

115年臺北市都市再生教育訓練X都市更新講座

權利變換與財務選配一次通

講 師|林婁綺

現 職|臺北市都市更新整合發展協會 副理事長

課程日期|115.06.06

簡報大綱

壹、估價師選任

貳、財務計畫與權利變換機制

參、差額價金找補

肆、選屋原則案例分享

伍、公開抽籤

權利變換計畫作業須知及應注意事項

- ◆ 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

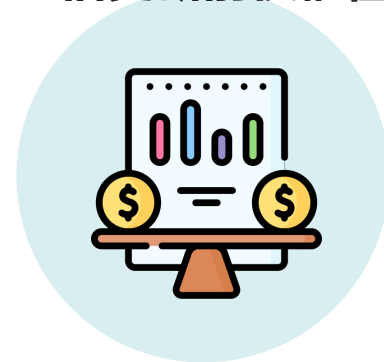
委任3家估價師



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

「專業估價者」指定/選任程序

中華民國108年6月17日內政部台內營字第 1080808957 號令修正發布全文 33 條；並自發布日施行

臺北市專業估價者建議名單

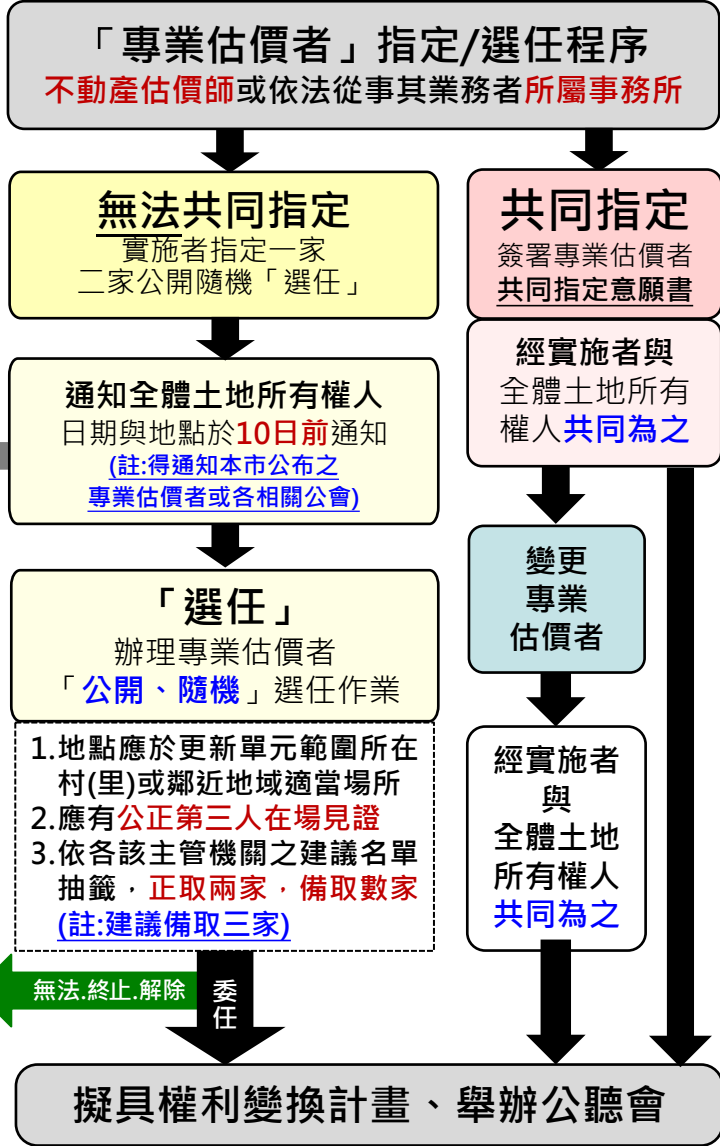
(更新日期:請以選任當時市府公布建議名單為準)

建議事項:

- 一、選任作業：
 - (一)估價者所屬事務所為抽籤對象，各該事務所包含估價者人數為籤數，**正取二家、備取三家**。但同一計畫選任事務所不得重複
 - (二)選任日期及地點於**十日**前得通知本市公布之專業估價者或各相關公會。(詳建議名單內文)。
 - (三)實施者應委任正取事務所，**無法完成委任時，依序委任備取事務所。**
 - (四)實施者應將選任過程及委任結果納入自辦公聽會中說明。
 - (五)報核時檢附下列選任專業估價者文件：
簽到簿 / 選任紀錄* / 辦理選任十日通知日期及地點之證明文件。

- 二、實施者**無法**依前點成立委任或**終止、解除**委任者，應敘明理由報經本府備查後，**再重新辦理選任作業**

*:檢附市府公布之抽籤當時專業估價者建議名單、過程照片、經主持人及見證人簽章之選任結果



| | 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 | ○○○○○○○ |

○○(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 |

以上簽名線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： _____ [簽署人印]

聯絡地址： _____

聯絡電話： _____

土地所有權人/法定代理人 簽名蓋章

立意願書人(法定代理人)： _____ (簽名並蓋章)

統一編號： _____ [簽署人印]

聯絡地址： _____

聯絡電話： _____

實施者 簽名蓋章

立意願書人(實施者)： _____ (簽名並蓋章)

統一編號： _____ [簽署人印]

聯絡地址： _____

聯絡電話： _____

- 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。

專業估價者之鑑價結果選定

「A不動產估價師聯合事務所」鑑價計算之**更新前土地總價值及更新後房地總價值最高**，補償價值及土地所有權人之應分配價值比例最高，對**原土地所有權人之權益最為有利**。

| 項目 | | A不動產估價師 聯合事務所 ✓ | B不動產估價師 聯合事務所 | C不動產估價師 事務所 |
|-------------|-------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 更新前 權利價值 | 權利價值平均單價 (元/坪) | 4,340,000 | 4,220,000 | 4,200,000 |
| | 更新前權利總價 (元) | 2,230,556,020 | 2,168,858,450 | 2,158,579,500 |
| 更新後 房地價值 | 地面層平均建坪單價 (元/坪) | 1,439,824 | 1,384,518 | 1,406,545 |
| | 二樓以上平均單價 (元/坪) | 1,021,398 | 984,300 | 965,037 |
| | 車位平均價格 (元/席) | 2,937,898 | 2,800,000 | 2,954,140 |
| | 更新後總權利價值 (元) | 7,141,135,034 | 6,876,279,779 | 6,784,148,615 |

專業估價者之鑑價結果-更新前價值

| 編號 | 土地所有權人及權利變換關係人 | 權利價值來源(地號) | 權利價值來源(建號) | 更新前土地權利價值(元) | 更新前土地權利價值小計(元) | 更新前土地權利價值比例(%) |
|----|----------------|------------|------------|--------------|----------------|----------------|
| 1 | 甲 | 1 | 20 | 17,225,282 | 17,225,282 | 0.5288% |
| 2 | 乙 | 2 | 21 | 48,095,782 | 48,095,782 | 1.4766% |
| 3 | 丙 | 3 | 22 | 36,590,629 | 36,590,629 | 1.1234% |
| 4 | 丁 | 4 | 23 | 60,437,968 | 60,437,968 | 1.8555% |
| · | · | · | · | · | · | · |
| · | · | · | · | · | · | · |
| · | · | · | · | · | · | · |
| 合計 | | | | | | 100.0000% |

更新前土地權利價值分配

1 情況：參與房地分配

情況 2：不參與房地分配



分配

參與房地分配，以更新前土地權利價值比例(%)計算更新後應分配權利價值。



領取

不參與房地分配，領取更新前土地權利價值。

財務計畫-共同負擔

表 2 依《都市更新權利變換實施辦法》第 13 條規定允許項目差異一覽表

| 總項目 | 項目 | 細項 | 以事業計畫核定內容為準 | 於事業計畫計算基準，以權變計畫核定內容為準 |
|-----------------|-------------------------------------|--|-------------|-----------------------|
| 壹、工程費用 | 重建費用(A) | 營建費用(含公益設施樓地板面積) | | △ |
| | | 拆除費用、建築設計費用、鑑界費、鑽探費用、公寓大廈管理基金、開放空間基金、鄰房鑑定費、建築相關規費、外接水、電、瓦斯管線工程費用、綠建築設施費用 | 確定 | |
| | 公共設施費用(B) | 確定 | | |
| 貳、權利變換費用(C) | 都市更新規劃費用、不動產估價費用、地籍整理費用 | | | 確定 |
| | 更新前測量費用、 | | 確定 | |
| | 合法建築物拆遷補償、合法建築物拆遷安置費用、其他土地改良物拆遷補償費用 | | | △ |
| | 占有他人舊有違章建築拆遷補償費用 | | 確定 | |
| 參、貸款利息(D) | | | | △ |
| 肆、稅捐(E) | | | | △ |
| 伍、管理費用(F) | 人事行政管理費、營建工程管理費、銷售管理費、風險管理費 | | | △ |
| | 信託管理費 | | | 確定 |
| 陸、容積移轉費用(G) | | | 確定 | |
| 柒、都市計畫變更負擔費用(H) | | | 確定 | |

註 1. 「◎」表於該計畫階段應確定項目；於權利變換計畫階段應確定之「都市更新規劃費用、不動產估價費用、地籍整理費用、信託管理費」等項，於權利變換階段方確定之費用於事業計畫申請報核時得先行預估（不須檢具合約）。

註 2. 「△」表事業計畫中已確立計算基準，於權變中僅因應評價基準日或隨基數變動調整。當權變計畫依核定之事業計畫申請，相關提列費用以權變計畫為準，免變更事業計畫，其原則如下：

- (1) 營建費用：樓層、構造、等級、總樓地板面積不變，僅營建單價應採評價基準日當時最近公告之工程造價提列，並依「臺北市營造工程物價指數之總指數」調整至評價基準日。
- (2) 土地改良物拆遷補償及安置費用：事業計畫時得先以「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」標準認列，且補償面積、判定原則應於事業計畫中確定，僅補償單價得隨權利變換計畫採評價基準日之新補償單價更新；於申請權利變換計畫時再補充三家以上鑑價機構所評定之土地改良物價值。其中申請△F6 占有他人舊有違章建築之處理方式、補償費用均應於事業計畫中確定。
- (3) 貸款利息：隨評價基準日公告基準利率波動。
- (4) 稅捐及管理費用：提列之計算公式（包括基數、費率）應於事業計畫確定，實際金額以權利變換計畫所載數額為準。

註 3. 倘有前開情形，應於事業計畫及權利變換計畫中對應之章節加註說明。

事權分送案。
多數財務計畫內容已於事業計畫階段確認，僅少部分項目依事業計畫核定計算基準，在權利變換計畫內做些微調整。

財務計畫-建材設備等級

113年2月7日「臺北市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項」（113年3月1日生效）

| 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 總樓地板面積不含遮陽板、 陽台、屋簷、雨遮或花台面積 | |
| 31-35層 | 83,900 | 102,400 | 76,400 | 92,900 | | |
| 36-40層 | 87,600 | 106,600 | 80,400 | 97,200 | | |
| 41層樓以上 | 90,300 | 109,900 | | | | |

備註1.本建築物工程造價標準單價表之物價基準日為112年11月。

備註2.地下層加成計算、高度加成計算及物價指數調整另行計算。

備註3.本標準單價表之單價已包含綠建築標章合格級及建築技術規則建築設計施工編第46-6條
中有關分戶樓板隔音構造。

備註4.本表單價不包含耐震標章特別監督人費用。

財務計畫-建材設備等級

各級工程造价提列時，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(含踢腳板)\ 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 |
| 應有四項以上 達該級建材設備 | 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 |

| 項目 | 位置 | 使用建材及設備 | | 備註 |
|--------|---------|---|---|-------------|
| | | 第二級 | 第三級 | |
| 一、外觀牆面 | 正面牆 | 1.四面正立面，使用石材搭配高級飾材，整體造型設計部分使用二丁掛磚或小口磚或山形磚搭配抿石子或洗石子收邊。 | 1.四面正立面，建材部分使用石材、玻璃鋼材石材，花崗岩、金屬造型規劃、玻璃帷幕，外牆磁磚或造型欄杆或藝術造型或雕刻品。 | |
| | 背面牆 | 2.採用環保塗料。 | 2.花崗石材搭配外牆面磚，整體藝術造型設計，搭配石材或金屬飾板。 | |
| | 側面牆 | | 3.採用外殼節能建材。 4.採用環保塗料。 | |
| 二、牆面(含 | 內部隔間牆 | 1.石膏版或水泥輕隔間(內部鋪牆，牆面粉刷水泥漆、乳膠漆。 | 裝防火隔離棉或隔音岩棉)或 1/2B 磚 | 選用綠建材標章之塗料。 |
| | 1F 門廳 | 牆面貼拋光壁磚或石材或搭配木作裝潢。 | 牆面貼拋光壁磚或石材、金屬造型或搭配木作裝潢。 | 選用綠建材標章之塗料。 |
| | 2F 以上梯廳 | 水泥漆、乳膠漆。 | 牆面貼拋光壁磚或石材、金屬造型或搭配木作裝潢。 | 選用綠建材標章之塗料。 |

財務計畫-特殊因素費用



原則採**固定單價提列**。

若有其他特殊情形，應將項目之**施作必要性**及**提列費用合理性**委託專業機關、團體審查，供審議會審議之參考。

1 特殊大地或基礎工程
包含地質改良作業，但不包含一般基樁工程

3 因應法令變動之項目
配合最新法規要求所衍生之必要工程項目

4 經各級審議會議認定必要者
經審議會、幹事會、權利變換計畫審查小組等專案會議認定有必要之項目。

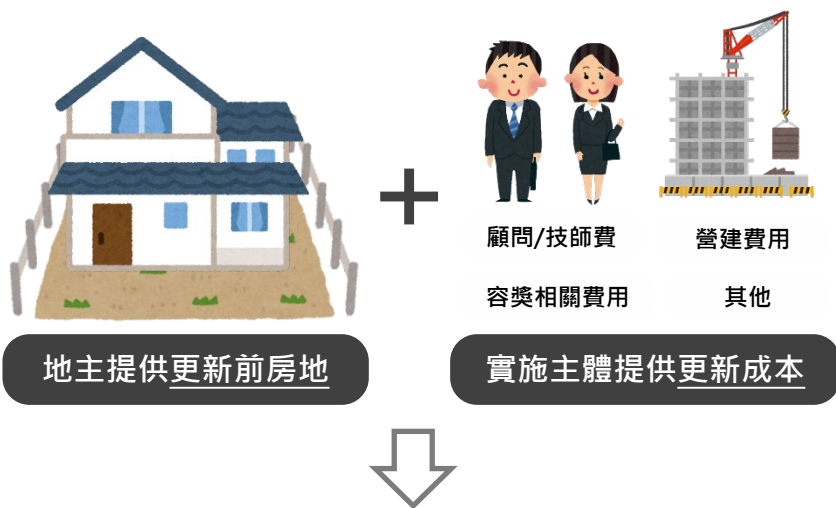
- 大樹保護及遷移費用
- 環境監測費
- 鋼骨造及鋼骨鋼筋混凝土造41層樓以上之樓層
- 鋼筋混凝土造26層樓以上之樓層
- 鋼骨造及鋼骨鋼筋混凝土造6層樓以下之樓層

2 特殊設備、工法或行政單位要求
特殊設備提列標準參考如下表：

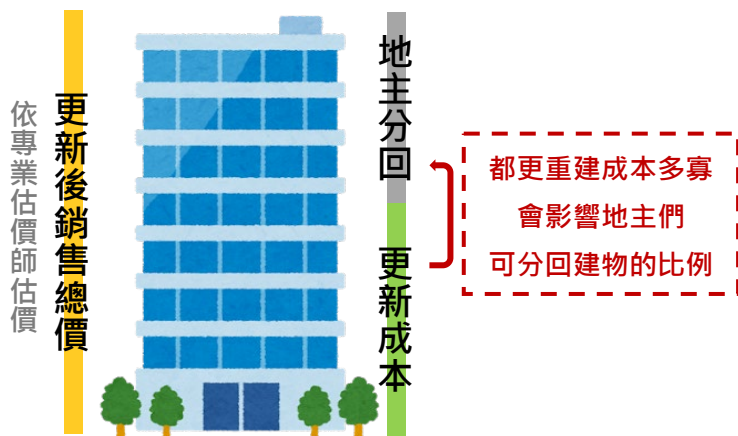
| 特殊設備名稱 | 噸數級距 | 參考單價 |
|---------------|------------|------------|
| 速度型制震器 | 50噸至75噸 | 292,000元/組 |
| | 75噸至100噸 | 390,500元/組 |
| 動力驅動停車設備二段橫移式 | 112,900元/部 | |
| 動力驅動停車設備倉儲式 | 395,000元/部 | |

權利變換機制

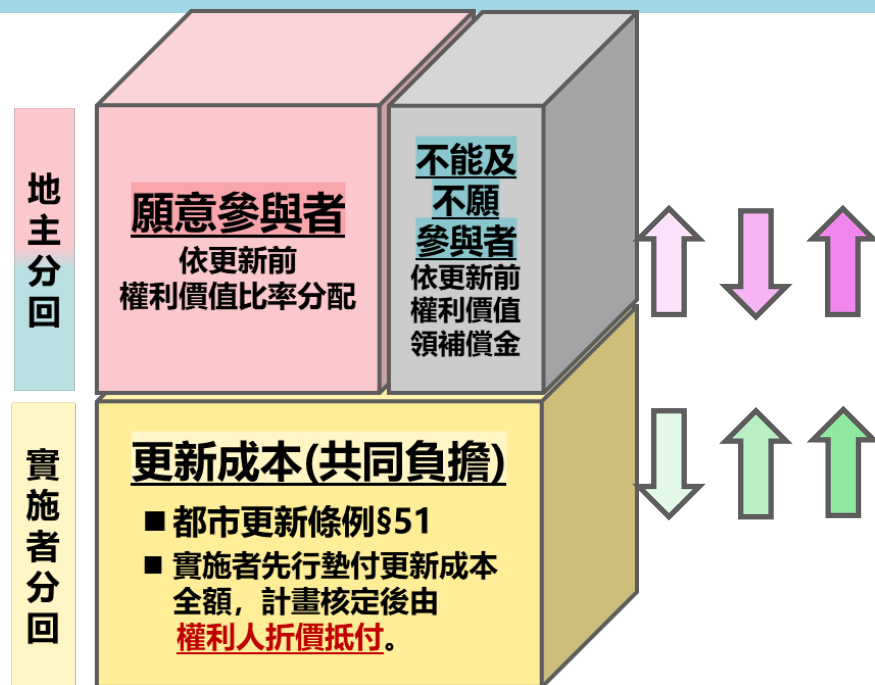
分配觀念：權利變換分配基礎來自地主&實施主體



更新後價值應由地主&實施主體共同分配



更新後總價值=地上房屋+地下停車位



Q：更新成本有什麼？

- 建築工程費用
- 權利變換費用
- 容積移轉費用
- 都市計畫變更負擔費用
- 貸款利息
- 稅捐
- 管理費用

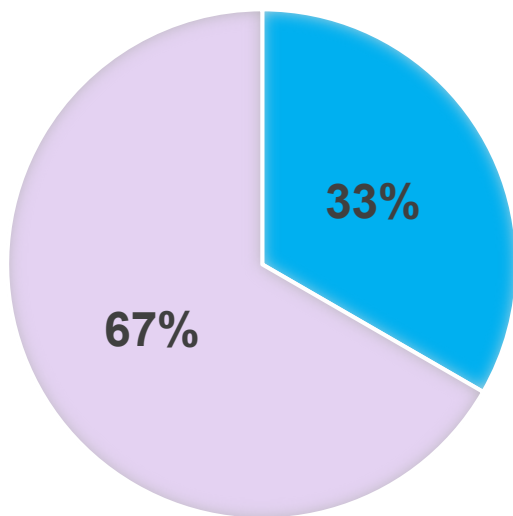
更新成本需依提列標準提列，且須經政府審議後核准，以保障地主權益。

Q:如何判斷實施者分配比例是否合理？

分配價值v.s分配比例

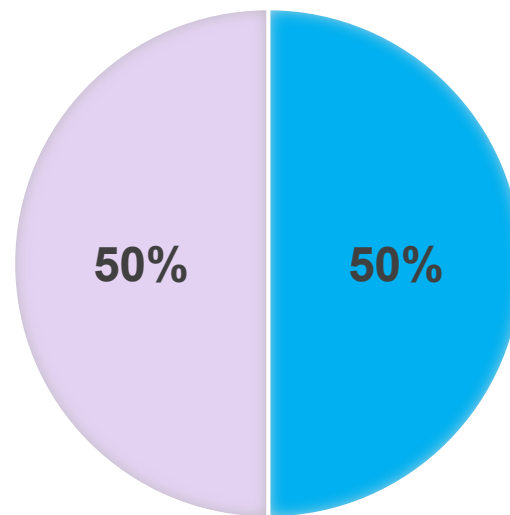
財務計畫A 總銷售金額3億元

■ 共同負擔 ■ 所有權人分回



財務計畫B 總銷售金額6億元

■ 共同負擔 ■ 所有權人分回



| 項目 | 金額 | 比例 |
|--------|-----|------|
| 總銷售金額 | 3億元 | 100% |
| 共同負擔 | 1億元 | 33% |
| 所有權人分配 | 2億元 | 67% |

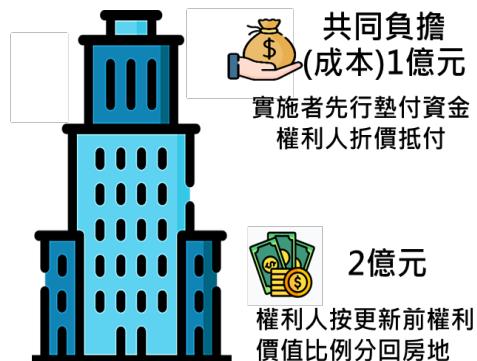
| 項目 | 金額 | 比例 |
|--------|-----|------|
| 總銷售金額 | 6億元 | 100% |
| 共同負擔 | 3億元 | 50% |
| 所有權人分配 | 3億元 | 50% |

權利變換機制 案例說明

更新前總權利價值
5,000萬元



更新後總價值
3億元



基礎資料



甲的應分配價值： $3\text{億元} \times 20\% = 6000\text{萬元}$

甲的應負擔成本： $1\text{億元} \times 20\% = 2000\text{萬元}$

分配 $6000 - \text{負擔成本} 2000 = \text{淨值} 4000\text{萬元}$

◆ 假設情況1：甲選配房車價值3800萬元



甲獲得之找補現金：
 $4000 - 3800 = 200\text{萬元}$

◆ 假設情況2：甲選配房車價值4200萬元



甲須繳納之現金：
 $4200 - 4000 = 200\text{萬元}$

權利變換 分配結果

■ 價值最低戶為37,659,600元

| 序號 | 原土地所有權人 | 土地權利價值(元) | 權利價值比率 | 更新後 | | | | | | | | | |
|----|---------|------------|---------|-------|-------------|-------|------------|------|-----------|--------------------------|------------|------------|------------------------------------|
| | | | | 受配人姓名 | 應分配權利價值(元) | 分配單元 | | | | 實分配權利價值(元)C=A+B 領取權利金 | 預計繳納差額價金 | | 備註 |
| | | | | | | 建築物 | | 停車位 | | | 繳(元) | 領(元) | |
| | | | | | | 單元編號 | 單元價值(元)A | 車位編號 | 車位價值(元)B | | | | |
| 1 | 甲 | 17,225,282 | 0.5288% | 實施者 | 31,971,559 | | | | | 31,971,559 | | 31,971,559 | 甲權利價值未達最小分配單元，領取更新前權利價值17,225,282元 |
| 2 | 乙 | 23,798,834 | 0.7306% | 乙 | 44,172,620 | 11F-A | 55,249,920 | 91 | 3,300,000 | 58,549,920 | 14,377,300 | | |
| 3 | 丙 | 36,590,629 | 1.1234% | 丙 | 67,915,258 | 5F-G | 39,457,620 | | | 39,457,620 | | 28,457,638 | |
| 4 | 丁 | 60,437,968 | 1.8555% | 丁 | 112,177,907 | 6F-E | 38,458,440 | | | 103,957,840 | | 8,220,067 | |
| | | | | | | 6F-F | 65,499,400 | | | | | | |

選配流程

評價基準日：權變計畫書報核六個月內



| 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 | |
| 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) | |
| 附件四 | 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 | 更新後建築物各分配單元面積位置對照表 | 建物各單元編號、面積及總價 | 數據資料。 |
| 附件六 | 更新後停車位編號對照表 | 停車位編號、尺寸及價值 | 數據資料。 |
| 附件七 | 選配原則 | 本案之選配原則 | 書面文字資料。 |
| 附件八 | 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。 |

選配文件

【範例 12】都市更新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。

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:

身份證字號(統一編號):

聯絡地址(營業所在地):

聯絡電話:

人印 簽署 (簽名並蓋章)

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

(附件四) 權利價值說明表

編號: 17

擬訂○○縣○○市○○段○○地號等○○筆土地權利變換計畫案

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 | 1,000萬 |
| | 權利價值比例(%)B | 20% |
| 更新後 | 應分配權利價值(元)C | 6,000萬 |
| | 共同負擔額度(元)D | 2,000萬 |
| | 實際應分配權利價值(元)E (E=C-D) | 4,000萬 |

說明:

- 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。
- 有關選配原則詳【附件七】選配原則說明。
- 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。

注意事項:

- 務請配合於民國○○年○○年○○日○○時前將「附件一: 權利變換意願調查表」及「附件二: 更新後分配位置申請書」填妥擲還。若填寫錯誤有修(塗)改者, 請於修改處蓋章。
- 申請分配之「單元編號」及「車位編號」, 請依「附件五: 更新後建築物各分配單元面積位置對照表」及「附件六: 更新後停車位編號對照表」上之編號填寫。

選配文件

| | A1 | | A2 | | A3 | |
|-------------|---------|-------------|---------|-------------|---------|----------|
| 20F | A1-20F | | A2-20F | | A3-20F | |
| | 登記面積 | 單價(坪) | | | 登記面積 | 單價(坪) |
| | 205.36㎡ | 629,000元 | | | 122.09㎡ | 593,000元 |
| | 62.12 坪 | | 36.93 坪 | | | |
| 總價 | | 總價 | | 總價 | | |
| 36,032,485元 | | | | 20,231,462元 | | |
| 19F | A1-19F | | A2-19F | | A3-19F | |
| | 登記面積 | 單價(坪) | | | 登記面積 | 單價(坪) |
| | 191.64㎡ | 618,000元 | | | 122.09㎡ | 582,000元 |
| | 57.97 坪 | | 36.93 坪 | | | |
| 總價 | | 總價 | | 總價 | | |
| 37,157,345元 | | | | 19,856,174元 | | |
| 18F | A1-18F | | A2-18F | | A3-18F | |
| | 登記面積 | 單價(坪) | 登記面積 | 單價(坪) | 登記面積 | 單價(坪) |
| | 127.35㎡ | 594,000元 | 134.18㎡ | 594,000元 | 122.09㎡ | 577,000元 |
| | 38.52 坪 | | 40.59 坪 | | 36.93 坪 | |
| 總價 | | 總價 | | 總價 | | |
| 21,856,412元 | | 23,017,244元 | | 19,685,588元 | | |
| 17F | A1-17F | | A2-17F | | A3-17F | |
| | 登記面積 | 單價(坪) | 登記面積 | 單價(坪) | 登記面積 | 單價(坪) |
| | 122.89㎡ | 594,000元 | 129.35㎡ | 594,000元 | 122.09㎡ | 577,000元 |
| | 37.17 坪 | | 39.13 坪 | | 36.93 坪 | |
| 總價 | | 總價 | | 總價 | | |
| 22,575,152元 | | 23,772,520元 | | 19,685,588元 | | |

【範例 13】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 **A3-20F** 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 **109**。

說明：

- 都市更新權利變換調查與申請分配
 - 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。
 - 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。
- 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(下)午○時，地點為 ○○○○。
- 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：

人印 (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

| 樓層 | 地下一層 | 地下一層 | 地下一層 | 地下一層 | 地下一層 |
|--------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 編號 | 108 | 109 | 110 | 111 | 112 |
| 規格(公分) | 230×550 | 250×550 | 230×550 | 250×550 | 250×550 |
| 價格 | 2,100,000元 | 2,200,000元 | 2,050,000元 | 2,200,000元 | 2,200,000元 |
| 樓層 | 地下二層 | 地下二層 | 地下二層 | 地下二層 | 地下二層 |
| 編號 | 95 | 96 | 97 | 98 | 99 |
| 規格(公分) | 230×550 | 250×550 | 250×550 | 230×550 | 250×550 |
| 價格 | 1,950,000元 | 2,100,000元 | 2,250,000元 | 1,950,000元 | 2,100,000元 |

選配文件

【範例 14】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
都市更新權利變換計畫案

更新後合併分配協議書

立協議書人 丁一、丁二 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 **A3-20F**；申請分配之車位共 位，其「車位編號」為 **109**。

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 |
|--------|------|--------|-------|----|
| A3-20F | 109 | 1 丁一 | 1 / 2 | |
| | | 2 丁二 | 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) | 身份證字號 | 戶籍地址 | 聯絡電話 | 蓋章 |
|-----------|-------|------|------|----|
| 1 | | | | |
| 2 | | | | |
| 3 | | | | |

中 華 民 國 ○ ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

選配原則說明

權利變換關係人應於選屋期限內進行分配，並依內政部 100 年 12 月 7 日台內營字第 1000810535 號函，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，且不宜併同抽籤處理。原則如下：

(一)更新後應分配價值達最小分配單元者之分配原則：

1. 更新前原一樓住戶優先選配更新後原相對區位之一樓店面。
2. 選配單元之差額價金不得超過應分配價值 10% 為原則，若超過應與實施者協商後為之。
3. 依「都市更新權利變換辦法」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，不得合併選配。
4. 更新前原土地或建築物如有公同共有之情事者，亦不得合併分配，若公同共有人間可達成共識者，則依「都市更新權利變換實施辦法」第 17 條規定辦理，若無法協調一致者，則以公開抽籤方式分配之。

(二)未達最小分配單元者之分配原則：

1. 得與其他土地所有權人或權利變換關係人合併分配。
2. 與實施者協議以現金繳納共同負擔方式達最小分配單元價值者，得選配一戶。
3. 前兩款合併或現金繳納之應分配價值扣除實際選配單元價值後，應繳納之差額價金以不超過應分配價值 10% 為原則，若超過應與實施者協商後為之。
4. 若未於期限內提出合併分配或與實施者協議以現金繳納共同負擔者，視為不能參與權利變換分配，以領取現金補償方式辦理。

(三)需抽籤情形：

1. 達最小分配單元價值且未於前開期限內提出分配位置申請。
2. 同一分配單元、停車位有兩人以上提出申請分配時，將辦理公開抽籤，並以不涉及其他已選配者之權益為原則。
3. 抽籤當日未出席者，將由律師代為抽籤。

選配原則要點-雙北常見訂定原則(非法規)

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

實施方式：協議合建、權利變換

一、公有土地

- 臺北市公有土地參與都市更新分回納作社會住宅（幸福住宅）評估原則」
- 集中選配



二、分配價值

- 找補範圍10%上下
- 超過以第一次公開銷售價95折計算



三、位置優先

- 一樓、商用、角間
- 臨路寬度
- 棟別



四、車位

- 棟別
- 共負比
- 抽籤
- 列為公設部分(例如裝卸、無障礙車位)
- 戶車比



五、特殊情形

- 臺北市都市更新自治條例#11
- 超額選配
- 共同共有
- 監護宣告



選配原則相關解釋函

• 超額選配

解釋函 - 內政部100年12月7日台內營字第1000810535號

解釋條目

所有權人選配價值遠高於其應分配價值後續執行方式

重點摘要

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。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。

主旨

關於都市更新實施權利變換時，部分所有權人選配價值遠高於其應分配價值，並造成其他所有權人須參與抽籤疑義案。

選配原則相關解釋函

• 共同共有

- 102 年 4 月 10 日內政部營建署召開「研商國軍老舊眷村改建作業領有所有權狀並經預告登記之建物，涉及都市更新條例第10條第2項及第22 條第1項同意比例規定執行疑義暨共同共有參與權利變換分配疑義會議」結論二、關於都市更新案涉及產權為共同共有之所有權人參與權利變換分配疑義：
 - 本條例第 35 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，仍應維持其共同共有狀態**。
 - 都市更新案涉及產權為共同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 條規定**表達分配位置之申請**
 - ▣ 至若共同共有人間**有不同意見無法自行協調一致**者，則參依上開辦法第 11 條第 2 項後段之作法，以**公開抽籤**方式分配之。
 - 本案共同共有人 2 人，依臺北市政府資料顯示，實施者已充分與該 2 人連繫溝通，獲致其中 1 人未表意見，另 1 人積極表達分配意願之結果，考量土地法第 34 條之 1 第 4 項及第 5 項規定，共同共有人出賣其應有部分時，他共有人有優先承購的權利，及民法第 827 條各共同共有人之權利及於共同共有物之全部，爰本案於其他共同共有人未表示意見的前提下，共同共有人之一表達分配位置之申請應予尊重。因事涉個案執行事項，以上作法供實務推動執行參考，**如仍有爭議時，建議由各該管都市更新審議會處理爭議之機制協調解決之**。

選配原則相關解釋函

監護宣告

內政部國土管理署 函

地址：105404臺北市松山區八德路2段342號
聯絡人：吳書萍
聯絡電話：02-87712908
電子郵件：wusophia@nlma.gov.tw
傳真：

受文者：臺北市政府

發文日期：中華民國114年8月20日
發文字號：國署更字第1140086893號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：關於所有權人受監護宣告，其監護人是否應經法院許可，始得出具及撤銷都市更新事業計畫同意書執行疑義案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府114年7月28日府授都新字第1146032481號函。
- 二、按都市更新條例(下稱本條例)第22條第2項或第37條第1項規定，實施者擬訂或變更都市更新事業計畫報核時，應取得私有土地及合法建築物所有人出具之同意書；前開同意書具有私法及公法上意思表示之雙重性質(最高行政法院98年度判字第692號判決參照)，就公法上之意思表示而言，係土地及合法建築物所有權人同意都市更新事業計畫之相關內容，並表達參與都市更新事業之意願，爰其性質應視為權利人以參與依本條例所規範程序進行都市更新為目的。
- 三、至所詢所有權人受監護宣告，其參與都市更新時由監護人出具同意書所為各項意思表示及是否應依民法第1101條規

定取得法院許可1節，因本條例未有明文規範，自應循民法有關監護權限行使方式及效力等規定辦理。惟因都市更新之同意實施，後續涉關所有權人之合法建築物拆除重建、不動產產權變動、財產性質變更...等情事，是否涉及不動產處分行為，仍宜由法院就個案事項認定許可後，較為周延及妥適，請貴府視個案執行情形依上開規定秉權責自行卓處。

正本：臺北市政府

副本：

子
方
廣

子
方
廣

最小分配單元



依都市更新條例第五十一條規定訂定。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）不得小於 46 平方公尺。

但有下列各款情形之一者，不在此限：



一、本市整宅之都市更新事業。



二、權利變換後實施者分配之建築物。



三、社會住宅、公有職務宿舍。



四、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條例予以認定，並由市政府公告之。



五、都市更新事業計畫報核日之合法建築物登記總面積未達46平方公尺，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合法建築物登記總面積。

臺北市都市更新權利變換選配作業須知

107.1.5 北市都新字第10632959500號

五、有下列情形之一者，應與實施者合意辦理選配，非屬公開抽籤範圍：

(一)選配價值遠高於其應分配權利價值者。

(二)申請△F6 占有他人土地之舊違章建築容積獎勵並以現地安置方式處理者。

(三)依都市更新條例第三條提供資金參與都市更新事業之出資者。

六、以部分協議合建、部分權利變換方式實施之都市更新案，辦理選配作業時，應顧及公平性，參與協議合建者由實施者代表與其他權利人一併依所訂之選配原則辦理選配作業，如涉及重複選配情形，應辦理公開抽籤。

- 協議戶應於何時確定？
- 部分協議部分權變案件，選屋資料差異？
- 雙方與實施者之間的權利義務？

公開抽籤-雙北常見訂定原則(非法規)

須辦理公開抽籤情形(包含但不限於)



- 二人以上重複選配同一位置無法判優優先次序者
- 達最小分配單元而未於選配期限內提出申請者
- 其他：(例如超額選配)



公開抽籤流程



1. 法令依據

2. 介紹見證人



3. 宣布參與抽籤者

4. 介紹抽籤規則

5. 進行抽籤



6. 紀錄確認



公開抽籤要點



1. 仍應遵循選屋原則規定



2. 抽籤分配之標的一般以不找補為原則



常見問題

- Q1. 只能選三家估價師嗎？可以選更多家嗎？
- Q2. 對於估價師選任結果，可以選擇對我權利價值最高的嗎？
- Q3. 怎麼知道我可以分多少？甚麼時候才能確定？
- Q4. 我如果還未同意，可以選屋嗎？
- Q5. 繳交選屋單後，是否代表獲配房屋及車位？
- Q6. 選配期間結束後，還可以改選嗎？改選是否有上限次數？
- Q7. 是否一定要簽署選配書？不選屋會被如何處理？若是對權利價值有疑義不參與選配房屋，法令有規定實施者可代為抽籤選配嗎？
- Q8. 所有權人依權利變換結果選擇房屋，致產生差額時如何處理？
- Q9. 若有所有權人應繳而未繳差額價金，應如何處理？
- Q10. 產權登記是依據權利變換或私約約定？
- Q11. 交屋時如果發現實際坪數跟當初「權利變換計畫」核准的坪數不一樣，該怎麼辦？



~~簡報結束×QA時間~~