

附表二

項 目	審 議 原 則
<p>一、最小分配面積單元及不願或不能分配</p>	<p>(一) 都市更新條例(以下簡稱本條例)第三十條第一項之最小分配面積單元基準,以權利變換後應分配價值扣除共同負擔折價抵付後,其價值達到以室內樓地板面積四十六平方公尺(另加計附屬建物及共有部分)乘以二樓以上平均單價者,不得列為不能參與分配。</p> <p>(二) 若有合併申請分配情事,應檢附當事人書面意見並提出合併申請書。</p> <p>(三) 不能參與分配且未表明分配意願者,得以現金補償之,且應敘明原因並詳載於計畫書中。</p> <p>(四) 不願參與分配且出具證明文件者,得以現金補償之;未表明不願參與者,仍應依本條例第三十一條規定分配之。</p>
<p>二、估價內容及條件</p>	<p>(一) 比較標的成交日期應至少距價格日期一年內,若無一年內相關案例者,得酌予放寬,並應敘明理由。</p> <p>(二) 屬原合法建築物之陽台面積,無論是否登記均應採公平一致性處理原則,並納入估價條件。但視同有登記者須檢具相關證明文件。</p> <p>(三) 依本條例第二十條及其施行細則第十二條辦理者,土地估價以更新前(即都市計畫變更前)之土地使用分區為準。</p> <p>(四) 有關估價報告書引用之案例,應以相同行政區或相鄰之行政區為準,倘相同行政區或相鄰之行政區內無相關案例,得放寬為價格相當之行政區,但應敘明理由。</p>
<p>三、選配事項</p>	<p>(一) 有關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處理。</p> <p>(二) 辦理選配及公開抽籤作業時,應依內政部一百年十月十九日台內營字第一〇〇〇八〇九二二四號函規定,其事業計畫未表明分配方式者,不得對選配者加以限制;針對超額選配之處理,其多選配部分,係屬實施者由土地所有權人折價抵付現金補償後取得之房地,應由實施者與所有權人合意為之,且超額選配之申請,應以不影響其他所有權人分配部分優先選配權益為限,不得併同抽籤處理。</p>
<p>四、計畫實施之確保</p>	<p>(一) 應說明補償金與更新資金之來源說明。</p> <p>(二) 擬定完善財務控管機制(如配合信託機制或建築經理公司之控管及續建等)。</p>
<p>五、信託契約</p>	<p>信託契約(草案)納入計畫書附錄。</p>
<p>六、共同負擔</p>	<p>(一) 各項管理費用應逐項提出合理說明,提列至上限者應說明其必要性。</p> <p>(二) 外接水、電、瓦斯管線工程費用、鑽探費用及地籍整理費用等費用提</p>

	<p>列部分，外接水、電、瓦斯管線工程費用合計以每戶七萬五千元提列；鑽探費用以每孔七萬五千元提列；地籍整理費用以每戶二萬元提列（不含信託登記及信託塗銷費用）；鄰房鑑定費用依新北市建築師公會、新北市土木技師公會、新北市結構工程技師公會之鑑定收費標準提列。</p> <p>（三）工程管理費用提列以都市更新會為實施者申請者為限。</p> <p>（四）以權利變換方式實施應辦理資金信託，並得提列共同負擔。</p> <p>（五）共同負擔營建單價提列第三級費用，應檢討建築相關細部設計及相關建材規格，詳載於事業及權利變換計畫書中，並合理反映於更新後價值。</p> <p>（六）貸款利息應依資金來源分為自有資金及貸款資金且分別計息，並扣除公寓大廈公共基金。</p> <p>（七）若實施方式係採協議合建方式者，財務計畫免提列共同負擔項目。</p> <p>（八）實施者及所有權人對於共同負擔提列費用有異議者，得提出意見及相關佐證資料供本會審議時參考。</p>
七、停車位分配	<p>實施者因折價抵付獲配之停車位，得由實施者彈性分配於各分配單元。但有下列情形之一者，應由本會予以調整：</p> <p>（一）實施者將獲配之停車位集中分配於更新後權利價值最低分配單元或最小面積分配單元。</p> <p>（二）其他經本會認定有不合理之情形。</p>