

第八章 都市更新權利變換計畫

權利變換係透過公開、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，其精神類似立體之市地重劃或法制化的合建。

第一節 流程與步驟

都市更新權利變換計畫办理流程如圖 8-1 所示，其辦理步驟可分為：擬定（或變更）、審核及實施權利變換計畫等 3 個階段。

實施權利變換計畫內容另於本手冊第九章述明。

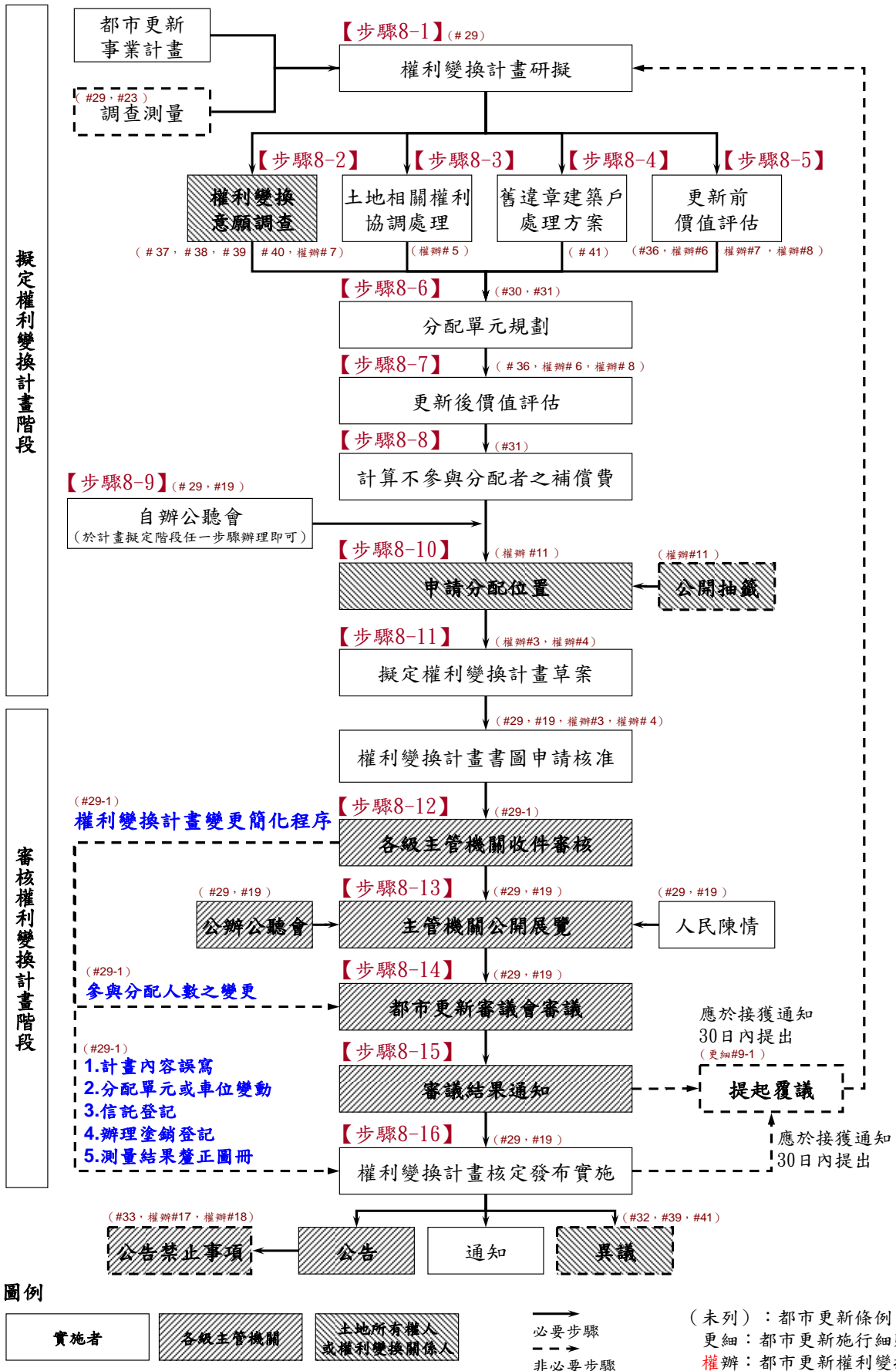


圖 8-1 權利變換計畫申請流程圖

一、權利變換計畫研擬【步驟 8-1】

權利變換計畫之擬定時機有以下兩種：

（一）都市更新事業計畫核定發布實施後

依更新條例第 29 條規定，以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於都市更新事業計畫核定發布後，擬具權利變換計畫，依第 19 條規定程序辦理審議、公開展覽、核定及發布實施等事項。

（二）與都市更新事業計畫一併辦理

必要時，權利變換計畫之擬定報核，得與都市更新事業計畫一併辦理。

二、權利變換意願調查【步驟 8-2】

依據都市更新權利變換實施辦法(以下簡稱權利變換辦法)第 5 條規定，實施者應就土地所有權人及權利變換關係人之下列事項進行調查：

1. 參與分配更新後土地及建築物之意願
2. 更新後土地及建築物分配位置之意願

權利變換關係人指依更新條例第 39 條規定辦理權利變換之合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人或耕地三七五租約承租人。

3. 若與實施者達成分配權利金協議者，應於權利變換計畫書中說明協議內容。

三、土地相關權利協調處理【步驟 8-3】

土地相關權利指在土地所有權下，涵蓋之權利範圍，包括：

1. 合法建築物所有權。
2. 他項權利：即指民法物權所涵蓋之抵押權、典權、永佃權、地上權及地役權。
3. 租賃權利：包括一般租賃契約與耕地三七五租約。

各項權利之處理，原則上由土地所有權人與相關權利人自行協議，如協議不成，則可納入權利變換計畫內、或轉載、或自行消滅等方式，以下分述各項土地相關權利處理方式：

（一）合法建築物所有權、地上權、永佃權與耕地三七五租約

此一部分之權利關係人即指權利變換關係人，依更新條例第 39 條規定，由土地所有權人與權利變換關係人於實施者擬定權利變換計畫前，自行協議處理。

如協議不成，則權利變換關係人可於土地所有權人之土地及建築物權利範圍內，按權利價值占原土地價值比例，參與權利變換分配，而原有之相關權利消滅或終止。

耕地三七五租約承租人若不願依更新條例第 39 條規定納入權利變換計畫，則可依耕地三七五減租條例第 17 條規定，請求出租人給予承租人改良土地所支付之費用（以未失效能部分之價值為限）、尚未收穫農作物之價額、及終止租約當期之公告土地現值扣除土地增值稅後餘額的 1/3。

（二）抵押權、典權或限制登記

依更新條例第 40 條規定，除自行協議消滅外，由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關，於權利變換後分配土地及建築物時，按原登記先後，登載於原土地或建築物所有權人應分配之土地及建築物。其為合併分配者，應以權利變換前各宗土地或各幢（棟）建築物之權利價值，計算其權利價值。

土地及建築物依第 31 條第 4 項及第 36 條第 2 項規定辦理補償時，其設有抵押權、典權或限制登記者，由實施者在不超過原土地或建築物所有權人應得補償之數額內，代為清償、回贖或提存後，消滅或終止，並由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理塗銷登記。

（三）地役權

依更新條例第 38 條規定，於權利變換範圍內設定地役權之土地，該地役權消滅。地役權之設定為有償者，地役權人得向土地所有權人請求相當補償。

（四）租賃契約

更新條例第 37 條規定，訂有租賃契約之土地及建築物，因權利變換而不能達到原租賃目的者，租賃契約終止。

出租土地若供作建築房屋者，承租人得向出租人請求相當一年租金之補償，所餘租期未滿一年者，得請求相當所餘租期租金之補償。若非供建築房屋之出租土地或建築物，承租人得向出租人請求相當二個月租金之補償。

四、占有他人土地之舊違章建築戶處理方案【步驟 8-4】

更新條例第 41 條規定，實施者需於權利變換計畫中，提出占有他人土地之舊違章建築戶處理方案。至於其處理方式可分公部門與私部門說明：

（一）公部門處理方式

實施者為政府時，建議參考各地方政府之認定標準來認定，可採取拆遷補助、救濟金、安置等方式處理，拆遷補助與救濟金由政府視實際情況衡量是否需發放，若舊違章建築戶符合國民住宅承購或承租資格者，則得以優先承購或承租國民住宅方式安置。

（二）私部門處理方式

實施者為私人時，處理方式（現金補償、現地安置或異地安置等）由實施者與舊違章建築戶雙方協議定之。

五、更新前權利價值評估【步驟 8-5】

（一）更新前之權利價值評定方式

權利變換辦法第 6 條規定，由實施者委託 3 家以上專業估價者查估後評定之。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。

（二）決定評價基準日

權利價值之評定前需先決定評價基準日，依權利變換辦法第 8 條規定計有下兩種方式：

1. 由實施者定之，其日期限於權利變換計畫報核日前6個月內。
2. 96年12月14日權利變換辦法修正施行前已核定發布實施之更新事業計畫，實施者於修正施行日起6個月內申請權利變換計畫報核者，得以都市更新事業計畫核定發布日為準。

（三）提出估價報告書

估價報告書報告包括以下4項內容：

1. 更新前各宗土地之權利價值。
2. 更新前合法建築物所有權之權利價值，及地上權、永佃權或耕地三七五租約之價值，及其准予記存之土地增值稅，唯此項並非每筆價值皆要估計，而依更新條例第39條及權利變換辦法第7條規定，土地所有權人與其協議不成或土地所有權人不願參與分配時，方由三家以上專業估價者查估後評定之。
3. 因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，其應補償價值或建築物之殘餘價值。
4. 更新前各土地所有權人之權利價值比例。

（四）三家專業估價者估價結果之選擇

三家專業估價者提出之估價結果必會有些微差異，建議選擇方式如下：

1. 當三家估價結果相近（差距在20%以內）時，則由實施者協調土地所有權人及權利變換關係人等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。
2. 當三家估價結果出現20%以上之差距時，依不動產估價師法第41條規定，得請求土地所在之直轄市或縣（市）不動產估價師公會協調；必要時，得指定其他不動產估價師重行估價後再行協調。

六、分配單元規劃（需配合建築設計進行）【步驟 8-6】

（一）分配單元之規劃方式

1. 依參與分配者之需要調整建築配置，進行分配單元之規劃。
2. 將土地及建築物依分配單元標示代號列冊並標示於建築設計圖上，以利申請分配。

（二）共同負擔計算

參與權利變換者，應先共同負擔權利變換範圍內供公共使用等 7 項用地與相關經費後，方可依所有之權利價值比例分配之。

1. 共同負擔項目

依更新條例第 30 條規定，權利變換範圍內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊戲場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等 7 項用地與工程費用、權利變換費用及貸款利息、稅捐及管理費用等。

2. 共同負擔計算標準

由權利變換範圍內土地所有權人按其更新前權利價值比例共同負擔。

3. 共同負擔費用支付

以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。若其應分配的土地及建築物因折價抵付導致未達最小分配面積單元時，得改以現金繳納，如經限期繳納而逾期不繳納者，依行政執行法辦理強制執行。

4. 優先抵充之公有地項目

以原有的公共設施用地、未登記地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地抵充。

5. 未列為共同負擔之公共設施之負擔

除原土地所有權人提出申請分配該公共設施外，以原公有土地應分配部分，優先指配，仍有不足時，以折價抵付共同負擔之土地及建築物優先指配。

但公有土地及建築管理機關（構）或實施者得要求該公共設施管理機構負擔所需經費。

（三）最小分配面積單元基準

依更新條例第 30 條規定，由直轄市、縣（市）主管機關考量實際情形定之。

七、更新後權利價值評估【步驟 8-7】

更新後之權利價值評定方式、結果選擇與更新前權利價值評定方式相同，所提估價成果應載明更新後每個分配單元（含建築物及其土地應有部分）之權利價值。

八、計算不參與分配者補償費【步驟 8-8】

（一）不願或不能參與分配者之認定

不參與分配包括不願及不能參與，其中不願參與係指於權利變換意願調查中，表明不願參與分配者。

不能參與分配是指土地所有權人更新後應分配價值未達最小分配面積單元，無法分配而以現金補償者。

（二）處理方式

依更新條例第 31 條規定以現金補償之。

九、自辦公聽會【步驟 8-9】

實施者舉辦公聽會，程序步驟詳本手冊第五章公聽會。

公聽會應說明權利變換意義與原則、土地相關權利價值處理、更新前後價值評估原則、「參與」及「不願參與」權利變換之處理方式、分配單元規劃、申請分配方式說明…等內容。若權利變換計畫與更新事業計畫一併辦理時，公聽會應同時說明更新事業計畫與權利變換計畫。舉辦時機建議距申請分配截止日不少於 30 日。

十、申請分配位置【步驟 8-10】

（一）通知申請分配

依權利變換辦法第 11 條規定，實施者應訂定 30 日以上期限，

通知土地所有權人及權利變換關係人於期限內提出分配位置之申請，且一併告知公開抽籤日期為宜。

（二）更新後土地及建築物分配方式

權利變換後的土地及建築物扣除折價抵付的共同負擔後，其餘的土地及建築物依各宗土地權利變換前的權利價值比例，分配給原土地所有權人；但不願參加分配或應分配的土地及建築物，因未能達到最小分配面積單元，而無法分配時，可以現金補償。

若分配結果，導致實際分配的土地及建築物面積多於應分配到的面積，則應繳納差額價金；若實際分配的土地及建築物少於應分配的面積，則應發給差額價金。

（三）申請分配

實施權利變換後應分配之土地及建築物位置，應依都市更新事業計畫表明分配方式辦理；其未表明分配方式者，得由土地所有權人或權利變換關係人自行選擇。

（四）公開抽籤

若同一位置有二人以上申請分配，或於申請分配期限內未能提出申請者，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，於實施者訂定之公開抽籤日，自由抽籤或委由實施者或公正第三人代為抽籤決定之。

（五）注意事項

1. 依權利變換辦法第 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。
2. 權利變換範圍中，如一個所有權人有兩筆以上土地或建築物時，實施者先將不同宗地的權利價值加以歸戶總計，歸戶總計額即各土地所有權人或權利變換關係人應分配之權利價值。

十一、擬定權利變換計畫草案【步驟 8-11】

內容格式詳第二節之權利變換計畫書圖內容與格式。

十二、各級主管機關收件審核【步驟 8-12】

各級主管機關收件後，依施行細則第 9 之 1 條規定進行審核。

若有更新條例第 29 之 1 條第 1 項第 1 款之變更者，得簡化作業程序，逕由各級主管機關核定發布實施之。

十三、各級主管機關公開展覽及舉辦公聽會【步驟 8-13】

於都市更新事業計畫核定發布實施後，擬具權利變換計畫並依更新條例第 19 條規定程序辦理公開展覽及舉辦公聽會。

但若因原參與分配者表明不願繼續參與分配，或原不願意參與分配者表明參與分配，經主管機關認定不影響其他權利人之權益者，得簡化作業程序，免舉辦公開展覽、公聽會。

（一）公開展覽

依更新條例第 19 條規定，各級主管機關應於各該直轄市、縣(市)政府或鄉(鎮、市)公所公開展覽 30 日。

（二）舉辦公聽會

各級主管機關應舉辦公聽會，邀請有關機關、學者專家及當地居民代表參加，通知更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加。

（三）人民陳情

依更新條例第 19 條規定，任何人民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向各級主管機關提出意見，由各級主管機關予以參考審議。

十四、都市更新審議會審議【步驟 8-14】

經各級主管機關辦理公開展覽及舉辦公聽會後，送各級審議會審議。

十五、審議結果通知【步驟 8-15】

審查後應將結果通知實施者，審查結果包括審議通過、修正後通過、不予核准或修正後續審等。實施者如對審查結果有異議者，得於接獲通知之翌日起 30 日內提請覆議，以 1 次為限，逾

期不予受理。

十六、發布實施【步驟 8-16】

經審議會審議通過後，由各級主管機關核定發布實施。

第二節 權利變換計畫申請文件及格式

一、申請文件項目

（一）權利變換計畫申請函

（二）權利變換計畫書、圖

（三）相關附件冊

1. 土地權利證明文件

（1）地籍圖謄本

（2）土地登記謄本

（3）建物登記謄本（或合法建物證明）

2. 公聽會紀錄（詳本手冊第5章 公聽會文件及格式）

3. 都市更新權利變換意願調查及分配位置申請

（1）權利變換意願調查通知函及調查表

（2）更新後申請分配位置調查通知函

（3）更新後分配位置申請書及更新後合併分配協議書

（4）公開抽籤紀錄

4. 占有他人土地舊違章建築戶處理協議書

5. 其他相關證明文件

如與都市更新事業計畫合併申請時，得免附土地權利證明文件及公聽會紀錄。

二、相關文件內容及格式

（一）申請函

1. 權利變換計畫申請函（如附件 8-1）

2. 都市更新事業計畫暨權利變換計畫申請函（如附件 8-2）

附件 8-1 都市更新權利變換計畫申請函

權利變換計畫申請函

受文者：○○都市更新主管機關

發文日期：中華民國○○年○○月○○日

發文字號：

附件：都市更新權利變換計畫、附件冊

主旨：檢送「○○（縣市）○○（鄉鎮市區）○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新權利變換計畫書」及相關申請文件乙份，請惠予核准，俾利後續都市更新工作之推動，請查照。

說明：

- 一、本案經貴機關○○年○○月○○日函核定發布都市更新事業計畫（或核准都市更新事業概要），擬依都市更新條例第 29 條規定申請實施都市更新事業。
- 二、檢具都市更新權利變換計畫書及相關證明文件（含公聽會紀錄、都市更新權利變換意願調查及分配位置申請等）申請報核。

正本：○○都市更新主管機關

副本：

實施者○○○○○○○○

實施者印

附件 8-2 都市更新事業計畫暨權利變換計畫申請函

都市更新事業計畫暨權利變換計畫申請函

發文日期：中華民國○○年○○月○○日

發文字號：

附件：都市更新事業計畫書、都市更新事業權利變換計畫書、附件冊

主旨：檢送「○○（縣市）○○（鄉鎮市區）○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業暨權利變換計畫案」都市更新事業計畫書、都市更新事業權利變換計畫書及相關申請文件乙份，請惠予核准，俾利後續都市更新工作之推動，請查照。

說明：

- 一、本更新單元經貴府○○年○○月○○日函公告核准都市更新事業概要，擬依都市更新條例第 19 條、第 29 條規定，申請實施都市更新事業。（無概要者免）
- 二、本案依都市更新條例第 29 條第 1 項規定，權利變換計畫之擬定報核與都市更新事業計畫一併辦理
- 三、檢具都市更新事業計畫、都市更新權利變換計畫、公聽會紀錄、都市更新事業計畫同意書、參與權利變換意願調查表、申請分配與其他相關證明文件。

正本：○○都市更新主管機關

副本：

實施者○○○○○○○

實施者印

（二）權利變換計畫書

1. 書圖製作規範

針對書圖製作進行原則性的規範，若可更清楚表達計畫內容，得逕自再區分小節或擬定圖表說明之，詳本手冊第六章都市更新事業概要之書圖製作規範內容。

2. 權利變換計畫書內容

權利變換計畫書包括辦理緣起與法令依據、權利變換範圍…等 20 項內容及附錄，其順序及摘要內容如下：

封面

壹、辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起

說明辦理都市更新權利變換之理由。

二、法令依據：依據都市更新條例第 19 條及第 29 條辦理。

貳、權利變換範圍

一、權利變換地區位置

說明實施權利變換之重建區段坐落位置，及其與更新單元之區位關係。

並檢附權利變換地區位置示意圖，以能清楚標明權利變換地區位置，及其與更新單元之區位關係。

二、權利變換範圍總面積

說明實施權利變換地區之範圍及總面積，應載明所包含之全部土地地號。

檢附權利變換地區地籍套繪圖（清楚標明地號、權利變換範圍及更新單元範圍）及權利變換地區地形套繪圖（清楚載明更新單元範圍及四鄰道路）。

參、實施者

應載明實施者名稱、代表人、事務所或營業所所在地址、聯

絡電話、統一編號，並應檢附公司執照暨商業登記證（原營利事業登記證）、公司變更登記表、團體立案證明、代表人身分證正、反面影本於附錄。

肆、原有公共設施用地等土地面積

說明權利變換範圍內原有公共設施用地、未登記地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地等，列表說明其面積、權屬，並檢附其各土地位置分布圖及原有公共設施用地等土地面積表（詳表 8-1）。

表 8-1 原有公共設施用地等土地面積表

項目	面積 (m ²)	權屬	
		所有權人	管理人
1.原有公共設施用地			
(1)			
(2)			
2.未登記地			
3.公有道路			
4.公有溝渠			
5.公有河川			
合計			

註：表 3 至 5 項應為得無償撥用取得者。

伍、更新前權利關係人名冊

一、更新前土地所有權人名冊

權利變換範圍內土地產權分布狀況，包括：土地坐落位置、面積、所有權人、人數及他項權利等。應檢附更新前土地所有權人名冊（詳表 8-2）。

詳列所有權人產權資料（請將所有權人予以編號，以利後續查對）、土地標示部及他項權利部（債務人、設定義務人），若有限制登記事項，應於備註欄詳載。

表 8-2 更新前土地所有權人名冊

編號	所有權人/ 管理人	標示部		所有權部			他項權利部			備註
		地號	面積 (m ²)	登記 次序	權利 範圍	持分 面積 (m ²)	權利 種類	登記 次序	他項 權利 人	其他登 記事項 等
合計										

二、更新前權利變換關係人名冊

(一) 更新前合法建築物所有權人名冊

說明權利變換範圍內合法建築物產權分布狀況，包括：建號、門牌、坐落地號、面積、所有權人（該所有權人之編號應與土地所有權人名冊相同，以利後續查對）、人數及他項權利等。應檢附更新前合法建築物所有權人名冊（詳表 8-3）。

表 8-3 更新前合法建築物所有權人名冊

編號	所有權 人/ 管理人	標示部				所有權部			他項權利部			備註
		建 號	門 牌	座 落 地 號	面 積 (m ²)	權 利 範 圍	登 記 次 序	持 分 面 積 (m ²)	權 利 種 類	登 記 次 序	他 項 權 利 人	
合 計									-	-	-	

(二) 更新前地上權、永佃權、耕地三七五租約承租人名冊

檢附更新前地上權、永佃權、耕地三七五租約承租人名冊（詳表 8-4），說明權利變換範圍內地上權、永佃權、耕地三七五租約狀況，載明權利人（請依排列先後依序編列序號）、設定權利範圍、存續期間及其設定土地之地號、土地面積、土地所有權人、權利範圍等。

表 8-4 更新前地上權、永佃權、耕地三七五租約承租人名冊

序號	地上權（永佃權、耕地三七五租約承租）人	設定之土地				權利範圍	存續期間	其他登記事項等
		標示部		所有權部				
		地號	面積 (m ²)	土地所有權人	權利範圍			
	合計							

三、占有他人土地之舊違章建築戶名冊

說明占有他人土地之舊違章建築戶之位置、面積、所有權人（請將舊違章建築戶予以編號，以利後續查對，依排列先後依序編列序號），應檢附占有他人土地之舊違章建築戶名冊（詳表 8-5）。

表 8-5 占有他人土地之舊違章建築戶名冊

序號	編號	門牌號碼	門牌初編時間	所有權人	構造	拆除面積 (m ²)
合計						

陸、各項公共設施設計施工基準及權屬

配合事業計畫之公共設施興修或改善計畫，說明於權利變換範圍內之各項公共設施設計興修計畫內容及其土地權屬，施工基準必要時得附圖說明，並檢附公共設施用地更新後權屬一覽表（詳表 8-6）。

表 8-6 公共設施用地更新後權屬一覽表

公共設施種類	名稱	面積 (m ²)	位置	管理機關	備註

柒、土地改良物拆遷補償費

一、法令依據：說明土地改良物拆遷補償費之法令依據。

二、土地改良物之補償與安置

（一）合法建築物之補償與安置

配合都市更新事業計畫之拆遷安置計畫，針對權利變換範圍內合法建築物所需拆除或遷移之地上物補償原則、計算方式或採行之相關法規依據。實施者應說明發放方式、處理細節，應檢附合法建築物拆遷補償費用明細表（詳表 8-7）及合法建築物拆遷安置費用明細表（詳表 8-8）。

表 8-7 合法建築物拆遷補償費用明細表

序號	編號	門牌	建號	拆除面積 (m ²)	補償面積 (m ²)	補償單價 (元/m ²)	補償總價 (元)	所有權人 (管理單位)	權利範圍	應補償總價 (元)

表 8-8 合法建築物拆遷安置費用明細表

序號	編號	門牌	受安置人	拆遷安置費用 (元)

（二）其他土地改良物之補償

配合都市更新事業計畫之拆遷安置計畫，說明權利變換範圍內土地改良物（包括：更新單元外公共設施用地上之違建戶、非占有他人土地之建築、增建等非合法建築物）所需拆除或遷移之地上物補償原則、計算方式或採行之相關法規依據，應檢附其他土地改良物補償費用明細表（詳表 8-9）。

表 8-9 其他土地改良物補償費用明細表

序號	編號	門牌/ 地號	拆除面積 (m ²)	補償面積 (m ²)	補償單價 (元/m ²)	應補償總價 (元)	受補償人

三、補償金發放時程

分別說明合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費用、拆遷安置費用發放時程。

捌、舊違章建築戶處理方案

一、法令依據

配合都市更新事業計畫之拆遷安置計畫，說明處理占有他人土地之舊違章建築戶之法令依據。

二、舊違章建築戶之認定

說明舊違章建築戶認定基準，並載明數量、位置、受補償人及面積。

三、處理方案

說明占有他人土地之舊違章建築戶處理方式（以現地安置或異地安置或以現金補償基地內舊違章建築戶）、補償金預計發放時程等。應檢附占有他人土地之舊違章建築戶之補償明細表（詳表 8-10）、申請現地安置戶安置價值明細表（詳表 8-11）

表 8-10 占有他人土地之舊違章建築戶之補償明細表

序號	編號	門牌	占有土地地號	拆除面積 (m ²)	補償面積 (m ²)	補償單價 (元/m ²)	應補償總價 (元)	受補償人

表 8-11 申請現地安置戶安置價值明細表

序號	編號	門牌	受安置人	現地安置面積 (m ²)	安置單價 (元/m ²)	申請安置價值 (元)
合計						

玖、權利變換所需費用

一、權利變換範圍成本說明

列明權利變換範圍內所需之更新事業實施經費項目及金額，包含工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐及管理費用，應檢附都市更新權利變換範圍實施經費明細表（詳表 8-12）。

（一）工程費用

逐項說明重建費用及公共設施費用提列內容，包括：拆除費用、新建工程、公共設施工程開闢、地上物拆遷補償及其他必要費用。

其中新建工程費用，包括建築規劃設計費用、營造費用、鑽探費用等；其他必要費用包括公寓大廈共同管理基金、空氣污染防治費，外接水電瓦斯工程費用、鄰房鑑定費用符合權利變換實施辦法第 21 條所列項目。

應檢附營造工程費用估算表（詳表 8-13）及公寓大廈之公共基金費明細表。

（二）權利變換費用

逐項說明提列內容，包括：都市更新規劃費用（含調查費、不動產估價及簽證費）、測量費用、合法建築

物拆遷補償金額、占有他人土地之舊違章建築戶拆遷補償費用、地籍整理費用、其他費用等。

表 8-12 權利變換實施經費明細表

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 (建築物拆除費)			
		(二) 新建工程	1. 營建費用 (含公益設施樓地板面積)		
			2. 建築設計費用		
			3. 鑑界費		
			4. 鑽探費用		
			5. 建築相關規費		
		(三) 其他必要費用	1. 公共基金		
			2. 開放空間基金		
			3. (興建期間) 空氣污染防治費		
			4. 外接水、電、瓦斯管線工程費用		
	5. 其他				
	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) 其他費用 (如範圍外公共設施用地捐贈土地成本)					
公共設施費用 (B) 合計：					
貳、權利變換費用 (C)	一、都市更新規劃費用 (含調查費用)				
	二、不動產估價費用 (含技師簽證費用)				
	三、更新前測量費用 (含技師簽證費用)				
	四、土地改良物拆遷補償及安置費用	(一) 合法建築物	1. 建築物拆遷補償費		
			2. 其他土地改良物拆遷補償費用		
			3. 合法建築物拆遷安置費用		
	(二) 舊有違章建築	1. 建築物拆遷補償費用			
		2. 其他土地改良物拆遷補償費用			
	五、地籍整理費用				
	六、其他必要之費用				
權利變換費用 (C) 合計：					
參、貸款利息 (D)					
肆、稅捐 (E)	相關稅捐				
稅捐 (E) 合計：					
伍、管理費用 (F)	一、人事、行政管理費用				
	二、其他管理費用				
	管理費用 (F) 合計：				
(A) + (B) + (C) + (D) + (E) + (F) 總計：					

表 8-13 營造工程費用估算表

項次	工程項目	單位	單項成本 (複價)	平均造價 (元/m ²)	成本百分比 (%)
壹	建築工程				
1	假設工程				
2	基礎工程				
3	結構體工程				
4	外部裝修工程				
5	內部裝修工程				
6	門窗工程				
7	防水隔熱工程				
8	雜項工程				
9	景觀工程(含庭園及綠化工程)				
10	設備工程(電梯、廚具)				
小計					
貳	機電工程				
1	電器工程				
2	弱電設備工程				
3	給排水工程				
4	生活廢水工程				
5	消防設備工程				
6	通風工程及空調設備				
小計					
合計(壹+貳)					
管理費(含保險、利潤)10%					
營業稅(5%)					
總計					

(三) 貸款利息：說明工程費用及權利變換費用貸款利息。

(四) 稅捐：說明稅捐提列內容。

（五）管理費用

說明實施權利變換必要之人事、行政及其他管理費用（例如營建工程管理費用、銷售管理費用、信託費用、風險管理費用及其他費用等）。計算方式應於更新事業計畫中載明。

二、費用負擔計算

說明需由土地所有權人共同負擔之費用、實施更新事業平均單價。

拾、更新前後權利價值估價

一、評價基準日

權利變換所依據之更新前後權利價值其評價基準日。

二、估價結果比較

說明三家以上專業估價者查估評定成果，列表摘錄更新前土地價值、更新後房地價值、土地所有權人應分配價值等，並將成果報告書摘要於本計畫書附錄中，應檢附三家鑑價機構鑑價結果比較表（詳表 8-14）。

表 8-14 三家專業估價者估價結果比較表

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

三、估價結果選定

說明選定作為權利變換計算依據之專業估價者及其選定理由。

四、更新前後權利價值估價結果

(一) 更新前估價結果

應檢附更新前各土地權利價值表 (詳表 8-15)、更新前各土地所有權人權利價值表 (詳表 8-16)。若有權利變換關係人時，權利價值乙欄需扣除權利變換關係人之權利價值，並應增列更新前權利變換關係人權利價值表 (詳表 8-17)。

表 8-15 更新前各土地權利價值表

序號	地號	土地面積 (m ²)	土地面積 (坪)	公告現值		土地單價 (元/坪)	土地價值 (元)
				(元/m ²)	(元/坪)		
合計							

表 8-16 更新前各土地所有權人權利價值表

序號	土地所有權人	地號	面積 (m ²)	權利範圍	持分面積 (m ²)	更新前土地權利價值 (元)	更新前土地權利價值合計 (元)	更新前土地權利價值比例 (%)	備註
合計									

表 8-17 更新前權利變換關係人權利價值表

序號	權利變換關係人	所座落或設定之土地				權利變換關係之權利		價值占所座落或設定土地價值之比例 (%)	更新前土地權利價值 (元)	更新前土地權利價值比例 (%)
		標示部		所有權部		權利				
		地號	面積 (m ²)	所有權人	權利範圍	權利種類	權利範圍			
合計										

（二）更新後估價結果

說明更新後各分配單元價值、停車位價值及更新後總價值，應檢附更新後各分配單元價值表（詳表 8-18）及更新後停車位價值表（詳表 8-19）。

表 8-18 更新後各分配單元價值表

序號	分配單元代號	總產權面積合計		地面層平均建坪單價(元/坪)	二樓以上平均建坪單價(元/坪)	更新後總權利價值(元)
		(m ²)	(坪)			
				總計		

表 8-19 更新後停車位價值表

樓層	類型	數量(個)	車位價格(元/個)	價值(元)
			總計	

拾壹、共同負擔**一、用地負擔****（一）列入共同負擔之公共設施用地項目及面積**

就事業計畫中權利變換範圍內，依更新條例第 30 條所列 7 項共同負擔公共設施用地項目及面積。

（二）抵充之公有土地用地面積

說明之可供抵充之公有公共使用用地面積。

（三）土地所有權人負擔公共設施用地面積

本權利變換範圍內，依更新條例第 30 條所列 7 項共同負擔公共設施用地項目及面積，扣除前節抵充之公有土地用地面積，計算土地所有權人負擔之公共設施用地面積。

（四）平均公共設施用地負擔比例

說明平均公共設施用地負擔比例【平均公共設施用地負擔比例＝土地所有權人負擔公共設施用地面積／（權利變換地區總面積－抵充之公有土地用地面積）】

二、費用負擔

（一）費用負擔總額

敘明前章所載之需由土地所有權人共同負擔之費用總額。

（二）更新後總價值

說明更新後可供土地所有權人及權利變換關係人分配之更新後土地及建築物總價值。

（三）平均費用負擔比例

費用負擔總額除更新後總價值之比例。

三、土地所有權人平均共同負擔比例

平均公共設施用地負擔比例及平均費用負擔比例相加核計土地所有權人平均共同負擔比例。

四、土地所有權人共同負擔額度

依各土地所有權人權利變換價值比例，核算費用共同負擔額度，應檢附各土地所有權人費用共同負擔表（詳表8-20）。

表 8-20 費用共同負擔表

編號	土地所有權人	權利價值 (元)	權利價值 比例(%)	負擔方式		費用共同負擔 合計 (元)
				現金繳納 (元)	更新後房地折價抵付 (元)	
合計						

拾貳、更新後分配面積及位置

一、更新後供分配之土地

說明權利變換範圍扣除七項公共設施用地後之可供分配之土地及其面積。

二、更新後供分配之建築物及其土地應有部份

說明權利變換範圍建築物及其土地應有部分之總面積，包括：擬捐贈之公益設施、已優先指配之非七項公共設施者、可供土地所有權人、權利變換關係人、實施者及申請現地安置戶分配之分配單元規劃。

並分別載明應載明各分配單元之建物面積、位置及其土地應有部分、可供分配之車位數量等。

應檢附更新後土地及建築物之分配面積表（詳表 8-21）、更新後建築物分配單元及位置對照圖、更新後停車位分配單元及位置對照圖

表 8-21 更新後土地及建築物分配面積表

分配單元 代號	土地應有部份		建物面積			合計 (m ²)
	總面積 (m ²)	權利 範圍	主建物(m ²)	附屬建物 (m ²)	共用部分 (m ²)	
總計						

拾參、申請分配及公開抽籤作業方式

一、申請分配位置通知

說明權利變換意願調查、更新後分配協調過程及結果，例如：權利變換意願調查發函時間、申請分配期間、通知結果（如已收件未回覆、無法寄達…等狀況）。權利變換意願調查及更新後申請分配位置調查得合併調查。

應檢附權利變換意願調查通知函及調查表、更新後申請分配位置調查通知函、更新後分配位置申請書及更新後合併分配協議書、分配結果彙整表於附件冊。

二、公開抽籤日作業紀錄及抽籤結果

說明需辦理抽籤事由（如申請分配位置重複、達最小分配單元但未於規定期間內提出申請者）、抽籤方式及過程（包括抽籤原則及抽籤人等）、抽籤結果，通知狀況、選配方式及結果、拒絕及無法選配處理情形等。並檢附公開抽籤紀錄、照片等相關文件附件冊。

拾肆、不參與分配名冊

一、未達最小分配面積，不能參與權利變換者

說明最小分配面積之單元編號、單元價值、單元面積及設計依據或理由，載明更新後應分配權利價值未達前述單元價值，不能參與權利變換者之情形。

二、不願參與權利變換分配，而領取現金補償者

彙整權利變換意願調查表中勾選不願參與權利變換分配之名單，並說明辦理情形。

三、現金補償之計算與發放

（一）現金補償金額計算

列表載明上兩節不能及不願參與權利變換之土地所有權人名單及其現金補償額度，應檢附不參與分配之

土地所有權人名冊（詳表 8-22）

表 8-22 不參與分配之土地所有權人名冊

序號	姓名	不願	不能	現金補償額度（元）	備註
合計					

（二）實際發放金額

說明補償金實際發放金額或應先扣除之項目（如土地增值稅及欠稅、代為清償費用等）。

（三）補償費用發放時間

依權利變換實施辦法規定由實施者於權利變換計畫發布實施之日起 2 個月內，通知受補償人於通知之日起 30 日內領取，逾期不領者，依法提存。

拾伍、土地及建築物分配清冊

一、申請分配結果

說明土地所有權人及權利變換關係人之應分配權利價值及其分配結果，應檢附土地及建築物分配清冊（土地所有權人及權利變換關係人）（詳表 8-23）。

二、實施者分配結果

說明實施者分配結果，應檢附土地及建築物分配清冊（實施者）（詳表 8-24）。

三、現地安置戶

說明申請現地安置戶分配結果，應檢附土地及建築物分配清冊（現地安置戶）（詳表 8-25）。

表 8-23 土地及建築物分配清冊(土地所有權人及權利變換關係人)

序號	更新前			更新後													
	原土地所有權人/權利變換關係人	土地權利價值(元)	權利價值比例	受配人姓名	應分配權利價值	分配單元				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	車位編號	權利範圍	車位價值	價值小計(元)B		繳(元)	領(元)	
合計																	

表 8-24 土地及建築物分配清冊(實施者)

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

表 8-25 土地及建築物分配清冊(現地安置戶)

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

拾陸、地籍整理計畫

一、地界整理計畫

檢附權利變換後更新單元地籍套繪圖及地籍整理計畫表（詳表 8-26），說明更新後地界調整之情形，附圖說明預計產權登記之地界線、暫編地號，並列地籍整理計畫表載明暫編地號、面積。

表 8-26 地籍整理計畫表

序號	更新前地號	面積 (m ²)	分區	更新後合併暫編地號	面積 (m ²)
合計					

二、土地、建物及他項權利登記

（一）土地及建物登記清冊

檢附土地登記清冊表（詳表 8-27）、建物登記清冊表（詳表 8-28），說明土地及建物更新前後變動情形。

（二）他項權利登記清冊

檢附土地他項權利登記清冊表（詳表 8-29）、建物他項權利登記清冊表（詳表 8-30），依更新前後土地分配清冊內註明他項權利中抵押權及典權未能協議消滅之土地，將更新前所載之土地轉載於更新後原載情形欄內。

（三）限制登記清冊

檢附土地限制登記清冊表（詳表 8-31）、建物限制登記清冊表（詳表 8-32），依更新前後土地分配清冊內註明設有法院查封、假扣押、假處分或破產登記，及其他法律所為禁止處分之登記土地，按更新前所載之土地，逐筆由土地或建物登記簿轉載於更新後原載情形欄內。

表 8-27 土地登記清冊表

序號	土地更新前原載情形								土地更新後變動情形				
	標示部				所有權部				標示部		所有權部		備註
	鄉鎮市區	段	小段	地號	面積(m ²)	登記次序	所有權人(管理者)	權利範圍	地號	面積(m ²)	所有權人(管理者)	權利範圍	
合計													

表 8-28 建物登記清冊表

更新後變動情形													
項目		標示部							所有權部		備註		
序號	分配單元編號	建物坐落				層次	主建物面積(m ²)	附屬建物面積(m ²)		共用部份面積(m ²)		所有權人(管理者)	權利範圍
		權利種類	地號	主建物分擔基地權利範圍	車位分擔基地權利範圍			雨遮	陽台		權利範圍		
合計													

表 8-29 土地他項權利登記清冊表

編號	所有權人	更新前									更新後						
		標示部		登記 次序	設定 權利 種類	權利 人	設定 權利 範圍	權利 價值	存續 期間	設定 義務 人	標示部		設定權 利種類	權利 人	設定權 利範圍	設定義 務人	原登記收件字號 (轉載抵押權、典權)
		地號	面積 m ²								地號	面積 m ²					
合計																	

表 8-30 建物他項權利登記清冊表

更新後									
編號	所有權人	分配單元編 號(建號)	設定權利種類	設定權 利範圍	權利人	權利 價值	存續 期間	設定義務人	原共同擔保土地登 記收件字號 (轉載抵押權、典權)
合計									

表 8-31 土地限制登記清冊表

編號	更新前原載情形							更新後變更情形					備註	
	標示部		登記 次序	所有權人 (管理者)	權利 範圍	權利 種類	限制登記事項	土地標示部		所有權人 (管理者)	權利 範圍	權利 種類		限制登記事項
	地號	面積 (m ²)						地號	面積 (m ²)					
合計														

表 8-32 建物限制登記清冊表

編號	更新前原載情形								更新後變更情形						備註
	單元 編號	門牌	建物 坐落 地號	登記 次序	所有 權人	權利 範圍	權利 種類	限制登記事項	分配 單元 編號	建物 坐落 地號	所有權人	權利 範圍	權利 種類	限制登記事項	
合計															

拾柒、其他應加表明事項

視實際情形說明權利變換應加表明事項，或都市更新審議會審議都市更新事業計畫後所要求之相關事項。

附錄：

附錄一 實施者證明文件

實施者係指依更新條例規定實施都市更新事業之機關、機構或團體。機構以股份有限公司為限，應檢附公司執照暨商業登記證（原營利事業登記證）或團體立案證明，核准為實施者之證明文件。

附錄二 都市更新事業計畫核定函

權利變換計畫併同事業計畫擬定者免附。

附錄三 三家估價報告書摘要

(三) 相關附件冊

申請都市更新權利變換計畫，除檢附權利變換計畫書外，應將相關附件依下列順序加封面裝訂成冊。

1. 附件冊製作規範(詳本手冊第六章都市更新事業概要之附件冊製作規範內容。)
2. 附件冊內容

附件一、土地權利證明文件

同本手冊第七章都市更新事業計畫附件冊之土地權利證明文件內容。

- (一) 地籍圖謄本
- (二) 土地登記謄本
- (三) 建物登記謄本(或合法建物證明)

附件二、公聽會紀錄(詳本手冊第5章公聽會文件及格式)

- (一) 公聽會邀請名單暨通知方式說明
- (二) 通知證明文件
- (三) 公告資料及張貼紀錄
- (四) 公聽會簽到簿：檢附簽到簿(正本)。
- (五) 公聽會會議紀錄及照片

附件三、都市更新權利變換意願調查及分配位置申請

- (一) 權利變換參與意願及申請分配結果綜理表(詳表 8-33)

表 8-33 權利變換參與意願及申請分配結果彙整表

序號	權利人 (管理人)	參與權利變換意願		申請分配位置		
		繳回與否	同意與否	繳回與否	單元	停車位
總計	權利人共__人	__份繳回	__人願意	__份繳回	____人提出申請	

分配單元 代碼	所有權人姓名	權利範圍	車位編號
	1		
	2		
	3		
	1		
	2		
	3		

註：合併分配協議共計____戶

- (二) 權利變換意願調查通知函(詳附件 8-3)及調查表(詳附件 8-4)
- (三) 更新後申請分配位置調查通知函(詳附件 8-5)
- (四) 更新後分配位置申請書(詳附件 8-6)及更新後合併分配協議書(詳附件 8-7)
- (五) 公開抽籤紀錄(詳附件 8-8)

附件四、占有他人土地舊違章建築戶處理協議書

詳本手冊第七章都市更新事業計畫附件冊之占有他人土地舊違章建築戶處理協議書內容(附件 7-9 至 7-11)。

附件五、其他相關證明文件

附件 8-3 權利變換意願調查通知函

實施者○○○○○○○函

受文者：○○○（土地所有權人及權利變換關係人）

發文日期：中華民國○○年○○月○○日

發文字號：

附件：權利變換意願調查表

主旨：為辦理「○○（縣市）○○（鄉鎮市區）○○段○小段○
○地號等○○筆土地都市更新權利變換計畫案」，務請 台
端配合於期限內回覆相關文件，請 查照。

說明：

- 一、依都市更新權利變換實施辦法第 5 條規定辦理。
- 二、請 台端於○○年○○月○○日上(下)午○時前將「權利變換
意願調查表」擲還。

正本：土地所有權人及權利變換關係人

副本：

實施者○○○○○○○

實施
者印

附件 8-4 權利變換意願調查表

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

權利變換意願調查表

本人_____對於○○(縣市)○○(鄉鎮市區)○○段○小段○○地號等○
○筆土地都市更新事業之權利變換意願表達如下(請勾選一項):

願意參與權利變換，分配更新後之土地房屋。

不願意參與權利變換分配，領取補償金。

本人_____為○○(縣市)○○(鄉鎮市區)○○段○小段○○地號等○
○筆土地都市更新事業範圍內之所有權人或權利變換關係人，產權如下：

一、土地：_____筆地號

地段	小段	地號	土地面積(m ²)	權利範圍	持分面積(m ²)

二、建物：_____筆建號

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：

人 簽
印 署 (簽名並蓋章)

身份證字號(統一編號)：

聯絡地址(營業所在地)：

聯絡電話：

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

附件 8-5 更新後申請分配位置調查通知函

實施者○○○○○○○函

受文者：○○○（土地所有權人及權利變換關係人）

發文日期：中華民國○○年○○月○○日

發文字號：

附件：更新後分配位置申請書、更新後合併分配協議書、建物及停車位位置編號面積及價值資料

主旨：為辦理「○○（縣市）○○（鄉鎮市區）○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新權利變換計畫案」，務請 台端配合於期限內回覆相關文件，請 查照。

說明：

- 一、依都市更新條例及都市更新權利變換實施辦法第 5 條、第 11 條等相關規定辦理。
- 二、本次都市更新權利變換申請分配期間自○○年○○月○○日起至○○年○○月○○日止。請 台端於○○年○○月○○日上(下)午○時前將「更新後分配位置申請書」擲還。
- 三、若 台端欲參與本案權利變換分配，請依更新後應分配權利價值，參酌本更新事業可供分配之建物及停車位（其位置編號、面積及價值詳參附件），選擇分配單元及車位（實際選配後找補以不超過 1 個分配單元為原則），並於第二項說明期限內填具下列文件擲還。
- 四、若 台端欲與本案其他權利人合併申請分配者，請另填具更新後合併分配協議書，並說明持分登記情況。
- 五、若 台端因折價抵付致更新後應分配價值未達最小分配面積單元，願意改以現金繳納共同負擔費用參與權利變換，請於第二項說明期限內與實施者協議繳納金額與期限，若協議不成則領取補償金。（實施者得依個案增列本項說明）
- 六、若 台端未於第二項之期限前提出分配位置申請，或一位置有二人以上申請分配時，以公開抽籤方式辦理。預定公開抽籤日之時間訂為○○年○○月○○日上(下)午○時，地點為○○○○。

正本：土地所有權人及權利變換關係人

副本：

實施者○○○○○○○

實施者印

附件 8-6 更新後分配位置申請書

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

更新後分配位置申請書

填寫人：_____

本人願意參與分配，茲就實施者所提供更新後各分配單元面積位置對照表及更新後配置圖、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。實際選配後找補以不超過1個分配單元為原則。

2. 本表請於○○年○○月○○日○午○○時前以雙掛號郵寄或親自送達○○○實施者，未於規定期限內表達意願者，基於保障原住戶重回更新地區居住之權益，並減少實施都市更新事業時之阻力，視同願意參與權利變換分配，實施者將依都市更新權利變換實施辦法第11條規定，以公開抽籤方式分配之。預定公開抽籤日之時間訂為○○年○○月○○日上午(下)午○時，地點為○○○○。

3. 以上分配單元及停車位之面積及位置以都市更新審議委員會通過版本為準

此致 ○○○○(實施者)

所有權人：

人 簽
印 署 (簽名並蓋章)

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 8-7 更新後合併分配協議書

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

更新後合併分配協議書

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

一、合併申請分配位置：

申請分配之「單元代碼」為_____；申請分配之車位共____位，
其「車位編號」為_____

二、產權持分協議內容：

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

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

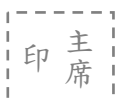
附件 8-8 公開抽籤紀錄表

擬定○○(縣市)○○(鄉鎮市區)○○段○小段○○地號
等○○筆土地權利變換計畫案

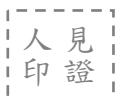
公開抽籤紀錄表

抽籤時間		抽籤地點	
土地所有權人/權利變換關係人			
辦理依據			
抽籤原因			
抽籤程序			
抽籤結果	姓名	住宅單元編號	

主席簽章：○○○



見證人簽章：○○○



中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○

第三節 行政審查標準化作業流程

一、審查作業流程

都市更新實施者應於都市更新事業計畫核定發布實施後擬具權利變換計畫，依更新條例第 19 條規定程序辦理審議、公開展覽、核定及發布實施等事項。必要時，權利變換計畫之擬定報核得與都市更新事業計畫一併辦理。

權利變換計畫之審查作業流程如下：

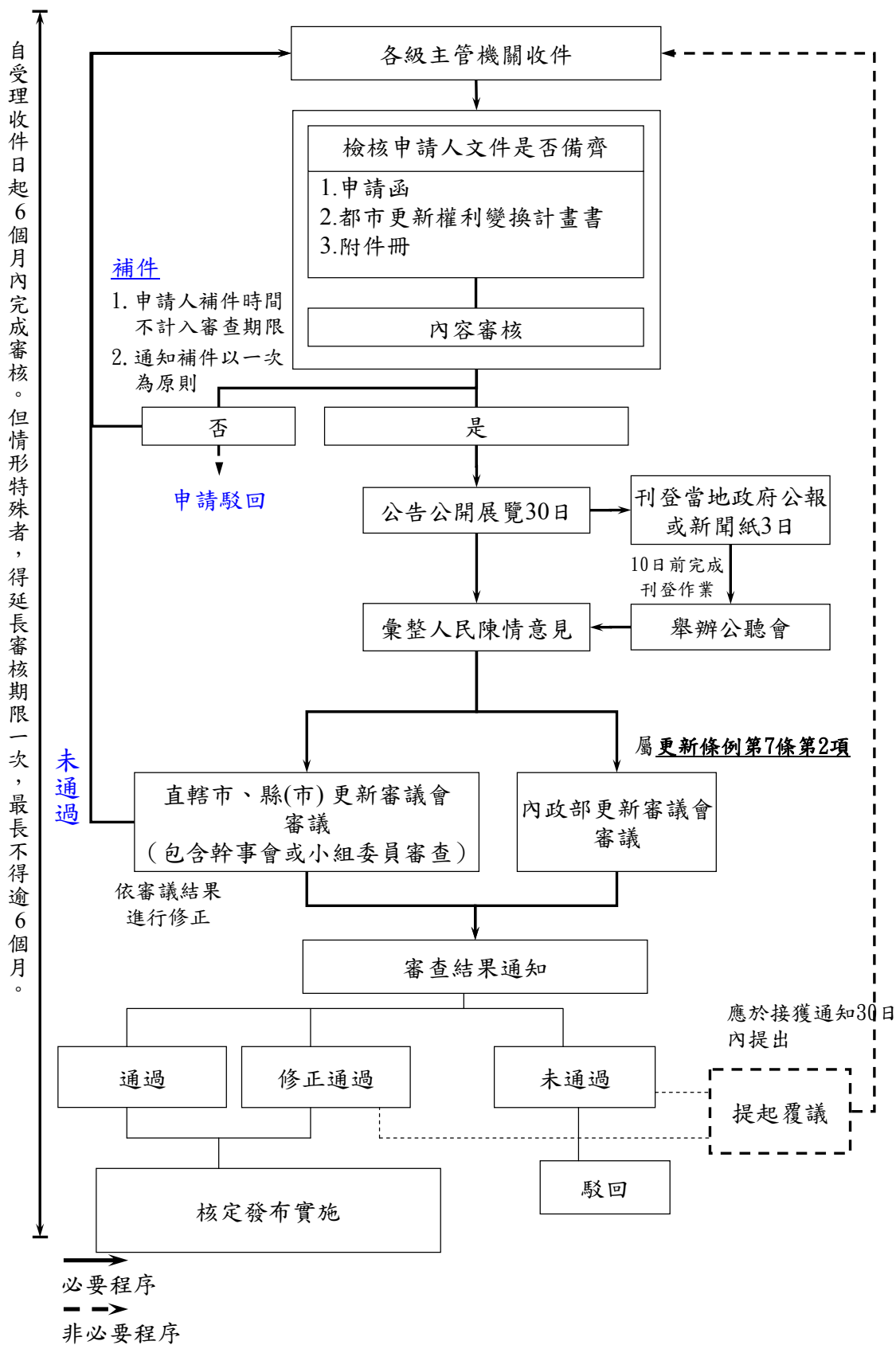


圖 8-2 權利變換計畫審查作業流程圖

二、相關審查作業內容

(一) 各級主管機關收件審核

1. 收件及文件審查

主管機關收到申請資料後，進行文件檢核，審查項目包含：申請函、都市更新權利變換計畫書及附件冊（詳表 8-34）。

未符合規定者應敘明理由駁回其申請；其得補正者，應詳為列舉事由，通知申請人限期補正，屆期未補正或經通知補正仍不符規定者，駁回其申請。

2. 內容審查

各級主管機關於文件檢核通過後，參照都市更新權利變換計畫內容檢核表加以確認內容（詳表 8-35），確認是否依權利變換辦法第 3 條規定載明都市更新權利變換計畫應表明之事項。

主管機關除檢核計畫書內容應列項目外，得就審查內容撰寫初擬意見供審議會參考。

3. 簡化作業程序

依更新條例第 29 之 1 條規定，若有下列情形之一辦理變更，得簡化作業程序，逕由各級主管機關核定發布實施之。

- (1) 計畫內容有誤寫、誤算或其他類此之顯然錯誤之更正。
- (2) 參與分配人或實施者，其分配單元或停車位變動，經變動雙方同意者。
- (3) 依第 13 條辦理時之信託登記。
- (4) 權利變換期間辦理土地及建築物之移轉、分割、設定負擔及抵押權、典權、限制登記之塗銷。
- (5) 依地政機關地籍測量或建築物測量結果釐正圖冊。

(二) 各級主管機關公開展覽及舉辦公聽會

1. 公開展覽

- (1) 通知

依施行細則第 6 條規定，各級主管機關應將公開展覽日期及地點，於公聽會 10 日前刊登當地政府公報或新聞紙 3 日（刊登日期至少 1 日位於 10 日前），並張貼於當地村（里）辦公處之公告牌。

(2) 公展期間：依更新條例第 19 條規定需公開展覽 30 日。

(3) 公開展覽內容

包括都市更新權利變換計畫書及附件冊，其中都市更新權利變換計畫書內容應載明都市更新權利變換計畫位置圖、都市更新權利變換計畫配置圖與都市更新權利變換計畫地籍套繪圖等。

2. 舉辦公聽會

(1) 舉辦主體：各級主管機關（內政部、直轄市、縣（市）政府）。

(2) 公聽會公告：舉辦前 10 日需將公聽會之日期及地點刊登當地政府公報或新聞紙 3 日，並張貼於當地村（里）辦公處之公告牌。

(3) 參與對象：應邀請有關機關、學者專家及當地居民代表參加，並通知更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人。

3. 人民陳情

依更新條例第 19 條及施行細則第 11 條規定，任何人民或團體得於公開展覽期內，以書面載明姓名或名稱及地址，向各級主管機關提出意見，以意見書送達或郵戳日期為準。

各級主管機關主辦業務單位受理彙整後，於審議會審議時，提供予審議會參考審議。

(四) 都市更新審議會審議

各級主管機關於接受實施者申請都市更新權利變換計畫後，相關審查期程建議如第七章都市更新事業計畫所示。

如都市更新事業計畫與權利變換計畫一併送審，則建議都市更

新審議會審查期間自公開展覽完成日起算，不宜超過 4 個月（120 日）。

(五) 完成審議結果通知

審議結果包括審議通過、修正後通過、不予核准或修正後續審。

1. 審議通過：審查通過者，主管機關應發審議結果通知予實施者，請實施者檢具必要份數之計畫書圖送請主管機關辦理核定公告事宜。
2. 修正後通過：實施者依審查意見修正後，檢具必要份數之計畫書圖送請主管機關辦理核定公告事宜。
3. 不予核准：由主管機關敘明不予核准之理由通知實施者，一併退還審查未通過之文件。
4. 修正後續審：審查結果為修正後續審者，實施者依審查意見修正後送請審議會續審，再依審查結果辦理之。

(六) 核定發布實施

審議通過及修正通過者由各級主管機關核定發布實施（詳附件 7-12），經修改者免再公開展覽。

(七) 受理實施者提請覆議

審核後應將結果通知實施者，實施者如對於審核結果（含「審議會審議結果」及「核定結果」）有異議者，皆得於接獲通知之翌日起 30 日內提請覆議，以 1 次為限，逾期不予受理（更新條例施行細則第 9 條之 1）。

(八) 審核期限

依都市更新施行細則第 9 條之 1 規定，各級主管機關應自受理收件日起 6 個月內完成審核。但情形特殊者，得延長審核期限一次，最長不得逾 6 個月。

審核期限，應扣除實施者依前項補正通知辦理補正及依各級主管機關審議結果修正計畫之時間。

依更新條例第 61 之 1 條規定，直轄市、縣（市）政府怠於或

遲未處理都市更新事業計畫時，經實施者向中央主管機關請求處理，中央主管機關應即邀集有關機關（構）、實施者及相關權利人協商處理，必要時並得由中央主管機關逕行審核處理。

附件 8-9 核准函範例

○○都市更新主管機關函

受文者：實施者○○○

發文日期：中華民國○○年○○月○○日

發文字號：

附件：都市更新權利變換計畫

主旨：貴公司擔任實施者擬具「擬定(變更)○○(縣市)○○(鄉鎮市區)○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新權利變換計畫案」，准予核定實施，請查照。

說明：

一、依據貴公司○○年○○月○○日函及都市更新條例第 19、29 條規定辦理。

二、實施者：_____ 統一編號：_____

地 址：_____

代 表 人：_____ 統一編號：_____

戶籍地址：_____

三、都市更新審議會審議注意事項：

四、受處分人對本處分如有不服者，請依訴願法第 14 條及第 58 條規定，自本件行政處分書到達之次日起 30 日內（以實際收受訴願書之日期為準，而非投遞日），繕具訴願書經由○○縣市政府向內政部提起訴願，並將副本抄送內政部。

正本：實施者○○○

副本：○○都市更新審議會、○○縣市建築管理單位、○○縣市稅捐稽徵處、○○鄉鎮市區公所、○○主管地政事務所

機關首長 ○○○

表 8-34 都市更新權利變換計畫文件檢核表

專責人員或專責機構審查項目			書件格式		備註
項目	細目	說明	符合	不符合	
一、權利變換計畫申請函		1.是否載明申請範圍面積、地號及建號			
		2.案名是否與計畫書相同			
二、都市更新權利變換計畫書					
三、都市更新權利變換計畫圖		1.更新後土地配圖			
		2.更新後建築物配置圖			
		3.更新後建築物平面圖			
		4.更新後建築物立面圖			
		5.更新後建築物剖面圖			
		6.更新後建築物透視圖			
四、附件冊	(一) 土地權利證明文件	1.是否檢附地籍圖謄本(3個月之有效期限內)			
		2.是否檢附土地登記謄本(3個月之有效期限內)			
		3.是否檢附建物登記謄本或合法建物證明(3個月之有效期限內)			
	(二) 公聽會紀錄	1.是否載明邀請及通知與會名單			
		2.是否載明刊登公告文(應有日期及地點)			
		3.是否載明刊登地點:當地政府公報或新聞紙			
		4.是否載明刊登期間(公聽會前10日)			
		5.是否載明張貼地村(里)辦公處公告牌之紀錄及照片			
		6.公聽會紀錄(會議紀錄、出席簽到表、會議照片)			
	(三) 都市更新權利變換意願調查及分配位置	1.權利變換意願調查通知函及調查表			
		2.更新後申請分配位置調查通知函			
		3.更新後分配位置申請書及更新後合併分配協議書			
		4.公開抽籤紀錄			
	(四) 占有他人土地舊違章建築戶處理協議書				
	(五) 其他				

表 8-35 都市更新權利變換計畫內容檢核表

審查項目			審查結果		備註
項目	細目	說明	符合	不符合	
壹、辦理緣起與法令依據	一、辦理緣起	是否載明辦理都市更新權利變換之理由。			
	二、法令依據	是否載明都市更新條例第19條及第29條辦理。			
貳、權利變換範圍	一、權利變換地區位置	是否說明實施權利變換之重建區段坐落位置,及其與更新單元之區位關係。			
	二、權利變換範圍總面積	是否說明說明實施權利變換地區之範圍及總面積,應載明所包含之全部土地地號。			

審查項目			審查結果		備註
項目	細目	說明	符合	不符合	
參、實施者					
肆、原有公共設施用地等土地面積					
伍、更新前權利關係人名冊	一、更新前土地所有權人名冊	1.是否載明權利變換範圍內土地產權分布狀況。 2.是否詳列土地產權資料，他項權利部(債務人、設定義務人)或限制登記事項。			
	二、更新前權利變換關係人名冊	1.是否載明權利變換範圍內合法建築物產權分布狀況。 2.權利變換範圍內地上權、永佃權、耕地三七五租約狀況，是否載明權利人、設定權利範圍、存續期間及其設定土地之地號、土地面積、土地所有權人、權利範圍等。			
	三、占有他人土地之舊違章建築戶名冊	是否載明占有他人土地之舊違章建築戶之位置、面積、所有權人人數。			
陸、各項公共設施設計施工基準及權屬					
柒、土地改良物拆遷補償費	一、法令依據	是否說明土地改良物拆遷補償費之法令依據。			
	二、土地改良物之補償與安置	1.是否載明權利變換範圍內合法建築物所需拆除或遷移之地上物補償原則、計算方式。 2.是否載明權利變換範圍內土地改良物所需拆除或遷移之地上物補償原則、計算方式。			
	三、補償金發放時程	是否說明合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費用、拆遷安置費用發放時程。			
捌、舊違	一、法令依據	是否說明處理占有他人土地之舊違			

審查項目			審查結果		備註
項目	細目	說明	符合	不符合	
章建築戶處理方案		章建築戶之法令依據。			
	二、舊違章建築戶之認定	是否說明舊違章建築戶認定基準，並載明數量、位置、受補償人及面積。			
	三、處理方案	是否載明占有他人土地之舊違章建築戶處理方式、補償金預計發放時程等。			
玖、權利變換所需費用	一、權利變換範圍成本說明	是否列明更新單元內各區段之開發成本，包括：土地成本及更新事業實施經費（含工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐及管理費用）。			
	二、費用負擔計算	是否說明需由土地所有權人共同負擔之費用、實施更新事業平均單價。			
拾、更新前後權利價值估價	一、評價基準日	是否說明權利變換所依據之更新前後權利價值其評價基準日。			
	二、估價結果比較	是否說明三家以上專業估價者查估評定成果，列表摘錄更新前土地價值、更新後房地價值、土地所有權人應分配價值等。			
	三、估價結果選定	是否說明選定作為權利變換計算依據之專業估價者及其選定理由。			
	四、更新前後估價結果	1.是否載明更新前權利價值。 2.是否載明更新後各分配單元價值、停車位價值及更新後總價值。			
拾壹、共同負擔	一、用地負擔	是否載明列入共同負擔之公共設施用地項目及面積、抵充之公有土地用地面積、土地所有權人負擔公共設施用地面積、平均公共設施用地負擔比例。			
	二、費用負擔	是否載明費用負擔總額、更新後總價值及平均費用負擔比例。			
	三、土地所有權人平均共同負擔比例	是否依平均公共設施用地負擔比例及平均費用負擔比例相加，核計土地所有權人平均共同負擔比例。			
	四、土地所有權人共同負擔額度	是否依各土地所有權人權利變換價值比例，核算費用共同負擔額度。			
拾貳、更新後分配面積及位置	一、更新後供分配之土地	是否載明權利變換範圍扣除7項公共設施用地後之可供分配之土地及其面積。			
	二、更新後供分配之建築物及其土地應有部份	1.是否載明權利變換範圍建築物及其土地應有部分之總面積。 2.是否載明各分配單元之建物面積、位置及其土地應有部分、可供分			

審查項目			審查結果		備註
項目	細目	說明	符合	不符合	
		配之車位數量等。			
拾參、申請分配及公開抽籤作業方式	一、申請分配位置通知	是否說明更新後分配協調過程及結果。			
	二、公開抽籤日作業紀錄及抽籤結果	是否說明需辦理抽籤事由、抽籤方式、抽籤結果，通知狀況、選配方式及結果、拒絕及無法選配處理情形等。			
拾肆、不參與分配名冊	一、未達最小分配面積，不能參與權利變換者	1.是否說明最小分配面積之單元編號、單元價值、單元面積及設計依據或理由。 2.是否載明更新後應分配權利價值未達前述單元價值，不能參與權利變換者之情形。			
	二、不願參與權利變換分配，而領取現金補償者	是否彙整權利變換意願調查表中勾選不願參與權利變換分配之名單。			
	三、現金補償之計算與發放	1.是否載明不能及不願參與權利變換之土地所有權人名單及其現金補償額度。 2.是否載明補償金實際發放金額或應先扣除之項目。			
拾伍、土地及建築物分配清冊	一、申請分配結果	是否載明土地所有權人及權利變換關係人之應分配權利價值及其分配結果。			
	二、實施者分配結果	是否載明實施者分配結果。			
	三、現地安置戶	是否載明申請現地安置戶分配結果。			
拾陸、地籍整理計畫	一、地界整理計畫	是否載明更新後地界調整之情形，載明預計產權登記之地界線、暫編地號。			
	二、土地、建物及其他項權利登記	1.是否載明土地及建物更新前後變動情形。 2.是否載明他項權利中抵押權及典權未能協議消滅之土地。 3.是否載明設有法院查封、假扣押、假處分或破產登記，及其他法律所為禁止處分之登記土地。			
拾柒、其他應加表明之事項		視實際情形說明事業計畫應加表明事項。			
附錄	附錄一 實施者證明文件	實施者係指依都市更新條例規定實施都市更新事業之機關、機構或團			

審查項目			審查結果		備註
項目	細目	說明	符合	不符合	
		體。			
	附錄二	都市更新事業計畫核准函			
	附錄三	三家估價報告書摘要			
	其他				