



彰化縣111~112年度中央都市更新基金 補助委外成立自主更新輔導團

Changhua County 【社區巡迴座談會(專業人士場)】
112.12.08



公辦及自主辦理更新推動流程



都市更新策略

自主更新

公辦都更

自主更新輔導團

- 社區巡迴座談
- 推動人才培訓
- (第二期課程報名中)
- 輔導民間提案

喬友大樓

- 迅行劃定更新地區
- 協助成立更新會
- 公權力強制拆除

危老重建輔導團

- 協助提案重建
- 講習及人才培訓
- 危老重建工作站
- 重建計畫簡化審查

自主推動 都市更新

政府主導 都市更新

危老重建

都更專辦

四大核心

整合公有閒置土地

警察宿舍

- 魚市場遷建再造
- 警察宿舍招商重建
- 蚵仔仁輔導整建維護

南郭宿舍

- 周邊公有地整體開發
- 私有地輔導整建維護
- 公共設施開闢

黃金帝國

- 周邊公有地整體開發
- 公辦創造公益性
- 公開招商引入資金

公告2處公辦都更計畫

新修訂全縣都更子法

評估設立都更專責機構

- 住宅及都市更新中心

都市更新整體目標與執行策略

整體目標	執行策略	辦理進度
<ul style="list-style-type: none"> ➤ 建構彰化縣都市更新整體發展計畫，協助舊城區再生。 	<p>指導</p> <p>健全都市更新 相關配套子法</p> <p>盤點公辦都更 推動潛力地區</p> <p>自辦都更以及 危老重建併行</p>	<p>南郭宿舍 刻正辦理計畫公告、公展及審議</p>
<ul style="list-style-type: none"> ➤ 健全彰化縣都市更新相關子法，進行檢討以及新修訂。 		<p>警察宿舍 112年7月公告更新地區及單元</p>
<ul style="list-style-type: none"> ➤ 整合及活化再利用公有閒置土地，積極推動公辦都更。 		<p>黃金帝國 預計113年更新計畫發布及評選招商</p>
<ul style="list-style-type: none"> ➤ 推廣自辦都更與危老重建，輔導與協助民間提案申請。 		<p>喬友大樓 預計112年底提送事業計畫報核</p> <p>彰化火車站北區更新 預計113年舉辦公聽會及提送事業計畫報核</p> <p>危老重建 累計核准32案。</p>

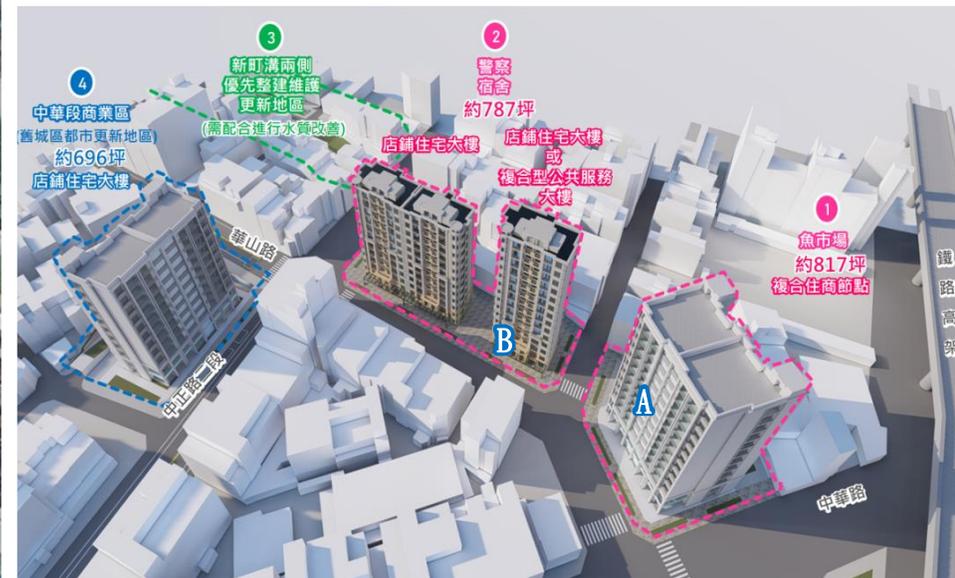
公辦都更



公辦都市更新

彰化市警察宿舍周邊地區都市更新先期規劃

112年7月25日公告「劃定彰化市警察宿舍周邊地區都市更新地區暨訂定都市更新計畫案」計畫書



魚市場：
低樓層引入主題式商店或大型餐飲空間
中高樓層提供一般住宅或青年住宅。

警察宿舍：
提供高品質住宅及商業設施，留設街角廣場
規劃公立托育中心等複合式公共服務空間。

公辦都市更新

彰化市南郭宿舍群周邊地區都市更新先期規劃

➔ 預計113年更新計畫發布

- 南郭宿舍群採整建維護(100%公有地)
- 台電宿舍採重建(99%台電土地)



公辦都市更新

員林市舊市街 (博愛商圈) 都市更新先期規劃暨招商

預計113年更新計畫發布、公開評選招商



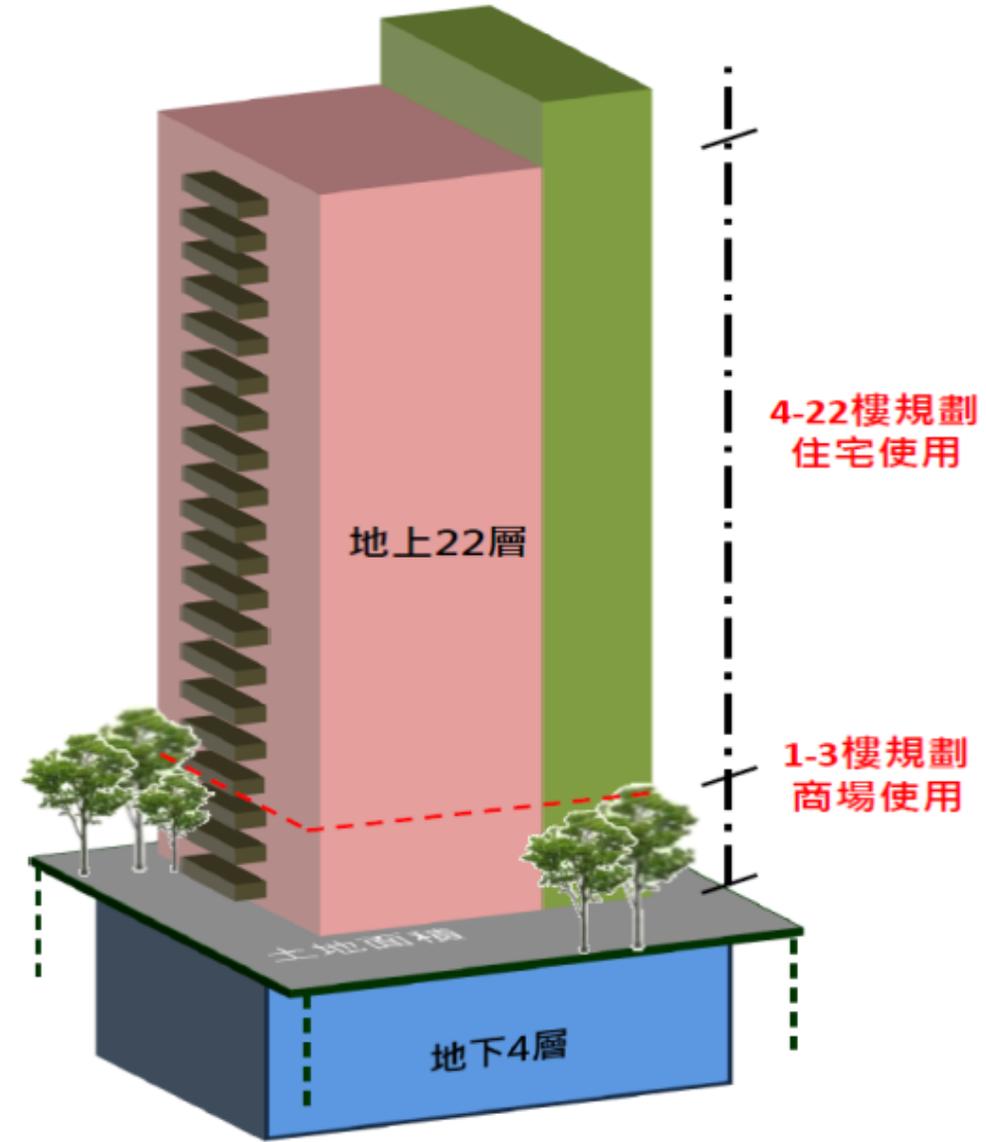
自主更新



自主更新

喬友大樓自主辦理都市更新

- 110年12月20日逕行劃定更新地區，111年4月18日核准籌組更新會，111年9月4日召開第1次會員大會，111年9月20日拆除動工，112年3月18日召開第2次會員大會，目前已經全部拆除。
- 預計112年底提送事業計畫及權利變換計畫報府核定。
- 輔導更新會向中央申請自主更新經費補助。

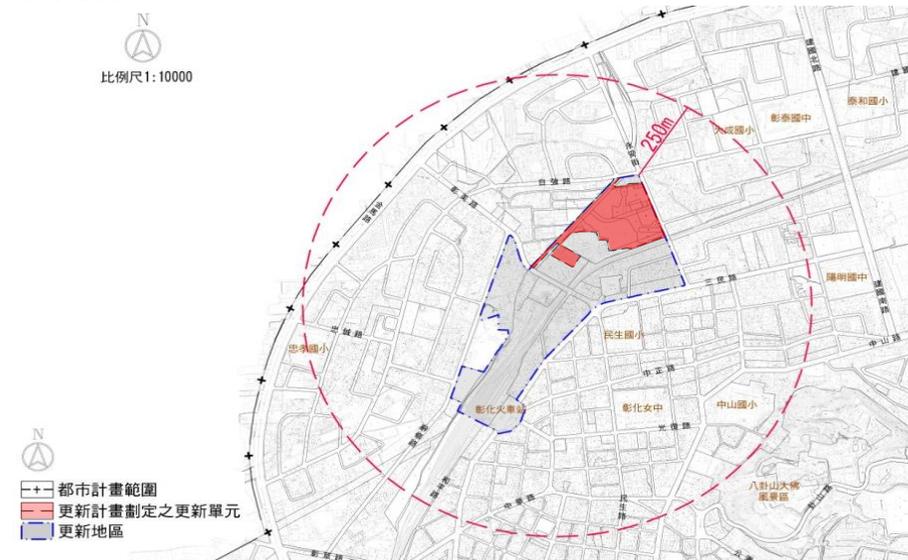


喬友大樓重建後建物量體模擬

自主更新

彰化火車站北區都市更新案

- 更新單元業經彰化縣政府101年「擬定彰化火車站北區都市更新計畫」劃定公告。
- 112年2月10日召開都更大會同意實施者由德鑫建設變更為允將建設，新實施者將依都更條例擬訂事業計畫及權變計畫，並辦理公聽會後，賡續提報本府辦理公展及審議。



項目	變更前	變更後
實施者	德鑫建設	允將建設
分區開發	分2期開發	全區1次開發
都更容獎	10%	50%
容積移轉 其他獎勵	39.99%	40%
獎勵合計	49.99%	90%
興建規模	地上13層\地下2層	地上24層\地下4層

自主更新

自主更新輔導團協助流程



彰化縣
自主更新輔導團

申請自主更新者需提供文件列表	
☞	土地/建物第三類謄本【含標示部、所有權部及他項權利部資料】(每筆地號/建號都要提供，所有權人資料需全顯建物載明使用執照字號)
☞	建物測量成果圖謄本
☞	建物地號之地籍圖謄本(比例1/500)
☞	建物使用執照(影本)
☞	竣工圖(含各配置圖、樓層平面圖、立面圖及剖面圖等)
☞	都市計畫土地使用分區證明
☞	整建維護同意書面證明(個人同意書或大樓管委會-區分所有權會議記錄)
☞	管委會立案證明(公寓大廈規約、主委身分證影本正反面)
☞	建物現況外觀及需整修項目現場照片
☞	施工項目及經費規劃列表

彰化縣政府
更新發展科

申請人
自辦更新

中央公告受理

意願調查及意見整合

協助其他補助須知規定
應辦理事項

協助相關證明文件申請

協助研擬補助計畫書

協助取得住戶同意書

補助計畫書函送至縣府
檢具申請書(函)及申請

出席會議簡報

縣府初審

補正續審
協助修正

出席會議簡報

中央複審

補正續審
協助修正

輔導協助

計畫委託契約
擬訂都市更新事業
協助與專業團隊簽訂

取得補助
案核准函

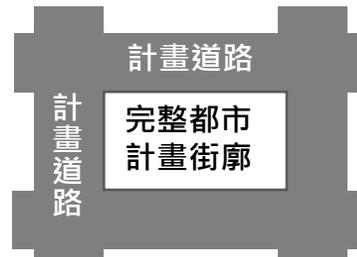
最新訊息





提議優先劃定更新地區(#3)

➤ 為完整街廓或面積達五千平方公尺以上



- | | | | |
|---|---|---|--|
| <p>屬非防火構造或鄰棟間隔不足建築物 > 總建築物棟數比1/2</p> <p>01</p>  | <p>屋齡達30年以上且結構安全乙級或以下 > 總建築物棟數比1/2</p> <p>02</p>  | <p>無昇降設備四層樓以上之合法建築物 > 總建築投影面積1/2</p> <p>03</p>  | <p>重大建設或大眾運輸場站400公尺範圍內</p> <p>04</p>  |
| <p>位於中央或本府已指定或登錄之文化資產或都市計畫保存區</p> <p>05</p>  | <p>無設置化糞池，沖洗式廁所排水、生活雜排水未經處理而直接排放 > 總建築物棟數比1/2</p> <p>06</p>  | <p>經行政院偵檢遭受放射性污染 > 總建築物棟數比1/2</p> <p>07</p>  | <p>涉及特種工業設施有妨害公共安全之虞</p> <p>08</p>  |



提議迅行劃定更新地區(#4)

經相關主管機關認定為危險或有安全之虞



符合都市危險及老舊建築物加速重建條例第三條第一項第一款

第 3 條

本條例適用範圍，為都市計畫範圍內非經目的事業主管機關指定具有歷史、文化、藝術及紀念價值，且符合下列各款之一之合法建築物：

- 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。



提議更新地區檢附文件(#5)



私有土地及私有合法建築物所有權人均逾1/2



土地總面積及合法建築物總樓地板面積均逾1/2



申請書



謄本



代辦證件



範圍圖



草案



意願調查

- 土地登記謄本
- 建物登記謄本
- 地籍圖謄本
- 土地使用分區證明

- 身分證明文件
- 委託書

- 都市計畫圖或地形圖為底圖
- 比例尺不得小於1/1200

- 都市更新計畫草案
- 依第四點規定提出者，得不檢附訂定都市更新計畫草案

- 意願調查統計相關文件

前項文件缺漏或不符規定者而能補正者，本府應以書面通知限期補正；屆時未完成補正者，不予受理。

課程資訊

通識課程詳細資訊

日期	時間	地點	時數	課程主題	課程內容	授課師資	
113年 01/05 (五)	9:00- 12:00	彰化縣政府 第一會議室 彰化縣彰化市 中山路二段 416號1樓	3小時	都市更新法令概論1	① 都市更新概念說明及推動方式	② 都市更新辦理程序及名詞解釋	內政部國土管理署 都市更新組 林佑璘/簡任正工程司
				都市更新法令概論2	① 都市更新政策	② 都市更新相關法令概述	
				自主更新推動與案例分享	① 自主更新推動與實務	② 重建及整建維護規劃案例分享	
				自主更新補助說明	自主更新補助申請規定及作業說明		
	13:00- 16:00	彰化縣政府 第一會議室 彰化縣彰化市 中山路二段 416號1樓	3小時	都市更新整建維護推動實務1	都市更新整建維護基本概念及權利義務		冠霖都市更新事業 股份有限公司 林育全/總經理
				都市更新整建維護推動實務2	整建維護操作說明		
				都市更新重建推動實務1	① 都市更新推動重建之實施方式與權利義務 (協建與權利變換之差異)	② 都市更新推動重建之財務規劃與管理	
				都市更新重建推動實務2	① 都市更新會籌組立案之法令、章程與實務	② 委任專業團隊服務範疇與注意事項	
113年 01/12 (五)	9:00- 12:00	員林地政 事務所後棟 四樓會議室 彰化縣員林市 大同路一段318號	3小時	都市更新法令概論1	① 都市更新概念說明及推動方式	② 都市更新辦理程序及名詞解釋	內政部國土管理署 都市更新組 林佑璘/簡任正工程司
				都市更新法令概論2	① 都市更新政策	② 都市更新相關法令概述	
				自主更新推動與案例分享	① 自主更新推動與實務	② 重建及整建維護規劃案例分享	
				自主更新補助說明	自主更新補助申請規定及作業說明		
	13:00- 16:00	員林地政 事務所後棟 四樓會議室 彰化縣員林市 大同路一段318號	3小時	都市更新整建維護推動實務1	都市更新整建維護基本概念及權利義務		冠霖都市更新事業 股份有限公司 林育全/總經理
				都市更新整建維護推動實務2	整建維護操作說明		
				都市更新重建推動實務1	① 都市更新推動重建之實施方式與權利義務 (協建與權利變換之差異)	② 都市更新推動重建之財務規劃與管理	
				都市更新重建推動實務2	① 都市更新會籌組立案之法令、章程與實務	② 委任專業團隊服務範疇與注意事項	

註：報到時間為課程開始前**15**分鐘。以上課程內容及聘任講師將視實際辦理狀況酌予調整，每小時包括10分鐘休息時間。

主辦單位保有開課、調課或取消之權利，如遇天候等因素影響異動資訊，將統一公佈於彰化縣政府自主更新輔導團官方網站。

課程資訊

「員林場」專業課程詳細資訊

日期	時間	時數	課程地點	課程主題	課程類別	授課師資
113年 01/19 (五)	9:00-12:00	3小時	員林市公所 三樓禮堂	都市更新事業計畫 & 擬定程序及規範1	<ul style="list-style-type: none"> ① 都市更新整建維護事業計畫注意事項 ② 都市更新重建事業計畫注意事項 	賴俊呈建築師事務所 賴俊呈/建築師
	13:00-16:00	3小時	彰化縣員林市 三民街18號	都市更新事業計畫 & 擬訂程序及規範2	<ul style="list-style-type: none"> ① 更新單元劃定 ② 都市更新事業計畫擬訂內容 ③ 都市更新事業計畫審議及程序 	新北市政府都市更新處 更新事業科 鄧涵瑛/科長
113年 01/20 (六)	9:00-12:00	3小時	員林市公所 三樓禮堂	都市更新 權利變換與估價	<ul style="list-style-type: none"> ① 權利變換與估價法令規範程序與注意事項 ② 權變估價常見問題研析 	卓越不動產估價師事務所 楊祥銘/所長
	13:00-16:00	3小時	彰化縣員林市 三民街18號	都市更新信託融資 及財務管理	<ul style="list-style-type: none"> ① 都市更新信託機制及保障 ② 更新會融資架構及風險管控 	中國建築經理股份有限公司 徐弘烺/經理
113年 01/26 (五)	9:00-12:00	3小時	員林市公所 三樓禮堂	整建維護處理實務 & 通用設計及 綠建材應用	<ul style="list-style-type: none"> ① 都市更新整建維護處理實務 (外牆立面修繕/違規物處理/結構補強/ 漏水處理/消防安全) ② 通用設計及現代綠建材建築 應用新觀念與推廣 	陳柏元建築師事務所 陳柏元/建築師
	13:00-16:00	3小時	彰化縣員林市 三民街18號	都市更新整建維護 推動關鍵	<ul style="list-style-type: none"> ① 都市更新整建維護常見問題 ② 社區整合與溝通 	苗栗縣自主更新輔導團 張集毓/計畫主持人
113年 01/27 (六)	9:00-12:00	3小時	員林市公所 三樓禮堂	都市更新權益保障 及常見爭議	都市更新所有權人等相關權益保障 及剖析常見爭議。	財團法人都市更新 研究發展基金會 麥怡安/副執行長
	13:00-16:00	3小時	彰化縣員林市 三民街18號	都市更新稅務及 注意事項	都市更新稅務優惠內容及相關權益 (重建、整建維護)	臺北市稅捐稽徵處信義分處 莊慧貞主任

註：報到時間為課程開始前**15**分鐘。以上課程內容及聘任講師將視實際辦理狀況酌予調整，每小時包括10分鐘休息時間。

主辦單位保有開課、調課或取消之權利，如遇天候等因素影響異動資訊，將統一公佈於彰化縣政府自主更新輔導團官方網站。

美好彰化 希望城市

都市更新種子培訓課程

【免費參與】▶ 報名方式：掃描QR Code

▶▶▶▶▶▶▶▶ ◯開始日期 112/12/01 ◯截止日期 112/12/31

本課程提供建築師開業證書認可之研習時數、都市計畫技師積分、公務人員服務學習時數



通識課程

113/01/05 (五) 09:00-12:00 / 13:00-16:00

➔ 彰化場 📍彰化縣政府第一會議室

113/01/12 (五) 09:00-12:00 / 13:00-16:00

➔ 員林場 📍員林地政事務所後棟四樓會議室

專業課程

113/01/19 (五) 09:00-12:00 / 13:00-16:00

113/01/20 (六) 09:00-12:00 / 13:00-16:00

113/01/26 (五) 09:00-12:00 / 13:00-16:00

113/01/27 (六) 09:00-12:00 / 13:00-16:00

➔ 員林場 📍員林市公所三樓講堂



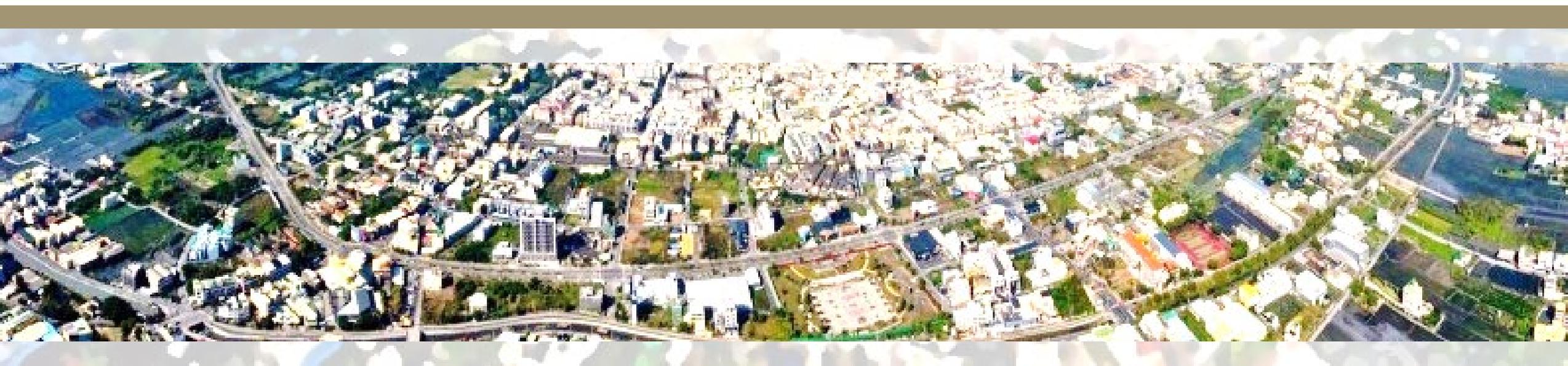
簡報結束

彰化縣



111~112年度中央都市更新基金補助委外成立自主更新輔導團

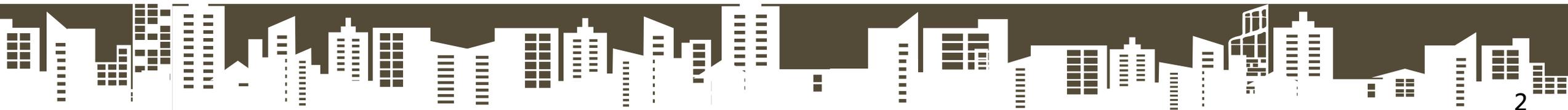
【社區巡迴座談會】



委託單位:彰化縣政府
規劃單位:逢甲大學
共同主持人:張集毓 執行總監
112年12月

01 輔導團隊簡介【逢甲大學】

彰化縣政府	
計畫主持人 林映辰 逢甲大學都市計畫與空間資訊學系/專任助理教授 逢甲大學城鄉發展研究中心/研究員	顧問 黃斯瀚 大瀾建築師事務所/主持建築師 (建築師) 劉立偉 逢甲大學都市計畫與空間資訊學系/專任教授 徐逸祥 逢甲大學都市計畫與空間資訊學系/專任副教授 許皓香 逢甲大學都市計畫與空間資訊學系/專任助理教授 楊松岳 逢甲大學都市計畫與空間資訊學系/專任助理教授
共同主持人 張集毓 沐穎設計有限公司/執行總監 逢甲大學景觀與遊憩研究所/兼任助理教授	專案規劃師 柯佩吟 逢甲大學城鄉發展研究中心/副主任 (都市計畫技師) 黃子珍 逢甲大學城鄉發展研究中心/專案經理
共同主持人 黃柏傑 兆山規劃設計有限公司/負責人 都市計畫技師/新北市都市更新推動師	專案助理(駐府人員)
協力團隊 沐穎設計有限公司 兆山規劃設計有限公司	



02 案例介紹【中央自主更新補助推動案例】



【四維大廈】

擬定臺中市西區東昇段
三小段6地號等3筆土地
都市更新整建維護
事業計畫案

103.05~104.04

103.08~104.11

104.12~109.12



諮詢及意見整合

- 103/05-104/03多次提供所有權人諮詢服務及基地現勘
- 104/04作為輔導團隊出席區分所有權人大會提供會議諮詢

研提補助計畫

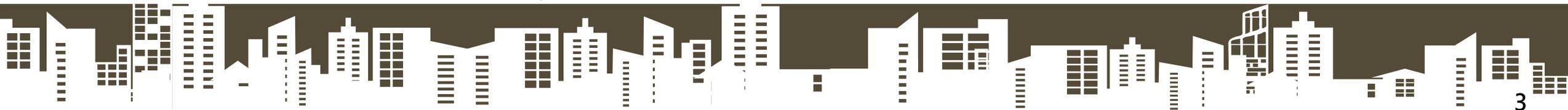
- 103/08提出申請補助計畫
- 103/08臺中市政府初審會議
- 103/09、104/03、06中央營建署複審會議
- 103/11協助出席都市更新及爭議處理審議會
- 104/11核定申請補助計畫(72萬元)

專業團隊契約簽署

- 104/12與規劃設計團隊簽約
- 106/04舉辦自辦公聽會
- 108/12取得中央之工程補助經費核定
- 109/04工程開工
- 109/12完工

輔導經驗分享

本案辦理初期進程順利，但是後續因**違章建築拆除存有疑慮或不同意辦理等因素**，而使得第二階段辦理期程延宕至108年才取得補助核准函。



02 案例介紹【中央自主更新補助推動案例】



【惠宇公爵大廈】
擬定臺中市北區賴厝廍段
0357等1筆土地
都市更新整建維護
事業計畫案



103.10~104.04



諮詢及意見整合

- 作為輔導團隊出席103/10區分所有權人會議、104/04管理委員會例會提供輔導諮詢
- 土地所有權人35人，同意86.10%；合法建築物所有權人35人，同意83.44%。

103.07~104.11



研提補助計畫

- 103/07提出申請補助計畫
- 103/08臺中市政府初審會議
- 103/09、104/03中央營建署複審會議
- 103//10出席都市更新及爭議處理審議會
- 104/11核定申請補助計畫(50萬元)

107.06~109.10

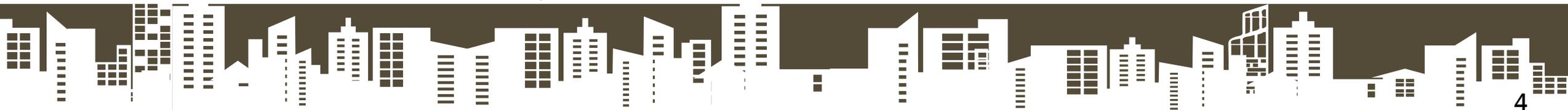


專業團隊契約簽署

- 107/06與規劃設計團隊簽約
- 105/06舉行自辦公聽會
- 106/03事業計畫書草案報核
- 108/12未通過工程經費補助
- 109/02修正後轉送臺中市政府核補工程經費，109/10施工至110/6完工。

輔導經驗分享

- 由於大樓外牆剝落嚴重，產生公共危險性與急迫整修需求，而申請整建維護補助。
- 所有權人整合明顯較為薄弱。
- 由於自主更新相關條例近年陸續皆有進行修正，中央行政程序逐漸繁瑣，後來轉為程序較為簡化的地方政府申請。



02 案例介紹【中央自主更新補助推動案例】



《延壽國宅J區》 海砂屋重建



84.~101



推動及意見整合

- 84年被認定為海砂屋
- 歷經多年的研討及法令修改等
- 101年起由中華工程擔任實施者推動都更重建

101.00~110.06



專業團隊進場及研 提補助計畫

- 101年起多次協調及溝通整合，達同意比例00%
- 更新範圍達3000多坪，總戶數達336戶。
- 110/06實施者向台北市政府申請代為拆除

112.04~116.00



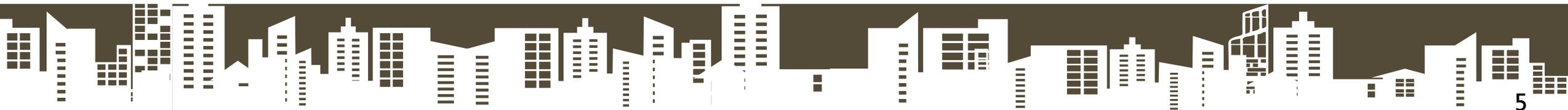
實際施工階段

- 112/04正式辦理開工
- 預計116年完工。



案例經驗分享

- 重建案件的各項問題及需求研議，較為複雜且問題的細節常有許多爭端。
- 所有權人整合及需求意願較難明顯落實。
- 由於自主更新相關條例近年陸續皆有進行修正，但中央行政程序逐漸繁瑣，常需要專業者進場協助。





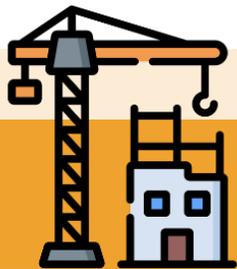
普及都市更新基礎觀念
建立有效溝通平台及管道
逐步推展都市更新人才種子機制
地區持續推動自主更新發展方向之參酌
加速自主更新執行進程與補助核准可能性



04 補助條件

中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知 第3條

重建方式實施



拆除更新單元內原有建築物，重新建築，住戶安置，改進公共設施，並得變更土地使用性質或使用密度。

整建方式實施



改建、修建更新單元內建築物或充實其設備，並改進公共設施。

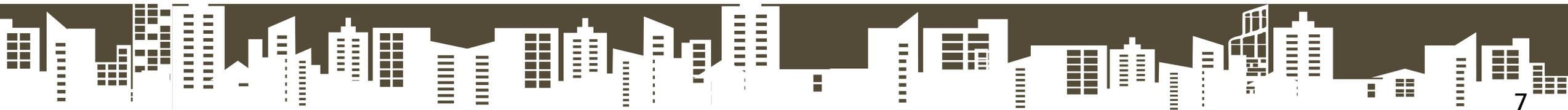
維護方式實施



加強更新單元內土地使用及建築管理，改進公共設施，以保持其良好狀況。

受理申請之
更新單元內合法建築物，
屋齡達30年以上

受理申請之
更新單元內合法建築物，
屋齡達20年以上



05 補助對象

中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知 第3條

1 都市更新會



都市更新會設立管理及解散辦法 §3

由土地及合法建築物所有權人過半數或七人以上發起籌組。

限以整建或維護方式實施

2 公寓大廈 管理委員會



公寓大廈管理條例 §3

為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作，由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織。

限以整建或維護方式實施

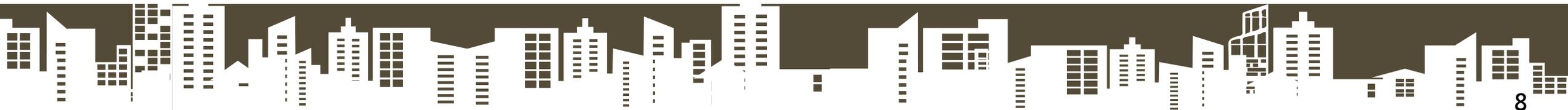
3 都市更新 事業機構

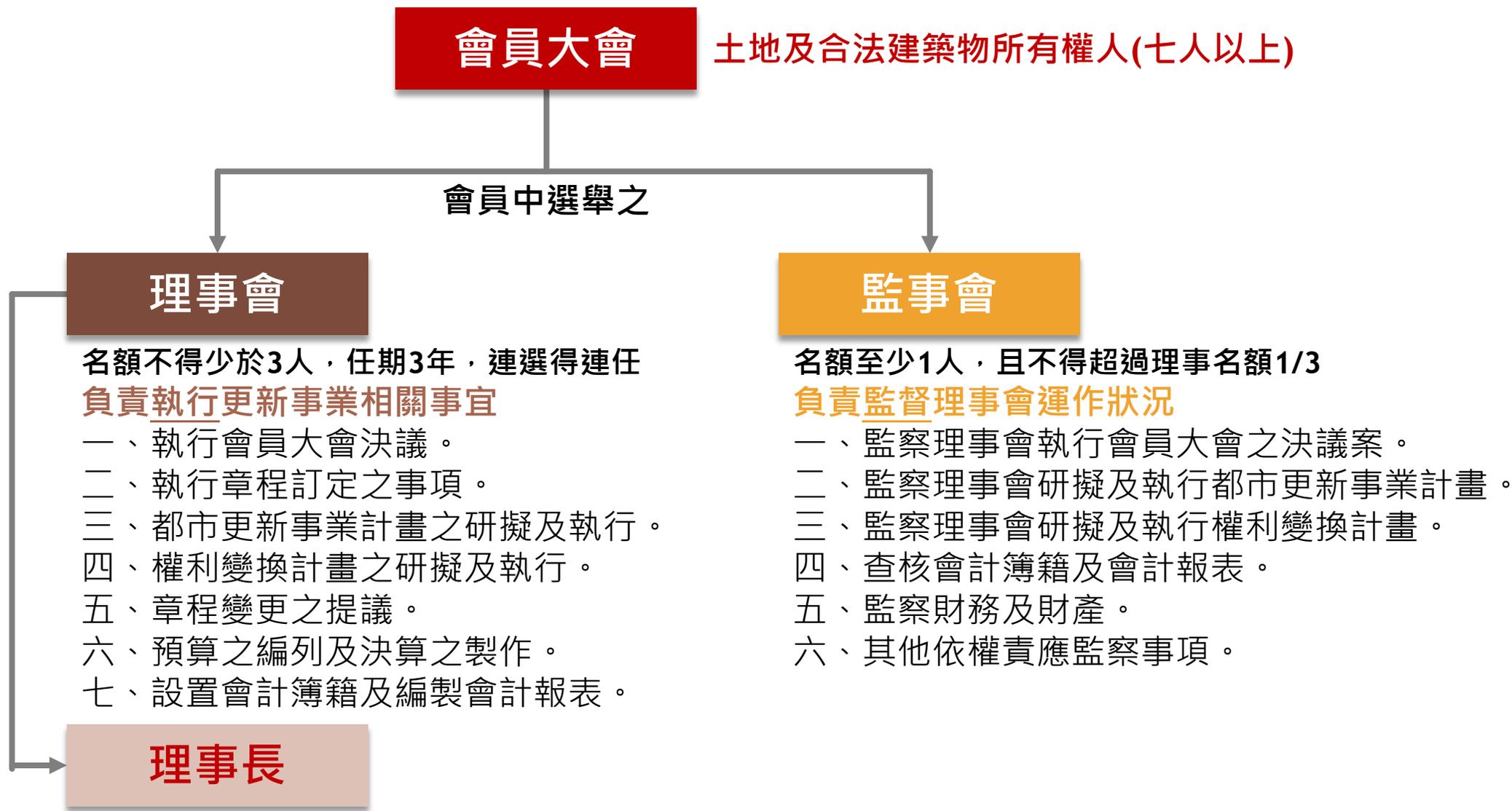


都市更新條例 §26

依公司法設立之股份有限公司為限。但都市更新事業係以整建或維護方式處理者，不在此限。

因此，若都市更新事業機構**非股份有限公司**，則可做為**都市更新事業以整建或維護方式之實施者**。





05-1 都市更新會【籌組立案流程與步驟】



申請更新會籌組

- ✓ 籌組申請書
- ✓ 土地及建物清冊
- ✓ 發起人名冊及身分證明文件影本
- ✓ 章程草案
- ✓ 事業概要計畫書及核准函或逾1/2籌組同意書
- ✓ 更新單元範圍內土地及建物登記簿謄本影本
- ✓ 更新單元劃定基準檢討

6個月內



召開更新會成立大會

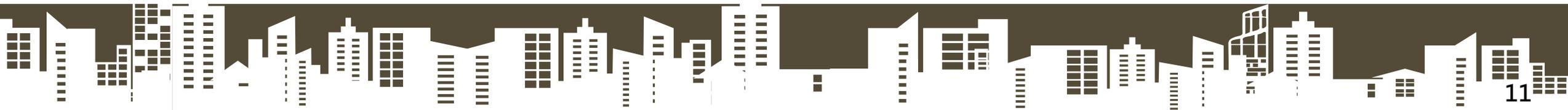
- ✓ 會員名冊
- ✓ 20日前書面通知會員
- ✓ 開會通知單應函請主管機關列席
- ✓ 議決更新會章程
- ✓ 理事、監事選任
- ✓ 出席比例
- ✓ 重大事項議決同意比例
- ✓ 議決方式應以投票表決為原則

30日內

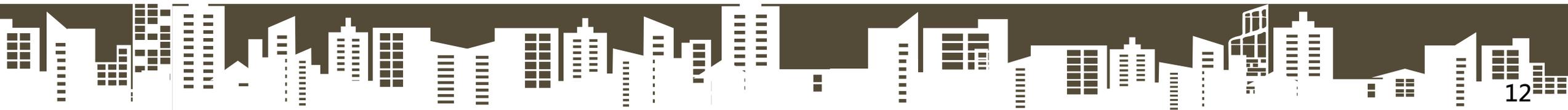


申請更新會立案

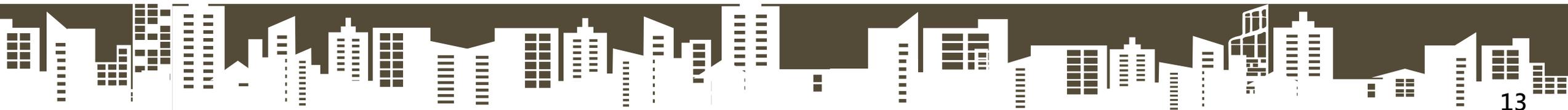
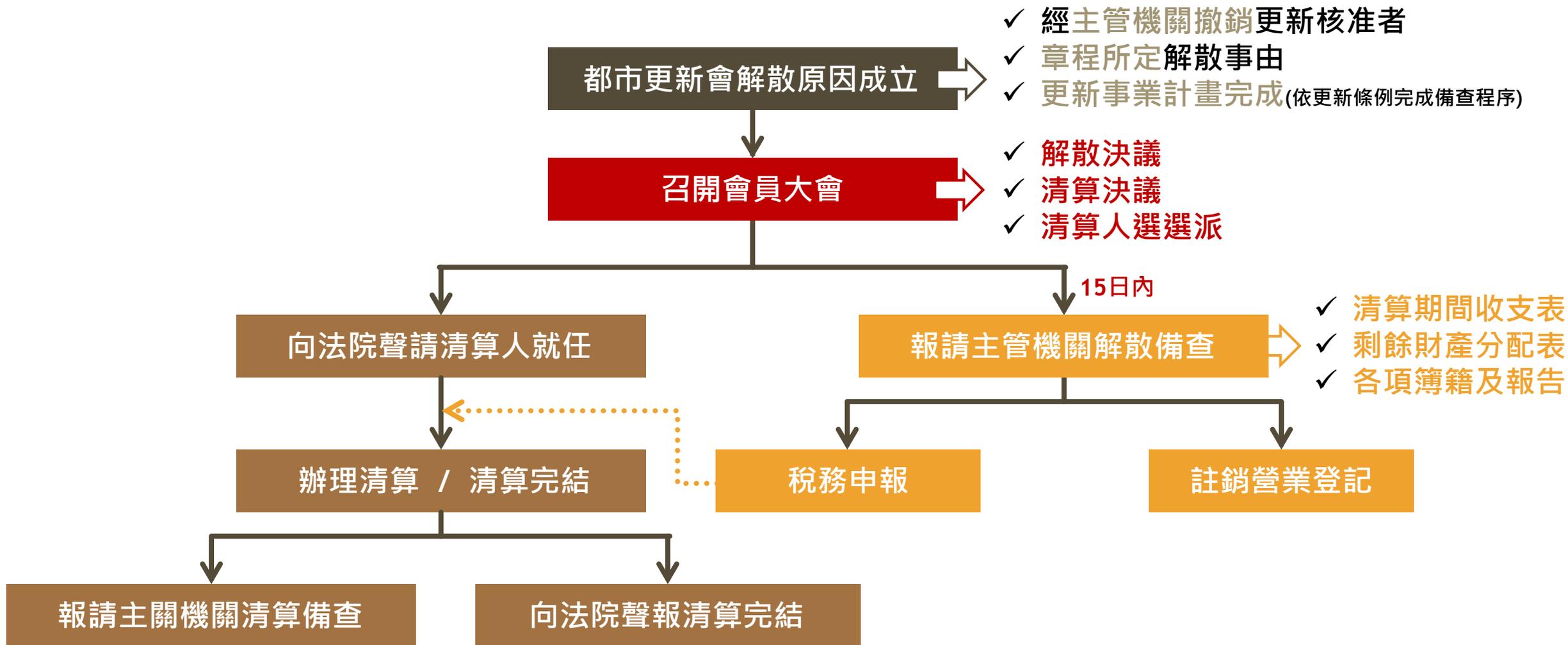
- ✓ 立案申請書
- ✓ 土地及建物清冊
- ✓ 更新會章程
- ✓ 會員及理事、監事名冊
- ✓ 圖記印模
- ✓ 成立大會會議紀錄
- ✓ 產權異動者應檢附異動索引



	項目	重點說明
主要來源	✓ 都市更新會會費	依約定每位會員應繳付費用 (類似開辦、前期費用、運作費用)
	✓ 都市更新事業費	依每位會員負擔比例出資 ✓ 權利變換：更新前權利價值比例 ✓ 協議合建或其他：自行約定
其他項目	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 政府機關之補助 ✓ 民間團體及個人捐助 ✓ 基金及其孳息 ✓ 其他收入 	

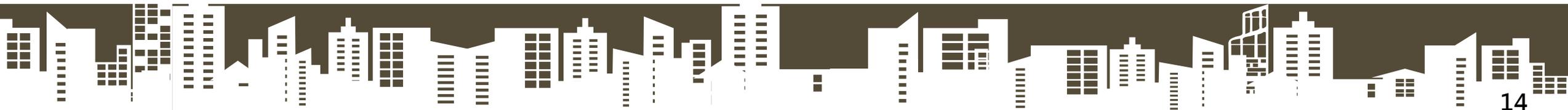


05-1 都市更新會【解散及清算作業流程】



06 補助項目及額度【重建】

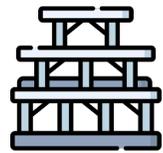
補助項目		擬訂都市更新事業計畫		擬訂權利變換計畫	
補助上限		補助經費 < 500萬元		補助經費 < 300萬元	
申請人數級距	 50人以下	150萬元以下		100萬元以下	
	 50~100人	每增加  1人	再加計1萬5千元	每增加  1人	再加計1萬元
	 超過100人		再加計1萬元		再加計5千元
備註		*所有權人係指土地及合法建築物所有權人			



07 補助項目及額度【整建或維護-規劃設計費用】



補助項目	面積級距	補助額度	
擬訂都市更新事業計畫	地面層以上總樓地板面積	未達5,000 m ²	80萬元以下
		5,000 m ² ~ 10,000 m ²	面積 > 5,000 m ² 每增加100 m ² 再加計 1萬元
		超過10,000 m ²	面積 > 10,000 m ² 每增加100 m ² 再加計 5千元
結構補強設計	--	以內政部核定擬訂都市更新事業計畫費用50%或建築物耐震能力詳細評估報告書所載補強總工程費之5%為限。	



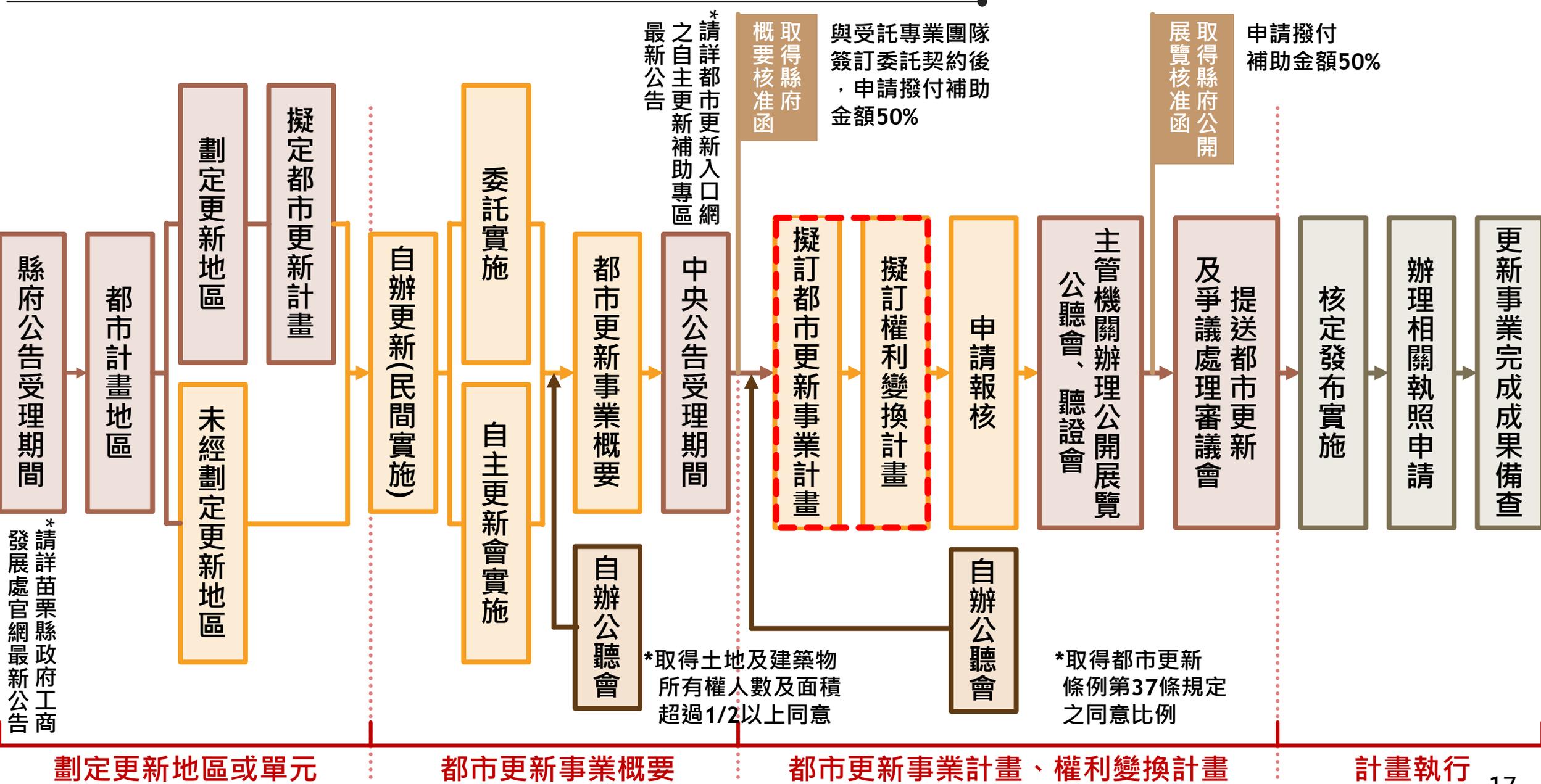
*總樓地板面積認定方式以使用執照登載為準。
 *無法出具使用執照者，得以地政機關核發之建物登記謄本所載主建物面積或經直轄市、縣（市）主管建築機關認定之合法建築物證明文件認定。

08 補助項目及額度【整建或維護-工程實施費用】

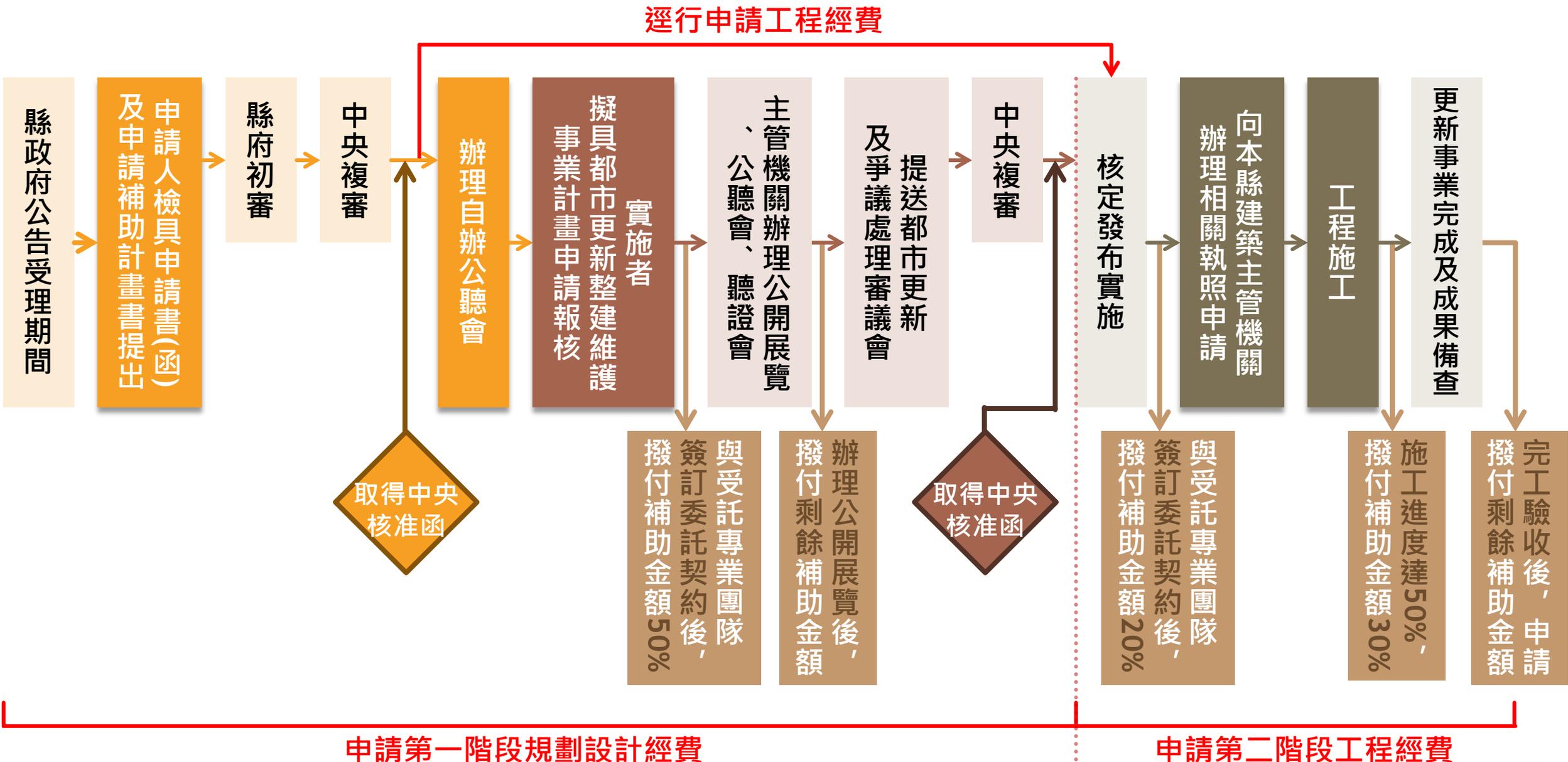
補助項目	面積	補助額度上限	備註
1.老舊建築物立面及屋頂突出物修繕工程 2.老舊招牌、違規物或違建及突出外牆面之鐵窗拆除 3.空調、外部管線整理美化 4.建築基地景觀綠美化 5.屋頂防水及綠美化 6.增設或改善無障礙設施 7.依公寓大廈管理條例規定設置之防墜設施 8.其他因配合整體整建或維護工程之完整性，經審查同意之必要或特殊工程項目	依地面層以上總樓地板面積計算	✓ 第1項~第8項工程經費總和 < 50% 總樓地板面積每m ² 補助1,500元。	✓ 申請補助案必須施作第1項~第3項補助項目，且施作費用須占第1項~第9項補助項目工程經費總合之1/3以上。 ✓ 申請施作第10項，該項工程經費 < 55%
9.增設升降機設備		本項目工程經費 < 45%	
10.提高建築物耐震能力	施作部分樓地板面積 < 1,500m ²	每m ² 補助上限為4,000元	
	施作部分樓地板面積 > 1,500m ²	面積超過1,500m ² 部分，每m ² 補助上限為3,000元	

*合法建築物所有權人數為三人以下、實際施作外牆面積或住宅使用比率未達二分之一者，調降補助20%以內範圍。

09 作業辦理流程【重建】



10 作業辦理流程【整建或維護】



11 都市更新獎勵措施【容積獎勵上限】

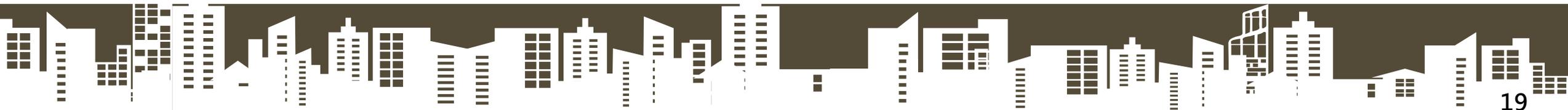
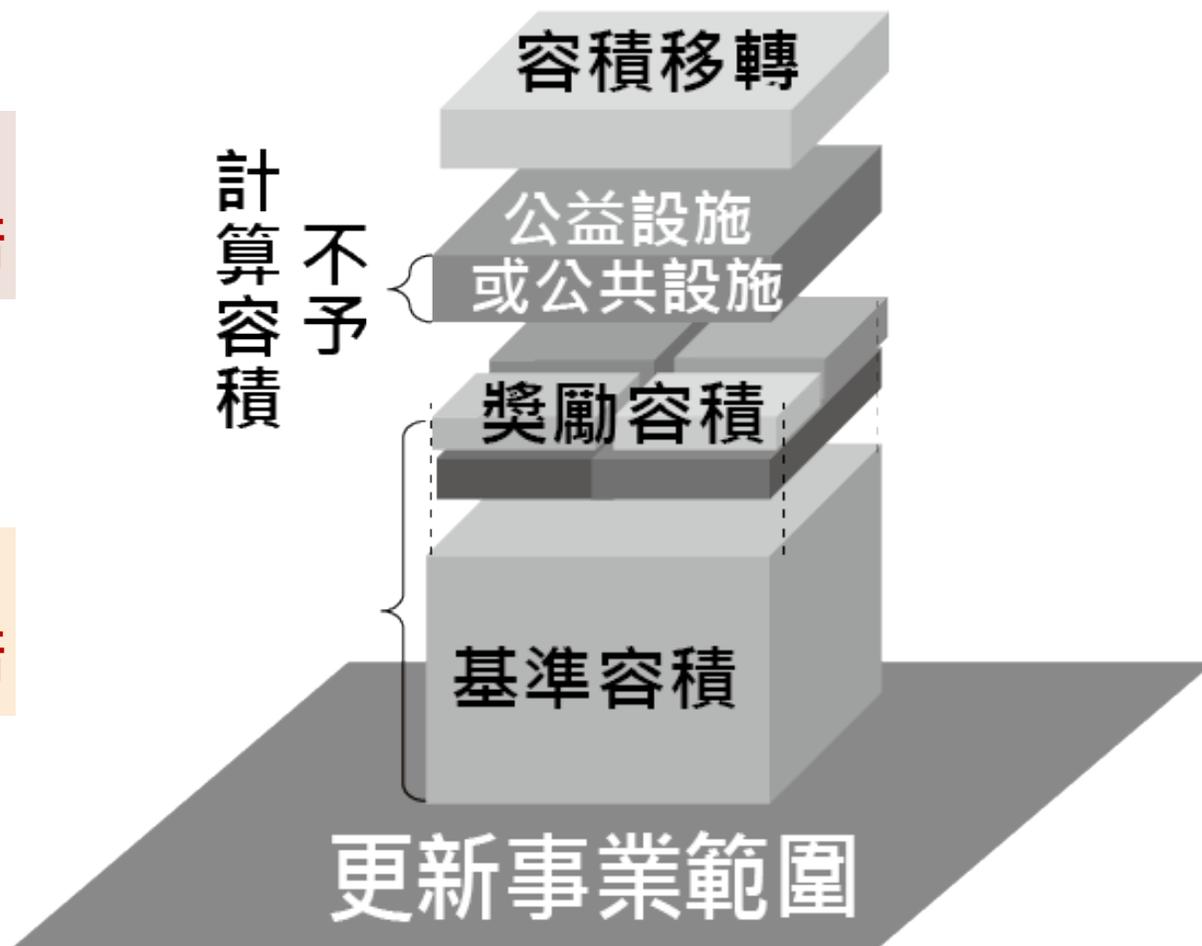
都市更新條例 第65條 / 都市更新建築容積獎勵辦法

一般地區

基準容積之**1.5倍**或
原建築容積加基準容積之**0.3倍**

劃定或變更策略性更新地區

基準容積之**2倍**或
原建築容積加基準容積之**0.5倍**

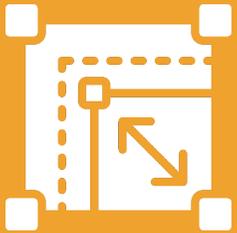


12 都市更新獎勵措施【多元獎勵項目】

都市更新條例 第65條 / 都市更新建築容積獎勵辦法

• 依個案需求申請獎勵，協助達到獎勵上限

原容積
or 10%



原容積>基準容積

最高額度
10%



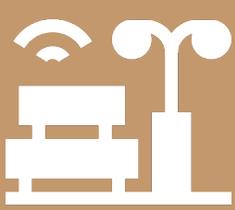
結構堪慮建築物

獎勵上限
30%



提供公益設施

原容積
or 15%



協關公共設施

最高額度依
樓地板面積
總和X1.5



文化資產保存

最高額度
35%



無障礙環境設計

最高額度
10%



一定時程以內

最高額度
35%



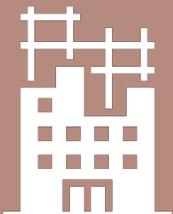
一定規模以上

最高額度
20%



處理舊違章建築戶

最高額度
10%



耐震設計

5%

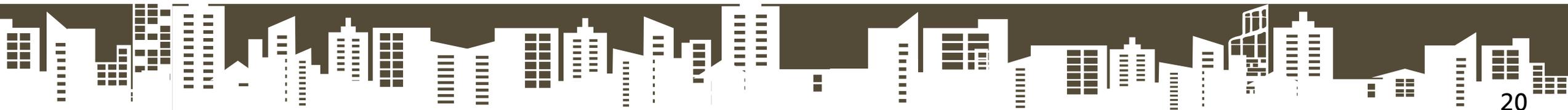


協議合建

最高額度
10%



綠建築/智慧建築





簡報結束。敬請賜教

都市更新權利變換與估價

講師：楊祥銘

卓越不動產估價師聯合事務所 所長

逢甲大學土地管理學系兼任助理教授

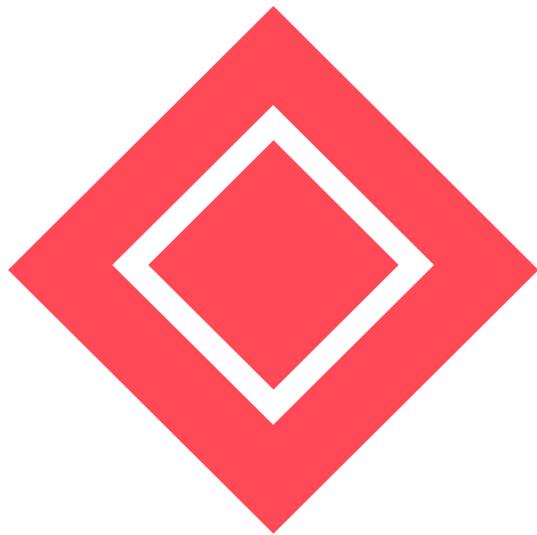
1 1 2 年 1 2 月 0 8 日

簡歷



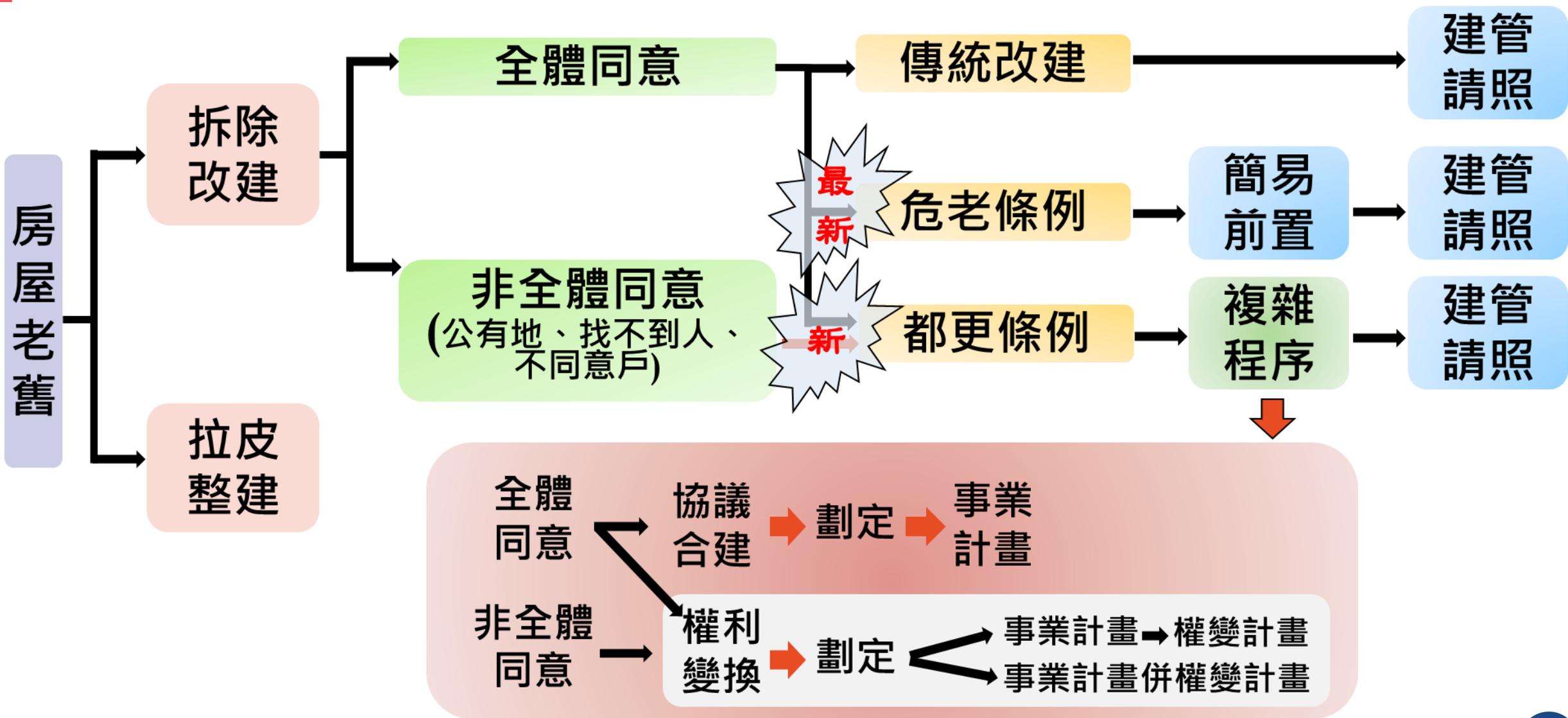
楊祥銘 不動產估價師

- ◆ 卓越不動產估價師聯合事務所 所長
- ◆ 卓越資產鑑定股份有限公司 負責人
- ◆ 逢甲大學土地管理學系研究所畢業
- ◆ 臺中市不動產估價師公會第二屆 理事長
- ◆ 中華民國第十五屆地政貢獻獎
- ◆ 臺中市105年度優良不動產估價師
- ◆ 臺中市不動產估價師懲戒委員會 委員
- ◆ 行政院農業委員會農田水利署 顧問
- ◆ 台糖公司教育訓練 講師
- ◆ 新竹市政府地價評議、都市設計審議 委員
- ◆ 逢甲大學土地管理學系 兼任助理教授
- ◆ 臺中市不動產聯盟協會第四屆 理事長



都市更新權利變換

都市更新執行情序



都市更新條例

法系核心觀念：多數決

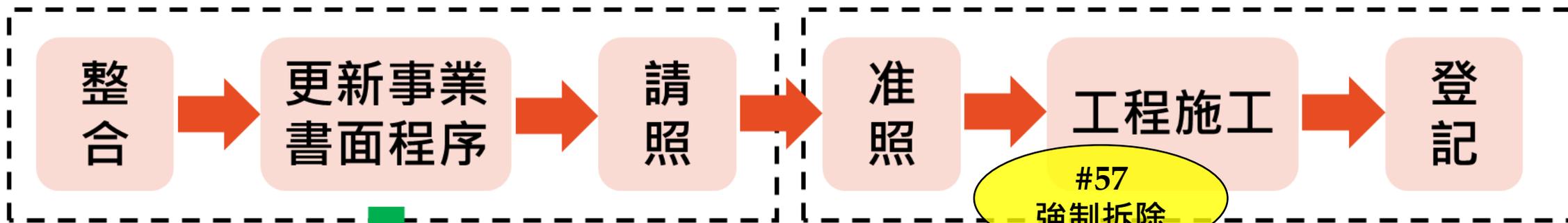
多數決的關鍵：權利變換

權利變換的關鍵：
估價

都市更新執行情序

前階段

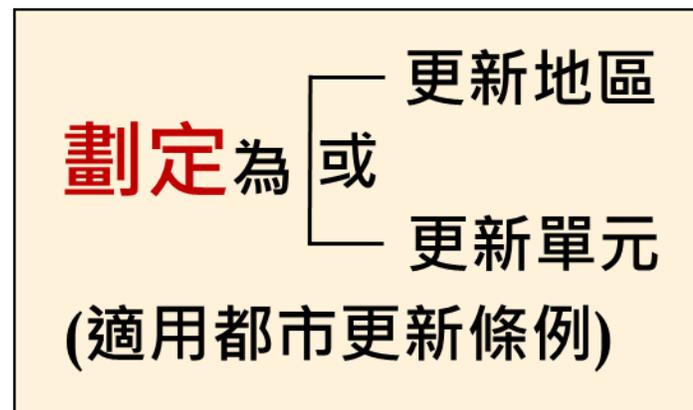
後階段



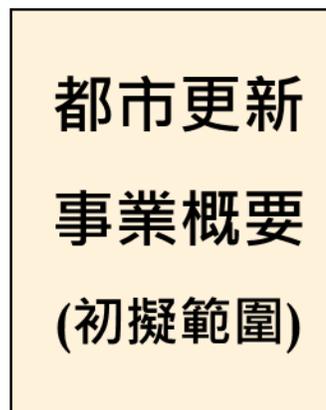
程序1

程序2

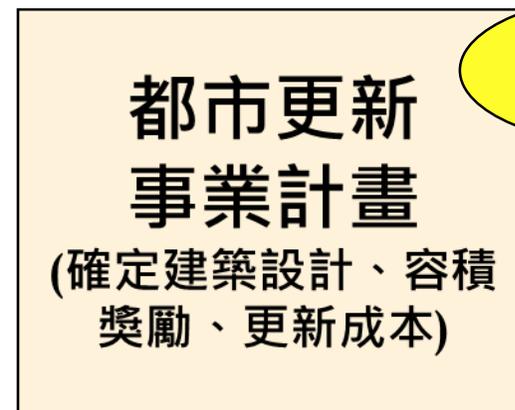
程序3



(確認環境是否確實瀕漏)



(建立觀望者信心，
計算同意比例，進行初步建築設計)

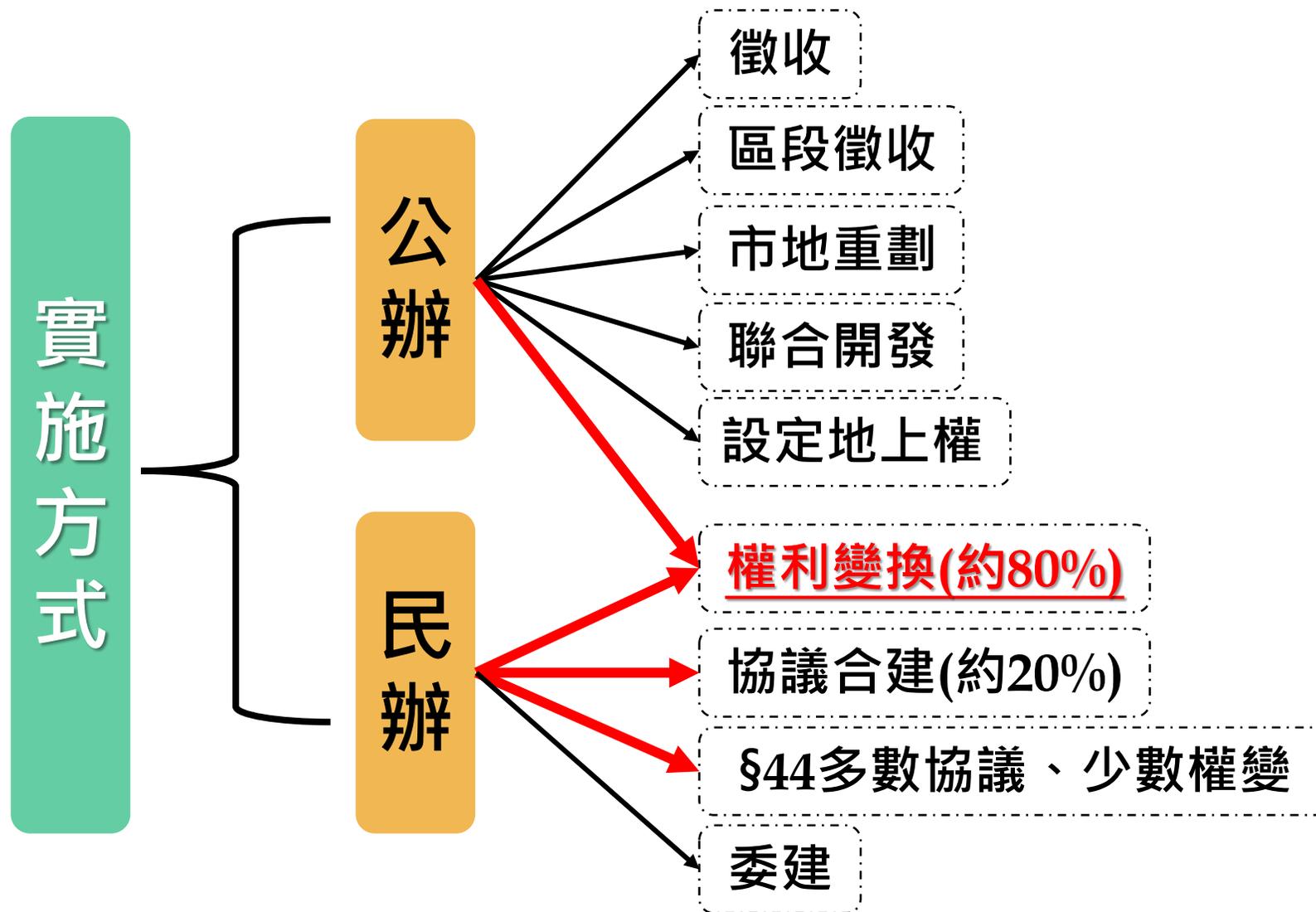


#37
送件門檻

程序4



都市更新實施方式



都市更新權利變換實施

§43條

達22條多數：→權利變換(原則)

100%：→協議合建(例外)

§44條

80%→協議合建

20%→權利變換

既屬多數決，且已經協議妥當，因此可先選？

權利變換者是條例保障的原則性實施方式，既屬原則，應有優先選配之權？

誰先選屋？

都市更新權利變換實施

§44條

80%→協議合建

20%→權利變換

既屬多數決，且已經協議妥當，因此可先選？

權利變換者是條例保障的原則性實施方式，既屬原則，應有優先選配之權？

模式1

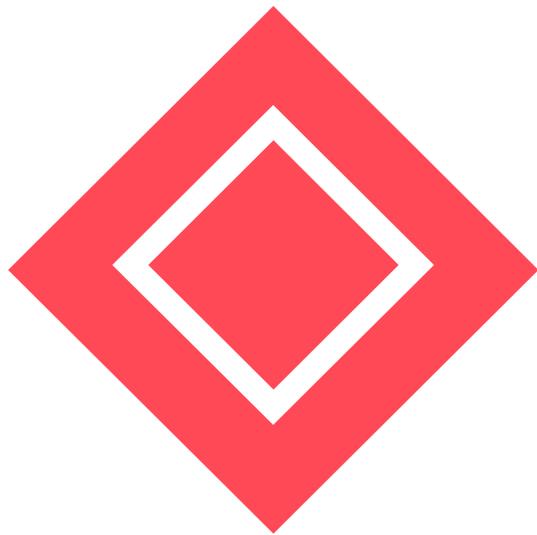
- 20%權變者先選(有案例)

模式2

- 大家一起選(永春案例)

模式3

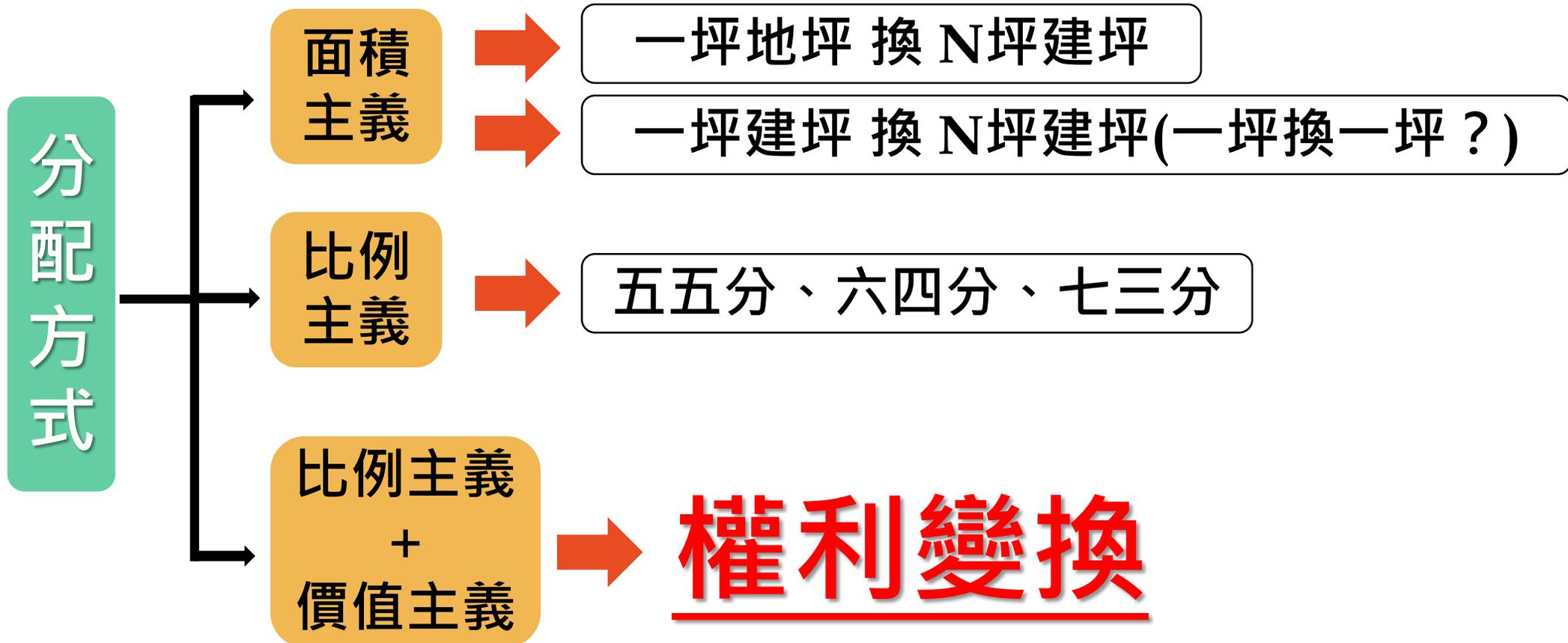
- 80%協議者先選
(權變者無法聯絡，依權利變換實施辦法§18載明選配原則，已核定)



什麼是權利變換？

認識權利變換

- 權利變換是實施方式中的一種
- 實施方式就是分配方式



權利變換最重要概念

建商出資3億

更新前地主們
全區土地權利
價值4億

都更後

地主可分
7億
應分配權利總值

總成本3億
= 共同負擔

總價值
10億

3億/10億
= 30%

共同
負擔
比例

甲的土地權利價值4000萬

全部的土地權利價值4億

全案權利變換分配比率

甲的應分配權利價值比率

$$\frac{4000\text{萬}}{4\text{億}} = 10\%$$

$$\frac{7\text{億}}{10\text{億}} = 70\%$$

$$\frac{0.7\text{億}}{7\text{億}} = 10\%$$

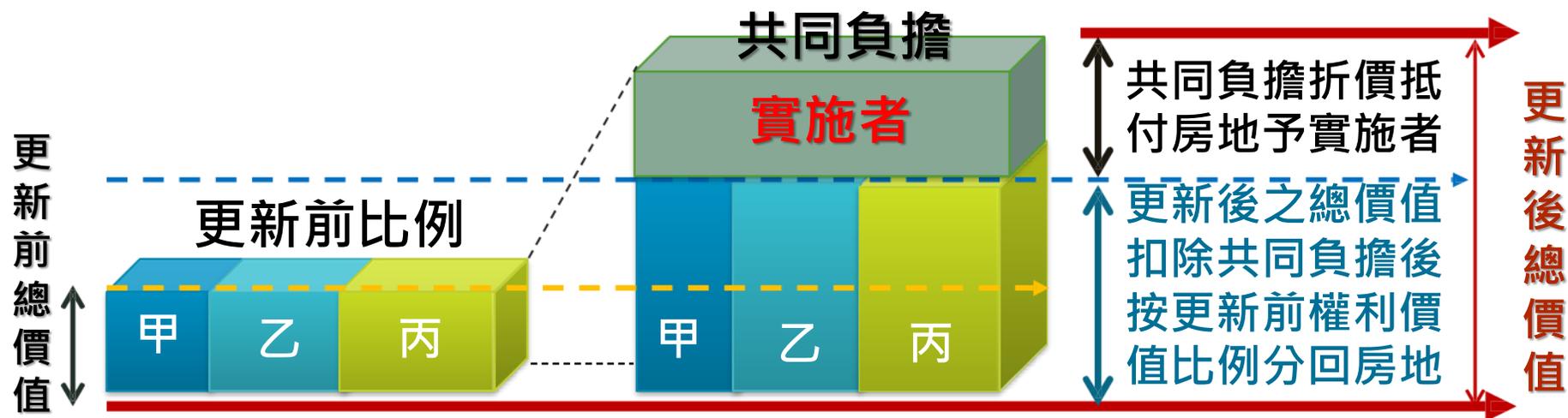
甲的權利價值比例

甲的應分配權利價值
 $7\text{億} \times 10\% = 0.7\text{億}$

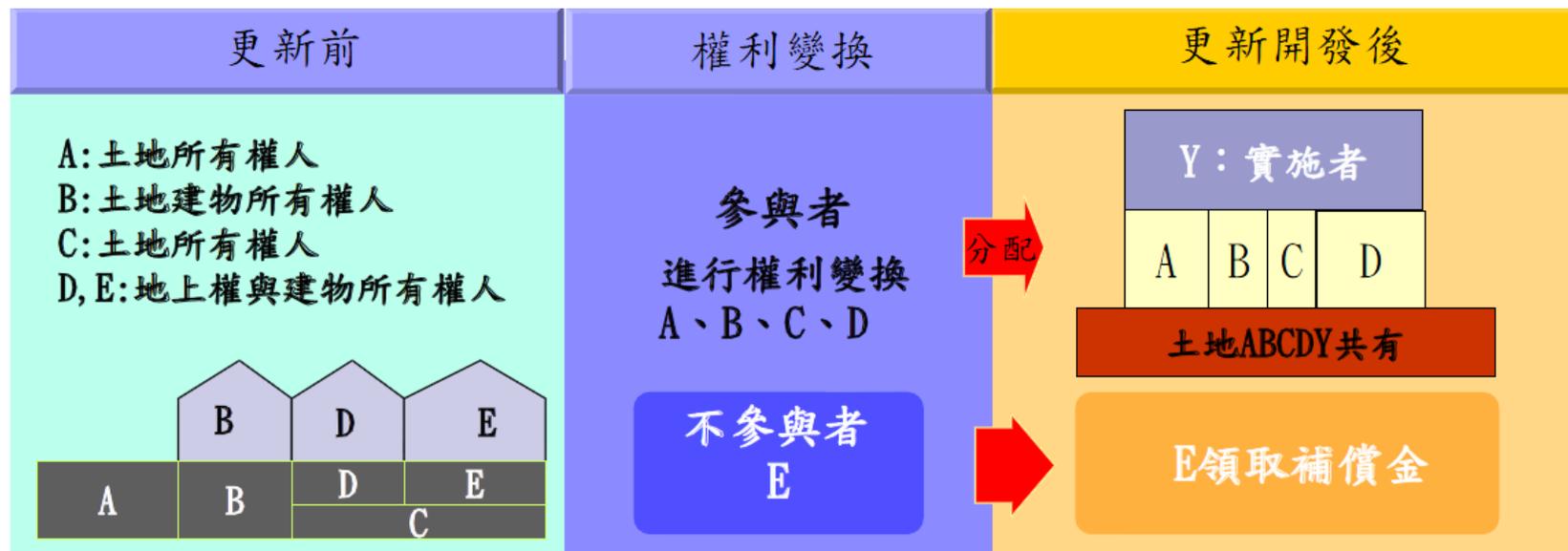
權變計畫定義

● 都市更新條例第三條

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



什麼是都市更新權利變換估價？



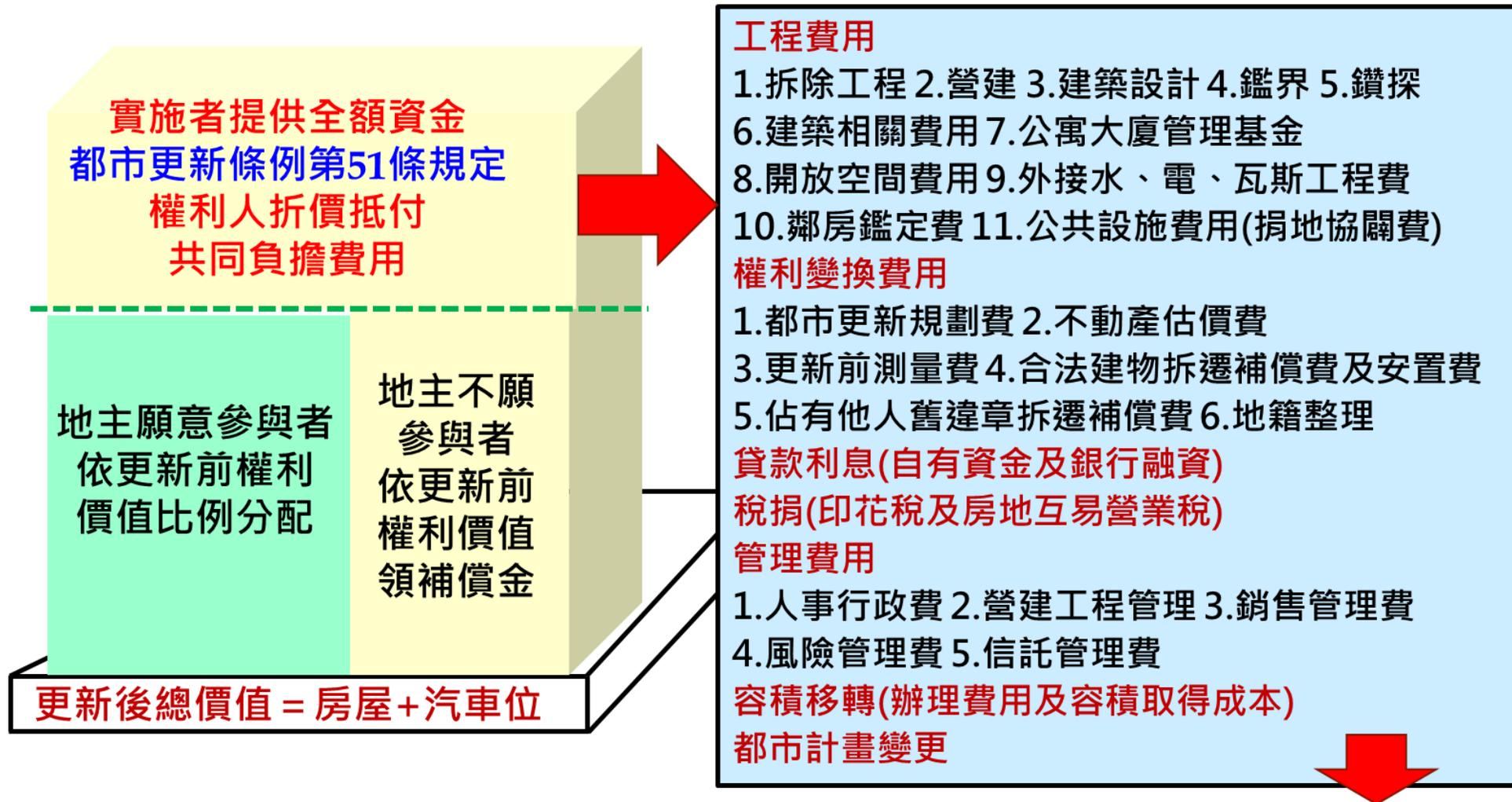
都市更新權利變換估價，係由不動產估價師查估土地所有權人及權利變換關係人參與都市更新之權利價值，計算各土地所有權人及權利變換關係人的更新前土地權利價值比例，並以該比例分攤更新相關的成本（權利變換中稱作共同負擔）、分配更新後建築物及其土地應有部分之價值。

註：權利變換關係人指合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人、農育權人及耕地三七五租約之承租人。

實施者與權利人權利變換之分配

分配主體	實施者V.S全體土地所有權人	權利人V.S權利人
法令依據	<p>都市更新條例第51條： 「... 權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比率、都市計畫規定與其相對投入及受益情形，計算共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付...」。</p>	<p>權利變換實施辦法第15條： 更新後各土地所有權人應分配之權利價值應以權利變換範圍內，更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，按各土地所有權人更新前權利價值比率計算之。</p>
分配更新後價值計算式	<p>實施者分配價值 = 政府核定之共同負擔金額 由土地所有權人 以權利變換後應分配之土地及建物折價抵付</p> <p>全體土地所有權人分配總價值 = 更新後土地及建築物總全力價值 - 共同負擔</p> <p>以上各項數值依政府核定為準</p>	<p>各土地所有權人分配權利價值 = (更新後土地及建築物總權利價值 - 共同負擔) × 各土地所有權人更新前權利價值比例</p> <p>更新前權利價值比例 = (土地坪數 × 合併後之各土地單價) ÷ 更新單元土地總價</p> <p>以上各項數值依政府核定為準</p>

更新後價值分配與共同負擔提列計算



財務計畫成本分析參照政府頒訂之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列項目總表」提列標準計列，納入事業(權變)計畫經政府核定為準(依事業計畫報核時點之法令規定為準)。

都市更新權利變換估價

● 第 6 條

1. 本條例第五十條第一項所稱專業估價者，指不動產估價師或其他依法律得從事不動產估價業務者所屬之事務所。
2. 本條例第五十條第二項所定專業估價者由實施者與土地所有權人共同指定，應由實施者與權利變換範圍內全體土地所有權人共同為之；變更時，亦同。
3. 本條例第五十條第二項所定建議名單，應以受理權利變換計畫之主管機關所提名單為準。

➤ § 50

1. 權利變換前各宗土地、更新後土地、建築物及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委任三家以上專業估價者查估後評定之。
2. 前項估價者由實施者與土地所有權人共同指定；無法共同指定時，由實施者指定一家，其餘二家由實施者自各級主管機關建議名單中，以公開、隨機方式選任之。

都市更新權利變換估價

● 第8條

「...實施者估定合法建築物所有權之權利價值及地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約價值，應由實施者協調土地所有權人及權利變換關係人定之，協調不成時，準用本條例第五十條規定估定之。」

● 第10條

「評價基準日，應由實施者定之，其日期限於權利變換計畫報核日前六個月內。但本辦法中華民國九十六年十二月十八日修正施行前已核定發布實施之都市更新事業計畫，實施者於修正施行日起六個月內申請權利變換計畫報核者，其評價基準日，得以都市更新事業計畫核定發布實施日為準」

提供資金者如何參與分配？

- 營建署表示實施者外之提供資金者，亦可參與分配

【內政部營建署90.5.18九十營署都字第025335號函】

- 出資者之資格：出資者並無資格之限制，因此土地所有權、合法建築物所有權人、他項權利或其他投資者均可提供資金作為共同負擔費用，且參與更新後建築物及土地之分配。

【內政部94.6.13內授營都字第0940006760號函】、【內政部營建署90.10.11九十營署都字第058445號書函】

- 出資者之分配方式：出資者與地主之拆分方式，原則仍應須依條例第52條規定，地主分回更新後價值扣除共同負擔之值；實施者與出資者依兩者之出資比分回共同負擔折價抵付之房地。出資者穫配之價值與實施者穫配之價值，合計應等於共同負擔。至於出資者與實施者間如何分配，是否一定要依出資者比例分配案內折價抵付之房地，主管機關則無須過問。

提供資金者如何參與分配？

- 出資者原則無優先選配權：出資者選取之房地，係在實施者分配到共同負擔折價抵付的房地中，與實施者依出資比例來選配。也就是說，**投資者選取房地之優先順序，並非與地主同一時間選配**。若未依權利變換實施辦法第17條先行協商選配方式，則是等地主選配完畢後，地主選剩的，始由投資者與實施者選配。
- 出資者之登記：出資者，因屬於條例第3條有關權利變換定義中之關係人，故得名列分配清冊中。(相對的例子是，違章建築戶原則不得名列分配清冊，僅能於清冊中，在實施者分配到的房地表列後方，以註記之方式載明「違章建築戶所分到的房地，是在實施者取得折價抵付的房地後，再由實施者手中分得。」)
- 條例第3條第7款明定，實施者得提供資金參與都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其提供資金比例，分配更新後建築物及其土地之應有部分或權利金。故都市更新會自得參與更新後建築物及土地之分配。

權利變換分配計算

權利變換概念

更新前價值估算

- 估價師計算更新前土地價值
- 計算各權利人權利價值比例

更新後價值估算

- 估價師計算更新後建物車位總價值

計算共同負擔

- 計算本案更新總成本
- 計算各權利人可分配之價值

選配單元

- 各所有權人實際選配住宅、車位單元

差額找補

- 依實際選配結果計算找補金額
- 自辦更新者所有數值以結算數據為準

案例說明

更新前土地總價2億3818萬

甲土地價值1113.6萬

甲之權利價值比例 = $1113.6 \text{萬} / 23818 \text{萬} = 4.6755\%$

更新後總銷7億6701萬

更新總成本2億5751萬

甲可分配價值 = $7 \text{億}6701 \text{萬} \times 4.6755\% = 3586 \text{萬}$

甲應負擔費用 = $2 \text{億}5751 \text{萬} \times 4.6755\% = 1204 \text{萬}$

甲應分配價值 = $3586 \text{萬} - 1204 \text{萬} = 2382 \text{萬}$

甲選了1戶住宅、1部車位

甲實分配價值共2163萬 原使用面積42坪

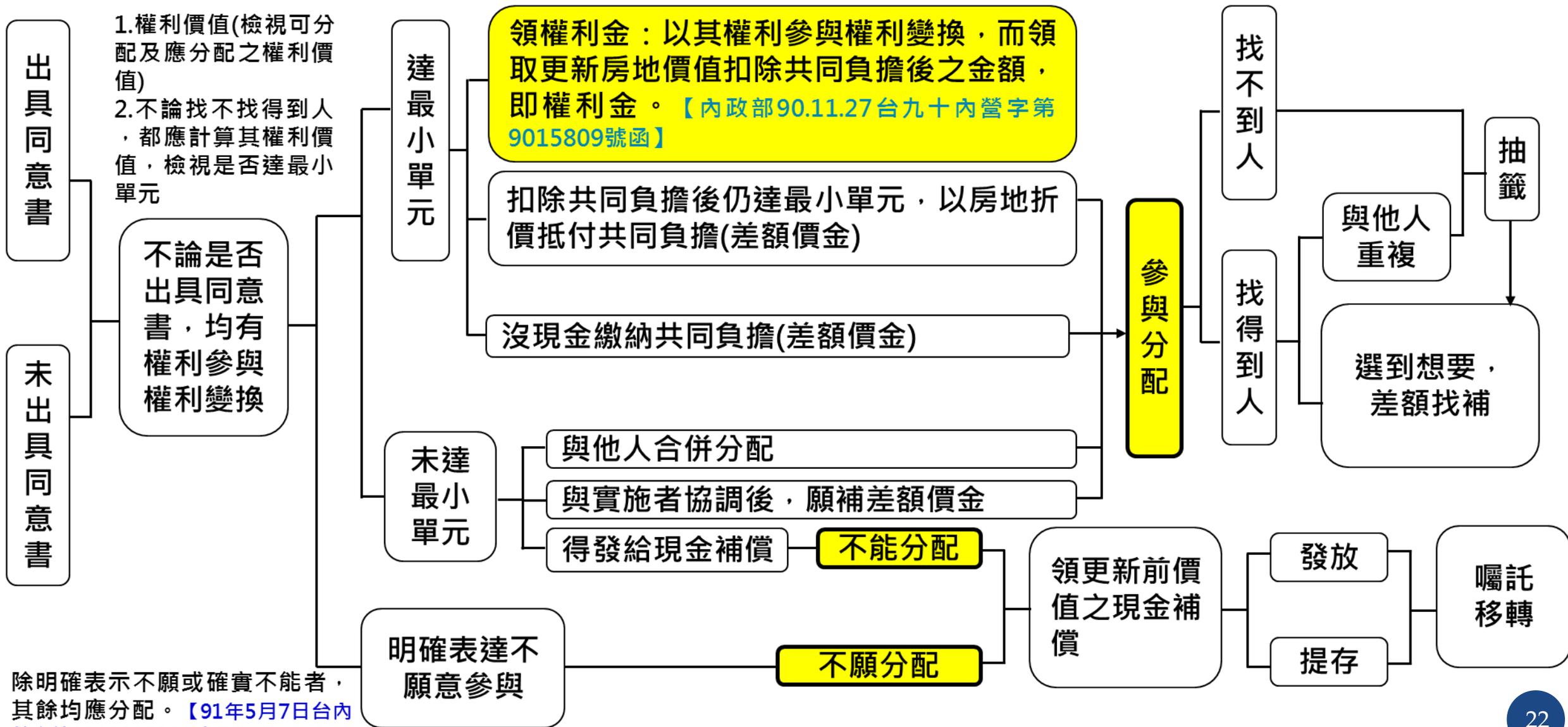
更新後產權面積51.7坪

甲可領回金額 = $2382 \text{萬} - 2163 \text{萬} = 219 \text{萬}$

※更新前後價值、共同負擔金額均須經過各縣市都市更新及爭議處理審議會審議通過數值為主。(相對公平)

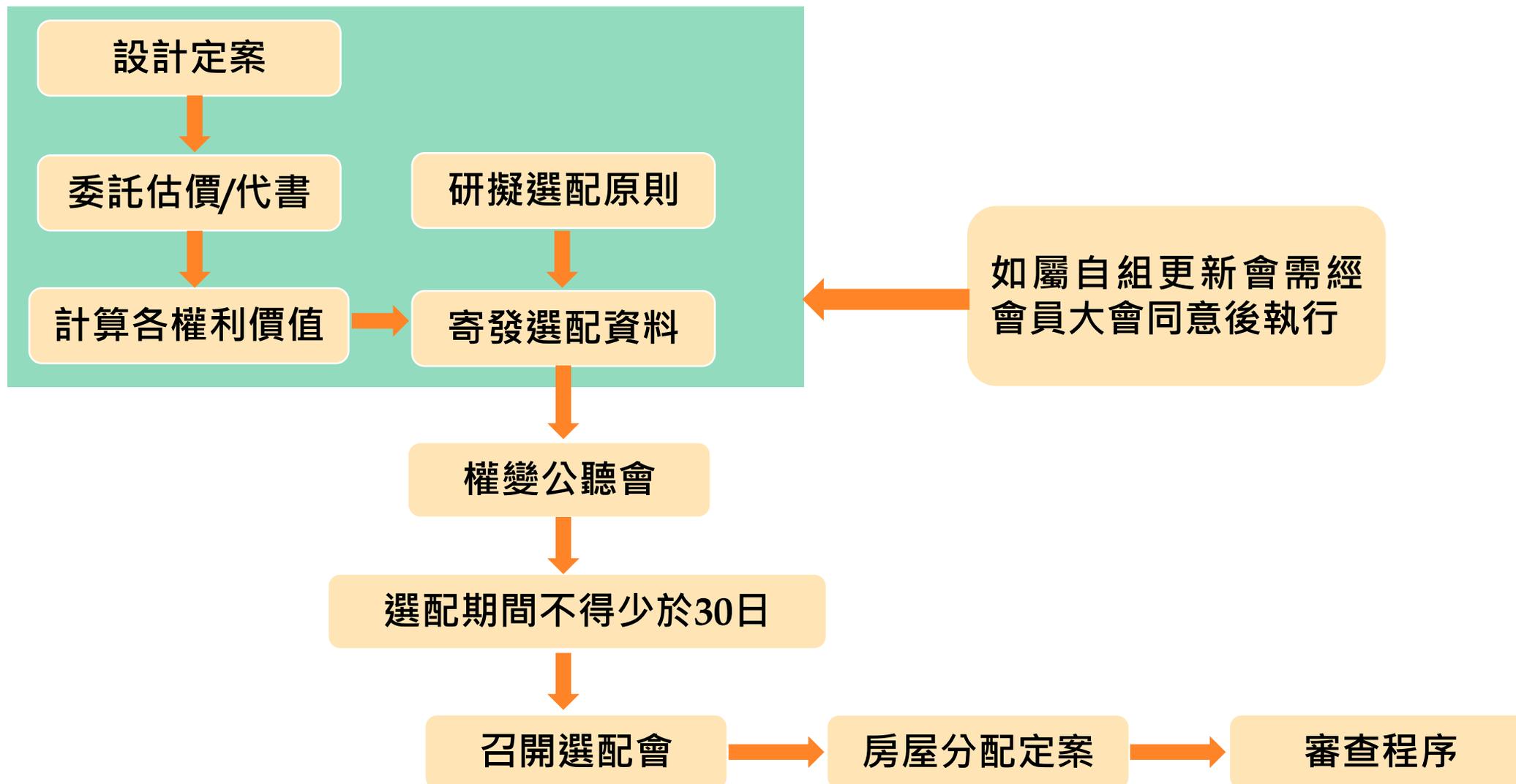
※建議自辦更新者差額找補於清算時一併辦理。

權利變換之分配方式



除明確表示不願或確實不能者，其餘均應分配。【91年5月7日台內營字第0910005380號函】

權利變換辦理程序



分配單位意願及規劃設計

●如何設計合適的坪數與格局

(一)前期評估注意事項

1.基地規模 - 公益性vs私利性

(1)注意基地形狀因素與周遭環境條件

(2)建築量體配置最佳化可行性

2.現況使用建築物型態

(1)建築單元 - 均値性、樓層差異性

(2)地面層使用型態與增建及頂樓違章

3.最佳開發效益-量(獎勵)/質(環境)兼顧

(1)坪效分析合理性或極大性

(2)設計條件質化分析

a.住戶參與更新之理想目標與現實限制

b.住戶分配(坪數/房型)之配置選擇性

c.銷售市場定位(實施者考量)

(二)建設設計執行階段注意事項 -

住戶問卷調查為基礎

1.意見整合中建築規劃考量

(1)滿足大多住戶改建之需求設計

(原使用面積；更新後使用面積)

(2)因應未表態住戶「不反對」之設計構想

2.保持建築構想未來可調整之彈性

(1)因應意見整合過程中之住戶需求變化

(2)因應相關獎勵值變化之可能性

分配單位意願及規劃設計

(三)自辦更新應注意建築設計重點

1.產品定位(坪數與格局)

- (1)法定最小分配單元(室內 $>46\text{ m}^2$ ，銷坪約22-24坪)
- (2)以住戶使用需求與成本負擔為優先(問卷調查為基礎)
- (3)因應未表態住戶保留設計調整彈性

2.公共設施比例與坪效

- (1)公共設施(共有/專有/約定專用)比例之影響
- (2)建築設計以「好宅」為原則(非豪宅訴求)

3.住戶使用需求之調整機制

- (1)客變原則(專有/公用)
- (2)客變時機與執行

更新前後價值評定方式

一、法令依據

都市更新條例第五十條

二、估價師的選擇

由實施者與土地所有權人共同指定；無法共同指定時，由實施者指定一家，其餘二家由實施者自各級主管機管建議名單中，以公開、隨機方式選任之。

三、領銜估價師

由實施者協調所有權人選定其中一家之估價結果，並應於權利變換計畫書中說明選定估價結果之方式及理由。

四、審查機制

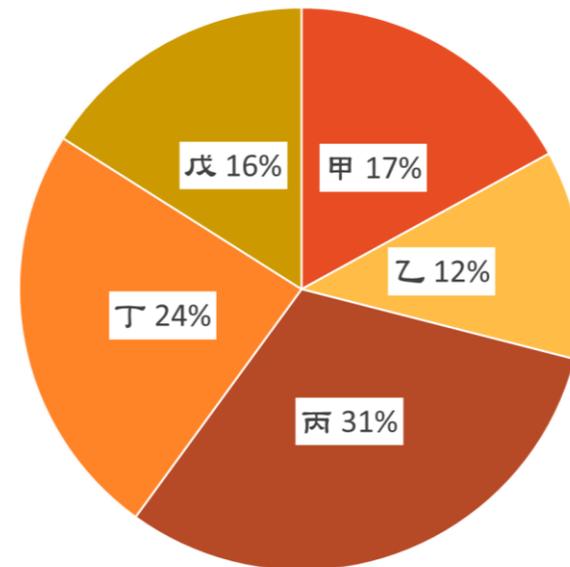
主管機關可委任其他專業估價者或團體提複核意見。

更新前後價值評定方式

四、更新前價值：住戶的價值與分配負擔比例

- 1.更新前各宗土地之權利價值
- 2.更新前各土地所有權人之權利價值比例
- 3.新法57條第四項規定，估算建物殘餘價值

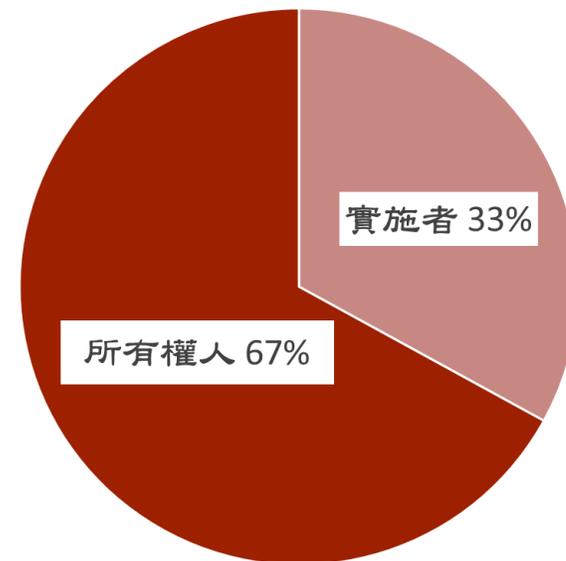
* 影響：各所有權人間的權值比例(跟實施者無直接關係)



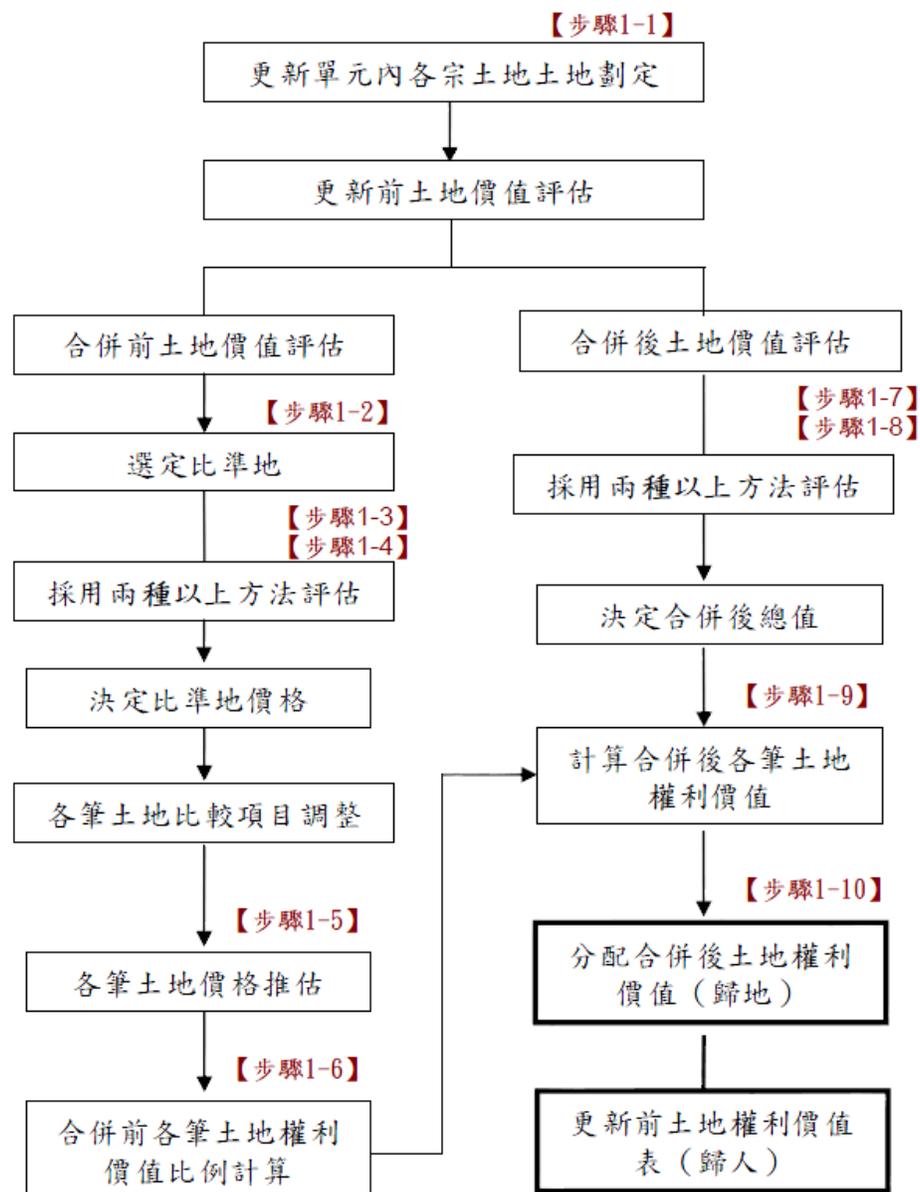
五、更新後價值：全體的價值

- 1.更新後各建築單元之權利價值

* 影響：共同負擔/更新後價值 = 實施者分配比率



第六號公報-更新前權利價值評估



步驟1-1 更新範圍內各宗土地劃定

- (1) 毗鄰數筆土地為**同一所有權人**情況下，得視為同一筆土地。
- (2) 更新前數筆土地上有建物，且為**同一張建築執照或使用執照**時，原則得視為同一筆土地，惟若因之顯失公平者，可不視為同一筆土地，並應於估價條件中敘明。

前項視為同一筆土地前提下進行估價時，各筆土地地籍線已依據地上建築物之座落位置進行分割，得就該同一筆土地所得合併後土地地價，考量各宗土地個別條件分算地價之。

- (3) 其他由**委託人提供**之劃分原則。
- (4) 上述劃分原則因事關權利人權利價值甚大，應向委託人說明並提供經確認之書面資料後，載入估價條件中。

第六號公報-更新前權利價值評估

步驟1-2 選定比準地

- 比準地選定應以**更新單元內土地為主**，但如果該**更新單元內土地**因個別條件較差致**無法建築使用時**，**得另行擬定**一筆土地符合都市計畫及相關建築法令規定下可開發建築使用，作為比準地。
- 若更新單元情況特殊，而不需選定比準地時，則可不需選定比準地，但應敘明理由。

步驟1-3、1-4、1-7、1-8至少兩種以上估價方法評估之

- 比較標的應至少有一成交案例，且成交日期應至少距價格日期一年內，但若無距價格日期一年內之比較案例，得放寬超過一年，應敘明理由。
- 比較標的面積、容積等因素，應儘量相近，不宜以小透天跟大面積可開發土地作比較，若比較案例稀少，則不在此限，但應敘明理由。

影響更新前權利價值評估之因素

- 不動產估價師在現場勘查時，依照更新單元內土地、建物之個別條件及權利狀態來評估其權利價值，其考量的項目如下：

土地因素

大多數考量因素有地形、地勢、臨路路寬、臨路面寬、臨路數量、均寬深度、面積(開發適宜性)、容積比較、商業效益、視野景觀、使用現況、嫌惡設施等，但各項因素仍得視實際需要或特殊狀態調整之。

建物因素

大多數考量因素有屋齡、構造、樓層、位置、採光等，但各項因素仍得視實際需要或特殊狀況調整之。
但不考量特殊裝潢或增建。

更新前權利狀態

除產權完整外，如遇到土地與建物所有權人不同(有地無屋、有屋無地)及設定地上權、永佃權、三七五租約等情況，導致土地所有權非屬完整狀態下，將會影響權利價值。

第六號公報-更新後權利價值評估

(一) 勘估標的之選定及分析：

說明更新後勘估標的規劃設計情形及選定比準單元。

- 1、若更新後區分所有建物有下列情況時，委託人應說明評估前提，以書面方式告知估價師作為估價依據，並載入估價條件中。
 - (1) 約定專用建物使用權屬。
 - (2) 附屬建物過大過小。
 - (3) 公共設施過大過小。
 - (4) 其他特殊情況。
- 2、更新後建物供宗教、公益或公共設施使用，如教堂、警察局、廟宇等較無市場性產品，估價原則應考量更新前後之公平性，估價方法得考量成本法。
- 3、更新後建物整棟供旅館、百貨商場使用，估價方法得考量收益法之折現現金流量分析法。

第六號公報-更新後權利價值評估

(二)估價方法之選定：

原則以比較法及收益法之直接資本化法推估比準單元價格。

《注意須知》應至少以兩種以上估價方法評估之。

(三)價格評估過程：

1.比較法評估過程：

《注意須知》比較案例應至少有一成交案例，且成交日期應至少距價格日期一年內，但若無距價格日期一年內之比較案例，得放寬超過一年，應敘明理由。

2.收益法之直接資本化法評估過程：

《注意須知》應說明收益資本化率推估過程及方法，並注意臨路等因素差異對收益資本化率影響。

3.比準單元價格決定及理由

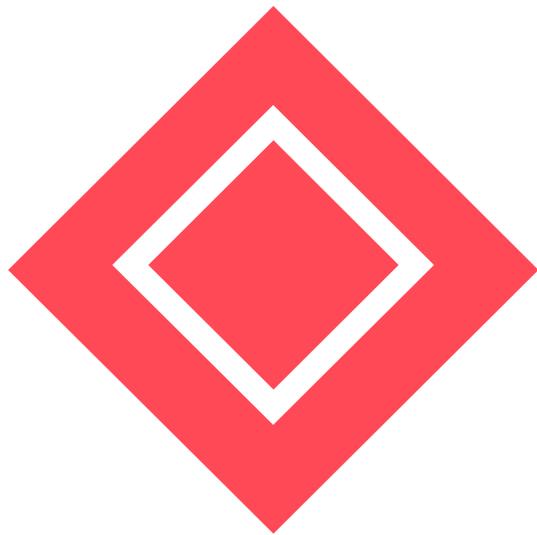
第六號公報-更新後權利價值評估

(四)更新後各單元權利價值及總值

1.區分建物樓層別效用比及位置差異決定：

2.各樓層價格決定：依決定之樓層別效用比及位置差異評估各樓層價格如下表：

分配單元代號	規劃用途	土地持分面積(坪)	建坪面積(坪)	建坪單價(元/坪)	權利價值(元)	備註
總計						



權利變換作業注意事項

選配文件

擬定臺中市

都市更新權利變換計畫案 選配文件收取及寄發核對清單

收件後請逐一核對文件是否齊全，並請核對每份文件的文件名稱，若有缺件請立即與實施者更新會或規劃團隊聯絡（詳文件），以確保資料完整。

一、選配文件寄發 105.08.10

收取文件

- 文件 1 權利變換意願調查通知函
- 文件 2 權利變換意願調查表
- 文件 3 分配位置調查通知函
- 文件 4 分配位置申請書
- 文件 5 更新後合併分配協議書
- 文件 6 不參與分配戶領取土地補償金及參予分配戶計算個別重建費用說明
- 文件 7 選配保證金契約
- 文件 8 CD 光碟片（包含更新後編號、面積、價值資料、更新後建築物分配單元位置對照表、配置圖、平面圖、立面圖、更新後方地單元選配原則說明）

二、下列選配文件請於 105.09.15 前以掛號方式（以郵戳為憑）寄回或親送至規劃單位

- 文件 2 權利變換意願調查表
- 文件 4 分配位置申請書
- 文件 5 更新後合併分配協議書

三、各時間重點提醒

1. 105 年 8 月 15 日至 105 年 9 月 15 日為選配期間（30 日）
2. 105 年 9 月 15 日前須提出選配申請書
3. 105 年 10 月 08 日為公開抽籤日

附件一-調查表

臺中市

都市更新權利變換計畫案 權利變換意願調查表

本人

對於臺中市

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

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

地號	小段	地號	土地面積(m ²)	權利範圍	持分面積(m ²)

二、建物：_____筆建號

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：

身份證字號(統一編號)：

聯絡地址(營業所在地)：

聯絡電話：

人簽
印章 (簽名並蓋章)

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

附件二-申請書

擬定臺中市

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圖及更新後配置圖、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. 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。實際選配以不超過更新前原戶數為原則。
(3) 於選配更新後房地單元(含車位)時，應於選配期間內完成繳納個別重建費用 20% 至本案之保證金信託專戶，該款項並於本案取得建照後轉為開工款。
(4) 未辦理繼承登記者，繼承人應盡速辦理繼承登記或於選配時出具 1 除戶戶籍謄本 II 所有繼承人戶籍謄本 III 繼承系統表，以資證明具有參與權利變換選配資格。
2. 本表請於 105 年 09 月 15 日下午 18 時前以雙掛號郵寄(以郵戳為憑)或親自送達臺中市，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 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 105 年 10 月 08 日下午 14 時，地點為臺中市。
3. 以上分配單元及停車位之面積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：

身份證字號(統一編號)：

聯絡地址(營業所在地)：

聯絡電話：

人簽
印章 (簽名並蓋章)

中 華 民 國 1 0 5 年 _____ 月 _____ 日

選配程序

研擬選配原則 - 確定房屋選擇方式

一、依各社區性質研擬

- 由所有權人討論，開會確認
- 爭議重點、差異性、特別需求(如店鋪優先選店鋪)

二、規劃單位協助研擬

- 協助提供選配原則
- 說明各選配原則之意義與執行方式

三、多數同意(達都市更新事業法定門檻)

- 選配原則經多數住戶同意(更新會經會員大會同意)
- 建請各住戶服從多數決事項辦理，公開透明

選配程序

選配原則 - 選配原則內容說明

一、名詞定義

- 定義各名詞之意義，如可分配價值、應付擔費用、應分配價值、實分配價值、最小分配價值等。

二、選配原則訂定基準

- 說明選配原則訂定之基本方針，如依據何規定訂定，或依據何原則訂定。

三、選配原則

- 特別情況：原一樓優先選一樓
- 一般情況：一戶單元搭配一車位
- 其他情況：超選戶之選配規定等

四、約定事項

- 信託設定規定，超選戶繳費規定或其他特別規定等。

選配程序

選配期間 - 住戶選擇房屋開始，大於30天

一、理事或樓長、主委協助協調

- 由理事或樓長、主委協助幫忙住戶房屋選配
- 希冀達成一個蘿蔔一個坑之完善分配

二、規劃單位協助說明

- 規劃單位協助說明選配方式與情形
- 期望住戶更了解選屋與選配過程更順暢

選配程序

選配會 - 決定房屋選配歸屬之會議

一、確定選配期間選房者之房地

- 確定選配期間選房者之房地
- 無重複者確認、無異議者確認

二、處理重複選配者事宜

- 重複選配者之抽籤事宜
- 確認重複選配者之分配

三、處理未選房者事宜

- 處理選配期間未選者事宜
- 處理選配會當天未選房者事宜

透過公開透明、公平公正之選配會完成住戶房地分配，消除住戶分配疑慮

選配程序

重複選配 - 一戶有兩人以上選擇之狀況

● 選配期間

- 由理事或樓長協助住戶協調房屋選配
- 由規劃單位協助住戶協調房屋選配

● 選配期間截止後

- 仍有重複選房之狀況
- 選配會上重複選房者兩造抽籤決定獲配者

選配會上抽籤決定



選配程序

未選房者 - 已達法定最小分配單元者

一、請於選配期間內選房

➤保障自己的選房權利

二、於選配會當天選房者

➤不可與選配期間提出者重複，需選擇他人未選擇者

三、於選配會當天仍未選房者

➤抽籤決定

➤保障住戶權益

選配程序

未選房者 - 未達最小分配單元者

一、合併分配

- 透過合併分配方式達選配之規定
- 理事與規劃單位協助處理

二、出資選配

- 不足者，可自行出資選配(需實施者或會員大會同意)
- 有關出資規定請依選配原則規定辦理

三、領補償金

- 估價師估算補償價值
- 保障住戶應有權益

選配程序

附件三-合併分配

擬定臺中市 OO 區 OO 段 OO 小段 OO 地號土地
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 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。

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				

**每人皆需
簽名 + 蓋章**

中華民國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

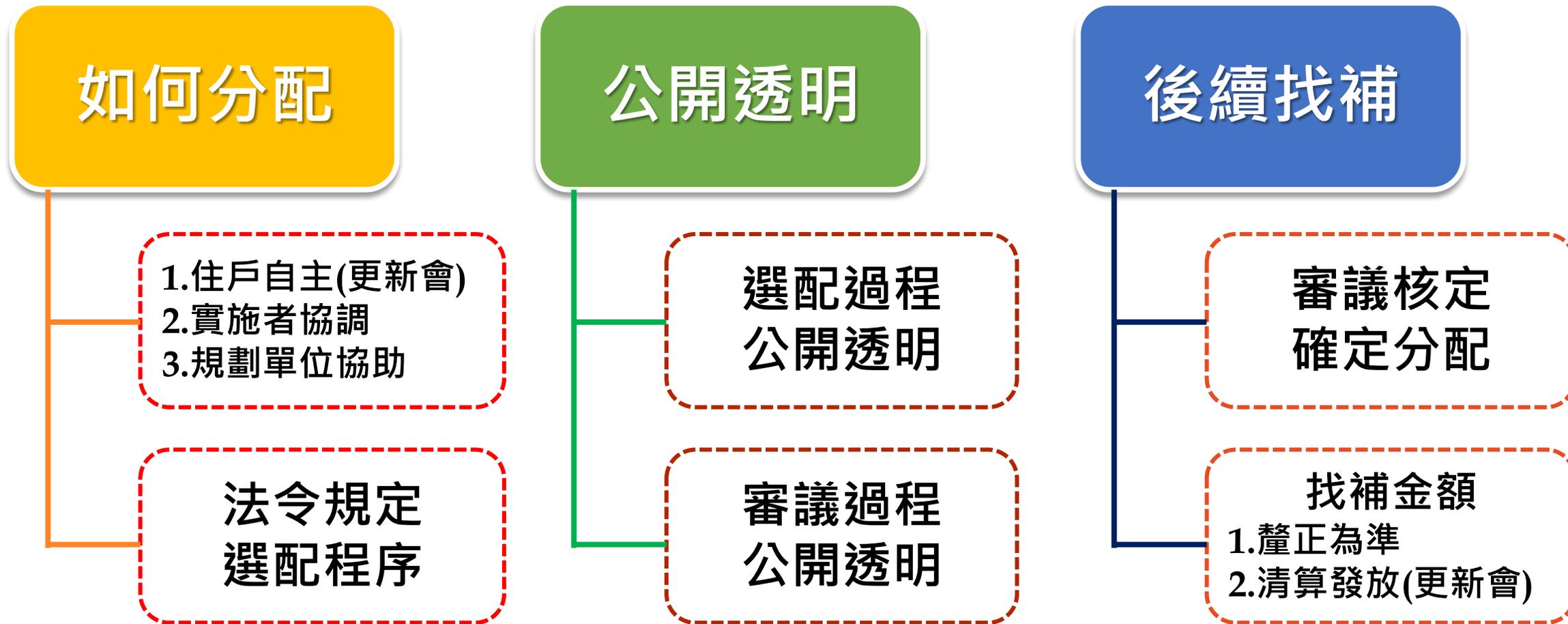
抽籤決定

抽籤情形

抽籤結果



選配程序



都市更新、公開透明、住戶無疑、更新可期

選屋與找補

一、法令依據

都市更新條例第五十二條

(權利變換後之土地及建築物之分配；差額價金之發給或繳納)

- 第一項：權利變換後之土地及建築物扣除前條規定折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比率，分配與原土地所有權人。但其不願參與分配或應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法分配者，得以現金補償之。
- 第二項：依前項規定分配結果，實際分配之土地及建築物面積多於應分配之面積者，應繳納差額價金；實際分配之土地及建築物少於應分配之面積者，應發給差額價金。
- 第三項：第一項規定現金補償於發放或提存後，由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理所有權移轉登記。
- 第四項：依第一項補償之現金及第二項規定應發給之差額價金，經各級主管機關核定後，應定期通知應受補償人領取；逾期不領取者，依法提存之。

選屋與找補

所有權人選配價值遠高於其應分配價值後續執行方式

解釋函 - 內政部100年12月7日台內營字第1000810535號

主旨

關於都市更新實施權利變換時，部分所有權人選配價值遠高於其應分配價值，並造成其他所有權人須參與抽籤疑義案。

說明

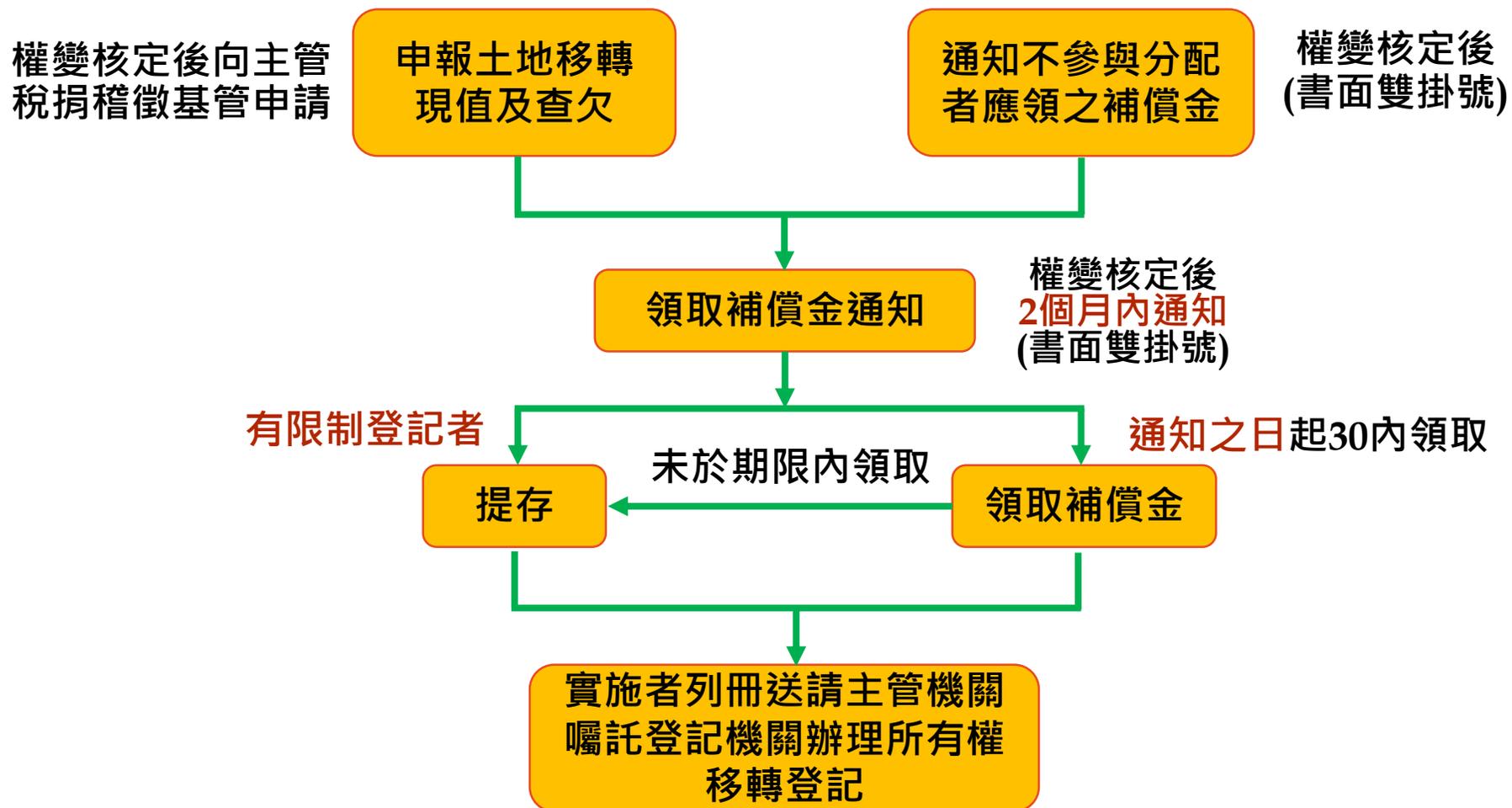
一、有關所有權人選配價值遠高於其應分配價值一節，屬實施者由土地所有權人折價抵付或現金補償後取得之房地，宜由實施者與所有權人合意為之，本部100年10月19日台內營字第1000809224號函已有明示
二、至於**土地所有權人超額選配致造成其他所有權人須參與抽籤一節**，按都市更新權利變換實施辦法第11條有關未於都市更新事業計畫表明分配方式者，得自行選擇。但同一位置有二人以上申請分配時，應以公開抽籤方式辦理之規定，係針對應分配部分選配位置之規範。本案於應分配外，與實施者合意另為選配部分，非屬上開辦法第11條但書應公開抽籤之適用範圍，其**超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，不宜併同抽籤處理**，由於事涉個案審議執行事項，請依權責核處。

重點：所有權人**選配價值遠高於其應分配價值一節**，屬實施者由土地所有權人折價抵付或現金補償後取得之房地，宜由**實施者與所有權人合意為之**。

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。

選屋與找補

不參與者補償金發放及所有權移轉登記



應繳納之差額價金(找補)

自辦更新
差額價金
建議清算時一併
計算，一併處理

逾期末領取或繳納之處置
1.未領取依法提存
2.未繳納由主管機關移送法務部強制執行
3.為繳納者穫配之土地及建物不得移轉或設定負擔，因繼承而移轉不在此限

計算差額價金

通知

- 1.接管日期與期限
- 2.差額價金金額
- 3.繳納或領取價金之期限與地點

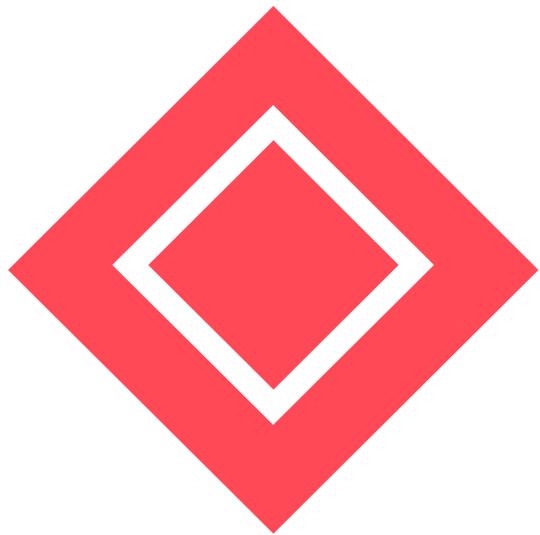
領取使用執照，並完成五大管線支配管與埋設後(書面雙掛號)

接管

通知之日起30日內接管，逾期者，視為已接管

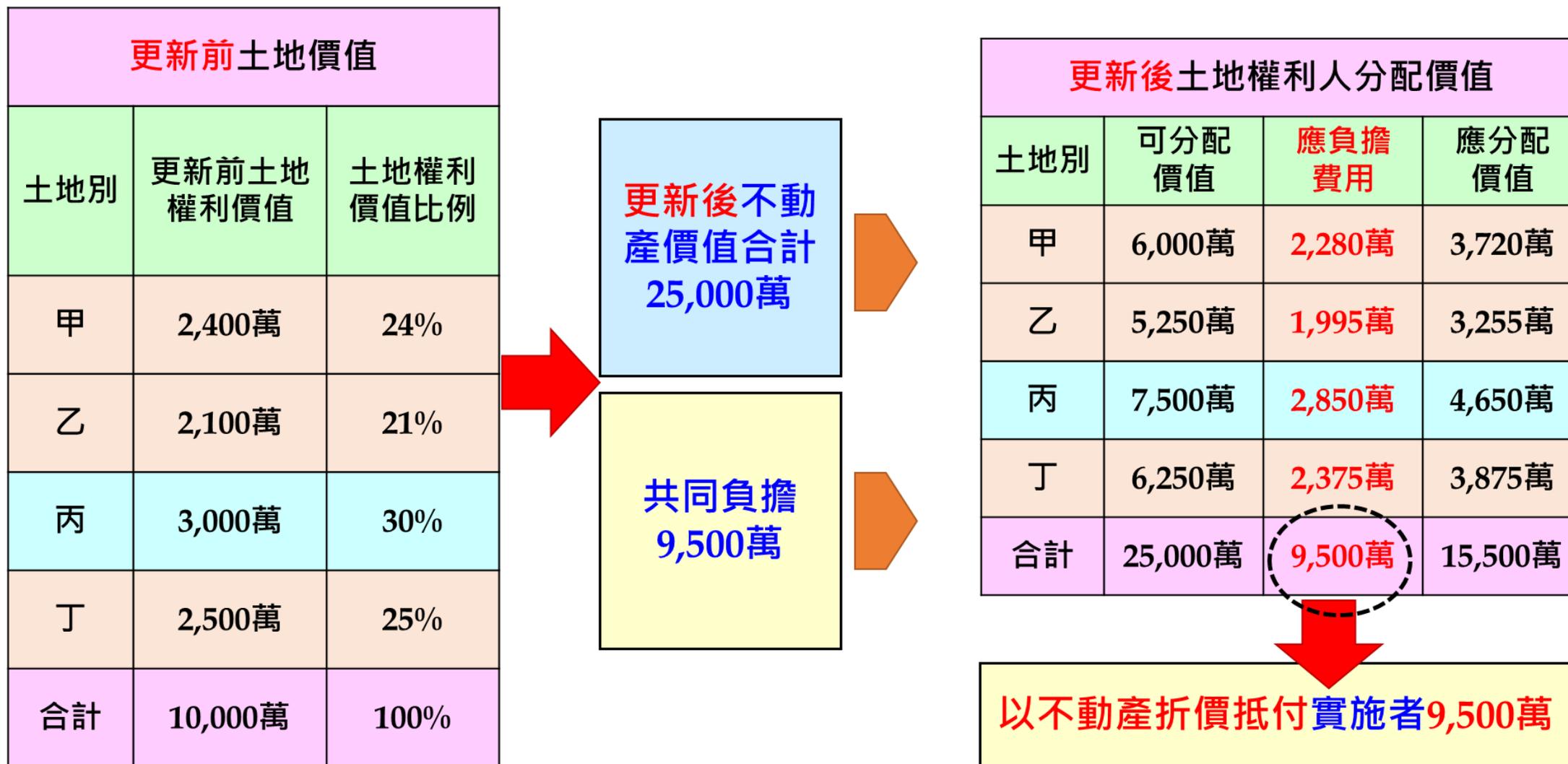
繳納或領取差額價金

通知之日起30日內，繳納或領取



權變計畫 常見問題

權利變換分配範例



備註：數字純屬案例模擬，非屬真實情況。

權利變換分配範例

依據前例估算，丙之土地更新前土地權利價值比例30%
假設丙土地已建有四層樓建物一棟，各樓層建物面積相同
，土地持分各四分之一，房地總價合計為NT\$2,600萬元

樓層別	房地總價	房地價值比例	更新前土地權利價值比例	可分配價值	應負擔費用	應分配價值
4F	610萬	23.462%	7.038%	1,759.6萬	668.7萬	1,091.0萬
3F	600萬	23.077%	6.923%	1,730.8萬	657.7萬	1,073.1萬
2F	640萬	24.615%	7.385%	1,846.2萬	701.5萬	1,144.6萬
1F	750萬	28.846%	8.654%	2,163.5萬	822.1萬	1,341.3萬
小計	2,600萬	100%	30%	7,500.0萬	2,850.0萬	4,650.0萬

備註：數字純屬案例模擬，非屬真實情況。

權利變換分配範例

各土地權利人於實際選配房屋時，因所選配房屋之價值不同，於其應分配價值中，就差額部分應找補差額價金，最後實際分配結果如下：

土地別 (樓層別)	應分配價值	實際選配價值	應繳納 差額價金	應發給 差額價金
甲	3,720.0萬	3,570.0萬		150.0萬
乙	3,255.0萬	3,350.0萬	-95.0萬	
丙(4F)	1,091.0萬	1,050.3萬		40.7萬
丙(3F)	1,073.1萬	1,021.6萬		51.5萬
丙(2F)	1,144.6萬	1,065.4萬		79.2萬
丙(1F)	1,341.3萬	1,430.0萬	-88.7萬	
丁	3,875.0萬	3,945.0萬	-70.0萬	
實施者	9,500.0萬	9,567.7萬	-67.7萬	
小計	25,000.0萬	25,000.0萬	-321.4萬	321.4萬

備註：數字純屬案例模擬，非屬真實情況。

選配原則訂定

1. 店舖優先選配(鐵則)
2. 原位置優先選配
3. 找補原則
4. 會員大會議決通過



依選配原則
選擇房屋



有重複者-
協調



協調後仍有重複-
公開抽籤決定

超選問題(實施者)

1. 超選-超過應分配價值
2. 超選-超過可分配價值
3. 與實施者協議



超選問題(更新會)

1. 超選-超過應分配價值
2. 超選-未超過可分配價值
3. 超選-超過可分配價值
4. 會員大會議決通過



如何找補

- 協議合建者：
 - 依雙方合約內容找補
- 權利變換者：
 - 依報告書(釐正圖冊)內容找補
- 自組更新者：
 - 依實際發生金額(成本及銷售)，於清算時找補金額一併計算



產權異動

- 辦理過程中如有產權異動

- 一、核定前

- 依據產權變動狀況修正即可。

- 二、核定後

- 依據都市更新條例第四十九條，權利變換計畫變更之簡化作業程序辦理。免公聽會、公展、聽證及審議

簡報完畢

以上內容敬請
參考指教



卓越不動產估價師聯合事務所
臺中市南屯區惠中路三段69號3樓之C

電話04-2258-3111 傳真04-2255-1363

jhuoyue@jyapa.com.tw