

# 115年臺北市都市再生教育訓練x都市再生課程

自主更新培訓班

## 法令權益篇 事業計畫與權益要點

講 師|張佩琪(助理講師：李奕緯)

現 職|冠霖都市更新事業團隊 經理

課程日期|115.06.27

# 講師簡歷-張佩琪講師

<b>現職</b>	冠霖都市更新事業團隊 經理
<b>學歷</b>	國立臺北大學 不動產與城鄉環境學系
<b>公部門 經歷</b>	<p><b>【基隆市政府】</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>都市更新自主更新輔導團暨相關法令機制研擬委託專業服務案(106-109年)</li></ul> <p><b>【臺北市都市更新處】</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>臺北市都市更新案委託協助檢核專業服務案(113-115年)</li><li>臺北市都市更新案委託專業審查專案(108-115年)</li><li>都市更新法令與業務輔導委辦案法令諮詢(109-115年)</li><li>「中山、內湖區自主更新諮詢工作站委託專業服務案」-(A項中山區)(108年)</li><li>臺北市建管處海砂屋輔導更新團隊(為維護公共安全辦理臺北市列管高氯離子混凝土建築物輔導更新團隊委託技術服務案)(106-107年)</li></ul>
<b>私部門 資歷</b>	<p><b>【公辦都更案】</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>國家住都中心(麗寶圓山案)、國家住都中心(大陸學府案)、高雄市文化局(實施者：台灣人壽)(舊市議會案)</li></ul> <p><b>【民辦都更】</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>106年迄今經手25件以上都更案</li></ul>

# 講師簡歷-李奕緯助理講師

<b>現職</b>	冠霖都市更新事業團隊 規劃師
<b>學歷</b>	文化大學動物科學學系 學士
<b>公部門 經歷</b>	<b>【臺北市都市更新處】</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• 臺北市都市更新案委託專業審查專案(113-115年)</li><li>• 都市更新案委託協助檢核專業服務案(113-115年)</li><li>• 協助公聽會、聽證等相關會議行政作業</li></ul>
<b>私部門 資歷</b>	<b>【公辦都更】</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• 山林匯(台電股份公司-CR1)</li></ul> <b>【民辦都更】</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• 擬訂臺北市大安區 復興段事權案</li><li>• 擬訂臺北市士林區 芝山段事權案</li><li>• 擬訂臺北市萬華區 莒光段事權案</li></ul>

# 簡報大綱

- ◆ **事業計畫報告書可以注意  
哪些細節**
- ◆ **權利變換機制概念**
- ◆ **選配文件說明**
- ◆ **實務操作-模擬選配**

# 都市更新程序

更新會  
籌組

事業概要

更新會  
立案

事業計畫

協議合建

- 確認實施方式、容積獎勵值、建築規劃設計、選配原則、風險控管方案

權利變換計畫

- 權變：確認估價、權利價值、選配結果

## 建照及施工階段

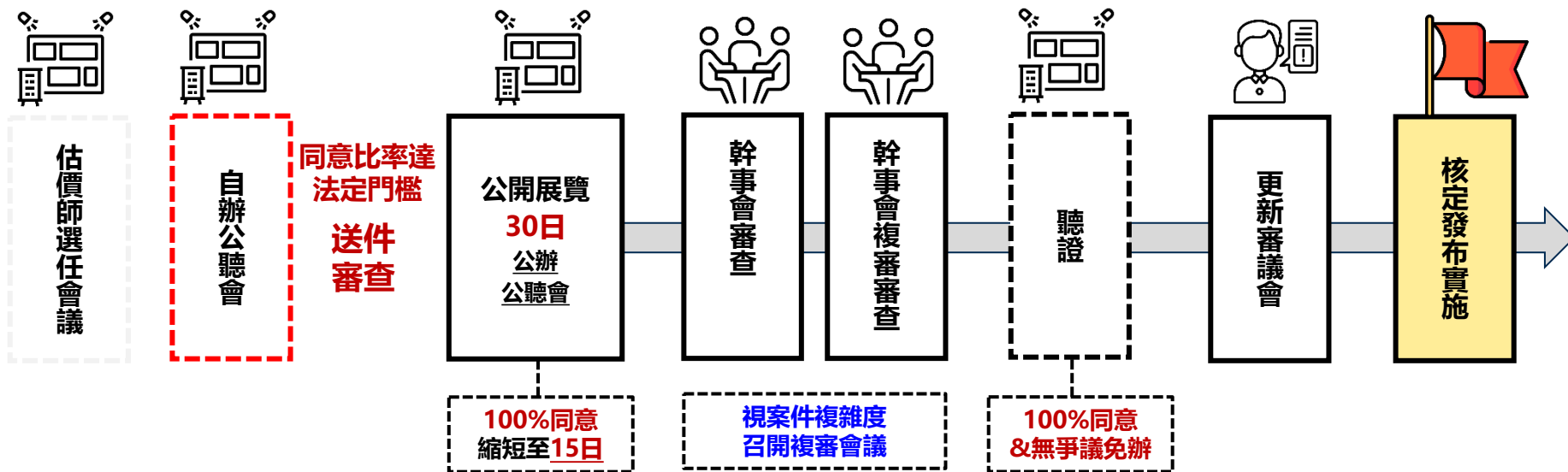
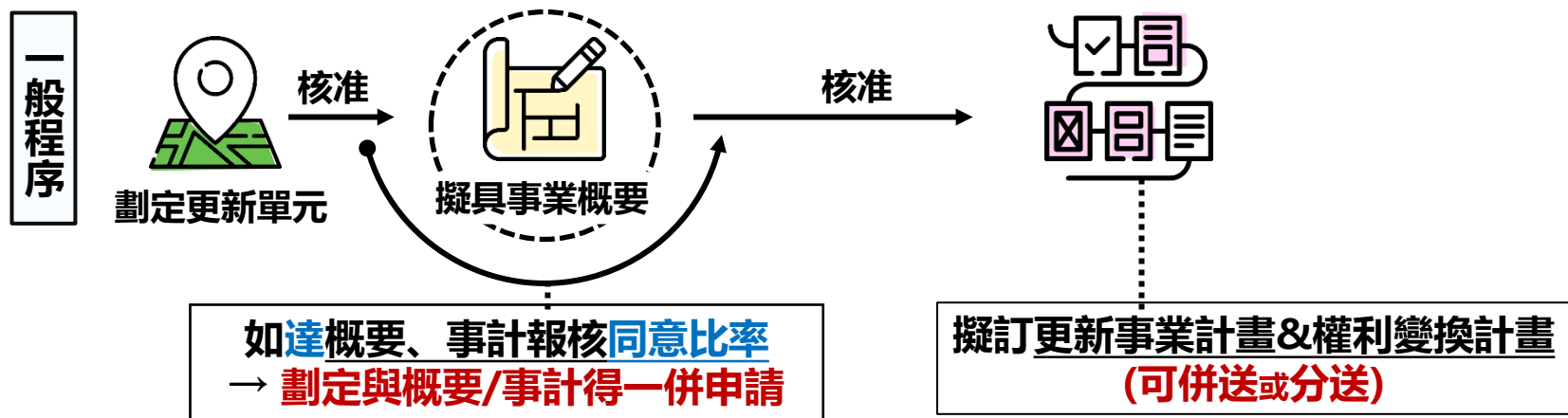
拆遷公告  
補償金發放

建照申請  
地上物拆除

施工  
階段

移交找捕  
產權登記

# 都市更新程序



# ◆ 事業計畫報告書可以注意哪些細節



-  背景現況
-  規劃設計
-  財務計畫
-  權益分配
-  其他事項

# 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:



- 計畫地區範圍
- 實施者
- 現況分析
- 計畫目標
- 與都市計畫之關係



- 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
- 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

# 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:



- 實施方式及有關費用負擔
- 拆遷安置計畫
- 財務計畫



- 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



- 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



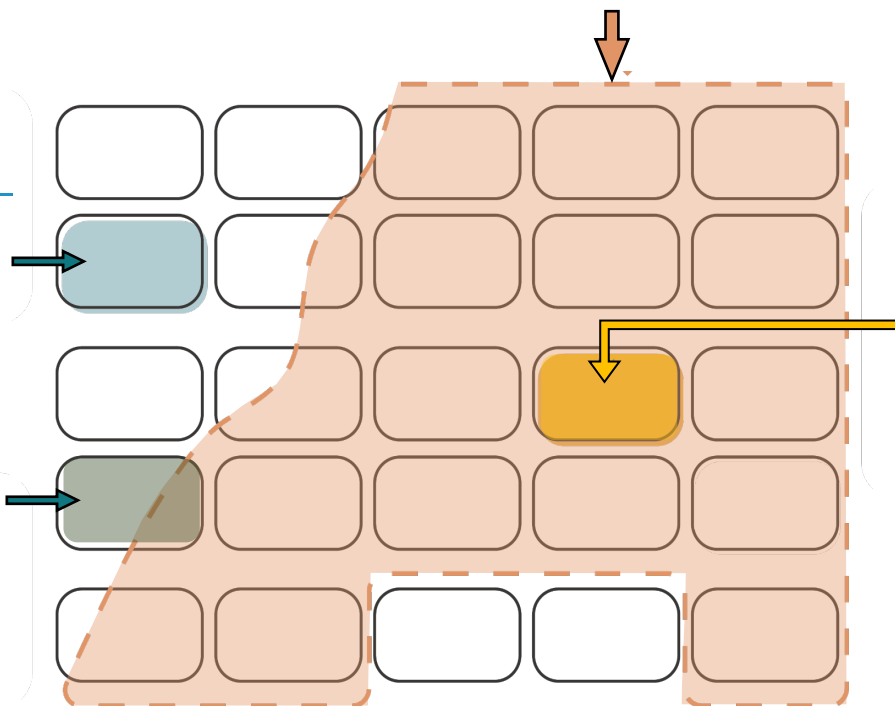
背景現況

# 計畫地區範圍-公劃更新地區、自劃更新單元

- ◆ 依都市更新條例第5、6、7、8條或都市計畫法規定劃定。
- ◆ 公劃更新地區是政府為了都市機能等需求劃設，鼓勵範圍內的建物盡快辦理更新事業。

都市更新地區範圍，通常會包含數個街廓

※更新地區外，仍可依「臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知」規定劃定更新單元

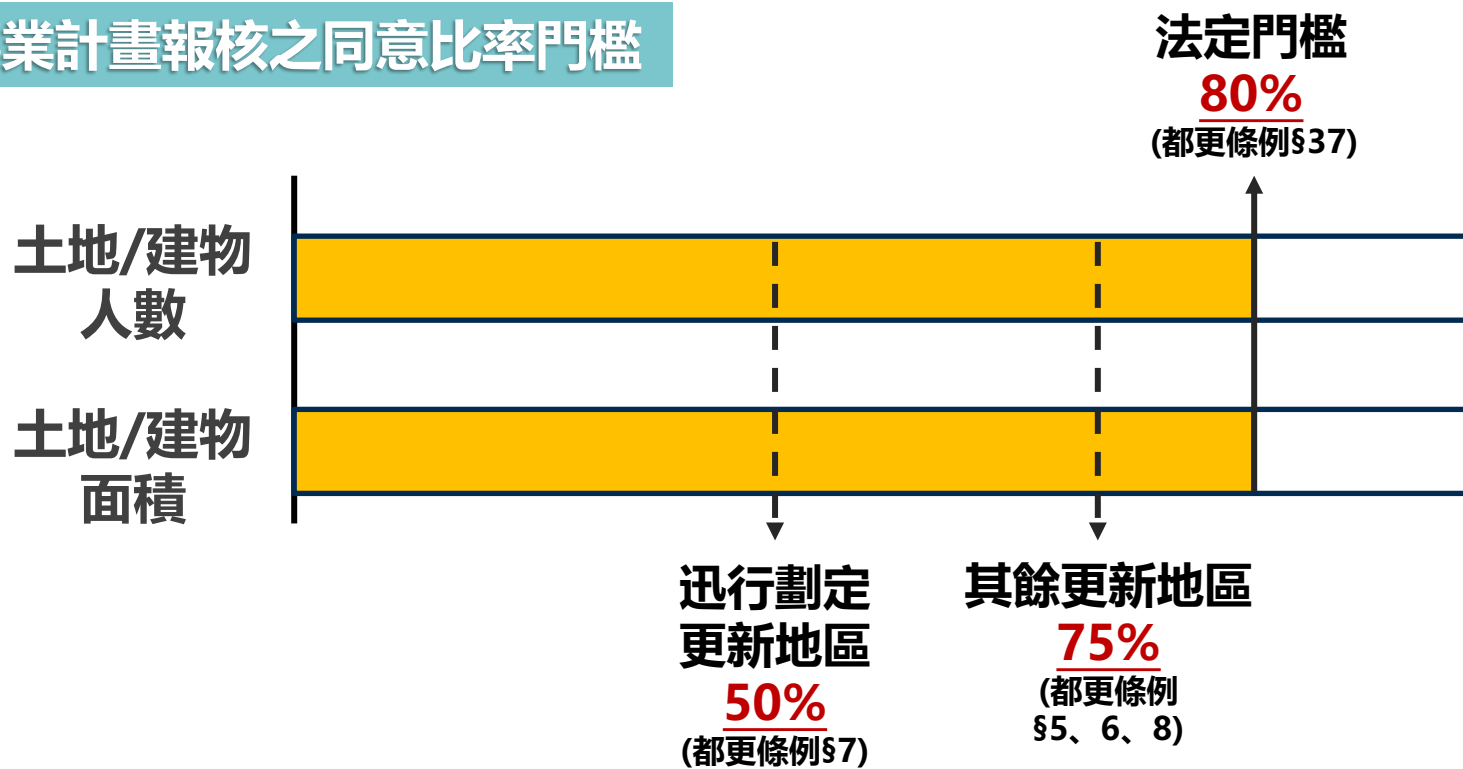


- 於更新地區劃定出可單獨實施都更事業的範圍
- 但此範圍應以完整街廓為原則
- 非完整街廓則須檢討規模以及是否造成鄰地無法都更之情事

※經核准之自劃更新單元得與業經公告之更新地區合併為一個更新單元範圍申請實施都市更新事業「時程獎勵」及「同意比率」應分別計算之

# 位於更新地區的好處與條件

## 降低事業計畫報核之同意比率門檻



## 時程獎勵額度較高

依都市更新建築容積獎勵辦法

第 14 條規定，於113年5月16日起提供5%之基準容積。(獎勵期限至118/5/14)



背景現況

# 實施者



## 實施者

負責整合更新單元內所有權人、擬訂事業計畫、進行權利變換意願調查、土地相關權利協調&處理等

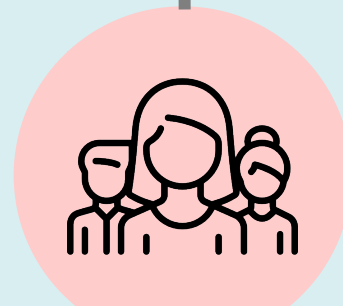


市政府



民間股份有限公司

EX. 建商



更新會



背景現況

# 實施者

比較項目	建商	更新會
選商方式	住戶各自簽約 或公開方式遴選	經會員大會討論決議
決策程序	決策彈性較高	需依章程及會員大會 機制進行
自主監督度 (開會頻率)	居民可參與程度低	居民參與度高 會議召開頻繁
整合責任	由建商負責統籌整合	由住戶承擔整合協調工作
成本負擔	多由建商先行支應	住戶自籌與爭取補助
利潤	建商享有主要利潤	住戶共享利潤
風險承擔	由建商負責承擔風險	住戶承擔重建過程之風險



## 背景現況

# 現況分析

**土地登記第三類謄本(所有權個人全部)**  
**區段 123 地號**

列印時間:民國114年10月02日10時54分 頁次:000001  
 地政事務所 本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發  
 謄字第014013號

地政事務所 謄本核發機關:基隆市基隆市地政事務所  
 \*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期:民國069年08月02日 登記原因:分割  
 面積:\*\*\*\*570.00平方公尺  
 使用分區:(空白) 使用地類別:(空白)  
 民國114年01月 公告土地現值:\*\*\*50,500元/平方公尺  
 地上建物建號:共20棟  
 其他登記事項:分割自:3 4

本謄本未申請列印地上建物建號,詳細地上建物建號以登記機關登記為主

\*\*\*\*\* 土地所有權部 \*\*\*\*\*

(0001)登記次序:0004  
 登記日期:民國069年12月22日 登記原因:買賣  
 原因發生日期:民國068年02月17日  
 所有權人 **王小明**  
 住 址 **臺北市00區00路0號0樓**  
 權利範圍:\*\*\*\*\*1000分之44\*\*\*\*\* 權狀字號:084基字第011674號  
 當期中報地價:113年01月 \*\*\*\*8,400.0元/平方公尺  
 前次移轉現值或原規定地價  
 069年10月 \*\*\*\*1,520.7元/平方公尺  
 歷次取得權利範圍:\*\*\*\*\*1000分之44\*\*\*\*\*  
 其他登記事項:(空白)



## 背景現況

# 現況分析

**建物登記第三類謄本(所有權個人全部)**

區段( **123** )建號

列印時間:民國114年10月02日10時54分

頁次:000001

地政事務所  
謄字第014013號

本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發

地政事務所

謄本核發機關:基隆市基隆市地政事務所

\*\*\*\*\*

### 建物標示部

\*\*\*\*\*

登記日期:民國113年12月19日

登記原因:建物主要用途變更

建物門牌:路484號

建物坐落地號:段 **123**

主要用途:住家用

主要建材:鋼筋混凝土造

層數:005層

總面積:\*\*\*\*\*61.41平方公尺

層次:一層

層次面積:\*\*\*\*\*61.41平方公尺

建築完成日期:民國067年08月09日

其他登記事項:(空白)

\*\*\*\*\*

### 建物所有權部

\*\*\*\*\*

(0001)登記次序:0002

登記日期:民國103年09月09日

登記原因:配偶贈與

原因發生日期:民國103年09月01日

所有權人 **王小明**

住址 **臺北市00區00路0號0樓**

權利範圍:全部\*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*

權狀字號:103基建資字第005612號

其他登記事項:(空白)

本謄本僅係所有權個人全部節本,詳細權利狀態請參閱全部謄本

(本謄本列印完畢)

※注意:一、本謄本之處理及利用,申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。

二、前次移轉現值資料,於課徵土地增值稅時,仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據

三、本謄本僅供都市更新專責法人執行都市更新業務依法申請使用。



背景現況

# 現況分析-土地、建物權屬清冊

◆ 如程序中有異動情形，保留原報核清冊，需另製作變更產權後清冊，並加註日期及版本。

序號	地段	地號	所有權部					他項權利部				其他登記事項	
			土地面積 (m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人/管理者	權利範圍	持分面積 (m <sup>2</sup> )	登記次序	權利種類	權利人	債務人		設定義務人
1	00段	123	570.00	0004	王小明	44/1000	25.08						信託財產，信託內容詳信託專簿:依0年0月0日收件0字第0號辦理，委託人:000。
													未辦繼承登記，列冊管理:依0市政府0年0月0日0字第0號函，自0年0月0日起列冊管理。
													(限制登記事項)0年0月0日0字第0號，依0法院0年0月0日0字第0號函辦理查封登記;債權人:000，債務人:000，限制範圍:0分之00年0月0日登記



背景現況

# 現況分析-土地及合法建築物權屬 (依報核當日謄本登載)

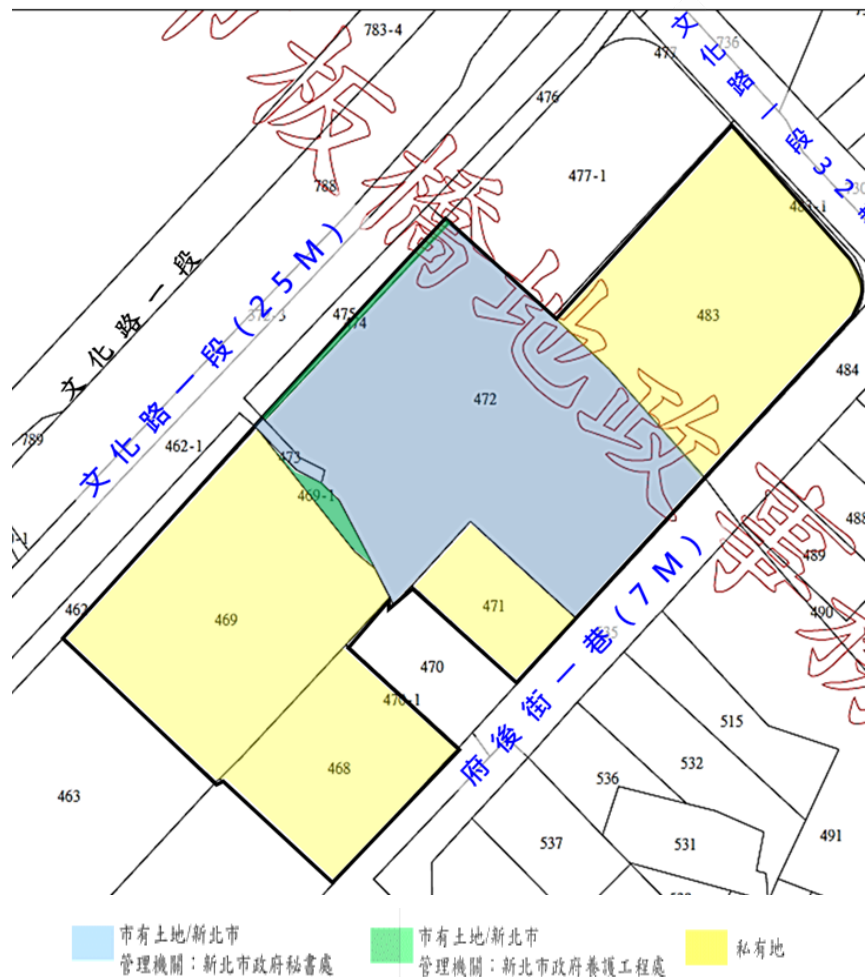
## ◆ 公、私有土地分布狀況：

### 公私有土地分佈位置及面積

### 檢附圖說：公私有土地分佈圖

更新單元內土地權屬公私有狀況統計表

土地權屬(管理機關)		土地面積 (m <sup>2</sup> )	比例 (%)	人數 (人)	比例 (%)
公有土地	新北市 (新北市政府秘書處)	1,359.00	36.73%	1	11.11%
	新北市 (新北市政府養護 工程處)	43.00	1.16%		
私有土地		2,298.00	62.11%	8	88.89%
合計		3,700.00	100%	9	100%





背景現況

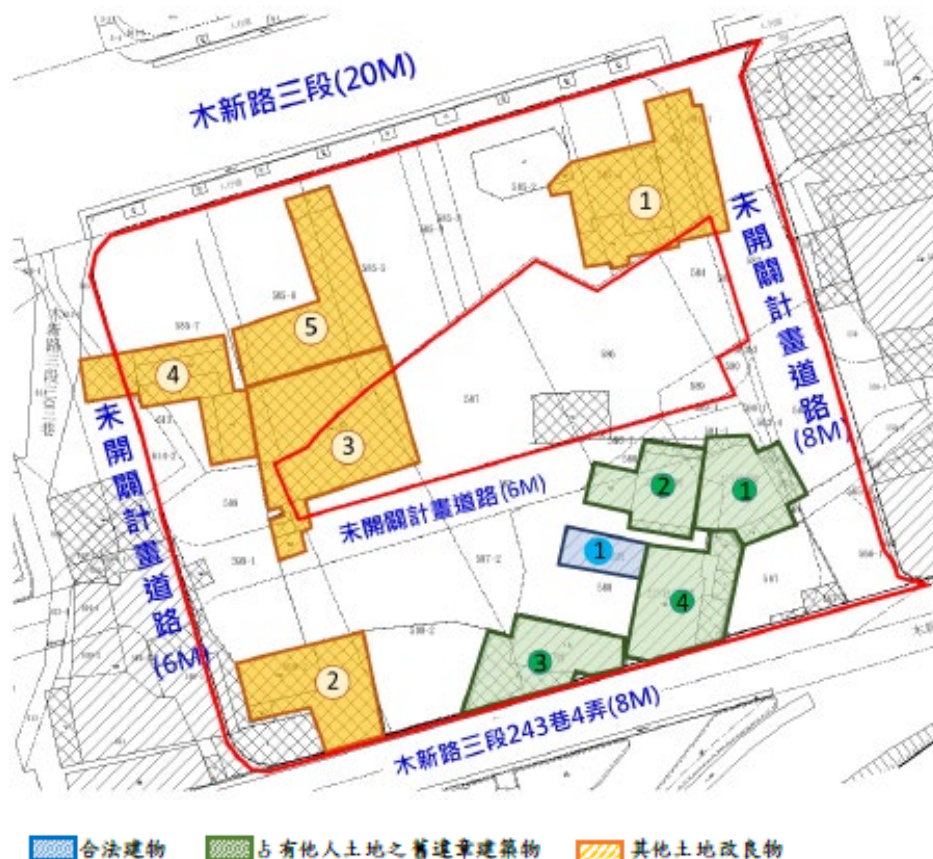
# 現況分析-土地及合法建築物權屬 (依報核當日謄本登載)

## ◆ 建物現況:

### ● 說明土地、合法建物、其他土地改良物、舊違章戶現況

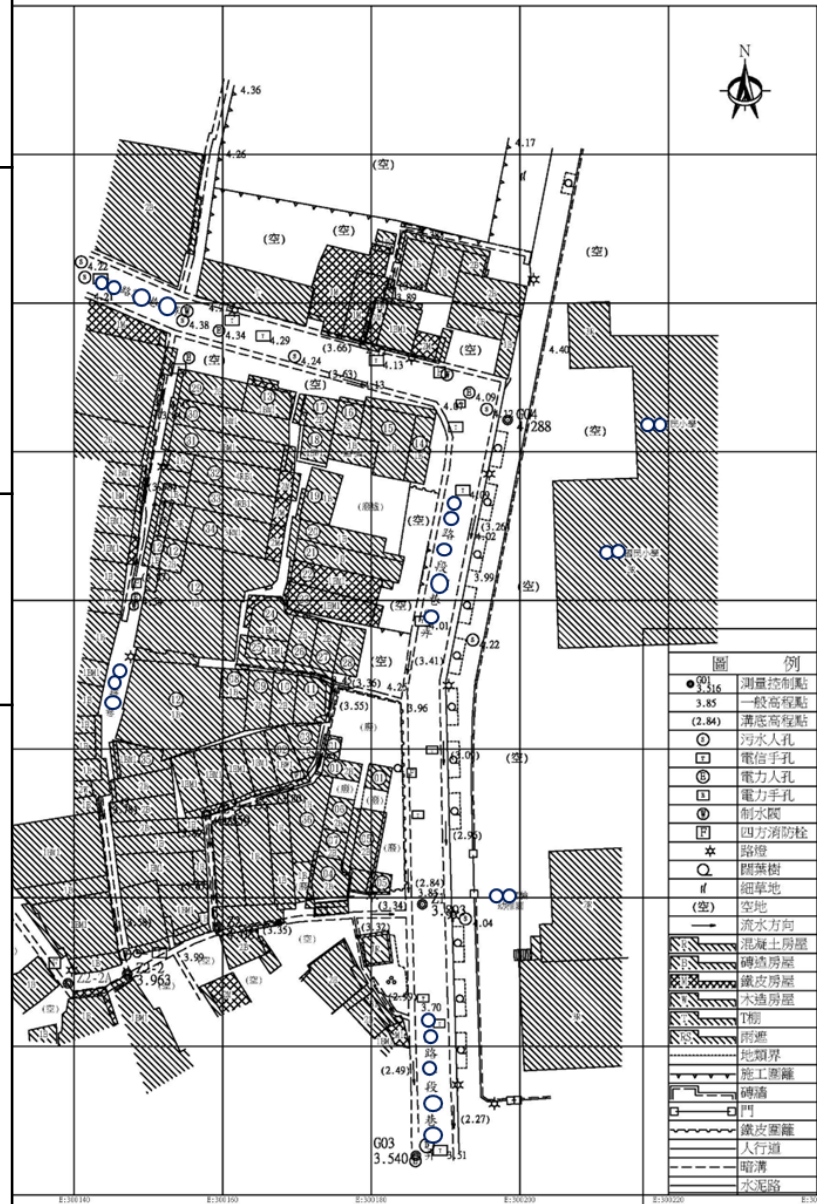
一樓、頂樓、其他增建、未辦保存登記

類別	棟別	門牌	面積(m <sup>2</sup> )
合法建築物	1		謄本面積 100.43
占有他人舊違章建築物	1		115.519 (含雨棚6.289)
	2		164.954 (含雨棚20.494)
	3		119.661
	4		127.182 (含雨棚22.456)
小計			527.316
其他土地改良物	1		243.064 (含雨棚198.607)
	2	現場無門牌	200.320 (含雨棚93.850)
	3	現場無門牌	517.802 (含雨棚7.229)
	4	現場無門牌	168.312 (含雨棚58.311)
	5	現場無門牌	352.632 (含雨棚13.090)
小計			1,482.13
合計			2,009.45



# 測量成果圖

類別	態樣	檢附文件
其他土地改良物	一樓、頂樓或其他增建、未辦保存登記)	面積以實測面積為準
舊違章建築物	<b>基隆市</b> <b>84.1.1</b> 以前之無照建築者 <b>【108.5.15都市更新建築容積獎勵辦法§17】</b>	舊違章建築戶，由直轄市、縣（市）主管機關認定之。
	<b>臺北市</b> <b>77.8.1前</b> 興建完成者為限	面積以實測面積為準，並應檢附房屋稅籍資料、門牌編釘證明、自來水費收據或電費收據等文件。
	<b>新北市</b> <b>81.1.10前</b> 建造完成並申請門牌者	1.建物謄本。 2.戶口遷入證明。 3.稅籍證明。 4.自來水接水或電力接電證明。 5.區公所或原鄉(鎮、市)公所證明文件。 6.航照圖。 7.門牌編訂證明。 8.坐落土地異動索引。 9.其他相關證明文件。

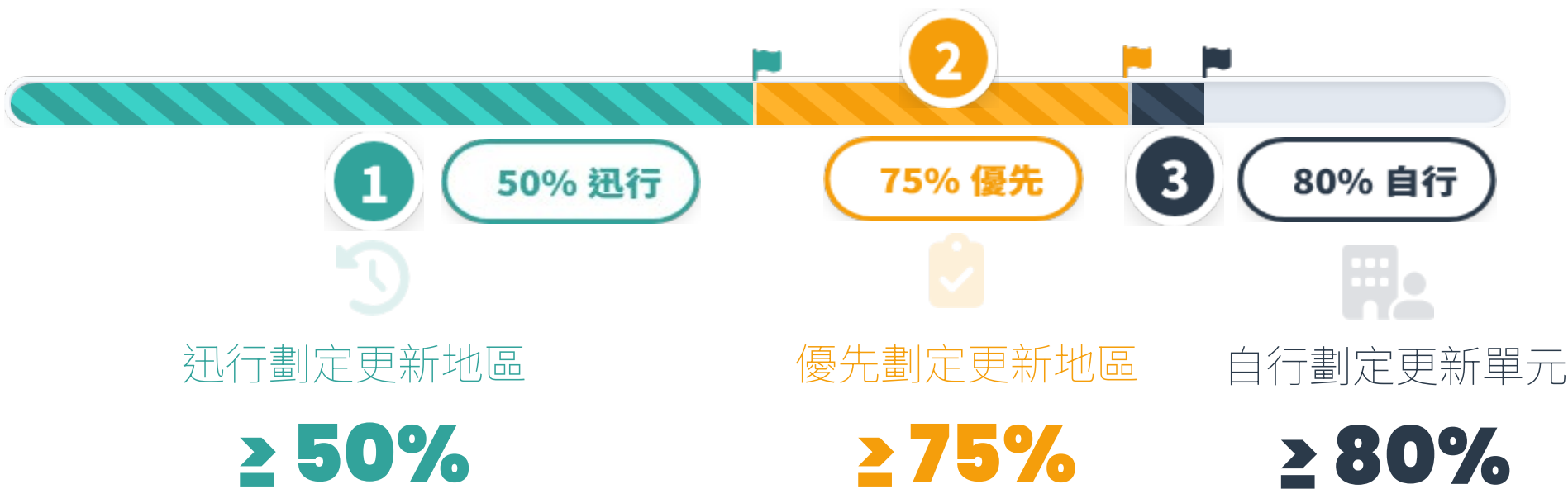




背景現況

# 現況分析-同意比率(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



原則：  
所有比率皆須同時達到土地與建物之  
「人數」與「面積」四項標準 (雙門檻)

例外情形：  
私有**土地**及私有合法**建築物**所有權**面積**  
**均超過十分之九**同意者，其所有權人數  
不予計算

# 需扣除同意比率態樣

更新單元範圍有涉及下列情形者，應扣除同意比率：

- ◆ 屬公有土地。
- ◆ 私有土地符合都市更新條例第24條規定之情形。

土地型態	態樣	範例
公有土地 (土地法第4條)	國有土地	中華民國(管理機關：財政部國有財產署)
	直轄市有土地	臺北市(管理機關：臺北市政府財政局)
	縣(市)有土地	澎湖縣、新竹市
	鄉(鎮、市)有土地	彰化縣員林市
私有土地 (都更條例第24條)	依文化資產保存法所稱之 <b>文化資產</b>	
	經協議保留，並經直轄市、縣(市)主管機關 <b>核准且登記有案之宗祠、寺廟、教堂</b>	
	經 <b>政府代管</b> 或依土地法第73條之1規定由地政機關列冊管理者	
	經法院囑託 <b>查封、假扣押、假處分或破產登記者</b>	
	<b>未完成申報</b> 並核發派下全員證明書之 <b>祭祀公業</b> 土地或建築物	
	<b>未完成申報</b> 並驗印現會員或信徒名冊、系統表及土地清冊之 <b>神明會</b> 土地或建築物	

# 同意比率-計算範例

範例條件	採【權利變換】	土地面積3,000m <sup>2</sup> 、人數100人，房屋面積10,000m <sup>2</sup> 、人數80人。
	所有權人包含	臺北市府土地&建物1人、面積200m <sup>2</sup> 、房屋面積600m <sup>2</sup>
		臺灣銀行土地&建物1人、面積150m <sup>2</sup> 、房屋面積150m <sup>2</sup>
		法院囑託查封土地&建物1人、面積50m <sup>2</sup> 、房屋面積150m <sup>2</sup>

每一項目  
皆須  
達到門檻

計算項目	人數		面積 m <sup>2</sup>	
	土地	合法房屋	土地	合法房屋
謄本登載	100	80	3,000	10,000
扣除公有土地權屬	1	1	200	600
扣除都更條例第24條	1	1	50	150
計算基準	98	78	2,750	9,250
更新地區	同意比率規定 四項數值均超過 75%		75%	
更新地區	同意比率基準數值 > 73.5	> 58.5	> 2,062.50	> 6,937.50
非更新地區	同意比率規定 四項數值均超過 80%		80%	
非更新地區	同意比率基準數值 > 78.4	> 62.4	> 2,200.00	> 7,400.00

- 人數及面積計算基準，依事業計畫掛號報核日之土地、房屋謄本登載資料為準。
- 土地房屋屬持分所有，同意比率係依各人及其持有面積分別計算。



背景現況

# 與都市計畫之關係

## ◆ 土地使用分區及開發強度



### 住宅區

住一	建蔽 30%   容積 60%
住二	建蔽 35%   容積 120%
住二之一	建蔽 35%   容積 160%
住二之二	建蔽 35%   容積 225%
住三	建蔽 45%   容積 225%
住三之一	建蔽 45%   容積 300%
住三之二	建蔽 45%   容積 400%
住四	建蔽 50%   容積 300%
住四之一	建蔽 50%   容積 400%



### 商業區

商一	建蔽 55%   容積 360%
商二	建蔽 65%   容積 630%
商三	建蔽 65%   容積 560%
商四	建蔽 75%   容積 800%



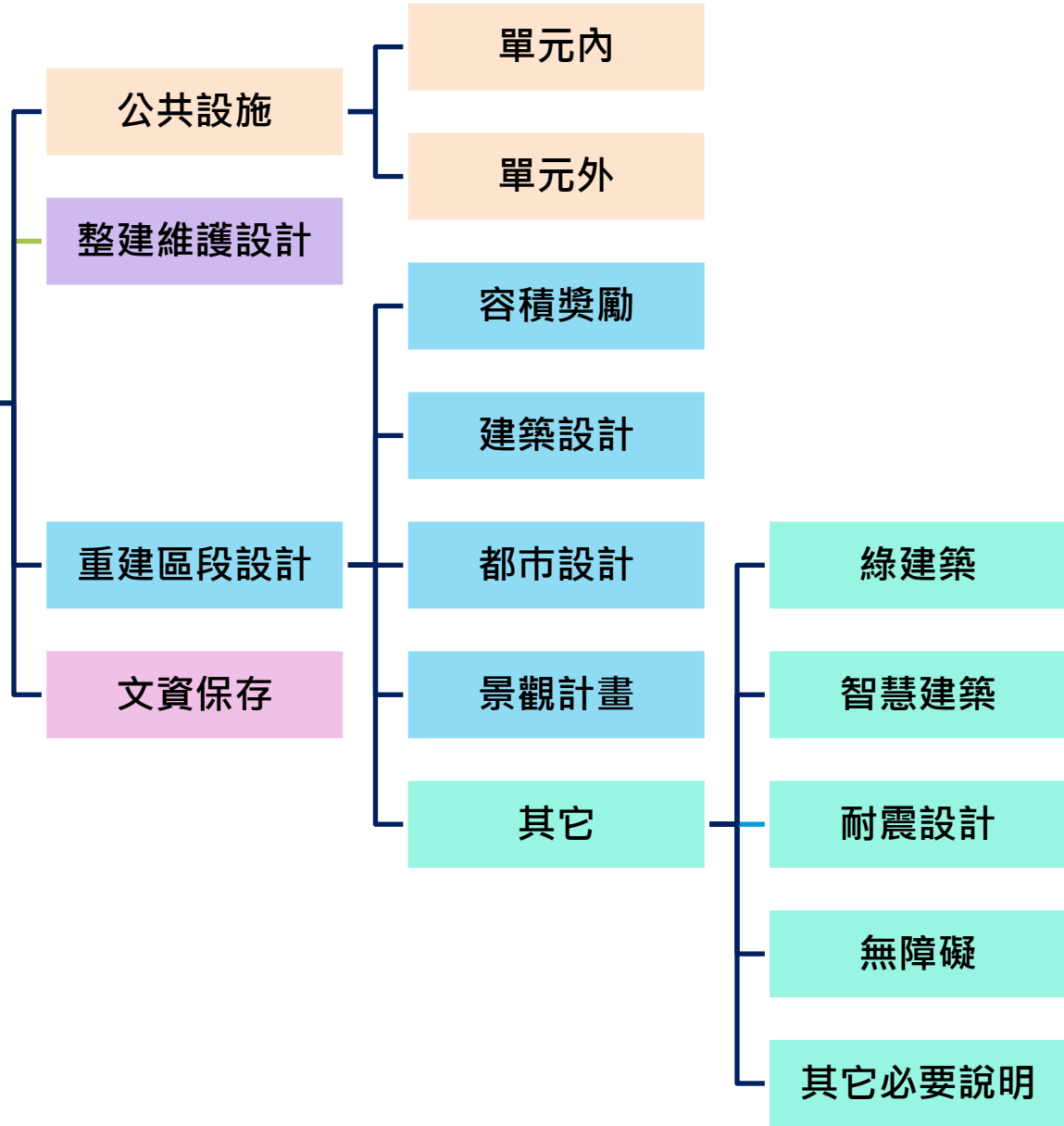
### 工業與其他

工二	建蔽 45%   容積 200%
工三	建蔽 55%   容積 300%
行政區	建蔽 35%   容積 400%
文教區	建蔽 35%   容積 240%
倉庫區	建蔽 55%   容積 300%



規劃設計

規劃圖說





規劃設計

# 容積獎勵-中央獎勵

都市更新建築容積獎勵辦法(108.5.15修正)

- ◆ 中央容獎+地方容獎 ≤ 基準容積50%
- ◆ 地方獎勵上限為20%
- ◆ 更新單元會視個案基地條件及建築規劃設計，選擇不同的容積獎勵項目及額度

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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 以上未滿10,000m <sup>2</sup>		5% & 每增100m <sup>2</sup> + 0.3%
		面積達10,000m <sup>2</sup> 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%	



規劃設計

# 容積獎勵-臺北市獎勵

臺北市都市更新建築容積獎勵辦法(112.09.18修正)

- ◆ 中央容獎+地方容獎 ≤ 基準容積50%
- ◆ 地方獎勵上限為20%
- ◆ 更新單元會視個案基地條件及建築規劃設計，選擇不同的容積獎勵項目及額度

項目	條件		獎勵上限	細項/應遵行事項			
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)	自人行道及高度比檢討範圍外起算，一側退縮2m以上			
		2 建築物與鄰地境界線距離平均寬度達3m		最小淨寬達2m以上者			
		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	最小淨寬達2.5m以上，可設置喬灌木及草坪及合理放置街道傢俱	其他法令、都計、土管規定留設者，須留設法定規定以上始得申請	
		4 集中設置開放空間廣場200㎡以上 (住宅區不適用)			2% (4項)	任一邊最小淨寬達8m以上，且長寬比不得超過3	留設法空後另增設無償提供公眾使用對外開放
		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			1% (3項)	樑下淨高達6m以上、面積36㎡以上、任一邊最小淨寬6m以上，長寬比不得超過3	位於商業區應設置於街角
		6 建築物斜對角距離平均未超過45m			倘超過45m以設計規劃建物立面避免形成連續性牆面		
	(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。	• 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	具延續性並配合周遭街廓整體考量，無遮簷部分滲透設計(建築師簽證)	其他法令、都計、土管規定留設者，須留設法規以上始得申請		
	(四)	符合審議會歷次會議通案重要審議原則 - 建築設計類	3%	建築設計類別全部審議原則			
	(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%	依臺北市新建建築物綠化實施規則	屋頂平臺及立面垂直綠覆面積占總綠覆面積1/2以上者	
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)	取得土地建物全體所有權人同意施作及自行維護管理文件	毗鄰街廓指基地所座落街廓相鄰計畫道路之對側街廓		
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	獎勵容積=(基金金額)/(事計報核日當期建築基地平均公告土地現值x0.7)			
	(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)	依該棟建物坐落建築基地基準容積2%(四樓)、4%(五樓)			

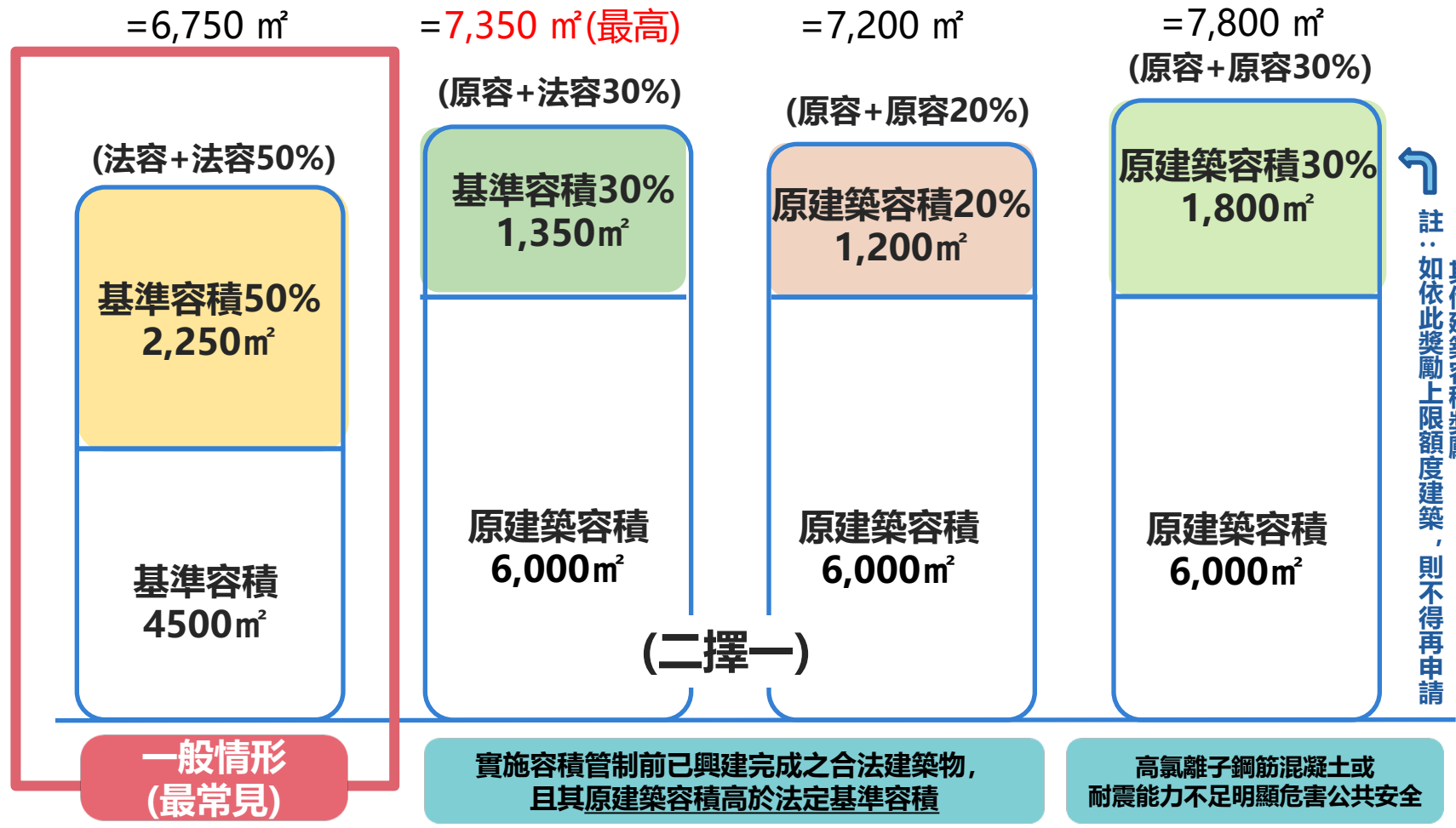


規劃設計

# 容積獎勵上限

- ◆ 依都更條例第65條規定
- ◆ 都更容積獎勵設有獎勵上限，依各基地條件有不同的規定：

假設基地如下設定:	
基地面積	2,000m <sup>2</sup>
基準容積(以住3-225%為例)	4,500m <sup>2</sup>
原容積	6,000m <sup>2</sup>



一般情形 (最常見)

實施容積管制前已興建完成之合法建築物，且其原建築容積高於法定基準容積

高氯離子鋼筋混凝土或耐震能力不足明顯危害公共安全

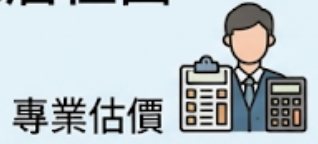


財務計畫

# 拆遷安置計畫

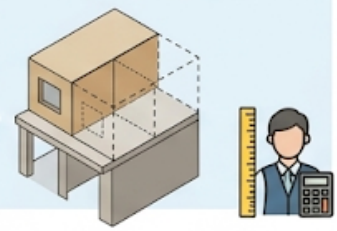
## 合法建築物

補償金額由實施者委託專業估價者查估後評定。  
安置租金補貼依實際居住面積認列。



## 其他土地改良物

指合法建築物增建部分、未辦保存登記建物等,由專業估價者查估評定。



## 舊違章建築

可採現金補償、異地安置或現地安置。  
現地安置依臺北市都市更新審議原則計算  
現金補償及異地安置依雙方協議處理。



現金補償



異地安置




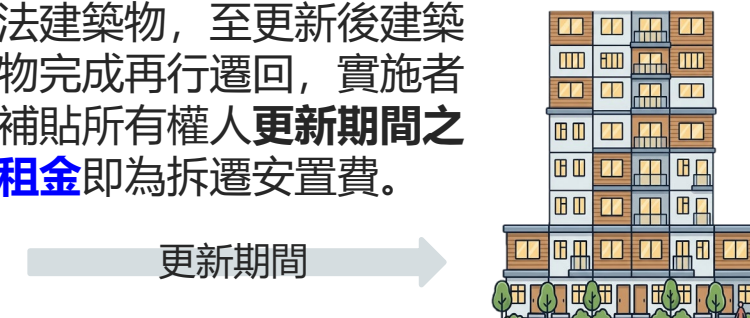
現地安置

估價流程



財務計畫

# 拆遷安置計畫

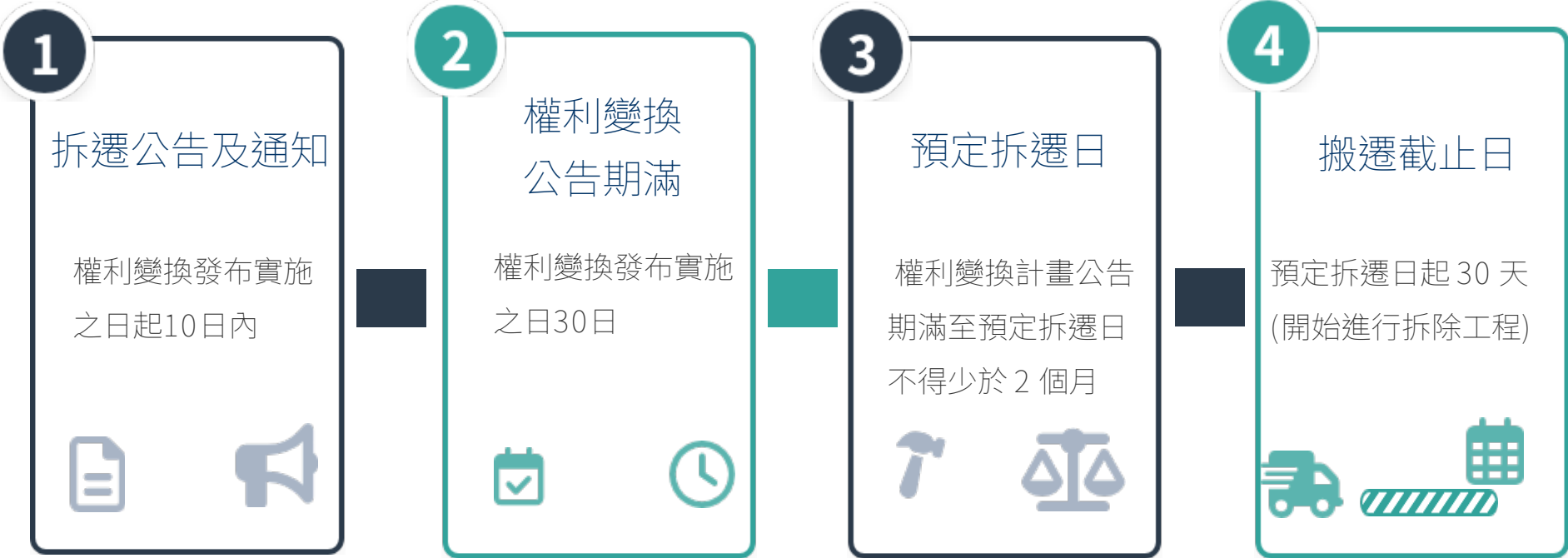
項目	拆遷補償費	拆遷安置費
<p>定義</p>	<p>因重建而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之<b>殘餘價值</b>。</p> 	<p>因重建而拆除或遷移之合法建築物，至更新後建築物完成再行遷回，實施者補貼所有權人<b>更新期間之租金</b>即為拆遷安置費。</p> 
<p>提列標的</p>	<p><b>合法建築物</b>(建物登記謄本面積)</p> <p>其他改良物 (實際測量面積)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>合法建築物之增建 (如：頂樓加蓋、1樓外推)</li> <li>非占有他人土地之舊違章建物 (多屬未辦理保存登記者)</li> <li>其他土地改良物 (違章建物)</li> </ul>	<p><b>合法建築物</b>建物登記謄本面積)</p>
<p>提列金額</p>	<p><b>實際發放金額應為扣除預估代為拆除及遷移費用後之餘額。</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>協議合建-雙方協議</li> <li>權利變換-估價</li> </ol>	<p>安置期間為<b>更新期間</b>(以開工之日起算至取得使用執照)<b>加計6個月</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>協議合建-雙方協議</li> <li>權利變換-估價租金單價</li> </ol>



財務計畫

# 拆遷安置計畫

◆ 地上物拆除及遷移計畫內容，包括拆遷安置計畫之法令依據、拆遷方式及面積、拆遷工程費用、預計拆遷時程等

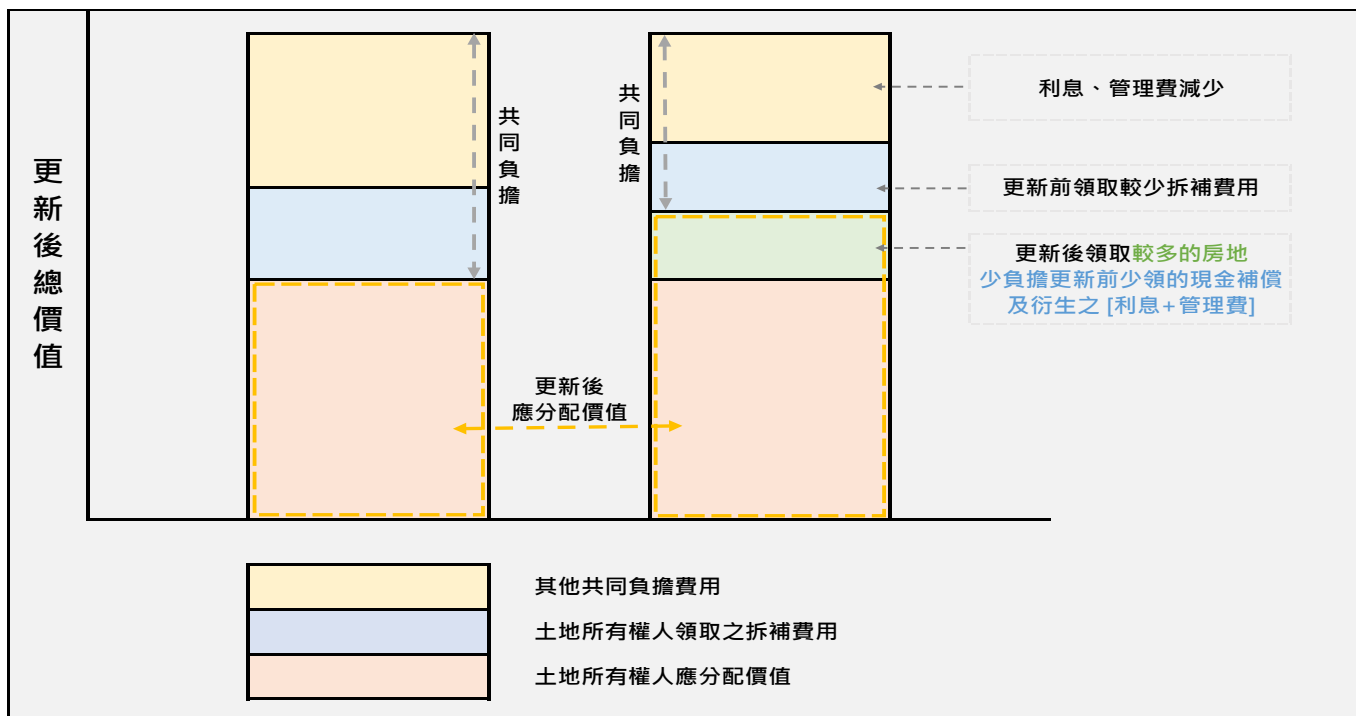


# 常見問答



我可以要求多一點的拆遷補償費和租金補貼嗎？

都更條例第57條：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，其補償金額由實施者查定之，代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回。





其他事項

# 實施風險控管方案

◆ 依下列方式之一辦理：

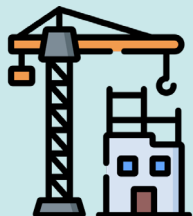
1. 不動產開發信託(土地+資金)
2. 資金信託(資金)
3. 續建機制
4. 同業連帶擔保
5. 商業團體辦理連帶保證協定
6. 其他經主管機關同意或審議通過之方式

信託  
機制



- ◆ 實施者委託銀行辦理**不動產信託(土地及建物)或資金信託**。
- ◆ 避免**房產隨意過戶或處分**，降低風險。
- ◆ 由**銀行控管資金流向**，確保重建資金**專款專用**(自有資金、預售收入、融資貸款)。

續建  
機制



- ◆ 若實施者**因故無法完工**時，未完成的工程將由**信託機構**邀集相關人評估啟動續建機制，並接手**後續興建作業**，降低停工風險。
- ◆ 信託契約內會載明續建機制啟動時點及清算方式。



其他事項

# 維護管理及保固事項

依個案狀況增減，內容摘錄並分類說明



## 景觀與開放空間

- 留設人行步道 (含公有人行道)
  - ※ 留設位置、面積及約定事項
- 開放空間廣場
  - ※ 留設位置、面積及約定事項
- 設置社會福利設施或公益設施
  - ※ 設施項目、面積及約定事項



## 綠能與環保設施

- 綠建築規範
  - ※ 綠建築之管理維護約定事項
- 充電汽車及充電機車位
  - ※ 設置位置、車位編號及約定事項
- 雨水流出抑制設施
  - ※ 設置位置及約定事項



## 停車與機電規範

- 空調主機設置限制
  - ※ 建物各項立面已整理規劃空調機設置區位，不得自行變動
- 機車停放在地面層
  - ※ 設置位置、單位編號及約定事項
- 無障礙汽車位
  - ※ 設置位置、單位編號及約定事項



## 管理維護與其他

- 保固事項
  - ※ 保固具體事項
- 更新成果告示牌
  - ※ 設置位置、尺寸及約定事項
- 其他約定
 

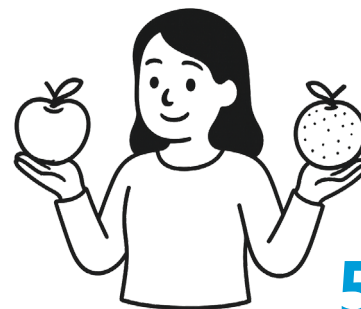
依個案情形及公寓大廈管理條例等規定摘要載明



財務計畫

# 實施方式

未能取得100%  
部分協議、部分權變  
(都更條例第44條)



50%  
75%  
80%

100%

土地及合法建築物  
面積均超過80%者

80%

不願參與  
協議合建者

20%

實施方式 = 如何分配

協議合建

權利變換

實施者與所有權人  
自行談好分配

按估價 + 權變計畫  
審議結果執行分配

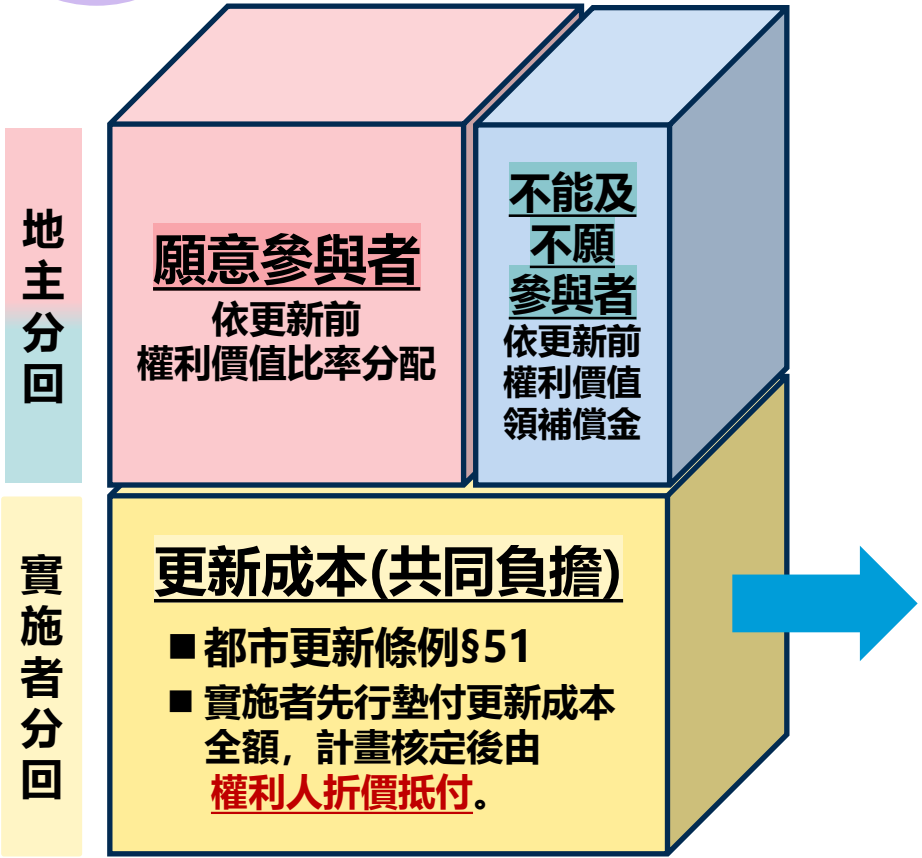
- 全部所有權人同意
- 按照彼此認定之價值比率
- 只提送事業計畫送審

- 取得都市更新條例第37條同意比率門檻
- 估價師更新前後價值估價市府審查核定
- 事業計畫 + 權利變換計畫(分送或併送)



財務計畫

# 財務計畫-共同負擔



## 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

## Q：實施者提列成本有依據嗎？

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。

更新後總價值=地上房屋+地下停車位

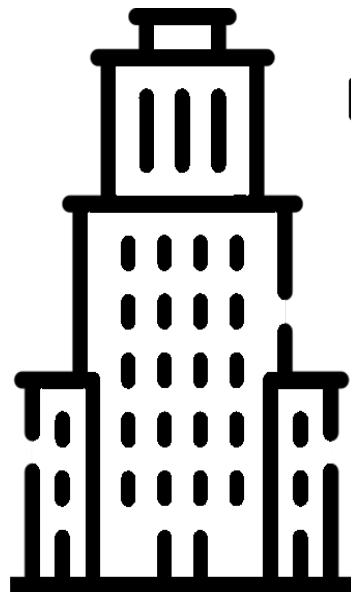
# 權利變換試算範例

更新後總權利價值  
3億元

更新前總權利價值  
5,000萬元



共同負擔  
(成本)1億元  
實施者先行墊付資金  
權利人折價抵付



2億元  
權利人按更新前權利  
價值比例分回房地



更新前權利價值比率 =  $1,000 \text{萬} / 5,000 \text{萬} = 20\%$   
應分配之權利價值 =  $2 \text{億} \times 20\% = 4,000 \text{萬}$

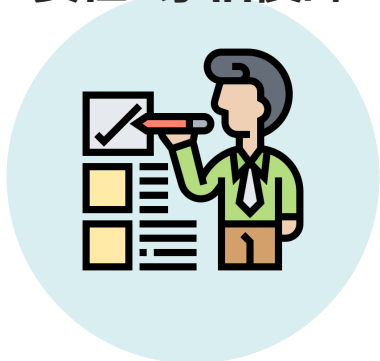
權利變換實施辦法§ 15：

應分配之權利價值，應以權利變換範圍內，更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，按各土地所有權人更新前權利價值比率計算之。

# 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

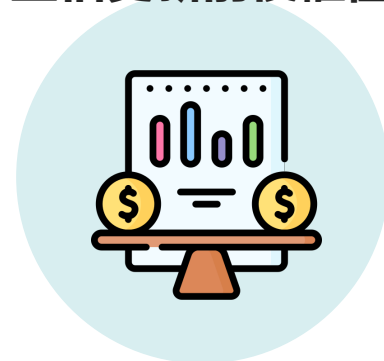
## 委任3家估價師



## 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

# 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
	<b>更新前權利總價 (元)</b>	<b>2,230,556,020</b>	<b>2,168,858,450</b>	<b>2,158,579,500</b>
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
	<b>更新後總權利價值 (元)</b>	<b>7,141,135,034</b>	<b>6,876,279,779</b>	<b>6,784,148,615</b>



# 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	於事業計畫定計算基準，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

# 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	<b>單位：元/平方公尺</b>	
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	/			

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

各級工程造價提列時，須符合下列規定以作為是否符合該級建材設備自評原則

<b>各級建材設備 七個必要項目</b>	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
<b>應有四項以上 達該級建材設備</b>	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
<b>例外項目</b>	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。 2.採用環保塗料。	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。 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。 3.採用外殼節能建材。 4.採用環保塗料。	
	背面牆			
	側面牆			
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	





財務計畫

# 財務計畫-共同負擔比率

## ➤ 收入說明

項目		數量	平均單價	金額(元)
房屋	1F-店面	350 坪	144 萬元/坪	5.04 億元
	2F-辦公室	1,250 坪	93 萬元/坪	11.63 億元
	3F以上住家	7,500 坪	103 萬元/坪	77.25 億元
	合計	9,100 坪		93.92 億元
停車位		203 輛	300 萬元/輛	6.08 億元
			<b>總計</b>	<b>100 億元</b>

## ➤ 成本分析

項目	金額	比例
更新後總價值	100 億元	
更新總成本 	40 億元	40%
地主分回更新後價值 	60 億元	60%

# 選配原則

- ◆ 選配原則實施方式為權利變換時，需於事業計畫內載明
- ◆ 作為所有權人選配基礎
- ◆ 審議會需**檢視選配原則內容是否有限縮所有權人選配權益**

協議  
合建

依與實施者協議內容選配

權利  
變換

依選配原則辦理

## 雙北市常見訂定之原則(非法規):

- ◆ 原位於1樓者優先選擇1樓(如：店鋪)
- ◆ 原位次分配(如：特定使用之樓層、臨路條件、原面向公園等)
- ◆ 公有產權多採集中分配
- ◆ 選配以不超過權值 $\pm 00\%$ 為原則(包含房屋及車位)
- ◆ 1戶搭配1車位、 $00$ 坪以上得選 $0$ 車為原則、不得單獨選配停車位

# 選配原則

內政部100年12月7日台內營字第1000810535號函



## 非屬法定抽籤範圍

與實施者合意之「超額選配」部分，**不適用**辦法第11條但書規定，因此**不應辦理公開抽籤**。



## 保障優先選配權益

超額分配之申請，必須以「**不影響其他所有權人應分配部分**」的優先選配權益為絕對前提。



## 禁止併同抽籤處理

當超額選配與他人應分配選配產生衝突時，**不宜合併進行抽籤**，以避免排擠他人基本分配權利。

# 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	已選配	已選配	已選配	已選配	已選配	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								

# 常見問答



我如果還未同意，可以選屋嗎？

## 權利變換是多數決

即使有人不同意，案子仍能進行審議與核定

**權利變換實施辦法第17條規定：**...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

即使權利人不同意，不繳分配意願書，除非收到書面不願參與分配之意願書，且更新後權利價值超過最小分配面積單元，實施者都會在分配會中，**請公正第三人代為抽籤決定，列入計畫，將來即按照核定計畫執行。**完工後直接以囑託登記方式登記在該權利人名下，找補金額直接交法院提存。

## 建議

**就算不同意，仍要自己選，有異議，可透過更新條例第53條提出異議。  
爭取自己應有權利**

# 常見問答



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，效力一樣**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。



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。

# 常見問答



我怎麼知道我可以分多少？甚麼時候才能確定？

完成權利變換分配有三個步驟：

- ① 完成更新前價值的鑑價，算出個人更新前價值比例。
- ② 完成共同負擔的提列，確知應負擔的成本。
- ③ 估定更新後價值，結合前二項就能計算出更新後可分配之價值。

可分多少坪，要視更新後可分配價值選定價值相當的更新單元與車位而定，單元單價高的面積會較小，反之，面積相對較多。

在權利變換送件前的選配會就可以確定。

找補金額，則須等到更新後建物完成，取得使照釐正後，才能精確算出。

# ◆選配文件說明





# 選配文件及流程

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**

學習單	編號	附件名稱	說明	備註
	附件一	權利變換意願 <b>調查表</b>	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。
V	附件二	更新後分配位置 <b>申請書</b>	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。
V	附件三	更新後合併分配 <b>協議書</b>	如有數人申請合併分配同一戶者，須表明意願及權利範圍 <b>(無合併分配者免填)</b>	填寫用印後，於選配期限內，請掛號回寄或交予實施者。
V	附件四	土地所有權人/權利變換關係人 <b>權利價值說明表</b>	表列實際應分配權利價值	數據資料。
V	附件五	更新後建築物單元及停車位 <b>價值表</b>	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。
V	附件六	更新後建築物單元及停車位 <b>平面圖</b>	建物各單元及停車位平面圖	圖面資料。
V	附件七	<b>選配原則說明</b>	本案之選配原則	書面文字資料。

# 選配文件及流程

## 附件一、權利變換意願調查表

### 參與權利變換者

- ◆ 依更新後應分得權利價值參與分配房地，並依實際分配與應分配價值差額找補償金

### 不願參與權利變換者

- ◆ 依其更新前權利價值領取更新前補償金

### 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，領取更新前權利價值補償金。

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  請勾選參與意願  
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> )	

請確認個人更新前土地及建物產權是否正確。

所有權人：  (簽名並蓋章)

身份證字號(統一編號)： \_\_\_\_\_

聯絡地址(營業所在址)  請簽名並蓋章，填具資料及日期  
 若有塗改請於修改處蓋章

聯絡電話： \_\_\_\_\_

中 華 民 國 年 月 日





# 選配文件及流程

## 附件四、

## 土地所有權人/權利變換關係人 權利價值說明表

由專業估價者查估後評定之

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		甲
門牌樓層		
總面積(坪)		
更新前	權利價值(元)A	12,000,000
	權利價值比例(%)B	1.500%
更新後	應分配權利價值(元)C	37,500,000
	共同負擔額度(元)D	15,000,000
	實際應分配權利價值(元)E (E=C-D)	22,500,000

**實際應分配權利價值**

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。

# 選配文件及流程

## 附件五、更新後建築物單元及停車位價值表

3F	3F-A		3F-C	
	產權面積	45.74 坪	產權面積	31.49 坪
每坪單價	1,687,000元	每坪單價	1,687,000元	
總價	77,163,380元	總價	53,123,630元	
2F	2F-A(總價含露臺51.27坪)		2F-C(總價含露臺3.00坪)	
	產權面積	56.07 坪	產權面積	22.77 坪
	每坪單價	1,935,030元	每坪單價	1,796,626元
	總價	108,497,130元	總價	40,909,170元
A		C		

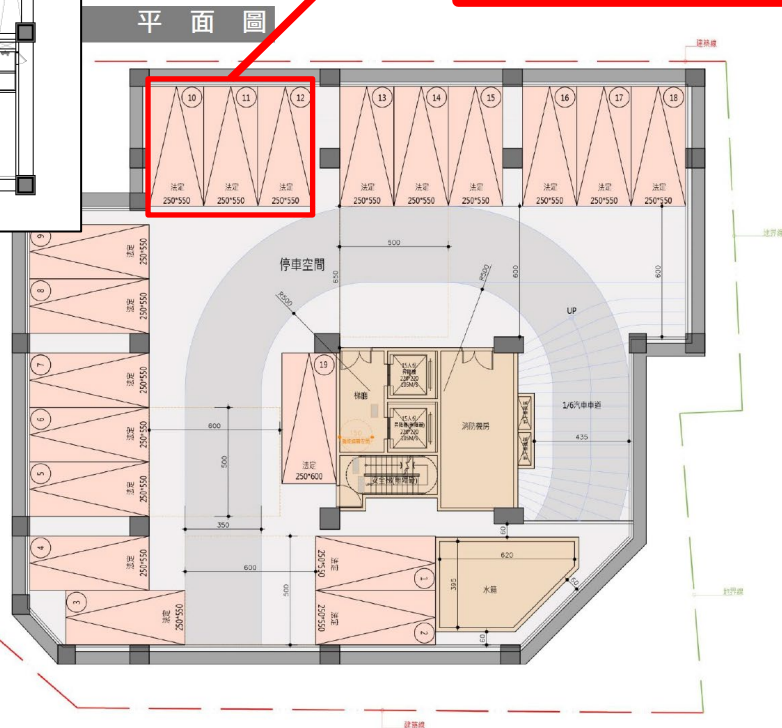
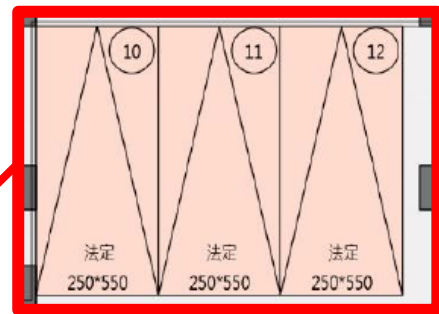
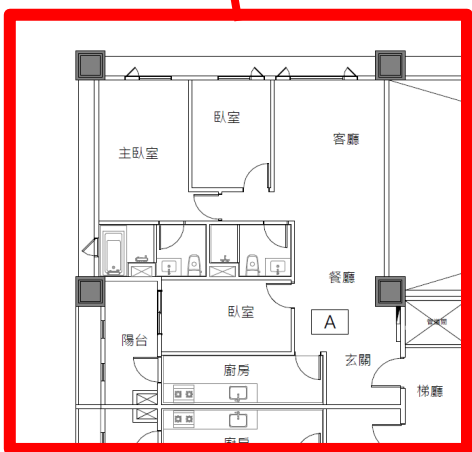
露臺為約定專用不計入產權面積  
建築物單元總價包含露臺價值

地下一樓 (B1F)	編號	72	71	70
	車位型式	坡道平面	坡道平面	坡道平面
	車位規格(CM)	250*600	250*550	200*600
	價值(元)	(不計價)	3,050,000	(不計價)
所有權人	裝卸車位		無障礙車位	

裝卸車位、無障礙車位等納入大公，不提供選配，故不計價

# 選配文件及流程

## 附件六、更新後建築物單元及停車位平面圖



# 選配文件及流程

## 附件七、選配原則 範例 - 後續該選配原則需提送審議始為有效。

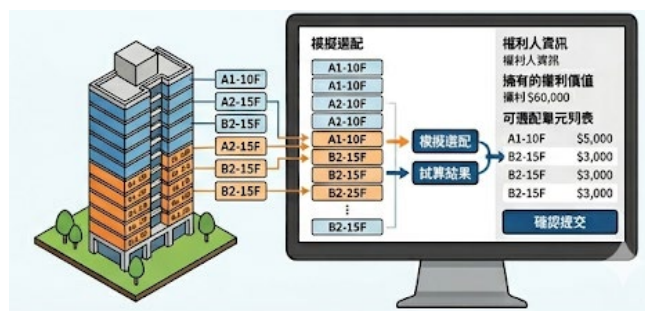
一	所有權人依實施權利變換後可分得之更新後價值(扣除共同負擔後)， <b>選配更新後房屋及車位單元，以不超過應分配價值(扣除共同負擔後)之10%為限</b> ，若超額選配應與實施者協商後為之。
二	若有權利價值不足分配一戶者，得與他人 <b>合併選配</b> 或 <b>領取更新前補償金</b> 。
三	更新前 <b>原一樓住戶</b> 優先選配更新後 <b>一樓店面</b> 。
四	<b>汽車位選配原則：</b> 1.以更新後 <b>一戶建物單元至多選配一部汽車位</b> 為原則。 2. <b>無障礙汽車位及裝卸車位</b> 等供公眾使用之停車位 <b>不提供分配</b> 。
五	<b>公共共有選配注意事項：</b> (內政部102年4月16日內授營更字第1020804206號函) 1.更新前土地或建築物如有公共共有之情事者，則不得與非公共共有狀態之所有權人合併分配。 2.公共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。 3.更新後獲配之房地，於公共共有關係存續期間，仍應維持其公共共有狀態。
六	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</b> 之申請，應以 <b>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> 。



# 模擬選配實作

## 選屋期間

- 選配房屋+車位
  - 計算找補金額
- 選屋15分鐘



將附件二(申請書)交給工作人員登記

溝通協調時間或進行抽籤



# 選配文件及流程-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** (日期及地點將另函通知)

- 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**。



~~簡報結束×敬請指教~~