臺北市都市再生學苑 x 110年度都市更新重建系列講座

都市更新執行程序、計畫內容與注意事項

講 師 | 弘傑不動產事業股份有限公司
| 陳玉璟 副總經理

中華民國110年 4 月 17 日

講師 陳玉璟 簡歷

- 都市計畫技師(86專高字第1126號)
- 學歷：
  - 中國文化大學 建築及都市計畫碩士
- 現職：
  - 弘傑不動產事業股份有限公司 協理
  - 中國文化大學都市計劃及開發管理學系講師
  - 新北市都市更新推動師及法令宣導講師
  - 台北市都市更新推動師及法令宣導講師
  - 中華國土建設人才育成中心講師
- 經歷：
  - 國立台北大學教育推廣中心不動產實務班 講師
  - 三興建設股份有限公司 開發部襄理
- 都更實務操作經驗：
  - 91年迄今，輔導台北、新北共約200案，通過90餘案，已施工或完工約20案，參加各種說明會、公聽會、審議會超過1,500場以上。

簡報大綱

一、我家能不能都更?怎麼決定更新範圍?

二、參與都更，事業計畫階段該注意什麼?

三、參與都更，權利變換階段該注意什麼?

臺北市都市更新推動法定程序

程序	內容及意義	法定文件	法定會議
劃定階段 (公劃無此階段)	▲釐清及確定範圍 ▲鄰地協調及意願調查	申請人劃定同意書 參與意願書	單元說明會 (鄰地協調會) (法令說明會)
事業概要 (逕送事計無此階段)	▲初擬事業計畫執行方向及原則 ▲進階徵詢民眾意見	概要同意書	公聽會
事業計畫	▲取得**法定同意比例** ▲確定**推動主體**及**實施方式** ▲**建築景觀**規劃實質內容 ▲確定**容積獎勵**額度 ▲載明**選配原則**、**財務計畫**	事業計畫同意書	公聽會 (聽證會)
權利變換 (協議合建無此階段)	▲**各權利人分配權值** ▲**選配意願及位置**、差額價金找補等 ▲確定財務計畫及**共同負擔比例**	共同指定意願書 意願調查表 分配位置申請書 (合併分配協議書)	公聽會 (聽證會)

都市更新推動主體比較表

開發方式	自主更新	一般建商
定義	由土地及合法建築物所有權人組成**都市更新會**，自行實施	由土地及合法建築物所有權人委託**都市更新事業機構**辦理
法令限制	**逾七人**之土地及合法建築物所有權人，經過半數或七人以上發起籌組，並申請主管機關核准立案	依公司法設立之**股份**有限公司(整建維護不在此限)
辦理主體(實施者)	更新會(全體會員)	建商(股份有限公司)
整合作業	自行整合	建商整合
資金籌措	**自行籌措**	建商負責籌措，再以更新後房地折價抵付為原則
專業技術	更新會(多數為理監事會)	建商統籌
銷售作業	自行銷售，風險自負	建商品牌，風險隔離
自主性及參與度	較高	較低

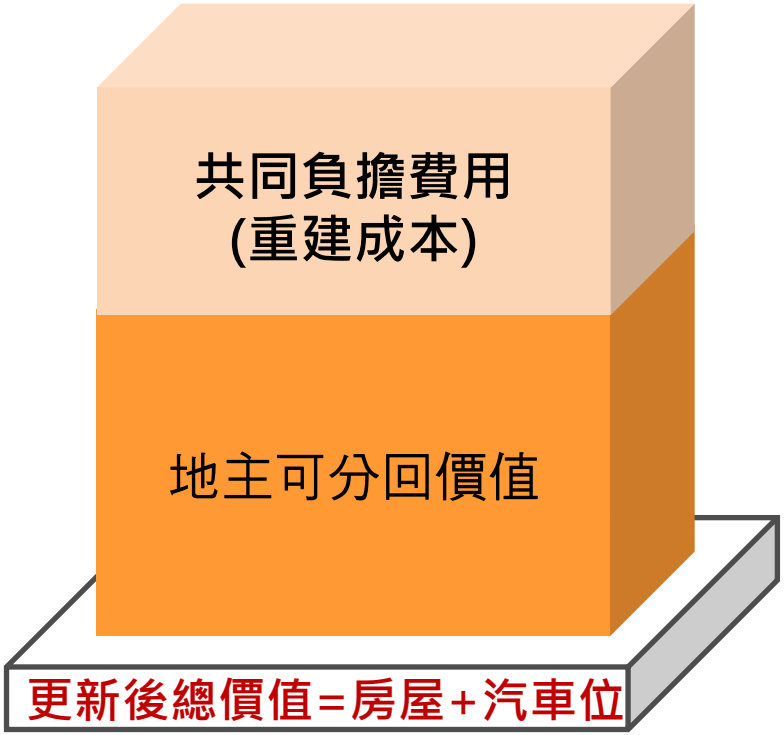
協議合建V.S權利變換(以下數值條件皆為假設)

面積V.S價值

(較固定的面積比例概念V.S變動的價值概念)

分配比例	地主	建商
法定容積	60%	40%
獎勵容積		
汽車位	依地主分配房屋面積與全部房屋面積比例計算	依建商分配房屋面積與全部房屋面積比例計算

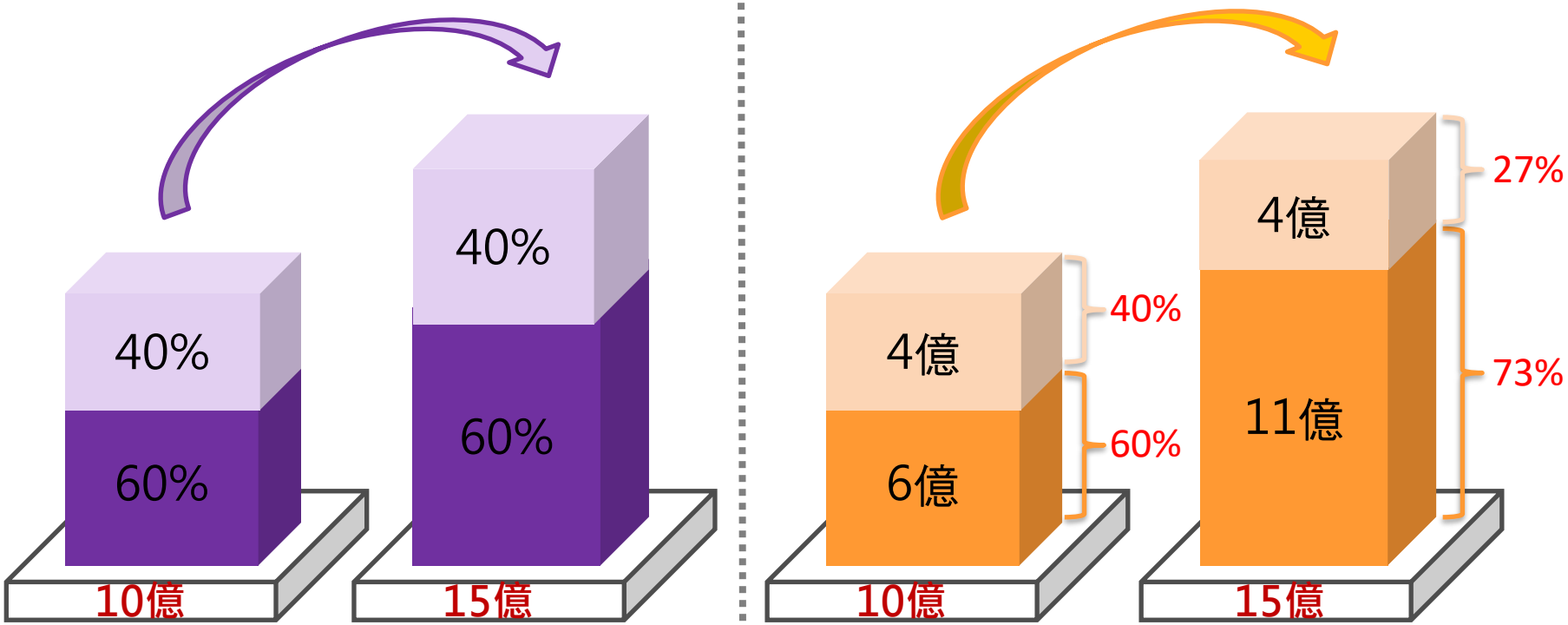
地主分回
=雙方合意比例



地主分回
=更新後總價值-共同負擔(重建成本)

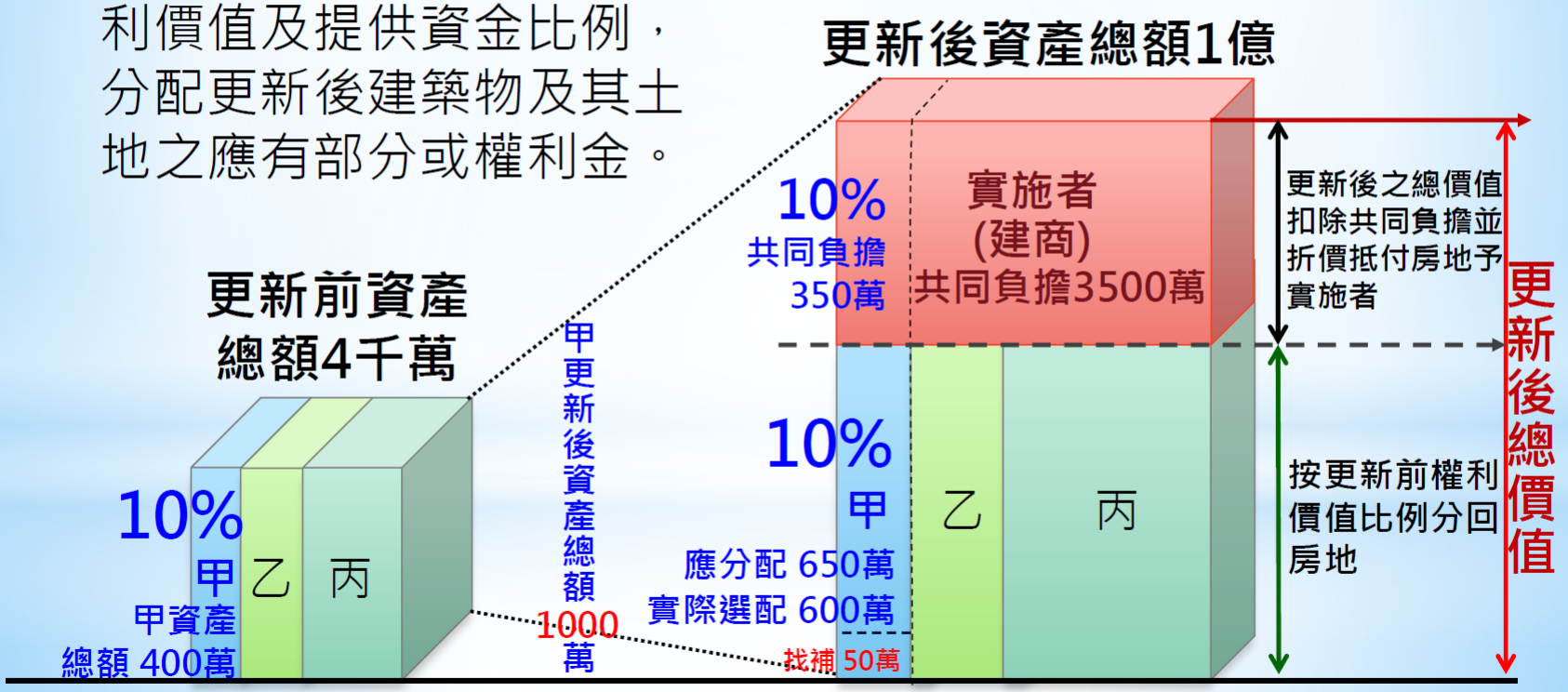
協議合建V.S權利變換(以下數值條件皆為假設)

貢獻V.S代工



權利變換怎麼換?

- 更新單元內土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人或實施者，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。
- 更新完成後，按更新前權利價值及提供資金比例，分配更新後建築物及其土地之應有部分或權利金。

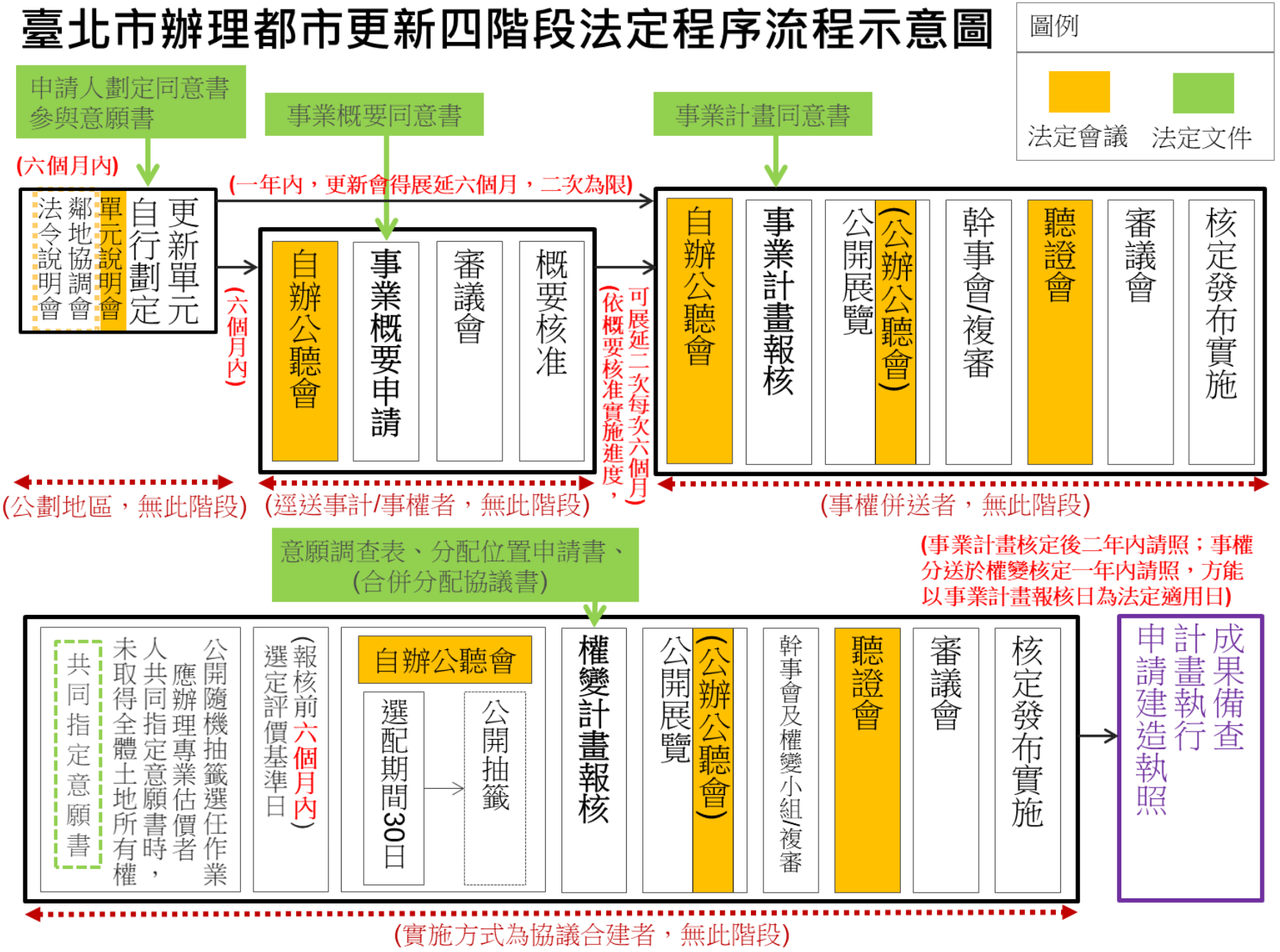


資料來源:新北市政府城鄉發展局簡報

一般合建與都市更新實施方式比較表

開發方式	一般合建	都市更新	
		協議合建	權利變換
面積及條件限制	無限制	至少500㎡/指標檢討/範圍審查核准	
都市更新獎勵	無	有	
同意門檻	100%同意	報核時得多數同意 (都更條例第22條) 核定時100%同意	多數同意 (都更條例37條)
分配比例	自行協議	自行協議	共同負擔標準/三家估價 /主管機關審議核定
建築相關法規外之法定程序	無	(劃定).(概要).事計	(劃定).(概要).事計.權變
申請建築執照	需附土地、建物 及他項權利證明文件	需附土地、建物 及他項權利證明文件	免附
稅賦減免	無	有(地價稅、房屋稅、 地方得同意減徵土增稅)	有(地價稅、房屋稅、契稅、 免徵及減徵土增稅)
產權登記	自行辦理	自行辦理	囑託登記
資訊公開	無相關法令規範	公聽會/聽證會/審議會/專屬網頁/駐點諮詢	

臺北市辦理都市更新四階段法定程序流程示意圖



更新案自提修正幅度過大，更新程序處理方式

107年1月4日北市都新字第10632959600號函修正

適用階段：於都市更新事業計畫及權利變換計畫審查過程中，因自提修正計畫內容幅度過大，不符合都市更新簡易變更程序者。

1.實施者 申請重行公展及公聽會者	免經幹事會討論程序，直接辦理公展公聽會作業。	
2.實施者 未申請重行公開展覽及公聽會	100%同意且無爭議性之更新案	實施者召開說明會後，說明會上無異議時，檢附100%修改內容同意書予都更處審核，續行下一階段審查。但所有權人於說明會表示異議時，則需辦理公開展覽及公聽會。
	非100%同意之更新案	需召開幹事會討論程序 是否重行公開展覽、公聽會及後續程序。
3.聽證後 計畫內容修正幅度過大	除須重行上述1.2程序外，有影響所有權人選配或權益者，至少應再召開一場幹事及權變小組審查會議，並重新召開聽證後，再提審議會審議。	

Why 要推動都市更新168專案？

更新處

常軌 ➡ 快軌

平均3年6個月以上都更審議通過

- 因為實施者與民眾間溝通未完竣，報核後仍然持續溝通使審議期加長。

6或8個月工作天都更審議通過

- 鼓勵報核前已整合完竣、溝通完備之案件。
- 協助推動無爭議案件。

- **破除民眾對都市更新漫漫長路之誤解**
- **有效提升民辦都市更新之效能**

資料來源:臺北市都市更新處

What 都市更新168專案？

更新處

100%同意

- 申請條件

報核時 100%同意

且無爭議之更新案

6個月工作天

- 辦理時間

事業計畫

報核後

6個月(180天)

工作天審議通過

8個月工作天

- 辦理時間

事業計畫 + 權變計畫

報核後

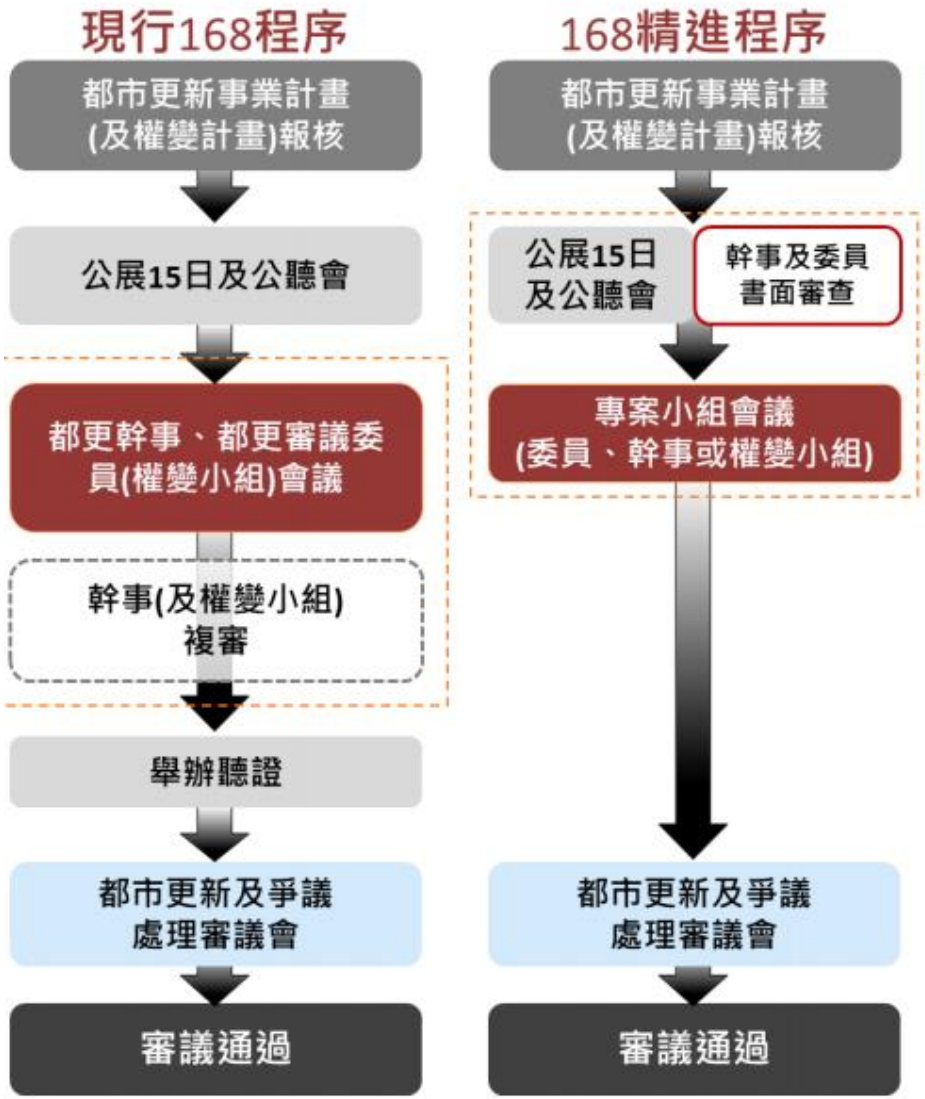
8個月(240天)

工作天審議通過

前開工作天不含實施者作業時間，且不包括都審、都計等其他法定程序之作業時間。

資料來源:臺北市都市更新處

精進都市更新168專案審議流程



- 公展與審議同時進行減少流程。
- 專案小組隨到隨審，提升決議效能。

1.幹事及委員書面審查與公聽會程序同時進行，提前收斂議題加速審議時程。

2.168專案會議改為專案小組進行，強化會議審議效力。

(現行)168專案會議		專案小組
執行秘書	主持人	委員
委員、幹事或權變小組	組成	委員、幹事或權變小組
無委員出席人數限制	召開限制	委員5人以上出席
收斂議題	決議效力	建議決議內容提審議會確認

3.依條例可減少聽證程序。

資料來源:臺北市都市更新處

臺北市都市更新一六八專案執行要點

一、都市更新一六八專案(以下簡稱本專案)針對協助同意比率百分之百及無人民陳情或爭議之都市更新案，為加速推動審議通過，列管都市更新事業計畫或權利變換計畫於報核後六個月(180 天)更新處工作日數審議通過，都市更新事業計畫及權利變換計畫報核後 8 個月(240 天)更新處工作日數審議通過。

二、同意比率百分之百係指私有土地及建物所有權人全體出具事業計畫同意書；分送權利變換計畫者，則是私有土地及建物所有權人全體出具權利變換意願調查表。另簡易變更案於擬訂時屬專案者，申請變更時檢附擬訂核定函證明將為本專案列管。

三、人民陳情或爭議之情形係指有所有權人於公開展覽期間屆滿前申請撤銷事業計畫同意書，或提出更新單元範圍內人民陳情之負面意見。

四、本專案列管更新案審議通過之更新處工作日數，其工作日不包含假日、休息日及國定假日；另下列不屬更新處工作日數之情形需扣除：
(一)退請實施者修正計畫書及補資料等實施者作業日數。
(二)涉及其他審議或函詢相關單位協助辦理之作業日數。
(三)法定規定行政及審查程序(公展、聽證及會議作業期間)之等待天數

五、本專案有下列情形者將解除列管，除下列第一項情形外，其餘解除列管者須發函通知更新案之實施者：

(一)更新案提本市都市更新及爭議處理審議會(簡稱審議會)，審議一次通過後解除列管。

(二)經審議會審查一次未通過，則解除時間列管，但仍以專案流程持續協助。

(三)有第三點情形將排除本專案之列管，且範圍外之陳情意見須經簽報都發局局長決定是否排除。

六、非本專案之都市更新案於審議中，實施者符合第二點之情形，檢送相關資料申請之本專案程序辦理，經更新處確認發函同意後，進行本專案列管作業。

七、實施者因自行修正或不符相關法規規定，導致計畫書修正幅度過大，必須重行相關審議程序時，其本專案列管期間將重新計算。

八、更新處成立輔導小組，由審議會執行秘書擔任召集人，針對本專案進行審議進度列管及主動協助釐清審議議題。

九、本專案各階段辦理進度定期於更新處網站公告。

http://www.gis.udd.gov.taipei/r_progress.aspx?ccms_cs=1

臺北市自行劃定更新單元 重要法令彙整

- 臺北市都市更新自治條例第12.13.14.15條(109年7月8日)
- 臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知(103年8月13日)
- 臺北市自行劃定更新單元重建區段之建築物及地區環境狀況評估標準(108年12月19日)
- 臺北市自行劃定更新單元重建區段空地過大基地認定基準(109年7月23日)
- 臺北市自行劃定重建更新單元召開更新單元範圍內說明會及相鄰土地協調會須知(108年9月27日)
- 臺北市受理民間申請自行劃定更新單元重建區段申請書表格式（109年1月8日）
- 為辦理都市更新案件召開鄰地協調會及通知參加自辦公聽會，申請提供第三類謄本之處理方式(108年1月24日)
- 臺北市更新單元劃定面積未達1000平方公尺之更新案件都市更新及爭議處理審議會審議原則(104年10月2日)

我家可以都更嗎?

政府劃定更新地區

都更條例

都市計畫

臺北市都市更新自治條例第12、14條

- 臺北市都市更新自治條例第12條**劃定基準**
- **不造成街廓內相鄰土地無法劃定更新單元為原則**，無法依前項原則辦理者，應於依都市更新條例第二十二條規定舉辦公聽會時，一併通知相鄰土地及其合法建築物所有權人前述情形並邀請其參加公聽會，徵詢參與更新之意願並協調後，依規定申請都市更新事業。前項協調不成時，土地及合法建築物所有權人得申請市政府協調。

自行劃定更新單元

臺北市都市更新自治條例第12、15條

- 臺北市都市更新自治條例第12條**劃定基準**
- 臺北市自行劃定更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況**評估標準**

區位限制:

- 不得涉及臺北市都市更新自治條例第15條
- 不得涉及臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知第5點
- 不得涉及臺北市自行劃定更新單元重建區段空地過大基地認定基準

臺北市都市更新自治條例第13條

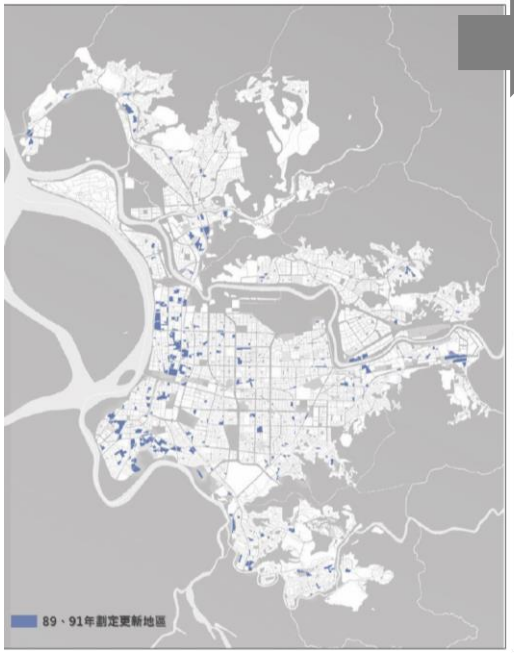
特殊建物:

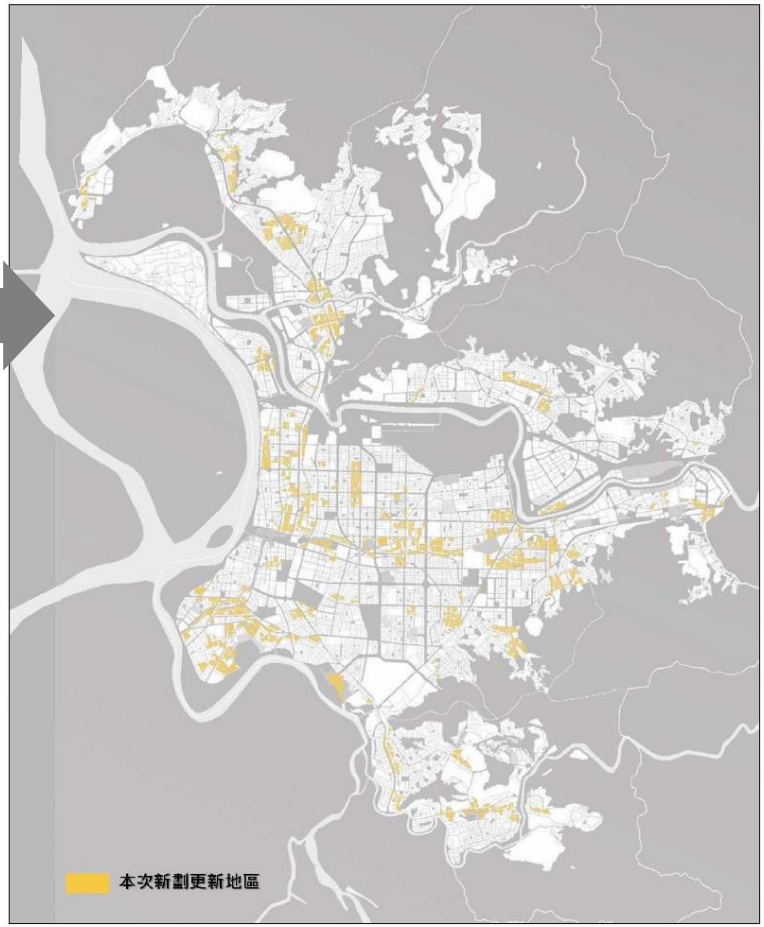
海砂屋、輻射屋、遭受損害及危險建物，經土地及合法建築物面積及人數均1/2以上同意或以整建維護方式辦理者，**不受劃定基準及指標限制**。

107年12月11日
優先劃定

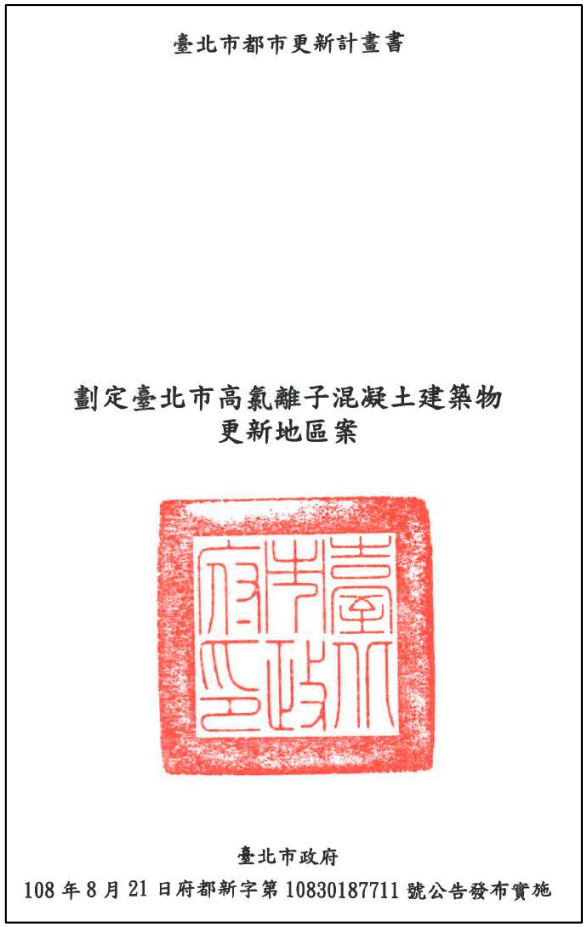
107年劃定更新地區示意圖

89、91年劃定更新地區示意圖





107年12月11日
迅行劃定



臺北市都市更新計畫書

劃定臺北市高氯離子混凝土建築物
更新地區案

臺北市政府
108 年 8 月 21 日府都新字第 10830187711 號公告發布實施

圖4-1-1 本次新劃更新地區範圍示意圖

- 都市更新建築容積獎勵辦法第14條(108.5.15修正)
  劃定應實施更新地區:修正施行日起五年內10%、十年內5%
  未經劃定應實施更新地區:修正施行日起五年內7%、十年內3.5%

我家是更新地區嗎?

查詢網站:臺北市都市更新處I便民服務I更新地區範圍

更新地區範圍

一、89年及91年(既有更新地區廢止請參考107年「劃定臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案」)

計畫書

89年-劃定臺北市都市更新地區案
89年-劃定臺北市都市更新地區案
91年-劃定捷運系統新莊線(北市段)地下穿越街廓都市更新地區案
91年-劃定臺北市健康路、寶清街口西南側等五十八處都市更新地區範圍案
91年-震災劃定地區

計畫圖

中正區(27處)、萬華區(24處)、大同區(27處)、中山區(20處)、文山區(22處)、大安區(16處)、士林區(15處)、北投區(10處)、松山區(12處)、信義區(11處)、內湖區(11處)、南港區(10處)

二、97年：北投區(1處)

三、98年：中正區(1處)、文山區(1處)

四、99年：中山區(2處)

五、100年：中正區(1處)、信義區(1處)、南港區(1處)

六、101年：萬華區(1處)、中山區(1處)

七、102年：士林區(1處)、北投區(1處)、北投區變更範圍、北投區(1處)、中正區變更範圍

八、103年
中山區(1處)
大同區(1處)：公告、計劃書、計畫圖
信義區(1處)
松山區(1處)：公告、計畫書、計畫圖
松山區(1處)：公告、計畫書、計畫圖
文山區(1處)：公告、計畫書、計畫圖
文山區(1處)：公告、計畫書、計畫圖、函
南港區(1處)：公告、計畫書、計畫圖
南港區(1處)：公告、計畫書、計畫圖
大安區(1處)：公告、計畫書、計畫圖

九、105年
南港區(1處)：公告、計畫書、計畫圖
大安區(1處)：公告、計畫書、計畫圖
士林區(1處)：公告、計畫書、計畫圖

十、106年
大同區(1處)：公告、計畫書、計畫圖
文山區(1處)：公告、計畫書、計畫圖、函
中正區(1處)：公告、計畫書、計畫圖
大安區(1處)：函、計畫書、計畫圖
士林區(1處)：公告、計畫書、計畫圖

十一、107年
信義區(1處)：公告、計畫書、計畫圖
大安區(1處)：公告、計畫書、計畫圖
中正區/萬華區(1處)：公告、計畫書、計畫圖
全市(85處)：**「劃定臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案」**
公告
計畫書 (1)主文
(2)附件1 各行政區更新地區實質再發展構想
(3)附件2 公告示意圖說
萬華區、中正區、大同區、中山區、松山區、信義區
大安區、文山區、內湖區、南港區、士林區、北投區
(4)附件3 公民或團體所提意見綜理表
(5)附件4 第736次委員會議發言摘要
(6)審核摘要表

十二、108年
全市(19處)：**「劃定臺北市高氯離子混凝土建築物更新地區案」**
公告
計畫書 (1)主文
(2)附件 各行政區公告更新地區圖說
01中正區 02松山區 03信義區 04大安區 05內湖區 06士林區 07北投區

十三、109年
1.中正區(2處)：
(1)劃定臺北市中正區中正段一小段446-1地號等29筆土地為更新地區公告、計畫書、計畫圖
(2)劃定臺北市中正區臨沂段一小段363地號等11筆土地更新地區暨擬定都市更新計畫案公告、計畫書、計畫圖

備註：

1. 更新地區範圍為 pdf 檔案格式，必須以 Adobe Acrobat Reader（免費軟體,可自Adobe 網站下載）等相關瀏覽程式才可下載。
2. 依都市計畫劃定之更新地區，請另洽本府都市發展局網頁或電洽本處。

公劃地區開發規模?是否需要辦理鄰地協調?事業計畫報核後處理程序?

◆依臺北市都市更新自治條例第12條規定辦理

1.完整街廓

2.街廓內面積2000m²以上

3.街廓內鄰接二條以上計畫道路，面積大於該街廓1/4且1000m²以上

4.街廓內相鄰土地業已建築完成，無法合併更新，且無礙建築設計及市容觀瞻並為一次更新完成，其面積在1000m²以上者。但其面積在500m²以上，經敘明理由，提經審議會審議通過者。

5.跨街廓應至少有一街廓符合前述規定，並採整體開發且不影響各街廓內相鄰土地開發者。

◆依臺北市都市更新自治條例第14條規定辦理

應以**不造成街廓內相鄰土地無法劃定更新單元為原則**。

無法依前項原則辦理者，應依都市更新條例第十條規定舉辦公聽會時，一併通知相鄰土地及其合法建築物所有權人前述情形並邀請其參加公聽會，徵詢參與更新之意願並協調後，依規定申請都市更新事業。前項協調不成時，土地及合法建築物所有權人得申請市政府協調。

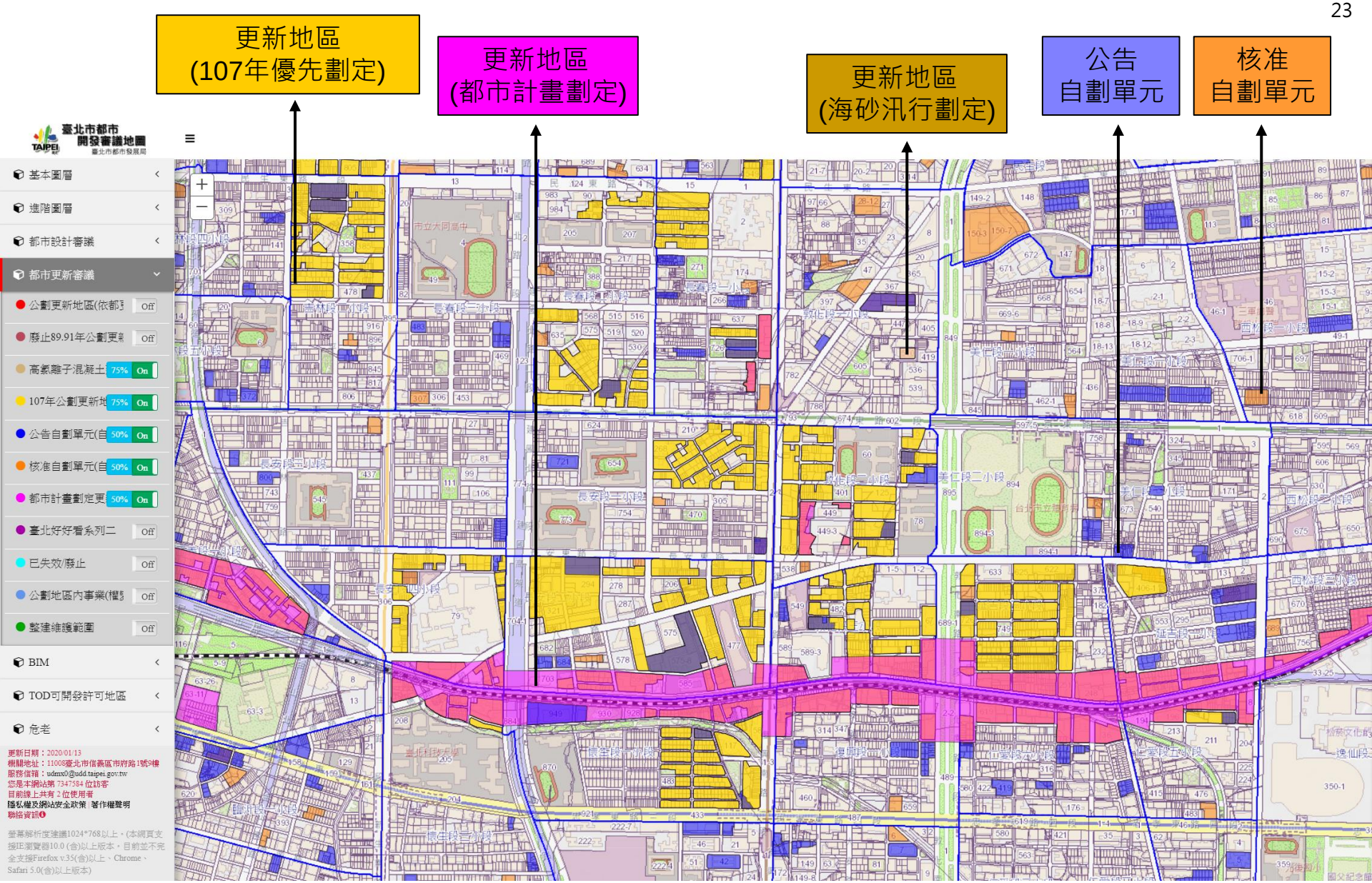
◆**涉及**臺北市都市更新自治條例第14條，事業計畫申請報核相關程序

事業計畫申請報核	**完成鄰地協調程序**	**提送審議會審議範圍，並依審議會決議辦理。**
	未辦理鄰地協調程序	**駁回申請，需重新辦理鄰地協調及自辦公聽會**

我家是自劃單元嗎?

查詢網站:臺北市都市更新處I便民服務I自行劃定更新單元核准

文號	案名	附件書圖
109.5.4府都新字第1097004945號	臺北市士林區福林段一小段227地號等2筆土地為更新單元	檢討書(pdf) 範圍圖(pdf)
107.10.30府都新字第1076006810號	臺北市士林區天母段一小段103-4地號等6筆土地為更新單元	檢討書(pdf) 範圍圖(pdf)
107.7.25府都新字第10730803000號	臺北市士林區天母段一小段211-4地號等13筆土地為更新單元	檢討書(pdf) 範圍圖(pdf)
106.7.17府都新字第10630825800號	臺北市士林區天山段二小段114地號等2筆土地為更新單元	檢討書(pdf) 範圍圖(pdf)
106.6.13府都新字第10630898800號	臺北市士林區三玉段三小段300地號1筆土地為更新單元	檢討書(pdf) 範圍圖(pdf)
106.2.7府都新字第10531847000號	臺北市士林區海光段二小段71地號等33筆土地為更新單元(已失效)	檢討書(pdf) 範圍圖(pdf)
106.1.3府都新字第10532496100號	臺北市士林區天山段二小段121(部分)地號等5筆土地為更新單元	檢討書(pdf) 範圍圖(pdf)
105.11.23府都新字第10532187100號	臺北市士林區天母段一小段211-4地號等13筆土地為更新單元	檢討書(pdf) 範圍圖(pdf)



查詢網站:臺北市都市開發審議地圖(https://www.bim.udd.gov.taipei/UDDPlanMap/?recode=1)

劃定更新單元相關檢討

自行劃定更新單元不得涉及區位

台北市都市更新自治條例第15條	臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知第5點	臺北市自行劃定更新單元重建區段空地過大基地認定基準
保護區	本府公告劃定之更新地區	自劃案件空地過大基地認定基準為建築物地面層建築範圍面積小於法定建築面積二分之一
農業區	依規定向本府報核都市更新事業計畫範圍。但都市更新事業計畫已失其效力者，不在此限	
依山坡地保育利用條例第三條規定劃定之山坡地(不含位於第三種住宅區內，且非與政府機關公告地質敏感區同坡向之非地質敏感區基地)	依文化資產保存法指定之古蹟	
適用臺北市山坡地開發建築要點地區	經政府徵收且開闢完成之公共設施用地。但經該公共設施管理機關表示同意納入一併更新者，不在此限	
空地過大	依臺北市都市更新整建維護實施辦法核准補助之整建維護單元。但自工程竣工查驗後滿五年以上者，不在此限	
不得涉及都市計畫主要計畫之擬訂或變更。但其僅涉及主要計畫局部性之修正，且不違背其原規劃意旨，並符合都市更新條例施行細則第12條所定情形者，或僅涉及細部計畫之擬定、變更者，不在此限	都市計畫書規定以區段徵收、市地重劃或其他方式之整體開發地區，或依都市計畫法第二十七條之一規定，於都市計畫變更時要求土地權利關係人提供或捐贈回饋者，其都市計畫變更範圍內之土地。但都市計畫書規定得辦理都市更新者，不在此限	

修訂臺北市大同區大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫案

五、都市更新相關規定

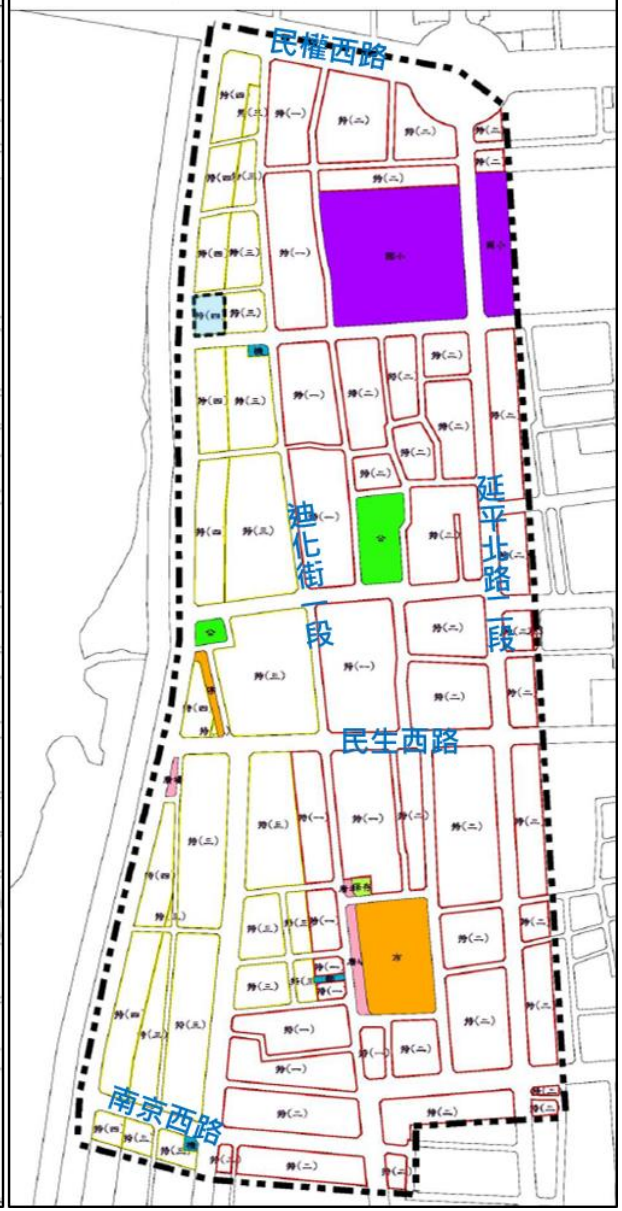
（一）本計畫區建築基地坐落於歷史街區者，不受理申請劃定都市更新單元。

（二）修訂臺北市政府89年6月26日府都四字第8904521800號公告實施「劃定臺北市都市更新地區案」，如附圖1-5。

六、建築基地直接臨接迪化街一段（暨其第一進至第三進範圍內）不得適用「都市危險及老舊建築加速重建條例」規定，餘得依該條例及其相關規定辦理。

附圖 1-4、歷史街區範圍圖

附圖 1-5、都市更新地區範圍圖

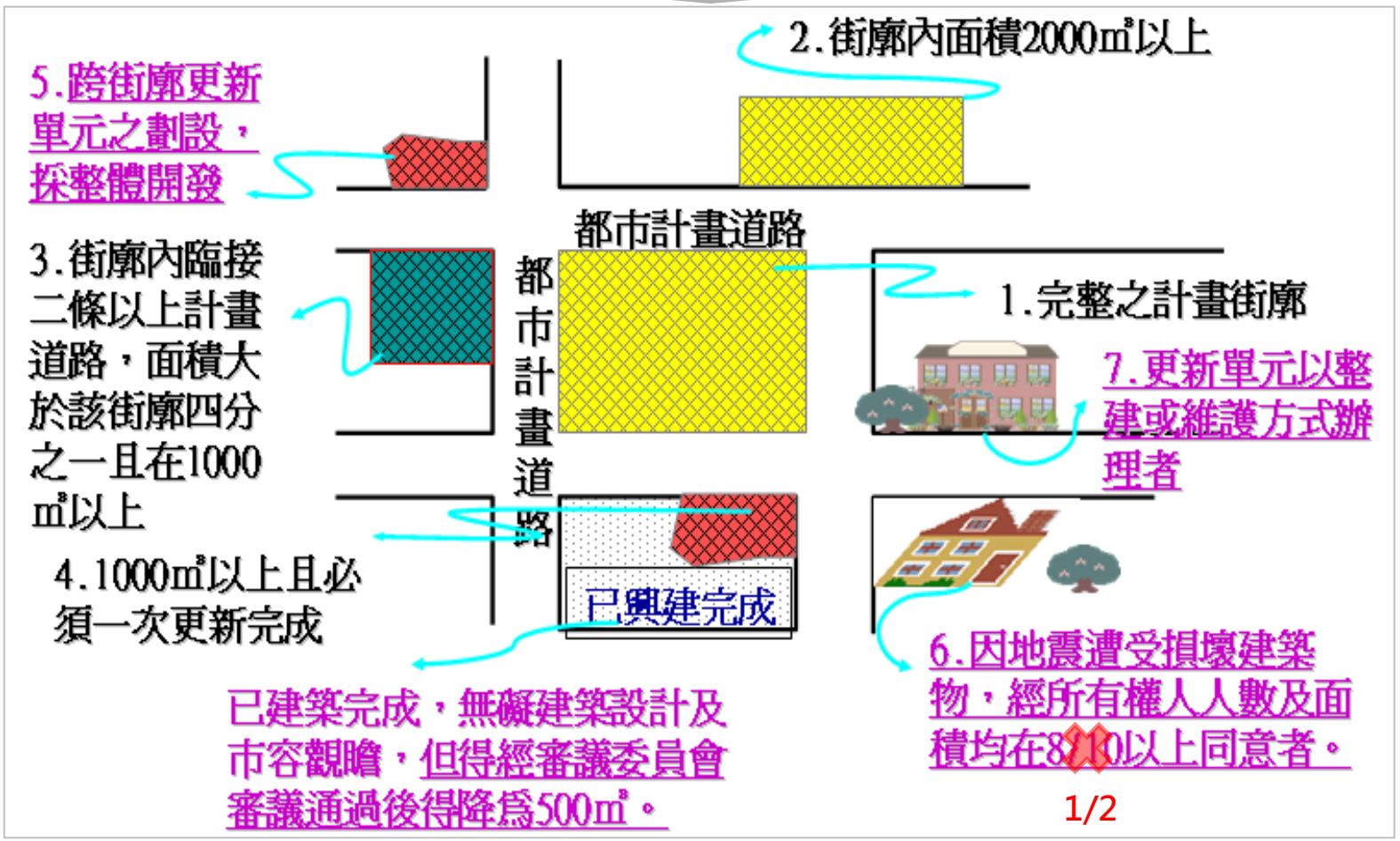


劃定更新單元相關檢討

政府劃定更新地區

非經政府劃定更新地區

更新單元劃定依據



街廓

係以基地四周面臨計畫道路為原則，如因基地鄰接永久性空地、公園、廣場、堤防、河川等，其鄰接部分邊界得視為街廓邊界。

已建築完成

指現況為加強磚造或鋼筋混凝土三層樓以上建築物，或領有使用執照或於民國60年12月24日前領有營(建)造執照或合法房屋證明之一層樓以上之建築物。

劃定更新單元相關檢討

臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知第六點(節錄)

自劃更新單元範圍屬非完整街廓時，**不得造成自劃更新單元鄰接土地成為畸零地**，並應由建築師簽證確認。**但**經都發局認定或本市都市更新及爭議處理**審議會決議審認該畸零地以排除於自劃更新單元範圍外為宜者，不在此限**。

109 年 1 月 8 日起適用

附件 12

六、更新單元毗鄰畸零地檢討

（一）檢討表

表 2-3：毗鄰畸零地檢討表

毗鄰更新單元範圍外逐筆土地之開發情形，以確定無涉及畸零地之問題。

□未涉及毗鄰畸零地之情形（更新單元為完整街廓或符合下表畸零地檢討者）。

□涉及毗鄰畸零地之情形，須進行相關檢討，並檢附毗鄰畸零地分佈位置、相關檢討圖及函詢建築管理工程處意見往來公文。

毗鄰畸零地之檢討（未涉及毗鄰畸零地之情形亦須填寫）

請領建照或業已建築完成

編號	毗鄰地號	建照號碼	使照號碼	其他（既有巷道、保留地、3 層建物等）
1		○○○○	○○○○	
2		○○○○	○○○○	
3				建築套繪圖標示之既有巷道或保留地
4				3 層建物
合計	筆	—	—	—

未建築完成

編號	毗鄰地號	使用分區	面積狹小基地			其他情形檢討說明
			寬度（m）	深度（m）	都市計畫書圖規定（寬度/深度）	
5		既有巷道			不符合	
6		土地使用分區（如住 3、商 3）			符合	
7		公共設施用地（如道路、公園）				
合計	筆	—	—	—	—	

自評結果	更新單元範圍之畸零地，包括：　　地號（等）　　筆土地，後續依本市畸零地使用自治條例規定辦理。	
函詢主管機關	函文日期：　年　月　日	函文字號：
主管機關函復	函文日期：　年　月　日	函文字號：
建築師簽證	（簽名及加蓋公司大小章）	

注意事項	
	1.毗鄰，係指緊鄰更新單元範圍邊界之第一圈每筆土地。
	2.依「臺北市畸零地使用自治條例」所稱「畸零地」，指符合下列各款情事之一者：
	（1）建築基地寬度或深度未符合臺北市土地使用分區管制自治條例或都市計畫書圖規定。
	（2）建築基地臨接建築線寬度，未達四點八公尺以上。
	臨接交叉角之建築基地，側面依規定應設置騎樓或無遮簷人行道者，前項第一款寬度之認定基準，應以土管自治條例或都市計畫書圖規定之寬度加計騎樓或無遮簷人行道之法定寬度三點六四公尺。但都市計畫書圖就騎樓或無遮簷人行道之法定寬度另有規定者，從其規定。
	第一項於未規定寬度或深度之使用分區，除保護區及農業區外，比照第一種住宅區。
	建築基地有截角者，第一項寬度或深度之計算，以未截角之尺寸為準。
	3.依「臺北市畸零地使用自治條例」所稱「業已建築完成」，指符合下列各款情事之一者：
	（1）現況為加強磚造或鋼筋混凝土造三層樓以上建築物。
	（2）領有使用執照或於民國六十年十二月二十四日前領有營（建）造執照或合法房屋證明之一層樓以上之建築物。
	4.針對更新單元範圍毗鄰之土地，進行逐筆檢討，並檢具毗鄰畸零地檢討表、毗鄰畸零地分佈位置及相關檢討圖，且由建築師簽證，或檢附函詢建築管理工程處意見往來公文內容。
	5.當毗鄰土地為既有巷道，不論是否業已建築完成，在不得申請廢巷或未納入更新單元等情形，皆須保持既有巷道之通行。
	6.若符合臺北市畸零地使用自治條例第四條規定，非屬畸零地者，請檢附相關主管機關往來函詢公文。

臺北市畸零地使用自治條例第八條 (107年12月28日版)

非屬畸零地之建築基地，其鄰地為畸零地且為該畸零地之唯一合併地時，起造人於申請建造執照掛號後至申報放樣勘驗前，應以書面通知該畸零地所有權人得依畸零地調處會全體委員會議近一年度建議價額讓售，並副知都發局。

都市更新單元劃定後，其鄰地為畸零地且都市更新單元為該畸零地之唯一合併地時，實施者於都市更新事業計畫報核後，應以書面通知該畸零地所有權人得依畸零地調處會全體委員會議近一年度建議價額讓售，或經雙方協議一次達成合意後納入都市更新單元，並副知都發局。

第一項畸零地所有權人，於接獲通知次日起三十日內，以書面表明願以畸零地調處會全體委員會議近一年度建議價額讓售時，起造人應負責承買合併使用；未於期限內表明視為無意願，都發局得核准放樣勘驗。

第二項畸零地所有權人，於接獲通知次日起三十日內，以書面表明願以畸零地調處會全體委員會議近一年度建議價額讓售或願意納入都市更新單元內時，實施者應負責承買或經雙方協議一次達成合意後納入都市更新單元；未於期限內達成合意者，視為無意願，都發局得續行都市更新程序。

前二項畸零地所有權人於期限內表明有意願，但於表明有意願次日起三個月內未清除地上物、未檢附完成土地所有權移轉登記且塗銷他項權利、限制登記事項之土地登記謄本及無租賃權之切結書予起造人或實施者，視為無意願。

起造人或實施者依第三項或第四項規定承買後合併致建築基地、都市更新單元或該街廓土地無法合理使用，或其他特殊情形者，得提交畸零地調處會全體委員會議審議通過，免予合併使用。

第三項及第四項近一年度建議價額，經畸零地調處會全體委員會議決議後，由都發局定期公告。

依本條受通知之畸零地所有權人，於書面表示有意願時，應同時副知畸零地權利關係人。

第一項及第二項書面通知之所有權人，以通知當日之土地建築情形、地籍圖謄本及土地登記簿謄本為準。

109年5月4日審議會會議紀錄

109.5.4 臺北市都市更新及爭議處理審議會第 417 次會議紀錄

（一）臺北市畸零地使用自治條例業於107年12月28日修正公告，鄰地為畸零地且都市更新單元為該畸零地之唯一合併地時，得於事業計畫報核後再行調處。又考量劃定都市更新單元階段仍會辦理畸零地相關檢討作業及為簡化劃定都市更新單元進程，爰後續倘有涉及畸零地之情事，得於事業計畫階段再行調處，爾後於劃定更新單元階段無須再提審議會報告。

（二）有關劃定更新單元案現仍依「臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知」及相關規定辦理：

1. 劃定更新單元申請書圖文件須檢討畸零地並由建築師簽證。
2. 於更新單元核准函及檢討書註明畸零地檢討情形。

（三）另俟本市都市更新自治條例修正公布實施後，請都市更新處修正「臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知」作業。

劃定更新單元相關檢討

臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知第六點(節錄)

同一宗建築基地範圍或同一宗建築基地之連棟建築物因部分拆除，申請部分基地範圍分割納入自劃更新單元範圍者，應經**建築師簽證**符合建築基地法定空地分割辦法及建築師或相關技師簽證符合未拆除之建築物相關**結構安全補強**之處理方式，並報經主管機關同意。

109 年 1 月 8 日起適用

附件 13

七、更新單元建築基地範圍檢討

（一）檢討表

表 2-4：建築基地範圍檢討表

更新單元範圍內屬同一宗建築基地範圍是否有分割之情形。

☐未涉及同一宗建築基地範圍分割之情形。

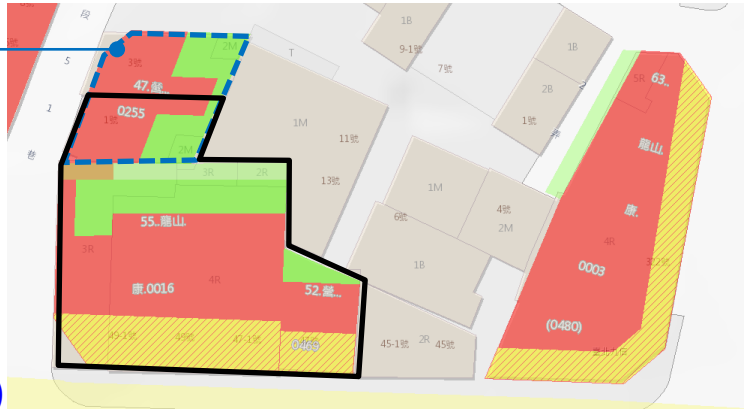
☐涉及同一宗建築基地範圍分割之情形，並檢附建築基地範圍檢討圖、未拆除的建物相關結構安全補強之處理報告等兩份資料，或函詢建築管理工程處意見往來公文。

同一宗建築基地範圍分割之檢討（若欄位不夠，請自行增列）

編號	建照號碼	使照號碼	更新單元內地號	更新單元外地號	檢討結果
1					①、②需擇一勾選是否符合： ☐ ①75 年 2 月 3 日以前未完成地籍分割，已檢附法定空地分割證明書。 ☐ ②75 年 2 月 3 日以前已完成地籍分割，且符合下列規定之一者（請擇一勾選是否符合），免辦理法定空地分割證明書： ☐A.分割後每一建築基地均應連接建築線並得以單獨申請建築，且應具獨立之出入口。 ☐B.因逕為分割、判決分割、和解分割、調解分割或調處分割等由地政機關完成分割登記者。 ☐ 符合 ③同一宗建築基地範圍內建築物地上層各自獨立，使用互不影響（地下室現況有隔牆分隔），且分屬幢、棟使用並與地籍分割線一致，經檢討符合該建築物建造行為時相關建築法規定。 ☐ 符合 ④未拆除之建築物結構安全無虞。
函詢主管機關	函文日期：　年　月　日				函文字號：
主管機關函復	函文日期：　年　月　日				函文字號：
自評結果					
受委託之建築師或專業技師之鑑定人簽署					（簽名及加蓋公司大小章）

注意事項	
	1.屬同一宗建築基地範圍以不分割劃定為更新單元為原則。 2.涉及同一宗建築基地範圍擬分割劃定為更新單元或連棟建築物部分拆除時，應符合下列規定： （1）應經建築師簽證符合「臺北市領有使用執照建築基地範圍內部分土地申請建築處理原則」，並須檢具建築基地範圍檢討圖，或檢附函詢建築管理工程處意見往來公文，並經建築管理工程處確認符合相關規定。 （2）應經建築師或專業技師簽證符合未拆除的建物相關結構安全補強之處理方式，須檢具建築基地範圍檢討圖、未拆除的建物相關結構安全補強之處理報告。 3.建築基地於 75 年 2 月 3 日以前已完成地籍分割，且符合下列各款規定之一者，免辦理法定空地分割證明書： （1）部分地號土地單獨或合併鄰地申請建築時，經檢討剩餘建築基地符合「建築基地法定空地分割辦法」第3條第3款及第4款規定者。 （2）因逕為分割、判決分割、和解分割、調解分割或調處分割等由地政機關完成分割登記者。 4.建築基地未於 75 年 2 月 3 日以前完成地籍分割，需依法辦理法定空地分割，並取得臺北市政府都市發展局所核發之「法定空地分割證明書」。

同一張建照範圍，僅部分納入更新單元，須檢附相關證明文件。



查詢網站: 建築資訊e點通(http://bme.gov.taipei/e/indexBud.aspx)

劃定更新單元相關檢討

八、更新單元空地過大基地檢討

（一）檢討分析說明文字

說明更新單元範圍內是否屬於空地過大基地之情形。

（二）檢討表

表 2-5：空地過大基地檢討表

合法建築物				
棟別	門牌	建築物登記簿謄本		
		一樓主建物面積（㎡）a	騎樓面積（㎡）b	小計（㎡）c=a+b
1				
2				
3				
合計		A	B	C

違章建築物		
棟別	門牌	實測面積（㎡） d
4		
5		
6		
合計		D
計算結果	扣除公共設施用地面積後之更新單元總面積： E ㎡ 土地使用分區： 建蔽率： F % 空地面積得不計入更新單元範圍內之建築基地總面積： G ㎡（依「本市自行劃定更新單元重建區段空地過大基地認定基準」第 5 點第 2 項規定） 非屬空地過大基地認定基準：建築物地面層建築範圍面積≧法定建築面積二分之一 （ C ＋ D ）≧ 1/2 【(E － G)×F】	

建築基地有下列情形，其空地面積得不計入:

1.空地屬產權細碎、複雜、人數眾多致推動困難，經審議會同意者。

2.空地屬現有巷道、道路

3.納入周邊空地為完整街廓或周邊空地無鄰接道路無法直接指定建築線者

空地過大認定基準:

建築物地面層建築範圍面積≥1/2法定建築面積

(合法建築物 一樓主建物面積+騎樓面積 + 違章建築 實測面積 (限83.12.31前存在)) ≥1/2【(更新單元面積 (不含公設用地) - 可不計入面積)＊ 法定建蔽率 】

劃定更新單元相關檢討

1.徵詢公有土地管理機關是否有使用計畫及參與更新意願

2.公有土地面積佔50%以上或面積500以上，
應一併徵詢公有土地管理機關主導辦理都市更新意願

九、更新單元公有地檢討

（一）檢討表

表 2-6：公有地檢討表

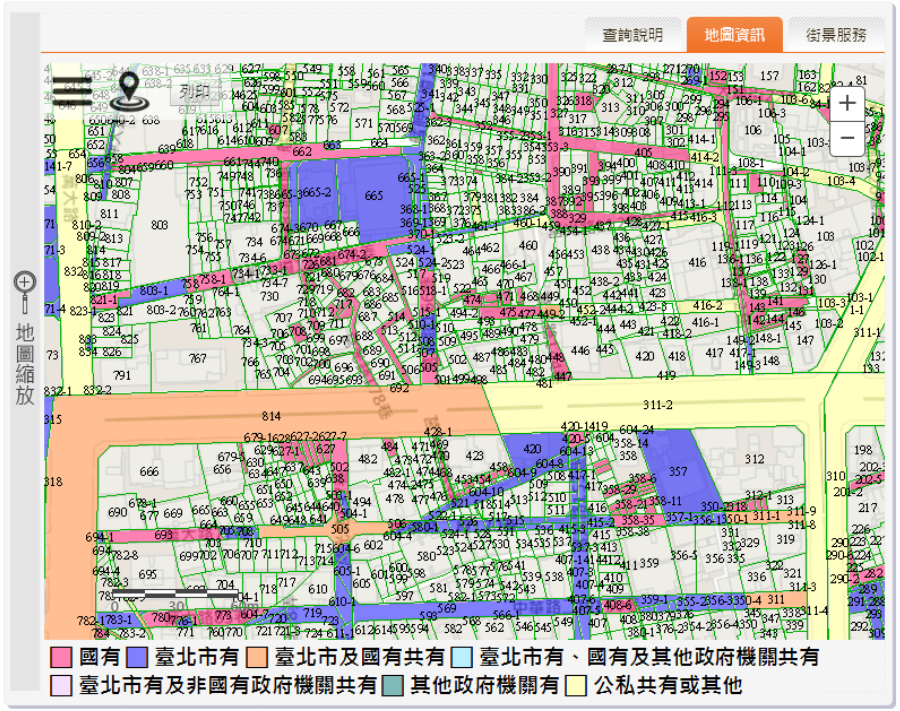
更新單元範圍內是否包含公有土地之權屬情形。

☐未涉及公有地之情形。

☐涉及公有地之情形，須進行相關檢討，並檢附公有地清冊、公有地分佈位置示意圖。

涉及公有地之檢討					
編號	土地權屬	管理機關	地號	各單位經管公有地總面積（㎡）	公有地面積占更新單元總面積比例（%）
1	國有土地			A	A/F
2	直轄市有土地			B	B/F
3	縣（市）有土地			C	C/F
4	鄉（鎮、市）有土地			D	D/F
合計				E	E/F
自評結果	更新單元總面積： F ㎡ （1）E ＞ 500 ㎡ ， 公有地面積超過 500 平方公尺：☐是 ☐否 （2）E/F ＞ 50%，公有地面積超過更新單元總面積 1/2 以上：☐是 ☐否				
注意事項	1.公有土地，係指所有權歸屬於國家或地方自治團體之土地或未經人民依法取得所有權之土地。 2.公有土地之權屬，可分為國有土地、直轄市有土地、縣（市）有土地或鄉（鎮、市）有土地。				

善用網站資訊，協助判斷公有土地分布情形



查詢網站:臺北地政雲(https://cloud.land.gov.taipei/LandDevel/PubActLand.aspx)

劃定更新單元相關檢討

- 是否涉及受保護樹木及歷建聚落，可先行上文化局網站查詢

十、更新單元受保護樹木檢討

（一）檢討表

表 2-7：受保護樹木檢討表

更新單元範圍內是否有受保護樹木之情形。

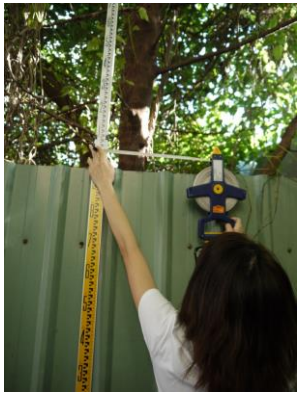
☐更新單元無樹木，須檢附空照圖及基地四周照片。

☐更新單元內有樹木，但未涉及受保護樹木之情形，須檢附空照圖、基地四周照片、相關測量檢討、環境現況說明或樹木現況照片或樹木分布位置示意圖。

☐涉及文化局已列管之受保護樹木情形，須進行相關測量檢討，並檢附空照圖、樹木現況照片、樹木分佈位置示意圖、函詢文化局意見往來公文、環境現況說明。

☐涉及受保護樹木但未經文化局列管之情形，須進行相關測量檢討，並檢附空照圖、樹木現況照片、樹木分佈位置示意圖、函詢文化局意見往來公文、環境現況說明。

涉及受保護樹木之檢討				
編號	樹木編號	是否列管	樹種	樹址
1				
2				
函詢主管機關	函文日期：　年　月　日			函文字號：
主管機關函復	函文日期：　年　月　日			函文字號：
自評結果				
受委託之建築師或專業技師之鑑定人簽署	（簽名及加蓋公司大小章）			
注意事項	1.依「臺北市樹木保護自治條例」辦理。 2.涉及受保護樹木，須檢附函詢文化局意見往來公文，及經建築師或專業技師簽證。			



十一、更新單元歷史建築或暫定歷史建築或聚落檢討

（一）檢討表

表 2-8：歷史建築或暫定歷史建築或聚落檢討表

更新單元範圍內是否有歷史建築或暫定歷史建築（具文化資產保存潛力建築）或聚落之情形。

☐未涉及歷史建築、聚落或具文化資產保存潛力建物之情形。

☐涉及歷史建築、聚落或具文化資產保存潛力建物之情形，須進行相關檢討，並檢附現況照片、分佈位置示意圖、環境現況說明、函詢文化局意見之往來回文。

☐疑似涉及歷史建築或日式建築或具文化資產保存潛力建物之情形，須進行相關檢討，並檢附現況照片、分佈位置示意圖、環境現況說明，或函詢文化局意見回文。

涉及歷史建築或聚落或疑似具文化資產保存潛力之檢討			
編號	資產名稱		類別
1			歷史建築
2			聚落
3			暫定歷史建築
4			疑似歷史建築或日式建築或具文化資產保存潛力之建物
函詢主管機關	函文日期：　年　月　日		函文字號：
主管機關函復	函文日期：　年　月　日		函文字號：
自評結果			
受委託之建築師或專業技師簽證或申請人或規劃單位簽署	（簽名及加蓋公司大小章）		
注意事項	1.須由建築師或專業技師簽證或申請人或規劃單位簽署，並檢附函詢文化局意見往來公文或文化局網站查詢結果。 2.就棟別之各棟建物照片檢討，若涉及或疑似歷史建築或日式建築或具文化資產保存潛力之建物，應函詢文化局是否已被列管，並檢附函詢往來公文。		

委員意見：

1. 現場所見為極普通的二樓民房，依構造及面磚材料應屬戰後 1950 年代之建物。
2. 列冊時所作者老的訪問為不確實的紀錄，製冰廠可能不在該地，且目前也不存在任何建物。
3. 現有 51 巷兩側之房舍係 1950 年代興建，空間及構法亦無特殊之處。
4. 不具特殊文資價值，建議解除列冊。

結論：

1. 本次會勘建物不具特殊文資價值，同意解除列冊。

劃定更新單元相關檢討

十二、更新單元溝渠檢討

（一）檢討表

表 2-9：溝渠檢討表

更新單元範圍內是否有溝渠之情形。

□未涉及溝渠之情形。

□涉及溝渠之情形，須進行相關檢討，並檢附溝渠分佈位置示意圖、函詢工務局水利工程處、水利會意見往來公文、環境現況說明。

□「僅涉及公共排水溝，但更新後維持原來使用，若未來需辦理排水改道事宜，將依工務局水利工程處函或相關規定辦理」。

涉及溝渠之檢討					
編號	地號	土地面積（㎡）	土地所有權人/管理者	權利範圍	土地持分面積（㎡）
1					
2					
3					
4					
合計					
函詢主管機關	函文日期：　年　月　日			函文字號：	
主管機關函復	函文日期：　年　月　日			函文字號：	
注意事項	1.若涉及溝渠須檢具函詢臺北市政府工務局水利工程處、水利會意見往來公文。				

（二）溝渠分佈位置示意圖（未涉及溝渠、僅涉及公共排水溝者，則無須檢附該文件）

以地籍圖為底圖，A3橫式，圖面上須清楚標示出溝渠位置。

（三）函詢工務局水利工程處、水利會意見往來公文（未涉及溝渠、僅涉及公共排水溝者，則無須檢附該文件）

十三、更新單元建物棟別檢討

（一）檢討表

表 2-10：建物棟別檢討表

合法建築物								
棟別	建號	門牌	構造別	樓層	主建物面積（㎡） a	附屬建物面積（㎡） b	小計（㎡） c=a+b	使用執照完成日期（或合法房屋證明文件）
1				1F				
				2F				
				3F				
				4F				
小計								
2				1F				
				2F				
小計								
3				1F				
合計					A	B	C	

77年8月1日前興建完成之舊違章建築物					
棟別	門牌	構造別	樓層	實測面積（㎡） d	建築完成證明文件日期
4			1F		
5			1F		
6			1F		
合計				D	

注意事項	
	1.棟，係指以具有單獨或共同之出入口並以無開口之防火牆及防火樓板區劃分開者。 2.合法建築物之認定方式依本府建築主管機關相關規定辦理。 3.舊違章建築物以民國77年8月1日以前興建完成者且不含合法建築物加蓋之違章為限，並應檢附民政局查詢之門牌編釘證明及航測影像等相關圖資。 4.舊違章建築物之面積以實測面積計算之，並經建築師或專業技師簽證。 5.須檢附各棟建物現況照片、建物棟別標示圖、門牌編釘等相關圖資。

劃定更新單元指標檢討

臺北市自行劃定更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況評估標準第二條

都市更新推動啟始—自劃更新單元重建區段作業須知(非經政府劃定更新地區)

108年12月19日修正發布「臺北市自行劃定更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況評估標準」

➢第二條：應符合下列二款以上規定。

➢第二條：位於已開闢或經都市計畫變更公告之捷運場站周邊區域，以捷運車站之出入口為中心，半徑三百公尺內者，應符合下列任一款規定。

➢第三條：更新單元內所有建築物符合前條第一項第三款所定各目構造年限，且經專業機構依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法，辦理結構安全性能評估，其初步評估結果為未達最低等級者。

得劃定為更新單元，不受前條規定之限制

款	內 容 (★：需鑑定簽證)(*:占更新單元內建築物總棟數/總樓地板面積)	
一★	屬非防火構造之**窳陋**建築物之棟數比例達二分之一以上*，並經下列方式之一認定者：	(一)經建築師或專業技師辦理鑑定並簽證
		(二)經專業機構辦理鑑定
二	單元內巷道有下列情形之一：	(一)現有巷道寬度小於六公尺者之長度占現有巷道總長度比例達1/2以上
		(二)**屬臺北市政府消防局公告之搶救不易狹小巷道**
三★	建築物符合下列各種構造者之樓地板面積比例達二分之一以上*，且經專業機構**依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法辦理結構安全性能評估之初步評估，其結果為未達最低等級或未達一定標準之棟數，占更新單元內建築物總棟數比例達二分之一以上*者：**	(一)土磚造、木造、磚造及石造建築物
		(二)二十年以上之加強磚造及鋼鐵造
		(三)三十年以上之鋼筋混凝土造及預鑄混凝土造
		(四)四十年以上之鋼骨混凝土造
四★	建築物有基礎下陷、主要樑柱、牆壁及樓板等腐朽破損或變形，**足以妨害公共安全**之棟數比例達二分之一以上***且前揭建築物之構造符合前款各目年限**，並經下列方式辦理者：	(一)經建築師或專業技師辦理鑑定並簽證
		(二)經專業機構辦理鑑定
五	建築物經工務局衛生下水道工程處確認未銜接公共汙水下水道系統之棟數比例達二分之一*以上	
六	**符合第三款所定各目構造年限**之合法建築物棟數比例達三分之一*以上且符合下列之一：	(一)無設置電梯設備棟數達二分之一以上
		(二)法定停車位數低於**戶數十分之七之棟數達二分之一以上**
七	**未經本府開闢或取得**之計畫道路面積占更新單元內總計畫道路之面積比例達二分之一以上。	
八	合法建築物現有建蔽率大於法定建蔽率，且現有容積未達法定容積之二分之一。	
九	平均每戶居住樓地板面積低於本市每戶居住樓地板面積平均水準之三分之二以下，或每戶居住樓地板面積低於本市每戶居住樓地板面積平均水準之戶數比例達二分之一以上。	

經本府要求並經臺北市都市更新及爭議處理審議會決議後，得擴大納入更新單元範圍。

◆ 跨街廓單元應依各街廓分別檢討，內有橫跨二個以上街廓之未徵收開闢計畫道路，得以全部範圍檢討(§ 4) 。

◆ 109年1月8日修正施行日前已申請尚未核准案件依修正前規定(除與條例第23條規定意旨不符者外)，但修正後標準有利者，得適用(§ 5)。

劃定更新單元前應備法定程序

★送件前六個月內辦理鄰地協調會及範圍內說明會並調查所有權人參與意願

會議名稱	鄰地協調會(非屬完整街廓)	更新單元範圍內說明會
辦理條件及會議次數	1.更新單元面積未達1000m²(或跨街廓面積未達1000m²街廓) 至少2次以上　間隔不少於30日 1.更新單元所在街廓內相鄰土地面積合計未達1000m² 2.毗鄰土地之建物已建築完成且達30年以上 至少1次以上	確實更新單元範圍內外之意願調查作業及相關檢討至少1次
通知對象	街廓內相鄰土地及合法建物所有權人、里長 臺北市都市更新處	範圍內土地及合法建物所有權人、里長 臺北市都市更新處
辦理人及會議主席	開會通知單應加蓋申請人印章 會議主席由申請人或其委託人擔任(會議記錄載明並檢附申請人委託書)	
會議地點	應於更新單元範圍所在區里或鄰近周邊地區，且可容納應受通知人之場所	
會議公告	應於召開會議前10日(會議當日不計入日數)張貼於當地里辦公處或申請範圍周邊之公告牌並拍照存證。 公告資料應加蓋申請人印章。	
通知送達	開會通知單及參與意願書或同意書應於召開會議前10日(會議當日不計入日數)通知 可採自行送達（簽收清單）或交由郵政機關以掛號附回執(雙掛號)方式送達	
意願調查	會議後寄發會議紀錄通知及辦理所有權人意願調查(期間不得少於14日)	

劃定更新單元前應備法定程序

政府辦理相鄰土地法令說明會並調查參與意願

- 自劃更新單元面積**未達1000 m²**。
- 自劃更新單元所在街廓內**相鄰土地面積合計未達500 m²**。
- 申請人無需依作業須知第十點規定辦理相鄰土地協調會，經**相鄰土地及其合法建築物所有權人向本府陳情納入自劃更新單元**。
- 經審議會決議應辦理。

相鄰土地具下列情形無須辦理鄰地協調會及公辦法令說明會

- 已向本市建築工程管理處申報開工之建築基地
- 自申請自劃更新單元之日前15年內已取得使用執照之建築基地
- 已依本條例規定相本府報核之都市更新事業計畫。

相鄰土地意願調查後-鄰地納入更新單元範圍原則

鄰地所有權人參與更新意願≥更新單元範圍內參與意願

註:申請案如提經都市更新及爭議處理審議會審議，鄰地是否納入更新單元範圍依審議會審議為準

自劃涉及駁回再申請報核者

自劃單元核准六個月內報核事業計畫經駁回，同一申請人於三個月內以原核准範圍重新辦理申請自劃單元併同事業計畫報核者，得免辦理鄰調、說明會等程序(詳臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知第17條)

劃定更新單元前應備法定文件

申請人自行劃定更新單元同意書

109 年 1 月 8 日起適用

附件 5

申請人自行劃定更新單元同意書

本人　　同意權利範圍內土地及建物（如後所列），申請自行劃定「臺北市○○區○○段○小段○○地號（等）○○筆土地為更新單元」。

一、土地

地　段			
小　段			
地　號			
土地面積（㎡）			
權利範圍			
持分面積（㎡）			

二、建物

建號			
建物門牌			
總面積（㎡）			
權利範圍			
持分面積（㎡）			

立同意書人：　　（簽名並蓋章）

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

申請人需為土地及建物所有權人

中　華　民　國　　年　　月　　日

高氯離子建築物申請自行劃定更新單元同意書

109 年 1 月 8 日起適用

附件 6

高氯離子建築物申請自行劃定更新單元同意書

本人　　同意由申請人　　，向臺北市政府申請權利範圍內土地及建物（如後所列），申請自行劃定「臺北市○○區○○段○小段○○地號（等）○○筆土地為更新單元」，本人同意之土地及建物權利範圍如後所列：

一、土地

地　段			
小　段			
地　號			
土地面積（㎡）			
權利範圍			
持分面積（㎡）			

二、建物

建號			
建物門牌			
總面積（㎡）			
權利範圍			
持分面積（㎡）			

立同意書人：　　（簽名並蓋章）

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

取得1/2同意後，更新單元不受面積基準、指標、說明會及鄰地協調會相關規定限制

中　華　民　國　　年　　月　　日

劃定更新單元前應備法定文件

更新單元範圍內/參與更新意願書

109 年 1 月 8 日起適用

附件 44

劃定臺北市○○區○○段○小段○○地號（等）○○筆土地為更新單元

參與更新意願書-更新單元範圍內

本人對於是否願意劃入本更新單元範圍（如下圖）之意願表達如下：

應以地籍圖為底圖，標示單元範圍及周邊道路，
並以可清楚判讀地號為原則

☐ **有意願** 參與 ○○○ 申請之「臺北市○○區○○段○小段○○地號（等）○○筆土地」未經劃定應實施更新之地區申請自行劃定更新單元案，未來並願意依都市更新條例及相關法令規定辦理。

☐ **無意願** 參與 ○○○ 申請之「臺北市○○區○○段○小段○○地號（等）○○筆土地」未經劃定應實施更新之地區申請自行劃定更新單元案。

所有權人： （簽名或蓋章）

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

中 華 民 國 年 月 日

相鄰土地/參與更新意願書

109 年 1 月 8 日起適用

附件 40

劃定臺北市○○區○○段○小段○○地號（等）○○筆土地為更新單元

參與更新意願書-○側鄰地（同小段○○、○○地號（等）○○筆土地）

本人對於是否願意劃入本更新單元範圍之意願表達如下：

應以地籍圖為底圖，標示更新單元、鄰地範圍及周邊道路
並以可清楚判讀地號為原則

☐ **有意願** 納入 ○○○ 申請之「臺北市○○區○○段○小段○○地號（等）○○筆土地」未經劃定應實施更新之地區申請自行劃定更新單元範圍內，未來並願意依都市更新條例及相關法令規定辦理。

☐ **無意願** 納入 ○○○ 申請之「臺北市○○區○○段○小段○○地號（等）○○筆土地」未經劃定應實施更新之地區申請自行劃定更新單元範圍內。

所有權人： （簽名或蓋章）

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

中 華 民 國 年 月 日

事業計畫應表明事項(都市更新條例第36條)

一、計畫地區範圍。
二、**實施者**。
三、現況分析。
四、計畫目標。
五、與都市計畫之關係。
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、文化資產、都市計畫表明應予保存或有保存價值之保存或維護計畫。
十二、**實施方式**及有關費用分擔。
十三、拆遷安置計畫。
十四、**財務計畫**。
十五、實施進度。
十六、效益評估。
十七、**申請獎勵項目及額度**。
十八、權利變換之分配及選配原則。其原所有權人分配之比率可確定者，其分配比率。
十九、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則。
二十、實施風險控管方案(不動產開發信託/資金信託/續建機制/同業連帶擔保/商業團體辦理連帶保證協定/其他經主管機關同意或審議通過之方式擇一辦理)
二十一、維護管理及保固事項
二十二、相關單位配合辦理事項
二十三、其他應加表明之事項。

事業概要/計畫同意比率計算

實施程序	都更條例	計算項目及比率值		私有部分人數		私有部分面積	
				土地	合法建物	土地	合法建物
		依謄本登錄加總數值 扣除 公有地權屬及都更條例第24條各款					
事業概要	第22條	更新單元		逾 1/2		逾 1/2	
事業計畫 權利變換	第37條	更新地區單元	主管機關公開評選	逾 1/2		逾 1/2	
				公有土地面積超過單元1/2者免取得私有土地建物同意			
			迅行劃定	逾 1/2		逾 1/2	
			優先劃定	逾 3/4		逾 3/4	
		非更新地區單元		逾 4/5		逾 4/5	
		例外規定		面積逾 9/10不計人數		面積逾 9/10不計人數	
協議合建	第43條	更新單元		100%			
部分協議 部分權變	第44條	更新單元		-		逾 4/5	
				未達成協議者得採權利變換方式(價值不得低於都更相關法規之規定)			
注意事項	都市更新事業以二種以上方式處理時，人數與面積比率應分別計算之。						

■ 同意比率可扣除都市更新條例第24條各款

一. 依文化資產保存法所稱之文化資產。
二. 經協議保留，並經直轄市、縣（市）主管機關核准且登記有案之宗祠、寺廟、教堂。
三. 經政府代管或依土地法第73條之1規定由地政機關列冊管理者。
四. 經法院囑託查封、假扣押、假處分或破產登記者。
五. 未完成申報並核發派下全員證明書之祭祀公業土地或建築物。
六. 未完成申報並驗印現會員或信徒名冊、系統表及土地清冊之神明會土地或建築物。

■ 同意比率第39條各款情形

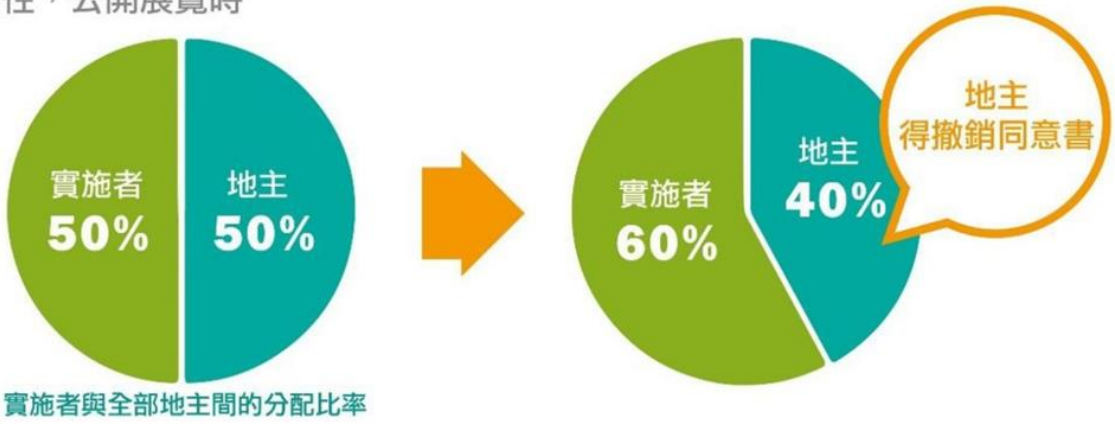
- 除有因繼承、強制執行、徵收或法院之判決於登記前取得所有權之情形，於申請或報核時能提出證明文件者，得以該證明文件記載者為準外，應以土地登記簿、建物登記簿、合法建物證明或經直轄市、縣（市）主管機關核發之證明文件記載者為準。
- 前項登記簿登記、證明文件記載為公同共有者，或尚未辦理繼承登記，於分割遺產前為繼承人公同共有者，應以公同共有人數為其同意人數，並以其占該公同共有全體人數之比率，乘以該公同共有部分面積所得之面積為其同意面積計算之。

撤銷條件說清楚　保障計畫安定性

- 為保障民眾分配權益，並維持計畫穩定性，公開展覽時權益減損者，可**撤銷同意書**
- 權益無損者，不得任意撤銷同意書

減損狀況一:

分配比率減少



實施者與全部地主間的分配比率

出具同意書時　公開展覽時

減損狀況二:

分配價值比率減少

A、B地主權利價值比率減少

地主間的權利價值比率

比起過去簽下同意書後發現權益減損
在權利義務相同的情況下，不得任意撤銷同意書
新的規定既有保障又明確!

資料來源:內政部營建署都更懶人包

同意書簽署與撤銷

(事業計畫同意書)

☐ 採權利變換方式實施：
- ☐ 採都市更新事業計畫及權利變換計畫併送者：
  預估本人更新後分配之權利價值比率：　　%。
- ☐ 採都市更新事業計畫及權利變換計畫分送者：
  預估權利變換分配比率：　　%。

☐ 採協議合建或其他方式實施(依實際情況選填)：
- ☐ 依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。
- ☐ 分配比率　　%。

都市更新條例#37

●同意書得隨時撤銷
1.雙方合意撤銷 2.民法第88.89.92條規定(錯誤\詐欺\脅迫瑕疵等情事) - 法院判決

●同意書得於公開展覽期滿前撤銷
對於公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時者
提都市更新及爭議審議會審議

臺北市政府處理都市更新案撤銷同意作業程序(101.8.28)

注意事項

1.本人已知悉本都市更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂(或變更)○(縣/市)○(鄉/鎮/市/區)○段○小段○地號等○筆土地都市更新事業計畫案」使用，禁止移作他用。
2.如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件
3.更新後分配之權利價值比率：更新後各土地所有權人應分配之權利價值，其占更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔餘額之比率計算之。
4.權利變換分配比率：更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，其占更新後之土地及建築物總權利價值之比率計算之。
5.公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時，所有權人得於公開展覽期滿前向實施者提出撤銷同意，並副知主管機關。
6.注意事項3、4尚需經各該都市更新及爭議處理審議會審議，實際數值以主管機關核定公告實施為準。

內政部營建署108.6.12營署更字第1081103932號函

擬訂(或變更)○○（縣/市）○○（鄉/鎮/市/區）○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫同意書

本人＿＿＿＿同意參與由＿＿＿＿為實施者申請之「擬訂(或變更)○○（縣/市）○○（鄉/鎮/市/區）○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫案」。

一、同意都市更新處理方式：☐重建　☐整建、維護　處理方式:重建/整維

二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(採重建處理方式者)：
☐ 採權利變換方式實施：
- ☐ 採都市更新事業計畫及權利變換計畫併送者：
  預估本人更新後分配之權利價值比率：＿＿＿%。
- ☐ 採都市更新事業計畫及權利變換計畫分送者：
  預估權利變換分配比率：＿＿＿%。

☐ 採協議合建或其他方式實施(依實際情況選填)：
- ☐ 依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。
- ☐ 分配比率　　%。

★同意權利價值比率或分配比率

三、同意參與土地及建物權利範圍：

(一)土地

鄉鎮市區			
地段			
小段			
地號			
土地面積(㎡)			
權利範圍			
持分面積(㎡)			

土地權利範圍

(二)建物

建號				
建物門牌號				
坐落地號	地段			
	小段			
	地號			
	建物層次/總樓層數			
權地板面積(㎡)	主建物總面積(A)			
	附屬建物面積(B)			
	共有部分 面積(C)			
	共有部分 權利範圍(D)			
	共有部分 持分面積 E=C*D			
權利範圍(F)				
持分面積(㎡) (A+B+E)*F				

建物權利範圍

立同意書人(本人)：
統一編號：
聯絡地址：
聯絡電話：
土地所有權人簽名蓋章
(日期)
(簽名或蓋章)
答署人印

立同意書人(法定代理人)：
統一編號：
聯絡地址：
聯絡電話：
法定代理人簽名蓋章
(日期)
(簽名或蓋章)
答署人印

中　華　民　國　○○　年　○○　月　○○　日

注意事項：
1. 本人已知悉本都市更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂(或變更)○○（縣/市）○○（鄉/鎮/市/區）○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫案」使用，禁止移作他用。
2. 如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。
3. 更新後分配之權利價值比率：更新後各土地所有權人應分配之權利價值，其占更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔餘額之比率計算之。
4. 權利變換分配比率：更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，其占更新後之土地及建築物總權利價值之比率計算之。
5. 公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時，所有權人得於公開展覽期滿前向實施者提出撤銷同意，並副知主管機關。
6. 注意事項3、4尚需經各該都市更新及爭議處理審議會審議，實際數值以主管機關核定公告實施為準。

★注意事項

容積獎勵明確　加速審議

容獎明確量化

中央統一訂定
多數獎勵
容積項目、額度、計算公式

因地制宜
保留20%
由地方彈性處理

符合條件即取得獎勵容積

獎勵上限有別

50%
獎勵上限

一般地區

策略地區

政府主導
面積1萬平方公尺以上
提高兩倍容積

50%
獎勵上限
x2

資料來源:內政部營建署都更懶人包

都市更新建築容積獎勵辦法(108.5.15台內營字第 1080807765 號令修正)

條文	容獎項目			獎勵上限
§5 (新增)	原容高於法容			10%或原容積
§6 (新增)	主管機關通知/結構堪慮應拆除 或 結構安全性能評估結果未達最低等級			10%、8%
§11 (新增)	智慧建築-鑽石級、黃金級、銀級、(銅級、合格級-500m²以下適用)			10%、8%、6%、4%、2%
§12 (新增)	無障礙環境設計-建築標章,住宅性能評估第一、二級			5%、4%、3%
§13 (新增)	耐震設計-耐震設計標章、住宅性能評估第一、二、三級			10%、6%、4%、2%
§10 (原§8)	綠建築-鑽石級、黃金級、銀級、(銅級、合格級-500m²以下適用)			10%、8%、6%、4%、2%
§8 (原§5)	協助取得開闢公設用地 產權登記為公有者			15%
§7 (原§4)	提供指定社福或公益設施 產權無償登記為公有施者			30%
§9 (原§6)	1.古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群:辦理整理性保存、修復、再利用、管理維護 2.都市計畫表明應保存或有保存價值建築物:保存或維護			1.依實際面積x1.5倍 2.依實際面積 x 1 倍
§15 (原§10)	規模獎勵	一個以上完整計畫街廓		5%
		面積達3,000m²以上未滿10,000m²		5% & 每增100㎡+ 0.3%
		面積達10,000m²以上		30%
§17 (原§11)	占有他人土地舊違章戶			20%
§14 (新增)	時程獎勵	更新地區	修正條文施行日起5年內擬訂事計報核者	10%
			前項期間屆滿之次日起5年內	5%
		未劃定更新地區	修正條文施行日起5年內擬訂事計報核者	7%
			前項期間屆滿之次日起5年內	3.5%
§16 (新增)	報核時全體所有權人同意協議合建方式實施(更新前門牌戶達二十戶以上)			5%

109 年 5 月 29 日北市府都新字第 10970004451 號公告版

臺北市都市更新建議優先提供社會福利設施或其他公益設施一覽表

109 年 5 月 29 日北市府都新字第 10970004451 號公告版

行政區	類別	設施項目	最小(適)需求面積㎡	需求機關	其他有關事項
全市	社會住宅	社會住宅	15 戶以上（約 600 ㎡）	都市發展局	1. 請依「臺北市公有土地參與都市更新分回納作社會住宅規劃設計基準需求」規定辦理 2. 應集中樓層設置
	家庭照顧	住宿式長照機構	2,700	衛生局	請依「臺北市住宿式長期照顧機構設置構想需求說明」規定辦理
	大眾運輸友善共享	公共自行車租賃站	100	交通局	1. 以一站原則 30 車位估算 2. 需為地面層，並對外 24 小時開放
	產業升級	庇護工場	2 戶以上（約 600 ㎡）	勞動力重建運用處	需設置在一樓之營業店面
大同區	產業升級	產業支援設施	1000	產業發展局	以低樓層為主，且有獨立出入口
		青年職涯發展與就業促進	500	就業服務處	1. 1、2 樓，不得為地下層 2. 鄰近捷運站或交通便捷之處
大安區	家庭照顧	公辦民營托嬰中心	430	社會局	需設置於 1 樓完整空間及獨立出入口
		失能身心障礙者日間照顧服務中心	500	社會局	需設置於 3 樓以下，不得於地下樓層
		身障社區日間作業設施	380	社會局	設置於 3 樓以下，不得於地下樓層
		老人日間照顧中心	500	社會局	以低樓層優先
中山區	家庭照顧	公辦民營托嬰中心	430	社會局	需設置於 1 樓完整空間及獨立出入口
松山區	家庭照顧	公辦民營托嬰中心	430	社會局	需設置於 1 樓完整空間及獨立出入口
		老人日間照顧中心	500	社會局	以低樓層優先
內湖區	家庭照顧	失能身心障礙者日間照顧服務中心	500	社會局	需設至於 3 樓以下，不得於地下樓層
士林區	家庭照顧	身障社區日間作業設施	380	社會局	設置於 3 樓以下，不得於地下樓層
		老人日間照顧中心	500	社會局	以低樓層優先
	產業升級	銀髮族就業服務	500	就業服務處	1. 1、2 樓，不得為地下樓層 2. 鄰近捷運站或交通便捷之處

附註：

一、 本表所列各項社會福利及公益設施項目係原則性規範，實際需求及規劃內容請逕洽各管理機關確認。

二、 本表所列各項公益及產業升級設施項目係為建議優先提供，相關捐贈事宜請依都市更新條例、本市都市更新自治條例及臺北市政府受理都市計畫、都市設計及都市更新回饋、捐贈作業要點等規定辦理。

臺北市都市更新建築容積獎勵辦法 - 容積獎勵 (地方獎勵最高20%)

108年12月19日修正發布(原名稱:臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準)

項目		條件	細項 / 應遵行事項			獎勵上限
建築規劃設計	(一)	1 建築物鄰8m以下道路境界線退縮	自人行道及高度比檢討範圍外起算，一側退縮2m以上			3% (5項以上) 2% (4項) 1% (3項)
		2 建築物與鄰地境界線距離平均寬度達3m	最小淨寬達2m以上者			
		3 留設寬度4m以上供公眾通行之通道且兩端均銜接公設用地或道路	最小淨寬達2.5公尺以上，可設置喬灌木及草坪及合理放置街道傢俱。	其他法令、都計、土管規定留設者,須留設法定規定以上始得申請，依法不得廢止或改道之現有巷道不得申請	空間不得重疊	
		4 集中設置開放空間廣場200㎡以上（住宅區不適用）	任一邊最小淨寬達8M以上，且長寬比不得超過3。	留設法空後另增設無償提供公眾使用對外開放。		
		5 建築物地面層鄰接公共空間側留設供公眾使用之挑高半戶外空間	其樑下淨高達6公尺以上、面積36㎡以上、任一邊最小淨寬6M以上，且長寬比不得超過3	位於商業區應設置於街角		
		6 建築物斜對角距離平均未超過45m	倘超過45m以設計規劃建物立面避免形成連續性牆面			
	(二)	設置雨水流出抑制設施，達法定雨水貯留量二倍以上				1%
	(三)	面臨沿街面(註)留設各部分淨寬度均達2m以上至6m以下供人行走之地面道路或騎樓	具延續性並配合周遭街廓整體考量,無遮簷部分滲透設計(建築師簽證)	其他法令、都計、土管規定留設者,須留設法規以上始得申請		依面積
	(四)	符合都更審議會歷次會議通案重要審議原則之建築設計類別				3%
改善都市環境		協助基地坐落同一街廓或毗鄰街廓騎樓、無遮簷人行道整修順平	並取得土地建物全體所有權人同意施作及自行維護管理文件	毗鄰街廓指基地所座落街廓相鄰計畫道路之對側街廓		0.25% (一棟建築物)
新技術應用		提供充電汽車及機車停車位數為法定停車位百分之三				1%
促進都市更新	(一)	提供經費予本市都市更新基金	獎勵容積=(基金金額)/(事計報核日當期建築基地平均公告土地現值x0.7)			依公式
	(二)	四、五層合法建築物屋齡30年以上無電梯或法定停車位低於戶數7/10者	下列兩項計算方式擇一適用：依該棟建物坐落建築基地基準容積2%(四樓)、4%(五樓)			2%、4% (依建物基地)

註：沿街面：都市計畫道路、公共設施或指定建築線之既成巷道。

➢ 第六條：都市更新事業計畫於本條例中華民國一百零八年一月三十日修正施行前擬訂報核者，得適用修正前之規定。但修正後之規定較有利者，**經重新辦理公開展覽及公聽會，得全部適用修正後之規定。**

事業計畫內容_實施方式及選配原則

實施者：_____

拾、實施方式及有關費用分擔

一、重建區段實施方式（請擇一填寫）

範例一

以「權利變換」方式實施都市更新事業。

範例二

以「協議合建」方式實施都市更新事業。

範例三

依據都市更新條例第 25 條之 1 規定，就達成協議部分以「協議合建」方式實施之，對於不願參與協議合建之土地及合法建築物，以「權利變換」方式實施之。

範例四

其他方式：_____（如徵收、區段徵收、市地重劃或地上權等）

◆行政程序差異
◆政府是否涉入分配
◆實施者申請建築執照免檢附證明文件之適用

二、有關費用分擔

（一）重建區段（請擇一填寫）

範例一：實施者負擔

本更新事業之實施[illegible]與更新事業之實施，並由更新單元內土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。

範例二：實施者、出資者分擔、所有權人折價抵付

本更新事業之實施總成本，由實施者（出資比例____%）、_____（出資比例____%）提估資金方式參與更新事業之實施，並由更新單元內土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。（請說明提供資金者及提供比例）

範例三

_____。（請說明更新事業實施所需費用、項目（如工程費用、權利變換費用、貸款利息、管理費用等）、經費來源、分擔方式與原則，若有公共設施管理機關提供補助經費、依法政府單位更新事業相關費用補助者，應予載明。）

（二）整建維護區段（請擇一填寫）

範例一

由整建維護區段內所有權人分擔。

範例二

其他：_____。

三、分配原則

範例一

本案採協議合建方式辦理，房地分配依協議內容辦理。

範例二

本案採權利變換方式辦理，房地分配原則如下：

_____。（請說明權利分配後應分配土地及建築物位置之分配方式）

注意事項：分配原則請參考內政部 100 年 10 月 19 日台內營字第 1000809224 號函、100 年 12 月 7 日台內營字第 1000810535 號函釋及「國有非公用土地參與都市更新注意事項」規定。

擬訂臺北市○○區○○段○小段○○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫案

臺北市都市更新權利變換選配作業須知(107.1.5版)

臺北市都市更新權利變換選配作業須知(107.1.5) (詳後說明)

一、臺北市政府為執行都市更新權利變換實施辦法，確保選配過程之公平性，保障土地所有權人及權利變換關係人(以下簡稱權利人)權益，訂定本作業須知。

二、實施者於報核都市更新事業計畫時，應以公平合理方式，考量個案狀況及權利人負擔能力，敘明理由載明選配原則，作為實施權利變換後應分配之土地及建築物位置之依據；另更新案如有實分配價值超出應分配權值、所有權人合併權利價值共同選配或優先選配順序等情形，亦應載明於選配原則內。
都市更新事業計畫中未訂有選配原則者，權利人應得就其應分配權利價值部分自由選擇更新後房地單元。

事業計畫內容_財務計畫

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

總項目	項目	細項	以事業計畫核定內容為準	於事業計畫定計算基準，以權變計畫核定內容為準
壹、工程費用	重建費用(A)	營建費用(含公益設施樓地板面積)		Δ
		拆除費用、建築設計費用、鑑界費、鑽探費用、公寓大廈管理基金、開放空間基金、鄰房鑑定費、建築相關規費、外接水、電、瓦斯管線工程費用、綠建築設施費用	確定	
	公共設施費用(B)		確定	
貳、權利變換費用(C)	都市更新規劃費用、不動產估價費用、地籍整理費用			確定
	更新前測量費用、		確定	
	合法建築物拆遷補償、合法建築物拆遷安置費用、其他土地改良物拆遷補償費用			Δ
	占有他人舊有違章建築拆遷補償費用		確定	
參、貸款利息(D)				Δ
肆、稅捐(E)				Δ
伍、管理費用(F)	人事行政管理費、營建工程管理費、銷售管理費、風險管理費			Δ
	信託管理費			確定
陸、容積移轉費用（G）			確定	
柒、都市計畫變更負擔費用（H）			確定	

註 1.「◎」表於該計畫階段應確定項目；於權利變換計畫階段應確定之「都市更新規劃費用、不動產估價費用、地籍整理費用、信託管理費」等項，於權利變換階段方確定之費用於事業計畫申請報核時得先行預估（不須檢具合約）。

註 2.「Δ」表事業計畫中已確立計算基準，於權變中僅因應評價基準日或隨基數變動調整。當權變計畫依核定之事業計畫申請，相關提列費用以權變計畫為準，免變更事業計畫，其原則如下：

(1)營建費用：樓層、構造、等級、總樓地板面積不變，僅營建單價應採評價基準日當時最近公告之工程造價提列，並依「臺北市營造工程物價指數之總指數」調整至評價基準日。

(2)土地改良物拆遷補償及安置費用：事業計畫時得先以「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」標準認列，且補償面積、判定原則應於事業計畫中確定，僅補償單價得隨權利變換計畫採評價基準日之新補償單價更新；於申請權利變換計畫時再補充三家以上鑑價機構所評定之土地改良物價值。其中申請ΔF6 占有他人舊有違章建築之處理方式、補償費用均應於事業計畫中確定。

(3)貸款利息：隨評價基準日公告基準利率波動。

(4)稅捐及管理費用：提列之計算公式（包括基數、費率）應於事業計畫確定，實際金額以權利變換計畫所載數額為準。

註 3.倘有前開情形，應於事業計畫及權利變換計畫中對應之章節加註說明。

事權分送案，多數財務計畫內容已於事業計畫階段確認，僅少部分項目依事業計畫核定計算基準在權利變換計畫內做些微調整。

權利變換計畫應表明事項(權利變換實施辦法第3條)

一、實施者姓名及住所或居所；其為法人或其他機關（構）者，其名稱及事務所或營業所所在地。

二、實施權利變換地區之範圍及其總面積。

三、權利變換範圍內原有公共設施用地、未登記地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地之面積。

四、更新前原土地所有權人及合法建築物所有權人、他項權利人、耕地三七五租約承租人、限制登記權利人、占有他人土地之舊違章建築戶名冊。

五、土地、建築物及權利金**分配清冊**。

六、第十三條第一項第三款至第五款所定費用。

七、依本條例第三十條第一項各土地所有權人折價抵付**共同負擔**之土地及建築物或現金。

八、各項公共設施之設計施工基準及其權屬。

九、工程施工進度與土地及建築物產權登記預定日期。

十、不願或不能參與權利變換分配之土地所有權人名冊。

十一、依本條例第三十六條第二項土地改良物因拆除或遷移應補償之價值或建築物之殘餘價值。

十二、公開抽籤作業方式。

十三、更新後更新範圍內土地分配圖及建築物配置圖。其比例尺不得小於五百分之一。

十四、更新後建築物平面圖、剖面圖、側視圖、透視圖。

十五、更新後土地及建築物分配面積及位置對照表。

十六、地籍整理計畫。

十七、本條例第四十一條之舊違章建築戶處理方案。

十八、其他經各級主管機關規定應表明之事項。

權變計畫範本下載:臺北市都市更新處/便民服務/下載專區/「臺北市都市更新事業及權利變換計畫書範本製作及注意事項」內容修訂說明

估價選任好重要　公平公開添信任

實施者選任3家

修正後

1 實施者與所有權人共同指定

2 若無法共同指定時
實施者指定一家
其餘兩家由實施者自主管機關建議名單中選任

3 主管機關得委任專業估價者協助複核機制

資料來源:內政部營建署都更懶人包

【範例 5】全體土地所有權人共同指定專業估價者清冊

擬訂（或變更）臺北市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新權利變換計畫案

共同指定專業估價者-全體土地所有權人清冊

編號	土地所有權人/管理機關	地號	土地持分面積（㎡）	是否同意三家估價者	同意三家估價者土地面積（㎡）
1					
2					
3					
4					
5					
合計	○○人			○人同意	
總計	○○人				
同意比率				100%	100%

【108 年 1 月 30 日修正公布之都市更新條例版】

【範例 6】專業估價者共同指定意願書

臺北市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地權利變換計畫
專業估價者共同指定意願書

本人_____同意與實施者_____共同指定下列專業估價者進行臺北市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地權利變換計畫案之權利價值查估：

	專業估價者	事務所統一編號
一、	○○○○○○事務所	○○○○○○○○
二、	○○○○○○事務所	○○○○○○○○
三、	○○○○○○事務所	○○○○○○○○
…（自行增列）	○○○○○○事務所	○○○○○○○○

以上雙框線內資訊由實施者填具

立意願書人(土地所有權人)：　　（簽名並蓋章）
統一編號：
聯絡地址：　　簽署人印
聯絡電話：

立意願書人(法定代理人)：　　（簽名並蓋章）
統一編號：
聯絡地址：　　簽署人印
聯絡電話：

立意願書人(實施者)：　　（簽名並蓋章）
統一編號：
聯絡地址：　　簽署人印
聯絡電話：

中　華　民　國　○○　年　○○　月　○○　日

注意事項：

1. 本意願書僅限於「○○（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」使用，禁止移作他用。
2. 如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。

「專業估價者」指定/選任程序範例

108.6.17台內營字第1080808957號令修正都更權利變換實施辦法第6、7條

臺北市專業估價者建議名單(108年7月19日府都新字第1080007099號函)
更新日期:108.7.19
註:建議名單與事項(各相關公會等)請以市府公布最新內容為準

建議事項：

一、選任作業：

(一)估價者所屬事務所為抽籤對象，各該事務所包含估價者人數為籤數，正取二家、備取三家。但同一計畫選任事務所不得重複

(二)選任日期及地點於十日前得通知本市公布之專業估價者或各相關公會(其名單詳建議名單內文)。

(三)實施者應委任正取事務所，無法完成委任時，依序委任備取事務所。

(四)實施者應將選任過程及委任結果納入自辦公聽會中說明。

(五)報核時檢附下列選任專業估價者文件：
簽到簿 / 選任紀錄* / 辦理選任十日前通知日期及地點之證明文件。

二、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。

:檢附市府公布之抽籤當時專業估價者建議名單、過程照片、經主持人及見證人簽章之選任結果

「專業估價者」指定/選任程序
不動產估價師或依法從事其業務者所屬事務所

無法共同指定
實施者指定一家
二家公開隨機「選任」

通知全體土地所有權人
日期與地點於10日前通知
(註:得通知本市公布之專業估價者或各相關公會)

「選任」
辦理專業估價者
「公開、隨機」選任作業

1.地點應於更新單元範圍所在村(里)或鄰近地域適當場所。
2.應有公正第三人在場見證。
3.依各該主管機關之建議名單抽籤，正取兩家，備取數家(註:建議備取三家)

無法.終止.解除

委任

共同指定
簽署專業估價者
共同指定意願書

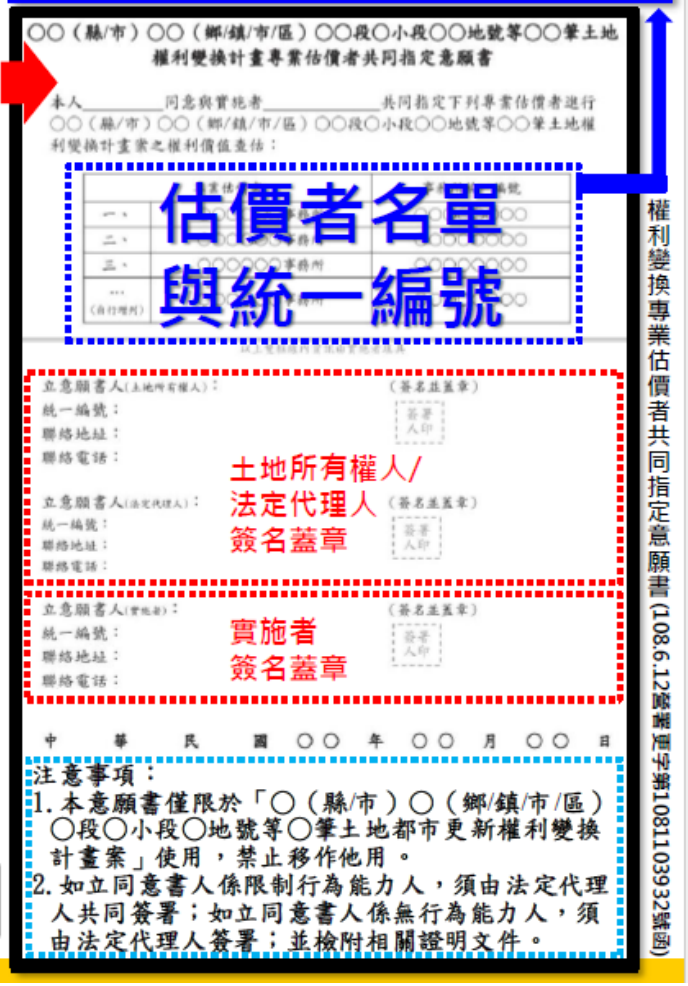
經實施者與全體土地所有權人共同為之

變更專業估價者

經實施者與全體土地所有權人共同為之

擬具權利變換計畫、舉辦公聽會

	專業估價者	事務所統一編號
一、	○○○○○○事務所	○○○○○○○○
二、	○○○○○○事務所	○○○○○○○○
三、	○○○○○○事務所	○○○○○○○○
…(自行增列)	○○○○○○事務所	○○○○○○○○



權利變換專業估價者共同指定意願書(108.6.12營業字第10811039332號函)

查詢網站:臺北市都市更新處I便捷服務I臺北市專業估價者建議名單

首頁 › 便捷服務

便捷服務

臺北市專業估價者建議名單

請以選任當時本府公布之專業估價者建議名單為準

相關檔案

- 專業估價者建議名單(108年8月1日版) pdf(378.32 KB)
- 專業估價者建議名單(108年7月19日版) pdf(365.00 KB)
- 專業估價者建議名單(108年7月16日版) pdf(366.78 KB)
- 專業估價者建議名單(108年6月27日版) pdf(363.54 KB)
- 專業估價者建議名單(108年6月13日版) pdf(342.89 KB)
- 專業估價者建議名單(109年8月13日版) pdf(424.95 KB)

點閱數：4624 | 資料更新：109-08-13 16:08 | 資料檢視：109-08-

台北市專業估價者建議名單

108 年 6 月 13 日府都新字第 1083006563 號函
108 年 6 月 27 日府都新字第 1083013353 號函
108 年 7 月 16 日府都新字第 1083014841 號函
108 年 7 月 19 日府都新字第 1080007099 號函
108 年 8 月 01 日府都新字第 1083016573 號函
109 年 8 月 13 日府都新字第 1097019473 號函
更新日期:109 年 8 月 13 日

編號	事務所名稱	聯絡地址	聯絡電話	姓名（不動產估價師或依法律得從事不動產估價業務者）	備註
1	中聯不動產估價師事務所	台北市中正區重慶南路 1 段 121 號 8 樓之 15	02-23146686	廖達麟	
2	中華不動產估價師聯合事務所	台北市松山區復興北路 1 號 4 樓之 8	02-27400069	謝典璟	
3	元宏不動產估價師聯合事務所	台北市松山區南京東路五段 50 號 2 樓	02-27488958	鄭義嚴	
4		台北市松山區南京東路五段 50 號 2 樓	02-27488958	黃莉芳	
5	元大不動產估價師事務所	台北市中山區南京東路三段 201 號 3 樓	02-29357171	王冠元	
6	永聯不動產估價師事務所	台北市大安區敦化南路二段 5 號 9 樓之 4	02-27849178	游振輝	
7	永慶不動產估價師事務所	台北市大安區敦化南路二段 77 號 13 樓	02-77048688 0910926566	郭大誠	
8	台灣大華不動產估價師聯合事務所	台北市大安區大安路一段 249 號 4 樓	02-27002468	張義權	
9	巨東不動產估價師聯合事務所	台北市中山區松江路 131 號 4 樓之 2	02-25033331	張能政	
10				李方正	
11	禾欣不動產估價師事務所	台北市南港區東新街 118 巷 61 號 9 樓	02-26522752	蕭祈欣	

109年8月13日
目前名單共87位

建議事項：

一、實施者應以公開、隨機方式辦理專業估價者選任作業，說明如下：

（一）以本府公告之建議名單內估價者所屬事務所為抽籤對象，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。

（二）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（社團法人台北市不動產估價師公會、社團法人新北市不動產估價師公會、臺北市建築師公會、社團法人新北市建築師公會、中華民國不動產估價師公會全國聯合會、中華民國全國建築師公會）。

（三）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。

（四）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。

（五）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：

1. 簽到簿。
2. 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。）
3. 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。

二、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。

通知選配需寄發文件

臺北市都市更新權利變換選配作業須知第三條

實施者擬具權利變換計畫時，應以**雙掛號**方式檢附通知函及辦理選配所需文件，通知權利人辦理分配位置之申請。

前項通知文件應包含下列事項：

(一)**選配期間**及**選配說明**。

(二)個別權利人更新前、更新後**權利價值**。

(三)更新後建築設計各樓層平面圖、地下層(含車位)**平面圖**。

(四)更新後各房地單元配置、面積、權利**價值清冊**。

(五)車位**價值清冊**。

(六)**權利變換意願調查表、更新後分配位置申請書、合併分配申請書。**

(七)權利人應於選配期間依實施者所提供之文件表達選配意願。如以掛號郵寄方式向實施者提出者，**以書面通知到達相對人時，發生效力**。

應辦理公開抽籤情形及通知內容

臺北市都市更新權利變換選配作業須知第四條

實施者於選配期間屆滿後，應依第二點所訂之選配原則整理選配意願調查結果，視需要辦理公開抽籤。

有下列情形之一者，應辦理公開抽籤：

(一) **同一位置有二人以上申請分配者**。

(二) 更新後**應分配權利價值已逾最小分配單元價值**，未於選配期間提出選配意願者。

辦理公開抽籤，實施者應檢附下列資料通知須辦理公開抽籤之權利人：

(一)公開抽籤時間、地點。

(二)應辦理公開抽籤之原因。

(三)公開抽籤規則。

前項抽籤規則應包含下列內容：

(一)須辦理公開抽籤對象。

(二)公開抽籤應有公正第三人現場見證。

(三)抽籤時應由本人或持本人委託書之受任人進行抽籤。

(四)未到場抽籤者，得由實施者或公正第三人代為抽籤。

臺北市都市更新權利變換選配作業須知第五條

有下列情形之一者，應與實施者合意辦理選配，非屬公開抽籤範圍：

(一)選配價值遠高於其應分配權利價值者。

(二)申請▵F6 占有他人土地之舊違章建築容積獎勵並以現地安置方式處理者。

(三)依都市更新條例第三條提供資金參與都市更新事業之出資者。

申請分配附件一覽表(供參)

擬訂臺北市○區○段○小段○地號等○筆土地都市更新權利變換計畫案

申請分配附件一覽表

	附件編號	附件名稱、頁數	說　明	備　註
1.權利價值	附件二	土地所有權人及權利變換關係人應分配之權利價值表（1 頁）	說明更新前後權利價值	
2.選配說明	附件三	選配原則(○頁)	說明更新後土地及建築物選配原則	填寫附件五分配位置申請書前，請務必詳閱選配原則，以維護台端權益
	附件四	都市更新事業計畫同意書（1 或 2 頁）	表達參與都市更新事業計畫意願(已繳交者免再填寫)	填寫簽名用印後，於民國○年○月○日以親送繳回或郵寄寄回台北市○區○路○號(○○股份有限公司收)
3.選配意願及位置，需於**選配期間內繳回**	附件五	權利變換意願調查表（1 頁）	表達參與權利變換意願	填寫簽名用印後，於民國○年○月○日以親送繳回或郵寄寄回台北市○區○路○號(○○股份有限公司收)
	附件六	更新後分配位置申請書（1 頁）	表達選擇更新後分配單元及停車位位置及編號（已寄回附件四權利變換調查表且表達不願參與權利變換者免填）	填寫簽名用印後，於民國○年○月○日以親送繳回或郵寄寄回台北市○區○路○號(○○股份有限公司收)
	附件七	更新後合併分配協議書（1 頁）	如有 2 位以上權利人共同選擇一戶者，需表明意願及權利範圍（無共同選擇一戶者免填）	填寫簽名用印後，於民國○年○月○日以親送繳回或郵寄寄回台北市○區○路○號(○○股份有限公司收)
4.各單元及車位價值	附件八	更新後各分配單元編號、面積及價值表（1 頁）	分配單元編號、面積及總價一覽表	
	附件九	更新後停車位編號、尺寸及價值表（1 頁）	停車位編號、尺寸及價值一覽表	
5.建築平面圖	附件十	更新後分配單元及停車位參考圖集	各樓層平面圖	

- **沒有出具事業計畫同意書，仍可參與權利變換!!!**
- **選配相關文件，為保障自身權益，應於選配期間內繳回!!!**
- **未能單獨選配一戶者，可與他人合併選配!!!**

應分配權利價值表(供參)

領取現金補償數額

參與分配之權利價值
(已扣除共同負擔)

擬訂臺北市○區○段○小段○地號等○筆土地更新單元

土地所有權人及權利變換關係人應分配之權利價值表

所有權人：_____

有關　台端拿與本案都市更新事業之相關權利價值數額如下表：(單位：元)

項次	更新前	
一	更新前總權利價值(A)	1,625,222,665
二	台端之權利價值(B)	10,855,366
三	台端之權利價值比例(C)＝(B)/(A)	0.667931%
	更新後	
四	應分配總權利價值(D)	2,748,915,831
五	台端之應分配權利價值E＝(C)x(D)	18,360,861

*註、本表各項權利價值數值係依上表公式經電腦計算後四捨五入至整數位，權利價值比例係採四捨五入至小數點後6位方式呈現，如台端應分配價值實依上表公式計算後有所出入者依表內實際列舉金額為準，

說明：1. 依「都市更新條例」第30條、31條，及「都市更新權利變換實施辦法」第6條、第8條、第10條規定辦理。

2. 本公司依前述規定委請____不動產估價師聯合事務所、____不動產估價師聯合事務所及____不動產估價師聯合事務所進行本案更新前後權利價值鑑價工作，並選定____不動產估價師聯合事務所之估價結果作為權利變換計算基準。

3. 本案評價基準日訂為中華民國___年___月___日。

4. 本案最小分配面積單元為____(產權面積：_____㎡，權利價值：_____元)，若台端權利變換後應分配之價值(上表第五項)未逾最小分配單元價值，依都市更新第30條規定，得以現金繳納。

5. 若 台端權利變換後應分配之價值(上表第五項)未逾最小分配單元價值，且未與其他土地所有權人提出合併分配位置申請者(合併後之應分配權利價值應超過最小分配單元價值)，將依都市更新條例第31條規定，以更新前權利價值全額補償之，

6. 本表所載之各項數額於市政府審議過程將可能依審查意見調整，實際數額以市政府核定公告之計畫書圖所載為準，並另行通知 台端。

7. 若 台端實際分配價值較應分配價值為多時，需補差額價金，反之則為領取差額價金，因此請依自己之能力選擇。差額價金之繳納及領取，於實施者通知接管之日起三十日內繳納及領取。對於前項應繳納之差額價金，逾期未繳納者，依據都市更新權利變換實施辦法第26條規定，獲配之土地及建築物，除繼承外不得辦理所有權移轉或設定負擔，實施者亦將依相關法令規定對未繳納部份之差額價金進行求償與追討。

8. 本案申請分配原則詳見附件四分配位置申請書。

9. 本表所載金額遭擅自塗改或未經實施者蓋章者無效。

實施者　○○股份有限公司

中　華　民　國　　年　　月　　日

【108 年 1 月 30 日修正公布之都市更新條例版】

【範例 11】都市更新權利變換意願暨更新後申請分配位置調查函

○ ○ 股 份 有 限 公 司 函

聯 絡 人：
聯絡電話：
聯絡地址：

受 文 者：
速　　別：
發文日期：
發文字號：

附　　件：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、建物及停車位位置編號面積及價值資料

主　　旨：為辦理「擬訂臺北市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地都市更新權利變換計畫案」，務請　台端配合於期限內回覆相關文件，請　查照。

說　　明：

一、依都市更新條例及都市更新權利變換實施辦法第五條、第十七條等相關規定辦理。

二、本次都市更新權利變換申請分配期間自○○○年○○月○○日起至○○○年○○月○○日止。

三、若　台端欲參與本案都市更新權利變換分配，請依更新後應分配權利價值，參酌本都市更新事業可供分配之建物及停車位(其位置編號、面積及價值詳參附件)，選擇分配單元及車位，並於第二項說明期限內填具下列文件擲還。

四、若　台端欲與本案其他權利人合併申請分配者，請另填具更新後合併分配協議書，並說明持分登記情況。

五、請　台端於○○○年○○月○○日○午○時前將「權利變換意願調查表」、「更新後分配位置申請書」或「更新後合併分配協議書」擲還。

六、若　台端因折價抵付致更新後應分配價值未達最小分配面積單元，願意改以現金繳納共同負擔費用參與權利變換，請於第二項說明期限內與實施者協議繳納金額與期限，若協議不成則領取補償金。(實施者得依個案增列本項說明)

七、若　台端未於第五項之期限前提出分配位置申請，或一位置有二人以上申請分配時，以公開抽籤方式辦理。預定公開抽籤日為○○○年○○月○○日○午○時，地點為○○○○。

正　　本：土地所有權人及權利變換關係人
副　　本：

實施者:○○○

○○○股份有限公司印

【108 年 1 月 30 日修正公布之都市更新條例版】

【範例 12】都市更新權利變換意願調查表

擬訂臺北市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地都市更新權利變換計畫案

都市更新權利變換意願調查表

本人＿＿＿＿對於臺北市○○區○○段○小段○○地號等○○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）：

☐願意參與都市更新權利變換，分配更新後之土地房屋。

☐不願意參與都市更新權利變換分配，領取補償金。

本人＿＿＿＿為臺北市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業範圍內之所有權人或權利變換關係人，產權如下：

一、土地：＿＿＿筆地號

地段	小段	地號	土地面積(㎡)	權利範圍	持分面積(㎡)

二、建物：＿＿＿筆建號

建號					
建物門牌					
總面積(㎡)					
權利範圍					
持分面積(㎡)					

所有權人：　　人印簽署（簽名並蓋章）

身份證字號(統一編號)：

聯絡地址(營業所在地)：

聯絡電話：

中　華　民　國　○○　年　○○　月　○○　日

【範例 13】更新後分配位置申請書

擬訂臺北市○○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_____
_____等共_____個單元。

二、汽車停車位部份：

本人共申請分配車位_____位，其「車位位置代碼」為_____
_____。

說明：

1. 都市更新權利變換調查與申請分配
   （1）若有區分所有權人同時申請同一分配單元，則以公開抽籤決定之。
   （2）實際分配價值為分配單元與停車位加總，若較應分配價值為多時，需依實際分配價值核計，補繳差額價金；若較應分配價值為少時，則依實際分配價值核計，領取差額價金。實際選配後找補以不超過 1 個分配單元為原則。
2. 本表請於○年○○月○○日○午○○時前以雙掛號郵寄或親自送達○○○實施者，未於規定期限內表達意願者，基於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，視同願意參與權利變換分配，實施者將依都市更新權利變換實施辦法第 17 條規定，以公開抽籤方式分配之。預定公開抽籤日之時間訂為○○年○○月○○日上（下）午○時，地點為○○○○。
3. 以上分配單元及停車位之面積及位置以都市更新審議委員會通過版本為準

所有權人：　　人印 簽署（簽名並蓋章）

身份證字號(統一編號)：

聯絡地址(營業所在地)：

聯絡電話：

中　華　民　國　○○○　年　○○　月　○○　日

【108 年 1 月 30 日修正公布之都市更新條例版】

【範例 14】更新後合併分配協議書 (無則免)

擬訂臺北市○○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 18 條規定，更新前原土地或建築物如經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配。

立協議書人

立協議書人(簽名)		身份證字號	戶籍地址	聯絡電話	蓋章
1					
2					
3					

中　華　民　國　○○○　年　○○　月　○○　日

權利變換計畫內容_更新前後權利價值估價

柒、更新前後權利價值估價

依都市更新權利變換實施辦法第6條規定，權利變換前各宗土地及更新後建築物及其土地應有部分及權利變換範圍內其他土地於評價基準日(價格日期)之權利價值，由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。

本案茲委託三家以上專業估價者，包括__________、__________、__________，依據「不動產估價技術規則」，分別進行本案更新前後權利價值之查估工作。

一、評價基準日

以民國___年__月__日為評價基準日(價格日期)。

二、估價結果比較

項目		○○○不動產估價師(聯合)事務所	○○○不動產估價師(聯合)事務所	○○○不動產估價師(聯合)事務所
更新前土地價值	土地平均單價(萬元/坪)			
	更新前土地總價(元)			
更新後房地價值	地面層平均建坪單價(元/坪)			
	二樓以上平均建坪單價(元/坪)			
	車位平均價格(元/個)			
	更新後總權利價值(元)			
土地所有權人應分配權利價值(元)				

三、估價結果選定

依據三家以上專業估價者之估價結果，因______________________________(請說明採用理由)，故以____________________為領銜估價。

四、更新前後權利價值估價結果

（一）更新前估價結果

序號	地號	土地面積(㎡)	土地面積(坪)	土地單價(元/坪)	更新前土地價值(元)	權利價值比例
1						
2						
3						
合計						

序號	土地所有權人及權利變換關係人	地號	總面積(㎡)	權利範圍	持分面積(㎡)	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	A						10855366	0.667931%
2	B						11260683	0.692870%
3	C							
								100%

（二）更新後估價結果

序號	分配單元代號	樓層	規劃用途	建坪面積(㎡)	建坪面積(坪)	建坪單價(元/坪)	權利價值(元)
1	B7-2F					49.1萬	
2	B8-10F					57.4萬	
3						總計	

表7-○更新後停車位價值表

樓層層次	車位形式及大小	數量（個）	車位權利價值（元/個）	價值（元）
B1(大)	(例如：坡道平面(大))		230萬	
B1(小)			220萬	
			總計	

大車位:250CM*660CM
小車位:225CM*575CM

權利變換計畫內容_更新後分配結果

拾、更新後分配結果

表 10-○土地及建築物分配清冊（土地所有權人及權利變換關係人）

序號	更新前			更新後														備註
	原土地所有權人/權利變換關係人	土地權利價值(元)	權利價值比例	受配人姓名	應分配權利價值	分配單元								實分配權利價值(元) C=A+B / 領取權利金	預計繳納差額價金		
						建築物				停車位					繳(元)	領(元)	
						單元編號	單元價值	權利範圍	價值小計(元)A	車位編號	權利範圍	車位價值	價值小計(元) B				
1		10855366	0.667931%		18360861	B7-2F	15275010	1/1						15275010		3085851	
2																	
3		11260683	0.692870%		19046417	B8-10F	24630340	1/1		32	1/1	2200000		26830340	7783923		
合計																	

表 10-○土地及建築物分配清冊（實施者）

序號	更新後															備註
	實施者名稱	應分配權利價值(元)	分配單元								實分配權利價值(元) C=A+B	預計繳納差額價金		
			建築物				停車位					繳(元)	領(元)	
			單元編號	單元價值	權利範圍	價值小計(元)A	車位編號	權利範圍	車位價值	價值小計(元) B				
1														
2														
3														
合計														

表 10-○土地及建築物分配清冊（現地安置戶）

序號	更新後													備註
	受配人姓名	應分配權利價值(元)	分配單元								實分配權利價值(元) C=A+B	預計繳納差額價金		
			建築物				停車位					繳(元)	領(元)	
			單元編號	單元價值	權利範圍	價值小計(元)A	車位編號	權利範圍	車位價值	價值小計(元) B				
1														
2														
3														
合計														

B7-2F :產權31.11坪
B8-10F:產權42.91坪

~~簡報結束×敬請指教~~