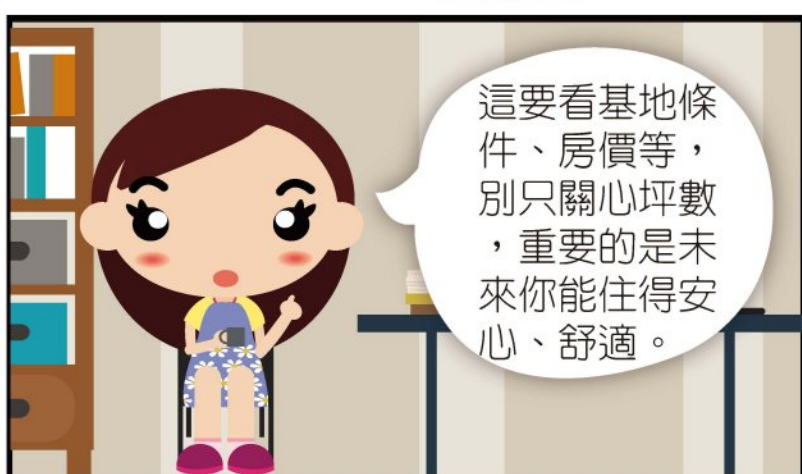




權利變換



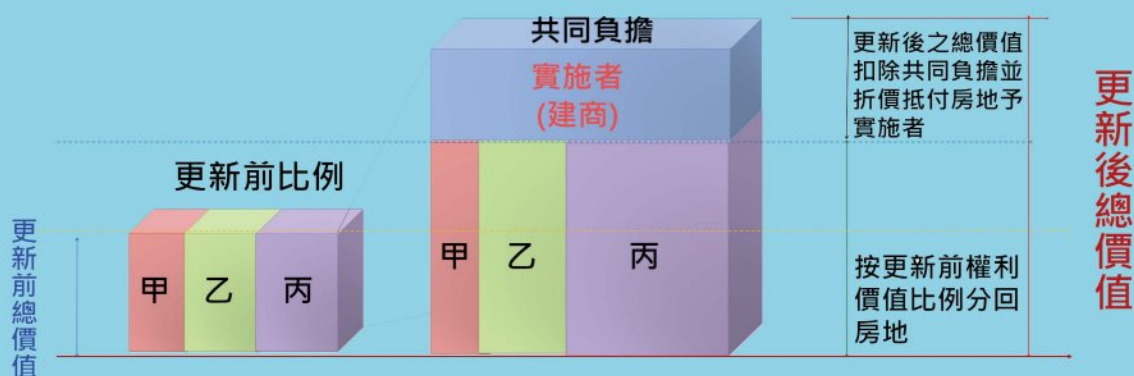


法規說明

- ★ 權利變換是什麼：**是透過估價的方式，將地主出的「地」及建商出的「錢」都換算成權利價值，並計算所占的比例，將更新完成的總價值扣掉共同負擔後，地主再依該比例去分配。



《都市更新條例第3條第5項》



- ★ 權利變換程序：**以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於都市更新事業計畫核定發布實施後擬具權利變換計畫，依第十九條規定程序辦理審議、公開展覽、核定及發布實施等事項；變更時，亦同。但必要時，權利變換計畫之擬訂報核，得與都市更新事業計畫一併辦理。



《都市更新條例第29條第1項》

- ★ 共同負擔：**為利於實施權利變換計畫，有關都市更新案件之各項費用請依「**新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準**」提列。

- ★ 分配意願調查：**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參與分配意願、更新後分配位置意願調查。



《都市更新權利變換實施辦法第5條》



建商跟我們談都市更新後的房地分配方式有協議合建和權利變換二種，哪一種方式對我們地主比較有利？

協議合建及權利變換各有優缺點，兩者分析比較內容如下表，所以哪一種方式對地主較有利，仍須視地主需求而定。

協議合建	權利變換
<p>協議合建方式實施都市更新事業時，主要是由實施者和所有權人以簽訂契約方式約定更新後所分回之權利，須要取得所有權人100%的同意。</p>	<p>一、權利變換係指更新地區內之土地所有權人、合法建物權人、他項權利人或實施者，提供土地、建物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，在都市更新事業完成後，按其更新前之權利價值及提供資金比例，分配更新後之建物、土地及權利金。</p> <p>二、就是透過估價的方式，將地主出的「地」及建商出的「錢」都換算成權利價值，並計算所占的比例，接著將更新完成的總價值扣掉共同負擔後，地主再依更新前的價值比例去分配。</p>
<p>時程上較快，但牽涉私契約權利價值分配部分，都市更新審議委員會就沒有審議的權責，也就是說，分配的方法是依照地主與建商簽訂的合建契約內容去分，該怎麼分是由雙方協定為準</p>	<p>時程較長，但權利變換中的估價機制使權利的估算與分配能公開透明，相關的估價、成本的提列，都會有政府來把關，保障地主的權益。</p>



權利變換究竟是如何操作？誰可以參加權利變換計畫？

係指更新單元內重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人或實施者，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。都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值及提供資金比例，分配更新後建築物及其土地之應有部分或權利金。



那實施都市更新重建所需費用如何提列？



資金來源又從哪裡來？

我們地主的權益能受到保障嗎？

辦理都市更新所產生之相關費用，由**實施者先行支付**，再由地主依**更新後房地折價抵付**予實施者。

共同負擔費用提列，由實施者依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」，將共同負擔項目提列權利變換計畫書內，經審議委員會審議都市更新的成本是否合理，以確保所有權人之權益。共同負擔提列項目包括：(共七項)

◎1. 工程費用	1.重建費用(建築設計費用、營建費用、工程管理費、空氣汙染防制費、其他必要費用)。 2.公共及公益設施(公共設施、公益設施認養捐贈費用、捐贈本市都市更新基金)。 3.申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及委辦
◎2. 權利變換費用	調查費、更新前土地及建物測量費用、土地改良物拆遷補償費、占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費、拆遷安置費、地籍整理費用、審查費用、其他必要業務費
◎3. 貸款利息	
◎4. 稅捐	印花稅、營業稅
◎5. 管理費用	行政作業費用、信託費用、人事行政管理費用、銷售管理費用、風險管理費
◎6. 都市計畫變更負擔費用	
◎7. 容積移轉費用	



更新後我能分回多少坪數房子？

這還是需視基地區位、條件情形而定，包含地主持有產權情形、區位房價、建築規劃設計等因素，透過更新前後估價結果，去分配更新後的房屋。當然建築規劃設計若符合環境公益性，自可爭取較高容積獎勵，更新重點還是讓建物結構更加安全、居住品質提升，讓居民住得安心！

更新後實際配回面積少於或多於應分配的面積，要如何處理？

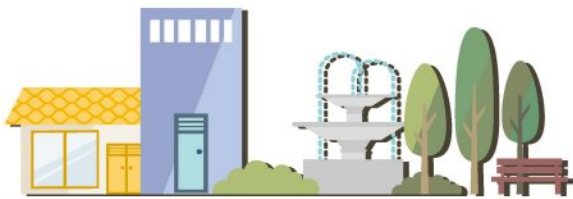
更新後實際配得之面積有可能會與應分配的面積有所差異。舉例來說，甲更新後應配回權利價值為1,200萬元，如實際配得之權利價值為1,250萬元時，依規定應繳納差額價金50萬元，繳交時間由實施者通知接管之日起30日內繳交；相反的，如果甲實際配得之權利價值為1,150萬時，應領取差額價金50萬元。

當建商通知我儘快選配更新後的房屋及車位，選配有什麼該注意的事項？

首先，可否選配更新後的房屋及車位，與是否同意參與都市更新無關，即使沒有簽署同意書，仍然可以參與選配，以避免被抽籤決定房屋及車位。另外，要請建商的諮詢聯絡窗口，提供完整的更新後建築設計圖，及各戶、各車位單元的價格表，給予30天以上的充足時間供所有權人周詳考慮，才較能提出符合所有權人期望的分配位置申請。而一般來說在沒有選配原則下，每個房屋及車位單元都可自由選配，如果與他人重覆，那就以公開抽籤的方式處理，或者也可請建商先訂定合理的選配原則，將可使整個選配過程較有秩序避免紛爭。



甲更新後資產總額1,000萬，扣除共同負擔350萬後，應配回權利價值為650萬元，如果甲實際配得之權利價值為600萬時，可領取差額價金50萬元。



相關資訊



【相關法規】

尋找中央法規「都市更新條例」

請至 [新北市政府都市更新處\(法令園地\)](#)查詢



【相關連結平台】

新北市政府都市更新處

(<http://www.uro.ntpc.gov.tw/>)



【相關業務洽詢管道】

新北市政府都市更新處

地址：新北市板橋區漢生東路266號

電話：02-29506206 傳真：02-29506556