



112年度 桃園市自主更新教育訓練

都市更新事業計畫及權利變換計畫要點

課程講師| 林婁綺

現 職|冠霖都市更新事業股份有限公司 經理

課程日期| 112.10.26(四)

簡報大綱

壹、都市更新事業計畫要點

貳、權利變換計畫要點

參、擬訂事業計畫及權利變換計畫與推動實務應注意事項

肆、事業計畫及權利變換計畫常見爭議問題
研討

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專案辦公室副執行長
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 108~112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 104~112年 臺北市都市更新案委託專業審查\計畫審查人員 104~112年 因應釋字第709號釋憲後續委託\出席聽證紀錄 109~112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(107~111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、108~111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

事業計畫內容要點

法令依據

• 都市更新條例第36條(摘錄)

都市更新事業計畫應視其實際情形，表明下列事項：

- 一、計畫地區範圍。
- 二、實施者。
- 三、現況分析。
- 四、計畫目標。
- 五、與都市計畫之關係。
- 六、處理方式及其區段劃分。
- 七、區內公共設施興修或改善計畫，含配置之設計圖說。
- 八、整建或維護區段內建築物改建、修建、維護或充實設備之標準及設計圖說。
- 九、重建區段之土地使用計畫，含建築物配置及設計圖說。
- 十、都市設計或景觀計畫。
- 十一、文化資產、都市計畫表明應予保存或有保存價值建築之保存或維護計畫。
- 十二、實施方式及有關費用分擔。
- 十三、拆遷安置計畫。
- 十四、財務計畫。
- 十五、實施進度。
- 十六、效益評估。
- 十七、申請獎勵項目及額度。
- 十八、權利變換之分配及選配原則。其原所有權人分配之比率可確定者，其分配比率。
- 十九、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則。
- 二十、實施風險控管方案。
- 二十一、維護管理及保固事項。
- 二十二、相關單位配合辦理事項。
- 二十三、其他應加表明之事項。

事業計畫內容

背景現況

- 法令依據/辦理緣起
- 實施者
- 更新地區/單元範圍
- 現況分析
- 細部計畫

處理方式

- 處理方式
- 區段劃分

規劃設計

- 公共設施興修單元內/外
- 整建或維護計畫
- 申請容積項目及額度
- 重建區段設計都市設計與景觀計畫
- 保存或維護計畫

財務計畫

- 拆遷安置計畫
- 實施方式及有關費用負擔
- 財務計畫

分配方式

- 選配原則
- 公有財產之處理方式

其他事項

- 風險控管
- 維護管理及保固事項
- 效益評估
- 實施進度
- 相關單位配合辦理事項
- 其他應表明事項

更新地區與更新單元

	更新地區	更新單元	備註
屬性	政府劃定	自行劃定	
都更時程獎勵	10%、5%	7%、3.5%	108.5.15起算 5年
事業計畫同意 門檻	>75%	>80%	土地及合法建物面積及所有權人數

實施者

- 指依本條例規定實施都市更新事業之政府機關（構）、專責法人或機構、都市更新會、都市更新事業機構（條例#3）
- 都市更新事業機構以依公司法設立之股份有限公司為限。
但都市更新事業係以整建或維護方式處理者，不在此限（條例#26）

產權狀況 (依報核當日謄本登載)

(一)土地權屬

- 說明內容：土地面積、所有權人數。
- 檢附表格：更新單元土地權屬清冊表，內容所載與謄本一致。

表5-1更新單元土地權屬清冊

序號	標示部			所有權部					他項權利部				備註	
	地段	地號	面積(m ²)	登記次序	所有權人	委託人	權利範圍	持分面積(m ²)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人及債務額比例		設定義務人
合計														

(二)合法建築物權屬(無則免)

- 說明內容：合法建物座落位置、面積、所有權人數。
- 檢附表格：合法建物權屬清冊表，內容所載與謄本一致。

表5-2更新單元合法建築物權屬清冊

序號	標示部						所有權部					他項權利部				備註	
	地段	建號	建物門牌號碼	主建物面積(m ²)	附屬建物面積(m ²)	總建物面積(m ²)	登記次序	所有權人	委託人	權利範圍	持分面積(m ²)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人		設定義務人
合計																	

同意比例

(三)公、私有土地分布狀況

- 說明內容：公私有土地分佈位置及面積。
- 檢附表格：公私有土地權屬狀況統計表，且計算無誤。(無則免)
- 檢附圖說：清晰之更新單元內公私有土地分佈圖。(無則免)

表5-3更新單元內土地權屬公私有狀況統計表

土地權屬(管理機關)		土地面積(m ²)	比例(%)	人數(人)	比例(%)
公有土地	國有地(○○)				
	縣(市)有地(○○)				
	鄉(鎮市區)有地(○○)				
私有土地					
合計					

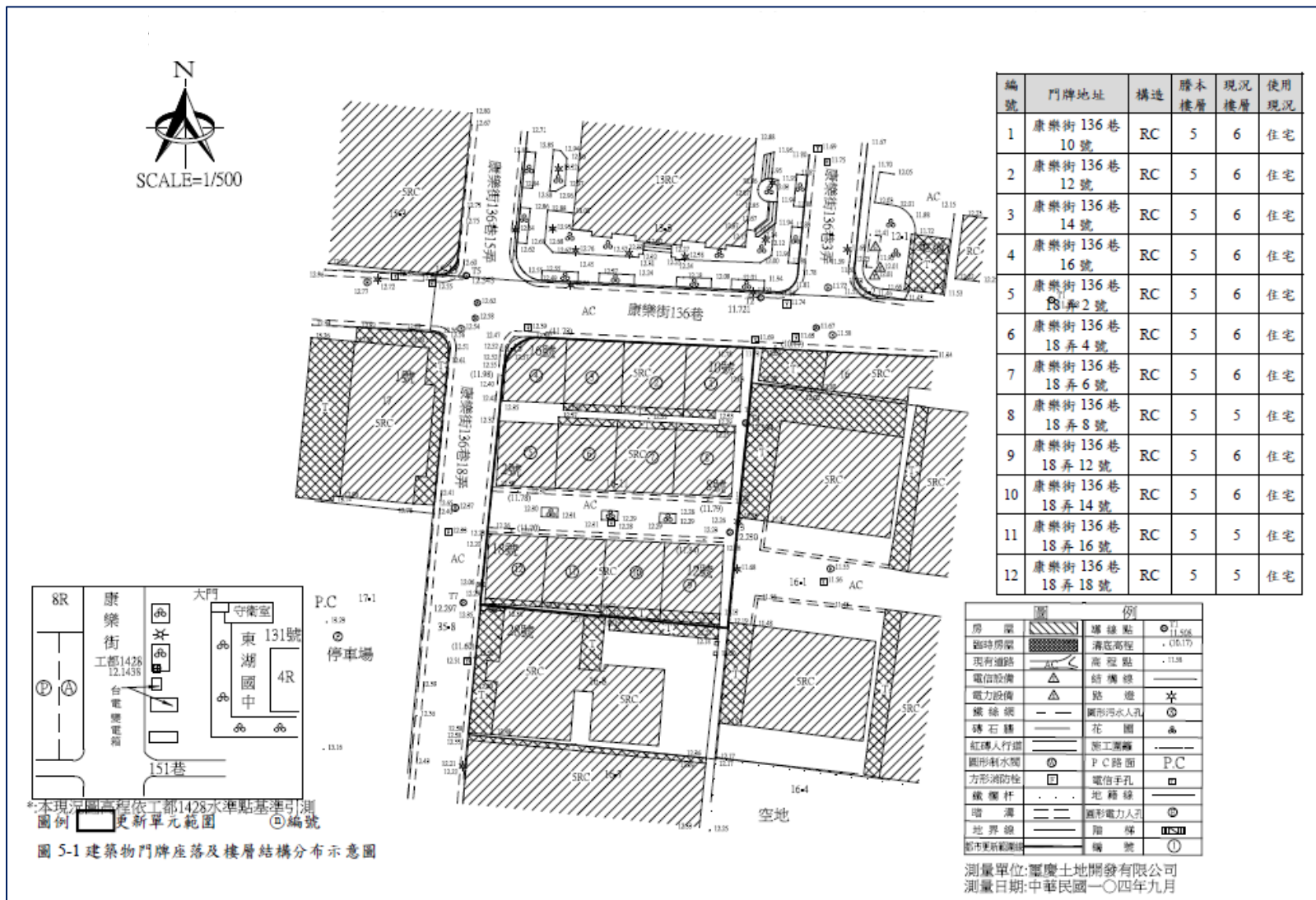
(四)同意參與都市更新事業計畫比例計算

- 說明內容：
 - 同意參與更新之土地及合法建築物人數、面積、比例。
 - 是否涉及都市更新條例第24條排除計算，若涉及者，已說明排除之情形、人數及面積。
- 檢附表格：同意參與更新事業計畫統計表。

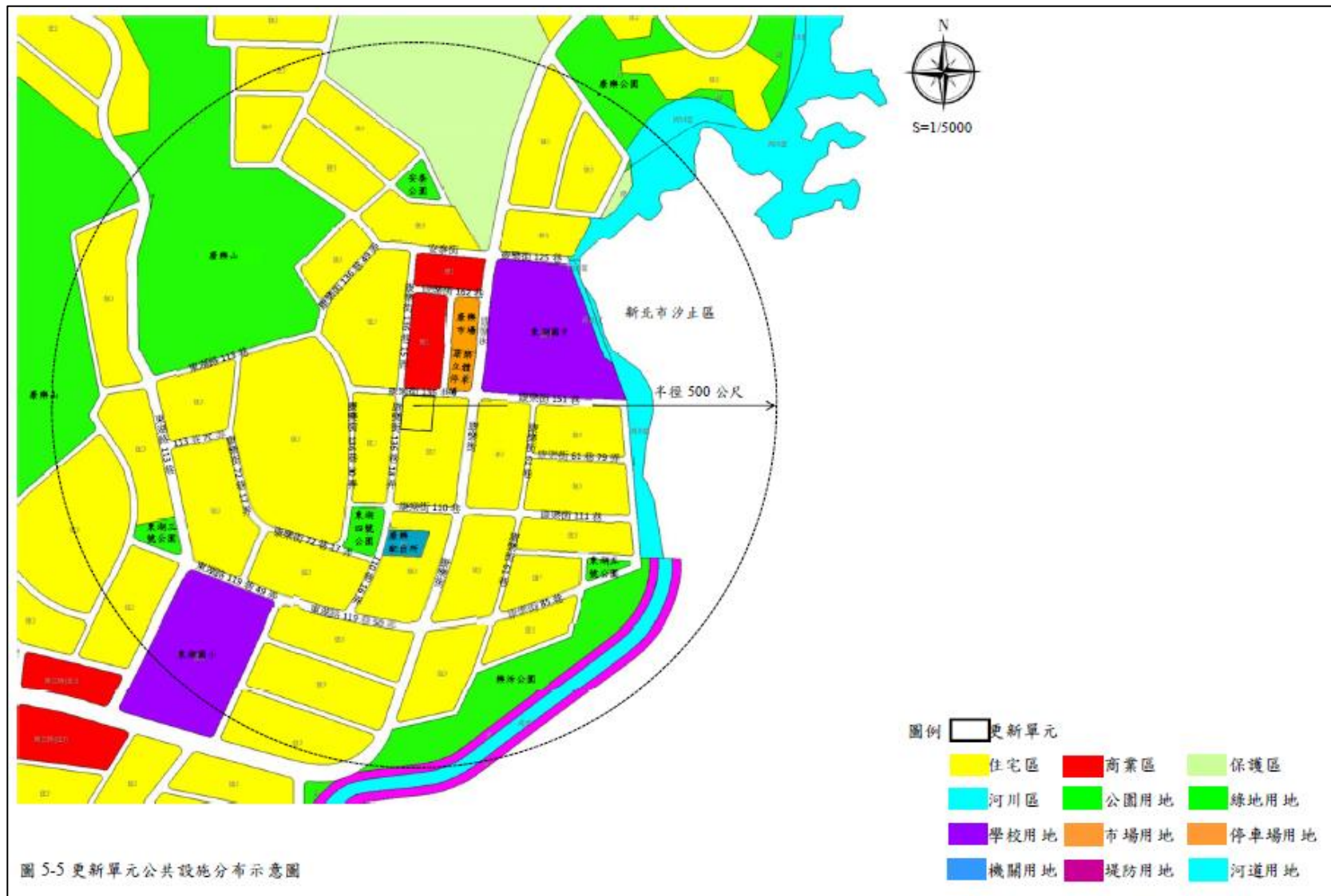
表5-4同意參與更新事業計畫統計表

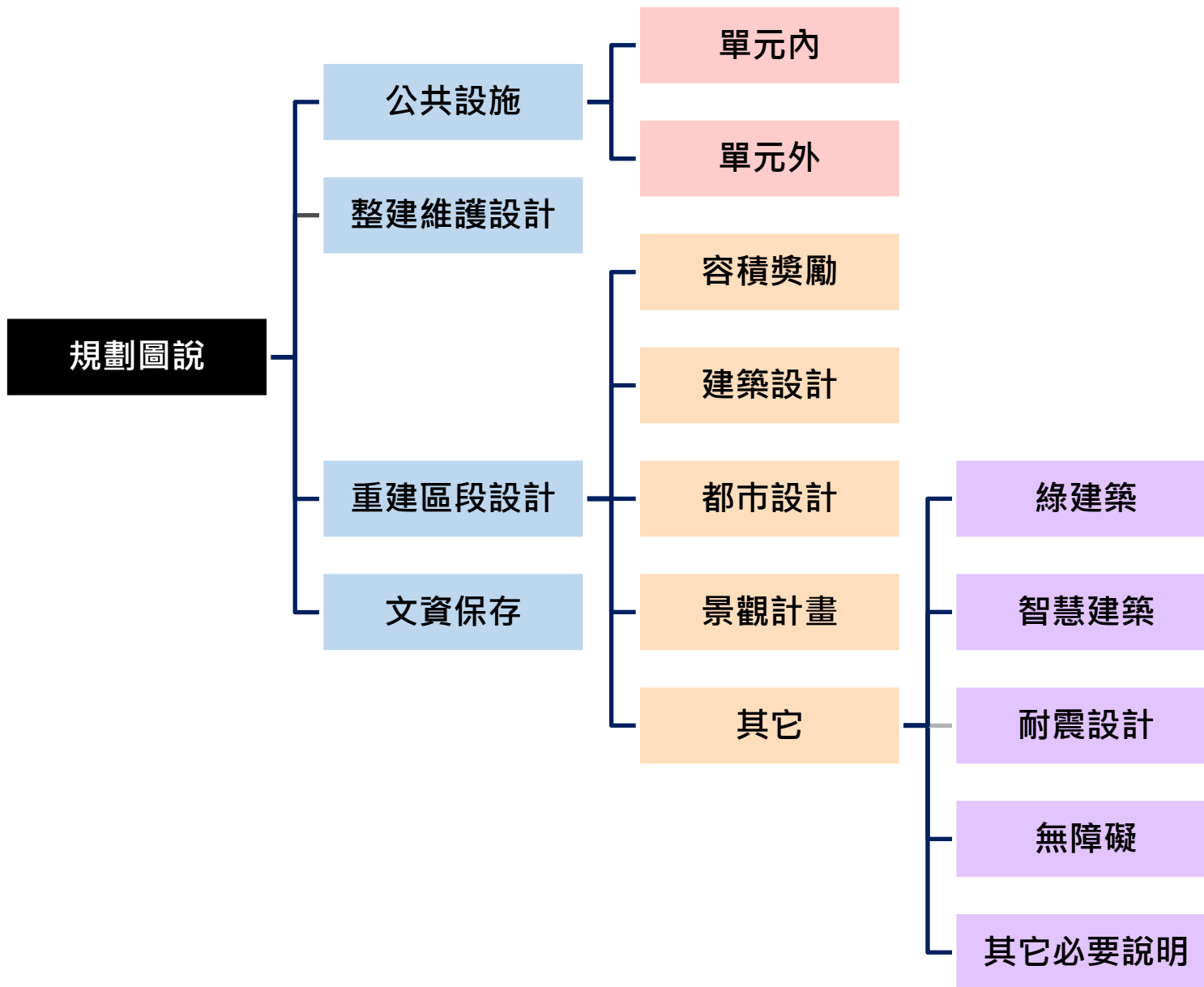
項目	土地部分		合法建物部份	
	面積(m ²)	所有權人數(人)	面積(m ²)	所有權人數(人)
全區總合(A=a+b)				
公有(a)				
私有(b=A-a)				
排除總和(c)				
計算總和(B=b-c)				
同意數(C)				
同意比例(%) (C/B)				
■ 註1：同意參與者詳附件冊都市更新事業計畫同意書。 ■ 註2：本表統計至○年○月○日報核當日為止。				

地上物分布狀況示意



相關都市計畫示意





都市更新建築容積獎勵辦法

(108.5.15台內營字第 1080807765 號令修正)

條文	容獎項目		獎勵上限	
§5(新增)	原容高於法容		10%或原容積	
§6(新增)	主管機關通知/結構堪慮應拆除 或 結構安全性能評估結果未達最低等級		10%、8%	
§11(新增)	智慧建築-鑽石級、黃金級、銀級、(銅級、合格級-500m ² 以下適用)		10%、8%、6%、4%、2%	
§12(新增)	無障礙環境設計-建築標章,住宅性能評估第一、二級		5%、4%、3%	
§13(新增)	耐震設計-耐震設計標章、住宅性能評估第一、二、三級		10%、6%、4%、2%	
§10(原§8)	綠建築-鑽石級、黃金級、銀級、(銅級、合格級-500m ² 以下適用)		10%、8%、6%、4%、2%	
§8(原§5)	協助取得開闢公設用地 產權登記為公有者		15%	
§7(原§4)	提供指定社福或公益設施 產權無償登記為公有施者		30%	
§9(原§6)	1.古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群:辦理整理性保存、修復、再利用、管理維護 2.都市計畫表明應保存或有保存價值建築物:保存或維護		1.依實際面積x1.5倍 2.依實際面積 x 1 倍	
§15 (原§10)	規模獎勵	一個以上完整計畫街廓	5%	
		面積達3,000m ² 以上未滿10,000m ²	5% & 每增100m ² + 0.3%	
		面積達10,000m ² 以上	30%	
§17 (原§11)	占有他人土地舊違章戶		20%	
§14 (新增)	時程獎勵	更新地區	修正條文施行日起5年內擬訂事計報核者	10%
			前項期間屆滿之次日起5年內	5%
		未劃定更新地區	修正條文施行日起5年內擬訂事計報核者	7%
			前項期間屆滿之次日起5年內	3.5%
§16(新增)	報核時全體所有權人同意協議合建方式實施(更新前門牌戶達20戶以上)		5%	

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

都市更新獎勵(非策略型地區)上限 (都市更新條例第65條)

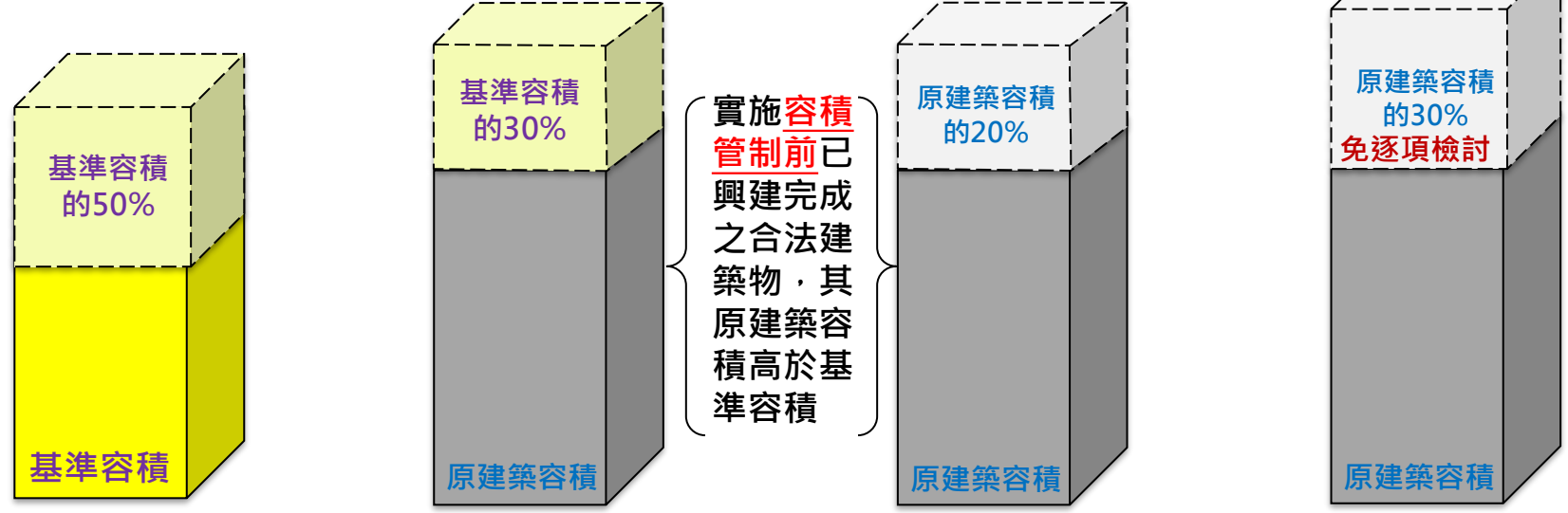
案例

土地面積	1000 m ²
使用分區/容積率	住宅/300%
基準容積	3000 m ²
原建築容積	4000 m ²

111.07.05內政部台內營字第1110811966號函：
關於都市更新建築容積獎勵辦法第三條第二款、第五條及都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第二條第二款所定「**實施容積管制**」之時點，於建造執照法令適用日為都市計畫實施容積管制後至中華民國82年3月2日以前，並於**82年3月2日以前**已興建完成之合法建築物，以82年3月3日認定之。

高氯離子鋼筋
混凝土或耐震
能力不足明顯
危害公共安全

*:依都市更新耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全認定辦法



> 都更獎勵上限： $3000\text{ m}^2 \times 50\% = 1500\text{ m}^2$ > 允建容積上限： $3000\text{ m}^2 + 1500\text{ m}^2 = 4500\text{ m}^2$	> 都更獎勵上限： $3000\text{ m}^2 \times 30\% = 900\text{ m}^2$ > 允建容積上限： $4000\text{ m}^2 + 900\text{ m}^2 = 4900\text{ m}^2$	> 都更獎勵上限： $4000\text{ m}^2 \times 20\% = 800\text{ m}^2$ > 允建容積上限： $4000\text{ m}^2 + 800\text{ m}^2 = 4800\text{ m}^2$	> 都更獎勵上限： $4000\text{ m}^2 \times 30\% = 1200\text{ m}^2$ > 允建容積上限： $4000\text{ m}^2 + 1200\text{ m}^2 = 5200\text{ m}^2$
--	--	--	--

勝

桃園市都市更新容積獎勵109.12.3修正公告

申請地方獎勵值額度不得超過建築基地0.2倍之基準容積

條號	條款	額度上限	內容
2	5年內加速辦理都更	5%	自109年12月3日修正施行後，五年內擬訂報核之都市更新事業計畫，得給予更新單元建築基地基準容積百分之五之獎勵。（註：中華民國110年3月17日行政院院臺建字第1100005887號函告第2條規定無效）
3	報核時同意超過90%	5%	擬訂報核都市更新事業計畫之更新單元內 私有土地及合法建築物所有權人數及所有權面積均超過十分之九 ，得給予基準容積百分之五之獎勵。
4	人行步道	15%	更新單元建築基地 面臨都市計畫道路、公共設施或指定建築線之現有巷道 沿街面，留設淨寬度 二公尺以上 之沿街步道開放空間，且 具延續性 ，得給予容積獎勵。但超過十公尺部分，不予獎勵。前項容積獎勵上限不得超過基準容15%，獎勵額度依扣除有關汽車出入口後之實際留設面積計算之。 依第一項獎勵留設之空間及其與街道銜接處須順平無高差，並設置標示牌明確標示面積、位置、無條件供公眾使用及不得停放車輛，另應於住戶規約中載明。沿街步道開放空間深度應大於各該都市計畫土地使用分區管制要點規定退縮距離再加一公尺，始得申請第一項獎勵。
5	街角廣場		基地留設無頂蓋街角廣場者，得給予容獎勵，獎勵面積 依其實際留設面積計算之 ，除不得與前條之獎勵面積重複外，其容積獎勵合計不得超過基準容積15%。前項街角廣場應設置於計畫道路或指定建築線之現有巷道轉角處，並配合周邊無遮簷人行步道或騎樓整體規劃， <u>其最小設置面積不得小於三十六平方公尺，最短邊長度不得小於六公尺。</u>

桃園市都市更新容積獎勵109.12.3修正公告

條號	條款	額度上限	內容
6	鼓勵老舊公寓更新	15%	<p>基地內建築物屬合法建物，樓層達四層樓以上無電梯且屋齡達三十年者，得給予容積獎勵：</p> <p>位於法定容積260%以下者</p> <p>五層樓建物基地面積部分，其獎勵額度以建築基地部分之法定容積百分之十五</p> <p>四層樓建物基地面積部分，其獎勵額度以建築基地部分之法定容積百分之十</p> <p>位於法定容積超過260%</p> <p>五層樓建物基地面積部分，其獎勵額度以建築基地部分之法定容積百分之九</p> <p>四層樓建物基地面積部分，其獎勵額度以建築基地部分之法定容積百分之六</p>
7	產權複雜案件整合	10%	<p>產權級別計算：</p> <p>【都市更新事業計畫申請報核日之(門牌戶+土地所有權人+建號所有權人數)÷3】</p> <p>25以上未達50：基準容積百分之四</p> <p>50以上且未達100：基準容積百分之六</p> <p>達100以上者且未達150者：基準容積百分之八</p> <p>達150者以上：基準容積百分之十</p>
8	捐贈都市發展基金	20%	<p>(一)捐贈都發基金金額 = 取得獎勵容積之基地價格 - 未取得獎勵容積之基地價格</p> <p>(二)捐贈都市發展基金所獲得容積獎勵前後地價評估，以土地開發分析法為主，並應參酌比較法或其他方法共同決定之，如無法以土地開發分析法評估者，應敘明理由並依不動產估價技術規則規定辦理。</p>

桃園市都市更新容積獎勵109.12.3修正公告

條號	條款	額度上限	內容								
9	申請提供公益設施	依獎勵係數計算	<p>依都市更新建築容積獎勵辦法第七條規定，提供本市公告指定之社會福利設施或其他公益設施，得依下表規定獎勵係數計算獎勵容積。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>獎勵係數</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>社區式長期照顧服務機構、住宿式長期照顧服務機構、樂齡學習中心、社會住宅(面積600 m²以上)</td> <td>1.8</td> </tr> <tr> <td>市民活動中心、親子館、托嬰中心、青創基地、社區公共托育家園、身障福利設施</td> <td>1.5</td> </tr> <tr> <td>其他經本府同意之公益設施</td> <td>1.5</td> </tr> </tbody> </table>	項目	獎勵係數	社區式長期照顧服務機構、住宿式長期照顧服務機構、樂齡學習中心、社會住宅(面積600 m ² 以上)	1.8	市民活動中心、親子館、托嬰中心、青創基地、社區公共托育家園、身障福利設施	1.5	其他經本府同意之公益設施	1.5
項目	獎勵係數										
社區式長期照顧服務機構、住宿式長期照顧服務機構、樂齡學習中心、社會住宅(面積600 m ² 以上)	1.8										
市民活動中心、親子館、托嬰中心、青創基地、社區公共托育家園、身障福利設施	1.5										
其他經本府同意之公益設施	1.5										
10	舊違章建築戶認定	20% (依容獎辦法)	<p>依都市更新建築容積獎勵辦法第十七條規定，申請處理占有他人土地之舊違章建築戶之容積獎勵者，其舊違章建築戶之認定，以中華民國八十五年八月十五日前建造完成，並檢附下列文件之一：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、曾於該建物設籍之戶籍證明文件。 二、門牌編釘證明。 三、繳納房屋稅憑證或稅籍證明。 四、繳納水、電費憑證。 五、未實施建築管理地區建物完工證明書。 六、地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪地圖。 <p style="text-align: right;">130.9 m² → 123.1 m²</p>								

拆遷安置計畫

► 地上物拆遷計畫

說明地上物拆除及遷移計畫內容，包括拆遷安置計畫之法令依據、拆遷方式及面積、拆遷工程費用、預計拆遷時程等。

◆ 預計拆遷時程

- 1 拆遷公告及通知-權利變換發布實施之日起10日內
- 2 權利變換公告期滿-權利變換發布實施之日30日
- 3 預定拆遷日-權利變換計畫公告期滿至預定拆遷日不得少於 2 個月
- 4 搬遷截止日-預定拆遷日起 30 天(開始進行拆除工程)

- 都市更新條例§ 57：「權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，由實施者公告之，並通知其所有權人、管理人或使用人，限期三十日內自行拆除或遷移；屆期不拆除或遷移者，實施者得予代為或....(略)」
- 權利變換辦法§24：權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，實施者應於權利變換計畫核定發布實施之日起十日內，通知所有權人、管理人或使用人預定拆遷日... (略)。前項權利變換計畫公告期滿至預定拆遷日，不得少於二個月。
- 權利變換辦法§25：前項補償金額扣除預估本條例第五十七條第五項規定代為拆除或遷移費用之餘額，由實施者於權利變換計畫核定發布實施之日起十日內，準用第十條第二項及第三項規定通知領取及提存。

拆遷安置計畫

➤ 合法建築物補償與安置

◆ 拆遷補償費：

- 定義：因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值。
- 提列：以協議合建方式實施者，拆遷補償費用，得由雙方協議之。
以權利變換方式實施者，由實施者委託3家以上鑑價機構估定之補償價值。

編號	建號	門牌	層次/ 樓層	構造	拆除面 積(m ²)	拆除單 價 (元/m ²)	拆除費 (元)	補償面 積(m ²)	補償單 價 (元/m ²)	補償總 價(元)	所有權人 (管理單 位)	權利 範圍	應補償 總價
			建物騰本為依據					建築物殘餘價值					

實施者代為拆除，須扣除拆除費用

權利變換辦法§25：因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，其補償金額準用本條例第五十條規定評定之。

都市更新條例§ 50：「權利變換前各宗土地、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，由實施者委任三家以上專業估價者查估後評定之。...(略)

都市更新條例§ 57：「第一項因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，除由所有權人、管理人或使用人自行拆除或遷移者外，其拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回。」

拆遷安置計畫

▶ 合法建築物補償與安置

◆ 拆遷安置費

- **定義：**因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，致使原合法建築物之住戶、營業行為無法繼續居住或營業，而須另覓場所，至更新後建築物完成再行遷回，必須補貼其租金及搬遷費用。
- **計算方式 = Σ 住宅拆遷安置費 i + Σ 營業拆遷安置費 i + 其他安置費。**
 - (1)住宅拆遷安置費 i = Σ 居住面積 i × 住宅租金準水準 × 安置期間。
 - (2)營業拆遷安置費 i = Σ 營業面積 i × 營業租金準水準 × 安置期間。
 - (3)其他安置費 = 由實施者依需要或有關法規規定，編列必要費用。
- **名詞定義：**
 - 居住面積：係以各戶原居住**產權面積**為依據。
 - 住宅及營業租金水準：由實施者委託**鑑價機構**依當地**實際租金額度**查估。
 - 安置期間：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**都市更新事業實際施工期間加入12個月**。
 - 營業面積：以房屋稅單所載營業面積為準或由實施者依原現況實際面積委託測量技師測量查估。

拆遷安置計畫

➤ 其他土地改良物之補償

◆ 拆遷補償費：

- 定義：合法建築物增建部分（如頂樓加蓋、違法增建等）、非占有他人舊違章建物（多屬未辦理保存登記者），或是無法歸類於合法建築物之建築物。

• 提列：同合法建築物拆遷補償費提列方式

以協議合建方式實施者，拆遷補償費用，得由雙方協議之。

以權利變換方式實施者，由實施者委託3家以上鑑價機構估定之補償價值。

編號	建號	門牌	層次/ 樓層	構造	拆除面 積(m ²)	拆除單 價 (元/m ²)	拆除費 (元)	補償面 積(m ²)	補償單 價 (元/m ²)	補償總 價(元)	所有權人 (管理單 位)	權利 範圍	應補償 總價
			測量報告為依據					建築物殘餘價值					

實施者代為拆除，須扣除拆除費用

拆遷安置計畫

➤ 占有他人土地之舊違章建築戶之補償

◆ 桃園市-舊違章定義：

民國85年8月15日以前之舊有違章建築(由縣(市)主管機關認定之。)

補充：雙北市現行規定

- ◆ 臺北市：77年8月1日前興建完成
- ◆ 新北市：81年1月10日前建造完成並申請門牌者

◆ 處理方式：

一、採現金補償者：以下擇一認列

- 採依「桃園市興辦公共工程地上物拆遷補償自治條例」標準。
- 情形特殊者，由實施者核實提列，金額以雙方協議合約內容為準，並檢具相關證明文件，並經審議會審查同意。

二、採異地安置者：成本以協議書或合約為準，並檢具相關證明文件。

三、採現地安置者：不列計本項費用。

安置面積，依109年人口普查報告桃園市平均每戶住宅樓地板面積，以123.1 m²為上限。

實施方式及有關費用分擔

► 重建區段實施方式

實施方式	說明
權利變換 (都市更新條例§43)	更新事業計畫範圍內重建區段之土地，以權利變換方式實施之
協議合建 (都市更新條例§43)	<ul style="list-style-type: none"> ● 全體同意 ● 協議合建內容由所有權人與實施者自行協議，其內容不在都市更新審查範圍，僅受民法及其他相關法令約束
部份協議合建 部份權利變換 (都市更新條例§44)	<ul style="list-style-type: none"> ● 未能取得全體土地及合法建築物所有權人同意者，得經更新單元範圍內私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意，就達成合建協議部分，以協議合建方式實施之。 ● 不願參與協議合建之土地及合法建築物，以權利變換方式實施之。
其它方式 (自行興建)	<ul style="list-style-type: none"> ● 所有權人=實施者

► 有關費用分擔

說明更新事業實施所需費用、項目、經費來源、分擔方式(實施者、出資者分擔，所有權人折價抵付)。

選配原則

案例

1. 公有土地所有權人依公有土地法令規定與函覆意見，辦理建築規劃與擬訂房屋及汽機車位優先選配原則。
2. 一樓所有權人依**原建物位置**優先選配新建物**相對位置之一樓物件**，其餘所有權人將依個人所有權價值相近者選配房屋及車位，並以一戶一車位為原則。
3. 受配人選擇之房屋及車位權值不得超過**可分配權值110%為上限**為原則，並依最後選定之分配位置單價計算差額互相找補。
4. 如有二人以上選配同一位置之房屋或車位，或未於期限內提出書面申請分配之土地所有權人及權利變換關係人則以公開抽籤為準。
5. 若欲與他人合併權值以申請分配房地及車位
於申請分配期間填具「更新後合併分配協議書」，填寫欲分配比例，如未填寫，
(1)將依每位合併受配人權值比例佔合併總權值比例，持分受配房地及車位。
(2)依都市更新權利變換變換實施辦法第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

案例

6. 權利變換範圍內土地所有權人及合法建築物所有權人於權利變換後未參與分配、**不願意或不能參與分配者，則領取補償金。**
7. 本案將依內政部100.12.7台內營字第1000810535號（略以）：「...土地所有權人超額選配致造成其他所有權人須參與抽籤一節，按都市更新權利變換實施辦法第11條有關未於都市更新事業計畫表明分配方式者，得自行選擇。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之規定，係針對應分配部分選配位置之規範。本案於應分配外，與實施者合意另為選配部分，非屬上開辦法第11條但書應公開抽籤之適用範圍，其超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，不宜併同抽籤處理，...。」**(超額選配)**
8. **公司共有選配注意事項**(內政部102年4月16日內授營更字第1020804206號函)
 - (1)公司共有人間**有不同意見無法自行協調一致**者，則以公開抽籤方式分配之。
 - (2)更新後獲配之房地，於**公司共有關係存續期間，仍應維持其公司共有狀態。**

公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則

說明公有財產參與更新之處理方式，以及更新後房地使用分配情形，例如提供機關廳舍、公共設施、公共住宅或其他具有促進都市有計畫之再開發使用、復甦都市機能、改善居住環境等項目。

一、財政部國有財產署北區分署(公有土地管理機關)(書面意見)

- (一) 本案部分未達最小分配面積之私有土地所有權人與實施者協議領取權利金，考量公私有地主之公平性，請實施者同意案內國有土地併同參與權利變換領取更新後權利金。

正本

財政部國有財產署北區分署 函

三、依選配資料所載，本署更新前權利價值新台幣(下

第1頁 共2頁

同)7,885萬3,039元，更新後應分配權利價值1億2,783萬6,619元，目前選配之房屋及車位單元如下，實際申請分配權利價值計1億2,599萬4,149元，預計領取差額價金184萬2,470元。惟上述權利價值及差額價金應依目的事業主管機關審議程序為之：

- (一)房屋單元計4戶：12F-A1、12F-A2、12F-A4、13F-A1。
(二)停車位單元計4席：地下二層編號120、121、123、124。

四、本案都市更新權利變換計畫審議或核定結果，國有土地應分配之權利價值，與實際已申請分配總值不同，本分署需調整分配標的時，貴公司應配合之，並以不補繳差額價金為原則。

權利變換內容要點

法令依據

權利變換實施辦法第3條(摘錄)

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。

權利變換計畫內容

背景現況

- 法令依據
- 辦理緣起
- 權利變換範圍及面積
- 實施者
- 原有公設用地土地面積
- 更新前權利變換關係人名冊

規劃設計

- 更新後土地使用計畫
- 公共設施設計施工基準

財務計畫

- 拆遷補償費用
- 舊違章戶處理
- 權利變換所需費用

權值計算

- 更新前後權利價值查估
- 共同負擔

分配結果

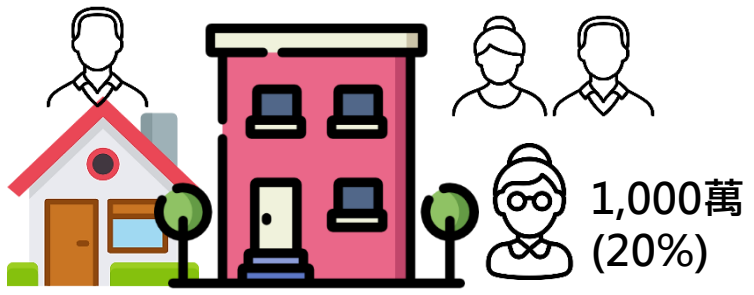
- 分配面積及位置
- 申請分配公開抽籤
- 不參與分配名冊
- 土地及建築物分配清冊

其他事項

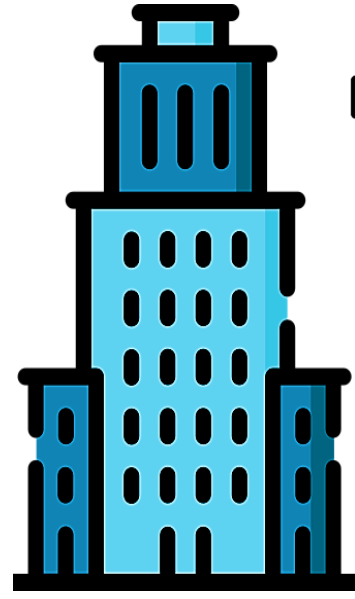
- 地籍整理計畫
- 實施進度
- 相關單位配合辦理事項
- 其他應表明事項

權利變換基本觀念

更新前總權利價值
5,000萬元



更新後總價值
3億元



共同負擔
(成本)1億元

實施者先行墊付資金
權利人折價抵付

2億元

權利人按更新前權利
價值比例分回房地



更新後總資產 = 3億 × 20% = 6,000萬
 共同負擔 = 1億 × 20% = 2,000萬
 應分配之權利價值 = 6,000萬 - 2,000萬 = 4,000萬

專業估價者委任

➤ 委任內容

◆ 更新前

- 1 各宗土地權利價值及土地所有權人之權利價值及比例。(都更條例\$50)
- 2 因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，其價值或建築物之殘餘價值(都更條例\$57)
- 3 合法建築物所有權之權利價值及地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約價值(都更條例\$ 60)

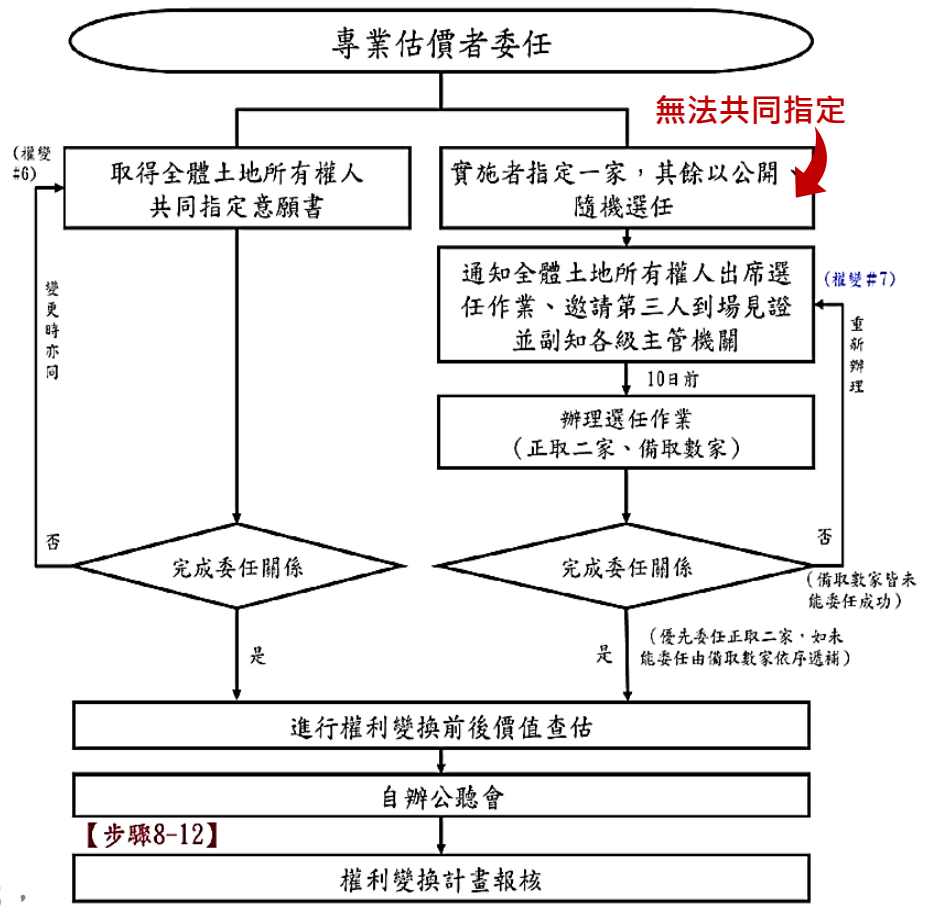
◆ 更新後

- 1 各更新後建築物與其土地應有部分價值(權變實施辦法\$3)

- 估價基準日：依「都市更新權利變換實施辦法」\$13，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。

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

➤ 委任流程圖(都更條例\$50)




- 依最新基隆市都市更新權利變換專業估價者建議名單進行隨機選任

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

專業估價者之鑑價結果選定

以「A不動產估價師聯合事務所」鑑價計算之更新前土地總價值及更新後房地總價值最高，補償價值及土地所有權人之應分配價值比例最高，對原土地所有權人之權益最為有利。

項目		A不動產估價師 聯合事務所 	B不動產估價師 聯合事務所	C不動產估價師 事務所
更新前權利價值	權利價值平均單價 (元/坪)	1,460,000	1,400,000	1,355,000
	更新前權利總價 (元)	2,307,281,800	2,212,465,640	2,141,350,673
更新後房地價值	地面層平均建坪單價 (元/坪)	804,270	750,000	760,916
	二樓以上平均單價 (元/坪)	485,639	434,388	461,816
	車位平均價格 (元/席)	1,939,333	1,739,333	1,839,333
	更新後總權利價值 (元)	8,533,727,000	7,643,035,706	8,112,554,483

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 112.05.23

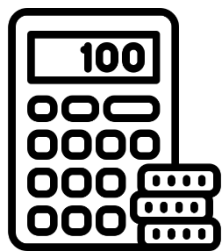
總項目	項目	細項	說明	
壹、工程費用 (A)	一、重建費用	(一)拆除工程	拆除面積x拆除單價，拆除單價詳附件二	
		(二)建築設計費用	工程造價x累進費率 依桃園市建築師公會建築師酬金標準計算	
		(三)營建費用 (含公益設施樓地板面積)	總樓地板面積x營建單價 依結構、樓層、規模訂定營建單價	
		(四)工程管理費	依實際狀況認列。自組更新會。	
		(五)其他必要費用	1.公寓大廈公共基金	公寓大廈管理條例第18條及其施行細則第5條 工程造價x累進費率
	2.外接水、電、瓦斯管線工程費		更新後戶數x70,000元/戶	
	3.建築執照相關規費		依本府建管處建築執照規費標準提列	
	4.其他		依實際狀況認列	
	二、公共及公益設施費用	(一)公共設施費用	1.地上物拆遷費用	補償面積依測量技師簽證 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.工程開關費用	開關單價：計畫道路不得超過4,500元/m ² ，其他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	依都市更新建築容積獎勵辦法第5條規定之成本提列 若位於更新單元內，不得提列
		(二)公益設施認養及捐贈費用	1.基本設施、設備或裝修費用	依實際狀況認列，或由實施者委託三家以上鑑價機構估定之土地成本。
			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定
		(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	申請綠建築、智慧建築、無障礙設計及耐震設計等獎勵，其管理維護經費以公寓大廈公共基金50%分別計算之。		

營建單價基準

建築物工程造價標準單價表(單位：元/坪)

構造別	鋼骨造 SC			鋼骨鋼筋混凝土 SRC			鋼筋混凝土造 RC		
	未滿2300	2300以上 未滿7800	7800以上	未滿2300	2300以上 未滿7800	7800以上	未滿2300	2300以上 未滿7800	7800以上
總樓地板 面積(坪)									
6-10層	171,100	166,100	161,100	164,700	159,900	155,100	138,000	133,900	130,000
11-15層	185,600	180,100	174,600	177,100	171,900	166,700	154,300	149,700	145,200
16-20層	216,200	209,900	203,600	195,800	190,100	184,400	167,900	163,000	158,100
21-25層	238,000	231,100	224,100	215,500	209,200	202,900	184,400	179,100	173,800
26-30層	252,600	245,200	237,900	229,200	222,500	215,900	202,900	197,000	191,200
31-35層	264,200	256,500	248,800	239,900	232,900	225,900	223,100	216,700	210,300
36層以上	274,300	266,400	258,500	251,500	244,200	236,900			

物價基準日：112年4月



以RC造16-20層「2300以上未滿7800」：163,000元/坪 試算

102年4月指數109.60；112年9月當期指數109.23

指數增減率 = $((109.23 \div 109.60) - 1) \times 100\% = -0.3\%$ → 正負2.5%內不調整單價計算

比較：雙北市同期造價

◆臺北市「第二級」：157,355 (元/坪)...物價基準日：110年4月

◆新北市「2300以上未滿7800」：162,316(元/坪)...物價基準日：112年4月

工程造價-加計項目

(一)地下層加成：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
地上層1至6層建築物，地下樓層超過1層	1.超建第1層部份，該層加計造價30%。
地上層7至15層建築物，其地下樓層超過2層	2.超建第2層部分，該層加計造價40%。
地上16層以上建築物，其地下樓層數超過3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)地上層加成：樓層高度以4M為主，每超過0.1M該層增加造價1%計算。

※一樓設計如供住宅使用，以4.2M高度為基準；如供商業使用，以4.5M高度為基準。

(三)特殊因素得提高工程造價包含項目(依審議會審議核定為準)

特殊大地或基礎工程(含地質改良，不含一般基樁)/特殊設備及工法或行政單位要求/因應法令變動之項目/其他經審議會、幹事會、權利變換計畫審查小組、專案小組或專案會議認為有必要者。如大樹保護及遷移費用、環境監測費、鋼骨造及鋼骨鋼筋混凝土造41層樓以上之樓層、鋼筋混凝土造26層樓以上之樓層、鋼骨造及鋼骨鋼筋混凝土造6層樓以下之樓層。

特殊設備名稱	噸數級距	參考單價
速度型制震器	50噸至75噸	259,000元/組
	75噸至100噸	346,000元/組
動力驅動停車設備二段橫移式		100,000元/部
動力驅動停車設備倉儲式		350,000元/部

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 112.05.23

總項目	項目	細項	說明	
貳、權利變換費用(B)	一、調查費	(一)都市更新規劃	可行性評估+都更計畫+擬訂(概要、事業計畫、權利變換計畫)+計畫執行與成果報核依實際合約金額認列，並檢具契約影本佐證	
		(二)不動產估價費用(含技師簽證費)	【40萬元+(更新前主建物筆數或土地筆數×0.45萬元+更新後主建物筆數×0.45萬元)】×3家+領銜機構機費用(基本服務費30%，不得低於25萬元)依實際合約金額認列，並檢具契約影本佐證	
		(三)土地鑑界費	更新前每筆地號4,000元	
		(四)鑽探費用	以每孔75,000元提列	
		(五)鄰房鑑定費	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，及本府建管處核准備查得予鑑定之機構業務收費標準計算。 3.不含損鄰賠償及損鄰保險。 4.應提供鑑定範圍圖及戶數證明。	
	二、更新前土地建物測量費用	依實際狀況認列，應檢具契約		
	三、土地改良物拆遷補償費用	(一)建築改良物	1.合法建築物	1.補償面積依登記面積為準。屬原合法建物之陽台面積無論是否登記，得予以補償，但須檢具證明文件。 2.以協議合建方式實施者，拆遷補償費用，得由雙方協議之。 3.以權利變換方式實施者，由實施者委託3家以上專業估價者查估後評定之。
			2.非合法建築物	補償面積依測量技師簽證。 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。
		(二)其他土地改良物	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。	
	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。 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	居住面積×租金水準×安置期間 1.居住面積：以各戶原居住產權面積為依據。 2.租金水準：由實施者委託專業估價者查估後評定之。 3.安置期間：不得長於都市更新事業實際施工期間加12個月		
	五、地籍整理費用	更新後每戶 20,000 元計列+加地政機關行政規費+信託登記及塗銷信託作業代辦費		

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

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 112.05.23

總項目	項目(細項)	說明						
參 、 貸款 利息 (C)	貸款利息 費用	<p>貸款利息 = (1) + (2)</p> <p>(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(G)] × 貸款年利率 × 貸款期間</p> <p>(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</p> <p>貸款年利率：</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 自有資金比例 × 「郵政儲金一年期定存利率」 + 融資比例 × 「評價基準日當期五大銀行平均基準利率」(自有資金比例依實際狀況提列) ✓ 如審議當時，中央銀行公布之五大銀行平均基準利率較提列之利率差異超過30%得依審議當時年息百分率計之。 <p>貸款期間：</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 不得長於都市更新事業施工間加12個月 ✓ 施工期間： <table border="1" data-bbox="510 953 1769 1143" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">項目</th> <th>時程</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地下層</td> <td>開挖地下1層以4個月計算，每多開挖1層增加2個月</td> </tr> <tr> <td>地上層</td> <td>每層1個月計算</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 如以逆打工法施工，以地下層每層減少1.5個月計算。 	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
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							

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 112.05.23

總項目	項目(細項)	說明
肆、 稅捐(D)	印花稅	依印花稅法第5條規定提列
	營業稅	<p>土地所有權人分配房屋之營業稅</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>(一) (主管機關核定之更新後總權利價值 - 共同負擔) x (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) x 5%。</p> <p>(二) (主管機關核定之更新後總權利價值 - 共同負擔) x [房屋評定標準價格 ÷ (土地公告現值 + 房屋評定標準價格)] x 5%。</p> <p>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。</p> <p>三、本令發布日前已確定案件，不再變更。</p> <p>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。</p>

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 112.05.23

總項目	項目(細項)	說明															
伍、 管理費用 (E)	一、行政作業費用 (E1)	1.更新單元內土地公告現值總值x2.5%。 2.依需求主管機關(單位)所提金額。 依都市更新條例第12條辦理之更新事業為限。															
	二、信託管理費(E2)	依實際狀況提列，檢具契約或報價單影本佐證。 1.實施者為更新會、代理實施者費用全額提列。 2.實施者為一般建商：以費用之50%提列。															
	三、人事行政作業費用 (E3) 本項費用包含人事、行政管理及總務費	<p>〔 (A)工程費用 + (B)權利變換費用 + (C)貸款利息 + (D)稅捐 + (E)稅捐 + (F)都市計畫變更負擔費用 + (G)容積移轉費用 〕 × 人事行政管理費率</p> <table border="1" data-bbox="865 799 1773 1071"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">產權級別(筆) 基地面積(m²)</th> <th style="text-align: center;">未滿30筆</th> <th style="text-align: center;">30~150 筆</th> <th style="text-align: center;">超過150 筆</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">未滿1,500</td> <td style="text-align: center;">4.00%</td> <td style="text-align: center;">4.50%</td> <td style="text-align: center;">5.00%</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1,500以上·未滿2,500</td> <td style="text-align: center;">4.50%</td> <td style="text-align: center;">5.00%</td> <td style="text-align: center;">5.50%</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2,500以上</td> <td style="text-align: center;">5.00%</td> <td style="text-align: center;">5.50%</td> <td style="text-align: center;">6.00%</td> </tr> </tbody> </table> <p>產權級別：(門牌戶數+土地及合法建築物所有權人數聯集)÷2</p>	產權級別(筆) 基地面積(m ²)	未滿30筆	30~150 筆	超過150 筆	未滿1,500	4.00%	4.50%	5.00%	1,500以上·未滿2,500	4.50%	5.00%	5.50%	2,500以上	5.00%	5.50%
產權級別(筆) 基地面積(m ²)	未滿30筆	30~150 筆	超過150 筆														
未滿1,500	4.00%	4.50%	5.00%														
1,500以上·未滿2,500	4.50%	5.00%	5.50%														
2,500以上	5.00%	5.50%	6.00%														

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 112.05.23

總項目	項目(細項)	說明
伍、管理費用(E)	四、銷售管理費用(E4)	<p>實施者實際分配之單元及車位總價值*銷管費率(累進費率) 20億以下6%、超過20億~40億5.5%、超過40億元以上5%</p> <p>實施者實際分配總價值不包含實施者繼受不願或不能參與分配之價值，另倘有所有權人以現金繳納共同負擔者，亦需扣除</p> <p>採事業計畫與權利變換計畫分別申請報核時，「實施者實際獲配之單元及車位總價值」可暫以 [工程費用(A) + 權利變換費用(B) + 貸款利息(C) + 稅捐(D) + 都市計畫變更負擔費用(F) + 容積移轉費用(G)] 取代。</p> <p>若非採權利變換方式者，依協議結果之「實施者分得銷售單元及車位總價值」計算，亦得以前述內容取代。</p>
	五、利潤及風險管理費(E6) 視為實施者投入資本創意管理技術與風險承擔所應獲取對應之報酬	$\{ (A) \text{工程費用} + (B) \text{權利變換費用} + (C) \text{貸款利息} + (D) \text{稅捐} + (E) \text{稅捐} + (E1) \text{行政作業費用} + (E2) \text{信託管理費} + (E3) \text{人事行政作業費用} + (F) \text{都市計畫變更負擔費用} + (G) \text{容積移轉費用} \} \times \text{利潤及風險管理費率}$

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 112.05.23

總項目	項目(細項)	說明
陸、都市計畫變更負擔費用(F)		若為土地，應列為用地負擔；若為樓地板面積時，則應轉換為金額，並以各該都市計畫變更規定換算。
柒、容積移轉費用(G)		1.以捐贈送出基地公共設施者，應檢具相關契約影本佐證。 2.以繳納代金方式購入者，依桃園市都市計畫容積移轉審查許可要點提列。

管理費用之風險管理費率表

人數計算以事業計畫申請報核日之〔門牌戶數+土地與合法建物所有權人數聯集〕÷2

風險管理費		人數級別	1	2	3	4	5
規模級別	面積規模(m ²)	人數(人)	~5	6~35	36~75	76~125	126~
1	500以上，未滿1,000		10.00%	10.50%	11.00%	11.50%	12.00%
2	1,000以上，未滿2,000		10.50%	11.00%	11.50%	12.00%	12.50%
3	2,000以上，未滿3,000		11.00%	11.50%	12.00%	12.50%	13.00%
4	3,000以上，未滿4,000		11.50%	12.00%	12.50%	13.00%	13.50%
5	4,000以上，未滿5,000		12.00%	12.50%	13.00%	13.50%	14.00%
6	5,000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		1.地上層每超建1層加計風險管理費率基數0.25%。 2.地下層每超建1層加計風險管理費率基數1%。 3.加成後之風險管理費率以16%為上限。				

申請分配程序及法令依據

✓ 調查權利變換參與意願 (都市更新權利變換實施辦法第5條)

實施者為擬具權利變換計畫，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
- 更新後土地及建築物分配位置之意願

指合法建物所有權人、地上權人、永佃權人、農育權人及耕地三七五租約承租人

✓ 選配原則 (都市更新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**分配及選配原則辦理

✓ 申請分配 (都市更新權利變換實施辦法第17條)

- 訂定期限辦理分配位置申請，**期限不得少於30日**

✓ 公開抽籤 (都市更新權利變換實施辦法第17條)

- **同一位置有二人以上申請分配或未於規定期限內提出申請者**，以公開抽籤方式分配之

權利變換分配方式

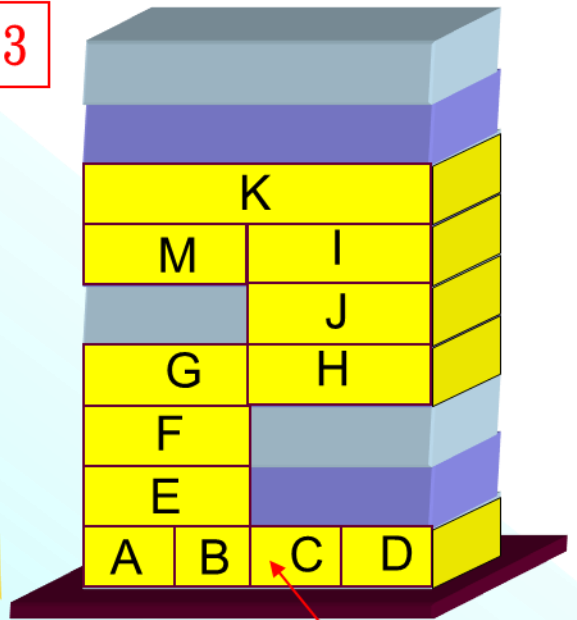
◆ 步驟1



估價：
確定更新前價值比例
(土地、合法建物、地上權)

◆ 步驟3

實施者



地主選配

一樓優先選一樓

共同負擔

(市府審查)

更新後總價值

工程費用

貸款利息管理費

稅捐

權利變換費用

A地主

B地主

C地主

E...權利人 D地主

◆ 步驟2

分算地主分回價值

調查權利變換參與意願

權利變換意願調查表

附件一

擬訂○○市○○區○○段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案

權利變換意願調查表

本人_____對於擬訂○○市○○區○○段○○地號等○○筆土地都市更新事業及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○○市○○區○○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	地號	土地面積(m ²)	權利範圍	持分面積(m ²)

二、建物: _____筆建號

建號	建物門牌	總面積(m ²)	權利範圍	持分面積(m ²)

所有權人: _____ (簽名並蓋章)

身份證字號(統一編號): _____

聯絡地址(營業所在地): _____

聯絡電話: _____

中華民國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

參與權利變換者	依更新後實際應分配權利價值參與分配房地,並依實際分配與實際應分配價值差額找補價金。
不願 參與權利變換者	依 更新前權利價值 領取補償金
不能 參與權利變換者	實際應分配權利價值 未達最小分配單元面積 者,以 更新前權利價值 領取補償金

調查權利變換參與意願

更新後分配位置申請書

附件二
擬訂○○市○○區○○段○○地號等○○筆土地
都市更新事業計畫及權利變換計畫案
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。

申請分配房屋單元之「單元編號」	申請分配汽車停車位之「車位編號」

說明：

- 都市更新權利變換與申請分配
 - 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。
 - 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，需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○○日下午○時前以雙掛號郵寄或親自送達○○○○○○○○先生收，未於規定期限內表達意願且應分配權利價值超過最小分配面積單元價值者，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，公開抽籤日之日期、地點將另函通知。
- 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為準。

所有權人：_____ (簽名並蓋章)

身份證字號(統一編號)：_____

聯絡地址(營業所在地)：_____

聯絡電話：_____

中華民國 年 月 日

更新後合併分配協議書

附件三
擬訂○○市○○區○○段○○地號等○○筆土地
都市更新事業計畫及權利變換計畫案
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：

合併申請分配房屋單元之「單元編號」	合併申請分配停車位「車位編號」

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
	1	/	
	2	/	
	3	/	
分配車位編號	所有權人姓名	權利範圍	備註
	1	/	
	2	/	
	3	/	

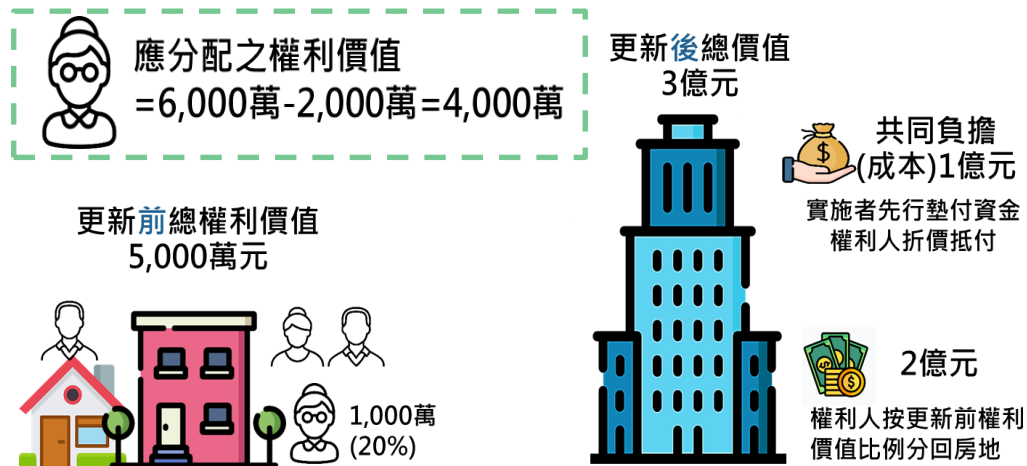
請注意：依都市更新權利變換實施辦法第18條規定，更新前土地或建築物如經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配。

立協議書人

立協議書人(簽名)	身份證字號	戶籍地址	聯絡電話	蓋章
1				
2				
3				

中華民國 年 月 日

申請分配情形模擬



房屋及車位價值表

樓層	戶型	坪數	價值(元)
3F	A	45坪	31,500,000
8F	B	32坪	23,200,000
10F	C	25坪	18,375,000
18F	D	32坪	24,800,000
車位：220萬/個(暫不考慮樓層)			

1 選配期間，繳回意願調查表，**不願**參與權利變換

2 選配期間，繳回意願調查表，**願意**參與權利變換

◆ 選配3F-A戶及兩個車位(31,500,000 + 2,200,000 × 2 = 35,900,000元)

◆ 選配10F-C戶及18F-D戶及兩個車位
(18,375,000 + 24,800,000 + 2,200,000 × 2 = 47,575,000元)

3 選配期間截止，**未**繳回意願調查表。

土地及建築物分配清冊

➤ 申請分配結果

◆ 土地及建築物分配清冊（土地所有權人及權利變換關係人）

序號	更新前			更新後													
	原土地所有權人/權利變換關係人	土地權利價值(元)	權利價值比率	受配人姓名	應分配權利價值	分配單元								實分配權利價值(元)	預計繳納差額價金		備註
						建築物				停車位					繳(元)	領(元)	
						單元編號	單元價值	權利範圍	價值小計(元)	車位編號	權利範圍	車位價值	價值小計(元)				
1																	
2																	
合計																	

➤ 實施者分配結果

◆ 土地及建築物分配清冊（實施者）

序號	更新後															
	實施者名稱	應分配權利價值(元)	分配單元								實分配權利價值(元)	預計繳納差額價金		備註		
			建築物				停車位					繳(元)	領(元)			
			單元編號	單元價值	權利範圍	價值小計(元)	車位編號	權利範圍	車位價值	價值小計(元)						
1																
2																

地籍整理計畫

► 土地、建物及他項權利登記

◆ 土地及建物登記清冊

表 11-○ 土地登記清冊表

序 號	更新前原載情形								更新後變動情形						他項權利、 限制登記情形	備註
	土地標示部				土地所有權部				土地標示部				土地所有權部			
	行政區	段	小段	地號	面積 (㎡)	登記 次序	所有權人 (管理機關/受託人)	權利 範圍	其他登 記事項	段	小段	地號	面積(㎡)	所有權人 (管理機關/受託人)	權利範圍	其他登記 事項
1																
2																
3																

註：1. 本清冊倘有未詳列事項詳原土地登記簿記載。2. 本清冊倘有他項權利、限制登記或預告登記等須轉載者，請於備註欄填寫。

製表日期：_____年____月____日

注意事項：本表若因建物第一次測量結果與本案計畫書所載之面積不符時，應依規定辦理變更權利變換計畫。

表 11-○ 建物登記清冊表

序 號	項目	更新後變動情形														他項權利、限制 登記情形	備註
		標示部										所有權部					
		建物坐落			層次 面積 (㎡)	附屬建物面 積 (㎡)		共有部分面積 (㎡)				所有權 人 (管理 者/受託 人)	權利範圍	其他登記 事項			
		權利 種類	地號	分配基地 權利範圍		兩遮	陽台	(1) _____ (3) _____		(2) _____ (4) _____					車位 編號		
					共有部分 (1) 權利範圍	共有部分 (2) 權利範圍	共有部分 (3) 權利範圍	共有部分 (4) 權利範圍									
1																	
2																	
3																	
合 計																	

註：1. 本清冊倘有未詳列事項詳原土地登記簿記載。2. 本清冊內容欄倘不敷填寫時，請依登記簿轉載或敘明並檢附附件。

製表日期：_____年____月____日

注意事項：1. 本表若因建物第一次測量結果與本案計畫書所載之面積不符時，應依規定辦理變更權利變換計畫。2. 有關「附屬建物面積」、「共有部分面積」等項目可依個案需求增加表單欄位。3. 依法務部 107 年 8 月 30 日法律字第 10703512720 號函示，區分所有建築物之共有部分無從主張依民法第 799 條第 4 項規定分配基地權利範圍。

地籍整理計畫

► 土地、建物及他項權利登記

◆ 他項權利登記清冊

表 11-○ 土地他項權利登記清冊表

序 號	土地標示部					土地所有權部		更新前土地他項權利部							更新後土地他項權利部							備註 (收件年 期及字 號)		
	行政區	段	小段	地號	面積㎡	登記 次序	所有權人 (管理機關/ 受託人)	登記 次序	設定權 利種類	擔保債權 總金額(元)	設定權利 範圍	存續期 間/擔保 債權確 定期日	債務人 及債務 額比例	設定義務 人	設定權利 種類	權利人	債權額 比例	擔保債權總 金額(元)	設定權利 範圍	擔保債 權確定 期日	債務人 及債務 額比例		設定義務 人	
1																								
2																								
3																								

註：1. 本清冊倘有未詳列事項詳原土地登記簿記載。2. 本清冊倘有地上權、不動產役權等約定情形，應於備註欄填寫。

製表日期：_____年____月____日

注意事項：本表若因建物第一次測量結果與本案計畫書所載之面積不符時，應依規定辦理變更權利變換計畫。

表 11-○ 建物他項權利登記清冊表

序 號	更 新 後																	備註
	行 政 區	段	小段	戶別	建物門牌	建物坐落			所有權人 (管理機關/受託人)	設定權利範圍	設定權利 種類	權利人	債權額比例	擔保債權總金 額(元)	擔保債權確定 期日	債務人及 債務額比 例	設定義務 人	
						段	小段	地號										
1																		
2																		
3																		

註：1. 本清冊倘有未詳列事項詳原土地登記簿記載。2. 本清冊內容欄倘不敷填寫時，請依登記簿轉載或敘明並檢附附件。

製表日期：_____年____月____日

注意事項：本表若因建物第一次測量結果與本案計畫書所載之面積不符時，應依規定辦理變更權利變換計畫。

地籍整理計畫

➤ 土地、建物及他項權利登記

◆ 限制登記清冊

表11-○土地限制登記清冊表

序號	更新前										更新後						備註				
	土地標示部					土地所有權部					土地標示部				土地所有權部						
	行政區	段	小段	地號	面積 ㎡	登記 次序	所有權人	權利 範圍	權利 種類	限制權利 範圍	內容	段	小段	地號	面積 ㎡	所有權人		權利 範圍	權利 種類	限制權利 範圍	內容
1																					
2																					
3																					

註：1.本清冊倘有未詳列事項詳原土地登記簿記載。2.本清冊內容欄倘不敷填寫時，請依登記簿轉載或敘明並檢附附件。

製表日期：____年____月____日

注意事項：本表若因建物第一次測量結果與本案計畫書所載之面積不符時，應依規定辦理變更權利變換計畫。

表11-○建物限制登記清冊表

序號	更新前										更新後						備註							
	行政區	段	小段	戶別	建物生落			所有權人 姓名或名稱	權利 範圍	權利 種類	限制 權利 範圍	內容	戶別	建物門牌	建物生落			所有權人 姓名或名稱	權利 範圍	權利 種類	限制權利 範圍	內容		
					段	小段	地號								段	小段							地號	
1																								
2																								
3																								

註：1.本清冊倘有未詳列事項詳原土地登記簿記載。2.本清冊內容欄倘不敷填寫時，請依登記簿轉載或敘明並檢附附件。

製表日期：____年____月____日

注意事項：本表若因建物第一次測量結果與本案計畫書所載之面積不符時，應依規定辦理變更權利變換計畫。

擬訂事業計畫及權利變換計畫 與推動實務應注意事項

都市更新迷思



政府

將環境改善的責任
交付給實施者

忽視了自身在
公共設施建設與推動
整體更新計畫中的責任



實施者

以為政府會主動
協助解決棘手問題
ex: 釘子戶

過度依賴
強制手段解決異議
忽視必須取得
所有地主同意
與
合作的重要性



地主

過度理想化
都市更新的利益

無視實際條件和法規
對實施者提出
過高或不合理的要求

WHY – 都更程序耗時長



政府

經辦人員工作量重

調動頻繁

經驗無法累積銜接

法令增訂、修訂繁雜

陳情/申訴/訴訟案增加

公平對談平台不完整

釐正變更案太多



實施者

基地日趨困難複雜

地主溝通困難

整合度低

法令熟悉度低

設計不完善

更新目標設定過高



地主

高估自己的價值

爭取過多權益

要求與實務差距大

地主對法令理解低

實施者教育時間長

解釋法令、申請程序與內容

社會團體介入關心

HOW – 縮短更新案審議時間

範圍與基地現況

完整街廓

地界清楚，吻合都市計畫

鄰地單純

- X 畸零地
- X 超過使用年限羸陋建物
- X 不能自行更新的小面積鄰地

土地產權單純

- X 共同共有
- X 祭祀公業、神明會

無違建戶

不涉及現有巷廢止
除非全段在單元內

臨路情形優良
巷道寬度 > 8m

整合情形

同意比率100%

- ☑ 一樓、頂樓對分配無意見
- ☑ 商業空間配置，符合一樓地主期望
- ☑ 土地建物產權不對等
- ☑ 估價：更新前、後價值
- ☑ 分回坪數、選配車位及找補

公聽會、聽證無發言反對者

違建戶

- ☑ 同意安置或領取補償金
- ☑ 拆除同意書

鄰地居民無反對意見
安全、日照、景觀、交通

HOW – 縮短更新案審議時間

申請獎勵

僅申請都更容積獎勵，無其他獎勵

開放空間、海砂屋

不申請公益、公共設施獎勵

估價，確認相關單位意見，增加作業及審查難度

開放空間配置、人行步道退縮寬度
兼顧使用與防災，且面積計算無誤

扣除面積：主入口、車道、高層建築緩衝空間入口
植栽位置、步行範圍淨寬

違建戶證明文件明確

門牌編定證明、房屋稅籍、水電證明任一

增加交通量，不影響周邊交通

建築規劃

- ☑法規；建管、都計、交通、環評
- ☑審議原則、通案：都市設計、都市更新：
- ☑相關圖說、資料、輔助說明
- ☑符合爭取標章標準

綠建築、智慧建築、結構安全、無障礙

單元面積考量原住戶安置面積量

不過大：室內約18~30坪

不過小：權變案室內>14坪

商業空間規劃：商業區1~4F，商(特)1~2F

植栽位置不影響地下室使用高度
地下室高度、機械空間
車位配置，車行方便與安全
冷氣、招牌位置規劃

HOW – 縮短更新案審議時間

財務

標準提列

如有特殊因素費用，提出外審報告

計算數字、加總正確

斟酌共同負擔比例，符合一般行情

估價符合技術規則，接近行情

權利變換

分擔共同負擔、分配更新後價值
計算方式符合規範

分配原則避免限制過多

執行分配程序公平公開

分配結果無異議

找補金額計算正確

地主、實施者的總「找」與「補」金額相等

其他

計畫書圖依範本製作

☑相關圖說文字清晰易懂

☑援引文件、法規版本、適用時間正確

應附證明文件齊全，**注意時效**

☑產權資料擷取、轉騰正確

儘量依照審查意見修改

無法做到，應提出具說服力的理由並及早溝通

實施者 / 權利人對更新獎勵的期望不應過高

計畫內容及各項數字，過程中都會**依照審議意見**修訂
最終須以核定公告為準，非不可變動

申請人(實施者、地主)內部意見整合
目標明確，有一貫性，避免節外生枝

事業計畫及權利變換計畫 常見爭議問題研討

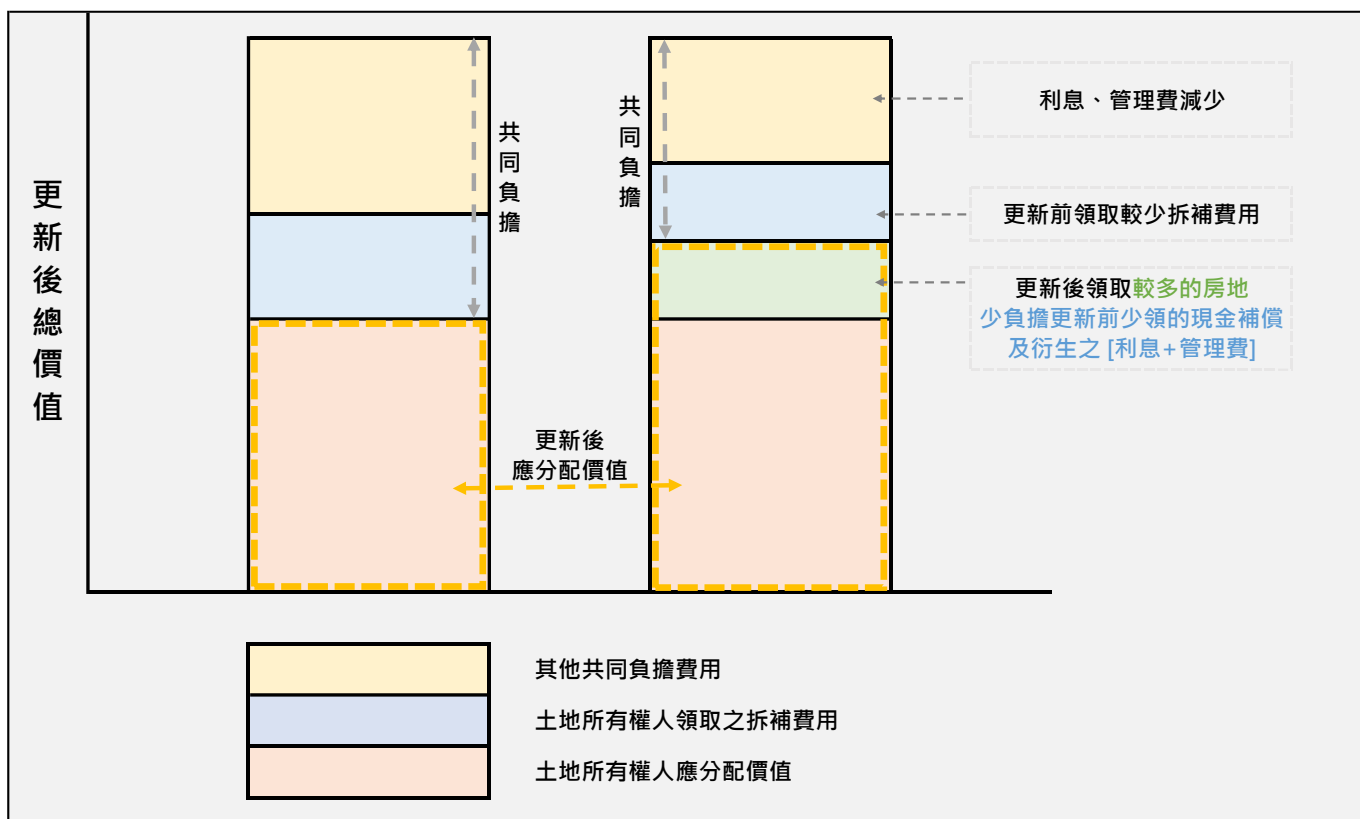
常見問題

- ? 我可以要求多一點的拆遷安置費/租金補貼嗎？
- ? 地主對估價結果不滿意
- ? 我怎麼知道我可以分多少？甚麼時候才能確定？
- ? 我可以任選房屋車位嗎？
- ? 我如果不同意，可以選屋嗎？
- ? 選配期間後，我可以改選嗎？
- ? 為什麼我和鄰居房屋大小一樣土地持分一樣，分配結果還是有差異？
- ? 為什麼別的更新案地主可以分得比我們這個案子多？

常見問題

? 我可以要求多一點的拆遷補償費和租金補貼嗎？

- 第57條：因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由實施者查定之，代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回。



常見問題

? 地主對估價結果不滿意

低估自己土地價值、低估售價

- 估價師遵照估價技術規則、估價師法之規定，進行估價作業，完成之估價報告須經權利變換小組專家逐項檢查，最終在審議會中確定，過程經關專業技術、專家審查的程序，縱有個別因素，也難以影響客觀性與公正性。
- 實價登錄有時是非正常交易，成交背後有時有特別之因素，故僅供參考。
- 現有土地價值，僅涉及更新前價值比例和請領不能或不願參與權變之補償金額。更新前價值比例為參與權變地主之間的相對權利比值，與實施者分回多少無關。

常見問題

？我怎麼知道我可以分多少？甚麼時候才能確定？

完成權利變換分配有三個步驟：

- ① 完成更新前價值的鑑價，算出個人更新前價值比例。
- ② 完成共同負擔的提列，確知應負擔的成本。
- ③ 估定更新後價值，結合前二項就能計算出更新後可分配之價值。

可分多少坪，要視更新後可分配價值選定價值相當的更新單元與車位而定，單元單價高的面積會較小，反之，面積相對較多。

在權利變換送件前的選配會就可以確定。找補金額，則須等到更新後建物完成，取得使照釐正後，才能精確算出。

常見問題

? 我可以任選房屋車位嗎？

原則上，權利人是可以自由的選配單元或車位。

但基於實務上的需要，仍有以下優先順序必須禮讓：

- 一樓分回一樓，原位置、原順序。
- 原樓層角間
- 須在超出一定比例以內(如超過可分配價值10%內)
- 避開有特殊使用目的的空間—銀行金融業
- 合併選配-大型超市
- 車位：
 - ◆ 獎勵車位集中，不分給一般住戶。
 - ◆ 商業使用車位保留給商業空間單元
 - ◆ 臨停車位、殘障車位設為公設，不分配
 - ◆ 分層垂直分給實施者

常見問題

？我如果不同意，可以選屋嗎？

權利變換是多數決

即使有人不同意，案子仍能進行審議與核定

權利變換實施辦法第17條規定：...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。其期限不得少於三十日

即使權利人不同意，不繳分配意願書，除非收到書面不願參與分配之意願書，且更新後權利價值超過最小分配面積單元，實施者都會在分配會中，請公正第三人代為抽籤決定，列入計畫，將來即按照核定計畫執行。完工後直接以囑託登記方式登記在該權利人名下，找補金額直接交法院提存。

建議

就算不同意，仍要自己選，有異議，可透過更新條例第53條提出異議。爭取自己應有權利。

常見問題

？選配期間後，我可以改選嗎？

可以

但會增加一些作業，必須修訂計畫書

儘可能選好就不要更動

須在不影響其他已完成選配人的權益下進行

填寫新的選配志願，及填寫放棄原選志願的聲明書

常見問題

? 為什麼我和鄰居房屋大小一樣土地持分一樣，分配結果還是有差異？

更新前價值的估定，須考慮如下細節

- 坐落土地面積、形狀、臨路條件
- 方位-東西曬
- 景觀視野-面山、面海、面市場、面廟宇
- 樓層高度、一樓、頂樓(可否利用)
- 建物構造-RC、磚造
- 屋齡
- 位置-角間
- 商業效益
- 面前道路-寬窄、方便性

更新後選的單元-單價高低

- 樓高
- 區位

常見問題

？為什麼別的更新案地主可以分得比我們這個案子多？

容積

都市計畫使用分區-法定容積
更新獎勵容積

共同負擔

建築構造、樓層數、建材設備等級-造價
申辦時間：利率
拆遷補償費、安置費金額
管理費比例
違建數量

總價值

基地區位
建築設計-創造總銷面積-總價值
個人的更新前價值比例(相對於同單元內其他人是高或低)