

115年臺北市都市再生教育訓練x都市再生課程

自主更新專業班

法令權益篇

都市更新事業計畫與權利變換計畫規範要點

講 師|林芳宇 經理、蔡宜寧 規劃師

現 職|冠霖都市更新事業(股)公司

課程日期|115.05.26

簡報大綱

壹、事業計畫要點

貳、權利變換機制概念

參、選配原則注意事項

肆、選配文件及模擬選配流程及常見問題

講師簡歷

講師	林芳宇
現職	冠霖都市更新事業團隊 經理
學歷	國立政治大學地政學系 學士
經歷	106~迄今 冠霖都市更新事業(股)公司 114~迄今 社團法人台北市都市更新整合發展協會 常務理事
專案 資歷	<p>【私部門規劃案】</p> <p>雙北執行個案逾30案 公辦都更投標案7案</p> <p>【公部門規劃案】</p> <p>臺北市法令宣導教育訓練委辦案 共同主持人 法令說明會講師、協審專案人員 新北市整建維護委辦案 重建修法組專案主持人 桃園市自主更新輔導團 重建修法組專案主持人</p> <p>【講師經歷】</p> <p>臺北市(113年、115年) 都市更新相關課程 基隆市(112年、115年) 都市更新相關課程 都市更新整合發展協會(114年) 系列研習會 昇陽建設(114年)、暉騰建設(114年) 企業內訓 嘉義縣政府(115年) 都市更新相關課程</p>

講師簡歷

講師	蔡宜寧
現職	冠霖都市更新事業團隊 規劃師
學歷	國立臺北大學不動產與鄉城環境學系 學士
經歷	112~迄今 冠霖都市更新事業(股)公司
公部門 委辦案	新北市都更處 新北市自主更新推動培訓計畫案 臺北市都更處 都市再生教育訓練 嘉義縣政府 嘉義縣自主更新第一哩路工作坊
專案 資歷	<p>【都更規劃專案經歷】</p> <p>新北市新莊區 擬訂合鳳段事計案(核定) 新北市板橋區 擬訂江子翠段事權案(核定)</p> <p>-----</p> <p>新北市新莊區 擬訂福營段事計案(審議中，都更一箭、都更二箭) 臺北市文山區 擬訂萬隆段事權案(審議中) 臺北市內湖區 擬訂碧湖段三小段事權案(審議中，大規模都更)</p> <p>-----</p> <p>臺北市大安區 擬訂通化段六小段事權案(報核前作業)</p>

事業計畫應載明內容-法源依據與注意事項

都市更新條例第36條(共計23款):

都市更新事業計畫應視其實際情形，表明下列事項:



背景現況

- 計畫地區範圍-115年公劃地區|自劃併公劃|鄰地協調|涉及地籍分割
- 實施者
- 現況分析
- 計畫目標
- 與都市計畫之關係-實施容積管制時點|指定留設騎樓路段|綠建築等級



規劃設計

- 處理方式及區段劃分
- 區內公共設施興修或改善計畫
- 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
- 重建區段之土地使用計畫，含建築物配置及設計圖說
- 都市設計或景觀計畫-都更案涉及都設
- 文化資產、都市計畫表明應予保存或有價值建築保存或維護計畫
- 申請獎勵項目及額度-涉及海砂屋、防災、TOD、區內區外容移

事業計畫應載明內容-法源依據

都市更新條例第36條(共計23款):

都市更新事業計畫應視其實際情形，表明下列事項:



財務計畫

- 實施方式及有關費用負擔
- 拆遷安置計畫
- 財務計畫



權益分配

- 權利變換之分配及選配原則
- 公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則



其他事項

- 實施進度
- 效益評估
- 實施風險控管方案
- 維護管理及保固事項
- 相關單位配合辦理事項
- 其他應表明事項

都更法定同意門檻(多數決)

- ◆ 都市更新條例第37條：擬訂或變更事業計畫報核時，**私有土地及建物的面積及人數均需達法定門檻。**
- ◆ 人數及面積以報核當日之土地及建物登記謄本所載內容為準
- ◆ 計算基礎應扣除「**公有地權屬**」及「**都更條例第24條**」。

項目			私有土地		私有合法建物	
			面積(m ²)	人數	面積(m ²)	人數
§22事業概要			> 50%	> 50%	> 50%	> 50%
事業計畫 §37	§12	主管機關 公開評選	> 50%	> 50%	> 50%	> 50%
			公有土地面積超過單元1/2者，免取得私有土地建物同意			
	§22	迅行劃定	> 50%	> 50%	> 50%	> 50%
	§22	優先劃定	> 75%	> 75%	> 75%	> 75%
	§23	非更新地區	> 80%	> 80%	> 80%	> 80%
其他			> 90%	不予計算	> 90%	不予計算

容積獎勵-中央獎勵

都市更新建築容積獎勵辦法

條文	簡要說明	容獎項目	獎勵上限	
§5	原建築容積高於基準容積	原容高於法容	10%、原容積	
§6	結構堪慮建築物	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%	
§7	公益設施	提供指定社福或公益設施 產權無償登記為公有施者	30%	
§8	協助開闢公共設施用地	協助取得開闢公設用地 產權登記為公有者	15%	
§9	文資保存及維護	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 x 1.5倍 2.依實際面積 x 1倍	
§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%	
§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%	
§14	時程	更新地區	113年5月17日 起 5年內 擬訂事計報核者	5%
		未劃定更新地區	113年5月17日 起 5年內 擬訂事計報核者	3.5%
§15	規模	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%
§16	全體同意採協議合建實施	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20戶以上)	5%	
§17	處理舊違建戶	處理占有他人土地舊違章戶	20%	

合法建物簡化認定

檔 號：
保存年限：

臺北市府都市發展局 函

地址：104105臺北市中山區南京東路3段168號17樓
承辦人：許嘉哲
電話：02-2781-5696 #3320
電子信箱：v86270@gov.taipei

受文者：如正本

發文日期：中華民國115年5月12日
發文字號：北市都投新字第1156009630號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關本市都市更新案申請合法建築物簡化認定辦理方式，修正如說明，請查照並轉知所屬。

說明：

一、鑒於都市更新條例立法意旨係在解決產權複雜老舊建物重建問題，且都市更新條例第37條即明確規範適用都市更新條例之重建案係採絕對多數同意制，故都市更新相關容積獎勵，亦無需按建築法及其相關法規規定採100%同意始得受理，先予敘明。

二、有關都市更新案申請依都市更新建築容積獎勵辦法第6條、本市都市更新建築容積獎勵辦法第二條附表一促進都市更新（二）及本市防災型都市更新細部計畫案規定之獎勵者，於實施者依都市更新條例規定擬具都市更新事業計畫報核，並符合都市更新條例第37條及都市更新條例施行細則第12條所定應檢附文件之報核同意比率後，即得就計入都市更新事業計畫同意比率計算之建築物，申請辦理合法建築物簡化認定，所需檢附文件及办理流程如下：

（一）檢附文件：

- 1、檢具全棟合法建築物登記謄本。
- 2、檢具「臺北市申請合法建築物書件及開業建築師簽證檢核表」及其相關文件。

第1頁 共3頁

3、前開檢核表及相關文件，依臺北市建築管理工程處網站公告書表格式辦理：

（1）依本市建築管理自治條例第32、33條規定申請者：臺北市建築管理工程處（<https://dba.gov.taipei>）／科室業務／施工科／重建計畫併案認定合法建築物／合法建築物認定相關書表（表一、表二、表三）。

（2）依本市建築管理自治條例第35條規定申請者：臺北市建築管理工程處（<https://dba.gov.taipei>）／科室業務／建照科／危老重建計畫審查／檔案下載／重建計畫相關書表（危3-2）。

（二）办理流程：

- 1、實施者依都市更新條例規定申請都市更新事業計畫報核，經本市都市更新處（下稱更新處）審認該更新案符合都市更新條例第37條之事業計畫報核同意比率門檻後，於公開展覽前由更新處將實施者所檢附之「臺北市申請合法建築物書件及開業建築師簽證檢核表」及相關文件函轉予臺北市建築管理工程處（下稱建管處），審核簡化認定合法建築物。
- 2、申請文件除土地、建築物同意書外，倘涉及其餘文件需補正事宜，請由建管處逕洽申請單位辦理並於辦竣後副知更新處，以增行政效率。
- 3、由建管處於幹事複審（或聽證）前完成審查程序，後續更新處將容積獎勵審查結果提請本市都市更新及爭議處理審議會審議。
- 4、有關合法建築物簡化認定由建管處審查結果為準，如後續經建管處審查未符規定，其該容積獎勵應予以扣除。

5、本函所訂合法建築物簡化認定方式，其效力僅限於申請都市更新建築容積獎勵，不得作為申請核發合法建築物證明之用。

三、本局112年2月1日北市都投新字第1126005276號函，「有關申請『都市更新建築容積獎勵辦法』第6條規定合法建築物簡化認定之辦理方式」，自即日起停止適用。

✓ 修正重點：

取消需取得100%同意之規定

✓ 常見問題：

為什麼要辦理簡化認定？

可以辦理簡化認定的標的？

可以辦理的時間？

容積獎勵-地方獎勵

臺北市都市更新建築容積獎勵辦法

地方獎勵上限為20%

項目		條件		獎勵上限	
建築 規劃 設計	(一)	1	建築物鄰8m以下道路境界線退縮	3% (5項以上)	
		2	建築物與鄰地境界線距離平均寬度達3m		
		3	留設寬度4m以上供公眾通行之通道 且兩端均銜接公設用地或道路 (依法不得廢止或改道之現有巷道不得申請)		空間不得重疊
			4		
		5	建築物地面層鄰接公共空間側 留設供公眾使用之挑高半戶外空間		
		6	建築物斜對角距離平均未超過45m	1% (3項)	
	(二)	設置雨水流出抑制設施 - 達法定雨水貯留量二倍以上		1%	
	(三)	面臨沿街面(註)留設供人行走之地面道路或騎樓 - 各部分淨寬度均達2m以上至6m以下 (依113.5.13_臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則) 救災活動空間動線寬度未達 4 公尺者應退縮補足 4 公尺。		<ul style="list-style-type: none"> 供人行走地面道路依留設面積 留設騎樓依留設面積之1.8倍 	
	(四)	符合審議會歷次會議通案重要審議原則 - 建築設計類		3%	
	(五)	屋頂平臺及立面垂直綠化 達各類建築基地綠覆率	2倍以上	4%	
1.8倍以上未滿2倍			3%		
1.6倍以上未滿1.8倍			2%		
改善都市環境	協助基地同街廓或毗鄰街廓騎樓、無遮簷人行道整修順平		0.25% (一棟建築物)		
新技術應用	提供充電汽車及機車停車位數-法定停車位百分之三		1%		
促進都 市更新	(一)	提供經費予本市都市更新基金		依公式	
	(二)	四、五層合法建築物屋齡30年以上無電梯 或法定停車位低於戶數7/10者		2%、4% (依建物基地)	

防災都更獎勵

基地條件



本案適用對象

同時
符合

缺一
不可

01 以**都市更新**方式**重建**者

02 基地面積達**1,000 m²** (可建築用地)

03 屬**合法建築物**

04 經鑑定為**耐震能力不足**
或「63年2月15日(不含)前已申請建造執照之領有使用執照建築物」

同意比率應符合
都更條例§37

領有使照
或



領有合法建築
物證明文件
(含簡化認定)



結構安全性能評估
(初評 或 詳評)
ID值 < 0.35

本頁節錄自修訂「臺北市防災型都市更新細部計畫案」(1140509公告版)-懶人包

防災都更獎勵

C 適用範圍與對象



耐震能力不足認定

建築物結構安全性能評估

初評 或 詳評 評估結果 ID值 < 0.35

ID值(Index of Damage)=

A_{c2} : 實際耐震能力

$I \times A_{2500}$: 法規耐震標準

特予放寬：於民國63/2/15(不含)前已申請建造執照之領有使用執照者，免辦建築物結構安全性能評估鑑定申請

63年2月15日
耐震設計規範發布



本頁節錄自修訂「臺北市防災型都市更新細部計畫案」(1140509公告版)-懶人包

防災都更獎勵

D 更新後建築物規劃設計

需同時符合4面向、5條件

4
面向

5
條件

1



結構安全

1

耐震設計

2



耐候減碳

2

綠建築

建築能效1+

3

智慧建築

3



都市減災

4

透水保水設施

透水鋪面人行空間

雨水出流抑制設施

4



環境友善

5

無障礙環境

以取得相關**標章**、**候選證書**及**通過評估**為準

- 都更事業計畫核定前：與市府簽訂協議書
- 領得使用執照前：繳納保證金或取得評估標示
- 領得使用執照後2年內：取得標章或通過評估

本頁節錄自修訂「臺北市防災型都市更新細部計畫案」(1140509公告版)-懶人包

防災都更獎勵

建築規劃設計項目		都市更新			防災都更(本案)		差異說明
		法源*	設計標準	獎勵值	設計標準	獎勵值	
—	耐震設計	央§13	取得耐震標章	10%	取得耐震設計標章	建築規劃設計標準一至五項均達成始核給基準容積30%獎勵	標準相同
	或 住宅性能評估達結構安全	央§13	第一級	6%	第一級		住宅性能評估第四級以上即可申請本案獎勵
			第二級	4%	第二級		
			第三級	2%	第三級		
第四級	無	第四級					
二-1.1	綠建築*	央§10	鑽石級	10%	銀級以上	銀級以上即可申請本案獎勵	
二-1.2	建築能效標示	無對應容積獎勵項目*			1plus		本案新增
二-3	智慧建築*	央§11	鑽石級	10%	銀級以上	銀級以上即可申請本案獎勵	
			黃金級	8%			
			銀級	6%			
三-1	透水鋪面人行步道*	北§2一、(三)	無遮簷人行道應以滲透設計	依實際留設面積	依現行設計規範	標準相同	
三-2	雨水流出抑制設施	北§2一、(二)	視基地規模檢討	1%	視基地規模檢討	標準相同	
四-1	無障礙設計	央§12	取得無障礙住宅建築標章	5%	取得標章或通過評估第四級以上	住宅性能評估第四級以上即可申請本案獎勵	
			住宅性能評估	第一級			4%
				第二級			3%

保證金之繳納



比照都市更新建築容積獎勵辦法辦理於**領得使用執照前**繳納相關保證金

報核當時

$$\text{應繳納金額} = \frac{\text{更新單元內土地公告現值}}{\text{(按面積比率加權平均)}} \times 0.7 \times \text{綠建築/智慧建築/耐震建築/無障礙建築申請獎勵容積樓地板面積}$$

容獎辦法未訂定該等級可申請獎勵者，應以最低等級繳交保證金。

防災都更獎勵

E 獎勵上限



一般情況

以基準容積二倍
為上限核算



基準容積
2倍上限

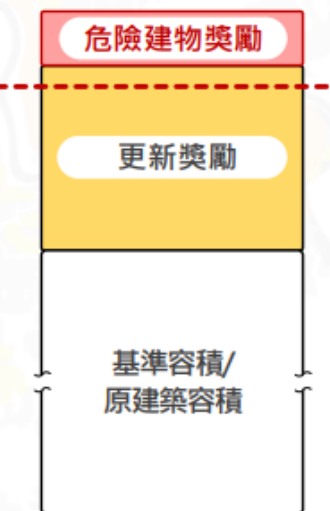


其他獎勵：增額容積、都計獎勵...

特殊情況放寬(以下任一情況適用)

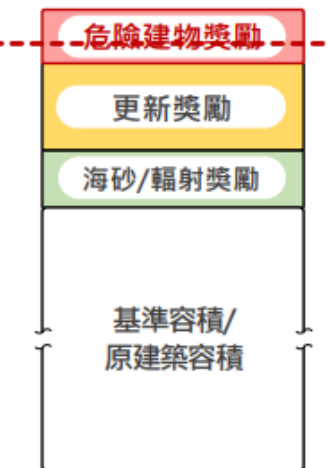
01

加計都市更新容積獎勵，已逾上限



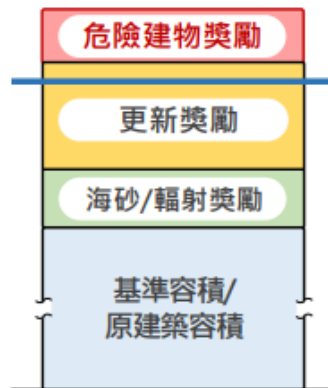
02

加計海砂/輻射、更新獎勵後未逾上限，加計危險建物獎勵後已逾上限



03

產專區(聚)：
• 加計更新獎勵及本計畫獎勵後已逾容積總量450%
• 加計海砂/輻射、更新獎勵已逾容積總量450%



基準容積
1.5倍上限
(450%)

- 免經都計程序，逕依都更審議會審議結果辦理
- 不得再申請其他獎勵及容積移轉

本頁節錄自修訂「臺北市防災型都市更新細部計畫案」(1140509公告版)-懶人包

「申請『臺北市防災型都市更新細部計畫案』獎勵案件之超過基準容積2倍上限審議原則」

115.04.20臺北市都市更新及爭議處理審議會第674次會議報告-尚未發布

■ 以量化評分方式核給獎勵值（評分表實際型式可參閱備片）

六構面		參考來源	分數	
整體 公益性	基地條件 (原始狀況)	1.周邊容受力	9	承辦科 會前 確認
		2.單元內狀況	3	
	申請獎勵	3.兼顧公益性	9	
	規劃設計 (審議要求)	4.建築設計	3	
		5.交通規劃	6	
		6.量體景觀	10	

- 註：1. 以評分分數核算個案防災獎勵值（例：總評分25分，防災獎勵僅以25%核算上限）。
 2. 倘評分分數逾30分者，以防災獎勵30%上限據以核算容積獎勵值。
 3. 倘經評分折減，總容積將低於基準容積2倍者，則以基準容積2倍為上限核計獎勵值。

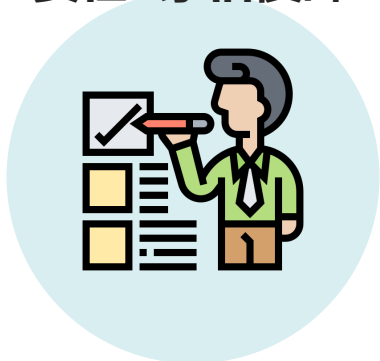
總分為 **40** 分

本頁節錄自115.04.20審議會報告簡報，後續以實際發布為準

權利變換-估價機制

- ◆ 依都更條例第50條、都市更新權利變換實施辦法6、7條
- ◆ 估價師由實施者委任3家以上專業估價者查估後評定之

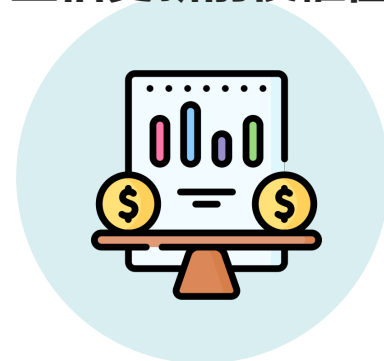
委任3家估價師



訂定評價基準日及估價原則



查估更新前後權值



選任方式:

1. 3家均由實施者與地主**共同指認(需全體同意)**
 2. **由實施者指認1家, 其餘2家**由政府建議名單中, 以**公開、隨機**方式選任。
- ◆ 選定應以估價總值對地主**最有利**為原則

- ◆ 評價基準日需在權變計畫報核前6個月內。
- ◆ 作為估價師查估時點及基礎。
- ◆ 估價金額以評價基準日當時的市場行情為準, 確保地主權值不因房價漲跌影響分配比例。

估價師負責主要項目:

- ◆ 更新前各宗土地
- ◆ 更新後土地及建物
- ◆ 土改物拆遷補償費
- ◆ 租金補貼

財務計畫-共同負擔

中華民國113年10月30日臺北市府都市發展局北市都新字第1136034237號函
【都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表】(適用於113年12月1日後申請報核之更新事業案)

實施者分回

更新成本(共同負擔)

- 都市更新條例§51
- 實施者先行墊付更新成本全額，計畫核定後由 **權利人折價抵付**。

地主分回

願意參與者

依更新前
權利價值比率分配

不願參與者

依更新前
權利價值
領補償金

更新後總價值 = 地上房屋 + 地下停車位

■ 工程費用

1. 拆除工程
2. **營建(含公益設施)**
3. 特殊因素
4. 鑑界
5. 鑽探
6. 鄰房鑑定
7. 外接水、電、瓦斯工程
8. 公寓大廈管理基金
9. 公共開放空間管維基金
10. 建築相關費
11. 委外審查費
12. 公共設施費(捐地協闢)
13. 申請建築容積相關費用

■ 權利變換費用

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

■ 容積移轉(辦理費用及容積取得成本)

■ 都市計畫變更

■ 貸款利息(自有資金及銀行融資)

■ 稅捐(印花稅及房地互易營業稅)

■ 管理費用

1. 專業營建管理費
2. 廣告銷售管理費
3. 信託管理費
4. 人事行政費
5. 風險管理費

共同負擔內最多的項目：重建費用

- 依臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項規定
(目前最新版本為113年2月/物價指數112年11月。)

構造別 建材設備 等級	鋼骨造 SC		鋼骨鋼筋混凝土 SRC		鋼筋混凝土造 RC	
	第二級 中高級	第三級 高級	第二級 中高級	第三級 高級	第二級 中高級	第三級 高級
1-5層					34,300	42,900
6-10層	54,700	66,200	52,800	63,700	43,900	55,000
11-15層	59,200	71,600	56,500	69,000	49,300	61,700
16-20層	69,100	83,400	62,600	76,300	53,600	67,800
21-25層	76,100	92,100	68,700	83,500	59,000	73,600
26-30層	80,400	98,100	73,300	88,500	單位：元/平方公尺	
31-35層	83,900	102,400	76,400	92,900	總樓地板面積不含遮陽板、 陽台、屋簷、雨遮或花台面積	
36-40層	87,600	106,600	80,400	97,200		
41層樓以上	90,300	109,900				

- 其他調整內容：

樓高加成 地下層加成	物價指數調整	智慧建築調整率
---------------	--------	---------

- 特殊費用：

原則採固定單價提列→速度型制震器及動力驅動停車設備

其他特殊情形者→委外審查(施作必要性及提列費用合理性)

共同負擔內所有權人最關心的項目

權利變換費用(D)：土地改良物拆遷補償及安置費用

● 拆遷補償費(殘餘價值)

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**。

● 提列標的：

合法建物

依騰本面積計算。

其他土地改良物

依測量面積計算。

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物（多屬未辦理保存登記者），或是無法歸類於合法建築物之其他土地改良物等。

● 提列金額：

權利變換

補償金額由實施者委託**專業估價者**查估後評定之。

協議合建

拆遷補償費用得由雙方**協議**之。

共同負擔內所有權人最關心的項目

權利變換費用(D)：土地改良物拆遷補償及安置費用

- 拆遷安置費(租金補貼)

因權利變換而拆除或遷移之合法建築物，至更新後建築物完成再行遷回，實施者補貼所有權人更新期間之租金。

- 提列標的：騰本面積

- 提列金額：

住宅租金水準

由實施者委託鑑價機構查估更新單元現地租金水準

營業租金水準

由實施者委託鑑價機構依當地實際租金額度查估。

估價師
查估

- 安置期間：

更新期間+6個月 (更新案自取得使照至產權登記之平均耗費時日)

地下層：每層2.5個月/地上層：每層1.2個月

所有權人常見問題

權利變換費用(D)：土地改良物拆遷補償及安置費用

Q1：可以補貼搬家費用嗎？

Q2：頂樓加蓋目前出租使用，也可以有租金補貼嗎？

Q3：可以有多一點的拆遷補償費和租金補貼嗎？

Q4：如果沒有如期完工，租金補貼會延長至交屋嗎？

選配原則注意事項

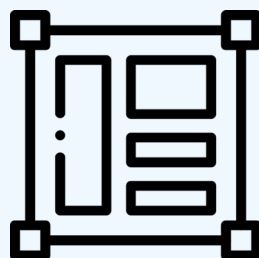
- 權利變換實施辦法第17條規定(節錄)：「實施權利變換後應分配之土地及建築物位置，**應依**都市更新事業計畫表明分配及**選配原則辦理**。...」
- 都市更新「選配原則」可**避免混亂**、**減少重複性與保障公平性**，讓選配過程有規矩可循，但須注意**選配原則不得限縮所有權人之選配權益**。
- 選配原則規定項目：



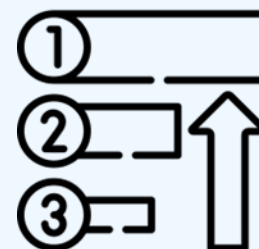
可選配價值範圍



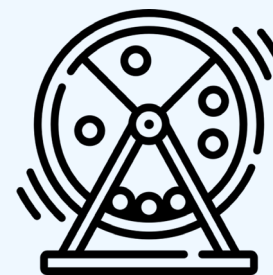
選配資格



配置原則



優先條件



抽籤機制

選配原則注意事項

➤ 實務上常見的選配原則(1/2)

一、可選配價值範圍

所有權人「實際選配價值(房屋單元+車位單元)」與「應分配權利價值」之差額以不超過(或不低於)「應分配權利價值」×0%為原則，若有超過(或低於)者應與實施者協調後為之。

二、房屋選配原則 (注意:不得「限制」地主選配樓層、戶型)

1. 依臺北市都市更新自治條例第11條：「... (略) 權利變換最小分配面積單元基準，為權利變換後應分配之建築物登記總面積扣除公用部分、雨遮、露台及陽台面積後不得小於46平方公尺。」本案小於權利變換最小分配面積之非商業使用單元，不提供權利變換戶別選配。(住宅單元主面積<46㎡(約14坪)，不開放選配)
2. 更新前一樓現況做商業使用/宗教用途之所有權人優先選配更新後一樓店面/宗教用途單元。(更新後可持續做原先使用)
3. 本案更新後○戶，由原○所有權人(按原有地上建物相對位置)優先選配。
(ex.原臨大路/公園 - 更新後臨中山路一段之A、B、C戶，由更新前門牌為中山路一段42號至48號之所有權人優先選配)

三、汽車車位選配原則

1. 地下室各層可供選配車位單元，以更新後一戶房屋單元選配一部汽車位為原則。
2. 無障礙汽車位、裝卸車位等供公眾使用之停車位納入公設，不提供選配。

四、更新後應分配價值未達最小更新單元(更新後建物主面積>46㎡外，最便宜之戶別)

1. 權利變換範圍內土地及合法建築物所有權人於權利變換後實際應分配價值未達最小分配單元價值(不能者)或不願意參與分配者，則領取更新前補償金。
2. 與其他土地所有權人或權利變換關係人合併分配，惟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。

選配原則注意事項

➤ 實務上常見的選配原則(2/2)

五、公司共有及合併選配原則

公司共有選配原則依內政部102年4月16日內授營更字第1020804206號函方式辦理。

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。

六、超額選配(選配部分>可選配價值範圍)處理原則

本案將依內政部100年12月7日台內營字第1000810535號函，針對超額選配之處理，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，**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**。

七、公開抽籤認定情形

1. 同一位置有**兩人以上選配且無法認定優先順序**並協調不成時。
2. **未於選配期限內提出申請**或繳交文件者，**且其「應分配權利價值」達最小分配單元價值**。
3. 更新前原建物為公司共有，**公司共有人間無法協調一致者**。

選配原則注意事項

➤ 特殊的選配原則

一、房屋選配原則

依臺北市都市更新自治條例第11條但書	<p>...(略)權利變換後應分配之建築物登記總面積扣除公用部分、雨遮、露台及陽台面積後不得小於四十六平方公尺。但有下列各款情形之一者，不在此限：</p> <ol style="list-style-type: none">1. 本市整宅之都市更新事業。2. 權利變換後實施者分配之建築物。3. 社會住宅、公有職務宿舍。4. 權利變換後所有權人或他項權利人分配之建築物作商業使用，並載明於都市更新事業計畫書。符合商業使用之使用組別依臺北市土地使用分區管制自治條例予以認定，並由市政府公告之。5. 都市更新事業計畫報核日之合法建築物登記總面積未達四十六平方公尺(14坪)，且於權利變換後分配之建築物登記總面積不小於事業計畫報核日之合法建築物登記總面積。 <p>ex.更新前合法建築物登記總面積為39.67㎡(12坪)，選配住宅單元產權面積不得低於39.67㎡(12坪)</p>
弱勢者	所有權人於實際應分配權利價值範圍內僅能選配一戶者，優先於其他選配多戶者或選配一戶後剩餘價值仍得選配最小分配單元者。

二、汽車車位選配原則

更新後非以一戶建物單元配一車位為原則	<p>(通常是無法一戶配一車之案件，更新後戶別>車位數量)</p> <p>依案件條件不同，配車位資格如下：</p> <ol style="list-style-type: none">1. 單戶主建物坪數達○坪以上者得選配1部車位。2. 每選配2戶得配1車位。3. 選配兩戶○坪以上房屋者得選配1部車位。4. 辦公室選配者，每○坪得配1部車位。
--------------------	--

選配文件及模擬選配流程

- 法令依據：權利變換實施辦法第17條
- 申請分配期間：分配位置之申請期限不得少於三十日

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。

選配文件及模擬選配流程

附件一、權利變換意願調查表

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

願意參與都市更新權利變換，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，領取補償金。

1. 勾選意願

本人_____為臺北市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業範圍內之所有權人或權利變換關係人，產權如下：

一、土地：_____筆地號

地段	小段	地號	土地面積(m ²)	權利範圍	持分面積(m ²)

二、建物：_____筆建號

建號				
建物門牌				
總面積(m ²)				
權利範圍				
持分面積(m ²)				

所有權人： 王小明

(簽名並蓋章)

身份證字號(統一編號)： Axxxxxxxxx

聯絡地址(營業所在地)： xx市xx區xx路xx巷xx號

聯絡電話： 09xx-xxx-xxx

中 華 民 國 XX 年 XX 月 XX 日

2. 完整填具個人資料及日期並簽名及蓋章 (若有塗改處請於修改處蓋章)

意願表示	實施方式
願意 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價金。
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，或與他人合併選配。

選配文件及模擬選配流程

附件二、更新後分配位置申請書

擬訂臺北市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地
都市更新事業計畫及權利變換計畫案

更新後分配位置申請書

1. 填寫欲選配房屋單元&車位

填寫人：**王小明**

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 **5F-C、5F-D**
等共 **2** 個單元。

二、汽車停車位部份：

本人共申請分配車位 **2** 位，其「車位位置代碼」為 **B2-216、B2-217**。

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。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○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(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：**王小明**

(簽名並蓋章)

身份證字號(統一編號)：**Axxxxxxxxx**

聯絡地址(營業所在地)：**xx市xx區xx路xx巷xx號**

聯絡電話：**09xx-xxx-xxx**

中 華 民 國 **XX** 年 **XX** 月 **XX** 日

附件三、更新後合併分配協議書

擬訂臺北市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地
都市更新事業計畫及權利變換計畫案

更新後合併分配協議書

立協議書人 **王小明、陳小美、張小方** 等土地所有權人，共 **3** 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 **5F-C**；申請分配之車位共 **1** 位，其「車位編號」為 **B2-217**。

二、產權持分協議內容：

分配單元代碼	車位編號	所有權人姓名	權利範圍	備註
5F-C	B2-217	1 王小明	1 / 2	
		2 陳小美	1 / 4	
		3 張小方	1 / 4	

3. 全部所有權人填寫姓名及權利範圍

注意：權利範圍總和須為1、房屋單元及停車位持分須一致

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)	身份證字號	戶籍地址	聯絡電話	蓋章
1 王小明	Axxxxxxxxx	xx市xx區xx路xx巷xx號	09xx-xxx-xxx	
2 陳小美	Axxxxxxxxx	xx市xx區xx路xx巷xx號	09xx-xxx-xxx	
3 張小方	Axxxxxxxxx	xx市xx區xx路xx巷xx號	09xx-xxx-xxx	

中 華 民 國 **XX** 年 **XX** 月 **XX** 日

2. 完整填具個人資料及日期並簽名及蓋章 (若有塗改處請於修改處蓋章)

選配文件及模擬選配流程

附件四、權利價值說明表

擬訂臺北市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地
都市更新事業計畫及權利變換計畫案

【土地所有權人/權利變換關係人權利價值說明表】

所有權人		
更新前	權利價值(元)A	領銜估價師事務所 估價結果
	權利價值比例(%)B	
更新後	可分配權利價值(元)C	
	應負擔費用(元)D	
	應分配權利價值(元) E=(C-D)	

說明：

1. 上表係依相關規定及 XX 年 XX 月 XX 日評價基準日估算，未來實際數值以審議結果為準。
2. 上表各項權利價值數值係依公式經電腦計算四捨五入至整數位，價值比例係採四捨五入至小數點後 4 位百分比方式呈現。
3. 若「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。

名詞說明

- (一) 可分配權利價值：
更新後總價值×各所有權人更新前權利價值比率
- (二) 應負擔費用：
共同負擔費用×各所有權人更新前權利價值比率
- (三) 應分配權利價值：
可分配權利價值-應負擔費用

以「應分配權價值」數值，
並參考附件五、六、七，
填寫附件二與三。

選配文件及模擬選配流程

附件五、更新後建築物單元及停車位價值表

➤ 標註樓層、單元編號、產權面積、每坪單價、總價

【範例圖示】

4F-E	
產權面積	39.50 坪
每坪單價	1,448,000 元
總價	57,196,000 元
3F-E	
產權面積	39.50 坪
每坪單價	1,448,000 元
總價	57,196,000 元
2F-E	
產權面積	39.74 坪
每坪單價	1,448,000 元
露臺面積	24.97 坪
露臺單價	241,333 元
總價(含露臺)	63,569,605 元

無露臺戶型

« 有露臺戶型

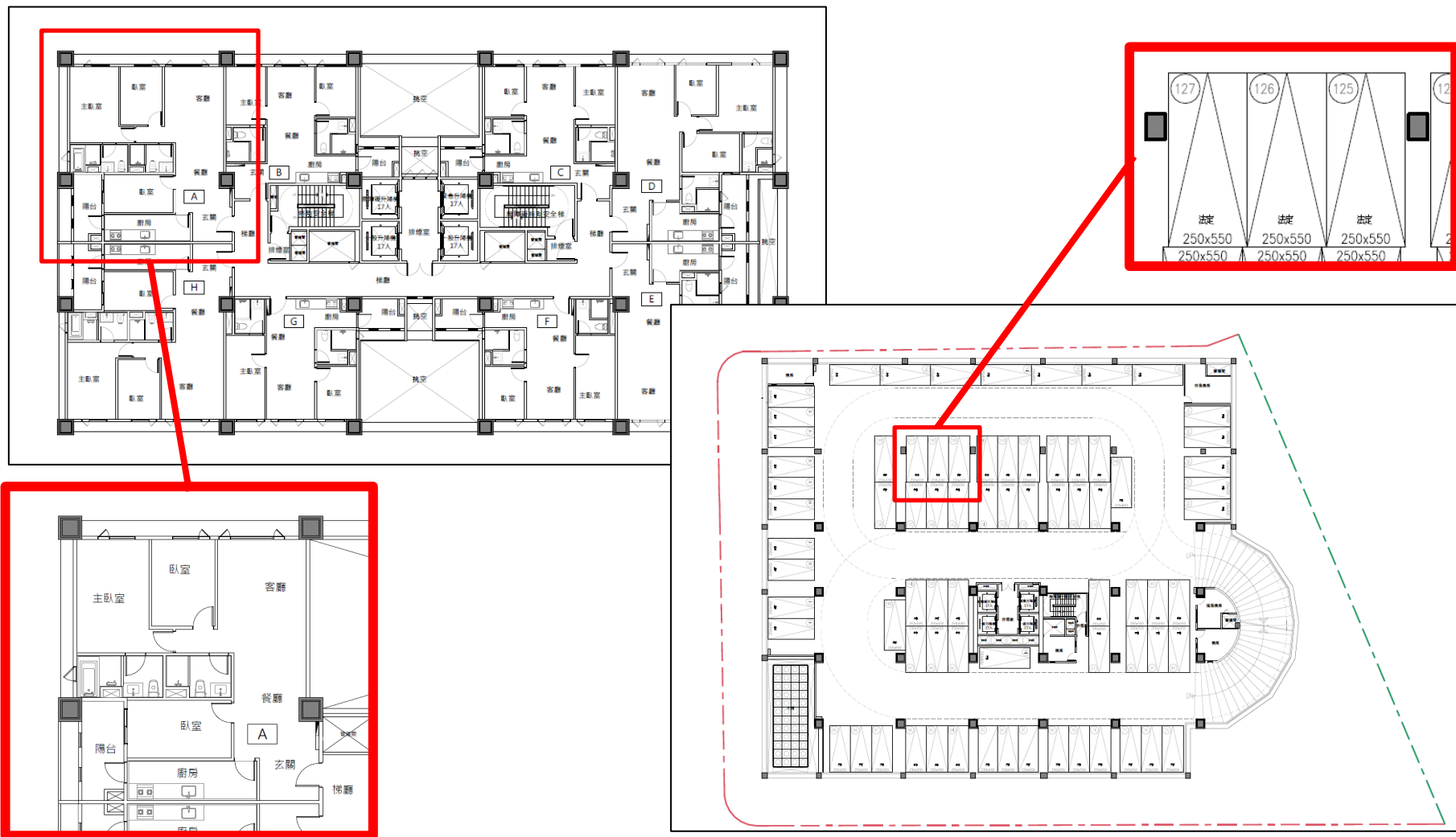
➤ 標註車位樓層、編號、車位尺寸、車位單價

【範例圖示】

編號	樓層	車位尺寸	車位單價(元/個)
1	B5	250*550	3,100,000
2	B5	250*550	3,200,000

選配文件及模擬選配流程

附件六、更新後建築物單元及停車位平面圖



選配文件及模擬選配流程



實作時間：30分鐘

請各組以實施者的角度，審視本案各地主之選配結果

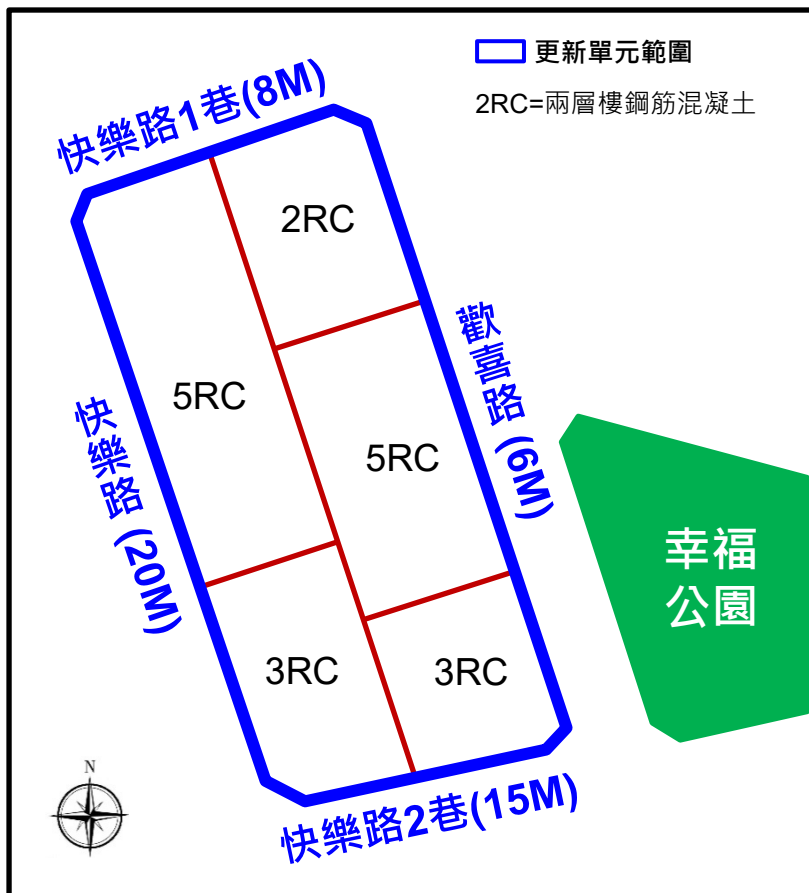
1. 是否符合選配原則？
2. 哪幾位地主有優先權？
3. 哪幾位地主須重新選配or進行公開抽籤？

選配文件及模擬選配流程



實作時間：30分鐘

■ 更新前建物



■ 更新前門牌/使用現況

住宅使用
商業使用



歡喜路 (6M)

	歡喜路4號五樓	
	歡喜路4號四樓	
	歡喜路4號三樓	歡喜路6號三樓
歡喜路2號二樓	歡喜路4號二樓	歡喜路6號二樓
歡喜路2號一樓	歡喜路4號一樓	歡喜路6號一樓

快樂路1巷(8M)

快樂路3號五樓	
快樂路3號四樓	
快樂路3號三樓	快樂路5號三樓
快樂路3號二樓	快樂路5號二樓
快樂路3號一樓	快樂路5號一樓

快樂路2巷(15M)

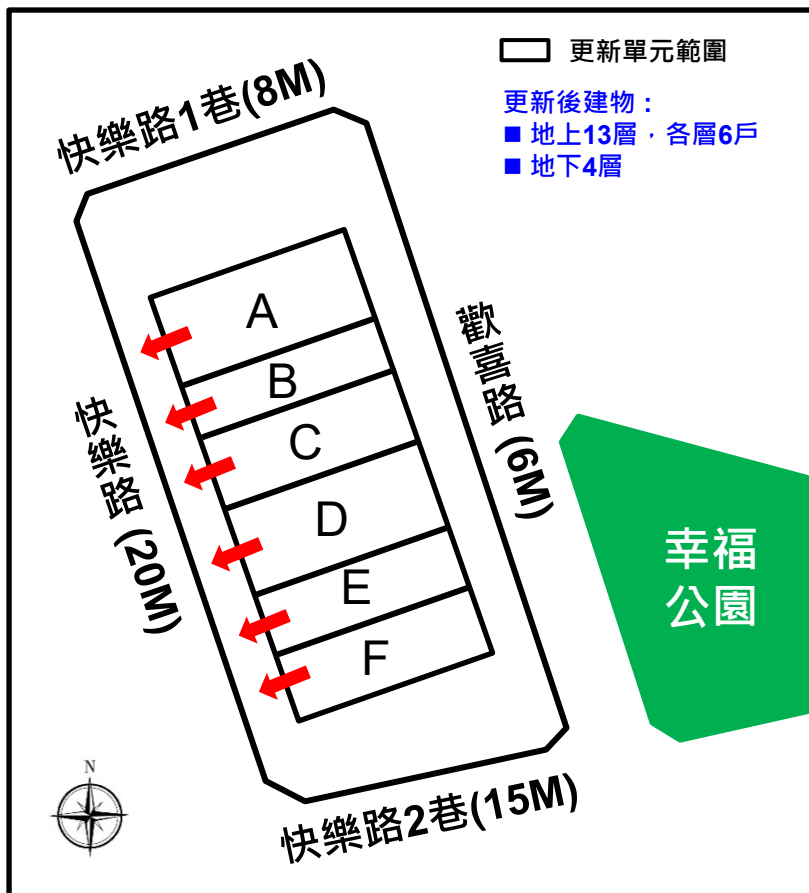
快樂路 (20M)

選配文件及模擬選配流程

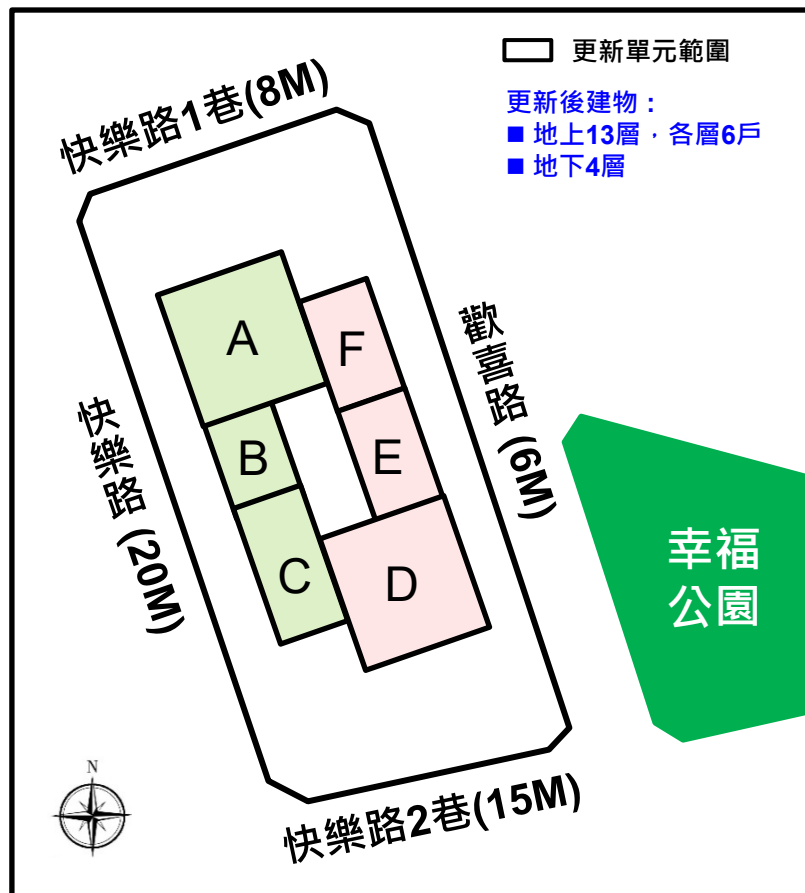


實作時間：30分鐘

■ 更新後建物-店舖配置(1F)



■ 更新後建物-住宅配置(2F-13F)



選配文件及模擬選配流程



實作時間：30分鐘


■ 收入說明

項目	建物面積(坪)/車位數量	單價 (元/坪)	複價(元)
1樓店面	269.65坪	2,305,727元/坪	598,681,900元
2樓以上住宅	3,123.12坪	1,730,795元/坪	5,405,481,750元
停車位	80個	3,400,000元/坪	272,000,000元
更新後房地價值			62億7,616萬3,650元

■ 財務分析

項目	金額	比例(%)	
更新後總價值(總收入)	62億7,616萬3,650元	100%	
依提列總表 計算結果	實施者	26億2,246萬8,521	42%
	地主	36億5,369萬5,129	58%

選配文件及模擬選配流程

 實作時間：30分鐘

範圍內其中6位地主重複選配：

選配1F-A(店鋪)

選配7F-D



甲

丙

乙

丁

戊

己

選配文件及模擬選配流程



實作時間：30分鐘

選配原則

- 一. 各所有權人「實際選配價值」與「應分配權利價值」之差額以不超過「應分配權利價值」×10%為原則，若有超過者應與實施者協調後為之。
- 二. 「房屋選配」依下列說明辦理：
 - (一)依臺北市都市更新自治條例第11條：「... (略) 權利變換最小分配面積單元基準，為權利變換後應分配之建築物登記總面積扣除公用部分、雨遮、露台及陽台面積後不得小於46平方公尺。」本案主建物面積小於46平方公尺之非商業使用單元，不提供權利變換戶別選配。
 - (二)店面單元：更新前一樓現況做商業使用之所有權人優先選配更新後一樓店面。
 - (三)住宅單元：
 1. 更新前建物門牌為快樂路者，優先選配更新後住宅單元A、B、C戶。
 2. 更新前建物門牌為歡喜路者，優先選配更新後住宅單元D、E、F戶。
- 三. 「汽車位選配」依下列說明辦理：
 - (一)全案汽車位以更新後房屋1戶配1車位為原則。
 - (二)無障礙車位、垃圾車臨停位列為公設供社區使用，不納入選配範圍。

選配文件及模擬選配流程



實作時間：30分鐘

選配原則

四. 選配權值未達最小分配面積單元價值而無法分配時：

(一)以**領取更新前權利價值**為現金補償辦理。

(二)**與他人合併權值**以申請分配房屋：

- 1.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，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屋。
- 2.依都市更新權利變換變換實施辦法第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。


五. 有以下情形發生，採公開抽籤認定：

(一)同一位置有兩人以上選配時，無法認定優先且協調不成者。

(二)未於選配期限前提出分配位置申請或未依實施者所提供之文件繳納申請分配文件，且其「應分配權利價值」達「最小分配單元價值」者。

六. 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，...。」


選配文件及模擬選配流程

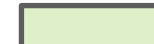
 實作時間：30分鐘

附件、更新後建物分配單元、面積及價值表

【自主更新專業班 - 0526實作學習單】

	A	B	C	D	E	F	
13F	13F-A	13F-B(主面積<46m ²)	13F-C	13F-D	13F-E	13F-F	13F
	產權面積	產權面積	產權面積	產權面積	產權面積	產權面積	
	每坪單價	每坪單價	每坪單價	每坪單價	每坪單價	每坪單價	
12F	12F-A	12F-B(主面積<46m ²)	12F-C	12F-D	12F-E	12F-F	12F
	產權面積	產權面積	產權面積	產權面積	產權面積	產權面積	
	每坪單價	每坪單價	每坪單價	每坪單價	每坪單價	每坪單價	
11F	11F-A	11F-B(主面積<46m ²)	11F-C	11F-D	11F-E	11F-F	11F
	產權面積	產權面積	產權面積	產權面積	產權面積	產權面積	
	每坪單價	每坪單價	每坪單價	每坪單價	每坪單價	每坪單價	
10F	10F-A	10F-B(主面積<46m ²)	10F-C	10F-D	10F-E	10F-F	10F
	產權面積	產權面積	產權面積	產權面積	產權面積	產權面積	
	每坪單價	每坪單價	每坪單價	每坪單價	每坪單價	每坪單價	
9F	9F-A	9F-B(主面積<46m ²)	9F-C	9F-D	9F-E	9F-F	9F
	產權面積	產權面積	產權面積	產權面積	產權面積	產權面積	
	每坪單價	每坪單價	每坪單價	每坪單價	每坪單價	每坪單價	
8F	8F-A	8F-B(主面積<46m ²)	8F-C	8F-D	8F-E	8F-F	8F
	產權面積	產權面積	產權面積	產權面積	產權面積	產權面積	
	每坪單價	每坪單價	每坪單價	每坪單價	每坪單價	每坪單價	
7F	7F-A	7F-B(主面積<46m ²)	7F-C	7F-D	7F-E	7F-F	7F
	產權面積	產權面積	產權面積	產權面積	產權面積	產權面積	
	每坪單價	每坪單價	每坪單價	每坪單價	每坪單價	每坪單價	
6F	6F-A	6F-B(主面積<46m ²)	6F-C	6F-D	6F-E	6F-F	6F
	產權面積	產權面積	產權面積	產權面積	產權面積	產權面積	
	每坪單價	每坪單價	每坪單價	每坪單價	每坪單價	每坪單價	
5F	5F-A	5F-B(主面積<46m ²)	5F-C	5F-D	5F-E	5F-F	5F
	產權面積	產權面積	產權面積	產權面積	產權面積	產權面積	
	每坪單價	每坪單價	每坪單價	每坪單價	每坪單價	每坪單價	
4F	4F-A	4F-B(主面積<46m ²)	4F-C	4F-D	4F-E	4F-F	4F
	產權面積	產權面積	產權面積	產權面積	產權面積	產權面積	
	每坪單價	每坪單價	每坪單價	每坪單價	每坪單價	每坪單價	
3F	3F-A	3F-B(主面積<46m ²)	3F-C	3F-D	3F-E(最小分配單元)	3F-F	3F
	產權面積	產權面積	產權面積	產權面積	產權面積	產權面積	
	每坪單價	每坪單價	每坪單價	每坪單價	每坪單價	每坪單價	
2F	2F-A	2F-B(主面積<46m ²)	2F-C	2F-D	2F-E	2F-F	2F
	產權面積	產權面積	產權面積	產權面積	產權面積	產權面積	
	每坪單價	每坪單價	每坪單價	每坪單價	每坪單價	每坪單價	
1F	1F-A(店舖)	1F-B(店舖)	1F-C(店舖)	1F-D(店舖)	1F-E(店舖)	1F-F(店舖)	1F
	產權面積	產權面積	產權面積	產權面積	產權面積	產權面積	
	每坪單價	每坪單價	每坪單價	每坪單價	每坪單價	每坪單價	
	A	B	C	D	E	F	

 主建物小於46m²之住宅單元

 重複選配單元

3F-E(最小分配單元)	
產權面積	31.28坪
每坪單價	1,370,000元
總價	42,853,600元

選配文件及模擬選配流程

請填寫彩色底的格子

法令權益篇-都市更新事業計畫與權利變換計畫規範要點【學習單】

(1) 本案財務分析:

更新前	金額	
	項目	金額
更新前	更新前土地權利價值合計(元)(a)	2,094,000,000元
更新後	金額	
	項目	金額
	更新後總價值(元)(c)	6,276,163,650元
	共同負擔費用(元)(d)	2,622,468,521元
所有權人分配總價值(元)	3,653,695,129元	58%

(2) 本案更新後建物資訊:

項目	建物面積(坪)/車位數量	單價(元/坪)	複價(元)	最小可分配單元	3F-E
1樓店面	259.65坪	2,305,727元/坪	598,681,900元	單元價值	42,853,600元
2樓以上住宅	3,123.12坪	1,730,795元/坪	5,405,481,750元	單元產權面積	31.28坪
停車位	80個	3,400,000元/坪	272,000,000元	不開放選配之戶別	
更新後總價值			6,276,163,650元		

(3) 範圍內其中6位地主重複選配

更新前	更新前門牌更新前使用	甲 快樂路3號一樓 商業	乙 快樂路3號一樓 商業	丙 歡喜路2號一樓 住宅	丁 快樂路3號三樓 住宅	戊 快樂路3號三樓 住宅	己 快樂路3號三樓 住宅
權利價值	A	73,650,000元	67,740,000元	70,150,000元	22,700,000元	22,200,000元	22,700,000元
權利價值比例(%)	B=A/a	3.5172%		3.3500%	1.0840%	1.0602%	1.0840%
可分配權利價值(元)	C=B*c	220,744,724元	203,031,197元	210,254,479元	68,036,731元	66,538,125元	68,036,731元
應負擔費用(元)	D=B*d	92,237,252元	84,835,730元	87,853,948元	28,428,861元	27,802,675元	28,428,861元
應分配權利價值(元)	E=C-D	128,507,472元	118,195,467元	122,400,532元	39,607,870元	38,735,450元	39,607,870元
請判斷「不能」參與權利變換選配者							

實際選配結果	備註	-	-	-	三人合併選配		
	選配戶別	1F-A(店舖)	7F-D	1F-A(店舖)	7F-D		
	戶別總額	134,232,000元	116,256,000元	134,232,000元	116,256,000元		
	選配車位	B2-48	B1-79	B2-56	B2-58		
	車位價值	3,200,000元	3,400,000元	3,200,000元	3,300,000元		
實際選配價值合計	137,432,000元	119,656,000元	137,432,000元	119,556,000元			

優先次序判斷	上限 E*(1+10%)	141,358,219元	130,015,014元	134,640,585元	
	是否介於可選配範圍				
	是否選配不得選配之戶別				
	可否優先選擇店舖 可優先選配之住宅戶別				

序號	重複選配之戶別	選配之地主	請勾選正確答案·並說明原因		
1	1F-A(店舖)	甲	<input type="checkbox"/> 甲優先獲配:	<input type="checkbox"/> 丙優先獲配:	<input type="checkbox"/> 無法判斷優先,先行協調,無法協調則進行公開抽籤
		丙			
2	7F-D	乙	<input type="checkbox"/> 乙優先獲配:	<input type="checkbox"/> 丁&戊&己優先獲配:	<input type="checkbox"/> 無法判斷優先,先行協調,無法協調則進行公開抽籤
		丁&戊&己(合併選配)			



~~簡報結束×敬請指教~~