

都市更新相關機制與爭訟

何彥陞副教授
台北大學不動產與城鄉環境學系



經歷

臺北大學不動產與城鄉環境學系 副教授
逢甲大學土地管理系 副教授
逢甲大學 法律顧問
農業部法規會 委員
內政部法規會 委員
台北市 都市更新及爭議處理審議委員會委員
台中市 都市更新及爭議處理審議委員會委員
台中市 不動產經紀人員獎懲委員會委員
台中市 不動產爭議調處委員會委員
雲林縣 區域計畫委員會兼非都市土地使用分區及使用地變更審議委員
雲林縣 農村社區土地重劃委員會委員

學歷

臺北大學不動產城鄉環境學系 (原中興地政) 碩士、博士
清華大學科技法律研究所博士班
德國波昂大學大地測量與地理資訊所博士候選人
輔仁大學財經法律系學士

都市更新事業之推動

1.更新處理方式

何謂都市更新

都市更新指依本條例所定程序，在都市計畫範圍內，實施**重建、整建或維護**措施

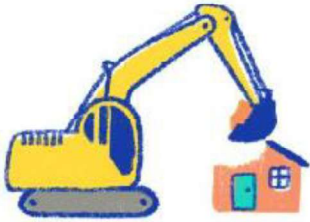
為促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境與景觀，增進公共利益，特制定本條例。

危老重建：為因應潛在災害風險，加速都市計畫範圍內危險及老舊瀕危建築物之重建，改善居住環境，提升建築安全與國民生活品質

危老重建vs.都市更新

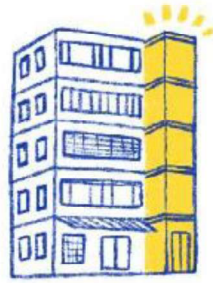
項目	危老重建	都市更新
施行期限	限10年內申請重建(116年5月31日止)	無申請時效限制
對象	合法建物	土地或建物
基地條件	1.結構安全評估未達最低等級 2.屋齡≥30年 3.耐震未達一定標準且不具改善效益或未設電梯	1.公劃更新地區或符合自劃更新單元標準或指標 2.山坡地不適用都更條例
面積大小	無限制	最低500㎡
容積獎勵	1.3倍或原容積1.15倍	1.5倍或原容積1.3倍
時程獎勵	10% (109年5月9日後合併規模獎勵申請)	無
同意比例	100%	採多數決(3/4、4/5)
審查時程	30~75天	2~10年
審議程序	重建計畫	事業計畫 權利變換計畫
實施方式	委建(地主合建)	與建商合建或委建或權利變換
代拆機制	無	有
分配方式	自行協議	自行協議或權利變換
拆遷補償費	無	有(列入共同負擔)
前期開辦費	低	高
共同負擔費用	低	高
管理費用	低	高
政府補助	結構安全性能評估費 (每棟 12,000元或15,000元)	更新規劃費(580萬)
土地增值稅	無減免	第一次移轉減徵40%
契稅	無減免	第一次移轉減徵40%
地價稅	重建後減半徵收2年	更新後減半徵收2年
房屋稅	重建後減半徵收2年 (最多10年)	更新後減半徵收2年(最多12年)

重建



透過拆除、重新建築等方式，變更土地使用性質或使用密度

整建



保留原本的建築體，高度、樓地板面積都不變，只做包含外牆和室內的重新規劃

維護



透過定期維護，以維持設施設備原來應有的功能

實施方式

原則

權利變換

政府機關

徵收、
區段徵收、
市地重劃

100%
同意

其他法律另有規定
或全體所有權人同意

◎得部分協議部分權變

臺北市政府都市更新整建維護補助<https://reurl.cc/9WD0Y>

5

■ 重建規劃補助-經費核算

以更新會會員人數分級距計算；並以申請補助當時之權利狀況為準。

人數	擬訂都市更新事業計畫 補助金額上限	擬訂權利變換計畫 補助金額上限
人數 \leq 50人	150萬元	100萬元
50人 $<$ 人數 \leq 100人	每增1人加計1萬5千元	每增1人加計1萬元
人數 $>$ 100人	每增1人加計1萬元	每增1人加計5千元
合計	\leq 500萬元(上限)	\leq 300萬元(上限)



因基地面積逾3,000 m²或所有權人數達400人以上及屬於海砂屋、老舊危險複合用途之建築物等特殊情形，經直轄市、縣(市)主管機關敘明理由，並經執行機關審查同意者，得酌予提高補助額度及補助上限。

6

■ 整建維護規劃設計補助-經費核算

一、申請擬訂都市更新事業計畫補助

以地面層以上樓地板面積(即申請補助面積)分級距計算

申請補助面積	補助金額上限
面積 $\leq 5,000\text{m}^2$	80萬元
$5,000\text{m}^2 < \text{面積} \leq 10,000\text{m}^2$	每增加 100m^2 增加補助1萬元
面積 $> 10,000\text{m}^2$	每增加 100m^2 增加補助5,000元

換算公式：
 $1\text{坪}=3.3058\text{m}^2$
 $1\text{m}^2=0.3025\text{坪}$



樓地板面積
認定方式



無法出具使用執照者
 ✓建物謄本主建物面積
 ✓地方建築機關認定合法房屋證明

7

■ 整建維護工程補助-經費核算

補助項目	補助額度計算及上限
<ol style="list-style-type: none"> 建築物立面修繕工程 老舊招牌、突出外牆面之鐵窗及違建拆除 空調、外部管線整理美化 基地景觀綠美化 屋頂防水及綠美化 增設或改善無障礙設施 防墜設施 其他經審查同意之必要項目 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 地面層以上總樓地板面積$1,500\text{元}/\text{m}^2$ ■ 補助項目工程經費總合50%為上限 <p>符合2要件</p>
9.增設昇降機設備。	本項工程經費45%為上限
10.提高建築物耐震能力。(以施作面積按級距計算)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 補助額度計算 <ol style="list-style-type: none"> ① 施作部分樓地板面積$\leq 1,500\text{m}^2$ · $4,000\text{元}/\text{m}^2$ ② 施作部分樓地板面積 $> 1,500\text{m}^2$ · $3,000\text{元}/\text{m}^2$ ■ 本項工程經費55%為上限，地方政府應依財力分級編列配合款。 <p>符合2要件</p>



- 花蓮縣、臺東縣或離島等交通條件特殊者，由縣(市)政府敘明理由經本部同意，得提高工程施作項目總補助經費20%。
- 得酌予調降總補助經費20%之情形：個案合法建築物所有權人數為3人以下、實際施作外牆面積未達建築物外牆面積1/2、住宅使用比率未達1/2者

8

重建-桃園金山社區、光峰社區(海砂屋重建)

光峰社區

- 土地面積合計2,548.28㎡，更新會人數74人。
- 106年8月核定補助擬訂事業計畫187.5萬元；109年11月核定擬訂權變計畫124萬元。
- 都更辦理進度：事業計畫109年4月核定實施，刻正研擬權變計畫。

金山社區

- 土地面積合計1,623.66㎡，更新會人數40人。
- 105年12月核定補助擬訂事業計畫150萬元；109年11月核定擬訂權變計畫124萬元。
- 都更辦理進度：事業計畫109年8月核定實施，刻正研擬權變計畫。



主編 翁盛

2019-08-20 - 中時-壹台報導

龜山海砂屋頂險砸死人 住戶催都更



龜山區19日晚間發生海砂屋倒塌，3樓的舊住戶天花板塌落，當時在樓頂的樓梯剛好坐在屋底下，差點被活埋。(賴佑維攝)

9



重建-臺中西屯區西屯段2439 地號等30 筆土地重建案

- 土地面積合計1,843㎡，更新會會員41人，範圍內共20棟40年以上老舊建物。
- 106年12月補助擬訂事業計畫150萬元。
- 都更辦理進度：105年11月事業計畫報核、106年7月公聽會，因更新單元範圍變，更刻依新法重新報核事業計畫。



🔴 建物現況外觀老舊頹敗，生活品質低落



🔴 更新後模擬示意圖

10

重建-臺南維冠大樓 (0206震損)

- 土地面積810.35 m²，地下1層地上16層，共107戶，更新會會員48人
- 106年5月核定補助擬訂事業計畫費150萬元
- 都更辦理進度：106年9月事業計畫及權利變換計畫核定實施，110年6月完工。



11

整建維護-臺中-大自然社區

- 屋齡28年，地下2層地上13層，共45戶，總樓地板面積：7955,52 m²
- 土地所有權人44人、建物所有權人44人
- 107年核定補助擬訂事業計畫費62萬元、108年核定補助實施工程約423萬元 (總工程經費1,560萬元整)
- 都更辦理進度:108年12月事業計畫核定實施、109年2月開工、109年9月完工驗收。



12

■ 整建維護-臺中市西區四維大樓 (所有權人100%同意)

- 屋齡38年，地下2層地上12層，共25戶，總樓地板面積8,640m²，土地所有權人15人、建物所有權人15人
- 104年11月核定補助擬訂事業計畫費72萬元、108年12月核定補助實施工程費597萬元(總工程費約1,229萬元)
- 都更辦理進度: ; 109年1月事業計畫核定實施、109年12月完工驗收。



- 立面整修
- 招牌、鐵窗及違規物拆除
- 空調管線整理



更新前



更新後

13

■ 整建維護-嘉義金財神大樓

- 屋齡24年，地下2層地上10層，共592戶，總樓地板面積：49,231.93 m²
- 土地所有權人283人、建物所有權人283人
- 103年12月補助擬訂事業計畫費335萬元 (含耐震詳評91萬元)、105年核定補助實施工程費1,601萬元(總工程費5,426萬元)
- 都更辦理進度：105年9月事業計畫核定實施；109年3月完工驗收。



更新前



更新後

- 外牆立面整修
- 金屬隔柵施作
- 廣告招牌及鐵窗整理
- 牆體補強
- 更換帷幕玻璃

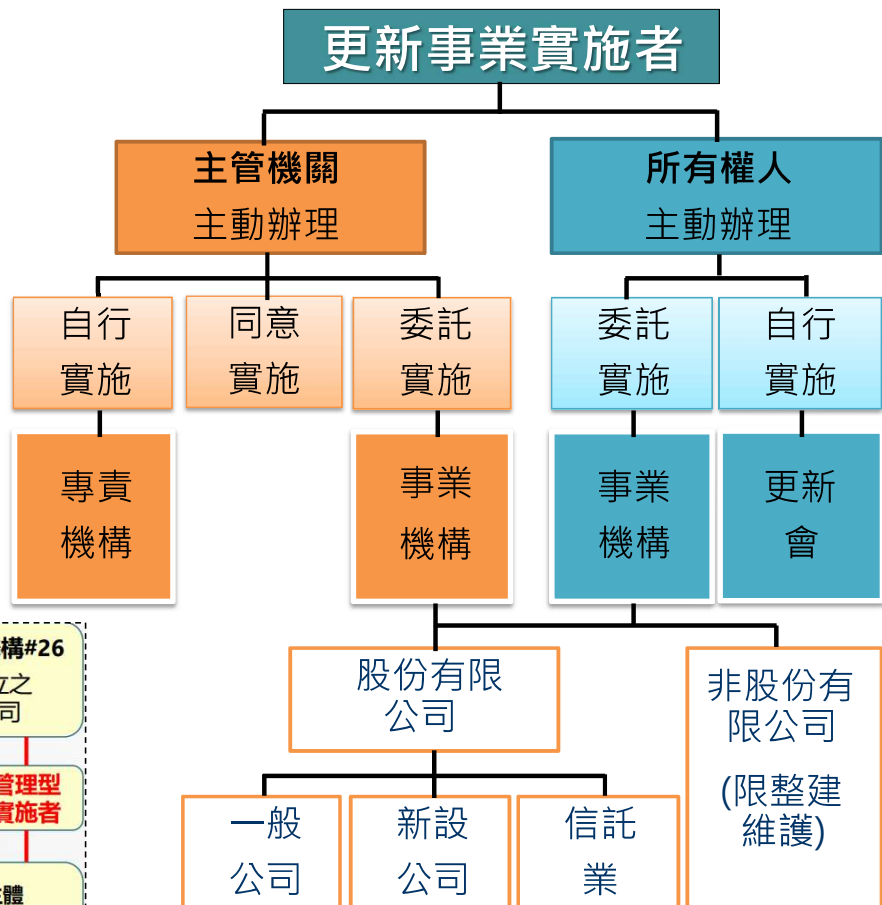
14

都市更新事業之推動

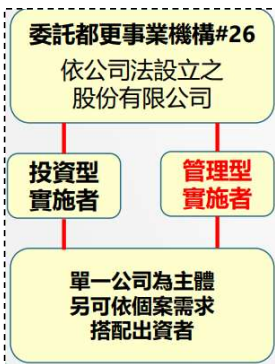
2. 實施者

實施者

實施都市更新事業之機關、機構或團體，要負擔該案事業實施之責任

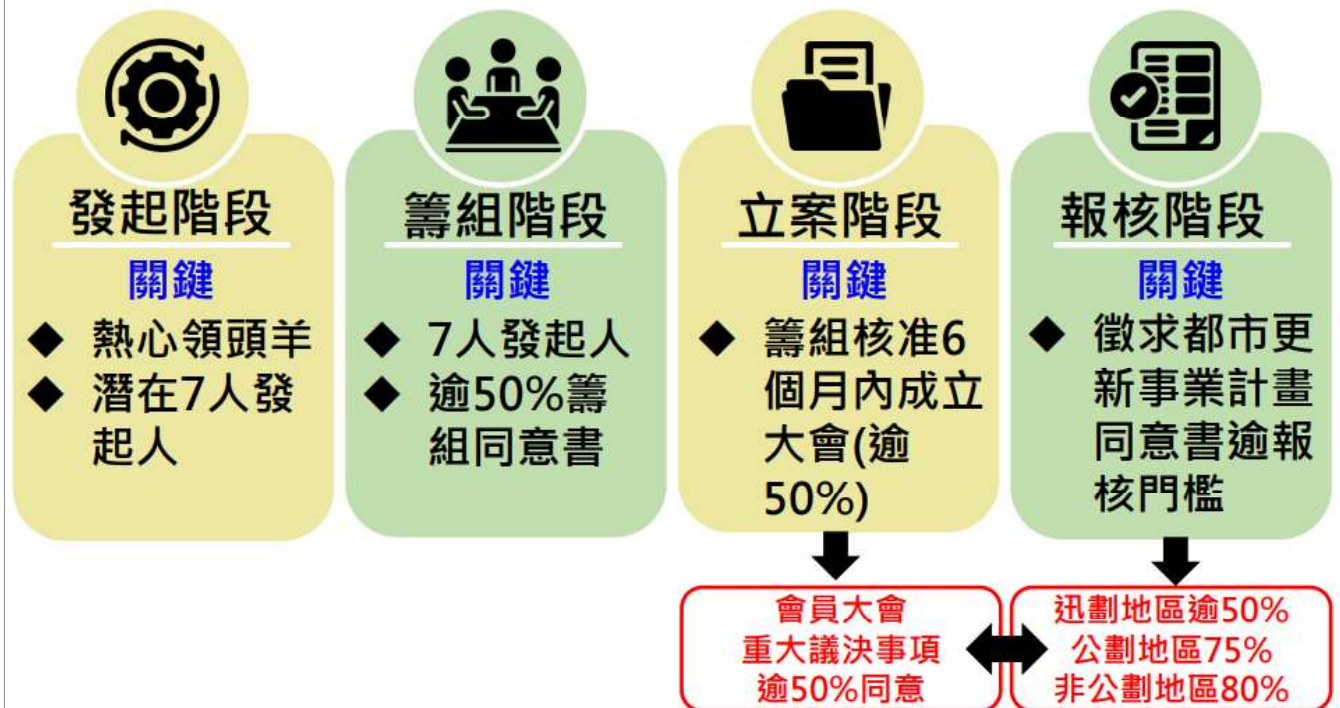


自立更新
自主更新
自行更新





都市更新會組成及推動四大階段



項目		重建模式	自組更新會	多元模式全案管理
1	實施者(起造人)		都市更新會	管理型實施者
2	決策模式		由理事會決議後，提會員大會通過後據以執行，如理事會功能不彰或部分地主對於決議內容認知有差異時，應另委任專門機構提供專業意見，否則將難以推動。	由管理型實施者統籌專業團隊提出相關專業建議，於地主會議詳細說明討論後由地主議決確認，決策過程公開透明。
3	籌資義務	前期推動都更作業費用及建照核准後之更新重建工程成本	1.地主自行籌資 2.委任專門機構尋求金融機構或AMC申請土地、建築及週轉金融資	1.地主自行籌資 2.由代理實施者尋求金融機構或AMC申請土地、建築及週轉金融資 3.由代理實施者協尋出資者，地主支付合理利潤，以彌補資金缺口。
4	融資條件	動撥方式	融資款通常需“全額一次”或“分二~三次”動撥至信託專戶	融資款得依資金需求，按工程進度“分次”動撥至信託專戶
		融資借款人	“都市更新會”或“個人地主”	名義借款人為“管理型實施者” 實際借款人為“個人地主”
		連帶保證人	“有可能”須徵提理事長或其他理事為連帶保證人。	由代理實施者負責
		自行出資之自建地主	1.須為擔保物提供人 2.須為個人應負擔之重建融資款為擔保 3.須配合融資銀行辦理抵押設定	同左

19

項目		重建模式	自組更新會	代理實施
5	產權及資金信託		1.由地主辦妥抵押設定後辦理信託登記予金融機構 2.全部資金交付信託專戶管理	
6	重建相關廠商(營造廠、建築師、估價師、都更顧問、地政士...等)評選與管理		地主自行或委任專門機構統籌辦理業務評選發包及管理	代理實施者依地主要求訂定資格標及價格標後公開招商審查評選發包
7	營建及銷售風險		造價及售價波動由地主自行承擔	
8	自力都市更新政府補助款		580萬~630萬不等(依各地方政府補助規定)	無
9	保固期售後服務		更新會於更新完工後即告解散，起造人(地主)負責保固期售後服務及瑕疵擔保須有規劃	代理實施者負責(依個案委任契約內容而定)
10	房屋銷售有關營業稅及房地合一稅之課徵		更新會為營利法人，應依商業會計法規定設置會計憑證、會計簿籍，依法繳納5%營業稅、20%營所稅(房地合一稅)，並依法定之會計處理程序辦理相關事務(需委託會計師簽證)。	1.以自有住宅用地拆除改建之地主自行出資重建，分回更新後全部房地，日後出售重建後房地可免辦營業登記，須配合繳納房地合一稅，稅率依各地主持有原房地狀況而異。 2.選屋找補部分由代理實施者為平台依各地主之權值於交屋時計算找補。

20

都更條例-增設政府主導都更專章

強化政府主導

擴大 政府主導能量	建立 公開評選機制	大規模公地 公辦主導
<ul style="list-style-type: none"> 主管機關得成立都市更新推動小組(#11) 自行實施或經公開評選委託都市更新事業機構為實施者實施(#12) 同意其他機關(構)自行實施或經公開評選委託都市更新事業機構為實施者實施(#12) 主管機關應置專業人員專責辦理都市更新業務，並得設專責法人或機構(#30) 	<ul style="list-style-type: none"> 中央主管機關訂定公開評選申請及審核原則，並應組成評選會依公平、公正、公開原則審核。(#13) 主辦機關徵求都市更新事業機構申請前，應舉行說明會(#13) 主管機關設立都市更新公開評選申訴審議會辦理，給予申請人適當之異議或申訴管道。(#14、#15) 	<ul style="list-style-type: none"> 經劃定或變更應實施更新之地區，其範圍內之公有土地面積或比率達一定規模以上者，除有特殊原因者外，應由政府主導辦理。(#46)

21

更新條例授權訂定之法規

更新條例章節	授權條文	中央子法:法規命令
第三章 政府主導都市更新	#13	都市更新事業實施者公開評選辦法
	#13	公開評選都市更新事業實施者評選會組織辦法
	#15	都市更新公開評選申請及審核程序異議申訴處理原則
	#15	各級都市更新公開評選申訴審議會組織辦法
	#18	都市更新公開評選申訴審議收費辦法
第四章 都市更新事業之實施	#27	都市更新會設立管理及解散辦法
	#29	各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法
第五章 權利變換	#48	都市更新權利變換實施辦法
第六章 獎助	#65	都市更新建築容積獎勵辦法
	#70	股份有限公司組織之都市更新事業機構投資於都市更新地區適用投資抵減辦法
第七章 監督及管理	#76	都市更新事業接管辦法
第九章 附則	#87	都市更新條例施行細則#4、#5、#6

22

公開評選相關法規

名稱	法令依據	訂定目的
公開評選都市更新事業實施者評選會組織辦法 (108年6月17日發布)	本條例 第13條第1項	依本條例第13條規定，由中央主管機關訂定公開評選申請及審核原則，並應組成評選會依公平、公正公開原則審核。
都市更新事業實施者公開評選辦法 (108年6月17日發布)	本條例 第13條第1項	
都市更新公開評選申請及審核程序異議申訴處理規則 (108年6月17日發布)	本條例 第14條第4項	為處理都市更新公開評選申請及審核程序之異議及申訴，給予申請人適當之異議或申訴管道。
各級都市更新公開評選申訴審議會組織辦法 (108年6月25日發布)	本條例 第15條第2項	為公平、公正及專業審議申訴事件，應由中央或地方主管機關設立都市更新公開評選申訴審議會辦理
都市更新公開評選申訴審議收費辦法 (108年7月9日發布)	本條例 第18條第4項	申訴人提出申訴，應繳納審議費用。

23

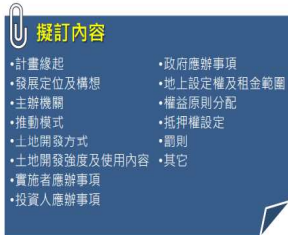
確認推動模式

	權利變換(A)	設定地上權(B)	自行興建(C)
適用情境	<ul style="list-style-type: none"> 公私有土地混合。 地主有使用或處分更新後分回房地需求。 可快速處分回收資金，受投資人青睞。 	<ul style="list-style-type: none"> 全部皆為公有土地或取得更新單元內私地主100%同意。 政策考量或特殊公共性、都市機能等。 經營產品為主(如辦公、商場、旅館) 	<ul style="list-style-type: none"> 全部皆為公有土地。 具政策考量或具其他因素。
優點	<ul style="list-style-type: none"> 專業估價，保障公有資產權益。 	<ul style="list-style-type: none"> 保有公有土地產權。 期初有權利金，期間有穩定收益。 釋出有期限(最多70年)。 	<ul style="list-style-type: none"> 可保有公有土地產權。
缺點	<ul style="list-style-type: none"> 更新後無法保有全數公有土地。 	<ul style="list-style-type: none"> 如有私地主，較不易執行。 易受市場景氣影響。 	<ul style="list-style-type: none"> 主管機關自行編列預算執行。

24

政府主導推動流程

■ 適用於依本條例第12條由政府主導辦理之都市更新案件。



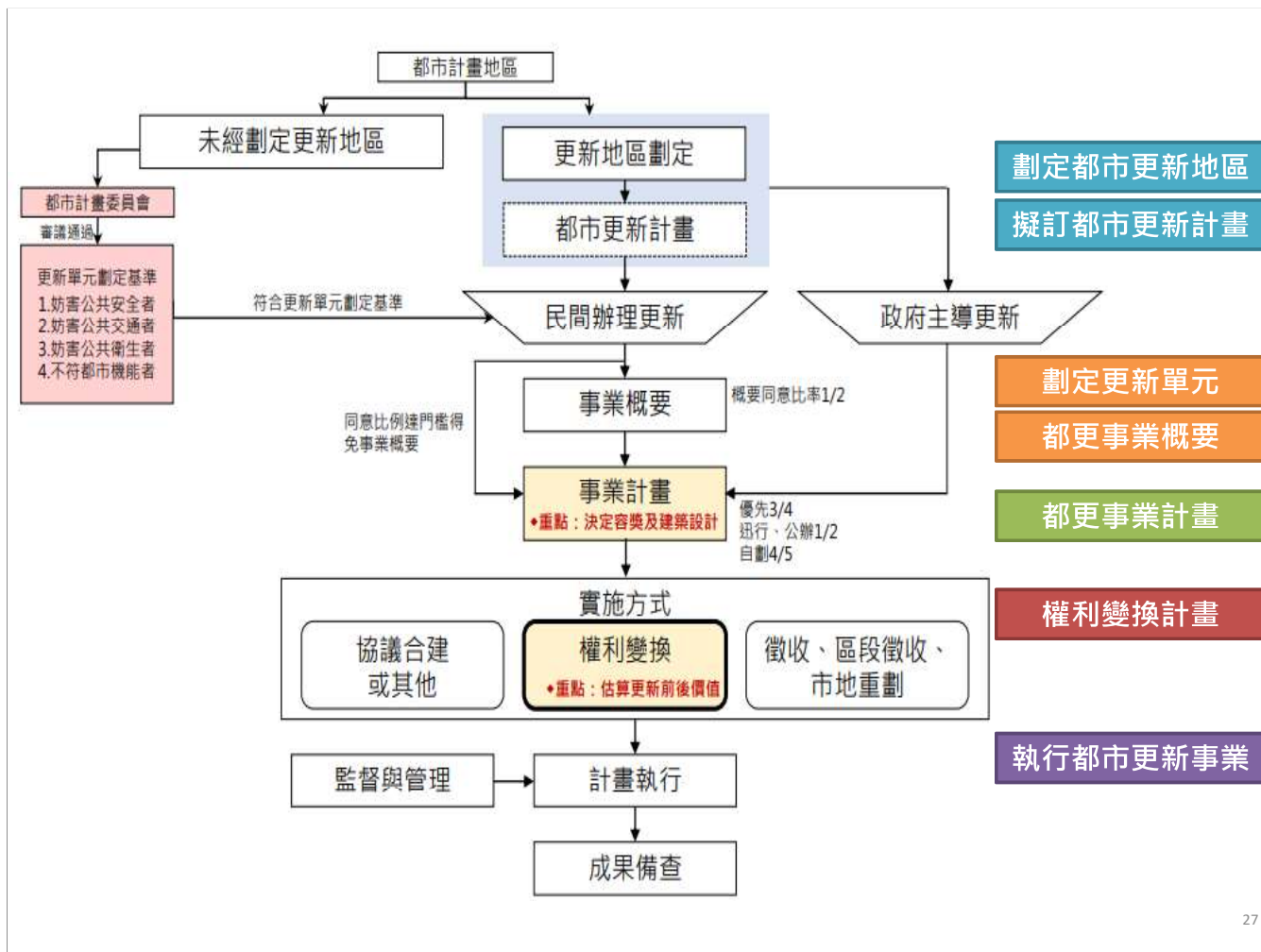
都市計畫變更



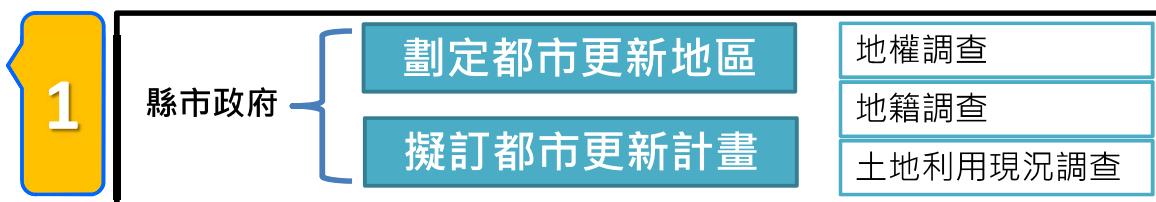
財務投資與協助

都市更新事業之推動

3. 實施流程



都市更新地區與都市更新計畫



更新地區劃定方式	一般地區	優先更新地區 (併更新計畫)	迅行更新地區	策略更新地區 (併更新計畫)	民間提議
法令依據	條例§5	條例§6	條例§7	條例§8	條例§10
主辦機關	地方政府	地方政府	各級政府	各級政府	地方政府
劃定依據	全面調查評估後視需要辦理	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物有妨害公共安全、公共交通、公共衛生或社會治安等之虞。 2. 未符合都市機能。 3. 未能與重大建設配合。 4. 具有文資情勢須辦理保存維護。 5. 遭受放射性污染之建築物。 6. 特種工業設施。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 因戰爭、地震、火災、水災、風災或其他重大事變遭受損壞。 2. 為避免重大災害之發生。 3. 符合危老條例第3條第1項第1款、第2款規定。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 位於大眾運輸場站一定範圍。 2. 位於水岸、港灣周邊適合高度再開發地區。 3. 基於都市防災必要辦理都更者。 4. 配合重大發展建設需要者。 	<p>有條例§6、條例§7之情形，土地及合法建築物所有權人得向地方政府提議劃定更新地區。</p> <p>大眾運輸導向型發展 Transit-oriented development, TOD</p>

* 一、經建築主管機關依建築法規、災害防救法規通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除者。
二、經結構安全性能評估結果未達最低等級者。

公劃更新地區實施戰略

(註：劃定範圍以後續公告為準)

公劃更新地區檢討成果

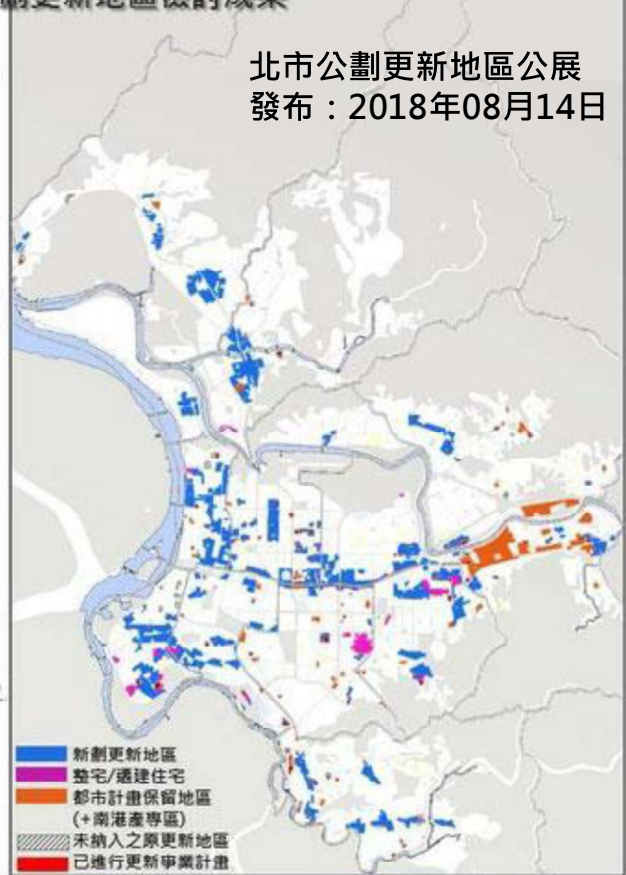
北投區 原劃定：18.23公頃 新劃：48.86公頃 未納入：3.44公頃	士林區 原劃定：24.92公頃 新劃：62.18公頃 未納入：3.10公頃
大同區 原劃定：66.47公頃 新劃：67.34公頃 未納入：1.15公頃	中山區 原劃定：25.28公頃 新劃：60.84公頃 未納入：10.00公頃
松山區 原劃定：3.53公頃 新劃：48.16公頃 未納入：1.52公頃	內湖區 原劃定：11.38公頃 新劃：27.04公頃 未納入：6.98公頃
萬華區 原劃定：48.39公頃 新劃：71.47公頃 未納入：5.65公頃	中正區 原劃定：40.91公頃 新劃：53.79公頃 未納入：10.50公頃
大安區 原劃定：15.74公頃 新劃：36.21公頃 未納入：9.44公頃	信義區 原劃定：9.04公頃 新劃：74.89公頃 未納入：5.04公頃
南港區 原劃定：23.98公頃 新劃：20.60公頃 (產專區)：52公頃 未納入：5.16公頃	文山區 原劃定：26.44公頃 新劃：45.65公頃 未納入：14.14公頃

(另含危險建物4.49公頃)

總計**86** (及整宅/遷建基地)處 面積約**617.03**公頃

+ 南港產專區 **52.00**公頃
 保留都市計畫更新地區 **71.08**公頃

總計約**740.11**公頃

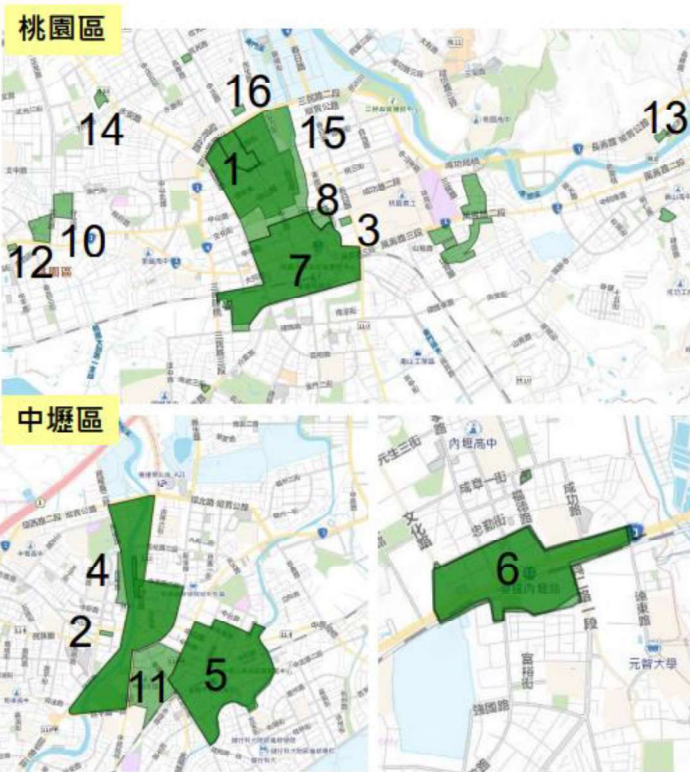


85 圖片/北市都發局

76.12公頃(包含33.73公頃已進行事業計畫、15.54公頃已循更新以外方式改建、26.85公頃檢討後未納入)

11

✓ 桃園市更新地區示意圖



編號	行政區	已劃定更新地區	發布日期
1	桃園區	桃園正發大樓及永和市場周邊更新地區	97.01
2	中壢區	中壢新明市場更新地區	97.04
3	桃園區	東門市場更新地區	97.04
4	中壢、平鎮區	中壢平鎮老街溪(環北路至延平路)兩側更新地區	100.10
5	中壢區	中壢火車站周邊更新地區	101.02
6	中壢區	內壢火車站周邊更新地區	101.02
7	桃園區	桃園火車站周邊更新地區	101.02
8	桃園區	東門段177-1地號等167筆土地更新地區	105.12
9	楊梅區	楊梅草瀆坡段埔心小段(埔心營區)都市更新地區	102.10
10	桃園區	桃園地方法院及正光路警察宿舍周邊地區	110.01
11	中壢區	中壢家商周邊更新地區	104.12
12	桃園區	中平段716地號等9筆土地(集賢社區大樓)都市更新地區	106.12
13	龜山區	陸光段361地號等36筆土地(金山、光輝社區)都市更新地區	106.12
14	龜山區	建國一村周邊地區	108.3
15	桃園區	舊城區周邊地區	108.9
16	桃園區	埔子段埔子小段2039-6地號等27筆土地都市更新地區	109.06
17	大園區	桃園捷運系統航空城捷運綠線G31都市更新地區	109.11
18	桃園區	桃園捷運系統航空城捷運綠線G09都市更新地區	109.11
19	八德區	桃園捷運系統航空城捷運綠線G04-1、G04-3、G05都市更新地區	109.11

32

96年6月28日發布實施「台中市舊市區都市更新地區劃定案」



33

- | | |
|--|------------|
| 1. 發布實施「擬定臺中市豐原火車站西側、東北側及東南側更新地區」都市更新計畫書、圖，並自111年1月21日零時起生效。 | 2022-01-18 |
| 2. 發布實施「擬定臺中市豐原鐵路高架2側優先整建或維護更新地區」都市更新計畫書、圖各1份，並自即日起生效。 | 2021-04-15 |
| 3. 發布實施「擬定綠空鐵道軸線計畫2側優先整建或維護更新地區」都市更新計畫書、圖各1份，並自即日起生效。 | 2021-04-15 |
| 4. 發布實施「擬定臺中市大里菸葉廠周邊更新地區都市更新計畫」及「擬定臺中市大里代周邊更新地區都市更新計畫」計畫書、圖，並自即日起生效。 | 2017-11-28 |
| 5. 發布實施「擬定臺中市清水舊街周邊更新地區都市更新計畫」計畫書、圖，並自即日起生效。 | 2017-11-28 |
| 6. 發布實施「擬定臺中市梧槽老街周邊更新地區都市更新計畫」計畫書、圖，並自即日起生效。 | 2017-11-28 |
| 7. 發布實施「擬定臺中市沙鹿車站前站周邊更新地區都市更新計畫」計畫書、圖，並自即日起生效。 | 2017-11-28 |
| 8. 發布實施「擬定臺中市太平庄周邊更新地區都市更新計畫」計畫書、圖，並自即日起生效。 | 2017-11-28 |
| 9. 20140805「三民、平等、市府優先整建或維護策略更新地區」及「綠川藍綠帶優先整建或維護策略更新地區」 | 2017-02-22 |
| 10. 20160315「繼光街及第一廣場周邊優先整建或維護更新地區」及「中華路及第二市場周邊優先整建或維護更新地區」 | 2017-02-22 |
| 11. 20161024劃定「臺中市第四市場周邊優先整建或維護更新地區」 | 2017-02-22 |
| 12. 20160427「臺中車站及第三市場周邊優先整建或維護更新地區」 | 2017-02-22 |
| 13. 20140930優先整建或維護策略地區圖(第一分局整建或維護策略地區) | 2017-02-22 |
| 14. 20160215彙整-臺中市都市更新劃定地區 | 2016-02-15 |
| 15. 西區-研訂臺中市舊市區都市更新地區第二次指定優先以整建或維護方式處理之策略更新地區 | 2015-10-01 |
| 16. 96年6月28日發布實施「台中市舊市區都市更新地區劃定案」 | 2015-06-10 |

34

#9

優先、迅行更新地區之都市更新計畫

- 更新地區範圍。
- 基本目標與策略。
- 實質再發展概要：
 - 土地利用計畫構想。
 - 公共設施改善計畫構想。
 - 交通運輸系統構想。
 - 防災、救災空間構想。
- 其他應表明事項。

策略更新地區之都市更新計畫

- 更新地區範圍。
- 基本目標與策略。
- 實質再發展概要：
 - 土地利用計畫構想。
 - 公共設施改善計畫構想。
 - 交通運輸系統構想。
 - 防災、救災空間構想。
- 其他應表明事項。
- 劃定之必要性與預期效益。
- 都市計畫檢討構想。
- 財務計畫概要。
- 開發實施構想。
- 計畫年期及實施進度構想。
- 相關單位配合辦理事項。

#9

涉及都市計畫變更
依都計程序辦理（主要計畫、細部計畫）

未涉及都市計畫變更
準用細部計畫程序辦理

基本資料調查

- 土地使用現況
- 交通系統現況
- 公共設施現況
- 都市計畫情形
- 土地權屬現況
- 人文古蹟歷史建物與保護樹木調查
- 社會、經濟調查
- 不動產市場調查
- 居民意願訪談

更新構想與定位

- 發展潛力與限制
- 更新地區定位與構想
- 研擬劃定更新地區

實質再發展計畫

- 土地使用計畫
- 公共設施改善計畫
- 交通系統
- 都市防災計畫
- 都市計畫調整建議
- 整建、維護計畫

更新整體開發策略

- 更新單元劃設建議
- 土地處理策略
- 都市設計原則
- 財務初評
- 都市更新實施方式
- 地上物/現住戶拆遷安置策略
- 更新實施主體
- 公共設施興關



民間提議劃定更新地區

	優先劃定地區 (都市更新條例#6)	迅行劃定地區 (都市更新條例#7)
明確的 符合要件	非防火構造或放射性汙染等建築物 結構安全性能初評乙級或未達最低等級 配合重大公共設施、未符合都市機能	高氯離子鋼筋混凝土建築物 重大災害情形者 結構安全性能初評未達最低等級
簡單的 檢附資料	市府指定文化資產 合法房屋證明文件 經專家學者鑑定證明 相關主管機關證明文件 提議劃定地區相關書圖	相關主管機關證明文件 提議劃定地區相關書圖
快速的 作業流程 ↓ 公告實施	<p>提議人向市府提議 (依條例#6及作業原則#3規定並檢附相關文件)</p> <p>經市府評估 有劃定必要</p> <p>劃定更新地區前置作業</p> <p>公開展覽30日及舉行說明會</p> <p>都市計畫委員會審議</p> <p>公告實施</p>	<p>提議人向市府提議 (依條例#7及作業原則#4規定並檢附相關文件)</p> <p>經市府評估 有劃定必要</p> <p>劃定更新地區書圖製作</p> <p>公告實施</p>

新北市更新處 <https://www.uro.ntpc.gov.tw/PageService/Delineation>

都市更新事業概要

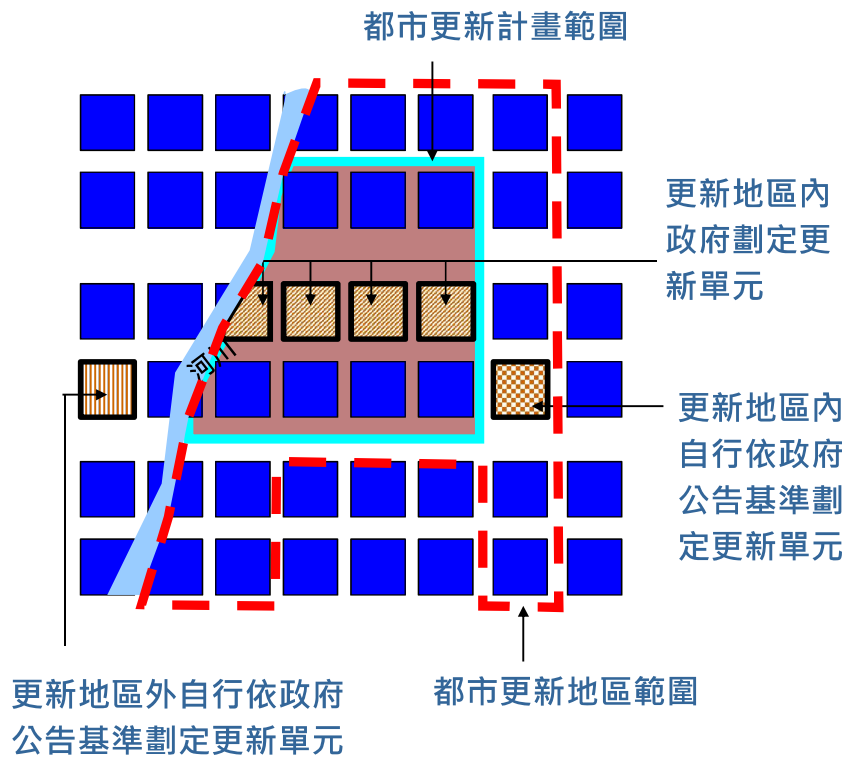


更新地區

更新地區之劃定，為各級政府施政重點政策宣示，在地方財源及資源有限之限制下，須選擇重點策略地區，達成都市更新重要目的，劃定都市更新地區，俾利後續都市更新事業之實施

更新單元

更新地區內可單獨實施都市更新事業的分區



39



更新地區內：
需符合縣市更新單元劃定基準，直接提送事業概要或事業計畫

更新地區外：
需符合縣市更新單元劃定基準以及環境評估指標，並先辦理劃定程序

40

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

➤ 一般情況：
符合二款以上

➤ 位於捷運場站(註)周邊區域：
捷運車站出入口為中心·半徑
300m內者·符合任一款

➤ 所有建築物符合下表第三款所定各目構造年限·結構初評★★為未達最低等級者

得劃定為更新單元

註:已開闢或經都市計畫變更公告

款	內容 (*:占更新單元內建築物總棟數or總樓地板面積)									
一★	屬非防火構造之竊陋建築物之棟數比例達1/2以上*·並經鑑定簽證認定★									
二	單元內巷道有下列情形之一：	(一)現有巷道寬度小於6m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1/2以上*·且經結構初評★★為未達最低等級或未達一定標準之棟數比例達1/2以上*：	<table border="1"> <tr> <td>(一) 土磚造、木造、磚造及石造建築物</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>(二) 加強磚造及鋼鐵造</td> <td>20年以上</td> </tr> <tr> <td>(三) 鋼筋混凝土造及預鑄混凝土造</td> <td>30年以上</td> </tr> <tr> <td>(四) 鋼骨混凝土造</td> <td>40年以上</td> </tr> </table>	(一) 土磚造、木造、磚造及石造建築物	-	(二) 加強磚造及鋼鐵造	20年以上	(三) 鋼筋混凝土造及預鑄混凝土造	30年以上	(四) 鋼骨混凝土造	40年以上
(一) 土磚造、木造、磚造及石造建築物	-									
(二) 加強磚造及鋼鐵造	20年以上									
(三) 鋼筋混凝土造及預鑄混凝土造	30年以上									
(四) 鋼骨混凝土造	40年以上									
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1/2以上*且目前揭建築物之構造符合前款各目年限·並經鑑定簽證認定★									
五	建築物經工務局衛生下水道工程處確認未銜接公共汙下水道系統之棟數比例達1/2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1/3以上*且符合下列之一：	(一)無設置電梯設備棟數達1/2以上 (二)法定停車位數低於戶數7/10之棟數達1/2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1/2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1/2									
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2/3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1/2以上。									

★：方式之一：建築師或專業技師辦理鑑定並簽證
★★：專業機構依危老結構安全性評估辦法辦理結構安全性評估

建築物：(1) 有使用執照 (2) 有合法建築物證明文件
(3) 有建物登記謄本 (實施建築管理前已建造完成合法建築物)
(4) 民國 77 年 8 月 1 日以前興建完成之舊違章建築物

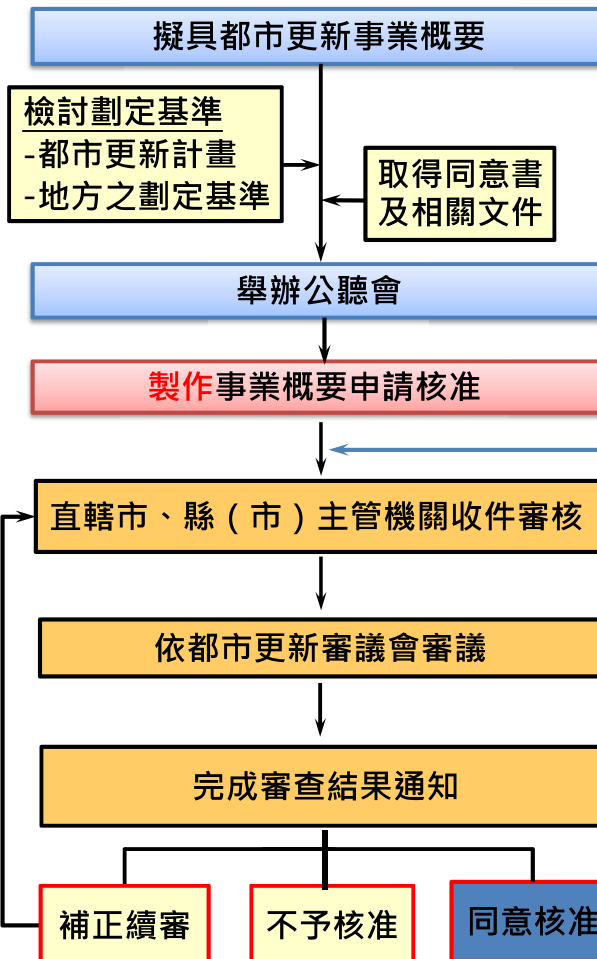
註:(1)~(3)為合法建築物



➤ 經市府要求並經審議會決議後·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

事業概要內容

- 1.更新單元範圍。
- 2.申請人。
- 3.現況分析。
- 4.與都市計畫之關係。
- 5.處理方式及其區段劃分。
- 6.區內公共設施興修或改善構想。
- 7.重建、整建或維護區段之建築規劃構想。
- 8.預定實施方式。
- 9.財務規劃構想。
- 10.預定實施進度。
- 11.申請獎勵項目及額度概估。
- 12.其他事項。



更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過1/2·並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過1/2之同意

檢附
事業概要申請書
事業概要計畫書
相關附件冊
1.公聽會紀錄
2.同意書
3.土地權利文件
4.其他證明文件

擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○小段○○地號等
○○筆土地事業概要同意書

本人_____同意參與由_____為代表申請之「擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○小段○○地號等○○筆土地事業概要案」。

- 一、同意都市更新處理方式：重建 整建、維護
- 二、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 (m ²)			
權利範圍			
持分面積 (m ²)			

(二)建物

建 號				
建物門牌號				
坐落地號	地 段			
	小 段			
	地 號			
樓地板面積 (m ²)	建物層次/總樓層數			
	主建物總面積 (A)			
	附屬建物面積 (B)			
	面積 (C)			
	共有部分	權利範圍 (D)		
		持分面積 E=C*D		
	權利範圍 (F)			
持分面積 (m ²) (A+B+E)*F				

以上雙框框內資訊由申請人填寫

立同意書人(本人)：

統一編號：
聯絡地址：
聯絡電話：

簽署 (簽名並蓋章)
人印

立同意書人(法定代理人)：

統一編號：
聯絡地址：
聯絡電話：

簽署 (簽名並蓋章)
人印

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

注意事項：

1. 本人已知悉本事業概要內容，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○○筆土地事業概要案」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。

都市更新事業計畫

1. 概說

3

實施者



都更事業計畫

土地利用規劃

區分所有建物設計

共同負擔/分配設計

都市更新事業計畫

都市更新單元之開發執行計畫

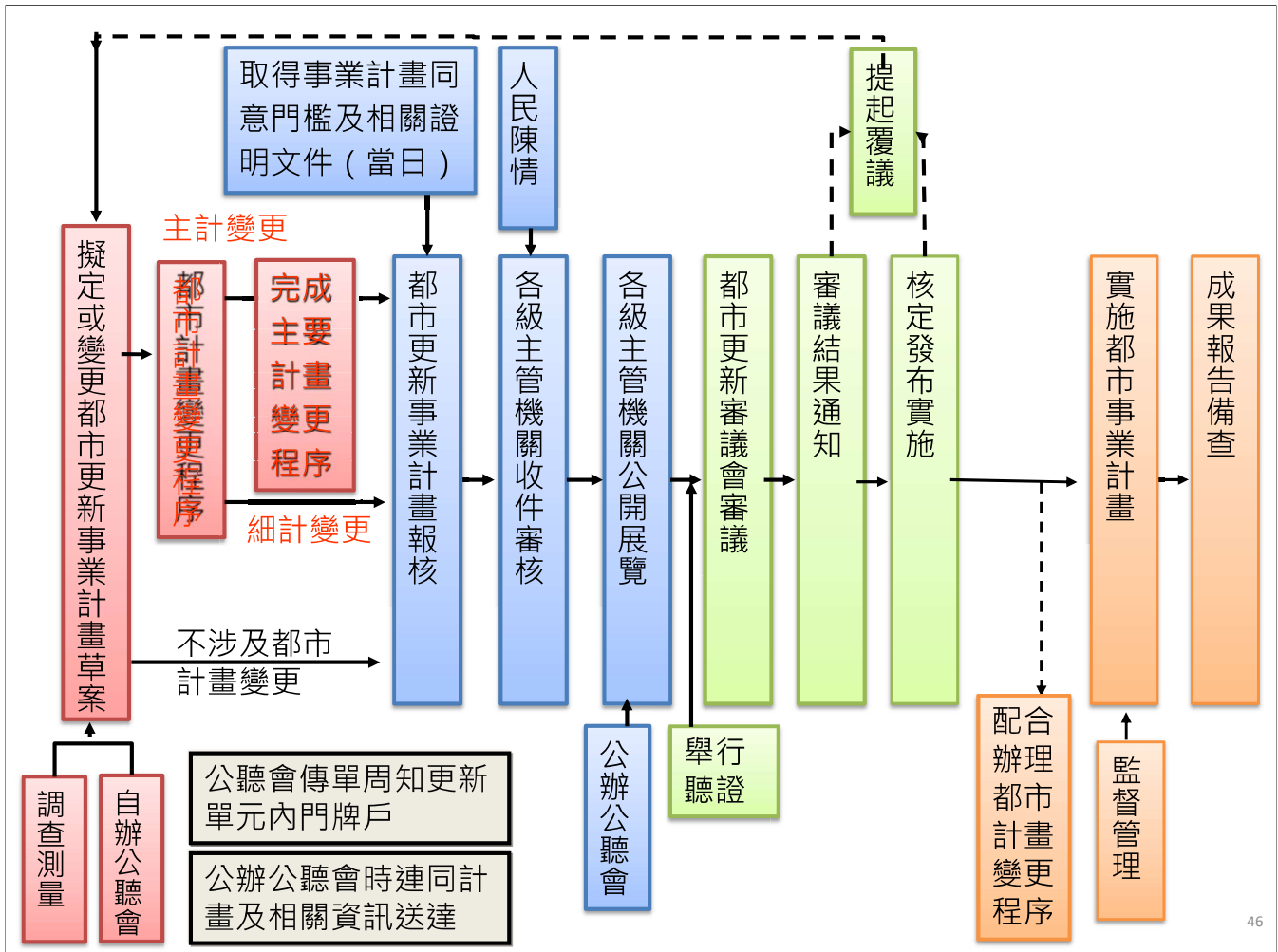
更新單元之整體建設計畫，包含配置、建築計畫及未來推動方式、進度、及財務等。作為更新單元未來開發辦理之執行依據。

公共利益與私人利益平衡之標準

更新目的在創造公眾利益，但若實施者無利可圖則更新案難以推動。都市更新提供多樣性的獎勵誘因，以鼓勵辦理更新，創造更大的公眾利益。

政府據以監督執行成效之依據

為維持更新工作之順利推展，政府有責任依核定之都市更新事業計畫監督更新事業推動之成效



都市更新事業計畫同意比率提高

#37

修正事項	原規定	新規定
事業計畫私有 產權同意比率	事業計畫：人數；產權	<ul style="list-style-type: none"> • 適度提高 事業計畫：人數產權同一比率
	--	+ 政府評選機構實施：1/2 公有土地 > 1/2 → 免私產同意
	迅行地區： 1/2；1/2	迅行地區： 1/2
	其他地區 3/5；2/3	其他地區 3/4
	自劃單元：2/3；3/4	自劃單元：4/5
	人數免計：產權 > 8/10	人數免計：產權 > 9/10

47

#33、53

有爭議才辦聽證



48

都市更新事業計畫說明書內容



- ## #36
- 一、計畫地區範圍
 - 二、實施者。實施者名稱、負責人、營業額、負責人之營業額
 - 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
 - 八、整建或維護區
 - 九、重建區段之土地
 - 十、都市設計或景觀
 - 十一、文化資產、
 - 十二、實施方式及
 - 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
 - 十八、權利變換之
 - 十九、公有財產之
 - 二十、實施風險控
 - 二十一、維護管理
 - 二十二、相關單位
 - 二十三、其他應加

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

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)：

- 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(依實際情況選擇)：
 - 依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。
 - 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 (m ²)			
權利範圍			
持分面積 (m ²)			

(二)建物

坐落地號	建號			
	建物門牌號			
樓地板面積 (m ²)	地	段		
	小	段		
共有部分	地	號		
	建物層次/總樓層數			
持分面積 (m ²)	主建物總面積 (A)			
	附屬建物面積 (B)			
持分面積 (m ²)	面積 (C)			
	權利範圍 (D)			
持分面積 (m ²)	持分面積 E=C*D			
	權利範圍 (F)			
持分面積 (m ²)	(A+B+E)*F			

立同意書人(本人)：(簽名並蓋章) 統一編號： 聯絡地址： 聯絡電話： 簽署 人印

以上雙線框內資訊由實施者填寫 立同意書人(法定代理人)：(簽名並蓋章) 統一編號： 聯絡地址： 聯絡電話： 簽署 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，扣除共同負擔剩餘額之比率計算之。

畫內容增加

實收資本

- 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

配比率。

**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
- 二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(採重建議理方式者)：

- 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(依實際情況選擇)：
- 依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。
 - 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 (㎡)			

(二)建物

建 築				
建物門牌號				
坐落地號	地 段			
	小 段			
	地 號			
樓地板面積 (㎡)	建物層次/總樓層數			
	主建物地面積 (A)			
	附屬建物面積 (B)			
	面積 (C)			
	共有部分 權利範圍 (D)			
	持分面積 E=C×D)			
	權利範圍 (F)			
	持分面積 (㎡) (A+B+E)×F)			

立同意書人(本人)：

統一編號：
聯絡地址：
聯絡電話：

以上雙框線內資訊由實施者填寫

立同意書人(法定代理人)：

(姓名或名稱)
簽署
人印

統一編號：
聯絡地址：
聯絡電話：

(姓名或名稱)
簽署
人印

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

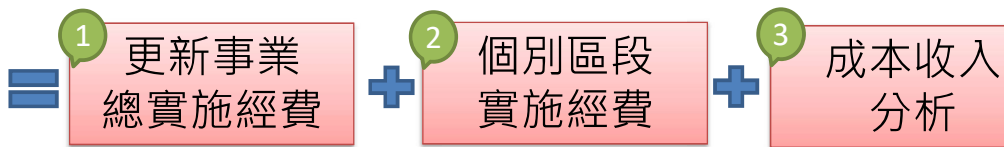
注意事項：

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，扣除共同負擔除額之比率計算之。
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間滿前向實施者提出撤銷同意，並通知主管機關。
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。

都市更新事業計畫

2.財務計畫

財務
計畫



1 更新事業總實施經費（單一區段者則免）

列明更新單元內各區段之開發成本總經費，包括：含工程費用、都市更新費用、貸款利息、稅捐及管理費用。

都市更新事業實施總經費成本明細表

費用項目	區段	A 區段	B 區段	C 區段	...	總經費 (萬元)
	處理/實施方式	重建/權利變換	重建/協議合建	整建維護	...	
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：						

53

2 個別區段實施經費

個別區段之實施方式依序說明下列各項費用。如實施方式為權利變換者，實施經費應以權利變換計畫書「玖、權利變換所需費用」所規範之項目載明。

- 1 工程費用
- 2 都市更新費用
- 3 貸款利息
- 4 管理費用
- 5 都市計畫變更負擔費用
- 6 申請容積移轉所支付之費用
- 7 申請各項建築容積獎勵所支付費用
- 8 稅捐

54

都市更新事業實施總經費成本明細表（依個別區段提列）

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（無法依更新條例第57條第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) 工程開關費用			
		(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：					
貳、都市更新費用	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	(一) 拆遷	1. 合法建築物		

5

(C)	地改良物拆遷補償及安置費用	補償費	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：					

如為協議合建、自地自建、設定地上權等經全體土地及合法建築物所有權人同意之實施方式者，得簡要說明下表各項費用。若係以整建、維護方式處理者，則依個案特性說明相關費用。

都市更新事業實施總經費成本明細表

總項目	項目	金額
壹、工程費用 (A)	一、重建費用	
	二、公共設施費用	
	三、建築設計費用	
	四、其他費用	
	工程費用合計 (A):	
貳、都市更新費用 (B)	一、都市更新規劃委辦費用 (含調查費用、不動產估價費用、更新前測量費用等)	
	二、土地改良物拆遷補償及安置費用	
	三、地籍整理費用	
	四、其他費用	
	都市更新費用 (B) 合計:	
參、貸款利息 (C)		
肆、稅捐 (D)		
伍、管理費用 (E)		
(A) + (B) + (C) + (D) + (E) 總計:		

57

3 成本收入分析

說明整體更新事業收入 (如政府補助、房地銷售等)、支出及報酬分析、現金流量等財務分析，檢附現金流量表。

整體更新事業收入投資報酬分析表

項目	單價	坪	複價	說明
土地成本	\$1,490,000	654.13	974,647,740	
更新總成本			866,160,042	
	土地及更新成本合計		1,840,807,782	
更新後價值評估			2,450,914,983	
		毛利(稅前)	610,107,201	
		毛利率(稅前)	24.89%	

58

現金流量表

	準備期		施工期		交屋期		總計						
	第1-12個月	第13-15個月	第16-18個月	第19-21個月	第22-24個月	第25-27個月	第28-30個月	第31-33個月	第34-36個月	第37-39個月	第40-42個月	第43-45個月	第46-49個月
專案投資部分													
現金流入													
出售折價抵付共同負擔房地價值收入										216,540,011	216,540,011	216,540,011	216,540,011
實收資本備資金	24,240,181	22,036,528	13,221,917	24,240,181	24,240,181	28,647,486	28,647,486	28,647,486	26,443,834	0	0	0	0
合計	24,240,181	22,036,528	13,221,917	24,240,181	24,240,181	28,647,486	28,647,486	28,647,486	26,443,834	216,540,011	216,540,011	216,540,011	216,540,011
現金流出													
建築規劃設計費	12,197,649								2,152,526				
拆除費用	0												
鑿界費用、鑽探費用、規費、道路用地捐贈土地成本	4,227,476									80,322,035			
營建費用	0	61,362,431	73,634,918	73,634,918	73,634,918	79,771,161	79,771,161	79,771,161	61,362,431	24,544,973	6,136,243	0	0
公寓大廈管理基金										2,060,548			
外接水電瓦斯管線工程費									8,925,000				
鄰房安全鑑定費	1,674,400												
都市更新規劃費	3,150,000											850,000	3,400,000
不動產估價師費	180,000											20,000	200,000
測量費	105,000												105,000
建物、其他土地改良物折遷補償費	11,437,740												11,437,740
建物折遷安置費		436,878	436,878	436,878	436,878	436,878	436,878	436,878	436,878	436,878	436,878	436,878	436,878
地籍整理費												2,380,000	2,380,000
人事行政管理費	3,088,723	4,246,995	4,246,995	3,860,904	3,860,904	3,860,904	3,860,904	3,860,904	1,158,271	1,158,271	772,181	772,181	38,609,041
銷售管理費	32,745,776	4,677,968	4,677,968	2,338,984	2,338,984	0	0	0	0	0	0	0	46,779,679
信託費	1,110,000												1,110,000
營建工程管理費		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
合計	69,916,764	70,724,272	82,996,758	80,271,684	80,271,684	84,068,943	84,068,943	84,068,943	76,737,740	108,522,705	7,731,392	1,209,059	3,959,059
稅前息前淨現金流量	(45,676,583)	(48,687,744)	(69,774,841)	(56,031,503)	(56,031,503)	(55,421,456)	(55,421,456)	(55,421,456)	(50,293,906)	108,017,306	208,808,619	215,330,952	212,580,952
稅前息前淨現金累計	(45,676,583)	(94,364,327)	(164,139,168)	(230,170,671)	(276,202,174)	(331,623,631)	(387,045,087)	(442,466,544)	(492,760,450)	(384,743,144)	(175,934,525)	39,396,427	251,977,379
專案融資部分													
現金流入													
專案建築融資	128,546,414	51,418,565	71,985,992	51,418,565	51,418,565	51,418,565	46,276,709	56,560,422	5,141,857	0	0	0	514,185,655
現金流出													
融資利息費用	2,010,967	2,010,967	2,010,967	2,010,967	2,010,967	2,010,967	2,010,967	2,010,967	2,010,967	2,010,967	2,010,967	2,010,967	24,131,606
融資本息返還													514,185,655
稅捐													7,480,492
合計	2,010,967	2,010,967	2,010,967	2,010,967	2,010,967	2,010,967	2,010,967	2,010,967	2,010,967	2,010,967	2,010,967	2,010,967	521,666,147
稅後息後淨現金流量	80,858,863	719,855	200,183	(6,623,905)	(6,623,905)	(6,012,891)	(11,155,715)	(872,002)	(47,163,017)	106,006,339	206,797,651	213,319,985	(309,085,195)
稅後息後淨現金累計	80,858,863	81,578,718	81,778,901	75,154,997	68,531,092	62,517,234	51,361,519	50,489,518	3,326,501	109,332,840	316,130,491	529,450,476	220,365,281

110年1月15日臺北市政府修正發布「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」1/8

總項目	項目	細項	說明		
壹、工程費用	一、重建費用 (A)	(一) 拆除工程 (建築物拆除費用)			
		拆除面積×依構造樓層別之拆除單價 (僅針對更新前範圍內未提列折遷補償費之無主屋等建物及土地改良物)			
		(二) 新建工程	1. 營建費用 (含公益設施)	總樓地板面積×工程造價+公益設施 依結構、樓層、建材設備等級訂定營建單價	
			2. 特殊因素費用	特殊因素之綠建築設施費用，須出具估價單，並僅得提列一般設備價差 委外審查項目須就合理性納入說明	
		(三) 其他必要費用	1. 鑿界費用	更新前地號數×4000元/筆 更新前土地鑿界複丈、地政機關收取行政規費	
			2. 鑽探費用	鑽探孔數×75,000元/孔 鑽探孔數依建築技術規則建築構造篇第65條	
			3. 鄰房鑑定費	鑑定範圍內之戶數×鑑定費(元/戶) 基礎底部開挖深度之4倍作為鑑定範圍之半徑	
			4. 外接水、電、瓦斯管線工程費	更新後戶數×75,000元/戶	
			5. 相關基金	5-1 公寓大廈管理基金	工務局收取照價規費之工程造價×累進費率 公寓大廈管理條例施行細則第5條核計
				5-2 公共開放空間管理維護基金	獎勵樓地板面積×工程造價金額25% 臺北市綜合設計公共開放空間設置及管理維護要點10核計
				5-3 其他	相關法規規定內容核計，並應於公寓大廈管理規約中說明 例如：綠建築維護費、容積移轉公共基金等
			6. 建築相關規費	工務局收取照價規費之工程造價×1/1000 建築法第29條規定建物造價1/1000	
		7. 相關委外審查之費用	依相關規定委外相關單位審查之費用 例如：深開挖、高樓層、地質敏感、綠建築證書、智慧建築證書、無障礙住宅建築標章、耐震設計標章等		
		8. 其他	其他特殊情形應屬所有權人負擔且經審議會決議者		

110年1月15日臺北市政府修正發布「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」2/8

總項目	項目	細項	說明
壹、 工程費用	二、 公共設施 費用 (B)	(一)公共設施用地捐贈本市土地成本	更新事業計畫報核口之當年期土地公告現值×1.2倍 指更新單元外周邊之公共設施用地
		(二)公共設施用地地上物拆遷補償費	拆遷面積×重建單價基準(依結構、樓層、等級分類) 補償金額由實施者委託專業估價者查估後評定之。
		(三)公共設施工程開關費用	公共設施開關面積×開關單價(每平方公尺) 依提列總表各施作項目對應費用標準認列。
		(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 建築如經 獎勵所支 付之費用 (C)(屬金 錢部分)	(一)協助附近市有建築物進行整建及 維護事業所需相關費用	經各該市有建築物管理單位同意後由實施者核實提列
		(二)公益設施管理維護基金	依臺北市都市更新自治條例第24條規定， 經與公益設施主管機關協議、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

61

建築規劃及建材設備等級與更新成本費用的提列規定摘要

110年7月20日「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」(110年10月1日生效)

※適用原則

- 110年10月1日以後申請報核之更新事業案適用
- 110年3月1日提列總表發布至110年10月1日已報核案之適用，依以下原則：
 - 尚未辦理公開展覽：公展前逕行修正計畫書，並應辦理說明會向所有權人說明修正前後差異
 - 已辦理公開展覽：依臺北市都市更新案自提修正幅度過大處理方式辦理。
- 110年10月1日生效日前，權利變換計畫已核定公告：辦理完整變更，新訂評價基準日並採用110年版提列總表。

構造別	鋼骨造 SC		鋼骨鋼筋混凝土 SRC		鋼筋混凝土造 RC	
	第二級 中高級	第三級 高級	第二級 中高級	第三級 高級	第二級 中高級	第三級 高級
1-5層					30,500	38,200
6-10層	48,500	58,800	46,700	56,400	39,100	49,000
11-15層	52,600	63,700	50,200	61,100	43,700	54,700
16-20層	61,300	74,300	55,500	67,800	47,600	60,100
21-25層	67,500	81,600	61,100	74,000	52,300	65,200
26-30層	71,600	86,800	65,000	78,600	單位：元/平方公尺	
31-35層	74,900	90,900	68,000	82,700	總樓地板面積不含遮陽板、陽台	
36-40層	77,800	94,600	71,300	86,000	屋簷、雨遮或花台面積	

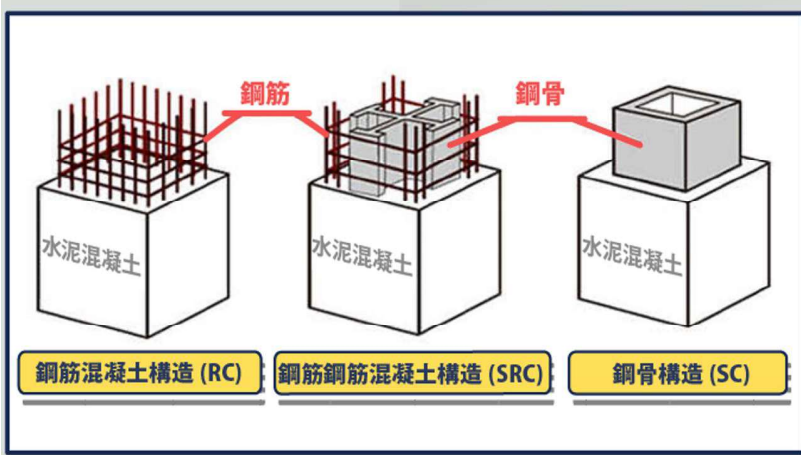
備註1.本建築物工程造價標準單價表之物價基準日為110年4月，個案須依物價指數調整金額。

備註2.地下層加成計算、高度加成計算及物價指數調整另行計算。

備註3.本標準單價表之單價已包含綠建築標章合格級及建築技術規則建築設計施工編第46-6條中有關分戶樓板隔音構造。

備註4.本表單價不包含耐震標章特別監督人費用。

62



結構體比一比

項目	RC 鋼筋混凝土	SRC 鋼骨鋼筋混凝土	SC/SS 鋼構
造價	較便宜	貴	貴
工期	工期長	工期最長	工期短
適合建築高度	中低樓層建築	高樓層建築	高樓層建築
對空間影響	結構柱大，最占空間	結構柱中等	結構柱小，最不佔空間
防火性	防火性高	防火性高	防火性差
防水性	防水性高	防水性高	防水性差
材料韌性	材料韌性差	材料韌性比 RC 好	材料韌性最好
隔音效果	隔音性佳	隔音性佳	隔音性較差
可能發生缺失的問題點	鋼筋與綁筋偷工減料 混凝土磅數降級	地震會出現裂紋 要兼顧 RC 跟 SC 兩種材 料與技術，施工較複 雜，品管要更嚴格	地震看不出牆壁裂縫， 若以傷害結構無法預先 防範。

工程造價-建材設備等級認定

各級工程造價提列時，須符合下列規定以作為是否符合該級建材設備自評原則

各級建材設備 七個必要項目	1.外觀牆面\ 2.牆面(含踢腳板)\ 3.地坪(含門檻)\ 5.門窗設備\ 9.停車設備\ 10.電氣設備\ 11.通風工程及空調設備
應有四項以上 達該級建材設備	4.平頂\ 6.電梯設備\ 7.浴室設備\ 8.廚具設備\ 12.景觀工程\ 13.門禁管理及保全監控系統\ 15.視訊及網路設備
例外項目	14.消防設備

(一)地下層加成：地下超建層數愈多，愈往下之層數，其該樓層加計之造價比例愈高。

建物地上層及其地下層數	各超建樓層之實際面積按核列地面層以上認列單價依下述算式加計造價
1.地上層1層至6層建築物 其地下超過1層	1.超建第1層部份，該層加計造價30%
2.地上層7層至15層建築物 其地下超過2層	2.超建第2層部分，該層加計造價40%。
3.地上16層以上建築物 其地下超過3層	3.超建第3層部分，該層加計造價50%。
	4.超建第4層(含)以上部分，該層加計造價60%。

(二)地上層加成：樓層高度以4M為主，每超過0.1M該層增加造價1%計算。

※一樓設計如供住宅使用，以4.2M高度為基準；如供商業使用，以4.5M高度為基準。

(三)智慧建築調整率：

智慧建築等級	銅級以下	銀級	黃金級以上
調整率(%)	0.70%	1.70%	3.85%

※建築物之智慧建築增量調整率計算，應依據建築物工程造價標準單價計算，以智慧建築標章各等級之調整率進行編列。

(四)特殊因素得提高工程造价包含項目(依審議會審議核定為準)

依工程造价要項提列特殊費用時，原則採固定單價提列，有其他特殊情形者仍應將所提特殊因素項目之施作必要性及提列費用合理性委託機關、團體審查，供審議會審議之參考

1.特殊大地或基礎工程(含地質改良，不含一般基樁)。

2.特殊設備及工法或行政單位要求。

特殊設備名稱	噸數級距	參考單價
速度型制震器	50噸至75噸	259,000元/組
	75噸至100噸	346,000元/組
動力驅動停車設備二段橫移式	100,000元/部	
動力驅動停車設備倉儲式	350,000元/部	

3.因應法令變動之項目。

4.其他經審議會、幹事會、權利變換計畫審查小組、專案小組或專案會議認為有必要者。如大樹保護及遷移費用、環境監測費、鋼骨造及鋼骨鋼筋混凝土造41層樓以上之樓層、鋼筋混凝土造26層樓以上之樓層、鋼骨造及鋼骨鋼筋混凝土造6層樓以下之樓層。

65

110年1月15日臺北市政府修正發布「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」3/8

總項目	項目	細項	說明	
貳、權利變換費用(D)	一、規劃費	(一)建築師規劃設計(建築設計、監造)	工務局收取照價規費之工程造价×累進費率 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檢具合約影本	
		(二)都市更新規劃費	單元劃定(申請自劃更新單元、事業概要) +計畫擬訂(事權併送或協議合建或其他方式)+計畫執行與成果報核 另有特殊情況加計(例如：事權分送、涉及多項審議等)	
		(三)不動產估價(含技師簽證費)	[40萬元+(A更新前須估算區分建物價值筆數+B更新前土地筆數+C更新前主建物筆數)×D]×3家；領銜機構為上述費用加計30%為選定費用 另有特殊情況加計服務費(參考不動產估價費審議認列標準)	
		(四)更新前測量費用(含技師簽證費)	參考內政部訂定之「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	以實際合約金額認列，並應檢具合約影本 例如：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	
	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	1.以權利變換方式實施：由實施者委託專業估價者查估後評定之。 2.以協議合建方式實施：得由雙方協議之。
			2.其他改良物	同合法建築物拆遷補償費之提列說明 指合法建物增建部分(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)或無法歸類於合法建築物之其他土地改良物
		(二)拆遷安置費(合法建築物)	房屋(居住、營業)面積×租金水準×安置期間 租金水準：由實施者委託專業估價者查估後評定之	
		(三)占有他人土地之舊違章建築戶處理方案費用	1.現金補償者：依處理方案內容核實提列，檢具相關證明文件(協議書)經審議會通過 2.異地安置者：成本以協議書或合約為準，檢具證明文件 3.現地安置者：不列計本項費用。 舊有違章建築戶於事業計畫報核後核定前已有和解筆錄且經法院判決應拆屋還地者，原則不得納入舊違章處理費用及申請獎勵。(107.9.17審議會第343次會議決議)	
		三、地籍整理費用	原則以更新後每戶20,000元計列 +加地政機關行政規費+信託登記及塗銷信託作業代辦費	
		四、其他必要之費用	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。	

66

110年1月15日臺北市政府修正發布「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」4/8

總項目	項目(細項)	說明
參、申請容積移轉所支付之費用(E)	一、容積購入費用	1.容積代金：臺北市政府核定之容積代金額度 2.私有未徵收之公共設施保留地、本市歷史建築所定著之私有土地、古蹟、大稻埕歷史風貌特定專用區容積等：實際支付成本證明文件(如：合約) 應檢附 <u>容積移轉前、後效益分析</u> ，含：全案、地主及實施者
	二、委辦費	實際支付證明文件(如：合約)
肆、都市計畫變更負擔費用(F)		依都市計畫規定核實提列 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。

67

110年1月15日臺北市政府修正發布「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」5/8

總項目	項目(細項)	說明
伍、貸款利息(G)		$\text{貸款利息} = (1) + (2) + (3)$ <p>(1) [拆遷補償費 + 申請容積移轉費 (E)] × 貸款年利率 × 貸款期間</p> <p>(2) [重建費用(A)-相關基金 + 公共設施費 (B) + 申請建築容積相關費(C) + 權利變換費(D) + 都市計畫變更負擔費用(F)-拆遷補償費] × 貸款年利率 × <u>貸款期間</u> × 0.5</p> <p>(3) [申請容積獎勵繳納保證金] × 貸款年利率 × 貸款期間</p> <p>貸款年利率【自組更新會、代理實施者：得全部融資】</p> <p>自有資金比例30% × 「郵政儲金一年期定存利率」 + 融資比例70% × 「五大銀行平均基準利率」</p>

僅自組更新會、代理實施者始得提列。

貸款期間計算 = 權利變換計畫核定後至開工 + 更新期間 + 取得使用執照後至產權登記完成

權利變換計畫核定後至開工	6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】 ※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。 ※既有建物拆除類：既有大樓或地下連續壁拆除等。
更新期間 以開工之日起算至取得使用執照	類型/工期 地下層： 每層2.5個月 地上層： 每層1.2個月	※尚期因「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。 ※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。
取得使用執照後至產權登記完成	6個月	※實施方式若非權利變換者，本項目以3個月計列。 ※戶數較多時得視個案情況提請都更審議會討論。
取得使用執照前至取得標章	12個月	※申請容積獎勵繳納保證金利息計算期程為繳納保證金後至取得標章日為止。本項目以不超過12個月計列。應於事業計畫之實施進度及相關章節載明)

110年1月15日臺北市政府修正發布「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」6/8

總項目	項目(細項)	說明
陸、稅捐(H)	印花稅	<p>承攬契據 [營建費用 + 特殊因素費用 + 鑽探費用 + 鄰房鑑定費 + 公共設施開闢成本 + 規劃費 (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) + 地籍整理費用扣除行政規費 + 申請容積移轉所支付之費用] × 1%。 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。</p>
	讓受不動產契據	<p>實施者分回之不動產 (土地公告現值 + 房屋現值) × 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。</p>
	營業稅	<p>土地所有權人分配房屋之營業稅 有關營業稅-財政部中華民國109年9月14日台財稅字第10900611910 號函 一、...擬訂都市更新事業計畫報核日於110年1月1日(含)以後之案件，其營業稅應依下列公式擇一計算；未選定者，主管稽徵機關應依第2款規定公式認定之： (一) (主管機關核定之更新後總權利價值 - 共同負擔) × (不含營業稅費用及公共設施用地負擔之共同負擔 ÷ 主管機關核定之更新後總權利價值) × 5%。 (二) (主管機關核定之更新後總權利價值 - 共同負擔) × [房屋評定標準價格 ÷ (土地公告現值 + 房屋評定標準價格)] × 5%。 二、擬訂都市更新事業計畫報核日於109年12月31日(含)以前之案件，應依主管機關核定該事業計畫、都市更新權利變換計畫或訂定該等計畫內之費用提列總表計算營業稅。 三、本令發布日前已確定案件，不再變更。 四、修正本部106年6月7日台財稅字第10600558700號令，刪除第1點規定。 1.採事業計畫及權利變換計畫分別報核處理： (1) 事業計畫階段暫估共同負擔比例並確立計算基準，以權利變換計畫所載為準。 (2) 事業計畫階段暫以事業計畫申請報核日計算 (土地公告現值、房屋評定標準價格)，再以權利變換計畫之評價基準日所載為準。 2.更新會及代理實施者 (不出資)，屬地主自行出資興建分回，本項目不提列。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。</p>

69

110年1月15日臺北市政府修正發布「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」7/8

總項目	項目(細項)	說明
柒、管理費用(I)	一、專業營建管理費 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	<p>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 實施者自行辦理工程管理時，本項不予提列 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% 本項僅自組更新會或代理實施者類型始得提列。</p>
	二、廣告銷售管理費用 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。	<p>實施者實際分配之單元及車位總價值*銷管費率(3~6%) 30億以下6%、超過30億~50億4.5%、超過50億元以上3% 實施者實際分配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 採事業計畫與權利變換計畫分別申請報核時，「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。</p>
	三、信託管理費 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	<p>實施者為更新會、代理實施者：信託費用全額提列 實施者為一般建商：信託費用之50%提列 信託合約實務上常以全案進行計算，較無法拆分金錢與土地之分別費用，倘合約可拆分時，則金錢部分全額計列，土地部分折半計列 事權分送-事業計畫階段得檢具報價單方式提列，待權利變換計畫核定前須檢具合約並以價格低者為準，情形特殊經審議會審議通過者，不在此限。</p>

70

110年1月15日臺北市政府修正發布「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」8/8

總項目	項目(細項)	說明
柒、管理費用(I)	一、人事行政作業費用 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。	[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(3%~5%) 1.市府公告之整建住宅、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.自組更新會：可改稱「更新會運作費用」 4.代理實施者：可改稱「委託專案管理費」
	二、風險管理費 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。	[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(不含營業稅)(H) + 人事行政管理費(I)] × 風險管理費率 *各級風險管理費率(10~14%) 更新期間加成率：貸款期間超過36個月部分，每超過1個月加計風險管理費率基數2%，並以16%為上限。

人事行政作業費用		風險管理費	人數級別	1	2	3	4	5
公有土地比例	費率(%)	規模級別	人數(人) 面積規模(m ²)	~5	6~35	36~75	76~125	126~
未滿25%	5.0	1	500以上，未滿1,000	10.00%	10.50%	10.75%	11.00%	11.25%
25%以上，未滿50%	4.5	2	1,000以上，未滿2,000	11.00%	11.25%	11.50%	11.75%	12.00%
		3	2,000以上，未滿3,000	11.75%	12.00%	12.25%	12.50%	12.75%
50%以上，未滿75%	3.5	4	3,000以上，未滿4,000	12.50%	12.75%	13.00%	13.25%	13.50%
		5	4,000以上，未滿5,000	13.25%	13.50%	13.75%	14.00%	14.00%
75%以上	3.0	6	5,000以上	14.00%	14.00%	14.00%	14.00%	14.00%

71

總項目	項目	細項	數量	單價(元)	總價(元)	備註	
壹、工程費用(A)	一、重建費用	(一)建築設計費用	1	15,859,139	15,859,139	按臺灣省建築師公會建築師酬金標準計算。	
		(二)管建費用(含公益設施樓地板面積)	4,610.38 坪	126,197	590,482,537	本案所提列之建材等級屬「新北市都市更新權利變換管建單價提列基準」建築物工程造價標準單價表 16-20 層鋼骨鋼筋混凝土造第二級。	
		(三)工程管理費					
		(四)空氣污染防治費	1	73,606	73,606	1.含拆除工程及興開工程空氣污染防治費。 2.拆除工程：拆除總面積×費率(1級)×工期。工期以1個月計算。 3.興開工程：興開面積×費率(1級)×工期。工期以44個月計算。	
		(五)其他必要之費用	1.公寓大廈公共基金	1	2,168,331	2,168,331	依公寓大廈管理條例施行細則第5條規定。
			2.外接管、電、瓦斯管線工程費	89	75,000	6,675,000	更新後規劃89戶，每戶以75,000元提列。
	3.建築執照相關規費		1	223,666	223,666	依本府工務局建築執照規費標準。以工程造價之千分之一提列。	
	4.鄰房鑑定費		250	4,600	1,150,000	預估約250戶，鑑定費4,600元/戶。	
	5.其他						
	重建費用合計：					616,632,279	
	二、公共及公益設施	(一)公共設施(道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場)	1.地上物拆遷補償費				
			2.工程開闢費用				
			3.其他必要費用				
		(二)公益設施	室內裝修費用				
(三)認養及捐贈費用	1.公益設施認養經費						
	2.捐贈本市都市更新基金						
工程費用(A)合計：					616,632,279		
貳、權利變換費用(B)	一、調查費	(一)都市更新規劃費	1	7,596,190	7,596,190	暫依「新北市都市更新權利變換更新規劃費提列基準」計算。	
		(二)不動產估價費用(含技師簽證費)	3	572,500	1,717,500	委請三家不動產估價事務所鑑價，未來將依實際合約金額認列。	
		(三)土地複丈費	19	4,000	76,000	更新前共19筆土地，每筆4,000元。	
		(四)鑽探費用	3	75,000	225,000	預計鑽3孔，每孔以75,000元估列。	
	二、更新前土地及建物測量費用	1	115,000	115,000	依實際合約金額認列。		
	三、合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費	1	20,340,881	20,340,881	補償費用已扣除拆除費用。		
	四、拆遷安置費	(一)占有他人土地之舊違章建築及其他土地改良物拆遷補償費					
(二)合法建築物拆遷安置費(建物租金補貼)		1	28,845,905	28,845,905	預估補貼40戶，租金以650元/坪計算，共44個月，並給予搬遷費每戶60,000元。		
五、地籍整理費		89	20,000	1,780,000	以更新後每戶20,000元計算，共89戶。		
六、其他必要業務費							
都市更新費用(B)合計：					60,696,476		
參、貸款利息(C)					37,253,082	(工程費用+都市更新費用)×年息百分率×更新期間×0.5計算。	
肆、稅捐(D)	印花稅等				677,329	(工程費用+都市更新費用)×千分之一計算提列。	
稅捐(D)合計：					677,329		
伍、管理費用(E)	一、行政作業費用(E1)						
	二、信託費用(E2)						
	三、總務及人事管理費用(E3)	1	35,762,958	35,762,958	(A+B+C+D)×總務及人事管理費率。以5%估算，總務及人事管理費率以5%為上限。		
	四、銷售管理費用(E4)	1	42,915,550	42,915,550	(A+B+C+D)×銷售費率。以6%估算，銷售費率以6%為上限。		
	五、風險管理費用(E5)	1	90,122,655	90,122,655	(A+B+C+D+E2+E3+E4)×風險費率。以12%估算，12%為上限。		
管理費用(E)合計：					168,801,163		
陸、容積移轉費用(F)							
容積移轉費用(F)合計：				1	52,541,686	52,541,686	依實際金額認列。暫以公告現值之71.65%計算。
(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)合計：					936,602,015		

72

都市更新事業計畫

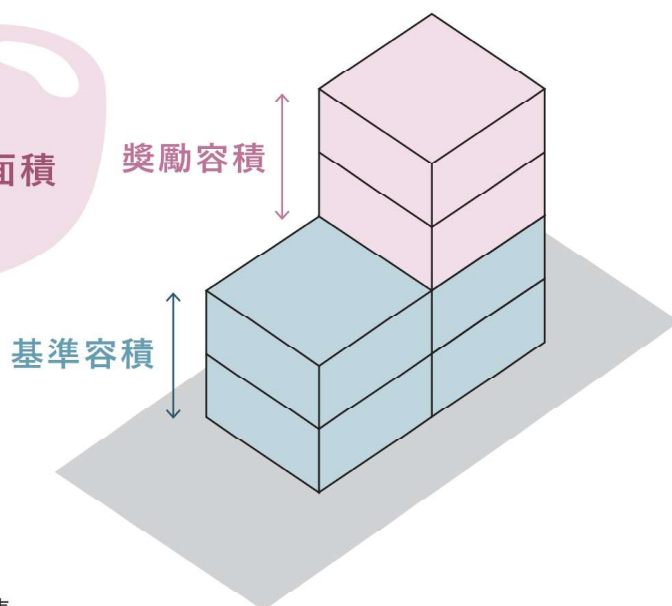
3.容積獎勵



容積小常識

容積就是一塊土地可以蓋的總樓地板面積

+容積獎勵：達到法定條件後，可獲得一定額度之樓地板面積



■ **基準容積**(法定容積)：容積率×土地面積

■ **原容積**(原建築容積)：實施容積管制前已興建完成之合法建築物之建築總樓地板面積

內政部營建署都市更新建築容積獎勵項目

中央13項建築容積獎勵



△F1 原容積高於基準容積

實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其原建築容積高於基準容積者，得依原建築容積建築，或依原建築基地基準容積百分之十給予獎勵。



△F2 結構堪慮建築物

經建築主管機關依法通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除及經結構安全性能評估結果未達最低等級者給予獎勵。



△F3 提供公益設施

提供社會福利或公益設施，產權無償登記為公有者，除不計容積外，依公式計算給予獎勵。



△F4 協調公共設施

協助取得及開闢事業計畫範圍內或其周邊公共設施用地，產權無償登記為公有者，依公式計算給予獎勵。



△F6 文化資產保存

事業計畫範圍內依文化資產主管機關核准之計畫、都市計畫表明應予保存或有保存價值建築物，除不計入容積外，依該建築物實際面積給予獎勵。



△F6 綠建築

取得候選綠建築證書，依等級給予獎勵。



△F7 智慧建築

取得候選智慧建築證書，依等級給予獎勵。

75

中央13項建築容積獎勵



△F8 無障礙環境設計

依是否取得無障礙住宅建築標章或住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙環境等級給予獎勵。



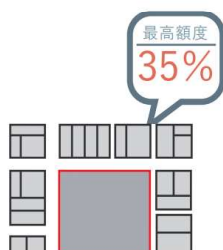
△F9 耐震設計

依是否取得耐震設計標章或住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能等級給予獎勵。



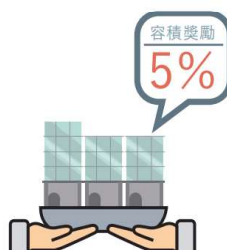
△F10 一定時程內

於一定期間內擬定事業計畫報核者給予獎勵。



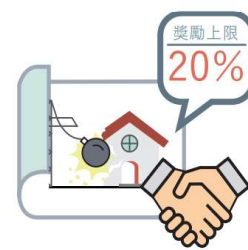
△F11 一定規模以上

一個以上完整計畫街廓或土地面積達一定規模以上者給予獎勵。



△F12 協議合建

更新前門牌戶二十戶以上，於事業計畫報核時經全體土地及合法建築物所有權人同意以協議合建方式實施給予獎勵。



△F13 處理舊違章建築戶

處理佔有他人土地之舊違章建築戶，依事業計畫報核前之實測面積給予獎勵。

76

臺中市都市更新建築容積獎勵項目

地方6項建築容積獎勵



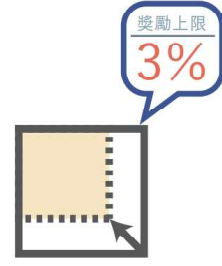
△F14-1 沿街退縮人行步道

基地自建築線退縮淨寬四公尺以上人行步道，給予獎勵。



△F14-2 留設廣場

基地沿街面設置二百平方公尺以上開放空間廣場，或於道路轉角處設置街角廣場，給予獎勵。



△F14-3 縮減建蔽率

縮減建蔽率百分之十以上，給予獎勵。



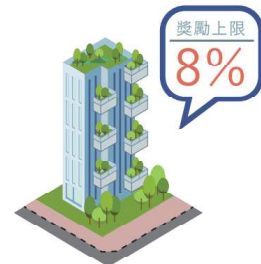
△F14-4 建築量體與環境調和

基地通風率達一定標準時，給予獎勵。



△F14-5 照明、公共藝術、家具

於開放空間設置夜間照明、公共藝術、具地方元素之街道家具，給予獎勵。



△F14-6 提供綠美化

地面層綠化與各層立體綠化面積達一定標準時，給予獎勵。

沿街退縮人行步道

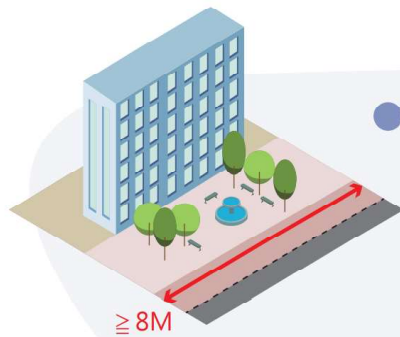
△F14-1

自建築線退縮淨寬4公尺以上人行步道

- $4M \leq$ 留設人行步道淨寬 $< 6M$ ，給予基準容積 **3%**
- 留設人行步道淨寬 $\geq 6M$ ，給予基準容積 **5%**

- 人行步道應自基地臨道路側全長留設，開放供公眾通行或休憩，具延續性且配合基地周圍相鄰街廓整體考量設置；退縮部分須留設2.5公尺淨寬供人通行。
- 申請本項獎勵範圍以淨空方式設計。
- 本項獎勵容積不得累計申請。
- 不得重複申請實施都市計畫地區建築基地綜合設計獎勵。

留設沿街面廣場



獎勵上限

5%

留設沿街面廣場

- 200m² ≤ 廣場面積 < 300m²，給予基準容積 **1%**
- 300m² ≤ 廣場面積 < 400m²，給予基準容積 **2%**
- 400m² ≤ 廣場面積 < 500m²，給予基準容積 **3%**
- 廣場面積 ≥ 500m²，給予基準容積 **5%**

- 不計入依法留設之法定空地面積，以另外增設開放空間廣場之面積核計。
- 開放空間廣場應集中設置，任一邊最小淨寬度應在8m以上，且長寬比值不得超過三。
- 開放式廣場應保持對外開放狀態，並無償提供公眾使用。
- 本項獎勵容積不得累積申請。
- 不得重複申請實施都市計畫地區建築基地綜合設計獎勵。

79

留設街角廣場



獎勵上限

2%

留設街角廣場

- 基地面積小於1500m²，於道路轉角處設置街角廣場，以實際面積核計獎勵容積，最高額度為基準容積之 **2%**

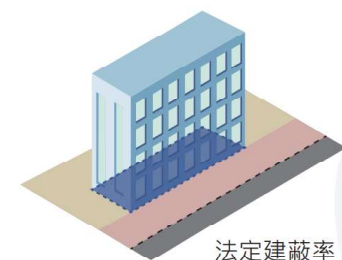
- 不計入依都市計畫、細部計畫土地使用分區管制規定須留設之街角廣場及依法留設之法定空地面積，以另外增設街角廣場之面積核計。
- 須配合周邊無遮簷人行道整體規劃，其最小設置面積不得小於36m²，最短邊長度不得小於6m
- 不得重複申請實施都市計畫地區建築基地綜合設計獎勵，且申請面積不得與沿街退縮人行道面積重複計列。

80

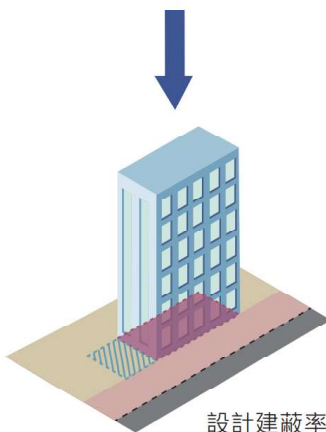
縮減建蔽率

△F14-3

●● 縮減建蔽率達10%以上



法定建蔽率



設計建蔽率

獎勵上限
3%

(法定建蔽率)-(設計建蔽率) \geq 10%，給予基準容積 **1%**

(法定建蔽率)-(設計建蔽率) \geq 15%，給予基準容積 **2%**

(法定建蔽率)-(設計建蔽率) \geq 20%，給予基準容積 **3%**

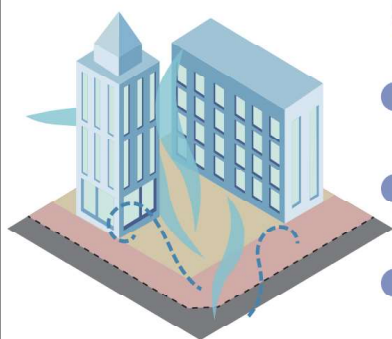
- 基地鄰接道路路寬小於7m側，須自建築線退縮4m以上建築，退縮部分須留設2.5m淨寬供人通行。
- 本項獎勵容積不得累計申請。
- 其設計建蔽率計算方式如下：
建築面積 / (基地面積 - 更新後現有巷道面積)

81

建築量體與環境調和

△F14-4

●● 增加基地周邊通風機會

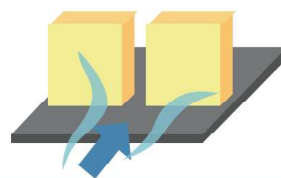


獎勵上限
5%

- 15% < 基地通風率(SVR) < 20%，給予基準容積 **2%**
- 20% < 基地通風率(SVR) < 30%，給予基準容積 **3%**
- 基地通風率(SVR) \geq 30%，給予基準容積 **4%**



建築開發強度不變，
只要側個身就通風。



■ 本項獎勵容積不得累計申請，但加計獎勵額度部分不在此限。

82

●● 規劃夜間照明設施、公共藝術或街道家具



- 於開放空間設置夜間照明設施
- 設置公共藝術
- 設置具地方元素之街道家具

- 由臺中市都市更新及爭議處理審議會認定獎勵容積。
- 依臺中市都市設計審議規範第二點規定應申請都市設計審議之條件，不得申請本項獎勵。

83

提供綠美化

●● 地面層及各層立體綠化



- (地面層+立體)綠化總面積=40%者，給予基準容積 **1%**
每增加5%，再給予基準容積(累計上限為6%)
- 地面層喬木數量 > 法定標準1.5倍，給予基準容積 **1%**
- 地面層綠化比率 > 法定標準2倍，給予基準容積 **1%**

- 綠化植栽應設置自動滴灌系統，覆土深度應依建築基地綠化設計技術規範規定辦理。
- 地面層綠化須結合開放空間設計，並視個案情形於周遭開放空間設置夜間照明設施、公共藝術、街道家具等設施。
- 各層立體綠化包含屋頂綠化、各層陽臺、露臺、花臺等綠化面積。但申請臺中市宜居建築免計容積部分，不得計入綠化面積。
- 依都市更新建築容積獎勵辦法第十條規定申請綠建築獎勵者，不得申請本項獎勵。

84

危險建築加速都更

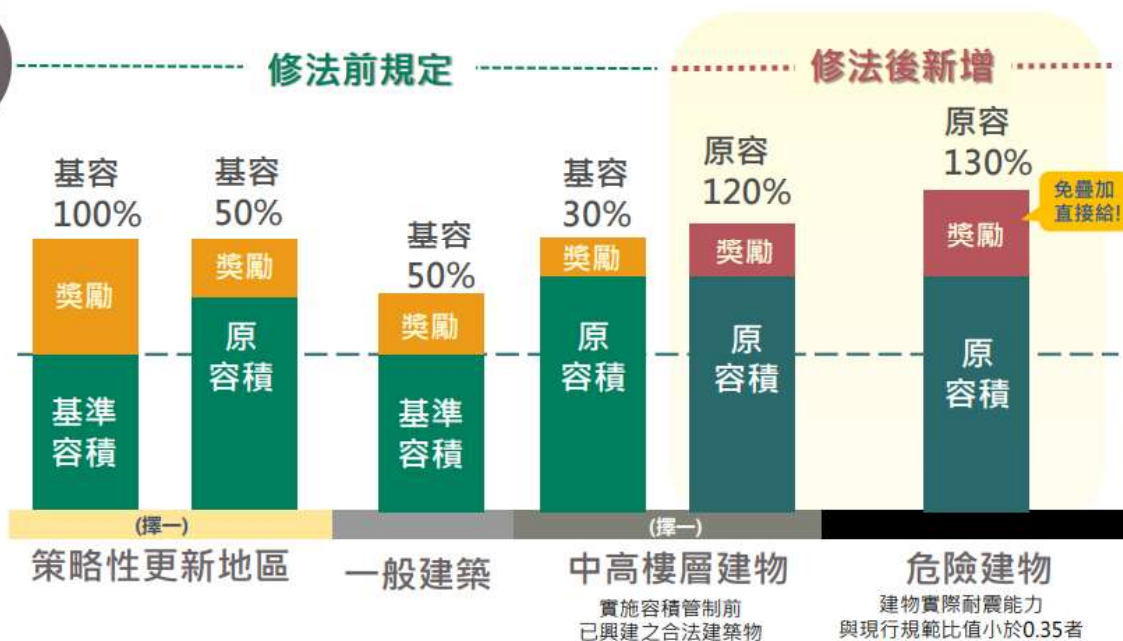
都更條例§57、§65及都更耐震辦法

110.5.28
修正公布

修法後擇優辦理

都更
#65

提高容積獎勵誘因



申請容積項目及額度一覽表 (僅供參考)

擬申請容積項目 (#容積獎勵辦法)		擬申請容積額度 (m ²)	佔基準容積百分比 (%)
中央容積獎項目	#5 原建築容積高於基準容積		
	#6 結構堪慮建築物		
	#7 公益設施		
	#8 協助開闢公共設施用地		
	#9 文資保存及維護		
	#10 綠建築		
	#11 智慧建築		
	#12 無障礙環境設計		
	#13 耐震設計		
	#14 時程獎勵		
	#15 規模獎勵		
	#16 全體同意採協議合建實施		
	#17 處理舊違建戶		
地方容積獎項目	#○○ ○○○○○○		
	#○○ ○○○○○○		
	#○○ ○○○○○○		
	#○○ ○○○○○○		
都市更新容積獎合計 (A)			
其他容積獎項目 (B)			
容積獎勵額度總計 (A) + (B)			
容積移轉額度 (C)			
本案申請容積額度總計 (A) + (B) + (C)			

權利變換計畫

4



共同負擔費用與更新事業財務

共同負擔費用 \neq 更新事業財務計畫



適用範圍	共同負擔	僅重建區段之重建成本
	財務計畫	包含重建、整建及維護區段之財務
計算核心	共同負擔	共同負擔以表達更新成本為重點
	財務計畫	為整體事業計畫的財務收支流量為重點
計算基礎	共同負擔	包括土地負擔和費用負擔分列
	財務計畫	以投入之金錢為計算基準

權利變換計畫

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之應有部分或權利金

權利變換 意義

透過公開、公正的方式，處理相關權利人的產權、建物土地分配，以互助合作的方式實施都市更新。權利變換條件公開一致，合建則為私契，各戶條件不一

權利變換 基本原則

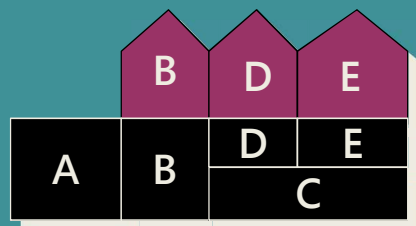
分配：權利變換後之土地及建築物扣除抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比例，分配與原土地所有權人。

鑑價：由實施者委託三家以上鑑價機構查估後評定之。

89

更新前

A:土地所有權人
B:土地建物所有權人
C:土地所有權人
D,E:地上權與建物權人



權利變換方式

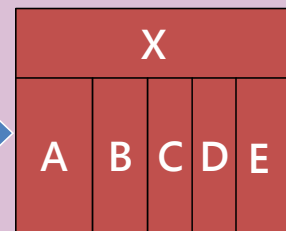
希望留下

所有權變換

不能參與
不願參與

更新開發後

建物土地區分所有



ABCDEX共有

補償金

X:實施者

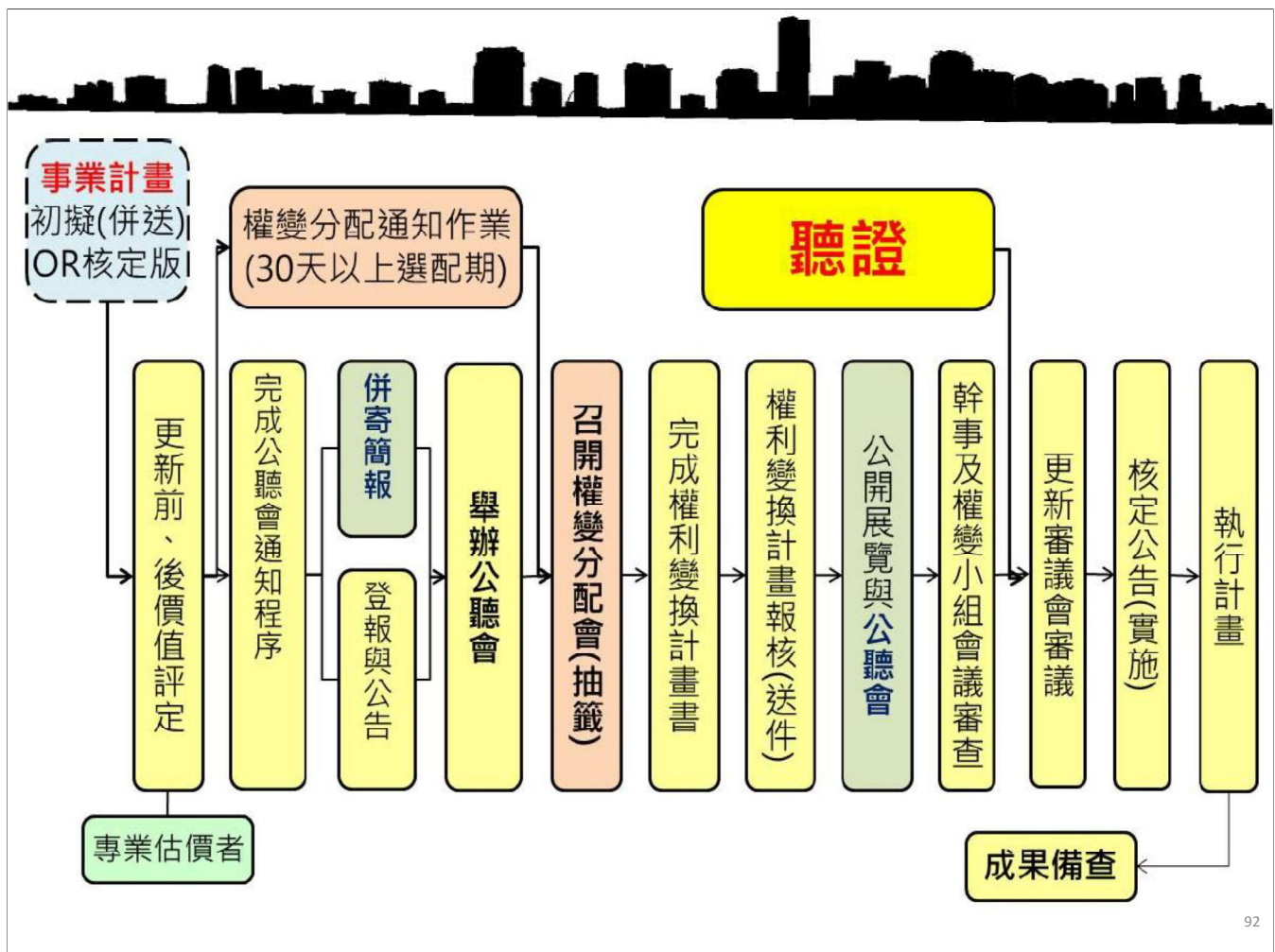
90

權利變換計畫書內容

- ◆ 實施者姓名及住所
- ◆ 權利變換範圍及其總面積
- ◆ 範圍內得抵充共同負擔之公共設施用地面積
- ◆ 更新前權利變換關係人及舊違章建築戶名冊
- ◆ 土地及建築物分配清冊
- ◆ 不願或不能參與分配之土地所有權人名冊
- ◆ 共同負擔的各項費用
- ◆ 折價抵付共同負擔之土地及建築物或現金明細
- ◆ 公共設施之設計施工基準及其權屬

- ◆ 工程進度與產權登記預定日期
- ◆ 拆除或遷移之補償價值或建築物之殘餘價值
- ◆ 公開抽籤作業方式
- ◆ 更新後土地及建築物分配面積及位置對照表
- ◆ 地籍整理計畫
- ◆ 舊違章建築戶處理方案
- ◆ 其他
- ◆ 更新後土地分配圖及建築物配置圖
- ◆ 更新後建築物平面圖、剖面圖、側視圖、透視圖

91



92

參與者應共同負擔項目

公共設施 土地

公有土地抵充後不足之七項公設施土地及其工程費用。七項公共設施包括道路、溝渠、兒童遊戲場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場

工程費用

公共設施與更新後土地及建築物之規劃設計費、施工費、整地費及材料費、工程管理費、空氣污染防治費及其他

權利變換 費用

調查費、測量費、補償金、拆遷安置費、地籍整理費及其他業務費

貸款利息

支付工程費用及權利變換費用貸款利息

稅捐

管理費用

人事、行政及其他管理費用

變更負擔

都市更新事業計畫載明之都市計畫變更負擔

容積費用

申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用

93

共同負擔之規範

更新條例	共同負擔項目、負擔方式
權利變換實施辦法	共同負擔項目之內涵
權利變換實施辦法	公有土地優先抵充共同負擔項目
權利變換實施辦法	得列共同負擔工程費用之項目

共同負 擔比例

地主辦理權利變換所需成本，佔總價值的比例。實務由實施者於權利變換計畫中提出，主管機關再審定。若負擔比例過高，可由主管機關認定後，要求公共設施管理機關負擔部份費用

用地負擔

七項公共設施用地

用地負擔直接以土地抵付，不列入地主與實施者分配

費用負擔

權利變換更新事業成本（預算）

1. 費用負擔以各所有權人權利變換比例負擔
2. 以應分配之土地及建築折價抵付
3. 若折價抵付後不足最小分配面積，可以現金支付共同負擔費用

94

他項權利的處理

租賃契約	不能達原契約目的者，契約終止，承租人得請求出租人賠償損失
地役權	消滅，如有償的，得請求所有權人賠償
合法建築物所有權、地上權、永佃權或耕地三七五租約	所有權人自行協議處理，協議不成，實施者估定價值，於土地所有權人應分配的價值範圍中，依比例分配
抵押權及典權	自行協議消滅，或實施者列冊轉載，若未分配或不分配時，實施者在不超過原應得補償範圍代清償或贖回

95

用地負擔

1. 必要性公共設施

必要性公共設施	項目	道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場
	負擔方式	1. 公有土地抵充 原有公共設施用地、公有道路、溝渠、河川及未登記土地 *更新事業計畫核定發佈日實際做上列使用之土地 *於發布日原作以上使用，已廢止但未完成廢止程序者 2. 不足土地 *由私有土地列入土地負擔，未來產權登記為公有
	興關費用	1. 列入共同負擔之費用負擔中 2. 得由主管機關依共同負擔比例高低，依條例#53，決定是否要求該公共設施主管機關負擔一部或全部費用

96

用地負擔

2.其他公共設施

其他公共設施	項目	權利變換範圍內除七項必要性公共設施外之公共設施
	負擔方式	1.原土地所有權人提出申請分配 2.公有土地應分配部份，優先指配：指配順序-本鄉、鎮、市有土地→本直轄市、縣(市)有土地→國有土地→他直轄市有土地→他縣(市)有土地→他鄉、鎮、市有土地 免優先指配土地 *權變核定前業經協議價購、徵收或有償撥用取得者 *權變核定前已報核有具體利用計畫或處分計畫者 *權變核定前已列管或購置之國宅用地 *學產地 3.折價抵付共同負擔之土地及建築物指配
	興關費用	得要求該公共設施管理機關負擔所需費用

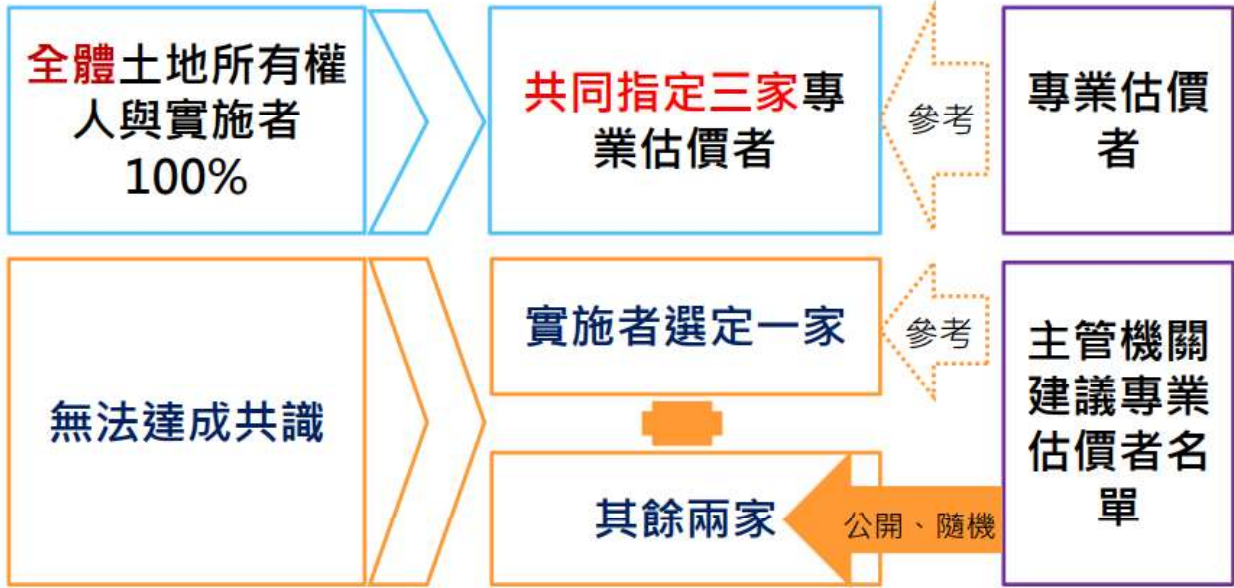
97

費用負擔

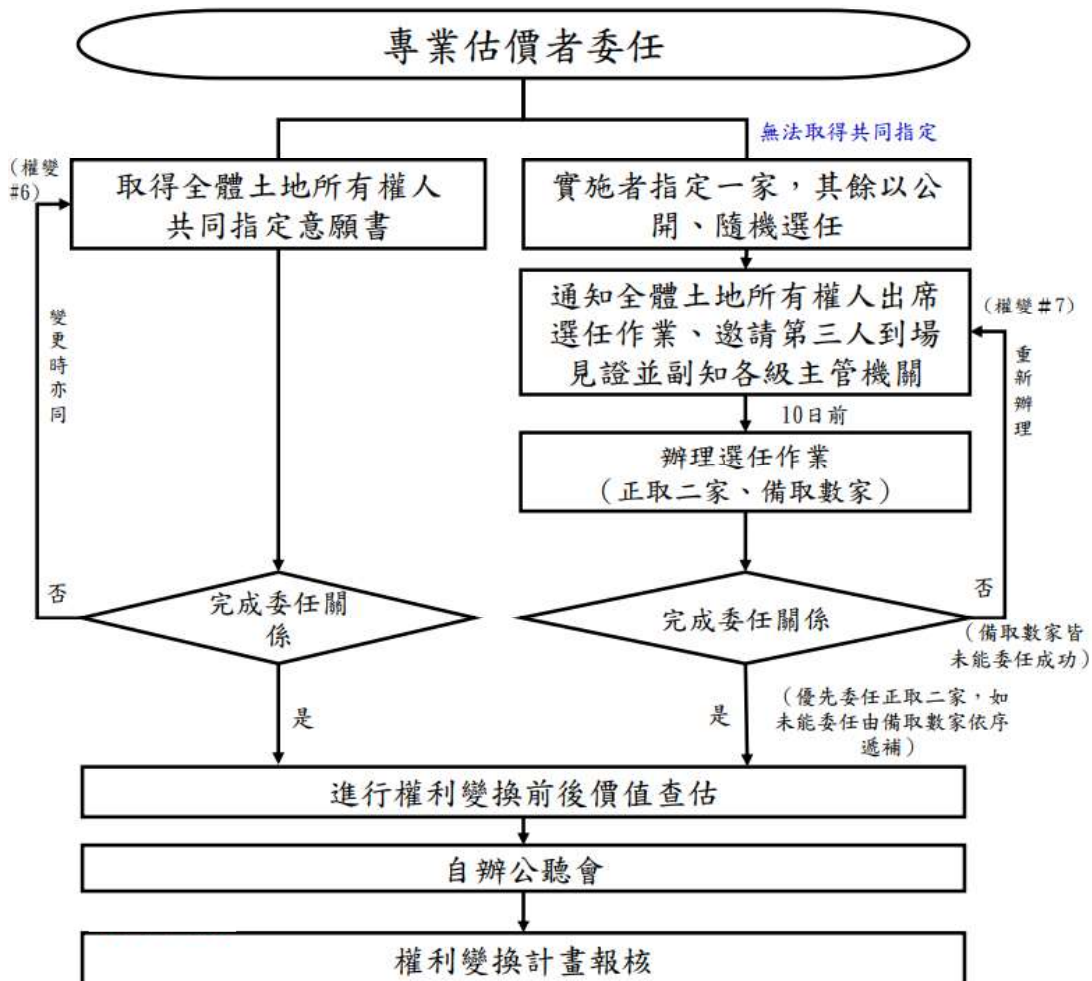
費用負擔	項目	1.工程費用 2.權利變換費用 3.貸款利息 4.稅捐 5.管理費用 6.都市更新事業計畫載明之都市計畫變更負擔 7.申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用
	負擔方式	土地所有權人及權利變換關係人按其更新前權利價值比例共同負擔

98

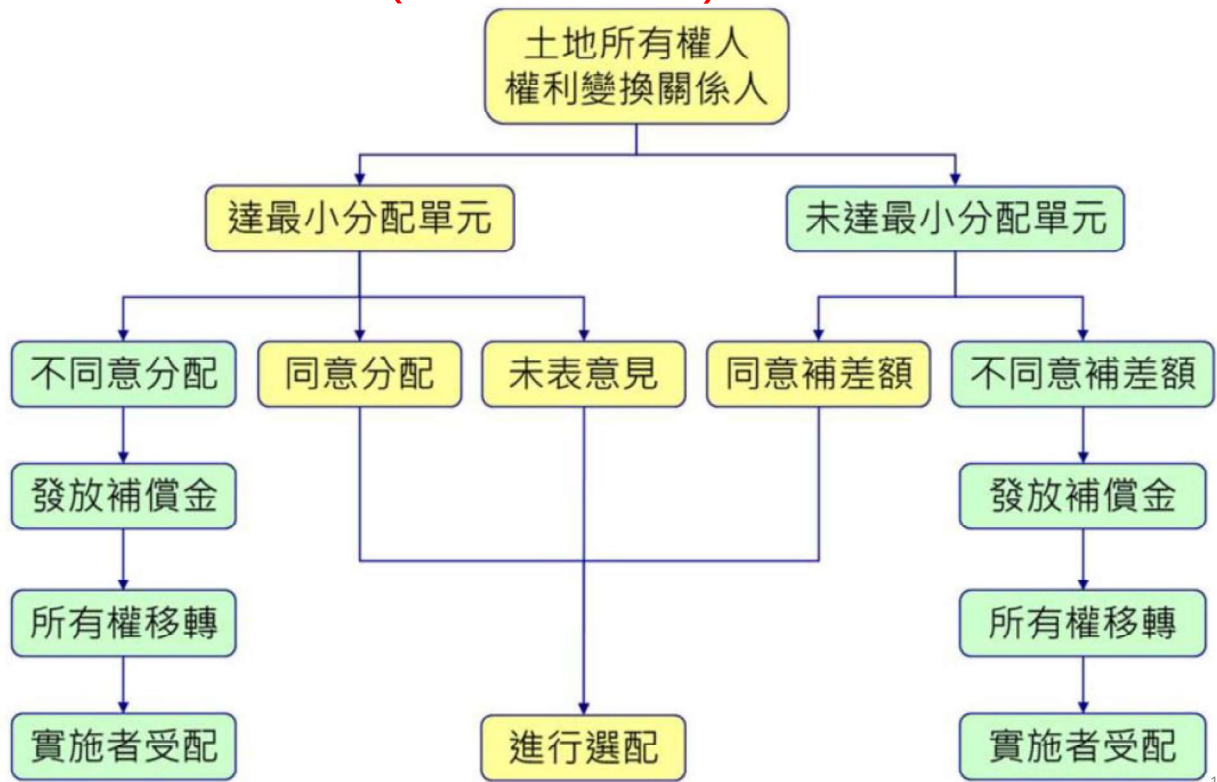
#50



權變#3 專業估價者之共同選定或公開、隨機選任作業方式及其結果應於權利變換計畫書表明



權利變換參與分配原則(≠位置分配原則)



101

未達分配現金、差額價金繳納改變

#51、52 細則#29



102

更新後總價值=房屋+汽車位



項目	數量	單價(均價)	複價(元)
1 住宅	1,965.79坪	673,661	1,324,276,928
2 停車位	59個	1,992,373	117,550,000
整體更新事業開發收入合計			1,441,826,928

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。



地籍測量實施規則273條現行規定：107.01.01前已申請建照或都更事業計畫已報核，並依都市更新條例第61條之1第一項及第二項規定期限申請建造執照之建物其屋簷、雨遮及地下層之測繪，依本條例修正前規定辦理
權13: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

103



更新前		
土地所有權人	土地權利價值(元)	權利價值比例(%)P
01	15,887,661	2.8964%
02	14,568,489	2.6559%
03	14,725,987	2.6846%
⋮		
40	14,285,984	2.6044%
合計	548,535,350	100%

• (每位)所有權人更新後可分配價值R
=更新後總價值C x (每位)更新前權利價值比例P

• (每位)所有權人應負擔費用(成本)b
=共同負擔費用B x (每位)更新前權利價值比例P

• (每位)所有權人更新後應分配價值a

計算各土地所有權人應分配權利價值

土地所有權人	可分配權利價值(元)R	負擔費用(元)b	應分配權利價值(元)a=R-b
01	41,090,655	16,938,095	24,152,560
02	37,678,846	15,531,704	22,147,143
03	38,086,187	15,699,615	22,386,572
⋮			
合計	1,418,690,650	584,802,479	833,888,171

104

模擬案例：更新後各戶&車位價值表

各土地所有權人選屋申請			
土地所有權人	應分配權利價值(元)	申請分配房屋單元	申請分配車位單元
01	24,152,560	3樓D單元	地下三層6號
02	22,147,143	3樓C單元	地下三層21號
03	22,386,572	5樓B單元	地下二層34號

樓層位置	車位種類	車位數量	車位價格
B1F	平面式(大)停車位(250*550)	8	2,200,000
B1F	平面式(小)停車位(230*550)	1	2,100,000
B1F	平面式(行動不便)停車位(350*600)	2	2,250,000
B2F	平面式(大)停車位(250*600)	1	2,150,000
B2F	平面式(大)停車位(250*550)	20	2,050,000
B2F	平面式(小)停車位(230*550)	2	1,950,000
B3F	平面式(大)停車位(250*600)	1	1,950,000
B3F	平面式(大)停車位(250*550)	22	1,850,000
B3F	平面式(小)停車位(230*550)	2	1,750,000

樓層	A單元		B單元		C單元		D單元		E單元	
	登記面積	單價(坪)	登記面積	單價(坪)	登記面積	單價(坪)	登記面積	單價(坪)	登記面積	單價(坪)
5樓	114.42m ²	634,000元	137.21m ²	677,000元	92.18m ²	634,000元	105.62m ²	673,000元	103.49m ²	653,000元
	34.61坪		41.51坪		27.88坪		31.95坪		31.31坪	
	總價		總價		總價		總價		總價	
	21,942,740元		28,102,270元		17,675,920元		21,502,350元		20,445,430元	
4樓	114.42m ²	607,000元	137.21m ²	663,000元	92.18m ²	620,000元	105.62m ²	660,000元	103.75m ²	627,000元
	34.61坪		41.51坪		27.88坪		31.95坪		31.38坪	
	總價		總價		總價		總價		總價	
	21,008,270元		27,521,130元		17,285,600元		21,087,000元		19,675,260元	
3樓	114.42m ²	611,000元	137.21m ²	670,000元	92.31m ²	627,000元	105.62m ²	667,000元	103.62m ²	630,000元
	34.61坪		41.51坪		27.92坪		31.95坪		31.35坪	
	總價		總價		總價		總價		總價	
	21,146,710元		27,811,700元		17,505,840元		21,310,650元		19,750,500元	
2樓	114.42m ²	611,000元	137.47m ²	670,000元	92.18m ²	627,000元	105.62m ²	667,000元	103.62m ²	630,000元
	34.61坪		41.58坪		27.88坪		31.95坪		31.35坪	
	總價		總價		總價		總價		總價	
	21,146,710元		27,858,600元		17,480,760元		21,310,650元		19,750,500元	

所有權人分配的部分

土地所有權人	可分配權利價值(元) R	負擔費用(元) b	應分配權利價值(元) a=R-b	更新後 分配單元-建築物		停車位		實分配價值(元) G=D+F	預計繳納差額價金	
				單元編號	單元價值(元) D	車位編號	車位價值(元) F		繳(元)	領(元)
01	41,090,655	16,938,095	24,152,560	3樓D單元	21,310,650	地下三層6號	1,850,000	23,160,650		991,910
02	37,678,846	15,531,704	22,147,143	3樓C單元	17,505,840	地下三層21號	1,750,000	19,255,840		18,423,006
03	38,086,187	15,699,615	22,386,572	5樓B單元	28,102,270	地下二層34號	2,050,000	30,152,270		7,933,917
∴										
合計	1,418,690,650	584,802,479	883,888,171					907,357,885	99,706,513	26,236,799

實施者分配的部分

序號	實施者名稱	應分配權利價值(元)	更新後 建築物				更新後 停車位				實分配權利價值(元) C=A+B	預計繳納差額價金		備註
			單元編號	單元價值	權利範圍	價值小計(元) A	單元編號	單位價值(元)	權利範圍	價值小計(元) B		繳(元)	領(元)	
1		584,802,479	1樓A單元	25,104,720	全部	25,104,720	地下三層1號	1,850,000	全部	47,100,000	72,204,720			
							地下三層2號	1,850,000	全部					
							地下三層10號	1,850,000	全部					
							地下三層14號	1,850,000	全部					
							地下三層15號	1,850,000	全部					
							地下三層17號	1,950,000	全部					
							地下三層18號	1,850,000	全部					
							地下三層19號	1,850,000	全部					
							地下三層20號	1,850,000	全部					
							地下三層24號	1,850,000	全部					
							地下三層25號	1,850,000	全部					
							地下三層26號	2,050,000	全部					
							地下二層27號	2,050,000	全部					
							地下二層36號	1,950,000	全部					
							地下二層37號	2,050,000	全部					
							地下二層39號	2,050,000	全部					
							地下二層40號	2,050,000	全部					
							地下二層43號	2,050,000	全部					
							地下二層44號	2,050,000	全部					
							地下二層45號	2,050,000	全部					
							地下二層46號	1,950,000	全部					
							地下二層48號	2,050,000	全部					
							地下二層55號	2,100,000	全部					
地下二層57號	2,200,000	全部												
23			12樓E單元	22,324,030	全部	22,324,030					22,324,030			
		584,802,479				464,232,765			47,100,000	311,332,765		73,469,714		

臺北市都市更新權利變換選配作業須知(摘要)

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。
備註：以不限縮權利人選配方式為優先原則。

三、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

四、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。

五、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)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。

107

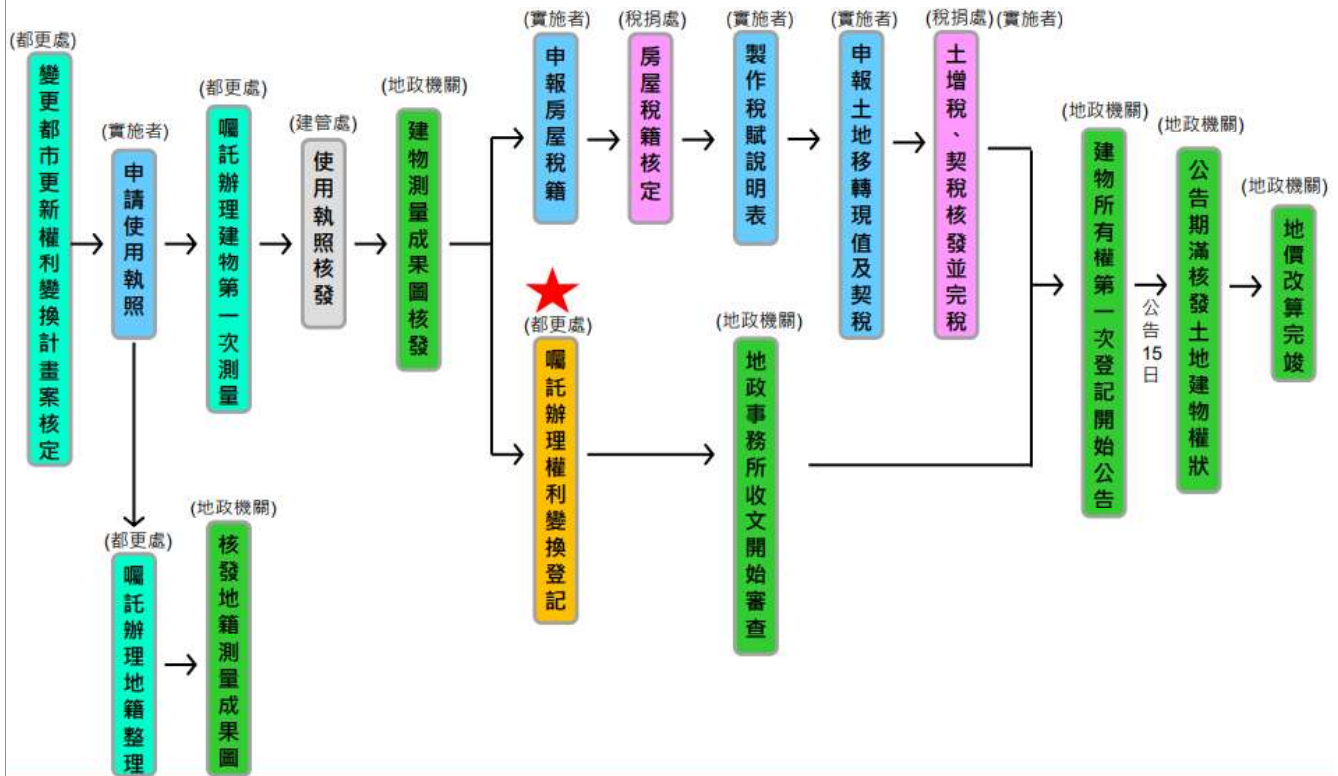
選屋原則(案例)-選配原則依都市更新權利變換實施辦法第11條規定辦理

- 1.本案為保障原住戶之基本權益，更新前原一樓住戶優先選配更新後一樓店舖。
- 2.更新前住戶以原位次從二樓以上選配。
- 3.受配人選擇之房屋及車位權值不得超過可分配權值10%為上限，若超過應與實施者協商後為之。
- 4.如有二人以上選配同一位置之房屋或車位，或未於期限內提出書面申請分配之土地所有權人及權利變換關係人則以公開抽籤為準。
- 5.若欲與他人合併權值以申請分配房地及車位
 - (1)於申請分配期間填具「更新後合併分配協議書」，填寫欲分配比例，如未填寫，將依每位合併受配人權值比例佔合併總權值比例，持分受配房地及車位。
 - (2)依都市更新權利變換實施辦法第12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。
 - (3)更新前原土地或建築物如有公同共有之情事者，亦不得合併分配。
- 6.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意或不能參與分配者，則領取補償金。
- 7.本案將依內政部100.12.7台內營字第1000810535號(略以)：「...土地所有權人超額選配致造成其他所有權人須參與抽籤一節，按都市更新權利變換實施辦法第11條有關未於都市更新事業計畫表明分配方式者，得自行選擇。但同一位置有二人以上申請分配時，應以公開抽籤方式辦理之規定，係針對應分配部分選配位置之規範。本案於應分配外，與實施者合意另為選配部分，非屬上開辦法第11條但書應公開抽籤之適用範圍，其超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，不宜併同抽籤處理，...。」

後續該選配原則仍需提送審議後，始為有效。

108

權利變換登記作業與流程



109

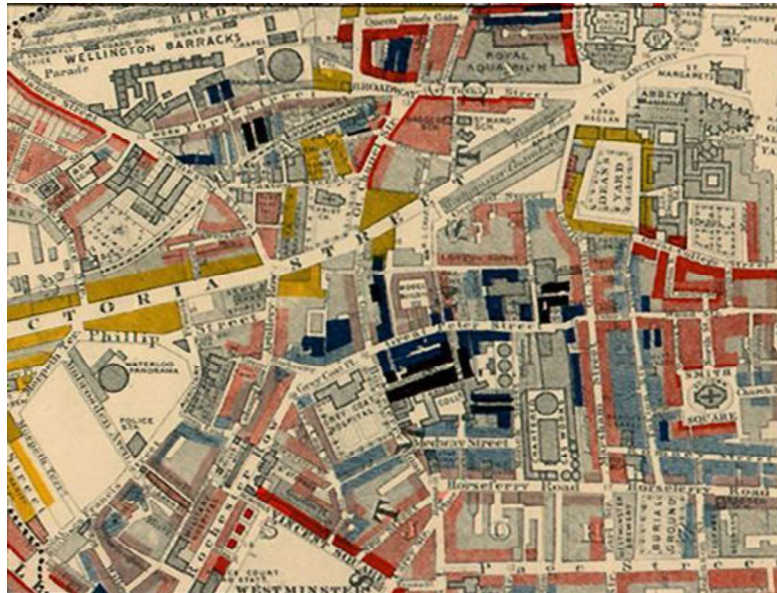
圖片來源

money.chinatimes.com
e-info.org.tw
www.lihpao.com
castnet.nctu.edu.tw
www.epochtimes.com
twur.cpami.gov.tw
www.urstaipei.net
<http://www.nipic.com/show/3/49/a5248176055eeab3.html>
old.zcool.com.cn
www.961200.net
rerewa.pixnet.net
<http://mei1980.pixnet.net/blog/post/30866418>
<http://www.nipic.com/show/4717677.html>

資料來源

林佑璘 (2019) · 都更條例修法重點及須注意事項
 林婍綺 (2022) · 更新同意比例與財務計畫實作 · 臺北市都市再生學苑 × 111年都市更新重建教育訓練
 台北市政府都更處 (2021) · 臺北市都市更新相關法規

110



簡報完畢
敬請指教