

地主常見QA

類型	問題	回答
選配	1 選配至110%是否不用付錢?	1 超出應分配權利價值(即100%)部分皆須繳納差額價金。
	2 我想超選110%可以嗎?	2 按內政部100年12月7日台內營字第1000810535號函釋規定，超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，因此超額選配部分應就其他選配申請人選配完成後之剩餘單元進行選配，您得於110年9月5日辦理選配會結束後，視剩餘單元提出超額選配申請，建議於選配期間內仍依照選配原則選配符合自身選配價值之單元，以保障您的權利。
	3 我可以不要選配車位嗎?	3 按目前選配原則規定，一戶至少搭配一車位，選配40坪以上選配單元者應搭配二個車位(若所有權人於選配第二個車位時超過應分配權利價值則可僅選一車位)，建議您於選配期間仍依照選配原則進行選配，保障您住宅單元的權利，並通知實施者您的需求，後續仍得於選配結束後與實施者進行協商。
	4 如果我選的房型或車位跟別人重複怎麼辦?	4 若重複選配者無原則優先選配之情形，實施者將先行進行協調，若相同房型於不同樓層仍有選擇，建議地主錯開挑選，倘若仍協調不成，將於110年9月5日選配會辦理抽籤作業。
	5 如果實分配價值未達應分配權利價值之90%，是否會喪失第一輪選配的資格?	5 若實分配價值未達應分配權利價值之90%，原則須先調整至符合選配原則規定結果，若不願意配合調整者，則以抽籤抽出分配單元或車位至符合選配原則為止，因其仍於應分配權利價值內進行選配，未影響其他選配申請人應分配部分，故未喪失第一輪選配資格。
建築規劃	1 25坪房型的廚房想要瓦斯爐該怎麼辦?	1 50米以上屬高層建築，如果廚房使用燃氣設備(即瓦斯爐)，則必須做獨立的防火區劃(即封閉式廚房)。如您有瓦斯需求，可以於客變時提出變更，但廚房必須同步變更為封閉式廚房避免影響使照取得。 一、客變通知時間：蓋到當樓層約前三個月通知。 二、完成客變及簽認時間：蓋到當樓層至少前一個半月需完成。 三、客變以一次為限，應支付客變管理費(以加減帳互抵後總額5%)及圖說費(約1500元)。 四、客變範圍以內部隔間及裝修為限，結構、外觀陽台、浴廁空間、廚房空間、汙水管線、消防設施、管道間或違反建築法令等不予變更。 五、25坪房型之開放式廚房電爐如須客變為瓦斯爐，則依高層建築法令須同時變更為封閉式廚房，費用上則分成兩部分： 1. 管線部分：IH爐退帳抵扣後不需再補瓦斯內管線費用。 2. 隔間部分： (1)乾式隔間牆：可於使照取得後由地主自行拆除。 (2)濕式隔間牆：地主可自行與裝潢或設計師確認後於客變辦理。 前述隔間牆費用需由地主負擔依客變時報價為主。
	2 公設比可以降低嗎?	2 本案目前公設項目包含電梯、大廳、逃生梯、車位、車道、頂樓等必要設施，另為保障民眾的安全及居住品質，因此建築及消防法規比起以往新增多項安全設施規範(例如逃生梯、機電設備.....等)，故為符合目前相關法令規定，建築物之公設比會比舊建物較高，但建築物經更新重建後除改善區內公共設施、增進居住安全及品質外，對於不動產之價值亦有所提升。
	3 中繼水箱在哪一層?	3 本案無設計中繼水箱。
	4 冷氣室外機要裝在哪裡?可以裝幾台室外機?	4 冷氣室外機規劃於陽台,詳圖面A/C符號,可設置1~2台室外機。
估價	1 拆遷補償費用如何計算?	1 拆遷補償費，以拆除面積乘以扣除累計折舊後之建物成本單價計算。
	2 拆遷安置費用如何計算?	2 以合法建物面積乘以更新前合法建物之現況租金水準評估之，發放期間以提列標準計算之工期再加6個月計算。
	3 為何四樓的權值比同棟三樓及二樓較低?	3 公寓未設置電梯及無障礙設施，高樓層的可及性及便利性較低樓層差，故價格較低，頂樓加蓋屬於違章建築，於更新前權值不予計算。
	4 為何更新後七樓至八樓有明顯價差?	4 更新後南側住宅於七樓以後便高過周邊住宅高度，從八樓開始南側住宅具嘉興公園景觀效益，北側七、八樓則無明顯價差。
都更規劃	1 土增稅應如何計算?	1 一、地主依權利變換取得之土地及建築物，於更新後第1次移轉時，減徵土地增值稅及契稅40%。 二、地主不願參加權利變換而領取現金補償者，減徵土地增值稅40%。 三、實施權利變換應分配之土地未達最小分配面積單元，地主改領現金者，免徵土地增值稅。
	2 何時繳納差額價金?	2 一、依權利變換實施辦法第30條規定:權利變換完成後，實際分配之土地及建築物面積與應分配面積有差異時，應按評價基準日評定更新後權利價值，計算應繳納或補償之差額價金。前項差額價金，由實施者通知土地所有權人及權利變換關係人應於接管之日起三十日內繳納，或通知土地所有權人、權利變換關係人或代管機關應於接管之日起三十日內領取，並準用第十條第二項但書及第三項規定。 二、故繳納差額價金為建物完工領取使用執照並辦裡釐正圖冊後，於釐正圖冊公告後由實施者通知接管之日起三十日內領取或繳納差額價金。
	3 什麼時候可以看到完整報告書的資料?	3 本案預計10月將事業計畫與權利變換計畫送件報核，所有權人最快可於公展時收到完整的報告書光碟，後續於聽證及核定公告時一會收到完整的報告書光碟，或是於送件後向主管機關申請閱覽。
	4 房屋預計何時拆遷?	4 一、依權利變換實施辦法第24條規定:權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，實施者應於權利變換計畫核定發布實施之日起十日內，通知所有權人、管理人或使用人預定拆遷日。 二、前項權利變換計畫公告期滿至預定拆遷日，不得少於二個月。 三、另依都市更新條例第57條規定:權利變換範圍內應行拆除或遷移之土地改良物，由實施者依主管機關公告之權利變換計畫通知其所有權人、管理人或使用人，限期三十日內自行拆除或遷移；故依相關規定，本案最快於核定3個月後拆遷。