

# 113年臺北市都市再生教育訓練x都市再生課程

基礎知能課程

## 事業計畫及權利變換計畫概念與權益要點

講 師|林婍綺

現 職|冠霖都市更新事業(股)公司 協理

課程日期| 113.04.13

# 簡報大綱

壹、事業計畫內容概念(程序規範、參與更新後須配合事項、推動實務注意事項)

貳、權利變換計畫內容概念 ( 估價者委任、財務計畫觀念、權利價值分配、選屋及找補原則 )

參、常見爭議問題研討

# 講師簡歷

現職	冠霖都市更新事業團隊-協理 臺北市都市更新整合發展協會-常務理事\709專案辦公室副執行長
學歷	政治大學地政學系學士
私部門 資歷	097~ 年 都市更新專案評估&規劃專案 105~ 年 謙牧學堂—都市更新跨域學習平台
公部門 委辦案 資歷	<b>臺北市都市更新處委辦案</b> 108~112年 都市更新法令與業務輔導案\協同主持人 107~109年 中山區諮詢工作站委託專業服務案\協同主持人 104~107年 都市更新法令與業務輔導案出席代表\專案經理 106~110年 都市更新重建教育訓練委辦案\專案經理 104~105年 臺北市都市再開發機制與事業策略擬定案\專案經理 104~112年 臺北市都市更新案委託專業審查\計畫審查人員 104~112年 因應釋字第709號釋憲後續委託\出席聽證紀錄 109~112年 臺北市自主更新輔導團(列管海砂屋)採購案\協同主持人 <b>臺北市建築管理工程處委辦案</b> 106~107年 為維護公共安全辦理臺北市列管高氯離子混凝土建築物輔導更新團隊\專案經理 <b>臺北自來水事業處工程總隊</b> 107~ 年公館新世界都市更新接續委託專業服務案\協同主持人 <b>桃園市政府、基隆市政府、澎湖縣政府委辦案</b> 自主更新輔導團\協同主持人 <b>臺北市全方位都更推動小組\成員(106年)</b>
其他 經歷	中國科技大學(建築系)都市更新規劃整合人才學分學程計畫(105~106年) 臺北市都市更新重建教育訓練一般民眾專班/專業人才班(107~111年) 臺北市都市更新法令與業務輔導案系列講座(106、113年) 臺北市不動產仲介經紀人員教育協會(105年) 臺北市都市更新整合發展協會大學實務工作坊業師(105年) 新北市土地利用學會(106年) 基隆市都市更新輔導團計畫培訓課程(106年、108~112年) 澎湖縣都市更新輔導團計畫培訓課程(109年) 桃園市自主更新輔導團人才培訓課程(105、110、112年) 麗源建設、立信建設、華南金資產公司內訓課程(105~106、112~113年)

# 事業計畫內容概念

程序規範、參與更新後須配合事項、推動實務注意事項

# 法令依據

## • 都市更新條例第36條(摘錄)

都市更新事業計畫應視其實際情形，表明下列事項：

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

# 事業計畫內容

## 背景現況

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

## 處理方式

- 處理方式
- 區段劃分

## 規劃設計

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

## 財務計畫

- 拆遷安置計畫
- 實施方式及有關費用負擔
- 財務計畫

## 分配方式

- 選配原則
- 公有財產之處理方式

## 其他事項

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

# 更新地區與更新單元

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

## 實施者

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

# 產權狀況 (依報核當日謄本登載)

## (一)土地權屬

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

表5-1更新單元土地權屬清冊

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

## (二)合法建築物權屬(無則免)

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

表5-2更新單元合法建築物權屬清冊

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



# 同意比例

## (三)公、私有土地分布狀況

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

## (四)同意參與都市更新事業計畫比例計算

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

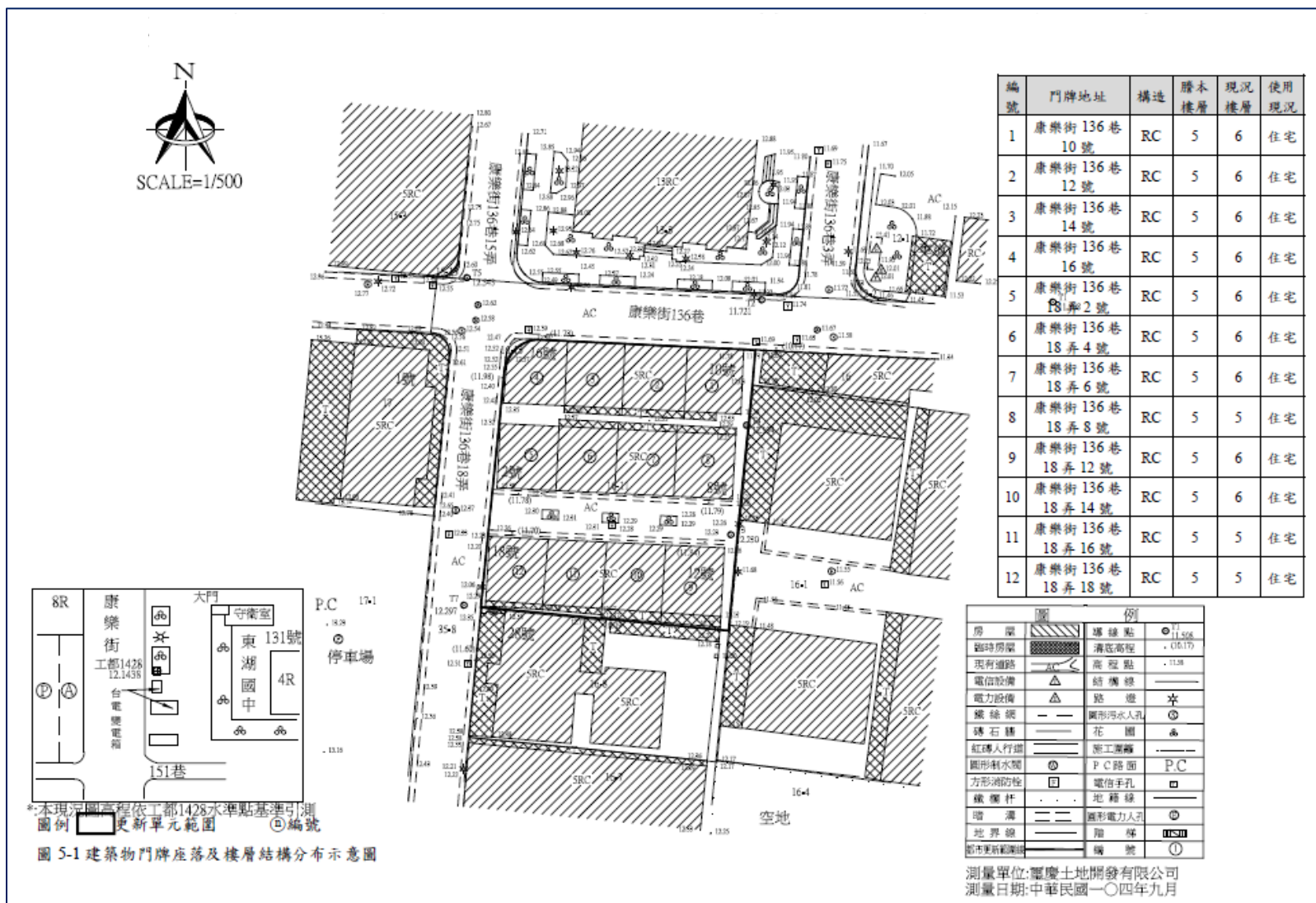
表5-3更新單元內土地權屬公私有狀況統計表

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

表5-4同意參與更新事業計畫統計表

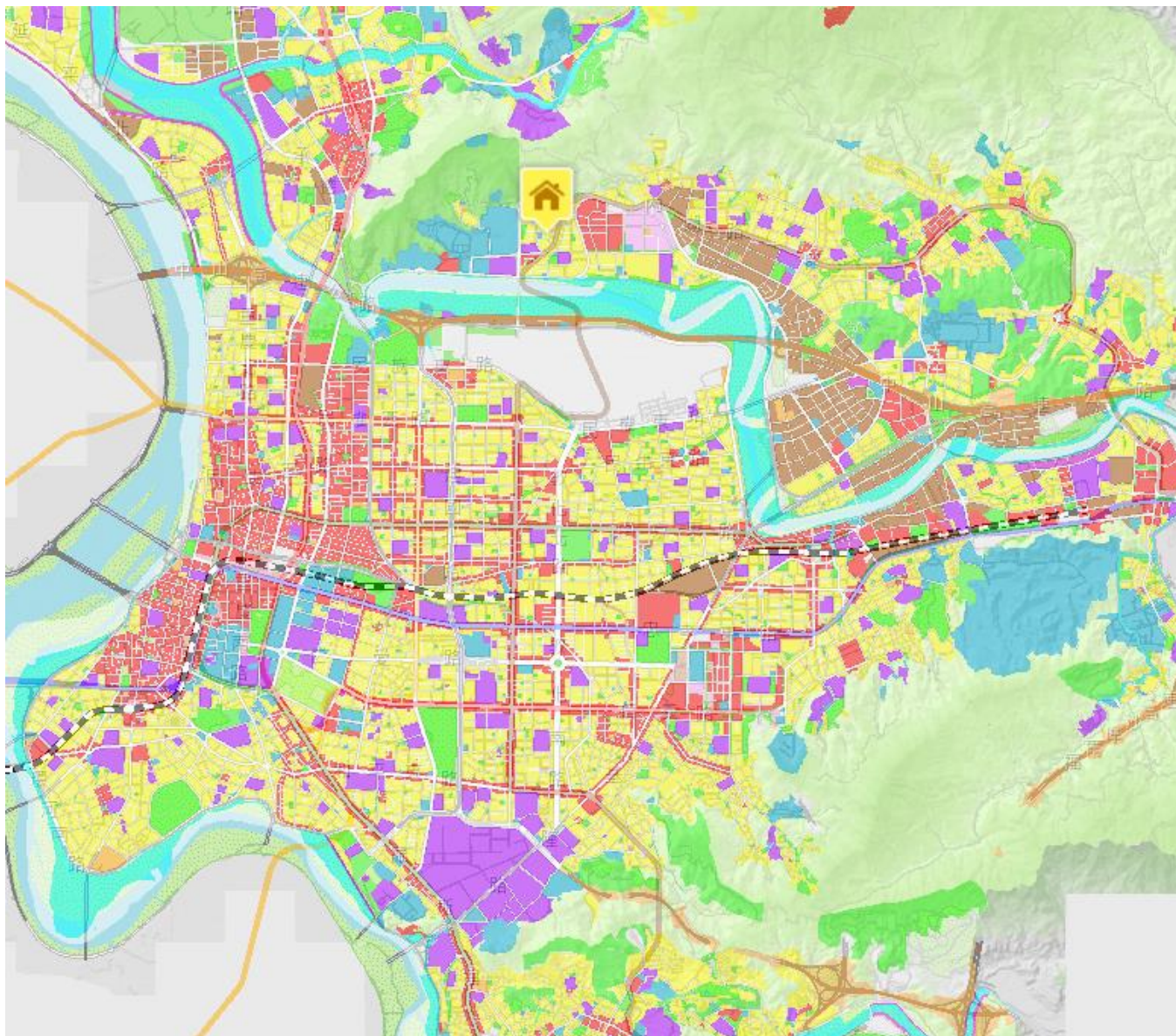
項目	土地部分		合法建物部份	
	面積(m <sup>2</sup> )	所有權人數(人)	面積(m <sup>2</sup> )	所有權人數(人)
全區總合(A=a+b)				
公有(a)				
私有(b=A-a)				
排除總和(c)				
計算總和(B=b-c)				
同意數(C)				
同意比例(%) (C/B)				
■ 註1：同意參與者詳附件冊都市更新事業計畫同意書。 ■ 註2：本表統計至○年○月○日報核當日為止。				

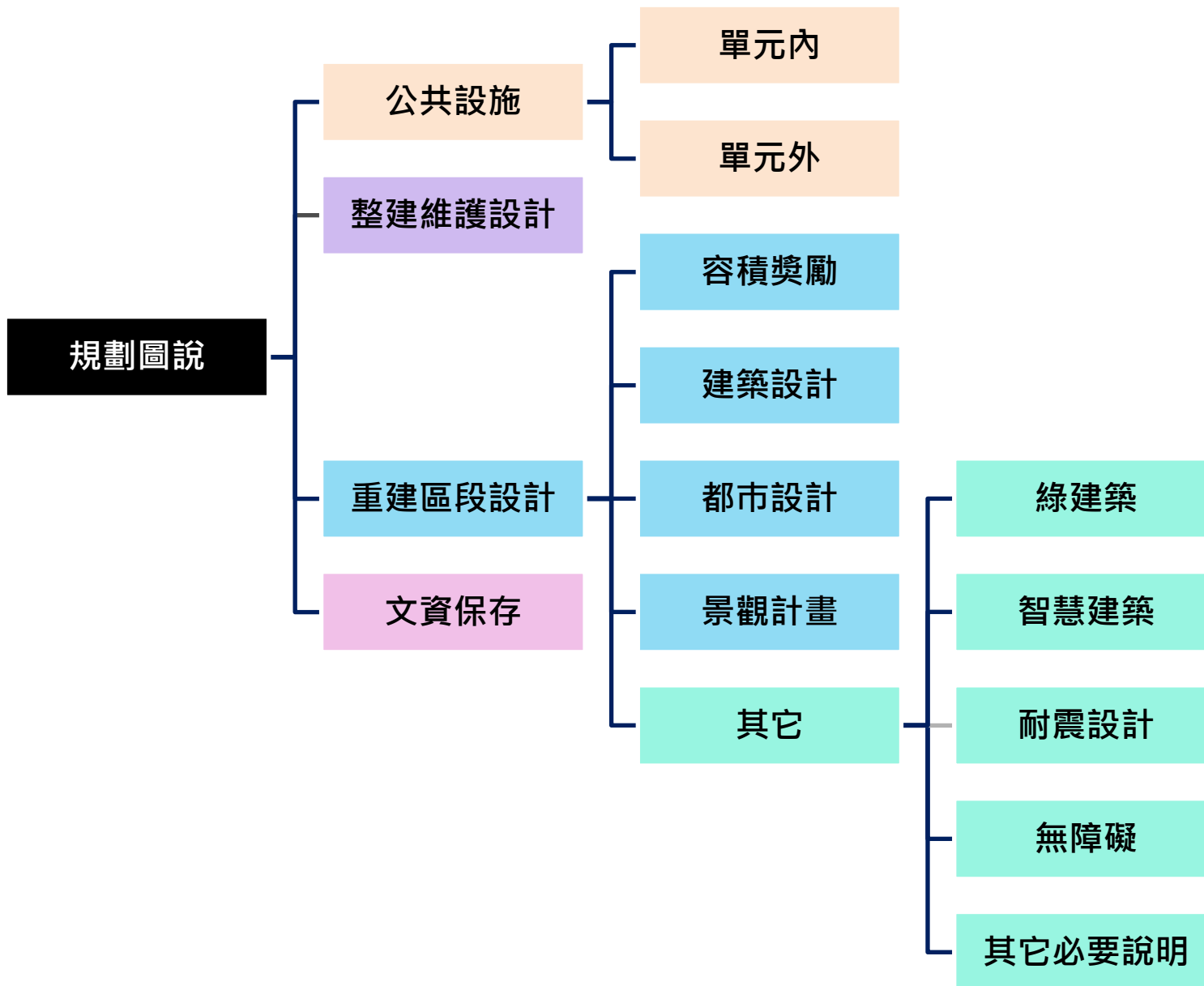
# 地上物分布狀況示意





# 相關都市計畫示意





# 都市更新建築容積獎勵辦法

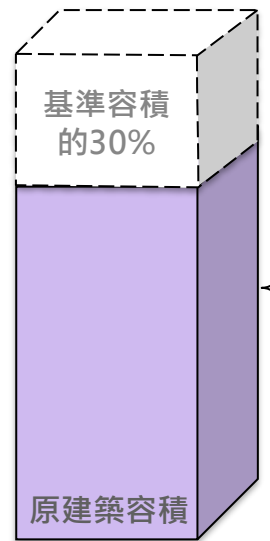
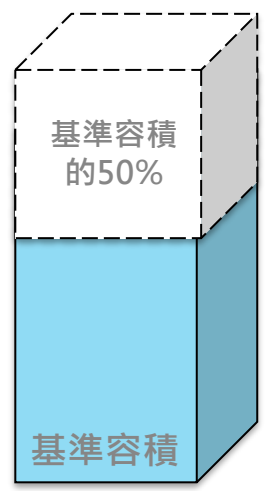
(108.5.15台內營字第 1080807765 號令修正)

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

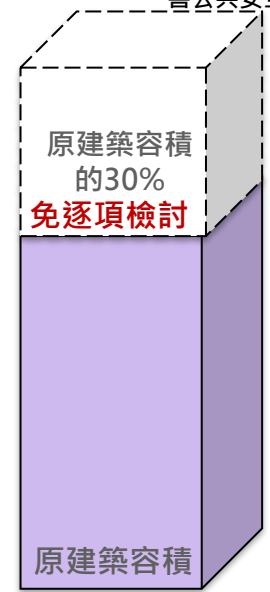
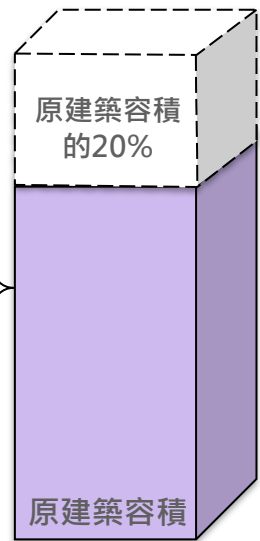
# (非策略性地區)容積上限：都市更新條例第65條

## 例

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



**實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其原建築容積高於基準容積**



高氯離子鋼筋  
混凝土或耐震  
能力不足明顯  
危害公共安全

\*:依都市更新耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全認定辦法

➢ 都更獎勵上限：  
3000 m<sup>2</sup> x 50% = **1500 m<sup>2</sup>**  
➢ 允建容積上限：  
3000m<sup>2</sup> + 1500 m<sup>2</sup>=4500 m<sup>2</sup>

➢ 都更獎勵上限：  
3000 m<sup>2</sup> x 30% = 900 m<sup>2</sup> **勝**  
➢ 允建容積上限：  
4000m<sup>2</sup> + 900m<sup>2</sup>=**4900 m<sup>2</sup>**

➢ 都更獎勵上限：  
4000 m<sup>2</sup> x 20% = 800 m<sup>2</sup>  
➢ 允建容積上限：  
4000m<sup>2</sup> + 800m<sup>2</sup>=4800m<sup>2</sup>

➢ 都更獎勵上限：  
4000 m<sup>2</sup> x 30% = 1200 m<sup>2</sup>  
➢ 允建容積上限：  
4000m<sup>2</sup> + 1200m<sup>2</sup>=5200m<sup>2</sup>



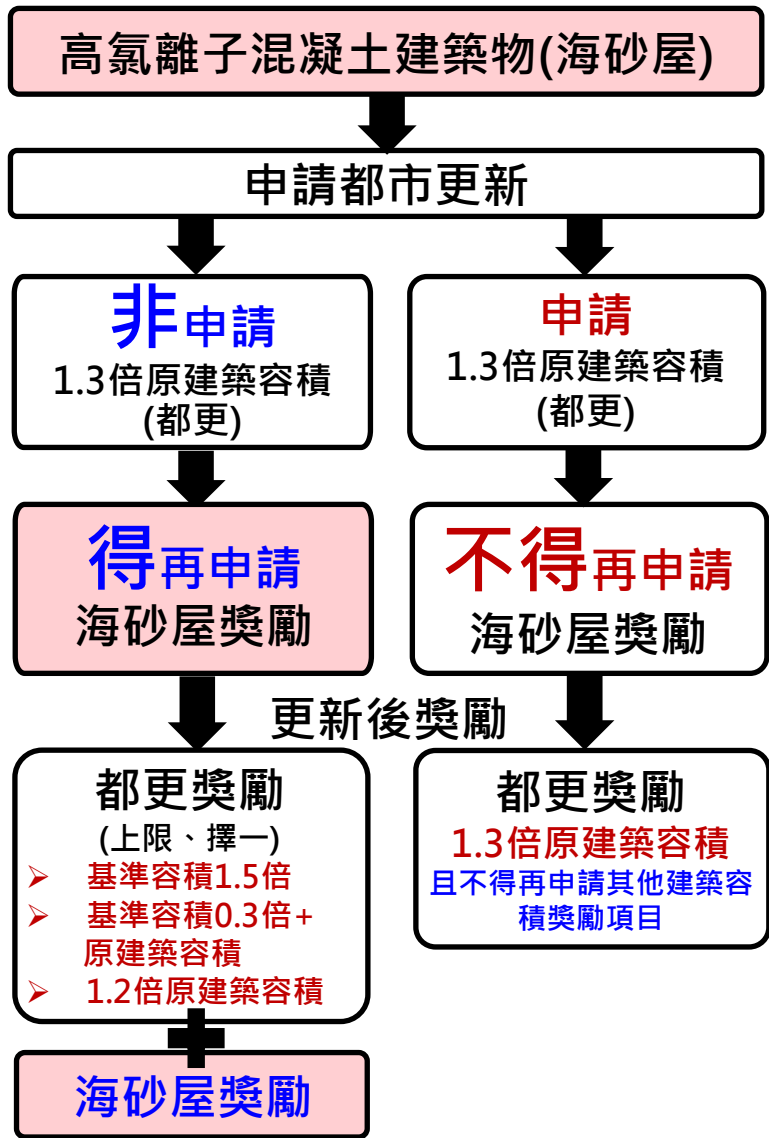
(非策略性地區)容積上限：都市更新條例第65條-有關臺北市高氯離子混凝土建築物

臺北市府都市發展局110年7月27日  
北市都授新字第1106013961號函

主旨：有關110年5月28日公布修正「都市更新條例」第65條規定疑義，請轉知所屬。

三、經查「都市更新條例」（以下簡稱更新條例）第65條第2項第2款（略以）：「二、前款合法建築物經直轄市、縣（市）主管機關認定屬高氯離子鋼筋混凝土.....：不得超過各該建築基地一點三倍之原建築容積。」，其規定係為鼓勵都市更新案範圍內高氯離子鋼筋混凝土建築物改建，故其獎勵上限優於同條第1項（略以）：「...；獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地一點五倍之基準容積，且不得超過都市計畫法第八十五條所定施行細則之規定。」之規定，洵屬明確。

三、鑒於「臺北市高氯離子混凝土善後處理自治條例」（以下簡稱高氯離子自治條例）第7條第2項所定放寬容積，與更新條例第65條第2項第2款規定專就高氯離子混凝土建築物給予容積獎勵上限之放寬對象一致。爰此，都市更新案範圍內高氯離子混凝土建築物依更新條例第65條第2項第2款規定申請「建築基地1.3倍之原建築容積」者，應不得再申請高氯離子自治條例第7條第2項（略以）：「...於一定期限內放寬原容積率或原總樓地板面積之百分之三十，...。」。



112.07.19修正臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例第七條：取消「一定期限內」

資料來源：社團法人臺北市都市更新整合發展協會/ 社區法令說明會簡報

(非策略性地區)容積上限：都市更新條例第65條-有關臺北市高氯離子混凝土建築物

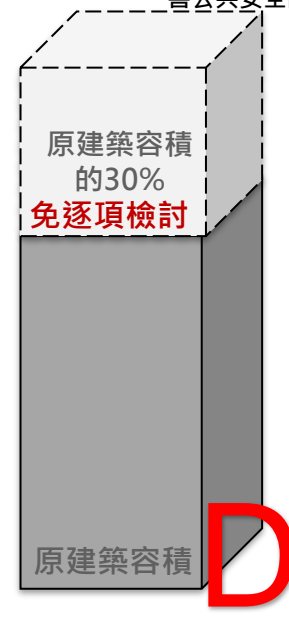
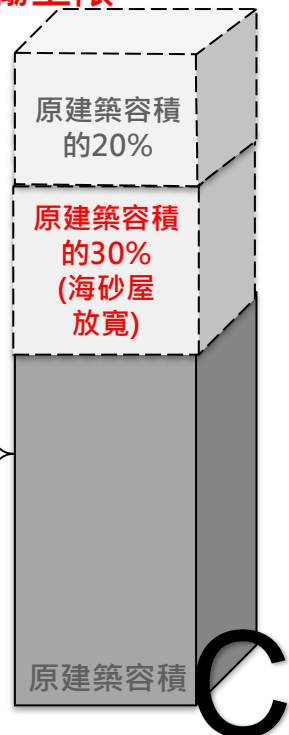
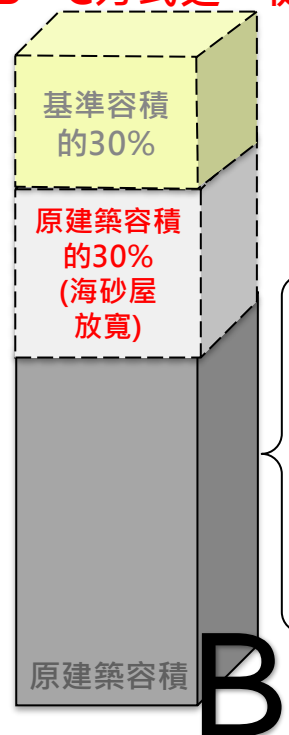
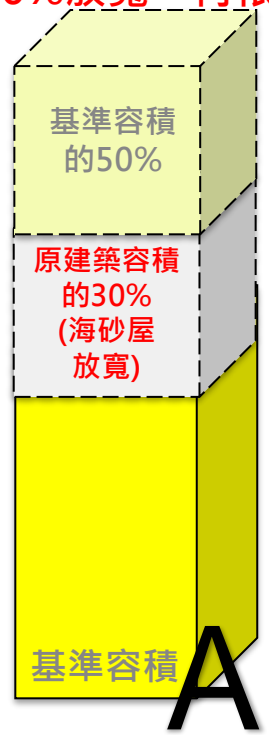
例

土地面積	1000m <sup>2</sup>
使用分區/容積率	住宅/300%
基準容積	3000m <sup>2</sup>
原建築容積	4000m <sup>2</sup>
高氯離子放寬	1200m <sup>2</sup>

高氯離子混凝土建築物

高氯離子鋼筋混凝土或耐震能力不足明顯危害公共安全

依「臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例」第七條申請原建築容積30%放寬，再依下列A、B、C方式之一檢討都更獎勵上限



實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其原建築容積高於基準容積

\*:依都市更新耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全認定辦法

都更獎勵上限：  
 $3000\text{ m}^2 \times 50\% = 1500\text{ m}^2$   
 允建容積上限：  
 $3000\text{ m}^2 + 1200\text{ m}^2 + 1500\text{ m}^2 = 5700\text{ m}^2$

都更獎勵上限：  
 $3000\text{ m}^2 \times 30\% = 900\text{ m}^2$   
 允建容積上限：  
 $4000\text{ m}^2 + 1200\text{ m}^2 + 900\text{ m}^2 = 6100\text{ m}^2$

勝

都更獎勵上限：  
 $4000\text{ m}^2 \times 20\% = 800\text{ m}^2$   
 允建容積上限：  
 $4000\text{ m}^2 + 1200\text{ m}^2 + 800\text{ m}^2 = 6000\text{ m}^2$

都更獎勵上限：  
 $4000\text{ m}^2 \times 30\% = 1200\text{ m}^2$   
 允建容積上限：  
 $4000\text{ m}^2 + 1200\text{ m}^2 = 5200\text{ m}^2$   
**不得再外加高氯離子放寬**



# 都更 + 海砂獎勵 > 2倍基準容積?

臺北市政府113年2月19日  
府授都規字第1133012023號函

主旨：有關貴協會函詢本市行政區都市計畫通盤檢討案內訂定總容積不得超過基準容積二倍上限之規定，是否包括依「臺北市高氯離子混凝土善後處理自治條例」第7條申請放寬法定容積率、原容積率或原總樓地板面積之百分之三十之獎勵一案，復如說明，請查照。

二、查本府為因應監察院糾正都市計畫容積缺乏總量管制，近年行政區都市計畫通盤檢討對建築基地申請都市更新容積獎勵、容積移轉、增額容積及其他容積獎勵之總容積陸續訂有累加上限，其中南港區、文山區、北投區、敦化南北路特定專用區及信義計畫地區等範圍規定（略以）：「本計畫區內之建築基地開發時各項容積獎勵加計容積移轉之總容積不得超過基準容積二倍。」（下簡稱二倍容積上限），依本府都市發展局108年7月25日北市都規字第1083063746函及本府111年4月7日府授都新字第11160081801號函（略以）：建築基地依都市更新條例申請容積獎勵之總容積已逾二倍者，不受都市計畫容積上限規定限制，惟不得再申請其他容積獎勵、容積移轉或增額容積，先予敘明。

三、惟考量高氯離子混凝土建築物及輻射污染建築物係主管機關為保障民眾生命、財產及公共安全，且高氯離子及輻射污染建築物具重建之急迫性，故為積極執行此類建築重建時，該二倍容積上限之檢討方式為：建築基地依都市更新條例規定申請重建時，如另依「臺北市高氯離子混凝土善後處理自治條例」或「臺北市輻射污染建築物事件善後處理自治條例」申請容積獎勵者，得於二倍容積上限內先核算該高氯離子、輻射污染建築物容積獎勵，再依都市更新條例第65條第1項或第2項之規定累加都市更新容積獎勵。加計都市更新容積獎勵後已逾基準容積二倍者，依本府111年4月7日府授都新字第11160081801號函，不受都市計畫容積上限規定限制。惟不得再申請其他容積獎勵、容積移轉或增額容積。

# 都更獎勵v.s都計上限

臺北市政府111年4月7日  
府授都新字第11160081801號函

主旨：關於都市更新建築容積獎勵上限與都市計畫競合時之執行原則，請查照。

- 二、按都市更新條例（以下簡稱本條例）第65條第1項規定，都市更新事業計畫範圍內之建築基地，得視都市更新事業需要，給予適度之建築容積獎勵；獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地1.5倍之基準容積，且不得超過都市計畫法第85條所定施行細則之規定。同條第2項規定，有所列各款情形之一者，其獎勵後之建築容積得擇優辦理，不受前項後段規定之限制。
- 三、復按內政部營建署99年9月30日台內營字第0990807669號令示，都市計畫取得容積獎勵係依相關法律（如都市更新條例、大眾捷運法等）所定之程序，由各該目的事業主管機關審核給予獎勵容積，有關都市計畫主要計畫中有基準容積及各項獎勵容積加總後之總容積上限規定者，仍不得以該主要計畫規定內容，逕予限縮各該目的事業主管機關基於相關法律授權審核給予獎勵容積之權力，各直轄市、縣（市）政府仍應依照都市更新條例及都市更新建築容積獎勵辦法相關規定進行實質審核。
- 四、是以，依上開令旨，實施者依本條例所定之程序申請並由本府審議給予獎勵容積，不受都市計畫規定之限制，至都更獎勵後之建築容積上限，依本條例第65條第1項或第2項之規定辦理。

# 臺北市都市更新建築容積獎勵辦法 - 容積獎勵

112.9.18修正

依直轄市、縣(市)自治法規給予之建築容積獎勵不得超過各該建築基地零點二倍之基準容積。

註：沿街面：都市計畫道路、公共設施或指定建築線之既成巷道。

項目	條件		獎勵上限	細項/應遵行事項		
建築 規劃 設計	(一)	1 建築物鄰8m以下道路境界線退縮	3% (5項以上)	自人行道及高度比檢討範圍外起算，一側退縮2m以上 最小淨寬達2m以上者 最小淨寬達2.5m以上可設置喬灌木及草坪及合理放置街道傢俱 其他法令、都計、土管規定留設者，須留設法定規定以上始得申請		
		2 建築物與鄰地境界線距離平均寬度達3m				
		3 留設寬度4m以上供公眾通行之通道且兩端均銜接公設用地或道路 (依法不得廢止或改道之現有巷道不得申請)			2% (4項)	任一邊最小淨寬達8m以上，且長寬比不得超過3 留設法空後另增設無償提供公眾使用對外開放
		4 集中設置開放空間廣場200m <sup>2</sup> 以上 (住宅區不適用)				
		5 建築物地面層鄰接公共空間側留設供公眾使用之挑高半戶外空間			1% (3項)	樑下淨高達6m以上、面積36m <sup>2</sup> 以上、任一側最小淨寬6m以上、長寬比不得超過3 位於商業區應設置於街角
		6 建築物斜對角距離平均未超過45m				倘超過45m以設計規劃建物立面避免形成連續性牆面
	(二)	設置雨水流出抑制設施 - 達法定雨水貯留量二倍以上	1%			
	(三)	面臨沿街面(註)留設供人行走之地面道路或騎樓 - 各部分淨寬度均達2m以上至6m以下	•供人行走地面道路依留設面積 •留設騎樓依留設面積之1.8倍	具延續性並配合周遭街廓整體考量，無遮簷部分滲透設計(建築師簽證) 其他法令、都計、土管規定留設者，須留設法規以上始得申請		
	(四)	符合審議會歷次會議通案重要審議原則 - 建築設計類	3%	建築設計類別全部審議原則		
	(五)	屋頂平臺及立面垂直綠化 達各類建築基地綠覆率	2倍以上 1.8倍以上未滿2倍 1.6倍以上未滿1.8倍	4% 3% 2% 擇一適用	依臺北市新建建築物綠化實施規則 屋頂平臺及立面垂直綠覆面積占總線覆面積1/2以上者	
改善 都市環境	協助基地同街廓或毗鄰街廓騎樓、無遮簷人行道整修順平		0.25% (一棟建築物)	取得土地建物全體所有權人同意施作及自行維護管理文件 毗鄰街廓指基地所有座落街廓相鄰計畫道路之對側街廓		
新技術 應用	提供充電汽車及機車停車位數-法定停車位百分之三		1%			
促進 都市 更新	(一)	提供經費予本市都市更新基金	依公式	獎勵容積=(基金金額)/(事計報核日當期建築基地平均公告土地現值x0.7)		
	(二)	四、五層合法建築物屋齡30年以上無電梯或法定停車位低於戶數7/10者	2%、4% (依建物基地)	擇一適用 依該棟建物坐落建築基地基準容積 2%(四樓)、4%(五樓)		

# 拆遷安置計畫

## ► 地上物拆遷計畫

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

### ◆ 預計拆遷時程

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

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



# 拆遷安置計畫

## ▶ 合法建築物補償與安置

### ◆ 拆遷補償費：

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

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

實施者代為拆除，須扣除拆除費用

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

都市更新條例§ 50：「權利變換前各宗土地、更新後土地、建築物及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委任三家以上專業估價者查估後評定之。...(略)

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

# 拆遷安置計畫

## ➤ 合法建築物補償與安置

### ◆ 拆遷安置費

- **定義：**因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，致使原合法建築物之住戶、營業行為無法繼續居住或營業，而須另覓場所，至更新後建築物完成再行遷回，必須補貼其租金及搬遷費用。
- **計算方式 =  $\Sigma$ 住宅拆遷安置費 $i$  +  $\Sigma$ 營業拆遷安置費 $i$  + 其他安置費。**
  - (1)住宅拆遷安置費 $i$  =  $\Sigma$ 居住面積 $i$  × 住宅租金準水準 × 安置期間。
  - (2)營業拆遷安置費 $i$  =  $\Sigma$ 營業面積 $i$  × 營業租金準水準 × 安置期間。
  - (3)其他安置費 = 由實施者依需要或有關法規規定，編列必要費用。
- **名詞定義：**
  - 居住面積：係以**謄本登記**或**測量所得**合法建築物面積或**實際居住面積**為依據。
  - 住宅租金水準：由實施者委託**專業估價者**查估更新單元現地租金水準。
  - 安置期間：以更新期間+6個月。
  - 營業面積：由實施者依原現況實際面積委託測量技師測量查估。
  - 營業租金水準：由實施者委託專業估價者依當地實際租金額度查估。

# 拆遷安置計畫

## ➤ 其他土地改良物之補償

### ◆ 拆遷補償費：

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

以協議合建方式實施者，拆遷補償費用，得由雙方協議之。

以權利變換方式實施者，由實施者委託鑑價機構查估後評定之。

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

實施者代為拆除，須扣除拆除費用

# 拆遷安置計畫

## ➤ 占有他人土地之舊違章建築戶之補償

### ◆ 臺北市-舊違章定義：

民國77年8月1日以前之舊有違章建築(由縣(市)主管機關認定之。)

### ◆ 處理方式：

- 一、採現金補償者：補償金額依處理方案內容核實提列，應檢具相關證明文件(協議書)並經審議會審議通過為準。
- 二、採異地安置者：異地安置成本以協議書或合約為準，應檢具相關證明文件並經審議會審議通過為準。
- 三、採現地安置者：不列計本項費用。

安置面積，依109年人口普查報告臺北市平均每戶住宅樓地板面積，以94.5<sup>m</sup>為上限。



# 實施方式及有關費用分擔

## ➤ 重建區段實施方式

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

## ➤ 有關費用分擔

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

# 選配原則

## 案例

1. 公有土地所有權人依公有土地法令規定與函覆意見，辦理建築規劃與擬訂房屋及汽機車位優先選配原則。
2. 一樓所有權人依**原建物位置**優先選配新建物**相對位置之一樓物件**，其餘所有權人將依個人所有權價值相近者選配房屋及車位，並以一戶一車位為原則。
3. 受配人選擇之房屋及車位權值不得超過**可分配權值110%為上限**為原則，並依最後選定之分配位置單價計算差額互相找補。
4. 如有二人以上選配同一位置之房屋或車位，或未於期限內提出書面申請分配之土地所有權人及權利變換關係人則以公開抽籤為準。
5. 若欲與他人合併權值以申請分配房地及車位  
於申請分配期間填具「更新後合併分配協議書」，填寫欲分配比例，如未填寫，  
(1)將依每位合併受配人權值比例佔合併總權值比例，持分受配房地及車位。  
(2)依都市更新權利變換變換實施辦法第18條規定，**更新前原土地或建築物如經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配。**

# 選配原則

案例

6. 權利變換範圍內土地所有權人及合法建築物所有權人於權利變換後未參與分配、**不願意或不能參與分配者，則領取補償金。**
7. 本案將依內政部100.12.7台內營字第1000810535號（略以）：「...土地所有權人超額選配致造成其他所有權人須參與抽籤一節，按都市更新權利變換實施辦法第11條有關未於都市更新事業計畫表明分配方式者，得自行選擇。但同一位置有二人以上申請分配時，應以公開抽籤方式辦理之規定，係針對應分配部分選配位置之規範。本案於應分配外，與實施者合意另為選配部分，非屬上開辦法第11條但書應公開抽籤之適用範圍，其超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，不宜併同抽籤處理，...。」**(超額選配)**
8. **公司共有選配注意事項**(內政部102年4月16日內授營更字第1020804206號函)
  - (1)公司共有人間**有不同意見無法自行協調一致者**，則以公開抽籤方式分配之。
  - (2)更新後獲配之房地，於**公司共有關係存續期間，仍應維持其公司共有狀態。**

# 公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則

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

## 一、財政部國有財產署北區分署(公有土地管理機關)(書面意見)

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

正本

財政部國有財產署北區分署 函

三、依選配資料所載，本署更新前權利價值新台幣(下

第1頁 共2頁

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

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

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

# 權利變換內容概要

估價者委任、財務計畫觀念、權利價值分配、選屋及找補原則

# 法令依據

## 權利變換實施辦法第3條(摘錄)

### 權利變換計畫應表明之事項如下：

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

# 權利變換計畫內容

## 背景現況

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

## 規劃設計

- 更新後土地使用計畫
- 公共設施設計施工基準

## 財務計畫

- 拆遷補償費用
- 舊違章戶處理
- 權利變換所需費用

## 權值計算

- 更新前後權利價值查估
- 共同負擔

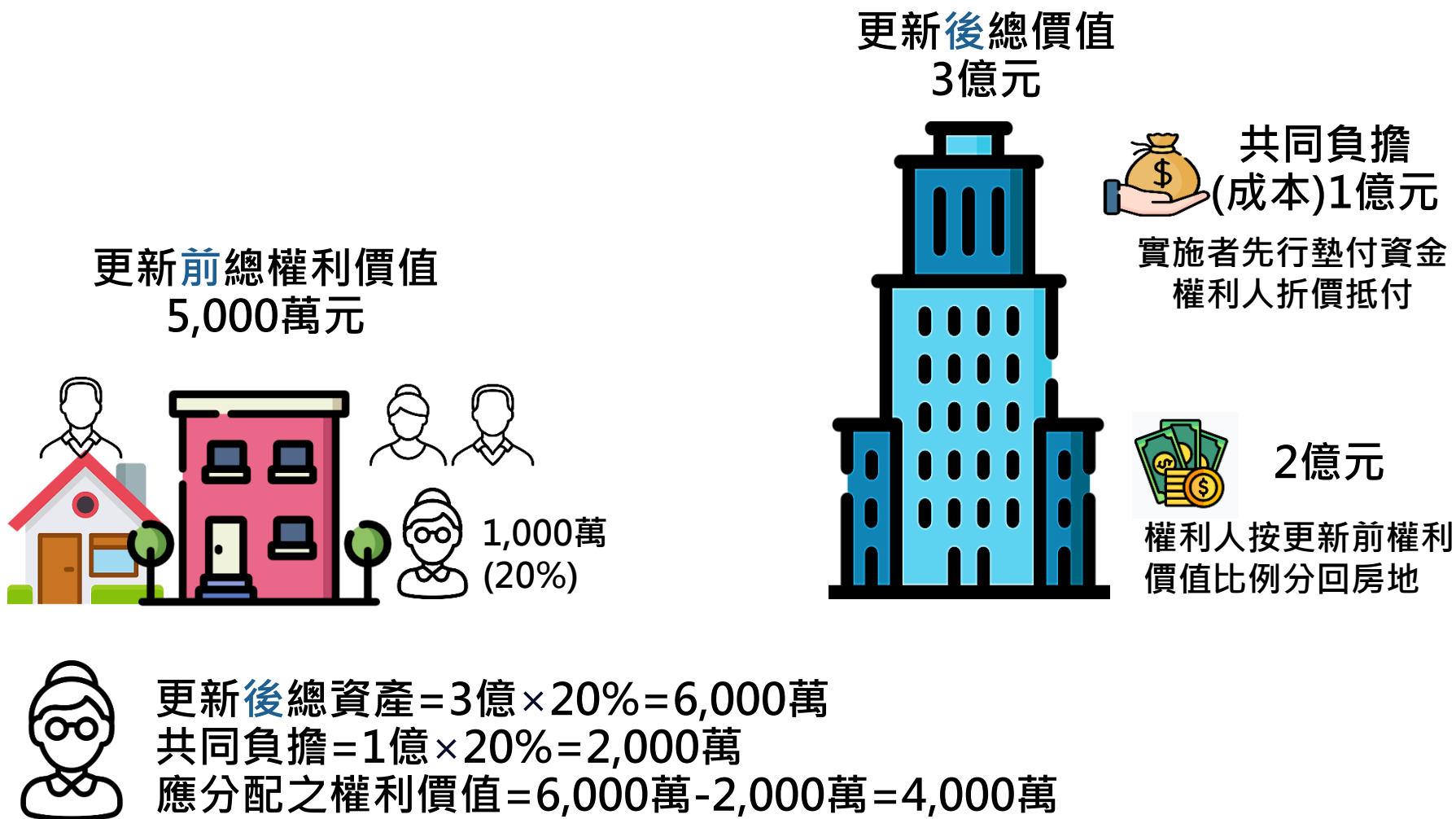
## 分配結果

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

## 其他事項

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

# 權利變換基本觀念





# 專業估價者委任

## ➤ 委任內容

### ◆ 更新前

1 各宗土地權利價值及土地所有權人之權利價值及比例。(都更條例\$50)

2 因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，其價值或建築物之殘餘價值(都更條例\$57)

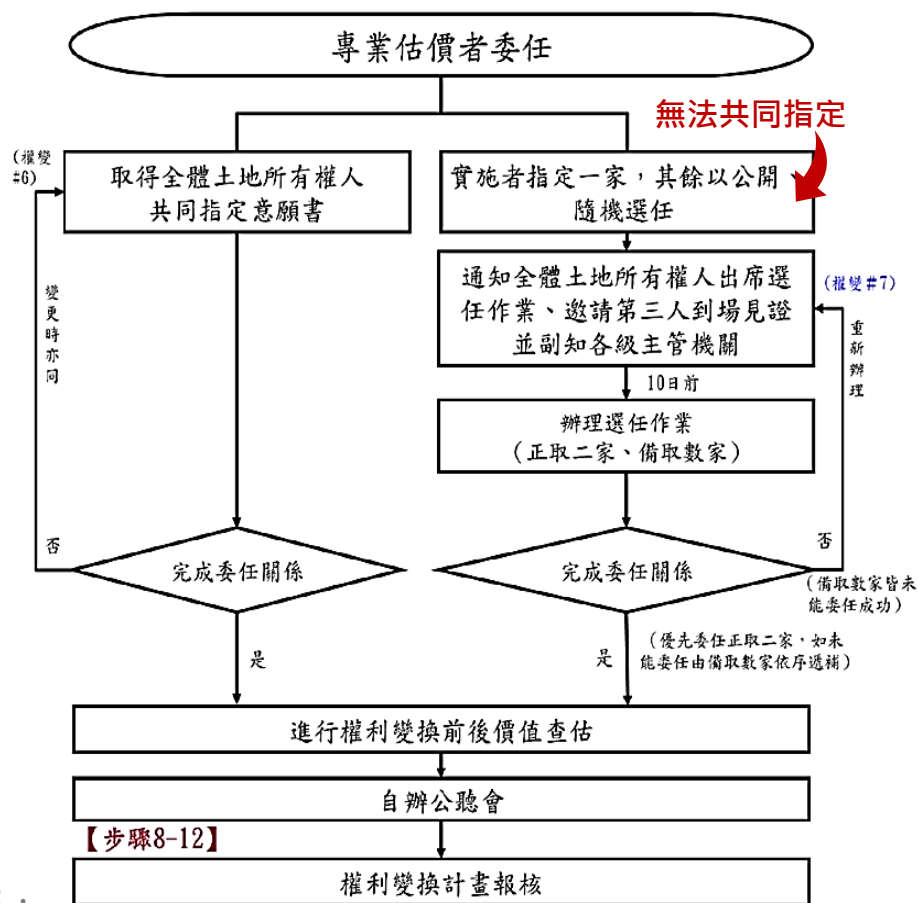
3 合法建築物所有權之權利價值及地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約價值(都更條例\$ 60)

### ◆ 更新後

1 各更新後建築物與其土地應有部分價值(權變實施辦法\$3)

- 估價基準日：依「都市更新權利變換實施辦法」\$13，應由實施者定之，其日期限於權利變換計畫報核日前6個月內。


## ➤ 委任流程圖(都更條例\$50)



- 依最新基隆市都市更新權利變換專業估價者建議名單進行隨機選任

# 專業估價者之鑑價結果選定

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

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

## 110年1月15日臺北市政府修正發布「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」1/8

總項目	項目	細項	說明		
壹、 工程費用	一、 重建 費用 (A)	(一)拆除工程(建築物拆除費用)	拆除面積x依構造樓層別之拆除單價 (僅針對更新前範圍內未提列拆遷補償費之無主屋等建物及土地改良物)		
		(二)新建工程	1.營建費用(含公益設施)	總樓地板面積x工程造價+公益設施 依結構、樓層、建材設備等級訂定營建單價	
			2.特殊因素費用	特殊因素之綠建築設施費用，須出具估價單，並僅得提列一般設備價差 委外審查項目須就合理性納入說明	
		(三)其他必要費用	1.鑑界費用	更新前地號數x4000元/筆 更新前土地鑑界複丈、地政機關收取行政規費	
			2.鑽探費用	鑽探孔數x75,000元/孔 鑽探孔數依建築技術規則建築構造篇第65條	
			3.鄰房鑑定費	鑑定範圍內之戶數x鑑定費(元/戶) 基礎底部開挖深度之4倍作為鑑定範圍之半徑	
			4.外接水、電、瓦斯管線工程費	更新後戶數x75,000元/戶	
			5.相關基金	5-1公寓大廈管理基金	工務局收取照價規費之工程造價x累進費率 公寓大廈管理條例施行細則第5條核計
				5-2公共開放空間管理維護基金	獎勵樓地板面積x工程造價金額25% 臺北市綜合設計公共開放空間設置及管理維護要點10核計
				5-3其他	相關法規規定內容核計，並應於公寓大廈管理規約中說明 例如：綠建築維護費、容積移轉公共基金等
			6.建築相關規費	工務局收取照價規費之工程造價x1/1000 建築法第29條規定建物造價1/1000	
		7.相關委外審查之費用	依相關規定委外相關單位審查之費用 例如：深開挖、高樓層、地質敏感、綠建築證書、智慧建築證書、無障礙住宅建築標章、耐震設計標章等		
8.其他	其他特殊情形應屬所有權人負擔且經審議會決議者				

資料來源：社團法人臺北市都市更新整合發展協會709專案辦公室\_法令說明會簡報

# 建築規劃及建材設備等級與更新成本費用的提列規定摘要

113年2月7日「臺北市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項」(113年3月1日生效)

## ※適用原則

- 113年3月1日後報核原則應採用113年版。生效日前以110年版召開自辦公聽會者：
  - 欲改採113年版本報核：應比照自辦公聽會辦理說明會向所有權人說明修正前後差異。
  - 欲維持110年版本報核：應說明會修正前後差異，並提請後續審議程序討論。
- 113年3月1日前已報核原則應採用110年版，欲採用113年版者，應依以下原則：
  - 尚未辦理公開展覽：公展前逕行修正計畫書，並應比照自辦公聽會辦理說明會向所有權人說明修正前後差異。
  - 已辦理公開展覽：依「臺北市都市更新案自提修正幅度過大處理方式」辦理。
  - 事權併送：改以分送方式辦理，事業計畫依「自提修正幅度過大處理原則」辦理或撤案重新申請報核。

構造別	鋼骨造 SC		鋼骨鋼筋混凝土 SRC		鋼筋混凝土造 RC	
	第二級 中高級	第三級 高級	第二級 中高級	第三級 高級	第二級 中高級	第三級 高級
1-5層					34,300	42,900
6-10層	54,700	66,200	52,800	63,700	43,900	55,000
11-15層	59,200	71,600	56,500	69,000	49,300	61,700
16-20層	69,100	83,400	62,600	76,300	53,600	67,800
21-25層	76,100	92,100	68,700	83,500	59,000	73,600
26-30層	80,400	98,100	73,300	88,500	單位：元/平方公尺 總樓地板面積不含遮陽板、 陽台、屋簷、雨遮或花台面積	
31-35層	83,900	102,400	76,400	92,900		
36-40層	87,600	106,600	80,400	97,200		
41層樓以上	90,300	109,900				

備註1.本建築物工程造價標準單價表之物價基準日為112年11月。

備註2.地下層加成計算、高度加成計算及物價指數調整另行計算。

備註3.本標準單價表之單價已包含綠建築標章合格級及建築技術規則建築設計施工編第46-6條中有關分戶樓板隔音構造。

備註4.本表單價不包含耐震標章特別監督人費用。資料來源：社團法人臺北市都市更新整合發展協會709專案辦公室\_法令說明會簡報

# 工程造價-建材設備等級認定

各級工程造價提列時，須符合下列規定以作為是否符合該級建材設備自評原則

各級建材設備 七個必要項目	1.外觀牆面\ 2.牆面(含踢腳板)\ 3.地坪(含門檻)\ 5.門窗設備\ 9.停車設備\ 10.電氣設備\ 11.通風工程及空調設備
應有四項以上 達該級建材設備	4.平頂\ 6.電梯設備\ 7.浴室設備\ 8.廚具設備\ 12.景觀工程\ 13.門禁管理及保全監控系統\ 15.視訊及網路設備
例外項目	14.消防設備

(一)地下層加成：地下超建層數愈多，愈往下之層數，其該樓層加計之造價比例愈高。

建物地上層及其地下層數	各超建樓層之實際面積按核列地面層以上認列單價依下述算式加計造價
1.地上層1層至6層建築物 其地下超過1層	1.超建第1層部份，該層加計造價30%
2.地上層7層至15層建築物 其地下超過2層	2.超建第2層部分，該層加計造價40%。
3.地上16層以上建築物 其地下超過3層	3.超建第3層部分，該層加計造價50%。
	4.超建第4層(含)以上部分，該層加計造價60%。

(二)地上層加成：樓層高度以4M為主，每超過0.1M該層增加造價1%計算。

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

(三)智慧建築調整率：

智慧建築等級	銅級以下	銀級	黃金級以上
調整率(%)	0.70%	1.70%	3.85%

※建築物之智慧建築增量調整率計算，應依據建築物工程造價標準單價計算，以智慧建築標章各等級之調整率進行編列。

資料來源：社團法人臺北市都市更新整合發展協會709專案辦公室\_法令說明會簡報

## (四)特殊因素得提高工程造價包含項目(依審議會審議核定為準)

依工程造價要項提列特殊費用時，**原則採固定單價提列**，**有其他特殊情形者仍應將所提特殊因素項目之施作必要性及提列費用合理性委託機關、團體審查，供審議會審議之參考**

- 1.特殊大地或基礎工程(含地質改良，不含一般基樁)。
- 2.特殊設備及工法或行政單位要求。

特殊設備名稱	噸數級距	參考單價
速度型制震器	50噸至75噸	292,000元/組
	75噸至100噸	390,500元/組
動力驅動停車設備二段橫移式	112,900元/部	
動力驅動停車設備倉儲式	395,000元/部	

- 3.因應法令變動之項目。
- 4.其他經審議會、幹事會、權利變換計畫審查小組、專案小組或專案會議認為有必要者。如大樹保護及遷移費用、環境監測費、鋼骨造及鋼骨鋼筋混凝土造41層樓以上之樓層、鋼筋混凝土造26層樓以上之樓層、鋼骨造及鋼骨鋼筋混凝土造6層樓以下之樓層。

資料來源：社團法人臺北市都市更新整合發展協會709專案辦公室\_法令說明會簡報



## 110年1月15日臺北市政府修正發布「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」2/8

總項目	項目	細項	說明
壹、 工程費用	二、 公共設施 費用 (B)	(一)公共設施用地捐贈本市土地成本	更新事業計畫報核日之當年期土地公告現值×1.2倍 指更新單元外周邊之公共設施用地
		(二)公共設施用地地上物拆遷補償費	拆遷面積×重建單價基準(依結構、樓層、等級分類) 補償金額由實施者委託專業估價者查估後評定之。
		(三)公共設施工程開闢費用	公共設施開闢面積×開闢單價(每平方公尺) 依提列總表各施作項目對應費用標準認列。
		(四)公共設施管理維護經費	經與公共設施管理機關協議、確認同意後，依約定額度提列
	三、 相關申請 建築如經 獎勵所支 付之費用 (C)(屬金 錢部分)	(一)協助附近市有建築物進行整建及 維護事業所需相關費用	經各該市有建築物管理單位同意後由實施者核實提列
		(二)公益設施管理維護基金	依臺北市都市更新自治條例第24提規定， 經與公益設施主管機管協議、確認同意後， 依捐贈公益設施或管理維護基金契約書額度提列
		(三)捐贈臺北市都市更新基金	經主管機關協議、確認同意後，依約定額度提列

資料來源：社團法人臺北市都市更新整合發展協會709專案辦公室\_法令說明會簡報

## 110年1月15日臺北市政府修正發布「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」3/8

總項目	項目	細項	說明	
貳、權利變換費用(D)	一、規劃費	(一)建築師規劃設計 (建築設計、監造)	工務局收取照價規費之工程造價×累進費率 依臺北市建築師公會建築師酬金標準計算，或依實際合約額度提列並檢具合約影本	
		(二)都市更新規劃費	單元劃定(申請自劃更新單元、事業概要) +計畫擬訂(事權併送或協議合建或其他方式)+計畫執行與成果報核 另有特殊情況加計(例如：事權分送、涉及多項審議等)	
		(三)不動產估價 (含技師簽證費)	[40萬元+(A更新前須估算區分建物價值筆數+B更新前土地筆數+C更新前主建物筆數)×D (A+B+C筆數合計小於100(含)則D=0.5；若大於101(含)，則超過101部分D=0.45)]×3家；領銜機構為上述費用加計30%為選定費用 另有特殊情況加計服務費 (參考不動產估價費審議認列標準)	
		(四)更新前測量費用 (含技師簽證費)	參考內政部訂定之「土地複丈費及建築改良物測量費標準」認列	
		(五)其他規劃簽證費用	以實際合約金額認列，並應檢具合約影本 例如：技師及相關專業部分、都市計畫變更、環境影響評估、捷運影響評估等	
	二、土地改良物拆遷補償及安置費用	(一)拆遷補償費	1.合法建築物	1.以權利變換方式實施：由實施者委託專業估價者查估後評定之。 2.以協議合建方式實施：得由雙方協議之。
			2.其他改良物	同合法建築物拆遷補償費之提列說明 指合法建物增建部分(如頂樓加蓋、違法增建等)、非占有他人舊違章建物(多屬未辦理保存登記者)或無法歸類於合法建築物之其他土地改良物
		(二)拆遷安置費 (合法建築物)	房屋(居住、營業)面積×租金水準×安置期間 租金水準：由實施者委託專業估價者查估後評定之	
	(三)占有他人土地之舊違章建築戶處理方案費用	1.現金補償者：依處理方案內容核實提列，檢具相關證明文件(協議書)經審議會通過 2.異地安置者：成本以協議書或合約為準，檢具證明文件 3.現地安置者：不列計本項費用。 舊有違章建築戶於事業計畫報核後核定前已有和解筆錄且經法院判決應拆屋還地者，原則不得納入舊違章處理費用及申請獎勵。(107.9.17審議會第343次會議決議)		
	三、地籍整理費用	原則以更新後每戶20,000元計列 +加地政機關行政規費+信託登記及塗銷信託作業代辦費		
	四、其他必要之費用	前述費用外，其他特殊情形應屬所有權人負擔且經審議會決議者。		

資料來源：社團法人臺北市都市更新整合發展協會709專案辦公室\_法令說明會簡報



## 110年1月15日臺北市政府修正發布「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」4/8

總項目	項目(細項)	說明
參、申請容積移轉所支付之費用(E)	一、容積購入費用	<p>1.容積代金：臺北市政府核定之容積代金額度</p> <p>2.私有未徵收之公共設施保留地、本市歷史建築所定著之私有土地、古蹟、大稻埕歷史風貌特定專用區容積等：實際支付成本證明文件(如：合約)</p> <p>應檢附<u>容積移轉前、後效益分析</u>，含：全案、地主及實施者</p>
	二、委辦費	實際支付證明文件(如：合約)
肆、都市計畫變更負擔費用(F)		<p>依都市計畫規定核實提列</p> <p>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。</p>

資料來源：社團法人臺北市都市更新整合發展協會709專案辦公室\_法令說明會簡報

總項目	項目(細項)	說明
伍、貸款利息(G)		貸款利息=(1)+(2)+(3) (1)〔拆遷補償費+申請容積移轉費(E)〕×貸款年利率×貸款期間 (2)〔重建費用(A)-相關基金+公共設施費(B)+申請建築容積相關費(C)+權利變換費(D)+都市計畫變更負擔費用(F)-拆遷補償費〕×貸款年利率× <u>貸款期間</u> ×0.5 (3)〔申請容積獎勵繳納保證金〕×貸款年利率×貸款期間 <b>貸款年利率【自組更新會、代理實施者：得全部融資】</b> 自有資金比例30%×「郵政儲金一年期定存利率」+融資比例70%×「五大銀行平均基準利率」
		<div style="border: 1px dashed black; background-color: yellow; padding: 5px; display: inline-block;">             僅自組更新會、代理實施者始得提列。           </div>

**貸款期間計算**=權利變換計畫核定後至開工+更新期間+取得使用執照後至產權登記完成

權利變換計畫  
核定後至開工

6個月

若有特殊因素而造成程序較久者，應提出相關說明及依據。【例如】  
 ※審查類：捷運限建範圍內建築物審查、綠建築候選證書、智慧型建築標章、其他...等。  
 ※既有建物拆除類：既有大樓或地下連續壁拆除等。

更新期間  
以開工之日起算至取得使用執照

類型/工期  
地下層：  
每層2.5個月  
地上層：  
每層1.2個月

※倘期因「施工困難、特殊構造設計或其他」而造成實際工期較長時，應提出說明及相關佐證資料後經審議會同意方可提列。  
 ※另若有採特殊工法(雙順打、逆打)者，則更新期間應提出差異檢討並增減工期。

取得使用執照後至產權登記完成

6個月

※實施方式若非權利變換者，本項目以3個月計列。  
 ※戶數較多時得視個案情況提請都更審議會討論。

取得使用執照  
前至取得標章

12個月

※申請容積獎勵繳納保證金利息計算期程為繳納保證金後至取得標章日為止。本項目以不超過12個月計列。應於事業計畫之實施進度及相關章節載明)

資料來源：社團法人臺北市都市更新整合發展協會709專案辦公室\_法令說明會簡報

總項目	項目(細項)	說明
	印花稅 承攬契據 讓受不動產契據	<p>[ 營建費用 + 特殊因素費用 + 鑽探費用 + 鄰房鑑定費 + 公共設施開闢成本 + 規劃費 ( 建築師規劃設計費、都市更新規劃費用、估價費用、更新前測量費用、調查費、其他規劃簽證費用 ) + 地籍整理費用扣除行政規費 + 申請容積移轉所支付之費用 ] × 1%。</p> <p>支付予政府機關之行政規費及營業稅無課徵印花稅，應予扣除。</p> <p><b>實施者分回之不動產 ( 土地公告現值 + 房屋現值 ) × 1%。</b></p> <p>註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 ( 不含公共設施用地部分 ) 。</p> <p>註2：更新後實施者獲配房屋現值 ( 不包含實施者繼受不願或不能參與分配部分 ) = 實施者因折價抵付所實際獲配之房屋面積 × 房屋評定現值。</p>
陸、稅捐 (H)	營業稅	<p><b>土地所有權人分配房屋之營業稅</b></p> <p><b>有關營業稅-財政部中華民國109年9月14日台財稅字第10900611910 號函</b></p> <p>一、...擬訂都市更新事業計畫報核日於110年1月1日(含)以後之案件，其營業稅應依下列公式擇一計算；未選定者，主管稽徵機關應依第2款規定公式認定之：</p> <p>(一) ( 主管機關核定之更新後總權利價值 - 共同負擔 ) × ( 不含營業稅費用及公共設施用地負擔之共同負擔 ÷ 主管機關核定之更新後總權利價值 ) × 5%。</p> <p>(二) ( 主管機關核定之更新後總權利價值 - 共同負擔 ) × [ 房屋評定標準價格 ÷ ( 土地公告現值 + 房屋評定標準價格 ) ] × 5%。</p> <p>二、擬訂都市更新事業計畫報核日於109年12月31日(含)以前之案件，應依主管機關核定該事業計畫、都市更新權利變換計畫或訂定該等計畫內之費用提列總表計算營業稅。</p> <p>三、本令發布日前已確定案件，不再變更。</p> <p>四、修正本部106年6月7日台財稅字第10600558700號令，刪除第1點規定。</p> <p><b>1.採事業計畫及權利變換計畫分別報核處理：</b></p> <p>(1) 事業計畫階段暫估共同負擔比例並確立計算基準，以<b>權利變換計畫所載為準</b>。</p> <p>(2) 事業計畫階段暫以事業計畫申請報核日計算 ( 土地公告現值、房屋評定標準價格 )，再以<b>權利變換計畫之評價基準日所載為準</b>。</p> <p><b>2.更新會及代理實施者 ( 不出資 )，屬地主自行出資興建分回，本項目不提列。若有其他方式或類型，則依個案特性說明並經更新審議會決議為準。</b></p> <p><b>3.若採協議合建或其他方式實施都市更新，則有關營業稅依其協議約定內容辦理，並應檢附相關證明文件。</b></p>

資料來源：社團法人臺北市都市更新整合發展協會709專案辦公室\_法令說明會簡報

## 110年1月15日臺北市府修正發布「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」7/8

總項目	項目(細項)	說明
柒、 管理費用(I)	<b>一、專業營建管理費</b> 實施者為保障施工品質及施工進度所需支付之營建工程管理	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 實施者自行辦理工程管理時，本項不予提列 本項費用與人事行政管理費之合計後，其費率不得超過人事行政管理費率提列上限5% 本項僅自組更新會或代理實施者類型始得提列。
	<b>二、廣告銷售管理費用</b> 實施者(或共同投資人)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。	實施者實際分配之單元及車位總價值*銷管費率(3~6%) 30億以下6%、超過30億~50億4.5%、超過50億元以上3% 實施者實際分配總價值不包含實施者繼受不願或不能參與分配之價值，另倘有所有權人以現金繳納共同負擔者，亦需扣除 採事業計畫與權利變換計畫分別申請報核時，「實施者實際獲配之單元及車位總價值」可暫以[重建費用(A)+公共設施費用(B)+相關申請建築容積獎勵所支付之費用(C)+權利變換費用(D)+申請容積移轉所支付之費用(E)+都市計畫變更負擔費用(F)+貸款利息(G)+稅捐(H)]取代。 若非採權利變換方式者，依協議結果之「實施者分得銷售單元及車位總價值」計算，亦得以前述內容取代。
	<b>三、信託管理費</b> 係指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	實施者為更新會、代理實施者：信託費用全額提列 實施者為一般建商：信託費用之50%提列 信託合約實務上常以全案進行計算，較無法拆分金錢與土地之分別費用，倘合約可拆分時，則金錢部分全額計列，土地部分折半計列 事權分送-事業計畫階段得檢具報價單方式提列，待權利變換計畫核定前須檢具合約並以價格低者為準，情形特殊經審議會審議通過者，不在此限。

資料來源：社團法人臺北市都市更新整合發展協會709專案辦公室\_法令說明會簡報

## 110年1月15日臺北市政府修正發布「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」8/8

總項目	項目(細項)		說明
柒、 管理費用(I)	內部 支付 管理 費	<b>一、人事行政作業費用</b> 實施者從更新案的啟動至更新完成期間，所進行土地整合、人事庶務等行政作業、各項法律、會計等支出所需費用。	$[ \text{重建費用(A)} + \text{公共設施費用(B)} + \text{相關申請建築容積獎勵所支付之費用(C)} + \text{權利變換費用(D)} + \text{申請容積移轉所支付之費用(E)} + \text{都市計畫變更負擔費用(F)} + \text{貸款利息(G)} ] \times \text{人事行政管理費率(3\%~5\%)}$ 1.市府公告之整建住宅、平價住宅等更新單元，費率得以5%提列。 2.遇國宅、整宅、遷建住宅等特殊情況，費率仍得以5%提列。 3.自組更新會：可改稱「更新會運作費用」 4.代理實施者：可改稱「委託專案管理費」
		<b>二、風險管理費</b> 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。	$[ \text{重建費用(A)} + \text{公共設施費用(B)} + \text{相關申請建築容積獎勵所支付之費用(C)} + \text{權利變換費用(D)} + \text{申請容積移轉所支付之費用(E)} + \text{都市計畫變更負擔費用(F)} + \text{貸款利息(G)} + \text{稅捐(不含營業稅)(H)} + \text{人事行政管理費(I)} ] \times \text{風險管理費率}$ <b>*各級風險管理費率(10~14%)</b> 更新期間加成率：貸款期間超過36個月部分，每超過1個月加計風險管理費率基數2%，並以16%為上限。

人事行政作業費用		風險管理費	人數級別	1	2	3	4	5	
公有土地比例	費率(%)	規模級別	面積規模(m <sup>2</sup> )	人數(人)	~5	6~35	36~75	76~125	126~
未滿25%	5.0	1	500以上，未滿1,000		10.00%	10.50%	10.75%	11.00%	11.25%
25%以上，未滿50%	4.5	2	1,000以上，未滿2,000		11.00%	11.25%	11.50%	11.75%	12.00%
		3	2,000以上，未滿3,000		11.75%	12.00%	12.25%	12.50%	12.75%
50%以上，未滿75%	3.5	4	3,000以上，未滿4,000		12.50%	12.75%	13.00%	13.25%	13.50%
		5	4,000以上，未滿5,000		13.25%	13.50%	13.75%	14.00%	14.00%
75%以上	3.0	6	5,000以上		14.00%	14.00%	14.00%	14.00%	14.00%

資料來源：社團法人臺北市都市更新整合發展協會709專案辦公室\_法令說明會簡報



# 申請分配程序及法令依據

## ✓ 調查權利變換參與意願 (都市更新權利變換實施辦法第5條)

實施者為擬具權利變換計畫，應就**土地所有權人及權利變換關係人**之下列事項進行調查

- 參與分配更新後土地及建築物之意願
- 更新後土地及建築物**分配位置**之意願

指合法建物所有權人、地上權人、永佃權人、農育權人及耕地三七五租約承租人

## ✓ 選配原則 (都市更新權利變換實施辦法第17條)

- 實施權利變換後應分配之土地及建築物位置，應依**都市更新事業計畫表明分配及選配原則**辦理

## ✓ 申請分配 (都市更新權利變換實施辦法第17條)

- 訂定期限辦理分配位置申請，**期限不得少於30日**

## ✓ 公開抽籤 (都市更新權利變換實施辦法第17條)

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



# 權利變換分配方式

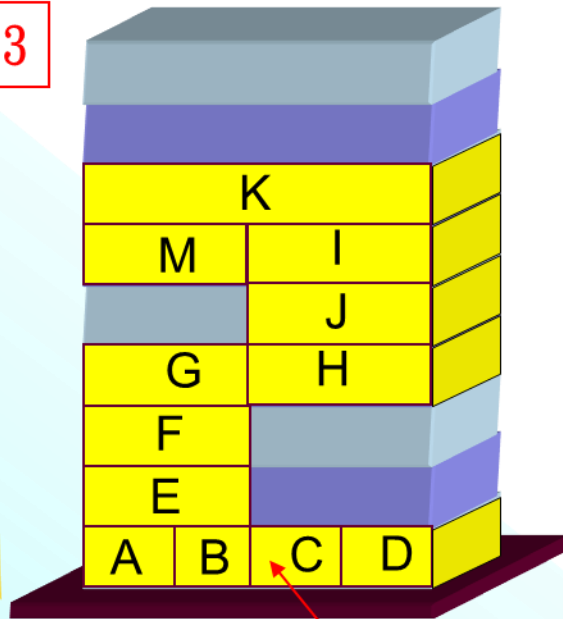
◆ 步驟1



估價：  
確定更新前價值比例  
(土地、合法建物、地上權)

◆ 步驟3

實施者



地主選配

一樓優先選一樓

共同負擔

(市府審查)

更新後總價值

工程費用

貸款利息管理費

稅捐

權利變換費用

A地主

B地主

C地主

E...權利人 D地主

◆ 步驟2

分算地主分回價值

# 調查權利變換參與意願

## 權利變換意願調查表

**附件一**  
擬訂○○市○○區○○段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案  
權利變換意願調查表

本人\_\_\_\_\_對於擬訂○○市○○區○○段○○地號等○○筆土地都市更新事業及權利變換意願表達如下(請勾選一項):

願意參與權利變換,分配更新後之土地房屋。

不願意參與權利變換分配,領取補償金。

本人\_\_\_\_\_為○○市○○區○○段○○地號等○○筆土地都市更新事業範圍內之所有權人或權利變換關係人,產權如下:

一、土地: \_\_\_\_\_筆地號

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

二、建物: \_\_\_\_\_筆建號

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

所有權人: \_\_\_\_\_ (簽名並蓋章)

身份證字號(統一編號): \_\_\_\_\_

聯絡地址(營業所在地): \_\_\_\_\_

聯絡電話: \_\_\_\_\_

中華民國 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

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

# 調查權利變換參與意願

## 更新後分配位置申請書

**附件二**  
擬訂○○市○○區○○段○○地號等○○筆土地  
都市更新事業計畫及權利變換計畫案  
更新後分配位置申請書

填寫人：\_\_\_\_\_

本人願意參與分配，茲就實施者所提供更新後各分配單元面積位置對照表及更新後配置圖、各樓層平面圖，申請分配下列單元及車位位置。

申請分配房屋單元之「單元編號」	申請分配汽車停車位之「車位編號」

**說明：**

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

所有權人：\_\_\_\_\_ (簽名並蓋章)

身份證字號(統一編號)：\_\_\_\_\_

聯絡地址(營業所在地)：\_\_\_\_\_

聯絡電話：\_\_\_\_\_

中華民國 年 月 日

## 更新後合併分配協議書

**附件三**  
擬訂○○市○○區○○段○○地號等○○筆土地  
都市更新事業計畫及權利變換計畫案  
更新後合併分配協議書

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

一、合併申請分配位置：

合併申請分配房屋單元之「單元編號」	合併申請分配停車位「車位編號」

二、產權持分協議內容：

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

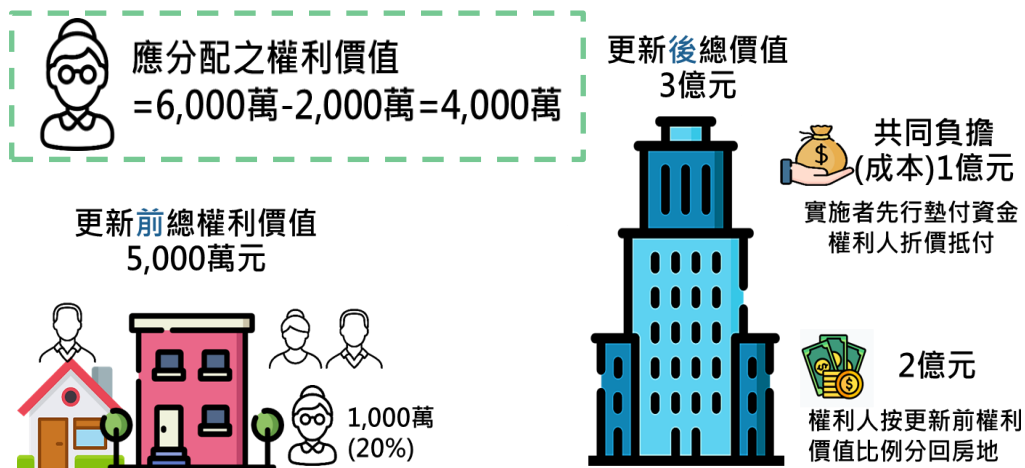
請注意：依都市更新權利變換實施辦法第18條規定，更新前土地或建築物如經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配。

立協議書人

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

中華民國 年 月 日

# 申請分配情形模擬



## 房屋及車位價值表

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

1 選配期間，繳回意願調查表，**不願**參與權利變換

2 選配期間，繳回意願調查表，**願意**參與權利變換

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

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

3 選配期間截止，**未**繳回意願調查表。

# 土地及建築物分配清冊

## ➤ 申請分配結果

### ◆ 土地及建築物分配清冊 ( 土地所有權人及權利變換關係人 )

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

## ➤ 實施者分配結果

### ◆ 土地及建築物分配清冊 ( 實施者 )

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

# 地籍整理計畫

## ► 土地、建物及他項權利登記

### ◆ 土地及建物登記清冊

表 11-○ 土地登記清冊表

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

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

製表日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

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

表 11-○ 建物登記清冊表

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

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

製表日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

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



# 地籍整理計畫

## ► 土地、建物及他項權利登記

### ◆ 他項權利登記清冊

表 11-○ 土地他項權利登記清冊表

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

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

製表日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

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

表 11-○ 建物他項權利登記清冊表

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

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

製表日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

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

# 地籍整理計畫

## ➤ 土地、建物及他項權利登記

### ◆ 限制登記清冊

表11-○土地限制登記清冊表

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

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

製表日期：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

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

表11-○建物限制登記清冊表

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

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

製表日期：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

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

# 事業計畫及權利變換計畫 常見爭議問題研討

# WHY – 都更程序耗時長



## 政府

經辦人員工作量重

法令增訂、修訂繁雜

陳情/申訴/訴訟案增加  
公平對談平台不完整

釐正變更案太多



## 實施者

基地日趨困難複雜

地主溝通困難  
整合度低

法令熟悉度低  
設計不完善

更新目標設定過高



## 地主

要求與實務差距大

地主對法令理解低  
實施者教育時間長  
解釋法令、申請程序與內容

# HOW – 縮短更新案審議時間

## 範圍與基地現況

完整街廓

地界清楚，吻合都市計畫

鄰地單純

X 畸零地

X 超過使用年限羸陋建物

X 不能自行更新的小面積鄰地

土地產權單純

X 共同共有

X 祭祀公業、神明會

無違建戶

涉及現有巷廢止

全段在單元內不影響他人

臨路情形優良

巷道寬度 > 8m

## 整合情形

同意比率100%

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

公聽會、聽證無發言反對者

違建戶

- 同意安置或領取補償金
- 拆除同意書

鄰地居民意見

安全、日照、景觀、交通

# HOW – 縮短更新案審議時間

## 申請獎勵

僅申請都更容積獎勵，無其他獎勵

開放空間、海砂屋、TOD、土管80之2

倘申請公益、公共設施獎勵

估價，確認相關單位意見，增加作業及審查時程

開放空間配置、人行步道退縮寬度  
兼顧使用與防災，且面積計算無誤

扣除面積：主入口、車道、高層建築緩衝空間入口  
植栽位置、步行範圍淨寬

違建戶證明文件明確

門牌編定證明、房屋稅籍、水電證明任一

增加交通量，不影響周邊交通

## 建築規劃

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

綠建築、智慧建築、結構安全、無障礙

單元面積考量原住戶安置面積量

不過大：室內約18~30坪

不過小：權變案室內>14坪

商業空間規劃：商業區1~2F

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



# HOW – 縮短更新案審議時間

## 財務

### 標準提列

如有特殊因素費用，提出外審報告

計算數字、加總正確

斟酌共同負擔比例，符合一般行情

估價符合技術規則，接近行情

## 權利變換

分擔共同負擔、分配更新後價值  
計算方式符合規範

分配原則避免限制過多

執行分配程序公平公開

分配結果無異議

找補金額計算正確

地主、實施者的總「找」與「補」金額相等

## 其他

計畫書圖依範本製作

☑相關圖說文字清晰易懂

☑援引文件、法規版本、適用時間正確

應附證明文件齊全，**注意時效**

☑產權資料擷取、轉騰正確

儘量依照審查意見修改

無法做到，應提出具說服力的理由並及早溝通

實施者 / 權利人對更新獎勵的期望不應過高

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

申請人(實施者、地主)內部意見整合  
目標明確，有一貫性，避免節外生枝

# 常見問題

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



~~簡報結束×敬請指教~~