

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|林芳宇 經理、王品絜 規劃師

現 職|冠霖都市更新事業(股)公司

課程日期|115.09.19

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	【私部門規劃案】 雙北執行個案逾30案 公辦都更投標案7案 【公部門規劃案】 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 【講師經歷】 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

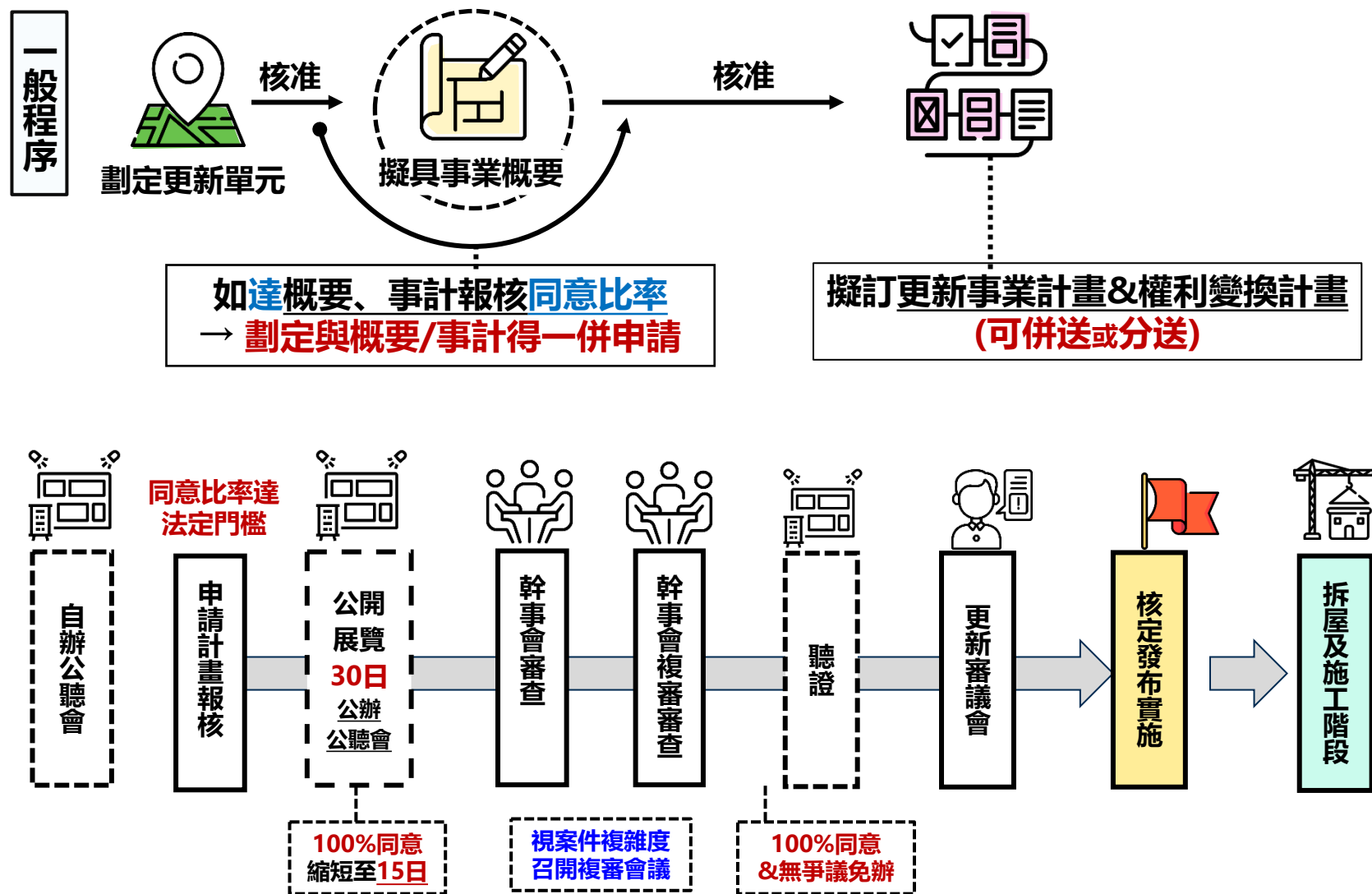
講師簡歷

講師	王品絮
現職	冠霖都市更新事業團隊 規劃師
學歷	政治大學地政學系 學士
經歷	111~迄今 冠霖都市更新事業(股)公司
公部門 委辦案	臺北市都更處 自主更新輔導團(列管海砂屋與高風險建物)及迅行劃定更新地區案 臺北市都更處 都市更新案委託專業審查專案 臺北市都更處 都市更新案委託協助檢核專業服務案 臺北市都更處 協助公聽會、聽證等相關會議行政作業
更新 規劃 專案 資歷	【都更規劃專案經歷】 核 定：擬訂臺北市北投區 行義段 事權案 審 議 中：擬訂臺北市大同區 橋北段事計案 擬訂臺北市士林區 光華段事計案 擬訂臺北市士林區 海光段事計案 擬訂臺北市北投區 開明段事計案 擬訂臺北市大安區 懷生段事計案

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



事業計畫報告書可以注意哪些細節



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：



背景現況

- 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



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
- 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：



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



背景現況

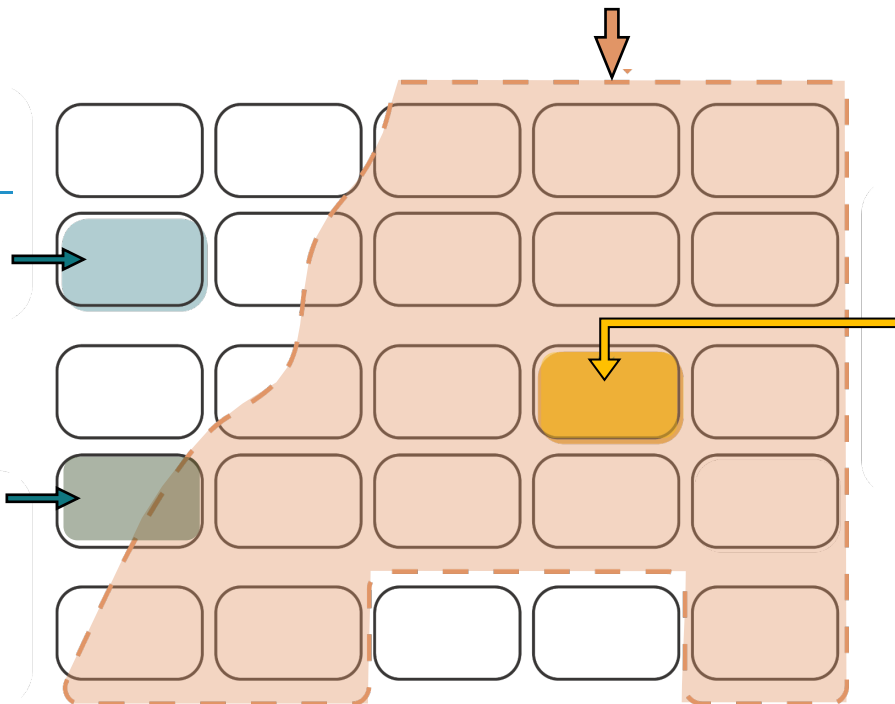
計畫地區範圍-公劃更新地區、自劃更新單元

- ◆ 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。

※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

※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

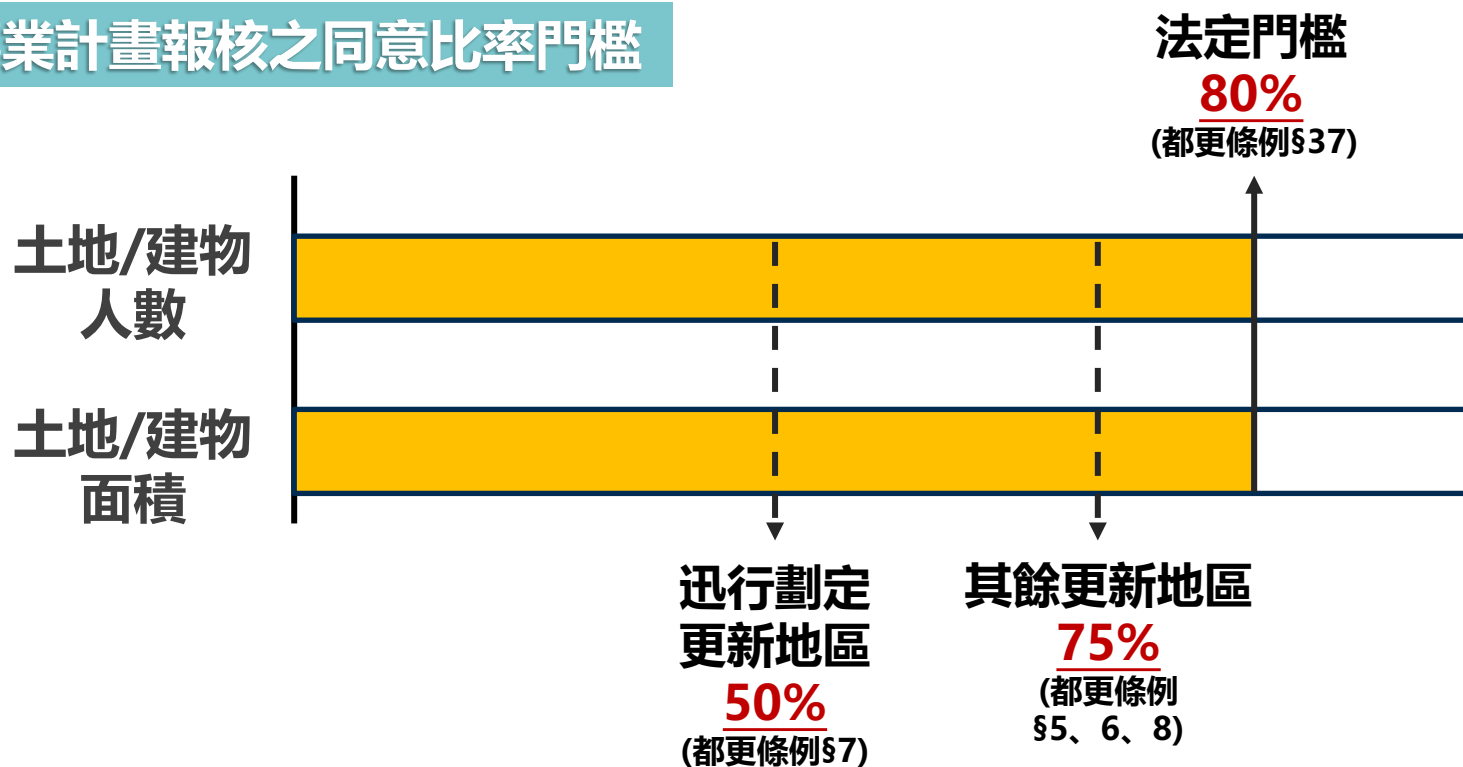
都市更新地區範圍，通常會包含數個街廓



- 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

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

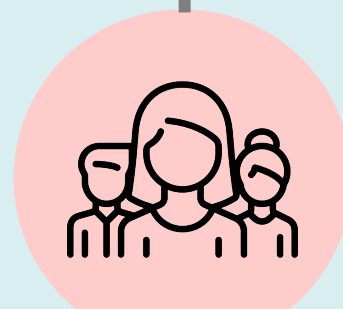


市政府



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	建商主動整合或由社區遴選	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(標示部及所有權部)
區段小段(123地號)

列印時間:民國115年06月15日11時28分

頁次:000001

本謄本係利害關係人

本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發

(中山)

謄本核發機關:臺北市中山地政事務所

土地標示部

登記日期:民國087年09月10日

登記原因:逕為分割

面積:*****54.00平方公尺

使用分區:(空白)

使用地類別:(空白)

民國115年01月 公告土地現值:**176,256元/平方公尺

地上建物建號:*****00148-000

其他登記事項:重測前:*****99之125地號

因分割增加地號:598—1地號

土地所有權部

(0001)登記次序:0003

登記日期:民國089年03月08日

登記原因:分割繼承

原因發生日期:民國088年12月10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:*****2分之1*****

權狀字號:(*****)

當期申報地價:115年01月 ***37,039.2元/平方公尺

前次移轉現值或原規定地價

088年12月 ***81,192.0元/平方公尺

歷次取得權利範圍:*****2分之1*****

相關他項權利登記次序:0001-000

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(標示部及所有權部)
區 小段(123 建號)

列印時間:民國115年06月15日11時28分

頁次:000001

本謄本係利害關係人

本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發

謄本核發機關:臺北市中山地政事務所

建物標示部

登記日期:民國095年05月19日

登記原因:更正

建物門牌:

建物坐落地號:

主要用途:(空白)

主要建材:加強磚造

層數:002層

層次:一層

二層

建築完成日期:(空白)

其他登記事項:(空白)

總面積:****103.20平方公尺

層次面積:*****51.60平方公尺

*****51.60平方公尺

建物所有權部

(0001)登記次序:0003

登記日期:民國089年03月08日

登記原因:分割繼承

原因發生日期:民國088年12月10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:*****2分之1*****

權狀字號

相關他項權利登記次序:0001-000

其他登記事項:(空白)



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。

所有權部								他項權利部					其他登記事項
序號	地段	地號	土地面積 (m²)	登記 次序	所有權人/ 管理者	權利 範圍	持分面積 (m²)	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)

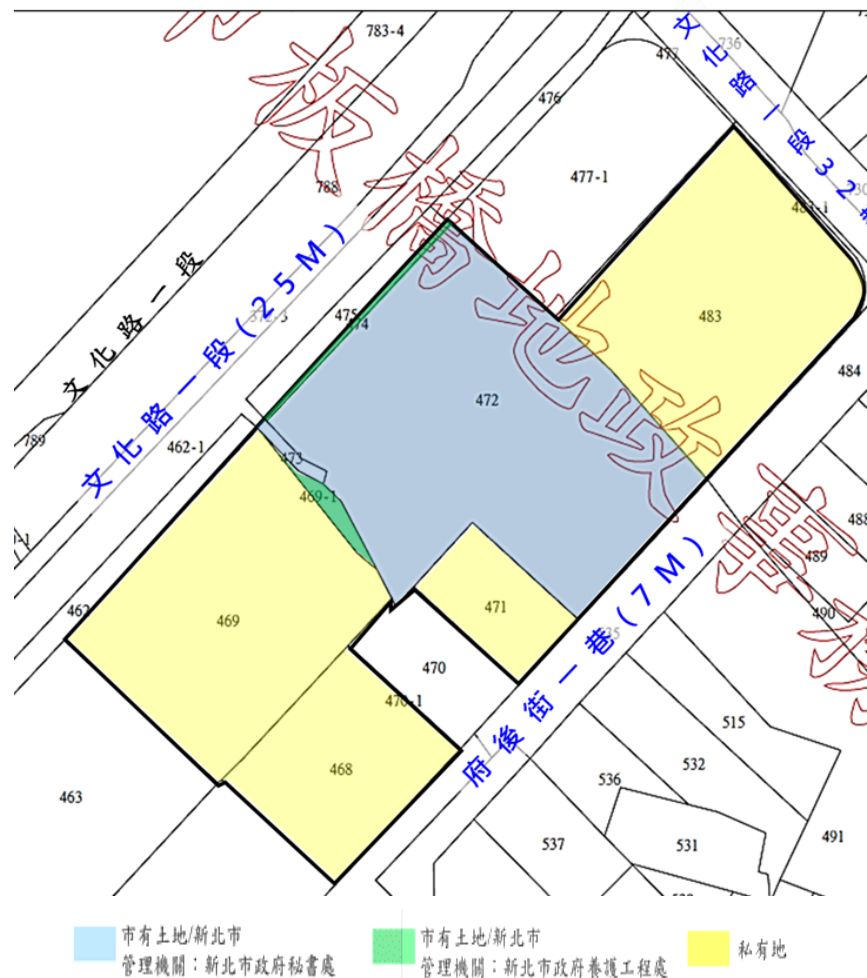
◆ 公、私有土地分布狀況：

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 ²)	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

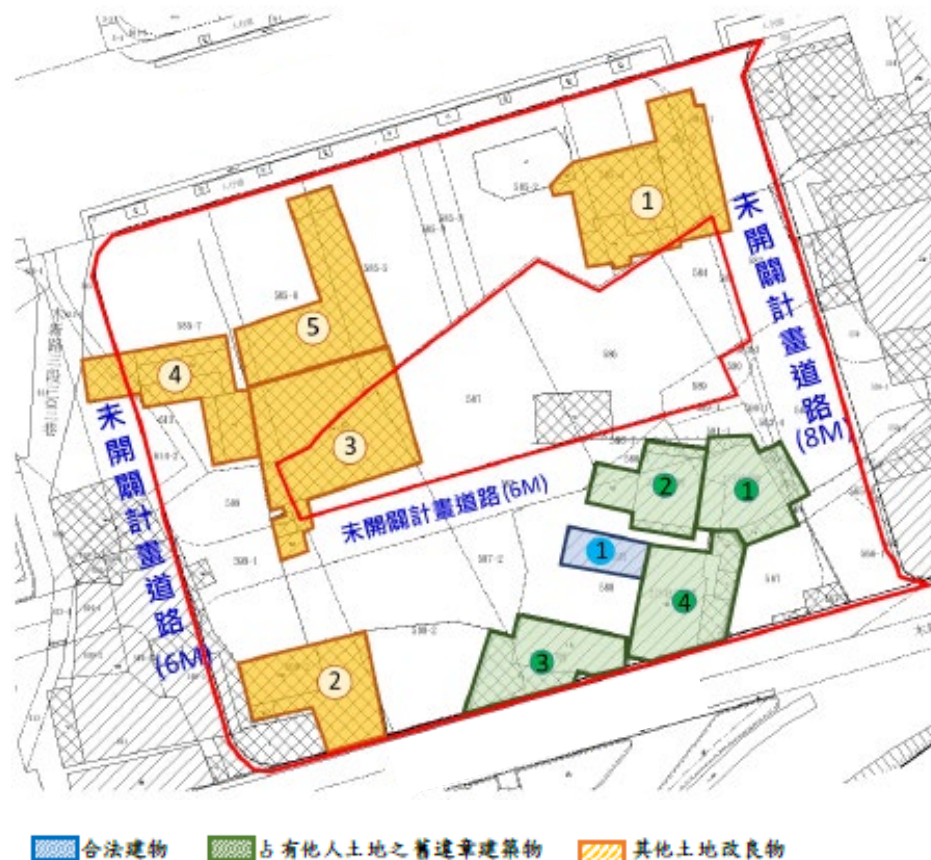
現況分析-土地及合法建築物權屬 (依報核當日謄本登載)

◆ 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 ²)
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

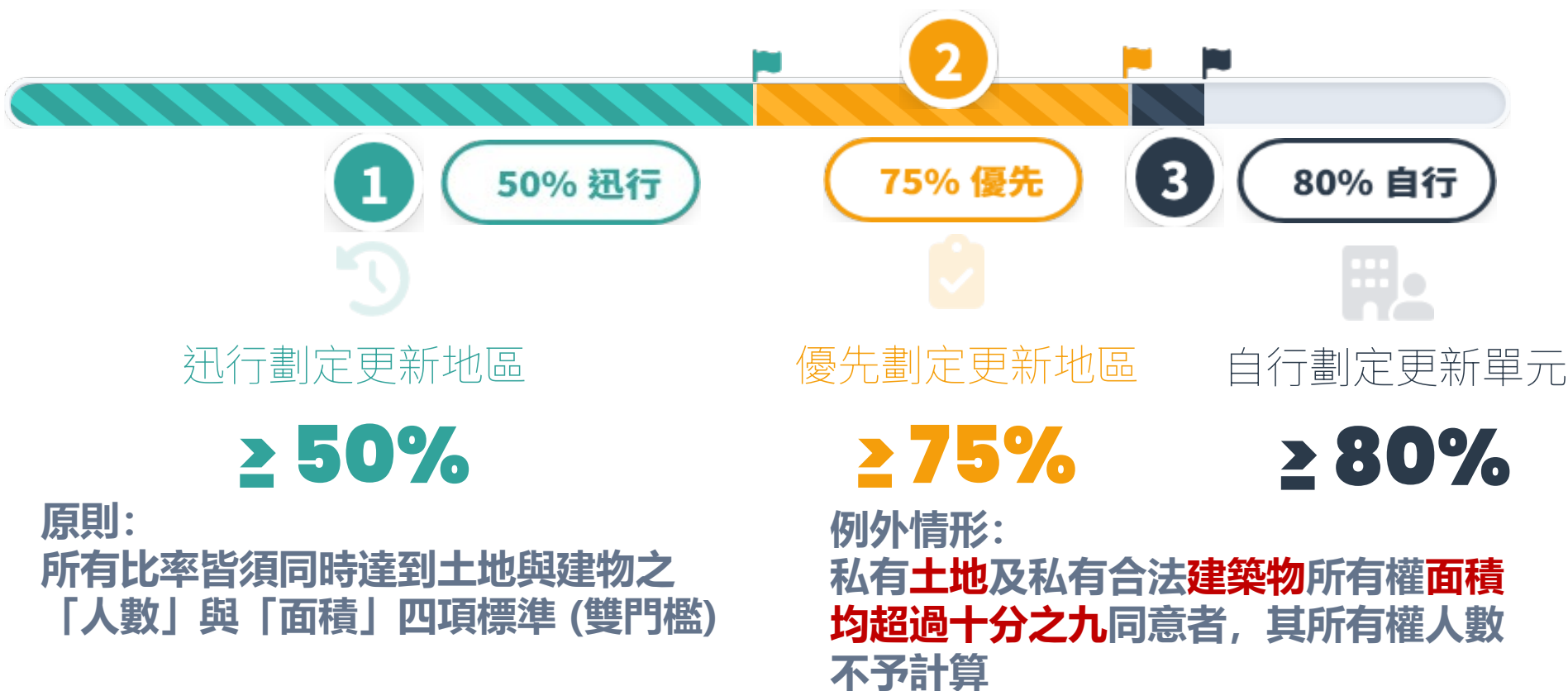




背景現況

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



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 文化資產	
	經協議保留，並經直轄市、縣(市)主管機關 核准且登記有案之宗祠、寺廟、教堂	
	經 政府代管 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 查封、假扣押、假處分或破產登記者	
	未完成申報 並核發派下全員證明書之 祭祀公業土地或建築物	
	未完成申報 並驗印現會員或信徒名冊、系統表及土地清冊之 神明會土地或建築物	

同意比率-計算範例

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

每一項目
皆須
達到門檻

計算項目	人數		面積 m ²	
	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
同意比率規定 四項數值均超過	75%		75%	
同意比率基準數值	> 73.5	> 58.5	> 2,062.50	> 6,937.50
同意比率規定 四項數值均超過	80%		80%	
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：臺北市土地使用分區管制自治條例

- 建蔽率：平面概念→蓋多寬
- 容積率：立體概念→蓋多少
- 使用組別規定



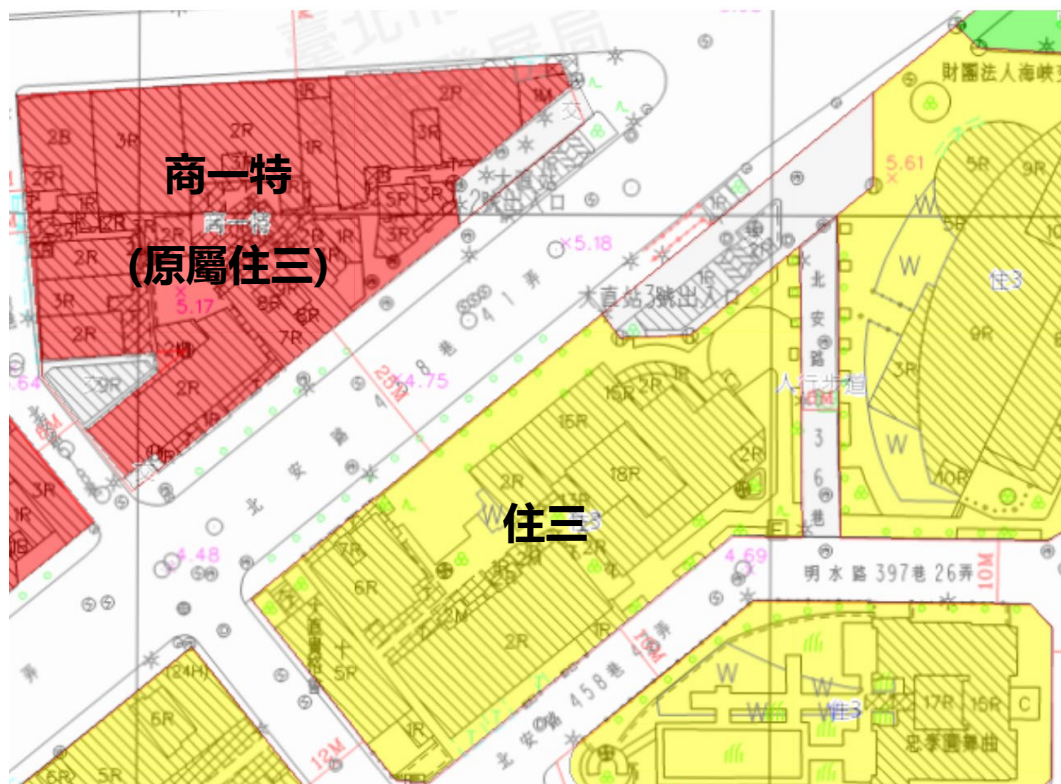
住宅區

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

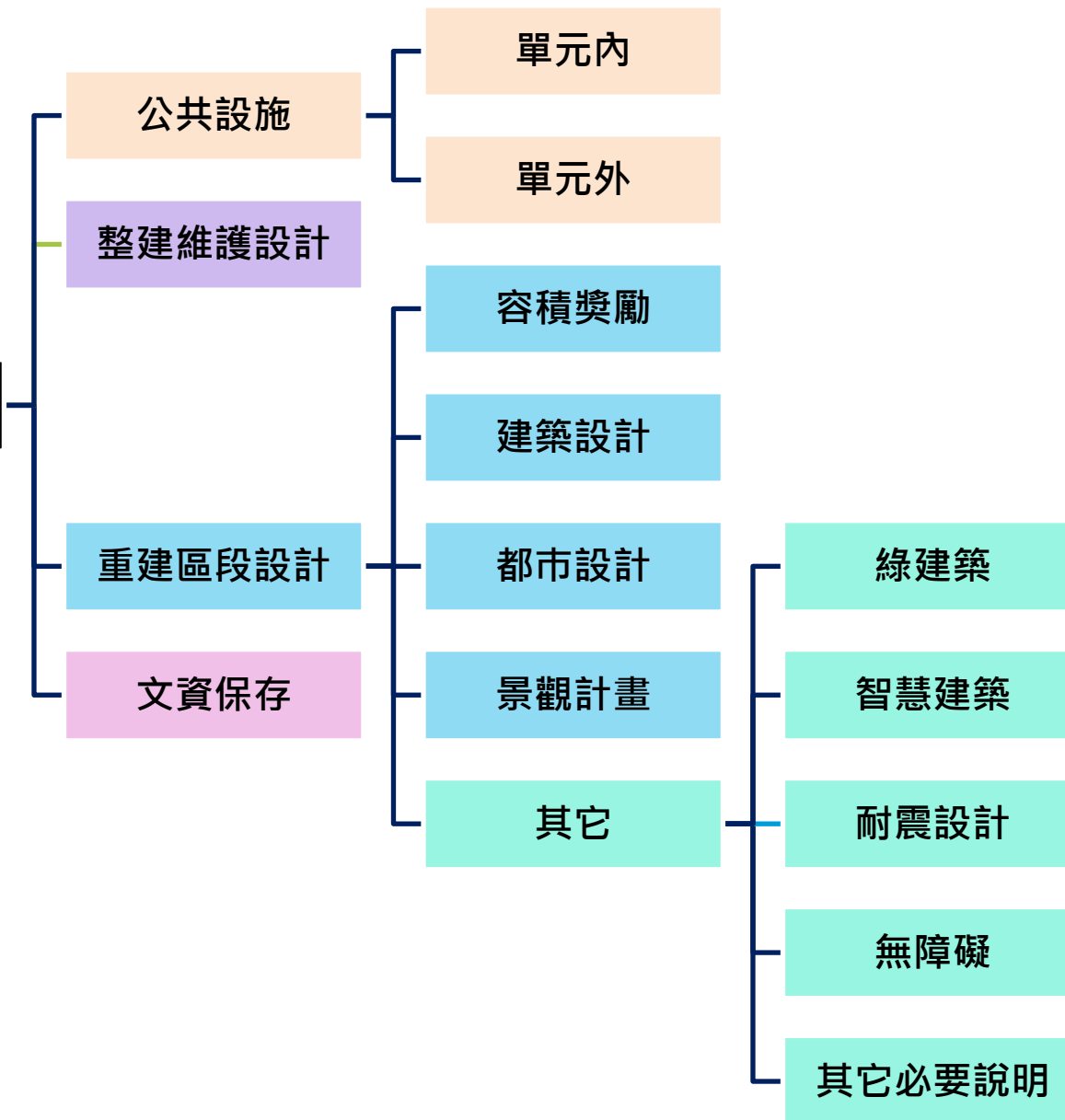
商一	建蔽 55%	容積 360%
商二	建蔽 65%	容積 630%
商三	建蔽 65%	容積 560%
商四	建蔽 75%	容積 800%





規劃設計

規劃圖說



都市更新建築容積獎勵辦法(中央) 114.01.13



- ◆ 中央容獎+地方容獎 ≤ 基準容積50%
- ◆ 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 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%

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%



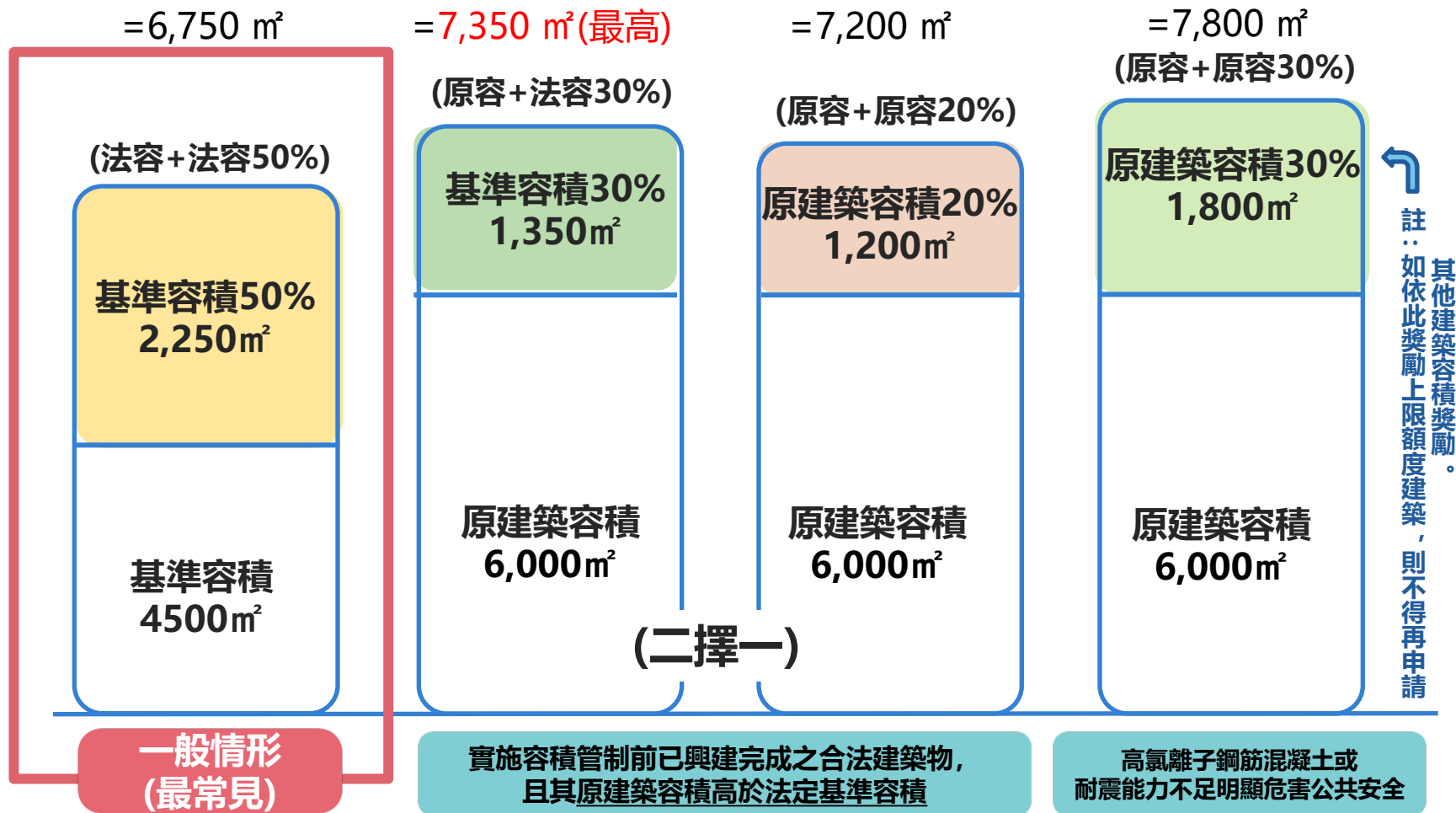
項目		條件		獎勵上限
建築 規劃 設計	(一)	1	建築物鄰8m以下道路境界線退縮	3% (5項以上)
		2	建築物與鄰地境界線距離平均寬度達3m	
		3	留設寬度4m以上供公眾通行之通道 且兩端均銜接公設用地或道路 (依法不得廢止或改道之現有巷道不得申請)	
		4	集中設置開放空間廣場200m ² 以上 (住宅區不適用)	2% (4項)
		5	建築物地面層鄰接公共空間側 留設供公眾使用之挑高半戶外空間	1% (3項)
		6	建築物斜對角距離平均未超過45m	
	(二)	設置雨水流出抑制設施 - 達法定雨水貯留量二倍以上		1%
	(三)	面臨沿街面(註)留設供人行走之地面道路或騎樓 - 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
	(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 1.8倍以上未滿2倍 1.6倍以上未滿1.8倍	4% 3% 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)



容積獎勵上限

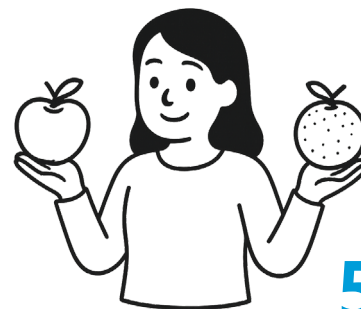
- ◆ 依都更條例第65條規定
- ◆ 都更容積獎勵設有獎勵上限，依各基地條件有不同的規定：

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



實施方式

未能取得100%
部分協議、部分權變
(都更條例第44條)



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%

50%
75%
80%

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

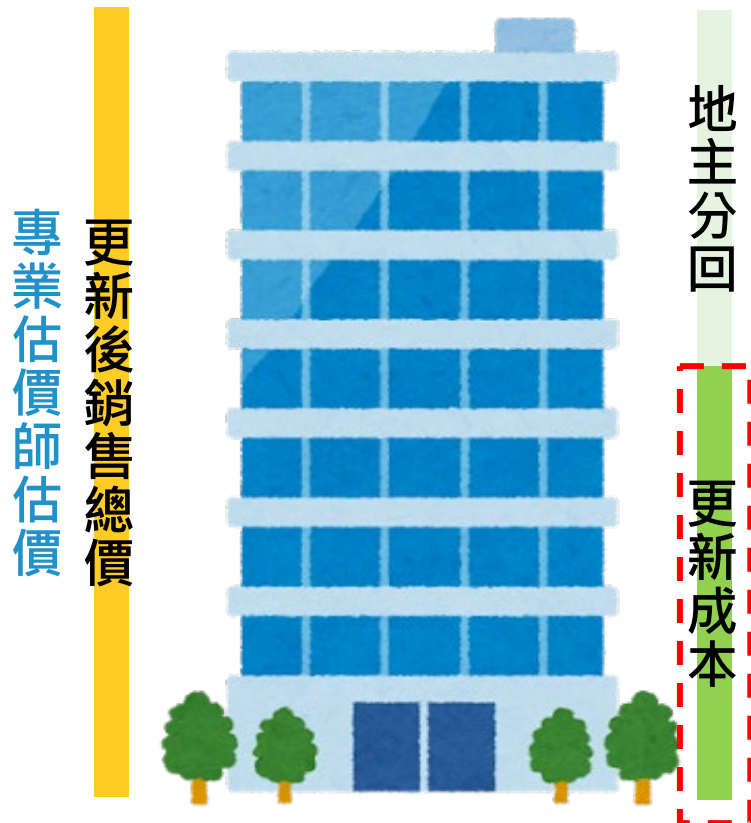
- 全部所有權人同意
- 按照彼此認定之價值比率
- 只提送事業計畫送審

- 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-共同負擔



- 都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表(113年10月30日)

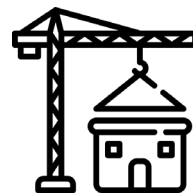


(一)工程費用

重建費用(A)、

公共設施費用(B)、

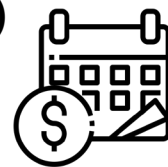
申請建築容積獎勵所支付費用(C)



(二)權利變換費用(D)



(三)申請容積移轉所支付之費用(E)



(四)都市計畫變更負擔費用(F)

(五)貸款利息(G)



(六)稅捐(H)



(七)管理費用(I)



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	鋼骨造 SC		鋼骨鋼筋混凝土 SRC		鋼筋混凝土造 RC	
建材設備 等級	第二級	第三級	第二級	第三級	第二級	第三級
	中高級	高級	中高級	高級	中高級	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				

- 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？



其他事項

實施風險控管方案

◆ 依下列方式之一辦理：

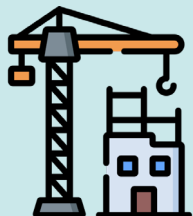
1. 不動產開發信託(土地+資金)
2. 資金信託(資金)
3. 續建機制
4. 同業連帶擔保
5. 商業團體辦理連帶保證協定
6. 其他經主管機關同意或審議通過之方式

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

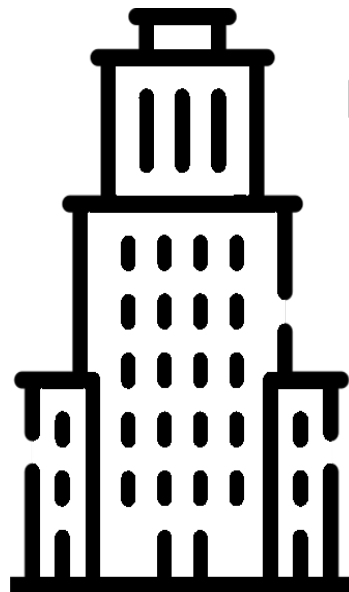
- 保固事項
 - ※ 保固具體事項
- 更新成果告示牌
 - ※ 設置位置、尺寸及約定事項
- 其他約定
依個案情形及公寓大廈管理條例等規定摘要載明

權利變換試算範例

更新前總權利價值
5,000萬元



更新後總權利價值
3億元



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 = $2\text{億} \times 20\% = 4,000\text{萬}$

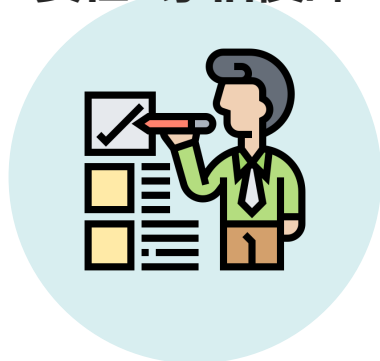
權利變換實施辦法§ 15：

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

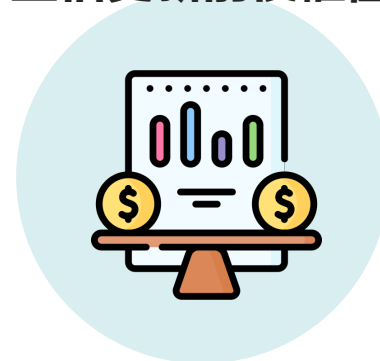
委任3家估價師



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
	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

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
總計				100 億元

➤ 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**。
(後續須經審議)

- 選配原則常見項目：



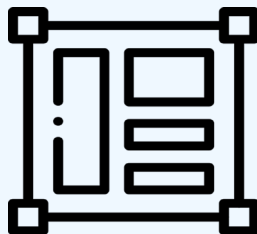
可選配價值範圍

選配範圍



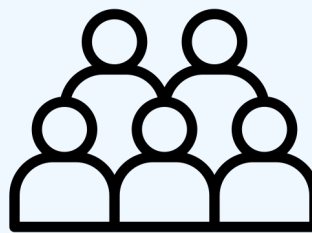
選配資格

特殊產品(公有地、銀行)
車位數量

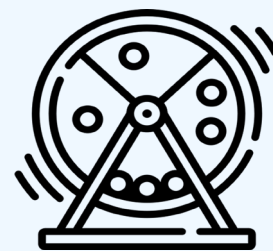


配置原則

店鋪、原面向、
角間、露臺戶優先



公同共有



抽籤機制

未於期限內表達
重複且無法認定優先

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」×○%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**。

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。

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。

◆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 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。
V	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。
V	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。
V	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。
V	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。
V	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。
V	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 ²)	權利範圍	持分面積(m ²)

二、建物：1筆建號

建號	
建物門牌	
總面積(m ²)	
權利範圍	
持分面積(m ²)	

✓ 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)：✓ 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

附件二、更新後分配位置申請書

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)

(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：○○○

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
5F-A5	12	
②填寫選配之單元編號及車位編號		

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，基於保障原住民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。公開抽籤之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 年 月 日

印 (簽名並蓋章)

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
\$	\$	\$

①依**個人權值**填寫，並計算找補金額



選配文件及流程

附件三、更新後合併分配協議書

- 1.合併分配所有權人名字
- 2.經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配

- 1.請填寫申請分配之單元編號及汽車位編號
- 2.請填寫**權利範圍(持分比例)**

請簽名並蓋章，填具資料及日期
(若有塗改請於修改處蓋章)

★參與合併之全部所有權人
共同填寫並繳交1份

(附件三)

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」_____。

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	/	

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

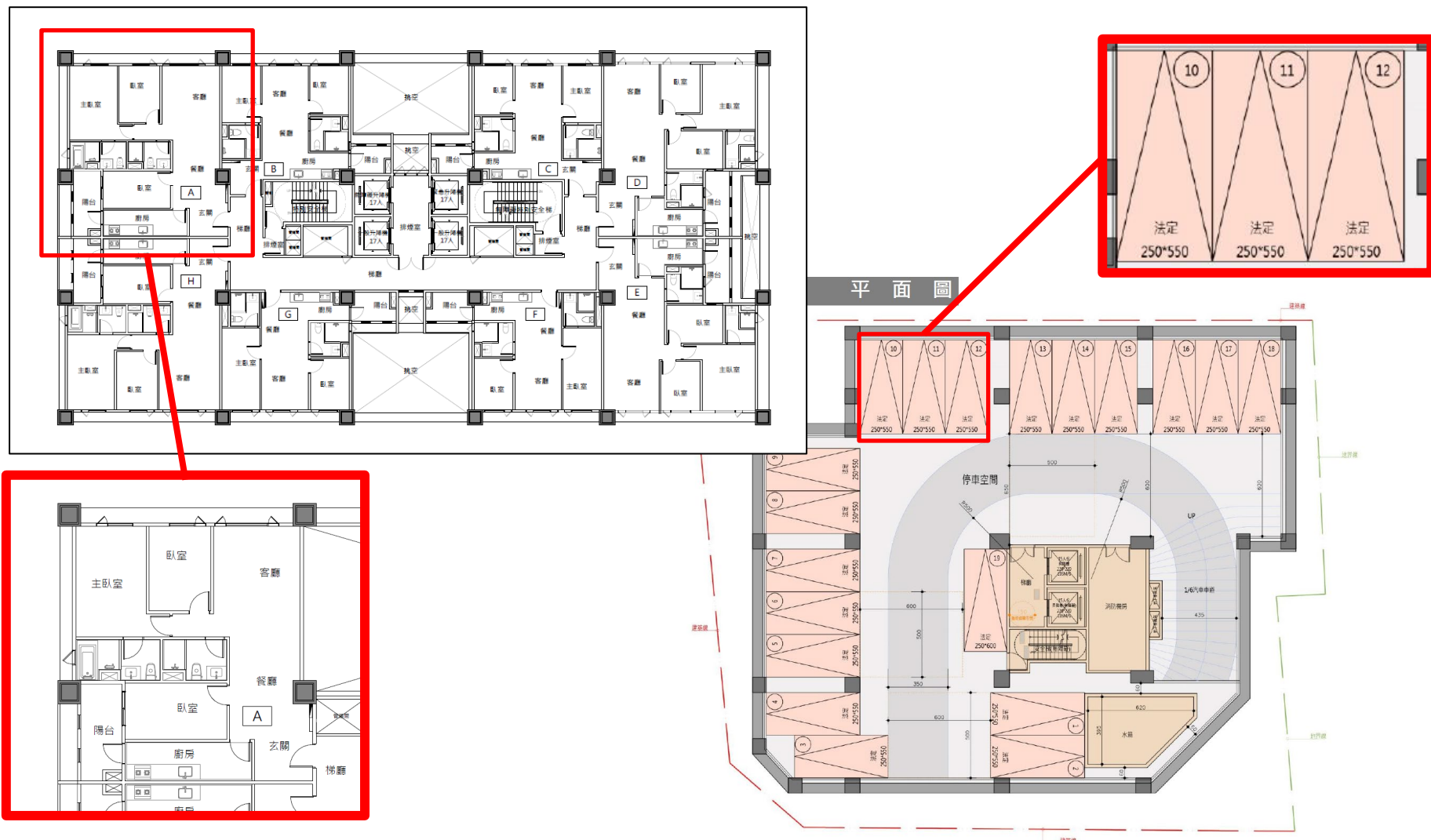
地下一樓 (B1F)	編號	72	71	70
	車位型式	坡道平面	坡道平面	坡道平面
	車位規格(CM)	250*600	250*550	200*600
	價值(元)	(不計價)	3,050,000	(不計價)
所有權人		裝卸車位		無障礙車位

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。

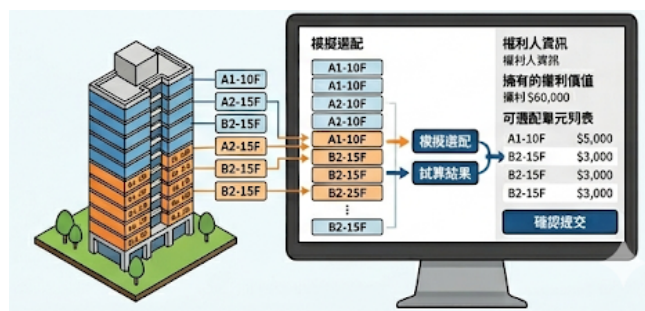
一	所有權人依實施權利變換後可分得之更新後價值(扣除共同負擔後)， 選配更新後房屋及車位單元，以不超過應分配價值(扣除共同負擔後)之10%為限 ，若超額選配應與實施者協商後為之。
二	若有權利價值不足分配一戶者，得與他人 合併選配 或 領取更新前補償金 。
三	更新前 原一樓住戶 優先選配 更新後一樓店面 。
四	汽車位選配原則： 1.以更新後 一戶建物單元至多選配一部汽車位 為原則。 2. 無障礙汽車位及裝卸車位 等供公眾使用之停車位 不提供分配 。
五	公司共有選配注意事項： (內政部102年4月16日內授營更字第1020804206號函) 1.更新前土地或建築物如有公司共有之情事者，則不得與非公司共有狀態之所有權人合併分配。 2.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。 3.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	依內政部100年12月7日台內營字第1000810535號函，針對 超額選配 (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， 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 。



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~~