

114年基隆市專業人才培訓班

# 權利變換計畫要點解析與案例

課程講師|劉玉霜

現 職|社團法人臺北市都市更新整合發展協會 理事

114.03.03



# 簡報大綱



權利變換機制

法定程序說明



重建成本

房屋選配



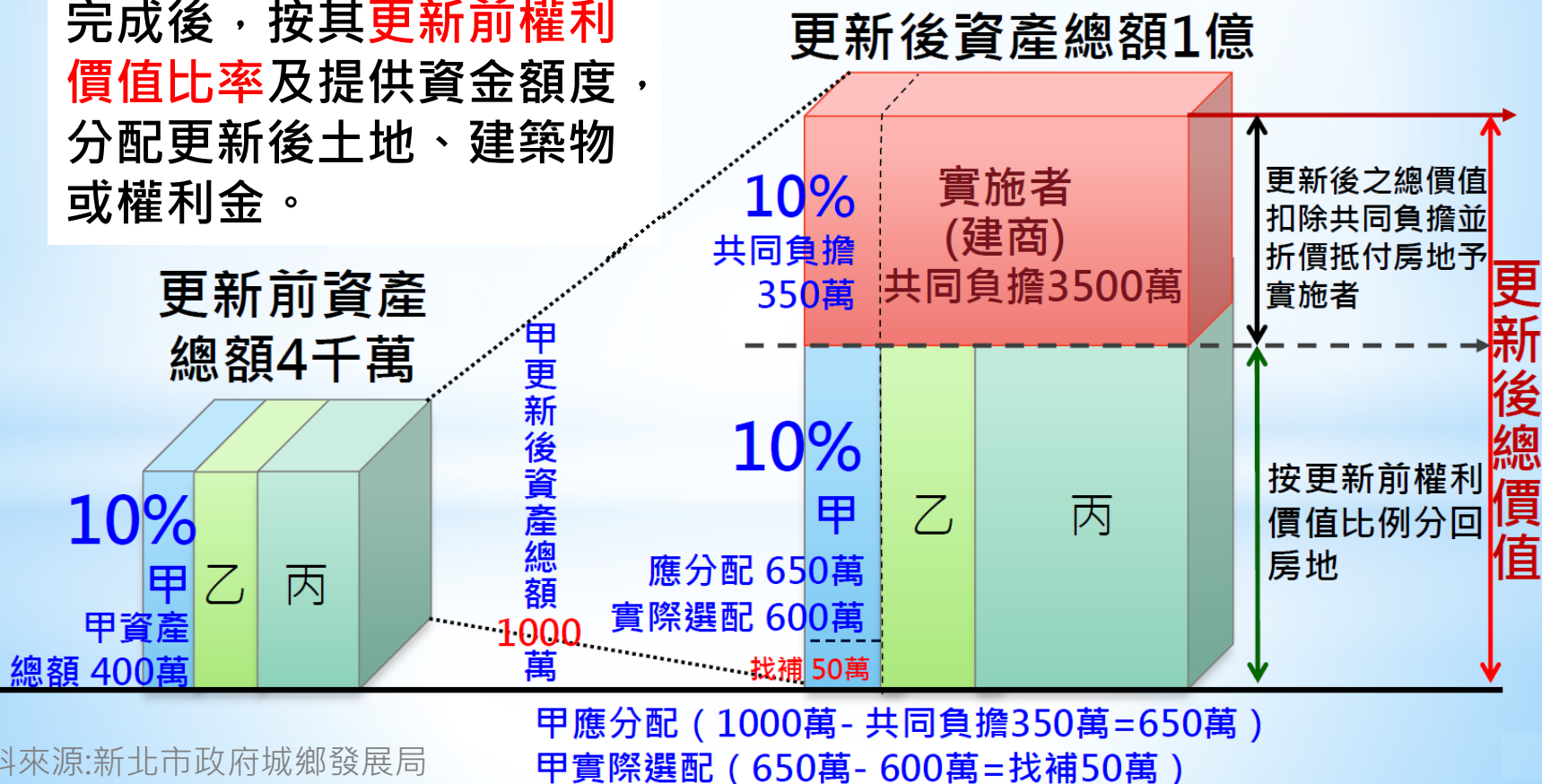


# 講師簡歷

現職	社團法人臺北市都市更新整合發展協會 理事 禾樂都市更新有限公司 顧問
私部門資歷	95~99年 鴻興開發顧問有限公司(市地重劃、區段徵收) 99~112年 翔宇國際開發顧問有限公司(都市更新)
公部門資歷	臺北市都市更新法令與業務輔導委辦案/駐點諮詢人員(100年~迄今) 臺北市都市更新法令與業務輔導委辦案/法令說明會講師(104年~迄今) 臺北市都市更新案委託專業審查專案/專業審查人員(105年~迄今) 臺北市都市更新法令與業務輔導委辦案/系列講座講師(106年) 臺北市都市更新重建教育訓練(民眾籌組更新會輔導專班)/講師(108~110年) 新北市都市更新推動師(103~106年) 臺北市危老重建推動師(107年~111年) 新北市都市更新推動人員暨推動師培訓課程/講師(109年~110年) 新北市政府都市更新實務工作坊(市民大眾專題班)/講師(112年) 新北市自主更新重建輔導員培訓專班輔導員(112-113年)
其他經歷	臺北市都市更新整合發展協會大學營實務研習營及工作坊總召(102~104年) 臺北市都市更新整合發展協會大學營實務研習營及工作坊業師(102~105年) 安信建經教育訓練(105年)、華南金控教育訓練(106年)、欣聯建設教育訓練(109年)

# 權利變換機制說明

- ◆ 指更新單元內重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人、實施者或與實施者協議出資之人，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業
- ◆ 於都市更新事業計畫實施完成後，按其**更新前權利價值比率**及提供資金額度，分配更新後土地、建築物或權利金。



# 更新前後權利價值評定及權利變換試算範例

資料來源:臺北市法說會簡報

## 更新前權利價值評定

更新前資產總額：8億元  
甲的資產總額：1200萬元

## 計算權利價值比率

甲的權利價值比率：1.5%

## 更新後 土地及建築 物價值評定

## 更新成本 共同負擔

共同負擔(更新成本)：10億元  
甲需負擔：10億元 × 1.5% = 1500萬元

更新後價值分配及選屋申請  
選屋期限不得少於30日  
重複或未申請者-公開抽籤選配

更新後資產總額：25億元  
甲的應分配價值：25億元 × 1.5% = 3750萬元  
分配3750 - 負擔成本1500 = 淨值2250  
甲實際選配之價值：2150萬元  
甲獲得之找補現金：2250 - 2150 = 100萬元

## 差額價金找補

# 權利變換分配範例

備註：以下數字純屬案例模擬，非屬真實情況。

資料來源:臺北市法說會簡報

假設更新單元內有土地四筆，更新前土地價值合計為 10,000萬元

更新前土地權利價值		
土地別	更新前土地權利價值	土地權利價值比率
甲	2,400萬	24%
乙	2,100萬	21%
丙	3,000萬	30%
丁	2,500萬	25%
合計	10,000萬	100%

更新後 不動產 價值合計 25,000萬
共同負擔 9,500萬

更新後土地權利人分配價值			
土地別	應分配價值	應負擔費用	可分配價值
甲	6,000萬	2,280萬	3,720萬
乙	5,250萬	1,995萬	3,255萬
丙	7,500萬	2,850萬	4,650萬
丁	6,250萬	2,375萬	3,875萬
合計	25,000萬	9,500萬	15,500萬

以不動產折價抵付實施者9,500萬

# 權利變換分配範例

備註：以下數字純屬案例模擬，非屬真實情況。

資料來源:臺北市法說會簡報

依據前例估算 丙之土地更新前土地權利價值比率30%

假設丙土地上已建有四層樓建物一棟，各樓層建物面積相同，土地持分各四分之一，房地總價合計為NT\$2,600萬元

樓層別	房地總價	房地價值比率	更新前土地權利價值比率	應分配價值	應負擔費用	可分配價值
4F	610萬	23.462%	7.038%	1,759.6萬	668.7萬	1,091.0萬
3F	600萬	23.077%	6.923%	1,730.8萬	657.7萬	1,073.1萬
2F	640萬	24.615%	7.385%	1,846.2萬	701.5萬	1,144.6萬
1F	750萬	28.846%	8.654%	2,163.5萬	822.1萬	1,341.3萬
小計	2,600萬	100%	30%	7,500.0萬	2,850.0萬	4,650.0萬

# 權利變換分配範例

備註：以下數字純屬案例模擬，非屬真實情況。

資料來源:臺北市法說會簡報

各土地權利人於實際選配房屋時，因所選配房屋之價值不同，於其可分配價值，就差額部分應找補差額價金，最後實際分配結果如下

土地別 (樓層別)	可分配價值	實際選配價值	應繳納 差額價金	應發給 差額價金
甲	3,720.0萬	3,570.0萬		150.0萬
乙	3,255.0萬	3,350.0萬	-95.0萬	
丙(4F)	1,091.0萬	1,050.3萬		40.7萬
丙(3F)	1,073.1萬	1,021.6萬		51.5萬
丙(2F)	1,144.6萬	1,065.4萬		79.2萬
丙(1F)	1,341.3萬	1,430.0萬	-88.7萬	
丁	3,875.0萬	3,945.0萬	-70.0萬	
實施者	9,500.0萬	9,567.7萬	-67.7萬	
小計	25,000.0萬	25,000.0萬	-321.4萬	321.4萬



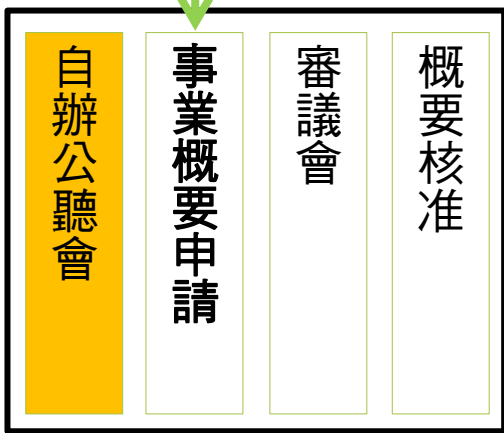
# 辦理都市更新法定程序流程示意圖

圖例

 法定會議

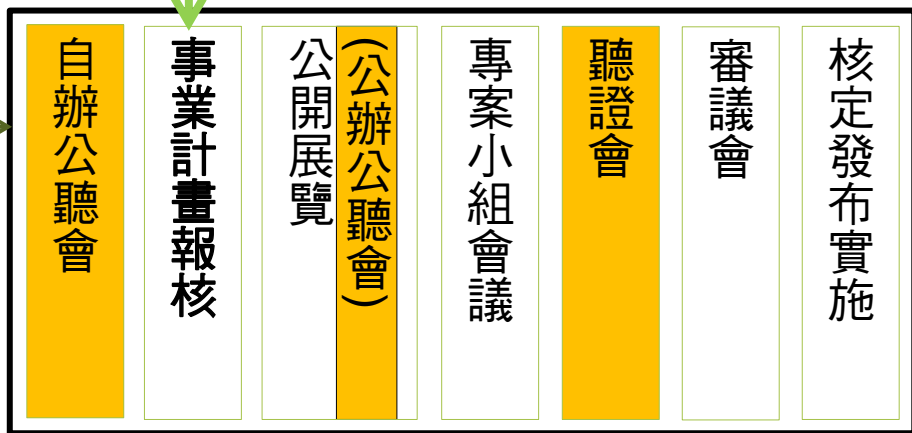
 法定文件

事業概要同意書



(逕送事計/事權者，無此階段)

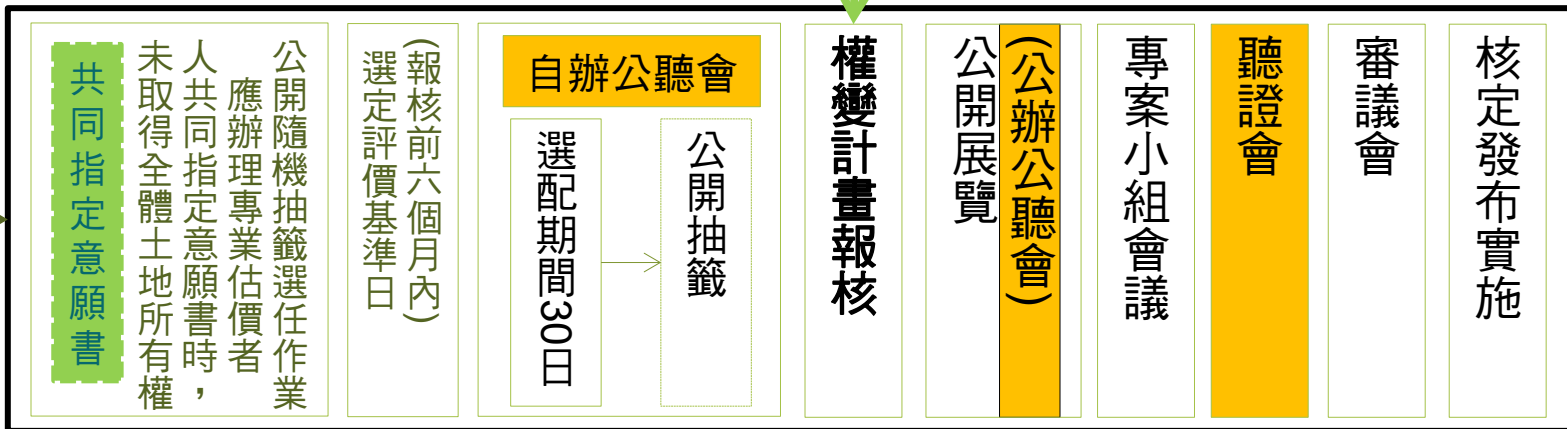
事業計畫同意書



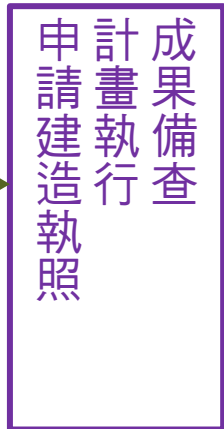
(事權併送者，無此階段)

可展延二次，每次六個月  
(依概要核准實施進度，)

意願調查表、分配位置申請書、  
(合併分配協議書)



(實施方式為協議合建者，無此階段)





# 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。



# 法令依據

## • 權利變換實施辦法第3條(摘錄)

權利變換計畫應表明之事項如下：

一、實施者姓名及住所或居所；其為法人或其他機關（構）者，其名稱及事務所或營業所所在地。

二、實施權利變換地區之範圍及其總面積。

三、權利變換範圍內原有公共設施用地、未登記地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地之面積。

四、更新前原土地所有權人及合法建築物所有權人、他項權利人、耕地三七五租約承租人、限制登記權利人、占有他人土地之舊違章建築戶名冊。

五、土地、建築物及權利金分配清冊。

**六、第十九條第一項第四款至第十款所定費用。**

**七、專業估價者之共同指定或選任作業方式及結果。**

**八、估價條件及權利價值之評定方式。**

九、依本條例第五十一條第一項規定各土地所有權人折價抵付共同負擔之土地及建築物或現金。

十、各項公共設施之設計施工基準及其權屬。

十一、工程施工進度與土地及建築物產權登記預定日期。

**十二、不願或不能參與權利變換分配之土地所有權人名冊。**

十三、依本條例第五十七條第四項規定土地改良物因拆除或遷移應補償之價值或建築物之殘餘價值。

**十四、申請分配及公開抽籤作業方式。**

十五、更新後更新範圍內土地分配圖及建築物配置圖。其比例尺不得小於五百分之一。

十六、更新後建築物平面圖、剖面圖、側視圖、透視圖。

**十七、更新後土地及建築物分配面積及位置對照表。**

**十八、地籍整理計畫。**

十九、依本條例第六十二條規定舊違章建築戶處理方案。

二十、其他經各級主管機關規定應表明之事項。



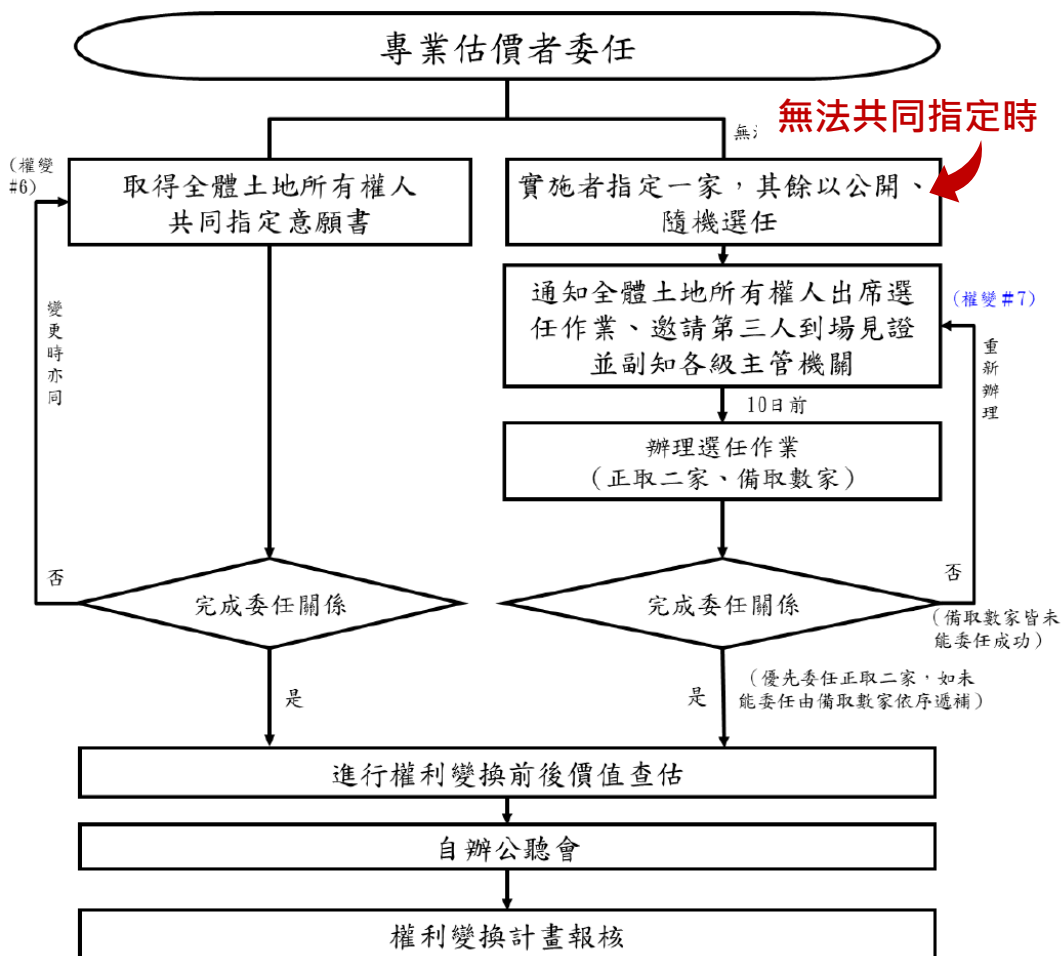
# 房屋選配



# 權利變換專業估價者選任流程

- 10日前通知全體土地所有權人
- 邀請公正第三人到場見證

- 依最新基隆市都市更新權利變換專業估價者建議名單進行隨機選任，建議正取二家、備取三家



○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○小段○○地號等○○筆土地  
權利變換計畫專業估價者共同指定意願書

本人\_\_\_\_\_同意與實施者\_\_\_\_\_共同指定下列專業估價者進行  
○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○小段○○地號等○○筆土地  
權利變換計畫案之權利價值查估：

專業估價者	事務所統一編號
一、	○○○○○○事務所 ○○○○○○○○
二、	○○○○○○事務所 ○○○○○○○○
三、	○○○○○○事務所 ○○○○○○○○
...	○○○○○○事務所 ○○○○○○○○
(自行增列)	○○○○○○事務所 ○○○○○○○○

以上雙框框內資訊由實施者填寫

立意願書人(土地所有權人)： (簽名並蓋章)

統一編號：  
聯絡地址：  
聯絡電話：

簽署  
人印

立意願書人(法定代理人)： (簽名並蓋章)

統一編號：  
聯絡地址：  
聯絡電話：

簽署  
人印

立意願書人(實施者)： (簽名並蓋章)

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. 本意願書僅限於「○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新權利變換計畫案」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。



# 申請分配程序及法令依據

## 📌 調查權利變換參與意願 (權利變換實施辦法第5條)

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

- 參與分配更新後土地及建築物之意願
- 更新後土地及建築物分配位置之意願

指合法建物所有權人、地上權人、永佃權人、農育權人及耕地三七五租約承租人

## 📌 選配原則 (權利變換實施辦法第17條)

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

## 📌 申請分配 (權利變換實施辦法第17條)

- 訂定期限辦理分配位置申請，**期限不得少於30日**

## 📌 公開抽籤 (權利變換實施辦法第17條)

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



## 選配原則提醒事項

- 📌 **考量更新前現況、更新後建築設計訂定適宜規範**
  - EX: 實際選配之房屋單元及停車位總價值，以更新後應分配價值 $\pm$ □%為原則
  - EX: 一戶一車為原則、□□坪以上得選□車為原則、不得單獨選配停車位
  - EX: 更新前一樓店面優先選配更新後商業單元
  - 依新北市都市更新審議原則，不得規定以下事項：
    1. 限制所有權人僅能選配特定樓層之房屋單元或停車位，但保障更新前持有店鋪之所有權人選配店鋪不在此限。
    2. 其他經審議會認為有限縮選配之事項。





## 選配原則提醒事項



### 內政部100年10月19日台內營字第1000809224號函

- 一、有關所有權人選配價值遠高於其應分配價值一節，屬實施者由土地所有權人折價抵付或現金補償後取得之房地，宜由實施者與所有權人合意為之，本部100年10月19日台內營字第1000809224號函已有明示。
- 二、至於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，由於事涉個案審議執行事項，請依權責核處。



### 應於事業計畫載明，並經審議會審議後核定為準



# 意願調查通知函



確認調查期間，務必於期限內  
繳回意願調查表

## 附件 8-5 權利變換意願調查通知函

實施者○○○○○○○函

受文者：○○○（土地所有權人及權利變換關係人）

發文日期：中華民國○○年○○月○○日  
發文字號：  
附件：權利變換意願調查表

主旨：為辦理「擬訂（或變更）○○（縣市）○○（鄉鎮市區）  
○○段○小段○○地號等○○筆土地權利變換計畫案」，  
務請臺端配合於期限內回覆相關文件，請查照。

說明：

一、依都市更新權利變換實施辦法第 5 條規定辦理。

二、請臺端於○○年○○月○○日○午○○時前，將「權利變換  
意願調查表」擲還。

正本：土地所有權人、權利變換關係人  
副本：

實施者○○○○○○○

實施者印

# 權利變換意願調查表



**勾選是否願意參與權利變換  
(未出具事業計畫同意書者，仍有參與選配之權利)**



**確認姓名及權屬資料是否正確**



**簽名及蓋章，並填具基本資料及日期**



**表格若有塗改，請於修改處蓋章**

擬訂 (或變更) ○○ (縣市) ○○ (鄉鎮市區) ○○ 段  
○小段 ○○ 地號等 ○○ 筆土地權利變換計畫案  
權利變換意願調查表

本人 \_\_\_\_\_ 對於 ○○ (縣市) ○○ (鄉鎮市區) ○○ 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，領取補償金。

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

一、土地：\_\_\_\_\_ 筆地號

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

二、建物：\_\_\_\_\_ 筆建號

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

所有權人：

簽署 (簽名並蓋章)  
人印

身分證字號 (統一編號)：

聯絡地址 (營業所在地)：

聯絡電話：

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

# 申請分配位置調查通知函



確認是否收到以下附件：

1. 選配原則
2. 分配位置申請書
3. 合併分配協議書
4. 建物及停車位面積價值資料
5. 權利價值說明表



確認選配期間，務必於期限內繳回相關文件(上述附件2.3及意願調查表)



選配期滿，務必確認是否涉及公開抽籤之情形，積極處理後續事宜，保障自身權益

實施者○○○○○○函

受文者：○○○(土地所有權人及權利變換關係人)

發文日期：中華民國○○年○○月○○日

發文字號：○○○○○○○○○○

附件：選配原則、更新後分配位置申請書、更新後合併分配協議書、建物及停車位位置編號面積及價值資料

主旨：為辦理「擬訂(或變更)○○(縣市)○○(鄉鎮市區)○○段○小段○○地號等○○筆土地權利變換計畫案」，務請臺端配合於期限內回覆相關文件，請查照。

說明：

- 一、依都市更新條例及都市更新權利變換實施辦法第 5 條、第 17 條等相關規定辦理。
- 二、本次都市更新權利變換申請分配期間自○○年○○月○○日起至○○年○○月○○日止。請臺端於○○年○○月○○日○○午○○時前，將「更新後分配位置申請書」擲還。
- 三、若臺端欲參與本案權利變換分配，請依更新後應分配權利價值，參酌本更新事業可供分配之建物及停車位(其位置編號、面積、價值以及本案選配原則詳參附件)，並請於第二項說明期限內填具下列文件擲還。
- 四、若臺端欲與本案其他權利人合併申請分配者，請另填具更新後合併分配協議書，並說明持分登記情況。
- 五、若臺端因折價抵付致更新後應分配價值未達最小分配面積單元，願意改以現金繳納共同負擔費用參與權利變換，請於第二項說明期限內與實施者協議繳納金額與期限，若協議不成則領取補償金。(實施者得依個案增列本項說明)。
- 六、若臺端未於第二項之期限前提出分配位置申請，或一位置有二人以上申請分配時，依據都市更新權利變換實施辦法第 17 條規定以公開抽籤方式辦理。預定公開抽籤日之時間訂為○○年○○月○○日○○午○○時，地點為○○○○○。

正本：土地所有權人、權利變換關係人  
副本：

實施者○○○○○○

實施者印

# 分配位置申請書



填寫欲分配之分配單元及車位(未出具事業計畫同意書者，仍有參與選配之權利)



確認選配期間，務必於期限內繳回申請書



簽名及蓋章，並填具基本資料及日期



表格若有塗改，請於修改處蓋章

擬訂(或變更)○○(縣市)○○(鄉鎮市區)○○段  
○○小段○○地號等○○筆土地權利變換計畫案

## 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：

本人共申請分配車位\_\_\_\_\_位，其「車位位置代碼」為\_\_\_\_\_。

說明：

1. 權利變換調查與申請分配

- (1) 若有區分所有權人同時申請同一分配單元，則以公開抽籤決定之。
- (2) 實際分配價值為分配單元與停車位加總，若較應分配價值為多時，需依實際分配價值核計，補繳差額價金；若較應分配價值為少時，則依實際分配價值核計，領取差額價金。實際選配後找補以不超過1個分配單元為原則。

2. 本表請於○○年○○月○○日○○午○○時前以雙掛號郵寄或親自送達○○○實施者，未於規定期限內表達意願者，基於保障原住戶重回更新地區居住之權益，並減少實施都市更新事業時之阻力，視同願意參與權利變換分配，實施者將依都市更新權利變換實施辦法第17條規定，以公開抽籤方式分配之。預定公開抽籤日之時間訂為○○年○○月○○日(上/下)午○時，地點為○○○○。

3. 以上分配單元及停車位之面積及位置以都市更新審議委員會通過版本為準

所有權人：

簽署 (簽名並蓋章)  
人印

身分證字號(統一編號)：

聯絡地址(營業所在地)：

聯絡電話：

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

# 合併分配協議書(無則免)



欲合併分配者，確實填寫姓名及人數



填寫欲合併之分配單元、車位及協議之權利範圍(持分比例)



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。



簽名及蓋章，並填具基本資料及日期



表格若有塗改，請於修改處蓋章

擬訂 (或變更) ○○ (縣市) ○○ (鄉鎮市區) ○○ 段  
○小段○○地號等○○筆土地權利變換計畫案

更新後合併分配協議書

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

一、合併申請分配位置：  
申請分配之「單元代碼」為\_\_\_\_\_；申請分配之車位共\_\_\_\_位，其「車位編號」為\_\_\_\_\_。

二、產權持分協議內容：

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

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

立協議書人

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

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日



# 應分配權利價值表(參考文件)

## 土地所有權人更新前後應分配權利價值表

3

土地所有權人：劉小雙

臺端為本案之土地所有權人，有關 臺端參與本案都市更新事業之相關權利價值數值如下表：(單位：元)

項次	更新前	
一	土地所有權人更新前總權利價值(A)	830,377,625元
二	臺端之更新前權利價值(B)	20,412,169元
三	臺端之更新前權利價值比例(C)=(B)/(A)	2.4582%
項次	更新後	
四	土地所有權人更新後應分配總權利價值(D)	1,262,380,386元
五	共同負擔總金額(E)	1,578,363,554元
六	臺端之更新後應分配權利價值(F)=(C)×(D)	31,031,835元

➡ 領取現金補償數額

➡ 參與分配之權利價值  
(已扣除共同負擔)

說明：1. 本表各項權利價值數值係依上表公式經電腦計算後四捨五入至整數位，權利價值比例係採四捨五入至小數點後6位方式呈現，如臺端應分配價值實依上表公式計算後有所出入者依表內實際列舉金額為準。

2. 附件之圖面及數值皆為提供參與分配調查與申請分配參考之概算值及參考圖面，實際圖面及數值將以「臺北市都市更新及爭議處理審議會」審議通過並經臺北市政府發布實施為準。

3. 本表所載金額遭擅自塗改者無效。



# 財務計畫





# 共同負擔是辦理都市更新的各項成本

- ↳ 有形(營建費用.建築設計費等)
- ↳ 無形(人事行政管理費等)

## 共同負擔提列方式及規範

- ↳ 都市更新條例等相關法規、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價要項
- ↳ 預算(營建費用等)
- ↳ 合約(規劃.估價費用等)
- ↳ 審議(特殊因素EX:制震等)





# 共同負擔提列項目

依據：都市更新條例第51條、權利變換實施辦法第19條



## 工程費用

(權利變換計畫所載數額為準)



## 管理費用

(計算基準應於**事業計畫**載明)



## 權利變換費用

(權利變換計畫所載數額為準)



## 都市計畫變更負擔

(核定之都市計畫書及協議書為準)



## 貸款利息

(權利變換計畫所載數額為準)



## 申請容積獎勵

(權利變換計畫所載數額為準)



## 稅捐



## 申請容積移轉

(計算基準應於**事業計畫**載明)



# 工程費用說明

依據:權利變換實施辦法第19條

包括權利變換地區內道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等公共設施與更新後土地及建築物之規劃設計費、**施工費、整地費及材料費**、工程管理費、空氣污染防制費及其他必要之工程費用。



# 工程費用內容

依據: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價要項

## 重建費用

- (一) 拆除費用
- (二) 營建費用
- (三) 建築設計費用
- (四) 其他必要費用
  - 1. 鑑界費
  - 2. 鑽探費用
  - 3. 建築相關規費
  - 4. 公寓大廈公共基金
  - 5. 外接水電瓦斯管線工程費用
  - 6. 鄰房鑑定費
  - 7. 其他

## 公共及公益設施

- (一) 公益設施費用
  - 1. 基本設施、設備及裝修費用
  - 2. 提供管理維護經費
- (二) 公共設施費用
  - 1. 單元外公共設施用地捐贈土地成本
  - 2. 拆遷補償費用
  - 3. 工程開關費用
  - 4. 提供管理維護費用
- (三) 捐贈都市更新基金



# 營建費用

**營建費用 = 總樓地板面積 × 營建單價**

- 總樓地板面積為建築物各層包括地下層、屋頂突出物及夾層等樓地板面積之總和，但不計入依法設置之遮陽板、陽臺、屋簷、雨遮或花臺等之面積
- 營建單價主要依構造別、樓層數、建材設備區別，再依高度加成、地下室加成、物價指數調整計算，並得視實際狀況調整。
- 特殊工程費用由專業技師簽證，需於財務計畫章節詳細載明總費用及平均單價，以利審查其合理性與必要性。**送請審議會審查通過**。

## 構造別、樓層數、建材設備等級

二、建築物工程造價標準單價表（單位：元/坪）

構造別	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	0	0
31~35 層	263,657	303,347	215,304	248,154	0	0

備註：

1. 本表之物價基準日為 113 年 3 月。

## 高度加成

建築物之地上層樓層高度以**標準高度4公尺**內為主，有下列情形者，得按標準單價依下列核計原則另計加價或加成：

- 1.樓層高度超過4公尺，每增加0.1公尺該層加計造價1%進行計算。
- 2.後續樓層高度以此類推方式進行加計造價。
- 3.其中**一樓**設計如供**住宅使用者**以**4.2公尺**為基準高度，如供**商業使用者**以**4.5公尺**為基準高度。

## 地下室加成

建築物地上地下層計算方式，有下列情形者，得按本表依下列核計原則另計加價或加成：

- 1.地上層**7~15層**建築物其**地下樓層超過2層**
- 2.地上**16層以上**建築物其**地下樓層數超過3層**
- 3.以上各超建樓層之實際面積按核列地面層

以上認列單價依下述算式加計造價：

超建第一層	加計造價 <b>30%</b>
超建第二層	加計造價 <b>40%</b>
超建第三層	加計造價 <b>50%</b>
超建第四層以上	加計造價 <b>60%</b>

## 物價指數調整

▪ 指數增減率 =  $((\text{當月指數}/113\text{年}3\text{月指數})-1) \times 100\%$

物價調整基準日應與權利變換估價基準日一致。

▪ 物價指數增減率正負2.5%以內不調整

▪ 指數增減率為正則營建單價增加，負則減少



舉例說明1：

113年3月指數110.5；113年12月當期指數111.4

指數增減率 =  $((111.4/110.5)-1) \times 100\% = 0.8\%$

物價調整率 = 2.5%內不調整

舉例說明2：

113年3月指數110.5；113年12月當期指數115

指數增減率 =  $((115/110.5)-1) \times 100\% = 4.07\%$

物價調整率 = 4.07% - 2.5%內不調整 = 1.57%

## 物價指數查詢

中華民國統計資訊網  
National Statistics, R.O.C. (Taiwan)

重要經社指標 統計發布訊息 統計調查專區 主計總處

首頁 > 主計總處統計專區 > 物價指數 > 統計表

### 統計表

※自112年1月(資料時間)起改以110年為基期

穩定物價小組關注之重要民生物資變動概況

[104年](#) [105年](#) [106年](#) [107年](#) [108年](#) [109年](#) [110年](#) [111年](#) [112年](#)

時間數列查詢

- 消費者物價指數及其年增率 (EXCEL)(ODF)
- 消費者物價指數(不含蔬果及能源)及其年增率 (EXCEL)(ODF)
- 經季節調整之消費者物價指數及其月增率 (EXCEL)(ODF)
- 各年月為基期之消費者物價總指數 - 稅務專用 (EXCEL)(ODF)
- 消費者物價房租類指數及其年增率 (EXCEL)(ODF)
- 消費者物價重要民生物資指數及其年增率 (EXCEL)(ODF)
- 生產者物價指數及其年增率 (EXCEL)(ODF)
- 國產內銷物價指數及其年增率 (EXCEL)(ODF)
- 服務業生產者物價指數 (EXCEL)(ODF)
- 進口物價指數及其年增率 (EXCEL)(ODF)
- 出口物價指數及其年增率 (EXCEL)(ODF)
- 內銷品物價指數及其年增率 (EXCEL)(ODF)
- 營造工程物價指數及其年增率 (EXCEL)(ODF)**
  - 常用之大大中類或個別項目指數及其年增率
  - 不含部分中類或個別項目之總指數
- 國產與進口品物價指數及其年增率 (EXCEL)(ODF)

如需各類別及查價項目物價時間數列資料，請點選物價統計資料庫即可檢索資料。

## 特殊因素

### 得專案研析說明另行設計及提出價格說明

- 1.特殊大地工程（含地質改良、不含一般基樁）。
- 2.山坡地開發工程。
- 3.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
4. 因申請綠建築、智慧建築、耐震設計所需加計之工程，設備費用，僅得予提列與工程造價差價的部分。
- 5.其他經審議會或相關會議認為有必要者。如大樹保護及遷移費用、特殊外牆工程、特殊屋頂形式或構造、環境監測費、古蹟保存及歷史建物之維護費等。



# 申請容積獎勵所支付之費用說明

依據:[權利變換實施辦法第19條](#)

為申請各項建築容積獎勵**所需費用及委辦費**，且未納入本條其餘各款之費用。





# 權利變換費用說明

依據:權利變換實施辦法第19條

包括實施權利變換所需之調查費、測量費、規劃費、估價費、依本條例第五十七條第四項規定應發給之補償金額、拆遷安置計畫內所定之拆遷安置費、地籍整理費及其他必要之業務費。



# 權利變換費用內容

依據: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價要項

## (一)都市更新規劃費用


## (二)不動產估價費用

## (三)更新前土地及建物量費用

## (四)土地改良物拆遷補償及安置費用

## (五)地籍整理費用

## (六)其他

- 
- 1.合法建築物拆遷補償費用
  - 2.合法建築物拆遷安置費用  
(租金補貼)
  - 3.占有他人土地舊違章  
處理方案費用
  - 4.其他土地改良物拆遷補償費用



# 都市更新規劃費用

依各階段概要、事業計畫、權利變換計畫分別計算，認列標準詳下表。

項目	更新規劃費提列標準 (萬元)	說明		
發起	更新可行性評估	P1=30	A：更新單元面積 (m <sup>2</sup> ) 含公共設施用地 N：權利人人數 (人) 為 土地、合法建物所有 權人及違章建築戶 權利人之聯集總計 X：萬元/m <sup>2</sup> (詳下表以累 計方式計算) Y：萬元/人 (詳下表以累 計方式計算)	
	都市更新計畫	P2=50		
擬定	都市更新事業概要	P3-1=100		
	都市更新事業計畫及 權利變換計畫	P3-2=300+(AX+NY)		
執行	計畫執行與成果報核	P4=150		
面積/人數單位費用提列標準				
項目	更新單元面積 (m <sup>2</sup> )	X (萬元/m <sup>2</sup> )	權利人人數 (人)	Y (萬元/人)
1	A≤3000	0.1	N≤20	6
2	3000<A≤6000	0.08	20<N≤100	4
3	6000<A≤10000	0.06	100<N≤200	2.5
4	10000<A	0.04	200<N	1.5

### 三、注意事項

- (一) 事業、權利變換計畫分送者，因較耗費時間、人力成本，可酌予提高。
- (二) 本費用以重建區段為主。
- (三) 規劃費用包含舉辦公聽會、說明會費用與營業稅。
- (四) 本費用不包含下列各項：
  1. 調查費：指違建、繼承情形、現住戶調查、參與意願等。
  2. 不動產估價師事務所估價費用 (專業估價者業務)。
  3. 建築設計簽證、都市設計審議程序及相關圖說 (建築師業務)。
  4. 權利關係人土地使用同意書取得。
  5. 土地及建物測量簽證 (測量技師業務)。
  6. 鑑界、建築線指定。
  7. 土地登記 (地政士業務)。
  8. 環境影響評估。
  9. 都市計畫變更與容積移轉相關作業費用。
  10. 其他更新作業所需之必要技師簽證費。
- (五) 變更規劃費另計。

**(六) 以實際合約金額提列，並應檢具合約影本佐證。**



舉例說明：

有一都市更新案，基地面積基地面積1900m<sup>2</sup>，權利人人數65，採事權併送(無概要)，其都市更新規劃費，依公式計算應為多少？

X基地面積計算：

$$1900 \times 1000 \text{元} = 1,900,000 \text{元}$$

Y權利人人數計算：

$$20 \text{人} \times 60000 + (65 - 20) \text{人} \times 40000 = 3,000,000 \text{元}$$

P3-2事權併送 (P2=300萬元+X+Y)：

$$3,000,000 + 1,900,000 + 3,000,000 = \underline{7,900,000 \text{元}}$$

P3成果備查1,500,000元

**合計費用為790萬+150萬=940萬元**



# 不動產估價費用

## 二、提列說明

(一) 實施者得委託三家以上鑑價機構，不動產估價費計算方式如下表。

不動產估價費計算方式 (萬元)	說明
$40 + A \times 0.25 + B \times 0.25$	以上包含簽證費用：評估每單位不動產價值應加計專業簽證費用 0.25 萬元/每單位。

備註：A 指更新前主建物筆數或土地筆數；B 指更新後主建物筆數

(二) 被選定之鑑價機構得加計選定費用，以服務費用之百分之三十計算，且不低於新台幣 25 萬元。

## 三、注意事項

- (一) 以實際合約金額認列，並應檢具合約影本佐證。
- (二) 實施者確有需求須委託超過三家鑑價機構時，得依實際委託家數及費用認列(須檢具合約影本)。
- (三) 前述公式計算估價費用係考量更新前土地使用分區僅為一種、更新前區分所有建物用途僅為一種且更新後建築物用途亦僅為一種情況下之收費基準。因此，建議有以下情形時，得依每種情況各加計收費 5 萬元。
  1. 更新前土地使用分區有兩(含)種以上。
  2. 更新前區分所有建物登記用途有兩(含)種以上。
  3. 更新後供分配之建築物及其土地應有部分面積登記用途有兩(含)種以上。
- (四) 更新前依法須評估都市更新條例第 60 條規定之權利變換關係人之價值時，得依不同之權利變換關係人型態，各加計收費 5 萬元。



## 舉例說明：

有一都市更新案，更新前主建物筆數31筆、更新前土地筆數10筆、更新後主建物筆數190筆，其估價費用，依公式計算應為多少？

項目	筆數	單價	小計
基本費			400,000
更新前主建物筆數	31	4,500	139,500
更新前土地筆數	10		
更新後建物筆數	190	4,500	855,000
一家估價費用小計			1,394,500
領銜費用 (估價費用30%)			418,350
三家估價費用 $1,394,500 \times 3 +$ 領銜費用 $418,350 = 4,597,350$ 元			



# 貸款利息說明

依據:權利變換實施辦法第19條

指為支付工程費用及權利變換費用之貸款利息。

# 貸款利息內容

依據: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價要項

◆拆遷補償費+容積移轉費用×貸款年利率×更新期間

◆(重建費用-公寓大廈管理基金+公共及公益設施費用+權利變換費用-拆遷補償費)×貸款年利率×更新期間×0.5

## 貸款年利率:

自有資金比例×郵政儲金一年期定存利率+融資比例×評價基準日當期五大銀行平均基準利率

存款期間	利率
一個月期	1.225
三個月期	1.286
六個月期	1.452
九個月期	1.565
一年期	1.700
二年期	1.711
三年期	1.718
五大銀行平均基準利率	3.264

113.10.15:平均3.264

## 更新期間:

指都市更新事業計畫發布實施後至產權登記，不得長於實際施工期間(申報開工至取得使照)加12個月

項目	時程
地下層	地下一層以4個月計算，每多一層加2個月
地上層	每層1個月計算

# 稅捐內容

依據: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價要項

## ◆印花稅：

依印花稅法第五條規定提列(需扣除營業稅計算)

## ◆營業稅：

函釋營業稅計算方式(109年9月14日台財稅字第10900611910號函)，擇一計算

$$1 \quad (\text{核定之更新後總權利價值}-\text{共同負擔}) \times \frac{\text{不含營業稅費及公共設施用地負擔之共同負擔}}{\text{核定之更新後總權利價值}} \times 5\%$$

$$2 \quad (\text{核定之更新後總權利價值}-\text{共同負擔}) \times \frac{\text{房屋評定標準價格}}{\text{土地公告現值}+\text{房屋評定標準價格}} \times 5\%$$

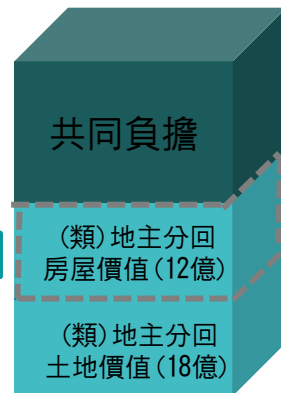
## 權利變換都更案依合建分屋課徵營業稅(106年6月7日台財稅字第10600558700號函)

舉例說明：假設更新後總值50億，共同負擔20億，地主分回30億。

20億：屬折價抵付共同負擔部分免營業稅。

30億：包含土地(假設18億)及建物(假設12億)，其中建物部分屬地主拿土地交換而來(視為互易)，需課徵營業稅6000萬(12億\*5%)。

營業稅6000萬由地主負擔(建商代收代付)，因此提列共同負擔6000萬元。





# 管理費用說明

依據:[權利變換實施辦法第19條](#)

指為實施權利變換必要之人事、行政、銷售、風險、信託及其他管理費用。



# 管理費用內容

依據: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價要項

## 行政作業費用

依都市更新條例第12條  
辦理之更新事業為限

## 信託費用

實施主體	自組更新會、非以更新後房地折價抵付之代執行機構者	一般建商
提列方式	信託費用之全額	信託費用之50%

## 人事行政管理費用

(重建費用+公共及公益設施費用+權利變換費用+貸款利息+容積移轉費用+都市計畫變更費用)×  
人事行政管理費率

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%

本項費用包含人事、行政管理、總務及整合費

## 營建工程管理費用

自組更新會或非以更新後房地折抵代執行機構者，始得提列。

# 管理費用內容

依據: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價要項

## 銷售管理費用

實施者(含出資人)實際獲配之單元及  
車位總價值×銷售費率

實際獲配之單元及車位總價值	費率
25億以下部分	6%
超過25億~50億部分	4.5%
超過50億部分	3%

1.實際獲配總價值不包含實施者繼受不願不能參與分配之價值；另所有權人以現金繳納共同負擔，亦需扣除。

2.分別計算各級別金額，累加後即為銷售管理費

## 風險管理費用

(重建費用+公共及公益設施費用+權利變換費用+貸款利息+人事行政管理費用+都市計畫變更費用+容積移轉費用)×風險管理費率

面積規模() 人數(人)	~5	6~35	36~75	76~125	126~
	500以上 未滿1000	10.00%	10.50%	10.75%	11.00%
1000以上 未滿2000	11.00%	11.25%	11.50%	11.75%	12.00%
2000以上 未滿3000	11.75%	12.00%	12.25%	12.50%	12.75%
3000以上 未滿4000	12.50%	12.75%	13.00%	13.25%	13.50%
4000以上 未滿5000	13.25%	13.50%	13.75%	14.00%	14.00%
5000以上	14.00%	14.00%	14.00%	14.00%	14.00%

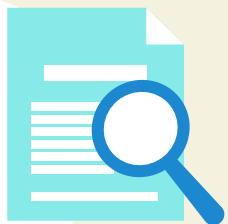
註:人數計算以事業計畫申請報核日之(門牌戶數+土地所有權人與合法建物所有權人數聯集)/2



# 都市計畫變更負擔費用說明

依據:[權利變換實施辦法第19條](#)

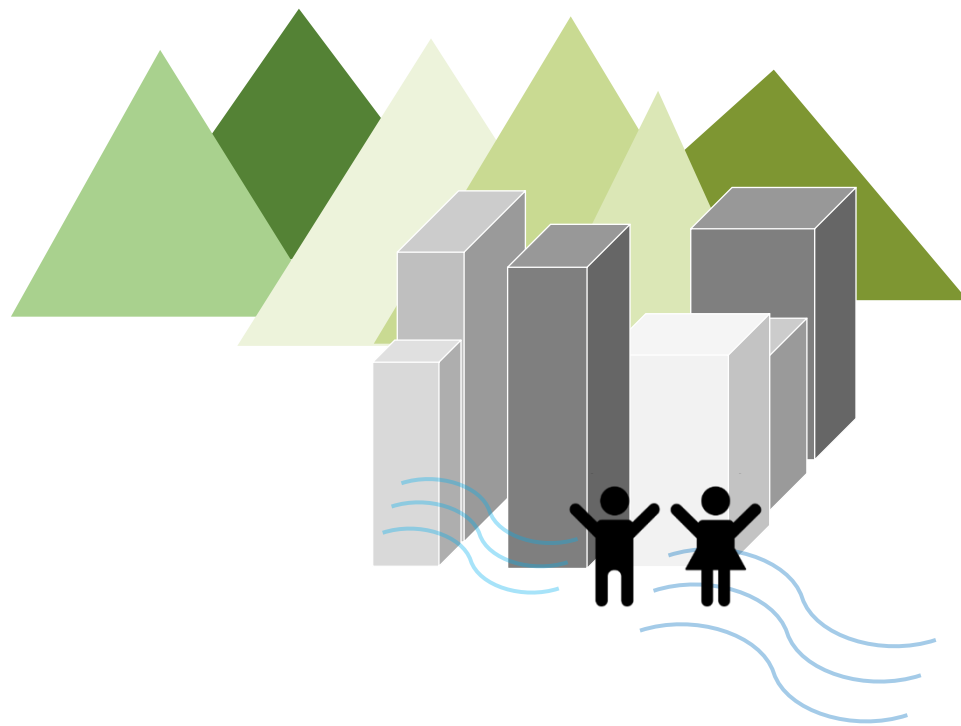
指依都市計畫相關法令變更都市計畫，應提供或捐贈之一定金額、可建築土地或樓地板面積，及辦理都市計畫變更所支付之委辦費。



# 申請容積移轉所支付之費用說明

依據:[權利變換實施辦法第19條](#)

指為申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費。



~~簡報結束×敬請指教~~