

臺北市都市再生學苑 x 109年度都市更新重建系列講座

# 都市更新成果備查與不動產稅務

講 師

國富浩華聯合會計師事務所  
林松樹會計師

中華民國109年9月30日

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

# 簡報大綱

1. 都市更新個人地主不動產買賣所得稅務
2. 都市更新個人地主各項補償價金徵免稅
3. 都市更新成果備查-會計師財務報告

# 舊制個人出售屋地所得計算各方式

取得方式	房屋 (不含土地)售價	成本、費用	所得	
受贈 繼承	時價	受贈時房屋評 定標準價格	售價--成本-相關費用	
買賣	時價	購進實價	核實課稅	
	時價	查無成本	台北市 $\geq$ 房地總價 7,000萬元、新北 市售價 $\geq$ 6,000萬元	房屋總價 X15%
			其他縣市售價 $\geq$ 4,000萬元	
查無售價	查無成本	房屋評定現值X財政部頒訂的所 得額標準		

• 個人出售土地-免稅-所得稅法§4，故須先拆房地比

# 房地合一課徵所得稅制度彙總-個人

項目	內容
課稅範圍	<ul style="list-style-type: none"><li>◎出售房屋、房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照之土地。</li><li>◎105年1月1日起交易下列房屋、土地者： 105年1月1日以後取得</li></ul>
課稅稅基	房地收入 - 成本 - 費用 - 依土地稅法計算之土地漲價總數額
課稅稅率 - 境內居住者	持有1年以內：45%、持有2年以內超過1年：35%、持有10年以內超過2年：20%、持有超過10年：15% 合建分屋分售地主出售房地稅率為20%(不管持有期間)

# 房地合一自用住宅

- 條件：連續六年，本人、配偶或未成年子女在該房屋辦竣戶籍登記並居住；房屋需做自用，持有期間無出租、供營業或執行業務使用
- 課稅稅基及稅率：(房地收入 - 成本 - 費用 - 依土地稅法計算之土地漲價總數額 - 400萬)\*10%

# 地主參與都更或合建後房地出售所得稅

- 土地取得在105.1.1前，土地舊制，房屋新制(適用合建分屋，房地取得期間比照土地取得時間，房屋成本？「實施者開立互易發票之銷售額」)
- 土地取得在105.1.1後，土地新制，房屋新制(房地成本？「當初原始實際取得成本」)

		區段	A 區段	B 區段	C 區段	...	總經費
處理/實施方式		重建/權利變換	重建/協議合建	整建維護	...		(萬元)
費用項目							
壹、工程費用	重建費用 (A)						
	公共設施費用 (B)						
貳、都市更新費用 (C)							
參、貸款利息 (D)							
肆、管理費用 (E)							
伍、都市計畫變更負擔費用 (F)							
陸、申請各項建築容積獎勵所支付費用 (G)							
柒、容積移轉費用 (H)							
捌、稅捐 (I)							
(A) + (B) + (C) + (D) + (E) + (F) + (G) + (H) + (I) 總計：							

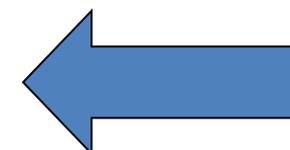
# 權利變換共同負擔概念

- 共同負擔費用係屬預算概念
- 事後有差異除非金額影響重大否則均由實施者吸收不調整

# 共同負擔費用

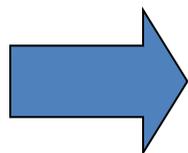
折價抵付(C)

實施者分配



$$(A)-(C)-(B2) \\ = (B1)$$

地主分配



地主願意參與者  
依更新前權利價值  
比例分配  
(B1)

地主不願參與  
者依更新前  
權利價值  
領補償金  
(B2)

更新後不動產總值(A)

∞

資料：陳玉霖估價師

# 共同負擔比例

- 共同負擔費用提列總額〈重建所需費用〉÷更新後總權利價值〈原權利人及實施者可選配之房地及車位價值〉  
=共同負擔比例
- 共同負擔比例常被視為合建實施者分得比例
- 共同負擔比例，受基地條件與區位影響
- 共同負擔費用支出的越多，原所有權人可配回的權利價值越少，共同負擔費用支出的越少，原所有權人可配回之權利價值越多

# 共同負擔內容-費用負擔

- 項目：重建更新成本〈預算〉
- 方式：
  - 土地所有權人及權利變換關係人按其更新前權利價值比例共同負擔
  - 以應分配之土地及建築物折價抵付
  - 以折價抵付後不足最小分配面積，可以現金支付共同負擔

# 管理費用

- 風險管理費(共同負擔費用隱含風險與基本利潤的成本科目)

〈新建工程費用+公共設施費用+權利變換費用+利息+信託費用  
+稅捐+人事行政管理費〉\*費率

費率以7-12 % 為上限

因共同負擔未估列實施者合理利潤，因此編列此項費用為實施者基本利潤

理論上

借 在建工程

貸 其他收入

銷項稅額

但實務上沒入帳

# 合法建築物所有權人拆遷安置費(租金補貼)

- 按合法持分面積、每平方公尺租金補貼及更新期間計算每戶租金補貼
- 通報為其他所得，由實施者於次年一月底開立扣繳憑單
- 所得能需舉證再承租成本，否則全部應稅
- 租金補貼已列入共同負擔費用項目(興建所需成本費用原應由地主負擔轉變為建設公司負擔，但地主須讓出部分房地抵付)，但卻需通報地主所得，不甚合理，國稅局理由為其他所得有成本可列舉扣除
- 若全部地主均不收租金補貼，共同負擔費用總數將下降，實施者分配房地將減少，地主將分回更多房地合法建築物

# 共同負擔費用標準範例及問題

- 係由各縣市政府都更處制定
- 實際支出項目及金額與共同負擔費用提列標準有差異如何善後？(成果備查)
- 不同政府部門看法及用途有差異問題(房地互易營業稅)
- 稅捐中的營業稅
- 1.共同負擔項目有一以前及現在
- 2.稅務會計處理問題

# 權利變換及合建分屋定性

- 實施者申請建築執照擔任起造人興建房屋，係所有權人提供土地，於都市更新事業完成後，依更新前權利價值或提供資金比例分配更新後房地，與合建分屋概念相同
- 營業人依都市更新條例規定以權利變換方式於實施完成後，自更新單元內重建區段之土地所有權人分配取得更新後建築物及土地之應有部分，應以經主管機關核定後權利價值為其銷售額，依法開立房屋應稅互易發票)
- 財政部 1060607 台財稅字第 10600558700 號令

# 稅捐

- 可提列營業稅〈雙北市已列入共同負擔內容〉及印花稅
- 營業稅房地互易需開立發票-折價抵付實施者之建築物部分，其銷售之營業稅應提列

# 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

# 權利變換互易營業稅

- 更新後地主應分配價值總額 = 更新後房地總價值\*  
【 $1 - (\text{共同負擔費用} / (\text{共同負擔費用} + \text{土地估價價值}))$ 】
- 都市更新權利變換計畫內有關費率提列營業稅 = 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%
- = 更新後土地所有權人應分配房地核定價值\*房屋比例\*5%
- 房屋比例依原財政部規範 = 房屋評定現值 / (房屋評定現值 + 土地公告現值) (**營業稅法施行細則§21**) - 新北市
- 房屋比例依共同負擔比例 = 共同負擔費用 / (共同負擔費用 + 土地估價價值) — 台北市
- ※先以不計入營業稅計算比例

# 成果備查法令依據

都更條例第七十八條

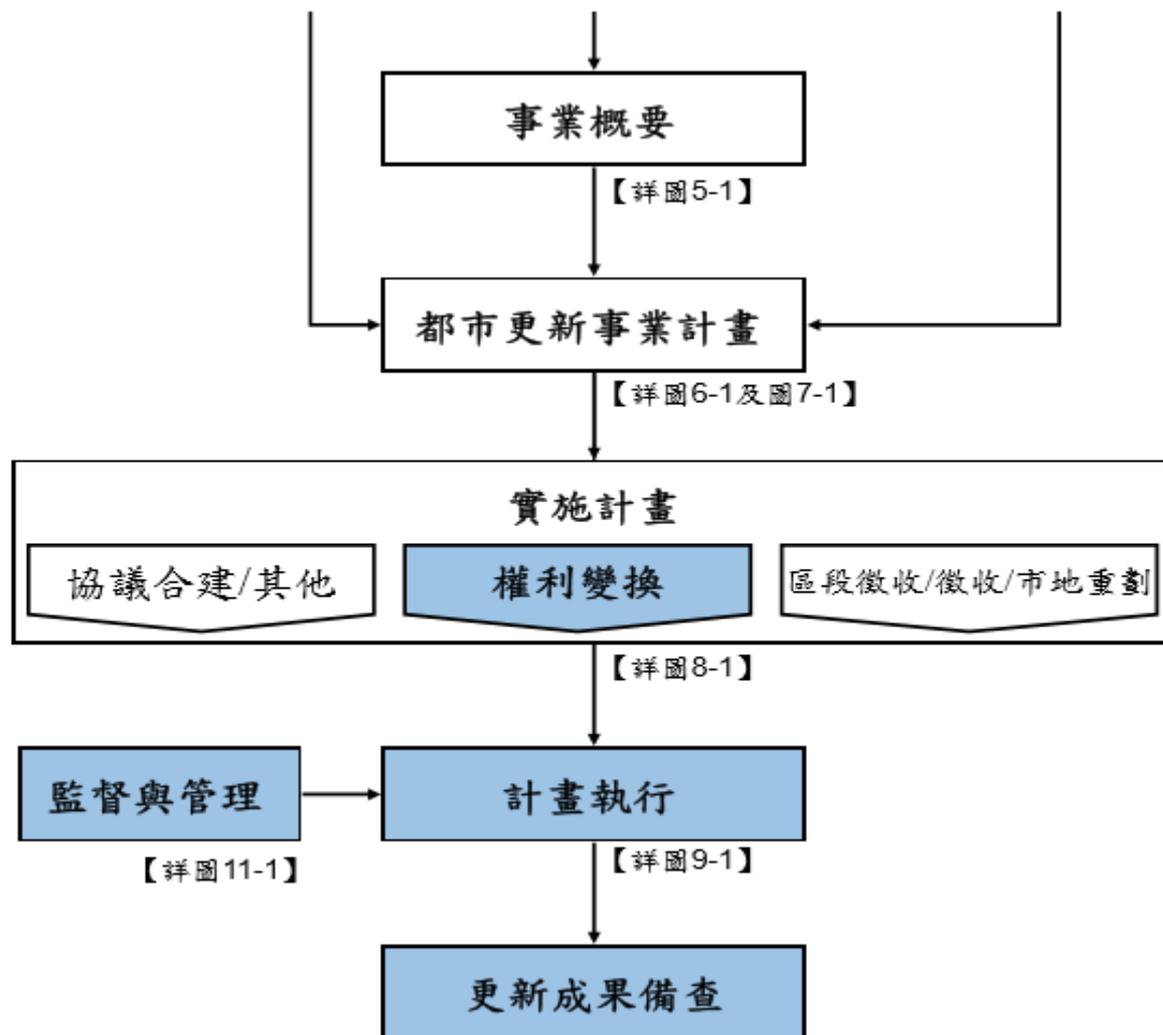
實施者應於都市更新事業計畫完成後六個月內，檢具竣工書圖、經會計師簽證之財務報告及更新成果報告，送請當地直轄市、縣（市）主管機關備查

第五章

第六、七章

第八章

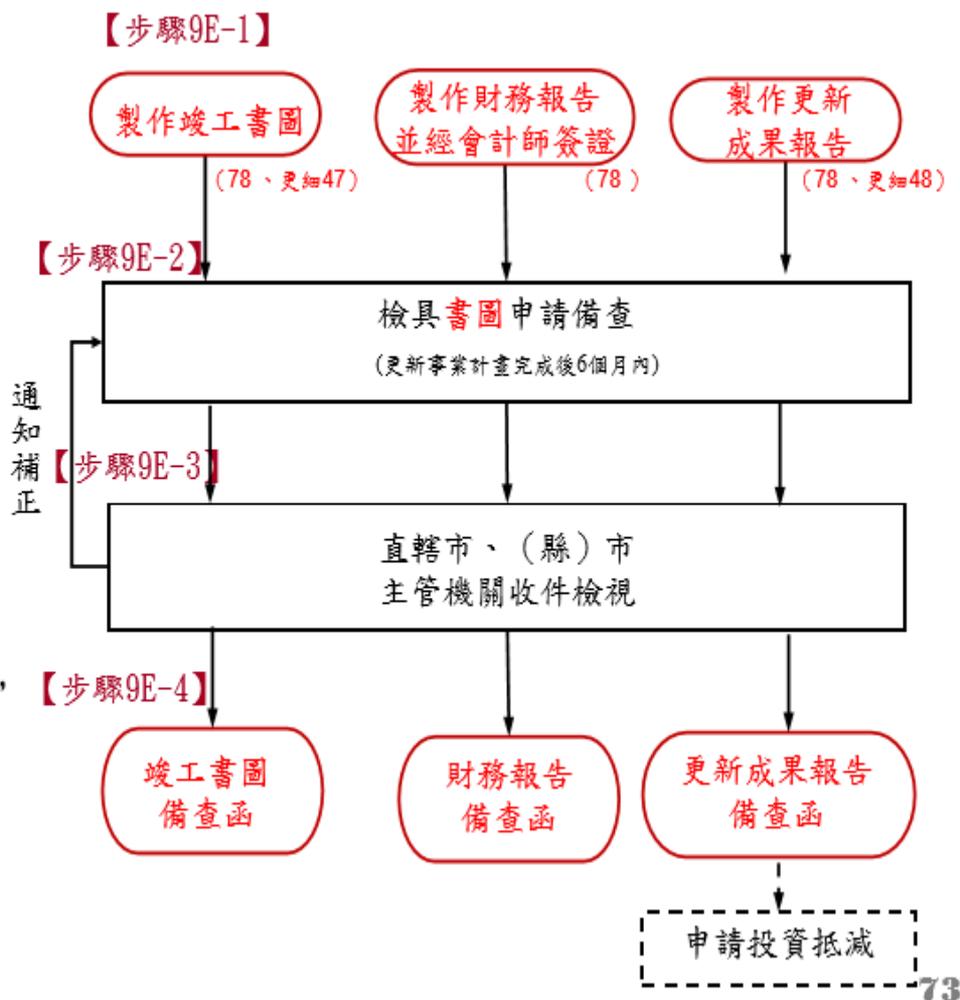
第九、十、十一章



# ▶ 成果備查

依據更新條例第78條規定，實施者於都市更新事業計畫完成後6個月內，實施者檢具相關書圖文件，視個案進度分別或合併提送直轄市、（縣）市主管機關備查

有關更新事業計畫完成日依據更新條例施行細則第46條規定，協議合建係以「使用執照核發之日」認定之，而權利變換則以「完成產權移轉登記之日」



# 成果備查檢送資料

- 竣工書圖-建築師
- 財務報告-會計師
- 成果報告-都更整合公司

# ▶ 經會計師簽證之財務報告

## 1. 都市更新事業實施者編製財務報告及會計師簽證辦理原則

- 由會計師依實施者編製更新事業個案之財務報告進行查核簽證。實施者編製財務報告及會計師簽證時，應依「都市更新事業實施者編製財務報告及會計師簽證辦理原則」辦理

## 2. 財務報告文件格式

- (1) 財務報告申請備查函(附件9-53)
- (2) 財務報告相關文件
  - 附件9-54 都市更新事業計畫財務報告備查封面
  - 附件9-55 實施者編製都市更新費用結算表及附註說明
  - 附件9-56 會計師協議程序執行報告及說明頁

# 都市更新事業實施者編製財務報告及會計師簽證辦理原則

- (1) 為執行都市更新條例第78條規定訂立之。
- (2) 實施者編製都市更新事業財務報告及會計師簽證辦理，應依本原則辦理。
- (3) 本原則所稱財務報告應包括：
  - A.都市更新事業計畫成果備查財務報告封面（詳附件9-54）
  - B.實施者編製都市更新費用結算表及附註說明（詳附件9-55）
  - C.會計師協議程序執行報告及說明頁（詳附件9-56）
- (4) 都市更新費用結算表應以該都市更新事業實施經費成本為內容，相關經費成本項目及數額由實施者編製，並由會計師依本原則，對實施者編製都市更新事業之財務報表進行簽證。
- (5) 會計師辦理都市更新事業簽證工作，應按相關法令及審計準則公報第三十四號[財務資訊協議程序之執行]處理。
- (6) 會計師依實施者或都市更新條例第 3 條所稱與實施者協議出資之人所提供之相關屬該都市更新事業相關之憑證執行簽證。並就取得之憑證，檢查憑證所記載之內容及金額，與都市更新費用結算表總項目第壹項至第玖項（除第肆項管理費用依本辦理原則第9點規定原則免予簽證外）之各項目支出是否相符。若有不符者，會計師應對經費差額做適當說明。

# 都市更新事業實施者編製財務報告及會計師簽證辦理原則

- (7) 都市更新費用結算表中供會計師簽證之憑證應以該都市更新事業申請財務報告備查前之相關支出憑證。
- (8) 都市更新費用結算表經費項目之編製應以該都市更新事業計畫最後核定計畫內所載之項目為準。若非屬核定計畫所載之項目，但實施者可提出屬該都市更新事業相關之支出憑證及相關證明者，亦得增列於都市更新費用結算表之其他項目，實施者應於附註說明之。
- (9) 都市更新費用結算表中「管理費用」係以實施者編製金額作為計算基數，並依該都市更新事業計畫最後核定計畫內所載之計算基準計算數額，故會計師原則免予簽證。但屬信託管理費、其他管理費用或都市更新會實際支出可提出憑證者，應列為會計師應簽證之項目。
- (10) 都市更新費用結算表實施者編製金額如高於會計師簽證金額時，應由實施者附註說明原因，必要時提供相關資料供會計師簽證；會計師依相關規定，如認有必要得附註說明之。
- (11) 實施者如為都市更新會，其所編製之財務報告及其所附憑證應與其依都市更新會設立管理及解散辦法第 30 條及第 31 條所規定之歷年造具之各項會計報表相符，再交予會計師簽證。
- (12) 會計師辦理本項簽證工作，應確實編訂工作底稿，並據以提出協議程序執行報告。

►個別區段實施經費（權利變換方式）（表14）

總項目	項目	細項	數量	單價	總價		
壹、 工程費用	一、重 建費用 (A)	(一) 拆除 工程費	拆除工程費（無法依更新條例57第5項規定將其代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回者，始得提列本項）				
		(二) 新建 工程	1.營建費用（含公益設施樓地板面積）				
			2.建築規劃設計費（建築設計、監造）				
		(三) 其他 必要費用	1.鑑界費				
			2.鑽探費用				
			3.鄰房鑑定費				
			4.外接水、電、瓦斯管線工程費用				
			5.相關基金（公寓大廈公共基金、公共開放空間管理維護基金、其他）				
			6.建築相關規費				
			7.其他（如相關委外審查費用）				
		重建費用(A)合計：					
		二、公 共設施 費用(B)	(一) 工程開闢費用				
			(二) 地上物拆遷補償費用				
			(三) 規劃設計				
(四) 其他費用（如範圍外公共設施用地捐贈土地成本、公共設施管理維護經費等）							
公共設施費用(B)合計：							

總項目	項目	細項	數量	單價	總價	
貳、 都市 更新 費用 (C)	一、調 查規劃 費用	(一) 都市更新規劃費用 (含調查費用)				
		(二) 更新前測量費用 (含技師簽證費用)				
		(三) 不動產估價費用 (含估價者簽證費用)				
	二、土 地改良 物拆遷 補償及 安置費 用	(一) 拆遷 補償費	1.合法建築物			
			2.其他土地改良物			
		(二) 占有他人土地之舊違章建築之現金補償				
		(三) 拆遷安置費				
		三、地籍整理費用				
		四、其他必要之業務費 (如：技師及相關專業部分、都市計畫變更、環境影響評估、捷運影響評估等)				
		都市更新費用 (C) 合計：				
	參、貸款利息 (D)					
	肆、管理費用 (E)					
	伍、都市計畫變更負擔費用 (F)					
	陸、申請各項建築容積獎勵所支付費用 (G)					
柒、容積 移轉費 用 (H)	一、辦理費用					
	二、容積移轉取得成本					
	容積移轉費用小計 (H)					
	捌、稅捐 (I)					
	(A) + (B) + (C) + (D) + (E) + (F) + (G) + (H) + (I) 總計：					

# 實施者編制都市更新費用結算表及附註說明-附件9-54

109 年版

都市更新作業手冊

附件 9-54 實施者編製都市更新費用結算表及附註說明

「○○○(縣市)○○○(鄉鎮市區)○○○段○○○小段○○○地號  
等○○○筆土地都市更新事業」  
都市更新費用結算表

費用期間：○○年○○月○○日-○○年○○月○○日

總項目	項目	細項	實施者編製金額(元)	附註編號
查、工程費用	一、重建費用(A)	(一) 拆除工程費		
		(二) 新建工程	1. 營造費用	
			2. 建築規劃設計費	
		(三) 其他必要費用	1. 鑑定費	
			2. 鑽探費用	
			3. 鄰居鑑定費	
			4. 外接水、電、瓦斯管線工程費用	
			5. 相關基金	
			6. 建築相關規費	
			7. 其他	
	重建費用(A)合計：			
	二、公共設施費用(B)	(一) 工程開關費用		
		(二) 地上物拆遷補償費用		
		(三) 規劃設計		
(四) 其他費用				
公共設施費用(B)合計：				
貳、權利變換費用(C)	一、調查規劃費用	(一) 都市更新規劃費用		
		(二) 更新前測量費用		
		(三) 不動產估價費用		
	二、土地改良物拆遷補償及安置費用	(一) 拆遷補償費	1. 合法建築物	
			2. 其他土地改良物	
		(二) 占有他人土地之舊違章建築之現金補償		
	(三) 拆遷安置費			
	三、地籍整理費用			
	四、其他必要之業務費			
	權利變換費用(C)合計：			
參、貸款利息(D)				
肆、管理費用(E)	(一) 人事、行政管理費用			
	(二) 銷售管理費			
	(三) 風險管理費用			
	(四) 信託管理費			
	(五) 其他管理費用			

9-103

	管理費用 (E) 合計：		
伍、都市計畫變更負擔費用 (F)			
陸、申請各項建築容積獎勵所支付費用 (G)			
柒、容積移轉費用 (H)	一、辦理費用		
	二、容積移轉取得成本		
	容積移轉費用小計 (H)		
捌、稅捐 (I)	一、營業稅		
	二、印花稅		
	稅捐 (I) 合計：		
玖、其他 (J)	實施者編製未於核定更新事業計畫載明之其他費用 (J)		
	(A) + (B) + (C) + (D) + (E) + (F) + (G) + (H) + (I) + (J) 總計：		

## 都市更新費用結算表附註

## 一、都市更新費用結算表編製基礎

(一) 依據「都市更新事業實施者編製財務報告及會計師簽證辦理原則」辦理。

(二) 經費項目以民國○○年○○月○○日都市更新事業最後核定計畫內所載之經費項目為準。

二、本案都市更新費用結算表係由本實施者編製並檢附相關憑證及佐證資料，供會計師簽證。對於都市更新費用結算表所列應由實施者附註說明如下：

序號	附註說明內容
附註 1	
附註 2	
附註 3	
… (依個案情形增減)	

實施者：\_\_\_\_\_ (蓋章)

統一編號：\_\_\_\_\_

負責人：\_\_\_\_\_ (蓋章)

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

備註：1. 實施者編製金額如高於會計師查核金額時，應由實施者於卷明頁附註說明原因；會計師依相關規定，如認為必要得附註說明之。

2. 本附表如有多頁內容應加蓋騎縫章。

3. 上表係以權利變換方式實施為例，考量有不同實施方式、處理方式及多區段之樣態，如個案協議合建或其他方式實施，或以整建或雜種方式處理者，除上表「玖、其他 (J)」外，其餘項目以該都市更新事業計畫最後核定計畫內所載之項目為準（詳參閱本手冊第六章事業計畫書「檢附、財務計畫」）。

# 都市更新費用結算表

- 實施者編製個案財務報告-依一般會計原則
- 以更新事業實施經費成本項目及憑證為主
- 編制基礎及依據-都市更新條例第78條及都市更新作業手冊實施者編制財務報告及會計師查核簽證之辦理原則
- 經費項目依據
- 以成果備查前已發生之成本費用為準
- 原則以最後核定計畫內所載項目為準
- 所有成本費用係為含稅金額

# 會計師協議程序執行報告及說明

- 會計師協議程序之內容辦理簽證並說明發現之事實內容
- 執行程序係符合會計師簽證辦理原則

# 會計師協議程序執行報告

總項目	項目		實施者編製金額 (含稅)	支出憑證 相符	備註
壹、工程費用(A)	一、重建 費用(A)	(二)新建工程- 1.營 建費用	\$ 3,376,706,692	查核相符	
壹、工程費用(A)	一、重建 費用(A)	(二)新建工程- 2.建 築規劃設計費	\$62,924,075	查核相符	
壹、工程費用(A)	一、重建 費用(A)	(三)其他必要費用- 3.鄰房鑑定費	\$606,375	查核相符	
壹、工程費用(A)	一、重建 費用(A)	(三)其他必要費用 5.相關基金	\$8,624,763	查核相符	
壹、工程費用(A)	二、公共 及公益設 施(B)	(一)工程開闢費用	\$171,357,630	查核相符	
捌、稅捐(I)	二、 印花稅		\$2,621,427	查核相符	
合計			\$ 3,622,840,962		

# 實施者財務報告申請備查函-附件9-52

- 實施者 股份有限公司函
- 受文者：台北市政府都市更新主管機關
- 發文日期：中華民國109年2月12日
- 發文字號：()1090212001
- 附件：財務報告
- 主旨：檢送「台北市區段地號等筆更新單元」經會計師簽證之財務報告乙份，惠請 貴府准予備查，請 查照。
- 說明：
  - 一、依據都市更新條例第78條規定辦理。
  - 二、茲就本案依都市更新條例第78條及「都市更新事業實施者編製財務報告及會計師簽證辦理原則」編製民國98年10月5日至108年12月31日「台北市區段地號等筆土地都市更新事業」(以下簡稱本都市更新案)之都市更新費用結算表，以本案實施經費成本為內容，由本實施者依據本案計畫於民國108年7月12日台北府城更字第108---號函最後核定計畫內所載之經費項目及屬本案相關支出編製，以表達本案實施經費成本情形。
- 正本：台北市政府都市更新主管機關
- 副本：
  - 實施者： 股份有限公司
  - 負責人：

實施者○○○○○○ 函

受文者：○○○都市更新主管機關

發文日期：中華民國○○年○○月○○日

發文字號：○○○○○○○○號函

附件：財務報告

主旨：檢送「○○（縣市）○○（鄉鎮市區）○○段○小段○○地號等○○筆更新單元」經會計師簽證之財務報告乙份，惠請貴府准予備查，請 查照。

說明：

一、依據都市更新條例第 78 條規定辦理。

二、茲就本案依都市更新條例第 78 條及「都市更新事業實施者編製財務報告及會計師簽證辦理原則」編製民國○○年○○月○○日至○○年○○月○○日「○○（縣市）○○（鄉鎮市區）○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業」（以下簡稱本都市更新案）之都市更新費用結算表，以本案實施經費成本為內容，由本實施者依據本案計畫於民國○○年○○月○○日最後核定計畫內所載之經費項目及屬本案相關支出編製，以表達本案實施經費成本情形。

正本：○○都市更新主管機關

副本：

實施者○○○

實施者印

○○（縣市）○○（鄉鎮市區）○○段○小段

○○地號等○○筆土地都市更新事業

財務報告

（內含會計師協議程序執行報告）

民國○○年○○月○○日至○○年○○月○○日

主管機關：○○直轄市、縣(市)政府

實施者：○○○○○○

地址：○○○○○○

電話：○○○○○○

中華民國○○年○○月○○日

實施者應彙整文件並裝訂後，  
連同申請備查函  
提送直轄市、  
(縣)市主管  
機關備查



# 會計師協議程序執行報告及說明頁

- 實施者 股份有限公司
- 台北市 區 段 地號等 筆土地都市更新權利變換計畫案
- 會計師協議程序執行報告
- 股份有限公司(以下簡稱實施者)依都市更新條例第78條及「都市更新事業實施者編製財務報告及會計師簽證辦理原則」(以下簡稱辦理原則)編製之民國98年 月 日(事業概要公聽會)至108年12月31日(完成產權移轉登記之日後六個月內)「台北市 區 段 地號等 筆土地都市更新事業」(以下簡稱本都市更新案)之都市更新費用結算表，業經本會計師依協議程序執行完竣，該等程序之採用係依「辦理原則」規定，與一般公認審計準則不同，因此對其是否足夠，本會計師不表示意見。本次工作係依「辦理原則」及審計準則公報第三十四號「財務資訊協議程序之執行」規定進行，其目的係為協助新北市政府(主管機關)評估本都市更新按實施經費之正確性，茲將執行之程序及所發現之事實分別報告如下：
  - 程序一、取得實施者編製之民國98年 月 日至108年12月31日止之都市更新費用結算表，驗算其加總，並檢視都市更新費用結算表列示之“總項目”、“項目”及“細項”是否為「辦理原則」中都市更新費用結算表所列之經費項目。若有不符者，於經費差額說明。
  - 發現之事實：都市更新費用結算表加總正確，其支出內容之“總項目”、“項目”及“細項”均為「辦理原則」中都市更新費用結算表所列之經費項目。
  - 程序二、就都市更新費用結算表總項目第壹項~第玖項(除第肆項管理費用依辦理原則第9點規定原則免予簽證外)中每個細項進行抽查，抽查項目至少5項細項，且抽查項目金額應於扣除免抽查項目金額後佔結算表總費用之75%，檢視其憑證所載之內容及金額與列示之項目支出是否相符。若有不符者，於經費差額說明。
  - 發現之事實：抽查項目金額扣除免抽查項目金額後佔結算表總費用之92.6%(3,622,840,962/3,910,747,296)；且經檢視抽查六個細項之相關憑證，所載之內容及金額與列示之項目支出相符。抽查細項統計明細如下：

# 會計師協議程序執行報告及說明頁

- 程序三、就程序二選取之支出，檢視憑證日期是否均於計畫執行期間至申請財務報告備查前發生。若有不符者，於經費差額說明。
- 發現之事實：經檢視程序二選取之支出憑證，支出日期均於計畫執行期間至申請財務報告備查前發生。
- 
- 程序四、就程序二選取之支出，檢視經費項目及金額是否與民國108年6月11日都市更新事業最後核定計畫內所載之經費項目相符。若有不符者，於經費差額說明。
- 發現之事實：經費項目及金額與民國108年7月12日北市府城更字第 號函之都市更新事業最後核定計畫內所載之經費項目相符。
- 此致
- 實施者 股份有限公司 公鑒
- 
- 國富浩華聯合會計師事務所
- 
- 會計師：林松樹
- 中華民國109年2月10日

費項目相符。

經費差額說明如下：

序號	經費總項目	經費差額	說明內容
1			
2			
3			
... (依個案情形增減)			
<b>總計</b>			

此致

實施者○○○○○○○ 公鑒

○○會計師事務所

會計師：\_\_\_\_\_ (簽名及蓋章)

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

備註：

1. 實施者編製金額如高於會計師查核金額時，應由實施者於聲明頁附註說明原因；會計師依相關規定，如認有必要得附註說明之。
2. 上述附註說明表格可依實際需求增減，如有多頁內容應加蓋騎縫章。
3. 財務報告應檢附會計師公會會員印鑑證明書或相關簽證印鑑證明文件。
4. 會計師協議程序執行報告所列之程序及發現事實內容尚可由會計師依個案實際狀況調整文字。

# 主管機關對實施者成果備查收件檢核表

## 三、審查作業內容

於都市更新事業計畫完成後 6 個月內，實施者得合併檢具竣工書圖、經會計師簽證之財務報告、更新成果報告，送當地直轄市、縣（市）主管機關備查，直轄市、縣（市）主管機關依表 9-1、表 9-2 及表 9-3 進行檢核。

表 9-1 都市更新事業計畫完成之竣工書圖備查文件檢核表

主管機關檢核項目		書件格式		備註
項目	說明	符合	不符合	
一、都市更新成果申請備查函				
二、竣工書圖	1. 重建區段內建築物竣工平面、立面書圖及照片			
	2. 整建或維護區段內建築物改建、修建、維護或充實設備之竣工平面、立面書圖及照片			
	3. 公共設施興修或改善之竣工書圖及照片			

表 9-2 都市更新事業計畫完成之財務報告備查文件檢核表

主管機關檢核項目		書件格式		備註
項目	說明	符合	不符合	
一、都市更新成果申請備查函				
二、財務報告	1. 實施者依【都市更新事業實施者編製財務報告及會計師簽證辦理原則】編製財務報告			
	2. 會計師依【都市更新事業實施者編製財務報告及會計師簽證辦理原則】辦理簽證並據以附註說明			
	3. 經會計師簽證			
	4. 檢附會計師公會會員印鑑證明或其他簽證印鑑證明文件			

# 都市更新事業計畫完成之財務報告備查 文件檢核表

- 實施者依『都市更新事業實施者編制財務報告及會計師簽證辦理原則』編製財務報告
- 會計師依據『都市更新事業實施者編制財務報告及會計師簽證辦理原則』辦理簽證並據以附註說明
- 檢附會計師公會會員印鑑證明



~~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