

擬訂臺中市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地權利變換計畫案檢核表

110/01/01版本

審查項目	說明 (內政部營建署都市更新作業手冊簡稱：手冊)	頁碼	備註	
一、權利變換計畫附件冊(另行裝訂)	附件冊章節目次	(1) <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否已符合本檢核表內容並依順序排列，正影本各乙份		
	(一)實施者身份證明文件	<input type="checkbox"/> 實施者如為都市更新事業機構是否載明實施者名稱、負責人、事務所或營業所所在地址、聯絡電話、統一編號、資本總額或實收資本額、營業項目及實績等，並檢附公司設立(變更)登記表、實績證明文件於附件。		
		<input type="checkbox"/> 實施者係依更新條例第12條規定實施都市更新事業是否已檢附經各級主管機關委託、同意或其他機關(構)委託為實施者之證明文件於附錄。是否已檢附法人登記證明於附件。		
		<input type="checkbox"/> 實施者如為都市更新會是否載明都市更新會名稱、理事長姓名、聯絡地址、聯絡電話，並應檢附都市更新會立案證明及圖記印模於附件。		
(二)土地權利證明文件	1. 地籍圖謄本	(1)已於附件冊檢附申請報核日當天之地籍圖謄本(正本)檢附____年____月____日____筆地號地籍圖謄本		
	2. 土地登記謄本	(1)已於附件冊檢附申請報核日當天之土地登記簿謄本(正本)檢附____年____月____日____筆土地登記謄本		
	3. 建物登記謄本(或合法建物證明)	(1)已於附件冊檢附申請報核日當天之建物登記簿謄本(正本)檢附____年____月____日____筆謄本(或合法建物名稱)	<input type="checkbox"/> 無 (請說明)	
		(2)已於附件冊檢附合法建物證明、建物保存登記證明或已領得使用執照證明	<input type="checkbox"/> 無 (請說明)	
		(3)已於附件冊檢附舊違章建築物證明文件	<input type="checkbox"/> 無 (請說明)	
4. 所有權證明文件	(1)繼承取得、強制執行取得、徵收取得及法院判決取得者，於登記前取得所有權證明文件	<input type="checkbox"/> 無 (請說明)		
	<input type="checkbox"/> 共同指定	(1)檢附全體土地及合法建築物所有權人選任三家以上專業估價者意願書及清冊		
		(1)檢附選任作業紀錄、簽到、照片		

擬訂臺中市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地權利變換計畫案檢核表

110/01/01版本

審查項目		說明 (內政部營建署都市更新作業手冊簡稱：手冊)	頁碼	備註
(三) 專業 估價 者 委 任	<input type="checkbox"/> 無法 共同指 定	(2)檢附通知單元內全體土地及合法建築物所有權人、第三人、副知主管機關之證明文件		
		(3) 如有未能與正取專業估價者所屬事務所完成委任者，應取得事務所出具無法接受委任之書面證明或無法完成委任之相關文件。	<input type="checkbox"/> 無 (請說明)	
(四) 公聽 會 紀 錄	1. 公告 資料及 張貼紀 錄	(1)公聽會公告張貼於當地里辦公處公告牌，並檢附照片與拍攝日期		
		(2)公聽會登報日期符合會議10日前刊登報、登報日期 年 月 日、 月 日、 月 日(詳附件冊標籤)		
	2. 邀請 名單暨 通知方 式說明	(1)已踐行公聽會通知之送達證明文件自行送達證明或郵政機關郵寄執據與回執聯正本或影本(加蓋與正本相符章)，並有郵戳及簽收為憑)，採自行送達者應檢附證明文件		
		(2)已邀請有關機關、學者專家、區公所、里長及當地居民代表參加，並通知更新單元內公私有土地及合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加		
		(3)檢附公聽會通知送達情形綜理表：序號(與所有權人清冊編碼相同)、姓名、地址、身份(如：所有權人等)、通知方式、回執聯等		
	3. 公聽 會會議 紀錄及 簽到簿	(1)已於附件冊檢附公聽會會議紀錄公聽會 年 月 日(詳附件冊標籤)		
		(2)有主席及紀錄簽名(若主席非實施者時，應補充說明，並出具委託書)		
(3)已於附件冊檢附簽到簿(正本)，並拍攝照片與拍攝時間				
		(1)已踐行意願調查及分配位置通知之送達證明文件自行送達證明或郵政機關郵寄執據與回執聯正本或影本(加蓋與正本相符章)，並有郵戳及簽收為憑)，採自行送達者應檢附證明文件		

擬訂臺中市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地權利變換計畫案檢核表

110/01/01版本

審查項目	說明 (內政部營建署都市更新作業手冊簡稱：手冊)	頁碼	備註
(五)都市更新權利變換意願調查及分配位置	(2)檢附意願調查及分配位置通知送達情形綜理表：序號(與所有權人清冊編碼相同)、姓名、地址、身份(如：所有權人等)、通知方式、回執聯等		
	(3)已於附件冊檢附權利變換計畫參與意願及申請分配結果綜理表		
	(4)已於附件冊檢附權利變換意願調查通知函		
	(5)已於附件冊檢附權利變換意願調查表		
	(6)已於附件冊檢附更新後申請分配位置調查通知函		
	(7)已於附件冊檢附更新後分配位置申請書		
	(8)已於附件冊檢附更新後合併分配協議書	<input type="checkbox"/> 無 (請說明)	
(六)占有他人土地舊違章建築戶處理協議書	(1)現金補償方式，載明補償金計算原則及數額、補償金給付原則及時機等	<input type="checkbox"/> 無 (請說明)	
	(2)現地安置方式，載明分配價值、選配原則及差額價金補找原則等	<input type="checkbox"/> 無 (請說明)	
	(3)已於附件冊檢附協議書		
二、估價報告書 (另行裝訂)	(1)已檢附三家估價報告書並經估價師簽證完成  _____估價師事務所 _____估價師事務所 _____估價師事務所		
	(2)估價基準日為報核日前6個月內 基準日____年____月____日 報核日____年____月____日		
報告書冊章節	(1) <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否已符合本檢核表內容並依順序排列，正本2冊、影本3冊		
(一)封面	(1)載明案名為「擬訂臺中市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地權利變換計畫案」		
	(2)以最小地號為代表號		

擬訂臺中市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地權利變換計畫案檢核表

110/01/01版本

審查項目		說明 (內政部營建署都市更新作業手冊簡稱：手冊)	頁碼	備註
三、 基本 資料		(3)需註明為送件版、初審會議修正版、委員會修正第○版或核定版，並載明年月日		
	(二)目錄	(1)目錄順序包括總目錄(相關證明書件目錄、計畫書內文目錄、附錄頁)、表目錄、圖目錄		
	(三)申請書、切結書及委託書	(1)權利變換計畫申請書載明申請之案名、申請更新單元範圍面積、使用分區、申請理由及依據、申請事項、實施者，並已簽章(實施者公司大小章)		
		(2)申請函案名與計畫書相同		
		(3)檢附切結書，內容符合範本規範(範例：附件一)，並已簽章		
		(4)檢附權利變換計畫委託書載明實施者名稱(代表人)及受託單位名稱(代表人)，並已簽章(公司大小章)(範例：附件二)	<input type="checkbox"/> 無 (請說明)	
(四)都市更新審議資料表	(1)檢附更新審議資料表，依實填寫，填表人(申請單位)應蓋印鑑章(範例：附件三)			
(五)回應綜理表	(1)各次公聽會紀錄回應綜理表：依據發表人、發表意見，詳實記錄，並回應處理情形			
	(2)退補件意見回應綜理表：若有則依本府退補件意見依實填寫	<input type="checkbox"/> 無 (請說明)		
四、 權利 變換 計畫 書 內 容	(一) 辦理 緣起	1. 辦理緣起	(1)載明辦理都市更新權利變換計畫之理由	
			(2)載明都市更新事業計畫核准日期及函文號	<input type="checkbox"/> 無 (請說明)
	2. 法令 依據	(1)載明依據更新條例第32條及第48條辦理		
		(二) 權利 變換 範圍	1. 權利變換地區位置	(1) <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否位於更新地區
			(2)已載明實施權利變換之重建區段座落位置，及其與更新單元之區位關係	
			(3)權利變換範圍與事業計畫載明以權利變換方式實施範圍一致	
		(4)檢附權利變換地區位置示意圖(以地形圖為底圖)		
		(1)載明實施權利變換地區之範圍及總面積，應載明所包含之全部土地地號		

擬訂臺中市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地權利變換計畫案檢核表

110/01/01版本

審查項目		說明 (內政部營建署都市更新作業手冊簡稱：手冊)	頁碼	備註
	2. 權利變換範圍總面積	(2)檢附權利變換地區地籍套繪圖(圖例不小於1/500, 地籍圖申請日期於事業計畫申請1個月內, 清楚標明地號、權利變換範圍及更新單元範圍)		
		(3)檢附權利變換地區地形套繪圖(比例尺1/500, 地形圖為底圖, 清楚載明更新單元範圍及四鄰道路)		
(三)實施者		(1)實施者與事業計畫載明實施者一致		
		(2) <input type="checkbox"/> 實施者如為都市更新事業機構是否載明實施者名稱、負責人、事務所或營業所所在地址、聯絡電話、統一編號、資本總額或實收資本額、營業項目及實績等, 並檢附公司設立(變更)登記表、實績證明文件於附件。 <input type="checkbox"/> 實施者係依更新條例第12條規定實施都市更新事業是否已檢附經各級主管機關委託、同意或其他機關(構)委託為實施者之證明文件於附錄。 是否已檢附法人登記證明於附件。 <input type="checkbox"/> 實施者如為都市更新會是否載明都市更新會名稱、理事長姓名、聯絡地址、聯絡電話, 並應檢附都市更新會立案證明及圖記印模於附件。		
		(3)有信託情形, 應增列受託機構乙節說明	<input type="checkbox"/> 無 (請說明)	
(四)原有公共設施用地等土地面積		(1)載明權利變換範圍內原有公共設施用地、未登記地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地等	<input type="checkbox"/> 無 (請說明)	
		(2)檢附原有公共設施用地等土地面積表	<input type="checkbox"/> 無 (請說明)	
		(3)檢附公共設施用地等土地位置分布圖(比例尺1/500, 地籍圖為底圖, 清楚表明範圍內原有公共設施等土地範圍)	<input type="checkbox"/> 無 (請說明)	
1. 更新前土地所有權		(1)載明權利變換地區範圍內土地產權分布狀況		
		(2)檢附更新前土地所有權人名冊		
		(1)載明權利變換地區範圍內合法建築物產權分布狀況		



擬訂臺中市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地權利變換計畫案檢核表

110/01/01版本

審查項目		說明 (內政部營建署都市更新作業手冊簡稱：手冊)	頁碼	備註
(五) 更新前權利關係人名冊	2. 更新前權利變換關係人名冊	(2)檢附更新前合法建築物所有權人名冊		
		(3)載明權利變換地區範圍內地上權、永佃權、耕地三七五租約狀況		
		(4)檢附更新前地上權、永佃權、耕地三七五租約承租人名冊		
	3. 占有他人土地之舊違章建築戶名冊	(1)載明占有他人土地之舊違章建築戶之位置；面積、所有權人人數	<input type="checkbox"/> 無 (請說明)	
		(2)檢附占有他人土地之舊違章建築戶名冊	<input type="checkbox"/> 無 (請說明)	
(六) 更新後土地使用及建築計畫	1. 土地使用計畫	(1)載明重建段土地使用計畫之使用強度		
		(2)載明獎勵後允建建築容積、獎勵後平均容積率、使用組別及預計容納人口數		
		(3)檢附更新後土地配圖(比例尺：1/500)		
	2. 建築興建計畫	(1)載明興建計畫，例如：棟數、樓層、配置、結構、施工方法、使用建材及設備等		
		(2)檢附建築面積檢討表		
		(3)檢附更新後建築物配置圖(比例尺：1/500)		
		(4)檢附更新後建築物各層平面圖(比例尺：1/500，並說明面積計算)		
		(5)檢附更新後建築物各向立面圖(比例尺：1/500)、剖面圖(比例尺：1/500，標示建築物各層高度及高度比)及透視圖		
	(七)各項公共設施設計施工基準及權屬	(1)配合事業計畫之公共設施興修或改善計畫，說明於權利變換範圍內之各項公共設施設計興修計畫內容及其土地權屬，施工基準必要時得附圖說明。	<input type="checkbox"/> 無 (請說明)	
		(2)檢附公共設施用地更新後權屬一覽表	<input type="checkbox"/> 無 (請說明)	
1. 法令依據	(1)載明土地改良物拆遷補償費之法令依據	<input type="checkbox"/> 無 (請說明)		

擬訂臺中市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地權利變換計畫案檢核表

110/01/01版本

審查項目		說明 (內政部營建署都市更新作業手冊簡稱：手冊)	頁碼	備註
(八) 土地 改良 物拆 遷補 償費	2. 土地 改良物 之補償 與安置	(1)載明針對權利變換範圍內合法建築物所須拆除或遷移之地上物補償原則、計算方式或採行之相關法規依據；實施者應說明發放方式、處理細節	<input type="checkbox"/> 無 (請說明)	
		(2)檢附合法建築物拆遷補償費用明細表	<input type="checkbox"/> 無 (請說明)	
		(3)檢附合法建築物拆遷安置費用明細表	<input type="checkbox"/> 無 (請說明)	
		(4)配合事業計畫之拆遷安置計畫，載明權利變換範圍內土地改良物所須拆除或遷移之地上物補償原則、計算方式或採行之相關法規依據	<input type="checkbox"/> 無 (請說明)	
		(5)檢附其他土地改良物補償費用明細表	<input type="checkbox"/> 無 (請說明)	
3. 補償 金發放 時程	(1)載明合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費用、拆遷安置費用發放時程	<input type="checkbox"/> 無 (請說明)		
(九) 舊違 章建 築戶 處理 方案	1. 法令 依據	(1)配合事業計畫之拆遷安置計畫，載明處理占有他人土地之舊違章建築戶之法令依據	<input type="checkbox"/> 無 (請說明)	
	2. 舊違 章建 築戶 之認 定	(1)載明舊違章建築戶認定基準、數量、位置、受補償人及面積	<input type="checkbox"/> 無 (請說明)	
	3. 處理 方案	(1)載明占有他人土地之舊違章建築戶處理方式、補償金預計發放時程	<input type="checkbox"/> 無 (請說明)	
(2)檢附占有他人土地之舊有違章建築戶之補償明細表		<input type="checkbox"/> 無 (請說明)		
(十) 權利 變換 所需 費用	1. 權利 變換 範圍 成本 說明	(1)逐項說明權利變換範圍內所需之更新事業實施經費項目及經額，包含工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐及管理費用		
		(2)檢附權利變換實施經費明細表		
		(3)檢附公寓大廈之公共基金費明細表(範例：附件四)		
2. 費用 負擔 計算	(1)載明需由土地所有權人共同負擔之費用、實施更新事業平均單價			
1. 評價 基準日	(1)載明權利變換依據之更新前後權利價值其評價基準日			

擬訂臺中市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地權利變換計畫案檢核表

110/01/01版本

審查項目		說明 (內政部營建署都市更新作業手冊簡稱：手冊)	頁碼	備註
(十一) 更新 前後 價值 估價	2. 專業估價者選任說明	(1)說明三家以上專業估價者選任過程，如為共同指定應檢附全體土地及合法建築物所有權人同意選任之意願書；如未能共同指定，須檢附同意比率並說明實施者選定一家、其於二家採公開、隨機方式選任之過程。		
	3. 估價結果比較	(1)載明三家以上專業估價者查估評定成果，列表摘錄更新前土地價值、更新後房地價值、土地所有權人應分配價值等		
		(2)檢附專業估價者查估結果比較表		
	4. 估價結果選定	(1)載明選定作為權利變換計算依據之專業估價者及其選定理由		
	4. 更新前後估價結果	(1)載明更新前土地、土地所有權人、權利變換關係人權利價值		
		(2)檢附更新前各土地權利價值表		
		(3)檢附更新前各土地所有權人權利價值表		
		(4)檢附更新前權利變換關係人權利價值表		
		(5)載明更新後各分配單元價值、停車位價值及更新後總價值		
		(6)檢附更新後各分配單元價值表		
	1. 用地負擔	(1)載明權利變換範圍內，依都市更新條例第51條所列7項共同負擔公共設施用地項目及面積		
		(2)載明可供抵充之公有公共使用用地面積		
		(3)載明計算土地所有權人負擔公共設施用地面積		
(4)載明平均公共設施用地負擔比率				
2. 費用負擔	(1)載明前章所載需由土地所有權人共同負擔之費用總額			
	(2)載明更新後可供土地所有權人及權利變換關係人分配之更新後土地及建築物總價值			
	(3)載明費用負擔總額除更新後總價值比率			



擬訂臺中市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地權利變換計畫案檢核表

110/01/01版本

審查項目		說明 (內政部營建署都市更新作業手冊簡稱：手冊)	頁碼	備註
(十二) 共同負擔	3. 土地所有權人平均共同負擔比率	(1)載明平均公共設施用地負擔比率及平均費用負擔比率相加核計土地所有權人平均共同負擔比率		
	4. 土地所有權人共同負擔額度	(1)載明各土地所有權人權利變換價值比率，核算費用共同負擔額度		
		(2)檢附費用共同負擔表		
	5. 出資人費用分攤說明	(1)如個案有更新條例第3條第7款與實施者協議出資之人，依其出資比例敘明費用分擔之內容	<input type="checkbox"/> 無 (請說明)	
		(2)檢附出資比例佔費用共同負擔價值分擔表	<input type="checkbox"/> 無 (請說明)	
(十三) 更新後分配面積及位置	1. 更新後供分配之土地	(1)載明權利變換範圍扣除七項公共設施用地後之可供分配之土地及其面積	<input type="checkbox"/> 無 (請說明)	
	2. 更新後供分配之建築物及其土地應有部分	(1)載明權利變換範圍建築物及其土地應有部份之總面積，並分別載明各分配單元之建物面積、位置及其土地應有部分、可供分配之車位數量等		
		(2)檢附更新後土地及建築物分配面積表		
		(3)檢附更新後車位分配面積表		
		(4)檢附更新後建築物分配單元及位置對照圖(範例：附件五)		
(5)檢附更新後停車位分配單元及位置對照圖				
(十四) 申請分配及公開抽籤作業方式	1. 申請分配位置通知	(1)載明更新後分配協調過程及結果		
	2. 公開抽籤日作業紀錄及抽籤結果	(1)載明需辦理事由、抽籤方式、抽籤結果，通知狀況、選配方式及結果、拒絕及無法選配處理情形等		
(2)檢附公開抽籤日作業紀錄處理情形彙整表(範例：附件六)				

擬訂臺中市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地權利變換計畫案檢核表

110/01/01版本

審查項目		說明 (內政部營建署都市更新作業手冊簡稱：手冊)	頁碼	備註	
(十五) 不參與分配名冊	1. 未達最小分配面積，不能參與權利變換者	(1)說明最小分配面積之單元編號、單元價值、單元面積及設計依據或理由			
		(2)載明更新後應分配權利價值未達前述單元價值，不能參與權利變換者之情形			
	2. 不願意參與權利變換分配，而領取現金補償者	(1)彙整權利變換意願調查表中勾選不願參與權利變換分配之名單，並說明辦理情形			
		3. 現金補償之計算與發放	(1)載明不能及不願參與權利變換之土地所有權人名單及其現金補償額度，並檢附不參與分配之土地所有權人名冊		
			(2)載明補償金實際發放金額或應先扣除之項目		
	(3)載明補償費用發放時間相關規定				
(十六) 土地、建築物及權利金分配清冊	1. 申請分配結果	(1)載明土地所有權人及權利變換關係人之應分配權利價值及其分配結果			
		(2)檢附土地及建物分配清冊(土地所有權人及權利變換關係人)			
	2. 實施者分配結果	(1)載明實施者分配結果			
		(2)檢附土地及建築物分配清冊(實施者)			
	3. 出資人分配結果	(1)檢附出資者之分配價值與分配清冊(出資人)			
	4. 現地安置戶	(1)載明申請現地安置戶分配結果			
		(2)檢附土地及建築物分配清冊(現地安置戶)			
		(1)載明更新後地界調整之情形			
	(2)檢附地籍整理計畫表				

擬訂臺中市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地權利變換計畫案檢核表

110/01/01版本

審查項目		說明 (內政部營建署都市更新作業手冊簡稱：手冊)	頁碼	備註
(十七)地籍整理計畫	1. 地界整理計畫	(3)檢附地籍整理計畫圖(1/500比例尺，地籍圖為底圖，載明產權登記之地界線、暫編地號、面積等)		
	2. 土地、建物及他項權利登記	(1)載明土地及建物更新前後變動情形		
		(2)檢附土地登記清冊表		
		(3)檢附建物登記清冊表		
		(4)載明他項權利中抵押權及典權未能協議消滅之土地，將更新前所載之土地轉載於更新後原載情形欄內		
		(5)檢附土地他項權利登記清冊表		
		(6)檢附建物他項權利登記清冊表		
		(7)依更新前後土地分配清冊內註明法律禁止處分之登記土地，按更新前所載之土地，逐筆由土地或建物登記部轉載於更新後原載情形欄內		
		(8)檢附土地限制登記清冊表		
(9)檢附建物限制登記清冊表				
(十八)實施進度	(1)載明事業計畫核定後各階段實施年期(月)			
	(2)檢附都市更新事業實施進度表			
(十九)其他應加表明之事項	(1)視實際情形載明其他應加表明之事項，例如：更新審議委員會決議事項等			
(廿)附錄	(1)檢附都市更新事業計畫核定函(權利變換計畫併同事業計畫擬訂者免附)	<input type="checkbox"/> 無 (請說明)		
	(2)主管機關委託、同意或其他機關(構)委託為實施者之證明文件(依個案情形檢附)	<input type="checkbox"/> 無 (請說明)		
	(3)檢附估價報告書摘要本			
	(4)相關合約與費用證明文件			
	(5)公辦公聽會相關資料(依個案情形檢附)	<input type="checkbox"/> 無 (請說明)		
	(6)聽證相關資料(依個案情形檢附)	<input type="checkbox"/> 無 (請說明)		

審查項目	說明 (內政部營建署都市更新作業手冊簡稱：手冊)	頁碼	備註
(廿一)其他	(1)報核時檢附報告書所有表格之excel電子檔，以利核對確認使用		
五、總顧問初步核對結果			
	<p>總顧問簽章：</p> <p style="text-align: right;">(本欄位僅限【報核版】須總顧問簽章)</p>		
<p>以上本案所附申請函、附件冊(含同意書)及計畫書內容，經逐項確認均已符合。且本人願切結所提資料經查證屬實且依法行事，如有虛假，願負一切法律責任。</p>			
<p>實施者：</p> <p>統一編號：</p> <p>聯絡地址：</p> <p>連絡電話：</p> <p>簽結日期：</p>			
<p>實施者經確認後無誤(簽名及核章)：</p>			