

臺北市都市更新權利變換選配作業須知(107.1.5)

一、臺北市政府為執行都市更新權利變換實施辦法，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(以下簡稱權利人)權益，訂定本作業須知。

二、實施者於報核都市更新事業計畫時，應以公平合理方式，考量個案狀況及權利人負擔能力，敘明理由載明選配原則，作為實施權利變換後應分配之土地及建築物位置之依據；另更新案如有實分配價值超出應分配權值、所有權人合併權利價值共同選配或優先選配順序等情形，亦應載明於選配原則內。

都市更新事業計畫中未訂有選配原則者，權利人應得就其應分配權利價值部分自由選擇更新後房地單元。

三、實施者擬具權利變換計畫時，應以雙掛號方式檢附通知函及辦理選配所需文件，通知權利人辦理分配位置之申請。

前項通知文件應包含下列事項：

- (一)選配期間及選配說明。
- (二)個別權利人更新前、更新後權利價值。
- (三)更新後建築設計各樓層平面圖、地下層(含車位)平面圖。
- (四)更新後各房地單元配置、面積、權利價值清冊。
- (五)車位價值清冊。
- (六)權利變換意願調查表、更新後分配位置申請書、合併分配申請書。
- (七)權利人應於選配期間依實施者所提供之文件表達選配意願。如以掛號郵寄方式向實施者提出者，以書面通知到達相對人時，發生效力。

四、實施者於選配期間屆滿後，應依第二點所訂之選配原則整理選配意願調查結果，視需要辦理公開抽籤。

有下列情形之一者，應辦理公開抽籤：

- (一)同一位置有二人以上申請分配者。
- (二)更新後應分配權利價值已逾最小分配單元價值，未於選配期間提出選配意願者。

辦理公開抽籤，實施者應檢附下列資料通知須辦理公開抽籤之權利人：

- (一)公開抽籤時間、地點。
- (二)應辦理公開抽籤之原因。
- (三)公開抽籤規則。

前項抽籤規則應包含下列內容：

- (一)須辦理公開抽籤對象。
- (二)公開抽籤應有公正第三人現場見證。
- (三)抽籤時應由本人或持本人委託書之受任人進行抽籤。

(四)未到場抽籤者，得由實施者或公正第三人代為抽籤。

五、有下列情形之一者，應與實施者合意辦理選配，非屬公開抽籤範圍：

(一)選配價值遠高於其應分配權利價值者。

(二)申請△F6 占有他人土地之舊違章建築容積獎勵並以現地安置方式處理者。

(三)依都市更新條例第三條提供資金參與都市更新事業之出資者。

六、以部分協議合建、部分權利變換方式實施之都市更新案，辦理選配作業時，應顧及公平性，參與協議合建者由實施者代表與其他權利人一併依所訂之選配原則辦理選配作業，如涉及重複選配情形，應辦理公開抽籤。

七、選配作業，實施者得視個案具體狀況載明於都市更新事業計畫及權利變換計畫中，並以臺北市都市更新及爭議處理審議會審議通過內容為準。