

# 都市更新權利變換實施辦法

內政部 88.3.31 台內營字第 8872653 號令訂定

內政部 91.8.1 台內營字第 0910085352 號令增訂第七條之一、第七條之二，並修正第八條條文

內政部 95 年 3 月 3 日台內營字第 0950800506 號令修正第六條、第七條之二條文 內政

部 96.12.18 台內營字第 0960807728 號令修正第七條之二、第七條之三、第八條條文 內政部

97.8.25 台內營字第 0970806393 號令修正第三條、第四條、第七條之一、第十一條、第十三條、第十七條、第二十三條、第二十四條、第二十六條

內政部103.1.16台內營字第1020813949號令修正第十三條條文；並增訂第七條之四條條文

**第一條** 本辦法依都市更新條例（以下簡稱本條例）第二十九條第三項規定訂定之。

**第二條** 本辦法所稱權利變換關係人，係指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。

**第三條** 權利變換計畫應表明之事項如下：

- 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。
- 二、實施權利變換地區之範圍及其總面積。
- 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。
- 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。
- 五、土地、建築物及權利金分配清冊。
- 六、第十三條第一項第三款至第五款所定費用。
- 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。
- 八、各項公共設施之設計施工基準及其權屬。
- 九、工程施工進度與土地及建築物產權登記預定日期。
- 十、不願或不能參與權利變換分配之土地所有權人名冊。

- 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。
- 十二、公開抽籤作業方式。
- 十三、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分之一。
- 十四、更新後建築物平面圖、剖面圖、側視圖、透視圖。
- 十五、更新後土地及建築物分配面積及位置對照表。
- 十六、地籍整理計畫。
- 十七、本條例第四十一條之舊違章建築戶處理方案。
- 十八、其他經各級主管機關規定應表明之事項。

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：

- 一、更新前各宗土地之標示。
- 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。
- 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。
- 四、更新後得分配土地及建築物之土地所有權人及權利變換關係人名冊。
- 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。
- 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。

**第四條** 實施者依本條例第二十九條第一項規定報請核定时，應檢附權利變換計畫及下列文件：

- 一、經各級主管機關委託、同意或核准為實施者之證明文件。
- 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。
- 三、權利變換公聽會紀錄及處理情形。
- 四、其他經各級主管機關規定應檢附之相關文件。

**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：

- 一、參與分配更新后土地及建築物之意願。
- 二、更新后土地及建築物分配位置之意願。

**第六條** 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，由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。

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。

**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。

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。

**第七條之一** 本條例第三十一條第一項但書規定之現金補償數額，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。

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。

**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。前項補償金發放期限，準用前條第二項規定。

**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。

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。

第一項補償金發放期限，準用第七條之一第二項規定。

**第七條之四** 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，並準用第七條之二第一項及第七條之三第二項規定辦理塗銷登記。

前項權利金發放之稅賦扣繳，準用第七條之一第一項規定辦理。

**第八條** 第六條及第七條之評價基準日，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佈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佈日為準。

**第九條** 土地所有權人與權利變換關係人依本條例第三十九條第二項協議不成，或土地所有權人不願或不能參與分配時，第六條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。

**第十條** 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例計算之。

**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。

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。

**第十二條** 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。

**第十三條** 本條例第三十條所定負擔及費用，範圍如下：

- 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。
- 二、未登記地：指都市更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。
- 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。
- 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、空氣污染防治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。
- 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。

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都市計畫書及協議書所載數額為準。

**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、他直轄市土地。
- 五、他縣（市）有土地。
- 六、他鄉（鎮、市）有土地。

**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，國民住宅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、非屬都市計畫公共設施用地之學產地。



**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。

**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。

前項公告，應表明下列事項：

- 一、權利變換計畫。
- 二、公告起迄日期。
- 三、土地所有權人提出異議之期限、方式及受理機關。
- 四、權利變換範圍內應行拆除遷移土地改良物預定公告拆遷日。

**第十八條** 實施者應於權利變換計畫核定發佈後，將下列事項以書面通知土地所有權人、權利變換關係人及佔有他人土地之舊違章建築戶：

- 一、更新後應分配之土地及建築物。
- 二、應領之補償金額。
- 三、舊違章建築戶處理方案。

**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佈日起十日內，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。

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。

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。

**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佈日起十五日內發給之。



有下列情形之一者，實施者得將補償金額提存之：

- 一、應受補償人拒絕受領或不能受領者。
- 二、應受補償人所在地不明者。

**第二十一條** 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。

前項所需經費，依規定由使用者分擔者，得列為工程費用。

**第二十二條** 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。

**第二十三條** 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。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。

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。

**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。

**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。

**第二十六條** 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。

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。

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。

**第二十七條** 本條例第三十九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。

**第二十八條** 本辦法自發佈日施行。