

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 3 年 1 1 月 2 8 日

楊祥銘估價師/所長



本事務所所長暨資產鑑定公司負責人楊祥銘，從事不動產、動產及無體財產價值鑑定之年資逾30年，親自執行或審查、簽證之案件數超過20,000件。

學歷：逢甲大學土地管理研究所 碩士

經歷：卓越不動產估價師聯合事務所/卓越資產鑑定有限公司

2017年獲頒「臺中市優良不動產估價師」之殊榮

2010年11月榮獲「中華民國第十五屆地政貢獻獎」

資歷：臺中市不動產估價師公會第二屆 理事長 / 榮譽理事長

逢甲大學土地管理學系兼任助理教授

臺中市不動產懲戒委員會 委員

行政院農業委員會農田水利署 委員及顧問

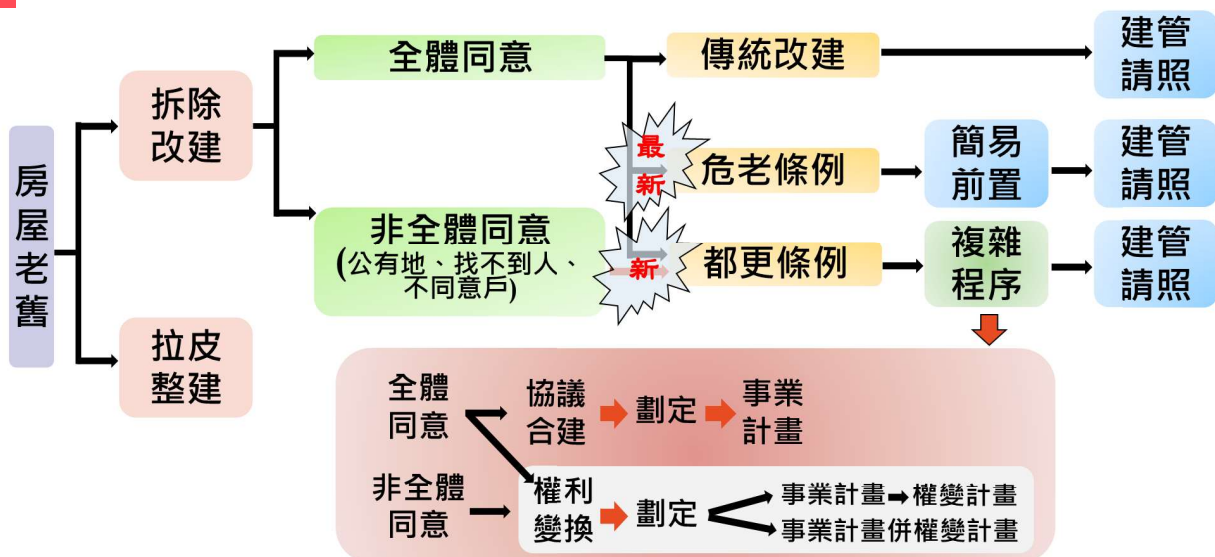
苗栗縣政府都市計畫、都市更新審議 委員

臺中市不動產聯盟協會第四屆 理事長



都市更新權利變換

都市更新執行政序



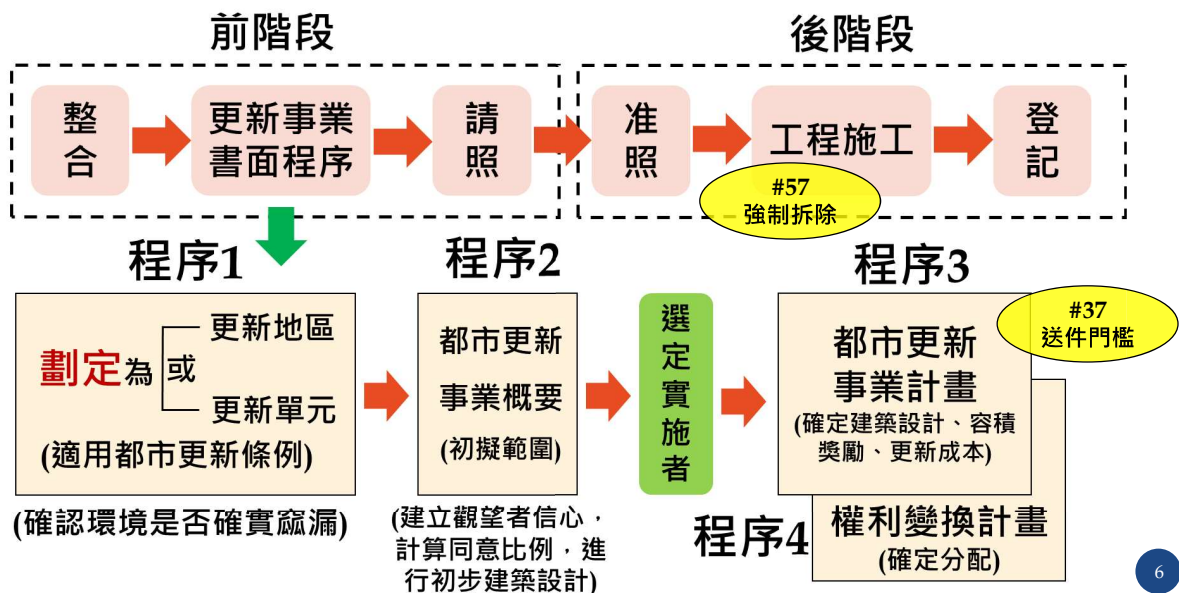
4

都市更新條例



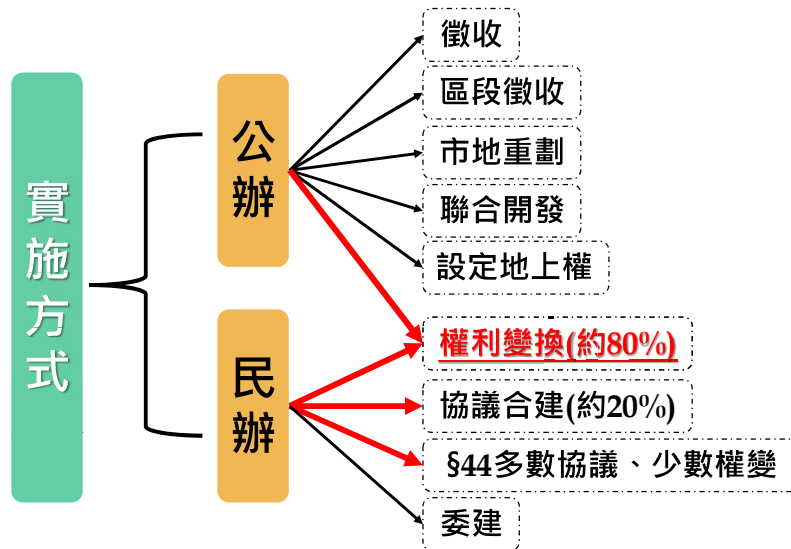
5

都市更新執行政序



6

都市更新實施方式



7

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？

8

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)

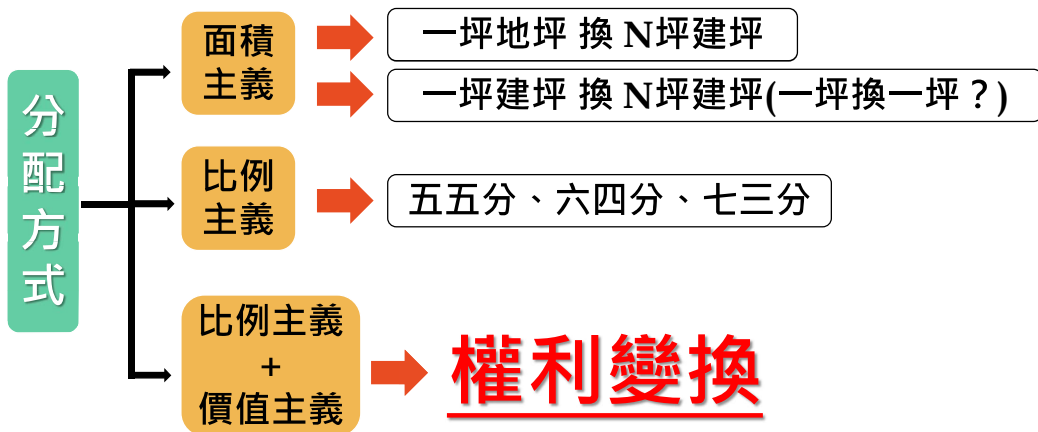
9



什麼是權利變換？

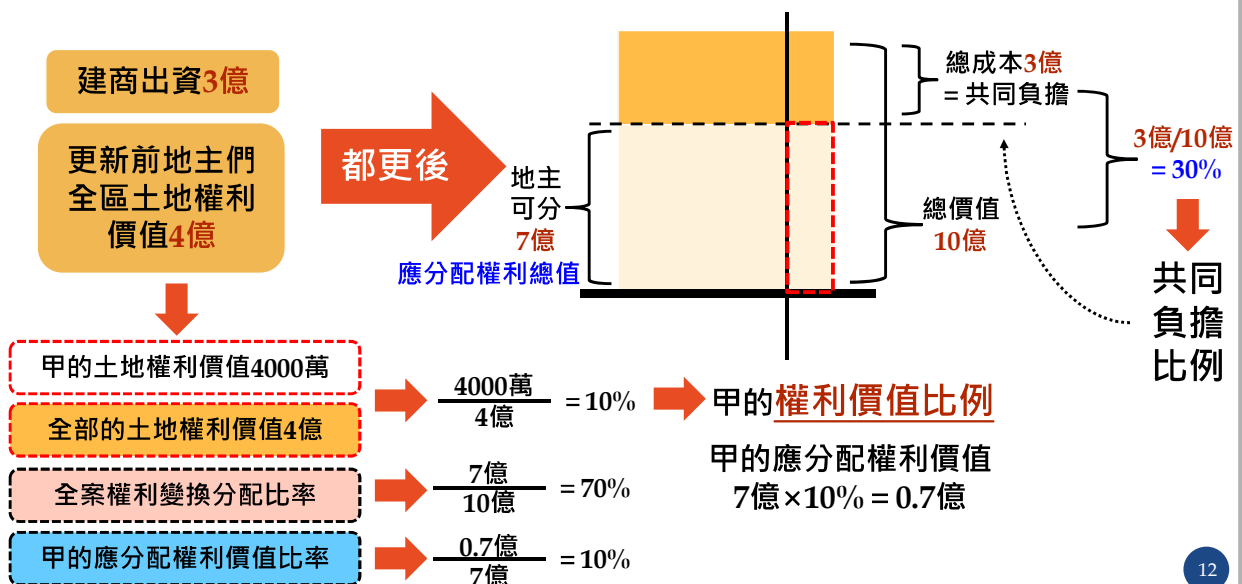
認識權利變換

- 權利變換是實施方式中的一種
- 實施方式就是分配方式



11

權利變換最重要概念

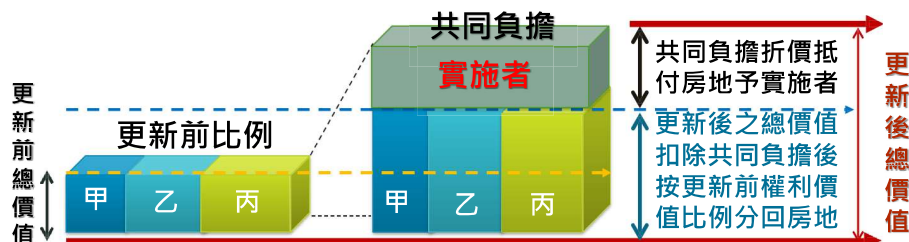


12

權變計畫定義

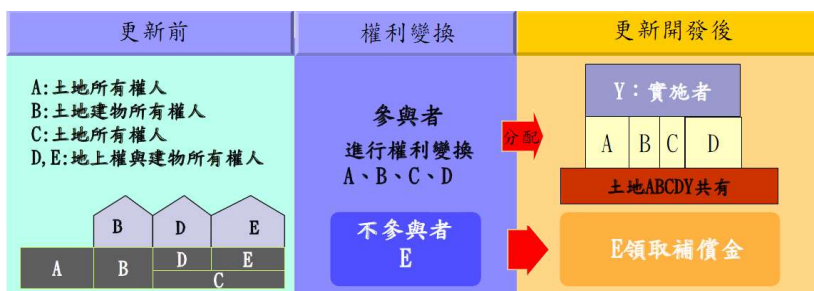
●都市更新條例第三條

- 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。



13

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。

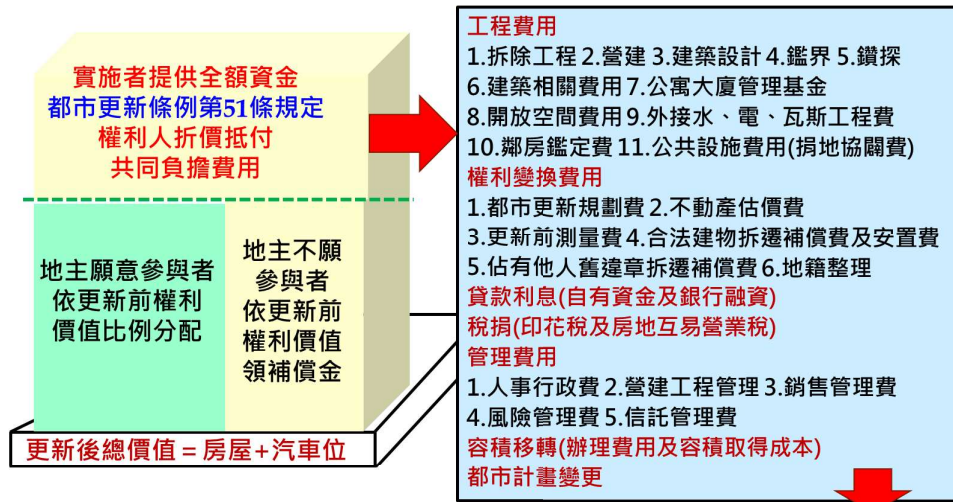
14

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	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...」。	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。
分配更新後價值計算式	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 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 以上各項數值依政府核定為準	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 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 以上各項數值依政府核定為準

15

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)。

16

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。

17

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」

18

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。出資者獲配之價值與實施者獲配之價值，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。

19

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。

20

權利變換分配計算

案例說明

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 = $1113.6 \text{ 萬} / 23818 \text{ 萬} = 4.6755\%$

更新後價值估算

- 估價師計算更新後建物車位總價值

更新後總銷7億6701萬

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

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 = $3586 \text{ 萬} - 1204 \text{ 萬} = 2382 \text{ 萬}$

選配單元

- 各所有權人實際選配住宅、車位單元

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

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

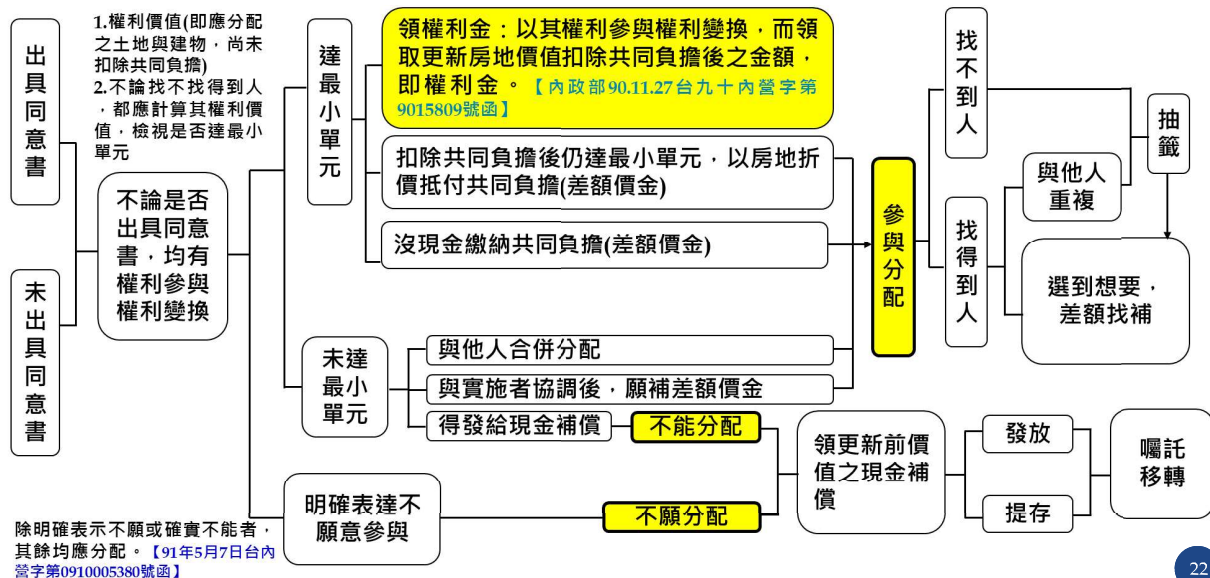
甲可領回金額 = $2382 \text{ 萬} - 2163 \text{ 萬} = 219 \text{ 萬}$

※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。

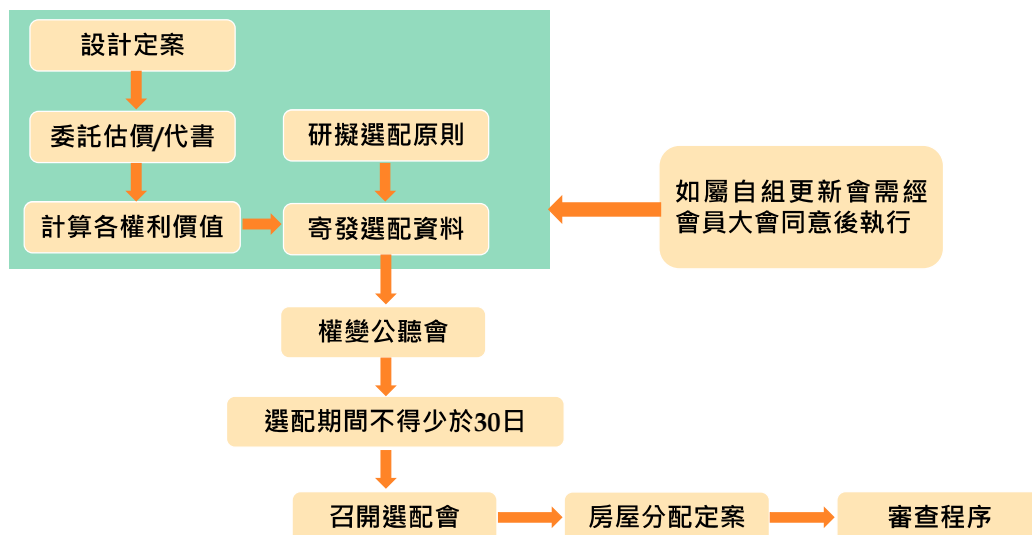
21

權利變換之分配方式



22

權利變換辦理程序



23

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

24

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 m² · 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

25

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關建議名單中，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

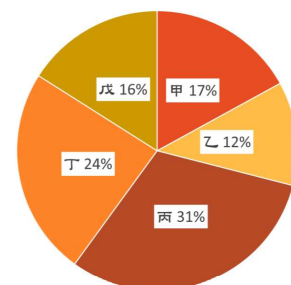
主管機關可委任其他專業估價者或團體提複核意見。

26

更新前後價值評定方式

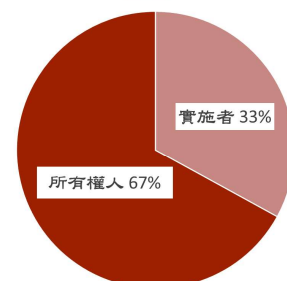
四、更新前價值：住戶的價值與分配負擔比例

- 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)



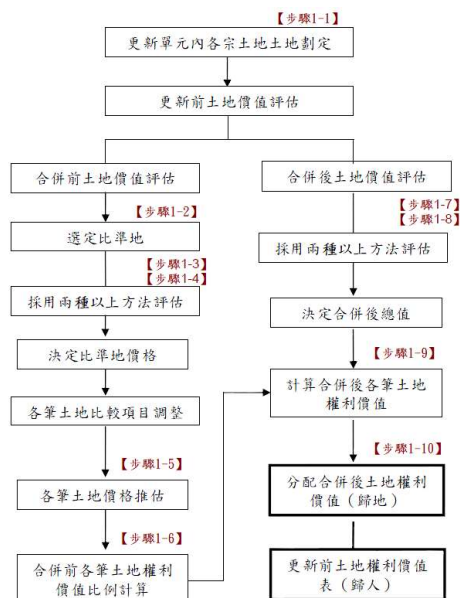
五、更新後價值：全體的價值

- 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



27

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。

28

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。

29

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。

30

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。

31

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

32

第六號公報-更新後權利價值評估

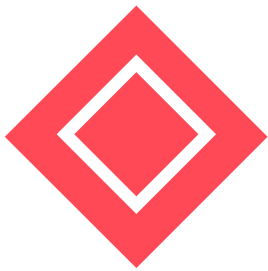
(四)更新後各單元權利價值及總值

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						

33



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

收件後請逕寄 核對文件及寄發金，並請核對每份文件的文件名稱，如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、更新後地方單元選配原則說明）

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

- 105 年 8 月 15 日至 105 年 9 月 15 日為選配期間（30 日）
- 105 年 9 月 15 日前須提出選配申請書
- 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調查如下（請勾選一項）：

☐ 願意參與權利變換，分配更新後之土地資產。
☐ 不願意參與權利變換分配，僅取補償金。

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：基地號

地號	小段	地號	土地面積(㎡)	權利範圍	持分面積(㎡)

二、建物：單建號

建物門牌	座落範圍(㎡)	權利範圍	持分面積(㎡)

所有權人：
身分證字號(統一編號)：
聯絡地址(營業所在地)：
聯絡電話：
中華民國 年 月 日

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，並就實施者所提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樓層位置。

一、分配單元部份：
本人申請分配單元之「單元編號」為：
等或 個單元

二、汽車停車位部份：
本人申請停車位車位： 位，「車位位置代碼」為：

說明：

- 權利變換調查為申請分配
- 如有部分所有權人同時申請同一分配單元，經以公開抽籤決定之。
- 實際分配位置為分配單元與持分比例之和，並按分配比例為多時，實際分配比例應按持分比例，補償金應按持分比例，若持分比例為多時，則按實際分配比例補償，僅能取補償金，實際應分配以不超過更新後持分比例為限。
- 於抽籤更新後抽籤(含申請)時，應於抽籤範圍內完成抽籤，逾期則由實施者代為抽籤，逾期不抽籤者，視為放棄抽籤權利，其持分比例應由實施者代為抽籤，逾期不抽籤者，視為放棄抽籤權利，其持分比例應由實施者代為抽籤。
- 本人應於抽籤前，將本人應取補償金及更新後分配單元之持分比例，填具抽籤表，並於抽籤前，將本人應取補償金及更新後分配單元之持分比例，填具抽籤表，並於抽籤前，將本人應取補償金及更新後分配單元之持分比例，填具抽籤表。

所有權人：
身分證字號(統一編號)：
聯絡地址(營業所在地)：
聯絡電話：
中華民國 105 年 月 日

35

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

36

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。

37

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

38

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

39

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



40

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

41

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

42

選配程序

附件三-合併分配

擬定臺中市○○區○○段○○小段○○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

申請人：____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____
位，共____車位代碼，為____。

二、產權移轉協議內容：

分配單元代碼	所有權人姓名	權利範圍	備註
1		／	
2		／	
3		／	

分配車位代碼	所有權人姓名	權利範圍	備註
1		／	
2		／	
3		／	
4		／	
5		／	

備註：依都市更新權利變換實施辦法第12條規定，更新範圍土地或建築物如被法院查封、假扣押、假處分或破產宣告者，不得合併分配。

申請人簽名

申請人姓名(簽名)	身分證字號	戶籍地址	聯絡電話	簽章
1				
2				
3				

中華民國 年 月 日

抽籤決定

抽籤情形



抽籤結果



43

選配程序

如何分配

- 1.住戶自主(更新會)
- 2.實施者協調
- 3.規劃單位協助

法令規定 選配程序

公開透明

選配過程 公開透明

審議過程 公開透明

後續找補

審議核定 確定分配

- 找補金額
- 1.釐正為準
 - 2.清算發放(更新會)

都市更新、公開透明、住戶無疑、更新可期

44

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與應分配之面積者，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。

45

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。

46

選屋與找補

不參與者補償金發放及所有權移轉登記

權變核定後向主管
稅捐稽徵機關申請

申報土地移轉
現值及查欠

通知不參與分配
者應領之補償金

權變核定後
(書面雙掛號)

領取補償金通知

權變核定後
2個月內通知
(書面雙掛號)

有限制登記者

提存

未於期限內領取

領取補償金

通知之日起30內領取

實施者列冊送請主管機關
囑託登記機關辦理所有權
移轉登記

47

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

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

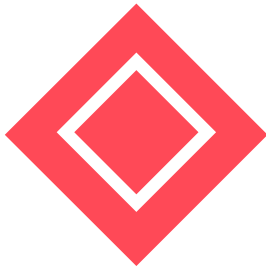
通知之日起30日內接管，
逾期者，視為已接管

繳納或領取差額價金

通知之日起30日內，
繳納或領取

逾期未領取或繳納之處置
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.為繳納者獲配之土地及建
物不得移轉或設定負擔，
因繼承而移轉不在此限

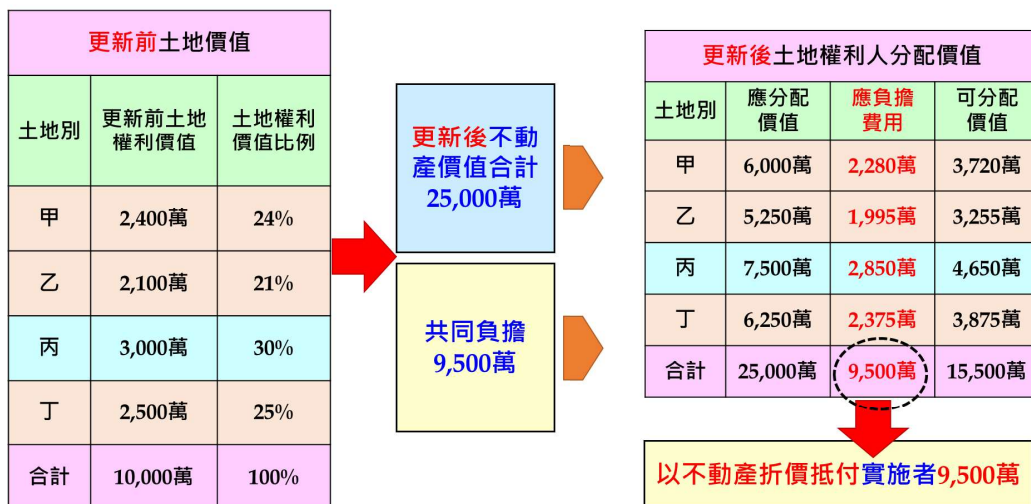
48



權變計畫 常見問題

權利變換分配範例

假設更新單元內有土地四筆，更新前土地價值合計為10,000萬元



備註：數字純屬案例模擬，非屬真實情況。

50

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	應分配價值	應負擔費用	可分配價值
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。

51

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，於其可分配價值，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)	可分配價值	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。

52

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

53

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



超選狀況
與實施者協議

超選者
配合協議事項OK

未配合約定事項者
應分配價值內選配

54

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



55

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



56

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

57

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