



桃園市都市更新培訓課程

# 權利變換計畫內容與程序

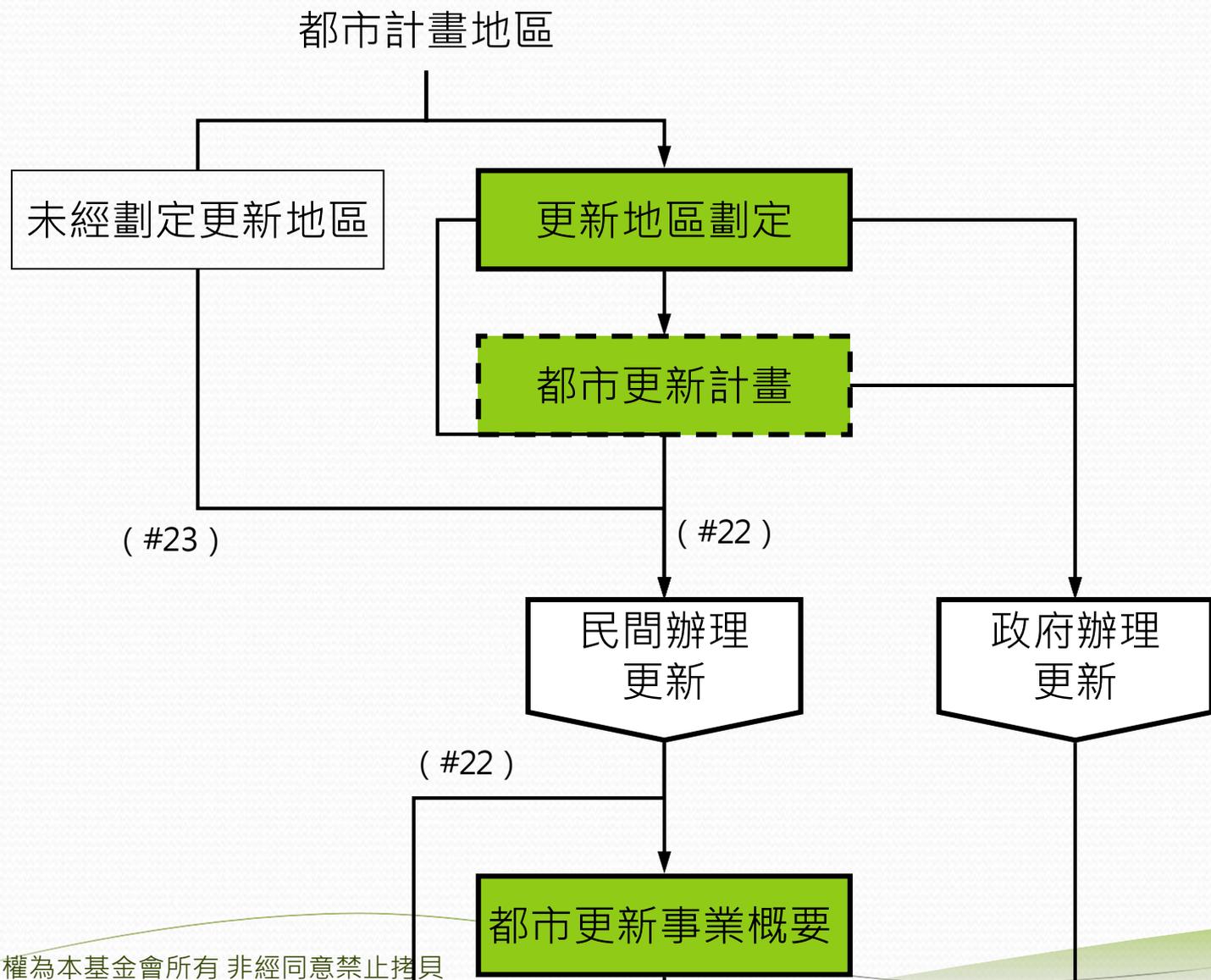
財團法人都市更新研究發展基金會

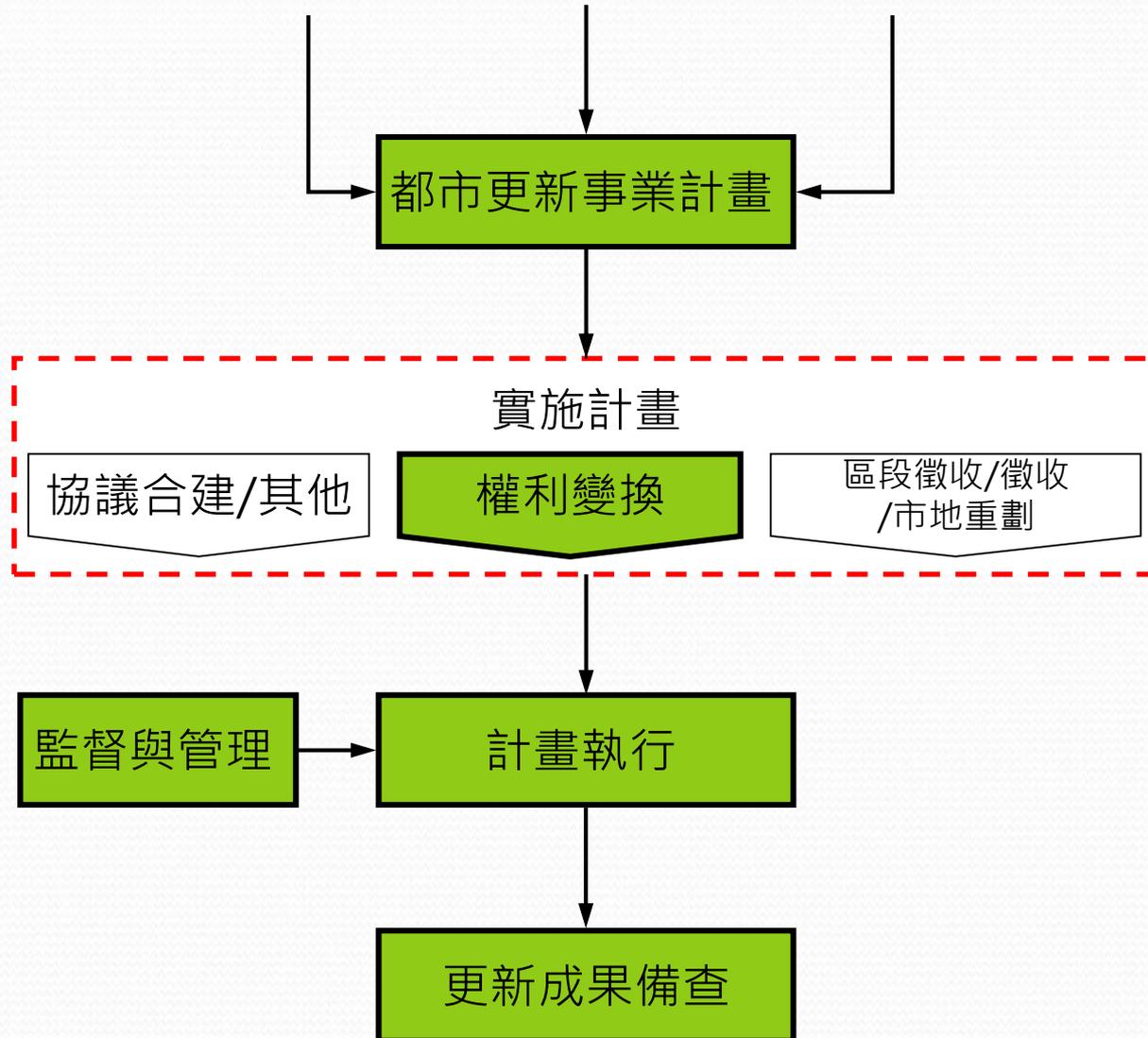
張志湧 主任

# 簡報大綱

- 基本概念
- 共同負擔
- 更新前後權利價值
- 權利變換參與角色權利處理
- 權利變換規劃流程
- 權利變換計畫執行
- 權變試算案例模擬

# 整體都市更新办理流程





# 基本概念

# 權利變換意義

- 透過公開、公正的方式，處理相關權利人的產權、建物土地分配，以互助合作的方式實施都市更新。
- 其精神類似立體之市地重劃或法制化的合建。
- 合建為私契，各戶條件不一；權利變換條件公開一致。
- 市地重劃分回土地，權利變換則分回土地及房屋。

# 權利變換基本原則

- 分配：權利變換後之土地及建築物扣除抵付共同負擔後，依各宗土地權利變換前之權利價值比例，分配與原土地所有權人。
- 公有公用土地優先抵充公共設施。
- 權利變換範圍內道路、綠地等七項公共設施用地，由原有公有公用土地優先抵充。
- 估價：由實施者與土地所有權人共同指定；無法共同指定時，由實施者指定一家，其餘二家由實施者自各級主管機關建議名單中，以公開、隨機方式選任之。

註：108.08.27公告「更新桃園市都市更新權利變換專業估價者名單」並公布「桃園市都市更新權利變換專業估價者選任注意事項」。

# 權利變換 VS 一般合建

項目	都市更新權利變換	一般合建
必須取得同意門檻	大多數	所有權全部之同意
分配原則	更新後不動產扣除共同負擔折價抵付後，依更新前權利價值比例自由分配或訂定選配原則。	依協議：談比例、建物坪、換坪比
地上物拆遷補償	實施者提出拆遷補償計畫	依協議內容給付
保證金	無	土地價值的一定比例計算保證金，分期支付分期繳回。
爭議處理	更新審議會核覆、行政機關訴願、行政訴訟	法院民事訴訟

# 權利變換 VS 一般合建

項目	都市更新權利變換	一般合建
土地移轉時機	更新完成後逕為登記	合建分屋：於工程其間移轉一半土地給建商，其餘於工程完成後移轉。 合建分售：工程完成後移轉給建商或購屋人。
建物移轉時機	更新完成後逕為登記	合建分屋：建照列為共同起造人，完工後分別登記給建商及地主。 合建分售：完工後登記給建商及購屋人。
營利事業所得稅	支出總額20%抵減稅額 (更新地區)	無減免
土地增值稅	1.共同負擔部分、未達最小分配單元改領現金補償者：免徵 2.更新分配土地後第一次移轉、不參與權利變換改領現金補償者：減徵40%	無減免
契稅	1.建物第一次移轉：減徵40% 2.共同負擔部分：免徵	無減免
房屋稅、地價稅	更新期間免稅，更新後減半徵收2年(房屋稅最長減半徵收12年)	更新期間及更新後照價徵收

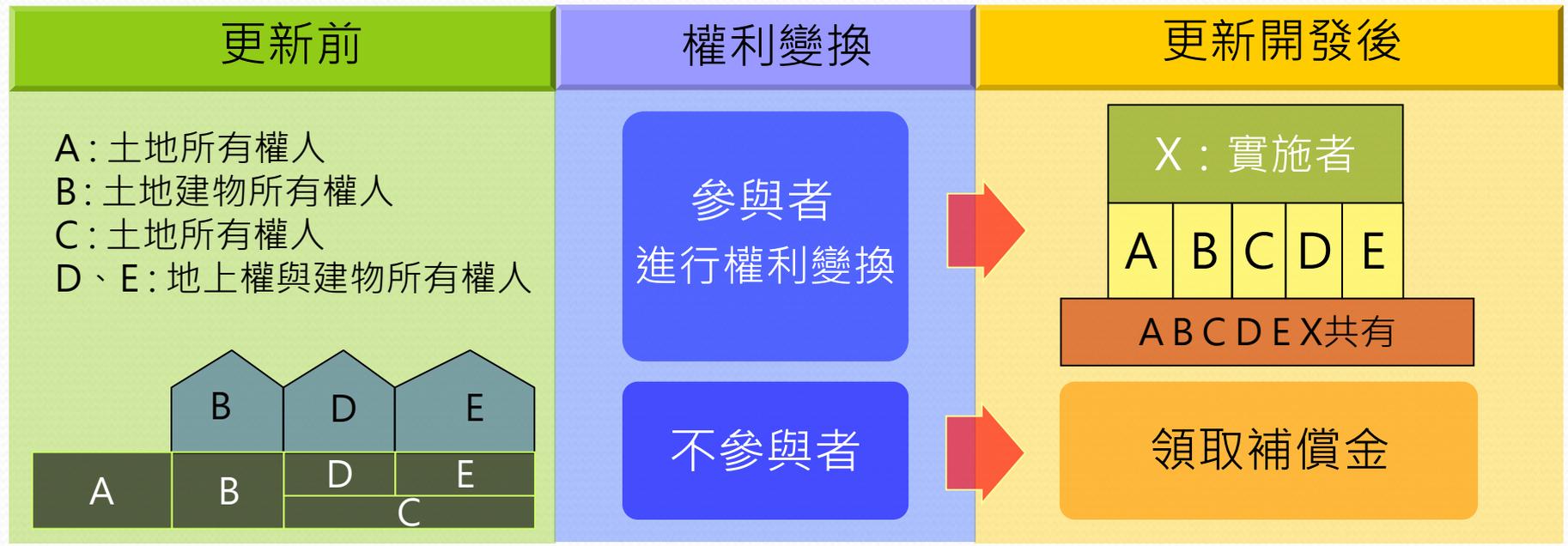
# 權利變換基本概念

## ■ 同意參與更新者

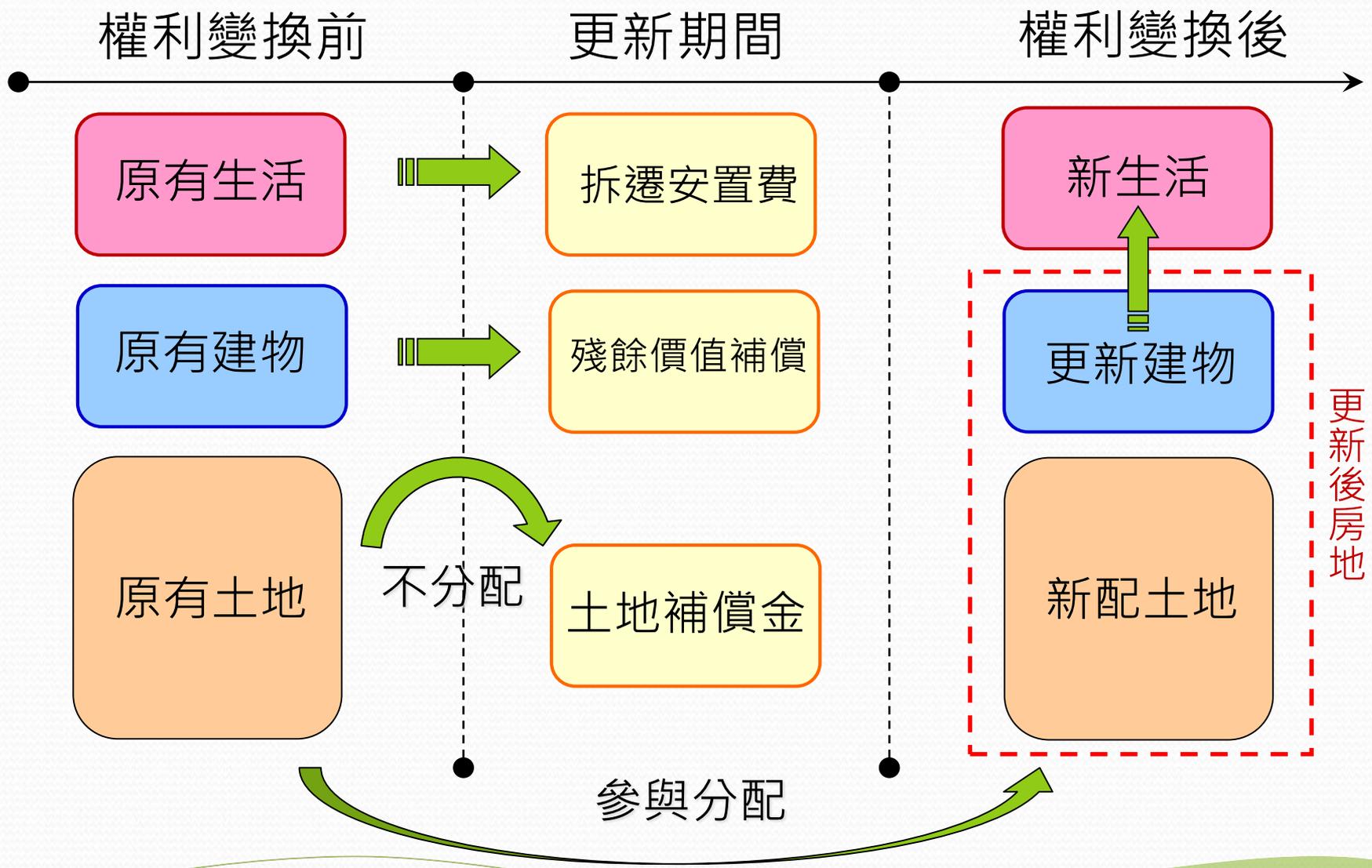
願意分配房地者，依更新後應分得權利價值參與分配房地，並依實際分配與應分配價值差額找補償金。

## ■ 不同意參與更新者

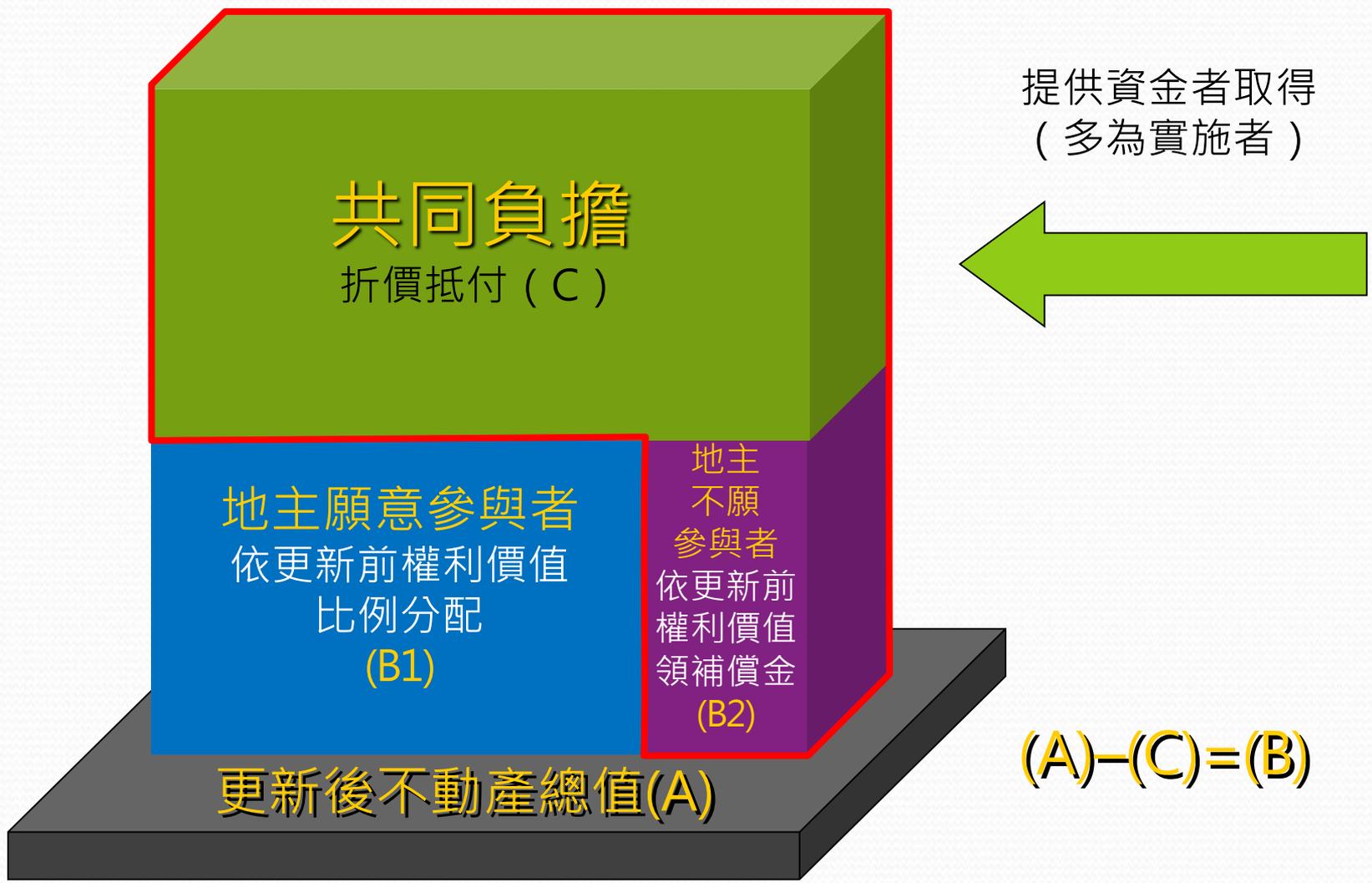
依其更新前權利價值領取補償金。

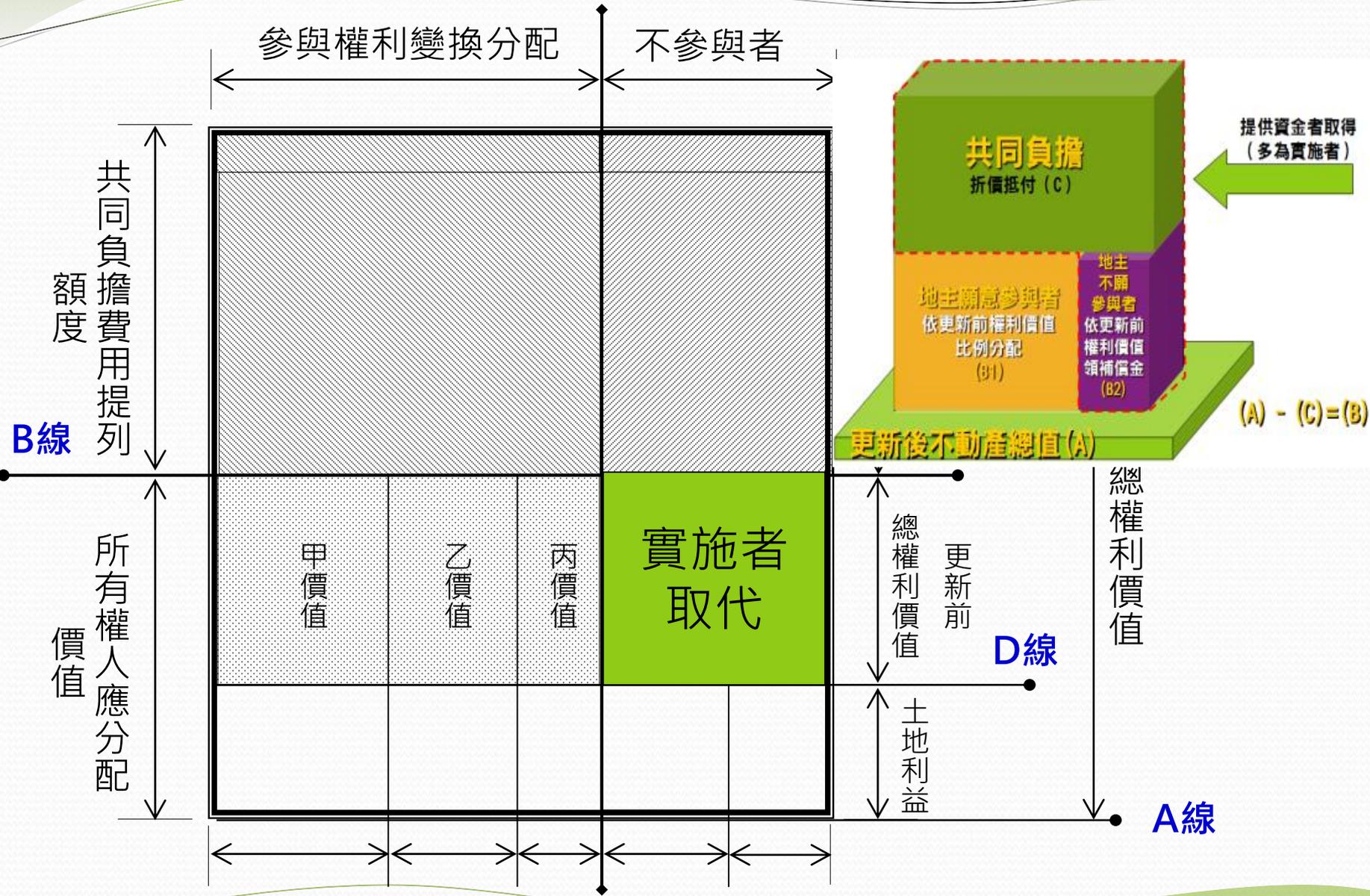


# 權利變換基本概念



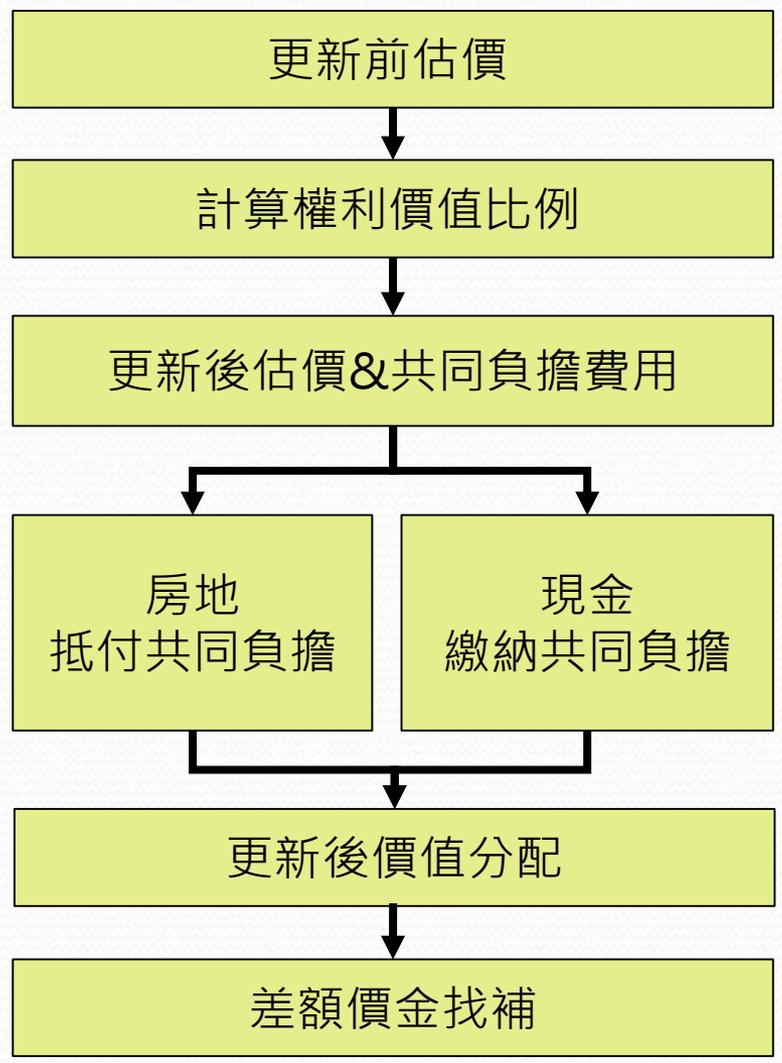
# 權利變換基本概念





# 權利變換基本概念

## 流程



## 試算

更新前資產總額：5000萬  
甲的資產總額：500萬

甲的權利價值比例： $500/5000=0.1$

共同負擔費用：3000萬  
更新後資產總額：10,000萬

甲負擔費用：  
 $3000 \times 0.1 = 300$ 萬  
(房地抵付)

甲負擔費用：  
 $3000 \times 0.1 = 300$ 萬  
(現金付擔)

甲應分配價值：  
 $7000 \times 0.1 = 700$ 萬

甲應分配價值：  
 $10,000 \times 0.1 = 1000$ 萬

甲實分配價值800萬  
補付100萬

甲實分配價值800萬  
補領200萬

# 共同負擔

- 法源、分類與方式
- 用地負擔與費用負擔
- 費用負擔之影響

# 共同負擔法源

- 更新條例第52條  
共同負擔項目、負擔方式
- 權利變換實施辦法第19條  
共同負擔項目之內容
- 權利變換實施辦法第20、21條  
公有土地優先抵充共同負擔項目
- 權利變換實施辦法第26條  
得列共同負擔工程費用之細目

# 共同負擔分類

## ■ 負擔分類

用地負擔（較少案例）

七項公共設施用地、都計要求回饋之土地或樓地板

費用負擔（多數僅有此類）

權利變換更新事業成本

## ■ 負擔方式

### ● 用地負擔

直接以土地抵付，不列入地主與實施者分配

### ● 費用負擔

以各所有權人權利變換比例負擔

以應分配之土地及建築折價抵付

若折價抵付後不足最小分配面積，可以現金支付共同負擔費用

九二一震災重建大都由原住戶以現金支付共同負擔費用

# 共同負擔比例

## ■ 意義

- 地主辦理權利變換所需成本，佔總價值的比例
- 類似於合建比例、市地重劃的發還比例

## ■ 計算方式

費用負擔比例（為投資人、地主最關注之比例）

共同負擔費用提列總額/更新後總權利價值（可選配之房地及車位）

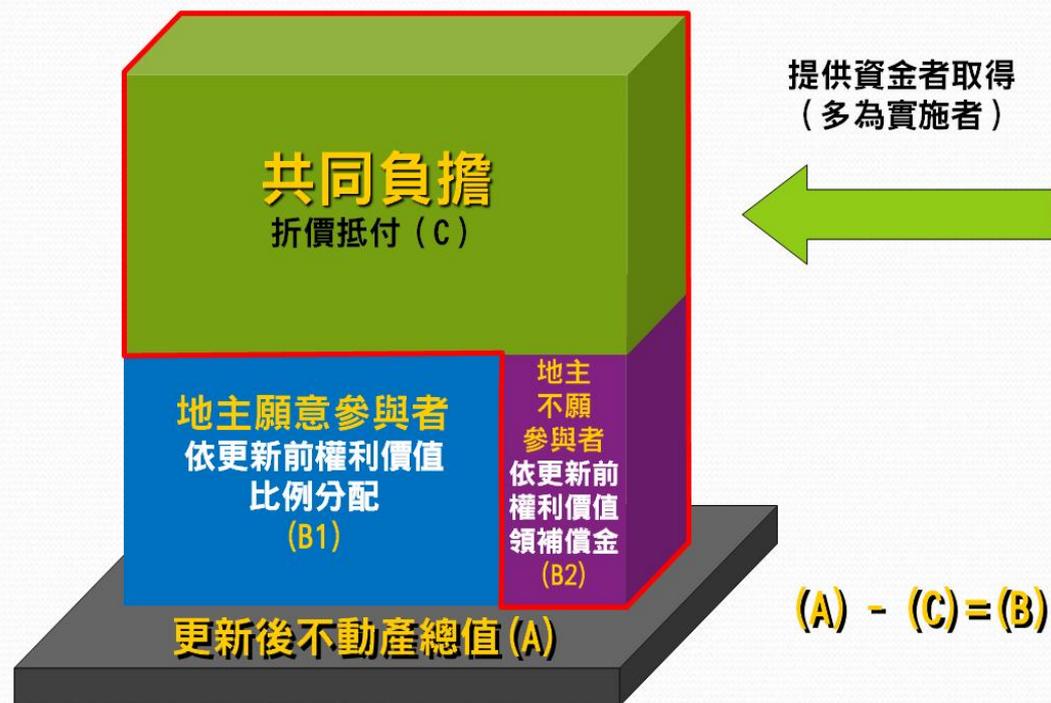
# 共同負擔費用（費用負擔）

## ■ 費用負擔項目

- 工程費用
- 權利變換費用
- 貸款利息
- 稅捐
- 管理費用
- 都市計畫變更負擔費用
- 容積移轉費用

## ■ 費用負擔方式

土地所有權人及權利變換關係人按其更新前權利價值比例共同負擔。



# 費用負擔細項內容-工程費用(A)

七項公共設施和更新後土地及建物之工程費用

## 一、重建費用

(一)拆除工程

(二)建築設計費用

(三)營建費用

- 營建費用 = 總樓地板面積 ( 含公益設施 ) × 營建單價
- 依構造、樓層別及樓地板面積規範單價
- 開挖樓層、樓層高度、物價調整、使用別 ( 住宅或商業 ) 以及特殊因素 ( 如地質改良等 ) 可加成費用

(四)工程管理費

(五)其他必要費用

- 公寓大廈公共基金
- 外接水、電、瓦斯管線工程費用
- 建築執照相關規費 · 其他

# 費用負擔細項內容-工程費用

總項目	項目		
壹、工程費用 (A)	二、公共及公益設施	(一) 公共設施 (道路溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場)	1.地上物拆遷補償費
		2.工程開闢費用	
		3.公共設施用地捐贈本市土地成本	
		(二) 認養及捐贈費用	1.基本設施、設備或裝修費用
	2.公益設施認養經費		
	(三) 捐贈本市都市更新基金		
	三、申請各項建築容獎後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費		

# 費用負擔細項內容-權利變換費用

總項目	項目		
貳、權利變換費用 (B)	一、調查費	(一) 都市更新規劃費用	
		(二) 不動產估價費用 (含技師簽證)	
		(三) 土地鑑界費	
		(四) 鑽探費用	
		(五) 鄰房鑑定費用	
	二、更新前土地及建物測量費用		
	三、土地改良物拆遷補償費	(一) 建築改良物	
		(二) 其他土地改良物	
	四、占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費		
	五、拆遷安置費	合法建築物拆遷安置費 (建物租金補貼)	
	六、地籍整理費用		
七、其他必要業務費用			

# 費用負擔細項內容-貸款利息

## ■ 支付工程費用及權利變換之貸款利息

- 貸款期間：指都市更新權利變換計畫發布實施後至產權登記，不得長於都市更新事業施工期間加12個月。
- 施工期間：為申報開工至取得使照。

# 費用負擔細項內容-稅捐

## ■ 印花稅(依印花稅法第5條規定提列)

承攬契據

讓售不動產契據

## ■ 營業稅

依財政部106年6月7日台財稅字第10600558700號令釋(權利變換都更案依「合建分屋」方式課徵營業稅)編列

- $(\text{地主實分配價值} - \text{進項稅額}) \times 5\%$   
=  $\left[ \text{地主實分配價值} - (\text{內含營業稅之共同負擔項目總額}) / (1 + 5\%) \right] \times 5\%$

# 費用負擔細項內容-管理費用

## ■ 行政作業費

## ■ 信託管理費

指金錢及資產信託之管理費用

## ■ 人事行政管理費

指都市更新案推動有關所需的所有人事費用，如整合、行政、法律、會計、監工、專案管理等

## ■ 銷售管理費

僅指實施者獲配之房地產的變現成本

## ■ 利潤及風險管理費

因共同負擔未估列實施者合理利潤，此項費用列為實施者基本利潤，用以對應都市更新的種種風險，如物價、房價波動及系統風險等

# 費用負擔細項內容-都市計畫變更、容移費用

## ■ 都市計畫變更之負擔費用

依都市計畫相關法令變更都市計畫，應提供或捐贈之一定金額、可建築土地或樓地板面積，及辦理都市計畫變更所支付之委辦費

## ■ 容積移轉費用

- 申請容積移轉之委辦費
- 容積取得成本（以合約或估價為準）

# 更新前後權利價值

- 更新前權利價值
- 更新後權利價值
- 權利變換的影響

# 權利價值規範法源

## ■ 透過估價得出權利價值

### □ 都市更新條例 第50條

專業估價者應對更新案其更新前各宗土地、更新後土地、建築物及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值進行查估評定。

## ■ 負擔與分配之計算基礎

### □ 更新條例 第51、52、57、60條

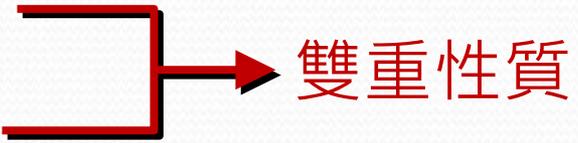
已明確說明權利變換機制中所有權人之分配與負擔，乃以更新前後之權利價值為計算基準。

# 更新前權利價值

## ■ 權利價值來源（估價標的）

- 重建區段內之土地
- 不包括抵充公共設施之土地
- 不包括地上物之殘餘價值
- 尚包括權利變換關係人之權利價值

## ■ 用途與影響

- 計算個別所有權人權利價值比例
  - 計算不參與者補償金發放額度
- 
- 雙重性質

# 更新前權利價值估價流程

## 作業流程

## 作業內容

各宗地土地範圍確定

參考權屬範圍界定

同一地價水準區段劃定

分區、使用現況、情況

比準地選定

依地價區段；虛擬

各比準地價格估定

比較法、土開法

各宗土地價格評估

個別、道路、環境、形狀

各權利人權利價值及比例

計算土地貢獻價值比例攤算

全區合併前提土地價格估定

全區合併前提土地估價

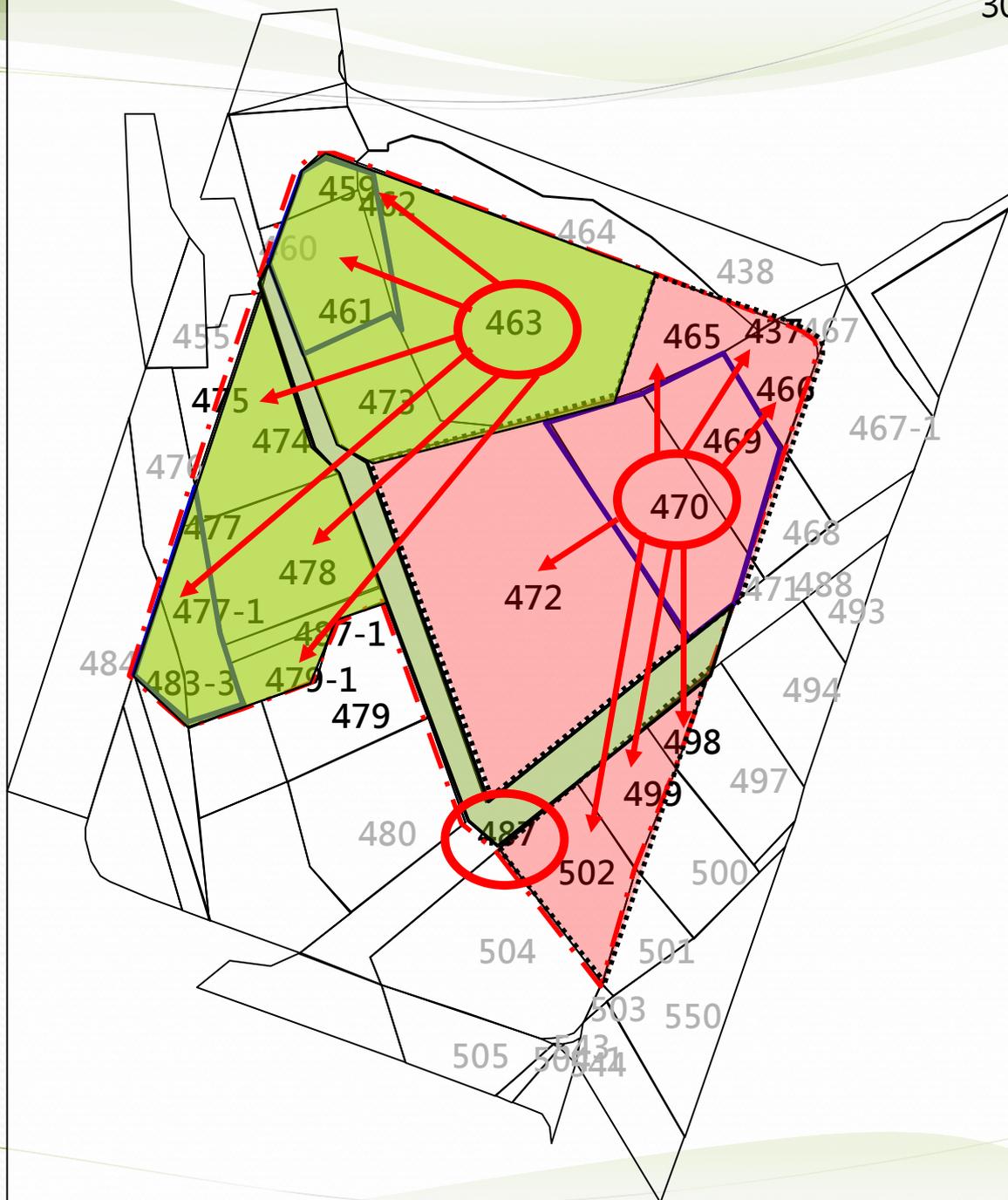
各宗地土地範圍確定

同一地價水準區段劃定

比準地選定

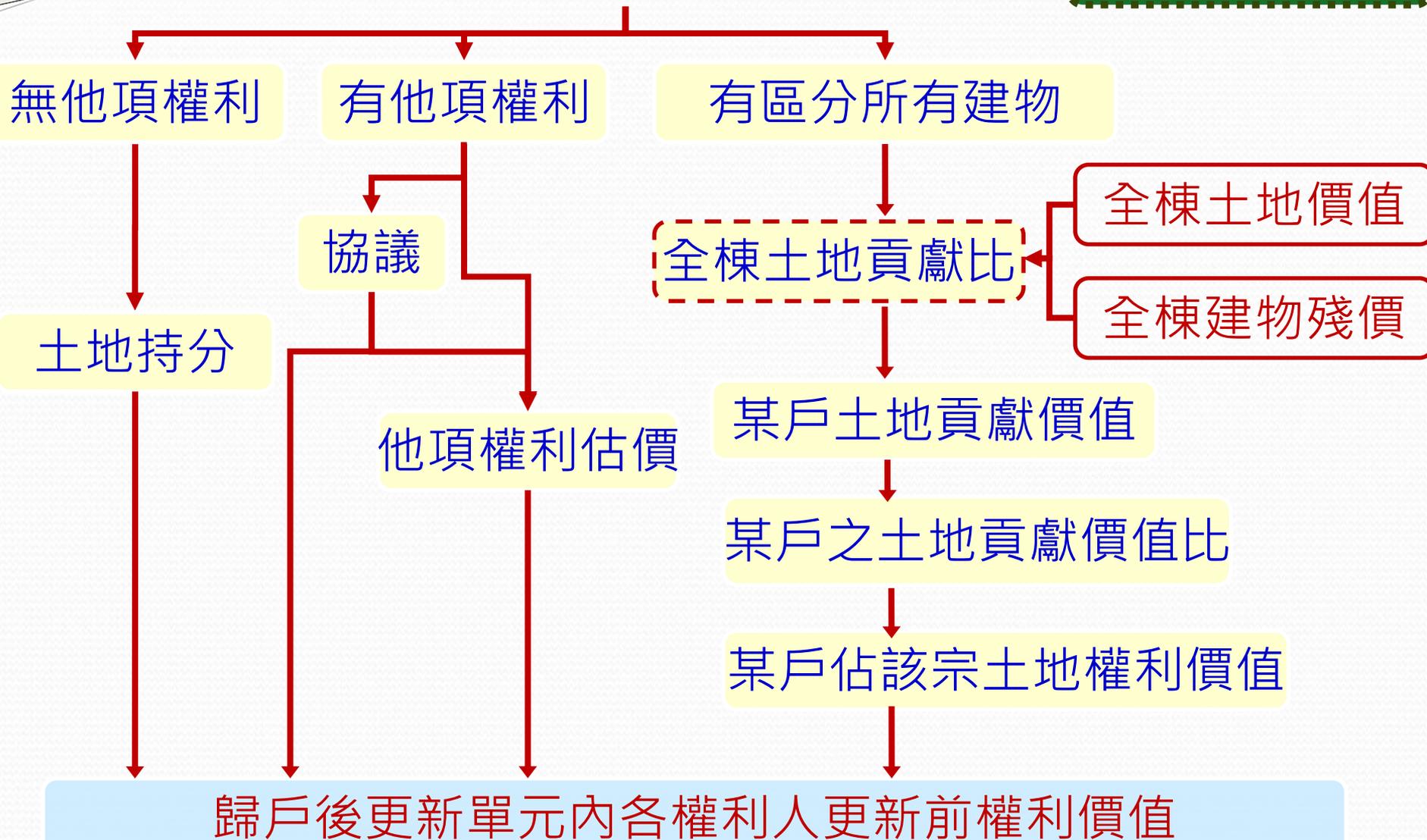
各比準地價格估定

各宗地價格評估



# 各宗土地總價

## 各宗地單價



# 更新後權利價值

## ■ 估價標的

更新後之總權利價值即為總房地價（含車位）

不計入更新後總權利價值部分：

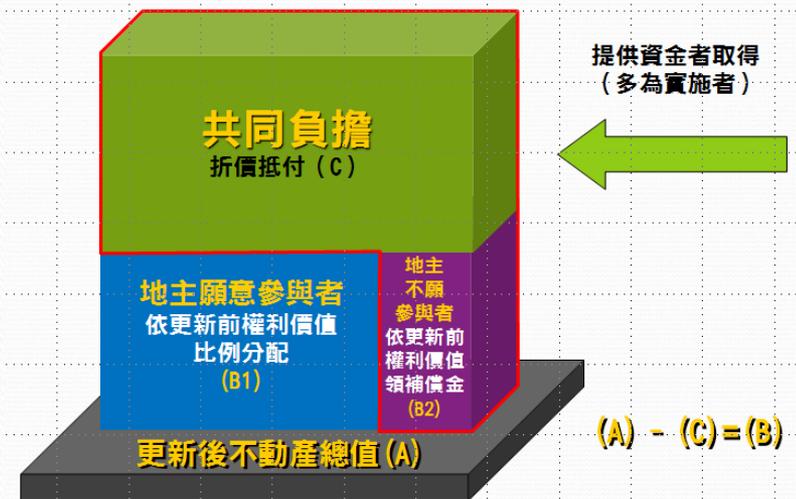
- 七項公共設施
- 捐贈之公益設施
- 供現地安置之舊違章建築戶房舍

## ■ 用途與影響

計算更新後之總效益（餅有多大）

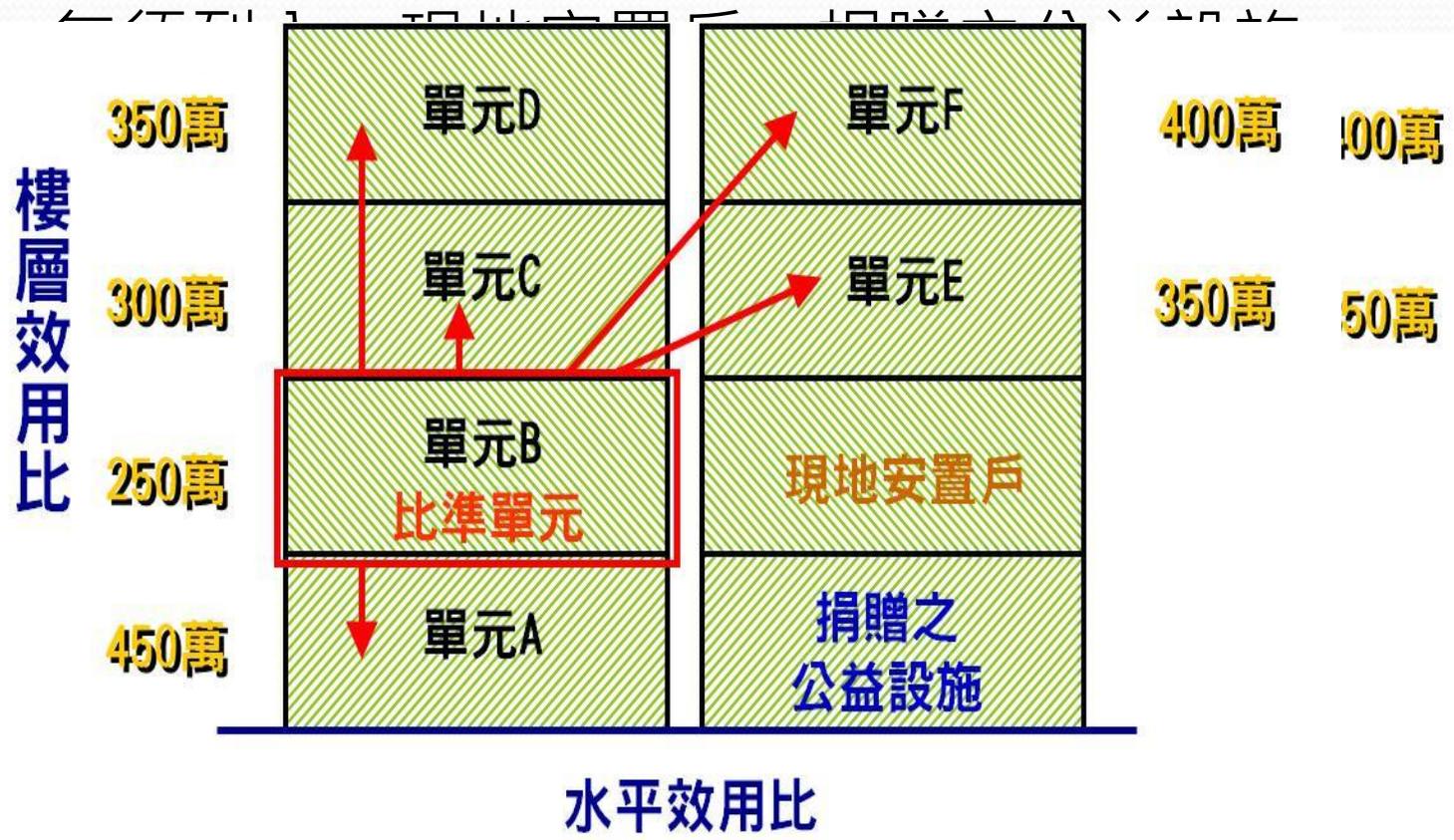
供容積獎勵計算

- 更新後之估價亦可能影響容積獎勵之申請額度，且成**反比變動**



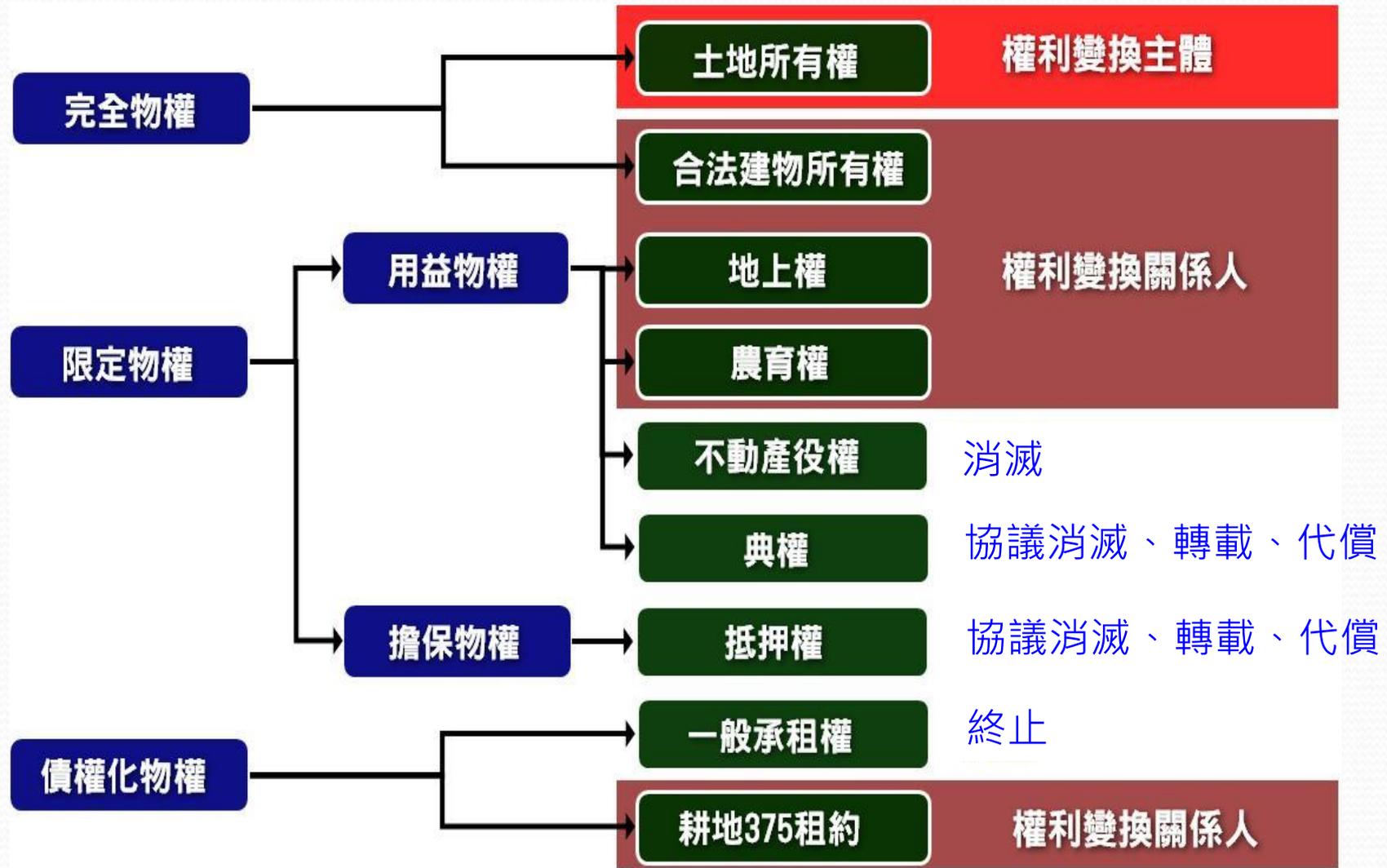
# 更新後權利價值估價流程

■ 更新後總權利價值：單元A + ..... + 單元F價值 = 2100萬元



# 權利變換參與角色權利處理

# 提供土地相關權利者



# 可參與權利變換分配者-土地所有權人

## ■ 土地所有權人類型

- 單獨所有
- 分別共有、共同共有、祭祀公業
- 區分所有、未辦理繼承（以登記名義人參與）

## ■ 處理方式

### ● 參與分配

依更新前土地權利價值比例分配更新後房地，並依實際分配與應分配價值差額找補價金

### ● 不願參與分配者

權利變換意願調查表明不願參與分配之意願，得以現金補償之

### ● 不能參與分配者

其應分配未達最小分配單元（更新後房地價），得以現金補償之

# 可參與權利變換分配者-權利變換關係人

## ■ 權利變換關係人類型

- 1.合法建築物所有權、地上權（較常見）
- 2.農育權、耕地三七五租約承租權（無案例）

## ■ 處理方式

### 1.自行協議

- 協議雙方：土地所有權人與權利變換關係人（實施者協助）
- 時機：權利變換擬訂前
- 協議結果：簽訂協議書，並交付實施者作為權利變換之依據

### 2.由實施者估定比率

- 時機：協議不成
- 參與分配：由實施者估定各權利之權利價值，依其占原土地價值比率，於土地所有權應分配之土地及建築物範圍內分配
- 領取補償金：依前項比率，於土地所有權應領取補償金額度內內補償

## ■ 參與分配視為無償移轉

- 權利變換關係人參與分配，視為土地所有權人獲配土地後無償移轉

# 非能參與權利變換分配者

## 1.非權利變換關係人之他項權利人

可轉載類型：典權、抵押權

### ■處理方式

- 合法建築物自行協議
  - 協議雙方：土地所有權人、債務人與典權人、抵押權人
  - 時機：權利變換擬訂前
  - 協議結果：協議消滅
- 列冊轉載
  - 時機：協議不成或未於期限內協議
  - 列冊轉載：參與分配時，實施者列冊轉載
  - 代償、贖回：不參與分配時，實施者在不超過原應得補償範圍代清償或贖回。

# 非參與權利變換分配者

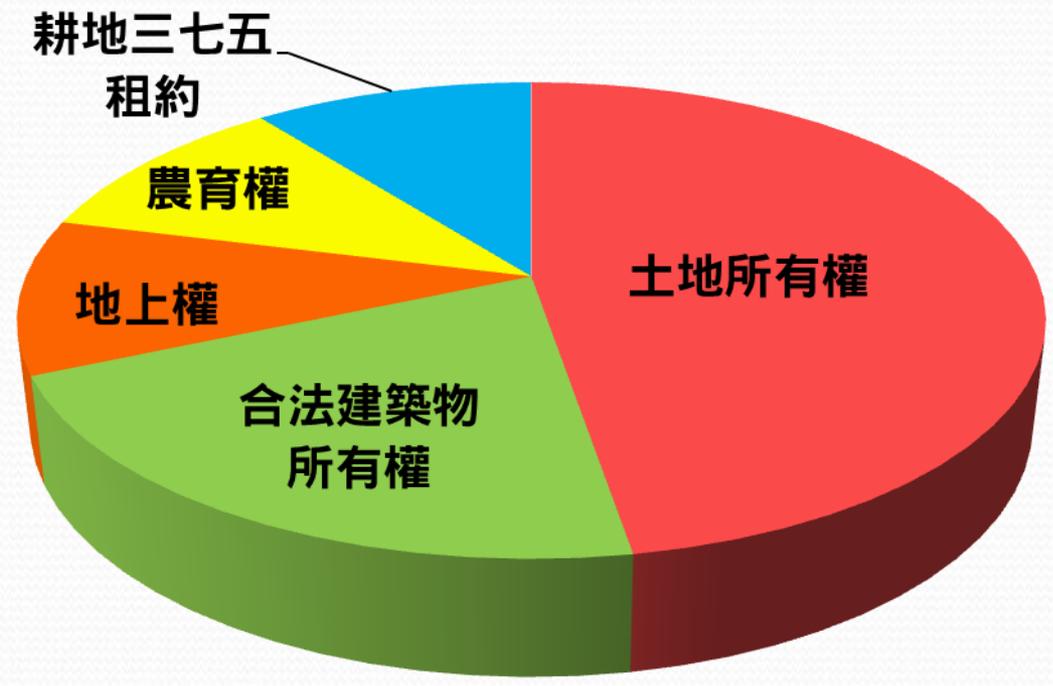
## 2.非權利變換關係人之他項權利人

不可轉載類型：不動產役權、一般租賃契約

### ■ 處理方式

- 不動產役權
  - 更新後不動產役權消滅
  - 不動產役權設定為有償者，不動產役權人得向土地所有權人請求相當補償。
- 一般租賃契約
  - 租地建屋：請求相當一年租金之補償；所餘租期未滿一年者，得請求相當所餘租期租金之補償。
  - 其他出租土地戶房屋：請求相當二個月租金之補償。

# 宗地權利價值分配



- ※ 典權、抵押權僅得轉載或協議消滅
- ※ 不動產役權及一般租賃契約僅得求償後消滅及終止

# 提供資金者-其他資金提供者

- 其他資金提供者出資源由
  - 投資金額龐大，非單一實施者所能負擔
  - 多家投資方合作案件(受限一個更新事業僅能一個實施者)
- 提供資金者因其提供實施都市更新所需各項資金，而具有分配更新後共同負擔折價抵付房地之權利
- 通常搭配信託機制辦理

# 權利變換規劃流程

# 權利變換計畫擬訂時機

## ■ 都市更新事業計畫核定發布實施後

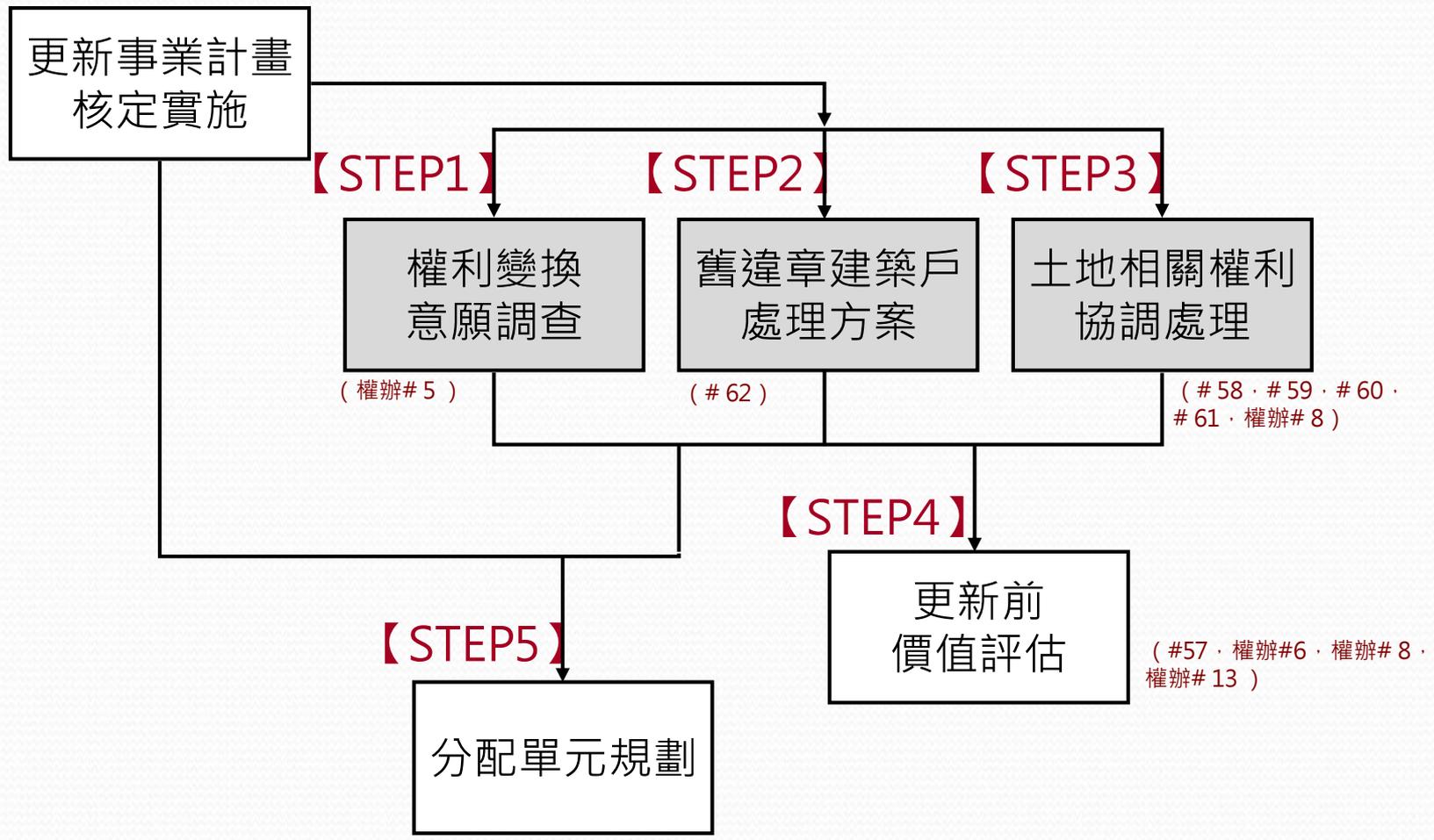
- 依據「都市更新條例」第48條規定，以權利變換方式實施都市更新時，都市更新實施者應於都市更新事業計畫核定發布實施後，擬具權利變換計畫。

## ■ 與都市更新事業計畫一併辦理

- 依據「都市更新條例」第48條規定，在必要時，權利變換計畫的擬訂及報請核准，可以與都市更新事業計畫一併辦理。

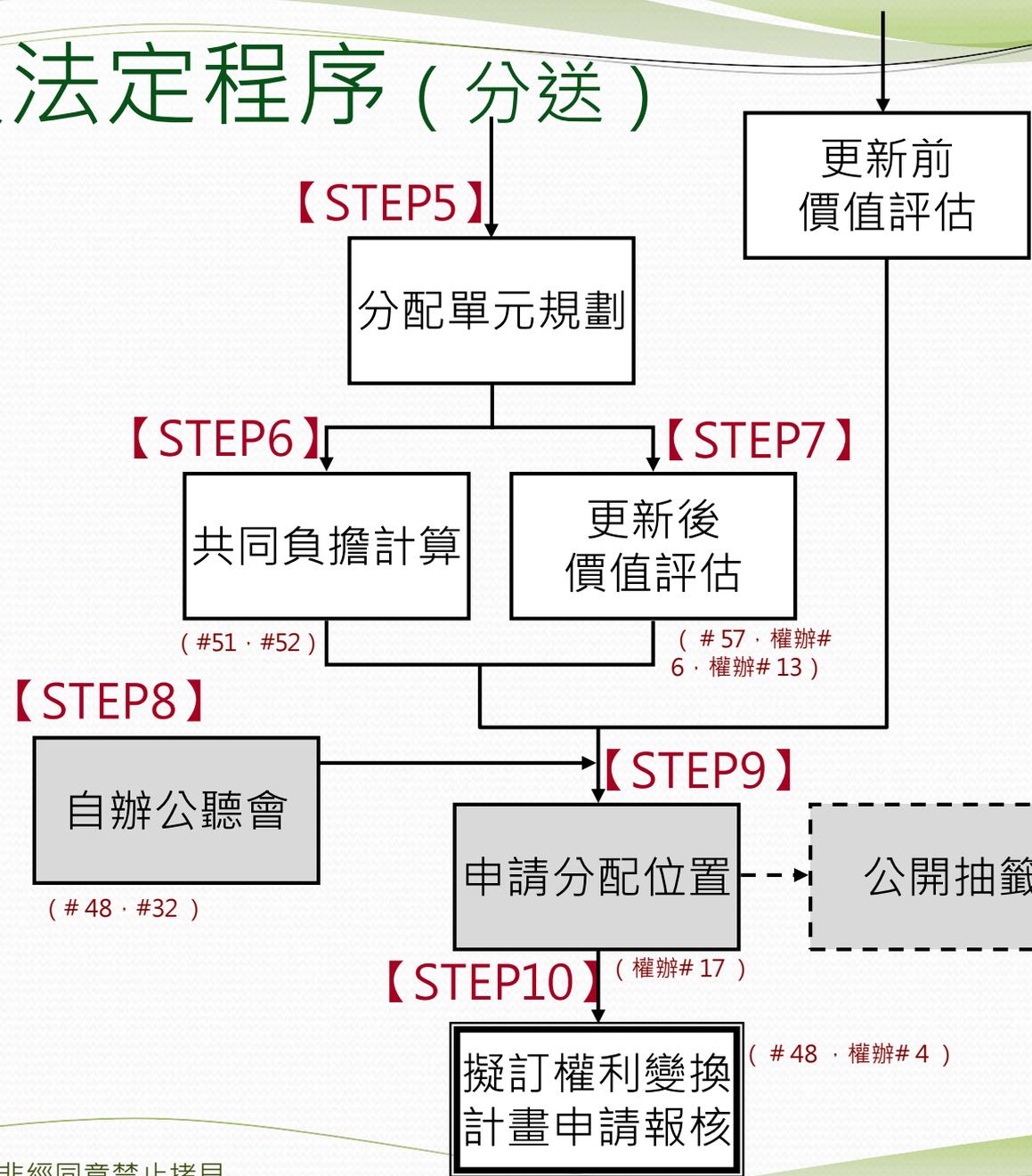
# 規劃及法定程序 (分送)

擬定權利變換計畫階段



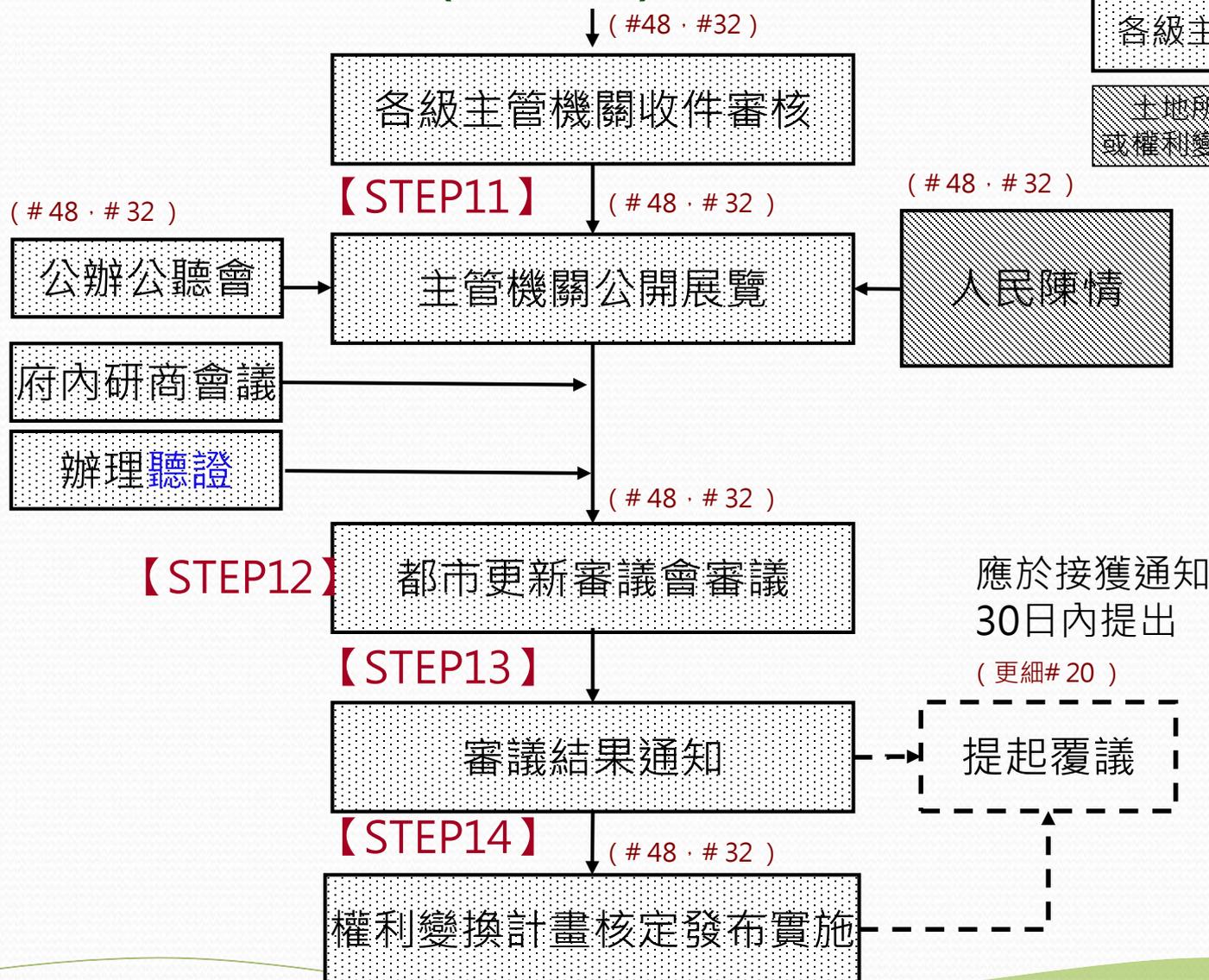
# 規劃及法定程序 (分送)

擬定權利變換計畫階段



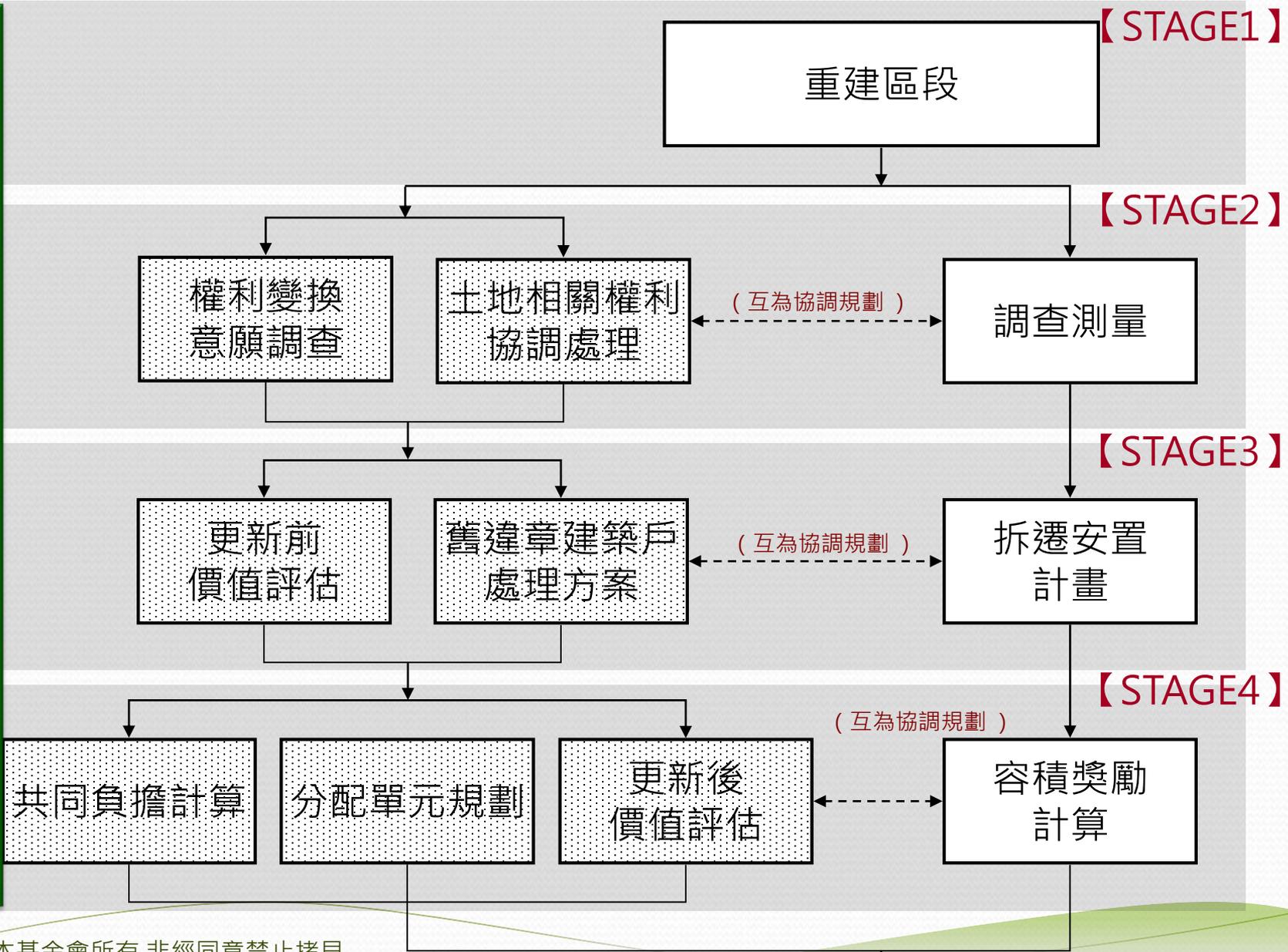
# 規劃及法定程序 (分送)

擬定權利變換計畫階段



# 規劃及法定程序 ( 併送 )

擬定權利變換計畫階段

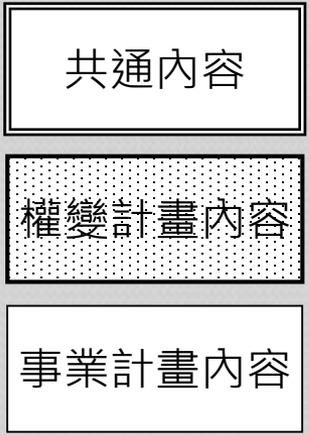


# 規劃及法定程序 (併送)

【STAGE5】

擬定權利變換計畫階段

圖例



自辦公聽會

公開抽籤

重建計畫內容

申請分配位置

擬訂更新事業計畫、權利變換計畫申請一併申請報核

重建計畫內容

自辦公聽會

公開抽籤

申請分配位置

擬訂更新事業計畫、權利變換計畫申請一併申請報核

# 權利變換意願調查

## ■ 實施主體：實施者

## ■ 調查項目：

- 參與分配更新後土地及建築物之意願
- 調查要領現金補償不分回土地房子或參與分配
- 更新後土地及建築物分配位置之意願
- 權利變換分配的位置是在期限由自己提出申請的
- 同一位置有二人以上申請時，公開抽籤方式辦理
- 如果期限內不申請，就公開抽籤分配

## ■ 調查對象：

- 土地所有權人
- 權利變換關係人：合法建築物所有權人、地上權人、農育權人及耕地三七五租約承租人

# 相關權利人整合

## ■ 土地相關權利

- 權利變換關係人
- 抵押權人、典權人
- 不動產役權人
- 承租人

## ■ 處理原則

- 實施者通知土地所有權人，於擬訂權利變換計畫前，自行協調處理
- 若協議不成，由實施者依據權利變換相關法令處理，並納入權利變換計畫

# 舊違章處理方案

## ■ 舊違章建築之認定

- 無權占有、老舊、違章建築
- 依各地方政府之認定標準來認定

## ■ 政府實施之舊違建處理方式

- 拆遷補助、救濟金、安置等，拆遷補助與救濟金由政府視實際情況衡量是否需發放
- 若符合國民住宅承購或承租資格者，則得以優先承購或承租國民住宅方式安置

## ■ 私人實施之舊違建處理方式

- 拆遷補助費可由實施者與舊違章建築戶協議
- 安置可採用現地安置、異地安置、優惠價購方式辦理

# 分配規劃設計

## ■ 依據事業計畫建築計畫

### ● 容積獎勵

都市更新獎勵

其他獎勵

容積移轉

### ● 土地使用計畫

土地使用管制

公共設施興闢計畫

## ■ 分配單元規劃之考量因素

### ● 參與分配者之需求及負擔能力

### ● 公有土地管理機關之使用計畫

### ● 實施者銷售計畫

### ● 最小分配單元

# 權利變換計算

## ■ 計算內容

- 不參與者補償金
- 各權利人共同負擔
- 各權利人更新後應分配價值
- 實施者財務試算

## ■ 模擬分配

- 依據權利變換意願調查，模擬分配
- 計算各權利人分配後之差額價金

# 拆遷安置

## ■ 安置

實施者依都市更新事業計畫中表明之安置計畫，進行安置措施，例如：

- 租金補貼
- 搬家費
- 協商中繼住宅

## ■ 拆遷方式

- 自行拆遷: 應拆遷之土地改良物，於預定公告拆遷日起30日內，由所有權人、管理人或使用人自行拆遷
- 未自行拆遷者之強制拆遷: 未於限期內自行拆遷者，由實施者先行代為拆遷
- 若實施者無法拆遷時，再請求當地主管機關代為拆遷

# 權利變換公聽會

## ■ 注意事項

- 擬訂權利變換計畫期間，應舉辦公聽會，建議應於申請分配之前或期間舉辦公聽會
- 公聽會後應整理會議紀錄，於權利變換計畫申請送件時一併檢附

## ■ 權利變換計畫與更新事業計畫一併辦理時

- 公聽會可以合併辦理，於公聽會時應分別說明更新事業計畫與權利變換計畫

# 房屋選配法源

## ■ 權利變換實施辦法第5條

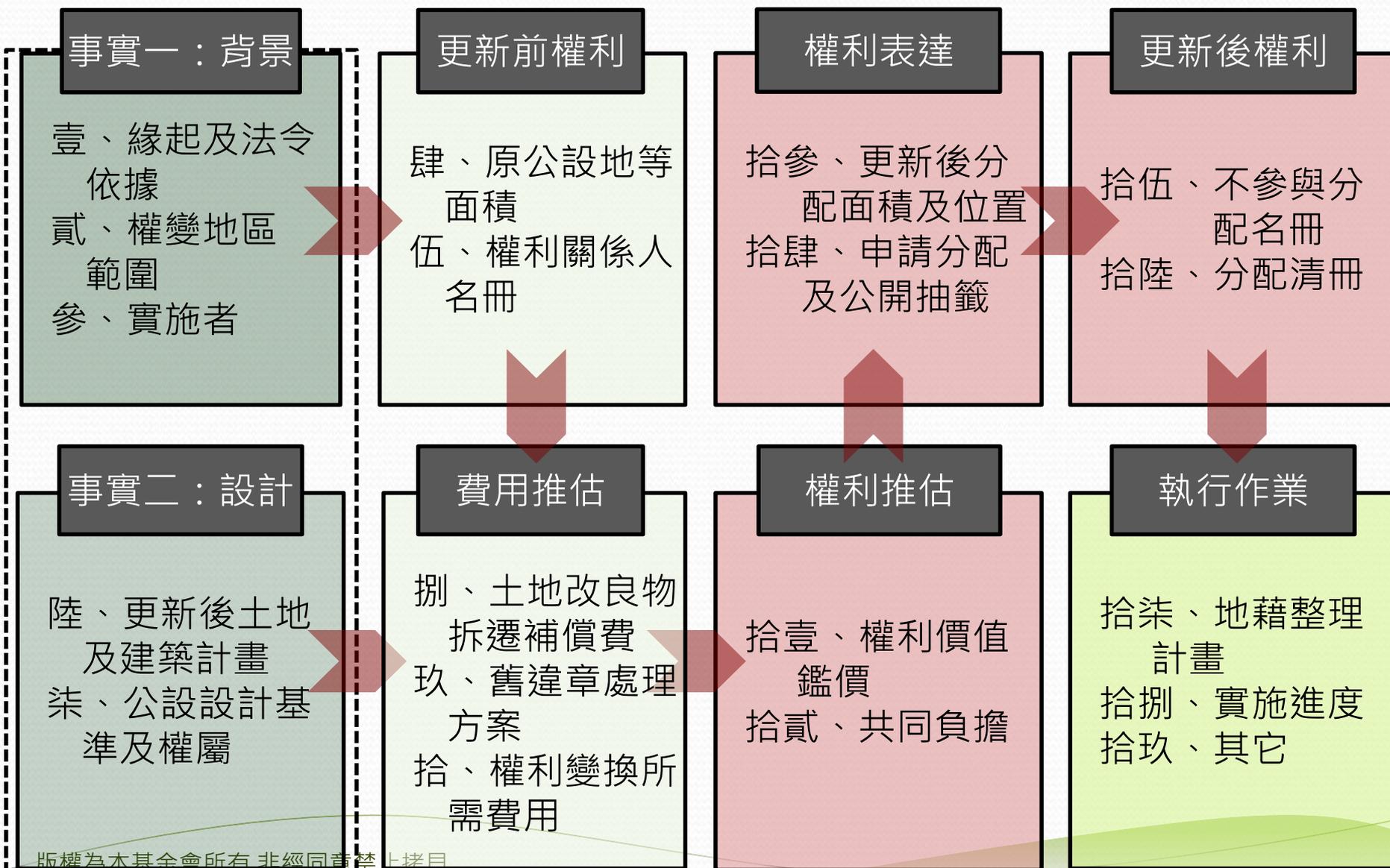
實施者為擬訂權利變換計畫，應就土地所有權人及權利變換關係人之下列事項進行調查：

- 參與分配更新後土地及建築物之意願
- 更新后土地及建築物分配位置之意願

## ■ 權利變換實施辦法第17條

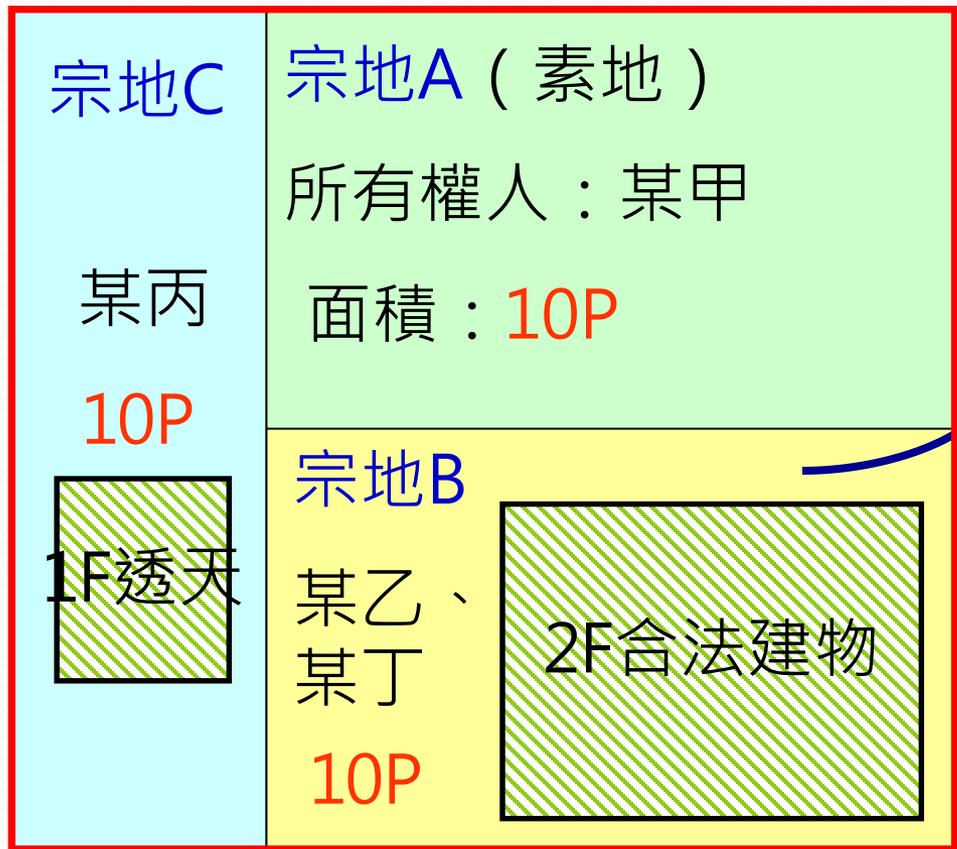
- 實施權利變換後應分配之土地及建築物位置，應依都市更新事業計畫表明分配方式辦理。但同一位置有二人以上申請分配時，應以公開抽籤方式辦理
- 實施者應訂定期限辦理土地所有權人及權利變換關係人分配位置之申請；未於規定期限內提出申請者，以公開抽籤方式分配之。其期限不得少於30日

# 權變計畫內容架構



# 權變試算案例模擬

# 更新前產權狀況



區分所有建築物

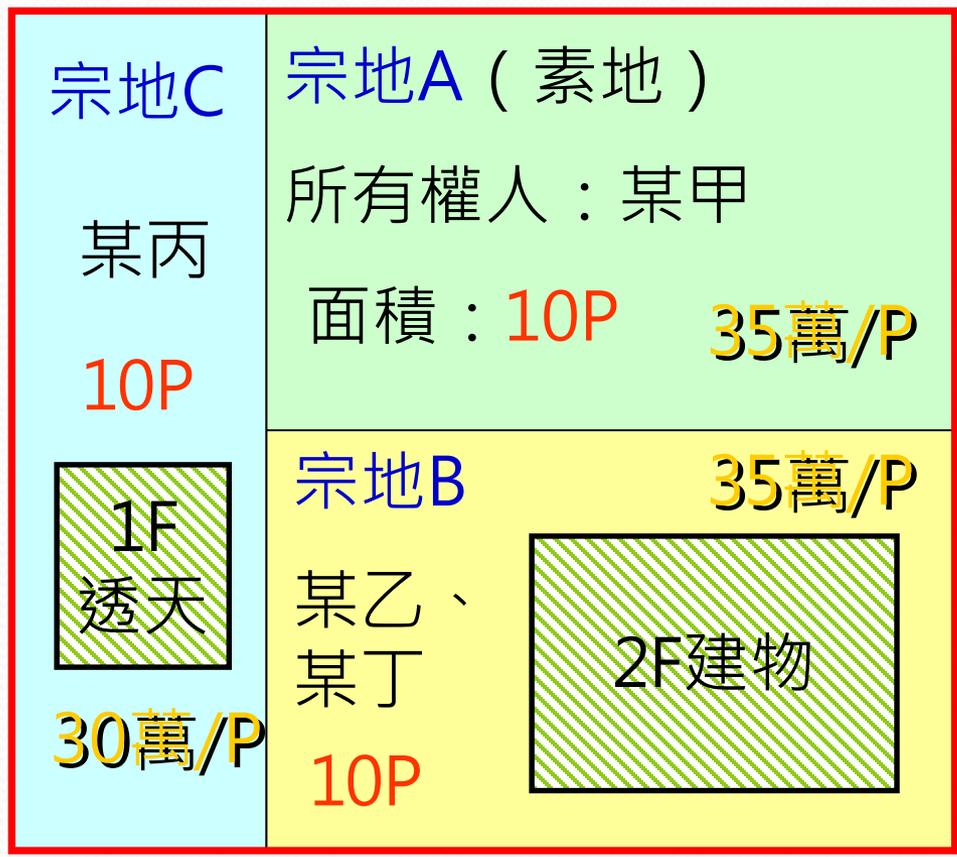


宗地 B

- 某乙某丁各持分1/2

## 更新單元

# 更新前權利價值估價



更新單元

各宗地權利價值

宗地A： $35 \times 10 = 350$ 萬

宗地B： $35 \times 10 = 350$ 萬

宗地C： $30 \times 10 = 300$ 萬



各所有權人權利價值

某甲： $350 \times 1/1 = 350$ 萬

某丙： $300 \times 1/1 = 300$ 萬

某乙： $350 \times 1/2 = 175$ 萬

某丁： $350 \times 1/2 = 175$ 萬

# 更新前權利價值估價

更新前權利價值

區分所有建築物



宗地 B

戶別	所有權人	平均單價 (萬/坪)	房地總價(萬)	價值比例	權利價值
2F	某乙	40	200	43%	150
1F	某丁	52	260	57%	200
-	-	-	460	100%	350

# 更新前權利價值估價

不參與分配之補償金

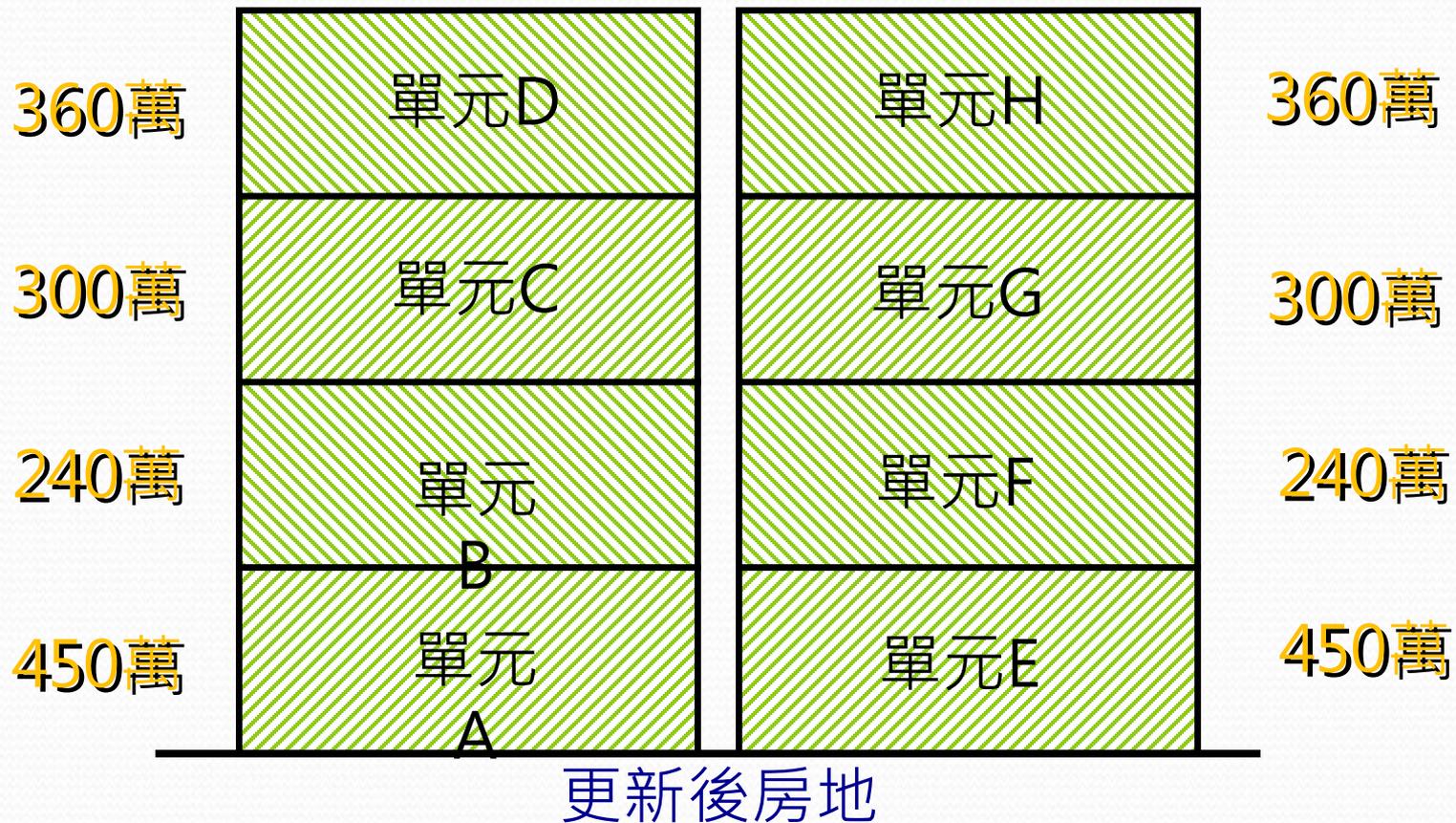
參與分配之股份

所有權人	權利價值	權利價值比例
某甲	350	35%
某乙	150	15%
某丙	300	30%
某丁	200	20%
小計	1000	100%

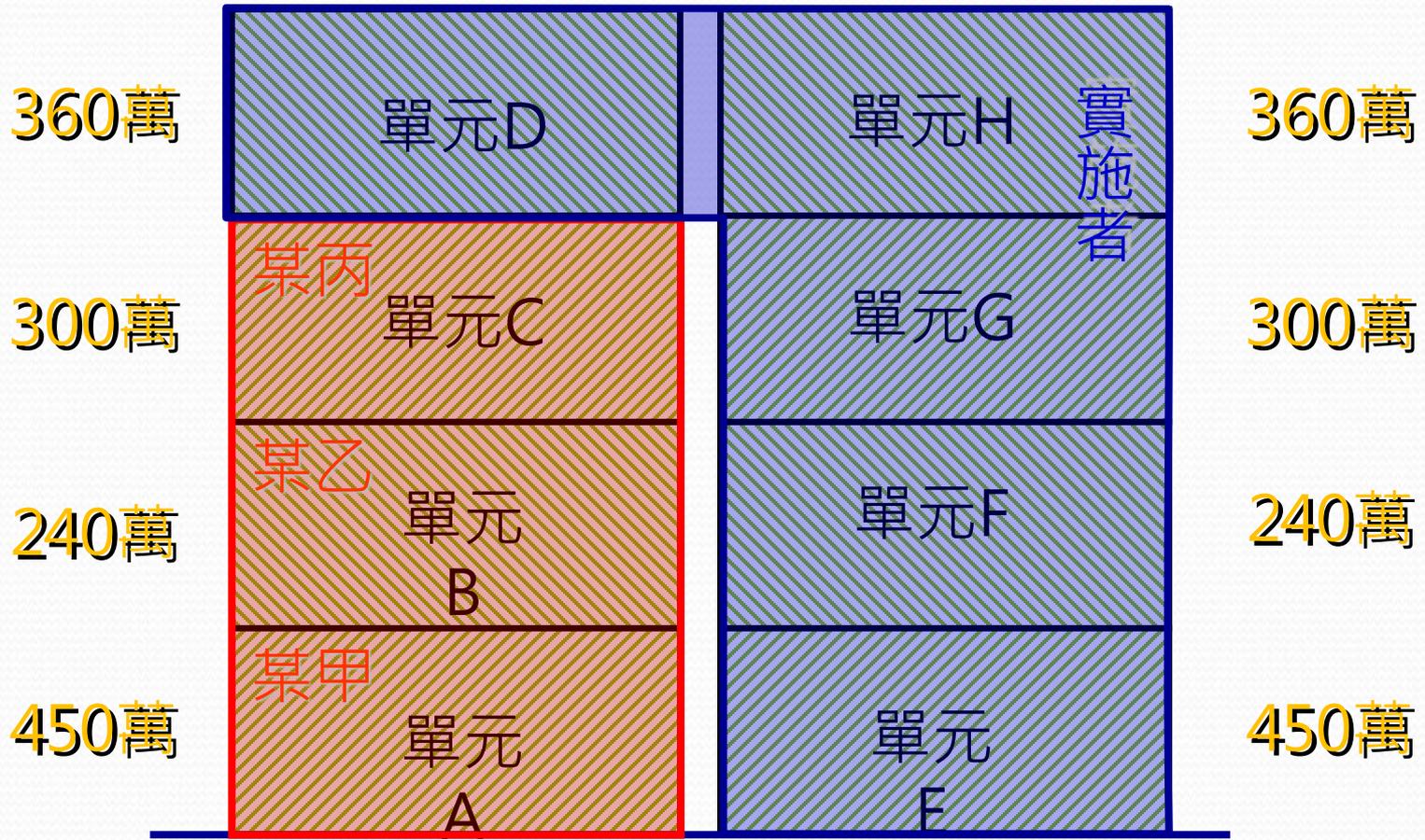
# 更新後權利價值估價

※ 更新後房地總價：2,700 萬元（更新後總權利價值）

※ 共同負擔費用提列額度：1,200 萬元（負擔比例44%）



# 申請分配更新後位置



更新後房地

# 權利變換分配試算

更新前			更新後				
所有權人	權利價值	價值比例	應分配價值	受配人	分配單元	實分配價值	差額價金
某甲	350	35%	525	某甲	A單元	450	75
某乙	150	15%	225	某乙	B單元	240	-15
某丙	300	30%	450	某丙	C單元	300	150
某丁	200	20%	300	實施者	D單元	360	-60
小計	1000	100%	1500			1350	150
土地補償金							
實施者	0	0%	1200	實施者	E單元	450	
				實施者	F單元	240	
				實施者	G單元	300	
				實施者	H單元	360	
小計	0	0%	1200			1350	-150
總計	1000	100%	2700			2700	0

共同負擔費用

# 權利變換風險保障(1)

## ■ 公開之估價與權利變換制度

- 委託三家估價師辦理鑑價，保證相關價值的公正性
- 權利變換制度保障所有更新權利人之權利公開與公平性(權利變換實施辦法第6條)
- 目前爭議點：估價師係由實施者委託

## ■ 政府審查、監督機制

- 都市更新事業必須經過主管機關審查核定，並公告實施方得執行，公權力為執行後盾(更新條例第32條)
- 執行過程主管機關必須定時或隨時監督，並有監管代管及接管之機制(更新條例第75、76條，都市更新事業接管辦法)

## ■ 更新結合信託，建立互信平臺

- 更新資金之金錢信託保障更新事業之順利進行

# 權利變換風險保障(2)

## 原抵押權、典權、限制登記處理

- 土地所有權人參與分配：轉載於新房屋土地
- 土地所有權人不參與分配：
  - 計畫發布日起2個月內發放補償金(債權人與債務人共同提領)→30日未具領則予提存法院
  - 實施者補償金發放或提存後，列冊送主管機關辦理囑託所有權移轉登記
  - 抵押權典權限制登記塗銷

# 權利變換風險保障(3)

## ■ 禁移轉、禁負擔的風險控管

- 權利變換計畫核定後得申請實施期間之禁止事項，產權凍結，避免產權變動之風險(更新條例第54條)

## ■ 建築相關執照之申請以實施者名義為之

- 權利變換核定後相關建築執照之申請，以實施者名義為之，無須相關權利人簽章(更新條例第55條)

## ■ 列冊囑託辦理登記

- 權利變換之產權登記為囑託登記，由實施者依權利變換計畫列冊辦理登記(更新條例第64條)

# 簡報結束 敬請指教

財團法人都市更新研究發展基金會