

拾參、實施方式及有關費用分擔

****本章實際內容以下階段權利變換計畫審定內容為準。****

一、實施方式

本更新單元以「總行營造興業股份有限公司」為實施者，並依相關法令規定以「權利變換」方式實施更新重建工作。

二、有關費用分擔

有關本案更新事業實施之可能支出費用項目與分擔方式分述如下：

(一)支出費用項目

1.工程費用

本案工程費用包括重建費用、公共設施及公益設施費用、申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費。

(1)重建費用

A.建築設計費

按實際合約金額計列，依「新北市建築物、土地改良、雜項工作物等工程造價表(103.6.18)」酬金標準編列。主要包括項目有建築、水電、消防、結構之設計費及簽證費，及建照領取等相關費用及規費。

B.營建費用

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」估算，並視實際狀況調整。費用包括整地、建築施工、內裝等相關費用。

C.工程管理費

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」及新北市都市更新審議委員會審議通案，本案實施者非都市更新會，故未編列。

D.空氣污染防制費

依「營建工程空氣污染防制費收費費率」計算，空氣污染防治費計算公式：

空污費=費率(元/m²/月)×面積(m²)×工期(月)

E.其他必要費用

(A)公寓大廈公共基金

依「公寓大廈管理條例」第 18 條第 1 項第 1 款及「公寓大廈管理條例施行細則」第 5 條規定辦理，起造人應按工程費造價一定之比例提列共同管理基金。

提列基金=法定工程造價×累進費率

(B)外接水、電、瓦斯管線工程費

包括自來水管線工程、電力及瓦斯外接線工程等工程費。

(C)建築執照相關規費

依「建築法」第 29 條規定：「直轄市、縣(市)(局)主管建築機關核發執照時，應依左列規定，向建築物之起造人或所有人收取規費或工本費：一、建造執照及雜項執照：按建築物造價或雜項工作物造價收取 1‰以下之規費，如有變更設計時，應按變更部分收取 1‰以下之規費。…」。

(2)公共設施及公益設施費用

A.公共設施(道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場)

本案將開闢西側公園用地及北側 4 公尺計畫道路，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」估算，並視實際狀況調整。

B.公益設施室內裝修費用

本案無公益設施室內裝修費用。

C.認養及捐贈費用

本案無認養及捐贈費用。

(3)申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費用

本案無申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費用。

2.權利變換費用

(1)調查費

A.都市更新規劃費

本案依據實施者委託契約實際金額提列費用，且認列金額無高於「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」。

B.不動產估價費用(技師簽證費)

委請 3 家鑑價機構查估權利變換前後更新單元內各宗土地及建築物之權利價值所需之費用。

C.土地複丈費

以一般地政單位收取之規費計算。

D.鑽探費用

依「建築技術規則」建築構造篇第 65 條規定：「…地基調查計畫之地下探勘調查點之數量、位置及深度，應依據既有資料之可用性、地層之複雜性、建築物之種類、規模及重要性訂定之。其調查點數應依左列規定：一、基地面積每 600 m²或建築物基礎所涵蓋面積每 300 m²者，應設一調查點。…。」。

E.鄰房鑑定費

依本案預估開挖深度一定距離為半徑，以為日後鄰損爭議之參考，鑑定費依「社團法人新北市土木技師公會標準」計算。

(2)更新前土地及建物測量費

委託測量公司辦理更新前測量事宜，包含地形圖及地上物測繪圖(建物平面測量圖、建物測量成果圖)等工作。本案依實際簽約金額提列。

(3)土地改良物拆遷補償費(詳拾肆、拆遷安置計畫)

A.合法建築物

係指補償合法建築物之殘餘價值，其補償面積依登記面積所載為準，計算方式由實施者依「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表」中有關土地改良物拆遷補償費用之計算方式，委託專業估價公司依內政部「不動產估價技術規則」查估後評定之，實際金額應以市府審定內容為準。

B.其他土地改良物

指補償其他土地改良物如合法建築物以外之 1 樓、頂樓增建等依「建築法」所規定之建築物，比照合法建築物補償標準補償之。

(4)占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費。

(5)拆遷安置費。

(6)地籍整理費

由地政士收取之委託費用，包括建物滅失、土地分割或合併、建物所有權第一次登記、他項權利設定或塗銷及權利變換相關之權利變更或移轉之建物測量(包括「建物第一次測量」與「建物複丈」)、登記規費，與權利變換地籍整理有關之稅務、公證認證提存等相關規費。

(7)審查費用

依新北市都市更新案件審查收費標準基本項目提列。

(8)其他必要業務費(環評及交評費用)：未來將依本案審議需求之實際合約金額提列，目前暫不予估算。

3.貸款利息：

指整體都市更新實施期間(計畫核定至產權登記)，實施者先行支付合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費用、工程費用及權利變換費用(扣除公寓大廈管理基金、開放空間管理維護基金及綠建築管理維護費用)之融資孳息。

而有關都市更新合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費用、工程費用及權利變換費用貸款利率，依申請分配前 1 個月內中央銀行公佈之 5 大銀行年平均基準利率及 1 年期定存利率作為都市更新審議利率基準；並依本案辦理都市更新事業中經費來源比例分為建築融資貸款與自有資金分別計算提列。

4.稅捐

印花稅等，本案之承攬契據，包括建築設計費用、營建費用、建物拆除費用、外接水電瓦斯管線費用、鄰房鑑定費用、整建維護費用、都市更新規劃費用、鑽探費用等總金額之千分之一計算。

(1)印花稅

印花稅提列依「印花稅法」第 5 條規定提列，本案之承攬契據，包括：建築設計費用、營建費用、建物拆除費用、外接水電瓦斯管線費用、鄰房鑑定費用、立體景觀綠化費用、申請綠建築標章費用、都市更新規劃費用、不動產估價費用、鑽探費用等，印花稅以承攬契據總金額之千分之一計算。未來於權利變換階段檢附報價單或合約，並以其報價單或合約金額提列。

(2)營業稅

營業稅稅基計算式：

$$\text{更新後總價值} \times (1 - \text{共同負擔比例}) \times \frac{\text{房屋評定價格標準}}{\text{土地公告現值} + \text{房屋評定價格標準}} \times \text{營業稅稅基}$$

5.管理費用

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審議原則」所定之比例，並依實際狀況調整。

(1)行政作業費用

本案非依「都市更新條例」第 9 條辦理之更新事業，故無本項費用之提列。

(2)信託費用

本更新案採信託辦理，參酌新北市審議通案，依實際狀況認列。

(3)人事管理費用

人事管理費用為(工程費用＋權利變換費用＋貸款利息＋稅捐)×費率。

(4)銷售管理費用

銷售管理費用為(工程費用＋都市更新費用＋貸款利息＋稅捐)×費率。

6.都市計畫變更負擔費用

本案依規定應自擬細部計畫及辦理主要計畫審查與核定公告實施等相關法定程序，其費用依實際合約金額計列。

7.容積移轉費用

本案將購買新店都市計畫區內私有公共設施保留地辦理容積移轉，其費用以實際購買金額計算，或依新北市都市更新容積移轉費用估算規定計算。

(二)費用分擔方式

1.經費分攤原則

本更新單元都市更新事業，未來將依「都市更新條例」及其相關子法之規定，以「總行營造興業股份有限公司」擔任實施者辦理更新重建。其分攤方式則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。

2.經費來源

本都市更新單元由「總行營造興業股份有限公司」擔任實施者，實施本都市更新事業，辦理都市更新事業所需費用將由實施者及出資者負擔。出資者包括「威力國際開發股份有限公司」、「吉揚建設開發股份有限公司」，出資者將依實施者分回部分進行分配。

本案資金來源包括 30%自有資金及 70%銀行融資。其中自有資金部分主要由實施者、出資者、本案土地融資及建築融資等。

3.信託管理

本案將辦理銀行信託，信託契約中將規範相關續建機制事項。

本案實施者及出資者將於本專案申報開工前，取得融資銀行認可之建經公司或第三人出具續建完工及不動產清理處分承諾書，具體承諾於實施者因故未能興建完工時，該建經公司或第三人應無條件配合協助續建完工。另，出資者之權利義務部分亦將規範於信託合約中。

(三)新北市政府財政局費用分擔說明

本案細部計畫規劃特(專三)部分經計算後為 603 m²之特(專三)應捐贈予新北市政府財政局，並於後續參與都市更新分配。因該捐贈部分係屬都市計畫變更應履行之義務，故相關設及都市計畫變更之費用應非屬財政局需負擔，故本案後續於擬訂權利變換計畫時，該部分之費用負擔應予以扣除後再依比例計算負擔費用。計算原則說明如下：

1.都市計畫變更費用

本項費用屬義務性，應予扣除。

2.公共設施開闢費用

本項費用屬義務性，應予扣除。包含公園地下停車場之工程興闢及後續管理維護之相關費用。

3.其他費用

包含貸款利息、稅捐、管理費用等，應配合前兩項之費用扣除後重新計算應負擔之費用。

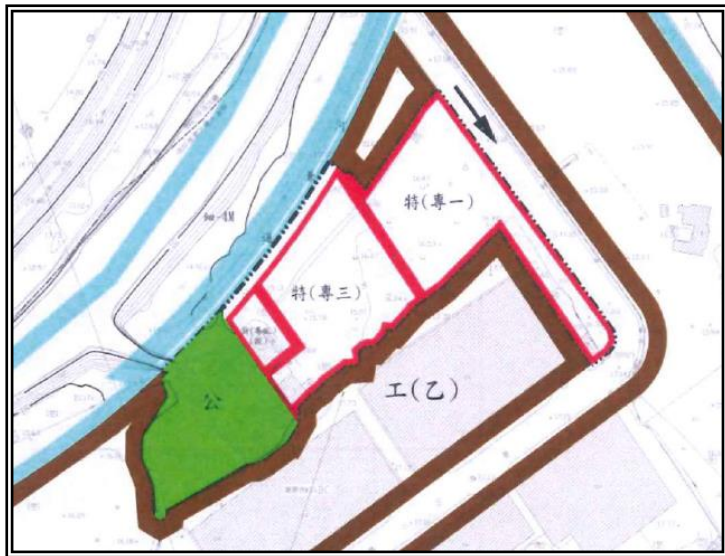
三、涉及都市計畫變更之權利變換估價條件【附錄十七】

■ 更新前估價說明：

(一)都市更新條例第35條立法意旨係認為都市計畫之擬定、變更時程相當冗長，都市更新事業計畫之擬定或變更僅涉及都市計畫主要計畫局部性之修正，不違背主要計畫原規劃意旨者，或僅涉及細部計畫之擬定、變更者，仍須先完成都市計畫之變更，勢難因應都市更新之時效需求，故在不違背計畫原規劃意旨原則下，為權宜之程序減化，先核定實施都市更新事業計畫後，相關都市計畫再配合辦理。爰此，**本案雖為事業計畫與權利變換計畫分送，且採權利變換方式實施**，考量權利人分配價值之公平性，其各筆土地之**更新前權利價值**應以上開計畫報核當時之都市計畫土地使用分區規定作為價值評估之基礎，而**更新後**之規劃設計及權利價值評估，則依都市計畫變更後之內容為之，始符合都市更新條例第35條立法原意。

(二)本案依據「擬定新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元5)細部計畫案」辦理都市更新權利變換計畫，由於更新單元由乙種工業區變更為特定專用區及公共設施用地後**未辦理地籍重整**，若依變更後土地使用分區評估更新前土地權利價值，將損害土地位於公共設施用地(公園用地、道路用地)之相關權利人分配權益。因此考量更新前土地權利價值評估公平性，以變更前乙種工業區評估，以維護相關權利人分配權益。

(三)本案變更後土地劃分為第一種特定專用區、第三種特定專用區及第三種特定專用區(捐贈)。其中，第三種特定專用區及第三種特定專用區(捐贈)土地係假分割，依事業計畫土地使用分區示意圖及登載面積評估。



| 項次 | 土地使用分區 | 土地面積(m ²) | 土地面積(坪) | 建蔽率(%) | 容積率(%) |
|----|--------------|-----------------------|------------|--------|--------|
| 1 | 第一種特定專用區 | 4,403.00 | 1,331.9075 | 55% | 300% |
| 2 | 第三種特定專用區 | 3,800.00 | 1,149.5000 | 55% | 288% |
| 3 | 第三種特定專用區(捐贈) | 603.00 | 182.4075 | 55% | 288% |
| 合計 | | 8,806.00 | 2,663.8150 | | |

(四)本案更新前土地權利價值分配包括土地相關權利人及受贈者新北市政府，考量分配合理性及公平性，本案更新前土地權利價值比例分三階段評估，如下所述：

1.更新前合併前土地相關權利人土地權利價值比例評估

依變更前土地使用分區「乙種工業區」及產權狀態，評估土地相關權利人權利價值比率分別為 $P_1\%$ 、 $P_2\%$ 、 $P_3\%$ $P_x\%$ 。

2.更新前合併後土地權利價值評估

依變更後土地使用分區評估第一種特定專用區、第三種特定專用區及第三種特定專用區(捐贈)土地價格，加總後即可求得更新前合併後土地權利總價及價值比例，如下表所示：

| 所有權人 | 土地使用分區 | 價值 | 價值比例 |
|---------|-----------|----|-----------------|
| 新北市政府 | 特(專三)(捐贈) | A | $X\% = A/V$ |
| 土地相關權利人 | 特(專一) | B | $Y\% = (B+C)/V$ |
| | 特(專三) | C | |
| 合計 | | V | 100% |

3.新北市政府及土地相關權利人更新前土地權利價值比例評估

依前述更新前合併前土地相關權利人土地權利價值比例及更新前合併後土地權利價值，即可求得新北市政府與土地相關權利人土地權利價值比例，如下表所示：

| 項次 | 所有權人 | 更新前土地權利價值比例 |
|----|----------------------|---------------|
| 1 | 新北市政府 | $X\%$ |
| 2 | 土地相關權利人 ₁ | $Y\% * P_1\%$ |
| 3 | 土地相關權利人 ₂ | $Y\% * P_2\%$ |
| 4 | 、、、 | 、、、 |
| 5 | 土地相關權利人 _x | $Y\% * P_x\%$ |
| 合計 | | 100% |

(五)實際估價條件依權變計畫為準。

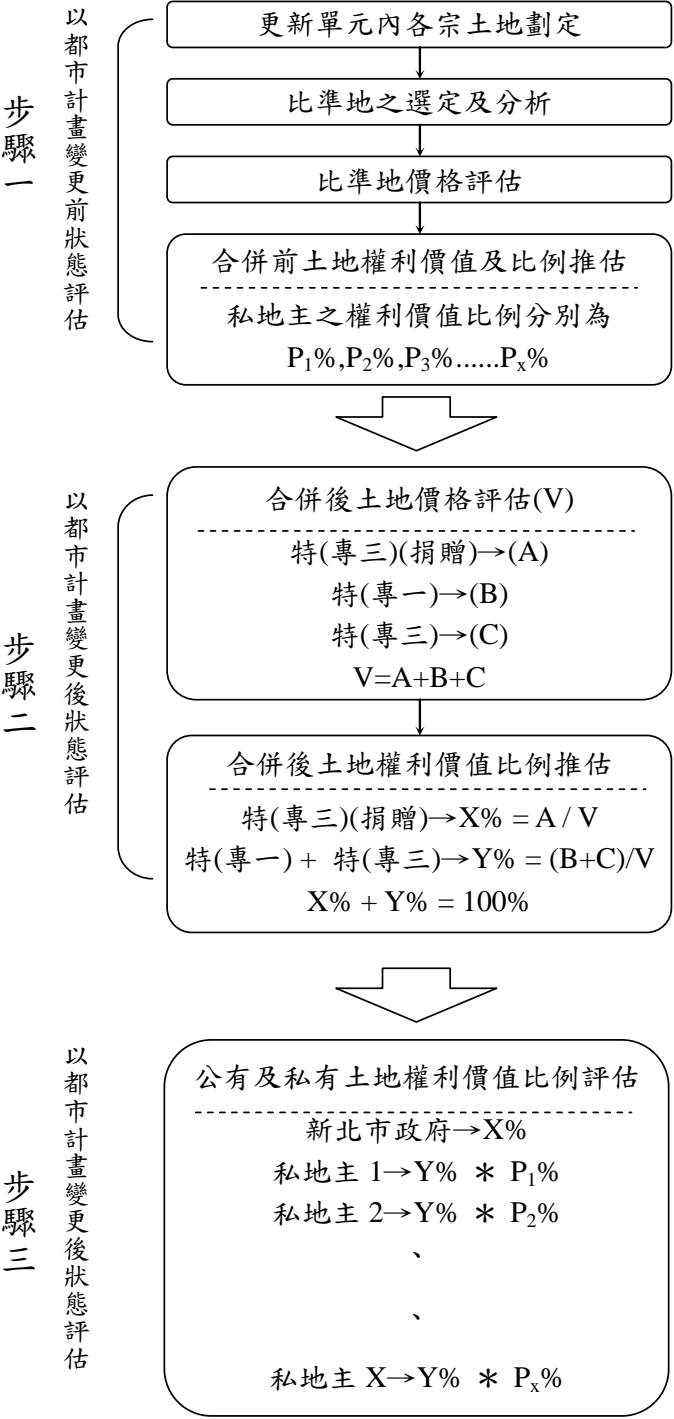


圖 13-1 更新前土地估價流程圖