

都市更新權利變換實施辦法修正總說明

都市更新權利變換實施辦法（以下簡稱本辦法）自八十八年三月三十一日訂定發布後，歷經五次修正，最近一次於一百零三年一月十六日修正施行。

茲因都市更新條例（以下簡稱本條例）為加速都市更新之推動及因應一百零二年四月二十六日司法院釋字第七百零九號解釋宣告部分條文違憲，於一百零八年一月三十日總統公布本條例修正條文，為符合本條例修正意旨，爰修正本辦法，其要點如下：

- 一、修正權利變換計畫應表明之事項及刪除實施者評定價值之規定。（修正條文第三條及第六條）
- 二、專業估價者公開、隨機選任之作業方式。（修正條文第七條）
- 三、權利變換關係人之權利價值及因權利變換須拆遷之土地改良物補償金額，準用本條例第五十條委任三家以上專業估價者查估後評定之規定。（修正條文第八條及第二十五條）
- 四、未受分配或不願參與分配之所有權人死亡時，實施者於現金補償發放或提存後，列冊送請主管機關囑託登記機關辦理所有權移轉登記時，免辦理繼承登記。（修正條文第十條）
- 五、權利變換分配比率、權利價值比率之計算方式。（修正條文第十五條）
- 六、權利變換採分期或分區方式實施時，其共同負擔、權利價值比率、分配比率，得按分期或分區情形分別計算之。（修正條文第十六條）
- 七、權利變換計畫核定發布實施後之公告地點及日期，應張貼於各該主管機關設置之專門網頁周知。（修正條文第二十二條）

都市更新權利變換實施辦法修正條文對照表

修正條文	現行條文	說明
<p>第一條 本辦法依都市更新條例（以下簡稱本條例）<u>第四十八</u>條第三項規定訂定之。</p>	<p>第一條 本辦法依都市更新條例（以下簡稱本條例）<u>第二十九</u>條第三項規定訂定之。</p>	<p>配合都市更新條例（以下簡稱本條例）條次變更，修正所引條次。</p>
<p>第二條 本辦法所稱權利變換關係人，指依本條例<u>第六十</u>條規定辦理權利變換之合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人、<u>農育權人</u>及耕地三七五租約承租人。</p>	<p>第二條 本辦法所稱權利變換關係人，<u>係指</u>依本條例第三十九條規定辦理權利變換之合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人及耕地三七五租約承租人。</p>	<p>配合本條例條次變更，修正所引條次。另本條例第六十條新增農育權，爰納入權利變換關係人之範圍。</p>
<p>第三條 權利變換計畫應表明之事項如下：</p> <p>一、實施者姓名及住所或居所；其為法人或其他機關(構)者，其名稱及事務所或營業所所在地。</p> <p>二、實施權利變換地區之範圍及其總面積。</p> <p>三、權利變換範圍內原有公共設施用地、未登記地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地之面積。</p> <p>四、更新前原土地所有權人及合法建築物所有權人、他項權利人、耕地三七五租約承租人、限制登記權利人、占有他人土地之舊違章建築戶名冊。</p> <p>五、土地、建築物及權利</p>	<p>第三條 權利變換計畫應表明之事項如下：</p> <p>一、實施者姓名及住所或居所；其為法人或其他機關(構)者，其名稱及事務所或營業所所在地。</p> <p>二、實施權利變換地區之範圍及其總面積。</p> <p>三、權利變換範圍內原有公共設施用地、未登記地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地之面積。</p> <p>四、更新前原土地所有權人及合法建築物所有權人、他項權利人、耕地三七五租約承租人、限制登記權利人、占有他人土地之舊違章建築戶名冊。</p> <p>五、土地、建築物及權利</p>	<p>一、因一百零三年一月十三日修正第十三條，於第一項增修共同負擔項目，本條第一項第六款漏未修正，並配合本辦法條次變更，爰第一項第六款修正所引條次及款次。</p> <p>二、配合本條例第五十條實施者評定價值及專業估價者之指定或選任規定，第一項增列第七款及第八款。現行第七款以後款次配合遞移。</p> <p>三、配合第十七條分配方式之規定，修正第一項第十四款規定，應表明申請分配及公開抽籤作業方式。</p> <p>四、實施者評定價值之規定，已提升至本條例第五十條規範，及本條例第六十條新增農育權，爰修正第二項</p>

<p>金分配清冊。</p> <p>六、<u>第十九條</u>第一項第四款至第十款所定費用。</p> <p>七、<u>專業估價者之共同指定或選任作業方式及其結果。</u></p> <p>八、<u>估價條件及權利價值之評定方式。</u></p> <p>九、依本條例<u>第五十一條</u>第一項規定各土地所有權人折價抵付共同負擔之土地及建築物或現金。</p> <p>十、各項公共設施之設計施工基準及其權屬。</p> <p>十一、<u>工程施工進度與土地及建築物產權登記預定日期。</u></p> <p>十二、<u>不願或不能參與權利變換分配之土地所有權人名冊。</u></p> <p>十三、依本條例<u>第五十七條</u>第四項規定土地改良物因拆除或遷移應補償之價值或建築物之殘餘價值。</p> <p>十四、<u>申請分配及公開抽籤作業方式。</u></p> <p>十五、<u>更新後更新範圍內土地分配圖及建築物配置圖。其比例尺不得小於五百分之一。</u></p>	<p>金分配清冊。</p> <p>六、<u>第十三條</u>第一項第三款至第五款所定費用。</p> <p>七、依本條例第三十條第一項各土地所有權人折價抵付共同負擔之土地及建築物或現金。</p> <p>八、各項公共設施之設計施工基準及其權屬。</p> <p>九、<u>工程施工進度與土地及建築物產權登記預定日期。</u></p> <p>十、<u>不願或不能參與權利變換分配之土地所有權人名冊。</u></p> <p>十一、依本條例第三十六條第二項土地改良物因拆除或遷移應補償之價值或建築物之殘餘價值。</p> <p>十二、<u>公開抽籤作業方式。</u></p> <p>十三、<u>更新後更新範圍內土地分配圖及建築物配置圖。其比例尺不得小於五百分之一。</u></p> <p>十四、<u>更新後建築物平面圖、剖面圖、側視圖、透視圖。</u></p> <p>十五、<u>更新後土地及建築物分配面積及位置對照表。</u></p> <p>十六、<u>地籍整理計畫。</u></p>	<p>第二款及第三款規定。</p> <p>五、本條例第三條第七款有關得參與權利變換分配者，除土地所有權人及權利變換關係人外，實施者及與實施者協議出資之人亦可參與分配，爰修正第二項第四款。</p>
--	--	---

<p><u>十六</u>、更新後建築物平面圖、剖面圖、側視圖、透視圖。</p> <p><u>十七</u>、更新後土地及建築物分配面積及位置對照表。</p> <p><u>十八</u>、地籍整理計畫。</p> <p><u>十九</u>、<u>依本條例第六十二條規定舊違章建築戶處理方案</u>。</p> <p><u>二十</u>、其他經各級主管機關規定應表明之事項。</p> <p>前項第五款之土地、建築物及權利金分配清冊應包括下列事項：</p> <p>一、更新前各宗土地之標示。</p> <p>二、<u>依第八條第一項及本條例第五十條第一項規定估定之權利變換前各宗土地及合法建築物所有權之權利價值及地上權、永佃權、農育權及耕地三七五租約價值</u>。</p> <p>三、<u>依本條例第五十條第一項規定估定之更新後建築物與其土地應有部分及權利變換範圍內其他土地之價值</u>。</p> <p>四、更新後得分配土地及建築物之名冊。</p> <p>五、土地所有權人或權利變換關係人應分</p>	<p>十七、本條例第四十一條之舊違章建築戶處理方案。</p> <p>十八、其他經各級主管機關規定應表明之事項。</p> <p>前項第五款之土地、建築物及權利金分配清冊應包括下列事項：</p> <p>一、更新前各宗土地之標示。</p> <p>二、依第六條及第七條估定之權利變換前各宗土地及合法建築物所有權之權利價值及地上權、永佃權及耕地三七五租約價值。</p> <p>三、依第六條估定之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之價值。</p> <p>四、更新後得分配土地及建築物之<u>土地所有權人及權利變換關係人名冊</u>。</p> <p>五、土地所有權人或權利變換關係人應分配土地及建築物標示及無法分配者應補償之金額。</p> <p>六、土地所有權人、權利變換關係人與實施者達成分配權利金之約定事項。</p>	
---	--	--

<p>配土地與建築物標示及無法分配者應補償之金額。</p> <p>六、土地所有權人、權利變換關係人與實施者達成分配權利金之約定事項。</p>		
<p>第四條 實施者依本條例第四十八條第一項規定報請核定時，應檢附權利變換計畫及下列文件：</p> <p>一、依本條例第十二條規定實施都市更新事業，經各級主管機關委託、同意或其他機關(構)委託為實施者之證明文件。</p> <p>二、經各級主管機關核定都市更新事業計畫之證明文件。但與都市更新事業計畫一併辦理者免附。</p> <p>三、權利變換公聽會紀錄及處理情形。</p> <p>四、其他經各級主管機關規定應檢附之相關文件。</p>	<p>第四條 實施者依本條例第二十九條第一項規定報請核定時，應檢附權利變換計畫及下列文件：</p> <p>一、經各級主管機關委託、同意或核准為實施者之證明文件。</p> <p>二、經各級主管機關核定都市更新事業計畫之證明文件。但與都市更新事業計畫一併辦理者免附。</p> <p>三、權利變換公聽會紀錄及處理情形。</p> <p>四、其他經各級主管機關規定應檢附之相關文件。</p>	<p>一、本文配合本條例相關條文條次變更，修正所引條次。</p> <p>二、考量民間主導之都市更新案，實施者擬訂之都市更新事業計畫於取得更新單元範圍內所有權人一定比率之同意，即可報請主管機關核定實施，無須經主管機關同意或委託，第一款應限縮於政府主導之都市更新案。另配合本條例第十二條新增主管機關得同意其他機關(構)經公開評選委託都市更新事業機構為實施者之規定，第一款修正權利變換計畫報核時應檢附之文件。</p>
<p>第五條 實施者為擬具權利變換計畫，應就土地所有權人及權利變換關係人之下列事項進行調查：</p> <p>一、參與分配更新後土地及建築物之意願。</p>	<p>第五條 實施者為擬定權利變換計畫，應就土地所有權人及權利變換關係人之下列事項進行調查：</p> <p>一、參與分配更新後土地及建築物之意願。</p>	<p>配合本條例第四十八條第一項規定，酌作文字修正。</p>

<p>二、更新後土地及建築物分配位置之意願。</p>	<p>二、更新後土地及建築物分配位置之意願。</p>	
<p>第六條 <u>本條例第五十條第一項</u>所稱專業估價者，指不動產估價師或其他依法律得從事不動產估價業務者所屬之事務所。</p> <p><u>本條例第五十條第二項</u>所定專業估價者由實施者與土地所有權人共同指定，應由實施者與權利變換範圍內全體土地所有權人共同為之；變更時，亦同。</p> <p><u>本條例第五十條第二項</u>所定建議名單，應以受理權利變換計畫之主管機關所提名單為準。</p>	<p>第六條 <u>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</u>，由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。</p> <p>前項專業估價者，指不動產估價師或其他依法律得從事不動產估價業務者。</p>	<p>一、實施者評定價值之規定，已提升至本條例第五十條規範，爰刪除第一項規定。</p> <p>二、第二項移列至第一項，並修正所引本條例條文條次及項次。另依不動產估價師法第九條、建築師法第六條應設立事務所執行業務之規定，以及實務執行經驗，實施者委任三家專業估價者，係以領有證書者之所屬事務所為簽約對象，爰酌作文字修正。</p> <p>三、新增第二項，專業估價者依本條例第五十條第二項規定由實施者與土地所有權人共同指定之方式。另為避免共同指定後，所有權人對其估價結果有異議欲撤銷共同指定之意思表示，影響計畫之安定性，爰規定專業估價者經共同指定後，如須變更，應經實施者與全體土地所有權人同意始得為之。</p> <p>四、新增第三項規定專業估價者之建議名單，以受理權利變換計畫之主管機關所建議之名單為準。</p>

<p>第七條 實施者依本條例第五十條第二項規定選任專業估價者，應於擬具權利變換計畫舉辦公聽會前，依下列規定辦理：</p> <p>一、選任地點應選擇更新單元範圍所在村（里）或鄰近地域之適當場所辦理選任。</p> <p>二、選任之日期及地點，應於選任十日前通知權利變換範圍內全體土地所有權人。</p> <p>三、選任時，應有公正第三人在場見證。</p> <p>四、依各該主管機關之建議名單抽籤，選任正取二家，備取數家。</p>		<p>一、<u>本條新增</u>。</p> <p>二、專業估價者之公開、隨機選任方式，包括辦理選任之時間、地點、通知之對象、公開形式及抽籤方式等作業事宜。至第三款所稱公正第三人，實務執行上，得邀請律師、會計師或村（里）長…等人士在場見證。又第四款所稱各該主管機關之建議名單，依本條例第五十條第四項規定，係由各級主管機關會商相關職業團體定之。</p>
<p>第八條 本條例第六十條第二項規定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，應由實施者協調土地所有權人及權利變換關係人定之，協調不成時，準用本條例第五十條規定估定之。</p> <p>前項估定之價值，應包括本條例第六十條第四項規定准予記存之土地增值稅。</p>	<p>第七條 本條例第三十九條第二項由實施者估定合法建築物所有權之權利價值及地上權、永佃權或耕地三七五租約價值者，由實施者協調土地所有權人及權利變換關係人定之，協調不成時，準用前條規定估定之。</p> <p>前項估定之價值，應包括本條例第三十九條第四項准予記存之土地增值稅。</p>	<p>一、配合本條例條次變更，修正所引條次。</p> <p>二、配合本條例第六十條新增農育權，將農育權納入實施者估定之範圍。另實施者評定價值之規定，已提升至本條例第五十條，第一項修正準用之條文。</p>
<p>第九條 本條例第五十二條第一項但書規定之現</p>	<p>第七條之一 本條例第三十一條第一項但書規定</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、配合本條例條次變更，</p>

<p>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。</p>	<p>之現金補償數額，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；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。</p> <p><u>前項補償金，由實施者於權利變換計畫發布實施之日起二個月內，通知受補償人於通知之日起三十日內領取。</u></p>	<p>修正所引條次、項次。另實施者評定價值之規定，已提升至本條例第五十條規定，爰修正第一項規定。</p> <p>三、本條與第十條均規範土地所有權人補償金之發放，其發放期限分列二條規範，尚非周妥，爰第二項移列第十條第二項規定，並予刪除。</p>
<p>第十條 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，由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理所有權移轉登記。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。</p> <p><u>前項補償金，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</u></p>	<p>第七條之二 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。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。</p> <p><u>前項補償金發放期限，準用前條第二項規定。</u></p> <p>第七條之一第二項 前項補償金，由實施者於權</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、配合現行第七條之一第二項移列本條第二項，並規定土地或合法建築物有政府代管、扣押、強制執行或行政執行之情形時，有關補償金通知領取對象及處理方式，以利執行，爰修正第二項。</p> <p>三、第一項應發放之補償金，如所有權人或代管機關未受領或因所在地不明無法通知其受領，恐會影響權利變換實施之進程。另土地或建築物有扣押或執行時，因涉及私權爭執、執行範圍，如扣押機關、執行法院或行政執行分署未依第二項但書規定於期</p>

<p><u>起三十日內領取。但土地或合法建築物經扣押、法院強制執行或行政執行者，應通知扣押機關、執行法院或行政執行分署於受通知之日起三十日內為必要之處理，並副知應受補償人。</u></p> <p><u>有下列情形之一者，實施者得依第一項規定將補償金額提存之：</u></p> <p><u>一、應受補償人或代管機關逾期不領、拒絕受領或不能受領。</u></p> <p><u>二、應受補償人所在地不明。</u></p> <p><u>三、前項但書情形，扣押機關、執行法院或行政執行分署屆期未核發下列各目執行命令：</u></p> <p><u>(一) 應向扣押機關、執行法院或行政執行分署支付。</u></p> <p><u>(二) 許債權人收取。</u></p> <p><u>(三) 將補償金債權移轉予債權人。</u></p> <p><u>依第一項辦理所有權移轉登記時，於所有權人死亡者，免辦繼承登記。</u></p>	<p>利變換計畫發布實施之日起二個月內，通知受補償人於通知之日起三十日內領取。</p>	<p>限內為必要之處理，則所有權人領取補償金之權利是否受到限制，實施者難以知悉或釐清，故為利實務執行，爰新增第三項各款規定得將補償金額提存之情形，其中第三款第二目及第三目所稱債權人，於行政執行程序上係指移送機關。</p> <p>四、依第一項辦理所有權移轉登記時，如未受分配或不願參與分配之所有權人死亡者，為簡化辦理移轉程序，免辦理繼承登記，直接辦理所有權移轉登記，爰新增第四項規定。</p>
<p><u>第十一條 實施者於依本條例第六十條第二項規定估定地上權、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</u></p>	<p><u>第七條之三 實施者於依本條例第三十九條第二項估定地上權、永佃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</u></p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、配合本條例條次變更，及本條例第六十條新增農育權，爰修正第一項及第二項。</p> <p>三、第一項補償金之發放</p>

<p>物權利範圍內，按地上權、永佃權、<u>農育權</u>或耕地三七五租約價值占原土地價值比率，分配予各該地上權人、永佃權人、<u>農育權人</u>或耕地三七五租約承租人時，如地上權人、永佃權人、<u>農育權人</u>或耕地三七五租約承租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。</p> <p>前項補償金於發放或提存後，由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理地上權、永佃權、<u>農育權</u>或耕地三七五租約塗銷登記。地上權、永佃權、<u>農育權</u>經設定抵押權或辦竣限制登記者，亦同。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。</p> <p><u>第一項補償金之領取及提存，準用前條第二項及第三項規定。</u></p>	<p>範圍內，按地上權、永佃權或耕地三七五租約價值占原土地價值比例，分配予各該地上權人、永佃權人或耕地三七五租約承租人時，如地上權人、永佃權人或耕地三七五租約承租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。</p> <p>前項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地上權、永佃權或耕地三七五租約塗銷登記。地上權、永佃權經設定抵押權或辦竣限制登記者，亦同。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。</p> <p>第一項補償金發放期限，準用第七條之一第二項規定。</p>	<p>及領取期限、通知對象，及地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約經扣押、法院強制執行或行政執行之處理方式，以及補償金得提存之情形，準用第十條第二項及第三項之規定，爰修正第三項。</p>
<p><u>第十二條</u> 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</p>	<p><u>第七條之四</u> 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</p>	<p>一、條次變更。 二、配合本辦法條次變更，修正所引條次。</p>

<p>主管機關囑託該管登記機關辦理權利變更登記，並準用<u>第十條</u>第一項及<u>前條</u>第二項規定辦理塗銷登記。</p> <p>前項權利金發放之稅賦扣繳，準用<u>第九條</u>規定辦理。</p>	<p>各級主管機關囑託該管登記機關辦理權利變更登記，並準用第七條之二第一項及第七條之三第二項規定辦理塗銷登記。</p> <p>前項權利金發放之稅賦扣繳，準用第七條之一<u>第一項</u>規定辦理。</p>	
<p><u>第十三條</u> <u>第八條</u>第一項、<u>第二十五條</u>第一項及<u>本條例</u><u>第五十條</u>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。但本辦法中華民國九十六年十二月十八日修正施行前已核定發布實施之都市更新事業計畫，實施者於修正施行日起六個月內申請權利變換計畫報核者，其評價基準日，得以都市更新事業計畫核定發布實施日為準。</p>	<p><u>第八條</u> <u>第六條</u>及<u>第七條</u>之評價基準日，應由實施者定之，其日期限於權利變換計畫報核日前六個月內。但本辦法中華民國九十六年十二月十八日修正施行前已核定發布實施之都市更新事業計畫，實施者於修正施行日起六個月內申請權利變換計畫報核者，其評價基準日，得以都市更新事業計畫核定發布日為準。</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、實施者評定價值之規定已提升至本條例第五十條規範，又第八條第一項及第二十五條第一項明定準用本條例第五十條評定價值之規定，爰併予明定其評價基準日，俾資明確。</p>
<p><u>第十四條</u> 土地所有權人與權利變換關係人依本條例<u>第六十條</u>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。</p>	<p><u>第九條</u> 土地所有權人與權利變換關係人依本條例<u>第三十九條</u>第二項協議不成，或土地所有權人不願或不能參與分配時，<u>第六條</u>之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。</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、配合本條例條次變更，修正所引條次。另實施者評定價值之規定，已提升至本條例第五十條規範，爰刪除援引第六條條文之文字。</p>
<p><u>第十五條</u> 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</p>	<p><u>第十條</u> 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</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、第一項酌作文字修正。</p> <p>三、配合本條例第三十六</p>

<p>圍內，更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，按各土地所有權人更新前權利價值比率計算之。</p> <p><u>本條例第三十六條第一項第十八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。</u></p> <p><u>本條例第三十七條第四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，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。</u></p>	<p>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例計算之。</p>	<p>條第一項第十八款後段有關原所有權人分配之比率可確定者，其分配比率應表明於都市更新事業計畫之規定，爰第二項規定分配比率之計算方式。</p> <p>四、配合本條例第三十七條第四項後段有關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低於出具同意書者，得於公開展覽期滿前撤銷同意之規定，爰第三項規定所有權人更新後分配之權利價值比率之計算方式。</p>
<p>第十六條 權利變換採分期或分區方式實施時，前條共同負擔、權利價值比率及分配比率，得按分期或分區情形分別計算之。</p>		<p>一、<u>本條新增。</u></p> <p>二、因應大面積都市更新開發，有分期、分區開發之執行需要，第十五條有關共同負擔、權利價值比率、分配比率，得按分期或分區實際情形分別計算之，爰明定之。</p>
<p>第十七條 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；其於本條例中華民國一百零八年</p>	<p>第十一條 實施權利變換後應分配之土地及建築物位置，應依都市更新事業計畫表明分配方式辦理；其未表明分配方式者，得由土地所有權</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、配合本條例第三十六條第一項都市更新事業計畫應表明事項新增第十八款權利變換分配及選配原則之規</p>

<p><u>一月三十日修正施行前已報核之都市更新事業計畫未表明分配及選配原則者</u>，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。</p> <p>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。</p>	<p>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。</p> <p>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。</p>	<p>定，爰於第一項明定一百零八年一月三十日修正施行前已報核之都市更新事業計畫未表明分配及選配原則之分配方式，以為過渡條款。</p>
<p><u>第十八條</u> 更新前原土地或建築物如經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配。</p>	<p><u>第十二條</u> 更新前原土地或建築物如經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配。</p>	<p>條次變更，內容未修正。</p>
<p><u>第十九條</u> 本條例第五十二條所定負擔及費用，範圍如下：</p> <p>一、原有公共設施用地：指都市更新事業計畫核定發布<u>實施</u>日權利變換地區內依都市計畫劃設之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等七項公共設施用地，業經各直轄市、縣（市）主管機關或鄉（鎮、市）公所取得所有權或得依法辦理無償撥用者。</p> <p>二、未登記地：指都市更</p>	<p><u>第十三條</u> 本條例第三十條所定負擔及費用，範圍如下：</p> <p>一、原有公共設施用地：指都市更新事業計畫核定發布日權利變換地區內依都市計畫劃設之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等七項公共設施用地，業經各直轄市、縣（市）主管機關或鄉（鎮、市）公所取得所有權或得依法辦理無償撥用者。</p> <p>二、未登記地：指都市更</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、配合本條例條次、項次變更，第一項本文、第五款修正所引條次、項次。另第一款至第三款酌作文字修正。</p>

<p>新事業計畫核定發布<u>實施</u>日權利變換地區內尚未依土地法辦理總登記之土地。</p> <p>三、得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川：指都市更新事業計畫核定發布<u>實施</u>日權利變換地區內實際作道路、溝渠、河川使用及原作道路、溝渠、河川使用已廢置而尚未完成廢置程序之得無償撥用取得之公有土地。</p> <p>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。</p> <p>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<u>第五十七條</u><u>第四項</u>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</p>	<p>新事業計畫核定發布日權利變換地區內尚未依土地法辦理總登記之土地。</p> <p>三、得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川：指都市更新事業計畫核定發布日權利變換地區內實際作道路、溝渠、河川使用及原作道路、溝渠、河川使用已廢置而尚未完成廢置程序之得無償撥用取得之公有土地。</p> <p>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。</p> <p>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、依本條例第三十六條第二項應發給之補償金額、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。</p>	
--	---	--

<p>費及其他必要之業務費。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>前項第四款至第六款及第九款所定費用，以經各級主管機關核定之權利變換計畫所載數額為準。第七款及第十款所定費用之計算基準，應於都市更新事業計畫中載明。第八款所定</p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>前項第四款至第六款及第九款所定費用，以經各級主管機關核定之權利變換計畫所載數額為準。第七款及第十款所定費用之計算基準，應於都市更新事業計畫中載明。第八款所定都市計畫變更負擔，以經各級主管機關核定之</p>	
---	--	--

<p>都市計畫變更負擔，以經各級主管機關核定之都市計畫書及協議書所載數額為準。</p>	<p>都市計畫書及協議書所載數額為準。</p>	
<p><u>第二十條</u> 依本條例<u>第五十一條</u>第三項規定，以原公有土地應分配部分優先指配之順序如下： 一、本鄉（鎮、市）有土地。 二、本直轄市、縣（市）有土地。 三、國有土地。 四、他直轄市有土地。 五、他縣（市）有土地。 六、他鄉（鎮、市）有土地。</p>	<p>第十四條 依本條例第三十條第三項規定，以原公有土地應分配部分優先指配之順序如下： 一、本鄉（鎮、市）有土地。 二、本直轄市、縣（市）有土地。 三、國有土地。 四、他直轄市有土地。 五、他縣（市）有土地。 六、他鄉（鎮、市）有土地。</p>	<p>一、條次變更。 二、配合本條例條次變更，修正所引條次。</p>
<p><u>第二十一條</u> 公有土地符合下列情形之一者，免依本條例<u>第五十一條</u>第三項規定優先指配為同條第一項共同負擔以外之公共設施： 一、權利變換計畫核定前業經協議價購、徵收或有償撥用取得。 二、權利變換計畫核定前已有具體利用或處分計畫，且報經權責機關核定。 三、權利變換計畫核定前，住宅主管機關以<u>住宅基金購置</u>或已報奉核定列管作為<u>興辦社會住宅之土地</u>。 四、非屬都市計畫公共</p>	<p>第十五條 公有土地符合下列情形之一者，免依本條例第三十條第三項規定優先指配為同條第一項共同負擔以外之公共設施： 一、權利變換計畫核定前業經協議價購、徵收或有償撥用取得者。 二、權利變換計畫核定前已有具體利用或處分計畫，且報經權責機關核定者。 三、權利變換計畫核定前，<u>國民住宅</u>主管機關以國宅基金購置或已報奉核定列管為國民住宅用地有案者。 四、非屬都市計畫公共</p>	<p>一、條次變更。 二、配合本條例條次變更，修正所引條次。 三、配合國民住宅條例廢止及住宅法有關興辦社會住宅之規定，爰修正第三款規定，明定興辦社會住宅之土地，免依本條例第五十一條第三項規定優先指配，以因應社會住宅推動政策之需要。</p>

<p>設施用地之學產地。</p>	<p>設施用地之學產地。</p>	
	<p>第十六條 實施權利變換時，其土地及建築物權利已辦理土地登記者，應以各該權利之登記名義人參與權利變換計畫，其獲有分配者，並以該登記名義人之名義辦理登記。</p>	<p>一、<u>本條刪除</u>。 二、以登記名義人參與權利變換計畫及分配登記之規定，已提升至本條例第六十四條第三項規範，爰本條刪除。</p>
<p>第二十二條 各級主管機關應於權利變換計畫核定發布<u>實施後</u>公告三十日，將公告地點及日期刊登政府公報或新聞紙三日，並張貼於當地村(里)辦公處之公告牌及各該主管機關設置之<u>專門網頁</u>。</p> <p>前項公告，應表明下列事項：</p> <p>一、權利變換計畫。</p> <p>二、公告起迄日期。</p> <p>三、依本條例第五十三條第一項規定提出異議之期限、方式及受理機關。</p> <p>四、權利變換範圍內應行拆除遷移土地改良物預定拆遷日。</p>	<p>第十七條 各級主管機關應於權利變換計畫核定發布後公告三十日，將公告地點及日期刊登政府公報及新聞紙三日，並張貼於當地村(里)辦公處之公告牌。</p> <p>前項公告，應表明下列事項：</p> <p>一、權利變換計畫。</p> <p>二、公告起迄日期。</p> <p>三、土地所有權人提出異議之期限、方式及受理機關。</p> <p>四、權利變換範圍內應行拆除遷移土地改良物預定<u>公告拆遷</u>日。</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、修正第一項規定權利變換計畫核定發布公告時，應在主管機關之專門網頁公告周知，以強化資訊公開，並酌作文字修正。</p> <p>三、配合本條例第五十七條第四項應行拆遷之土地改良物所有權人、第五十九條第二項不動產役權人、第六十條第三項權利變換關係人及第六十二條舊違章建築戶對於補償金額或價值有異議時，準用本條例第五十三條受理異議及審議核復等規定，爰修正第二項第三款。</p> <p>四、配合本條例第五十七條第一項修正為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利變換計畫通知相關人員，刪除由實施者公告之規定，爰</p>

		第二項第四款酌作文字修正。
<p><u>第二十三條</u> 實施者應於權利變換計畫核定發布實施後，將下列事項以書面通知土地所有權人、權利變換關係人及占有他人土地之舊違章建築戶：</p> <p>一、更新後應分配之土地及建築物。</p> <p>二、應領之補償金額。</p> <p>三、舊違章建築戶處理方案。</p>	<p>第十八條 實施者應於權利變換計畫核定發布後，將下列事項以書面通知土地所有權人、權利變換關係人及占有他人土地之舊違章建築戶：</p> <p>一、更新後應分配之土地及建築物。</p> <p>二、應領之補償金額。</p> <p>三、舊違章建築戶處理方案。</p>	<p>條次變更，本文酌作文字修正。</p>
<p><u>第二十四條</u> 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計畫核定發布實施之日起十日內，通知所有權人、管理人或使用人預定拆遷日。如為政府代管、<u>扣押</u>、<u>法院強制執行</u>或<u>行政執行者</u>，並應通知代管機關、<u>扣押機關</u>、<u>執行法院</u>或<u>行政執行分署</u>。</p> <p>前項權利變換計畫公告期滿至預定拆遷日，不得少於二個月。</p>	<p>第十九條 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十日內，通知所有權人、管理人或使用人預定公告拆遷日。如為政府代管或法院強制執行者，並應通知代管機關或執行法院。</p> <p>前項權利變換計畫公告期滿至預定公告拆遷日，不得少於二個月。</p> <p><u>實施者為第一項之通知時，除政府代管或法院強制執行者外，並應通知所有權人領取本條例第三十六條第二項之補償金額。</u></p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、配合本條例第五十七條第一項修正為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利變換計畫通知相關人員，刪除由實施者公告之規定，爰第一項及第二項酌作文字修正。</p> <p>三、配合本條例第五十七條第三項實施者應於土地改良物代為拆遷前通知對象之規定，第一項修正應通知之對象。</p> <p>四、第三項移列第二十五條第二項規範，爰予刪除。</p>
<p><u>第二十五條</u> 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</p>	<p>第二十條 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三十六條第</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、本條例第五十七條第四項規定，因權利變換而拆遷之土地改良</p>

<p>定之。</p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p>	<p>二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十五日內發給之。</p> <p><u>有下列情形之一者，實施者得將補償金額提存之：</u></p> <p><u>一、應受補償人拒絕受領或不能受領者。</u></p> <p><u>二、應受補償人所在地不明者。</u></p> <p>第十九條第三項 實施者為第一項之通知時，除政府代管或法院強制執行者外，並應通知所有權人領取本條例第三十六條第二項之補償金額。</p>	<p>物，其補償金額由實施者委託專業估價者查估後評定，未規範上開專業估價者之產生方式，為使估價更趨公平及客觀，宜準用本條例第五十條規定，爰修正第一項規定。</p> <p>三、將現行第一項應拆遷之土地改良物補償金額餘額之發給期限，及現行第十九條第三項應拆遷之土地改良物補償金額之通知領取檢討整併至第二項，並規定第一項補償金之通知領取、通知對象，及土地改良物經扣押、法院強制執行或行政執行之處理方式，以及補償金得提存之情形，準用第十條第二項及第三項之規定，並配合本條例條次變更，修正所引條次，爰修正第二項。</p> <p>四、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，爰新增第三項規定，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</p>
--	--	--

		，依核定之權利變換計畫所載為準，不受第二項期限之限制。
<p><u>第二十六條</u> 實施權利變換時，權利變換範圍內供自來水、電力、電訊、天然氣等公用事業所需之地下管道、土木工程及其必要設施，各該事業機構應配合權利變換計畫之實施進度，辦理規劃、設計及施工。</p> <p>前項所需經費，依規定由使用者分擔者，得列為工程費用。</p>	<p><u>第二十一條</u> 實施權利變換時，權利變換範圍內供自來水、電力、電訊、天然氣等公用事業所需之地下管道、土木工程及其必要設施，各該事業機構應配合權利變換計畫之實施進度，辦理規劃、設計及施工。</p> <p>前項所需經費，依規定由使用者分擔者，得列為工程費用。</p>	條次變更，內容未修正。
<p><u>第二十七條</u> 權利變換範圍內經權利變換之土地及建築物，實施者於申領建築物使用執照，並完成自來水、電力、電訊、天然氣之配管及埋設等必要公共設施後，應以書面分別通知土地所有權人及權利變換關係人於三十日內辦理接管。</p>	<p><u>第二十二條</u> 權利變換範圍內經權利變換之土地及建築物，實施者於申領建築物使用執照，並完成自來水、電力、電訊、天然氣之配管及埋設等必要公共設施後，應以書面分別通知土地所有權人及權利變換關係人於三十日內辦理接管。</p>	條次變更，內容未修正。
<p><u>第二十八條</u> 權利變換計畫核定發布實施後，實施者得視地籍整理計畫之需要，申請各級主管機關囑託該管登記機關辦理實施權利變換地區範圍邊界之鑑界、分割測量及登記。</p> <p>權利變換工程實施完竣，實施者申領建築物使用執照時，並得辦理實地埋設界樁，申請</p>	<p><u>第二十三條</u> 權利變換計畫核定發布實施後，實施者得視地籍整理計畫之需要，申請各級主管機關囑託該管登記機關辦理實施權利變換地區範圍邊界之鑑界、分割測量及登記。</p> <p>權利變換工程實施完竣，實施者申領建築物使用執照時，並得辦理實地埋設界樁，申請</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、依本條例第四十九條第一款第五目規定，地政機關測量結果與分配清冊所載不符時，實施者應變更權利變換計畫釐正相關圖冊之規定，爰修正第三項。</p>

<p>各級主管機關囑託該管登記機關依權利變換計畫中之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。</p> <p>前項測量後之面積，如與土地及建築物分配清冊所載面積不符時，<u>實施者應依地籍測量或建築物測量結果，變更權利變換計畫，釐正相關圖冊之記載。</u></p>	<p>各級主管機關囑託該管登記機關依權利變換計畫中之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。</p> <p>前項測量後之面積，如與土地及建築物分配清冊所載面積不符時，各級主管機關應依地籍測量或建築物測量結果，釐正相關圖冊之記載。</p>	
<p><u>第二十九條</u> 依本條例第五十一條第一項規定，權利變換範圍內列為抵充或共同負擔之各項公共設施用地，應登記為直轄市、縣（市）所有，其管理機關為各該公共設施主管機關。</p>	<p>第二十四條 依本條例第三十條規定，權利變換範圍內列為抵充或共同負擔之各項公共設施用地，應登記為直轄市、縣（市）所有，其管理機關為各該公共設施主管機關。</p>	<p>一、條次變更。 二、配合本條例條次變更，修正所引條次、項次。</p>
<p><u>第三十條</u> 權利變換完成後，實際分配之土地及建築物面積與應分配面積有差異時，應按評價基準日評定更新後權利價值，計算應繳納或補償之差額價金。</p> <p>前項差額價金，由實施者通知土地所有權人及權利變換關係人應於接管之日起三十日內繳納，<u>或通知土地所有權人、權利變換關係人或代管機關應於接管之日起三十日內領取，並準用第十條第二項但書</u></p>	<p>第二十五條 權利變換完成後，實際分配之土地及建築物面積與應分配面積有差異時，應按評價基準日評定更新後權利價值，計算應繳納或補償之差額價金，由實施者通知土地所有權人及權利變換關係人應於接管之日起三十日內繳納或領取。</p>	<p>一、條次變更。 二、將第一項實施者通知差額價金之繳納或領取規定移至第二項規定，均應於接管之日起三十日內繳納或領取。另依第一項補償差額價金時，其土地或合法建築物經扣押、法院強制執行或行政執行之處理方式及差額價金得提存之情形，準用第十條第二項但書及第三項之規定，爰新增第二項。</p>

及第三項規定。		
<p><u>第三十一條</u> 實施者依本條例第六十四條第一項規定列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理權利變更或塗銷登記時，對於應繳納差額價金而未繳納者，其獲配之土地及建築物應請該管登記機關加註未繳納差額價金，除繼承外不得辦理所有權移轉登記或設定負擔字樣，於土地所有權人繳清差額價金後立即通知登記機關辦理塗銷註記。</p> <p>前項登記為本條例第六十條第二項規定分配土地者，由實施者檢附主管機關核准分配之證明文件影本，向主管稅捐稽徵機關申報土地移轉現值，並取得土地增值稅記存證明文件後，辦理土地所有權移轉登記。</p> <p>依第一項辦理登記完竣後，該管登記機關除應通知囑託限制登記之法院或機關、預告登記請求權人外，並應通知土地所有權人、權利變換關係人及本條例第六十一條第一項之抵押權人、典權人於三十日內換領土地及建築物權利書狀。</p>	<p><u>第二十六條</u> 實施者依本條例第四十三條規定列冊送該管登記機關辦理權利變更或塗銷登記時，對於應繳納差額價金而未繳納者，其獲配之土地及建築物應請該管登記機關加註未繳納差額價金，除繼承外不得辦理所有權移轉登記或設定負擔字樣，於土地所有權人繳清差額價金後立即通知登記機關辦理註銷。</p> <p>前項登記為本條例第三十九條第二項規定分配土地者，由實施者檢附主管機關核准分配之證明文件影本，向主管稅捐稽徵機關申報土地移轉現值，並取得土地增值稅記存證明文件後，辦理土地所有權移轉登記。</p> <p>依第一項辦理登記完竣後，該管登記機關應通知土地所有權人及權利變換關係人及本條例第四十條第一項之抵押權人、典權人於三十日內換領土地及建築物權利書狀。</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、參酌本條例第六十四條第一項由實施者列冊送請主管機關囑託登記機關辦理登記之規定，並配合登記用語，第一項酌作文字修正。</p> <p>三、登記機關依本條例第六十四條第一項辦理登記完竣後，應通知相關權利人知悉，爰修正第三項規定。</p>
<u>第三十二條</u> 本條例第六	<u>第二十七條</u> 本條例第三	一、條次變更。

<p>十條第四項規定記存之土地增值稅，於權利變換後再移轉該土地時，與該次再移轉之土地增值稅分別計算，一併繳納。</p>	<p>十九條第四項規定記存之土地增值稅，於權利變換後再移轉該土地時，與該次再移轉之土地增值稅分別計算，一併繳納。</p>	<p>二、配合本條例條次變更，修正所引條次。</p>
<p>第三十三條 本辦法自發布日施行。</p>	<p>第二十八條 本辦法自發布日施行。</p>	<p>條次變更，內容未修正。</p>