

# 臺南市都市更新事業及權利變換計畫提列共同負擔項目及金額 審議原則

- 一、本表於 110 年 3 月 19 日提經本市都市更新及爭議處理審議會（以下簡稱爭審會）第 1 次會議審議通過，作為本市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之參考。
- 二、本原則所列事項，都市計畫、更新計畫或其他法令另有規定者，從其規定。
- 三、本原則若執行上有疑義，得提經爭審會做成共通性決議後，據以執行。
- 四、都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表

總項目	項目	細項	提列說明	
壹、工程費用。	一、重建費用 (A)	(一) 拆除工程 (拆除費用)	1. 拆除費用=拆除面積×拆除單價 (僅針對更新前範圍內未提列合法拆遷補償費之無主屋等建築物及土地改良物) 2. 詳說明一	
		(二) 新建工程費	1. 營建費用 (含公益設施) 2. 特殊情形費用	1. 營建費用=總樓地板面積×營建單價。 2. 營建費用詳說明二 內含施工費、整地費、材料費、營建工程管理費及空氣污染防制費。 3. 特殊情形需檢據說明，送請爭審會審查通過者採計，惟僅得提列與一般情形之差價。
		(三) 其他必要費用	1. 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。
			2. 鑽探費用	1. 鑽探費用=鑽探孔數×50,000 元/孔 2. 詳說明三
			3. 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. 詳說明四

		4. 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. 詳說明五。
		5. 公寓大廈公共基金	依公寓大廈管理條例施行細則規定核計。
		6. 建築執照相關規費	依《建築法》第29條規定申請建照應繳交之規費，以建物造價之千分之一提列。
		7. 其他	依實際狀況認列。 指前述費用外，其他特殊情形需經爭審會議決者。
		重建費用 (A)	
	二、公共設施費用 (B)	(一) 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。
		(二) 公共設施用地地上物拆遷補償費用	1. 由實施者委託專業估價者查估後評定之。 2. 詳說明七。
		(三) 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
		(四) 公共設施管理維護經費	經與公共設施管理機關協議、確認同意後，依約定額度提列。
		公共設施費用 (B)	
	三、捐贈臺南市都市發展更新基金費用 (C)		經提請爭審會審議通過協議內容後，依約定額度提列，並依協議內容完成捐贈；至遲於領得使用執照前完成全數捐贈。
貳、權利變換費用 (D)	一、規劃費	(一) 建築師規劃設計費 (建築設計、監造)	依臺南市建築師公會建築師酬金標準計算，或依實際合約額度提列並應檢具合約影本佐證。
		(二) 都市更新規劃費用	詳說明九。

		(三)估價費用(含估價師簽證費用)	詳說明十。
		(四)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。
		(五)其他規劃簽證費用(如:技師及相關專業部分、都市計畫變更、環境影響評估或其他)	1. 以實際合約金額認列,並應檢具合約影本佐證。
二、土地改良物拆遷補償及安置費用	(一)拆遷補償費	1. 合法建築物	詳說明十一。
		2. 其他土地改良物	
	(二)拆遷安置費用(合法建築物)	詳說明十二。	
	(三)占有他人土地之舊違章建築戶處理方案費用。	詳說明十三。	
三、地籍整理費用			詳說明十四。
四、其他必要之費用			前述費用外,其他特殊情形應屬所有權人負擔且經爭審會決議者。
權利變換費用(D)合計:			
參、申請容積移轉所支付之費用(E)			詳說明十五。
肆、都市計畫變更負擔費用(F)			詳說明十六。
伍、貸款利息(G)			詳說明十七。
陸、稅捐(H)	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		詳說明十八。
	稅捐(H)合計		
柒、管理費用(I)	對外支付管理費用	一、專業營建管理費	1. 依實際金額提列(須檢具合約) 2. 詳說明十九。
		二、廣告銷售管理費	1. 廣告銷售管理費=(實施者實際分配之單元總價值)*費率 2. 詳說明二十。
		三、信託管理費	1. 依合約金額提列(須檢具合約)。 2. 詳說明二十一。

	內部支付 管理費管 理費用	一、人事行政管理費用	<p>1. 人事行政管理費 = [ 重建費用(A) + 公共設施費用(B) + 捐贈臺南市都市發展更新基金費用(C) + 權利變換費用(D) ] × 人事行政管理費率</p> <p>2. 詳說明二十二。</p>
		二、風險管理費	<p>1. 風險管理費 = [ 重建費用(A) + 公共設施費用(B) + 捐贈臺南市都市發展更新基金費用(C) + 權利變換費用(D) + 申請容積移轉所支付之費用(E) + 都市計畫變更負擔費用(F) + 貸款利息(G) + 稅捐(不含營業稅)(H) + 人事行政管理費(I) ] × 風險管理費率</p> <p>2. 詳說明二十三。</p>
	管理費用(I)合計：		
共同負擔費用總計 (A) + (B) + (C) + (D) + (E) + (F) + (G) + (H) + (I)			

## 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. 針對更新前範圍內未提列合法拆遷補償費之無主屋等建築物及土地改良物，依構造、樓層數分別計列。
2. 計列公式如下：  
拆除費用 = 拆除面積 × 拆除單價
3. 拆除面積以建物登記謄本所載或實測面積(經專業機構認證)為準，其單價詳下表。

構造別	樓層規格	計價單位	價格 (元/m <sup>2</sup> )
鋼筋混凝土造拆除	1~3樓	m <sup>2</sup>	540
	4~5樓	m <sup>2</sup>	720
	6~13樓	m <sup>2</sup>	860
	14樓以上	m <sup>2</sup>	990
加強磚造拆除	1~3樓	m <sup>2</sup>	360
	4~5樓	m <sup>2</sup>	450
磚造	1樓：	m <sup>2</sup>	300
竹木造、鋼鐵棚架或其它		m <sup>2</sup>	350

### (三) 注意事項

1. 本計列方式已內含拆除工程之清運及空氣污染防制費用。
2. 倘未超過本標準免具合約。

## 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51條、「都市更新權利變換實施辦法」第19條第1項第4款。指建築物之營建成本，主要按結構、興建樓層數及相關建材等級…等訂立營建單價。

### （二）提列說明

有關營建單價（建築物造價標準單價）及特殊因素費用部分，依《臺南市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項》規定計算。

前述基準中之特殊情形（因素），得專案研析說明理由、設計內容並提出價格說明，經爭審會審議通過後採計之。特殊因素費用委外審查須就工法及費用合理性納入說明。

### （三）注意事項

本項目所稱面積，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。

### 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

鑽探費用 = 鑽探孔數 × 50,000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、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：

鄰房鑑定費＝鑑定範圍內之戶數×鑑定費（元/戶）

2. 鑑定範圍：以基礎底部開挖深度之3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。

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	依相關公會標準
2	51戶~100戶	5,600
3	101戶~200戶	4,800
4	201戶~500戶	4,200
5	501戶以上	3,600

參考資料：台灣省土木技師公會鑑定業務範圍及鑑定收費標準、台南市土木技師公會鑑定收費標準表

### (三) 注意事項

須檢附鑑定範圍圖與戶數說明。

## 說明五、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26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

外接水、電、瓦斯管線工程費用＝更新後戶數×75,000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19條第1項第4款、「都市更新建築容積獎勵辦法」第8條。

由實施者取得公共設施用地，並將之無償捐贈給臺南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，專業估價者查估之土地價值。

### (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。

當事業計畫與權利變換計畫分別申請報核時，應以權利變換評價基準日調整土地價值。

## 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19條第1項第4條，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

依都市更新條例第57條第4項規定，補償金額由實施者委託專業估價者查估後評定之。

### （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. 因公共設施開闢拆除之地上物，倘所剩餘面積無法為相當之使用則應一併拆遷補償之。
4. 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。
5. 當事業計畫與權利變換計畫分別申請報核時，得以權利變換評價基準日調整補償單價。

## 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19條第1項第4款。指公共設施之開闢工程費用，已內含施工費、空污費、鋪面、街道傢具、照明等材料設施、規費及工程管理費。

### (二) 提列說明

公式如下：

公共設施開闢工程費用＝公共設施開闢面積×開闢單價

計畫道路開闢單價：4000元/m<sup>2</sup>計列

其他公共設施開闢單價，依各管理機關審定金額為準。

### (三) 注意事項

1. 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. 開闢公設之種類、面積須經各該公共設施管理單位確認。
3. 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。

## 說明九、都市更新規劃費

### (一) 定義

依「都市更新條例」第51條、「都市更新權利變換實施辦法」第19條第1項第5款。指辦理都市更新各階段之相關規劃、擬訂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

依更新單元範圍確認及發起、計畫擬訂（事業計畫及權利變換計畫）、計畫執行…等各階段費用，個案得依需求計算加總。

都市更新規劃費 = P1 + P2 + P3

1. 都市更新規劃基準費用，各項內容如下表（下述各項費用均有20%之調整彈性）：

項目		認列標準 (萬元)
事業概要		P1=150
計畫擬定	都更事業計畫及權利變換計畫 申請報核	P2=300+X+Y
	以協議合建或其他方式實施	P2=200+X
計畫成果及 成果報核	以權利變換實施	P3=150
	若以協議合建或其他方式實施	P3=50

更新面積規模/權屬情形之費用認列標準			
更新面積規模 X 累計方式計算		權屬情形Y 累計方式計算	
更新單元面積 (m <sup>2</sup> ) 註1	基準 (萬元/m <sup>2</sup> )	權利人數(人) 註2	基準 (萬元/人)
2,000以下 (1,000以下均以1,000 計算)	0.1	20以下 (20以下均以20計算)	6
超過2,000 至4,000部分	0.08	21至100	4
超過4,000 至6,000部分	0.06	101至200	2.5
超過6,000 至10,000部分	0.04	201以上	1.5
超過10,000	0.02		

註1：更新單元面積含公共設施用地。

註2：權利人數為土地所有權人、建築物所有權人及違建戶權利人之聯集總計。

### (三) 注意事項

1. 應檢附文件：以實際合約金額認列（應檢具合約影本佐證）。
2. 本費用以重建區段為主，但不包含下列各項：
  - 調查費：指違建、繼承情形、現住戶調查、參與意願等。
  - 不動產估價師事務所估價費用（專業估價者業務）。
  - 建築設計簽證、都市設計審議程序及相關圖說(建築師業務)。
  - 權利關係人土地使用同意書取得。
  - 土地及建物測量簽證(測量技師業務)。
  - 鑑界、建築線指定。
  - 土地登記(地政士業務)。
  - 環境影響評估。
  - 其他更新作業所需之必要技師簽證費。
  - 都市計畫變更。
3. 變更規劃費部分，依實際狀況另計。

## 說明十、估價費用（含估價師簽證費用）

### （一）定義

依「都市更新條例」第51條第1項、第60條、「都市更新權利變換實施辦法」第6條第1項、第19條第1項第5款。

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，由實施者委任三家以上專業估價者查估後評定之。另依都市更新條例第57條第4項之土地改良物價值查定，亦得包含於本項。

### （二）提列說明

1. 估價費用(含估價師簽證費用)計算基準實施者得委任三家以上專業估價者，每家均得依下列公式認列：

一家估價服務費：40萬+更新前主建物筆數或土地筆數×0.25萬元+更新後主建物筆數×0.25萬元。

2. 被選定為權利變換基礎之鑑價機構得加計選定費用，為基本服務費用的30%，但不低於新台幣25萬元。

### （三）注意事項：

1. 實際合約金額認列，並應檢具合約影本佐證。

2. 若須納入前期估價評估成本，依實際狀況另計。

## 說明十一、拆遷補償費(合法建築物、其他土地改良物)

### (一) 定義

依「都市更新條例」第57條、「都市更新權利變換實施辦法」第19條第1項第5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。其他改良物係指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等。

### (二) 提列說明

1. 以權利變換方式實施時，其補償金額由實施者委託專業估價者查估後評定之。
2. 以協議合建方式實施時，拆遷補償費用得由雙方協議之。

### (三) 注意事項

1. 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。
2. 本項目以未扣除拆除費用之額度提列。於拆遷安置計畫中應載明相關地上物之拆除或遷移費用，實際發放額度依都市更新條例規定內容，由實施者代為拆除，將補償金額先扣除預估代為拆除費用。拆除面積以建物登記謄本所載或實測面積為準，拆除單價詳說明一附表。
3. 若有特殊情況（如地下室拆除、高樓拆除、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. 當事業計畫與權利變換計畫分別申請報核時，事業計畫先行預估，得以權利變換評價基準日調整補償單價。

## 說明十二、拆遷安置費用(合法建築物)

### (一) 定義

依「都市更新權利變換實施辦法」第19條第1項第5款。

因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，致使原建物之住戶、營業行為無法繼續居住或營業，而必須另覓場所，至更新後建築物完成再行遷回，所補貼其租金，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. 租金補貼方式計算，如下所示：

(1) 住宅拆遷安置費 =  $\Sigma$  居住面積  $\times$  住宅租金水準  $\times$  安置期間。

(2) 營業拆遷安置費 =  $\Sigma$  營業面積  $\times$  營業租金水準  $\times$  安置期間。

(3) 其他安置費 = 由實施者依需要或有關法規規定，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：得由實施者委託專業估價者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：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。（戶數較多時得視個案情況提請爭審會討論。）

更新期間：

(1) 地下層：每層2.5個月計。

(2) 地上層：每層1.2個月計。

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：由實施者委託專業估價者依當地實際租金額度查估。

## 說明十三、占有他人土地之舊違章建築戶處理方案費用

### (一) 定義

依《都市更新權利變換實施辦法》第19條第1項第5款。  
本項指申請都市更新容積獎勵辦法第17條之成本費用。

### (二) 提列說明

計列方式依不同處理方案而有所不同：

1. 採現金補償者：補償金額依處理方案內容核實提列，應檢具相關證明文件（如協議證明文件）並經爭審會審議通過為準。
2. 採異地安置者：異地安置成本以協議書或合約為準，應檢具相關證明文件並經爭審會審議通過為準。
3. 採現地安置者，不列計本項費用。

### (三) 其他

因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，除由所有權人、管理人或使用人自行拆除或遷移者外，其代為拆除或遷移費用在應領補償金內扣回。

## 說明十四、地籍整理費

### (一) 定義

依「都市更新權利變換實施辦法」第19條第1項第5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）。
2. 若有信託登記每戶可再提列4,500元；若有信託塗銷，每戶可再提列4,500元。
3. 倘情況特殊者得採下表計算加總：

項目	行政規費	地政士委辦費用
所有權移轉登記	不願或能參與更新地號之申報地價×1%	件數×5,000
建物滅失	更新前建號數 ×400	更新前建號數 ×1,000
土地分割	分割地號數 × 800	分割地號數× 4,000
土地合併	--	件數× 4,000
建物第一次測量	位置測量費4,000+轉繪費(更新後建號數 -1)×200	更新後戶 數× 1,500
建物所有權第一次登記	使用執照所載造價 × 2%	更新後戶 數× 5,000
權利變換登記	權變登記地號之申報地價× 1%	更新後戶 數 × 6,000

### (三) 注意事項

本項戶數不包含供停車位登記用之單元。另戶數之計算，倘規劃為旅館等特殊情形，得經審議會同意後同意提列。

## 說明十五、申請容積移轉所支付之費用

### (一) 定義

依《都市更新權利變換實施辦法》第19條第1項第10款，指為申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費。

### (二) 提列說明

1. 提列金額依實際合約提列（應檢具合約）
2. 以捐贈送出基地公共設施者，應檢具相關契約影本佐證；以繳納代金方式購入者，得以估價方式提列所需購入容積移轉費。

### (三) 注意事項

更新事業申請報核時實施者應檢附提供容積移轉前、後效益分析，含：全案、地主及實施者，以利更新主管機關及爭審會分析容積取得成本提列之合理性。

## 說明十六、都市計畫變更負擔費用

### (一) 定義

依「都市更新權利變換實施辦法」第19條第1項第8款，指依都市計畫相關法令變更都市計畫，應提供或捐贈之一定金額、可建築土地或樓地板面積，及辦理都市計畫變更所支付之委辦費。

### (二) 提列說明

依都市計畫規定核實提列。

## 說明十七、貸款利息

### (一) 定義

依「都市更新條例」第51條、「都市更新權利變換實施辦法」第19條第1項第6款，指為實施者為實施更新事業，所須支付工程費用及權利變換費用之貸款利息。

### (二) 提列說明

#### 1. 貸款利息=(1)+(2)

(1) [ 拆遷補償費 + 申請容積移轉所支付之費用 (E) ] × 貸款年利率 × 貸款期間

(2) [ 重建費用 (A) - 公寓大廈公共基金 + 公共設施費用 (B) + 捐贈臺南市都市發展更新基金費用 (C) + 權利變換費用 (D) + 都市計畫變更負擔費用 (F) - 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（6個月）+ 更新期間 + 取得使照到產權登記（6個月）

#### 4. 更新期間：

(1) 地下層：每層2.5個月計。

(2) 地上層：每層1.2個月計。

倘因施工困難、特殊構造設計或其他因素而造成實際工期較長時，應提出說明及相關佐證資料後，經爭審會同意方可提列。若採特殊工法雙順打、逆打者，則更新期間應提出差異檢討並增減工期。

### (三) 注意事項

1. 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，得依權利變換計畫之評價基準日為準。若為事業及權變計畫分別申請報核之案件，事業計畫報核時，得暫依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51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及營業稅無課徵印花稅，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

依財政部106年6月7日台財稅字第10600558700號令釋(權利變換都更案依「合建分屋」方式課徵營業稅)及財政部109年9月14號台財稅字第10900611910號令釋編列。

### (二) 提列說明：

1. 印花稅：包含承攬契據及讓受不動產契據，計列方式說明如下。

項目	計列方式
承攬契據	[營建費用+特殊因素費用+鑽探費用+鄰房鑑定費+公共設施開闢成本+規劃費(建築師規劃設計費、都市更新規劃費用、估價費用、更新前測量費用、調查費、其他規劃簽證費用)+地籍整理費用扣除行政規費+申請容積移轉所支付之費用]×1%
讓受不動產契據	更新後實施者之(實際獲配土地公告現值+實際獲配房屋現值)×1‰

註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(不含公共設施用地部分)。

註2：更新後實施者獲配房屋現值(不包含實施者繼受不願或不能參與分配部分)=實施者因折價抵付所實際獲配之房屋面積×房屋評定現值。

2. 土地所有權人分配房屋之營業稅，依財政部109年9月14號台財稅字第

10900611910號令釋，擬訂事業計畫報核日於110年1月1日(含)以後之案件，應依下列公式擇一計列：

公式(1)：(更新後總權利價值-共同負擔)×[(不含營業稅費用及公共設施用地負擔之共同負擔)/更新後總權利價值]×5%

公式(2)：(更新後總權利價值-共同負擔)×[房屋評定標準價格/(土地公告現值+房屋評定標準價格)]×5%

### (三) 注意事項

1. 倘採事業計畫與權利變換計畫分別申請報核時，相關處理說明如下：

(1) 共同負擔比例：依《都市更新條例》第51條、《都市更新權利變換實施辦法》第3條規定應載明於權利變換計畫內容中，因此於事業計畫階段暫估共同負擔比例並確立計算基準，未來以權利變換計畫所載為準。

(2) 評價基準日：依《都市更新權利變換實施辦法》第13條規定，限於權利變

換計畫報核日期6個月內。故於事業計畫階段暫以事業計畫申請報核日來計算（土地公告現值、房屋評定標準價格），未來再以權利變換計畫之評價基準日所載為準。

2. 屬無提供資金之更新會及代理實施者（不出資），其性質屬地主自行出資興建分回，故本項目不提列共同負擔。  
若有其他方式或類型，則依個案特性說明並經更新審議會決議為準。
3. 若採協議合建或其他方式實施都市更新，則有關營業稅依其協議約定內容辦理，並應檢附相關證明文件。

## 說明十九、專業營建管理費

### (一) 定義

依「都市更新條例」第51條、「都市更新權利變換實施辦法」第19條第1項第7款。  
指實施者為保障施工品質及施工進度所需支付之專業營建管理費

### (二) 提列說明

須檢具合約。

### (三) 注意事項

1. 本項僅自組更新會或代理實施者類型始得提列。
2. 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、廣告銷售管理費

### (一) 定義

依「都市更新條例」第51條、「都市更新權利變換實施辦法」第19條第1項第7款。實施者(或共同投資人)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：

廣告銷售管理費＝(實施者實際獲配之單元及車位總價值)\*廣告銷售管理費率

2. 廣告銷售管理費率按下表採累加之方式計算：

實際銷售單元價值	費率
20億以下部份	6%
超過20億~40億部份	4.5%
超過40億部份	3%

### (三) 注意事項

1. 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。另倘有所有權人以現金繳納共同負擔者，亦需扣除。
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)+捐贈臺南市都市發展更新基金費用(C)+權利變換費用(D)+申請容積移轉所支付之費用(E)+都市計畫變更負擔費用(F)+貸款利息(G)+稅捐(H)〕取代。若非採權利變換方式者，依協議結果之「實施者分得銷售單元及車位總價值」計算，亦得以前述內容取代。

## 說明二十一、信託管理費

### (一) 定義

依「都市更新條例」第51條、「都市更新權利變換實施辦法」第19條第1項第7款。依《都市更新條例》第25條載明都市更新事業得以信託方式實施之，係為確保更新案可依計畫進行，可降低更新風險、避免工程中斷而造成所有權人權益受損。本項費用係指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. 提列金額依實際合約提列（應檢具合約）
2. 實施者為都市更新會或代理實施者時，信託費用得全額提列。
3. 實施者為一般建商時，信託費用僅得提列契約價金之50%

### (三) 注意事項

1. 信託合約實務上常以全案進行計算費用，較無法拆分金錢與土地之分別費用，倘合約可拆分金錢信託或與土地信託之費用時，則金錢部分全額計列而土地部分折半計列。
2. 事業與權利變換計畫分別申請報核時，事業計畫階段得檢具報價單方式提列，待權利變換計畫核定前須檢具合約並以價格低者為準，惟情形特殊經審議會審議通過者，不在此限。

## 說明二十二、人事行政管理費

### (一) 定義

依「都市更新條例」第51條、「都市更新權利變換實施辦法」第19條第1項第7款。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：

人事行政管理費 = [ 重建費用(A) + 公共設施費用(B) + 捐贈臺南市都市發展更新基金費用(C) + 權利變換費用(D) ] × 人事行政管理費率

#### 2. 人事行政管理費率公有土地占75%以上者，僅得提列3%，其他隨面積及產權規模提高而遞增，上限5%，如下表：

產權 基地 面積(m <sup>2</sup> ) 級別(筆)	未滿30筆	30~150筆	超過150筆
	未滿1500	3.0%	3.5%
1500以上未滿2500	3.5%	4.0%	4.5%
2500以上	4.0%	4.5%	5.0%

註1：更新單元面積含公共設施用地。

註2：產權級別 = (門牌戶數 + 土地及合法建築物所有權人數聯集) / 2

### (三) 注意事項

#### 1. 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。

## 說明二十三、風險管理費

### (一) 定義

依「都市更新條例」第51條、「都市更新權利變換實施辦法」第19條第1項第7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：

風險管理費＝風險管理費＝〔重建費用(A)+公共設施費用(B)+捐贈臺南市都市發展更新基金費用(C)+權利變換費用(D)+申請容積移轉所支付之費用(E)+都市計畫變更負擔費用(F)+貸款利息(G)+稅捐(不含營業稅)(H)+人事行政管理費〕×風險管理費率

2. 各級風險管理費率：

各級風險管理費率對照表

人數級別X		1	2	3	4	5
規模級別Y	人數(人)	5以下	6至35	36至75	76至125	126以上
	面積(m <sup>2</sup> )					
1	超過500至1000	10.00%	10.25%	10.45%	10.65%	10.85%
2	超過1000至2000	10.25%	10.45%	10.65%	10.85%	11.25%
3	超過2000至3000	10.45%	10.65%	10.85%	11.25%	11.45%
4	超過3000至4000	10.65%	10.85%	11.25%	11.45%	11.65%
5	超過4000至5000	10.85%	11.25%	11.45%	11.65%	11.85%
6	超過5000	11.25%	11.45%	11.65%	11.85%	12.00%

註1：更新單元面積含公共設施用地。

註2：權利人人數為土地所有權人、建築物所有權人及違建戶權利人之聯集總計。

### (三) 注意事項

1. 以協議合建、其他方式(如自行興建、設定地上權..等)實施都市事業計畫者，不得提列風險管理費
2. 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，費率得依基準費率提列。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。