

# 114年臺北市都市再生教育訓練X都市更新跨域課程

## 何謂權利變換？

-- 你一定要瞭解的事

講 師|麥怡安

現 職|財團法人都市更新研究發展基金會 執行長

課程日期|114. 07. 12

# 簡報大綱

壹、基本概念

貳、權益分配

參、計畫內容與程序

肆、申請分配及常見議題

伍、公開抽籤

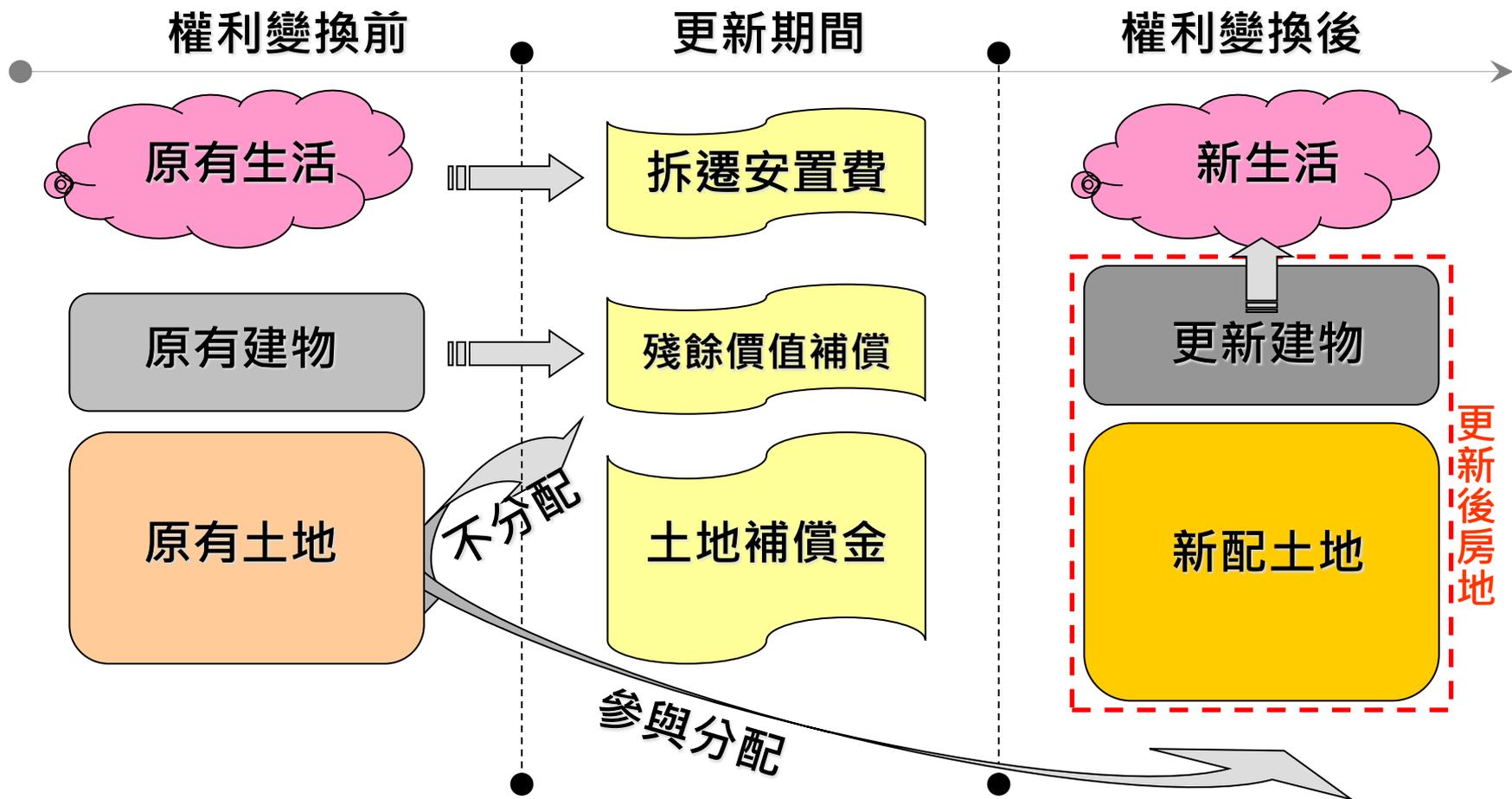
# 權利變換基本概念

# 基本概念

## 權利變換-公平且科學的重建負擔與分配制度

- 法制化的合建
  - 合建為私契，各戶條件可能不一；**權利變換條件公開計算**
- 免簽具任何私契約、**信任制度**，避免「拿俏」、無理杯葛
- 政府設計相關**費用提列標準**，合理計算重建所需費用
- 透過**不動產估價技術**，以公平且具學理的方式計算**負擔及分配價值**
- 領補償金、**選屋分配**依合理規則**自由申請**
- 藉由都市**更新審議**針對費用、負擔及分配權利**把關**

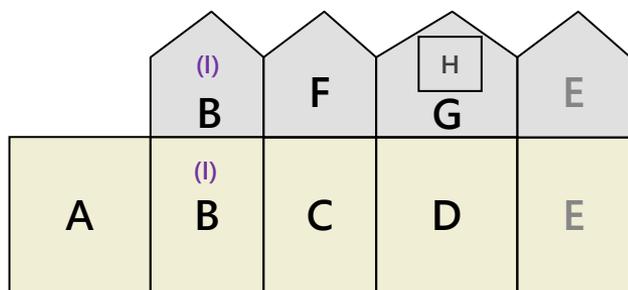
# 權利變換是溫和的開發制度



# 權利變換運作架構

- E：不參與分配，領取土地補償金
- H：依租約約定或2個月租金補償
- I：抵押權轉載至權利變換後房地
- S**：實施者，多數也是出資人
- X：出資人，可以是地主或第三方

更新前



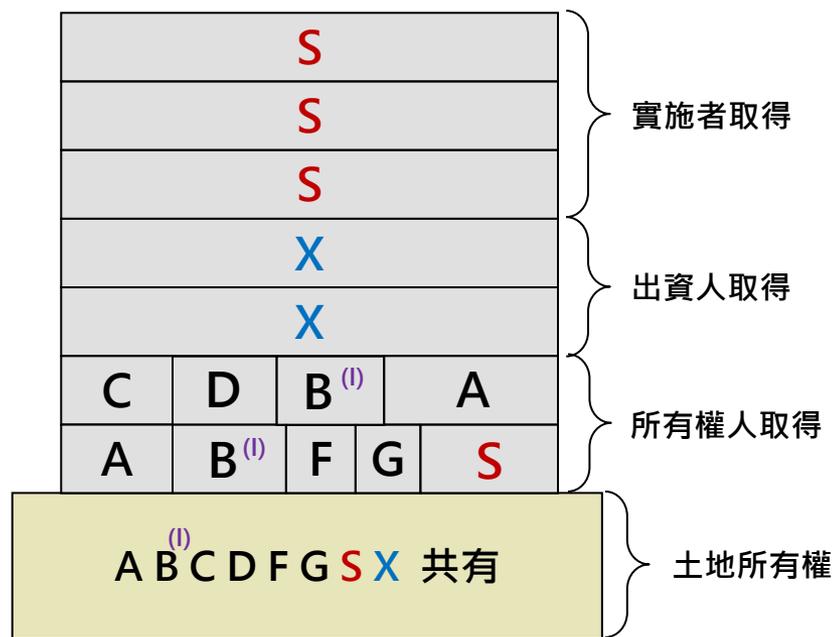
- A B C D E：土地所有權人
- B E F G：建物所有權人
- F G：有屋無地(權利變換關係人)
- H：房屋承租人
- I：抵押權人

權利價值估價



分配意願表答

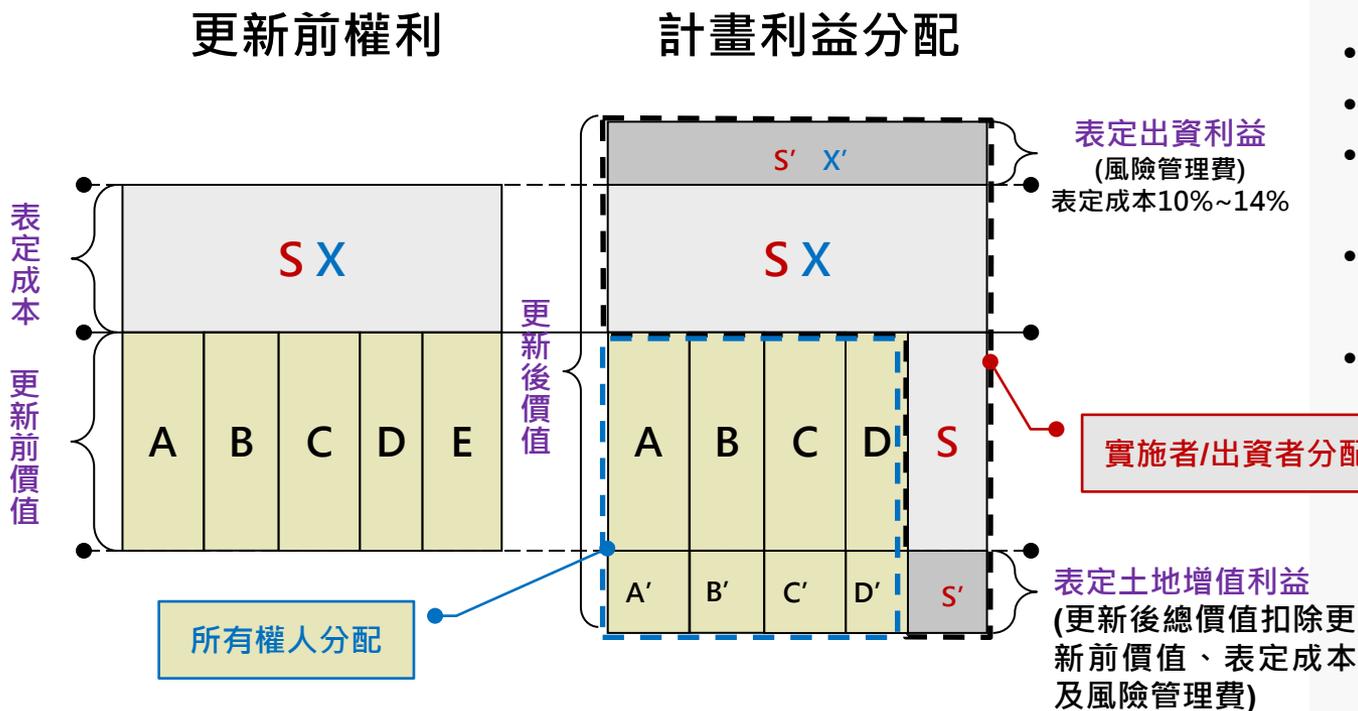
更新後



**S**：實施者      **X**：協議(共同)出資人

# 權利變換利益分配

- 折價抵付為核心，表定更新增值歸屬於土地所有權人



- 更新前後價值皆為市價

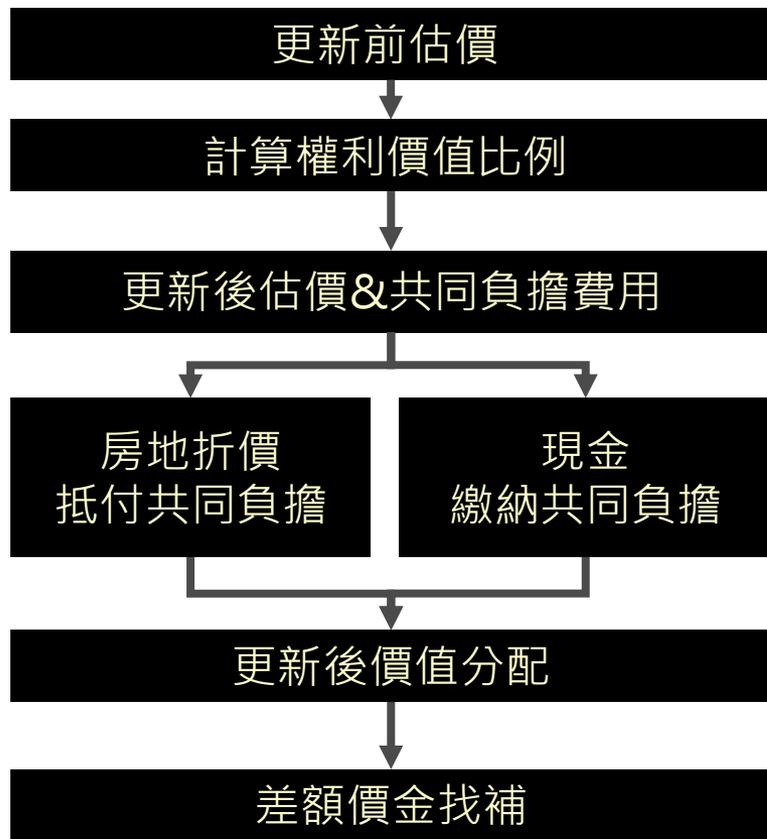
**實施者 S**  
**出資者 X**  
可能實際獲利方式

- 風險管理費
- 成本管理控制結餘
- 取得樓地板的銷售溢價
- 取代不參與者獲取的土地增值利益
- 取代不參與者應分配的銷售溢價

商業模式多半為  
短期銷售獲利  
而  
非長期經營收益

# 權利變換基本概念

## 流程



## 試算

更新前資產總額：5000萬

甲的資產總額：500萬

甲的權利價值比例： $500/5000=10\%$

共同負擔費用：3000萬

更新後資產總額：10,000萬

甲負擔費用：  
 $3000 \times 10\% = 300$ 萬  
(房地抵付)

甲負擔費用：  
 $3000 \times 10\% = 300$ 萬  
(現金繳納)

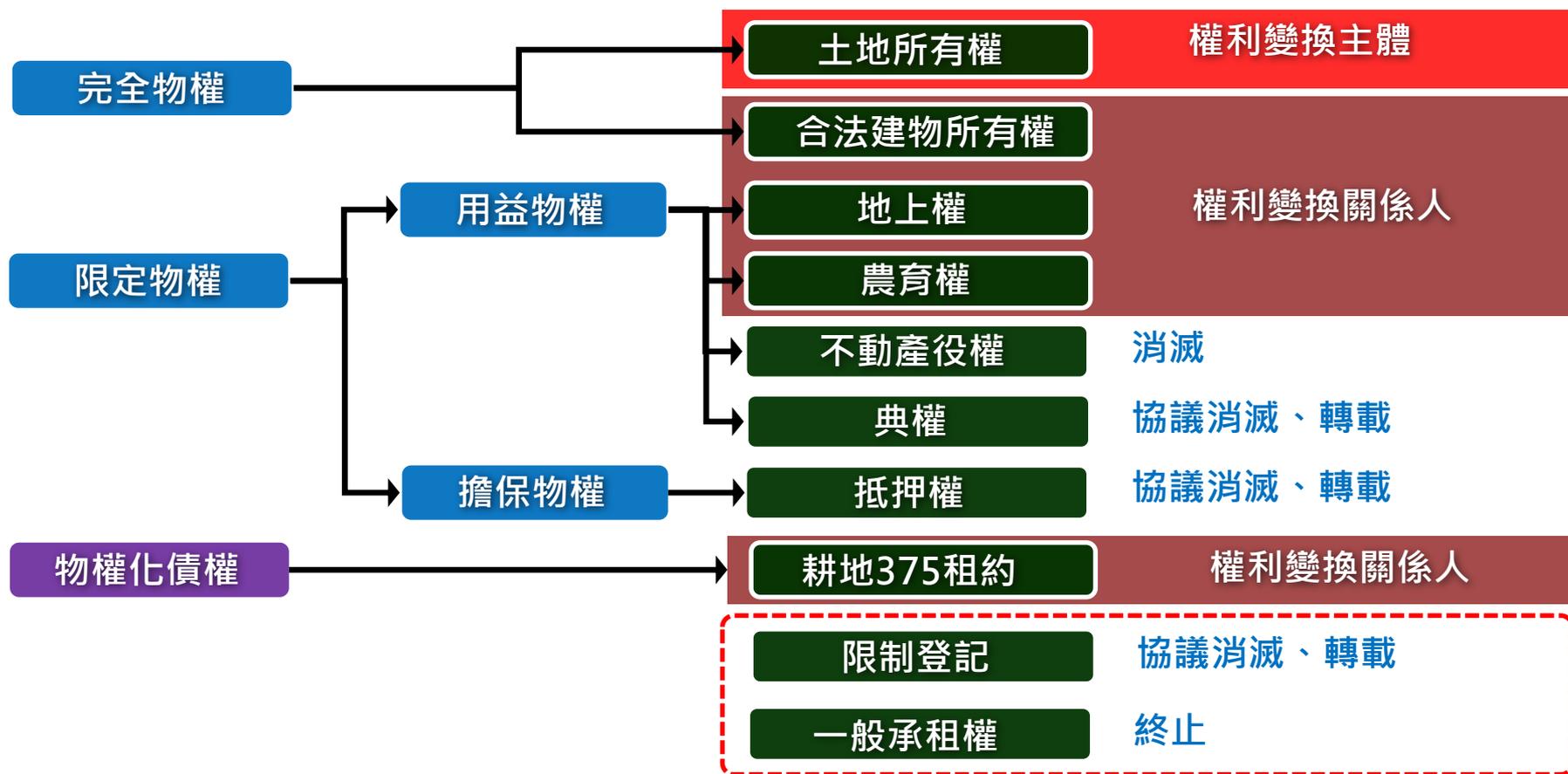
甲應分配價值：  
 $7000 \times 10\% = 700$ 萬

甲應分配價值：  
 $10,000 \times 10\% = 1000$ 萬

甲實分配價值800萬  
補付100萬

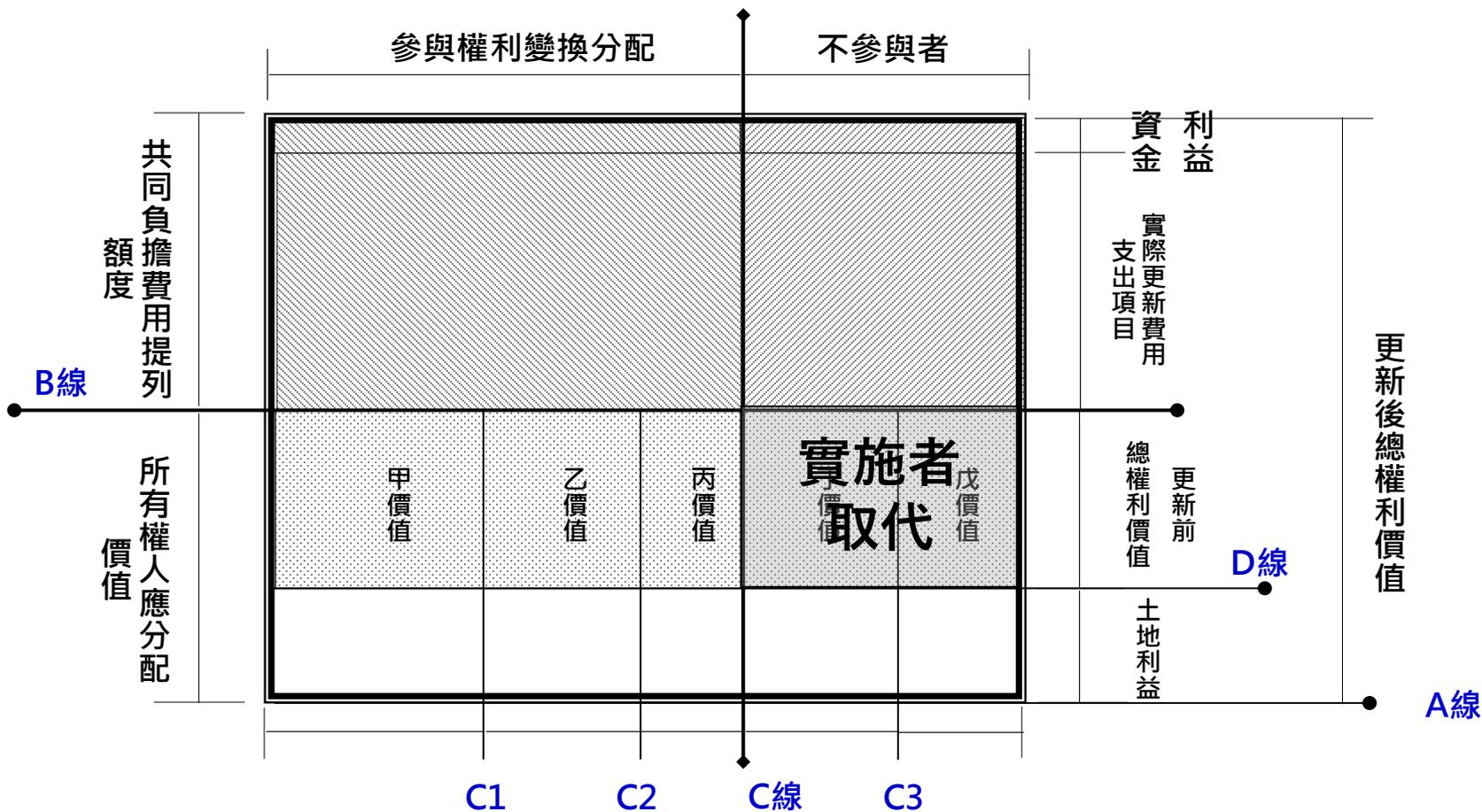
甲實分配價值800萬  
補領200萬

# 權利變換相關權利之處理



# 權利變換權益分配

# 權利變換權益分配概念



# 共同負擔分類

## • 負擔分類

- 用地負擔 ( 較少案例 )
  - 七項公共設施用地、**都計要求回饋之土地或樓地板**
- 費用負擔 ( 多數僅有此類 )
  - 權利變換更新事業成本

## • 負擔方式

- 用地負擔
  - **直接以土地抵付**，不列入地主與實施者分配
- 費用負擔
  - 以各所有權人權利變換比例負擔
  - 以應分配之土地及建築折價抵付
  - 若折價抵付後不足最小分配面積，可以現金支付共同負擔費用
  - 自力更新案件大都由原住戶以現金支付共同負擔費用

# 共同負擔比例

## • 意義

- **地主辦理權利變換所需成本，佔總價值的比例**
- 類似於合建比例、市地重劃的發還比例
- 如果用地負擔比例過高，可以由主管機關認定後，要求公共設施管理機關負擔部份費用
- 由主管機關得訂定其比例，一般由實施者於權利變換計畫中提出，主管機關再審定

## • 計算方式

- 用地負擔比例
  - $(\text{土地負擔項目總面積} - \text{可抵充土地總面積}) / (\text{權利變換範圍總面積} - \text{可抵充土地總面積})$
- 費用負擔比例 ( 為投資人、地主最關注之比例 )
  - $\text{共同負擔費用提列總額} / \text{更新後總權利價值} ( \text{可選配之房地及車位} )$

# 共同負擔費用 (費用負擔)

## • 費用負擔項目

- 工程費用
- 權利變換費用
- 貸款利息
- 稅捐
- 管理費用
- 容積移轉費用
- 都市計畫變更負擔費用
- 申請容積獎勵之費用

## • 費用負擔方式

- 土地所有權人及權利變換關係人按其**更新前權利價值比例**共同負擔

# 費用負擔細項內容

## • 工程費用

### ● 公共設施和更新後土地及建物之工程費用

規劃設計費、施工費、整地費及材料費、工程管理費、空氣污染防治費及其他必要之工程費用

### ● 重建工程費用

#### • 營建費用

- 營建費用 = 營建樓地板面積 ( 含公益設施 ) × 標準單價
- 依構造、建材等級以及樓層別規範單價
- 深開挖、物價調整以及特殊因素 ( 如地質改良等 ) 可加成費用

### ● 公共設施開闢費用

- 興闢費、拆遷費及更新單元**外之土地取得成本**

# 費用負擔細項內容

- 鑑界費、鑽探費
- 建築設計費
- 建築相關規費
- 其他必要費用
  - 公寓大廈管理基金
  - 開放空間基金
  - 外接水、電、瓦斯管線工程費
  - 鄰房鑑定費

# 費用負擔細項內容

## • 權利變換費用

- 都市更新規劃費
- 不動產估價費
- 更新前測量費
- 土地改良物拆遷補償及安置費
  - 合法建築物殘餘價值、占有他人土地舊違建戶拆遷補償費用、其他土地改良物拆遷補償費
  - 合法建築物拆遷安置費
- 地籍整理費
  - 地政士委辦費及行政規費
  - 土地登記及建物第一次登記
- 其他必要之費用

# 費用負擔細項內容

- 貸款利息

- 支付工程費用及權利變換之貸款利息

- 稅捐

- 印花稅

- 承攬契據 ( 工程、規劃設計、測量等發包金額千分之一 )

- 營業稅

- 非實施者銷售房地之營業稅

- 權利變換視為**合建分屋**，屬地主與實施者間之**物物交換**，**地主**自實施者**換得建築物部分應課營業稅**

# 費用負擔細項內容

## • 管理費用

### • 人事行政管理費

- 指都市更新案推動有關所需的所有人事費用，如整合、行政、法律、會計、監工、專案管理等

### • 銷售管理費

- 僅指實施者獲配之房地產的變現成本

### • 風險管理費

- 因共同負擔未估列實施者合理利潤，此項費用列為**實施者(出資者)**基本利潤，用以對應都市更新的種種風險，如物價、房價波動及系統風險等

### • 信託管理費

- 指金錢及資產信託之管理費用

# 費用負擔細項內容

- **容積移轉費用**

- 申請容積移轉之委辦費
- 容積取得成本（以合約或估價為準）

- **都市計畫變更之負擔費用**

- 指更新單元坐落之地區之都市計畫，更新事業內容涉及都市計畫書中現金回饋、負擔之要求

- **申請容積獎勵之費用**

- 如歷史建物維護費、捐贈都市更新基金、協助開闢公共設施、公益設施成本以及綠建築成本等

# 共同負擔費用 vs 實際更新成本支出

## • 費用負擔與實際財務支出關係

### • 共同負擔費用

- 預算制，**無結算程序**

- 內含風險與基本**利潤**的成本科目

### • 實際財務支出

- 實際支出

- 原始成本科目

- 共同負擔費用提列額度

= 成本科目 + 利潤科目(風險管理費)

# 共同負擔費用 vs 實際更新成本支出

## • 實際支出項目可能風險

### • 營建費用

- 標準單價可能受發包時之物價水準影響

- 九二一災後重建部份社區因建材上漲，導致停工，或追加營建費用

- 追加費用需辦理計畫變更，需徵得同意門檻比例之同意，方得為之

### • 貸款利息

- 利率受實施者取得資金管道、景氣波動等影響

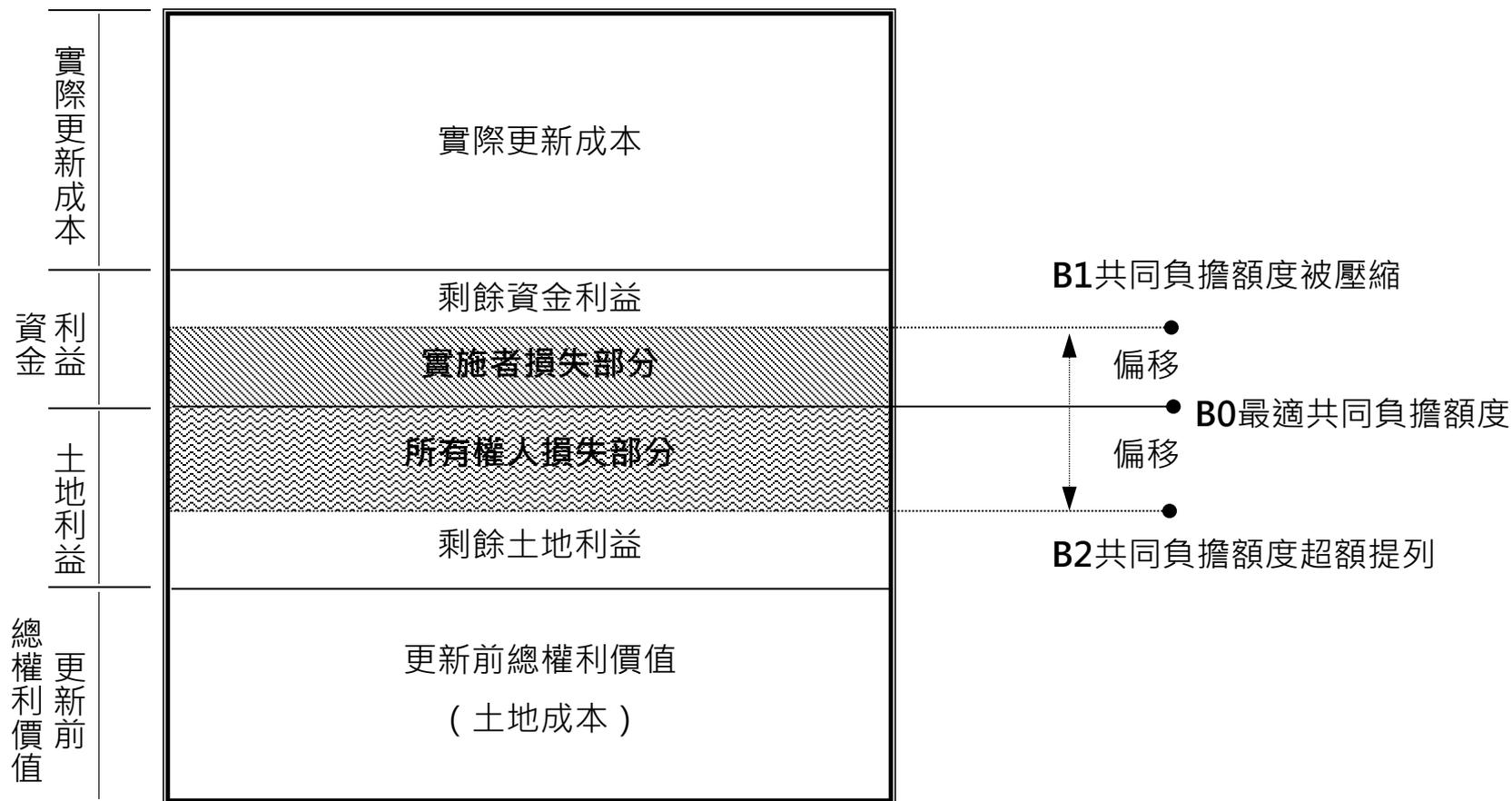
### • 廣告銷售費用

- 市場銷售狀況影響代銷費用

### • 拆遷補償費

- 部份地上物權利人之法定未明文的額外補償要求

# 共同負擔費用偏移影響 ( B線偏移 )



# 權利價值規範法源

- 透過估價得出權利價值

- 依權利變換實施辦法第6條

專業估價者應對更新案其更新前各宗土地及更新後建築物及土地應有部分（房地）於評價基準日之權利價值進行查估評定。

- 負擔與分配之計算基礎

- 更新條例51條、52條、第57條及60條

已明確說明權利變換機制中所有權人之分配與負擔，乃以更新前後之權利價值為計算基準。

# 更新前權利價值

## • 權利價值來源（估價標的）

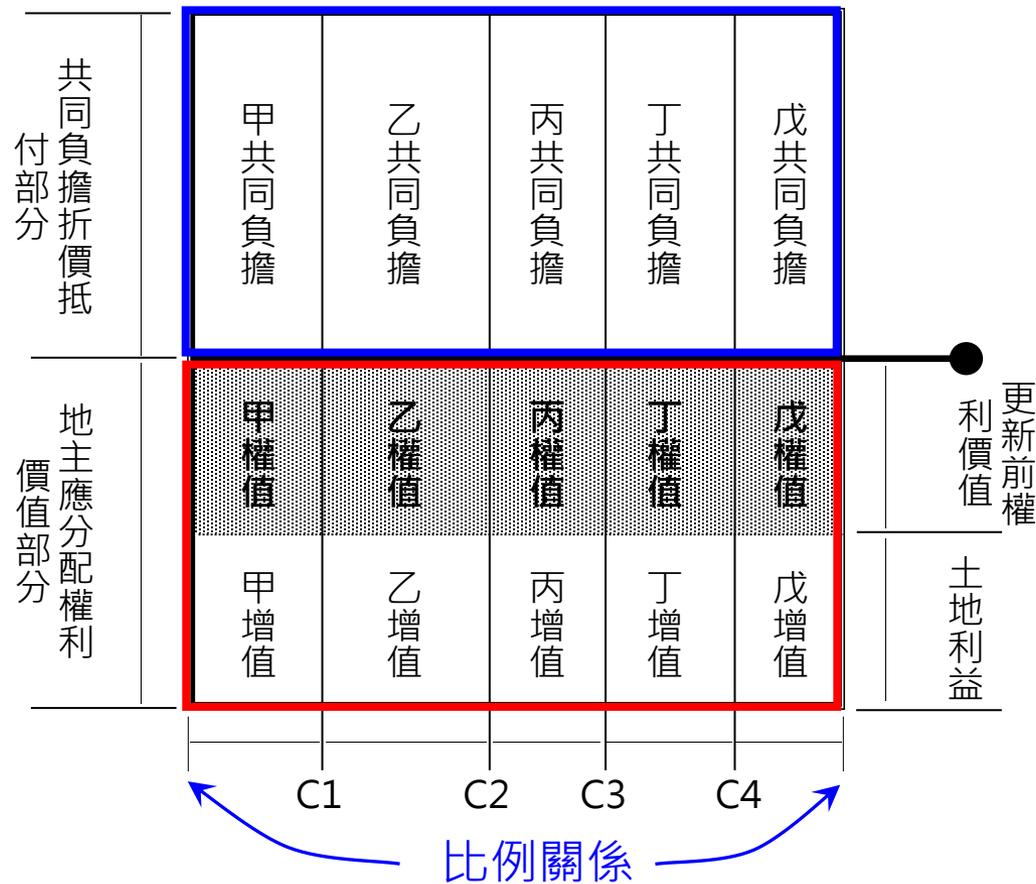
- 重建區段內之土地
- 不計入抵充公共設施之土地
- 不計入地上物之殘餘價值
- 權利變換關係人之權利價值應分算

## • 用途與影響

- 計算個別所有權人權利價值**比例**
- 計算不參與者補償金發放**額度**

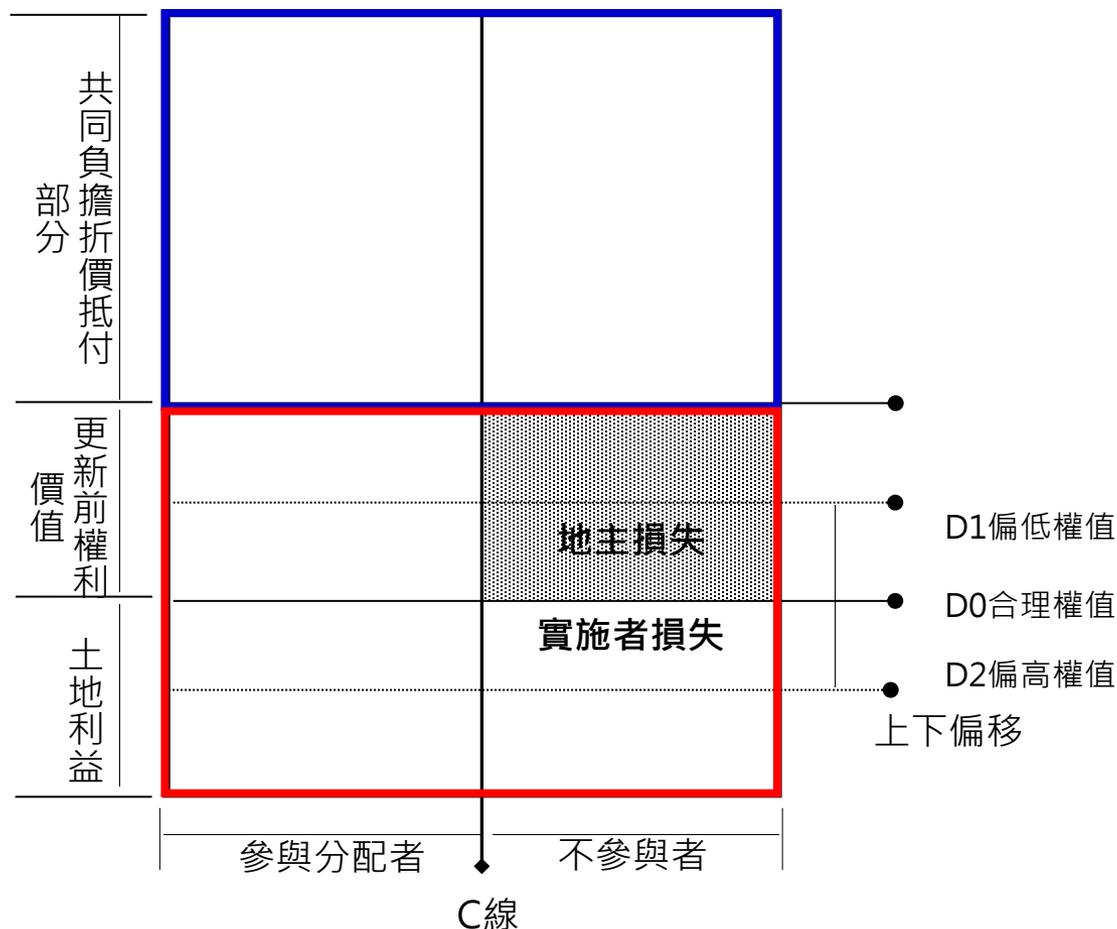


# 更新前權利價值偏移影響 (C線偏移)



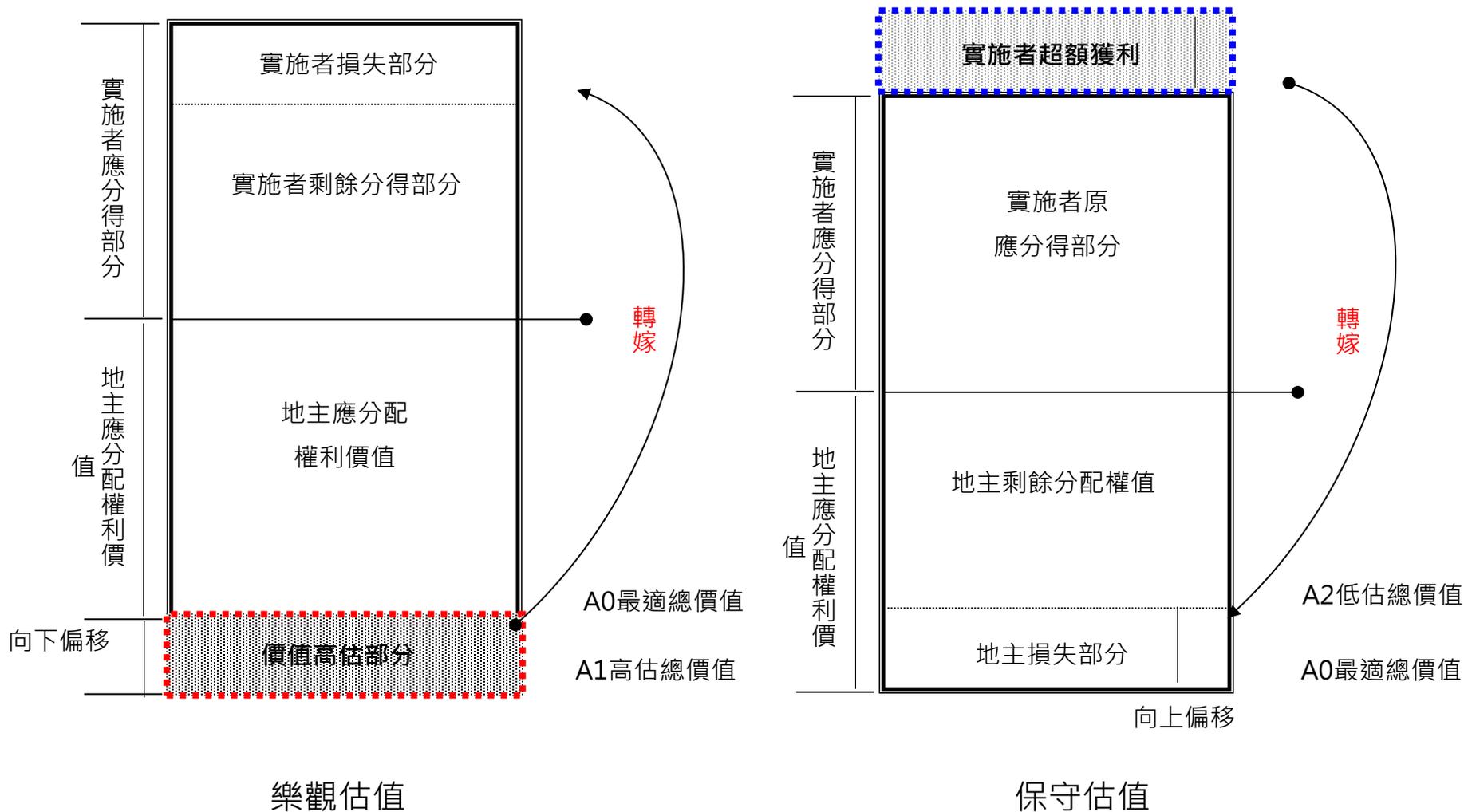
- 性質一  
更新前各宗土地**相對價值(比例關係)**
- 依**價值比例**負擔**共同負擔費用**
- 依**價值比例**分配**更新後價值**

# 更新前權利價值偏移影響 (C線偏移)

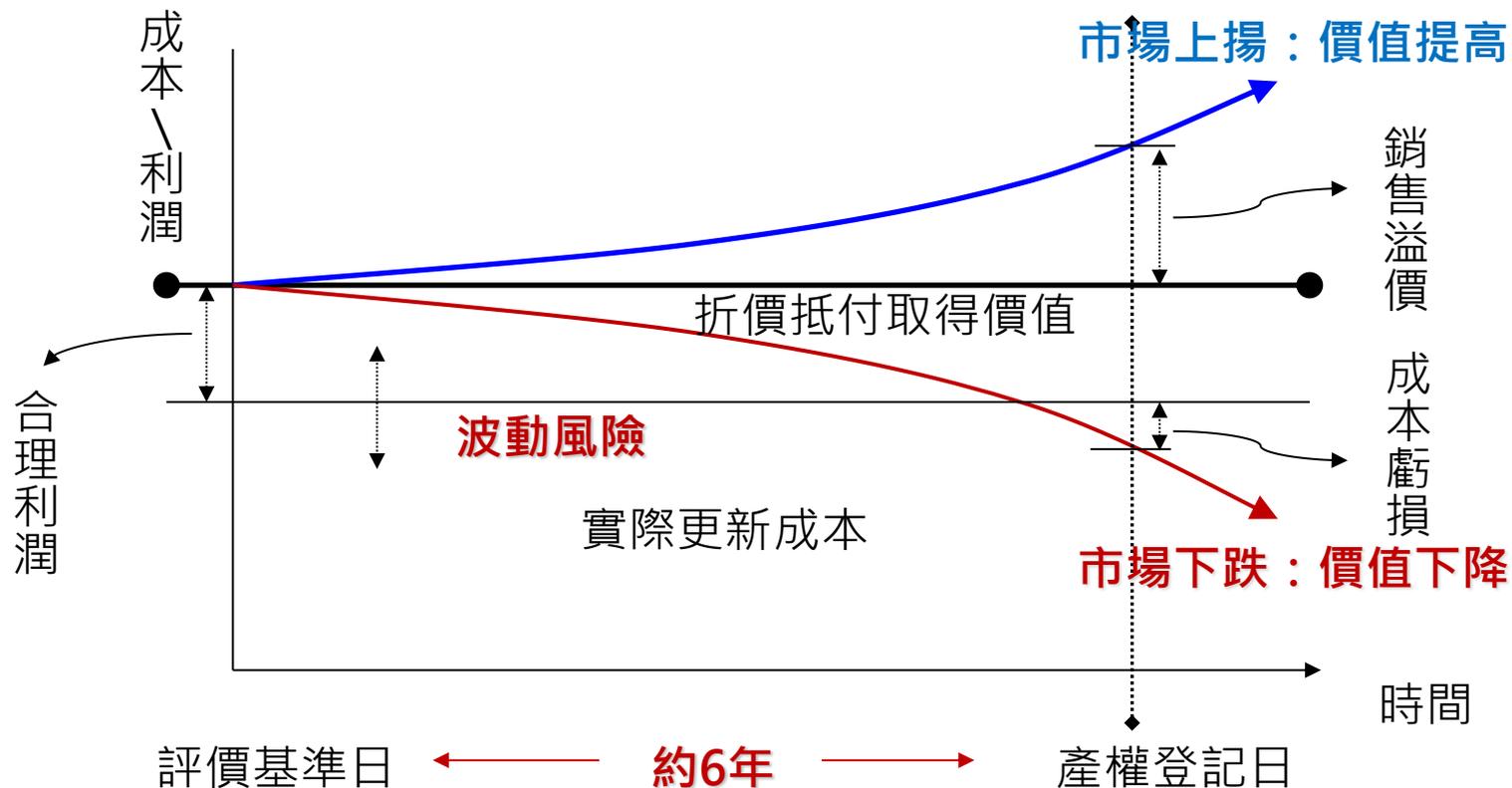


- 性質二  
更新前各宗土地絕對價值(額度)
- 依更新前權利價值發放不參與者補償金
- 對實施者而言：  
土地取得成本。

# 更新後權利價值偏移影響 (A線偏移)



# 評價基準日與市場走向關係



# 權利變換計畫內容與程序

# 更新條例及相關子法

一、都市更新條例

二、都市更新條例施行細則

三、都市更新權利變換實施辦法

四、都市更新事業接管辦法

五、都市更新建築容積獎勵辦法

六、各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法

七、都市更新會設立管理及解散辦法

八、中央都市更新基金收支保管及運用辦法

九、都市更新事業實施者公開評選辦法

十、公開評選都市更新事業實施者評選會組織辦法

十一、都市更新公開評選申請及審核程序異議申訴處理原則

十二、各級都市更新公開評選申訴審議會組織辦法

十三、都市更新公開評選申訴審議收費辦法

十四、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

十五、股份有限公司組織之都市更新事業機構及協助實施者投資於都市更新地區適用投資抵減辦法



內政部國土署  
都市更新法規網



都更基金會  
法規查詢

# 更新條例授權訂定之法規

更新條例章節	授權條文	中央子法:法規命令
第三章 政府主導都市更新	#13	都市更新事業實施者公開評選辦法
	#13	公開評選都市更新事業實施者評選會組織辦法
	#15	都市更新公開評選申請及審核程序異議申訴處理原則
	#15	各級都市更新公開評選申訴審議會組織辦法
	#18	都市更新公開評選申訴審議收費辦法
第四章 都市更新事業之實施	#27	都市更新會設立管理及解散辦法
	#29	各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法
	#46	內政部依都市更新條例第四十六條第四項規定訂定一定規模及特殊原因
<b>第五章 權利變換</b>	<b>#48</b>	<b>都市更新權利變換實施辦法</b>
第六章 獎助	#65	都市更新建築容積獎勵辦法
	#70	股份有限公司組織之都市更新事業機構投資於都市更新地區適用投資抵減辦法
第七章 監督及管理	#76	都市更新事業接管辦法
第九章 附則	#87	都市更新條例施行細則

# 都市更新條例 - 權利變換專章

- 條例43條揭示權利變換為都更最主要的實施方式
- 另設第五章權利變換專章共17條文

類別	重點內容	條別	條文重點
要件與程序	報核、變更程序	48	一般報核、變更程序
		49	簡易變更程序、要件
	救濟要件程序	53	救濟要件、程序
	禁止移轉程序	54	公告禁止事項
	請照要件程序	55	得以實施者名義請照
	接管要件程序	63	接管通知
	登記程序	64	實施者列冊登記
權利負擔分配	權利變換架構	51	負擔與分配
		52	差額價金找補
		60	權變關係人之處裡

# 都市更新條例 - 權利變換專章

類別	重點內容	條別	條文重點
權利處裡	土地所有權	56	視為原有
	<b>合法建物所有權</b>	<b>57</b>	<b>建物補償與拆除</b>
	租賃權賠償	58	租賃之處裡
	地役權消滅	59	地役權之處裡
	抵押權、典權或限制登記之權利處理	61	抵押權、典權或限制登記之處理與轉載
	占有他人土地舊違章戶	62	舊違章處方案

# 權利變換實施辦法

類別	重點內容	條別	條文重點
名詞、要件定義	條例授權依據	1	授權依據(更新條例#48.3)
	權變關係人種類	2	權變關係人
	權變計畫報核 內容文件	3	權變計畫內容
		4	計畫報核文件
	共同負擔項目 細節性規範	19	共同負擔細項
		26	得列工程費項目
權變關係人相關 規定	實施者估定價值	8	權變關係人之價值估定
	補償金發放與塗銷	11	權變關係人補償金發放
	分配或補償	14	權變關係人之分配或補償
	土增稅寄存	32	權變關係人土增稅寄存

# 權利變換實施辦法

類別	重點內容	條別	條文重點
補償金、權利金發放	土地補償金額度	9	補償金發放
	發放後移轉程序	10	補償金放後移轉
	權利金發放程序	12	權利金發放
權利價值估價計算	專業估價者定義	6	委託專業估價者
	專業估價者委任	7	專業估價者指定或選任
	評價基準日定義	13	評價基準日
	所有權應分配	15	應配價值計算
	分期分區	16	分期分區之權變計算
分配單元之分配與指配	調查項目	5	權變意願調查
	申請分配與公開抽籤	17	意願調查程序
	限制登記不能合併分配	18	限制登記不能合併分配
	優先指配細節	20	公有地優先指配順序
		21	公有地免優先指配情形

# 權利變換實施辦法

類別	重點內容	條別	條文重點
核定後程序	計畫公告與通知	22	權變計畫公告
		23	權變計畫通知
		24	拆遷補償通知
	土地改良物殘值補償	25	殘值補償發放
竣工後程序	接管與找補程序	27	接管通知
		30	差額價金找補時機
	權利變換登記相關	28	權利變換登記
		29	用地負擔登記公有
		31	差額價金找補註記

# 權利變換實施辦法 #計畫內容

## • 第三條第一項

款別	內容	章別	章名
無	-	壹	辦理緣起與法令依據
一	實施者名稱、事務所或營業所所在地	參	實施者
二	實施權利變換地區之範圍及其總面積	貳	權利變換範圍
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	肆	原有公共設施用地等土地面積
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	伍	更新前權利關係人名冊
五	土地、建築物及權利金分配清冊	拾陸	土地及建築物分配清冊
六	第十九條第一項第四款至第十款所定費用	拾	權利變換所需費用

# 權利變換實施辦法

#計畫內容

款別	內容	章別	章名
七	專業估價者之共同指定或選任作業方式及其結果	拾壹	更新前後權利價值查估
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	拾貳	共同負擔
十	各項公共設施之設計施工基準及其權屬	柒	各項公共設施之設計施工基準及權屬
十一	工程施工進度與土地及建築物產權登記預定日期	拾捌	實施進度
十二	不願或不能參與權利變換分配之土地所有權人名冊	拾伍	不參與分配清冊
十三	依本條例第五十七條第四項土地改良物因拆除或遷移應補償之價值或建築物之殘餘價值	捌	土地改良物拆遷補償費

# 權利變換實施辦法

#計畫內容

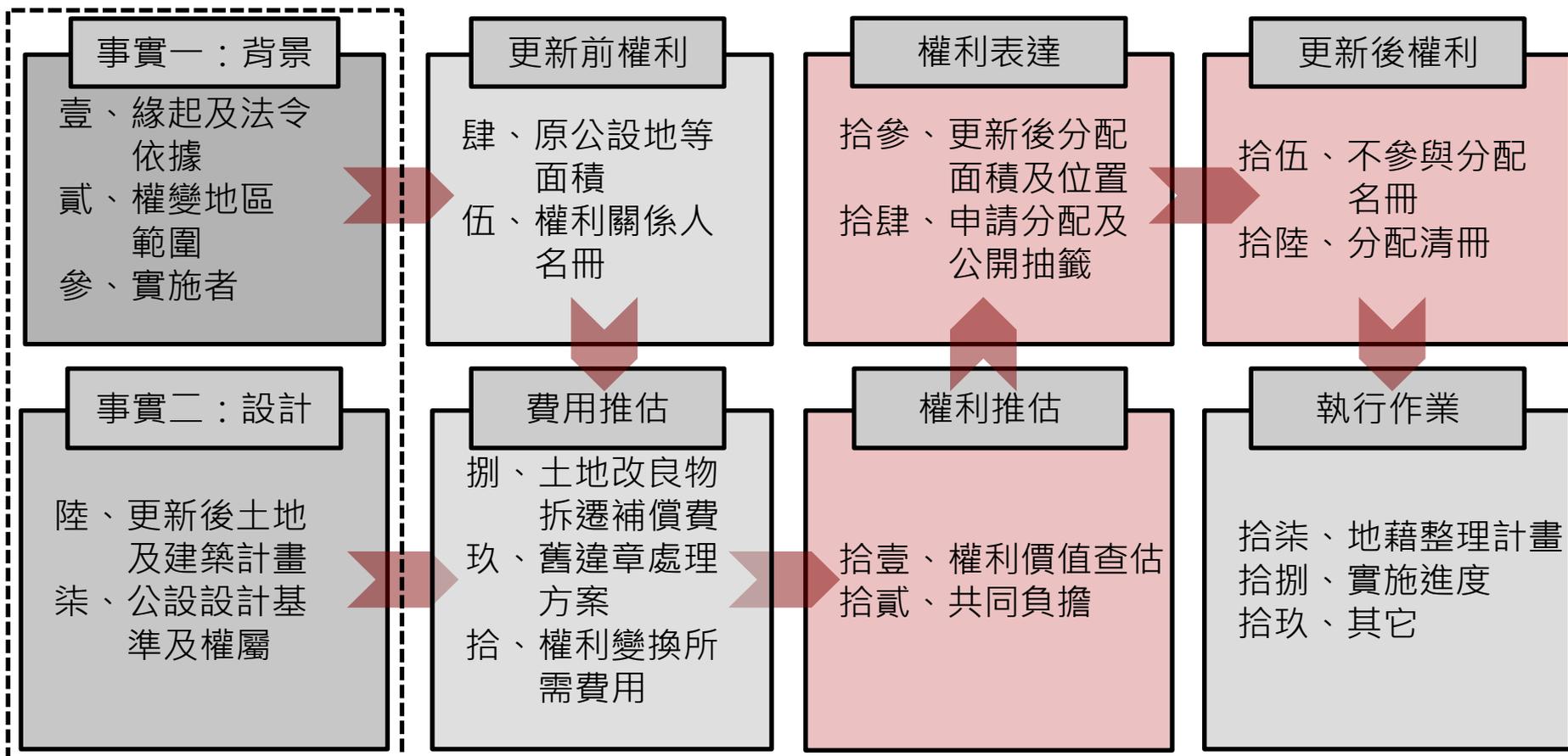
款別	內容	章別	章名
十四	公開抽籤作業方式	拾肆	申請分配及公開抽籤作業方式
十五	更新後更新範圍內土地分配圖及建築物配置圖（比例尺不得小於五百分之一）	陸	更新後土地使用及建築計畫
十六	更新後建築物平面圖、剖面圖、側視圖、透視圖		
十七	更新後土地及建築物分配面積及位置對照表	拾參	更新後分配面積及位置
十八	地籍整理計畫	拾柒	地籍整理計畫
十九	本條例第六十二條之舊違章建築戶處理方案	玖	舊違章建築戶處理方案
二十	其他經各級主管機關規定應表明之事項	拾玖	其它應表明事項

# 權利變換實施辦法 #計畫內容

## • 第三條第二項 ( 土地、建築物及權利金分配清冊 )

款別	內容	章別	章名
一	更新前各宗土地之標示	拾陸	土地及建築物分配清冊
二	依第六條及第七條估定之權利變換前各宗土地及合法建築物所有權之權利價值及地上權、永佃權及耕地三七五租約價值	拾壹	更新前後權利價值查估
三	依第六條估定之更新後建築物及其土地應有部分及權利變換範圍內其他土地之價值	拾陸	土地及建築物分配清冊
四	更新後得分配土地及建築物之土地所有權人及權利變換關係人名冊	拾陸	土地及建築物分配清冊
五	無法分配者應補償之金額	拾伍	不參與分配清冊
六	土地所有權人、權利變換關係人與實施者達成分配權利金之約定事項	拾陸	土地及建築物分配清冊

# 權利變換計畫內容架構



# 權利變換計畫擬定時機

- 都市更新事業計畫核定發布實施後

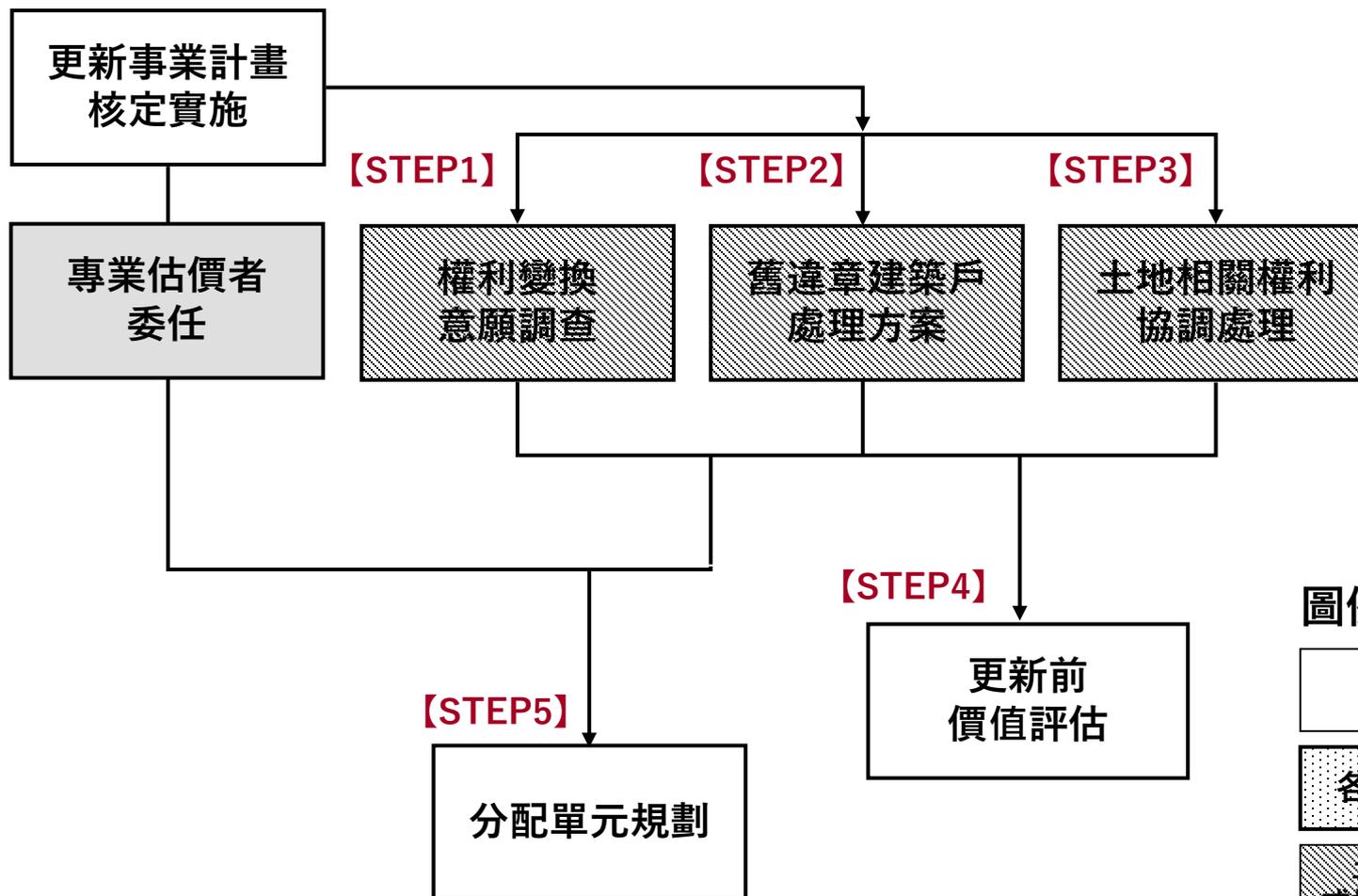
- 依據「都市更新條例」第48條規定，以權利變換方式實施都市更新時，都市更新實施者應於都市更新事業計畫核定**發布實施後**，擬具權利變換計畫

- 與都市更新事業計畫一併辦理

- 依據「都市更新條例」第48條規定，在必要時，權利變換計畫的擬定及報請核准，可以與都市更新事業計畫**一併辦理**

# 規劃及法定程序 (分送)

擬訂權利變換計畫階段



圖例

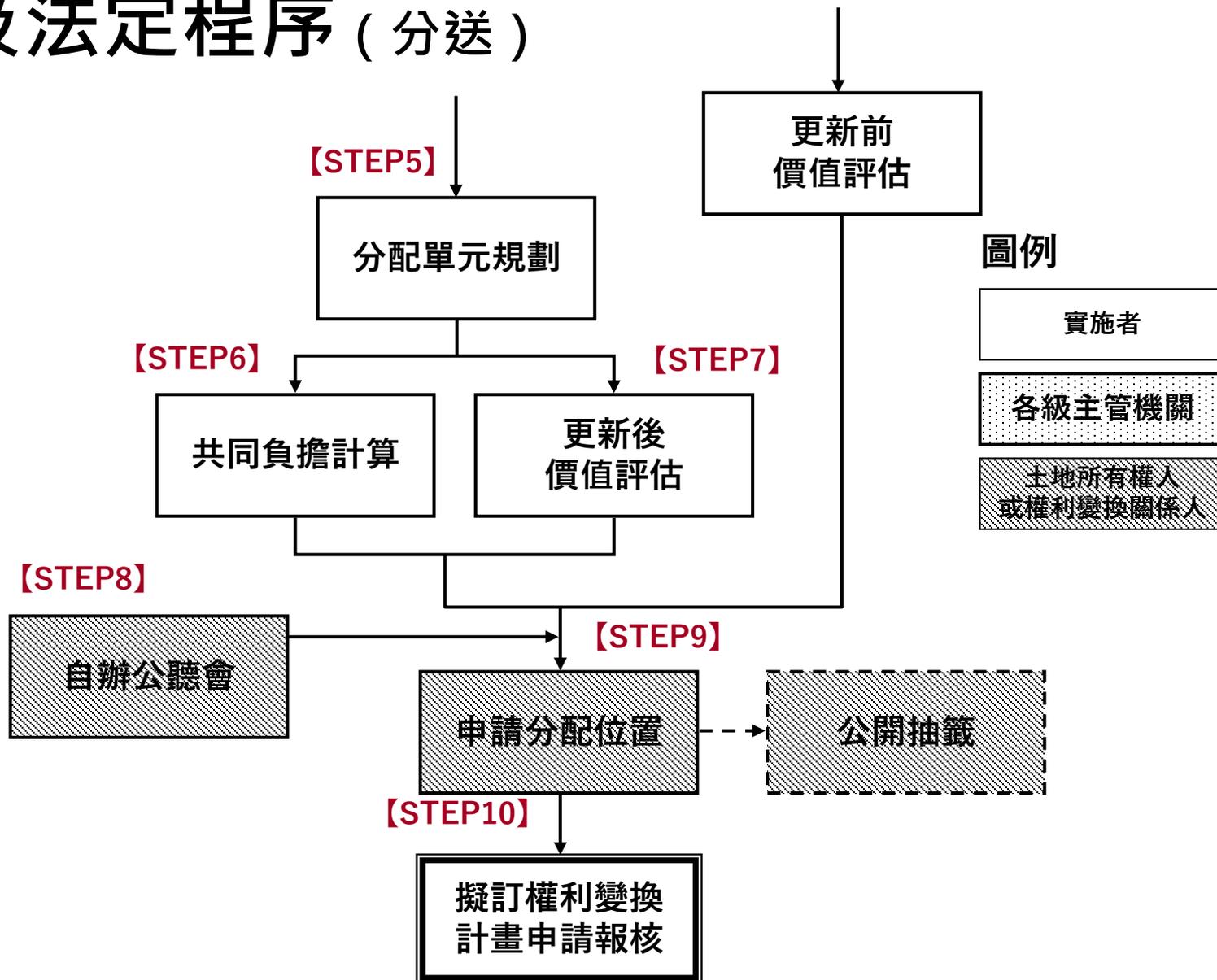
實施者

各級主管機關

土地所有權人  
或權利變換關係人

# 規劃及法定程序 (分送)

擬訂權利變換計畫階段



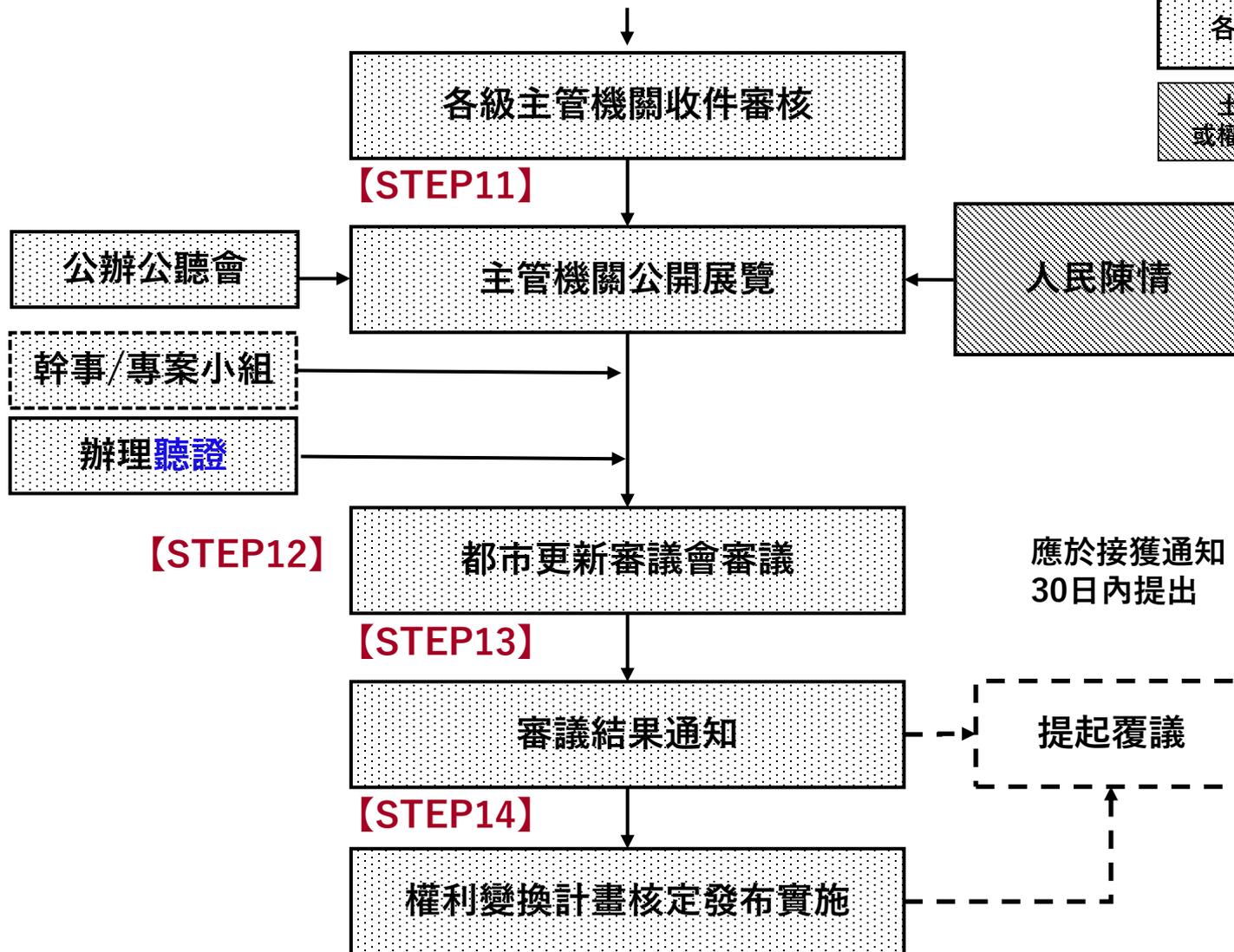
實施者

各級主管機關

土地所有權人  
或權利變換關係人

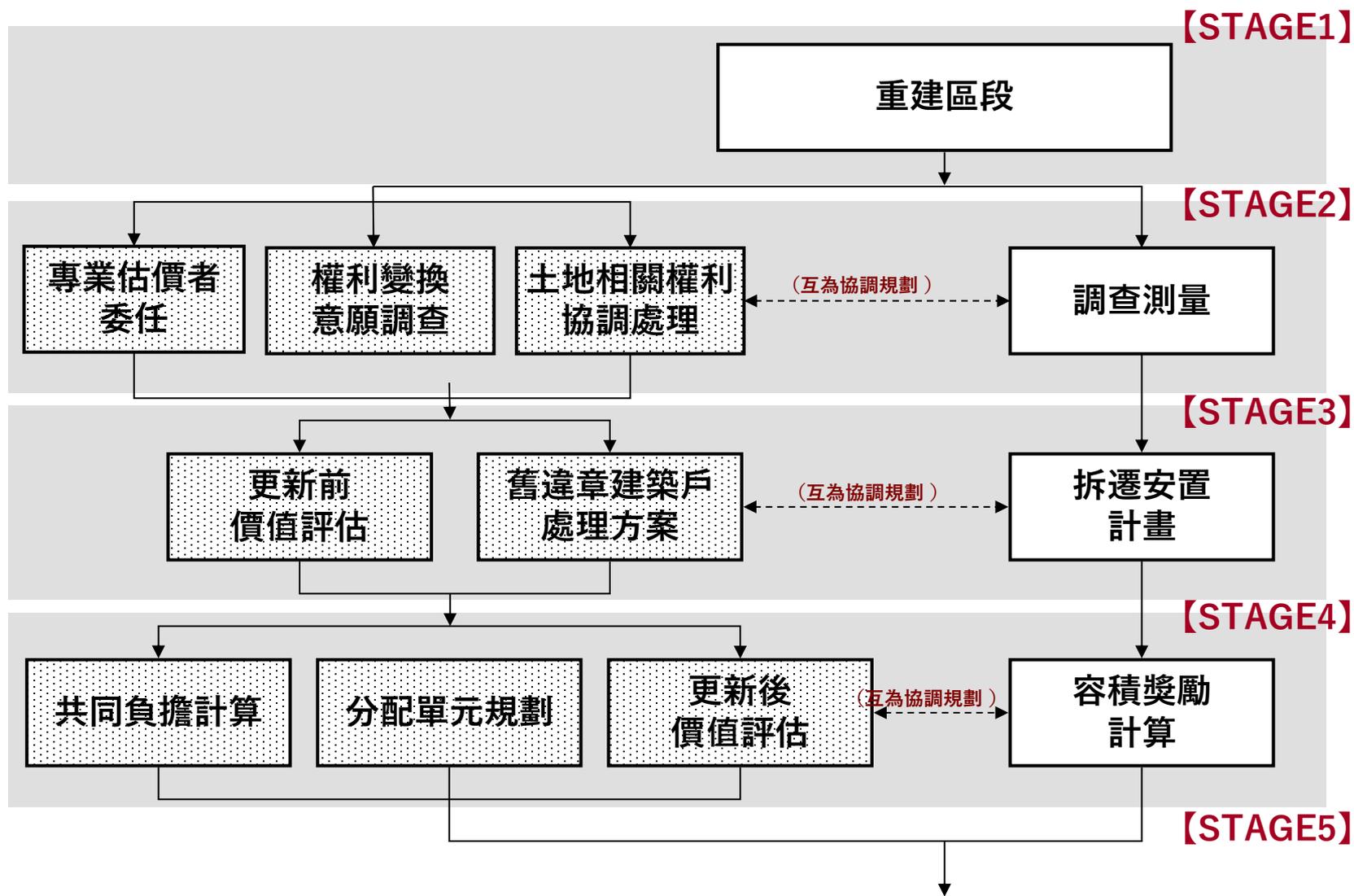
# 規劃及法定程序 (分送)

審核權利變換計畫階段



# 規劃及法定程序 (併送)

擬訂事業權變計畫階段

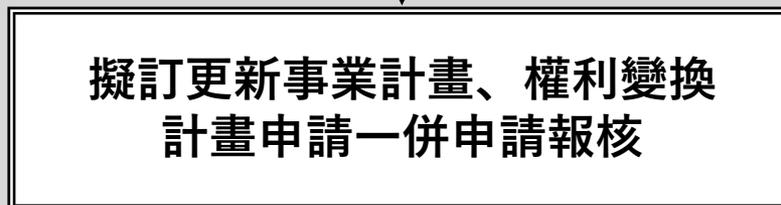
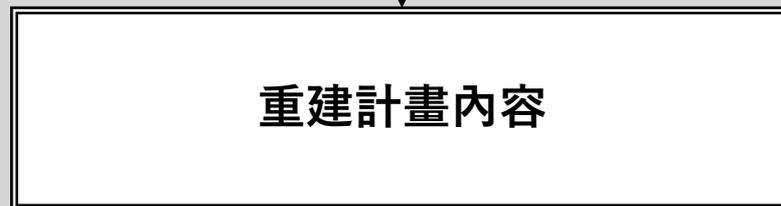
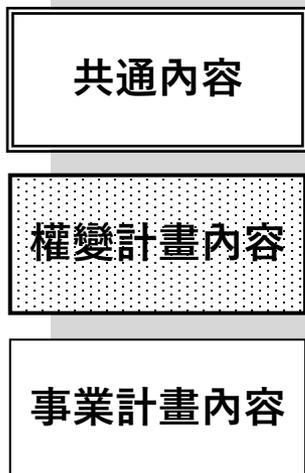


# 規劃及法定程序 (併送)

**【STAGE5】**

擬訂事業權變計畫階段

圖例



# 專業估價者委任

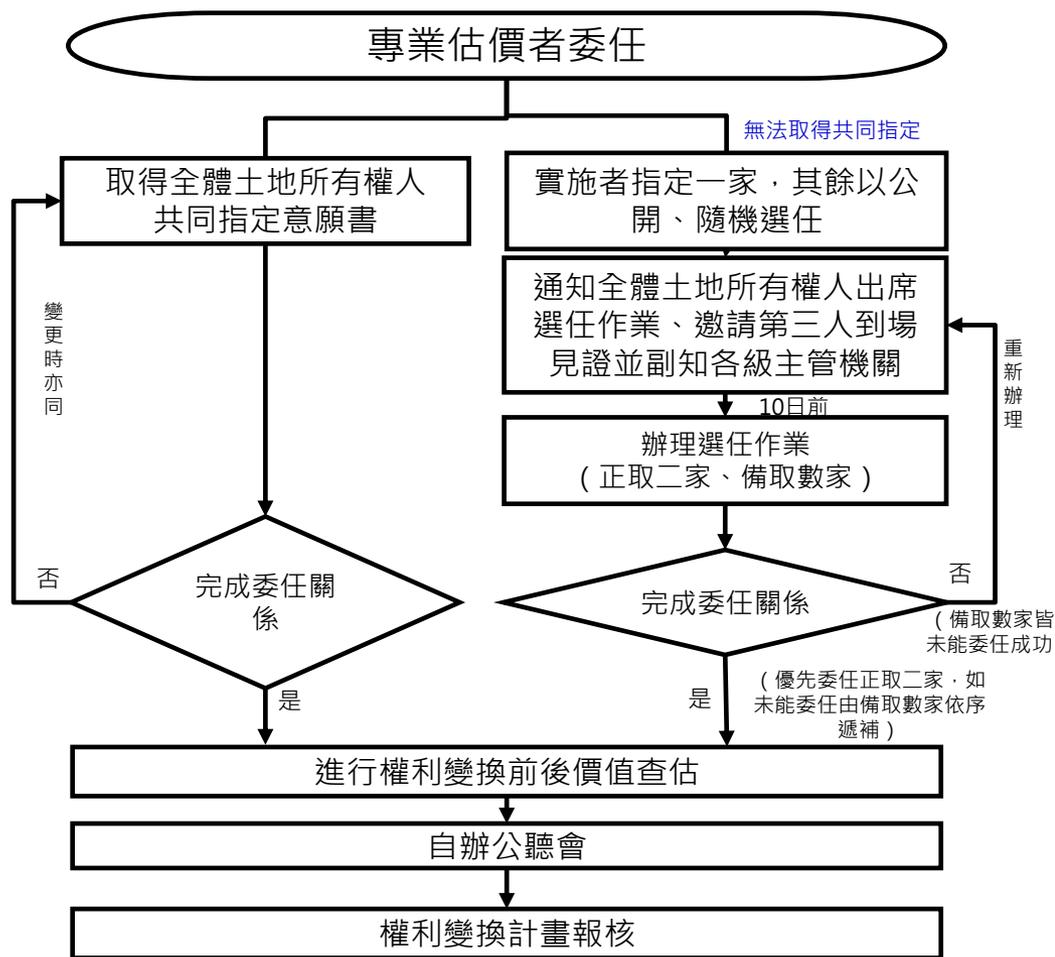
更新條例第50條規定權利變換前各宗土地、更新後土地、建築物及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委任三家以上專業估價者查估後評定之。

## (一) 實施者與土地所有權人共同指定

專業估價者委任得由實施者與土地所有權人共同指定，則應檢附實施者與權利變換範圍內**全體土地所有權人**共同簽具之專業估價者**共同指定意願書**【附件8-4】。**變更**共同指定之專業估價者時，**亦同**。

## (二) 實施者與土地所有權人無法共同指定

如無法共同指定時，由**實施者指定一家，其餘二家**由實施者自各級主管機關會商相關職業團體建議之名單中，以**公開、隨機**方式選任之。實施者應於計畫書敘明無法共同指定之原因，如：因公有土地管理機關未出具共同指定意願書、權屬尚未明確...等。



# 申請分配及常見議題(選屋)

# 法令依據

## • 都市更新條例第51條第3項

- 權利變換範圍內未列為第一項共同負擔之公共設施，於土地及建築物分配時，除**原有土地所有權人提出申請分配**者外，以原公有土地應分配部分，優先指配
- 其仍有不足時，以折價抵付共同負擔之土地及建築物指配之。

# 法令依據

## 權利變換實施辦法#5

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

## 權利變換實施辦法#17

- 實施權利變換後應分配之土地及建築物位置，應**依都市更新事業計畫表明分配方式辦理**；其**未表明分配**方式者，得由土地所有權人或權利變換關係人**自行選擇**。但同一位置有二人以上申請分配時，應以**公開抽籤方式辦理**
- 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**

# 選配寄送文件

- 申配通知單
- 申請分配附件一覽表
- 單元位置及價值對照表
- 更新後停車位分配編號及價值對照表
- 更新後分配單元參考圖集
- 權利變換意願調查表
- 更新後分配位置申請書
- 更新後合併分配協議書



(依案情至少50頁的選配資料)

# 申請分配函

## ○○建設股份有限公司 函

聯絡人：○○○  
聯絡電話：○○○○○○○○○○○○  
聯絡地址：○○○○○○○○○○○○○1樓

受文者：<所有權人>君

速別：速件

發文日期：中華民國102年12月6日

發文字號：○字第○○○○○號

附件：一、更新後分配單元權利價值及位置對照表。二、更新後停車位分配編號及價值對照表。三、更新後分配單元參考圖集。四、權利變換意願調查表。五、更新後分配位置申請書。六、更新後合併分配協議書

主旨：為辦理「擬訂○○市○○區○○段○小段○地號等○筆土地都市更新權利變換計畫案」，務請台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11條等相關規定辦理。
- 二、本次都市更新權利變換意願調查暨申請分配期間自 **102年12月11日起至103年1月11日止**。
- 三、本更新事業可供申請分配之建物及停車位，其編號位置、面積及價值詳參附件，附件一至附件三圖說僅供申請分配之參考，其實際金額、住宅單元及停車位之規劃設計、面積及位置，應依○○市政府審議通過公告結果為準，除經審議使建築設計需重大修改外，台端應依本次申請所選定之分配單元及停車位位置為準，不受分配單元編號及停車位編號異動而影響，亦不需另行填具分配位置申請書。
- 四、爰台端應分配之權利價值為 **417,552,860** 元，請台端依應分配權利價值，酌情選擇分配單元及停車位。若台端實際分配價值較應分配價值多時，需補繳差額價金（反之為領取）。

五、請台端於103年1月11日下午5時前，以雙掛號郵寄或親自送達○○建設股份有限公司（地址：○○○○○○○○○○○○○○○○○○）之方式，回覆下列文件：

(一)權利變換意願調查表(附件四)

(二)更新後分配位置申請書(附件五)

(三)更新後合併分配協議書(附件六，欲與其它權利人合併分配者填寫之；惟須注意依據都市更新權利變換實施辦法第12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。)

六、若台端權利變換後應分配之價值，未達最小分配面積單元（即應分配權利價值不足選擇一戶），則依都市更新條例第31條規定，以現金補償（即為台端之更新前權利價值 **245,200,037** 元）方式辦理。

七、本案住宅棟最小分配單元為4樓的A7戶，即單元編號4A7；產權面積為78.56㎡，單元總價值為新台幣18,421,750元。

八、若台端未於第五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，以公開抽籤方式辦理。**預定公開抽籤日為103年1月17日上午10時，地點為○○建設股份有限公司**（地址：○○○○○○○○○○○○○）。

正本：○○○、○○○

副本：臺北市都市更新處

實施者：○○建設股份有限公司

# 申請分配附件一覽表

擬定新北市○○區○○段○○地號等○○筆土地都市更新事業暨權利變換計畫案

## 都市更新權利變換申請分配附件一覽表

附件編號	附件名稱	說明	備註
附件一	更新後分配單元權利價值及位置對照表	分配單元編號、面積、單價、總價一覽表	數據資料
附件二	更新後停車位價值表	停車位價值表	數據表格資料
附件三	更新後分配單元建築規劃參考圖集	建築各層平面圖	圖面資料
附件四	參與意願調查暨更新後分配單元及停車位分配申請書	表達是否參與的意願，若有參與意願則續填欲分配之更新後住宅單元及停車位位置編號	填寫用印後，以雙掛號郵寄或親自送達 <b>○○建設股份有限公司</b>
附件五	更新後合併分配協議書	如有數人申請合併分配同一戶或數戶者，需表明意願及權利範圍（ <b>無合併分配者免填</b> ）	填寫用印後，以雙掛號郵寄或親自送達 <b>○○建設股份有限公司</b>

註：附件一、附件二、附件三圖面及數據皆為提供參與意願調查與申請分配參考之概算額及預計圖面，實際圖面及數據將以新北市都市更新及爭議處理審議會通過並經新北市政府發布實施之權利變換計畫書所載為準。

# 分配單元權利價值及位置對照表

擬定新北市○○區○○段○○○地號等○○筆土地都市更新事業暨權利變換計畫案  
更新後分配單元權利價值及位置對照表 附件一

6F	單元編號	6F-A1	6F-A2	6F-B1	6F-B2	6F-B3
	面積(坪)	57.80	57.12	37.94	38.34	49.88
	單價(元/坪)	293,000	290,000	288,000	302,000	289,000
	總價(元)	16,934,125	16,565,112	10,927,462	11,577,419	14,414,222
5F	單元編號	5F-A1	5F-A2	5F-B1	5F-B2	5F-B3
	面積(坪)	57.80	57.12	37.94	38.34	49.88
	單價(元/坪)	291,000	288,000	285,000	293,000	283,000
	總價(元)	16,818,534	16,450,870	10,813,634	11,232,397	14,114,965
4F	單元編號	4F-A1	4F-A2	4F-B1	4F-B2	4F-B3
	面積(坪)	57.80	57.12	37.94	38.34	49.88
	單價(元/坪)	285,000	282,000	279,000	288,000	275,000
	總價(元)	16,471,760	16,108,143	10,585,978	11,040,718	13,715,955
3F	單元編號	3F-A1	3F-A2	3F-B1	3F-B2	3F-B3
	面積(坪)	57.80	57.12	37.94	38.34	49.58
	單價(元/坪)	288,000	285,000	282,000	291,000	275,000
	總價(元)	16,645,147	16,280,369	10,699,806	11,155,725	13,633,599
2F	單元編號	2F-A1	2F-A2	2F-B1	2F-B2	2F-B3
	面積(坪)	57.80	57.12	37.94	38.34	47.48
	單價(元/坪)	291,000	288,000	285,000	293,000	275,000
	總價(元)	16,818,358	16,451,741	10,813,634	11,232,397	13,056,278

<b>3F-B3</b>	住宅「單元編號」	樓層 X-單元 A
<b>49.58</b>	單元產權面積	○○坪
<b>275,000</b>	銷售單價	○○○元/坪
<b>13,633,599</b>	住宅單元總價	○○○○○元

圖例

住宅「單元編號」	樓層 X-單元 A
單元產權面積	○○坪
銷售單價	○○○元/坪
住宅單元總價	○○○○○元

註：附件一、附件二、附件三圖面及數據皆為提供參與意願調查與申請分配參考之估算額及預計圖面，實際圖面及數據將以新北市政府發布實施之權利變換計畫書所載為準。

註：附件一、附件二、附件三圖面及數據皆為提供參與意願調查與申請分配參考之估算額及預計圖面，實際圖面及數據將以新北市政府發布實施之權利變換計畫書所載為準。

# 停車位價值表

附件二

擬定新北市 00 區 00 段 000 地號等 00 筆土地  
都市更新事業暨權利變換計畫案  
更新後停車位價值表

大車位尺寸：250cm × 600cm  
小車位尺寸：225cm × 575cm

樓層	型態	車位數量(個)	車位單價(元/個)
地下一層	大車	9	1,600,000
	小車	2	1,500,000
地下二層	大車	22	1,500,000
	小車	7	1,400,000
地下三層	大車	23	1,300,000
	小車	7	1,200,000
地下四層	大車	23	1,100,000
	小車	8	1,000,000

位置	車位編號	規格 cm×cm	大/小	車位價值
地下一層	B1-1	250×600	大	1,600,000
	B1-2	250×600	大	1,600,000
	B1-3	250×600	大	1,600,000
	B1-4	250×600	大	1,600,000
	B1-5	250×600	大	1,600,000
	B1-6	225×575	小	1,500,000
	B1-7	250×600	大	1,600,000
	B1-8	225×575	小	1,500,000
	B1-9	250×600	大	來賓停車位
地下二層	B2-1	250×600	大	1,500,000
	B2-2	250×600	大	1,500,000
	B2-3	250×600	大	1,500,000
	B2-4	250×600	大	1,500,000
	B2-5	250×600	大	1,500,000
	B2-6	250×600	大	1,500,000
	B2-7	250×600	大	1,500,000
	B2-8	225×575	小	1,400,000

註 1.：附件一、附件二、附件三圖面及數據皆為提供參與意願調查與申請分配參考之估算額及預計圖面，實際圖面及數據將以新北市政府發布實施之權利變換計畫書所載為準。

# 建築規劃參考圖集

## 更新後分配單元建築規劃參考圖集

註一：本案更新後分配單元建築規劃參考圖集所載之各項內容僅供本次申請分配參考之用，實際建築規劃內容以臺北市政府核定公告之權利變換計畫書圖所載內容為準。

註二：本圖集圖面單元及車位代碼說明

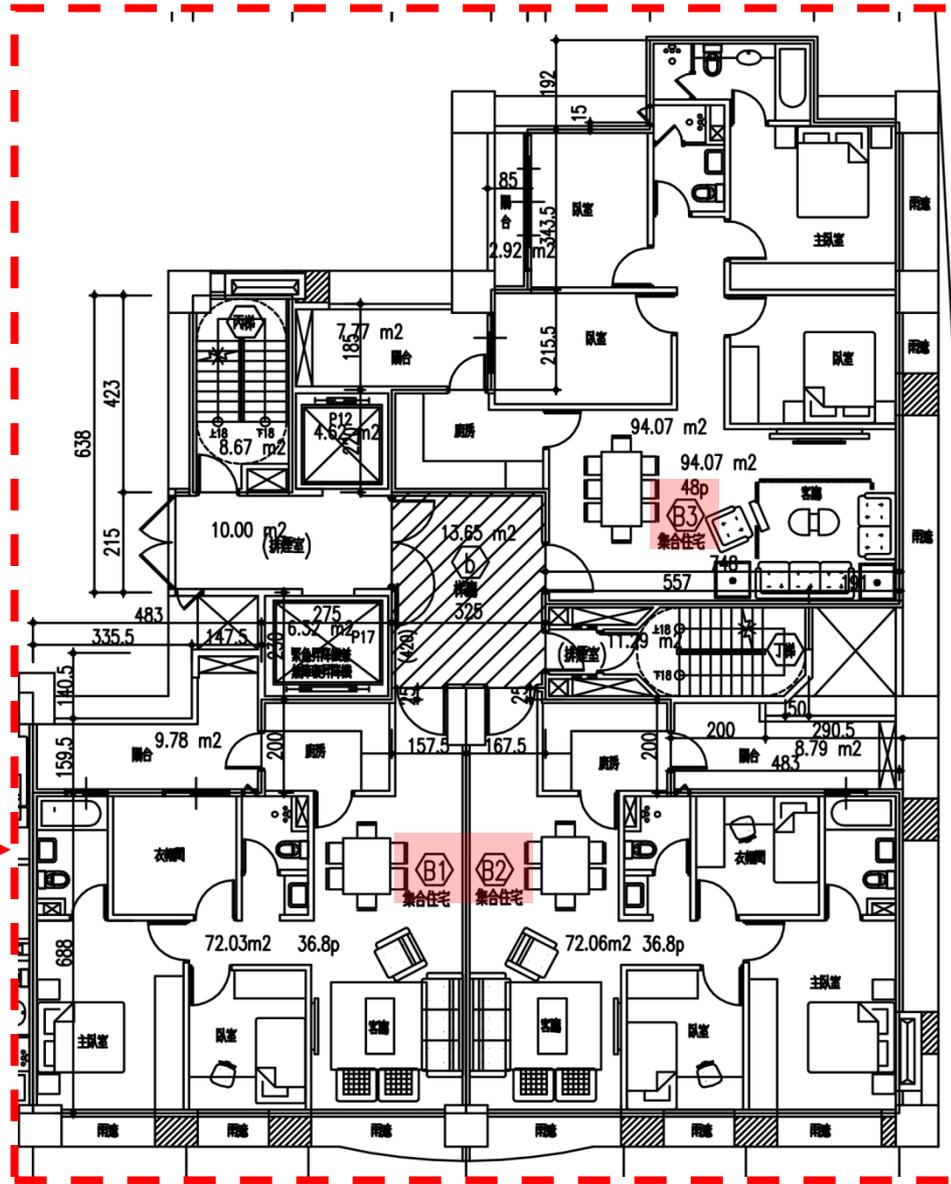
住宅單元之選配單元編號為「樓層別+戶別」，例如：二樓的 A 單元，其選配編號即為 2F-A

車位選配編號為「編號」，例如：車位編號 01，其車位選配編號即為 01

註三：各選配單元之面積、單價及價值敬請依單元樓層及編號參考「附件一、更新後分配單元權利價值及位置對照表」。

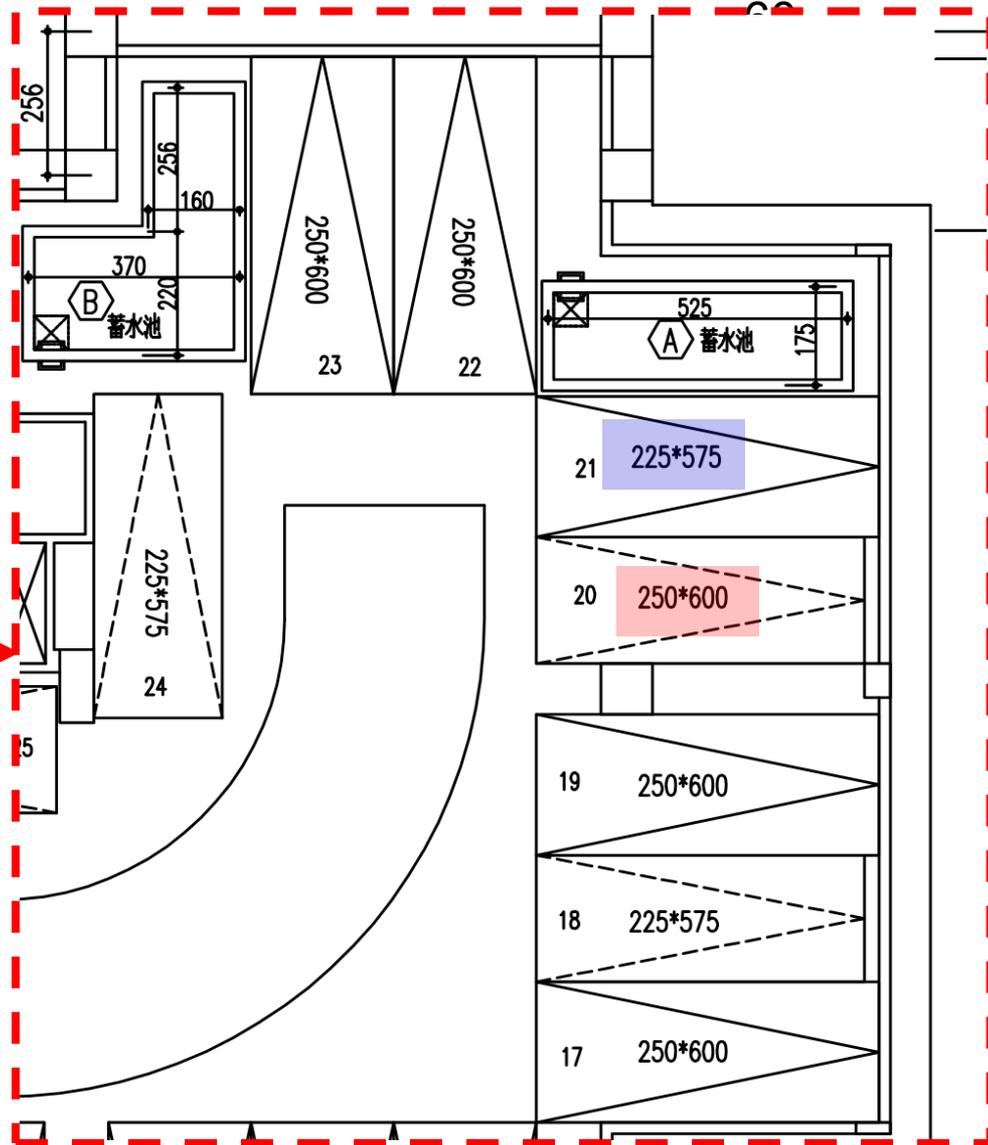
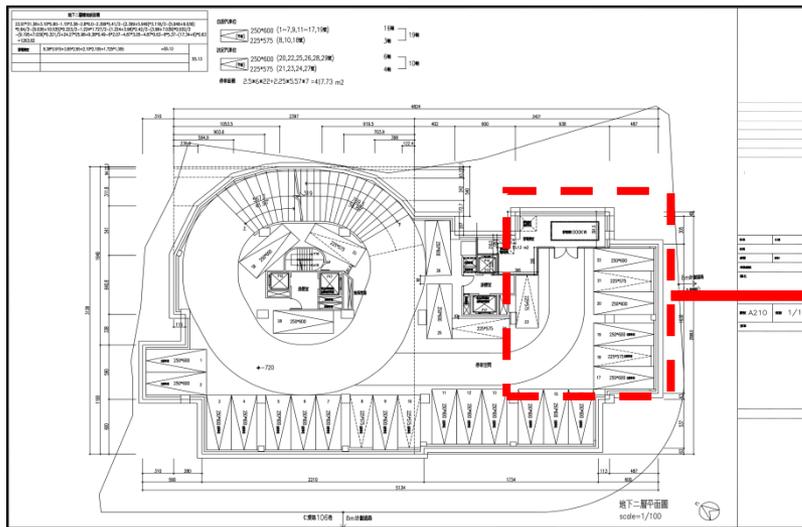
# 建築規劃參考圖集

## ■ 檢附各層建築平面圖



# 建築規劃參考圖集

## ■ 檢附各層建築平面圖



# 權利變換意願調查表

請勾選是否願意參加權利變換

- 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

擬定新北市 00 區 00 段 000 地號等 00 筆土地  
都市更新（事業計畫）暨權利變換計畫案

## 權利變換意願調查表

本人\_\_\_\_\_為新北市 00 區 00 段 000 地號等 00 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 <sup>2</sup> )	權利範圍	持分面積 (m <sup>2</sup> )

### 二、建物

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> )					

對於新北市 00 區 00 段 000 地號等 00 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：\_\_\_\_\_（簽名並蓋章）

身分證字號：\_\_\_\_\_

聯絡地址：\_\_\_\_\_

聯絡電話：\_\_\_\_\_

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

# 分配申請書

## 分配單元之單元編號請對照【附件一】

擬定新北市 00 區 00 段 000 地號等 00 筆土地都市更新事業暨權利變換計畫案  
更新後分配單元權利價值及位置對照表 附件一

6F	單元編號	6F-A1	6F-A2	6F-B1	6F-B2	6F-B3
	面積(坪)	57.80	57.12	37.94	38.34	49.88
	單價(元/坪)	293,000	290,000	288,000	302,000	289,000
	總價(元)	16,934,125	16,565,112	10,927,462	11,577,419	14,414,222
5F	單元編號	5F-A1	5F-A2	5F-B1	5F-B2	5F-B3
	面積(坪)	57.80	57.12	37.94	38.34	49.88
	單價(元/坪)	291,000	288,000	285,000	293,000	283,000
	總價(元)	16,818,534	16,450,870	10,813,634	11,232,397	14,114,965

## 停車位之位置編號請對照【附件二】

擬定新北市 00 區 00 段 000 地號等 00 筆土地  
都市更新事業暨權利變換計畫案  
更新後停車位價值表 附件二

位置	車位編號	規格 cm×cm	大/小	車位價值
地下一層	B1-1	250×600	大	1,600,000
	B1-2	250×600	大	1,600,000
	B1-3	250×600	大	1,600,000
	B1-4	250×600	大	1,600,000
	B1-5	250×600	大	1,600,000

擬定新北市 00 區 00 段 000 地號等 00 筆土地  
都市更新(事業計畫)暨權利變換計畫案  
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 6F-B3、5F-B2、5F-A2、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_ 等共 3 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 B1-1、B1-2 共 2 部。

此致 000 建設股份有限公司

填寫人(代表人)簽名：

(簽名並蓋章)

身份證字號：

戶籍地址：

聯絡電話：

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



# 合併分配協議

擬定○○（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

## 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12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)	身份證字號	戶籍地址	聯絡電話	蓋章
1				
2				
3				

每人皆需  
簽名+蓋章

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

擬定新北市○○區○○段○○○地號等○○筆土地  
都市更新（事業計畫）暨權利變換計畫案

## 更新後合併分配協議書

立協議書人\_\_\_\_\_等土地所有權人，共\_\_\_\_位，  
協議合併分配更新後建築單元，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\_\_\_\_\_

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

### 二、產權持分協議內容：

此致 ○○建設股份有限公司

立協議書人基本資料

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

每人皆需  
簽名+蓋章

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

# 選配成果

實施者名稱

所有權人姓名

		A棟							
樓層	單元	A1	A2	A3	A5	A6	A7	A8	
17F	單元編號	17F-A1	17F-A2	17F-A3	17F-A5				
	選配人	已選配	實施者	實施者	實施者				
16F	單元編號	16F-A1	16F-A2	16F-A3	16F-A5				
	選配人	實施者	實施者	已選配	實施者				
15F	單元編號	15F-A1	15F-A2	15F-A3	15F-A5				
	選配人	已選配	已選配	實施者	實施者				
14F	單元編號	14F-A1	14F-A2	14F-A3	14F-A5	14F-A6			
	選配人	實施者	實施者	實施者	實施者	實施者			
13F	單元編號	13F-A1	13F-A2	13F-A3	13F-A5	13F-A6	13F-A7		
	選配人	實施者	實施者	實施者	實施者	已選配	已選配		
12F	單元編號	12F-A1	12F-A2	12F-A3	12F-A5	12F-A6	12F-A7		
	選配人	已選配	已選配	已選配	實施者	實施者	已選配		
11F	單元編號	11F-A1	11F-A2	11F-A3	11F-A5	11F-A6	11F-A7	11F-A8	
	選配人	實施者	已選配	已選配	實施者	已選配	已選配	已選配	
10F	單元編號	10F-A1	10F-A2	10F-A3	10F-A5	10F-A6	10F-A7	10F-A8	
	選配人	已選配	已選配	已選配	實施者	已選配	已選配	已選配	
9F	單元編號	9F-A1	9F-A2	9F-A3	9F-A5	9F-A6	9F-A7	9F-A8	
	選配人	已選配	已選配	已選配	實施者	已選配	實施者	已選配	
8F	單元編號	8F-A1	8F-A2	8F-A3	8F-A5	8F-A6	8F-A7	8F-A8	
	選配人	已選配	已選配	已選配	實施者	已選配	已選配	已選配	
7F	單元編號	7F-A1	7F-A2	7F-A3	7F-A5	7F-A6	7F-A7	7F-A8	
	選配人	已選配							
6F	單元編號	6F-A1	6F-A2	6F-A3	6F-A5	6F-A6	6F-A7	6F-A8	
	選配人	已選配	已選配	已選配	實施者	已選配	已選配	已選配	
5F	單元編號	5F-A1	5F-A2	5F-A3	5F-A5	5F-A6	5F-A7	5F-A8	
	選配人	已選配	已選配	實施者	實施者	已選配	已選配	已選配	
4F	單元編號	4F-A1	4F-A2	4F-A3	4F-A5	4F-A6	4F-A7	4F-A8	
	選配人	實施者	已選配	實施者	實施者	實施者	已選配	已選配	
3F	單元編號	3F-A1	3F-A2	3F-A3	3F-A5	3F-A6		3F-A8	
	選配人	已選配	已選配	已選配	已選配	實施者		已選配	
2F	單元編號	2F-A1	2F-A2	2F-A3	2F-A5	2F-A6		2F-A8	
	選配人	實施者	實施者	實施者	實施者	實施者		已選配	
1F	單元編號								
	選配人								

# 選配常見議題

- 以少選多、以多選少
- 分配權利的優先性（大欺小、小亂大）
- 由上而下、由下而上
- 店面優先分配權？住宅優先分配權？
- 原位次分配？
- 量身訂做的產品（飯店、戲院、教堂.....）
- 多群類、多樣性產品的都市更新案

# 常見選配原則(非法規)

- 進行申請分配時，權利人之實際分配價值為「分配單元」與「停車位」加總，請各權利人以**應分配價值之合理範圍**（上下差距○○%內）進行選配
- 選配時每選○戶房地以配○部車位為原則。
- **欲超選者需與實施者協議**，協議不成以選配原則辦理
- **若權利人未依本選配原則進行選配，發生與其他權利人申請同一位置時，由符合本選配原則之權利人優先分配，未符選配原則之權利人另行依原則於未被選配之位置中選配或抽籤**
- 申請分配期間截止後，權利人若欲修改，須與實施者協議，以確保其他權利人及案件之穩定性
- 若因審議過程中修改調整設計，以致造成已被選配之「停車位」與「分配單元」變動者，實施者將以原位次精神（原來或最接近之相對位置）予以分配並通知權利人

# 常見選配原則(非法規)

- 原一樓所有權人，對更新後一樓之店面**具有原位次之優先分配權**
- **不可只**單獨選配停車位
- 特殊：
  - OO地主優先選配OO區之「分配單元」與「停車位」，所餘應分配權利價值則可選擇領取差額價金或另選擇XX區之「分配單元」與「停車位」為原則
  - XX地主則以選配XX區「分配單元」與「停車位」為原則。

# 公開抽籤



# 公開抽籤通知基本規範

- 有下列情形之一者，應辦理公開抽籤：
  - 同一位置有二人以上申請分配者。**(位置重複)**
  - 更新後應分配權利價值已逾最小分配單元價值，未於選配期間提出選配意願者。**(能分配未表達)**
- 公開抽籤通知資料：
  - 公開抽籤**時間、地點**。
  - 應辦理公開抽籤之**原因**。
  - 公開抽籤**規則**：
    - 須辦理公開抽籤對象。
    - 公開抽籤應有**公正第三人**現場見證。
    - 抽籤時應由**本人**或持本人委託書之**受任人**進行抽籤。
    - **未到場**抽籤者，得由**實施者或公正第三人代為抽籤**。

# 抽籤會場佈置 準備事項

- 公正第三人宣讀文件
- 通知清冊(重複位置、能分配未表達)
- 申請分配結果圖
  - 分配單元
  - 停車位
- 申請分配結果彙整表
- 選配結果紀錄表
- 出席簽到簿
- 籤桶(數個)、籤
- **攝影機(全程務必錄影)**

# 抽籤會場佈置 準備事項



# 公開抽籤辦理程序

- 法令依據說明及事由
- 房地車位申請分配順序
- 申請分配結果說明
- 公開抽籤原則說明
- 辦理重複選配者公開抽籤作業
- 辦理未申請分配者公開抽籤作業

# 申請分配結果說明

- ○年○月○日寄發申請通知書及說明
- ○年○月○日至○年○月○日為申請分配期間
- 公開抽籤日、抽籤地點
- 申請分配期間之後，收回之申請書結果說明(含圖說)
  - 其中更新單元共有○人重複位置申請分配○戶
  - 更新後車位共有○人重複位置申請分配○部
  - 更新後應分配價值達最小分配單元價值者且未表達分配意願者，共計○人

# 申請分配結果說明 分配單元

 ○月○日止 所有權人選配單元(74戶)       ○月○日止 無人選配單元(39戶)

 ○月○日止 同一單元二人以上申請分配(8戶重複)

樓層	A基地								B基地			
22F	22A1	22A2										
21F	21A1	21A2										
20F	20A1	20A2										
19F	19A1	19A2										
18F	18A1	18A2										
17F	17A1	17A2										
16F	16A1	16A2	16A3									
15F	15A1	15A2	15A3									
14F	14A1	14A2	14A3									
13F	13A1	13A2	13A3									
12F	12A1	12A2	12A3	12A5						12B1	12B2	12B3
11F	11A1	11A2	11A3	11A5						11B1	11B2	11B3
10F	10A1	10A2	10A3	10A5						10B1	10B2	10B3
9F	9A1	9A2	9A3	9A5						9B1	9B2	9B3
8F	8A1	8A2	8A3	8A5	8A6	8A7	8A8			8B1	8B2	8B3
7F	7A1	7A2	7A3	7A5	7A6	7A7	7A8			7B1	7B2	7B3
6F	6A1	6A2	6A3	6A5	6A6	6A7	6A8			6B1	6B2	6B3
5F	5A1	5A2	5A3	5A5	5A6	5A7	5A8			5B1	5B2	5B3
4F	4A1	4A2	4A3	4A5	4A6	4A7	4A8			4B1	4B2	4B3
3F	3A1	3A2	3A3	3A5	3A6	3A7	3A8			3B1	3B2	3B3
2F	2A1	2A2	2A3	2A4	2A6	2A7	2A8			2B1	2B2	2B3
1F	1A1	1A2	1A3	1A4	1A6	1A7	1A8			1B1	1B2	1B3



# 公開抽籤原則說明

- 配合需抽籤者權利價值，**提供不同價值之分配單元**
- 實際可選配的價值應超過最小分配單元○(○元)為原則
- 考量滿足應分配人分得一戶單元之差額價金負擔能力，將抽籤人應分配價值及單元依面積區分為A坪型住宅戶、B坪型住宅戶等N種類型，故抽籤人應分配價值大於或等於○元者優先選配A坪型，若抽籤人應分配價值小於○元者則優先選配B坪型
- 車位部分係區分為平面車位及機械車位等二種類型，故抽籤人選配單元後剩餘應分配價值大於或等於○元(平面車位價值)者優先選配平面車位，若抽籤人剩餘應分配價值小於○元者則優先選配機械車位
- **以不繳納差額價金為原則**

# 重複選配者公開抽籤作業

## ● 所有權人間先行協調

- 以不抽籤為最佳情況

## ● 先處理分配單元再處理車位

- 先讓所有權人得以分回居住空間

## ● 先決定順序，再進行抽籤

- 由見證人依序抽選出辦理公開抽籤作業之單元順序
- 由見證人抽選乙位，或由應抽籤人自行協商，選出代表進行抽籤

## ● 未中籤者

- 抽選配順序籤
- 自未經選配之單元中自行選擇一個單元
- 未表達意願者，則由見證人代為抽籤

# 辦理未申請分配者公開抽籤作業

## ● 先處理分配單元再處理車位

- 先讓所有權人得以分回居住空間

## ● 先決定順序，再進行抽籤

- 抽籤選配人姓名籤置入籤桶，由見證人抽順序籤決定抽籤順序
- 見證人代為自單元籤桶中抽出乙張單元籤，或由應抽籤人依意願表達可自行抽籤，該籤所載單元編號即為該應抽籤人之選配單元
- 剩餘應分配價值仍超過最小分配單元者，則再依上述程序辦理抽籤至不足最小分配單元止
- 完成單元抽籤程序後，再辦理車位之抽籤
- 若應抽籤人所剩餘可選配價值大於或等於平面車位價值者，則優先選取平面車位

# 公開抽籤結果

- 主持人及見證人確認本階段公開抽籤紀錄表並用印。

擬定○○（縣市）○○（鄉鎮市區）○○段○小段○○地號  
等○○筆土地權利變換計畫案

公開抽籤紀錄表

抽籤時間		抽籤地點	
土地所有權人/權利變換關係人			
辦理依據			
抽籤原因			
抽籤程序			
抽籤結果	姓名	住宅單元編號	

主席簽章：○○○ 印 主 席

見證人簽章：○○○ 人 見 證 印

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○

# 結尾的小故事.....

- 更新案地主兩人，阿珠與阿花擁有更新前為客觀條件相同的50年30坪老屋。
- 阿珠從小住這，有『歷史情感』；阿花為新搬入住戶，無偏好。
- 以『效用』角度來看，要促使同意更新，地主改建效用須達100%:
- 阿珠改建後可分40坪可達效用100%(補貼情感損失)
- 阿花改建後可分30坪可達效用100%(一坪換一坪即可)

## 假設:

更新後共100坪，經公平合理權利變換計算，阿珠與阿花更新後皆可分35坪，實施者(投資型)分得25坪以上始有利潤。**為順利推動，您(實施者)會如何選擇??**

A

用權利變換制度  
阿珠太貪了  
給他強拆

B

阿花用權利變換  
實施者私下補貼給阿珠  
大家開心(知道了就爆炸)

C

用私下協議合建  
阿珠給40坪  
阿花給30坪

D

既然更新前相同  
更新後都要分配40坪  
實施者來做功德?



~~簡報結束×QA時間~~