

111年度新北市政府都市更新實務工作坊

擬訂權利變換計畫書製作與審議常見問題(選配及估價選任)

講師 / 周俊宏協理

丹棠城林都市更新股份有限公司

日期 | 112年9月23日(星期六)

地點 | 新北市政府511簡報室



主講者：周俊宏

➤現任

- ✓ 財團法人都市更新研究發展基金會 主任
- ✓ 丹棠城林都市更新股份有限公司 協理

➤學歷

- ✓ 國立成功大學建築工程學系 學士
- ✓ 國立台灣科技大學
營建工程技術研究所 管理組碩士

➤經歷

- ✓ 建築師高考及格
- ✓ 危老重建及都市更新講師（財團法人台灣金融研訓院、中國房地產研究發展協會、中華不動產知識交流協會、社團法人新北市都市更新推動協會、台灣公寓大廈品質管理協會...）



課程大綱

- 擬訂權利變換計畫書常見問題與注意事項
- 選配常見問題與注意事項
- 專業估價者選任常見問題與注意事項

擬訂權利變換計畫書常見問題與注意事項

➤ 製作報告書依據

- ✓ 都市更新作業手冊【109年3月26日】
- ✓ 新北市都市更新權利變換計畫書文件檢核表【110年11月4日修正】
- ✓ 新北市都市更新審議原則【112年8月8日】
- ✓ 新北市都更審查協檢機制【112年9月1日起適用計畫書範本】

➤ 計畫書範本調整目的

- ✓ 簡化計畫書圖、內容

➤ 計畫書範本調整方式

- ✓ 表格化、文字敘述定型化方式修正
- ✓ 由操作手冊(如：都市更新作業手冊)改為實際計畫書格式
- ✓ 刪減其他目的事業主管單位業管內容(例如：建築單線圖說、公寓大廈管理規約草約、建材等級表等)。

擬訂權利變換計畫書常見問題與注意事項

➤ 計畫書範本注意事項

- ✓ 享受權利、當盡義務
- ✓ 勇於任責
- ✓ 實施者應承擔計畫書圖內容之正確性及評估計畫風險
- ✓ 避免過度樂觀擬訂計畫
- ✓ 落實簽證負責
- ✓ 涉變更都市更新計畫
 - 程序：應重新取得同意書或踐行變更計畫法定程序情節
 - 原因：突破法令、未依法確實檢討、計畫內容缺漏

權變計畫書注意事項-事業審議資料表

新北市都市更新審議資料表			
業 實 施 者 及 團 隊	擬訂/變更	新北市○○區○○段(○○小段)○○地號(等)○○筆土地都市更新事業計畫案	法令適用日
	實施者	○○○股份有限公司/○○○都市更新會	
	規劃團隊	○○○有限公司	
	規劃團隊	○○○建築師事務所	

基本資料	基地位置	○○區○○路、○○路及○○路所圍街廓			
	基地面積	m ²			
	更新前戶數	合法○戶/違章○戶			
	土地使用分區	分	區	面	積
	(有申請都更二箭增額容積者，應分別載明調整前後之基準容積率)	○○	區	m ²	%
	道路用地	道	路	用	地
	實 施 方 式	協議合建/權利變換/部分協議合建、部分權利變換/自行興建			
	更新地區	○○年○○月○○日公告實施「○○○○更新地區」			
	公、私有土地比率	公 有 土 地	國有：財政部國有財產署○○m ² (○○%) 市有：新北市政府秘書處○○m ² (○○%)		
	報核時同意比率 (若涉及範圍調整，則以調整後比率計算)	私 有 土 地	○○m ² (○○%)		
相關審查辦理	都市設計審議				
	交通影響評估				
	容積移轉審查				
	工業區總量管制				
劃建設計	棟 別	數	○幢○棟	單 元 戶 數	○戶
	地 上 層	○層	實 設 停 車 位 數	○部	
	地 下 層	○層	實 設 機 車 位 數	○部	
	建 築 物 構 造	○造	實 設 自 行 車 位 數	○輛	
公益設施	項 目	○	樓 層 位 置	○層	
	面 積 / 戶 數	○○m ² /○○戶	捐 贈 車 位 數	汽車○部/機車○部	
辦理歷程	時 間	事 由	時 間	事 由	
	○年○○月○○日	自辦公聽會	○年○○月○○日	聽證會	
	○年○○月○○日	事業計畫報核	○年○○月○○日	新北市都市更新及爭議處理審議會第○次會議	
	○年○○月○○日	公開展覽(15日/30日)	○年○○月○○日	發布實施	
	○年○○月○○日	公辦公聽會	○年○○月○○日		
	○年○○月○○日	第1次專案小組	○年○○月○○日		

適用獎勵類型及獎勵面積額度	建築容積獎勵：○○年○○月○○日中央及○○年○○月○○日新北版本			
	獎 勵 項 目	容 積 量 體 (m ³)	容 積 額 度 (%)	
	中央獎勵			
	5 原建築容積高於基準容積			
	6 結構堪慮建築物			
	7 公益設施			
	8 協助開闢公共設施用地			
	9 文資保存及維護			
	10 綠建築			
	11 智慧建築			
12 無障礙環境設計				
13 耐震設計				
14 時程				
15 規模				
16 全體同意採協議合建實施				
17 處理舊違建戶				
中央獎勵合計				
地方獎勵				
2 建築基地及建築物規劃設計				
3 捐贈都更基金				
4 留設無頂蓋街角廣場				
5 依都市更新計畫留設4公尺以上等寬之通道供不特定之公眾通行				
6 三十年以上四、五層樓以上合法建築				
7 受臨路寬度限制調降基準容積				
8 提供社會福利設施或其他公益設施				
地方獎勵合計(上限20%)				
都市更新獎勵合計(中央+地方)(上限50%)				
其他容積獎勵項目				
容積移轉				
區內容積移轉				
區外容積移轉				
容積移轉合計				
增額容積				
申請容積獎勵、容積移轉及增額容積總計				
都更基金	都更容積獎勵	○○○○○元	都更二箭	○○○○○元
	都更一箭	○○○○○元	工業區友善方案	○○○○○元

權變計畫書注意事項-權變審議資料表

新北市都市更新審議資料表

案名	擬訂/變更	新北市○○區○○段(○○小段)○○地號(等)○○筆土地都市更新權利變換計畫案	法令適用日	○○年○○月○○日
實施者	實施者	○○○股份有限公司/○○○都市更新會	評價基準日	○○年○○月○○日
規劃團隊	規劃團隊	○○○有限公司、○○○建築師事務所、○○○地政士事務所		
估價團隊	估價團隊	○○○、○○○、○○○不動產估價師(聯合)事務所		

本資料	基地位置	○○區○○路、○○路及○○路所圍街廓			
	基地面積	m			
	更新前戶數	合法○戶/違章○戶			
	土地使用分區	分區	面積	法定建蔽率	基準容積率
	(有申請都更二箭增額容積者，應分別載明調整前後之基準容積率)	○○區	m ²	%	○○%/○○%
	實施方式	權利變換/部分協議合建、部分權利變換			
	更新地區	位於○○年○○月○○日公告實施「○○○更新地區」			
	公、私有土地比率	公有土地	國有：財政部國有財產署○○○m ² (○○%) 市有：新北市政府秘書處○○○m ² (○○%)		
		私有土地	○○○m ² (○○%)		
	事業計畫報核時同意比率 (若涉及範圍調整，則以調整後比率計算)	私有計算總和	面積(m ²)	人數	面積(m ²)
劃建築規	棟別數	○棟	棟	單元戶數	○戶
	地上層	○層	實設停車位數		○部
	地下層	○層	實設機車位數		○部
	建築物構造	○造	實設自行車位數		○輛
公益設施	項目	○○○○○	樓層位置		○層
	面積/戶數	○○○m ² /○○○戶	捐贈車位數	汽車○部/機車○部	
辦理歷程	時間	事由	時間	事由	
	○年○月○日	事業計畫核定	○年○月○日	第2次專案小組	
	○年○月○日	估價者選任公開抽籤	○年○月○日	聽證會	
	○年○月○日	自辦公聽會	○年○月○日	新北市都市更新及爭議處理審議會第○次會議	
	○年○月○日	選配期間：○年○月○日至○年○月○日，計○日	○年○月○日	發布實施	
	○年○月○日	公開抽籤	○年○月○日		
	○年○月○日	權利變換計畫報核	○年○月○日		
	○年○月○日	公開展覽(15日/30日)	○年○月○日		
	○年○月○日	公辦公聽會	○年○月○日		
	○年○月○日	第1次專案小組	○年○月○日		

獎勵適用獎勵類型及獎勵面積額	建築容積獎勵：○○年○○月○○日中央及○○年○○月○○日新北版本			
	獎勵項目	容積量體(m ³)	容積額度(%)	
	都市更新容積獎勵合計(中央○%+地方○%)			
	其他容積獎勵項目			
	容積移轉(區內○%+區外○%)			
權利分配之處	增額容積			
	申請容積獎勵、容積移轉及增額容積總計			
	最小分配單元價值			元
	更新前土地及合法建物所有權人	人	參與分配者	人
公有土地分配情形	管理機關	更新前價值	可分配價值	備註
		元	元	選配房屋：○戶 車位：○部
		元	元	選配房屋：○戶 車位：○部
		元	元	
估價結果	鑑價機構	○○○(選定)		
	更新前	土地均價(元/坪)		元
		更新前土地總價(元)		元
	更新後	店面均價(元/坪)		元
		辦公室均價(元/坪)		元
		住宅均價(元/坪)		元
		車位均價(元/個)		元
		更新後總價(元)		元
共同負擔比率	項目	報核版/公展版	第○次小組版	核定版
	更新後總權利價值(元)	元	元	元
	共同負擔金額(元)	元	元	元
	地主應分配權利價值(元)	元	元	元
	共同負擔比率(%)	%	%	%

權變計畫書注意事項-體例調整

➤ 原計畫書範本（110年11月修正）

費用 (F)	二、信託費用 (F2)			
	三、人事行政管理費用 (F3)			
	四、銷售管理費用 (F4)			
	五、風險管理費用 (F5)			
	管理費用 (F) 合計：			
柒、都市計畫變更負擔費用 (G)	依都市計畫相關法令變更都市計畫，應提供或捐贈之一定金額、可建築土地或樓地板面積，及辦理都市計畫變更所支付之委辦費			
捌、容積移轉費用 (H)	申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費			
	共同負擔費用 (A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H) 總計：			

■ 注意事項：

- 各項認列標準應依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」及「新北市都市更新審議原則」提列。
- 本章節所提列費用應與事業計畫財務計畫「更新事業實施經費」章節對應。

(一) 工程費用：

■ 內容：逐項說明提列內容。

■ 注意事項：

- 本章節所提列費用應與事業計畫財務計畫「更新事業實施經費」章節對應。
- 事業計畫核計工程費用之物價調整基準日應視下列情況分別訂定：
 - 事業計畫與權利變換計畫併送者，其物價調整基準日以評價基準日為準。
 - 事業計畫與權利變換計畫分送者，事業計畫工程費用之物價調整基準日以評價基準日為準。

■ 應檢附圖表：

- 營造工程費用明細表
- 公寓大廈之公共基金費明細表

表 10-2 公寓大廈之公共基金費明細表

法定工程造价 (元)：		
費率級距	費率 (%)	金額計算 (元)

(二) 申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費用。

- 內容：說明為申請各項建築容積獎勵所需費用及委辦費，且未納入權利變換辦法第 19 條其餘各款之費用。

(三) 權利變換費用：

- 內容：逐項說明提列內容，包括：都市更新規劃費（含調查費、不動產估價及簽證費）、測量費、合法建築物拆遷補償金額、占有他人土地之舊違章建築戶拆遷補償費、地籍整理費、其他費用等。

■ 注意事項：

本章節所提列費用應與事業計畫財務計畫「更新事業實施經費」章節對應。

(四) 貸款利息：

- 內容：說明貸款利息提列內容。

■ 注意事項：

本章節所提列費用應與事業計畫財務計畫「更新事業實施經費」章節對應。

(五) 稅捐：

- 內容：說明稅捐提列內容，如營業稅（依財政部 106 年 6 月 7 日台財稅字第 10600558700 號令、109 年 09 月 14 日台財稅字第 10900611910 號令釋編列）、印花稅（如承攬契據等）等。

■ 注意事項：

本章節所提列費用應與事業計畫財務計畫「更新事業實施經費」章節對應。

(六) 管理費用：

- 內容：逐項說明提列內容，包括：人事行政管理費、營建工程管理費（CM）、銷售管理費、風險管理費及其他費用等。

■ 注意事項：

- 本章節所提列費用除風險管理費外，應與事業計畫財務計畫「更新事業實施經費」

權變計畫書注意事項-體例調整

➤ 現行計畫書範本（112年9月公告）

（一）工程費用【A】：

1. 重建費用：

(1) 拆除費用（無則免）（未提列合法建築物拆遷補償費且屬無主之建築物，始得提列）

$$\bullet \text{ 拆除費用} = \text{拆除面積}(\text{m}^2) \times \text{拆除單價}(\text{元}/\text{m}^2) \\ = \text{〇〇〇元}$$

(2) 建築設計費（特殊必要設計費用應檢附合約）

依〇〇年〇〇月〇〇日發布之「新北市建築物工程造價標準表」計算

$$\bullet \text{ 法定工程造價} = \text{【總樓地板面積（平方公尺）} \times \text{工程單價】} + \text{【挖方（立方公尺）} \times \text{工程單價】} + \text{【排水溝（公尺）} \times \text{工程單價】} \\ = \text{〇〇〇〇元}$$

表10-○建築規劃設計費估算表

法定工程造價		〇〇〇〇〇〇元	
費率級距	採用費率	金額計算	
0 - 300 萬	8.00%	3,000,000×8.00%=	
300 萬 - 1,500 萬	7.50%	12,000,000×7.50%=	
1,500 萬 - 6,000 萬	7.25%	45,000,000×7.25%=	
6,000 萬以上	7.00%	(法定工程造價 - 6,000 萬)×7.00%=	
合計			

(3) 營建費用

本案更新後興建〇幢〇棟地上〇層，地下〇層之鋼筋混凝土造 / 鋼骨鋼筋混凝土造 / 鋼骨造建築物，本案總營建費用金額為〇〇〇元，平均營造工程單價為〇〇元/平方公尺（約為〇〇元/坪）。

表10-○平均營建單價計算表（有不同樓層或構造級距者應計算）

項目	樓上層面積 (含屋突) m ²	總樓地板面積		面積所占 比率	原營建 單價 (全案皆以總 樓地板面積 級距計算)	平均營建單價 元 / 坪
		m ²	坪			

A 棟-26F	A	C	D	(A÷C) %	E	【Ex (A÷C) %】 + 【Fx (B÷C) %】
B 棟-7F	B			(B÷C) %	F	

● 物價調整（指數增減率之絕對值在2.5%以內者不予調整）

指數增減率 = 【(調整日當月總指數 B - 109.48 本表物價基準日當月總指數 C) ÷ 109.48 本表物價基準日當月總指數 C】 × 100%

$$= \text{〇}\%$$

調整後之營建單價 = (平均)營建單價 ± (平均)營建單價 × (指數增減率之絕對值 - 2.5%)

$$= \text{〇〇〇〇元}$$

表10-○營建工程計算表

棟別	樓層數	樓高 (m)	樓地板 面積 (m²)	調整後之營 建單價 (元/m²)	加 成 比 率	加成本金額 (元) (計算至百 元，百元以下 四捨五入)	加成後單 價 (元/m²)	金額 (元)
A	1F	4.2			6%			
加計項目與費用(契約詳附錄○)(無則免)						地質改良		
(未於事業計畫階段同意提列項目者，不得加計)						制震工程		
合計								

(4) 工程管理費（無則免）（原則以自組更新會或非以更新後房地折價抵付之代執行機構者，始得提列）

(5) 空氣污染防制費

表10-○空氣污染防制費計算表

■ 注意事項：

1、施工規模達 4,600 平方公尺者，屬第 1 級營建工程，其餘屬第 2 級營建工程。
2、施工規模 = 施工面積(平方公尺) × 施工工期(月)，施工工期每月以 30 日計算。

項目	面積(m ²)	級數	費率(元/m ²)	期數(月)	合計(元)
----	---------------------	----	-----------------------	-------	-------

權變計畫書注意事項-土地使用強度

➤ 基準容積加給項目 (註明加給原因)

- ✓ 新北市轄內民有市場活化再生專案計畫(市場再生方案)
- ✓ 主幹道沿線都更、跨街廓容積調派專案計畫(都更二箭1.0或2.0)
- ✓ 新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫(防災都更)

➤ 容積獎勵項目

- ✓ 都市更新
- ✓ 開放空間
- ✓ 高氯離子

➤ 增額容積

- ✓ 都更一箭

➤ 容積移轉

項目 \ 使用分區	○○區	○○區	道路用地	總計
基地面積 (m ²) (依謄本登記面積為準)				
法定建蔽率 (%)				-
基準容積率 (%)				
允建建築面積 (m ²)				-
允建容積樓地板面積 (m ²)				
備註	本案涉及地籍分割，○○○○○○○○○。 (請詳述處理方式及預計辦理時程，若無則免)			

權變計畫書注意事項-占有他人土地之舊違章建築戶

➤ 資訊彙整於同一表格

- ✓ 基本資料：面積、時間、立協議書人（現住戶）
- ✓ 處理方式
- ✓ 容積獎勵

序號	建物門牌	門牌初編時間	立協議書人		構造	建物實測面積 (m ²)	處理方案	
			立書人	乙方 (實施者)			申請容積獎勵	處理情形
1							☐ 有申請 ☐ 未申請	☐ 現地安置 ☐ 異地安置 ☐ 現金補償 ☐ 其他：(未達成協議、訴訟中)
2							☐ 有申請 ☐ 未申請	☐ 現地安置 ☐ 異地安置 ☐ 現金補償 ☐ 其他：(未達成協議、訴訟中)
3							☐ 有申請 ☐ 未申請	☐ 現地安置 ☐ 異地安置 ☐ 現金補償 ☐ 其他：(未達成協議、訴訟中)
合計							-	-

➤ 登記方式

- ✓ 依據：98年4月2日台內營字第0980054326號函
- ✓ 產權應先登載於實施者名下，再移轉予受安置戶。

權變計畫書注意事項-費用負擔

➤ 共同負擔

- ✓ 費用負擔
- ✓ 用地負擔
- ✓ 都市計畫變更負擔

➤ 共同負擔比率

- ✓ 共同負擔比率=費用負擔比率+用地負擔比例
- ✓ 用地負擔比例=土地所有權人負擔公共設施用地面積/(權變範圍總面積 - 抵充之公有土地用地面積)

➤ 四捨五入原則

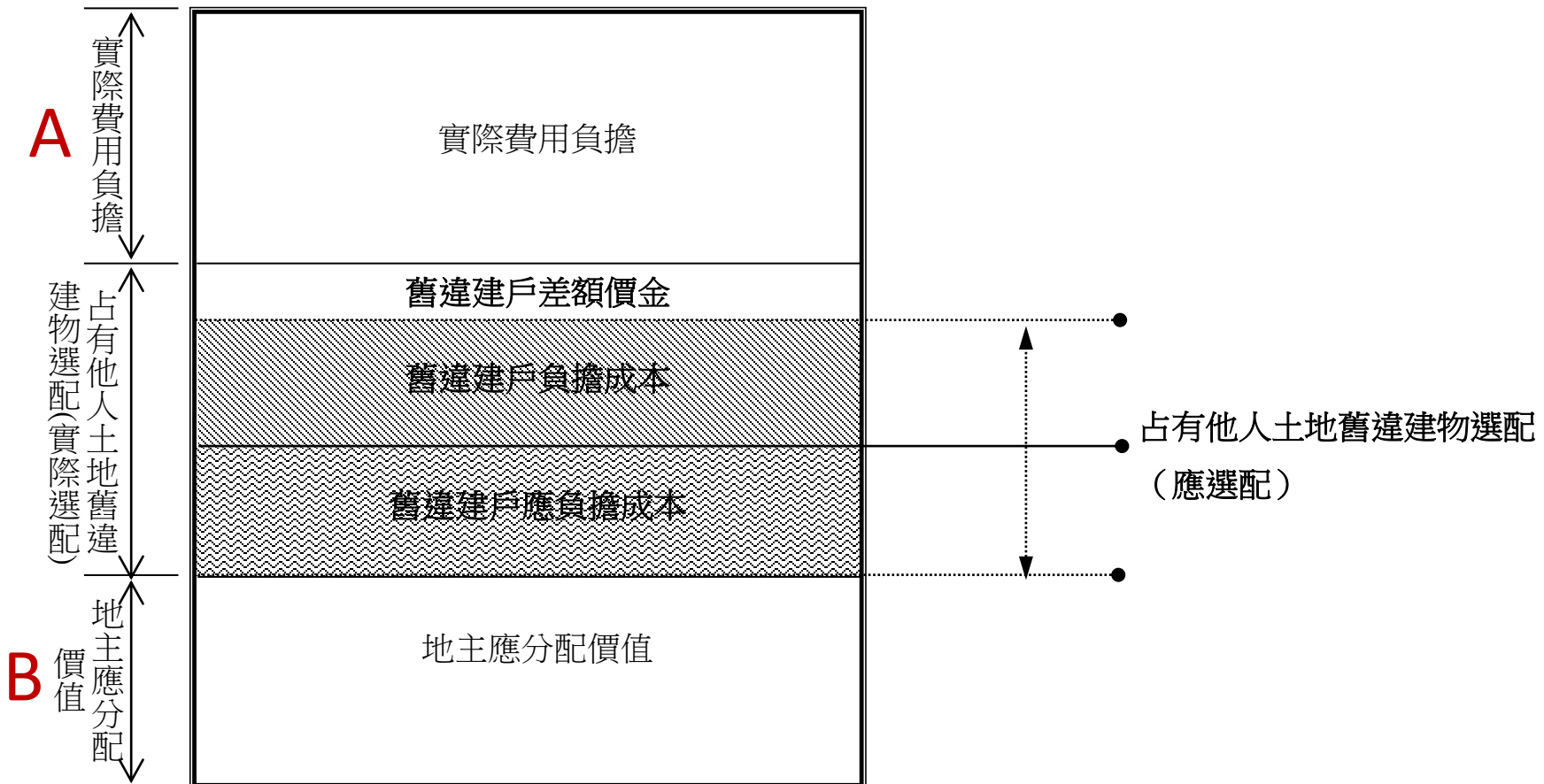
- ✓ 費用負擔全表格無條件進位
- ✓ 營建工程單價計算依提列基準規定
- ✓ 容積獎勵無條件捨去

權變計畫書注意事項-占有他人土地舊違建之價值

➤ 共同負擔比率 = $A / (A + B)$

✓ A：實際費用負擔

✓ B：地主應分配價值



權變計畫書注意事項-權變關係人之權利價值表

➤更新前權利價值表-各土地所有權人

序號	土地所有權人及權利變換關係人	地號	面積(m ²)	權利範圍	持分面積(m ²)	更新前土地權利價值(元)	更新前土地權利價值合計(元)	更新前土地權利價值比率-歸人
1								
2								
3								

➤更新前權利價值表-權利變換關係人

序 號	權利變換 關係人	所座落或設定之土地				權利變換關係 之權利		價 值 占 所 座 落 或 設 定 土 地 價 值 之 比 率 (%)	更 新 前 土 地 權 利 價 值 (元)
		標 示 部		所 有 權 部		權 利 種 類	權 利 範 圍		
		地 號	面 積 (m ²)	所 有 權 人	權 利 範 圍				
合 計									

權變計畫書注意事項-更新後供分配之土地及建物

➤更新後供分配之土地

✓應扣除七項公共設施用地之土地

項次	項目	面積 (m ²)
1	土地總面積 (扣除七項公共設施用地之土地)	
2	建物總面積	

➤更新後供分配之建築物

✓是否包含公益設施、占有他人土地舊違章建築戶？

項次	項目		數量
1	規劃單元	住宅單元	
2		商業單元	
3		其他(公益設施、占有他人土地舊 違章建築戶所選...)	
4	車位		

權變計畫書注意事項-未達最小分配單元

➤ 最小分配單元作用

- ✓ 評估不能者的基準
- ✓ 「非」指不能設計此標準以下之戶型

➤ 計畫書明列計算式

一、未達最小分配面積，不能參與權利變換者

本案銷坪係數 = $1 + (\text{共用部分總面積} \div \text{主建物面積}) = \bigcirc$

最小分配面積 = 室內面積 30.12 平方公尺 $\times$ 本案銷坪係數 $\times 0.3025 = \bigcirc\bigcirc$ 坪

最小分配價值 = 最小分配面積 $\times$ 二樓以上平均單價

= $\bigcirc\bigcirc$ 坪 $\times \bigcirc\bigcirc$ 元 = $\bigcirc\bigcirc$ 元

➤ 最小分配單元

- ✓ 最小分配面積：46m² $\rightarrow$ 30.12m²
- ✓ 最小分配價值：二樓以上平均單價

權變計畫書注意事項-現金補償金額、時程

➤現金補償金額

- ✓ 更新前價值
- ✓ 實際發放金額，應扣除
 - 上述金額應扣除稅捐單位查報之稅額
(土增稅、田賦、地價稅、房屋稅)
 - 代償費用

➤現金補償時程（與拆遷補償費同）

- ✓ 通知：計畫核定發布實施之日起2個月內。
- ✓ 領取：受通知之日起30日內。

權變計畫書注意事項-提醒新增其他

- 估價條件 (p.11-1)
- 土地登記清冊 (公共設施保留地) (p.17-3)
- 共有部分項目及權利計算式 (p.17-4)
- 若採部分權變、部分合建之呈現方式實施者，
僅需載明涉及權變戶相關內容。
- 實施進度
 - ✓ 注意投資抵減時程
- 其他應加表明事項
 - ✓ 新北市都市更新審議原則檢討表

課程大綱

- 擬訂權利變換計畫書常見問題與注意事項
- 選配常見問題與注意事項
- 專業估價者選任常見問題與注意事項

選配常見問題與注意事項

➤ 選配法令依據

- ✓ 都市更新條例第51條第三項
- ✓ 權利變換實施辦法第5條、第17條

➤ 選配相關解釋函令

- ✓ 屆期後選配：內政部91年5月7日台內營字第0910005380號函
- ✓ 建築調整是否重新選配：內政部92年2月7日台內營字第092008449號函
- ✓ 選配價值遠高於應分配：內政部100年12月7日台內營字第1000810535 號

選配注意事項-分配單元範圍界定類型

➤ 分配單元以建築單元為原則

- ✓ 分配單元以可單獨產權登記為一建號的建築單元作為範圍界定。

➤ 分配單元可以是素地

- ✓ 分配單元以一可產權登記為一地號，且為可建築用地作為範圍界定，若權利變換範圍全區皆為此種分配單元類型，則即為類似市地重劃的「平面式權利變換」九二一災後重建，便有此類案例。
- ✓ 大規模都更亦可能有此需求。

選配注意事項-分配單元範圍界定類型

➤ 分配單元不一定等同於建築單元

- ✓ 分配單元的範圍包括一個以上的建築單元，此種分配單元設計的目的在於讓選擇此分配單元者能統一經營使用一個以上的建築單元，如：市場用地的市場經營者。
- ✓ 如台灣大學土地參與權利變換，其更新後空間需求為獨棟 80 戶的教職員宿舍，與其他私地主及實施者分配分開而該棟建築物則被設計為一個分配單元，但卻內含有 80 個獨立建號。

➤ 停車位為一附屬選配對象

- ✓ 更新後建築物若有足量的停車位設計，停車位為一附屬選配的對象。
- ✓ 若為法定車位，則不能單獨作為被選配對象。

選配注意事項-分配單元設計區位之注意

- 考量不同性質權利人的區位需求
 - ✓ 原經營零售的土地權利人
 - ✓ 原為單純居住使用的土地權利人
 - ✓ 實施者或其他提供資金者所欲銷售的住宅產品或與經營的辦公室空間
 - ✓ 動線分離，機能分開的分棟規劃
 - ✓ 主管機關所受捐贈的公益設施或所被指配的公共設施
 - ✓ 文化資產保存
 - ✓ 投資人之特殊規劃，如：市場經營、產業生活專區

選配常見問題

- 未於期限表達參與權變分配意願嗣後可否再要求分配？ (內政部100年12月7日台內營字第1000810535號)
 - ✓ 依條例第31條第一項，有關權利變換後之土地及建築物，除地主表達不願分配或應分配未達最小分配單元，得改以現金補償，均應扣除共同負擔後，依權利價值比例分配。
 - ✓ 為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。是以未於實施者所訂期限表達參與分配之地主，於權變計畫核定前，要求參與分配時，除其應分配未達最小分配單元無法分配者外，應審酌上開立法意旨妥予協調。
- 申請分配後報核前建築方案變更是否應重新選配？ (內政部92年2月7日台內營字第092008449號)
 - ✓ 依意願調查結果及有關規定分配完竣後，若因故減少建築樓層，於都市更新事業計畫及權利變換計畫報核前，僅需重新確認參與權利變更分配之位置分配，無需重新確認權利變更關係人之意願。

選配常見問題

➤ 某地主選配價值遠高於其應分配致他人須抽籤之疑義？

(內政部100年12月7日台內營字第1000810535號)

- ✓ 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。

➤ 房地選配爭議之救濟程序？ (內政部100年7月19日營署更字第

10000414771號)

- ✓ 權利價值有異議時，採訴願先行程序，應先依都市更新條例第 32 條規定，向主管機關提出並經其審議核復後，當事人對其結果仍不服者，始得依法提請行政救濟。
- ✓ 房地選配爭議之救濟程序，都市更新條例無特別規定，由相關權利人，循行政處分救濟程序辦理。

選配常見問題

- 以少選多、以多選少
- 分配權利的優先性（大欺小、小亂大）
- 由上而下、由下而上
- 店面優先分配權？住宅優先分配權？其他優先選配
- 原位次分配？
- 量身訂做的產品（飯店、戲院、教堂、市場、廟宇）
- 多群類、多樣性產品的都市更新案
- 以抽順序籤方式辦理選配
- 特定分配單元與特定停車位分群

選配原則

- 權利人實際分配價值為「分配單元」與「停車位」加總，請各權利人以應分配價值之合理範圍上下差距00%內進行選配。
- 每選○戶房地以配○部車位為原則。
- 不可只單獨選配停車位。
- 原一樓所有權人對更新後一樓之店面，具有原位次之優先分配權。
- 公有土地地主優先選配B區之「分配單元」與「停車位」
- 私有土地地主則以選配A區「分配單元」與「停車位」為原則

選配原則

- 欲超選者需與實施者協議，協議不成者，依選配原則辦理。
- 未依選配原則進行選配，發生與其他權利人申請同一位置時，由符合選配原則之權利人優先分配，未符選配原則之權利人，另行依原則於未被選配之位置中選配或抽籤。
- 申請分配期間截止後，權利人若欲修改，應與實施者協議，以確保案件之穩定性。
- 若因審議過程中修改調整設計，以致造成已被選配之「停車位」與「分配單元」變動者，實施者將以原位次精神，原來或最接近之相對位置予以分配並通知權利人。

選配寄送資料

- 申配通知單
- 申請分配附件一覽表
- 單元位置及價值對照表
- 更新後停車位分配編號及價值對照表
- 更新後分配單元參考圖集
- 權利變換意願調查表
- 更新後分配位置申請書
- 更新後合併分配協議書

▶ 固定選配時間

實施者：000 建設股份有限公司

選配寄送資料-申請分配函

➤ 彈性選配時間

○○○建設股份有限公司 函

連絡人：
聯絡電話：
地址：

受文者：《土地所有權人及權利變換關係人》

發文日期：中華民國 100 年 9 月 15 日

發文字號：○(○)字第 0004 號

類別：普通

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：詳申請分配附件一覽表

主旨：為辦理「擬定新北市○○區○○段○○地號等○筆土地都市更新事業暨權利變換計畫案」，敬請 臺端配合於期限內回覆相關等文件，詳如后說明，請 查照。

說明：

- 一、依都市更新權利變換實施辦法第五條及第十一條規定辦理。
- 二、都市更新權利變換參與分配意願暨申請分配位置調查期間為自本案都市更新事業暨權利變換計畫公聽會辦竣隔日起 30 日，公聽會時間將另函通知。
- 三、臺端之更新前權利價值為新臺幣 \$《權利價值合計元》元，若臺端不願參與分配或更新後應分配權利價值未達最小分配面積單元(即權利價值不足選擇一戶，本案最小分配單元為四樓 B1 戶 4F-B1，產權面積為 37.94 坪、價值為新臺幣 \$ 10,585,978 元)，且未於前項期間內表達願意參與分配，視為 臺端同意以領取現金補償方式辦理，本公司將依都市更新條例第 30 條、第 31 條規定，以前開更新前權利價值現金補償方式辦理，並於本案計畫發布實施之日起 2 個月內通知 臺端於通知之日起 30 日內發放領取。
- 四、臺端之更新後應分配權利價值為新臺幣 \$《地主應分配》元，若臺端願意參與分配房地，請詳參附件一、二、三可供分配單元及停車位之位置單元編號、面積及總價，酌情選擇分配單元(申請分配原則遵照附件四相關說明)，若有差額時，需限期繳(領)差額

價金。

- 五、若 臺端不願參與分配房地，並勾選附件四之不願意一欄，則視為 臺端同意以領取現金補償方式辦理，本公司將依都市更新條例第三十條、第三十一條規定，以 臺端更新前權利價值新臺幣 \$《權利價值合計》元發放現金補償，並於本案計畫發布實施之日起 2 個月內通知 臺端，並於通知之日起 30 日內發放領取。
- 六、承說明三、四、五，請 臺端將「參與意願調查暨更新後分配單元及停車位分配申請書」(附件四)以書面方式，於說明二載明調查時間內以雙掛號郵寄(以郵戳為憑)或親自送達 ○○○建設股份有限公司(○○市○○區○○街○○號○○樓)。
- 七、若 臺端欲與其他權利人協議合併分配，應於期限內除填具附件四外，尚需填具「更新後合併分配協議書」(附件五)回覆予實施者，再予以受理。
- 八、除說明三情形，若 臺端未於說明二之期限內檢附說明六或說明七的文件提出分配位置申請者，或相同位置有二人以上申請分配時，將依法以公開抽籤方式辦理。
- 九、公開抽籤地點：○○○建設股份有限公司(○○市○○區○○街○○號○○樓)，若無第八項之情況，則無需辦理公開抽籤事宜，如需辦理公開抽籤事宜，將另函通知相關權利人。
- 十、以上皆為提供參與意願調查與申請分配參考之估算額及預計圖面，實際圖面及數據將以新北市都市更新及爭議處理審議會審議通過，並經新北市政府發布實施之權利變換計畫書所載為準。

正本：○○○、○○○、○○○、○○○

副本：新北市政府城鄉發展局(都市更新處)(副本無附件)

實施者 ○○○建設股份有限公司

選配寄送資料-申請分配附件表

➤現金補償金額

擬定新北市○○區○○段○○○地號等○○筆土地都市更新事業暨權利變換計畫案

都市更新權利變換申請分配附件一覽表

附件編號	附件名稱	說 明	備 註
附 件 一	更新後分配單元權利價值及位置對照表	分配單元編號、面積、單價、總價一覽表	數據資料
附 件 二	更新後停車位價值表	停車位價值表	數據表格資料
附 件 三	更新後分配單元建築規劃參考圖集	建築各層平面圖	圖面資料
附 件 四	參與意願調查暨更新後分配單元及停車位分配申請書	表達是否參與的意願，若有參與意願則續填欲分配之更新後住宅單元及停車位位置編號	填寫用印後，以雙掛號郵寄或親自送達 ○○建設股份有限公司
附 件 五	更新後合併分配協議書	如有數人申請合併分配同一戶或數戶者，需表明意願及權利範圍（ <u>無合併分配者免填</u> ）	填寫用印後，以雙掛號郵寄或親自送達 ○○建設股份有限公司

註：附件一、附件二、附件三圖面及數據皆為提供參與意願調查與申請分配參考之概算額及預計圖面，實際圖面及數據將以新北市都市更新及爭議處理審議會通過並經新北市政府發布實施之權利變換計畫書所載為準。

選配寄送資料-分配單元權利價值及位置對照表

擬定新北市○○區○○段○○○地號等○○筆土地都市更新事業暨權利變換計畫案
更新後分配單元權利價值及位置對照表 附件一

6F	單元編號	6F-A1	6F-A2	6F-B1	6F-B2	6F-B3
	面積(坪)	57.80	57.12	37.94	38.34	49.88
	單價(元/坪)	293,000	290,000	288,000	302,000	289,000
	總價(元)	16,934,125	16,565,112	10,927,462	11,577,419	14,414,222
5F	單元編號	5F-A1	5F-A2	5F-B1	5F-B2	5F-B3
	面積(坪)	57.80	57.12	37.94	38.34	49.88
	單價(元/坪)	291,000	288,000	285,000	293,000	283,000
	總價(元)	16,818,534	16,450,870	10,813,634	11,232,397	14,114,965
4F	單元編號	4F-A1	4F-A2	4F-B1	4F-B2	4F-B3
	面積(坪)	57.80	57.12	37.94	38.34	49.88
	單價(元/坪)	285,000	282,000	279,000	288,000	275,000
	總價(元)	16,471,760	16,108,143	10,585,978	11,040,718	13,715,955
3F	單元編號	3F-A1	3F-A2	3F-B1	3F-B2	3F-B3
	面積(坪)	57.80	57.12	37.94	38.34	49.58
	單價(元/坪)	288,000	285,000	282,000	291,000	275,000
	總價(元)	16,645,147	16,280,369	10,699,806	11,155,725	13,633,599
2F	單元編號	2F-A1	2F-A2	2F-B1	2F-B2	2F-B3
	面積(坪)	57.80	57.12	37.94	38.34	47.48
	單價(元/坪)	291,000	288,000	285,000	293,000	275,000
	總價(元)	16,818,358	16,451,741	10,813,634	11,232,397	13,056,278

3F-B3	住宅「單元編號」	樓層 X-單元 A
49.58	單元產權面積	○○坪
275,000	銷售單價	○○○元/坪
13,633,599	住宅單元總價	○○○○○元

圖例

住宅「單元編號」	樓層 X-單元 A
單元產權面積	○○坪
銷售單價	○○○元/坪
住宅單元總價	○○○○○元

註：附件一、附件二、附件三圖面及數據皆為提供參與意願調查與申請分配參考之估算額及預計圖面，實際圖面及數據將以新北市政府發布實施之權利變換計畫書所載為準。

註：附件一、附件二、附件三圖面及數據皆為提供參與意願調查與申請分配參考之估算額及預計圖面，實際圖面及數據將以新北市政府發布實施之權利變換計畫書所載為準。

選配寄送資料-停車位價值表

擬定新北市 00 區 00 段 000 地號等 00 筆土地
都市更新事業暨權利變換計畫案

更新後停車位價值表

大車位尺寸：250cm × 600cm
小車位尺寸：225cm × 575cm

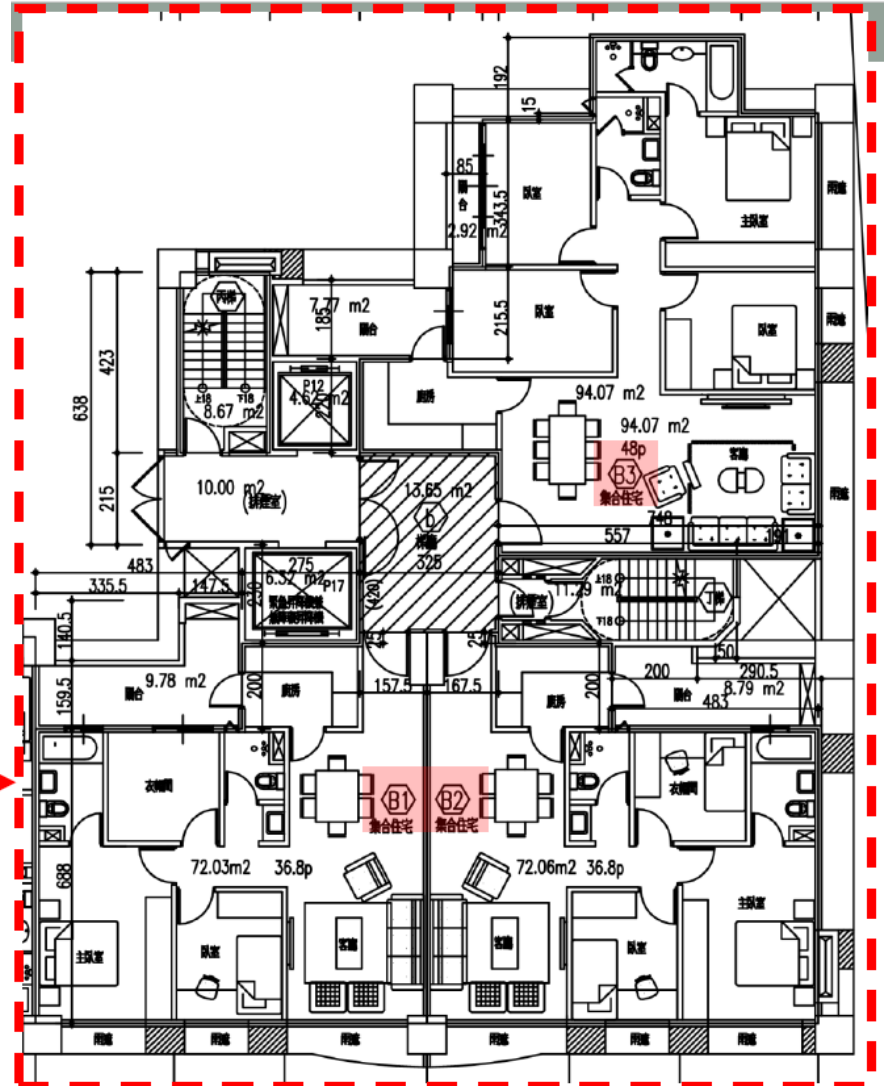
樓層	型態	車位數量(個)	車位單價(元/個)
地下一層	大車	9	1,600,000
	小車	2	1,500,000
地下二層	大車	22	1,500,000
	小車	7	1,400,000
地下三層	大車	23	1,300,000
	小車	7	1,200,000
地下四層	大車	23	1,100,000
	小車	8	1,000,000

位置	車位編號	規格 cm×cm	大/小	車位價值
地下一層	B1-1	250×600	大	1,600,000
	B1-2	250×600	大	1,600,000
	B1-3	250×600	大	1,600,000
	B1-4	250×600	大	1,600,000
	B1-5	250×600	大	1,600,000
	B1-6	225×575	小	1,500,000
	B1-7	250×600	大	1,600,000
	B1-8	225×575	小	1,500,000
	B1-9	250×600	大	來賓停車位
地下二層	B2-1	250×600	大	1,500,000
	B2-2	250×600	大	1,500,000
	B2-3	250×600	大	1,500,000
	B2-4	250×600	大	1,500,000
	B2-5	250×600	大	1,500,000
	B2-6	250×600	大	1,500,000
	B2-7	250×600	大	1,500,000
	B2-8	225×575	小	1,400,000

註 1.：附件一、附件二、附件三圖面及數據皆為提供參與意願調查與申請分配參考之估算額及預計圖面，實際圖面及數據將以新北市政府發布實施之權利變換計畫書所載為準。

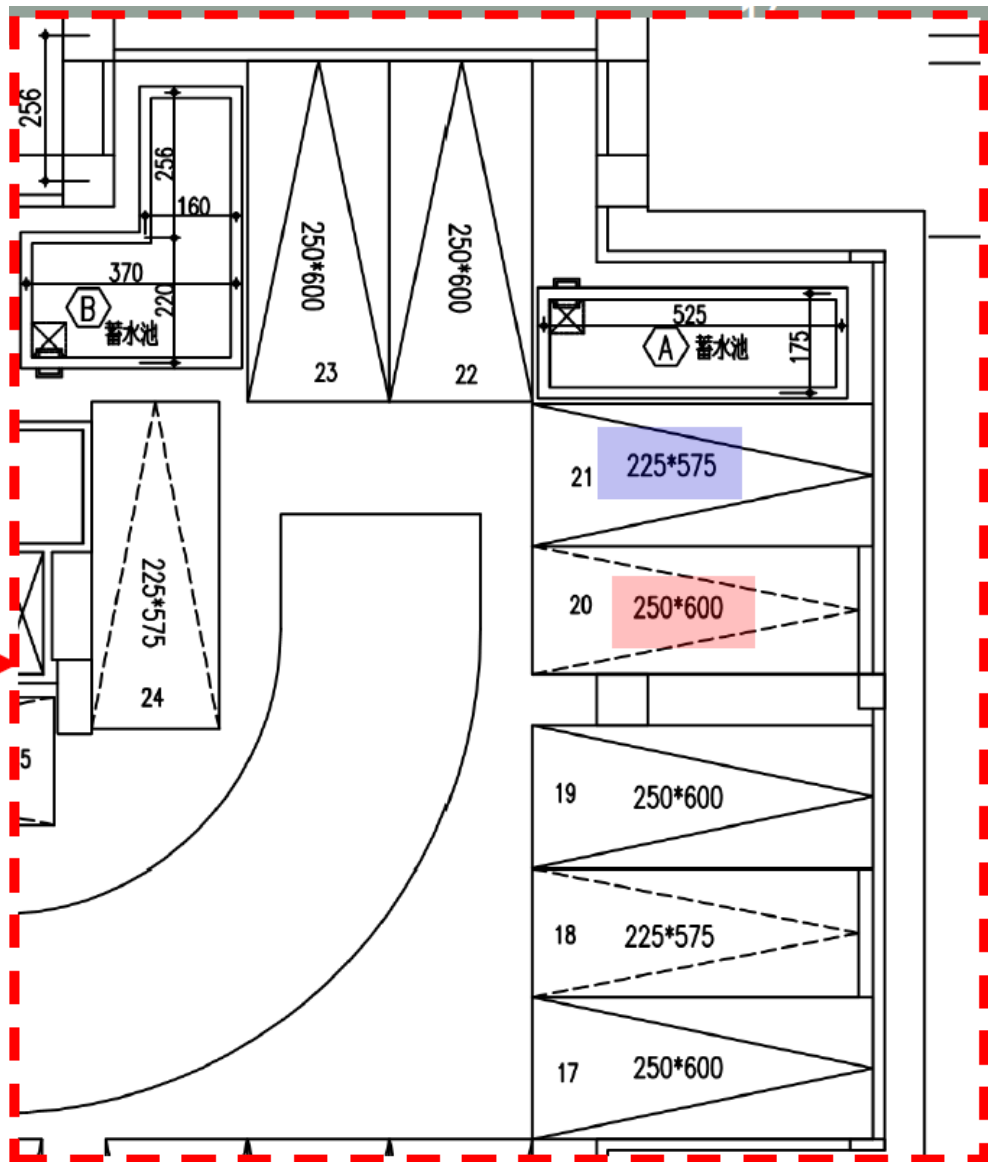
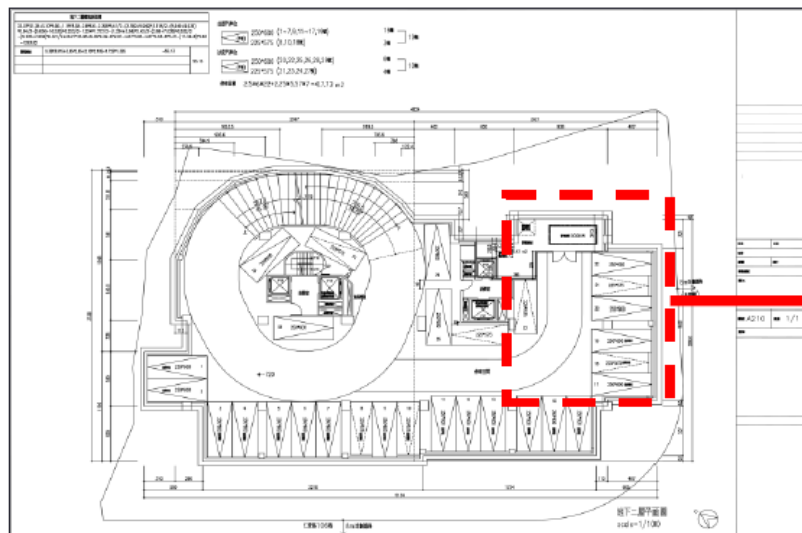
選配寄送資料-建築規劃參考圖集

■ 檢附各層建築平面圖



選配寄送資料-建築規劃參考圖集

■檢附各層建築平面圖



選配寄送資料-權利變換意願調查表

請勾選是否願意參加權利變換

- ☐願意參與權利變換，分配更新後之土地房屋
☐不願意參與權利變換分配，擬領取補償金

擬定新北市 00 區 00 段 000 地號等 00 筆土地
都市更新（事業計畫）暨權利變換計畫案

權利變換意願調查表

本人_____為新北市 00 區 00 段 000 地號等 00 筆土地都市更新事業範圍內之所有權人，產權如下：

一、土地

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

建號	建物門牌	總面積 (m ²)	權利範圍	持分面積 (m ²)

對於新北市 00 區 00 段 000 地號等 00 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）：

- ☐願意參與權利變換，分配更新後之土地房屋
☐不願意參與權利變換分配，擬領取補償金

所有權人：

（簽名並蓋章）

身分證字號：

聯絡地址：

聯絡電話：

中 華 民 國 年 月 日

選配寄送資料-分配申請表

■ 分配單元之單元編號請對照【附件一】

擬定新北市 00 區 00 段 000 地號等 00 筆土地都市更新事業暨權利變換計畫案 更新後分配單元權利價值及位置對照表 附件一						
6F	單元編號	6F-A1	6F-A2	6F-B1	6F-B2	6F-B3
	面積(坪)	57.80	57.12	37.94	38.34	49.88
	單價(元/坪)	293,000	290,000	288,000	302,000	289,000
	總價(元)	16,934,125	16,565,112	10,927,462	11,577,419	14,414,222
5F	單元編號	5F-A1	5F-A2	5F-B1	5F-B2	5F-B3
	面積(坪)	57.80	57.12	37.94	38.34	49.88
	單價(元/坪)	291,000	288,000	285,000	293,000	283,000
	總價(元)	16,818,534	16,450,870	10,813,634	11,232,397	14,114,965

■ 停車位之位置編號請對照【附件二】

擬定新北市 00 區 00 段 000 地號等 00 筆土地 都市更新事業暨權利變換計畫案 更新後停車位價值表 附件二				
位置	車位編號	規格 cm×cm	大/小	車位價值
地下一層	B1-1	250×600	大	1,600,000
	B1-2	250×600	大	1,600,000
	B1-3	250×600	大	1,600,000
	B1-4	250×600	大	1,600,000
	B1-5	250×600	大	1,600,000

擬定新北市 00 區 00 段 000 地號等 00 筆土地 都市更新（事業計畫）暨權利變換計畫案 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 6F-B3、5F-B2、5F-A2、_____、_____等共 3 個單元。

二、汽車停車位部份：

本人共申請分配汽車停車位，其「車位編號」為等 B1-1、B1-2 共 2 部。

此致 000 建設股份有限公司

填寫人（代表人）簽名：

（簽名並蓋章）

身份證字號：

戶籍地址：

聯絡電話：

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

[illegible]

選配寄送資料-合併分配協議

擬定○○（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

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」為_____

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		/	
1		/	
2		/	
3		/	

請注意：依都市更新權利變換實施辦法第12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

擬定新北市 ○○ 區 ○○ 段 ○○○ 地號等 ○○ 筆土地
都市更新（事業計畫）暨權利變換計畫案

更新後合併分配協議書

立協議書人_____等土地所有權人，共____位，
協議合併分配更新後建築單元，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_____

分配單元代碼	所有權人姓名	權利範圍	車位編號
1			
2			
3			

二、產權持分協議內容：

此致 ○○ 建設股份有限公司

立協議書人基本資料

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				

每人皆需
簽名+蓋章

中 華 民 國 年 月 日

選配寄送資料-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							

課程大綱

- 擬訂權利變換計畫書常見問題與注意事項
- 選配常見問題與注意事項
- 專業估價者選任常見問題與注意事項

專業估價者選任注意事項

➤ 辦理依據

- ✓ 都更條例第50條第二項
- ✓ 都市更新權利變換實施辦法第6條及第7條
- ✓ 權利變換專業估價者選任建議事項

➤ 確認市府公告之「新北市市都市更新權利變換專業估價者建議名單」

- ✓ 111年1月1日版
- ✓ [112年2月1日版](#)

➤ 以事務所之[簽證估價者人數為籤數](#)

➤ 同一選任之事務所[不得重複](#)

➤ [視需求通知相關公會](#)或本市專業估價者建議名單出席

➤ 將專業估價者選任過程及委任結果納入權利變換計畫書內，並於[自辦公聽會中說明](#)。

專業估價者選任常見問題

- 同一事務所是否可重覆中籤？
- 是否只通知土地所有權人？
- 是否備取只能二家？
- 辦理抽籤時，是否該通知各專業估價者？→得視需求，通知相關公會或本市都市更新權利變換專業估價者建
- 通知建議名單內之專業估價者出席
- 抽籤選任當時，若有公告新的專業估價者資料，該如何辦理？

專業估價者選任常見問題

- 抽籤選任後是否應書面通知已中籤之專業估價者？
→ 納入計畫書，於自辦公聽會中說明
- 抽籤選任後是否應書面通知市府中籤之專業估價者？
- 抽籤選任當時，若有公告新的專業估價者資料，該如何辦理？
- 是否可以放棄與中籤之專業估價者議約？
 - ✓ 當雙方無法完成委任時，再依序委任備取之事務所。
 - ✓ 全無法委任，應主動敘明理由報經本處備案後，再行重新辦理選任相關作業。

111年度新北市政府都市更新實務工作坊

擬訂權利變換計畫書製作與審議常見問題(選配及估價選任)

敬請指教！

日期 | 112年 9 月 23 日(星期六)

地點 | 新北市政府511 簡報室

