

都市更新權利變換機制 與整合實務

X

林俊堯

現 職 |
中華工程(股)公司 協理

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

2

簡報大綱

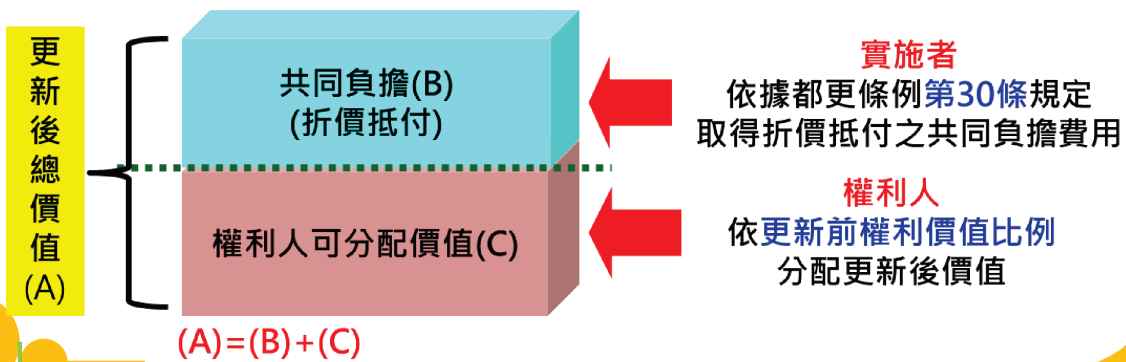
- 權利變換法令及執行流程架構
- 共同負擔提列
- 權利價值評定
- 選配機制及實務作業
- 常見問題

都市更新權利變換機制與整合實務

一、權利變換法令及執行流程架構

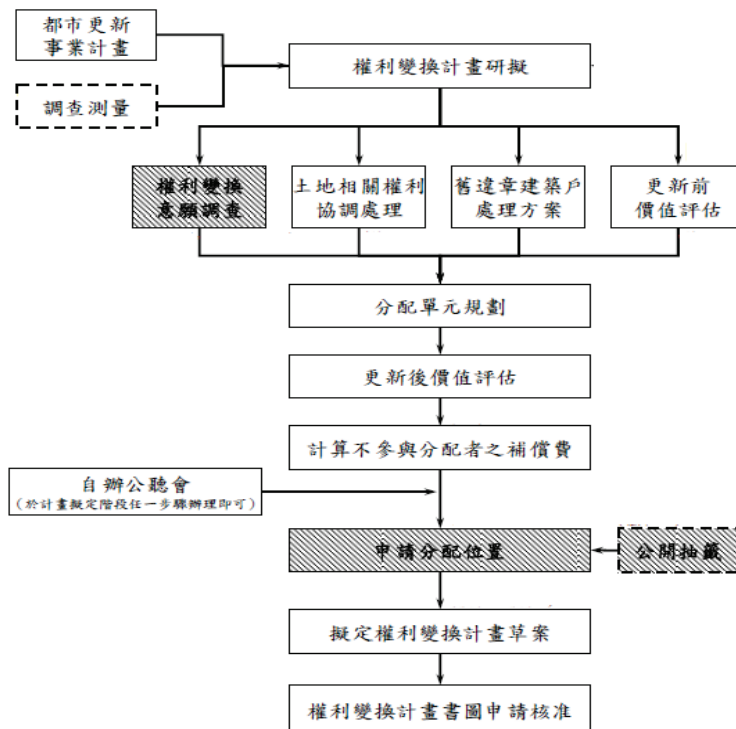
1. 權利變換：

係指更新地區內的土地所有權人、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，於都市更新事業計畫實施完成後，按其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的應有部分或權利金。

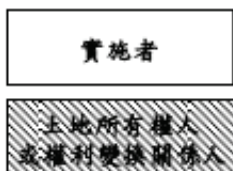


都市更新權利變換機制與整合實務

一、權利變換法令及執行流程架構



圖例



都市更新權利變換機制與整合實務

二、共同負擔提列

5

1.法源依據：

- (1)都市更新條例§ 30：
共同負擔項目及費用負擔方式
- (2)權利變換實施辦法§ 13、§ 21：
共同負擔項目說明及工程費用之細目
- (3)都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表(99年12月)。
- (4)臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項(104年1月)。

◎[臺北市都市更新處/便民服務/下載專區/更新事業科/](#)

都市更新權利變換機制與整合實務

二、共同負擔提列

6

2.費用負擔項目：

最終將以政府審議核定為準。

總項目	內容
壹、工程費用	重建費用：拆除費用、 營建費用 、建築設計費用、鑽探費用、鑑界費、公寓大廈管理基金、外接水電、瓦斯管線工程費、鄰房鑑定費。 公共設施費用：協助公共設施開關之相關費用。
貳、權利變換費用	更新規劃費、不動產估價費、更新前測量費、合法建築物拆遷補償費、安置費、地籍整理費。
參、貸款利息	貸款利息。※郵政儲金1年期定期存利率、五大銀行平均基準利率
肆、稅捐	印花稅：含承攬契據及讓售不動產契據印花稅。 營業稅：土地所有權人分回房屋現值部分。
伍、管理費用	人事行政管理、銷售管理、風險管理、信託管理費。
陸、容積移轉費用	委辦費及容積取得成本(以合約或估價為準)。
柒、都市計畫變更負擔費用	※內容涉及都市計畫書中現金回饋、負擔之要求。

都市更新權利變換機制與整合實務

二、共同負擔提列

3. 營建費用：

下列構造之造價，已反應樓層高度、建材、設計及法定設備之差別，為實施者擬訂計畫書提列工程造價之標準。

構造別	鋼骨鋼筋混凝土造			鋼筋混凝土造		
	第一級	第二級	第三級	第一級	第二級	第三級
建材設備等級						
1~5層				21,200	24,000	30,400
6~10層	33,900	37,100	45,300	27,300	31,000	39,100
11~15層	36,700	40,200	49,100	30,600	34,700	43,900
16~20層	40,900	44,600	54,400	33,600	38,100	48,200
21~25層	44,700	49,000	59,700	36,800	41,800	52,700
26~30層	47,600	52,200	63,600	樓地板面積×單價(單位：m ²)		
31~35層	50,100	54,800	66,800			
36~40層	52,600	57,400	69,800			

※依104年1月之臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項。

註1：單價配合下列因素調整：物價指數、地下層數加成、樓層高度加成。

註2：特殊因素(大地或基礎工程、大樹保護、特殊設備及工法等5項)得另行提審。

二、共同負擔提列

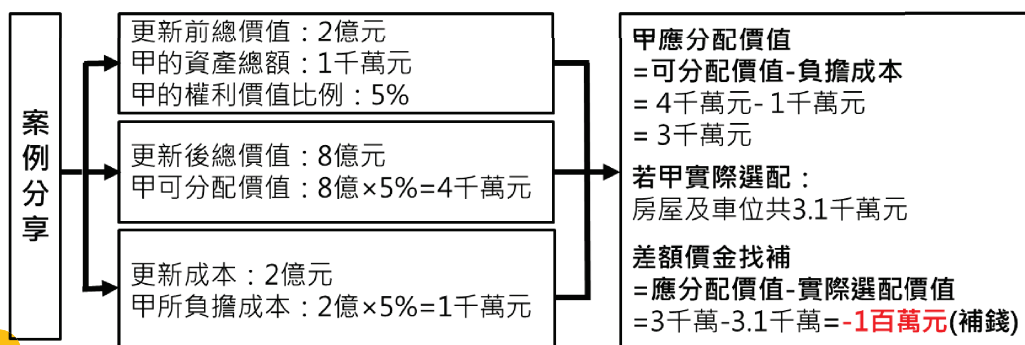
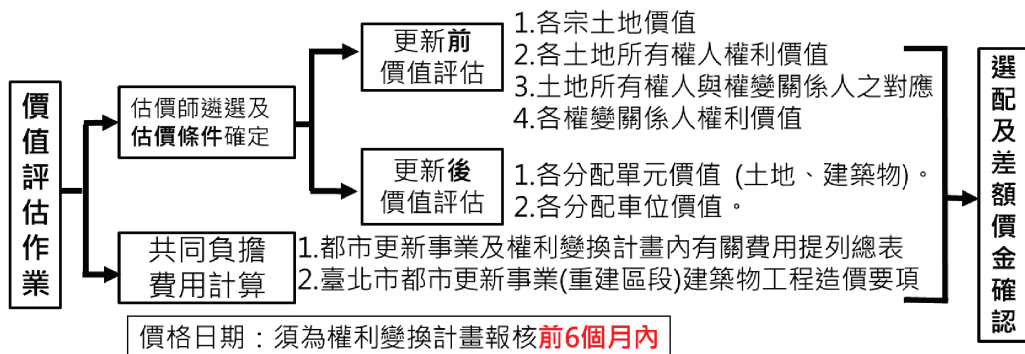
4. 管理費用：

- **人事行政管理費(費率5%上限)**
指都市更新案推動有關所需的所有人事費用，如整合、行政、法律、會計、監工、專案管理等。
- **銷售管理費(費率4%~6%，以實施者獲配部分為基數)**
僅指實施者獲配之房地產的變現成本。
- **風險管理費(費率10~14%上限，受人數面積因素影響)**
因共同負擔未估列實施者合理利潤，此項費用列為實施者基本利潤，用以對應都市更新的種種風險，如物價、房價波動及系統風險等。
- **信託管理費(以實際合約數額50%提列)**
指金錢及資產信託之管理費用。

1. 法令依據：

- (1) 權利變換實施辦法§ 6、§ 8、§ 10：
實施者委託三家以上專業估價師查估評定、
訂定評價基準日(報核前6個月內)、
更新後總值扣除共同負擔依更新前比例計算價值。
- (2) 不動產估價技術規則。
- (3) 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。

◎臺北市都市更新處/便民服務/下載專區/更新事業科/

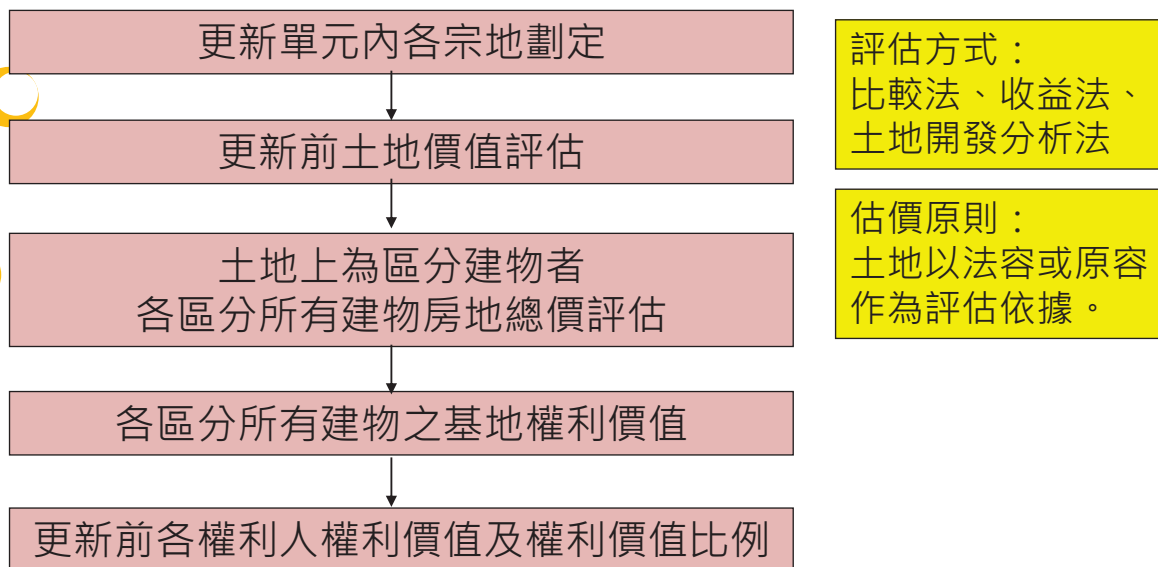


2.估價條件主要內容：

更新前	更新後
1.更新前土地速地價值評估之基礎 <ul style="list-style-type: none">-合併一宗評估。-法容、原容或其他獎勵歸屬。-土地分宗原則。-基準地選定。 2.更新前地價立體化 <ul style="list-style-type: none">-未登記合法建物及約定使用認定。-土地持分差異認定。-共同使用比例差異處理。-建物合併使用認定。 3.更新前權變關係人價值評估 <ul style="list-style-type: none">-合法建物剩於耐用年限界定。-合法建物負擔地租之界定。-地上權相關認定(存續、地租支付)。	更新後建物及其土地價值 <ul style="list-style-type: none">-建材設備等級、造價水準。-規劃型態。-約定專用面積界定(露臺、1樓庭院)。

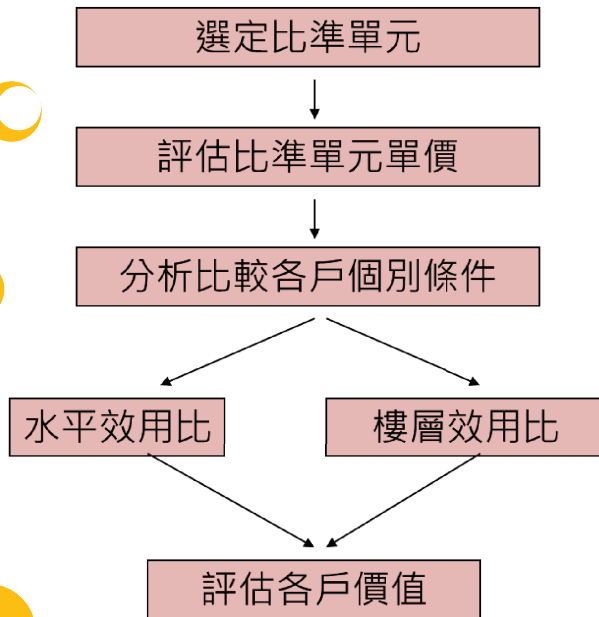
都市更新權利變換機制與整合實務

3.更新前評估流程：



都市更新權利變換機制與整合實務

4.更新後評估流程：



評估方式：
比較法、收益法。

估價原則：
不動產估價技術規則§128
應考量計畫之建築計畫、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。

都市更新權利變換機制與整合實務

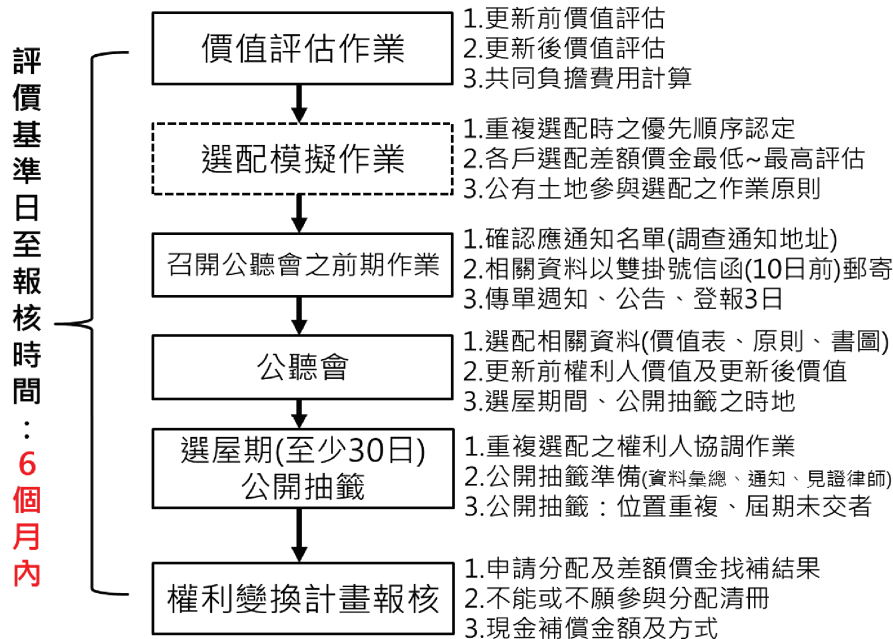
四、選配機制及實務作業

1.法源依據：

- (1)都市更新條例§ 30、§ 31：
費用負擔方式、未達最小分配處理原則、差額價金找補。
- (2)權利變換實施辦法§ 5、§ 7、§ 11、§ 12：
意願調查、權變關係人不願或不能處理原則、選配期間、公開抽籤、不得合併選配型態。
- (3)都市更新作業範本(97年修訂)：
選配書表內容詳P8-39~P8-44。
- (4) 相關解釋函令：
 - A.選配原則：台內營字第1000810535號函
 - B.屆期後選配：台內營字第0910005380號
 - C.建築調整是否重新選配：台內營字第092008449號
 - D.選配價值遠高於應分配：台內營字第1000810535號
 - E.權利價值異議處理：營署更字第10000414771號

都市更新權利變換機制與整合實務

2.選配機制流程圖：



都市更新權利變換機制與整合實務

3.選配相關資料：

- (1)申請分配通知函。
- (2)相關附件資料：

	附件名稱	說明	備註
1	權利變換意願調查表	表達是否參與分配之意願，若有意願請續填附件五	填寫用印後，請掛號回寄或交予實施者。
2	權利價值說明表	表列實際應分配權利價值	數據資料。
3	更新後建築物單元位置平面圖及價格表	建物各單元平面圖、面積及價格表	數據及圖面資料。
4	更新後停車位位置圖及價格表	停車位編號、位置及價值	數據及圖面資料。
5	更新後分配位置申請書	申請分配位置之表達	填寫用印後，請掛號回寄或交予實施者。
6	更新後合併分配協議書	如有數人申請合併分配同一戶者，須表明意願及權利範圍(無合併分配者免填)	填寫用印後，請掛號回寄或交予實施者。

都市更新權利變換機制與整合實務

四、選配機制及實務作業

申請分配通知函

○○建設股份有限公司 函

地址：
聯絡人：
電話：

受文者：權利變換關係人

發文日期：中華民國○○年○○月○○日
發文字號：○○○字第○○○○○○號

附 件：權利變換意願調查表(附件一)、權利價值說明表(附件二)、更新後建築物單元位置平面圖及價格表(附件三)、更新後停車位位置圖及價格表(附件四)、更新後分配位置申請書(附件五)、更新後合併分配協議書(附件六)

主旨：為辦理「擬訂臺北市○○區○○段○○小段○○地號等1筆土地都市更新權利變換計畫案」，務請 台端配合於限內回覆相關文件，詳如說明，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5條、第11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，請 台端於○○年○○月○○日下午○○時前將「權利變換意願調查表(附件一)」及「更新後分配位置申請書(附件五)」一個郵遞(以雙邊號寄或親自送達至地址：○○建設股份有限公司收)。
三、若 台端欲參與本案權利變換分配，請依各自之更新後實際應分配權利價值(附件二)及選配原則說明，參酌本案更新事業可供分配之房屋及停車位(其位置編號、面積及價格，詳參附件三、四)選擇分配單元及停車位，並於說明二期限內填具相關文件郵遞。
四、若 台端不願參與權利變換分配，應依法領取補償金，由實施者於權利變換計畫發布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。
五、若 台端因折價抵付致更新後應分配價值未達最小分配單元，則屬無法分配者，得依法領取補償金或與本案其他權利人合併申請分配。
六、若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(附件六)，並說明持分登記情況，且於說明二期限內郵遞。
七、若 台端未於說明二期限內提出分配位置申請書，且更新後分配權利價值達最小分配單元者，或同一位置有二人以上申請分配時，依法應以公開抽籤方式決定。預定公開抽籤日之時間訂為○○年○○月○○日(○)上午○○時，地點為○○(○)區民活動中心。

正本：權利變換關係人
副本：臺北市都市更新處(無附件)

實施者 ○○建設股份有限公司

附件1.權利變換意願調查表

○○(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

權利變換意願調查表

本人_____對於○○(縣市)○○(鄉鎮市區)○○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)：

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

本人_____為○○(縣市)○○(鄉鎮市區)○○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(m ²)	權利範圍	持分面積(m ²)

二、建物：_____筆建物

建號	建物門牌	總面積(m ²)	權利範圍	持分面積(m ²)

所有權人：_____ (人印) (簽名並蓋章)

身份證字號(統一編號)：_____

聯絡地址(營業所在地)：_____ **皆需簽名+蓋章**

聯絡電話：_____

中華民國○○年○○月○○日

四、選配機制及實務作業

附件5.更新後分配位置申請書

擬定○○(縣市)○○(鄉鎮市區)○○段○○小段○○地號等○○筆土地都市更新權利變換計畫案

更新後分配位置申請書

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分配圖、各種條件圖，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「車位置代碼」為_____

說明：
1. 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，補繳差額補償金；若較應分配價值為少時，則依實際分配價值核計，領取差額補償金。實際選配後核計以不超過1個分配單元為原則。
2. 本表請於○○年○○月○○日○○時前以雙邊號郵寄或親自送達○○實施者，未於規定期限內表達意願者，視為保留原自少量回更新地區居住之權益，並減少實施者更新事業時之阻力，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11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。

此致 ○○○○(實施者)

所有權人：_____ (人印) (簽名並蓋章)

身份證字號(統一編號)：_____ **皆需簽名+蓋章**

聯絡地址(營業所在地)：_____

聯絡電話：_____

中華民國○○年○○月○○日

附件6.更新後合併分配協議書

擬定○○(縣市)○○(鄉鎮市區)○○段○○小段○○地號等○○筆土地都市更新權利變換計畫案

更新後合併分配協議書

立協議書人_____等土地所有權人，共_____位，協議更新後合併分配建築單元及車位，協議內容如下：

一、合併申請分配位置：
申請分配之「單元代碼」為_____；申請分配之車位共_____位，其「車位編號」為_____

二、產權持分協議內容：

分配單元代碼	所有權人姓名	權利範圍	備註
1			
2			
3			

分配車位編號 _____ (所有權人姓名) _____ (權利範圍) _____ (備註)

務必填為權利範圍之比例

請注意：依都市更新權利變換實施辦法第12條規定，更新前地上土地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				

每一人皆需簽名+蓋章

中華民國○○年○○月○○日

四、選配機制及實務作業

附件2. 權利價值說明表

擬訂○○市○○區○○段○小段○地號等○筆土地
都市更新權利變換計畫案

權利價值說明表

門牌地址		
所有權人		
更新前	權利價值(元)A	
	權利價值比例(%)B	
更新後	應分配權利價值(元)C	
	共同負擔額(元)D	
	實際應分配權利價值(元)E (E=C-D)	

說明：

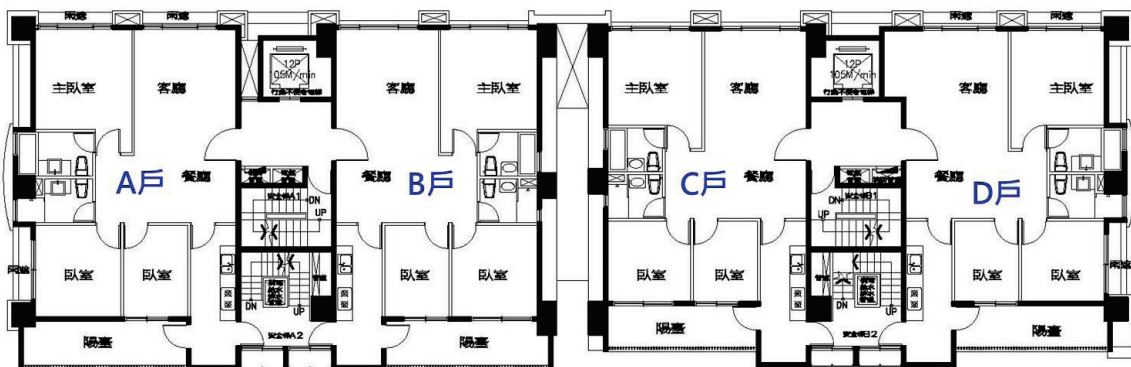
1. 上表係依相關規定及○年○月○日評價基準日估算，未來實際數值以審議結果為準。
2. 有關選配原則依臺北市政府於民國○年○月○日府都新字第○○○○○號函之事業計畫報告書公佈之內容辦理，並詳【附件七】選配原則說明。
3. 若「實際應分配權利價值」(E)過低無法分配者，依都市更新條例第三十一條規定，以領取更新前權利價值(A)之現金補償為原則。

都市更新權利變換機制與整合實務

四、選配機制及實務作業

附件3. 建物單元位置平面圖及價格表

單元標號	A-OF	B-OF	C-OF	D-OF
面積	50坪	48坪	48坪	50坪
單價	50萬	45萬	45萬	50萬
總價	2,500萬	2,160萬	2,160萬	2,500萬

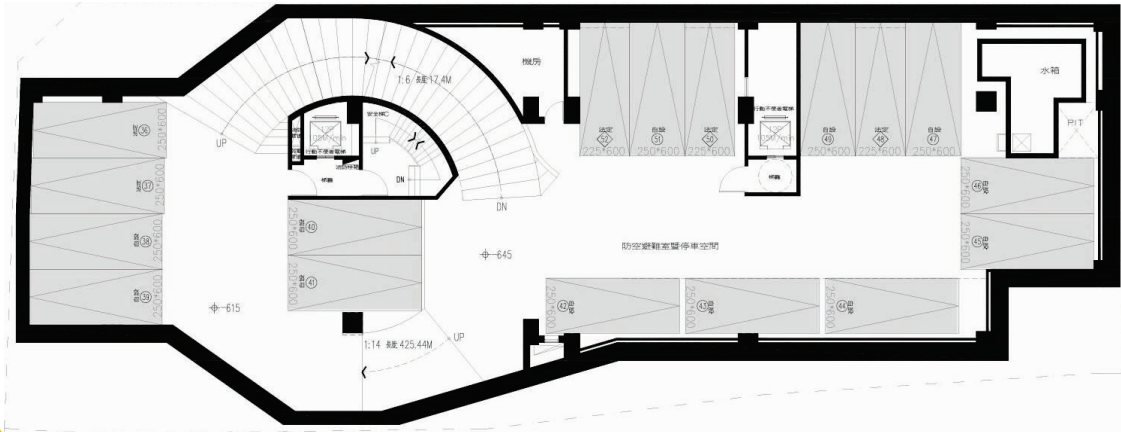


都市更新權利變換機制與整合實務

四、選配機制及實務作業

附件4.停車位位置圖及價格表

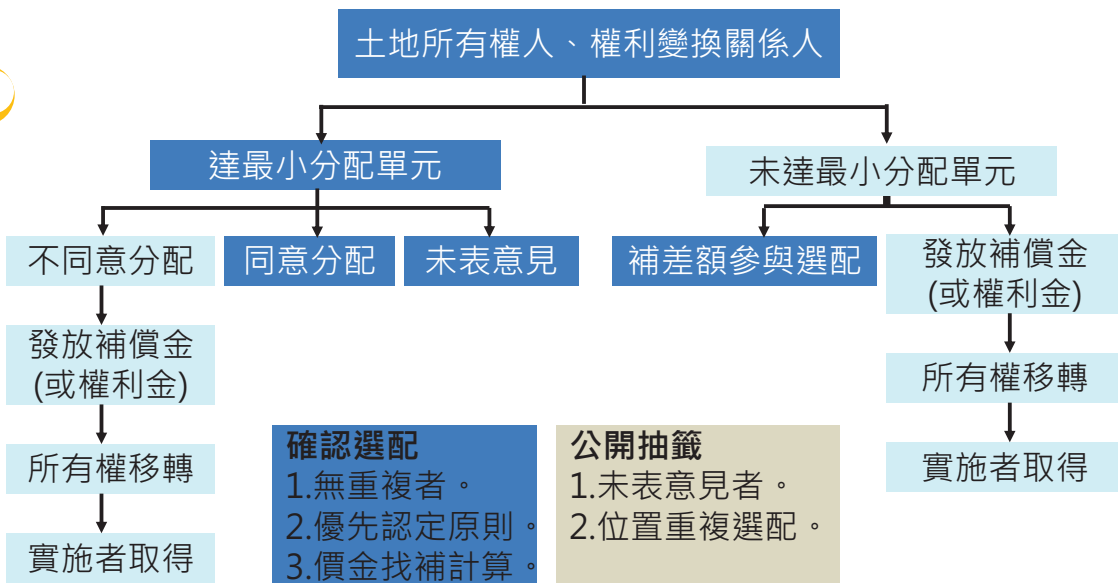
車位尺寸	250cm×600cm	225cm×600cm
地下○層	250萬	240萬



都市更新權利變換機制與整合實務

四、選配機制及實務作業

4.選配模擬流程圖：



都市更新權利變換機制與整合實務

5. 公開抽籤作業：

- (1) 抽籤事由：位置重複、未於期限內表達意見者。
- (2) 抽籤方式：
 - A. 宣讀本案抽籤規則及介紹見證律師
 - B. 抽籤順序：
 - a. 先處理重複者，後處理未表達意見者
 - b. 建物序號順序、高樓層至低樓層、車位序號
 - c. 順位籤、標的籤
 - d. 可由住戶自行抽取或委由見證律師
- (3) 抽籤結果：利用書圖標示並說明情形。
- (4) 注意事項：須雙掛號通知相關人、全程錄音錄影。

6. 常見選配原則內容：

- (1) 權利人之實際分配價值為「分配單元」與「停車位」加總，以應分配價值之合理範圍(正負差距○○%內)進行選配。
- (2) 以原建物每一戶選配更新後之新建物○戶及停車位○個為原則。
- (3) 依原建物同面向及相對位置之新建物1樓店鋪選配。
- (4) 以選配意願順位、原建物相對位置、原樓層優先選擇。

6.常見選配原則內容：

- (5)若無法判定相對位置之優先權時，則由新建物應分配價值接近者優先選擇。
- (6)欲超選者需與實施者協議。
- (7)若因審議過程中修改調整設計，以致造成已被選配之「停車位」與「分配單元」變動者，實施者將以原位次精神(原來或最接近之相對位置)予以分配並通知權利人。

五、常見問題

◆實施方式類別：

都市更新的協議合建及權利變換兩者有何不同？

◆共同負擔費用類別：

- 1.營建費用計算是樓地板面積或地政登記面積？
- 2.制震設計及地質改良費用計算依據？
- 3.共同負擔是否有上限之規定？

◆權利價值類別：

- 1.估價師之遴選方式為何？
- 2.估價結果爭議之處理原則？

◆選配原則類別：

- 1.選配方案如何訂定？
- 2.實施者代為抽籤之法源依據。
- 3.不願參與更新後之分配，權益是否受損？
- 4.選配原則爭議如何處理？

Q&A 時間

簡報結束
敬請指教