

都市更新後房地所有權有什麼分配的方式？哪種方式對地主比較有利？

文:黃蓮瑛（認證法律人）、吳嘉修（認證法律人）· 房子·土地·鄰居· 2022-11-14

案例

A一家人住在臺北市文山區巷子裡的4層樓公寓第3層。最近他家以及鄰近區域被臺北市政府劃定為更新地區，不停有建商找上門來詢問是否有意願改建舊房子。A心裡盤算著自己的房子土地持分占1/4，如果未來改建成大樓，土地持分勢必被稀釋；而且現在的房子建坪公設比還不到2%，聽說新大樓的公設比最少從30%起跳。不過，每一家建商都強調新大樓既美觀又安全，房價也將隨之增值，這讓A一家人對未來的家園充滿憧憬，開始思索是不是也要來參與都市更新。

本文

一、何謂都市更新？

都市更新是讓老房子透過重建（拆除原有建物，重新建築）、整建（改建或充實設備，例如加裝電梯）、維護（加強管理以保持良好狀態，例如老屋拉皮），或兼採兩種以上方式而翻新的計畫^[1]，可以讓房屋符合現代化的社會需求，改善市民的居住環境與景觀，使市容更美麗，提升都市整體的生活品質與機能^[2]。

二、都市更新重建後的房地所有權分配方式有哪些？

都市更新重建後的房地所有權分配，可以區分為協議合建及權利變換2種方式^[3]。

（一）協議合建

是由地主與建商合作，由地主出地、建商出錢，雙方簽訂合建契約，並依照談妥的價值比率，依一般建築管理程序辦理，不用擬定任何計畫送審，政府不會過問房地產權如何分配。

（二）權利變換

則是指地主、屋主、出資人、實施者^[4]或其他權利變換關係人，按各自更新前的權利價值比率及提供資金額度，分配更新後土地、建物或權利金^[5]。至於更新前價值的認定，是由實施者與全體土地所有權人共同指定專業估價者辦理^[6]。

換句話說，就是透過估價的方式，將地主出的地及建商出的錢換算成權利價值，計算各自所占的比率，並將更

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率去分配^[7]。

另外，權利變換房地產權如何分配，必須由實施者擬具權利變換計畫，送交都市更新審議委員會通過審議後才能辦理^[8]。

關於協議合建和權利變換的優缺點比較，請見表1。

表1：協議合建與權利變換優缺點比較

	優點	缺點
協議合建	<ol style="list-style-type: none">1. 程序較簡便，時程較快速。2. 建商和地主個別協議，可以彈性化滿足各方利益。	<ol style="list-style-type: none">1. 地主及建商權利價值分配是依照雙方所簽訂的合建契約內容去分，容易有暗盤交易，各地主所談出的條件端視談判能力強弱而定。2. 原則上需經全體地主同意，啟動門檻高。
權利變換	<ol style="list-style-type: none">1. 估價機制使權利的估算與分配公開透明，相關的估價、成本的提列，都會有政府來把關。2. 稅捐減免獎勵。3. 多數決門檻較低，有政府部門監督審查。	政府部門監督程序較為繁複，時程較長。

來源：作者整理

三、權利變換中的「共同負擔」是什麼？

共同負擔是辦理都市更新所需的成本花費，包括委託建築師費用、拆除建物及興建建物所需施工費用、委託代書辦理產權登記費用、貸款利息、稅捐及管理費用種種費用的總和。這類的費用會先由建商支付，於都市更新完成後再從各地主分配領回的價值中扣除^[9]。所以共同負擔越多，表示地主領回去的價值就愈少。但建商必須依照各縣市政府的規定提列共同負擔，並非無限上綱^[10]。

四、地主可以如何選擇房地所有權分配方式？

除上述協議合建及權利變換的優缺點考量外，地主可以從自有資金及同意門檻二方面來進行評估考量。

(一) 自有資金

在自有資金方面，如果地主不想支出興建費用，那麼循權利變換的途徑，由建商出資，並且可藉由爭取到較高的容積獎勵，分配給建商坪數，抵銷共同負擔費用。如果地主願意花較多的錢改建房子，則可以選擇與建商合

建，並且負擔部分成本，未來分回來的坪數比較大。

(二) 同意門檻

在同意門檻方面，權利變換不用100%的地主同意，只要符合都市更新條例所要求的門檻，同意人數門檻從1／2到4／5不等^[11]；但是協議合建原則上必須100%的地主同意才能啟動^[12]。

五、結論與建議

綜上所述，不少老舊房屋的地主想透過參加都市更新，來改善居家環境或獲取改建利益，究竟哪一種都市更新後房地分配方式對地主較為有利，仍須視地主自身的狀況及需求而定，無法一概而論。

註腳

[1] 都市更新條例第4條：「

I 都市更新處理方式，分為下列三種：

一、重建：指拆除更新單元內原有建築物，重新建築，住戶安置，改進公共設施，並得變更土地使用性質或使用密度。

二、整建：指改建、修建更新單元內建築物或充實其設備，並改進公共設施。

三、維護：指加強更新單元內土地使用及建築管理，改進公共設施，以保持其良好狀況。

II 都市更新事業得以前項二種以上處理方式辦理之。」

[2] 都市更新條例第1條：「為促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境與景觀，增進公共利益，特制定本條例。」

[3] 都市更新條例第43條第1項：「都市更新事業計畫範圍內重建區段之土地，以權利變換方式實施之。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。」

都市更新條例第3條第7款：「本條例用詞，定義如下：……七、權利變換：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、實施者或與實施者協議出資之人，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比率及提供資金額度，分配更新後土地、建築物或權利金。」

[4] 實施者常見大多是由建設公司、土地開發公司擔任，少數由地主自行籌組都市更新會，公辦都更案件中則常見由地方政府或委託都更中心擔任。

都市更新條例第3條第6款：「本條例用詞，定義如下：……六、實施者：指依本條例規定實施都市更新事業之政府機關（構）、專責法人或機構、都市更新會、都市更新事業機構。」

[5] 都市更新權利變換實施辦法第15條第1項：「更新後各土地所有權人應分配之權利價值，應以權利變換範圍內，更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，按各土地所有權人更新前權利價值比率計算之。」

[6] 都市更新條例第50條第1項及第2項：「

I 權利變換前各宗土地、更新後土地、建築物及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委任三家以上專業估價者查估後評定之。

II 前項估價者由實施者與土地所有權人共同指定；無法共同指定時，由實施者指定一家，其餘二家由實施者自各級主管機關建議名單中，以公開、隨機方式選任之。」

[7] 都市更新條例第52條第1項：「權利變換後之土地及建築物扣除前條規定折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比率，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，得以現金補償之。」

[8] 都市更新條例第48條第1項：「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，依第三十二條及第三十三條規定程序辦理；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32條第1項：「都市更新事業計畫由實施者擬訂，送由當地直轄市、縣（市）主管機關審議通過後核定發布實施；其屬中央主管機關依第七條第二項或第八條規定劃定或變更之更新地區辦理之都市更新事業，得逕送中央主管機關審議通過後核定發布實施。……」

[9] 都市更新條例第51條第1項：「實施權利變換時，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，其不足土地與工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用及都市更新事業計畫載明之都市計畫變更負擔、申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用由實施者先行墊付，於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率、都市計畫規定與其相對投入及受益情形，計算共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者；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。」

[10] 都市更新權利變換實施辦法第19條：「

I 本條例第五十一條所定負擔及費用，範圍如下：……

II 前項第四款至第六款及第九款所定費用，以經各級主管機關核定之權利變換計畫所載數額為準。第七款及第十款所定費用之計算基準，應於都市更新事業計畫中載明。第八款所定都市計畫變更負擔，以經各級主管機關核定之都市計畫書及協議書所載數額為準。」

[11] 都市更新條例第37條第1項：「實施者擬訂或變更都市更新事業計畫報核時，應經一定比率之私有土地與私有合法建築物所有權人數及所有權面積之同意；其同意比率依下列規定計算……。」

[12] 都市更新條例第43條第1項：「……經全體土地及合法建築物所有權人同意者，得以協議合建……。」

標籤

► 都市更新， 都更， 不動產， 協議合建， 權利變換