

權利變換估價與審議通案常見問題

講師 | 巨秉不動產估價師聯合事務所
| 張能政 不動產估價師

中華民國109年08月15日

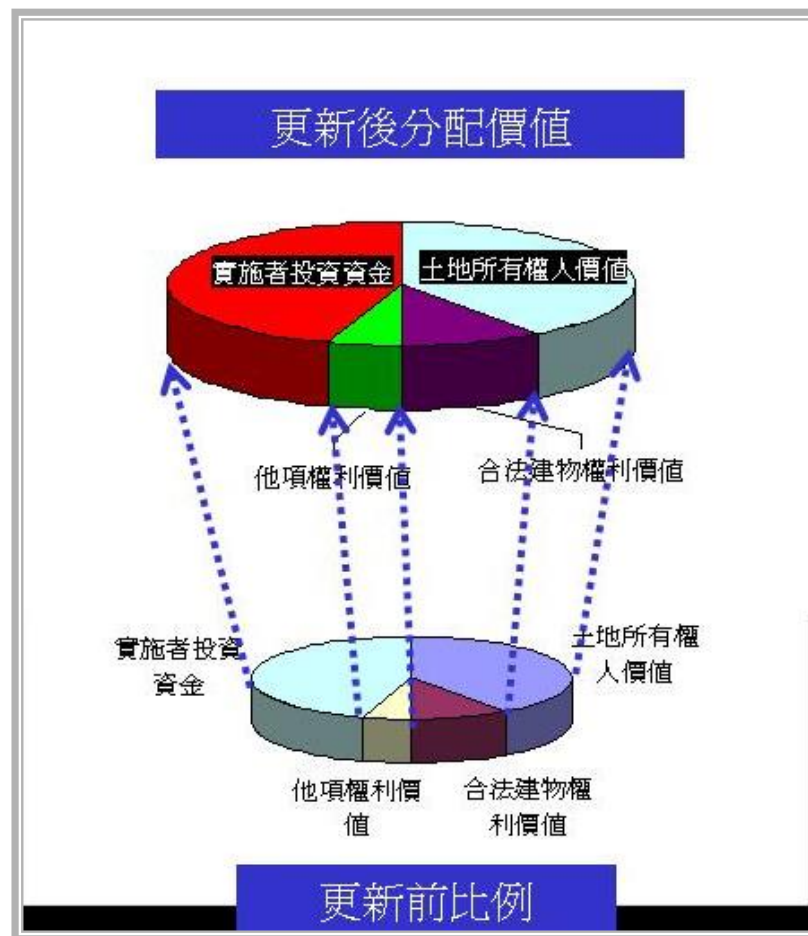
簡報大綱

- 一. 權利變換估價概論
- 二. 權利變換估價常見問題與估價通案原則
- 三. 都市更新條例修訂後涉及權利變換估價師選任之注意事項
- 四. 都市更新條例修訂後涉及容積獎勵之估價原則
- 五. 權利變換計畫涉及都市容積移轉繳納代金之注意事項

權利變換估價概論

何謂權利變換？

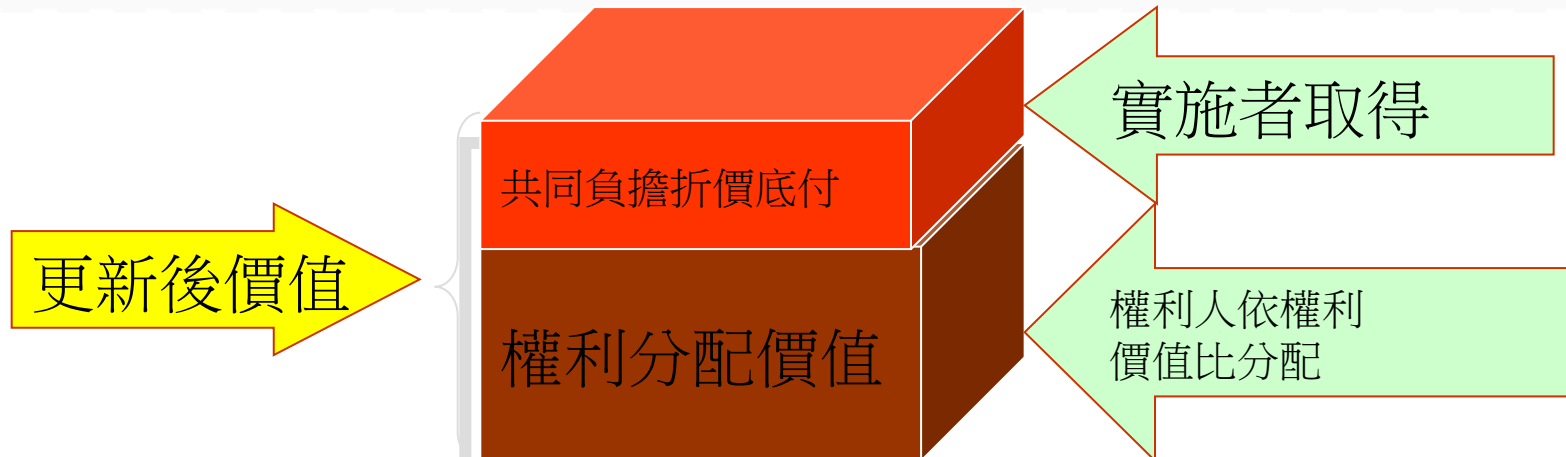
條例第三條第七款：指更新單元內重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人、實施者或與實施者協議出資之人，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值比率及提供資金額度，分配更新後土地、建築物或權利金。



權利變換方式

條例第五十一條：實施權利變換時，權利變換範圍內供公共使用之道路...等七項用地，除以各該原有公共設施用地...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由實施者先行墊付，於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率、都市計畫規定與其相對投入及受益情形，計算共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者；其應分配之土地及建築物因折價抵付致未達最小分配面積單元時，得改以現金繳納。

條例第五十二條：權利變換後之土地及建築物扣除前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率，分配與原土地所有權人。但其不願參與分配或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，得以現金補償之。



權利變換之人？

權利人，係指土地所有權人

權利變換關係人，係指依本條例第六十條規定權利變換範圍內合法建築物及設定地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約之土地。

都市更新條例第六十條：權利變換範圍內合法建築物及設定地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約之土地，由土地所有權人及合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人、農育權人或耕地三七五租約之承租人於實施者擬訂權利變換計畫前，自行協議處理。前項協議不成，或土地所有權人不願或不能參與分配時，由實施者估定合法建築物所有權之權利價值及地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約價值，於土地所有權人應分配之土地及建築物權利或現金補償範圍內，按合法建築物所有權、地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約價值占原土地價值比率，分配或補償予各該合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人、農育權人或耕地三七五租約承租人，納入權利變換計畫內。其原有之合法建築物所有權、地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約消滅或終止。

地上物、建物與舊違章建物補償

- 更新條例第五十七條第三項

- 第一項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委託專業估價者查估後評定之，實施者應於權利變換計畫核定發布後定期通知應受補償人領取；逾期不領取者，依法提存。應受補償人對補償金額有異議時，準用第五十三條規定辦理。

- 更新條例第六十二條

- 權利變換範圍內占有他人土地之舊違章建築戶處理事宜，由實施者提出處理方案，納入權利變換計畫內一併報核；有異議時，準用第五十三條規定辦理。

權利人、物及權利處理方式

- 權利人：各宗土地土地所有權人
- 權利變換關係人：
 - 合法建物所有權人
 - 地上權人
 - 永佃權人
 - 耕地三七五租約承租人

權利價值參與
分配

- 佔有他人土地舊違章建物異地安置或現地安置
- 地役權人（有償者）向土地所有權人請求補償
- 承租人向出租人請求補償

領取補償
現地安置

- 典權及抵押權人

更新前塗銷或
轉載至更新後

- 其他增建物（頂樓、無門牌側邊增建）

協議補償

共同負擔

- 更新條例第五十一條：
 - 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由實施者先行墊付，於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率、都市計畫規定與其相對投入及受益情形，計算共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者；其應分配之土地及建築物因折價抵付致未達最小分配面積單元時，得改以現金繳納。

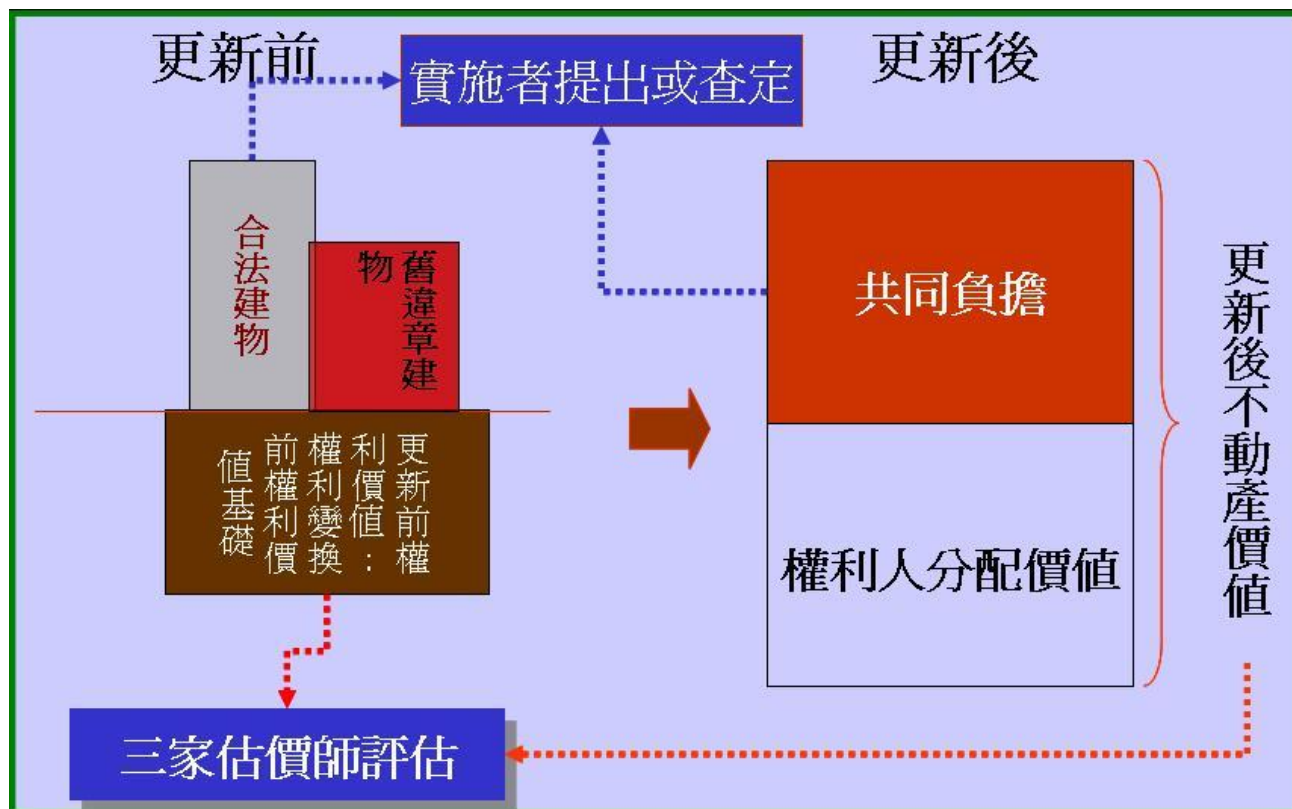
共同負擔(一)

總項目	項目	細項	
壹、工程費用	一、重建費用	拆除工程	
		(建築物拆除費)	
		新建工程	1.營建費用
			2.建築設計費
			3.鑑界費
			4.鑽探費
			5.建築相關規費
		其他必要費用	1.公寓大廈公共基金
			2.鄰房鑑定費用與保固費
			3.開放空間基金
			4.空氣污染防制費
5.外接水、電、瓦斯管線工程費			
6.交通調查評估			
重建費用合計			
	二、公共設施費用		
貳、權利變換費用	一、都市更新規劃費用(含調查費)		
	二、不動產估價師費(含技師簽證費)		
	三、更新前測量費(含技師簽證費)		

共同負擔(二)

總項目	項目	細項		
貳、權利變換費用	土地改良物拆遷補償及安置費	合法建築物	1.建築物拆遷補償費	
			2.其他土地該良物拆遷補償費	
	3.合法建築物拆遷安置費(含租金補貼)			
	地籍整理費	其他必要之費用(信託費用)	舊有違章建物	1.建築物拆遷補償費
				2.其他土地該良物拆遷補償費
	權利變換費用合計			
	參、貸款利息	貸款利息合計		
肆、稅捐	稅捐合計			
伍、管理費用(F)	人事行政管理費(F1)			
	營建工程管理費(F2)			
	銷售管理費(F3)			
	風險管理費(F4)(台北市10~14%、新北市12%為上限)			
	管理費用(F)合計			

權利變換價值要素



- 都更條例第五十一條第二項
 前項權利變換範圍內，土地所有權人應共同負擔之比率，由各級主管機關考量實際情形定之。

- 一、實施者與地主分配比誰決定？
- 二、權利人間的分配比誰決定？

合建與權變差異？

項目	合建協議	權利變換
約定分配方式	<ol style="list-style-type: none"> 1.分坪協議 2.原建物倍比對換 3.以土地可建銷坪或室內坪約定比例分配 	依價值比例分配
補償約定	<ol style="list-style-type: none"> 1.租金補償 2.違章換坪 	<ol style="list-style-type: none"> 1.合法及違章建物補償 2.租金補償 3.其他補償(例如搬遷費)
保證方式	保證金	無

評價基準日

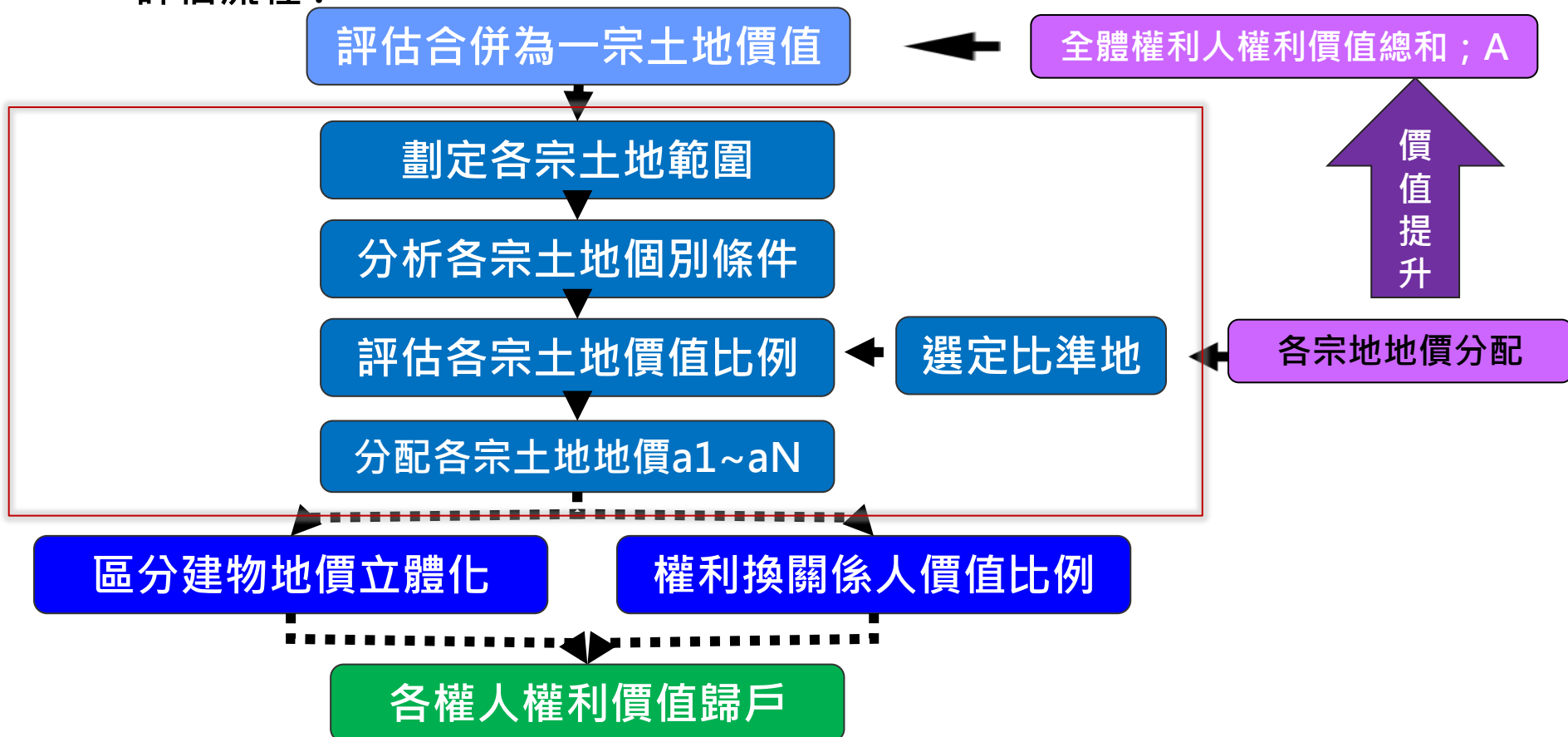
- 權變辦法第十三條：
 - 第八條第一項、第二十五條第一項及本條例第五十條第一項所定評價基準日，應由實施者定之，其日期限於權利變換計畫報核日前六個月內。但本辦法中華民國九十六年十二月十八日修正施行前已核定發布實施之都市更新事業計畫，實施者於修正施行日起六個月內申請權利變換計畫報核者，其評價基準日，得以都市更新事業計畫核定發布實施日為準。
- 評價基準日 = 估價報告書之價格日期

估價法令依據

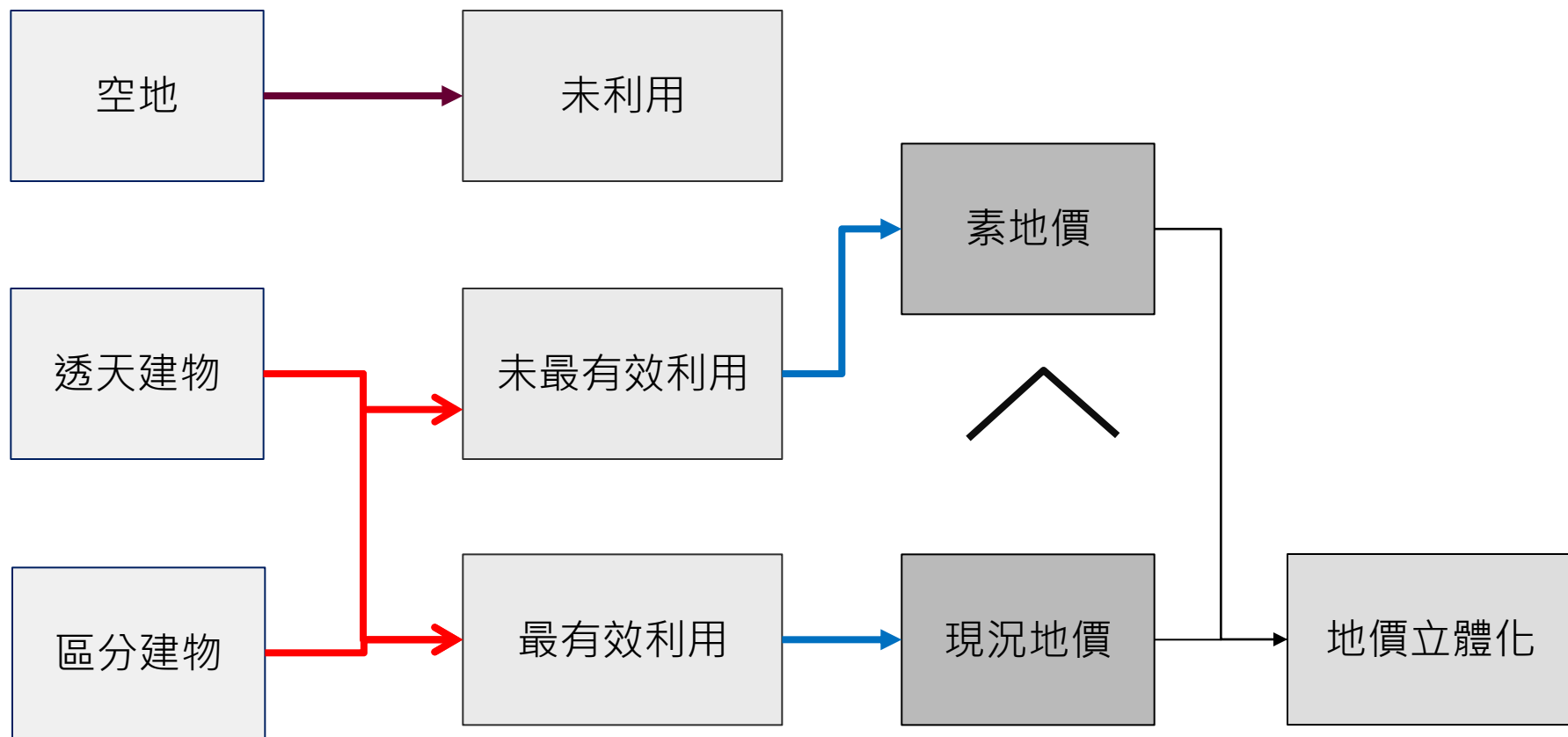
- 都市更新條例「第五章 權利變換」。
- 都市更新權利變換實施辦法。
- 不動產估價技術規則第124 ~ 128條及其他條文。
- 臺北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項
- 估價師全聯會六號公報。
- 營建署發布相關解釋函文。
- 各縣市審議通則。

更新前評估流程說明

- 價格日期：
 - 即評價基準日(權利變換計畫報核日期前6個月內)
 - 由於房地產市場及物價波動，故須訂定價格日期為權變分配基準
- 評估流程：



更新前土地權利價值



土地權利價值基準



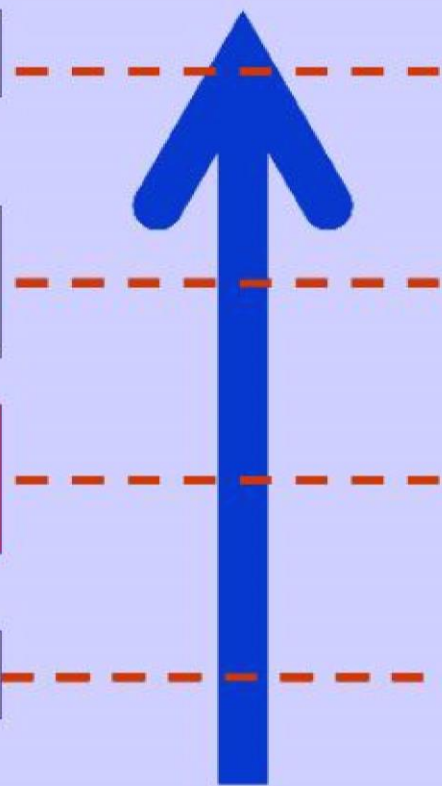
價值高低對地主與實施者間分配比無關，但與不參加者補償金有關。

更新後附建物地價

合併但考慮獎勵容積地價之地價

合併但未考慮獎勵容積地價之地價

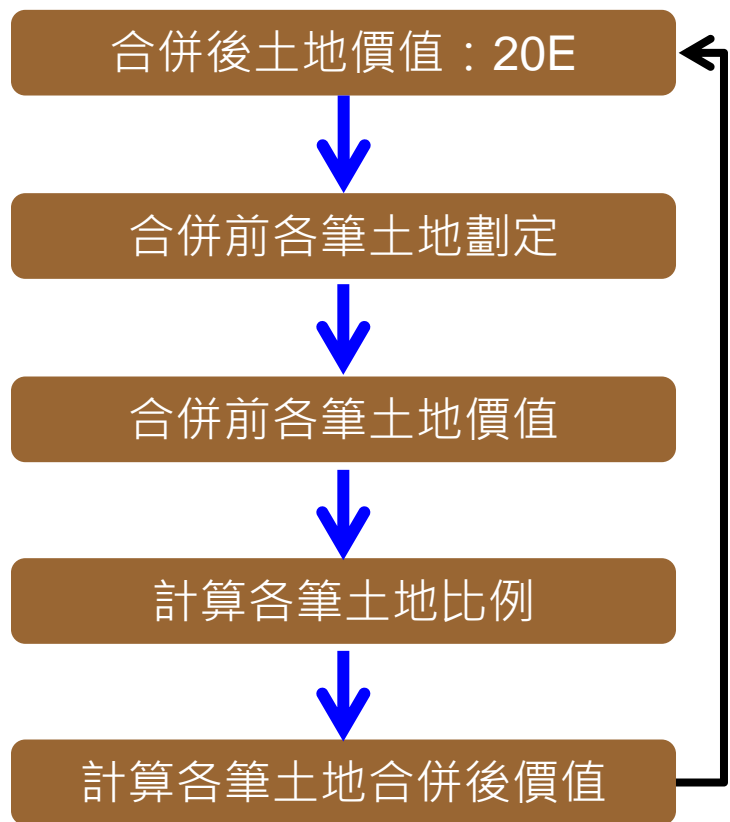
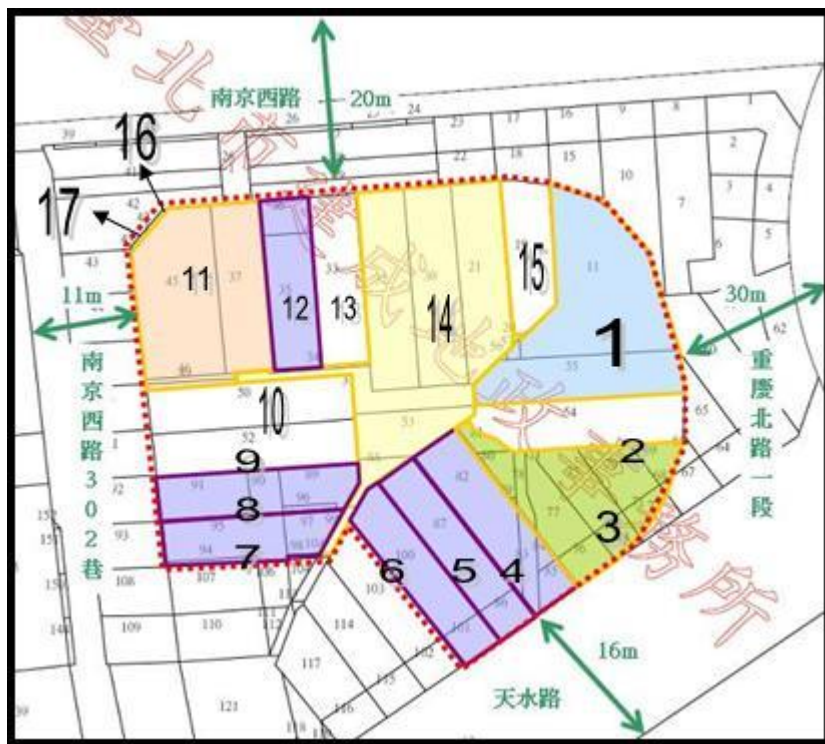
未考慮合併之地價



- 問題?
 - 既成道路
 - 法定空地
 - 畸零地
 - 合併前後容積差異

不動產估價技術規則規定

技術規則第84條：數筆土地合併為一宗進行土地利用之估價，應以合併後土地估價，並以合併前各筆土地價值比例分算其土地價格。



合併前各筆土地劃定

- 毗鄰數筆土地為同一所有權人情況下，得視為同一筆土地。
- 更新前數筆土地上有建物，且為同一張建築執照或使用執照時，原則得視為同一筆土地，惟若因之顯失公平者，可不視為同一筆土地，並應於估價條件中敘明。
 - 前項視為同一筆土地前提下進行估價時，各筆土地地籍線已依據地上建築物之座落位置進行分割，得就該同一筆土地所得合併後土地地價，考量各宗土地個別條件分算地價之。
- 其他由委託人提供之劃分原則。
- 上述劃分原則因事關權利人權利價值甚大，應向委託人說明並提供經確認之書面資料後，載入估價條件中。

合併前各筆地價考量因素



- 比準地編號12：150萬元/坪
- 考量:地形、地勢、臨路路寬、臨路面寬、臨路數量、平均寬深度、面積、容積比較、商業效益等
- 編號1更新前 = $6,180 / 145,000 \times 200,000 = 8,524.14 (213.10)$
- 編號1權利比率 = $8,524.14 / 200,000 = 4.2621\%$

編號	比準價	臨路	地形	角地	容積	商效	合計	合併前	總值
1	150	0%	-5%	3%	0%	5%	103%	$150 * 103\% = 154.5$	$154.5 * 40 = 6,180$
2	150	0%	-5%	0%	0%	5%	100%	$150 * 100\% = 150$	$150 * 30 = 4,500$
:	:	:	:	:	:	:	:	:	:
12	150	0%	0%	0%	0%	0%	0%	$150 * 100\% = 150$	$150 * 20 = 3,000$
合計									145,000

合併前後土地容積計價規定

- 合併後土地基本條件：
 - 土地以法定容積或原容積作為評估依據，不加計獎勵容積但應加計移入容積
- 合併前土地基本條件：
 - 土地以法定容積或原容積作為評估依據，不加計獎勵容積但應加計移入容積。
 - 更新單元內更新前土地法定容積為依「台北市土地使用分區管制規則」第十條及第二十五條所規定法定容積率上限為評估基準，但應檢視該更新單元整體開發下，是否有符合「台北市土地使用分區管制規則」第十條及第二十五條所規定法定容積率上限之相關條件，若無法符合時，則應根據合併後更新單元個別條件情況，決定法定容積。

更新前土地容積條件估價原則

- 土地原則以法定容積作為評估依據，但有下列情況之一時，依下列說明評估。
 - 更新前土地原容積高於法定容積且於事業計畫申請該原容積獎勵時，更新前土地權利價值依原容積作為評估依據，但應在不影響更新單元內其他土地對其他容積獎勵分享權利之原則下，進行原容積折減評估之。
 - 依「臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理準則」申請獎勵容積。
 - 申請「台北好好看系列二」容積獎勵。
 - 辦理更新計畫前已完成容積移轉。
 - 依「臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫」中既有容積保障原則申請容積獎勵。

評估方式

- 折減之調整方式例舉如下(本案例相關數字均屬模擬試算用，非真實都更案例數字)
- 更新單元內A、B兩筆土地，A土地面積350m²，原容積250%，法定容積225%；B土地面積1,250m²法定容積率225%，無原容大於法容狀況。更新獎勵值如下：

項目	獎勵容積率
△F1	整體法容的2.43% (A基地法容的11.11%)
△F3	7%
△F4-2	5%
△F5	16%
合計	30.43%

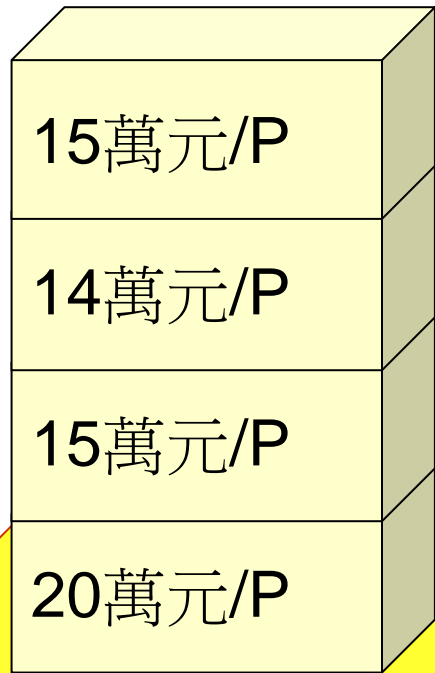
宗地別	基準價	臨路路寬	地形	面積大小	臨路條件	「原容積或其他獎勵容積調整率」	合計
A	150	3%	-5%	2%	-3%	8.59%(註)	105.7%
B	150	0%	0%	0%	0%	0%	100%

- 註：上表8.59%計算式即調整率 = [(A基地原容÷A基地法容)-1]÷(1+不含原容之其他共享獎勵容積率)×單位容積邊際調整率 = [(250%÷225%)-1]÷(1+7%+5%+16%)×99% = 11.11%÷(1.28)×99%≐8.59%
- 單位容積邊際調整率：以土開法計算容積價值折減部分，原則上容積增加後，考量建築成本相對提高，前述調整率應向下修正，且由估價師依個案調整之。

區分建物之地價立體化

土地：50坪

建物：1~4F均30坪



更新前土地價值：
每坪60萬元，總價
3000萬如何分配？

土地持份均1/4

無涉他宗土地分配比

- 問題？
 - 頂樓增建價值
 - 一樓法定空地使用價值
 - 地下室未登記建物價值
 - 裝潢價值

現行地價立體化之規定

- 不動產估價技術規則第125條：：權利變換前為區分所有建物者，應以全棟建物之基地價值比率，分算各區分所有建物房地總價之基地權利價值，公式如下：
 - 各區分所有建物之基地權利價值 = 各區分所有建物房地總價 × 土地價值比率 前項土地價值比率之計算公式如下：
 - $土地價值比 = \frac{土地素地單價 \times 基地總面積}{土地素地單價 \times 基地總面積 + (全棟建物面積 \times 營造單價 \times (1 - 累積折舊率))}$
 - 區分所有建物情況特殊致依第一項計算之基地權利價值顯失公平者，得依第一百二十六條之二計算之基地權利價值予以調整。



- 問題？
 - 各戶土地持份比率不一，如何處理？
 - 有土地無建物、有建物無土地產權，如何處理？
 - 公設分配不合理，如何處理？
 - 約定使用或現況違規使用，如何處理？
 - 合法未登記建物(例如未登陽台等)，如何處理？

依樓層別效用比立體化

樓層	效用比	佔比
5F	105%	18.6%
4F	100%	17.7%
3F	104%	18.4%
2F	106%	18.8%
1F	150%	26.5%
小計	565%	100%



樓層	更新前權利價值
5F	10,000萬× 18.6%
4F	10,000萬× 17.7%
3F	10,000萬× 18.4%
2F	10,000萬× 18.8%
1F	10,000萬× 26.5%
小計	10,000萬

權利關係人權利價值

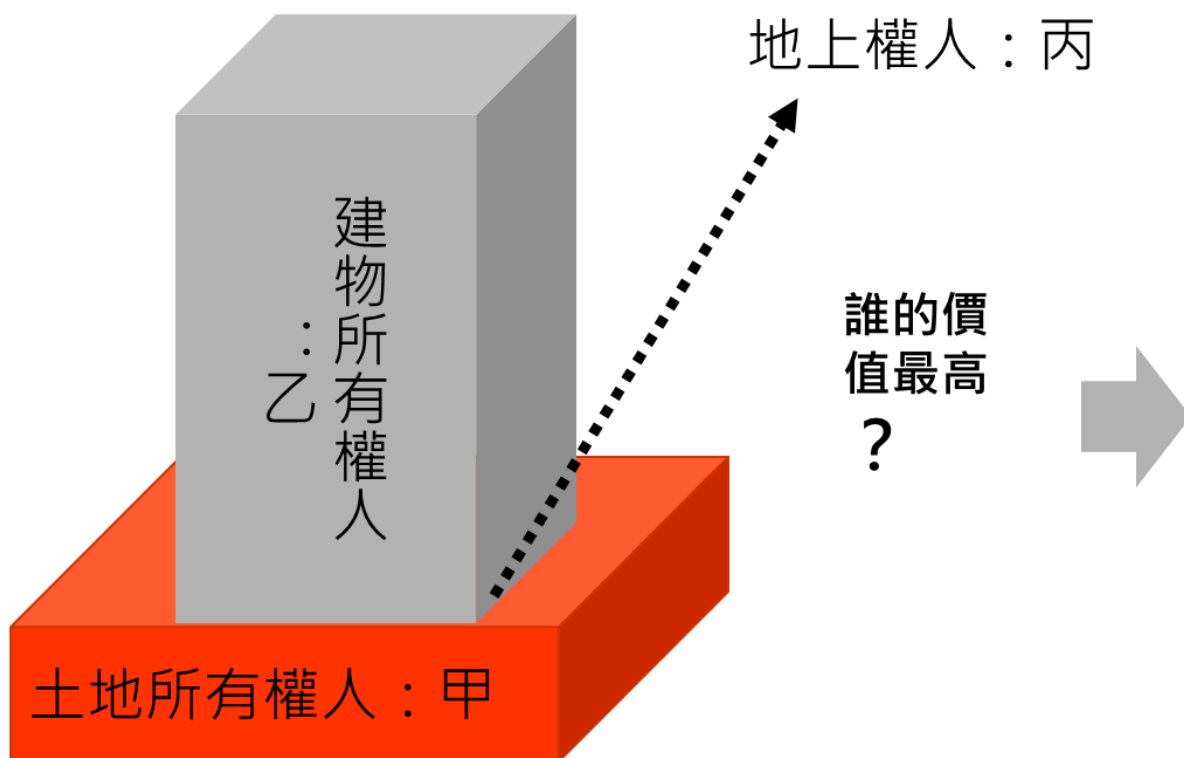
- 權利變換範圍內合法建築物及設定地上權、永佃權或耕地三七五租約之土地，由土地所有權人及合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人或耕地三七五租約之承租人於實施者擬定權利變換計畫前，自行協議處理。前項協議不成，或土地所有權人不願或不能參與分配時，由實施者估定合法建築物所有權之權利價值及地上權、永佃權、或耕地三七五租約價值，於土地所有權人應分配之土地及建築物權利範圍內，按合法建築物所有權、地上權、永佃權或耕地三七五租約價值占原土地價值比例，分配予各該合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人或耕地三七五租約承租人，納入權利變換計畫內。



- 問題？
 - 合法建物所有權價值應被定義為合法建物使用土地之權利價值
 - 合法建物所有權價值不包含建物實體之殘值補償部分
 - 合法建物所有權價值與建物尚餘使用年期有很大關係？(估價條件)
 - 不定期地上權與建物所有權重疊之價值分算

權利變換關係人價值分配

無涉他宗土地分配比



更新前土地總價值
3000萬元

甲：？%

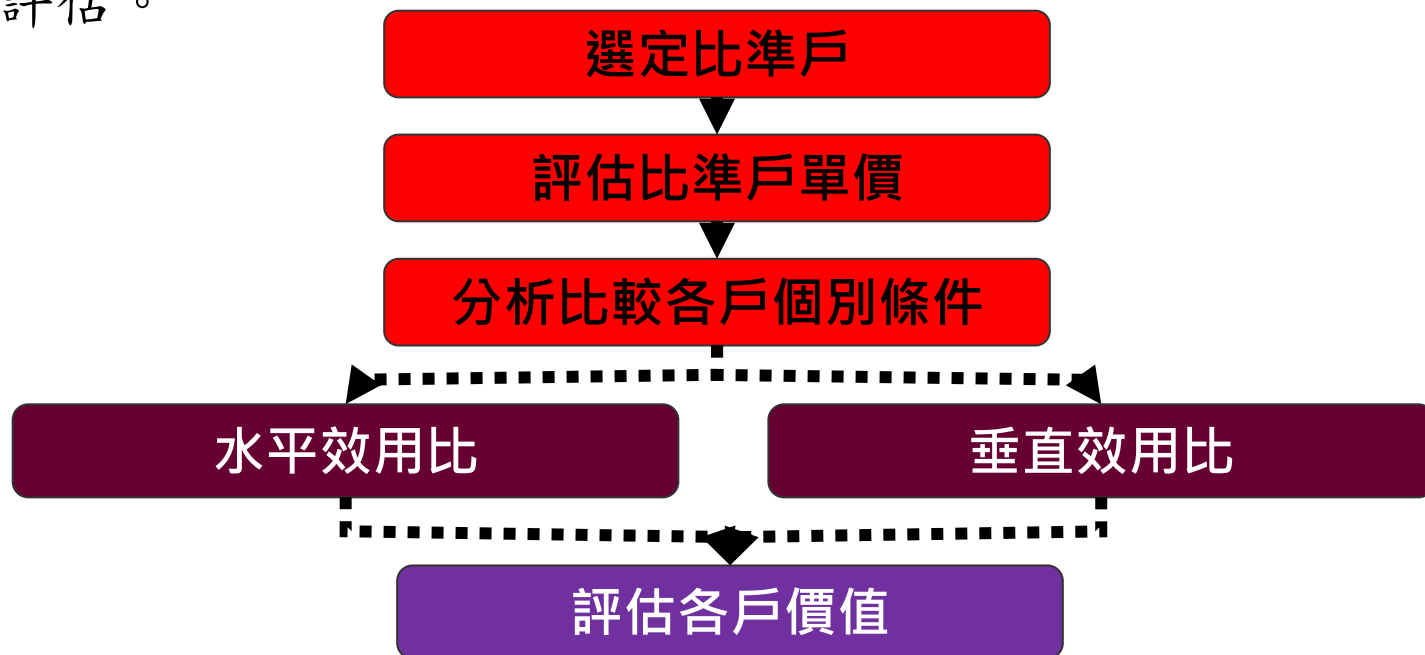
+ 乙：？%

+ 丙：？%

100%

更新後權利價值評估程序

- 更新後不動產權利價值評估係依委託人提供之建築規劃配置、銷售面積及造價水準等相關資料進行評估，且以價格日期興建完成之新成屋價格為評估。



- 更新後估價原則：
 - 考量各戶之個別條件如通風採光、視野景觀、鄰棟間距…等因素，給予各戶水平效用比。
 - 以四樓為比準樓層，考量各層樓層垂直價差。

更新後價值評估規定

- 第128條：權利變換後區分所有建物及其土地應有部分，應考量都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新前後樓層別效用比關聯性等因素，以都市更新評價基準日當時之**新成屋價格**查估之。
- 需考量建材設備等級及造價水準。
- 評估出各戶(單元價格)。
- 約定專用部分納入評估範圍。

二、 權利變換估價常見問題與估價通 案原則

更新前權利價值評估常見問題(一)

- **協議合建與權利變換產生差異**

- 更新前以素地地價，配合立體地價為評估基準，較符合合建協議以容積分成之概念，與更新前後房屋坪換坪不同。
- 都更審議會不審協議合建私約。

- **更新前地上建物現況容積大於法定容積**

- 申請△F1獎勵時，該宗地以現況容積進行折減評估其地價。
- 目的為了讓現況容積大於法定容積之基地可擁有其原容積權利，但不因此多分配其他獎勵容積。

- **合併前後法定容積調整時，以合併後可得法定容積估價。**

- 台北市商業區土地臨路寬度造成法定容積差異
- 內側商業區土地地價大幅度提升。
- 與現況部分合建協議不同。

更新前權利價值評估常見問題(二)

- **更新前無法單獨建築之畸零地、裡地**
 - 以合併為考量，不考量無法單獨建築之問題
 - 只有臨路路寬、地形、面寬、商效等差異
- **更新前現有巷**
 - 以素地價評估，僅考量其臨路、地形、面積、法定容積.....等因素不考量現況使用對價值之影響。
- **更新前各宗地價格比率**
 - 調整率大小無法令或其他解釋內容規定，主要憑估價師專業、經驗及技術決定。
 - 審議委員、幹事的看法也會影響。

更新前權利價值評估常見問題(三)

- **更新前建物應持有土地持份不合理**

- 不動產估價技術規則第25條對土地持份差異之影響→依區分所有建物情況特殊致依第一項計算之基地權利價值顯失公平者，得依第一百二十六條之二計算之基地權利價值予以調整。。
- 目前以土地所有權與使用權分離之方式解決。

- **陽台未登之議題**

- 可依使用執照，屬合法則列入該戶面積，並於估價條件中敘明。

- **更新前建物有頂樓、一樓增建、地下室未登建物（非屬舊違章）**

- 原則不列入權利價值之估算。
- 若為約定使用之權益，可列入估價條件敘明評估之。
- 增建物可列入補償費。

更新前權利價值評估常見問題(四)

- **更新前室內裝修、改裝套房及增加生財設備**
 - 市場價值可能增加。
 - 對權利價值並無助益，因為更新前權利價值指土地權利價值。
 - 可以提列於建物拆遷補償費用中列入共同負擔。
- **更新前前後兩戶店面、樓上建物是否合併估價**
 - 產權是否為同一人所有。
 - 應考量最有效利用原則。
 - 合併是否合法、法定程序是否完備。
 - 更新前後是否亦以同樣原則評估。
- **更新前法定空地上法定停車位使用權**
 - 提出證明後，可估計補償價值列入共同負擔中

更新前權利價值評估常見問題(五)

• 更新前公設比差異之議題

- 先檢查歷次謄本登載是否有遺漏？或錯誤？
- 若公設比不同確定，則估價時應考量公設比差異對各單元價格之影響，並應列入估價條件解決

• 地上權或合法建物價值之議題

- 地上建物剩餘經濟耐用年數，得請專業技師認定之。
- 若現況未支付地租者則不予計算，若有約定地租者，從其約定。
- 剩餘經濟耐用年數認定、地租支付有無及土地範圍界定應列入估價條件評估。
- 一般老舊建物剩餘耐用年數以四號公報計算大部分偏低，常見以觀察法調整經濟耐用年數。
- 估價結果僅具參考性，重點仍在協調。
- 地上權之登載內容不詳盡，應先釐清法律關係或以協調為主，否則易生審議困擾。

更新後權利價值評估常見問題(一)

- 更新後約定專用面積，如露台、一樓庭院.....等
 - 依住戶規約評估，並列入估價條件敘明。
- 更新後指定用途
 - 雖依未來登記用途估價，但仍應考慮對他人權益之影響。
 - 更新後價值扣除共同負擔用以地主分配，成本因素仍應考量於更新後價值中。
- 應考量更新前後估價條件之一致性及公平性
 - 樓層別效用比關聯性。
 - 兩戶店面合併價值之效益。
 - 更新後指定分配用途對土地價值之影響。

三、

都市更新條例修訂後涉及權利變換估價師選任之注意事項

專業估價者選定方式

- 權利變換前各宗土地、更新後土地、建築物及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委任三家以上專業估價者查估後評定之。
 - 前項估價者由實施者與土地所有權人共同指定；無法共同指定時，由實施者指定一家，其餘二家由實施者自各級主管機關建議名單中，以公開、隨機方式選任之。
 - 各級主管機關審議權利變換計畫認有必要時，得就實施者所提估價報告書委任其他專業估價者或專業團體提複核意見，送各級主管機關參考審議。
 - 第二項之名單，由各級主管機關會商相關職業團體建議之。(109年8月公布之名單共計有48位)

台北市政府對估價師選定之建議 事項

- 實施者應以**公開隨機方式辦理**專業估價選任作業，說明如下：
 - 以本府公告之建議名單內估價者所屬事務為抽籤對象，並以各該事務所包含之估價者人數為籤數。**選任正取二家，備取三家**。但同一都市更新權利變換計畫，選任之事務所不得重複。
 - 選任之日期及地點，於選任十日前，**實施者除應通知權利變換範圍內全體土地所有權人外，得通知本市公布之專業估價者或各相關公會**
 - 實施者應委任正取之事務所，雙方無法完成委任時，依序委任備取事務所。
 - 實施者應將專業估價者選任過程及委任結果納入權利變換計畫自辦公聽會中說明。
 - 實施者應於都市更新權利變換計畫報核時檢附下列選任專業估價者文件：
 - 簽到簿。
 - 選任紀錄(須檢附抽籤當時本府公布之專業估價者建議名單、選任過程照片、經主持人及見證人簽章之選任結果。)
 - 辦理選任十日前通知權利變換範圍內全體土地所有權人選任之日期及地點之證明文件。
- **實施者無法依前點成立委任或終止、解除委任者，應敘明理由報經本府備查後，再重新辦理選任作業。**

估價條件訂定規定

- 依「臺北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項」規定估價條件由委託者發函給不動產估價師並納入估價報告書中，估價師依此為評估依據。
- 估價條件為估價基礎，雖由實施者訂定但必須基於公平原則。
- 估價條件必須公開向權利人說明。

估價條件主要內容

- 更新前土地素地值評估之基礎
 - 合併一宗評估。
 - 法定容積、原容積或其他獎勵容積歸屬。
 - 土地分宗原則。
 - 基準地選定。
- 更新前地價立體化
 - 更新前未登記合法建物及約定使用認定。
 - 更新前土地持份差異的認定。
 - 更新前共同使用比例差異處理
 - 更新前建物合併使用認定。
- 更新前權利變換關係人價值評估
 - 合法建物剩餘耐用年數界定
 - 合法建物負擔地租之界定
 - 地上權法律關係之界定
 - 地上權存續期間之界定
 - 地上權地租支付之界定
- 更新後建物及其土地價值
 - 建材設備等級、規劃型態及造價水準。
 - 更新後約定專用面積界定，例如露臺、1F庭院約定等

四、都市更新條例修訂後涉及容積獎勵之估價原則

獎勵容積項目		容積額度概數	價值歸屬	
			共享	專屬
都市更新容積獎勵辦法	原容積獎勵	1.認定原容積量。 2.基準容積的10%。		√
	危險建物與結構安全不佳	基準容積8%~10%		√
	捐贈福利設施及公益設施	捐贈容積樓地板×獎勵係數	√	
	協助取得及開闢公共設施用地	捐贈用地面積×捐贈用地公告現值/建築基地公告現值×建築基地容積率；最高15%		√
	古蹟、歷建...之保存維護獎勵	建物實際面積1倍~1.5倍。		√
	綠建築	基準容積率×2%~10%	√	
	智慧建築	基準容積率×2%~10%	√	
	無障礙住宅及環境	基準容積率×3%~4%	√	
	耐震設計建築	基準容積率×2%~10%	√	
	時程獎勵	基準容積率×3.5%~10%	√	
	規模獎勵	基準容積率×5%~35%	√	
	舊違章獎勵	上限基準容積率20%		√
	捐贈更新基金獎勵	上限40%	√	
臺北市都市更新容積獎勵辦法	都市環境貢獻獎勵	共計5項，各項獎勵容積1%~3%之間	√	
	新技術之應用獎勵	提供充電汽機車車位數達一定數量，基準容積1%	√	
	促進都市更新獎勵—都更基金	捐贈金額/(建築基地平均公告現值×0.7)	√	
	促進都市更新獎勵—老舊四五層樓	四樓2%；五樓4%		√

別超過獎勵上限者，建議不列入個別基地價值。

須進行適當折減，避免影響權益。

專屬容積列入個別基地價值，但容積取得成本不列入共同負擔。

共享容積不列入更新前估價，容

~「臺北市都市再生學苑」~
109年都市更新重建系列講座

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

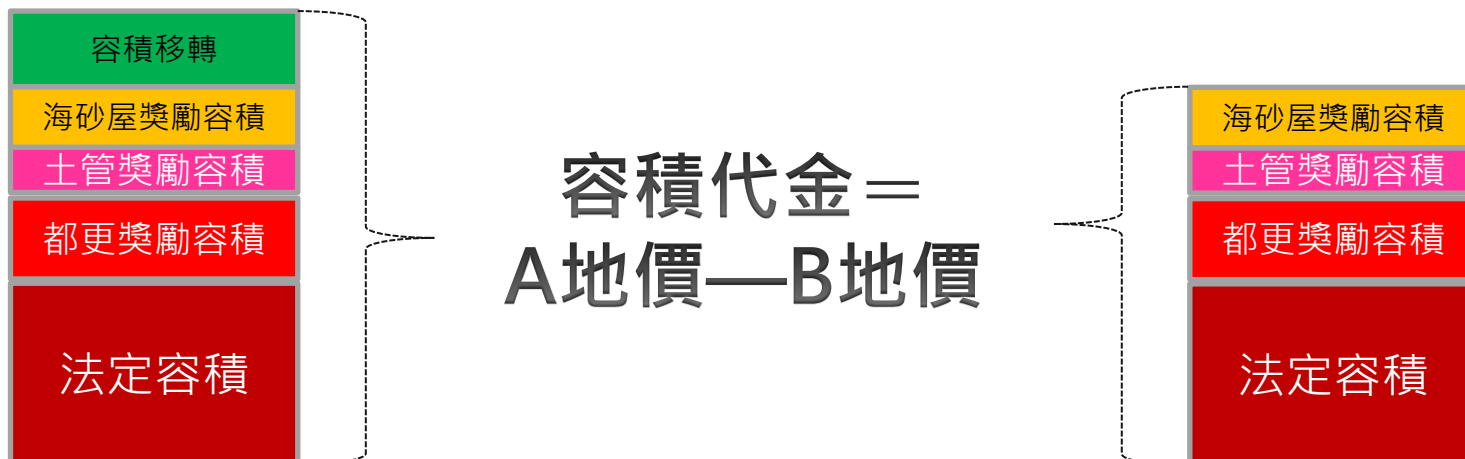
執行單位



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

五、權利變換計畫涉及都市容積移轉繳納代金之注意事項

- 容積代金金額=(含容積移入之接受基地價格-未含容積移入之接受基地價格)
 - 未含容積移入之接受基地價格指容積移入前之地價，基地容積之評估基礎應包含法定容積、其他都市計畫獎勵容積、都更獎勵容積或海砂屋獎勵容積等非移入容積部分，且為實際申請額度，非上限額度。
 - 含容積移入之接受基地價格指容積移入後之地價，基地容積率之評估基礎應除包含法定容積、其他都市計畫獎勵容積、都更獎勵容積或海砂屋獎勵容積等非移入容積部分外，加計移入容積部分，且為實際申請額度；此亦為接受基地最後審定之總樓地板面積。



五、權利變換計畫涉及都市容積移轉繳納代金之注意事項

- 臺北市容積移轉審查許可自治條例第二條之一：接受基地移入容積之方式，以下列各款為：
 - 一、繳納容積代金。二、本市歷史建築所定著之私有土地。三、依第四條規定辦理者。
 - 接受基地移入之容積量，應有百分之五十以上以繳納容積代金方式辦理。
 - 第一項第一款之容積代金，其金額由主管機關委託三家以上專業估價者查估後評定之，其所需費用，由接受基地所有權人負擔。
- 容積移轉費用列入公同負擔，若全採代金繳納對地主不見得有利。
 - 單位容積代金與單位地價相當。
 - 依台北市頒布都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準，共同負擔尚須加計容積移入代金之人事行政管理費及風險管理費。
 - 容積移轉移入後對營造成本單價提高的影響。
 - 容積移入後對土地持份的稀釋。



~~簡報結束×敬請指教~~

~「臺北市都市再生學苑」~
109年都市更新重建系列講座

主辦單位  **TAIPEI**
臺北
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