

拾肆、實施方式及有關費用負擔

一、**實施方式**：本都市更新事業計畫係採「權利變換」方式實施之。

二、經費分擔項目及經費來源

本都市更新事業之相關辦理費用依民國 108 年 1 月 30 日修正公布前之《都市更新條例》、民國 108 年 5 月 15 日修正公布前之《都市更新權利變換實施辦法》及《高雄市都市更新事業及權利變換計畫共同負擔項目及費用提列總表》計算，未來依實施者投入之營建成本及相關經費，將由單元內土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以其持有之權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付，預估可能產生費用與分擔方式如下：

(一) 經費項目

1. 工程費用

(1) **拆除費用**，係為實施者代為拆除地上物所衍生費用之提列標準。

(2) **營建費用（含公益設施）**

依《高雄市都市更新事業（重建區段）建築物工程造价要項》規定編列，包括更新後建築物之施工費、整地費、材料費、營建工程管理費及空氣污染防制費等其他費用。

(3) **土地及建築規劃設計費**

含建築、水電、消防、結構系統之設計費與簽證費及建照領取相關費用。

(4) **其他必要費用**

A. 鑽探費用

依《建築技術規則》建築構造編第 64、65 條規定，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。

B. 土地複丈費

依內政部《土地複丈費及建築改良物測量費標準》規定之更新前鑑界、複丈、地政機關收取之行政規費等。

C. 建築執照相關規費

依建築法第 29 條規定辦理，申請建照等應繳交之行政規費，並以建築物造價或雜項工作物造價千分之一提列。

D. 公寓大廈管理基金

依《公寓大廈管理條例》第 18 條及其施行細則第 5 條規定起造人應按工程造价一定的比例提列公共基金。

E. 外接水、電、瓦斯工程費，

依《都市更新權利變換實施辦法》第 21 條辦理，以更新後每戶 50,000 元計列。

F. 鄰房鑑定費

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），依鑑定範圍內之戶數×鑑定單價進行編列。

G. 其他，依實際情況認列認列。

2. 公共設施費用

(1) **公共設施用地捐贈予本市土地成本**

藉由都市更新取得公共設施用地，將之捐贈予市政府所需之土地成本。

2. 權利變換費用

(1) **不動產估價費用（含簽證費）**

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權利價值所需之費用，得含土地改良物價值查定費用，以實際合約金額認列。

(2) **更新前測量費（含簽證費）**

土地及地上物面積測量及技師簽證等相關費用，以實際合約金額認列。

(3) **合法建築物及土地改良物拆遷補償、安置費**

依《都市更新條例》第 36 條規定，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，其補償金額由實施者查定之。本案委由估價師評估更新前合法建物殘餘價值。

另依《都市更新權利變換實施辦法》第 13 條第 1 項第 5 款及《高雄市都市更新事業及權利變換計畫共同負擔項目及費用提列總表》規定，拆遷安置費得由雙方協議並檢具相關證明文件或以租金補貼計算。

(4) 地籍整理費用

係指更新完成後，辦理土地登記時所需之代書費及相關規費。

(5) 都市更新規劃費用

包括研擬更新事業計畫與權利變換計畫書圖以及相關法定審議程序之辦理作業費用。以實際合約金額認列。

(6) 其他，依實際情況認列認列。

3. 貸款利息，包括更新期間工程費用與權利變換等費用之貸款利息。

4. 稅捐，依《都市更新條例》第 30 條規定，稅捐得提列共同負擔。

包含承攬契據、讓售不動產契據之印花稅及土地所有權人分回房屋課徵之營業稅之稅費。

(1) 印花稅

其中印花稅包含承攬契據（指一方為他方完成一定工作之契據，但不含支付予政府機關之行政規費無課徵印花稅）、讓受不動產契據（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），均以契據金額千分之一計列。

(2) 營業稅

都市更新之權利變換視為「合建分屋、物物交換」，故土地所有權人分回房屋應課徵營業稅，並依民國 106 年 6 月 7 日財政部臺財稅字第 10600558700 號令釋，以「更新後土地所有權人應分配房屋之權利變換計畫核定價值×5%」計列。

5. 管理費用

(1) 人事行政管理費

依《都市更新權利變換實施辦法》第 13 條第 7 款規定，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。

(2) 銷售管理費

依《都市更新權利變換實施辦法》第 13 條第 7 款規定，實施者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。本案未提列。

(3) 信託管理費

依《都市更新條例》第 13 條、第 30 條及《都市更新權利變換實施辦法》第 13 條第 7 款規定，為確保更新案可依計畫進行，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，並依規定以契約金額折半提列。

(4) 風險管理費

依《都市更新權利變換實施辦法》第 13 條第 7 款規定，「權利變換」係以更新後房地折價抵付予實施者，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。

另依《高雄市都市更新事業及權利變換計畫共同負擔項目及費用提列總表》規定，風險管理費費率得以 12% 提列，配合審議決議以 11% 計列。

6. 其他

本案依《修正高雄市高雄厝設計及鼓勵回饋辦法》（民國 105 年 5 月 26 日公告修訂）規定，設置高雄厝相關設施且應繳納回饋金，並納入高雄市永續綠建築經營基金統籌運用。

(二) 費用分擔方式

本案由更新單元範圍內之相關所有權人及權利變換關係人(以下簡稱所有權人)以「自力更新(自行負擔成本)」及「權利變換(折價抵付)」等方式推動。其中，費用負擔方式說明如下：

1. 以「自力更新(自行出資負擔)」方式推動

所有權人委任「中國開發資產管理股份有限公司」擔任實施者推動全案自力更新，辦理本專案之整合控管、專戶財務稽核、融資計畫服務(資金籌措)、營建發包及管理…等相關工作。本更新事業所需之實施總成本，依約定內容，由所有權人按其「更新前權利價值比例」共同負擔，所有權人個別為借款人辦理銀行融資貸款(提供其所有之本專案土地及建物以擔保各自舉債額度)，或以現金一次到位，依進度支付相關費用。

倘所有權人融資銀行核准金額不足且無法依約資金到位時，則應配合調整選配內容為其應分配之價值範圍內，並以其權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。

2. 「權利變換(折價抵付)」方式推動

倘非以自行負擔更新成本方式參與更新之所有權人(非前述委任人)，按其「更新前權利價值比例」共同負擔實施總成本，由實施者中國開發資產管理股份有限公司提供資金，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。

三、選配原則

依《都市更新權利變換實施辦法》第 11 條：「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。…」之規定，本案申請分配方式說明如下：

(一) 基本原則

1. 所有權人於「更新後應分配權利價值之合理範圍(上限差距 10%內)」進行申請分配，惟不得單獨申請分配停車位。倘所有權人實際分配價值超過或不足前述合理範圍時，請另行與實施者協商或辦理公開抽籤。
(內政部民國 100 年 12 月 07 日台內營字第 1000810535 號函示，不影響其他所有權人應分配部分優先分配權益，並須與實施者合意為之。)
2. 停車位之選配數量及位置，按各所有權人可分配權利價值比例選取地下各樓層為原則(意即以各樓層車位數量乘上各所有權人可分配權利價值比例，四捨五入至整數位)。
倘所有權人實際分配數量超過其比例或無需選配依比例計算出之車位數，請另行與實施者協商。

(二) 優先分配權保障

為尊重現有使用狀況，以原位次進行選配，更新前地上 1 至 11 樓之所有權人，得優先申請分配更新後地上 1 至 11 樓(如：原地上 1 樓之所有權人得優先申請分配更新後地上 1 樓)。

(三) 重複選配之處理

發生與其他權利人申請分配同一單元或車位時，倘符合第一條「基本原則」且屬第二條「優先分配權保障」之所有權人得優先分配之，未屬第二條「優先分配權保障」或相同條件下之所有權人得由實施者協助協調，協調不成則依法辦理公開抽籤。

(四) 修正時之處理

若因審議過程中需修改調整建築設計，以致造成已被分配之「停車位」與「分配單元」變動者(如：都市更新獎勵調整…等)，實施者以原位次精神(原來或最接近之相對位置)予以調整分配並通知相關權利人。