

# 107年度都市更新法令與業務輔導委辦案 「公私協力30+N行動方案」系列講座3

## 共同負擔提列與審議通案

講師 | 臺北市都市更新處  
| 江科長中信

中華民國107年5月10日

# 修正概要

# 一、適用時點

**A、申請報核之更新事業**  
適用新表

**B、已申請報核欲適用新表**

✓ 依審議程序中實施者自提修正方式辦理重公展等程序

**C、已核定公告欲適用新表**

✓ 視為程序已終結不予變更

✓ 惟事業計畫「完整變更」得適用新表。

理由：

- 依中央法規標準法第18條，從新從優原則。
- 費用提列貼近真實，以符實際。

新表公告日期

## 二、修正重點

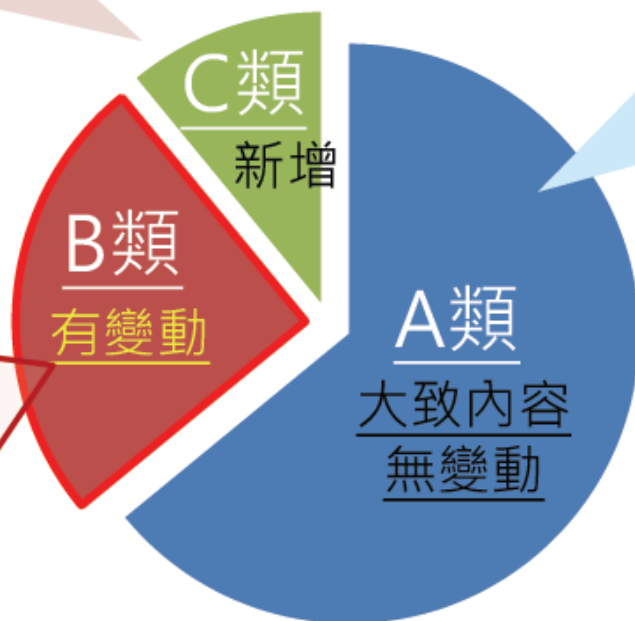
### 修訂程度分類架構

#### 新增項目

1. 已有法令規定，但提列總表無對應
  2. 未來可能修訂相關標準部分
- 共計6項次

#### 檢討修訂部分

1. 依相關法令修正
  2. 實務推動執行之疑義部分
  3. 說明誤植內容修正
- 共計7項次



#### 大致內容無變動：

1. 配合架構整合而條次調整及項目整併
2. 補充說明內容



性質相當部分進行整合。  
如：相關基金、建築師規劃設計費(納入規劃費項下)

# 二、修正重點

## 修訂程度分類<sub>1/3</sub>

### 類型A

大致內容無變動，條次調整及項目整併或補充說明內容

項目		內容
重建費用	新建工程	營建費用(含公益設施)、特殊因素費用( <u>須合理性必要性說明</u> )
	其他必要費用	鑑界費、鑽探費用、鄰房鑑定費、外接水、電、瓦斯管線工程費用 相關基金(公寓大廈公共基金、開放空間基金、 <u>其他(例如：綠建築維護費用/容積移轉公共基金、相關委外審查費用)</u> 、建築相關規費
	公共設施費用	公共設施用地捐贈本市土地成本、地上物拆遷補償費用、工程開關費用 <u>及管理維護經費</u>
權利變換費用	規劃費	建築師規劃設計費(建築設計、監造)、更新前測量費用
	拆遷補償費	<u>(以未扣除拆除費之額度提列)</u> 、拆遷安置費用、占有他人土地之舊違章建築戶處理方案費用、地籍整理費用
稅捐	承攬契據、讓售不動產契據之印花稅	
管理費用 (歸類)	對外支付	營建工程管理費、信託費、廣告銷售費用 ( <u>更名</u> )
	內部支付	人事行政管理費、風險管理費

# 二、修正重點

## 修訂程度分類<sub>2/3</sub>

### 類型B

依相關法令修正、實務推動執行、說明誤植內容修正，建議修訂部分

項目		說明	
重建費用	①拆除費用	修正說明內容與對象，避免產生與拆遷補償費用額度重複之疑義	→ <u>界定可提列之對象、表示方式</u>
權利變換費用	②都市更新規劃費用、③估價費用、	配合相關修法所衍生之成本，及實務執行需求，反映合理之收費標準（仍應提供合約佐證）	
	④拆遷安置費	建議增加其他改良物部分。（具有居住事實）	
⑤申請容積移轉所支付之費用		應檢附文件(估價)及說明內容之建議（應提供相關證明文件）	
稅捐	⑥營業稅	依106/6財政部最新函釋修訂	
貸款利息	⑦貸款期間	為符合實際：統計歸納已完工之更新案實際執行情形，訂定相關參考內容及項目說明	

## 二、修正重點

### 修訂程度分類<sub>3/3</sub>

#### 類型C

已有法令規定、或未來可能修訂相關標準部分，建議新增項目

項目	內容	說明
相關申請建築容積獎勵所支付之費用(C)	①市有建物之 <u>整建維護經費</u> ②公益設施之 <u>管理維護基金</u> ③ <u>捐贈都市更新基金</u>	<u>都市更新自治條例及建築容積獎勵辦法第4、5條</u> 已有規定
貳、權利變換費用(D)	⑤ <u>其他規劃簽證費用</u> (如：技師及相關專業部分、都市計畫變更、環境影響評估、政府專案或其他等規劃費用)	<u>實際會產生之成本部分</u> ，原提列總表並未訂定項目 ( <u>仍應提供合約佐證</u> )

## 二、修正重點-既有項目明確界定拆除費及拆遷補償費

拆除費

- 都市更新條例規定實施者者代為拆除時，費用須於補償金額內扣回。

拆遷補償費

- 都市更新條例第36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。

現行

拆除費 20萬	拆遷補償費 80萬
------------	--------------

依原審議原則僅得提列80萬。

106年10月25日發布審議原則：實施者代為拆除費用在應領補償金額內扣回，其拆遷補償費可以依未扣除拆除費用之額度提列共同負擔。

修正  
版本

拆除費 0萬	拆遷補償費 20萬+80萬
-----------	------------------

僅針對未提列拆補費之無主屋等土地改良物可提列。

① 拆遷補償費部分以未扣除拆除費用之額度提列

② 若經更新單元範圍內全體合法建築物、其他土地改良物之所有權人同意不提列拆遷補償費時，本項目得不提列共同負擔。

- 拆遷安置計畫應載明相關地上物之拆除或遷移費用
- 實際發放額度：依都市更新條例規定內容辦理。由實施者代為拆除者，將補償金額先扣除預估代為拆除費用。



## 二、修正重點 - 既有項目計算方式調整 都市更新規劃費用

- 修正方向：基準微調，並增加**特殊情況**得另計服務費用(如下表)。
- 主要仍以**實際合約金額**認列，並應檢具合約影本佐證。

項目	認列標準	
事業計畫及權利變換計畫 <b>分別報核</b>	計畫費用P3調整增加30%，各階段收費依個案自行訂定。	增加工作項目及計畫複雜性
同一更新事業有 <b>複數重建區段者</b>	每增加1個權利變換計畫，計畫費用P3調整增加30%。	
更新事業因多項審議而較複雜，故反映更新規劃費之合理對應成本，非該項目之專業服務費用	涉及 <b>都市設計審議</b> 或 <b>容積移轉</b> 案者	增加工作項目及計畫複雜性 計畫推動時程較長
	涉及 <b>環境影響評估</b> 案者	
	涉及 <b>都市計畫變更</b> 案者	
其他因應更新推動需求之必要分析 (法令檢討及獎勵分析、權利變換模擬分析、整合策略分析、其他等，不含估價。)	60萬元	

## 二、修正重點-既有項目計算方式調整估價費用

- 修正方向：增加**特殊情況**得另計服務費用(如下右表)。
- 主要仍以**實際合約金額**認列，並應檢具合約影本佐證。

### 估價費用(含技師簽證費用)

※計算方式= $40+(A+B+C)\times D$

A：更新前須估算區分建物價值筆數

B：更新前土地筆數

C：更新後主建物筆數

D：①A+B+C合計小於100筆(含)D為0.5

②若A+B+C大於101(含)則超過101部分，D為0.45。

類型	特殊情況者得另外加計服務費用	增加費用
更新前	需評估 <b>權利變換關係人</b> 價值者	5萬+權利變換關係人戶數x0.5萬元
更新後	更新後建築物規劃為 <b>特殊產品</b> (如：旅館、大型零售商場者、百貨、市場、電影院、教會、廟宇、其他...等)	每種增加20萬元
其他	採事業計畫及權利變換計畫分送或其他方式實施者， <b>於事業計畫階段需辦理銷售淨利之估算者</b>	基本費15萬元，但有特殊產品或有捐贈公益設施之土地成本估算者，每種增加5萬元。
	提列共同負擔之 <b>成本型容積市場價格估算</b> (如：容積移轉)	基本費20萬元

類型/萬元	現行版	修正版	依合約
士林良揚案(市場)	299.75	536.25	170
萬華國泰案(旅館)	110	196.5	45
水源二三期	800	1419.4	-
斯文里三期	552.5	971.2	377

107年臺北市都市更新系列講座  
~「公私協力30+N行動方案」~

主辦單位  **TAIPEI** 臺北市都市更新處  
臺北 Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位



社團法人臺北市都市更新整合發展協會  
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

# 二、修正重點 - 既有項目計算方式調整 貸款利息

□ 修正方向：依公會建議以及統計結果分析，建議修訂如下

	<b>階段1：</b> 權利變換計畫核定後至開工	<b>階段2：</b> 更新期間 (以開工之日起算至取得使用執照)	<b>階段3：</b> 取得使照後至產權登記完成
現行	6個月	個案計算更新期間	6個月
修正版本	6個月	地下層：每層2.5個月 地上層：每層1.2個月	6個月
說明	<p>※若有特殊因素而造成程序較久者，應提出相關說明及依據。</p> <p>【例如】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■審查類：捷運限建範圍內建築物審查、綠建築候選證書、智慧型建築標章、其他。</li> <li>■既有建物拆除類：既有大樓或地下連續壁拆除等</li> </ul>	<p>※倘有因「<u>施工困難、特殊構造設計或其他</u>」而造成實際工期較長時，應提出說明及相關佐證資料後經審議會同意方可提列。</p> <p>※另若有採特殊工法(雙順打、逆打)者，則更新期間應提出差異檢討並增減工期。</p>	<p>※實施方式若非權利變換者，本項目以3個月計列。 (無釐正圖冊、囑託登記等行政程序內容)</p> <p>※戶數較多時得視個案情況提請都更審議會討論。</p>

- 地上15層，地下2層 → 貸款期間35個月
- 地上20層，地下4層 → 貸款期間46個月

## 二、修正重點-既有項目計算方式調整營業稅

### 營業稅

- 實施者提供「資金、技術或人力」實施都市更新案，完成後取得土地、建築物或現金為代價，屬於銷售貨物或勞務。
- 現行營業稅仍以房屋評定現值計算，與實際稅捐機關按「時價」課徵相悖，造成共同負擔提列之營業稅金額遠低於稅捐機關課徵之實際金額。
- 財政部業於106年6月7日台財稅字第10600558700號令釋(權利變換都更案依「合建分屋」方式課徵營業稅)編列。
- 依106年10月25日發布審議原則：事權分送之更新案，事業計畫以房屋現值為基準提列營業稅者，可於權利變換計畫改用經主管機關核定後權利價值以房屋價值為基準提列。

### 修正版本

#### 【提列方式】

土地所有權人分配房屋之營業稅  
 = 更新後土地所有權人應分配房屋之權利變換計畫核定價值 × 5%

### 現行

#### 【提列方式】

土地所有權人分配房屋之營業稅  
 = 更新後土地所有權人分配房屋現值 × 5%

## 二、修正重點-既有項目定義調整風險管理費

**利潤及風險管理費** □ 依據《都市更新條例》第30條、《都市更新權利變換實施辦法》第13條第1項第7款。

□ **修正方向：定義調整。**依《都市更新條例》第30條、《都市更新權利變換實施辦法》第13條第1項第7款。刪除**權利變換係以更新後樓地板折價抵付予實施者，風險管理費可視為實施者投入資本、創意、管理技術與風險承擔所應獲取對應之報酬利潤**

□ **採都市更新條例第25條之1方式者：以全區權利變換方式計算風險管理費。**  
依106年10月25日發布審議原則：實施方式為都市更新條例第25條之1，風險管理費之計算，考量權利變換實施仍有據不確定性，協議合建部分亦得提列風險管理費。

# 二、修正重點 - 新增項目

項目		新增細項	說明
壹、 工程費用	重建費用(A)	其他必要費用	實務上依相關規定委外相關單位審查所需之成本(如深開挖、高樓層、地質敏感等外審之費用。)
		其它(如：綠建築維護費)	<b>目前審議原則不得提列</b> 。惟業界建議依台北市綠建築自治條例規定，非公有綠建築須繳納保證金及維護費，維護費用是 <b>公寓大廈公共基金五十%提列</b> 。
	公共設施費用(B)	公共設施管理維護經費	依建築容積獎勵辦法規定，補充之項目。經公共設施管理機關協議、確認同意後， <b>依約定額度提列</b> 。
	相關申請建築容積獎勵所支付之費用(C)	公益設施管理維護基金	依建築容積獎勵辦法規定及《臺北市都市更新自治條例》第24條內容，補充之項目。經公益設施管理機關協議、確認同意後， <b>依捐贈公益設施或管理維護基金契約書額度提列</b> 。
捐贈臺北市都市更新基金		依容積獎勵辦法第5條規定，補充之項目。經主管機關協議確認同意後， <b>依約定額度提列</b> 。	
貳、 權利變換費用	規劃費	其他規劃簽證費用(如：技師及相關專業部分、都市計畫變更、環境影響評估、捷運評估影響評估或其他)	實務所需相關規劃簽證費用。以 <b>實際合約金額認列</b> ，並應檢具合約影本佐證。

## 三、修正總表注意事項：

- **考慮公辦都更議題**加註：以公辦都更方式參與都市更新，非採權利變換方式辦理者，得依實際編列之預算(含基金)或其他方式並經審議會同意提列。得不依本提列總表提列。
- **總表注意事項(四)**刪除：「更新案依本提列總表計算之結果，各項目之計算結果及其費率，得由審議會視個案提列負擔情形酌予調整。」
- **總表注意事項(二)**刪除：「以協議合建方式所實施之事業計畫，不應提列風險管理費。」

### 理由:

1. 106年10月25日發布審議原則：實施方式為都市更新條例第25條之1，**風險管理費之計算，考量權利變換實施仍有據不確定性，協議合建部分亦得提列風險管理費。即協議合建部分已放寬得予提列。**
2. 實施方式由權利變換變更為協議合建時，將造成風險管理費需刪除致財務計畫變動而需**完整變更**之不合理現象。

# 基本概念



## 條例21

都市更新事業計畫應視其實際情形，表明下列事項：

- 一、計畫地區範圍。
- 二、實施者。
- 三、現況分析。
- 四、計畫目標。
- 五、細部計畫及其圖說。
- 六、處理方式及其區段劃分。
- 七、區內公共設施興修或改善計畫，含配置之設計圖說。
- 八、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。
- 九、重建區段之土地使用計畫，含建築物配置及設計圖說。
- 十、都市設計或景觀計畫。
- 十一、實施方式及有關費用分擔。
- 十二、拆遷安置計畫。
- 十三、財務計畫。
- 十四、實施進度。
- 十五、效益評估。
- 十六、申請獎勵項目及額度。
- 十七、相關單位配合辦理事項。
- 十八、其他應加表明之事項。

## 條例30

實施權利變換時，權利變換範圍內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等七項用地，除以各該原有公共設施用地、未登記地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地抵充外，其不足土地

與

工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用及都市更新事業計畫載明之都市計畫變更負擔、申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用，

經各級主管機關核定後，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比例**共同負擔**

# 財務計畫 VS 共同負擔

	財務計畫	共同負擔
區段	重建、整建、維護區段都可能發生	僅存在於重建區段中，以權利變換實施的案件中
重點	以呈現各種支出，故概念上不含利潤 重視財務可行與現金流量規劃，有無財務缺口	重點為 <b>呈現更新的成本</b> 。 應包含實施者之利潤(風險管理費)，亦即風險管理費應僅服務於權利變換
內容	僅為費用負擔，明列投入之金錢。 與共同負擔比例無直接關係	包含用地負擔與費用負擔

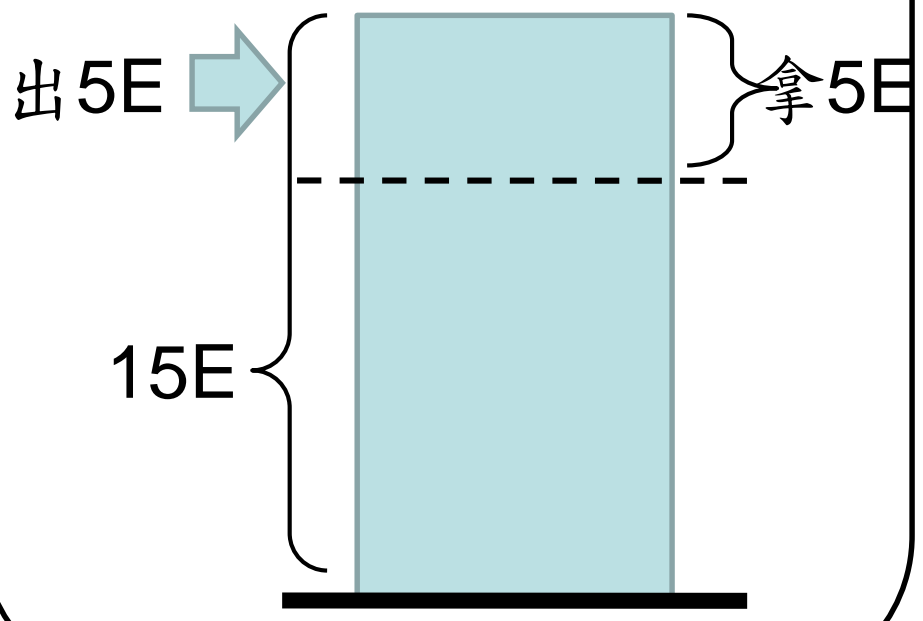
## 共同負擔 VS 實際支出

	共同負擔	實際支出
制度	預算制	結算/決算制
重點	科目包含實施者之利潤	僅羅列原始成本科目
差異	包含用地負擔與費用負擔	營建費用受發包時 <b>物價影響</b> 利息受 <b>取得管道、景氣波動、政策影響</b> 銷管費受 <b>景氣波動及管理技術影響</b> 補償費受地主 <b>額外要求影響</b> <b>隱藏成本</b> 無法提列

Q1：實施者到底是出多少拿多少？還是照比例分回？

A1：兩者皆對。

是出多少拿多少



也是照比例分回。

並非地主與實施者貢獻比例，  
而是共同負擔比例

實施者拿  $15E * \frac{5E^*}{15E^*} = 5E$

15E

地主拿  $15E - 5E = 10E$

# 四種範本與標準定期修訂

1. 計畫書範本製作  
及審議注意需知  
(2008年一版)

2. 共同負擔提列總表  
(2003年一版)  
(2011年二版)  
(2017年三版)

3. 工程造價  
要項  
(2003年一版)  
(2010年二版)  
(2015年三版)  
(2018年四版)  
程序中

共同負擔	工程費用
	權利變換費用
	貸款利息
	稅捐
	管理費用
	都計變更費用 容獎容移費用

共同負擔

地主取得  
之房地

4. 估價範本  
(2000年一版)  
(2014年二版)

2017修訂：

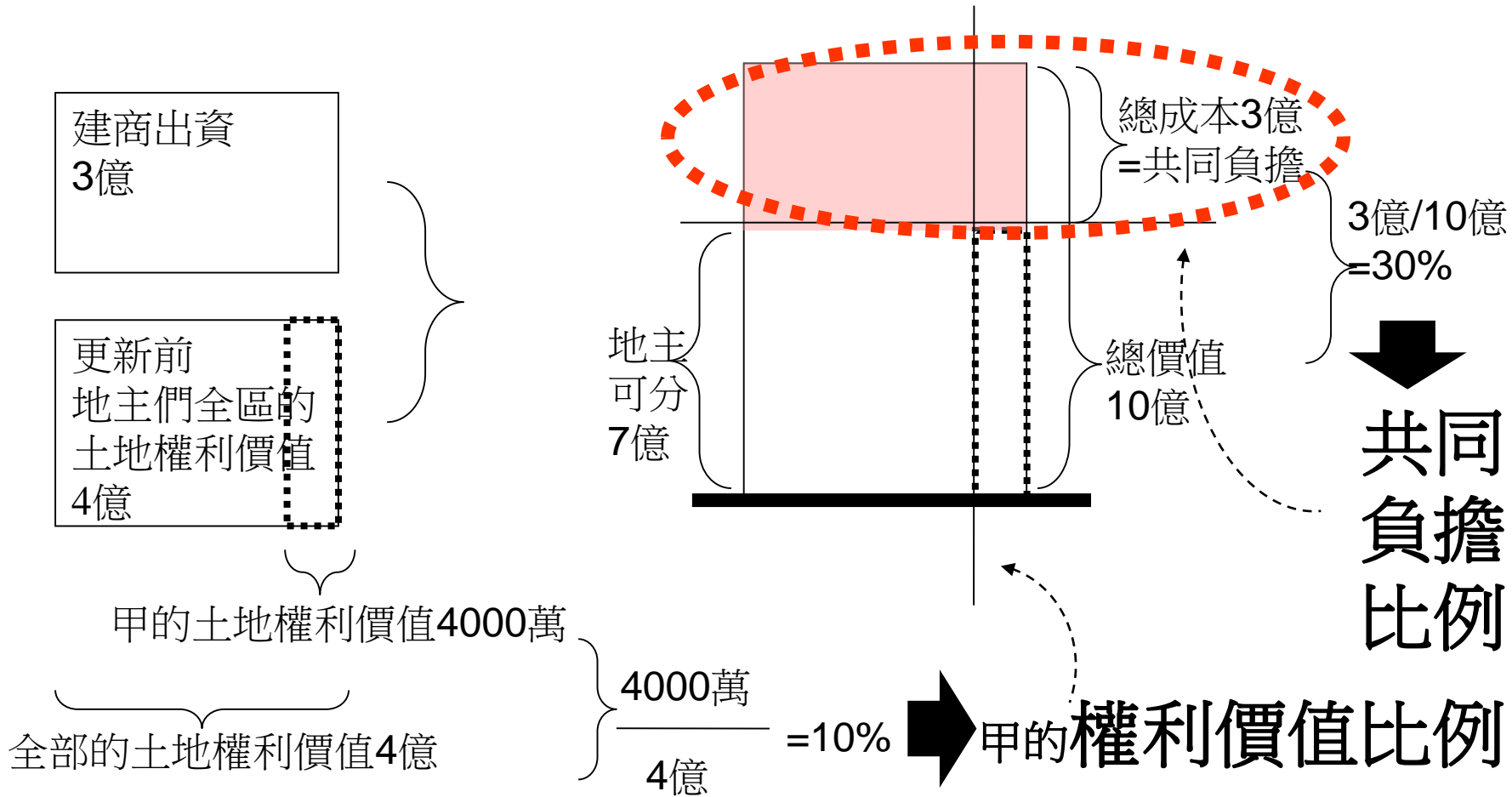
1. 計畫書範本(二版)
2. 共同負擔提列總表(三版)

2018修訂：

3. 工程造價要項(四版)
4. 估價範本(三版)

→ 預定每兩年定期常態化修訂一次

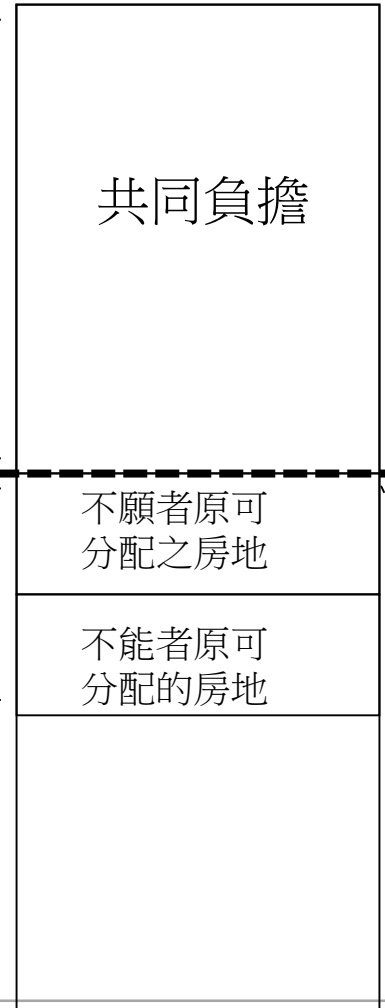
# 權利變換最重要概念



# 如何計算共同負擔(費用負擔)?

建商因折價抵付而取得之房地，轉售轉取差價【利潤2】

制度設計讓建商多取得的房地，轉售轉取差價【利潤3】



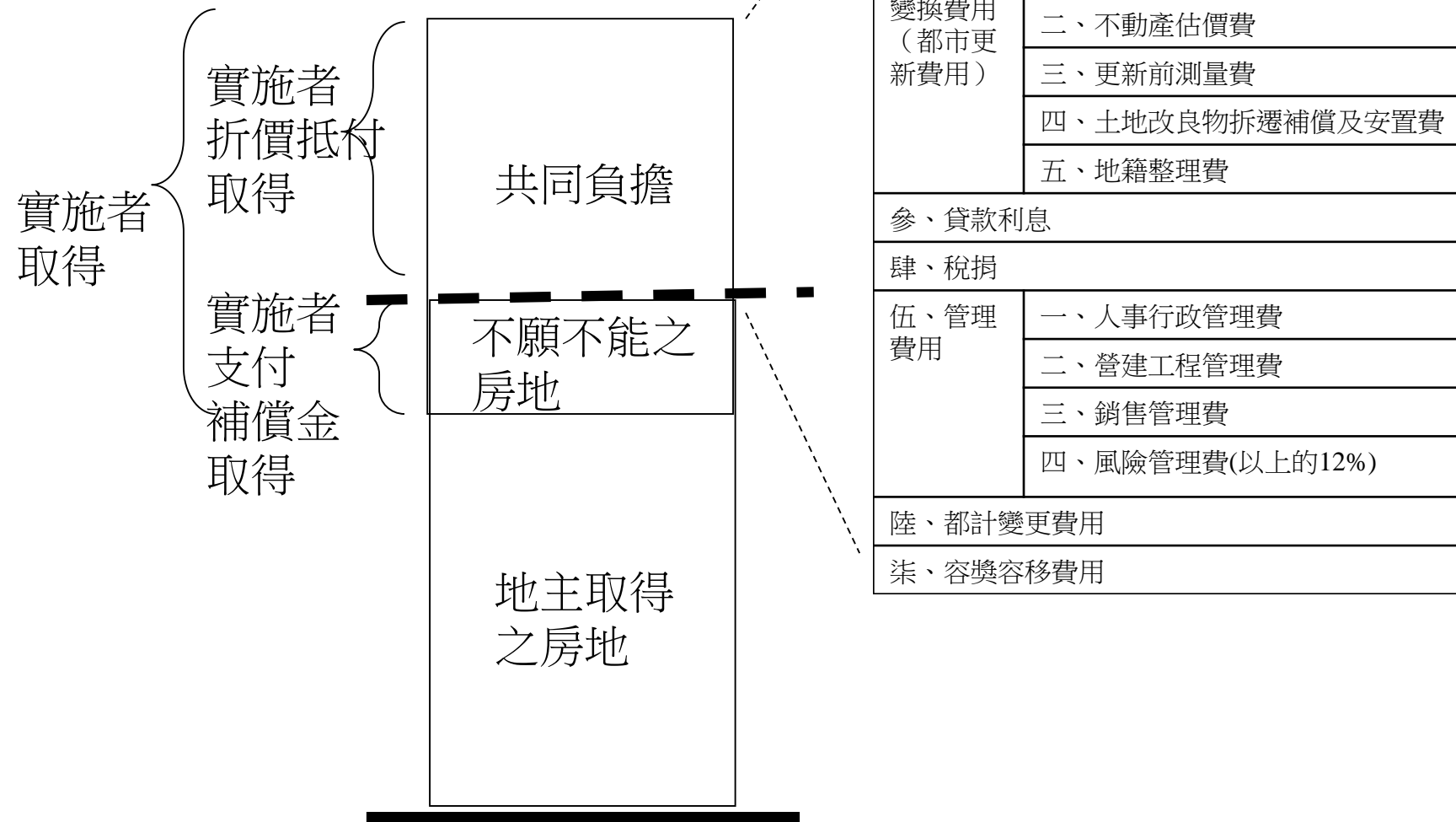
壹、工程費用	一、重建費用
	二、公共設施費用
貳、權利變換費用(都市更新費用)	一、都市更新規劃費
	二、不動產估價費
	三、更新前測量費
	四、土地改良物拆遷補償及安置費
	五、地籍整理費
參、貸款利息	
肆、稅捐	
伍、管理費用	一、人事行政管理費
	二、營建工程管理費
	三、銷售管理費
	四、風險管理費(最多以上的14%)
陸、都計變更費用	
柒、容獎容移費用	

各專業單位取走的費用

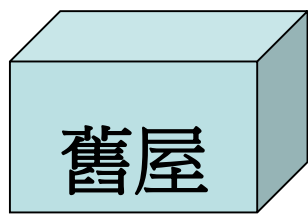
【建商利潤1】

可分配房地之地主  
可分配之房地

# 實施者分得之利益



# 合法地主通常可取得兩類價值：



第一種是條例**36**條所載對現況的補償，統稱「拆遷補償」。包含：

- 1.舊建物殘值的「拆遷補償費」
- 2.施工不便的「拆遷安置費」

➔ 拿現金



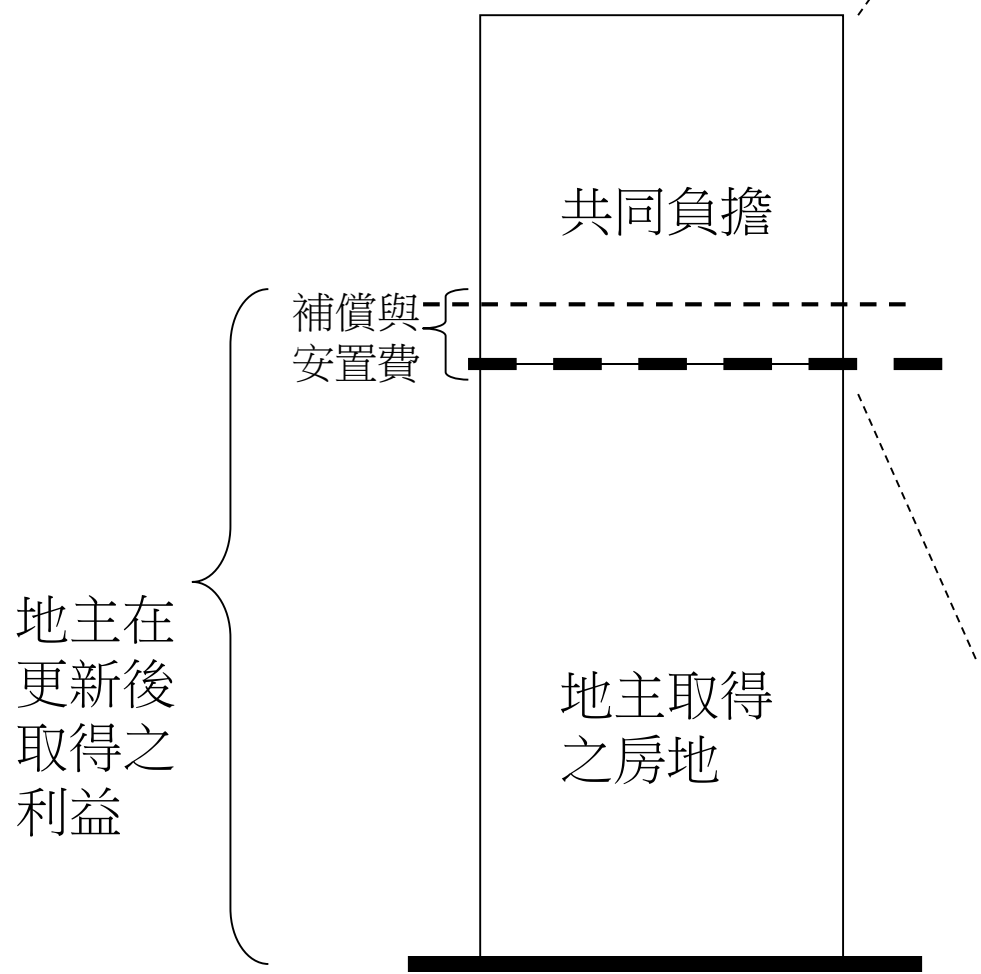
分屋權利  
(土地權利價值)

第二種價值為依**土地權利價值**之多寡，分配更新後房地之權利。

➔ 參與權變



# 地主分得之利益



壹、工程費用	一、重建費用
	二、公共設施費用
貳、權利變換費用 (都市更新費用)	一、都市更新規劃費
	二、不動產估價費
	三、更新前測量費
	四、土地改良物拆遷補償及安置費
	五、地籍整理費
參、貸款利息	
肆、稅捐	
伍、管理費用	一、人事行政管理費
	二、營建工程管理費
	三、銷售管理費
	四、風險管理費(以上的12%)
陸、都計變更費用	
柒、容獎容移費用	

# 共同負擔

## 用地負擔

(公共設施)

權利變換範圍內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等七項用地，除以各該原有公共設施用地、未登記地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地抵充外，其不足土地

道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場

各該原有公共設施用地、未登記地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地抵充

不足之土地

直接以土地抵付，不列入地主與實施者分配

## 費用負擔

(更新成本)  
(預算)

工程費用、  
權利變換費用、  
貸款利息、  
稅捐、  
管理費用  
都市計畫變更負擔、  
申請各項建築容積獎勵及  
容積移轉所支付之費用

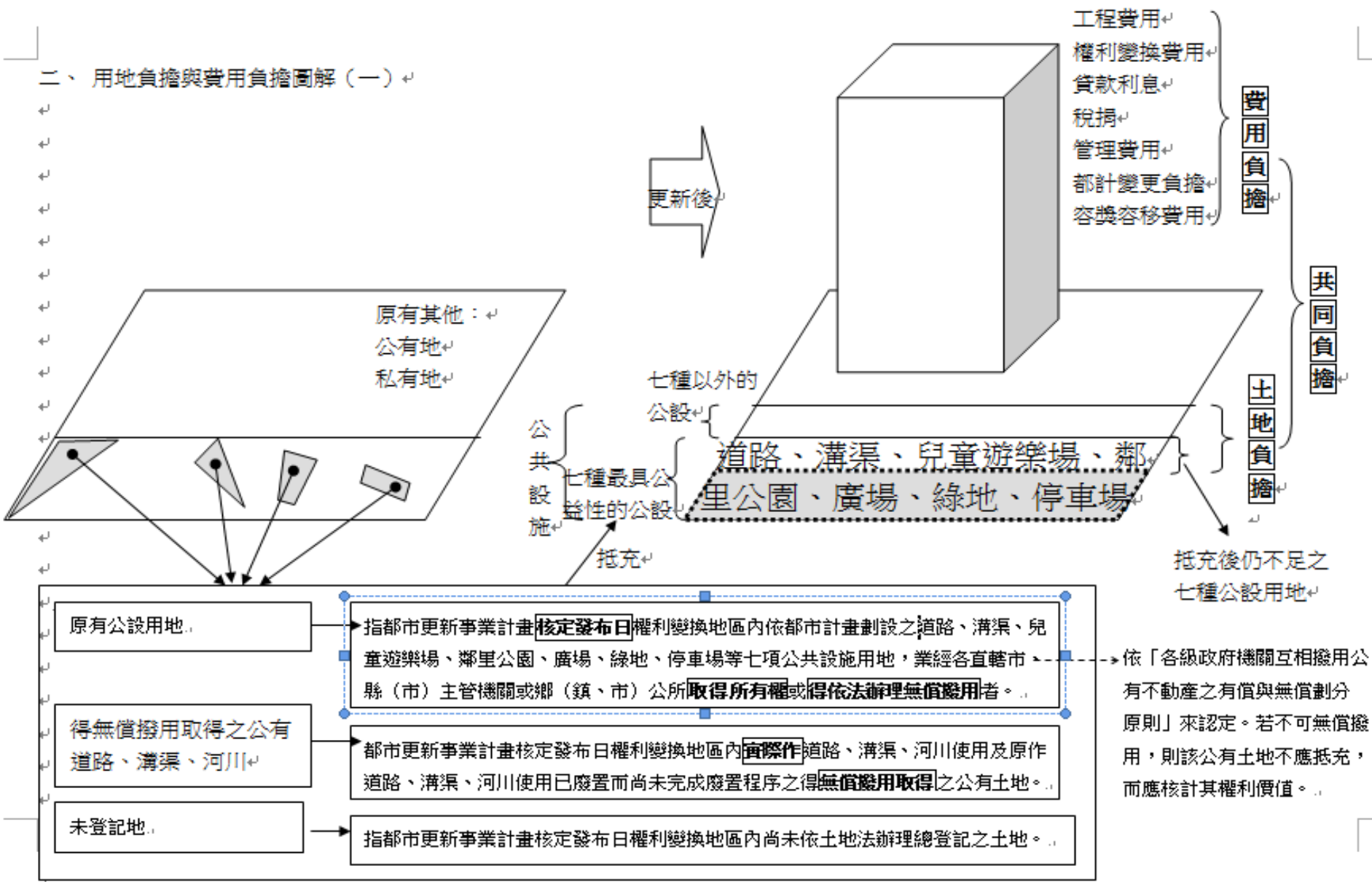
以各所有權人權利變換比例負擔

以應分配之土地及建築折價抵付

# 用地負擔

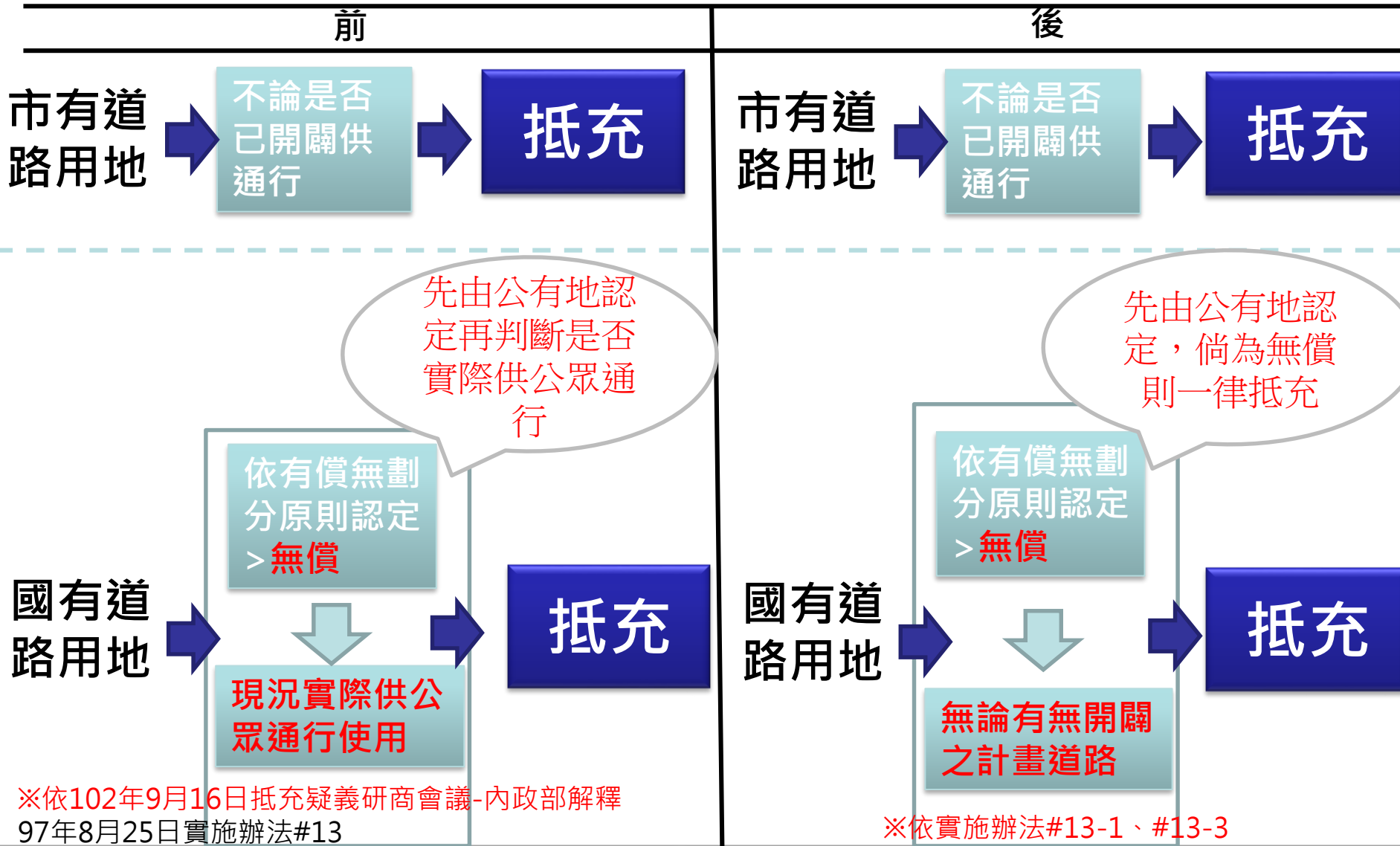
# 用地負擔

## 二、 用地負擔與費用負擔圖解 (一)



# 抵充之認定方式

都市更新權利變換實施辦法103年01月16日修法



※依102年9月16日抵充疑義研商會議-內政部解釋 97年8月25日實施辦法#13

※依實施辦法#13-1、#13-3

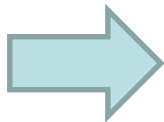
# 新舊法適用

原則1-依報核時間點作為法令適用日

原則2-倘於修法前報核，卻想依修法後規應檢討抵充，則**應依中央標準法第18條規定檢討**，是否對於當事人有利。(包含公有地管理機關)

## 修法前報核，依新法檢討抵充

公有地抵充



有利於私地主、實施者

公有地無權值，不利於  
公有地地主



倘公有地同意，  
則得用新法檢  
討-抵充

## 抵充相關會議

94年10月31日及11月8日-內政部營建署召開「研商都市更新條例相關疑義」略以：「查都市更新條例第30條規定，**實施權利變換時予以抵充之各該原有公共設施用地及公有道路土地**，係指**業經取得並開闢之公共設施用地及公有道路(包括指定有案之既成道路)**而言；至尚未取得開闢之公共設施保留地及其他非屬指定有案之公有既成道路，則應納入權利變換計畫，由土地所有權人按其權利價值比例共同負擔。」

(94年12月9日內授營都字第0940087746號函)

※97年1月16日、99年5月12日都市更新條例修法-涉及#30，97年8月25日實施辦法修法-涉及#13

102年3月8日-內政部營建署召開「研商更新單元範圍內公有道路用地依都市更新條例第30條規定抵充執行疑義會議紀錄。」略以：「一、...得予以抵充之原有公共設施用地，係指都市更新事業計畫核定發布日，權利變換地區內依都市計畫法所劃設之道路...等7項公共設施用地，並經各該管政府或鄉、鎮、縣轄市公所取得而言；至納入抵充之公有道路，經參酌建築技術規則用語定義，指依都市計畫法或其他法律公布之道路或經指定建築線之現有巷道，實際作道路供公眾通行，並依行政院訂頒『各級政府機關相互撥用公有不動產之有償無劃分原則』認定得無償撥用之供有土地者為限。二、...實施辦法第13條第1款有關原公共設施用地定義，與97年1月16日總統修正公布施行都市更新條例第30條立法意旨未盡相符，請業務單位檢討修正。另本部94年12月9日內授營字第0940087746號函釋有關實施權利變換時予以抵充之原公共設施用地及公有道路之界定，亦請業務單位依本次會議結論辦理變更。」

@102年9月16日-抵充疑義研商會議紀錄決議（略以）：「依內政部營建署書面意見可抵充之市有土地以產權登記範圍為準，可抵充之其他政府機關經管公有道路範圍，則應以實際開闢範圍認定，並依地政單位測量結果為準。」 ← 解釋97年8月25日實施辦法#13

103年8月28日-本處會同財政局、自來水處、都更推動中心前往拜會內政部營建署研商抵充相關事宜，內政部營建署依都市更新條例第30條、都市更新權利變換實施辦法第13條認為似應抵充，及依中央法規標準法第18條規定：「各機關受理人民聲請許可案件適用法規時，除依其性質應適用行為時之法規外，如在處理程序終結前，據以准許之法規有變更者，適用新法規。但舊法規有利於當事人而新法規未廢除或禁止所聲請之事項者，適用舊法規。」，若有法令適用日質疑議，則需符合中央法規標準法第18條規定。



# 費用負擔

### 共同負擔

壹、工程費用	一、重建費用
	二、公共設施費用
	貳、權利變換費用（都市更新費用）
	一、都市更新規劃費
	二、不動產估價費
參、貸款利息	三、更新前測量費
	四、土地改良物拆遷補償及安置費
	五、地籍整理費
肆、稅捐	
伍、管理費用	一、人事行政管理費
	二、營建工程管理費
	三、銷售管理費
	四、風險管理費(以上的12%)
陸、都計變更費用	
柒、容獎容移費用	

營建費用最高：  
 (北市約佔共同負擔費用70%上下，須視地上物現況、特殊工法設備、容積移轉費用而定)

其他較高費用  
 管理費  
 容移費用  
 拆補及安置費用

### 地主取得之房地

- 實施者出資：投資者取得之對價物權
  - 實施者期望認列額度越高越好，實際支出越低越好
  - 地主期望認列額度越低越好，實際支出越高越好
- 地主自行出資：地主應負擔之興建成本
  - 地主期望認列額度與實際支出越低越好

(權13)權利變換地區內

道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等公共設施

與

更新後土地及建築物

規劃設計費  
施工費  
整地費及材料費  
工程管理費  
空氣污染防制費  
及其他必要之工程費用。

(權21)權利變換範圍內

供自來水、電力、電訊、天然氣等公用事業所需

的

地下管道  
土木工程  
其必要設施

各該事業機構應配合權利變換計畫之實施進度，辦理規劃、設計及施工

所需經費，依規定由使用者分擔者，得列為工程費用

# 一、重建工程

## (一)拆除工程 (拆除費用)

1.拆除費用 = 拆除面積 × 拆除單價

(僅針對更新前範圍內未提列合法拆遷補償費之無主屋等建築物及土地改良物)

1.原提列說明疑有重複提列之情形，故配合檢討修正。  
2.內容界定，並依內政部公布之《都市更新作業手冊（97年修訂版）》中載明拆遷補償費發放內容：補償金額由實施者查定，發放之補償金額應先扣除預估代為拆除或遷移費用。若自行拆遷，於拆遷完成後，由實施者再行發放預扣之拆除費用。

### (一) 定義

指拆除、騰空地上物所需之工程費用。

### (二) 提列說明

1.針對更新前範圍內未提列合法拆遷補償費之無主屋等建築物及土地改良物，依構造、樓層數分別計列。

2.計列公式如下：

$$\text{拆除費用} = \text{拆除面積} \times \text{拆除單價}$$

3.拆除面積以實測面積為準，其單價詳下表3。

構造別	樓層規格	計價單位	價格
鋼筋混凝土造	1~3 樓	m <sup>2</sup>	600
	4~5 樓	m <sup>2</sup>	800
	6~13 樓	m <sup>2</sup>	950
	14 樓以上	m <sup>2</sup>	1,100
加強磚造	1~3 樓	m <sup>2</sup>	400
	4~5 樓	m <sup>2</sup>	500
磚造	1 樓	m <sup>2</sup>	230
竹木造、鋼鐵棚架或其它	-	m <sup>2</sup>	100

### (三) 注意事項

- 1.本計列方式已內含拆除工程之空氣污染防治費用。
- 2.尚未超過本標準免具合約。

## 一、重建工程

### (二)新建工程

#### 1.營建費用

#### (含公益設施)

#### 2.特殊因素費用

1.營建費用 =  
總樓地板面積×工程  
造價。

2.營建費用詳說明二。

3.特殊因素之綠建築  
設施費用，須出具估  
價單。並僅得提列綠  
建築設備與一般非採  
綠建築設備之差價。

## ■ 說明二、營建費用 (含公益設施樓地板面積) ↓

### ▪ (一) 定義 ↓

依「都市更新條例」第 30 條、「都市更新權利變換實施辦法」第 13 條  
第 1 項第 4 款。 ↓

指建築物之營建成本，主要按結構、興建樓層數及相關建材等級...等訂  
立營建單價。 ↓

### ▪ (二) 提列說明 ↓

有關營建單價 (建築物造價標準單價) 及特殊因素費用部分，依《臺北  
市都市更新審議案 (重建區段) 建築物工程造價基準》規定計算。 ↓

前述基準中之特殊情形 (因素)，得專案研析說明理由、設計內容並提出  
價格說明，經都市更新審議會審議通過後採計之。特殊因素費用委外審  
查須就合理性納入說明。 ↓

### ▪ (三) 注意事項 ↓

本項目所稱面積，係指《建築技術規則》建築設計施工編第 1 條用語定  
義之總樓地板面積。 ↓

# 費用負擔→營建費用

## 公會建議事項

### 1.恢復「鋼骨造」提列標準：

(1)104年刪除原「鋼骨造」提列標準，致造價高的「鋼骨造」只能採計SRC造價，並不合理。

(2)建議市府協請台灣營建研究院提供103年4月基期當時研究資料，恢復「鋼骨造」提列標準。

### 2.重新檢討「建材設備等級表」：

(1)目前多數更新案均採「建材設備等級表」第三級，分級意義不大。

(2)且分級表中許多細項(如廚餘處理機、中島式廚房、室內踢腳板、平頂線板、玄關化妝室、浴缸、微調式面板附夜光、電熱與瓦斯雙系統供應熱水等)與實務有落差，未能因應坪型、用途、市場變化等不同需求，且已有地主要求逐一驗收表列細目案例，徒增交屋爭議。

(3)建議參考新北市作法，規範建材設備合宜單一標準，不作分級，另明定造價標準「已包含項目」、「未包含項目」及「得加計提列項目(如特殊工程、工法、綠建築、智慧建築、外牆工程、提高耐震設施等)」，以提升明確性，減少爭議。

# 費用負擔→營建費用

## 其他修正方向

- 一、檢討重新加入SC造價之可行性，並SRC與SC造價差距不應過大。
- 二、建議加入SRC五樓以下之工程造價，並協助檢討綠建築、智慧建築、智慧綠建築是否納入特殊因素內。
- 三、工程造價與本府辦理公共工程之「臺北市政府工程經費估算原則」之造價差異過大，請協助檢討。
- 四、釐清本案發布後法令適用時點，可考量參照「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」注意事項，協助釐清法令適用時點。
- 五、案內詳細載明建築物標準單價加成及物價指數計算方式。
- 六、倘工程造價未能即時修訂，如何依據物價指數調整及時反應市場價格。
- 七、依市場現況，重新檢討建材設備等級表，並請詳述建材設備等級表設置主要目的。

# 費用負擔→營建費用

## 臺北市都市更新提列特殊因素費用委託審查原則

(審查單位名稱)

### 都市更新案提列特殊因素費用委託審查案

#### 審查意見書

- 一、申請案名：「擬訂(變更)臺北市○○區○段○小段○地號等○筆土地都市更新事業計畫案(及權利變換計畫案)」
- 二、委託單位：(實施者)
- 三、委託依據：臺北市政府 105 年 4 月 21 日府都新字第 10530014800 號令發布「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」
- 四、申請項目：(特殊因素費用委託審查原則第 2 點規定內容)
- 五、審查會議時間：第一次會議：○年○月○日  
第二次會議：○年○月○日
- 六、審查會議地點：
- 七、審查會議出席人員：(詳列審查單位、審查人員、申請單位與會代表及其專業團隊)
- 八、審查會議內容(節錄重點)：(包含審查人員意見、申請單位回覆內容)



# 費用負擔→營建費用

## 臺北市都市更新提列特殊因素費用委託審查原則

### 九、 審查結論：(明確載明申請項目之合理性及提列費用)

項目		內容概述(數量、價格)	合理性	備註
特殊大地	地質改良		施作 <input type="checkbox"/> 合理 <input type="checkbox"/> 不合理 費用 <input type="checkbox"/> 合理 <input type="checkbox"/> 不合理	
	基礎工程		施作 <input type="checkbox"/> 合理 <input type="checkbox"/> 不合理 費用 <input type="checkbox"/> 合理 <input type="checkbox"/> 不合理	
	其他特殊大地		施作 <input type="checkbox"/> 合理 <input type="checkbox"/> 不合理 費用 <input type="checkbox"/> 合理 <input type="checkbox"/> 不合理	
特殊設備	減制震設備		施作 <input type="checkbox"/> 合理 <input type="checkbox"/> 不合理 費用 <input type="checkbox"/> 合理 <input type="checkbox"/> 不合理	
	隔震設備		施作 <input type="checkbox"/> 合理 <input type="checkbox"/> 不合理 費用 <input type="checkbox"/> 合理 <input type="checkbox"/> 不合理	
特殊工法	逆打工法		施作 <input type="checkbox"/> 合理 <input type="checkbox"/> 不合理 費用 <input type="checkbox"/> 合理 <input type="checkbox"/> 不合理	
	其他工法		施作 <input type="checkbox"/> 合理 <input type="checkbox"/> 不合理 費用 <input type="checkbox"/> 合理 <input type="checkbox"/> 不合理	
其他	○○○○		施作 <input type="checkbox"/> 合理 <input type="checkbox"/> 不合理 費用 <input type="checkbox"/> 合理 <input type="checkbox"/> 不合理	

# 費用負擔→營建費用

## 臺北市都市更新提列特殊因素費用委託審查原則

註：

1. 各項特殊因素費用，應檢討是否扣除正常施作所需經費。例如採逆打工法擬提列之費用，應已扣除正常順打工法之費用。
2. 請於內容概述內詳述採一般工法遭遇之困難，而必須採特殊工法之原因。
3. 本表格可作為審查單位歷次審查過程或送審單位自評依據，納入審查報告書內。

十、 審查機構：

審查人員：(應加蓋審查人員印章)

委員姓名 (召集人)	委員姓名	委員姓名	委員姓名	委員姓名
印章	印章	印章	印章	印章

十一、附件-審查報告書(內容由受託審查之機關、團體訂定)、佐證資料。

# 一、重建工程

## (三)其他必要費用

### 1.鑑界費

### 2.鑽探費用

1.指更新前土地鑑界、複丈，地政機關收取之行政規費。

2.鑑界費 = 更新前地號數 × 4,000元/筆。

#### ■ 說明三、鑽探費用

##### (一) 定義

指更新前進行地質調查鑽探費用，包括鑽探採樣、試驗、報告撰寫等費用。

依建築技術規則第 64、65 條規定，建築基地應依據建築物之規劃及設計辦理地基調查，並提出調查報告，以取得與建築物基礎設計及施工相關之資料。

##### (二) 提列說明

$$\text{鑽探費用} = \text{鑽探孔數} \times 75,000 \text{ 元/孔}$$

##### (三) 注意事項

1.地基調查點（鑽探孔）之數量：應依《建築技術規則》建築構造編第 65 條規定：

- (1) 基地面積每 600 平方公尺或建築物基礎所涵蓋面積每 300 平方公尺者，應設一調查點。但基地面積超過 6,000 平方公尺及建築物基礎所涵蓋面積超過 3,000 平方公尺之部分，得視基地之地形、地層複雜性及建築物結構設計之需求，決定其調查點數。
- (2) 同一基地之調查點數不得少於 2 點，當 2 處探查結果明顯差異時，應視需要增設調查點。
- (3) 調查深度至少應達到可據以確認基地之地層狀況，以符合基礎構造設計規範所定有關基礎設計及施工所需要之深度。
- (4) 同一基地之調查點，至少應有半數且不得少於 2 處，其調查深度應符合前項規定。

2.未超出者免具估價單或合約；因基地之地形、地層複雜性及建築物結構設計而有特殊需求者，以合約或估價單所載金額為準。

1.鑽探費用  
= 鑽探孔數  
× 75,000元/孔  
2.詳說明三

## 一、重建工程

## (三)其他必要費用

## 3.鄰房鑑定費



1.鄰房鑑定費 = 鑑定範圍內之戶數 × 鑑定費(元/戶)  
2.詳說明五。

## ■ 說明五、鄰房鑑定費

## (一) 定義

指更新前對更新單元周邊一定範圍內鄰房進行調查之費用，不含損鄰賠償。

## (二) 提列說明

## 1.以下列公式核計：

$$\text{鄰房鑑定費} = \text{鑑定範圍內之戶數} \times \text{鑑定費 (元/戶)}$$

2.鑑定範圍：以基礎底部開挖深度之 4 倍作為鑑定範圍之半徑（不含基樁深度，且不得以連續壁體底部計算）。

3.鑑定費標準如下表。

表 4 鄰房鑑定費提列標準

項次	鑑定範圍內之戶數	鑑定費 (元/戶) (含行政費用及公用部分)
1	1 戶~50 戶	依相關公會標準
2	51 戶~100 戶	6,000
3	101 戶~200 戶	5,200
4	201 戶~500 戶	4,600
5	501 戶以上	4,000

參考資料：依各相關公會及機構業務收費標準訂定。

## (三) 注意事項

須檢附鑑定範圍圖與戶數說明。

# 一、重建工程

## (三)其他必要費用

### 4.外接水、電、瓦斯管線工程費用

- 1.外接水、電、瓦斯管線工程費用 = 更新後戶數 × 75,000元/戶。
- 2.詳說明四。

#### ■ 說明四、外接水、電、瓦斯管線工程費用

##### (一) 定義

依「都市更新權利變換實施辦法」第二十一條：『實施權利變換時，權利變換範圍內供自來水、電力、電訊、天然氣等公用事業所需之地下管道、土木工程及其必要設施，各該事業機構應配合權利變換計畫之實施進度，辦理規劃、設計及施工。前項所需經費，依規定由使用者分擔者，得列為工程費用。』

##### (二) 提列說明

外接水、電、瓦斯管線工程費用 = 更新後戶數 × 75,000 元/戶

##### (三) 注意事項

- 1.以實際居住或營業之單元為本項之計算戶數 ( 不包含供停車位登記用之單元 )。
- 2.超出此標準者須檢具業者及公用事業單位所出具之估價說明。

# 一、重建工程

## (三)其他必要費用

依台北市綠建築自治條例規定，非公有綠建築須繳納保證金及維護費，維護費用是公寓大廈公共基金五十%計算。起造人須在領取使照前繳納費用，由管理委員會向都發局申請綠建築維護費用，並撥入公寓大廈公共基金。

5. 相關基金	(1)公寓大廈公共基金			依公寓大廈管理條例施行細則規定核計。
	(2)公共開放空間管理維護基金			依臺北市綜合設計公共開放空間設置及管理維護要點規定核計。
	(3)其他			依相關法規規定內容核計，例如：綠建築維護費、容積移轉公共基金等。
6.建築相關規費				依《建築法》第 29 條規定申請建照應繳交之規費，以建物造價之千分之一提列。
7.相關委外審查之相關費用				依相關規定委外相關單位審查(如深開挖、高樓層、地質敏感等外審)之相關費用。
8.其他				在前述費用外，其他特殊情形應屬所有權人負擔且經審議會決議者。

## 二、公共設施費用

### (一)公共設施用地捐贈本市土地成本

#### ■ 說明六、公共設施用地捐贈本市土地成本

##### （一）定義

依「都市更新權利變換實施辦法」第 13 條第 1 項第 4 款、「都市更新建築容積獎勵辦法」第 5 條。

由實施者取得公共設施用地，並將之無償捐贈給臺北市政府所需要之土地成本。

##### （二）提列說明

以申請都市更新事業計畫報核日之當期土地公告現值 $\times 1.2$ 倍核計。

##### （三）注意事項

當該公共設施用地位於更新單元外，則此項用地取得成本得列入費用共同負擔；若位於更新單元內，則不得列入。

## 二、公共設施費用

### (二)公共設施用地地上物拆遷補償費用



(準用「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」計列。)

#### ■ 說明七、公共設施用地地上物拆遷補償費用。

##### · (一) 定義

依「都市更新權利變換實施辦法」第 13 條第 1 項第 4 款、「臺北市都市更新自治條例」第 19 條，針對未開闢公共設施用地所在範圍上之既有地上物給予補償。

##### · (二) 提列說明

準用「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」計列。

##### · (三) 注意事項

- 1.地上物全部位於公共設施用地上時：依提列說明。
- 2.當合法建築物或舊違章建築物部分位於公共設施用地、部分位於更新單元建地上時：應依測量報告所訂之分界線分別計算「公共設施開闢地上物補償費用」與「舊違章或合法建物」補償費的面積範圍，且應與更新單元內地上物拆遷補償安置標準一致。
- 3.以拆除後所餘之面積是否可為相當之使用為依據，若剩餘部份無法為相當之使用則應一併拆遷補償。
- 4.依建築相關規定，當協助開闢之計畫道路為更新單元之出入通路應自行開闢者其開闢工程成本及地上物拆遷補償費用不得計列容積獎勵，但可列為共同負擔。



工程費用  
權變費用  
貸款利息  
稅捐  
管理費用  
都計變更  
容獎  
容移

## 二、公共設施費用

### (三)公共設施工程開闢費用



1.公共設施工程開闢費用 = 公共設施開闢面積×開闢單價。  
2.詳說明八。

#### ■ 說明八、公共設施工程開闢費用。

##### (一) 定義

依「都市更新權利變換實施辦法」第 13 條第 1 項第 4 款、「臺北市都市更新自治條例」第 19 條。指公共設施之開闢工程費用，已內含空污費、鋪面、街道傢具、照明等材料設施及相關規費。

##### (二) 提列說明

公式如下：

$$\text{公共設施開闢工程費用} = \text{公共設施開闢面積} \times \text{開闢單價}$$

公共設施種類包含計畫道路、綠地、里鄰公園，其開闢單價應依事業計畫報核日當年度臺北市議會核定標準計算。

##### (三) 注意事項

- 1.應依前述標準計算，不得以估價單或其他說明。
- 2.開闢之種類、面積須經各該公共設施管理單位確認。
- 3.依建築相關規定，當協助開闢之計畫道路為更新單元之出入通路應自行開闢者其開闢工程成本及地上物拆遷補償費用不得計列容積獎勵，但可列為共同負擔。

1.道路以4,500元/m<sup>2</sup>計列。  
2.綠地以2,000元/m<sup>2</sup>計列。  
3.鄰里公園以3,000元/m<sup>2</sup>計列。

## 二、公共設施費用

### (四)公共設施管理維護經費



經與公共設施管理機關協議、確認同意後，依約定額度提列。

### 三、相關申請建築容積獎勵所支付之費用

#### (一) 協助附近市有建築物整建維護所需相關經費

##### ■ 說明九、協助附近市有建築物整建維護所需相關經費。

##### （一）定義。

協助附近市有建築物進行整建及維護事業所需相關經費。

##### （二）提列說明。

須經各該市有建築物管理單位同意後，核實提列並應檢附相關證明文件。

#### (二) 公益設施管理維護基金

依臺北市都市更新自治條例規定，經公益設施管理機關協議、確認同意後，依捐贈公益設施或管理維護基金契約書額度提列。

#### (三) 捐贈臺北市都市更新基金

經主管機關協議、確認同意後，依約定額度提列。

地址：11008臺北市府路1樓3樓(南區)  
承辦人：徐仁傑  
電話：02-27088889/1009轉8208  
傳真：27083317  
電子郵件：cyrus@tdi.taipei.gov.tw

受文者：臺北市政府都市更新處  
發文日期：中華民國107年1月11日  
發文字號：府授都規字第10730152200號  
類別：咨議  
單案及相關條件或保留期限：  
附件：臺北市政府受理都市計畫、都市設計及都市更新回饋、捐贈作業要點1份(301522000000\_10730152200\_001)  
主旨：訂定「臺北市政府受理都市計畫、都市設計及都市更新回饋、捐贈作業要點」，並自即日生效，請查照。  
說明：  
一、檢送「臺北市政府受理都市計畫、都市設計及都市更新回饋、捐贈作業要點」1份。  
二、本業業已完成臺北市政府法律事務管理系統線上填報作業，系統流水號為107130010001，副請法務局刊登臺北市政府查詢系統。  
正本：臺北市政府各一級機關(臺北市政府秘書處、臺北市政府都市發展局、臺北市政府法律事務處)  
副本：臺北市政府議會(含附件)、臺北市政府秘書處(請刊登公報)(含附件)、臺北市政府議會秘書處(含附件)、臺北市政府都市更新處(含附件)、臺北市政府都市發展局(含附件)、臺北市政府都市發展局(含附件)、臺北市政府都市發展局(含附件)、臺北市政府都市發展局(含附件)、臺北市政府都市發展局(含附件)、臺北市政府都市發展局(含附件)、臺北市政府都市發展局(含附件)  
【都市發展局代決】

# 臺北市政府受理 (107.1.11生效) 都市計畫、都市設計及都市更新 回饋、捐贈作業要點

工程費用  
權變費用  
貸款利息  
稅捐  
管理費用  
都計變更  
容獎  
容移

**都市計畫  
變更案**  
(都計案)  
【都發局】

- 1. **土地**。
- 2. **代金**：回饋面積過小致無法回饋土地者，應以市價查估計算。
- 3. **樓地板**：經本府相關單位評估有樓地板空間使用需求者。

**都市設計  
審議申請案**  
(都審案)  
【都發局】

- 1. **樓地板**：符合臺北市土地使用分區管制自治條例第八十條之一及八十條之二規定者。
- 2. **代金**：樓地板未達公告之規模，或經潛在受贈單位評估及都發局研商會議確認無使用需求者。

**都市更新  
事業計畫案**  
(都更案)  
【更新處】

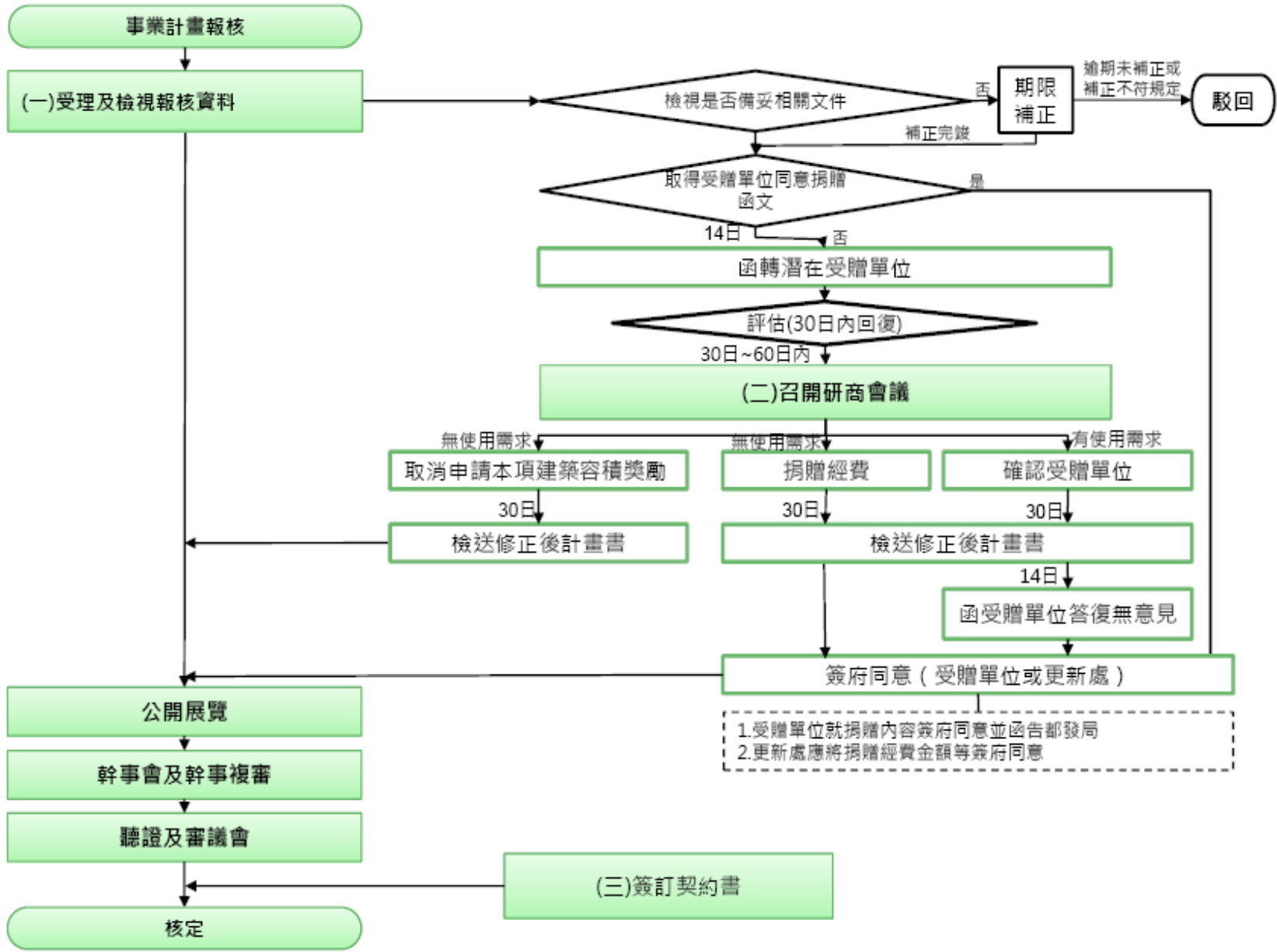
- 1. **樓地板**：申請捐贈公益設施容積獎勵者。
- 2. **經費**。

107年臺北市都市更新系列講座  
~「公私協力30+N行動方案」~

主辦單位 **TAIPEI** 臺北 **臺北市都市更新處**  
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位 **URCDA** 社團法人臺北市都市更新整合發展協會  
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

### 三、本府受理都市更新事業計畫捐贈樓地板或經費作業流程圖



工程費用  
權變費用  
貸款利息  
稅捐  
管理費用  
都計變更  
容獎容移

107年臺北市都市更新系列講座  
~「公私協力30+N行動方案」~

主辦單位  臺北市都市更新處  
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位  社團法人臺北市都市更新整合發展協會  
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

# 一、規劃費

## (一) 建築師規劃設計費 (建築設計、監造)

依臺北市建築師公會建築師酬金標準計算，或依實際合約額度提列並應檢具合約影本佐證。

### 臺北市建築師酬金標準表

種 別	一 般 建 築	公 共 及 高 層 建 築	特 殊 建 築
建 築 物 類 別	簡易倉庫、普通工廠、四層以下集合住宅、店舖、教室、宿舍、農業水產建築物及其他類似建築物。	禮堂、體育館、百貨公司、市場、運動場、冷凍庫、圖書館、科學館、五樓以上辦公大樓公寓、祠堂公館、電視電台、遊樂場、兒童樂園、郵局、電訊局、餐廳、一般旅館、診所、浴場、攝影棚、停車場及其他類似建築物。	高級住宅別墅、紀念館、美術館、博物館、觀光飯店、綜合醫院、特殊工廠及其他類似建築物。
酬 金 百 分 率	總工程費三百萬元以下部分	6.5%~9.0%	7.0%~9.0%
	總工程費超過三百萬元至一千五百萬元部份	5.5%~9.0%	6.0%~9.0%
	總工程費超過一千五百萬元至六千萬元部份	5.0%~9.0%	5.5%~9.0%
	總工程費超過六千萬元以上部份	4.5%~9.0%	5.0%~9.0%

附註：1. 開放空間及需經都市設計委員會審議之工程設計費按目前酬金標準表之上下限比率除2收取之(第八屆第十次理事會討論決議通過)。

2. 有關辦理都市更新案之設計費除比照綜合設計放寬規定收費標準外，另其建築規劃費用，按法定工程造價2%收取之。(第15屆第34次理事會決議辦理)

工程費用  
權變費用  
貸款利息  
稅捐  
管理費用  
都計變更  
容獎容移

# 一、規劃費

## (二)都市更新規劃費用

更新規模較小的單元或人數較為少之個案，倘依原提列基準計算，事業計畫提列的費用較事業概要低之不合理情形。

項目		認列標準 (萬元)	
更新單元 劃定	自行劃定更新單元	P1 = 100	
	都市更新事業概要，註 1	P2 = 150	
計畫擬訂	都市更新事業計畫及權利變換計畫申請報核	P3 = 300 + X + Y	
	若以協議合建或其他方式實施	P3 = 200 + X	
計畫執行與 成果報核	以權利變換方式實施	P4 = 150	
	若以協議合建或其他方式實施	P4 = 50	
更新面積規模/權屬情形之費用認列標準			
更新面積規模 X (累計方式計算)		權屬情形 Y (累計方式計算)	
更新單元面積 (m <sup>2</sup> ，註 2)	基準 (萬元/ m <sup>2</sup> )	權利人人數 (人，註 3)	基準 (萬元/ 人)
2,000 m <sup>2</sup> 以下部分；若面積規模於1,000 m <sup>2</sup> 以下者，均以1,000 m <sup>2</sup> 以計算。	0.1	20 人以下，均以 20 人計算	6
超過 2,000 m <sup>2</sup> 且 4,000 m <sup>2</sup> 以下部分	0.08	超過 20 人且 100 人以下部分	4
超過 4,000 m <sup>2</sup> 且 6,000 m <sup>2</sup> 以下部分	0.06	超過 100 人且 200 人以下部分	2.5
超過 6,000 m <sup>2</sup> 且 10,000 m <sup>2</sup> 以下部分	0.04	超過 200 人部分	1.5
超過 10,000 m <sup>2</sup> 部分	0.02		

註1：倘若未來修法，於未經劃定應實施更新之地區，逕透過事業概要計畫或事業計畫自行劃定更新單元者，則本項費用P2或P3調整增加50萬元。

註2：更新單元面積含公共設施用地。

註3：權利人人數為土地所有權人、建築物所有權人及違建戶權利人之聯集總計。

107年臺北都市更新系列講座  
~「公私協力30+N行動方案」~

主辦單位  臺北市都市更新處  
臺北 Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位  社團法人臺北市都市更新整合發展協會  
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

# 一、規劃費

## (二)都市更新規劃費用

依最新法令（解釋）規範，所增加之額外工作項目與費用（如：提供所有權人資料之製作成本、相關服務成本增加...等）。增加特殊項目之成本，例如需經都市設計、環境影響評等規劃設計費用成本。以實際合約金額認列（應檢具合約影本佐證）

2.若有下列特殊情況者得另外加計

項目		認列標準（萬元）
事業計畫及權利變換計畫分別報核		計畫費用 P3 調整增加 30%，各階段收費依個案自行訂定。
同一更新事業有複數重建區段者		每增加 1 個權利變換計畫，計畫費用 P3 調整增加 30%。
更新事業因多項審議而較複雜，故反映更新規劃費之合理對應成本，非該項目之專業服務費用	涉及都市設計審議或容積移轉案者	30 萬元
	涉及環境影響評估案者	30 萬元
	涉及都市計畫變更案者	以實際合約金額認列
其他因應更新推動需求之必要分析（法令檢討及獎勵分析、權利變換模擬分析、整合策略分析、其他...等，不含估價。）		60 萬元

3.前述各項費用均有 20% 之調整彈性。

## 一、規劃費

### (二)都市更新規劃費用

#### 注意事項

- 1.應檢附文件：以實際合約金額認列（應檢具合約影本佐證）。
- 2.本費用以重建區段為主，但不包含下列各項：
  - 調查費：指違建、繼承情形、現住戶調查、參與意願等。
  - 不動產估價師事務所估價費用（專業估價者業務）。
  - 建築設計簽證、都市設計審議程序及相關圖說(建築師業務)。
  - 權利關係人土地使用同意書取得。
  - 土地及建物測量簽證(測量技師業務)。
  - 鑑界、建築線指定。
  - 土地登記(地政士業務)。
  - 環境影響評估。
  - 其他更新作業所需之必要技師簽證費。
  - 都市計畫變更。
- 3.變更規劃費部分，依實際狀況另計。



# 一、規劃費

## (三)估價費用(含估價師簽證費用)

### 1.估價費用(含估價師簽證費用)計算基準↓

實施者得委託三家以上專業估價者，每家均得依下表之標準認列。被選定為權利變換基礎之鑑價機構得加計選定費用，為基本服務費用的30%，但不低於新台幣 25 萬元。

計列方式(萬元)	$40 + (A + B + C) \times D$
說明 (包含簽證費用)	<p>A：更新前須估算區分建物價值筆數</p> <p>B：更新前土地筆數</p> <p>C：更新後主建物筆數</p> <p>D：A+B+C 合計小於 100 筆(含)，則 D 為 0.5；若 A+B+C 大於 101(含)，則超過 101 部分，D 為 0.45。</p> <p>不含地籍圖謄本、使用分區與登記簿謄本等相關文件申請費用</p>

# 一、規劃費

## (三)估價費用(含估價師簽證費用)

### 2.有特殊情況者得另外加計服務費用如下表。

類型		增加費用
更新前	需評估權利變換關係人價值者	5 萬 + 權利變換關係人 戶數 × 0.5 萬元
更新後	更新後建築物規劃為特殊產品 (如：旅館、大型零售商場者、百貨、市場、電影院、教會、廟宇、其他...等)	每種增加 20 萬元
其他	採事業計畫及權利變換計畫分送或其他方式實施者，於事業計畫階段需辦理銷售淨利之估算者	基本費 15 萬元，但有特殊產品或有捐贈公益設施之土地成本估算者，每種增加收 5 萬元。
	提列共同負擔之成本型容積市場價格估算 (如：容積移轉)	基本費 20 萬元

三) 注意事項：實際合約金額認列，並應檢具合約影本佐證。

## 一、規劃費

### (四)更新前測量費用 (含技師簽證費用)

1.以實際合約金額認列，並應檢具合約影本佐證。

2.更新前測量規費審議認列標準以內政部訂定之「土地複丈費及建築改良物測量費標準」認列。

### (五)其他規劃簽證費用 (如：技師及相關專業部分、都市計畫變更、環境影響評估、捷運評估影響評估或其他)

以實際合約金額認列，並應檢具合約影本佐證。

## 二、土地改良物拆遷補償及安置費用

### (一)拆遷補償費

合法建築物+其他土地改良物

#### (一) 定義

依「都市更新條例」第36條、「臺北市都市更新自治條例」第4條，「都市更新權利變換實施辦法」第13條第1項第5款。

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。

其他改良物係指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。

#### (二) 提列說明

1.以權利變換方式實施時，由實施者依都市更新條例規定查定殘餘價值，但其金額得比照《臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例》規定之標準。

2.以協議合建方式實施時，拆遷補償費用得由雙方協議之。

#### (三) 注意事項

1.採事業計畫及權利變換計畫分送者，於事業計畫階段，仍須就其價值或建築物之殘餘價值估算，敘明計算方式，並檢附相關證明書件。

**2.本項目以未扣除拆除費用之額度提列。**於拆遷安置計畫中應載明相關地上物之拆除或遷移費用，實際發放額度依都市更新條例規定內容，由實施者代為拆除，將補償金額先扣除預估代為拆除費用。拆除面積以建物登記謄本所載或實測面積為準，拆除單價詳說明一表3。

3.若有特殊情況（如地下室拆除、高樓拆除、共同壁分割及清運）或超過該標準時，須檢具合約或報價單。

依106年10月25日發布審議原則：實施者代為拆除費用在應領補償金額內扣回，其拆遷補償費可以依未扣除拆除費用之額度提列共同負擔。

公會建議增列注意事項3.若有特殊情況（如地下室拆除、高樓拆除、共同壁分割及清運）或超過該標準時，須檢具合約或報價單。

# 拆遷補償費是否一定要提列？

## 不提，改讓地主多選，不可以嗎？

提列拆遷補償費	不提列拆遷補償費
$\frac{4\text{億}}{10\text{億}} = 40\%$	$\frac{4\text{億} - 1000\text{萬}}{10\text{億} - 1000\text{萬}} = \frac{3.9\text{億}}{9.9\text{億}} = 39.39\%$
<p>A地主權利價值比例為10%</p> $10E * (1 - 40%) * 10\% = 6000\text{萬}$	<p>A地主權利價值比例為10%</p> <p>總價值不扣 <math>10E * (1 - 39.39%) * 10\% = 6061\text{萬}</math></p> <p>總價值有扣 <math>9.9E * (1 - 39.39%) * 10\% = 6000.39\text{萬}</math></p>

不可以：條例36條2項明文為「應」

可以：

1. 對地主有利
2. 也是一種折價抵付

# 拆遷補償費是否一定要提列？

不提，改讓地主多選，不可以嗎？

自力更新案，拆遷補償費未必可從銀行借得到款，就算借到，也有利息支出，並非有利。

仍發放，但讓地主選擇。(1)可領現金，(2)領後再投入共同負擔，成為投資人，以房地方式領取。

事業計畫	權變計畫
拆遷安置計畫：明列拆補費金額	
財務計畫：明列拆補類金額	共同負擔： 原則不列拆補費金額，直接併入所有權人應分權利價值

## 理由1

確實試算出各所有權人個別應補償數額，於操作邏輯上，應較貼近補償所有權人價值或建築物之殘餘價值之立法意旨。

## 理由2

倘於後續權利變換階段中有所有權人擬不參與都更，須領取其合法建築物拆遷補償費時，亦有所憑依。

法院依職權函詢內政部都市更新條例第36條第2項規定之「補償金額」是否以現金給付為限？可否以都市更新後房地方式抵付？

內政部106年10月5日內授營 更字第1060815585號函

按本條例第30條第1項規定：『實施權利變換時，權利變換範圍內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等七項用地，除以各該原有公共設施用地、未登記地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地抵充外，其不足土地與工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用及都市更新事業計畫載明之都市計畫變更負擔、申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用，經各級主管機關核定後，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付；.....』，上開負擔及費用之範圍，都市更新權利變換實施辦法第13條另有詳細規定，其中第1項第5款權利變換費用即包括依本條例第36條第2項應發給之補償金額。另按同辦法第20條第1項規定；『因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，其補償金額扣除預估本條例第36條第2項代為拆除或遷移費用之餘額，實施者應於權利變換計畫核定發布日起15日內發給之。』**綜上規定，本條例第36條第2項之補償金額係由實施者發給現金並納入共同負擔，由土地所有權人以權利變換後應分配之土地及建築物折價付。**

法院再依職權函詢內政部都市更新條例第36條第2項規定之「補償金額」是否屬於同條例第21條第12款規定之「拆遷安置計畫」內容？

「……二、旨揭『拆遷安置計畫』內容，依本部營建署97年修訂之都市更新作業手冊所載包括：一地上物拆遷計畫；二**合法建築物之補償與安置**；三其他土地改良物之補償；四**占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置**。本條例第36條第2項規定之『補償金額』屬上開第2點與第4點應表明之內容。另依都市更新權利變換實施辦法（以下簡稱本辦法）第3條第1項第11款規定，上開『補償金額』亦屬權利變換計畫應表明事項。二者內容有差異時，依本辦法第13條第1項第5款及第2項規定，上開『補償金額』以經各級主管機關核定之權利變換計畫所載數額為準。蓋因都市更新事業計畫與權利變換計畫之擬訂存有時間落差，又本辦法第8條規定評價基準日限於權利變換計畫報核日前6個月內（但本辦法中華民國96年12月18日修正施行前已核定發布實施之都市更新事業計畫，實施者於修正施行日起6個月內申請權利變換計畫報核者，其評價基準日，得以都市更新事業計畫核定發布日為準。），故規定『補償金額』應以核定之權利變換計畫為準。」等語，有內政部106年10月25日內授營更字第1060816354號函。



權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，實施者應於權利變換核定發布日起10日內，通知所有權人、管理人或使用人預定公告拆遷日。除政府代管或法院強制執行者外，並應通知所有權人領取同條例第36條第2項之補償金額。因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，其補償金額扣除預估同條例第36條第2項代為拆除或遷移費用之餘額，實施者應於權利變換計畫核定發布日起15日內發給之或提存之，足認，**都市更新條例第36條第2項規定之補償金額係指一定金額之金錢給付，不能以房地方式抵付**，否則，實施者無從於權利變換核定發布日起10日內，通知所有權人領取，亦無從於權利變換計畫核定發布日起15日內發給或辦理提存。

(臺北高等行政法院 106年度訴字第575號)

# 閒置仍得領拆補費

建物雖亦為閒置狀態，惟於辦理拆除或滅失登記前，仍屬合法建物，依都市更新條例第3條第5款規定，該建物所有權人自得參與系爭都市更新計畫並領取拆遷補償費用，而與建物閒置時間之久暫無關。

(最高行政法院判決 100年度判字第2004號)  
(師大分部大方案)

## 二、土地改良物拆遷補償及安置費用

### (二) 拆遷安置費用(合法建築物)

#### (一) 定義

依「都市更新權利變換實施辦法」第13條第1項第5款。

因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，致使原建物之住戶、營業行為無法繼續居住或營業，而必須另覓場所，至更新後建築物完成再行遷回，所補貼其租金及搬遷費用，此即為拆遷安置費。

#### (二) 提列說明，以下擇一方式認列：

1. 以雙方協議合約內容為準（需檢具相關證明文件）。
2. 依《臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例》標準，以租金補貼方式計算，如下所示

$\text{拆遷安置費(租金補貼)} = \Sigma \text{安置期間住宅租金補貼}_i + \Sigma \text{安置期間營業租金補貼}_i + \text{其他安置費}$
$(1) \text{安置期間住宅租金補貼} = \Sigma \text{居住面積}_i \times \text{住宅租金水準} \times \text{安置期間}$
$(2) \text{安置期間營業租金補貼} = \Sigma \text{營業面積}_i \times \text{營業租金水準} \times \text{安置期間}$
$(3) \text{其他安置費} = \text{由實施者依協議或有關法規規定，編列必要之費用}$

#### (三) 注意事項

1. 居住面積：係以謄本登記或測量所得合法建築物面積或實際居住面積為依據。
2. 住宅租金水準：參考「財團法人不動產資訊中心」所公佈每季最新「臺北市住宅租賃行情」認列。但情形特殊者，得由實施者委託鑑價機構查估更新單元現地租金水準，作為安置租金之依據。
3. 安置期間：由於原條例所訂之更新期間定義為開工至取得使用執照，然取得使用執照後住戶仍無法遷入，故以更新期間 + 6個月（更新案自取得使照至產權登記之平均耗費時日）計。（戶數較多時得視個案情況提請都更審議會討論。）
4. 營業面積：由實施者依原現況實際面積委託測量技師測量查估。
5. 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。

## 二、土地改良物拆遷補償及安置費用

### (三)占有他人土地之舊違章建築戶處理方案費用

#### (一) 定義

依《都市更新權利變換實施辦法》第13條第1項第5款。

本項指申請都市更新△F6容積獎勵之成本費用，占有他人舊有違章建築之認定比照《臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例》辦理。

#### (二) 提列說明

計列方式依不同處理方案而有所不同：

- 1.採現金補償者：補償金額依處理方案內容核實提列，應檢具相關證明文件（協議書）並經審議會審議通過為準。
- 2.採異地安置者：異地安置成本以協議書或合約為準，應檢具相關證明文件並經審議會審議通過為準。
- 3.採現地安置者，不列計本項費用。

### 三、地籍整理費用

(一) 定義 依「都市更新權利變換實施辦法」第13條第1項第5款。

包含更新後都市更新登記、建物滅失、土地合併、塗銷登記、建物第一次測量及建物所有權第一次登記、權利變換登記等地籍整理事項，委由地政士辦理之費用、以及地政機關收取之相關規費。

#### (二) 提列說明

1.原則以更新後每戶20,000元計列，並另加地政機關行政規費（行政規費額度則核實估算），倘有信託登記及塗銷信託作業所需之代辦費另計。

2.倘情況特殊者得採下表計算，地籍整理費（整個開發案）= A + B + C + D + E + F + G + H + I

項目	行政規費	地政士 委辦費用	說明
A 所有權移轉登記	不願或不能參與更新地號 之申報地價×1%	件數×5,000	不願或不能參與更新人之權利 價值過戶予實施者之登記
B 建物滅失	N1×400	N1×1,000	N1：更新前建號數
C 土地分割	N2×800	件數×4,000	N2：分割地號數
D 土地合併	-	件數×4,000	
E 建物第一次測量	位置測量費4,000+轉繪費 (N4-1)×200	N5×1,500	N4：更新後建號數 N5：更新後戶數
F 建物所有權 第一次登記	使用執照所載造價×2%	N5×5,000	N5：更新後戶數
G 權利變換登記	權利變換登記地號之申報 地價×1%	N5×6,000	N5：更新後戶數
H 信託登記	信託契約所載土地及建物 價值×1%	N6×4,500	N6：信託登記戶數
I 信託塗銷登記	信託契約所載土地及建物 價值×1%	N7×4,500	N7：塗銷信託登記戶數

於「建物所有權第一次登記」、「信託登記」、「信託塗銷登記」，另需收取行政規費書狀費每張80元，因無法預測書狀數量，故不列入本表計算。

(三) 注意事項 本項戶數不包含供停車位登記用之單元。另戶數之計算，倘規劃為旅館等特殊情形，得經審議會同意後同意提列。

## 參、申請容積移轉所支付之費用

### (一) 定義

依《都市更新權利變換實施辦法》第13條第1項第10款，指為申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費。

### (二) 提列說明

法源	移入容積來源及類型	認列方式
A「都市計畫容積移轉實施辦法」、「臺北市容積移轉審查許可自治條例」	A1：容積代金	臺北市政府核定之容積代金額度
	A2：私有未徵收之公共設施保留地	實際支付成本證明文件(如：合約)
	A3：本市歷史建築所定著之私有土地	
B古蹟土地容積移轉	如：古蹟	
C都市計畫特別規定	如：大稻埕歷史風貌特定專用區容積移轉作業要點	

註1：容積代金之額度評定，應經3家專業單位查估、估價工作小組、市府財產審議委員會評議、報府核定...等程序，該作業時間點一般為更新事業申請報核後。故於權利變換計畫擬訂時得先以評價基準日之「容積市場價格」暫估，後續以「臺北市政府核定之容積代金額度」為準。

### (三) 注意事項

更新事業申請報核時實施者應檢附提供容積移轉前、後效益分析，含：全案、地主及實施者，以利更新主管機關及審議會分析容積取得成本提列之合理性。

## 參、申請容積移轉所支付之費用

### 變更案，用新法，可納容移費

權變辦法第13條第1項：「本條例第30條所定負擔及費用，範圍如下：.....十、申請容積移轉所支付之費用：指為申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費。」係該辦法103年1月16日修正之規定，雖該辦法此次修正前之第13條規定，未有申請容積移轉所支付之費用，為該條例第30條所定負擔及費用之明文；然容積移轉所支付之費用，既為都市更新條例第30條第1項規定所指之權利變換範圍內之土地所有權人按其權利比例共同負擔部分，則容積移轉所支付之費用，於都市更新權利變換實施辦法103年1月16日修正前，即得解為屬第13條第1項第4款所稱「其他必要之業務費」之權利變換費用。

(最高行政法院判決107年度判字第12號)  
(新北板橋弘春案)

# 肆、都市計畫變更負擔費用

## (一) 定義

依「都市更新權利變換實施辦法」第13條第1項第8款，指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。

## (二) 提列說明

依都市計畫規定核實提列。

Q計畫道路移設後，原未臨寬馬路的商業區因基地合併而臨寬馬路 然而該基準容積是否仍以變更前為準？

A仍以變更前為準？案例：常德建設大同區市府段一小段764-6地號，已於2015年6月9日核定。

回饋法源 臺北市土地使用分區管制自治條例

第八十條之二 建築基地面積達二〇〇〇平方公尺以上者，其容積率及建築物高度得視地區都市計畫情形酌予放寬。但不得超過原基準容積百分之三〇。因前項優惠容積率所增之收益，於扣除營建及管銷成本之淨利益應提供市政府百分之七〇為回饋。

前項回饋得以樓地板面積或代金為之，限用於公有出租住宅、公共服務空間、社會福利文化設施及都市建設等。有關前項之核算及回饋方式與管理之實施要點由市政府定之，並送臺北市議會備查。



# 伍、利息 貸款期間<sup>1/2</sup>

## 階段 1

事業計畫或權利變換計畫  
核定後至開工

- 統計分析共59個案之執行時間

實施方式	執行時間 (平均數)	數量
協議合建	8.88	23
協議合建、 權變	7.20	1
權利變換	7.35	34
總計	7.97	59

剔除部分差異性較大個案  
(協議合建：崇德隆盛、世  
和大樓更新會)

## 階段 2

更新期間  
(以開工之日起算至取得使用執照)

- 統計已完工更新案之更新期間，並依構造別及層數等因素

構造別	更新期間 (平均數)	層數	執行時間 (平均數)	數量
RC	30.69	超過20層	31.27	1
		20層以下	30.68	43
SRC	35.45	超過20層	33.30	2
		20層以下	35.42	9
SS	29.84	超過20層	35.93	1
		20層以下	28.62	5
總計			31.47	61

## 階段 3

取得使用執照後至  
產權登記完成

- 共計25個案之完成產權登記，本階段執行時間之平均約為7.81月

※剔除部分差異性較大個案：  
如災後重建個案(慶福大樓)，  
其登記時間較短(約1個月)

# 伍、利息

## (一) 定義

依「都市更新條例」第30條、「都市更新權利變換實施辦法」第13條第1項第6款，指為實施者為實施更新事業，所須支付工程費用及權利變換費用之貸款利息。

因為公寓大廈管理基金及開放空間基金費用是在完工後才支付，故不列入利息計算基數

## (二) 提列說明

1. 貸款利息 = (1) + (2)

(1) [ 拆遷補償費 + 申請容積移轉所支付之費用 ( E ) ] × 貸款年利率 × 貸款期間

(2) [ 重建費用 ( A ) - 相關基金 + 公共設施費用 ( B ) + 相關申請建築容積獎勵所支付之費用 ( C ) + 權利變換費用 ( D ) + 都市計畫變更負擔費用 ( F ) - 拆遷補償費 ] × 貸款年利率 × 貸款期間 × 0.5

非於核貸初期即全部借出，而是依工程進度由少到多逐步撥付，故折半計算

2. 貸款年利率：自有資金比例 × 「郵政儲金一年期定存利率」 + 融資比例 × 「五大銀行平均基準利率」

(1) 一般開發商：拆分3成自有資金及7成融資。

(2) 自組更新會、代理實施者（又稱管理型實施者，扮演公正第三人、專業管理人的角色）：得全部融資。

# 貸款期間

<p>權利變換 計畫核定 後至開工</p>	<p>6個月</p>	<p>本階段應辦事項計有建照掛件、製作相關發包圖說、地上物搬遷拆除、建築執照相關審查、工區整理...等事宜，經調查通案至少約需6至9個月。若有特殊因素而造成程序較久者，應提出相關說明及依據。【例如】</p> <p>※審查類：捷運限建範圍內建築物審查、綠建築候選證書、智慧型建築標章、其他...等。</p> <p>※既有建物拆除類：既有大樓或地下連續壁拆除等。</p>
<p>更新期間 (以開工 之日起算 至取得使 用執照)</p>	<p>類型/工期 地下層： 每層2.5個月 地上層： 每層1.2個月</p>	<p>※倘期因「施工困難、特殊構造設計或其他」而造成實際工期較長時，應提出說明及相關佐證資料後經審議會同意方可提列。</p> <p>※另若有採特殊工法(雙順打、逆打)者，則更新期間應提出差異檢討並增減工期。</p>
<p>取得使用 執照後至 產權登記 完成</p>	<p>6個月</p>	<p>※實施方式若非權利變換者，本項目以3個月計列。(無釐正圖冊、囑託登記等行政程序內容)</p> <p>※戶數較多時得視個案情況提請都更審議會討論。</p>

## (三) 注意事項

五大銀行平均基準利率：目前依中央銀行定義，五大銀行為臺灣銀行、合作金庫銀行、第一銀行、華南銀行及臺灣土地銀行，得依權利變換計畫之評價基準日為準。若為事業及權變計畫分別申請報核之案件，事業計畫報核時，得暫依報核當期之最新公佈數據調整。

107年臺北市都市更新系列講座  
~「公私協力30+N行動方案」~

主辦單位



臺北市都市更新處  
臺北  
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位



社團法人臺北市都市更新整合發展協會  
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

# 利息得否提列於共同負擔中？

一個『合夥』事業，在『合夥』事業成立時，所有資金就應該到位，豈有『合夥人之一』去貸款，而由其他『合夥人』來共同負擔利息之理。

?

- 「機構」可實施，且得折價抵付
- 因此由建商來擔任實施者，是可以而且正常的。
- 自由競爭的市場上，借錢作生意係屬常態，實務上也不易尋得不借錢的建商。

籌措資金本就不易，覓得資金本來就需要花費成本，因此，貸款利息得以計入共同負擔，似屬合理

其第1點就程序事項固有說明理由，其餘3點均未具理由，原處分僅有結論而無理由，行政法院無從審查其審議判斷有無恣意違法情事，原處分於法有違。

。又關於共同費用之貸款利息部分，其提列標準未就年期或工期訂出合理標準，被上訴人指摘年期過高，非無所據；管理費用部分，人事行政管理費係實施者於計畫執行階段所發生執行勞務所需，惟上訴人臺北市府逕許實施者依上限5%提列，於法未合等等，臺北市都市更新及爭議處理審議委員會均未據理由。

(最高行106判357)  
(蔡九母案-審議核復))

工程費用  
權變費用  
貸款利息  
稅捐  
管理費用  
都計變更  
容移

# 陸、稅捐

## (一) 定義

依「都市更新條例」第三十條，稅捐得提列共同負擔。

### 1.印花稅

(1)承攬契據：指一方為他方完成一定工作之契據；如承包各種工程契約、委外辦理都市更新規劃、不動產估價、測量等，每件按金額千分之一計列；但支付予政府機關之行政規費及營業稅無課徵印花稅，應予扣除。

(2)讓受不動產契據：指更新後實施者分回之不動產，其買賣不動產所立向主管機關申請物權登記之契據，通常由賣方支付，每件按金額千分之一計列。

### 2.營業稅

依財政部業以106年6月7日台財稅字第10600558700號令釋(權利變換都更案依「合建分屋」方式課徵營業稅)編列。

## (二) 提列說明：依都市計畫規定核實提列。

1.印花稅：包含承攬契據及讓受不動產契據，計列方式說明如下。

項目	計列方式
承攬契據	$\frac{\text{營建費用} + \text{特殊因素費用} + \text{鑽探費用} + \text{鄰房鑑定費} + \text{公共設施開闢成本} + \text{規劃費} (\text{建築師規劃設計費、都市更新規劃費用、估價費用、更新前測量費用、調查費、其他規劃簽證費用}) + \text{地籍整理費用} - \text{扣除行政規費} + \text{申請容積移轉所支付之費用}}{\text{更新後實施者之 ( 實際獲配土地公告現值} + \text{實際獲配房屋現值)}} \times 1\%$
讓受不動產契據	$\frac{\text{更新後實施者之 ( 實際獲配土地公告現值} + \text{實際獲配房屋現值)}}{\text{更新後實施者之 ( 實際獲配土地公告現值} + \text{實際獲配房屋現值)}} \times 1\%$

註1：更新後實施者實際獲配土地公告現值 = 實施者因折價抵付所實際獲配之土地面積×評價基準日當期更新單元內土地平均公告現值(不含公共設施用地部分)。

註2：更新後實施者獲配房屋現值 ( 不包含實施者繼受不願或不能參與分配部分 ) = 實施者因折價抵付所實際獲配之房屋面積×房屋評定現值。

### 2.土地所有權人分配房屋之營業稅

更新後土地所有權人應分配房屋之權利變換計畫核定價值×5%

# 陸、稅捐

## 營業稅<sup>1/2</sup>

- 都市更新之權利變換視為合建分屋、物物交換，故土地所有權人分回房屋應課徵營業稅（交換營業稅）

現行提列規定

- 分配房屋現值 = 當期各稅捐機關公告之值為準



實際規定

- 營業稅稅基計算，應以使照取得時之「時價」計算

計算方式：以更新後總銷價值 依房地比例拆算建築物時價

$$\text{房屋價值 (稅基)} = \frac{\text{更新後土地及建築物總價值 (含車位)}}{\text{土地公告現值} + \text{房屋評定標準價格}} \times \text{房屋評定標準價格}$$

房地比例拆算方式

※土地公告現值 = 土地面積 (不含公共設施用地部分) × 平均公告現值

※房屋評定標準價格 = 房屋及車位產權面積 × 房屋現值評定標準價格

工程費用  
權變費用  
貸款利息  
稅捐  
管理費用  
都計變更  
容移

## 陸、稅捐

## 都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表-營業稅之計算公式

更新後土地所有權人應分配房屋之權利變換計畫核定價值

X5%

= (更新後不含土地之建物價值) X (1-共同負擔比) X5%

= (更新後總價值 X 共同負擔比) X (1-共同負擔比) X5%

更新後歸屬於房屋之價值

所有權人分回之房屋價值



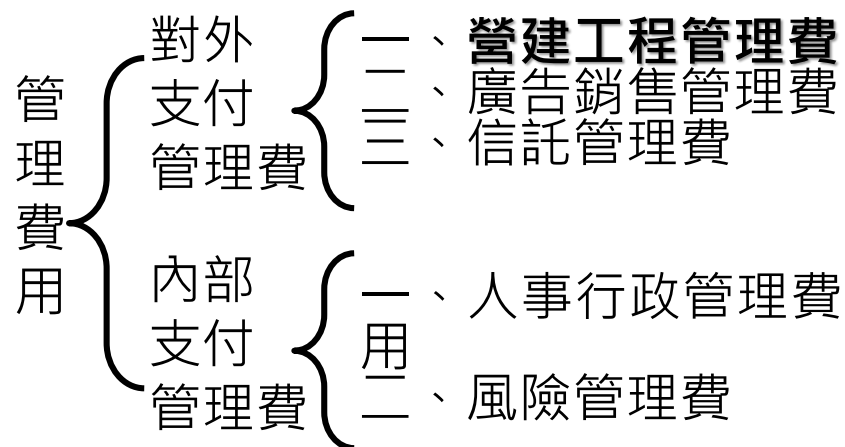
工程費用  
權變費用  
貸款利息  
稅捐  
管理費用  
都計變更  
容移


# 陸、稅捐

營業稅部分，現行都市更新及權利變換計畫內有關費用提列標準，營業稅仍以房屋評定現值計算，與實際稅捐機關按「時價」課徵相悖，造成共同負擔提列之營業稅金額低於稅捐機關課徵之實際金額。財政部業於106年6月7日台財稅字第10600558700號令釋(權利變換都更案依「合建分屋」方式課徵營業稅)編列。依106年10月25日發布審議原則：事權分送之更新案，事業計畫以房屋現值為基準提列營業稅者，可於權利變換計畫改用經主管機關核定後權利價值以房屋價值為基準提列。

## (三) 注意事項

- 1.倘採事業計畫與權利變換計畫分別申請報核時，相關處理說明如下：
  - (1) 共同負擔比例：依《都市更新條例》第30條、《權利變換實施辦法》第3條規定應載明於權利變換計畫內容中，因此於事業計畫階段暫估共同負擔比例並確立計算基準，未來以權利變換計畫所載為準。
  - (2) 評價基準日：依《權利變換實施辦法》第8條規定，限於權利變換計畫報核日期6個月內。故於事業計畫階段暫以事業計畫申請報核日來計算（土地公告現值、房屋評定標準價格），未來再以權利變換計畫之評價基準日所載為準。
- 2.屬無提供資金之更新會及代理實施者（不出資），其性質屬地主自行出資興建分回，故本項目不提列共同負擔。若有其他方式或類型，則依個案特性說明並經更新審議會決議為準。
- 3.若採協議合建或其他方式實施都市更新，則有關營業稅依其協議約定內容辦理，並應檢附相關證明文件。



- 
1. 依實際金額提列(須檢具合約)
  2. 詳說明十九。

### (一) 定義

依「都市更新條例」第30條、「都市更新權利變換實施辦法」第13條第1項第7款。

指實施者為保障施工品質及施工進度所需支付之營建工程管理費。

### (二) 提列說明

依建築經理公司控管或營建管理公司服務費率提列，須檢具合約。

### (三) 注意事項

1. 倘由實施者自行辦理工程管理時，本項不予提列。
2. 本項費用與人事行政管理費之合計後，其費率不得超過人事行政管理費率提列上限 5%。

提列工程營建管理費12,000,000元，...未就實施者作為提列金額之依據，及其金額是否超過上限予以考量，難認上訴人臺北市政府已為實質審查。

實施者本身有工程營建管理專業，無委任其他公司辦理工程管理必要(沈採保留見解)。

未就原審參加人投入更新事業之資本、所實施重建之設計或規劃是否有創意、管理技術如何等為審酌，即決議同意以最高之12%提列風險管理費，揆諸前開說明，仍難謂已為實質審查，而有出於不完全資訊作成判斷之恣意。(最高行106判379)(永春案)

工程費用  
權變費用  
貸款利息  
稅捐  
管理費用  
都計變更  
容移

## 二、廣告銷售管理費 →

- 1.廣告銷售管理費  
= (實施者實際分配之單元總價值)\*費率
- 2.詳說明二十。

(一) 定義：

依「都市更新條例」第30條、「都市更新權利變換實施辦法」第13條第1項第7款。實施者(或共同投資人)為銷售更新後取得之折價抵付房地之費用(變現成本)，採「包銷方式」，即包括廣告、企劃、及銷售等成本費用。

(二) 提列說明：

1.按下列公式核計：

$$\text{廣告銷售管理費} = (\text{實施者實際獲配之單元及車位總價值}) \times \text{廣告銷售管理費率}$$

2.廣告銷售管理費率按下表採累加之方式計算：

實施者實際分配之單元及車位總價	廣告銷售費率
30億以下部分	6%
超過30至50億部分	4.5%
超過50億部分	3%

(三) 注意事項

1.實施者實際獲配之單元及車位總價值，不包含實施者繼受不願或不能參與分配之價值。另倘有所有權人以現金繳納共同負擔者，亦需扣除。

2.採事業計畫與權利變換計畫分別申請報核時，於事業計畫之財務計畫中，「實施者實際獲配之單元及車位總價值」可暫以 [ 重建費用(A) + 公共設施費用(B) + 相關申請建築容積獎勵所支付之費用(C) + 權利變換費用(D) + 申請容積移轉所支付之費用(E) + 都市計畫變更負擔費用(F) + 貸款利息(G) + 稅捐(H) ] 取代。

若非採權利變換方式者，依協議結果之「實施者分得銷售單元及車位總價值」計算，亦得以前述內容取代。

## 二、廣告銷售管理費

### 25-1的問題 (A+B)

A權變：

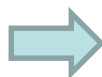
( 實施者實際獲配之單元及車位總價值 ) \* 費率

B協議合建：

〔 重建費用(A)+ 公共設施費用(B)+ 權利變換費用  
(C)+ 貸款利息 ( D)+ 稅捐(E) + 容積移轉費用  
(G)+ 都市計畫變更負擔費用(H) 〕 × 協議合建戶更

新前權值比例?

### 三、信託管理費



- 1.依合約金額提列(須檢具合約)。
- 2.詳說明二十二。

#### (一) 定義

依「都市更新條例」第30條、「都市更新權利變換實施辦法」第13條第1項第7款。

依《都市更新條例》第13條載明都市更新事業得以信託方式實施之，係為確保更新案可依計畫進行，可降低更新風險、避免工程中斷而造成所有權人權益受損。本項費用係指將更新單元內不動產、實施經費信託予信託機構所需之費用。

#### (二) 提列說明

##### 1.提列金額依實際合約提列(應檢具合約)

實施主體	更新會、代理實施者...等	一般建商
提列方式	信託費用之全額	信託費用之 50%

註：信託合約實務上常以全案進行計算費用，較無法拆分金錢與土地之分別費用，倘合約可拆分金錢信託或與土地信託之費用時，則金錢部分全額計列而土地部分折半計列。

# 一、人事行政管理費用

## (一) 定義

依「都市更新條例」第30條、「都市更新權利變換實施辦法」第13條第1項第7款。

指實施者從更新案的啟動至更新完成期間，所進行土地整合、人事、庶務等行政作業、各項法律、會計等支出所需費用。

## (二) 提列說明

[ 重建費用(A) +  
公共設施費用(B) +  
相關申請建築容積獎勵所支付之費用(C) +  
權利變換費用(D) +  
申請容積移轉所支付之費用(E) +  
都市計畫變更負擔費用(F) +  
貸款利息(G) ]

×人事行政管理費率

人事行政管理費率5%，得視更新單元權利變換範圍內公有土地比例高低酌減

公有土地比例	人事行政管理費率(%)
未滿25%	5.0
25%以上，未滿50%	4.5
50%以上，未滿75%	3.5
75%以上	3.0

# 一、人事行政管理費用

## (三) 注意事項

1. 市府指定公告之整建住宅、平價住宅等更新單元，費率得以5%提列。
2. 遇國宅、整宅、遷建住宅等特殊情況，費率仍得以5%提列。
3. 當實施者非屬一般建設公司或開發商時，在人事行政管理費的提列可調整如下：
  - (1) 自組更新會：其人事行政管理費名稱可改以「更新會運作費用」，費率同提列說明。
  - (2) 代理實施者（又稱管理型實施者、代位實施者，扮演公正第三人、專業管理人的角色）：其人事行政管理費名稱可改以「委託專案管理費用」，費率同提列說明。



「利潤」非權變辦法13條1項第7款之用語，無法源，建議維持用語，並得於定義部分加強說明。

# 二、風險管理費

工程費用  
權變費用  
貸款利息  
稅捐  
管理費用  
都計變更  
容移

## 公會建議事項

「風險管理費」建議正名  
及增列「更新期間加成率」

提列總表表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」第1欄的營建費用建議回歸中央法規，准其採計評價基準日之營建費用規定

(1)「風險管理費」建議正名為「利潤及風險管理費」，但因法源依據不明確，建請市府研議及協調中央修法。

(2)費率核計部份，建議考量更新案實施期程擴大級距，除維持現行「基地規模」及「人數級別」因素外，建議考量「營造期程」差異增列「更新期間加成率」，以地上15層地下3層為標準，增加工期部份予以加成，加成後之利潤及風險管理費率以16%為上限。

(1)依據都更權變辦法第13條第2項規定，工程費用「以經各級主管機關核定之權利變換計畫所載數額為準。」

(2)提列總表的表2(詳附件二)卻要求營建費用「於事業計畫定計算基準，以權變計畫核定內容為準。」，新增母法所無之限制，造成事業計畫與權變計畫分別報核的更新案，除非事業計畫全案重新報核，只能採計多年前事計報核時的工程費用規定(只調物價指數)，並不合理。

(3)建議回歸都更權變實施辦法第13條第2項規定，「以經各級主管機關核定之權利變換計畫所載數額為準。」，准其採計評價基準日之營建費用規定。

# 風管費(公會建議方案，尚未確定)

工程費用  
權變費用  
貸款利息  
稅捐  
管理費用  
都計變更  
容移

利潤及風險管理費率基數

		1	2	3	4	5
人數級別/人數(人) 面積規模		~5	6~35	36~75	76~125	126~
基地規模級別	500m <sup>2</sup> 以上，未滿 1,000m <sup>2</sup>	10.00%	10.50%	10.75%	11.00%	11.25%
	1,000m <sup>2</sup> 以上，未滿 2,000m <sup>2</sup>	11.00%	11.25%	11.50%	11.75%	12.00%
	2,000m <sup>2</sup> 以上，未滿 3,000m <sup>2</sup>	11.75%	12.00%	12.25%	12.50%	12.75%
	3,000m <sup>2</sup> 以上，未滿 4,000m <sup>2</sup>	12.50%	12.75%	13.00%	13.25%	13.50%
	4,000m <sup>2</sup> 以上，未滿 5,000m <sup>2</sup>	13.25%	13.50%	13.75%	14.00%	14.00%
	5,000m <sup>2</sup> 以上	14.00%	14.00%	14.00%	14.00%	14.00%
更新期間加成率	<b>A方案</b> 地上超過15層及地下超過3層部份	1.地上層每超建1層加計利潤及風險管理費率基數2%。 2.地下層每超建1層加計利潤及風險管理費率基數4%。 3.加成後之利潤及風險管理費率以16%為上限。				
	<b>B方案</b> 貸款期間超過36個月部分，每超過1個月加計利潤及風險管理費率基數2%，並以16%為上限。					

# 風管費，OK

本件係由更新單元內土地及合法建築物所有權人自組更新團體擔任實施者，自行辦理更新事業，實施權利變換之結果，產生之盈虧，仍由參與之權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比例共同承擔，並無實施者獲取報酬問題，是關於「風險管理費」，於本件情形仍應就參加人實施系爭都市更新事業，可能承擔之風險，予以考量估列。

。都市更新事業之實施，其時程常達數年，其間或因物價上漲超出預期，或有其他未能預估之經營風險發生，參加人以風險管理對照表所列最低費率予以提列，被上訴人予以核准，揆諸前開說明，尚難謂有判斷上之恣意。

(最高行106判393)(富貴區海砂屋-風管費)

# 風管費，不OK

對於人管費、銷管費及風管費採取上限值之合理性與必要性，並無同意之理由，致原審法院根本無從審查審議會該判斷有無恣意違法情事。且依費用提列總表之注意事項第(四)點規定，可知審議會仍應依個案審查並調整各項目之計算結果及其費率，尚非依費用提列總表所定之上限提列即當然具有必要性與合理性。顯見該審議會第128次會議僅決定最終之共同負擔比例，至於各項費用（人管費、銷管費、風管費等）之費率，則為實施者會後再行調整，並非透過法定正當程序審查而獲致合理之費率，其所採人管費、銷管費及風管費之費率提高（分別為3%調至5%、5%調至6%、5%調至12%），亦未經過法定正當程序之審查，因而認定該審議會之決議為恣意濫用之判斷餘地而屬違法等情甚詳。（最高行105判380）（北投中央南路案）

## 風管費：

何以採用12%之費率，係基於何種事實基礎，依何種理論或公式推演評估之合理考量。

風管費之計算基礎包括「重建費用 + 公共設施費用 + 權利變換費用 + 貸款利息 + 稅捐 + 人管費 + 容積移轉費用 + 都市計畫變更負擔費用」等等不同性質之利息、稅捐或費用，其與事物相關之合理考量。

## 1.資本

- (1)相關費用實施者皆須先行墊支。
- (2)部分項目費用實施者已配合自行吸收(如合法建物拆遷安置費、拆遷補償費均扣除拆除費、建築設計費改以中級費率、結構外審費用、浴廁地坪複層隔音工法、雨水回收系統、貸款利息超過36個月部分、建築設計費超過中級部分、現有巷改道其五大管線遷改費用上千萬元、人事行政管理費及風險管理費之基數均已剔除容積移轉費用...)

## 2.創意

- (1)盡量滿足政府節能減碳與地主需求進行協調妥善設計。
- (2)提供安全舒適的步行環境。
- (3)打造防災自主能力的居住空間(消防、制震...)
- (4)特殊外牆、複層樓版規劃、鋼筋量及窗角加強、外牆洩水坡設計。
- (5)黃金級綠建築。

作文比賽

## 3.管理技術

- (1)對全部所有權人皆有承諾將「防水保固5年、建物裝修及設備保固1年、結構體保固15年」，並於交屋時提供保固書，確實保證交屋後維修服務。
- (2)產權皆屬私有，自102年即投入資金、人力進行整合，迄今已歷時5年
- (3)審議上採事、權分送，全案完工預計只少需時10年

## 4.風險承擔

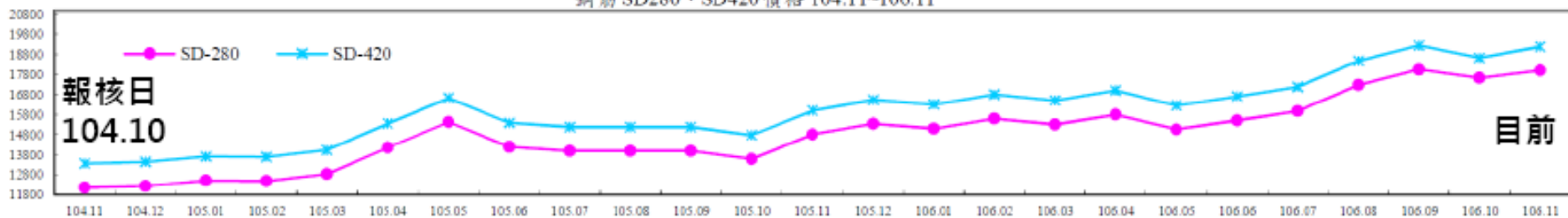
- (1)本案評價基準日引用之比較案例皆房價之相對高點，但面臨市場變動與成本變動之因素，可能引發銷售金額不足償付所支付成本之情形，承擔風險甚鉅。
- (2)近期房地產市況低迷，投資風險大幅提高
- (3)更新期間需支付所有權人權利變換、貸款利息等費用，投入營建費用興建施工

# ■ 實施者風險承擔

## 原物料成本調漲：近兩年鋼筋漲幅31%~34%

最近一週之漲跌幅比較		單位：元/T				
調查項目		106.11.24	上週漲跌	半年漲跌(基準106.06.23)	一年漲跌(基準105.11.25)	兩年漲跌(基準104.11.26)
產品，鋼筋，SD280，熱軋，D10mm，工地交貨	北	18,000	0.00%	13.33%	23.33%	33.33%
	中	17,800	0.00%	13.48%	23.60%	33.71%
	南	17,500	0.00%	13.71%	24.00%	34.29%
	花	18,100	0.00%	13.26%	23.20%	33.15%
	東	18,100	0.00%	13.26%	23.20%	33.15%
產品，鋼筋，SD420，熱軋，D36mm，工地交貨	北	19,200	0.00%	12.50%	21.88%	31.25%
	中	19,000	0.00%	12.63%	22.11%	31.58%
	南	18,700	0.00%	12.83%	22.46%	32.09%
	花	19,300	0.00%	12.44%	21.76%	31.09%
	東	19,300	0.00%	12.44%	21.76%	31.09%

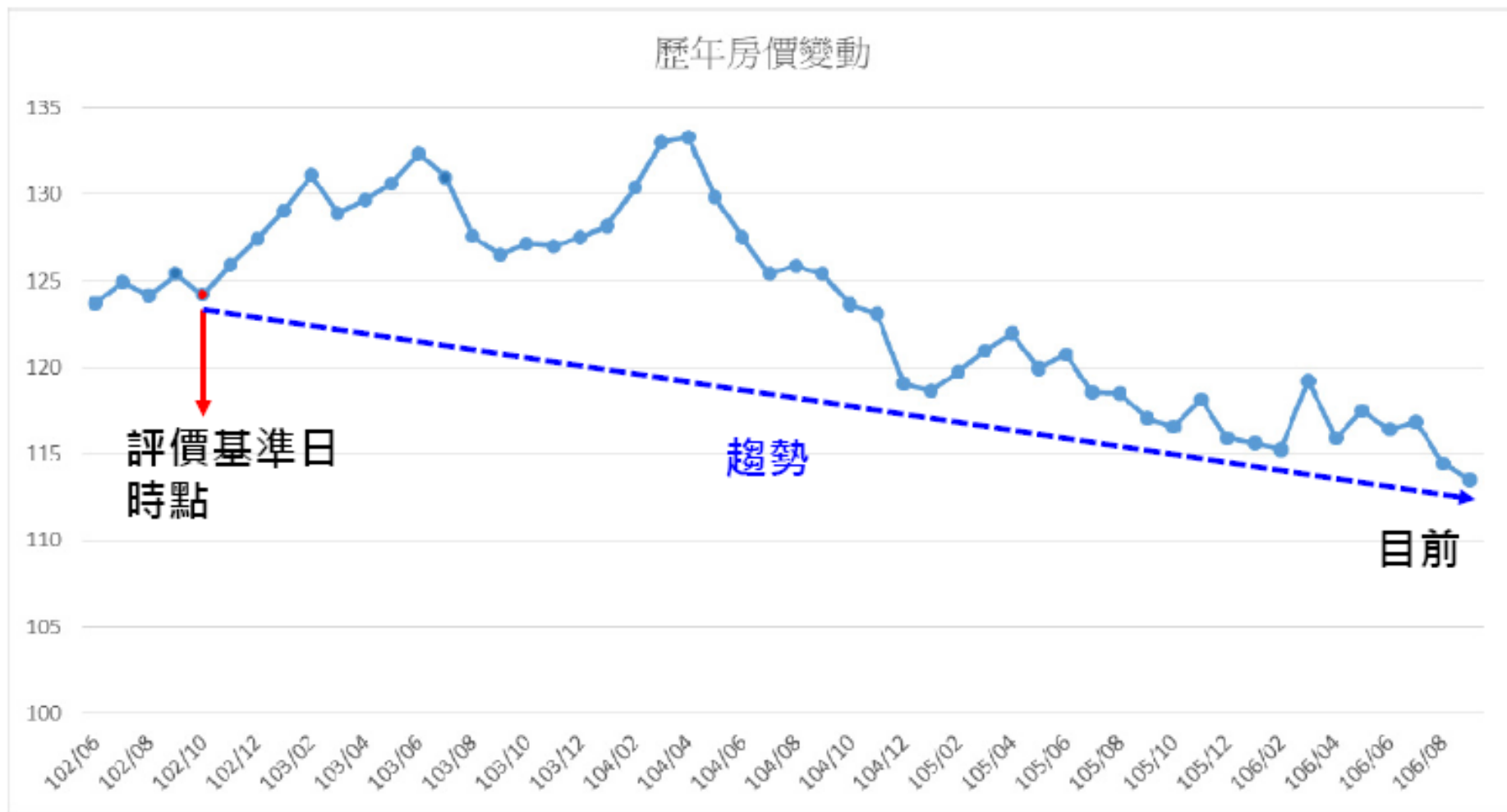
鋼筋SD280、SD420價格 104.11~106.11\*



資料來源：行政院公共工程委員會

# 實施者風險承擔

## 信義房屋-房價月指數(台北市)



資料來源：信義房屋房價月指數

107年臺北市都市更新系列講座  
~「公私協力30+N行動方案」~

主辦單位



臺北市都市更新處  
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位



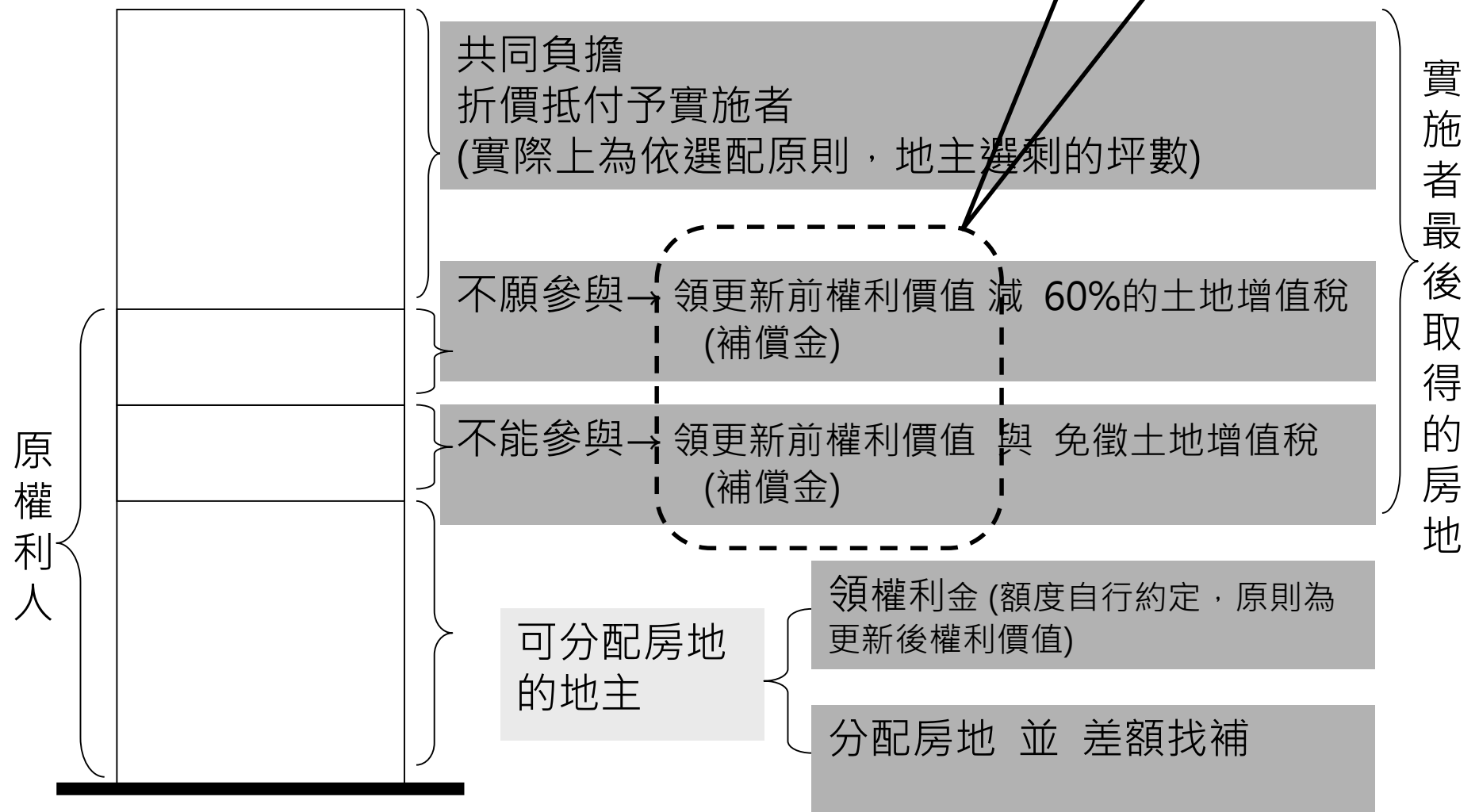
社團法人臺北市都市更新整合發展協會  
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

# 其他財務議題



# 其他財務議題→補償金、權利金

更新後價值?



以其權利參與權利變換，共同承擔開發風險，但不分配房地，而領取更新後房地價值扣除共同負擔後之金錢，即權利金。【[內政部90.11.27台九十內營字第9015809號函](#)】

# 不願、不能之補償金(現金補償)

(權7-1)條例第三十一條第一項但書規定之現金補償數額，以依第六條評定之**權利變換前權利價值**依法定清償順序扣除應納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅後計算；實施者應於實施權利變換計畫公告時，造具清冊檢同有關資料，向主管稅捐稽徵機關申報土地移轉現值。

$$\text{補償額} = \text{權利變換前權利價值} - \text{土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅}$$

補償額

(權7-1)補償金，由實施者於權利變換計畫**發佈實施之日起二個月內**，通知受補償人於通知之日起三十日內領取。

補償時點

(權7-2)權利變換範圍內土地所有權人及合法建築物所有權人於權利變換後未受土地及建築物分配或不願參與分配者，其應領之補償金於發放或提存後，由實施者列冊送請主管機關**囑託登記**機關辦理所有權**移轉登記**。

囑託移轉

(權7-2)其土地或合法建築物經設定抵押權、典權或辦竣限制登記者，應予**塗銷**。登記機關辦理塗銷登記後，應通知權利人或囑託限制登記之法院或機關。

# 補償金(現金補償)之額度應為更新前價值，還是更新後價值？

(一)原地主概分為三種人：參與分配、不願、不能

條例第31條：

1.參與分配：權利變換後之土地及建築物扣除條例第30條規定折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比例，分配與原土地所有權人

2.不願參與分配：不願參與分配者，得以現金補償

3.不能分配：應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法分配者，得以現金補償

更新前價值？

更新後價值？

其他？

所有權人

補償金(現金補償)之額度應為更新前價值，還是更新後價值？

(二)內政部函釋，現金補償數額應以權利變換前之權利價值，即「更新前價值」計算之

- 90年9月27日台九十內營字第9085560號函釋：不願或不能參與分配者之「現金補償數額」，應以權利變換**前**權利價值計算，無需扣除共同負擔。
- 內政部93年3月30日營署都字第0930019617號函，延續90年9月27日函見解
- 97年新增權變辦法第7-1條：「現金補償數額，以依第六條評定之權利變換**前**權利價值依法定清償順序扣除應納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅後計算」

# 補償金(現金補償)之額度應為更新前價值，還是更新後價值？

## (三)補償金與權利金的區別

1.權利金：意以其權利參與權利變換，共同承擔土地再開發，亦即房屋是否能夠順利興建完成之風險，但不分配權利變換後之建築物及其土地應有持分，而於權利變換後領取其應得權利價值之對價。早期認為其額度為更新後價值。故權變中之參與分配之地主，可在承擔開發風險後，選擇不領房地，而領更新「後」之價值，即「權利金」。

2.補償金：不願意參與權利變換，不承擔土地再開發之風險，而於權利變換計畫核定後，即給現金補償，囑託移轉其權利予實施者，由實施者繼受不參與地主之權益，享受更新之增值。早期認為是更新前價值。

# 六、補償金(現金補償)之額度應為更新前價值，還是更新後價值？

## (三)補償金與權利金的區別

	領取對象	原機制	現行機制	未來機制
補償金 (現金補償)	不願參與 不能參與	更新前價值 (權變核定後領)	同左	(曾擬修正為更新後價值)
權利金	其他地主	更新後價值 (完工後領)	以核定為準 領取時點約定	

「權利金數額，以經各級主管機關核定之權利變換計畫所載為準」，並無具體標準，額度浮動無標準

領取時點不明

非原始權利金制度的設計原意，採用雙方約定的方式來認定的浮動標準，未符權利變換公開透明的精神，又回到協議合建的老路

# 補償金(現金補償)之額度應為更新前價值，還是更新後價值？

## (三)補償金與權利金的區別

	領取對象	原機制	現行機制	未來機制
補償金 (現金補償)	不願參與 不能參與	更新前價值 (權變核定後領)	同左	(曾擬修正為更新後價值)
權利金	其他地主	更新後價值 (完工後領)	以核定為準 領取時點約定	?

- 補償金若以更新前價值計算，由於該值已是市價(所謂市價，係由房地聯合貢獻中，分離出土地之貢獻。但建物貢獻會另依條例36條第2項給與建物殘餘價值之補償，與土地徵收條例第30條規定以市價補償的概念尚屬一致，似亦有其合理性。
- 若補償金是更新後價值，那權利金之額度又應為何？標準為何？如何衡量？

更後價值達最小單元

更後價值不達最小單元

不願  
(必須為勾選不願者)

參與權變

要分房地

不分房地要分錢  
(不願分房地)

領補償金

領權利金

不能

實施者同意

抵付致不能

得以現金繳納共同負擔

合併分配

真的不能

公有地  
(因27一律參與)

實施者：機構  
(106.9.7)

實施者：團體

不願不能者  
(90.11.27)

全體會員同意

非全體同意

實施者：機關

領補償金



# 其他財務議題→自力更新補助

機關	中央營建署	臺北市(修正後)	新北市
補助對象	(補助窗口為地方政府，補助對象為都市更新會)	都市更新會	都市更新會
<b>中央、地方政府均提供都更規劃補助措施以鼓勵民眾自主推動都更</b>			
法源依據	1.中央都市更新基金收支保管及運用辦法§4支出規定 「都市更新團體以重建方式實施都市更新事業規劃設計費之補助」 2.授權「 <b>中央都市更新基金補助辦理自行實施更新辦法</b> 」訂定之	1.臺北市都市更新基金收支保管運用自治條例§4第1項第9款 「協助辦理更新事業之經費」 2.授權「 <b>臺北市協助民間推動都市更新事業經費補助辦法</b> 」訂定之	1.新北市都市更新基金收支保管及運用辦法 2.授權「 <b>新北市政府協助民間推動都市更新補助要點</b> 」訂定之
總額	800萬	580萬	600萬
補助項目	1.都市更新事業計畫費用(300萬) 2.都市更新權利變換計畫費用(500萬)	1.設立都市更新會(80萬) 2.都市更新事業計畫費用(250萬) 3.都市更新權利變換計畫費用(250萬)	1.初期作業費用(20萬) 2.設立都市更新會(80萬) 3.都市更新事業計畫費用(250萬) 4.都市更新權利變換計畫費用(250萬)
考核規定	每季召開進度執行檢討會議。	每半年請受補助單位配合本府辦理進度稽考。	無考核規定。

註:中央於106年9月11日修正新增權變計畫補助項目

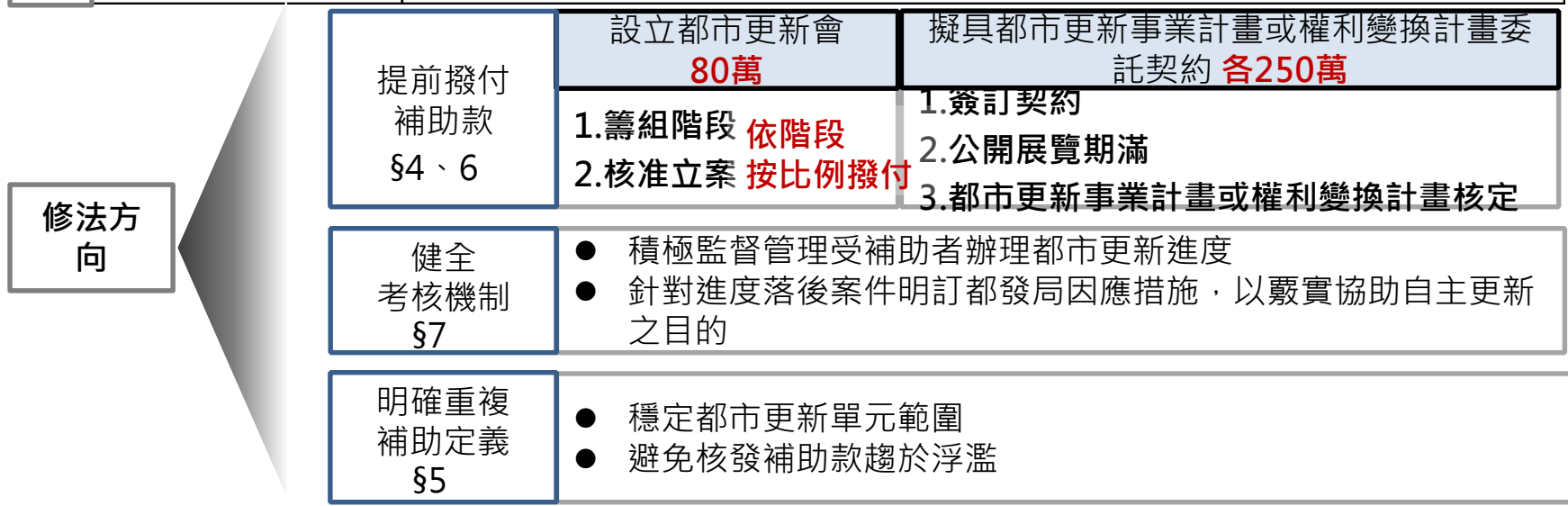
107年臺北市都市更新系列講座  
~「公私協力30+N行動方案」~

主辦單位  **TAIPEI** 臺北市都市更新處  
臺北 Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位  社團法人臺北市都市更新整合發展協會  
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

# 臺北市協助民間推動都市更新事業經費補助辦法部分條文修正草案辦理歷程

	時間	辦理事項
緣起	106年4月7日	「居住正義論壇Ⅲ-臺北市改革都市更新效能行動方案」30項方案之一為「將提前補助金發放時點」
	106年8月31日	邀集民間團體及公會召開補助辦法修正草案研商會議
啟動修法程序	106年10月26日	預告修正「臺北市協助民間推動都市更新事業經費補助辦法」部分條文
	107年03月29日	<b>業經法務局法規委員會審議通過</b>
	107年04月17日	法務局提報市政會議討論，決議撤回研議後兩週內再提報市政會議
		市政會議通過後發布實施



# 結語

# 結算制度進場？

(施設建築物の一部等の価額等の確定)  
 第百三条 施行者は、第一種市街地再開発事業の工事が完了したときは、すみやかに、当該事業に要した費用の額を確定するとともに、政令で定めるところにより、その確定した額及び第八十条第一項に規定する三十日の期間を経過した日における近傍類似の土地、近傍同種の建築物又は近傍類似の土地若しくは近傍同種の建築物に関する同種の権利の取引価格等を考慮して定める相当の価額を基準として、施設建築敷地、その共有持分若しくは施設建築物の一部等を取得した者又は施行者の所有する施設建築物の一部について第七十七条第五項ただし書の規定により借家権が与えられるように定められ、第八十八条第五項の規定により借家権を取得した者ごとに、施設建築敷地、その共有持分若しくは施設建築物の一部等の価額、施設建築敷地の地代の額又は施行者が賃貸する施設建築物の一部の家賃の額を確定し、これらの者にその確定した額を通知しなければならない。

(更新建築物之一部分等の價額等之確定)  
 第一百〇三條 實施者於第一種市街地更新事業之工程完成時，須立即確定該事業所需之費用金額，同時依據政令規定，以其確定之金額及第八十條第一項規定的三十日期間屆滿日，考量附近類似土地、同種類建築物或同種類建築物相同權利之交易價格等所制定之相當價額為基準；在確定設施建築基地、其共有持分或更新建築物部分之價額、設施建築基地租金或實施者出租更新建築物部分之房租金額後，必須將確定金額，分別告知取得設施建築基地、其共有持分或更新建築物之一部分等者或是依據第七十七條第五項但書之規定可對實施者持有的更新建築物之一部分授予房屋租賃權者、依據第八十八條第五項規定而取得房屋租賃權者。

- 對實際更新事業費用進行結算
- 更新前後估價仍依評價基準日之估價

# 結算制度之運作？

公辦案 { 自行實施案，以公部門工程預算方式編列發包，有議會及制度監督，若有費用之追加減可透過計畫變更處理。  
 公辦委託實施可透過合約約束。

民辦案之變更，受限同意書制度 { 變多，地主不願簽同意書。  
 變少，實施者不願送件。

預算追加減的決策與拍板機制，該如何設計？  
 「所有的」更新成本是否得以在會計上被承認？

風險管理費或利潤率是否給予法定地位且被承認？

## 質疑與抱怨

實施者(更新會?)都會虛灌成本  
共同負擔比例似嫌偏高  
為地主爭取/把關(實施者法定權益呢?)  
法院判決影響通案  
民意代表、社會輿論  
別案可以，為何你不行  
吸收吧  
審容積固然重要，財務可行更重要

制度要有穩定性、可預測性、明確、合理  
都更樣態太多，應有必要的彈性調整機制  
景氣停滯，但房屋每天都在老舊

公辦能量有限，民辦不可或缺  
建商壓縮利潤，自力更新興起

抓大放小、反映實務、反映真實

公私對等、公私協力

行政願意公私協力，司法也應有溝通機制

新舊案、變更案、分送案、25-1案、預算制結算制、  
公地主意見……

沒有完美的制度，敬請持續指正

