



都市更新權利變換要點

課程講師|林婞綺

現 職|冠霖都市更新事業(股)公司
規劃事業部 經理

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

簡報大綱

壹、事業計畫與權利變換計畫的關聯性

貳、模擬案例銷售收入與共同負擔實作計算

參、權利價值分配及選配流程文件

肆、專業估價者選任

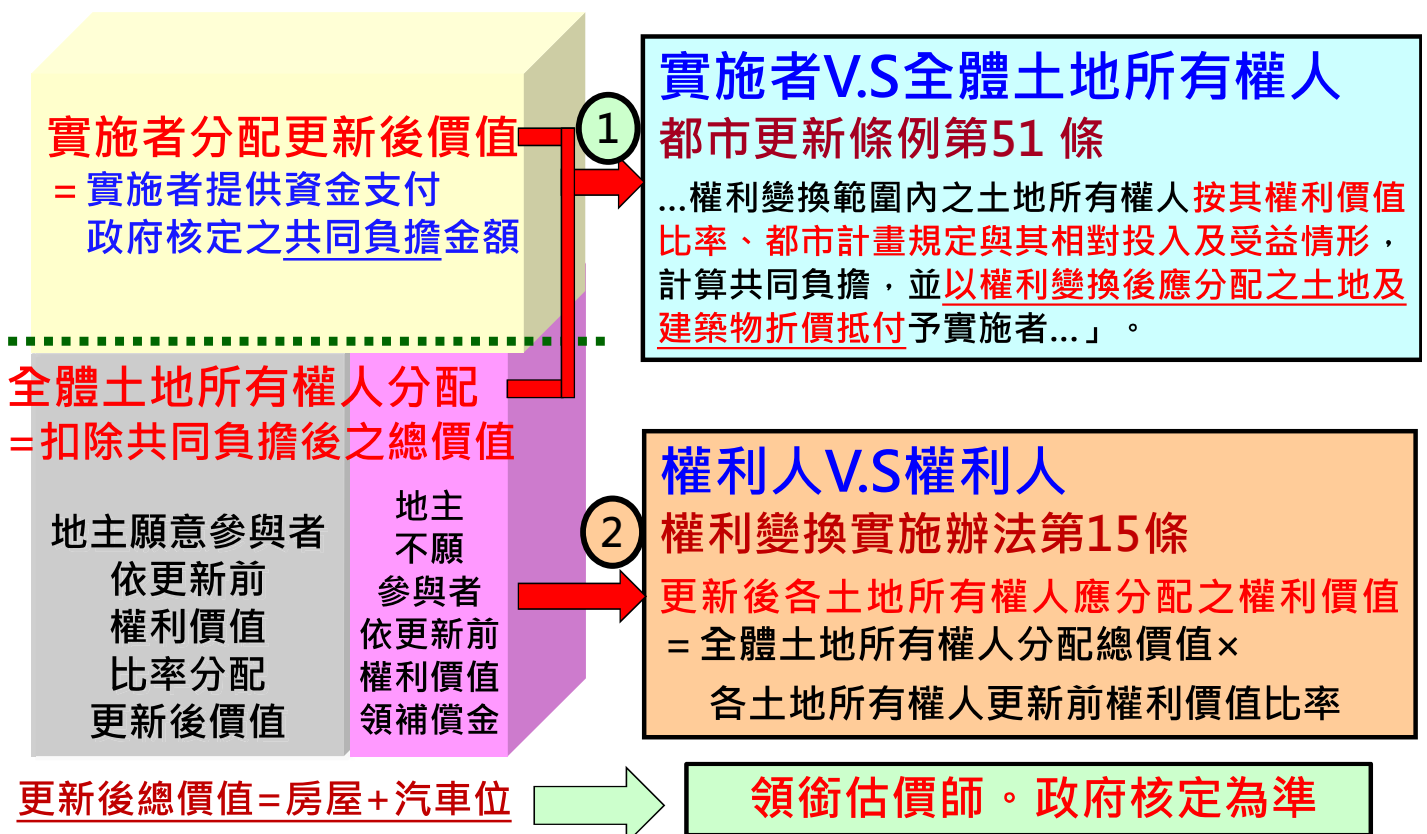
講師簡歷

現職	冠霖都市更新事業團隊-規劃事業部經理 臺北市都市更新整合發展協會-理事\709專案辦公室執行秘書
學歷	政治大學地政學系學士
私部門 資歷	097~ 年 都市更新專案評估&規劃專案 105~ 年 謙牧學堂—都市更新跨域學習平台
公部門 委辦案 資歷	臺北市都市更新處委辦案 108~110年 都市更新法令與業務輔導案\協同主持人 107~109年 中山區諮詢工作站委託專業服務案\協同主持人 104~107年 都市更新法令與業務輔導案出席代表\專案經理 106~110年 都市更新重建教育訓練委辦案\專案經理 104~105年 臺北市都市再開發機制與事業策略擬定案\專案經理 104~110年 臺北市都市更新案委託專業審查\計畫審查人員 104~110年 因應釋字第709號釋憲後續委託\出席聽證紀錄 109~110年 臺北市自主更新輔導團(列管海砂屋)採購案\協同主持人 臺北市建築管理工程處委辦案 106~107年 為維護公共安全辦理臺北市列管高氯離子混凝土建築物輔導更新團隊\專案經理 臺北自來水事業處工程總隊 107~ 年公館新世界都市更新接續委託專業服務案\協同主持人 桃園市政府、基隆市政府、澎湖縣政府委辦案 自主更新輔導團\協同主持人 臺北市全方位都更推動小組\成員(106年)
其他 經歷	中國科技大學(建築系)都市更新規劃整合人才學分學程計畫(105~106年) 臺北市都市更新重建教育訓練一般民眾專班/專業人才班(107~110年) 臺北市都市更新法令與業務輔導案系列講座(106年) 臺北市不動產仲介經紀人員教育協會(105年) 臺北市都市更新整合發展協會大學實務工作坊業師(105年) 新北市土地利用學會(106年) 基隆市都市更新輔導團計畫培訓課程(106年、108~109年) 澎湖縣都市更新輔導團計畫培訓課程(109年) 桃園市自主更新輔導團人才培訓課程(105年、110年) 麗源建設、立信建設、華南金資產公司內訓課程(105~106年)

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

權利變換價值分配基本概念

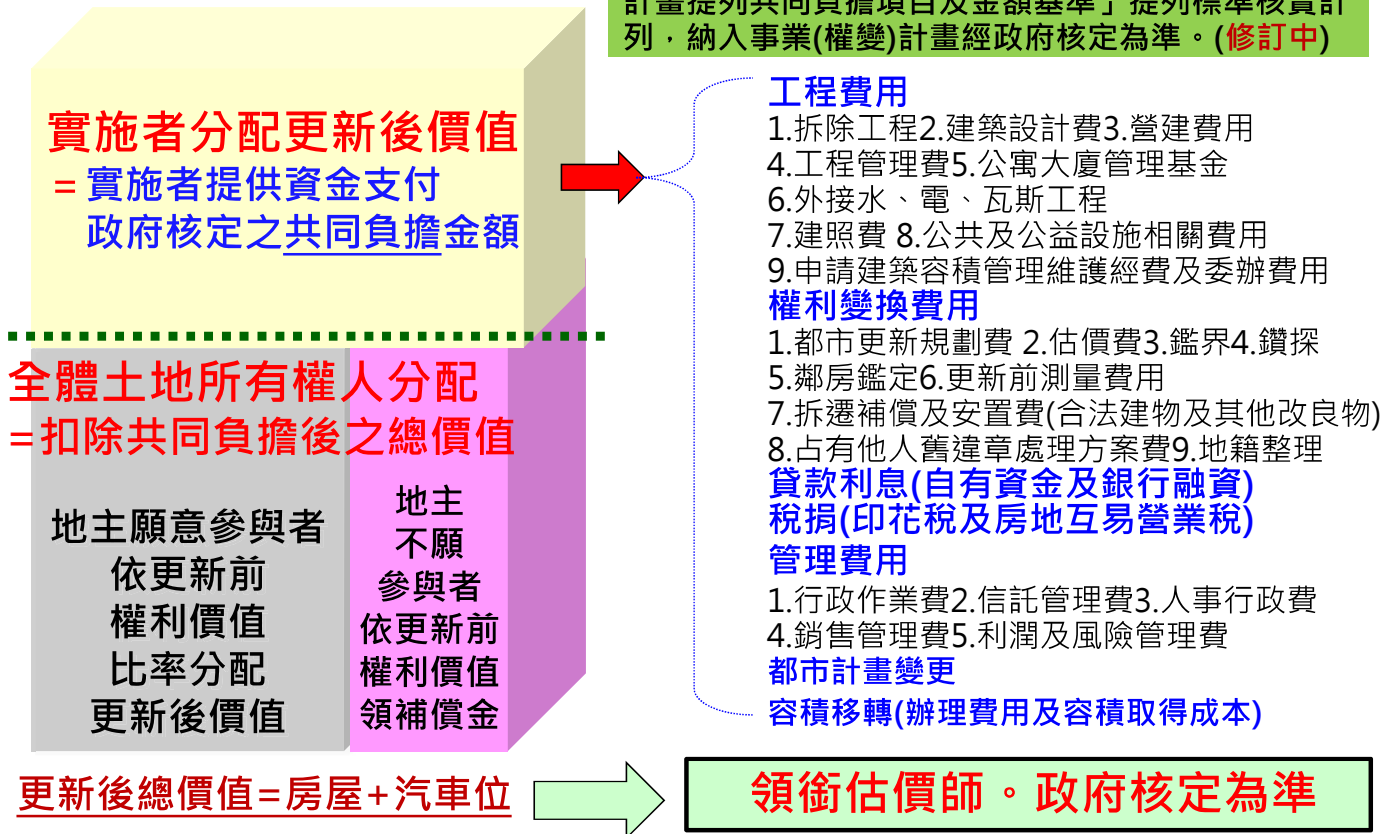


主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

權利變換價值分配基本概念

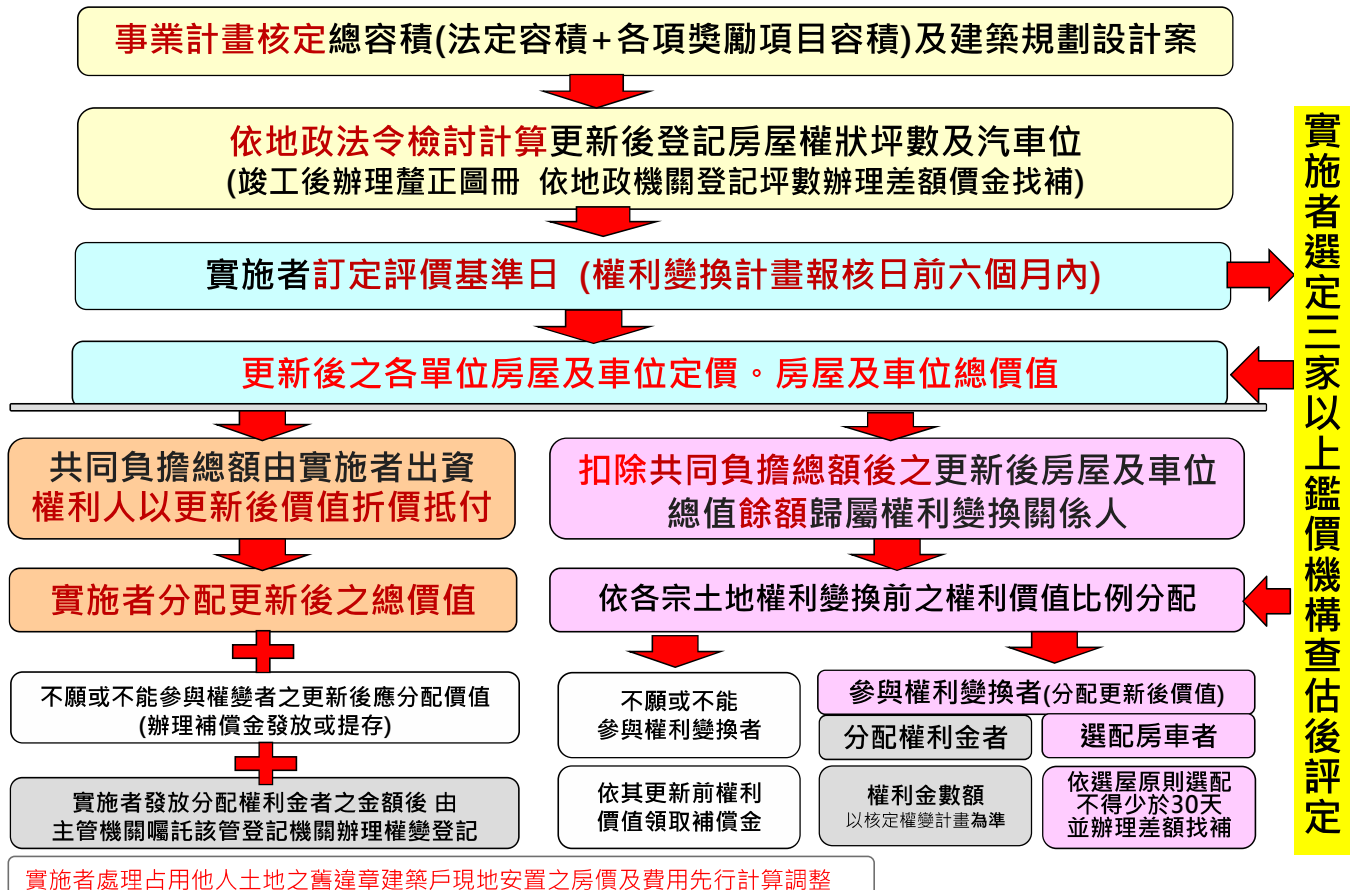
桃園市政府107年6月5日「桃園市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」提列標準核實計列，納入事業(權變)計畫經政府核定為準。(修訂中)



主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

權利變換機制—事權計畫的關聯程序



主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

權利變換計畫實質內容

◆ 都市更新權利變換實施辦法#3：權利變換計畫應表明之事項如下：

- 一、實施者姓名及住所或居所；其為法人或其他機關（構）者，其名稱及事務所或營業所所在地。
- 二、實施權利變換地區之範圍及其總面積。
- 三、權利變換範圍內原有公共設施用地、未登記地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地之面積。
- 四、更新前原土地所有權人及合法建築物所有權人、他項權利人、耕地三七五租約承租人、限制登記權利人、占有他人土地之舊違章建築戶名冊。
- 五、土地、建築物及權利金分配清冊。
- 六、第十九條第一項第四款至第十款所定費用。
- 七、專業估價者之共同指定或選任作業方式及其結果。
- 八、估價條件及權利價值之評定方式。
- 九、依本條例第五十一條第一項規定各土地所有權人折價抵付共同負擔之土地及建築物或現金。
- 十、各項公共設施之設計施工基準及其權屬。
- 十一、工程施工進度與土地及建築物產權登記預定日期。
- 十二、不願或不能參與權利變換分配之土地所有權人名冊。
- 十三、依本條例第五十七條第四項規定土地改良物因拆除或遷移應補償之價值或建築物之殘餘價值。
- 十四、申請分配及公開抽籤作業方式。
- 十五、更新後更新範圍內土地分配圖及建築物配置圖。其比例尺不得小於五百分之一。
- 十六、更新後建築物平面圖、剖面圖、側視圖、透視圖。
- 十七、更新後土地及建築物分配面積及位置對照表。
- 十八、地籍整理計畫。
- 十九、依本條例第六十二條規定舊違章建築戶處理方案。
- 二十、其他經各級主管機關規定應表明之事項。

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

權利變換計畫實質內容

■ 都市更新權利變換實施辦法#3：權利變換計畫應表明之事項如下：

前項第五款之土地、建築物及權利金分配清冊應包括下列事項：

- 一、更新前各宗土地之標示。
- 二、依第八條第一項及本條例第五十條第一項規定估定之權利變換前各宗土地及合法建築物所有權之權利價值及地上權、永佃權、農育權及耕地三七五租約價值。
- 三、依本條例第五十條第一項規定估定之更新後建築物與其土地應有部分及權利變換範圍內其他土地之價值。
- 四、更新後得分配土地及建築物之名冊。
- 五、土地所有權人或權利變換關係人應分配土地與建築物標示及無法分配者應補償之金額。
- 六、土地所有權人、權利變換關係人與實施者達成分配權利金之約定事項。

✓ 3家鑑價單位估價

✓ 更新前權利價值評估(土地、區分所有建物房地)、更新後權利價值評估

✓ 計算權利分配與共同負擔

✓ 選配意願調查(參與選配、不能選配、不願參與)

✓ 房屋及汽車選配申請(至少30天)、公開抽籤與找補計算

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

更新後總價值=房屋+汽車位



權利變換後區分所有建物及其土地應有部分，應考量都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新後樓層別效用比關聯性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估之。

項目	數量	單價 (均價)	複價 (元)
1 住宅	1,933.32坪	285,000	550,996,200
2 停車位	59個	1,800,000	106,200,000
整體更新事業開發收入合計			657,196,200



地籍測量實施規則273條現行規定：107.01.01前已申請建照或都更事業計畫已報核，並依都市更新條例第61條之1第一項及第二項(108.1.30修正前條次)規定期限申請建造執照之建物其屋簷、雨遮及地下層之測繪，依本條例修正前規定辦理

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

107年6月5日「桃園市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」

10

總項目	項目	細項		備註
壹、工程費用	一、重建費用	(一)拆除工程		拆除面積×拆除單價
		(二)建築設計費用		建照規費之工程造價×累進費率 依桃園市建築師公會建築師酬金標準計算
		(三)營建費用(含公益設施樓地板面積)		
		(四)工程管理費		自組更新會或非以更新後房地折價抵付之代執行機構
		(五)其他必要費用	1.公寓大廈公共基金	依公寓大廈管理條例第18條第1項第1款
	2.外接水、電、瓦斯管線工程費		每戶70,000元	
	3.建照執照相關費用		依建照規費標準	
	4.其他		依實際狀況提列	
	二、公共及公益設施	(一)公共設施(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	單價由三家以上估價師查估
			2.工程開闢費用	計畫道路不得超過4,500元/m²
		(二)公益設施認養捐贈費用	3.公共設施用地捐贈本市土地成本	依都市更新建築容積獎勵辦法提列。 該公共設施用地位於更新單元外，則此項用地取得成本得列入共同負擔費用；若位於更新單元內，則不得提列。
			1.室內裝修費用	依該公益設施管理機關審定之金額認列
		2.公益設施認養經費		
		(三)捐贈本市都市更新基金	依事業計畫所審定金額為準	
	三、申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費			

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

營建單價基準

各種構造之造價，反應樓層高度、建材、設計及法定設備之差別
考量特殊因素(地下層數、單層高度及規劃設計)，提高工程造價成數。

構造別	鋼骨造 SC			鋼骨鋼筋混凝土 SRC			鋼筋混凝土造 RC		
樓地板面積 (坪)	未滿2,300	2,300以上 -未滿 7,800	7,800以上	未滿2,300	2,300以上 -未滿 7,800	7,800以上	未滿2,300	2,300以上 -未滿 7,800	7,800以上
6-10層	119,200	115,700	112,200	114,000	110,700	107,400	95,100	92,300	89,600
11-15層	129,200	125,400	121,600	123,600	120,000	116,400	106,900	103,700	100,600
16-20層	151,700	147,300	142,900	137,100	133,100	129,100	117,100	113,700	110,300
21-25層	166,500	161,700	156,800	150,500	146,100	141,700	128,300	124,600	120,900
26-30層	177,300	172,100	167,000	160,300	155,600	151,000	140,700	136,600	132,500
31-35層	186,000	180,600	175,200	168,200	163,300	158,400	153,900	149,400	145,000
36層以上	193,400	187,800	182,200	176,300	171,200	166,100			
1.總樓地板面積不含遮陽板、陽台、屋簷、雨遮或花台面積。 單位：元/坪									
2.本建築物工程造價標準單價表之物價基準日為106年8月，個案須依物價指數調整金額。									

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

工程造價-得加計提列項目

得加計提列項目(一)

- 1.特殊大地工程(以地質改良、地錨、基樁為限，須提供相關技師之鑽探報告書)。
- 2.山坡地開發工程(如水土保持等，須提供水土保持計畫)。
- 3.機械停車(因面積或形狀等基地條件之因素，而必須設置機械停車設備者為限)。
- 4.古蹟保存及歷史建物之維護費。
- 5.大樹保護及遷移費用。
- 6.其他特殊設備及工法或行政單位要求。

得加計提列項目(二)：並適度反映於更新後售價

- 1.綠建築設施(僅得予提列與工程造價差價部分。建築基地及建築物採內政部綠建築評估系統，取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估者，始得提列。)
- 2.智慧建築相關設備。
- 3.外牆工程，如基座以上外牆採用如金屬、玻璃、石材、預鑄等。
- 4.提高耐震能力設施(如:減震、制震、隔震等)。
- 5.特殊景觀工程(包括公共藝術等)，不得超過標準工程造價總價1%。
- 6.其他特殊設備及工法(如各分戶空調設備、綠能屋頂等)。

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

工程造價-加成項目

(一)地下層數超建加成

地下超建層數愈多，愈往下之層數，其該樓層加計之造價比例愈高。

建物地上層及其地下層數	(各超建樓層之實際面積×核列地面層以上認列單價)+ 依超建之各該層加計造價
1.地上層7層至15層建築物 其地下樓層超過3層	1.超建第1層部份，該層加計造價30% 2.超建第2層部分，該層加計造價40%。
2.地上16層以上建築物 其地下樓層數超過4層	3.超建第3層部分，該層加計造價50%。 4.超建第4層（含）以上部分，該層加計造價60%。

(二)地上樓高超建加成

標準樓高4公尺，一樓商業使用標準樓高4.2公尺

每增加0.1公尺，該層加計造價1%

(三)物價指數調整

行政院主計處營造工程物價指數總指數

106年8月為102.71

110年6月為123.23

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

107年6月5日「桃園市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」

14

總項目	項目	細項	備註
貳、權利變換費用(B)	一、調查費	(一)都市更新規劃費用	事業概要+計畫擬訂+計畫執行與成果報核，另有特殊情況加計(例如：事權分送、涉及多項審議等)，檢具契約影本
		(二)不動產估價費用(含技師簽證費)	檢具契約影本。 估價師事務所服務費用=40萬元+更新前主建物筆數或土地筆數x 0.25萬元+更新後主建物筆數x 0.25萬元 一家估價師簽證費用=評估每單位不動產價值x 0.25萬元
		(三)土地鑑界費	更新前土地每筆4,000元
		(四)鑽探費用	每孔75,000元
		(五)鄰房鑑定費用	提供鑑定範圍圖及戶數證明
	二、更新前土地及建物測量費用		檢具契約影本
	三、土地改良物拆遷補償費	(一)建築改良物	1.合法建築物 補償單價由三家以上估價師查估 2.非合法建築物 指合法建物以外之1樓、頂樓增建 補償單價由三家以上估價師查估
		(二)其他土地改良物	補償單價由三家以上估價師查估
		四、占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費	依實際情況認列或比照桃園市興辦公共工程地上物拆遷補償自治條例拆遷標準金額
	五、拆遷安置費		僅限合法建築物：居住面積×租金水準×安置期間 居住面積：以各戶原居住產權面積為依據。 租金水準：鑑價機構依當地實際租金額度查估。 安置期間：不得長於都市更新事業實際施工期間加十二個月。
	六、地籍整理費用		每戶20,000元。若有信託登記，每戶可再提列4,500元；塗銷亦同。
	七、其他必要業務費		依實際狀況提列

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

總項目	項目(細項)	說明
參、貸款利息(G)		貸款利息=(1)+(2)
		(1)〔合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費+都市計畫變更負擔費用(F)+容積移轉費用(G)〕×貸款年利率×貸款期間 (2)〔工程費用(A)—公寓大廈管理基金+權利變換費用(B)—合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費〕×貸款年利率× <u>貸款期間</u> ×0.5

貸款年利率=自有資金比例×郵政儲金一年期定存利率+融資比例×五大銀行平均基準利率

貸款期間計算=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實際施工期間加12個月。

施工期間=
申報開工至取得使照

項目	時程
地下層	開挖地下1層以4個月計算，每多開挖1層增加2個月
地上層	每層1個月計算

如以逆打工法施工，以地下層每層減少1.5個月計算。

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

總項目	項目	備註
肆、稅捐(D)	一、印花稅	依印花稅法第五條規定提列。
	二、營業稅	有關營業稅-財政部中華民國109年9月14日台財稅字第10900611910號函 一、...擬訂都市更新事業計畫 報核日於110年1月1日(含)以後之案件 ，其營業稅應依下列公式擇一計算；未選定者，主管稽徵機關應依第2款規定公式認定之： (一) (主管機關核定之更新後總權利價值 - 共同負擔) × (不含營業稅費用及公共設施用地負擔之共同負擔 ÷ 主管機關核定之更新後總權利價值) × 5%。 (二) (主管機關核定之更新後總權利價值 - 共同負擔) × [房屋評定標準價格 ÷ (土地公告現值 + 房屋評定標準價格)] × 5%。 二、擬訂都市更新事業計畫報核日於109年12月31日(含)以前之案件，應依主管機關核定該事業計畫、都市更新權利變換計畫或訂定該等計畫內之費用提列總表計算營業稅。 三、本令發布日前已確定案件，不再變更。 四、修正本部106年6月7日台財稅字第10600558700號令，刪除第1點規定
伍、管理費用(E)	一、行政作業費用(E1)	公辦都更為限。行政作業費用(E1)=更新單元內土地公告現值總值2.5%
	二、信託費用(E2)	檢具契約影本
	三、人事行政管理費用(E3)	人事行政管理費用= [A+B+C+D+F+G] × 人事行政管理費率 人事行政管理費率以5%為上限，公有土地比例達90%者，予以酌減
	四、銷售管理費用(E4)	銷售管理費= [A+B+C+D+F+G] × 銷管費率(累進)
	五、風險管理費(E5)	風險管理費= [A+B+C+D+E1+E2+E3+F+G] × 風險管理費率 以16%為上限 人數計算：(門牌戶數+土地所有權人數與合法建物所有權人數聯集)÷2
陸、都市計畫變更負擔費用(F)		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案
柒、容積移轉費用(G)		檢附相關證明文件

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

107年6月5日「桃園市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」

銷售管理費率(累進)	
級距	費率
20億以下部分	6.00%
20億-40億	5.50%
超過40億	5.00%

利潤及風險管理費率	人數級別					
	更新單元面積規模 人數 (人)	1	2	3	4	5
		~5	6~35	36~75	76~125	126~
規模級別	500m ² 以上，未滿 1,000m ²	10.00%	10.50%	11.00%	11.50%	12.00%
	1,000m ² 以上，未滿 2,000m ²	10.50%	11.00%	11.50%	12.00%	12.50%
	2,000m ² 以上，未滿 3,000m ²	11.00%	11.50%	12.00%	12.50%	13.00%
	3,000m ² 以上，未滿 4,000m ²	11.50%	12.00%	12.50%	13.00%	13.50%
	4,000m ² 以上，未滿 5,000m ²	12.00%	12.50%	13.00%	13.50%	14.00%
	5,000m ² 以上	12.50%	13.00%	13.50%	14.00%	14.00%
更新後建物樓層	地上超過15層及地下超過3層部分	1. 地上層每超建1層加計利潤及風險管理費率基數0.25%。 2. 地下層每超建1層加計利潤及風險管理費率基數1%。 3. 加成後之利潤及風險管理費率以16%為上限。				

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

模擬案例：基本資料&建築面積計算表

土地面積：1277 m ²		所有權人數 36 人，皆屬私有		更新前 36 筆建物	更新前建物 6 棟 3 層樓，構造為加強磚造，住宅使用	更新前建物面積 2595.81 m ²
基地資料	基地地號	等 6 筆土地				
	使用分區	第二種住宅區				
	建築率	60%				
	容積率	240%				
設計資料	基地面積	1277.00 m ²				
	使用面積	1277.00 m ²				
	設計建築率	32.42%				
	設計容積率	281.861%				
	都市更新容積獎勵					
	允建建築面積	1277.00 m ² x 60% = 766.2 m ²				
	設計建築面積	513.98 m ² < 766.2 m ² --ok				
	法定容積面積	1277.00 m ² x 240% = 3064.8 m ²				
	允建容積面積	3599.39 m ²				
	允建容積率	3599.39 m ² ÷ 1277.00 m ² = 281.86%				
設計面積	設計容積面積	3599.36 m ² < 3599.39 m ² --ok				
	應設法定空地	1277.00 m ² x 40% = 510.8 m ²				
	實設法定空地	863.02 m ² > 510.8 m ² --ok				
	樓層	樓層數	各層戶數	戶數小計	各層高度	各層樓地板面積
	地下三層	1 層			3.2M	972.08 m ²
	地下二層	1 層			3.2M	972.08 m ²
	地下一層	1 層			3.6M	972.08 m ²
	一層	1 層	3 戶	3 戶	4.2M	359.75 m ²
	二層~十二層	11 層	5 戶	55 戶	3.2M	364.77 m ²
	屋突一層~屋突三層	3 層	0 戶		3.0M	51.74 m ²
工程造價	總計			58 戶		7443.68 m ²
	免計容積機房檢討	539.71 m ² < 3599.39 m ² x 15% = 539.91 m ² --0.00 m ² 計入容積				
	防空避難室檢討	依建築技術規則 141 條規定，本案設計五層以上公共使用建築物，依建築面積全部附建，防空避難室兼停車場空間面積 413.98 m ²				
	地下室容積檢討	(972.08x3)-413.98-40x59-4x44=-33.74……地下室免回計容積				
	總容積樓地板面積	3599.36 m ² + 0.00 m ² = 3599.36 m ²				
	設計容積率計算	3599.36 m ² ÷ 1277.00 m ² = 281.86%				
	樓地板面積	7443.68 m ² x 12750 元/m ²				
	圍牆					
	排水溝					
	鋼筋混凝土造總工程造價合計	82,475,974 元				
停車檢討	住宅區	4372.22	±120 m ² =	36.44		
	法定停車計算					
	汽車每滿一二〇公尺設置一輛				取 37 輛	1F
	4372.22 ±100 m ² =	43.72				B1F
	機車每滿一〇〇公尺設置一輛				取 44 輛	B2F
	法定車輛總計	汽車	37 輛	機車	44 輛	B3F
	其他					小計
	法定停車					37 輛
	自設停車					22 輛
	小計					59 輛
其他	法定機車					44 輛
	自設機車					14 輛
	小計					58 輛
	本案設計法定停車 38 輛，自設停車 21 輛，合計 59 輛，法定機車 44 輛，自設機車 14 輛，合計 58 輛					

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

模擬案例：共同負擔金額試算

總項目	項目	細項	金額	計算式																														
壹、工程費用(A)	一、重建費用	(一)拆除工程																																
		(二)建築設計費用	5,975,818	依桃園市建築師公會建築師酬金標準計算，工程造價×累進費率 <table><tr><th>級差</th><th>酬金百分率</th><th></th><th>取中限</th><th>金額(元)</th></tr><tr><td>總工程費 300 萬以下部分</td><td>7.0%-9.0%</td><td>8% ×</td><td>3,000,000 元</td><td>240,000</td></tr><tr><td>總工程費超過 300 -1500 萬部分</td><td>6.0%-9.0%</td><td>7.5% ×</td><td>12,000,000 元</td><td>900,000</td></tr><tr><td>總工程費超過 1500 -6000 萬部分</td><td>5.5%-9.0%</td><td>7.25% ×</td><td>45,000,000 元</td><td>3,262,500</td></tr><tr><td>總工程費超過 6000 萬部分</td><td>5.0%-9.0%</td><td>7% ×</td><td>22,475,974 元</td><td>1,573,318</td></tr><tr><td>法定工程造價＝</td><td>82,475,974 元</td><td></td><td>合計</td><td>5,975,818</td></tr></table>	級差	酬金百分率		取中限	金額(元)	總工程費 300 萬以下部分	7.0%-9.0%	8% ×	3,000,000 元	240,000	總工程費超過 300 -1500 萬部分	6.0%-9.0%	7.5% ×	12,000,000 元	900,000	總工程費超過 1500 -6000 萬部分	5.5%-9.0%	7.25% ×	45,000,000 元	3,262,500	總工程費超過 6000 萬部分	5.0%-9.0%	7% ×	22,475,974 元	1,573,318	法定工程造價＝	82,475,974 元		合計	5,975,818
		級差	酬金百分率		取中限	金額(元)																												
		總工程費 300 萬以下部分	7.0%-9.0%	8% ×	3,000,000 元	240,000																												
		總工程費超過 300 -1500 萬部分	6.0%-9.0%	7.5% ×	12,000,000 元	900,000																												
		總工程費超過 1500 -6000 萬部分	5.5%-9.0%	7.25% ×	45,000,000 元	3,262,500																												
		總工程費超過 6000 萬部分	5.0%-9.0%	7% ×	22,475,974 元	1,573,318																												
		法定工程造價＝	82,475,974 元		合計	5,975,818																												
		(三)營建費用(含公益設施樓地板面積)	240,707,799	依結構、樓層訂定營建單價 樓地板面積 x 營建單價＝ 2,251.71 坪 x 106,900 元/坪＝ 240,707,799 元																														
		(四)工程管理費	-	依建築經理工程控管金額×服務費率核計。																														
	(五)其他必要費用		公寓大廈管理條例施行細則第 5 條，工務局收取照價規費之工程造價×累進費率 法定工程造價： 82,475,974 元 <table><tr><td>新台幣 10,000,000 以下</td><td>2.00%</td><td>10,000,000 元 × 2.00%</td><td>200,000 元</td></tr><tr><td>新台幣 10,000,000-100,000,000 部分</td><td>1.50%</td><td>72,475,974 元 × 1.50%</td><td>1,087,140 元</td></tr><tr><td>超過新台幣 100,000,000 部分</td><td>0.50%</td><td>0 元 × 0.50%</td><td>0 元</td></tr><tr><td>超過新台幣 1000,000,000 部分</td><td>0.30%</td><td>0 元 × 0.30%</td><td>0 元</td></tr><tr><td>合計</td><td></td><td></td><td>1,287,140 元</td></tr></table>	新台幣 10,000,000 以下	2.00%	10,000,000 元 × 2.00%	200,000 元	新台幣 10,000,000-100,000,000 部分	1.50%	72,475,974 元 × 1.50%	1,087,140 元	超過新台幣 100,000,000 部分	0.50%	0 元 × 0.50%	0 元	超過新台幣 1000,000,000 部分	0.30%	0 元 × 0.30%	0 元	合計			1,287,140 元											
	新台幣 10,000,000 以下	2.00%	10,000,000 元 × 2.00%	200,000 元																														
	新台幣 10,000,000-100,000,000 部分	1.50%	72,475,974 元 × 1.50%	1,087,140 元																														
	超過新台幣 100,000,000 部分	0.50%	0 元 × 0.50%	0 元																														
	超過新台幣 1000,000,000 部分	0.30%	0 元 × 0.30%	0 元																														
合計			1,287,140 元																															
2.外接管、電、瓦斯管線工程費	4,060,000	更新後戶數 58 戶 x 70,000 元/戶																																
3.建築相關規費	82,476	建築管理處收取照價規費之工程造價x1/1000 法定工程造價千分之一提列 (82,475,974 元 × 1/1000)																																
4.其他	-	依實際狀況提列																																
二、公共及公益設施費用	(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)	-	補償面積依測量技師簽證報告書所載為準，補償單價由實施者委託 3 家以上專業估價者查估後評定之。																															
	2.工程開闢費用	-	開闢單價： 1 計畫道路：不得超過4,500元/㎡。 其他公共設施用地：依各管理機關審定金額為準。																															
	3.公共設施用地捐贈本市土地成本	-	土地取得費用依都市更新建築容積獎勵辦法第 5 條規定之成本提列。																															

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

模擬案例：共同負擔金額試算

總項目	項目	細項	金額	計算式					
		場)費用							
		1.基本設施、設備或裝修費用	-	依該公益設施管理機關審定之金額認列。					
		2.公益設施認養經費	-	依該公益設施管理機關審定之金額認列。					
		(三)捐贈本市都市更新基金	-	依事業計畫所審定金額為準。					
	三、申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費	-	依事業計畫所審定金額為準。						
	工程費用(A)合計			252,113,233					
貳、權利變換費用(B)	一、調查費	(一)都市更新規劃費用	7,217,000	以實際合約金額認列(應檢具合約影本佐證)，，並不得高於下列計算基準					
				(一)基本項目：					
				面積人數單位費用認列標準		更新單元面積(㎡) = 1,277	權利人人數(人) = 36		
				更新單元面積規模 X (累進計算)		權屬情形 Y (累進計算)			
				更新單元面積㎡	(元/㎡)	小計	權利人人數(人)	(元/㎡)	小計
				A≤2000,1000 以下以 1000 計算	1,000	1,277,000	N≤20,20 以下以 20 計算	60,000	1,200,000
				2000<A≤4000	800		20<N≤100	40,000	640,000
				4000<A≤6000	600		100<N≤200	25,000	-
				6000<A≤10000	400		200<N	15,000	-
				10000<A	200				
				面積規模 X 小計(元)		1,277,000	權屬情形 Y 小計(元)		1,840,000
				項目		認列標準		填是或否	認列金額
				事業概要	都市更新事業概要 P1	1,500,000		否	0 元
				計畫擬訂	都市更新事業權核 P2	2,000,000	+X+Y	是	5,117,000 元
				執行與成果報核	以權變實施 P3	1,500,000		是	1,500,000 元
						P1+P2+P3 小計(元)			6,617,000 元
				(二)特殊項目：					
				特殊項目	填是或否	計算公式		認列金額	
				事權分送		計畫費用 P2 增加 30%		元	
				複數重建區段		每增加 1 個權變計畫，計畫費用 P2 增加 30%		元	
協助籌設都市更新會		500,000 元		元					
其他推動必要分析	是	600,000 元		600,000 元					
		特殊項目小計		600,000 元					
都市更新規劃費用=(一)基本項目+(二)特殊項目=					6,617,000 元 + 600,000 元 = 7,217,000 元				

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

模擬案例：共同負擔金額試算

總項目	項目	細項	金額	計算式
		(二)不動產估價費用 (含技師簽證費用)	2,610,000	以實際合約金額認列(應檢具合約影本佐證)，並不得高於下列計算基準 一、估價服務費用 一家估價師事務所服務費用=40萬元+更新前主建物筆數或土地筆數×0.25萬元+更新後主建物筆數×0.25萬元 =40萬元+ 36×0.25萬元 + 58×0.25萬元 = 63.5萬元 二、簽證費用 一家估價師簽證費用=評估每單位不動產價值×0.25萬元=(更新前主建物筆數或土地筆數+更新後主建物筆數)×0.25萬元 =(36 + 58)×0.25萬元 = 23.5萬元 三家估價服務費用=(估價服務費用+簽證費用)×3=(63.5萬元 + 23.5萬元)×3 =261萬元
		(三)土地鑑界費	24,000	更新前土地鑑界費、地政機關收取行政規費 更新前地號數 6 筆 × 4000元/筆
		(四)鑽探費用	225,000	鑽探孔數依建築技術規則建築構造篇第 65 條，鑽探孔數×75,000元/孔 以 600 m/孔計算，本案基地面積 1,277.00 m ² 預計鑽探 3 孔，3 孔 × 75,000 元/孔
		(五)鄰房鑑定費	504,000	1.依桃園市建築工程施工損害鄰房爭議事件處理辦法辦理。 2.依桃園市土木技師公會、建築師公會、結構工程技師公會等，及本府建築管理處核准查得予鑑定建築物施工損壞鄰房之相關公會及學術研究機構之鑑定業務收費標準規定計算。 依桃園市建築工程施工損害鄰房爭議事件處理辦法第 4 條，開挖深度之 1 倍作為鑑定範圍之半徑，鑑定半徑鑑定範圍內之戶數為 90 戶，鄰房鑑定費用=90 戶 × 5,600 = 504,000 元
	二、更新前土地及建物測量費用		200,000	委託測量公司辦理更新前測量事宜，依實際合約認列。
	三、土地改良物拆遷補償及安置費用	(一)建築改良物 1.合法建築物 2.非合法建築物 (二)其他土地改良物	7,200,000 - -	補償平價由三家以上估價師查估。 指合法建物以外之 1 樓、頂樓增建等；補償平價由三家以上估價師查估。 補償平價由三家以上估價師查估。
	四、占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費		-	補償面積依測量技師簽證報告書所載為準，補償方式依實際狀況認列或比照桃園市興辦公共工程地上物拆遷補償自治條例金額。
	五、拆遷安置費		15,053,232	居住面積×租金水準×安置期間 居住面積：以各戶原居住產權面積為依據。 租金水準：繼續機構依當地實際租金額度查估。 安置期間：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實實施施工期間加十二個月。
	六、地籍整理費用		1,160,000	原則以更新後每戶 20,000 元計列，若有信託登記每戶可再提列 4,500 元；信託塗銷亦同。
	七、其他必要之費用		-	依實際狀況提列
	權利變換費用(B)合計		34,193,232	

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

模擬案例：共同負擔金額試算

總項目	項目	細項	金額	計算式														
	參、貸款利息(C)	6,826,974		貸款年利率=自有資金比例×「郵政儲金一年期定期存款利率(0.13%)」+融資比例×「五大銀行平均基準利率」(2.44%)														
				一般開發商：拆分 3 成自有資金及 7 成融資 自組更新會：得全部融資														
				貸款期間：權變核定至開工(6個月)+更新期間(地下一層 4 個月，每多挖一層加 2 個月、地上每層 1 個月)+取得使照至產登(6個月) =(6個月 + 20 個月 + 6 個月) = 32 個月 = 2.67 年(小數點兩位數後四捨五入)														
				貸款利息=(1)+(2) (1)【合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費+都市計畫變更負擔費用(F)+容積移轉費用(G)×貸款年利率×貸款期間】 = 72,000,000 元 × 1.75% × 2.67 年 = 366,420 元 (2)【(工程費用(A)-公寓大廈管理基金+權利變換費用(B)-合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費)×貸款年利率×貸款期間×0.5(折半)】 = 277,819,325 元 × 1.75% × 2.67 年 × 0.5 = 6,490,554 元 本案貸款利息(1)+(2)共計 366,420 元 + 6,490,554 元 = 6,826,974 元														
肆、稅捐(D)	一、印花稅	460,865	依印花稅法第五條規定提列。															
	二、營業稅	3,356,686	依財政部 109 年 9 月 14 日台財稅字第 10900611910 號令釋，擬訂事業計畫報核日於 110 年 1 月 1 日(含)以後之案件，應依下列公式擇一計算： 1.營業稅=(主管機關核定之更新後總權利價值-共同負擔)×(不含營業稅費用及公共設施用地負擔之共同負擔÷主管機關核定之更新後總權利價值)×5% 2.營業稅=(主管機關核定之更新後總權利價值-共同負擔)×[房屋評定標準價格÷(土地公告現值+房屋評定標準價格)]×5%=(657,196,200 元-367,915,033 元)×[88,760,159 元÷(293,710,000 元+88,760,159 元)]×5%=3,356,686 元															
	稅捐(D)合計	3,817,551																
伍、管理費用(E)	一、行政作業費用(E1)	-	公辦都更為限。行政作業費用(E1)=更新單元內土地公告現值總值 2.5%															
	二、信託管理(E2)	2,190,673	依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證															
	三、人事行政管理費用(E3)	14,847,550	人事行政管理費用 =[A+B+C+D+F+G]×人事行政管理費率= 296,950,990 元 × 5 % = 14,847,550 元															
	四、銷售管理費(E4)	17,817,059	銷售管理費=[A+B+C+D+F+G]×銷售費率(累進) [296,950,990 元] × 費率 <table><tr><th>級距</th><th>費率</th><th>銷售管理費</th></tr><tr><td>20 億以下部分</td><td>6.00%</td><td>17,817,059 元</td></tr><tr><td>20 億~40 億</td><td>5.50%</td><td>0 元</td></tr><tr><td>超過 40 億</td><td>5.00%</td><td>0 元</td></tr><tr><td colspan="2">銷售管理費用合計</td><td>17,817,059 元</td></tr></table>	級距	費率	銷售管理費	20 億以下部分	6.00%	17,817,059 元	20 億~40 億	5.50%	0 元	超過 40 億	5.00%	0 元	銷售管理費用合計		17,817,059 元
	級距	費率	銷售管理費															
20 億以下部分	6.00%	17,817,059 元																
20 億~40 億	5.50%	0 元																
超過 40 億	5.00%	0 元																
銷售管理費用合計		17,817,059 元																
五、風險管理費(E5)	36,108,760	風險管理費(利潤及風險管理費)=[A+B+C+D+E1+E2+E3+F+G]×利潤及風險管理費率 風險管理費率以 16%為上限																

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

模擬案例：共同負擔金額試算

郵政儲蓄利率表(年息)			
本表資料僅供參考，實際利率以當日各郵局營業廣告利率為準。			
(利率生效日期：109/03/25)		查詢時間：109/09/10 - 16:34:39	
※圖例儲蓄利率係以資料，請點選相關利率查詢！			
台灣儲蓄	(免扣一切稅項)	0.120 %	
保單專戶新置存款	(免扣一切稅項)	0.200 %	
公積存款		0.765 %	
郵局儲蓄(未使用支票)		0.040 %	
郵局儲蓄(已使用支票)		不計息	
一、以上係半年結息一次			
二、郵局儲蓄僅以存款餘額為限計算金額(1萬元)內，以存款餘額按日計算，未達最低金額者不計息。			
定期儲蓄	存款額度	月息	總額
1月~未滿3月期	未達500萬元	0.340 %	0.340 %
	500萬元(含)以上	0.080 %	0.080 %
3月~未滿6月期	未達500萬元	0.400 %	0.410 %
	500萬元(含)以上	0.090 %	0.090 %
6月~未滿9月期	未達500萬元	0.500 %	0.500 %
	500萬元(含)以上	0.100 %	0.100 %
9月~未滿1年期	未達500萬元	0.500 %	0.535 %
	500萬元(含)以上	0.110 %	0.110 %
1年~未滿2年期	未達500萬元	0.780 %	0.810 %
	500萬元(含)以上	0.130 %	0.130 %

「五大銀行平均存款利率」與「五大銀行平均基準利率」

五大銀行平均存款利率		
一個月期	0.35	
三個月期	0.40	
六個月期	0.53	
九個月期	0.63	
一年期	0.77	
二年期	0.78	
三年期	0.79	
五大銀行平均基準利率		
2.44		

- 五大銀行為台灣銀行、合作金庫銀行、第一銀行、華南銀行及台灣土地銀行。
- 存款利率為一般定期存款固定利率。

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

模擬案例：共同負擔金額試算

總項目	項目	細項	金額	計算式																																																															
				= 313,989,214 元 × 11.5 % = 36,108,760 元																																																															
				各級利潤及風險管理費率對照表																																																															
				<table><tr><th rowspan="2">更新單元面積規模</th><th rowspan="2">人數 (人)</th><th colspan="5">人數級別</th></tr><tr><th>1</th><th>2</th><th>3</th><th>4</th><th>5</th></tr><tr><td></td><td>更新單元面積規模</td><td>~5</td><td>6~35</td><td>36~75</td><td>76~125</td><td>126~</td></tr><tr><td rowspan="6">規模級別</td><td>500 m²以上，未滿 1,000 m²</td><td>10.00%</td><td>10.50%</td><td>11.00%</td><td>11.50%</td><td>12.00%</td></tr><tr><td>1,000 m²以上，未滿 2,000 m²</td><td>10.50%</td><td>11.00%</td><td>11.50%</td><td>12.00%</td><td>12.50%</td></tr><tr><td>2,000 m²以上，未滿 3,000 m²</td><td>11.00%</td><td>11.50%</td><td>12.00%</td><td>12.50%</td><td>13.00%</td></tr><tr><td>3,000 m²以上，未滿 4,000 m²</td><td>11.50%</td><td>12.00%</td><td>12.50%</td><td>13.00%</td><td>13.50%</td></tr><tr><td>4,000 m²以上，未滿 5,000 m²</td><td>12.00%</td><td>12.50%</td><td>13.00%</td><td>13.50%</td><td>14.00%</td></tr><tr><td>5,000 m²以上</td><td>12.50%</td><td>13.00%</td><td>13.50%</td><td>14.00%</td><td>14.00%</td></tr><tr><td>更新後建物樓層</td><td>地上超過 15 層及地下超過 3 層部分</td><td colspan="5">1. 地上層每超過 1 層加計利潤及風險管理費率基數 0.25%。 2. 地下層每超過 1 層加計利潤及風險管理費率基數 1%。 3. 加成本後之利潤及風險管理費率以 16% 為上限。</td></tr></table>	更新單元面積規模	人數 (人)	人數級別					1	2	3	4	5		更新單元面積規模	~5	6~35	36~75	76~125	126~	規模級別	500 m ² 以上，未滿 1,000 m ²	10.00%	10.50%	11.00%	11.50%	12.00%	1,000 m ² 以上，未滿 2,000 m ²	10.50%	11.00%	11.50%	12.00%	12.50%	2,000 m ² 以上，未滿 3,000 m ²	11.00%	11.50%	12.00%	12.50%	13.00%	3,000 m ² 以上，未滿 4,000 m ²	11.50%	12.00%	12.50%	13.00%	13.50%	4,000 m ² 以上，未滿 5,000 m ²	12.00%	12.50%	13.00%	13.50%	14.00%	5,000 m ² 以上	12.50%	13.00%	13.50%	14.00%	14.00%	更新後建物樓層	地上超過 15 層及地下超過 3 層部分	1. 地上層每超過 1 層加計利潤及風險管理費率基數 0.25%。 2. 地下層每超過 1 層加計利潤及風險管理費率基數 1%。 3. 加成本後之利潤及風險管理費率以 16% 為上限。				
更新單元面積規模	人數 (人)	人數級別																																																																	
		1	2	3	4	5																																																													
	更新單元面積規模	~5	6~35	36~75	76~125	126~																																																													
規模級別	500 m ² 以上，未滿 1,000 m ²	10.00%	10.50%	11.00%	11.50%	12.00%																																																													
	1,000 m ² 以上，未滿 2,000 m ²	10.50%	11.00%	11.50%	12.00%	12.50%																																																													
	2,000 m ² 以上，未滿 3,000 m ²	11.00%	11.50%	12.00%	12.50%	13.00%																																																													
	3,000 m ² 以上，未滿 4,000 m ²	11.50%	12.00%	12.50%	13.00%	13.50%																																																													
	4,000 m ² 以上，未滿 5,000 m ²	12.00%	12.50%	13.00%	13.50%	14.00%																																																													
	5,000 m ² 以上	12.50%	13.00%	13.50%	14.00%	14.00%																																																													
更新後建物樓層	地上超過 15 層及地下超過 3 層部分	1. 地上層每超過 1 層加計利潤及風險管理費率基數 0.25%。 2. 地下層每超過 1 層加計利潤及風險管理費率基數 1%。 3. 加成本後之利潤及風險管理費率以 16% 為上限。																																																																	
				人數計算：以事業計畫申請報核日之「門牌戶數+土地所有權人數與合法建物所有權人數聯集」÷2																																																															
		管理費用(E)合計	70,964,042																																																																
		陸、都市計畫變更負擔費用(F)	-	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																																																															
		柒、容積移轉費用(G)	-	為申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費																																																															
		總計	367,915,033																																																																

項目	金額	比例
更新後總價值C	657,196,200元	100%
共同負擔費用B	367,915,033元	55.98%
地主可分配價值A	289,281,167元	44.02%

共同負擔比例

所有權人分回比例

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

共同負擔提列與給付對象

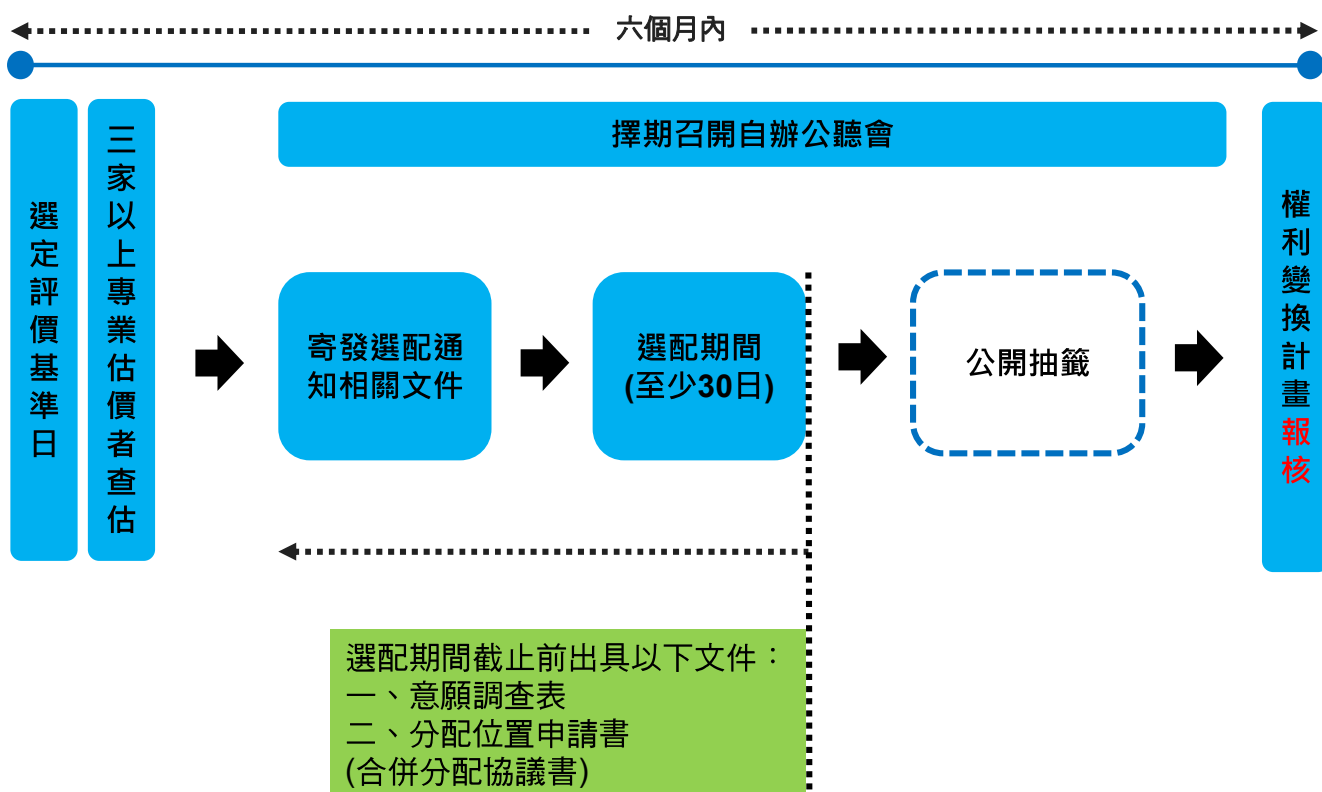
參依：都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準，以都更審議會審議通過為準。

都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列項目	給付對象	備註
拆除、營建、鑽探、捐贈公共設施工程開闢、捐贈公益設施室內裝修、外接水.電.瓦斯管線工程	營造工程廠商 公共事業單位	
建築設計、都更規劃、不動產估價、更新前測量、鄰房鑑定、地籍整理、銷售管理	專技協力單位	檢附契約或估價單
信託、貸款利息(自有資金 + 融資)	融資機構	資金來源
合法建築物拆遷補償及安置、拆遷補償	所有權人、權利人	明細總表
公寓大廈公共基金、建築容獎後續管維經費	社區管委會	法定標準
土地鑑界、建照相關規費、印花稅、營業稅、捐贈都更基金、捐贈公益設施管維經費、都市計畫變更提供或捐贈之金額	政府	稅規費專款
人事行政管理、工程管理、風險管理費	實施者	推動主體
占有他人土地之舊有違章建築拆遷補償	占用土地戶	視個案有則提列
容積移轉取得成本及行政費用	外部關係人	

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

權利變換計畫報核前應備法定程序



主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

模擬案例：權利變換選配作業

更新後總價值
657,196,200元

共同負擔費用
367,915,033元

地主可分配價值
289,281,167元

更新前		
土地所有權人	土地權利價值(元)	權利價值比例(%)P
王小明	9,532,597	2.8964%
李小華	4,417,796	1.3423%
李小莉	4,417,796	1.3423%
...		
36 合計	329,118,789	100%

• (每位)所有權人更新後可分配價值R
=更新後總價值C x (每位)更新前權利價值比例P

• (每位)所有權人應負擔費用(成本)b
=共同負擔費用B x (每位)更新前權利價值比例P

• (每位)所有權人更新後應分配價值a

計算各土地所有權人應分配權利價值			
土地所有權人	可分配權利價值(元)R	負擔費用(元)b	應分配權利價值(元)a=R-b
王小明	19,035,031	10,656,291	8,378,740
李小華	8,821,614	4,938,562	3,883,052
李小莉	8,821,614	4,938,562	3,883,052
...			
合計	657,196,200	367,915,033	289,281,167

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

模擬案例：權利變換選配相關文件

附件 8-7 更新後申請分配位置調查通知函

實施者○○○○○○○函

受文者：○○○(土地所有權人及權利變換關係人)

發文日期：中華民國○○年○○月○○日
發文字號：○○○○○○○○

附件：選配原則、更新後分配位置申請書、更新後合併分配協議書、建物及停車位位置編號圖及價值資料

主旨：為辦理「擬訂(或變更)○○(縣市)○○(鄉鎮市區)○○段○○小段○○地號等○○筆土地權利變換計畫案」，務請臺端配合於期限內回覆相關文件，請查照。

說明：

期限不得少於三十日

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17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○○年○○月○○日起至○○年○○月○○日止。請臺端於○○年○○月○○日○○時前，將「更新後分配位置申請書」繳還。

三、若臺端欲參與本案權利變換分配，請依更新後應分配權利價值，參酌本更新事業可供分配之建物及停車位(其位置編號、面積、價值以及本案選配原則詳參附件)，並請於第二項說明期限內填具下列文件繳還。

四、若臺端欲與本案其他權利人合併申請分配者，請另填具更新後合併分配協議書，並說明持分登記情況。

五、若臺端因折價抵付致更新後應分配價值未達最小分配面積單元，願意改以現金繳納共同負擔費用參與權利變換，請於第二項說明期限內與實施者協議繳納金額與期限，若協議不成則領取補償金。(實施者應依個案擇列本項說明)。

六、若臺端未於第二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，依據都市更新權利變換實施辦法第17條規定以公開抽籤方式辦理。預定公開抽籤日之時間訂為○○年○○月○○日○○時，地點為○○○○○。

正本：土地所有權人、權利變換關係人
實施：○○○○○○○

參考營建署109.3.26發布之作業手冊

編號	附件名稱	說明	備註
附件一	權利變換意願調查表	表達是否參與分配之意願，若有意願請續填附件二	
附件二	更新後分配位置申請書	申請分配位置之表達	填寫用印後，於選配期限內，請掛號回寄或交予實施者。
附件三	更新後合併分配協議書	如有數人申請合併分配同一戶者，須表明意願及權利範圍(無合併分配者免填)	
附件四	權利價值說明表	表列實際應分配權利價值	數據資料。
附件五	更新後建築物各分配單元面積位置對照表	建物各單元編號、面積及總價	數據資料。
附件六	更新後停車位編號對照表	停車位編號、尺寸及價值	數據資料。
附件七	選配原則	本案之選配原則	書面文字資料。
附件八	更新後建築物單元及停車位平面圖	建物各單元及停車位平面圖	圖面資料。

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

模擬案例：權利變換選配相關文件

附件 8-6 權利變換意願調查表

擬訂(或變更)○○(縣市)○○(鄉鎮市區)○○段
○○小段○○地號等○○筆土地權利變換計畫案
權利變換意願調查表

本人_____對於○○(縣市)○○(鄉鎮市區)○○段○○小段○○地號等○○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,領取補償金。

本人_____為○○(縣市)○○(鄉鎮市區)○○段○○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業範圍內之所有權人或權利變換關係人,產權如下:

一、土地:_____筆地號

地段	小段	地號	土地面積 (㎡)	權利範圍	持分面積 (㎡)

二、建物:_____筆建號

建號	建物門牌	總面積 (㎡)	權利範圍	持分面積 (㎡)

所有權人: _____ (簽名並蓋章)
身分證字號(統一編號): _____
聯絡地址(營業所在地): _____
聯絡電話: _____

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

(附件四)權利價值說明表

編號:17

擬訂○○縣○○市○○段○○地號等○○筆土地權利變換計畫案
土地所有權人/權利變換關係人權利價值說明表

所有權人		李小華
更新前	權利價值(元)A	4,417,796
	權利價值比例(%)B	1.3423%
更新後	應分配權利價值(元)C	8,821,614
	共同負擔額度(元)D	4,938,562
	實際應分配權利價值(元)E(E=C-D)	3,883,052

說明:

- 上表係依相關規定及○○年○○月○○日評價基準日估算,未來實際數值以審議結果為準。
- 有關選配原則詳【附件七】選配原則說明。
- 若「實際應分配權利價值」(E)過低無法分配者,依都市更新條例第52條規定,以領取更新前權利價值(A)之現金補償為原則。

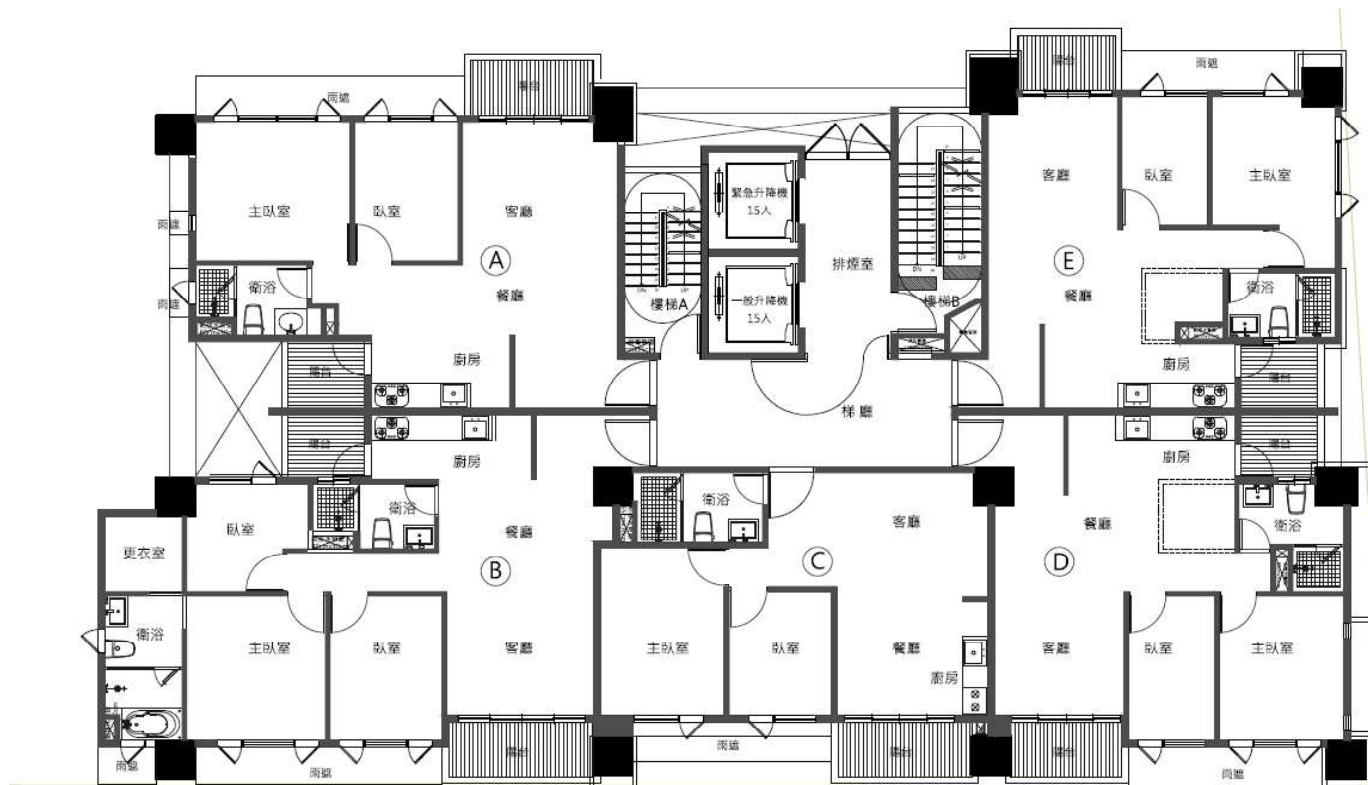
注意事項:

- 務請配合於民國○○年○○年○○日○○時前將「附件一:權利變換意願調查表」及「附件二:更新後分配位置申請書」填妥擇選。若填寫錯誤有修(塗)改者,請於修改處蓋章。
- 申請分配之「單元編號」及「車位編號」請依「附件五:更新後建築物各分配單元面積位置對照表」及「附件六:更新後停車位編號對照表」上之編號填寫。

主辦單位:桃園市政府住宅發展處

執行單位:冠霖都市更新事業股份有限公司

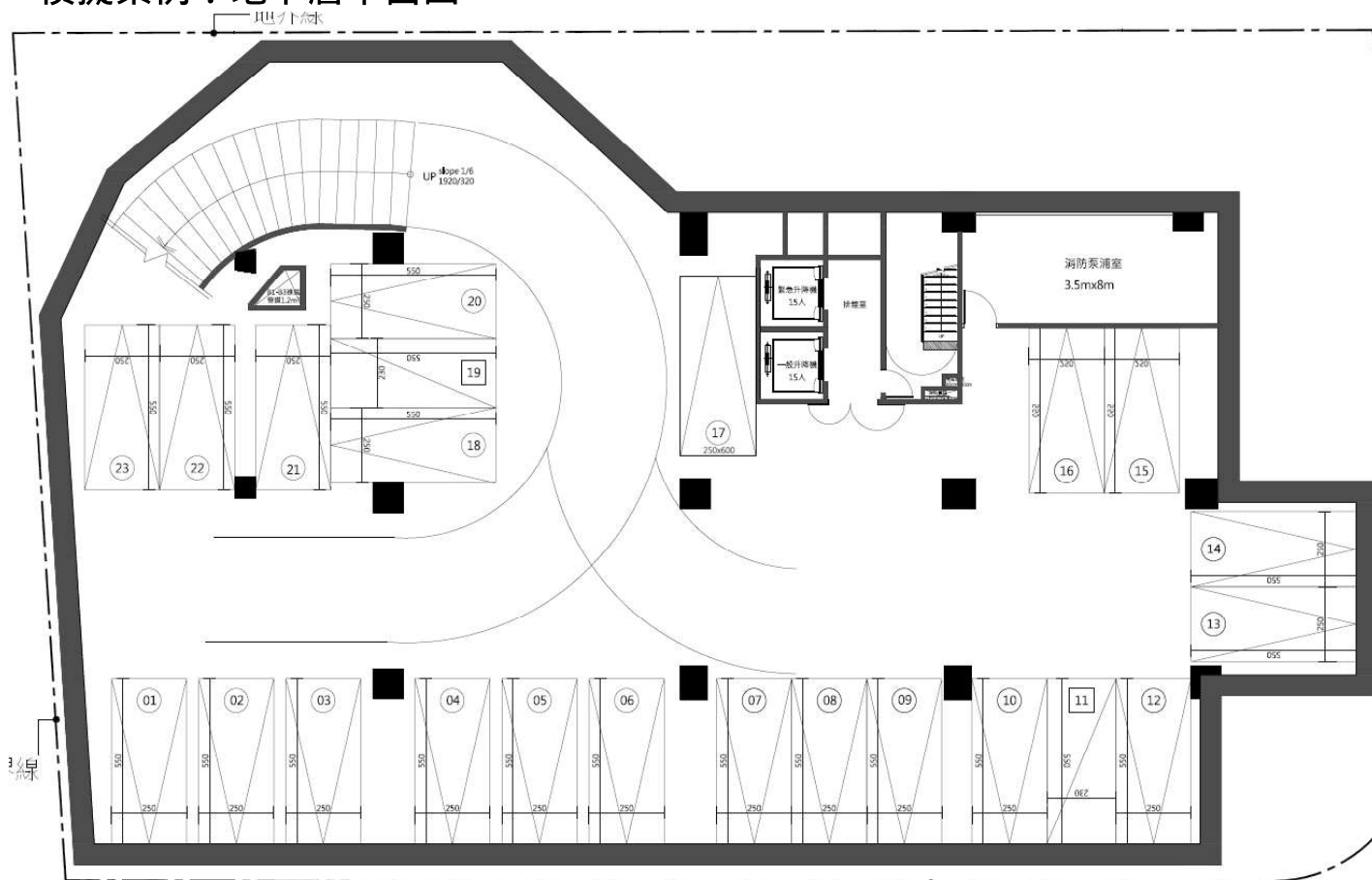
模擬案例：標準層平面圖



主辦單位:桃園市政府住宅發展處

執行單位:冠霖都市更新事業股份有限公司

模擬案例：地下層平面圖



主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

模擬案例：權利變換選配相關文件

	A		B	
5樓	A單元		B單元	
	登記面積	單價(坪)	登記面積	單價(坪)
	114.42㎡	275,000元	137.21㎡	279,000元
	34.61 坪		41.51 坪	
	總價		總價	
9,517,750元		11,581,290元		
4樓	A單元		B單元	
	登記面積	單價(坪)	登記面積	單價(坪)
	114.42㎡	270,000元	137.21㎡	274,000元
	34.61 坪		41.51 坪	
	總價		總價	
9,344,700元		11,373,740元		
3樓	A單元		B單元	
	登記面積	單價(坪)	登記面積	單價(坪)
	114.42㎡	265,000元	137.21㎡	269,000元
	34.61 坪		41.51 坪	
	總價		總價	
9,171,650元		11,166,190元		

樓層	地下二層	地下二層	地下二層	地下二層	地下二層
編號	26	27	28	29	30
規格(公分)	250x550	250x550	250x550	250x550	250x550
價格	1,750,000元	1,750,000元	1,750,000元	1,750,000元	1,750,000元
樓層	地下三層	地下三層	地下三層	地下三層	地下三層
編號	14	15	16	17	18
規格(公分)	250x550	250x550	250x550	250x600	250x550
價格	1,650,000元	1,650,000元	1,650,000元	1,650,000元	1,650,000元

附件 8-8 更新後分配位置申請書

擬訂（或變更）○○（縣市）○○（鄉鎮市區）○○段
○○小段○○地號等○○筆土地權利變換計畫案

更新後分配位置申請書

填寫人：李小華

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 **3F-A** 等共 **15** 個單元。

二、汽車停車位部份：

本人共申請分配車位 **15** 位，其「車位位置代碼」為 **15**。

說明：

- 權利變換調查與申請分配
(1) 若有區分所有權人同時申請同一分配單元，則以公開抽籤決定之。
(2) 實際分配價值為分配單元與停車位加總，若較應分配價值為多時，當依實際分配價值核計，補繳差額價金；若較應分配價值為少時，則依實際分配價值核計，領取差額價金。實際選配後找補以不超過1個分配單元為原則。
- 本表請於○○年○○月○○日○○時前以雙掛號郵寄或親自送達○○實施者，未於規定期限內表達意願者，基於保障原住戶重回更新地區居住之權益，並減少實施都市更新事業時之阻力，視同願意參與權利變換分配，實施者將依都市更新權利變換實施辦法第17條規定，以公開抽籤方式分配之。預定公開抽籤日之時間訂為○○年○○月○○日（下）午○○時，地點為○○○○。
- 以上分配單元及停車位之面積及位置以都市更新審議委員會通過版本為準。

所有權人：

身分證字號（統一編號）：

聯絡地址（營業所在地）：

聯絡電話：

簽署（簽名並蓋章）

中華民國○○年○○月○○日

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

模擬案例：權利變換選配相關文件

附件 8-9 更新後合併分配協議書

擬訂(或變更)○○(縣市)○○(鄉鎮市區)○○段
○○小段○○地號等○○筆土地權利變換計畫案

更新後合併分配協議書

立協議書人 **李小華、李小莉** 等土地所有權人，共____位，協議更新後合併分配建築單元及車位，協議內容如下：

一、合併申請分配位置：
申請分配之「單元代碼」為 **3F-A**；申請分配之車位共____位，其「車位編號」為 **15**。

二、產權持分協議內容：

分配單元代碼	所有權人姓名	權利範圍	備註
3F-A	1 李小華	1 / 2	
	2 李小莉	1 / 2	
	3	/	
15	1 李小華	/	
	2 李小莉	/	
	3	/	

請注意：依都市更新權利變換實施辦法第 18 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。

選配原則說明

權利變換關係人應於選屋期限內進行分配，並依內政部 100 年 12 月 7 日台內營字第 1000810535 號函，超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，且不宜併同抽籤處理。原則如下：

(一)更新後應分配價值達最小分配單元者之分配原則：

1. 更新前原一樓住戶優先選配更新後原相對區位之一樓店面。
2. 選配單元之差額價金不得超過應分配價值 10% 為原則，若超過應與實施者協商後為之。
3. 依「都市更新權利變換辦法」第 18 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，不得合併選配。
4. 更新前原土地或建築物如有公同共有之情事者，亦不得合併分配，若公同共有人間可達成共識者，則依「都市更新權利變換實施辦法」第 17 條規定辦理，若無法協調一致者，則以公開抽籤方式分配之。

(二)未達最小分配單元者之分配原則：

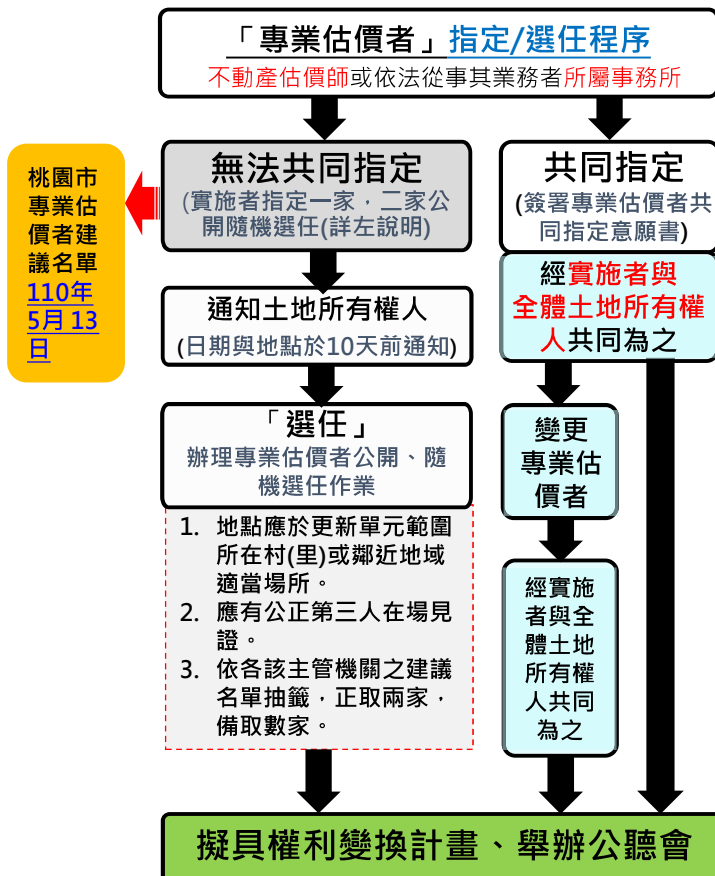
1. 得與其他土地所有權人或權利變換關係人合併分配。
2. 與實施者協議以現金繳納共同負擔方式達最小分配單元價值者，得選配一戶。
3. 前兩款合併或現金繳納之應分配價值扣除實際選配單元價值後，應繳納之差額價金以不超過應分配價值 10% 為原則，若超過應與實施者協商後為之。

土地所有權人/權利變換關係人	應分配權利價值(元)	分配單元-建築物				停車位				實分配權利價值(元) C=A+B	預計繳納差額價金	
		單元編號	單元價值	權利範圍 分子/分母	價值小計 (元)A	車位編號	車位價值 (元)	權利範圍 分子/分母	價值小計 (元)B		繳(元)	領(元)
李小華	3,883,052	3樓A單元	9,171,650	1/2	4,585,825	15號	1,650,000	1/2	825,000	5,410,825	1,527,773	
李小莉	3,883,052			1/2	4,585,825			1/2	825,000	5,410,825	1,527,773	

「專業估價者」指定/選任程序範例

108.6.17 台內營字第 1080808957 號令修正都市更新權利變換實施辦法第 6、7 條

估價者名單與統一編號



專業估價者	事務所統一編號
一、○○○○○○事務所	○○○○○○○○
二、○○○○○○事務所	○○○○○○○○
三、○○○○○○事務所	○○○○○○○○
... ○○○○○○事務所	○○○○○○○○
(自行填列)	○○○○○○○○

○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○○小段○○地號等○○筆土地權利變換計畫專業估價者共同指定意願書

本人____同意與實施者____共同指定下列專業估價者進行○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○○小段○○地號等○○筆土地權利變換計畫之權利價值估價：

專業估價者	事務所統一編號
一、○○○○○○事務所	○○○○○○○○
二、○○○○○○事務所	○○○○○○○○
三、○○○○○○事務所	○○○○○○○○
... ○○○○○○事務所	○○○○○○○○
(自行填列)	○○○○○○○○

以上表格內容須由實施者填寫

立意願書人(土地所有權人)：____(簽名並蓋章) 土地所有權人/法定代理人簽名蓋章
聯絡地址：____
聯絡電話：____

立意願書人(法定代理人)：____(簽名並蓋章)
統一編號：____
聯絡地址：____
聯絡電話：____

立意願書人(實施者)：____(簽名並蓋章) 實施者簽名蓋章
統一編號：____
聯絡地址：____
聯絡電話：____

中華民國○○年○○月○○日

注意事項：
1. 本意願書僅限於○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○○小段○○地號等○○筆土地都市更新權利變換計畫案使用，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。

權利變換
專業估價
者共同指
定意願書
(108.6.1
2)營署更
字第
1081103
932號函)

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

「專業估價者」指定/選任疑義

保存年限：

內政部營建署 函

受文者：臺北市府

發文日期：中華民國110年4月23日
發文字號：營署更字第1100027528號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：關於專業估價者選任時權利變換範圍與自辦公聽會範圍不一致之執行疑義1案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴府110年4月13日府授都新字第1106003198號函。
- 二、按都市更新權利變換實施辦法（以下簡稱本辦法）第3條第1項第5款、第8款……等規定，有關土地、建築物及權利金分配清冊（包括權利變換前、更新後之權利價值）、估價條件及權利價值之評定方式……等，為權利變換計畫應表明之事項，上開權利價值應由實施者依都市更新條例（以下簡稱本條例）第50條第1項規定，委託三家以上專業估價者查估後評定之，爰本辦法第7條規定，實施者應於擬具權利變換計畫舉辦公聽會前，依本條例第50條第2項規定完成專業估價者選任事宜。至本辦法第7條第2款有關專業估價者選任之日期及地點應通知權利變換範圍內全體土地所有權人之規定，其立意係在保障權利變換範圍內所有權人有知悉之權益，先予敘明。

三、所詢實施者辦理專業估價者選任之權利變換範圍與召開自辦公聽會時之範圍不一致，因已完成選任作業，客觀事實上已無法通知估價選任範圍外之土地所有權人，如實施者已徵詢該等所有權人並經其同意選任結果，表示該所有權人已知悉專業估價者選任相關資訊，尚符合本辦法第7條第2款所稱讓土地所有權人知悉之立法意旨，且選任時已有公正第三人在場見證，已能確保其公正、公開性，應可免再重新依本辦法第7條規定程序辦理選任，以維持計畫穩定性。

正本：臺北市府

副本：本署都市更新組

110年4月23日
交 14:30:00
文 14:30:00
章

第 2 頁，共 2 頁

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

NOTE

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司



~~簡報結束×敬請指教~~

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司