



113年度 桃園市自主更新教育訓練

多元都更評量 選一個適宜性方案

課程講師| 許敏宏

現 職| 美孚建設股份有限公司 副總經理

課程日期| 113.12.05(四)

講師簡歷

現 職 / 美孚建設股份有限公司 副總經理
 臺北市都市更新整合發展協會 副理事長
 彰化縣都市更新及爭議處理審議會 委員
 淨零排放下臺北市整建維護推動策略研究案 諮詢顧問
 臺北市都市更新整建維護輔導及協助政策推廣委辦案 計畫主持人

經 歷 / 遠騰聯合建築師事務所 總經理
 方圓建築空間設計公司 負責人
 新北市自主更新推動培訓計畫案
 臺北市公辦整建維護試辦計畫 共同主持人
 臺北市列管高氯離子混凝土建築物 建管處輔導更新團隊

講師經驗 / 臺北市都更處 臺北市整建維護法令說明會 講師
 臺北市15人連署都市更新法令說明會 講師
 臺北市建管處 臺北市危老重建推動師專業人員培訓講習 講師
 新北市都更處 新北市都市更新推動人員暨推動師培訓課程 講師
 台北科技大學 老屋重建財務可行性分析 專題演講
 中國科技大學 建築職涯講座 講師
 中山社區大學 老屋重建與自主都更課程 講師
 臺北市、新北市、基隆市、桃園市、苗栗縣、台中市、彰化縣、嘉義市、
 高雄市等9個縣市政府都市更新教育訓練課程 講師

簡報大綱

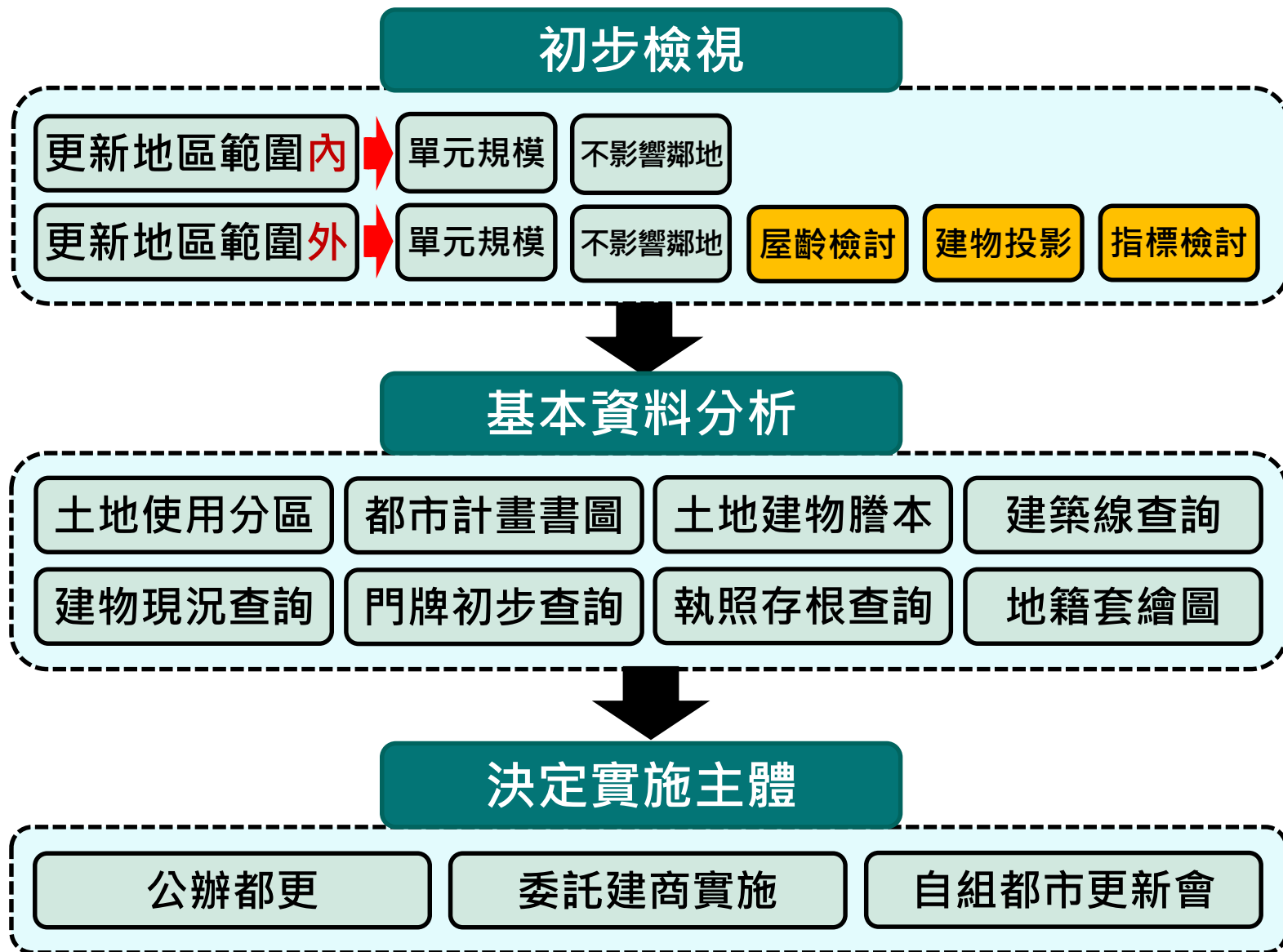
壹、多元都更推動方案評量

貳、初步試算資料

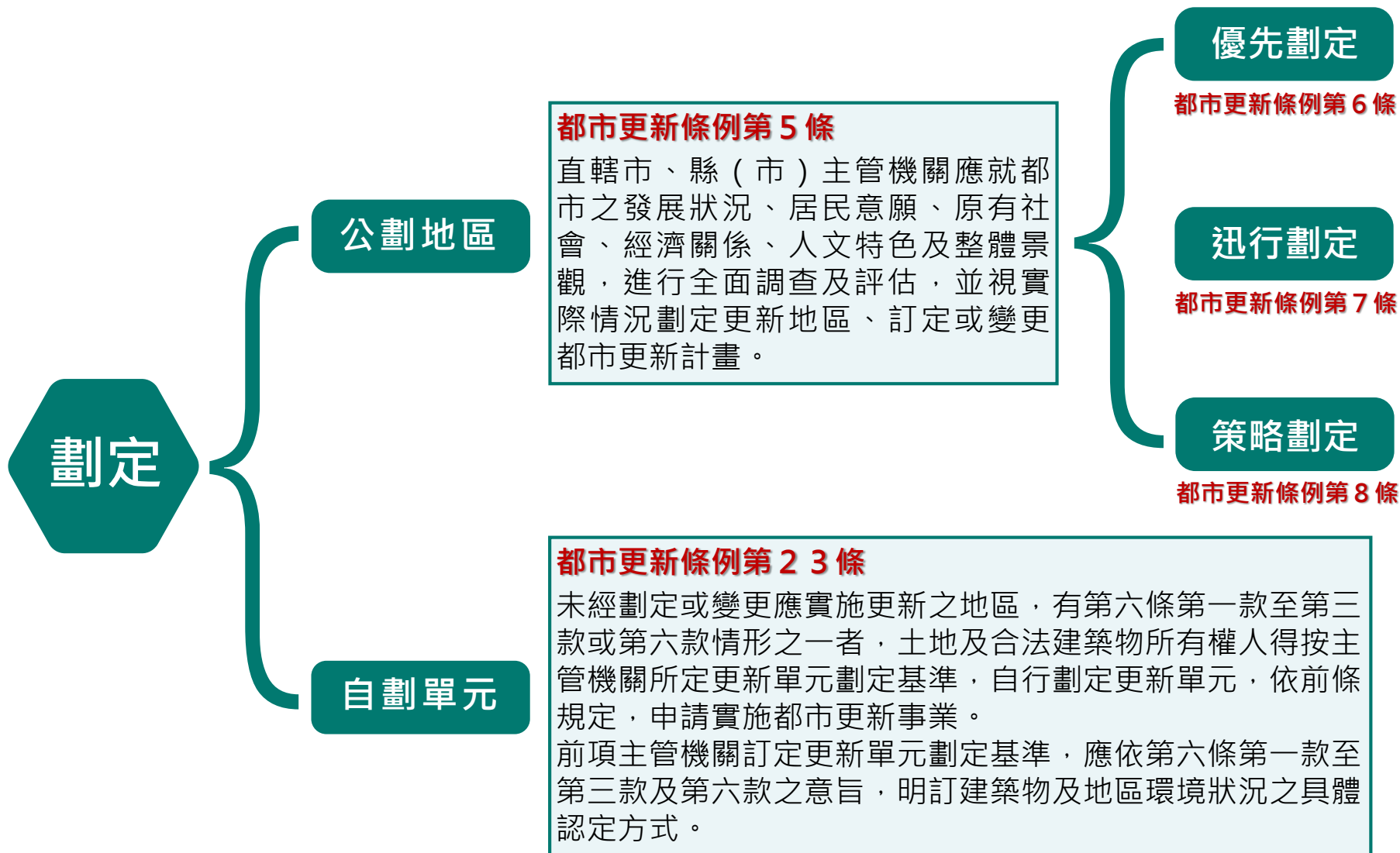
參、都更推動常見問題解析

壹、多元都更推動方案評量

都市更新案評估三步驟



公劃更新地區 & 自劃更新單元之區分

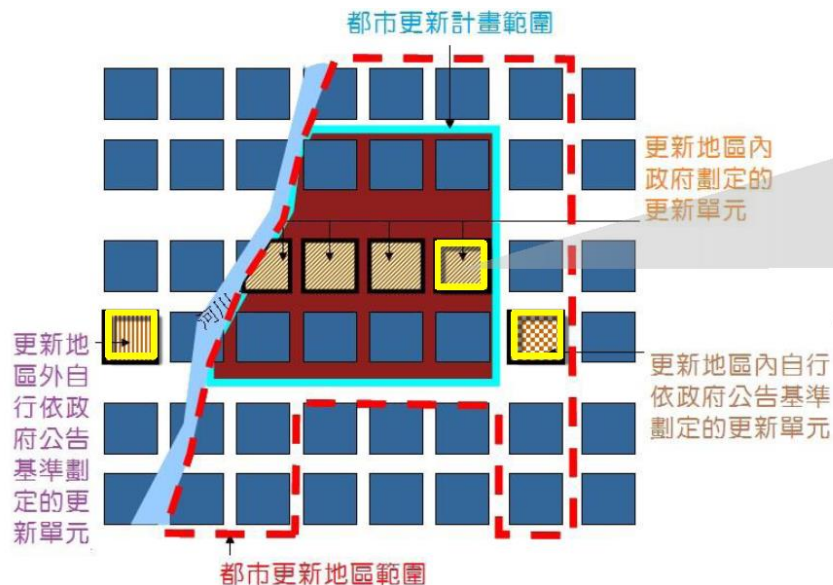


更新地區 & 更新單元

- **更新地區**：係政府經調查建築物、實質環境之公共安全、公共交通、公共衛生、都市機能、社會治安及保存維護需求等劃設，其範圍可能包括數個街廓。
- **更新單元**：實施都市更新事業計畫之最小基地規模，由實施者及申請人依據市政府所訂更新基地規模及自行劃定更新單元評定基準等規定劃定。指可單獨實施都市更新事業之範圍【都市更新條例第3條】。



一個更新地區 範圍應至少包括 一個以上更新單元



更新單元=更新事業計畫範圍

區段劃分

維護區段

整建區段

重建區段
(權利變換計畫範圍)

【都市更新條例第3條】



:: 現在位置：首頁 > 業務資訊 > 都市更新 > 都更地區

字級：[大](#) [中](#) [小](#)

都更地區

本市都市更新計畫(含劃定都市更新地區)

發布單位：住宅發展處

分類：都更地區

發布日期：112-06-01

相關附件：

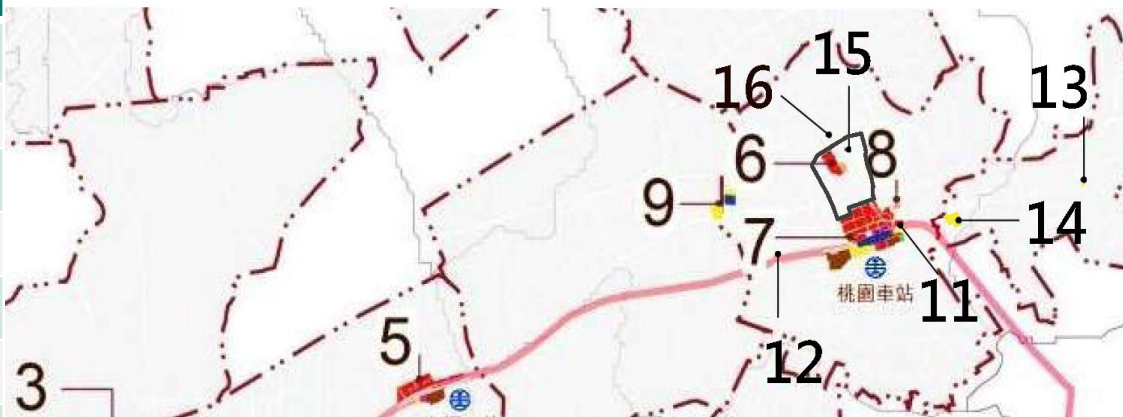
- 112.03.27擬定桃園市桃園區大有段635(部分)地號等82筆土地及桃園區忠義段6地號等79筆土地都市更新計畫.pdf
- 111.02.16擬定桃園市平鎮區新榮段767地號等70筆土地都市更新計畫案.pdf
- 110.01.11變更桃園市桃園地方法院及正光路警察宿舍周邊地區都市更新計畫(配合正光路警察宿舍公辦更新)案書.pdf
- 109.12.31桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】G31公告更新計畫書.pdf
- 109.12.31桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】G09公告更新計畫書.pdf
- 109.12.31桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】G04-1、G04-3、G04-5公告更新計畫書.pdf
- 109.06.09桃園市桃園區埔子段埔子小段2039-6地號及埔子段北門埔子小段4-33地號等27筆土地都市更新計畫案.pdf
- 108.10.18桃園舊城區計畫書.pdf
- 108.2.27擬定桃園市龜山區建國一村周邊地區都市更新計畫案.pdf
- 107.01.04劃定桃園市龜山區陸光段361地號等36筆(金山、光峰社區)土地都市更新地區計畫書.pdf
- 107.01.04劃定桃園市桃園區中平段716地號等9筆土地(集賢社區大樓)都市更新計畫書.pdf
- 106.01.23擬定桃園火車站周邊(桃園區東門段177-1地號等167筆土地更新地區都市更新計畫書.pdf
- 105.02.18 擬定桃園市中壢家商周邊都市更新地區都更計畫書.pdf
- 104.09.18 擬定桃園市桃園地方法院及正光街警察宿舍周邊地區都市更新計畫案.pdf
- 102.11.08擬定桃園縣楊梅市草湳坡段埔心小段(埔心營區)都市更新計畫.pdf
- 101.02.29擬定桃園縣桃園火車站周邊更新地區都市更新計畫書.pdf
- 101.02.29擬定桃園縣中壢火車站周邊更新地區都市更新計畫書.pdf
- 101.02.29擬定桃園縣內壢火車站周邊更新地區都市更新計畫書.pdf
- 100.10.27老街溪兩側更新計畫書.pdf
- 97.04.11桃園市東門市場都市更新計畫.pdf
- 97.04.11中壢市新明市場都市更新計畫.pdf
- 97.01.10桃園市正發及永和市場都市更新計畫.pdf

瀏覽人次：23931 人 最後更新日期：112-07-31

[回上頁](#) [回首頁](#) [TOP](#)

桃園市劃定更新地區示意圖

編號	行政區	已劃定更新地區	發布日期
1	楊梅區	楊梅草湳坡段埔心小段(埔心營區)都市更新地區	102.11.06
2	中壢區	中壢新明市場更新地區	97.04.11
3	中壢區 平鎮區	中壢平鎮老街溪兩側更新地區	100.10.27
4	中壢區	中壢火車站周邊更新地區	101.02.29
5	中壢區	內壢火車站周邊更新地區	101.02.29
6	桃園區	桃園正發大樓及永和市場周邊更新地區	97.01.29
7	桃園區	桃園火車站周邊更新地區	101.02.29
8	桃園區	桃園市東門市場周邊更新地區	97.04.11
9	桃園區	桃園地方法院及正光街警察宿舍周邊地區	104.09.18 110.01.11
10	中壢區	中壢家商周邊更新地區	105.02.18
11	桃園區	桃園市火車站周邊(桃園區東門段177-1地號等167筆土地)更新地區都市更新計畫	106.01.23



編號	行政區	已劃定更新地區	發布日期
12	桃園區	桃園市桃園區中平段716地號等9筆土地(集賢社區大樓)都市更新地區	107.01.05
13	龜山區	桃園市龜山區陸光段361地號等36筆土地(金山、光峰社區)都市更新地區	107.01.05
14	龜山區	桃園市龜山區建國一村周邊都市更新地區	108.02.27
15	桃園區	桃園市桃園區舊城區周邊都市更新地區	108.10.17
16	桃園區	桃園市桃園區埔子段埔子小段2039-6地號等27筆土地都市更新地區	109.06.09
17	桃園區	捷運綠線G09都市更新地區	109.12.31
18	八德區	捷運綠線G04-1、G04-3、G05都市更新地區	109.12.31
19	大園區	捷運綠線G31都市更新地區	109.12.31
20	平鎮區	平鎮區新榮段767地號等70筆土地都市更新地區	111.02.16
21	桃園區	桃園區大有段635(部分)地號等82筆土地及桃園區忠義段6地號等79筆土地都市更新地區	112.03.27

※ 民眾提議劃定更新地區：編號16、20、21

桃園市政府受理提議劃定更新地區作業原則 (112.10.12)

提議優先劃定 (都更條例§6)

符合下列規定之一



- (一) 提議範圍內建築物屋齡達三十年以上，竊陋且屬非防火構造建築物者，其棟數比例達五分之三以上，並經建築師或專業技師簽證，或經專業機構辦理鑑定。
- (二) 提議範圍內建築物屋齡達三十年以上，竊陋且建築物鄰棟防火間隔不符建築技術規則建築設計施工編之規定者，其棟數比例達五分之三以上，並經建築師或專業技師簽證，或經專業機構辦理鑑定。
- (三) 提議範圍內建築物依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法辦理結構安全性能評估，其結果為乙級或未達最低等級，或符合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者，其棟數比例達五分之三以上，並經建築師或專業技師簽證，或經專業機構辦理鑑定。
- (四) 提議範圍內建築物屋齡達三十年，棟數比例達五分之三以上，且現有巷道寬度小於六公尺者之長度或面積占現有巷道總長度或總面積比例達五分之三以上。
- (五) 提議範圍內建築物屋齡達三十年以上，樓層達四層以上無電梯者，其棟數比例達五分之三。
- (六) 提議範圍內建築物屋齡達三十年，棟數比例達五分之三以上，且計畫道路未徵收開闢之面積比例達二分之一以上。
- (七) 提議範圍內建築物屋齡達三十年以上，棟數比例達五分之三以上，且鄰近經都市計畫變更公告之大眾運輸系統車站本體及車站出入口（含捷運場站、火車站及公共運輸轉運站等，所指車站已公告都市計畫作為認定）八百公尺範圍內。
- (八) 提議範圍內建築物經文化主管機關確認，具有歷史、文化、藝術、紀念價值，亟須依文化資產保存法辦理保存維護。
- (九) 提議範圍內建築物無單獨衛生設備戶數或經本府水務局確認未銜接公共污水下水道系統之棟數比例達五分之三以上。
- (十) 提議範圍內建築物屬放射性污染建築物之門牌戶數者，比率達二分之一以上。
- (十一) 提議範圍內之土地使用分區全區屬都市計畫法桃園市施行細則所定特種工業區，且證明設置之特種工業設施有妨害公共安全之情形，並於更新後能有效改善公共安全。

提議迅行劃定 (都更條例§7)

符合下列規定之一



- (一) 提議範圍內之建築物經本府公告屬因戰爭、地震、火災、水災、風災或其他重大事變遭受損壞，應立即重建。
- (二) 提議範圍內之建築物屬於高氯離子鋼筋混凝土建築物，報經本府核准建議應修復補強或拆除。
- (三) 提議範圍內之建築物依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法辦理結構安全性能評估，其結果為未達最低等級。

※ 提議迅行劃定更新地區之範圍，以完整使用執照坐落建築基地為原則，必要時，得合併鄰接之建築物基地或土地辦理，其面積不得超過前項各款建築物坐落之面積



※提議優先劃定：應為「**完整街廓**」或「**面積達5,000㎡以上**」，但第十款規定之情形，不在此限。

都市更新耐震能力不足之危險建築物定義



110.11.17 訂定發布「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」



地方主管機關

都更耐震辦法

依據

結構安全(耐震能力)評估

初評
或
詳評

評估結果
ID值
< 0.35

認定

建物是否有耐震能力不足
而有明顯危害公安疑慮



原建築容積
1.3倍獎勵
一次到位

配套



免經私調、公調
準用建築法
81強制拆除

認定基準：

結構安全評估

初步評估

詳細評估

Index of Damage 參數

A_{c2}

實際耐震能力

比值

$I \times A_{2500}$

法規耐震標準

ID值
< 0.35

$ID_1 = \frac{A_{c2}}{I \times A_{2500}}$, 為建築物耐震能力初步評估之定量評估值指標

$ID_2 = \frac{A_{c2}}{I \times A_{2500}}$, 為建築物耐震能力詳細評估之容量需求比指標

資料來源：內政部國土管理署

ID數值意義：建物耐震能力，約僅現行耐震規範 1 / 3 → 當發生 6 級地震時，建物有傾倒疑慮。

都市更新同意比例門檻

實施程序	都更條例	計算項目 及比率值		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24條 各款〉					
事業概要	第22條	更新單元		逾 1/2		逾 1/2	
事業計畫 權利變換	第37條	更新 地區 單元	主管機關 公開評選	逾 1/2		逾 1/2	
			公有土地面積超過單元1/2者免取得私有土地建物同意				
			逕行劃定	逾 1/2		逾 1/2	
			優先劃定	逾 3/4		逾 3/4	
		非更新地區單元		逾 4/5		逾 4/5	
	例外規定		面積逾 9/10不計人數		逾 9/10		
協議合建	第43條	更新單元		100%			
部分協議 部分權變	第44條	更新單元		-		逾 4/5	
				未達成協議者得採權利變換方式			

※ 注意事項：都市更新事業以二種以上方式處理時，人數與面積比率應分別計算之。

建築容積獎勵

都更獎勵上限50%

中央50%

都市更新建築容積獎勵辦法
(108年5月15日修正發布)

中央

中央
30%

地方上限
20%

桃園市

桃園市都市更新建築容積獎勵
核算標準 (113年4月18日修正發布)

條次	獎勵項目	獎勵上限
第5條	原容積大於法定容積	10%
第6條	災損危險建築物且有拆除之必要者	8%、10%
第7條	公益設施 - 經政府指定額外提供	30%
第8條	協助開闢公共設施	15%
第9條	建築物保存維護	實際面積1.5倍
第10條	申請綠建築	2%~10%
第11條	智慧建築設計	2%~10%
第12條	無障礙空間規劃	3%~5%
第13條	新建住宅結構安全性能評估獎勵	2%~10%
第14條	時程獎勵	3.5%~10%
第15條	規模獎勵	5%~35%
第16條	所有權人同意比例	5%
第17條	占有他人土地之舊違章建築戶	20%

條次	獎勵項目	獎勵上限
第2條	單元內私有土地同意比例超過90%	5%
第3條	人行步道	15%
第4條	街角廣場	
第5條	鼓勵老舊建物更新(四層樓以上)	6%~15%
第6條	鼓勵老舊建物更新(三層樓以下)	5%
第7條	產權複雜案件整合	4%~10%
第8條	捐贈都市發展基金	20%
第9條	申請提供公益設施	依獎勵係數計算
第10條	申請跨街廓容積調派專案計畫	5%~20%
第11條	舊違章建築戶認定	20%

都更條例第57條代拆程序：真誠磋商 積極面對



都市更新事業實施主體

實施者

(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)

公辦都市更新

- 1.政府主管機關自行實施或委託都更事業機構。
- 2.同意其他機關(構)為實施者
#12、 #21

自行實施

公開評選
委託實施

劃定應實施更新地區
範圍內公有土地達到一定面積或比例

民間自辦都市更新 (私有土地及合法建物所有權人)

委託都更事業機構
#26

依公司法設立之股份有限公司
(整建維護：不在此限)

都市更新會
#27

都市更新會設立
管理及解散辦法

投資型
實施者

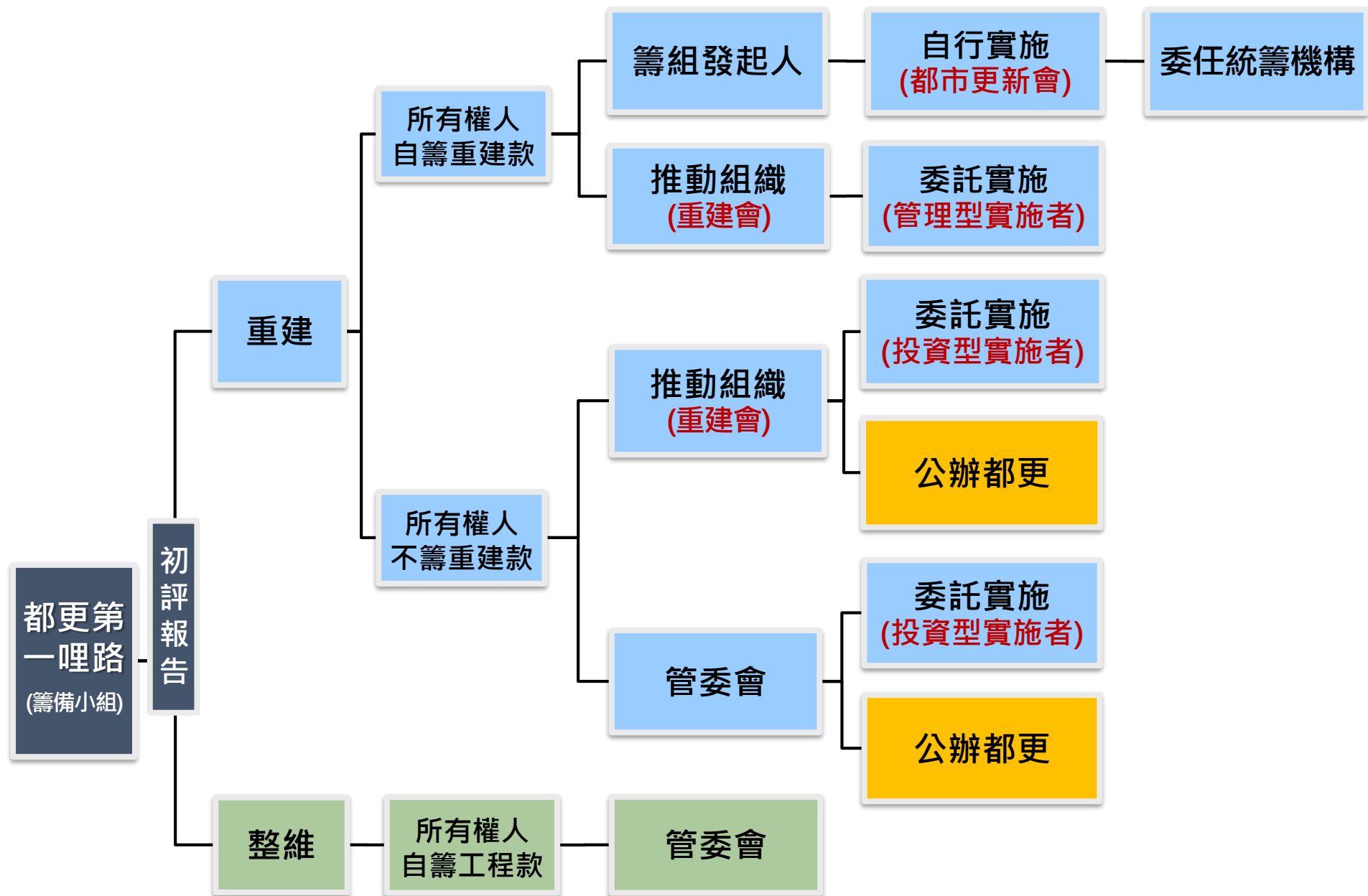
管理型
實施者

都市更新會
(核准立案)

以一家公司擔任實施者
不宜二家公司共同擔任

都市更新會與更
新事業機構不能
同時擔任實施者

自主更新多元輔導機制架構圖



桃園市受理民間申請公辦都市更新專案計畫

專案 受理民間申請公辦都更 市府擔任實施者，徵求出資者

全程陪伴
增加信任



一般街廓

1



75%

建築量體
財務試算
舉辦說明會

2



80%

模擬選配
建物規劃配置
分回權值

3



80%

市府擔任實施者
徵求出資者

桃園市受理民間申請公辦都市更新專案計畫

專案 受理民間申請公辦都更

市府擔任實施者，徵求出資者

全程陪伴
增加信任



危險建築物

1



50%

建築量體
財務試算
舉辦說明會

2



75%

模擬選配
建物規劃配置
分回權值

3



75%

市府擔任實施者
徵求出資者

貳、初步試算資料

土地使用分區查詢



20

桃園市政府都市發展局 → 地理資訊服務系統
<https://urdb.tycg.gov.tw>

回首頁 | 網站導覽 | 市政信箱 | English | 桃園市入口網站

都市發展局
Department of Urban Development,
Taoyuan



搜尋

都審・都市計畫

[進階搜尋](#)

結合重大建設，建構綠色運輸為主的人本都市

訊息公告 | 認識我們 | 機關通訊錄 | 業務資訊 | 便民服務 | 政府資訊公開 | 廉政服務專區



【國家氣候變遷調適】檔案下載：<https://reurl.cc/mGgGzM>

八德兒美館「開放中！臨時」

1

20 桃園鐵路騰空廊道
50 都市願景競圖
#繪線 #整合 #未來

總獎金近 45 萬

徵集對象：凡對桃園鐵路騰空廊道都市願景競圖有興趣者，均可參加。

徵集時間：自即日起至 113 年 10 月 31 日止。

徵集地點：桃園市政府都市發展局。

「徵」的就是你 2050 桃園鐵路騰空廊道都市願景競圖起

播放 暫停

都市計畫審議	地理資訊服務系統	國土計畫
社區環境空間營造	都市設計審議	地形圖查詢及申請
土地使用分區申請	申辦服務	檔案下載

土地使用分區查詢



21

桃園市都市計畫地理資訊服務網 → 土地使用分區線上查詢及申請系統
<https://urplanning.tycg.gov.tw/upgis/>



桃園市

都市計畫地理資訊服務網

都市計畫書圖資料查詢系統

土地使用分區線上查詢及申請系統

1

都市計畫樁位資料查詢系統

都市計畫資訊整合查詢系統

甲乙種工業區總量管制資料查詢系統

數值地形圖查詢及申請系統

Copyright © 2020 桃園市政府都市發展局 地址:桃園市桃園區縣府路1號 電話:(03)3322101 分機5100~5106

※新版 Google Chrome 瀏覽器或 Microsoft Edge 瀏覽器，

IE 版本太過老舊，無法支援圖台功能，請升級新版 Microsoft Edge 或用 Google Chrome 開啟

瀏覽報告書請安裝 [Adobe Reader](#)

網站內容僅供參考，實際以法定公告內容為主

土地使用分區查詢



22

土地使用分區線上查詢及申請系統 → 使用分區查詢 → 輸入資料
<https://landuse.tycg.gov.tw/Sys/QueryLandUse/QueryLandUse.aspx>

**桃園市政府**
Taoyuan City Government

服務網首頁 網站主旨 聯絡我們 使用說明 意見信箱 問卷回饋 相關連結

土地使用分區線上查詢及證明核發系統

使用分區查詢 使用分區申請 案件進度查詢 查詢證明書

使用分區查詢

▼ 地籍地段查詢

區別
桃園區

地段清單
法政段

地號
0652-0000

查詢

土地使用分區:
機關用地,住宅區,道路用地

都市計畫案:
桃園都市擴大修訂計畫

網站內容僅供參考,實際以
法定公告內容為主。

▼ 都市計畫區查詢

桃園市都市計畫

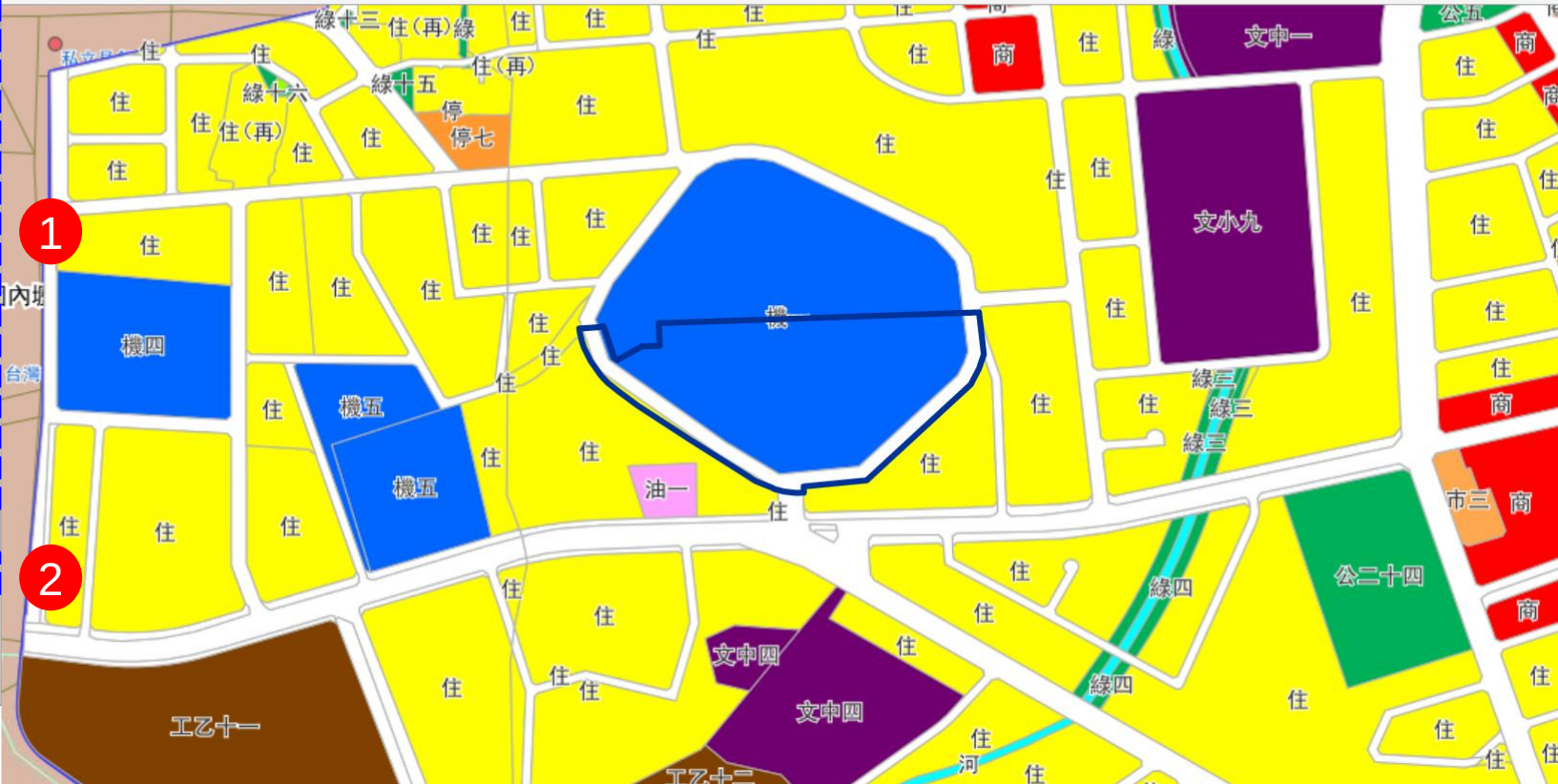
查詢

瀏覽工具

坐標系統: TWD97, 比例尺 1: 3716

1

2



都市計畫及土管查詢



23

桃園市政府都市發展局 → 地理資訊服務系統
<https://urdb.tycg.gov.tw>

回首頁 | 網站導覽 | 市政信箱 | English | 桃園市入口網站

都市發展局
Department of Urban Development,
Taoyuan



搜尋

都審・都市計畫

[進階搜尋](#)

結合重大建設，建構綠色運輸為主的人本都市

訊息公告 | 認識我們 | 機關通訊錄 | 業務資訊 | 便民服務 | 政府資訊公開 | 廉政服務專區



【國家氣候變遷調適】檔案下載：<https://reurl.cc/mGgGzM>

八德兒美館「開放中！臨時

1



20 桃園鐵路騰空廊道
50 都市願景競圖

總獎金近
45萬

徵集方式：

徵集地點：

徵集時間：

徵集對象：

徵集辦法：

徵集地點：

徵集時間：

徵集對象：

徵集辦法：

徵集地點：

徵集時間：

徵集對象：

徵集辦法：

徵集地點：

徵集時間：

徵集對象：

徵集辦法：

徵集地點：

徵集時間：

徵集對象：

徵集辦法：

徵集地點：

徵集時間：

徵集對象：

徵集辦法：

徵集地點：

徵集時間：

徵集對象：

徵集辦法：

徵集地點：

徵集時間：

徵集對象：

徵集辦法：

徵集地點：

徵集時間：

徵集對象：

徵集辦法：

徵集地點：

徵集時間：

徵集對象：

徵集辦法：

徵集地點：

徵集時間：

徵集對象：

徵集辦法：

徵集地點：

徵集時間：

徵集對象：

徵集辦法：

徵集地點：

徵集時間：

徵集對象：

徵集辦法：

徵集地點：

徵集時間：

徵集對象：

徵集辦法：

徵集地點：

徵集時間：

徵集對象：

徵集辦法：

徵集地點：

徵集時間：

徵集對象：

徵集辦法：

徵集地點：

徵集時間：

徵集對象：

徵集辦法：

徵集地點：

徵集時間：

徵集對象：

徵集辦法：

徵集地點：

徵集時間：

徵集對象：

徵集辦法：

徵集地點：

徵集時間：

徵集對象：

徵集辦法：

徵集地點：

徵集時間：

徵集對象：

徵集辦法：

徵集地點：

徵集時間：

徵集對象：

徵集辦法：

徵集地點：

徵集時間：

徵集對象：

徵集辦法：

徵集地點：

徵集時間：

徵集對象：

徵集辦法：

徵集地點：

徵集時間：

徵集對象：

徵集辦法：

徵集地點：

徵集時間：

徵集對象：

徵集辦法：

徵集地點：

徵集時間：

徵集對象：

徵集辦法：

徵集地點：

徵集時間：

徵集對象：

徵集辦法：

徵集地點：

徵集時間：

徵集對象：

徵集辦法：

徵集地點：

徵集時間：

徵集對象：

徵集辦法：

徵集地點：

徵集時間：

徵集對象：

徵集辦法：

徵集地點：

徵集時間：

徵集對象：

徵集辦法：

徵集地點：

徵集時間：

徵集對象：

徵集辦法：

徵集地點：

徵集時間：

徵集對象：

徵集辦法：

徵集地點：

徵集時間：

徵集對象：

徵集辦法：

徵集地點：

徵集時間：

徵集對象：

徵集辦法：

徵集地點：

徵集時間：

徵集對象：

徵集辦法：

徵集地點：

徵集時間：

徵集對象：

徵集辦法：

徵集地點：

徵集時間：

徵集對象：

徵集辦法：

徵集地點：

徵集時間：

徵集對象：

徵集辦法：

徵集地點：

徵集時間：

徵集對象：

徵集辦法：

徵集地點：

徵集時間：

徵集對象：

徵集辦法：

徵集地點：

徵集時間：

徵集對象：

徵集辦法：

徵集地點：

徵集時間：

徵集對象：

徵集辦法：

徵集地點：

徵集時間：

徵集對象：

徵集辦法：

徵集地點：

徵集時間：

徵集對象：

徵集辦法：

徵集地點：

徵集時間：

徵集對象：

徵集辦法：

徵集地點：

徵集時間：

徵集對象：

徵集辦法：

徵集地點：

徵集時間：

徵集對象：

徵集辦法：

徵集地點：

徵集時間：

徵集對象：

徵集辦法：

徵集地點：

徵集時間：

徵集對象：

徵集辦法：

徵集地點：

徵集時間：

徵集對象：

徵集辦法：

徵集地點：

徵集時間：

徵集對象：

徵集辦法：

徵集地點：

徵集時間：

徵集對象：

徵集辦法：

徵集地點：

徵集時間：

徵集對象：

徵集辦法：

徵集地點：

徵集時間：

徵集對象：

徵集辦法：

徵集地點：

徵集時間：

徵集對象：

徵集辦法：

徵集地點：

徵集時間：

徵集對象：

徵集辦法：

徵集地點：

徵集時間：

徵集對象：

徵集辦法：

徵集地點：

徵集時間：

徵集對象：

徵集辦法：

徵集地點：

徵集時間：

徵集對象：

徵集辦法：

徵集地點：

徵集時間：

徵集對象：

徵集辦法：

徵集地點：

徵集時間：

徵集對象：

徵集辦法：

徵集地點：

徵集時間：

徵集對象：

徵集辦法：

徵集地點：

徵集時間：

徵集對象：

徵集辦法：

徵集地點：

徵集時間：

徵集對象：

徵集辦法：

徵集地點：

徵集時間：

徵集對象：

徵集辦法：

徵集地點：

徵集時間：

徵集對象：

徵集辦法：

徵集地點：

徵集時間：

徵集對象：

徵集辦法：

徵集地點：

徵集時間：

徵集對象：

徵集辦法：

徵集地點：

徵集時間：

徵集對象：

徵集辦法：

徵集地點：

徵集時間：

徵集對象：

徵集辦法：

徵集地點：

徵集時間：

徵集對象：

徵集辦法：

徵集地點：

徵集時間：

徵集對象：

徵集辦法：

徵集地點：

徵集時間：

徵集對象：

徵集辦法：

徵集地點：

徵集時間：

<

都市計畫及土管查詢



24

桃園市都市計畫地理資訊服務網 → 都市計畫書圖資料查詢系統 → 輸入資料
<https://urplanning.tycg.gov.tw/Urban/plans.html>

回首頁

都市計畫書圖

案名關鍵字搜尋



條件搜尋

1

計畫種類	公告日期	計畫案名
通盤檢討	112/11/21	變更南崁地區都市計畫(高速公路北側地區)細部計畫(第一次通盤檢討)(第二階段)案
通盤檢討	112/11/21	變更南崁地區都市計畫(高速公路南側地區)細部計畫(第一次通盤檢討)(第一階段)案
通盤檢討	112/11/14	變更中壢平鎮主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第一階段)案
通盤檢討	112/11/14	變更大園都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討案)案
個案變更	112/11/10	擬定中壢平鎮主要計畫(原部分工二十三工業區變更為住宅區)細部計畫案
通盤檢討	112/10/24	變更桃園市都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第二階段)案
個案變更	112/09/13	「變更桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫(第一階段)(配合區段徵收調整 安置街廓)」案
個案變更	112/09/08	變更林口特定區計畫(部分乙種工業區取消指定用途)(配合桃園市龜山區華亞段406地號亞東
個案變更	112/09/06	變更楊梅都市計畫(部分農業區為醫療專用區、保護區及道路用地、部分鐵路用地為鐵路兼
個案變更	112/09/06	變更楊梅都市計畫(部分農業區為醫療專用區、保護區及道路用地、部分鐵路用地為鐵路兼



土地面積及公告現值查詢

桃園住宅及不動產資訊 桃寶網 → 進入定位、地政資料、實價登錄、交易物件查詢
<https://taobao.tycg.gov.tw/Home>



桃園住宅及不動產資訊 桃寶網

首頁 | 登入 | 聯絡我們 | 滿意度調查

累積人數：037450217

訪客人數：00434

交易安全專區

好宅履歷表

搶先查

消費者專區

住宅租賃專區

相關連結

網站使用導覽

NEWS ▶

「TAOYUAN實價申報，安心回報」簡訊通知系統服務正式上路 2023/05/23



實價登錄2.0專區



住宅補貼



法規資訊



房貸資訊



建管資訊



都市計畫



稅務試算小幫手



社區與居家資訊

好站連結

航空城安置租屋購屋媒合平台 >

桃園市政府 >



NEW

行動版網頁

提供「不動產資訊查詢」、「地政資料」、「成交價格查詢」及「交易物件查詢」等查詢服務。

最新公告

圖資說明

地政資訊

系統訊息

桃園市112年10月不動產市場交易統計月報

2023/11/17

桃園市112年9月不動產市場交易統計月報

2023/10/19

為配合本局電力設備調整，系統暫停服務公告

2023/10/06

桃園住宅及不動產資訊桃寶網使用者體驗調查表

2023/10/03

桃園市112年8月不動產市場交易統計月報

2023/09/18

...more

土地面積及公告現值查詢



26

地政資料 → 土地資料查詢

<https://taobao.tycg.gov.tw/Normal>

桃園住宅及不動產資訊 桃實網

定位查詢 地政資料 交易資訊專區 顯圖設定 參考資訊 社區資訊 土地開發

選擇套繪圖層種類

- ☐ NLSC地圖
- ☐ 電子地圖(含門牌)
- ☐ 正射影像(航照圖)
- ☐ Taiwan e-Map
- ☐ TGOS地圖
- ☐ OpenStreetMap 開放街圖

額外圖層

- ☐ 地籍圖(概略位置)
- ☐ 段界圖
- ☐ 都市計畫土地使用分區圖
- ☐ 非都市土地使用分區圖
- ☐ 非都市土地地使用類別圖

更多....

1

- 土地資料查詢
- 建物資料查詢
- 歷年地價與現值
- 重測新舊地建號查詢
- 登記資料統計
- 未辦繼承土地查詢
- 原住民保留地
- 三七五租約耕地查詢

按下此按鍵(變紅色)·直接於地圖上點選即可查到地號資料。(要結束此功能再按一下變藍色即可)

121.29921, 24.99797

土地面積及公告現值查詢

土地資料查詢 → 輸入「行政區、地段、地號」 → 土地面積、公告土地現值
<https://taobao.tycg.gov.tw/Normal>

土地資料查詢

行政區: 桃園區

段名: 0019 關鍵字:

法政段

地號: 652

可短號隔開輸入多筆資料，單次查詢最多五筆。
 例如: 2,4,6,8,10

驗證碼: 2574 3305

土地標示部

鄉鎮市區	桃園區
地段	0019 法政段
地號	06520000
面積	33,196.00平方公尺
使用分區	(空白)
使用地類別	(空白)
公告現值年月	民國110年01月
公告土地現值	103,000 元/平方公尺
是否有他項權利設定	無
其上是否有「保存登記建物」	有
建物平均屋齡	13.6年
	法政段
	01542-000
地上建物建號	01542-002
	01542-003

建築物現況、門牌、屋齡查詢

土地資料查詢 → 輸入「行政區、地段、地號」 → 土地標示部 → 地上建物建號
<https://taobao.tycg.gov.tw/Normal>

桃園住宅及不動產資訊網

累積人數：029970060
 在線人數：00703

定位查詢 地籍資料 交易資訊專區 圖圖設定 參考資訊 社區資訊 土地開發

土地資料查詢

行政區：桃園區
 段名：0019 關鍵字：
 法政段
 地號：652
 可連號隔開輸入多筆資料，單次查詢最多五筆。
 例如 2,4,6,8,10
 驗證碼：2574 3305 查詢

土地標示部

鄉鎮市區	桃園區
地段	0019 法政段
地號	06520000
面積	33,710.00平方公尺
使用分區	(空白)
使用地類別	(空白)
公告現值年月	民國110年01月
公告土地現值	103,000 元/平方公尺
是否有他項權利設定	無
其上是否有「保存登記建物」	有
建物平均屋齡	13.6年
法政段	01542-000
地上建物建號	01542-002 01542-003 02761-000 03001-000

建物資料

鄉鎮市區	桃園區
地段	0019 法政段
建號	01542000
建物門牌	縣府路1號
主要用途	見其他登記事項
主要建材	鋼骨鋼筋混凝土造
層數	17層
總面積(不含附屬建物)	62,848.14平方公尺
建築完成日期	民國069年10月02日
層次	一層
層次面積	4,298.27平方公尺
層次	二層
層次面積	3,831.22平方公尺
層次	三層
層次面積	4,266.35平方公尺
層次	四層
層次面積	4,333.82平方公尺
層次	五層
層次面積	4,435.31平方公尺
層次	六層
層次面積	4,379.65平方公尺
層次	七層
層次面積	4,666.97平方公尺
層次	八層
層次面積	4,665.85平方公尺
層次	九層
層次面積	2,086.89平方公尺
層次	十層
層次面積	2,066.85平方公尺
層次	十一層
層次面積	2,066.85平方公尺
層次	十二層
層次面積	1,835.78平方公尺
層次	十三層
層次面積	1,861.43平方公尺
層次	十四層
層次面積	2,102.83平方公尺
層次	十五層
層次面積	2,112.08平方公尺
層次	十六層
層次面積	1,111.18平方公尺
層次	十七層
層次面積	861.24平方公尺
層次	屋頂突出物
層次面積	493.70平方公尺
層次	地下一層
層次面積	4,933.45平方公尺
層次	地下二層
層次面積	3,114.55平方公尺
層次	地下三層
層次面積	3,323.87平方公尺
建物坐落地號	法政段 06520000

本查詢資料有時間落差，實際應以地政事務所地籍資料庫記載為準。

建築物地籍套繪圖查詢



29

桃園市政府建管系統 | 便民服務資訊網 → 建築物地籍套繪查詢系統
<https://building.tycg.gov.tw>



桃園市政府
Taoyuan City Government

建管系統 | 便民服務資訊網

Buildings Management Information Systems



關鍵字：多目標、淨值、施工勘驗

▼ 便民服務

正本自領案件(上午)

正本自領案件(下午)

建築物地籍套繪查詢系統

建造執照審查無紙化系統

建築物禁限建圖資庫系統(112年版)

航空城安置街廓自建諮詢服務

▼ 最新消息

最新消息

▼ 業務介紹

業務職掌

申請書表流程圖

自治法令

▼ 案件查詢

建築物公共安全申報

建造執照

建造變更設計

使用執照

變更使用

拆除及查報成果

more...



最新消息列表

發佈時間	主旨
2023/8/14	【停機公告】配合市府大樓電力設備維護將於以下時間進行停機
2023/02/20	預告本府「建築物禁限建圖資庫系統(112年版)」正式啟用通知
2022/06/14	【停機公告】因應機房維護作業，訂於111年6月16日(星期四)18:00 至 20:00停機
2022/06/10	【停機公告】因機房維護作業於111年6月10日(星期五)20:00 至111年6月13日(星期一)12:00停機
2021/11/29	預告110年12月06日(一)8時，本府新版「桃園市建築物施工勘驗網路申報管理資訊系統」正式啟用通知
2021/06/02	【即時通知】違章系統主機維護作業
2021/05/15	【即時通知】因應北部疫情，桃園市政府宣佈本市即日起提升為「準二

建築物地籍套繪圖查詢



30

建築物地籍套繪查詢系統 → 輸入「行政區、地段、地號」或門牌或是建築執照號碼
<https://uiling.tycg.gov.tw/geoViewer3/geoViewAction.do?infopage=1&pas=I40>

Q 建築物地籍套繪查詢

請依照流程操作。若無法協助排除異常，請將您的錯誤畫面與錯誤訊息發送至系統客服信箱

建築套繪係供本處建築管理之用，目前資料庫持續建置中，查詢結果不提供作為是否存在合法建築物、法定空地證明，與土地及建物買賣或法院訴訟之依據，不動產交易賣方應詳實提供土地申請建築之紀錄，不得以本查詢結果作為買賣之證明依據，該地號土地上是否有實施建築管理前之舊有合法建築物或本局未及登載之合法建築物，仍應依法令規定以事實認定。

下列查詢條件請擇一查詢

查詢來源

●Gis圖台 ○桃園市建築物地籍套繪大圖

本網頁顯示資料僅供參考，不得作為任何權利證明文件使用。

以地段地號查詢

1

桃園市桃園區(330) ▾ 法政段(0019) ▾ 652 -

請依次輸入行政區、地段、地號母號、地號子號，
地號母號、子號，請務必輸入數字

以門牌查詢

2

▾

請依次輸入行政區、地址，例如「桃園市桃園區中正路1號」

以建築執照號碼查詢

3

- ▾ - ☐ 查詢在建工程

1. 請輸入「執照年度」、「執照號碼」，
執照年度、與執照號碼請務必輸入數字

送出

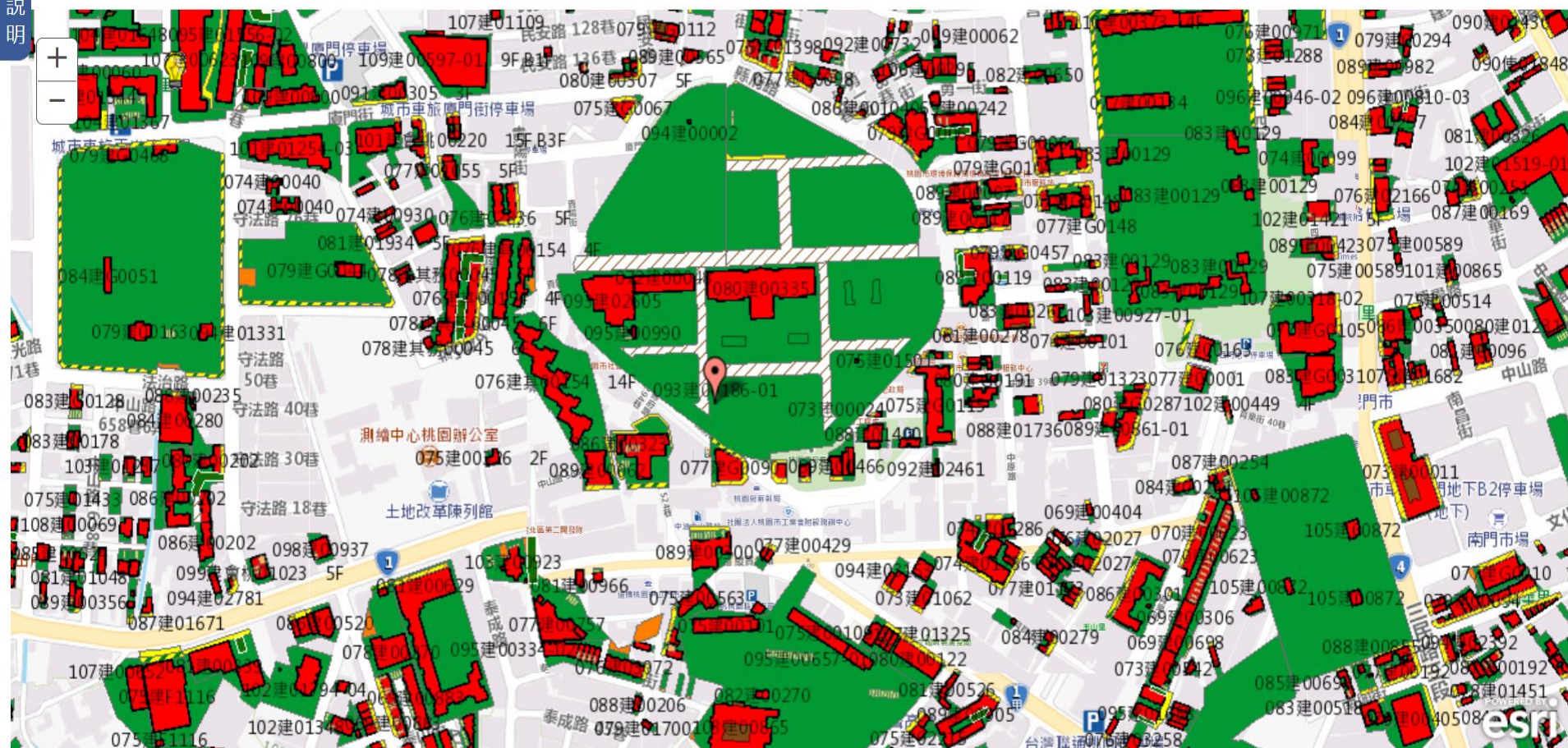
重新查詢

建築物地籍套繪圖查詢

建築套繪係供本局建築管理之用，目前資料庫持續建置中，查詢結果不提供作為是否存在合法建築物、法定空地證明，與土地及建物買賣或法院訴訟之依據，不動產交易賣方應詳實提供土地申請建築之紀錄，不得以本查詢結果作為買賣之證明依據，該地號土地上是否有實施建築管理前之舊有合法建築物或本局未及登載之合法建築物，仍應依法令規定以事實認定。

現在時間: 2021 年 8 月 10 日 12 時 11 分 45 秒

圖例說明





建築執照存根查詢

桃園市政府 建管系統 | 便民服務資訊網 → 執照存根影像查詢系統
<https://building.tycg.gov.tw>



關鍵字：多目標、淨值、施工勘驗

- ▼ 便民服務
 - 正本自領案件(上午)
 - 正本自領案件(下午)
 - 建築物地籍套繪查詢系統
 - 建造執照審查無紙化系統
 - 建築執照管制事項查詢系統
 - 航空城安置街廓配地自建資訊
- ▼ 最新消息



最新消息列表

發佈時間	主旨
2021/06/02	【即時通知】違章系統主機維護作業

收合-

便民服務	最新消息	業務介紹	案件查詢	公務系統	相關連結
正本自領案件(上午) 正本自領案件(下午) 建築物地籍套繪查詢系統 建造執照審查無紙化系統 建築執照管制事項查詢系統 航空城安置街廓配地自建資訊	最新消息	業務職掌 申請書表流程圖 自治法令	建築物公共安全申報 建造執照 建造變更設計 使用執照 變更使用 拆除及查報成果 more...	違章建築統計報表 線上建管系統 多目標整合查詢系統 建照審查無紙化雲端作業平台	桃園市政府 執照存根影像查詢系統 公會櫃檯管理系統 營造業淨值申報資訊系統專區 施工勘驗網路申報 內政部營建署全球資訊網 全國建築管理系統入口網 建築物公共安全檢查申報系統

1

建築執照存根查詢



33

桃園市政府 網際網路執照存根影像查詢系統 → 輸入案件查詢資料

<https://building.tycg.gov.tw/bupic/preLoginFormAction.do;jsessionid=EC2213EC1500939610A7E025D39645EC>

建築執照存根查詢系統



桃園市政府

本網頁資料係供本府建築管理之用，目前資料庫持續建置中，查詢結果不提供作為是否存在合法建築物、法定空地證明，與土地及建物買賣或法院訴訟之依據，不動產交易賣方應詳實提供土地申請建築之紀錄，不得以本查詢結果作為買賣之證明依據，該地號土地上是否有實施建築管理前之舊有合法建築物或本府未及登載之合法建築物，仍應依法令規定以事實認定。

案件查詢

☒ 執照號碼 ☐ 起造人姓名 ☐ 建築地址 ☐ 建築地號 ☐ 發照日期 ☐ 掛號號碼

執照年度3碼

請選擇

執照號碼

請輸入驗證碼(不分大小寫)

hQBMQt



查詢

請用 Google Chrome、FireFox、Edge等瀏覽器進行瀏覽，如遇系統問題請反映至 service@sysonline.com.tw信箱。

建築執照存根查詢

建築執照存根查詢系統



桃園市政府

本網頁資料係供本府建築管理之用，目前資料庫持續建置中，查詢結果不提供作為是否存在合法建築物、法定空地證明，與土地及建物買賣或法院訴訟之依據，不動產交易賣方應詳實提供土地申請建築之紀錄，不得以本查詢結果作為買賣之證明依據，該地號土地上有否實施建築管理前之舊有合法建築物或本府未及登載之合法建築物，仍應依法令規定以事實認定。

1

案件查詢

☐ 執照號碼 ☐ 起造人姓名 ☒ 建築地址 ☐ 建築地號 ☐ 發照日期 ☐ 掛號號碼

桃園市桃園區

縣府路

(路街段)

巷

巷

弄

弄

1

號

請輸入驗證碼(不分大小寫)

8gKFwQ



查詢

查詢結果

查詢筆數：22

2

	執照號碼	原領執照	起造人	建築地點	發照日期
1	(72)桃縣建管使其字第98號	(070)其字第139號	桃園縣政府 縣長:徐鴻志	桃園市桃園區縣府路1號	072 / 08 / 18
2	(79)桃縣工建使字第其00063號	(76)桃縣工建執照字第其00154號	大華建設股份有限公司 林煜	桃園市桃園區光興里8鄰縣府路290號3樓之1	079 / 05 / 07
3	(79)桃縣工建使字第其00185號	(78)桃縣工建執照字第其00045號	陳頂○	桃園市桃園區縣府路256巷7弄2-3號	079 / 10 / 27
4	(83)桃縣工建使字第其00032號	(80)桃縣工建執照字第其00335號	桃園縣政府 縣長：劉邦友	桃園市桃園區縣府路1號	083 / 02 / 01
5	(85)桃縣工建使字第其00294號	(84)桃縣工建執照字第其00282號	桃園縣政府 縣長：劉邦友	桃園市桃園區縣府路1號	085 / 10 / 24
6	(93)桃縣工建執照字第會桃02605號		桃園縣政府警察局 局長 王隆	桃園市桃園區縣府路1號	093 / 12 / 02
7	(93)桃縣工建執照字第會桃02605-01號	(93)桃縣工建執照字第會桃02605號	桃園縣政府警察局局長王隆	桃園市桃園區縣府路1號	094 / 07 / 27
8	(93)桃縣工建使字第桃00467號	(93)桃縣工建執照字第會桃00186-01號	桃園縣政府：縣長朱立倫	桃園市桃園區縣府路1號	093 / 04 / 08
9	(94)桃縣工建執照字第會觀00437號		桃園縣政府 縣長朱立倫	桃園市桃園區縣府路1號	094 / 02 / 25

建築執照存根查詢

建築執照存根查詢系統

桃園市政府

本網頁資料僅供參考，不可作為相關證明之用。其實際內容仍需以本府卷內核准內容為主
內容說明：○○○代表涉及個資遮蔽，***為該欄位無資料內容。

使用執照號碼：	(72)桃縣建管使其字第98號				
建造執照號碼：	(070)其字第139號				
起造人	姓名	桃園縣政府 縣長:徐鴻志			
設計人	姓名	陳銀河	事務所	陳銀河	
監造人	姓名	陳銀河	事務所	陳銀河	
承造人	姓名	李錦章	營造廠	嘉利營造廠股份有限公司（登記證號：）	
基地概要	地號	桃園區埔子段北門埔子小段2-1地號 等1筆			
	地址	桃園縣桃園市縣府路1號			
	使用分區	住宅區			
建物概要	基地面積	騎樓地	168.712 m ²	其他	1155.388 m ²
		迴路地	***	合計	1324.1 m ²
	層棟戶數	地上7層 地下1層 1棟 68戶		法定空地面積	507.22 m ²
	設計建蔽率	52.2 %		總樓地板面積	***
	設計容積率	***		建物高度	21.2 m
	建造類別			構造種類	R.C
	建築面積	騎樓面積	***	其他	***
	防空避難面積	地上	***	地下	1066.304 m ²
	雜項工程	***			
	工程造价	***			
發照日期	072年08月18日				
	非公眾使用建築物		無保留地		
建築執照	開工日期	070年09月30日		竣工日期	072年06月20日
施工進度	已完工				
公寓大廈管委會					

建築門牌：

序號	建築門牌
1	桃園縣桃園市縣府路1號

地段地號資料：

序號	行政區	地段	地號
1	桃園市桃園區	埔子段北門埔子小段	2-1

樓層概要資料：

序號	樓別	層別	樓層高度	申請面積	陽台面積	露台面積	使用類組
1		地下001層	2.75	1066.304			避難室、停車場
2		騎樓	3.6	155.243			通道
3		地上001層	3.6	754.977			住宅
7		地上005層	2.7	910.22			住宅
8		地上006層	2.7	910.22			住宅
9		地上007層	2.7	910.22			住宅
4		地上002層	2.7	910.22			住宅
5		地上003層	2.7	910.22			住宅
6		地上004層	2.7	910.22			住宅

停車空間：

序號	法定/自設	設置類別	車位類別	室內外	地上/下	輛數	面積
1	法定	小型車	平面	室內	地上		285



數值地形圖查詢

桃園市都市計畫地理資訊服務網 → 數值地形圖查詢及申請系統
<https://urplanning.tycg.gov.tw/upgis/>



桃園市

都市計畫地理資訊服務網

都市計畫書圖資料查詢系統

土地使用分區線上查詢及申請系統

都市計畫樁位資料查詢系統

都市計畫資訊整合查詢系統

甲乙種工業區總量管制資料查詢系統

數值地形圖查詢及申請系統

1

Copyright © 2020 桃園市政府都市發展局 地址:桃園市桃園區縣府路1號 電話:(03)3322101 分機5100~5106

※新版 Google Chrome 瀏覽器或 Microsoft Edge 瀏覽器，

IE 版本太過老舊，無法支援圖台功能，請升級新版 Microsoft Edge 或用 Google Chrome 開啟

瀏覽報告書請安裝 [Adobe Reader](#)

網站內容僅供參考，實際以法定公告內容為主

數值地形圖查詢



37

數值地形圖查詢及申請系統 → 圖幅查詢 → 輸入都市計畫區、門牌、地標、坐標、點資料
<https://tymap.tycg.gov.tw/tygispreview/apply/>

桃園市數值地形圖 查詢及申請系統

- 底圖選擇
- 圖層套疊
- 圖幅查詢
- 都市計畫區查詢
- 門牌查詢
- 地標查詢
- 坐標查詢
- 點查詢
- 地形圖申請
- 地形圖冊閱覽
- 申請相關說明

1

3

2

< 回主目錄

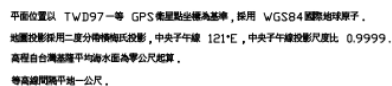
門牌查詢

輸入地址

桃園市桃園區縣府路1號

地址定位

新竹市
比例尺 1:288895 網頁瀏覽人次: 15913



比例尺 : 1 / 1000
主管機關 : 桃園市政府
主辦機關 : 桃園市政府都市發展局
補測機關 : 弘鑫測量工程有限公司
補測時間 : 中華民國 06 年 11 月

例 (續)	實例符號, 一英寸半			實例符號, 四英寸			實例符號, 四英寸	_____	_____	圖樣符合表
	實例符號, 三英寸			實例符號, 四英寸			實例符號, 四英寸	_____	_____	
	實例符號, 三英寸			實例符號, 四英寸			實例符號, 四英寸	_____	_____	
	實例符號, 三英寸			實例符號, 四英寸			實例符號, 四英寸	_____	_____	
	實例符號, 三英寸			實例符號, 四英寸			實例符號, 四英寸	_____	_____	

土壤液化潛勢查詢系統



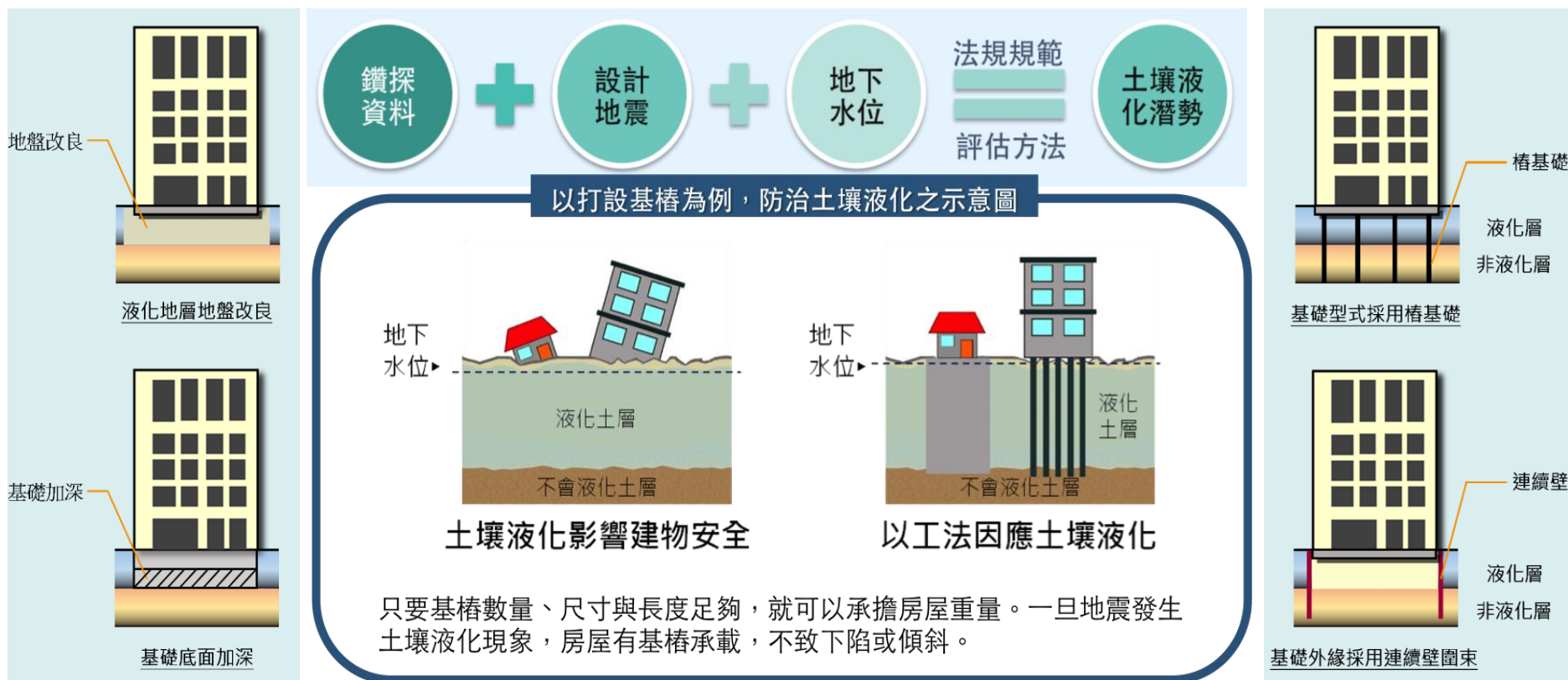
39

經濟部中央地質調查所土壤液化潛勢查詢系統 → 輸入欲查詢的門牌
<https://www.liquid.net.tw/CGS/Web/Map.aspx>



位於液化潛勢地區建物，要如何進行改良？

土壤液化：是因為「砂質土壤」結合「高地下水位」的狀況，遇到一定強度的地震搖晃，導致類似砂質顆粒浮在水中的現象，土壤性質轉變為類似液體的狀態，因而使砂質土壤失去承載建築物重量的力量，造成建築物下陷或傾斜，可能引發建物損壞等災害。



資料來源：經濟部地質調查及礦業管理中心

都市更新建築容積獎勵上限



【原建築容積**高於**基準容積者】

容積獎勵上限：原建築容積 + **0.3倍**基準容積

【原建築容積**未超過**基準容積者】

容積獎勵上限：**1.5倍**基準容積



【原建築容積**高於**基準容積者】

容積獎勵上限：**1.2倍**原建築容積

【海砂屋或耐震能力不足者】

容積獎勵上限：**1.3倍**原建築容積

桃園市防災都更專案計畫

申請時間 即日起－116/12/31 止



申請資格

- ① 基地面積達 1,000 平方公尺且符合更新單元劃定基準，或在本市劃定的都市更新單元內
- ② 屬本府列管危險建築物
- ③ 應面臨 8 公尺以上計畫道路（含已指定建築線的巷道）

申請後如何實施？

- ① 透過都市計畫個案變更辦理（⚠️ 非都市土地不適用）
- ② 以 **基準容積 2 倍** 或是 **原容積 1.5 倍** 的條件重建，但不能再增加其他容積

*新建物應取得綠建築標章（含能效標示）銀級及耐震設計標章



資料來源：桃園市政府都市發展局

推估新舊容積快速初評

興建年代		樓層別		公設比	
民國70年代		四、五樓公寓		0 % ~ 8 %	
民國80年代		五至七樓		8 % ~ 1 5 %	
		八至十二樓		1 5 % ~ 2 2 %	
		十二樓以上		2 2 % ~ 2 8 %	
民國90年代		八樓以上大樓		3 0 % 以上	
現況樓層數		4 樓	5 樓	7 樓	1 2 樓
原有建蔽率 (住宅區)		6 0 %	6 0 %	5 6 %	4 6 %
預估公設比		5 %	5 %	1 5 %	2 5 %
原有容積率 (A)		2 2 8 %	2 8 5 %	3 3 3 %	4 1 4 %
法定容積率		2 0 0 %			
容積獎勵上限 (B)	1.5 法容	3 0 0 %	3 0 0 %	3 0 0 %	3 0 0 %
	原容 + 0.3 法容	2 8 8 %	3 4 5 %	3 9 3 %	4 7 4 %
	1.2 原容	2 7 4 %	3 4 2 %	4 0 0 %	4 9 7 %
一坪換一坪 (A / B)		7 6 %	8 2.6 1 %	8 3.2 5 %	8 3.3 0 %

重建後可以不出錢，一坪換一坪？

基地地號	使用分區	建物樓層	持分土地面積(m ²) L	主建物(m ²) A	附屬建物(m ²) B	建物權狀面積(m ²) C=A + B	原容積 主建 / 土地 A / L	建物權狀面積 / 土地 C / L
000 地號	住宅區	1F	38.55	90.06	15.92	105.98	233.62%	274.92%
		2F	38.55	90.06	15.14	105.20	233.62%	272.89%
		3F	38.55	90.06	15.14	105.20	233.62%	272.89%
		4F	38.55	90.06	15.14	105.20	233.62%	272.89%
合計			154.20	360.24	61.34	421.58	233.62%	273.40%

➤ 室內坪 換 室內坪：(室內面積不變)

$$233.62\% \div 300\% (\text{住宅區法定容積}200\% \times \text{獎勵容積}1.5) = 77.87\%$$

➤ 權狀坪 換 室內坪：(室內面積增加)

$$273.40\% \div 300\% (\text{住宅區法定容積}200\% \times \text{獎勵容積}1.5) = 91.13\%$$

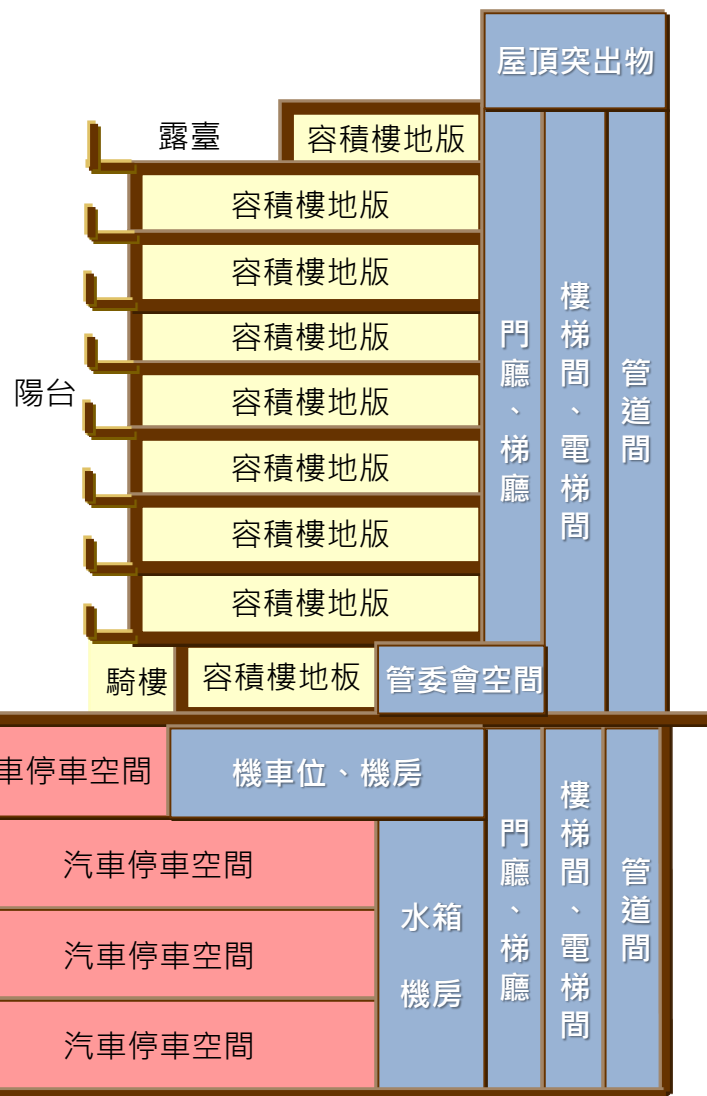
➤ 權狀坪 換 權狀坪：(室內面積減少)

$$273.40\% \div 468\% (\text{住宅區法定容積}200\% \times \text{獎勵容積}1.5 \times \text{銷坪係數}1.56) = 58.42\%$$

➤ 室內坪 換 權狀坪：(室內面積減少)

$$233.62\% \div 468\% (\text{住宅區法定容積}200\% \times \text{獎勵容積}1.5 \times \text{銷坪係數}1.56) = 49.92\%$$

銷坪係數



桃園市住宅區(桃園區)銷坪係數試算

項目	計算說明	面積
A 容積樓地板	230%(法定容積) × 1.5(容積獎勵值)	3.45
B 機電設備	A × 15%	0.518
C 梯廳	(A + B) / (1 - 5%) × 5%	0.209
D 陽台	(A + B + C) × (15% - 5%)	0.418
E 屋頂突出物	60%(建蔽率) / 8 × 3層	0.225
F 地下層公設	70%(開挖率) × 2層 × 30%	0.420
G 牆心至外皮	(A + B + C + D + E + F) × 2%	0.105
H 房屋權狀面積	A + B + C + D + E + F + G	5.345
銷坪係數	H / A	1.55

- 主建物：室內面積
- 附屬建物：陽台
- 公設面積：
 - 1.地上層公設面積：門廳、樓電梯間、屋突、服務設施。
 - 2.地下層公設面積：樓電梯間、機房、水箱、機車位。

※ 銷坪係數經驗值：1.55 ~ 1.60

(係數會隨使用分區、容積樓地板、建築設計、地下層數變動，係數越高公設越高，但容積坪不會增加)

建築量體預估 (8F/B3, RC構造)

項次	項目	計算單位		說明
		%	m ²	
1	基地面積		2,000	
2	法定建蔽率 / 建築面積	60%	1,200	
3	法定容積率	230%	4,600	住宅區
4	容積獎勵值	50%	2,300	
5	容積樓地板面積 (A)	345%	6,900	
6	機電設備面積 (B)	15%	1,035	A X 15%
7	梯廳面積 (C)	5%	418	(A + B) / (1 - 5%) x 5%
8	陽台面積 (D)	10%	835	(A + B + C) x 10%
9	屋突面積 (E)	12.5%	450	建築面積 / 8 X 3
1 0	地下層公設 (F)	30%	1,260	開挖面積(開挖率 70%) x 3層 x 30%
1 1	牆心至外皮 (G)	2%	218	(A + B + C + D + E + F) x 2%
1 2	銷售面積		11,116	A + B + C + D + E + F + G
1 3	地上層樓地板面積 (H)		8,770	$230\% \times (1+50\%) \times (1+15\%) \times (1+5\%) / (1-5\%) / 60\% = 7.31$ $230\% \times (1+50\%) \times (1+15\%) \times (1+5\%) / (1-5\%) / 8 = 54.81\%$ 地上8層：2,000X54.81%X8 = 8,770
1 4	地下層樓地板面積 (I)		4,200	開挖率70% · 地下3層：2,000X70%X3=4,200
1 5	營建樓地板面積		12,970	H + I
1 6	法定汽車停車位		53部	(A + B + C - 500) / 150 = 52.35
1 7	實設汽車停車位		68~74部	$2,000 \times 70\% \times 3 \times 70\% \times 0.3025 / 12 = 74.11$ $11,116 \times 0.3025 / 50 = 67.25$

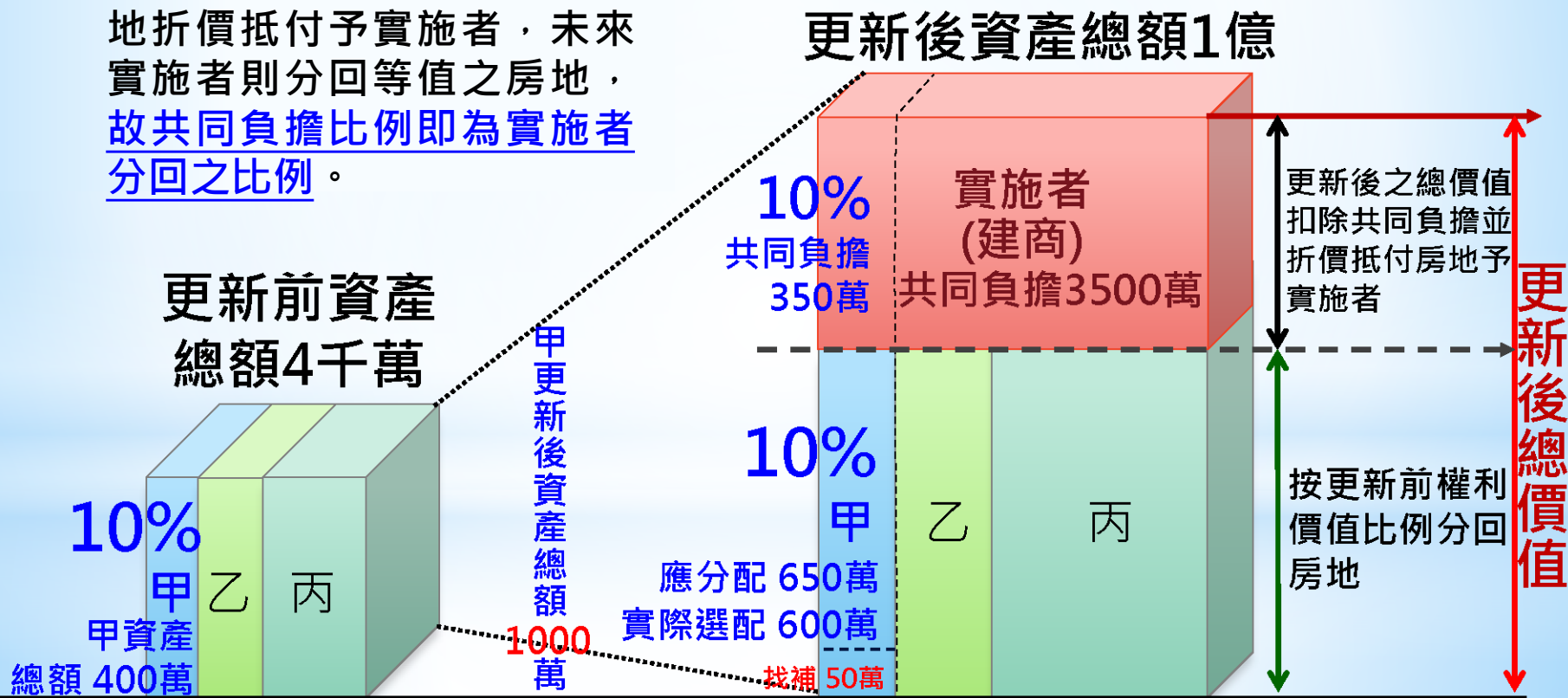
成本計算 (桃園市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表)

總項目	項目	
壹、工程費用（A）	一、重建費用	（一）拆除工程
		（二）建築設計費用
		（三）營建費用（含公益設施樓地板面積）
		（四）工程管理費
		（五）其他必要費用
	二、公共及公益設施費用	（一）公共設施費用（道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場）
		（二）公益設施認養及捐贈費用
		（三）捐贈本市都市更新基金
三、申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費		
貳、權利變換費用（B）	一、調查費	（一）都市更新規劃費用
		（二）不動產估價費用（含技師簽證費）
		（三）土地鑑界費
		（四）鑽探費用
		（五）鄰房鑑定費用
	二、更新前土地及建物測量費用	
	三、土地改良物拆遷補償費用	（一）建築改良物
		（二）其他土地改良物
	四、占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費	
	五、拆遷安置費	合法建築物拆遷安置費（租金補貼）
六、地籍整理費用		
七、其他必要業務費		
參、貸款利息（C）	貸款利息合計	
肆、稅捐(D)	一、印花稅	
	二、營業稅	
伍、管理費用(E)	一、行政作業費用(E1)	
	二、信託費用(E2)	
	三、人事行政管理費用(E3)	
	四、銷售管理費用(E4)	
	五、利潤及風險管理費用(E5)	
陸、都市計畫變更負擔費用（F）	依都市計畫相關法令變更都市計畫，應提供或捐贈之一定金額、可建築土地或樓地板面積，及辦理都市計畫變更所支付之委辦費	
柒、容積移轉費用（G）	申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費	
本案更新總成本（A）+（B）+（C）+（D）+（E）+（F）+（G）總計：		

共同負擔比例

➤ **共同負擔比例 = 更新總成本 / 更新後房地總價值 x 100%**

- ✓ 更新總成本為實施者代墊費用，地主按其權利價值比例共同負擔，並以更新後之房地折價抵付予實施者，未來實施者則分回等值之房地，故共同負擔比例即為實施者分回之比例。



甲應分配 (1000萬 - 共同負擔350萬 = 650萬)

甲實際選配 (650萬 - 600萬 = 找補50萬)

資料來源：新北市政府

營建成本計算

桃園市都市更新權利變換計畫之建築物工程造價標準單價表：

《 112年5月23日 府都住更字第11201174361號令 》

(單位：元/坪)

構造別	鋼骨造 (S C)			鋼骨鋼筋混凝土 (S R C)			鋼筋混凝土造 (R C)		
總樓地板面積(坪)	未滿2,300	2,300以上 ～ 未滿7,800	7,800以上	未滿2,300	2,300以上 ～ 未滿7,800	7,800以上	未滿2,300	2,300以上 ～ 未滿7,800	7,800以上
6-10層	171,100	166,100	161,100	164,700	159,900	155,100	138,000	133,900	130,000
11-15層	185,600	180,100	174,600	177,100	171,900	166,700	154,300	149,700	145,200
16-20層	216,200	209,900	203,600	195,800	190,100	184,400	167,900	163,000	158,100
21-25層	238,000	231,100	224,100	215,500	209,200	202,900	184,400	179,100	173,800
26-30層	252,600	245,200	237,900	229,200	222,500	215,900	202,900	197,000	191,200
31-35層	264,200	256,500	248,800	239,900	232,900	225,900	223,100	216,700	210,300
36層以上	274,300	266,400	258,500	251,500	244,200	236,900			

※ 本建築物工程造價標準單價表之物價基準日為112年4月，個案須依物價指數調整金額。

影響營建成本因素

➤ 基地條件：

- ✓ 基地面積：基地面積越小，造價越高，不利工程造價控制。
- ✓ 基地形狀：基地越方正，造價越低。
- ✓ 地質條件：地質軟弱或有液化可能性高的區域，須加深連續壁深度或施作地質改良。
- ✓ 基地條件：出入巷弄寬度、鄰房狀況、山坡地。
- ✓ 使用分區。

➤ 產品規劃：

- ✓ 小坪數規劃：隔間牆、玄關門、廚具、衛浴、監視系統、空調設備、水電配管等皆增加。
- ✓ 高層建築物：單層面積變小則消防機電、昇降設備、外牆面積、梁柱變多，因耐震需求，結構配筋量增加、混凝土強度增強，工期增加，造價必然越高。

➤ 結構型態：

- ✓ 構造別：每坪營建單價 $SC > SRC > RC$ 。
- ✓ 結構系統：結構系統設計方正、規矩，造價越低。
- ✓ 耐震係數越高，成本越高。
- ✓ 制震系統。

影響營建成本因素

➤ 建築設計：

- ✓ 天井設計。
- ✓ 外牆設計多層皮：鋁包版、金屬隔柵、石材.....。
- ✓ 平面、外觀設計越簡單，每建坪造價越低。

➤ 建材設備：

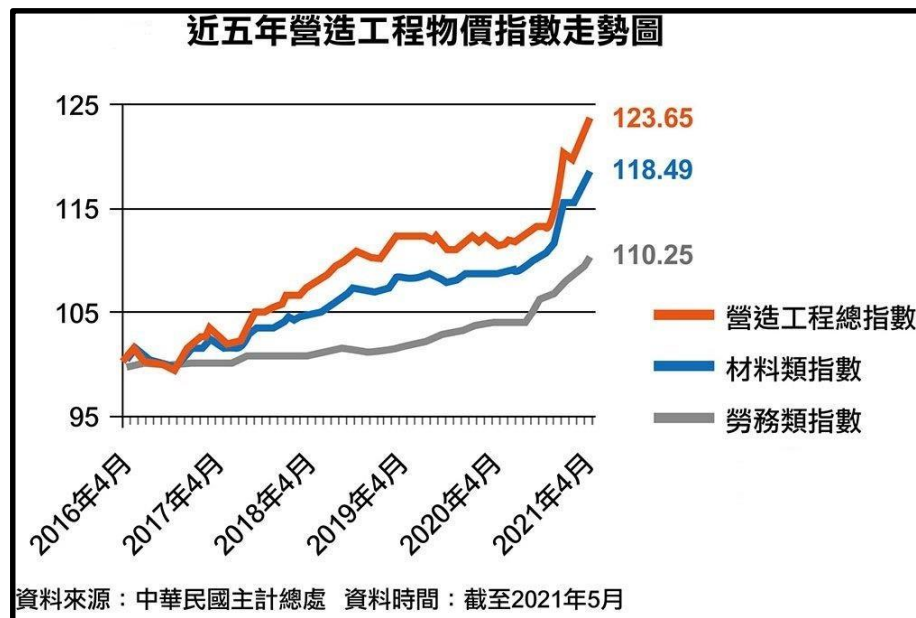
- ✓ 國產、進口。
- ✓ 一級廠、二級廠。
- ✓ 一級品牌、二級品牌。

➤ 施工品質：

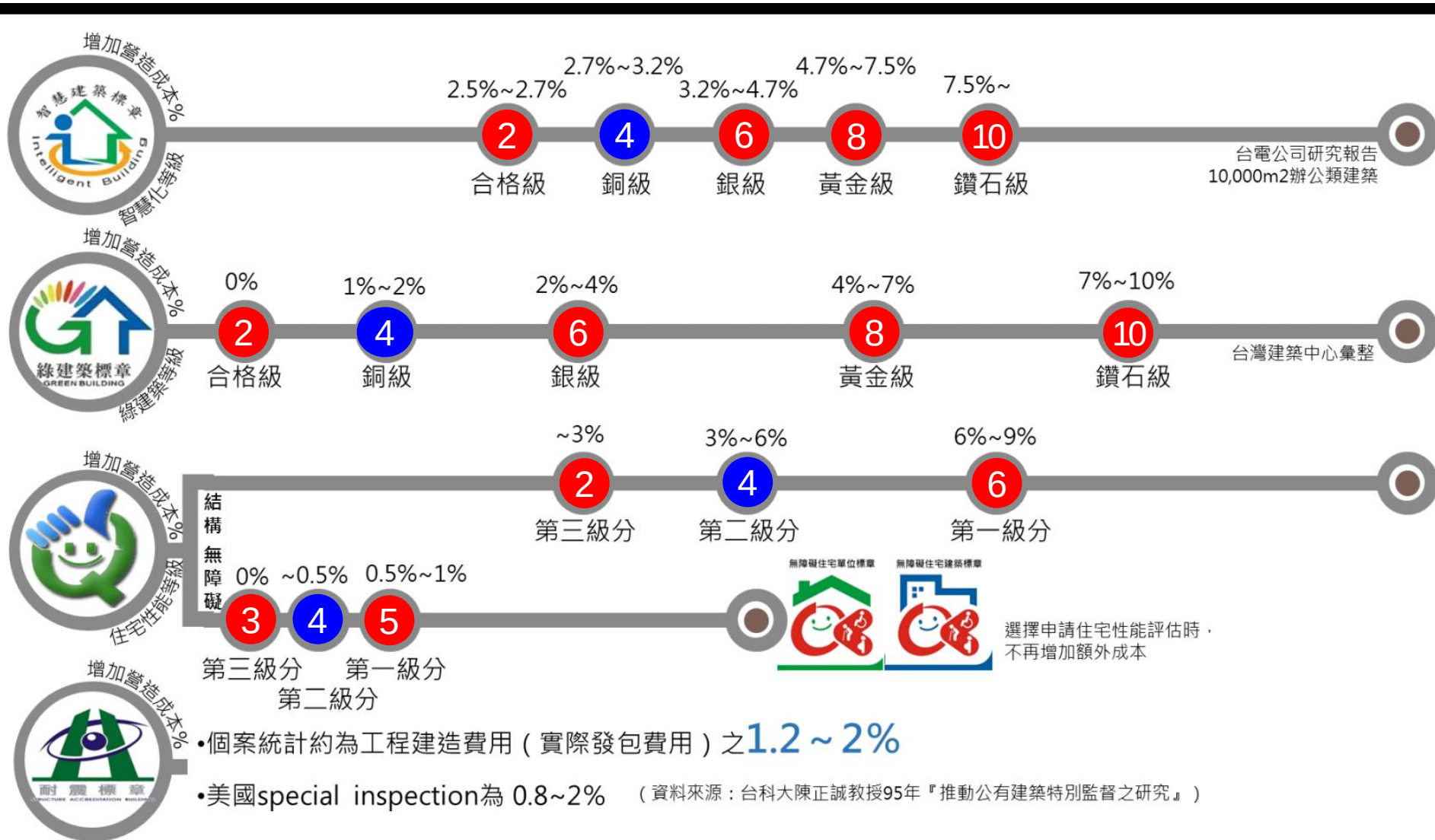
- ✓ 營造廠等級。
- ✓ 施工規範、施工工序。

➤ 容積獎勵：

- ✓ 無成本：原容大於法容、危險建物、基地退縮、時程獎勵、規模獎勵、產權複雜整合。
- ✓ 有成本：耐震設計、智慧建築標章、綠建築標章、無障礙設計、捐贈都市發展基金。



都更條例及危老條例各項容積獎勵成本分析表



資料來源：台灣建築中心 2018.01.05 都市危險及老舊建築物加速重建分享簡報



更新後房地總價值

內政部不動產交易實價查詢服務網 → 「不動產買賣」 或 「預售屋買賣」
<https://lvr.land.moi.gov.tw/>

內政部不動產交易實價查詢服務網

首頁 資料下載及申請 舊版網站 相關連結 支援服務 線上客服

買賣查詢 租賃查詢 預售屋查詢 預售屋建案備查

縣市 鄉鎮市區 房地 建物 土地 車位 社區名稱 交易期間: 111 年 4 月 至 112 年 4 月 止 搜尋 地圖搜尋 進階條件

1. 查詢不正常時，可以先執行清除瀏覽器暫存後再試(提供您清除步驟參考) [連結](#)

最新消息

- 112年05月21日 5月21日提供登記日期(非交易日期)自112年5月1日至112年5月10日之買賣案件，及申報日期自112年4月1日至112年4月10日之租賃案件，及交易日期自112年4月1日至112年4月10日之預售屋案件查詢及下載，若系統查無您的案件資料或資料有誤，請洽案件管轄地政事務所確認登錄內容。
- 110年12月09日 實價申報不實判刑 提醒按實申報
 新北市一名曲姓男子於103年7月以3440多萬購買位於新北市深坑地區的土地，登錄7000萬元，法院依使公務員登載不實罪判刑處拘役55日。(臺灣臺北地方法院 110 年度易字第 531 號刑事判決) [連結](#)
- 110年07月06日 謊報實價登錄遭詐財 投資客、地政士起訴 [連結](#)
- 110年06月23日 本系統自110年7月1日起提供完整地號與門牌之不動產成交資訊個案查詢，民眾如有批次資料需求者，歡迎於「不動產成交案件實際資訊資料供應系統」免費下載含完整門牌之開放資料 (Open Data) 或付費下載含完整門牌及坐標之批次資訊。 [連結](#)
- 110年05月10日 本系統為配合內政部資安規範，已於110年5月18日起轉換為新版操作介面，若要使用舊版請點此 [連結](#)
- 110年04月28日 若需評估所居住地區之地質情形、耐震程度等資訊，請連結中央地質所之山崩與地滑、活動斷層、土壤液化潛勢等地質敏感資料網站 [連結](#)
- 110年05月03日 實價申報不實判刑 提醒按實申報
 臺中市游姓屋主於107年11月以510萬元售屋，因不欲他人知悉成交價格偏低，與欲向銀行取得較高額貸款之陳姓買方謀議簽訂成交價630萬之買賣契約，共同委由不知情之地政士申報不實價格，使公務員將此不實資訊登載並揭露。110年3月經法院判決共同犯刑使公務員登載不實罪，處拘役55日，判決書 [連結](#)

更新後房地總價值



54

591 房屋交易網 → 「實價登錄」 或 「新建案」

<https://www.591.com.tw>

591 高檔住宅 全新上線

品牌升級 / 獨家影音 / 建案開箱 / 星級服務

1

高檔住宅 新建案 中古屋 租屋 店面 辦公 廠房土地 [實價登錄](#)

台北市 ▾ 請輸入社區名或街道 [Q 搜尋](#)

幫我賣屋/出租 電話隱私保護 · 即時市場行情 · 千萬經紀人專業服務 [NEW](#) >

搶先體驗 >

主題建案

與你分享個性化主題個案

開箱文

捷運周邊

明星學區

精選讓利宅



開箱文 | 台北市中山區鉅興藏看屋心得 (價格...

- 環境：「鉅興藏」位於市區靜巷內，距學校、...
- 規劃：純住家社區、零店面；梯戶比1:2，層低...
- 環境：位單行巷道，車輛出入略不便。



開箱文 | 台北市中山區合砌中山曜看屋心得 (...

- 環境：「合砌中山曜」周邊商圈成熟，各式商...
- 交通：鄰近雙捷運站，通勤便利。
- 環境：附近人車多，非寧靜住宅環境。



開箱文 | 台北市大同區首岳看屋心得 (價格+...

- 環境：「首岳」位舊市區，旁鄰大賣場，近夜...
- 規劃：基地面積逾千坪，市區少有逾千坪大基...
- 環境：位舊市區，周邊新舊建築混處，市容較...



更新後房地總價值

樂居網 → 「實價登錄」或「待售房屋」或「區域房價」
<https://www.leju.com.tw/>



實價登錄 ▾

買房 ▾

NEW
賣屋

最新活動

樂居筆記

房市影片

樂居驗屋

廣告合作

登入 | 註冊

樂居：最好用的實價登錄網站

最新消息：111.08.25實價登錄數據更新(詳情請點我)

1

實價登錄

待售房屋

區域房價

縣市選擇 ▾

請輸入社區、路段、地址...

亞昕森中央

坐擁中庭花園 坐享濕地公園 | 新莊副都心 | 28-51坪





3大實價登錄平台比較！哪個網站最好用？

JGB Smart Property → 所有系列 → JGB部落

<https://www.jgbsmart.com/help/post/announcement3>

查詢方式	內政部實價登錄	樂居	591
區域查詢	✓	✗	✓
捷運宅查詢	✗	✗	✓
畫圈範圍查詢	✓	✗	✓
嫌惡設施查詢	✗	✗	✓
地標種類查詢	✓	✗	✗

分類查詢	內政部實價登錄	樂居	591
預屋查詢	✓	✓	✓
建物查詢	✓	✓	✓
土地查詢	✓	✗	✗
車位查詢	✓	✗	✗

其他功能	內政部實價登錄	樂居	591
周圍設施資料	✓	✗	✓
基地街景	✗	✓	✗
圖層切換	✓	✗	✗
面積、距離量測	✓	✗	✗

社區查詢	內政部實價登錄	樂居	591
歷年平均單價	✗	✓	✓
歷年成交量	✗	✓	✓
新屋成交價	✗	✓	✗
熱搜社區	✗	✗	✓
房型差價	✗	✗	✓
生活圈比較	✗	✓	✗
議價率	✗	✗	✓

資料來源：JGB Smart Property 租房雲端管理平台

參、都更推動常見問題解析

土地及建築物謄本 (新制三類謄本104年2月2日上路)

◎ 新制三類謄本內容顯示個人資料及申請人資格

✓ 全部顯示
△ 部分顯示
✗ 不顯示

	申請人	姓名	出生日期	統一編號	住址	債務人及債務額比例、設定義務人
第1類謄本	登記名義人或其他依法令得申請者	✓	✓	✓	✓	✓
第2類謄本	任何人	自然人 (陳*) 非自然人 ✓	✗ (無資料)	△ (A123****9) ✓	✓	✗
第3類謄本	登記名義人利害關係人	✓	✗	✗	✓	✓

第一類謄本 顯示登記名義人全部登記資料。

第二類謄本 隱匿登記名義人之出生日期、部分姓名、部分統一編號、債務人及債務額比例、設定義務人及其他依法令規定需隱匿之資料。但限制登記、非自然人之姓名及統一編號，不在此限。

第三類謄本 隱匿登記名義人之統一編號、出生日期之資料。

登記名義人或其他依法令得申請者，得申請第一類謄本；任何人得申請第二類謄本；登記名義人、具有法律上通知義務或權利義務得喪變更關係之利害關係人得申請第三類謄本。

《各類謄本、申請資格及顯示的個人資料對應關係》

資料來源：臺北市政府地政局

✓ 全部顯示 △ 部分顯示 ✗ 不顯示

常見第二類登記謄本

隱匿前

顯示登記名義人詳細登記住址

土地登記第二類謄本(所有權個人全部)
信義區信義段五小段0028-0002地號
***** 土地所有權部 *****
(0001)登記次序:0002
登記日期:民國096年07月10日
原因發生日期:民國096年07月09日
所有權人:董**
統一編號:A101****
住址:臺北市信義區南港路1巷1號
權利範圍全部*****1分之1*****

隱匿後

僅顯示至段(路/街/道)或前6個中文字

土地登記第二類謄本(所有權個人全部)
信義區信義段五小段0028-0002地號
***** 土地所有權部 *****
(0001)登記次序:0002
登記日期:民國096年07月10日
原因發生日期:民國096年07月09日
所有權人:董**
統一編號:A101****
住址:臺北市信義區南港路***
權利範圍全部*****1分之1*****

簽署第三類謄本同意書及申請謄本

姓名		同意書		編號	
本人() 同意書 同意依「核發土地登記及地價資料謄本注意事項」第四點相關規定,申請「○○市○○區○○段○○地號等○○筆土地更新單元」範圍內及其毗鄰土地之所有權人之謄本,據以辦理前揭更新單元範圍之都市更新事業相關程序使用。					
一、土地					
鄉鎮市區					
地 段					
小 段					
地 號					
土地面積 (㎡)					
權利範圍					
持分面積 (㎡)					
二、建物					
建 號					
建物門牌					
申請第三類謄本同意書					
使用部分					
面積 (C)					
權利範圍 (D)					
持分面積 E=C*D					
權利範圍 (F)					
持分面積 (㎡)					
(A+B+E)*F					
填寫所有權人個人基本資料					
立同意書人					
統一編號:					
聯絡地址:					
聯絡電話:					
中華民國 年 月 日					

【人工填寫用】							正面
收件日期:		收件號碼:		收件者章:			
受文機關:		市(縣)		地政事務所			
地籍謄本及相關資料申請書							
☐ 一、土地登記及地價資料謄本 ☐ 第一類 ☐ 第二類 ☒ 第三類 ☐ 登記名義人 ☐ 利害關係人, 依核發土地登記及地價資料謄本注意事項第4點第1項第6、9款規定申請 ☐ 公務用							
☐ (一)土地建物登記謄本 ☒ 全部 ☐ 部分 ☐ 標示部 ☐ 無需列印地上建物建築 ☐ 無需列印主建物附表 ☐ 所有權部 ☐ 無需列印前次移轉現值 ☐ 他項權利部 ☐ 他項權利部之個人(所有權人統編) ☐ 他項權利個人全部(他項權利人統編) ☐ 土地標示及所有權部 ☐ 土地標示及他項權利部 ☐ 建物標示及所有權部 ☐ 建物標示及他項權利部							
☐ (二)地價謄本 ☐ 年公告土地現值 ☐ 年申報地價 ☐ 前次移轉現值							
☐ (三)人工登記簿謄本 ☐ 重造前舊簿 ☐ 電子處理前舊簿 ☐ 全部 ☐ 節本 ☐ 標示部 ☐ 所有權部 ☐ 他項權利部							
☐ (四)專簿 ☐ 信託專簿 ☐ 共有物使用管理專簿 ☐ 土地使用收益限制約定專簿; 收件號							
☐ (五)其他 ☐ 地籍異動索引 ☐ 土地建物異動清冊 ☐							
☐ 二、地籍圖謄本 ☐ 電腦列印 ☐ 指定比例尺 1/ 或影印地籍圖 ☐ 手繪地籍圖 ☐ 數值區別印界址點號及坐標表							
☐ 三、建物測量成果圖或建物標示圖							
☐ 四、閱覽(查詢) ☐ 電子處理地籍資料 ☐ 地籍圖之藍曬圖或複製圖 ☐ 歸戶資料(本所轄區) ☐ 以門牌查詢地號 ☐ 土地/建物參考資訊							
☐ 五、 ☐ 攝影 ☐ 閱覽 ☐ 抄寫 ☐ 複印 ☐ 土地登記申請案 年 字第 號申請書 ☐ 不動產成交案件實際資訊申報書中報書序號 年 字第 號申請書 ☐ 土地登記申請案 年 字第 號申請書							
☐ 六、其他 ☐ 日據時期登記簿 ☐ 台帳 ☐ 歸戶資料(本所轄區) ☐ 土地/建物參考資訊 ☐ 代理人送件明細表 ☐ 藍曬地籍圖							
鄉鎮市區	段(小段)	地號	建號	所有權人、他項權利人或管理姓名	統一編號	申請份數	建物門牌
安樂區	安國段	○○地號				1	
第三類謄本申請書							
申請人		檢附證明文件				申請對象以及範圍	
所有權人		檢附擬劃定或已劃定更新單元內土地及建物登記簿所載所有權人數均超過十分之一之所有權人同意書或所持有土地及建物面積均超過總登記面積十分之一之所有權人同意書。				載明更新單元範圍、土地及建物登記面積及全體土地及建物所有權人數。	
都市更新籌備會(小組)代表人		檢附直轄市、縣(市)主管機關核准籌組文件正本。				載明更新單元範圍	
都市更新(預定)實施者		檢附受各級主管機關委託之委託書、都市更新會立案證書、都市更新事業概要核准文件(有註明預定實施者)或都市更新事業計畫核定文件正本。				載明更新單元範圍	

影響重建可行性因素：土地、房屋持分不均

本網頁顯示資料僅供參考,不得作為任何權利證明文件使用。

☒ 電子地圖 ☒ 基本套繪圖 ☐ 建築線案核定之現有巷道 ☐ 公告之現有巷道 ☐ 廢改道 ☐ 建築線基地 ☐ 土地使用分區

測量工具 (點擊開啟或關閉此功能)

新北市板橋區新板段三小段



臺北縣政府建設局使用執照存根

起造人姓名 住 址 74 樓字第 282 號
中興市安和街17巷15號

建造類別 新 建 構造類別 RC 造

使用分區 住宅區 層樓戶數 6 層 120 戶

建築基地 地址 本縣板橋區地號第 3 小段 377 號 378 號 379 號 380 號 381 號 382 號 383 號 384 號 385 號 386 號 387 號 388 號 389 號 390 號 391 號 392 號 393 號 394 號 395 號 396 號 397 號 398 號 399 號 400 號 401 號 402 號 403 號 404 號 405 號 406 號 407 號 408 號 409 號 410 號 411 號 412 號 413 號 414 號 415 號 416 號 417 號 418 號 419 號 420 號 421 號 422 號 423 號 424 號 425 號 426 號 427 號 428 號 429 號 430 號 431 號 432 號 433 號 434 號 435 號 436 號 437 號 438 號 439 號 440 號 441 號 442 號 443 號 444 號 445 號 446 號 447 號 448 號 449 號 450 號 451 號 452 號 453 號 454 號 455 號 456 號 457 號 458 號 459 號 460 號 461 號 462 號 463 號 464 號 465 號 466 號 467 號 468 號 469 號 470 號 471 號 472 號 473 號 474 號 475 號 476 號 477 號 478 號 479 號 480 號 481 號 482 號 483 號 484 號 485 號 486 號 487 號 488 號 489 號 490 號 491 號 492 號 493 號 494 號 495 號 496 號 497 號 498 號 499 號 500 號 501 號 502 號 503 號 504 號 505 號 506 號 507 號 508 號 509 號 510 號 511 號 512 號 513 號 514 號 515 號 516 號 517 號 518 號 519 號 520 號 521 號 522 號 523 號 524 號 525 號 526 號 527 號 528 號 529 號 530 號 531 號 532 號 533 號 534 號 535 號 536 號 537 號 538 號 539 號 540 號 541 號 542 號 543 號 544 號 545 號 546 號 547 號 548 號 549 號 550 號 551 號 552 號 553 號 554 號 555 號 556 號 557 號 558 號 559 號 560 號 561 號 562 號 563 號 564 號 565 號 566 號 567 號 568 號 569 號 570 號 571 號 572 號 573 號 574 號 575 號 576 號 577 號 578 號 579 號 580 號 581 號 582 號 583 號 584 號 585 號 586 號 587 號 588 號 589 號 590 號 591 號 592 號 593 號 594 號 595 號 596 號 597 號 598 號 599 號 600 號 601 號 602 號 603 號 604 號 605 號 606 號 607 號 608 號 609 號 610 號 611 號 612 號 613 號 614 號 615 號 616 號 617 號 618 號 619 號 620 號 621 號 622 號 623 號 624 號 625 號 626 號 627 號 628 號 629 號 630 號 631 號 632 號 633 號 634 號 635 號 636 號 637 號 638 號 639 號 640 號 641 號 642 號 643 號 644 號 645 號 646 號 647 號 648 號 649 號 650 號 651 號 652 號 653 號 654 號 655 號 656 號 657 號 658 號 659 號 660 號 661 號 662 號 663 號 664 號 665 號 666 號 667 號 668 號 669 號 670 號 671 號 672 號 673 號 674 號 675 號 676 號 677 號 678 號 679 號 680 號 681 號 682 號 683 號 684 號 685 號 686 號 687 號 688 號 689 號 690 號 691 號 692 號 693 號 694 號 695 號 696 號 697 號 698 號 699 號 700 號 701 號 702 號 703 號 704 號 705 號 706 號 707 號 708 號 709 號 710 號 711 號 712 號 713 號 714 號 715 號 716 號 717 號 718 號 719 號 720 號 721 號 722 號 723 號 724 號 725 號 726 號 727 號 728 號 729 號 730 號 731 號 732 號 733 號 734 號 735 號 736 號 737 號 738 號 739 號 740 號 741 號 742 號 743 號 744 號 745 號 746 號 747 號 748 號 749 號 750 號 751 號 752 號 753 號 754 號 755 號 756 號 757 號 758 號 759 號 760 號 761 號 762 號 763 號 764 號 765 號 766 號 767 號 768 號 769 號 770 號 771 號 772 號 773 號 774 號 775 號 776 號 777 號 778 號 779 號 780 號 781 號 782 號 783 號 784 號 785 號 786 號 787 號 788 號 789 號 790 號 791 號 792 號 793 號 794 號 795 號 796 號 797 號 798 號 799 號 800 號 801 號 802 號 803 號 804 號 805 號 806 號 807 號 808 號 809 號 810 號 811 號 812 號 813 號 814 號 815 號 816 號 817 號 818 號 819 號 820 號 821 號 822 號 823 號 824 號 825 號 826 號 827 號 828 號 829 號 830 號 831 號 832 號 833 號 834 號 835 號 836 號 837 號 838 號 839 號 840 號 841 號 842 號 843 號 844 號 845 號 846 號 847 號 848 號 849 號 850 號 851 號 852 號 853 號 854 號 855 號 856 號 857 號 858 號 859 號 860 號 861 號 862 號 863 號 864 號 865 號 866 號 867 號 868 號 869 號 870 號 871 號 872 號 873 號 874 號 875 號 876 號 877 號 878 號 879 號 880 號 881 號 882 號 883 號 884 號 885 號 886 號 887 號 888 號 889 號 890 號 891 號 892 號 893 號 894 號 895 號 896 號 897 號 898 號 899 號 900 號 901 號 902 號 903 號 904 號 905 號 906 號 907 號 908 號 909 號 910 號 911 號 912 號 913 號 914 號 915 號 916 號 917 號 918 號 919 號 920 號 921 號 922 號 923 號 924 號 925 號 926 號 927 號 928 號 929 號 930 號 931 號 932 號 933 號 934 號 935 號 936 號 937 號 938 號 939 號 940 號 941 號 942 號 943 號 944 號 945 號 946 號 947 號 948 號 949 號 950 號 951 號 952 號 953 號 954 號 955 號 956 號 957 號 958 號 959 號 960 號 961 號 962 號 963 號 964 號 965 號 966 號 967 號 968 號 969 號 970 號 971 號 972 號 973 號 974 號 975 號 976 號 977 號 978 號 979 號 980 號 981 號 982 號 983 號 984 號 985 號 986 號 987 號 988 號 989 號 990 號 991 號 992 號 993 號 994 號 995 號 996 號 997 號 998 號 999 號 1000 號

建築面積 112.40 m² 其他 42.66 m² 建築率 5.99 1/100

建築要項 各層樓面 各層高度 各層用途 建築要項 各層樓面 各層高度 各層用途

地下層 m² m 第六層 m² m

騎樓 102.72 m² m 第七層 m² m

第一層 170.38 m² 3.50 集合住宅 第八層 m² m

第二層 202.87 m² 2.98 集合住宅 第九層 m² m

第三層 202.87 m² 集合住宅 第十層 m² m

第四層 202.87 m² 集合住宅 第十一層 m² m

第五層 202.87 m² 集合住宅 第十二層 m² m

防 地上 m² 室內 2.32 m² 屋頂突出部 2.22 m²

地 地下 82.07 m² 室外 2.10 m²

層 高度 14.46 m 建築高度 14.46 m

設計人 姓名 黃錫源 事務所 黃錫源事務所

監造人 姓名 黃錫源 事務所 黃錫源事務所

承造人 姓名 黃錫源 營造廠 黃錫源營造廠

工程概算 31623.060 元 竣工日期 74 年 2 月 3 日

投照日期 74 年 2 月 4 日 開工日期 73 年 8 月 17 日

建造執照字 73 建 230 號

附 註

土地持分面積登記方式（民法第799條）

18
11
19
訂
定

數人區分一建築物而各有其一部者，該建築物及其附屬物之共同部分，推定為各所有人之共有。其修繕費及其他負擔，由各所有人按其所有部分之價值分擔之。

98
01
12

修
正
版
本

稱區分所有建築物者，謂數人區分一建築物而各專有其一部，就專有部分有單獨所有權，並就該建築物及其附屬物之共同部分共有之建築物。

前項專有部分，指區分所有建築物在構造上及使用上可獨立，且得單獨為所有權之標的者。共有部分，指區分所有建築物專有部分以外之其他部分及不屬於專有部分之附屬物。

專有部分得經其所有人之同意，依規約之約定供區分所有建築物之所有人共同使用；共有部分除法律另有規定外，得經規約之約定供區分所有建築物之特定所有人使用。

區分所有人就區分所有建築物共有部分及基地之應有部分，依其專有部分面積與專有部分總面積之比例定之。但另有約定者，從其約定。

專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，不得分離而為移轉或設定負擔。

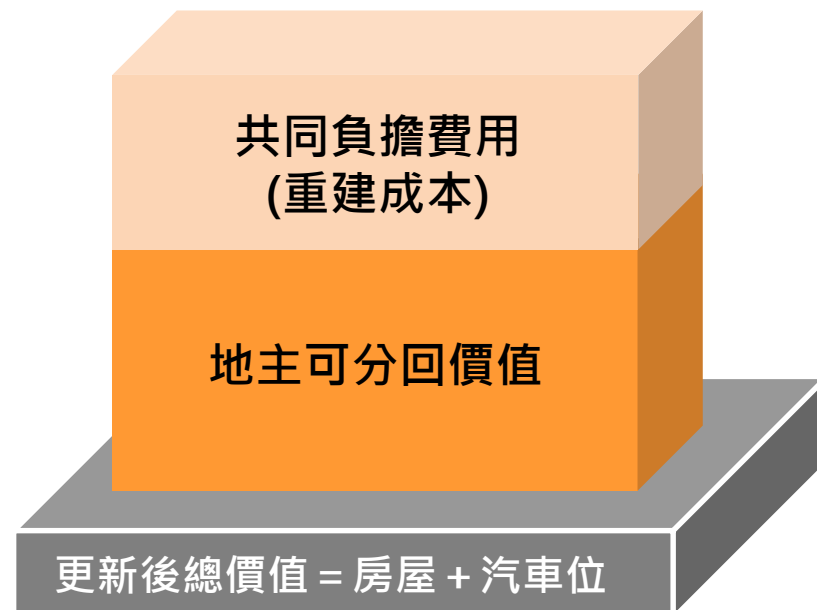
都市更新實施方式 - 協議合建 V.S 權利變換

(固定的面積比例) 面積

V.S

價值 (變動的价值比例)

分配比例	地主	建商
法定容積	40%	60%
獎勵容積		
汽車位	依地主分配房屋面積與全部房屋面積比例計算	依建商分配房屋面積與全部房屋面積比例計算



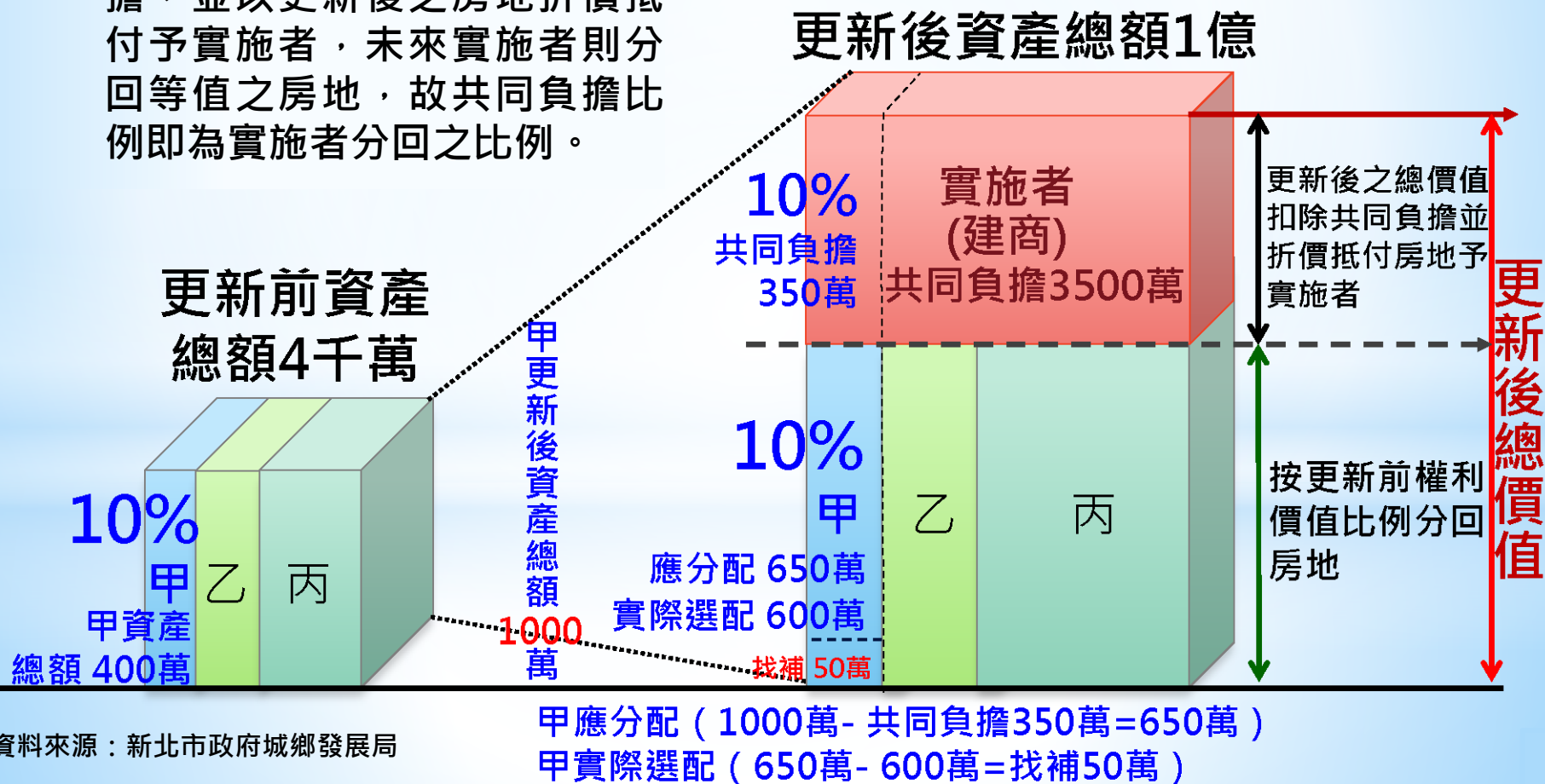
地主分回 (分坪協議)
= 雙方合意分配比例 或 固定坪數

地主分回 (依價值比例分配)
= 更新後總價值 - 共同負擔 (重建成本)

權利變換共同負擔比例

➤ **共同負擔比例 = 更新總成本 / 更新後房地總價值 x 100%**

- ✓ 更新總成本為實施者代墊費用，地主按其權利價值比例共同負擔，並以更新後之房地折價抵付予實施者，未來實施者則分回等值之房地，故共同負擔比例即為實施者分回之比例。



資料來源：新北市政府城鄉發展局

權利變換意願調查表、更新後分配位置申請書

擬訂臺北市○○區○○段○○小段○○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○○區○○段○○小段○○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	小段	地號	土地面積 (m ²)	權利範圍	持分面積 (m ²)

二、建物

建號	建物	總面積	權利範圍	持分面積 (m ²)

對於臺北市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業之權利變換意願表達如下
(請勾選一項)：

☐ 願意參與權利變換，分配更新後之土地房屋

☐ 不願意參與權利變換分配，擬領取補償金

所有權人：

人印簽署 (簽名並蓋章)

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

擬訂臺北市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地
都市更新權利變換計畫案

更新後分配位置申請書

填寫人：_____

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

一、分配單元部份：

本人申請分配單元之「單元編號」

為____、____、____、____等共____個單元。

二、汽車停車位部份：

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

更新後分配位置申請書

此致 ○○股份有限公司

填寫人(代表人)簽名：

人印簽署 (簽名及蓋章)

統一編號：

戶籍地址：

聯絡電話：

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

權變估價法令依據及估價規定

權變估價法令依據：

- 都市更新條例 第五章「權利變換」。
- 都市更新權利變換實施辦法。
- 不動產估價技術規則。
- 中華民國不動產估價師公會全國聯合會 第六號公報：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。
- 內政部營建署解釋函令。
- 各縣市審議通則。

估價條件：

- **估價條件為權利價值評估的基礎。**
- 估價條件依第六號公報「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」規定，由委託者發文給估價師，並由估價師依此作為評估之依據。

權變估價項目：

- 更新前：權利變換前各宗土地權利價值。
- 更新後：土地、建築物權利價值。

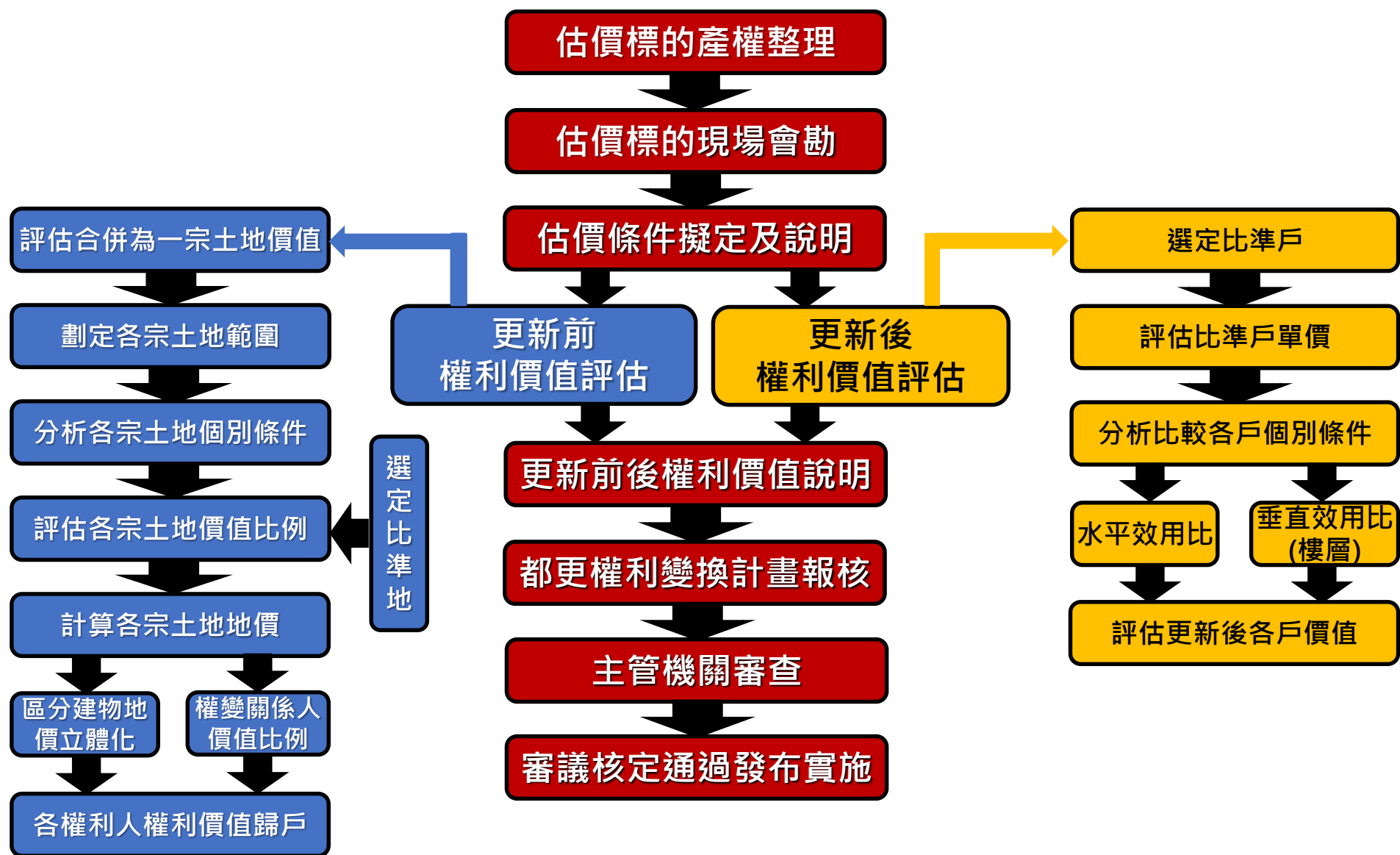
評價基準日：

- 都市更新權利變換實施辦法 第13條：

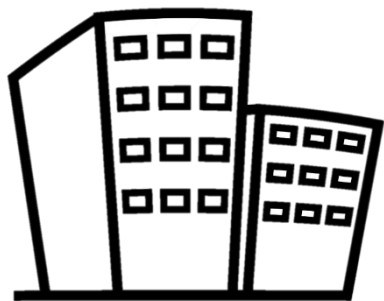
第八條第一項、第二十五條第一項及本條例第五十條第一項所定**評價基準日**，應由實施者定之，其日期限於**權利變換計畫報核日前六個月內**。但本辦法中華民國九十六年十二月十八日修正施行前已核定發布實施之都市更新事業計畫，實施者於修正施行日起六個月內申請權利變換計畫報核者，其評價基準日，得以都市更新事業計畫核定發布實施日為準。

- 評價基準日 = 估價報告書之價格日期。

權利變換估價作業流程



更新前權利價值評估 - 區分建物地價立體化



➤ 評估土地總價 4 0 0 0 萬元

➤ 各樓層價值：

4 F	6 0 0 萬
3 F	6 3 0 萬
2 F	6 9 0 萬
1 F	7 5 0 萬
合計	= 2 6 7 0 萬

區分建物地價立體化

評估土地價值

選定比準戶

評估比準戶單價

分析比較各戶個別條件

位置、樓層差異效用比

評估各戶價值

以各戶重建前價值占比
分配重建前土地價值

各權利人權利價值歸戶

➤ 各樓層占全棟價值比例：

4 F : 2 2.4 7 %

3 F : 2 3.6 0 %

2 F : 2 5.8 4 %

1 F : 2 8.0 9 %

X

土地價值 4 0 0 0 萬元

||

4 F : 8 9 8.9 萬

3 F : 9 4 4.0 萬

2 F : 1 0 3 3.6 萬

1 F : 1 1 2 3.6 萬

分配、歸戶

更新前權利價值評估常見問題

● 建物應持有土地持分面積不合理

➤ 不動產估價技術規則第125條：

權利變換前為區分所有建物者，應以全棟建物之基地價值比率，分算各區分所有建物房地總價之基地權利價值.....，區分所有建物情況特殊致依第一項計算之基地權利價值顯失公平者，得依第一百二十六條之二計算之基地權利價值予以調整。

➤ 不動產估價技術規則第126-2條：

權利變換前地上有區分所有建物之基地所有權人未持有該區分所有建物產權者，其土地權利價值計算方式如下：

一、該基地所有權人持有之土地持分可確認其對應之區分所有建物者，依第一百二十五條或第一百二十六條計算其對應區分所有建物之基地權利價值，再扣除該合法區分所有建物權利價值。

二、該基地所有權人持有之土地持分無法確認其對應之區分所有建物者，依下列方式計算：

- (一) 依第一百二十五條或第一百二十六條計算同一建築基地平均單價。
- (二) 前目平均單價乘以無持分建物權屬之基地持分面積。
- (三) 計算地上建物全棟之權利價值。
- (四) 前目乘以無持分建物權屬之基地持分比例。
- (五) 第二目扣除前目之餘額。

※前項無持分建物權屬之基地所有權人與其地上建物所有權人自行協議者，依其協議辦理。

區分建物土地持分不合理情形估價方式

土地單價 1 0 0 萬元 / 坪 X 土地面積 4 0 坪 = 土地總價 4,0 0 0 萬元

樓層	建物面積	建坪單價	區分建物房地總價	各樓層權利比	土地總價	各層土地權利價值	本應持有土地面積	土地單價	實際持有土地面積	持有土地差額面積	實際各層土地權利價值	實際各樓層權利比
4F	30坪	20萬	600萬	22.47%	4000萬	898.8萬	10坪	89.88萬	5坪	-5	539.28萬	13.48%
3F	30坪	21萬	630萬	23.60%		944.0萬	10坪	94.40萬	10坪	0	944.0萬	23.60%
2F	30坪	23萬	690萬	25.84%		1033.6萬	10坪	103.36萬	10坪	0	1033.6萬	25.84%
1F	30坪	25萬	750萬	28.09%		1123.6萬	10坪	112.36萬	15坪	+5	1483.12萬	37.08%
合計			2,670萬	100%		4,000萬	40坪		40坪		4,000萬	100%

- 1F土地持分多5坪，4F土地持分少5坪，計算這5坪土地價值位於4F共計898.8 / 2 = 449.4萬元。
- 估算合法建築物使用權價值約為 20% : 449.4 x 20% = 89.88萬元
- 將「5坪土地價值449.4萬元」扣除「合法建築物使用權價值20%」 : 449.4 - 89.88 = 359.52萬元
- 1F土地權利價值 : 1123.6 + 359.52 = 1483.12萬元
- 4F土地權利價值 : 898.8 - 359.52 = 539.28萬元

影響重建可行性因素



單元範圍內建物型態是否均質：

土地的使用分區分布狀況 / 建物面積與土地面積比值 / 各棟建築物的樓層數



房地持有之狀況：

屋地是否同人 / 有無違章占用戶 / 是否有地上物



建築物使用現況：

一樓是住家或店面 / 是否有地下室 / 法定空地違章 / 頂樓是否有加蓋情形

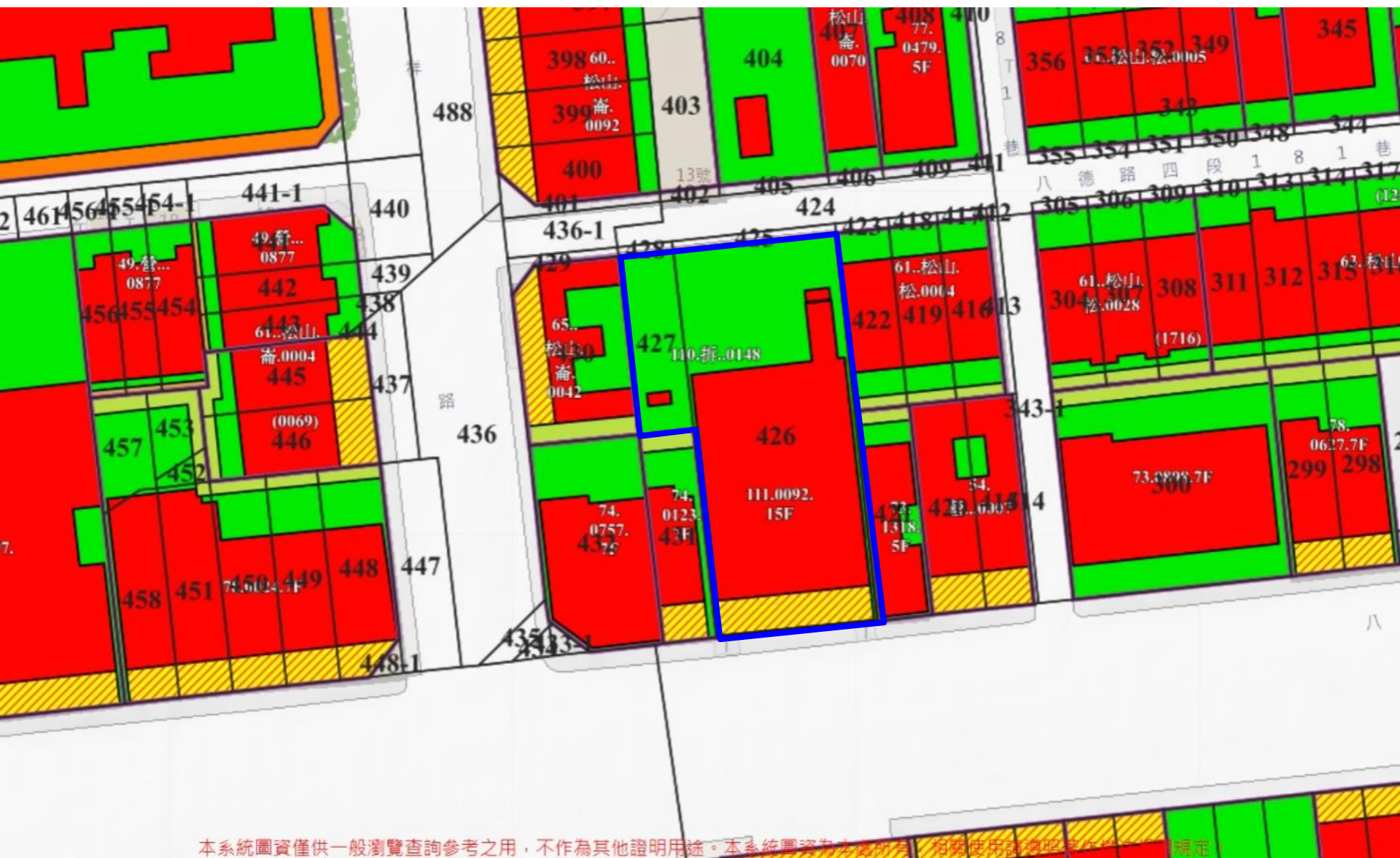


地區房地產狀況：

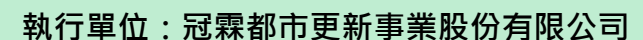
房價高低 / 產品的市場性

建物樓層	案例一				案例二			
	更新前		更新後		更新前		更新後	
1F	1.86%	1.56	468,000	1.25	1,080,000	1.00	1,540,000	1.43
2F以上	1.19%	1.00	373,700	1.00	579,000	1.00	936,000	1.62

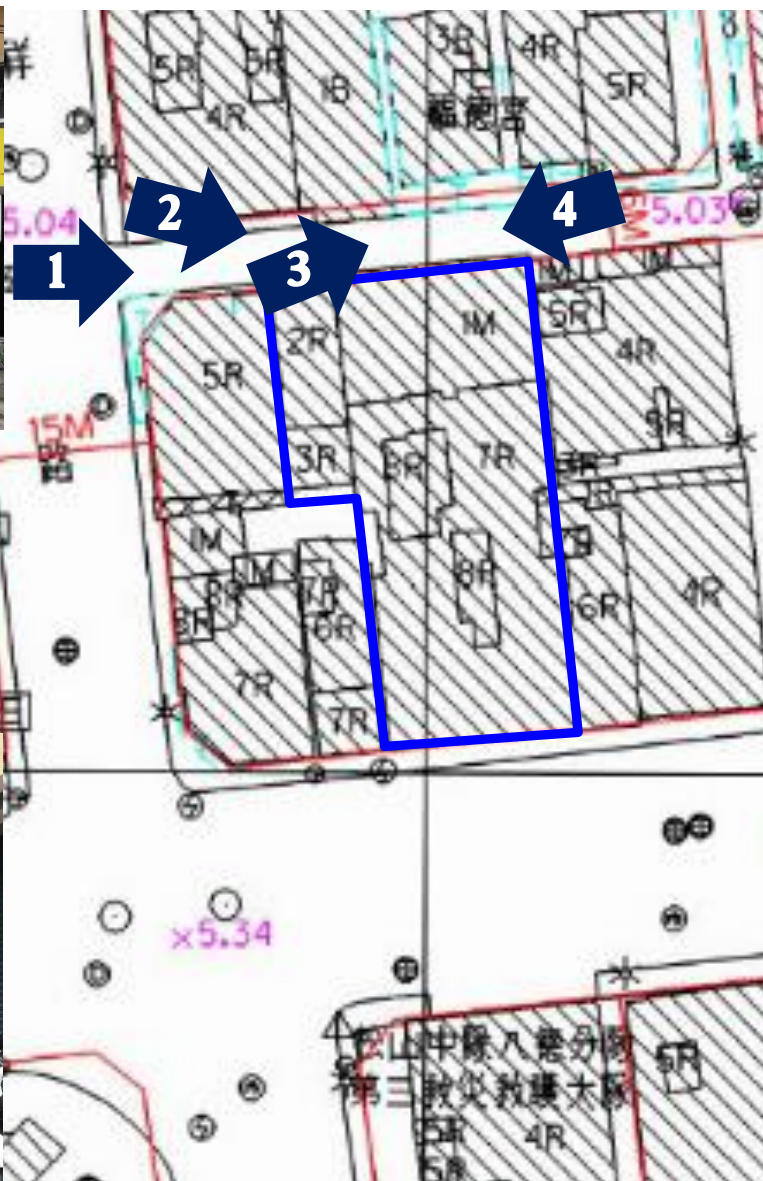
私有未徵收、未開闢計畫道路納入與不納入更新單元？



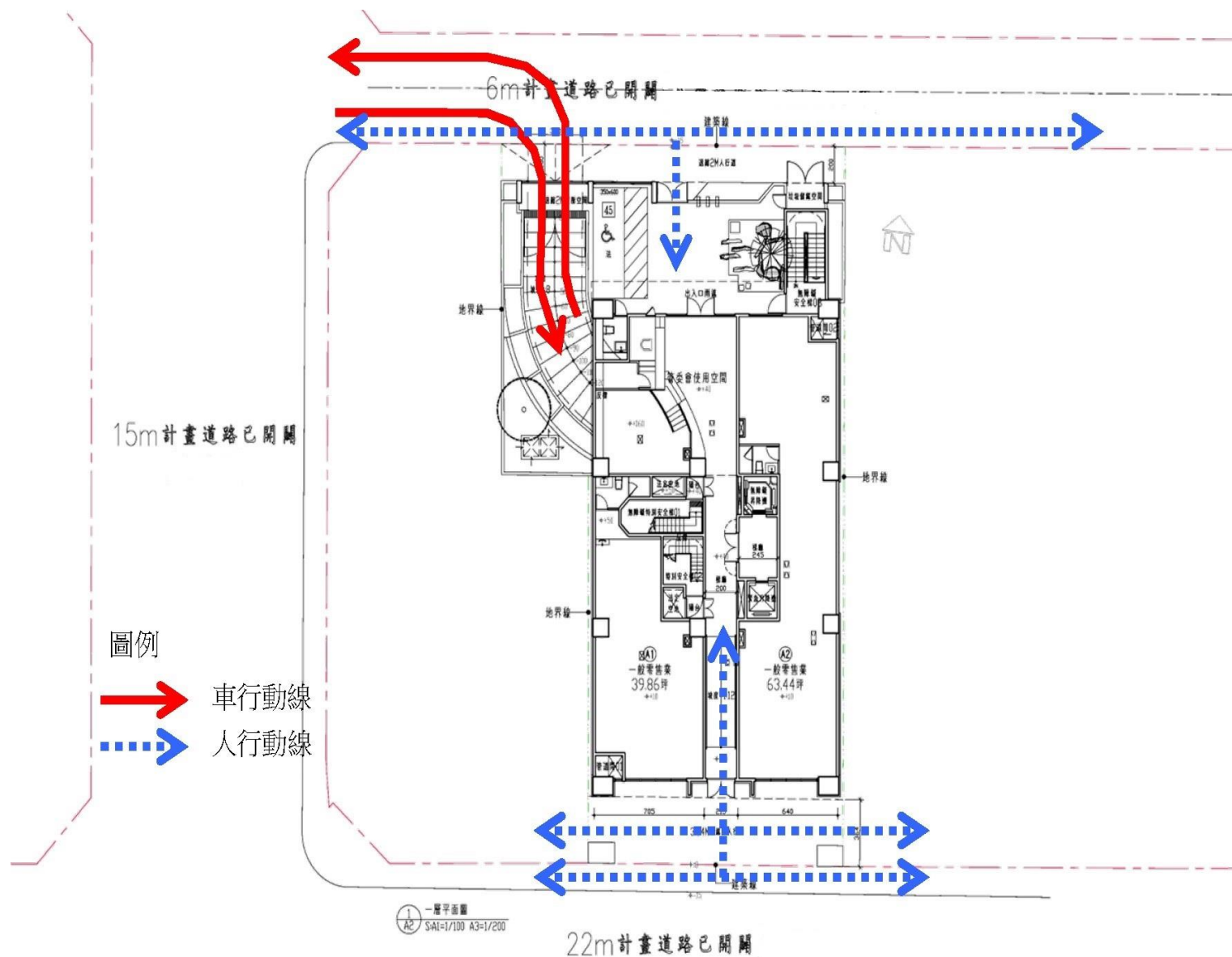
本系統圖資僅供一般瀏覽查詢參考之用，不作為其他證明用途。本系統圖資為本局所有，相關使用請依照本局規定。



私有未徵收、未開闢計畫道路納入與不納入更新單元？



私有未徵收、未開闢計畫道路納入與不納入更新單元？



私有未徵收、未開闢計畫道路納入與不納入更新單元？

臺北市未完成公共設施之建築基地 申請建築執照出入通路之處理原則

一、臺北市未完成公共設施之建築基地出入通路之開闢，應至少一條可通達基地之主要出入口，以供通行。如設置車道應比照辦理。

二、以計畫道路為出入通路，應合乎下列條件：

(一)新建五樓以下或六樓以上建築物應於建築工程放樣勘驗前，分別自行開闢完成三．五公尺以上與四公尺以上之施工道路及依實際需要擬定之臨時排水系統。

(二)申請使用執照前應依本府工務局標準圖說施工完成排水系統，並將出入通路鋪設柏油路面。

依前項規定送工務局審查鋪設柏油及排水系統時，應檢送所經土地之土地權利證明文件及經法院或民間公證人認證之土地永久使用同意書。

土地永久使用同意書

茲為本人所有位於臺北市○○區○○段○○小段○○地號之土地，依據「臺北市未完成公共設施之建築基地申請建築執照出入通路之處理原則」，同意供○○建字第○○號建築工程開建道路及排水系統，特立具同意事項如下：

- 一、無償提供前揭土地供道路用地使用，同意使用範圍如所附地籍圖之標示範圍。
- 二、於闢建私有土地上供道路通行範圍內之地上物，本人無條件配合拆除且需淨空，不得有平台、花台、矮牆、階梯、坡道等構造物影響公眾通行，並不得為開放空間、無遮簷人行道、車位等影響建築基地使用之空間，上空需淨高 4M 並鋪設柏油路面足供人車通行，且不要求任何補償。
- 三、闢建完成之柏油路面，均屬本人○○○/○○公寓大廈納入規約維護管理；本人○○○/○○公寓大廈不得任意毀損，亦不得設置障礙物或蓄意阻擾特定及不特定人士通行、使用，若有違反，願無條件即刻自行拆除，並回復供公眾通行之使用狀態。
- 四、本人尚有隱瞞本同意書或於前揭土地設定他項權利，或訂有租約，或以虛偽意思表示等損及臺北市政府或第三人權益情事，願負損害賠償及相關法律責任。

五、私有土地供公眾通行範圍應納入規約及區分所有權人會議同意並列入產權移轉時交付供公眾通行使用，並同於執照發給列管。

六、**土地永久使用同意書**
恐口說無憑，特立此同意書為據，如有虛偽不實，願負法律上責任。

此致

臺北市政府

立同意書人：姓 名：
身分證字號：
地 址：
聯絡電話：

備註：1. 本同意書每一權利人出具乙紙，不得合併填寫。

2. 本同意書需附地籍圖，並於圖上明確標示同意使用範圍。

中 華 民 國 年 月 日

私有未徵收、未開闢計畫道路納入與不納入更新單元？



私有未徵收、未開闢計畫道路納入與不納入更新單元？

都市更新條例 第65條 / 容積獎勵

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。

都市更新條例 第66條 / 區內容移

更新地區範圍內公共設施保留地、依法或都市計畫表明應予保存、直轄市、縣（市）主管機關認定有保存價值及依第二十九條規定審議保留之建築所坐落之土地或街區，或其他為促進更有效利用之土地，**其建築容積得一部或全部轉移至其他建築基地建築使用**，並準用依都市計畫法第八十三條之一第二項所定辦法有關可移出容積訂定方式、可移入容積地區範圍、接受基地可移入容積上限、換算公式、移轉方式及作業方法等規定辦理。

前項建築容積經全部轉移至其他建築基地建築使用者，其**原為私有之土地應登記為公有**。

※ 有納入單元範圍內：權變關係、免100%同意、#65專屬容積、#66稀釋土地
※ 不納入單元範圍內：買賣關係、須100%同意、#65非專屬容積

私有未徵收、未開闢計畫道路納入與不納入更新單元？

都市更新建築容積獎勵辦法 第8條

協助取得及開闢都市更新事業計畫範圍內或其周邊公共設施用地，產權登記為公有者，依下列公式計算獎勵容積，其獎勵額度以基準容積百分之十五為上限：

協助取得及開闢都市更新事業計畫範圍內或其周邊公共設施用地之獎勵容積 =
公共設施用地面積 X (都市更新事業計畫報核日當期之公共設施用地公告土地現值 / 都市更新事業計畫報核日當期之建築基地公告土地現值) X 建築基地之容積率。

前項公共設施用地應開闢完成且將土地產權移轉登記為直轄市、縣（市）有或鄉（鎮、市）有。

第一項公共設施用地或建築基地，有二筆以上者，應按面積比率加權平均計算公告土地現值及容積率。

第一項公共設施用地，以容積移轉方式辦理者，依其規定辦理，不適用前三項規定。

※接受基地移入之容積 = 送出基地之土地面積 x (申請容積移轉當期送出基地之公告土地現值 / 申請容積移轉當期接受基地之公告土地現值) x 接受基地之容積率。

都更案區內容移且採權變方式實施，無須取得保留地全體所有權人同意

依據

解釋函：內政部110年12月24日內授營更字第1100819228號函

主旨

更新單元範圍內公共設施保留地依都市更新條例（下稱本條例）第66條第1項規定辦理容積移轉至同更新單元之其他建築基地時，是否須檢附公共設施保留地全體所有權人同意文件1案，復請查照。

會議結論

- 一、復貴府110年12月10日府授都新字第1106025776號函。
- 二、按本條例第66條第1項規定，更新地區範圍內公共設施保留地，其建築容積得一部或全部轉移至其他建築基地建築使用，並「準用」都市計畫容積移轉實施辦法有關「可移出容積訂定方式、可移入容積地區範圍、接受基地可移入容積上限、換算公式、移轉方式及作業方法」等規定辦理。旨揭所詢辦理容積移轉時應檢附之文件，非屬上開規定準用之範圍者即不得準用，尚無疑義。
- 三、至是否應檢附公共設施保留地全體所有權人同意文件1節，查本條例未有明文規範。惟按本條例第32條、第37條及第48條規定，都市更新採權利變換方式實施者，其都市更新事業計畫須取得一定比率以上之多數所有權及其人數同意，經主管機關考量必要性、公益性及可行性審議通過並核定發布後，即可強制實施。如權利變換案併同辦理容積移轉，須再取得全體所有權人同意，則都市更新事業勢必難以遂行。爰其公共設施保留地如經實施者評估有合併開發及辦理容積移轉之必要，自得納入都市更新事業計畫，並依本條例所定程序，報請主管機關核定後，據以實施。

都市更新事業概要、事業計畫同意書

擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○小段○○地號等
○○筆土地事業概要同意書

本人_____同意參與由_____為代表申請之「擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○小段○○地號等○○筆土地事業概要案」。

一、同意都市更新處理方式：☐重建 ☐整建、維護

二、同意參與土地及建物權利範圍：

(一)土地

鄉鎮市區			
地 段			
小 段			
地 號			
土地面積 (m ²)			
權利範圍			
持分面積 (m ²)			

(二)建物

建 號			
建物門牌號			
坐落地點	地 段		
	小 段		
	地 號		
	建物層次/總樓層數		
	主建物總面積 (A)		
	附屬建物總面積 (B)		
樓地板面積 (m ²)	面積 (C)		
	權利範圍 (D)		
	持分面積 (E=C*D)		
	權利範圍 (F)		
	持分面積 (m ²) (A+B+E)*F		

以上雙框線內資訊由申請人填寫

立同意書人(本人)：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

簽署
人印

(簽名並蓋章)

立同意書人(法定代理人)：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

簽署
人印

(簽名並蓋章)

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

注意事項：

1. 本人已知悉本事業概要內容，且本同意書僅限於「擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○小段○○地號等○○筆土地事業概要案」使用，禁止移作他用。
2. 如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署，並檢附相關證明文件。

擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/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_____為實施者申請之「擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫案」。

一、同意都市更新處理方式：☐重建 ☐整建、維護

二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(採重估處理方式者)：

☐採權利變換方式實施：

☐採都市更新事業計畫及權利變換計畫併送者：

預估本人更新後分配之權利價值比率：_____ %。

☐採都市更新事業計畫及權利變換計畫分送者：

預估權利變換分配比率：_____ %。

☐採協議合建或其他方式實施(依實際情況選擇)：

☐依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。

☐分配比率_____ %。

三、同意參與土地及建物權利範圍：

(一)土地

鄉鎮市區			
地 段			
小 段			
地 號			
土地面積 (m ²)			
權利範圍			

(二)建物

建 號			
建物門牌號			
坐落地點	地 段		
	小 段		
	地 號		
	建物層次/總樓層數		
	主建物總面積 (A)		
	附屬建物總面積 (B)		
樓地板面積 (m ²)	面積 (C)		
	權利範圍 (D)		
	持分面積 (E=C*D)		
	權利範圍 (F)		
	持分面積 (m ²) (A+B+E)*F		

以上雙框線內資訊由實施者填寫

立同意書人(本人)：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

簽署
人印

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

簽署
人印

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

注意事項：

1. 本人已知悉都市更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫案」使用，禁止移作他用。
2. 如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署，並檢附相關證明文件。
3. 更新後分配之權利價值比率：更新後各土地所有權人應分配之權利價值，其占更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔總額之比率計算之。
4. 權利變換分配比率：更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，其占更新後之土地及建築物總權利價值之比率計算之。
5. 公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出立同意書時，所有權人得於公開展覽期滿前向實施者提出撤銷同意，並列如主管機關。
6. 注意事項3、4所需經各該都市更新及爭議處理審議會審核，實際數值以主管機關核定公告實施為準。

都市更新事業計畫同意書要如何填寫

擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/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_____為實施者申請之「擬訂(或變更)○○
(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事
業計畫案」。

一、同意都市更新處理方式：☐重建 ☐整建、維護

二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(採重建處理方式者)：

☐採權利變換方式實施：

☐採都市更新事業計畫及權利變換計畫併送者：
預估本人更新後分配之權利價值比率：_____％。

☐採都市更新事業計畫及權利變換計畫分送者：
預估權利變換分配比率：_____％。

☐採協議合建或其他方式實施(依實際情況選擇)：

☐依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。
☐分配比率_____％。

三、同意參與土地及建物權利範圍：

(一)土地

鄉鎮市區			
地段			
小段			
地號			
土地面積(m ²)			
權利範圍			

(二)建物

坐落地址			
小段			
地號			
建物層次/樓層數			
主建物總面積(A)			
附屬建物面積(B)			
面積(C)			
權利範圍(D)			
持分面積			
E=C×D			
權利範圍(F)			
持分面積(m ²) (A+B+E)×F			

事業計畫同意書

立同意書人(本人)：_____ (親筆簽名) 立同意書人(法定代理人)：_____ (親筆簽名)

統一編號：_____ 統一編號：_____

聯絡地址：_____ 聯絡地址：_____

聯絡電話：_____ 聯絡電話：_____

中華民國○○○年○○月○○日

注意事項：

- 本人已知悉本都市更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫案」使用，禁止移作他用。
- 如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署，並檢附相關證明文件。
- 更新後分配之權利價值比率：更新後各土地所有權人應分配之權利價值，其占更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔總額之比率計算之。
- 權利變換分配比率：更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，其占更新後之土地及建築物總權利價值之比率計算之。
- 公開展覽之計畫書載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時，所有權人得於公開展覽期間滿前向實施者提出異議同意，並副知主管機關。
- 注意事項3、4所寫經各該都市更新及爭議處理審議會審議，實際數值以主管機關核定公告實施為準。

二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(採重建處理方式者)：

☐採權利變換方式實施：

【併送】☐採都市更新事業計畫及權利變換計畫併送者：

預估本人更新後分配之權利價值比率：_____％。更新前權利價值比率

【分送】☐採都市更新事業計畫及權利變換計畫分送者：

預估權利變換分配比率：_____％。1 - 共同負擔比

☐採協議合建或其他方式實施(依實際情況選擇)：

☐依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。

☐分配比率_____％。

權變辦法第15條

➤更新後分配之權利價值比率：更新條例第37條第4項

各土地所有權人應分配之權利價值
更新後土地及建物總權利價值 - 共同負擔 = 更新前權利價值比率

➤權利變換分配比率：更新條例第36條第1項第18款

更新後土地及建物總權利價值 - 共同負擔
更新後土地及建物總權利價值 = 1 - 共同負擔比

同意書有關分配比率計算方式及簽署應注意事項

依據

解釋函：111.4.11營署更字第1111072131號函

主旨

都市更新同意書有關分配比率計算方式及簽署應注意事項。

說明

- 一、同意書範本有關權利變換分配比率，適用於事業計畫與權變計畫分送時，其數值計算方式，係以更新後房地總價值扣除折價抵付共同負擔後之餘額，其佔更新後房地之總價值比率預估計算之。
- 二、同意書之簽署，由實施者先行填具同意書內容（含分配比率或權利價值比率...等），再由所有人簽署同意。惟實施者未填具分配比率，誤導所有權人簽署同意書後，再逕行填具分配比率乙事，按本條例第37第4及參依內政部95年函示，若其所有權人之意思表示具有民法第88、89、92條之情形，得檢具訴請司法機關裁判，並經主管機關調查屬實後，應重新審核同意比率門檻。個案之爭議應洽所在地主管機關反映陳情。

撤銷都市更新事業計畫同意書條件

- 為保障民眾分配權益，並維持計畫穩定性，公開展覽時權益減損者，可**撤銷同意書**
- 權益無損者，不得任意撤銷同意書

減損狀況一：

分配比率減少



實施者與全部地主間的分配比率

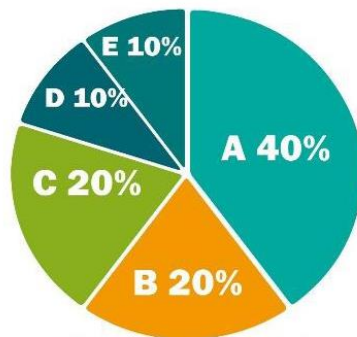


出具同意書時

公開展覽時

減損狀況二：

分配價值比率減少



地主間的權利價值比率



A、B地主權利價值比率減少



比起過去簽下同意書後發現權益減損在權利義務相同的情況下，不得任意撤銷同意書新的規定既有保障又明確！

資料來源：內政部國土署都更懶人包

同意書 最後「**撤回**」時間點：公展結束前

- 「報核」前 → 可無條件撤銷同意書。
- 「報核」後 → 需具正當理由：
 1. 分配價值與計畫不符。
 2. 實施者與所有權人，雙方合意撤銷。
 3. 有民法第八十八條、第八十九條、第九十二條規定情事。

撤銷都市更新事業計畫同意書條件

都市更新條例 第37條第4項

各級主管機關對第一項同意比率之審核，除有民法第八十八條、第八十九條、第九十二條規定情事或雙方合意撤銷者外，以都市更新事業計畫公開展覽期滿時為準。所有權人對於公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。

民法

第88條 意思表示之內容有錯誤，或表意人若知其事情即不為意思表示者，表意人得將其意思表示撤銷之。但以其錯誤或不知事情，非由表意人自己之過失者為限。

當事人之資格或物之性質，若交易上認為重要者，其錯誤，視為意思表示內容之錯誤。

第89條 意思表示，因傳達人或傳達機關傳達不實者，得比照前條之規定撤銷之。

第92條 因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示。但詐欺係由第三人所為者，以相對人明知其事實或可得而知者為限，始得撤銷之。被詐欺而為之意思表示，其撤銷不得以之對抗善意第三人。

NOTE

課程結束×歡迎提問