

105年度

新北市政府都市更新實務工作坊-權利變換及估價機制專題班

新北市都市更新權利變換計畫 共同負擔操作及案例

財團法人都市更新研究發展基金會

周俊宏 主任規劃師

2016/9/27

大綱

- 法令依據及提列項目
- 權利變換分配架構及基本概念
- 都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準
- 結論

法令依據及提列項目

法令依據及提列項目

■ 都市更新條例第30條 (99. 5. 12公告)

- 共同負擔項目、負擔方式

■ 權利變換實施辦法第14、15條 (103. 1. 16公告)

- 公有土地優先抵充共同負擔項目

■ 權利變換實施辦法第13條、21條

項次	共同負擔項目之內涵	應載明處
1	四、工程費用	權變計畫
2	五、權利變換費用	權變計畫
3	六、貸款利息	權變計畫
4	七、管理費用	事業計畫
5	八、都市計畫變更負擔	都市計畫書/協議書
6	九、申請各項建築容積獎勵所支付之費用	權變計畫
7	十、申請容積移轉所支付之費用(含委辦費)	事業計畫

法令依據及提列項目

■ 新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目 (104. 1. 16公告)

- 103年10月31日新北市都市更新審議會審議通過

■ 新北市都市更新審議原則 (102. 3. 14公告)

- 附表二：都市更新審議原則權利變換之審議原則

- ✓ 外接水、電、瓦斯管線工程費用：每75,000元/戶
- ✓ 鑽探費用：75,000元/孔
- ✓ 地籍整理費用：20,000元/戶
- ✓ 鄰房鑑定費用：1.鑑定之範圍以開挖深度四倍以內為原則；2.公會鑑定業務收費標準之規定計算。

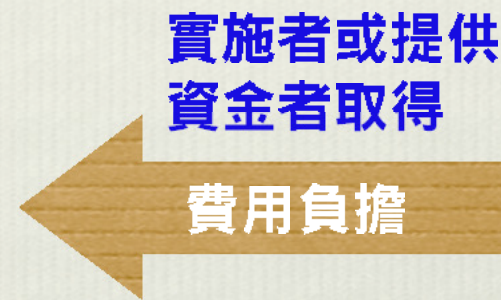
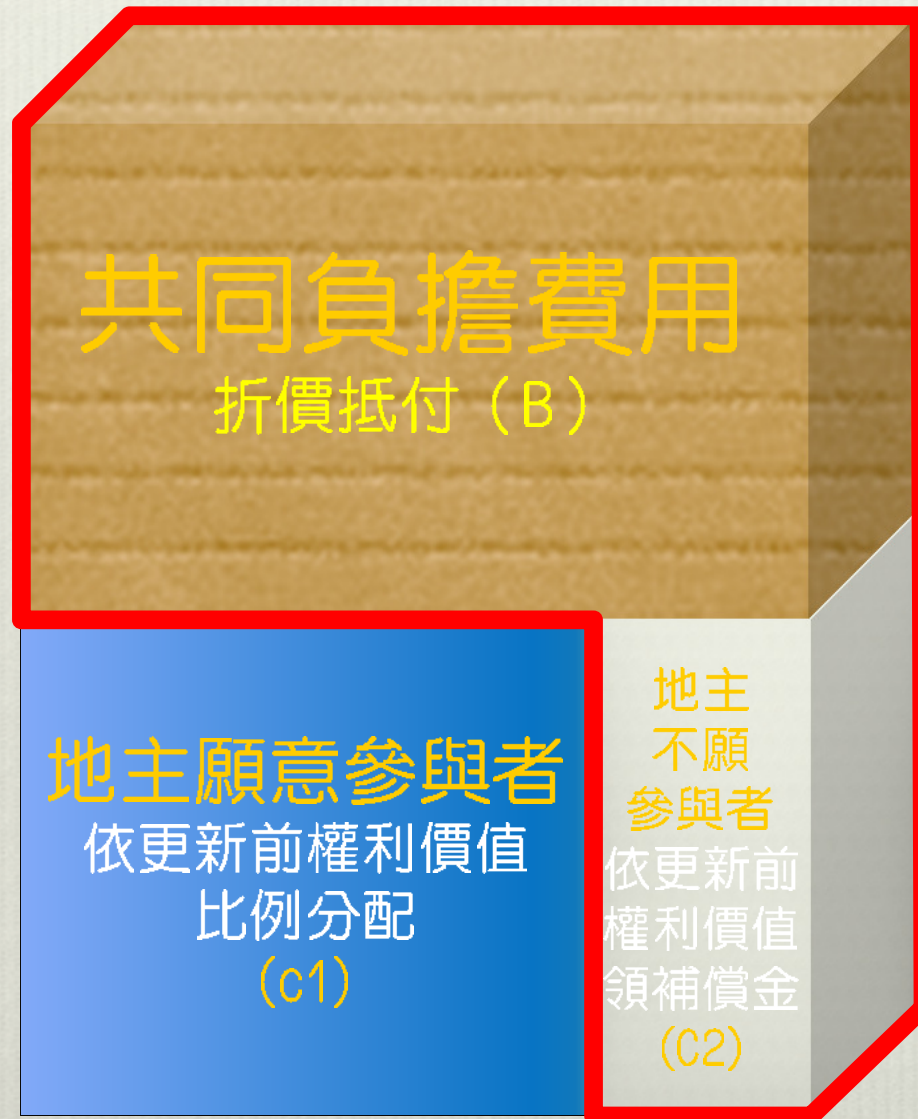
法令依據及提列項目

■ 負擔分類

- 用地負擔（較少案例）
 - ✓ 七項公共設施用地
- 費用負擔（多數僅有此類）
 - ✓ 一般權利變換更新事業成本
- 都市計畫變更負擔（尚無案例）
 - ✓ 指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
 - ✓ 都市計畫變更負擔，以經各級主管機關核定之都市計畫書及協議書所載數額為準

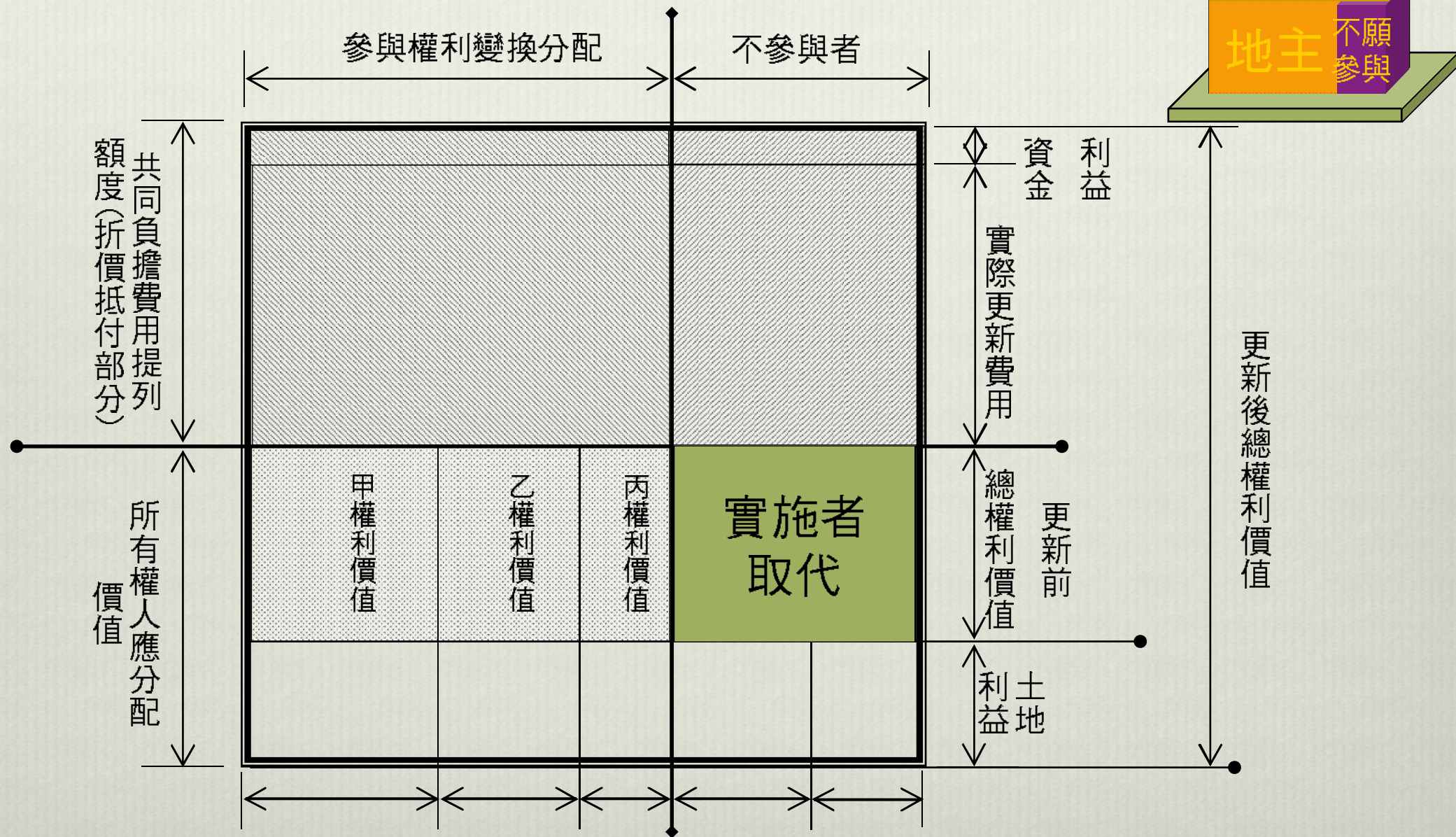
權利變換分配架構及基本概念

權利變換分配架構

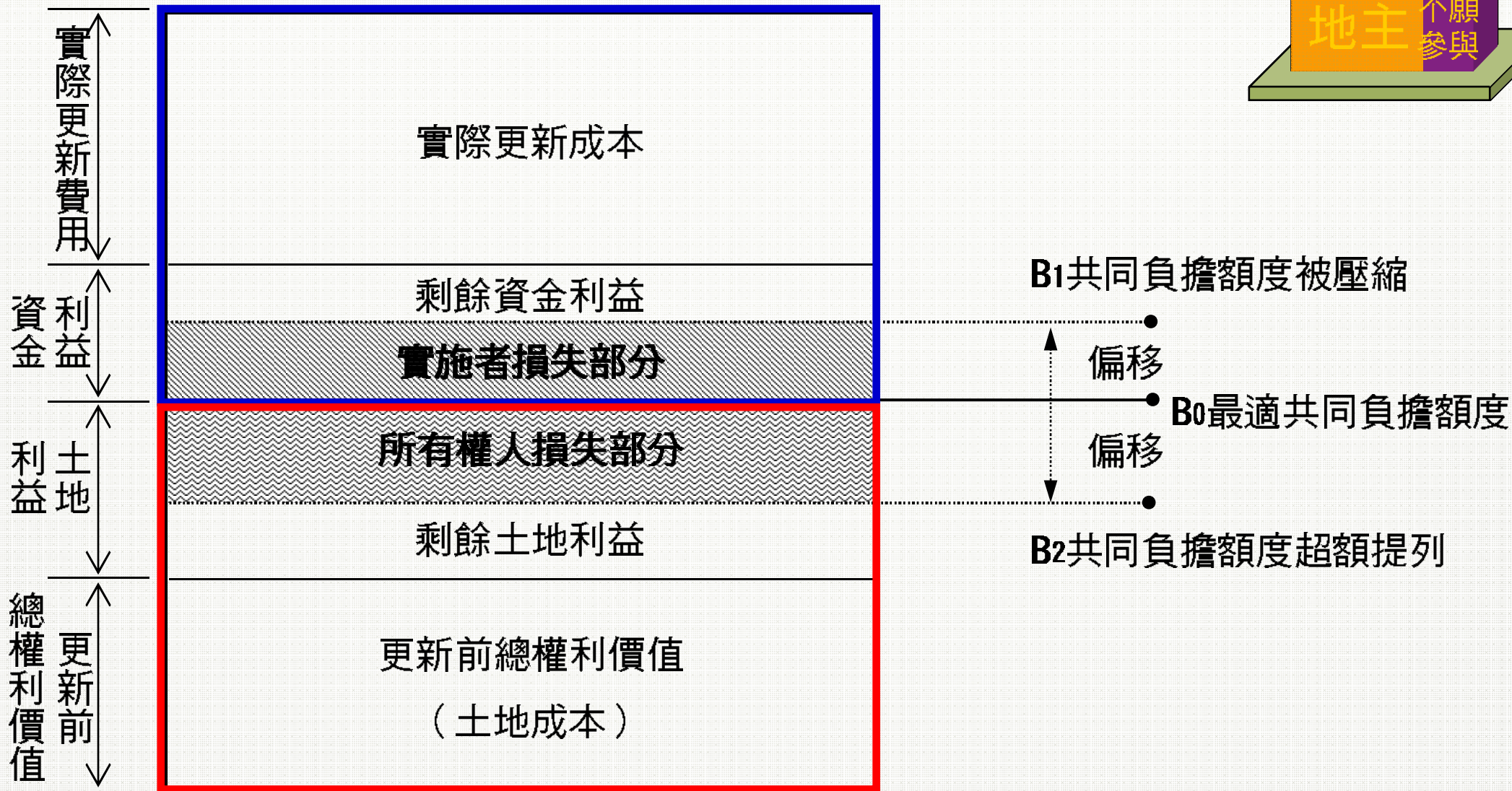
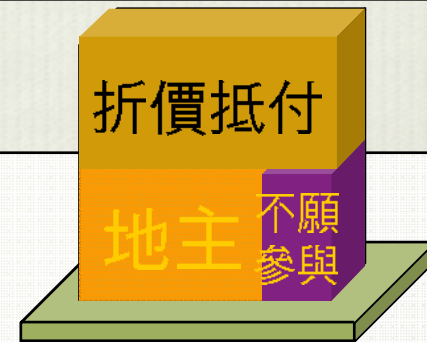


更新後不動產總值 (A)
 $(A) - (B) = (C)$

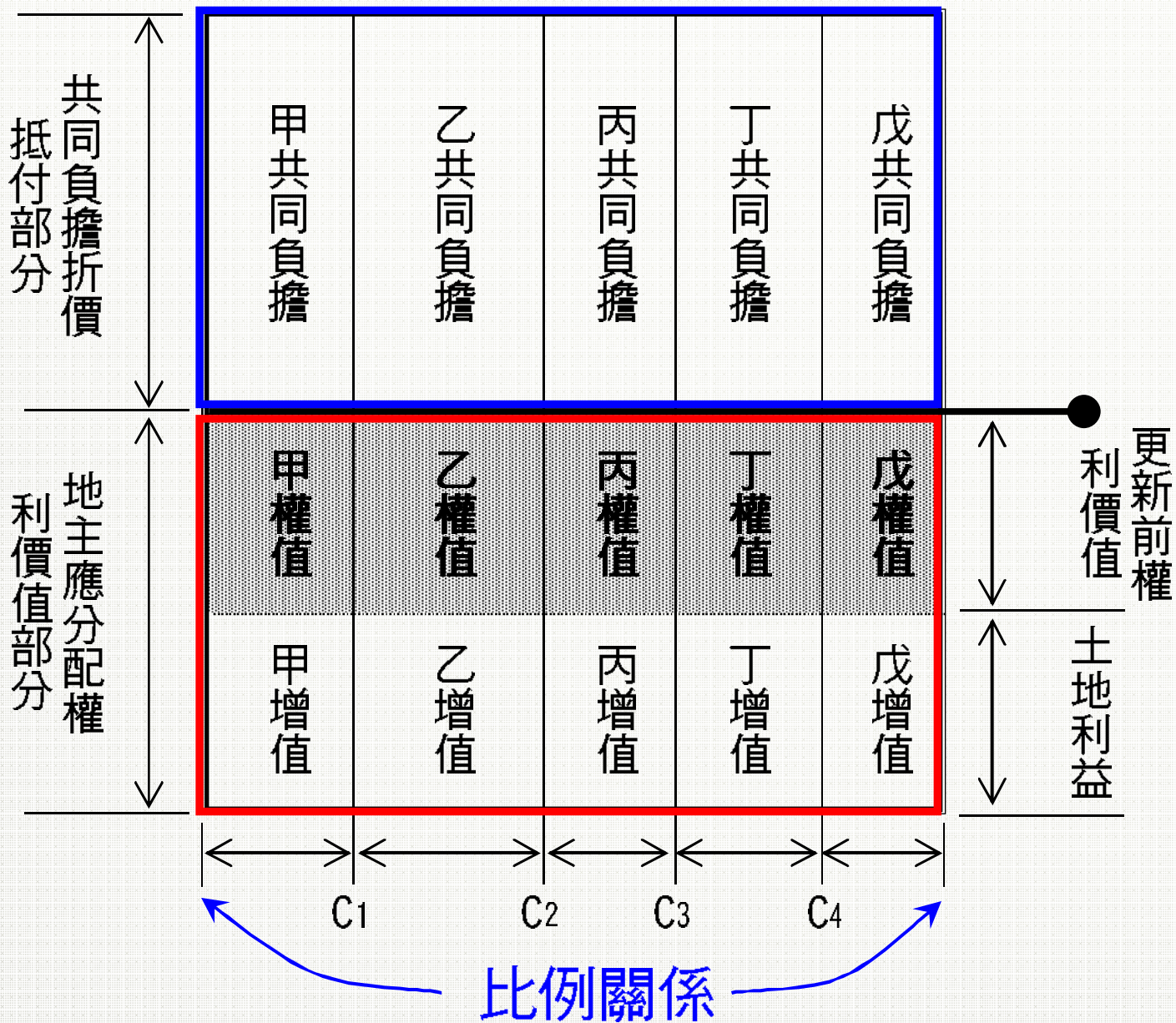
權利變換基本概念



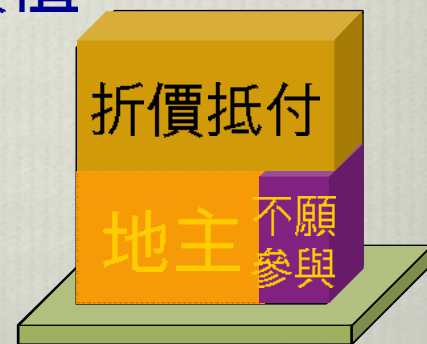
共同負擔費用偏移影響 (B線偏移)



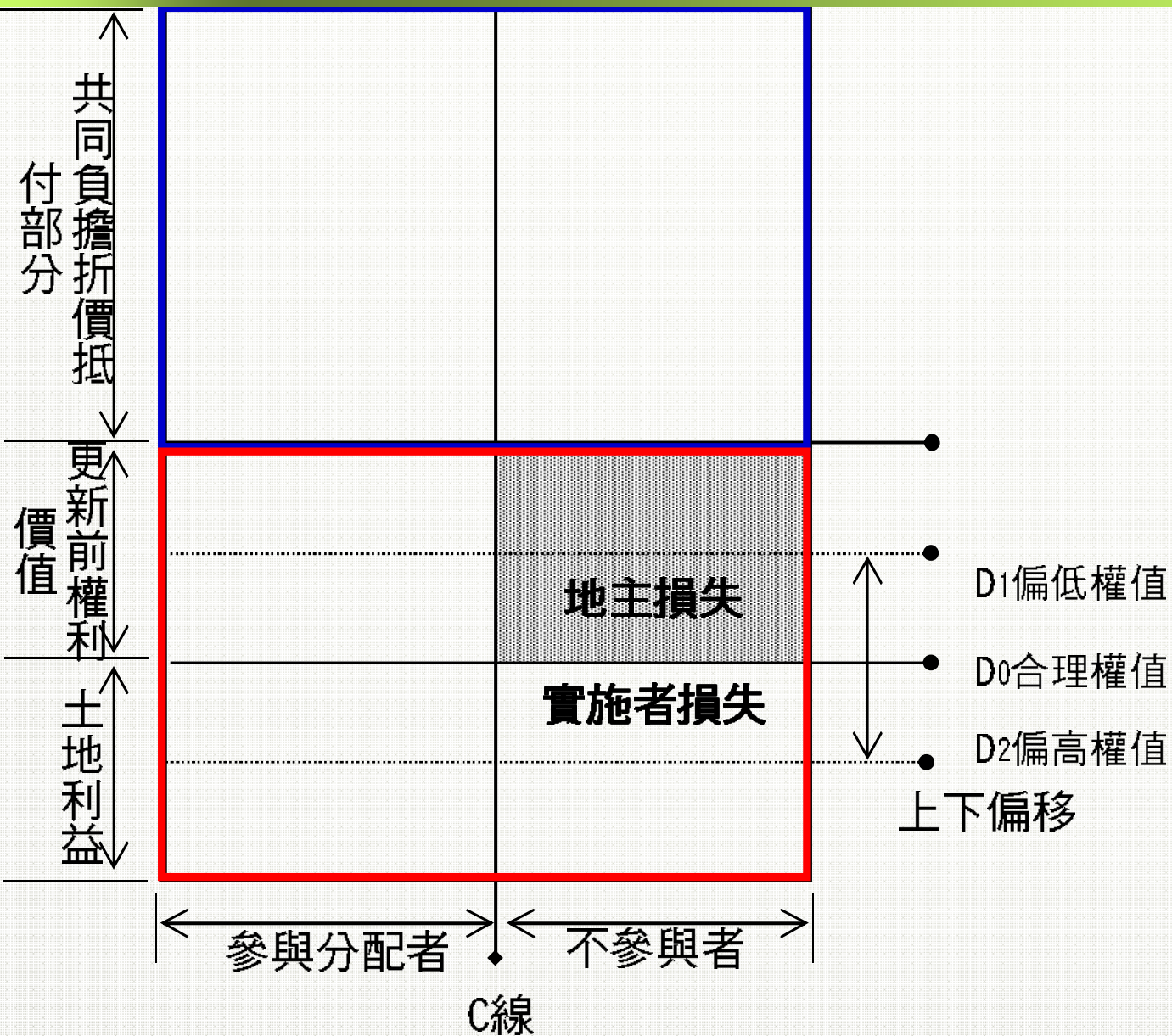
更新前權利價值偏移影響 (C線偏移)



- 性質一
更新前各宗土地相對價值(比例關係)
- 依價值比例負擔共同負擔費用
- 依價值比例分配更新後價值



更新前權利價值偏移影響 (D線偏移)

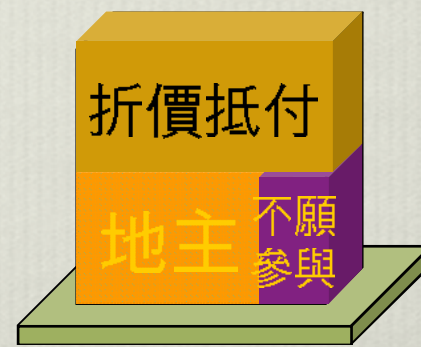


■ 性質二

更新前各宗土地絕對價值(額度)

■ 依更新前權利價值發放不參與者補償金

■ 對實施者而言： 土地取得成本。



都市更新權利變換計畫提列 共同負擔項目及金額基準

新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表

總項目	項目	
壹、工程費用 (A)	一、重建費用	
	(一) 建築設計費用	
	(二) 營建費用 (含公益設施樓地板面積)	
	(三) 工程管理費	
	(四) 空氣污染防治費	
	(五) 其他必要費用	
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)	
	(二) 認養及捐贈費用	
	(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		
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) 土地複丈費	
	(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、審查費用		
八、其他必要費用		
參、貸款利息 (C)	貸款利息 (C) 合計	
肆、稅捐(D)	一、印花稅 二、營業稅	
伍、管理費用(E)	一、行政作業費 (E1)	
	二、信託費用 (E2)	
	三、人事行政管理費用 (E3)	
	四、銷售管理費 (E4)	
	五、風險管理費 (E5)	
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)	申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費	
本案更新總成本 (A) + (B) + (C) + (D) + (E) + (F) + (G) 總計:		

新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表

總項目	項目			
壹、工程費用 (A)	一、重建費用	(一) 建築設計費用		
		(二) 營建費用 (含公益設施樓地板面積)		
		(三) 工程管理費		
		(四) 空氣污染防制費		
		(五) 其他必要費用		
	二、公共及公益設施	1. 公寓大廈公共基金	2. 外接水、電、瓦斯管線工程費用	
			3. 建照執照相關規費	
			4. 其他	
			(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
		(二) 認養及捐贈費用	2. 工程開闢費用	
3. 公共設施用地捐贈本市土地成本	1. 室內裝修費用			
2. 公益設施認養經費				

新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表

總項目	項目	
壹、工程費用 (A)	二、公共及公益設施	(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	
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、審查費用	
八、其他必要費用		

新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表

總項目	項目
參、貸款利息 (C)	貸款利息 (C) 合計
肆、稅捐 (D)	一、印花稅
	二、營業稅
伍、管理費用 (E)	一、行政作業費 (E1)
	二、信託費用 (E2)
	三、人事行政管理費用 (E3)
	四、銷售管理費 (E4)
	五、風險管理費 (E5)
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)	申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費
本案更新總成本 (A) + (B) + (C) + (D) + (E) + (F) + (G) 總計:	

取得建築面積表，以掌握約60%-70%之成本

- 總樓地板面積
- 戶數
- 建築面積
- 法定工程造价

基地面積	整本面積 = 2114.00	< 實測基地面積 = 2114.00	取發本面積 2114.00 M ²								
	樓地板面積 (M ²)		備註	陽台面積 (M ²)	兩造面積 (M ²)	容積樓地板面積 (M ²)	樓高 (M)	樓地板面積 (M ²)	戶數		
各層地	一層	同 A2-1 所示 = A棟 601.63 B棟 212.27 813.90 (其中樓廳面積 = A棟 61.18 B棟 21.23 82.41)	防災中心、管委會使用空間 308.94 半戶外頂蓋式管委會空間 77.19 腳踏車停車空間 42.97 汽機車道 50.0 樓電梯間 164.79 一般零售業甲組 170.01 緊急昇降機道及安全梯間 免計容積 69.38	同 A2-1 所示 = A棟 23.60 B棟 3.09 26.69		A棟 134.17 B棟 170.02 304.19	A棟 4.2 B棟 4.2	813.90	B棟 2戶 2戶		
	二層	同 A2-2 所示 = A棟 565.42 集合住宅 B棟 215.17 一般零售業(甲組) 780.59 (其中樓廳面積 = A棟 35.62 B棟 10.91 46.53)	一般零售業甲組 176.06 集合住宅 448.98 樓電梯間 155.55 緊急昇降機道及安全梯間 免計容積 48.36+22.44 =70.80	同 A2-2 所示 = A棟 60.08 B棟 10.25 70.33		A棟 494.5 B棟 181.82 676.32	A棟 3.2 B棟 3.2	780.59	A棟 6戶 8戶 B棟 2戶		
	十七層	同 A2-11 所示 = A棟 508.77 集合住宅 508.77 (其中樓廳面積 = A棟 22.94 22.94)	緊急昇降機道及安全梯間 免計容積 49.00	同 A2-11 所示 = A棟 63.37 63.37 其中陽台深度 > 2.0 計容積及樓地板面積 0.86 陽台超過 1/10 部份 11.63	A棟 20.88 20.88		A棟 449.32 449.32	A棟 3.2	508.77	A棟 4戶 4戶	
	小計	A棟 9943.07 B棟 2572.80 12515.87 (其中樓廳面積 = A棟 593.06 B棟 188.18 784.94)	半戶外頂蓋式管委會空間 77.19 一般零售業甲組 346.07 汽機車道 50.0 腳踏車場 42.97 管委會使用空間、防災中心 345.39 消防中繼機房 37.46 計機電設備空間 免計容積共計 1145.59 1528.44	A棟 943.2 B棟 168.62 1111.82 其中陽台深度 > 2.0 計容積及樓地板面積 37.72 陽台超過 1/10 部份 34.89	A棟 391.66 B棟 115.81 507.47		A棟 8167.52 B棟 2058.61 10226.13		12515.87	A棟 97戶 125戶 B棟 28戶	
地下一層	同 A2-13 所示 = 1212.20 (防空避難室兼停車空間)						3.4	1212.20			
地下二層	同 A2-14 所示 = 1212.20 (停車空間)						2.9	1212.20			
地下三層	同 A2-15 所示 = 1212.20 (停車空間)						2.9	1212.20			
地下四層	同 A2-16 所示 = 1212.20 (停車空間)						4.2	1212.20			
屋頂突出物	同 A2-12 所示 夾套 = A棟 73.05 B棟 36.83 73.05+36.83 =109.88 夾貳 = A棟 67.54 B棟 36.83 67.54+36.83 =104.37 夾三 = A棟 67.54 67.54						A棟 3+3+3 B棟 3+3	109.88 104.37 67.54			
總樓地板面積	12515.87+1212.20*4+109.88+104.37+67.54 =17646.46							17646.46			
停車空間檢討	建築技術規則第59條: 汽車位數 一般零售業甲組 346.07/250 =1.38 = 2輛 集合住宅 12515.87-346.07-50-42.97-37.64 =12039.19 =12039.19 (12039.19-500)/150 =76.93 =77輛 機車位數 本案總戶數125戶(一戶一機車位) =125 輛		79 輛	實設汽車位數 實設 126 輛 > 應設 79 輛 O.K	法定停車位 79 輛 自設停車位 47 輛			汽車位數 126 輛			
				實設機車位數 實設 131 輛 ≥ 應設 125 輛 O.K	法定機車位 125 輛 自設機車位 6 輛				機車位數 131 輛		
(ΣFA) 允建容積樓地板面積檢討	允建容積樓地板面積 (ΣFA)=(FA)+(ΔFAu)+(ΔFAAd) (FA)= 基準容積 = 2114*3.0 =6342.00 (ΔFAu)= 容積移轉 = 2114*3*40/100% =2536.80 (ΔFAAd)= 鄰更容積獎勵 = 6342*(0.03+0.06)+225.156+556.96 =1352.90 設計總容積 = 10226.13 ≤ (ΣFA)= 6342.0+2536.8+1352.9 =10231.70 o.k							10231.70			
建築面積	同 A2-1 所示 = 845.56 < 2114.00*0.5 =1057.00 o.k							845.56			
建蔽率	845.56/2114*100%=39.998% < 50% o.k 且本案本大設計建蔽率 ≤ 40%							39.998%			
容積率	10226.13/2114*100% =483.73% < 10231.70/2114*100% =484.00% o.k							483.73%			
法定空地	實設空地 2114.00-845.56 =1268.44 > 2114.00*50/100 =1057.00 o.k							1268.44			
工程造价	17646.46*13990 = 191,464,600							191,464,600		18	

都市更新權利變換計畫提列 共同負擔項目及金額基準 工程費用

壹、工程費用(A)-法定工程造价

項目		提列標準
一、 重建費用	(一) 建築設計費用	1. 按新北市建築物、土地改良、雜項工作物等工程造价標準表及臺灣省建築師公會建築師酬金標準表計算。 2. 特殊必要設計費用，得予提列(如立面外觀、景觀設計、燈光設計等)，並經新北市都市更新審議委員會(以下稱委員會)審議同意。

構造類別	單位	單價(元)	
加強磚造及輕型鋼架構造	平方公尺	六千八百五十	
鋼筋混凝土	一至五層建築物	平方公尺 七千九百二十	
	六至十層建築物	平方公尺 一萬零二百八十	
	十一至十五層建築物	平方公尺 一萬一千八百三十	
	十六至二十層建築物	平方公尺 一萬四千九百	
	二十一至三十層建築物	平方公尺 一萬五千六百五十	
	三十一層以上建築物	平方公尺 一萬七千二百四十	
鋼骨鋼筋混凝土造	十層以下建築物	平方公尺 一萬四千六百七十	
	十一至十五層建築物	平方公尺 一萬五千四百	
	十六至二十層建築物	平方公尺 一萬六千一百七十	
	二十一至三十層建築物	平方公尺 一萬六千九百八十	
	三十一層以上建築物	平方公尺 一萬八千七百二十	
鋼骨構造	十層以下建築物	平方公尺 一萬七千九百七十	
	十一至十五層建築物	平方公尺 一萬八千八百八十	
	十六至二十層建築物	平方公尺 一萬九千八百二十	
	二十一至三十層建築物	平方公尺 二萬零八百	
	三十一層以上建築物	平方公尺 二萬二千九百五十	
土地改良及雜項工作物	挖方	立方公尺 一百五十	
	填方	立方公尺 二百二十	
	圍牆	公尺 二千一百三十	
擋土牆	砌卵石	公尺 一千八百八十	
	鋼筋混凝土	三公尺以下	公尺 三千八百九十
		超過三公尺至五公尺	公尺 四千六百
		超過五公尺到八公尺	公尺 七千四百四十
超過八公尺以上		公尺 一萬九千二百七十	
排水溝	五十公分以下	公尺 七百	

■ 法定工程造价 (合計254,807,622元)

- $11,830\text{元}/\text{m}^2 \times 2,646\text{m}^2 = 31,307,622\text{元}$
- $14,900\text{元}/\text{m}^2 \times 15,000\text{m}^2 = 223,500,000\text{元}$

■ 建築設計費用定義

- 委任建築師規劃設計更新後建築，包括建築、水電、消防、結構之設計與簽證費用、申請建照。

■ 常見問題：若委託國外建築師設計、立面外觀、景觀設計費、燈光設計費，其費用是否可以納入？

- 應檢附合約佐證。
- 特殊工程費用需於財務計畫章節詳細載明總費用及平均單價，以利審查其合理性與必要性。

壹、工程費用(A)-建築設計費用

項目	提列標準	備註
一、重建費用 (一) 建築設計費用	1. 按新北市建築物、土地改良、雜項工作物等工程造價標準表及臺灣省建築師公會建築師酬金標準表計算。 2. 特殊必要設計費用，得予提列(如立面外觀、景觀設計、燈光設計等)，並經新北市都市更新審議委員會(以下稱委員會)審議同意。	1. 第2項應檢附合約佐證。 2. 特殊工程費用需於財務計畫章節詳細載明總費用及平均單價，以利審查其合理性與必要性。

種別	一般建築	公共及高層建築	特殊建築	
建築物類別	簡易倉庫、普通工廠、四層以下集合住宅、店舖、教室、宿舍、農業水產建築物及其他類似建築物	禮堂、體育館、百貨公司、市場、運動場、冷凍庫、圖書館、科學館、五樓以上辦公大樓、公寓、館、美術館、博物館、祠堂公館、電視電台、遊樂場、兒童樂園、郵局、電訊局、餐廳、醫院、特殊工廠及一般旅館、診所、浴場、攝影棚、他類似建築物	高級住宅別墅、紀念館、觀光飯店、綜合醫院、特殊工廠及他類似建築物	
酬金百分率	總工程費新台幣三百萬元以下部分	6.5% 至 9.0%	7.0% 至 9.0%	8.0% 至 9.0%
	總工程費新台幣三百萬至一千五百萬元部分	5.5% 至 9.0%	6.0% 至 9.0%	7.0% 至 9.0%
	總工程費超過新台幣一千五百萬至六千萬元部分	5.0% 至 9.0%	5.5% 至 9.0%	6.5% 至 9.0%
	總工程費超過新台幣六千萬元以上部分	4.5% 至 9.0%	5.0% 至 9.0%	6.0% 至 9.0%

法定工程造價254,807,622元		
費率級距	採用費率	金額計算(元)
0萬~300萬	7.75%	$3,000,000 \times 7.75\% = 232,500$
300萬~1,500萬	7.25%	$12,000,000 \times 7.25\% = 870,000$
1,500萬~6,000萬	7.00%	$45,000,000 \times 7.00\% = 3,150,000$
6,000萬以上	6.75%	$194,807,622 \times 6.75\% = 13,149,514$
合計		17,402,014

備註：

(1) 本表經本會第九屆第二次會員大會決議，已自行依內政部 72.10.20 台內營字第 177214 號函核定之下限部分提高一個百分點

(2) 依本會第十二屆第二次理事聯席會議決議，台灣省政府建設廳 87.02.09 八七建四字第 030242 號函辦理，總工程費之計

算自 88.1.1 起工程造價將陽台、花台之工程費納入。

(3) 陽台、花台之工程費納入工程費計算之公式如下：工程造價 = (樓地板面積 + 陽台 + 花台) × 單價

(103.2.1公告)

壹、工程費用(A)-營建費用

項目	提列標準	說明	
一、 重建 費用	(二) 營建 費用 (含 公益設施樓 地板面積)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 營建費用 = 總樓地板面積 × 營建單價。 2. 營建單價依營建單價基準認列，詳如分項說明一，並視實際狀況調整。若情形特殊由專業技師簽證，以送請委員會審查通過者採計。 3. 實施者應編制營造工程費用估算表，詳如分項說明二。 4. 建材設備須符合建材設備表所列，詳如分項說明三。若因個案條件因素無法符合建材設備之規定者，得允許其中一個項目未達規定，並應提出說明，由委員會審議而定。 	新北市都市 更新權利變 換營建單價 提列基準如 附件一。

壹、工程費用(A)-營建費用

■營建費用定義＝總樓地板面積×營建單價

- 依「都市更新條例」第 30 條、「都市更新權利變換實施辦法」第13 條第三項。
- 指建築物之營建成本，依「新北市都市更新權利變換營建單價提列基準」規定，主要按**結構**、**興建樓層數**、**樓高**、**總樓地板面積**訂立營建單價。

■注意事項

- 所稱面積係指建築技術規則建築設計施工編第 1 條用語定義之**總樓地板面積**。（總樓地板面積的計算包括建築物各層樓地板面積的總和，包括地下層、屋頂突出物及夾層等樓地板面積之總和，但**不計入法定騎樓、依法設置的陽台、花台、雨遮或遮陽板等之面積**。
- 其他特殊情形，得依「新北市都市更新權利變換營建單價提列基準」項目敘明理由經都市更新審議委員會審議通過後採計之。

壹、工程費用(A)-營建費用

步驟1. 先依建築物構造類別、樓層數、樓地板面積等級確認營建單價

■ 注意事項

- 建材設備須符合建材設備表所列。若因個案條件因素無法符合建材設備之規定者，得允許其中一個項目未達規定，並應提出說明，由委員會審議而定。

- 下面為舊版：以建材分類，且與樓地板面積無關，未來不再適用。

構造別 建材設備 等級	鋼骨造			鋼骨鋼筋混凝土造			鋼筋混凝土造		
	第一級	第二級	第三級	第一級	第二級	第三級	第一級	第二級	第三級
1-5層	0	0	0	0	0	0	59053	66894	84707
6-10層	107554	117622	143470	89644	97970	119558	76091	86159	109103
11-15層	116654	127593	155764	97195	106295	129723	85482	96905	122656
16-20層	129626	141727	172899	108038	118106	144147	93904	106295	134660
21-25層	142114	155377	189647	118396	129529	157991	102715	116267	147245
26-30層	151408	165542	202039	126141	137952	168349	0	0	0
31-35層	158959	173771	212107	132434	144825	176772	0	0	0

構造別 總樓地板面積(坪)	鋼骨造		
	未滿2,300	2,300以上-未滿7,800	7,800以上
6-10層	125,500	121,800	118,100
11-15層	136,000	132,000	128,000
16-20層	159,700	155,000	150,400
21-25層	175,300	170,200	165,100
26-30層	186,600	181,200	175,800
31-35層	195,800	190,100	184,400
36層以上	203,600	197,700	191,800

構造別 總樓地板面積(坪)	鋼骨鋼筋混凝土		
	未滿2,300	2,300以上-未滿7,800	7,800以上
6-10層	120,000	116,500	113,000
11-15層	130,100	126,300	122,500
16-20層	144,300	140,100	135,900
21-25層	158,400	153,800	149,200
26-30層	168,700	163,800	158,900
31-35層	177,100	171,900	166,700
36層以上	185,600	180,200	174,800

構造別 總樓地板面積(坪)	鋼筋混凝土		
	未滿2,300	2,300以上-未滿7,800	7,800以上
6-10層	100,100	97,200	94,300
11-15層	112,500	109,200	105,900
16-20層	123,300	119,700	116,100
21-25層	135,100	131,200	127,300
26-30層	148,100	143,800	139,500
31層以上	162,000	157,300	152,600

壹、工程費用(A)-營建費用

步驟1. 先依建築物構造類別、樓層數、樓地板面積等級確認營建單價

■規定建材表

- 原建材設備等級表規範太細、較無彈性
- 保留原規定之第二級標準，避免都市更新案件朝豪宅化趨勢發展

項目	位置	使用建材及設備			備註
		第一級	第二級	第三級	
一、外觀牆面	正面牆	四面正立面，貼馬賽克、小方磚、掛磚、丁掛磚等國產磁磚，另噴漆。	四面正立面，三段式區分，基座部分使用天然石材搭配高級飾材，牆身部分使用整體造型掛、小口磚或山形磚搭配石子、鐵件、石頭漆線板收邊，冠頂部分使用列柱、玻璃纖維強水水泥 GRC、線板、屋瓦。	四面正立面，三段式區分，建材部分使用天然石材、玻璃鋼材石材，磁磚部分採用防霉抗腐磁磚，或鑲嵌造型或雕刻品。	
	背面牆				
	側面牆				
二、牆面(含踢腳板)	內部隔間牆	輕隔間或1/2B磚牆，牆面粉刷水泥漆、乳膠漆。	輕隔間或1/2B磚牆，牆面粉刷水泥漆、乳膠漆。	輕隔間或1/2B磚牆，牆面粉刷水泥漆、乳膠漆。	
	一樓門廳	水泥漆、乳膠漆。	牆面貼拋光石英磚或石材。	牆面貼進口拋光石英磚或進口石材、雕塑造型。	
	二樓以上梯廳	水泥漆、乳膠漆。		牆面貼進口拋光石英磚或進口石材。	
	公共樓梯間	水泥漆、乳膠漆。		牆面貼進口拋光石英磚或進口石材。	
	一樓店面室內空間 二樓以上室內空間	水泥漆、乳膠漆。		牆面貼進口拋光石英磚或進口石材。	



項目	位置	使用建材及設備	備註
一、外觀牆面	正、背、側面牆	立面牆身使用面磚搭配裝飾材。	-
二、隔間	內部隔間牆	輕隔間或1/2B磚牆。	-
三、牆面	門廳、梯廳	牆面貼面磚或石材。	-
	公共樓梯間	面漆。	如水泥漆、乳膠漆等。
	室內空間	面漆。	如水泥漆、乳膠漆等。
	浴廁	磁磚。	--
	地下室	防水粉刷加面漆。	

壹、工程費用(A)-營建費用

步驟1. 先依建築物構造類別、樓層數

、樓地板面積等級確認營建單價

四、地坪	門廳、梯廳	地磚或石材。	宜選擇具有防滑止滑性能之材料。
	公共樓梯間	止滑或防滑地磚。	
	室內空間	拋光石英磚或天然石材。	
	浴廁、陽台	防滑地磚。	
	地下室	環氧樹脂或耐磨地坪。	
五、門窗設備		1. 整體粉光，加鋪PU或其他防水隔熱層[如自黏性防水膜(防水)、泡沫混凝土(隔熱)]地磚或植草。	
		2. 兩層隔熱、兩層防水材質。	
六、電梯設備		3. 熱熔式橡塑化瀝青防水毯。	
		1. 電梯設備須符合建築物昇降設備設置及檢查管理辦法。	
		2. 門廳電梯採大型門框及鏡面不銹鋼蝕花門扇，其餘樓層可採不銹鋼大型門框，門板採用不鏽鋼，或採整體造型設計。	
		3. 電梯採微電腦變頻變壓電梯，除一般電梯安全設施外，建材設備中應含有閉路電視監控系統、防夾感應設備、照明燈及通風扇，無人乘坐時自動關閉控制、地震自動停駛及停電自動歸位。	

七、浴室設備		1. 石材或人造石檯面。 2. 檯面搭配嵌入式面盆、龍頭，並留設雙聯插座及隱藏式電源供明鏡使用。 3. 符合綠建材之「二段式省水馬桶」及「省水SPA淋浴設施」。	
八、廚具設備		1. 附爐具、流理檯面、排油煙機。 2. 冷熱單槍龍頭。 3. 瓦斯偵測連線警報系統。	須達到廚房基本使用功能，得視產品規劃調整。
九、電氣設備	總開關	每戶採單相三線式110/220V多迴路供電(標準規格五迴路以上)，各戶設獨立電錶，總開關箱設置無熔絲開關，並加設各迴路標示及單線圈，浴廁、工作陽台、廚房插座迴路加裝漏電斷路器。	
	抽風設備	各浴室、廚房、儲藏室皆為低頻抽風系統。	
	門禁設備	對講機、門禁設備，並與大樓管理系統連結。	
十、通風工程及空調設備	各戶配備	以分離式冷氣安裝為主，預留穿樑套管(以專區規劃主機位置)。	此部分主要為空調設備裝置之設計，非以空調設備主題為主，空調設備之費用應另行詳實編列，視其實價酌予調整。
	地下室	各層進風管道，各層抽風設備。	
十一、門禁管理及保全監控系統	庭園四周	圍牆與庭園四周設自動監視系統。	
	公共門禁、監視與報警	整棟式二十四小時錄影系統、反脅迫門禁管理及保全監視系統，自動報警系統連結個人、保全或警察局，地下室及電梯監視系統連線至管理員室及各戶監視器。	

壹、工程費用(A)-營建費用

步驟2. 營建單價物價指數調整

以14、17層鋼筋混凝土造，調整日為105年4月為例：

營建標準單價×【〔指數增減率之絕對值〕-2.5%】

=營建標準單價×【〔(調整日當月總指數/物價基準日總指數)-1〕×100%-2.5%】

本案以104年4月為物價指數計算日期，物價指數為105.00（假設值），標準造價之物價指數基準日期為103年4月，物價指數為102.12，需調整2.82%，其物價經修正後17層樓之造價為120,083元/坪，14層樓則為112,860元/坪。

指數增減率 = $[(105.00/102.12)-1] \times 100\% = 2.82\%$

17層樓 = $119,700 \times (2.82\% - 2.5\%) + 119,700 = 120,083$ 元/坪

14層樓 = $112,500 \times (2.82\% - 2.5\%) + 112,500 = 112,860$ 元/坪

備註 I：物價指數依行政院台灣地區營造工程物價指數總指數辦理。

備註 II：物價調整基準日需與權利變換計畫之估價基準日一致。

行政院台灣地區營造工程物價指數總指數

The screenshot shows the website of the Directorate General of Budget, Accounting and Statistics (DGBAS). The header includes the logo and name of the organization, a search bar, and navigation links. The main content area is titled '統計表' (Statistics Table) and lists various price indices. The '營造工程物價指數及其年增率 (EXCEL)(ODF)' is highlighted with a red box. A sidebar on the left contains a menu of categories.

行政院主計總處
Directorate-General of Budget, Accounting and Statistics, Executive Yuan, R.O.C.(Taiwan)

Google 進階搜尋

預算、決算、物價、薪資、經濟成長率

熱誠、公正、效率、精確

主計長信箱 答客問 網站導覽 雙語詞彙 網路論壇 English 行動版 RSS

關於主計總處
政府預算
政府會計
預算執行及決算
政府內部控制
政府統計
資訊管理

政府施政績效
重大政策
就業資訊
政府資訊公開
主計法規
行政業務
主計人事
研究報告
出版品
統計發布時間表
重要統計事項變更

性別平等
遊說資訊專區
招標資訊

首頁 > 政府統計 > 主計總處統計專區 > 物價指數 > 統計表

統計表

※自102年1月(資料時間)起改以100年為基期

穩定物價小組關注之重要民生物資變動概況

- 101年各月
1月 2月 3月 4月 5月 6月 7月 8月 9月 10月 11月 12月
- 102年各月
1月 2月 3月 4月 5月 6月 7月 8月 9月 10月 11月 12月
- 103年各月
1月 2月 3月 4月 5月 6月 7月 8月 9月 10月 11月 12月
- 104年各月
1月 2月 3月 4月

時間數列查詢

- 消費者物價指數及其年增率 (EXCEL)(ODF)
- 消費者物價指數(不含蔬果及能源)及其年增率 (EXCEL)(ODF)
- 各年月為基期之消費者物價總指數-稅務專用 (EXCEL)(ODF)
- 消費者物價房租類指數及其年增率 (EXCEL)(ODF)
- 躉售物價指數及其年增率 (EXCEL)(ODF)
- 躉售物價國產內銷品指數及其年增率 (EXCEL)(ODF)
- 進口物價指數及其年增率 (EXCEL)(ODF)
- 出口物價指數及其年增率 (EXCEL)(ODF)
- 營造工程物價指數及其年增率 (EXCEL)(ODF)**

—常用之中類或個別項目指數及其年增率
—物價統計資料查詢表及中類及個別項目指數

網址 <http://www.dgbas.gov.tw/ct.asp?xItem=35375&CtNode=2850&mp=1>

壹、工程費用(A)-營建費用

步驟3. 依地上層超高加成營建單價

建築物之樓層高度以標準高度為3.2公尺內為主，下列情形得按標準單價另計加價或加成：

- (1) 樓層高度超過3.2公尺 (不含3.2公尺)，每增加0.1公尺，該層加計1%
- (2) 後續樓層高度以此類推
- (3) 一樓設計住宅使用以3.2公尺為基準高度，商業使用以3.6公尺為基準高度

■案例

- 高度加乘： $120,083\text{元/坪} \times (1+2.00\%) = 122,485\text{元}$

壹、工程費用(A)-營建費用

步驟4. 依地下室超建加成營建單價

(1) 地上7至15層，地下樓層超過3層

(2) 地上16層以上，地下樓層超過4層

(3) 以上各超建樓層之實際面積按核列地面層以上認列單價依下述算式加計造價：

超建樓層	造價
第一層	該層加計造價30%
超建第二層	該層加計造價40%
超建第三層	該層加計造價50%
第四層(含)以上部分	該層加計造價60%

壹、工程費用(A)

步驟5. 依各樓地板面積及其相對應之營建單價計算總價

A棟-17層									
項目	樓地板面積(m ²)	樓地板面積(坪)	樓高(cm)	單價(元/坪)	物價調整金額(元/坪)	標準單價(物價調整後)(元/坪)	加成別(%)	加成後單價(元/坪)	小計(元)
屋突三	67.54	20.43	300				0	120,083	2,453,398
屋突二	67.54	20.43	300				0	120,083	2,453,398
屋突一	73.05	22.10	300				0	120,083	2,653,549
17F	508.77	153.90	320				0	120,083	18,481,125
16F	508.77	153.90	320				0	120,083	18,481,125
15F	508.77	153.90	320				0	120,083	18,481,125
14F	597.99	180.89	320				0	120,083	21,722,051
13F	601.88	182.07	320				0	120,083	21,863,356
12F	605.54	183.18	320				0	120,083	21,996,306
11F	609.86	184.48	320	119,700	383	120,083	0	120,083	22,153,230
10F	609.86	184.48	320				0	120,083	22,153,230
9F	609.86	184.48	320				0	120,083	22,153,230
8F	609.86	184.48	320				0	120,083	22,153,230
7F	609.86	184.48	320				0	120,083	22,153,230
6F	609.86	184.48	320				0	120,083	22,153,230
5F	609.86	184.48	320				0	120,083	22,153,230
4F	609.86	184.48	320				0	120,083	22,153,230
3F	565.42	171.04	320				0	120,083	20,538,942
2F	565.42	171.04	320				0	120,083	20,538,942
1F	601.63	181.99	420				10	132,091	24,039,702
小計	10151.20	3070.74	5,540	-	-	-			370,928,859
B1	961.53	290.86	340				2	122,485	35,626,091
B2	961.53	290.86	290	119,700	383	120,083	0	120,083	34,927,540
B3	961.53	290.86	290				0	120,083	34,927,540
B4	961.53	290.86	420				10	132,091	38,420,294
小計	3,846.10	1,163.45	1,340	-	-	-			143,901,467
合計	13,997.30	4,234.18	-	-	-	-	-	-	514,830,325

16-20樓RC

標準單價

物價調整金額

物價調整後單價

住宅超高度加成10%

超高度加成2%

超建加成10%

壹、工程費用(A)-營建費用

步驟5. 依各樓地板面積及其相對應之營建單價計算總價

(1) 本案為一棟17樓，一棟14樓，地下室相連開挖4層之RC建物。

(2) 地下室樓地板面積依地面層之比例拆分。

商業超高度加成6%

超高度加成2%

住宅超高度加成10%

超高度加成2%

地下室面積依面積拆分

超建加成30%+
超高度加成10%

特殊工法、設備費用

項目	A棟-17層						B棟-14層											
	樓地板面積(m ²)	樓地板面積(坪)	樓高(cm)	單價(元/坪)	物價調整金額(元/坪)	標準單價(物價調整後:元/坪)	加成別(%)	加成後單價(元/坪)	小計(元)	樓地板面積(m ²)	樓地板面積(坪)	樓高(cm)	單價(元/坪)	物價調整金額(元/坪)	標準單價(物價調整後:元/坪)	加成別(%)	加成後單價(元/坪)	小計(元)
屋突三	67.54	20.43	300				0	120,083	2,453,398	-	-	-				-	-	-
屋突二	67.54	20.43	300				0	120,083	2,453,398	36.83	11.14	300				0	112,860	1,257,382
屋突一	73.05	22.10	300				0	120,083	2,653,549	36.83	11.14	300				0	112,860	1,257,382
17F	508.77	153.90	320				0	120,083	18,481,125	-	-	0				-	-	-
16F	508.77	153.90	320				0	120,083	18,481,125	-	-	0				-	-	-
15F	508.77	153.90	320				0	120,083	18,481,125	-	-	0				-	-	-
14F	597.99	180.89	320				0	120,083	21,722,051	178.78	54.08	320				0	112,860	6,103,576
13F	601.88	182.07	320				0	120,083	21,863,356	178.78	54.08	320				0	112,860	6,103,576
12F	605.54	183.18	320				0	120,083	21,996,306	178.78	54.08	320				0	112,860	6,103,576
11F	609.86	184.48	320	119,700	383	120,083	0	120,083	22,153,230	178.78	54.08	320	112,500	360	112,860	0	112,860	6,103,576
10F	609.86	184.48	320				0	120,083	22,153,230	178.78	54.08	320				0	112,860	6,103,576
9F	609.86	184.48	320				0	120,083	22,153,230	178.78	54.08	320				0	112,860	6,103,576
8F	609.86	184.48	320				0	120,083	22,153,230	178.78	54.08	320				0	112,860	6,103,576
7F	609.86	184.48	320				0	120,083	22,153,230	178.78	54.08	320				0	112,860	6,103,576
6F	609.86	184.48	320				0	120,083	22,153,230	178.78	54.08	320				0	112,860	6,103,576
5F	609.86	184.48	320				0	120,083	22,153,230	178.78	54.08	320				0	112,860	6,103,576
4F	609.86	184.48	320				0	120,083	22,153,230	178.78	54.08	320				0	112,860	6,103,576
3F	565.42	171.04	320				0	120,083	20,538,942	178.78	54.08	320				0	112,860	6,103,576
2F	565.42	171.04	320				0	120,083	20,538,942	215.17	65.09	320				0	112,860	7,345,936
1F	601.63	181.99	420				10	132,091	24,039,702	212.27	64.21	420				6	119,632	7,681,745
小計	10151.20	3070.74	5,540						370,928,859	2,646.46	800.55	4,580						90,785,357
B1F	961.53	290.86	340				2	122,485	35,626,091	250.67	75.83	340				2	115,117	8,729,204
B2F	961.53	290.86	290	119,700	383	120,083	0	120,083	34,927,540	250.67	75.83	290	112,500	360	112,860	0	112,860	8,558,043
B3F	961.53	290.86	290				0	120,083	34,927,540	250.67	75.83	290				0	112,860	8,558,043
B4F	961.53	290.86	420				10	132,091	38,420,294	250.67	75.83	420				40	158,004	11,981,260
小計	3,846.10	1,163.45	1,340						143,901,467	1,002.70	303.32	1,340						37,826,551
合計	13,997.30	4,234.18							514,830,325	3,649.16	1,103.87							128,611,908
特殊大地工程之地質改良費用																		8,160,988
特殊設備之機械停車設備費用																		9,338,700
其他特殊費用																		
總營建單價 (514,830,325元+128,611,908元+8,160,988元+9,338,700元) ÷ 5,338.05坪 = 123,817元/坪																		

壹、工程費用(A)-營建費用

步驟6. 是否有特殊工法設備

■得加計提列項目一：（應檢附相關證明文件佐證）

- 1、特殊大地工程（以地質改良、地錨、基樁等為限，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：（應檢附相關證明文件佐證，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）
- 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的百分之一。
- 6、其他特殊設備及工法（如各分戶空調設備、綠能屋頂等）。

壹、工程費用(A)-工程管理費

項目		提列標準
一、重建費用	(三) 工程管理費	依建築經理工程控管金額×服務費率核計。

■ 工程管理費定義

- 為保障施工品質及施工進度所需支付之工程管理費。

■ 注意事項

- 依建築經理公司控管或營建管理公司服務費率提列，須檢具合約。
- 依「新北市都市更新審議原則」本項費用原則以自組更新會或非以更新後房地折價抵付之代執行機構者，始得提列。

壹、工程費用(A)-空氣污染防制費

項目	提列標準
一、重建費用 (四) 空氣污染防制費	依空氣污染防制費收費辦法核計。

空氣污染防制費

工程類別	第一級費率	第二級費率	第三級費率	費基	備註	
建築(房屋)工程	鋼筋混凝土構造 (RC)	二•四七元\平方公尺\月	二•六五元\平方公尺\月	五•九〇元\平方公尺\月	建築面積×工期	包括磚造、加強磚造、木造及其他一般房屋之新建、增建、改建及修建工程。
	鋼骨構造	二•五四元\平方公尺\月	二•八二元\平方公尺\月	五•六三元\平方公尺\月		包括鋼鐵、鋼架、鋼骨鋼筋加強混凝土構造 (SRC) 之新建、增建、改建及修建工程。
	拆除	〇•四九元\平方公尺	〇•五六元\平方公尺	一•〇六元\平方公尺	總樓地板面積	不分房屋型態，均以同一費率核計。

備註 I：建築工程施工規模 (m²×月) 達4600平方公尺以上者，屬第一級營建工程

備註 II：施工規模即為費基 (建築面積×工期)。

案例：

$$845.56 \text{ m}^2 \times 24 \text{ 月} \times 2.47 \text{ 元/m}^2/\text{月} + 5,423.03 \text{ m}^2 \times 0.49 \text{ 元/m}^2 \times 1 \text{ 月} = 52,782 \text{ 元}$$

建築面積

更新前樓地板面積

壹、工程費用(A)-公寓大廈公共基金

項目	細項	提列標準	說明
一、 重建 費用	(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十八條第一項第一款所定按工程造價一定比例或金額提列公共基金，其標準依公寓大廈管理條例施行細則第五條規定計算。

公寓大廈公共基金：依公寓大廈管理條例施行細則第五條規定

費率級距 (依法定工程造價)	採用費率
0萬~1,000萬	2.00%
1,000萬~10,000萬	1.50%
10,000萬~100,000萬	0.50%
100,000萬以上	0.30%

法定工程造價：254,807,622元		
費率級距	費率	金額計算(元)
0萬元~1,000萬元	2.0%	$10,000,000 \times 2.0\% = 200,000$
1,000萬元~10,000萬元	1.5%	$90,000,000 \times 1.5\% = 1,350,000$
10,000萬元~100,000萬元	0.5%	$154,807,622 \times 0.5\% = 774,038$
合計		2,324,038

壹、工程費用(A)-外接水、電、瓦斯管線工程費用

項目		細項	提列標準	說明
一、 重建 費用	(五)其他 必要費用	2.外接水、電、瓦斯管 線工程費用	1.依實際狀況認列。 依審議原則：更新後戶數×75,000 元/戶 2.其他特殊情形得視個案情況提列，並經 委員會審議通過為限。	費用標準必要 時應檢附事業 機構提供之證 明文件。

■ 定義

- 依「都市更新權利變換實施辦法」第二十一條：『實施權利變換時，權利變換範圍內供自來水、電力、電訊、天然氣等公用事業所需之地下管道、土木工程及其必要設施，各該事業機構應配合權利變換計畫之實施進度，辦理規劃、設計及施工。前項所需經費，依規定由使用者分擔者，得列為工程費用。』

■ 注意事項

- 以實際居住或營業之單元為本項之計算戶數（**不包含供停車位登記用之單元**）。
- 超出標準者須檢具業者及公用事業單位所出具之估價說明。

■ 案例

- 125 戶 × 75,000元 = 9,375,000 元

壹、工程費用(A)-建照執照相關規費及其他

項目		細項	提列標準	說明
一、重建費用	(五)其他必要費用	3.建照執照相關規費	依「新北市政府工務局建築執照規費標準」計算	-
		4.其他：庭園景觀費用、綠建築費用...	依實際狀況認列	

■ 定義

- 依建築法第 29 條規定：申請建照應繳交規費。
- 依新北市工務局建築執照規費相關標準計算，建築執照 **依法定工程造價收取千分之一規費**

■ 注意事項

- 另外如結構外審之規費亦可列入。（依「新北市政府建造執照特殊結構委託審查原則」第七點規定：審查費用為15萬元加工程造價 之萬分之一，）

■ 案例：合計430,288元

- 建築執照規費：254,807,622 元 \times 0.1% = 254,808 元
- 結構外審費用：150,000 元 + 254,807,622元 \times 0.01% = 175,481元

壹、工程費用(A)-公共設施地上物拆遷補償費

項目		項目提列說明	
		細項	提列標準
二、公共及公益設施	(一) 公共設施	1. 地上物拆遷補償費	補償面積依測量技師簽證報告書所載為準。 補償單價：由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。

■ 公共設施工程開闢及地上拆遷補償費用定義

- 依「都市更新權利變換實施辦法」第13條第一項第四款。

■ 補償面積

- 依測量技師簽證報告書所載為準。

■ 補償單價

- 由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。

壹、工程費用(A)-公共設施工程開關費用及土地成本

項目		項目提列說明	
		細項	提列標準
二、公共及 公益設施	(一) 公共設施	2. 工程開關費用	依實際狀況認列
		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五條規定之成本提列。

■ 公共設施工程開關費用提列說明

- 公共設施開關工程費用 = 公共設施開關面積 × 開關單價
- 開關單價通常道路以 4,000 元/m² 計列。
- 其他公共設施以估價單提列，由各該管理機關審定金額為準。
- 經目的事業主管機關同意者，不在此限。
- 開關之種類、面積須經該公共設施管理機關確認。

■ 土地成本提列說明

- 當該公共設施 用地位於更新單元外，則此項用地取得成本得 列入費用共同負擔；若位於 更新單元內，則不得列入。

壹、工程費用(A)-公益設施認養捐贈費用、更新基金

項目		項目提列說明	
		細項	提列標準
二、公共及公益設施	(二) 公益設施認養經費	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	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。

■ 新增加可提列之費用

- 各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費
- 相關委辦費

工程項目	單位	數量	單價	複價	備註說明	規格廠牌說明
地坪貼 60*60 拋光磚	m ²	212	1,134	240,408	1 樓區域	白馬、羅馬、冠軍或同級品
地坪貼 PVC 磚	m ²	392	1,050	411,600	2 樓區域	
地坪貼 30*30 止滑磚	m ²	75	1,055	79,125	含男女廁所、殘障廁所、茶水間	白馬、羅馬、冠軍或同級品
內牆輕隔間	m ²	461	1,350	622,350		
辦公室內牆粉刷油漆	m ²	1,385	507	702,195		
地坪木地板	m ²	37	2,500	92,500		
廁所內牆 30*60 拋光磚	m ²	212	1,301	275,812	含男女廁所、殘障廁所、茶水間	白馬、羅馬、冠軍或同級品
辦公室明架礦纖天花	m ²	640	520	332,800		
廁所暗架矽酸鈣板	m ²	75	1,315	98,625	含男女廁所、殘障廁所、茶水間	
廁所防水	m ²	287	350	100,450	含男女廁所、殘障廁所、茶水間	
廁所 90*230 木門	樘	4	10,000	40,000		

都市更新權利變換計畫提列 共同負擔項目及金額基準 權利變換費用

貳、權利變換費用（B）-都市更新規劃費用

項目		項目提列說明
一、調查費	(一) 都市更新規劃費用	依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證，且不得高於「新北市都市更新權利變換更新規劃費提列基準」

■ 定義

- 依「都市更新條例」第30條、「都市更新權利變換實施辦法」第13條第一項第五款
- 指辦理都市更新各階段之相關規劃、擬定事業計畫及權利變換計畫送審，以及計畫核定之後續協助執行等費用。

■ 提列說明

- 依申請可行性評估、更新計畫、事業概要、事業計畫、權利變換計畫等拆分各階段費用，個案得依需求計算加總。
- 都市更新規劃費 = P1 + P2 + P3 + 其他項目。

貳、權利變換費用 (B) -都市更新規劃費用

項目		項目提列說明
一、調查費	(一) 都市更新規劃費用	依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證，且不得高於「新北市都市更新權利變換更新規劃費提列基準」

項 目		認列標準 (萬元)
事業概要	都市更新事業概要	<u>P1</u> = 150
計畫擬訂	都市更新事業計畫及權利變換計畫申請報核	<u>P2</u> = 200 + X + Y
計畫執行與成果報核	以權利變換方式實施	<u>P3</u> = 150

面積 / 人數單位費用認列標準

項次	更新面積規模 <u>X</u> (累計方式計算)		權屬情形 <u>Y</u> (累計方式計算)	
	更新單元面積 (m ²)	基準 (萬元/m ²)	權利人人數 (人)	基準 (萬元/人)
1	$A \leq 2000$	0.1	$N \leq 20$	6
2	$2000 < A \leq 4000$	0.08	$20 < N \leq 100$	4
3	$4000 < A \leq 6000$	0.06	$100 < N \leq 200$	2.5
4	$6000 < A \leq 10000$	0.04	$200 < N$	1.5
4	$10000 < A$	0.02	-	-

貳、權利變換費用（B）-都市更新規劃費用

項目		項目提列說明
一、調查費	(一) 都市更新規劃費用	依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證，且不得高於「新北市都市更新權利變換更新規劃費提列基準」

■常見問題

- 面積規模於1,000 m²以下者，均以1,000 m²以計算。
- 權利人人數為土地所有權人、建築物所有權人及違建戶權利人之聯集總計。

■ 規劃費用不涉及都市計畫變更、容積移轉及變更事業/權變報告書費用相關作業。

■ 規劃費用不含下列各項：

- 政府規費。
- 權利關係人土地使用同意書取得。
- 加強山坡地審查、交通影響評估、環境影響評估。
- 其他更新作業所需之必要技師簽證費及本提列基準已提列之其他項目。

貳、權利變換費用（B）-都市更新規劃費用

項目		項目提列說明
一、調查費	(一) 都市更新規劃費用	依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證，且不得高於「新北市都市更新權利變換更新規劃費提列基準」

■提列說明

- 依都市更新條例第15條規定核准立案之更新團體，獲准政府都市更新事業補助經費，應予扣除。
- 前述各項費用均有20%之調整彈性。

項次	項目	說明
1	事業計畫及權利變換計畫分別報核	計畫費用P2 調整增加30%，各階段收費依個案自行訂定。
2	同一更新事業有複數重建區段者	每增加1 個權利變換計畫，計畫費用P2 調整增加30%。
3	協助籌組設立都市更新團體(都市更新會)	50 萬元
4	更新可行性評估（法令檢討及獎勵分析、權利變換模擬分析、整合策略分析、其他等作業，不含估價。）	60 萬元

貳、權利變換費用（B）-不動產估價費用

項目		項目提列說明
一、調查費	(二) 不動產估價費用	依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證，且不得高於「新北市都市更新權利變換不動產估價提列基準」

■ 定義

- 依「都市更新條例」第三十條、「都市更新權利變換實施辦法」第十三條第五項。
- 權利變換前各宗土地及更新後建築物及其土地應有部分及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。專業估價者，指不動產估價師或其他依法律得從事不動產估價業務者。**另依都市更新條例第三十六條第二項之土地改良物價值查定，亦得包含於本項**

■ 提列說明

- 實施者得委託三家以上專業估價者，每家均得依下表之標準認列。
- 得依公會酬金收費標準提列。
- 依**實際合約金額認列**，並檢具合約影本佐證。

以更新前土地筆數80筆，更新後規劃150戶為例：
 不動產估價費用
 $= (40 + 80 \times 0.25 + 150 \times 0.25) \times 3$ 家
 $= 97.5 \times 3$ 家
 $= 292.5$ (萬元)

不動產估價費(萬)	說明
$40 + A \times 0.25 + B \times 0.25$	簽證費用：每單位加計簽證費用0.25萬
A：更新前主建物筆數或土地筆數； B：更新後主建物筆數	

貳、權利變換費用（B）-土地鑑界費

項目		項目提列說明	
		提列標準	備註
一、調查費	(三) 土地鑑界費	更新前地號數4,000元/筆。	依內政部土地複丈費及建築改良物測量費標準。

項次	項目	收費標準			
一	土地分割複丈費	按分割後筆數計算，每單位以新臺幣八百元計收。申請人未能埋設界標，一併申請確定分割點界址者，加繳複丈費之半數。	七	土地他項權利位置之測量費或鑑定費	每單位以新臺幣四千元計收。
二	土地合併複丈費	免納複丈費。	八	未登記土地測量費	每單位以新臺幣四千元計收。必須辦理基本控制測量或圖根測量者，其測量費用，應另案核計。
三	土地界址鑑定費	每單位以新臺幣四千元計收。	九	土地自然增加或浮覆測量費	每單位以新臺幣四千元計收。必須辦理基本控制測量或圖根測量者，其測量費用，應另案核計。
四	土地地目變更勘查費	每單位以新臺幣四百元計收。	十	土地坍塌複丈費	以坍塌後存餘土地每單位新臺幣八百元計收。
五	土地界址調整複丈費	每單位以新臺幣八百元計收。申請人未能埋設界標一併申請確定調整後界址點者，加繳複丈費之半數。	十一	地籍圖謄本採電腦列印	以每張新臺幣二十元計收。
六	調整地形複丈費	每單位以新臺幣八百元計收。申請人未能埋設界標一併申請確定調整後界址點者，加繳複丈費之半數。	十二	採用電腦繪製大範圍地區數值地籍圖謄本繪圖費	每幅以新臺幣七百五十元計收。
			十三	申請縮放大範圍地區地籍參考圖之繪圖費	視實際需要，另案核計。

■ 提列說明

- 土地鑑界費：更新前地號數4,000元/筆。

■ 常見問題

- 本項因費用較低較不常提列。

貳、權利變換費用（B）-鑽探費用

項目	項目提列說明	
	提列標準	備註
一、調查費 （四）鑽探費用	以每孔75,000 元提列。	-

■定義

- 指更新前進行地質調查鑽探費用，包括鑽探採樣、試驗、報告撰寫等費用。
- 依建築技術規則第64、65 條規定，建築基地應依據建築物之規劃及設計辦理地基調查，並提出調查報告，以取得與建築物基礎設計及施工相關之資料。

■提列說明

- 依新北市都市更新審議原則鑽探費用＝鑽探孔數×**75,000 元/孔**。

■注意事項：應依《建築技術規則》建築構造編第65 條規定：

- 基地面積**每600 m²或建築物基礎所涵蓋面積每300 m²者，應設一調查點**。
- 同一基地之調查點數**不得少於2處**，當2處有明顯差異時，應**視需要增設調查點**。
- 調查深度至少應達到可據以確認基地之地層狀況，以符合基礎構造設計規範所定有關基礎設計及施工所需要之深度。
- 未超出者免具估價單或合約；因基地之地形、地層複雜性及建築物結構設計而有特殊需求者，以合約或估價單所載金額為準。

貳、權利變換費用 (B) - 鄰房鑑定費

項目		提列標準	備註
一、調查費	(五)鄰房鑑定費	開挖深度四倍範圍內之鄰房房屋數	1.不包括損鄰賠償及損鄰保險。 2.應提供鑑定範圍圖及戶數證明。

■ 定義

- 指更新前對更新單元周邊一定範圍內鄰房進行調查費用，不含損鄰賠償及保險。
- 依新北市土木技師公會、建築師公會、結構技師公會等，本府工務局核準備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。

■ 提列說明

(二) 現況鑑定

第 1 級	$N \leq 20$	$P = 0.8N$ 且 $P \geq 2.0$
第 2 級	$20 < N \leq 30$	$P = 0.72N + 1.6$
第 3 級	$30 < N \leq 50$	$P = 0.64N + 4.0$
第 4 級	$50 < N \leq 100$	$P = 0.56N + 8.0$
第 5 級	$100 < N \leq 200$	$P = 0.48N + 16.0$
第 6 級	$200 < N \leq 500$	$P = 0.42N + 28.0$
第 7 級	$500 < N \leq 800$	$P = 0.36N + 58.0$
第 8 級	$800 < N \leq 1000$	$P = 0.3N + 106.0$
第 9 級	$1000 < N$	$P = 0.28N + 126.0$

- 鄰房鑑定範圍依「新北市建築物施工損壞鄰房事件處理程序」第十點規定，為**開挖深度四倍**範圍內之鄰房房屋數(以房屋邊緣線與工程開挖境界線間之水平距離為準)

- 鄰房戶數以450戶為例：

$$\begin{aligned}
 \text{鑑定費用} &= 0.42N + 28.0 \\
 &= 0.42 \times 450 + 28.0 \\
 &= 217 \text{ (萬元)}
 \end{aligned}$$

■ 注意事項

- 須檢附鑑定範圍圖與戶數說明。

貳、權利變換費用（B）-測量費用、土地改良物拆遷補償費

項目		項目提列說明	
		細項	提列標準
二、更新前土地及建物測量費用		依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證	
三、土地改良物拆遷補償費	(一) 建築改良物	1. 合法建築物	1. 補償面積：依登記面積所載為準 2. 補償單價：由實施者委託三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報告書所載為準，補償單價由實施者委託三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三家以上專業估價者查估後評定之

■更新前土地及建物測量費用：

- 依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證。

■土地改良物拆遷補償費

- 建築改良物：附著於土地之建築物或工事。
- 其他土地改良物：土地之農作物及其他植物與水利土壤之改良。

貳、權利變換費用（B）-土地改良物拆遷補償費

項目		項目提列說明	
		細項	提列標準
三、土地改良物拆遷補償費	(一) 建築改良物	1. 合法建築物	1. 補償面積：依登記面積所載為準 2. 補償單價：由實施者委託三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報告書所載為準，補償單價由實施者委託三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三家以上專業估價者查估後評定之

■ 合法建築物拆遷補償費定義

- 依「都市更新條例」第36條、「都市更新權利變換實施辦法」第13條第一項第五款。
- 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**。
- 檢附目的事業主管機關核發之**合法房屋證明者**，得以提列。
- 補償面積：依登記面積所載為準。屬原合法建築物之陽台面積，無論是否登記，得予以補償。但無登記者須檢具證明文件。

■ 非合法建築物提列說明

- 針對指合法建物以外之**1樓、頂樓增建**等，以建築法第4條所規定之建築物為限

貳、權利變換費用（B）-土地改良物拆遷補償費

■提列標準

- 補償單價：由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之

■案例

- 實施者委託三家以上專業估價者查估後評定建築物之殘餘價值 (3,999元/m²)，建築物拆除費用依新北市違章建築強制拆除收費自治條例規定，鋼筋混凝土建築物為930元/m²，故本案實際應補償總額為建築物殘餘價格扣除拆除工程費用。

編號	建號	門牌號碼	拆除面積(m ²)	拆除單價(元/m ²)	拆除費用A	補償面積(m ²)	殘餘價值(元/m ²)	補償總價(元)B	應補償總價(元)B-A
1	1498	-	94.17	930	87,578	94.17	3,999	376,586	289,008
2	1499	-	106.97	930	99,482	106.97	3,999	427,773	328,291
3	1500	-	94.03	930	87,448	94.03	3,999	376,026	288,578
4	1501	-	94.03	930	87,448	94.03	3,999	376,026	288,578
5	1502	-	44.37	930	41,259	44.37	3,999	177,416	136,157
6	1502	-	44.37	930	41,259	44.37	3,999	177,416	136,157
7	1503	-	94.17	930	87,578	94.17	3,999	376,586	289,008
8	1504	-	94.17	930	87,578	94.17	3,999	376,586	289,008

貳、權利變換費用（B）-占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費

項目	提列標準
四、占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費	1. 補償面積依測量技師簽證報告書所載為準 2. 補償方式依實際狀況認列或比照新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例拆遷標準金額。

■ 提列標準

- 補償面積：依測量技師簽證報告書所載為準。
- 補償金額
 - 依實際狀況認列。
 - 比照新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例拆遷標準金額。
- 計列方式以下擇一：
 - 採現金補償者；以雙方協議合約內容為準，檢具相關證明文件，並經委員會審議通過為準。
 - 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。
 - 採現地安置者，不列計本項費用。

貳、權利變換費用（B）-拆遷安置費

項目	項目提列說明	
	細項	提列標準
五、拆遷安置費	合法建築物拆遷安置費（租金補貼）	更新期間原住戶居住租金或營業租金之補貼，其金額依權利變換拆遷安置費提列基準計算

■定義

- 依「都市更新權利變換實施辦法」第13條第一項第五款。
- 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，此即為拆遷安置費。
- 僅**限合法建築物**，但檢附目的事業主管機關核發之合法房屋證明者，亦得以提列

■提列說明

- 拆遷安置費 = Σ 住宅拆遷安置費_i + Σ 營業拆遷安置費_i + 其他安置費。
 - ✓住宅拆遷安置費 = Σ 居住面積_i × 住宅租金水準 × 安置期間。
 - ✓營業拆遷安置費 = Σ 營業面積_i × 營業租金水準 × 安置期間。
 - ✓其他安置費 = 由實施者依需要或有關法規規定，編列必要之費用。

貳、權利變換費用（B）-拆遷安置費

■注意事項

- 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：係指都市更新事業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。
- 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。
- 上述面積認定以地政機關登記之產權面積為限。

貳、權利變換費用 (B) -地籍整理費

項目	項目提列說明	
	細項	提列標準
六、地籍整理費	更新後土地分割或合併、建物登記規費、土地登記規費、建物第一次測量費、地政士之費用及抵押權設定、塗銷登記等費用	依內政部規定收費標準

■ 定義

- 依「都市更新權利變換實施辦法」第13條第一項第四款。
- 包含更新後都市更新登記、建物滅失、土地合併、塗銷登記、建物第一次測量及建物所有權第一次登記、權利變換登記等地籍整理事項，委由地政士辦理之費用、以及地政機關收取之相關規費。

■ 提列說明

- 原則以更新後**20,000元/戶**計列，不另加地政機關行政規費(右表供參考)。
- 若有信託登記每戶可再提列**4,500元**；若有信託塗銷，每戶可再提列**4,500元**

項目	行政規費	地政士委辦費用	說明
(甲) 所有權移轉登記	不願或不能參與更新地號之申報地價×1%	件數×5,000	不願或不能參與更新人之權利價值過戶予實施者之登記
(乙) 建物滅失	N1×400	N1×1,000	N1：更新前建號數
(丙) 土地分割	N2×800	件數×4,000	N2：分割地號數
(丁) 土地合併	—	件數×4,000	
(戊) 建物第一次測量	<u>位置測量費 4,000+</u> <u>繪繪費(N4-1)×200</u>	N5×1,500	N4：更新後建號數 N5：更新後戶數
(己) 建物所有權第一次登記	<u>使用執照所載造價</u> ×2%	N5×5,000	N5：更新後戶數
(庚) 權利變換登記	權利變換登記地號之申報地價×1%	N5×6,000	N5：更新後戶數
(辛) 信託登記	<u>信託契約所載土地</u> <u>及建物價值×1%</u>	N6×4,500	N6：塗銷登記戶數
(申) 信託塗銷登記	<u>信託契約所載土地</u> <u>及建物價值×1%</u>	N7×4,500	N7：塗銷登記戶數

於「建物所有權第一次登記」、「信託登記」、「信託塗銷登記」，另需收取行政規費書狀費每張 80 元，因無法預測書狀數量，故不列入本表計算。

貳、權利變換費用（B）-審查費用、其他必要業務費

項目	提列標準
七、審查費用	依新北市都市更新案件審查收費標準基本項目提列
八、其他必要業務費	依實際狀況認列

■ 審查費用法令依據

- 審查費用依「**新北市都市更新案件審查收費標準**」基本項目提列。
- 依規費法第10條第一項規定訂定之。

■ 其他必要業務費（實際狀況認列）

- 交通影響評估
- 環境監測費用
- 綠建築管理維護費用 = 綠建築保證金 × 5%
- 環境影響評估...等

收費項目		審查費
基本項目	申請核准都市更新事業概要	六萬元
	報核都市更新事業計畫	十一萬元
	報核權利變換計畫	十一萬元
	一併報核都市更新事業計畫及權利變換計畫	二十二萬元
	報核都市更新條例第十九條之一之簡易變更都市更新事業計畫	二萬元
	報核都市更新條例第二十九條之一之簡易變更權利變換計畫	二萬元
	一併報核都市更新條例第十九條之一、二十九條之一之簡易變更都市更新事業計畫及權利變換計畫	四萬元
加計項目	都市更新事業計畫申請之總容積獎勵值達百分之六十以上(本項目僅於第一次申請報核時加計,辦理變更時不另計收)	總樓地板面積四萬平方公尺以上,未滿六萬平方公尺 五萬元 總樓地板面積六萬平方公尺以上,未滿八萬平方公尺 八萬元 總樓地板面積八萬平方公尺以上 十萬元
	同一案件經專案小組召開審查會滿三次。但採都市更新事業計畫與權利變換計畫一併報核者,為滿四次。	二萬元 (超過每次加計)

都市更新權利變換計畫提列 共同負擔項目及金額基準 貸款利息

參、貸款利息 (C)

項目	提列標準
參、貸款利息 (C)	下列(1)和(2)之加總。

■定義

- 依「都市更新條例」第30條、「都市更新權利變換實施辦法」第13條第一項第六款。
- 指實施者為實施更新事業所須辦理融資或自有資金之成本。

■提列說明

- 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+容積移轉費用 (F) +都市計畫變更負擔費用 (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×貸款期間×**0.5(折半)**
- 實施者應提供財務計畫及現金流量分析，個案如有特殊狀況應提出數據資料證明

參、貸款利息 (C)

■ 提列說明

- 有關都市更新工程費用及權利變換費用貸款年利率 =
✓ 自有資金比例 × **郵政儲金一年期定存利率** + 融資比例 × 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。
- **貸款期間**：係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12個月**。

● 施工期間

項目	時程
地下層	地下1層：以4個月/層，其他地下層：2個月/層。
地上層	1個月/層計算。

- 如以 **逆打工法** 施工，施工期間之計算，以地下層減少1.5個月/層計算。

參、貸款利息 (C)

■ 案例

- 係假設自有資金30%，貸款金額70%，前者採「郵政儲金一年期定存利率」，後者採五大銀行平均基準利率，計算其綜合利率： $1.37\% \times 30\% + 2.88\% \times 70\% = 2.427\%$

■ 常見問題

- 貸款利息現規定計算基準為A+B (工程費用+權利變換費用)，是否可以加上容積移轉費用等？
- 更新期間≠貸款期間：更新期間是指以開工之日起算至取得使用執照；貸款期間為事業權變核定公告之日起至產權登記完成。
- 新北市都市更新審議原則規定：貸款利息應依資金來源分為自有資金及貸款資金且分別計息，並扣除公寓大廈公共基金。依審議經驗一般開發商：拆分 3 成自有資金及 7 成融資。自組更新會或代理實施者等，得全部融資。

參、貸款利息 (C)



中央銀行全球資訊網
Central Bank of the Republic of China (Taiwan)

促進金融穩定、健全銀行業務
維護對內及對外幣值之穩定、協助經濟之發展

您在這裡: [首頁](#) > [利率及準備率](#) > [利率](#) > 「五大銀行平均存款利率」與「五大銀行平均基準利率」

- 認識央行
- 重大政策
- 就業資訊
- 主動公開政府資訊
- 貨幣政策
- 利率及準備率
- 外匯資訊
- 金融穩定與監理
- 支付清算系統
- 國庫收支與政府債券
- 發行貨幣
- 券幣數位博物館

「五大銀行平均存款利率」與「五大銀行平均基準利率」

日期：103年6月12日
單位：年息百分比率

一、「五大銀行平均存款利率」

一個月期：	0.88
三個月期：	0.94
六個月期：	1.12
九個月期：	1.23
一年期：	1.36
二年期：	1.39
三年期：	1.41

二、「五大銀行平均基準利率」：2.88

參、貸款利息 (C)



網路郵局 ipost.post.gov.tw

[回首頁](#) [中華郵政全球資訊網](#) [網路ATM](#) [網站導覽](#)

利率匯率查詢

存款利率

保單借款利率

房貸利率

外匯匯率

首頁>利率匯率查詢>存款利率

定期儲金	存款額度	固定	機動
1月~未滿3月期	未達1,000萬元	0.870 %	0.870 %
	1,000萬元(含)以上	0.340 %	0.330 %
3月~未滿6月期	未達1,000萬元	0.940 %	0.940 %
	1,000萬元(含)以上	0.390 %	0.380 %
6月~未滿9月期	未達1,000萬元	1.060 %	1.060 %
	1,000萬元(含)以上	0.440 %	0.430 %
9月~未滿1年期	未達1,000萬元	1.100 %	1.065 %
	1,000萬元(含)以上	0.470 %	0.460 %
1年~未滿2年期	未達1,000萬元	1.370 %	1.340 %
	1,000萬元(含)以上	0.510 %	0.500 %

<https://ipost.post.gov.tw/webpost/CSController>

都市更新權利變換計畫提列 共同負擔項目及金額基準 稅捐

肆、稅捐 (D) -印花稅、營業稅

項目	提列標準
肆、稅捐 (D)	一、印花稅：依印花稅法第五條規定提列。
	二、營業稅

■ 定義

依「都市更新條例」第30條，稅捐得提列共同負擔。

● 印花稅

- (1)承攬契據：指一方為他方完成一定工作之契據；如承包各種工程契約、委外辦理都市更新規劃、不動產估價、測量等，每件按**金額千分之一**計列；但支付予政府機關之**行政規費無課徵印花稅**，應予扣除。
- (2)讓受不動產契據：指更新後實施者分回之不動產，其買賣不動產所立向主管機關申請物權登記之契據，通常由賣方支付，每件按**金額千分之一**計列。

● 營業稅

- ✓ **非**實施者銷售房地之營業稅。
- ✓ 稅捐單位視權利變換同為合建分屋，**所有權人須繳納「房地互異」之交換營業稅**

肆、稅捐 (D) -印花稅、營業稅

■ 提列說明

● 承攬契據之印花稅

(營建費用 + 建築設計費用 + 鑽探費用 + 鄰房鑑定費 + 公共設施開闢成本 + 都市更新規劃費用 + 不動產估價費用 + 更新前測量費用 + 地籍整理費用扣除行政規費 + 容積移轉費用) × 1%。

● 讓受不動產契據之印花稅

(更新後**實施者實際獲配**土地公告現值 + 更新後**實施者獲配**房屋現值) × 1%。

(1)更新後實施者實際獲配土地公告現值：實施者因折價抵付所實際獲配之土地面積 × 評價基準日當期更新單元內土地平均公告現值。

(2)更新後實施者獲配房屋現值：實施者因折價抵付所實際獲配之房屋面積 × 房屋評定現值。

● **土地所有權人分配房屋**之營業稅

更新後總價值 × (1 - 共同負擔比例) × $\frac{\text{房屋評定標準價格}}{\text{土地公告現值} + \text{房屋評定標準價格}}$ × 營業稅稅率

✓ 房屋評定標準價格 = 房屋及車位產權面積 × 房屋評定標準價格。房屋評定標準價格係依「新北市簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點」規定計算。

✓ 土地公告現值 = 土地面積 (不含公共設施用地部分) × 公告現值

✓ 營業稅率以5%提列。

都市更新權利變換計畫提列 共同負擔項目及金額基準 管理費用

伍、管理費用（E）-行政作業費用（E1）、信託費用（E2）

項目	項目提列說明	
	細項	提列標準
伍、管理費用（E）	一、行政作業費（E1）	1. 更新單元內土地公告現值總值×2.5% 2. 依都更條例第九條辦理之更新事業為限（公辦都更）
	二、信託費用（E2）	依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證。

■ 信託費用定義

- 依都市更新條例第13條「都市更新事業得以信託方式實施之。」、30條、都市更新權利變換實施辦法第13條第一項第七款。
- 指為確保更新案可依計畫進行，將更新單元內不動產、實施經費信託予信託機構所需之費用。

■ 提列說明

- 符合信託業法相關規定者，始得提列。
- 依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證。
- 新北市都市更新審議原則規定，以權利變換方式實施應辦理資金信託，並得提列共同負擔。

伍、管理費用（E）-人事行政管理費用（E3）

項目	項目提列說明	
	細項	提列標準
伍、管理費用（E）	三、人事行政管理費用（E3）	〔重建費用(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)〕×費率

■定義

- 依都市更新條例第30條、都市更新權利變換實施辦法第13條第一項第七款。
- 指實施者從更新案的啟動至更新完成期間，所進行土地整合，人事、行政管理、總務、庶務及整合費等行政作業、各項法律、會計、監工、專案管理等支出所需費用。

■提列說明

- 計算式：

人事行政管理費用 = 〔重建費用(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)**〕 × 費率

伍、管理費用（E）-人事行政管理費用（E3）

●費率

基地面積(m ²) \ 產權級別 (筆)	未滿30筆	30~150筆	超過150筆
	未滿1,500	4.00%	4.50%
1,500以上，未滿2,500	4.50%	5.00%	5.50%
2,500以上	5.00%	5.50%	6.00%

●產權級別：(門牌戶數+土地及合法建築物所有權人數聯集)/2

●公有土地面積比例達90%者，予以酌減。

■案例

●A+B+C+D+F+G = 929,955,170

●929,955,170元×5.00% = 46,497,758 元

■常見問題

●基地大小、人數多寡、公有地比例是否會影響費率？

伍、管理費用（E）-銷售管理費用（E4）

項目	項目提列說明	
	細項	提列標準
伍、管理費用（E）	四、銷售管理費用（E4）	（重建費用(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)）×費率

■定義

- 依都市更新條例第30條、都市更新權利變換實施辦法第13條第一項第七款。
- 實施者獲配之房地產的變現成本
- 實施者為銷售更新後取得之折價抵付房地之費用(變現成本)，採「包銷方式」，即包括廣告、企劃、及銷售等成本費用。

■提列說明

- 按下列公式核計：

$$\text{銷售管理費} = \left[\text{重建費用(A)} + \text{權利變換費用(B)} + \text{貸款利息(C)} + \text{稅捐(D)} + \text{都市計畫變更負擔費用(F)} + \text{容積移轉費用(G)} \right] \times \text{費率}$$

伍、管理費用（E）-銷售管理費用（E4）

●費率

A+B+C+D+F+G	費率
25億以下部份	6%
超過25億~50億部分	5.5%
超過50億部分	5%

●分別計算各級金額後，**累加**即為銷售管理費。

■案例

A+B+C+D+F+G = 929,955,170元		
費率級距	採用費率	金額計算（元）
0萬~25億(以下)	6%	$929,955,170 \times 6\% = 55,797,310$
25億（超過）~50億(以下)	5.5%	$0 \times 5.5\% = 0$
50億（超過）~	5%	$0 \times 5\% = 0$
合 計		55,797,310

■常見問題

●本項基準以實施者所選配之房地較為合理？

伍、管理費用（E）-風險管理費用(E5)

項目	項目提列說明	
	細項	提列標準
伍、管理費用（E）	五、風險管理費用(E5)	〔重建費用(A) + 都市更新事業費用(B) + 貸款利息(C) + 稅捐(D) + 行政作業費(E1) + 信託費用(E2) + 總務及人事管理費用(E3)〕 + 都市計畫變更負擔費用(F) + 容積移轉費用(G)〕 × 費率

■ 定義

- 依「都市更新條例」第30條、「都市更新權利變換實施辦法」第13條第一項第七款。
- 「權利變換」係以更新後樓地板折價抵付予實施者，風險管理費可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。

■ 提列說明

- 按下列公式如下：

風險管理費 = 〔重建費用(A) + 都市更新事業費用(B) + 貸款利息(C) + 稅捐(D) + 行政作業費(E1) + 信託費用(E2) + 總務及人事管理費用(E3)〕 + **都市計畫變更負擔費用(F) + 容積移轉費用(G)**〕 × 費率

- 費率以12%為上限

伍、管理費用（E） - 風險管理費用（E5）

■ 案例

- $A+B+C+D+E1+E2+E3+F+G = 985,624,978$
- $985,624,978 \text{元} \times 12\% = 118,274,997 \text{元}$

■ 注意事項

- 新北市都市更新審議原則規定：**各項管理費用應逐項提出合理說明**，提列至上限者應說明其必要性。
- 依「都市更新權利變換實施辦法」第13條第二項規定：工程費用、權利變換費用、貸款利息、支付申請各項建築容積獎勵等所定費用，以經各級主管機關核定之**權利變換計畫所載數額為準**。管理費用、支付申請容積移轉等之所定費用之計算基準，應於**都市更新事業計畫中載明**。所定都市計畫變更負擔，以經各級主管機關核定之**都市計畫書及協議書所載數額為準**。

■ 常見問題

- 風險管理費一體適用12%，合理嗎？
- 自實價登錄後，實施者利潤僅剩「總務及人事管理費用」及「風險管理費用」，總計上限17%，足夠吸引好的建商投入？

都市更新權利變換計畫提列 共同負擔項目及金額基準 都市計畫變更負擔費用

陸、都市計畫變更負擔費用（F）

項目	提列標準
陸、都市計畫變更負擔費用（F）	依事業計畫所審定金額為準。

■ 定義

- 依都市更新條例第30條規定提列。
- 依事業計畫所審定金額為準。
- 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

■ 注意事項

- 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相關規定換算。

都市更新權利變換計畫提列 共同負擔項目及金額基準 容積移轉費用

柒、容積移轉費用 (G)

項目	提列標準
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，得以估價方式提列所需購入容積移轉費用。

■ 定義

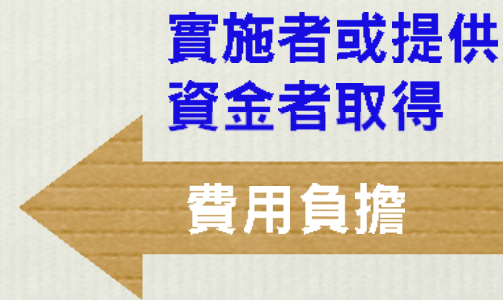
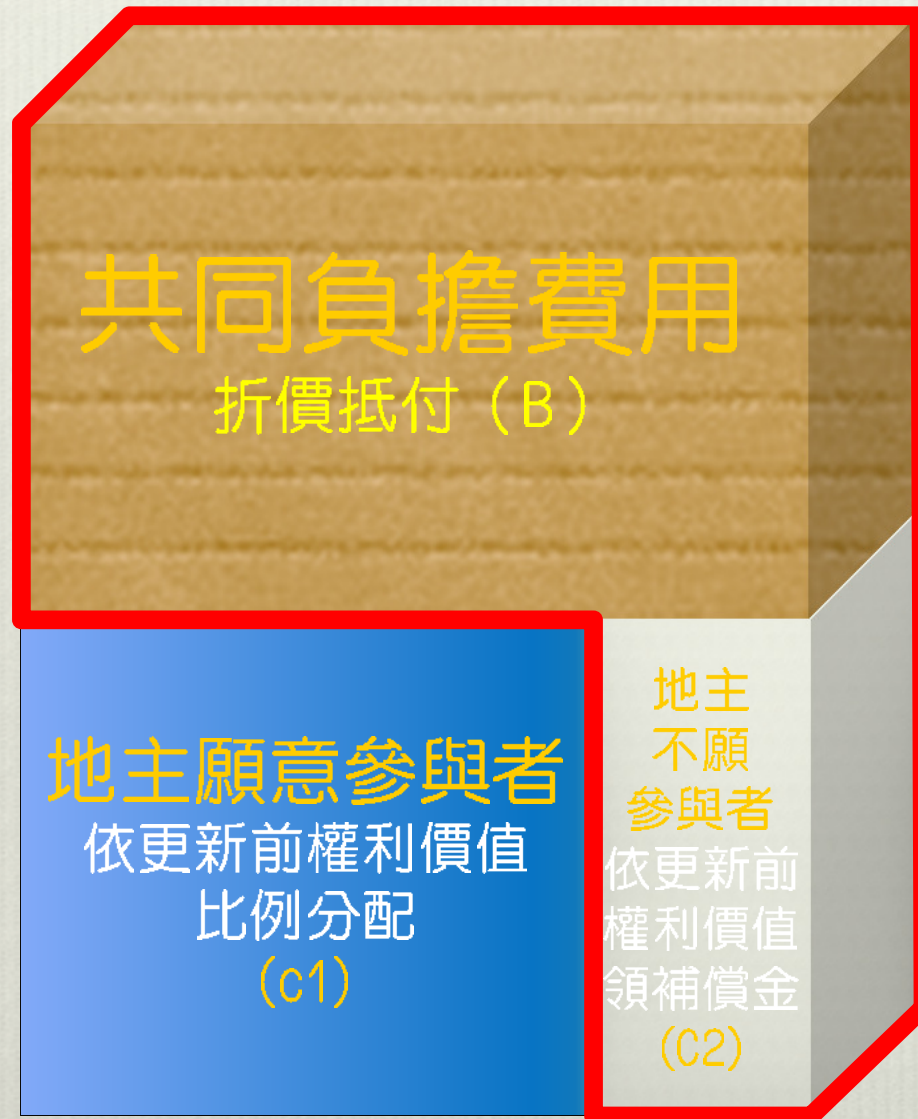
- 申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費

■ 注意事項

- 應將相關證明文件隨權利變換計畫一併檢附。
- 以捐贈送出基地公共設施者，應檢具相關契約影本佐證。
- 以繳納代金方式購入者，得以估價方式提列所需購入容積移轉費用。

結論

權利變換分配架構



更新後不動產總值 (A)
 $(A) - (B) = (C)$

四、速算

■營建費用最高：

- 通常佔共同負擔費用55%至70%，須視地上物現況、特殊工法設備、容積移轉費用而定。

■其他較高費用(不計管理費)

- 容移費用
- 拆遷補償及安置費用
- 不計管理費

		可提列項目		複價			
壹	一、重建費用	(一)建築設計費		17,402,014	元	1.50%	
		(二)營建費用(含公益設施樓地板面積)		660,941,337	元	56.99%	
		(四)空氣污染防治費		52,782	元	0.00%	
		(五)其他必要費用	1.公寓大廈公共基金		2,324,038	元	0.20%
			2.外接水電、瓦斯管線工程費		9,375,000	元	0.81%
3.建築執照相關規費			430,288	元	0.04%		
				690,525,459	元	59.54%	
貳	一、調查費	(一)都市更新規劃費		6,000,000	元	0.52%	
		(二)不動產估價師費(含技師簽證費)		1,500,000	元	0.13%	
		(三)土地鑑界費		44,000		0.00%	
		(四)鑽探費用		300,000	元	0.03%	
權	二、更新前土地及建物測量費用		48,000	元	0.00%		
變	三、土地改良物拆遷補償	(一)建築改良物	1.合法建築物	21,806,995	元	1.88%	
			2.非合法建築物	1,768,918	元	0.15%	
		(二)其他土地改良物		-		0.00%	
換	四、占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費		-	元	0.00%		
費	五、拆遷安置費		24,099,948	元	2.08%		
用	(B) 六、地籍整理費用		2,500,000	元	0.22%		
				58,067,861	元	5.01%	
參、貸款利息(C)			37,203,129	元	3.21%		
肆、稅捐(D)	一、印花稅		829,521	元	0.07%		
				829,521	元	0.07%	
伍、管理費用(E)	一、行政作業費用(E1)		5,972,050	元	0.51%		
	二、信託費用(E2)		3,200,000	元	0.28%		
	三、人事行政管理費用(E3)		46,497,758	元	4.01%		
	四、銷售管理費用(E4)		55,797,310	元	4.81%		
	五、風險管理費用(E5)		118,274,997	元	10.20%		
				229,742,115	元	19.81%	
陸、都市計畫	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		-	元	0.00%		
				-		0.00%	
柒、容積移轉	申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費		143,329,200	元	12.36%		
				143,329,200	元	12.36%	
共同負擔費用=壹+貳+參+肆+伍+陸+柒				1,159,697,285	元	100.00%	

簡報結束 敬請指教

新北市
105年度都市更新實務工作坊
權利變換及估價機制專題班

權利變換 機制、流程與常見問題

財團法人都市更新研究發展基金會
麥怡安 主任

2016/9/27

大綱

- 權利變換法令架構
- 書圖內容與注意事項
- 權利變換登記流程
- 權變制度與民間契約

權利變換法令架構

- 都市更新條例
- 權利變換實施辦法
- 權變辦法#3:計畫內容

都市更新條例

- 條例25條揭示權利變換為都更最主要的實施方式
- 另設第四章權利變換專章共16條文佔總條文67條之近1/4。

類別	重點內容	條別	條文重點
要件與程序	報核、變更程序	29	一般報核、變更程序
		29-1	簡易變更程序、要件
	救濟要件程序	32	救濟要件、程序
	請照要件程序	34	得以實施者名義請照
	禁止移轉程序	33	公告禁止事項
	接管要件程序	42	接管通知
	登記程序	43	實施者列冊登記
權利負擔分配	權利變換架構	30	負擔與分配
		31	差額價金找補
		39	權變關係人之處理

都市更新條例

類別	重點內容	條別	條文重點
權利處理	土地所有權	35	視為原有
	建物所有權補償	36	建物補償與拆除
	租賃權賠償	37	租賃之處裡
	地役權消滅	38	地役權之處裡
	權利轉載	40	抵押權、典權或限制登記之處理
	實施者研提方案	41	舊違章處方案

權變實施辦法

■ 權變辦法共32條。

類別	重點內容	條別	條文重點
名詞、要件 定義	條例授權依據	1	授權依據
	權變關係人種類	2	權變關係人
	權變計畫報核 內容文件	3	權變計畫內容
		4	計畫報核文件
	共同負擔項目 細節性規範	13	共同負擔細項
		21	得列工程費項目
權變關係人 相關規定	實施者估定價值	7	權變關係人之價值估定
	補償金發放與塗銷	7-3	權變關係人補償金發放
	分配或補償	9	權變關係人之分配或補償
	土增稅寄存	27	權變關係人土增稅寄存

權變實施辦法

類別	重點內容	條別	條文重點
補償金、權利金發放	土地補償金額度	7-1	補償金發放
	發放後移轉程序	7-2	補償金放後移轉
	權利金發放程序	7-4	權利金發放
權利價值估價計算	三家以上專業估價者	6	委託專業估價者
	評價基準日定義	8	評價基準日
	所有權應分配	10	應配價值計算
分配單元之分配與指配	調查項目	5	權變意願調查
	申請分配與公開抽籤	11	意願調查程序
	限制登記不能合併分配	12	限制登記不能合併分配
	優先指配細節	14	公有地優先指配順序
15		公有地免優先指配情形	

權變實施辦法

類別	重點內容	條別	條文重點
核定後程序	計畫公告與通知	17	權變計畫公告
		18	權變計畫通知
		19	拆遷補償通知
	殘值補償	20	建物殘值補償發放
竣工後程序	接管與找補程序	22	接管通知
		25	差額價金找補時機
	權利變換登記相關	16	登記名義人參與權變
		23	權利變換登記
		24	用地負擔登記公有
		26	差額價金找補註記

權變辦法#3:計畫內容

■ 第三條第一項

款別	內容	章別	章名
無	-	壹	辦理緣起與法令依據
一	實施者名稱、事務所或營業所所在地	參	實施者
二	實施權利變換地區之範圍及其總面積	貳	權利變換範圍
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	肆	原有公共設施用地等土地面積
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	伍	更新前權利關係人名冊
五	土地、建築物及權利金分配清冊	拾陸	土地及建築物分配清冊
六	第十三條第一項第三款至第五款所定費用	拾	權利變換所需費用

權變辦法#3:計畫內容

款別	內容	章別	章名
七	依本條例第三十條第一項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	拾貳	共同負擔
八	各項公共設施之設計施工基準及其權屬	柒	各項公共設施之設計施工基準及其權屬
九	工程施工進度與土地及建築物產權登記預定日期	拾捌	實施進度
十	不願或不能參與權利變換分配之土地所有權人名冊	拾伍	不參與分配清冊
十一	依本條例第三十六條第二項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	捌	土地改良物拆遷補償費
十二	公開抽籤作業方式	拾肆	申請分配及公開抽籤作業方式

權變辦法#3:計畫內容

款別	內容	章別	章名
十三	更新後更新範圍內土地分配圖及建築物配置圖（比例尺不得小於五百分之一）	陸	更新後土地使用及建築計畫
十四	更新後建築物平面圖、剖面圖、側視圖、透視圖		
十五	更新後土地及建築物分配面積及位置對照表	拾參	更新後分配面積及位置
十六	地籍整理計畫	拾柒	地籍整理計畫
十七	本條例第四十一條之舊違章建築戶處理方案	玖	舊違章建築戶處理方案
十八	其他經各級主管機關規定應表明之事項	拾玖	其它應表明事項

權變辦法#3:計畫內容

■ 第三條第二項（土地、建築物及權利金分配清冊）

款別	內容	章別	章名
一	更新前各宗土地之標示	拾陸	土地及建築物分配清冊
二	依第六條及第七條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、永佃權及耕地三七五租約價值	拾壹	更新前後權利價值鑑價
三	依第六條估定之更新後建築物及其土地應有部分及權利變換範圍內其他土地之價值	拾陸	土地及建築物分配清冊
四	更新後得分配土地及建築物之土地所有權人及權利變換關係人名冊	拾陸	土地及建築物分配清冊
五	無法分配者應補償之金額	拾伍	不參與分配清冊
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	拾陸	土地及建築物分配清冊

權變內容及注意事項

- 權利變換範圍
- 原公有公共設施用地
- 土地改良物拆遷補償費
- 舊違章處理方案
- 更新前後權利價值鑑價
- 共同負擔
- 更新後分配面積及位置
- 權利變換選配作業
- 不參與分配名冊
- 土地及建築物分配清冊
- 地籍整理計畫

權變計畫內容架構

事實一：背景

- 壹、緣起及法令依據
- 貳、權變地區範圍
- 參、實施者

事實二：設計

- 陸、更新後土地及建築計畫
- 柒、公設設計基準及權屬

更新前權利

- 肆、原公設地等面積
- 伍、權利關係人名冊

費用推估

- 捌、土地改良物拆遷補償費
- 玖、舊違章處理方案
- 拾、權利變換所需費用

權利表達

- 拾參、更新後分配面積及位置
- 拾肆、申請分配及公開抽籤

權利推估

- 拾壹、權利價值鑑價
- 拾貳、共同負擔

更新後權利

- 拾伍、不參與分配名冊
- 拾陸、分配清冊

執行作業

- 拾柒、地籍整理計畫
- 拾捌、實施進度
- 拾玖、其它

壹、辦理緣起與法令依據

■ 辦理緣起

- 單元區位及是否坐落於更新地區或非更新地區
- 與事業計畫併送或分送
- 公聽會辦理時間與預定目標
- 若有變更則說明變更原因

■ 法令依據

- 條例19條、29條及相關法規
- 事業權變分送：29條第1項
- 事業權變併送：29條第2項
- 如為簡易變更則為29條之1

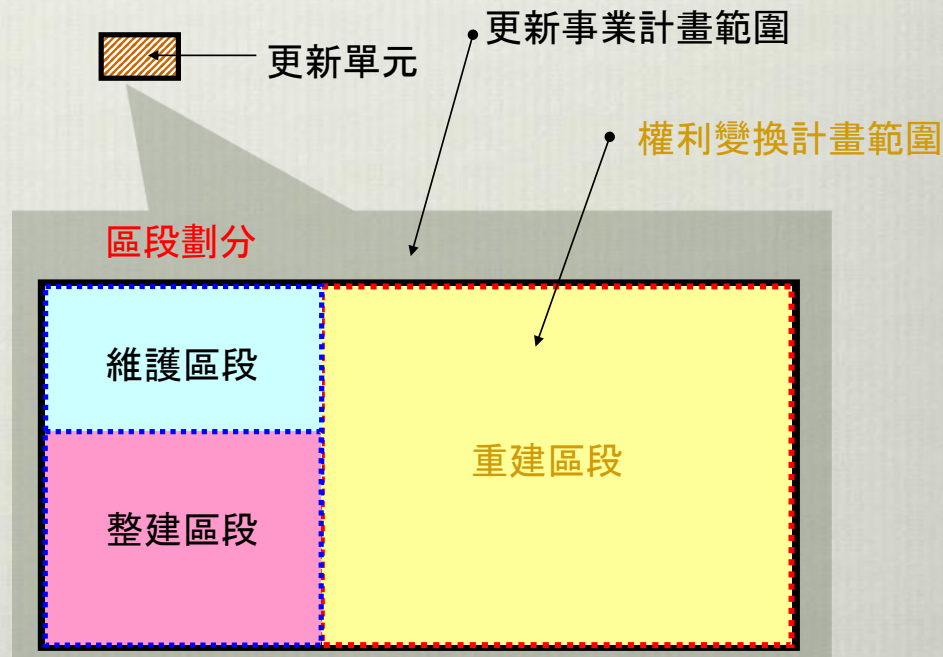
貳、權利變換地區範圍

■ 權利變換地區位置

- 描述更新單元位置
- 描述權利變換範圍（多數等同於更新單元範圍）
- 以**位置示意圖**表示

■ 權利變換範圍總面積

- 描述權利變換範圍內所有地段號
- 總面積
- 以**地籍套繪圖**、**地形套繪圖**表示



貳、權利變換地區範圍

一、權利變換地區位置

本更新單元位處忠孝東路四段及基隆路一段路口，鄰近市府轉運站，為跨街廓更新單元（鄰近松山菸廠，原聯合報大樓），並區分為兩個重建區段（權利變換地區），其位置及範圍詳圖 2-1 更新單元範圍圖。

A 區段權利變換範圍位於臺北市信義區忠孝東路四段以北、忠孝東路四段 553 巷以東、559 巷以西、553 巷 6 弄以南所圍街廓南側；

B 區段權利變換範圍位於忠孝東路四段以北、忠孝東路四段 559 巷以東、559 巷 16 弄以南、基隆路一段以西所圍街廓西南側。

二、權利變換範圍總面積

本案更新單元範圍包含臺北市信義區逸仙段二小段 151、152、153、153-2、154、154-1、156-1、156-2、157、157-1、158、158-2、159、159-2、160、160-2、160-3、160-4、160-5、160-6、166 地號等 21 筆土地，總計面積為 6,103.00 平方公尺（1,846.16 坪）。詳圖 2-2 權利變換地區地籍套繪圖、圖 2-3 權利變換地區地形套繪圖。

本案為跨街廓更新單元，更新單元範圍內西側 A 區段權利變換範圍包括逸仙段二小段 154、157、158、159、160、154-1、157-1、160-3、160-6、166 地號等 10 筆土地，面積 4,926.00 m²。

另配合政府重大政策（臺北好好看系列二）計畫，範圍內原建物（60 使字第 0502 號、70 使字第 1393 號）先行拆除綠美化，並已於民國 99 年 6 月 11 日府都新字第 09930738300 號函准予備查。



圖 2-1 更新單元位置示意圖

參、實施者

■ 實施者

- 公司名稱
- 代表人
- 公司地址
- 營利事業登記證
- 統一編號
- 聯絡電話

■ 信託受託機構

- 如有辦理信託者需標示

肆、原有公共設施用地等土地面積

■ 原有公共設施用地

PS：本章在整理可抵充的公有土地位置面積

- 已徵收開闢之公設地

■ 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

- 實務上未登記地經程序後多登為國有地

項目	面積 (m ²)	所有權人	管理人
1. 原有公共設施用地			
(1) 道路	345.00	新北市	
(2) 綠地	300.00	新北市	
2. 未登記地	0.00		
3. 公有道路、溝渠、河川 (得無償撥用者)	0.00		
合計	645.00		

肆、原有公共設施面積

本更新單元內設有一 8 米計畫道路，土地權屬多屬私人所有，僅部份為國有，參見表 4-1 更新單元內道路面積表，道路用地目前尚未完全開闢，未來擬配合本更新事業由實施者整體興闢之，其中私有之道路用地面積為 885 m²，擬以權利變換方式納入本案公共設施用地共同負擔；545-1 地號土地依原本所載取得原因為抵繳稅款，其中台北市之權利範圍為 1/2（持分面積為 1 m²），參酌臺北市政府財政局 96 年 12 月 17 日北開字第 09633645200 號函意見，擬依都市更新條例規定以權利變換方式，納入本案公共設施用地共同負擔，另以不參與分配方式發給補償金；同地號中華民國之權利範圍亦為 1/2（持分面積 1 m²），依 97 年 5 月 26 日臺北市都市更新審議委員會第 95 次委員會議決議：「（四）請實施者依財政部國有財產局意見申辦該局經營之景美段一小段 545-1 地號土地讓售事宜。」擬於讓售完成後，捐贈予臺北市；542 與 544-1 地號公有土地，面積計 11 m²，依都市更新條例 30 條規定予以抵充。

土地使用分區	地號	所有權人/管理人	土地面積(m ²)	權利範圍	持分面積(m ²)
道路	530-1	張維生	28.00	1	28.00
道路	531-1	賴龍鈺	24.00	1	24.00
道路	540-1	張振雄	73.00	1	73.00
道路	541-1	張振雄	352.00	1	352.00
道路	542	中華民國/臺北市政府工務局新建工程處	7.00	1	7.00
道路	544-1	台北市/臺北市政府工務局新建工程處	4.00	1	4.00
道路	545-1	台北市/臺北市政府工務局新建工程處 中華民國/財政部國有財產局	2.00	1/2	1.00
				1/2	1.00
合計			898.00		898.00

表 4-1 更新單元內道路面積表

土地使用分區	地號	所有權人/管理人	土地面積(m ²)	權利範圍	持分面積(m ²)
道路	522-3	張振雄	130.00	1	130.00
道路	522-4	張振雄	87.00	1	87.00
道路	525-1	張振雄	38.00	1	38.00
道路	526-1	游柏子	304.00	1	304.00
道路	527-1	游家軒	46.00	40/100	18.40
		游國棟		1/5	9.20
		游國榮		20/100	9.20
		游芬美		1/5	9.20
道路	528-1	游家軒	46.00	40/100	18.40
		游國棟		1/5	9.20
		游國榮		20/100	9.20
		游芬美		1/5	9.20
道路	529-1	顏張雲	31.00	1	31.00

伍、更新前權利關係人名冊

■ 土地所有權人名冊

- 歸戶（人）排序
- 檢附地籍套繪圖

■ 更新前合法建築物所有權人名冊

- 歸戶（人）排序

■ 更新前權利變換關係人名冊

- 合法建物所有權人（與坐落地地主不同時）、地上權人、永佃權人、三七五租約承租人
- 交代其座落土地

■ 占有他人土地之舊違章建築戶

- 有門牌及相關證明文件者
- 面積需實測並檢附相關圖面

伍、更新前權利關係人清冊

一、更新前土地所有權人名冊

本更新單元範圍包括新北市板橋區江子翠段溪頭小段 123-8 地號等 16 筆土地，面積共計 2,114.00 m²，除 170-111 地號屬財政部國有財產署所管有之國有土地，面積 95.00 m²，其他皆為私有。公有土地所有權人 1 人，私有土地所有權人 68 人，土地所有權人數共計 69 人。詳表 5-1 更新前土地所有權人名冊。

表 5-1 更新前土地所有權人名冊

編號	所有權人/管理人	標示部			所有權部			他項權利部			備註
		地號	面積 (m ²)	登記次序	權利範圍	持分面積 (m ²)	登記次序	權利種類	他項權利人	其他登記事項等	
1	林文雄	126-4	825.00	0013	344/10000	28.38	0009	抵押權	林文雄	-	
2	財政部國有財產署	170-111	95.00	0001	1/1	95.00	-	-	-	申請免編發權利書狀辦理公有土地權利登記	
3	林文雄	170-3	127.00	0009	1/4	31.75	-	-	-	-	
4	林文雄	26-4	825.00	0030	420/10000	34.65	-	-	-	-	
5	林文雄	170	87.00	0023	1/3	29.00	-	-	-	-	
		26-4	825.00	0034	1/100000	0.01	-	-	-	-	
		26-4	825.00	0038	416/10000	34.32	-	-	-	-	
6	林文雄	123-36	29.00	0002	1/5	5.80	0001	抵押權	林文雄	-	
		123-37	13.00	0002	1/5	2.60	0001	抵押權	林文雄	-	
		170-11	80.00	0002	1/5	16.00	0001	抵押權	林文雄	-	
7	林文雄	26-4	825.00	0027	344/10000	28.38	0029	抵押權	林文雄	-	
8	林文雄	26-4	825.00	0016	11319/100000	93.38	-	-	-	權狀:75 北板字第 20452 號; 權狀:76 北板字第 40509 號	
		170-5	126.00	0008	1/4	31.50	-	-	-	-	
9	林文雄	26-4	825.00	0024	748/10000	61.71	0016	抵押權	林文雄	-	
							0047	最高限額抵押權	林文雄	-	
10	林文雄	26-4	825.00	0033	332/10000	27.39	0045-001	最高限額	林文雄	-	

編號	所有權人/管理人	標示部			所有權部			他項權利部			備註
		地號	面積 (m ²)	登記次序	權利範圍	持分面積 (m ²)	登記次序	權利種類	他項權利人	其他登記事項等	
11	林文雄	26-4	825.00	0011	1655/100000	13.65	-	-	抵押權	林文雄	
12	林文雄	70-7	124.00	0005	1/4	31.00	0009	抵押權	國行	銀司	
13	林文雄	70-4	126.00	0003	1/4	31.50	-	-	-	-	
14	林文雄	70-5	126.00	0004	1/4	31.50	0011	抵押權	國行	銀司	
15	林文雄	26-4	825.00	0012	355/10000	29.29	-	-	-	-	
16	林文雄	70-3	127.00	0001	1/4	31.75	0003	抵押權	華	股 102年7月12日繼承登記(繼承人李明瑞)	
17	林文雄	26-4	825.00	0020	430/10000	35.48	0040	抵押權	台行	銀司	
							0041	抵押權	台行	銀司	
18	林文雄	223-15	16.00	0005	1/5	3.20	-	-	-	-	
		23-8	39.00	0005	1/5	7.80	-	-	-	-	
		70-10	69.00	0005	1/5	13.80	-	-	-	-	
19	林文雄	26-4	825.00	0021	430/10000	35.48	0036	抵押權	台行	銀司	
20	林文雄	26-4	825.00	0005	332/10000	27.39	0008	抵押權	有業	市社	
21	林文雄	26-4	825.00	0003	355/10000	29.29	-	-	-	-	
22	林文雄	70-7	124.00	0004	1/4	31.00	0010	抵押權	華	股	
23	林文雄	170	87.00	0025	1/50	1.74	-	-	-	-	
24	林文雄	170	87.00	0007	1/20	4.35	-	-	-	-	
25	林文雄	170	87.00	0021	4/20	17.40	-	-	-	-	
26	林文雄	170	87.00	0006	1/20	4.35	0001	最高限額抵押權	林文雄	-	
27	林文雄	170	87.00	0009	1/25	3.48	-	-	-	持分已於 102 年 10 月過戶洪仁傑	
28	林文雄	170	87.00	0005	1/10	8.70	-	-	-	-	
		70-3	127.00	0004	1/4	31.75	0004	抵押權	有業	市社	
29	林文雄	170	87.00	0013	2/30	5.80	-	-	-	-	
30	林文雄	170	87.00	0012	1/25	3.48	-	-	-	持分已於 102 年 10 月過戶洪仁傑	
31	林文雄	170	87.00	0011	1/25	3.48	-	-	-	-	
32	林文雄	70-6	124.00	0006	1/4	31.00	-	-	-	-	
		70-4	126.00	0004	1/4	31.50	-	-	-	-	

陸、更新後土地使用及建築計畫

■ 土地及建築物使用計畫構想

- 土地使用強度及性質（分區、容積、建蔽）
- 容積獎勵後使用強度（容獎總表、樓地板面積）
- 允許使用組別
- 空間使用規劃及預計容納人數

■ 建築興建計畫

- 簡述建物構造、形式、使用內容及實設總量
- 檢附圖面：
 - 土地使用分區圖
 - 面積計算表
 - 各層平面圖（附面積計算圖）
 - 各項立、剖面、透視圖

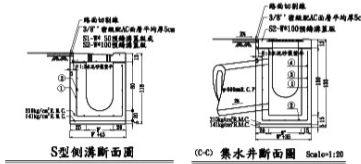
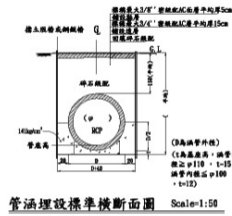
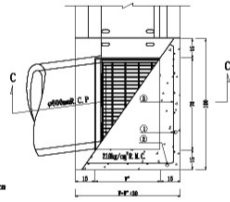
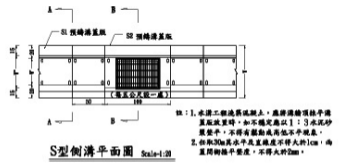
柒、各項公共設施設計施工基準及權屬

■ 興修計畫

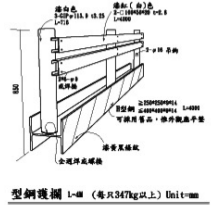
- 更新單元**內、外**之公共設施分別說明
- 說明位置、未來權屬、面積
- 說明興關成本：興關費、地上物補償、土地取得成本（**單元內無**）

■ 施工基準

- 若是道路則參考內政部頒布之「**市區道路及附屬工程設計規範**」相關規定辦理主要工程項目包含：1. 路口處接順 2. 新設 AC 車道 3. 新設 U 型溝、集水井 4. 纜線管路工程 5. 路燈工程
- 如屬綠地或其他公設，建議與未來管理機關先行協調，其規劃設計可參照一般公共工程水準



註：側溝深度之 150cm，應以乙種土級土級。



溝槽尺寸及配置表

溝槽尺寸	溝槽		溝槽		溝槽	
	溝槽	溝槽	溝槽	溝槽	溝槽	溝槽
溝槽	溝槽	溝槽	溝槽	溝槽	溝槽	溝槽

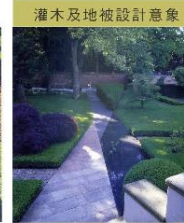
集水井標準尺寸及配置表

集水井	集水井		集水井		集水井	
	集水井	集水井	集水井	集水井	集水井	集水井
集水井	集水井	集水井	集水井	集水井	集水井	集水井

臺北市中山區長春路二小段 559-5 地號等 83 筆土地都市更新單元都市更新事業權利變換計畫

柒、各項公

興闢綠地之施工基準



一樓及公園植栽計畫圖-灌木及地被類



灌木類



地被類

圖 7-3 植栽配置圖

臺北市中山區長春路二小段 559-5 地號等 83 筆土地都市更新單元都市更新事業權利變換計畫

柒、各項公共設施設計施工基準及權圖 7-4

捌、土地改良物拆遷補償費

■ 合法建築物拆遷補償費

- 依條例36條、提列標準
- 需算**拆除費用**於補償數額中預扣

■ 合法建築物拆遷安置費

- 依事業計畫中的拆遷安置計畫提列

■ 其它土地改良物拆遷補償

- 實務上有頂樓加蓋、未登記的地下室可提列
- 面積需實際測量併簽證
- 依提列標準提列（可參公共工程拆遷標準）

■ 發放時程

- 拆遷補償費需依權變辦法20條規定，核定後15日內發放
- 安置費依約定或合理規劃經審議核定確認

表 8-1 合法建築物拆遷補償費明細表

序號	編號	門牌	建號	建物面積(m ²)	所有權人	權利範圍	拆除面積(m ²)	補償面積(m ²)	補償單價	補償總價(元)	拆除單價	拆除費用	應補償總價(元)
1	A	文林路 560 巷 1 號	10328	59.61	顏利勇	1 / 1	59.61	66.00	15,830	1,044,780	450	26,824	1,017,956
2	A	文林路 560 巷 1 號	10329	59.61	顏利勇	1 / 1	59.61	66.00	15,830	1,044,780	450	26,824	1,017,956
3	A	文林路 560 巷 1 號	10330	59.61	顏利勇	1 / 1	59.61	66.00	15,830	1,044,780	450	26,824	1,017,956
4	C-1	文林路 560 巷 3 號	10331	59.61	顏利勇	1 / 1	59.61	66.00	15,830	1,044,780	450	26,824	1,017,956

表 8-2 合法建築物拆遷安置補償明細表

序號	編號	門牌	建號	所有權人	配合遷移獎勵金 D(元)	搬遷補助費 E(元)	拆遷安置費用
1	A	文林路 560 巷 1 號	10328	顏利勇	626,868	200,000	826,868
2	A	文林路 560 巷 1 號	10329	顏利勇	626,868	-	626,868
3	A	文林路 560 巷 1 號	10330	顏利勇	626,868	-	626,868
4	C-1	文林路 560 巷 3 號	10331	顏利勇	683,856	280,000	963,856
5	C-2	文林路 560 巷 3 號 2 樓	10332	顏利勇	626,868	-	626,868
6	C-3	文林路 560 巷 3 號	10333	顏利勇	626,868	-	626,868

表 8-3 其他土地改良物補償費用明細表

序號	編號	建物門牌	所有權人	持分	拆除面積(m ²)	總補償面積(m ²)	補償單價(元/m ²)	拆除單價(元/m ²)	拆遷處理費 A(元)	拆遷獎勵金 B(元)	拆除費用 C(元/m ²)	應補償總價 A+B-C(元)	應補償費用(元)
1	A	文林路 560 巷 1 號(地)	顏利勇	1 / 1	15.45	16.00	12,630	620	101,040	60,624	9,581	152,083	152,083
2	D-3	文林路 560 巷 4 號(地)	顏利勇	1 / 1	15.38	16.00	12,630	620	101,040	60,624	9,533	152,131	152,131
3	D-3	文林路 560 巷 4 號(地)	顏利勇	1 / 1	15.38	16.00	12,630	620	101,040	60,624	9,533	152,131	152,131

玖、舊違章建築戶處理方案

■ 法令依據及認定方式

- 新北市目前為**81年1月10**日前（需檢附相關證明文件）
- 無權占有方屬之（**但屬先占後租者亦可**）

■ 處理方案

- 面積及權利人（面積實測、戶籍、水電單、稅單等）
- 安置方式
 - 現金補償：依協議結果（**原則不超過銷售淨利**）
 - 現地安置：需自行支付更新成本及面積差價
 - 異地安置：實施者提出方案及其成本
- 安置及發放時程
 - 無規定，需檢附全部協議書
 - **核定前如無協議書則不給予容積獎勵（事業階段即處理）**

捌、舊違章建築戶處理方案

一、法令依據

依都市更新條例第 21 條及第 41 條規定，擬定舊違章建築戶處理方案，並納入權利變換計畫內一併報核。另依據臺北市都市更新自治條例第 19 條規定，以現地安置方式處理舊違章建築戶。

二、舊違章建築戶之認定

本案屬占有他人土地之舊違章建築戶共計 4 戶，另依據「臺北市都市更新自治條例」第 19 條第 2 項第 6 款規定，得申請容積獎勵 $\Delta F6$ 者須以民國 77 年 8 月 1 日以前興建完成者為限。

三、處理方案

(一) 舊違章建築戶現有面積

四戶佔有他人土地舊有違章建築物經委託測量公司測量結果如下表，總面積為 333.85 m^2 。

(二) 拆遷補償方式說明

1. 申請安置面積

依據「臺北市都市更新自治條例」第 19 條第 2 項第 6 款規定，實施者為現地安置基地內舊違章建築戶所需樓地板面積。

各戶所需之現地安置面積，以各戶現況測量面積為準，且各戶申請面積不得超過本地區樓地板面積平均水準 93.9 m^2 。依上述原則，錦西街 53 巷 18 號 1 樓、2 樓、3 樓實測面積分別為 72.45 m^2 、63.07 m^2 、63.07 m^2 ，錦西街 53 巷 20 號 2、3 樓實測面積為 135.26 m^2 ，所需現地安置面積分別以 63.07 m^2 三戶，及 93.9 m^2 一戶計之，詳表 8-1。

表 8-1 舊有違章建築物實測面積表

編號	門牌號碼	門牌改鋪時間	所有權人	構造	實測面積 (m ²)	安置面積 (m ²)	備註
1	錦西街 53 巷 20 號 2、3 樓	查無	陳良勳	加強磚造	135.26	93.90	現地安置，面積 93.9 m^2
2	錦西街 53 巷 18 號	54 年	林敏超	加強磚造	72.45	63.07	現地安置，面積 63.07 m^2
3	錦西街 53 巷 18 號 2 樓	查無	林君正	加強磚造	63.07	63.07	現地安置，面積 63.07 m^2
4	錦西街 53 巷 18 號 3 樓	查無	林敏超	加強磚造	63.07	63.07	現地安置，面積 63.07 m^2
合計		-	共 4 人	-	333.85	283.11	

2. 應負擔費用

本案更新事業實施總成本 1,253,354,844 元，總產權面積 9,731.09 坪，更新實施成本平均單價為 128,799 元/坪。依本案舊違章建築物現地安置，申請現地安置面積共 85.64 坪 (283.11 m^2)，現地安置戶共需支付 11,030,347 元，惟實際負擔之費用應扣除銷售管理費與風險管理費部份，故舊違章建築戶實際應負擔之費用為 9,751,913 元，相關計算方式詳參表 8-2。

舊違章建築戶應負擔之費用於更新完成後一次支付予實施者，逾期未繳納實施者得向地政機關於其獲配之單元辦理費用未繳納完畢前不得移轉之相關註記說明。

拾、權利變換所需費用

■ 權利變換成本說明

- 權利變換範圍內的成本
- 依條例30條、權變辦法13、21條規定

■ 費用負擔計算

- 需注意在權利變換範圍內是否有收入，例如：
 - 各級政府對該案的**全案性**補助款
 - 條例30條第4項後段要求公共設施管理機關之資金挹注
- 計算成本單價供審議參考
 - 總成本扣除總收入除產權面積計算
 - **如有現地安置戶則以此單價計算其應負成本**

拾、權利變換所需費用

一、成本說明

預估更新實施經費為 1,076,658,759 元，內容詳表 10-1 都市更新權利變換地區範圍實施經費明細表。

表 10-1 都市更新權利變換地區範圍實施經費明細表

可報列項目		數量	單位	單價/費率	總價	說明		
全 工 程 費 用 (A)	一、重建費用	(一)建築設計費	1	式	13,126,361 元/式	13,126,361 元	依台灣省建築師酬金標準表一級(中級)建築標準	
		(二)營造費用(含公益設施地庫地板面積)	5,338.05	坪	116,651 元/坪	622,688,871 元	樓地板面積*營造單價+特殊因素費用	
		(三)空氣汙染防制費	845.56	日	2.47 元/日/日	58,772 元	以工期28個月計算	
		(四)其他必要費用	1.公寓大廈公共基金	1	式	2,007,329 元/式	2,007,329 元	依公寓大廈管理條例提列
		2.外牆水電、瓦斯管線工程費	125	戶	75,000 元/戶	9,375,000 元	依通案性收費標準提列	
		3.建築執照相關規費	1	式	360,611 元/式	360,611 元	依新北市工務局建築執照規費標準提列	
合計：						647,616,938 元		
氣 程 費 用 (B)	一、調查費	(一)都市更新規劃費	1	式	6,000,000 元/式	6,000,000 元	依實際狀況提列	
		(二)不動產估價師費(含技師簽證費)	1	式	1,500,000 元/式	1,500,000 元	依實際狀況提列	
		(三)鑽探費用	4	孔	75,000 元/孔	300,000 元	依通案性收費標準提列	
	二、更新	前土地及建物測量費用	1	式	264,000 元/式	264,000 元	依實際狀況提列	
	三、合法	建物的通編費	1	式	21,806,995 元/式	21,806,995 元	專業估價者查估評定	
	四、合法	建物的通安置費	1	式	33,657,655 元/式	33,657,655 元	專業估價者查估評定	
(B)	五、其他	土地改良物的通編費	1	式	1,768,918 元/式	1,768,918 元	專業估價者查估評定	
	六、地籍	整理費	125	戶	20,000 元/式	2,500,000 元	依通案性收費標準提列	
合計：						67,797,568 元		
參、貸款利息(C)			713,407,183	元	2.401%	%	36,019,612 元	以 $[(A+B) \times \text{年息百分率} \times \text{更新期間} \div 2]$ 計算之，容移費用則不除以2
貸款利息(C) 合計：						36,019,612 元		
肆、稅捐(D)	一、印花稅	承攬契據	787,208,432	元	0.1	%	787,208 元	以承攬契據金額*0.1%計算
稅捐(D) 合計：						787,208 元		
伍、管理費用(E)	一、行政作業費用(E1)		-	元	-	%	- 元	本案未提列
	二、信託費用(E2)		1	式	3,200,000 元/式	3,200,000 元	依實際合約提列	
	三、總務及人事管理費用(E3)		752,221,326	元	5.00	%	37,611,066 元	$(A+B+C+D) \times \text{人事管理費率}$
	四、銷售管理費用(E4)		752,221,326	元	6.00	%	45,133,280 元	$(A+B+C+D) \times \text{銷售管理費率}$
	五、風險管理費用(E5)		793,032,392	元	12.00	%	95,163,887 元	$(A+B+C+D+E1+E2+E3) \times \text{風險管理費率}$
管理費用(E) 合計：						181,108,233 元		
陸、其他	一、容移移轉費用		1	式	143,329,200 元/式	143,329,200 元	依當期之公告土地現值加成計算	
共同負擔費用(A)+(B)+(C)+(D)+(E) 合計：						1,076,658,759 元		

拾壹、更新前後權利價值鑑價

■ 評價基準日

- 權變計畫報核前六個月內

■ 鑑價結果比較

- 由實施者委託三家以上專業估價者（**修法中**）
- 列表比較三家更新前後各單價、總價、權利人分配價值
- 依估價師法26條兩兩相較不得超過20%之差距

■ 鑑價結果選定

- 折價抵付型權變多考慮權利人**應分配最多者**
- 自力造屋者多考慮**差額價金最少者**
- **全體合意選定或更新會會員大會議決選定**

拾壹、更新前後權利價值鑑價

■ 更新前後鑑價結果

- 更新前鑑價結果
 - 各宗土地價值
 - 各土地所有權人權利價值
 - 土地所有權人與權利變換關係人之對應
 - 各權利變換關係人權利價值
- 更新後鑑價結果
 - 各分配單元價值（土地、建築物）
 - 各分配車位價值

拾壹、更新前後權利價值鑑價

依都市更新權利變換實施辦法第六條規定，權利變換前各宗土地及更新後建築物及其土地應有部分及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委託三家以上鑑價機構查估後評定之。

本案茲委託三家鑑價機構，包括巨秉不動產估價師聯合事務所、宏大不動產估價師聯合事務所、展基不動產聯合估價師事務所，依據「不動產鑑價技術規則」，分別進行本案更新前後權利價值之查鑑工作。三家鑑價機構之鑑價報告書摘要，詳附錄六所示、表 11-1 三家鑑價機構鑑價結果比較表。

一、評價基準日

以民國 97 年 8 月 7 日為評價基準日。

二、鑑價結果比較

三家鑑價機構鑑價結果比較詳表 11-1 三家鑑價機構鑑價結果比較表及附錄

三、三家鑑價機構估價報告摘要。

三、鑑價結果選定

三家鑑價機構之鑑價結果，因巨秉估價師聯合事務所之**更新後房地總價值最高，且土地所有權人之應分配價值與比例最高**，就整體而言對於原土地所有權人之權益最為有利，故採用其鑑價結果作為權利變換計算之依據。

四、更新前後鑑價結果

(一) 更新前鑑價結果

本都市更新權利變換計畫案範圍內，原 158-21、158-32 及 163 地號等三筆土地之土地所有權人張景河，業已與地上權人華泰商業銀行股份有限公司達成

協議，已完成該地上權塗銷登記，且其所有土地產權已於 98 年 05 月 08 日移轉予吉美建設事業股份有限公司及富廣開發股份有限公司；另地號 161 土地之土地所有權人吉美建設事業股份有限公司，業與座落其土地之建號 671（門牌地址：西藏路 34 號）合法建物所有權人王梅音等 14 人達成協議，已完成相關完稅作業，刻正辦理產權移轉登記予證明吉美建設事業股份有限公司。故以上地上權人及合法建物所有權人擬依都市更新條例第 39 條 1 項規定，不另估算其權利價值且無權利變換關係人等事宜。

本案更新前土地總價為 1,166,137,500 元，詳表 11-2 更新前各土地權利價值表。更新前各土地所有權人權利價值詳表 11-3 更新前各土地所有權人權利價值表。

(二) 更新後鑑價結果

本案更新後住宅單元價值為 3,850,835,730 元，停車位價值為 570,400,000 元，詳表 11-4 更新後各分配單元價值表、表 11-5 更新後停車位價值表。

說明選定理由

表 11-1 三家鑑價機構鑑價結果比較表

項目		巨秉	宏大	展基
更新前 土地價值	土地平均單價(元/坪)	1,000,000	1,000,000	991,000
	更新前土地總價(元)	1,166,137,500	1,166,137,500	1,155,642,263
更新後 房地價值	地面層平均建坪單價(元/坪)	596,243	587,271	595,277
	二樓以上平均建坪單價(元/坪)	475,200	473,271	471,531
	車位平均價格(元/個)	1,901,333	1,901,333	1,801,333
	更新後總權利價值(元)	4,421,235,730	4,403,564,586	4,362,631,419
土地所有權人應分配權利價值(元)		2,647,523,192	2,629,852,048	2,588,918,881

表 11-2 更新前各土地權利價值表

序號	地號	土地面積(m ²)	土地面積(坪)	使用分區	公告現值(元/m ²)	公告現值(元/坪)	土地單價(元/坪)	土地價值(元)
1	158-00	748.00	226.27	住 3	157,176	47,546	890,765	201,553,341
2	158-03	52.00	15.73	住 3	172,000	52,030	1,031,804	16,230,283
3	158-07	233.00	70.48	住 3-1	109,000	32,973	1,113,456	78,479,159
4	158-08	22.00	6.66	住 3-1	172,000	52,030	1,031,804	6,866,658
5	158-09	42.00	12.71	住 3	172,000	52,030	1,031,804	13,100,074

表 11-3 更新前各土地所有權人權利價值表

序號	土地所有權人/管理人	更新前土地權利價值歸人合計(元)	更新前土地權利價值比例歸人(%)
1	中華民國/財政部國有財產局	493,711,378	42.337321%
2	臺北市/臺北市政府財政局	13,045,376	1.118682%
3	吉美建設事業股份有限公司	315,828,044	27.083259%
4	游光宇	25,577,982	2.193393%
5	游震宇	23,460,019	2.011771%
6	傅耀弘	64,877	0.005563%
7	廣興開發股份有限公司	259,044,400	22.213881%
8	黃宗文	6,357,900	0.545210%
9	翁伊黎	64,877	0.005563%
10	朱惠珍	28,982,647	2.485354%
總計	10人	1,166,137,500	100.0000%

註：依巨秉不動產聯合估價師事務所之鑑價結果。

表 11-4 更新後各分配單元價值表

序號	分配單元編號	總產權面積合計		平均建坪單價 (元/坪)	更新後權利價值 (元)
		m ²	坪		
1	A1-1	5.87	1.78	-	-
2	A1-2	242.51	73.36	472,000	34,625,920
3	A2-2	242.51	73.36	492,000	36,093,120
4	A1-3	242.98	73.50	460,000	33,810,000
5	A2-3	242.98	73.50	460,000	33,810,000

表 11-5 更新後停車位價值表

樓層	大小	形式	數量(部)	車位單價(元/坪)	價值(元)
B2	大	平面	38	2,100,000	79,800,000
	小	平面	37	2,000,000	74,000,000
B3	大	平面	38	2,000,000	76,000,000
	小	平面	37	1,900,000	70,300,000
B4	大	平面	39	1,900,000	74,100,000
	小	平面	37	1,800,000	66,600,000
B5	大	平面	38	1,800,000	68,400,000
	小	平面	36	1,700,000	61,200,000
總計	-	-	300	-	570,400,000

註：1. 大車位規格為 250cm×600cm、小車位規格為 225cm×575cm。

2. 依巨秉不動產聯合估價師事務所之鑑價結果。

拾貳、共同負擔

■ 用地負擔

- 公共設施項目及面積：第柒章內容
- 抵充之公有土地用地面積：第肆章內容
- 土地所有權人負擔公共設施用地面積及比例

■ 費用負擔

- 費用總額：第拾章內容
- 更新後總價值：第拾壹章內容
- 平均費用負擔比例

■ 平均共同負擔比例

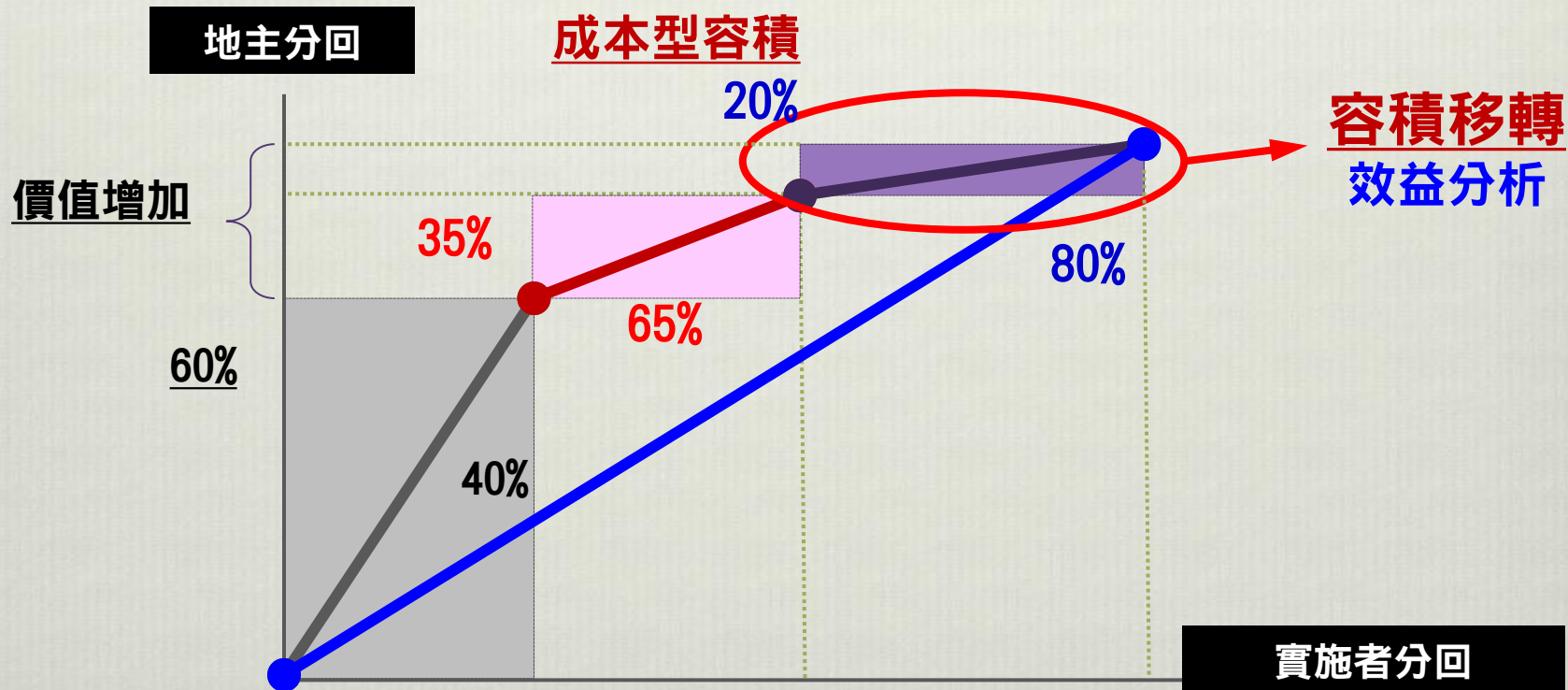
- 用地負擔比例、費用負擔比例：可作為條例30條第4項後段決策之考量

■ 土地所有權人共同負擔額度

- 計算各權利人（含權變關係人）之共同負擔額度（費用負擔）
- 如有現金繳納、其他提供資金者需說明

容積類型影響共同負擔比

- 成本型容積 (容移等) 可把餅做大，增加地主分回 (對地主有利)
- 若地主不自行出容積成本而列入共同負擔時，將造成比例增加



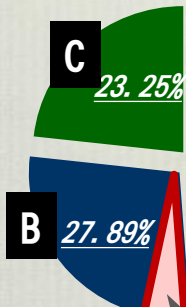
有無容移各角色之效益分析

效益情形

容積成本

衍生營建成本、管理費

實施者利潤
1.42億元



21.74億元

地主獲益
48.86%

沒容移方案

地主並無負擔成本下，直接獲益

容移方案

72.81%

27.19%

B

衍生營建成本、管理費：12.41億元

容積成本：10.34億元 C



地主分得 137.16億元

折價抵付 51.22億元

管理費
風險

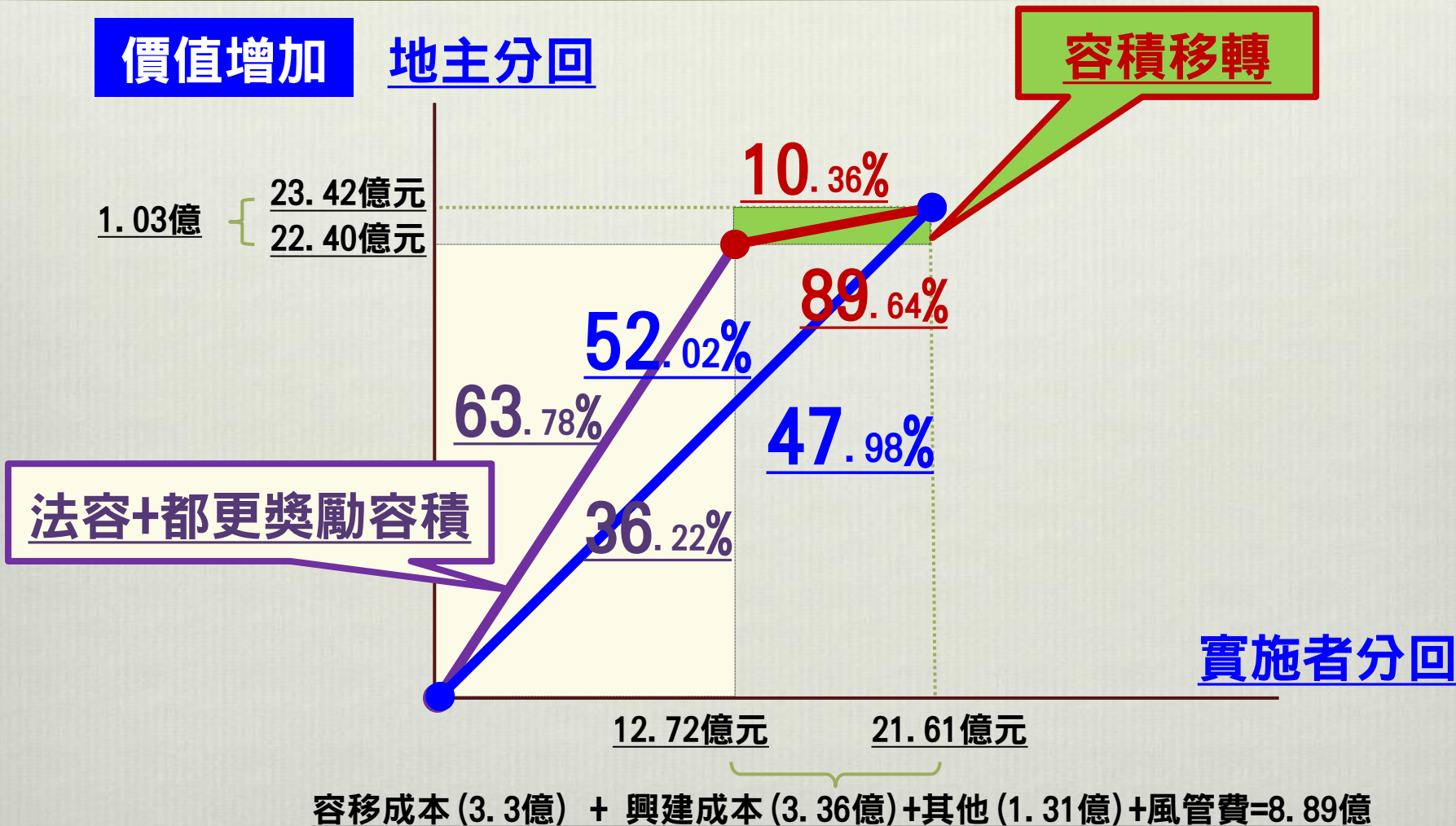
實施者利潤

68.23%
(158.90億元)

地主分回
共同負擔

31.77%
(73.97億元)

容積移轉對共同負擔比的影響



其他提供資金者的可能

■ 內政部90年5月18日90營署都字第025335號函

- 略…。3. **提供資金協助辦理都市更新事業者**，得納入權利變換計畫參與分配，並依都市更新條例 第43條規定辦理登記。

■ 內政部94. 6. 13內授營都字第0940006760號函

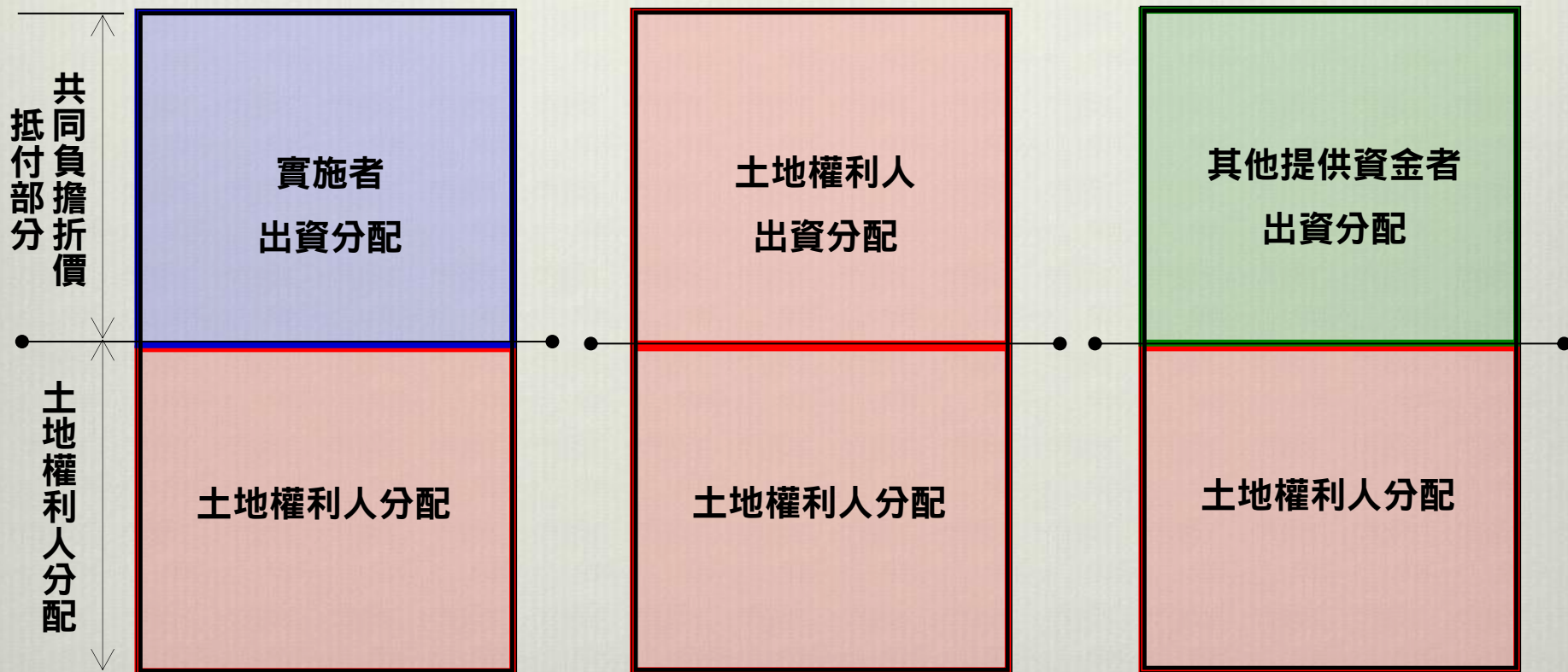
- 查都市更新事業以權利變換方式實施，提供資金協助辦理都市更新事業者，得依都市更新條例第3條第5款規定，納入權利變換計畫參與分配，並依同條例第43條規定辦理登記，
- 本部營建署90年5月18日營署都字第025335號函（諒查）已有明釋；並**無限制出資者應備之資格**。是以，本案土地所有權人或**其他投資者提供資金作為共同負擔費用**，自得依上開函釋參與更新後建築物及土地之分配。

其他提供資金者的可能

I 標準型

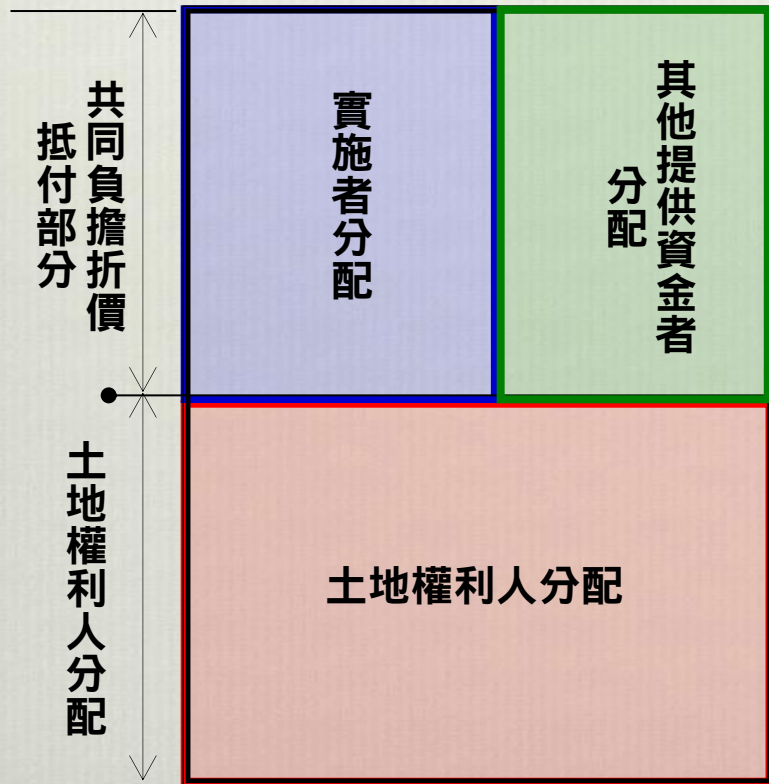
II 自力造屋型

III 資金引入型

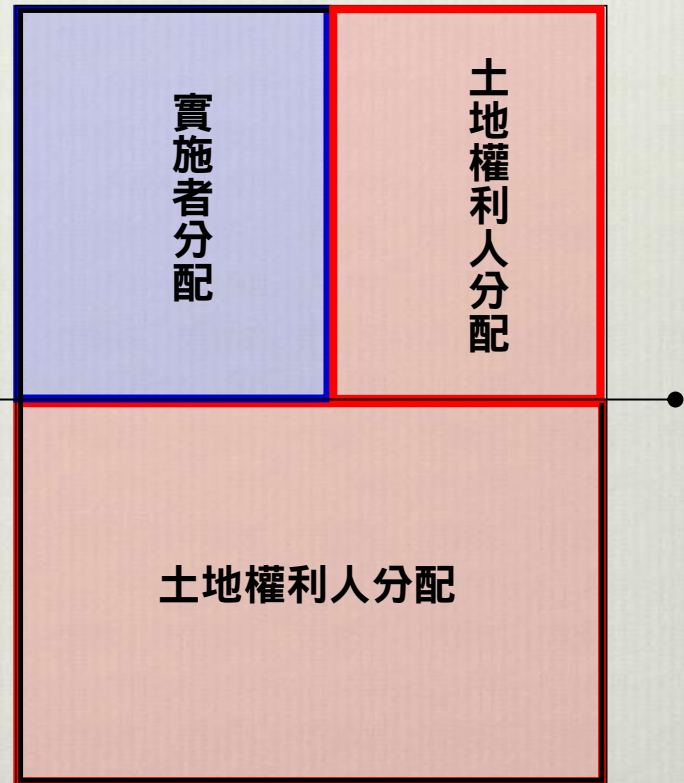


其他提供資金者的可能

IV- I 混和型之一



IV- II 混和型之二



其他提供資金者的可能

IV-III 混和型之三

IV-IV 混和型之四

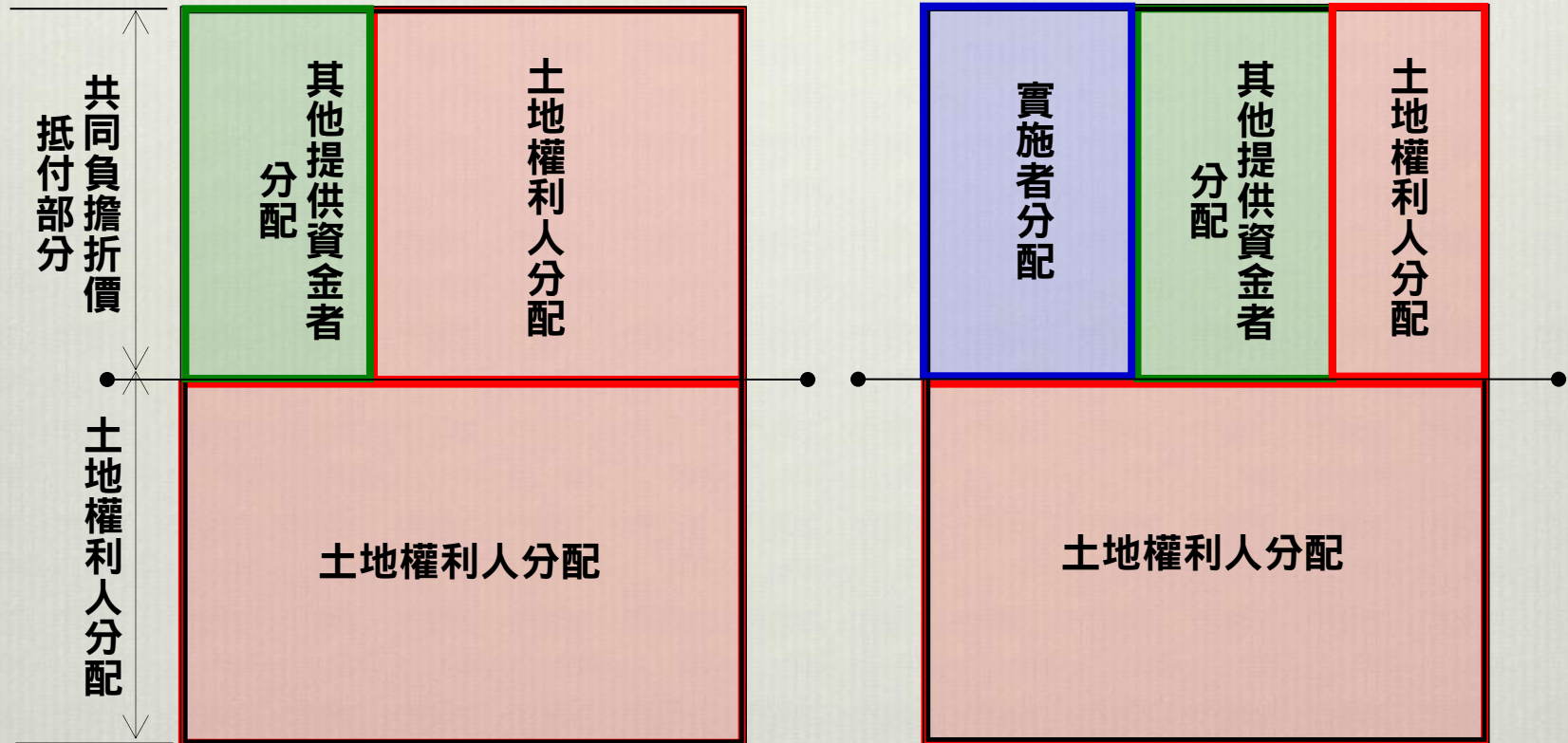


表 11-1 更新後總價值表

	數量	單位	平均單價	單位	複價 (元)
住宅銷售面積	7,450.29	坪	431,450	元/坪	3,214,428,038
停車位	263	部	1,755,894	元/部	461,800,000
合計					3,676,228,038

拾壹、共同負擔

一、公共設施用地共同負擔

依都市更新條例第三十條規定：實施權利變換時，權利變換範圍內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊戲場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等七項用地，除以各該原有公共設施用地、公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地抵充外，其不足土地與工程費用、經主管機關核定後，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比例共同負擔。

本區計畫道路面積為 473.61 m²，本案將廢除區內未開闢之 6m 計畫道路，並以該道路面積全數增設為綠地公共設施用地，該綠地面積為 473.61 m²。由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比例共同負擔。

$$\begin{aligned}
 &= \text{共同負擔公共設施用地面積} / \text{權利變換範圍面積} \\
 &= 473.61 \text{ m}^2 / 4,359.61 \text{ m}^2 \\
 &= 10.863\%
 \end{aligned}$$

二、費用共同負擔

(一) 共同負擔費用總額

本案共同負擔費用為 1,793,304,663 元。

(二) 更新後總價值

本案更新後土地及建築物總價值為 3,676,228,038 元。

更新後總價值 = 更新後土地及建築物總價值 + 停車位價值

(三) 共同負擔費用平均負擔比例

$$\begin{aligned}
 &\frac{\text{共同負擔費用總額}}{\text{更新後總價值}} \times 100\% = \text{共同負擔費用平均負擔} \\
 &\frac{1,793,304,663}{3,676,228,038} \times 100\% = 48.78\%
 \end{aligned}$$

三、各土地所有權人共同負擔額度

共同負擔金額由各土地所有權人及其權利變換關係人，按其更新前權利價值比例負擔之，詳表 11-2。

所有權人 / 管理人	更新前權利價值 (元)	權利價值比例	負擔方式(元)		合計
			更新後房地折價 抵付	現金繳納	
富康開發股份有限公司	259,044,400	22.213881%	394,010,398	-	394,010,398
黃宗文	6,357,900	0.545210%	9,670,461	-	9,670,461
賴伊齡	64,877	0.005563%	98,679	-	98,679
朱惠珍	28,982,647	2.485354%	44,083,039	-	44,083,039
總計	1,166,137,500.00	100.000000%	1,773,712,538	-	1,773,712,538

五、共同負擔費用分攤說明

依據都市更新條例第3條5款、內政部營建署90年5月18日九十營署都字第025335號函及內政部94年6月13日內授營都字第0940006760號解釋函(詳附錄四),敘明都市更新事業以權利變換方式實施,提供資金協助辦理都市更新事業者,得納入權利變換計畫參與分配,並依同條例第43條規定辦理登記;另敘明無限制出資者應備之資格。因此,本案土地所有權人或其他投資者提供資金作為共同負擔費用,自得依上開函釋參與更新後建築物及土地之分配,以下就實施者及提供資金之共同投資人就費用共同負擔之分攤及出資比例說明。

(一) 土地所有權人以權利變換後應分配土地及建築物折價抵付予實施者及共同投資人提供資金比例

本案費用共同負擔係為土地所有權人以權利變換後應分配土地及建築物折價抵付予實施者及共同投資人,其費用共同負擔分攤金額係以實施者與共同投資人約定提供資金之比例計算之,再據以分配費用共同負擔價值範圍內之部份更新後建築物及土地,實施者及共同投資人約定提供資金比例及金額,詳表12-2及表12-3。

表 12-2 實施者及共同投資人約定提供資金比例及金額表

項目	金額(元)	約定提供資金佔費用共同負擔之比例
共同投資人	993,279,021	56.0000%
實施者	780,433,517	44.0000%
總計	1,773,712,538	100.0000%

註：本案執行階段若有實際超出共同負擔費用情形(如：原物料價格調漲等因素),實施者及共同投資人依約定出資比例據以調整實際支出費用。

(二) 共同投資人約定出資比例及金額說明

依前項說明,共同投資人得分配費用共同負擔價值範圍內之部份更新後建築物及土地,經實施者同意,共同投資人約定之出資比例佔費用共同負擔金額之56.00%,各共同投資人約定之比例及金額,詳表12-3折價抵付費用分攤表。

表 12-3 共同投資人約定出資比例佔費用共同負擔價值部份分攤表(單位:元)

共同投資人	約定出資比例	出資後可分配金額	出資後可分配價值佔費用共同負擔之比例
富康開發股份有限公司	28.00%	496,639,511	28.00%
徐光宇	7.00%	124,159,878	7.00%
徐震宇	3.00%	53,211,376	3.00%
張景河	14.00%	248,319,755	14.00%
朱惠珍	4.00%	70,948,502	4.00%
總計	56.00%	993,279,021	56.00%

拾參、更新後分配面積及位置

■ 更新後供分配之土地

- 不包括七項公共設施用地或屬**共同負擔之樓地板面積**，已在第柒章交代
- 一筆或數筆土地（ex多分區、多建照）

■ 更新後供分配之建築物及其土地應有部分

- 不含捐贈之公益設施、七項公共設施、現地安置舊違章戶（特殊）
- 折價抵付共同負擔
 - 特殊態樣：**一部或全部現金繳納共同負擔、共同投資人（其它提供資金者）**
- 土地及建物所有權人申請分配
 - 是否有特殊態樣
 - 公有土地：具體利用計畫、優先指配、通案性選配原則

拾參、更新後分配面積及位置

關係人)。

一、更新後供分配之土地

本案更新前共計有臺北市中正區永昌段六小段 158 地號等 4 棟積 3,855.00 m²。更新後，本案依地籍整理計畫將權利變換範圍地號，新編之正式地號及登記面積依未來地政機關登記為準住宅區、第三之一種住宅區及道路用地。

本案更新後住宅用地之土地計採共同持分方式，各戶持分比

二、更新後供分配之建築物及其土地應有部份

本案更新後規劃興建 RC 造、地上 20 層、地下 5 層之集合住宅，1 樓作為社區入口門廳、金融保險業及一般零售業等使用，2 樓至 15 樓標準層規劃為集合住宅，計有 107 戶住宅、1 戶日常用品零售業及地下層 (B2) 停車空間、2 戶金融保險業。其可供分配方式可分為以下二部份說明：

(一) 折價抵付共同負擔

係由土地所有權人以更新後土地及建築物折價抵付予實施者及本案共同投資人，其中共同投資人皆為本案土地所有權人，其折價抵付部份之分擔內容，詳第拾貳章、共同負擔之表 12-3；分配結果詳表 16-2 土地及建築物分配清冊（實施者）、表 16-3 土地及建築物分配清冊（共同投資人）。

(二) 土地所有權人及權利變換關係人申請分配

除共同負擔折價抵付予實施者及共同投資人之更新後土地及建築物外，土地所有權人得申請分配價值，為更新後應分配價值。

選配結果由土地所有權人及權利變換關係人自行選擇，或依「都市更新權利變換實施辦法」第 11 條規定以公開抽籤方式辦理之，並據以計算其差額價金，分配結果詳表 16-1 土地及建築物分配清冊（土地所有權人及權利變換

表 13-1 更新後土地及建築物分配面積表

編號	土地應有部份 m ²		(A) 建物專有面積 m ²				(B) 建物共用面積 m ²	建物面積總計 (A+B)		露臺面積 m ²
	面積	土地持分 (/100,000)	持分面積	室內面積 (A)	陽台 (B)	m ²	小計 (A+B+C)	共用合計	m ²	
A1-1	3855.00	1600	61.68	4.23			4.23	1.64	5.87	1.78
C1-1	3855.00	1930	74.40	383.09	11.2	7.92	402.21	125.64	527.85	159.67
C2-1	3855.00	1824	70.32	365.16	8.95	5.17	379.28	119.75	499.03	150.96
A1-2	3855.00	887	34.19	141.86	8.78	11.19	161.83	80.68	242.51	73.36
A2-2	3855.00	887	34.19	141.86	8.78	11.19	161.83	80.68	242.51	73.36
B1-2	3855.00	764	29.45	120.50	8.78	11.08	140.36	68.52	208.88	63.19
B2-2	3855.00	764	29.45	120.50	8.78	11.08	140.36	68.52	208.88	63.19
A1-3	3855.00	888	34.23	141.86	8.78	11.66	162.30	80.68	242.98	73.50

表 13-2 更新後法定及增設停車位清冊

樓層	編號	大小	形式	規格	種類	土地持分(1/100000)
地下二層	1	大	平面	250X600	獎勵停車	10
地下二層	2	大	平面	250X600	獎勵停車	10
地下二層	3	大	平面	250X600	獎勵停車	10
地下二層	4	大	平面	250X600	獎勵停車	10
地下二層	5	大	平面	250X600	獎勵停車	10
地下二層	6	小	平面	225X575	獎勵停車	10
地下二層	7	大	平面	250X600	獎勵停車	10
地下二層	8	大	平面	250X600	獎勵停車	10
地下二層	9	大	平面	250X600	獎勵停車	10
地下二層	10	大	平面	250X600	獎勵停車	10
地下二層	11	大	平面	250X600	獎勵停車	10
地下二層	12	大	平面	250X600	獎勵停車	10
地下二層	13	大	平面	250X600	獎勵停車	10
地下二層	14	大	平面	250X600	獎勵停車	10
地下二層	15	小	平面	225X575	獎勵停車	10

拾肆、申請分配及公開抽籤作業方式

■ 申請分配

- 申請分配位置通知
- 申請分配原則

■ 公開抽籤日作業記錄及抽籤結果

- 抽籤事由：位置重複、未於期限申請、**不符分配原則**
- 抽籤方式：
 - 宣讀抽籤規則
 - 先處理重複者再處理未申請分配者
 - 協調→抽籤→協調→抽籤→協調→抽籤
- 抽籤結果：說明被抽籤人、原因、結果及通知情形

拾伍、公開抽籤作業方式

一、申請分配位置通知

實施者業於 95 年 10 月 2 日以廣宇 95 字第 GA05002-10001 號函通知土地所有權人及權利變換關係人，申請分配期間為民國 95 年 10 月 2 日至 95 年 11 月 2 日，請相關權利人就分配位置提出申請。

若土地所有權人或權利變換關係人權利變換後應分配之價值，未達最小分配面積基準，且未於申請分配期限內提出分配位置申請者，依都市更新條例第三十一條規定，以現金補償方式辦理。

若土地所有權人或權利變換關係人未於申請分配期間內提出分配位置申請者或同一分配單元二人以上申請分配，以公開抽籤方式辦理。公開抽籤日之時間訂為民國 95 年 11 月 4 日下午 2 時，抽籤地點為：涼州街 2 之 9 號停車場。

二、公開抽籤日作業紀錄及抽籤結果

(一) 抽籤事由

依據申請分配結果，更新後規劃單元及停車位有兩人以上申請分配者如下：

1. 單元 1A4：江建平、江建安等二位申請。
2. 單元 6B1：陳協和（與陳強色合併分配）、許培奇等二位申請
3. 單元 6A1：江建平、江建安、余林樹等三位申請。
4. 單元 8A2：周春詠、周志成等二位申請。
5. 停車位 2-S22：陳志成、黃中和、黃秋香、施雲香等四位申請。
6. 停車位 2-S23：施雲香、黃中和等二位申請。
7. 停車位 2-S24：施雲香、劉福雄等二位申請。

未於申請分配期間內提出分配位置申請者為：謝光華、張梅、吳凡怡、吳語如、陳鳳瑛、鄭美蓮、李佩綺、高陳清品、張清輝、吳黃素慧、何王月珠、鄭、臺灣銀行股份有限公司。

(二) 抽籤方式

1. 重複選配房地者

- (1) 將有二位以上權利人重複選配之「單元編號籤」置入籤筒，依見證人抽出各單元之順序辦理分戶抽籤。
- (2) 由第一個抽出之分配單元開始進行分戶抽籤，首先將重複選配該分配單元之「權利人姓名籤」置入籤筒後，由見證人依序抽出。
- (3) 抽出第一位即為該單元之分配者，之後由第二位抽出者，於未經選配之分配單元中自行選擇，再由第三位抽出者於未經選配之分配單元中自行選擇，以此類推。
- (4) 至前項分配單元重複選配之權利人均完成選配後，再依前述方式進行下一個重複選配單元之抽籤，以此類推。至重複選配之分配單元全部完成選配作業為止。
- (5) 請見證人確認抽籤結果。

2. 重複選配房地者

公開抽籤程序與前項重複選配房地相同。

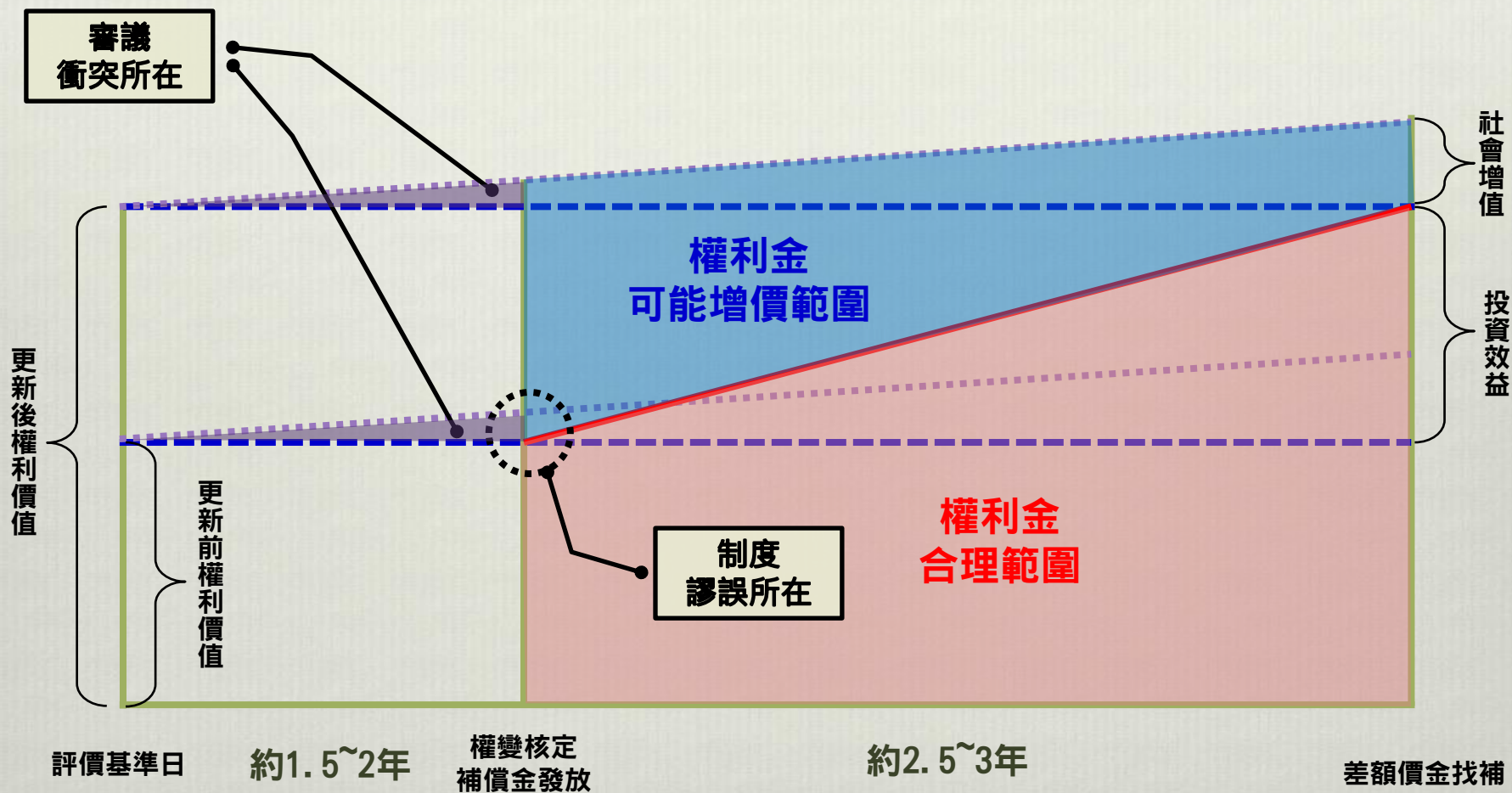
3. 未於時程內出具選配意願者

- (1) 為避免抽出單元價值高於未於時程內出具選配意願者抽籤之權利人可分配權利價值太多，故將未於時程內出具選配意願者依其價值高低分為三類，依其權利價值將剩餘可抽籤之分配單元適當分類，分別抽籤。
- (2) 由見證人直接抽出各權利人之分配單元及車位。

拾伍、不參與分配名冊

- **不能參與分配者 (客觀事實)**
 - 說明最小分配面積單元面積及其金額
 - 說明適用之權利人
- **不願參與分配者 (主觀意願)**
 - 主動表達不願配者
 - 如未達最小分配單元仍屬前者
- **現金補償之計算與發放**
 - 金額計算：扣除稅賦及清償債務後發放
 - 發放時間：依權變辦法7-1條規定
- **特殊態樣：領取權利金**
 - 協議金額
 - 協議發放及產權過戶時間

土地補償金 VS 權利金



拾壹、不參與分配名冊

本案實施者依都市更新權利變換實施辦法第五條及第十一條規定，於 95 年 3 月 4 日至 95 年 4 月 3 日期間，對土地所有權人進行權利變換意願調查(參與意願及分配位置申請)。

為配合都市設計審議意見修正建築量體及兼顧權利變換關係人選配意願後，不參與者分配結果及名冊修正如下：

一、未達最小分配面積，不能參與權利變換分配者

根據更新後建築規劃，本案採行之最小分配面積之單元為 C5-4，面積 79.52 m² (24.06 坪)，單元價值 6,903,785 元。依據都市更新條例第三十一條規定，土地所有權人應分配之土地及建築物因折價抵付致未達最小分配面積單元時，實施者得以現金補償之。

本案土地所有權人應分配之土地及建築物因折價抵付致未達最小分配面積單元，而不能參與權利變換分配，且申請分配期間未表示合併分配意見者，計有 4 人。詳見表 11-1 不參與分配之土地所有權人名冊。

二、不願參與權利變換分配，而領取現金補償者

本案土地所有權人無表示不願意參與權利變換分配者。

三、現金補償之計算與發放

(一) 現金補償金額計算

依都市更新條例第 31 條規定，不願或不能參與者以現金補償之，其金額依內政部民國 90 年 9 月 27 日台 90 內營字第 9805560 號函解釋，應以更新前之權利價值計算，無須扣除共同負擔，並於民國 91 年 11 月 27 日及 91 年 2 月 19 日二度函示前開之計算原則，另民國 91 年 8 月 1 日修訂之都市更新權利變換實施辦法第七條之一亦明確規定

應發放之補償金數值應以評定之權利變換前權利價值依法定清償順序扣除應納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅後計算之。

依前開規定，本案不參與權利變換之土地所有權人或權利變換關係人之補償金係依照更新前之權利價值依法定清償順序扣除應納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅後計算之，唯實際應扣稅額及代償費用依發放當時相關單位查報數額計算之。詳見下表 11-1 不參與分配之土地所有權人名冊。

表 11-1 不參與分配之土地所有權人名冊

序號	姓名	不願	不能	現金補償額度(元)	備註
1	謝德地		○	542,028	未表示意見，且未達最小分配面積單元基準。
2	謝德保		○	384,058	未表示意見，且未達最小分配面積單元基準。
3	謝德權		○	542,028	未表示意見，且未達最小分配面積單元基準。
4	謝德誌		○	256,038	未表示意見，且未達最小分配面積單元基準。
合計				1,724,152	-

註：1. 表中現金補償額度尚未扣除應納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅等欠稅部分及代為清償費用。

2. 實際應扣稅額及代償費用依發放當時相關單位查報數額計算之。

(二) 實際發放金額

補償金之發放應先扣除以下項目始得發放：

1. 土地增值稅及欠稅：

依都市更新條例第七條之一規定，現金補償數額，以依本條例第六條評定之權利變換前權利價值依法定清償順序扣除應納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅後計算；實施者應於實施權利變換計畫公告時，造具清冊檢同有關資料，向主管稅捐稽徵機關申報土地移轉現值。

唯本案不參與分配之土地所有權人因更新後應分配面積未達最小分配單元基準，

拾陸、土地及建築物分配清冊

■ 申請分配結果

- 包括分配單元及車位
- 所有權人及權變關係人之分配，歸戶（人）表明
- 不參與由實施者取代者集中表尾表示

■ 實施者分配

- 如有信託則表明
- 其它提供資金者之分配

● 現地安置戶

- 需先登記予實施者（加註安置戶名）

■ 公共或公益設施

- 非七項公共設施之分配（公地優先指配、實施者、地主）
- 捐贈之公益設施

拾柒、地籍整理計畫

■ 地界整理計畫

- 建地依建照範圍合併為一筆或多筆（不同使用分區）
- 多建照範圍則各自合為一筆
- 如有七項公共設施用地則個合為一筆
- 計畫製作時皆以**暫編地號**標示

■ 土地、建物及它項權利登記

- 土地及建物登記清冊
 - **注意與拾陸章對應**
 - 如有信託需標註原委託人
 - 包括公共設施、公益設施
- 它項權利登記清冊：轉載
- 限制登記清冊：轉載

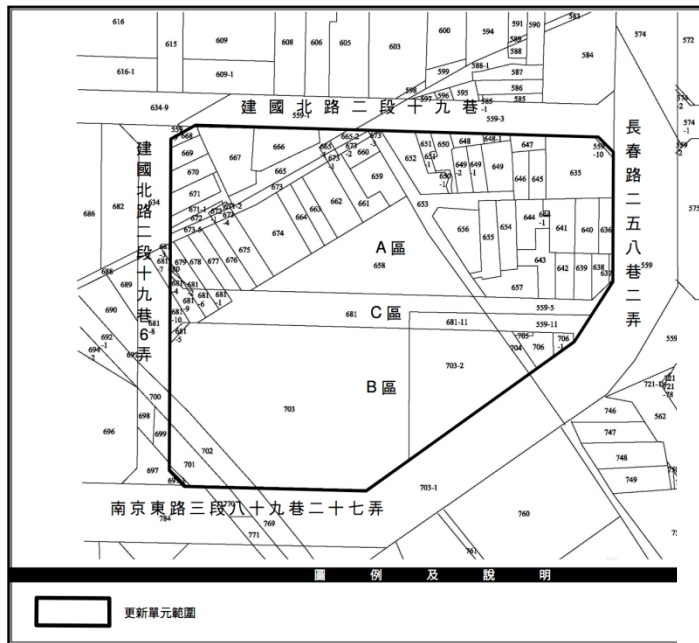


圖 2-1 權利變換地區範圍圖 S: 1/500

台北市中山區長春段二小段 559-5 地號等 83 筆土地都市更新單元都市更新事業權利變換計畫

說明：

- A 區地號：共 65 筆，面積 2,301 ㎡**
 559-10、635、636、637、638、639、640、641、642、643、644、644-1、645、646、647、648、648-1、649、649-1、649-2、650、650-1、651、651-1、652、653、654、655、656、657、658、659、660、661、662、663、664、665、665-1、665-2、666、667、668、669、670、671、671-1、671-2、672、672-1、673、673-1、673-2、673-3、673-4、673-5、674、675、676、677、678、679、680、681-4、681-2。
- B 區地號：共 9 筆，面積 1,585 ㎡**
 697-1、681-5、701、702、703、703-2、704、705、706。



圖 17-1 權利變換後更新單元地籍圖 (S: 1/500)

台北市中山區長春段二小段 559-5 地號等 83 筆土地都市更新單元都市更新事業權利變換計畫

表 16-1 土地登記清冊

序號	土地更新前原載情形				土地更新後變動情形			備註				其他備註	
	標示部		所有權部		面積(m ²)	所有權部		建築物		停車位			
	地號	面積(m ²)	所有權人	權利範圍		所有權人	權利範圍(A=B+C)	分配單元編號	權利範圍(B)	車位個數	停車位編號		權利範圍(C)
1	196	92	臺北富邦商業銀行股份有限公司 (委託人:王仁良)	1 / 2	3,156.62	臺北富邦商業銀行股份有限公司 (委託人:王仁良)	839 / 100,000	1A5	247 / 100,000	2	2-L27	10 / 100,000	信託財產
	-	-	-	-		-	-	8B1	572 / 100,000		2-L33	10 / 100,000	
2	200	-	江弘達	-	3,156.62	江弘達	269 / 100,000	4B1	269 / 100,000	0	-	-	-
	200-2	3		-				-	-		-	-	
3	163	73	臺北富邦商業銀行股份有限公司 (委託人:江建平)	1 / 3	-	臺北富邦商業銀行股份有限公司 (委託人:江建平)	10 / 100,000	-	--	1	2-L38	10 / 100,000	信託財產
	163	73	臺北富邦商業銀行	1 / 3	臺北富邦商業銀行	1A8	257 / 100,000	2-L26	10 / 100,000				

表 16-3 建物登記清冊

序號	建號(戶別)	所有權人	主建物面積(m ²)	附屬建物面積(m ²)		專有面積小計(m ²)	公設一			公設二		公設三		公設四		權利範圍	備註一(車位編號)	備註二(現地安置戶)
				陽台(m ²)	雨遮(m ²)		全棟			A棟	B棟	法定停車位	車道					
							3592.75	1225.4	1434.15					1273.76	5674.6			
12	3B3	林煥坤	32.29	7.26	-	39.54	231 / 100,000	--	-	483 / 100,000	--	-	--	-	1 / 1	-	普通建築業戶(現地安置)	
13	3B4	臺北富邦商業銀行股份有限公司 (委託人:江建平)	45.61	8.06	-	53.67	314 / 100,000	--	-	655 / 100,000	1132 / 100,000	474 / 100,000	1 / 1	4-L125	-	-	-	

表 16-4 土地他項權利登記清冊

編號	更新前原載情形											更新後變更情形										
	所有權人	受託人	標示部		權利範圍	他項權利種類	登記次序	設定權利範圍	擔保債權總金額(元)	存續期間/擔保債權確定日期	權利人	其他登記事項	標示部		分配單元	登記次序	權利範圍	擔保債權總金額(元)	存續期間/擔保債權確定日期	權利人	備註	
			地號	面積(m ²)									地號	面積(m ²)								
1	王仁良	臺北富邦商業銀行股份有限公司	153	62	1 / 2	抵押權	6	1 / 2	1,600,000	88.09.03~128.09.02	臺北富邦商業銀行股份有限公司	-	151	3,156.62	2A1	6	440 / 100,000	1,600,000	88.09.03~128.09.02	第一商業銀行股份有限公司	依更新前原登記先後轉載	
			154	9	1 / 2	抵押權	6	1 / 2	1,600,000	88.09.03~128.09.02	臺北富邦商業銀行股份有限公司	-										
			153	62	1 / 2	抵押權	8	1 / 2	7,200,000	96.08.30~126.08.29	臺北富邦商業銀行股份有限公司	-										

拾捌、實施進度

■ 工程施工進度

- 自計畫核定後載明
- 各主要法定程序時間（ex申請拆建照、補償金發放、開工、申請測量等）
- 精度至年月

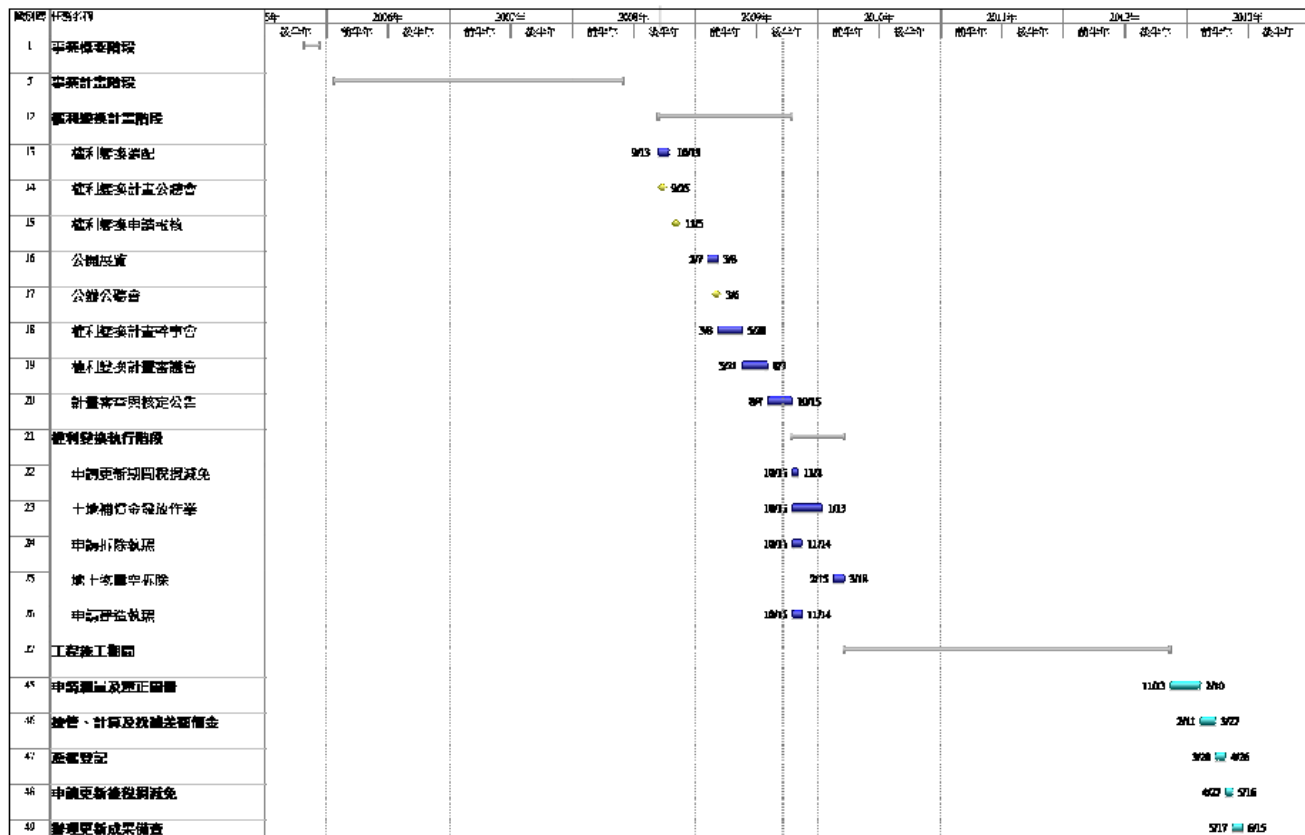
■ 預定產權登記日

- 為權變計畫重要節點（更新完成日）
- 更新地區案件涉及營所稅投資抵減申請
- 6個月內申辦成果備查報告

拾捌、實施進度

本都市更新事業時程自都市更新權利變換計畫核定至更新成果報核共計 36 個月，其中主要可分為三階段，分別是準備期 5 個月、施工期 26 個月及交屋及成果報核期 5 個月，產權登記日期約為民國 102 年 4 月。請參見表 18-1 實施進度表。

18-1 實施進度表



拾玖、其它應表明事項

■ 設置專屬網站

本案設置專屬網站，提供本案相關內容如：個案基本資料、現況說明、推動歷程、規劃內容、容積獎勵及權利變換等資料，供土地所有權人及相關權利人知悉本案相關內容。

網址：http://www.*****.com.tw/

■ 審議會決議要求事項

- 如實施者對該案的相關承諾

■ 視實際需要表明

- 個案特殊應表明議題

附錄

■ 實施者證明文件

- 分送時檢附，併送時則檢附於事業計畫

■ 事業計畫核定函

- 分送時檢附，併送時則免

■ 三家以上估價結果摘要

- 檢附該案所委託之估價專業者估價摘要（A3格式）

■ 其它

- 其它**不涉及個資**有助審議之證明文件

附件冊注意事項

- 土地權利證明文件
- 公聽會記錄
- 權變意願調查及分配位置申請
- 占有他人土地舊違章協議書
- 其它

一、土地權利證明文件

■ 地籍圖騰本

- 報核當日
- 可為電子騰本

■ 土地登記騰本

- 報核當日
- 可為電子騰本

■ 建物登記騰本

- 報核當日
- 可為電子騰本或合法建物證明文件

● 其它

- 三個月內彩色建築物套繪圖
- 三個月內土地使用分區及公設地證明書

二、公聽會記錄

- 邀請名單既通知方式
 - 依施行細則第6條規定辦理
- 通知雙掛號函件執據
 - 自行送達需檢附簽收證明
- 公告資料及張貼記錄
 - 張貼需有照片為證；登報需檢附正本
- 公聽會簽到簿
- 公聽會會議記錄及照片
 - 需主席、記錄簽名
 - 主席非實施者需有委託書

三、權變意願調查及分配位置申請

■ 申請分配結果綜裡表

- 依回函、抽籤結果製作分配綜理表

■ 意願調查暨申請分配位置調查函

- 通知雙掛號執據
- 回函內容

■ 更新後分配位置申請書

- 權變意願與分配位置申請分別調查（實務亦常有合併調查）
- 如有合併分配需檢附協議書（包括持分協議、限制登記不可）

■ 公開抽籤記錄

- 記錄表、照片

四、占有他人土地舊違章協議書

■ 證明文件

以81年1月10日前建造完成者為限，且應檢附下列任一證明文件：

- 1. 建物謄本。
- 2. 戶口遷入證明。
- 3. 稅籍證明。
- 4. 自來水接水或電力接電證明。
- 5. 鄉（鎮、市）公所證明文件。
- 6. 航照圖。
- 7. 門牌編訂證明。

四、占有他人土地舊違章協議書

■ 基本資料

- 門牌、權利人、建物面積

■ 處理方案

- 現地安置：安置面積、自行負擔成本….
- 現金補償：發放金額、時間分期
- 異地安置：安置內容

■ 文件要求

- 事業計畫核定前需檢附正本（因涉及容積獎勵給予）
- 如協議條件變動需重新檢附

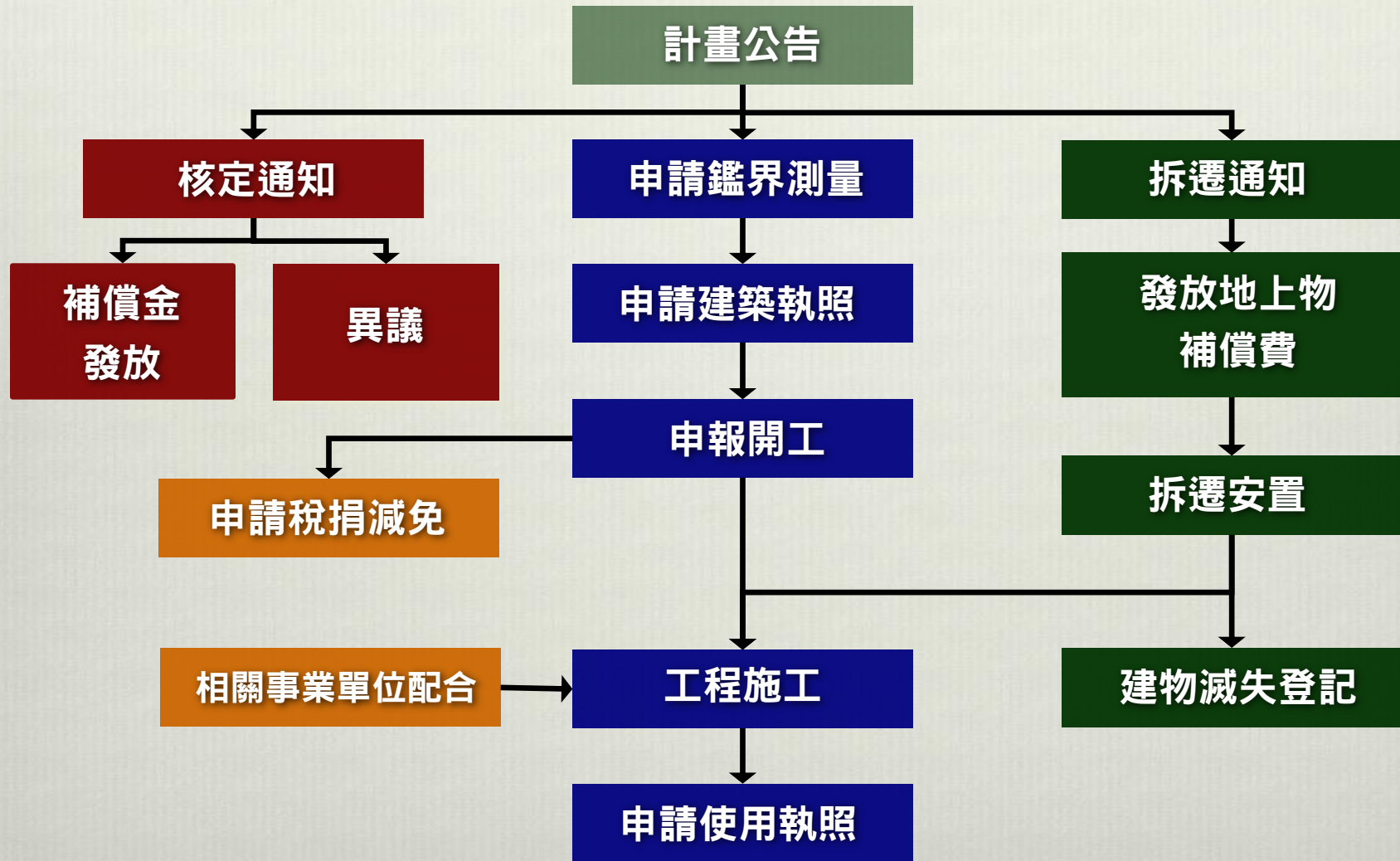
■ 其它

- 如法院判決、和解書

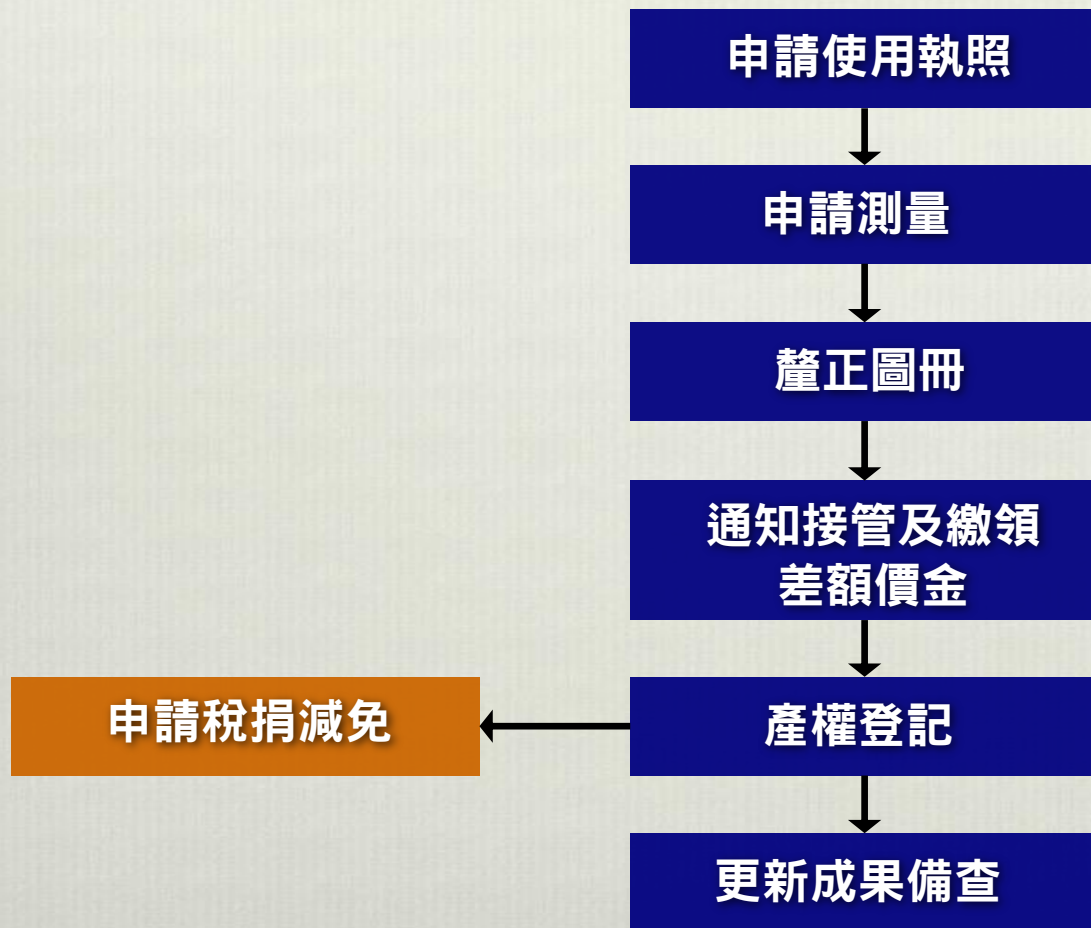
權變產權登記流程

- 整體權變執行情序
- 補償金發放流程
- 權變登記流程

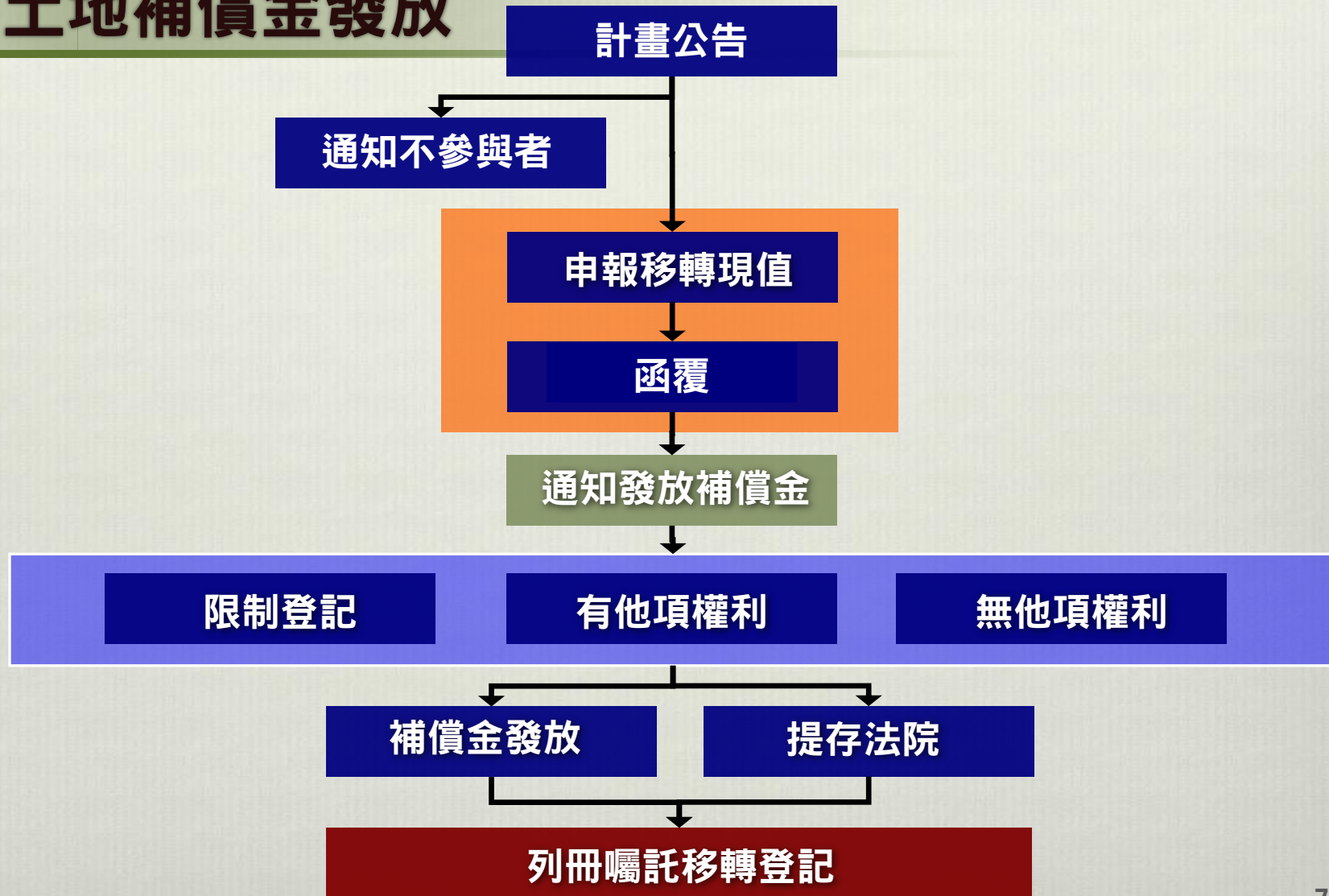
權利變換執行政序



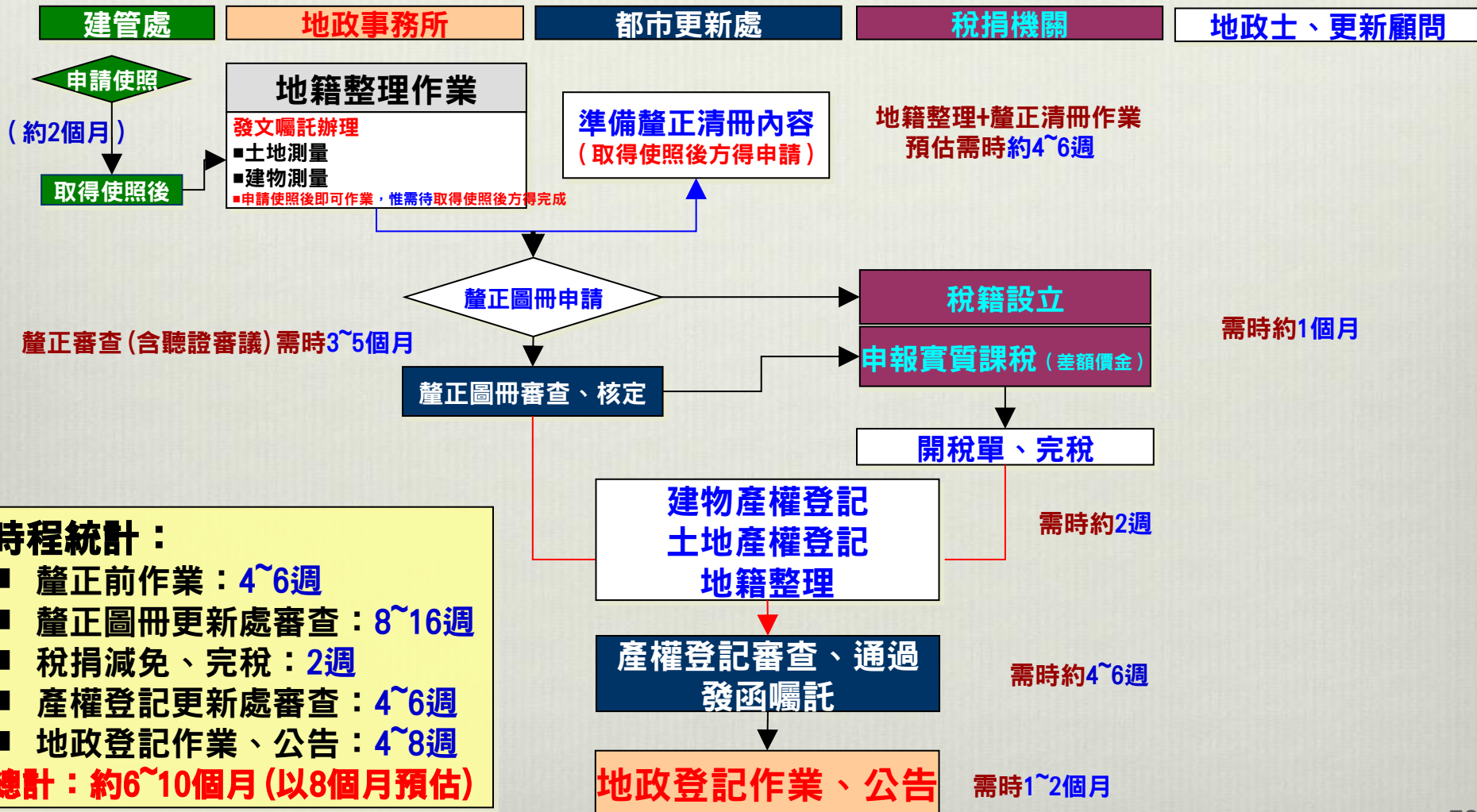
權利變換執行情序



土地補償金發放



權利變換產權登記



權利變換登記

■ 申請使用執照

● 辦理單位：實施者

- 實施者申請使用執照：權利變換之土地與建築物**工程施工完竣後**，依權利變換辦法第22條及條例第34條規定，實施者應申領建築物使用執照，並得**免附土地權利證明文件**。
- 完成必要公共設施之配管及埋設：於申領建築物使用執照後，應完成自來水、電力、電訊、天然氣之配管及埋設等必要公共設施。

權利變換登記

■ 地籍整理作業：申請測量

● 辦理單位：地政士、實施者

- 實地埋設界樁：依權利變換辦法第23條規定，權利變換工程實施完竣，實施者**申領建築物使用執照時**，得辦理實地埋設界樁。
- 申請測量：實地埋設界樁後，實施者應即申請各級主管機關**依權利變換計畫**中之土地及建築物分配清冊、更新後更新範圍內土地分配圖及建築物配置圖，辦理地籍測量及建築物測量。
 - 申請時間：申領建築物使用執時
 - 受理機關：各級主管機關
 - 申請方式：實施者檢附資料申請各級主管機關囑託該管登記機關辦理地籍測量及建築物測量

權利變換登記

■ 地籍整理作業：申請測量

● 辦理單位：地政士、實施者

- 測量：各級主管機關會同登記機關至現場辦理地籍測量及建築物測量。將地籍測量及建築物測量結果逕復實施者，以利後續有關權利變換計畫相關圖冊之釐正、權利變換計畫之變更及權利變換變更或移轉登記等事項之辦理。

權利變換登記

■ 釐正圖冊

- 測量後之面積如與土地及建築物分配清冊所載**面積不符**時，主管機關應依地籍測量或建築物測量結果，**釐正相關圖冊之記載**。
- 辦理單位：地政士、更新顧問
 - 辦理時間：地籍測量及建物測量結果函覆後依**更新條例29-1**辦理。
 - 受理機關：各級主管機關。
 - 資料內容：**實施者依據地籍測量成果圖、建築物測量成果圖及變更權利變換計畫說明書圖**，備具申請函及釐正權利變換結果圖冊向直轄市或縣（市）政府申請釐正，內容包括：
 1. 本案簡介：辦理過程、範圍圖；
 2. 所有權人分配清冊：核定結果與實際施工之對照；
 3. 土地登記清冊；
 4. 建物登記清冊；
 5. 他項權利登記清冊

權利變換登記

■ 釐正圖冊

- 審查機關：都市更新處
- 審查程序：
 - 直轄市或縣（市）政府行政審查
 - **辦理聽證程序**
 - **送都市更新審議通過**
 - 核定釐正權利變換結果圖冊，並函復實施者及轉知登記機關及主管稅捐稽徵機關，以茲辦理後續產權登記事宜。

權利變換登記

■ 申報稅籍、移轉現值與查欠

- 辦理單位：地政士、更新顧問
- 依權利變換實施辦法第26條，實施者檢附主管機關核准分配權利關係人之證明文件影本，向主管稅捐稽徵機關申報土地移轉現值，取得土地增值稅記存證明文件。
 - 申報時間：列冊申請辦理登記前。
 - 申報對象：參與分配之原土地所有權人及其權利變換關係人。
 - 受理機關：主管稅捐稽徵機關。
 - 申報方式：由實施者檢附資料向主管稅捐稽徵機關申報移轉與權利變換關係人之土地移轉現值（依法貼用印花稅票）。
 - 1. 申報函
 - 2. 更新單元內移轉與權利變換關係人之土地所有權移轉清冊

權利變換登記

■ 申報稅籍、移轉現值與查欠

- 申報方式：由實施者檢附資料向主管稅捐稽徵機關申報移轉與權利變換關係人之土地移轉現值（依法貼用印花稅票）。
 - 3. 實施者身分證明文件影本。
 - 4. 權利變換關係人身分證明文件影本
 - 5. 權利變換計畫核定函影本
 - 6. 權利變換計畫有關權利變換關係人核准分配及權利價值評價基準日證明文件影本
 - 7. 土地登記謄本（影本）
 - 8. 工程受益費繳納承諾書

權利變換登記

■ 繳納差額價金與接管

- 辦理單位：實施者
- 計算差額價金：實施者依實際分配之土地建築物面積按評價基準日評定更新前後權利價值，依權利變換辦法第25條規定計算差額價金。
- 通知：領取使用執照，並完成自來水、電力、電訊、天然氣之配管及埋設等**必要公共設施後**，由實施者檢附釐正更新後房地總價一覽表、土地及建物分配清冊以書面通知土地所有權人及權利變換關係人。
 - 接管日期與期限
 - 應繳納或領取之差額價金金額
 - 應繳納或領取之差額價金之期限與地點

權利變換登記

■ 繳納差額價金與接管

- 接管：依實施者通知之期限於30日內接管，逾期不接管者，自期限屆滿之翌日起，視為已接管
- 繳納或領取差額價金：依實施者通知之期限於接管之日起30日內繳納或領取
- 逾期未領取或繳納差額價金之處置：
 - 逾期未領取者，由實施者依法提存之。
 - 逾期未繳納者，實施者得將其移送法院強制執行，併案列冊送請登記機關於其獲配之土地及建築物登記簿上加註「未繳納差額價金，除繼承外不得辦理所有權移轉登記或設定負擔」字樣。
 - 實施者於土地所有權人繳清差額價金後需即通知登記機關辦理註銷。

權利變換登記

■ 權變囑託登記

- 辦理單位：地政士、都更顧問
- 列冊送主管機關囑託辦理權利變更或塗銷登記
- 抵押權或典權設定登記或限制登記
 - 權利變換前未自行協議消滅之抵押權、典權或限制登記，由實施者列冊送該管登記機關，於權利變換後分配土地及建築物時，**按原登記先後次序，登載**於原土地或建築物所有權人應分配之土地及建築物。
 - 其為合併分配者，抵押權與典權之權利價值應以權利變換前各宗土地或建築物之權利價值計算。
- 公共設施用地及公益設施之所有權登記：權利變換範圍內列為**共同負擔**之各項公共設施用地或捐贈之公益設施，**應將其登記為直轄市、縣（市）所有**，其管理機關為各該公共設施或公益設施之主管機關。

權利變換登記

■ 權變囑託登記

- 未繳納差額價金者註記：「未繳納差額價金，除繼承外不得辦理所有權移轉登記或設定負擔」；實施者於土地所有權人繳清差額價金後應立即通知登記機關辦理註銷。
- 權利變換產權登記應檢附文件：
 - 1. 申請函
 - 2. 權利變換分配結果圖冊：含土地登記清冊、土地他項權利登記清冊、土地限制登記清冊、建物登記清冊、建物他項權利登記清冊、建物限制登記清冊、土地及建物分配清冊、新建房屋申報清冊等，若有辦理釐正程序者，應檢附釐正後之權利變換結果圖冊
 - 3. 土地登記申請書（土地權利變換變更登記及建物所有權第一次登記）
 - 4. 權利變換計畫核准函影本
 - 5. 稅捐稽徵機關審核並已完納相關稅費文件

權利變換登記

■ 權變囑託登記

- 權利變換產權登記應檢附文件：
 - 6. 登記權利人身分證明文件
 - 7. 權利書狀 (由實施者檢附，如無法檢附者，於登記完畢後公告註銷)
- 土地登記申請案件：
 - 權利變換後之土地權利變更登記及建物所有權第一次登記案件應連件辦理
 - 申請登記事由、原因、原因發生日期：

項目	土地登記	建物登記
登記事由	都市更新登記	所有權第一次登記
登記原因	權利變換	第一次登記
原因發生日期	分配結果確定日	使用執照核發之日
備註	權變計畫核定日	

權變制度與民間契約

- 權利變換VS協議合建
- 契約注意事項
- 如何選擇

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分配 自由或訂定選配原則	依協議： 分配額度有面積比例分配、建物坪、土地換坪比 分配位置常見地主由下而上分配
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，常見僅有租金
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	投資總額20%抵減稅額（更新地區）	無減免
土地增值稅、契稅負擔	1. 更新後第一次移轉時，減徵土地增值稅及契稅40% 2. 折價抵付共同負擔，免徵	無減免
房屋稅、地價稅負擔	更新期間免稅，更新後減半徵收2年	更新期間及更新後照價徵收（非都更案）

壹、都市更新契約簽訂前提醒事項

■ 實施者身分（契約之乙方）

- 應確認為建設公司、營造公司、建築經理公司等何者？
- 一般建案之完工案例？
- 過去是否曾發生難以解決之糾紛？
- 是否有參與都市更新之經驗？協力廠商（營造廠、都市更新顧問公司、建築師）之經驗與能力？

壹、都市更新契約簽訂前提提醒事項

■ 都市更新實施方式（分配方式）及相關權利義務

	協議合建	權利變換
雙方權利義務	需簽訂契約	不需簽訂契約
更新後分配	依契約約定內容為準	權變計畫內容為準
備註		如仍欲簽訂契約，係為加強甲乙雙方之合作關係並約定其他法無明定之細節

壹、都市更新契約簽訂前提醒事項

■ 容積獎勵及容積移轉相關權利義務

- 確認容積增額項目及額度、分配方法
- 容積增額項目均有其法令依據並可能產生不同程度之成本，實施者應向所有權人詳細說明。

貳、都市更新契約內容注意事項

- **僅提供由實施者出資之一般都市更新模式**
 - 其他類似更新會之模式，由於出資者、權利義務關係較不相同，故不建議參採用本注意事項。
- **內文及範例文字並無強制性質**
 - 簽訂契約仍須依個案特性審慎評估並適宜調整或增刪內容
- **簽約後有履行上有疑義或產生難以協調之糾紛**
 - 依循司法途徑（民事訴訟）處理

一、契約目的

- 簡要敘明契約簽立之目的，契約由乙方統一提出，故甲方可要求適當的審約期。

範例文字：

甲、乙雙方為完成都市更新事業（以下稱本案），議定下列條款，以資共同遵守。本契約於中華民國○年○月○日經甲方攜回審閱○日。

二、更新標的

■ 約定更新單元範圍

- 更新單元範圍於簽約後有增減情形，甲方之權益應有相對應之保障，建議可約定更新單元範圍除何種情形下不得變更，或約定甲乙雙方應另行協議處理。

範例文字：

1. 本案更新單元範圍包含新北市○區○段○小段○地號等○筆土地，土地面積共○m²（約○坪），實際範圍以主管機關核定之更新單元範圍為準。
2. 契約簽訂後，除經主管機關審議要求調整更新單元範圍外，其餘如有更新單元範圍變動情事，乙方應通知甲方並取得甲方同意。

二、更新標的

■ 說明更新單元範圍內甲方擁有之不動產產權

- 如有違章建築或其他土地改良物，應一併敘明以確認甲方全部不動產均同意參與更新案

範例文字：

■情形一（屋地同人）

甲方提供其所有土地、地上物參與本案，包含○區○段○小段○地號土地（持分比例○分之○）、同段○建號房屋（持分比例○分之○），實際產權面積以土地及建物登記簿登載為準。

■情形二（屋地不同人）

甲方提供其所有土地或地上物參與本案，包含○區○段○小段○地號土地（持分比例○分之○）或同段○建號房屋（持分比例○分之○），實際產權面積以土地及建物登記簿登載為準。

三、實施方式與建築規劃

■ 約定實施者、起造人及都市更新實施方式

- 以權利變換方式實施，建議以實施者為起造人，可簡便建築執照申請程序（都市更新條例 § 34）；如以協議合建方式實施，則起造人得以雙方協議內容為之

範例文字：

協議合建	權利變換
雙方同意本案依據都市更新條例暨相關法規辦理都市更新事業，由 <u>○○○</u> 擔任實施者及 <u>xxx</u> 擔任起造人，以協議合建方式實施。	雙方同意本案依據都市更新條例暨相關法規辦理都市更新事業，由乙方擔任實施者及起造人，以權利變換方式實施。

三、實施方式與建築規劃

■ 約定乙方提供建築規劃內容予甲方參考之義務

- 為避免甲乙雙方資訊不對稱，應約定乙方提供建築規劃內容予甲方參考之義務，但建築規劃實際定案內容仍以主管機關核定實施內容為準。契約簽訂後至主管機關核定前，建築規劃內容如乙方有調整，乙方應主動告知甲方調整內容，且應保障甲方選配單元及汽車位之價值，並取得甲方同意；如變動內容係配合主管機關審議要求，則甲、乙雙方均須配合

三、實施方式與建築規劃

範例文字：

1. 更新後建物預定採○構造，建材設備表詳參附件。乙方應提供各層平面規劃、總樓層數、建築外觀、建材設備等規劃內容予甲方知悉，但建築規劃實際定案內容，以主管機關核定實施內容為準
2. 建築規劃內容如乙方於簽訂契約後有調整，乙方應主動告知甲方調整內容，且調整內容如涉及甲方更新後選配單元及汽車位價值之調整，乙方應取得甲方同意。
3. 建築規劃內容之調整如係配合主管機關審議要求，甲、乙雙方均須配合

四、信託管理或保證金約定

■ 信託管理(不動產開發管理方式)

- 甲乙雙方簽訂信託契約、辦理信託登記之方式，將甲方不動產及乙方資金交由信託專戶專案管理，可確保土地所有權人土地於更新過程中不被其他因素查封、假處分，亦可確保乙方資金按時到位並專款專用。

四、信託管理或保證金約定

- **約定信託管理，建議有下列事項之約定**
 - 簽訂信託契約時點及辦理信託移轉登記應交付文件
 - 信託相關費用原則由乙方全額支付，倘實施方式為權利變換，該費用得納入共同負擔。
 - 都市更新契約及信託契約建議約定「不以甲方土地辦理融資貸款或設定抵押」

四、信託管理或保證金約定

範例文字：

為使工程順利興建並完工交屋，本案以信託方式委由乙方指定信託機構依信託契約內容執行信託管理。於事業計畫報核後，乙方應訂期限邀集本案所有權人審閱信託契約並簽約，甲方並應提供土地信託登記需用文件予乙方，信託相關費用由乙方全額負擔（如實施方式為權利變換，信託相關費用得納入共同負擔）。信託契約應符合以下內容：

1. 信託標的應包含甲方土地及乙方資金，並約定專款專用。
2. 信託契約應包含未完工程之處理機制。
3. 甲方以折價抵付方式負擔共同負擔費用，信託契約應約定本案不以甲方土地辦理融資貸款或設定抵押。

五、甲方協助義務及產權保證-資料提供義務

■ 一般為契約簽訂時需出具

- 擬訂事業計畫同意書、身分證影本

■ 權利變換方式實施者，於更新後選配單元確定時

- 需出具權利變換意願調查表、更新後分配位置申請

■ 以協議合建方式實施者

- 甲方需簽具相關選配證明文件

五、甲方協助義務及產權保證-資料提供義務

範例文字：

協議合建	權利變換
<ol style="list-style-type: none"><li data-bbox="92 443 979 663">1. 本契約簽訂時，甲方應一併出具都市更新事業計畫同意書、身分證影本予乙方。<li data-bbox="92 707 890 764">2. 甲方應簽具相關選配證明文件。	<ol style="list-style-type: none"><li data-bbox="1025 443 1856 663">1. 本契約簽訂時，甲方應一併出具都市更新事業計畫同意書、身分證影本予乙方。<li data-bbox="1025 707 1856 928">2. 於本案更新後選配單元確認後，甲方應出具權利變換意願調查表及更新後分配位置申請書。

五、甲方協助義務及產權保證-資料提供義務

■ 為協議合建方式實施

- 申請建築執照時，甲方需配合簽具土地使用權同意書

範例文字：

於本案請領建築執照時，甲方並應簽具土地使用權同意書予乙方。

■ 乙方如要求甲方提供其他文件

- 應事先向甲方說明文件使用時機及使用效果。

五、甲方協助義務及產權保證-協助作業義務

■ 配合測量作業之義務

- 甲方擁有之建築物如屬非合法建築物，因無建物登記謄本或合法房屋證明可稽，依作業規定須以實際測量結果為準納入都市更新報告書中

範例文字：

甲方土地上之其他土地改良物，須配合辦理測量作業，並由乙方將測量結果納入事業計畫報告書中。

五、甲方協助義務及產權保證-協助作業義務

■ 辦理分割申請作業

- 甲方土地涉及土地使用分區未分割
- 為辦理都市更新，甲方僅需納入部分土地

範例文字：

■ 土地使用分區未分割情形

甲方所有同一筆土地包含不同使用分區時，甲方應配合辦理土地使用分區逕為分割作業。

■ 納入土地未分割情形

乙方為辦理都市更新，僅需納入甲方所有同一筆土地之部分土地，甲方得配合辦理分割申請作業。

五、甲方協助義務及產權保證-產權保證義務

■ 以協議合建方式實施

- 甲方應確保於簽訂契約後，無產權異動情形，如有租約或設定負擔，應負責清理

範例文字：

■ 情形一（買賣）

甲方保證所提供之不動產產權清楚，絕無提供土地使用同意書或類似同意書予第三人或與第三人簽訂合作開發等類似契約。於簽訂本契約後，甲方如新定租約、設定抵押權者，應事先通知乙方；如有所有權移轉或設定抵押權以外之他項權利，應事先取得乙方同意。

■ 情形二（租賃）

甲方土地上如有租借關係、設定負擔或限制登記等情事，甲方均應於○【時點】前負責清理完成。

五、甲方協助義務及產權保證-產權保證義務

■ 以權利變換方式實施

- 依都市更新條例 § 37~ § 41 及都市更新權利變換實施辦法 § 7，對於租賃、不動產役權、抵押權、典權、地上權、他人合法建築物、他人舊違章建築物等有相關協議清理或轉載於更新後房地之規定，依規定辦理即可

五、甲方協助義務及產權保證-產權保證義務

範例文字：

■情形一（買賣）

甲方保證所提供之不動產產權清楚，絕無提供土地使用同意書或類似同意書予第三人或與第三人簽訂合作開發等類似契約。於簽訂本契約後，甲方如新定租約、新設定不動產役權、抵押權、典權者，應事先通知乙方；如有所有權移轉、同意他人興建合法建築物、設定地上權、農育權者，應事先取得乙方同意

■情形二（租賃）

甲方土地上如有租賃關係、有償地役權，應於○【時點】前負責清理完成；甲方土地上如有他人合法建築物、地上權、永佃權、耕地三七五租約等情事，甲方應於乙方擬訂權利變換計畫前與該權利人協議處理，協議不成者由乙方估定該等權利占甲方土地價值之比例分配予該權利人。甲方土地上如有他人舊違章建築物，甲方應協助乙方擬訂處理方案，並由乙方納入權利變換計畫書中。

六、更新後建築物分配原則、選屋原則及找補原則

-分配原則

■ 協議合建方式實施

- 則約定坪數計算方法及汽車位計算方法，惟因協議合建係依雙方合議結果為主，相關計算方法並無制式格式，乙方應詳列計算式並清楚告知甲方。另因都更案可能受申請之獎勵項目、額度有所變動，乙方應主動告知甲方，甲方亦應注意分配權益是否隨之改變。

範例文字：

1. 甲方應分得之房屋產權面積約定如下：○（詳列計算式…）
2. 甲方應分回之汽車位數約定如下：○（詳列計算式…）
3. 上述分配價值如因主管機關審議調整，乙方應主動告知甲方。

六、更新後建築物分配原則、選屋原則及找補原則

-分配原則

■ 權利變換方式實施

- 可約定以權利變換計畫核定內容為準。若雙方另有協議者，甲方應分配價值得採權利變換核定內容或以雙方協議內容二者擇優辦理。

範例文字：

甲方應分配價值：本案權利變換範圍內更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，按甲方更新前權利價值比例計算甲方應分配價值，實際內容以主管機關核定結果為準。若雙方另有協議者，甲方應分配價值得採權利變換核定內容或以雙方協議內容二者擇優辦理。

六、更新後建築物分配原則、選屋原則及找補原則

—選屋原則

■ 選配期間，乙方應提供完整資料

- 於選配期間，乙方應提供完整之更新後建築物設計平面圖及各戶、各車位價格表予甲方。若實施方式為權利變換，依權利變換實施辦法 § 11 規定，應訂定 30 日以上之期限供土地所有權人及權利變換關係人辦理分配位置之申請。

範例文字：

乙方應訂 30 日以上之期限通知甲方申請選配更新後房屋及汽車位，於通知時乙方應一併提供更新後建築物完整建築平面圖及各戶、各車位價格表予甲方。

六、更新後建築物分配原則、選屋原則及找補原則

-選屋原則

■ 為維持選配秩序

- 為維持所有權人間選配更新後建築物及車位之秩序，得約定相關選配原則。

範例文字：

■ 情形一

原店面所有權人得依原位次優先選配更新後店面。

■ 情形二

原面向○之建物所有權人得優先選配更新後面向○之建物。

六、更新後建築物分配原則、選屋原則及找補原則

一選屋原則

■ 為維護權益

- 為維護全部所有權人及實施者分得更新後建築物之權益，得另增加約定所有權人實分配價值之上限。

範例文字：

甲方實分配價值不得超過甲方應分配價值之正負○%，且以選配整戶及整車位為原則，但因乙方建築規劃因素致甲方違反前述比例時，不得視為甲方違約。

六、更新後建築物分配原則、選屋原則及找補原則

-選屋原則

- 約定更新單元內所有權人重複選配、未表達選配意願或超額選配之處理方式。

範例文字：

■ 重複選配

本案各權利人如有重複選配房屋或汽車位情形，以公開抽籤方式辦理。

■ 未表達選配意願

逾時未提出選配申請者由乙方代表代為抽籤。

■ 超額選配

如所有權人於應分配外多選配房屋或汽車位，與其他所有權人之應分配所選配房屋或汽車位重複，應分配者優先選配，不以抽籤方式處理。

六、更新後建築物分配原則、選屋原則及找補原則 -找補原則及時點

- 甲方應分配價值與實分配價值之差額計算，如實施方式為權利變換，以釐正權利變換結果圖冊記載內容為準。

範例文字：

- 1.差額價金計算：甲方應分配價值與甲方實分配價值之差額，俟本案釐正權利變換結果圖冊核定後確定。
- 2.差額價金繳領期限：差額價金確定後，由乙方通知甲方自知驗收接管日起 30 日內繳領差額價金，甲方並應簽具領據予乙方。

六、更新後建築物分配原則、選屋原則及找補原則

—找補原則及時點

- 如實施方式為協議合建，契約中應有明確之算法約定。

範例文字：

1. 房屋差額價金：以甲方分得房屋產權面積乘以○【房屋單價】得到甲方分得房屋價值後，再扣除甲方選配房屋價值後計算之。
2. 汽車位差額價金：以甲方分得汽車位數乘以○【汽車位單價】得到甲方分得汽車位價值，再扣除甲方選配汽車位價值後計算之。
3. 如更新大樓房屋實際登記面積與選屋協議書記載房屋面積有差異，雙方同意以實際登記面積計算找補金額，由乙方通知甲方自通知日起○日內以現金找補差額價金，並簽具領據予乙方。

七、騰空點交更新前房地

- 為使更新工程順利進行，甲方應依乙方通知騰空點交期限及方法，完成騰空點交作業

範例文字

協議合建	權利變換
<p>乙方應於領取本案拆除執照後通知甲方自通知日起○日內騰空點交其所有土地及地上物予乙方拆除整地（以下稱騰空點交）。甲方騰空點交時如有留置物品，則由乙方代為拆除、清理之，甲方不得異議。</p>	<p>權利變換計畫核定公告期滿後，由乙方公告並以書面方式通知甲方於 30 日內自行遷移及拆除，乙方並應訂 2 個月以上之預定拆遷日。預定拆遷日屆至時，如甲方未自行拆除或有留置物品，則由乙方代為拆除、清理之，甲方不得異議。</p>

八、租金補貼

- 約定每月租金補貼額度及補貼期間。
- 每月租金補貼額度，可參考不動產估價師調查結果定之

範例文字：

1. 乙方應於甲方更新前房地騰空點交之日前○天，預先支付甲方三個月租金（新臺幣○元/月×3），供甲方辦理租房使用。
2. 乙方應自甲方更新前房地騰空點交之日起至甲方完成交屋日止，支付甲方每月租金新臺幣○元，並以○個月為一期，於每期第 1 個月第○日前匯入甲方指定帳戶，若首月與末月有不足一個月時，以實際日數計算。

九、工作施作

- 約定由乙方全權負責更新工程並負擔相關責任。

範例文字：

乙方全權負責申辦都市更新及建築相關之規劃設計、營造施工、請領建築執照等作業。乙方應監督施工之營造廠，確實依主管機關核准之建築圖說、施工圖說及建築法規與成規施工，並於施工範圍設妥一切工程災害防範措施。施工期間內與本工程有關之勞工安全衛生、施工安全及工程災害或鄰房損害之相關責任，概由乙方負責，與甲方無涉。乙方工程施工監督責任，俟甲方選配房屋及汽車位交屋作業完成時解除。

九、工作施作

- 乙方應依建材設備表所載建材施工，非經甲方同意不得變更主體構造或以同級品之名義變更建材設備

範例文字：

施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件之建材設備表施工，非經甲方同意不得變更主體構造或以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但乙方能證明有不可歸責於乙方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。乙方更換建材設備，應將更換前後之建材品牌型號、施作位置告知甲方。

九、工作施作

- 乙方應於建造執照核准後，於一定期間內完工，完工日係指使用執照核發日。

範例文字：

乙方應於建造執照核准後，於建築法規定時間內向建築主管機關申報開工，並於開工日起○個日曆天內完工，完工日以建築主管機關核准使用執照之日為準。但因政府法令限制、相關主管建築機關要求、建材缺貨、天然災害、甲方未依本協議規定辦理各項手續或其他不可歸責於乙方之事由所致者，不在此限。

九、工作施作

- 建議乙方對甲方之交屋可另訂有適當保固期間之約定。

範例文字：

自交屋作業完成日起，或如有可歸責於甲方之原因時自乙方通知交屋日起，除乙方能證明可歸責於甲方或不可抗力因素外，乙方就結構部分（如：樑柱、樓梯、擋土牆、雜項工作…等）負責保固○年，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚…等）負責保固○年。接管時乙方應出具房屋保固服務紀錄卡予甲方作為憑證。

十、交屋作業

■ 應約定甲方選配房屋及汽車位之交屋期限及收方法

範例文字：

■ 情形一

乙方應於領取更新大樓使用執照後 6 個月內完成自來水、電力、電訊、天然氣之配管及埋設等必要公共設施，並通知甲方辦理驗收交屋程序。

■ 情形二

甲方驗收如認為有未依建築主管機關核准之建照圖說施工情事，得要求乙方限期改善補行驗收，乙方若未能於指定期限完成改善或無法改善者，甲方得就該部分要求照價賠償。

十、交屋作業

範例文字：

■ 情形三

甲方就分得房屋及汽車位完成驗收後，須簽認交屋切結書予乙方，若甲方未於乙方通知期限內出面辦理交屋事宜，視為甲方選配戶及汽車位無瑕疵已完成交屋作業。

十、交屋作業

■ 更新大樓之公共設施部分

- 統一由管理委員會辦理交屋驗收作業，甲方不得以公共設施未交屋為由拒絕辦理選配戶及汽車位之交屋作業。公共設施之交屋驗收方法可參考內政部頒訂之預售屋買賣契約書範本。如委託專業機構協助公共設施測試驗收作業，應預為約定費用負擔人。

範例文字：

■ 情形一

乙方應擔任更新後建築物共用部分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。雙方同意自交屋日起，由甲方按月繳付共有部分管理費。

十、交屋作業

範例文字：

■ 情形二

乙方於完成管理委員會或推選管理負責人後 7 日內，應會同管理委員會或推選管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備、設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料，移交之。上開檢測責任由乙方負責，檢測方式，由乙方及管理委員會或管理負責人協議為之，乙方並通知相關主管機關派員會同見證雙方已否移交。

十一、更新後建築物產權登記

■ 以協議合建方式實施

- 更新後建築物取得使用執照後，由乙方及信託機構申辦產權登記，如須甲方配合出具文件，甲方應配合辦理。

範例文字：

本案取得使用執照、所有權人選配戶驗收交屋及差額價金找補後，由乙方申請更新後建築物產權登記。甲乙雙方應提供必要文件予乙方指定之地政士全責辦理申報稅捐及產權登記相關事宜，如因一方遲繳文件致各項稅費增加或產生罰鍰（滯納金）時，由遲繳之一方負擔。

十一、更新後建築物產權登記

■ 以權利變換方式實施

- 更新後建築物取得使用執照後，由乙方辦理釐正權利變換結果圖冊，並由主管機關囑託地政事務所依結果圖冊辦理產權登記。

範例文字：

本案取得使用執照、完成釐正權利變換結果圖冊後，由乙方向主管機關申請囑託權利變換登記。

十一、更新後建築物產權登記

■ 甲方應繳納差額價金而未繳納

- 如以權利變換方式實施，乙方得報請登記機關加註限制移轉字樣。（依權變辦法 § 26）

範例文字：

如甲方應繳納差額價金而未繳納，其獲配之土地及建築物乙方得報請登記機關加註「未繳納差額價金，除繼承外不得辦理所有權移轉登記或設定負擔」字樣，於甲方繳清差額價金後，乙方應立即通知登記機關辦理註銷。

十二、稅費負擔

■ 甲方稅負擔

- 甲方於更新案申報開工前已產生之地價稅、房屋稅、契稅等一切稅負均應由甲方自行負擔。
- 依都市更新條例 § 46 規定參與都市更新得享有之地價稅、房屋稅減免，以及參與權利變換得享有之土地增值稅及契稅減免，乙方應代為申請

■ 甲方費負擔

- 甲方於選配戶及汽車位交屋完成後，自交屋日起自行負擔該戶及汽車位之水費、電費、瓦斯費、瓦斯裝表費及社區管理費等費用。

十二、稅費負擔

■ 相關稅負擔

- 因參與都市更新事業而產生之營業稅、所得稅、土地增值稅、契稅、地政登記規費、地政士代辦費，均應由各該納稅義務人報繳或於契約中明確約定費用負擔人。

十三、契約效力

■ 契約自簽訂時生效，得約定契約解除之情形

- 避免乙方無力整合時，已簽約之甲方無法與乙方解除契約。契約應解除或得解除之情形，得因應個案性質由甲乙雙方協議增加或減少項目。

十三、契約效力

範例文字：

本約於雙方簽訂時成立生效，生效後任何一方不得片面要求解除或終止本契約，但有下列情形之一時，本契約失其效力。本契約失效後 30 日內，乙方應將已收取但尚未使用之一切書件返還予甲方，甲方應無息返還乙方已支付之全部款項。

1. 至○年○月○日止，乙方仍未與本案私有土地及合法建築物所有權人超過○分之○、及其面積超過○分之○簽訂契約或取得其事業計畫同意書。
2. 本案事業計畫遭主管機關撤銷。
3. 本契約因地震、火災、戰爭、政府法令政策變更等不可抗力因素，致本契約發生無法履行之情事，應由甲乙雙方之一方以書面方式通知他方另行協議，若無法達成協議時，任一方得通知他方終止本契約。

十四、違約約定

■ 乙方違反契約

- 乙方拖延工程責任除可依民法承攬相關規定辦理，實務上亦慣以未完工程法定造價或未完工程市價作為違約賠償之計算依據或沒收乙方已支付之各項費用

■ 甲方違反契約

- 而甲方違反契約之各項約定時，亦應負擔違約責任

十四、違約約定

範例文字：

甲方違約罰則	乙方違約罰則
<p>因可歸責於甲方之事由致甲方未依約履行本約約定各項甲方義務時，乙方應以書面催告，經送達 7 日甲方仍未履行，甲方應按日給付○元之懲罰性違約金。</p>	<p>因可歸責於乙方之事由致本案完工日遲於第○條交屋期限之約定，或乙方無故停工達 30 日或累積停工達 60 日，甲方應書面催告乙方限期完成，乙方並應按日給付未完工程法定工程造价 1‰之懲罰性違約金，甲方依權利變換計畫所載之更新前權利價值比例分取之。</p>

十五、其他約定

- 都市更新契約常見有禁止甲方於交屋前自行銷售選配戶及汽車位、契約效力及於繼受人、契約如有未盡事宜得另以協議補充之等約定。

範例文字：

1. 都市更新案所留設之人行步道、夜間照明、公益設施等供公眾使用部分，均應載於都市更新事業計畫報告書、公寓大廈管理規約草案及預售屋買賣契約中，甲乙雙方均應遵守且非經主管機關同意不得變更之。
2. 甲方不得於接管前公開銷售其所分得之房屋及汽車位，但經與乙方另行書面協議並委由乙方代為銷售者，不在此限。代為銷售費用由雙方另行協議。

十五、其他約定

範例文字：

3. 本契約所定之權利義務對雙方之繼受人均有效力。
4. 本契約如有未盡事宜，除依法令規定辦理外，得經雙方同意以書面補充或修正之。
5. 雙方以本契約所載之地址為通訊地址，通知應以雙掛號郵寄。如因一方變更通訊地址但未通知他方致他方受有損害者，受損害方得向他方請求損害賠償。

十六、附件

- 甲方可要求提供建材設備表作為契約之附件，惟其內容仍以相關主管機關審議核定內容為準

附表二：建築工程建材設備等級表

都市更新事業計畫之建材設備等級表				
項目	位置	使用建材及設備 (請註明使用材料 之種類)	備註 (請註明廠商、品牌、 規格)	自評等級 (一、二、三級)
牆面	一、外觀	正面牆		
		背面牆		
		側面牆		
二、牆面(含踢腳板)		內部隔間牆		
		一樓門廳		
		二樓以上梯廳		
		公共樓梯間		
		一樓店面室內空間		
		二樓以上室內空間		
		浴廁		
		陽臺		
		地下室		
三、地坪(含門檻)		一樓門廳		
		一樓以上梯廳		
		公共樓梯間		
		一樓店面室內空間		
		二樓以上室內空間		
		浴廁		
		陽臺		
		地下室		
		屋頂		
四、平頂		一樓門廳		
		一樓以上梯廳		
		公共樓梯間		
		一樓店面室內空間		
		二樓以上室內空間		

簡報結束 敬請指教

105年度新北市政府都市更新實務工作坊
權利變換與估價機制專題班

民眾參與選配應注意事項

財團法人都市更新研究發展基金會

張志湧 主任

2016年9月27日

簡報大綱

- 選配程序及相關文件
- 常見選配原則及注意事項
- 權利金：特殊的選配型態
- 公開抽籤辦理程序

選配程序與及 相關文件

- 法令依據
- 選配程序
- 相關文件

房屋選配法令依據

■ 都市更新條例第30條第3項

- 權利變換範圍內未列為第一項共同負擔之公共設施，於土地及建築物分配時，除原有土地所有權人提出申請分配者外，以原公有土地應分配部分，優先指配
- 其仍有不足時，以折價抵付共同負擔之土地及建築物指配之。
- 但公有土地及建築物管理機關（構）或實施者得要求該公共設施管理機構負擔所需經費。

房屋選配法令依據

權利變換實施辦法#5

- 實施者為擬定權利變換計畫，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

權利變換實施辦法#11

- 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；其未表明分配方式者，得由土地所有權人或權利變換關係人自行選擇。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
- 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

房屋選配法令依據

■ 都市更新作業手冊(97年修訂版)

- 權變計畫書書表內容，P8-29~P8-30，
- 附件冊書表及函文範本，P8-37~P8-43

■ 相關解釋函令

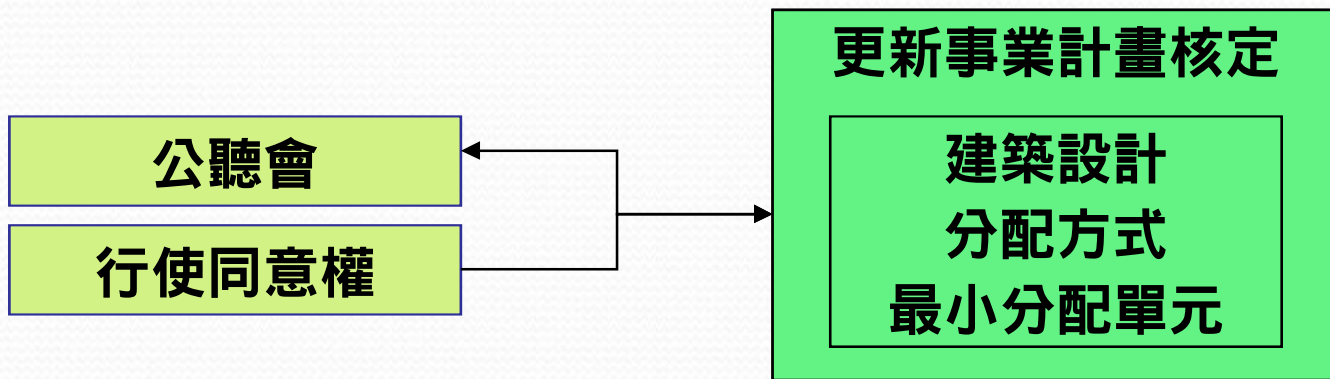
- 屆期後選配：內政部91年5月7日台內營字第0910005380號函
- 建築調整是否重新選配：內政部92年2月7日台內營字第092008449號函
- 選配價值遠高於應分配：內政部100年12月7日台內營字第1000810535號

申請分配程序

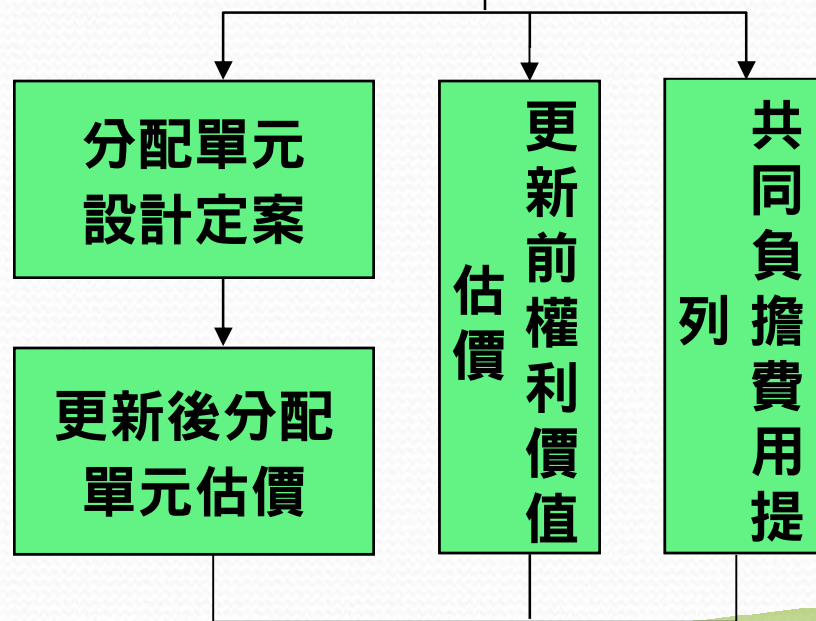
土地權利人

實施者

事業計畫階段

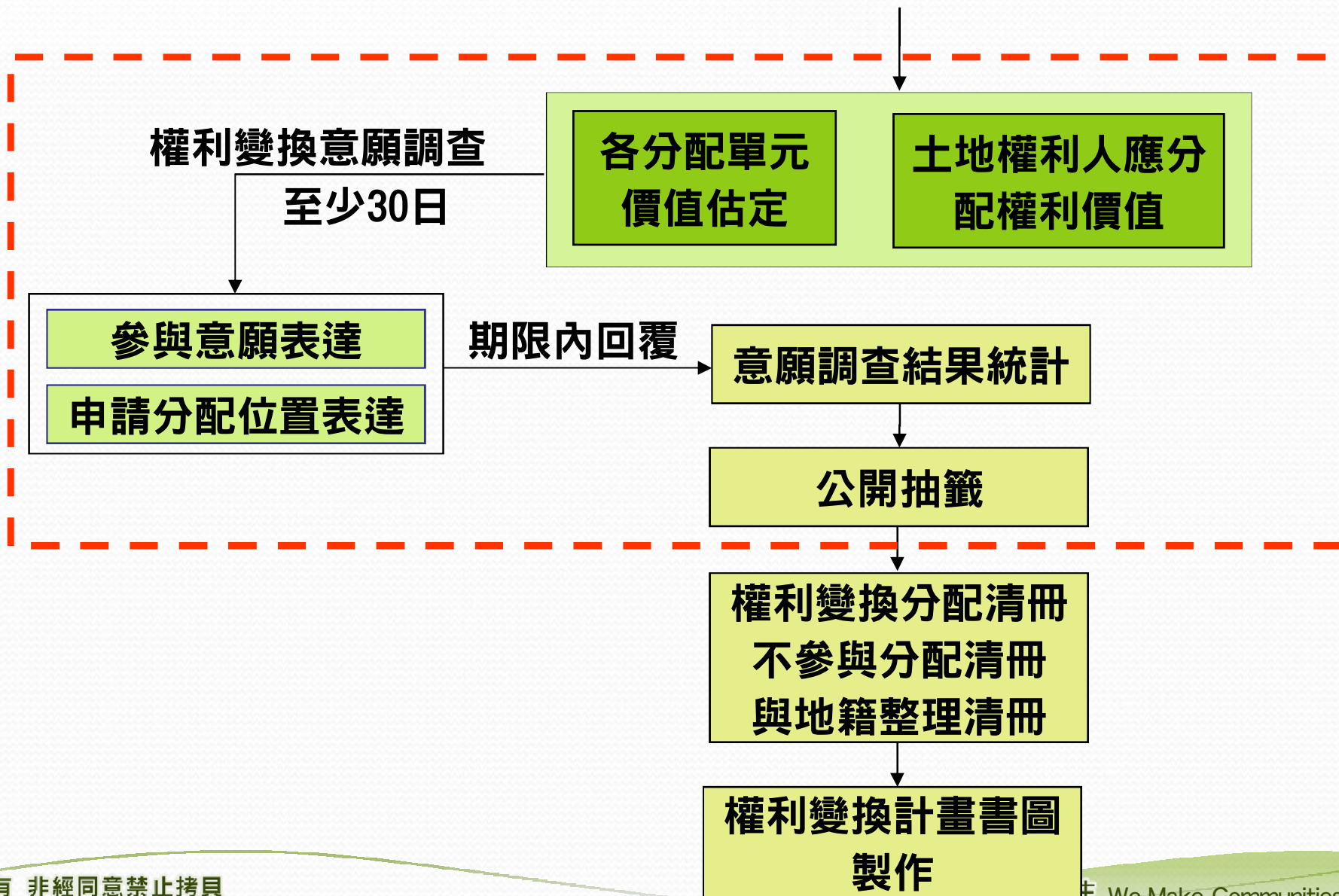


權利變換階段



申請分配程序

權利變換計畫階段



選配寄送文件

- 申配通知單
- 申請分配附件一覽表
- 單元位置及價值對照表
- 更新後停車位分配編號及價值對照表
- 更新後分配單元參考圖集
- 權利變換意願調查表
- 更新後分配位置申請書
- 更新後合併分配協議書



(需寄約50頁的選配資料)

申請分配函(樣式2-彈性選配時間)

000 建設股份有限公司 函

連絡人：

聯絡電話：

地址：

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 100 年 9 月 15 日

發文字號：o(o)字第 0004 號

速別：普通

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：詳申請分配附件一覽表

主旨：為辦理「擬定新北市 00 區 00 段 000 地號等 0 筆土地都市更新事業暨權利變換計畫案」，敬請 臺端配合於期限內回覆相關等文件，詳如后說明，請 查照。

說明：

- 一、依都市更新權利變換實施辦法第五條及第十一條規定辦理。
- 二、都市更新權利變換參與分配意願暨申請分配位置調查期間為自本案都市更新事業暨權利變換計畫公聽會辦竣隔日起 30 日，公聽會時間將另函通知。
- 三、臺端之更新前權利價值為新臺幣 \$《權利價值合計元》元，若臺端不願參與分配或更新後應分配權利價值未達最小分配面積單元(即權利價值不足選擇一戶，本案最小分配單元為四樓 B1 戶 4F-B1，產權面積為 37.94 坪、價值為新臺幣 \$ 10,585,978 元)，且未於前項期間內表達願意參與分配，視為 臺端同意以領取現金補償方式辦理，本公司將依都市更新條例第 30 條、第 31 條規定，以前開更新前權利價值現金補償方式辦理，並於本案計畫發布實施之日起 2 個月內通知 臺端於通知之日起 30 日內發放領取。
- 四、臺端之更新後應分配權利價值為新臺幣 \$《地主應分配》元，若臺端願意參與分配房地，請詳參附件一、二、三可供分配單元及停車位之位置單元編號、面積及總價，酌情選擇分配單元(申請分配原則遵照附件四相關說明)，若有差額時，需限期繳(領)差額

價金。

- 五、若 臺端不願參與分配房地，並勾選附件四之不願意一欄，則視為 臺端同意以領取現金補償方式辦理，本公司將依都市更新條例第三十條、第三十一條規定，以 臺端更新前權利價值新臺幣 \$《權利價值合計》元發放現金補償，並於本案計畫發布實施之日起 2 個月內通知 臺端，並於通知之日起 30 日內發放領取。
- 六、承說明三、四、五，請 臺端將「參與意願調查暨更新後分配單元及停車位分配申請書」(附件四)以書面方式，於說明二載明調查時間內以雙掛號郵寄(以郵戳為憑)或親自送達 000 建設股份有限公司(00 市 00 區 000 街 00 號 00 樓)。
- 七、若 臺端欲與其他權利人協議合併分配，應於期限內除填具附件四外，尚需填具「更新後合併分配協議書」(附件五)回覆予實施者，再予以受理。
- 八、除說明三情形，若 臺端未於說明二之期限內檢附說明六或說明七的文件提出分配位置申請者，或相同位置有二人以上申請分配時，將依法以公開抽籤方式辦理。
- 九、公開抽籤地點：000 建設股份有限公司(00 市 00 區 000 街 00 號 00 樓)，若無第八項之情況，則無需辦理公開抽籤事宜，如需辦理公開抽籤事宜，將另函通知相關權利人。
- 十、以上皆為提供參與意願調查與申請分配參考之估算額及預計圖面，實際圖面及數據將以新北市都市更新及爭議處理審議會審議通過，並經新北市政府發布實施之權利變換計畫書所載為準。

正本：000、000、000、000

副本：新北市政府城鄉發展局(都市更新處)(副本無附件)

實施者 000 建設股份有限公司

Communities Reborn!

申請分配附件一覽表

擬定新北市○○區○○段○○○地號等○○筆土地都市更新事業暨權利變換計畫案

都市更新權利變換申請分配附件一覽表

附件編號	附件名稱	說明	備註
附件一	更新後分配單元權利價值及位置對照表	分配單元編號、面積、單價、總價一覽表	數據資料
附件二	更新後停車位價值表	停車位價值表	數據表格資料
附件三	更新後分配單元建築規劃參考圖集	建築各層平面圖	圖面資料
附件四	參與意願調查暨更新後分配單元及停車位分配申請書	表達是否參與的意願，若有參與意願則續填欲分配之更新後住宅單元及停車位位置編號	填寫用印後，以雙掛號郵寄或親自送達 ○○建設股份有限公司
附件五	更新後合併分配協議書	如有數人申請合併分配同一戶或數戶者，需表明意願及權利範圍（ <u>無合併分配者免填</u> ）	填寫用印後，以雙掛號郵寄或親自送達 ○○建設股份有限公司

註：附件一、附件二、附件三圖面及數據皆為提供參與意願調查與申請分配參考之概算額及預計圖面，實際圖面及數據將以新北市都市更新及爭議處理審議會通過並經新北市政府發布實施之權利變換計畫書所載為準。

分配單元權利價值及位置對照表

擬定新北市○○區○○段○○○地號等○○筆土地都市更新事業暨權利變換計畫案

更新後分配單元權利價值及位置對照表 附件一

6F	單元編號	6F-A1	6F-A2	6F-B1	6F-B2	6F-B3
	面積(坪)	57.80	57.12	37.94	38.34	49.88
	單價(元/坪)	293,000	290,000	288,000	302,000	289,000
	總價(元)	16,934,125	16,565,112	10,927,462	11,577,419	14,414,222
5F	單元編號	5F-A1	5F-A2	5F-B1	5F-B2	5F-B3
	面積(坪)	57.80	57.12	37.94	38.34	49.88
	單價(元/坪)	291,000	288,000	285,000	293,000	283,000
	總價(元)	16,818,534	16,450,870	10,813,634	11,232,397	14,114,965
4F	單元編號	4F-A1	4F-A2	4F-B1	4F-B2	4F-B3
	面積(坪)	57.80	57.12	37.94	38.34	49.88
	單價(元/坪)	285,000	282,000	279,000	288,000	275,000
	總價(元)	16,471,760	16,108,143	10,585,978	11,040,718	13,715,955
3F	單元編號	3F-A1	3F-A2	3F-B1	3F-B2	3F-B3
	面積(坪)	57.80	57.12	37.94	38.34	49.58
	單價(元/坪)	288,000	285,000	282,000	291,000	275,000
	總價(元)	16,645,147	16,280,369	10,699,806	11,155,725	13,633,599
2F	單元編號	2F-A1	2F-A2	2F-B1	2F-B2	2F-B3
	面積(坪)	57.80	57.12	37.94	38.34	47.48
	單價(元/坪)	291,000	288,000	285,000	293,000	275,000
	總價(元)	16,818,358	16,451,741	10,813,634	11,232,397	13,056,278

3F-B3	住宅「單元編號」	樓層 X-單元 A
49.58	單元產權面積	○○坪
275,000	銷售單價	○○○元/坪
13,633,599	住宅單元總價	○○○○○元

圖例

住宅「單元編號」	樓層 X-單元 A
單元產權面積	○○坪
銷售單價	○○○元/坪
住宅單元總價	○○○○○元

註：附件一、附件二、附件三圖面及數據皆為提供參與意願調查與申請分配參考之估算額及預計圖面，實際圖面及數據將以新北市政府發布實施之權利變換計畫書所載為準。

註：附件一、附件二、附件三圖面及數據皆為提供參與意願調查與申請分配參考之估算額及預計圖面，實際圖面及數據將以新北市政府發布實施之權利變換計畫書所載為準。

停車位價值表

大車位尺寸：250cm × 600cm
 小車位尺寸：225cm × 575cm

擬定新北市 00 區 00 段 000 地號等 00 筆土地
 都市更新事業暨權利變換計畫案

更新後停車位價值表

位置	車位編號	規格 cm×cm	大/小	車位價值
地下一層	B1-1	250×600	大	1,600,000
	B1-2	250×600	大	1,600,000
	B1-3	250×600	大	1,600,000
	B1-4	250×600	大	1,600,000
	B1-5	250×600	大	1,600,000
	B1-6	225×575	小	1,500,000
	B1-7	250×600	大	1,600,000
	B1-8	225×575	小	1,500,000
	B1-9	250×600	大	來賓停車位
地下二層	B2-1	250×600	大	1,500,000
	B2-2	250×600	大	1,500,000
	B2-3	250×600	大	1,500,000
	B2-4	250×600	大	1,500,000
	B2-5	250×600	大	1,500,000
	B2-6	250×600	大	1,500,000
	B2-7	250×600	大	1,500,000
	B2-8	225×575	小	1,400,000

註 1.：附件一、附件二、附件三圖面及數據皆為提供參與意願調查與申請分配參考之估算額及預計圖面，實際圖面及數據將以新北市政府發布實施之權利變換計畫書所載為準。

建築規劃參考圖集

更新後分配單元建築規劃參考圖集

註一：本案更新後分配單元建築規劃參考圖集所載之各項內容僅供本次申請分配參考之用，實際建築規劃內容以政府核定公告之權利變換計畫書圖所載內容為準。

註二：本圖集圖面單元及車位代碼說明

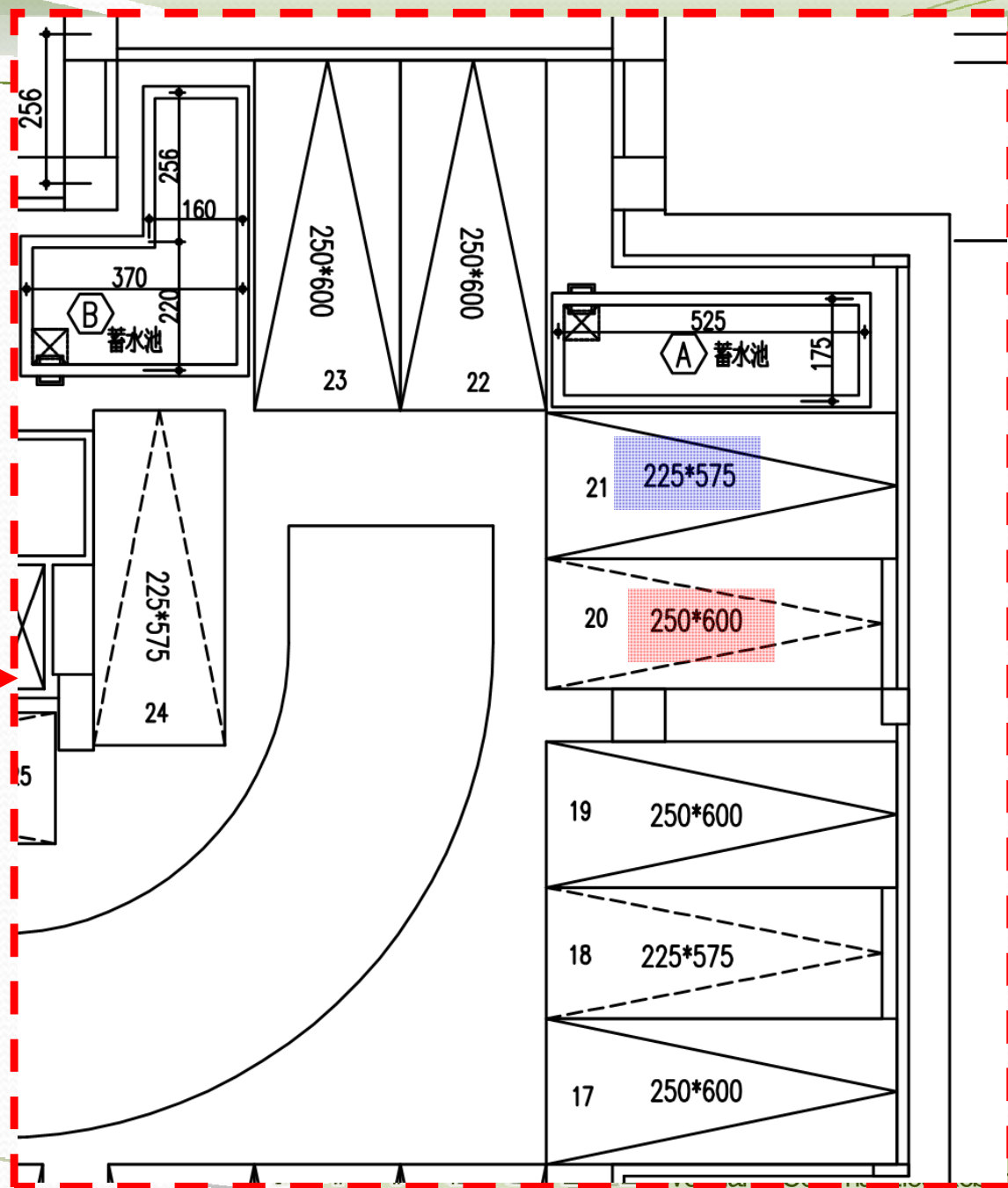
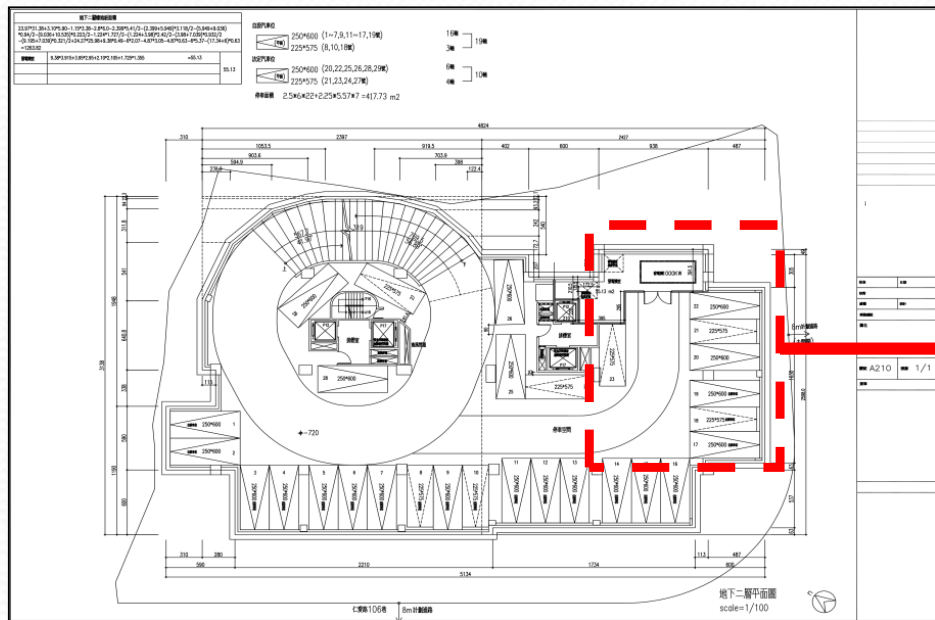
住宅單元之選配單元編號為「樓層別+戶別」，例如：二樓的 A 單元，其選配編號即為 2F-A

車位選配編號為「編號」，例如：車位編號 01，其車位選配編號即為 01

註三：各選配單元之面積、單價及價值敬請依單元樓層及編號參考「附件一、更新後分配單元權利價值及位置對照表」。

建築規劃參考圖集

■ 檢附各層建築平面圖



權利變換意願調查表

請勾選是否願意參加權利變換

- 願意參與權利變換，分配更新後之土地房
- 不願意參與權利變換分配，擬領取補償金

擬定新北市 00 區 00 段 000 地號等 00 筆土地
都市更新（事業計畫）暨權利變換計畫案
權利變換意願調查表

本人_____為新北市 00 區 00 段 000 地號等 00 筆土地都市更新事業範圍內之所有權人，產權如下：

一、土地

地段	小段	地號	土地面積 (m ²)	權利範圍	持分面積 (m ²)

二、建物

建號	建物門牌	總面積 (m ²)	權利範圍	持分面積 (m ²)

對於新北市 00 區 00 段 000 地號等 00 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，擬領取補償金

所有權人：_____（簽名並蓋章）

身分證字號：_____

聯絡地址：_____

聯絡電話：_____

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

分配申請書

分配單元之單元編號請對照【附件一】

擬定新北市 00 區 00 段 000 地號等 00 筆土地都市更新事業暨權利變換計畫案
更新後分配單元權利價值及位置對照表 附件一

6F	單元編號	6F-A1	6F-A2	6F-B1	6F-B2	6F-B3
	面積(坪)	57.80	57.12	37.94	38.34	49.88
	單價(元/坪)	293,000	290,000	288,000	302,000	289,000
	總價(元)	16,934,125	16,565,112	10,927,462	11,577,419	14,414,222
5F	單元編號	5F-A1	5F-A2	5F-B1	5F-B2	5F-B3
	面積(坪)	57.80	57.12	37.94	38.34	49.88
	單價(元/坪)	291,000	288,000	285,000	293,000	283,000
	總價(元)	16,818,534	16,450,870	10,813,634	11,232,397	14,114,965

停車位之位置編號請對照【附件二】

擬定新北市 00 區 00 段 000 地號等 00 筆土地
都市更新事業暨權利變換計畫案
更新後停車位價值表

附件二

位置	車位編號	規格 cm×cm	大/小	車位價值
地下一層	B1-1	250×600	大	1,600,000
	B1-2	250×600	大	1,600,000
	B1-3	250×600	大	1,600,000
	B1-4	250×600	大	1,600,000
	B1-5	250×600	大	1,600,000

擬定新北市 00 區 00 段 000 地號等 00 筆土地
都市更新（事業計畫）暨權利變換計畫案
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。

一、分配單元部份：

本人申請分配單元之「單元編號」
為 6F-B3、5F-B2、5F-A2、_____、_____ 等共 3 個單元。

二、汽車停車位部份：

本人共申請分配汽車停車位，其「車位編號」為等 B1-1、B1-2 共 2 部。

此致 000 建設股份有限公司

填寫人（代表人）簽名：

（簽名並蓋章）

身份證字號：

戶籍地址：

聯絡電話：

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

合併分配協議

擬定○○（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
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：

申請分配之「單元代碼」為_____；申請分配之車位共____位，
其「車位編號」為_____

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12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。

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				

**每人皆需
簽名+蓋章**

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

擬定新北市 ○○ 區 ○○ 段 ○○○ 地號等 ○○ 筆土地
都市更新（事業計畫）暨權利變換計畫案
更新後合併分配協議書

立協議書人_____等土地所有權人，共____位，
協議合併分配更新後建築單元，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_____

分配單元代碼	所有權人姓名	權利範圍	車位編號
	1		
	2		
	3		

二、產權持分協議內容：

此致 ○○ 建設股份有限公司

立協議書人基本資料

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				

**每人皆需
簽名+蓋章**

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

選配成果

實施者名稱

所有權人姓名

		A棟						
樓層	單元	A1	A2	A3	A5	A6	A7	A8
17F	單元編號	17F-A1	17F-A2	17F-A3	17F-A5			
	選配人	已選配	實施者	實施者	實施者			
16F	單元編號	16F-A1	16F-A2	16F-A3	16F-A5			
	選配人	實施者	實施者	已選配	實施者			
15F	單元編號	15F-A1	15F-A2	15F-A3	15F-A5			
	選配人	已選配	已選配	實施者	實施者			
14F	單元編號	14F-A1	14F-A2	14F-A3	14F-A5	14F-A6		
	選配人	實施者	實施者	實施者	實施者	實施者		
13F	單元編號	13F-A1	13F-A2	13F-A3	13F-A5	13F-A6	13F-A7	
	選配人	實施者	實施者	實施者	實施者	已選配	已選配	
12F	單元編號	12F-A1	12F-A2	12F-A3	12F-A5	12F-A6	12F-A7	
	選配人	已選配	已選配	已選配	實施者	實施者	已選配	
11F	單元編號	11F-A1	11F-A2	11F-A3	11F-A5	11F-A6	11F-A7	11F-A8
	選配人	實施者	已選配	已選配	實施者	已選配	已選配	已選配
10F	單元編號	10F-A1	10F-A2	10F-A3	10F-A5	10F-A6	10F-A7	10F-A8
	選配人	已選配	已選配	已選配	實施者	已選配	已選配	已選配
9F	單元編號	9F-A1	9F-A2	9F-A3	9F-A5	9F-A6	9F-A7	9F-A8
	選配人	已選配	已選配	已選配	實施者	已選配	實施者	已選配
8F	單元編號	8F-A1	8F-A2	8F-A3	8F-A5	8F-A6	8F-A7	8F-A8
	選配人	已選配	已選配	已選配	實施者	已選配	已選配	已選配
7F	單元編號	7F-A1	7F-A2	7F-A3	7F-A5	7F-A6	7F-A7	7F-A8
	選配人	已選配	已選配	已選配	已選配	已選配	已選配	已選配
6F	單元編號	6F-A1	6F-A2	6F-A3	6F-A5	6F-A6	6F-A7	6F-A8
	選配人	已選配	已選配	已選配	實施者	已選配	已選配	已選配
5F	單元編號	5F-A1	5F-A2	5F-A3	5F-A5	5F-A6	5F-A7	5F-A8
	選配人	已選配	已選配	實施者	實施者	已選配	已選配	已選配
4F	單元編號	4F-A1	4F-A2	4F-A3	4F-A5	4F-A6	4F-A7	4F-A8
	選配人	實施者	已選配	實施者	實施者	實施者	已選配	已選配
3F	單元編號	3F-A1	3F-A2	3F-A3	3F-A5	3F-A6		3F-A8
	選配人	已選配	已選配	已選配	已選配	實施者		已選配
2F	單元編號	2F-A1	2F-A2	2F-A3	2F-A5	2F-A6		2F-A8
	選配人	實施者	實施者	實施者	實施者	實施者		已選配
1F	單元編號							
	選配人							

常見選配原則及注意事項

分配單元的態樣
常見選配原則
相關注意事項

分配單元的態樣

■ 分配單元定義？

- 條例#30條第1項後段「...最小分配面積單元...」？
- 條例#29-1第1段後段僅敘述「..其分配單元或停車位變動...」

■ 歸納分配單元內涵(條例#31、權變辦法#3及#11)

- 為更新後之土地及建築物。在權利變換計畫書的規劃擬定過程中，因土地登記機關尚未給予編列建號，為便於權利人申請分配及計畫書的撰寫列表等實際操作，實施者會對分配單元予以編號

分配單元態樣一：建築物及其土地應有部分

- 建築物與土地一體化的管理原則已然確定
 - 民國84年6月份公寓大廈管理條例第4條第2項規定：
「專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離……」
- 更新單元的標準態樣
 - 規劃為建築物及其土地所有權應有部分，此為最常見且絕大多數的更新單元態樣

分配單元態樣二：土地

■ 預留後期發展的空地作為分配單元

- 審視九二一震災集合式住宅重建的都市更新權利變換案，有部分案例並非採原樣重建，其更新後建築量體有朝「減戶」或「減層」甚至「減棟」的規劃方向設計。「減戶」或「減層」透過讓其餘戶數的單戶面積增大，即可吸收多餘的樓地板面積，而「減棟」的情形則是已經達到樓地板面積已經過多而不需要興建的地步

■ 完全以土地作為分配單元標的

- 南投縣永平更新地區的更新單元四及更新單元六其災損前原為平面透天型獨立住宅，各自有其地籍範圍，但因各住戶所負擔重建成本能力以及重建時程的需求不一致，經協調後該權利變換完全僅針對地籍、地界加以整理，權利變換後無興建建築物，完全是以土地作為分配單元標的，亦創下「平面式權利變換」的首件案例。

分配單元範圍界定類型

■ 分配單元以建築單元為原則

- 分配單元以可單獨產權登記為一建號的建築單元作為範圍界定，一般而言這是最常見的分配單元類型。

■ 分配單元可以是素地

- 分配單元以一可產權登記為一地號且為可建築用地作為範圍界定，若權利變換範圍全區皆為此種分配單元類型，則即為類似市地重劃的「平面式權利變換」，九二一災後重建便有此類案例。

分配單元範圍界定類型

■ 分配單元不一定等同於建築單元

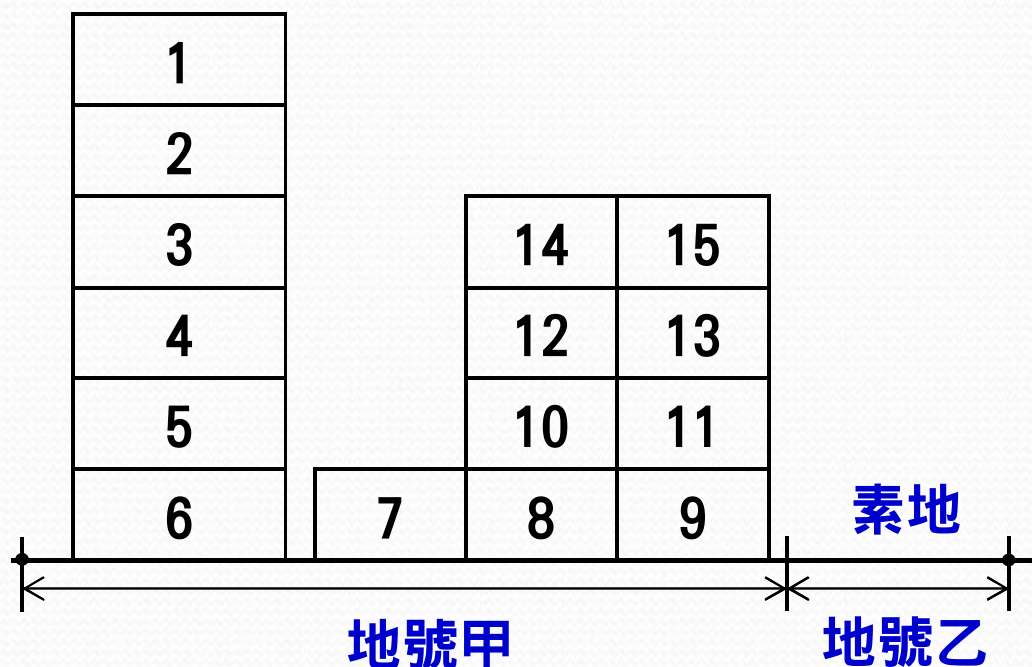
- 分配單元的範圍包括一個以上的建築單元，此種分配單元設計的目的在於讓選擇此分配單元者能統一經營使用一個以上的建築單元。
- 如台灣大學土地參與權利變換，其更新後空間需求為獨棟80戶的教職員宿舍，與其他私地主及實施者分配分開，而該棟建築物則被設計為一個分配單元，但卻內含有80個獨立建號。

■ 停車位為一附屬選配對象

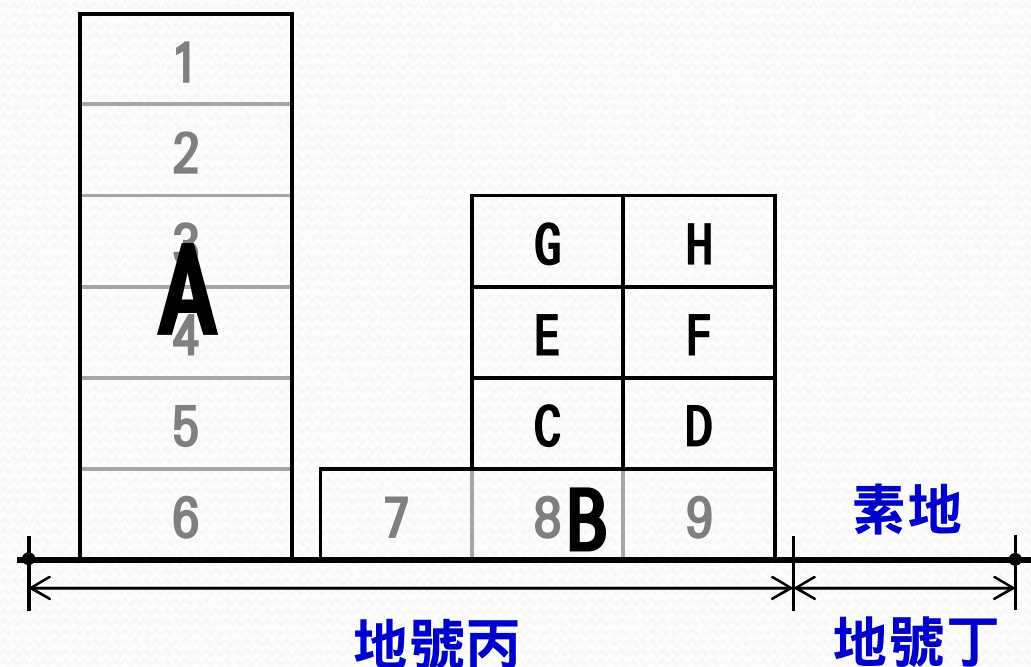
- 更新後建築物若有足量的停車位設計，停車位亦為一附屬選配的對象，若為法定車位，則不能單獨作為被選配對象。

分配單元範圍界定類型

建號作為區劃



以單元作為區劃



分配單元設計原則-面積需求之注意

■ 土地權利人的需求

- 無投資效益案件(自治型實施者或管理型實施者)
 - 實施者與土地權利人對於更新後分配單元的設計的協商互動較無衝突
 - 土地權利人在規劃設計階段便具有決策權，平均分配面積盡可能放大即可。
- 有投資效益案件(投資型實施者或會引入其他資金的管理型實施者)
 - 實施者會先評估該地區土地權利人改建分配的行情
 - 評估結果能滿足土地權利人的需求行情及本身的投資效益時，便會進場推動。

分配單元設計原則-面積需求之注意

■ 實施者的需求 (投資型實施者或其他提供資金者)

➤ 銷售類

- 分配到的房地欲以銷售方式獲利，則其是以房地銷售市場的所接受的產品作為設計原則。

➤ 經營類

- 分配到的房地欲以自行使用經營收租考量，

分配單元設計原則-區位之注意

- 考量不同性質權利人的區位需求
 - 原經營零售的土地權利人
 - 原為單純居住使用的土地權利人
 - 實施者或其他提供資金者所欲銷售的住宅產品或與經營的辦公室空間
 - 主管機關所受捐贈的公益設施或所被指配的公共設施

分配單元設計流程-事業計畫與權變計畫 分別報核時

- 事業計畫報核前分配單元定案方式
- 以過去的經驗或請估價師及更新專業團隊進行暫時的估價與權利變換模擬試算，再對於建築物規劃設計予以定案
- 事業計畫核定後，分配單元調整的處理方式
- 擬定權利變換計畫時將一併提送變更事業計畫

分配單元設計流程-事業計畫與權變計畫

一併報核時

- 分配單元定案方式
- 更新後建築規劃設計、分配單元估價、共同負擔費用及各土地權利人應分配價值額度等可同步調整試算，直至土地權利人應分配價值與各分配單元價值達合理對應狀態時，則事業計畫的建築設計方與已定案

常見選配原則(非法規)

- 進行申請分配時，權利人之實際分配價值為「分配單元」與「停車位」加總，請各權利人以應分配價值之合理範圍（上下差距〇〇%內）進行選配
- 選配時每選〇戶房地以配〇部車位為原則。
- 欲超選者需與實施者協議，協議不成以選配原則辦理
- 若權利人未依本選配原則進行選配，發生與其他權利人申請同一位置時，由符合本選配原則之權利人優先分配，未符選配原則之權利人另行依原則於未被選配之位置中選配或抽籤
- 申請分配期間截止後，權利人若欲修改，須與實施者協議，以確保其他權利人及案件之穩定性
- 若因審議過程中修改調整設計，以致造成已被選配之「停車位」與「分配單元」變動者，實施者將以原位次精神（原來或最接近之相對位置）予以分配並通知權利人

常見選配原則(非法規)

- 一樓所有權人，對更新後一樓之店面具有原位次之優先分配權
- 不可只單獨選配停車位
- 公有土地地主優先選配B區之「分配單元」與「停車位」，所餘應分配權利價值則可選擇領取差額價金或另選擇A區之「分配單元」與「停車位」為原則；私有土地地主則以選配A區「分配單元」與「停車位」為原則。

選配常見議題

■ 未於期限表達參與權變分配意願嗣後可否再要求分配？

- 按條例第31條第1項，有關權利變換後之土地及建築物，除地主表達不願分配或應分配未達最小分配單元，得改以現金補償外，均應扣除共同負擔後，依權利價值比例分配
- 為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。是以未於實施者所訂期限表達參與分配之地主，於權變計畫核定前要求參與分配時，除其應分配未達最小分配單元無法分配者外，應審酌上開立法意旨妥予協調 (內政部100年12月7日台內營字第1000810535號)

■ 申請分配後報核前建築方案變更是否應重新選配？

- 依意願調查結果及有關規定分配完竣後，若因故減少建築樓層，於都市更新事業計畫及權利變換計畫報核前，僅需重新確認參與權利變更分配之位置分配，無需重新確認權利變更關係人之意願

(內政部92年2月7日台內營字第092008449號函)

選配常見議題

■ 某地主選配價值遠高於其應分配致他人須抽籤之疑義？

- 所有權人選配價值遠高於其應分配價值一節，屬實施者由土地所有權人折價抵付或現金補償後取得之房地，宜由實施者與所有權人合意為之。
- 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

(內政部100年12月7日台內營字第1000810535號)

- 房地選配爭議之救濟程序
- 權利價值有異議時，採訴願先行程序，應先依都市更新條例第32條規定，向主管機關提出並經其審議核復後，當事人對其結果仍不服者，始得依法提請行政救濟。
- 房地選配爭議之救濟程序，都市更新條例無特別規定，由相關權利人循行政處分救濟程序辦理。(內政部100年7月19日營署更字第10000414771號)

選配常見議題

- 以少選多、以多選少
- 分配權利的優先性（大欺小、小亂大）
- 由上而下、由下而上
- 店面優先分配權？住宅優先分配權？
- 原位次分配？
- 量身訂做的產品（飯店、戲院、教堂……）
- 多群類、多樣性產品的都市更新案

權利金：特殊的選配型態

何謂權利金
更新後權利價值
權利變換的影響

何謂權利金？

■ 更新條例第3條(用語定義)

- 權利變換：係指更新單元內重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人或實施者，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值及提供資金比例，分配更新後建築物及其土地之應有部分或權利金。

權變計畫中應表明權利金處理方式

- 權變辦法第3條第2項第6款
- 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、依第六條及第七條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、永佃權及耕地三七五租約價值。
 - 三、依第六條估定之更新後建築物及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土地所有權人及權利變換關係人名冊。
 - 五、土地所有權人或權利變換關係人應分配土地及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。

權利金如何計算

- 權利金是願意以其權利參與權利變換，共同承擔土地再開發之風險，但不分配權利變換後之建築物及其土地應有持分，而於權利變換後領取其應得權利價值之對價

(內政部90.11.27.台90內營字第9015809號函摘錄)

- 額度、發放領取時間皆以雙方協議為主，並載明於權變計畫中。

權利金是特殊選配態樣

■ 某地主應分配價值 **12,000**萬元

情境 1

實分配價值

單元1 2000萬	單元2 1800萬	單元3 1600萬	單元4 1500萬	單元5 2200萬
--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

合計：9,100萬元

差額價金

領9,100萬元

屬性取向

多選
房地

情境 2

單元1 2000萬	單元2 1800萬	單元3 1600萬
--------------	--------------	--------------

合計：5,400萬元

領6,600萬元

情境 3

單元1 1800萬

合計：1,800萬元

領10,200萬元

多領錢

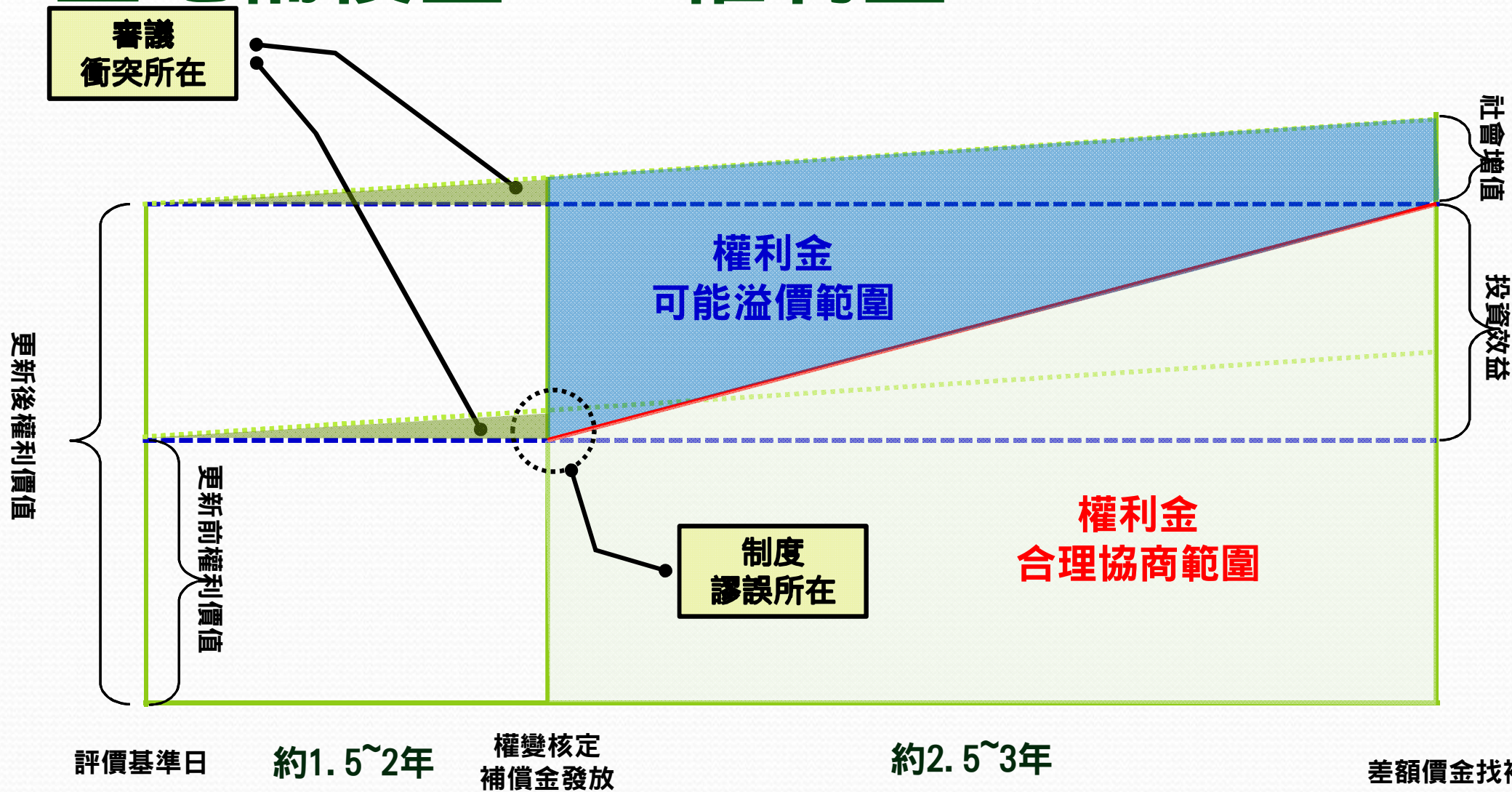
情境 4

合計：0元

領12,000萬元

權利金 24

土地補償金 VS 權利金



權利金發放及產權移轉時點

■ 權變辦法#7-4 (103.1.16)

- 以權利變換方式參與都市更新事業分配權利金者，其權利金數額，以經各級主管機關核定之權利變換計畫所載為準，並於發放後，由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理權利變更登記，並準用第七條之二第一項及第七條之三第二項規定辦理塗銷登記。
- 前項權利金發放之稅賦扣繳，準用第七條之一第一項規定辦理。

公開抽籤辦理程序

依據
抽籤流程
抽籤結果通知

抽籤會場佈置-準備事項

- 公正第三人宣讀文件
- 通知清冊
- 申請分配結果圖
- 分配單元（申請分配圖）
- 停車位（申請分配圖）
- 申請分配結果彙整表
- 選配結果紀錄表
- 出席簽到簿
- 籤桶（數個）、籤
- 攝影機（全程務必錄影）

抽籤會場佈置-準備事項



公開抽籤辦理程序

- 法令依據說明及事由
- 房地車位申請分配順序
- 申請分配結果說明
- 公開抽籤原則說明
- 辦理重複選配者公開抽籤作業
- 辦理未申請分配者公開抽籤作業

法令依據說明及事由

■ 都市更新權利變換實施辦法第11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；其未表明分配方式者，得由土地所有權人或權利變換關係人自行選擇。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。
- 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。
- 公開抽籤作業流程法無明訂
- 由實施者依各案情不同自行設計

房地車位申請分配順序

- 申請分配期間
 - ○年○月○日至○年○月○日由地主選配
- 申請分配期間結束
 - ○年○月○日至○年○月○日後由實施者選配
- 公開抽籤作業
 - 其餘所剩房地單元及車位辦理公開抽籤



申請分配結果說明

- ○年○月○日寄發申請通知書及說明
- ○年○月○日至○年○月○日為申請分配期間
- 公開抽籤日、抽籤地點
- 申請分配期間之後，收回之申請書結果說明(含圖說)
 - 其中更新單元共有○人重複申請分配○戶
 - 更新後車位共有○人重複申請分配○部
 - 更新後應分配價值達最小分配單元價值者且未表達分配意願者，共計○人

申請分配結果說明-分配單元

- 月○日止 所有權人選配單元(74戶)
- 月○日止 無人選配單元(39戶)
- 月○日止 同一單元二人以上申請分配(8戶重複)

樓層	A基地							
22F	22A1	22A2						
21F	21A1	21A2						
20F	20A1	20A2						
19F	19A1	19A2						
18F	18A1	18A2						
17F	17A1	17A2						
16F	16A1	16A2	16A3					
15F	15A1	15A2	15A3					
14F	14A1	14A2	14A3					
13F	13A1	13A2	13A3					
12F	12A1	12A2	12A3	12A5				
11F	11A1	11A2	11A3	11A5				
10F	10A1	10A2	10A3	10A5				
9F	9A1	9A2	9A3	9A5				
8F	8A1	8A2	8A3	8A5	8A6	8A7	8A8	
7F	7A1	7A2	7A3	7A5	7A6	7A7	7A8	
6F	6A1	6A2	6A3	6A5	6A6	6A7	6A8	
5F	5A1	5A2	5A3	5A5	5A6	5A7	5A8	
4F	4A1	4A2	4A3	4A5	4A6	4A7	4A8	
3F	3A1	3A2	3A3	3A5	3A6	3A7	3A8	
2F	2A1		2A3		2A6			
1F	1A1	1A2	1A3	1A5	1A6	1A7	1A8	

樓層	B基地		
12F	12B1	12B2	12B3
11F	11B1	11B2	11B3
10F	10B1	10B2	10B3
9F	9B1	9B2	9B3
8F	8B1	8B2	8B3
7F	7B1	7B2	7B3
6F	6B1	6B2	6B3
5F	5B1	5B2	5B3
4F	4B1	4B2	4B3
3F	3B1	3B2	3B3
2F	2B1	2B2	2B3
1F	1B1	1B2	1B3

申請分配結果說明-車位

- 月○日止 所有權人選配車位(3部)
- 月○日止 無人選配車位(1部)
- 月○日止 同一車位二人以上申請分配(1部重複)



B基地-地下一層

版權為本基金會所有 非經同意禁止拷貝

公開抽籤原則說明

- 配合需抽籤者權利價值，提供不同價值之分配單元
- 實際可選配的價值應超過最小分配單元○(○元)為原則
- 考量滿足應分配人分得一戶單元之差額價金負擔能力，將抽籤人應分配價值及單元依面積區分為A坪型住宅戶、B坪型住宅戶等N種類型，故抽籤人應分配價值大於或等於○元者優先選配A坪型，若抽籤人應分配價值小於○元者則優先選配B坪型
- 車位部分係區分為平面車位及機械車位等二種類型，故抽籤人選配單元後剩餘應分配價值大於或等於○元(平面車位價值)者優先選配平面車位，若抽籤人剩餘應分配價值小於○元者則優先選配機械車位
- 以不繳納差額價金為原則

公開抽籤原則說明

項目	A基地		B基地
應抽籤人姓名	--	A、B、C	國產署、財政局、D
小計	0人	3人	3人
選配類型	先選A坪型住宅單元，再選B坪型住宅單元，最後選配A基地車位	B坪型住宅單元，再選A基地車位	選配B基地住宅或店面單元，再選B基地車位，最後選取A基地車位
可分配單元	9A1、9A2、10A1、10A2、10A5、11A1、11A2、12A1、12A5、13A2、14A1、14A2、15A2、17A1、18A1、20A1、(21A2、22A2)	3A3、3A5、3A8、4A1、4A2、4A5、5A5、6A5、7A5、8A5	(1B3、2B3)、2B1、2B2、3B1、3B2、3B3、4B1、4B2、4B3、5B1、5B2、5B3
選配價值	43,321,080 ~ 113,952,933	23,288,750 ~ 31,009,607	22,916,750 ~ 192,136,250
小計	17戶	10戶	12戶

重複選配者公開抽籤作業

- 所有權人間先行協調
 - 以不抽籤為最佳情況
- 先處理分配單元再處理車位
 - 先讓所有權人得以分回居住空間
- 先決定順序，再進行抽籤
 - 由見證人依序抽選出辦理公開抽籤作業之單元順序
 - 由見證人抽選乙位，或由應抽籤人自行協商，選出代表進行抽籤
- 未中籤者
 - 抽選配順序籤
 - 自未經選配之單元中自行選擇一個單元
 - 未表達意願者，則由見證人代為抽籤

辦理未申請分配者公開抽籤作業

- 先處理分配單元再處理車位
 - 先讓所有權人得以分回居住空間
- 先決定順序，再進行抽籤
 - 抽籤選配人姓名籤置入籤桶，由見證人抽順序籤決定抽籤順序
 - 見證人代為自單元籤桶中抽出乙張單元籤，或由應抽籤人依意願表達可自行抽籤，該籤所載單元編號即為該應抽籤人之選配單元
 - 剩餘應分配價值仍超過最小分配單元者，則再依上述程序辦理抽籤至不足最小分配單元止
 - 完成單元抽籤程序後，再辦理車位之抽籤，若應抽籤人所剩餘可選配價值大於或等於平面車位價值者，則優先選取平面車位，反之小於A區平面車位價值者，則優先選取機械車位

辦理未申請分配者公開抽籤作業-抽籤結果

順序籤結果	應抽籤人姓名	應分配價值	分配單元/車位抽籤結果	公開抽籤價值
2	A	28,717,597	單元：4A5 車位：A-B2-103	28,762,800
1	B	26,210,378	單元：6A5 車位：A-B5-32	26,000,510
3	C	25,536,209	單元：3A3 車位：A-B5-17	25,807,500

繳差額價金5萬

領差額價金20萬

繳差額價金30萬

公開抽籤結果

- 主持人及見證人確認本階段公開抽籤紀錄表並用印

附件 8-8 公開抽籤紀錄表

擬定○○(縣市)○○(鄉鎮市區)○○段○小段○○地號
等○○筆土地權利變換計畫案

公開抽籤紀錄表

抽籤時間		抽籤地點	
土地所有權人/權利變換關係人			
辦理依據			
抽籤原因			
抽籤程序			
抽籤結果	姓名	住宅單元編號	

主席簽章：○○○



見證人簽章：○○○



中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○

簡報結束 敬請指教

財團法人都市更新研究發展基金會

<http://www.ur.org.tw/index.asp>

