

# 都市更新法理與實務

## 制度操作法理

什麼是都更

劃定

事業計畫

權利變換計畫

## 行政訴訟實務

江中信

都市計畫技師

臺北市都市更新處副總工程司

# 江中信 都市計畫技師



臺北市都市更新處副總工程司

國家考試

113年簡任官考試及格

94年公務人員高考及格

91年專門職業技術人員高考都市計畫技師榜首

學歷

國立臺灣大學工學院建築與城鄉研究所工學碩士

國立臺灣大學生物資源暨農學院園藝暨景觀研究所博士班

國立政治大學法學院法學碩士專班法律學碩士

經歷

北市容積移轉代金審議委員會委員

北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會幹事

北市都市更新及爭議處理審議會幹事

北市政府都市發展局 正工程司、綜合企劃科科長

北市都市更新處 幫工程司、股長、府會聯絡員、科長

中華國土人才育成中心講師

財政部財政人員訓練所講師

永然法律研究中心講師

國立金門大學建築系、企管系、觀光系兼任講師

華梵大學建築系兼任講師

國立台北科技大學建築系兼任講師

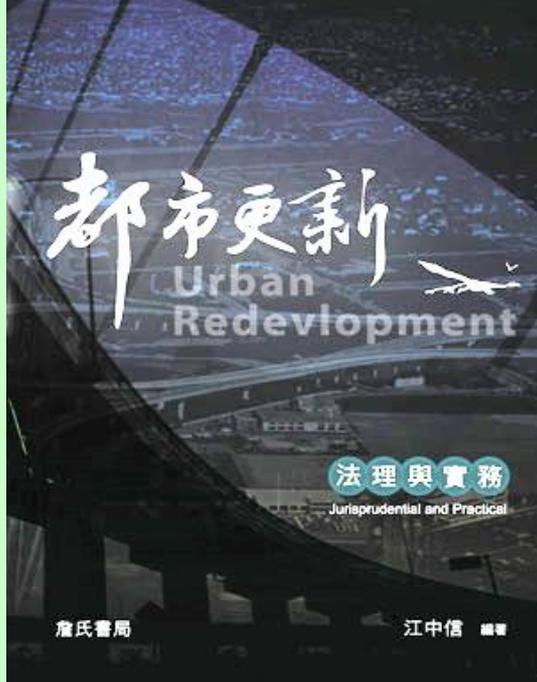
中國文化大學不動產估價師學分班講師

宏國德霖科大不動產經營系講師

境群國際規劃設計顧問股份有限公司專案經理

中華民國景觀學會認證景觀師

江中信都市計畫技師事務所主持人



# 傳統改建、危老條例、都更條例

## 都市更新

重建

全體同意

傳統改建

建管  
請照

106.5.10

危老條例

簡易  
前置

建管  
請照

非全體同意  
(公有地、找不到人、不同意戶)

87.11.11

都更條例

複雜  
程序

建管  
請照

整建、維護

全體  
同意

協議  
合建

劃定 → 事業計畫

非全體  
同意

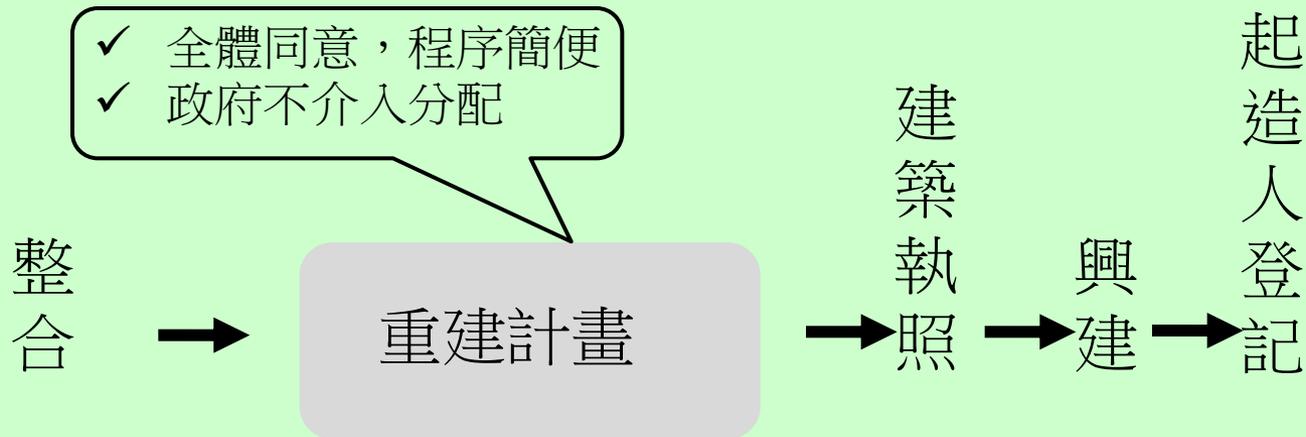
權利  
變換

劃定 → 事業計畫 → 權變計畫 52%  
事業計畫併權變計畫 48%

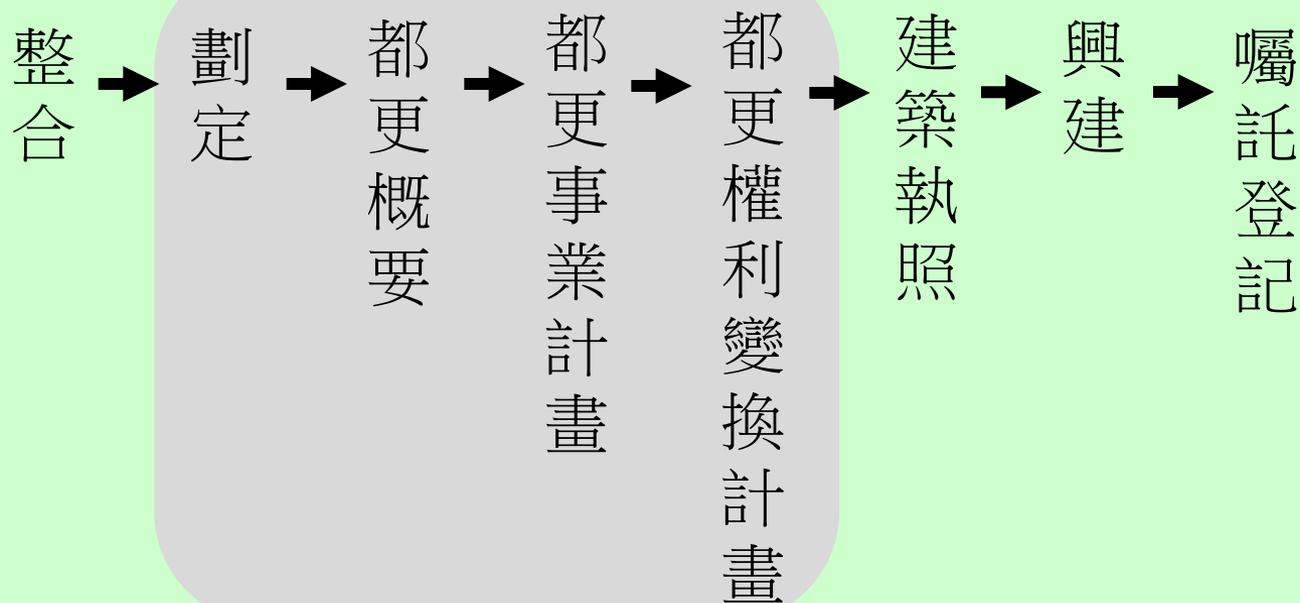
北市整建維護政策:

簡稱	程序	依據	適用	額度
A 套餐	都市更新程序	都市更新整建維護實施辦法	屋齡20以上、高樓層 拉皮施工費用高	上限1200萬， 且不超過50%
B 套餐	簡易程序	台北市協助老舊建築物增設 電梯補助作業規範	屋齡20以上、6樓以下 無電梯	上限300萬， 且不超過50%
A 套餐	簡易程序	台北市協助老舊建築物外牆安全整 新及結構安全補強補助作業規範	屋齡20以上、住宅比50%以上 外牆整新與結構補強	上限500萬， 且不超過50%

危老條例



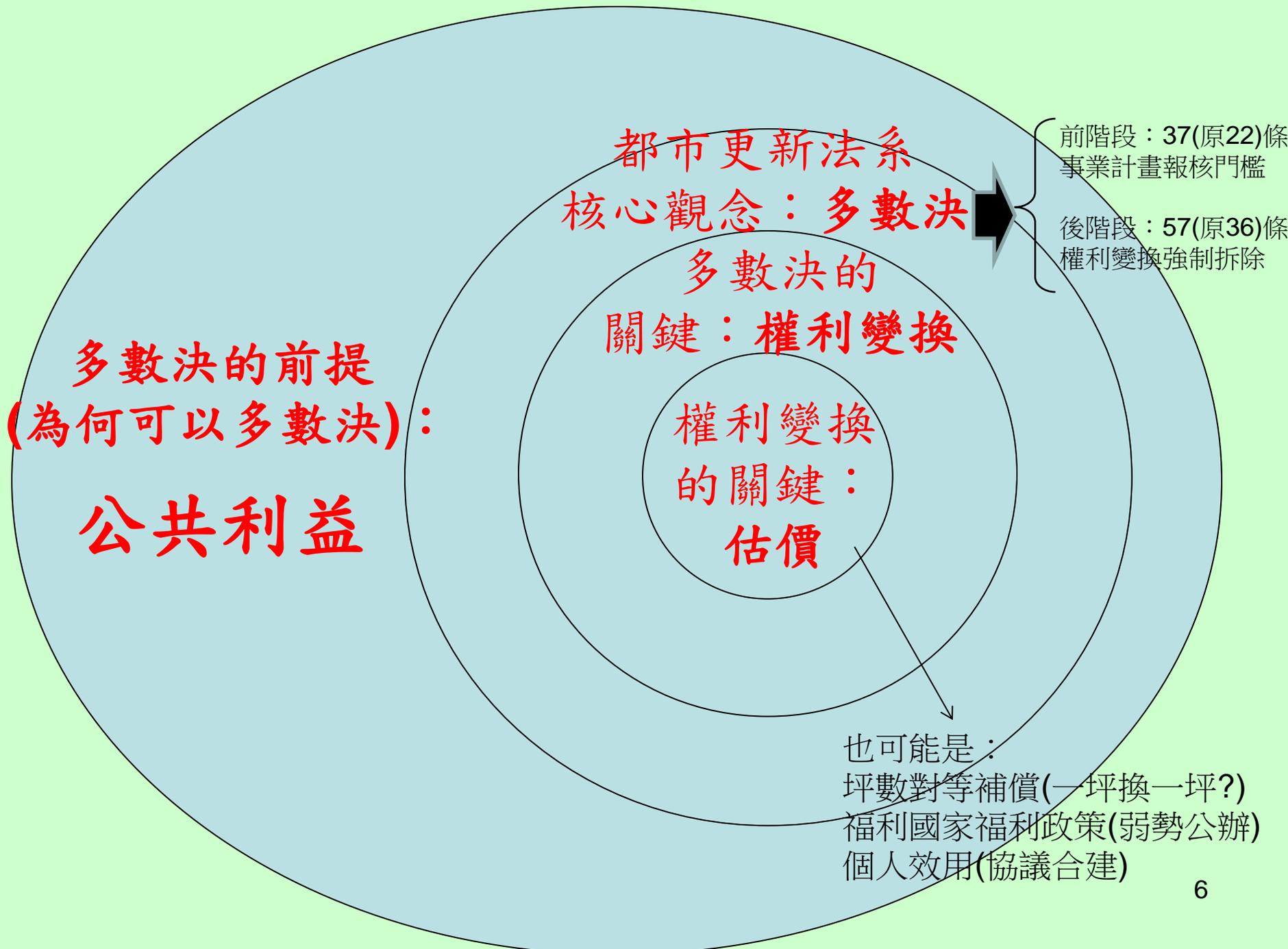
都更條例



# 老屋重建「都更及危老條例」要點差異比較

	都更條例	危老條例
申請人	實施者，如建設公司、所有權人籌組設立之更新會、專責機構(都更中心)、公部門	土地及建物所有權人，1戶也可以申請。
基地規模及條件	規模：面積 $\geq 1000\text{m}^2$ ；面積 $\geq 500\text{m}^2$ 之更新單元需經都更審議會同意。 條件：公劃更新地區或符合自劃更新單元標準或指標	規模：無面積限制規定。 條件： 結構安全評估未達最低等級。 經建築機關通知限期拆除之危險建物。 屋齡 $\geq 30$ 年，耐震評估未達標準的建物，已不具改善效益或沒有電梯的建物。
容積獎勵額度	<ol style="list-style-type: none"> <li>一般：基準容積1.5倍</li> <li>實施容積管制前原容大於基準容積：原容積+基準容積0.3倍 或 原容積 1.2倍</li> <li>高氯離子或耐震力不足建物：原容積1.3倍</li> </ol> 可另申請海砂屋、輻射屋、開放空間 等其他獎勵。	法定容積 1.3倍或原容積1.15倍。 時程獎勵最多10%。 不得再申請其他獎勵。
實施期間	無申請時效限制。	116年5月31日前受理。
同意比例	採多數決，須土地及建物所有權人 75% 及 80%以上同意。	須全體土地及建物所有權人 100%同意。
申辦程序	須辦理公開展覽、公聽會、聽證會、審議、核定公告等法定程序。視意願整合及爭議處理而定。	經評定符合危險及老舊建築物後，提重建計畫報核，主管機關於 60 日內審查完竣。
分配機制	所有權人與實施者間透過權利變換或協議合建方式分配。	無。政府不介入，由參與地主自行協商決定。

116年落日?



都市更新法系

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

多數決的前提  
(為何可以多數決)：

公共利益

前階段：37(原22)條  
事業計畫報核門檻

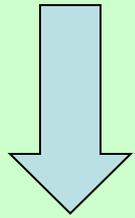
後階段：57(原36)條  
權利變換強制拆除

也可能是：  
坪數對等補償(一坪換一坪?)  
福利國家福利政策(弱勢公辦)  
個人效用(協議合建)

# 憲法之保障

## 第二章7~18條之基本權利

- 7 平等權
- 8 自由權
- 9 不受軍事審判
- 10 **居住遷徙自由**
- 11 言論自由
- 12 通訊自由
- 13 信仰自由
- 14 集會結社
- 15 生存、工作、**財產**
- 16 救濟
- 17 選舉罷免
- 18 服公職
- 21 受教育



# 憲法之限制

23

以上各條列舉之自由權利，除為防止妨礙他人自由、避免緊急危難、維持社會秩序，或增進公共利益所必要者外，不得以法律限制之。

比例原則

立法

都更條例1

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。

# 都市更新條例關於都市更新事業概要及計畫之審核程序規定，違憲？

司法院釋字第 709 號解釋

違憲

事業概要

10條1項(概要程序)(現22)

概要原不提審議會，僅主管機關自行核准。大法官認應提請審議會**審議**。

事業計畫

10條2項(概要比例太低)(現22)

大法官認概要為事計的前置程序，非僅為初步計畫，故重要性應提高

19條3項(現32條3項與4項)(事計程序)(公聽會與通知)

原規定**事業計畫**公展期間辦公聽會即可，大法官認為不足，應舉辦**聽證**。

原規定通知之程序不足，大法官認為應採**送達**機制。

**重點1.**  
正當行政程序

無違

22條1項(現37)(事業計畫同意比例)

前階段多數決關鍵條文，合憲

22條之1(現38)(迅行劃定分棟更新)

後階段多數決關鍵條文，未釋

未解釋

36條1項(現57)(代拆條文)

22條3項(現37)(同意書撤銷規定)

**重點2**  
未否定實質面

# 後續發展：釋字725與741號解釋確保的釋憲權利

彭

王

陳

新北52人

709

都更條例10條，19條違憲，相關機關應於一年內檢討修正

再審

駁回：

法令一年內仍有效

725

法院不能再以法令仍有效為理由駁回訴訟，要依大法官解釋所諭知的救濟方法審判，或等待新法令公布後再作裁判

再審

駁回：

725只適用該解釋案聲請人(王家)

再審

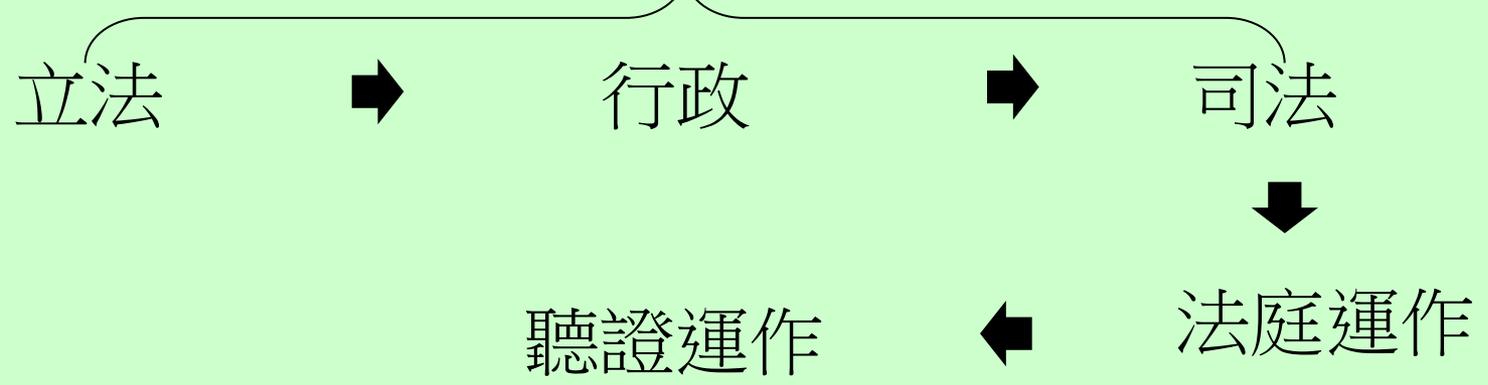
駁回：

725只適用該解釋案聲請人(王家)

741

只要人民曾聲請釋憲，且終審裁判所依據的法令經大法官宣告於一定期限失效，人民都可以據此請求再審或其他救濟。

## 三權分立



聽證主持人

工作人員記錄

(交叉詰問、收斂爭點)

回應人 ↔ 提問人

法官

書記官記錄

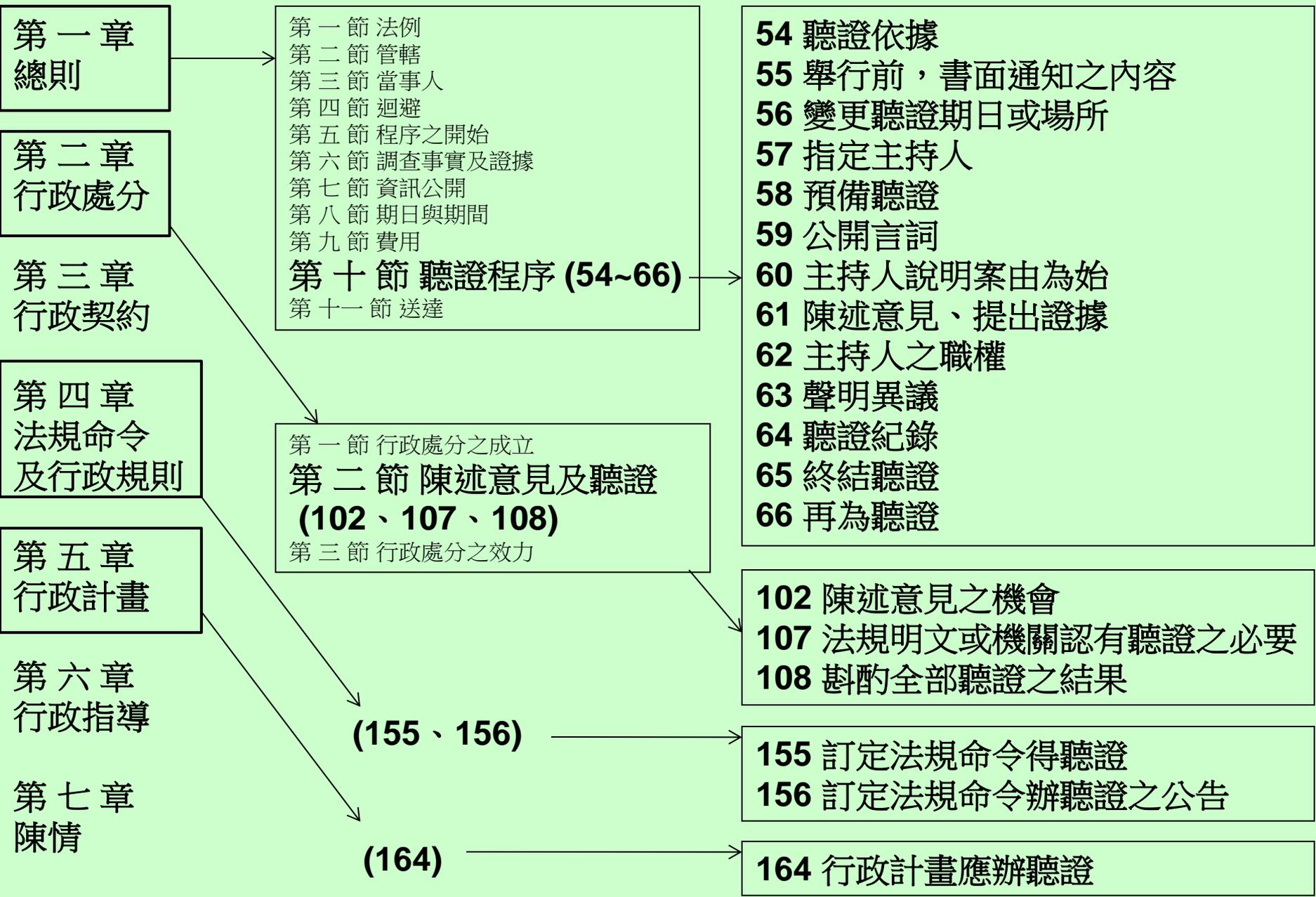
(交叉詰問、收斂爭點)

被告 ↔ 原告

旁聽席

# 說明會、公聽會( public hearing )與聽證會(public hearings )

說明會(如都計19)	公聽會(都更32)	聽證(都更33)(程54~66...)
最傳統	公開場合聽取民眾意見，原則初步回應	如同法院的言詞辯論
本質為上對下	10日前通知	20日前通知
我說你聽	邀請專家學者出席即可	委員應出席聽證(實務上為一人，擔任聽證主席)
	無規定，1人出席也可	地主應10日前書面回復是否出席
	無規定	由主辦機關錄音錄影
	無規定	要出示身分證始得出席
	無規定	不得要求主持人就案件之實質問題表示意見或進行判斷。
	由主辦單位簡要紀錄	應作成聽證紀錄，由到場發言者簽名或蓋章
	供審議之參考	審議斟酌全部聽證紀錄，說明採納及不採納之理由後，納入都市更新事業計畫或權利變換計畫。



# 行政程序法

# 臺北市都市更新重建案量

(統計至114年4月30日)

市場一直都在，每天都在老舊

共360+616=976處有效之更新單元

劃定階段 → 更新事業計畫申請報核 → 更新事業核定 → 施工 → 完工

已完成  
公劃地區  
292處  
(扣除89與91年後)

1622處

自劃單元  
1330處

擬訂事業計畫案、擬訂事業計畫及權利變換計畫案共申請 1356件

111年6月8日，  
第1000案報核

駁撤回  
380件

審議中  
360件  
(不含變更案、權變案)

擬訂事業計畫案、  
擬訂事業計畫及權利變換計畫案

核定  
616件

未動工  
權變中  
排除中  
163件

施工中  
153件

完工  
300件

+  
104案  
權變計畫/變更案

||  
約464案  
審議程序中

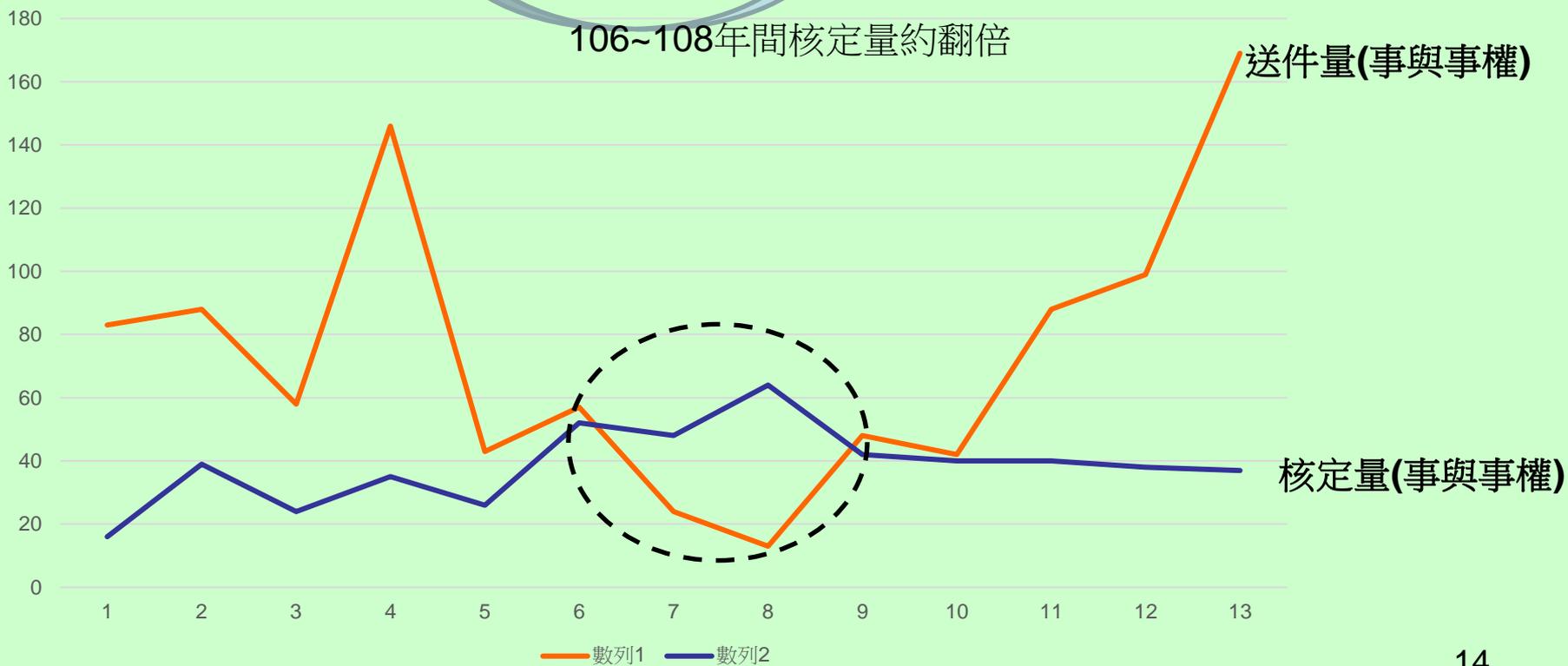
更新後戶數 70464戶  
原戶數19951戶  
預計供給市場50513戶

更新後戶數 28967戶  
原戶數8058戶  
實際供給市場20909戶

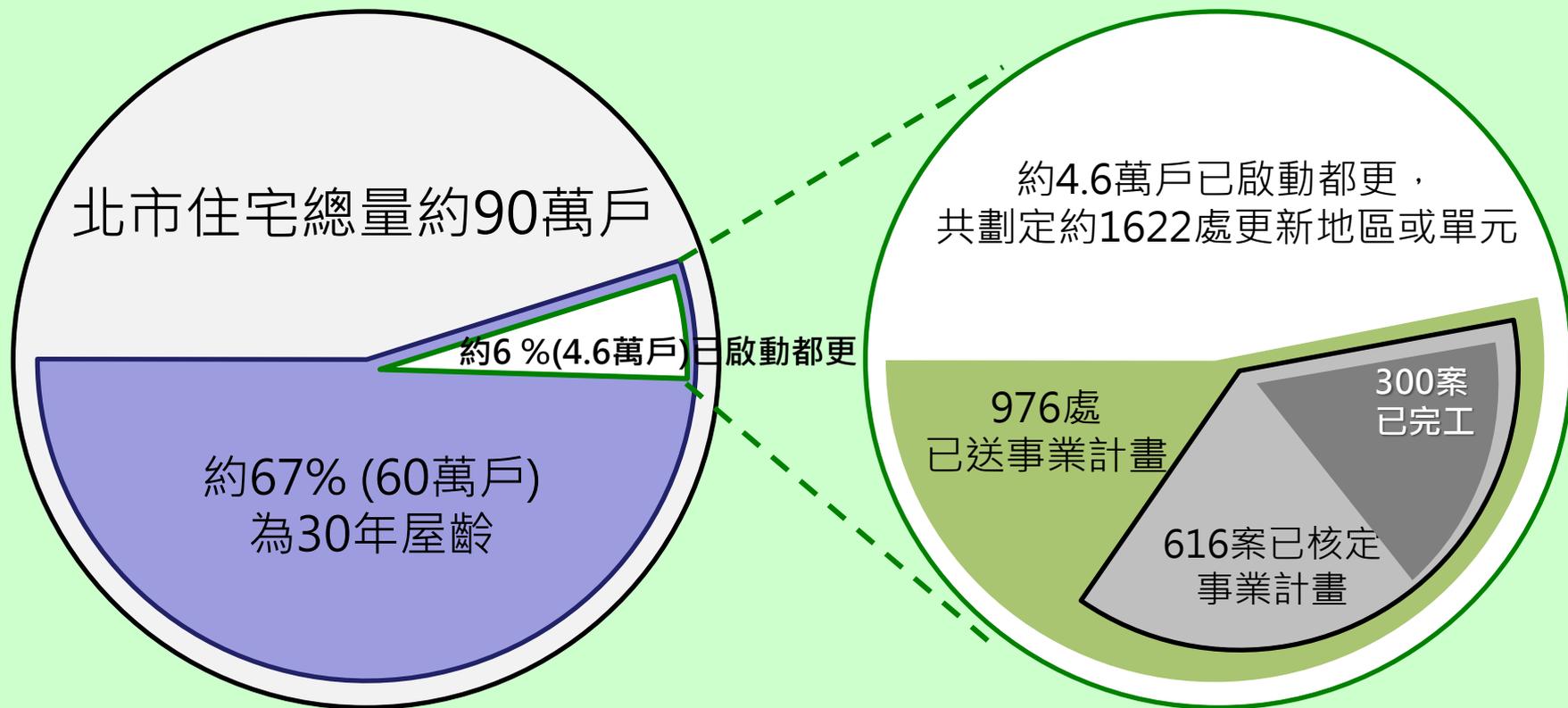
【審查承辦人員約25位， $\frac{464}{25}$  = 平均1位承辦人受理19件更新案】

104~110年送件量下滑後回升，轉軌危老、等待修法、整合困難...  
 106~108核定量攀升，逐漸制度化、168案速審、舊案清理駁撤回...  
 110後送件量飆升，消化難度高

	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113
總送件量 (含事及事權)	83	88	58	146	43	57	24	13	48	42	88	99	169
總核定量 (含事及事權)	16	39	24	35	26	52	48	64	42	40	40	38	37



北市60萬戶老屋中，雖有約4.6萬戶已啟動都市更新。  
但不僅不夠，而且房屋每天都會老，亟需建立防災意識。



註1 依內政部統計通報，北市住宅總量約90萬戶。其中60萬戶為30年以上屋齡。

註2 300案已完工，共協助約8058原住戶完工搬新家。平均每案更新前約30戶。

註3 1622處已劃定，每處假設30戶，約4.8萬戶已啟動都市更新。

# 要多久才更新得完？

中時 電子報

中時電子報

| 7.3k 人追蹤

追蹤

留言

LINE

f

✉

蔡惠芳／台北報導 2017年9月30日 上午5:50

工商時報【蔡惠芳／台北報導】

政府推動都更的行政效率差，依最近10年的效率，業者虧政府「從東漢末年開始做才做得完都更台灣老屋」。不過，台北市府正力拚「公私協力改革都更效能」，平均可減少2.5個月的審議行政程序，對此，台北市不動產開發公會「按讚」，也期待中央政府修訂都更條例也要大力配合。

台北市府昨（29）日舉辦「2017台北市都市更新論壇」，即使都更條例母法修訂還躺在行政院，但還是全場爆滿。有建商虧說，現在行政效率很差，這10年全台只核定404案，平均1年只有40案，共約2,000戶。依此速度，全台30年以上屋齡的老屋已有354.98萬戶，保守估計要花個1,775年才都更得完，算一算大概要回頭從東漢末年做到現在，才都更得完。

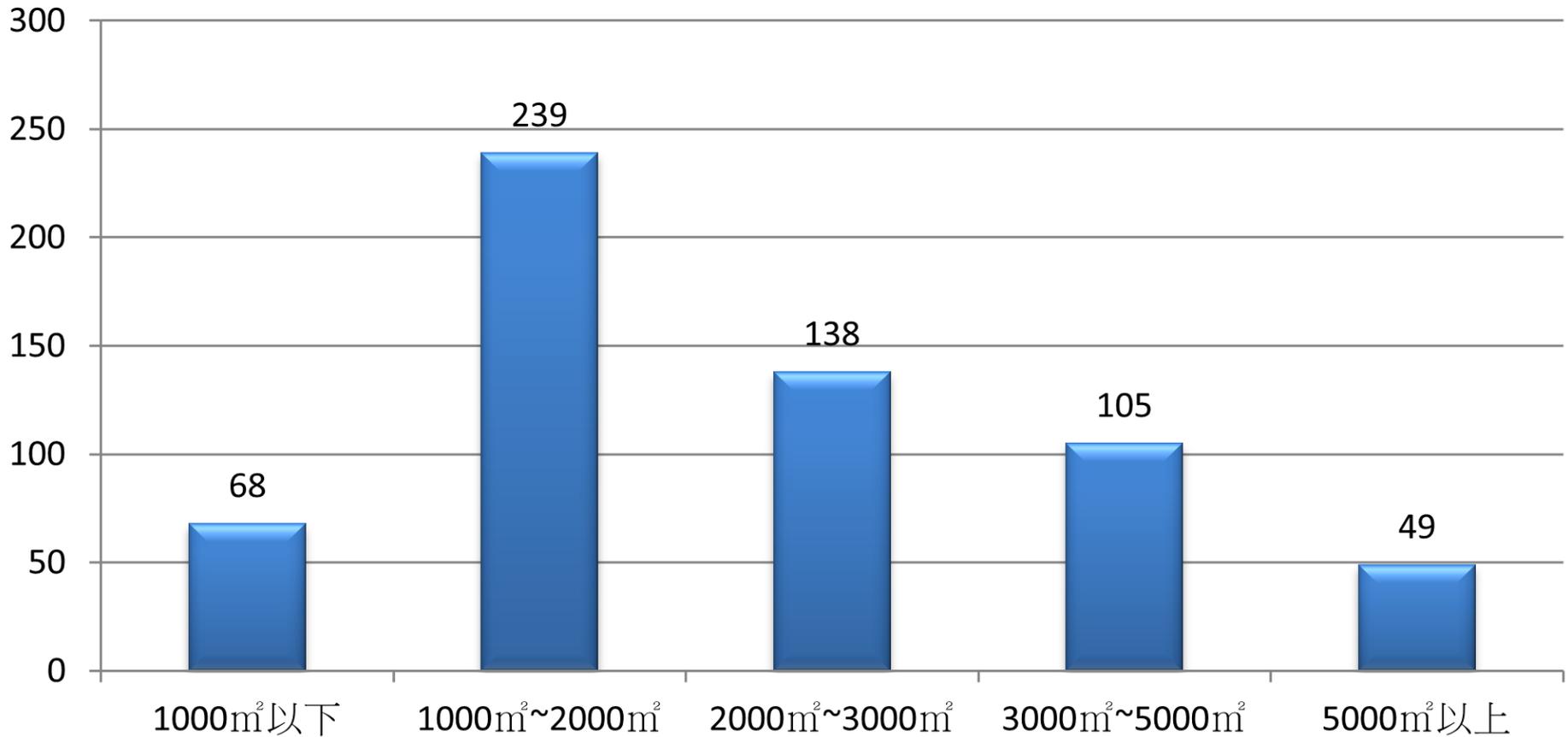
北市有60萬戶老屋  
過去20年間

(前10年案量偏少)：

- 300案完工，更新8058戶，還要900年
- 616案核定，約為199951戶，還要340年
- 976案送件，約為25000戶，還要230年
- 4.3萬戶已劃定，還要130年

# 核定案件基地面積狀態分佈

■ 總核定案



統計到112年12月31日

## 累計核定實施599案更新綜效

自民國87年都市更新條例公布至113年12月31日止，已核定實施599案，其中已完工287案，施工中152案，共創造出29,561億元不動產價值，不論質與量均領先全國其它縣市，核定更新案件創造的公共效益，包含安置現住戶21,923戶(合法建築物19,425戶，違章建築戶2,498戶)、更新後戶數67,789戶、協助開闢計畫道路62,295m<sup>2</sup>、增加汽車停車位89,635部，機車停車位103,422部、留設人行步道292,542m<sup>2</sup>。

項目	都更核定案效益	
1.安置現住戶	合法建築	違章建築戶
	19,425戶	2,498戶
2.更新後戶數	67,789戶	
3.增加停車位	汽車	機車
	89,635部	103,422部
4.協助開闢計畫道路 (含土地及工程費用)	面積	為市庫節省
	62,295m <sup>2</sup>	88.8 億元
5.留設人行步道	292,542m <sup>2</sup>	
6.實施費用	1兆0,963億元	
7.不動產價值	2兆9,561億元	

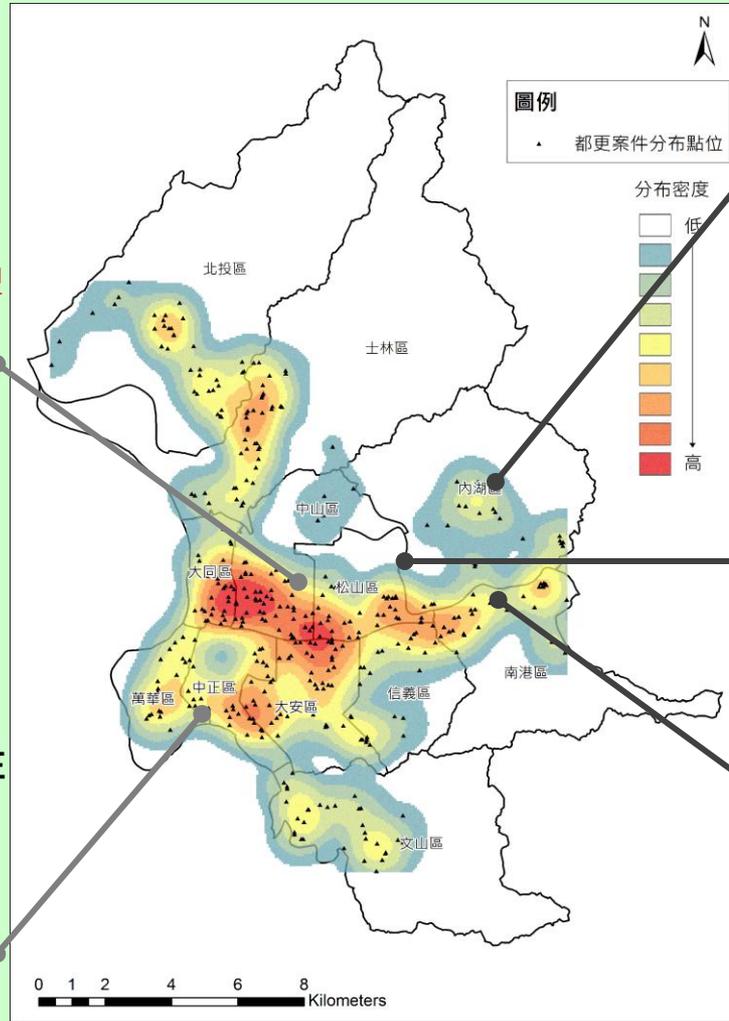
# 都市更新處訴願、訴訟案件及出庭統計表

年份	訴願件數	訴訟件數	出庭數
94年	1	1	無資料
95年	6	0	無資料
96年	0	8	無資料
97年	23	6	無資料
98年	21	16	無資料
99年	28	14	無資料
100年	26	25	53
101年	21	13	33
102年	66	31	39
103年	127	16	70
104年	9	16	59
105年	7	36	27
106年	5	16	14
107年	1	28	16
108年	7	17	29
109年	12	34	27
110年	20	27	55
111年	25	31	42
112年	45	32	80
113年	29	40	65
114年	12	6	31
合計	491	415	640

100年迄今出庭640次，約每8天要出庭1次

## 中山區危老重建熱潮的發展與改變

中山區之所以成為都更及危老重建的熱區，主要是位處舊市區中心、地理位置佳、周邊生活機能配套成熟，加上多起重點改建案，飯店都更案有「華泰王子飯店、寒居酒店、琢豐」或商辦都更案「陽信銀行、天璽、宏盛國際金融中心、國家企業廣場Taipei One、長安富御、大同大樓、新產大樓」等建案，亦有商辦+飯店之複合型都更案「國泰民生建國大樓」；透過多件飯店及商辦改建案帶動整體重建氛圍、活絡商業使用，打造工作、學習、生活一體的現代化城區。未來，中山區將成為兼具文化底蘊與國際吸引力的核心區域，帶來更強的經濟活力與社會價值。



## 全國都更案首例清白新村

內湖區清白新村原為政府安置大陳列島居民之眷村，歷經數十年變遷後生活環境欠佳，房舍老舊已不堪使用，部分家庭甚至必須外出使用公共廁所。都市更新條例於民國87年公布實施後，清白新村「大湖優境」成為全國第一宗都更案，迄今清白新村已有11件都更案竣工，大幅改善都市景觀與市民居住環境。

## 海砂屋國宅閃亮重生

松山區延壽國宅經鑑定為海砂屋，有嚴重公共安全及耐震能力不足之虞，經實施者進入整合及市府加速更新審議公私協力下，目前國宅K、M、N、O等區已順利更新完成竣工，I、J區則已核定興建中，成功推動危險老舊建築物更新重建。

## 南港產專區黑碳變鑽石

早期以「家庭即工廠」的傳統工業區為主，透過都更優化友善人行空間與公共設施，提升環境品質，塑造現代化創新產業基地，展現區域轉型的巨大潛力。

## 大同延平北歷史風貌與都市再生

發展較早且歷史深厚，透過老舊建築更新，打造友善人行空間，改善居住環境與交通動線，實現歷史與現代共存的都市再生。

# 現行民辦都市更新常見問題

## 程序複雜

老公寓專案  
涉都計變更  
涉都設程序  
涉容移程序  
特殊費用外審  
涉環坪  
涉樹保  
涉廢巷  
涉歷建  
涉原容認定  
涉海砂認定  
配合公宅設計  
配合公益設施

## 撤同意書

## 自行修正

## 公地參與

## 整合問題

更新會  
祭祀公業  
不同意戶陳情  
換實施者

## 範圍問題

重新自劃  
鄰地協調  
畸零地  
潛在鄰損  
要求納入

## 法律問題

灌人頭  
內部團隊  
產權、繼承釐清

1. 建立整體更新制度 → 都市更新條例、施行細則  
各地方政府自治條例
2. 健全更新事業主體  
(實施者：委託機構或自組團體) → 都市更新團體設立管理及解散辦法  
都市更新及爭議處理審議會設置辦法  
(原都市更新審議委員會組織準則)
3. 縮短行政審核程序 → 受理都市更新權利變換實施者申請代為拆除或遷移  
土地改良物執行應注意事項
4. 建立強制參與更新制度  
(即37條之多數決與57條之強制拆除規定)
5. 公有土地之取得與處理 (46條)
6. 建立權利變換制度 (第5章) → 都市更新權利變換實施辦法
7. 建立不動產證券化制度  
(108修法已刪除)
8. 建立建築容積獎勵辦法 (第65條) → 中央都市更新建築容積獎勵辦法  
地方都市更新建築容積獎勵辦法
9. 建立區內容積移轉機制 (第66條)
10. 建立稅捐減免之獎勵誘因。  
(第67~70條)
11. 建立監督與管理制度 (第七章) → 都市更新事業接管辦法

法系核心觀念：多數決

前階段：書面審議

後階段：施工登記

**劃定**

- 公劃 5, 22
- 優先 6
- 迅行 7
- 策略 8
- 都計變更 9
- 建議公劃 10
- 自劃 23
- 排除規定
- 面積自治 12
- 指標自治 15

**實施者**

- 公辦 12
- 自行實施或再委託
- 同意實施或再委託
- 民辦 22
- 機構(建商) 26
- 委任(代理) 28
- 更新會 27

都更概要 22

**都市更新事業計畫 32**

- 同意比例 37 (24, 25, 39, 40)
- 迅行 1/2, 公劃 3/4, 自劃 4/5
- 都計變更 35
- 實施方式 43
- 權利變換 協議合建 多數協議 少數權變 44
- 公地參與 46 47
- 容積獎勵 65
- 中央容獎 + 北市容獎
- 搭配信託 25、表明事項 36、分棟檢討 38、入內調查 41、禁止改建 42、整維強制 45

送件報核

整合	自辦公聽 32	初審	公展公辦公聽 32	幹事會	聽證 33	審議會 29	核定 32
----	---------	----	-----------	-----	-------	--------	-------

**權利變換計畫 48**

- 實施者分回 51
- 地主分回 52
- 共同負擔提列總表 工程造價要項 特殊因素外審
- 估價範本 權變小組
- 租賃終止 58
- 不動產役權消滅 59
- 權變關係人 60
- 抵押權轉載 61
- 違章處理 62

送件報核

估價 50	自辦公聽選配權 17	初審	公展公辦公聽 32	幹事會	聽證 33	審議會 29	核定 32
-------	------------	----	-----------	-----	-------	--------	-------

- 事計簡易變更 34、完整變更 32
- 權變簡易變更 49、完整變更 48
- 審議核復 訴願 訴訟 53
- 禁止移轉改建 54
- 視為原有 56
- 稅捐減免 67 68 69 70 71 72
- 實施者請照 55
- 代拆 57
- 施工興建
- 接管 63
- 囑託登記 64
- 監督管理 75 76
- 異議處理 64
- 成果備查 78

## 都市更新事業

正當性與必要性原則(CH2劃定)

多數決原則(24、37)

正當行政程序原則

(29審議會、30更新處、32、33聽證)

強制與誘因並存原則

(強制: 37多數決、CH5權利變換、57代拆)

(誘因: 65容積獎勵、66區內容移、67稅捐減免)

計畫穩定原則

(25信託、35都計配合、40異常增加、42禁建、46公地參與、83法令適用)

## 權利變換

權利價值化原則

權利義務負擔均衡原則

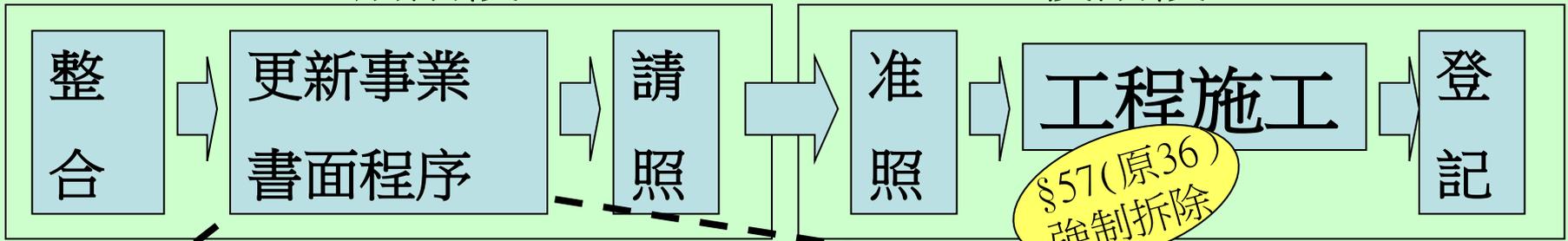
最小領回面積處理原則

退場與權利關係單純化原則

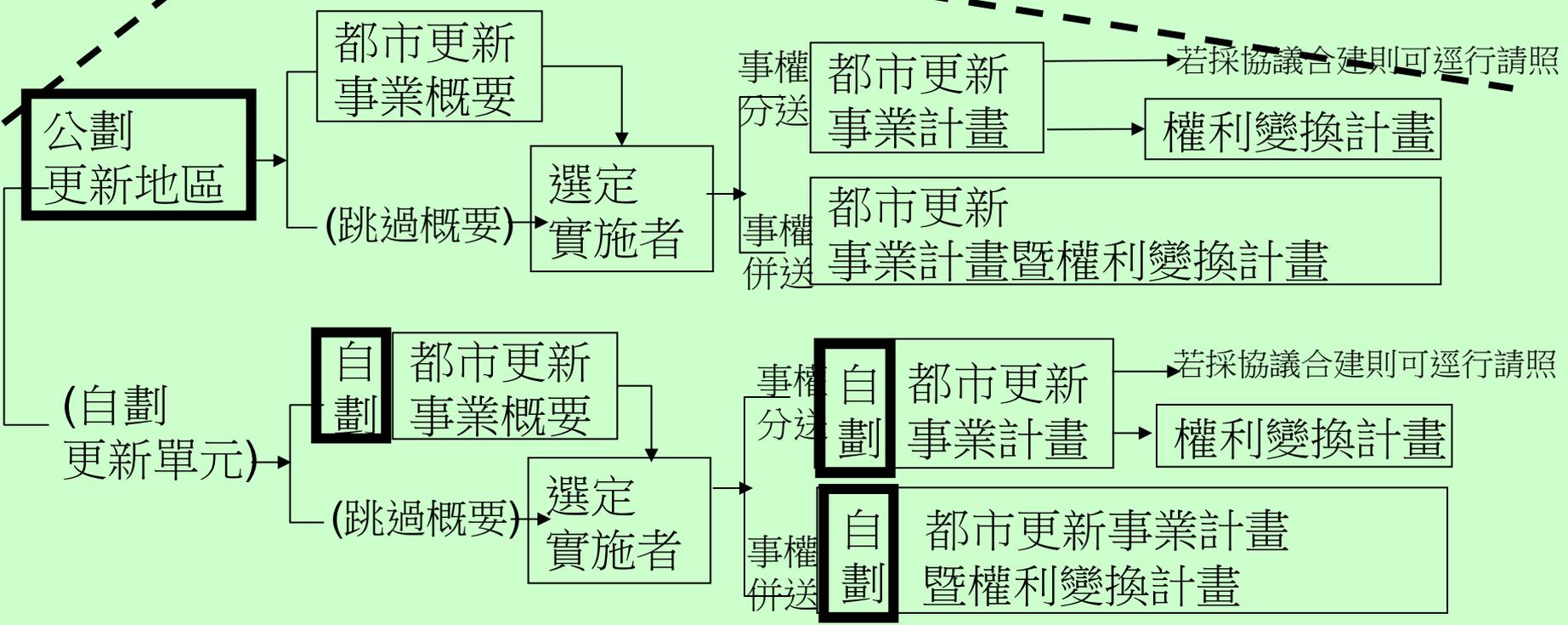
立體化選配原則

# 前階段

# 後階段



劃定方式



### 第5條(公劃更新地區)

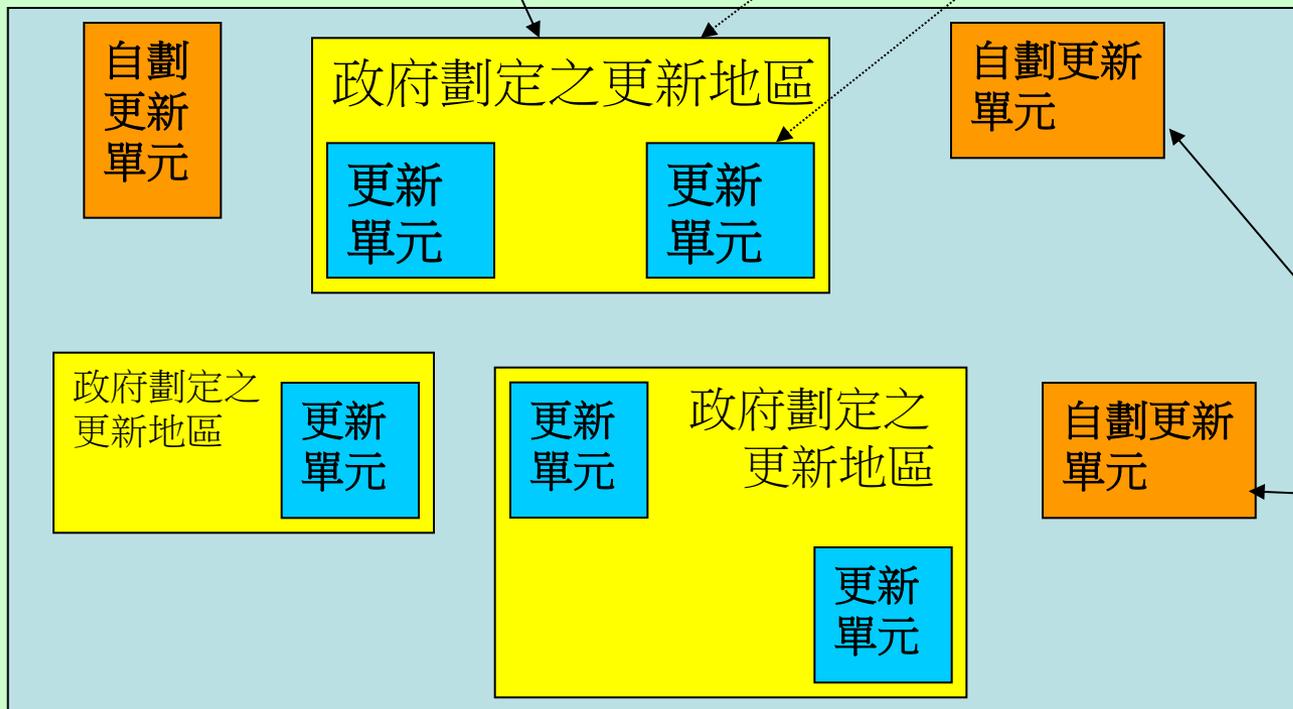
直轄市、縣(市)主管機關應就都市之發展狀況、居民意願、原有社會、經濟關係人文特色及整體景觀，進行全面調查及評估，並視實際情況劃定更新地區、訂定或變更都市更新計畫。

### 第22條(公劃之事業)

經劃定或變更應實施更新之地區，其土地及合法建築物所有權人得就主管機關劃定之更新單元，或依所定更新單元劃定基準自行劃定更新單元，舉辦公聽會，擬具事業概要，連同公聽會紀錄，申請當地直轄市、縣(市)主管機關依第二十九條規定審議核准，自行組織都市更新會實施該地區之都市更新事業，或委託都市更新事業機構為實施者實施之；變更時，亦同。

### 第23條(自劃之事業)

未經劃定或變更應實施更新之地區，有第六條第一款至第三款或第六款情形之一者，土地及合法建築物所有權人得按主管機關所定更新單元劃定基準，自行劃定更新單元，依前條規定，申請實施都市更新事業。



1  
2  
3  
6

公劃

第五條 **【公劃】**  
 直轄市、縣（市）主管機關應就都市之發展狀況、居民意願、原有社會、經濟關係、人文特色及整體景觀，進行全面調查及評估，並視實際情況**劃定更新地區**、訂定或變更都市更新計畫。

第六條 **【優先劃定】**  
 有下列各款情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關得優先劃定或變更為更新地區並訂定或變更都市更新計畫：  
一、建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞。  
二、建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全。  
三、建築物未符合都市應有之機能。  
 四、建築物未能與重大建設配合。  
 五、具有歷史、文化、藝術、紀念價值，亟須辦理保存維護，或其周邊建築物未能與之配合者。  
六、居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安。  
 七、經偵檢確定遭受放射性污染之建築物。  
 八、特種工業設施有妨害公共安全之虞。

抽象的質性描述，  
非可操作的量化標準

劃定

第七條 **【迅行劃定】**  
 有下列各款情形之一時，直轄市、縣（市）主管機關應視實際情況，迅行劃定或變更更新地區，並視實際需要訂定或變更都市更新計畫：  
 一、因戰爭、地震、火災、水災、風災或其他重大事變遭受損壞。  
 二、為避免重大災害之發生。  
 三、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、第二款規定之建築物。

第八條 **【策略劃定】**  
 有下列各款情形之一時，各級主管機關得視實際需要，劃定或變更策略性更新地區，並訂定或變更都市更新計畫：  
 一、位於鐵路場站、捷運場站或航空站一定範圍內。  
 二、位於都會區水岸、港灣周邊適合高度再開發地區者。  
 三、基於都市防災必要，需整體辦理都市更新者。  
 四、其他配合重大發展建設需要辦理都市更新者。

自劃

# 都市更新劃定方式 更新地區/更新單元

## 1. 更新地區

§6 市府主動  
優先劃定

✓ **全市更新地區通盤檢討**

✓ 配合公辦都更個案討論

§7 市府主動  
迅行劃定

✓ 海砂屋劃定

✓ 紅黃單建物劃定

§8 市府主動  
劃定策略性更新地區

§6&10 民間提議  
優先劃定

● 臺北市政府受理土地及合法建築物所有權人提議劃定更新地區實施辦法

都市計畫  
劃定

● 南港產專區  
● 臺北車站特定專用區 E1、E2  
● 民生社區(細計公展中)

## 2. 更新單元

§23 民間申請  
自行劃定  
更新單元

● 臺北市都市更新自治條例§12、15  
● 臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知  
● 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

# 自劃法源

條例第6條  
 一、建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞。  
 二、建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全。  
 三、建築物未符合都市應有之機能。  
 四、建築物未能與重大建設配合。  
 五、具有歷史、文化、藝術、紀念價值，亟須辦理保存維護，或其周邊建築物未能與之配合者。  
 六、居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安。  
 七、經偵檢確定遭受放射性污染之建築物。  
 八、特種工業設施有妨害公共安全之虞。

## 公劃

## 劃定

## 自劃

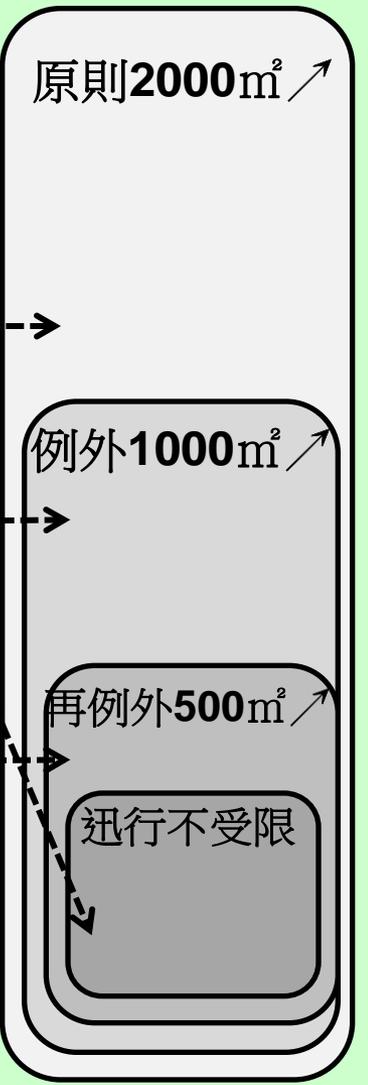
第23條  
**【自劃更新單元】**  
 未經劃定或變更應實施更新之地區，有【第六條第一款至第三款或第六款】情形之一者，土地及合法建築物所有權人得按主管機關所定更新單元劃定基準，自行劃定更新單元，依前條規定，申請實施都市更新事業。

### 北市自治條例

北市自治12條 **【自劃面積規定】**  
 經市政府劃定應實施更新之地區，其更新單元劃定基準應符合下列規定之一。但依都市更新條例第七條劃定之更新地區，不受本條之限制：  
 一、為完整之計畫街廓者。  
 二、街廓內面積在二千平方公尺以上者。  
 三、街廓內鄰接二條以上之計畫道路，面積大於該街廓四分之一，且在一千平方公尺以上者。  
 四、街廓內相鄰土地業已建築完成，無法合併更新，且無礙建築設計及市容觀瞻並為一次更新完成，其面積在一千平方公尺以上，~~且經敘明理由~~，提經審議會審議通過者。  
 五、跨街廓更新單元之劃設，其中應至少有一街廓符合第一款至第四款規定之一，並採整體開發，且不影響各街廓內相鄰土地之開發者。

北市自治13條 **【災害輻射海砂 1/2】**

北市自治15條 **【自劃指標規定】** **【評估標準】**



# 北市自劃面積 + 自劃指標

## 北市自治12條【自劃面積規定】

## 評估標準(指標)

### 北市自治15條【自劃指標規定】

- 第1項：依都市更新條例第23條自行劃定更新單元，申請實施都市更新事業者，其劃定基準為第12條及更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況評估標準所列規定。
- 第2項：前項自行劃定更新單元之申請經市政府審核通過後，應依都市更新條例規定取得同意比率，並於六個月內擬具事業概要或於一年內擬訂都市更新事業計畫報核，逾期未報核者，應重新申請自行劃定更新單元。但已向市政府申請籌組都市更新會者，都市更新事業計畫報核期限得申請延長六個月，延長次數並以二次為限。(★112年12月修正)
- 第3項：第一項自行劃定更新單元之申請，得依下列規定之一辦理：一、參與都市更新事業同意比率已達都市更新條例第22條規定者，得事業概要一併辦理。二、參與都市更新事業同意比率已達都市更新條例第37條規定者，得與都市更新事業計畫一併辦理。(★112年12月修正)
- 第4項：申請自行劃定更新單元範圍內之土地有下列情形之一者，市政府應不予受理：
  - 一、位於保護區或農業區。
  - 二、位於依水土保持法第三條第三款或山坡地保育利用條例第三條規定劃定之山坡地。但位於第三種住宅區，且未坐落依地質法公告之地質敏感區者，不在此限。
  - 三、位於適用臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定地區。
  - 四、基地空地過大。(★112年12月修正)
- 第5項：第一項之申請不得涉及都市計畫主要計畫之擬定或變更。但其僅涉及主要計畫局部性之修正，且不違背其原規劃意旨，並符合都市更新條例施行細則第21條所定情形者，或僅涉及細部計畫之擬定、變更者，不在此限。
- 第6項：第一項更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況評估標準及第4項第4款空地過大基地認定基準，由市政府定之。

公劃

劃定

自劃

**第23條**  
**【自劃更新單元】**  
 未經劃定或變更應實施更新之地區，有第六條第一款至第三款或第六款情形之一者，土地及合法建築物所有權人得按主管機關所定更新單元劃定基準，自行劃定更新單元，依前條規定，申請實施都市更新事業。

# 北市自劃評估標準立法精神

1. 捷運場站周邊區域應至少符合任一款評估標準。
2. 一般區域應至少符合任二款評估標準。

因應都市更新條例第23條規定修正，應符合更新條例第6條第1款至第3款及第6款之意旨：

一、建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞。

二、建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全。

三、建築物未符合都市應有之機能。

四、建築物未能與重大建設配合。

五、具有歷史、文化、藝術、紀念價值，亟須辦理保存維護，或其周邊建築物未能與之配合者。

六、居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安。

七、經偵檢確定遭受放射性污染之建築物。

八、特種工業設施有妨害公共安全之虞。

## 指標精神

- 1 非防火構造之窳陋建築物，致地區防減災機能不足
- 2 為避免地區內巷道狹窄影響公共交通或公共安全
- 3 老舊住宅耐震能力不佳
- 4 建築物老舊且有危險或有安全之虞
- 5 重大建設或國際觀光景點周邊
- 6 未接管公共污水下水道，影響公共衛生且未符都市應有機能
- 7 建築物居住性能未符現代都市需求
- 8 計畫道路未開闢影響公共交通，未符都市應有機能。
- 9 建築物使用及配置不符都市計畫，未符都市應有機能。
- 10 居住樓地板面積未達本市平均水準

一般區域  
任2款指標

捷運場站  
出入口  
300公尺內  
任1款  
指標

公共  
安全

建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞。

建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全。

公共  
衛生

居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安。

都市  
發展

建築物未符合都市應有之機能。

可操作之量化標準

第二條各款

- 1 非防火構造之窳陋建築物棟數達1/2以上。
- 2 寬度小於六公尺現有巷道占現有巷道總長度比例達1/2以上，或屬本府消防局公告之搶救不易狹小巷道。
- 3 建物超過年限且危老耐震評估未達最低等級或未達一定標準之棟數達1/2以上。
- 4 建物超過年限且有基礎下陷、主要樑柱、牆壁及樓板等腐朽破損或變形之棟數達1/2以上。
- 5 建物未銜接公共污水下水道系統之棟數達1/2以上
- 6 建物超過年限之合法建物棟數達1/3以上，且該合法建築物1/2以上無電梯或法停低於戶數7/10以下者。
- 7 未開闢或未取得之計畫道路面積占單元內總計畫道路之面積比例達1/2以上。
- 8 合法建物現有建蔽率大於法定建蔽率，且現有容積未達法定容積1/2以上。
- 9 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。

即符合指標檢討

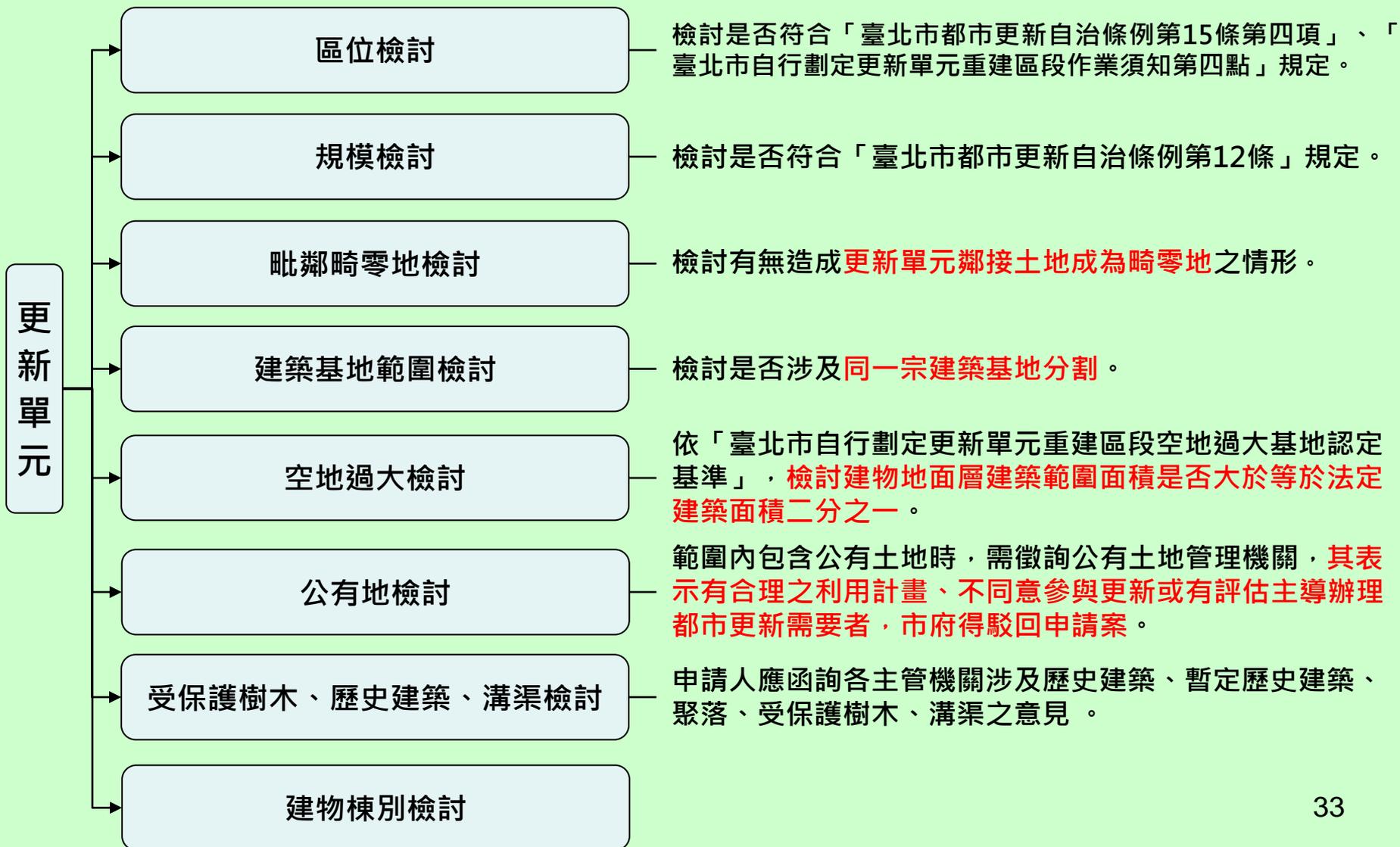
危老  
瀕危

建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞，足以妨害公共交通或公共安全

第三條：所有建物符合本標準規定構造年限，且經專業機構辦理危老結構安全性能評估結果未達最低等級者，即符合劃定指標之基準，不須對本標準第二條各項指標進行檢討。

# 自劃更新單元(北市)

## ■ 自行劃定更新單元檢討事項



# 都市更新事業

劃定 { 5公劃: 7迅行 6優先 8策略 } 23自劃 } 為何要劃定? 進入多數決之必要性與合理性

多數決 { 同意比例 人數面積 }  
 1/2 3/4 4/5 面積9/10 人數不計

同意與否: 同意書格式 / 目前屋況 與 未來分配 之拉扯  
 → 不在乎分配足夠, 只在乎房屋老舊

撤銷同意: 對誰撤銷? 到達主義?  
 很難撤? 少數權益 與 多數穩定 之衡量  
 多數反對?

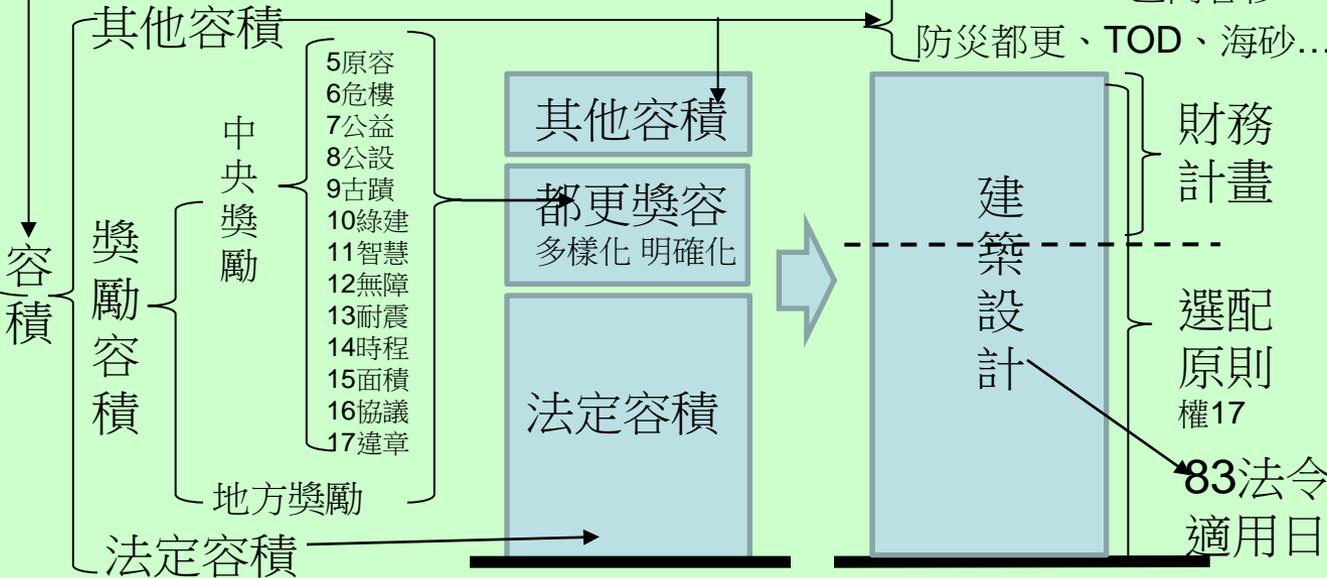
釋字 709 { 送達 聽證 }

實施方式 { 權利變換 68% 多數協議少數權變 13% 協議合建 18% 其他 1% }

維護 整建 重建 } 處理方式

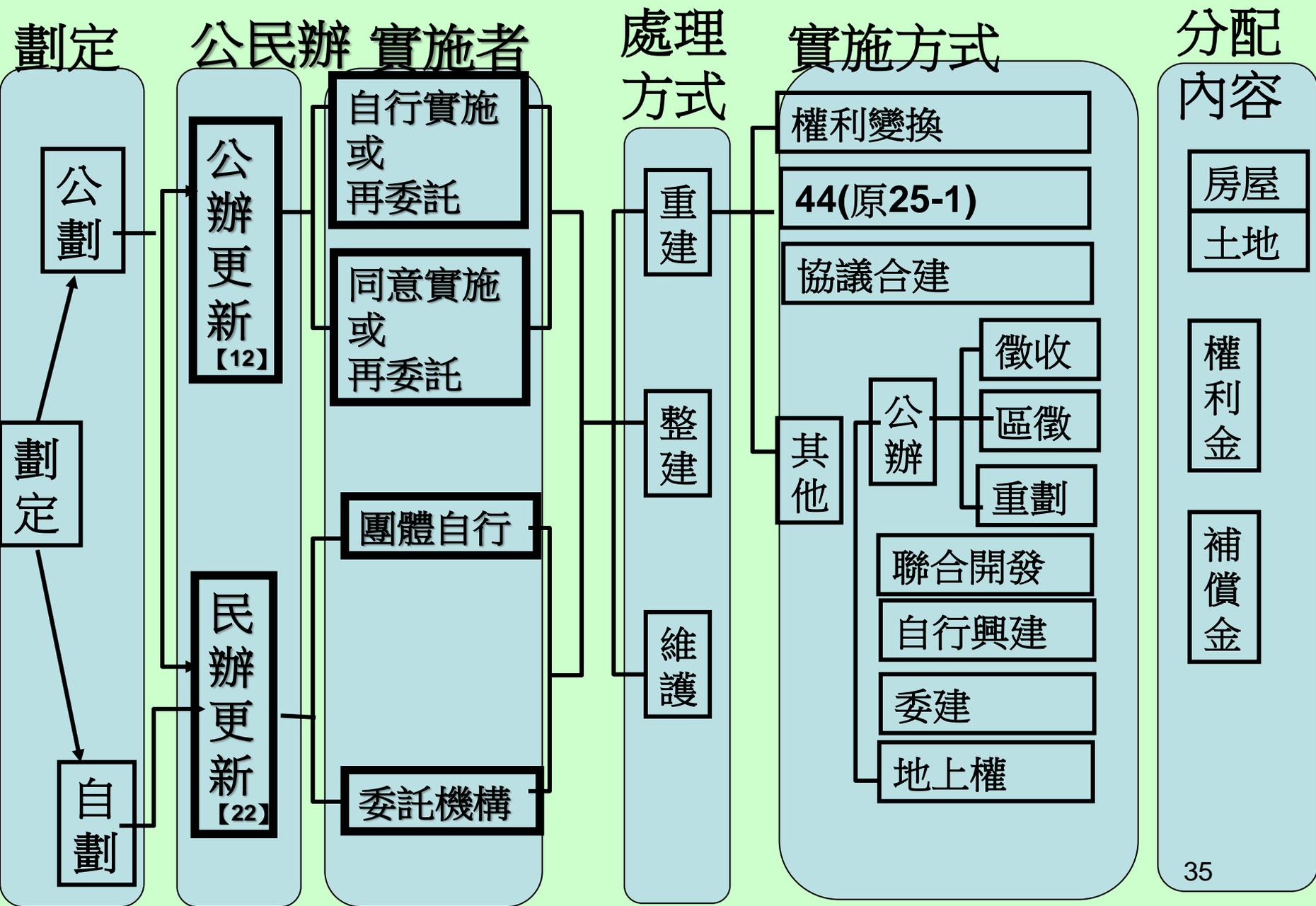
實施者: 12公辦 26機構(92%) 27更新會(5%) 28委任

都市計畫 { 孰上孰下? 若先主計, 需有事計? }



容積獎勵, 是都更良方, 還是是飲鳩止渴?  
 都市更新的推動, 在政策上, 是要強迫(棒子)? 還是誘導(蘿蔔)?  
 若不採容積獎勵, 有其他同樣有效的替代措施嗎?  
 容積獎勵, 可以達到經濟學基本原理中, 增加供給有助降低房價嗎?  
 現世代都更後的量體, 50年後該如何看待? 仍採原容補償的概念嗎?

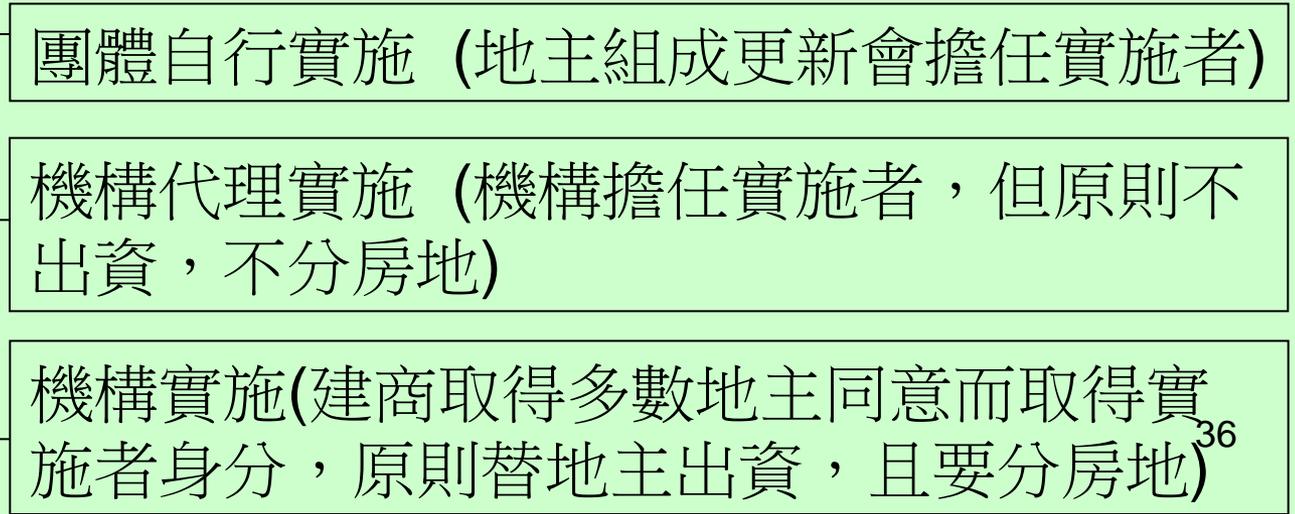
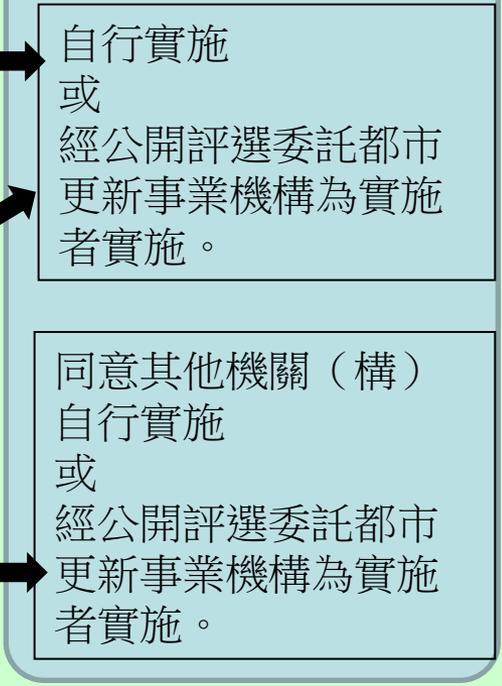
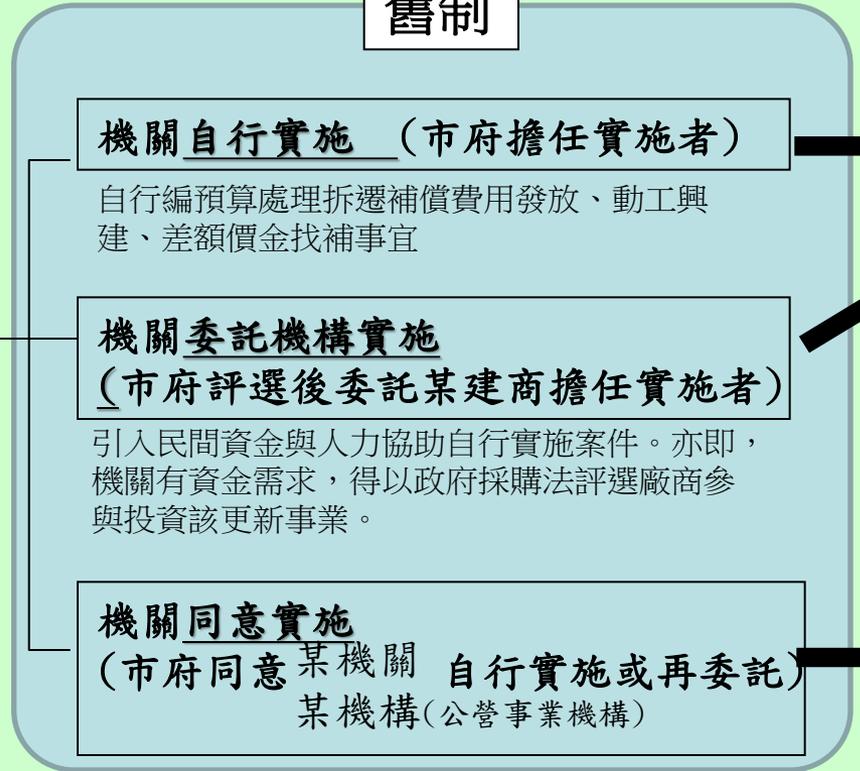
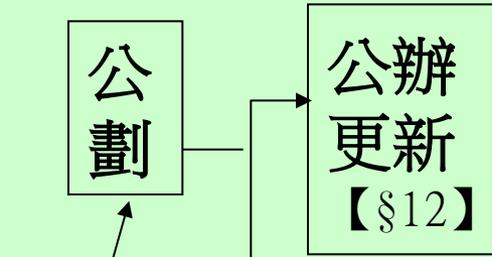
# 都市更新機制複雜之排列組合



公辦

舊制

108新制



自組更新會推動更新的要件	委託建商推動更新的要件
<p>地主社區關係和諧</p> <p>原本就有完好運作的社區組織，地主願意遵守公平合理的規則</p> <p>更新單元內產權狀況較單純均質，少產權糾紛</p> <p>有一群願意犧牲奉獻的社區熱心人士</p> <p>部分地主具有土地或建築的專業背景</p> <p>大多數地主經濟情況中上，少債信不良者</p> <p>市場價格較低風險較高，建商缺乏意願</p> <p>容積獎勵不足，建商無利可圖</p> <p>常見於災後重建類型</p>	<p>委託建商推動更新的要件</p> <p>社區地主之間沒有關聯性或社區組織</p> <p>土地關係複雜或糾紛佔用長年無法排除</p> <p>公私有地夾雜或公有地佔多數</p> <p>社區缺乏公益角色之人士願意犧牲奉獻</p> <p>地主缺乏土地或建築之專業背景</p> <p>地主不願出資或經濟能力差距大，債信不良者佔比高</p> <p>當地市場價格具有誘因，建商願意投資</p> <p>容積獎勵具有誘因</p>

劃定

概要

都市更新事業計畫

權變計畫

擬訂事業計畫

舉辦公聽會

	迅行	公劃	自劃
私地人數	1/2	3/4	4/5
私屋人數	1/2	3/4	4/5
私地面積	1/2	3/4	4/5
私屋面積	1/2	3/4	4/5

送件報核

主管機關初審

公開展覽  
30天，  
辦公聽會

幹事會審查

聽證

審議會審議

核定發布實施

公告

第32條

都市更新事業計畫由實施者擬訂，送由當地直轄市、縣（市）主管機關審議通過後核定發布實施；其屬中央主管機關依第七條第二項或第八條規定劃定或變更之更新地區辦理之都市更新事業，得逕送中央主管機關審議通過後核定發布實施。並即公告三十日及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；變更時，亦同。

擬訂或變更都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。

都市更新事業計畫擬訂或變更後，送各級主管機關審議前，應於各該直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所公開展覽三十日，並舉辦公聽會；實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意者，公開展覽期間得縮短為十五日。

前二項公開展覽、公聽會之日期及地點，應登報周知，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；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。

經各級主管機關審議修正者，免再公開展覽。

## 都市更新事業計畫應表明事項 (§36)

一、計畫地區範圍。

二、**實施者**。

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、區內公共設施興修或改善計畫，含配置之設計圖說。

八、整建或維護區段內建築物改建、修建、維護或充實設備之標準及設計圖說。

九、重建區段之土地使用計畫，含**建築物配置及設計圖說**。

十、都市設計或景觀計畫。

十一、文化資產、都市計畫表明應予保存或有保存價值建築之保存或維護計畫。

十二、**實施方式**及有關費用分擔。

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、**申請獎勵項目及額度**。

十八、**權利變換之分配及選配原則**。其原所有權人分配之比率可確定者，其分配比率。

十九、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則。

二十、**實施風險控管方案**。

二十一、維護管理及保固事項。

二十二、相關單位配合辦理事項。

二十三、其他應加表明之事項。

實施者為都市更新事業機構，其都市更新事業計畫報核當時之資本總額或實收資本額、負責人、營業項目及實績

實施風險控管方案依下列方式之一辦理：

一、不動產開發信託。

二、資金信託。

三、續建機制。

四、同業連帶擔保。

五、商業團體辦理連帶保證協定。 39

六、其他經主管機關同意或審議通過之方式。

# 都市更新事業計畫應表明事項 (§36)

- 一、計畫地區範圍。
- 二、**實施者**。
- 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、區內公共設施興修或改善計畫，含配置之設計圖說。
- 八、整建或維護區段內建築物改建、修建、維護或充實設備之標準及設計圖說。
- 九、重建區段之土地使用計畫，含**建築物配置及設計圖說**。
- 十、都市設計或景觀計畫。
- 十一、文化資產、都市計畫表明應予保存或有保存價值建築之保存或維護計畫。
- 十二、**實施方式**及有關費用分擔。
- 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、**申請獎勵項目及額度**。
- 十八、**權利變換之分配及選配原則**。其原所有權人分配之比率可確定者，其分配比率。
- 十九、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則。
- 二十、**實施風險控管方案**。
- 二十一、維護管理及保固事項。
- 二十二、相關單位配合辦理事項。
- 二十三、其他應加表明之事項。

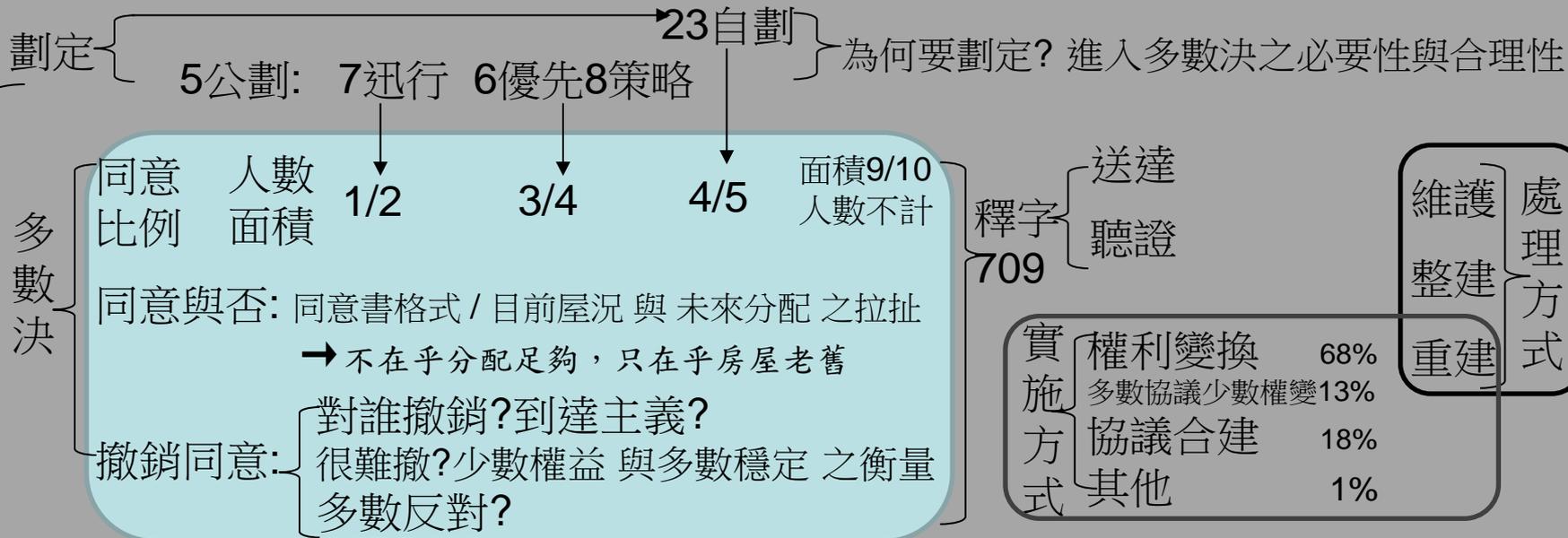
高密度  
審議

財政局幹事  
地政局地價幹事  
地政局登記幹事  
交通局幹事  
社會局幹事  
文化局文資幹事  
文化局老樹幹事  
建管處幹事  
工務局幹事  
法務局幹事  
消防局幹事  
都發局都計幹事  
都發局都設幹事

## 常見事業計畫審議重點

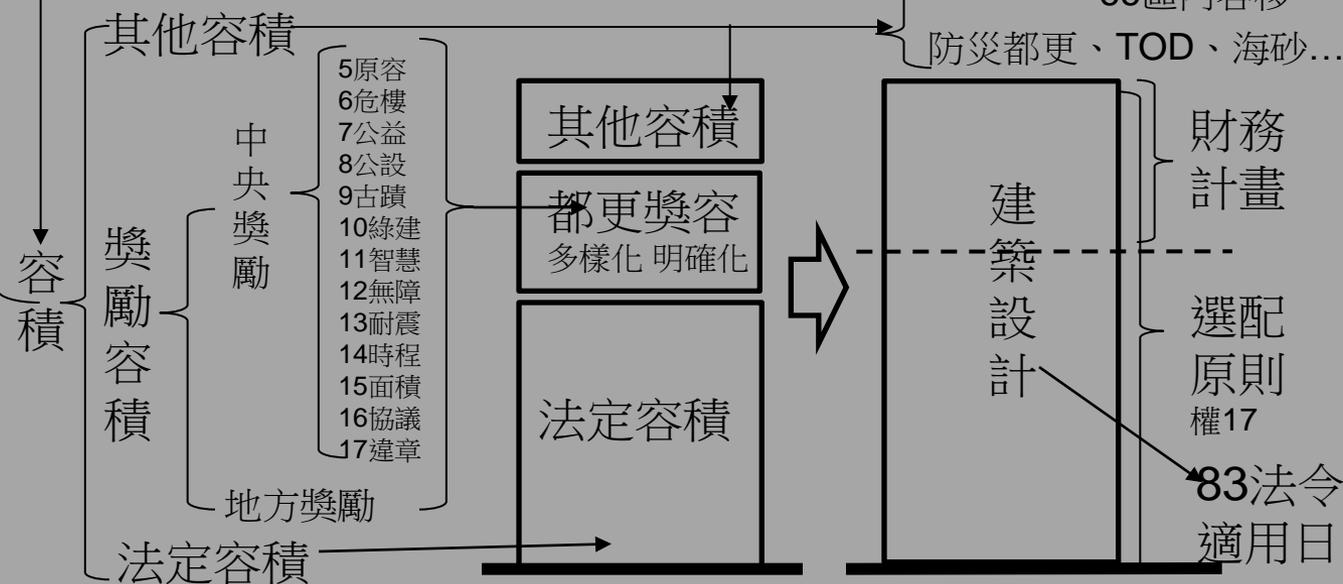
- 哪種劃定?公劃自劃
- 特殊身分(公辦、海砂、整宅)
- 建物(合法、非合法、占有土地違章、老屋歷建古蹟)
- 區段
- 廢巷(自治10、併建照廢、公告廢)
- 容積率(土地使用分區管制自治條例、都市計畫規定、上限規定)
- 容積上限
- 各項容獎(中央、地方)

都市更新事業



實施者: 12 公辦 26 機構(92%) 27 更新會(5%) 28 委任

都市計畫 { 孰上孰下? 若先主計, 需有事計? }



容積獎勵, 是都更良方, 還是是飲鳩止渴?

都市更新的推動, 在政策上, 是要強迫(棒子)? 還是誘導(蘿蔔)?

若不採容積獎勵, 有其他同樣有效的替代措施嗎?

容積獎勵, 可以達到經濟學基本原理中, 增加供給有助降低房價嗎?

現世代都更後的量體, 50年後該如何看待? 仍採原容補償的概念嗎?

# 目前屋況 與 未來分配 之拉扯: 都更同意書制度設計構想

## → 不在乎分配足夠，只在乎房屋老舊

同意  
事業計畫  
與否  
(未含  
權利變換  
計畫)

環境  
是否  
老舊  
不便

實施者  
範圍  
建築設計  
財務計畫  
實施方式  
選配原則

同意

簽屬事業計畫同意  
(附條件?)

不同意

多數決 與  
真誠磋商 機制

可以分  
多少?

權利  
變換

事權  
併送

$$\begin{aligned} & \text{更後總值} \times \left(1 - \frac{\text{共同負擔}}{\text{更後總值}}\right) \times \text{個人權利價值比率} \\ & = 10E \times \left(1 - \frac{3E}{10E}\right) \times \text{假設} 10\% = 7000 \text{萬} \end{aligned}$$

事權  
分送

$$\left(1 - \frac{3E}{10E}\right) = 70\% \quad \text{權利變換分配比率}$$

協議  
合建

依不公開的合建契約

可公開分配比率(如64分)

滿意

不滿意



都更的本質是改善老舊環境，並非滿足地主分配期待

# 事業計畫同意書

內政部營建署 **108.6.12** 營署更字第1081103932號函

## 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 <sup>2</sup> )			
權利範圍			
持分面積 (m <sup>2</sup> )			

(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 <sup>2</sup> )	建物層次/總樓層數		
	主建物總面積 (A)		
	附屬建物總面積 (B)		
	共有部分面積 (C)		
	權利範圍 (D)		
	持分面積 (E=C*D)		
權利範圍 (F)			
持分面積 (m <sup>2</sup> ) (A+B+E)*F			

# 事業概要同意書

以上雙框線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  
人印

(簽名並蓋章)

立同意書人(法定代理人)：  
統一編號：  
聯絡地址：  
聯絡電話：

簽署  
人印

(簽名並蓋章)

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。

## 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 <sup>2</sup> )			
權利範圍			

(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 <sup>2</sup> )	建物層次/總樓層數		
	主建物總面積 (A)		
	附屬建物面積 (B)		
	共有部分面積 (C)		
	權利範圍 (D)		
	持分面積 (E=C*D)		
權利範圍 (F)			
持分面積 (m <sup>2</sup> ) (A+B+E)*F			

以上雙框線內資訊由實施者填寫

立同意書人(本人)：  
統一編號：  
聯絡地址：  
聯絡電話：

簽署  
人印

(簽名並蓋章)

立同意書人(法定代理人)：  
統一編號：  
聯絡地址：  
聯絡電話：

簽署  
人印

(簽名並蓋章)

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，扣除共同負擔餘額之比率計算之。  
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滿前向實施者提出撤銷同意，並列知主管機關。  
6. 注意事項3、4尚寫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地為準。

# 事業計畫同意書

都更條例第37條第4項規定，土地及合法建築物所有權人於都市更新事業計畫公開展覽期滿前，如認**有權利價值比率或分配比率低於**  
**出具同意書時之情形**，得撤銷同意書。

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(採重建處理方式者)：

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：\_\_\_\_\_％。

權利  
變換

採協議合建或其他方式實施(依實際情況選填)：  
 依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。  
 分配比率\_\_\_\_\_％。

協議  
合建

三、同意參與土地及建物權利範圍：

(一)土地

# 同意書簽署與撤銷

## (事業計畫同意書)

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

都市更新條例 #37

### 同意書得隨時撤銷

1. 雙方合意撤銷 2. 民法第88.89.92條規定(錯誤\詐欺\脅迫瑕疵等情事) - 法院判決

### 同意書得於公開展覽期滿前撤銷

對於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者  
提都市更新及爭議審議會審議

臺北市府處理都市更新案撤銷同意作業程序(101.8.28)

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)〇(縣/市)〇(鄉/鎮/市/區)〇段〇小段〇地號等〇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，扣除共同負擔餘額之比率計算之。
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滿前向實施者提出撤銷同意，並副知主管機關。**
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。

內政部營建署108.6.12營署更字第1081103932號函

擬訂(或變更)〇〇(縣/市)〇〇(鄉/鎮/市/區)〇〇段〇小段〇〇地號等〇〇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)〇〇(縣/市)〇〇(鄉/鎮/市/區)〇〇段〇小段〇〇地號等〇〇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 **處理方式:重建/整維**

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

**★同意權利價值比率或分配比率**

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 <sup>2</sup> )			
權利範圍			
持分面積 (m <sup>2</sup> )			

**土地權利範圍**

(二)建物

坐落地號	建 號		
	建物門牌號		
樓地板面積 (m <sup>2</sup> )	共有部分	地 段	
		小 段	
	地 號		
	權利範圍 (D)	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)			
持分面積 (E=C*B/D)	持分面積		
	持分面積 (m <sup>2</sup> ) (A+B+E)*F		

**建物權利範圍**

以上雙框線內資訊由實施者填具

立同意書人(本人)：**土地所有權人** (簽名並蓋章) 簽名蓋章 (日期) 簽 署 人 印

立同意書人(法定代理人)：**法定代理人** (簽名並蓋章) 簽名蓋章 (日期) 簽 署 人 印

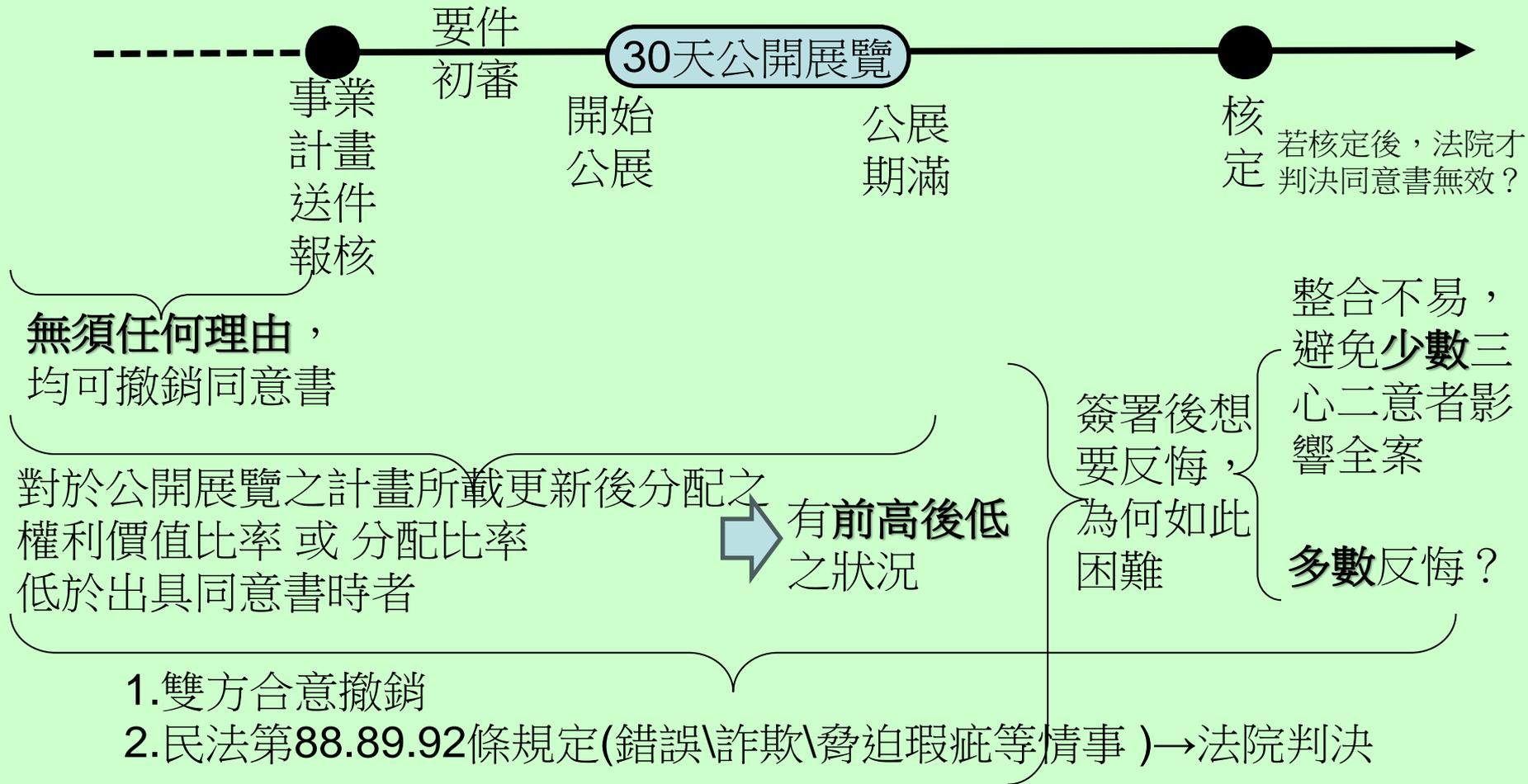
統一編號： 聯絡地址： 聯絡電話：

中 華 民 國 〇 〇 年 〇 〇 月 〇 〇 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)〇〇(縣/市)〇〇(鄉/鎮/市/區)〇〇段〇小段〇〇地號等〇〇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，扣除共同負擔之餘額之比率計算之。
  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滿前向實施者提出撤銷同意，並副知主管機關。**
  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。

**★注意事項**

## 32同意書之撤銷



### 對誰撤銷？

- 若要撤銷，是向出具同意書的相對人，也就是同意書出給誰，就向該人撤銷
- 送達主義，並非發信主義。要在期限內，建商有收到才算數。(並非以郵戳為憑)

# 臺北市府受理都市更新案審查與處理同意書重複出具及撤銷作業要點

七、所有權人依本條例第三十七條第四項規定撤銷同意時，應以書面通知申請人或實施者，並副知本府。**撤銷發生效力之時點，以書面通知送達相對人為準。**本府為處理所有權人依本條例撤銷其同意，作業程序如下：

(一)事業概要或都市更新事業計畫申請核准或報核前，所有權人得撤銷其同意，不計入同意比率計算。

(二)都市更新事業計畫之報核日在本要點實施生效日起未滿一年者，本府於其報核後接獲所有權人撤銷同意，未填具完整之所有權人權利價值比率或分配比率，或未依內政部營建署中華民國108年6月12日營署更字第1081103932號函之同意書格式出具，依下列方式處理，經審議會審議認得撤銷同意者，該同意書不計入同意比率計算：

1. 都市更新事業計畫之擬訂及變更，適用本條例108年1月30日修正公布前規定者，應請雙方於14日內，說明其出具同意書與報核時都市更新事業計畫權利義務是否相同，並將雙方意見提請審議會審議之。
2. 都市更新事業計畫之擬訂及變更，適用本條例108年1月30日修正公布後規定者，應請雙方於14日內，說明公開展覽之都市更新事業計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率是否低於出具同意書時，並將雙方意見提請審議會審議之。

(三)所有權人依前款第一目敘明撤銷同意事由有下列情形之一者，視為權利義務不相同，得免提請審議會審議，本府得逕將該同意書不計入同意比率計算：

1. 都市更新實施方式不一致。
2. 適用申請獎勵項目不一致。
3. 更新後土地及建築物位置分配方式不一致。
4. 公開展覽之都市更新事業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。
5. 經法院判決確定屬無效之同意者。

(四)同意之意思表示具有民法第88條、第89條、第92條所定錯誤、詐欺、脅迫情事，經法院判決確定，或雙方合意撤銷者，本府逕將該同意書不計入同意比率計算。

(五)依前三款規定扣除同意書後，核算都市更新事業計畫之同意比率仍符合本條例第37條規定者，本府續依本條例第32條規定辦理審議。

(六)都市更新事業計畫報核後，經扣除依規定不計入同意比率之同意書，致核算同意比率未達本條例第37條規定者，本府得通知實施者限期補正，屆期未補正或補正仍未符規定者，駁回其都市更新事業計畫案之申請。

# 我都沒收到通知!!! 郵局招領逾期退回爭議

民法第95條第1項前段規定：「非對話而為意思表示者，其意思表示，以通知達到相對人時，發生效力。」，乃採達到主義。

最高法院109年度台上大字第908號裁定主文：「表意人將其意思表示以書面郵寄掛號寄送至相對人之住所地，郵務機關因不獲會晤相對人，而製作招領通知單通知相對人領取者，除相對人能證明其客觀上有不能領取之正當事由外，應認相對人受招領通知時，表意人之意思表示已到達相對人而發生效力，不以相對人實際領取為必要。」

最高法院新聞稿 發稿日期：110年6月11日 109年度台上大字第908號新聞稿

本件裁定主文：

表意人將其意思表示以書面郵寄掛號寄送至相對人之住所地，郵務機關因不獲會晤相對人，而製作招領通知單通知相對人領取者，除相對人能證明其客觀上有不能領取之正當事由外，**應認相對人受招領通知時，表意人之意思表示已到達相對人而發生效力，不以相對人實際領取為必要。**

一、本案法律爭議：

表意人將其意思表示以書面郵寄掛號寄送至相對人之住所地，郵務機關因不獲會晤相對人，而製作招領通知單通知相對人領取，則表意人之意思表示是否處於到達相對人之支配範圍，置於相對人隨時可以了解其內容之客觀狀態，而使表意人之意思表示發生效力？

二、裁定理由摘要：

民法第95條第1項關於非對話意思表示之生效時點，係採達到主義。所謂達到，係指意思表示已進入相對人之支配範圍，置於相對人隨時可以了解其內容之客觀狀態。掛號郵件招領通知單雖非表徵意思表示之郵件本身，惟依郵件處理規則第50條第1項規定，可知掛號郵件通知招領前，必經郵務機關按址投遞而無法投遞，始製作招領通知單通知招領郵件，如該招領通知單經置於相對人之住居所或營業所，依一般社會觀念，可期待相對人受通知後，於郵局營業時間前往領取郵件，該郵件自斯時起進入相對人之支配範圍，置於相對人可隨時了解內容之狀態，應認表意人之意思表示已到達相對人而發生效力，不以相對人實際領取郵件為必要，亦與該郵件事後是否經招領逾期退回無涉，並可避免相對人以任意性行為左右非對話意思表示效力之發生時點。惟基於相對人並非掛號郵件之發<sup>48</sup>動者，其如能證明受招領通知時客觀上有不能領取郵件之正當事由，自不在此限，以兼顧其權益。

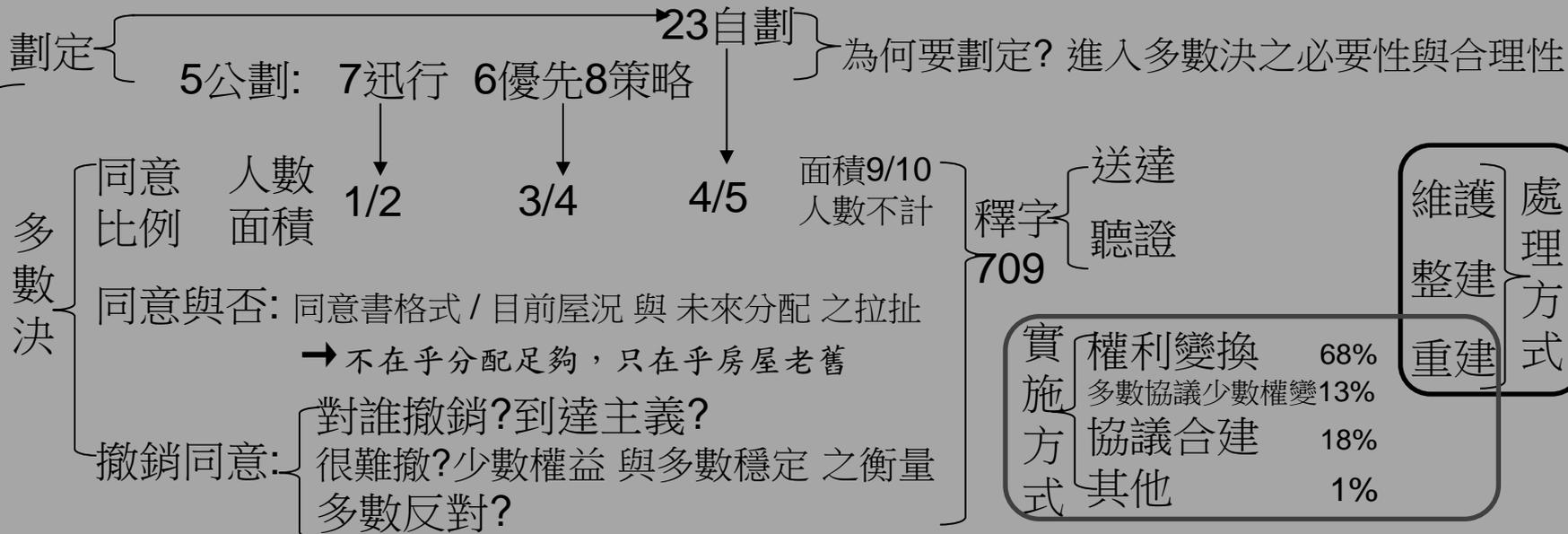
## 事業概要/計畫同意比率計算

		土人建人	土面建面
多數面積同意		免計	9/10
12 公辦	公開評選	1/2	1/2
	非公開評選 或 公地 > 1/2	免計	免計
民辦	22公劃地區	7條迅劃	1/2
		6條優先 8條策略	3/4
	23自劃單元		4/5

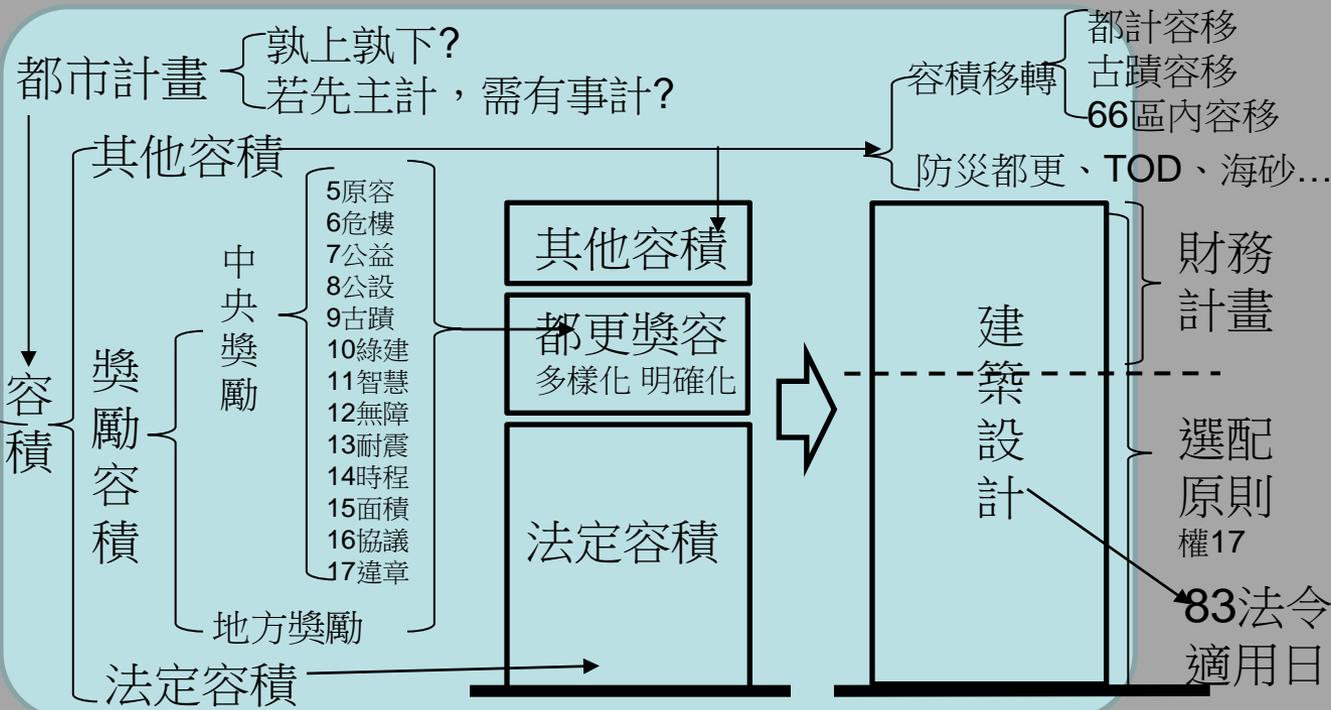
### 計算配套

- 1.有24條者分子分母不計。
- 2.25，信託以委託人數計算。不同區段分算。
- 3.37，公辦案，除公開評選要1/2外，餘樣態免計入分子分母。
- 4.38，迅劃或整維，可分幢分棟計算。
- 5.39，繼承強執徵收判決之同意證明文件與公同共有以同意人數比例計算面積
- 6.40，異常增加要調查

都市更新事業



實施者: 12公辦 26機構(92%) 27更新會(5%) 28委任



容積獎勵, 是都更良方, 還是是飲鳩止渴?

都市更新的推動, 在政策上, 是要強迫(棒子)? 還是誘導(蘿蔔)?

若不採容積獎勵, 有其他同樣有效的替代措施嗎?

容積獎勵, 可以達到經濟學基本原理中, 增加供給有助降低房價嗎?

現世代都更後的量體, 50年後該如何看待? 仍採原容補償的概念嗎?

都市更新事業計畫之擬訂或變更，涉及都市計畫之主要計畫變更者，應於依法變更主要計畫後，依第三十二條規定辦理；其僅涉及主要計畫局部性之修正，不違背其原規劃意旨者，或僅涉及細部計畫之擬定、變更者，都市更新事業計畫得先行依第三十二條規定程序發布實施，據以推動更新工作，相關都市計畫再配合辦理擬定或變更。

涉及都市計畫之主要計畫變更者

先主計 → 再都更事計

其僅涉及主要計畫局部性之修正，不違背其原規劃意旨者

細21(應符合下列情形：

- 一、除八公尺以下計畫道路外，其他各項公共設施用地之總面積不減少者。
- 二、各種土地使用分區之面積不增加，且不影響其原有機能者。)

或

僅涉及細部計畫之擬定、變更者

先都更事計  
發布實施

都市計畫  
再配合辦理  
擬定或變更

## 都市更新條例65 (113.11.13修正)

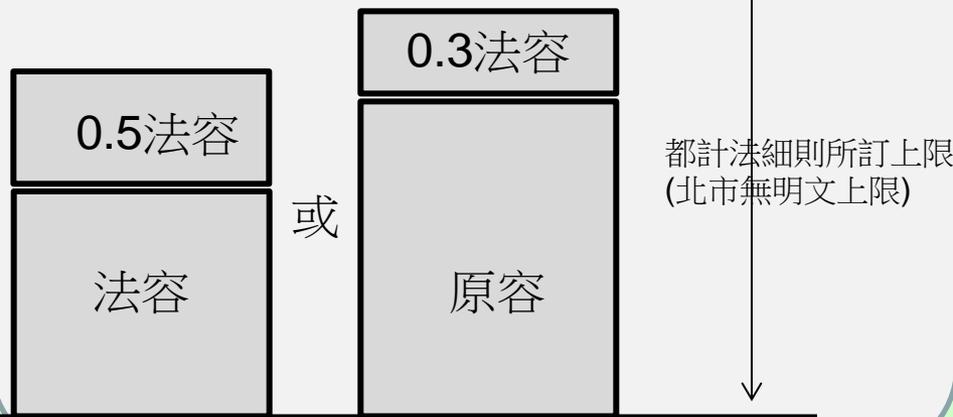
1項. 都市更新事業計畫範圍內之建築基地，得視都市更新事業需要，給予適度之建築容積獎勵；獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地一點五倍之基準容積，且不得超過都市計畫法第八十五條所定施行細則之規定。

2項. 有下列各款情形之一者，其獎勵後之建築容積得依下列規定擇優辦理，不受前項後段規定之限制：  
**已申請建造執照或**

- 一、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：不得超過各該建築基地零點三倍之基準容積再加其原建築容積，或各該建築基地一點二倍之原建築容積。
- 二、前款合法建築物經直轄市、縣（市）主管機關認定屬高氯離子鋼筋混凝土或耐震能力不足而有明顯危害公共安全：不得超過各該建築基地一點三倍之原建築容積。
- 三、各級主管機關依第八條劃定或變更策略性更新地區，屬依第十二條第一項規定方式辦理，且更新單元面積達一萬平方公尺以上：不得超過各該建築基地二倍之基準容積或各該建築基地零點五倍之基準容積再加其原建築容積。

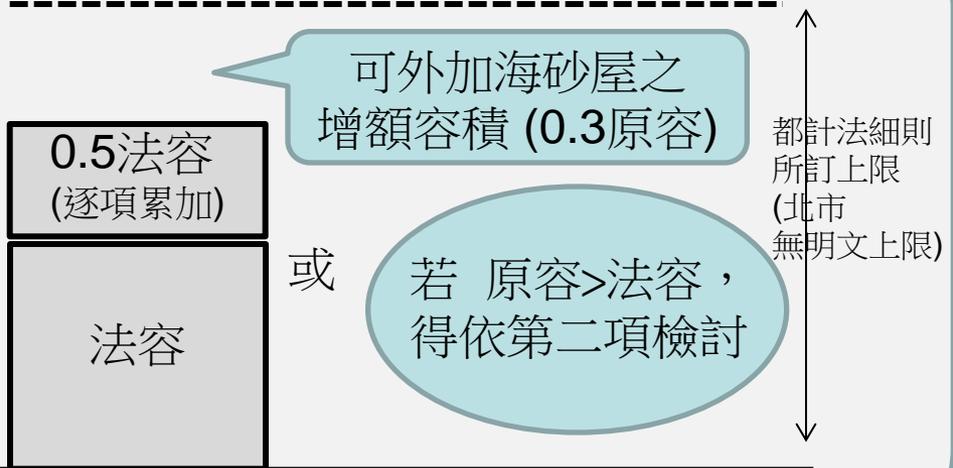
3項. 符合前項第二款情形之建築物，得依該款獎勵後之建築容積上限額度建築，且不得再申請第五項所定辦法、自治法規及其他法令規定之建築容積獎勵項目。

### 110年5月修法前舊規定



都市更新事業計畫於本次修正 施行前已擬訂報核者，得適用修正後第2項第1款規定

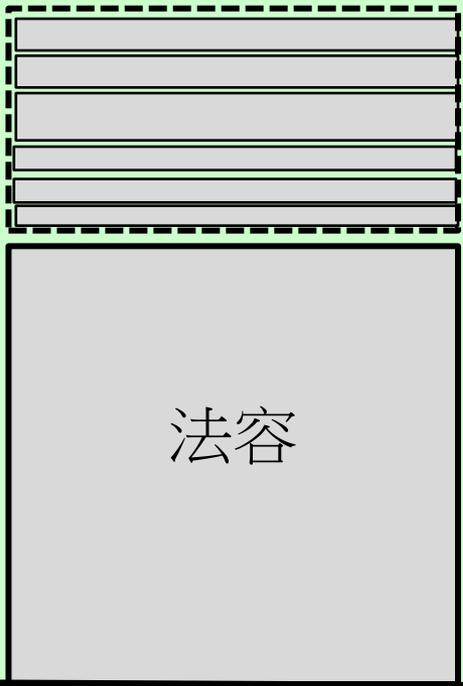
### 110年5月修法後新規定 (依第1項檢討)



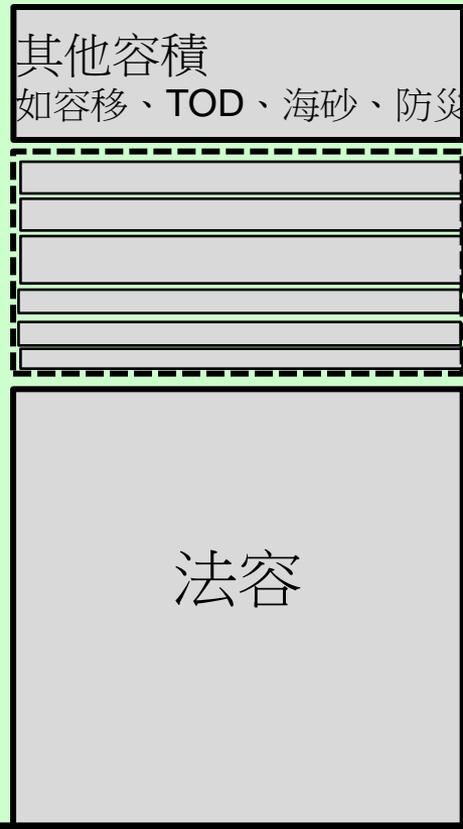
先算出上限  
依65條1、2、3項  
可分宗各自檢討再加總  
都計書 或 都計細則有無兩倍限制

再依各項獎勵檢討  
是否符合並申請

登記坪(銷售坪)  
容積樓地板面積(容積坪)



逐項獎勵疊加



技規  
162  
免計容積

停車空間:技規162免計容積

**都市更新條例65 (113.11.13修正)**

2項. 有下列各款情形之一者，其獎勵後之建築容積得依下列規定擇優辦理，不受前項後段規定之限制：

**已申請建造執照或**

- 一、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：不得超過【各該建築基地零點三倍之基準容積再加其原建築容積】，或【各該建築基地一點二倍之原建築容積】。
- 二、前款合法建築物經直轄市、縣（市）主管機關認定屬高氯離子鋼筋混凝土或耐震能力不足而有明顯危害公共安全：不得超過【各該建築基地一點三倍之原建築容積】。
- 三、各級主管機關依第八條劃定或變更策略性更新地區，屬依第十二條第一項規定方式辦理，且更新單元面積達一萬平方公尺以上：不得超過各該建築基地二倍之基準容積或各該建築基地零點五倍之基準容積再加其原建築容積。

3項. 符合前項第二款情形之建築物，得依該款獎勵後之建築容積上限額度建築，且不得再申請第五項所定辦法、自治法規及其他法令規定之建築容積獎勵項目。

北市**不可**外加海砂屋之增額容積 (0.3原容)

北市**不可**外加海砂屋之增額容積 (0.3原容)

**2項1款**

(細項逐項累加)

0.3法容

0.2原容

原容

或

原容

**2項2款 海砂屋**

(細項逐項累加)

0.3原容

原容

**3項 海砂屋**

(不累加，直接給滿)

0.3原容

原容

**2項3款**

策略地區&公辦&一萬m<sup>2</sup>

(細項逐項累加)

法容

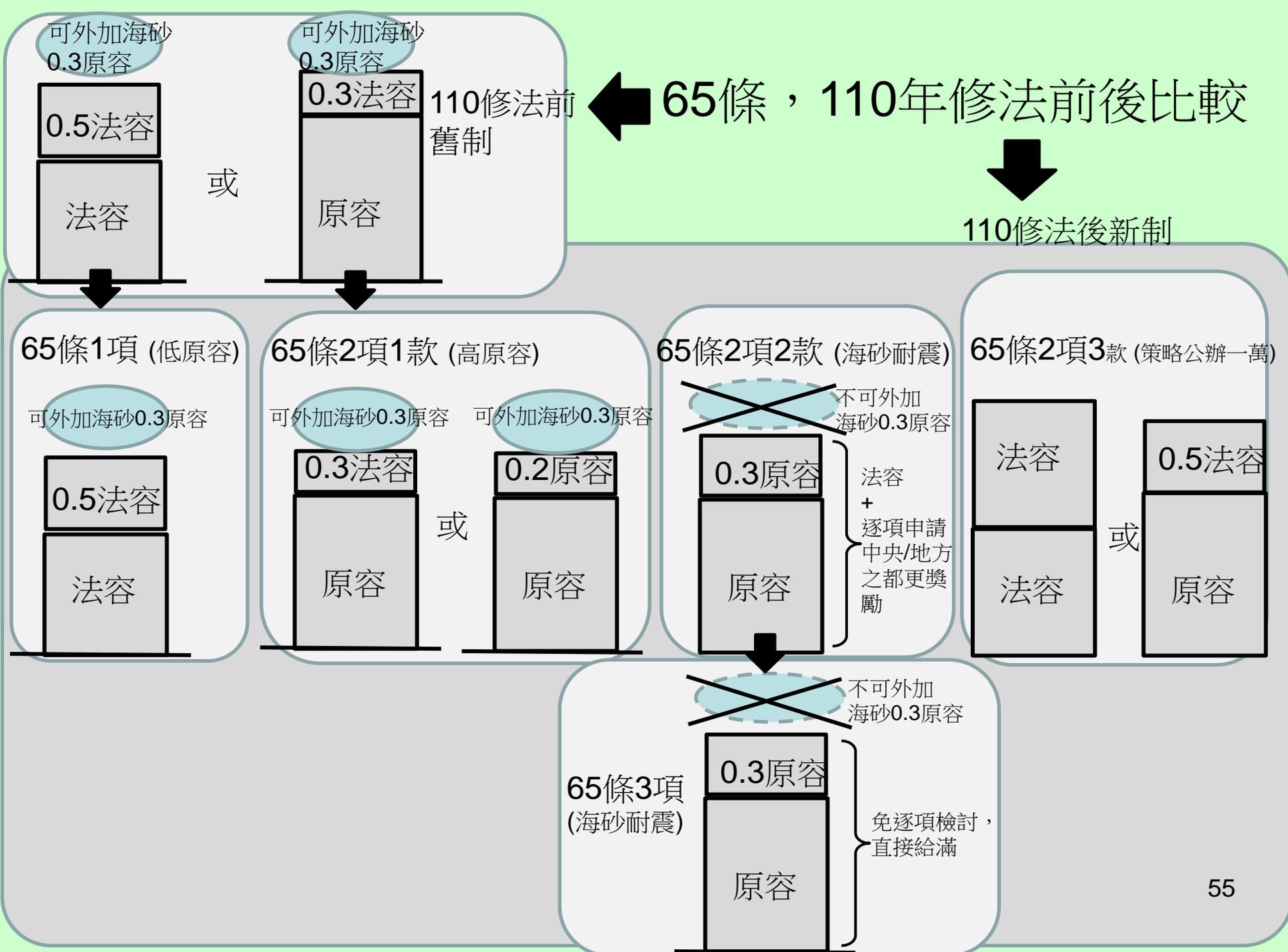
0.5法容

法容

或

原容

# 65條，110年修法前後比較



# 都市更新建築容積獎勵辦法(114.1.13)

條文	容獎項目		獎勵上限	
§5 (新增)	原容高於法容		10%或原容積	
§6 (新增)	主管機關通知/結構堪慮應拆除 或 結構安全性能評估結果未達最低等級		10%、8%	
§11 (新增)	智慧建築-鑽石級、黃金級、銀級、(銅級、合格級-500m <sup>2</sup> 以下適用)		10%、8%、6%、4%、2%	
§12 (新增)	無障礙環境設計-建築標章,住宅性能評估第一、二級		5%、4%、3%	
§13 (新增)	耐震設計-耐震設計標章、住宅性能評估第一、二、三級		10%、6%、4%、2%	
§10 (原§8)	綠建築-鑽石級、黃金級、銀級、(銅級、合格級-500m <sup>2</sup> 以下適用)		10%、8%、6%、4%、2%	
§8 (原§5)	協助取得開闢公設用地 產權登記為公有者		15%	
§7 (原§4)	提供指定社福或公益設施 產權無償登記為公有施者		30%	
§9 (原§6)	1.古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群:辦理整理性保存、修復、再利用、管理維護 2.都市計畫表明應保存或有保存價值建築物:保存或維護		1.依實際面積x1.5倍 2.依實際面積 x 1 倍	
§15 (原§10)	規模獎勵	一個以上完整計畫街廓	5%	
		面積達3,000m <sup>2</sup> 以上未滿10,000m <sup>2</sup>	5% & 每增100m <sup>2</sup> + 0.3%	
		面積達10,000m <sup>2</sup> 以上	30%	
§17 (原§11)	占有他人土地舊違章戶		20%	
§14 (新增)	時程獎勵	更新地區	修正條文施行日起5年內擬訂事計報核者	10%
			前項期間屆滿之次日起5年內	5%
		未劃定更新地區	修正條文施行日起5年內擬訂事計報核者	7%
			前項期間屆滿之次日起5年內	3.5%
§16 (新增)	報核時全體所有權人同意協議合建方式實施(更新前門牌戶達二十戶以上)		5%	

# 83法令適用

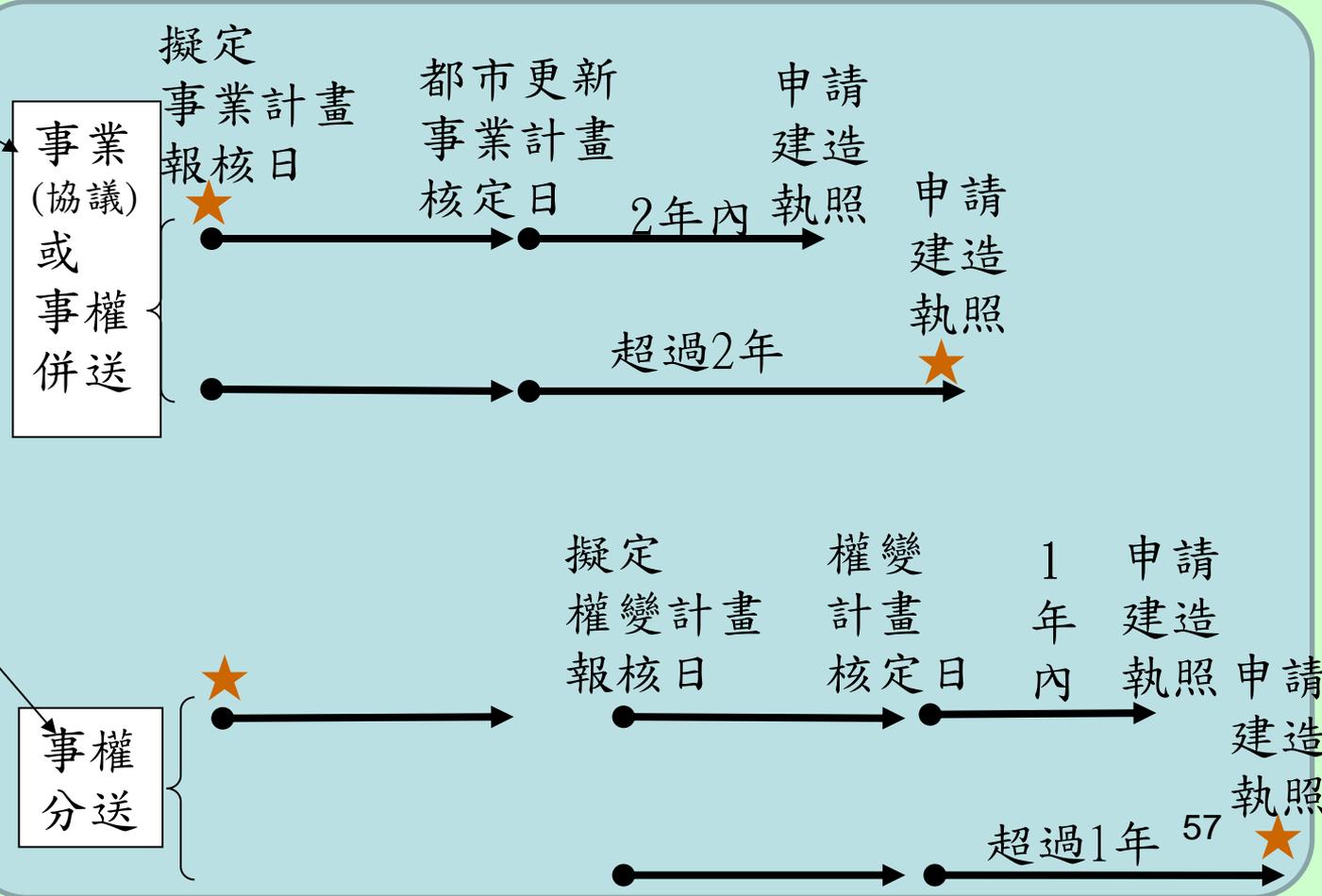
六大法系適用83條1~3項：建築、土地使用管制、消防、水土保持、交通影響評估、環境影響評估，以擬訂事計報核日為準【內政部100.6.2內授營更字第1000804611號函】【內政部106.8.8台內營字第1060811969號函】(詳次頁)

1都市更新案申請建築執照之相關法規適用，以擬訂都市更新事業計畫報核日為準，並應自擬訂都市更新事業計畫經核定之日起二年內為之。

明文「擬訂」，故無法以變更事業計畫之報核日認定。【內政部102.4.22台內營字第1020803149號函】

報核，即 送件審查、送請審核之意。不應解為 送請核定。

2前項以權利變換方式實施，且其權利變換計畫與都市更新事業計畫分別報核者，得自擬訂權利變換計畫經核定之日起一年內為之。



3未依前二項規定期限申請者，其相關法規之適用，以申請建築執照日為準。

# 申請建築執照之相關法規，是哪些法規？

按都市更新條例第61條之1規定，都市更新實施者申請建造執照之法規適用，以擬定都市更新事業計畫核報日為準，實施者未於規定期限內申請者，應依申請建造執照當時之法視為準。所稱「法規」按其立法意旨，係指申請建築執照時之相關法規。至於相關法規之範圍，係指申請建築執照所涉建築、土地使用管制、消防、水土保持、交通影響評估、環境影響評估等法令。【內政部100.6.2內授營更字第1000804611號函】

按都市更新條例（下稱本條例）第61條之1規定，都市更新案實施者申請建造執照之法規適用，以擬定都市更新事業計畫報核日為準，其立法意旨係因都市更新事業申辦過程冗長，避免申請過程相關法規有所變動，致都市更新事業計畫及權利變換計畫重新變更，將影響都市更新案辦理時程；至於申請建造執照之法規範疇，前開本部100年6月2日函送會議結論二及本部100年7月25日台內營字第1000806028號函均有明示，係指申請建築執照所涉建築、土地使用管制、消防、水土保持、交通影響評估、環境影響評估等法令。【內政部106.8.8台內營字第1060811969號函】

主管機關核定都市更新事業計畫後，完成成果備查前，據以核准之都市更新法規有所變更，實施者擬變更都市更新事業計畫時，其新舊法規之適用，依中央法規標準法第18條規定辦理。【內政部98.5.19台內營字第0980085075號函】申請都市更新事業概要後，完成成果備查前，據以核准之都市更新法規有所變更，實施者擬變更都市更新事業計畫時，其新舊法規之適用，依中央法規標準法第18條規定辦理。所稱「據以核准之都市更新法規」業明示其適用範圍係以都市更新法規為限。【內政部100.6.2內授營更字第1000804611號函】【內政部107年2月2日內授營更字第1070801794號】

其他法系，例如地政....

申請建築執照  
之相關法規：

建築

土地使用管制

消防

水土保持

交通影響評估

環境影響評估

→鎖報核日

都更法系

→從新從優

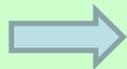
其他法系

→依其規定<sup>58</sup>

# 申請建築執照之相關法規，是哪些法規？

## 申請建築執照之相關法規：

建築  
土地使用管制  
消防  
水土保持  
交通影響評估  
環境影響評估  
→ 鎖報核日



	都市計畫法規	都市計畫(主要、細部)
涉及土地使用管制	鎖報核日	鎖報核日 (如防災型都更、TOD)
不涉土地使用管制	仍鎖報核日? (一體適用)	可透過35條變更，採用變更後之都市計畫

# 86【新舊法之適用】

1本條例107.12.28修正之條文施行前已申請尚未經直轄市、縣（市）主管機關核准之事業概要，其同意比率、審議及核准程序應適用修正後之規定。

2本條例107.12.28修正之條文施行前已報核或已核定之都市更新事業計畫，其都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更，除第33條及第48條第1項聽證規定外，得適用修正前之規定。

3前項權利變換計畫之擬訂，應自擬訂都市更新事業計畫經核定之日起五年內報核。但本條例107.12.28修正之條文施行前已核定之都市更新事業計畫，其權利變換計畫之擬訂，應自本條例107.12.28修正之條文施行日起五年內報核。

4未依前項規定期限報核者，其權利變換計畫之擬訂、審核及變更適用修正後之規定。

## 概要

### 108前已送件之舊案

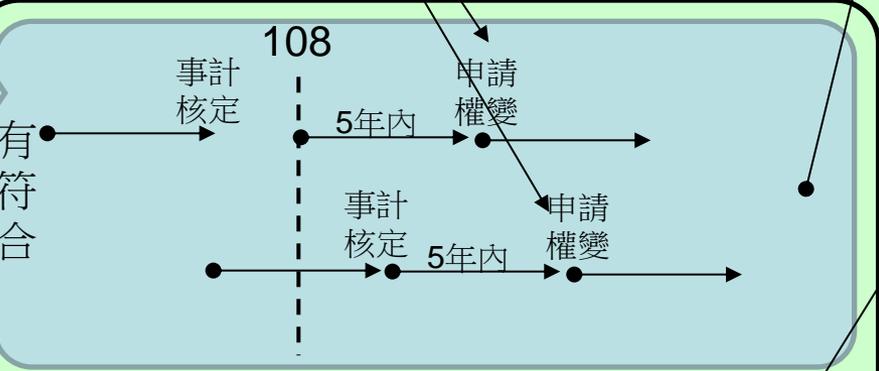
事計之擬訂、審核、變更  
(如同意書撤銷、容積獎勵...)

權變之擬訂、審核、變更

聽證  
(33、48)

其他：如劃定、權變核定後之執行。  
如代拆、登記... 【內政部營建署109.03.26營署更字第1090019688號函】

### 108後送件之新案

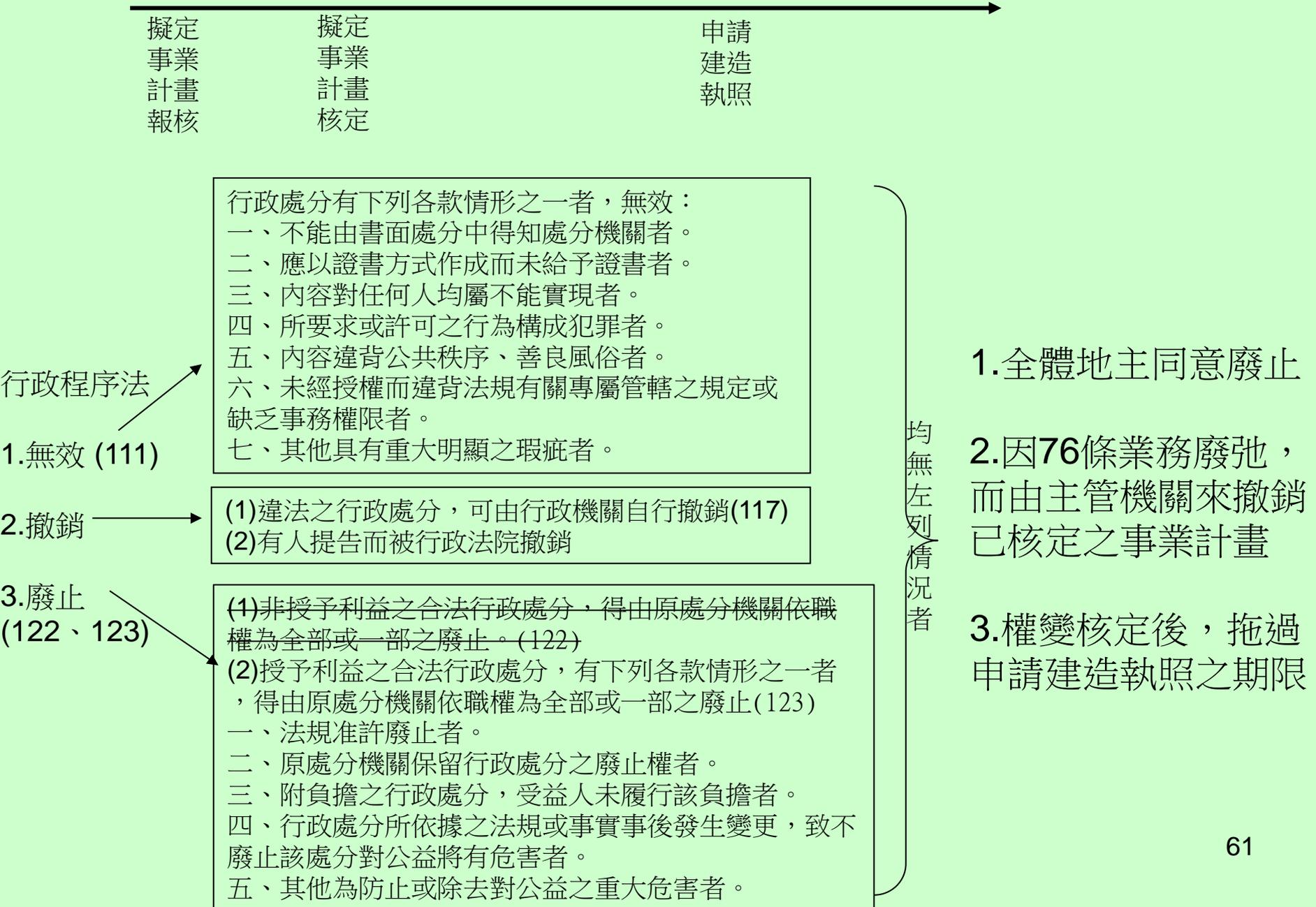


未符合86條3項者

108前  
舊法

108後  
新法

# 擬定事業計畫已核定，法令適用日已鎖報核日舊法令，但想用新法令，如何變動？



# 權利變換

## 基本概念

### 與 原則

- 一 權利價值化原則
- 二 權利義務負擔均衡原則
- 三 最小領回面積處理原則
- 四 退場與權利關係單純化原則
- 五 立體化選配原則

權利變更、權利轉換、權益轉換、權力變換、權利移轉、權利變動、權利轉動???

權利變換制度之雙重來源  
 權利變換之定義  
 權利變換與協議合建之交錯  
 權變制度之標準化

權變15: 操作型定義  
 條例51: 共同負擔折價抵付?、實施者分回  
 條例52: 地主分回  
 條例3: 非操作型定義

實施者  
 出資人  
 51  
 共同負擔

費用  
 負擔?  
 用地負擔

- 工程費用
- 權利變換費用
- 貸款利息
- 稅捐
- 管理費用
- 都市更新事業計畫載明之都市計畫變更負擔
- 申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用
- 人事
- 行政
- 銷售
- 風險管理費(利潤)
- 信託
- 其他管理費用(權)

成本

地主  
 52  
 土地  
 (4000萬)

要參與  
 權變

分屋  
 選配  
 多選或少選之差額找補

領(權利金)

可否領取?  
 領取時點  
 領取金額

不願  
 不能?

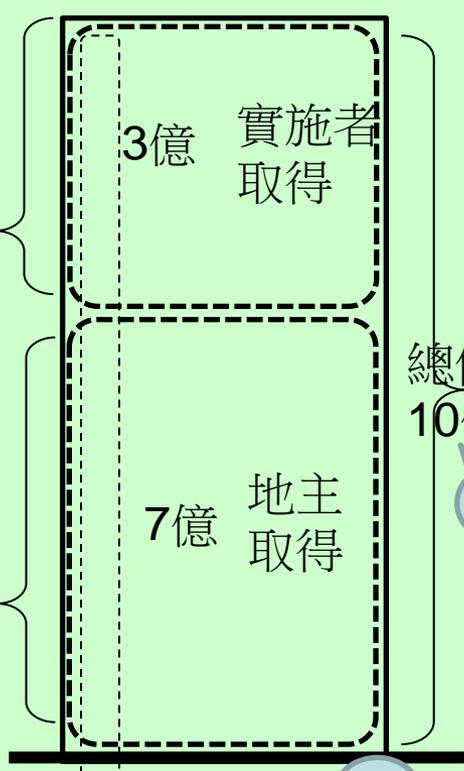
領(補償金)

囑託移轉  
 房屋?  
 土地

58租賃  
 59不動產役權  
 60權變關係人  
 61抵押權清償或轉載  
 62占有他人土地之舊違章戶

合法建築物  
 地上權  
 永佃權、農育權、耕地三七五租

現地安置  
 現金補償  
 異地安置



總價值  
 10億  
 估

甲地主 更前權值 4000萬  
 全體地主 更前權值 4億  
 → 甲之 權利價值比率 10%

共同負擔比率 =  $\frac{3億}{10億} = 30\%$

甲地主 更後權值 7000萬  
 = (10億 - 3億) \* 10% = 7000萬

劃定

概要

都市更新事業計畫

權變計畫

擬具事業計畫

舉辦公聽會

	7 迅行	10 公劃	11 自劃
私地人數	1/2	3/4	4/5
私屋人數	1/2	3/4	4/5
私地面積	1/2	3/4	4/5
私屋面積	1/2	3/4	4/5

送件報核

主管機關初審

公開展覽  
30天，  
辦公聽會

幹事會審查

聽證

審議會審議

核定發布實施

公告

### 第43條 (實施方式)

都市更新事業計畫範圍內重建區段之土地，以權利變換方式實施之。但由主管機關或其他機關辦理者，得以徵收、區段徵收或市地重劃方式實施之；其他法律另有規定或經全體土地及合法建築物所有權人同意者，得以協議合建或其他方式實施之。

原則：權利變換

公辦：另可徵收、區段徵收或市地重劃

全體同意：協議合建



即：如何分配

# 處理方式(區段)

- 重建
- 整建
- 維護

# 實施方式

- 43 真權變
- 43 少數真權變+多數假權變真協議
- 44 少數權變 +多數真協議
- 43 真協議

## 第 43 條

都市更新事業計畫範圍內重建區段之土地，以權利變換方式實施之。但由主管機關或其他機關辦理者，得以徵收、區段徵收或市地重劃方式實施之；其他法律另有規定或經全體土地及合法建築物所有權人同意者，得以協議合建或其他方式實施之。

以區段徵收方式實施都市更新事業時，抵價地總面積占徵收總面積之比率，由主管機關考量實際情形定之。

## 第 44 條

以協議合建方式實施都市更新事業，未能依前條第一項取得全體土地及合法建築物所有權人同意者，得經更新單元範圍內私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意，就達成合建協議部分，以協議合建方式實施之。對於不願參與協議合建之土地及合法建築物，以權利變換方式實施之。

前項參與權利變換者，實施者應保障其權利變換後之權利價值不得低於都市更新相關法規之規定。

# 實施方式

公辦

民辦

- 徵收
- 區段徵收
- 市地重劃
- 聯合開發
- 設定地上權

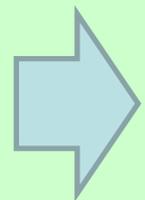
**權利變換 (約68% , 659/976)**

**協議合建 (約18% , 176/976)**

**44(原25-1)多數協議 少數權變(13% , 128/976)**

其他：聯合開發、設定地上權、自行興建、委託興建

統計到114年4月30日



近年趨勢：  
多事權並送，多44

# 都市更新條例權利變換之雙重源頭

我國市地重劃  
(平均地權條例60)

## 日本 都市再開發法

第一章 總則 (第一條~第二條之3)

第一章之2 第一種市街地更新事業及第二種市街地更新事業相關都市計畫 (第三條~第六條)

第一章之3 促進市街地更新的區域 (第七條~第七條之8)

第二章 實施者

第一節 個人實施者 (第七條之9~第七條之20)

第一節之2 市街地更新組合(更新會)

第一節之3 更新公司 (第五十條之2~第五十條之15)

第二節 地方政府 (第五十一條~第五十七條)

第三節 獨立行政法人都市再生機構等 (第五十八條~第五十九條)

第三章 第一種市街地更新事業

第一節 測量、調查等 (第六十條~第六十九條)

第二節 權利變換程序

第一款 程序之開始 (第七十條~第七十一條)

第二款 權利變換計畫 (第七十二條~第八十五條)

第三款 權利之變換 (第八十六條~第九十四條)

第四款 土地之點交 (第九十五條~第九十九條)

第四款之2 更新建築物的建造等之特例 (第九十九條之2~第九十九條之10)

第五款 工程完成相關措施 (第一百條~第一百〇九條)

第五款之2 設施建築基地內之道路相關特例 (第一百〇九條之2)

第六款 權利變換程序之特約條款 (第一百一十條~第一百一十一條)

第三節 個人實施者等之業務代行 (第一百一十二條~第一百一十八條)

第四章 第二種市街地更新事業

第五章 費用之負擔等 (第一百一十九條~第一百二十三條)

第六章 監督等 (第一百二十四條~第一百二十九條)

第七章 更新事業的計畫之認可 (第一百二十九條之2~第一百二十九條之9)

第八章 雜項規定 (第一百三十條~第一百三十九條之3)

第九章 罰則 (第一百四十條~第一百四十九條)

附則 [https://twur.nlma.gov.tw/resources/website/download\\_file/37/](https://twur.nlma.gov.tw/resources/website/download_file/37/)日本都市再開發法翻譯對照表.pdf

# 都更條例51 52 VS 重劃

## 都更51

- 1 實施權利變換時，權利變換範圍內【供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等七項用地，除以各該原有公共設施用地、未登記地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地抵充外，其不足土地】與【工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用及都市更新事業計畫載明之都市計畫變更負擔、申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用】由實施者先行墊付，於經各級主管機關核定後，由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予實施者；其應分配之土地及建築物因折價抵付致未達最小分配面積單元時，得改以現金繳納。
- 2 前項權利變換範圍內，土地所有權人應共同負擔之比率，由各級主管機關考量實際情形定之。
- 3 權利變換範圍內未列為第一項共同負擔之公共設施，於土地及建築物分配時，除原有土地所有權人提出申請分配者外，以原公有土地應分配部分，優先指配；其仍有不足時，以折價抵付共同負擔之土地及建築物指配之。但公有土地及建築物管理機關（構）或實施者得要求該公共設施管理機構負擔所需經費。
- 4 第一項最小分配面積單元基準，由直轄市、縣（市）主管機關定之。
- 5 第一項後段得以現金繳納之金額，土地所有權人應交予實施者。經實施者催告仍不繳納者，由實施者報請該管主管機關以書面行政處分命土地所有權人依限繳納；屆期未繳納者，由該管主管機關移送法務部行政執行署所屬行政執行分署強制執行。其執行所得之金額，由該管主管機關於實施者支付共同負擔費用之範圍內發給之。

## 都更52

- 1 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。
- 2 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。
- 3 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。
- 4 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。
- 5 第二項應繳納之差額價金，土地所有權人應交予實施者。經實施者催告仍不繳納者，由實施者報請該管主管機關以書面行政處分命土地所有權人依限繳納；屆期未繳納者，由該管主管機關移送法務部行政執行署所屬行政執行分署強制執行。其執行所得之金額，由該管主管機關於實施者支付差額價金之範圍內發給之。
- 6 應繳納差額價金而未繳納者，其獲配之土地及建築物不得移轉或設定負擔；違反者，其移轉或設定負擔無效。但因繼承而辦理移轉者，不在此限。

## 平權60

- 1 依本條例規定實施市地重劃時，重劃區內【供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場等十項用地，除以原公有道路、溝渠、河川及未登記地等四項土地抵充外，其不足土地】及【工程費用、重劃費用與貸款利息】，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，並以重劃區內未建築土地折價抵付。如無未建築土地者，改以現金繳納。其經限期繳納而逾期不繳納者，得移送法院強制執行。
- 2 重劃區內未列為前項共同負擔之其他公共設施用地，於土地交換分配時，應以該重劃地區之公有土地優先指配。
- 3 依第一項規定折價抵付共同負擔之土地，其合計面積以不超過各該重劃區總面積百分之四十五為限。但經重劃區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意者，不在此限。

## 平權60-1

- 1 重劃區內之土地扣除前條規定折價抵付共同負擔之土地後，其餘土地仍依各宗土地地價數額比例分配與原土地所有權人。但應分配土地之一部或全部因未達最小分配面積標準，不能分配土地者，得以現金補償之。
- 2 依前項規定分配結果，實際分配之土地面積多於應分配之面積者，應繳納差額地價；實際分配面積少於應分配之面積者，應發給差額地價。
- 3 第二項應繳納之差額地價經限期繳納逾期未繳納者，得移送法院強制執行。
- 4 未繳納差額地價之土地，不得移轉。但因繼承而移轉者，不在此限。

# 權利變換的法制規範:權變辦法15、51、52、條例3

## 權變15

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。

## 條例51

1實施權利變換時，權利變換範圍內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等七項用地，除以各該原有公共設施用地、未登記地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地抵充外，其不足土地與工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用及都市更新事業計畫載明之都市計畫變更負擔、申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用由實施者先行墊付，於經各級主管機關核定後，由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予實施者；其應分配之土地及建築物因折價抵付致未達最小分配面積單元時，得改以現金繳納。

## 條例52

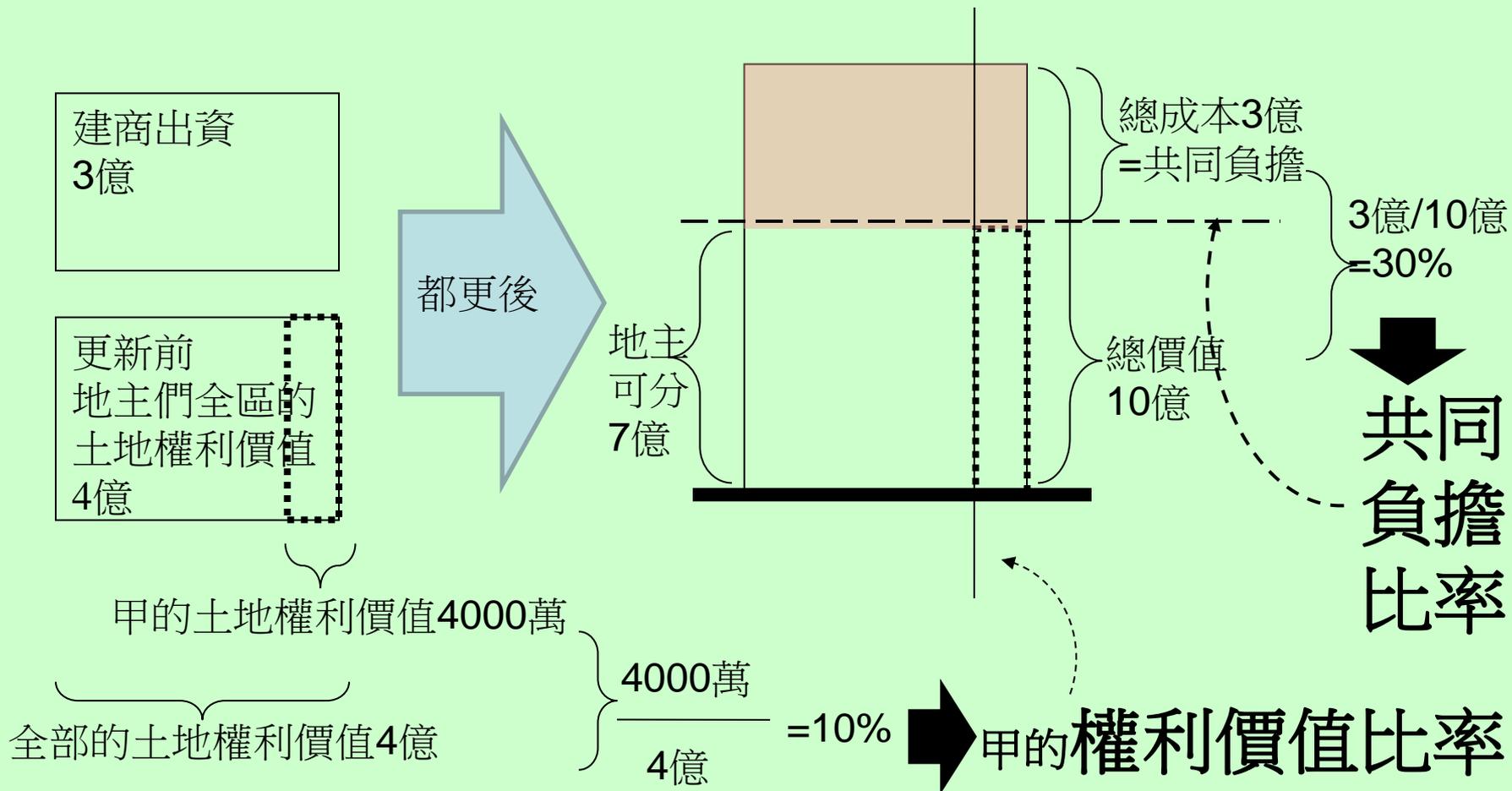
1權利變換後之土地及建築物扣除前條規定折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比率，分配與原土地所有權人。但其不願參與分配或應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法分配者，得以現金補償之。

2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。

## 條例3

權利變換：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，按其更新前權利價值比率及提供資金額度，分配更新後土地、建築物或權利金。

# 權利變換最重要概念



# 權利變換最重要概念

擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段  
○○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「  
(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○小段○○地號等○○  
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)：

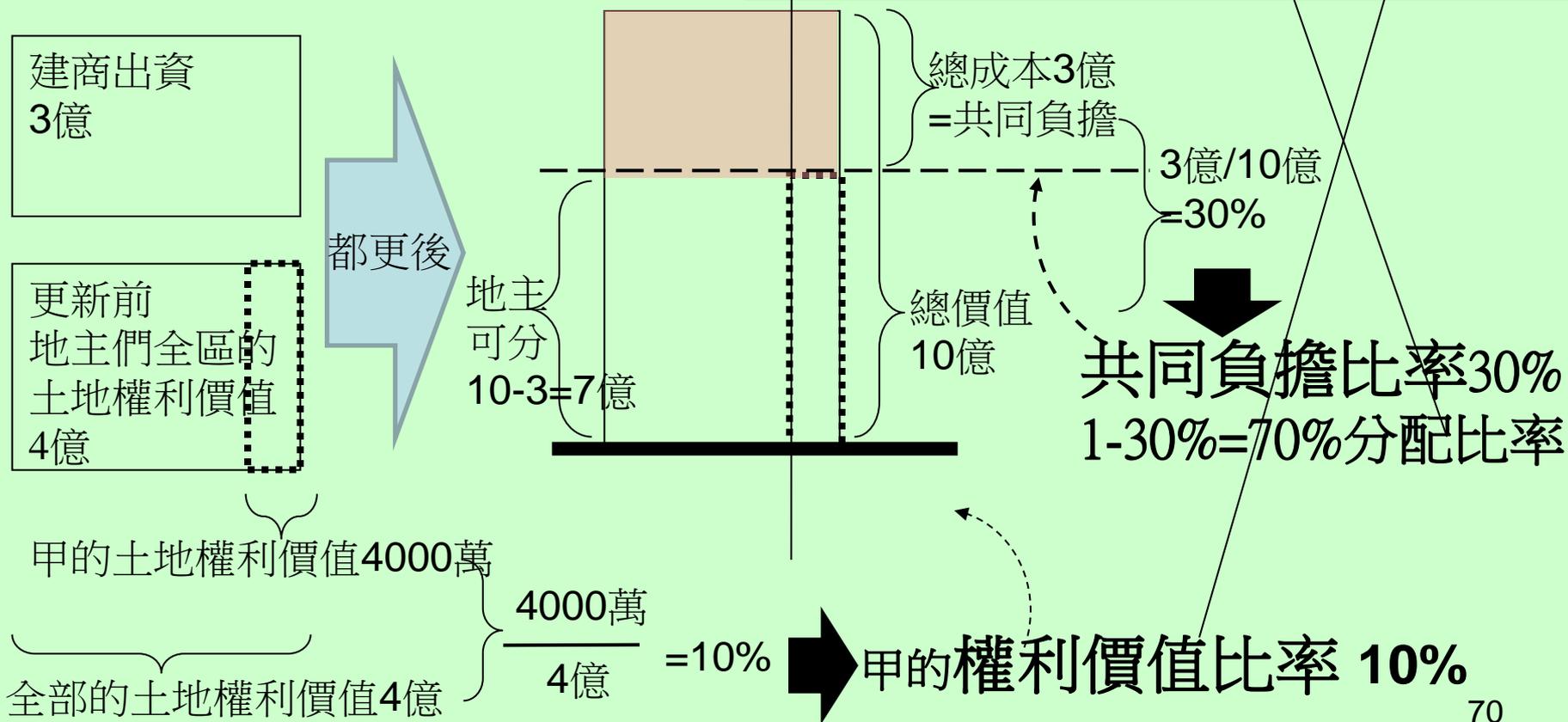
採權利變換方式實施：

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\_\_\_\_\_%。



# 權變15

1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。

2本條例第36條第1項第18款所定**權利變換分配比率**，應以前項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。

3本條例第37條第4項所定**更新後分配之權利價值比率**，應以第一項各土地所有權人應分配之權利價值(7000萬)，其占更新後之土地及建築物總權利價值(10億)，扣除共同負擔(3億)餘額(7億)之比率計算之。

條例第36條第1項第18款：  
十八、權利變換之分配及選配原則。其原所有權人**分配之比率**可確定者，其分配比率。

10% =  $\frac{7000\text{萬}}{10\text{億} - 3\text{億}}$

擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段  
○○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「  
(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○○小段○○地號等○○  
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(依實際情況選填)：

依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。

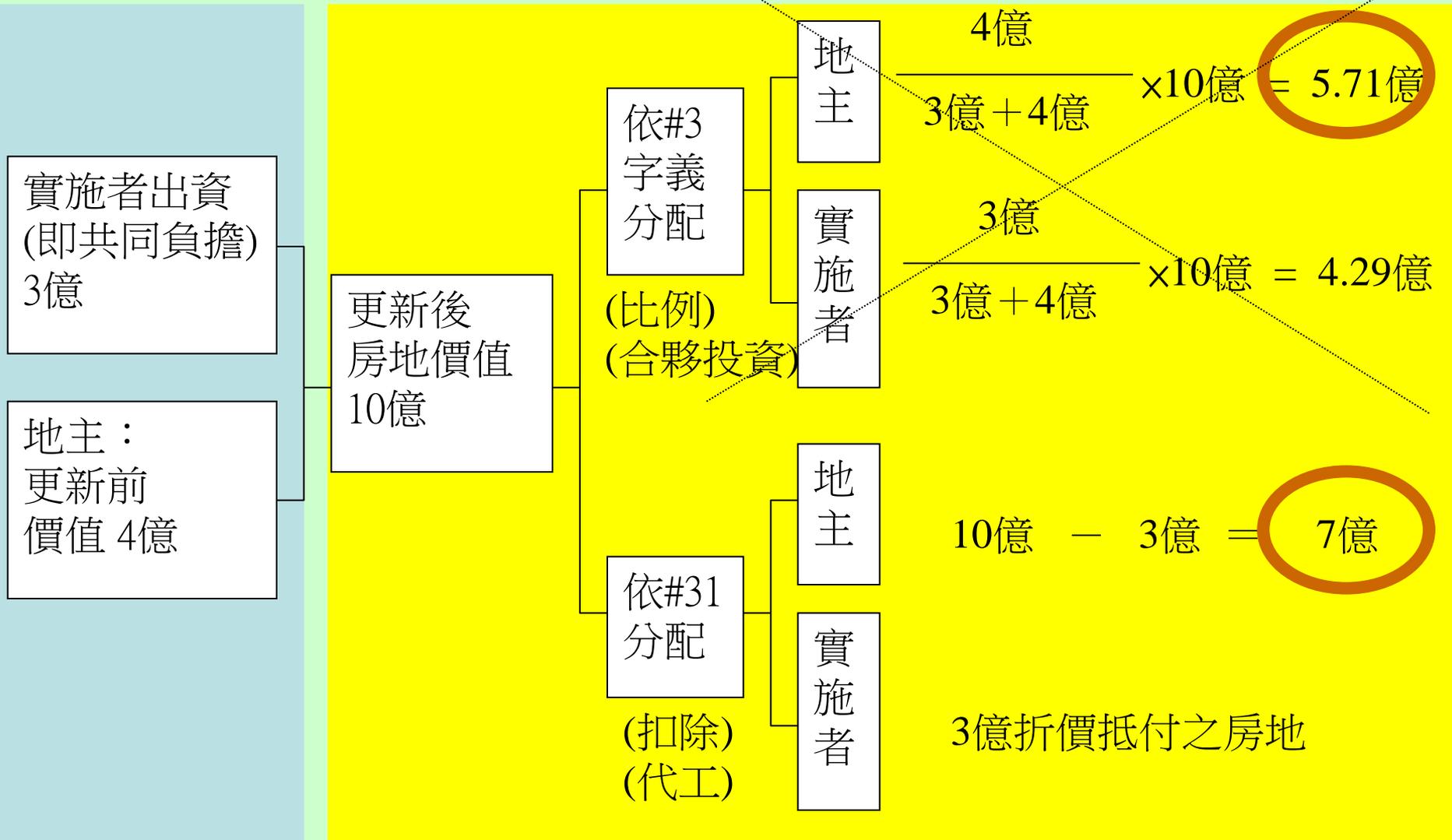
分配比率\_\_\_\_\_%。

事權併送，簽事計同意書前後，權變估價應已進行，故應可得知每位地主個人的權利價值比率。

事權分送，簽事計同意書時，權變估價尚未進行，故不知每位地主個人的權利價值比率。僅能估算全案共同負擔比率(30%)，推算全體地主可分到全案價值的分配比率(70%)

更新前地主貢獻 3億  
 建商貢獻 4億

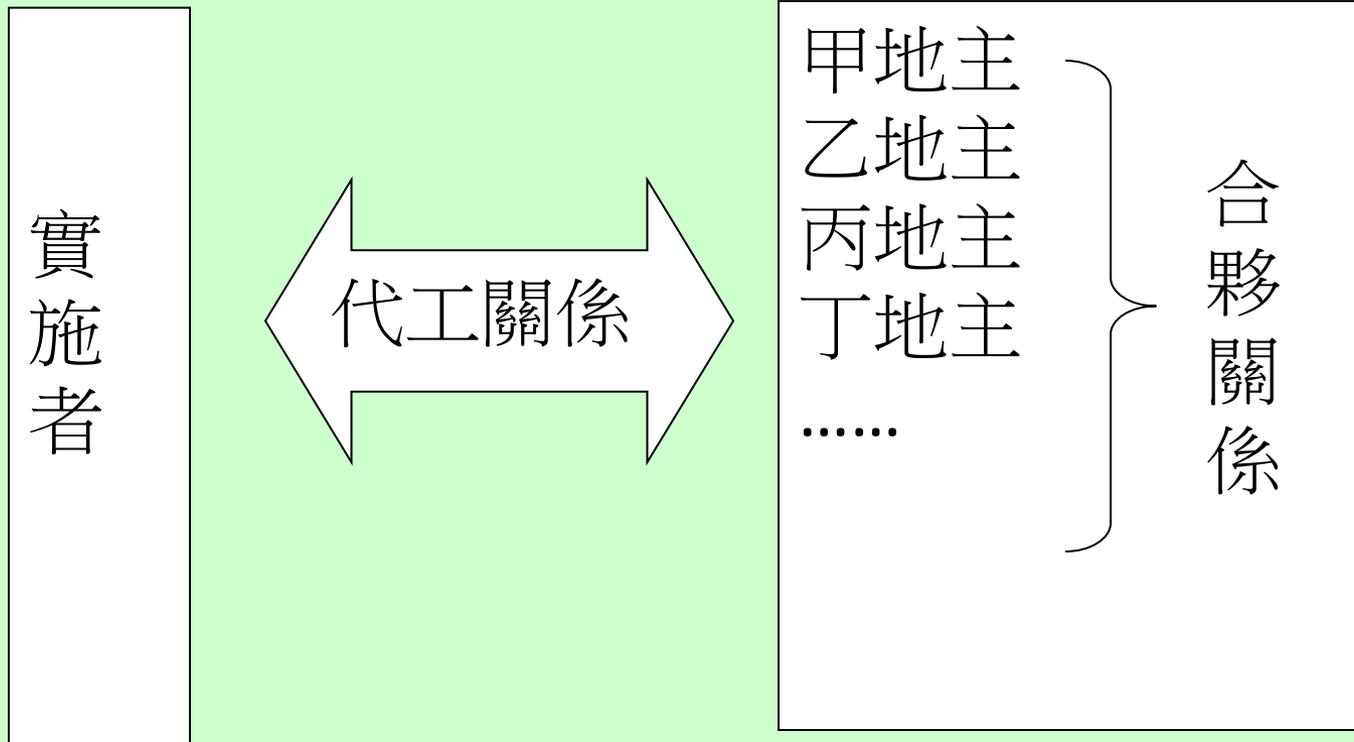
更新後總值為 10億



權利變換制度可充分保障地主

# 權利變換概說：

權利變換制度中的實施者與地主關係，性質近似代工，而非合夥



漲價歸公？

## 條例51

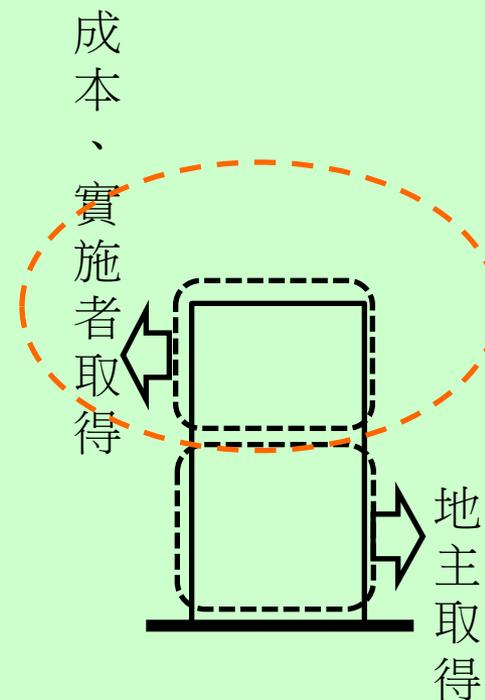
1實施權利變換時，權利變換範圍內【供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等七項用地，除以各該原有公共設施用地、未登記地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地抵充外，其不足土地】與【工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用及都市更新事業計畫載明之都市計畫變更負擔、申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用】由實施者先行墊付，於經各級主管機關核定後，由權利變換範圍內之土地所有權人按其**權利價值比率**、都市計畫規定與其相對投入及受益情形，計算共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物**折價抵付**予實施者；其應分配之土地及建築物因折價抵付致未達最小分配面積單元時，得改以現金繳納。

2前項權利變換範圍內，土地所有權人應共同負擔之比率，由各級主管機關考量實際情形定之。

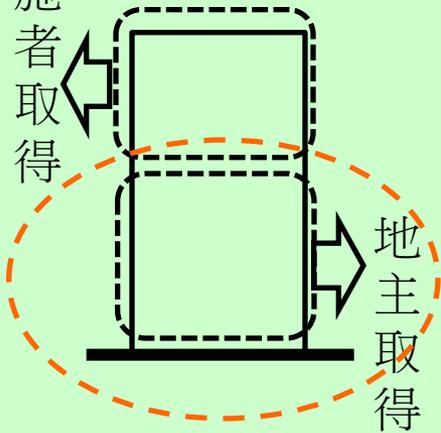
3權利變換範圍內未列為第一項共同負擔之公共設施，於土地及建築物分配時，除原有土地所有權人提出申請分配者外，以原公有土地應分配部分，優先指配；其仍有不足時，以折價抵付共同負擔之土地及建築物指配之。但公有土地及建築物管理機關（構）或實施者得要求該公共設施管理機構負擔所需經費。

4第一項最小分配面積單元基準，由直轄市、縣（市）主管機關定之。

5第一項後段得以現金繳納之金額，土地所有權人應交予實施者。經實施者催告仍不繳納者，由實施者報請該管主管機關以書面行政處分命土地所有權人依限繳納；屆期未繳納者，由該管主管機關移送法務部行政執行署所屬行政執行分署強制執行。其執行所得之金額，由該管主管機關於實施者支付共同負擔費用之範圍內發給之。



成本、實施者取得



## 條例52

1【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。

2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。

3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。

4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。

5第二項應繳納之差額價金，土地所有權人應交予實施者。經實施者催告仍不繳納者，由實施者報請該管主管機關以書面行政處分命土地所有權人依限繳納；屆期未繳納者，由該管主管機關移送法務部行政執行署所屬行政執行分署強制執行。其執行所得之金額，由該管主管機關於實施者支付差額價金之範圍內發給之。

6應繳納差額價金而未繳納者，其獲配之土地及建築物不得移轉或設定負擔；違反者，其移轉或設定負擔無效。但因繼承而辦理移轉者，不在此限。

# 都市更新權利變換實施辦法 第15條

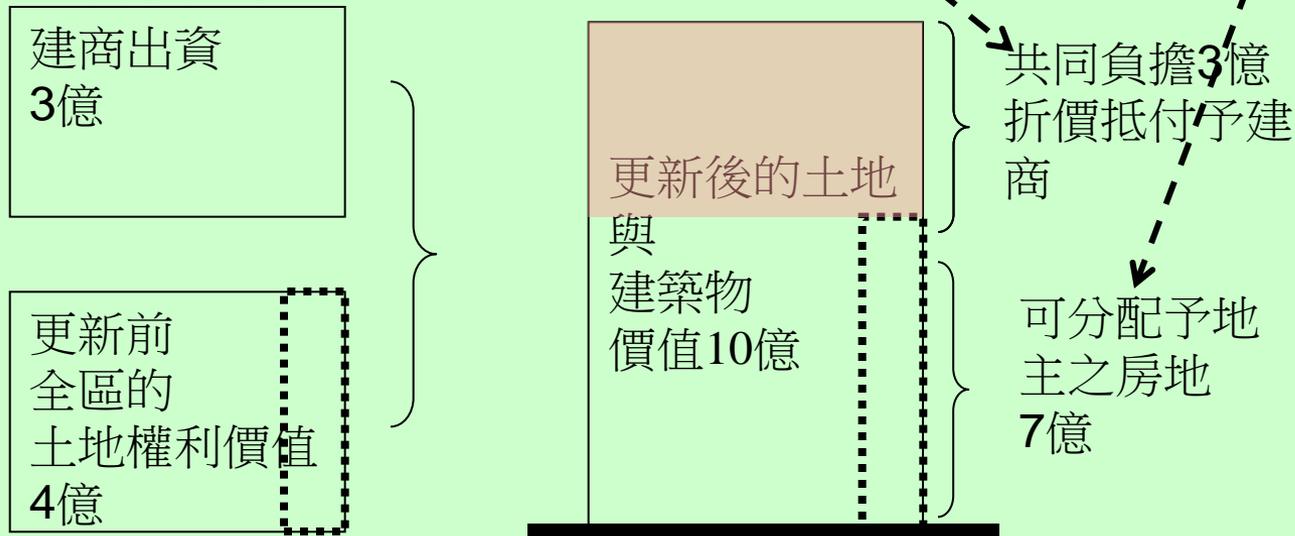
更新後各土地所有權人應分配之權利價值，應以權利變換範圍內，更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，按各土地所有權人更新前權利價值比率計算之。

## 條例第51條

實施權利變換時，權利變換範圍內【供公使用、工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用及都市更新事業計畫載明之都市計畫變更負擔、申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用】由實施者先行墊付，於經各級主管機關核定後，由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予實施者...

## 條例第52條

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。



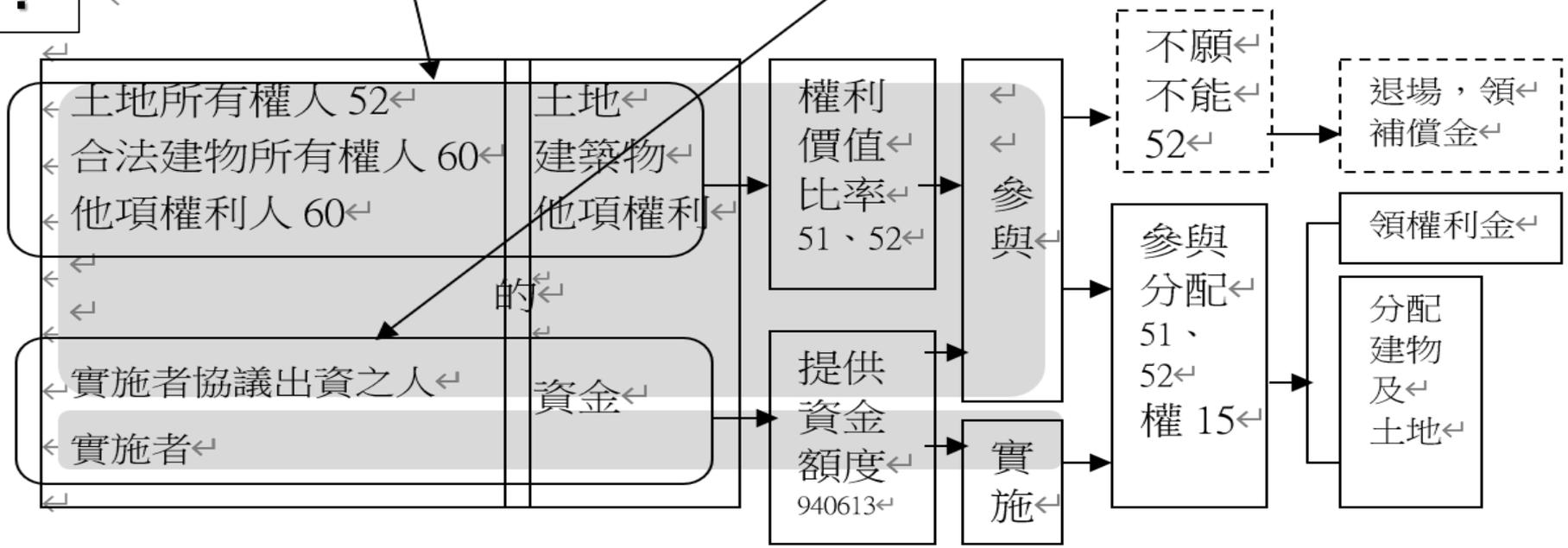
# 都市更新權利變換實施辦法 第15條

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。

## 條例第51、52條

用語定義？

都市更新條例第3條第7款：「權利變換：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，按其更新前權利價值比率及提供資金額度，分配更新後土地、建築物或權利金。」圖示如下



# 權利變換與協議合建之交錯

權利變換是實施方式中的一種

實施方式就是分配方式

實施方式：  
權利變換  
協議合建

徵收  
區段徵收  
市地重劃  
設定地上權  
自行興建  
聯合開發

分配方式

面積主義

→ 一坪地坪 換 N坪建坪

→ 一坪建坪 換 N坪建坪 (一坪換一坪?)

比例主義

→ 五五分、六四分、七三分...

比例主義  
+  
價值主義

→ 權利變換

# 權利變換與協議合建之交錯

擇優條款，需再約定協議與權變，兩者如何轉換？  
 協議合建  
 權利變換

面積主義

產權  
或  
室內  
或  
土地  
或  
其他

$$\times \text{係數} = \text{約定不少於 A面積}$$

(例如  $30P * 1.0 = 30P$ )

比例主義

土地持分面積  $\times$  法容  $\times$  獎勵倍數  $\times$  銷坪係數  $\times$  分配比例 = 約定不少於 B面積

例： $10P * 2.25 * 1.5 * 1.6 * 0.6 = 32.4$ 坪

$$C \text{ 面積} = \frac{\text{更後權值}}{\text{二樓以上平均單價}}$$

$A > C$   
 或  
 $B > C$   
 $\times$  二樓以上平均單價 = 找給金額的差額

# 合建契約 VS 權利變換

問題1：找給金額

{ 發放現金  
增購優惠  
其他……

權變應繳500萬，但約定僅需繳300萬給實施者，200萬去哪了？  
→是實施者少收200萬，還是贈與200萬給地主？→地主要繳所得稅！

(臺北國稅局新聞稿) 個人參與都市更新，經實施者免除其依權利變換計畫應付找補款部分，屬個人其他所得。財政部臺北國稅局表示，個人提供土地參與都市更新，如實際獲配房地權利價值大於應分配權利價值，依都市更新條例第52條規定，其差額部分應繳納差額價金，倘經實施者免其給付，核屬所得稅法第14條第1項第10類規定之其他所得，應依法申報綜合所得稅。

該局說明，個人提供土地參與都市更新，無論其與實施者是否另行協議簽訂「合建契約」、內容如何(例如免予給付找補款)，均屬私法自治原則下之契約自由範圍，與實施者擬具之權利變換計畫並無關聯，並不影響全體土地所有權人以權利變換方式參與分配之結果，亦無從左右其可換取之權利價值，故地主參與都市更新實際獲配房地權利價值大於應分配權利價值部分，即應依都市更新條例第52條規定給付差額價金，倘經實施者免除給付找補款之義務，即屬地主取自實施者之其他所得，應依法申報綜合所得稅。

該局舉例，甲君以其所有臺北市大同區土地參與乙公司以權利變換方式辦理之都市更新，嗣甲君實際獲配權利價值1億元，大於應分配權利價值9千5百萬元，因雙方另行協議差額部分不予找補，經該局核認為乙公司對甲君之贈與，核定甲君系爭年度取自乙公司之其他所得5百萬元，歸課綜合所得稅。甲君不服申請復查，主張其多分得之房地是其提供系爭土地參與都市更新所應得，並非乙公司之贈與。該局審理認為甲君應付找補款5百萬元，係因其實際獲配房地價值，超過甲君依權利變換計畫所得分配之價值，依都市更新條例第52條第2項規定，原須由甲君繳納差額價金予乙公司，惟乙公司免除甲君給付找補款之義務，致甲君於房地所有權移轉登記完成時資產有所增益，故核屬所得稅法第14條第1項第10類規定之其他所得。

該局呼籲，個人以權利變換方式參與都市更新，經實施者免除其應付找補款義務部分，屬個人其他所得，應依法申報綜合所得稅，以免受罰。

(聯絡人：法務二科劉股長；電話2311-3711分機1931) 更新日期：111-11-16

# 合建契約 VS 權利變換

問題2：擇優之後，是合約失效，還是合約中，僅分配的內容採權變？

合建契約中，約定N件事：

A範圍

B分配

C建材

D違約★

.....

# 一坪可否換一坪快速檢核

土地坐落、樓層數、商效店面、持有面積、貢獻度

變數1：是否出資

變數2：不動產狀況

變數3：使用分區(法容不同)

已建樓層A	4樓	5樓
原住宅區建蔽率B	60%	60%
原容積率C	$(4 \times 0.6 \times 95\%)$	$(5 \times 0.6 \times 95\%)$
	228%	285%
容積獎勵上限1 法容*1.3 D1 (個案差異)	$225\% \times 1.5$	$225\% \times 1.5$
容積獎勵上限2 原容C+ 法容*0.3 D2(個案差異)	337.5%	337.5%
	295.50%	352.50%
擇優D1、D2/原容積C	148.03%	148.03%
原容積C/擇優D1、D2	67.56%	67.56%
假設分配新容積60%	202.5%	202.5%
分配新容積/原容積C	88.82%	88.82%
假設分配新容積65%	219.38%	219.38%
分配新容積/原容積C	96.21%	96.21%

變數4：都更容獎假  
設拿法容50%

變數5：都更總成本  
(假設4億)(構造別、建材等級)

變數6：都更總價值  
(房價)(假設10億)(區位因素)

1-共負比40%  
=60%

更後容積，僅為原容1.48倍

更後容積，必須分67.56%給地主，才夠  
一坪換一坪 (即，地主分回比需達約67%)

但，地主分回比通常僅為60~65%

縱使更新後可分給地主65%的容積

更新後一坪也僅分回0.96坪 82

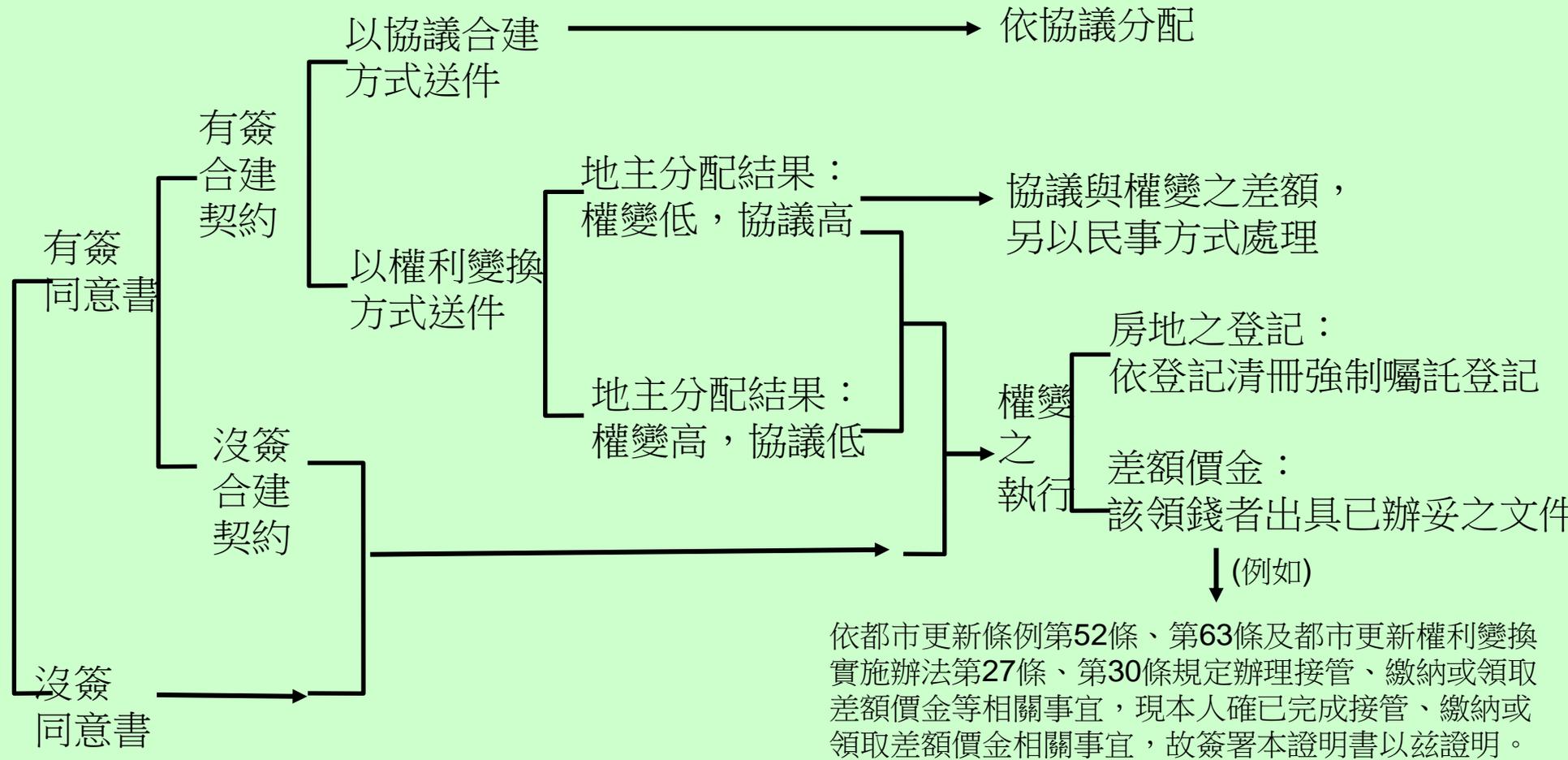
# 合建契約 VS 權利變換

最高行政法院107年度判字第12號判決：

「又都市更新為都市計畫之一環，乃用以促進都市土地有計畫之再開發利用，有復甦都市機能，改善居住環境，增進公共利益之功能。因此，都市更新之實施，不僅攸關公益之達成，亦影響更新單元內土地所有權人之財產權，故以權利變換方式實施之都市更新，實施者提出作為分配依據之權利變換計畫，須經主管機關核定，係公權力對之所為之必要監督。至於，人較為有利，非主管機關所得與問。換言之，實施者與土地所有權人間簽訂協議土地所有權人是否另與實施者簽訂「合建契約」及其內容如何，屬私法自治原則下之契約自由範圍，更新單元內之土地所有權人以何方式參與都市更新事業，何者對土地所有權合建契約之內容，與契約之履行，不影響以權利變換方式實施部分之土地所有權人參與分配之結果，實施者擬具之權利變換計畫與其與土地所有權人間簽訂之協議合建契約，二者並無關連，主管機關對權利變換計畫為審查時，自不及於協議合建契約之內容；而實施者依權利變換計畫或「協議合建契約」實際分配所生之爭議，則與權利變換計畫核定處分是否違法無涉。」。

→地主與建商間私約問題，行政機關無從介入審酌(僅能訴諸司法)(民事)

# 合建契約 VS 權利變換



	有簽同意書	未簽同意書
有簽合建契約	協議合建	權利變換
未簽合建契約	權利變換	權利變換

# 四種範本與標準不定期修訂

## 1. 計畫書範本製作

及審議注意需知

(2008年一版)

(2018年二版)

(2019年三版)

(2022年四版)

(2023年五版)

## 2. 共同負擔提列總表

(2003年一版)

(2011年二版)

(2018年三版)

(2021年四版)

(2024年五版)



共同負擔	工程費用
	權利變換費用
	貸款利息
	稅捐
	管理費用
	都計變更費用 容獎容移費用

## 3. 工程造價

要項

(2003年一版)

(2010年二版)

(2015年三版)

(2018年四版)

(2021年五版)

(2024年六版)

## 4. 估價範本

(2000年一版)

(2014年二版)

(2025年三版)

權利變換制度之雙重來源

權利變換之定義

- 權變15: 操作型定義
- 條例51: 共同負擔折價抵付?、實施者分回
- 條例52: 地主分回
- 條例3: 非操作型定義

權利變換與協議合建之交錯  
權變制度之標準化

實施者  
出資人

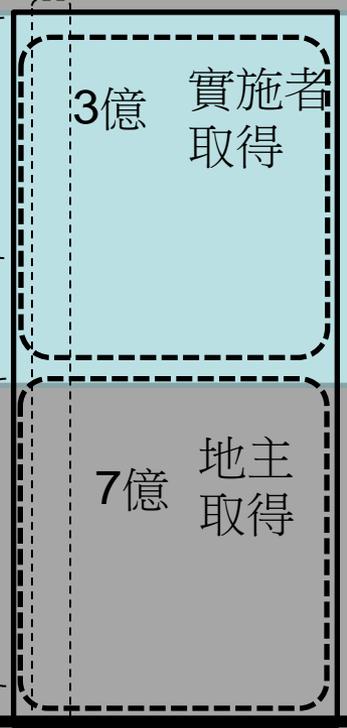
51  
共同負擔

費用  
負擔?

用地負擔

- 工程費用
- 權利變換費用
- 貸款利息
- 稅捐
- 管理費用
- 都市更新事業計畫載明之都市計畫變更負擔
- 申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用
- 人事
- 行政
- 銷售
- 風險管理費(利潤)
- 信託
- 其他管理費用(權)

成本



地主

舊屋

- 57前 代為拆除: 真誠磋商
- 57後 補償舊屋殘值? 估

52  
土地  
(4000萬)

要參與  
權變

分屋

- 選配
- 多選或少選之差額找補

領**權利金**

- 可否領取?
- 領取時點
- 領取金額

不願  
不能?

領**補償金**

- 囑託移轉
- 房屋?
- 土地

(更新前價值)

甲地主 **更前權值 4000萬**  
全體地主 更前權值 4億  
→ 甲之 **權利價值比率 10%**

**共同負擔比率 =  $\frac{3億}{10億} = 30%$**

甲地主 **更後權值 7000萬**  
= (10億 - 3億) \* 10% = 7000萬

- 58租賃
- 59不動產役權
- 60權變關係人
- 61抵押權清償或轉載
- 62占有他人土地之舊違章戶

- 合法建築物
- 地上權
- 永佃權、農育權、耕地三七五租

- 現地安置
- 現金補償
- 異地安置

總價值  
10億  
估

估

權利變換制度之雙重來源

權利變換之定義

- 權變15: 操作型定義
- 條例51: 共同負擔折價抵付?、實施者分回
- 條例52: 地主分回
- 條例3: 非操作型定義

權利變換與協議合建之交錯  
權變制度之標準化

實施者  
出資人

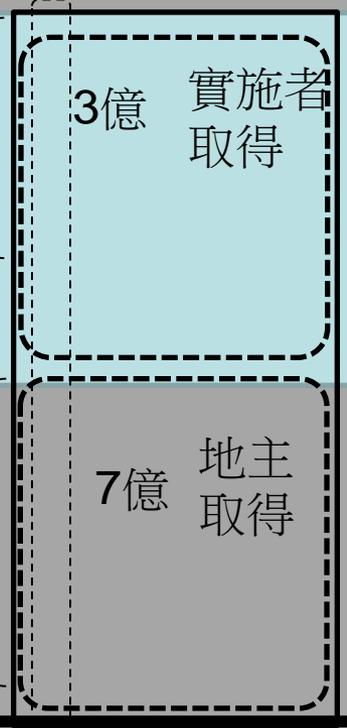
51  
共同負擔

費用  
負擔?

用地負擔

- 工程費用
- 權利變換費用
- 貸款利息
- 稅捐
- 管理費用
- 都市更新事業計畫載明之都市計畫變更負擔
- 申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用
- 人事
- 行政
- 銷售
- 風險管理費(利潤)
- 信託
- 其他管理費用(權)

成本



總價值  
10億  
估

舊屋

- 57前 代為拆除: 真誠磋商
- 57後 補償舊屋殘值? 估

地主

52  
土地  
(4000萬)

要參與  
權變

- 分屋 { 選配 } 多選或少選之差額找補
- 領(權利金) { 可否領取? 領取時點 領取金額 } (原則: 更新後價值)

不願  
不能?

- 領(補償金) → 囑託移轉 { 房屋? 土地 } (更新前價值)

甲地主 更前權值 4000萬  
全體地主 更前權值 4億  
→ 甲之 權利價值比率 10%

共同負擔比率 =  $\frac{3億}{10億} = 30\%$

58租賃

59不動產役權

- 合法建築物
- 地上權
- 永佃權、農育權、耕地三七五租

60權變關係人

61抵押權清償或轉載

- 現地安置
- 現金補償
- 異地安置

62占有他人土地之舊違章戶

甲地主 更後權值 7000萬 87  
= (10億 - 3億) \* 10% = 7000萬

# 財務計畫 VS 共同負擔

	財務計畫	共同負擔
區段	重建、整建、維護區段都可能發生	僅存在於重建區段中，以權利變換實施的案件中
重點	以呈現各種支出，故概念上不含利潤 重視財務可行與現金流量規劃，有無財務缺口	重點為 <b>呈現更新的成本</b> 。 應包含實施者之利潤(風險管理費)，亦即風險管理費應僅服務於權利變換
內容	僅為費用負擔，明列投入之金錢。 與共同負擔比例無直接關係	包含用地負擔與費用負擔

# 共同負擔 VS 實際支出

	共同負擔	實際支出
制度	預算制	結算/決算制
重點	科目包含實施者之利潤	僅羅列原始成本科目
差異	包含用地負擔與費用負擔	營建費用受發包時 <b>物價影響</b> 利息受 <b>取得管道、景氣波動、政策影響</b> 銷管費受景氣波動及 <b>管理技術影響</b> 補償費受地主 <b>額外要求影響</b> <b>隱藏成本</b> 無法提列

更新後的  
土地  
與  
建築物

共同  
負擔

亦即地主因為更新，必須負擔的成本，也就是要拿出來的價值

誰拿走  
這些價值

費用負擔  
(折價抵付予實施者)

土地負擔  
(登記予政府)

可分配  
予地主  
之房地

是假設全  
部地主都  
要分配房  
地

實際上大致分成三種人

真正想分配的

→ 分配房地

想立即拿錢的

→ 不願

持分太小的

→ 不能

# 更新後價值分配與共同負擔提列計算

都市更新條例第51條規定  
實施者先行墊付全額資金  
權利人折價抵付  
共同負擔費用予實施者

地主願意參與者  
依更新前權利價值  
比率分配

地主  
不願  
參與者  
依更新前  
權利價值  
領補償金

更新後總價值=房屋+汽車位

## 工程費用

1. 拆除工程
2. 營建
3. 特殊因素
4. 鑑界
5. 鑽探
6. 鄰房鑑定
7. 外接水、電、瓦斯工程
8. 公寓大廈管理基金
9. 開放空間費用
10. 建築相關費
11. 委外審查費
12. 公共設施費(捐地協闢)
13. 申請建築容積相關費

## 權利變換費用

1. 建築設計
2. 都市更新規劃
3. 估價費
4. 更新前測量費用
5. 其他規劃簽證費
6. 拆遷補償及安置費(合法建物及其他改良物)
7. 占有他人舊違章處理方案費
7. 地籍整理

## 容積移轉(辦理費用及容積取得成本)

## 都市計畫變更

## 貸款利息(自有資金及銀行融資)

## 稅捐(印花稅及房地互易營業稅)

## 管理費用

1. 營建工程管理
2. 廣告銷售管理費
3. 信託管理費
4. 人事行政費
5. 風險管理費

財務計畫成本分析參照臺北市政府113年10月30日頒訂之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列項目總表」提列標準核實計列，納入事業(權變)計畫經政府核定為準。

# 共同負擔提列計算

## 條例51條第1項

實施權利變換時，權利變換範圍內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等七項用地，除由各該原有公共設施用地、未登記地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地抵充外，其不足土地與**工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用及都市更新事業計畫載明之都市計畫變更負擔、申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用**由實施者先行墊付，於經各級主管機關核定後，由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予實施者；其應分配之土地及建築物因折價抵付致未達最小分配面積單元時，得改以現金繳納。

## 權變辦法19條

本條例第五十一條所定負擔及費用，範圍如下：

.....

四、工程費用：包括權利變換地區內道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等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、空氣污染防制費及其他必要之工程費用。

五、權利變換費用：包括實施權利變換所需之調查費、測量費、規劃費、估價費、依本條例第五十七條第四項規定應發給之補償金額、拆遷安置計畫內所定之**拆遷安置費**、地籍整理費及其他必要之業務費。

六、貸款利息：指為支付工程費用及權利變換費用之**貸款利息**。

七、管理費用：指為實施權利變換必要之**人事、行政、銷售、風險、信託**及其他管理費用。

八、都市計畫變更負擔：指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。

九、申請各項建築容積獎勵所支付之費用：指為申請各項建築容積獎勵所需費用及委辦費，且未納入本條其餘各款之費用。

十、申請容積移轉所支付之費用：指為申請容積移轉所支付之**容積購入費用及委辦費**。

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

# 113年10月30日臺北市府修正發布「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」1/3 92

項目	細項	數量	單價	總價	提列說明	
一、重建費用(A)	(一)拆除工程(拆除費用)				1.拆除費用=拆除面積×拆除單價 (僅針對更新前範圍內未提列合法拆遷補償費之無主屋等建築物及土地改良物) 2.詳說明一。	
	(二)新建工程	1.營建費用(含公益設施)			1.營建費用=總樓地板面積×工程造價。	
		2.特殊因素費用			2.營建費用詳說明二。 3.特殊因素之綠建築設施費用，須出具估價單。並僅得提列綠建築設備與一般非採綠建築設備之差價。	
	3.鄰房鑑定費	1.鑑界費			1.鑑界費用=更新前地號數×基本費/筆+施測費。 2.詳說明三。	
		2.鑽探費用			1.鑽探費用=鑽探孔數×97,500元/孔 2.詳說明四。	
		3.鄰房鑑定費			1.鄰房鑑定費=鑑定範圍內之戶數×鑑定費(元/戶) 2.詳說明五。	
	(三)其他必要費用	4.外接水、電、瓦斯管線工程費用				1.外接水、電、瓦斯管線工程費用=更新後戶數×97,500元/戶。 2.詳說明六。
		5.相關基金	(1)公寓大廈公共基金			依公寓大廈管理條例第18條及其施行細則第5條規定核計。
	(2)公共開放空間管理維護基金				依臺北市綜合設計公共開放空間設置及管理維護要點規定核計。	
	(3)其他				依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：綠建築管理維護費、容積移轉公共基金...等。	
	6.建築相關規費				依《建築法》第29條規定申請建照應繳交之規費，以建物造價之千分之一提列。	
	7.相關委外審查之相關費用				依相關規定委外相關單位審查(如深開挖、高樓層、地質敏感等)之相關費用。	
	8.其他				在前述費用外，其他特殊情形應屬所有權人負擔且經審議會決議者。	
	重建費用(A)合計：					
	二、公共設施費用(B)	(一)協助本市取得公共設施用地土地成本				指更新單元外周邊之公共設施用地，詳說明七。
(二)公共設施用地地上物拆遷補償費用				詳說明八。		
(三)公共設施工程開關費用				1.公共設施工程開關費用=公共設施開關面積×開關單價。 2.詳說明九。		
(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。		
公共設施費用(B)合計						
三、相關申請建築容積獎勵所支付之費用(C)(屬金錢部分)	(一)公益設施管理維護基金				依臺北市都市更新自治條例第21條規定，經公益設施管理機關協議、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。	
	(二)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。	
	(三)其他	1.申請相關建築容積獎勵標章或性能評估之審查費(如綠建築標章、智慧建築標章、無障礙住宅建築標章或性能評估、耐震設計標章或性能評估及建築能效標示等)				依「都市更新條例」第51條、「都市更新權利變換實施辦法」第19條第1項第9款。指為申請各項建築容積獎勵所支付之費用。 依事業計畫報核時經內政部指定評定專業機構公布之計列方式核實提列。
		2.耐震標章特別監督人費用				詳說明十。
		3.開發許可地區容積獎勵之回饋代金及增額容積費用				詳說明十一。
4.建築基地開發許可回饋代金				詳說明十二。		
相關申請建築容積獎勵所支付之費用(C)合計：						

貳、權利變換費用(D)	一、規費	(一)建築師規劃設計費(建築設計、監造)		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應檢具合約影本佐證。	
		(二)都市更新規劃費用		詳說明十三。	
		(三)估價費用(含估價師簽證費用)		詳說明十四。	
		(四)更新前測量費用(含技師簽證費用)		1.以實際合約金額認列，並應檢具合約影本佐證。 2.更新前測量規費審議認列標準以內政部訂定之「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(如：技師及相關專業部分、都市計畫變更、綠建築標章智慧建築標章、無障礙住宅建築標章或性能評估、耐震設計標章或性能評估及建築能效標示之規劃費、依法令規定需辦理交通影響評估、環境影響評估、捷運評估影響評估或其他)		1.以實際合約金額認列，並應檢具合約影本佐證。 2.申請標章或住宅性能評估及建築能效標示之規劃費，合約須載明服務內容及工作項目，並另檢附建築師規劃設計費用合約，及說明是否與建築師規劃設計費有重複提列情形。	
	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		詳說明十五。
			2.其他土地改良物		
		(二)拆遷安置費用(合法建築物)		詳說明十六。	
		(三)占有他人土地之舊違章建築戶處理方案費用			詳說明十七。
		三、地籍整理費用			詳說明十八。
		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。
		權利變換費用(D)合計：			—

參、申請容積移轉所支付之費用(E)				詳說明十九。
肆、都市計畫變更負擔費用(F)				1.指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。 2.依都市計畫規定核實提列。
伍、貸款利息(G)				詳說明二十。
陸、稅捐(H)	印花稅			含承攬契據、讓售不動產契據之印花稅，詳說明二十一。
	營業稅			詳說明二十一。
	稅捐(H)合計			—
柒、管理費用(I)	對外支付管理費	一、專業營建管理費		1.依實際金額提列(須檢具合約) 2.詳說明二十二。
		二、廣告銷售管理費		1.廣告銷售管理費=(實施者實際分配之單元總價值)*費率 2.詳說明二十三。
		三、信託管理費		1.依合約金額提列(須檢具合約)。 2.詳說明二十四。
	內部支付管理費	一、人事行政管理費		詳說明二十五。
		二、風險管理費		— 詳說明二十六。
管理費用(I)合計：				—
合計				

# 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

(單位：平方公尺)

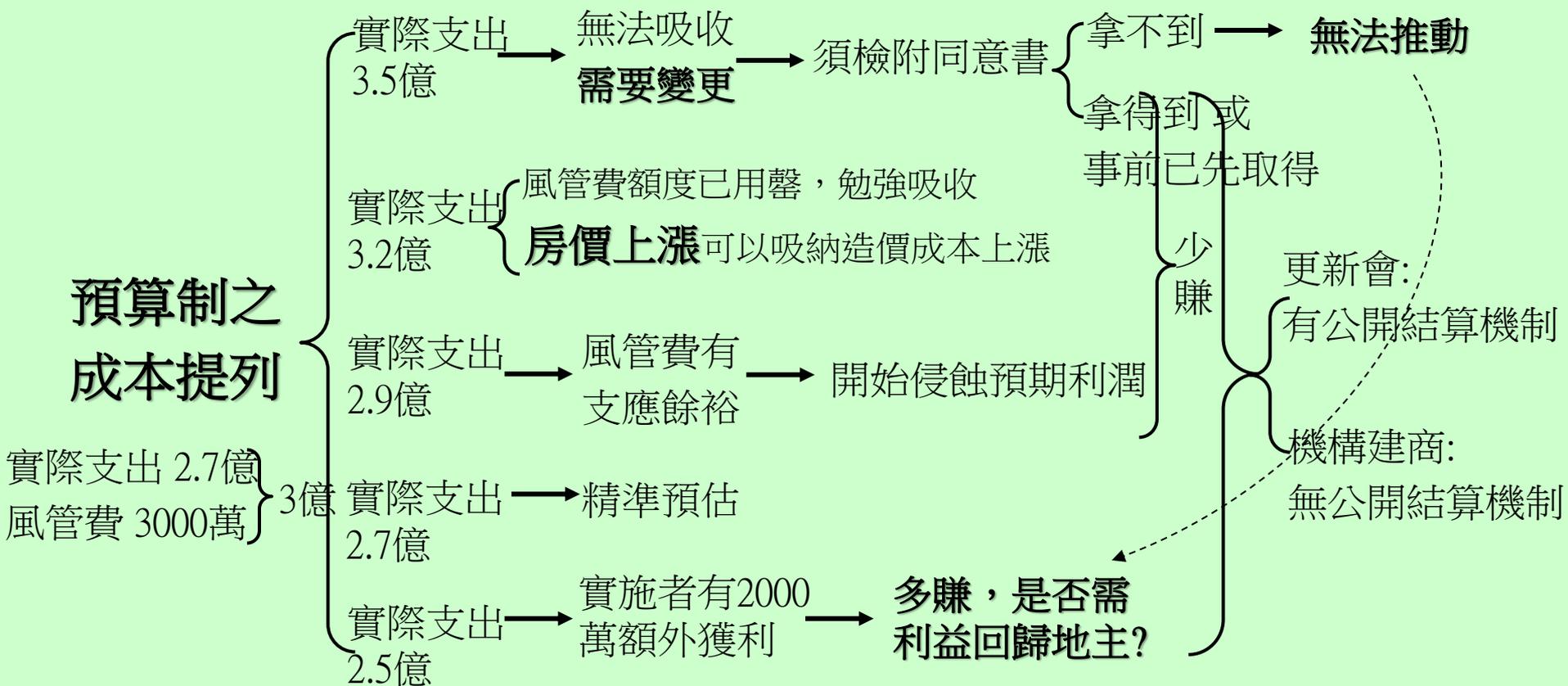
113年3月

構造別	鋼骨造		鋼骨鋼筋混凝土造		鋼筋混凝土造	
	第二級	第三級	第二級	第三級	第二級	第三級
1~5 層					34,300	42,900
6~10 層	54,700	66,200	52,800	63,700	43,900	55,000
11~15 層	59,200	71,600	56,500	69,000	49,300	61,700
16~20 層	69,100	83,400	62,600	76,300	53,600	67,800
21~25 層	76,100	92,100	68,700	83,500	59,000	73,600
26~30 層	80,400	98,100	73,300	88,500		
31~35 層	83,900	102,400	76,400	92,900		
36~40 層	87,600	106,600	80,400	97,200		
41 層樓以上	90,300	109,900				

1. 本建築物工程造價標準單價表之物價基準日為中華民國112年11月。
2. 有關本標準單價表之複合式結構運用原則，請參閱建築物工程造價核計原則(以下稱核計原則)(四)之說明。
3. 有關建築物地下層加成計算方式，請參閱核計原則(五)之說明。
4. 有關建築物樓層高度加成計算方式，請參閱核計原則(六)之說明。
5. 有關本標準單價表之物價指數處理措施，請參閱核計原則(七)之說明。
6. 有關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。
7. 本標準單價表之建材設備等級；(1) 第二級：為中高級等級 (2) 第三級：為高級等級

# 共同負擔之上漲 或下跌

成本與利潤  
浮動之變數 { 事權分送，更後價值估算之浮動  
物價波動，預算到真實發包之差距



權利變換制度之雙重來源

權利變換之定義

- 權變15: 操作型定義
- 條例51: 共同負擔折價抵付?、實施者分回
- 條例52: 地主分回
- 條例3: 非操作型定義

權利變換與協議合建之交錯

權變制度之標準化

實施者  
出資人

51  
共同負擔

費用  
負擔?

用地負擔

- 工程費用
- 權利變換費用
- 貸款利息
- 稅捐
- 管理費用
- 都市更新事業計畫載明之都市計畫變更負擔
- 申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用
- 人事
- 行政
- 銷售
- 風險管理費(利潤)
- 信託
- 其他管理費用(權)

成本

地主

舊屋

57前 代為拆除: 真誠磋商

57後 補償舊屋殘值? 估

估

52  
土地  
(4000萬)

要參與  
權變

分屋

- 選配
- 多選或少選之差額找補

領權利金

(原則: 更新後價值)

- 可否領取?
- 領取時點
- 領取金額

不願  
不能?

領補償金

(更新前價值)

囑託移轉

房屋?  
土地

58租賃

59不動產役權

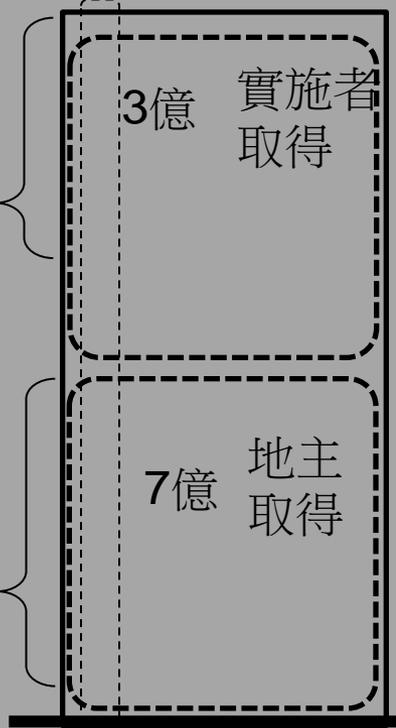
- 合法建築物
- 地上權
- 永佃權、農育權、耕地三七五租

60權變關係人

61抵押權清償或轉載

- 現地安置
- 現金補償
- 異地安置

62占有他人土地之舊違章戶



總價值  
10億

估

估

甲地主 更前權值 4000萬

全體地主 更前權值 4億

→ 甲之權利價值比率 10%

共同負擔比率 =  $\frac{3億}{10億} = 30\%$

甲地主 更後權值 7000萬 97

= (10億 - 3億) \* 10% = 7000萬

# 拆遷補償費 問題1：一定要發

不提，改讓地主多選，不可以嗎？

提列拆遷補償費	不提列拆遷補償費
$\frac{4\text{億}}{10\text{億}} = 40\%$	$\frac{4\text{億} - 1000\text{萬}}{10\text{億} - 1000\text{萬}} = \frac{3.9\text{億}}{9.9\text{億}} = 39.39\%$
A地主權利價值比例為10% $10E * (1 - 40%) * 10\% = 6000\text{萬}$	A地主權利價值比例為10% 總價值不扣 $10E * (1 - 39.39%) * 10\% = 6061\text{萬}$ 總價值有扣 $9.9E * (1 - 39.39%) * 10\% = 6000.39\text{萬}$

不可以：條例57條5項<sub>(原36.2)</sub>明文為「應」

可以：

1. 對地主有利
2. 也是一種折價抵付

# 拆遷補償費 問題1：一定要發

不提，改讓地主多選，不可以嗎？

自力更新案，拆遷補償費未必可從銀行借得到款，就算借到，也有利息支出，並非有利。

仍發放，但讓地主選擇。(1)可領現金，(2)領後再投入共同負擔，成為投資人，以房地方式領取。

事業計畫	權變計畫
拆遷安置計畫：明列拆補費金額	
財務計畫：明列拆補類金額	共同負擔： 原則不列拆補費金額，直接併入所有權人應分權利價值

## 理由1

確實試算出各所有權人個別應補償數額，於操作邏輯上，應較貼近補償所有權人價值或建築物之殘餘價值之立法意旨。

## 理由2

倘於後續權利變換階段中有所有權人擬不參與都更，須領取其合法建築物拆遷補償費時，亦有所憑依。

## 拆遷補償費 問題1：一定要發

法院依職權函詢內政部都市更新條例第36條第2項規定之「補償金額」是否以現金給付為限？可否以都市更新後房地方式抵付？

內政部106年10月5日內授營 更字第1060815585號函

按本條例第30條第1項規定：『實施權利變換時，權利變換範圍內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等七項用地，除各該原有公共設施用地、未登記地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地抵充外，其不足土地與工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用及都市更新事業計畫載明之都市計畫變更負擔、申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用，經各級主管機關核定後，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付；……』，上開負擔及費用之範圍，都市更新權利變換實施辦法第13條另有詳細規定，其中第1項第5款權利變換費用即包括依本條例第36條第2項應發給之補償金額。另按同辦法第20條第1項規定：『因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，其補償金額扣除預估本條例第36條第2項代為拆除或遷移費用之餘額，實施者應於權利變換計畫核定發布日起15日內發給之。』綜上規定，本條例第36條第2項之補償金額係由實施者發給現金並納入共同負擔，由土地所有權人以權利變換後應分配之土地及建築物折價付。

## 拆遷補償費 問題1：一定要發

法院再依職權函詢內政部都市更新條例第36條第2項規定之「補償金額」是否屬於同條例第21條第12款規定之「拆遷安置計畫」內容？

「……二、旨揭『拆遷安置計畫』內容，依本部營建署97年修訂之都市更新作業手冊所載包括：一地上物拆遷計畫；二合法建築物之補償與安置；三其他土地改良物之補償；四占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置。本條例第36條第2項規定之『補償金額』屬上開第2點與第4點應表明之內容。另依都市更新權利變換實施辦法（以下簡稱本辦法）第3條第1項第11款規定，上開『補償金額』亦屬權利變換計畫應表明事項。二者內容有差異時，依本辦法第13條第1項第5款及第2項規定，上開『補償金額』以經各級主管機關核定之權利變換計畫所載數額為準。蓋因都市更新事業計畫與權利變換計畫之擬訂存有時間落差，又本辦法第8條規定評價基準日限於權利變換計畫報核日前6個月內（但本辦法中華民國96年12月18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6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日為準。），故規定『補償金額』應以核定之權利變換計畫為準。」等語，有內政部106年10月25日內授營更字第1060816354號函。

## 拆遷補償費 問題1：一定要發

權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，實施者應於權利變換核定發布日起10日內，通知所有權人、管理人或使用人預定公告拆遷日。除政府代管或法院強制執行者外，並應通知所有權人領取同條例第36條第2項之補償金額。因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，其補償金額扣除預估同條例第36條第2項代為拆除或遷移費用之餘額，實施者應於權利變換計畫核定發布日起15日內發給之或提存之，足認，**都市更新條例第36條第2項規定之補償金額係指一定金額之金錢給付，不能以房地方式抵付**，否則，實施者無從於權利變換核定發布日起10日內，通知所有權人領取，亦無從於權利變換計畫核定發布日起15日內發給或辦理提存。(臺北高等行政法院 106年度訴字第575號)

## 拆遷補償費 問題2：閒置仍得領拆補費

### 閒置仍得領拆補費

建物雖亦為閒置狀態，惟於辦理拆除或滅失登記前，仍屬合法建物，依都市更新條例第3條第5款規定，該建物所有權人自得參與系爭都市更新計畫並領取拆遷補償費用，而與建物閒置時間之久暫無關。

(最高行政法院判決 100年度判字第2004號) (師大分部大方案)

## 拆遷補償費 問題3：25-1(現44)多數協議少數權變的提列方式

10位地主，9位協議，1位權變。權變地主的權利價值比例10%。  
假設9戶協議戶實際狀況並未發拆補費，權變計畫中，應如何載計？

若為正常權變，每位地主可領100萬拆補費，共發1000萬。1000萬計入共同負擔後，該權變地主要負擔 $1000萬 * 10% = 100萬$ 。

若為25-1(現44)案

1.仍假設每位地主可領100萬拆補費，共發1000萬。1000萬計入共同負擔後，該權變地主要負擔 $1000萬 * 10% = 100萬$ 。

2.若實際上，協議戶沒發拆補費

(1)若因此共同負擔只計100萬，權變地主要負擔會變成 $100萬 * 10% = 10萬$ 。不合理。

(2)故共同負擔仍要計1000萬，權變地主要負擔仍為 $1000萬 * 10% = 100萬$ 。合理。

## 拆遷補償費 問題4：更新會之殘餘價值補償時點可彈性處理

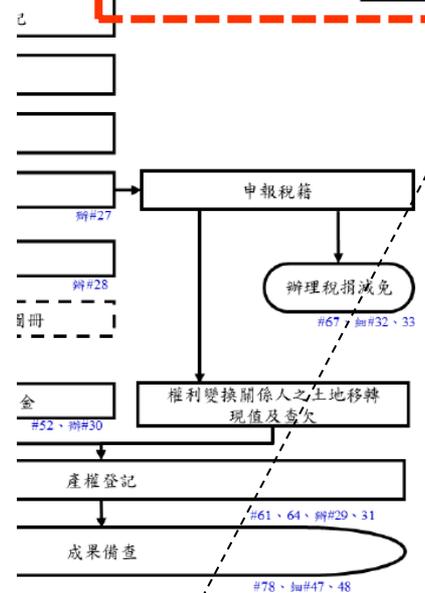
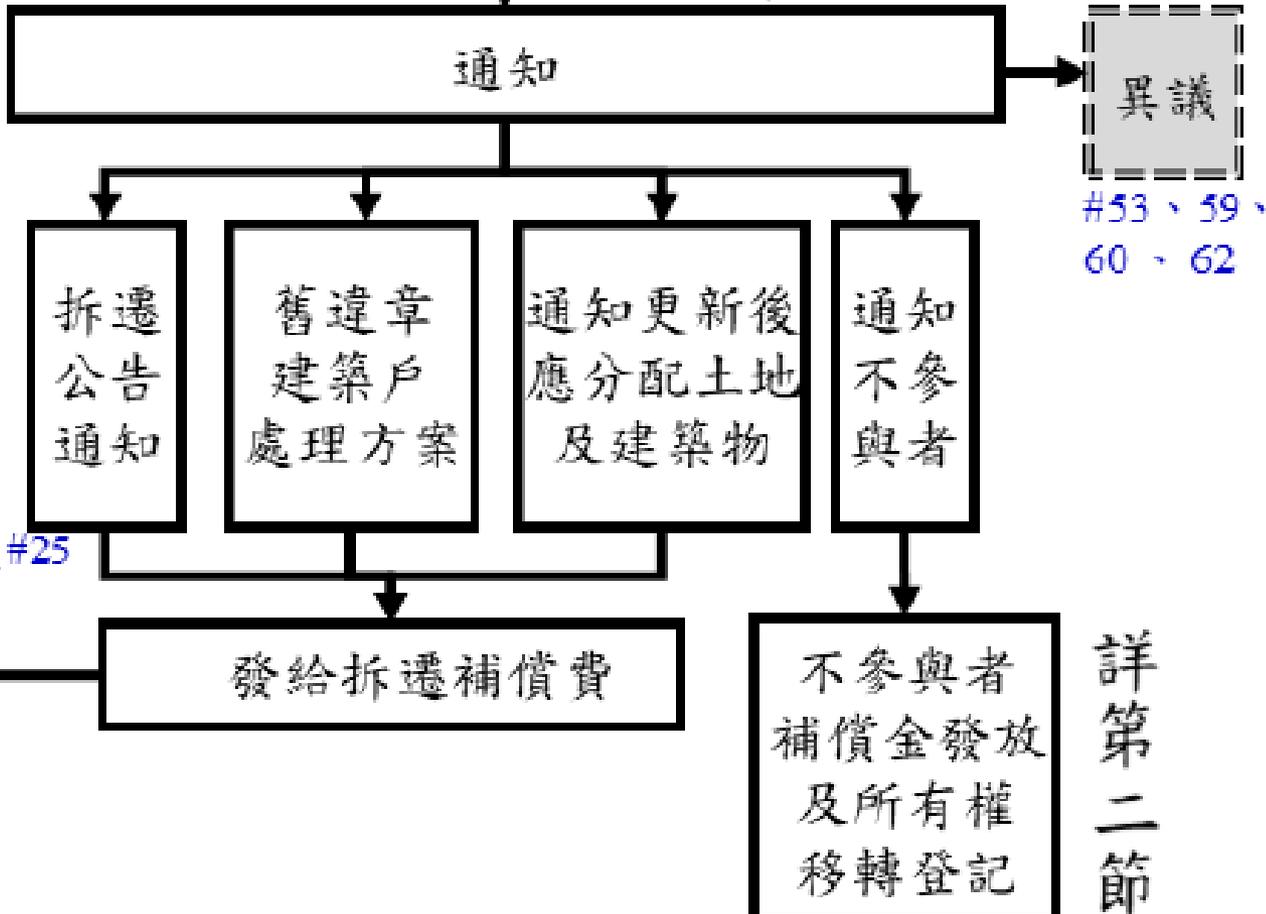
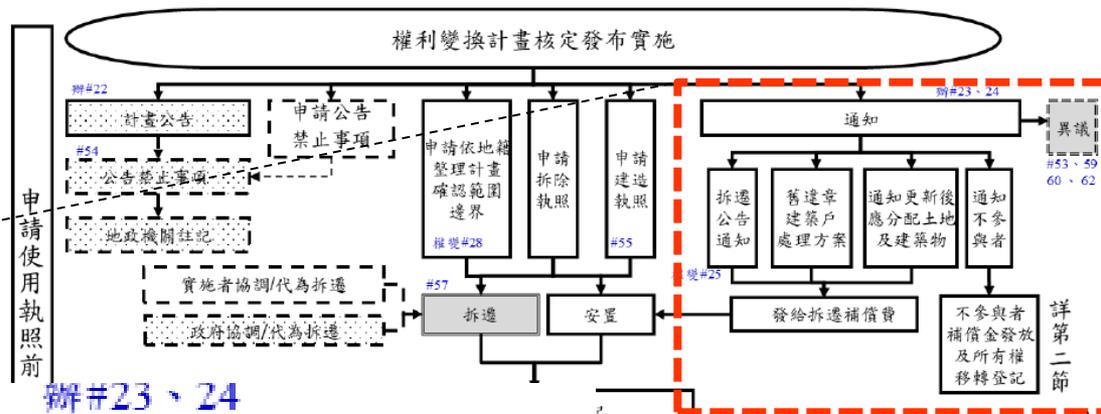
內政部國土署113.1.30國署  
更字第1130013331號函

權變辦法第25條殘餘價值補償金發放執行疑義

一.按權變辦法第25條第2項規定，因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，由實施者於權利變換計畫核定發布實施之日起10日內，準用本辦法第10條第2項規定通知領取**殘餘價值補償**。惟考量由所有權人自組**都市更新會**實施都市更新時，相關經費之籌措，須俟**權利變換計畫核定後**，始可依核定之計畫進行融資，本辦法爰於108年修正增訂第25條第3項規定，如經審議權利變換計畫認有延長補償金通知領取期限之必要者，得依核定之權利變換計畫所載為準。

二.所詢個案審議事項，請貴府依上開立法意旨，本於權責卓處。

# 拆遷補償費 問題5：不願不能者，只發補償金，不發拆補費？



## 地主產權狀態不一，卻一律都用權利價值比率來share?

拆除費可計共負，但我的產權只有地，無屋，為何要一起share拆除費?  
拆補費可計共負，但我的產權只有地，無屋，為何要一起share拆補費?  
信託費可計共負，但我的產權不信託，為何要一起share信託費?  
違章的補償可計共負，但我的產權上無違章，為何要一起share違章補償?

.....

## 基於一體性、不可分割性：

- 1.原則仍一律以權利價值比率來share各種費用。
- 2.例外，仍一律以權利價值比率來share各種費用。僅在某項提列額度中扣減。

例如，10位地主，每位比例10%。

全數地主的信託費100萬，但A地主不負擔信託費。故僅列90萬信託費。

# 權利變換制度之雙重來源

## 權利變換之定義

- 權變15: 操作型定義
- 條例51: 共同負擔折價抵付?、實施者分回
- 條例52: 地主分回
- 條例3: 非操作型定義

## 權利變換與協議合建之交錯

### 權變制度之標準化



實施者  
出資人 → 51 共同負擔

舊屋 { 57前 代為拆除: 真誠磋商  
57後 補償舊屋殘值? 估

地主 { 52 土地 (4000萬) 要參與權變 { 分屋 { 選配  
多選或少選之差額找補

領(權利金) { 可否領取?  
領取時點  
領取金額  
(原則:更新後價值)

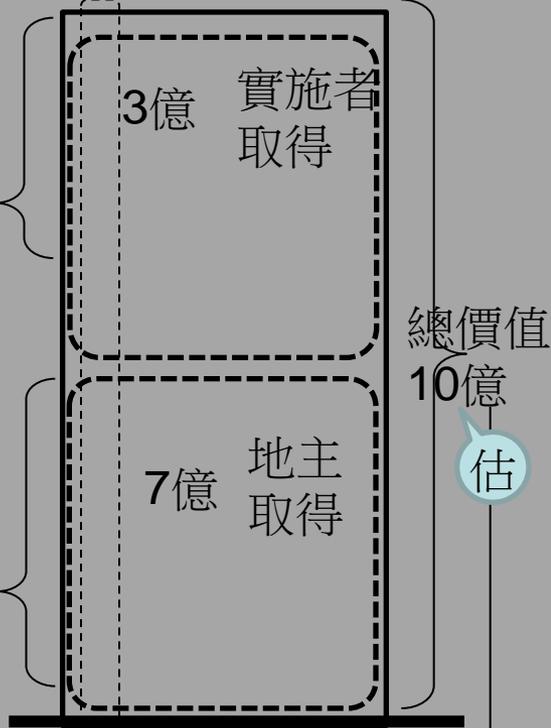
不願不能? 領(補償金) → 囑託移轉 { 房屋?  
土地  
(更新前價值)

58租賃

59不動產役權 { 合法建築物  
地上權  
60權變關係人 { 永佃權、農育權、耕地三七五租

61抵押權清償或轉載 { 現地安置  
現金補償  
異地安置

62占有他人土地之舊違章戶



甲地主 更前權值 4000萬  
全體地主 更前權值 4億  
→ 甲之 權利價值比率 10%

共同負擔比率 =  $\frac{3億}{10億} = 30\%$

甲地主 更後權值 7000萬 106  
= (10億 - 3億) \* 10% = 7000萬

## 利息得否提列於共同負擔中？

一個『合夥』事業，在『合夥』事業成立時，所有資金就應該到位，豈有『合夥人之一』去貸款，而由其他『合夥人』來共同負擔利息之理。

？

- 是合夥嗎？
- 「機構」可實施，且得折價抵付
- 因此由建商來擔任實施者，是可以而且正常的。
- 自由競爭的市場上，借錢作生意係屬常態，實務上也不易尋得不借錢的建商。

籌措資金本就不易，覓得資金本來就需要花費成本，因此，貸款利息得以計入共同負擔，似屬合理

# 風管費之意涵

「權利變換」係以更新後樓地板折價抵付予實施者，風險管理費可視為實施者投入資本、創意、管理技術，以承擔全案開發風險所應獲取對應之對價。

風險期間係針對評價基準日至計畫核定後發包營造廠開工期間所面臨之風險，包含物價調整、金融市場不確定性、法令或政策變更、戰爭及天災等不可抗力因素所產生之原物料生產及運輸風險，風險管理費用是保障都更案順利執行，降低未來不確定性因素對都更案之影響。

因都市更新基地規模越大及整合人數越高時，所衍生之溝通協調成本、補償、安置、訴訟機率及施工項目複雜性相對提高。爰基地面積及人數規模兩者皆與風險承擔有高度正相關，透過設定合理的風險管理費率得以有效應對成本超支之風險。

風險管理費		人數級別	1	2	3	4	5
規模級別	面積規模(m <sup>2</sup> )	人數(人)	~5	6~35	36~75	76~125	126~
1	500以上，未滿 1,000		10.00%	10.50%	10.75%	11.00%	11.25%
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%
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%
6	5,000以上		14.00%	14.00%	14.00%	14.00%	14.00%

〔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。

# 風管費，OK

本件係由更新單元內土地及合法建築物所有權人自組更新團體擔任實施者，自行辦理更新事業，實施權利變換之結果，產生之盈虧，仍由參與之權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比例共同承擔，並無實施者獲取報酬問題，是關於「風險管理費」，於本件情形仍應就參加人實施系爭都市更新事業，可能承擔之風險，予以考量估列。

都市更新事業之實施，其時程常達數年，其間或因物價上漲超出預期，或有其他未能預估之經營風險發生，參加人以風險管理對照表所列最低費率予以提列，被上訴人予以核准，揆諸前開說明，尚難謂有判斷上之恣意。

(最高行106判393)(富貴區海砂屋-風管費)

# 風管費，不OK

對於人管費、銷管費及風管費採取上限值之合理性與必要性，並無同意之理由，致原審法院根本無從審查審議會該判斷有無恣意違法情事。且依費用提列總表之注意事項第(四)點規定，可知審議會仍應依個案審查並調整各項目之計算結果及其費率，尚非依費用提列總表所定之上限提列即當然具有必要性與合理性。顯見該審議會第128次會議僅決定最終之共同負擔比例，至於各項費用（人管費、銷管費、風管費等）之費率，則為實施者會後再行調整，並非透過法定正當程序審查而獲致合理之費率，其所採人管費、銷管費及風管費之費率提高（分別為3%調至5%、5%調至6%、5%調至12%），亦未經過法定正當程序之審查，因而認定該審議會之決議為恣意濫用之判斷餘地而屬違法等情甚詳。（最高行105判380）（北投中央南路案）

## 風管費：

何以採用12%之費率，係基於何種事實基礎，依何種理論或公式推演評估之合理考量。

風管費之計算基礎包括「重建費用＋公共設施費用＋權利變換費用＋貸款利息＋稅捐＋人管費＋容積移轉費用＋都市計畫變更負擔費用」等等不同性質之利息、稅捐或費用，其與事物相關之合理考量。

## 1.資本

- (1)相關費用實施者皆須先行墊支。
- (2)部分項目費用實施者已配合自行吸收(如合法建物拆遷安置費、拆遷補償費均扣除拆除費、建築設計費改以中級費率、結構外審費用、浴廁地坪複層隔音工法、雨水回收系統、貸款利息超過36個月部分、建築設計費超過中級部分、現有巷改道其五大管線遷改費用上千萬元、人事行政管理費及風險管理費之基數均已剔除容積移轉費用...)

## 2.創意

- (1)盡量滿足政府節能減碳與地主需求進行協調妥善設計。
- (2)提供安全舒適的步行環境。
- (3)打造防災自主能力的居住空間(消防、制震...)
- (4)特殊外牆、複層樓版規劃、鋼筋量及窗角加強、外牆洩水坡設計。
- (5)黃金級綠建築。

## 3.管理技術

- (1)對全部所有權人皆有承諾將「防水保固5年、建物裝修及設備保固1年、結構體保固15年」，並於交屋時提供保固書，確實保證交屋後維修服務。
- (2)產權皆屬私有，自102年即投入資金、人力進行整合，迄今已歷時5年
- (3)審議上採事、權分送，全案完工預計只少需時10年

## 4.風險承擔

- (1)本案評價基準日引用之比較案例皆房價之相對高點，但面臨市場變動與成本變動之因素，可能引發銷售金額不足償付所支付成本之情形，承擔風險甚鉅。
- (2)近期房地產市況低迷，投資風險大幅提高
- (3)更新期間需支付所有權人權利變換、貸款利息等費用，投入營建費用興建施工

## 人事行政管理費：

- 本案啟動迄今已逾10餘年，除負責本案相關人事、行政庶務、會計等成本外，現階段仍持續處理本案不同意戶之事宜(包括訴訟)額外增加人事及行政支出，後續還有施工、交屋、產權登記等階段，執行年期相當冗長。

## 銷售管理費：

本案廣告、企劃、銷售成本項目內如包括：店面租賃費用/戶外看板媒體包裝暨POP視覺設計/個案攝影計畫編排/相關製作物規劃設計/模型製作費用/店面冷氣空調工程/店面市裝申請跑照費用/接待中心屋軟裝費用/3D透視圖製作費用等。

因應全球疫情影響，消費行為改變，業者需加強運用數位技術提升看屋效率及購屋意願，需透過「AR、VR技術」等即時實境體驗，將實體賞屋的優點帶進網路，同時，需多方經營社群平台，透過同步不同管道的直播，藉此擴大用戶觸及，因此需額外投入龐大廣告、企劃及銷售成本。

## 風險管理費：

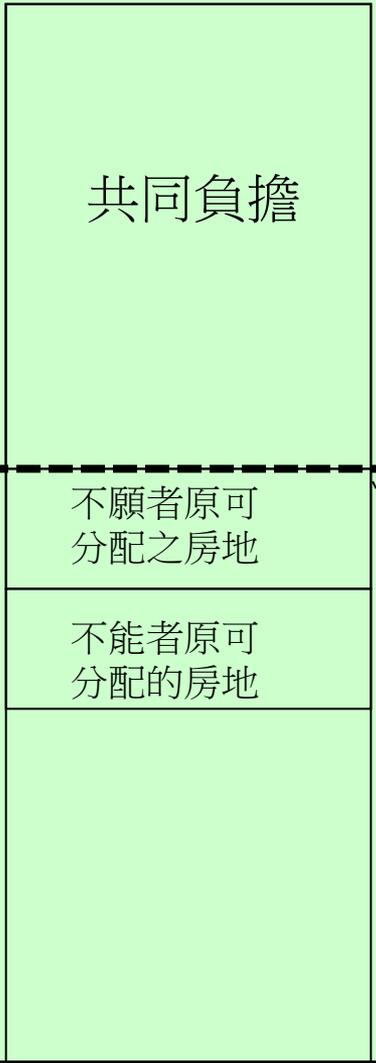
(風險1)本案0年0月報核事業計畫至今已逾10餘年，由下圖景氣指標查詢系統0年0月景氣對策信號分數為29分(景氣穩定)起始反轉至今110年6月景氣對策信號分數達40分(景氣過熱)，可預見後續景氣訊號反轉之機率較大。

- (風險2) 0年0月營造工程物價指數自103.35至今年110年6月124.26不斷攀升，目前營建市場缺工缺料，原物料價格不斷創歷史新高，顯示營造成本大幅增加，工程造價標準已無法確實反映實際成本。

# 實施者利潤何在？

實施者因折價抵付而取得之房地，轉售轉取差價【利潤1】

制度設計讓實施者多取得的房地，轉售轉取差價【利潤3】



壹、工程費用	一、重建費用 二、公共設施費用
貳、權利變換費用（都市更新費用）	一、都市更新規劃費 二、不動產估價費 三、更新前測量費 四、土地改良物拆遷補償及安置費 五、地籍整理費
參、貸款利息	
肆、稅捐	
伍、管理費用	一、人事行政管理費 二、營建工程管理費 三、銷售管理費 四、風險管理費(以上的十多%)
陸、都計變更費用	
柒、容獎容移費用	

各專業單位取走的費用

【實施者利潤2】

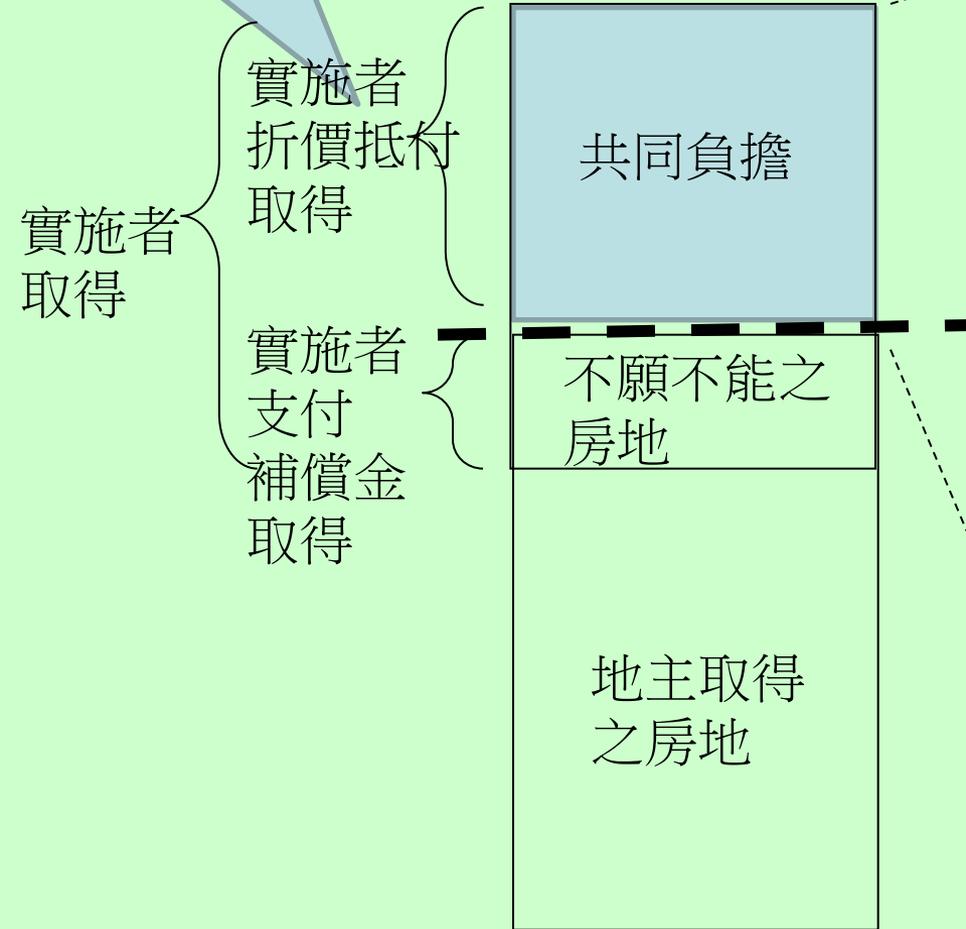
可分配房地的地主  
可分配之房地

# 實施者利益1：實施者保障條款

怎麼可以保障建商???

條例51條：實施權利變換時，權利變換範圍內...【工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用及都市更新事業計畫載明之都市計畫變更負擔、申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用】，經各級主管機關核定後，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物

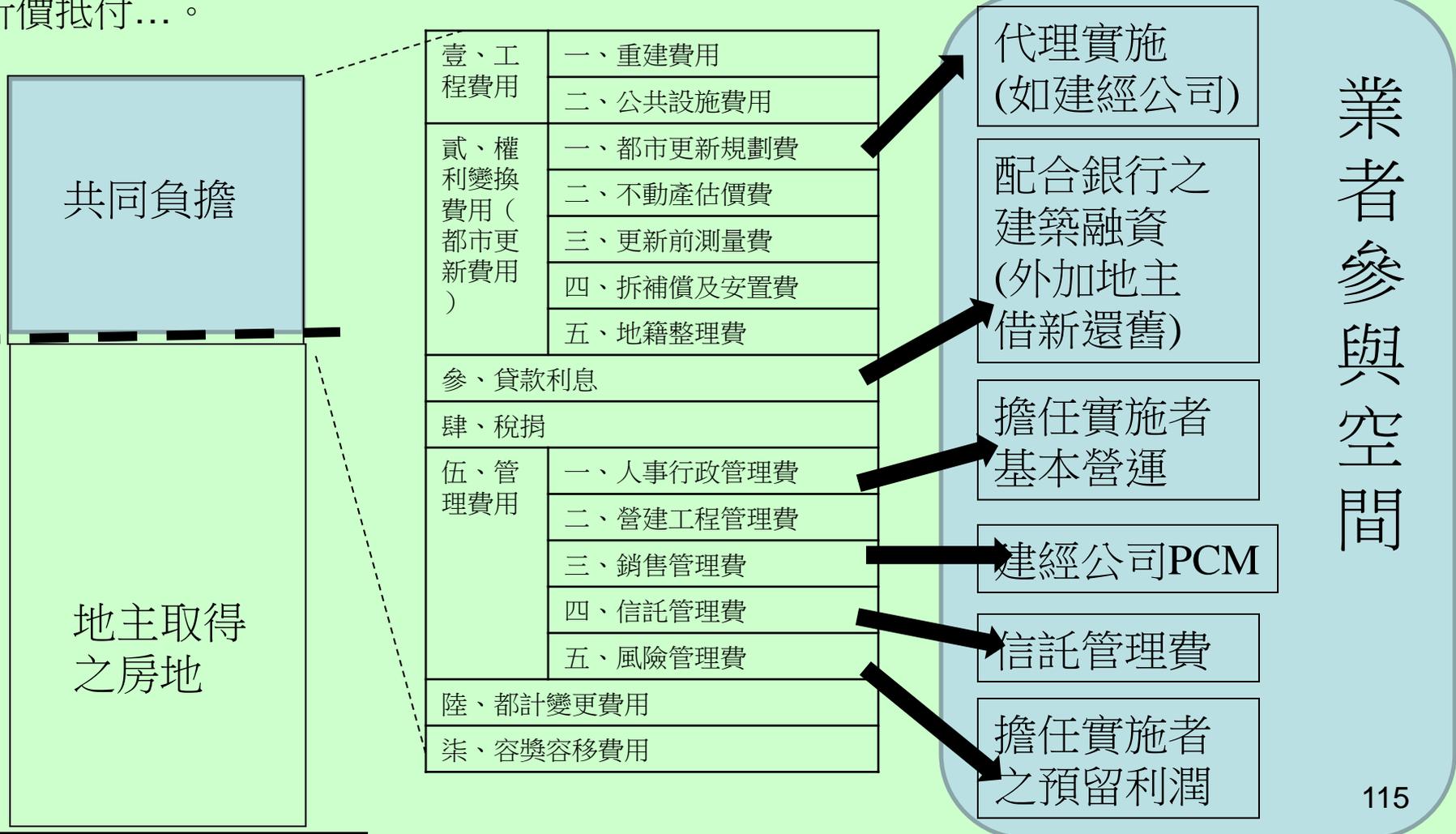
折價抵付...



壹、工程費用	一、重建費用
	二、公共設施費用
貳、權利變換費用 (都市更新費用)	一、都市更新規劃費
	二、不動產估價費
	三、更新前測量費
	四、拆遷補償及安置費
	五、地籍整理費
參、貸款利息	
肆、稅捐	
伍、管理費用	一、人事行政管理費
	二、營建工程管理費
	三、銷售管理費
	四、信託管理費
	五、風險管理費
陸、都計變更費用	
柒、容獎容移費用	

# 實施者利益2：共同負擔中之金融相關行業利潤

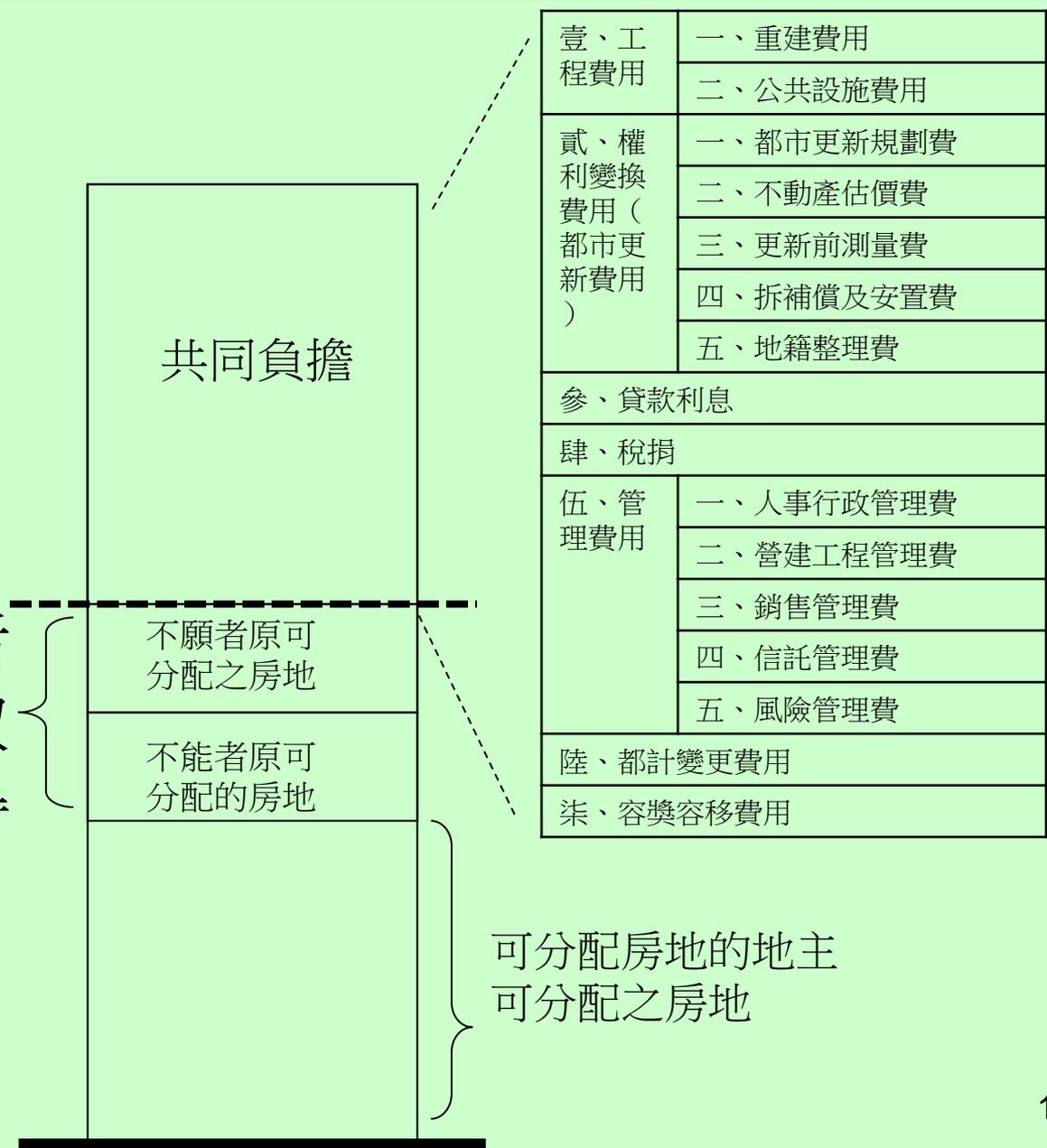
條例51條：實施權利變換時，權利變換範圍內...【工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用及都市更新事業計畫載明之都市計畫變更負擔、申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用】，經各級主管機關核定後，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付...。



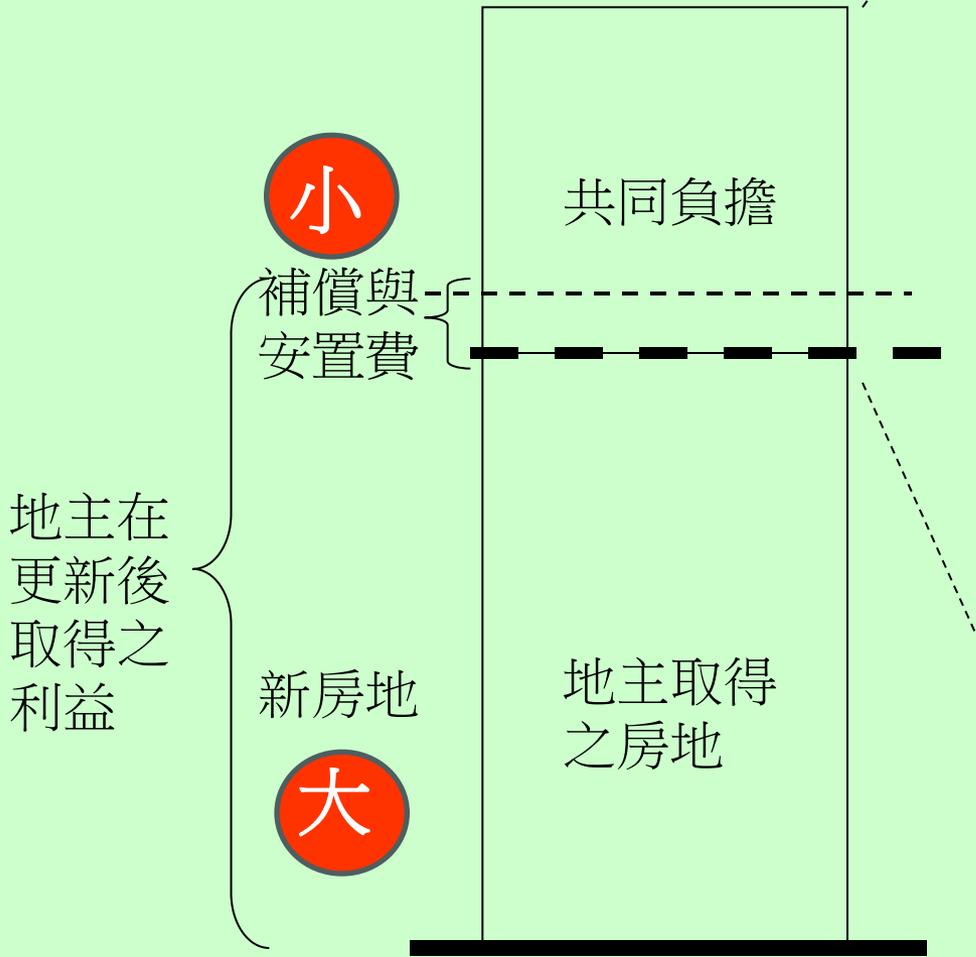
業者參與空間

# 實施者利益3：繼受退場地主分配房地之權利

制度設計讓實施者以更新前價值，取得更新後房地，得再轉售【利益3】



# 地主分得之利益：一大一小



壹、工程費用	一、重建費用
	二、公共設施費用
貳、權利變換費用 (都市更新費用)	一、都市更新規劃費
	二、不動產估價費
	三、更新前測量費
	四、土地改良物拆遷補償及安置費
	五、地籍整理費
參、貸款利息	
肆、稅捐	
伍、管理費用	一、人事行政管理費
	二、營建工程管理費
	三、銷售管理費
	四、風險管理費
陸、都計變更費用	
柒、容獎容移費用	

## 共同負擔

壹、工程費用	一、重建費用
	二、公共設施費用
	貳、權利變換費用（都市更新費用）
	一、都市更新規劃費
	二、不動產估價費
參、貸款利息	三、更新前測量費
	四、土地改良物拆遷補償及安置費
	五、地籍整理費
肆、稅捐	
伍、管理費用	一、人事行政管理費
	二、營建工程管理費
	三、銷售管理費
	四、風險管理費(以上的12%)
陸、都計變更費用	
柒、容獎容移費用	

營建費用最高：  
(北市約佔共同負擔費用70%上下，須視地上物現況、特殊工法設備、容積移轉費用而定)

其他較高費用  
管理費  
容移費用  
拆補及安置費用

## 地主取得之房地

- 實施者出資：投資者取得之對價物權
  - 實施者期望認列額度越高越好，實際支出越低越好
  - 地主期望認列額度越低越好，實際支出越高越好
- 地主自行出資：地主應負擔之興建成本
  - 地主期望認列額度與實際支出越低越好

# 權利變換制度之雙重來源

## 權利變換之定義

- 權變15: 操作型定義
- 條例51: 共同負擔折價抵付?、實施者分回
- 條例52: 地主分回
- 條例3: 非操作型定義

## 權利變換與協議合建之交錯

## 權變制度之標準化

實施者  
出資人

51  
共同負擔

費用  
負擔?

用地負擔

- 工程費用
- 權利變換費用
- 貸款利息
- 稅捐
- 管理費用
- 都市更新事業計畫載明之都市計畫變更負擔
- 申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用
- 人事
- 行政
- 銷售
- 風險管理費(利潤)
- 信託
- 其他管理費用(權)

成本

地主

舊屋

- 57前 代為拆除: 真誠磋商
- 57後 補償舊屋殘值? 估

52  
土地  
(4000萬)

要參與  
權變

分屋

- 選配
- 多選或少選之差額找補

領**權利金**

(原則: 更新後價值)

- 可否領取?
- 領取時點
- 領取金額

不願  
不能?

領**補償金**

(更新前價值)

囑託移轉

- 房屋?
- 土地

## 58租賃

## 59不動產役權

- 合法建築物
- 地上權

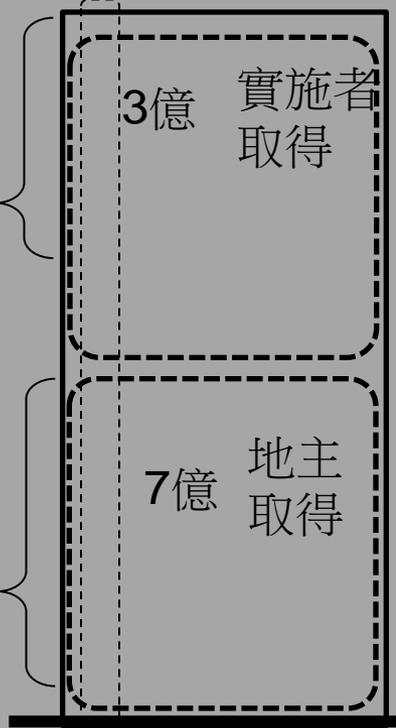
## 60權變關係人

永佃權、農育權、耕地三七五租

## 61抵押權清償或轉載

- 現地安置
- 現金補償
- 異地安置

## 62占有他人土地之舊違章戶



總價值  
10億  
估

甲地主 **更前權值 4000萬**  
全體地主 更前權值 4億  
→ 甲之 **權利價值比率 10%**

**共同負擔比率 =  $\frac{3億}{10億} = 30%$**

甲地主 **更後權值 7000萬**  
= (10億 - 3億) \* 10% = 7000萬

估

劃定

概要

事業計畫

都市更新權變計畫

更新後的  
土地  
與  
建築物

共同  
負擔

亦即地主因為更新，必須負擔的成本，也就是要拿出來的價值

誰拿走  
這些價值

費用負擔  
(折價抵付予建商)

土地負擔  
(捐贈政府)

可分配  
予地主  
之房地

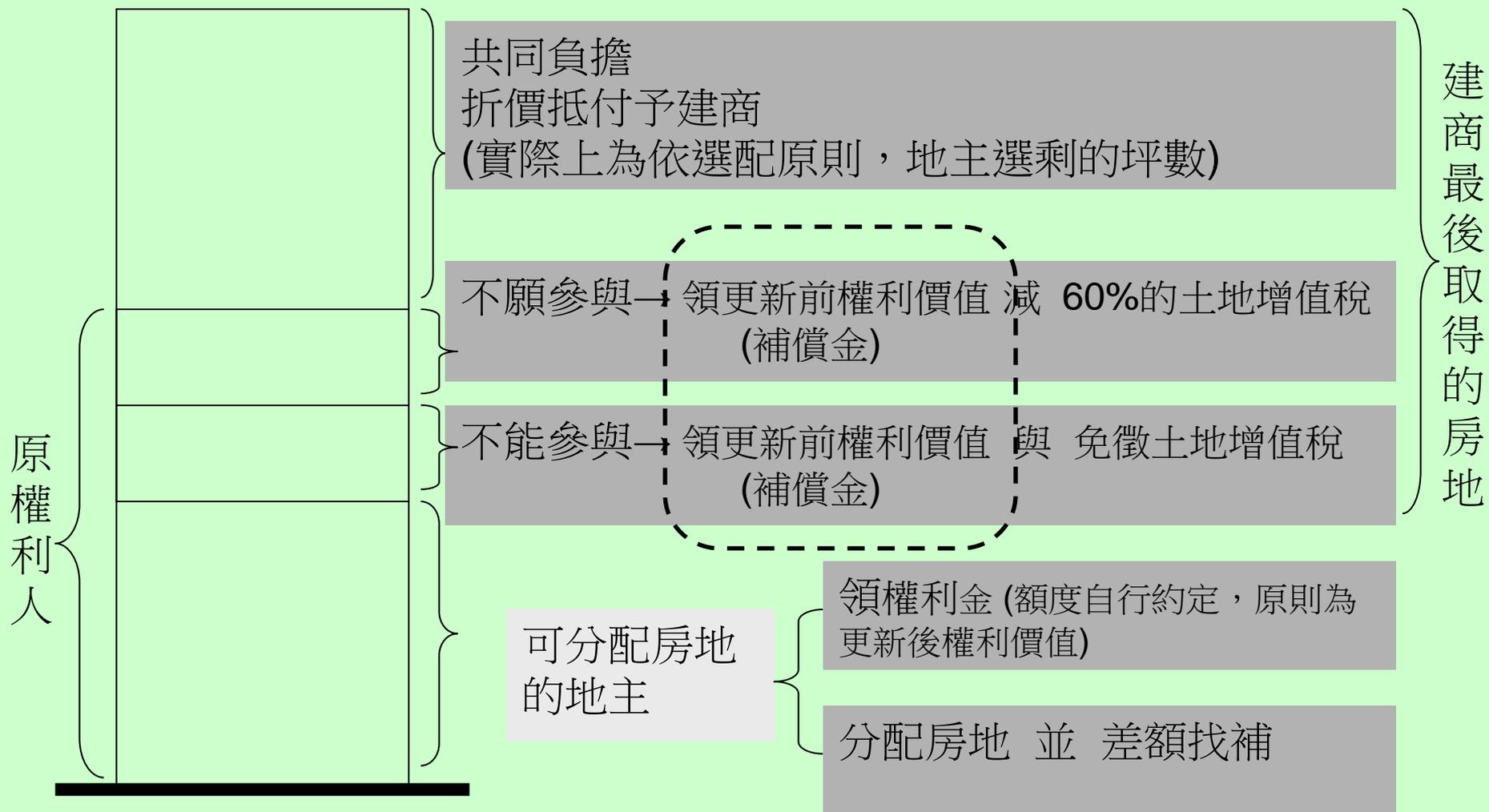
是假設全部地主都要分配房地

實際上大致分成三種人

1 想立即拿錢的 → 不願

2 持分太小的 → 不能

3 可分配的



以其權利參與權利變換，共同承擔開發風險，但不分配房地，而領取更新後房地價值扣除共同負擔後之金錢，即權利金。【[內政部90.11.27台九十內營字第9015809號函](#)】

## 條例52

1 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。

2 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。

3 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。

4 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。

5 第二項應繳納之差額價金，土地所有權人應交予實施者。經實施者催告仍不繳納者，由實施者報請該管主管機關以書面行政處分命土地所有權人依限繳納；屆期未繳納者，由該管**主管機關移送法務部行政執行署所屬行政執行分署強制執行**。其執行所得之金額，由該管主管機關於實施者支付差額價金之範圍內發給之。

6 應繳納差額價金而未繳納者，其獲配之土地及建築物**不得移轉或設定負擔**；違反者，其移轉或設定負擔無效。但因繼承而辦理移轉者，不在此限。

### 修法說明:

都市更新權利變換計畫經主管機關核定發布實施後，土地所有權人依權利變換結果分配，實際分配之土地及建築物面積多於應分配之面積，應繳納**差額價金**，經限期繳納，而屆期不繳納者，**具有公法上金錢給付之義務**，本可依行政執行法辦理強制執行，爰配合刪除第五項後段有關強制執行之規定。

權利變換制度之雙重來源

權利變換之定義

- 權變15: 操作型定義
- 條例51: 共同負擔折價抵付?、實施者分回
- 條例52: 地主分回
- 條例3: 非操作型定義

權利變換與協議合建之交錯

權變制度之標準化

實施者  
出資人

51  
共同負擔

費用  
負擔?

用地負擔

- 工程費用
- 權利變換費用
- 貸款利息
- 稅捐
- 管理費用
- 都市更新事業計畫載明之都市計畫變更負擔
- 申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用
- 人事
- 行政
- 銷售
- 風險管理費(利潤)
- 信託
- 其他管理費用(權)

成本

地主

舊屋

- 57前 代為拆除: 真誠磋商
- 57後 補償舊屋殘值? 估

52  
土地

(4000萬)

要參與  
權變

分屋

- 選配
- 多選或少選之差額找補

領**權利金**

(原則:更新後價值)

- 可否領取?
- 領取時點
- 領取金額

不願  
不能?

領**補償金**

(更新前價值)

囑託移轉

- 房屋?
- 土地

58租賃

59不動產役權

- 合法建築物
- 地上權

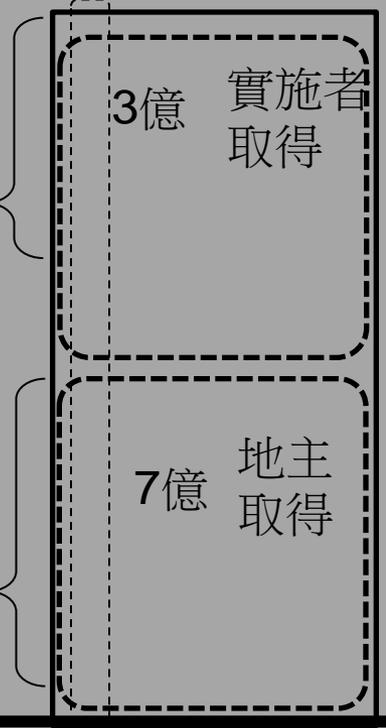
60權變關係人

永佃權、農育權、耕地三七五租

61抵押權清償或轉載

- 現地安置
- 現金補償
- 異地安置

62占有他人土地之舊違章戶



總價值  
10億  
估

估

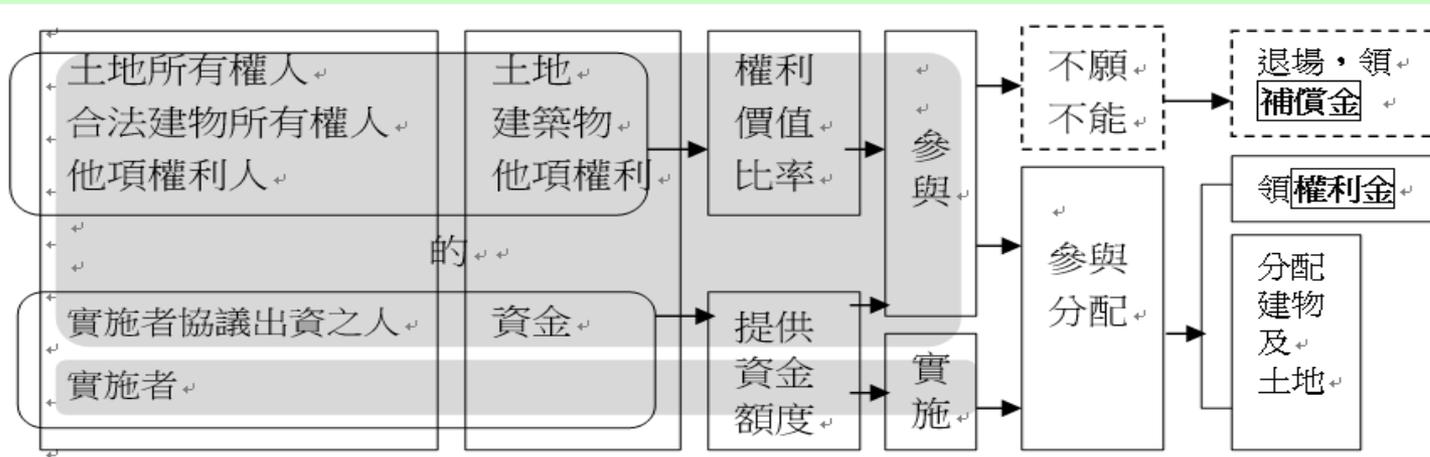
甲地主 **更前權值 4000萬**  
全體地主 更前權值 4億  
→ 甲之 **權利價值比率 10%**

**共同負擔比率 =  $\frac{3億}{10億} = 30%$**

甲地主 **更後權值 7000萬** 123  
= $(10億-3億)*10%=7000萬$

# 權利金三問題

- 1.地主是否有權主張領權利金?
- (2.權利金之額度?)
- (3.何時領權利金?)



發放時點法未明定。依法理，並考量：

- 1.與分配房地者同時間實現更新後利益。
- 2.發放時點實施者可掌握。
- 3.更新處審查囑託登記文件時併同查核。

→宜為實施者送件申請囑託登記前發放完竣

## 權利金數額

權變 12

以權利變換方式參與都市更新事業分配權利金者，其**權利金數額，以經各級主管機關核定之權利變換計畫所載為準**，並於發放後，由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理權利變更登記，並準用第十條第一項及前條第二項規定辦理塗銷登記。

前項權利金發放之稅賦扣繳，準用第九條規定辦理。

## 權利金領取時點

內政部 102 年 3 月 22 日台內營字第 1020802230 號函：「按都市更新條例第 3 條第 5 款規定，更新單元內重建區段之土地所有權人按其更新前權利價值比例，分配更新後建築物及其土地之應有部分或權利金。上開權利金之發放時機及所有權移轉登記時點，**法無明文規定，由土地所有權人、權利變換關係人及實施者約定**後，依都市更新權利變換實施辦法第 3 條第 2 項第 6 款規定納入權利變換計畫辦理。」

其他案例: 更新後權利金發放時間點第一階段為第一次建物登記時領取更新前補償金，第二階段時間點為更新會清算後損益差額找補。(更新會 信義雅祥二小469)

# 地主是否有權主張要領權利金，實施者是否無權拒絕？

## 甲說：地主應與實施者協商

- 1.依條例對權利變換的定義：「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，按其更新前權利價值比率及提供資金額度，分配更新後土地、建築物或權利金。」**分配房地載明在前，權利金載明在後**。故，**權變制度是以分配房地為原則**，考量特殊情形之需，經雙方合意提供得領取權利金之例外規定。
- 2.權變7-4條(現權變12)立法理由：「由於分配權利金者之所有權移轉登記，法無明文規定，目前係由實施者與領取權利金之當事人**雙方依約定辦理**，惟登記名義為「買賣」，與實際因參與權利變換而取得之事實不符，衍生爭議，爰增訂分配權利金者之所有權移轉登記為囑託登記。」
- 3.權變11(現17)條規定，得於事業計畫中訂分配原則。該分配原則之確定，透過(一)地主多數支持；(二)審議會審認，前後兩項機制確認之。選配原則由多數決同意納入都市更新事業計畫，經審議通過核定發布實施即確定，如果核定的計畫有設定選配上限或下限，在事計核定後於權變選配時當具約束。此外，**現行相關函釋，並未針對得否限制「地主少選」加以規範**，僅針對「地主多選」有所限制。「地主多選」之限制，主要規範自以下兩函釋：

# 地主是否有權主張要領權利金，實施者是否無權拒絕？

(1)內政部100.10.19台內營字第1000809224號函，都市更新權利變換實施辦法第11條第1項之修正，係明定權利變換後應分配之土地及建築物位置，已於都市更新事業計畫表明分配方式者，應依約定分配方式辦理；都市更新事業計畫未表明分配方式者，則維持原規定，由土地所有權人或權利變換關係人自行選擇，以賦予權利變換協議分配之彈性，減少更新推動之阻礙。…至有關訂定選配之權利價值及面積限制等事項，涉土地所有權人及權利變換關係人之權益，仍應納入都市更新事業計畫表明，於取得大多數所有權人同意，經主管機關審議其公平合理性並核定實施後，始能據以辦理。另土地所有權人及權利變換關係人於申請分配時，得否主張超出應分配之權利價值達一個或數個面積單元乙節，其**多選配部分，係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。**

(2)內政部100.12.7台內營字第1000810535號函，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。…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。**

4.分配原則不只訂定選配的上限，也訂定下限，多有案例。

# 地主是否有權主張要領權利金，實施者是否無權拒絕？

5.權利金之領取時間係採約定制，並非一定是完工後始領取。早領就少領，晚領則多領。基於風險之承擔程度不同，領取權利金之時間等待越久，風險就越高。高風險高利潤，故早領與晚領，權利金之額度可能有所不同，未必是更新後價值。(內政部102.3.22台內營字第1020802230號函，權利金之發放時機及所有權移轉登記時點，法無明文規定，由土地所有權人、權利變換關係人及實施者約定後，依都市更新權利變換實施辦法(以下簡稱本辦法)第3條第2項第6款規定納入權利變換計畫辦理。)

6.金額未必是更新後價值。

(1)早期認為，權利金的額度，為更新後價值。(內政部90.11.27台九十內營字第9015809號函，權利金是地主願意以其權利參與權利變換，共同承擔土地再開發之風險，但不分配權利變換後之建築物及其土地應有持分，而於權利變換後領取其應得權利價值之對價)

(2)近期則依權變辦法7-4(現12)條，採約定制。(但並未廢除前揭內政部90.11.27台九十內營字第9015809號函，致權利金之金額究為更新後價值，抑或浮動約定，似尚未明確)。

7.景氣不佳時，地主可能傾向領錢退場。大量資金壓力，不利更新案之推動。尤其更新團體型態之實施者，自有資金均為融資所得，必當無法負擔資金的借貸與積壓。

8.小結：綜上，權利金似具有約定性質，爰似得於分配原則中，約定分配之下限，以避免案內發放過多權利金，影響更新案之財務，亦對實施者有較高之保障。

# 地主是否有權主張要領權利金，實施者是否無權拒絕？

## 乙說：地主無須與實施者協商，領權利金是地主的權利

- 1.依條例對權利變換的定義：「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，按其更新前權利價值比率及提供資金額度，分配更新後土地、建築物或權利金。」故，權利金制度因為明定於權利變換的機制中，地主當可依此定義，自由選擇分配房地，或是權利金。故地主要求領取權利金，是地主的權利。
- 2.權利金故名思義，是「權利」金。故領取該筆金錢，是地主的權利。
- 3.權利變換具強制性，當地主不願選屋，或主張建築設計不符其需求，無屋可選時，似得主張領取全額之權利金或高額之權利金。但是，此訴求，應透過向更新審議會反映建築設計不佳，希予調整修正未果後，似始尚有其理。此外，若案內確有領取高額權利金之少選者，似亦得與超額選配之多選者相互抵消調合，故領取權利金，未必造成實施者財務負擔。
- 4.實施者本應引進資金進場，且承擔風險(包含財務風險)，故地主主張領取高額權利金，可視為是案內的財務風險之一，實施者應予承擔。但此論點雖對地主保障較高，地主有充分之選擇自由(選擇房地，或選擇領權利金)。但若因此實施者資金調度困難導致破局，亦非為佳。
- 5.小結：權利變換制度係保障地主財產權，權利金之領取是地主的權利，不得透過於分配原則中，訂定選配下限，來限制地主。

# 地主是否有權主張要領權利金，實施者是否無權拒絕？

總結：

甲說或乙說均有其依據，亦均未違法。

1. 甲說似較符合都更推動實務，具協商或約定性質。
2. 但乙說較保障地主權益，但若地主都主張領權利金，實施者存在是否在財務上是否能夠負擔的問題。

故本問題究採甲說、乙說，甚或尚存其他解法，目前尚無明確定論。

# 權利變換制度之雙重來源

## 權利變換之定義

- 權變15: 操作型定義
- 條例51: 共同負擔折價抵付?、實施者分回
- 條例52: 地主分回
- 條例3: 非操作型定義

## 權利變換與協議合建之交錯 權變制度之標準化

實施者  
出資人

51  
共同負擔

費用  
負擔?

用地負擔

- 工程費用
- 權利變換費用
- 貸款利息
- 稅捐
- 管理費用
- 都市更新事業計畫載明之都市計畫變更負擔
- 申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用
- 人事
- 行政
- 銷售
- 風險管理費(利潤)
- 信託
- 其他管理費用(權)

成本

地主

舊屋

- 57前 代為拆除: 真誠磋商
- 57後 補償舊屋殘值? 估

52  
土地  
(4000萬)

要參與  
權變

分屋

- 選配
- 多選或少選之差額找補

領**權利金**

(原則: 更新後價值)

- 可否領取?
- 領取時點
- 領取金額

不願  
不能?

領**補償金**

(更新前價值)

囑託移轉 { 房屋? 土地 }

58租賃

59不動產役權

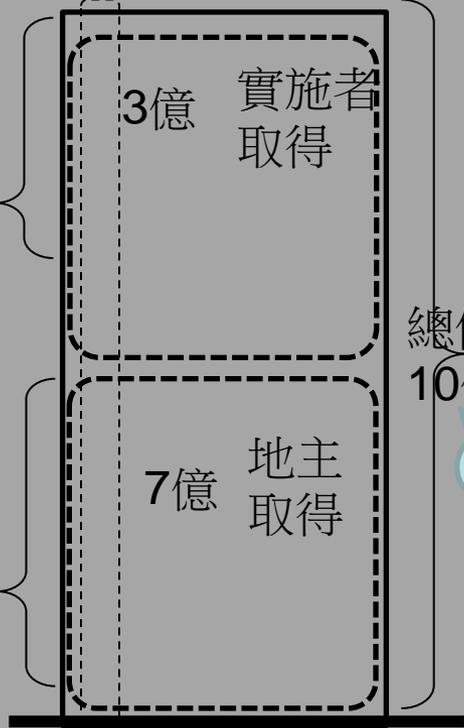
- 合法建築物
- 地上權
- 永佃權、農育權、耕地三七五租

60權變關係人

61抵押權清償或轉載

- 現地安置
- 現金補償
- 異地安置

62占有他人土地之舊違章戶



總價值  
10億  
估

估

甲地主 更前權值 4000萬  
全體地主 更前權值 4億  
→ 甲之**權利價值比率** 10%

**共同負擔比率** =  $\frac{3億}{10億} = 30\%$

甲地主 更後權值 7000萬 130  
= (10億 - 3億) \* 10% = 7000萬

# 51 最小分配面積單元

第51條 （共同負擔之提列）（公共設施用地之抵充）  
實施權利變換時，【權利變換範圍內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等七項用地，除以各該原有公共設施用地、未登記地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地抵充外，其不足土地】與【工程費用】、【權利變換費用】、【貸款利息】、【稅捐】及【管理費用】及【都市更新事業計畫載明之都市計畫變更負擔】、【申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用】，經各級主管機關核定後，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付；其應分配之土地及建築物因折價抵付致未達最小分配面積單元時，得改以現金繳納。

最小分配面積單元基準，由直轄市、縣（市）主管機關定之。

# 51 北市坪型規劃

自治條例第11條 (108.6.26修訂)

市政府依都市更新條例第五十一條規定訂定權利變換最小分配面積單元基準，為權利變換後應分配之建築物登記總面積扣除公用部分、雨遮、露台及陽台面積後不得小於四十六平方公尺。但有下列各款情形之一者，不在此限：

- 一、本市整宅之都市更新事業。
- 二、權利變換後實施者分配之建築物。
- 三、社會住宅、公有職務宿舍。
- 四、權利變換後所有權人或他項權利人分配之建築物作商業使用，並載明於都市更新事業計畫書。符合商業使用之使用組別依臺北市土地使用分區管制自治條例予以認定，並由市政府公告之。
- 五、都市更新事業計畫報核日之合法建築物登記總面積未達四十六平方公尺，且於權利變換後分配之建築物登記總面積不小於事業計畫報核日之合法建築物登記總面積。

協議合建：不受限，無坪型限制

原則 自治條例11：最小建築單元面積，扣除公用部分、雨遮、露台及陽台面積後不得小於46m<sup>2</sup>

公用 雨遮 露台、	室內 46m <sup>2</sup>
	(14坪) 陽台

約20坪

權利變換

例外：整宅、實施者獲配、社宅宿舍、商業、原小坪數

# 51

## 最小分配面積單元的合理性

### 設計最小分配單元之目的:

- 1.小地主若多擬貼錢選屋，將使實施者獲配量減少。
- 2.避免小坪數單元未來管理之困難。

### 最小單元或最大單元，是否需規定上下限:

- 1.最小單元面積: 不能之地主若擬選屋，需繳交差額價金，且獲實施者同意。→似應可允規劃足夠的小坪數房屋供小地主選配。
- 2.最大單元面積: 被認為助長豪宅化，墊高房價。但仍應回歸市場，有需求才有供給。

### 縉紳化（gentrification）(或稱仕紳化、紳士化、中產階層化、貴族化) 問題。

	優點	缺點
限制最小面積 (未限制最大面積)	<ul style="list-style-type: none"><li>•不要設計的太小，避免小到不成一室，不利居住</li><li>•避免產權切割細碎而管理困難</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>•產生不能分配者，迫使領錢退場</li><li>•建商會故意設計大坪數的房屋來讓地主選不起，導致迫遷</li></ul>
限制最大面積 (不限制最小面積)	<ul style="list-style-type: none"><li>•因地制宜，由基地與地主特性來決定要作到多小</li><li>•多設計合適的規模住宅，在高房價的現實下創造公益性</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>•產權再次細分，不利下次都更</li></ul>

# 權利變換制度之雙重來源

## 權利變換之定義

- 權變15: 操作型定義
- 條例51: 共同負擔折價抵付?、實施者分回
- 條例52: 地主分回
- 條例3: 非操作型定義

## 權利變換與協議合建之交錯

## 權變制度之標準化

實施者  
出資人

51  
共同負擔

費用  
負擔?

用地負擔

- 工程費用
- 權利變換費用
- 貸款利息
- 稅捐
- 管理費用
- 都市更新事業計畫載明之都市計畫變更負擔
- 申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用
- 人事
- 行政
- 銷售
- 風險管理費(利潤)
- 信託
- 其他管理費用(權)

成本

地主

舊屋

- 57前 代為拆除: 真誠磋商
- 57後 補償舊屋殘值? 估

52  
土地  
(4000萬)

要參與  
權變

分屋

- 選配
- 多選或少選之差額找補

領權利金

- 可否領取?
- 領取時點
- 領取金額

領補償金

→ 囑託移轉 { 房屋? 土地 }

(更新前價值)

58租賃

59不動產役權

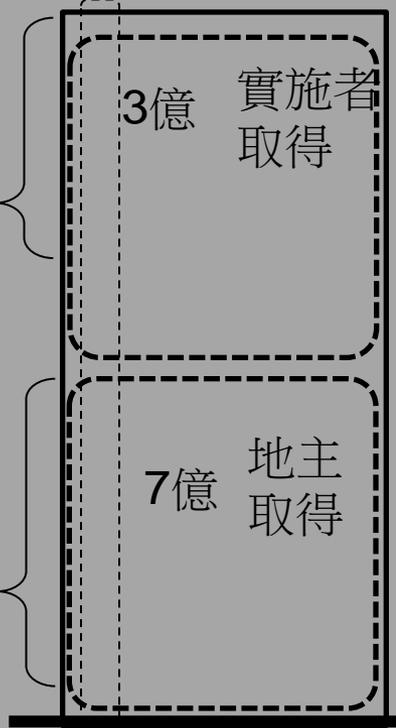
- 合法建築物
- 地上權
- 永佃權、農育權、耕地三七五租

60權變關係人

61抵押權清償或轉載

- 現地安置
- 現金補償
- 異地安置

62占有他人土地之舊違章戶



總價值  
10億  
估

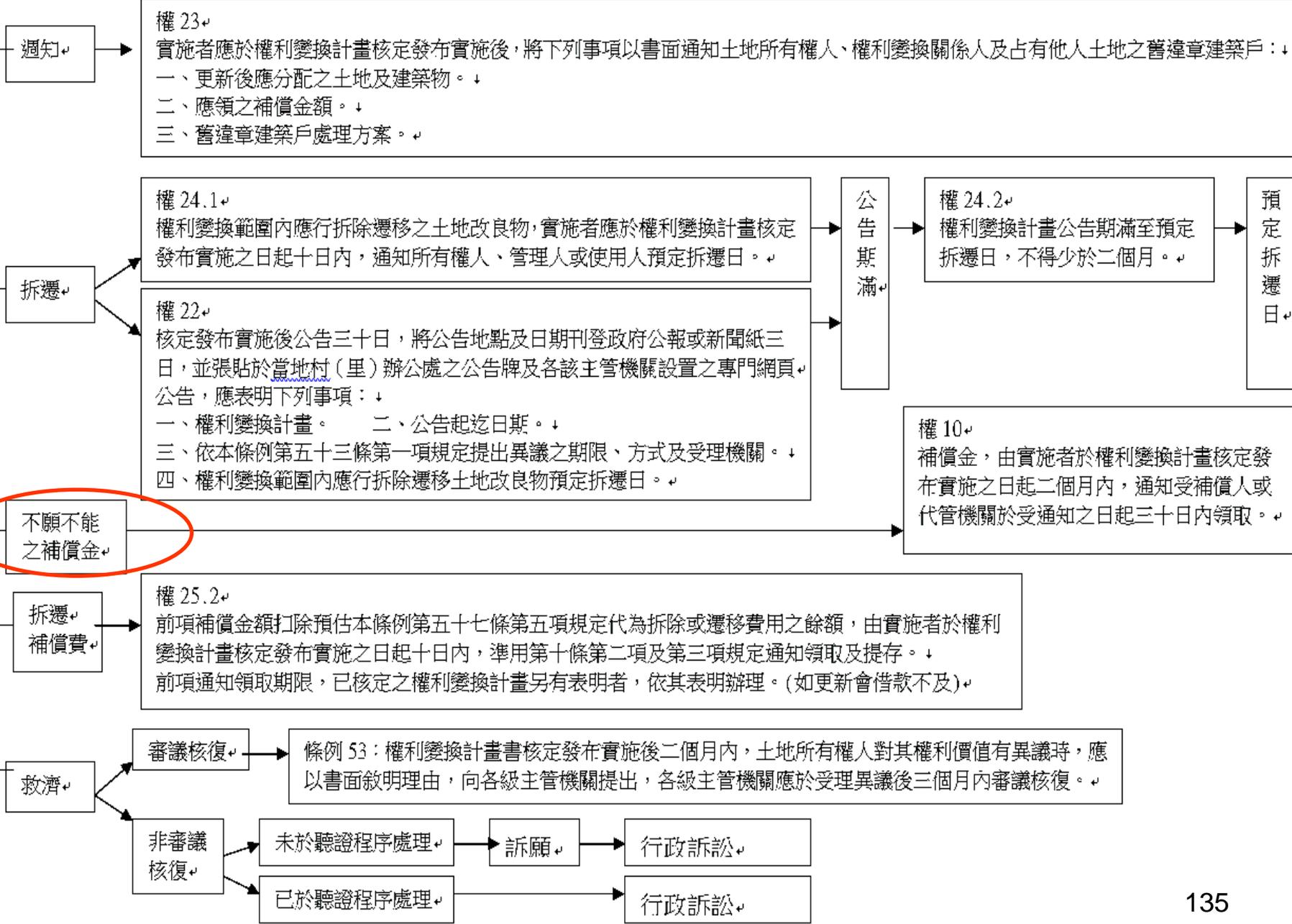
估

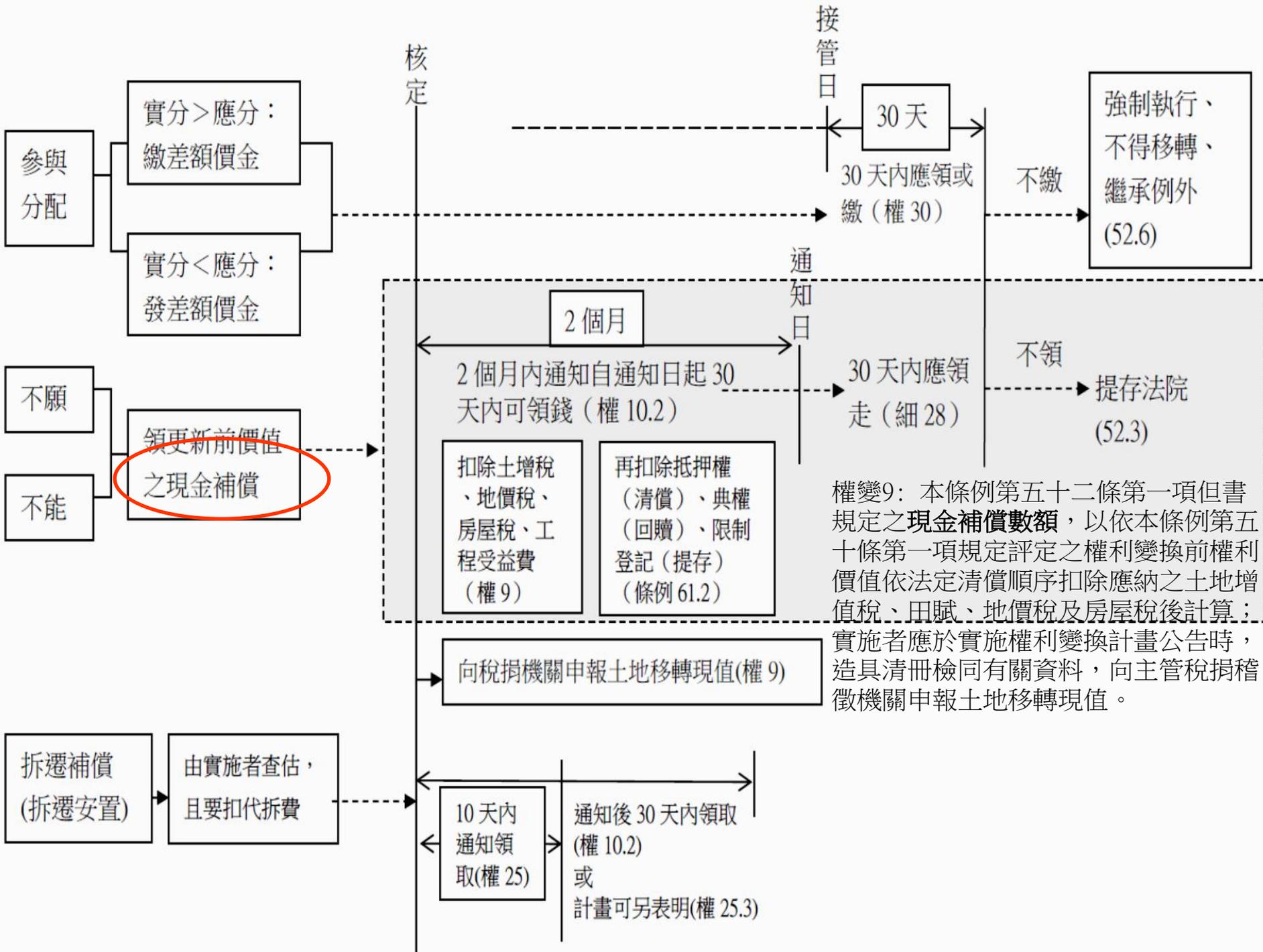
甲地主 更前權值 4000萬  
全體地主 更前權值 4億  
→ 甲之 權利價值比率 10%

共同負擔比率 =  $\frac{3億}{10億} = 30\%$

甲地主 更後權值 7000萬 134  
= (10億 - 3億) \* 10% = 7000萬

權利變換計畫核定發布實施





# 不願、不能之補償金(現金補償)

(權9)(原7-1)

本條例第五十二條第一項但書規定之現金補償數額，以依本條例第五十條第一項規定評定之**權利變換前權利價值**依法定清償順序扣除應納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅後計算；實施者應於實施權利變換計畫公告時，造具清冊檢同有關資料，向主管稅捐稽徵機關申報土地移轉現值。

$$\text{補償額} = \text{權利變換前權利價值} - \text{土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅}$$

補償額

補償時點

(權10)(原7-1)補償金，由實施者於權利變換計畫**核定發布實施之日起二個月內**，通知受補償人或代管機關於受通知之日起三十日內領取。

囑託移轉

(權10)(原7-2)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參與分配者，其應領之補償金於發放或提存後，由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**。

(權10)(原7-2)其土地或合法建築物經設定抵押權、典權或辦竣限制登記者，應予**塗銷**。登記機關辦理塗銷登記後，應通知權利人或囑託限制登記之法院或機關。

1. 由不願不能 移轉到 出錢的人(實施者)

2. 移轉什麼?

- 土地 → 由實施者以補償金給付 → 移轉給實施者
- 建物 → 發放或提存拆補費，計共負
  - 不移轉，以57代拆處理(房地不同人?)
  - 移給實施者?
  - 移給全體地主?

# 補償金(現金補償)之額度應為更新前價值，還是更新後價值？

## (一)原地主概分為三種人：參與分配、不願、不能

條例第**52**(原31)條：

1.參與分配：權利變換後之土地及建築物扣除條例第**51**(原30)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例，分配與原土地所有權人

2.不願參與分配：不願參與分配者，得以現金補償

3.不能分配：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

更新前價值？

更新後價值？

其他？

所有權人

補償金(現金補償)之額度應為更新前價值，還是更新後價值？

(二)內政部函釋，現金補償數額應以權利變換前之權利價值，即「更新前價值」計算之

- 90年9月27日台九十內營字第9085560號函釋：不願或不能參與分配者之「現金補償數額」，應以權利變換**前**權利價值計算，無需扣除共同負擔。
- 內政部93年3月30日營署都字第0930019617號函，延續90年9月27日函見解
- 97年新增權變辦法第7-1條：「現金補償數額，以依第六條評定之權利變換**前**權利價值依法定清償順序扣除應納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅後計算」

補償金(現金補償)之額度應為更新前價值，還是更新後價值？

### (三)補償金與權利金的區別

1.權利金：意以其權利參與權利變換，共同承擔土地再開發，亦即房屋是否能夠順利興建完成之風險，但不分配權利變換後之建築物及其土地應有持分，而於權利變換後領取其應得權利價值之對價。早期認為其額度為更新後價值。故權變中之參與分配之地主，可在承擔開發風險後，選擇不領房地，而領更新「後」之價值，即「權利金」。

2.補償金：不願意參與權利變換，不承擔土地再開發之風險，而於權利變換計畫核定後，即給現金補償，囑託移轉其權利予實施者，由實施者繼受不參與地主之權益，享受更新之增值。早期認為是更新前價值。

# 補償金(現金補償)之額度應為更新前價值，還是更新後價值？

## (三)補償金與權利金的區別

內政部102.3.22台內營字第  
1020802230號函

關於國有土地主張依都市更新條例第3條第5款規定分配權利金，得否基於與實施者之約定，於權利變換計畫核定後先行領取權利金，並由各級主管機關囑託登記機關辦理登記疑義案

按都市更新條例（以下簡稱本條例）第3條第5款規定，更新單元內重建區段之土地所有權人按其更新前權利價值比例，分配更新後建築物及其土地之應有部分或權利金。上開**權利金之發放時機及所有權移轉登記時點**，法無明文規定，**由土地所有權人、權利變換關係人及實施者約定**後，依都市更新權利變換實施辦法（以下簡稱本辦法）第3條第2項第6款規定納入權利變換計畫辦理。至於得否由各級主管機關囑託登記機關辦理登記1節，查都市更新相關法令規定由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關登記者，有本條例第31條第3項及本辦法第7條之2第1項不願或不能分配者於現金補償後之所有權移轉登記及抵押權、典權或限制登記之塗銷登記，本條例第40條第1項權利變換後原抵押權、典權或限制登記之轉載登記，本條例第43條權利變換後土地及建築物之權利變更或塗銷登記，及本辦法第7條之3第2項地上權、永佃權或耕地三七五租約於發放或提存補償金後之塗銷登記，爰有關土地所有權人、權利變換關係人與實施者達成分配權利金約定後之相關登記，非屬上開得囑託登記之範圍，應由雙方依約定自行辦理。

# 六、補償金(現金補償)之額度應為更新前價值，還是更新後價值？

## (三)補償金與權利金的區別

	領取對象	原機制	現行機制	未來機制
補償金 (現金補償)	不願參與 不能參與	更新前價值 (權變核定後領)	同左	(曾擬修正為更新後價值)
權利金	其他地主	更新後價值 (完工後領)	以核定為準， 領取時點約定	

「權利金數額，以經各級主管機關核定之權利變換計畫所載為準」，並無具體標準，額度浮動無標準

領取時點不明

非原始權利金制度的設計原意，採用雙方約定的方式來認定的浮動標準，未符權利變換公開透明的精神，又回到協議合建的老路

# 補償金(現金補償)之額度應為更新前價值，還是更新後價值？

## (三)補償金與權利金的區別

	領取對象	原機制	現行機制	未來機制
補償金 (現金補償)	不願參與 不能參與	更新前價值 (權變核定後 領)	同左	(曾擬修正 為更新後 價值)
權利金	其他地主	更新後價值 (完工後領)	以核定為準， 領取時點約定	?

- 補償金若以更新前價值計算，由於該值已是市價(所謂市價，係由房地聯合貢獻中，分離出土地之貢獻。但建物貢獻會另依條例36條第2項給與建物殘餘價值之補償，與土地徵收條例第30條規定以市價補償的概念尚屬一致，似亦有其合理性。
- 若補償金是更新後價值，那權利金之額度又應為何？標準為何？如何衡量？

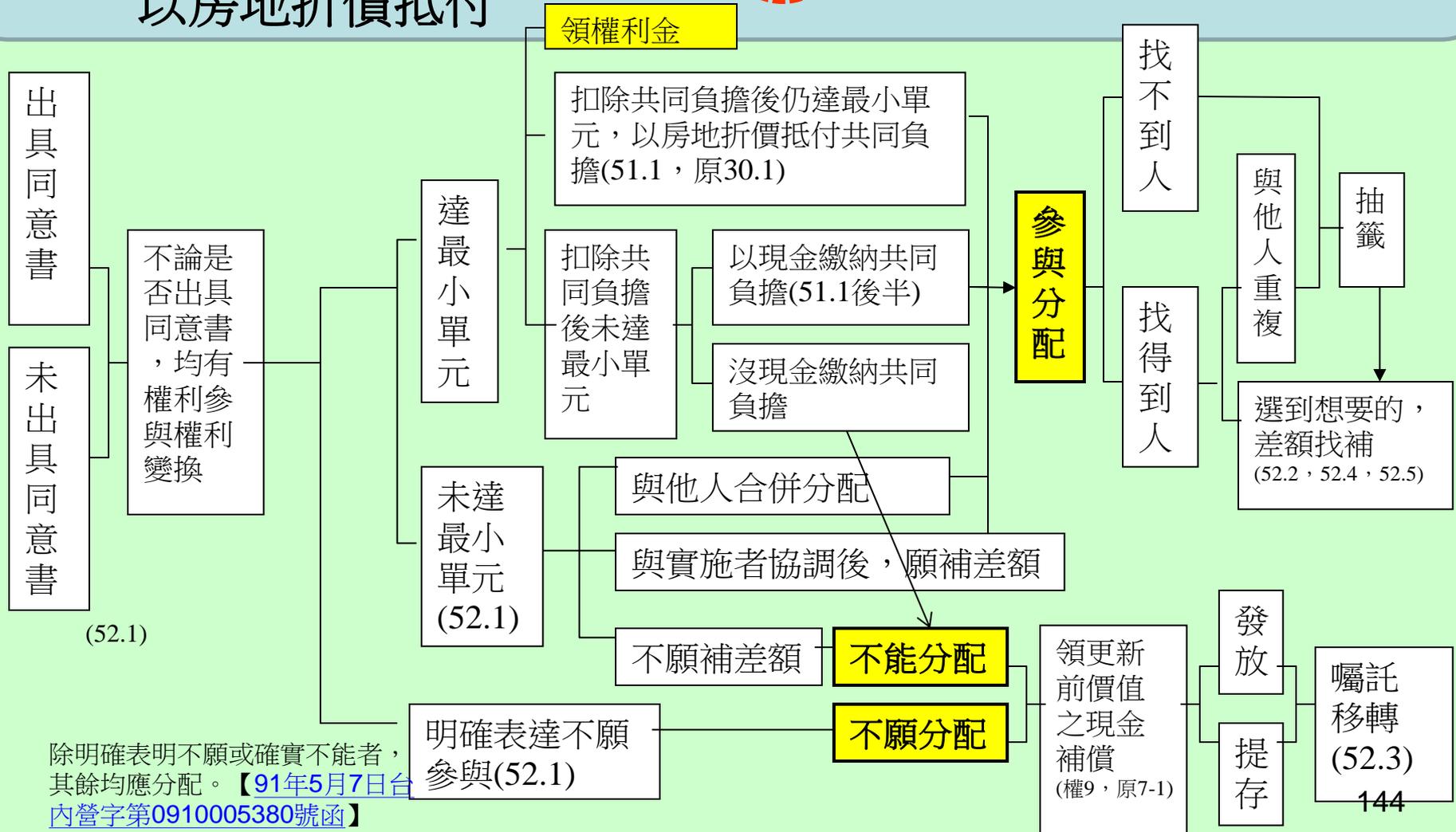
# 不能分配者的權益之保護

(一) 透過與實施者協調，補差額參與分配

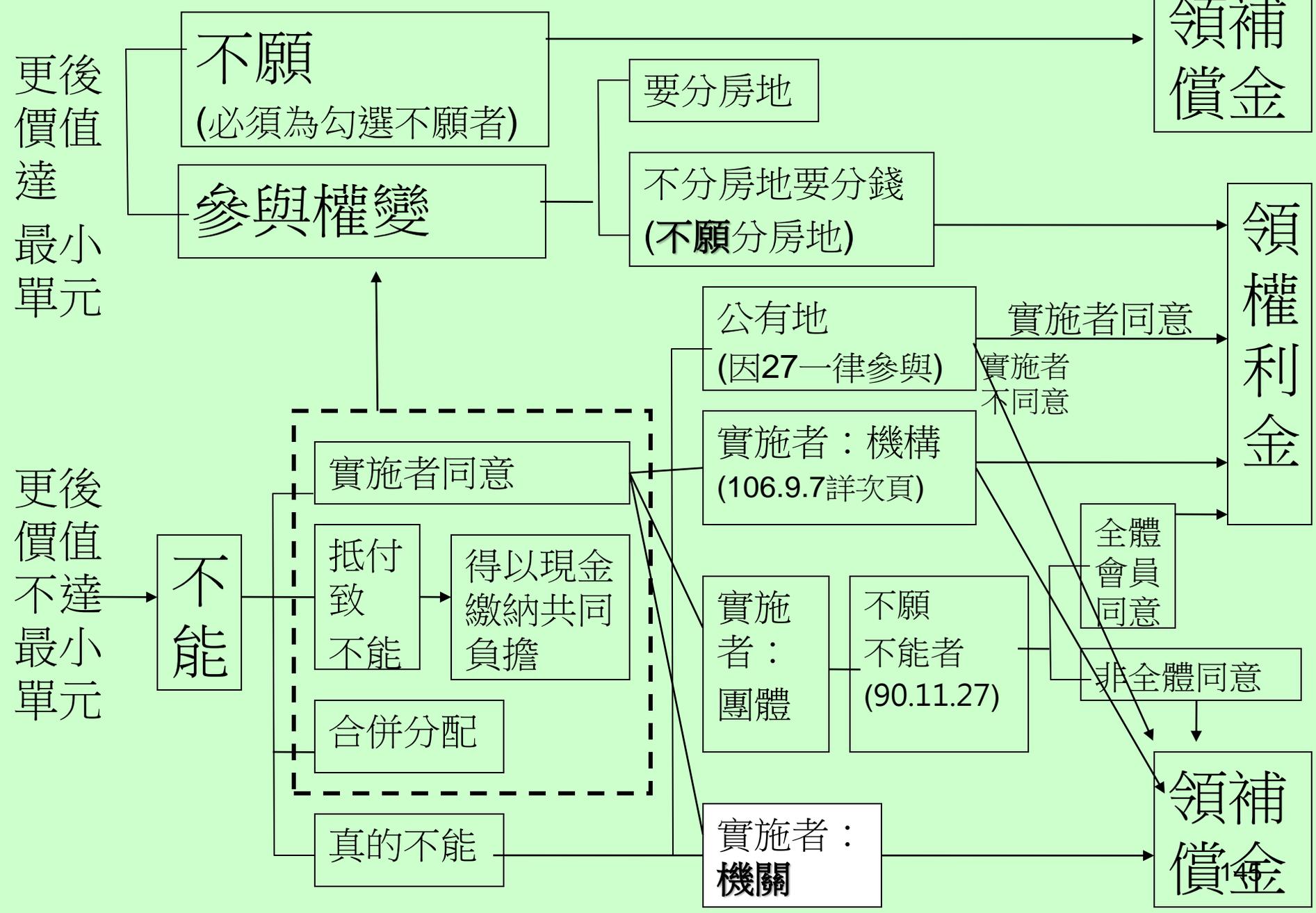
(二) 與他人合併分配

(三) 權值臨近最小分配單元者，得以現金繳納共同負擔，而非以房地折價抵付

得，是地主的權利？  
還是需經實施者同意？



# 領權利金還是補償金：以實施者類型區分



# 不願不能之補償金，要多給 或少給？

內政部106.9.7台授營更字第1060814051號函 | 本部90年11月27日台90內營字第9015809號函釋有關不願或不能參與分配者之現金補償得改以更新後之權利價值扣除共同負擔計算疑義案。

一、復貴府106年8月29日府授都新字第10631678500號函。  
 二、按本部營建署93年3月30日營署都字第0930019617號函所稱「對其他參與分配者之應分配之權利價值比例並無影響」，蓋因**實施者給付不願或不能參與分配者之現金補償非屬所有權人應共同負擔之項目**，因此**現金補償多寡對於所有權人權利變換後應分配權利價值不致有影響**。而本部旨揭號函係針對由所有權人自行組織設立之**都市更新會擔任實施者給付現金補償時**，如提高現金補償數額，**都市更新會所需籌措經費增加**，所有權人負擔勢必增加，故應徵得**全數願意參與權利變換之同意**。上開二函示所稱之負擔性質有別，並無相左之處，合先敘明。  
 三、函詢有關不願或不能參與分配者之現金補償未依本部90年9月27日台90內營字第9085560號函以權利變換前之權利價值計算，而改以更新後之權利價值扣除共同負擔計算疑義1節，如實施者為都市更新會之情形，本部旨揭號函已有函示，如為都市更新事業**機構之情形**，參依本部旨揭號函，仍須視其補償金額是否高於更新前之權利價值而定，如**高於者**，因不會增加參與權利變換者之負擔，於取得實施者同意，並納入權利變換計畫，亦無不可，如低於者，則應徵得全數不願或不能參與權利變換分配者之同意，以確保民眾權益。

	多給補償金	少給補償金
更新會	多給，要全體參與權變者同意 (因為籌措經費增加)	(未解釋)
機構	多給(如改為權利金)，建商同意即可	全數不願不能者同意即可

# 未於兩個月內通知領取補償金之處理

內政部營建署109.10.27營署更字第1090080501號函	關於實施者未依都市更新權利變換實施辦法第24條第1項規定於權利變換計畫核定發布實施之日起10日內通知所有權人、管理人或使用人預定拆遷日得否補行通知等疑義，復請查照。
一、依奉交下貴府109年10月19日府授都新字第1097018741號函辦理。 二、有關旨揭預定拆遷日之通知，係為法定程序之一，倘實施者因故未通知或疏漏通知， <b>屬程序上之瑕疵，應設法補正，俾使其程序完備</b> 。至個案補正程序之審認，係屬實務執行事項，請本於權責核處。	



未於兩個月內通知領取補償金，由於無恰當且具體之罰則，爰主要以前開函示，函知實施者應依法辦理。

發放或提存後，主管機關囑託登記機關移轉不願不能者之所有權予實施者：

提存法17

清償提存之提存人於提存後有下列情形之一者，得聲請該管法院提存所返還提存物：

- 一、提存出於錯誤。
- 二、提存之原因已消滅。
- 三、受取權人同意返還。

問題1 提存法院後，可以請法院退回嗎？ → 提存法17

問題2 已移轉給實施者，可以轉回原地主嗎？ → 實施者可自行辦理移轉

# 權利變換制度之雙重來源

## 權利變換之定義

- 權變15: 操作型定義
- 條例51: 共同負擔折價抵付?、實施者分回
- 條例52: 地主分回
- 條例3: 非操作型定義

## 權利變換與協議合建之交錯 權變制度之標準化

實施者  
出資人

51  
共同負擔

費用  
負擔?

用地負擔

- 工程費用
- 權利變換費用
- 貸款利息
- 稅捐
- 管理費用
- 都市更新事業計畫載明之都市計畫變更負擔
- 申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用
- 人事
- 行政
- 銷售
- 風險管理費(利潤)
- 信託
- 其他管理費用(權)

成本

地主

舊屋

- 57前 代為拆除: 真誠磋商
- 57後 補償舊屋殘值? 估

選配

分屋 多選或少選之差額找補

52  
土地  
(4000萬)

要參與  
權變

領(權利金)

(原則: 更新後價值)

- 可否領取?
- 領取時點
- 領取金額

不願  
不能?

領(補償金)

(更新前價值)

囑託移轉 { 房屋? 土地 }

58租賃

59不動產役權

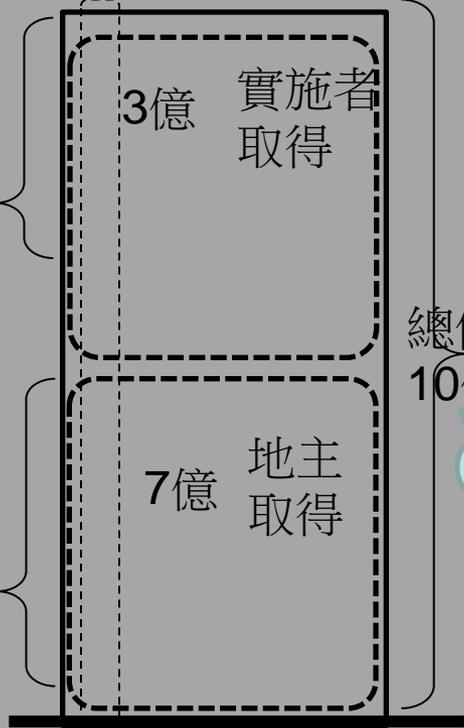
- 合法建築物
- 地上權
- 永佃權、農育權、耕地三七五租

60權變關係人

61抵押權清償或轉載

- 現地安置
- 現金補償
- 異地安置

62占有他人土地之舊違章戶



總價值  
10億  
估

甲地主 更前權值 4000萬  
全體地主 更前權值 4億  
→ 甲之 權利價值比率 10%

共同負擔比率 =  $\frac{3億}{10億} = 30\%$

甲地主 更後權值 7000萬 148  
= (10億 - 3億) \* 10% = 7000萬

○○(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 <sup>2</sup> )	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )

二、建物: \_\_\_\_\_筆建號

建號					
建物門牌					
總面積(m <sup>2</sup> )					
權利範圍					
持分面積(m <sup>2</sup> )					

所有權人:

 (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

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○○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/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:

 (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

## 選配原則之訂定如何把關？

### 第一關：多數同意

選配原則須載明於事業計畫中，由於事業計畫要能成案送件，必須有多數地主同意該事業計畫草案，因此載明於事業計畫中經過多數地主認可的選配原則，可視為取得初步的正當性。

### 第二關：委員審議

事業計畫在審議過程中，會再被審議委員檢視，選配原則雖經多數地主同意，但若有損及少數地主權益之虞者，審議會中可要求實施者修正

## 選配原則的內部同意與外部審議雙重機制

選配原則，或稱為分配方式，審議實務上設有兩道關卡來確保其公平合理。第一，選配原則須載明於事業計畫中，由於事業計畫要能成案送件，必須有超過多數門檻的地主同意這本事業計畫草案，因此載明於事業計畫中經過多數地主認可的選配原則，可視為取得初步的正當性。事業計畫有同意書之的機制，而權利變換計畫之擬具並無取得同意書之必要，故實施者若在事業計畫中載明選配原則，可透過取得同意書之門檻，來獲得多數地主對選配原則的認同與支持。第二，該事業計畫在審議過程中，會再被審議委員檢視，選配原則雖經多數地主同意，但若有損及少數地主權益之虞者，審議會中可要求實施者修正；該事業計畫若經審議通過，不同意的地主便必須遵守該選配原則。因此，透過前述兩道關卡，尚可針對選配原則有效把關。

選配事宜，尚有數爭點尚待釐清。若未定選配原則，則應視為開放任意選配。但是，是否是地主先選，選剩的由實施者來分配？本文尚予同意此法。此外，地主若未於**30**天的選配期間出面選配(假設確實有通知到地主)，則該未於期限內選配的地主，是否也是由選剩的房地中抽籤？此問題筆者亦尚肯認，主要原因即為法律不保障權利睡著之人，既經通知，卻放棄選配權利者，以選剩的房地來抽籤，應屬合理，並具穩定性。再有，可否逕行再限縮由小於其應分配權值中的房地中抽籤之？為避免未選配者抽籤後必須負擔增繳差額價金之問題，似亦合理。

## 可先由實施者初擬選屋規則

權利變換實施辦法第17(原11)條規定：「**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及選配原則辦理**」。這句話的意思是，選屋的規則，可由建商先在「事業計畫」中先規範清楚。在事業計畫中，而不在權利變換計畫中規範的用意，在於事業計畫之擬具與送件審查有同意門檻，但是權利變換之擬具並無同意門檻之規定，因此選屋的規定載明於事業計畫，可透過地主同意書的出具，得到多數地主的支持，送件審查後，再經過政府審查，若並無不合理處，則選屋的規則便確定下來。一般常見的選屋規則包括：

- 1.地主由一樓往上選，建商由頂樓往下選。
- 2.地主分A棟，建商分B棟。
- 3.原位次選配。

若建商未定選屋規則，或該規則經政府審議後有不合理之處，則可由地主任選

權利變換實施辦法第17條規定：「...都市更新事業計畫未表明分配及選配原則者，得由土地所有權人或權利變換關係人自行選擇。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。」故若建商並未先在事業計畫中載明選屋之規則，則可開放地主任選。但若有兩位以上的地主都選了同一間，則以抽籤決定。

若建商通知選配，但地主拒絕出面，建商有權代地主抽籤。

同樣是權利變換實施辦法第17條規定：「實施者應訂定期限辦理土地所有權人及權利變換關係人分配位置之申請；未於規定期限內提出申請者，以公開抽籤方式分配之。其期限不得少於三十日。」因此，某地主縱然不同意該更新案，但是在建商通知選配時，務必仍應出面自行選擇想要的房屋。若拒不出面，而由建商依法公開抽籤，抽到小房子或格局不好的房子的話，於法而言，地主幾乎沒有翻盤的機會，只能接受，最多再領取一些找補而已。

## 選了之後可與建商協調換屋

因權利變換涉及繁雜之權利價值計算，且須經都市更新審議委員會審查，為免延宕都市更新期程，地主選配屋後如欲更換，應不以影響權利變換審議進行為原則，故地主事前應妥與實施者溝通協調為宜。

# 臺北市都市更新權利變換選配作業程序須知

106年11月6日第301次審議會通過，107年1月5日發函公布。

- ◆ 確保選配過程之公平性，保障土地所有權人及權利變換關係人權益

訂定選配原則

- 應敘明理由，考量個案狀況及所有權人負擔能力
- 未訂有選配原則者，應自由選配

辦理選配通知

- 選配通知之對象及通知方式

選配期間意願調查

- 選配通知應附資料

整理選配結果

- 依所訂選配原則整理選配結果

訂定抽籤規則

- 公開抽籤時間及方式
- 應參與抽籤之對象
- 抽籤通知應附文件
- 公正第三人見證選配過程

辦理抽籤通知

公開抽籤

確認選配結果

- 選配變動之處理方式

架構

## 應分配外多選的非以抽籤處理，不應影響他人分配

內政部100.12.7台內  
營字第1000810535  
號函

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

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。

# 變更案進行報核，得否以原選配結果為基礎

更新案進行變更時，若為維持選配之穩定，得否以原選配為基礎，不予調動，在不同的案例中，有不同判決結果。在內湖合家歡富貴區案中，最高行政法院判決：「參加人另行擬具報核，與被上訴人核定之97年核定版事業計畫相較，內容已失同一性，而屬新都市更新事業計畫之報核。...參加人為維持原選配結果之穩定性，於重新報核時以原選配（98年選配）結果為基礎，並依系爭變更事業計畫所表明之分配方式辦理，並無違誤。」(最高行政法院106判字第393號(富貴區海砂屋))



似可

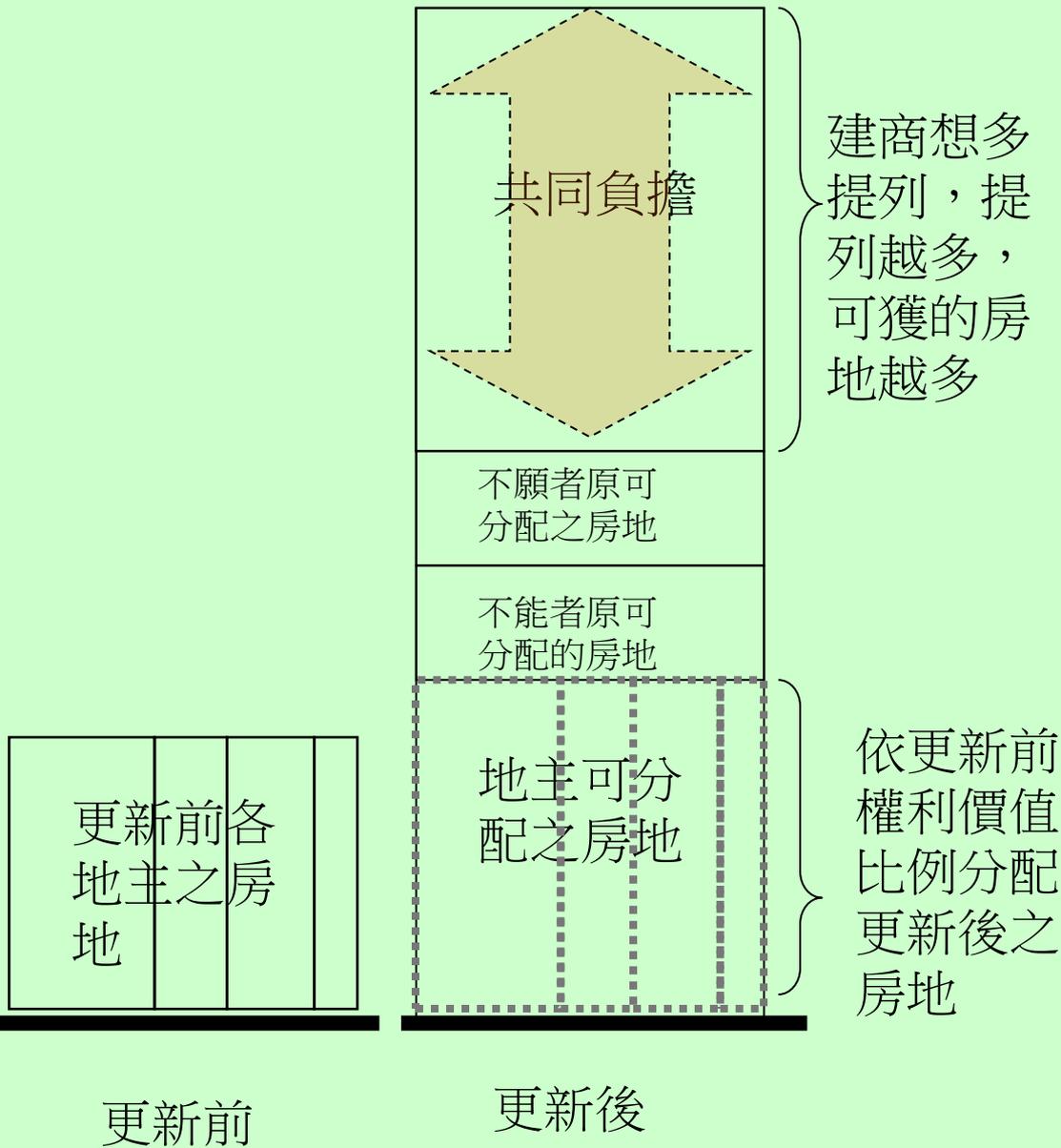
但是，在知名的永春案中，有完全不一樣的想法：「系爭變更計畫案，與第1次變更計畫案相比，已有重大差異，而失同一性...於系爭變更計畫案予沿用，僅提供少數戶別供不同意協議合建者選配，對於後者自難謂公平，認審議會就此一對不同意參與協議合建者顯失公平之選配方式，未加糾正，其判斷自屬違法。」(最高行政法院106判字第379(永春案))



不可

## 參考作法

究應如何區分變更案時，是否要重新辦理選配，可以該權利變換之變更，是依條例第29條的完整程序變更，抑或第29-1條的簡易變更程序來區分，以利實際。



## 審議重點1：核實提列

- 確實有支出，檢具合約始可提列
- 預定的支出，其估算應合理，避免灌水

## 審議重點2

地主更新前價值是否被低估

### 審議重點3

## 更新後整體新屋市場單價是否被低估

更新成本(即共同負擔)  
————— =  
更新後總價值(若低估)

共同負擔比例

真權變

假權變

真合建

共同負擔比例越高，地主分配坪數變少，實施者可獲配之坪數相對增加。

共同負擔比例越高，地主表面可分配坪數變少，但實施者可宣稱仍依原來較佳的協議條件分配，展現讓利的誠意。

### 審議重點4

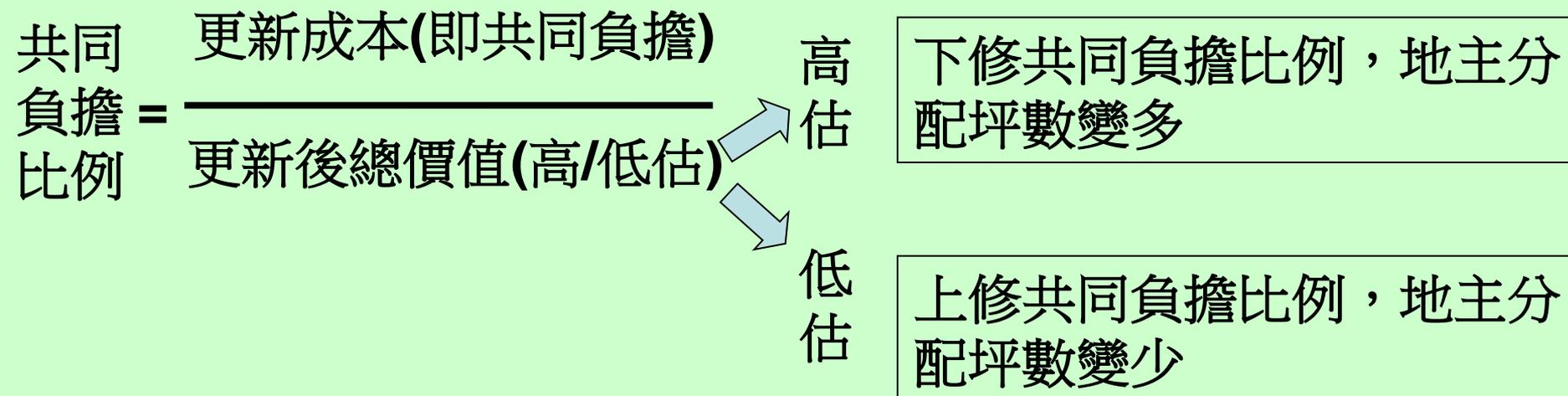
## 更新後特定房屋 (如某地主店面) 單價是否被高估

某地主可分配之價值  
—————  
特定新屋每坪市場單價

= 某地主可分得之坪數

## 審議重點5

三家估價結果，是否選取更新後總價最高者



特殊情況：若更新案中，多數地主選擇不願分配房地，而領取補償金，則宜選取對更新前土地權利價值評估最高者為領銜估價師

# 權利變換制度之雙重來源

## 權利變換之定義

- 權變15: 操作型定義
- 條例51: 共同負擔折價抵付?、實施者分回
- 條例52: 地主分回
- 條例3: 非操作型定義

## 權利變換與協議合建之交錯

## 權變制度之標準化

實施者  
出資人

51  
共同負擔

費用  
負擔?

用地負擔

- 工程費用
- 權利變換費用
- 貸款利息
- 稅捐
- 管理費用
- 都市更新事業計畫載明之都市計畫變更負擔
- 申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用
- 人事
- 行政
- 銷售
- 風險管理費(利潤)
- 信託
- 其他管理費用(權)

成本

地主

舊屋

- 57前 代為拆除: 真誠磋商
- 57後 補償舊屋殘值? 估

52  
土地  
(4000萬)

要參與  
權變

分屋

- 選配
- 多選或少選之差額找補

領**權利金**

- 可否領取?
- 領取時點
- 領取金額

領**補償金**

→ 囑託移轉 { 房屋? 土地 }

(更新前價值)

58租賃

59不動產役權

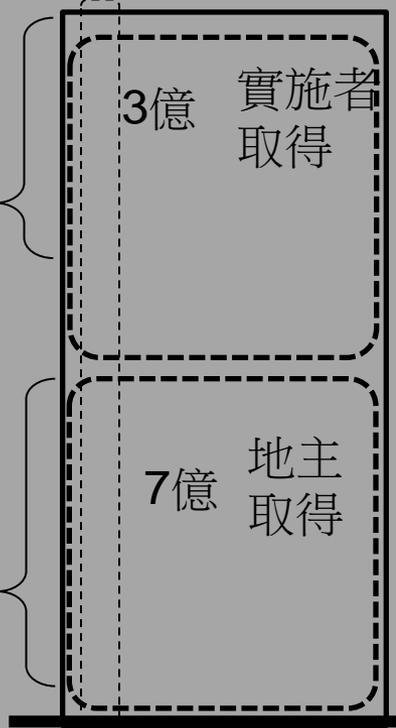
- 合法建築物
- 地上權
- 永佃權、農育權、耕地三七五租

60權變關係人

61抵押權清償或轉載

- 現地安置
- 現金補償
- 異地安置

62占有他人土地之舊違章戶



總價值  
10億

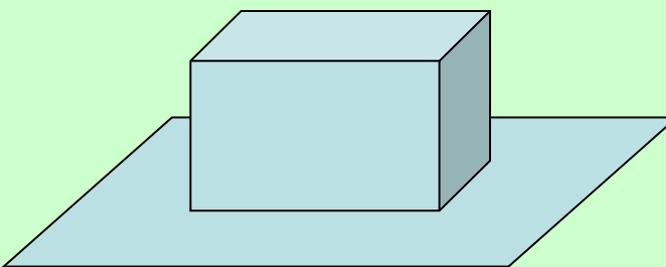
估

估

甲地主 **更前權值 4000萬**  
全體地主 更前權值 4億  
→ 甲之 **權利價值比率 10%**

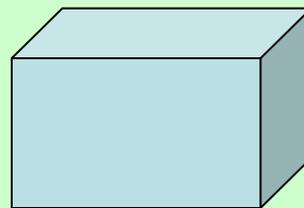
**共同負擔比率 =  $\frac{3億}{10億} = 30%$**

甲地主 **更後權值 7000萬** 160  
= (10億 - 3億) \* 10% = 7000萬



房屋+土地持分  
市場價值4500萬

依據聯合貢獻，  
來分離出房與地  
價值各為多少



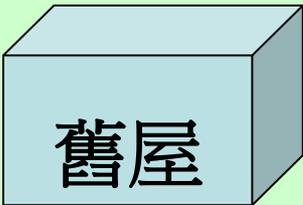
舊屋殘值500萬，另依補償  
標準計算拆遷補償費



土地權利價值4000萬

(即可參與權利變換的權值，  
大致即為**更新前權利價值**)

# 合法地主通常可取得兩類價值：



第一種是條例**57(原36)**條所載對現況的補償，統稱「拆遷補償」。

包含：

- 1. 舊建物殘值的「拆遷補償費」
- 2. 施工不便的「拆遷安置費」



拿現金



分屋權利  
(土地權利價值)

第二種價值為依**土地權利價值**之多寡，分配更新後房地之權利。



參與權變

# 權利變換計畫作業應注意事項

## 都市更新條例第五十條

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。

都市更新權利  
變換實施辦法

實施者訂定  
評價基準日  
限於權利變換  
計畫報核日前  
六個月內

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。

建議實施者針對估價及選配相關事項辦理說明會

介紹三家估價師事務所，報告估價、流程、原則、方法及回應作業辦理情形

## 估價師權利變換過程中擔任公正客觀第三人角色

- 不動產估價師法
- 都市更新條例第51、52條\權利變換實施辦法
- 不動產估價技術規則
- 台北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項



# 「專業估價者」指定/選任程序範例

108.6.17台內營字第1080808957號令修正都更權利變換實施辦法第6、7條

臺北市專業估價者建議名單(108年7月19日府都新字第1080007099號函)  
**更新日期:108.7.19**  
 註:建議名單與事項(各相關公會等)請以市府公布最新內容為準

**建議事項:**

一、選任作業:

(一)估價者所屬事務所為抽籤對象,各該事務所包含估價者人數為籤數,正取二家、備取三家。但同一計畫選任事務所不得重複

(二)選任日期及地點於十日前得通知本市公布之專業估價者或各相關公會(其名單詳建議名單內文)。

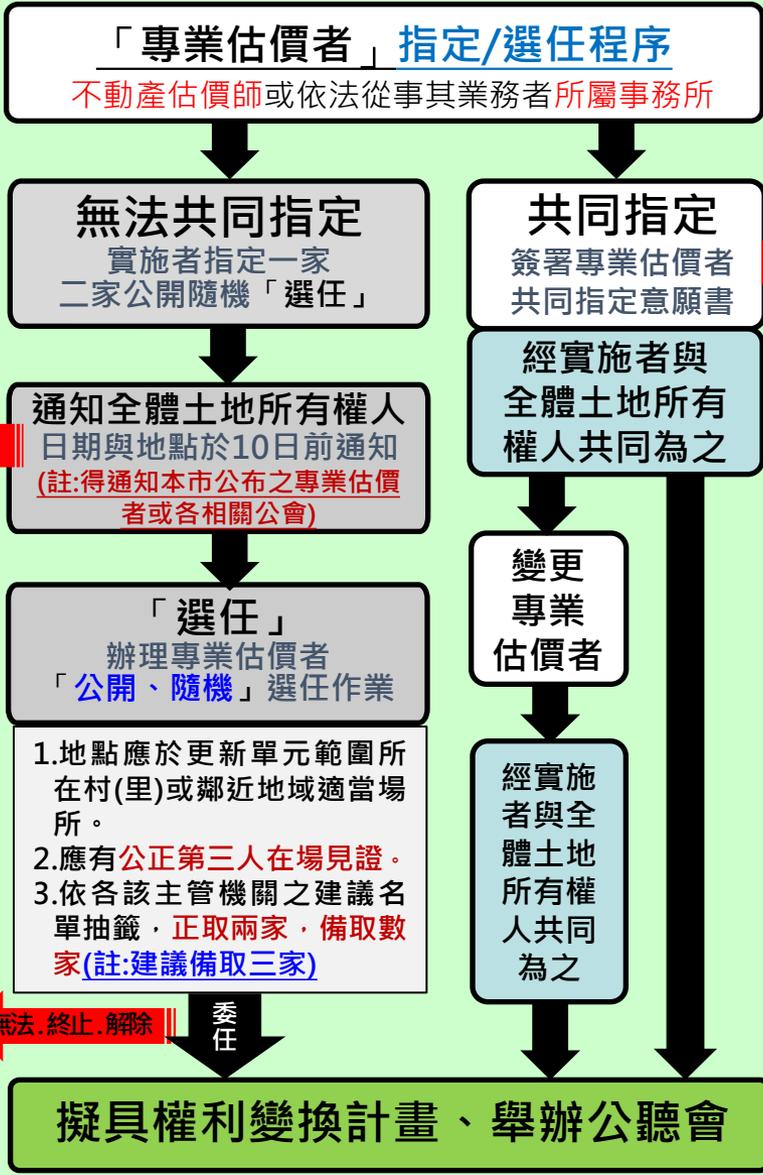
(三)實施者應委任正取事務所無法完成委任時,依序委任備取事務所。

(四)實施者應將選任過程及委任結果納入自辦公聽會中說明。

(五)報核時檢附下列選任專業估價者文件:  
 簽到簿/選任紀錄\*/辦理選任十日前通知日期及地點之證明文件。

二、實施者無法依前點成立委任或終止、解除委任者,應敘明理由報經本府備查後,再重新辦理選任作業。

\*:檢附市府公布之抽籤當時專業估價者建議名單、過程照片、經主持人及見證人簽章之選任結果



	專業估價者	事務所統一編號
一、	○○○○○○事務所	○○○○○○○○
二、	○○○○○○事務所	○○○○○○○○
三、	○○○○○○事務所	○○○○○○○○
...	○○○○○○事務所	○○○○○○○○
(自行增列)	○○○○○○事務所	○○○○○○○○

○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○○小段○○地號等○○筆土地權利變換計畫專業估價者共同指定意願書

本人\_\_\_\_\_同意與實施者\_\_\_\_\_共同指定下列專業估價者進行○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○○小段○○地號等○○筆土地權利變換計畫案之權利價值查估:

估價者姓名	事務所統一編號
一、	○○○○○○○○
二、	○○○○○○○○
三、	○○○○○○○○
...	○○○○○○○○
(自行增列)	○○○○○○○○

以上表格經內實訊調查處核註

立意願書人(土地所有權人): \_\_\_\_\_ (簽名並蓋章)  
 統一編號: \_\_\_\_\_  
 聯絡地址: \_\_\_\_\_  
 聯絡電話: \_\_\_\_\_

立意願書人(法定代理人): \_\_\_\_\_ (簽名並蓋章)  
 統一編號: \_\_\_\_\_  
 聯絡地址: \_\_\_\_\_  
 聯絡電話: \_\_\_\_\_

立意願書人(實施者): \_\_\_\_\_ (簽名並蓋章)  
 統一編號: \_\_\_\_\_  
 聯絡地址: \_\_\_\_\_  
 聯絡電話: \_\_\_\_\_

中華民國○○年○○月○○日

注意事項:

- 本意願書僅限於「○○(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」使用,禁止移作他用。
- 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。

權利變換專業估價者共同指定意願書(108.6.12 曝曬油字第1081103932號函)

# 1.共同指定

專業估價者之選任，**如屬共同指定者，應經全體土地所有權人與實施者共同出具專業估價者指定意願書**，至於專業估價者係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。

○○（縣/市）○○（鄉/鎮/市/區）○○段○○小段○○地號等○○筆土地  
權利變換計畫專業估價者共同指定意願書

本人\_\_\_\_\_同意與實施者\_\_\_\_\_共同指定下列專業估價者進行  
○○（縣/市）○○（鄉/鎮/市/區）○○段○○小段○○地號等○○筆土地權利  
變換計畫案之權利價值查估：

	專業估價者	事務所統一編號
一、	○○○○○○事務所	○○○○○○○○
二、	○○○○○○事務所	○○○○○○○○
三、	○○○○○○事務所	○○○○○○○○
… (自行增列)	○○○○○○事務所	○○○○○○○○

以上雙框線內資訊由實施者填寫

立意願書人(土地所有權人)：

(簽名並蓋章)

統一編號：  
聯絡地址：  
聯絡電話：

簽署  
人印

立意願書人(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

立意願書人(實施者)：

(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：

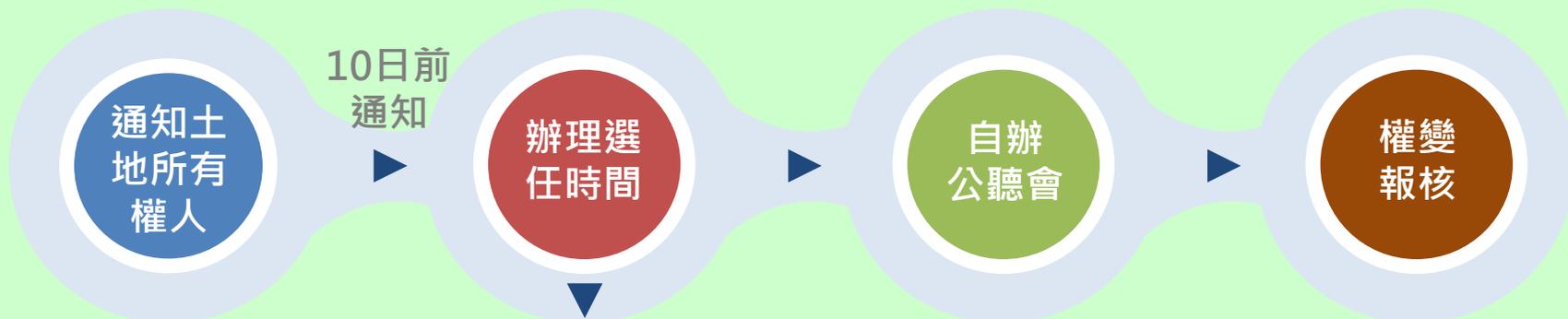
1. 本意願書僅限於「○○（縣/市）○○（鄉/鎮/市/區）○○段○○小段○○地號等○○筆土地都市更新權利變換計畫案」使用，禁止移作他用。
2. 如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。

## 2. 公開隨機選任

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



### 公開、隨機選任程序及委任之處理方式



- 地點：更新單元範圍鄰近周邊地區。
- 邀請：第三人見證。
- 抽籤：正取二家，依序備取數家。



### 專業估價者名單資格條件及更新頻率

1. 連續執業滿三年以上

2. 一個以上已核定權變估價或三個以上已報核權變估價



1. 執業相關法令規定懲戒處分者

2. 法院判決詐欺、背信、侵占、偽造文書

臺北市專業估價者建議名單已公布在更新處網站

請以選任當時本府公布之專業估價者建議名單為準

# 專業估價者公開隨機選任機制提升公平性

臺北市都市更新處網站<https://uro.gov.taipei/>



## 便捷服務

### 臺北市專業估價者建議名單

107-03-20	2018臺北市都市更新論壇IV公私協力•改革都更有效能
104-11-26	公告事項
103-06-23	臺北市都市再生前進基地推動計畫暨相關推動辦法
102-12-04	都更停看聽-臺北市都市更新參與注意事項

### 便捷服務

108-06-13	臺北市專業估價者建議名單
107-03-20	2018臺北市都市更新論壇IV公私協力•改革都更有效能
104-11-26	公告事項
103-06-23	臺北市都市再生前進基地推動計畫暨相關推動辦法
102-12-04	都更停看聽-臺北市都市更新參與注意事項

# 臺北市專業估價者建議名單

請以**選任當時**本府公布之專業估價者建議名單為準

## 相關檔案

專業估價者建議名單(108年8月 1日版)  pdf(368.62 KB)

專業估價者建議名單(108年7月19日版)  pdf(365.00 KB)

專業估價者建議名單(108年7月16日版)  pdf(366.78 KB)

專業估價者建議名單(108年6月27日版)  pdf(363.54 KB)

專業估價者建議名單(108年6月13日版)  pdf(342.89 KB)

## 臺北市專業估價者建議名單

108年6月13日府都新字第1083006563號函  
108年6月27日府都新字第1083013353號函  
108年7月16日府都新字第1083014841號函  
108年7月19日府都新字第1080007099號函  
108年8月01日府都新字第1083016573號函

更新日期:108年8月1日

編號	事務所名稱	聯絡地址	聯絡電話	姓名 (不動產估價師或 依法律得從事不 動產估價業務者)
1	中聯不動產估價師事務所	台北市中正區重慶南路1段 121號8樓之15	02-23146686	廖達麟
2	中華不動產估價師聯合事務所	台北市松山區復興北路1號 4樓之8	0916555038	謝典球
3	元宏不動產估價師聯合事務所	台北市松山區南京東路五段 50號2樓	02-27488958	鄭義嚴
4	元大不動產估價師事務所	台北市中山區南京東路三段 201號3樓	02-29357171	王冠元
5	永聯不動產估價師事務所	台北市大安區敦化南路二段 5號9樓之4	02-27849178	游振輝
6	水慶不動產估價師事務所	台北市大安區敦化南路二段 77號13樓	02-77048688	郭大誠
7	台灣大華不動產估價師聯合事務所	台北市大安區大安路一段 249號4樓	02-27002468	張義權
8	巨業不動產估價師聯合事務所	台北市中山區松江路131號 4樓之2	02-25033331	張龍政 李方正

內政部國土署112.11.02國  
署更字第1120115528號函

關於都市更新條例（下稱本條例）第50條第2項及都市更新權利變換實施辦法（下稱本辦法）第7條規定執行疑義，復請查照。

- 一、按都更條例第50條規定，由實施者委任三家以上專業估價者查估後評定之；估價師之選任無無法共同指定時，由實施者指定一家，其餘2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。考量不動產估價師、建築師依法應設立事務所執行業務，爰權變辦法第6條第1項都更條例第50條明定之專業估價者，指不動產估價師...所屬之事務所。
- 二、實施者抽選正取之事務所內不動產估價師已離職，且無其他估價師任職之情形，該事務所既已無法辦理估價業務，屬無法委任之情形；如逕予委任已離職估價師另行開業之事務所，與本條例第50條第2項公開、隨機方式規定未符，仍應由本辦法第7條第4款規定所抽取之備取數家，依序遞補。

# 如何估價，並決定權利價值比例？

條例50

1估

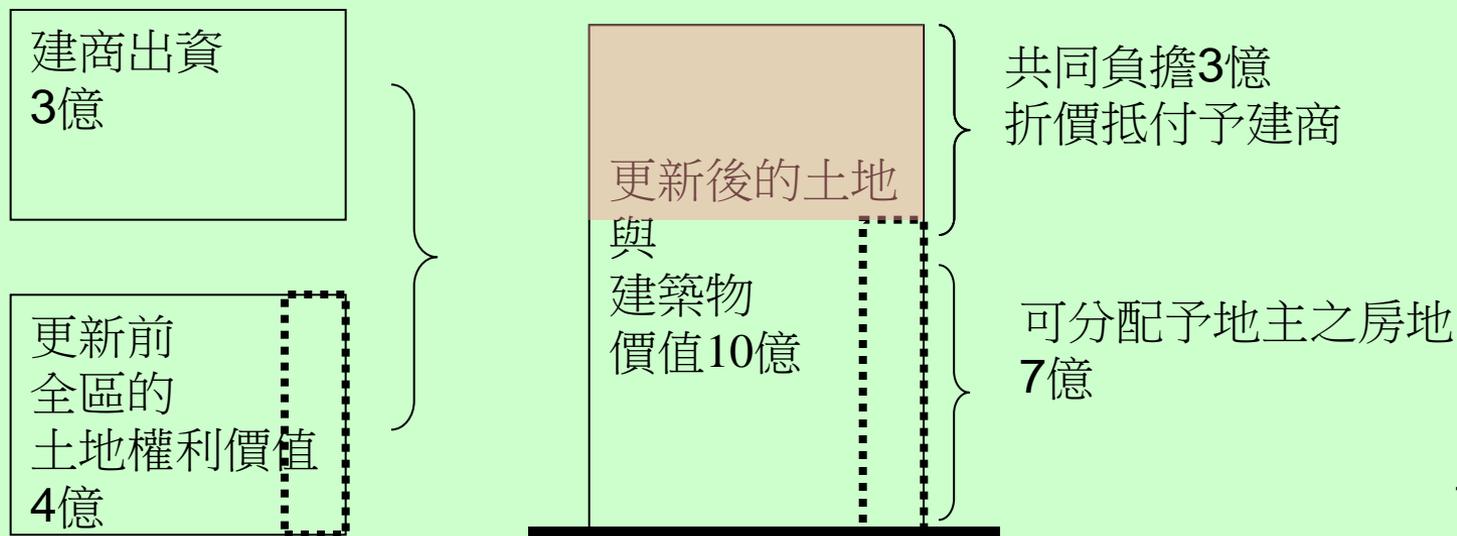
2估

3估

【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**實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之**。

權變辦法第13(原8)條

第八條第一項、第二十五條第一項及本條例第五十條第一項所定**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。



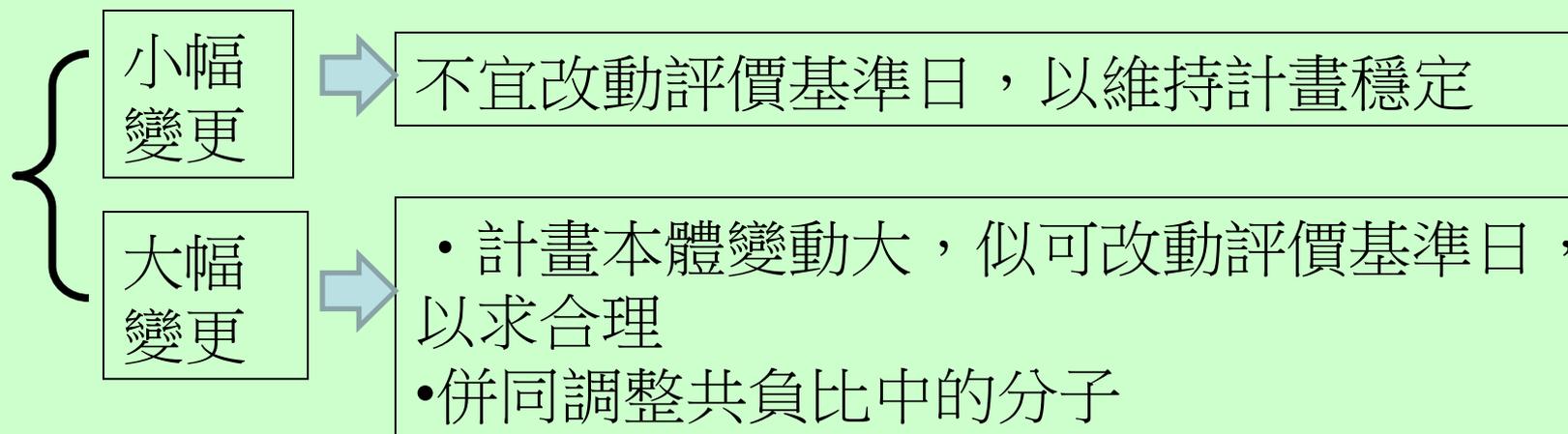
# 評價基準日得否更動？

## (一)不可變動評價基準日？

- 早期變更案少，且變更內容輕微，曾認為為了維持計畫之穩定性，在變更計畫時，不宜變動評價基準日。
- 評價基準日是權利變換估價的重要依據，若改動，幾乎如同新案般會全面更動權利價值。

## (二)若變更幅度大，則可變動評價基準日

- 都市更新權利變換實施辦法第8條規定「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」，並未明定是**擬訂**權利變換計畫。



# 估價之主要法令依據：估價技術規則

估技 §125	都市更新權利變換估價，其評估項目應依都市更新條例及都市更新權利變換實施辦法規定辦理。
估技 §125  老華廈或大樓	權利變換前為區分所有建物者，得以全棟建物之基地價值比率，分算各區分所有建物房地總價之基地權利價值，公式如下：  各區分所有建物之基地權利價值＝各區分所有建物房地總價×基地價值比率  前項基地價值比率之計算公式如下：  $\text{基地價值比率} = \frac{\text{素地單價} \times \text{基地總面積}}{\text{素地單價} \times \text{基地總面積} + [\text{營造或施工費單價} \times (1 - \text{累積折舊率}) \times \text{全棟建物面積}]}$  區分所有建物情況特殊致依第一項計算之基地權利價值顯失公平者，得依 第126條之2計算之基地權利價值予以調整。
估技 §126  矮屋 (非透天)	權利變換前區分所有建物之基地總價值低於區分所有建物坐落基地之素地總價值者，各區分所有建物之基地權利價值，計算方式如下： 一、依前條規定計算基地價值比率。 二、各區分所有建物基地權利價值＝各區分所有建物房地總價×基地價值比率 三、各區分所有建物基地權利價值比率＝各區分所有建物基地權利價值／ $\Sigma$ 各區分所有建物基地權利總價 四、各區分所有建物調整後基地權利價值＝區分所有建物坐落基地之素地總價值×各區分所有建物基地權利價值比率

# 估價之主要法令依據：估價技術規則

§126 -1	權利變換前為非屬區分所有之建物者，應以該建物之房地總價乘以基地價值比率計算基地權利價值。但基地權利價值低於素地價值者，以素地價值為準。
透天	
估技 §126 -2	<p>權利變換前地上有區分所有建物之基地所有權人未持有該區分所有建物產權者，其土地權利價值計算方式如下：</p> <p>一、該基地所有權人持有之土地持分可確認其對應之區分所有建物者，依 第125條或第126條計算其對應區分所有建物之基地權利價值，再扣除該合法區分所有建物權利價值。</p> <p>二、該基地所有權人持有之土地持分無法確認其對應之區分所有建物者，依下列方式計算：</p> <ul style="list-style-type: none"><li>(一) 依第125條或第126條計算同一建築基地平均單價。</li><li>(二) 前目平均單價乘以無持分建物權屬之基地持分面積。</li><li>(三) 計算地上建物全棟之權利價值。</li><li>(四) 前目乘以無持分建物權屬之基地持分比例。</li><li>(五) 第二目扣除前目之餘額。前項無持分建物權屬之基地所有權人與其地上建物所有權人自行協議者，依其協議辦理。</li></ul>
房地 不同 人	
§127	權利變換前之基地未建築使用者，以素地價值推估其土地權利價值。
素地	
估技 §128	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前後樓層別效用比關聯性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估之。

## 第125條：

### •適用：

1. 權利變換前為區分所有建物者，即大樓或高層公寓，即區分所有建物為最有效之利用

2. 原容積 > 法定容積

3. 建物房地市價 > 素地市價

•第125條直接將各區分所有建物房地價格拆算，所得之土地貢獻價格作為該區分所有建物之土地所有權人參與權利變換之土地權利價值。

## 第126條：

### •適用：

1. 權利變換前為低矮平房者

2. 原容積 < 法定容積

3. 建物房地市價 < 素地市價

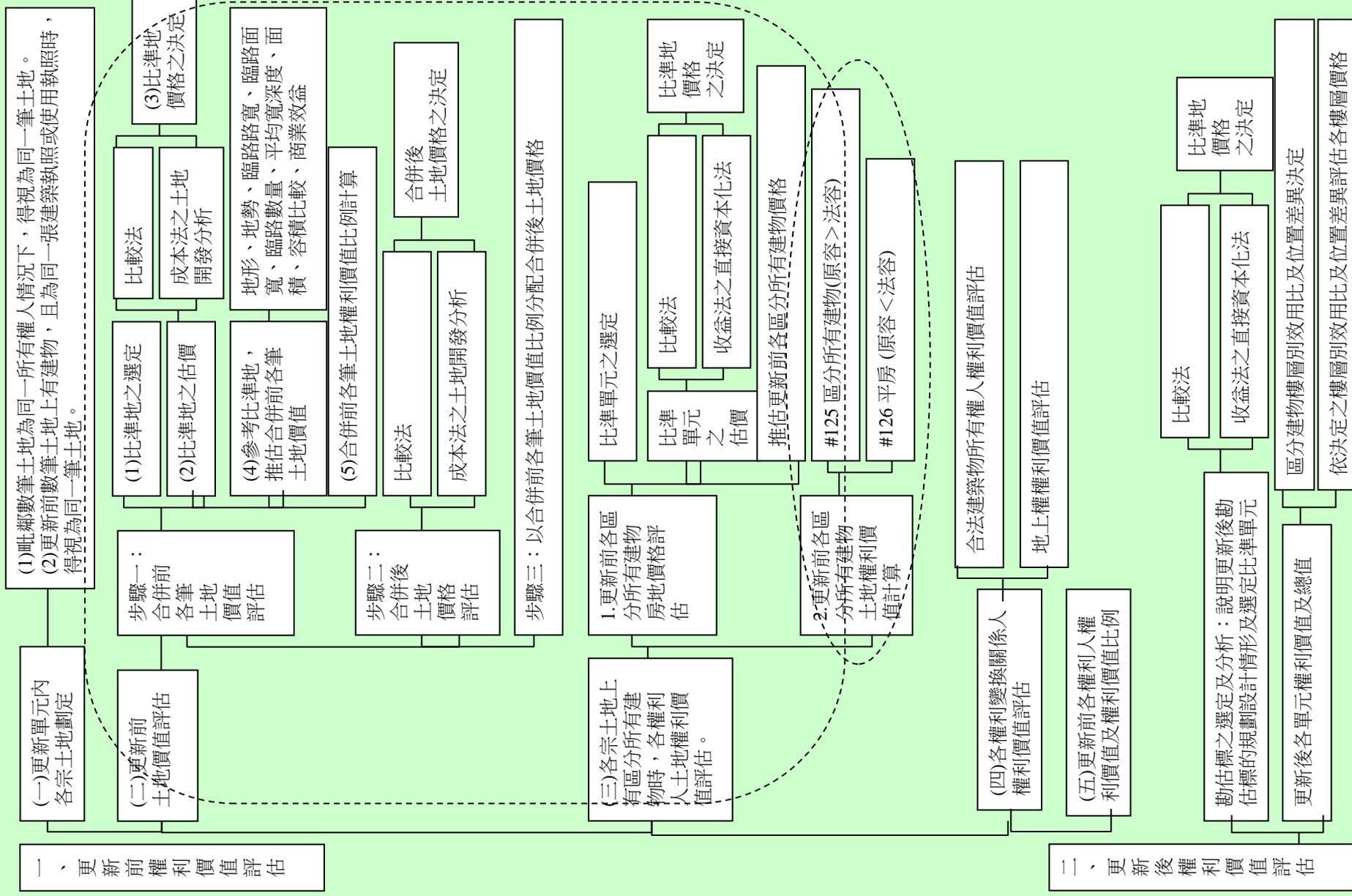
•第126條係先將各區分所有建物房地價格拆算所得之土地貢獻價格，佔全部各區分所有建物房地價格拆算所得之土地貢獻價格之和之比率，乘以區分所有建物座落基地之素地地價得出之價值，始作為該區分所有建物之土地所有權人參與權利變換之土地權利價值。

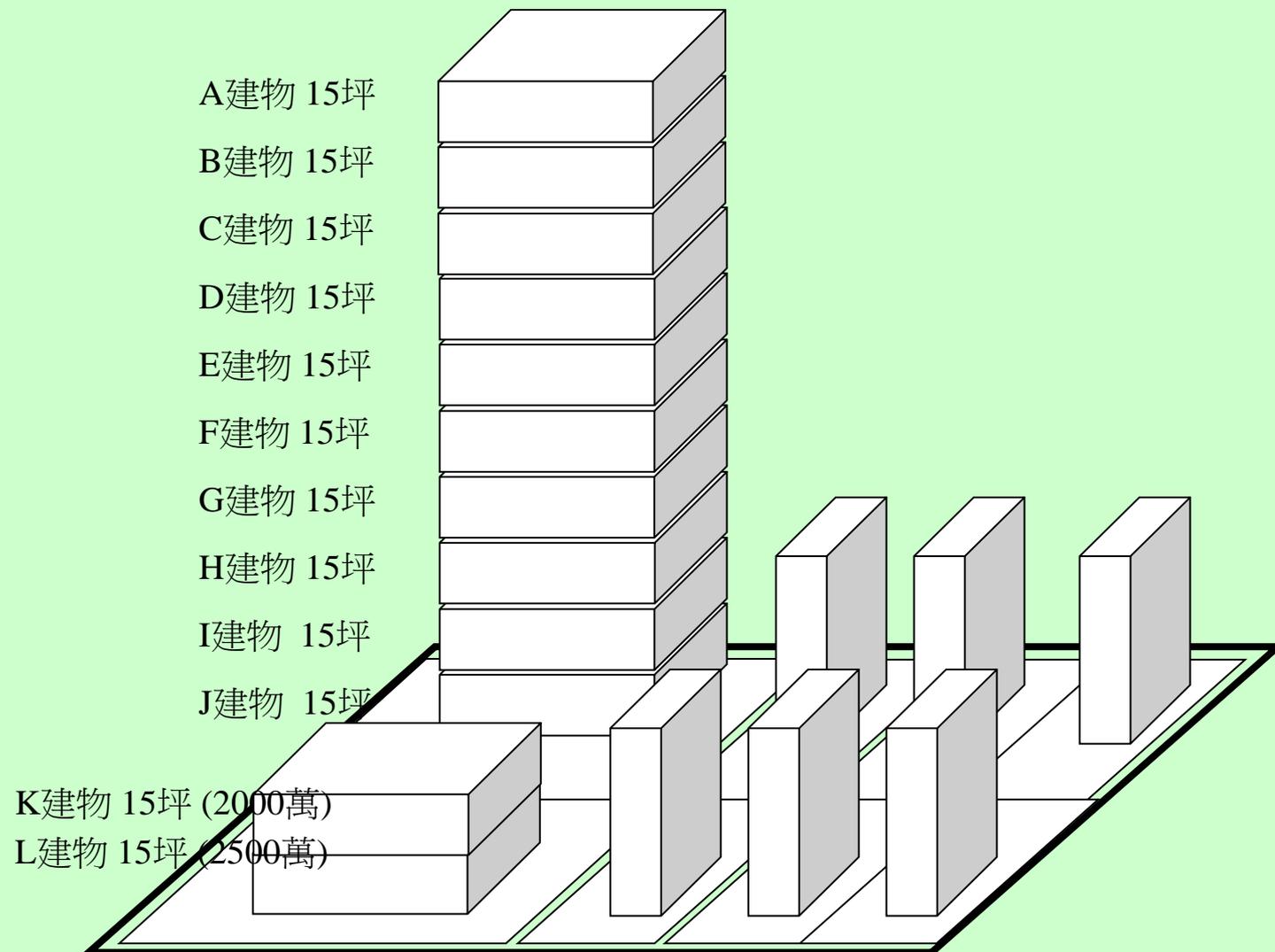
### 估價處理原則：

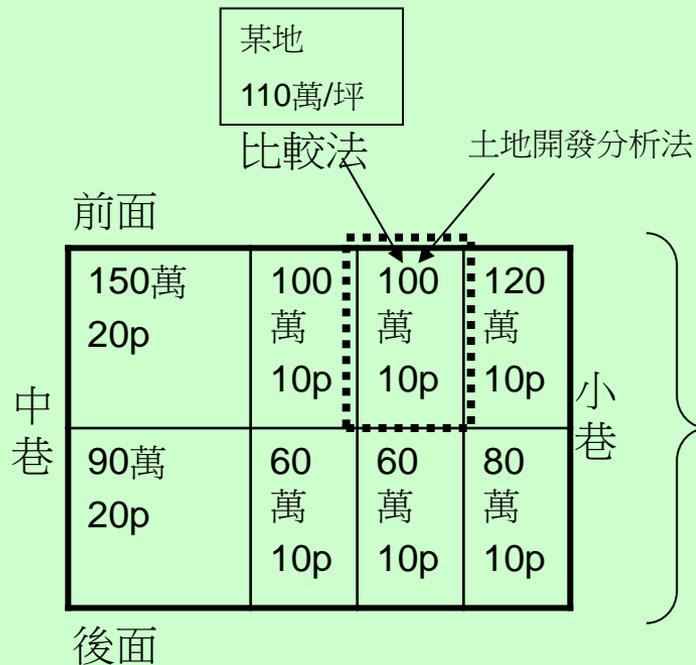
•第125條係以各筆土地現況使用下之價值為估價基礎。

•126條係以素地價值為估價基礎。

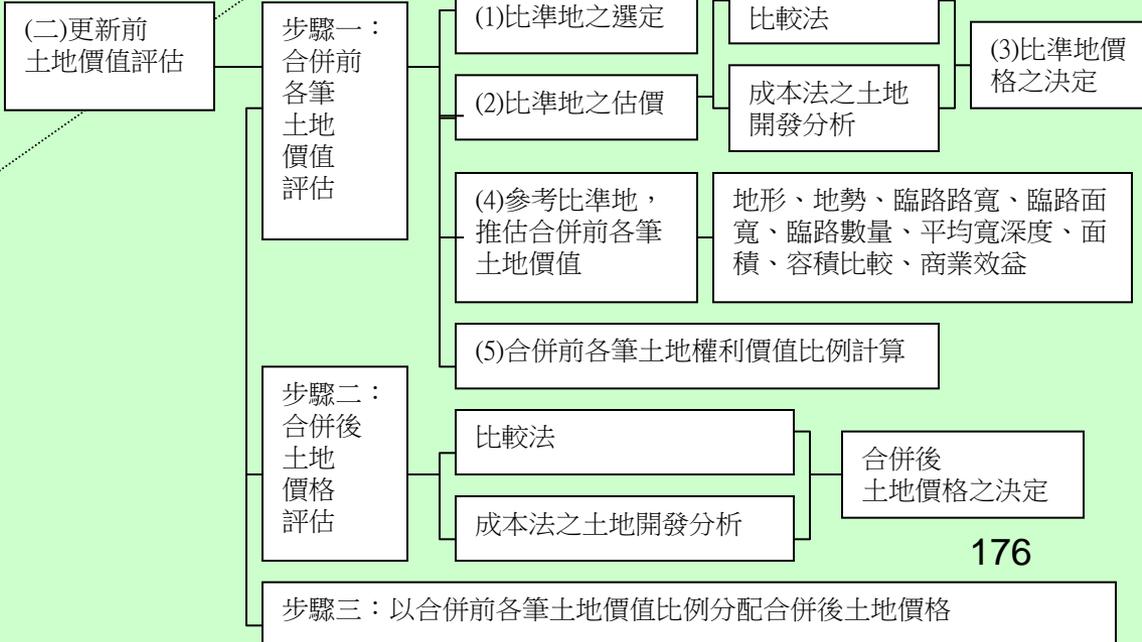
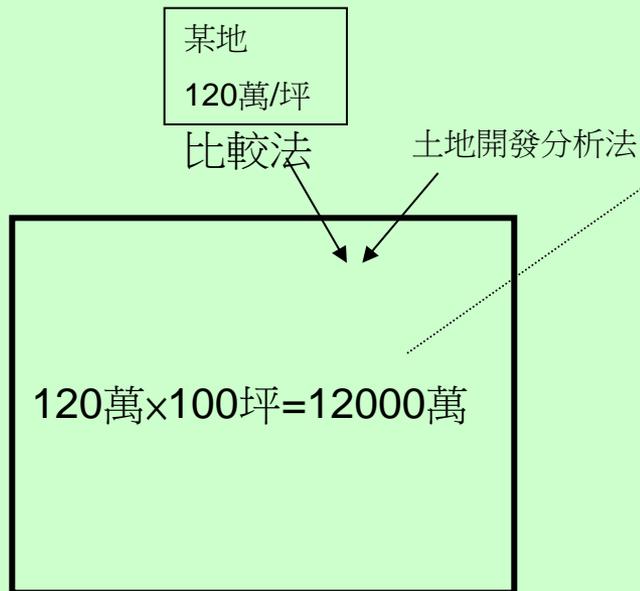
•取高值：若更新前房地現況介於兩者之間，不易區分，則兩種估算方法所推估出的兩種土地權利價值，宜取高值計算。







合併前各土地價值	合併前各土地權利價值比例	合併後土地價格	更新前各土地價值
150萬×20P=3000萬	30%	12000萬	3600萬
100萬×10P=1000萬	10%		1200萬
100萬×10P=1000萬	10%		1200萬
120萬×10P=1200萬	12%		1440萬
90萬×20P=1800萬	18%		2160萬
60萬×10P=600萬	6%		720萬
60萬×10P=600萬	6%		720萬
80萬×10P=800萬	8%		960萬
10000萬	100%		1200萬



#125 區分所有建物(原容積大於法定容積)(公寓大樓型態)



甲地

合併前：20 坪×150 萬/坪=3000 萬  
 合併後：20 坪×180 萬/坪=3600 萬

$$\times \frac{\text{A 到 J 建物殘值共 1000 萬}}{(\text{甲地市價 3000 萬}) + (\text{A 到 J 建物殘值共 1000 萬})} = 500 \text{ 萬} \times 25\% =$$

A 建物的  
建物權利價值 125 萬

$$\times \frac{\text{甲地市價 3000 萬}}{(\text{甲地市價 3000 萬}) + (\text{A 到 J 建物殘值 1000 萬})} = 500 \text{ 萬} \times 75\% =$$

A 建物的  
土地權利價值 375 萬

土地價值比例



戊地合併後：20 坪×108 萬/坪=2160 萬

$$\frac{\text{戊地市價 2160 萬}}{(\text{戊地市價 2160 萬}) + (\text{K 到 L 建物殘值共 200 萬})} = 92\%$$

K 建物的  
土地權利價值 =

戊地總價  
2160 萬

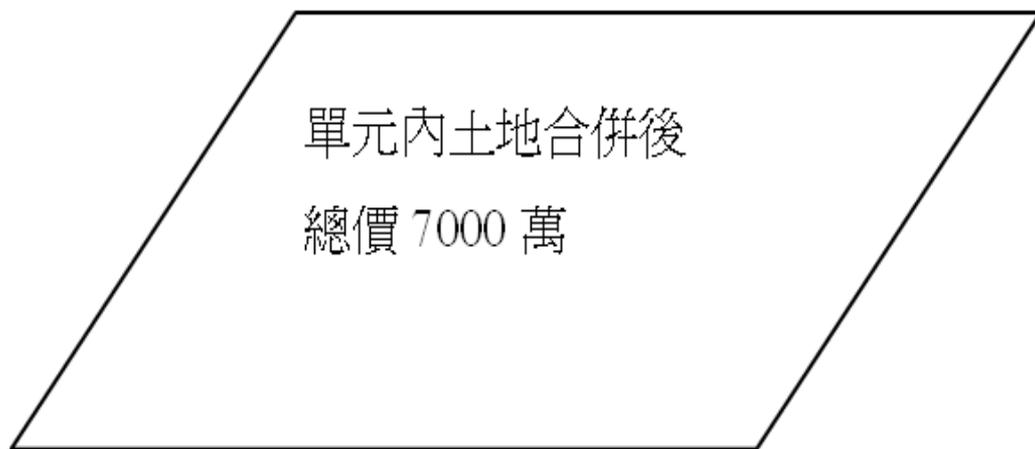
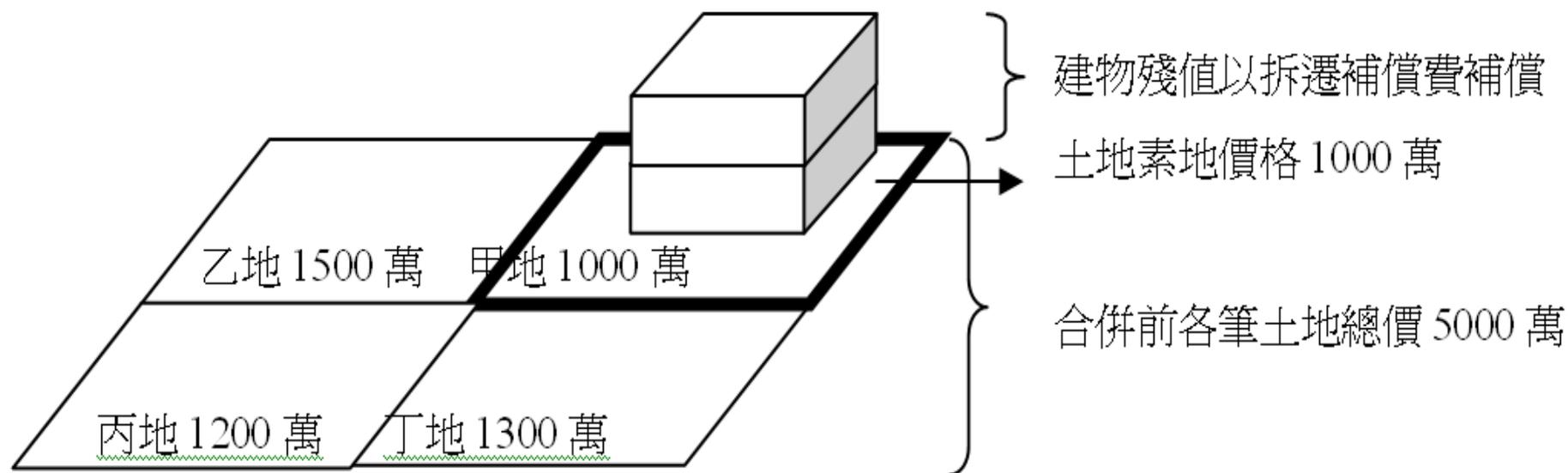
$$\times \frac{\text{K 建物的土地權利價值 552 萬}}{\text{K 建物的土地權利價值 552 萬} + \text{L 建物的土地權利價值 920 萬}} = 2160 \text{ 萬} \times 37.5\% =$$

K 建物的  
土地權利價值 810 萬

各區分所有建物 之 土地權利價值比率

#126 原容積小於法定容積 且 基地總價 < 素地價 (低樓層區分所有建物型態)

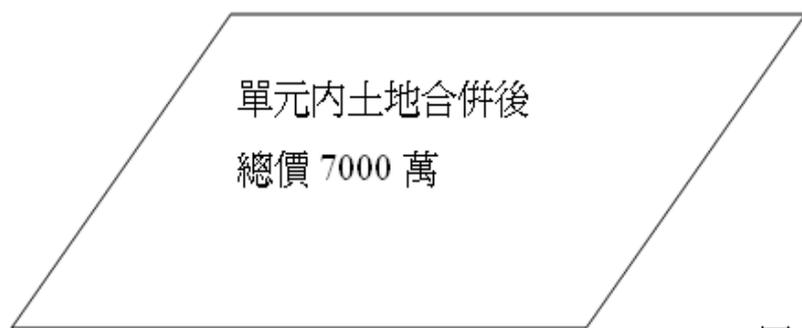
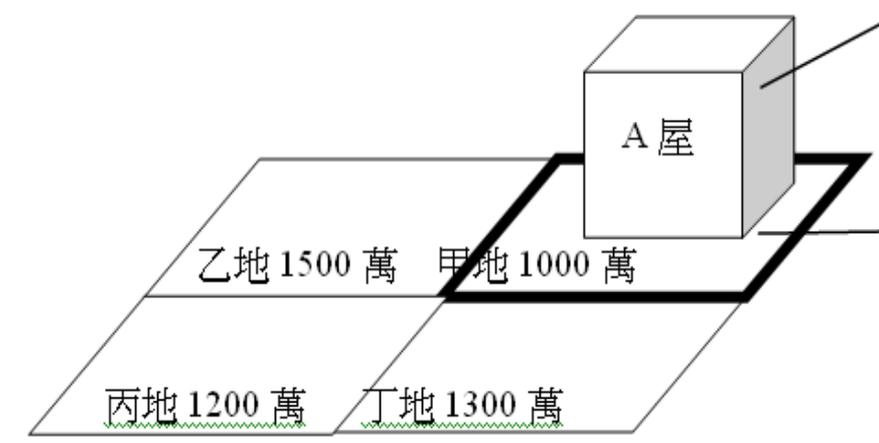
# 屋主單純的透天厝：以素地價格為估價基礎



甲地之土地權利價值為

$$\frac{1000 \text{ 萬}}{5000 \text{ 萬}} \times 7000 \text{ 萬} = 1400 \text{ 萬}$$

# 有屋無地或地上權之權利價值評估



建物可使用年限內之可收益總額  
(原則採 Inwood 法計算) 為 300 萬

土地素地價格 1000 萬

合併前各筆土地總價 5000 萬

實施者於依本條例第六十條第二項規定估定地上權.....價值，於土地所有權人應分配之土地及建築物權利範圍內，按地上權...價值占原土地價值比率，分配予各該地上權人...時，如地上權人...不願參與分配或應分配之土地及建築物因未達最小分配面積單元，無法分配者，得於權利變換計畫內表明以現金補償。(權11(原7-3))

甲地原始之權利價值為

$$\frac{1000 \text{ 萬}}{5000 \text{ 萬}} \times 7000 \text{ 萬} = 1400 \text{ 萬}$$

A 屋之權利價值為

$$\frac{300 \text{ 萬}}{1000 \text{ 萬}} \times 1400 \text{ 萬} = 420 \text{ 萬}$$

甲地主之權利價值剩下

$$1400 \text{ 萬} - 420 \text{ 萬} = 980 \text{ 萬}$$

**(權14(原9))**  
土地所有權人與權利變換關係人依本條例第六十條第二項規定協議不成，或土地所有權人不願或不能參與分配時，土地所有權人之權利價值應扣除權利變換關係人之權利價值後予以分配或補償。

# 權利變換制度之雙重來源

## 權利變換之定義

- 權變15: 操作型定義
- 條例51: 共同負擔折價抵付?、實施者分回
- 條例52: 地主分回
- 條例3: 非操作型定義

## 權利變換與協議合建之交錯 權變制度之標準化

實施者  
出資人

51  
共同負擔

費用  
負擔?

用地負擔

- 工程費用
- 權利變換費用
- 貸款利息
- 稅捐
- 管理費用
- 都市更新事業計畫載明之都市計畫變更負擔
- 申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用
- 人事
- 行政
- 銷售
- 風險管理費(利潤)
- 信託
- 其他管理費用(權)

成本

地主

舊屋

- 57前 代為拆除: 真誠磋商
- 57後 補償舊屋殘值? 估

分屋

- 選配
- 多選或少選之差額找補

52  
土地  
(4000萬)

要參與  
權變

領(權利金)

(原則:更新後價值)

- 可否領取?
- 領取時點
- 領取金額

55起造  
56視為原有

不願  
不能?

領(補償金)

(更新前價值)

囑託移轉

房屋?  
土地

58租賃

59不動產役權

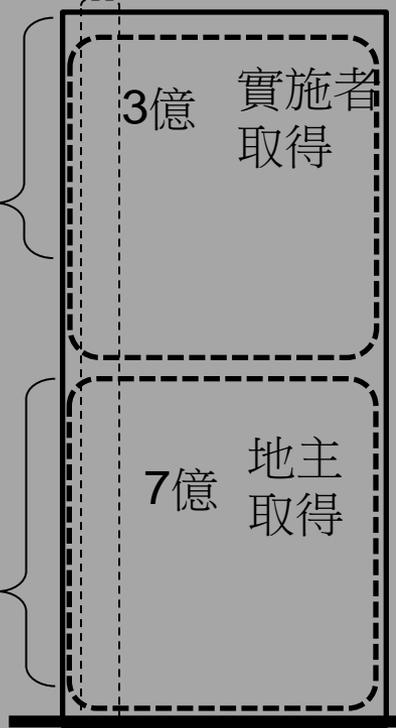
- 合法建築物
- 地上權
- 永佃權、農育權、耕地三七五租

60權變關係人

61抵押權清償或轉載

- 現地安置
- 現金補償
- 異地安置

62占有他人土地之舊違章戶



總價值  
10億  
估

甲地主 更前權值 4000萬  
全體地主 更前權值 4億  
→ 甲之 權利價值比率 10%

共同負擔比率 =  $\frac{3億}{10億} = 30\%$

甲地主 更後權值 7000萬 180  
= (10億 - 3億) \* 10% = 7000萬

# 55

第55條 （權利變換申請建照免附權利證明文件）  
依權利變換計畫申請建築執照，得以實施者名義為之，並免檢附土地、建物及他項權利證明文件。

本條賦予實施者，在未取得全體所有權人同意的情況下，仍可擔任起造人，申請建造執照。但若已全部同意，則實施者可不擔任起造人，而由地主擔任起造人。

## 建築法#12

本法所稱建築物之起造人，為建造該建築物之申請人。

## 建築法#30

起造人申請建造執照或雜項執照時，應備具申請書、土地權利證明文件、工程圖樣及說明書。

# 55

起造人依建築法第30條規定申請建造執照或雜項執照時，應備具之土地權利證明文件，內政部65年8月31日台內營字第696214號函已有明釋，係指起造人取得土地提供建築使用之一切權利文件，包括：【內政部95.8.8台內營字第0950116152號函】

- 1.建築使用自有土地之所有權狀
- 2.使用他人土地建築之同意書、契約書

以往的非更新案，起造人可有優先登記之權，但是以權利變換實施之更新案，將來大樓蓋好後要登記給誰，必須依照權利變換的登記清冊來登記，起造人不再有優先登記之權。

起造人若因信託而變更，將來的登記仍應依權變計畫內之登記清冊登記，與起造人是誰無必然關係。【內政部94.10.12內授營都字第09400866241號函】

# 起造人

內政部營建署108年9月23日營署更字第1080067084號	關於都市更新案依都市更新條例規定採部分協議合建、部分權利變換方式實施，擬辦理共同擔任建造執照起造人執行疑義1案，復請查照。
<p>一、復貴公司108年9月11日順字第1080911002號陳情書。</p> <p>二、類似案例本部已於107年11月28日召開研商會議獲致結論略以，都更案建造執照擬由原實施者擔任起造人，申請增列其他人為共同起造人，查與都市更新條例第34條（現行條文第55條第1項）依權利變換計畫申請建築執照，得以實施者名義為之未符，爰無上開規定之適用，仍依建築法第12條及第30條等相關規定辦理。本案仍請依上開規定辦理。</p>	

例如，都更實施者為A，若有85%所有權人採協議合建15%採權利變換，協議合建契約有載明由建商A擔任實施者及起造人，若為辦理起照人信託而需變更起造人為B時，仍必須由100%所有權人，向建管處出具土地使用同意書，並獲建管處同意，起造人始得為B。

內政部107.11.28召開	依都市更新條例第25條之1規定實施之都市更新事業申請建造執照執行疑義研商會議紀錄
<p>本案經與會專家學者及機關代表討論獲致共識如下：</p> <p>關於都更案建造執照擬由原實施者擔任起造人，申請增列其他自然人為共同起造人，查與都市更新條例第34條依權利變換計畫申請建築執照，得以實施者名義為之未符，爰無上開規定之適用，仍應依建築法第12條及第30條等相關規定辦理。</p>	

# 56

第56(原35)條 (權利變換分配之房地視為原有)  
權利變換後，原土地所有權人應分配之土地及建築物、自  
分配結果確定之日起，**視為原有**。

## 「視為原有」，究為何意???

1. 「視為原有」用語的意思，在於說明**參加都市更新權利變換的地主**，在舊換新的過程中，並未喪失其原不動產的所有權。也就是說，其可以分回新房地**的權利**，是基於原有舊不動產的既存權利而取得。平均地權條例第62條也有類似的規定。
2. 「視為原有」用語的意思，是希望在舊房地換新房地的過程中，定調為「**自始未為移轉**」。由於權利變換只是立體的交換分合，也由於其所依循的是「**替代原則**」，因此實施者與主管機關，必須依核定的計畫將權利變換前的原不動產所有權，存續於新獲配的不動產之上。亦即，視新配得的不動產，是權利變換前原不動產所有權的「**延長**」。

(但亦有市地重劃專家認為，市地重劃中，平均地權條例第62條的「視為原有」，在法律上的意義即為「**等於原有**」。也就是重劃後所分配的土地，等同為原本即為土地所有權人所有，其為權利之延續，非自主管機關或他人取得，故僅為土地標示變更而無所有權移轉問題，當然更**無關原始取得或繼受取得問題**。引自莊仲甫，2009，市地重劃實務全輯，P100)

# 56 視為原有。

## 原始取得VS繼受取得

### 一、原始取得

(一)「原始取得」者，民法並無明文規定，其係學說及司法實務就物權變動態樣所為之分類。

(二)所謂「原始取得」，係指非依據他人既存的權利而取得物權。又稱為固有取得（亦稱為權利之絕對發生）。也稱最初取得，依這種方式取得的所有權是獨立的，或者是原來無所有權，或者與原所有人的所有權和意志無關。

### (三)例如法律規定

- 1.無主物之先占（民法第 802 條）
- 2.時效取得（民法第 768 條以下）
- 3.合法取得遺失物之所有權
- 4.發見埋藏物

### (四)司法實務見解

- 1.「...建造房屋而取得所有權，即為所謂原始取得。」（臺灣高等法院 87 年重上字第 285 號民事判決參照）
- 2.「...，故合法之徵收為原始取得所有權。」（臺灣高等法院 100 年上更（二）字第 23 號民事判決參照）。

### (五)學說見解

「原始取得」既非繼受他人之權利，故標的物上之一切負擔均因原始取得而消滅

(六)原始取得之物權，非繼受他人之權利而來，與他人之權利無涉，物權標的上若原有負擔，則均因原始取得而消滅。

# 56 視為原有。

## 原始取得VS繼受取得

### 二、繼受取得

(一)「繼受取得」，乃係依據他人權利而取得物權之情形。又稱為傳來取得（亦稱為權利之相對發生）。

(二)例如因**讓與、繼承、買賣**等而取得一標的物所有權

(三)依繼受範圍或型態之不同，尚區分為「特定繼受」或「概括繼受」

1. 特定繼受：係指對特定標的物之繼受取得，例如因買賣、贈與之所有權移轉或是設定地上權...等。

2. 概括繼受：乃就他人之權利義務全部予以繼受，亦即，不限定特定標的物，包括地將合於一定條件的所有權利、義務一併繼受，最明顯的例子就是繼承及公司合併。

(四)繼受取得依繼受方法不同，可分為「移轉繼受取得」與「創設繼受取得」，前者乃就他人物權，依其原狀移轉而取得，像是因買賣或贈與之履行而取得物權；後者乃係指於物權標的物上，創設定限物權而取得之謂，像是土地之所有權人，本其所有權之權限，創設一個地上權，並將之設定給地上權人。

# 56 視為原有。

釋字第232號

市地重劃交換分配之結果，依上開條例第62條前段規定：「市地重劃後，重行分配與原土地所有權人之土地，自分配結果確定之日起，視為其原有之土地」。就此交換分配言，乃係法律規定之效果，並非土地所有權人以自己之意思使權利發生變更之處分行為，亦至明顯。至於土地法第二十五條規定：「省市縣政府對於其所管公有土地，非經該管區內民意機關同意，並經行政院核准，不得處分，或設定負擔或為超過十年期間之租賃」，其所謂「處分」，係指基於土地所有權人自己之意思使權利發生變更之行為而言，並不包括上述參加市地重劃之情形在內；其規定應經「行政院核准」，亦與市地重劃依上開條例規定，由中央或地方主管機關核准者有別。從而公有土地參加上述後一情形之市地重劃，自無土地法第二十五條之適用。

# 56 視為原有。

是繼受取得？

都更新房地性質上是繼受取得，不是原始取得

(1) 都更：權利變換後的新房地，**是繼受取得，因此必須承受原有不動產的負擔**，例如條例第40條所規範的抵押權轉載機制，即為例證。



(2) 徵收：依土地徵收條例第36條前段規定，土地被徵收後，其上原設定的他項權利隨之消滅。也就是說，其取得人不必承受土地上的原有負擔，因此為原始取得。

是原始取得？

**權利變換並非處分行為**：如同市地重劃獲配的土地，權利變換後獲配的新房地，從交換分配的角度而言，**是法律規定的效果**，並非所有權人以自己的意思使權利發生變更之處分行為。【**司法院釋字第232號解釋理由書參照**】

# 56

第56(原35)條 (權利變換分配之房地視為原有)  
權利變換後，原土地所有權人應分配之土地及建築物、自分配結果確定之日起，視為原有。

此條設計之目的，在於**視為原有，故並非移轉**，所以不課徵增值稅，因此未來移轉所依據之前次移轉現值，並非以更新後登記的時點計算，而是以更新前若干年前取得的時點計算。

## 持有稅

房屋：每年繳房屋稅

土地：每年繳地價稅

## 移轉稅

賣地者繳土地增值稅。

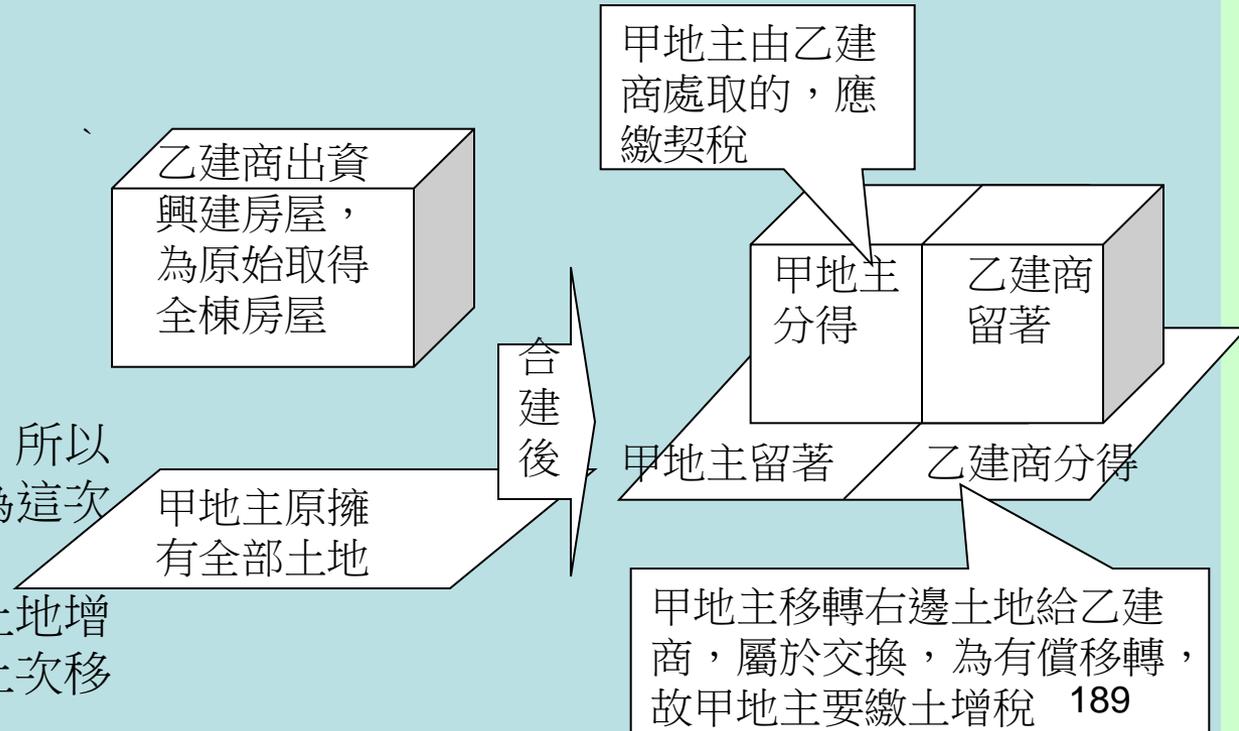
買屋者繳契稅。

## 免徵與不課徵

免徵：意旨免收土地增值稅，所以移轉過後，前次移轉的價格為這次買賣日期所訂的公告現值。

不課徵：指這次移轉不課徵土地增值稅，所前次移轉依然停留上次移轉的現值，沒有做任何變動。

一般傳統合建情形，地主必須繳交土增稅與契稅。為解決此對地主而言負擔較重的問題，權利變換制度中，設計了「視為原有」的條文。



# 代拆磋商平台開，公權執行硬起來

## 權利變換制度之雙重來源

### 權利變換之定義

- 權變15: 操作型定義
- 條例51: 共同負擔折價抵付?、實施者分回
- 條例52: 地主分回
- 條例3: 非操作型定義

### 權利變換與協議合建之交錯

### 權變制度之標準化

實施者  
出資人

51  
共同負擔

費用  
負擔?

用地負擔

- 工程費用
- 權利變換費用
- 貸款利息
- 稅捐
- 管理費用
- 都市更新事業計畫載明之都市計畫變更負擔
- 申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用
- 人事
- 行政
- 銷售
- 風險管理費(利潤)
- 信託
- 其他管理費用(權)

成本

地主

舊屋

57前 代為拆除: 真誠磋商

57後 補償舊屋殘值? 估

52  
土地  
(4000萬)

要參與  
權變

分屋

- 選配
- 多選或少選之差額找補

領(權利金)

- 可否領取?
- 領取時點
- 領取金額

領(補償金)

囑託移轉 { 房屋? 土地 }

(更新前價值)

58租賃

59不動產役權

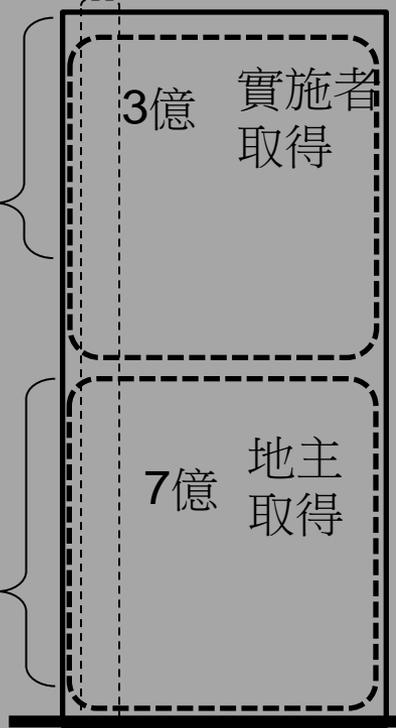
- 合法建築物
- 地上權
- 永佃權、農育權、耕地三七五租

60權變關係人

61抵押權清償或轉載

- 現地安置
- 現金補償
- 異地安置

62占有他人土地之舊違章戶



總價值  
10億

估

估

甲地主 更前權值 4000萬  
全體地主 更前權值 4億  
→ 甲之 權利價值比率 10%

共同負擔比率 =  $\frac{3億}{10億} = 30\%$

甲地主 更後權值 7000萬 190  
= (10億 - 3億) \* 10% = 7000萬

# 57 第57條 (地上物處理) (代為拆除+補償)

1權利變換範圍內應行拆除或遷移之土地改良物，由實施者依主管機關公告之權利變換計畫通知其所有權人、管理人或使用人，限期三十日內自行拆除或遷移；屆期不拆除或遷移者，依下列順序辦理：

一、由實施者予以**代為**之。

二、由實施者請求當地直轄市、縣（市）主管機關**代為**之。

2實施者依前項第一款規定代為拆除或遷移前，應就拆除或遷移之期日、方式、安置或其他拆遷相關事項，本於**真誠磋商**精神予以**協調**，並訂定期限辦理拆除或遷移；協調不成者，由實施者依前項第二款規定請求直轄市、縣（市）主管機關代為之；直轄市、縣（市）主管機關受理前項第二款之請求後應**再行協調**，再行協調不成者，直轄市、縣（市）主管機關應訂定期限辦理拆除或遷移。但由直轄市、縣（市）主管機關自行實施者，得於協調不成時逕為訂定期限辦理拆除或遷移，不適用再行協調之規定。

3第一項應拆除或遷移之土地改良物，經直轄市、縣（市）主管機關認定屬高氯離子鋼筋混凝土或耐震能力不足之建築物而有明顯危害公共安全者，得準用建築法第八十一條規定之程序辦理強制拆除，不適用第一項後段及前項規定。

4第一項應拆除或遷移之土地改良物為政府代管、扣押、法院強制執行或行政執行者，實施者應於拆除或遷移前，通知代管機關、扣押機關、執行法院或行政執行機關為必要之處理。

## 1~4項 建物代拆▲

## 5~6項 建物補償▼

5第一項因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之**殘餘價值**，其補償金額由實施者委託專業估價者查估後評定之，實施者應於權利變換計畫核定發布後定期通知應受補償人領取；逾期不領取者，依法提存。應受補償人對補償金額有異議時，準用第五十三條規定辦理。

6第一項因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，除由所有權人、管理人或使用人自行拆除或遷移者外，其**拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回**。

7實施者依第一項第三款規定所提出之申請，及直轄市、縣（市）主管機關依第二項規定辦理協調及拆除或遷移土地改良物，其申請條件、應備文件、協調、評估方式、拆除或遷移土地改良物作業事項及其他應遵行事項之自治法規，由直轄市、縣（市）主管機關定之。

# 57 第57條 (地上物處理) (代為拆除+補償)

5第一項因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之**殘餘價值**，其補償金額由實施者委託專業估價者查估後評定之，實施者應於權利變換計畫核定發布後定期通知應受補償人領取；逾期不領取者，依法提存。應受補償人對補償金額有異議時，準用第五十三條規定辦理。

6第一項因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，除由所有權人、管理人或使用人自行拆除或遷移者外，其**拆除或遷移費用**在應領補償金額內扣回。

## 權變25

1因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，其補償金額準用本條例第五十條規定評定之。

2前項**補償金額扣除預估本條例第五十七條第五項規定代為拆除或遷移費用之餘額**，由實施者於權利變換計畫核定發布實施之日起十日內，準用第十條第二項及第三項規定通知領取及提存。

3前項通知領取期限，已核定之權利變換計畫另有表明者，依其表明辦理。

舊屋殘值50萬，扣除**拆除費用**10萬，應發放40萬



是否包含代拆費用?

## 新法

權利變換範圍內應行拆除或遷移之土地改良物，由實施者依主管機關公告之權利變換計畫通知其所有權人、管理人或使用人，限期三十日內自行拆除或遷移；屆期不拆除或遷移者，依下列順序辦理：

- 一、由實施者予以代為之。
- 二、由實施者請求當地直轄市、縣（市）主管機關代為之。

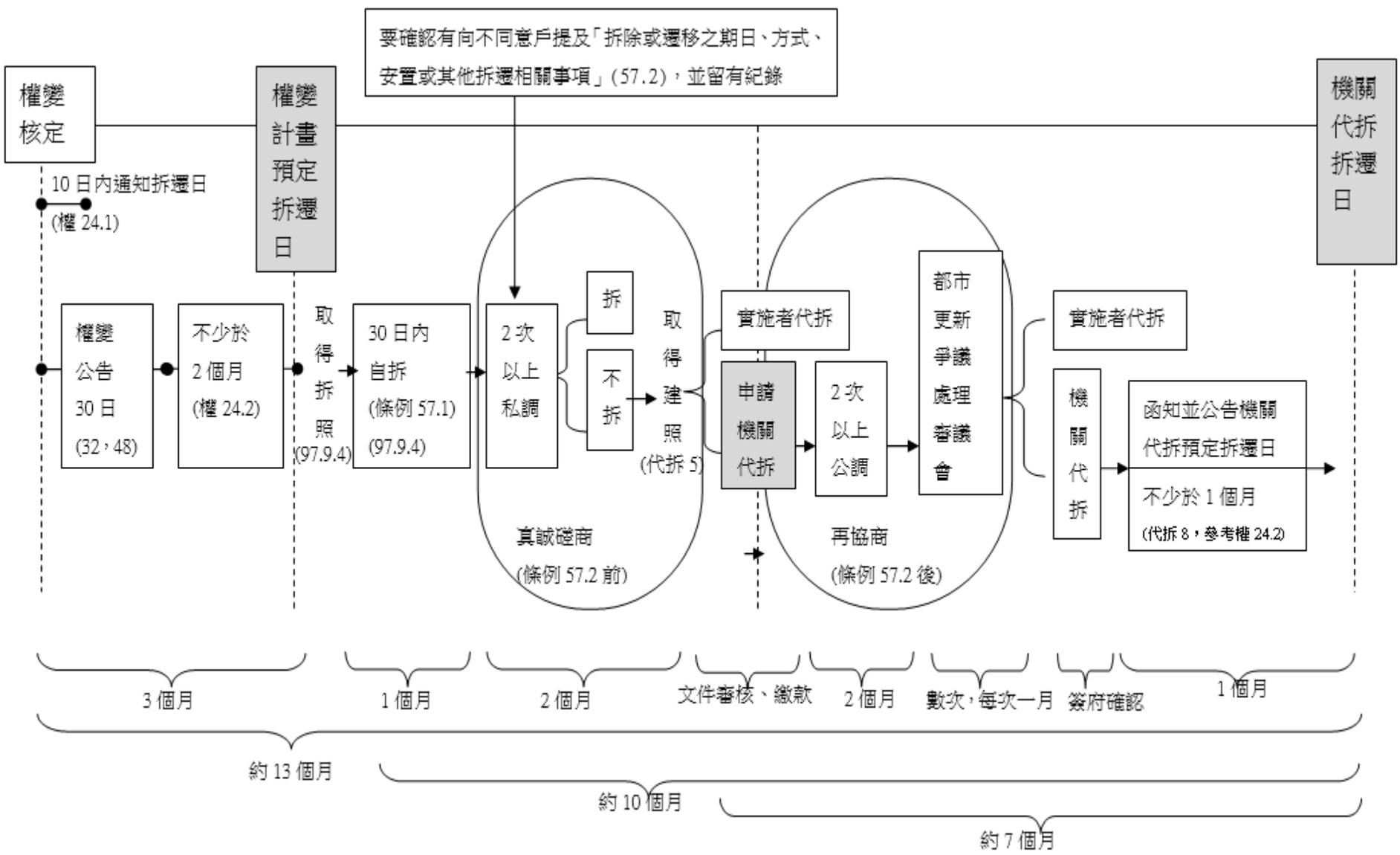
實施者依前項第一款規定代為拆除或遷移前，應就拆除或遷移之期日、方式、安置或其他拆遷相關事項，本於真誠磋商精神予以協調，並訂定期限辦理拆除或遷移；協調不成者，由實施者依前項第二款規定請求直轄市、縣（市）主管機關代為之；直轄市、縣（市）主管機關受理前項第二款之請求後應再行協調，再行協調不成者，直轄市、縣（市）主管機關應訂定期限辦理拆除或遷移。但由直轄市、縣（市）主管機關自行實施者，得於協調不成時逕為訂定期限辦理拆除或遷移，不適用再行協調之規定。

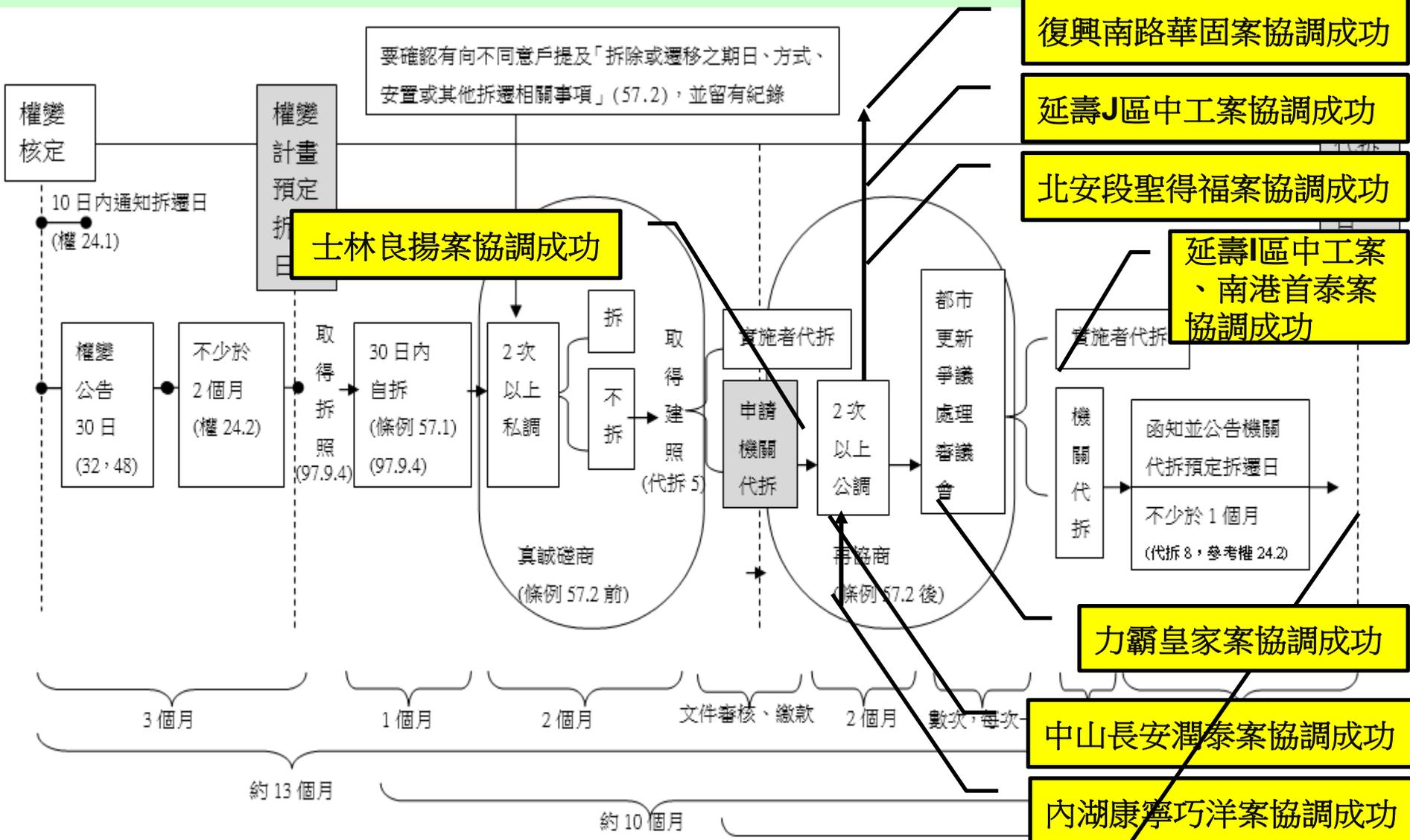
## 舊法

權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，由實施者公告之，並通知其所有權人、管理人或使用人，限期三十日內自行拆除或遷移；屆期不拆除或遷移者，實施者得予代為或請求當地直轄市、縣（市）主管機關代為之，直轄市、縣（市）主管機關有代為拆除或遷移之義務；直轄市、縣（市）主管機關並應訂定期限辦理強制拆除或遷移，期限以六個月為限。其因情形特殊有正當理由者，得報經中央主管機關核准延長六個月，並以二次為限。但應拆除或遷移之土地改良物為政府代管或法院強制執行者，實施者應於拆除或遷移前，通知代管機關或執行法院為必要之處理。

演變：

1. 主管機關已無代拆之義務。
2. 真誠磋商成為要件。
  - (1) 若無真誠磋商，就可能不會續行後續程序。
  - (2) 何謂真誠磋商？找出委屈、錯誤、弱勢。





士林良揚案協調成功

復興南路華固案協調成功

延壽J區中工案協調成功

北安段聖得福案協調成功

延壽I區中工案、南港首泰案協調成功

力霸皇家案協調成功

中山長安潤泰案協調成功

內湖康寧巧洋案協調成功

文山華菲案 99.6 完成代拆  
 士林文林苑 101.3 完成代拆  
 木柵將捷案 112.3 完成代拆  
 萬華興洋案 112.7 完成代拆  
 中山茂蕨案 114.3 完成代拆

至114年4月30日止，北市府受理申請執行都更代拆計25案

7案尚在  
協調程序中



編號	案名	預計代拆	辦理歷程
1	大安亭市場 擬訂臺北市大安區龍泉段三小段61-1地號等32筆土地都市更新權利變換計畫案	1戶 (1人)	1.111/07/29實施者向本府申請代為拆除 2.112/06/01、112/11/06、113/04/12召開3次公調 3.113/05/14申請審議會， 4.113/05/31發文退請實施者補正， 5.113/07/02實施者補正申請續審114/5/19審議會
2	信義吳二期宅 變更(第二次)臺北市信義區吳興段二小段247地號等2筆土地(原吳興街二期整宅地區)都市更新事業計畫及變更(第一次)權利變換計畫案	3戶 (3人)	1.112/09/26實施者向本府申請代為拆除 2.113/02/23、113/11/07、113/12/12召開3次公調 (114年1月9日前完成協商或自行拆遷)
3	南港泰首案 變更臺北市南港區南港段一小段366地號等21筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案	1戶 (1人)	1.112/10/23實施者向本府申請代為拆除。 2.113/01/31、113/06/06召開2次公調。 3.113/09/09、113/12/23第633、642次審議會。 4.114/02/07實施者來函申請代拆。 5.114/03/04同意執行代拆。114/05協調成功
4	信義力霸皇家案 擬訂臺北市信義區永吉段二小段33-2地號等2筆土地都市更新權利變換計畫案	1戶 (1人)	1.113/03/13實施者向本府申請代為拆除 2.113/06/11、113/10/30召開2次公調。 3.114/03/24第649次審議會。 (與協調戶協調完成，請實施者於收受會議紀錄起1個月內申請撤回代為拆除)
5	士林忠勇新村 擬訂臺北市士林區福林段一小段355地號等18筆土地都市更新權利變換計畫案	1戶 (3人)	1.113/09/20實施者向本府申請代為拆除。 2.113/11/25發文退請實施者補正。 3.113/12/19實施者補正申請續審。 4.114/03/10因最高行政法院調解成立，函請更新會評估是否自行撤案。
6	信義雅祥案 變更臺北市信義區雅祥段四小段735地號等44筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案	1戶 (1人)	1.113/12/27實施者向本府申請代為拆除。 2.114/04/10召開第1次公調。
7	中山忠泰案 擬訂臺北市中山區吉林段四小段508地號等17筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案(華泰飯店)	3戶 (4人)	1.114/03/14實施者向本府申請代為拆除。

25  
案

18案  
已完成

至114年4月30日止，北市府受理申請執行都更代拆計

7案尚在  
協調程序中

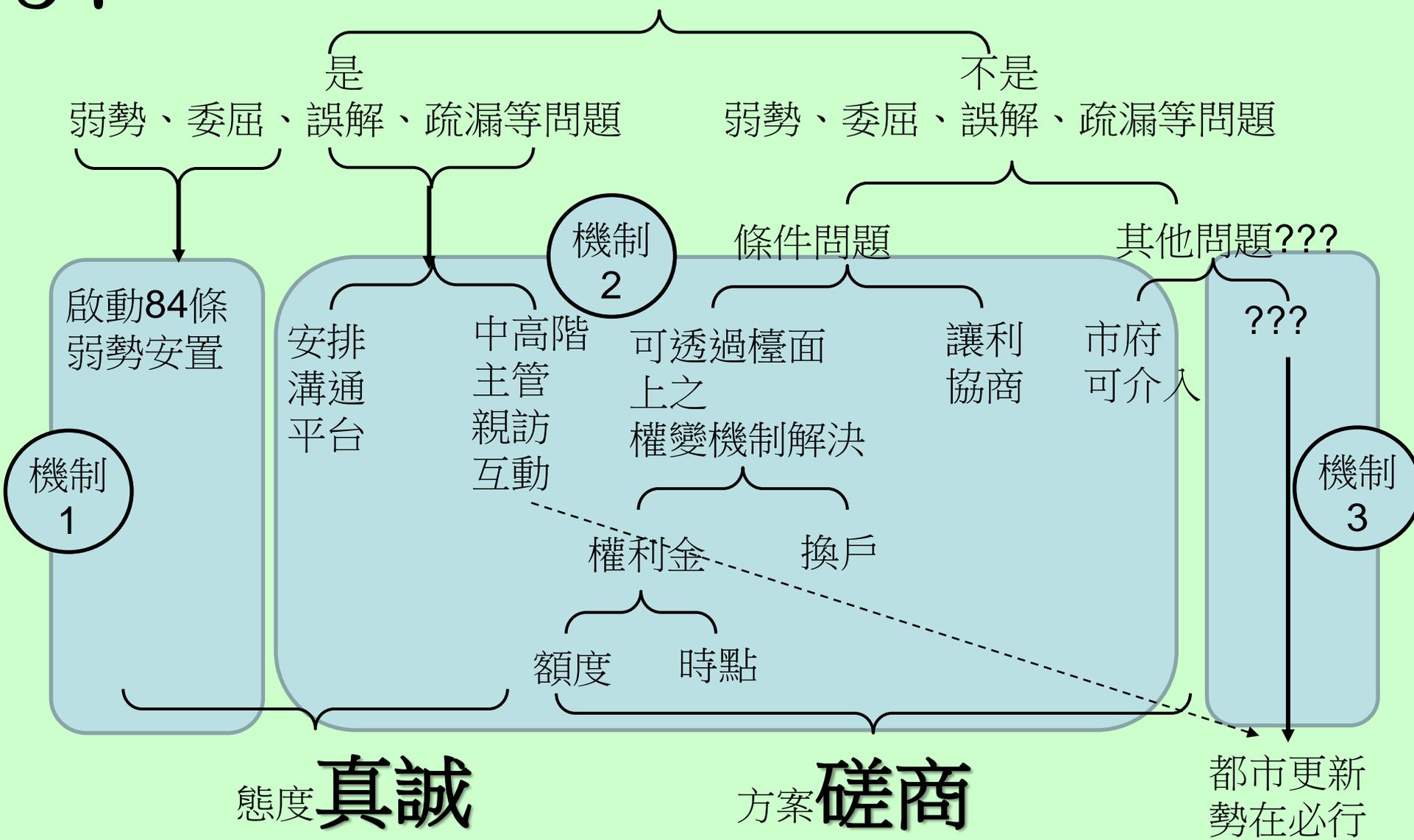
編號	案名	代拆戶數	進度
1	文山華非案 擬訂臺北市文山區景美段五小段178地號等5筆事業計畫及權利變換計畫案	2戶 (1人)	99/06/09本府執行代為拆除。
2	士林文林苑 擬訂臺北市士林區陽明段一小段771-2地號等21筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案	2戶 (5人)	101/03/28本府執行代為拆除
3	信義永春案 擬訂臺北市信義區永吉段四小段44地號等26筆土地都市更新事業計畫案	4戶 (5人)	105/07/01實施者自行拆除完成。
4	延壽I區 擬訂臺北市松山區寶清段一小段57-13地號等1筆土地都市更新事業計畫案	3戶 (3人)	109/03/11撤案。
5	士林良揚案 擬訂臺北市士林區百齡段五小段107地號等2筆土地都市更新事業計畫案	2戶 (2人)	109/06/20撤案。
6	中山聖得福案 擬訂臺北市中山區北安段一小段165地號等3筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案	9戶 (10人)	111/01/03撤案。
7	延壽J區 擬訂臺北市松山區寶清段一小段57地號等1筆土地都市更新權利變換計畫案	5戶 (5人)	111/01/21撤案。
8	大安華固案 擬訂臺北市大安區學府段一小段593-1地號等16筆土地都市更新權利變換計畫案	1戶 (1人)	111/02/21撤案。
9	中山潤泰案 擬訂臺北市中山區長安段四小段140地號等22筆土地都市更新權利變換計畫案	2戶 (2人)	111/10/18撤案
10	文山將捷案 擬訂臺北市文山區木柵段三小段623地號等39筆土地都市更新權利變換計畫案(甲區段)	1戶 (2人)	112/03/22本府執行代為拆除
11	萬華興洋案 變更臺北市萬華區福星段二小段576地號等32筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案	3戶 (2人)	112/07/14本府執行代為拆除
12	內湖巧洋案 擬訂臺北市內湖區康寧段三小段430-48地號等66筆土地都市更新權利變換計畫案	1戶 (3人)	112/07/18撤案。
13	中山耕新案 變更臺北市中山區中山段一小段639地號等12筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案	1戶 (1人)	112/09/01撤案。
14	松山金朋案 擬訂臺北市松山區敦化段二小段449-12地號等25筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案	1戶 (4人)	112/10/17撤案。
15	內湖康厝案 變更臺北市內湖區文德段二小段232地號等4筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案	1戶 (2人)	113/08/02撤案。
16	大安華璞案 擬訂臺北市大安區通化段一小段113地號等19筆土地都市更新權利變換計畫案	1戶 (1人)	113/08/16撤案。
17	士林昇陽案 擬訂臺北市士林區芝蘭段一小段480地號等8筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案	2戶 (2人)	113/11/28撤案。
18	中山茂崴案 擬訂臺北市中山區吉林段三小段1021地號等13筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案	2戶 (1人)	114/03/27本府執行代為拆除

25  
案



18案  
已完成

# 57 第57條 (代為拆除)



# 機制

1

## 84：居住事實、無屋可居、社會住宅

臺北市政府108年7月26日府授都新字第1083012106號

有關都市更新條例第84條關於提供社會住宅或租金補貼等協助機制執行疑義，請釋示惠復。

- 一、依本府都市發展局108年6月21日北市都新字第1083011652號函會議紀錄續辦。
- 二、旨揭案本府都市發展局前於108年6月10日召開研商會議，會議中各界代表提出都市更新條例第84條內容疑義，彙整如下，惠請貴部釋示：
- (一)按都市更新條例第84條第1項前段規定：「都市更新事業計畫核定發布實施日一年前，或以權利變換方式實施於權利變換計畫核定發布實施日一年前，於都市更新事業計畫範圍內有居住事實...」其中「居住事實」之認定部分：
- 1、條文所載於核定發布實施日一年前，係指連續居住一年?抑或一年中有居住一天以上，或多少期間以上，即可認定有「居住事實」。
  - 2、另涉實務狀況認定，如有設戶籍但未居住者，或有實際居住卻未符戶籍登記情形者，是否得以書面審查(如以房屋權狀、租賃契約或水電稅籍資料輔佐戶籍資料認定)抑或須至現況查證，及查證時間點是否有相關配套規定。
- (二)按都市更新條例第84條第1項後段規定：「...因其所居住建築物計畫拆除或遷移，致無屋可居住者，除已納入都市更新事業計畫之拆遷安置計畫或權利變換計畫之舊違章建築戶處理方案予以安置者外...」，其中「無屋可居」係指相關人在臺北市所有建物因進行都更案而被拆除，但在其他縣市仍有建築物產權，或者是建築物所有權在其直系親屬名下，是否得歸類為無屋可居?
- (三)按都市更新條例第84條第2項規定：「...直轄市、縣(市)主管機關應依住宅法規定提供社會住宅或租金補貼等協助，或以專案方式辦理，中央主管機關得提供必要之協助...」：
- 1、依住宅法規定提供社會住宅或租金補貼之協助，其身分確認係以入住前階段檢核身分，是否得依第84條第1項及第2項認定即符合身分認定，抑或仍依住宅法相關規定提供協助。
  - 2、提供協助時限為永久居住、一定時間、更新期間或依住宅部門相關規定辦理。
  - 3、依營建署於會議提出意見，「建議由各地方政府提供協助，倘相關人有需要外縣市提供協助，仍需回歸目前規定」，惟按法條所載「中央主管機關得提供必要之協助」之項目內容為何，據以納入地方政府協助機制。
- 三、另依上開研商會議結論(五)「另考量目前本條例施行細則無相關執行說明，且涉執行統一性，建請中央單位後續召集各地方政府共同研議都市更新條例第84條之操作執行機制」，惠請貴部就本條文召集各地方政府共同研議，俾利後續操作機制之執行。

內政部營建署108年8月28日營署更字第1081165854號

關於貴府函詢都市更新條例第84條有關提供社會住宅或租金補貼等協助機制執行疑義，復如說明，請查照。

- 一、依奉交下貴府108年7月26日府授都新字第1083012106號函辦理。
- 二、查都市更新條例(以下稱本條例)第84條之立法目的，係規定於一定期間前，於都市更新事業計畫範圍內有居住事實之經濟、社會弱勢者身分或未達最小分配面積單元者，因其所居住之建築物拆除或遷移，致無屋可居住者，除已納入拆遷安置計畫或舊違章建築戶處理方案予以安置者外應由地方政府依住宅法規定提供社會住宅或租金補貼等協助，先予敘明。
- 三、關於本條例第84條第1項前段規定所指**居住事實**，查都市更新相關法令並無規定，屬事實認定，宜由貴府依各該都市更新事業之實際情形予以審認；所稱**無屋可居**及身分認定，則指土地所有權人或權利變換關係人因實施權利變換，計畫拆除或遷移其所居住之建築物，致其無屋可居住，且其身分同時符合住宅法、自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法、住宅補貼對象一定所得及財產標準、中央及直轄市、縣(市)社會住宅出租辦法等相關規定之資格條件，至提供協助時限，則請依拆遷戶申請當時之政府協助計畫(方案)、住宅法及其子法相關規定辦理。
- 四、至於本條例84條第1項所稱中央主管機關得提供必要之協助，究其意旨，係指貴府依住宅法規定提供社會住宅或租金補貼等協助，或以專案方式辦理之執行期間，如認有窒礙難行之處，得就實際狀況向本部提出相關具體協助項目，本部再依都市更新條例及其相關法令規定提供必要之協助爰此，本案仍請貴府依上開說明及相關法令規定，視個案具體事實本於權責辦理。

1. 居住事實：由地方政府依各該都市更新事業之實際情形予以審認。
2. 無屋可居及身分認定：指權利人因建物拆除致無屋可居且身分同時符合住宅法及其子法、地方政府相關規定之資格條件。199
3. 提供協助時限：依申請當時之政府協助計畫、住宅法及其子法相關規定辦理。
4. 中央主管機關之必要協助：地方政府認有窒礙難行之處，得就實際狀況向中央提出相關具體協助項目，中央依法提供必要協助。

# 都更條例第84條說明(1/2)

## 修法重點

涉及提供社會住宅或租金補貼等協助機制

### 1. 居住事實

- (1) 依內政部營建署108年8月28日營署更字第1081165854號函：由地方政府依各該都市更新事業之實際情形予以審認。
- (2) 建議方式：檢附自來水費收據或電費收據、租賃契約等文件。

### 2. 未達最小分配單元

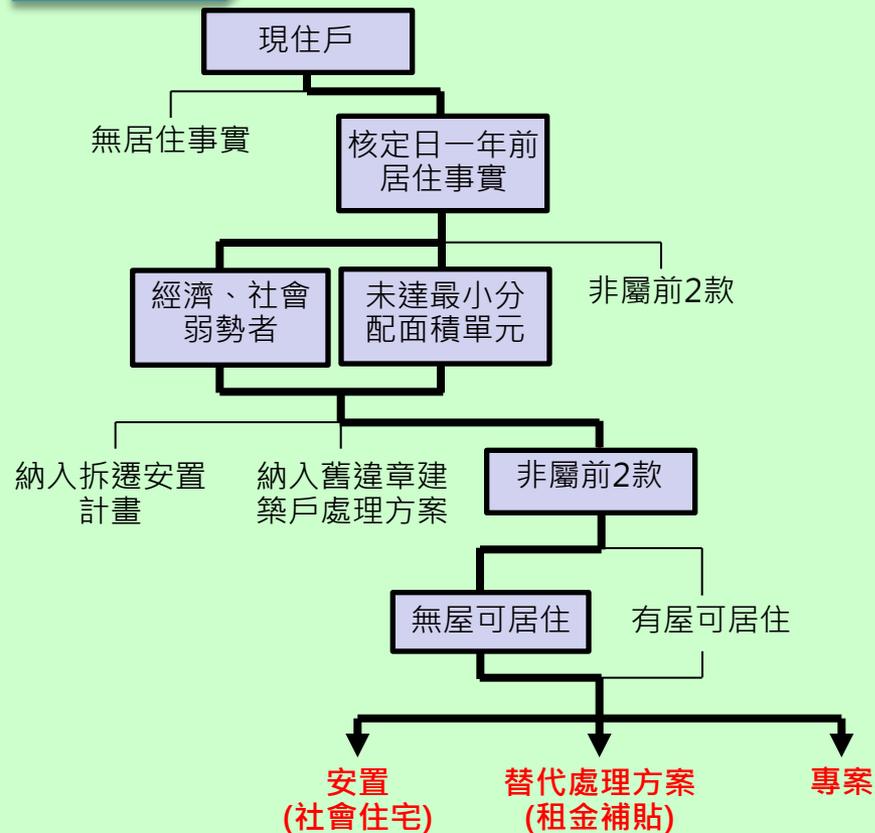
核定版計畫書載明。

### 3. 經濟、社會弱勢者身分

依內政部營建署108年8月28日營署更字第1081165854號函：符合住宅法、自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法、住宅補貼對象一定所得及財產標準、中央地方社會住宅出租辦法等規定之資格條件。

### 4. 無屋可居者

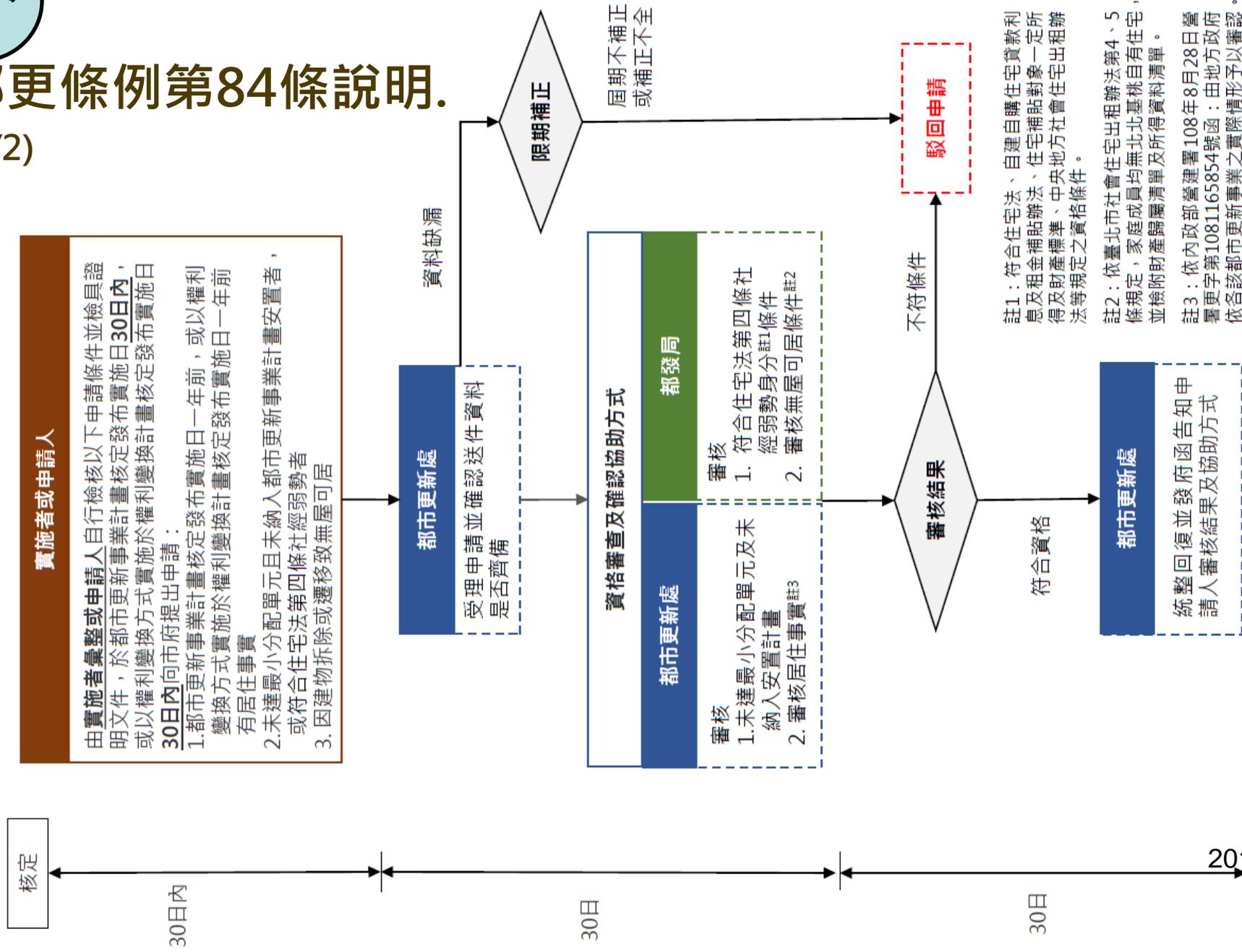
- (1) 依內政部營建署108年8月28日營署更字第1081165854號函：土地所有權人或權利變換關係人因實施權利變換，計畫拆除或遷移其所居住之建築物，至無屋可居住。
- (2) 參依臺北市社會住宅出租辦法第4、5條：家庭成員均無北北基桃自有住宅並檢附財產歸屬清單及所得資料清單。



# 都更條例第84條說明.

(2/2)

## 都市更新條例第84條協助機制之辦理流程



註1：符合住宅法、自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法、住宅補貼對象一定所得及財產標準、中央地方社會住宅出租辦法等規定之資格條件。

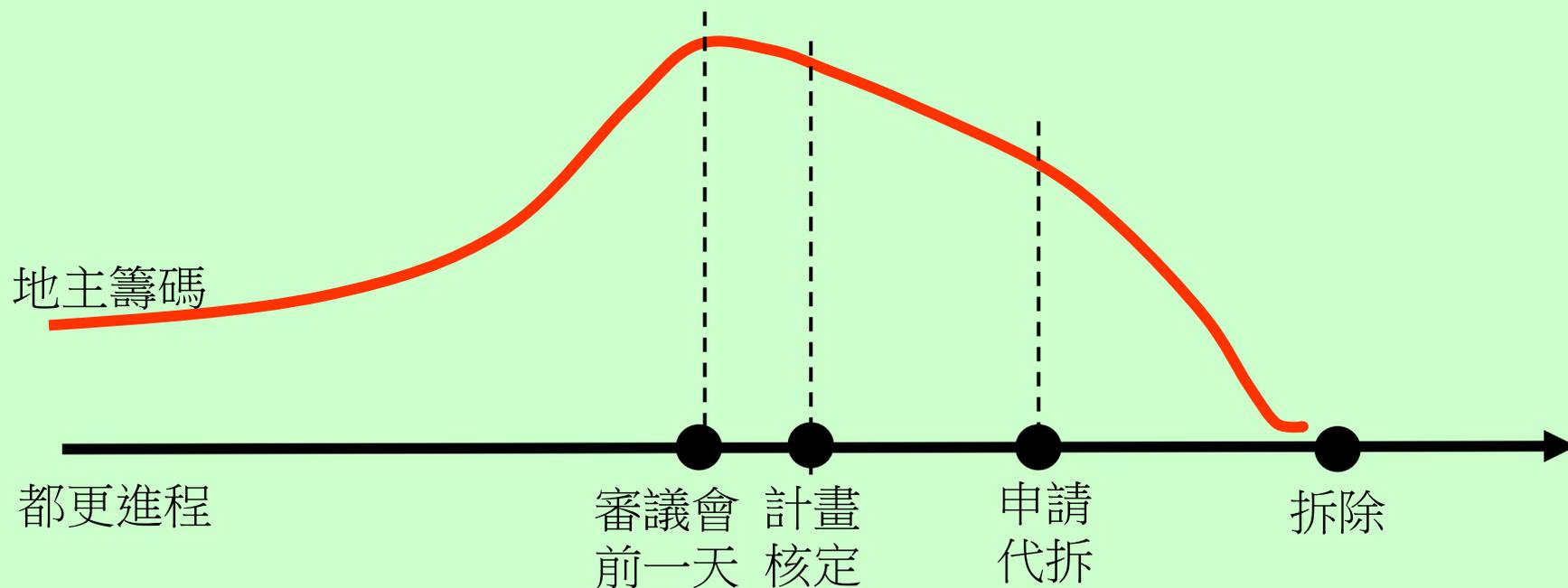
註2：依臺北市社會住宅出租辦法第4、5條規定，家庭成員均無北北基桃自有住宅，並檢附財產歸屬清單及所得資料清單。

註3：依內政部營建署108年8月28日營署更字第1081165854號函：由地方政府依各該都市更新事業之實際情形予以審認。

註4：依都市更新權利變換實施辦法第24條所定預定拆遷日。

# 第57條 (代為拆除)

有急迫性...  
好話說盡...



# 文山將捷案

## 個案簡介

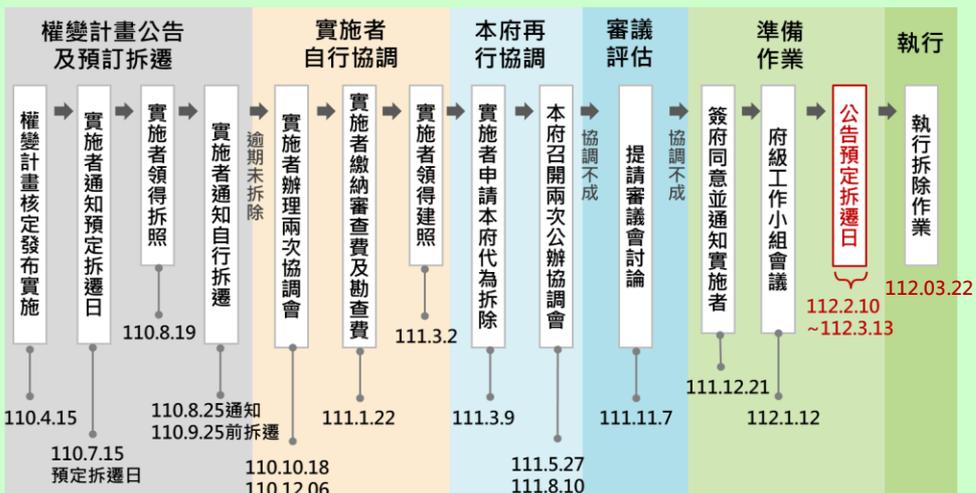
- **實施者**：將捷股份有限公司 ( 財政局委託捷運局 · 公開甄選實施者 )
- **基地面積**：8,174.86m<sup>2</sup> ( 甲區段7,174.86m<sup>2</sup> · 乙區段1,000m<sup>2</sup> )
- **土地使用分區**：住三(特) ( 建蔽率45%、容積率225% )  
商一(特)(原屬第三種住宅區)(建蔽率45%、容積率225% )
- **公、私有土地比例**：國有地：138m<sup>2</sup>(1.69%)(財政部國有財產署)  
市有地：5,880.86m<sup>2</sup>(71.94%)(臺北市政府財政局)  
私有地：2,156m<sup>2</sup>(26.37%)
- **合法建築物戶數**：43戶
- **代拆戶數**：1戶
- **動員市府人數**：約86人
- **法定協調會議外之磋商次數**: 約10次



## 代拆相關照片



## 大事紀及辦理進度



## 蔣萬安上任第一案 文山區木柵路公辦都更今代拆

北市府上午完成執行文山區木柵段公辦都更案之代拆作業，此案是台北市長蔣萬安上任後首宗都更代拆案。蔣萬安表示，此案要做會住宅，也有捷運共構宅，對於不同意戶，也依法按照相關程序，都充分讓不同意戶表達意見，同時對於絕大多數同意戶都已經遷移，也非常希望盡速回到原本家園，北市府是依法執行代拆。

市府指出，此案位於木柵路二段，興隆D2社宅旁，更新後規畫興建3棟建築物，共544戶；其中公有地分回部分，將提供282戶社會住宅、環狀線南環段Y3站捷運共構宅，屬具公益性的公辦都更案件。

由於原本傳出有人要前往抗爭，但市府上午執行代拆時，並沒有人到場。文山木柵段公辦都更案係由北市府財政局委託捷運局，公開甄選將捷股份有限公司為實施者之公辦都更案，都市更新權利變換計畫於110年4月15日核定實施後，更新範圍內有1戶不願拆遷戶，故實施者將捷公司依都更條例第57條向市府申請代為拆除或遷移。

北市府表示，自108年1月30日修正公布都市更新條例第57條以來，市府秉持在不辜負同意戶的期待及尊重未同意戶權益下，以公正立場、真誠聆聽態度了解雙方訴求，堅定推動都市更新決心，協助住戶更新重建。

對於不願拆遷戶，市府表示，目前工地施工中，為維護公共安全應即早搬離，更柔性勸導不願拆遷戶能夠成全已暫時搬離家園在外租屋、殷切期待完工進住新家的多數原住戶，早日安心返回家園。

## 個案簡介

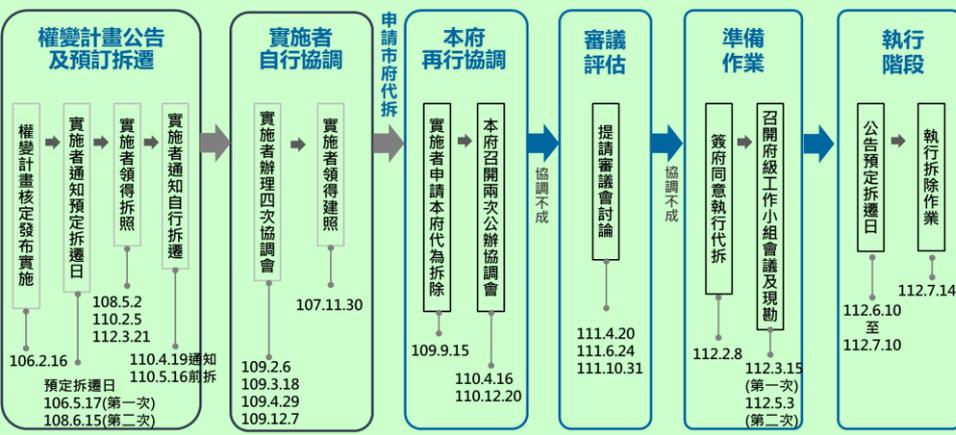
- 實施者：興洋建設股份有限公司
- 基地面積：1,403m<sup>2</sup>
- 土地使用分區：第四種商業區 (建蔽率75%、容積率800%)
- 公、私有土地比例：國有地：88m<sup>2</sup> (4.35%) (財政部國有財產署)  
私有地：1,315m<sup>2</sup> (95.65%)
- 合法建築物戶數：40戶
- 代拆戶數：3戶
- 動員市府人數：約76人
- 法定協調會議外之磋商次數：約7次



## 代拆相關照片



## 大事紀及辦理進度



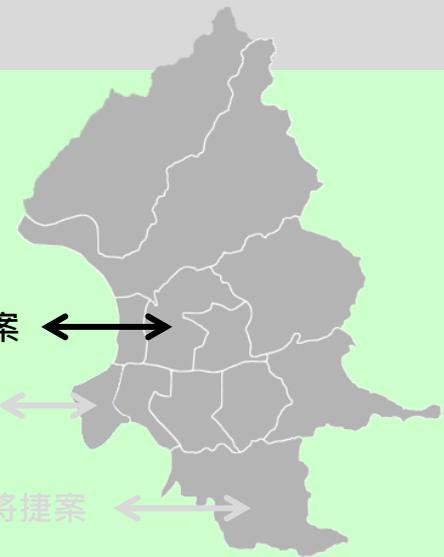
## 萬華興洋漢口街案

- 百分百同意的代拆申請案
- 不同意戶，呃，是不配合拆遷戶，本來是實施者的員工。
- 不同意戶，呃，是不配合拆遷戶，本來是實施者的客戶。
- 新舊恩怨糾葛...
- 權利金是解法嗎？
- 112.7.14代拆完畢

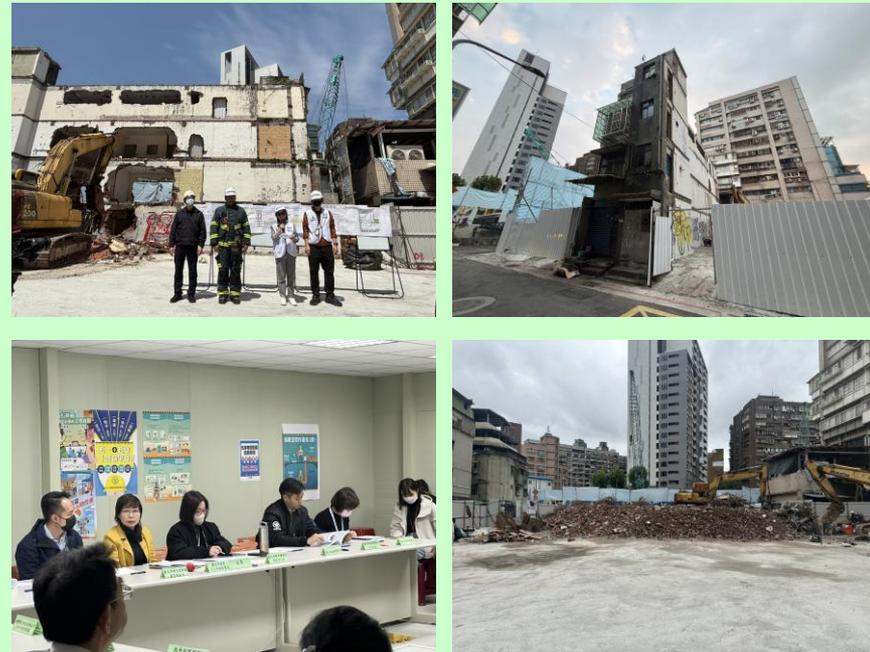


## 個案簡介

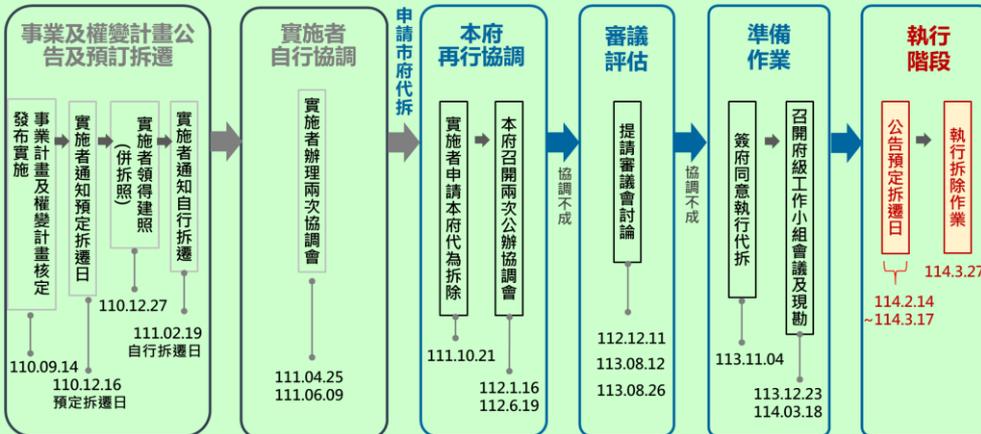
- 實施者：茂威股份有限公司
- 基地面積：1,208.00m<sup>2</sup>
- 土地使用分區：第四種商業區(特)(原屬第三種商業區) (建蔽率65%、容積率560%)
- 公、私有土地比例：私有地：1,208m<sup>2</sup>(100%)
- 合法建築物戶數：40戶
- 代拆戶數：2戶
- 動員市府人數：約75人
- 法定協調會議外之磋商次數: 逾18次



## 代拆相關照片



## 大事紀及辦理進度

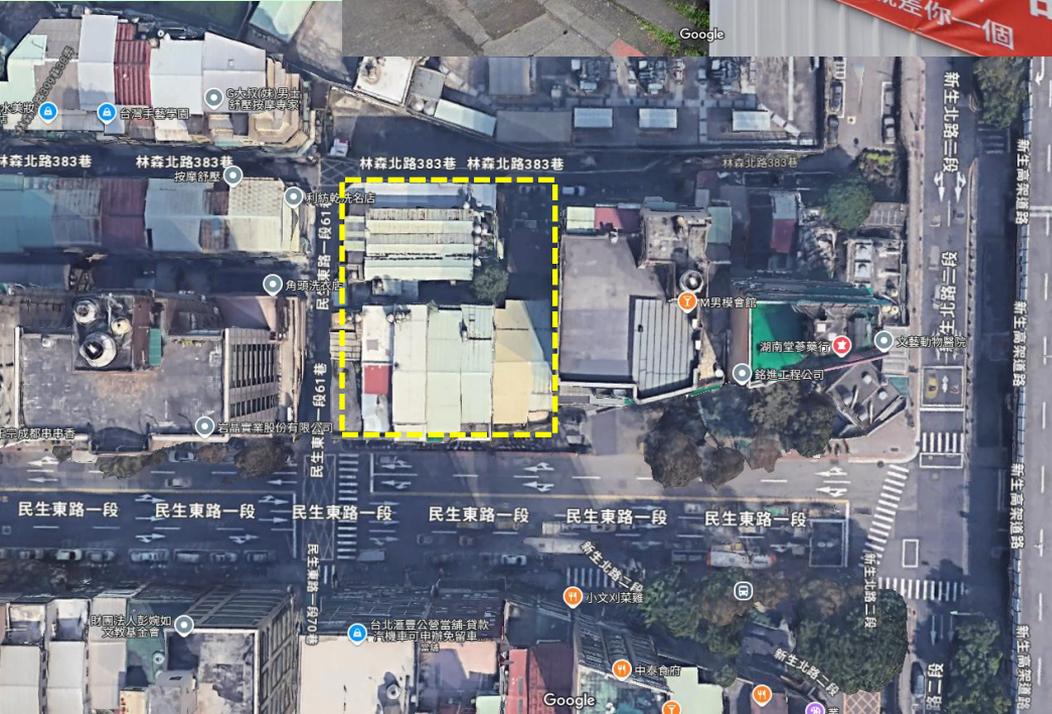


# 機制

## 3

# 中山茂威案(114.3.27)

- 僅存一戶，一二樓
- 仍住其內，日夜顛倒



臺北市府 公告

發文日期：中華民國114年2月10日  
發文字號：府都新字第1146094021號  
附件：

主旨：公告茂威建設股份有限公司擔任實施者向本府申請「擬訂臺北市中山區吉林段三小段1021地號等13筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」代為拆除或遷移權利變換範圍內土地改良物之預定拆遷日，自民國114年2月14日起，至114年3月17日止。

依據：依「都市更新條例」第57條及「臺北市府辦理都市更新實施者申請代為拆除或遷移土地改良物實施辦法」第8條規定辦理。

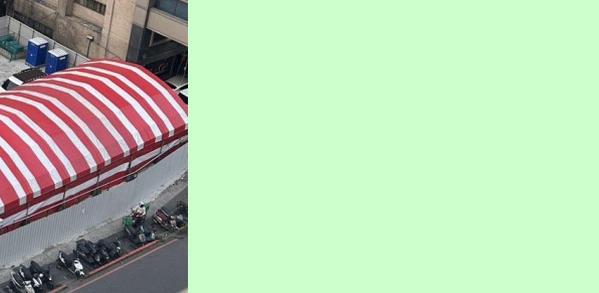
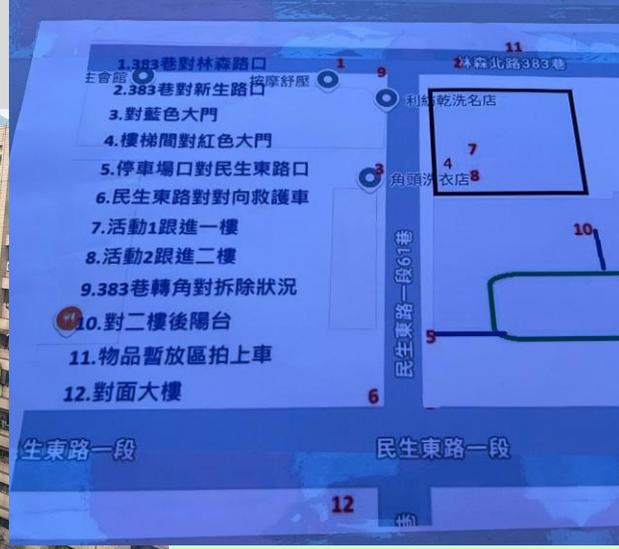
公告事項：  
一、公告期間：自民國114年2月14日起，至114年3月17日止，屆時倘仍未拆遷者，本府將依「都市更新條例」第57條規定，於114年3月18日起執行代為拆除作業。

公告張貼處：

- (一)臺北市中山區吉林段三小段1032地號土地改良物。
- (二)臺北市府電子公告欄(網址：<https://www.gov.taipei/>，於「市政公告」>「電子公告欄」查詢)。
- (三)臺北市都市更新處公告欄。
- (四)臺北市中山區公所公告欄。
- (五)臺北市中山區聚盛里辦公處公告欄。
- (六)刊登臺北市府公報。

市長 蔣萬安

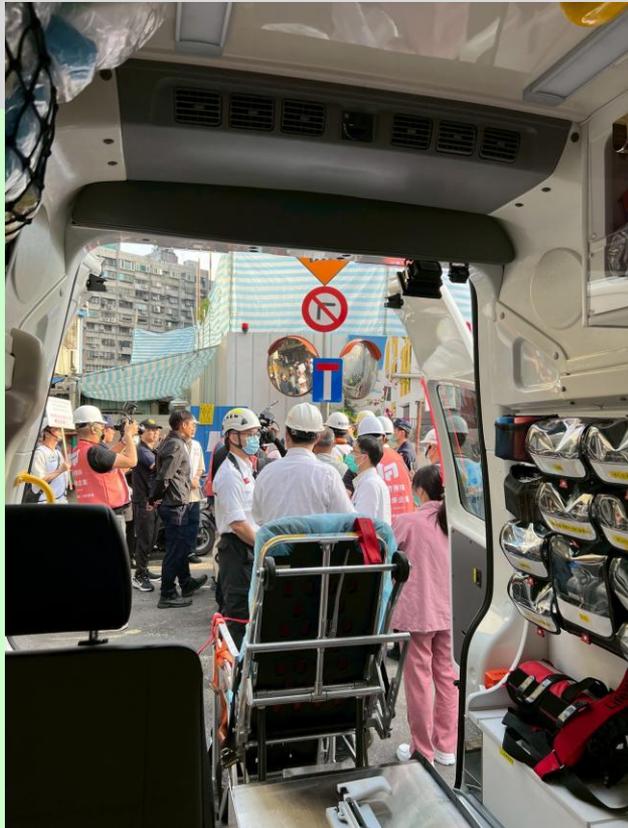
# 中山茂威案



# 中山茂威案(114.3.27)



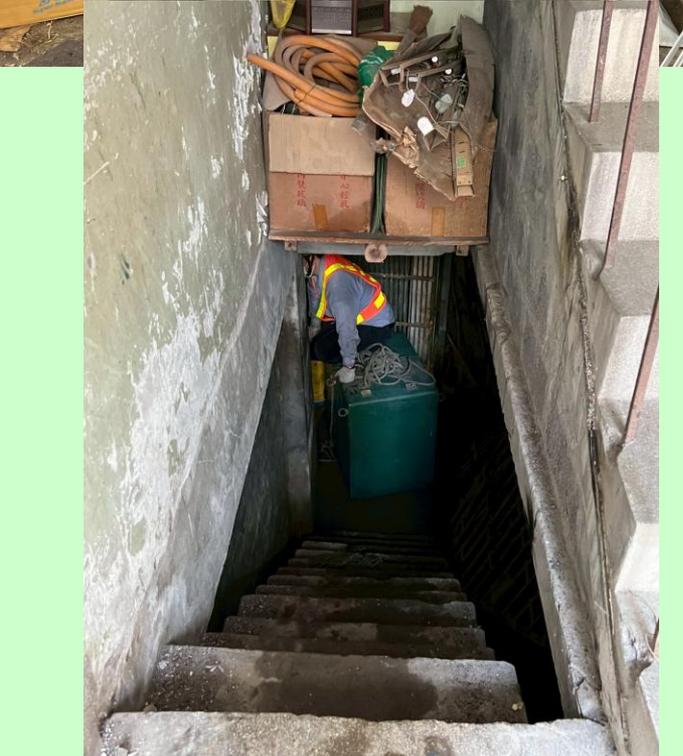
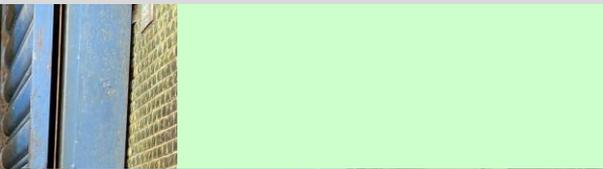
# 中山茂威案(114.3.27)



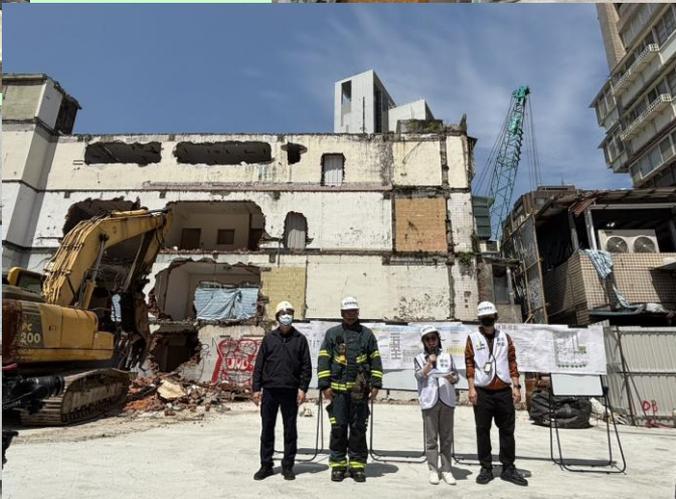
機制

3

# 中山茂威案(114.3.27)



# 中山茂威案(114.3.27)



**114.3.27**中時新聞網\_依法執行 北市中山區吉林段都更案代拆完成

[https://www.chinatimes.com/realtimenews/20250327005443-260410?ctrack=pc\\_main\\_rtime\\_p01&chdtv](https://www.chinatimes.com/realtimenews/20250327005443-260410?ctrack=pc_main_rtime_p01&chdtv)

**114.3.27**工商時報\_政府代拆又一例！北市府推進茂威建設中山區吉林段都更案

<https://www.ctee.com.tw/news/20250327701475-430601>

**114.3.27**工商時報\_依法執行 北市中山區吉林段都更案代拆完成

<https://www.ctee.com.tw/news/20250327702170-430503>

**114.3.27**都更全都通新聞中心\_經17次訪視！不同意戶不願搬遷 北市府代拆吉林段都更案

<https://urbanrenewal.wealth.com.tw/news-detail/1726>

**114.3.28**udn聯合新聞網\_北市拆了這處都更障礙後…「釘子戶」還有這些

<https://udn.com/news/story/7323/8638712>

**114.3.28**自由時報\_釘子戶強硬不搬！北市府出手 半百老屋全拆了

<https://estate.ltn.com.tw/article/23737>

**114.3.28**奇摩新聞\_積極推動都更！北市府代拆茂威建設中山吉林段都更案

<https://ynews.page.link/Fa4j3>

**114.3.28**ETtoday新聞雲\_釘子戶也沒輒！中山吉林段都更案 北市府代拆完成

<https://house.ettoday.net/news/2933209>

**114.3.28**富房網\_釘子戶沒輒了！北市府出手 中山52年老屋代拆完成

<https://fuhouse.setn.com/news/1631069>

**114.3.28**NOWnews今日新聞\_釘子戶又被拔了！台北中山都更剩她沒搬：市府動手拆未來規劃曝

<https://www.nownews.com/news/6664327>

**114.3.28**中時新聞網\_北市中山吉林段都更拆遷完畢 1釘子戶不願搬

[https://www.chinatimes.com/realtimenews/20250328003061-260405?ctrack=mo\\_main\\_rtime\\_p01&chdtv](https://www.chinatimes.com/realtimenews/20250328003061-260405?ctrack=mo_main_rtime_p01&chdtv)

**114.3.29**udn聯合新聞網\_北市都更案量翻倍 7案申請代拆

<https://udn.com/news/story/7323/8639727>

## 協調代拆戶因移轉之處理

內政部112.2.3營署更字第  
1121011577號函

都更條例第57條第2項規定協調期間，涉及待協調戶有權移轉之執行疑義

一、都更條例第57條第1項及第2項已明訂，權利變換範圍內應行拆遷之土地改良物，由實施者依主管機關公告之權變計畫通知其所有人、管理人或使用限期自行拆除或遷移；屆期不拆除或遷移者，依序由實施者及地方主管舊拆除或遷移之期日、方式、安置或其他拆遷事項，予以協調及再行協調；再行協調不成者，由地方主管機關訂定期限辦理拆除或遷移。並於同條第7項授權地方主管機關就協調、拆遷作業事項訂定自治法規，據以執行之。

二. 上開協調過程中，**若有待協調戶買賣或移轉予第3人之情事，自應以新權利人為協調對象協調之**，始符合上開規定；**若已完成再行協調程序後始發生權利變動**，應如何處置，查本條例上開規定未有明訂，因涉及本條例上開規定權訂定之自治法規及拆遷實務執行事項，爰宜由地方政府審視自治法規及再行協調之必要性、拆遷執行可行性後本權責卓處。

## 57條2項具強制性

內政部113.1.9.國署更字第  
1120141541號函

都更條例第57條第2項涉及訂定期限拆遷具有強制意旨

一.實施者依更新條例第32條及第48條擬具事業計畫及權變計畫，送由主管機關審議通過後核定發布實施。主管機關應於審議階段經充分討論，並審酌所有權人所提意見，綜合考量計畫之公益性、必要性、可行性及合理性始作成核定與否之決定。

二.為確保計畫落實執行，本條例第57條第1項及第2項規定限期自行拆遷、未自行拆遷經踐行協調程序，但協調不成時，由地方政府訂定期限辦理拆遷；如屬耐震能力不足而有明顯危害公共安全之建物，地方政府並得準用建築法第81條規定強制拆除，免除上開協調程序。

三.綜上，上開計畫既經主管機關充分討論並審酌相關意見確定其可行性後予以核定，且就拆遷事項予以協調後，**即應訂定期限辦理拆遷完竣，應具有強制性之規範效力，俾能落實核定計畫內容。**

# 57 第57條 (代為拆除)

	土地改良物		
	建築改良物		農作改良物
	合法	違建	
協議合建 方式實施	已協議妥當， 無拆除問題	無強制拆除之 機制	無強制拆除之機制
權利變換 方式實施	可依57條強制 拆除	可依57條強制 拆除	可依57條強制拆除

		是否可由實施者逕行拆除
同意戶		無拆除困難
不同意戶	未居住於此	無拆除困難
	居住於此	有拆除困難

# 57 第57條 (代為拆除)

方式	機制或案例
由協議合建改採權利變換	條例44(原25-1)
換地	師大分部案
仍入更新單元但劃為整建維護區段	永春案
仍入更新單元但不重建	俞大維故居案
劃出更新單元	北投麗源案 師大分部案
真誠磋商，雖不同意但不阻撓	斯文三期整宅案

## 民間實施者提起民事訴訟

### 請求權基礎 (一)：民法962之占有物返還

民法962條：「占有人，其占有被侵奪者，得請求返還其占有物；占有被妨害者，得請求除去其妨害；占有有被妨害之虞者，得請求防止其妨害。」爰請求返還其占有物，得為民法之請求權基礎。

文林苑案排除組合屋，在於雖然土地在登記上為地主所有，但實施者依建築法與都市更新條例領有建造執照並申報開工，依法在興建期間有管領工地之權，爰不同意戶於工地內搭建組合屋之舉，實施者得依民法962條訴請法院排除。該案雖是拆除原舊屋後，擬排除新搭建之組合屋。但是，若仍以民法962條為請求權基礎，在實施者領得建造執照並申報開工後，是否仍得訴請地方法院排除不同意戶在待拆舊屋中之占有？

# 57

## 第57條 (代為拆除)

民間實施者提起民事訴訟

**請求權基礎 (一)：民法962之占有物返還**

以占有物返還之方式，排除都市更新不同意戶之法理基礎在於：對於物有事實上管領之力者，為占有人；民法第940條定有明文。

所謂對於物有事實上管領之力，如對於物已有確定及繼續之支配關係，或者已立於得排除他人干涉之狀態者，均可謂對於物已有事實上之管領力。

**占有人，其占有被侵奪者，得請求返還其占有物；占有被妨害者，得請求除去其妨害；占有有被妨害之虞者，得請求防止其妨害；** 民法第962條亦有明文，此即為占有人之物上請求權。該項請求權之立法意旨，在於維護占有之原狀，並對於占有之妨害，賦予請求排除或防止之權利，寓有維護社會和平秩序與禁止私力救濟之作用；其所欲確定者，乃關於物之原來事實上支配關係，故此項請求權之行使，僅涉及對物之事實管領力存否而已，與實體上之權利義務關係無關，占有者有無實體上之權利，在所不問，故僅需審查何人為占有人，其占有是否受到妨害，與妨害者為何人，即為已足。

占有人對侵奪其占有之人提起訴訟時，被告不得以其對占有物有本權（所有權）而為抗辯，法院僅應審查原告有無占有之事實，及其占有是否被侵害，至於被告有無本權，則所不問；良以權利之實現，須依法定程序為之，不能訴諸私力，民法第962條規定乃為保護占有而設，故雖對於占有者有返還請求權存在，如不依合法程序而奪取占有者之占有時，占有人仍得請求返還其占有物。

# 權利變換制度之雙重來源

## 權利變換之定義

- 權變15: 操作型定義
- 條例51: 共同負擔折價抵付?、實施者分回
- 條例52: 地主分回
- 條例3: 非操作型定義

## 權利變換與協議合建之交錯 權變制度之標準化

實施者  
出資人

51  
共同負擔

費用  
負擔?

用地負擔

- 工程費用
- 權利變換費用
- 貸款利息
- 稅捐
- 管理費用
- 都市更新事業計畫載明之都市計畫變更負擔
- 申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用
- 人事
- 行政
- 銷售
- 風險管理費(利潤)
- 信託
- 其他管理費用(權)

成本

地主

舊屋

- 57前 代為拆除: 真誠磋商
- 57後 補償舊屋殘值? 估

52  
土地

要參與  
權變

分屋

- 選配
- 多選或少選之差額找補

領(權利金)

- 可否領取?
- 領取時點
- 領取金額

領(補償金)

囑託移轉 { 房屋? 土地 }

- 55起造
- 56視為原有
- 58租賃

不願  
不能?

(更新前價值)

59不動產役權

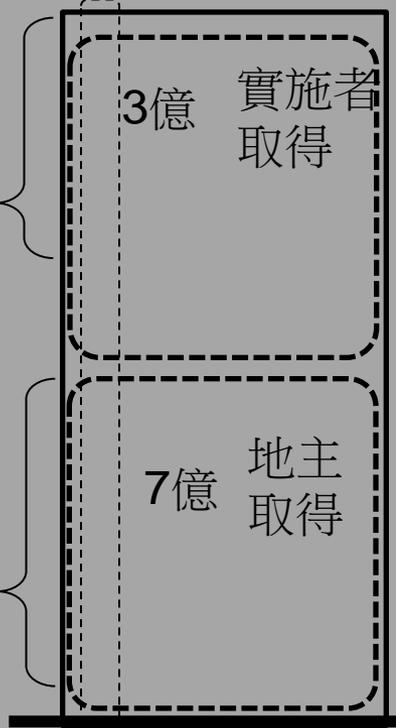
- 合法建築物
- 地上權
- 永佃權、農育權、耕地三七五租

60權變關係人

61抵押權清償或轉載

- 現地安置
- 現金補償
- 異地安置

62占有他人土地之舊違章戶



總價值  
10億  
估

甲地主 更前權值 4000萬  
全體地主 更前權值 4億  
→ 甲之 權利價值比率 10%

共同負擔比率 =  $\frac{3億}{10億} = 30\%$

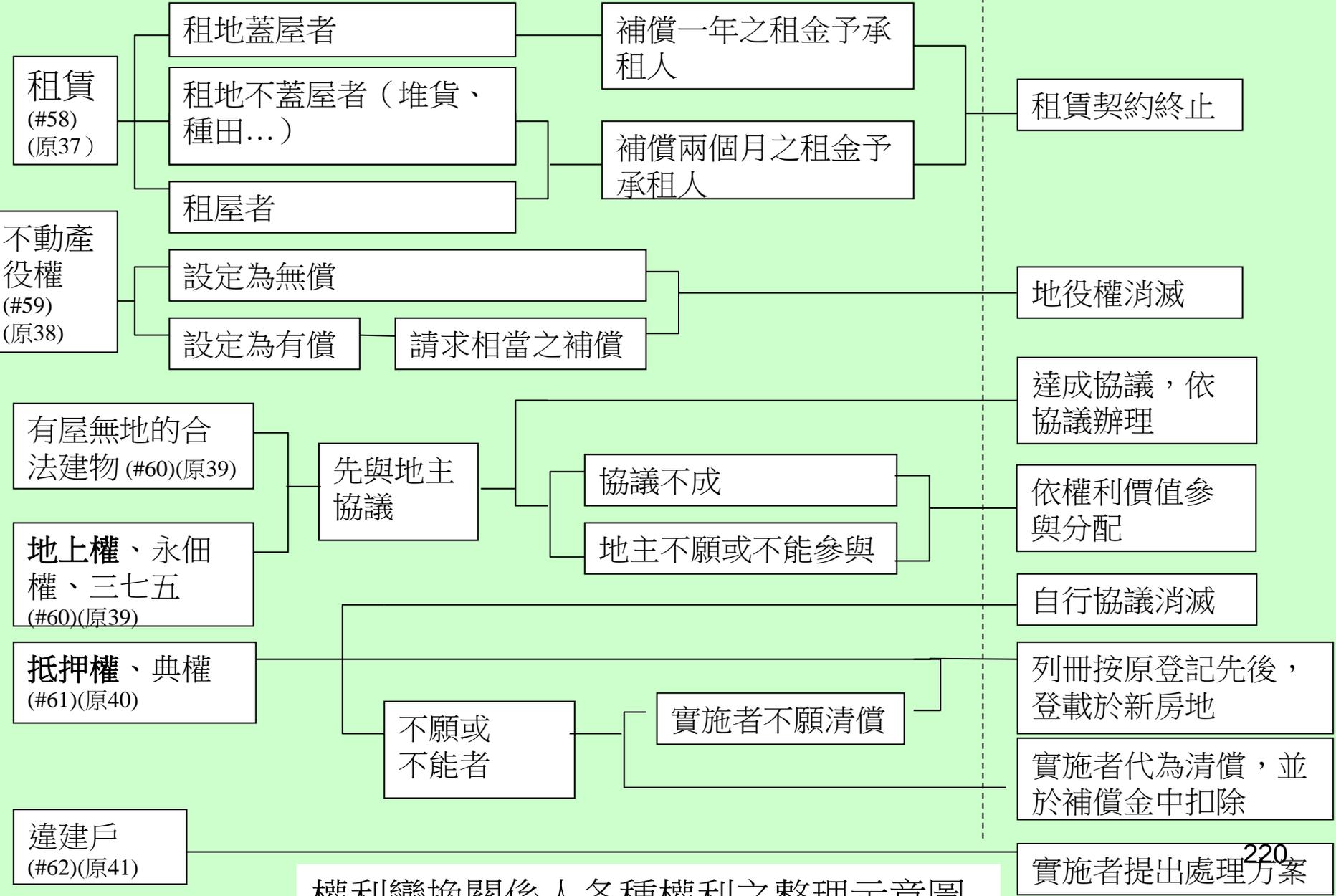
甲地主 更後權值 7000萬  
= (10億 - 3億) \* 10% = 7000萬

估

219

# 58~62

# 他項權利單純化原則



權利變換關係人各種權利之整理示意圖

## 58~62

## 他項權利

		更新的主要參與者	更新之土地權利關係人 #60(原39)	條文	分配房地	領現金	備註
土地所有權人【主體】		◎		#51(原30)	◎	◎	
合法建築物所有權			◎	#57(原36)	◎	◎	
租賃權利	一般租賃契約			#58(原37)		◎	
	耕地375租約		◎		◎	◎	
他項權利(民法物權)	抵押權			#61(原40)	△	△	先協商，不成時轉載
	典權			#61(原40)	△	△	先協商，不成時轉載
	永佃權		◎		◎	◎	
	地上權		◎		◎	◎	
	地役權			#59(原38)		◎	有償時
占有他人土地之舊違章建築戶				#57、62(原36,41)	◎	◎	分配房地者應負擔建築成本
其他：土地改良物				#57(原36)		◎	墳墓非土地改良物 (營建署109.11.10營署更字第109080225)

# 58~62 他項權利

	有地 有合法屋	租地 有合法屋	租地 有違建屋	無地 有合法屋	無地 有舊違建	無地 有新違建
房屋	57條殘餘價值	57條殘餘價值	57條殘餘價值	57條殘餘價值	57條殘餘價值	57條殘餘價值
土地	土地權利價值	58條一年租金 60依比例參與 權變	58條一年租金	60依比例參與 權變	62條違章處理	X

處理方式	對象	結果
由實施者提出處理方案	佔用他人之舊違章 建築戶	以現金補償、現地安置、異地安置等三種 方式排除佔用
協議	抵押權人 典權人 建物所有權人 地上權人 永佃權人 375承租人	協議成功：終止關係
		協議不成：估定權利價值納入權利變換
補償	土地承租人 建物承租人 有償地役權人	租賃契約補償後終止 地役權補償後消滅
解除	無償地役權人	地役權消滅

## 條例58(原37)條之分析

### 一、租地蓋合法屋：

(一)先依#58(原37)處理租約(一年租金)

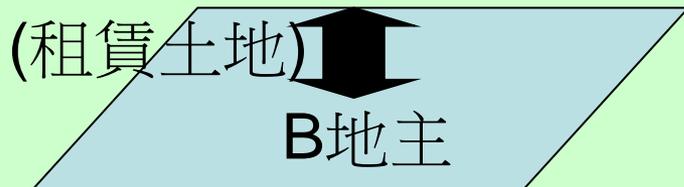
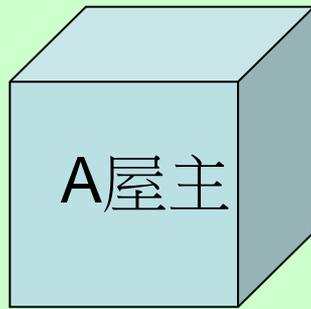
(二)再依#60(原39)條處理地上物

1.由B地主先與A屋主協議。

2.若協議不成：

(1)依60條計算A屋主之土地權利價值。

(2)依57條4項計算A屋的建物殘餘價值



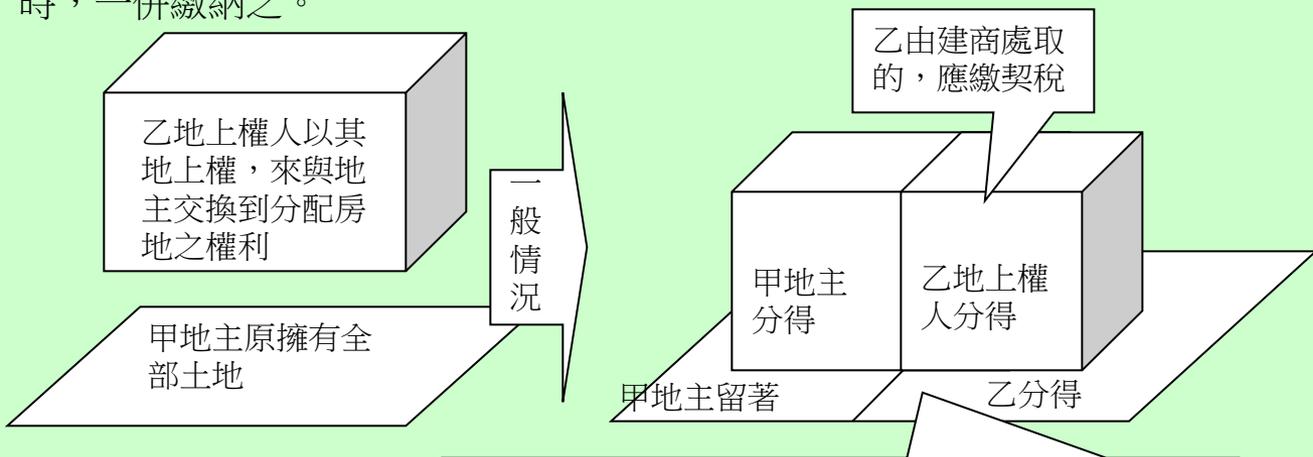
### 二、租地蓋違建屋：

(一)先依#58處理租約(一年租金)

(二)再依#57條4項補償A屋的建物殘餘價值

# 條例60(原39)條之分析

- 1.權利變換範圍內合法建築物及設定地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約之土地，由土地所有權人及合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人、農育權人或耕地三七五租約之承租人於實施者擬訂權利變換計畫前，自行協議處理。
- 2.前項協議不成，或土地所有權人不願或不能參與分配時，由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，於土地所有權人應分配之土地及建築物權利或現金補償範圍內，按合法建築物所有權、地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約價值占原土地價值比率，分配或補償予各該合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人、農育權人或耕地三七五租約承租人，納入權利變換計畫內。其原有之合法建築物所有權、地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約消滅或終止。
- 3.土地所有權人、合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人、農育權人或耕地三七五租約承租人對前項實施者估定之合法建築物所有權之價值及地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約價值有異議時，準用第五十三條規定辦理。
- 4.第二項之分配，視為土地所有權人獲配土地後**無償移轉**；其土地增值稅準用第六十七條第一項第四款規定減徵並准予記存，由合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人、農育權人或耕地三七五租約承租人於權利變換後再移轉時，一併繳納之。



一般情形，地主必須繳交土增稅，地上權人須繳契稅。

為減輕地主負擔，故60(原39)條第4項有「無償移轉」之設計，將土地增值稅倒給地上權人，解決對地主而言負擔較重的問題。

- 一般情況（交換之概念）：甲地主移轉右邊土地給乙，應屬交換，為有償移轉，故甲地主要繳土增稅
- 條例39條之設計：乙取得之土地視為無償移轉（類似贈與），因此是受贈人要繳土增稅。
- 該土增稅可減徵40%，寄存。

# 條例60(原39)條之分析

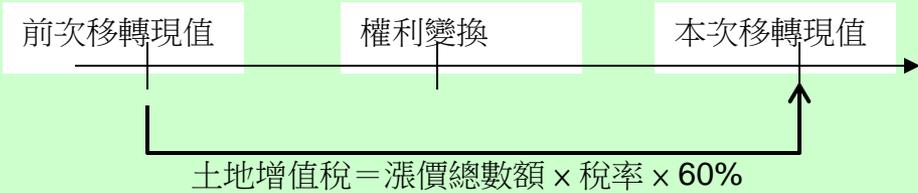
第二項之分配，視為土地所有權人獲配土地後**無償移轉**；其土地增值稅準用第六十七條第四款規定減徵並准予記存，由合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人或耕地三七五租約承租人於權利變換後再移轉時，一併繳納之。

## 權變的一般情形

本次移轉現值為權變後第一次移轉所申報之移轉現值。

原地價為前次移轉時所申報之現值。

因權利變換時未發生產權移轉，故未課徵土增稅，而是在第一次移轉時開徵。



## 權變的特殊情形

條例§60條第2項與第4項指出，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，分配後取得之土地，視為土地所有權人獲配土地後無償移轉，因此依土地稅法第5條，原無土地者因參與權變而無償取得土地，便成為納稅義務人。前述四種人土地為無償移轉，故先記著土地增值稅。

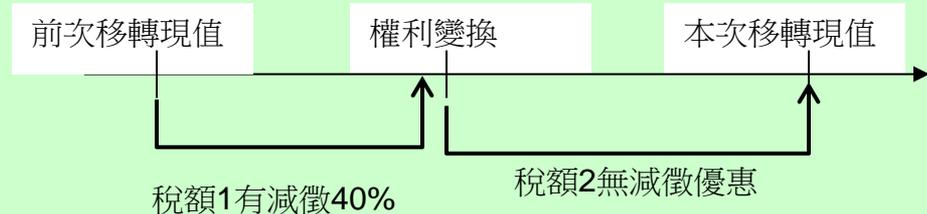
權變無償移轉日公告現值 - 地主前次移轉現值 = 漲價總數額

漲價總數額 × 稅率 × 60% = 稅額1

稅捐機關會發寄存的公文，等到前述四種人下次移轉時：本次移轉現值 - 權利變換無償移轉日公告現值 = 漲價總數額

漲價總數額 × 稅率 = 稅額2

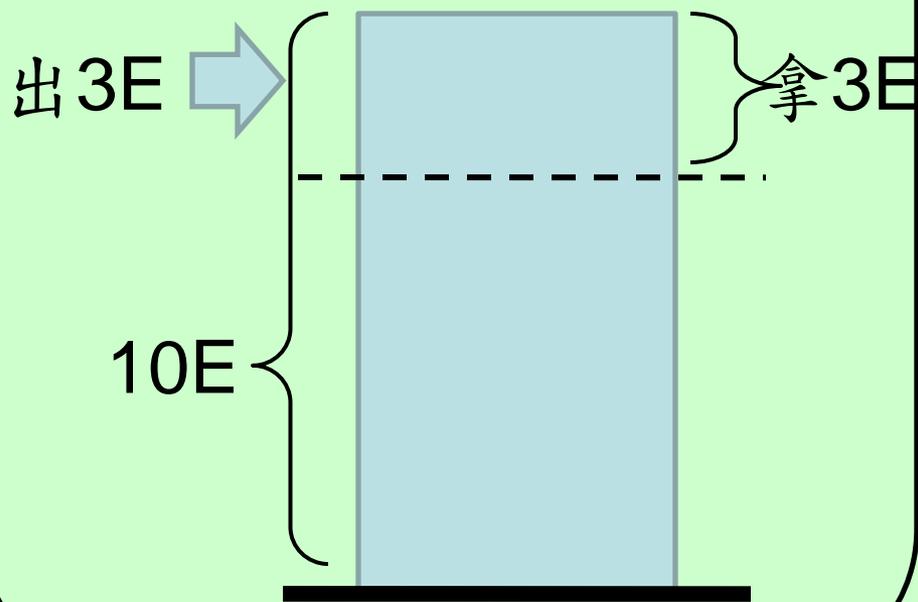
應繳交之土地增值稅 = 稅額1 + 稅額2



Q1：實施者到底是出多少拿多少？還是照比例分回？

A1：兩者皆對。

是出多少拿多少



也是照比例分回。

並非地主與實施者貢獻比例，  
而是共同負擔比例

實施者拿  $10E * \frac{3E^*}{10E^*} = 3E$

10E

地主拿  $10E - 3E = 7E$

## Q2：權利變換所變換的，是同等級法益的財產權嗎——列車難題的思考

「列車難題」的原始版本：六個小孩一起在鐵道上玩，其中一條鐵道是在使用的，另外一條是廢棄了的。

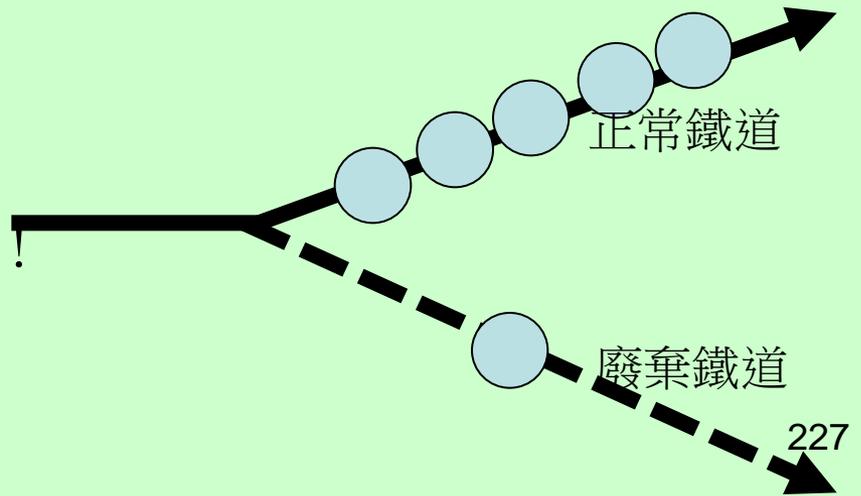
兩條鐵道通過道岔連並著，也就是說，可以通過搬動道岔確定火車是沿哪一條鐵道行駛。

其中五個孩子在使用中的鐵道上玩耍，剩下一個孩子堅持在廢棄的鐵道玩耍，這個孩子要求那五個孩子也來廢棄的鐵道玩耍，因為這樣才符合規定。

來了一輛火車，孩子們玩在興頭上，不知道火車將近。

請問：你是否搬動道岔讓火車碾壓一個孩子以保全五個孩子？

也許有人認為應該搬動道岔讓火車碾壓向廢棄鐵道，這樣可以死一個保命五個！但是，**悲哀就在，唯一那個遵守規則，在廢棄鐵道玩耍的孩子竟然要被犧牲**來保命五個不遵守規則在使用中的鐵道上玩耍的孩子。



## Q2：權利變換所變換的，是同等級法益的財產權嗎—— 列車難題的思考

A2：

多數人的財產法益(舊屋想要換新屋)，可以用多數決，來凌駕於少數人的財產法益(想要維護舊屋)嗎？

從法益保護的角度，**生命、身體、自由、財產**四大法益依其順序有其重要高低。刑法上正當防衛、緊急避難等阻卻違法事由的論述，尚可接受為維護較高法益，可以適度侵害較低法益而不罰。但是，相同等級的法益，如財產，可以用數量的多寡來決定嗎？若是在「列車難題」中，認為不得為維護多數人生命而犧牲少數生命，那麼，都市更新也一樣，在同為財產權的法益保障下，為何可以為了維護多數人想更新之權，而犧牲少數人不想更新之權？答案應該就是安全、防災。也就是說，都市更新多數決之所以有其執行的正當性，在於其若不更新，確有安全之虞，藉此將法益提升到生命等級，拉開同意戶財產權對不同意戶財產權的同等法益對立爭議，綜使再涉居住自由之法益，面對安全防災的生命最高等級法益，亦須有所讓步。這個提升法益等級的過程，即也可視為都市更新公共利益的展現。

Q3 :

多數決就可侵犯人民財產？透過表決也可以拿走富者口袋的錢嗎？

A3 :

哈佛大學教授麥可·桑德爾(Michael Sandel)於正義：一場思辯之旅第三講的課程中，舉了一個類似的例子。假設將藍球明星麥可·喬丹(Michael Jordan)或是微軟創辦人比爾蓋茲(Bill Gates)之財富，以「多數決」之方式強制徵用其名下三分之一的財產，做為政府提供窮人的食物和健康照護，及貧民居住、教育之經費，相信很容易取得大多數人的同意。

但這樣的決議就是不正義，如此等同於剝奪了麥可·喬丹與比爾蓋茲之財產權，否認了他們平時比別人更加專注於訓練、工作所累積而來的財富。而且，類此質疑有根本前提上的漏洞，要予反駁也相當簡單。「透過表決要拿走大富翁口袋的錢」，若要可行，必須經過立法。果爾，始有執行的可能。

# 權利變換有剝奪地主的財產權嗎？

## 公權力影響財產權的類型

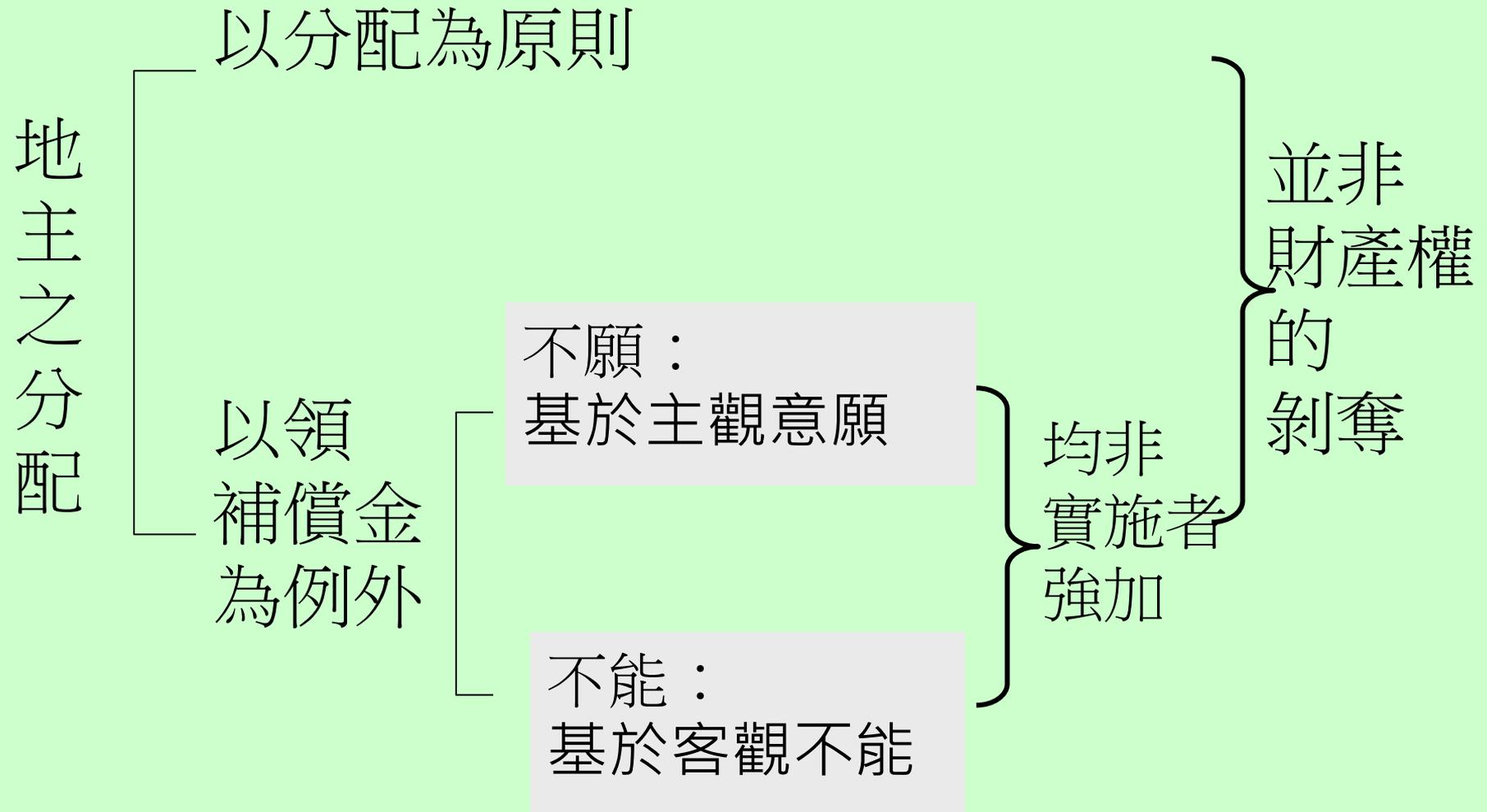
剝奪(例如徵收)

特別犧牲(例如現有巷道背負的公用地役權限制)

財產權的  
社會義務

- 財產權本身的內在限制，尚無涉損失補償。
- 例如建築物必定隨著屋齡而老舊，落就之後的改建成本與改建義務，便屬內在限制。
- 權利變換，對財產權的限制在於必須配合選配原則選配，配合計畫分配更新後房地。
- 財產權存續於更新後之房地。
- 都市更新權利變換，尚屬財產權的社會義務，且該限制手段惟達成計畫所必須，亦可彰顯其必要性。

# 權利變換有剝奪地主的財產權嗎？



# 權利變換有剝奪地主的財產權嗎？

都市更新權利變換，尚得以兼顧「存續保障」與「價值保障」而財產權的保障，包括「存續保障」與「價值保障」，存續保障，係指財產權現有存續狀態之保障，包括財產權依其現況繼續保存並作為財富而利用；價值保障，則是財產權本身的價值應予保障，包括私有財產所生的財富價值應予保障。不同於土地徵收，僅能在價值上保障，無法對存續所有保障。都市更新權利變換，尚得以兼顧「存續保障」與「價值保障」，只不過，「存續保障」必須更換型態，由舊屋轉變為新屋。

限制程度	制度	存續保障	價值保障
高	徵收	無	有，須以市價補償
中	類似徵收，如： 行政計畫 土地使用管制 道路用地徵收前埋設 地下物(釋440) 古蹟之指定 環保之限制	有，但受限	有，但受限
低	都市更新權利變換 徵用	有，舊屋轉為新屋	有，以權利變換方式保障

# 權利變換是公法還是私法關係？

事業計畫同意門檻、代為拆除、權利變換等，都是都市更新得以執行多數決的具體工具，有其強制性。權利變換既屬強制作為之一，其公法性質似應大於私法性質。內政部曾經函釋：「徵收、區段徵收、市地重劃及都市更新權利變換，均屬公法上之土地開發方式。」(內政部94年4月1日台內營字第0940082188號函)

惟，行政法院認為權利變換是私法關係。「權利變換建構於「等價值互易」之私法關係，即權利變換計畫實施過程中，打破相關權利人之原有權利界限，放入「權利容器」中，嗣都市計畫開發完成後，再依其原先之權利價值比例，重新分配開發後所得享有之成果。因此，權利變換計畫成敗關鍵在於權利變換計畫實施前「權利價值之評定」，此除有賴客觀而專業之鑑價技術外，其實並不排除權利互易當事人以主觀價值交換客觀價值並不等價物質之合意。區隔權利價值爭議程序，並以「救濟結果與原評定價值有差額部分，由當事人以現金相互找補」為其效果之救濟設計，除可排除僅因當事人權利價值評定爭議所可能導致之都市更新時程延宕外，爭議程序中也不排除另有第三者之專業技術性諮詢可續行提供估價合理性基礎，強化當事人即使於權利變換計畫實施後，仍得以協商方式獲得主觀上最佳化結果之可能。因此，都市更新條例第32條第1項就權利變換計畫中權利價值爭議之異議程序規定，顯異於一般行政救濟程序（如訴願）行政機關先行自省之程序利益，也非透過公開言詞辯論，課予主管機關就此斟酌與說理義務之聽證程序能得替代。」(台北高等行政法院106年度訴字第1391號、1392判決參照。)

## 兼具公、私法性質的都市更新案，是否具有公共利益？

公法與私法的區分，向來爭論未定。區別標準有利益說、主體說、修正主體說。其中，修正主體說將觀察角度限於個別法律規定。其說認為凡一法律規定只能適用於國家或高權主體者，則屬公法。反之，對每一個人皆生效之法律規定，則為私法。亦有學者進一步採納修正主體說，並認若有疑義，應推定為公法事件【李惠宗】。或者，規範國家與國家、個人及所屬群體的法律屬於公法，規範私人利害關係的法律屬於私法【李震山】。

公法與私法不但其區分方式各有論述，連可否將之區分為公法或私法，都有承認說與否認說，其中，承認說有將法律區分為公私法兩類的二分法，以及增加一類的三分法。其中，三分法即回應了隨著社會的複雜化，法律難以二分為公法或私法，而必須肯認有一些法律為兩者兼備，其混合了公、私法的性質，被歸類為是一種「社會法」。否認說更是認為國家法律只有合法(Recht)與非法(Unrecht)，無須區分公、私法。

# 兼具公、私法性質的都市更新案，是否具有公共利益？

## (一)公法與私法關係：法院判決實務見解認為同意書之出具事宜具私法上及公法上意思表示之雙重性質。

都市更新之辦理，必須基於地主出具同意書，同意實施者實施該更新案。該同意事宜，具有私法及公法上意思表示之雙重性質。以**私法上意思表示**而言，意思表示之內容如有錯誤，或表意人若知其事情即不為意思表示，或因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得依民法第88條、第92條之規定，撤銷其意思表示；以**公法上意思表示**而言，依行政程序法第35條規定：「當事人依法向行政機關提出申請者，除法規另有規定外，得以書面或言詞為之。以言詞為申請者，受理之行政機關應作成紀錄，經向申請人朗讀或使閱覽，確認其內容無誤後由其簽名或蓋章」，而「撤回」屬於廣義的申請事項，提出撤回之申請者亦應踐行相同之程序。又依行政程序法第24條規定，行政程序代理人應於最初為行政程序行為時，提出委任書，且申請之撤回，非受特別授權，不得為之。故當事人依法向行政機關提出申請後，在行政機關為核准與否的決定前，提出撤回之申請者，除須遵守法定之程式外，原則上並不加以禁止。又誠實信用原則，固為公法與私法所共通的基本原理，在具體的公法關係中，如同私法關係，都有誠實信用原則之適用（行政程序法第8條、民法第148條規定參照），不僅行政機關在執行其任務為行政行為時，應以誠實信用之方法為之，而且人民就其公法權利的行使或防禦，也應遵守誠實信用原則，避免違反公共利益，或以損害他人為主要目的（權利之濫用）。惟人民所為公法上之申請如係出於錯誤、被詐欺或被脅迫而為者，其撤回即不生權利濫用之問題。最高行政法院 98 年度判字第地 692 號參照。

# 兼具公、私法性質的都市更新案，是否具有公共利益？

## (二)都市更新事業計畫案之同意具有私法及公法上意思表示之雙重性質

都市更新條例第22條第3項後段本文明定：「所有權人不同意公開展覽之都市更新事業計畫者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。」所謂公展期滿撤銷同意書之主張，究採私法性質認為通知達到相對人始發生效力，還是具有公法性質應以交郵當日之郵戳為準。內政部100年10月25日台內營字第1000207110號函釋認為撤銷同意須於通知達到相對人實施者時始發生效力。

然查，土地及合法建築物所有權人依都市更新條例對於都市更新事業計畫案之同意，依前述最高行政法院98年度判字第692號判決見解，具有私法及公法上意思表示之雙重性質，就公法上意思表示而觀，性質上與行政程序法第35條所規定之「當事人依法向行政機關提出申請」相同，而就人民向主管機關所為之申請或為公法上之意思表示，依行政程序法第49條規定：「基於法規之申請，以掛號郵寄方式向行政機關提出者，以交郵當日之郵戳為準。」，且依照都市更新條例施行細則第11條第2項：「人民或團體於前項公開展覽期間內提出書面意見者，以意見書送達或郵戳日期為準。」，均係以郵戳日期為準，與私法上之意思表示顯有不同。準此，土地及合法建築物所有權人依都市更新條例所為撤銷同意，就公法上意思表示之性質而言，似與行政程序法第24條、第27條所定之「撤回申請」無異，依法應以郵戳日期為憑。內政部上開函釋認定都市更新條例所定之撤銷同意採私法性質之見解，實務上尚有爭議。尤其實施者倘拒收權利人撤銷同意之書函，豈不令權利人喪失其權利。

# 兼具公、私法性質的都市更新案，是否具有公共利益？

## (三)都市更新條例第30條第5項之爭議

法務部嗣後函示略以：「共同負擔或差額價金，屬私法上權利義務關係，不能認屬公法關係。」理由包括：

1. 計畫之核定乃行政機關本於行政權之監督作用就具體事件所為對外發生法律效果類似「確認處分」之行政處分。參與權利變換之權利人依都市更新條例第30條第1項或第31條第5項規定應繳納之共同負擔或差額價金，係屬權利變換計畫應表明之實施者與土地所有權人及權利變換關係人間之權利義務關係事項（都市更新條例第31條第1項第7款、第2項第5及6款規定），於主管機關核定後，僅係其應依該計畫書履行之私法上權利義務關係，不能認屬公法關係。其有參與權利變換之權利人逾期不繳納者，屬私權紛爭，亦應循民事訴訟程序救濟。
2. 行政執行法第2條規定：「本法所稱本法所稱行政執行，指公法上金錢給付義務、行為或不行為義務之強制執行及即時強制。」是以，得為行政執行之公法上金錢給付義務，係指人民對行政主體（國家、地方自治團體或其他公法人）所負擔之公法上金錢給付義務，且限於行政法上之金錢給付義務，而不包括刑事法或其他非屬行政法關係上之金錢給付義務。蓋行政執行乃行政機關之自力執行，是行政權之範疇，如非屬行政機關本於行政權而生之公法上金錢給付義務，當非屬行政執行之範疇。故主管機關依權利變換計畫書所核定之事項，雖以都市更新條例為據，惟因核定事項之內容，係屬實施者與土地所有權人及權利變換關係人間之私法上權利義務關係，是以該核定行為，乃行政機關本於行政權之監督作用，就具體事件所為對外發生私法上法律效果之行政處分；況共同負擔或差額價金之給付對象係實施者，核非公法上金錢給付之義務，故無義務人逾期不繳納而由主管機關移送行政執行處之問題。

# 核定後衍生之業務

變更計畫	事業計畫（權利變換計畫）之變更
行政救濟	(審議核復→)(訴願→)高等行政法院→最高行政法院
代為拆除	受理依條例第 <b>57(原36)</b> 條規定，實施者申請本府代為拆除土地改良物
囑託移轉	依權利變換實施辦法第 <b>10(原7條之2)</b> ，辦理應領之補償金於發放或提存後，囑託所有權移轉登記
稅捐減免	受理申請更新期間（及更新後）稅捐減免
囑託登記	依條例第 <b>64(原43)</b> 條與權變辦法 <b>28(原23)</b> ，受理申請囑託登記機關辦理實施範圍邊界之鑑界、分割測量及登記
地籍測量、建物測量	依條例第 <b>64(原43)</b> 條與權變辦法 <b>28(原23)</b> ，受理申請囑託登記機關依土地及建築物分配清冊、更新後更新範圍內土地分配圖及建築物配置圖，辦理地籍測量及建築物測量
釐正圖冊	依地政機關地籍測量或建築物測量結果，受理申請釐正相關圖冊之記載
接管	處理有關接管之疑義
權利變更、塗銷登記	依條例第 <b>64(原43)</b> 條，受理申請依據權利變換結果，囑託登記機關辦理權利變更或塗銷登記，換發權利書狀
監督管理	依都市更新條例第 <b>76、77</b> 條規定，辦理已核定實施案件（含更新會），相關監督管理事項。
成果報核	受理申請更新成果報核

# 制度操作法理

---

## 行政訴訟實務

## 第一部分 程序問題

- 壹、行政訴訟概述
- 貳、行政訴訟之類型
- 參、重大瑕疵
- 肆、暫時性權利保護: 行政處分之停止執行
- 陸、判斷餘地
- 柒、客觀訴訟
- 捌、誰可以提告
- 玖、發回與再審

## 第二部分 都市更新在 行政訴訟上之性質

## 第三部分 審議核復

- 壹、都市更新基本制度
- 貳、異議之雙軌設計
- 參、實施方式: 權利變換之意涵
- 肆、權利價值之範疇
- 伍、審議核復程序之浮動

## 第四部分 實體問題

- 壹、整合與協議
- 貳、劃定
- 參、合法建築物
- 肆、多數決
- 伍、事權分送抑或併送
- 陸、公開展覽
- 柒、建築設計
- 捌、財務計畫
- 玖、選配
- 拾、權利變換
- 拾壹、估價
- 拾貳、聽證
- 拾參、送達

106年度第1次行政訴訟實務研討會  
議程表

時間	議程
14:00-14:30	報到
14:30-14:40	最高行政法院院長致詞
14:40-15:30	題目: 都市更新權利變換計畫之研究 主持人: 侯庭良東昇【最高行政法院】
15:30-15:40	(休息)
15:40-16:40	報告人: 王處長碧芳【司法院大法官書記處】
16:40-16:50	與談人:
16:50-17:40	一、陳教授立夫【國立政治大學】 二、沈法官應南【最高行政法院】 三、江科長中信【臺北市都市更新處】
17:40	賦歸

## 行政訴訟實務 研討會實錄

106年度

最高行政法院 編印

中華民國107年12月

## 第一部分 程序問題

### 壹、行政訴訟概述

#### 一 訴訟型態的分類(以訴訟所要保護的權益區分)

主觀訴訟→維護個人主觀權益

客觀訴訟→維護公益

二 地主若檯面上是論述冠冕堂皇的客觀問題，而非個人的利益，法院判決可能會認為已脫離主觀訴訟，而判敗訴【109年06月11日臺北高等行政法院 107 年度訴字第 665 號判決(大同區吉美案)】

三 訴訟型態的選擇：撤銷訴訟，確認訴訟，還是給付訴訟？

### 貳、行政訴訟之類型

#### 撤銷訴訟

#### 確認訴訟

該提撤銷訴訟卻未提，不可改提確認訴訟【109年1月9日最高行政法院109年度裁字第27號裁定(斯三)】

撤銷訴訟進行中，若已蓋完，應變更為確認行政處分違法【110年11月30日最高行政法院109年度上字第815號判決(永春案)】

訴訟程序中，計畫已變更，將不同意戶劃出重建區段且核定，上訴人對原處分提起撤銷訴訟，欠缺權利保護之必要【110年11月30日最高行政法院109年度上字第815號判決(永春案)】

法官為何沒有行使闡明權，提醒我要從撤銷訴訟改為確認訴訟？【110年11月30日最高行政法院109年度上字第815號判決(永春案)】

### 參、重大瑕疵

一 無效之行政處分--重大明顯之瑕疵--猶如刻在額頭上

二 是否有重大明顯瑕疵，非依當事人主觀見解，也非依法律專業者之判斷，而係依一般普通人的認識能力【110年10月07日最高行政法院109年度上字第481號判決(正義大樓)】

肆.....

第二部分 都市更新在行政訴訟上之性質

第三部分 審議核復

第四部分 實體問題

第五部分 特殊案例

# 行政訴訟類型

## 撤銷訴訟 (4)

1. 人民因中央或地方機關之違法行政處分，認為損害其權利或法律上之利益，經依訴願法提起訴願而不服其決定，或提起訴願逾三個月不為決定，或延長訴願決定期間逾二個月不為決定者，得向行政法院提起**撤銷訴訟**。
2. 訴願人以外之利害關係人，認為第一項訴願決定，損害其權利或法律上之利益者，得向行政法院提起**撤銷訴訟**。

## 確認訴訟 (6)

1. **確認行政處分無效及確認公法上法律關係成立或不成立之訴訟**，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之。其確認已執行而無回復原狀可能之行政處分或已消滅之行政處分為違法之訴訟，亦同。
2. 確認行政處分無效之訴訟，須已向原處分機關請求確認其無效未被允許，或經請求後於三十日內不為確答者，始得提起之。
3. 確認訴訟，於原告得提起或可得提起撤銷訴訟、課予義務訴訟或一般給付訴訟者，不得提起之。但確認行政處分無效之訴訟，不在此限。
4. 應提起撤銷訴訟、課予義務訴訟，誤為提起確認行政處分無效之訴訟，其未經訴願程序者，行政法院應以裁定將該事件移送於訴願管轄機關，並以行政法院收受訴狀之時，視為提起訴願。

## 給付訴訟 (8)

1. 人民與中央或地方機關間，因公法上原因發生財產上之給付或請求作成行政處分以外之其他非財產上之給付，得提起**給付訴訟**。因公法上契約發生之給付，亦同。
2. 前項給付訴訟之裁判，以行政處分應否撤銷為據者，應於依第四條第一項或第三項提起撤銷訴訟時，併為請求。原告未為請求者，審判長應告以得為請求。

## 課予義務訴訟 (5)

1. 人民因中央或地方機關對其依法申請之案件，於法令所定期間內**應作為而不作為(即怠為處分)**，認為其權利或法律上利益受損害者，經依訴願程序後，得向行政法院提起請求該機關應為行政處分或應為特定內容之行政處分之訴訟。
2. 人民因中央或地方機關對其依法申請之案件，**予以駁回(即拒為處分)**，認為其權利或法律上利益受違法損害者，經依訴願程序後，得向行政法院提起請求該機關應為行政處分或應為特定內容之行政處分之訴訟。

## 維護公益訴訟

人民為維護公益，就無關自己權利及法律上利益之事項，對於行政機關之違法行為，得提起訴訟。但以法律有特別規定者為限。

## 選舉罷免訴訟

選舉罷免事件之爭議，除法律別有規定外，得依本法提起行政訴訟。

## 行政處分無效的原因

行政程序法第111條  
行政處分有下列各款情形之一者，無效：

- 一、不能由書面處分中得知處分機關者。
- 二、應以證書方式作成而未給予證書者。
- 三、內容對任何人均屬不能實現者。
- 四、所要求或許可之行為構成犯罪者。
- 五、內容違背公共秩序、善良風俗者。
- 六、未經授權而違背法規有關專屬管轄之規定或缺乏事務權限者。
- 七、其他具有**重大明顯之瑕疵者**。

第7款所謂「其他具有重大明顯之瑕疵者」之概括規定，於補充前6款所未及涵蓋之無效情形時，亦需依該條第1款至第6款列舉之明文從嚴解釋

於一望即知具有「重大明顯之瑕疵」始得謂之

如瑕疵非重大明顯，尚須實質審查始能知悉者，則該行政處分並非屬當然無效。

該瑕疵須「在某程度上**猶如刻在額頭上般**」明顯之瑕疵，始足該當；如行政處分之瑕疵尚未達到重大、明顯之程度，一般人對其違法性的存在與否猶存懷疑，則基於維持法安定性之必要，則不令該處分無效

【109年01月30日臺北高等行政法院108年度訴字第1284號判決(大安區正義大樓案).....】



## 第一部分 程序問題

### 肆、暫時性權利保護: 行政處分之停止執行 暫時性權利保護: 行政處分之停止執行

## 要拆我屋？我可以聲請停止執行嗎？

#### • 有無違法，難以一望即知：

公告及原處分是否違法，仍須經由相當的證據調查程序始能判斷，況依現有事證，尚難認前開公告及原處分有不待調查一望即知之違法不當，自難認有公告及原處分合法性顯有疑義之情事。

#### • 建物遭拆，是財產損害，可金錢賠償：

聲請人對於其因原處分之執行，究竟將受有如何難於回復之損害，僅泛稱系爭建物於權利變換範圍內部分遭拆除後無回復原狀可能，將發生難以回復之重大損害，及日後未被拆除部分將遭認定違章建物而面臨全部拆除，縱之後獲本案勝訴，亦僅受部分補償，所受損害與所受補償不合比例云云，自難認已為釋明，況系爭建物縱遭拆除，亦屬財產上之損害，並非不得以金錢賠償或回復，依一般社會通念並未達到回復困難的程度，是依前揭規定及說明，亦非屬難於回復之損害。

#### • 對家的情感，只是主觀認知：

聲請人所稱其與家眷對居住於年代已久之系爭建物所附隨之感情及回憶在客觀上難以金錢衡量，屬其與家眷主觀認知上難於回復的損害，並不屬於行政訴訟法第116條第2項所指難於回復的損害。【110年06月15日臺北高等行政法院110年度停字第54號裁定】

本件都市更新案既尚未進行至權利變換階段，不停止執行【111年5月26日最高行政法院111年度抗字第132號裁定(南港世喆鐘OO案)】

聲請裁定停止執行，限於聲請人自身之權益，不包括公共利益在內【111年05月26日最高行政法院111年度抗字第132號裁定(南港世喆鐘OO案)】

停止執行，是依即時可調查的事證，迅速審查其是否具備停止執行之法定要件【111年05月26日最高行政法院111年度抗字第132號裁定(南港世喆鐘OO案)】

### 伍、暫時性權利保護: 保全程序

# 行政處分之停止執行 (行政訴訟法第116條~第119條)

一 我國法制以行政處分不停止執行為原則，停止執行為例外，行政機關之處分或決定，在依法撤銷或變更前，具有執行力，原則上不因提起行政救濟而停止執行。

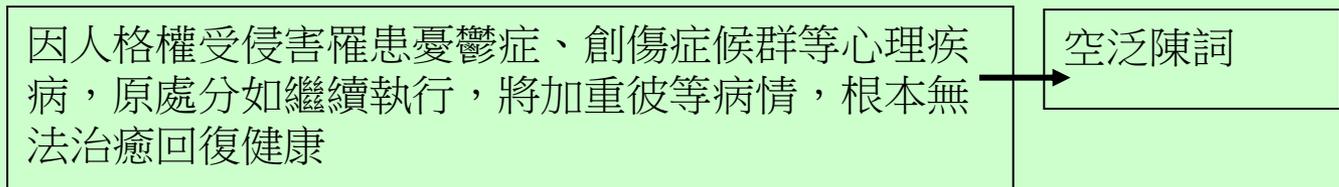
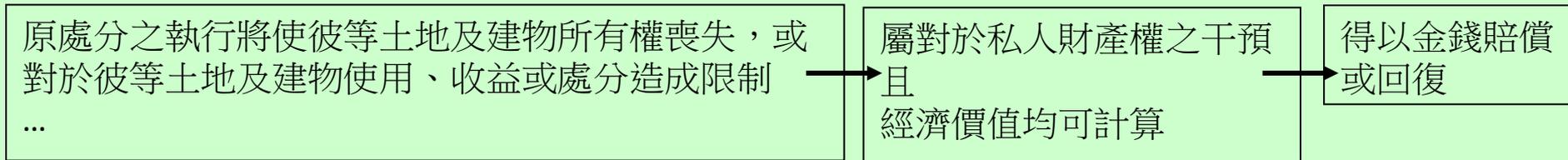
二 停止執行係暫時之權利保護，而非救濟程序，法院須於有限之時間內，依兩造提出之證據資料及可得即時為職權調查之結果，就停止執行要件事實之存否而為認定。

## 三 停止執行與否

(一)停止執行: 權變已核定，已進行代拆程序。地主另有提出行政訴訟。**進到私調 或 申請代拆程序**，可能就符合「**有急迫情事**」之積極要件(★少數成功停止執行個案)【臺北高等行政法院高等庭112年度停字第104號裁定】

(二)不停止執行之樣態:都市更新權利變換計畫經主管機關核准後，該權利變換範圍內應行拆除之土地改良物，並非陷於隨時會被拆除之急迫狀態。【最高行111抗132裁定、北高行 112 停 11裁定】【北高行高等庭112停59裁定】【最高行政法院 113 年度抗字第 40 號裁定】...

## 四、常見訴求



# 暫時性 權利保護

行政訴訟法上「暫時性權利保護」制度，包括：

**行政處分之停止執行**  
(行政訴訟法第116條~第119條)

**保全程序**  
(行政訴訟法第293條~第303條)

行政訴訟法第116條  
第1項  
原處分或決定之執行，除法律另有規定外，不因提起行政訴訟而停止。  
第2項  
行政訴訟繫屬中，行政法院認為原處分或決定之執行，將發生**難於回復之損害**，且有**急迫情事**者，得依職權或依聲請裁定停止執行。但於公益有重大影響，或原告之訴在法律上顯無理由者，不得為之。

「難於回復之損害」，是指損害不能回復原狀，或依一般社會通念，如為執行可認達到回復困難的程度，而且其損害不能以相當金錢填補者而言，至於當事人主觀認知上難於回復的損害，並不屬於該條所指難於回復的損害

(最高行政法院109年度裁字第1958號裁定)

所謂「急迫情事」，則指原處分已開始執行或隨時有開始執行之虞，其執行將發生難於回復之損害且情況緊急，非即時由行政法院予以處理，則難以救濟而言(最高行政法院109年度裁字第2011號裁定)。

假扣押

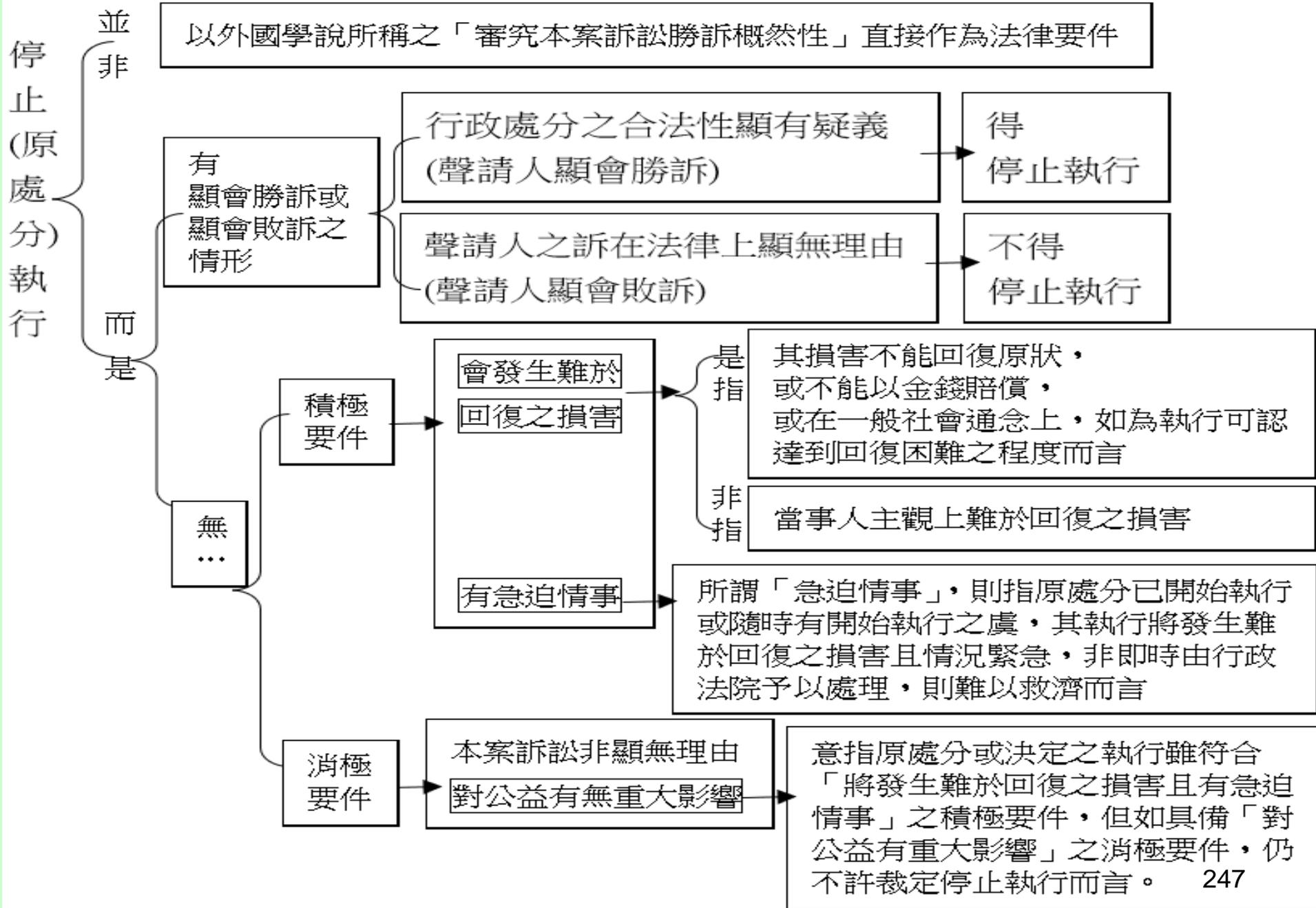
假處分

(1) 具**保全功能**之假處分，即行政訴訟法第298條第1項規定：「公法上之權利因現狀變更，有不能實現或甚難實現之虞者，為保全強制執行，得聲請假處分。」所稱「有不能實現或甚難實現之虞者」，係指公法上之權利因現狀之變更，嗣後權利人雖經確定得行使其權利，亦無從實現或雖非不能實現，惟其實現極為困難者而言，故若公法上之權利，其現狀不致變更，或雖可能變更，惟其變更對債權人行使該權利無影響者，則其假處分之聲請，即不應准許，亦即其特徵為「維持現狀」。

(2) 具**暫時止爭功能**之假處分，即行政訴訟法第298條第2項所定「於爭執之公法上法律關係，為防止發生重大之損害或避免急迫之危險而有必要時，得聲請為定暫時狀態之處分。」係為防止發生重大之損害或避免急迫之危險而有必要時，於爭執之公法上法律關係尚未經確定終局裁判前，作成暫時設定或擴張聲請人法律地位之措施，俾維必要之權利保護

(最高行政法院106年度裁字第1990號裁定)。

# 行政處分之停止執行 (行政訴訟法第116條~第119條)



## 第一部分 程序問題

### 陸、判斷餘地【109年09月24日最高行政法院109年度判字第489號判決(洪圓案)】

- 一 行政機關之判斷餘地，於其判斷有恣意濫用或其他違法情事時，得予撤銷或變更，其情形包括
  1. 行政機關所為之判斷，是否出於錯誤之事實認定或不完全之資訊？
  2. 法律概念涉及事實關係時，其涵攝有無明顯錯誤？
  3. 對法律概念之解釋有無明顯違背解釋法則或抵觸既存之上位規範？
  4. 是否有違一般公認之價值判斷標準？
  5. 是否出於與事物無關之考量？
  6. 是否違反法定之正當程序？
  7. 作成判斷之行政機關，其組織是否合法且有判斷之權限？
  8. 是否違反法治國家應遵守之原理原則？

### 柒、客觀訴訟

- 一 都市計畫審查訴訟，是主觀訴訟？還是客觀訴訟？【司法院網站<https://www.judicial.gov.tw/tw/cp-1654-222412-5096f-1.html>】
  1. 行政訴訟係為維護人民訴訟上之權利而設，故無論提起撤銷訴訟、課予義務訴訟、確認訴訟或給付訴訟，均以其有權利保護必要者為限，此可觀諸行政訴訟法第4至8條之規定即明，簡言之，起訴目的在尋求自身權益之保障，即屬「主觀訴訟」；至所謂「客觀訴訟」，原告不需主張自身權益受侵害，起訴可係基於公益，亦可能為他人之權益，提起訴訟並非原告尋求自身權利救濟之管道，因此在主觀訴訟為中心的行政訴訟制度中，原則上不允許此種客觀訴訟之存在。
  2. 行政訴訟法都市計畫審查訴訟之設計，仍以原告權利或法律上之利益受都市計畫侵害或將受侵害為要件，限於能具體主張權益受害者，始享有訴訟實施權，如此，一方面可使權益受侵害者獲得救濟之機會，同時也可避免因採行民眾訴訟或公益訴訟而發生濫訴之缺失；但於實體審查時，則著眼於法秩序維護之客觀功能，一旦認定都市計畫違法，除依法補正外，原則上即應宣告其為無效、失效（例外情形得宣告其為違法）；於行政法院審查及裁判之範圍，不受原告訴之聲明之拘束，如法院已認原告爭執之都市計畫之部分為無效或失效，與原告訴之聲明具不可分關係之同一都市計畫，如經法院審查認定亦違法者，併宣告無效或失效；都市計畫是否合法之判斷，不受原告所主張理由之拘束，例如：於審理過程中發現原告所未主張之都市計畫擬定過程之程序或實體瑕疵，法院基於客觀法秩序維持之目的，仍應依職權自行調查審認，而求紛爭一次解決之預防目的。從而，「都市計畫審查訴訟」具客觀訴訟性質，以審查都市計畫之合法性、貫徹依法行政原則，為其終局目的，但亦兼顧保障人民權利之功能。

## 第一部分 程序問題

陸、判斷餘地  
柒、客觀訴訟

### 捌、誰可以提告

一 單元以外之人是利害關係人

【1091030北高行107訴849號判決(立僑案)】

二 不同意者，當然可以提起救濟

【1110714最高行109上692號判決(北市大安區登峰更新會案)】

三 同意的地主

四 非處分相對人，若是法律上利益受損害，可有訴訟權能。但若非法律上利益，而僅係單純政治、經濟及感情上等反射利益受損害，則不許提起訴願或行政訴訟【109年03月26日臺北高等行政法院107年度訴更一字第31號判決(芝山岩華威都審案)】

五 人民提起行政訴訟，應以違法處分或決定，致損害其權利，為先決條件，如其損害業已不存在，即屬欠缺訴訟法則上之權利保護要件。【109年03月26日臺北高等行政法院107年度訴更一字第31號判決(芝山岩華威都審案)】

六 佔有他人土地違章戶，具訴訟當事人適格【107年02月26日臺北高等行政法院106年度訴字第1392號判決(沅利案)】【臺北高等行政法院109年度訴字第950號判決】

七 佔有他人土地違章戶，若未能協議，難以說更新案欠缺正當程序(協議好才正當?)  
【107年06月21日最高行政法院107年度裁字第867號裁定(文山沅利案)】

八 連棟建物但未被劃入單元者，有訴訟權能【臺北高等行政法院高等庭111年度訴字第1179號判決】

九 更新單元外之道路地地主，不具訴訟權能【臺北高等行政法院110年度訴字第82號判決】

有出具事業計畫同意書，仍得提出行政訴訟

【109年04月09日臺北高等行政法院107年度訴字第964號判決】

同意戶並非處分之相對人，訴訟結果無直接損害其權利或法律上利益，不得參加訴訟

【106年12月28日最高行政法院106年度判字第753號判決(遷建基地案)】

## 第一部分 程序問題

### 捌、誰可以提告

十、不同意的不願不能者，補償金提存後產權遭移轉，仍有訴訟利益【臺北高等行政法院 107 年度訴字第 964 號判決】

十一、北高行先說：「97年核定的計畫未對地主的意見全部斟酌與說理」不ok，但後來因市府107年已將地主劃出，故判決地主欠缺權利保護之必要【109年05月14日臺北高等行政法院 107 年度訴更一字第 119 號判決(永春案)】

### 玖、發回與再審

一 重回高等，原審法官無須迴避【110 年 06 月 03 日最高行政法院 109 年度再字第 48 號判決(勝利大廈再審)】

二 再審--確定判決有「適用法規顯有錯誤」【111 年 01 月 06 日最高行政法院 110 年度再字第 19 號判決(大安晶宮案)】

三 「適用法規顯有錯誤」，係指確定判決就事實審法院所確定之事實而為之法律上判斷，有適用法規錯誤之情形。即確定判決所適用之法規有顯然不合於法律規定，或與司法院大法官解釋有所牴觸者。不是指法律上見解之歧異或事實之認定【110 年 06 月 03 日最高行政法院 109 年度再字第 48 號判決(勝利大廈再審)】

## 第一部分 程序問題

- 壹、行政訴訟概述
- 貳、行政訴訟之類型
- 參、重大瑕疵
- 肆、暫時性權利保護: 行政處分之停止執行
- 陸、判斷餘地
- 柒、客觀訴訟
- 捌、誰可以提告
- 玖、發回與再審

## 第二部分 都市更新在 行政訴訟上之性質

## 第三部分 審議核復

- 壹、都市更新基本制度
- 貳、異議之雙軌設計
- 參、實施方式: 權利變換之意涵
- 肆、權利價值之範疇
- 伍、審議核復程序之浮動

## 第四部分 實體問題

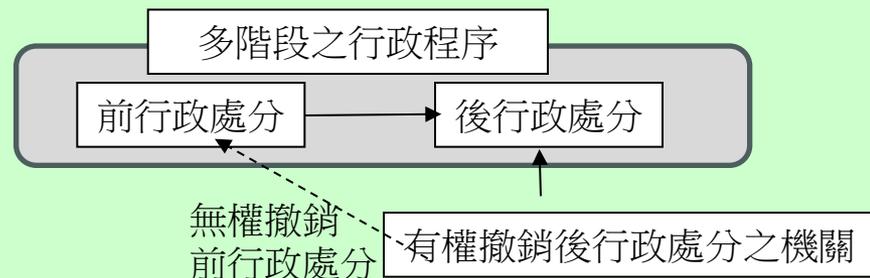
- 壹、整合與協議
- 貳、劃定
- 參、合法建築物
- 肆、多數決
- 伍、事權分送抑或併送
- 陸、公開展覽
- 柒、建築設計
- 捌、財務計畫
- 玖、選配
- 拾、權利變換
- 拾壹、估價
- 拾貳、聽證
- 拾參、送達

# 第二部分 都市更新在行政訴訟上之性質

## 一 多階段行政程序

(一)多階段行政程序中各階段之行政行為彼此均環環相扣，非謂任一環節出現程序瑕疵及疏漏，即可不問其性質及程度如何，一律均可確認相關行政處分無效【109年12月30日臺北高等行政法院 109 年度訴字第 255 號判決(中正區三元街建洋案)】

(二)多階段行政程序中，有權撤銷後處分之機關，無權撤銷前處分【最高行政法院100年度判字第1118號判決、107年度判字第712號判決、109年度判字第374號判決、臺北高等行政法院 高等庭 111 年度訴字第 41 號判決、臺北高等行政法院 高等庭 111 年度訴字第 33 號判決】



(三)不應過分強調其反對理由歸屬於何階段及各別決定之拘束力(一開始未表示同意被納入更新單元之所有權人，等到具體之都市更新事業計畫出爐時，即不得再行爭執其被納入都更所呈現之缺失，前揭多階段之程序設計反而不利人民財產權之保障，自非立法原意，)【108年05月15日臺北高等行政法院 107 年度訴字第 1189 號判決(永康街富都新案)】

二 都市更新的都市計畫性質與公共事務性質，主管機關對都更程序之進行，須為必要之監督及對人民負有保護義務。【108年05月15日臺北高等行政法院 107 年度訴字第 1189 號判決(永康街富都新案)】

## 三 都市更新的公共利益(一)

【1080418北高行107 訴 1166 號判決(大安和霖馮OO案)】

## 四 都市更新的公共利益(二)自劃案所需之公益性要更高

【109 1030北高行107訴849 號判決(立偕案)】

公共利益，並不當然是整個社群或其中大部分成員利益的「總合」，而應是各個成員事實上利益，經由複雜的交互影響過程，所形成理想的「整合狀態」。

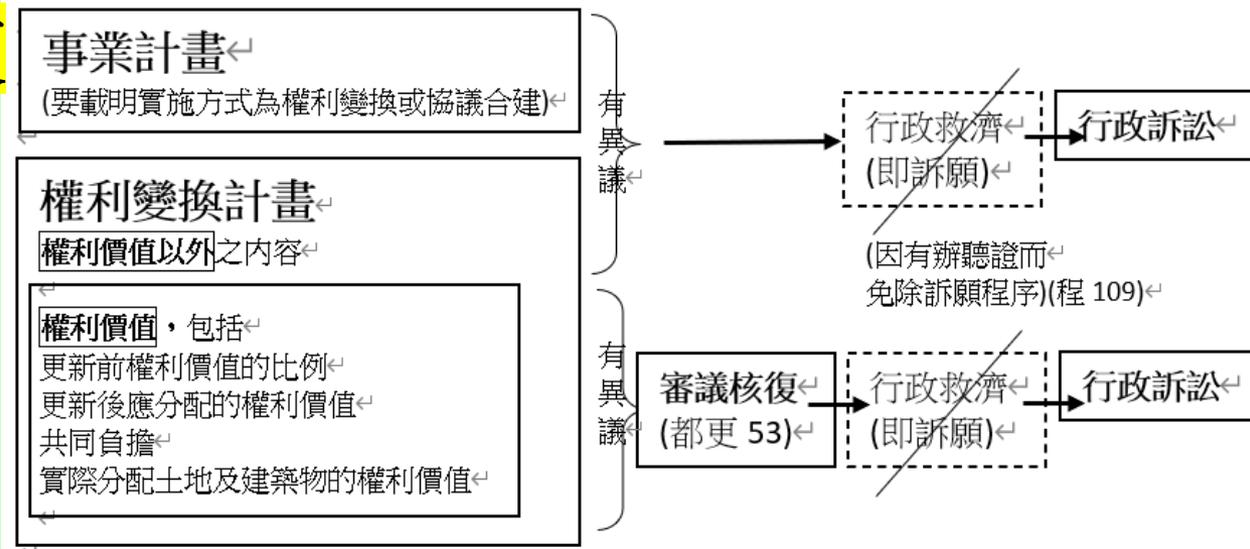


# 第三部分 審議核復

## 壹、都市更新基本制度

- 一 主要有兩種計畫：  
事業計畫 與 權利變換計畫
- 二 主要有兩種實施方式：  
權利變換 與 協議合建

## 貳、對事計與權變之核定 有所異議之雙軌設計



### 一 權利價值之審議核復，有協商之可能

權利變換計畫成敗關鍵在於權利變換計畫實施前後「權利價值之評定」，此除有賴客觀而專業之鑑價技術外，其實並不排除權利互易當事人以「主觀價值」交換客觀價值並不等價物質之合意。區隔權利價值爭議程序，並以「救濟結果與原評定價值有差額部分，由當事人以現金相互找補」為其效果之救濟設計，除可排除僅因當事人權利價值評定爭議所可能導致之都市更新時程延宕外，爭議程序中也不排除另有第三者之專業技術性諮詢可續行提供估價合理性基礎（行為時都更條例第32條第1項但書），強化當事人即使於權利變換計畫核定實施後，仍得以「協商」方式獲得主觀上最佳化結果之可能。因此，行為時都更條例第32條第1項就權利變換計畫中權利價值爭議之異議程序規定，顯異於一般行政救濟程序（如訴願）行政機關先行自省之程序利益，也非透過公開言詞辯論，課予主管機關就此斟酌與說理義務之聽證程序能得替代。【臺北高等行政法院 高等庭 110 年度訴字第 1174 號判決】

### 二 非關於權利價值評定之爭議，實施者與個別權利人間，以及個別權利人彼此間之權利互易，如何達到主觀上最佳化結果，只能委諸於渠等協商談判以獲致，非主管機關得以核定或不核定方式所能取代。

都市更新與權利變換計畫中其他非關於權利價值評定之爭議，而為權利如何「互易」之爭議，反對主管機關之核定者，雖也仍應循訴願、行政訴訟之程序救濟之（當然，主管機關該等核定之作成，如經聽證程序者，依行政程序法第109條，得免除其先行政程序），但論其實際，所謂權利如何「互易」之爭議，也無外乎實施者與更新範圍內權利人各自對其權利之主觀價值評定不同所由生，僅能在都市更新計畫所設定之原則框架下，透過私法自治之模式尋求共識。實施者擬具權利變換計畫之所以由主管機關核定始能發布施行，僅在確認其權利變換內容並未變更都市更新計畫之原意，俾求公益目的之實現。因此，都市更新程序已然經權利人同意而開啟，主管機關核定後續權利變換計畫時，審查重點在於權利變換計畫是否脫逸違背都市更新計畫所立下之公益原則基礎，以及其計畫是否符合私法上誠實信用原則等。至於實施者與個別權利人間，以及個別權利人彼此間之權利互易，如何達到主觀上最佳化結果，只能委諸於渠等協商談判以獲致，非主管機關得以核定或不核定方式所能取代。【臺北高等行政法院 高等庭 110 年度訴字第 1174 號判決】

### 第三部分 審議核復

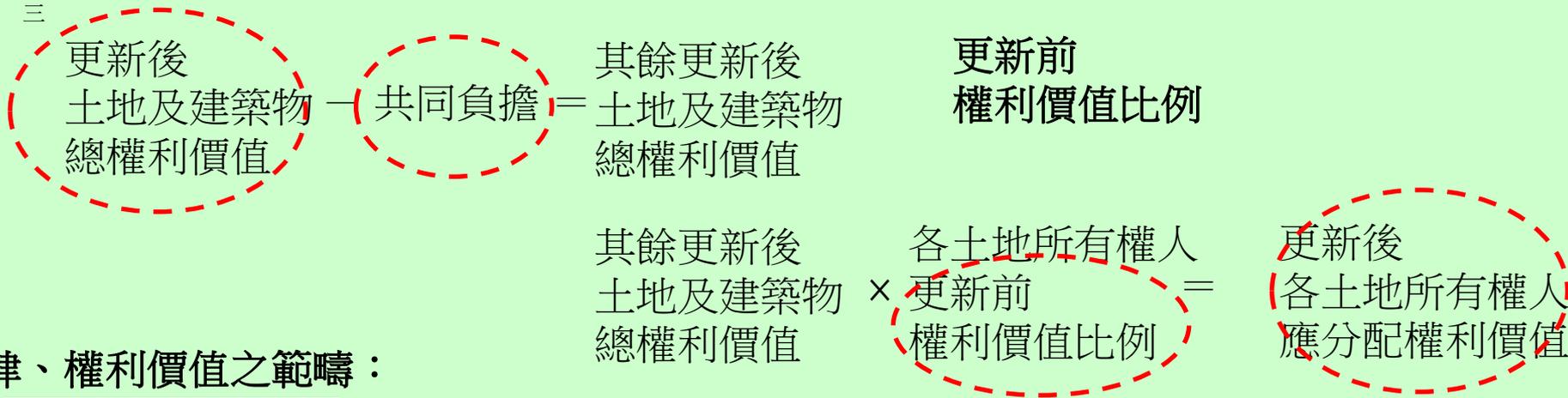
#### 參、實施方式: 權利變換之意涵

53權利變換計畫書核定發布實施後二個月內，土地所有權人對其**權利價值**有異議時，應以書面敘明理由，向各級主管機關提出，各級主管機關應於受理異議後三個月內審議核復。

一 權利變換計算方式

二 權利價值通說採廣義（最高行政法院106年度判字第203號、第357號判決意旨參照）。【110年09月30日臺北高等行政法院109年度訴字第470號判決(大同區聖得福長老教會案)】 【最高行政法院113年度上字第336號判決】

三



#### 肆、權利價值之範疇：



無論土地所有權人是對更新前權利價值的比例、更新後應分配的權利價值、共同負擔或實際分配土地及建築物的權利價值有爭執，任一項目的變動都會影響計算結果，均應認屬108年1月30日修正公布的都市更新條例第53條第1項所定「權利價值」的範圍【最高行政法院106年度判字第203號、第357號判決、臺北高等行政法院109年度訴字第470號判決、臺北高等行政法院109年度訴字第459號判決】

「權利變換公開抽籤決定程序違反選配原則」，非屬對於權利變換價值不服【109年01月09日最高行政法院109年度裁字第27號裁定(斯三)】

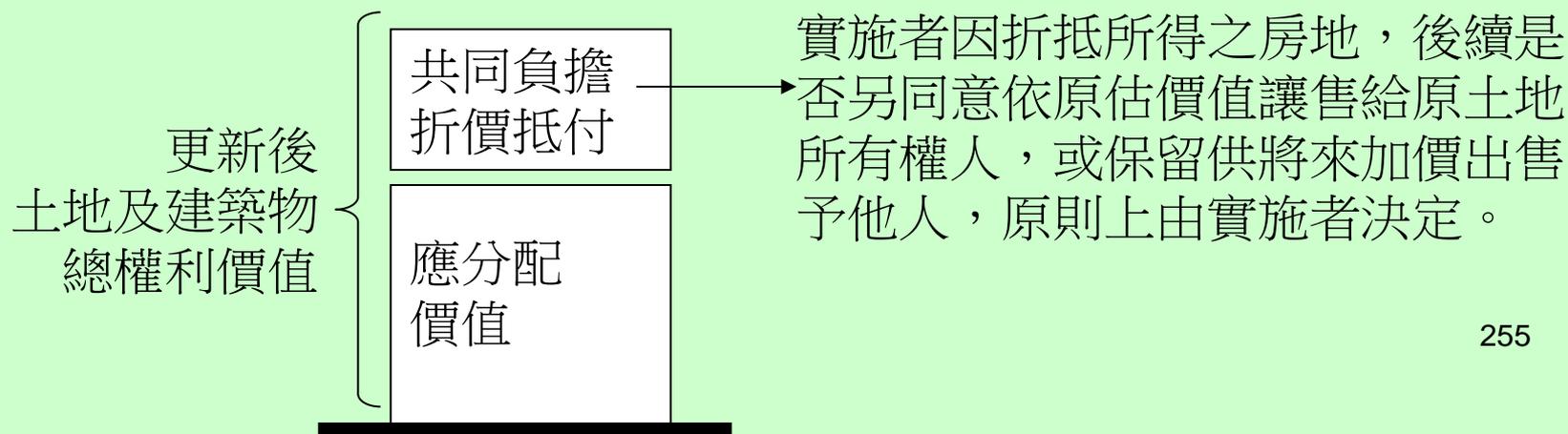
### 第三部分 審議核復

#### 權利變換之意涵: 非依面積亦非以絕對金額進行分配

權利變換方式，乃透過對於土地及建物權利價值估算，及合理的共同負擔提列標準等，以「更新前權利價值比例」為分配依據，非依面積亦非以絕對金額進行分配。

#### 實施者因折抵所得之房地，後續是否另同意依原估價值讓售給原土地所有權人，或保留供將來加價出售予他人，原則上由實施者決定

權利變換並非單純以都更前之舊建築物室內面積與都更後新建築物室內面積之相互比較，其分配亦非繫於原土地及建物所有權人或實施者之任意與喜好，而須由土地所有權人或權利變換關係人在實施者訂定之選配期限內提出分配位置申請，再經彼此協調或依選配原則確定分配位置後，由實施者依報核時權變實施辦法第3條規定列明在土地、建築物及權利金分配清冊內；嗣後若實際分配取得之土地及建物面積，與應分配面積有差異時，亦係循繳納或補償差額價金之方式處理，不再重行選配。



## 第三部分 審議核復

### 折價抵付

以權利變換方式實施者，更新後的房地價值包含「共同負擔」及「應分配價值」。而因原土地及建物所有權人之房地條件並非一致，其等權利變換前各宗土地及更新後建築物及其土地應有部分及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，係由實施者委託3家以上專業估價者查估後評定產生。而估價得出之更新後土地及建築物總權利價值，**首應扣除共同負擔費用**，其方式則係將與該相當於經估價而產生之權利價值之房地折抵予實施者，**實施者對其因共同負擔費用所獲折抵之房地，是否依原估價值讓售給原土地所有權人，或保留供將來加價出售予他人，原則上由實施者決定**。【最高行政法院

110 年度上字第 241 號判決】

共同負擔  
折價抵付

### 地主分配

至於參與都更之原土地及建物所有權人得分配之面積則視其經估價之更新前後權利價值及應扣除之共同負擔而定，且都更重建完成後，亦未必每一所有權人均能分配到新建之建物及其坐落土地，而須視其經權利變換後所獲分配之更新後權利價值，是否足以分配最小分配面積單元。並因其是否參與分配都更後土地及建築物之意願及更新後土地及建築物分配位置之意見，亦難期相同，均待於權利變換階段調查始能確定。是以**權利變換並非單純以都更前之舊建築物室內面積與都更後新建築物室內面積之相互比較，其分配亦非繫於原土地及建物所有權人或實施者之任意與喜好**，而是涉及繁雜之估價及權利價值計算，且重建所需要的成本，包含工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐和管理費用、建商利潤等共同負擔、各所有權人之更新前後價值等，均待權利變換階段加以確定。【最高行政法院

110 年度上字第 241 號判決】

應分配  
價值

## 伍、審議核復程序之浮動

### 必須審議核復?

- 一 對權利價值有異議，必須 1. 提出異議  
→2. 審議核復【109年3月5日臺北高等行政法院 108年度訴字第 372 號判決(新北合康案)】
- 二 異議內容包括「權利價值」+「非權利價值」，也要先提異議再審議核復【109年 03 月 05 日臺北高等行政法院 108 年度訴字第 372 號判決(新北合康案)】
- 三 權利價值→32(現53)且現金找補。其他異議→通常行政爭訟救濟程序【111年 01 月 06 日最高行政法院 110 年度再字第 19 號判決(大安晶宮案)】

### 無須審議核復?

- 一 爭執權利價值，可走審議核復，也可直接提行政訴訟一併爭執權利價值?【108年 12 月 05 日臺北高等行政法院 107 年度訴字第 1526 號裁定(萬華民凱案)】
- 二 爭執權利價值，卻不走審議核復程序，並未違法?!【109年 04 月 09 日臺北高等行政法院 107 年度訴字第 964 號判決(大安登峰更新會案)】【最高行政法院106年度判字第357號判決】。【110年 09 月 30 日臺北高等行政法院 109 年度訴字第 470 號判決(大同區聖得福長老教會案)】



你知道對權利價值有異議，究竟要不要走審議核復嗎?



53條不是規定要嗎?



要也對，不要也對。啦啦啦



到底怎樣啦

煩耶

看攏無

誰搞得懂阿

### 第三部分 審議核復

6有聽證，就無論是否關於權利價值之爭議，自亦均免除訴願及其先行政程序???

【111年07月14日最高行政法院 109 年度上字第 692 號判決】



1 條例53

2 【最高行政法院113年度上字第336號判決】【臺北高等行政法院 107 年度訴字第 964 號】【108 年 12 月 05 日臺北高等行政法院 107 年度訴字第 1526 號裁定】【臺北高等行政法院 109 年度訴字第 470 號判決】。但，【108 年 04 月 18 日臺北高等行政法院 107 年度訴字第 1166 號判決】【臺北高等行政法院 108 年度訴字第 372 號判決】【臺北高等行政法院 高等庭 110 年度訴字第 1219 號裁定】【臺北高等行政法院 高等庭 110 年度訴字第 1219 號裁定】持反面見解，似認為不可

3 【臺北高等行政法院 108 年度訴字第 372 號判決】【臺北高等行政法院 107 年度訴字第 1526 號裁定】

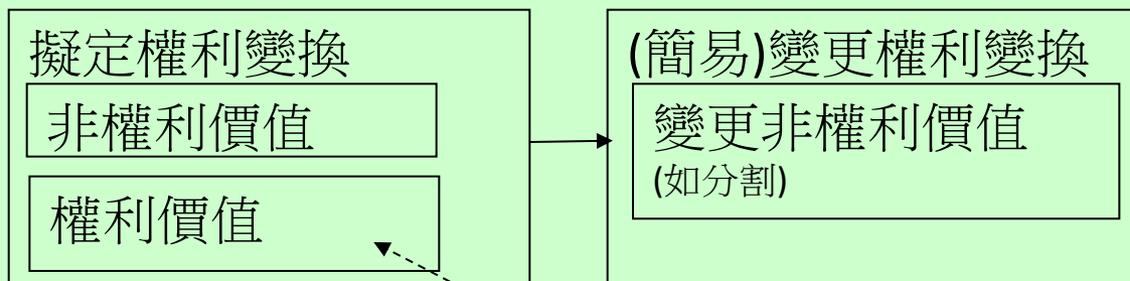
4 【臺北高等行政法院 109 年度訴字第 459 號判決】【臺北高等行政法院 107 年度訴字第 1526 號裁定】

5 一般情況，【最高行政法院106年度判字第357號判決】【臺北高等行政法院 109 年度訴字第 459 號判決】【臺北高等行政法院 109 年度訴字第 200 號判決】【臺北高等行政法院 110 年度訴字第 1125 號判決】

### 第三部分 審議核復

#### 權變的簡易變更，未涉及權利價值

- 權變的簡易變更，未涉及權利價值，若異議人走審議核復，主管機關的回覆仍非屬第二次裁決之行政處分。地主若仍爭執權利價值，應以原權變之核定為標的【臺北高等行政法院 110 年度訴字第 1125 號判決】
- 土地所有權人不能藉由權利變換計畫另有變更核定之機會，循權利價值事項之異議，再就非屬變更內容之權利價值事項予以爭執（最高行政法院108年度上字第1005號判決意旨同此見解）。
- 原告權利價值是否遭低估，於權利變換計畫書於101年11月15日核定發布後2個月內，本得提起異議等行政救濟程序，並已有撤銷訴訟作為權利保護方式，卻捨此而不為，於事隔多年後，至撤銷訴訟已無法提起時，逕行提起本件確認訴訟，不僅混淆行政訴訟權利保護之機制，其用以規避撤銷訴訟起訴期間限制之意圖至明。【109 年 12 月 30 日臺北高等行政法院 109 年度訴字第 255 號判決(中正區三元街建洋案)】



不可藉由變更權變之核定，爭執  
擬定權變中的權利價值

## 第三部分 審議核復

【北高行111年訴字第32號、北高行112年訴字第754號言詞辯論(第三庭)】(114年初)

到底要不要  
審議核復+訴願

即使有聽證，若爭執權利價值，被告機關仍應予處理。

1. 人民不服都更核定仍應為雙軌制(權值，與權值以外)。

2. 條例53條仍存有審議核復機制。縱行聽證(33條)亦無法架空(53條)技術性諮商及審議核復程序，否則53條何時能適用，內政部意見(及33條免除訴願及先行程序)應再研究。

3. 市府核定函因有辦聽證，而未載明「權利價值」教示救濟條款，人民不知可救濟權值。

4. 法院無法僅憑三家估價報告判斷原告權值是否有低估

5. 法官諭示:

(1) 通案性: 就原告只爭執權值案件(不爭執權值以外)，條例33條、53條之適用暨教示救濟條款，應研究其如何適用。

(2) 個案: 查明原告於核定後是否有提權值異議? 依其異議(或起訴)內容，尋求技術性諮商及審議核復程序。

有聽證，免訴願與先行程序

1. 近期最高行政法院 113 年度上字第 336 號判決(114.4.24)，明白表示「……原處分作成前，業經召開聽證會乙節，……，則上訴人無論係對於原處分關於權利價值事項或權利價值以外之事項不服，依上開說明，均得免除訴願及其先行程序，逕向行政法院提起訴訟尋求救濟。……」，故北高行之通案諭示，與最高行政法院見解未一。

2. 都更條例53條並未架空，免聽證之核定案仍可進行審議核復，並非毫無適用機會。

# 有聽證，免訴願(與先行程序?)，逕提行政訴訟

異議內容明確非屬權利價值範疇，應該銜接行政救濟，但行政訴訟屢有要求行政機關開啟審議核復程序。

異議內容屬權利價值範疇，但因有辦聽證，應該銜接行政救濟，但行政訴訟屢有要求行政機關開啟審議核復程序。

全案有辦聽證，關係人卻只提訴願?

→ 訴願若因有辦聽證而不受理，此時又已過行政訴訟提送期限，可能導致救濟程序終結。

→ 同時提訴願與行政訴訟?

全案有辦聽證，但關係人所提異議，並未於聽證中提出而未曾處理。

→ 以全案檢討，有通知舉辦聽證，但關係人未提意見，則仍不再開啟訴願?

內政部110.6.21台內營字第1100809348號令	核釋土地所有權人對於經聽證作成核定之權利變換計畫，其權利價值有異議時之行政救濟程序，自即日起生效
核釋土地所有權人對於 <b>經聽證</b> 作成核定之權利變換計畫，其 <b>權利價值有異議</b> 時，行政救濟程序如下，並自即日起生效： 一、按都市更新條例（下稱本條例）第五十三條第一項規定，權利變換計畫書核定發布實施後二個月內，土地所有權人對其權利價值有異議時，應以書面敘明理由，向各級主管機關提出，各級主管機關應於受理異議後三個月內 <b>審議核復</b> ；當事人對審議核復結果不服者，得依法提請行政救濟， <b>是為權利價值異議之訴願先行程序</b> 。 二、主管機關依本條例第四十八條第一項及第三十三條第一項規定， <b>經聽證</b> 結果作成核定權利變換計畫之行政處分，土地所有權人對核定之權利變換計畫其 <b>權利價值有異議</b> 時，行政救濟程序應依本條例第三十三條第二項規定 <b>免除訴願及其先行程序</b> ，逕向行政法院提起行政訴訟，免再依本條例第五十三條第一項規定辦理。	

(也不用審議核復???)

聽證的舉辦，導致免除訴願；而都市更新機制中的訴願先行政程序「審議核復」亦連帶免除。

行政程序法第108條規定：「行政機關作成經聽證之行政處分時，除依第四十三條之規定外，並應斟酌全部聽證之結果。但法規明定應依聽證紀錄作成處分者，從其規定。前項行政處分應以書面為之，並通知當事人。」第109條規定：「不服依前條作成之行政處分者，其行政救濟程序，免除訴願及其先行政程序。」

上開規定係鑑於聽證程序不論是在事實調查程序及政策思辯，及至最後作成決定之嚴謹程度，皆不下於訴願及其先行政程序，故倘已經過聽證程序，對該決定仍有不服者，即不必重複再經過此種行政程序，以符程序經濟原則及提高行政效能。

審議核復的制度，讓行政機關可針對異議人對「權利價值」的意見再予檢視。但是因聽證，導致訴願及訴願先行政程序，即審議核復的消失，不但不利行政機關自我檢核，也使得民眾喪失此針對權利價值深入檢視是否確有缺失的機會。

**是應免除，不是得免除??**

行政機關作成經聽證之行政處分後，**得否仍堅持辦理審議核復？**

法務部90年5月8日(90)法律字第015874號函釋「核其立法意旨係鑑於對經聽證作成之行政處分不服者，倘若仍率由舊章，必須先踐行現行訴願程序，乃至於訴願前之先行政程序(如申請復查、聲明異議等)，始得提起行政訴訟，則不符程序經濟原則及提高行政效能之立法目的，爰明定此一類型之行政救濟免除訴願或其先行政程序，逕行依法提起行政訴訟。上揭條文所稱之「免除」，**宜解為「應」免除，並非「得」免除**。故當事人不服經聽證作成之行政處分，若未逕行提起行政訴訟，而仍提起訴願或為其先行政程序之行為，顯已違反首揭行政程序法規定之意旨，核其所為即係對依法不屬訴願救濟範圍之事項提起訴願，依訴願法第一條第一項及第七十七條第八款規定，受理訴願之機關自應為不受理之決定。」

## 實務判決要求縱有聽證，也要審議核復

北市府近年已有包括信義區鳳馨案(高等行政法院104年度訴字第2000號)、正義大樓案(高等行政法院106年度訴字第612號)、南港區太平洋森之丘案(最高行政法院106年度判字第357號)、晶宮大廈案四件訴訟，遭行政法院指摘認為縱有聽證，也要審議核復。至於新北市亦有案例(最高行政法院105年度裁字第1147號)被行政法院要求縱有聽證也要辦理訴願，不能免先行程序。

## 行政體系110年重申免除訴願及其先行程序審議核復，又變不要了

內政部110年06月21日台內營字第1100809348號令中，針對土地所有權人對於經聽證作成核定之權利變換計畫，其權利價值有異議時之行政救濟程序，做出定調。即，土地所有權人對核定之權利變換計畫其權利價值有異議時，行政救濟程序應依都市更新條例第三十三條第二項規定免除訴願及其先行程序，逕向行政法院提起行政訴訟，免再依都市更新條例第五十三條第一項規定辦理。

**有聽證，無論是否關於權利價值之爭議，自亦均免除訴願及其先行程序**【111年07月14日最高行政法院109年度上字第692號判決(北市大安區登峰更新會案)】



## 第一部分 程序問題

- 壹、行政訴訟概述
- 貳、行政訴訟之類型
- 參、重大瑕疵
- 肆、暫時性權利保護: 行政處分之停止執行
- 陸、判斷餘地
- 柒、客觀訴訟
- 捌、誰可以提告
- 玖、發回與再審

## 第二部分 都市更新在 行政訴訟上之性質

## 第三部分 審議核復

- 壹、都市更新基本制度
- 貳、異議之雙軌設計
- 參、實施方式: 權利變換之意涵
- 肆、權利價值之範疇
- 伍、審議核復程序之浮動

## 第四部分 實體問題

- 壹、整合與協議
- 貳、劃定
- 參、合法建築物
- 肆、違章
- 伍、多數決
- 陸、事權分送抑或併送
- 柒、建築設計
- 捌、財務計畫
- 玖、選配
- 拾、權利變換
- 拾壹、估價
- 拾貳、聽證
- 拾參、送達

## 第四部分 實體問題

### 壹、整合與協議

合建契約的約定能否成就，與權利變換無關【110年10月07日最高行政法院109年度上字第481號判決(正義大樓)】

合建契約爭議，與權利變換計畫核定處分是否違法無涉【107年01月11日最高行政法院107年度判字第12號判決(新北弘春案)】

非得因原告與都市更新範圍內其他權利人以及實施者無法達成共識，或權利價值之認定與其主觀所希冀者不同，即遽指系爭都更案之估價及選配原則為違法【最高行政法院113年度上字第336號判決】

### 貳、劃定

是多階段行政程序，不是多階段行政處分。對劃定不服，不可於事計核定後始提出【110年05月13日最高行政法院108年度上字第1174號判決(內湖巧洋案)】

自劃只需一人提出，沒說要地主們共同申請【110年05月13日最高行政法院108年度上字第1174號判決(內湖巧洋案)】

更新單元不宜實務到僅考量整合問題。即使單元範圍之選取不完全吻合該等標準，(但例外有合於都市更新目的性考量時)，也不意味更新單元構成要件不該當，如該範圍有不同於該裁量標準所宣示之條件，且更有利於都市更新目的之達成時，仍非不得作為都市更新單元，從事都市更新事業之實施。【臺北高等行政法院高等庭110年度訴字第1174號判決】

單元之意涵: 1.相當面積之完整街廓 2.再切割必須特定 3.納不進來的需無法近來也不用進來【臺北高等行政法院 高等庭 111 年度訴字第 1179 號判決】

沒說不要，還沒講好，主管機關不可置身度外。【臺北高等行政法院 高等庭 111 年度訴字第 1179 號判決】

自劃性質類似都法24自擬細計【臺北高等行政法院 高等庭 111 年度訴字第 1179 號判決】

參、民辦都更  
肆、合法建築物  
伍、違章  
陸、多數決  
柒、事權分送抑或併送  
捌、建築設計  
玖、財務計畫  
拾、選配  
拾壹、權利變換  
拾貳、估價  
拾參、聽證  
拾肆、送達

# 第四部分 實體問題

壹、整合與協議  
貳、劃定

參、民辦都更

公劃

公辦

【臺北高等行政法院 高等庭 111 年度訴字第 1179 號判決】

自劃

「街廓內相鄰土地業已建築完成，無法合併更新」之要件。揆諸本院前揭說明，此要件應限於街廓內相鄰土地客觀上業已更新完成而無法（也毋庸）合併更新，至於主觀上鄰地所有人不願意更新則不與焉。

民辦

私人基於私法自治，自行籌措資金及土地，從事「舊建築物效率翻新」，國家乃最大程度地尊重當事人意思自主，其法律關係由私人自行形成、變更或結束，以成就私權關係人間最大私益之追求。民辦都更囿於權利整合困難，極易形成小塊基地或小規模之重建或合建，不僅與都市計畫內容未必相符，甚而有礙都市人文與空間整體規劃，與都市更新的本義，背道而馳。

主管機關有必要高度介入，提高對實施者正當程序之管制密度

主管機關作為公權力主體就劃定系爭更新單元之審查，不得流於形式而置身度外。

肆、合法建築物  
伍、違章  
陸、多數決  
柒、事權分送抑或併送  
捌、建築設計  
玖、財務計畫  
拾、選配  
拾壹、權利變換  
拾貳、估價  
拾參、聽證  
拾肆、送達

## 地主與建商間的私法上契約關係—契約必要之點

參與民辦都更之土地、建築物所有權人與實施者間為私法上契約關係，所有權人就實施者所擬訂之事業計畫內容所為同意之意思表示，為契約內容之一部分；是以，如屬「契約必要之點」之事業計畫核心內容有所變動時（民 153），當必須重新踐行同意之程序，達成契約雙方之合意，方符契約因當事人意思表示合致而成立之基本原則。【臺北高等行政法院 高等庭 112 年度訴字第 804 號判決】【臺北高等行政法院 109 年度訴字第 676 號判決】

## 第四部分 實體問題

壹、整合與協議  
貳、劃定

### 肆、合法建築物

有登記(終局性地取得公示效力之所有權)才是都更所稱「合法建築物」【臺北高等行政法院 高等庭 110 年度訴字第 1174 號判決】



仍存爭議!!!

有建照使照，才是合法建築物【111 年 06 月 02 日最高行政法院 109 年度上字第 845 號判決(大同吉美案)】

有課房屋稅≠合法建物【111 年 06 月 02 日最高行政法院 109 年度上字第 845 號判決(大同吉美案)】

### 伍、違章

違章除發給拆遷補償金等之外，無參與權利變換之權利【臺北高等行政法院 111 年度訴字第 601 號判決】

違章無權參與權利變換【臺北高等行政法院 111 年度訴字第 601 號判決】

違章戶，無訴請應經其同意始得核定系爭都更計畫案或實施該都更計畫案之訴訟權能【臺北高等行政法院 110 年度訴字第 1089 號判決】

違章戶，可提出訴訟【臺北高等行政法院 109 年度訴字第 950 號判決】

陸、多數決  
柒、事權分送抑或併送  
捌、建築設計  
玖、財務計畫  
拾、選配  
拾壹、權利變換  
拾貳、估價  
拾參、聽證  
拾肆、送達

## 第四部分 實體問題

壹、整合與協議  
貳、劃定  
參、民辦都更  
肆、合法建築物  
伍、違章

陸、多數決  
與同意機制

**循一定之正當法律程序(共識形成)，始有足夠公益正當性得以限制甚至剝奪私權【108年04月18日臺北高等行政法院107年度訴字第1166號判決(大安和霖馮OO案)】**

是否依循一定之正當法律程序（告知、資訊公開、公開聽證、理由說明以回應評論，司法院釋字第709號解釋參照），藉尊重多數、擴大參與、資訊公開透明、知情後同意等要素之強調，以形成整體意志，同時，防止相對弱勢者基本權利受過度限制與剝奪，殆為該等都更案是否具有足夠公益正當性得以限制甚至剝奪更新範圍內居民土地（或建物）私權之重要準據。

**地主同意的基礎背景(合法、可能及確定)【109年10月30日臺北高等行政法院107年度訴字第849號判決(立僭案)】**

除必須提供權利人「合法、可能及確定」之資訊作為是否同意之判斷基礎外，於同意後，如於「契約必要之點」之資訊所有變動時（民法第153條參照），當必須重行踐行同意之程序。

**同意書之簽署，都更主管機關要求需簽名+蓋章。但撤銷同意書，若採存證信函告知，僅簽名或蓋章擇一則可?【臺北高等行政法院高等庭112年度訴字第804號判決】**

(本案為採存證信函告知要撤銷同意書，僅簽名或蓋章擇一，北高行認為有效)

**不參與都更，應針對事業計畫核定之處分提出**

地主「不願意參加都更」、「系爭都更案建築時恐有鄰損情形發生」等訴訟上的訴求，是涉及更新單元之劃定或是事業計畫之核定範疇，與權利變換計畫之核定無涉。【臺北高等行政法院109年度訴字第248號判決(立樺案)】

柒、事權分送抑或併送  
捌、建築設計  
玖、財務計畫  
拾、選配  
拾壹、權利變換  
拾貳、估價  
拾參、聽證  
拾肆、送達

## 第四部分 實體問題

# 同意比例認定的時點

壹、整合與協議  
 貳、劃定  
 參、民辦都更  
 肆、合法建築物  
 伍、違章

陸、多數決  
 與同意機制

同意比例認定的時點，是報核，還是公展期滿？原則是報核。但有兩例外，**1.公展前撤銷**，**2.合意撤銷**【108年10月23日臺北高等行政法院108年度訴字第11號判決(內湖巧洋案)】

民法第88條、第89條、第92條，應以該除斥期間為準【108年10月23日臺北高等行政法院108年度訴字第11號判決(內湖巧洋案)】

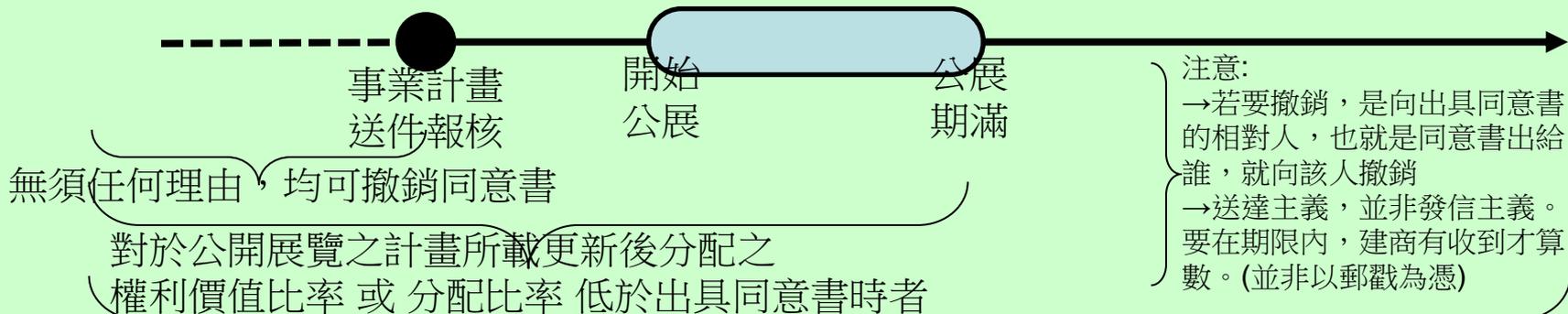
同意比例原則以報核日產權狀態檢核，例外為有人撤銷同意書則於公展期滿再檢核一次【110年05月13日最高行政法院108年度上字第1174號判決(內湖巧洋案)】

若無人撤同意書，則應以報核日產權狀態檢核同意比例【110年05月13日最高行政法院108年度上字第1174號判決(內湖巧洋案)】

都更37條4項

各級主管機關對第一項同意比率之審核，除有民法第八十八條、第八十九條、第九十二條規定情事或雙方合意撤銷者外，以都市更新事業計畫公開展覽期滿時為準。所有權人對於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者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。

柒、事權分併送  
 捌、建築設計  
 玖、財務計畫  
 拾、選配  
 拾壹、權利變換  
 拾貳、估價  
 拾參、聽證  
 拾肆、送達



1.雙方合意撤銷

2.民法第88.89.92條規定(錯誤\詐欺\脅迫瑕疵等情事)－法院判決

## 第四部分 實體問題

### 程序中修正，是否重公展，是否重出同意書？

壹、整合與協議  
貳、劃定  
參、民辦都更  
肆、合法建築物  
伍、違章  
陸、多數決  
與同意機制

申請案公展後，更動、修改、調整...(應該不叫變更)計畫內容而重公展，是否要重新取得同意書???

「權利變換計畫」程序，都更條例並未設計亦需經地主同意之機制，地主只有「參與」或「不參與」權利變換的問題

應於核定前，確實依修正前都更條例第22條第1項規定，審查「事業計畫同意書」是否已達法定比例。【臺北高等行政法院 107 年度訴字第 849 號判決】

事業計畫公展後，若重要內容(契約必要之點)修正，重行公展，地主可撤銷同意，不限於「分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時」？

...自亦不容許實施者任意就已公開展覽之事業計畫內容為變動，致損及更新單元範圍內土地、建築物所有權人之權益。故而，都市更新事業計畫申請報核後，實施者就已經公開展覽之事業計畫「再行修正」，若所修正者屬於所有權人之所以同意都市更新之事業計畫「核心內容」，即應依行為時都市更新條例第19條第3項規定，重新辦理公開展覽及公聽會，使所有權人如不同意「修正後」事業計畫內容者，得依同條例第22條第3項規定，於公開展覽期滿前，撤銷其原為之同意.....可知只要「契約必要之點之核心內容」有所修正，所有權人即得於修正後之公開展覽期滿前，撤銷其原為之同意，並不限於（108年1月30日修正公布之都市更新條例第37條第4項所規定之）「分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時」，方得撤銷其同意

。【臺北高等行政法院 高等庭 112 年度訴字第 804 號判決】

柒、事權分送抑或併送  
捌、建築設計  
玖、財務計畫  
拾、選配  
拾壹、權利變換  
拾貳、估價  
拾參、聽證  
拾肆、送達

## 第四部分 實體問題

壹、整合與協議  
貳、劃定  
參、民辦都更  
肆、合法建築物  
伍、違章  
陸、多數決  
與同意機制

### 柒、事權分送 抑或併送

捌、建築設計  
玖、財務計畫  
拾、選配  
拾壹、權利變換  
拾貳、估價  
拾參、聽證  
拾肆、送達

### 事權得分送【110年12月09日臺北高等行政法院 108 年度訴字第 1395 號判決】

參加人報核系爭事業計畫時，未一併擬訂權利變換計畫報核，於法有據，被告予以核定，並無違法：

...賦予實施者對於權利變換計畫之擬定報核，是否與都市更新事業計畫併送辦理，有自由裁量決定之權限（該條項但書立法理由參照）。

### 709號解釋沒說原29條違憲

108年修法，乃衡酌該次修正後都市更新條例第36條第1項第18款，已增訂都市更新事業計畫內容，應表明「權利變換之分配及選配原則。其原所有權人分配之比率可確定者，其分配比率」，加上修法後已強化估價師制度及審議會制度，已足保障人民權利分配之權益，暨實務上執行事業計畫與權利變換計畫併送之困難度及高成本等實際情形，仍維持舊法第29條第1項規定事業計畫與權利變換計畫分別送核原則（立法院公報第108卷第1期黨團協商會議參照），亦未規定事業計畫須與權利變換計畫一併報核。

原告援引之本院106年度訴字第1788號判決，認為在人民自行申辦之都市更新案中，權利變換計畫內容方為權利人真正關心之事項，是99年版都市更新條例第29條規定，應解為：但必要時，權利變換計畫之擬定報核，「應」與都市更新事業計畫一併辦理之見解，於受敗訴判決之當事人提起上訴後，業經最高行政法院109年度判字第364號判決認為尚有未洽，未予採認...

### 個案判決認為應該要事權併送，不宜事權分送【108年04月18日臺北高等行政法院 107 年度訴字第 1166 號判決(大安和霖馮光輝案)】

### 仍得事權分送【109年07月09日最高行政法院 109 年度判字第 364 號判決(松山首泰案)】

## 第四部分 實體問題

壹、整合與協議  
貳、劃定  
參、民辦都更  
肆、合法建築物  
伍、違章  
陸、多數決  
與同意機制  
柒、事權分送  
抑或併送

**商業區可以僅低樓層做商業使用**【110年08月26日臺北高等行政法院108年度訴字第1494號判決】

**區內容移與區外容移**【110年12月09日臺北高等行政法院108年度訴字第1395號判決】

系爭事業計畫之容積移轉分為區內及區外兩部分。**區內容積移轉**係以本件更新單元範圍內之000地號等20筆道路用地及綠地，作為容積送出基地，**區外容積移轉**部分，則由參加人取得同一都市計畫區內之公共設施保留地作為送出基地。

**區內容移:**參加人依容積移轉實施辦法第9條第1項規定，以前述20筆送出基地之面積，乘以各該送出基地公告現值與接受基地98年1月公告現值之比值，再乘以接受基地容積率（300%），計算上述送出基地可區內移轉至住宅區之容積為1,982.28平方公尺，占該更新單元住宅區容積率之20.34%（ $1,982.28/9,745.8=20.34\%$ ）。

**區外容移:**依容積移轉實施辦法第8條第2項規定，尚得自區外移轉容積之比例為19.66%（即 $40\%-20.34\%=19.66\%$ ），即1,916.04平方公尺（即 $9,745.8\times 19.66\%=1,916.04$ ），核與前引108年1月30日修正前都市更新條例第45條、都市計畫法第83條之1及容積移轉實施辦法第8、9條等規定，並無不合，被告以原處分予以核定，自無違誤。

捌、建築設計

玖、財務計畫  
拾、選配  
拾壹、權利變換  
拾貳、估價  
拾參、聽證  
拾肆、送達

## 第四部分 實體問題

壹、整合與協議  
貳、劃定  
參、民辦都更  
肆、合法建築物  
伍、違章  
陸、多數決  
與同意機制  
柒、事權分送  
抑或併送  
捌、建築設計

### 捌、財務計畫

拾、選配  
拾壹、權利變換  
拾貳、估價  
拾參、聽證  
拾肆、送達

**提列總表屬行政規則性質，對審議會有拘束力**【最高行政法院107年度判字第591號判決】

**共同負擔提列總表性質上為行政規則，非屬行政處分**【111年02月11日臺北高等行政法院 109 年度訴字第 1064 號裁定(南港中工案)】【110 年 08 月 26 日臺北高等行政法院 108 年度訴字第 1494 號判決】

**雖得參考提列總表，若逕提上限要有理由**【107年10月11日最高行政法院107年度判字第591號判決(中山詔安案)】【110 年 09 月 30 日臺北高等行政法院 109 年度訴字第 470 號判決(大同區聖得福長老教會案)】。【臺北高等行政法院 109 年度訴字第 470 號判決】

**審議時，除要檢核是否符合提列總表（包括基數、費率），也要審金額是否合理**【107年10月11日最高行政法院107年度判字第591號判決(中山詔安案)】

**共同負擔審議之決議，必須有理由**【110 年 09 月 30 日臺北高等行政法院 109 年度訴字第 470 號判決(大同區聖得福長老教會案)】

**審議會要說明對同意管理費用以上限提列之理由，不能僅有同意的結論**【107年10月11日最高行政法院107年度判字第591號判決(中山詔安案)】

**若特定項目之支出存有疑義，不可逕以共同負擔總額打折處理**【110 年 09 月 30 日臺北高等行政法院 109 年度訴字第 470 號判決(大同區聖得福長老教會案)】

**事權分送案，權變計畫人事行政管理費及銷售管理費之提列，可依事計項目與費率提列，無涉實質審查**【108 年 04 月 18 日臺北高等行政法院 107 年度訴字第 1166 號判決(大安和霖馮光輝案)】

**分送案中，事計的費用僅屬預估值**【110 年 08 月 26 日臺北高等行政法院 108 年度訴字第 1494 號判決】

**分送案，管理費用雖在事業計畫中已載計算基準，但審權變時，仍應實質審議所列金額是否合理(甚至改變該計算基準)**【107年10月11日最高行政法院107年度判字第591號判決(中山詔安案)】【107 年 12 月 13 日臺北高等行政法院 106 年度訴字第 1489 號判決(大同洪圓案)】

## 第四部分 實體問題

壹、整合與協議  
貳、劃定  
參、民辦都更  
肆、合法建築物  
伍、違章  
陸、多數決  
與同意機制  
柒、事權分送  
抑或併送  
捌、建築設計

因設計之樓高達需環評程度而編列環評費用—在建蔽率未用滿之下可降低樓層，即可免支出環評費用?【110年09月30日臺北高等行政法院 109 年度訴字第 470 號判決(大同區聖得福長老教會案)】

不論是否實際有居住，都可領拆遷安置費，且包含「租金」及「搬遷費用」【109年10月08日最高行政法院 109 年度判字第 518 號判決(永春案)】

拆遷補償費一定要發【107年04月12日臺北高等行政法院 106 年度訴字第 575 號判決(東亞建經案)】

錢不夠發拆遷補償費【107年04月12日臺北高等行政法院 106 年度訴字第 575 號判決(東亞建經案)】

捌、財務計畫

信託費用所依據的契約，可在審議會後提出【108年04月18日臺北高等行政法院 107 年度訴字第 1166 號判決(大安和霖馮光輝案)】

營建費用項下編列「管理費(含保險、利潤)10%」的工程項目，與營建管理工程費不同，尚無違誤。【110年09月30日臺北高等行政法院 109 年度訴字第 470 號判決(大同區聖得福長老教會案)】

銷售管理費5%，難謂違法【109年10月08日最高行政法院 109 年度判字第 518 號判決(永春案)】

風管費，要論述實施者投入更新事業之資本、所實施重建之設計或規劃是否有創意、管理技術如何等【最高行政法院106年度判字第379號判決】

風管費可以經審議會討論由12%降為11.5%【110年12月09日臺北高等行政法院 108 年度訴字第 1395 號判決】

拾、選配  
拾壹、權利變換  
拾貳、估價  
拾參、聽證  
拾肆、送達

## 第四部分 實體問題

壹、整合與協議  
貳、劃定  
參、合法建築物  
肆、多數決  
伍、事權分送抑或併送  
陸、公開展覽  
柒、建築設計  
捌、財務計畫

### 玖、選配

拾壹、權利變換  
拾貳、估價  
拾參、聽證  
拾肆、送達

事業計畫所在的選配原則，是先行指引【最高行政法院 110 年度上字第 241 號判決】

選配原則於事計載明，未載則可任選。併送案權變前無法先審選配原則，並無違法【109 年 10 月 08 日最高行政法院 109 年度判字第 518 號判決(永春案)】

事業計畫所定系爭超額選配比例**10%**，有失公平或欠缺合理必要性，謂被告就此有濫權等違法，並不足採【110 年 08 月 26 日臺北高等行政法院 108 年度訴字第 1494 號判決】

選配原則如經審議會審議而無顯然錯誤或顯著不公平合理之情形外，自難謂其違法【最高行政法院 110 年度上字第 241 號判決】

選配文件未記載上訴人更新前權利價值與共同負擔」，但後續有開說明會，仍可進行選配【109 年 10 月 08 日最高行政法院 109 年度判字第 518 號判決(永春案)】

原位次選配為一般經驗法則，非原來位置者要協調抽籤，並無不公【臺北高等行政法院 高等庭 111 年度訴字第 1335 號判決】

選配在前，抽籤在後。位於選配期間配合者，抽籤時，待抽單元自不含已被選走者【109 年 10 月 08 日最高行政法院 109 年度判字第 518 號判決(永春案)】

只有車位的不能的地主，實施者許其可繳差額價金選配，無違法【111年07月14日最高行政法院 109 年度上字第 692 號判決 (北市大安區登峰更新會案)】

# D 主題式都市更新訴訟爭點

## 第四部分 實體問題

壹、整合與協議  
貳、劃定  
參、合法建築物  
肆、多數決  
伍、事權分送抑或併送  
陸、公開展覽  
柒、建築設計  
捌、財務計畫

### 玖、選配

拾壹、權利變換  
拾貳、估價  
拾參、聽證  
拾肆、送達

應分配價值**110%**範圍內選配房屋單元，提供相較於法律規定更有利選配原則，無違比例原則【109年10月08日最高行政法院109年度判字第518號判決(永春案)】

事業計畫所定系爭超額選配比例**10%**，未失公平或非欠缺合理必要性【110年08月26日臺北高等行政法院108年度訴字第1494號判決】

超額選配比例**10%**相較於都更條例第**31**條第**1**項規定已對原告更有利  
地主擬超額選配，需與實施者協商。

多數協議少數權變，協議者未受超額選配限制之異議，並無可採【最高行政法院110年度上字第241號判決】

**100年12月7日**函符合依參與貢獻程度之比例取回開發利潤之意旨【109年10月08日最高行政法院109年度判字第518號判決(永春案)】

## 第四部分 實體問題

壹、整合與協議  
貳、劃定  
參、合法建築物  
肆、多數決  
伍、事權分送抑或併送  
陸、公開展覽  
柒、建築設計  
捌、財務計畫  
玖、選配

**權利變換並非單純以都更前之舊建築物室內面積與都更後新建築物室內面積之相互比較(並非一坪換一坪)【最高行政法院 110 年度上字第 241 號判決】**

**權利變換，可讓地主權利延續，免因都更而蒙受特別犧牲【109年07月02日臺北高等行政法院106年度訴更一字第68號判決(公館大方案)】**

**權變依附事計。但事計變更，權變即使另擬具新案且核定也失效?!【109年07月02日臺北高等行政法院106年度訴更一字第68號判決(公館大方案)】(本段判決理由不明，見解是否會維持或擴大，尚不明確)**

### 拾壹、權利變換

**老舊公寓更新專案與權利變換無涉?!【109年10月30日臺北高等行政法院107年度訴字第849號判決(立偕案)】(判決應有所誤解)**

**事業計畫所載「補償金以更新後房地之方式抵付」，若有意見，應在事計核定後提出，非可等到權變核定後才提出【108年04月18日臺北高等行政法院107年度訴字第1166號判決(大安和霖馮OO案)】**

拾貳、估價  
拾參、聽證  
拾肆、送達

**不同意的不願不能者，補償金提存後產權遭移轉，仍有訴訟利益【臺北高等行政法院107年度訴字第964號判決】**

**東西兩區，一個權變，並未違法**

**「東西區二個權利變換估價方式」，縱使物理上並非不可能，但亦可因為「難度太高」、「參加人獲利多寡」、「地主多數決同意」之原因，而未被實施者採用，只要不違反法律強制規定，實施者當然是在有利可圖之情形下，方願意提出事業計畫，且事業計畫可能會在不得已之情形下，對某些地主較為不利，系爭事業計畫是被告權衡「所有地主、實施者之利益」之綜合價值判斷結果，必然有得有失，不可能面面俱到，只要不過度侵害地主權利，即不應輕易推翻。.....並不是說「有可能」採行二個權利變換估價方式者，就一定要採行二個權利變換估價方式.....。【臺北高等行政法院 高等庭 111 年度訴字第 1335 號判決】**

## 第四部分 實體問題

壹、整合與協議  
貳、劃定  
參、合法建築物  
肆、多數決  
伍、事權分送抑或併送  
陸、公開展覽  
柒、建築設計  
捌、財務計畫  
玖、選配

### 拾壹、權利變換

拾貳、估價  
拾參、聽證  
拾肆、送達

**正常可選配的地主，非得以現金繳納方式抵付共同負擔**【109年07月30日最高行政法院109年度判字第406號判決(勝利)】

**地主與實施者，可一同蒙受地價上漲利益**【109年07月30日最高行政法院109年度判字第406號判決(勝利)】

**實施者發放現金補償予不願不能者，取得原土地所有權人之權利及地位，參與權利變換分配**【107年04月12日最高行政法院107年度判字第200號判決(汀洲路太平洋案)】

**不願不能者毋庸爭執更新後價值：**原告並無參與權利變換分配更新後房地，則更新後之權利價值應與其無關。【最高行政法院113年度上字第336號判決】

**未必每一土地所有權人均能分配到新建之建物及其坐落土地：**須視其經權利變換後所獲分配之更新後權利價值，是否足以分配最小分配面積單元。【最高行政法院113年度上字第336號判決】

**實施者未必要出資**【107年04月12日臺北高等行政法院106年度訴字第575號判決(東亞建經案)】

**建物折舊額以經濟耐用年數為主，可考慮物理、功能、經濟等因素，觀察維修及整建情形**【110年01月29日臺北高等行政法院108年度訴字第973號判決】

**原則：**僅範圍內所有權人可分配。此外，實施者、出資人也可分配。佔有他人土地之舊違章建築戶，若完成協議亦有可能得到相當之利益【臺北高等行政法院高等庭111年度訴字第41號判決】

**違章無權參與權利變換**【臺北高等行政法院111年度訴字第601號判決】

## 第四部分 實體問題

**道路用地以告現值之1.2倍計算其價值**【107年04月12日最高行政法院107年度判字第200號判決(汀洲路太平洋案)】

**高等的判決，未針對整本估價報告審查，不OK?!**【111年07月14日最高行政法院109年度上字第692號判決(歷審109年4月9日臺北高等行政法院107年度訴字第964號判決)(北市大安區登峰更新會案)】

**建物折舊額以經濟耐用年數為主，可考慮物理、功能、經濟等因素，觀察維修及整建情形**(110年01月29日臺北高等行政法院108年度訴字第973號判決)

**土地持分不相當: 權利變換前區分所有建物之基地持有比例，與一般持分比例明顯為高時，實施者於分算各區分所有建物房地總價之基地權利價值時，即應對此為合理且相當之調整**【最高行106判205判決】【臺北高等行政法院109年度訴字第90號判決】

**地下室車位持分面積較大，為何權值沒較高?** 車位係以每個多少錢計價，而地上層之房屋則是以每坪多少錢計價，且車位係以車位型態、實際停車位停放空間大小及使用方便性來計價，並不會因車位持分面積較大而有較高之售價。【最高行政法院113年度上字第336號判決】

壹、整合與協議  
貳、劃定  
參、合法建築物  
肆、多數決  
伍、事權分送抑或併送  
陸、公開展覽  
柒、建築設計  
捌、財務計畫  
玖、選配  
拾壹、權利變換

### 拾貳、估價

拾參、聽證  
拾肆、送達

## 第四部分 實體問題

壹、整合與協議  
貳、劃定  
參、合法建築物  
肆、多數決  
伍、事權分送抑或併送  
陸、公開展覽  
柒、建築設計  
捌、財務計畫  
玖、選配  
拾壹、權利變換  
拾貳、估價  
拾參、聽證

在102年709號解釋前已核定之案件，沒辦聽證，法院認為違法【109年07月02日臺北高等行政法院106年度訴更一字第68號判決(公館大方案)】

97年核定的計畫，竟然要有類聽證的程序?!【109年05月14日臺北高等行政法院 107 年度訴更一字第119 號判決(永春案)】

釐正案並未變動主要事項，無事先聽取地主意見之必要【110年06月03日最高行政法院 109 年度再字第48號判決(勝利大廈再審)】【109年07月30日最高行政法院 109 年度判字第406號判決(勝利)】

### 送達到哪?

按依一定事實，足認以久住之意思，住於一定之地域者，即為設定其住所於該地；依一定事實，足認以廢止之意思離去其住所者，即為廢止其住所，民法第20條、第24條分別定有明文，足見住所之設定與廢止應依一定事實認定。又戶籍地址為依戶籍法規定登記之事項，屬行政管理之資料，雖不得以之作為認定住所之唯一標準，惟仍不失為表徵住所之重要參考資料，如佐以其他事證，可資認定應受送達人設定住所於戶籍地址，該處所即屬行政程序法第72條第1項前段所定之應受送達處所。【臺北高等行政法院109年度訴字第1135號判決】

行政機關將文書寄存於送達地之郵政機關，於寄存送達完畢時發生送達效力【109年01月09日最高行政法院 109 年度裁字第27號裁定(斯三)】

核定送達實施者，即發生效力。地主若未收到，僅發生知悉在後的問題【109年12月24日最高行政法院 109 年度裁字第2366號裁定(新北全虹案)】

•簡易變更，非屬核心內容，未公展不違法

•倘非事業計畫之核心內容有所變動，或所有權人業已明瞭變動之內容，則自難遽以事業計畫或權變計畫內容之變更未經公開展覽程序為由，主張核定之事業計畫或權變計畫有違行政正當程序。【最高行政法院113年度上字第336號判決】

拾肆、送達

拾伍、變更

## 第五部分 特殊案例

單元內地主以撤銷原處分之訴，主張單元外鄰地也要加入!？【109年04月09日臺北高等行政法院 107年度訴字第 1623 號判決(中山區 耕莘案)】

- 1.基本上還是要走劃定的程序
- 2.更新案基本上對於範圍外，基本上無直接損害權益之情事，案件若撤銷，鄰地也未必進來
- 3.若是為了公益，應走客觀訴訟機制(行訴9)
- 4.單元內地主，並無為相鄰土地地主請求之公法上權利

逾期上訴?【107年12月13日最高行政法院 107 年度裁字第 2033 號裁定(五分埔上訴未逾期案)】

### 行政訴訟法

第283條：「裁定已經確定，而有第273條情形者，得準用本編之規定，聲請再審。」

第280條：「再審之訴雖有再審理由，行政法院如認原判決為正當者，應以判決駁回之。」

第273條第1項第1款：「有下列各款情形之一者，得以再審之訴對於確定終局判決聲明不服。但當事人已依上訴主張其事由或知其事由而不為主張者，不在此限：一適用法規顯有錯誤。……

第241條：「提起上訴，應於高等行政法院判決送達後20日之不變期間內為之。但宣示或公告後送達前之上訴，亦有效力。」

第88條第3項：「期間之計算，依民法之規定。」

民法第122條：「於一定期日或期間內，應為意思表示或給付者，其期日或其期間之末日，為星期日、紀念日或其他休息日時，以其休息日之次日代之。」

提起上訴之**20**日不變期間，第**20**日颱風放假，第**21**日也因颱風放假

## 代結論

行政法院對審理都更案已有相當經驗之累積。多數判決已可見行政法院對都市更新之原理、流程有所掌握。

個案判決雖僅拘束個案，但仍有併同檢視比較之價值。

權利變換之意涵、權利價值之範疇已有定論。

要否聽證、是否訴願、雙軌救濟見解略有收斂。但審議核復似仍存免除說、異議先行說、選擇說，未臻明確。若確屬「應免除」，失去原本可以由行政機關再行檢視的立法原意，頗為可惜。

都市更新涉及專業面向甚廣，需要多方整合。

都市更新涉及權利關係人繁複，立場甚至可能對立，協調工作難度高。

行政訴訟案量仍大，急需法律專業協作。

對立者	對立原因
地主--地主	權利價值比例總合為100%，此消彼長。
地主--實施者	共同負擔比例此消彼長，地主多實施者就少。
地主--實施者	更新後缺少結算制度，不知實際獲利或虧損多少。
地主--估價師	居住經驗價值觀與專業估價價值觀不同。
地主--鄰地	居住環境有所改善者與有所負擔者利益衝突。
地主--承租戶	承租戶無以維繼，退場。
地主--有屋無地者	屋主權值不足或需與地主分攤，相互對立。
地主--政府	計畫核定後，地主與政府互為原告與被告
合法地主--違章建築	合法遷就違章，違章侵蝕合法權利。
同意戶--不同意戶	新型適足居住權與傳統財產居住權對立。
現住戶--投資客	居住與獲利，更新目的不同。
政府--實施者	審議要求之公益性，實施者讓步即侵蝕利潤。

# 都市更新公共利益是什麼?怎衡量?

公益不是整個社群或其中大部分成員利益的總合，而是「各個成員事實上利益，經由複雜的交互影響過程，所形成理想的整合狀態」

**主觀要件**  
高同意比  
(危險與劃不開才可多數決)

**客觀要件前期**  
(採高標準公共福祉)  
本質上之重大性  
時間上之急迫性  
區位上的無可替代性  
環境上窳陋老舊

不損人而利己  
或不損己而利人

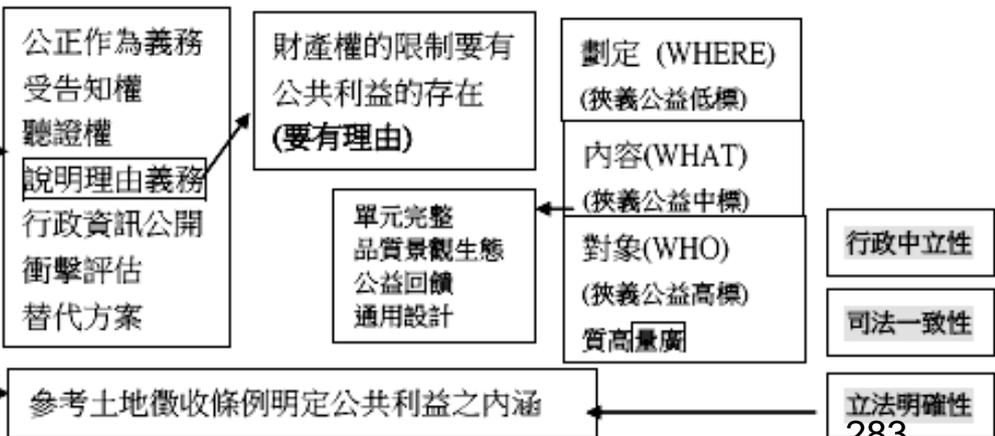
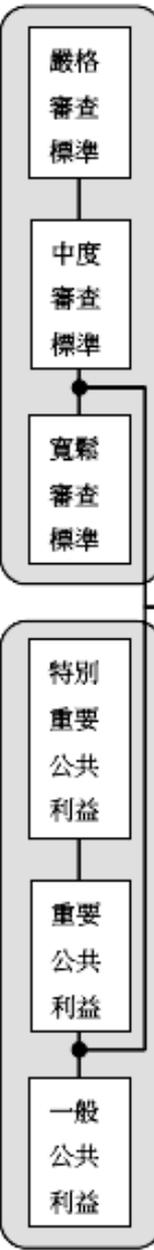
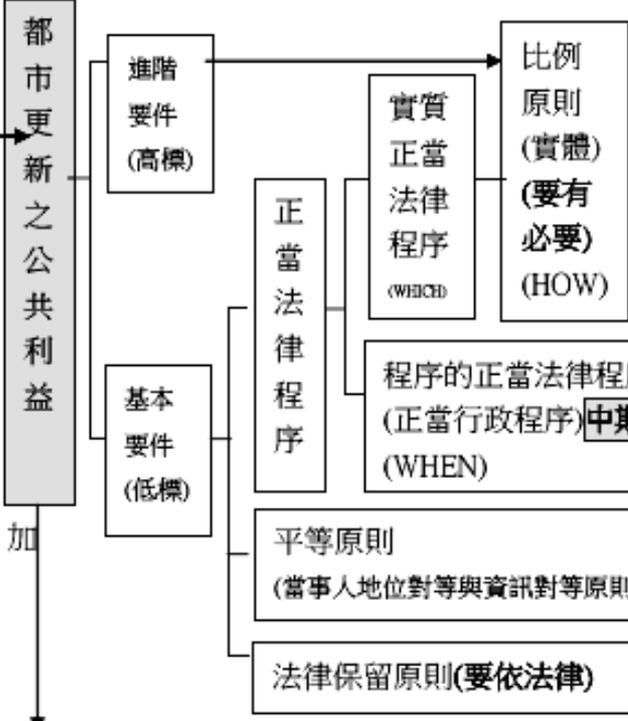
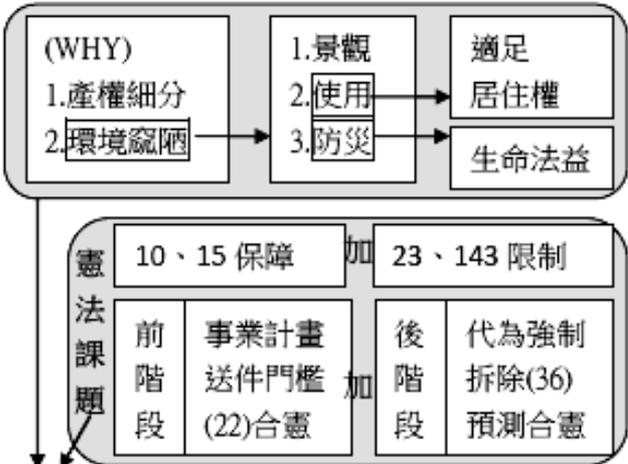
降低協商成本

增進公益  
避免公益損害

**目的正當性(適當性原則)** (合目的性、適合、妥當、合理性原則)  
採取之方法應有助於目的之達成。

**手段必要性(最小侵害原則)** (實質必要性、急迫性、重大性)  
有多種同樣能達成目的之方法時，應選擇對人民權益損害最少者。

**均衡性原則(狹義比例原則)** (過度禁止、相當性、合理性、期待可能性原則)  
採取之方法所造成之損害不得與欲達成目的之利益顯失均衡。



合理補償 (即合理分配) (即權利變換)

參考土地徵收條例明定公共利益之內涵

後期救濟程序

圖 20 都市更新公共利益地圖

房屋每天都在老，都更推動要趁早。

都市更新 勢在必行

敬請指教