

都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表

臺北市府都市發展局 100 年 1 月 20 日北市都新字第 10030047000 號函

壹、都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準

表 1 都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列項目總表

總項目	項目	細項	數量	單價	總價	提列說明	
壹、 工程 費用	一、 重建 費用 (A)	(一) 拆除工程(建築物拆除費)				1. 拆除費用 = 拆除面積 × 拆除單價 2. 詳說明一。	
		(二) 新建 工程	1. 營建費用(含公益設施及特殊因素)				1. 營建費用 = 總樓地板面積 × 工程造價。 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。
			2. 建築設計費用				按臺北市建築師公會建築師酬金標準計算。
			3. 鑑界費				1. 指更新前土地鑑界、複丈，地政機關收取之行政規費。 2. 鑑界費 = 更新前地號數 × 4,000 元/筆。
			4. 鑽探費用				1. 鑽探費用 = 鑽探孔數 × 75,000 元/孔 2. 詳說明三
			6. 建築相關規費				1. 依建築法第 29 條規定：申請建照應繳交之規費 2. 應於建物造價之千分之一提列。
			(三) 其他 必要 費用	1. 公寓大廈管理基金			
		2. 開放空間基金					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. 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 × 75,000 元/戶。 2. 詳說明四。
		4. 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。
		6. 其他					在前述費用外，其他特殊情形需經審

總項目	項目	細項	數量	單價	總價	提列說明
						議會議決者。
		重建費用(A)合計：				—
	二、公共設施費用(B)	(一) 1. 公共設施用地捐贈本市土地成本				指更新單元外周邊之公共設施用地，詳說明六。
		協助 2. 公共設施用地地上物拆遷補償費用				詳說明七。
		開闢 3. 公共設施工程開闢費用				1. 公共設施工程開闢費用 = 公共設施開闢面積 × 開闢單價。 2. 詳說明八。
		(二) 協助附近市有建築物整建維護所需相關經費				詳說明九。
		(三) 其他必要之費用				—
		公共設施費用(B)合計：				—
貳、權利變換費用(C)		一、都市更新規劃費用				詳說明十。
		二、不動產估價費用(含技師簽證費用)				詳說明十一。
		三、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。
		四、土地改良物拆遷補償及安置費用	(一) 合法建築物拆遷補償費			詳說明十二。
			(二) 合法建築物拆遷安置費用			詳說明十三。
			(三) 占有他人舊有違章建築拆遷補償費用			詳說明十四。
			(四) 其他土地改良物拆遷補償費用			詳說明十五。
		五、地籍整理費用				詳說明十六。
	六、其他				在前述費用外，其他需經審議會議決者。	
	權利變換費用(C)合計：				—	
	參、貸款利息(D)				1. 貸款利息 = (1) + (2) (1) [拆遷補償費 + 容積移轉費用(G)] × 貸款年利率 × 貸款期間 (2) [重建費用(A) + 公共設施費用(B) + 權利變換費用(C) - 拆遷補償費] × 貸款年利率 × 貸款期間 × 0.5 2. 詳說明十七。	

總項目	項目	細項	數量	單價	總價	提列說明
肆、 稅捐 (E)	印花稅					含承攬契據、讓售不動產契據之印花稅，詳說明十八。
	營業稅					依土地所有權人分回房屋現值所課徵之營業稅，詳說明十八。
	稅捐(E)合計					—
伍、 管理 費用 (F)	一、人事行政管理費用(F1)					1. 人事行政管理費 = [重建費用(A)+公共設施費用(B)+權利變換費用(C)+貸款利息(D)+容積移轉費用(G)+都市計畫變更負擔費用(H)] * 人事行政管理費率 2. 詳說明十九。
	二、營建工程管理費(F2)					1. 依實際金額提列(須檢具合約) 2. 詳說明二十。
	三、銷售管理費(F3)					1. 銷售管理費 = (實施者實際分配之單元總價值)*費率 2. 詳說明二十一。
	四、風險管理費(F4)					1. 風險管理費 = [重建費用(A)+公共設施費用(B)+權利變換費用(C)+貸款利息(D)+稅捐(E)+容積移轉費用(G)+都市計畫變更負擔費用(H)] * 風險管理費率 2. 詳說明二十二。
	五、信託管理費(F5)					1. 依合約金額提列(須檢具合約)。 2. 詳說明二十三。
	管理費用(F)合計：					—
陸、 容積 移轉 費用 (G)	一、辦理費用					詳說明二十四。
	二、容積取得成本					
	容積移轉費用小計(G)					—
柒、都市計畫變更負擔費用(H)						1. 指涉及都市計畫變更者，依規定提供或捐贈之金額。 2. 詳說明二十五。
合計						—

■ 總表注意事項：

- (一) 本總表於 99 年 11 月 4 日提經本市都市更新及爭議處理審議會第 54 次會議通過，做為都市更新事業計畫及權利變換計畫之權利變換共同負擔審議參酌。
- (二) 以協議合建方式所實施之事業計畫，不應提列風險管理費。
- (三) 倘有前述提列項目總表費用外之其他費用（如山坡地開發利用回饋金、公益設施管理維護費用等特殊情形），相關額度應增列於前表下方，其提列方式，需敘明支出時機，管理方式，釐清是否計列貸款利息、稅捐、管理費，並需提審議會議決。
- (四) 更新案依本提列總表計算之結果，係為提列上限，各項目之計算結果及其費率，得由審議會視個案提列負擔情形酌予調整。
- (五) 當事業計畫與權利變換計畫分別申請報核時，應依都市更新權利變換實施辦法第 13 條第二項規定：「工程費用、權利變換費用、貸款利息以經直轄市、縣（市）主管機關核定之權利變換計畫所載數額為準，管理費用之計算基準並應於都市更新事業計畫中載明」，說明如下：

表 2 依《都市更新權利變換實施辦法》第 13 條規定允許項目差異一覽表

總項目	項目	細項	以事業計畫核定內容為準	於事業計畫定計算基準，以權變計畫核定內容為準
壹、工程費用	重建費用(A)	營建費用(含公益設施樓地板面積)		△
		拆除費用、建築設計費用、鑑界費、鑽探費用、公寓大廈管理基金、開放空間基金、鄰房鑑定費、建築相關規費、外接水、電、瓦斯管線工程費用、 <u>綠建築設施費用</u>	◎	
	公共設施費用(B)	◎		
貳、權利變換費用(C)	都市更新規劃費用、不動產估價費用、地籍整理費用		◎	◎
	更新前測量費用、		◎	
	合法建築物拆遷補償、合法建築物拆遷安置費用、其他土地改良物拆遷補償費用			△
	占有他人舊有違章建築拆遷補償費用		◎	
參、	貸款利息(D)			△
肆、	稅捐(E)			△
伍、管理費用(F)	人事行政管理費、營建工程管理費、銷售管理費、風險管理費			△
	信託管理費			◎
陸、	<u>容積移轉費用(G)</u>		◎	
柒、	<u>都市計畫變更負擔費用(H)</u>		◎	

註 1. 「◎」表於該計畫階段應確定項目；於權利變換計畫階段應確定之「都市更新規劃費用、不動產估價費用、地籍整理費用、信託管理費」等項，於權利變換階段方確定之費用於事業計畫申請報核時得先行預估（不須檢具合約）。

註 2. 「△」表事業計畫中已確立計算基準，於權變中僅因應評價基準日或隨基數變動調整。當權變計畫依核定之事業計畫申請，相關提列費用以權變計畫為準，免變更事業計畫，其原則如下：

- (1) 營建費用：樓層、構造、等級、總樓地板面積不變，僅營建單價依「臺北市營造工程物價指數之總指數」調整至評價基準日者。
- (2) 土地改良物拆遷補償及安置費用：事業計畫時得先以「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」標準認列，且補償面積、判定原則應於事業計畫中確定，僅補償單價得隨權利變換計畫申請報核當年之新補償單價更新；於申請權利變換計畫時再補充三家以上鑑價機構所評定之土地改良物價值。其中申請△F6 占有他人舊有違章建築之處理方式、補償費用均應於事業計畫中確定。
- (3) 貸款利息：隨評價基準日公告基準利率波動。
- (4) 稅捐及管理費用：提列之計算公式（包括基數、費率）應於事業計畫確定，實際金額以權利變換計畫所載數額為準。

註 3. 倘有前開情形，應於事業計畫及權利變換計畫中對應之章節加註說明。

■ 說明一、拆除費用

(一) 定義

指拆除、騰空地上物所需之工程費用。

(二) 提列說明

1. 應依更新前範圍內建築物、土地改良物之構造、樓層數分別計列。
2. 拆除面積：以建物登記謄本所載或實測面積為準。
3. 計列公式：

拆除費用 = 拆除面積 × 拆除單價 (如下表)

表 3 拆除單價一覽表

構造別	樓層規格	計價單位	價格
鋼筋混凝土造	1~3 樓	m ²	600
	4~5 樓	m ²	800
	6~13 樓	m ²	950
	14 樓以上	m ²	1,100
加強磚造	1~3 樓	m ²	400
	4~5 樓	m ²	500
磚造	1 樓	m ²	230
竹木造、鋼鐵棚架或其它	—	m ²	100

(三) 注意事項

1. 已內含拆除工程之空氣污染防制費用。
2. 未超過本標準免具合約。
3. 特殊情況 (如共同壁分割及清運) 或超過該標準時, 須檢具合約或報價單。
4. 都市更新條例規定拆除費用須於補償金額內扣回, 然無主屋、廢墟的拆除費用則應列入共同負擔, 故若未於拆遷補償費用中扣除拆除費用, 則可提列拆除費用。

■ 說明二、營建費用（含公益設施樓地板面積）

（一）定義

依「都市更新條例」第 30 條、「都市更新權利變換實施辦法」第 13 條第三項。

指建築物之營建成本，依「臺北市都市更新審議案（重建區段）建築物工程造價基準」規定，主要按結構、興建樓層數訂立營建單價。

（二）提列說明

營建單價依「臺北市都市更新審議案（重建區段）建築物工程造價基準」。

（三）注意事項

1. 所稱面積係指建築技術規則建築設計施工編第 1 條用語定義之總樓地板面積。
2. 其他特殊情形，得依「臺北市都市更新審議案（重建區段）建築物工程造價基準」項目敘明理由經都市更新審議委員會審議通過後採計之。

■ 說明三、鑽探費用

(一) 定義

指更新前進行地質調查鑽探費用，包括鑽探採樣、試驗、報告撰寫等費用。

依建築技術規則第 64、65 條規定，建築基地應依據建築物之規劃及設計辦理地基調查，並提出調查報告，以取得與建築物基礎設計及施工相關之資料。

(二) 提列說明

$$\text{鑽探費用} = \text{鑽探孔數} \times 75,000 \text{ 元/孔}$$

(三) 注意事項

1. 地基調查點（鑽探孔）之數量：應依《建築技術規則》建築構造編第 65 條規定：
 - (1) 基地面積每 600 平方公尺或建築物基礎所涵蓋面積每 300 平方公尺者，應設一調查點。但基地面積超過 6,000 平方公尺及建築物基礎所涵蓋面積超過 3,000 平方公尺之部分，得視基地之地形、地層複雜性及建築物結構設計之需求，決定其調查點數。
 - (2) 同一基地之調查點數不得少於 2 點，當 2 處探查結果明顯差異時，應視需要增設調查點。
 - (3) 調查深度至少應達到可據以確認基地之地層狀況，以符合基礎構造設計規範所定有關基礎設計及施工所需要之深度。
 - (4) 同一基地之調查點，至少應有半數且不得少於 2 處，其調查深度應符合前項規定。
2. 未超出者免具估價單或合約；因基地之地形、地層複雜性及建築物結構設計而有特殊需求者，以合約或估價單所載金額為準。

■ 說明四、外接水、電、瓦斯管線工程費用

(一) 定義

依「都市更新權利變換實施辦法」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。』

(二) 提列說明

$\text{外接水、電、瓦斯管線工程費用} = \text{更新後戶數} \times 75,000 \text{ 元/戶}$
--

(三) 注意事項

1. 以實際居住或營業之單元為本項之計算戶數（不包含供停車位登記用之單元）。
2. 超出此標準者須檢具業者及公用事業單位所出具之估價說明。

■ 說明五、鄰房鑑定費

(一) 定義

指更新前對更新單元周邊一定範圍內鄰房進行調查之費用，不含損鄰賠償。

(二) 提列說明

1. 以下列公式核計：

$$\text{鄰房鑑定費} = \text{鑑定範圍內之戶數} \times \text{鑑定費 (元/戶)}$$

2. 鑑定範圍：以基礎底部開挖深度之 4 倍作為鑑定範圍之半徑（不含基樁深度，且不得以連續壁體底部計算）。

3. 鑑定費標準如下表。

表 4 鄰房鑑定費提列標準

項次	鑑定範圍內之戶數	鑑定費 (元/戶) (含行政費用及公用部分)
1	1 戶~50 戶	依「臺北市土木技師公會」標準
2	51 戶~100 戶	6,000
3	101 戶~200 戶	5,200
4	201 戶~500 戶	4,600
5	501 戶以上	4,000

參考資料：依各相關公會及機構業務收費標準訂定。

(三) 注意事項

須檢附鑑定範圍圖與戶數說明。

■ 說明六、公共設施用地捐贈本市土地成本

(一) 定義

依「都市更新權利變換實施辦法」第十三條第一項第三款。由實施者取得公共設施用地，並將之無償捐贈給臺北市政府所需要之土地成本。

(二) 提列說明

以申請都市更新事業計畫報核日之當期土地公告現值 $\times 1.2$ 倍核計。

(三) 注意事項

當該公共設施用地位於更新單元外，則此項用地取得成本得列入費用共同負擔；若位於更新單元內，則不得列入。

■ 說明七、公共設施用地地上物拆遷補償費用

(一) 定義

依「都市更新權利變換實施辦法」第十三條第一項第三款。

針對未開闢公共設施用地所在範圍上之既有地上物給予補償。

(二) 提列說明

準用「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」計列。

(三) 注意事項

1. 地上物全部位於公共設施用地上時：依提列說明。
2. 當合法建築物或舊違章建築物部分位於公共設施用地、部分位於更新單元建地上時：應依測量報告所訂之分界線分別計算「公共設施開闢地上物補償費用」與「舊違章或合法建物」補償費的面積範圍，且應與更新單元內地上物拆遷補償安置標準一致。
3. 以拆除後所餘之面積是否可為相當之使用為依據，若剩餘部份無法為相當之使用則應一併拆遷補償。
4. 依建築相關規定，當協助開闢之計畫道路為更新單元之出入通路應自行開闢者其開闢工程成本及地上物拆遷補償費用可列為共同負擔，但不得計列容積獎勵。

■ 說明八、公共設施工程開闢費用

(一) 定義

依「都市更新權利變換實施辦法」第十三條第一項第三款。

指公共設施之開闢工程費用，已內含空污費、鋪面、街道傢具、照明等材料設施，及規費。

(二) 提列說明

公式如下：

$$\text{公共設施開闢工程費用} = \text{公共設施開闢面積} \times \text{開闢單價}$$

1. 道路以 4,500 元/m²計列。
2. 綠地以 2,000 元/m²計列。
3. 鄰里公園以 3,000 元/m²計列。

(三) 注意事項

1. 應依前述標準計算，不得以估價單或其他說明提高認列標準。
2. 開闢之種類、面積須經各該公共設施管理單位確認。
3. 依建築相關規定，當協助開闢之計畫道路為更新單元之出入通路應自行開闢者其開闢工程成本及地上物拆遷補償費用不得計列容積獎勵，但可列為共同負擔。

■ 說明九、協助附近市有建築物整建維護所需相關經費

(一) 定義

協助附近市有建築物進行整建及維護事業所需相關經費。

(二) 提列說明

本項須經各該市有建築物管理單位同意後，由實施者核實提列。

■ 說明十、都市更新規劃費

(一) 定義

依「都市更新條例」第三十條、「都市更新權利變換實施辦法」第十三條第一項第四款。

指辦理都市更新各階段之相關規劃、擬定事業計畫及權利變換計畫送審，以及計畫核定之後續協助執行等費用。

(二) 提列說明

依申請自行劃定、概要、事業計畫、權利變換計畫等拆分各階段費用，個案得依需求計算加總，認列標準詳下表。

$$\text{都市更新規劃費} = P1 + P2 + P3-1 + P3-2 + P3-3 + P4$$

表 5 都市更新規劃費審議認列標準

項目		更新規劃費認列標準 (萬元)		說明
發 起	更新可行性評估	P1=30		A：更新單元面積 (m ²) 含公共設施用地 N：權利人人數 (人) 含土地、合法建物所有權人及違章建築戶權利人 X：面積 (詳下表以累計方式計算) Y：人數 (詳下表以累計方式計算)
	自行劃定更新單元	P2=50		
擬 定	都市更新事業概要	P3-1=100		
	都市更新事業計畫	P3-2 = (AX+NY) ×40%		
	都市更新權利變換計畫	P3-3 = (AX+NY) ×60%		
執 行	計畫執行與成果報核	P4=150		
面積/人數單位費用認列標準				
項目	更新單元面積 (m ²)	X (萬元/m ²)	權利人人數 (人)	Y (萬元/人)
1	A ≤ 3000	0.1	N ≤ 20	6
2	3000 < A ≤ 6000	0.08	20 < N ≤ 100	4
3	6000 < A ≤ 10000	0.06	100 < N ≤ 200	2.5
4	10000 < A	0.04	200 < N	1.5

(三) 注意事項

1. 各項費用均有 20% 之調整彈性，未超出標準不須檢具合約或估價單；

若超過該標準費用 20%，則以實際合約金額認列（應檢具合約影本佐證）。

2. 事業、權利變換計畫分別申請報核者，因較耗費時間、人力成本，可酌予提高。
3. 本費用以重建區段為主。
4. 規劃費用包含舉辦公聽會、說明會費用與營業稅。
5. 本費用不包含下列各項：
 - (1) 調查費：指違建、繼承情形、現住戶調查、參與意願等。
 - (2) 不動產估價師事務所估價費用（專業估價者業務）。
 - (3) 建築設計簽證、都市設計審議程序及相關圖說（建築師業務）。
 - (4) 權利關係人土地使用同意書取得。
 - (5) 土地及建物測量簽證（測量技師業務）。
 - (6) 鑑界、建築線指定。
 - (7) 土地登記（地政士業務）。
 - (8) 環境影響評估。
 - (9) 其他更新作業所需之必要技師簽證費。
6. 都市計畫變更與容積移轉相關作業費用另計。
7. 變更規劃費另計。

■ 說明十一、不動產估價費用（含技師簽證費用）

（一）定義

依「都市更新條例」第三十條第一項、第三十九條、「都市更新權利變換實施辦法」第六條第二項、第十三條第四項。

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。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。另依都市更新條例第三十六條第二項之土地改良物價值查定，亦得包含於本項。

（二）提列說明

1. 實施者得委託三家以上專業估價者，每家均得依下表之標準認列。

表 6 不動產估價費審議認列標準

不動產估價費計算方式（萬元）	說明
$25 + A \times 0.25 + B \times 0.25$	以上包含簽證費用：評估每單位不動產價值應加計專業簽證費用 0.25 萬元/每單位。
備註	A 指更新前主建物筆數或土地筆數；B 指更新後主建物筆數

2. 被選定作為計算依據之鑑價機構得另加計 20 萬元之服務費用。

（三）注意事項

1. 以實際合約金額認列，並應檢具合約影本佐證。
2. 當個案確有需求須委託超過三家鑑價機構時，得依實際委託家數及費用認列（須檢具合約證明）。

■ 說明十二、合法建築物拆遷補償費

（一）定義

依「都市更新條例」第三十六條、「臺北市都市更新自治條例」第四條，「都市更新權利變換實施辦法」第十三條第一項第四款。

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。

（二）提列說明

1. 以協議合建方式實施時，拆遷補償費用，得由雙方協議之。
2. 以權利變換方式實施時，應依「臺北市都市更新自治條例」第四條規定估算補償價值。

（三）注意事項

採事業計畫及權利變換計畫分送者，於事業計畫階段，仍須就其價值或建築物之殘餘價值估算，敘明計算方式，並檢附相關證明書件。

■ 說明十三、合法建築物拆遷安置費用

(一) 定義

依「都市更新權利變換實施辦法」第十三條第一項第四款。

因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，致使原合法建築物之住戶、營業行為無法繼續居住或營業，而須另覓場所，至更新後建築物完成再行遷回，必須補貼其租金及搬遷費用，此即為拆遷安置費。

(二) 提列說明

以下擇一方式認列：

1. 以雙方協議合約內容為準（需檢具相關證明文件）。
2. 準用「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」標準，以租金補貼（見以下算式）

$$\text{拆遷安置費（租金補貼）} = \Sigma \text{安置期間住宅租金補貼 } i + \Sigma \text{安置期間營業租金補貼 } i + \text{其他安置費}$$

$$(1) \text{安置期間住宅租金補貼} = \Sigma \text{居住面積 } i \times \text{住宅租金水準} \times \text{安置期間}$$

$$(2) \text{安置期間營業租金補貼} = \Sigma \text{營業面積 } i \times \text{營業租金水準} \times \text{安置期間}$$

$$(3) \text{其他安置費} = \text{由實施者依協議或有關法規規定，編列必要之費用}$$

(三) 注意事項

1. 居住面積：係以謄本登記或測量所得合法建築物面積或實際居住面積為依據。
2. 住宅租金水準：參考「財團法人不動產資訊中心」所公佈每季最新「臺北市住宅租賃行情」認列。但情形特殊者，得由實施者委託鑑價機構查估更新單元現地租金水準，作為安置租金之依據。
3. 安置期間：由於原條例所訂之更新期間定義為開工至取得使用執照，然取得使用執照後住戶仍無法遷入，故以更新期間+6個月（更新案自取得使照至產權登記之平均耗費時日）計。
4. 營業面積：由實施者依原現況實際面積委託測量技師測量查估。
5. 營業租金水準：由實施者委託鑑價機構依當地實際租金額度查估。

■ 說明十四、占有他人舊有違章建築拆遷補償費用

(一) 定義

依「都市更新權利變換實施辦法」第十三條第一項第四款。

本項專指申請△F6 容積獎勵之成本費用。占有他人舊有違章建築之認定，比照『臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例』辦理。

(二) 提列說明

計列方式以下擇一：

1. 採現金補償者，原則同「說明十二、合法建築物拆遷補償費」之提列說明；情形特殊者，由實施者核實提列，金額以雙方協議合約內容為準，檢具相關證明文件，並經審議會審議通過為準。
2. 採異地安置者：成本以協議書或合約為準，並檢具相關證明文件。
3. 採現地安置者，不列計本項費用。

(三) 注意事項

同「說明十二、合法建築物拆遷補償費」之注意事項

■ 說明十五、其他土地改良物拆遷補償費用

(一) 定義

依「都市更新條例」第三十六條、「都市更新權利變換實施辦法」第十三條第一項第四款。

針對合法建築物增建部分（如頂樓加蓋、違法增建等）、非占有他人舊違章建物（多屬未辦理保存登記者），或是無法歸類於合法建築物之其他土地改良物拆遷補償。

(二) 提列說明

同「說明十二、合法建築物拆遷補償費」之提列說明。

(三) 注意事項

同「說明十二、合法建築物拆遷補償費」之注意事項

■ 說明十六、地籍整理費

(一) 定義

依「都市更新權利變換實施辦法」第十三條第一項第四款。

包含更新後都市更新登記、建物滅失、土地合併、塗銷登記、建物第一次測量及建物所有權第一次登記、權利變換登記等地籍整理事項，委由地政士辦理之費用、以及地政機關收取之相關規費。

(二) 提列說明

1. 原則以更新後每戶 20,000 元計列，並另加地政機關行政規費(行政規費額度則核實估算)，倘有信託登記及塗銷信託作業所需之代辦費另計。
2. 倘情況特殊者得採表 7 計算：地籍整理費（整個開發案）=(甲)+(乙)+(丙)+(丁)+(戊)+(己)+(庚)+(辛)+(申)

表 7 地籍整理費計算方式說明表

項目	行政規費	地政士委辦費用	說明
(甲) 所有權移轉登記	不願或不能參與更新地號之申報地價×1%	件數×5,000	不願或不能參與更新人之權利價值過戶予實施者之登記
(乙) 建物滅失	N1×400	N1×1,000	N1：更新前建號數
(丙) 土地分割	N2×800	件數×4,000	N2：分割地號數
(丁) 土地合併	—	件數×4,000	
(戊) 建物第一次測量	位置測量費 4,000+轉繪費 (N4-1) ×200	N5×1,500	N4：更新後建號數 N5：更新後戶數
(己) 建物所有權第一次登記	使用執照所載造價×2%	N5×5,000	N5：更新後戶數
(庚) 權利變換登記	權利變換登記地號之申報地價×1%	N5×6,000	N5：更新後戶數
(辛) 信託登記	信託契約所載土地及建物價值×1%	N6×4,500	N6：塗銷登記戶數
(申) 信託塗銷登記	信託契約所載土地及建物價值×1%	N7×4,500	N7：塗銷登記戶數

於「建物所有權第一次登記」、「信託登記」、「信託塗銷登記」，另需收取行政規費書狀費每張 80 元，因無法預測書狀數量，故不列入本表計算。

(三) 注意事項

本項之戶數不包含供停車位登記用之單元。

■ 說明十七、貸款利息

(一) 定義

依「都市更新條例」第三十條、「都市更新權利變換實施辦法」第十三條第一項第五款。

指實施者為實施更新事業所須辦理融資或自有資金之成本。

(二) 提列說明

1. 貸款利息 = (1)+(2)

(1) [拆遷補償費+容積移轉費用 (G)] × 貸款年利率 × 貸款期間

(2) [重建費用(A)-公寓大廈管理基金及開放空間基金+公共設施費用(B)+權利變換費用(C)-拆遷補償費] × 貸款年利率 × 貸款期間 × 0.5

2. 貸款年利率：自有資金比例 × 「郵政儲金一年期定存利率」 + 融資比例 × 「五大銀行平均基準利率」

(1) 一般開發商：拆分 3 成自有資金及 7 成融資。

(2) 自組更新會、代理實施者（又稱管理型實施者，扮演公正第三人、專業管理人的角色）：得全部融資。

3. 貸款期間：都市更新事業計畫核定至開工（約 6 個月） + 更新期間 + 取得使照到產權登記（約 6 個月）

(三) 注意事項

五大銀行平均基準利率：目前依中央銀行定義，五大銀行為臺灣銀行、合作金庫銀行、第一銀行、華南銀行及臺灣土地銀行，得依事業計畫及權利變換計畫申請報核當期之最新公佈數據調整。

■ 說明十八、稅捐

(一) 定義

依「都市更新條例」第三十條，稅捐得提列共同負擔。

1. 印花稅

(1)承攬契據：指一方為他方完成一定工作之契據；如承包各種工程契約、委外辦理都市更新規劃、不動產估價、測量等，每件按金額千分之一計列；但支付予政府機關之行政規費無課徵印花稅，應予扣除。

(2)讓受不動產契據：指更新後實施者分回之不動產，其買賣不動產所立向主管機關申請物權登記之契據，通常由賣方支付，每件按金額千分之一計列。

2. 營業稅

都市更新之權利變換視為合建分屋、物物交換，故土地所有權人分回房屋應課徵營業稅。

(二) 提列說明

1. 承攬契據之印花稅

$(\text{營建費用} + \text{建築設計費用} + \text{鑽探費用} + \text{鄰房鑑定費} + \text{公共設施開闢成本} + \text{都市更新規劃費用} + \text{不動產估價費用} + \text{更新前測量費用} + \text{地籍整理費用} - \text{扣除行政規費} + \text{容積移轉費用}) \times 1\%$

2. 讓受不動產契據之印花稅

$(\text{更新後實施者實際獲配土地公告現值} + \text{更新後實施者獲配房屋現值}) \times 1\%$

(1)更新後實施者實際獲配土地公告現值：實施者因折價抵付所實際獲配之土地面積×評價基準日當期更新單元內土地平均公告現值。

(2)更新後實施者獲配房屋現值：實施者因折價抵付所實際獲配之房屋面積×房屋評定現值。

3. 土地所有權人分配房屋之營業稅

$\text{更新後土地所有權人分配房屋現值} \times 5\%$

更新後土地所有權人分配房屋現值：土地所有權人實際分配房屋之產權面積×房屋評定現值。

(三) 注意事項

1. 有關承攬契據部分，遇其他特殊費用（如營建費用中的委託交通影響評估、環境影響評估等）仍得依前述認定原則提列印花稅。
2. 土地平均公告現值：指更新單元內各宗土地加權平均後之公告現值。
3. 房屋評定現值：以評價基準日當期各稅捐機關公告之值為準。
4. 當實施方式為協議合建，或事業計畫與權利變換計畫分別申請報核時，於事業計畫中得暫以〔重建費用(A)+公共設施費用(B)+權利變換費用(C)+容積移轉費用(G)〕*1%計列。

■ 說明十九、人事行政管理費

(一) 定義

依「都市更新條例」第三十條、「都市更新權利變換實施辦法」第十三條第六項。

指實施者從更新案的啟動至更新完成期間，所進行土地整合，人事、庶務等行政作業、各項法律、會計等支出所需費用。

(二) 提列說明

1. 計算式：

$$\text{人事行政管理費} = [\text{重建費用(A)} + \text{公共設施費用(B)} + \text{權利變換費用(C)} + \text{貸款利息(D)} + \text{容積移轉費用(G)} + \text{都市計畫變更負擔費用(H)}] * \text{人事行政管理費率}$$

2. 人事行政管理費率 5%，得視更新單元權利變換範圍內公有土地比例高低酌減（詳下表）。

表 8 人事行政管理費率表

公有土地比例	人事行政管理費率 (%)
未滿 25%	5.0
25%以上，未滿 50%	4.5
50%以上，未滿 75%	3.5
75%以上	3.0

(三) 注意事項

1. 「公有土地比例」之計算，需扣除占有他人舊違章建築之 1F 投影面積。
2. 遇國宅、整宅、遷建住宅等特殊情況，費率仍得以 5% 提列。
3. 當實施者非屬一般建設公司或開發商時，在人事行政管理費的提列可調整如下：
 - (1) 自組更新會：其人事行政管理費名稱可改以「更新會運作費用」，費率同提列說明。
 - (2) 代理實施者（又稱管理型實施者、代位實施者，扮演公正第三人、專業管理人的角色）：其人事行政管理費名稱可改以「委託專案管理費用」，費率同提列說明。

■ 說明二十、營建工程管理費

(一) 定義

依「都市更新條例」第三十條、「都市更新權利變換實施辦法」第十三條第一項第六款。

指實施者為保障施工品質及施工進度所需支付之營建工程管理費。

(二) 提列說明

依建築經理公司控管或營建管理公司服務費率提列，須檢具合約。

(三) 注意事項

1. 本項提列，須檢具合約。
2. 倘由實施者自行辦理工程管理時，本項不予提列。
3. 本項費用與人事行政管理費之合計後，其費率不得超過人事行政管理費率提列上限5%。

■ 說明二十一、銷售管理費

(一) 定義

依「都市更新條例」第三十條、「都市更新權利變換實施辦法」第十三條第一項第六款。

實施者為銷售更新後取得之折價抵付房地之費用(變現成本)，採「包銷方式」，即包括廣告、企劃、及銷售等成本費用。

(二) 提列說明

1. 按下列公式核計：

$$\text{銷售管理費} = (\text{實施者實際獲配之單元及車位總價值}) * \text{費率}$$

2. 費率採累加之方式，如表 9：

表 9 銷售管理費率表

實施者實際分配之單元及車位總價值	銷售管理費率 (%)
30 億以下部份	6
超過 30 億~50 億部分	4.5
超過 50 億部分	3

(三) 注意事項

1. 前述實施者實際獲配之單元及車位總價值不包含實施者繼受不願或不能參與分配之價值。
2. 採事業計畫與權利變換計畫分別申請報核時，於事業計畫之財務計畫中，「實施者實際獲配之單元及車位總價值」可暫以〔重建費用(A)+公共設施費用(B)+權利變換費用(C)+貸款利息(D)+稅捐(E)+容積移轉費用(G)+都市計畫變更負擔費用(H)〕取代。
3. 非採權利變換方式者，「實施者實際獲配之單元及車位總價值」依協議結果之實施者分得銷售之單元及車位總價值計算，亦得以〔重建費用(A)+公共設施費用(B)+權利變換費用(C)+貸款利息(D)+稅捐(E)+容積移轉費用(G)+都市計畫變更負擔費用(H)〕取代。

■ 說明二十二、風險管理費

(一) 定義

依「都市更新條例」第三十條、「都市更新權利變換實施辦法」第十三條第一項第六款。

「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、管理技術與風險承擔所應獲取對應之報酬。

(二) 提列說明

1. 提列公式如下：

$$\text{風險管理費} = [\text{重建費用(A)} + \text{公共設施費用(B)} + \text{權利變換費用(C)} + \text{貸款利息(D)} + \text{稅捐(E)} + \text{人事行政管理費(F1)} + \text{容積移轉費用(G)} + \text{都市計畫變更負擔費用(H)}] * \text{風險管理費率}$$

2. 風險管理費率（以 97 年基準利率 12% 為例）：

表 10 各級風險管理費率對照表

規模 級別	人數級別	1	2	3	4	5
	人數(人) 面積規模(m ²)	~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%

3. 人數計算：以事業計畫申請報核日之〔門牌戶數+土地所有權人數與合法建物所有權人數聯集〕÷2；

(三) 注意事項

當實施者為自組更新會或代理實施者（又稱管理型實施者，扮演公正第三人、專業管理人的角色）時，不論更新單元規模為何，費率得依基準利率（97 年為 12%）提列。另，所提列的風險管理費如有清算退費之機制，應於計畫中加註說明。

■ 說明二十三、信託管理費

(一) 定義

依「都市更新條例」第十三條「都市更新事業得以信託方式實施之。」、三十條、「都市更新權利變換實施辦法」第十三條第六項。

指為確保更新案可依計畫進行，將更新單元內不動產、實施經費信託予信託機構所需之費用。

(二) 提列說明

1. 金額依合約提列（須檢具合約）。
2. 當實施者為更新會、代理實施者：金錢信託與土地信託費用全額提列共同負擔。
3. 當實施者為一般建商：以金錢信託與土地信託費用之 50%提列共同負擔。

■ 說明二十四、容積移轉費用

(一) 定義

包括以下二項：

1. 辦理費用：指為申請容積移轉所支付之委辦費、行政庶務支出。若移出基地屬「古蹟」，則尚包含委託建築師進行古蹟整建維護之相關成本費用。
2. 容積取得成本：指購入容積之實際支付成本。

(二) 提列說明

依實際金額提列，須檢具購入容積之實際支付成本證明文件。

■ 說明二十五、都市計畫變更之負擔費用

(一) 定義

都市計畫變更負擔（費用部份），指涉及都市計畫變更者，依規定提供或捐贈之金額。

(二) 提列說明

依都市計畫規定核實提列。