

**「變更臺中市大里區東湖段 436 地號等 2 筆土地都市更新權利變換計畫案」變更章節及內容對照表**

章節	項目	變更章節及內容		變更原因	參考頁數
		原核定	變更後		
壹、辦理緣起與法令依據	辦理緣起	<p align="center"><b>章節：壹、辦理緣起</b></p> <p>1.因九二一大地震，嚴重受損，被列為危險建築物，於 89 年 6 月已全部拆除。 2.民國 89 年 9 月 6 日住戶大會決議本社區依都市更新方式進行災後重建，並籌組都市更新會自行實施。 3.「台中縣大里市災後重建綱要計畫」將畚箕地依照都市更新條例第七條規定，逕行劃定都市更新地區。 4.依據內政部營建署 89 年 3 月研商「都市更新條例施行細則第五條第二項規定執行疑義」結論：因九二一震災受損之集合住宅戶數超過四十戶者，就集合住宅之建築基地範圍，劃定為都市更新地區，並指定為都市更新單元。</p>	<p align="center"><b>章節：壹、辦理緣起與法令依據</b></p> <p>1.原案於民國 91 年 5 月 27 日事業計畫及權利變換計畫發布實施。於施工期間因工程品質及工程計價問題等爭議，導致工程停擺，延宕至今無法興建完成，原取得建造執照亦因展期屆滿失效。 2.鄰地麟閣社區同為九二一震災判定全倒建物，因整合困難，同意參與重建居民意願低，估採取減棟措施，分割出 433-2 地號，而後由九二一震災基金會價構，欲與本案（436 地號）基地合併完整方正之基地，以解決續建難題。 3.基金會於階段性任務完成後，於民國 97 年解散清算，並將剩餘財產移轉與財團法人賑災基金會。 4.更新會與財團法人賑災基金會召開多次討論會議，業經會員大會決議同意納入基金會所屬 433-2 地號，擴大更新單元範圍。透過營建署協助召開個案輔導會議，亦由本府召開都市更新及爭議處理審議會臨時動議，同意納入鄰地 433-2 地號擴大更新單元範圍，以辦理變更都市更新案。</p>	<p>1.章節變更。 2.原案因故未能如期興建完成，為解決續建問題，納入鄰地 433-2 地號擴大更新單元範圍，以辦理變更都市更新事業計畫暨權利變換計畫。</p>	P.1-1、P.1-1-1、P.附錄-1 至 P.附錄-6
	法令依據	<p align="center"><b>章節：無</b></p> <p>無</p>	<p align="center"><b>章節：壹、辦理緣起與法令依據</b></p> <p>依據都市更新條例第 19 條及第 29 條規定辦理。</p>	<p>1.章節變更。 2.本變更案更新單元範圍為逕行劃定都市更新地區，依現行都市更新條例規定辦理。 3.九二一震災重建暫行條例已廢止。</p>	
貳、權利變換範圍	權利變換地區位置	<p align="center"><b>章節：無</b></p> <p>1.更新單元位於大里市東湖里中山路，大里市東湖段 436 地號，面積 2,581.59 m<sup>2</sup>。 2.基地除南鄰二十米計畫道路中山路外，其餘三面以該地理地籍界線為界。</p>	<p align="center"><b>章節：貳、計畫地區範圍</b></p> <p>1.基地位置： 更新單元位於臺中市大里區東湖段，基地南臨中山路，西側與麟閣社區為界，其餘二面以地籍線為界。 2.更新單元範圍： 更新單元依內政部營建署民國 89 年 3 月 20 日台內營字第 8982771 號函研商「都市更新條例施行細則第五條第二項規定執行疑義」會議紀錄結論，逕行將本變更案劃定為更新單元範圍。為使本變更案能推動更新事業，業經更新會於 105 年 4 月 30 日召開第三屆第二次會員大會決議，同意納入財團法人賑災基金會所屬 433-2 地號，擴大更新單元範圍，亦於民國 105 年 11 月 11 日臺中市都市更新及爭議處理審議會臨時動議，同意納入鄰地擴大更新範圍。 更新單元位於大里區東湖段 433-2、436 地號等 2 筆土地，面積合計 3,037.46 m<sup>2</sup></p>	<p>1.章節變更。 2.因擴大更新單元範圍，納入鄰地 433-2 地號，變更更新單元範圍。 3.變更更新單元相關圖說。</p>	P.2-1、P.2-1-1、P.附錄-5 至 P.附錄-6

章節	項目	變更章節及內容		變更原因	參考頁數		
		原核定	變更後				
貳、計畫地區範圍	權利變換地區範圍	<b>章節：貳、實施權利變換計畫地區之範圍及面積</b>		<b>章節：貳、計畫地區範圍</b>			
		圖 2-2、更新單元範圍圖 (新編圖標題：圖 2-2、權利變換地區位置示意圖)	圖 2-1-變、權利變換地區位置示意圖	1. 章節變更。 2. 因擴大更新單元範圍，納入鄰地 433-2 地號，變更更新單元範圍。 3. 變更更新單元相關圖說。			
<b>章節：貳、現況分析</b>		<b>章節：貳、計畫地區範圍</b>				P.2-4 至 P.2-7	
		圖 4-1、地籍圖 (新編圖標題：圖 2-4、權利變換地區地籍套繪圖) 無權利變換地區地形圖	圖 2-3-變、權利變換地區地籍套繪圖 (S:1/500) 圖 2-5-變、權利變換地區地形套繪圖 (S:1/500)				
參、實施者	<b>章節：無</b>		<b>章節：參、實施者</b>		1. 章節變更。 2. 更新會於民國 105 年 4 月 30 日召開第三屆第二次會員大會改選理監事，並推舉理事長。		
	大里市中興國宅都市更新會於 89.10.20 依台中縣政府八九府建城字第二七八六一三號核准籌組都市更新會，並於 90.03.04 舉行成立大會，90.04.18 並經台中縣政府九十府建城字第一〇七〇八八號函完成立案核准。		大里區中興國宅都市更新會，代表人：徐玲慧				
	<b>章節：附錄一之二、都市更新會立案證書</b> 都市更新會立案證書		<b>章節：附錄柒、更新會立案證書 (第四屆)</b> 更新會立案證書				
肆、原公有公共設施等用地面積	<b>章節：貳、原公有公共設施等用地面積</b>		<b>章節：肆、原公有公共設施等用地面積</b>		1. 章節變更。 2. 為解決續建之難題，修改計畫目標。		
	本更新單元權利變換範圍無公共設施用地、公有道路、溝渠、河川及未登記土地。		本變更案更新單元內皆為私有土地，且無原有公共設施用地、未登記地及無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地。				
伍、更新前權利關係人名冊	更新前土地所有權人名冊	<b>章節：無</b>		<b>章節：伍、更新前權利關係人名冊</b>		1. 章節變更。 2. 因擴大更新單元範圍，納入鄰地 433-2 地號，變更更新單元範圍。 3. 因土地所有權轉移致所有權人異動。	
		無		本更新單元座落於臺中市大里區東湖段 433-2、436 地號等共計土地 2 筆，面積合計 3,037.46 m <sup>2</sup> 。土地所有權人總人數共 52 人。			

章節	項目	變更章節及內容		變更原因	參考頁數		
		原核定	變更後				
伍、更新前權利關係人名冊	更新前權利關係人名冊	<p><b>章節：參、更新前權利關係人名冊</b></p> <p>更新單元位於台中縣大里市東湖里東湖段 436 地號共計一筆土地面積為 2581.59 m<sup>2</sup>，因本更新單元於九二一地震後，建築物判定全倒，原建築物地上部分已拆除完竣，業已由地政機關竟為將建築物作滅失登記，故本案僅土地所有權人。此外，本案並無三七五租約承租人及舊違章建築戶等問題。</p>		<p><b>章節：伍、更新前權利關係人名冊</b></p> <p>1.本更新單元 436 地號範圍內土地原有合法建築物，共計戶數 193 戶，總樓地板面積為 16,494.46 m<sup>2</sup>，合法建築物（原中興國宅為 4 棟地上 12 層樓，地下 1 層樓之集合住宅）已於民國 89 年 6 月全數拆除完畢，並辦竣滅失登記，現為空地。 更新單元 433-2 地號範圍內土地原有合法建築物（與 433-3 地號原為麟閣社區），亦因九二一震災全數拆除完畢，現為空地。 2.本更新單元範圍內無地上權、永佃權、耕地三七五租約承租人。</p>		1.章節變更。 2.因擴大更新單元範圍，納入鄰地 433-2 地號，變更更新單元範圍。 3.因土地所有權移轉致所有權人異動。	P.5-1 及 P.5-4
	更新前權利關係人名冊	<p><b>章節：參、更新前權利關係人名冊</b></p> <p>圖表 表 4-1、更新前土地權利關係人名冊 (新增表標題：表 5-2、更新單元土地權屬清冊)</p>		<p><b>章節：伍、更新前權利關係人名冊</b></p> <p>圖表 表 5-1-變、更新單元土地權屬清冊</p>		1.章節變更。 2.因擴大更新單元範圍，納入鄰地 433-2 地號，變更更新單元範圍。 3.因土地所有權移轉致所有權人異動。	P.5-2 至 P.5-10
	占有他人土地之舊違章建築戶名冊	<p><b>章節：參、更新前權利關係人名冊</b></p> <p>本案無三七五租約及舊違章建築戶等問題。</p>		<p><b>章節：伍、更新前權利關係人名冊</b></p> <p>本變更更新單元土地權屬皆為私有土地，並無公有土地，其面積合計為 3,037.46 m<sup>2</sup>。</p>		1.章節變更。	P.5-1 及 P.5-8
陸、更新後土地使用及建築計畫	1. 土地使用計畫	<p><b>章節：伍、更新後土地使用及建築計畫</b></p> <p>依據 82 年 4 月 10 八二府工都字第 52692 號函發布實施之「變更大里（草湖地區）都市計畫（第一次通盤檢討）」，本更新單元內土地使用分區為住宅區，建蔽率 60%，容積率 180%。</p>		<p><b>章節：陸、更新後土地使用及建築計畫</b></p> <p>都市計畫土地使用強度 依「擬定臺中市大里（草湖地區）都市計畫（不包括擴大都市計畫地區）細部計畫（土地使用分區管制要點）案」土地使用分區管制要點規定，住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%</p>		1.章節變更。 2.配合都市計畫變更。	P.6-1 及 P.6-1-1
		無		<p>申請容積獎勵後土地使用強度</p> <p>1.土地使用強度 基地面積：3,037.46 m<sup>2</sup> 法定建蔽率：60% 法定容積率：180% 設計騎樓面積：84.45 m<sup>2</sup> 允建建築面積：1,771.81 m<sup>2</sup> 設計建築面積：1,373.98 m<sup>2</sup> 設計建蔽率：46.53% 法定空地面積：1181.20 m<sup>2</sup> 允建容積樓地板面積上限：18,533.12 m<sup>2</sup>（610.15%） 使用容積樓地板面積：18,514.15 m<sup>2</sup></p>		新增說明本變更案土地使用強度。	P.6-1 及 P.6-1-1

章節	項目	變更章節及內容		變更原因	參考頁數
		原核定	變更後		
陸、更新後 土地使用 及建築計 畫	1. 土地使用 計畫	無	2. 使用組別 規劃一般零售業 6 戶、住宅使用 216 戶，全區規劃總戶數為 222 戶，每戶平均以 3 人計算，預計容納人口數為 666 人	新增說明本變更案 土地使用強度。	P.6-1 及 P.6-1-1
	2. 建築物興 建計畫	<p align="center"><b>章節：伍、更新後土地使用及建築計畫</b></p> <p>本案計畫於原基地興建地上十三層地下二層 RC 結構之集合住宅，林中山路一、二層規劃四戶店舖兼飲食店或辦公室使用，其餘各樓層共規劃 170 戶供住宅使用，合計 174 戶。 本案規劃設計主要供住宅使用，地下室二層設計為防空避難使用，並連同地下一層提供停車空間及相關機電設備、垃圾處理設備等使用。</p>	<p align="center"><b>章節：陸、更新後土地使用及建築計畫</b></p> <p>空間設計 1. 樓層及結構：本案規劃設計為二棟地下四層，地上二十層之鋼筋混凝土造建築物。 2. 入口及門廳：大樓入口及門廳分別設置於基地南側，鄰 20m 寬之中山路。 3. 地下一至四層 (1) 地下一層規劃機車停車位 222 個及無障礙機車車位 3 個；平面式汽車停車位 33 個及無障礙車位 3 個。 (2) 地下二層平面式汽車停車位 61 個。 (3) 地下三層設置平面式汽車停車位 62 個。 (4) 地下四層設計平面式汽車停車位 66 個。 (4) 車道出入口設於基地東南側，為坡道式車道。 4. 地面層 地面層規劃 6 個 1、2 樓連通之零售單元（鄰中山路）及管委會使用空間，南側規劃為門廳及車道出入口。 5. 二層：規劃 6 個零售單元。 6. 三至二十層：各規劃 6 個住宅單元，共 216 個住宅單元。</p>	1. 章節變更。 2. 因擴大更新單元 範圍，納入鄰地 433-2 地號，變更更 新單元範圍。 3. 變更規劃設計。 4. 變更及新增相關 圖表。	P.6-1 及 P.6-1-1
		<p>圖表</p> <p>表 5-1、更新後建築面積規劃表 （新增表標題：表 6-2、更新後規劃總樓地板面積計算表） 圖 5-4、壹層平面圖 （新增圖標題：圖 6-2、一層平面圖及面積計算圖） 圖 5-5、貳層平面圖 （新增圖標題：圖 6-5、二層平面圖及面積計算圖） 圖 5-6、參至拾平面圖 （新增圖標題：圖 6-8、三層至十層平面圖及面積計算圖） 圖 5-7、拾壹至拾貳層平面圖 （新增圖標題：圖 6-12、十一層至十二層平面圖及面積計算圖） 圖 5-8、拾參層平面圖 （新增圖標題：圖 6-13、十三層平面圖及面積計算圖） 圖 5-3、地下壹層平面圖 （新增圖標題：圖 6-17、地下一層平面圖及面積計算圖）</p>	<p>圖表</p> <p>表 6-1-變、更新後規劃總樓地板面積計算表 圖 6-1-變、一層平面圖 圖 6-3-變、一層面積計算圖 圖 6-4-變、二層平面圖 圖 6-6-變、二層面積計算圖 圖 6-7-變、三層平面圖 圖 6-9-變、三層面積計算圖 圖 6-10-變、四層至七層平面圖 圖 6-11-變、四層至七層面積計算圖 圖 6-14-變、八層至二十層平面圖 圖 6-15-變、八層至二十層面積計算圖 圖 6-16-變、地下一層平面圖 圖 6-18-變、地下二層平面圖 圖 6-20-變、地下三層平面圖</p>	1. 章節變更。 2. 因擴大更新單元 範圍，納入鄰地 433-2 地號，變更更 新單元範圍。 3. 變更規劃設計。 4. 變更及新增相關 圖表。	P.6-4 至 P.6-50

章節	項目	變更章節及內容		變更原因	參考頁數
		原核定	變更後		
陸、更新後 土地使用 及建築計 畫	2. 建築物興 建計畫	圖表 圖 5-2、地下壹層平面圖 (新增圖標題：圖 6-19、地下二層平面圖及面積計算圖) 圖 5-9、屋頂壹層平面圖 (新增圖標題：圖 6-23、屋突一層平面圖) 圖 5-10、屋頂貳層平面圖 (新增圖標題：圖 6-26、屋突二層平面圖) 圖 5-11、C 戶左側立面圖/圖 5-12 C~F 戶正立面圖 (新增圖標題：圖 6-32、側向及正向立面圖(1)) 圖 5-13、O~P 戶正立面圖/圖 5-14 I~M 戶正立面圖 (新增圖標題：圖 6-33、正向立面圖(2)) 圖 5-15、G~H 戶正立面圖/圖 5-16 C~D 戶背立面圖 (新增圖標題：圖 6-34、正向立面圖(3)) 圖 5-17、I~N 戶背立面圖/圖 5-18 O~P 戶背立面圖 (新增圖標題：圖 6-35、背向立面圖(4)) 圖 5-19、H 戶左側立面圖/圖 5-20 G~H 戶背立面圖 (新增圖標題：圖 6-36、背向立面圖(5)) 圖 5-23、縱向剖面圖 (新增圖標題：圖 6-38、縱向剖面圖) 圖 5-24、全區透視圖 (新增圖標題：圖 6-40、視覺模擬示意圖)	圖表 圖 6-21-變、地下四層面積計算圖 圖 6-22-變、地下一至四層面積計算圖 圖 6-23-變、屋突一層平面圖 圖 6-24-變、屋突一層面積計算圖 圖 6-25-變、屋突二層及三層平面圖 圖 6-27-變、屋突二層及三層面積計算圖 圖 6-28-變、正向立面圖 圖 6-29-變、背向立面圖 圖 6-30-變、A 棟右側向、左側向立面圖 圖 6-31-變、B 棟右側向、左側向立面圖 圖 6-37-變、橫向及縱向剖面圖 圖 6-39-變、視覺模擬示意圖	1. 章節變更。 2. 因擴大更新單元範圍，納入鄰地 433-2 地號，變更更新單元範圍。 3. 變更規劃設計。 4. 變更及新增相關圖表。	P.6-4 至 P.6-52
柒、各項公 共設施設 計施工基 準及權屬		<b>章節：陸、各項公共設施設計施工基準及權屬</b>		章節變更。	P.7-1 及 P.7-1-1
		本更新單元範圍內無公共設施用地，故公共設施設計施工基準及權屬。	本案權利變換範圍內無公共設施用地。		
捌、土地改 良物拆遷 補償費		<b>章節：捌、土地改良物拆遷補償費</b>		章節變更。	P.7-1 及 P.7-1-1
		本更新單元範圍內無舊違章建築戶，故無需提列舊違章建築戶處理方案。	本案合法建物因 921 震災毀損，並經當時臺中縣政府予以判定全倒，其建築物均已拆除完畢。		
玖、舊違章 建築戶處 理方案		<b>章節：柒、舊違章建築戶處理方案</b>		章節變更。	P.7-1 及 P.7-1-1
		本更新單元於九二一震災後即由政府部門協助拆除，無須支付土地改良物拆遷補償費。	本案無舊違章建築戶。		

章節	項目	變更章節及內容		變更原因	參考頁數
		原核定	變更後		
壹拾、權利變換所需費用	1. 權利變換範圍成本說明	<p>章節：玖、權利變換所需費用</p> <p>工程費用</p> <p>1.設計、簽證費用</p> <p>2.營建費用（含地下室拆除費）</p> <p>3.公寓大廈管理基金</p> <p>權利變換費用</p> <p>1.測量費</p> <p>2.事業計畫與權利變換規劃費</p> <p>3.估價費用</p> <p>4.地籍整理費用</p> <p>5.管理費用</p>	<p>章節：壹拾、權利變換所需費用</p> <p>工程費用</p> <p>1.重建費用</p> <p>(1)拆除費用</p> <p>(2)建築設計費用</p> <p>(3)營建費用</p> <p>(4)空氣汙染防制費</p> <p>(5)其他必要費用：a.公寓大廈管理基金、b.外接水電瓦斯管線工程費用、c.建照執照相關規費、d.交通影響評估費用</p> <p>2.權利變換費用</p> <p>(1)調查費：a.都市更新規畫費用、b.不動產估價費用(含技師簽證費)、c.土地鑑界費</p> <p>(2)地籍整理費</p> <p>3.貸款利息</p> <p>5.管理費用：信託費用、人事行政管理費用、銷售管理費用、風險管理費用。</p>	<p>1.章節變更。</p> <p>2.原案無提列貸款利息、稅捐、信託費用。</p> <p>3.原案未說明各項提列依據及計算方式。</p> <p>4.依據變更案情況調整提列項目。(新增提列貸款利息、稅捐、信託費用、銷售管理費用、風險管理費用、原案相關債務)</p>	P.10-1 至 P.10-7、P.附錄-93 至 P.附錄-106
		<p>圖表</p> <p>表 9-1、權利變換所需費用說明表 (新編表標題：表 10-2、都市更新權利變換實施經費明細表)</p> <p>表 9-2、營建費用估算表 (新編表標題：表 10-4、營建工程費用估算表)</p> <p>表 9-3、公寓大廈管理基金估算表 (新編表標題：表 10-5、公寓大廈管理基金估算表)</p> <p>表 9-4、地下室拆除費用估算表 (新編表標題：表 10-6、地下室拆除費用估算表)</p>	<p>圖表</p> <p>表 10-1-變、都市更新權利變換實施經費明細表</p> <p>表 10-3-變、營建工程費用估算表</p> <p>表 10-7-變、公寓大廈之公共基金費明細表</p>		
	2. 費用負擔計算	<p>無</p>	<p>無</p> <p>本變更案整體更新事業開發收益依巨乘不動產估價師聯合事務所評估結果，更新後建物總銷售金額約 1,630,804,470 元，更新後車位總銷售金額約 194,900,000 元，合計全案總銷售金額約 1,825,704,470 元。</p> <p>1.土地所有權人共同負擔之費用</p> <p>本變更案都市更新權利變換地區範圍實施總經費為 1,293,091,035 元，無相關收入或政府補助費用。</p> <p>2.實施更新事業平均單價</p> <p>實施更新事業平均單價＝土地所有權人共同負擔之費用總數額÷權利變換地區更新後總產權面積：</p> <p>1,293,091,035 元÷35,594.76 m<sup>2</sup></p> <p>＝36,328 元/m<sup>2</sup>＝120,093 元/坪</p>		<p>1.原核定案無說明費用負擔計算。</p> <p>2.新增更新後總價值表</p>
	<p>圖表</p> <p>無</p>	<p>圖表</p> <p>表 10 - 8-變、更新後總價值表（新增）</p>		P.10-5	

章節	項目	變更章節及內容		變更原因	參考頁數	
		原核定	變更後			
壹拾壹、更新前後權利價值鑑價	1. 評價基準日	章節：拾參、土地及建築物分配清冊		1. 章節變更。 2. 因原核定案歷經久遠，市場行情隨之變動，配合市場現況重新委由估價單位辦理權利變換估價。	P.11-1 及 P.11-4	
			以九十七年五月為評價基準日。			依據都市更新權利變換實施辦法第 8 條之規定，評價基準日，應由實施者定之，其日期限於權利變換計畫報核日前 6 個月內。本變更案之評價基準日為民國 106 年 3 月 1 日，故本變更案須於民國 106 年 9 月 1 日前報核，該估價結果始為有效。
	2. 估價結果比較	章節：拾參、土地及建築物分配清冊		章節：壹拾壹、更新前後權利價值鑑價		1. 章節變更。 2. 因重新委託估價單位，變更三家估價單位估價結果。
		依都市更新權利變換實施辦法第六條規定軌拖三家鑑價機構分別為歐亞不動產鑑定股份有限公司、台灣譽達鑑定中心有限公司、環宇不動產鑑定股份有限公司，分別進行查估工作。		依據都市更新權利變換實施辦法第 6 條規定，委託三家以上專業估價者就權利變換前各宗土地及更新後建築物及其土地應有部分之權利價值進行查估。		
		圖表	表 13-1、大里市中興國宅鑑價報告比較表 (新編表標題：表 11-3、三家估價機構估價結果比較表)	圖表	表 11-1-變、三家估價機構估價結果比較表	P.11-1 及 P.11-1-3
3. 估價結果選定	章節：無		章節：壹拾壹、更新前後權利價值鑑價		1. 章節變更 2. 原核定案未說明委任三家估價單為之情形。	
	無		於民國 105 年 3 月 31 日召開第三屆第二次理事會選任三家估價單位辦理，並於民國 105 年 4 月 15 日第三屆第二次會員大會議決，同意由巨秉不動產估價師事務所、宏大不動產估價師事務所、大有國際不動產估價師事務所三家估價單位進行價值查估作業，經由民國 106 年 1 月 14 日第四屆第一次會員大會議決授權理事會選任領銜估價單位，依據三家估價師鑑價結果，選任巨秉不動產估價師事務所為領銜估價單位。			
4. 更新前後估價結果	章節：拾參、土地及建築物分配清冊		章節：壹拾壹、更新前後權利價值鑑價		1. 章節變更。 2. 因重新委託估價單位，變更三家估價單位估價結果。	
	選擇結果 依三家鑑價機構分析比較，以環宇不動產鑑定股份有限公司所評估之更新前後價值較為客觀、評估方法及考量因素較為清晰。		更新前估價結果 依巨秉不動產估價師事務所之報告書內容，本變更案更新前土地總價值為 234,294,445 元，更新前 433-2 地號土地單價為 17 萬元/坪、436 地號土地單價為 27 萬元/坪，本案共 2 筆地號土地價值。 更新後估價結果 依巨秉不動產估價師事務所之報告書內容，本變更案更新後建物總產權面積為 8845.21 坪，更新後總價值為 1,825,704,470 元。其中建物總價值為 1,630,804,470 元，車位總價值為 194,900,000 元。			

章節	項目	變更章節及內容		變更原因	參考頁數		
		原核定	變更後				
壹拾壹、更新前後權利價值鑑價	4.更新前後估價結果	圖表	無	圖表	表 11-2-變、更新前各土地權利價值表(新增) 表 11-4-變、更新前各土地所有權人權利價值表(新增) 表 11-5-變、更新後各分配單元價值表(新增) 表 11-6-變、更新後停車位價值表(新增) 表 11-7-變、更新後各停車位價值明細表(新增)	1.原核定案未說明更新前土地權利價值及更新後單位及車位價值表。 2.新增更新前、後相關價值表。	P.11-1、P.11-2至 P.11-9
壹拾貳、共同負擔	1.用地負擔	章節：拾、共同負擔		章節：壹拾貳、共同負擔		章節變更。	P.12-1 及 P.12-3
		本案無公共設施用地共同負擔。		1.列入共同負擔之公共設施用地項目及面積： 本更新單元權利變換範圍內無公共設施用地。 2.抵充之公有土地用地面積： 本變更案無可抵充之公有土地。			
	2.費用負擔	圖表	表 10-1 相關部焚整體性經費補助表 (新編表標題：表 12-2、整體性經費補助表) 表 10-2 相關部門個別型經費補助表 (新編表標題：表 12-3、個別型經費補助表)	圖表	無	相關經費補助已刪除。	P.12-3
		章節：拾、共同負擔		章節：壹拾貳、共同負擔		1.章節變更。 2.新增說明更新後總價值。	P.12-1 及 P.12-3
	3.土地所有權人平均共同負擔比例	章節：拾、共同負擔		章節：壹拾貳、共同負擔		1.章節變更。 2.因共同負擔總額及更新後總價值變更，調整共同負擔比例。	P.12-1 及 P.12-3
		75.8%	70.83%				
	4.土地所有權人共同負擔額度	章節：拾、共同負擔		章節：壹拾貳、共同負擔		1.章節變更。 2.相關經費補助已刪除。	P.12-1 及 P.12-3
		1.各土地所有權人共同負擔額度可分為參與分配土地所有權人及不參與分配土地所有權人二部分。 2.個案型補助折減： 建築規劃設計補助費及汗水設施補助費等二項個別補助款，屬更新後折減費用，不予共同負擔中扣除。		土地所有權人共同負擔額度，詳表 12-4-變、各土地所有權人費用共同負擔表。			
	圖表	表 10-3 個土地所有權人共同負擔表(參與分配部分) (新編表標題：表 12-4、各土地所有權人費用共同負擔表)	圖表	表 12-1-變、各土地所有權人費用共同負擔表	負擔方式變更為配合辦理融資繳納。	P.12-1 至 P.12-2 及 P.12-4	

章節	項目	變更章節及內容		變更原因	參考頁數
		原核定	變更後		
壹拾參、更新後分配面積及位置	1. 更新後供分配之土地	章節：拾壹、更新後分配面積及位置		1. 章節變更。 2. 因擴大更新單元範圍，納入鄰地 433-2 地號，變更更新單元範圍。 3. 更新後建物及車位規劃變更。	P.13-1 及 P.13-4
		本案土地僅壹筆，故無分配及位置對照，而建築物共計規劃十四棟，可分配單位為 174 個。	本變更案權利變換地區範圍內無公共設施用地，故本變更案更新後可供分配之土地即為臺中市大里區東湖段 436 地號等 2 筆土地基地範圍，面積合計為 3,037.46 m <sup>2</sup> 。共規劃 222 個分配單元供原土地及建物所有權人選配。		
	2. 更新後供分配之建築物及其土地應有部分	章節：拾壹、更新後分配面積及位置		章節：壹拾參、更新後分配面積及位置	
無		更新後供分配之建築物之共有部分及土地應有部分計算方式，係依民法第 799 條第 4 項：「區分所有人就區分所有建築物共有部分及基地之應有部分，依其專有部分面積與專有部分總面積之比例定之。」			
圖表	表 11-1 更新後建築物分配位置表 (新編表標題：表 13-2、更新後建築物分配位置表) 表 11-2 更新後建築物分配面積表 (新編表標題：表 13-3、更新後建築物分配面積表)	圖表	表 13-1-變、更新後土地及建築物分配面積表 圖 13-1-變、更新後建築物分配單元及位置對照圖 (新增) 圖 13-2-變、更新後車位分配單元及位置對照圖 (新增)	P.13-1 至 P.13-10	
壹拾肆、申請分配及公開抽籤作業方式	1. 申請分配位置通知	章節：拾伍、公開抽籤作業方式		章節：壹拾肆、申請分配及公開抽籤作業方式	
		無	1. 申請分配位置通知： 本變更案依據都市更新權利變換實施辦法第 11 條之規定辦理權利變換分配之申請作業。 2. 通知方式及日期： 於民國 106 年 3 月 31 日將中興都更字第 106033101 號函以雙掛號方式寄發通知全體土地所有權人。 3. 申請分配之程序： (1) 申請分配位置期間 自民國 106 年 04 月 20 日起至 106 年 05 月 20 日止，共計 31 日。		1. 章節變更。 2. 原核定案年代久遠，該章節已遺失。 3. 擬定選配原則並通過理事會及會員大會議決。 4. 說明所有權人選配情形。

章節	項目	變更章節及內容		變更原因	參考頁數
		原核定	變更後		
壹拾肆、申請分配及公開抽籤作業方式	1. 申請分配位置通知	無	(2)選配原則 A.選配標的範圍： 建物：規劃 A、B 二棟建物，1 至 20 層，更新後建物 1 至 2 樓共 6 戶零售單元、3 至 20 樓共 214 戶住宅單元，總計 222 戶可分配單元。 車位：地下 1 至 3 層之汽車停車位共計 222 部（車位編號：1 至 222），包含平面車位及機械車位，供所有權人自由選配。 B.選配位置： a.由原選配 1 樓店面所有權人優先選配 1 至 2 層店舖。 b.B 棟由賑災基金會優先選配，A 棟由所有權人自由選配。 c.基於公平原則，依據賑災基金會與其他所有權人之權利價值比例並依照 A、B 棟建物位置垂直劃分車位選配。 d.選配結果：土地及建築物分配結果，詳表 16-2-變、土地及建築物分配清冊。	1.章節變更。 2.原核定案年代久遠，該章節已遺失。 3.擬定選配原則並通過理事會及會員大會議決。 4.說明所有權人選配情形。	P.14-1 及 P.14-2
	圖表	無	圖表 表 14-1-變、重複選配建物單元協調結果一覽表（新增） 表 14-2-變、重複選配車位一覽表（新增）	列表說明重複選配情形。	P.14-2
	2. 公開抽籤日作業紀錄及抽籤結果	無	<b>章節：拾伍、公開抽籤作業方式</b>  <b>章節：壹拾肆、申請分配及公開抽籤作業方式</b> 1.公開抽籤通知 於民國 106 年 5 月 26 日將中興都更字第 106052601 號函以雙掛號方式寄發公開抽籤通知予各需進行公開抽籤之土地所有權人 2.公開抽籤資訊 (1)公開抽籤時間：民國 106 年 6 月 3 日上午 10 時 30 分 (2)公開抽籤地址：洪攻如建築師事務所會議室 (3)主席：徐理事長玲慧 (4)見證人：黃理事美華 3.公開抽籤方式 (1)公開抽籤應由受分配人親自出席抽籤，未能親自出席者，得出具書面委託書委託他人代理。未委託他人代理者，由更新會代為抽籤。其抽籤結果以不超出其可分配權利價值為原則（即不需繳交差額價金），直到抽出不大於其可分配權利價值之單元。 (2)抽籤分為二階段辦理，第一階段辦理重複申請選配建物單元，第二階段辦理重複申請選配車位。 (3)各階段參與公開抽籤者，其抽籤順序以抽籤順序籤方式決定順序。 4.公開抽籤日作業紀錄 (1)截至民國 106 年 5 月 20 日統計共有 4 戶建物單元、6 部車位有 2 人以上提出申請之重複選配情形，其中一重複車位由所有權人於公開抽籤日前自行協調完成。	1.章節變更。 2.原核定案年代久遠，該章節已遺失。 3.依選配結果，擬定公開抽籤辦法。 4.說明公開抽籤情形。	P.14-2 至 P.14-3

章節	項目	變更章節及內容		變更原因	參考頁數
		原核定	變更後		
壹拾肆、申請分配及公開抽籤作業方式	2. 公開抽籤日作業紀錄及抽籤結果	無	<p>(2)參與公開抽籤之土地所有權人共 9 位，其中 1 位土地所有權人未親自出席且未委託他人代理，由更新會代為抽籤。</p> <p>(3)建物單元（店 A1、店 B2、店 B3、店 B5）均由土地所有權人於公開抽籤當日自行協調。</p> <p>5. 公開抽籤結果 公開抽籤受通知人共 10 位，親自出席共 8 位，其中土地所有權人楊健村未委託他人代理，由更新會代為抽籤；土地所有權人塗岡憲因於公開抽籤召開前與重複選配所有權人自行協調完成，故未參與公開抽籤。</p> <p>6. 經臨時會員大會議決結果 (1)因車位規劃無法滿足地主之需求，故部分地主提出變更設計開挖至地下四層之建議，經第十二次理事會討論及臨時會員大會議決，同意變更設計開挖至地下四層，將車位全數變更為平面式車位。</p> <p>(2)第二次選配通知方式與日期 於 106 年 10 月 23 日將中興都更字第 106102301 號函以雙掛號及地主親領簽收方式通知全體土地所有權人。</p> <p>(3)申請分配期間 自民國 106 年 10 月 25 日起至 106 年 11 月 24 日止，共計 31 日</p> <p>(4)選配異動結果 a. 第一次選配共計 38 人參與，其中 2 位所有權人合併申請分配；14 位所有權人不參與選配領取補償金。 b. 第二次選配共計 39 人參與： (a)申請建物分配者共 2 人，其中原不願參與選配因變更設計，變更為願意參與選配者共 1 位；因報核送件後取得土地所有權，並願意參與選配者共 1 人。 (b)申請車位分配者共 15 人，其中原不願參與選配因變更設計，變更為願意參與選配者共 1 位；因報核送件後取得土地所有權，並願意參與選配者共 1 人；受本次變更設計影響之所有權人，變更車位選配者共 13 人。 (c)原參與選配之所有權人變更為不參與選配者共 1 人。 (d)其餘 24 人依原選配建物單元及車位位置，無異動。</p>	<p>1. 章節變更。</p> <p>2. 原核定案年代久遠，該章節已遺失。</p> <p>3. 依選配結果，擬定公開抽籤辦法。</p> <p>4. 說明公開抽籤情形。</p> <p>5. 因變更設計辦理第二次選配。</p>	P.14-2 至 P.14-5
		圖表	無	圖表	<p>表 14-3-變、未抽中之申請人重新選配一覽表（新增）</p> <p>表 14-4-變、公開抽籤日作業紀錄處理情形彙整表（新增）</p>

章節	項目	變更章節及內容		變更原因	參考頁數
		原核定	變更後		
壹拾伍、不參與分配名冊	1. 未達最小分配面積，不能參與權利變換者	<p><b>章節：拾貳、不參與分配之土地所有權人名冊</b></p> <p>本案無未達最小分配面積，不能參與權利變換者。</p>	<p><b>章節：壹拾伍、不參與分配名冊</b></p> <p>依民國 105 年 1 月 14 日第四屆第一次會員大會決議變更章程第九條第七項規定：會員不配合前款所訂事項者，其可分配權利價值扣除共同負擔後未達最小分配面積單元，列為無法參與選配，逕為發放補償金。</p> <p>前款所訂事項者係指第九條第六項：依權利變換計畫之規劃，配合申請辦理都市更新事業費（含前置作業費）融資後，設定抵押權予銀行，並配合信託機制與信託銀行簽訂信託契約及辦理信託登記。</p> <p>本變更案權利人共 52 位，表明願意配合融資參與分配者共 39 位，12 位權利人不配合章程第九條第七項規定，故列為不能參與權利變換分配。</p> <p>本案規劃最小分配面積單元代號為 4F-A3，價值 5,092,380 元，面積 29.78 坪。</p>	<p>1. 章節變更。</p> <p>2. 因實施者為更新會，其資金來源以全額融資方式執行，透過更新會章程變更訂定不配合辦理融資相關事項。</p> <p>3. 新增說明最小分配面積單元代號及價值。</p>	P.15-1 及 P.15-2
		<p><b>章節：拾貳、不參與分配之土地所有權人名冊</b></p> <p>本案不願參與權利變換之所有權人，經協調依鑑價機構估算之更新前土地價值為補償標準，預計發放時機依都市更新權利變換辦法第七之一條規定於權利變換畫公告實施日起二個月內，通知受補償人於通知之日起三十日內領取。</p> <p>依房屋稅條例第二十二條第一項規定「欠繳房屋稅之防務，在欠稅未繳清前，不得辦理移轉登記或設定典權登記」</p> <p>將不參與分配之補償金保留應繳土地增值稅，及欠繳稅款後，優先清償抵押權權利價值後，在進行發放補償金。</p>	<p><b>章節：壹拾伍、不參與分配名冊</b></p> <p>本變更案可參與分配但不願意參與權利變換分配之所有權人共 1 位。</p>	<p>1. 章節變更。</p> <p>2. 土地所有權移轉致所有權人異動。</p> <p>3. 變更規劃設計及選配，不願參與權利變換分配，而領取現金補償者併同變更。</p>	P.15-1 及 P.15-2
	3. 現金補償之計算與發放	<p><b>章節：拾貳、不參與分配之土地所有權人名冊</b></p> <p>併同「不願參與權利變換分配，而領取現金補償者」內說明。</p>	<p><b>章節：壹拾伍、不參與分配名冊</b></p> <p>1. 現金補償金額計算</p> <p>2. 實際發放金額</p> <p>補償金發放金額應先扣除之項目（如土地增值稅、欠稅及代為清償費用等）。依都市更新條例第 46 條第五項規定，實施權利變換未達最小分配面積單元，而改領現金者，免徵土地增值稅。</p> <p>3. 補償費用發放時間</p> <p>依權利變換實施辦法第 7 條之 1 規定，補償金由實施者於權利變換計畫發布實施之日起二個月內，通知受補償人於通知之日起 30 日內領取，逾期不領取者，依法提存。</p>	<p>1. 章節變更。</p> <p>2. 說明發放補償金之依據。</p> <p>3. 因土地所有權移轉致所有權人異動，變更不參與分配之土地所有權人名冊。</p>	P.15-1 及 P.15-2
		<p>圖表</p> <p>表 12-1、不參與分配土地所有權人名冊 （新編表標題：表 15-1、不參與分配之土地所有權人名冊）</p> <p>表 12-2、土地所有權人參與、不參與分配統計表 （新編表標題：表 15-2、土地所有權人參與、不參與分配統計表）</p>	<p>圖表</p> <p>表 15-3-變、不參與分配之土地所有權人名冊</p>		P.15-1 及 P.15-3 至 P.15-5

章節	項目	變更章節及內容		變更原因	參考頁數		
		原核定	變更後				
壹拾陸、土地及建築物分配清冊	1. 申請分配結果	<b>章節：拾參、土地及建築物分配清冊</b> 土地及建築物分配清冊依鑑價機構所評估之權利價值及土地所有權人選配情形進行分配計算其差額應繳價金與共同負擔。		<b>章節：壹拾陸、土地及建築物分配清冊</b> 本變更案土地所有權人共 52 位，申請分配者共 39 人，共選配 192 個建物單元及 192 個車位。實際選配之權利價值合計為 1,601,452,870 元，需繳納差額價金者共 12 人，共須繳納 9,050,139 元。需領取差額價金者共 28 人，共需領 105,999,347 元。不配合參與融資而未達最小分配面積單元者共 12 人；達最小分配單元但不願參與分配而領取補償金者共 1 人，均由更新會選配。其更新會實分配之權利價值合計為 224,251,600 元，需繳納差額價金 96,949,208 元。		1. 章節變更。 2. 新增說明本變更案選配結果及領(繳)差額價金之情形。	P.16-1 及 P.16-14
		圖表	表 13-2、土地及建築物分配清冊 (新編表標題：表 15-4、土地及建物分配清冊)	圖表	表 16-2-變、土地及建築物分配清冊(土地所有權人及權利變換關係人)	因土地所有權人異動、建築設計及估價變更。	P.16-2 至 P.16-13 及 P.16-15 至 P.16-23
	2. 現地安置戶	<b>章節：無</b> 無		<b>章節：壹拾陸、土地及建築物分配清冊</b> 本變更案更新前之建築物因 921 震災毀損，並經當時臺中縣政府予以判定全倒，其地上物均已拆除完畢，無現地安置戶。		新增說明本變更案無現地安置戶。	P.16-1
		<b>章節：拾陸、地籍整理計畫</b> 本案土地為壹筆，於權利變換計畫實施後，建築物於總登記完成後，土地及建築物乃壹受配人進行產權登記事宜。其地籍無整理情形事宜。		<b>章節：壹拾柒、地籍整理計畫</b> 本變更案原有 433-2、436 地號共 2 筆土地，更新後為 1 筆土地，使用分區為住宅區，暫編地號為 A，面積合計 3,037.46 m <sup>2</sup> ，並以辦理建物測量及第一次登記時地政機關另編地號為準。		1. 章節變更。 2. 因擴大更新單元範圍，納入鄰地 433-2 地號，變更更新單元範圍。	P.17-1 及 P.17-1-1
壹拾柒、地籍整理計畫	1. 地界整理計畫	圖表	無	圖表	表 17-1-變、地籍整理計畫表(新增)	新增地籍整理計畫表。	P.17-2
		<b>章節：拾陸、地籍整理計畫</b> 1. 土地及建築物登記清冊 2. 他項權利登記清冊 3. 限制登記清冊 土地所有權人劉一能及高見龍二人，更新後土地分配清冊內註明設有禁止處分之登記土地，依法將提存補償金後逕為塗銷。		<b>章節：壹拾柒、地籍整理計畫</b> 1. 土地及建築物登記清冊 2. 他項權利登記清冊 3. 限制登記清冊		1. 章節變更。 2. 配合變更後土地所有權人清冊列表說明。	P.17-1 及 P.17-1-1
	2. 土地、建物及他項權利登記	表 16-1、土地登記清冊 (新編表標題：表 17-3、土地登記清冊) 表 16-2、建築物分配清冊 (新編表標題：表 17-5、建物登記清冊) 表 16-3、土地他項權利登記清冊 (新編表標題：表 17-7、土地他項權利登記清冊表) 表 16-4、土地限制登記清冊 (新編表標題：表 17-10、土地限制登記清冊表)		圖 17-1-變、權利變換後更新單元地籍套繪圖(新增) 表 17-1-變、地籍整理計畫表(新增) 表 17-2-變、土地登記清冊 表 17-4-變、建物登記清冊 表 17-6-變、土地他項權利登記清冊表 表 17-8-變、建物他項權利登記清冊表(新增) 表 17-9-變、土地限制登記清冊表		1. 新增權利變換後更新單元地籍套繪圖。 2. 配合變更後土地所有權人清冊及各所有權人選配結果製表。	P.17-2 及 P.17-3 至 P.17-57
		表 16-1、土地登記清冊 (新編表標題：表 17-3、土地登記清冊) 表 16-2、建築物分配清冊 (新編表標題：表 17-5、建物登記清冊) 表 16-3、土地他項權利登記清冊 (新編表標題：表 17-7、土地他項權利登記清冊表) 表 16-4、土地限制登記清冊 (新編表標題：表 17-10、土地限制登記清冊表)		圖 17-1-變、權利變換後更新單元地籍套繪圖(新增) 表 17-1-變、地籍整理計畫表(新增) 表 17-2-變、土地登記清冊 表 17-4-變、建物登記清冊 表 17-6-變、土地他項權利登記清冊表 表 17-8-變、建物他項權利登記清冊表(新增) 表 17-9-變、土地限制登記清冊表		1. 新增權利變換後更新單元地籍套繪圖。 2. 配合變更後土地所有權人清冊及各所有權人選配結果製表。	P.17-2 及 P.17-3 至 P.17-57

章節	項目	變更章節及內容		變更原因	參考頁數
		原核定	變更後		
壹拾捌、實施進度		章節：拾陸、地籍整理計畫		章節：壹拾柒、地籍整理計畫	
		無		預定民國 107 年 10 月完成變更案核定發布實施。	
	圖表	無		圖表	表 18-1-變、都市更新事業實施進度表
壹拾玖、其他應加表明事項		章節：拾柒、其他應表明事項		章節：壹拾玖、其他應加表明事項	
		1.貸款協調事宜 2.九二一信用保證 3.公告禁止		原案相關債務 (1)賑災基金會債務 (2)法院判決之債務	
附錄		附錄一、實施者證明文件(一之一)都市更新會成立核准函 附錄一之二、都市更新會立案證書 附錄二、三家鑑價機構估價成果摘要 附錄二之一、歐亞不動產鑑定股份有限公司 附錄二之二、台灣鬻達鑑定中心有限公司 附錄二之三、環宇不動產鑑定股份有限公司 附錄三、土地及建物分配清冊計算說明表 附錄四、鑑價機構選定會議紀錄 附錄五、資金到位相關文件 附錄六、發布實施相關文件 附錄七、變更權利變換計畫公聽會實施情形紀錄		附錄壹、原案核定發布實施函(新增) 附錄貳、營建署個案輔導會議紀錄(新增) 附錄參、內政部營建署解釋函(新增) 附錄肆、臺中市政府都市更新及爭議處理審議會第 105 年第 6 次會議紀錄(新增) 附錄伍、原核定案更新會立案證書(第一屆) 附錄陸、更新會立案證書(第四屆)(新增) 附錄柒、原核定案三家估價報告書摘要 一、歐亞不動產鑑定股份有限公司 二、台灣鬻達鑑定中心有限公司 三、環宇不動產鑑定股份有限公司 附錄捌、三家估價報告書摘要 一、巨乘不動產估價師聯合事務所(新增) 二、宏大不動產估價師聯合事務所(新增) 三、大有國際不動產估價師聯合事務所(新增) 附錄玖、相關合約及報價單 一、地下室拆除費用估價單 二、建築設計委託合約書 三、交通影響評估合約書 四、都市規劃費用委託合約書 五、不動產估價評估鑑定委託契約書 (一)巨乘不動產估價師聯合事務所 (二)大有國際不動產估價師聯合事務所 (三)宏大不動產估價師聯合事務所 附錄壹拾、臺中市建築物造價標準表 附錄壹拾壹、建材設備表 附錄壹拾貳、債權憑證 一、財團法人賑災基金會債權憑證 二、昇清企業有限公司債權憑證 三、財團法人賑災基金會函文	