

# 法令權益篇

## 權利變換選配實作

課程講師 | 黃慈韻

現 職 | 冠霖都市更新事業(股)公司 規劃師

課程日期 | 115.06.06

# 講師簡歷 黃慈韻

現職	冠霖都市更新事業團隊 規劃師
學歷	國立台北大學不動產與城鄉環境學系 學士
經歷	112年~迄今 冠霖都市更新事業股份有限公司
公部門 委辦案	112年~迄今 桃園市政府 自主更新輔導團委託專業服務 112年~迄今 臺北市都更處 委託協助公聽會聽證等相關行政作業委辦案 112年~迄今 臺北市都更處 都市更新案委託專業審查專案 114年~迄今 臺北市都市再生教育訓練
專案 資歷	<p><b>【都更規劃專案經歷】</b></p> 臺北市北投區 擬訂溫泉段事權案 審議中 臺北市中正區 擬訂南海段事權案 審議中 臺北市北投區 擬訂振興段事計案 審議中 臺北市北投區 變更桃源段事權案 審議中 臺北市信義區 擬訂福德段事權案 審議中 新北市三重區 擬訂永安段事計案 審議中 新竹市東區 擬訂南門段事權案 審議中 新竹縣竹東鎮 擬訂中山段事計案 審議中 <p><b>【講師資歷】</b></p> 桃園市 自主更新輔導團 公辦都更巡迴講座

# 簡報大綱

- 權利變換概念複習
- 權利變換案例說明
- 選配文件介紹
- 選配原則注意事項
- 模擬選配實作
- 權變選配常見問題

# 權利變換是什麼？

財務計畫成本分析參照基隆市政府113年7月18日頒訂之「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總說明」

都市更新條例第51條規定  
實施者先行墊付全額資金  
權利人折價抵付  
共同負擔費用予實施者

地主願意參與者  
依更新前權利價值  
比率分配房地

地主  
不願  
參與者  
依更新前  
權利價值  
領補償金

更新後總價值 = 房屋 + 汽車位

## 重建費用

### 一、工程費用-重建費用

(一) 拆除費用 (二) 營建費用 (含公益設施樓地板面積) (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

### 二、公共及公益設施費用

(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. 公共設施工程開關費用  
4. 提供管理維護費用  
(三) 捐贈本市都市更新基金

## 貳、權利變換費用

1. 都市更新規劃  
2. 估價費  
3. 更新前測量費用  
4. 拆遷補償及安置費(合法建物及其他改良物)  
5. 占有他人舊違章處理方案費  
6. 地籍整理

## 參、貸款利息(自有資金及銀行融資)

## 肆、稅捐(印花稅及營業稅)

## 伍、管理費用

1. 行政作業費用  
2. 人事行政管理費  
3. 營建工程管理費  
4. 銷售管理費  
5. 信託管理費  
6. 風險管理費

## 陸、容積移轉費用(辦理費用及取得成本)

## 柒、都市計畫變更負擔費用

# 【案例講解】更新前後權利價值及模擬選配說明

備註：以下數字純屬案例模擬，非屬真實情況。

## 更新前權利價值評定

估價師評估

## 計算權利價值比率

更新前全案總額：10億元  
甲更新前權值：400萬元  
(土地約9坪 建物坪數約21坪)

➤ 甲的權利價值比率：0.4%

## 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)：40億

甲需負擔：40億 × 0.4% = 1,600萬元

## 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

更新後總價值：60億

甲的應分配價值：60億 × 0.4% = 2,400萬元

應分配2,400 - 負擔1,600 = 實際應分配 800萬元

## 【模擬選配】

應分配800萬元 - 車位平均單價140萬元 = 660萬元

模擬選屋	坪數	總價 (2F以上均價30萬/坪)	找補金額
16F-B7戶	19.20坪	576萬元	領84萬元
16F-B1戶	33.60坪	1,008萬元	繳348萬元

## 差額價金找補

# 作業時間15分鐘

## 【案例試算】

全案

更新後總價值：60億

共同負擔(更新成本)：40億

所有權人乙：

更新前全案總額：10億元

乙的更新前權值：1200萬元

乙的權利價值比率：1.2%

房屋單元	坪數	總價(元)
A店1	22.44	7,850,000
4F-B7戶	28.56	8,280,000
12F-B7戶	28.56	8,710,800
B2車位	1	1,300,000

乙的應分配價值：\_\_\_\_\_萬元

乙需負擔共同負擔：\_\_\_\_\_萬元

乙的實際應分配價值：\_\_\_\_\_萬元

乙選了A店1、4F-B7、12F-B7、車位1個，請問可以領\_\_\_\_\_或需要繳\_\_\_\_\_萬元

# 解答

## 【案例試算解答】

全案

更新後總價值：60億

共同負擔(更新成本)：40億

所有權人乙：

更新前全案總額：10億元

乙的更新前權值：1200萬元

乙的權利價值比率：1.2%

房屋單元	坪數	總價(元)
A店1	22.44	7,850,000
4F-B7戶	28.56	8,280,000
12F-B7戶	28.56	8,710,800
B2車位	1	1,300,000

乙的應分配價值：7,200 萬元

乙需負擔共同負擔：4,800 萬元

乙的實際應分配價值：2,400萬元

乙選了A店1、4F-B7、12F-B7、車位1個，需要繳**2,140,800萬元**

# 申請分配程序

## ➤ 調查權利變換參與意願(權利變換實施辦法§5)

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§ 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及選配原則辦理

## ➤ 申請分配(權利變換實施辦法§ 17)

- 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§ 17)

- 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

# 選配文件介紹

➤ 權利變換選配作業資料於\_\_月\_\_日以雙掛號寄出。

編號	附件名稱	說明	備註
附件一	權利變換意願調查表	表達是否參與分配之意願，若有意願請續填附件二	填寫用印後，於選配期限內，請掛號回寄或交予實施者。
附件二	更新後分配位置申請書	申請分配位置之表達	填寫用印後，於選配期限內，請掛號回寄或交予實施者。
附件三	更新後合併分配協議書	如有數人申請合併分配同一戶者，須表明意願及權利範圍 (無合併分配者免填)	填寫用印後，於選配期限內，請掛號回寄或交予實施者。
附件四	土地所有權人/權利變換關係人權利價值說明表	表列實際應分配權利價值	數據資料。
附件五	更新後建築物單元及停車位價值表	建物各單元編號、面積及總價 停車位編號、尺寸及價值	數據資料。
附件六	更新後建築物單元及停車位平面圖	建物各單元及停車位平面圖	圖面資料。
附件七	選配原則說明	本案之選配原則	書面文字資料。

# 附件一 權利變換意願調查表

參與權利變換者	依更新後實際應分配權利價值參與分配房地，並依實際分配與實際應分配價值差額找補償金
不願參與權利變換者	依更新前權利價值領取補償金
不能參與權利變換者	實際應分配權利價值未達最小分配單元面積者，以更新前權利價值領取補償金

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

本人○對於擬訂○○市○○區○○段○小段○地號○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):

願意參與都市更新權利變換，分配更新後之土地房屋。  
 不願意參與都市更新權利變換分配，領取更新前補償金。

本人○○○為擬訂○○市○○區○○段○小段○地號○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：1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：1筆建號

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

所有權人： (簽名並蓋章)

身份證字號(統一編號)：

聯絡地址(營業所在地)：

聯絡電話：

中 華 民 國 年 月 日

請勾選是否願願意參與權利變換分配

請確認個人更新前土地及建物產權是否正確，若有錯誤，請填寫正確數字，並於塗改處蓋章。

請簽名並蓋章，填具資料及日期(若有塗改請於修改處蓋章)

# 附件二 更新後分配位置申請書暨找補計算學習單

(附件二)《序號》

擬訂○○市○○區○○段○小段○地號○筆土地  
都 市 更 新 權 利 變 換 計 畫 案  
更新後分配位置申請書

填寫人 **000**

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、分配單元及汽車停車位部份：(樓層-編號)

分配單元單元編號	分配汽車停車位編號	金額小計
<b>5F-A1</b>	<b>12</b>	
<b>①填寫選配之單元編號及車位編號</b>		

說明：

- 1.都市更新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。
- 2.本表請於○年○月○日中午○時前以掛號郵寄或親自送達○○股份有限公司，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。公開抽籤日之期日及地點將另行通知。
- 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：

身份證字號(統一編號)：

聯絡地址(營業所在地)：

聯絡電話：

中 華 民 國

**印** (簽名並蓋章)

**②請簽名並蓋章，填具個人資料及日期**  
(若有塗改處請於修改處蓋章)月 日

1.請填寫申請分配之單元編號及車位編號。

2.每一格僅填寫一個「單位編號」及「車位編號」。

3.請**簽名並蓋章**，填具資料及**日期**  
(若有塗改請於修改處蓋章)

4.請學員選配房屋車位後  
計算找補金額

附件四 實際應分配權利價值 110%		\$
實際應分配權利價值	選配金額	找補金額
\$	\$	\$



# 附件四 土地所有權人/權利變換 關係人權利價值說明表

**實際應分配權利價值：**  
以此數值並參考附件五、六之  
建物單元與車位價值，再填寫  
附件二與三。

(附件四)

擬訂○○市○○區○○段○小段○地號○筆土地  
都市更新權利變換計畫案  
權利價值說明表

所有權人		0
門牌樓層		
總面積(坪)		
更新前	權利價值(元)A	33,353,040
	權利價值比例(%)B	3.1073%
更新後	應分配權利價值(元)C	87,865,149
	共同負擔額度(元)D	41,941,322
	<b>實際應分配權利價值(元)E (E=C-D)</b>	<b>45,923,827</b>

說明：

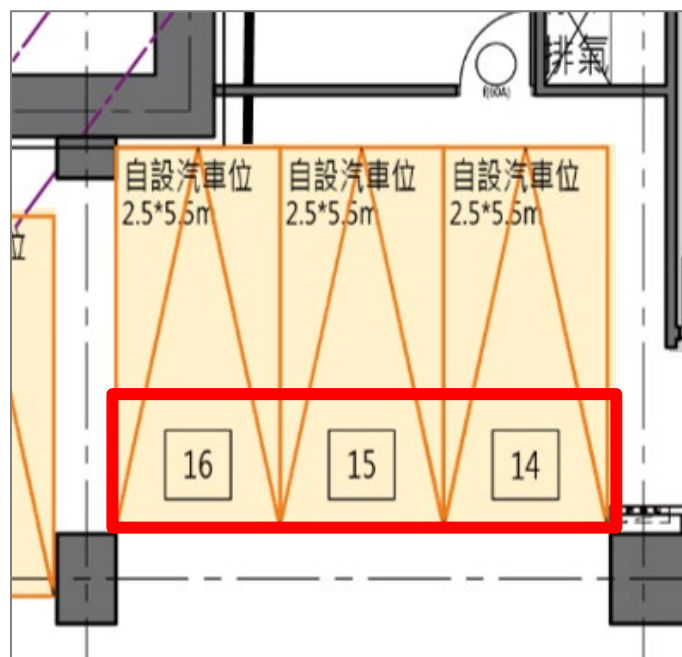
1. 上表係依相關規定及○年○月○日評價基準日估算，未來實際數值以審議結果為準。
2. 有關選配原則依附件七選屋原則說明。
3. 若「實際應分配權利價值」(E)過低無法分配者，依都市更新條例第 52 條規定，以領取更新前權利價值(A)之現金補償為原則。

## 附件五 更新後建築物單元 及停車位價值表

	A1		A2	
	13FA1		13FA2	
13F	產權面積	59.01 坪	產權面積	59.01 坪
	每坪單價	917,000	每坪單價	908,000
	總價	54,112,170	總價	53,581,080
	露臺面積	- 坪	露臺面積	- 坪
	受配人		受配人	
12F	12FA1	(總價含露臺價格)	12FA2	(總價含露臺價格)
	產權面積	62.51 坪	產權面積	62.51 坪
	每坪單價	921,799	每坪單價	912,663
	總價	57,621,681	總價	57,050,541
	露臺面積	9.43 坪	露臺面積	9.43 坪
	受配人		受配人	

地下 一樓 (B1F)	編號	72	71
	車位型式	坡道平面	坡道平面
	車位規格(CM)	250*600	250*550
	價值(元)	(不計價)	3,050,000
	所有權人	裝卸車位	

## 附件六 更新後建築物單元及 停車位平面圖



# 選配作業須知-法定選配期間

法令依據：權利變換實施辦法第17條

1.申請分配期間：**分配位置之申請期限不得少於三十日**

2.交回方式：○年 ○月○日前 親送或掛號郵寄○ ○股份有限公司

3.交回之文件：

(1)附件一：權利變換意願調查表

(2)附件二：更新後分配位置申請書

(3)附件三：更新後合併分配協議書(無合併分配者免交回)

# 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:實際選配之房屋及停車位總價值，以更新後應分配權利價值 $\pm$ ??%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
- EX:原面向、原臨路情形優先
- EX:露臺戶、角間戶優先選配更新後同種類之單元



## 內政部100年12月7日台內營字第1000810535號函

(..略)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，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

# 附件七 選配原則-範例說明 需提送審議始為有效。

一	所有權人依實施權利變換後可分得之更新後價值(扣除共同負擔後)， <b>選配更新後房屋及車位單元，以不超過應分配價值(扣除共同負擔後)之10%為限</b> ，若超額選配應與實施者協商後為之。
二	若有權利價值不足分配一戶者，得與他人 <b>合併選配或領取更新前補償金</b> 。
三	<b>汽車位選配原則：</b> 1.以更新後一戶建物單元至多選配一部汽車位為原則。 2. <b>無障礙汽車位及裝卸車位等供公眾使用之停車位不提供分配。</b>
四	依內政部100年12月7日台內營字第1000810535號函，針對 <b>超額選配</b> (實際選配高於本選配原則第1點規定)之處理，其多選配部分，係屬實施者由土地所有權人折價抵付現金補償後取得之房地， <b>應由實施者與所有權人合意為之，且超額選配之申請，應以不影響其他所有權人分配部分優先選配權益為限，不得併同抽籤處理。</b>
五	內政部102年4月16日內授營更字第1020804206號函會議記錄關於都市更新案涉及產權 <b>為公司共有之所有權人</b> 參與權變分配之方式： (1)依第35條(110年5月28日修正公布之都市更新條例第56條)規定權利變換後分配之房地既視為原有，更新後獲配之房地，於共同共有關係存續期間，仍應 <b>維持其公司共有狀態</b> 。 (2)都市更新案涉及產權為公司共有所有權人參與權利變換分配時，如共同共有人間可以達成共識者，依都市更新權利變換實施辦法第11條(依108年6月17日修正公布之都市更新權利變換實施辦法第17條)規定表達分配位置之申請；至若 <b>公司共有人間有不同意見無法自行協調一致者</b> ，則參依上開辦法第11條第2項(依108年6月17日修正公布之都市更新權利變換實施辦法第17條第2項)後段之作法，以 <b>公開抽籤方式</b> 分配之。

# 公開抽籤作業說明

一、法令依據：依據權利變換實施辦法第17條辦理。

二、需參與公開抽籤者：

(1)同一位置有二人以上申請分配時。

(2)未於規定期限內提出申請者。

三、公開抽籤會議

所有權人可親自到場抽籤(須帶身分證明文件)

或由受託人(須出具委託書)代為抽籤，

唱名時未到場者，將由見證律師代為抽籤。

另屬合併選配之所有權人(委任一人當代表時)，請全體出具委託書。

# 【模擬選配實作】

## 選屋期間 20-30分鐘

- 選配房屋 車位
- 計算找補金額

## 將附件二交給工作人員登記

## 溝通協調時間或進行公開抽籤

## 權利變換選配常見問答

- 我如果不同意做都更，可以不參與選配嗎？
- 是否可以領錢退出？
- 我和鄰居的房屋大小和土地持分都一樣，為什麼分配結果還是有差異？

# 權利變換選配常見問答

Q：如果沒有簽事業計畫同意書，可以選屋嗎？

- 都市更新是多數決，即使有人尚未同意，若達到都更條例37條之同意比率，仍可以申請報核並進行後續審議及核定。
- 是否簽署同意書，不影響或減損所有權人之參與權利，故仍建議於實施者所提之選配期間內提出申請，保障自身選屋權利。
- 若未表達相關意願，且更新後權利價值已達最小分配面積單元，則會以選配期間截止後尚未被選配之房屋以公開抽籤方式辦理，並將抽籤結果載明於計畫書，將來按照核定計畫執行。完工後以囑託登記方式登記在該權利人名下，找補金額交由法院提存。
- **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，爭取自己應有權利。**

# 權利變換選配常見問答

## Q：房屋和車位都可以任選嗎？

原則上，權利人可以自由的選配單元或車位。

但考量實務推動，會制訂相關選配原則，而有優先順序：

- 一樓商業空間，優先由一樓原商業使用所有權人優先。
- 特定戶別優先：原角間戶、原露臺戶
- 特殊使用目的空間：如銀行金融業、公益設施
- 車位：  
    考量電梯管制，商業空間單元選配特定區域之車位  
    臨停車位、無障礙車位設為公設，不提供選配  
    分層垂直依共同負擔比率由實施者分配

另多數選配原則皆有制訂

“選配房屋及車位價值應以更新後應分配權利價值±??%為原則”，故選配時仍須考量自身應分配權利價值、是否符合相關選配原則，否則應與實施者協議。

# 權利變換選配常見問答

## Q：繳交選屋單後，是否代表獲配房屋及車位？

選屋期間內所繳交之選屋文件效力皆相同，並非先選先贏，故須於選屋期間截止後，將依照選屋原則所訂之優先順序，確認是否有重複選配且無法認定優先之情形。

若有，則依權利變換實施辦法第17條規定，辦理公開抽籤。依照抽籤結果，才可以確認獲配情形。

## Q：選配期間結束後，還可以改選嗎？

### 改選是否有上限次數？

應與實施者協議，且不得影響其他已完成選配之所有權人權益。選配結果異動會影響共同負擔數值，並增加實施者團隊作業，恐影響進度推動，故建議確認好欲改選戶型後，再行辦理相關作業。

# 權利變換選配常見問答

Q：我和鄰居房屋大小一樣土地持分一樣，為什麼分配結果還是有差異？

- 估價師評估更新前價值必須考慮許多細節，而有加減分，舉例：
  - 方位-東西曬
  - 坐落土地面積、形狀、臨路條件等
  - 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

~~簡報結束×敬請指教~~

