



114年基隆市專業人才培訓班

都市更新事業計畫要點解析

課程講師|張佩琪

現 職|東聯管理顧問(股)公司 副理

114.03.03



簡報大綱

- 壹、事業計畫內容概念(程序規範、都更條例
第36條應表明事項內容)
- 貳、推動實務注意事項
- 參、常見爭議問題研討



講師簡歷

現職	東聯管理顧問(股)公司 副理
學歷	國立臺北大學 不動產與城鄉環境學系
私部門 資 歷	公辦都更案：國家住都中心(麗寶圓山案)、國家住都中心(大陸學府案) 民辦都更：106年迄今經手20件以上都更案
公部門 委 辦 案 資 歷	基隆市政府： <ul style="list-style-type: none">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(106-109年) 臺北市都市更新處： <ul style="list-style-type: none">臺北市都市更新案委託協助檢核專業服務案(113-114年)臺北市都市更新案委託專業審查專案(108-114年)都市更新法令與業務輔導委辦案法令諮詢(109-114年)「中山、內湖區自主更新諮詢工作站委託專業服務案」-(A項中山區)(108年)臺北市建管處海砂屋輔導更新團隊(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委託技術服務案)(106-107年)



壹、事業計畫內容概念

程序規範、參與更新後須配合事項

中央與地方都市更新法令

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

中央法令

摘要

- 一、都市更新條例(108.01.30)
- 二、都市更新條例施行細則(108.05.15)
- 三、都市更新建築容積獎勵辦法(108.05.15)
- 四、都市更新權利變換實施辦法(108.06.17)
- 五、[都市更新會](#)設立管理及解散辦法(108.05.16)
- 八、都市更新事業範圍內國有土地處理原則 (108.06.20)

地方法令

摘要
(修訂中)

- 一、基隆市都市發展與都市更新基金收支保管及運用辦法(96.03.16)
- 二、基隆市都市更新地區專案推動小組設置要點(101.09.25)
- 三、基隆市都市更新及爭議處理審議會設置要點(101.07.27)
- 四、基隆市都市更新單元劃定標準(98.10.20)
- 五、基隆市都市更新建築容積獎勵標準(102.06.28)
- 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(113.09.12)

都市更新
法規

都市更新法規





事業計畫意義

- 表明更新事業規劃設計與興建實施等所需的相關**實質內容**
- 審視是否符合**都市更新的基本宗旨**
促進都市土地再開發利用、復甦都市機能、改善居住環境、增進公共利益
- 確認**相關實施處理方式**與同意取得情形
- 藉由容積獎勵的手法**促進更新的公共利益**
都市景觀、開放空間、公益設施、道路開闢等
- 地上物的**處理是否公平合理**
- 審視財務與進度作為屆時**監督管理的依據**



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(同意情形)
- 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



事業計畫內容

基本資料

- 申請書
- 切結書
- 委託書
- 審議資料表
- 意見回應綜理表

附錄

- 實施者證明文件
- 事業概要核准函
- 住戶管理規約
- 公有土地管理機關意見
- 容積獎勵證明文件
- 相關合約與費用證明文件
- 事業計畫圖

附件冊

- 實施者證明文件
- 土地權利證明文件
- 都市更新事業計畫同意書
- 公聽會紀錄
- 舊違章建築戶證明文件
- 都市更新單元建物測量成果報告

計畫緣起與目標

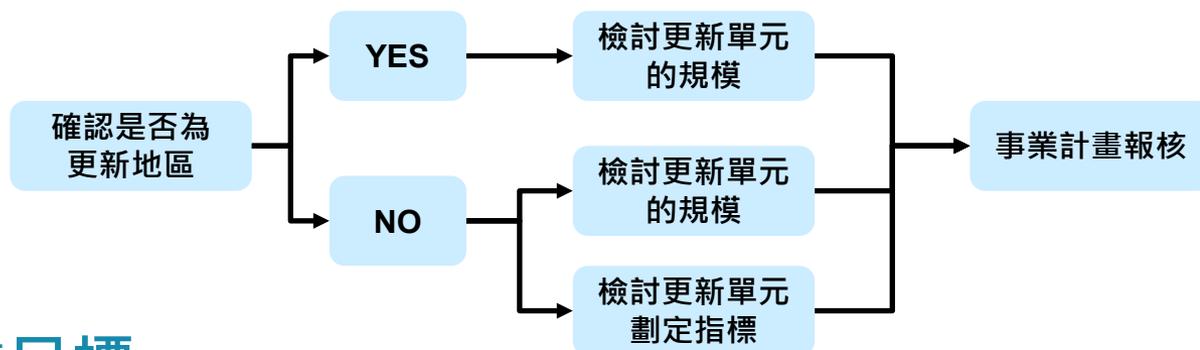
➤ 法令依據

依據都市更新條例第32條及第37條(併送第48條)辦理。

- 都市更新條例第32條：舉辦公聽會、刊登公告、雙掛號周知更新單元範圍內相關權利人等...
- 都市更新條例第37條：同意比率達法定門檻
- 都市更新條例第48條：以權利變換方式實施都市更新時，應於都市更新事業計畫核定發布實施後，擬具權利變換計畫...得與都市更新事業計畫一併辦理

➤ 辦理緣起

- 說明辦理都市更新事業計畫理由、公劃地區/自劃單元、辦理過程，載明事業概要核准日期及函文字號（無事業概要者則免）



➤ 計畫目標

- 依個案之案情說明未來預期達到之計畫目標

計畫緣起與目標

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）

○○股份有限公司	更新會(註1)	辦理信託者(無則免)
公司變更事項登記卡	更新會立案證明及圖記印模	受託人依信託本旨.....辦理本案信託。
統一編號	-	-
負責人	理事長	負責人
聯絡地址	聯絡地址	聯絡地址
聯絡電話	聯絡電話	聯絡電話
資本總額或實收資本額	-	-
營業項目	-	-
報核前五年內實績	議決程序	-
檢附設立(變更)登記表	檢附立案證明及圖記印模	

註1:都市更新會設立管理及解散辦法§10，都市更新事業計畫擬訂或變更之草案「需經過會員大會議決」

計畫地區範圍

➤ 更新單元範圍

- 更新單元所涵蓋之全部地號、建號及總面積
- 檢討更新單元劃定基準

(基隆市都市更新單元劃定標準第5條)

- (1)完整之計畫街廓者
- (2)臨街道路或街廓內相連接土地面積在1,000 m²以上者
- (3)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 m²以上者
- (4)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 m²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

- 畸零地檢討結果：
若非屬完整街廓者，說明單元未能完整劃定之考量因素，以確認更新範圍
- 檢附圖表：地籍套繪圖、地形套繪圖



圖2-2 地籍套繪圖



圖2-3 地形套繪圖

現況分析

➤ 土地、建物權屬清冊 依報核當日謄本登載，內容所載與謄本一致

序號	地段	地號	所有權部					他項權利部					其他登記事項
			土地面積 (m ²)	登記次序	所有權人/ 管理者	權利範圍	持分面積 (m ²)	登記次序	權利種類	權利人	債務人	設定義務人	
1	成功段	A	670.00	0001	○○銀行股份有限公司 (委託人:陳○滄)	1/1	670.00						信託財產，信託內容詳信託專簿:依○年○月○日收件中松信字第○○○號辦理，委託人:陳○滄。
2	成功段	B	16.00	0015	陳○○月	2/4	8.00						未辦繼承登記，列冊管理:依基隆市政府110年7月30日基府地權貳字第0000號函，自110年8月1日起列冊管理。
3	成功段	C	3,329.00	0024	林○榮	1/1000	3.32	0123	抵押權	有限責任基隆第一信用合作社	林○榮	林○榮	(限制登記事項)111年4月22日111基隆限字第005790號依臺灣基隆地方法院民事執行處111年4月21日基院麗111司執助勤字第00.號函辦理查封登記;債權人:財政部國有財產署北區分署，債務人:林○○子即林○榮之繼承人、林○賢即林○榮之繼承人、林○志即林○榮之繼承人、林○鈞即林○榮之繼承人，限制範圍:10000分之46，111年4月22日登記

如程序中有異動情形，不能變動原報核清冊，需另製作變更產權後清冊，並加註日期及版本

編號	標示部		所有權部			他項權利部					備註
	地段	地號	土地面積 (m ²)	登記次序	所有權人/管理者	權利範圍	持分面積 (m ²)	登記次序	權利種類	他項權利人	

土地建物查詢資料

基隆市仁愛區成功段 0940-0002地號

資料查詢時間：民國111年04月27日16時43分 頁次：1

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國069年10月22日 登記原因：逕為分割
 地目：建 等則：0 面積：*****670.00平方公尺
 使用分區：(空白) 使用地類別：(空白)
 民國111年01月 公告土地現值：***73,410元/平方公尺
 地上建物建號：成功段 01504-000
 01505-000
 其他登記事項：分割自：940地號

***** 土地所有權部 *****

(0009) 登記次序：0024
 登記日期：民國069年10月22日 登記原因：分割轉載
 原因發生日期：民國069年10月02日
 所有權人：林○
 統一編號： 出生日期：民國 號
 住 址：基隆市 號
 權利範圍：*****10000分之46*****
 權狀字號：082基字第 521號
 當期申報地價：111年01月***15,058.0元/平方公尺
 前次移轉現值或原規定地價：
 069年04月 ****8,500.0元/平方公尺
 歷次取得權利範圍：*****10000分之46*****
 相關他項權利登記次序：0312-000
 其他登記事項：(限制登記事項) 111年4月22日 111基隆限字第 號
 依臺灣基隆地方法院民事執行處 111年4月21日基隆廳 111司執助動
 字第 5 號函辦理查封登記；債權人：財政部國有財產署北區分署，債務
 人：林○即林○業之繼承人、林○即林○業之繼承人、林○志即林○
 業之繼承人、林○即林○業之繼承人，限制範圍：10000分之46，
 111年4月22日登記

(0010) 登記次序：0025
 登記日期：民國069年10月22日 登記原因：分割轉載
 原因發生日期：民國069年10月02日
 所有權人：林○
 統一編號： 出生日期：民國 號
 住 址：基隆市 號
 權利範圍：*****10000分之24*****
 權狀字號：069基字第 34651號
 當期申報地價：111年01月***15,058.0元/平方公尺
 前次移轉現值或原規定地價：
 069年04月 ****8,500.0元/平方公尺
 歷次取得權利範圍：*****10000分之24*****
 相關他項權利登記次序：0044-000 0132-000
 其他登記事項：(空白)

土地建物查詢資料

基隆市仁愛區成功段 0940-0002地號

資料查詢時間：民國111年04月27日16時43分 頁次：10

統一編號： 出生日期：民國0 號

權利範圍：*****10000分之36*****
 權狀字號：072基字第 588號
 當期申報地價：111年01月***15,058.0元/平方公尺
 前次移轉現值或原規定地價：
 069年04月 ****8,500.0元/平方公尺
 歷次取得權利範圍：*****10000分之36*****
 其他登記事項：(空白)

(0038) 登記次序：0082
 登記日期：民國069年10月22日 登記原因：分割轉載
 原因發生日期：民國069年10月02日
 所有權人：林○
 統一編號： 出生日期：民國069年04月17日 號
 住 址：基隆市 號
 權利範圍：*****10000分之36*****
 權狀字號：072基字第 1182號
 當期申報地價：111年01月***15,058.0元/平方公尺
 前次移轉現值或原規定地價：
 069年04月 ****8,500.0元/平方公尺
 歷次取得權利範圍：*****10000分之36*****
 相關他項權利登記次序：0013-000 0041-000
 其他登記事項：(空白)

(0006) 登記次序：0013-000 權利種類：抵押權
 收件日期：民國069年 字號： 號
 登記日期：民國069年07月16日 登記原因：設定
 權 利 人：合作金庫商業銀行股份有限公司
 統 一 編 號： 70799128
 住 址：台北市松山區長安東路二段225號
 償權額比例：全部 ***1分之1***
 擔保債權總金額：本金最高限額新台幣*****730,000元正
 存續期間：不定期限
 清償日期：依照契約約定
 利息(率)：依照契約約定
 遲延利息(率)：依照契約約定
 違 約 金：依照契約約定
 債務人及債務額比例：林○吉
 權利標的：所有權
 標的登記次序：0082
 設定權利範圍：*****10000分之36*****
 證明書字號：069基字第 2650號
 設定義務人：林○吉
 共同擔保地號：成功段 0940-0000 0940-0001 0940-0002
 0940-0003 0940-0004 0940-0005
 0940-0006 0940-0007
 共同擔保建號：成功段 01397-000
 其他登記事項：(空白)

土地登記第三類謄本(地號全部)
[]區[]段[]小段[]-0000地號

列印時間:民國111年04月12日08時42分 頁次:000001
本謄本係利害關係人壽鼎建設股份有限公司申請
松山地政事務所 主任:吳智維 本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
松山謄字第009798號 列印人員:陳晏彤(松山)
資料管轄機關:臺北市松山地政事務所 謄本核發機關:臺北市松山地政事務所
*****土地標示部*****

登記日期:民國066年08月09日 登記原因:地籍圖重測
面積:**1,430.00平方公尺
使用分區:(空白) 使用地類別:(空白)
民國111年01月 公告土地現值:**467,166元/平方公尺
地上建物建號:[]段[]小段00084-000、00086-000、00089-000、00236-000、00237-000
、00238-000、00239-000、00240-000、00241-000、00242-000、00243-000、00244-000
、00245-000、00246-000、00247-000、00248-000、00249-000、00250-000
其他登記事項:重測前:[]段[]地號
*****土地所有權部*****

(0001)登記次序:0122
登記日期:民國092年01月17日 登記原因:買賣
原因發生日期:民國091年12月31日
所有權人:楊[]
住 址:台北市[]號
權利範圍:*****144分之1***** 權狀字號:[]
當期中報地價:111年01月 ***99,148.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價
091年12月 **193,087.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍:*****144分之1*****
其他登記事項:(空白)

(0002)登記次序:0123
登記日期:民國092年01月17日 登記原因:買賣
原因發生日期:民國091年12月31日
所有權人:楊[]
住 址:台北市[]號
權利範圍:*****144分之1***** 權狀字號:1[]
當期中報地價:111年01月 ***99,148.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價
091年12月 **193,087.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍:*****144分之1*****
其他登記事項:(空白)

(0003)登記次序:0186
登記日期:民國108年10月30日 登記原因:信託
原因發生日期:民國108年10月25日
所有權人:華泰商業銀行股份有限公司
住 址:台北市中山區長安東路二段240號 樓、二樓、六樓、六樓之1、六樓之2
權利範圍:*****540分之15***** 權狀字號:[]
當期中報地價:111年01月 ***99,148.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價
087年03月 **220,184.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍:*****1080分之15*****
088年02月 **216,307.9元/平方公尺
歷次取得權利範圍:*****1080分之15*****
其他登記事項:信託財產,信託內容詳信託專簿:依108年10月28日收件中松信字第
[]號辦理
委託人:唐[]

(0004)登記次序:0187
登記日期:民國108年10月30日 登記原因:信託
***** (續次頁) *****
臺北市松山地政事務所

已辦信託者，所有權人只會顯示信託單位之名稱

編號	標示部					所有權部					他項權利部				其它登記事項
	建號	建物門牌號碼	主建物面積總合(m ²)	附屬建物 平台 陽臺 騎樓	附屬建物面積總和(m ²)	建物面積合計(m ²)	座落地號	登記次序	所有權人/管理機關	權利範圍 分子 分母	持份面積(m ²)	登記次序	權利種類	權利人	

土地建物查詢資料
基隆市仁愛區成功段 01323-000建號

資料查詢時間：民國111年04月27日16時43分 頁次：1

建物標示部

登記日期：民國09年10月21日 登記原因：基地號變更
 建物門牌：成功一路 之 號
 建物坐落地址：成功段-0940-0005
 主要用途：住家用
 主要建材：鋼筋混凝土造
 層數：005層
 層次：五層
 建築完成日期：民國069年01月21日
 附屬建物用途：陽台
 其他登記事項：(空白)

總面積：*****66.48平方公尺
 層次面積：*****66.48平方公尺
 面積：*****15.88平方公尺

建物所有權部

(0001) 登記次序：0006
 登記日期：民國106年11月14日 登記原因：買賣
 原因發生日期：民國106年10月19日
 所有權人：陳淑玲
 統一編號： 出生日期：民國056年01月07日
 住址：基隆市仁愛區光 之4號
 權利範圍：*****2分之1*****
 權狀字號：109信建字第006385號
 相關他項權利登記次序：0006-000 0007-000
 其他登記事項：(空白)

(0002) 登記次序：0007
 登記日期：民國109年12月24日 登記原因：贈與
 原因發生日期：民國109年12月03日
 所有權人：陳淑玲
 統一編號： 出生日期：民國057年11月25日
 住址：苗栗縣竹 號
 權利範圍：*****2分之1*****
 權狀字號：109信建字第006386號
 相關他項權利登記次序：0006-000 0007-000
 其他登記事項：(空白)

建物他項權利部

(0001) 登記次序：0006-000 權利種類：最高限額抵押權
 收件年份：民國106年 字號：基信字第077880號
 登記日期：民國106年11月14日 登記原因：設定
 權利人：臺灣中小企業銀行股份有限公司
 統一編號：03793407
 住址：台北市大同區塔城街30號
 債權總額：全部 ***1分之1***
 擔保債權總金額：新台幣*****3,150,000元正
 擔保債權種類及範圍：擔保債務人對抵押權人現在(包括過去所負現在尚未清償)及將來在本抵押權設定契約書所定最高限額內所負之債務，包括借款、透支及信用卡契約。
 擔保債權確定日期：民國136年11月8日
 清償日期：依照各個債務契約所約定之清償日期。
 利息(率)：依照各個債務契約所約定之利率計算。
 遲延利息(率)：依照各個債務契約所約定之利率計算。

土地建物查詢資料
基隆市仁愛區成功段 01323-000建號

資料查詢時間：民國111年04月27日16時43分 頁次：2

債務人及債務額比例：陳淑玲，債務額比例全部
 權利標的：所有權
 標的登記次序：0006 0007
 設定權利範圍：全部 *****1分之1*****
 證明書字號：106信他字第002497號
 設定義務人：陳淑玲
 共同擔保地號：成功段 0940-0000 0940-0001 0940-0002
 0940-0003 0940-0004 0940-0005
 0940-0006 0940-0007
 共同擔保建號：成功段 01323-000
 其他登記事項：(空白)

權利種類：最高限額抵押權
 字號：基信字第077880號
 登記原因：設定

(0002) 登記次序：0007-000
 收件年份：民國106年
 登記日期：民國106年11月14日
 權利人：臺灣中小企業銀行股份有限公司
 統一編號：03793407
 住址：台北市大同區塔城街30號
 債權總額：全部 ***1分之1***
 擔保債權總金額：新台幣*****240,000元正
 擔保債權種類及範圍：擔保債務人對抵押權人現在(包括過去所負現在尚未清償)及將來在本抵押權設定契約書所定最高限額內所負之債務，包括借款
 擔保債權確定日期：民國136年11月8日
 清償日期：依照各個債務契約所約定之清償日期。
 利息(率)：依照各個債務契約所約定之利率計算。
 遲延利息(率)：依照各個債務契約所約定之利率計算。
 違約金：依照各個債務契約所約定之違約金計收標準計算。
 其他擔保範圍約定：1. 取得執行名義之費用。2. 保全抵押物之費用。3. 因債務不履
 行而發生之損害賠償。4. 因辦理債務人與抵押權人約定之擔保債權
 種類及範圍所生之手續費用。5. 抵押權人墊付抵押物之保險費及按
 款付日抵押權人基準利率加碼年利率4.733%之利息。

債務人及債務額比例：陳淑玲，債務額比例全部
 權利標的：所有權
 標的登記次序：0006 0007
 設定權利範圍：全部 *****1分之1*****
 證明書字號：106信他字第002498號
 設定義務人：陳淑玲
 共同擔保地號：成功段 0940-0000 0940-0001 0940-0002
 0940-0003 0940-0004 0940-0005
 0940-0006 0940-0007
 共同擔保建號：成功段 01323-000
 其他登記事項：(空白)

(資料顯示完畢)

列印人員：趙慶豪
 收件號：111CD013956
 查驗號碼：111CD013956REGBSDA5412290A4CC2AC981893FB2E
 本查詢資料結果之處理及利用應依個人資料保護法相關規定辦理。

現況分析

土地及合法建築物權屬(依報核當日謄本登載)

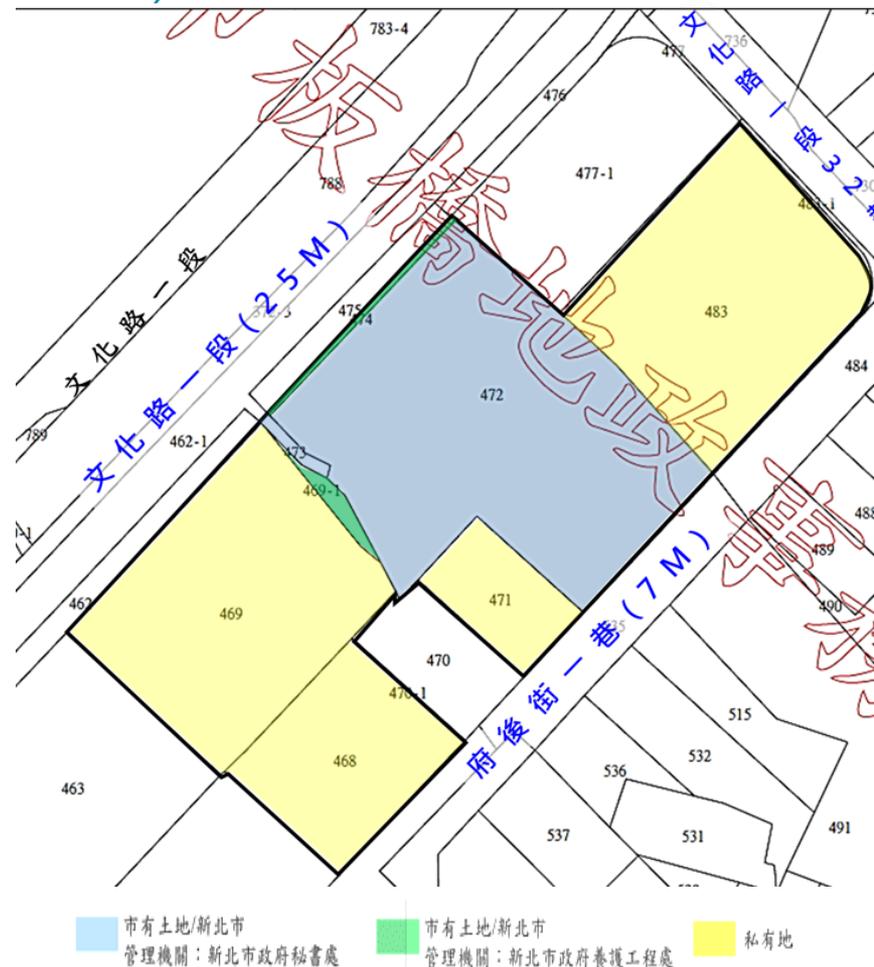
● 公、私有土地分布狀況：

公私有土地分佈位置及面積

檢附圖說：公私有土地分佈圖

更新單元內土地權屬公私有狀況統計表

土地權屬(管理機關)		土地面積 (m ²)	比例 (%)	人數 (人)	比例 (%)
公有土地	新北市 (新北市政府秘書處)	1,359.00	36.73%	1	11.11%
	新北市 (新北市政府養護工程處)	43.00	1.16%		
私有土地		2,298.00	62.11%	8	88.89%
合計		3,700.00	100%	9	100%



現況分析

➤ 同意參與都市更新事業計畫比率計算(依報核當日謄本登載)

● 同意參與更新之土地及合法建築物人數、面積、比率

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積 (m ²)	所有權人數 (人)	面積 (m ²)	所有權人數 (人)
全區總和 (A=a+b)	3,700.00	9	5,208.35	10
公有 (a)	1,402.00	1	595.41	1
其他私有 (b=A-a)	2,298.00	8	4,612.94	9
排除總和 (c)	-	-	-	-
計算總和 (B = b-c)	2,298.00	8	4,612.94	9
同意數 (C)	2,228.25	7	4,556.82	8
同意比率 (%) (C/B)	96.96%	87.50%	98.78%	88.88%

排除同意比率之情事 (都更條例24條)

- 一、依文化資產保存法所稱之文化資產
- 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、未完成申報並核發派下全員證明書之祭祀公業土地或建築物
- 六、未完成申報並驗印現會員或信徒名冊、系統表及土地清冊之神明會土地或建築物

信託情形；都更條例§25：其所有權人數比率，以委託人人數計算

公司共有：

都更條例§39...證明文件記載為公司共有者，或尚未辦理繼承登記，於分割遺產前為繼承人公司共有者，應以同意之公司共有人數為其同意人數，並以其占該公司共有全體人數之比率，乘以該公司共有部分面積所得之面積為其同意面積計算之

現況分析

➤ 土地使用及建築物現況

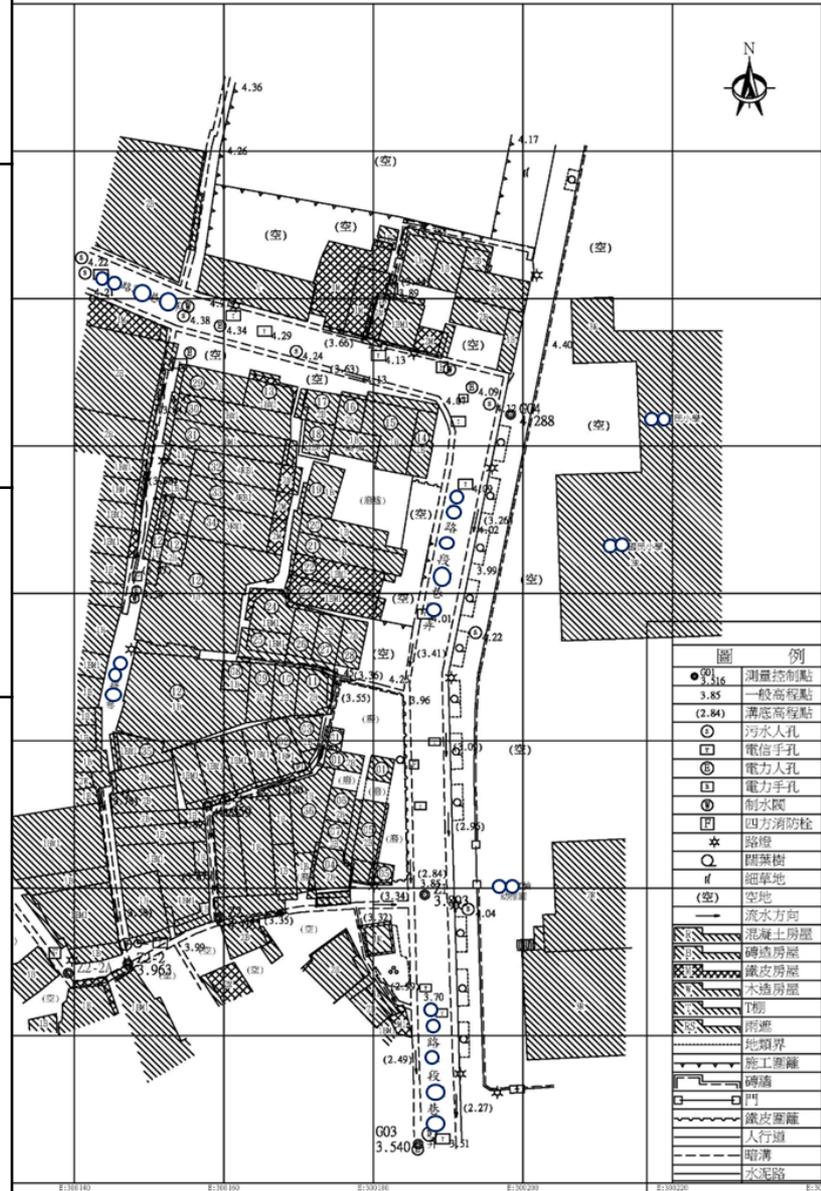
- 說明土地、合法建物、其他土地改良物、舊違章戶現況

類別	棟別	門牌	面積(m ²)
合法建築物	1		贈本面積 100.43
占有他人 舊違章 建築物	1		115.519 (含雨棚6.289)
	2		164.954 (含雨棚20.494)
	3		119.661
	4		127.182 (含雨棚22.456)
小計			527.316
其他 土地 改良物	1		243.064 (含雨棚198.607)
	2	現場無門牌	200.320 (含雨棚93.850)
	3	現場無門牌	517.802 (含雨棚7.229)
	4	現場無門牌	168.312 (含雨棚58.311)
	5	現場無門牌	352.632 (含雨棚13.090)
小計			1,482.13
合計			2,009.45



測量成果圖

類別	態樣	檢附文件
其他土地改良物	一樓、頂樓或其他增建、未辦保存登記)	面積以實測面積為準
舊違章建築物	基隆市 84.1.1 以前之無照建築者 【108.5.15都市更新建築容積獎勵辦法§17】	舊違章建築戶，由直轄市、縣(市)主管機關認定之。
	臺北市 77.8.1前 興建完成者為限	面積以實測面積為準，並應檢附房屋稅籍資料、門牌編釘證明、自來水費收據或電費收據等文件。
	新北市 81.1.10前 建造完成並申請門牌者	1.建物謄本。 2.戶口遷入證明。 3.稅籍證明。 4.自來水接水或電力接電證明。 5.區公所或原鄉(鎮、市)公所證明文件。 6.航照圖。 7.門牌編訂證明。 8.坐落土地異動索引。 9.其他相關證明文件。



現況分析

➤ 受保護樹木、古蹟及歷史建物保存(函詢產業發展處、文化局確認)

正本
檔號：
保存年限：

臺北市府文化局 函

地址：臺北市信義區市府路1號
承辦人：黃若瑜
電話：2720-8889#3661
電子信箱：bt-zoayu@mail.taipei.gov.tw

送別：有連片
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴公司為辦理「萬華區華江段二小段 [] 土地都市更新事業計畫案」，請本局協助檢視文資及樹木保護議題一案，復如說明，請查照。

說明：
一、復貴公司107年11月14日 [] 號函。
二、經查本案範圍內建物非本市已公告之文化資產、暫定古蹟及列冊追蹤建物，亦無涉及文化資產保存法第15條規定，本案無特殊列管事項。
三、惟未來進行營建工程或其他開發行為時，若發見具古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群價值之建造物、疑似考古遺址或具古物價值者，請依文化資產保存法第33、35、57、77條等相關規定辦理。
四、依「臺北市樹木保護自治條例」現行規定，受保護樹木係採現地測量方式認定；本市轄區內各工程之建設開發者，應自行派遣專業人員量測「施工全區內」喬木樹籍資料並簽證負責。如基地內樹木有達受保護認定標準者，則需依「臺北市受保護樹木保護計畫暨移植與復育計畫審議作業要點」規定，提送保護計畫或移植與復育計畫等至本局轉陳「臺北市樹木保護委員會」審查，待審查同意後始得施作。以上規定，合先敘明。
五、經查申請單位檢送基地位置圖、現場照片，基地範圍內有多株樹木，惟並無檢附該區域範圍內樹木分布位置及各株樹木之樹籍資料（樹種、樹胸徑、樹胸圍、樹高、量測過程及樹身全貌遠、近照片），本局無從判斷案內是否有其他已達列管標準之受保護樹木，仍請申請單位應即行派員

第1頁 共2頁

至基地內量測各該樹木之樹籍資料後送本局判定。

正本：冠霖不動產顧問股份有限公司
副本：

局長 鍾永豐

文化局回函：
受保護樹木採現地測量方式
認定
須檢附喬木樹籍資料並簽證
負責才能判定

第2頁 共2頁

正本
檔號：
保存年限：

臺北市府文化局 函

地址：11008臺北市信義區市府路1號4樓東北區
承辦人：周君儀
電話：1999(外縣市02-2720-8889)轉3502
傳真：2723-6464
電子信箱：bt-3502@mail.taipei.gov.tw

送別：有連片
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴公司提送「本市萬華區華江段二小段 [] 筆土地都市更新事業計畫案」基地內樹籍調查資料一案，復如說明，請查照。

說明：
一、復貴公司108年1月15日 [] 號函。
二、依「臺北市樹木保護自治條例」現行規定，受保護樹木係採現地測量方式認定；本市轄區內各工程之建設開發者，應自行派遣專業人員量測「施工全區內」喬木樹籍資料並簽證負責，如基地內樹木有達受保護認定標準者，則需依「臺北市受保護樹木保護計畫暨移植與復育計畫審議作業要點」規定，提送保護計畫或移植與復育計畫等至本局轉陳「臺北市樹木保護委員會」審查，待審查同意後始得施作。以上規定，合先敘明。
三、經查貴公司檢送旨揭範圍內喬木樹籍調查表及現況照片內容，區內樹木皆未達「臺北市樹木保護自治條例」第2條第1項第1-3款認定標準，本局無特殊列管事項；惟為維護本市珍貴綠色資源，建議貴公司擇優將樹木原地保留。

正本：冠霖不動產顧問股份有限公司
副本：

局長 黃宇雅

函詢完成文化局回函：
樹木未達樹保自治條例認定標準，
無特殊列管事項

第1頁 共1頁

現況分析

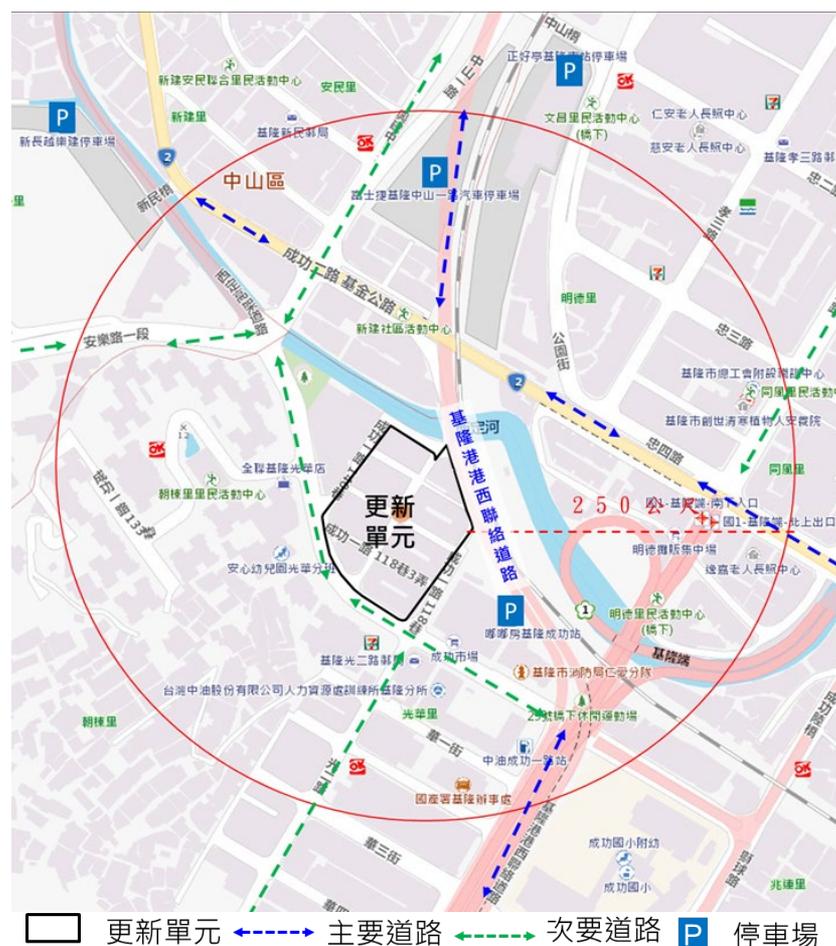
➤ 公共設施現況

● 周邊500公尺範圍內公共設施開關情形



➤ 附近地區交通現況

● 道路系統現況/大眾運輸系統/停車空間



現況分析

➤ 房地產市場分析(估價師)

● 不動產市場概況分析、區域因素分析：



 更新單元範圍
 預售屋
 新成屋
 實價登錄交易

更新單元周圍房地產市場行情一覽表

案名	座落地段	使用分區	價格型態	產品型態	主力坪數(坪)	興建樓層/地下層	平均單價(表價)(萬元/坪)	一樓單價(萬元/坪)(使用類別)	停車位型態	停車位單價(萬元)	價格日期(年/月/日)
忠順大院II	(忠順街二段85巷)	住3	□成屋 ■預售	住宅大樓	34-45	14F/B4	75萬元/坪	□店鋪 □住家	□無 □機械 ■平面	200~250	銷售中
國泰昕春	(忠順街一段6號)	住3	□成屋 ■預售	住宅大樓	36-69	12,14F/B4	72萬元/坪	□店鋪 □住家	□無 □機械 ■平面	225~280	銷售中
嶺廬	(辛亥路七段3號)	住3	■成屋 □預售	住宅大樓	47-54	14F/B3	68萬元/坪	□店鋪 □住家	□無 □機械 ■平面	210~250	銷售中
名軒儒山	(樟新街11號)	住3	■成屋 □預售	住宅大樓	63-71	9F/B3	61萬元/坪	□店鋪 □住家	□無 ■機械 ■平面	(機械)240 (平面)200~250	銷售中
敦皇	(木柵路三段168號)	商3	■成屋 □預售	住宅大樓	45-65	29F/B7	72.5萬元/坪	□店鋪 □住家	□無 ■機械 ■平面	(機械)100~130 (平面)170~270	銷售中
天賞水硯	(木新路二段43巷25號)	住3	■成屋 □預售	住宅大樓	75	12F/B2	80萬元/坪	□店鋪 □住家	□無 □機械 ■平面	250~270	銷售中
公園捷靚	(下崙路28巷1號)	住3	■成屋 □預售	住宅大樓	20-25	7F/B1	62.5萬元/坪	□店鋪 □住家	□無 ■機械 □平面	160	銷售中

資料來源：內政部實價登錄網站、OO不動產估價師聯合事務所提供

與都市計畫之關係

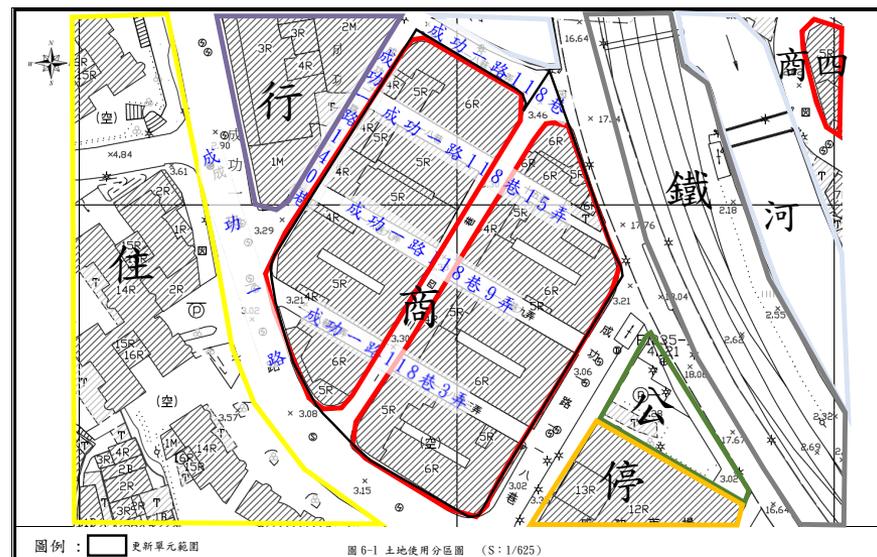
➤ 相關都市計畫

計畫名稱	函號	備註
擴大暨變更基隆市主要計畫(通盤檢討)案-細部計畫(土地使用管制計畫)案	103年4月18日 基府都計壹字第1030215195號	主要計畫變更
變更基隆市港口商埠地區、中山安樂及八斗子地區(獅球嶺附近地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案	92年4月25日 基府工都壹字0920038077號	本案基地細部計 規定商業區建蔽率為70%·容積率為320%
基隆市都市更新地區劃定案	91年8月23日基府工都076222號	公告劃定更新單元

➤ 土地使用管制要點

依「變更基隆市港口商埠地區、中山安樂及八斗子地區(獅球嶺附近地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案」內容規定：「商業區建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於百分之三百二十。」

使用分區	面積(m ²)	建蔽率(%)	建築面積(m ²)	容積率(%)	法定容積(m ²)
商業區	7,059	70	4,941.3	320	22,588.8
道路用地	686	0	--	0	--
合計	7,745	--	4,941.3	--	22,588.8



與都市計畫之關係

➤ 細部計畫變更 ● 說明變更之法令依據、變更事項等



計畫範圍	農業區	公園用地
第三種住宅區	高中用地	變更第一種商業區(特)(原屬第三種住宅區)為道路用地
第一種商業區	機關用地	變更第三種住宅區為道路用地
第一種商業區(特)(原屬第三種住宅區)	市場用地	變更道路用地為第三種住宅區
河川區	堤防用地	



處理方式及區段劃分

➤ 處理方式

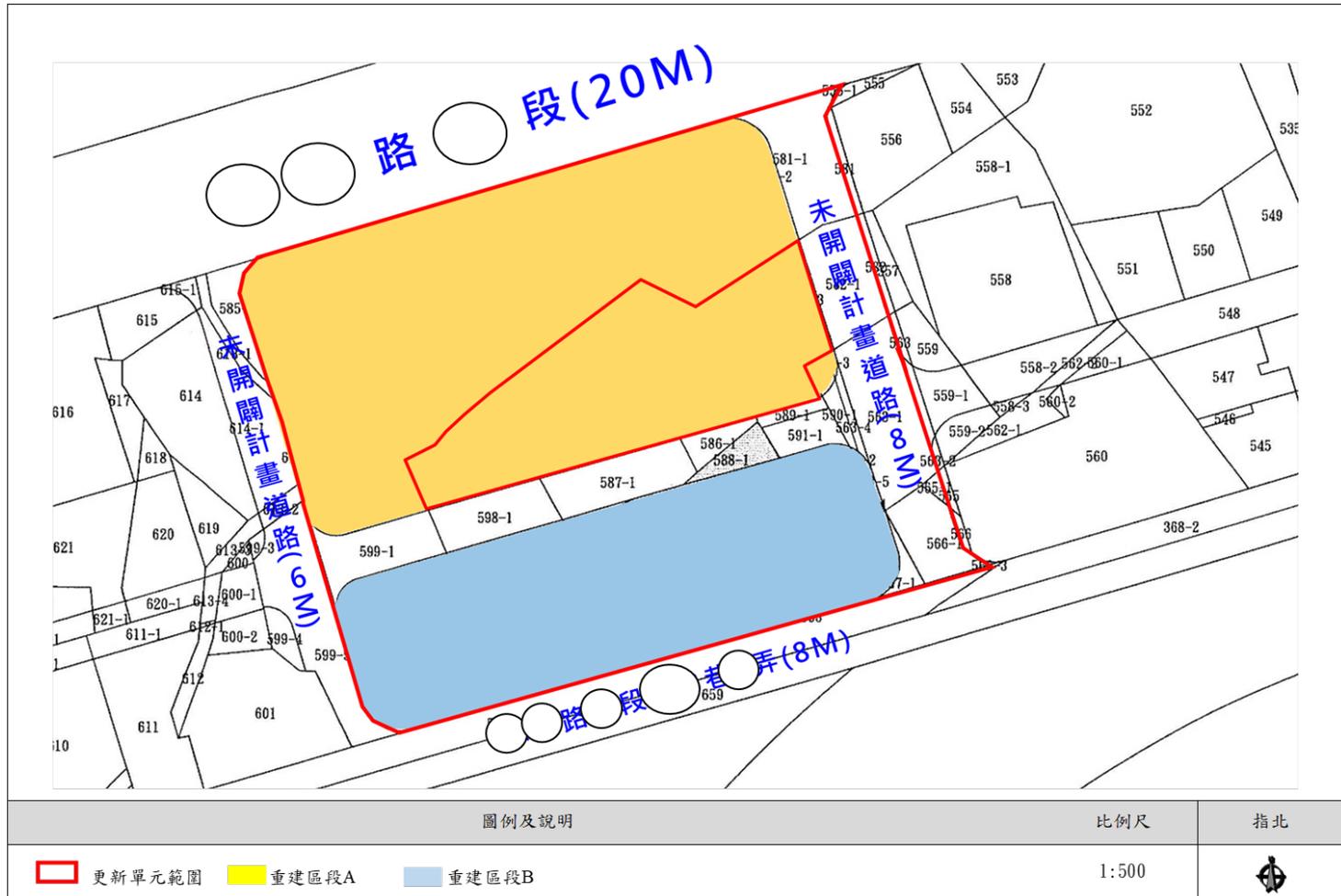
- 說明更新單元未來更新事業處理方式，包括重建、整建、維護等方式
 - 重建：拆除原有建物，重新建築，安置住戶，改進公共設施等
 - 整建：改建、修建建物或充實設備，改進公共設施
 - 維護：加強土地使用及建築管理，改進設施，保持良好狀況

➤ 區段劃分

- 說明更新單元重建、整建、維護之區段劃分，並檢附更新單元區段劃分圖

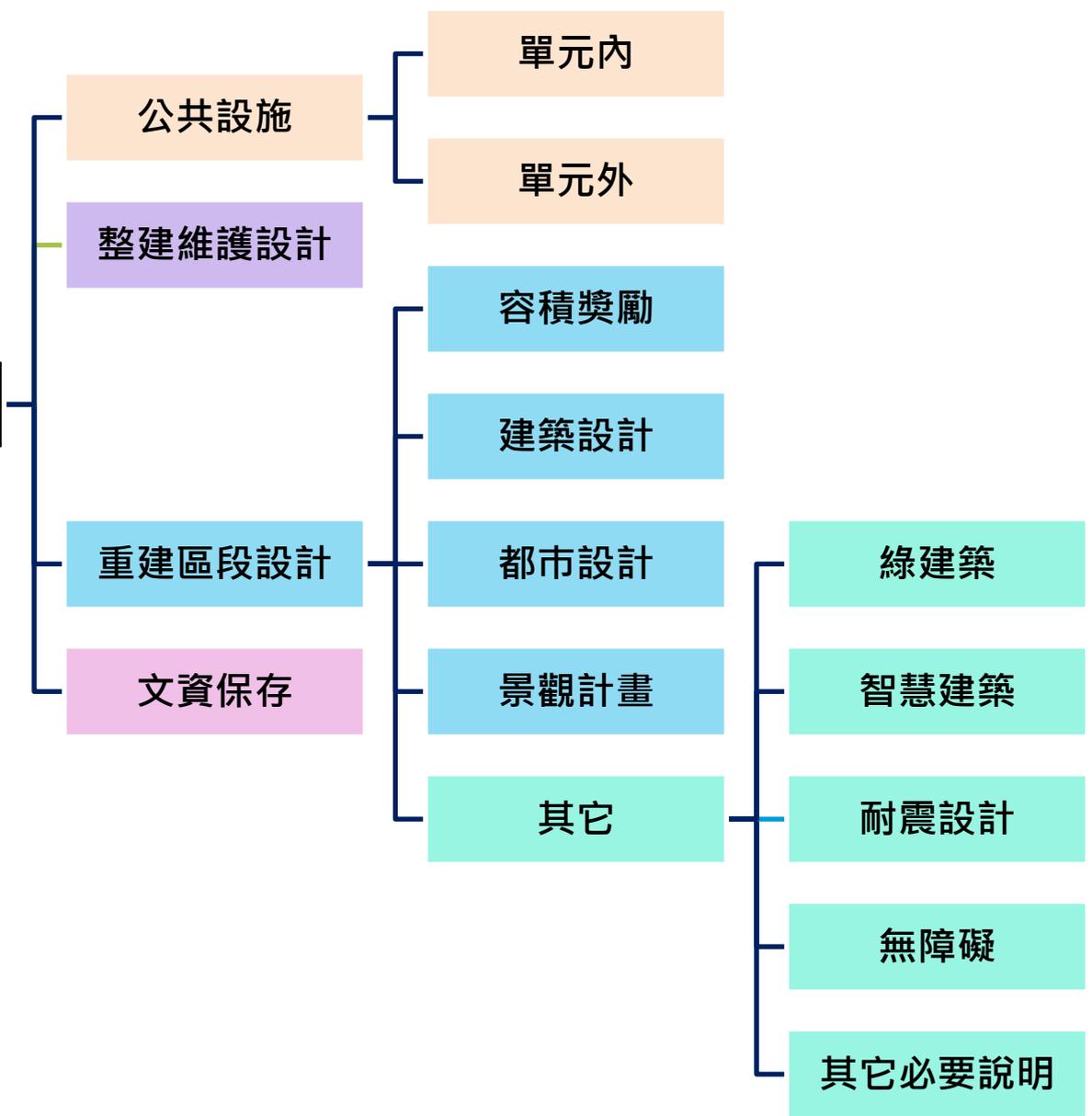
處理方式及區段劃分

- 同一單元、不同重建區段





規劃圖說



公共設施興修或改善計畫

興修改善計畫

● 公共設施預計取得方式

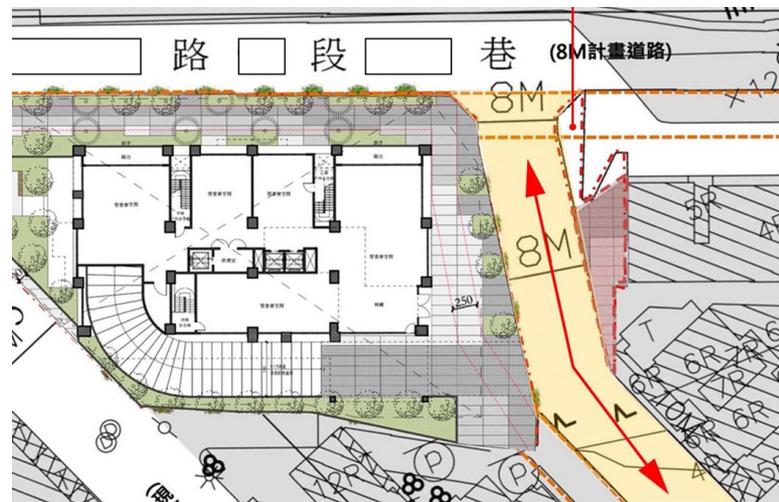
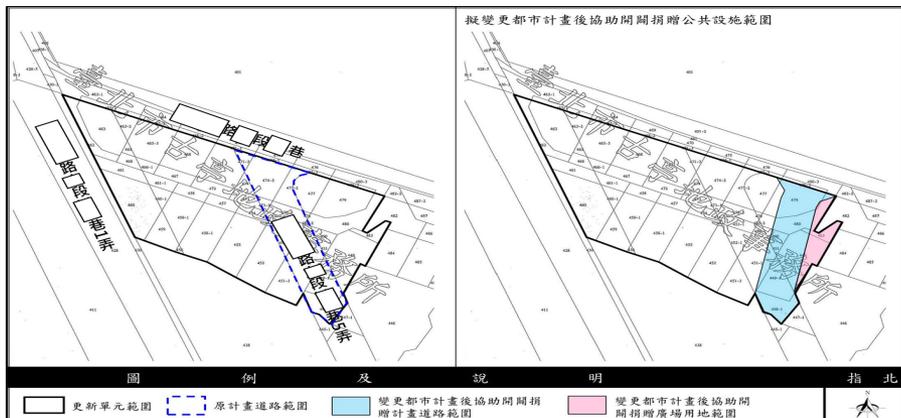
說明公共設施興修或改善之項目、面積、興修或改善計畫及設計內容、辦理程序、經費說明（包括：工程、拆遷安置、道路用地成本等）等

項目	地號	面積 (m ²) A	所有權人 / 管理人	持分比例	公告現值 (元/m ²) B	捐贈面積 (m ²) C	用地取得成本 (元) D=B×C	預計土地取得方式
區內	小計							
鄰近地區	小計		-	-		-		

東側廣場用地，部分配合鄰地現有巷之現況，暫時鋪設柏油，供車道使用，待鄰地開發時再依本鋪面規劃鋪設。

規劃設計

說明公共設施配置計畫、設計構想、使用材料





整建或維護計畫

➤ 整建或維護計畫

- 說明整建或維護之項目、面積、興修或改善計畫及設計內容、辦理程序、經費說明等

➤ 整建維護之規劃設計

- 說明設計構想、使用材料等，並檢附相關設計圖說



保存或維護計畫

➤ 保存或維護計畫

- 說明更新單元內是否存有文化部或市政府指定之古蹟、都市計畫劃定之保存區、市政府指定之歷史建築及推動保存之歷史街區等建築物（涉及文化資產、都市計畫表明應予保存或有保存價值建築）
- 說明保存或維護計畫

送件前需先函詢文化局確認是否有涉及相關事宜。



重建區段之土地使用計畫

➤ 現有巷道改道或廢止

- 範圍內非屬計畫道路之現有巷道，經整體規劃為可供建築用地者，可依 基隆市建築管理自治條例第9條辦理現有巷道之改道或廢止

- §9現有巷道之改道或廢止，應向本府申請之，本府應將廢止或改道之路段 公告一個月，徵求異議。公告期滿無人異議或經現有巷道評議小組決議 異議不成立者，核准廢改道申請
- §10 現有巷道之改道或廢止，應檢附書圖、文件之種類及製作規定如下(略...)

五、現有巷道廢止或改道同意書：包括同一街廓內擬廢止巷道及臨接該巷道兩側之全部土地、建築物所有權人及地上權人之同意書

重建區段之土地使用計畫

➤ 申請容積獎勵項目及額度

都市更新建築容積獎勵辦法(108.5.15修正)

條文	容獎項目		獎勵上限	
§5	原容高於法容		10%或原容積	
§6	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	智慧建築-鑽石級、黃金級、銀級、(銅級、合格級-500m ² 以下適用)		10%、8%、6%、4%、2%	
§12	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	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	綠建築-鑽石級、黃金級、銀級、(銅級、合格級-500m ² 以下適用)		10%、8%、6%、4%、2%	
§8	協助取得開闢公設用地 產權登記為公有者		15%	
§7	提供指定社福或公益設施 產權無償登記為公有施者		30%	
§9	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	規模獎勵	一個以上完整計畫街廓	5%	
		面積達3,000m ² 以上未滿10,000m ²	5% & 每增100m ² + 0.3%	
		面積達10,000m ² 以上	30%	
§17	占有他人土地舊違章戶		20%	
§14	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	修正條文施行日起5年內擬訂事計報核者	7%
		更新地區	前項期間屆滿之次日起5年內	3.5%
§16	報核時全體所有權人同意協議合建方式實施(更新前門牌戶達二十戶以上)		5%	



重建區段之土地使用計畫

➤ 建築興建計畫

各層平面圖、各向立面圖、剖面圖、植栽計畫說明圖等各項相關建築圖面

- ◆ 設計配置原則及結構說明
- ◆ 特殊因素(特殊工法:地質改良、特殊設備(含制震設備)及工法(含逆打工法))
- ◆ 使用建材及設備
- ◆ 更新後最小分配單元(權利變換案)
- ◆ 涉及建管審查相關規定檢討

➤ 都市設計或景觀計畫

- ◆ 都市設計(景觀計畫)目標
- ◆ 人車動線設計原則
- ◆ 建築物之量體、造型、色彩、座落方位、無障礙空間、都市防災構想
- ◆ 基地內受保護樹木計畫(需函詢產業發展處)
- ◆ 防災與逃生避難計畫



重建區段之土地使用計畫

➤ 建築設計圖說的意義

- ✓ 建造執照審查的初審
- ✓ 權利變換分配的依據
- ✓ 都更審議的參考
 - 出入動線
 - 建築量體、色彩、造型與週邊環境協調
 - 公益設施位置空間合理性

➤ 建築設計圖說要求

- ✓ 以申請建造執照審查所需的圖面及說明為原則
 - 建築面積檢討表
 - 基地面積
 - 建蔽率、容積率
 - 各種獎勵容積
 - 各樓層樓地板面積及容積
 - 停車位檢討



重建區段之土地使用計畫

➤ 建築設計基本圖面要求

- ✓ 不得小於1/500 (細則#13)
- ✓ 各向立、剖面圖、全區配置圖、日照陰影檢討圖、各層平面圖及面積檢討表
- ✓ 法定停車位、平面機械、機車位標示 (增設停車位特別標示)
- ✓ 樓層數與高度、建築高度檢討、建築線、避雷針
- ✓ A3大圖 (地籍套繪、基地位置圖、一層平面配置圖)

➤ 建築設計配合說明圖面

- ✓ 配合容積獎勵申請項目的說明
 - 人行步道面積檢討圖
 - 開放空間留設位置說明圖
 - 量體造型色彩說明圖
 - 計畫道路開闢
 - 公益設施圖面與標示
- ✓ 配合都市設計及景觀計畫的說明
 - 人車動線系統說明圖
 - 公共開放空間景觀設計說明圖
 - 防災動線與計畫說明圖



重建區段之土地使用計畫

➤ 建築法令適用基準日#83

都市更新案申請建築執照之相關法規適用～

- 以擬訂都市更新事業計畫報核日為準，
- 並應自擬訂都市更新事業計畫經核定之日起二年內為之。
- 前項以權利變換方式實施，且其權利變換計畫與都市更新事業計畫分別報核者，得自擬訂權利變換計畫經核定之日起一年內為之。
- 未依前二項規定期限申請者，其相關法規之適用，以申請建築執照日為準。



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

實施者代為拆除，須扣除拆除費用

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

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

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



拆遷安置計畫

➤ 合法建築物補償與安置

● 拆遷安置費

- **定義：**因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，致使原合法建築物之住戶、營業行為無法繼續居住或營業，而須另覓場所，至更新後建築物完成再行遷回，必須補貼其租金及搬遷費用。

- **計算方式 = Σ 住宅拆遷安置費 i + Σ 營業拆遷安置費 i + 其他安置費。**

(1)住宅拆遷安置費 i = Σ 居住面積 i × 住宅租金準水準 × 安置期間。

(2)營業拆遷安置費 i = Σ 營業面積 i × 營業租金準水準 × 安置期間。

(3)其他安置費 = 由實施者依需要或有關法規規定，編列必要費用。

● 名詞定義：

居住面積：係以**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築物（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 ²)	拆除單 價 (元/m ²)	拆除費 (元)	補償面 積(m ²)	補償單 價 (元/m ²)	補償總 價(元)	所有權人 (管理單 位)	權利 範圍	應補償 總價
			測量報告為依據					建築物殘餘價值					

實施者代為拆除，須扣除拆除費用



拆遷安置計畫

➤ 占有他人土地之舊違章建築戶之補償

● 基隆市-舊違章定義：

民國84年1月1日以前之舊有違章建築(由縣(市)主管機關認定之。)

補充：雙北市現行規定

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

● 處理方式：

一、採現金補償者：以下擇一認列

- 採依「基隆市辦理公共工程拆遷補償自治條例」標準。
- 情形特殊者，由實施者核實提列，金額以雙方協議合約內容為準，並檢具相關證明文件，並經審議會審查同意。

二、採異地安置者：成本以協議書或合約為準，並檢具相關證明文件。

三、採現地安置者：不列計本項費用。

安置面積，依109年人口普查報告基隆市平均每戶住宅樓地板面積，以93.2 m² 為上限。

現地安置協議書

擬訂〇〇市〇〇區〇〇段〇小段〇地號等〇筆土地 都市更新事業計畫案 占有他人土地舊違章建築戶現地安置處理協議書

本人_____持有之建物門牌為_____，建物實測面積為_____m²，同意配合〇〇〇股份有限公司為實施者之都市更新事業，相關處理原則如下所示：

說明：現地安置處理原則

一、可申請分配價值

1. 立書人同意以實際安置面積價值先依照應安置面積價值計算為原則，並於本案事業計畫及權利變換計畫核定後，得以實施者所分配的房屋中，另依雙方協議約定內容選配實際安置房屋。
2. 應安置面積以「實測面積」為準，但最高以

臺北市 96 m ²
新北市 96.8 m ²

 為限。本戶實測面積為〇〇〇m²(不含T棚遮蔽)。
3. 應安置面積價值=應安置面積〇〇〇m²×二樓以上更新後平均單價。
4. 前開2、3點協議內容如與審議決議不符者，依審議決議為準。

二、應負擔費用計算原則

以應安置面積〇〇〇m²×本案辦理都市更新實施成本平均單價(不含銷售管理費及風險管理費)(依實際審議通過金額為準)。

三、選配原則與選屋時點

本案事業計畫及權利變換計畫核定後，優先確認本案土地及合法建物所有權人房屋選配，立書人同意以實施者所分配的房屋中，另依雙方協議約定內容選配實際安置房屋。如與其他現地安置戶重複選配時，本人願意配合實施者協商後重新選配或以抽籤方式選定。

四、差額價金找補原則

1. 各現地安置戶應繳(或應領)之價金=(各現地安置戶之應負擔費用)+【(各現地安置戶之實際安置面積之價值)-(各現地安置戶之應安置面積之價值)】。
2. 如實際選配價值超過「各現地安置戶應安置面積之價值」者，需與實施者協議後為之。

立書人：

人立書

 (簽名及蓋章) 乙 方：〇〇

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



現金補償協議書

擬訂〇〇市〇〇區〇〇段〇小段〇地號等〇筆土地都市更新事業計畫案 占有他人土地舊違章建築戶現金補償處理協議書

本人_____持有之建物門牌為_____，建物實測面積為_____m²，同意配合〇〇建設股份有限公司為實施者之都市更新事業，相關處理原則如下所示：

說明：現金補償處理原則

一、補償金計算原則及數額

1. 應安置面積以「實測面積」為準，但最高以

臺北市 96 m ²
新北市 96.8 m ²

 為限。本戶實測面積為〇〇〇m²(不含附屬建物棚架〇〇〇m²)。
2. 應補償金計算原則=【應安置面積

臺北市 96 m ²
新北市 96.8 m ²

 × 二樓以上更新後平均單價】 - 【應安置面積

臺北市 96 m ²
新北市 96.8 m ²

 × 本案辦理都市更新實施成本平均單價】(不含銷售管理費及風險管理費)。
3. 前開協議內容如與審議決議不符者，依審議決議為準。

二、補償金給付原則及時機

立書人：

人立書

 (簽名及蓋章) 乙 方： _____

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





實施方式及有關費用分擔

➤ 重建區段實施方式

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

➤ 有關費用分擔

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



實施方式及有關費用分擔



自由選配



訂選配原則

經常訂定之原則：

1. 原位於1樓者優先選擇1樓
2. 在權值？%內選配

是否限縮所有權人權益？

定義容易理解嗎？

是否公平且合理？

執行上能否順利？

有無保留協調彈性？



實施方式及有關費用分擔

➤ 內政部100年10月19日台內營字第1000809224號函

- 於都市更新事業計畫表明分配方式者，應依約定分配方式辦理
- 有關訂定選配之權利價值及面積限制等事項，涉土地所有權人及權利變換關係人之權益，仍應納入都市更新事業計畫表明，於取得大多數所有權人同意，**經主管機關審議其公平合理性並核定實施後**，始能據以辦理
- 另土地所有權人及權利變換關係人於申請分配時，得否主張超出應分配之權利價值達一個或數個面積單元乙節，**其多選配部分**，係屬實施者由土地所有權人折價抵付或現金補償後取得之房地，宜由實施者與所有權人合意為之

➤ 內政部100年12月7日台內營字第1000810535號函

- 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



實施方式及有關費用分擔

案例

選配原則

(依都市更新權利變換實施辦法第17條規定辦理，
選配原則**仍需**提送審議)

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。**



實施方式及有關費用分擔

案例

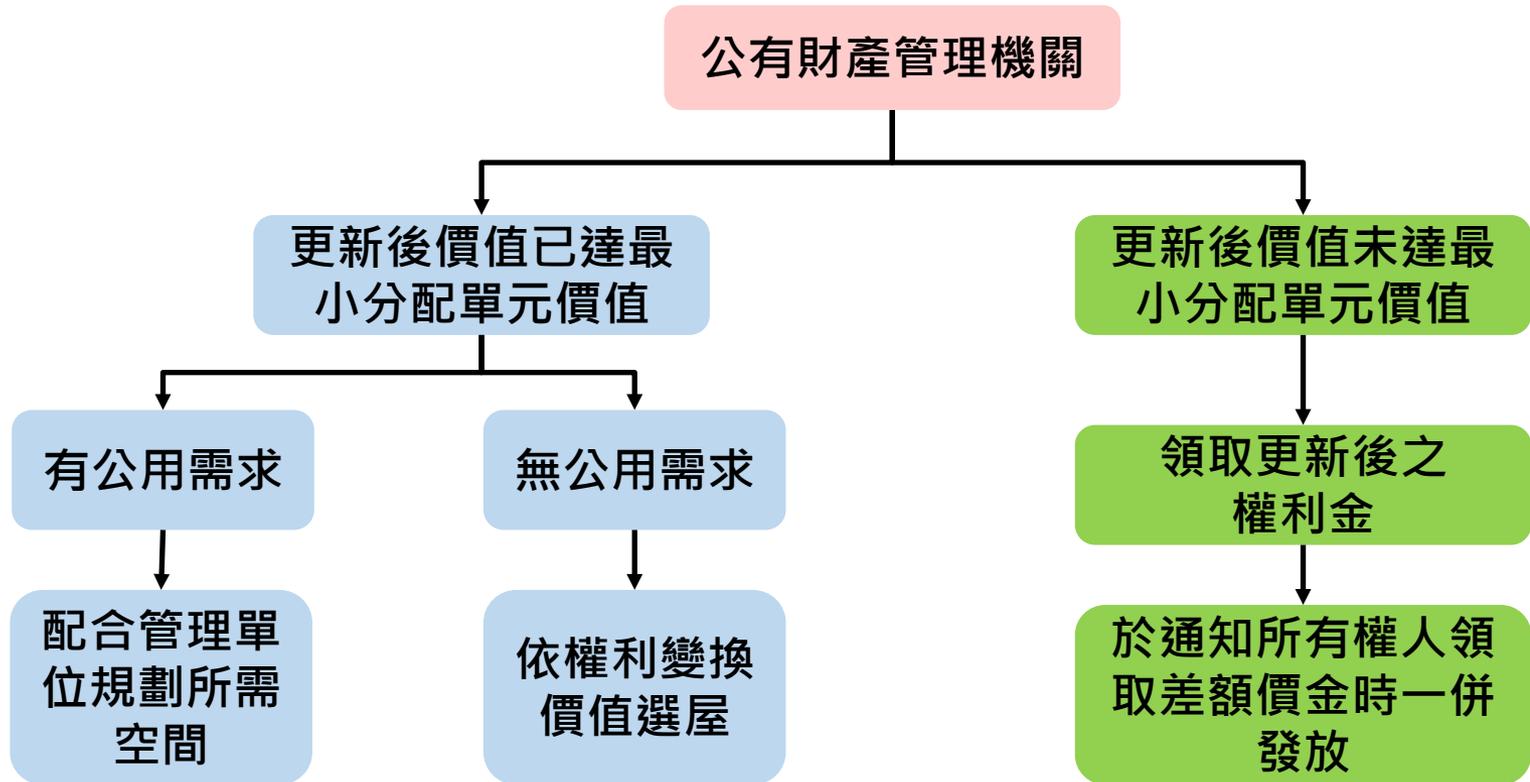
選配原則

(依都市更新權利變換實施辦法第17條規定辦理，
選配原則**仍需**提送審議)

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





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。

財務計畫

➤ 基隆市都市更新事業及權利變換計畫 內有關費用提列表(1/10)113.09.12修訂

總項目	項目	細項	計算公式	提列說明及注意事項	
壹、 工程費用	一、 重建費用 (A)	(一)拆除費用	拆除面積x拆除單價(依構造樓層別)	<ul style="list-style-type: none"> 僅針對更新前範圍內未提列拆遷補償費之無主屋等建築物 已內涵拆除工程之空氣污染防制費用 	
		(二)營建費用 (含公益設施及特殊工程)	總樓地板面積x營建單價+特殊因素費用	<ul style="list-style-type: none"> 營建單價：依結構、樓層、建材設備等級訂定 特殊工程費：由專業技師簽證，載明總費用及平均單價，以利審查合理性及必要性 	
		(三)建築設計費用	工程造價x累進費率	<ul style="list-style-type: none"> 依基隆市建築師公會建築師酬金標準表計算 	
		(四)其他 必要費用	1.鑑界費用	依實際狀況認列	<ul style="list-style-type: none"> 更新前土地鑑界複丈、地政機關收取行政規費 依內政部「土地複丈費及建築改良物測量費收費標準」
			2.鑽探費用	鑽探孔數x75,000元/孔	<ul style="list-style-type: none"> 鑽探孔數依「建築物基礎構造設計規範」
			3.建築相關規費	法定工程造價x1/1000	<ul style="list-style-type: none"> 依建築法第29條規定申請建照應繳交之規費
			4.公寓大廈管理基金	法定工程造價x累進費率	<ul style="list-style-type: none"> 公寓大廈管理條例第18條及其施行細則第5條
			5.外接水、電、瓦斯管線工程費	更新後戶數x75,000元/戶	<ul style="list-style-type: none"> 如高於前項單價，應檢附證明 不包含供停車位登記用之單元
6.鄰房鑑定	鑑定範圍內之戶數x鑑定費(元/戶)	<ul style="list-style-type: none"> 對更新單元周邊一定範圍內鄰房進行調查之費用，不含損鄰賠償 鑑定範圍：基礎底部開挖深度之5倍作為鑑定範圍之半徑 			
7.其他	依實際狀況認列	<ul style="list-style-type: none"> 其他特殊情形需經審議會審查同意者 			

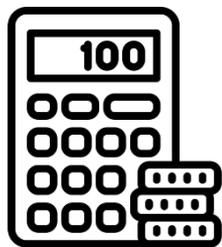
建築規劃更新成本費用提列規定

◆基隆市都市更新審議案（重建區段）建築物工程造價基準

103年7月18日提經基隆市都市更新及爭議處理審議會第16次會議通過

建築物工程造價標準單價表(單位：元/坪)

構造別 建材設備 等級	鋼骨造		鋼骨鋼筋混凝土造		鋼筋混凝土造	
	第二級	第三級	第二級	第三級	第二級	第三級
1~5層	0	0	0	0	99,558	118,008
6~10層	178,759	205,759	145,772	168,002	128,188	151,678
11~15層	193,920	223,080	157,898	182,288	143,921	170,561
16~20層	214,880	247,190	175,443	202,353	157,849	186,919
21~25層	235,973	271,163	192,471	221,901	173,066	204,746
26~30層	251,265	288,795	204,984	236,304	陽台、雨遮不計算坪數 物價基準日：113年3月	
31~35層	263,657	303,347	215,304	248,154		



➤ 物價指數調整

以RC造16-20層第三級試算

113年3月指數110.50；114年12月當期指數113.50(假設值)

指數增減率 = $((113.50/110.50) - 1) \times 100\% = 2.71\%$

物價調整率 = 2.71% - 2.5% 內不調整 = 0.21%

單價計算 = $186,919 \times (1 + 0.21\%) = 187,312$ (元/坪)



工程造價-加計項目及建材設備等級

➤ 地下層超建加成

地下超建層數愈多，愈往下之層數，其該樓層加計之造價比例愈高。

建物地上層及其地下層數	(各超建樓層之實際面積×核列地面層以上認列單價)+ 依超建之各該層加計造價
1.地上層7層至15層建築物 其地下樓層超過2層	1.超建第1層部份，該層加計造價30%。 2.超建第2層部分，該層加計造價40%。
2.地上16層以上建築物 其地下樓層數超過3層	3.超建第3層部分，該層加計造價50%。 4.超建第4層(含)以上部分，該層加計造價60%。

➤ 樓層高度加成

當層高度越高，其該樓層加計之造價比例愈高。

每增加0.1公尺，該層加計1%

樓上層	標準樓高4公尺
地面層	住宅使用標準樓高：4.2公尺 商業使用標準樓高：4.5公尺



工程造價-加計項目及建材設備等級

➤ 特殊因素項目(依審議會審議核定為準)

特殊設備 (機械停車、空調設備、提高耐震能力設施) 及工法或行政單位要求申請綠建築設施、智慧建築、耐震設計所需加計之工程、設備費用，**僅得予提列予工程造價差價部分**

➤ 建材設備等級

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(含踢踏板)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
達該級建材設備 應有四項以上	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.消防設備除外。

財務計畫

➤ 基隆市都市更新事業及權利變換計畫 內有關費用提列表(2/10)113.09.12修訂

總項目	項目	細項	計算公式	提列說明及注意事項
壹、 工程費用	二、 公共及公益設施費用 (B)	(一) 公益設施費用	依實際狀況認列	• 依受贈管理機關認定之金額認列
		1.基本設施、設備及裝修費用		
		2.提供管理維護費用		• 若位於更新單元內，則不得提列
		(二) 公共設施費用		
		1.單元外之公共設施用地捐贈本市土地成本		
		2.公共設施用地地上物拆遷補償費用		
3.公共設施工程開闢費用	依「基隆市辦理公共工程拆遷補償救濟自治條例」提列			
4.提供管理維護費用				
(三)捐贈本市都市更新基金				

財務計畫

➤ 基隆市都市更新事業及權利變換計畫 內有關費用提列表(3/10)113.09.12修訂

總項目	項目	計算公式	提列說明及注意事項
貳、 權利變換費用 (C)	一、都市更新規劃	依實際合約金額認列，檢具契約影本佐證	<ul style="list-style-type: none"> 提列標準：可行性評估+都更計畫+擬訂(概要、事業計畫、權利變換計畫)+計畫執行與成果報核 若合約高於提列標準應敘明原因
	二、不動產估價費用(含技師簽證費)		<ul style="list-style-type: none"> 提列標準：[25萬元+(更新前主建物筆數或土地筆數×0.25萬元+更新後主建物筆數×0.25萬元)] ×3家+領銜機構20萬元 依實際合約金額認列，並檢具契約影本佐證 若合約高於提列標準應敘明原因
	三、更新前土地及建物測量費用		<ul style="list-style-type: none"> 依內政部「土地複丈費及建築改良物測量費收費標準」
	四、土地改良物拆遷補償及安置費用	詳下頁	
	五、地籍整理費用	更新後每戶 20,000 元計列 + 加地政機關行政規費 + 信託登記及塗銷信託作業代辦費	<ul style="list-style-type: none"> 包含委由地政士辦理之費用及地政機關收取之相關規費 信託登記及塗銷信託應出具契約佐證
	六、其他		前述費用外，其他特殊情形需經審議會決議者，並依實際狀況認列。

財務計畫

➤ 基隆市都市更新事業及權利變換計畫 內有關費用提列表(4/10)113.09.12修訂

總項目	項目	細項	計算公式	提列說明及注意事項
貳、權利變換費用(C)	四、土地改良物拆遷補償及安置費用	(一)合法建築物拆遷補償費	<input type="checkbox"/> 權利變換：由實施者委託專業估價者查估後評定之 <input type="checkbox"/> 協議合建：得由雙方協議之	<ul style="list-style-type: none"> 採事業計畫及權利變換計畫分送者，於事業計畫階段，仍須就其價值或建築物之殘餘價值估算，敘明計算方式並檢附相關證明書件
		(二)合法建築物拆遷安置費用(租金補貼)	房屋面積×租金水準×安置期間	<ul style="list-style-type: none"> 依實際狀況認列，居住面積係以各戶原居住產權面積為依據 得比照「基隆市都市更新權利變換拆遷安置費提列基準」，若高於此標準，應述明原因
		(三)占有他人舊違章建築戶拆遷補償費用	<input type="checkbox"/> 採現金補償者，以下擇一認列： (1)採依「基隆市辦理公共工程拆遷補償救濟自治條例」標準 (2)由實施者核實提列，金額以雙方協議合約內容為準，並檢具相關證明文件，並經審議會審查同意 <input type="checkbox"/> 採異地安置者：成本以協議書或合約為準，並檢具相關證明文件	<ul style="list-style-type: none"> 採現地安置者，不列計本項費用。 占有他人土地之舊違章建築之認定依「基隆市都市更新容積獎勵辦法」辦理 補償面積依測量技師簽證報告書所載為準
		(四)其他土地改良物拆遷補償費用	同合法建築物拆遷補償費之提列說明	<ul style="list-style-type: none"> 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

財務計畫

➤ 基隆市都市更新事業及權利變換計畫 內有關費用提列表(5/10)113.09.12修訂

總項目	計算公式	提列說明及注意事項						
<p style="text-align: center;">參 、 貸款 利息 (D)</p>	<p>貸款利息 = (1) + (2) (1) = [拆遷補償費 + 容積移轉(G)] × 貸款年利率 × 貸款期間 (2) = [重建費用(A)-公寓大廈管理基金 + 公共及公益設施費用(B) + 權利變換費用(C)-拆遷補償費] × 貸款年利率 × 更新期間 × 0.5</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 貸款年利率：自有資金比率 × 「郵政儲金一年期定存利率」 + 融資比率 × 「五大銀行平均基準利率」 (自有資金比率依實際狀況提列) 2. 實施者應提供財務計畫及現金流量分析，個案如有特殊狀況應提出數據資料證明 3. 如審議當時，中央銀行公布之五大銀行平均基準利率較提列之利率差異超過30%，得依審議當時年息百分率計之 4. 更新期間：係指都市更新事業計畫發布實施後至產權登記，施工期間+12個月 5. 施工期間：為申報開工至取得使用執照 <table border="1" data-bbox="718 868 1785 1103" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">項目</th> <th>時程</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地下層</td> <td>地下一層4個月+每多開挖1層增加2個月</td> </tr> <tr> <td>地上層</td> <td>每層1個月計算</td> </tr> </tbody> </table>	項目	時程	地下層	地下一層4個月+每多開挖1層增加2個月	地上層	每層1個月計算
項目	時程							
地下層	地下一層4個月+每多開挖1層增加2個月							
地上層	每層1個月計算							

財務計畫

基隆市都市更新事業及權利變換計畫 內有關費用提列表(6/10)113.09.12修訂

總項目	項目	細項	計算公式	提列說明及注意事項
肆、 稅捐 (E)	一、 印花稅	承攬契據	[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%	<ul style="list-style-type: none"> • 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。 • 扣除營業稅計算
		讓受不動產契據	實施者分回之不動產 (土地公告現值 + 房屋現值) × 1%	<ul style="list-style-type: none"> • 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)。 • 更新後實施者獲配房屋現值 (不包含實施者繼承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。
	二、營業稅	<p>下列公式擇一計算</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>	<ul style="list-style-type: none"> • 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，依財政部中華民國109年9月14日台財稅字第10900611910號函辦理 • 房屋評定標準價格 = 房屋及車位產權面積 × 房屋評定標準單價 (依基隆市簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點規定計算) • 土地公告現值 = 土地面積 (不含公共設施用地部分) × 公告現值 	

財務計畫

基隆市都市更新事業及權利變換計畫 內有關費用提列表(7/10)113.09.12修訂

總項目	項目	計算公式	提列說明及注意事項										
伍、 管理費用 (F)	一、行政作業費用 (F1)	依實際合約金額提列，並應檢具合約影本佐證	<ul style="list-style-type: none"> 僅公辦更新事業為限 										
	二、人事行政作業費用 (F2)	$\{ (A)重建費用 + (B)公共及公益設施費用 + (C)權利變換費用 + (D)貸款利息 + (E)稅捐 + (G)容積移轉費用 + (H)都市計畫變更負擔費用 \} \times \text{人事行政管理費率}(5\%上限)$	<ul style="list-style-type: none"> 本項費用包含人事、行政管理及總務費 費率得視更新單元權利變換範圍內公有土地比例高低酌減 <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>公有土地比例</th> <th>人事行政管理費率 (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>未滿 25%</td> <td>5.0%</td> </tr> <tr> <td>25%以上，未滿 50%</td> <td>4.5%</td> </tr> <tr> <td>50%以上，未滿 75%</td> <td>3.5%</td> </tr> <tr> <td>75%以上</td> <td>3.0%</td> </tr> </tbody> </table>	公有土地比例	人事行政管理費率 (%)	未滿 25%	5.0%	25%以上，未滿 50%	4.5%	50%以上，未滿 75%	3.5%	75%以上	3.0%
	公有土地比例	人事行政管理費率 (%)											
未滿 25%	5.0%												
25%以上，未滿 50%	4.5%												
50%以上，未滿 75%	3.5%												
75%以上	3.0%												
三、營建工程管理費 (F3)	依實際狀況認列，並應檢具合約影本佐證	<ul style="list-style-type: none"> 本項以自組更新會或非以更新後房地折價抵付之代執行機構者，始得提列。 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% 											

財務計畫

➤ 基隆市都市更新事業及權利變換計畫 內有關費用提列表(8/10)113.09.12修訂

總項目	項目	計算公式	提列說明及注意事項								
伍、管理費用(F)	四、銷售管理費用(F4)	<ul style="list-style-type: none"> □ 實施者(含出資人)實際獲配之單元及車位總價值×銷售費率(6%上限) □ 事權分送之事計案：〔(A)重建費用+(B)公共及公益設施費用+(C)權利變換費用+(D)貸款利息+(E)稅捐+(G)容積移轉費用+(H)都市計畫變更負擔費用〕×銷售費率(6%上限) 	<ul style="list-style-type: none"> • 實施者實際獲配之單元及車位總價值，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 • 銷售管理費率採累加方式計算 <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>實施者實際獲配之單元及車位總價值</th> <th>費率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>25 億以下部份</td> <td>6.0%</td> </tr> <tr> <td>超過 25 億~50 億部分</td> <td>4.5%</td> </tr> <tr> <td>超過 50 億部分</td> <td>3.0%</td> </tr> </tbody> </table>	實施者實際獲配之單元及車位總價值	費率	25 億以下部份	6.0%	超過 25 億~50 億部分	4.5%	超過 50 億部分	3.0%
	實施者實際獲配之單元及車位總價值	費率									
25 億以下部份	6.0%										
超過 25 億~50 億部分	4.5%										
超過 50 億部分	3.0%										
五、信託管理費(F5)	依實際合約金額提列，並應檢具合約影本佐證	<ul style="list-style-type: none"> • 倘合約可拆分資金信託與土地信託之費用時，則資金部分全額計列而土地部分拆半計列 • 實施者為更新會、代理實施者：費用全額提列 實施者為一般建商：費用之50%提列 • 事權分送之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，惟情形特殊經審議會審議通過者，不在此限 									

財務計畫

➤ 基隆市都市更新事業及權利變換計畫 內有關費用提列表(9/10)113.09.12修訂

總項目	項目	計算公式	提列說明及注意事項
伍、管理費用(F)	六、風險管理費(F6)	$\{ (A)重建費用 + (B)公共及公益設施費用 + (C)權利變換費用 + (D)貸款利息 + (E)稅捐 + (F1)行政作業費用 + (F2)人事行政管理費用 + (F3)營建工程管理費 + (F5)信託管理費 + (G)容積移轉費用 + (H)都市計畫變更負擔費用 \} \times \text{各級風險管理費率}(14\% \text{上限})$	<ul style="list-style-type: none"> 費率依人數及面積計算，人數計算以事業計畫申請報核日之 [門牌戶數 + 土地所有權人數與合法建物所有權人數聯集] \div 2

風險管理費 (F4) 人數級別		1	2	3	4	5
規模級別	面積規模(m ²)	~5	6~35	36~75	76~125	126~
1	500以上，未滿1,000	10.00%	10.50%	10.75%	11.00%	11.25%
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%
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%
6	5,000以上	14.00%	14.00%	14.00%	14.00%	14.00%

財務計畫

➤ 基隆市都市更新事業及權利變換計畫 內有關費用提列表(10/10)113.09.12修訂

總項目	項目	計算公式	提列說明及注意事項
陸、容積移轉費用 (G)	一、辦理費用	申請容積移轉所支付之委辦費 + 行政庶務 + 委託建築師進行古蹟整建維護相關成本費用	
	二、容積取得成本	依實際狀況認列，並檢具實際支付成本證明文件	依本市核定之容積代金額度或實際支付成本
柒、都市計畫變更負擔費用 (H)		依規定提供或捐贈之金額 + 可建築土地用地負擔 + 樓地板面積轉換金額	依事業計畫審定金額



財務計畫

➤ 收入說明

項目		數量	單價(均價)	複價(元)
1	商業層：1樓	134.03坪	1,170,602元/坪	156,895,780
2	商業層：2樓	239.40坪	724,204元/坪	173,374,480
3	住宅層：3樓以上	2,118.40坪	831,706元/坪	1,761,885,247
4	停車位	59 位	1,871,186元/位	110,400,000
			銷售總收入 小計	2,202,555,507
			其他收入 小計	--
			整體更新事業開發收入 合計	2,202,555,507

註：由○○不動產估價師事務所提供。

➤ 成本收入分析

項目	金額(元)	比例(%)
銷售金額(A)	1,676,786,800	100.00%
共同負擔(B=b1+b2)	388,987,039	23.20%
扣除共同負擔之總價值(C) (權利人)	1,287,799,761	76.80%

#數值僅供參考

財務計畫

實施者控管方案

說明本更新事業有關風險管控方案之相關內容、續建機制

■ 續建機制(摘錄○○信託契約書)

本專案工程實際動土開工後，施工期間，本專案發生甲方有支付不能、解散、破產、重整、被廢止許可、撤銷登記、**連續停業達三個月以上或歇業之情事、或財產困難無力支應工程款達六個月之情事、或無正當理由停工達六個月致工程進度嚴重落後**，經戊方書面催告甲方仍未獲改善之情事，戊方應請乙方評估是否續建，並得邀集本專案之關係人(包括但不限於甲方、丙方、丁方、戊方、營造商等)或指定專業人士進行研議是否續建，並由乙方提出「續建評估報告書」。

#信託契約書參考

Taipei Fubon Bank
台北富邦銀行

信託契約書

立契約書人	土地且/或建物所有權人，詳本信託契約書簽約欄位	以下合稱甲方
	<input type="text"/> 設股份有限公司	以下簡稱乙方，或 <input type="text"/>
	台北富邦商業銀行股份有限公司	以下簡稱丙方

緣土地所有權人：甲、乙方（兼興建開發者）為辦理座落於新北市 區 段 422、423、424、426、427、428、429、430、431、432、433、434、435、436、470-1、470-2、470-4、470-6、487、488、489、490、491、492、493、494、496、497、498、499、500、501、502、503、511、512、512-1、513-1、514-1 地號等 39 筆土地之合作興建案（下稱「本專案」，實際開發範圍依乙方整體規劃暨新北市政府核定之內容為準），並由甲、乙方向融資銀行（即台北富邦商業銀行股份有限公司）申請融資貸款及提供擔保品（依實際申請之融資內容為準，如無申請融資之甲方，不得以其信託登記之土地設定抵押權），並委託丙方為本專案土地與融資款項之受託人，由丙方於信託存續期間按信託契約之約定管理及運用本專案信託財產。乙方依實際申請之融資條件並另案與融資銀行所選任之中國建築經理股份有限公司（下稱「丁方」，即協助本專案信託契約進行之關係人）就本專案簽訂建築經理相關契約書（副本乙份應提供予丙方及融資銀行留存），由丁方擔任本專案起造人、工程進度查核或依地政登記實務作業總登記為建物之信託所有權人等事宜，為此，立契約書人特訂立本信託契約（下稱「本契約」）以資共同遵守，約定條款如下：

第一條：信託目的及信託事務內容

- 一、本契約之信託目的係為甲、乙方將本契約第三條第二項所定信託財產信託予丙方，由丙方擔任受託人執行信託管理以利本專案之工程順利完工、完成本專案房地相關登記及履行甲、乙方與融資銀行間相關授信約定（依實際申請之融資內容為準）及配合甲、乙方辦理其合作興建契約書與協議書（下合稱「合建契約書」）有關信託管理暨產權移轉之約定；本契約之性質非「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」壹、應記載事項第七點之一履約擔保機制之「不動產開發信託」或「價金信託」。
- 二、為使本契約信託財產於信託存續期間依本契約之約定管理及運用，甲、乙方將本契約信託財產信託予丙方依本契約擔任受託人並執行信託管理。甲、乙方同意委託丙方辦理下列事項：
 - （一）本專案興建基地產權及信託專戶之管理、處分及運用（包括但不限於辦理本契約約定之相關用印事宜）。
 - （二）依本契約所載有關本專案不動產之地籍整理（包括但不限於合併、分割及鑑界）、信託登記及塗銷等與本專案相關之其他登記事宜。
- 三、建築經理契約書之報酬或服務費用由乙方及丁方自行議定，與本契約丙方依第十一條所收取之信託報酬無涉。丁方非本契約之受託人，丙、丁方各自依本契約

2



維護管理及保固事項

依住戶管理規約內容應摘要載明下列事項：

- 一、 **依公寓大廈管理條例**：說明管理委員會、住戶費用負擔及收支基準、管理事項(公共設施、機電空間、管理服務費、所有權人違規增建、改建、違反住戶管理公約等行為處理。)
- 二、 **特別約定**：
 - (1)說明社區公用空間(垃圾儲存空間、機電空間、空調主機設置等...)除經行政主管機關同意變更外，不得擅自變更或有違反其他區分所有權人共同利益之行為。
 - (2)獎勵值相關維護計畫：留設人行步道、捐贈公益設施、申請綠建築或耐震等計畫。
- 三、 **保固事項**：結構安全負責保固十五年，防水部分負責保固一年，其他固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷、地磚、衛浴等...負責保固一年。)等事項。



事業計畫附錄

- 事業概要核准函(有則附)
- 主管機關委託、同意或其他機關(構)委託為實施者之證明文件(依個案情形檢附)
 - 實施者如為依更新條例第12條規定實施都市更新事業，應另檢附經各級主管機關委託、同意或其他機關(構)委託為實施者之證明文件
- 住戶管理規約
- 公有土地管理機關意見
 - 檢附公有土地管理機關相關函覆意見，若更新單元內無公有土地者，免附。
- 自行劃定指標檢核表
- 容積獎勵證明文件
- 相關合約與費用證明文件
- 公辦公聽會相關資料(依個案情形檢附)
- 聽證相關資料(依個案情形檢附)
- 事業計畫圖
 - 整張圖面尺寸A1以上，須含地籍套繪圖、位置圖及配置圖且其比例尺不得小於1/500。
- 其他(有助審議相關)



事業計畫附件冊

- 土地權利證明文件
 - 地籍圖謄本
 - 土地登記謄本
 - 建物登記謄本 (或合法建物證明)
 - 於登記前取得所有權證明文件^{繼承}
取得者、強制執行取得者、徵收取得者及法院判決取得者
- 都市更新事業計畫同意書
 - 同意參與更新事業計畫清冊
 - 事業計畫同意書
- 公聽會紀錄
 - 公聽會邀請名單暨通知方式說明
 - 通知證明文件
 - 公告資料及張貼紀錄
 - 公聽會簽到簿
 - 公聽會會議紀錄及照片
- 實施者證明文件
 - 公司設立登記表或更新會立案證明
 - 檢附公司實績
- 舊違章建築戶證明文件
 - 舊違章建築戶證明文件清冊
 - 戶政單位門牌歷次整編日期對照
 - 舊違章建築戶相關證明文件
 - 占有他人土地舊違章建築戶處理協議書
- 都市更新單元建物測量成果報告
- 其他相關證明文件



貳、推動實務注意事項

WHY – 探討程序耗時長

HOW – 縮短更新案審議時間

WHY – 都更程序耗時長



政府

經辦人員工作量重

調動頻繁

經驗無法累積銜接

法令增訂、修訂繁雜

陳情/申訴/訴訟案增加

公平對談平台不完整

釐正變更案太多



實施者

基地日趨困難複雜

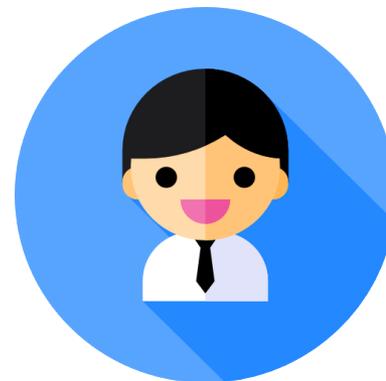
地主溝通困難

整合度低

法令熟悉度低

設計不完善

更新目標設定過高



地主

要求與實務差距大

高估自己的價值

爭取過多權益

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 超過使用年限窳陋建物
- 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

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

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



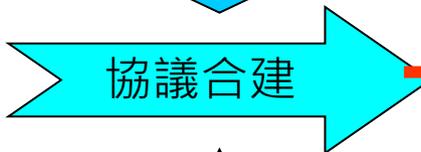
參、事業計畫常見爭議問題研討

協議合建VS權利變換

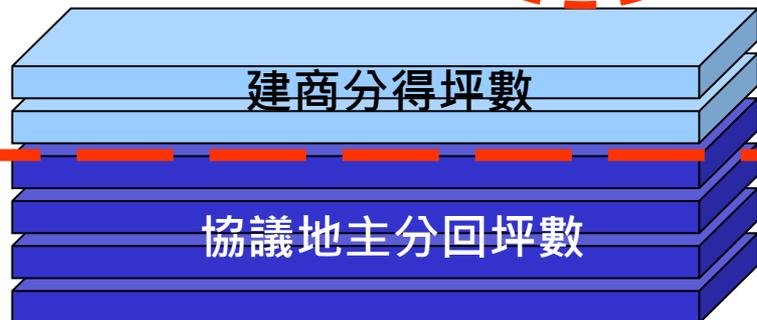
協議合建<合作>
地主出土地
實施者出錢



依市場行情協議
分配貢獻容積比例



更新後建物↔坪數



權利變換<代工>
地主出土地
實施者墊錢取回等價房地



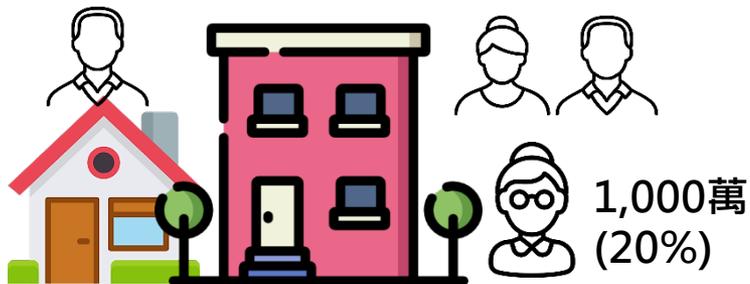
更新後建物↔價值



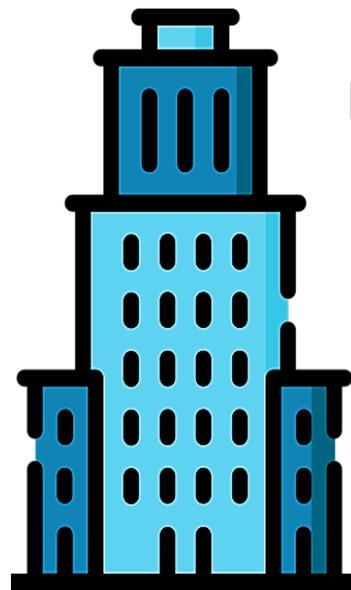
以實施者墊款金額及
估價決定分配比例

權利變換基本觀念

更新前總權利價值
5,000萬元



更新後總價值
3億元



共同負擔
(成本)1億元

實施者先行墊付資金
權利人折價抵付



2億元

權利人按更新前權利
價值比例分回房地



更新後總資產 = 3億 × 20% = 6,000萬

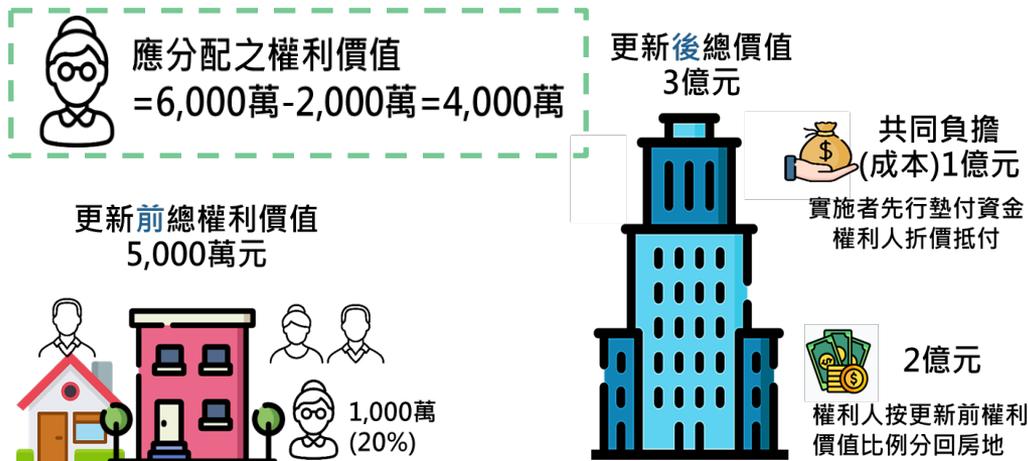
共同負擔 = 1億 × 20% = 2,000萬

應分配之權利價值 = 6,000萬 - 2,000萬 = 4,000萬

權利變換申請分配情形模擬

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。



協議合建VS權利變換

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。



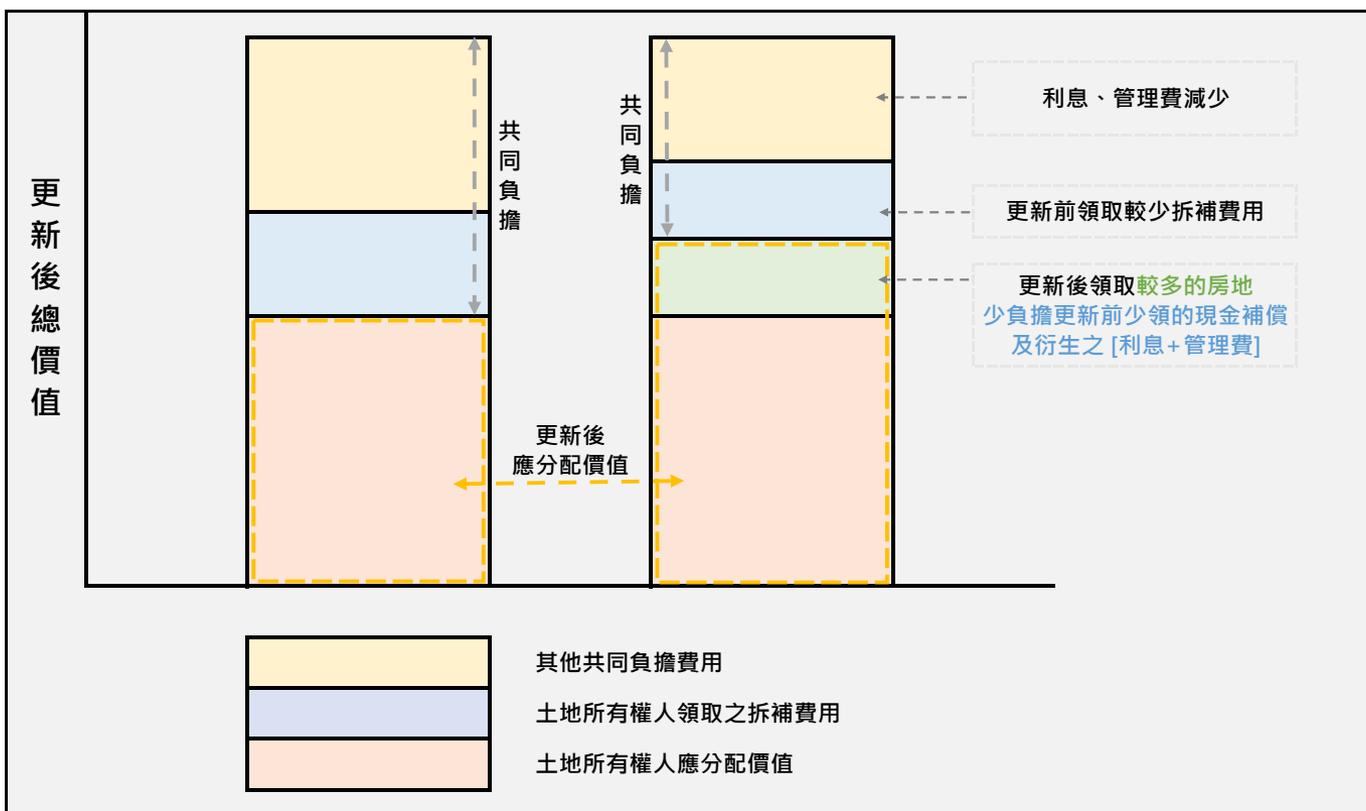
常見問題

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

常見問題

? 我可以要求多一點的拆遷補償費和租金補貼嗎？

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





常見問題

? 地主對估價結果不滿意

低估自己土地價值、低估售價

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



常見問題

？我怎麼知道我可以分多少？甚麼時候才能確定？

完成權利變換分配有三個步驟：

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

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

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



常見問題

? 我可以任選房屋車位嗎？

原則上，權利人是可以自由的選配單元或車位。

但基於實務上的需要，仍有以下優先順序必須禮讓：

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



常見問題

？我如果不同意，可以選屋嗎？

權利變換是多數決

即使有人不同意，案子仍能進行審議與核定

權利變換實施辦法第17條規定：...實施者應訂定期限辦理土地所有權人及權利變換關係人分配位置之申請；未於規定期限內提出申請者，以公開抽籤方式分配之。其期限不得少於三十日

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

建議

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



常見問題

？選配期間後，我可以改選嗎？

可以

但會增加一些作業，必須修訂計畫書
儘可能選好就不要更動

須在不影響其他已完成選配人的權益下進行

填寫新的選配志願，及填寫放棄原選志願的聲明書



常見問題

? 為什麼我和鄰居房屋大小一樣土地持分一樣，分配結果還是有差異？

更新前價值的估定，須考慮如下細節

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

更新後選的單元-單價高低

- 樓高
- 區位



常見問題

？為什麼別的更新案地主可以分得比我們這個案子多？

容積

都市計畫使用分區-法定容積
更新獎勵容積

共同負擔

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

總價值

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

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			
持分面積 (m ²)			

(二)建物

建號			
建物門牌號			
地 段			
小 段			
地 號			
建物層次/總樓層數			
主建物總面積 (A)			
附屬建物面積 (B)			
樓地板面積 (m ²)			
共有部分			
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：

簽名+蓋章

立同意書人(法定代理人)：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

**簽名
人印**

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。
- 公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出同意書時，所有權人得於公開展覽期滿前向實施者提出撤銷同意，並通知主管機關。
- 注意事項3、4尚需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：

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 _____％。

權利變換分配比率

全部地主 分配比率 = 1 - 共同負擔比率



實施者 共同負擔比率

地主更新後應分配總計

更新後房地總價值

資料來源：新北市都市更新處

撤銷事業計畫同意書時機及條件

- 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

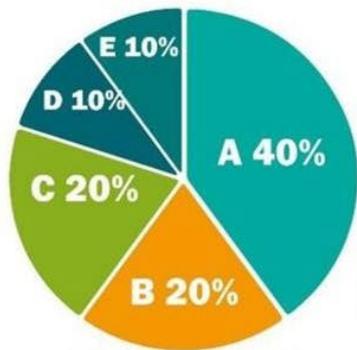


出具同意書時

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

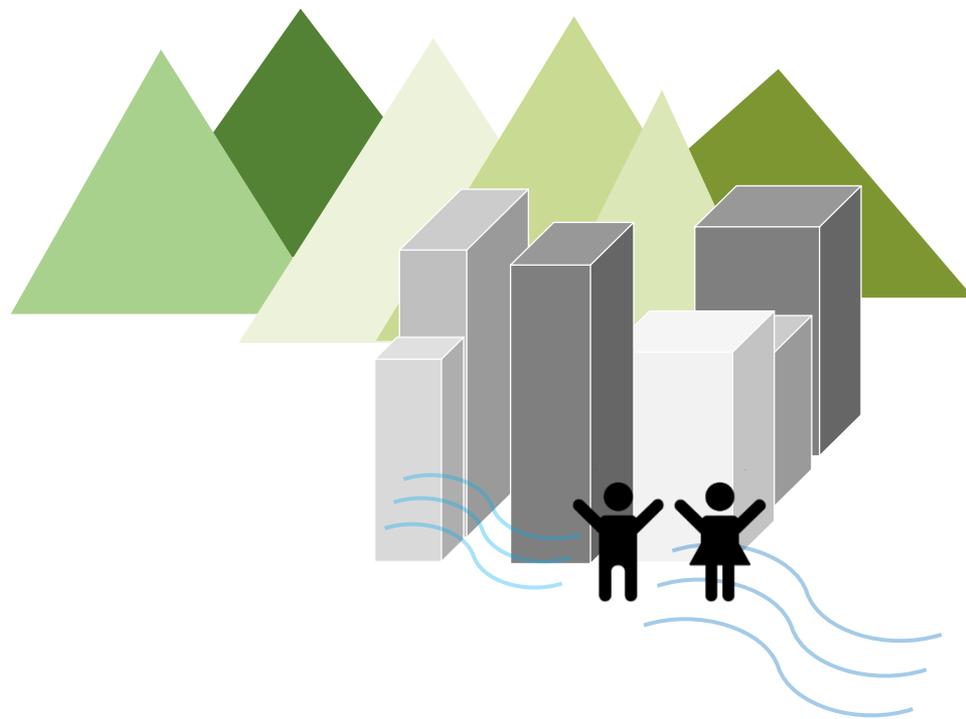


比起過去簽下同意書後發現權益減損在權利義務相同的情況下，不得任意撤銷同意書新的規定既有保障又明確！

資料來源：內政部營建署都市更新條例懶人包



~~簡報結束×敬請指教~~



~~簡報結束×敬請指教~~