

七、權利變換

- (一)權利變換之意義：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，於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。都市更新事業計畫範圍內重建區段之土地，原則應以權利變換方式實施。但由主管機關或其他機關辦理者，得以徵收、區段徵收或市地重劃方式實施之；其他法律另有規定或經全體土地及合法建築物所有權人同意者，得以協議合建或其他方式實施之（都更三、二五）。
- (二)協議合建方式之實施：以協議合建方式實施都市更新事業，未能取得全體土地及合法建築物所有權人同意者，得經更新單元範圍內私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意，就達成合建協議部分，以協議合建方式實施之。對於不願參與協議合建

之土地及合法建築物，得以權利變換方式實施之，或由實施者協議價購；協議不成立者，得由實施者檢具協議合建及協議價購之條件、協議過程等相關文件，按徵收補償金額預繳承買價款，申請該管直轄市、縣（市）主管機關徵收後，讓售予實施者（都更二五之一）。

(二)權利變換計畫办理流程：

1. 權利變換方式之選定：實施者應於都市更新事業計畫中表明都市更新事業之實施方式。
2. 權利變換計畫之擬定：權利變換計畫由實施者擬定，實施者於擬定權利變換計畫前，應就土地所有權人及權利變換關係人參與分配更新後土地及建築物及其分配位置之意願進行調查，以利分配設計（權變五）。
3. 共同負擔之計算及其他公共設施之指配：
 - (1)共同負擔項目：
 - ①權利變換範圍內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等七項用地，除以各該原有公共設施用地、未登記地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地抵充外，其不足之土地。
 - ②工程費用。
 - ③權利變換費用。
 - ④貸款利息。
 - ⑤稅捐。
 - ⑥管理費用。
 - ⑦都市更新事業計畫載明之都市計畫變更負擔。
 - ⑧申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用。
 - (2)前開不足之土地及相關費用經各級主管機關核定後，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付；其應分配之土地及建築物因折價抵付致未達最小分配面積單元時，得改以現金繳納。共同負擔之比例由各級主管機關考量實際情形定之。
 - (3)未列為共同負擔之公共設施，於土地及建築物分配時，除原有土

地所有權人提出申請分配者外，以原公有土地應分配部分，優先指配；其仍有不足時，以折價抵付共同負擔之土地及建築物指配之。但公有土地及建築物管理機關（構）或實施者得要求該公共設施管理機構負擔所需經費（都更三〇）。

4. 土地所有權人之分配及其他權利之處理：

- (1) 土地所有權人之分配：權利變換後之土地及建築物扣除應折價抵付之共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比例，分配與原土地所有權人。但其不願參與分配或應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法分配者，得以現金補償（都更三一）。
- (2) 相關權利之處理：
 - ① 租賃權：補償後終止。
 - ② 地役權：消滅，設定為有償者得請求相當之補償。
 - ③ 合法建築物所有權、地上權、永佃權、三七五租約：自行協議處理或納入權利變換分配後消滅。
 - ④ 抵押權：自行協議消滅、轉載、代為清償或提存。
 - ⑤ 典權：自行協議消滅、轉載、代為回贖或提存。
 - ⑥ 限制登記：自行協議消滅、轉載、代為清償或提存。
 - ⑦ 占有：由實施者提出處理方案後消滅（都更三七～四一）。
- (3) 權利價值之計算：
 - ① 權利變換前各宗土地及更新後建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權利價值，由實施者委託三家以上鑑價機構查估後評定之（權變六）。
 - ② 由實施者估定之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，其權利價值由實施者委託三家以上鑑價機構查估後評定之（權變七）。
- (4) 分配位置之選擇：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，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（權變一一）。

5. 權利變換計畫之公開展覽、審議、核定及發布：

(1) 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，依都市更新事業計畫擬定程序辦理審議、公開展覽、核定及發布實施等事項。必要時，權利變換計畫之擬定報核得與都市更新事業計畫一併辦理（都更二九）。

(2) 權利變換計畫之內容：權利變換計畫之內容應由實施者依都市更新權利變換實施辦法第三條所列事項表明之。

6. 異議處理與找補：權利變換計畫書核定發布實施後二個月內，土地所有權人對其權利價值有異議時，應以書面敘明理由，向各級主管機關提出，各級主管機關應於受理異議後三個月內審議核復。但因情形特殊，經各級主管機關認有委託專業團體或機構協助作技術性諮商之必要者，得延長審議核復期限三個月。當事人對審議核復結果不服者，得依法提請行政救濟。前項異議處理或行政救濟期間，實施者非經主管機關核准，不得停止都市更新事業之進行。異議處理或行政救濟結果與原評定價值有差額部分，由當事人以現金相互找補（都更三二）。

7. 地上改良物拆遷補償：權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，由實施者公告之，並通知其所有權人、管理人或使用人，限期三十日內自行拆除或遷移；屆期不拆除遷移者，實施者得予代為或請求當地直轄市、縣（市）主管機關代為之。直轄市、縣（市）主管機關有代為拆除或遷移之義務；直轄市、縣（市）主管機關並應訂定期限辦理強制拆除或遷移，期限以六個月為限。其因情形特殊有正當理由者，得報經中央主管機關核准延長六個月，並以二次為限。但應拆除或遷移之土地改良物為政府代管或法院強制執行者，實施者應於拆除或遷移前，通知代管機關或執行法院為必要之處

理。其應補償之價值或建築物之殘餘價值由實施者查定，並於權利變換計畫核定發布日起十五日內發給之（都更三六、權變二〇）。

8. 建築及產權移轉、分割、負擔設定之禁止：實施權利變換地區，直轄市、縣（市）主管機關得於權利變換計畫書核定後公告禁止下列事項，其禁止期限，最長不得超過二年。

(1) 土地及建築物之移轉、分割或負擔設定。

(2) 建築物之改建、增建或新建及採取土石或變更地形（都更三三）。

9. 建照之申請：依權利變換計畫申請建築執照，得以實施者名義為之，免檢附土地、建物及他項權利證明文件（都更三四）。

10. 工程施工及地籍整理：

(1) 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（權變二一）。

(2) 權利變換工程實施完竣，並申領建築物使用執照後，實施者應即辦理實地埋設界樁，申請直轄市、縣（市）主管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（權變二三）。

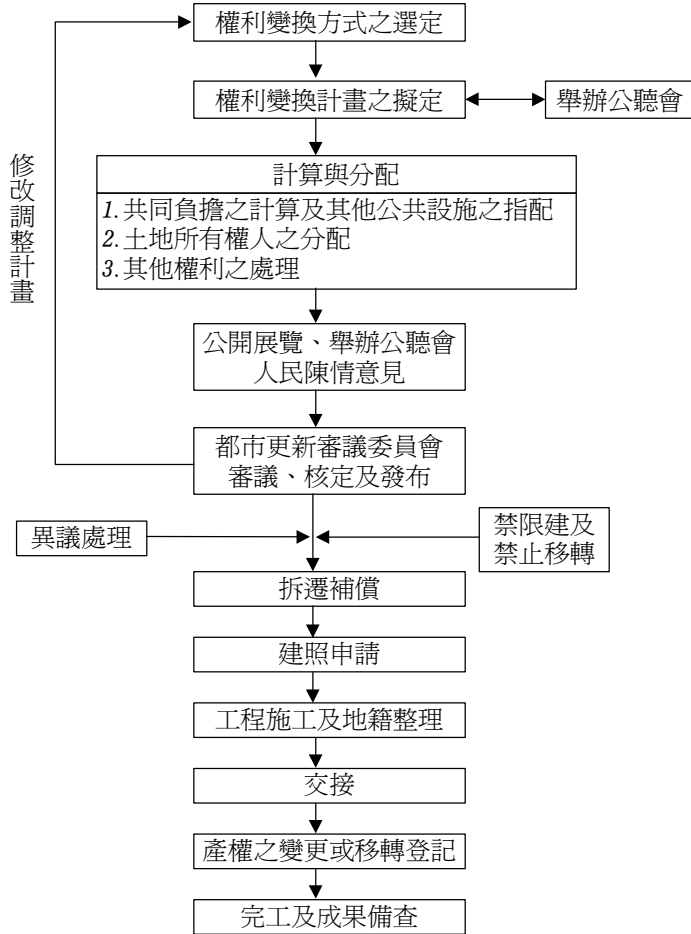
11. 土地及新建物交接與找補：

(1) 權利變換範圍內，經權利變換分配之土地及建築物，實施者應以書面分別通知受配人，限期辦理接管，逾期不接管者，自限期屆滿之翌日起，視為已接管（都更四二）。

(2) 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於接管之日起三十日內繳納或領取（權變二五）。

12. 產權之變更或移轉登記：經權利變換之土地及建築物，實施者應依據權利變換結果，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，換發權利書狀；未於規定期限內換領者，其原權利書狀由該管登記機關公告註銷（都更四三）。

13.完工及成果備查：實施者應於都市更新事業計畫完成後六個月內，檢具竣工書圖及更新成果報告，送請當地直轄市、縣（市）主管機關備查（都更五七）。



（以上參考內政部營建署宣導資料）

(四)權利變換與市地重劃之比較：

種類 項目	市地重劃	權利變換
實施時機	實施市地重劃。	實施都市更新。

9-14 第九章 都市更新

種類 項目	市地重劃	權利變換
實施方式	平面分配方式，重新分配土地。	立體分配方式，重新分配建築物及其基地（即房屋）。
實施內容	包括重定土地界址及公共設施建設，不涉及建築物之興建。	除重定土地界址及公共設施建設外，並完成建築物興建，實施內容較複雜。
公共設施 用地負擔	土地所有權人負擔限於道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場等十項。	土地所有權人負擔限於道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等七項。
費用負擔	土地所有權人負擔限於工程費用、重劃費用及貸款利息等三項。	土地所有權人負擔限於工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐及管理費用等五項。
負擔上限	土地所有權人負擔上限為百分之四十五。	土地所有權人負擔之上限比例，由直轄市、縣（市）主管機關考量實際情形定之（彈性規定）。
分配方式	重劃後之土地僅分配於原土地所有權人，其他權利關係人不參加分配。	權利變換後之土地及建築物分配於原土地所有權人，再於土地所有權人應分配範圍內，按合法建築物所有權、地上權、永佃權或耕地三七五租約價值占原土地價值比例，分配予各該合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人或耕地三七五租約承租戶。
權利清理	採現金補償（租賃權、地上權、永佃權、地役權）及轉載存續（抵押權、典權）等二種方式。	採分配房屋（合法建築物所有權、地上權、永佃權、耕地三七五租約）、現金補償（租賃權、地役權）及轉載存續（抵押權、典權）等三種方式。