

# 基隆市105年度自主更新人才一般民眾培訓課程

## 都市更新事業計畫程序、內容與常見問題

課程講師| 「06/18 林婁綺」

現 職| 冠霖都市更新事業(股)公司專案經理  
基隆市都市更新輔導團計畫專案經理

課程講師| 「06/22 蕭煥瑛」

現 職| 冠霖都市更新事業(股)公司專案經理  
基隆市都市更新輔導團協同主持人



## 簡報大綱

- 壹、都市更新意涵與公共利益
- 貳、中央與地方都市更新法令
- 參、都市更新地區與更新單元
- 肆、都市更新處理方式與推動主體
- 伍、都市更新實施方式與稅賦減免
- 陸、建築容積獎勵與建築規畫審議
- 柒、都市更新推動程序、意旨與規範要點
- 捌、事業計畫同意比例及同意書簽署與撤銷
- 玖、公聽會、聽證之意涵與注意事項
- 拾、都市更新事業計畫常見問題研討

# 講師簡歷-林婁綺

<b>現職</b>	冠霖不動產顧問股份有限公司 專案經理 基隆市都市更新輔導團計畫 專案經理
<b>學歷</b>	國立政治大學地政系學士
<b>私部門 資歷</b>	● 97年~ 都市更新重建-專案評估&規劃整合專案(17個案)
<b>公部門 委辦案 資歷</b>	● 臺北市都市更新處委辦案(104~106年) 臺北市都市再開發機制與事業策略擬定委託專業服務案-專案經理 因應釋字第709號釋憲後續委託協助相關行政作業委辦案 -審議紀錄彙整組專案經理 都市更新法令與業務輔導委辦案-會議代表\專業經理
<b>講師 經歷</b>	● 105年~ 中國科技大學(建築系)都市更新規劃整合人才學分學程計畫 臺北市都市更新整合發展學會大學系所都市更新實務工作坊(2016第三期) 桃園市自主更新輔導團人才培訓課程 基隆市都市更新輔導團計畫培訓課程 臺北市不動產仲介經紀人員教育協會 謙牧學堂

主辦單位：基隆市政府

執行單位：基隆市都市更新輔導團

# 講師簡歷-蕭嫻瑛

<b>現職</b>	冠霖都市更新事業(股)公司/專案經理
<b>學歷</b>	國立台北藝術大學建築與古蹟保存研究所
<b>私部門 資歷</b>	臺北市都市更新整合發展協會理事(105.09~) 臺北市都市更新整合發展協會總幹事(102.09~105.08)
<b>公部門 委辦案 資歷</b>	● 臺北市都市更新處委辦案 104~105年 都市更新案專業審查服務案/專案經理 106年 都市更新案專業審查服務案/協同主持人 102~105年 因應釋字第709號釋憲後續委託協助相關行政作業委辦案/專案經理 106年 因應釋字第709號釋憲後續委託協助相關行政作業委辦案/協同主持人 臺北市都市更新處委辦案-都市更新法令與業務輔導委辦案法宣團隊 ● 基隆市都市更新處委辦案 105年 基隆市105年度都市更新自主更新輔導團暨相關法令機制研擬委託專業服務案/ 協同主持人
<b>講師 經歷</b>	教育部105年度產業學院契合式人才培育專班計畫/講師(105.08~107.07) 台北市不動產仲介經紀人員教育協會/講師(105.09) 103 年度桃園市自主更新輔導團委託專業服務案培訓自主更新人才課程/講師(105.07) 臺北市都市更新處更新企劃科

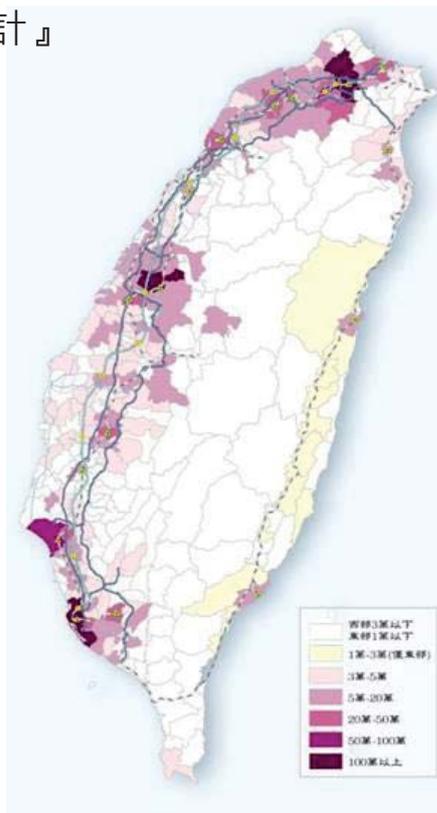
主辦單位：基隆市政府

1-2 執行單位：基隆市都市更新輔導團

## 都市發展現況

『依內政部不動產資訊平台106年第1季資料統計』

- 台灣地區住宅約844萬戶
- 基隆市住宅約16萬戶
- 基隆市住宅屋齡超過30年以上約6萬7千戶  
(佔基隆市住宅約42%)，顯示現有建物已逐漸老舊，亟待更新。

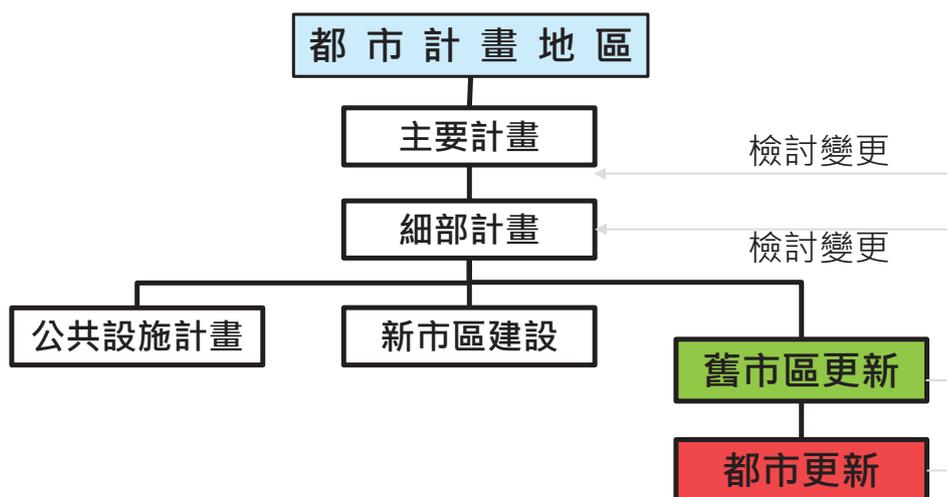


主辦單位：基隆市政府

執行單位：基隆市都市更新輔導團

## 何謂都市更新？

### 都市計畫與都市更新之關係



- ✓ 都市更新指在都市計畫範圍內，為促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能、改善居住環境、增進公共利益，依都市更新條例所定程序，實施重建、整建或維護措施。

主辦單位：基隆市政府

1-3 執行單位：基隆市都市更新輔導團

# 如何進行都市更新？

## 處理方式

「重建」 係指拆除更新地區內原有建築物，重新建築，住戶安置，改進區內公共設施，並得變更土地使用性質或使用密度。

「整建」 係指改建、修建更新地區內建築物或充實其設備，並改進區內公共設施。

「維護」 係指加強更新地區內土地使用及建築管理，改進區內公共設施、以保持其良好狀況。

## 實施方式

( 條例#25、#25-1 )

- 權利變換
- 協議合建
- 設定地上權
- 其他方式
- 區段徵收
- 市地重劃
- 徵收

主辦單位：基隆市政府

執行單位：基隆市都市更新輔導團

# 中央與地方都市更新法令 (含公有土地(案例))

### 中央法令摘要

- 一、都市更新條例
- 二、都市更新條例施行細則
- 三、都市更新建築容積獎勵辦法
- 四、都市更新權利變換實施辦法
- 五、都市更新團體設立管理及解散辦法
- 六、中央都市更新基金補助辦法自行實施更新辦法
- 七、內政部辦理都市更新聽證程序作業要點
- 八、都市更新事業範圍內國有土地處理原則

### 中央政府網站法令查詢

內政部營建署全球資訊網  
 內政部營建署都市更新法規網站  
 全國法規資料庫入口網站

### 地方法令摘要

- 一、基隆市都市發展與都市更新基金收支保管及運用辦法
- 二、基隆市都市更新地區專案推動小組設置要點
- 三、基隆市都市更新及爭議處理審議會設置要點
- 四、基隆市都市更新單元劃定標準
- 五、基隆市都市更新建築容積獎勵標準
- 六、基隆市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表及相關建築物工程造价要項



主辦單位：基隆市政府

1-4 執行單位：基隆市都市更新輔導團

## 都市更新事業範圍內國有土地處理原則 (第3點) 參與方式

- 一、**同意依都市更新條例規定劃入都市更新單元為原則。**
- 二、都市更新主管機關於
  - 1.核准或核定**劃定都市更新單元前**
  - 2.擬具、變更**都市更新事業概要前**
  - 3.擬訂**都市更新事業計畫或權利變換計畫徵詢**範圍內國有土地管理機關時，  
管理機關應明確表達國有土地是否參與更新。

參與處理方式	國有土地
參與權變選配為原則	土地面積500㎡以上
	土地面積未達500㎡但占更新單元土地1/4以上
讓售 (事業計畫核定後)	土地面積未達500㎡且未占更新單元土地1/4以上
領取補償金	依權利變換實施辦法規定辦理
公共設施用地之處理	1.都更條例30條規定應共同負擔之七項公共設施，應辦理有償撥用者，領取補償；得無償撥用者，留供辦理抵充。 2.其他用地，以領取更新後權利金方式參與分配。
國有土地面積扣除項目	1.依國軍老舊眷村改建條例 規定處理之土地 2. 國有公共設施用地

主辦單位：基隆市政府

執行單位：基隆市都市更新輔導團

## 都市更新地區與更新單元

### 政府劃定更新地區 條例#5.6

### 非經政府劃定更新地區 條例#11

#### 1.一般劃定地區#5

地方政府主管機關應就都市之發展狀況、居民意願、原有社會、經濟關係及人文特色，進行全面調查及評估，劃定更新地區

#### 2.優先劃定地區#6

A.建築物窳陋、傾頹、朽壞、居住環境惡劣未符都市機能、未與重大建設配合、.....  
B.具有歷史、文化、藝術、紀念價值須辦保存維護

#### 3.迅行劃定地區#7

A.戰爭、地震、火災、水災、風災或其他重大事變遭受損壞。  
B.避免重大災害之發生  
C.配合中央或地方之重大建設

**更新單元：更新地區內可單獨實施都市更新事業之分區**  
一個更新地區可劃定數個更新單元，為實施更新事業計畫之最小基地規模

更新單元劃定依據

基隆市更新單元劃定基準

主辦單位：基隆市政府

1-5 執行單位：基隆市都市更新輔導團

# 基隆市更新單元劃定基準

- a.完整之計畫街廓者。  
 b.臨街道路或街廓內相連接土地面積在1,000㎡以上者。  
 c.街廓內臨接二條以上之計畫道路，相連接土地面積大於該街廓1/4且在500㎡以上者。  
 d.街廓內部分土地業已建築完成，確無法合併更新且無礙建築設計及市容觀瞻，其餘面積在500㎡以上，經本市都市更新審議委員會同意，並為一次更新完成者。

公劃地區/非公劃地區劃定單元  
均需符合劃定基準之面積規定



完整計畫街廓之定義:

1. 以已開闢計畫道路為界。
2. 以計畫道路、公共設施及保護區界線為界。

更新單元劃定依據

政府劃定更新地區

非經政府劃定更新地區

本府劃定為都市更新地區，土地及合法建築物所有權人自行劃定更新單元者，應以一完整之計畫街廓為原則。

但因計畫街廓過大或其他特殊因素確難一次辦理者，得依上述所定標準自行劃定更新單元。

主辦單位：基隆市政府

執行單位：基隆市都市更新輔導團

## 非公劃地區劃定單元 - 更新單元內建築物及地區環境狀況

13取1

1	更新單元內屬非防火建築物或非防火構造建築物之棟數比例達1/2以上。
2	更新單元內現有巷道彎曲狹小，寬度小於4公尺者之長度佔現有巷道總長度比例達1/2以上。
3	更新單元內各種構造建築物使用已逾下列年期之面積比例達1/2以上：土磚造10年，木造20年，磚造及石造35年，加強磚造及鋼鐵造40年，鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造50年。
4	更新單元內建築物有基礎下陷、主要樑柱及牆壁等腐朽破損或變形，有危險之虞者之棟數比例達1/2以上。
5	更新單元內合法建築物地面層土地使用現況不符現行都市計畫分區使用之樓地板面積比例達1/2以上
6	更新單元內平均居住樓地板面積低於當地居住樓地板面積平均水準之1/2以下者。
7*	更新單元內建築物無污水處理設施之棟數比例達1/2以上。
8	更新單元內建築物耐震設計標準，不符內政部78年5月5日臺內營字第六九一七〇一號修正之建築技術規則規定者之棟數比例達1/2以上。
9	更新單元內計畫道路未開闢者之面積比例達1/2以上。
10	更新單元範圍現有建蔽率大於法定建蔽率且現有容積未達法定容積之1/2。有關建蔽率及容積率之計算，以合法建築物為限。
11	內政部及本市指定之古蹟、都市計畫劃定之保存區、本府指定之歷史建築及推動保存之歷史街區。
12	更新單元周邊距離本市重大建設、地區觀光據點及新闢之公共設施100公尺以內者。前述重大建設包括：公共運輸場站及出入口、面積達0.5公頃以上之公園、基地面積達3000㎡以上之廣場等
13	更新單元內工業區、倉儲區、倉庫區之土地使用分區內之工廠已停工或未使用之土地面積達1/2以上

主辦單位：基隆市政府

1-6 執行單位：基隆市都市更新輔導團

# 處理方式、推動主體及差異說明

肆、都市更新處理方式與推動主體

**處理方式：**重建、整建、維護

**實施者：**實施都市更新事業之機關、機構或團體

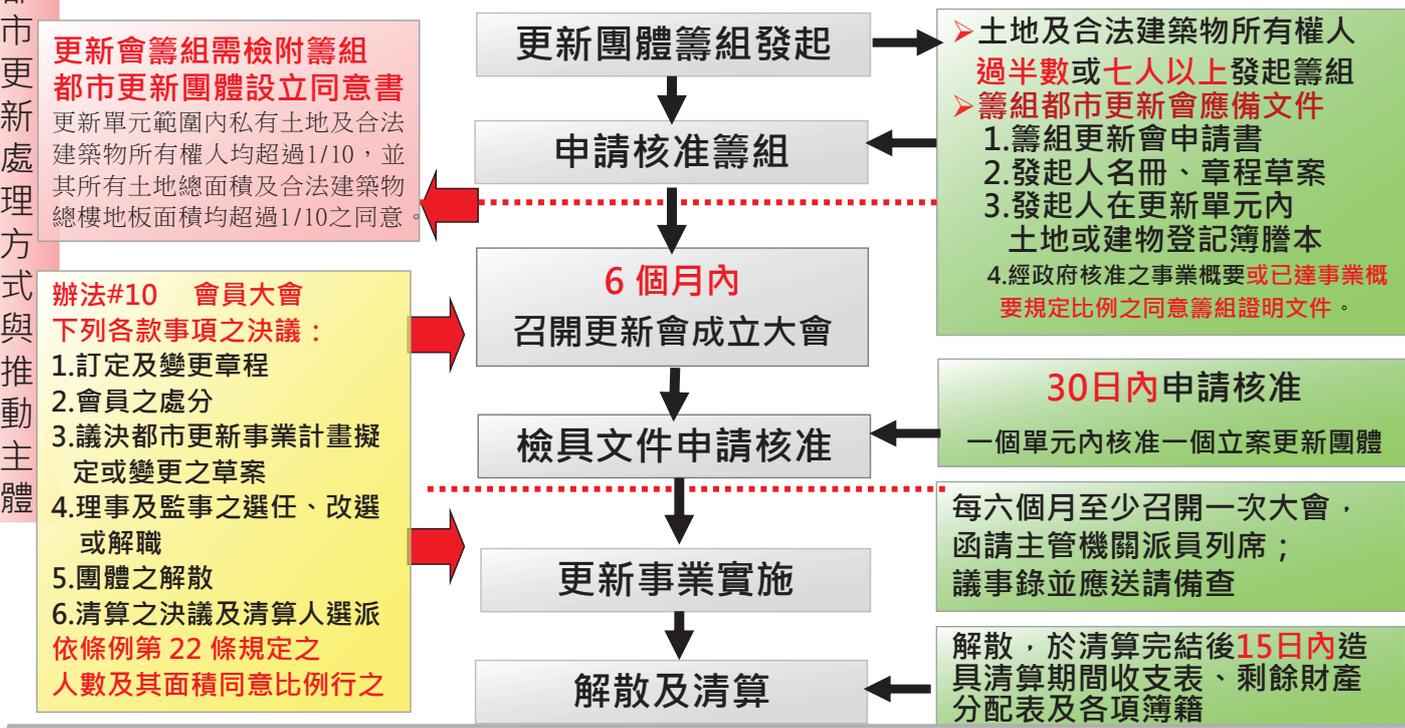


主辦單位：基隆市政府

執行單位：基隆市都市更新輔導團

## 都市更新會 (都市更新團體設立管理及解散辦法)

肆、都市更新處理方式與推動主體



- 103年4月26日起都更條例第10條第2項前段規定比例因涉及司法院釋字第709號宣告違憲，有關都市更新團體申請核准籌組應達事業概要同意比例，仍依都市更新條例第10條第2項前段規定辦理。(內政部103.6.23台內營字第1030184996號函)
- 都市更新團體設立管理及解散辦法第10條規定會員大會之決議，其同意比例無依都更條例第12條規定情事排除計算之適用。(內政部103.10.21台內營字第1030812108號函) 請注意：會議出席及議決事項同意比例計算皆不得排除公有土地部分

主辦單位：基隆市政府

1-7 執行單位：基隆市都市更新輔導團

## 都市更新實施方式與稅賦減免

法令依據	項目	內容規定		協議合建	權利變換
都更條例 第46條 減免規定	房屋稅	更新後二年	減半	√	√
	地價稅	更新期間土地無法使用(係指都市更新事業實際施工期間)	免徵	√	√
		1.更新期間可繼續使用 2.更新後二年	減半		
	**土地 增值稅	1.實施權利變換，以土地或建物抵付負擔者 2.分配土地未達最小單元面積，改領現金	免徵	√	
		1.依權利變換取得之土地或建物，更新後第一次移轉 2.不參加權利變換，領取現金補償	減徵40%		
	契稅	實施權利變換，以土地或建物抵付負擔者	免徵	√	
更新後第一次移轉		減徵40%			

主辦單位：基隆市政府

執行單位：基隆市都市更新輔導團

## 基隆市使用分區及用地開發管制

使用分區	住宅區					商業區			
	住1	住2	住3	住4	住5	商1	商2	商3	商4
建蔽率	40%	40%	40%	60%	60%	60%	60%	70%	70%
容積率	60%	120%	200%	250%	300%	120%	250%	280%	320%

基隆市政府  
URBAN PLANNING GIS

都市計畫書圖查詢

依都市計畫區查詢 依行政區域查詢 依案名查詢 門牌地址定位 重要地標定位 地段地號定位

第一步  
選擇都市計畫區  
 不分區  
 七堵區  
 中山安樂及八斗子  
 港口商埠  
 安樂社區  
 八斗子漁港

第二步  
進階條件設定  
 主要計畫  細部計畫  
 通盤檢討  個案變更  
 擬定

第三步  
發布期間設定  
 年至  年

查詢基地範圍現況基本資料網站

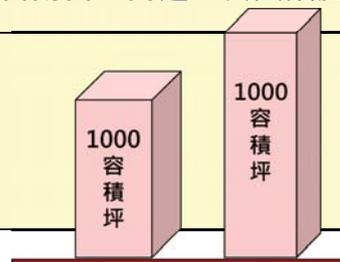
- 一、基隆市政府都市發展處  
<http://urban.klcc.gov.tw/tw/Default/Index>
- 二、基隆市政府住宅及不動產資訊服務網  
<http://regis.klcc.gov.tw/klregis>
- 三、基隆市都市計畫資訊整合查詢  
[http://upgis.klcc.gov.tw/kl\\_land](http://upgis.klcc.gov.tw/kl_land)

主辦單位：基隆市政府

1-8 執行單位：基隆市都市更新輔導團

# 土地使用分區及建蔽率、容積率

使用分區	建蔽率%	容積率%
住三區(案例)	40%	200%
建築技術規則定義	建築面積占基地面積之比率	基地內建築物總容積樓地板面積與基地面積之比
口語化說明	<b>土地(1樓)蓋多滿</b> 每坪土地可單層建築之房屋面積	<b>土地蓋多少面積</b> 每坪土地可興建房屋主建物坪數 (假設未移作陽台及公設面積)
案例說明 (住三、500坪土地)	建蔽率40% <b>一坪土地可蓋單層0.4坪房屋</b>	容積率200% <b>一坪土地可蓋2坪房屋主建物</b>
	建築物單層可建面積 =500坪土地×建蔽率40%=200坪 <b>含室內主建物及公設面積</b>	全棟可建面積 =500坪土地×建蔽率200%=1000容積坪 <b>不含陽台、雨遮、公共設施</b>
樓層愈高容積坪數會越多？	<p>1000容積坪 ÷ 10 樓 = 每一層 100坪</p> <p>1000容積坪 ÷ 8 樓 = 每一層 125坪</p> <p><b>總容積坪數不會因樓層數蓋愈高而增加</b></p> <p><b>僅影響各層容積坪數配置及空地多寡</b></p>	



主辦單位：基隆市政府

執行單位：基隆市都市更新輔導團

## 基隆市都市更新建築容積獎勵

獎勵後總容積上限 1.5倍法定容積 或 原建築容積加0.3倍法定容積 (取高值)

項目	獎勵項目內容	法定容積獎勵上限
△F1	本條例第44條第1項第1款規定之獎勵容積，以原建築容積高於法定容積核計	依建築管理機關核定數值為主
△F2	本辦法第4條規定更新後捐贈公益設施之獎勵容積	15%
△F3	本辦法第5條規定之協助開闢或管理維護更新單元內或其周邊公共設施之獎勵容積(容移方式辦理者不適用)	15%
△F4	本辦法第6條規定保存維護更新單元範圍內具歷史性、紀念性、藝術價值建築物之獎勵容積(容移方式辦理者不適用)	15%
△F5	本辦法第7條規定更新單元規劃設計之獎勵容積	20% <ul style="list-style-type: none"> <li>1.建築設計調和 &gt; 200% → ≤法6% ≤200% → ≤法10%</li> <li>2.降低建蔽率(綠覆率≥60%) B ≥10% → ≤法3% B ≥15% → ≤法5% B ≥20% → ≤法7% B ≥25% → ≤法9%</li> <li>3.夜間照明有貢獻且採省電節能設備 → ≤法3%</li> <li>4.建築物退縮 → ≤法5%</li> <li>5.降低開挖率(70%計) B ≥10% → ≤法6% B ≥15% → ≤法8% B ≥20% → ≤法10%</li> <li>留設延續性之人行步道或騎樓(2M ≥ 6M不獎勵) ≤法15%</li> <li>增設開放空間廣場之面積 ≥ 200m<sup>2</sup> → ≤法10%(限商業區)</li> </ul>
△F6	本辦法第8條規定採內政部綠建築評估系統之獎勵容積	銀級 6% ≤法 黃金級 ≤法8% 鑽石級 ≤法10%
△F7	本辦法第9條優先或迅行劃定之更新地區時程容積獎勵	10% <ul style="list-style-type: none"> <li>申請概要 ≤3年 → ≤法8% ≤6年 → ≤法4%</li> <li>事計報核 ≤3年 → ≤法10% ≤6年 → ≤法5%</li> <li>經本府同意於延長期間內 事計報核 → ≤法3%</li> </ul>
△F8	本辦法第10條規模容積獎勵	15% <ul style="list-style-type: none"> <li>a完整計畫街廓 → ≤法5%</li> <li>b更新單元規模 ≥ 3000m<sup>2</sup> (公式計算 <math>A_2 = 5\% + (2\% \times \frac{B - 3000m^2}{1000m^2})</math>)</li> </ul>
△F9	本辦法第11條規定為處理佔有他人舊違章建築戶需要之獎勵容積	20%(舊違章:84年1月1日前)
△F10	本條例第44條第1項第4款規定其他為促進都市更新事業辦理之獎勵容積	10% <ul style="list-style-type: none"> <li>a合法四層樓以上之建築物</li> <li>b配合水岸或大眾運輸場站，設置適當之天橋(空橋)、人工平臺及景觀平臺供公眾使用者 → ≤法5%</li> </ul>
△F11	本辦法第12條未達平均每戶居住樓地板面積(96m <sup>2</sup> )之獎勵容積	平均每戶居住樓地板面積×更新後住宅單元-本基準△F2至△F9獎勵容積與法定容積之差額計算

備註：實際依市府核定為準。

主辦單位：基隆市政府

1-9 執行單位：基隆市都市更新輔導團

## 其他法令

- 基隆市建築物增設停車空間鼓勵要點
- 都市計畫容積實施移轉辦法
- 古蹟土地容積移轉辦法
- 基隆市高氯離子鋼筋混凝土建築物善後處理自治條例
- 放射性污染建築物防範及處理辦法
- 開放空間獎勵

主辦單位：基隆市政府

執行單位：基隆市都市更新輔導團

## 建築設計表明項目與管理維護

### □ 現有巷道廢止或改道計畫

依據基隆市建築管理自治條例現有巷道廢止或改道情形並案辦理。

1. 現有巷道全部位於都市更新事業計畫範圍內。
2. 同一街廓內單向出口之現有巷道自底端逐步廢止者。

### □ 都市計畫土地使用強度

說明重建區段土地使用強度(建蔽率及容積率)。需附表及計算式說明、檢討法定基準容積及允建容積率。



建物套繪圖

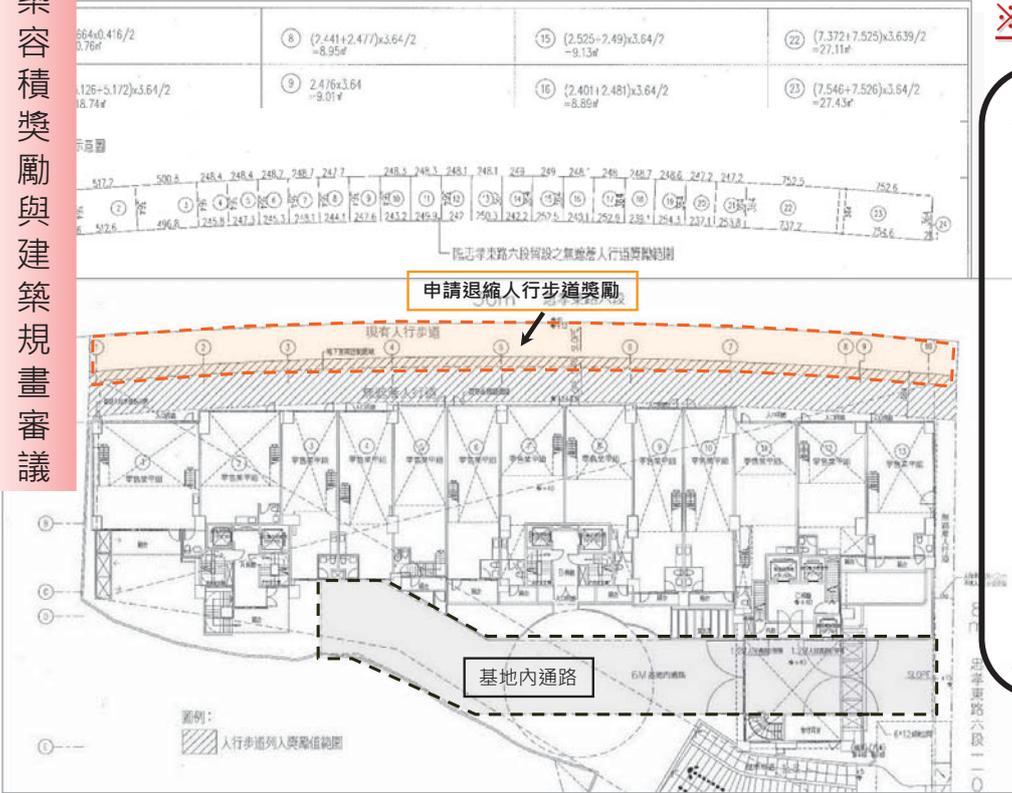
圖例:建物配置(紅色);空地配置(深綠色);現有巷(褐色)

主辦單位：基隆市政府

1-10 執行單位：基隆市都市更新輔導團



# 人行步道檢討圖



## ※ 注意事項:

### 留設人行步道獎勵容積認定原則」

- ◇.基地面積都市計畫道路，應均留設人行步道，始得申請獎勵。另面臨公共設施或指定建築線之既成巷道，得分別依該原則留設人行步道。
- ◇.基地內建築物之主要出入口淨寬 2M部份、基地內通路、車道及出入口、迴車道及迎賓車道等穿越人行部份，均不得申請獎勵。

主辦單位：基隆市政府

執行單位：基隆市都市更新輔導團

# 平面圖-一層

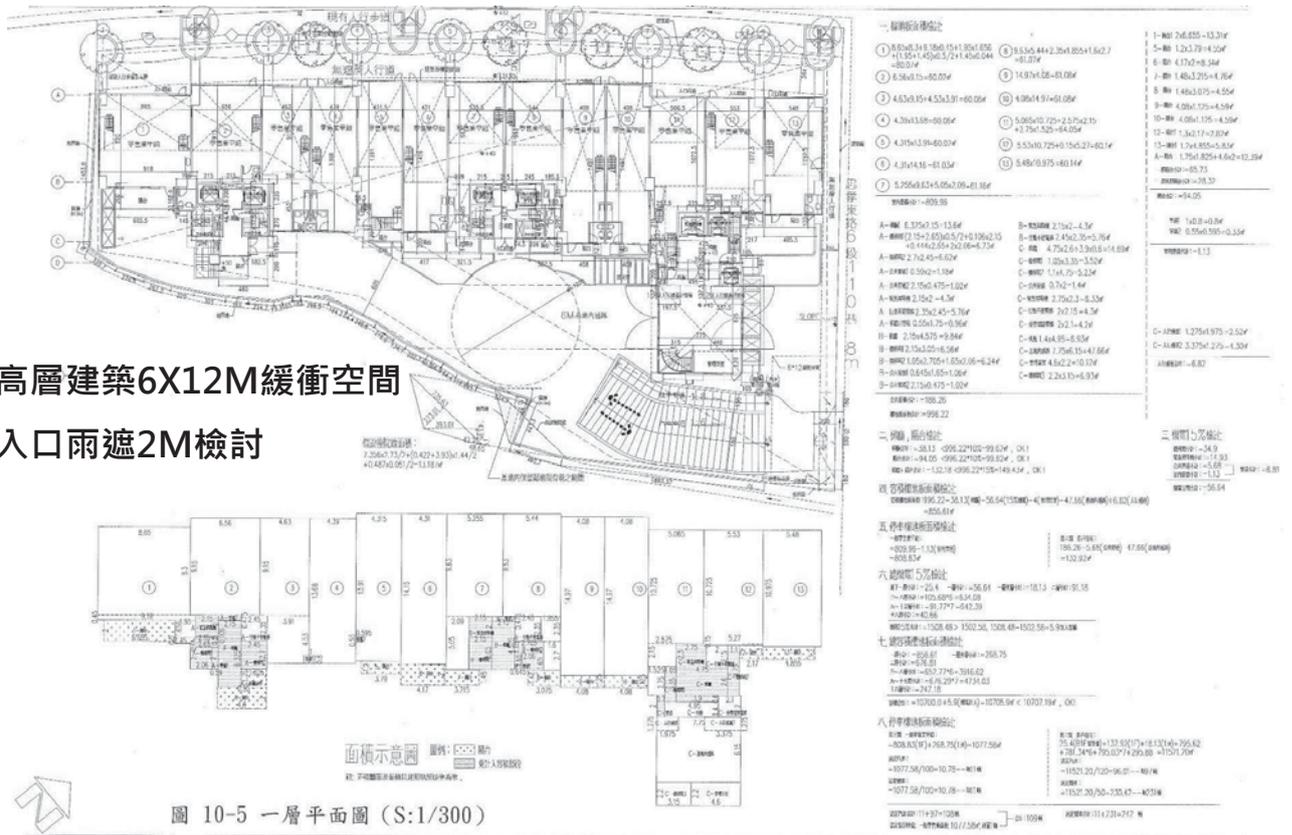


圖 10-5 一層平面圖 (S:1/300)

主辦單位：基隆市政府

1-12 執行單位：基隆市都市更新輔導團

# 平面圖-二層

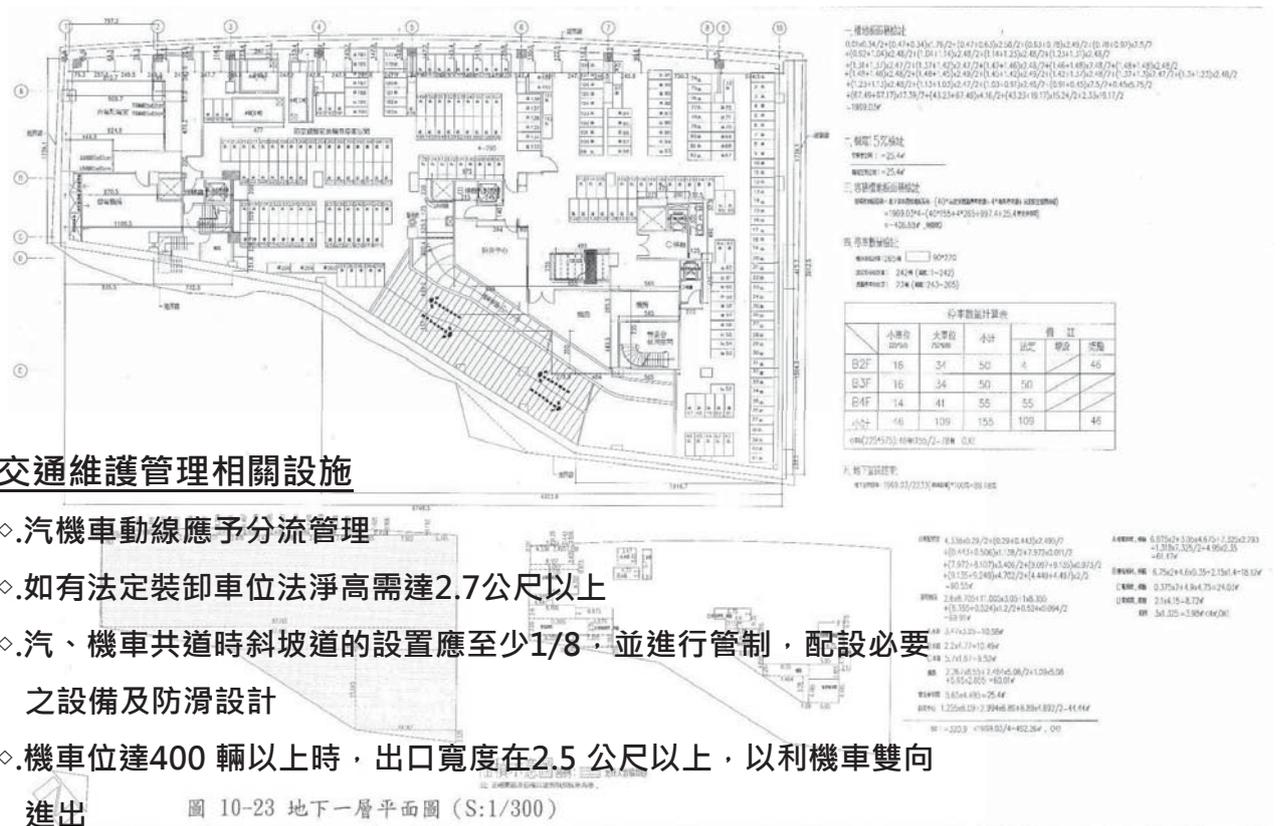


- ◇.雨遮檢討與標示
- ◇.機電空間檢討
- ◇.梯廳、陽台免計入容積檢討

主辦單位：基隆市政府

執行單位：基隆市都市更新輔導團

# 平面圖-地下一層



## 交通維護管理相關設施

- ◇.汽機車動線應予分流管理
- ◇.如有法定裝卸車位法淨高需達2.7公尺以上
- ◇.汽、機車共道時斜坡道的設置應至少1/8，並進行管制，配設必要之設備及防滑設計
- ◇.機車位達400輛以上時，出口寬度在2.5公尺以上，以利機車雙向進出

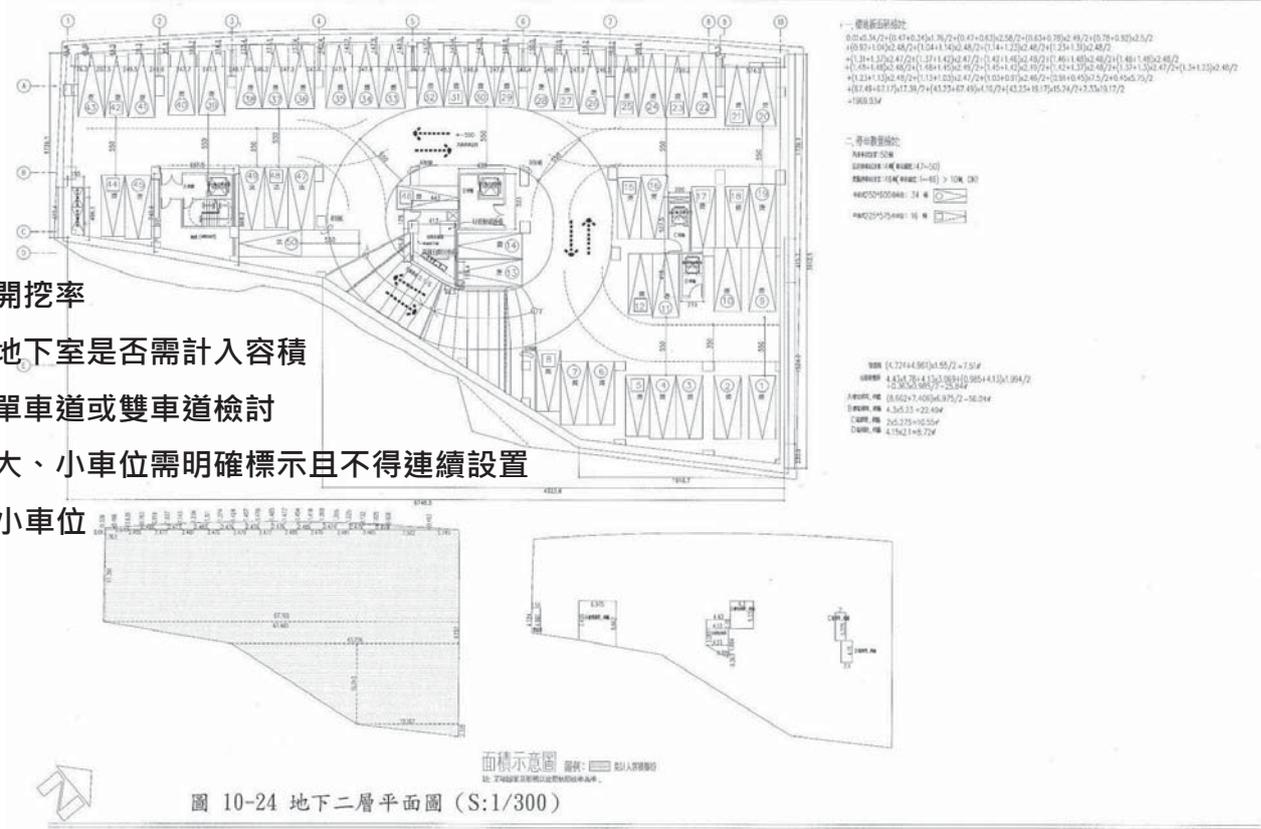
主辦單位：基隆市政府

1-13 執行單位：基隆市都市更新輔導團

# 平面圖-地下二層

- ◇.開挖率
- ◇.地下室是否需計入容積
- ◇.單車道或雙車道檢討
- ◇.大、小車位需明確標示且不得連續設置

小車位



主辦單位：基隆市政府

執行單位：基隆市都市更新輔導團

# 立面圖-西北向

- ◇.高度比
- ◇.後院深度比
- ◇.北向日照
- ◇.3.6:1道路陰影限制線
- ◇.高層落物曲線



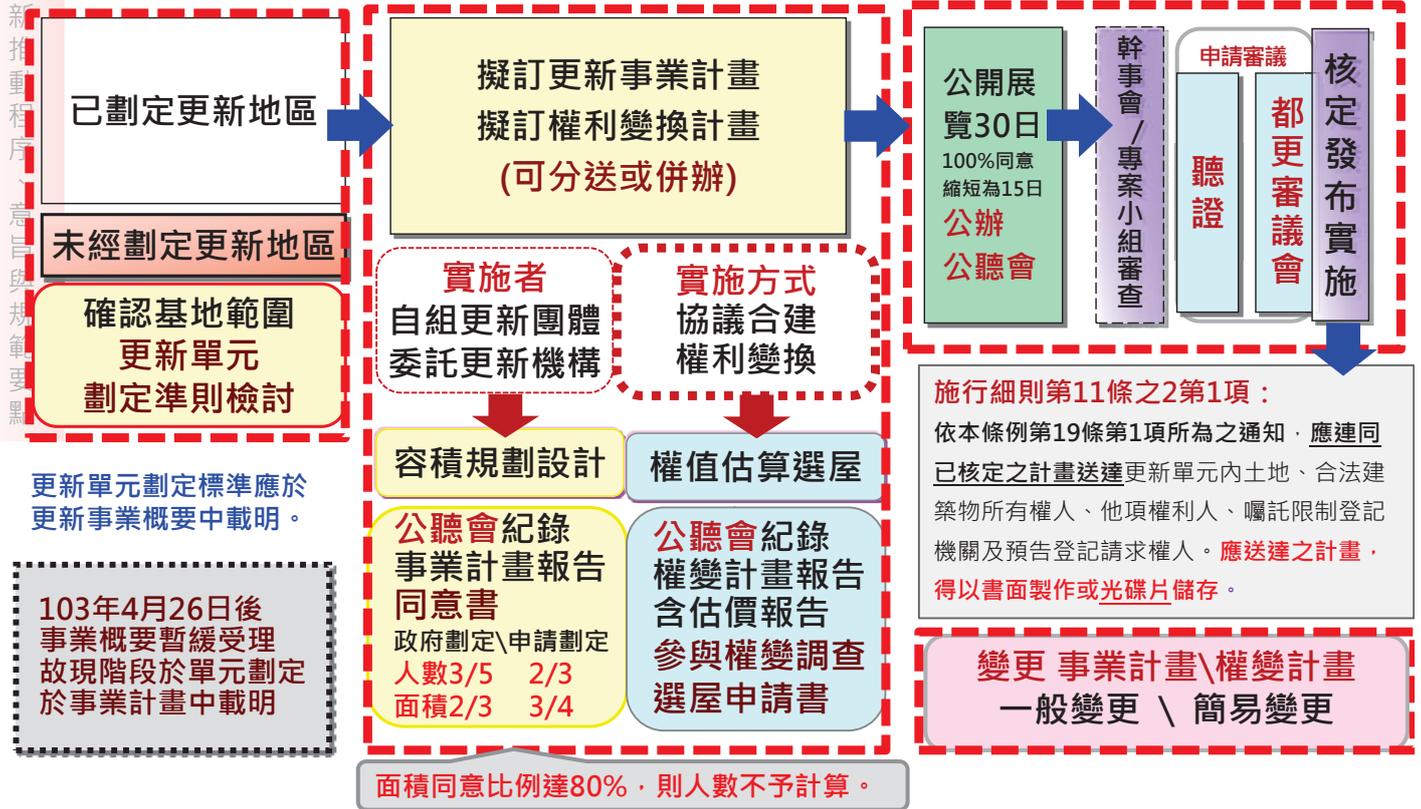
圖 10-27 西北向立面圖 (S:1/300)

主辦單位：基隆市政府

1-14 執行單位：基隆市都市更新輔導團

## 都市更新推動程序

103年4月26日起都市更新條例違憲條文完成立法程序前適用



主辦單位：基隆市政府

執行單位：基隆市都市更新輔導團

## 事業計畫實質內容

真正落實都更的執行--涉及所有權人及權利人之權益

更新條例#21：都市更新事業計畫應視其實際情形表明下列事項

- |   |   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>一、計畫地區範圍。</li> <li>二、實施者。</li> <li>三、現況分析。</li> <li>四、計畫目標。</li> <li>五、細部計畫及其圖說。</li> <li>六、處理方式及其區段劃分。</li> <li>七、區內公共設施興修或改善計畫，含配置之設計圖說。</li> <li>八、整建或維護區段內建築物改建、修建、維護或充實設備之標準及設計圖說。</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>九、重建區段之土地使用計畫，含建築物配置及設計圖說。</li> <li>十、都市設計或景觀計畫。</li> <li>十一、實施方式及有關費用分擔。</li> <li>十二、拆遷安置計畫。</li> <li>十三、財務計畫。</li> <li>十四、實施進度。</li> <li>十五、效益評估。</li> <li>十六、申請獎勵項目及額度。</li> <li>十七、相關單位配合辦理事項。</li> <li>十八、其他應加表明之事項。</li> </ul> |
|---|---|

## ◆ 表明分配方式與原則：權利變換實施辦法#11

權利變換後應分配之土地及建築物位置，應依更新事業計畫表明分配方式辦理；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。

主辦單位：基隆市政府

1-15 執行單位：基隆市都市更新輔導團

## 權利變換計畫實質內容

### ◆ 都市更新權利變換實施辦法#3：權利變換計畫應表明之事項如下：

- 一、實施者姓名及住所或居所；其為法人或其他機關（構）者，其名稱及事務所或營業所所在地。
- 二、實施權利變換地區之範圍及其總面積。
- 三、權利變換範圍內原有公共設施用地、未登記地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地之面積。
- 四、更新前原土地所有權人及合法建築物所有權人、他項權利人、耕地三七五租約承租人、限制登記權利人、占有他人土地之舊違章建築戶名冊。
- 五、土地、建築物及權利金分配清冊。
- 六、第十三條第一項第三款至第五款所定費用。
- 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。
- 八、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。
- 十、不願或不能參與權利變換分配之土地所有權人名冊。
- 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。
- 十二、公開抽籤作業方式。
- 十三、更新後更新範圍內土地分配圖及建築物配置圖。其比例尺不得小於五百分之一。
- 十四、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。
- 十六、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。
- 十八、其他經各級主管機關規定應表明之事項。

主辦單位：基隆市政府

執行單位：基隆市都市更新輔導團

## 權利變換計畫實質內容

### ■ 都市更新權利變換實施辦法#3：權利變換計畫應表明之事項如下：

#### 前項第五款之土地、建築物及權利金分配清冊應包括下列事項：

- 一、更新前各宗土地之標示。
- 二、依第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。

- ✓ 3家鑑價單位估價
- ✓ 更新前權利價值評估(土地、區分所有建物房地)、更新後權利價值評估
- ✓ 計算權利分配與共同負擔
- ✓ 選配意願調查(參與選配、不能選配、不願參與)
- ✓ 房屋及汽車選配申請(至少30天)、公開抽籤與找補計算

主辦單位：基隆市政府

1-16 執行單位：基隆市都市更新輔導團

# 事業計畫同意比例計算

Q.土地坐落逕行或公劃地區?實施方式?

實施程序	都更條例	計算項目及比例值	私有部分人數		私有部分面積	
			土地	合法建物	土地	合法建物
依謄本登錄加總數值扣除公有地權屬及都更條例第12條各款						
事業概要	第10條	更新單元	逾 1/10 (大法官釋字709號解釋文：違憲\失效)			
事業計畫 權利變換	第22條	逕行劃定	逾 1/2		逾 1/2	
		劃定地區	逾 3/5		逾 2/3	
		非劃定地區	逾 2/3		逾 3/4	
		例外規定	面積 逾8/10 不計人數		逾 8/10	
事業計畫 協議合建	第25條	協議合建	100%			
部分協議 部分權變	第25-1條	協議合建者	-		逾 8/10	
		未達成協議者--得採權利變換方式				

- 一、人數比例：私有土地(合法建築物) 人數 ÷ 更新單元私有土地(合法建築物) 總人數  
 二、面積比例：私有土地(合法建築物) 面積 ÷ 更新單元私有土地(合法建築物) 總面積

主辦單位：基隆市政府

執行單位：基隆市都市更新輔導團

# 事業計畫同意比例計算

每一項目皆須達到門檻

採權利變換實施方式。

土地面積3,000m<sup>2</sup>、人數100人，房屋面積10,000m<sup>2</sup>、人數80人。

內含國有土地1人、面積100m<sup>2</sup>，無建物，市有土地1人、面積200m<sup>2</sup>、房屋面積600m<sup>2</sup>，法院囑託查封房地同1人、面積50m<sup>2</sup>、房屋面積100m<sup>2</sup>。

計算項目	人數		面積	
	土地	合法房屋	土地	合法房屋
①謄本登載	100	80	3000	10000
②扣除公有土地權屬	2	1	300	600
②扣除都更條例第12條	1	1	50	150
計算基準	97	78	2650	9250
公劃地區	③ 同意比例規定 四項數值均超過			
	3/5	3/5	2/3	2/3
非公劃地區	④ 同意比例基準數值			
	59	47	1,767	6,166
非公劃地區	⑤ 同意比例規定 四項數值均超過			
	2/3	2/3	3/4	3/4
非公劃地區	⑥ 同意比例基準數值			
	65	53	1,988	6,938

①、人數及面積計算基準，皆依事業概要或事業計畫報核日之土地、房屋謄本登載資料為準。

②、單元範圍內公有土地及都更條例第12條各款之人數及面積扣除不計。

③、土地、房屋屬持分所有，同意比例係依各人及其持有面積分別計算。

④、信託方式之所有權人數計算，以委託人人數計算。

⑤、共同共有，以其同意人數佔該全體共有人數比例X該共有土地(房屋)面積。

主辦單位：基隆市政府

1-17 執行單位：基隆市都市更新輔導團

# 排除計算同意比例規定

## ➤ 公有土地

土地法第4條(公有土地定義)

國有土地

EX.中華民國(管理者:財政部國有財產署)

直轄市有土地

EX. 臺北市(管理者:財政局)

縣(市)有土地

EX.澎湖縣、新竹市

鄉(鎮、市)有之土地。

EX.彰化縣員林鎮

## ➤ 都市更新條例第12條

人數與土地及建築物所有權比例之計算，不包括下列各款：

- 一、依法應予保存之古蹟及聚落。
  - 二、經協議保留，並經直轄市、縣(市)主管機關核准且登記有案之宗祠、寺廟、教堂。
  - 三、經政府代管或依土地法第七十三條之一規定由地政機關列冊管理者。
  - 四、經法院囑託查封、假扣押、假處分或破產登記者
  - 五、祭祀公業土地。
- 但超過三分之一派下員反對參加都市更新時應予計算。

土地登記第二類謄本(地號全部)

信義區 小段 地號

列印時間:民國101年05月10日09時00分 頁次:2

登記日期:民國097年04月15日 登記原因:繼承

原因發生日期:民國089年06月16日

所有權人: 住 址: 二樓

權利範圍: 公司共有\*\*\*\*\*2分之1\*\*\*\*\*

權狀字號: 101北松字第006261號

當期申報地價: 099年01月\*\*\*44,400.0元/平方公尺

前次移轉現值或原規定地價: 089年06月 \*\*118,000.0元/平方公尺

歷次取得權利範圍: 公司共有\*\*\*\*\*2分之1\*\*\*\*\*

其他登記事項: 登記次序0004至0006公司共有

(限制登記事項) 97年度北院隆97執全 原因: 假扣押、債權人  
上海商業儲蓄銀行股份有限公司、債務人: 限制範圍: 公司共有2分之1

特別注意 (本謄本列印完畢)

經稅捐處.....(計入)

經XX法院.....(扣除)

主辦單位：基隆市政府

執行單位：基隆市都市更新輔導團

## Q. 下列登記名義屬公有或私有權屬？

- ✓ 七星水利會
- ✓ 台灣中油
- ✓ 台灣電力公司
- ✓ 中華郵政
- ✓ 台灣鐵路管理局
- ✓ 臺北大眾捷運股份有限公司
- ✓ 臺灣銀行
- ✓ 財團法人台北市教會聚會所
- ✓ 天上聖母、福德正神

### ➤ 涉及宗教名義人注意事項

- 經直轄市、縣(市)主管機關核准且登記有案之宗祠、寺廟、教堂



小提醒:公司組織即便是中華民國為股東，仍視為**私有**

回歸到土地法第4條探討

主辦單位：基隆市政府

1-18 執行單位：基隆市都市更新輔導團

# 同意書簽署與撤銷

## 都市更新條例(#22)

### ■ 同意書得隨時撤銷

1. 雙方合意撤銷
2. 民法第88.89.92條規定  
(錯誤\詐欺\脅迫瑕疵等情事)  
- 法院判決

### ■ 同意書得於公開展覽期滿前撤銷

- 不同意公開展覽之事業計畫
- 提都市更新及爭議審議會審議

### ■ 除外：出具同意書至報核時之事業計畫權利義務相同者

擬訂基隆市○○區○○段○小段○○地號等○筆土地  
都市更新事業計畫同意書

本人\_\_\_\_\_同意參與由\_\_\_\_\_為實施者所提之  
「擬訂基隆市○○區○○段○小段○○地號等○筆土地都市更新事業計畫案」，  
同意之土地及建物權利範圍如下：

一、土地

鄉鎮市區			
地段			
小段			
地號			
土地面積(m <sup>2</sup> )			
權利範圍			
持分面積(m <sup>2</sup> )			

二、建築物

建號				
基地	建物門牌			
	地段			
	小段			
	地號			
樓地板面積	主建物面積(A)			
	附屬建物面積(B)			
	總面積(C)			
	共同使用部分	權利範圍(D)		
	持分面積	持分面積		
		E=C*D		
	權利範圍(F)			
	持分面積(m <sup>2</sup> )			
		(A+B)*F		

立同意書人：  
統一編號：  
聯絡地址：  
聯絡電話：

(簽名或蓋章)  
簽署：(如係未成年，須有法定代理人共同出  
人印：真；如係法人應有其統一編號等資料)

中 華 民 國 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

■ 本人已詳閱該更新計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂基隆市○○區○○段○小段○○地號等○筆土地都市更新事業計畫案」使用，不得移作他用。

主辦單位：基隆市政府

執行單位：基隆市都市更新輔導團

# 公聽會、聽證之意涵

## 公聽會

- 透過公聽會之舉辦讓權利人瞭解計畫內容，並廣納各權利人之意見，權利人所提意見實施者均應於計畫書內載明並妥予回應。

## 聽證

- 透過聽證制度，提高權利人參與及陳述意見的機會，讓案件相關的爭點或爭點能充分辯論，並且作為收集證據揭露之平台。
- 其陳述意見及回應，皆會審酌結果，說明採納及不採納理由，以使行政決策過程更加透明合理，符合程序要求並保障人民權益。

後續作為都市更新審議會審議參考

主辦單位：基隆市政府

1-19 執行單位：基隆市都市更新輔導團

## 公聽會、聽證之差異說明

會議名稱	自辦公聽會	公辦公聽會	聽證
法令依據	都市更新更新條例10 都市更新條例施行細則2.1、6、11.2.2		內政部辦理都市更新聽證程序作業要點
辦理主體	實施者	主管機關	主管機關
法定期程	通知、公告、登報 ※ <b>公開展覽期間舉辦一場公辦公聽會</b>		
出席人員	1. 全體所有權人及相關權利人 2. <b>主管機關</b> 3. 居民代表 4. 專家學者	1. 全體所有權人及相關權利人 2. <b>實施者團隊</b> 3. 居民代表 4. 專家學者	1. <b>主持人</b> 2. <b>諮詢委員</b> 3. 居民代表 4. 當事人及已知利害關係人(全體所有權人及相關權利人) 5. 實施者團隊 6. 其他
會議資料	1. 會議簡報	1. 計畫書光碟【公開展覽版】 2. 會議簡報	1. 計畫書光碟【審議會版】
送達方式	親送或雙掛號	送達證書→公示送達	

主辦單位：基隆市政府

執行單位：基隆市都市更新輔導團

## 公聽會、聽證之注意事項

- **某甲不同意參與都市更新，是否可不參與都市更新任何會議，即可表示都市更新推動之過程與某甲無關？**
  - ✓ 無論是否同意參與都市更新，皆應踴躍出席法定會議，並相關表達意見。
- **公聽會或聽證是否有出席門檻限制?或出席人數限制?**
  - ✓ 法令未規定須達一定同意比例獲出席人數限制才可召開會議。
- **未收到會議通知，其會議是否有效?**
  - ✓ 實施者(申請人)只要依照謄本地址採雙掛號寄送會議通知，且出具大宗單、掛號回執或未收信函，即屬完成通知程序。
  - ✓ 倘權利人之謄本地址與通訊地址不同時，建議主動提供予實施者(申請人)。
  - ✓ 主管機關將已送達證書寄送開會通知單，倘無法送達將已公示送達再行寄送。

主辦單位：基隆市政府

1-20 執行單位：基隆市都市更新輔導團

## 公聽會、聽證之注意事項

### ■ 公聽會或聽證可以授權子女去開會嗎?同一家人是否可代簽出席?

- ✓ 皆可，所有權人若無法出席會議，可以出具委託書委由他人代為出席。

### ■ 出具書面意見但未出席會議之發言，是否會納入會議記錄中？

- ✓ 於會議之前提供予主管機關之書面意見，將在會議上由承辦人(或主席)代為宣讀後，納入會議記錄內。

### ■ 非更新單元內之權利人是否可出席會議？

- ✓ 無論是公聽會或聽證皆以公開為原則，不會禁止更新單元外的人進行旁聽。
- ✓ 出席聽證者，皆須查驗身分後才能入場，且發言限定當事人及利害關係人。

主辦單位：基隆市政府

執行單位：基隆市都市更新輔導團

## 都市更新事業計畫報核前

### ■ 自辦公聽會結束後多久要送事業計畫(或權利變換計畫)報核？

- ✓ 法規無明確規範。惟權利變換計畫報核應於評價基準日起六個月內為之。
- ✓ 報核前所有權人倘有漏寄通知或異動情事時，須補寄會議資料及會議紀錄。

### ■ 事業計畫報核是否檢具當日謄本？

- ✓ 擬訂(或變更)事業計畫(或權利變換計畫)，應檢具報核日當日的(第一類或第三類)謄本。
- ✓ 內政部102年4月8日台內營字第1020803173號函(略以)：倘因土地及合法建築物所有權人或實施者，因疏漏未於報核之日檢具當日核發之相關謄本或土地登記機關疏失誤發相關謄本者，均得由各級主管機關審酌個案事實，依都市更新條例施行細則第9條第2項或第9條之1第2項規定，通知申請人以土地登記機關依法核發足資證明報核日權力狀態之相關文件(如地籍異動索引)，限期補正。

主辦單位：基隆市政府

1-21 執行單位：基隆市都市更新輔導團

## 都市更新事業計畫-審查程序中

### ■ 事業計畫計畫書內容有何規定？

- ✓ 依更新條例第21條規定之事業計畫應表明事項，其內容格式請參酌「營建雜誌社 編印-都市更新作業手冊(97年修訂版)(網址：<http://uract.cpami.gov.tw>，內政部營建署都市更新法規網站 首頁 > 中央法規 > 行政規則)」。。

### ■ 建築法規之適用日係以什麼時點為準？

- ✓ 依更新條例第61條之1規定(略以)：都市更新實施者申請建造執照，其法規適用日，以擬定都市更新事業計畫報核日為準，並應自擬定都市更新事業計畫經核定之日起二年內為之。

### ■ 事業計畫階段審查中可否變更實施者？

- ✓ 須依更新條例第19條之1及第22條規定，取得事業計畫同意書，並經原實施者及新實施者辦理公證後，提送主管機關辦理變更事宜(包含重新辦理公開展覽及公辦公聽會等)。

主辦單位：基隆市政府

執行單位：基隆市都市更新輔導團

## 都市更新事業計畫-審查程序中

### ■ 同一事業計畫範圍(更新單元)是否可有2家實施者報核？

- ✓ 依內政部95年2月9日台內營字第0950800663號函(略以)：為避免更新條例第6章(係指「監督及管理」)及第7章(係指「罰則」)執行時發生困難，應以單一都市更新事業機構擔任實施者，實施都市更新事業為宜。

### ■ 事業計畫內容載明以「權利變換」方式實施，如果所有權人想要改為「協議合建」應如何辦理？

- ✓ 事業計畫核定後，實施方式變更，經全體土地及合法建築物所有權人同意，免依更新條例第19條規定舉辦公開展覽、公聽會及審議。
- ✓ 事業計畫審查中，非經全體土地及合法建築物所有權人同意，須依更新條例第25條之1所規定之同意比例與實施方式辦理，並依更新條例第19條規定辦理公開展覽及公聽會後，再行續審。

### ■ 辦理階段何時可提出更新意見或陳情異議？

- ✓ 各階段均可提出書面意見供實施者、主管機關或更新審議會參考。

主辦單位：基隆市政府

1-22 執行單位：基隆市都市更新輔導團

## 都市更新權利變換計畫機制、程序及內容

課程講師|張尚志

現 職|緯城土地規劃工程顧問有限公司副總經理



### 簡報大綱

- 壹、「權利變換」的是甚麼意思？
  - 認清重建(更新)分配面臨的議題。
  - 如何處理更新分配問題?-權利變換如何操作
  - 權利變換與協議合建之比較
  - 權利變換比較公平嗎?
- 貳、權利變換計畫內容要點
  - 程序規範
  - 估價委任
  - 事權計畫分送之財務計畫差異
  - 權利價值分配
  - 選屋及找補原則
- 參、擬訂權利變換計畫與推動實務注意事項
- 肆、權利變換計畫常見爭議問題解析

# 講師簡歷

現職	緯城土地規劃工程顧問有限公司副總經理
學歷	國立成功大學建築系
私部門 資歷	軍校區隊長-軍官養成訓練 工程部隊分隊長-工程施工 空軍總部工程參謀-審查各基地工程計畫 中國文化大學軍訓教官-國防教育 營造公司管理部經理-工程爭議仲裁 都市更新領域-14年
公部門 委辦 案資 歷	擔任台北市、新北市、基隆市、新竹市、花蓮縣、營建署等政府委辦 社區法令宣導、都市更新研習營講師 參與更新處送審案件協審。
其他 經歷	

主辦單位：基隆市政府

執行單位：基隆市都市更新輔導團

3

- 認清重建(更新)分配面臨的議題。
- 如何處理更新分配問題?-權利變換如何操作
- 權利變換與協議合建之比較
- 權利變換比較公平嗎?

## 「權利變換」的是甚麼意思?

主辦單位：基隆市政府

2-2 執行單位：基隆市都市更新輔導團

4

# 分配原則

以分



## 價值概念-容積、區位、折舊

### • 土地

- 土地使用分區：容積、建蔽、用途
- 基地形狀、規模、臨路

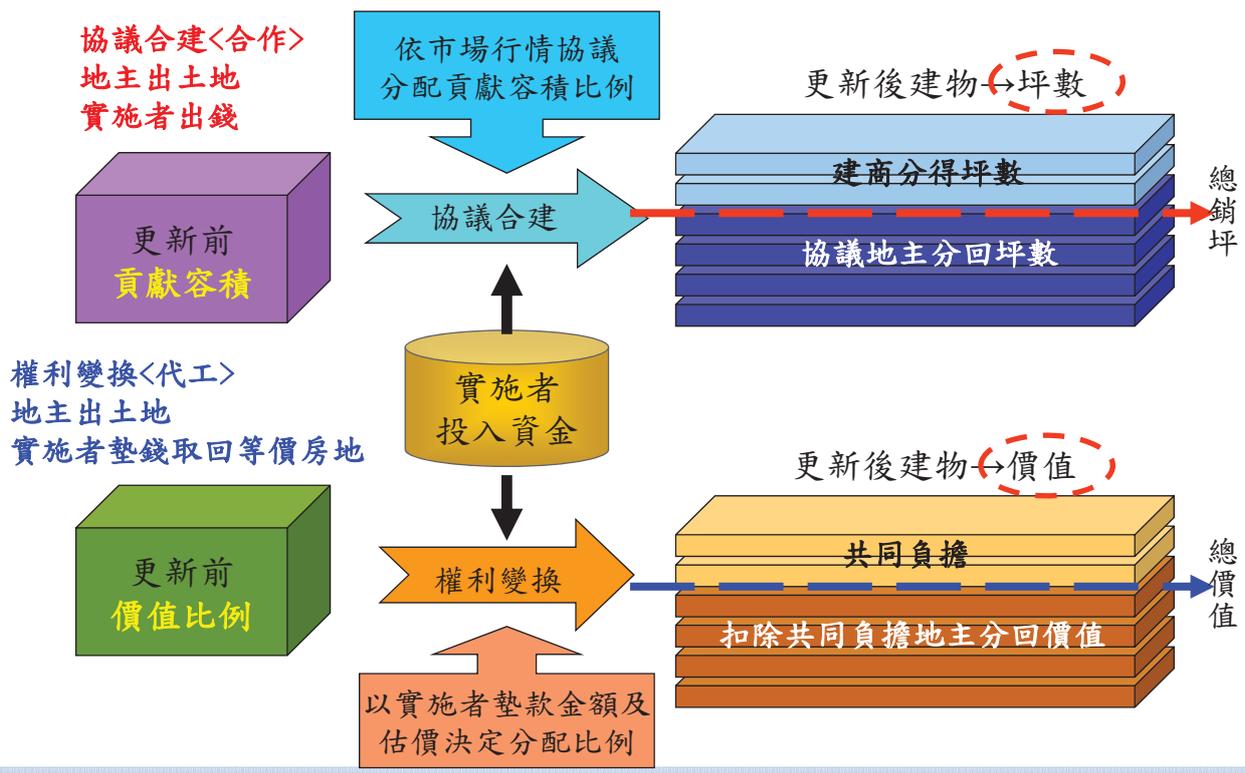
### • 建物

- 使用年限
- 房屋構造
- 景觀、樓層
- 地理區位



土地及房屋個別價值不同-更新前價值

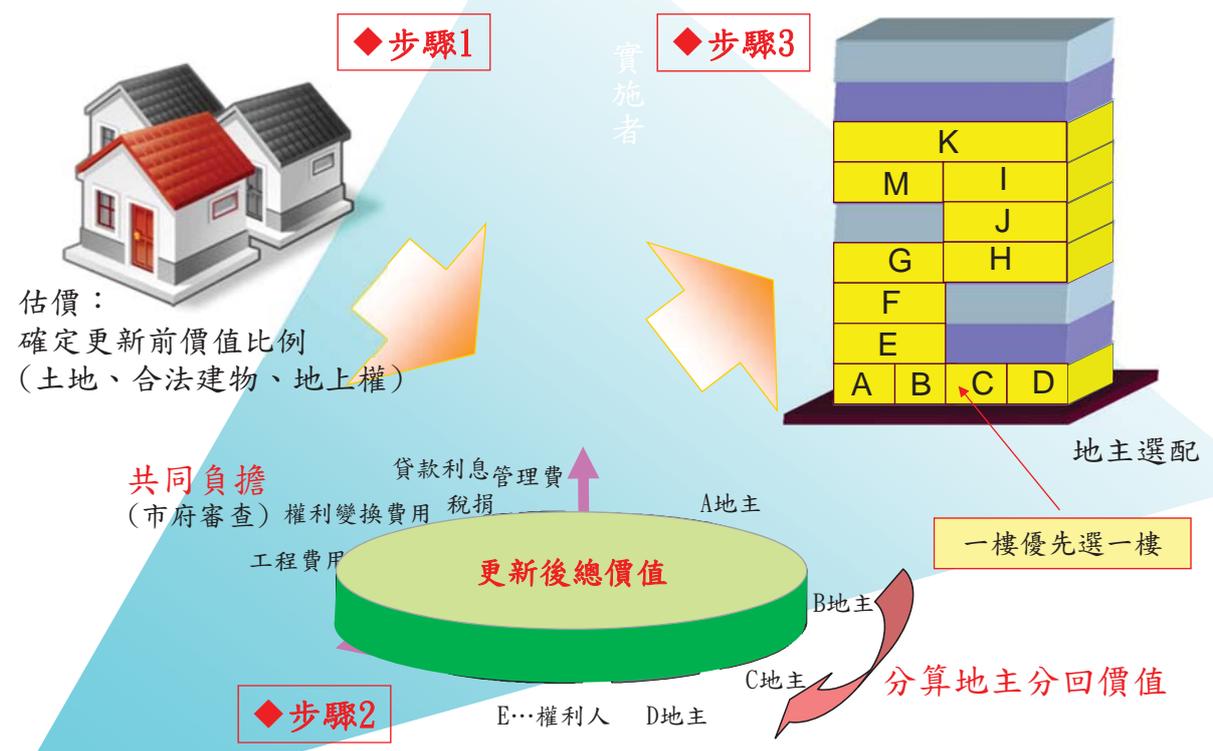
# 重建分配→協議合建 VS 權利變換



主辦單位：基隆市政府

執行單位：基隆市都市更新輔導團

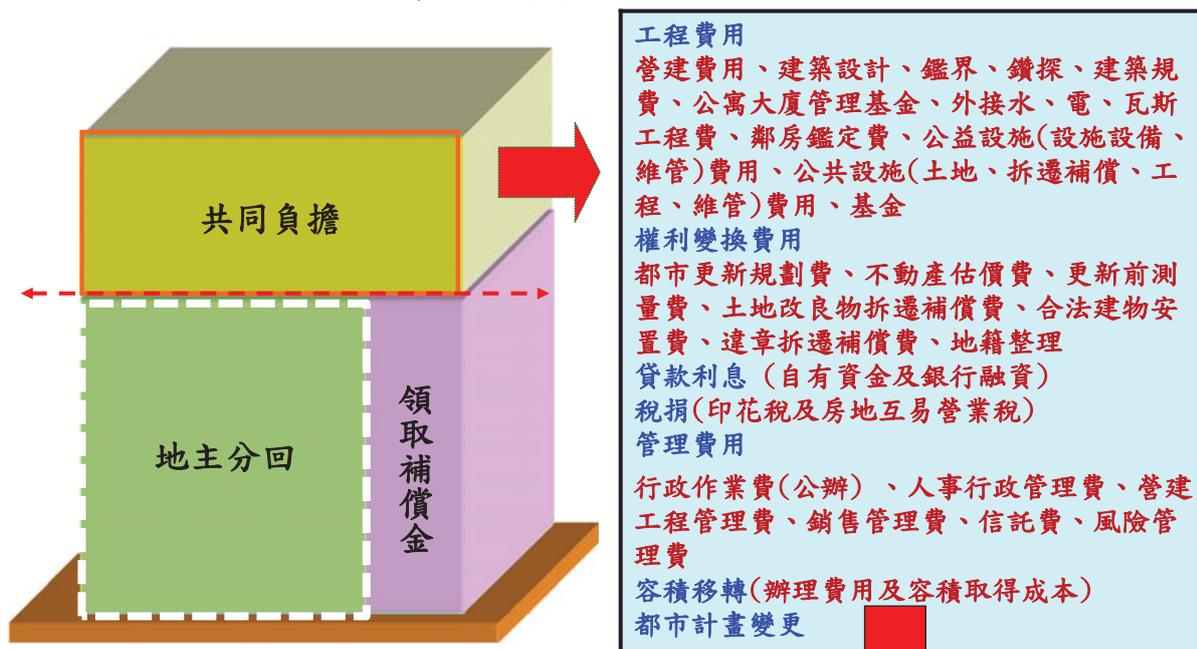
## 權利變換分配方式



主辦單位：基隆市政府

2-4 執行單位：基隆市都市更新輔導團

# 權利變換機制概論



參照政府頒訂之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列項目總表及相關建築物工程造價要項」提列共同負擔費用，經主管機關核定之權利變換計畫所載數額為準。

主辦單位：基隆市政府

執行單位：基隆市都市更新輔導團

9

## 權利變換與協議合建之比較

項次	比較內容	權利變換	協議合建
一	理論基礎	代工性質，實施者出(墊)錢，地主出土地(也共同負擔成本)，實施者取得等值房地銷售收回現金	合夥性質，地主出地，實施者出錢，共同分配更新後房地。地主以土地交換房屋。
二	透明度	審查通過之公開估價及財務資料，以等價房地抵付建商墊款，透明度高	建商依貢獻容積議定分配比例，地主較不容易知道分配比例訂定之規律
三	自主性	依照政府規定方式分配，一致性，較剛性，不具變通性	依照實施者(建商)與地主個別協議，在共通原則下仍有個別差異之可能
四	對於現況使用之處理	合法部分計入更新前價值，可分配更新後房地，不合法部分，頂加、違建只能獲得補償金	可彈性處理現況使用，包含頂加、陽台、違建。

主辦單位：基隆市政府

2-5 執行單位：基隆市都市更新輔導團

10

# 權利變換比較公平嗎？

時機	權利變換	協議合建	說明
政府公辦	◎		權變分配基礎明確，一致，不需要考慮例外(或例外以估價技術處理)
產權單純	◎		每一個人都可納入權利變換規則，無需處理例外
產權複雜		◎	個人條件差異大，站在個人角度，對價值有不同的認知標準，個案處理



主辦單位：基隆市政府

執行單位：基隆市都市更新輔導團

11

程序規範、  
估價委任、  
事權計畫分送之財務計畫差異、  
權利價值分配、  
選屋及找補原則

## 權利變換計畫內容要點

主辦單位：基隆市政府

2-6 執行單位：基隆市都市更新輔導團

12

權利變換法令  
都市更新計畫流程

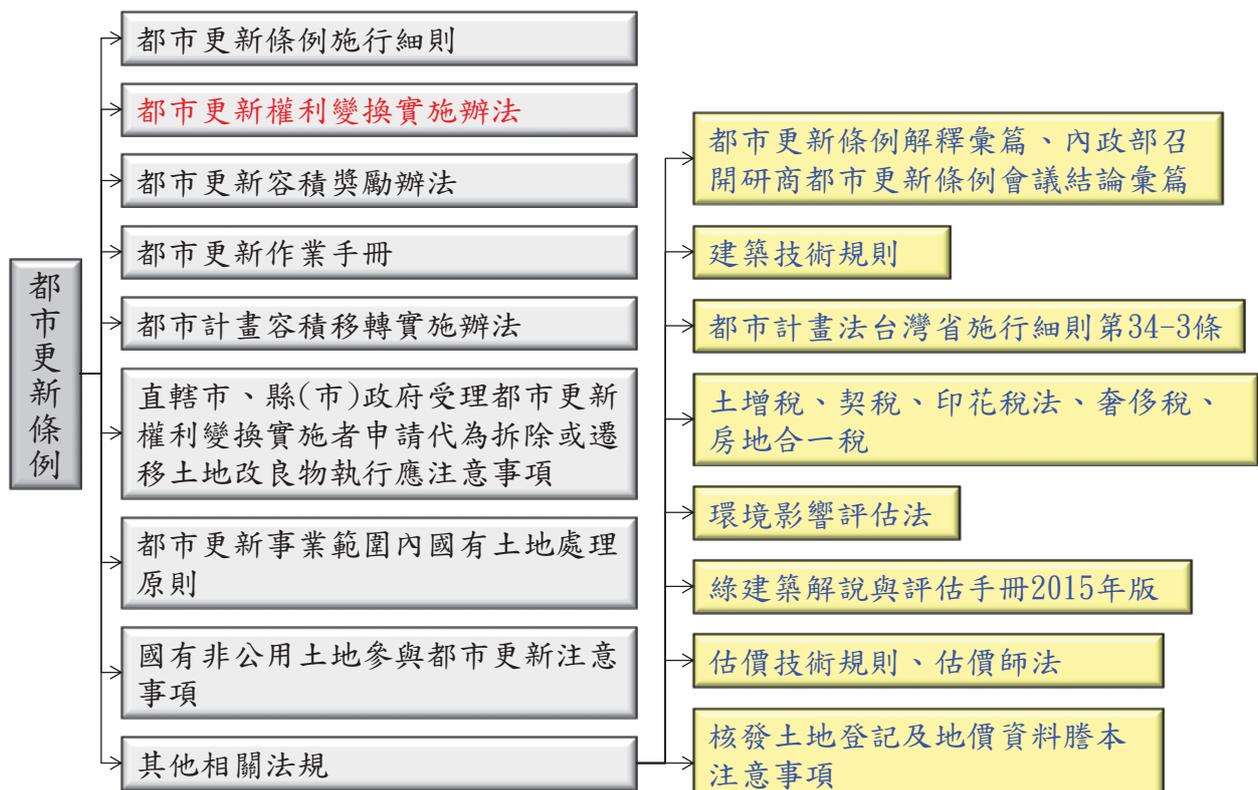
## 程序規範

主辦單位：基隆市政府

執行單位：基隆市都市更新輔導團

13

### 中央的都市更新相關法規



主辦單位：基隆市政府

2-7 執行單位：基隆市都市更新輔導團

14

## 條例第二十九條一程序

- 以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於都市更新事業計畫核定及發布實施後擬具權利變換計畫，依第十九條規定程序辦理審議、公開展覽、核定及發布實施等事項；變更時，亦同。但必要時，權利變換計畫之擬訂報核，得與都市更新事業計畫一併辦理。
- 第十九條 都市更新事業計畫由實施者擬訂，送由當地直轄市、縣（市）主管機關審議通過後核定發布實施；其屬依第七條第二項規定辦理之都市更新事業，得逕送中央主管機關審議通過後核定發布實施。並即公告三十日及通知更新單元範圍內土地、房屋所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人；變更時，亦同。

擬訂或變更都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。

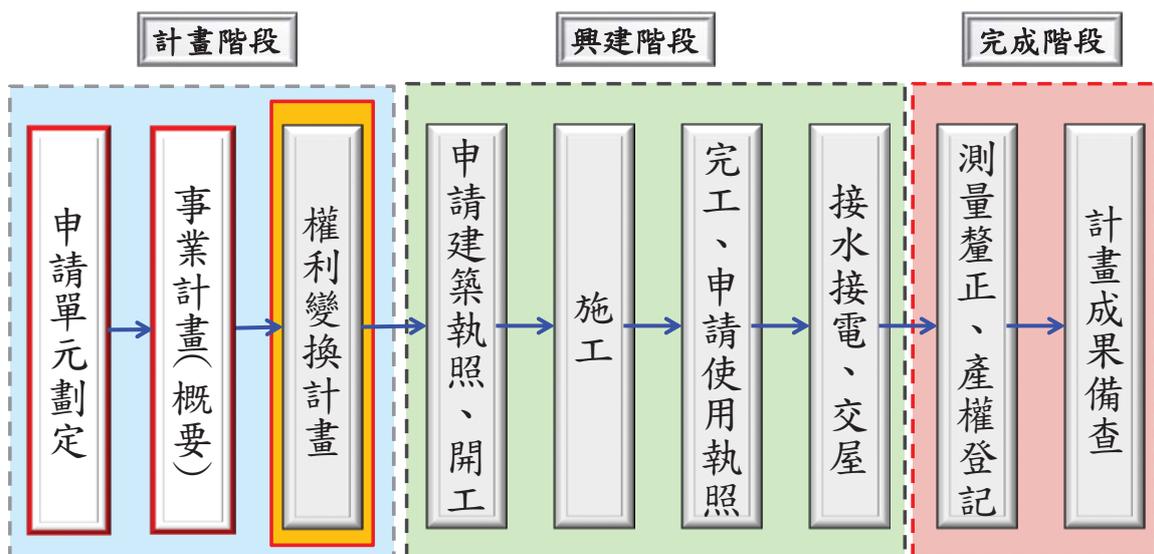
都市更新事業計畫擬訂或變更後，送各級主管機關審議前，應於各該直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所公開展覽三十日，並舉辦公聽會；實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意者，公開展覽期間得縮短為十五日。

主辦單位：基隆市政府

執行單位：基隆市都市更新輔導團

15

## 都市更新計畫流程

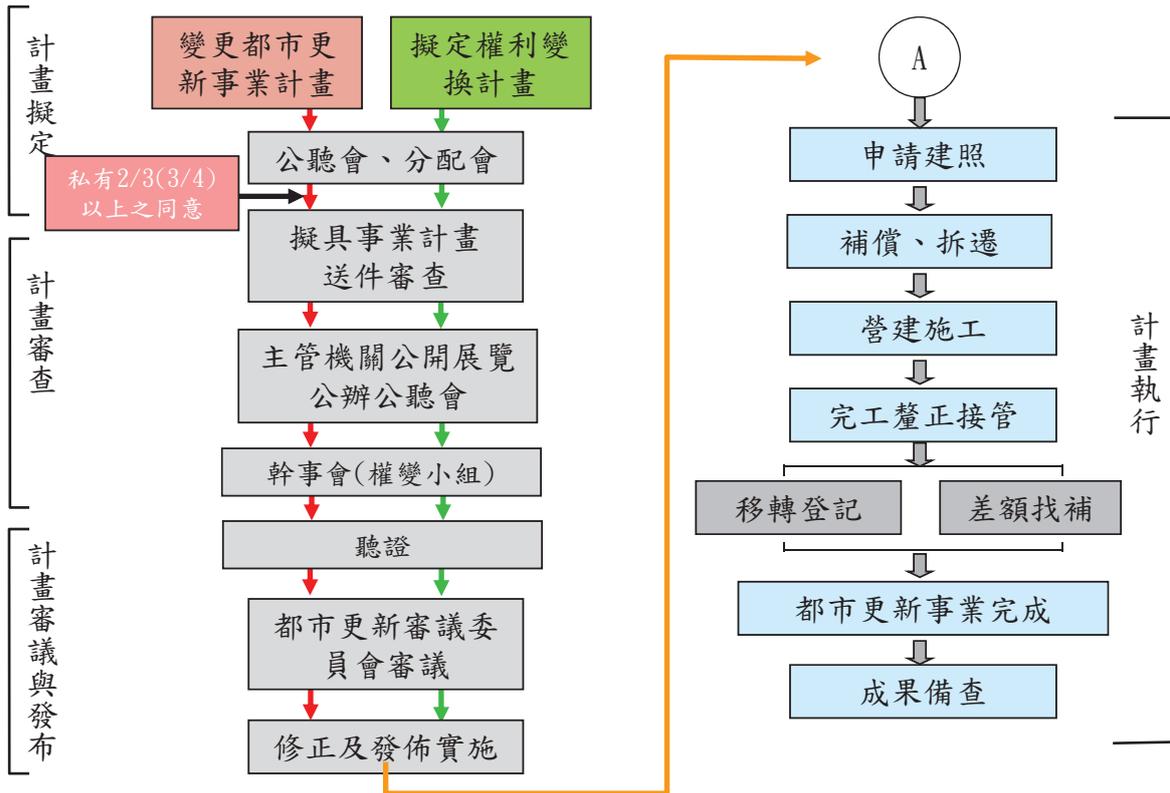


主辦單位：基隆市政府

2-8 執行單位：基隆市都市更新輔導團

16

## 申請審議流程



主辦單位：基隆市政府

執行單位：基隆市都市更新輔導團

17

## 權利變換法令-條例第三十條

- 實施權利變換時，權利變換範圍內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、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、未登記地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地抵充外，其不足土地與工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用及都市更新事業計畫載明之都市計畫變更負擔、申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用，經各級主管機關核定後，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，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付；其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，得改以現金繳納。

(可參考案例說明)

主辦單位：基隆市政府

2-9 執行單位：基隆市都市更新輔導團

18

### 第三十一條--折價抵付共同負擔與找補

- 權利變換後之土地及建築物扣除前條規定折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比例，分配與原土地所有權人。但其不願參與分配或應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法分配者，得以現金補償之。
- 依前項規定分配結果，實際分配之土地及建築物面積多於應分配之面積者，應繳納差額價金；實際分配之土地及建築物少於應分配之面積者，應發給差額價金。

### 第三十一條--找補相關問題處理

- 第一項規定現金補償於發放或提存後，由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理所有權移轉登記。
- 依第一項補償之現金及第二項規定應發給之差額價金，經各級主管機關核定後，應定期通知應受補償人領取；逾期不領取者，依法提存之。
- 第二項應繳納之差額價金經各級主管機關核定後限期繳納。
- 應繳納差額價金而未繳納者，其獲配之土地及建築物不得移轉或設定負擔；違反者，其移轉或設定負擔無效。但因繼承而辦理移轉者，不在此限。

# 參與權利變換者應表明事項

第五條 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：

- 一、參與分配更新后土地及建築物之意願。
- 二、更新后土地及建築物分配位置之意願。

## 意願調查表

附件一 編號：1

擬訂臺北市士林區 段 小段 508-6 地號等 筆土地都市更新權利變換計畫案  
權利變換意願調查表

本人： 為臺北市士林區  
地號等 ) 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	段			
小段	小段			
地號	514-5	514-7	514-9	561-5
土地面積(m <sup>2</sup> )	14.55	12.66	3.33	84.89
權利範圍	1/1	1/1	1/1	1/1
持分面積(m <sup>2</sup> )	14.55	12.66	3.33	84.89

二、建物

建號	無
建物門牌	
總面積(m <sup>2</sup> )	
權利範圍	
持分面積(m <sup>2</sup> )	

對於臺北市士林區 段 小段 508-6 地號等 筆土地都市更新事業之權利變換意願表達如下：

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，擬領取補償金

立同意書人： (簽名並蓋章)  
身份證字號：  
聯絡地址：  
聯絡電話：  
中華民國 一〇六 年 月 日

## 更新後分配位置申請書

附件二

擬訂臺北市士林區 段 小段 508-6 地號等： 筆土地都市更新權利變換計畫案  
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、選配原則，申請分配下列單元及車位位置。

一、分配單元部份：

本人擬申請分配單元共\_\_\_\_\_戶，「單元編號」志願為：  
\_\_\_\_\_

二、汽車停車位部份：

本人擬申請分配汽車停車位共\_\_\_\_\_位，「停車位編號」志願為：  
\_\_\_\_\_

註：請將意願調查表右上角編號填寫至本表右上編號處。

此致 建設股份有限公司

填寫人（代表人）簽名：

（簽名及蓋章）

統一編號：

戶籍地址：

聯絡電話：

中華民國 年 月 日（請填寫）

主辦單位：基隆市政府

執行單位：基隆市都市更新輔導團

23

## 他項權利之物權處理

- 第七條 本條例第三十九條第二項由實施者估定合法建築物所有權之權利價值及**地上權**、永佃權或耕地三七五租約價值者，由實施者**協調**土地所有權人及權利變換關係人定之，協調不成時，準用前條規定估定之。
- 補充：
  - 地上權、合法建物所有權等，可以參與權變分配，其他抵押權等事不能參與權變。
  - 地上權可以估定其占該筆土地總價的比例，合法建物所有權之權利價值含在**地上權**內。
  - 例：土地所有權占40%，**地上權**占60%（內含合法建物20%）

都市更新權利變換實施辦法

主辦單位：基隆市政府

2-12 執行單位：基隆市都市更新輔導團

24

- 第七條之一 本條例第三十一條第一項但書規定之現金補償數額，以依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。
- 補充：倘係不能或不願參與權變者，依條例第46條，不能者，免土增稅，不願者，土增稅減40%。

都市更新權利變換實施辦法

主辦單位：基隆市政府

執行單位：基隆市都市更新輔導團

25

## 未參與權變領取補償金後之產權移轉

- 第七條之二 權利變換範圍內土地所有權人及合法建築物所有權人於權利變換後未受土地及建築物分配或不願參與分配者，其應領之補償金於發放或提存後，由實施者列冊送請主管機關囑託登記機關辦理所有權移轉登記。其土地或合法建築物經設定抵押權、典權或辦竣限制登記者，應予塗銷。登記機關辦理塗銷登記後，應通知權利人或囑託限制登記之法院或機關。

都市更新權利變換實施辦法

主辦單位：基隆市政府

2-13 執行單位：基隆市都市更新輔導團

26

## 地上權等物權可參與分配

- 第七條之三 實施者於依本條例第三十九條第二項估定地上權、永佃權或耕地三七五租約價值，於土地所有權人應分配之土地及建築物權利範圍內，按地上權、永佃權或耕地三七五租約價值占原土地價值比例，分配予各該地上權人、永佃權人或耕地三七五租約承租人時，如地上權人、永佃權人或耕地三七五租約承租人不願參與分配或應分配之土地及建築物因未達最小分配面積單元，無法分配者，得於權利變換計畫內表明以現金補償。

都市更新權利變換實施辦法

主辦單位：基隆市政府

執行單位：基隆市都市更新輔導團

27

委任三家估價師  
估價基準日  
選擇主辦估價師  
估定更新前後價值

## 估價

主辦單位：基隆市政府

2-14 執行單位：基隆市都市更新輔導團

28

## 估價師之委託

- 第六條 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。

- 第八條 第六條及第七條之評價基準日，應由實施者定之，其日期限於**權利變換計畫報核日前六個月內**。但本辦法中華民國九十六年十二月十八日修正施行前已核定發佈實施之都市更新事業計畫，實施者於修正施行日起六個月內申請權利變換計畫報核者，其評價基準日，得以都市更新事業計畫核定發佈日為準。

# 三家鑑價機構之鑑價結果選定

檢核

項目		A不動產估價師 聯合事務所	B不動產估價師 聯合事務所	C不動產估價師 事務所	A-B	A-C	B-C
更新前權利價值	權利價值平均單價 (萬元/坪)	1,460,000	1,400,000	1,355,000	4.27%	7.47%	3.20%
	更新前權利總價 (元)	2,307,281,800	2,212,465,640	2,141,350,673	4.27%	7.47%	3.20%
更新後房地價值	地面層平均建坪單價 (元/坪)	804,270	750,000	760,916	7.03%	5.62%	1.41%
	二樓以上平均單價 (元/坪)	485,639	434,388	461,816	11.13%	5.17%	5.95%
	車位平均價格 (元/席)	1,939,333	1,739,333	1,839,333	10.87%	5.44%	5.44%
	更新後總權利價值 (元)	8,533,727,000	7,643,035,706	8,112,554,483	11.00%	5.20%	5.80%
土地所有權人應分配權利價值 (元)		<b>4,496,303,568</b>	<b>3,605,612,274</b>	<b>4,075,131,051</b>	-	-	-

公式 = (估價師A-估價師B) / (估價師A+估價師B+估價師C) / 3 < 20%

以「A不動產估價師聯合事務所」鑑價計算之更新前土地總價值及更新後房地總價值最高，補償價值及土地所有權人之應分配價值比例最高，就整體而言，對於原土地所有權人之權益最為有利。本案決定採用「A不動產估價師聯合事務所」之鑑價結果作為權利變換計算之依據。

主辦單位：基隆市政府

執行單位：基隆市都市更新輔導團

31

## 更新前價值-更新前各土地權利價值

序號	地號	土地面積 (m <sup>2</sup> )	土地面積 (坪)	公告現值		土地單價 (元/坪)	土地價值(元)
				(元/m <sup>2</sup> )	(元/坪)		
1	AAA	14.00	4.24	76,900	254,215	852,966	3,612,311
2	BBB	140.00	42.35	76,900	254,215	1,004,905	42,557,738
3	CCC	2,361.00	714.20	136,877	452,486	1,797,041	1,283,451,096
4	DDD	195.33	59.09	87,900	290,579	1,797,041	106,182,339
...	...	...	...	...	...	...	...
合計	-	<b>5,224.24</b>	<b>1,580.33</b>	-	-	<b>1,460,000</b>	<b>2,307,281,800</b>

視為一宗土地

1. 更新前各權利人之土地權利價值，以土地素地價格為基礎，價格種類為正常價格，在合併利用狀況且無任何獎勵容積。
2. 毗鄰數筆土地為同一使用分區及同一使用性質並為同一所有權人情況下，視為一宗土地。

主辦單位：基隆市政府

2-16 執行單位：基隆市都市更新輔導團

32

## 更新前價值-更新前各土地所有權人權利價值

序號	土地所有權人/管理人	地號	面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )	更新前土地權利價值(元)	更新前土地權利價值合計(元)	更新前土地權利價值比例(%)
1	A	xxx	14.00	1	14.00	3,612,311	3,612,311	<b>0.1566%</b>
2	B	xxx	140.00	2/5	56.00	18,311,834	18,479,620	<b>0.8009%</b>
		xxx	1.00	2/5	0.40	167,786		
3	C	xxx	140.00	2/5	56.00	16,137,174	16,285,034	<b>0.7058%</b>
		xxx	1.00	2/5	0.40	147,860		
4	D	xxx	141.00	1/10	14.00	4,054,365	4,091,514	<b>0.1773%</b>
		xxx	1.00	1/10	0.10	37,149		
...	...	...	...	...	...	...	...	...
...	...	...	...	...	...	...	...	...
合計	-	-	-	-	5,224.24	2,307,281,800	2,307,281,800	<b>100.0000%</b>

主辦單位：基隆市政府

執行單位：基隆市都市更新輔導團

33

## 事權計畫分送之財務計畫差異

主辦單位：基隆市政府

2-17 執行單位：基隆市都市更新輔導團

34

## 共同負擔—成本項目(基隆市)

項次	項目	內容
1	工程費用	營建費用、建築設計、鑑界、鑽探、建築規費、公寓大廈管理基金、外接水、電、瓦斯工程費、鄰房鑑定費、公益設施(設施設備、維管)費用、公共設施(土地、拆遷補償、工程、維管)費用、基金
2	權利變換費用(更新費用)	都市更新規劃費、不動產估價費、更新前測量費、土地改良物拆遷補償費、合法建物安置費、違章拆遷補償費、地籍整理
3	貸款利息	自有資金及銀行融資
4	稅捐	印花稅、營業稅
5	管理費用	行政作業費(公辦)、人事行政管理費、營建工程管理費、銷售管理費、信託費、風險管理費
6	容積移轉	辦理費用及容積取得成本
7	都市計畫變更	視實際狀況

主辦單位：基隆市政府

執行單位：基隆市都市更新輔導團

35

## 財務計畫調整原則(台北市)

表 2 依《都市更新權利變換實施辦法》第 13 條規定允許項目差異一覽表

總項目	項目	細項	以事業計畫核定內容為準	於事業計畫定計算基準，以權變計畫核定內容為準
壹、工程費用	重建費用(A)	營建費用(含公益設施樓地板面積)		△
		拆除費用、建築設計費用、鑑界費、鑽探費用、公寓大廈管理基金、開放空間基金、鄰房鑑定費、建築相關規費、外接水、電、瓦斯管線工程費用、 <u>綠建築設施費用</u>	◎	
	公共設施費用(B)	◎		
貳、權利變換費用(C)	都市更新規劃費用、不動產估價費用、地籍整理費用			◎
	更新前測量費用、合法建築物拆遷補償、合法建築物拆遷安置費用、其他土地改良物拆遷補償費用		◎	△
	占有他人舊有違章建築拆遷補償費用		◎	
參、貸款利息(D)				△
肆、稅捐(E)				△
伍、管理費用(F)	人事行政管理費、營建工程管理費、銷售管理費、風險管理費			△
	信託管理費			◎
陸、容積移轉費用(G)			◎	
柒、都市計畫變更負擔費用(H)			◎	

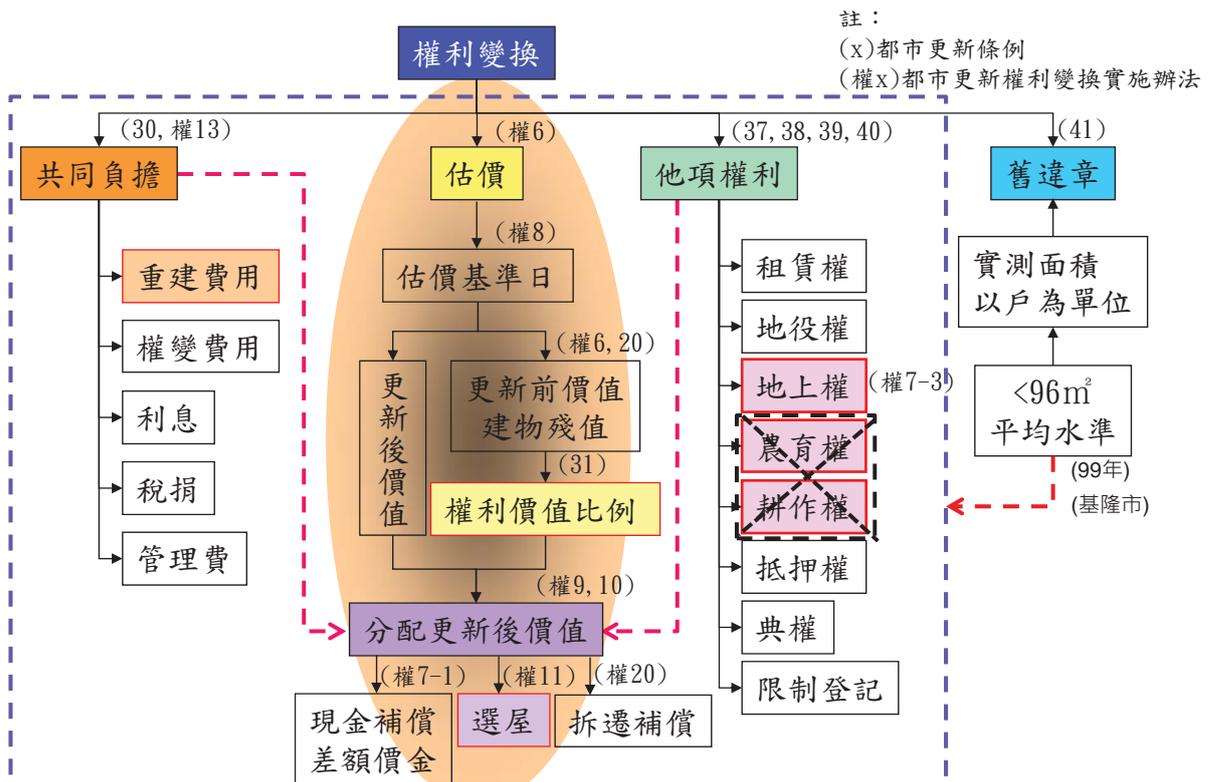
主辦單位：基隆市政府

2-18 執行單位：基隆市都市更新輔導團

36

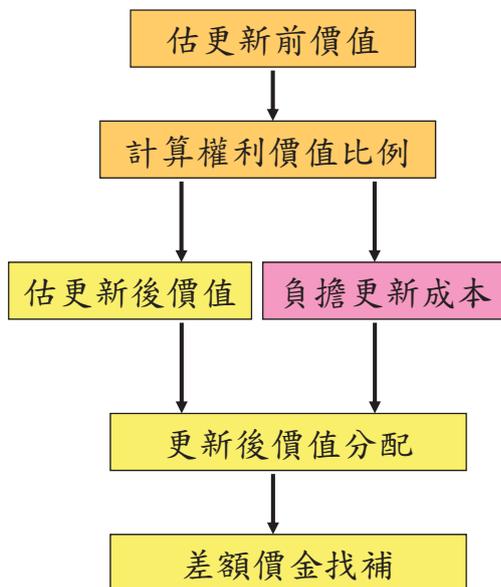
# 權利價值分配

## 權利變換架構



# 權利變換如何分配？

## 計算流程



## 試算範例

更新前單元資產總額：8,000萬元

甲的資產總額：400萬元

甲的權利價值比例： $400 \div 8,000 = 5\%$

更新成本：10,000萬元

甲需負擔之成本： $10,000 \times 5\% = 500$ 萬元

更新後資產總額：30,000萬元

甲的應分配價值： $30,000 \times 5\% -$ 負擔成本

$= 1,500 - 500$

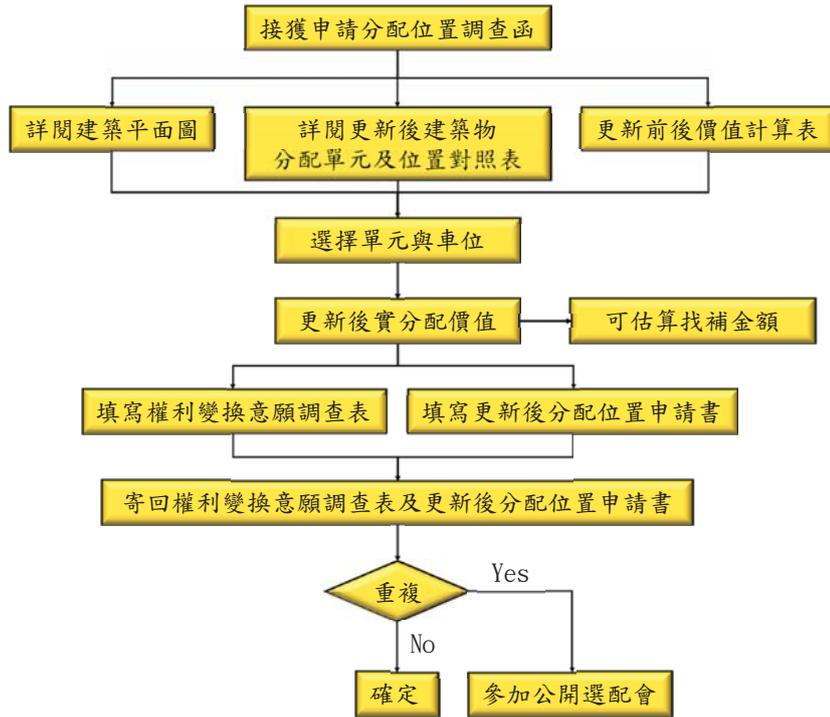
$= 1,000$ 萬元

甲的實際獲得價值：960萬元

甲獲得找補金： $1,000 - 960 = 40$ 萬元

# 選屋及找補原則

### 選配更新後單元與車位流程圖



註：選配原則：以最接近應分配價值選配(含一個建築單元與一個車位)，選配單元與車位實際價值差額，於更新完成後點交時找補，此找補金額視為買賣，將會依法課稅。

主辦單位：基隆市政府

執行單位：基隆市都市更新輔導團

41

### 土地及建築物分配清冊(土地所有權人及權利變換關係人)1/2

序號	更新前			更新後			
	原土地所有權人/權利變換關係人	土地權利價值(元)	權利價值比例(A)	受配人姓名	共同負擔費用(元)(B=ΣB*A)	權利價值(元)(C=ΣC*A)	應分配權利價值(元;註1)(D=C-B)
1	A	3,612,311	0.1566%	(實施者)	6,221,021	13,360,516	7,139,495 <i>不能參與戶</i>
2	B	18,479,620	0.8009%	B	31,825,086	68,348,838	36,523,752
3	C	16,285,034	0.7058%	C	28,045,631	60,231,930	32,186,299
4	D	29,165,558	1.2641%	D	50,228,110	107,871,917	57,643,807
5	E	8,862,569	0.3841%	E、F	15,262,869	32,779,154	17,516,285
6	F	8,951,194	0.3880%		15,415,497	33,106,943	17,691,446
...	...	...	...	...	...	...	...

假定：最小更新面積單元B5-4F，單元價值22,104,000元。

主辦單位：基隆市政府

2-21 執行單位：基隆市都市更新輔導團

42

## 土地及建築物分配清冊(土地所有權人及權利變換關係人)2/2

分配單元					停車位					實分配權利價值(元；K=G+J)	預計繳納差額價金 (元；L=D-K)	
單元編號	單元價值(元)	價值小計(元；E)	權利範圍(F)	各人價值(元；G=E*F)	車位編號	車位價值(元)	價值小計(元；H)	權利範圍(I)	各人價值(元；J=H*I)		繳(元)	領(元)
-					-					-	①	7,139,495
B3-7F	34,073,556	34,073,556	1	34,073,556	27	1,800,000	1,800,000	1	1,800,000	35,873,556	②	650,196
B1-5F	31,088,008	31,088,008	1	31,088,008	30	1,800,000	1,800,000	1	1,800,000	32,888,008	701,709	③
B2-4F	28,404,432	28,404,432	1	28,404,432	32	1,800,000	1,800,000	1	1,800,000	56,633,076	④	1,010,731
B3-4F	24,628,644	24,628,644	1	24,628,644	33	1,800,000	1,800,000	1	1,800,000			
B3-5F	32,678,296	32,678,296	1/2	16,339,148	40	1,800,000	1,800,000	1/2	900,000	17,239,148	⑤	277,137
			1/2	16,339,148				1/2	900,000	17,239,148		452,298

1. 不能參與分配，領取補償金。
2. 參與分配，少選，可領回差價
3. 參與分配，多選，應繳差價
4. 一人選二戶
5. 應選配價值未達最小分配單元，合併選配

主辦單位：基隆市政府

執行單位：基隆市都市更新輔導團

43

## 更新後土地及建築物分配面積表

分配單元代號	土地應有部份			建物面積							合計(m <sup>2</sup> )	
	棟別	地號	總面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍(1/100,000)	主建物(m <sup>2</sup> )	附屬建物(m <sup>2</sup> )		共有部份				
						陽台(m <sup>2</sup> )	雨遮(m <sup>2</sup> )	大公		大公(公益設施)		
							大公權利範圍(1/100,000)	大公總面積(17,679.02 m <sup>2</sup> )	大公權利範圍(1/100,000)	大公總面積(366.53 m <sup>2</sup> )		
A5	a	3,217.33	413	132.58	8.89	9.49	426	75.31	426	1.56	227.83	
	b	2,006.91										
A3	a	3,217.33	402	128.76	8.89	9.36	414	73.19	414	1.52	221.72	
	b	2,006.91										
A2	a	3,217.33	427	135.19	11.24	6.38	440	77.78	440	1.61	232.20	
	b	2,006.91										
A1	a	3,217.33	451	143.43	11.24	6.58	465	82.20	465	1.71	245.16	
	b	2,006.91										
...	a	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	
	b	...										
總計	a	3,217.33	100,000	31,065.06	2,182.12	2,236.73	100,000	17,679.02	100,000	366.53	62,849.14	
	b	2,006.91										

主辦單位：基隆市政府

2-22 執行單位：基隆市都市更新輔導團

44

# 更新後建築物分配單元及位置對照圖

4F	單元編號	B1-4F	B2-4F	B3-4F	B5-4F
	分配人	甲	實施者	乙	丙
	產權面積(坪)	84.54	77.09	66.18	68.18
	每坪單價(元/坪)	428,400	424,200	420,000	420,000
	權利價值(元)	36,216,936	32,701,578	27,795,600	28,635,600
	露台面積(坪)	0.00	15.02	0.00	0.00
	露台使用價值(元)	0	2,124,132	0	0
	該戶總價(元)	36,216,936	34,825,710	27,795,600	28,635,600
3F	社區公益設施				
2F	單元編號	B1-2F		B2-2F	
	分配人	丁		戊	
	產權面積(坪)	155.97		119.16	
	每坪單價(元/坪)	420,000		400,000	
	該戶總價(元)	65,507,400		47,664,000	
1F	單元編號	B-1F			
	分配人	己			
	產權面積(坪)	148.47			
	每坪單價(元/坪)	808,000			
	該戶總價(元)	119,963,760			
		B1	B2	B3	B5

受配者於選配  
確定後填入

主辦單位：基隆市政府

執行單位：基隆市都市更新輔導團

45

## 選配原則案例

- 房屋部分：
  - － 選配單元價值以權利人可選配價值(即扣除共同負擔後之所有權人可分配權利價值)+20%範圍內為原則(含車位)。
- 店鋪：
  - － 店面單元定義為壹樓加貳樓，分選店面單元不得拆開。
  - － 依原樓層、原方位、原順序原則優先。
- 地下室停車位部分：
  - － 由地下二層往下至地下四層，採立體分配為原則(依共同負擔比例保留給實施者)。
  - － 考量選配公平性，若所有權人分得二位以上超過部分，需往地下三層或地下四層分配，增購者亦同上原則。
  - － 地下一層提供商業使用戶優先選配，如有剩餘再提供住宅選配。

主辦單位：基隆市政府

2-23 執行單位：基隆市都市更新輔導團

46

## 志願填選及抽籤(案例)

- 欲參與本案權利變換分配，請依可參與選配權利價值，參酌可供分配之建物及汽車停車位單元相關資料，選擇分配建物及汽車停車位單元，選總價值超過可選配價值20%時，須先徵得實施者同意)。
- 產權為一戶多人共有或欲與本案其他權利人合併申請分配者，請另填具「更新後合併分配協議書」，並說明持分登記情況，依前開說明二所載申請分配期間內填寫完竣並親自簽名、蓋章後併同擲還。
- 因折價抵付致更新後應分配價值未達最小分配面積單元(例：編號22之4樓A1戶，價值17,470,525元)價值，符合都市更新條例第三十條第一項規定時，願意改以現金繳納共同負擔費用參與權利變換，請於前開說明二期限內與實施者協議繳納金額與方式，若協議不成，則將列入不能參與權利變換名單，領取補償金(更新前土地權利價值)。

## 申請分配及公開抽籤作業方式

- 依「都市更新權利變換實施辦法」第5條規定，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參與意願及分配位置意願進行調查；
- 同辦法第11條規定，實施者應訂定期限辦理土地所有權人及權利變換關係人分配位置之申請，未於規定期限內提出申請者，以公開抽籤方式分配之，其期限不得少於30日。

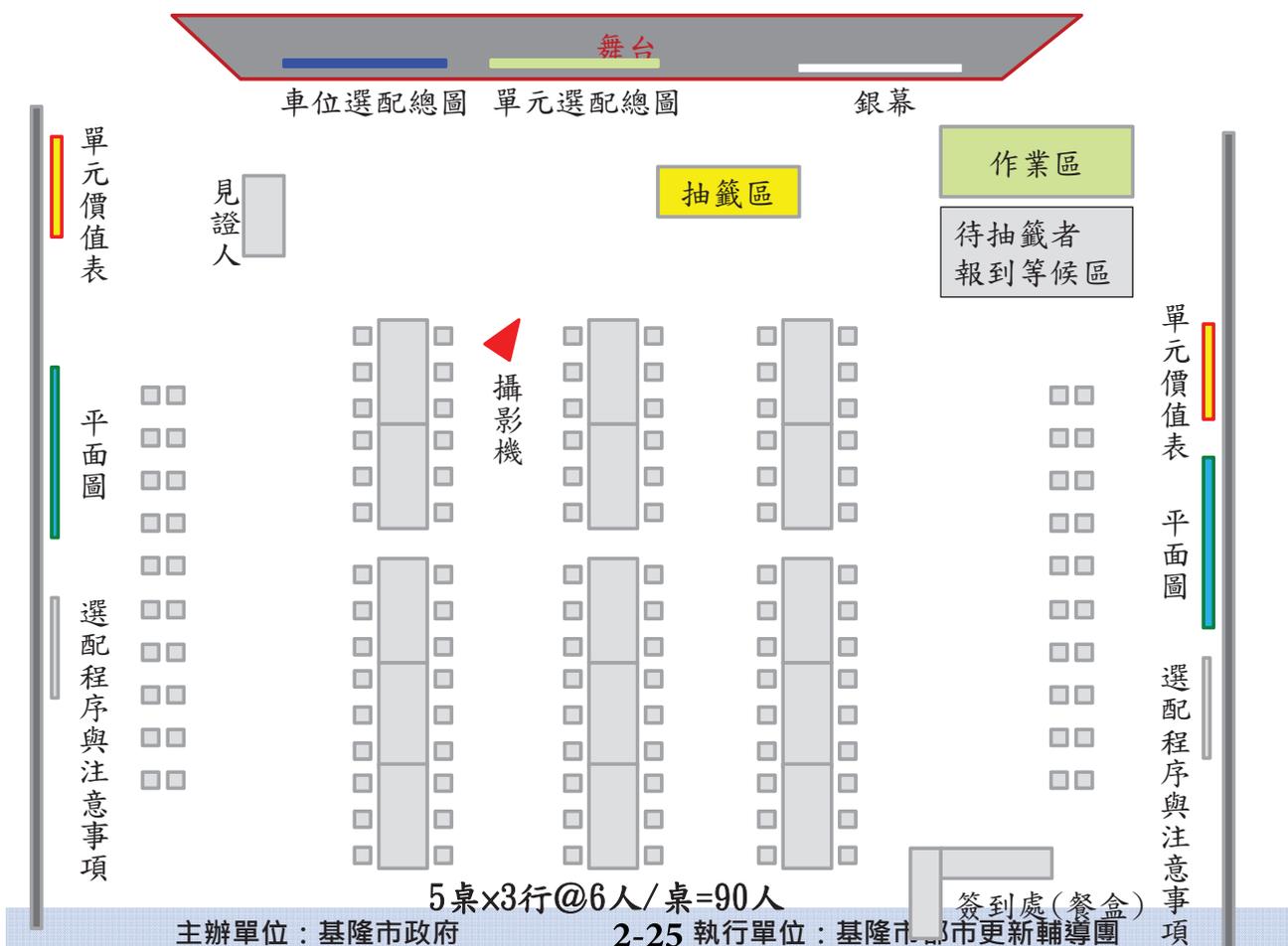
## 選配會流程（案例）

- 將重複選配之建物單元以由價值小到大排序，決定建物單元處理的先後順序。
- 依前項決定之建物單元順序，請重複選配該單元之權利人先抽順序，然後正式抽籤，抽中者即當場登記為該建物單元受配人。（簽箱會放抽籤人數之乒乓球其中一顆為紅球）
- 未中签者，則當場自其他（含協議合建部分已完成選配）剩餘之空戶中（選取建物單元價值應先扣除汽車停車位價值）選定適合自己的建物單元，倘再有重複時，依前項流程處理。
- 處理完畢已表明參與分配者重複選配之問題後，再由實施者委託見證人，自剩餘空戶為有資格參與選配但未表達不願參與分配又未出席者，自其可參與分配價值範圍內之單元抽選適合建物單元及汽車停車位（先抽車位再抽建物單元）。
- 汽車停車位部分選配重複之處理，同建物單元選配流程。

主辦單位：基隆市政府

執行單位：基隆市都市更新輔導團

49



# 公開抽籤日作業紀錄處理情形彙整表

序號	抽籤原因		權利人	抽籤結果		通知情形	備註
				住宅單元編號	車位編號		
1	<input type="checkbox"/>	同一位置有二人以上申請分配	某甲	B3	313	<input checked="" type="checkbox"/> 雙掛號，已收件未回覆。 <input type="checkbox"/> 雙掛號，無法送達。 <input type="checkbox"/> 其他	
	<input checked="" type="checkbox"/>	未於規定期限內提出申請者					
2	<input type="checkbox"/>	同一位置有二人以上申請分配	某乙 某丙 某丁 某戊	B3 B1 B1	338 231 337	<input checked="" type="checkbox"/> 雙掛號，已收件未回覆。 <input type="checkbox"/> 雙掛號，無法送達。 <input type="checkbox"/> 其他	
	<input checked="" type="checkbox"/>	未於規定期限內提出申請者					

主辦單位：基隆市政府

執行單位：基隆市都市更新輔導團

51

## 有關超選之處理原則

- 內政部100.12.7台內營字第1000810535號函（略以）：按都市更新權利變換實施辦法第11條有關未於都市更新事業計畫表明分配方式者，得自行選擇。但同一位置有二人以上申請分配時，應以公開抽籤方式辦理之規定，係**針對應分配部分選配位置之規範**。本案於**應分配外**，與實施者合意另為**選配部分**，非屬上開辦法第11條但書應公開抽籤之適用範圍，其超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，不宜併同抽籤處理。

主辦單位：基隆市政府

2-26 執行單位：基隆市都市更新輔導團

52

## 最小分配單元(一)

- 都市更新條例第三十條 實施權利變換時，...；其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，得改以現金繳納。
- 都市更新條例第三十一條：權利變換後之土地及建築物扣除前條規定折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比例，分配與原土地所有權人。但其不願參與分配或應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法分配者，得以現金補償之。
- 附註：台北市：基準之最小建築單元面積，扣除公用部分、雨遮、露台及陽台面積後不得小於四十六平方公尺。但本市整宅之都市更新事業，不在此限。(加公設產權坪約20坪)

## 最小分配單元(案例)

編號	樓層	單元代號	土地總面積(m <sup>2</sup> )	土地權利範圍/10000	建物面積					單價(元/坪)	權利價值(元)
					主建物(m <sup>2</sup> )	附屬建物(m <sup>2</sup> )	共同使用(m <sup>2</sup> )	合計(m <sup>2</sup> )	合計(坪)		
22	4F	A1	3,191.54	46	46.57	10.24	30.23	87.04	26.33	666,978	17,561,532

- 一戶多人持有，其個別持分權利價值低於最小分配單元者，請依選配原則(一)-1，與共有人合併選配，依更新前之持分比例，繼續共同持有更新後單元。(請填寫更新後合併分配協議書)。
- 倘不願依前述建議方式合併選配，則如更新後應分配權利價值(未扣應負擔共同負擔)，仍可達最小分配單元價值者，可依前項都市更新條例第三十條規定以現金繳納共同負擔，參與分配。惟須於選配截止日前與實施者達成繳納應負擔共同負擔方式之協議，否則仍以領取補償金方式處理。
- 更新後價值未達更新後最小分配單元，又無前述狀況者須領取補償金者，補償金之金額為更新前土地權利價值，依法可適用都市更新條例第46條第一項第五款規定：實施權利變換應分配之土地未達最小分配面積單元，而改領現金者，免徵土地增值稅。

## 找補案例一

- 可分配價值大於實分配價值，可找價差
  - 住戶甲更新可選配價值24,778,322元，
  - 車位：選B4編號第15號的坡道汽車停車位，價值2,400,000元，
  - 房屋單元：選編號第23號4樓A-2之單元，銷坪33.77坪，價值為22,053,307元，
  - 合計住戶甲實分配價值為24,453,307元。
  - 找補：可選配價值－實分配價值  
= 24,778,322－24,453,307 = 325,015(多)
  - 更新後實施者應找325,015元給住戶甲。

## 找補案例二

- 可分配價值小於實分配價值，應補價差
  - 住戶甲更新可選配價值24,778,322元
  - 汽車停車位還是選B4編號第15號，價值2,400,000元，
  - 選編號第93號15樓A-6之單元，銷坪30.31坪，價值22,705,848萬元，
  - 實分配價值為25,105,848元，
  - 找補：可選配價值－實分配價值  
= 24,778,322－25,105,848 = -327,526 (不足)
  - 更新後住戶甲應補繳327,526元給實施者。

## 找補案例三

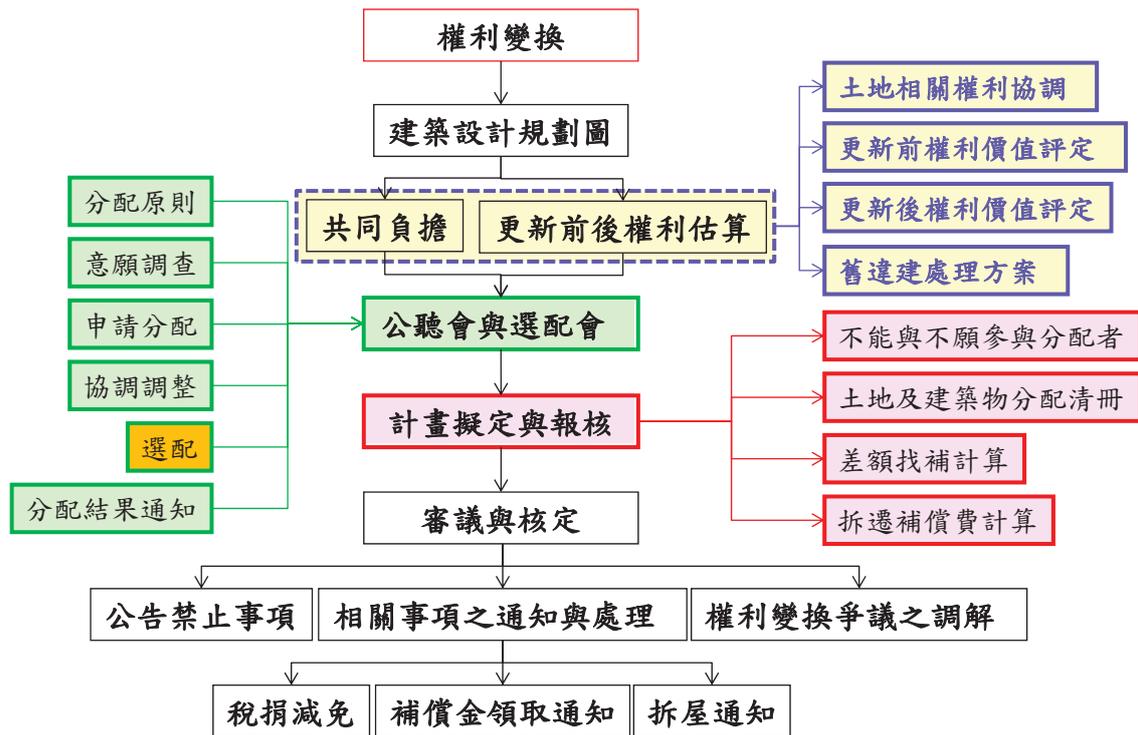
- 應分配價值折價抵付共同負擔後不足最小分配單元價值
  - 住戶乙更新後應分配價值19,990,018元>最小分配單元價值17,561,532元
  - 應負擔共同負擔5,533,575元
  - 可參與分配價值 $19,990,018 - 5,533,575 = 14,456,443$ 元<最小分配單元價值17,561,532元
  - 應先與實施者協商如何以現金繳納應負擔共同負擔5,533,575元。協商確定後，可選配價值=19,990,018元
  - 再依前二案例方式選配汽車停車位與房屋單元：如車位價值2,400,000元，單元17,561,532元，合計19,961,532元
  - 另找補：可選配價值－實分配價值=19,990,018-19,961,532=28,486元。
  - 除協議以現金繳納共同負擔費用5,445,193元外，另於更新完成後點交房屋車位時，須再找回28,486元。

權利變換計畫內容綱要

推動實務注意事項

## 擬訂權利變換計畫與推動實務注意事項

# 權利變換計畫作業流程

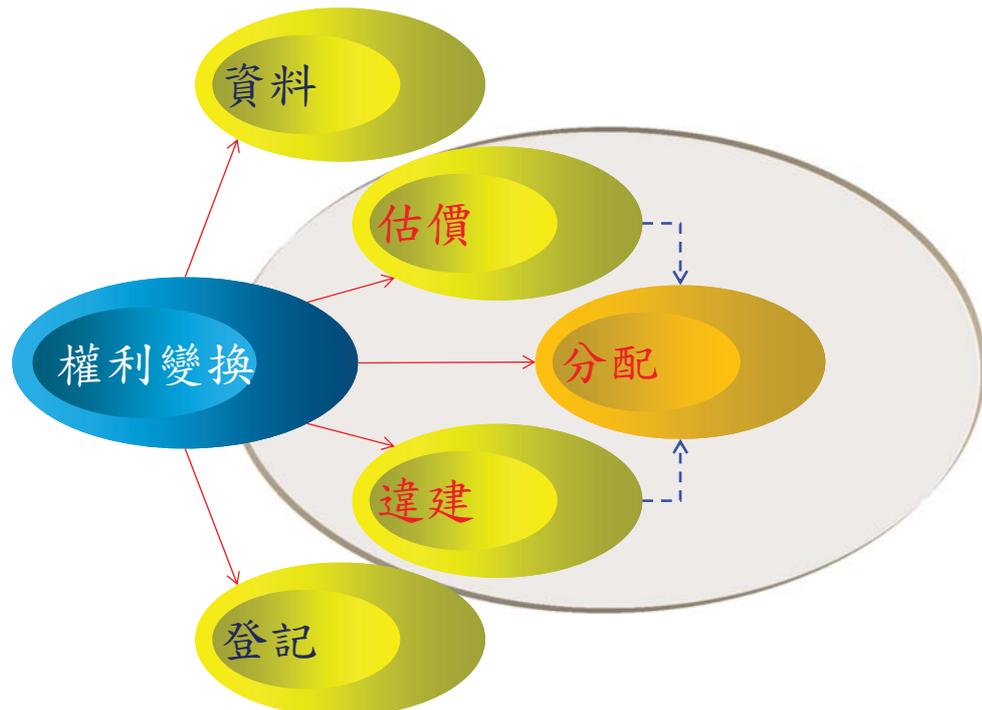


主辦單位：基隆市政府

執行單位：基隆市都市更新輔導團

59

# 權利變換計劃書內容重點

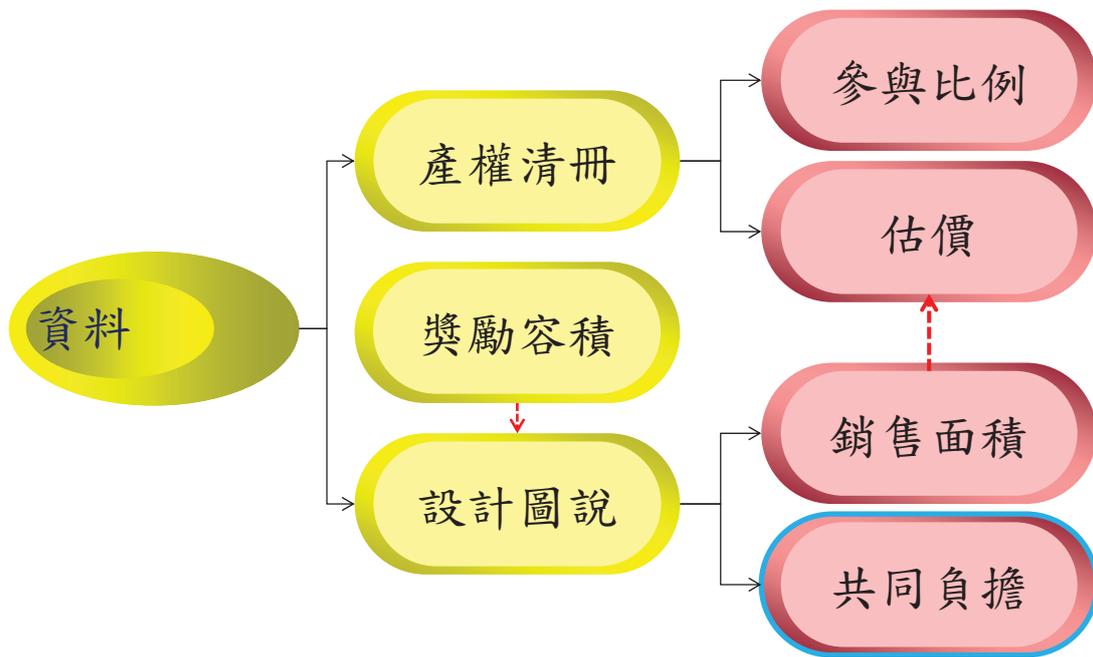


主辦單位：基隆市政府

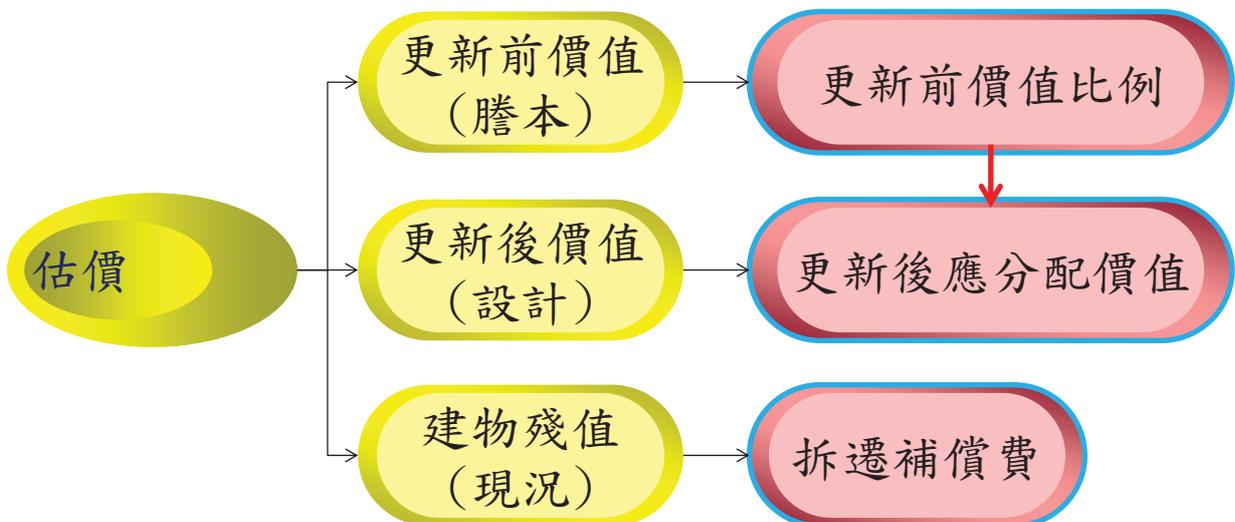
2-30 執行單位：基隆市都市更新輔導團

60

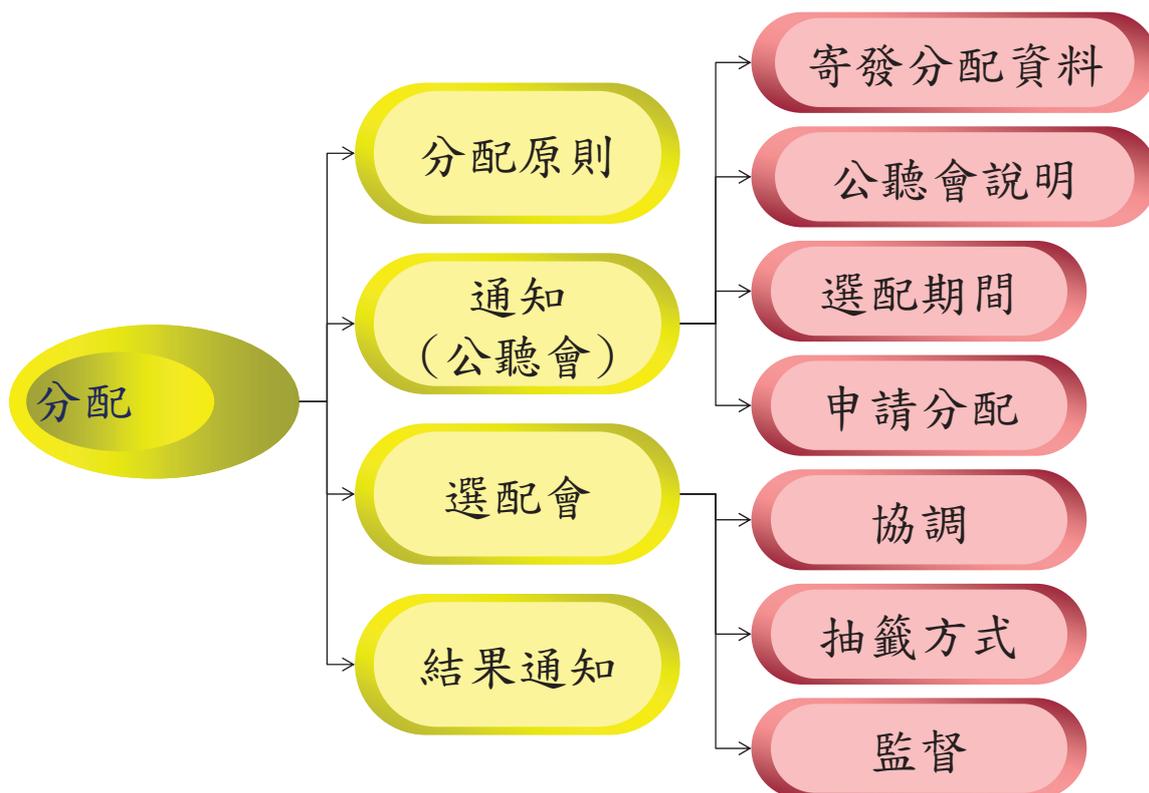
## 資料建立



## 估價



## 分配

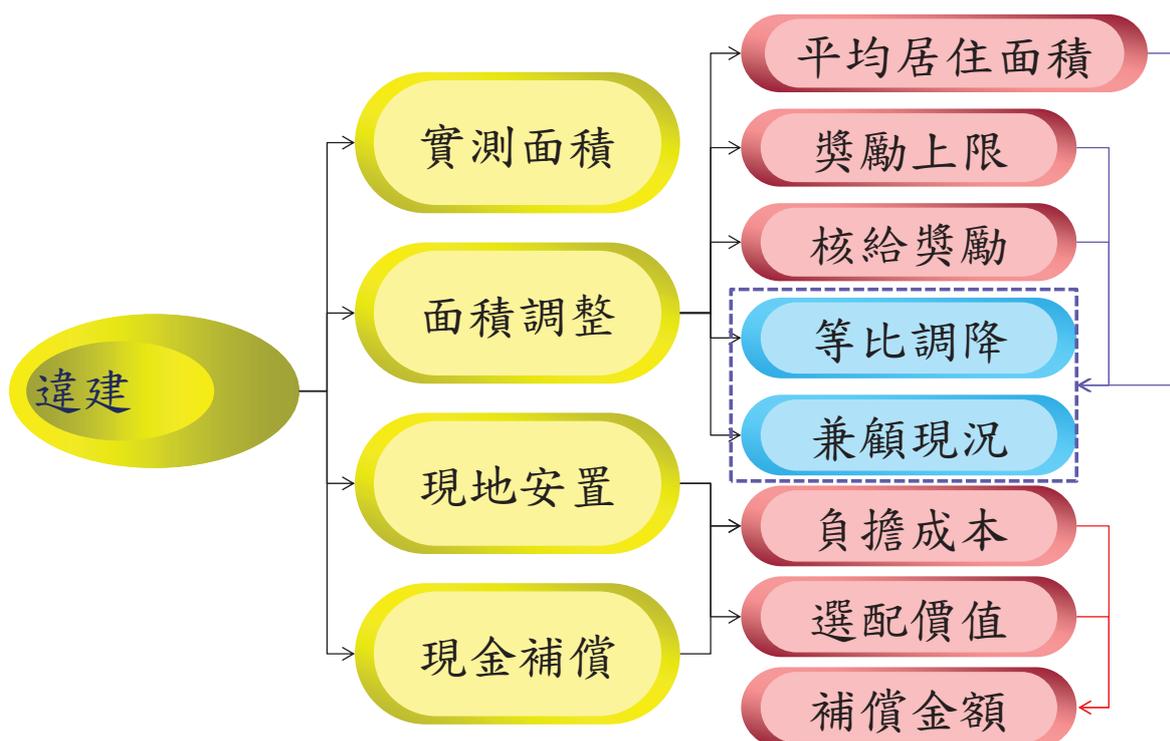


主辦單位：基隆市政府

執行單位：基隆市都市更新輔導團

63

## 違建安置

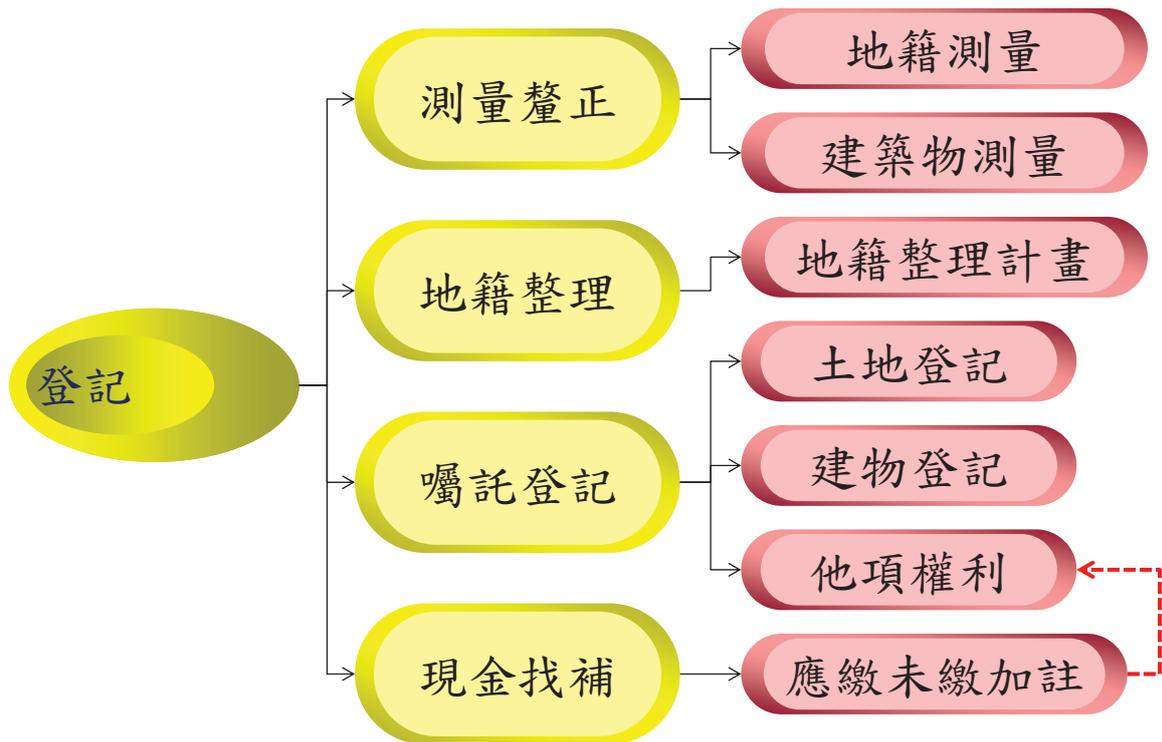


主辦單位：基隆市政府

2-32 執行單位：基隆市都市更新輔導團

64

# 登記

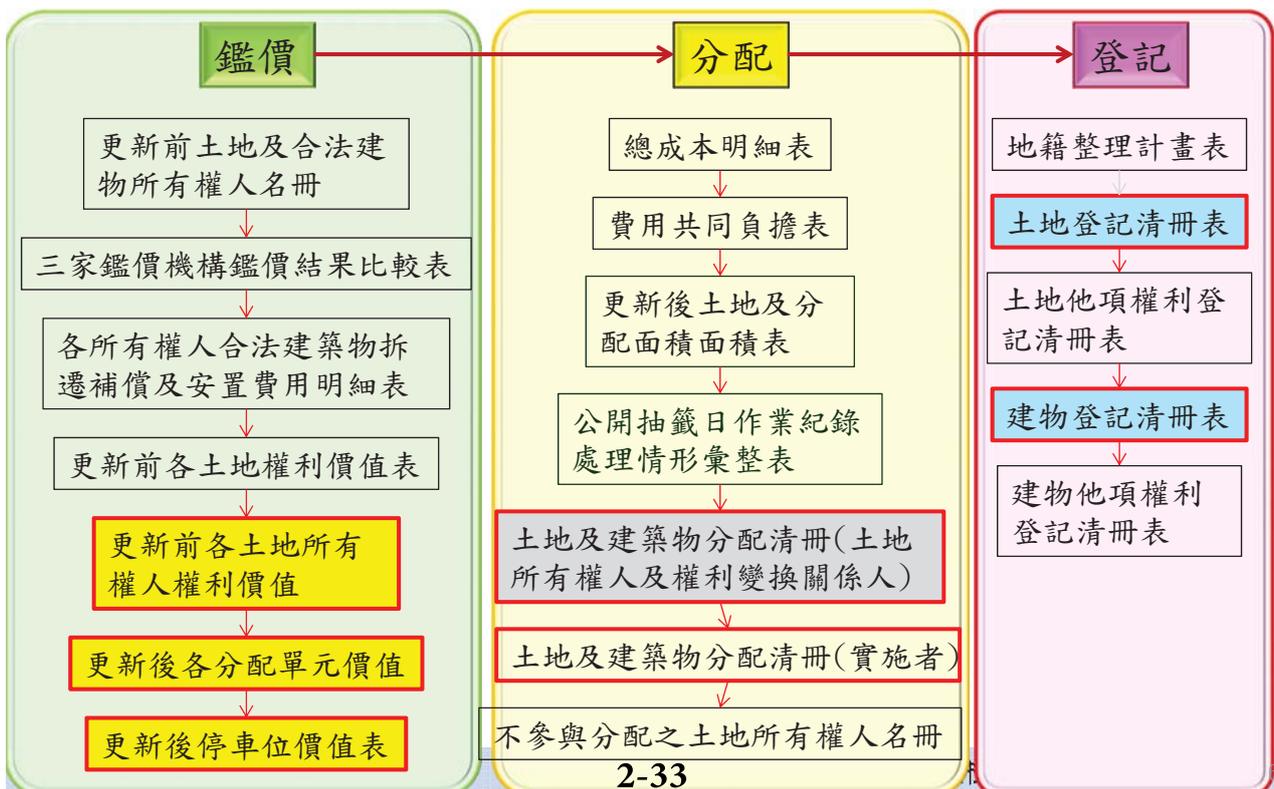


主辦單位：基隆市政府

執行單位：基隆市都市更新輔導團

65

## 權利變換用表系統圖



2-33

66

## 費用共同負擔表

編號	土地所有權人/管理人	更新前權利價值(元)	權利價值比例(%)	負擔方式		費用共同負擔合計(元; C=A+B)
				現金繳納(A)	更新後房地折價抵付(B)	
1	A	3,612,311	0.1566%	-	6,221,021	6,221,021
2	B	18,479,620	0.8009%	-	31,825,086	31,825,086
3	C	16,285,034	0.7058%	-	28,045,631	28,045,631
4	D	72,569,638	3.1452%	124,977,406	-	124,977,406
5	E	4,091,514	0.1773%	自行負擔(委建)	7,046,290	7,046,290
...	...	...	...	...	...	...
...	...	...	...	...	...	...
合計	-	2,307,281,800	100.0000%	249,954,812	3,723,581,525	3,973,536,337

內政部94.6.13內授營都字第0940006760號函：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。

主辦單位：基隆市政府

執行單位：基隆市都市更新輔導團

67

## 合法建築物拆遷補償費用明細表

編號	建築物門牌	建號	主要建材	層數	產權總面積(m <sup>2</sup> )	重建複價(A)	拆除單價(元/m <sup>2</sup> )	拆除複價(B)	所有權人	權利範圍	合法建築物拆遷補償費=(A-B)
1	XX路4號	XXX	磚造	1	73.00	290,038	300	21,900	A	1/5	53,628
									B	2/5	107,255
									C	1/5	53,628
									D	1/5	53,628
2	XX路1號2樓	XXX	鋼筋混凝土	4	146.61	983,493	800	117,288	X	1/2	433,102
									Y	1/4	216,551
									Z	1/4	216,551
3	XX街8號4樓	XXX	鋼筋混凝土	5	93.62	699,263	800	74,896	R	1	624,367

主辦單位：基隆市政府

2-34 執行單位：基隆市都市更新輔導團

68

# 合法建築物拆遷安置費用明細表

序號	建號	門牌	用途	面積 (m <sup>2</sup> )	面積 (坪) (A)	租金水準 (元/坪) (B)	施工期間(月) (C)	所有權人	權利範圍 (D)	拆遷安置費用 (元) (E=A*B*C*D)
1	xxx	Xx路4號	商業	73.00	22.08	1,800	40	A	1/5	317,988
								B	2/5	635,976
								C	1/5	317,988
								D	1/5	317,988
2	xxx	Xx路6樓	商業	1,430	432.66	1,063	40	E	1/2	9,194,019
								F	1/4	4,597,009
								C	1/4	4,597,009
3	xxx	Xx街x號4樓	住家	93.62	28.32	430	40	H	1	487,105
4	xxx	Xx街xx號1樓	住家	93.62	28.32	550	40	I	1	623,041

註：租賃情形，依屋齡與停車方便程度，1F住家約為400(元/坪/月)~800(元/坪/月)，2F以上約為400(元/坪/月)~600(元/坪/月)，1、2F店面約為1,000(元/坪/月)~2,500(元/坪/月)。本案租金提列參考前述租賃案行情補貼拆遷安置費，其中1F住宅使用550(元/坪/月)，2F住宅使用430(元/坪/月)，1F商業使用1,800(元/坪/月)，2F商業使用1,063(元/坪/月)。

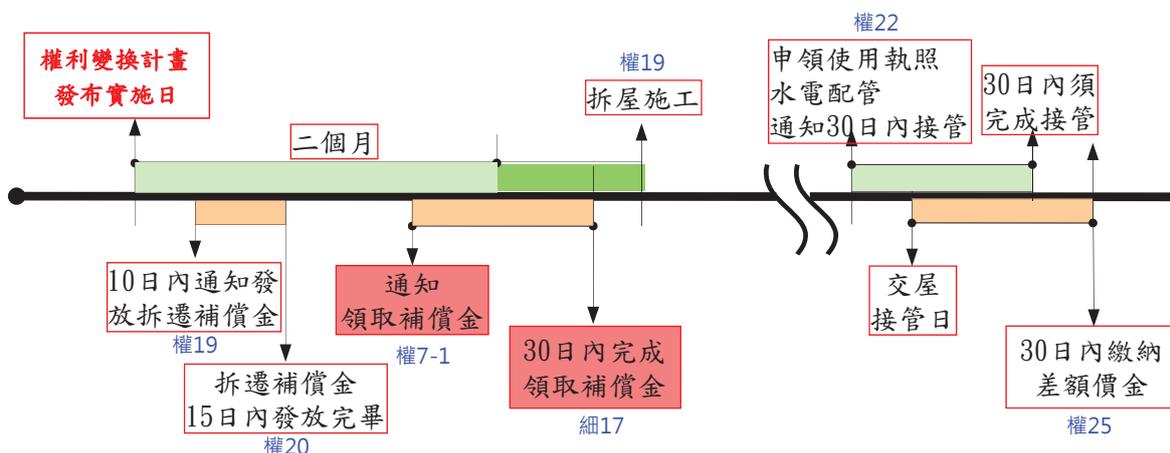
主辦單位：基隆市政府

執行單位：基隆市都市更新輔導團

69

## 補償費用發放時間

- 條例31條第一項補償費用發放時間依「都市更新權利變換實施辦法」第7-1條第2項規定，由實施者於權利變換計畫發布實施之日起2個月內，通知受補償人於通知之日起30日內領取。



主辦單位：基隆市政府

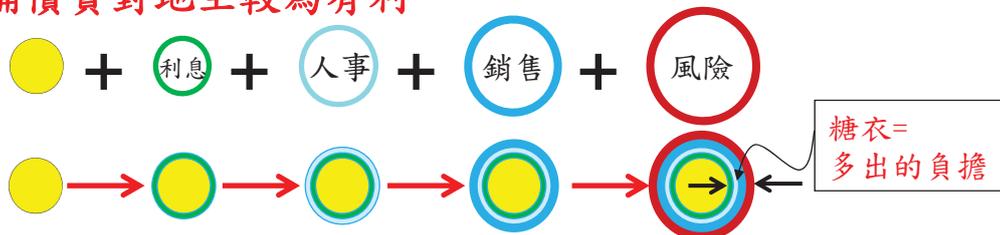
2-35 執行單位：基隆市都市更新輔導團

70

# 11.合法建物拆遷補償費拆遷安置費編列金額探討(1/2)

權利變換權益分配：

- ◆採權利變換方式實施，**沒有另訂分配協議**，權利人獲配樓地板面積完全由個別可分配之權利價值決定，拆遷補償費編得愈高，共同負擔愈高，分得的更新後房地愈少。
- ◆根據共同負擔計算方式，尚須附隨負擔利息、管理費，相當於更新前向實施者**借100元**，更新後以**價值約130元之房地抵付**(2.15%利息，5%人事行政管理費、6%銷售管理費、12%風險管理費)，考量拆遷補償費非屬更新案推動必須之費用，不論更新前領現金還是更新後分配房地，權益都屬土地所有權人的，對實施者並無影響。採**較低補償費對地主較為有利**。

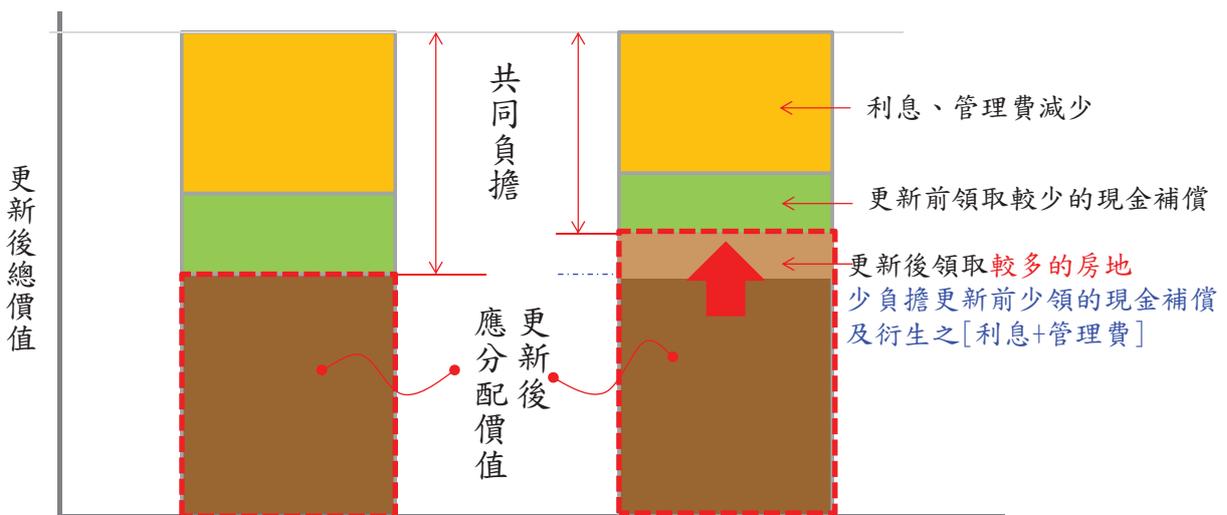


補償金 + 利息 + 人事行政管理費 + 銷售管理費 + 風險管理費 = 共同負擔

主辦單位：基隆市政府

執行單位：基隆市都市更新輔導團

# 合法建物拆遷補償費編列採行標準探討(2/2)



台北市自治條例第4條重建價格

條例36條建物殘值

- 其他共同負擔費用
- 土地所有權人領取更新前補償金、安置費
- 土地所有權人應分配價值

主辦單位：基隆市政府

2-36 執行單位：基隆市都市更新輔導團

# 權利變換計畫常見爭議問題解析

## 常見問題

- 共同負擔分擔疑惑
  - 為甚麼要負擔利息？
  - 為什麼要負擔稅？
  - 為什麼要負擔銷售管理費
  - 甚麼是風險管理費
- 我怎麼知道我可以分多少？甚麼時候才能確定？
- 我可以任選房屋車位嗎？
- 我如果不同意，可以不選嗎？
- 分配會後，我想改選可以嗎？
- 為什麼我和鄰居房屋大小一樣土地持分一樣，分配結果還是有差異？
- 為什麼別的更新案地主可以分得比我們這個案子多？

## 共同負擔分擔疑惑

- 為甚麼要負擔利息？
  - 實施者投入資金一大部分來自融資，有時間成本機會成本，這是房屋市場的常態，是建設公司經營的成本之一。
- 為什麼要負擔稅？
  - 稅可分印花稅、營業稅。印花稅包含承攬契約、讓售不動產契據二類是重建成本之一，營業稅是實施者交付房屋給受配人時地物物交換營業稅，這本是受配人自己要繳的，編到計畫內由實施者代繳

## 共同負擔分擔疑惑

- 為什麼要負擔銷售管理費
  - 實施者出資墊付更新費用，依照條例第三十條，土地所有權人用更新後的建物抵付給實施者，實施者必須轉變為現金，銷售管理費是實施者委託代銷協助銷售變現所多付出的成本。
  - 有人認為這是實施者自己要負擔的啊！如果心存這種想法的人，就想想，實施者需要現金，你將多餘的房屋轉成現金給他，請問，你是不是也要委託仲介幫忙，那麼，賣出所得扣除仲介，剩下來的錢還會是那一棟原本有的價值嗎？

## 共同負擔分擔疑惑

- 甚麼是風險管理費
  - 是為實施者投入資本、創意、管理技術與風險承擔所應對應之報酬。
  - 簡單的說，就是實施者的利潤。如果是自組更新會或代理實施者，就是預備金，用在支應突發或未預期的事情上，結案時尚有餘款則結算退給權利人。
  - 更新案的重心，是在計畫送件前的整合工作。實施者付出心力往往無法計量，但現行架構，只是代工，付出多少有形的資金，領回多少價值的更新後房地，對於實施者的無形貢獻是沒有相對的鼓勵。

## 我怎麼知道我可以分多少坪？甚麼時候才能確定？

- 權利變換分配的依據，是更新前價值比例，就是要先完成更新前價值的鑑價。
- 其次，完成共同負擔的提列，確知應負擔的成本。
- 最後，估定更新後價值，結合前二項，就可以計算出更新後可分配之價值。
- 至於可分多少坪，要視更新後可分配價值選定價值相當的更新單元與車位而定。
- 在權利變換送件前的選配會就可以確定。找補金額，則須等到更新後建物完成，取得使照釐正後，即可精確算出。

## 我可以任選房屋車位嗎？

- 原則上，權利人是可以自由的選配單元或車位。
- 但基於實務上的需要，仍有以下優先順序必須禮讓：
  - 一樓分回一樓，原位置、原順序。
  - 原樓層角間
  - 須在超出一定比例以內(如超過可分配價值10%內)
  - 避免有特殊使用目的的空間—銀行金融業
  - 合併選配-大型商場
  - 獎勵車位、商業使用車位、臨停車位、殘障車位、垂直保留給實施者車位

## 我如果不同意，可以不選嗎？

- 權利變換是多數決，即使有人不同意，案子仍能進行審議與核定
- 權利變換實施辦法第11條規定：…實施者應訂定期限辦理土地所有權人及權利變換關係人分配位置之申請；未於規定期限內提出申請者，以公開抽籤方式分配之。…
- 即使權利人不同意，不繳分配意願書，除非收到書面不願參與分配之意願書，且更新後權利價值超過最校分配面積單元，實施者都會在分配會中，請公正第三人代為抽籤決定，列入計畫，將來即按照核定計畫執行。完工後直接以囑託登記方式登記在該權利人名下，找補金額直接交法院提存。
- 建議：就算不同意，仍要自己選，有異議，可透過更新條例第32條提出異議。爭取自己應有權利。

## 分配會後，我想改選可以嗎？

- 可以，但會增加一些作業，必須修訂計畫書，儘可能選好就不要更動
- 須在不影響其他已完成選配人的權益下進行
- 填寫新的選配志願，及填寫放棄原選志願的聲明書

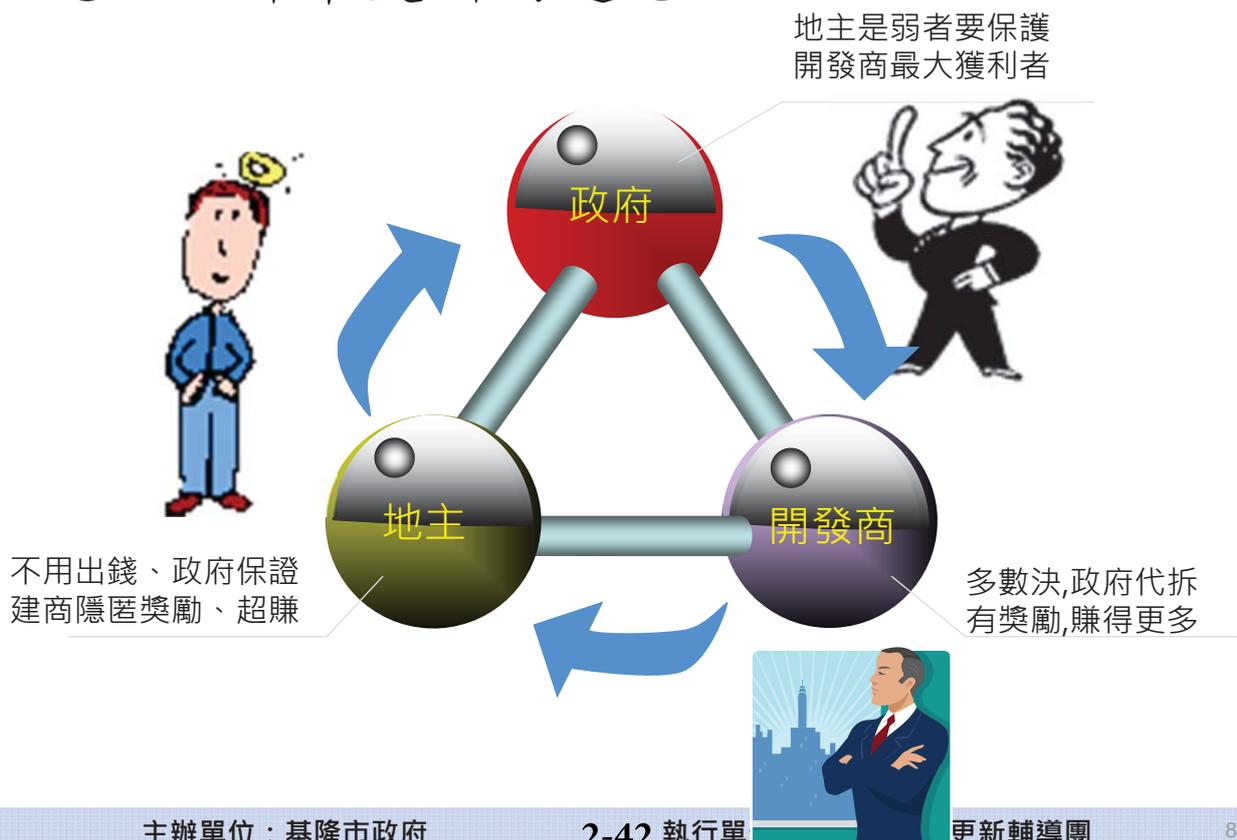
## 為什麼我和鄰居房屋大小一樣土地持分一樣，分配果還是有差異？

- 更新前價值的估定，必須考慮許多細節，會有加減分，舉例來說：
  - － 方位-東西曬
  - － 景觀-面山、面海、面市場、面廟宇
  - － 房屋形狀(土地形狀)
  - － 樓層高度、一樓、頂樓(可否利用)
  - － 建物構造-RC、磚造
  - － 屋齡
  - － 位置-角間
  - － 商業效益
  - － 面前道路-寬窄、方便性
- 更新後選的單元-單價高低
  - － 樓高
  - － 區位

## 為什麼別的更新案地主可以分得比我們這個案子多？

- 容積
  - 都市計畫使用分區-法定容積
  - 更新獎勵容積
- 共同負擔
  - 建築構造、建材設備等級-造價
  - 利率
  - 管理費
- -總價值：
  - 基地區位
  - 建築設計-創造總銷面積-總價值
  - 一個人的更新前價值比例(相對於同單元內是高或低)

## 總結--都市更新的迷思



# 基隆市105年度自主更新人才一般民眾培訓課程

## 都市更新會籌設與運作實務

課程講師| 朱萬真

現 職| 中華建築經理股份有限公司營業部經理



2

### 講師簡歷

姓名：朱萬真  
經歷：中華建築經理股份有限公司  
營業部經理  
年資：30年  
專長：辦理自建案貸款申請~償還、  
更新會立案~解散之行政業務

#### 關於中華建築經理股份有限公司

投資銀行：華南商業銀行  
自建案業績：九二一震災紅單都更重建案31件  
已完工自建案5件  
執行中自建案14件  
公司專長：自建案貸款及工程營建管理

## 簡報大綱

- 壹、自組更新會法令要點政府經費補助
- 貳、籌組階段注意事項與常見問題
- 參、成立至解散階段注意事項與常見問題
- 肆、實施主體之資金籌措方案與注意事項
- 伍、信託管理與承諾續建機制

主辦單位：基隆市政府

執行單位：基隆市都市更新輔導團

## 自組更新會

### 法令依據

### 都市更新條例第十五條

**逾七人**之土地及合法建築物所有權人依第十條及第十一條規定自行實施都市更新事業時，應組織更新團體，訂定章程載明下列事項，申請當地直轄市、縣（市）主管機關核准：

- 一、團體之名稱及辦公地點。
- 二、實施地區。
- 三、成員資格、幹部法定人數、任期、職責及選任方式等事項。
- 四、有關會務運作事項。
- 五、有關費用分擔、公告及通知方式等事項。
- 六、其他必要事項。

前項更新團體應為法人；其設立、管理及解散辦法，由中央主管機關定之。

主辦單位：基隆市政府

3-2 執行單位：基隆市都市更新輔導團

都市更新團體設立管理及解散辦法	
第一章	總 則
第二章	設 立
第三章	會員大會
第四章	理事及監事
第五章	監督及管理
第六章	解 散
第七章	附 則

主辦單位：基隆市政府

執行單位：基隆市都市更新輔導團

## 第一章 總則

- 第1條** ◆依都市更新條例第十五條第二項規定訂定之。
- 第2條** ◆名稱應定為**都市更新會**。  
 ◆應冠更新地區及更新單元之名稱。  
 ◆依條例第11條申請自行劃定更新單元者，得僅冠以更新單元名稱。  
 ◆**非本辦法**設立之都市更新團體，**不得使用**都市更新會名稱。

臺北市○區○段○小段○地號等○筆土地都市更新會

主辦單位：基隆市政府

3-3 執行單位：基隆市都市更新輔導團

## 第二章 設立

- 第3條**
- ◆土地及合法建築物所有權人**過半數或七人以上發起籌組**。
  - ◆**發起人**檢具申請書及下列文件向**當地主管機關**申請核准籌組：
    - 1.發起人名冊(附身分證明文件)
    - 2.章程草案
    - 3.發起人的土地或建物登記謄本
    - 4.事業概要核准函**或**達條例第10條第2項前段比例之同意書。

主辦單位：基隆市政府

執行單位：基隆市都市更新輔導團

## 第二章 設立

- 第4條**
- ◆核准籌組之日起**6個月內**召開**成立大會**。
  - ◆**通知當地主管機關派員列席**成立大會。
  - ◆未在6個月內成立者，主管機關得撤銷其核准籌組。
- 第5條**
- ◆成立大會後**30日內**檢具章程、會員名冊、理監事名冊、圖記印模、成立大會紀錄，報請主管機關核准立案。
  - ◆核准後發給**立案證書**。
  - ◆一個更新單元只核准一個都市更新會。

主辦單位：基隆市政府

3-4 執行單位：基隆市都市更新輔導團

### 第三章 會員大會

- |     |   |
|-----|---|
| 第6條 | ◆會員為更新單元內之土地及合法建築物 <b>所有權人</b> 為限。  |
| 第7條 | ◆由 <b>理事長</b> 召集<br>◆定期會議： <b>每6個月</b> 至少召開一次，日期由 <b>理事會決議</b> 之。<br>◆臨時會議：<br>1.理事會認為必要。<br>2.會員 <b>1/5</b> 以上請求。<br>3. <b>監事函請召集</b> 。<br>◆不能依法召集時，得由主管機關指定理事一人召集之。 |

主辦單位：基隆市政府

執行單位：基隆市都市更新輔導團

### 第三章 會員大會

- |      |   |
|------|---|
| 第8條  | ◆會議通知： <b>定期(20日前)</b> 臨時(2日前)。   |
| 第9條  | ◆委託出席：<br>◎須出具委託書。<br>◎政府機關或法人由代表人或指派代表。  |
| 第10條 | ◆會員大會決議：<br>◎一般事項：<br>出席率 > 人數及面積1/2<br>且同意比例 > 出席者之1/2(人數及面積)<br>◎ <b>重大事項：都更條例22條規定</b> |

主辦單位：基隆市政府

3-5 執行單位：基隆市都市更新輔導團

### 第三章 會員大會

#### 第10條

◆會員大會決議：

◎重要事項：

- 1.訂定及變更章程。
- 2.會員之處分。
- 3.事業計畫擬定或變更之草案。
- 4.理、監事選任、**改選**或**解職**。
- 5.團體解散。
- 6.清算之決議、清算人之選派。

#### 第11條

- ◆會員大會召開應**函請主管機關派員列席**。
- ◆會議**紀錄送主管機關備查**。

主辦單位：基隆市政府

執行單位：基隆市都市更新輔導團

### 第三章 會員大會

#### 第12條

◆會議紀錄

- ◎**主席簽名蓋章**。
- ◎**會後15日內**分發會員。
- ◎內容：日期、地點、主席姓名、**決議方法**、議事經過及結果。
- ◎與**簽名簿、委託書**一併保存。

#### 第13條

- ◆每年編造**預算、決算報告**提會員大會議決通過。
- ◆**決算報告**先經**監事**查核，查核報告一併提報會員大會。

主辦單位：基隆市政府

3-6 執行單位：基隆市都市更新輔導團

## 第四章 理事及監事

- 第14條** ◆理事-由會員選舉，不得少於3人。  
◆候補理事-  
◎不得超過理事名額1/3。  
◎依得票數定候補順序，票數相同時，以抽籤定之。
- 第15條** ◆不得擔任理事及候補理事情形：  
◎不良紀錄者-內亂、外患、詐欺、背信、侵占、虧空公款、破產宣告、重大喪失債信等。  
2.限制行為能力者。

主辦單位：基隆市政府

執行單位：基隆市都市更新輔導團

## 第四章 理事及監事

- 第16條** ◆理事任期：不得逾3年，連選得連任。  
◆理事任期屆滿不及改選時：延長其執行職務至改選理事就任時為止，但主管機關得令其限期改選。
- 第17條** ◆理事名額達10人以上，得設常務理事。  
◆常務理事：理事互選，不得超過理事1/3。  
◆理事長：常務理事中選舉，未設常務理事者由理事互選。  
◆理事長不能行使職權時：指定常務理事(或理事)代理，未指定時，由常務理事(或理事)互推。

主辦單位：基隆市政府

3-7 執行單位：基隆市都市更新輔導團

## 第四章 理事及監事

- |      |   |
|------|---|
| 第18條 | <ul style="list-style-type: none"> <li>◆理事缺額：候補理事依序遞補，候補理事人數不足，召開會員大會補選。</li> <li>◆常務理事缺額、理事長缺位：理事會補選。</li> </ul> |
| 第19條 | <ul style="list-style-type: none"> <li>◆除章程另有訂定，理事為無給職。</li> </ul>  |
| 第20條 | <ul style="list-style-type: none"> <li>◆理事解任：得經會員大會決議。應報主管機關備查。</li> </ul>  |
| 第21條 | <ul style="list-style-type: none"> <li>◆理事會權責：執行會員大會決議及章程訂定事項;事業計畫及權利變換計畫研擬及執行;章程變更提議;預算及決算製作;編製會計報告。</li> </ul>  |

主辦單位：基隆市政府

執行單位：基隆市都市更新輔導團

## 第四章 理事及監事

- |      |   |
|------|---|
| 第22條 | <ul style="list-style-type: none"> <li>◆理事會出席：理事親自出席。</li> <li>◆理事代理出席：每一理事代理一人為限。</li> </ul>   |
| 第23條 | <ul style="list-style-type: none"> <li>◆理事會召集人：理事長。</li> <li>◆定期理事會：每月一次，7日前通知。</li> <li>◆臨時理事會：理事長認為必要或半數理事提議，得隨時召集。</li> </ul>  |
| 第24條 | <ul style="list-style-type: none"> <li>◆理事會決議： <ul style="list-style-type: none"> <li>◎一般事項： <ul style="list-style-type: none"> <li>出席：過半數理事</li> <li>同意比例：出席理事過半數</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul> |

主辦單位：基隆市政府

3-8 執行單位：基隆市都市更新輔導團

## 第四章 理事及監事

- 第24條** ◆理事會決議：  
◎重要事項(21條2~6款)：**2/3以上理事出席，出席理事過半數同意。**
- 第25條** ◆會議紀錄  
◎**主席簽名蓋章。**  
◎會後**15日內**分發**理事**。  
◎內容：日期、地點、主席姓名、決議方法、議事經過及結果。  
◎與簽名簿、委託書一併保存。
- 第26條** ◆聘僱工作人員：**理事會**依章程辦理。

主辦單位：基隆市政府

執行單位：基隆市都市更新輔導團

## 第四章 理事及監事

- 第27條** ◆監事-由會員選舉  
◎名額：至少**1人**，**且不得超過理事名額1/3。**  
◆候補理事-**1人。**
- 第28條** ◆監事權責：  
◎監察理事會執行事項：會員大會之決議案、事業計畫及權利變換計畫  
◎查核會計簿籍、監察財務
- 第29條** ◆監事資格、任期、補選、報酬及解任：準用理事規定。

主辦單位：基隆市政府

3-9 執行單位：基隆市都市更新輔導團

## 第五章 監督及管理

- 第30條** ◆應**每季**向主管機關申報事業計畫、權利變換計畫及預算執行情形。
- 第31條** ◆更新會準用商業會計法規定設置會計憑證、會計簿籍。  
◆依法定會計處理程序辦理相關事務。  
◆應於**每一會計年度終了後三個月內**編製資產負債表、收支明細表，經監事查核通過，**報會員大會承認後，送請主管機關備查。**

主辦單位：基隆市政府

執行單位：基隆市都市更新輔導團

## 第五章 監督及管理

- 第32條** ◆理事會造具之會計報告及監事查核報告於會員大會**定期會議10日前**供會員查閱。
- 第33條** ◆會計報告提會員大會承認後**15日內**，連同會員大會會議紀錄分發會員。

主辦單位：基隆市政府

3-10 執行單位：基隆市都市更新輔導團

## 第六章 解散

- 第34條** ◆解散原因：
- 1.主管機關撤銷更新核准
    - ◎條例第54條第1項-概要核准1年內事業計畫未報核。
    - ◎條例第56條第2項-擅自變更章程、計畫書、業務廢弛、財務缺失等。
  - 2.章程所定解散事由。
  - 3.事業計畫完成備查程序。
- 第35條** ◆清算人：理事，或依章程規定。  
◆清算完結：清算人於15日內造具收支表、剩餘財產分配表及報告，報請主管機關備查。

主辦單位：基隆市政府

執行單位：基隆市都市更新輔導團

## 第七章 附則

- 第36條** ◆本辦法所訂書表格式，由中央主管機關定之。
- 第37條** ◆本辦法自發布日施行。

主辦單位：基隆市政府

3-11 執行單位：基隆市都市更新輔導團

## 自組更新會

### 補助款

## 中央都市更新基金補助辦理自行實施更新辦法

第2條：主管機關 - 內政部營建署

第3條：補助對象 - 更新會

第4條：擬訂都市更新事業計畫有關費用

第6條：受理窗口 - 主管機關

第8條：補助上限500萬

第一項	50人以下	150萬
	50~100人	每增加1人加計15,000元
	100以上	每增加1人加計10,000元
第二項	更新會未成立者	提高800,000元為限

第一項實際補助金額20%或20萬元內，得列行政作業費

主辦單位：基隆市政府

執行單位：基隆市都市更新輔導團

## 自組更新會

### 補助款

## 中央都市更新基金補助辦理自行實施更新辦法

第9條：撥款

期別	完成事項	撥付比例
第1期	委託契約簽約完成	50%
第2期	公展開始	50%

第21條：以年度預算額度為限

不足部分得移至下年度辦理或不再受理

第22條：逾期未補正者，駁回申請

第23條：同一更新單元，應以一次為限

基地上有數幢(棟)分期實施都更時，不在此限  
內政部以外補助金額應扣除

主辦單位：基隆市政府

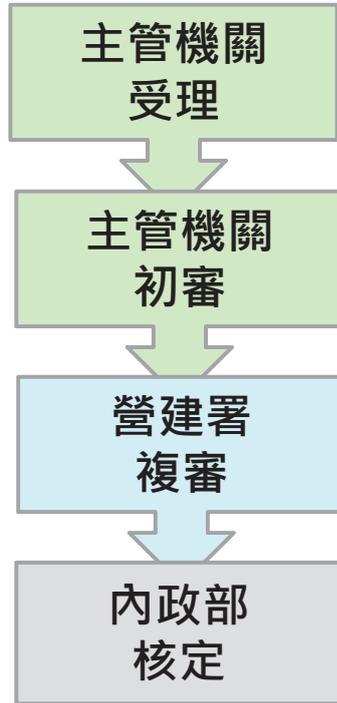
3-12 執行單位：基隆市都市更新輔導團

# 自組更新會

補助款

中央都市更新基金補助辦理自行實施更新辦法

## 第6條：審查程序



## 撥款程序



主辦單位：基隆市政府

執行單位：基隆市都市更新輔導團

# 籌組階段

注意事項

常見問題

申請  
籌組

- ① 發起人：過半數或 7 人以上
- ② 同意書
- ③ 章程草案
- ④ 土地及建物登記謄本

- ① 確定所有權人?
- ② 同意比例?
- ③ 章程草案內容?

成立  
大會

- ① 議決章程
- ② 選舉理監事
- ③ 一定要動員
- ④ 通知主管機關派員列席

- ① 出席率?
- ② 選舉方式?
- ③ 議決同意比例?

申請  
立案

- ① 章程
- ② 會員及理監事名冊
- ③ 會議紀錄
- ④ 圖記印模(更新會大小章)

- ① 何時推選理事長?
- ② 主席簽名?
- ③ 簽到簿及委託書?

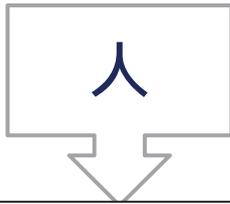
主辦單位：基隆市政府

3-13 執行單位：基隆市都市更新輔導團

## 成立至解散階段

注意事項

常見問題



內部問題 > 外部問題  
住戶是更新會股東  
更新會不是建商

理事	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆心態</li> <li>◆包容度</li> <li>◆信任度</li> <li>◆領導者是否適任</li> <li>◆以住戶利益為主</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆有私心、不用心</li> <li>◆排斥意見相反理事</li> <li>◆不尊重住戶意見</li> <li>◆溝通協調沒耐心</li> <li>◆被檢舉不符規定</li> </ul>
住戶	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆尊重與和諧</li> <li>◆積極參與</li> <li>◆詢問對的人</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆互相對立、吵架</li> <li>◆消極對抗</li> <li>◆不尊重議決結果</li> </ul>
專業團隊	經驗優於價格	◆以價格取勝

主辦單位：基隆市政府

執行單位：基隆市都市更新輔導團

## 成立至解散階段

注意事項

常見問題



公平 + 公開 + 公正  
尊重專業

權利變換	◆可以分配的價值	◆可以分配的坪數
估價	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆更新前權利比例</li> <li>◆更新後單元價值</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆1樓與2樓以上差異</li> <li>◆樓層、位置差異</li> </ul>
選配	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆選配原則</li> <li>◆應分配範圍內選配</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆優先選配順序</li> <li>◆不能選配者處理方案</li> <li>◆未出資者之處理方案</li> </ul>
差額價金	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆依權變計畫找補</li> <li>◆未繳款只能註記</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆繳款時間</li> <li>◆繳款金額</li> </ul>
共同負擔	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆政府規定編列預算</li> <li>◆依實際收支結算</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆預算是否全部花掉</li> <li>◆風險管理費如何處理</li> </ul>

主辦單位：基隆市政府

3-14 執行單位：基隆市都市更新輔導團

## 成立至解散階段

注意事項

常見問題

事

公平 + 公開 + 公正  
 尊重議決結果，少數服從多數

議決方式	◆書面表決	◆拍手表決 ◆舉手表決
執行方式	◆會員權益須提會員大會議決 ◆理事會必須依會員大會決議執行	◆理事長說了算? ◆理事不尊重決議?
專業團隊	◆都更分析須可執行 ◆提供正確須資訊 ◆協助降低社區紛歧	◆無法提供最佳方案 ◆無法協助整合

主辦單位：基隆市政府

執行單位：基隆市都市更新輔導團

## 成立至解散階段

注意事項

常見問題

時

預定時程需依情況調整  
 吃“急”弄破碗

會議通知	符合通知期限規定	被檢舉未符合規定
開會時間	◆理事會應訂多數理事可以出席的時間 ◆會員大會需動員	◆理事委託出席比例太高 ◆會員大會流會
議題討論時機	理事會應充分討論後再提會員大會，可提高議決同意比例	理事未先深入討論，資料就丟給住戶
專業團隊	提醒預定時程會調整	預定時程 = 確定時程

主辦單位：基隆市政府

3-15 執行單位：基隆市都市更新輔導團

## 成立至解散階段

注意事項

常見問題

物

建築設計	配合住戶需求設計	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆一樓店面數量</li> <li>◆單元面積需求</li> <li>◆安置原住戶為主</li> </ul>
房屋分配	尊重原有精神	一樓要求選配原方位
車位分配	尊重原有精神	原有車位者要求車位優先選配權
收支結算	出資者與未出資者應有不同的執行方式	公平、公正嗎?

主辦單位：基隆市政府

執行單位：基隆市都市更新輔導團

## 自組更新會

資金籌措方案

注意事項

**自建案地主盡出資義務→才能享受自建權利**

都更申請至核定階段	<ul style="list-style-type: none"> <li>①住戶自籌 <ul style="list-style-type: none"> <li>◆全額繳款</li> <li>◆分期繳款</li> </ul> </li> <li>②政府補助款</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆沒有資金無法自建</li> <li>◆付款程序</li> <li>◆繳款性質</li> <li>◆收支報告</li> </ul>
都更核定至重建階段	<ul style="list-style-type: none"> <li>①申請銀行貸款</li> <li>②住戶自有現金</li> <li>③政府補助款</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆住戶需提供房地辦理： <ul style="list-style-type: none"> <li>①抵押權設定登記</li> <li>②信託登記</li> </ul> </li> <li>◆現在貸款需轉貸</li> </ul>

主辦單位：基隆市政府

3-16 執行單位：基隆市都市更新輔導團

## 信託管理機制

管理內容

續建機制

<p>所有權信託管理 (銀行信託部)</p>	<p>①信託登記：住戶需簽訂信託契約，繳交權狀正本及印鑑證明，辦理信託登記予貸款銀行信託部。 ②信託期間：至更新完成，重建貸款償還時止。</p>
<p>資金信託管理 (銀行信託部)</p>	<p>①信託專戶：銀行信託部開立專戶 ②管理項目： ◆地主自有資金 ◆銀行動撥貸款 ◆應繳差額價金 ◆更新會房車銷售收入。 ③動撥管理：審查通過才能動撥專戶金額。</p>

主辦單位：基隆市政府

執行單位：基隆市都市更新輔導團

## 信託管理機制

管理內容

續建機制

<p>財務管理 (建築經理公司)</p>	<p>①重建費用貸款申請 ②重建貸款動撥審查 ③重建貸款償還作業</p>
<p>工程營建管理 (建築經理公司)</p>	<p>①發包階段： ◆協助更新會選擇優良營造廠 ◆協助更新會議定合理工程費 ◆提供合約範本保障更新會權利 ②興建階段： ◆品質管理 ◆進度管理 ③完工階段：協助辦理交屋作業</p>

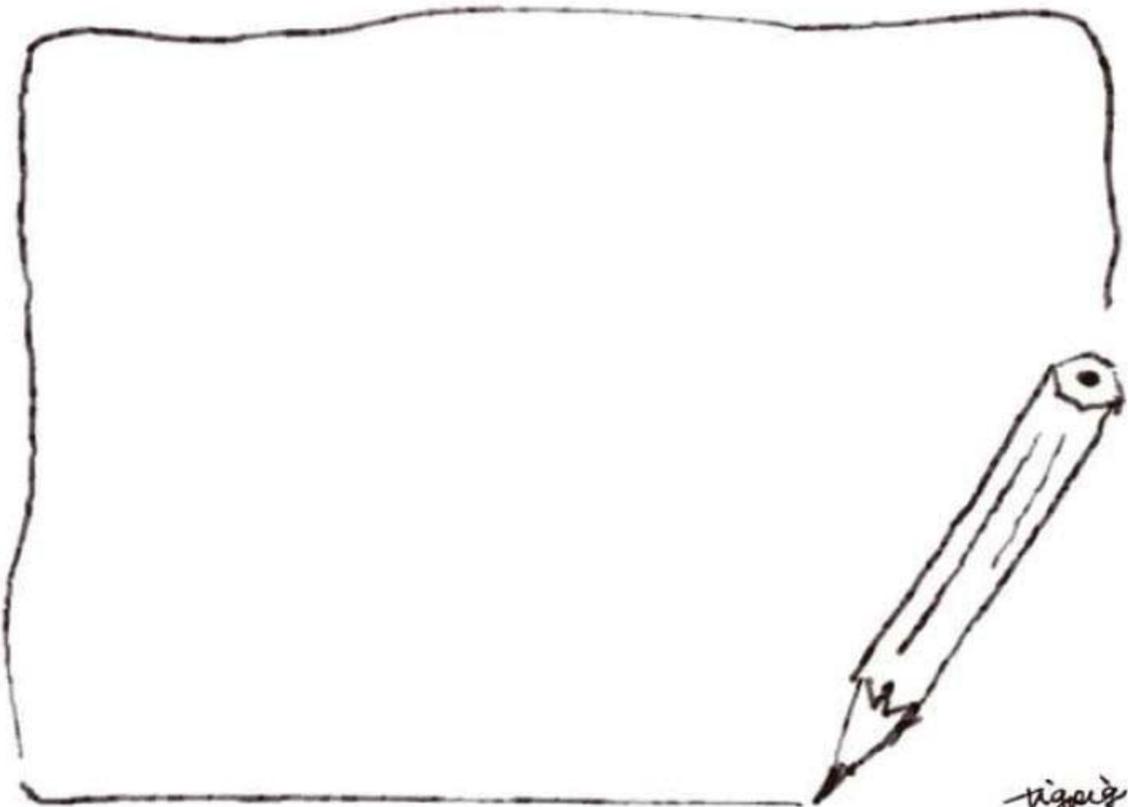
主辦單位：基隆市政府

3-17 執行單位：基隆市都市更新輔導團

續建機制 (建築經理公司)	需要辦理續建原因： ①重建資金不足 ②建商不執行 ◆自有資金不足 ◆他案牽連 ③工程停工 ◆建商未支付工程款
	①自建案不會發生續建原因： ◆資金充足 ◆更新會不是建商，不會受其他因素影響，不會不支付工程款 ②唯一產生續建可能性：營造廠受他案影響，由建經公司迅速接手續建。

主辦單位：基隆市政府

執行單位：基隆市都市更新輔導團



## 都市更新可行性評估與案例實作

課程講師| 林育全

現 職|冠霖都市更新事業(股)公司總經理

基隆市都市更新輔導團計畫主持人



### 簡報大綱

壹、整合評估實務(臺北市)案例研討

貳、都更程序、事權計畫與私權協議關聯性

參、都市更新參與者關切課題案例實作研習

肆、個案可行性評估作業概論

現職	冠霖不動產顧問股份有限公司總經理 冠霖都市更新事業股份有限公司總經理 臺北市都市更新整合發展協會副理事長。709專案辦公室執行長
學歷	政治大學地政學系碩士。臺灣科技大學管理學學士。明新科技大學土木科營建組
私部門 資歷	79~93年 建設開發業務及營建管理專案 94~98年 自辦市地重劃--板橋江翠北側地區DEF區整合專案 94~ 年 都市更新專案評估&規劃整合專案 102~ 年 建案建築經理與專案管理 105~ 年 謙牧學堂—都市更新跨域學習平台
公部門 委辦案 資歷	臺北市都市更新處委辦案--專案執行長\計畫主持人 104-105年 臺北市都市再開發機制與事業策略擬定委託專業服務案 104-105年 都市更新案專業審查服務案 102-105年 都市更新計畫實施期間工程事務稽考委託服務案 102-105年 因應釋字第709號釋憲後續委託協助相關行政作業委辦案 101 年 臺北市都市再生論壇 99 -102年 都市更新專業人員教育訓練委辦案 98 -107年 都市更新法令與業務輔導委辦案 96 -97 年 歸綏街附近地區都市更新事業優先推動更新單元及意願整合委辦案 新竹市政府委辦案--專案執行長 101 年 新竹市都市更新法令與實務宣導案 基隆市政府委辦案--計畫主持人 105-106年 基隆市105年度都市更新自主更新輔導團暨相關法令機制研擬委託專業服務案
其他 經歷	臺北市都市更新學會常務理事\ 709專案辦公室執行長 政治大學企企中心「不動產開發與都市更新碩士學分班」講師(100.03~105.01) 政府都市更新課程：營建署、基隆市、新北市、臺北市、桃園市、新竹市、臺中市、高雄市、澎湖縣講師

主辦單位：基隆市政府

執行單位：基隆市都市更新輔導團

## 壹、整合評估實務(臺北市)案例研討

### 從「實務案例常見問題」學習「基礎評估」課題

Q01：計畫單元範圍基礎資料調查

Q02：都更重建分回原室內面積不縮水？

Q03：權利人的都更價值選擇？

Q04：自主更新地主可選擇不出資嗎？

Q05：劃定啟動及範圍調整的必要性、合理性與風險性？

Q06：公私權屬比例及產權結構對整合的影響性？

Q07：評估毗鄰土地不納入劃定範圍的影響性？

-----  
Q08：檢討計畫範圍的容積獎勵及財務計畫變數？

Q09：更新重建費用估算及負擔與利潤分配？

Q10：財務計畫資金估算、籌措與核定前支付？

Q11：土地區位、原容積與更新前價值比例？

Q12：權利變換更新前價值比例土地比例價值分配差異？

Q13：權利人「參與、表態」的重要性？

Q14：自主更新=都市更新會？地主扮演的角色？

主辦單位：基隆市政府

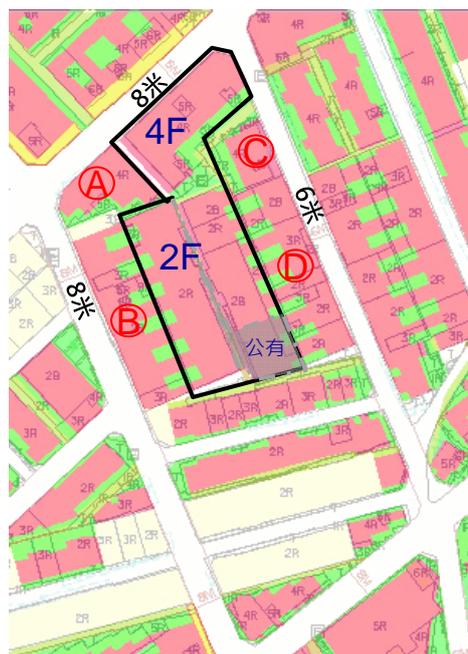
4-2 執行單位：基隆市都市更新輔導團

## Q01：計畫單元範圍基礎資料調查

案例源起：4樓地主--5/6比例--同意出資推動  
計畫單元範圍資料

- ✓ 面8米道路、第三種住宅區
- ✓ 建蔽率45%、容積率225%
- ✓ 4樓公寓--屋齡45年、24戶
- ✓ 2樓透天--屋齡57年、20戶
- ✓ 畸零地6筆

公有	土地人數	土地面積	房屋人數	房屋面積
市有	1人	16.25%	未登記	建物未登記



### 案例—毗鄰土地基本資料

區位	A	B	C	D
屋齡	45年	57年	45年	57年
樓層	4樓	2樓	4樓	2樓
土地面積	319m <sup>2</sup>	720m <sup>2</sup>	270m <sup>2</sup>	669m <sup>2</sup>

主辦單位：基隆市政府

執行單位：基隆市都市更新輔導團

## Q02：都更重建分回原室內面積不縮水？

- 能否提高4樓都更意願？縮水就不重建？
- **4樓公寓原容積(1戶)：286.1%、原權狀3.56坪/坪土地**
- 都更容積上限：353.6%(原容積286.1%+法定容積225%×獎勵值30%)
- 都更權狀估值：5.73坪 (都更容積353.5%×權狀係數估值1.62)

Q03-1經驗估值一定準確嗎？

權狀係數估值採1.62計算·係考量103年7月1日起外露柱面積不得登記權狀坪數·僅供速算參考。

Q03-2狀係數估值1.62會再下降？

107年1月1日起兩遮面積不得登記權狀坪數·日後暫採1.58速算。

重建方式	傳統合建	傳統委建	更新權變	更新權變
地主出資	不出資	出資	不出資	出資
分配權值比例A	60%	100%	58%	100%
分配容積值	135% 法定容積225%×A	225% 法定容積225%×A	205% 353.6%×A	353.6% 353.6%×A
新舊容積比例	47.18% 135%/286.1%	78.64% 225%/286.1%	71.15% 205%/286.1%	123.59% 353.6%/286.1%
分配權狀值	-	-	3.15坪 5.73坪×A	5.73坪 5.73坪×A
新舊權狀比例	-	-	88.48% 3.15/3.56	1.61% 5.73/3.56
差異比較	室內面積 縮水53%	室內面積 縮水22%	室內面積縮水29% 權狀面積縮水12%	室內面積增加23% 權狀面積增加61%

主辦單位：基隆市政府

4-3 執行單位：基隆市都市更新輔導團

## Q03：權利人的都更價值選擇？

### ● 案例源起—四樓公寓地主的「價值」選擇

5 / 6一體共識：具經濟能力，看見未來性--產權簡化、資產活化

1 / 6三個主體：長輩、信仰、財產分配、頂加效益、訊息...

方案	更新前	更新重建後(權利變換實施方式)	
建物標的	房屋	房屋	車位
房屋坪數	24.56坪	39.42坪	1車 (12坪估算)
房車均價	33萬元	52萬	180萬
建物總價值	810萬元	2074萬元 房屋1894萬+車位180萬	
支付成本C	原購房款+繳交土值稅	926萬元 ( 51.42坪 × 更新成本估值18萬)	
建物淨值	810萬-C	1148萬元(2074-C)+土地增值稅減免額	
資金籌措	-	自備款約280萬元(926×自備款30%)+銀行融資	
<ul style="list-style-type: none"> <li>更新後房車價格，於權利變換計畫階段委託3家不動產估價機構辦理。</li> <li>實際更新成本費用，另依相關支出項目內容檢討計列。</li> </ul>			

主辦單位：基隆市政府

執行單位：基隆市都市更新輔導團

## Q04：自主更新地主可選擇不出資嗎？

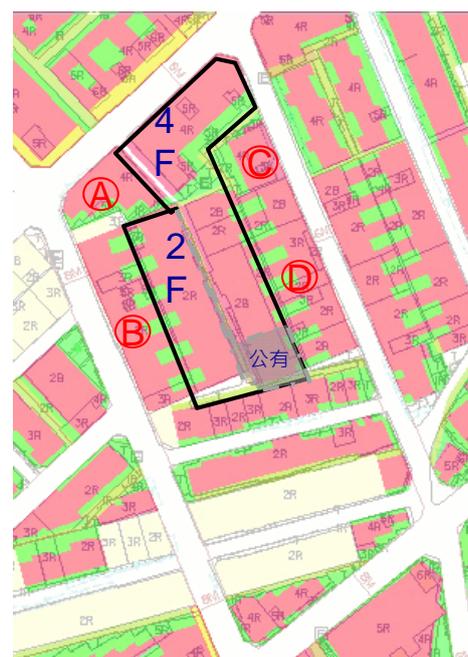
### 案例源起—擴大計畫範圍-2樓分配條件評估

2樓透天厝原權狀：1.58坪/@坪土地

都更容積上限：311.62% (法定容積225% × (1+都更獎勵估值38.5%))

都更權狀估值：5.05坪 (都更容積311.62% × 權狀係數估值1.62)

重建方式	更新權變	更新權變
地主出資	不出資	出資
分配權值比例A	52%	100%
分配容積值	162% 311.62%×A	311.62% 311.62%×A
新舊容積比例	102.53% 162%/158%	197.22% 311.62%/158%
分配權狀值	2.626坪 5.05坪×A	5.05坪 5.05坪×A
新舊權狀比例	166% 2.626/1.58	319% 5.05/1.58
差異比較概估	原室內面積之102% 原權狀面積之166%	原室內面積之197% 原權狀面積之319%



2樓透天厝每戶土地約15坪  
房屋約25坪、建蔽率約80%

主辦單位：基隆市政府

4-4 執行單位：基隆市都市更新輔導團

## Q05：劃定啟動及範圍調整的必要性、合理性與風險性？

### ➤ 案例：發起初期4樓範圍參與意願

100%私有、4樓公寓+畸零地1筆

籌備102.09~103.03、第1次劃定申請：103.04~103.12

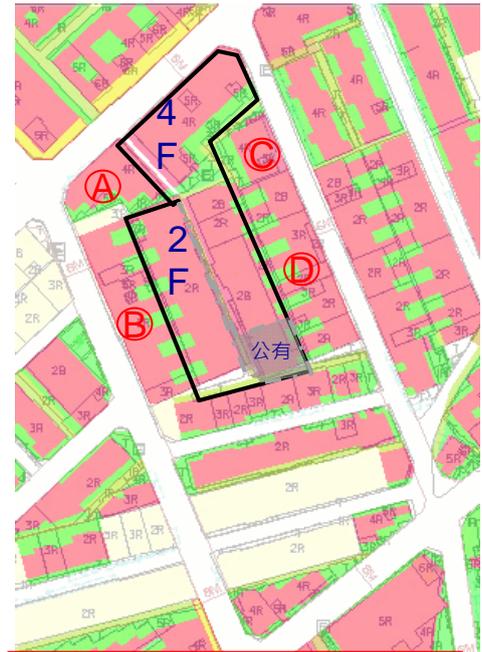
參與意願	土地人數	土地面積	房屋人數	房屋面積
計算基準	20人	756m <sup>2</sup>	20人	2065m <sup>2</sup>
劃定同意比例	70%	81.74%	70%	80.43%

### ◆ 鄰地公私協調後--調整計畫範圍參與意願

83%私有、4樓公寓+2樓透天戶+畸零地6筆

第2次劃定申請(重疊申請)：104.02~

參與意願	土地人數	土地面積	房屋人數	房屋面積
計算基準	54人	1923m <sup>2</sup>	46人	3475m <sup>2</sup>
事計法定	36人	1443m <sup>2</sup>	31人	2607m <sup>2</sup>
劃定同意數值	27人	1100m <sup>2</sup>	22人	2226m <sup>2</sup>
劃定同意比例	50.00%	57.20%	47.82%	64.05%



Q05-1 是否納入鄰地?  
鄰地所有權人參與更新意願低於更新單元範圍內參與意願之比例

主辦單位：基隆市政府

執行單位：基隆市都市更新輔導團

10

## Q05：劃定啟動及範圍調整的必要性、合理性與風險性？

### ◆ 103.04劃定申請後~因應政府政策與審議趨勢預為對應措施

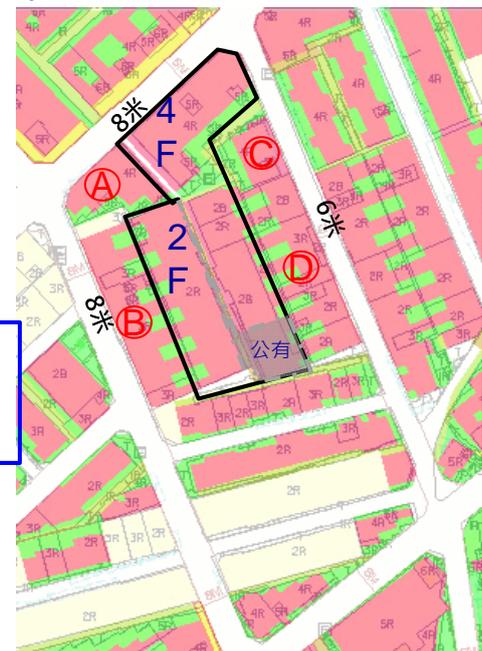
#### ➤ 104.10.01發布：臺北市更新單元劃定面積未達1,000平方公尺之更新案件都市更新及爭議處理審議會審議原則

一、整體環境與空間規劃檢討原則無論公劃更新地區或自行劃定更新單元，皆應依臺北市都市更新案提升環境貢獻及公益性審議原則」檢討範圍完整性、都市環境品質、都市景觀、都市生態貢獻、地區性公益回饋、推動無障礙空間原則等項目，並載明於計畫書/檢討書中，由本市都市更新及爭議處理審議會（以下簡稱審議會）視個案實際情形審決。

#### 二、尚有下列情形者，得免依範圍完整性原則檢討：

1. 街廓內相鄰土地業已建築完成且均未達更新年期三十年，無法合併更新者。
2. 依「臺北市都市更新自治條例」第13條規定之災損建物有迫切更新需求者。

三、另自行劃定更新單元除（一）、（二）原則外，申請人應於更新單元檢討書中敘明迫切申請都市更新之必要性，作為審議會審決之考量。



主辦單位：基隆市政府

4-5 執行單位：基隆市都市更新輔導團

## Q05：劃定啟動及範圍調整的必要性、合理性與風險性？

### 案例：自劃更新單元法令檢討與更新容積差異估算

階段	發起初期範圍	鄰地協調後計畫範圍		
土地面積	756m <sup>2</sup>	2296m <sup>2</sup>		
劃定基準	第12條第4款-500~1000m <sup>2</sup> 送審議會\適用審議原則	第12條第2款-2000m <sup>2</sup> 以上		
劃定指標	3、8、9	3、9、12		
法空分割	無涉及	涉及·同一宗基地範圍法定空地		整合推動難度
畸零地	無涉及	涉及·畸零地		
公有土地	無涉及	涉及·權利變換折價抵付		
鄰地協調	鄰地可更新規劃	東、西二側日後不易更新規劃		
△F1原容大於法容	27.16%	27.16%	0%	
△F3時程獎勵	7%	7%	7%	
△F4捐贈道路	0%(不考量)	上	12.69%	12.69%
△F5-1環境貢獻	8%~10%	限	10%	10%
△F5-3人行空間	10.35%	30%	2.8%	2.8%
△F5-6銀級綠建築	6%	6%	6%	
更新總容積	原容積+法容30%	4樓：原容積+法容30%		非4樓：38.49%

主辦單位：基隆市政府

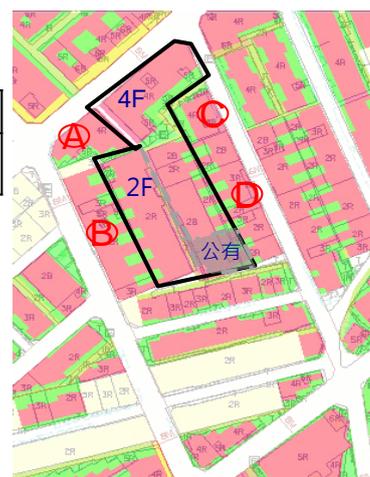
執行單位：基隆市都市更新輔導團

## Q06：公私權屬比例及產權結構對整合的影響性？

### Q7-1：市有地參與更新課題？

公有	土地人數	土地面積	房屋人數	房屋面積
市有	1人 (1.82%)	373m <sup>2</sup> (16.25%)	0人	0m <sup>2</sup>

- ✓ 二個管理單位：參與更新、公共住宅
- ✓ 對口單位及分配約300坪公共住宅配置需求
- ✓ 權利變換折價抵付(公地主之共同負擔誰出資?)
- ✓ 公地現況建物未登記，現有關係人居住中



### Q7-2：私地產權結構參與更新課題？

- ✓ 畸零地存有占用舊違章建物
- ✓ 部分畸零地所有權人行蹤不明
- ✓ 一戶二樓建物登記與使用現況不一致
- ✓ 二樓權利人弱勢族群較多且存在傳統思維
- ✓ 四樓及二樓權利人欠缺鄰里網絡關係

Q7-3都更事業  
要不要續行推動？  
風險誰承擔？

主辦單位：基隆市政府

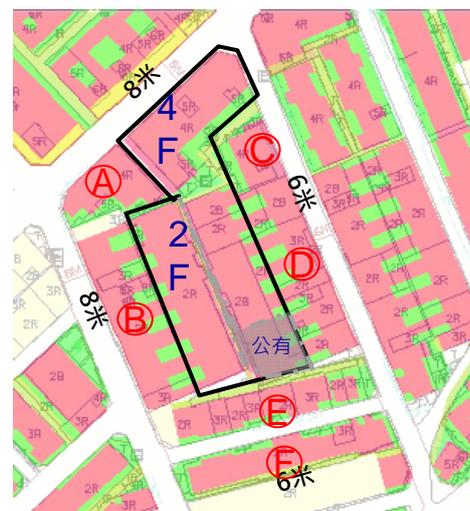
4-6 執行單位：基隆市都市更新輔導團

## Q07：評估毗鄰土地不納入劃定範圍的影響性？

### 不納入更新單元之影響

區位	A+B	A+B+E	C+D	E
土地面積	1039m <sup>2</sup>	1682m <sup>2</sup>	939m <sup>2</sup>	643m <sup>2</sup>
劃定基準	臺北市都市更新自治條例第12條第4款 \ 或合併F區檢討			
提送審議會	基地面積不足1000m <sup>2</sup> 者提送審議會審議			
無法更新	A、C區位面積不足500m <sup>2</sup> 日後無法申請更新			
建築限制	A、B、C、D區位土地深度不足，日後重建建築規劃受限			

鄰地區位	A	B	C	D	E
土地面積	319m <sup>2</sup>	720m <sup>2</sup>	270m <sup>2</sup>	669m <sup>2</sup>	643m <sup>2</sup>



鄰地納入更新單元  
「總和」  
效益最大化

### 都更獎勵值差異估算比較

都更獎勵項目	計畫範圍獎勵上限	納入全部鄰地獎勵上限
△F3、△F5-1、△F5-6	23%(7%+10%+6%)	23%(7%+10%+6%)
△F5-3 退縮地面道路	2.8% (北側道路)	10%(東、西、北側道路)
△F5-5 基地規模	0%(2296m <sup>2</sup> )	4.9% (4917m <sup>2</sup> )
獎勵值小計	25.8%	37%
暫不檢討△F1(原容大於法容)及△F4-2(捐贈道路地)等二項獎勵值		

主辦單位：基隆市政府

執行單位：基隆市都市更新輔導團

## Q08：檢討計畫範圍的容積獎勵及財務計畫變數？

### 案例資訊揭露：容積檢討方案及更新財務計畫估算—選擇C案

都更獎勵項目	A案- 不含△F4-2	B案- 不含△F5-6	C案- 含△F4-2、△F5-6
△F1、△F3、△F5-1、△F5-3	25.18% (5.38%+7%+10%+2.8%)		
△F4-2 捐贈道路地	0%	12.69%	12.69%
△F5-6 銀級綠建築	6%	0%	6%
獎勵值小計	31.18%	37.87%	43.87%
獎勵值上限修正	31.18%	37.47%	42.50%
更新後房屋面積	3347坪	3508坪	3636坪
更新後房車總價值	194,921萬元	203,422萬元	210,180萬元
更新總成本(共同負擔)	90,074萬元	99,138萬元	100,934萬元
權利人可分配總價值	104,847萬元	104,283萬元	109,246萬元

- 建築容積獎勵值依各地號檢討「原容積+法容30%」或「法容150%」為上限
- 更新後房屋面積以「土地面積694.54坪×容積率225%×(1+獎勵值42.5%)×權狀係數1.633」估算
- 地上7、15樓2棟RC結構第三級建材設備、房屋均價52.8萬元(含1樓)
- 地下三層91個平面車位、每個均價200萬元
- 共同負擔暫估提列：依臺北市府頒訂之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列項目總表」及「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」計算
- C案相較A案爭取△F4-2 捐贈道路地容積者權利人可增加淨值約4400萬元，相當更新前權值比例1%可增0.8坪

主辦單位：基隆市政府

4-7 執行單位：基隆市都市更新輔導團

## Q09：更新重建費用估算及負擔與利潤分配

支付對象	項目總價	單價(元/坪)	項目說明
A a.營建廠商	64,698萬	13.91萬	拆除工程、營建費用、鑑界費、鑽探費、 外接水、電、瓦斯管線工程費、鄰房鑑定費
b.專業團隊	2,401萬	0.51萬	建築設計費、都市更新規劃費、不動產估價費 更新前測量費
c.政府	993萬	0.21萬	建築相關規費、地籍整理費、印花稅、營業稅
B d.金融機構	3,074萬	0.66萬	貸款利息、信託管理費
e.道路地主	6,472萬	1.39萬	(105年)計畫道路土地成本
f.權利人(地主)	5,238萬	1.13萬	公寓大廈管理基金、合法建築物拆遷補償費及安置費、 其他土地改良物拆遷補償費
g.代銷公司	4,552萬	1萬	銷售管理費
C g.實施者 (出資者)	3,754萬 9,748萬	0.80萬 2.10萬	人事行政作業費、營建工程管理費 風險管理費(含委託實施費用、利潤、保固費用)?
總成本1 A	100,934萬	21.70萬	房屋3,637坪、車位1,014坪(平面+機械平均@11.14坪)
總成本2 A-g	87,428萬	18.80萬	100,934萬/房車產權4,651坪=21.70 87,428萬/房車產權4,651坪=18.80

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。

主辦單位：基隆市政府

執行單位：基隆市都市更新輔導團

## Q10：財務計畫資金估算、籌措與前期支付

項目	預估總價	假設本案出資者更新前總權值 佔本案總權值比例 82.8959%	假設本案不出資者更新前總權值 佔本案總權值比例 17.1041%	
		全額出資部分總分配	不出資者總分配	代為出資者總分配
		100.00%	52.02%	47.98%
房車總值	210,180萬	174,230.6萬	35,949.4萬	
更新成本	100,934萬	83,670.1萬	17,263.9萬	
房車淨值	109,246萬	90,560.5萬	18,685.5萬	17,263.9萬
Q10-1. 變動項目、額度、範圍?		<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 何時開始出資?</li> <li>✓ 銀行融資額度?</li> <li>✓ 何時表達不出資?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 出資者為範圍內關係人?</li> <li>✓ 出資者為外部資金?誰來籌措?</li> <li>✓ 不出資者何時可表達轉為出資者?</li> </ul>	

計畫核定前支付款：

建築設計、綠建築顧問、更新規劃、不動產估價、更新前測量、地政、其他雜項  
本案前期整合審議預估4年，核訂前總支出約1260萬元，每月平均需支出27萬元。  
假設地主個人更新前權利價值比例為2%，則每月須繳納5400元(27萬元×2%)。

主辦單位：基隆市政府

4-8 執行單位：基隆市都市更新輔導團

## Q11：土地區位、原容積與更新前價值比例？

地號	4樓A1	4樓A2	2樓空地
法定容積率	225%	225%	225%
原容積率試算值	286.10%	243.18%	
折減後原容積率	271.35%	238.79%	225%
預估整宗基地平均容積率	234.18%		

更新前各筆土地價格容積單價差異



- 以土地素地價格為基礎，考量合併利用狀況，無任何獎勵容積，評估更新前各宗土地權利價值。
- 原容積折減係依「臺北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項」相關規範計算，應以未來依審議核定為主。

主辦單位：基隆市政府

執行單位：基隆市都市更新輔導團

## Q12：權變更新前價值比例與土地比例價值分配差異？

### ➤ 權利變換估價(更新前價值比例)—先價值後數量

地號	土地權利價值(萬)(A)	土地權值(B)	應負擔成本	全額出資估算				不出資估算			
			總成本 100,934萬 (a)	房屋價值	車位價值	房屋分配	車位分配	房屋價值	車位價值	房屋分配	車位分配
				房屋總收入 191,980萬 (b)	車位總收入 18,200萬 (c)	房屋平均 52.80萬/坪 (d)	車位平均 200萬/輛 (e)	不出資分配比例 52.02% (f)	房屋平均 52.80萬/坪 (d)	車位平均 200萬/輛 (e)	
2樓000	1,865.0	1.99%	2,008	3,820	362	72.34坪	1.81輛	1,986	188	37.63坪	0.94輛
原建物22.8坪*30萬元=684萬元			淨利2174萬元=分配4182-成本2008(內含風險管理費)				2174萬元				

### ➤ 土地比例坪效價值—先數量後價值

地號	土地權利價值(萬)(A)	土地比例(B)	應負擔成本	全額出資估算				不出資估算			
			房車每坪 估值 21.7萬元 (a)	房屋坪數	車位數	房屋價值	車位價值	房屋坪數	車位數	房屋價值	車位價值
				房屋總坪數 3,637坪 (b)	車位數 91個 (c)	房屋平均 52萬/坪 (d)	車位平均 200萬/輛 (e)	分配比例 52% (f)	分配比例 50% (f)	房屋平均 52萬/坪 (d)	車位平均 200萬/輛 (e)
2樓000	--	2.1784%	2,199	79.23坪	1.98輛	4119萬元	396萬元	41.20坪	0.99輛	2142萬元	198萬元
原建物22.8坪*30萬元=684萬元			淨利2317萬元=分配4515-成本2199(內含風險管理費)				2340萬元				

主辦單位：基隆市政府

4.9 執行單位：基隆市都市更新輔導團

## Q13：權利人「參與、表態」的重要性？

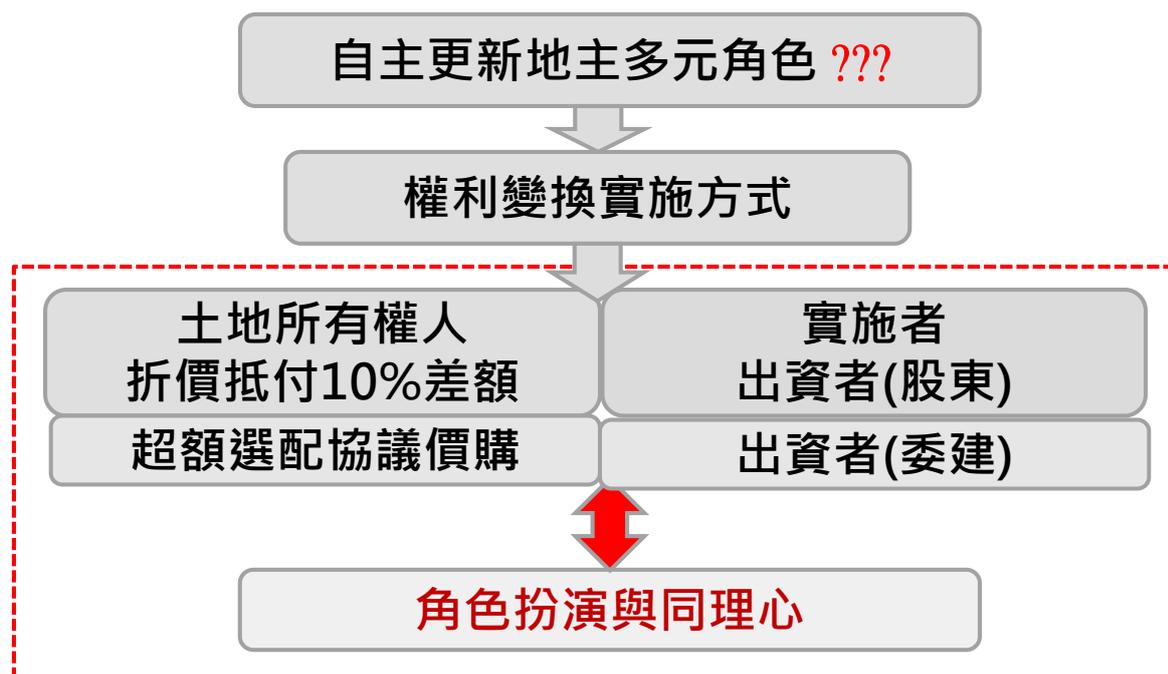
階段	參與意願	土地人數	土地面積	房屋人數	房屋面積
劃定單元	同意比例	50.00%	57.20%	47.82%	64.05%
事業計畫 整合期	已同意比例	64.00%	62.79%	67.55%	72.06%
	加計劃定階段 同意者6個單位	76.00%	76.74%	84.05%	84.64%



主辦單位：基隆市政府

執行單位：基隆市都市更新輔導團

## Q14：自主更新 = 都市更新會？地主扮演的角色？



主辦單位：基隆市政府

4-10 執行單位：基隆市都市更新輔導團

## 貳、都更程序、事權計畫與私權協議關聯性

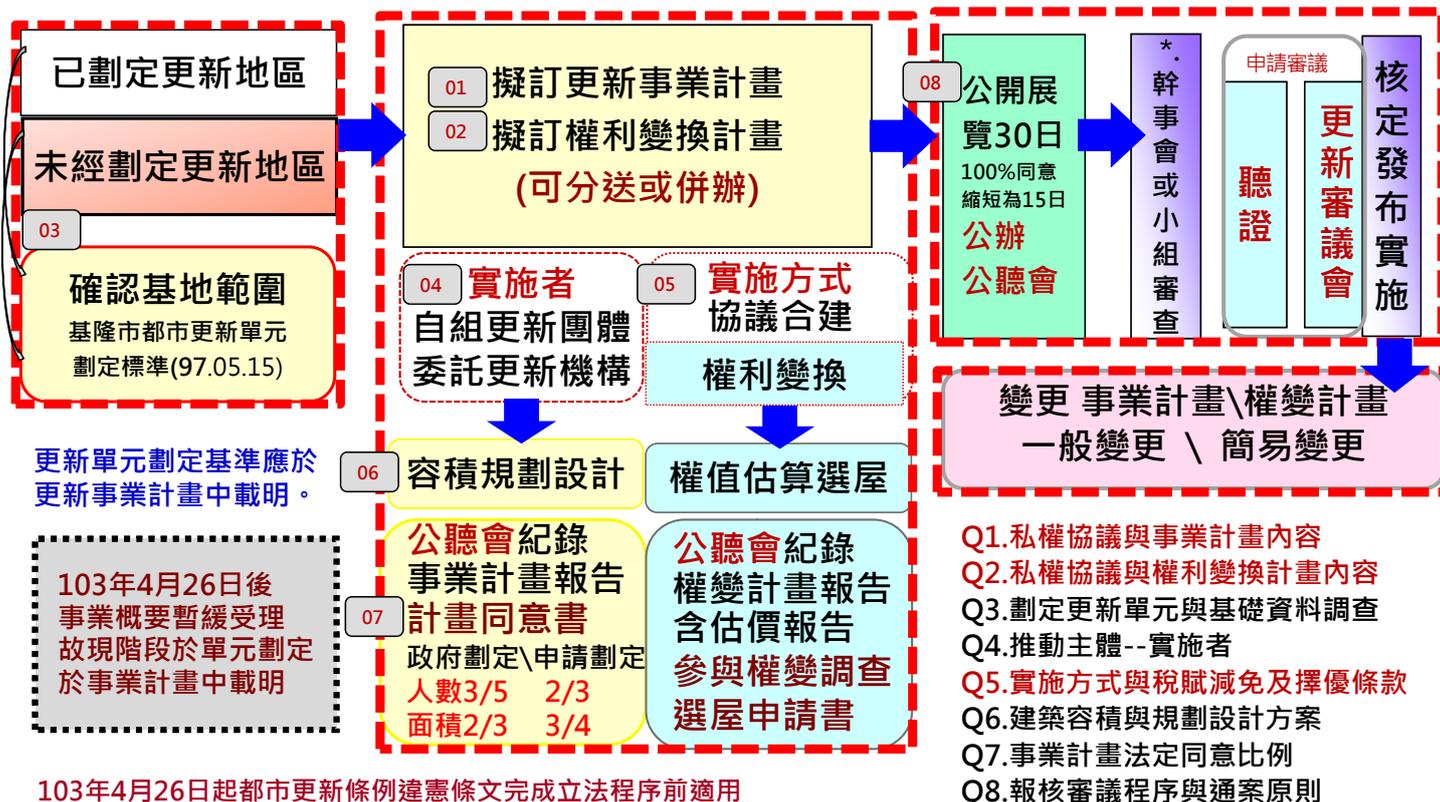
- 一、都市更新推動程序與整合評估實務課題
- 二、政府行政處分與都市更新私權契約
- 三、新北市都市更新契約注意事項與都更條例#21
- 四、新北市都市更新契約注意事項與權變辦法#3
- 五、民間都更重建評估課題

主辦單位：基隆市政府

執行單位：基隆市都市更新輔導團

22

### 一、都市更新推動程序與整合評估實務課題

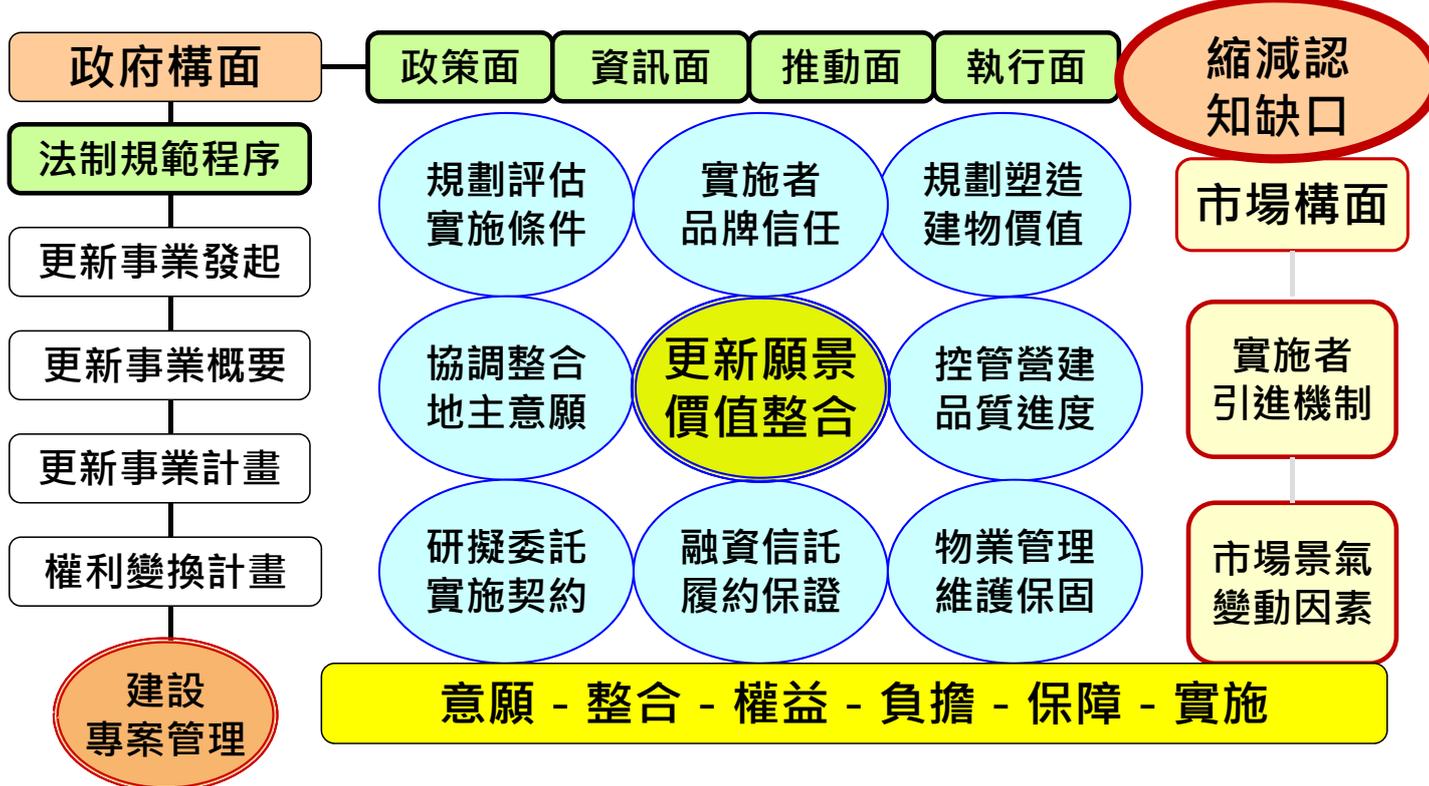


主辦單位：基隆市政府

4-11 執行單位：基隆市都市更新輔導團

## 二、政府行政處分與都市更新私權契約

都市更新推動不確定因素藉由私權契約規範的必要性？！



主辦單位：基隆市政府

執行單位：基隆市都市更新輔導團

## 三、新北市都市更新契約注意事項與都更條例#21

### 貳、都市更新契約內容注意事項主文

- 一、 契約目的
- 二、 更新標的
- 三、 實施方式與建築
- 四、 信託管理或保證金約定
- 五、 甲方協助義務及產權保證
- 六、 更新後建築物分配原則、選屋原則及找補原則
- 七、 騰空點交作業
- 八、 租金補貼
- 九、 工程施作
- 十、 交屋作業
- 十一、 更新後建築物產權登記
- 十二、 稅費
- 十三、 契約效力
- 十四、 違約約定
- 十五、 其他約定
- 十六、 附件

### 都市更新條例第二十一條

都市更新事業計畫應視其實際情形，表明下列事項：

- 一、 計畫地區範圍。
- 二、 實施者。
- 三、 現況分析。
- 四、 計畫目標。
- 五、 細部計畫及其圖說。
- 六、 處理方式及其區段劃分。
- 七、 區內公共設施興修或改善計畫，含配置之設計圖說。
- 八、 整建或維護區段內建築物改建、修建、維護或充實設備之標準及設計圖說。
- 九、 重建區段之土地使用計畫，含建築物配置及設計圖說。
- 十、 都市設計或景觀計畫。
- 十一、 實施方式及有關費用分擔
- 十二、 拆遷安置計畫。
- 十三、 財務計畫。
- 十四、 實施進度。
- 十五、 效益評估。
- 十六、 申請獎勵項目及額度。
- 十七、 相關單位配合辦理事項。
- 十八、 其他應加表明之事項。

**都市更新權利變換實施辦法**  
 第十一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。

主辦單位：基隆市政府

4-12 執行單位：基隆市都市更新輔導團

## 四、新北市都市更新契約注意事項與權變辦法#3

### 貳、都市更新契約內容注意事項主文

- 一、 契約目的
- 二、 更新標的
- 三、 實施方式與建築
- 四、 信託管理或保證金約定
- 五、 甲方協助義務及產權保證
- 六、 更新後建築物分配原則、選屋原則及找補原則
- 七、 騰空點交作業
- 八、 租金補貼
- 九、 工程施作
- 十、 交屋作業
- 十一、 更新後建築物產權
- 十二、 稅費
- 十三、 契約效力
- 十四、 違約約定
- 十五、 其他約定
- 十六、 附件

### 權利變換實施辦法第三條權利變換計畫應表明之事項如下：

- 一、 實施者姓名及住所或居所。
- 二、 實施權利變換地區之範圍及其總面積。
- 三、 權利變換範圍內原有公共設施用地、未登記地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地之面積。
- 四、 更新前原土地所有權人及合法建築物所有權人、他項權利人、耕地三七五租約承租人、限制登記權利人、占有他人土地之舊違章建築戶名冊。
- 五、 土地、建築物及權利金分配清冊。
- 六、 第十三條第一項第三款至第五款所定費用。
- 七、 依本條例第30條第1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。
- 八、 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。
- 十、 不願或不能參與權利變換分配之土地所有權人名冊。
- 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。
- 十二、 公開抽籤作業方式。
- 十三、 更新後更新範圍內土地分配圖及建築物配置圖。
- 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。
- 十六、 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。
- 十八、 其他經各級主管機關規定應表明之事項。

主辦單位：基隆市政府

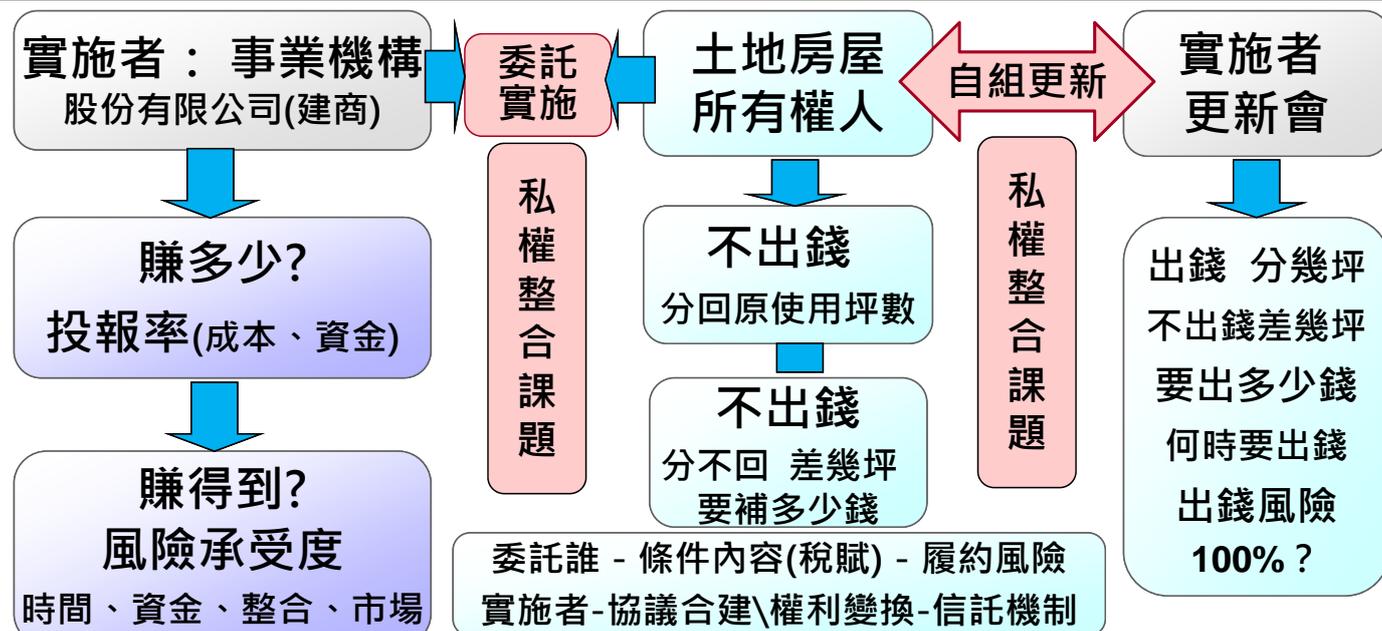
執行單位：基隆市都市更新輔導團

## 五、民間都更重建評估課題—以誰為中心？

私部門：基地範圍成案率？！

V.S

公部門：法制規範。公共利益



速算決策：建築與地政的關連性綜合評估

多元整合敏感度評估分析

主辦單位：基隆市政府

4-13 執行單位：基隆市都市更新輔導團

## 五、民間都更重建評估課題—土地坐落之使用分區管制 基隆市使用分區及用地開發管制

使用分區	住宅區					商業區			
	住1	住2	住3	住4	住5	商1	商2	商3	商4
建蔽率	40%	40%	40%	60%	60%	60%	60%	70%	70%
容積率	60%	120%	200%	250%	300%	120%	250%	280%	320%

查詢基地範圍現況基本資料網站

- 一、基隆市政府都市發展處  
<http://urban.klcc.gov.tw/tw/Default/Index>
- 二、基隆市政府住宅及不動產資訊服務網  
<http://regis.klcc.gov.tw/klregis>
- 三、基隆市都市計畫資訊整合查詢  
[http://upgis.klcc.gov.tw/kl\\_land](http://upgis.klcc.gov.tw/kl_land)

主辦單位：基隆市政府

執行單位：基隆市都市更新輔導團

## 五、民間都更重建評估課題—實施方式選定？

協議合建與權利變換皆是都市更新的實施方式(都更條例#25)

協議合建	權利變換
全體所有權人同意分配以私契方式辦理，實施者擬訂事業計畫經市府核定即可申請建照。	權利價值分配透過估價機制及共同負擔計算，並經政府審議核定權利變換計畫之內容為準。
時程較短，分配透明度較低。	時程較長，分配公開透明且有保障。

### ➤ 權利變換實施方式享有法制規範上的公權力協助或獎勵機制

1. 事業計畫階段之同意比例較低(都更條例#22.25.25-1)
2. 權利變換異議處理或行政救濟(都更條例#32)
3. 申請建照實施者免檢附土地等權利證明文件(都更條例#34)
4. 申請政府代為強制拆遷(都更條例#36)
5. 更新完成列冊送請主管機關辦理囑託登記(都更條例#43)
6. 享有土地增值稅及契稅的減免(都更條例#46)

主辦單位：基隆市政府

4-14 執行單位：基隆市都市更新輔導團

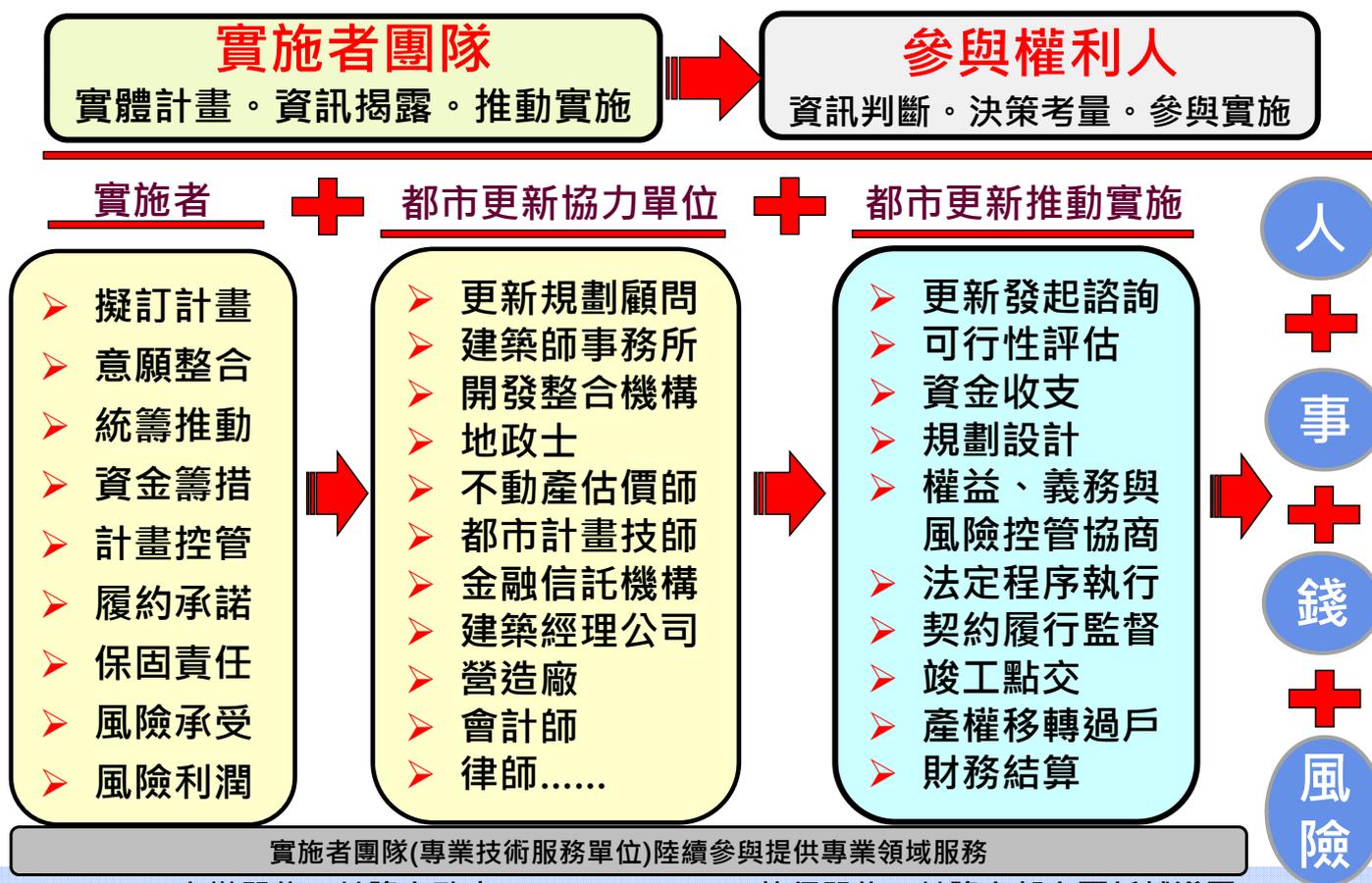
## 五、民間都更重建評估課題—實施方式與稅賦？

法令依據	項目	內容規定	
都更條例 第46條	房屋稅	更新後二年	減半
	地價稅	更新期間土地無法使用(係指都市更新事業實際施工期間)	免徵
		1.更新期間可繼續使用 2.更新後二年	減半
	土地 增值稅	1.實施權利變換，以土地或建物抵付負擔者 2.分配土地未達最小單元面積，改領現金	免徵
		1.依權利變換取得之土地或建物，更新後第一次移轉 2.不參加權利變換，領取現金補償	減徵40%
契稅	實施權利變換，以土地或建物抵付負擔者	免徵	
	更新後第一次移轉	減徵40%	
都更條例 第47條	贈與稅	更新地區內之土地為信託財產，訂定以委託人為受益人之信託契約者	不課徵
	土地 增值稅	更新地區內之土地因信託關係而於委託人與受託人間移轉所有權者	不課徵
都更條例 第52條	營利事業 所得稅	股份有限公司組織之都市更新事業機構投資於經主管機關劃定應實施都市更新地區之都市更新事業，得按其投資總額百分之二十範圍內抵減其都市更新事業計畫完成年度應納營利事業所得稅額，當年度不足抵減時，得在以後四年度抵減之。	

主辦單位：基隆市政府

執行單位：基隆市都市更新輔導團

## 五、民間都更重建評估課題—第一里路與第一桶金？



主辦單位：基隆市政府

4-15 執行單位：基隆市都市更新輔導團

## 參、都市更新參與者關切課題案例實作研習

- 一、更新會成立及討論事項同意比例計算
- 二、更新後建築容積、室內坪與權狀坪速算
- 三、更新前建物之容積與主建物陽台比例估算
- 四、更新前後建物容積/權狀出不出資差異估算

主辦單位：基隆市政府

執行單位：基隆市都市更新輔導團

32

### 一、更新會成立及事項表決同意比例計算

1) 一般事項報告：無人數出席之限制

**都市更新團體設立管理及解散辦法 #10 會員大會之決議**

2) 一般事項表決：

以會員**二分之一以上**並其所有土地總面積及合法建築物樓地板總面積均**超過二分之一**之出席，並**出席人數超過二分之一**，出席者之土地總面積及合法建築物總樓地板面積均**超過二分之一以上**之同意行之。

3) 重大事項表決：

依**本條例第二十二條**規定人數與土地及建築物所有權比例同意行之(迅行地區、公劃或非公劃地區門檻)

■ 更新會會員：更新單元範圍內土地及合法建物所有權人(包含公有、私有)

■ 事項表決之統計母數：不得扣除公有地及都更條例第12條規定項目

重大事項(都團法#10)：

- ① 訂定及變更章程
- ② 會員之處分
- ③ 議決都市更新事業計畫擬訂或變更之草案
- ④ 理事及監事之選任、改選或解職
- ⑤ 團體之解散
- ⑥ 清算之決議及清算人之選派

⊕ 避免都更會成立大會流會  
須議決章程及選舉理監事，  
注意出席率及同意比例  
皆須達到都更條例第 22 條  
規定。

落實出席調查作業及委託書徵求作業。

主辦單位：基隆市政府

4-16 執行單位：基隆市都市更新輔導團

# 一、更新會成立及事項表決同意比例計算 練習

公劃地區採權利變換實施方式。

土地面積3,000m<sup>2</sup>、人數100人，房屋面積10,000m<sup>2</sup>、人數80人。

內含國有土地1人、面積200m<sup>2</sup>，無建物，市有建物1人、建物面積50m<sup>2</sup>、法院囑託查封土地房屋同1人、面積50m<sup>2</sup>、房屋面積150m<sup>2</sup>。

計算項目	人數		面積	
	土地	合法房屋	土地	合法房屋
騰本登載				
公有土地權屬				
都更條例第12條				
計算基準				
一般事項 出席比例規定 <span style="color: red;">面積數值均超過</span>	1/2	1/2	1/2	1/2
出席比例基準數值				
一般事項 同意比例規定 <span style="color: red;">四項數值均超過</span>	1/2	1/2	1/2	1/2
同意比例基準數值				
公劃地區 重大事項 同意比例規定 <span style="color: red;">四項數值均超過</span>	3/5	3/5	2/3	2/3
同意比例基準數值				

主辦單位：基隆市政府

執行單位：基隆市都市更新輔導團

# 一、更新會成立及事項表決同意比例計算 解答

公劃地區採權利變換實施方式。

土地面積3,000m<sup>2</sup>、人數100人，房屋面積10,000m<sup>2</sup>、人數80人。

內含國有土地1人、面積200m<sup>2</sup>，無建物，市有建物1人、建物面積50m<sup>2</sup>、法院囑託查封土地房屋同1人、面積50m<sup>2</sup>、房屋面積150m<sup>2</sup>。

計算項目	人數		面積	
	土地	合法房屋	土地	合法房屋
騰本登載	100	80	3,000	10,000
公有土地權屬	1	1	200	50
都更條例第12條	1	1	50	150
計算基準	100	80	3,000	10,000
一般事項 出席比例規定 <span style="color: red;">面積數值均超過</span>	1/2	1/2	1/2	1/2
出席比例基準數值	50	40	1,501	5,001
一般事項 同意比例規定 <span style="color: red;">四項數值均超過</span>	1/2	1/2	1/2	1/2
同意比例基準數值	26	21	751	2,501
公劃地區 重大事項 同意比例規定 <span style="color: red;">四項數值均超過</span>	3/5	3/5	2/3	2/3
同意比例基準數值	61	49	2,001	6,667

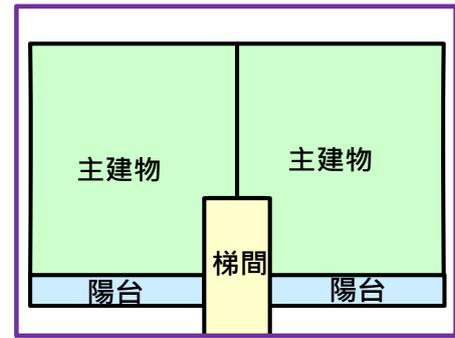
主辦單位：基隆市政府

4-17 執行單位：基隆市都市更新輔導團

## 二、更新前建物之原容積、主建物與陽台比例估算

### □ 產權結構分析

- ✓ 各單棟(土地)舊建物興建容積率分析  
(主建物-樓梯間)面積 ÷ 土地面積
- ✓ 各單棟(各戶)舊建物使用坪數分析  
(主建物-梯間)+陽台
- ✓ 各棟(戶)舊建物陽台比例  
各棟陽台面積 ÷ 主建物(含梯間)面積  $\geq 12.5\%$
- ✓ 房地持有比例差異分析  
各棟(戶)房屋面積 ÷ 土地面積



舊公寓主建物面積假設包含樓梯  
(樓梯面積占主建物面積5%)

### 產權結構釐清

- 主建物是否含梯間?
- 平陽台是否登記?
- 房屋持有之土地面積不一致?
- 法定空地是否仍未移轉過戶?

容積管制前—舊建築物興建原容積檢討經驗速算值						原容積占 法定容積 比例A/B
分區	建蔽率	樓層	原容積估算(計算式)A		法定容積B	
住宅區	60%	4	228%	4樓*60%*(1-樓梯5%)	< 240%	95%
		5	285%	5樓*60%*(1-樓梯5%)	> 240%	119%
商業區	80%	4	304%	4樓*80%*(1-樓梯5%)	< 400%	76%
		5	380%	5樓*80%*(1-樓梯5%)	< 400%	95%

Q.經驗速算值是否會有誤? 藉由地籍套繪圖或地形圖檢核?

主辦單位：基隆市政府

執行單位：基隆市都市更新輔導團

## 二、更新前建物之原容積、主建物與陽台比例估算

### 案例模擬實作

地號	面積 m <sup>2</sup> L	權屬	建物 ②	地上層 m <sup>2</sup> A	附屬建物 m <sup>2</sup> B	登記面積 m <sup>2</sup> C=A+B	已建容積率 ② A/L	主附比 ③ B/A
1	771	國有	4F-16戶	1,532.00	159.62	1,691.62	198.70%	10.42%
2	10	國有	畸零地	-	-	-	-	-
小計	① 781	50.06%		1,532.00	159.62	1,691.62	-	-
3	763	都敏俊	4F-16戶	1,574.08	198.56	1,772.64	206.30%	12.61%
4	5	金嘆	畸零地	-	-	-	-	-
5	10	千頌伊	畸零地	-	-	-	-	-
6	1	崔英道	畸零地	-	-	-	-	-
小計	779	49.94%		1,574.08	198.56	1,772.94	-	-
合計	1,560			3,106.08	358.18	3,464.26	全案199.11%	

確認地主現有的部分

### 地主分回原容積占建築總容積之比例 V.S 更新後分配權值比例之差異

- ④  $198.70\% \div 480\%$  (法定容積400%\*獎勵容積1.2) = 41.39% < 分配權值比例 → 可多於原容積
- $206.30\% \div 480\%$  (法定容積400%\*獎勵容積1.2) = 42.98% < 分配權值比例 → 可多於原容積
- ⑤  $198.70\% \div 312\%$  (法定容積240%\*獎勵容積1.3) = 63.68% < 分配權值比例 → 少於原容積
- $206.30\% \div 312\%$  (法定容積240%\*獎勵容積1.3) = 66.12% > 分配權值比例 55% → 少於原容積

假設不考慮更新前權利價值比例差異，以每坪土地貢獻度一致性為試算基礎。

課題①涉及國有地參與都更處理原則

主辦單位：基隆市政府

4-18 執行單位：基隆市都市更新輔導團

## 二、更新前建物之原容積、主建物與陽台比例估算 (四層樓)無登記陽台

案例模擬實作

地號	面積 <sup>m<sup>2</sup></sup> L	建物	主建物 <sup>m<sup>2</sup></sup> A	其他 <sup>m<sup>2</sup></sup> B	登記面積 <sup>m<sup>2</sup></sup> C=A+B	已建容積率 A/L	已建權狀坪率 C/L	主附比 B/A
甲地號 (商四)	9.25	1F	30.12 9.11坪	8.65(騎樓) 2.62坪	38.77 11.72坪	325.62%	419.13%	
	9.25	2F	38.61 11.68坪		38.61 11.68坪	417.40%	417.40%	
	9.25	3F	40.03 12.10坪		40.03 12.10坪	432.75%	432.75%	
	9.25	4F	34.22 16.61坪		34.22 16.61坪	369.94%	369.94%	
合計	37		142.98	8.65	151.63	386.43%	409.81%	

容積坪數不縮減下--分回原容積占建築容積之比例↓

$$386.43\% \div 482.43\% (\text{原容} 386.43\% + \text{商4法定容積} 30\%) = 80.10\%$$

$$386.43\% \div 480\% (\text{商4法定容積} 320\% * \text{獎勵容積} 1.5) = 80.50\%$$

產權坪數不縮減下--分回原權狀占權狀面積之比例↓

$$409.81\% \div 771.89\% [( \text{原容} 386.43\% + \text{商4法定容積} 0.3) * 1.6] = 53.09\%$$

$$409.81\% \div 768\% (\text{商4法定容積} 320\% * \text{獎勵容積} 1.5 * 1.6) = 53.36\%$$

不考慮更新前  
權利價值比例  
差異  
以每坪土地貢  
獻度一致性為  
試算基礎

主辦單位：基隆市政府

執行單位：基隆市都市更新輔導團

## 二、更新前建物之原容積、主建物與陽台比例估算 (四層樓有陽台)

案例模擬實作

地號	面積 <sup>m<sup>2</sup></sup> L	建物	地上層 <sup>m<sup>2</sup></sup> A	附屬建物 <sup>m<sup>2</sup></sup> B	登記面積 <sup>m<sup>2</sup></sup> C=A+B	已建容積率 A/L	已建權狀坪率 C/L	主附比 B/A
甲地號 (商四)	38.55	1F	90.06 27.24坪	15.92(平台) 4.815坪	105.98 32.059坪	233.61%	274.91%	17.68%
	38.55	2F	90.06 27.24坪	15.14(陽臺) 4.58坪	105.2 31.823坪	233.61%	272.89%	16.81%
	38.55	3F	90.06 27.24坪	15.14(陽臺) 4.58坪	105.2 31.823坪	233.61%	272.89%	16.81%
	38.55	4F	90.06 27.24坪	15.14(陽臺) 4.58坪	105.2 31.823坪	233.61%	272.89%	16.81%
合計	154.2		360.24	61.34	421.58	233.61%	273.40%	

容積坪數不縮減下--分回原容積占建築容積之比例↓

$$233.61\% \div 416\% (\text{商4法定容積} 320\% * \text{獎勵容積} 1.3) = 56.15\%$$

$$233.61\% \div 480\% (\text{商4法定容積} 320\% * \text{獎勵容積} 1.5) = 48.67\%$$

產權坪數不縮減下--地主不出資分回原權狀占權狀面積之比例↓

$$273.40\% \div 666\% (\text{商4法定容積} 320\% * \text{獎勵容積} 1.3 * 1.6) = 41.05\%$$

$$273.40\% \div 768\% (\text{商4法定容積} 320\% * \text{獎勵容積} 1.5 * 1.6) = 35.60\%$$

不考慮更新前  
權利價值比例  
差異  
以每坪土地貢  
獻度一致性為  
試算基礎

主辦單位：基隆市政府

4-19 執行單位：基隆市都市更新輔導團

### 三、更新後建築容積、室內坪與權狀坪速算

#### 總容積、分配比例與坪數敏感度分析

案例模擬實作

法定容積	第四種商業區 320%				
都更容積獎勵	以法定容積50%估算 實際獎勵值依個案條件及政府審議核定為準				
每坪土地容積坪計算式A	1坪土地 * 320%(商四法定容積) * (1+50% (實際值為變動)) =4.80 坪				
每坪土地室內坪計算式B	1坪土地 * 320% * (1+50%) * (1+8% (陽台實際值為變動))=5.184 坪				
每坪土地權狀坪計算式C	1坪土地 * 320% * (1+50%) * 1.55 (權狀係數、變動) =7.44 坪				
分配權值比例 D	100%	60%	55%	50%	45%
分配容積坪 A*D	4.80	2.88	2.64	2.40	2.16
分配室內坪 B*D	5.184	3.11	2.85	2.59	2.33
分配權狀坪 C*D	7.44	4.46	4.09	3.72	3.348

- 室內坪數包含主建物+(陽台)
- 權狀坪包含主建物+附屬建物(陽台、雨遮)+公設面積，不含汽車空間。
- 權狀係數依經驗值估算，實際權狀面積須依政府核定圖面及地政機關登記為準
- 107年1月起雨遮不能登記面積，權狀總面積會減少，權狀係數估值1.6下修1.55
- 分配坪數尚未考量土地座落區位之價值調整，須經由估價師辦理更新前鑑價調整

建築技術規則第九章

容積管制第一百六十二條(意旨摘要)：

各層陽台：

小於當層建築面積10%部份免計當層樓地板面積

各層梯廳：

小於當層建築面積10%部份免計當層樓地板面積

各層陽台+梯廳：

小於當層建築面積15%，免計樓地板面積

主辦單位：基隆市政府

執行單位：基隆市都市更新輔導團

### 三、更新後建築容積、室內坪與權狀坪速算

案例模擬實作

都更容積獎勵值 a	法容 0%	法容 15%	法容 20%
法定容積 b	第四種商業區 320%		
都更容積 c=b*a	0%	48%	64%
建築容積率 d=b+c	320%	368%	384%
主建物預估 A	3.20	3.68	3.84
陽台預估 B=A*8%	0.26	0.29	0.30
室內面積預估 A+B	3.46	3.97	4.14
權狀坪預估 C=A*1.55	5.12	5.70	5.95

主辦單位：基隆市政府

4-20 執行單位：基隆市都市更新輔導團

## 四、更新前後建物容積/權狀出不出資差異估算

● 商業區模擬案例計算估值 (僅供參考、加註\*號為變動值)

案例模擬實作

4樓公寓坐落第四種商業區，法定容積率320%，更新容積獎勵值20%、房屋權狀係數估值為1.55  
土地面積132.23m<sup>2</sup>，地主權利範圍1/4，持有土地可興建或不出資分配55%之房屋坪數？

地主持有 土地坪數	實際值依地政機關登記簿登載為準 132.23m <sup>2</sup> × 權利範圍1/4 = 33.0575m <sup>2</sup> × 0.3025 = 約 10 坪	每坪土地 興建坪數 A	地主 全額出資	地主不出資 *分配55%
			B=A × 約 10坪	B × 55%
建築容積率 (主建物坪數)	*容積率320% × (1+*更新獎勵值 20%) 假設未將部份容積坪面積作為公設面積使用	3.84坪	38.40坪	21.12坪
室內坪數 主建物+陽台	主建物 3.84 坪+陽台0.3坪 (主建物 3.84 坪×*免計樓地板估值8%)	4.14坪	41.40坪	22.77坪
權狀坪數	主建物 3.84 坪 × *房屋權狀係數1.55 主建物+附屬建物(陽台)+公設面積(不含汽車坪數)	5.952坪	59.52坪	32.73坪

假設不考慮區位及樓層權值調整，實際面積依設計及登記為準。

地主不出資分配比例應依區位售價、更新成本、土地座落區位及房屋樓層綜合檢討。

主辦單位：基隆市政府

執行單位：基隆市都市更新輔導團

## 四、更新前後建物容積/權狀出不出資差異估算

● 住宅區模擬案例計算估值 (僅供參考、加註\*號為變動值)

案例模擬實作

4樓公寓坐落第四種住宅區，法定容積率250%，更新容積獎勵值50%、房屋權狀係數估值為1.58  
土地面積132.23m<sup>2</sup>，地主權利範圍1/4，持有土地可興建或不出資分配55%之房屋坪數？

地主持有 土地坪數	實際值依地政機關登記簿登載為準 132.23m <sup>2</sup> × 權利範圍1/4 = 33.0575m <sup>2</sup> × 0.3025 = 約 10 坪	每坪土地 興建坪數 A	地主 全額出資	地主不出資 *分配55%
			B=A × 約 10坪	B × 55%
建築容積率 (主建物坪數)	*容積率250% × (1+*更新獎勵值 50%) 假設未將部份容積坪面積作為公設面積使用	3.75坪	37.50坪	20.625坪
室內坪數 主建物+陽台	主建物 3.75坪+陽台0.3坪 (主建物 3.75 坪×*免計樓地板估值8%)	4.05坪	40.50坪	22.275坪
權狀坪數	主建物3.75坪 × *房屋權狀係數1.58 主建物+附屬建物(陽台)+公設面積(不含汽車坪數)	5.925坪	59.25坪	32.587坪

假設不考慮區位及樓層權值調整，實際面積依設計及登記為準。

地主不出資分配比例應依區位售價、更新成本、土地座落區位及房屋樓層綜合檢討。

主辦單位：基隆市政府

4-21 執行單位：基隆市都市更新輔導團

## 肆、個案可行性評估作業概論

- 一、基礎資料查詢與調查
- 二、基礎資料綜合分析
- 三、都更重建與權益分配課題探討
- 四、重建模式採「都市更新條例」或「都市危險及老舊建築物加速重建條例」？

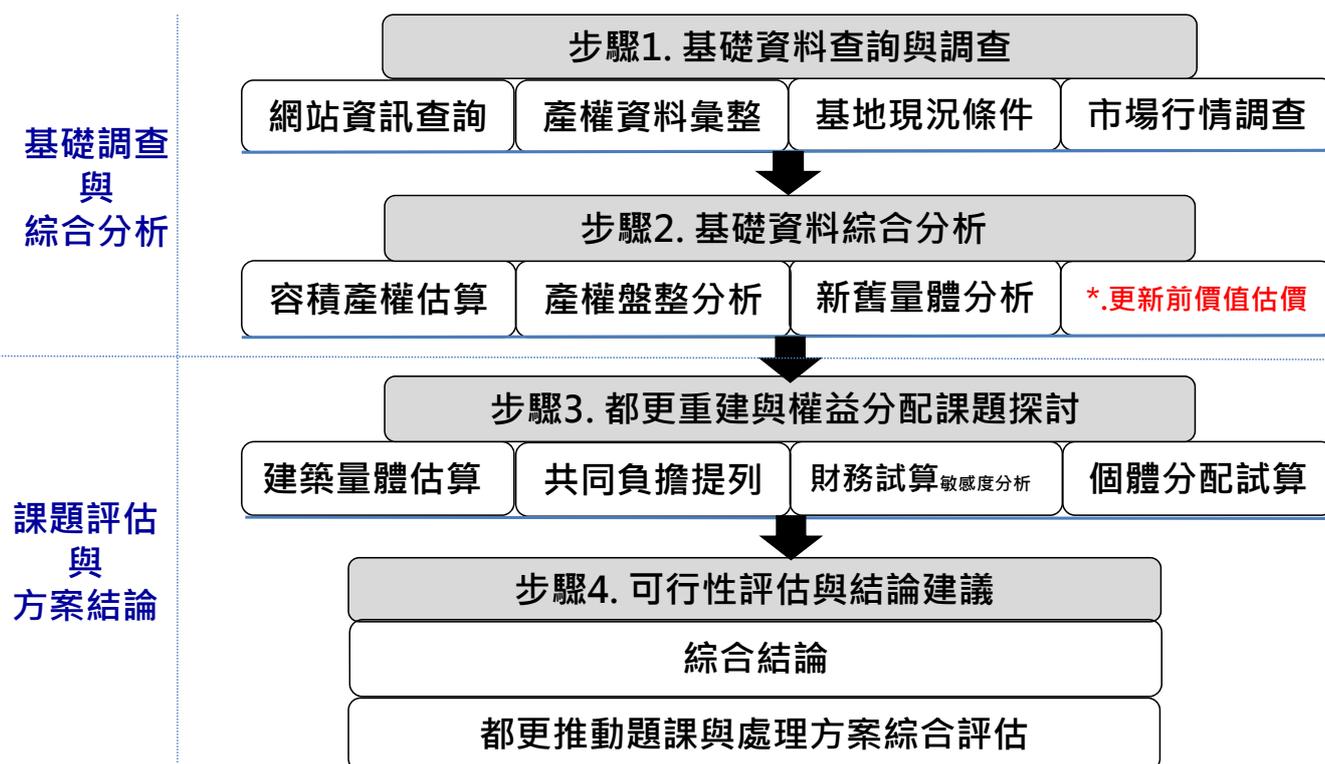
委任專業團隊辦理評估作業  
更新單元範圍內所有權人參與執行作業

主辦單位：基隆市政府

執行單位：基隆市都市更新輔導團

44

## 參、個案可行性評估作業概論



備註：\*.更新前後價值查估作業涉及估價師 進場時點、預算與整合實務的綜合考量

主辦單位：基隆市政府

4-22 執行單位：基隆市都市更新輔導團

# 參、個案可行性評估作業概論-基礎資料查詢與調查

## 01 網站資訊查詢

1. 區位四周道路及寬度(位置示意圖)
2. 地號筆數明細與分區(地籍圖)
3. 土地房屋使用現況(地形現況圖、建築套繪圖)
4. 都市計畫書圖(使用分區圖、航高限制圖)
5. 周邊公共設施(公共設施分布圖)
6. 附近更新地區或單元(更新地區或單元分布圖)
7. 周邊地區交通系統(交通系統及停車空間圖)
8. 涉及保護樹木、文化資產(文化局網站資料)

## 02 產權資料彙整

1. 土地房屋權屬清冊
2. 公私有土地、建物分佈、比例、建物型態棟數
3. 土地房屋權屬合併歸戶清冊(依棟別及個體分類)
4. 事業計畫\更新會 同意門檻比例估算

## 03 基地現況初勘

1. 更新單元範圍及周邊環境概況(毗鄰道路開闢現況情況)
2. 毗鄰土地概況(劃定更新單元檢討)
3. 使用現況概況：住商混合、純住宅、住辦混合、宗教建築
4. 違章建物概況：一樓及頂樓違章、占用他人土地之舊違章戶

## 04 市場行情調查

1. 成屋行情及區位分布
2. 租金行情(公寓、店面)

各項作業  
細緻度依  
個案狀況  
調整表列  
僅供參考

主辦單位：基隆市政府

執行單位：基隆市都市更新輔導團

## 個案基礎資料查詢與調查項目(圖資) 臺北市為例

1	區位四周道路及寬度	位置示意圖	臺北市地理資訊e點通 臺北市土地使用分區查詢系統 臺北市都市計畫整合查詢系統 臺北市地籍套繪都市計畫圖
2	地號筆數明細與分區	地籍圖(更新單元範圍圖)	
3	土地房屋使用現況	地形現況圖、建築套繪圖	
4	都市計畫書圖	使用分區圖	
5	周邊公共設施	公共設施分布圖	
6	附近更新地區或單元	更新地區或單元分布圖	臺北市都市開發審議服務平台
7	周邊地區交通系統	交通系統及停車空間圖	停車設施地理資訊查詢系統
		捷運二側禁限建圖	臺北市政府捷運工程局
8	航高限制	航高限制圖	交通部民航局禁限建管制查詢系統
9	涉及保護樹木	文化局網站資料	臺北市政府文化局
10	涉及文化資產		
11	市場行情調查	不動產市場行情	實價登錄或相關不動產資訊網站
		公寓店面房屋租金	崔媽媽基金會或相關不動產資訊網站

主辦單位：基隆市政府

4-23 執行單位：基隆市都市更新輔導團

## 參、個案可行性評估作業概論-基礎資料綜合分析

01 容積產權估算	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.都市計畫土地使用強度及項目</li> <li>2.申請建築容積項目及額度</li> <li>3.申請容積獎勵後土地使用強度</li> <li>4.房屋主建物、陽台、權狀坪數經驗值估算</li> </ol>
02 產權盤整分析	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.更新前各棟(各戶)土地及建物產權坪數分析</li> <li>2.更新前各棟(各戶)建物容積與房地持有比例差異分析</li> <li>3.產權結構或糾葛態樣檢核分析</li> </ol>
03 新舊量體分析	<p>更新前後容積、使用面積與權狀面積敏感度分析差異估算</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.新舊容積增減坪數與比例</li> <li>2.新舊使用面積增減坪數與比例</li> <li>3.新舊權狀面積增減坪數與比例</li> </ol>
04 更新前價值估價	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.合作估價單位(一家)依據相關法令、公報與估價範本辦理</li> <li>2.提供更新前估價條件基準</li> <li>3.提供更新前估價基礎資料及各權利人價值比例總表</li> </ol>

各項作業  
細緻度依  
個案狀況  
調整表列  
僅供參考

主辦單位：基隆市政府

執行單位：基隆市都市更新輔導團

## 參、個案可行性評估作業概論-都更重建與權益分配課題探討

01 建築量體估算	<p>整體環境規劃構想</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.建蔽率、容積率及相關院落削線退縮檢討</li> <li>2.幢、棟、地上及地下樓層數、結構、使用用途、建材設備等級</li> <li>3.規劃坪數房型配比、汽車及機車停車位數、公設比</li> <li>4.樓地板面積估算</li> </ol>
02 共同負擔提列	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.共同負擔費用依市府發布之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」、「都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」提列估算</li> </ol>
03 財務試算	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.依產權坪數估算更新後房屋及車位之均價及總價值</li> <li>2.實施者及全體權利人分配更新後價值及共同負擔比例</li> <li>3.更新後均價與每坪更新成本進行分配值敏感度分析</li> </ol>
04 個體 分配試算	<p>依財務試算值估算各權利人之負擔、分配價值並與更新前比較</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.採傳統合建方式依土地區位面積之價值比例估算</li> <li>2.採委任估價師估算更新前權利價值比例</li> </ol>

各項作業  
細緻度依  
個案狀況  
調整表列  
僅供參考

註1.更新後價值得先以參考實價登錄

註2.建築容積量體、共同負擔、更新前後價值查估 最後以政府審議核定為準

主辦單位：基隆市政府

4-24 執行單位：基隆市都市更新輔導團

## 參、個案可行性評估作業概論-都市危險及老舊建築物加速重建條例

中華民國106年5月10日總統華總一義字第10600056401號令制定公布全文13條；並自公布日施行。

### 母法通過後3~6個月內訂定

施行細則。容積獎勵辦法。建築物結構安全評估及補助辦法。評估爭議鑑定辦法。公告定型化契約機構

適用範圍 (原則)	<ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>危險建築物</b></li> <li>● 經建築主管機關依建築法或災害防救法相關法令通知限期拆除、逕予強制拆除者。</li> <li>● 結構安全性能評估結果未達最低等級者。</li> <li>● 按建築法第八十一條、第八十二條及災害防救法第二十七條對於危險建築物之評估方式已有明文</li> <li>● <b>老舊建築物</b></li> <li>● 屋齡30年以上經耐震安全性能評估未達一定標準，且改善不具效益</li> <li>● 屋齡30年以上經耐震安全性能評估未達一定標準，未設置昇降設備</li> </ul> <p>【評估之內容、基準、方法、評估機構與人員之資格及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。】</p>
適用範圍 (例外)	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 本條例公告前已依建築法認定且拆除之危險建築物，得於三年內申請重建。</li> <li>● 經目的事業主管機關指定具有歷史、文化、藝術、紀念價值者，不得申請。</li> <li>● <b>可合併鄰接建築物基地或土地辦理，但不得超過危險或老舊建築物基地面積。</b></li> </ul>
申請時間	● 本條例公布後至 <b>116年5月31日前</b> 提出申請。
申請人及 同意比例	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 由新建建築物<b>起造人</b>申請、擬具重建計畫</li> <li>● 應取得重建計畫範圍內<b>全體土地及合法建築物所有權人同意</b>。</li> </ul>

主辦單位：基隆市政府

執行單位：基隆市都市更新輔導團

## 參、個案可行性評估作業概論-都市危險及老舊建築物加速重建條例<sup>50</sup>

容積獎勵	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 不得超過各該建築基地1.3倍之基準容積或各該建築基地1.15倍之原建築容積。</li> <li>● <b>三年內提出申請，再給予法定容積10%獎勵。</b></li> <li>● 合併鄰接建築物基地或土地辦理，<b>合併面積納入容積獎勵計算限定1,000m<sup>2</sup>內。</b></li> <li>● <b>可再申請容積移轉，但不能申請其他法令（如都計、都更）獎勵。</b></li> <li>● 獎勵辦法授權另定之。</li> </ul>
建築物高度、建蔽率放寬	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 建蔽率及建築高度得由直轄市、縣(市)主管機關酌予放寬。</li> <li>● 建蔽率放寬，<b>以住宅區之基地為限，且不得超過原建蔽率。</b></li> </ul>
減免稅捐	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 需於本條例<b>公布後五年內提出申請。</b></li> <li>● 重建期間土地無法使用，免徵地價稅。</li> <li>● 重建後地價稅及房屋稅減半徵收2年。</li> <li>● 重建前合法建築物所有權人為<b>自然人</b>，並持有重建後建築物，於<b>房屋稅減半徵收2年期間內未移轉者，得延長其房屋稅減半至喪失有權止，並以10年為限。</b></li> </ul>
資金協力信用保證	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 經輔導評估資金取得有困難、自主重建基地、地方政府評估應優先推動之地區，各級主管機關得提供重建工程必要融資之貸款信用保證。</li> <li>● 結構安全評估費用提供補助；有爭議時，由地方政府組成鑑定小組辦理最終鑑定。</li> </ul>
其他協力事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 重建計畫涉及法令、融資管道及工程技術提技術提供協助。</li> <li>● 對於建計畫內有居住事實之社會及經濟弱勢，提供社會住宅獲租金補貼。</li> </ul>
處罰	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 出具評估鑑定意見或報告不實，經主管機關認定者，處新台幣100萬元以上500萬元以下罰鍰。</li> </ul>

主辦單位：基隆市政府

4-25 執行單位：基隆市都市更新輔導團

## 參、個案可行性評估作業概論-公私協力合作

如何透過公私協力合作推動自主更新？

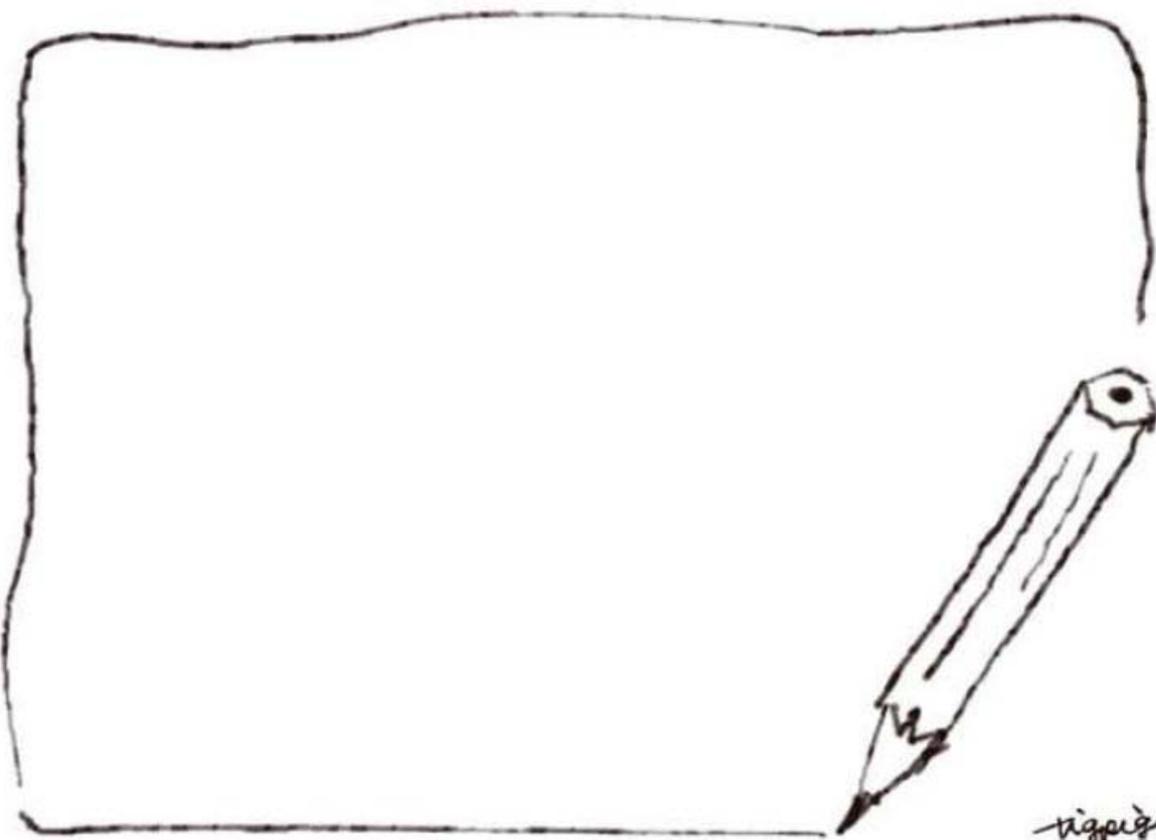
私部門的角色與認知

公部門的角色與定位

輔導團的角色與任務

主辦單位：基隆市政府

執行單位：基隆市都市更新輔導團



主辦單位：基隆市政府

4-26 執行單位：基隆市都市更新輔導團