

**臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新  
擴大協助專案計畫  
市民常見問題問答集  
【100年12月7日修正版】**

**臺北市都市更新處**

## 目 錄

### 壹、我們為什麼要推動這個專案計畫？

- Q1：我們都市的居住環境有甚麼問題？-----1
- Q2：為什麼我們要針對臺北市老舊中低樓層建築協助推動都市更新？-1
- Q3：經由這個專案計畫我們希望創造甚麼樣的環境？-----2

### 貳、這個專案計畫的主要內容是甚麼？

- Q4：我們將如何協助市民進行都市更新？-----2

### 參、如何申請本次專案計畫進行更新重建？

- Q5：都市計畫專案變更是什麼？-----3
- Q6：申請專案計畫的更新重建與目前的都市更新有甚麼差異？-----3
- Q7：申請都市計畫專案變更的適用對象是甚麼？-----4
- Q8：為什麼要面積要在 2000 平方公尺以上？如果我的社區周圍已經沒有  
住戶可以再跟我一起整合，那我住的地方就不能都市更新了嗎？---4
- Q9：申請基地內是否可含 6 樓以上及 3 樓以下之建築物？-----5
- Q10：基地規模需達完整街廓或 2000 平方公尺以上，「2000 平方公尺」  
是否含「道路用地」？-----5
- Q11：如果基地範圍內之四五層樓建築物現況屋齡尚未達 30 年是否可以  
申請本專案計畫？-----6
- Q12：整建住宅地區以及高氯離子混凝土建築物(海砂屋)是否適用這個專  
案計畫？-----6
- Q13：目前已由實施者申請辦理事業計畫程序中的案件還可以申請這個專

案計畫嗎?-----6

Q14：是不是每個案子都可以在更新後達 2 倍法定容積上限?-----7

Q15：要用甚麼方式爭取更新重建的獎勵容積？-----8

Q16：專案計畫的獎勵容積是只給建商的嗎？還是給一般市民?-----9

Q17：我們如何透過這個專案計畫，具體提昇都市環境的生活品質?----10

Q18：在適當規模住宅誘導原則中所提供之「出租住宅」，更新後是由誰  
管理？-----10

Q19：為什麼不直接放寬法定容積率與建蔽率?-----11

Q20：申請本專案的容積獎勵，是否會因高度限制及前、後院深度比之限  
制而受到影響?-----11

## 肆、如何申請政府補助自力更新？

### 一、市民如何自組更新會？

Q21：在協助自力更新的方案裡，專案計畫提供了甚麼協助?-----12

Q22：市民要如何自辦都市更新？(如何自組都市更新團體?)-----12

Q23：自辦都市更新與由專業機構擔任實施者實施都市更新的差異是甚麼？  
-----13

Q24：在自辦都市更新時有哪些應注意的事項?-----13

### 二、如何申請推動都市更新事業之經費補助

#### (一) 申請資格及條件

Q25：申請協助民間推動更新事業經費補助，申請基地或申請人要具備什  
麼條件?-----14

Q26：一定要更新會才能申請協助更新推動更新事業經費補助嗎?----14

Q27：申請劃定更新單元時，可以申請補助嗎?在籌組都市更新團體或擬具事業概要階段時，可以申請補助嗎?-----15

Q28：更新單元核准設立的都市更新團體，申請核准經費補助後，因後續無法推動更新解散，同一更新單元再成立新的都市更新團體，可再申請經費補助嗎?-----15

Q29：同一個更新單元若有數個核准更新事業概要，每個核准的事業概要皆可申請補助嗎?是否每一更新單元只能申請提報 1 案?-----15

Q30：申請的更新單元面積大小、樓層數有什麼特別的規定嗎?-----16

Q31：若事業概要已核准，申請人將土地信託出去後，可由受託人來申請經費嗎?-----16

## (二) 申請時點及方式

Q32：一定要完成「臺北市協助民間推動都市更新事業經費補助辦法」第五條第一項規定的全部程序，才能申請經費補助嗎?-----16

Q33：各階段補助經費申請有時間限制嗎?-----17

Q34：申請協助民間推動更新事業經費補助需檢附什麼文件?-----17

## (三) 補助經費額度及撥付方式

Q35：各階段補助的金額是多少?-----17

Q36：申請各階段之補助經費時要準備哪些文件?-----18

Q37：核准補助經費係匯入申請人帳戶，更新單元範圍內其它所有權人如何知道呢?-----18

Q38：若該階段補助金額已經撥付後，後續更新案無法推動，會要求繳回補助款嗎？-----19

Q39：甚麼是合格之原始憑證？-----19

## 伍、如何申請政府補助老屋拉皮與整建維護

### 一、申請階段

Q40：我家只是一般的四、五樓雙拼公寓「沒有成立管委會」，也可以申請老屋拉皮嗎？-----19

Q41：「有違建」可以申請整建維護補助嗎？-----20

Q42：一定要「全數」住戶都同意，才能進行整建維護嗎？-----20

Q43：請問要如何申請整建維護補助？-----20

Q44：哪些項目可以申請整建維護補助？-----20

Q45：請問我們公寓內想要「加裝電梯」或「無障礙設施」可以申請整建維護補助嗎？-----21

### 二、核准補助階段

Q46：請問從我送件申請後要多久才可以施工？-----21

Q47：補助案已經都市更新審議會同意補助後，後續要做的事情？-----22

Q48：請問何時可以請款？-----22

Q49：怎樣的情況需要依照採購法辦理？-----22

Q50：核准補助金額減少，是否可以變更申請書裡面的內容，減少總工程經費來彌補差額？-----22

Q51：核准補助款之上限是否可以因工程經費調漲而增加？-----23

Q52：請問核准補助案是否還是要申請建照?-----23

## 陸、參與都市更新要注意些甚麼事情?

### 一、都市更新的基本概念

Q53：什麼是都市更新?有那些處理方式?-----23

Q54：辦理都市更新的流程?-----23

Q55：如何申請劃定為都市更新單元?-----24

Q56：申請劃定更新單元是否需召開範圍內所有權人說明會?-----25

Q57：權利變換和協議合建有甚麼不同?-----25

Q58：都市更新的實施方式，是不是可以部分採取協議合建部分採取權利變換方式實施?-----25

Q59：什麼是實施者?甚麼是都市更新會?-----26

Q60：市政府可不可以介紹建商或規劃單位來幫我們辦都市更新?-----26

### 二、都市更新啟動階段應注意事項

Q61：同意書之簽署方式與有何法定效力?-----27

Q62：實施者是否可以一次要求地主簽署事業概要同意書與事業計畫同意書?-----27

Q63：一旦簽署之同意書就不能撤銷嗎?撤銷之時點為何?撤同意書有甚麼條件?-----28

Q64：同意書可以重複出具嗎?-----28

Q65：公聽會甚麼時候辦?有哪幾種?參加公聽會時要注意些甚麼事情?  
-----29

### 三、參與都市更新時常見問題-事業計畫階段

- Q66：都市更新在怎麼樣的狀況下會由政府公辦?-----29
- Q67：都市更新過程中，實施者未將詳細都市更新相關計畫內容與資訊告知地主時，該如何處理?-----30
- Q68：實施者是否會對都市更新之成本（共同負擔）灌水，是否有計算依據？-----30
- Q69：建商所提列的建材設備及工程造價，市府是否有資料或相關提列標準可供參考？-----31
- Q70：請問更新重建期間，在外租屋之租金是要住戶自行吸收負擔？或是政府會有所補助？-----31
- Q71：地主對實施者所提的計畫有意見，但實施者不理，該如何表達異議？-----32
- Q72：大部分原住戶一樓的住戶仍希望住一樓的要求無法滿足，應如何解決?-----32
- Q73：市府是否可以直接幫忙計算都市更新後可規劃之樓層數以及可分配之坪數?-----33
- Q74：如果更新單元內有現有巷道或計畫道路時，應如何處理?-----33
- Q75：如果我不同意參與都市更新，政府會以公權力介入嗎?-----34
- Q76：更新單元內如有公有的土地，要如何處理?-----34

### 四、參與都市更新時常見問題-權利變換階段

- Q77：權利變換之價值計算與分配方式是否公平?如何計算？-----35

- Q78：為何估價師是由實施者決定？地主可否自行選任不動產估價師事務所？-----35
- Q79：為何我參加都市更新，實施者卻只給我現金，不讓我分屋？-----36
- Q80：參加更新是不是一定要同意實施者提出的估價結果？若對分配或價值有意見，要如何提出異議及進行救濟？-----36
- Q81：我又沒申請分配，實施者為什麼可以替我選屋？-----37
- Q82：如果沒有簽署都市更新同意書，可以參與分配嗎？-----37
- Q83：如果我的房屋重新裝潢過，那估價時，我的價值會增加嗎？或是另外的補償嗎？-----37
- Q84：如果頂樓及一樓部分有違建，那麼違建的部分是否也可以計算到更新前的土地及建物權利價值中？-----38
- Q85：如果更新前有未辦理產權登記的陽台、地下室，是否也可計算到權利價值當中？-----38
- Q86：如果我的土地及建築物有辦理抵押貸款，參與都市更新時應如何處理？-----38
- Q87：建商若倒閉，市府是否有信託機制的規範？原住戶權益如何獲得保障？-----39



## 壹、我們為什麼要推動這個專案計畫？

### Q1：我們都市的居住環境有甚麼問題？

答：面對高齡化社會，我們有五個居住環境問題：

1. 生活機能不佳
2. 缺乏電梯設備
3. 停車空間不足
4. 公共設施不足
5. 有安全防災之虞

說明：

1. 臺北市的老舊建物，且已達更新年期的建築分佈，以四、五層樓建物佔最大多數。
2. 這些老舊建物大部分是坐落於巷弄內，缺乏人行空間、停車空間或社區活動空間及電梯，生活機能不便，公共環境品質普遍欠佳，加上房屋耐震能力與現行規定也有差距。
3. 面對高齡化社會，臺北市中低樓層老舊住宅的消防救災、房屋耐震能力及各項生活機能不足等問題，都非常需要建立相關機制，提出發展策略，來解決更新不易的困境，並且可及早因應重大災害之發生。

### Q2：為什麼我們要針對臺北市老舊中低層樓層建築協助推動都市更新？

答：

1. 依現有的都市更新法令機制，在更新後大部分四、五層樓老舊公寓社區，可以分回房地使用坪數比更新前還小。
2. 而且老舊公寓社區的戶數眾多，都市更新的整合不易，不容易推動。
3. 這些三十年以上的老舊公寓，因為現況環境問題，確有須給予協助之處。

說明：

1. 臺北市目前的都市更新案至 99 年 5 月底統計，總計已有 96 案事業計畫已核定實施，可以更新改建。但是，在這些已經核定的都市更新案中，多數都是四層樓以下建物，佔 80%，包含四層以上建物之更新案只有 20% 的比例。
2. 所以有很多的民意反映，現有建物存在最多的四、五層樓公寓，在現

行的都市更新獎勵機制下，更新改建誘因不足，也就是說更新後分回土地使用坪數比更新前還小，使得民眾參與都市更新意願低落。而這樣的意見反應，不論是在一般市民陳情，或市長與各行政區里長座談，也都反應這樣的問題。

3. 這些老舊中低層建築物多坐落於巷弄內，缺乏人行空間、停車空間或社區活動空間及電梯，生活機能不便，房屋耐震能力也與現行規定有差距。所以，在面對高齡化社會的趨勢下，老舊中低層社區建築物的環境現況問題，亟需建立相關機制，協助其提升居住環境品質。

### Q3：經由這個專案計畫我們希望創造甚麼樣的環境？

答：希望能達到改善市容景觀，提昇老舊建築生活機能，改善市民居住生活品質的目標，並且可以因應高齡化社會的市民生活需求，讓老年者可以居住在便利的生活環境。

說明：

1. 改善窳陋市容，提升都市景觀。
2. 因應高齡化社會趨勢，改善老舊建築生活機能。
3. 提升老舊社區消防救災、耐震能力，並針對其建物結構誘導改進。
4. 改善基盤公共設施，以滿足現代化需求，提升環境品質。
5. 引導老舊中低層建築，轉型為綠建築與節能低碳社區。

## 貳、這個專案計畫的主要內容是甚麼？

### Q4：我們將如何協助市民進行都市更新？

答：分別從採都市計畫專案變更將重建誘因提高、自組更新會之財務協助及整建維護經費補助等三方向，進行協助。

說明：

1. 行動計畫一：採都市計畫專案變更方式辦理，設計增加不同獎勵容積項目，提高獎勵總額度。
2. 行動計畫二：採自組更新會方式實施都市更新者，提高財務補助協助，針對更新前期意願整合階段，給予適度財務補助，進行前期規劃，加速其推動都市更新之共識。
3. 行動計畫三：整建維護經費補助，針對未屆更新重建年期，而確有立面、公共管線老舊、缺乏無障礙空間等問題之建築物，協助其改善居家環境。

### 參、如何申請本次專案計畫進行更新重建？

#### Q5：都市計畫專案變更是什麼？

答：以五年專案受理都市計畫辦理細部計畫變更，除於原都市更新申請之都市更新容積獎勵以外，藉由都市計畫專案變更方式，爭取開發獎勵，並以能滿足更新後可分回原室內居住面積為目標。

說明：

1. 以五年專案受理都市計畫辦理細部計畫變更，於原都市更新申請之都市更新容積獎勵、增設公用停車空間獎勵、容積移轉、高氣離子混凝土建築物獎勵等現有各項獎勵機制之基礎外，另藉由都市計畫專案變更方式，爭取適當之增額開發獎勵。
2. 都市計畫專案變更核給之開發容積，須於規劃設計過程對於環境確實有正面助益者，在滿足現住戶更新後分回原居住面積原則下，視其更新後對環境之貢獻程度給予獎勵額度。
3. 本專案計畫之容積獎勵，其申請之獎勵項目及額度，仍需經由本市都市計畫委員會、都市設計及土地開發許可審議委員會及都市更新及爭議處理審議會等審議確認後核給。

#### Q6：申請專案計畫的更新重建與目前的都市更新有甚麼差異？

答：

1. 仍循原都市更新機制辦理，另就增額獎勵容積項目，採都市計畫專案變更方式辦理，除原都市更新審議程序外，針對專案計畫都市計畫變更給予獎勵容積之爭取，需送本市都市計畫委員會、都市設計及土地開發許可審議委員會審議。
2. 市政府也將採單一窗口方式，統一由都市更新處受理申請。

說明：

1. 本計畫申請機制之設計：是針對都市更新以外之獎勵容積，採都市計畫專案變更方式協助，並藉由都市設計審議過程，對於周邊環境影響程度，進行開發總量管制。
2. 申請同意門檻：依都市更新條例第 10 條規定，由都市更新事業概要同意門檻(1/10 以上之同意)，再提高私有土地所有權人 1/2 以上同意和其土地總面積及合法建築物總樓地板面積 1/2 以上同意，以達成較具高度整合共識及符合整體開發效益。
3. 獎勵額度限制：(開發獎勵+都市更新獎勵+停獎+容移+高氣離子建築物獎勵等及其他都市計畫獎勵)不得超過各該建築基地 2 倍之法定

容積。

4. 申請程序：於提送事業概要階段，併行提送都市計畫變更草案，由更新處審查，並於事業概要核准後，取得事業計畫同意比例提送都市更新事業計畫（或權利變換計畫併送）、變更都市計畫書圖及都市設計相關書圖文件報核申請（時程統一由更新處列管），並應於都市更新事業計畫核定實施前完成變更都市計畫公告及都市設計核備之程序。

### Q7：申請都市計畫專案變更的適用對象是甚麼？

答：

1. 需符合更新地區或單元劃定基準
2. 整合開發面積達完整街廓或 2000m<sup>2</sup>
3. 需含四、五層樓公寓之建築面積或戶數佔基地 1/3 以上者

說明：

專案計畫適用對象為依都市更新條例第 6 條、第 7 條經本府公告劃定之更新地區或依都市更新條例第 11 條申請自行劃定更新單元，且應符合下列四項條件：

1. 為都市計畫之住宅區、商業區或特定專用區（土地及建築物使用管制允許住宅使用者為限）。
2. 更新單元規模達一完整街廓或面積達 2000m<sup>2</sup> 以上。
3. 基地內含四、五層樓「建築基地面積」（以使用執照之建築面積計算）達更新單元面積 1/3 以上，或戶數達更新單元總戶數 1/3 以上。
4. 更新單元須為完整街廓，若非屬完整街廓者，應以不造成街廓內相鄰土地無法劃定更新單元為原則。

經本府指定公告之整建住宅、平價住宅更新單元，不受前述 2、3 項規定限制。

### Q8：為什麼要面積要在 2000 平方公尺以上？如果我的社區周圍已經沒有住戶可以再跟我一起整合，那我住的地方就不能都市更新了嗎？

答：申請本專案基地條件是以完整街廓或是達 2000 m<sup>2</sup> 以上，即為原劃定更新單元之一般性條件，若能整合至完整街廓，亦可提出申請；若面積未達 2000 m<sup>2</sup> 者（或未能整合至完整街廓），雖不適用本專案，仍可循都市更新條例相關規定申請辦理。

說明：

1. 目前一般都市更新案更新單元劃定基準主要是依本市都市更新自治條

例第 12 條規定以 (1) 完整街廓、(2) 2000m<sup>2</sup> 以上 (3) 1000m<sup>2</sup> 以上附條件或 500m<sup>2</sup> 以上提經審議會審議通過者。考量將來申請專案獎勵容積申請可能高於原都市更新獎勵容積上限 (1.5 倍)，其更新後空間規劃諸如停車、開放空間等規劃之合理性，及對於開發量體增加對於周邊環境之衝擊。故以 2000m<sup>2</sup> 或完整街廓之基地方可做出合適規劃。

2. 基地規模未達 2000 m<sup>2</sup> 之基地，仍可經由都市更新條例及本市所定之更新單元劃定評估標準等相關規定，申請辦理都市更新。
3. 如基地面積條件過小無法適用本專案或一般更新重建之條件，亦可以申請整建維護方式，改善居住環境並提高生活機能。詳細申請方式可洽詢本市都市更新處或其委託之專業輔導團隊—「崔媽媽基金會」(本年度委託團隊)。

### Q9：申請基地內是否可含 6 樓以上及 3 樓以下之建築物？

答：基地符合都市更新指標之地區，面積達 2000 m<sup>2</sup> 或為一完整街廓，且範圍內含 1/3 以上老舊四、五層樓之建築物，即可提出申請。

說明：

1. 有關本專案計畫之申請，應經由實施者或住戶，整合社區內有意願辦理都市更新者，經由整合評估後，其基地符合都市更新指標之地區，面積達 2000 m<sup>2</sup> 或為一完整街廓，且範圍內含四、五層樓「建築基地面積」達更新單元面積 1/3 以上，或戶數達更新單元總戶數 1/3 以上。
2. 因此，如基地面積內部分建築物為 3 層樓以下或 6 層樓以上之建築物，但範圍內包含 1/3 以上老舊四、五層樓，符合更新單元劃定基準，亦可提出申請。

### Q10：基地規模需達完整街廓或 2000 平方公尺以上，「2000 平方公尺」是否含「道路用地」？

答：應將「道路用地」面積扣除後，就「住宅區、商業區或特定專用區」之面積檢討是否符合專案之申請條件。

說明：

1. 本專案計畫之申請應為都市計畫之住宅區、商業區或特定專用區 (土地及建築物使用管制允許住宅使用這為限)。
2. 因此，在檢討建築基地規模時，應將「道路用地」面積扣除後，就「住宅區、商業區或特定專用區」之面積部份進行檢討，並符合本府公告專案適用對象之條件規定後 (詳 Q7)，始得適用本專案計畫。

**Q11：如果基地範圍內之四五層樓建築物現況屋齡尚未達 30 年，是否可以申請本專案計畫？**

答：如果基地經檢討是符合都市更新單元劃定指標，四五層樓建築物屋齡雖未達 30 年，仍可申請。

說明：

1. 本專案計畫的適用對象，是依都市更新條例第 6 條、第 7 條，經本府公告劃定之更新地區，或依都市更新條例第 11 條申請自行劃定之更新單元。且面積達 2000 m<sup>2</sup> 或為一完整街廓，範圍內含四、五層樓「建築基地面積」達更新單元面積 1/3 以上，或戶數達更新單元總戶數 1/3 以上。
2. 因此，如四五層樓建築物屋齡雖尚未達 30 年，基地範圍經檢討是符合都市更新單元劃定的標準且依程序申請公告劃定，亦可適用本專案。

**Q12：整建住宅地區，以及高氣離子混凝土建築物(海砂屋)是否適用這個專案計畫？**

答：

1. 須為經市府劃定更新地區或更新單元。
2. 海砂屋部分，應符合本專案計畫面積規模的要求，可增加海砂屋放寬容積優惠，另可依「迫切更新協助原則」申請額外獎勵容積。
3. 經本府公告之整建住宅更新單元，不受面積規模之限制。

說明：

1. 要適用本專案計畫，首先須為經市府劃定更新地區或更新單元。
2. 海砂屋部分，應符合本專案計畫面積規模的要求 (1) 完整街廓；(2) 面積 2000 m<sup>2</sup> 以上。可依規定申請海砂屋放寬容積優惠，但如因整合困難，且為改善更新單元之社區環境品質與公共安全，該更新單元得依「迫切更新協助原則」額外給予獎勵容積，其獎勵額度以法定容積 50% 為上限。
3. 經本府公告之整建住宅更新單元，不受面積規模之限制。

**Q13：目前已由實施者申請辦理事業計畫程序中的案件，還可以申請這個專案計畫嗎？**

答：

1. 有關目前已送件申請之都市更新事業計畫案，且尚未經市府核定實施者，仍可申請本專案計畫。

2.但應依照「臺北市政府處理都市更新事業程序終結前自行修正都市更新事業計畫案件作業要點」規定辦理。

說明：

- 1.已申請報核案件，尚未經市府辦理公告公開展覽作業前，實施者如果要依本專案計畫申請，實施者可自行修正計畫書內容，將所獲准獎勵容積載明於事業計畫書中，同時檢具修正計畫部分計畫書圖、都市計畫書圖、都市設計書圖，由主管機關繼續審查並續行辦理公開展覽程序。
- 2.就修正事業計畫部分，倘申請報核案件，已經本府辦理公告公開展覽作業，實施者要依本專案計畫申請，並經依程序獲准辦理後，實施者將所獲准獎勵容積載明於計畫書，並修正計畫後，應就該計畫之修正內容，依「臺北市政府處理都市更新事業程序終結前自行修正都市更新事業計畫案件作業要點」規定，提供更新單元內土地及合法建築物所有權人及他項權利人公開閱覽，並召開說明會說明計畫修正情形及通知出席會議。

#### Q14：是不是每個案子都可以在更新後達2倍法定容積上限？

答：本專案計畫是透過都市計畫變更，就基地個案對於環境貢獻度，在滿足現住戶更新後得以分回原居住面積原則下，給予適度獎勵容積，其獎勵容積並非每案都需要在更新後達2倍法定容積的上限。

說明：

- 1.本專案計畫係於都市更新獎勵、增設公用停車空間獎勵、容積移轉、高氣離子獎勵等現有各項獎勵機制之基礎下，另藉由都市計畫專案變更方式，爭取開發獎勵。針對各項獎勵條件，仍應依照相關法令，依其基地現有之條件及後續建築設計之規劃等方式，逐項檢討符合之獎勵項目後，據以申請獎勵容積。
- 2.本專案計畫申請之總開發強度倘已滿足更新前後室內面積達一坪換一坪者，雖未達專案開發強度2倍之法定容積上限，將不再額外給予獎勵容積。但更新基地因條件特殊，無法達到更新前後一坪換一坪之案件者，得申請獎勵容積達法定容積2倍上限。
- 3.另就所申請之獎勵項目及額度是要經由臺北市市都市計畫委員會、都市設計及土地開發許可審議委員會及都市更新及爭議處理審議會等審議後，視更新後對環境之貢獻程度，在滿足現住戶更新得以後分回原居住面積原則下，給予適度獎勵容積，其更新後建築容積並非每案都需要達2倍法定容積之上限。

## Q15：要用甚麼方式爭取本專案計畫更新重建的獎勵容積？

答：獎勵容積給予，除原都市更新獎勵容積仍能申請外，針對都市計畫專案變更的獎勵容積，是要在更新後對於環境有正面貢獻者，才能爭取。

說明：

### 1. 公共設施補充原則

- 就原依臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準核給之容積獎勵項目，提出高於法定評定基準者，額外給予獎勵容積，並依原核給獎勵容積計算方式為依據，其獎勵額度以法定容積百分之十五為上限。
- 住宅區提供周邊社區公共使用之廣場、綠地達一定規模者，其獎勵額度以法定容積百分之五為上限。

### 2. 適當規模住宅誘導原則

- 實施者應提供實際分回房地 20%以上做為合適規模住宅單元(室內坪為 18-30 坪)，其獎勵額度為法定容積百分之五。
- 提供公營住宅，作為本府市有公營住宅使用(房地需捐贈移轉予市府)，達一定規模並經本府同意者，除捐贈部分視為公益設施不計入容積外，其獎勵額度以法定容積百分之十五為上限。
- 提供高齡者住宅服務與居家照顧空間或服務設施，其獎勵額度以法定容積百分之五為上限。

### 3. 環境貢獻度原則

- 建築基地與建築物採內政部綠建築評估系統，取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估黃金級以上者，並能提出具體生態設計與節能減碳措施，達到節能減碳具體效果；及具體改善都市微氣候，達到都市降溫效果，其獎勵額度以法定容積百分之十為上限。
- 加強都市防災機能達一定貢獻者，其獎勵額度以法定容積百分之十為上限。
- 延續社區活動，具體增益都市活動之多樣性與城市風貌維護，或於住宅區之低層部規劃提供周邊社區供公共活動使用之公益設施，並須提出後續維護管理計畫，其獎勵額度以法定容積百分之五為上限。

### 4. 既有容積保障原則

- 四五樓參與都市更新單元獎勵，且其位於法定容積 300%以下地區：
- 位於法定容積 225%以下者，五層樓建物基地面積部份，其獎勵



額度以建築基地部分之法定容積百分之十五為上限；四層樓建物基地面積部份，其獎勵額度以建築基地部分之法定容積百分之十為上限。

- 位於法定容積超過 225%至 300%，五層樓建物基地面積部份，其獎勵額度以建築基地部分之法定容積百分之十為上限；四層樓建物基地面積部份，其獎勵額度以建築基地部分之法定容積百分之五為上限。

#### 5. 迫切更新協助原則

- 本府公告劃定之都市更新地區，因環境因素，難以推動都市更新之基地，其獎勵額度以法定容積百分之十五為上限。
- 更新單元經本府公告或列管之整建住宅、平價住宅及紅單高危險建築，其獎勵額度以法定容積百分之五十為上限。(災損建物倘為單一所有權人者，其獎勵額度以法定容積百分之三十為限)。
- 單元包含本府公告之高氣離子混凝土建築物、輻射汙染建築物，得額外給予獎勵容積，其獎勵額度以法定容積百分之五十為限。

### Q16：專案計畫的獎勵容積是只給建商的嗎？還是給一般市民？

答：本專案是以地主分回原居住面積為目標，造福的是現住戶，獎勵容積項目也訂定更新後須「提供一定比例合適規模住宅」，並期能降低更新後新屋之總價，協助市民購宅。

說明：

1. 本次專案計畫適用對象，是以本市亟待更新之中低層建築物為考量，並以地主於將來更新後得以改善目前居住現狀為目標，並回應高齡化社會需求，於更新後居住於有電梯、停車位之住宅。
2. 專案計畫裡面除規定申請基地內要有至少 1/3 以上建築必需是此類建物外，且更新後的住宅單元，是以地主分回目前居住面積為目標，造福的是現住戶，就獎勵容積項目也訂定更新後住宅單元要有「提供一定比例合適規模住宅」(以臺北市平均居住水準 93.9 m<sup>2</sup> 為參考規模)，並對於外部環境有所貢獻，而始能給予獎勵，並期能藉此提供較小坪數住宅單元，降低更新後新屋之總價，協助市民購宅。
3. 另外，為達到專案計畫辦理效果，針對住戶自力推動更新也有配套的措施，例如：提高前期規劃補助經費及委託「臺北市都市更新學會」(本年度委託團隊)進行專業輔導，協助市民循求適合的都市更新推動途

徑。

4. 而透過申請本專案計畫申請之開發獎勵，於更新後所增加之戶數，如採自組更新會擔任實施者實施都市更新事業，則增加之戶數可由更新會於出售後，將其出售之價金用以抵付更新所需之相關成本費用；如採委由專業機構實施都市更新，則用於折價抵付予實施者，在更新期間所先行墊支之成本費用。
5. 亦即更新後新建築之房地，部分是分回給地主，部分必須出售於市場上，以抵付更新期間所有產生之費用，包括規劃費用、估價費用、營建成本及相關興建所需支出等。

### Q17：我們如何透過這個專案計畫，具體提昇都市環境的生活品質？

答：本專案計畫申請，需對於都市環境有正面貢獻者，始得爭取容積獎勵。並經本市都市計畫委員會、都市設計及土地開發許可審議委員會、都市更新及爭議處理審議會等審議，對於周邊環境影響嚴格把關。

說明：

1. 本試辦計畫係為五年專案計畫，於此期間內均可提出申請。各更新案所規劃之獎勵容積，並非無條件都可申請，除於原都市更新獎勵容積項目內已規定之「協助開闢周邊公共設施及提供公益設施」、「提供供人行走之空間」、「採綠建築設計」等項目仍維持外，並以「既有容積保障」、「迫切更新協助」、「公共設施補充」、「適當規模住宅誘導」、「環境貢獻度」等為容積獎勵爭取項目，將現有老舊中低層建築社區，轉型為生態社區、低碳社區、友善社區與一定比例合適規模住宅的提供，對於都市環境品質是有加分之作用。
2. 另針對都市更新以外之獎勵容積，是採都市計畫專案變更方式，必須是更新案於規劃設計過程對於環境確實有正面助益者，除須經都市計畫委員會及都市更新及爭議處理審議會審議，並藉由都市設計及土地開發許可審議過程，對於周邊環境影響嚴格把關。

### Q18：在適當規模住宅誘導原則中所提供之「公營住宅」，更新後是由誰管理？

答：申請本專案計畫所提供之公營住宅，於更新後房地需捐贈予市府。

說明：

申請本專案計畫之更新案，如採行提供公營住宅之獎勵項目，其作為本市市有公營住宅使用，如達一定規模，並經市府同意捐贈者，於更新後其公營住宅之房地需捐贈予市府，後續並由市府統籌管理。

### Q19：為什麼不直接放寬法定容積率與建蔽率？

答：本專案計畫係依據都市計畫法，基於政策之必要，採行細部計畫變更方式，由本市都市計畫委員會審議通過，完成法定程序方式辦理。而法定容積與建蔽率之調整，尚涉及都市發展之整體考量因素及社會公平性，屬全市一致性規定，明訂於臺北市土地使用分區管規則，其修正必須經市議會審議，影響層面廣大深遠，故尚難直接調整放寬。

說明：

1. 法定容積率及建蔽率之規定，係考量地區人口密度、公共設施服務水準、地區實質特性、實質居住環境水準及面臨道路寬度等面向訂定，並給予不同程度管制及法定容積，以對整體都市發展有適度之控管，避免不當或過度之開發，而影響都市環境品質。
2. 至於容積獎勵係因應各種政策或公共利益之目的而加以訂定，申請者除須負擔政策執行義務外，並應具環境貢獻性或實現其他公共利益。而申請本專案計畫之都市更新案，係必須於規劃設計過程，對於都市環境確實有正面助益及一定程度之貢獻者，而給予適當之開發獎勵。
3. 考量法定容積率與建蔽率之調整，尚涉及整體都市發展、實質居住環境水準，屬全市一致性規定，明訂於臺北市土地使用分區管規則，其修正必須經市議會審議，為相關容積及獎勵計算基礎，影響層面廣大深遠，故尚難直接調整放寬。

### Q20：申請本專案的容積獎勵，是否會因高度限制及前、後院深度比之限制而受到影響？

答：本專案計畫申請之容積獎勵，如經本市都市計畫委員會決議，可以酌予放寬高度限制及前、後院深度比。

說明：

1. 臺北市都市更新自治條例第 18 條，對於都市更新案於商業區規定後院深度比之限制，是為了避免商業區過高的開發強度，造成採光與高樓層建築物所產生的壓迫感等環境品質問題，因而有前後院深度比之限制。
2. 但是，申請本專案計畫之更新案，如經整體規劃留設足夠之開放空間，並可於更新後對周遭環境提供正面之助益者，經都市計畫委員會決議同意，則可於都市計畫變更時酌予放寬高度限制及前、後院深度比。
3. 但如係受航高限制之地區，因尚涉及民航管理單位之權管範圍，尚難由本府逕予放寬。

## 肆、如何申請政府補助自力更新?

### 一、市民如何自組更新會

#### Q21：在協助自力更新的方案裡，專案計畫提供了甚麼協助?

答：市府已訂定辦法於都市更新事業推動各階段，包括事業概要擬定、自組更新團體、都市更新事業計畫及權利變換擬定各階段給予經費補助，為本專案計畫，已修法提升原補助經費兩倍。

1. 為協助市民自組更新團辦理都市更新，本市已訂定「臺北市協助民間推動都市更新事業經費補助辦法」，自事業概要申請，至都市更新事業計畫及權利變換計畫擬定各階段均有補助。
2. 本專案計畫特別針對補助經費部分修法提高兩倍。
3. 另本市為使民眾更加了解都市更新的細節與關鍵，已委託「臺北市都市更新學會」進行專業輔導，如民眾有任何都市更新相關問題或有辦理法令說明會之需求，可向本市都市更新處法令諮詢專線洽詢或提出辦理說明會之申請，該團隊可親至社區提供諮商服務，補足自主更新會對專業技術與行政流程較為陌生的情況。
4. 至於有關後續實施都市更新事業之資金來源，將協助洽詢公營行庫承保作業，讓都市更新工作之推動更為順利。

#### Q22：市民要如何自辦都市更新?(如何自組都市更新團體?)

答：自組更新會必須在取得「都市更新事業概要」核准，或者以取得「都市更新事業計畫」同意比例門檻後，申請籌組、立案。

說明：

1. 都市更新會要超過7人(8人以上)土地及合法建築物所有權人。
2. 都市更新團體之設立，一般於事業概要經市府同意後，由發起人(由土地及合法建築物所有權人推派代表)檢具申請書件向市府申請核准籌組，經同意籌組後，於6個月內召開成立大會、遴選出理監事(理事長由理事互選)。於成立大會召開後的30日內，要將章程、會員與理監事名冊、圖記印模以及成立大會紀錄，報請市府核准立案，並發給立案證書。
3. 但有些案件，如已取得符合事業計畫之同意比例門檻，可檢具符合事業計畫同意比例門檻之證明文件，向市府申請核准籌組，成立程序同前。

## Q23：自辦都市更新與由專業機構擔任實施者實施都市更新的差異是甚麼？

說明：

| 實施主體               | 實施者成立條件                      | 特性  |
|--------------------|------------------------------|---|
| 自組更新團體自力更新         | 7人以上地主及合法建物所有權人，向市府申請同意籌組及立案 | <p><b>優點</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 地主自地自建，更新利潤由住戶全數分回： <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 由會員自行籌資、借款投資更新事業；對於更新事業有自主性；更新獲益直接回饋。</li> <li>➢ 更新案於更新後所增加之戶數，由更新會於出售後，將其出售之價金用以抵付更新所需之相關成本費用。</li> </ul> </li> <li>2. 自行控管重建工程的操作與工程進度： <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 由會員遴選建築師與建築方案，建築規劃內容可由會員共同決定，會員可自行擘劃更新後的願景。</li> </ul> </li> </ol> <p><b>缺點</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 初期更新啟動及規劃階段籌資不易。</li> <li>2. 無更新推動經驗與專業，須委由專業團隊提供服務。</li> <li>3. 更新議題須透過章程及會議決議處理，會務運作較為繁複與耗時。</li> <li>4. 權利人各有想法，意見整合不易，更新會負責擔任協調溝通之工作。</li> </ol> |
| 委託更新事業機構實施（一般稱為建商） | 更新事業機構取得土地及合法建物所有權人之同意       | <p><b>優點</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 實施者透過辦理更新各項專業，整合協調地主，主導更新事業。</li> <li>2. 更新所需成本由實施者負責籌措。</li> </ol> <p><b>缺點</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 部分房地須折價抵付予實施者，部分開發利益歸建商所有。</li> <li>2. 實施者具事業計畫主導權，倘有地主與實施者間資訊不透明情形，易生爭議。</li> </ol>  |

## Q24：在自辦都市更新時，有哪些應注意的事項？

答：應定期召開會員大會，且更新會的重要事項決議，是須要經過符合法定同意比例門檻才能行使，所以會員務必儘量參加各次會員大會。

說明：

1. 更新會成立後，每 6 個月至少召開 1 次定期會員大會，並應於 20 日前通知會員。
2. 都市更新會的「會員」更新單元內的土地及合法建築物所有權人，所以都市更新會是大家的事，發起人經市府核准籌設後，須召開會員大會，出席人數必須符合法定出席比例門檻才有效。
3. 更新會的重要事項決議，是須要經過符合法定同意比例門檻才能行使。而且當成立大會成立後，都市更新已開始啟動，一切會務的運作是依據該都市更新會之組織章程規定，因此一定要詳細了解章程的內容，並應務必出席會員大會，如無法出席會員大會，可以委託他人代理出席，並出具委託書。

## 二、如何申請推動都市更新事業之經費補助

### (一) 申請資格及條件

**Q25：申請協助民間推動更新事業經費補助，申請基地或申請人要具備什麼條件？**

答：應為已劃定之更新地區或更新單元，且以實施重建方式更新者為限。

說明：

申請的基地應為已劃定之更新地區或更新單元，且以實施重建方式更新者為限。申請人應具備下列資格之一：

1. 經核准都市更新事業概要之申請人。
2. 經核准立案之都市更新團體。
3. 符合更新條例第 14 條規定之實施者。

**Q26：一定要更新會才能申請協助更新推動更新事業經費補助嗎？**

答：部分項目係限由「都市更新會」提出申請，其餘項目申請人實施者亦可依規定提出申請。

說明：

依「臺北市協助民間推動都市更新事業經費補助辦法」第五條規定，只有屬於第五條第一項第三至四款，設立都市更新團體經本府核准及都市

更新團體擬具權利變換計畫或更新事業計畫經本府核准者，限由都市更新會提出申請外，其餘補助項目，申請人實施者亦可提出補助申請。

**Q27：申請劃定更新單元時，可以申請補助嗎？在籌組都市更新團體或擬具事業概要階段時，可以申請補助嗎？**

答：經費補助係針對已劃定更新地區或單元協助辦理更新，且必須完成欲申請階段所規定之補助項目，依規定向本市都市更新處提出申請。

說明：

1. 「臺北市協助民間推動都市更新事業經費補助辦法」係為協助推動更新事業，故基地需為已劃定更新地區或單元後，始進入更新事業，符合補助對象，才能提出補助申請。
2. 另考量本府經費有限及為利檢具單據核銷，故採「事後補助」方式，即須完成欲申請階段所規定之補助項目，始能向本府提出補助申請。因此在籌組都市更新團體或擬具事業概要階段，不能申請該階段之經費補助，需設立核准成立更新團體或事業概要核准後，始能提出補助申請。

**Q28：更新單元核准設立的都市更新團體，申請核准經費補助後，因後續無法推動更新而解散，同一更新單元再成立新的都市更新團體，可再申請經費補助嗎？**

答：同一更新單元，以申請提報 1 案為限，且不得重覆補助。

說明：

同一更新單元原則以申請提報 1 案為限，並且同一階段或補助項目之補助經費用，不得重覆申請。故該更新單元業經本府核准申請補助經費之項目，不得再提出申請。

**Q29：同一個更新單元若有數個核准更新事業概要，每個核准的事業概要皆可申請補助嗎？是否每一更新單元只能申請提報 1 案？**

答：因經費補助係為鼓勵性質，故同一階段補助項目，以申請提報 1 案為限。

說明：

協助民間經費補助係屬鼓勵性質，因本府經費有限，故同一更新單元原

則以申請提報 1 案為限，並且同一階段或補助項目之補助經費用，不得重複申請。

**Q30：申請的更新單元面積大小、樓層數有什麼特別的規定嗎？**

答：補助經費之申請並無面積大小或樓層之限制，但為鼓勵大面積更新，如符合臺北市協助民間推動都市更新事業經費補助辦法第五條所規定，為完整街廓或面積在 3000m<sup>2</sup> 以上者，款補助上限得提高百分之二十。

說明：

已劃定之更新地區或更新單元，且以實施重建方式更新者，即可提出申請，無面積大小或樓層之限制。但為鼓勵大面積更新，如符合「臺北市協助民間推動都市更新事業經費補助辦法」第五條所規定，更新單元為完整街廓，或面積在 3000m<sup>2</sup> 以上者，以不逾核準補助項目總經費二分之一為限，各款補助上限得提高百分之二十。

**Q31：若事業概要已核准，申請人將土地信託出去後，可由受託人來申請經費嗎？**

答：原則仍應由申請人提出申請。

說明：

因核准之事業概要係由申請人提出，故如申請事業概要經費補助，原則仍應由申請人提出申請；若信託契約包含協助更新事業補助經費申請，則可由受託人提出申請。

**(二) 申請時點及方式**

**Q32：一定要完成「臺北市協助民間推動都市更新事業經費補助辦法」第五條第一項規定的全部程序，才能申請經費補助嗎？**

答：依實施時程分階段提出經費補助申請，惟各階段補助經費應於本府核准 1 年內提出申請。

說明：

協助民間推動更新事業經費補助係以「分階段」補助方式，所以只要完成該辦法第五條第一項其中一款規定項目，即可提出經費補助申請。但各階段補助經費應於本府核准後 1 年內，依規定向本市都市更新處提出申請，如申請設立都市更新團體經費補助，則應於都市更新團體核准立



案 1 年內提出申請。

### Q33：各階段補助經費申請有時間限制嗎？

答：各階段應於本府核准後 1 年，依規定向本市都市更新處提出申請。

說明：

各階段補助經費應於本府核准後 1 年，依規定向本市都市更新處提出申請。如申請補助設立更新團體，應於核准立案 1 年內；申請補助事業概要，應於事業概要核准或公告 1 年內；申請補助事業計畫或權利變換計畫，應於事業計畫或權利變換計畫核定起 1 年內。

### Q34：申請協助民間推動更新事業經費補助需檢附什麼文件？

答：應依「臺北市協助民間推動都市更新事業經費補助辦法」第六條之規定檢附相關書件向本處申請。

說明：

應檢附下列文件(申請流程可至本處網站/下載專區(<http://>)下載)：

1. 申請書(格式可至本處網站/下載專區 下載)
2. 申請人身份證影本(正反面)、都市更新會立案證明書影本或公司營業登記證明文件
3. 經核准都市更新事業概要申請人之土地登記謄本(正本)
4. 經核准都市更新事業概要申請人之建物謄本或本府建築主管機關認定合法建物文件 1 份
5. 經費補助請款書(格式可至本處網站/下載專區 下載)，並依請款書格式及「臺北市協助民間推動都市更新事業經費補助辦法」第 6 條規定檢附申請補助階段應附之文件。

### (三) 補助經費額度及撥付方式

### Q35：各階段補助的金額是多少？

答：依「臺北市協助民間推動都市更新事業經費補助辦法」第五條之規定申請補助。

說明：

依本辦法申請補助辦理推動更新相關之行政費用及規劃設計費用者，其補助額度如下：

1. 依更新條例第十條擬具都市更新事業概要經本府核准者：以新臺幣(下同)四十萬元為限。
2. 依更新條例第十一條申請自行劃定更新單元並擬具都市更新事業概要經本府核准者：以二十萬元為限。
3. 設立都市更新團體並經本府核准者：以八十萬元為限。
4. 經核准立案之都市更新團體，擬具都市更新事業計畫或權利變換計畫，經本府核准者：各以不逾核准補助項目總經費二分之一，並各以二百萬元為限。
5. 擬具都市更新事業計畫，其更新單元規劃設計符合綠建築標章之建築設計規範，經本府核准者：以五十萬元為限。

### **Q36：申請各階段之補助經費時要準備哪些文件？**

答：應依「臺北市協助民間推動都市更新事業經費補助辦法」第六條之規定檢附相關文件。

說明：

依本辦法申請經費補助，各階段應備文件如下：

1. 擬定都市更新事業概要費用：檢具申請書、都市更新事業概要核准函、核准事業概要書圖、統一發票(收據)或合格之原始憑證。
2. 設立都市更新團體費用：檢具申請書、都市更新會立案核准函及立案證明書、統一發票(收據)或合格之原始憑證。
3. 擬定都市更新事業計畫、權利變換計畫或一併申請都市更新事業計畫及權利變換計畫規劃設計費：檢具申請書、都市更新事業計畫或權利變換計畫核准函、書圖、統一發票(收據)或合格之原始憑證。
4. 擬定都市更新事業計畫其更新單元建築設計朝綠建築標章規劃設計費：檢具申請書、都市更新事業計畫核准函、核准事業計畫書圖、統一發票(收據)或合格之原始憑證。

### **Q37：核准補助經費係匯入申請人帳戶，更新單元範圍內其它所有權人如何知道呢？**

答：本府將併同告知範圍內所有權人。

說明：

本府於同意補助經費函告申請人時，將併同副知更新單元範圍內其它所有權人。

**Q38：若該階段補助金額已經撥付後，後續更新案無法推動，會要求繳回補助款嗎？**

答：「臺北市協助民間推動都市更新事業經費補助辦法」係採分階段及事後補助方式。故申請人完成申請補助階段規定之事項，並經本府審核通過後，即符合該款補助規定，所以不會有要求繳回之情形。

說明：

「臺北市協助民間推動都市更新事業經費補助辦法」係採分階段及事後補助方式。故申請人完成該申請補助階段規定之事項，並檢附相關證明文件，經本府審核通過後，即符合該款補助規定及始撥付補助經費，故不會有要求繳回補助款情形。

**Q39：甚麼是合格之原始憑證？**

答：由申請人製發，向市府請領補助款的單據，即類似於收據。

說明：

原始憑證即由申請人製發，向市府請領補助款的單據，即類似於收據。合格的原始憑證應由申請人簽名，並記明下列事項：

1. 受領事由。
2. 實收數額。
3. 支付機關名稱。
4. 受領人之姓名或名稱、地址暨國民身分證或營利事業統一編號。
5. 申請日期。

**伍、如何申請市府補助老屋拉皮與整建維護**

**一、申請階段**

**Q40：我家只是一般的四、五樓雙拼公寓，「沒有成立管委會」，也可以申請整建維護嗎？**

答：可以委託建築師、營造廠或股份有限公司代為申請。

說明：

老屋拉皮的申請資格只要符合公告事項中的三項之一即可，如果沒有政府登記立案的管委會，可以委託建築師、營造廠或股份有限公司代為申請。

### Q41：「有違建」可以申請整建維護補助嗎？

答：現況有違章建築物也是可以申請補助，但違章建築的拆除與否，將影響是否受補助。

說明：

本公告於申請時並沒有強制要求住戶承諾拆除違章建築物，但違章建築的拆除與否，是優先評選項目，也將影響是否受補助。另取得補助資格後，有關違章建築部分皆應符合臺北市違章建築處理要點。

### Q42：一定要「全數」住戶都同意，才能進行整建維護嗎？

答：需要檢具至少 60% 私有土地及合法建築物所有權人之同意書才能進行整建維護程序。

說明：

申請老屋拉皮補助時，只需要依公告內容檢附建築物整建維護區分所有權人同意書或證明文件就可以了，不一定要 100% 的住戶都出同意書，但畢竟是屬於社區重大的決議，因此還是以少數服從多數的原則來決定處理。

### Q43：請問要如何申請整建維護補助？

答：上網下載申請表格，並於受理截止日前將相關書件送達臺北市都市更新處即可。

說明：

可於臺北市都市更新處網站 [www.uro.taipei.gov.tw/](http://www.uro.taipei.gov.tw/) 便捷服務/老屋拉皮申請中下載相關申請附件（共六項）填寫後，於截止日前送至臺北市都市更新處。

### Q44：哪些項目可以申請整建維護補助？

答：以公共空間為主，只要不屬於私人產權部分，皆可納入工程項目中向本府申請補助。

說明：依臺北市都市更新整建維護實施辦法附表所規定之補助項目如下：

| 類別   | 評估指標 | 補助項目                                  | 備註                           |
|------|------|---------------------------------------|------------------------------|
| 一、建築 | 公共安全 | 1. 防火間隔或社區道路綠美化工程。<br>2. 騎樓整平或門廊修繕工程。 | 申請騎樓整平補助項目時，至少以一完整街廓（路段）為原則。 |

|  |          |  |                          |
|--|----------|--|--------------------------|
| 物<br>外<br>部                                    | 環境<br>景觀 | 1. 無遮簷人行道植栽綠美化工程。<br>2. 無遮簷人行道鋪面工程。<br>3. 無遮簷人行道街道家具設施。  |                          |
|  | 其他       | 經臺北市都市更新及爭議處理審議會審議通過並經本府核定者。   |                          |
| 二<br>、<br>建<br>築<br>物<br>本<br>體<br>及<br>內<br>部 | 公共<br>安全 | 1. 供公眾使用之防火避難設施或消防設備。<br>2. 供公眾使用之無障礙設施。   |                          |
|  | 環境<br>景觀 | 1. 公共走道或樓梯修繕工程。<br>2. 通往室外之通路或門廳修繕工程。<br>3. 陽臺或露臺綠美化工程。<br>4. 屋頂平臺綠美化工程。<br>5. 建築物立面修繕工程（含廣告招牌、外牆清洗、拆除鐵窗等工程）。<br>6. 建築物外部門窗修繕工程。<br>7. 拆除舊有違章建築。 | 建築物外部門窗修繕工程，至少以一幢建築物為原則。 |
|  | 其他       | 經臺北市都市更新及爭議處理審議會審議通過並經本府核定者。   |                          |

#### Q45：請問我們公寓內想要「加裝電梯」或「無障礙設施」，可以申請整建維護補助嗎？

答：電梯及無障礙設施皆屬公共設施，因此可以將相關施工經費及設計費用列入總工程經費中，向本府提出申請。

說明：

1. 因加裝電梯所涉及之「容積率」與「建蔽率」問題，可透過臺北市都市更新自治條例第9條規定突破。
2. 另外，如果要加裝電梯或其他無障礙設施等項目，都可以納入總工程經費當中，經由臺北市都市更新及爭議處理審議會審議通過，並且經市府核定者，就可辦理後續請款作業。

## 二、核准補助階段

#### Q46：請問從我送件申請後要多久才可以施工？

答：依申請人數核准補助案之案件居民意願整合程度及都市更新事業計畫辦理之進度而定。

說明：

若您取得補助資格，應於公告市府劃定更新單元公告的那一天起算3個月內檢送都市更新整建維護事業計畫於本處審查，並於事業計畫核定發布實施日之後才可以施工。至檢送事業計畫日算起，通常需要4個月以上之時間（包含公開展覽、幹事會及審議會審議時間）。

#### Q47：補助案已經都市更新審議會同意補助後，後續要做的事情？

答：依都市更新條例規定辦理公聽會後，擬具事業計畫辦理報府核定。

說明：

1. 依都市更新條例施行細則第六條規定，辦理都市更新事業計畫公聽會。
2. 整合居民意見，簽署都市更新整建維護同意書。
3. 撰寫都市更新整建維護事業計畫書。

#### Q48：請問何時可以請款？

答：於整建維護事業計畫核定後始得請領第一期款。

說明：

核准補助案的請款時間分為兩階段：

1. 第一階段：都市更新事業計畫經本府核定後六十日內，應出具領據，並檢附申請書、都市更新事業計畫核定函、核定事業計畫書圖、統一發票（收據）或合格之原始憑證，申請核撥補助經費百分之三十。
2. 第二階段：於工程竣工並查驗通過後六十日內，應出具領據，並檢附申請書、竣工書圖、更新成果報告、統一發票（收據）或合格之原始憑證，申請核撥剩餘補助經費。

#### Q49：怎樣的情況需要依照採購法辦理？

答：政府補助之經費占總工程經費之 50% 以上，且達 100 萬元時，需依政府採購法第 4 條規定辦理。

說明：

##### 1. 需適用採購法的情況

政府補助款占總工程經費之 50% 以上而且超過 100 萬元，同時補助對象為市府登記立案之管委會、建築師（因以上補助對象皆無法自行施作整建維護工程）。

##### 2. 不需適用的情況

(1) 政府補助之經費占總工程經費未達 50% 或未達 100 萬元。

(2) 政府補助之經費占總工程經費已達 50% 以上而且超過 100 萬元，同時補助對象為可施作整建維護工程的廠商（如：營造廠）。

#### Q50：核准補助金額減少，是否可以變更申請書裡面的內容，減少總工程經費來彌補差額？

答：補助金額及比例一旦公告，即無法再行調整。

說明：

為了避免申請人浮報總工程經費，本府於公告核准補助額度時，會同時公告核准比例(核准補助經費/總工程經費)，因此實施者如果在取得補助資格後，自行調降總工程經費，本府將依照同樣之比例核算補助上限。

### Q51：核准補助款之上限是否可以因工程經費調漲而增加？

答：補助上限既經公告，即無法再行調整。

說明：

本補助案的核准補助款上限，是依照申請單位所送申請書中的總工程經費核算，除非在核准函中有特別敘明提高補助上限的原則，否則即使調漲總工程經費，本府公告之補助款仍不會調漲，如實施者自行調降總工程費，則依核准比例調降。

### Q52：請問核准補助案是否還是要申請建照？

答：仍需依建築相關法令檢討。

說明：

都市更新的程序都市更新整建維護之補助款，補助案須依照施工規模與項目，向本市建築管理處申請相關執照。

## 陸、參與都市更新要注意些甚麼事情？

### 一、都市更新的基本概念

### Q53：什麼是都市更新？有那些處理方式？

答：依據「都市更新條例」所定的程序，在都市計畫範圍內，以公共利益為前提，為我們的居住環境，帶來全面的改善，其處理方式有三種。

說明：

1. 針對窳陋、老舊、衰敗的地區，透過政府與私人團體的努力，擬定再發展計畫，並經由專家學者審議核定，辦理拆除重建、整建或維護，以達復甦都市機能、改善居住環境、提升房地產價值。
2. 都市更新的處理方式有三種：
  - (1)重建：拆除原有建物重新蓋成新建物。
  - (2)整建：建築物之改建、修建或充實其設備。
  - (3)維護：加強更新範圍內之土地使用及建築管理。

### Q54：辦理都市更新的流程？

答：都市更新主要分為「劃定更新地區或單元」、「都市更新事業概要」、「都

市更新事業計畫」及「都市更新權利變換計畫」四個階段。

說明：

1. 劃定更新地區或單元：更新地區是由政府劃定，更新單元則是由土地及合法建築物所有權人依相關規定申請劃定（申請更新單元劃定詳 Q55）。
2. 更新單元劃定後，由申請人，取得更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人數及面積超過 1/10 以上同意門檻，舉辦概要公聽會後，向市政府申請核准事業概要。
3. 事業概要核准後，由實施者整合更新單元內所有權人參與都市更新之意願，並取得都市更新條例第 22 條規定之同意比例，並舉辦事業計畫公聽會後，擬具事業計畫申請報核程序，由主管機關審查，經過公告公開展覽 30 天，提請審議會審議通過後，由市政府核定實施，如果是採協議合建即可進入計畫執行階段，採取權利變換實施，則尚須擬定權利變換計畫。
4. 事業計畫核定實施後，實施者要依照計畫的內容進行權利變換意願調查及土地相關權利的協調處理，並委託三家估價公司，進行估價，並通知相關權利人參與選配，依照選配的結果擬定權利變換計畫，辦理報核程序。權利變換計畫經過審議通過後，由市政府核定實施，即可進入計畫執行階段。

### Q55：如何申請劃定為都市更新單元？

答：由土地及合法建物所有權人依都市更新條例第 11 條及臺北市都市更新自治條例第 15 條規定申請劃定都市更新單元，應符合更新單元劃定基準、建築物及地區環境狀況評估標準及本府相關裁量基準後，由本府核准之。

說明：

申請自行劃定為更新單元方式：

1. 申請人：土地及合法建築物所有權人。
2. 申請基地區位限制：位於保護區、農業區、依山坡地保育利用條例第三條規定劃定之山坡地、適用臺北市山坡地開發建築要點地區或空地過大者，不受理其申請。
3. 申請基地規模，應符合下列規定之一：
  - (1) 為完整之計畫街廓者。
  - (2) 街廓內面積在 2000 平方公尺以上者。
  - (3) 街廓內臨接 2 條以上之計畫道路，面積大於該街廓四分之一且在 1000



平方公尺以上者。

(4)街廓內部分土地業已建築完成，確無法合併更新且無礙建築設計及市容觀瞻，其未建築完成部分面積 1000 平方公尺以上，並為一次更新完成者。但其面積在 500 平方公尺以上，經敘明理由，提經臺北市都市更新審議委員會審議通過者。

(5)跨街廓更新單元之劃設，其中應至少有一街廓符合第一款至第四款規定之一，並採整體開發，且不影響各街廓內相鄰土地之開發者。

4. 申請基地應符合「臺北市未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境評估標準」之十四項指標中任三項。

### **Q56：申請劃定更新單元是否需召開範圍內所有權人說明會？**

答：民間申請自行劃定更新單元，申請人依規定召開更新單元範圍說明會，妥為告知範圍內土地及合法建物所有權人，並進行參與更新意願調查。

說明：

依「臺北市民間申請自行劃定更新單元召開說明會須知」規定，考量更新單元範圍內土地及合法建築物所有權人權益，請申請者召開更新單元範圍說明會，妥為告知範圍內土地及合法建物所有權人，並將會議紀錄、意願調查結果等相關資料送本府作為審議之參考。

### **Q57：權利變換和協議合建有甚麼不同？**

答：權利變換計畫只要取得大多數權利人之同意即可實施，更新前後價值的認定是由實施者委由三家鑑價公司估價後評定，協議合建則是要照彼此認定之價值比例由地主提供土地、建商提供資金合建，並分回改建完成後之建築物及其土地比例，需取得全部權利人之同意才可實施。

說明：

1. 「協議合建」指的是實施者取得全體所有權人的同意辦理都市更新，更新後的分配方式，是經過全體所有權人協議達成的，因此僅需擬定事業計畫，並經主管機關核定實施後，即可執行，其房屋的分配係屬私權約定。
2. 「權利變換」是透過估價的方式，將更新前的權利價值，透過容積獎勵及共同負擔、轉換分配更新後的權利價值之房地。
3. 透過權利變換中的估價機制，權利變換的估算與分配能公開透明，且須經審議會審議，讓地主的權益獲得基本的保障。

### **Q58：都市更新的實施方式，是不是可以部分採取協議合建，部分**

### 採權利變換方式實施?

答：依規定，如取得更新單元範圍內超過 4/5 同意者，可就達成協議合建部分以協議合建方式實施，未達成協議者，以權利變換方式實施。但如協議合建未能取得全體同意，原則仍建議採權利變換方式實施，較符合公平之原則。

說明：

依照都市更新條例第 25 條之 1 規定，如未能依都市更新條例第 25 條規定取得全體更新單元內之土地及合法建築物所有權人之同意者，但如取得更新單元範圍內超過 4/5 私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均超過 4/5 同意者，可以就達成協議合建部分，以協議合建方式實施，未達成協議合建部分，以權利變換方式實施。

### Q59：甚麼是實施者?甚麼是都市更新會?

答：都市更新的推動與執行主體稱為「實施者」，可分為更新事業機構及都市更新會兩種。

說明：

1. 都市更新的推動與執行主體稱之為實施者，負責籌措實施都市更新事業所需資金、協調所有權人、申辦都市更新、申請建照、興建房屋，並在更新完成之後，將建物移交給參與更新分配的所有權人。
2. 實施者可分為都市更新事業機構及都市更新會兩種。
  - (1) 都市更新事業機構：依照都市更新條例的規定，都市更新事業機構是要依法設立的股份有限公司，通常為建商，也可以是建築經理公司或都市更新公司。
  - (2) 都市更新會：是更新單元內的所有權人，為了辦理都市更新事業而成立的，都市更新單元內全體的所有權人為都市更新會的會員，由更新會來主導實施都市更新事業。

### Q60：市政府可不可以介紹建商或規劃單位來幫我們辦都市更新?

答：都市更新處已將具有都市更新相關工作經驗之專業團隊資料清冊建置於本處網站下載專區，可上網查詢參考。

說明：

本處已將已核定之都市更新案實施者及規劃單位資料清冊檔案，建置於本處網站下載專區 (<http://www.uro.tapei.gov.tw/便民服務/下載專區>)，清冊中之實施者及規劃單位皆為於本市辦理都市更新有具體成果

之專業團隊，供市民朋友參考洽詢。

## 二、都市更新啟動階段應注意事項

### Q61：同意書之簽署方式與有何法定效力？

答：應充分瞭解相關之權利與義務後，再行簽訂。

說明：

簽訂同意書後，就產生了權利義務關係，一定要「簽名」與「蓋章」，簽訂同意書前，應審慎檢視實施者所告知之都市更新辦理之權利義務與計畫內容，充分了解後再行簽訂。此外，同意書的效力只在於認定「同意」或「不同意」參與都市更新。在簽署同意書時，提醒市民朋友要特別注意下列事項：

1. 須仔細核對案名、填表人姓名、申請人姓名、填表人土地資料以及填表人建物資料是否有誤。
2. 填表人資料須填寫完整，包括填表人簽名並蓋章、身分證字號、連絡地址、連絡電話及簽署日期。
3. 填寫同意書時，得當場出具證件供實施者核對資料，不需提供任何證件影本給實施者。
4. 在本府及內政部營建署的作業手冊中，皆有同意書的範本可以參考。
5. 若市民朋友於同意書外，另與實施者簽訂協議合建等契約書，係屬私權，如有糾紛，則應自循私法途徑解決，建議民眾在簽定前，請審慎衡酌。

### Q62：實施者是否可以一次要求地主簽署事業概要同意書與事業計畫同意書？

答：依都市更新條例之規定，都市更新是具有階段性的，因此同意書的簽署，較適合依照辦理階段分別簽署同意書。

說明：

1. 依都市更新條例第 10 條規定略以：「經劃定應實施更新之地區，其土地及合法建築物所有權人得…擬具事業概要…申請…核准，自行組織更新團體實施該地區之都市更新事業，或委託都市更新事業機構為實施者實施之。…其同意比例已達第二十二條規定者，得免擬具都市更新事業概要，…逕行擬具都市更新事業計畫辦理。」，也就是說都市更新是具有階段性的。
2. 更新地區（或單元）劃定後，由土地及合法建築物所有權人擬具「都

市更新事業概要」(取得符合都市更新條例第 10 條規定的同意門檻)，經主管機關核准後，由實施者依都市更新條例第 19 條規定擬具「都市更新事業計畫」申請報核(取得符合都市更新條例第 22 條規定之同意門檻)。因此，同意書的簽署應該是在瞭解各階段的計畫相關內容以及彼此的權利義務關係後，分別於各階段簽署不同的同意書。

### **Q63：一旦簽署同意書就不能撤銷嗎？撤銷之時點為何？撤同意書有甚麼條件？**

答：在事業概要或事業計畫尚未向市府申請報核前，地主可隨時向申請人或實施者表達撤銷同意書，一旦事業概要或事業計畫申請報核後，則必須依都市更新條例第 22 條第 2 項規定辦理。

說明：

1. 事業概要或事業計畫同意比例計算時點，以向市政府申請報核時為準。
2. 在事業概要或事業計畫還沒送到市政府申請報核前，地主都可以隨時向申請人或實施者表達撤銷同意書。
3. 但是，事業計畫送到市政府申請報核後，地主如果不同意公開展覽的都市更新事業計畫，雖然是可以在公開展覽期滿之前，撤銷同意書，但是，除雙方合意撤銷外，在這個時候，撤銷同意書地主說明出具同意書與報核時之都市更新事業計畫權利義務有不相同的狀況，復由實施者回應說明，將兩造意見送請更新審議會討論處理；另如有符合民法第 88 條、第 89 條、第 92 條所規定的被詐欺、脅迫等情形，亦應另訴請司法裁判，經本府調查屬實，才能撤銷同意書並且不計入同意比例。

### **Q64：同意書可以重複出具嗎？**

答：申請人或實施者依都市更新條例第 10 條或第 22 條規定擬具都市更新事業概要或都市更新事業計畫先後向本府申請核准或報核，以受理時間的先後為審認同意書之依據，因此為避免造成後續產生爭議，同意書並不適合重複出具。

說明：

1. 依「臺北市政府受理都市更新事業案涉及同意書重複出具實之處理要點」之規定，申請人或實施者依都市更新條例第 10 條或第 22 條規定擬具都市更新事業概要或都市更新事業計畫先後向本府申請核准或報核，以受理先後為審認同意書之依據。
2. 因此，法令雖然沒有明文規定同意書是否可以重複出具，但是，在同

意比例的審認，是以先提出申請報核者為審認同意書之依據，即使重複出具，最後也只可核計該同意書的同意比例於一個申請人或實施者所擬具的事業概要或事業計畫案內，未免造成後續產生爭議，同意書並不適合重複出具。

3. 所以，要提醒各位民眾，同意書的簽署，也是代表同意後續權利變換計畫的報核程序，以及與計畫內容有關的權利義務關係，因此，務必要瞭解相關內容，審慎考量後簽署。

### Q65：公聽會甚麼時候辦？有哪幾種？參加公聽會時要注意些甚麼事情？

答：公聽會的目的即是在聽取民眾的意見，因此，在收到公聽會開會通知時，務必記得參加。都市更新過程中（事業概要、事業計畫及權利變換計畫），實施者（申請人）需辦理公聽會，在審議過程中，臺北市都市更新處也會舉辦公聽會。

說明：

1. 公聽會的訊息會刊登在報紙及張貼在更新單元當地所在里辦公處公佈欄。
2. 概要申請人、事業計畫及權利變換計畫實施者以及本處依法召開公聽會時，會寄發開會通知單給土地、合法建築物所有權人以及其他關係人，公聽會最主要的目的，就是在聽取居民對於都市更新計畫內容的意見，因此，應該盡量出席參加。
3. 參加公聽會時，如有任何意見，可於會場上表達或是於會後以書面方式，寄送給主辦單位。
4. 臺北市都市更新處已編製「都市更新事業申請人(或實施者)辦理公聽會說明及注意事項」，有關公聽會時主辦單位應說明之事項在手冊裡都有詳細的說明，可親洽本處或至本處網站下載（網址 <http://www.uro.taipei.gov.tw/> 下載專區）。

## 三、參與都市更新時常見問題-事業計畫階段

### Q66：都市更新在怎麼樣的狀況下會由政府公辦？

答：公辦都市更新的地區，必須是經主管機關主動公告劃定之「更新地區」，而且是要達到一定的比例或者是面積，由該土地管理機關評估後專案簽報後，才會由市政府主導辦理。

說明：

1. 依都市更新條例第 9 條規定，經劃定應實施更新之地區，主管機關可以自行實施或經公開評選程序委託都市更新事業機構、同意其他機關或機構為實施者，實施都市更新事業。
2. 公辦都市更新的地區，必須是經主管機關主動公告劃定的「更新地區」。
3. 依「臺北市市有不動產參與都市更新處理原則」第 2 點之規定，更新地區範圍內之市有土地面積超過五百平方公尺，且占更新單元總面積比例達百分之五十以上者，經專案報府核定後，才能由市府主導辦理都市更新。

**Q67：都市更新過程中，實施者沒有將詳細都市更新相關計畫內容與資訊告知地主，該如何處理？**

答：可直接洽詢申請人或實施者，另外，本處在核准更新事業概要的時候，都會要求實施者架設專屬網站，提供相關資訊。此外，事業計畫及事業概要於送請本府報核前，申請人或實施者都要依照規定辦理公聽會，而且要通知相關權利人參加。

說明：

1. 地主如果想要瞭解「事業概要」的內容，可向概要的申請人詢問，而如果想要瞭解「事業計畫」，可直接找實施者或專業規劃團隊。
2. 實施者於事業概要核准後，更新處都會要求設置其更新案專屬網站，提供後續事業計畫擬訂各個階段的相關資訊。
3. 另外，實施者辦理都市更新時，應該要通知土地所有權人、其他權利關係人及舊違章建築戶，參與公聽會。在審議過程中，臺北市都市更新處也會舉辦公聽會。
4. 都市更新事業計畫及權利變換計畫公開展覽期間，可以到「市政大樓聯合服務中心都市計畫櫃檯」、「臺北市都市更新處」、所在的「區公所」及「里辦公處」閱覽計畫書內容。如要複印計畫書部份內容，可依本市閱卷申請規定向臺北市都市更新處申請。

**Q68：實施者是否會對都市更新之成本（共同負擔）灌水，是否有計算依據？**

答：更新獎勵之容積所產生的「價值」是由全體土地所有權人共享，只是還需要去負擔更新所產生之相關成本費用（也就是共同負擔），針對各項費用，臺北市都市更新處已訂有相關提列標準給實施者參考。市府也會透過審議的過程，檢核都市更新的成本是否合理，避免建商灌水，確保所有權人的權益。

說明：

1. 依都市更新條例第 30 條規定：「實施權利變換時，權利變換範圍內供公共使用之…七項用地，…其不足土地與工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用及…都市計畫變更負擔、申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用，經各級主管機關核定後，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付…」。
2. 而更新獎勵容積所產生的「價值」，是由全體土地所有權人共享，只是還需要去負擔更新所產生之相關成本費用（也就是共同負擔），例如：要委託建築師畫圖、不動產估價師估價、營造商拆除與興建房子、地政士（代書）辦理房地登記等（詳細項目可參照權利變換實施辦法第 13 條規定）。
3. 而針對各項應支付之費用，都市更新處已訂有「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準」與「臺北市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價基準」供實施者參考。市政府也會透過都市更新事業計畫或權利變換計畫審議的過程，檢核都市更新的成本是否合理，避免建商灌水，確保所有權人之權益。

**Q69：建商所提列的建材設備及工程造價，市府是否有資料或相關提列標準可供參考？**

答：可至本處網站下載「臺北市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項」參考。

說明：

有關辦理都市更新事業重建區段，實施者所提列之工程造價及建材設備等級，係有「臺北市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項」為提列之標準，本處並已將相關資料公告至本處網站下載專區（<http://www.uro.taipei.gov.tw/便民服務/下載專區>），如有需要可自行下載參考。

**Q70：請問更新重建期間，在外租屋之租金是要住戶自行吸收負擔？或是政府會有所補助？**

答：更新案於更新期間所需的拆遷安置經費，是由實施者編列所需之相關費用，於拆遷安置計畫內容表明安置方式及所需經費，並將相關費用納入更新事業的實施成本，也就是所謂的「共同負擔」。

說明：

1. 依都市更新條例第 21 條之規定，都市更新事業計畫應表明之內容包含拆遷安置計畫，故實施者於擬定事業計畫時，應將更新單元範圍內應行拆除遷移之土地改良物之安置計畫，於事業計畫內容表明，並依計畫內容辦理。
2. 另依都市更新權利變換實施辦法第 13 條之規定，權利變換費用包含拆遷安置計畫內所定之拆遷安置經費，因此，相關費用是納入更新事業所需的成本，也就是共同負擔，而不是由政府另外給予補助。

**Q71：地主對實施者所提的計畫有意見，但實施者不理，該如何表達異議？**

答：都市更新事業計畫辦理公開展覽期間內，任何人民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向各級主管機關提出意見，由各級主管機關予以參考審議。因此，如對於事業計畫有任何疑問或建議事項，應參與實施者及臺北市都市更新處所舉辦的公聽會，在公聽會上表達自己的意見，或是在公開展覽期間內擬具書面意見，向本處及都市更新及爭議處理審議會提出。

說明：

1. 依都市更新條例第 19 條規定：「擬定或變更都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。都市更新事業計畫擬定或變更後，送各級主管機關審議前，應…公開展覽三十日，並舉辦公聽會…。…公開展覽、公聽會之日期及地點，應登報周知，並通知更新單元範圍內土地、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；任何人民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向各級主管機關提出意見，由各級主管機關予以參考審議。」
2. 因此，在都市更新公開展覽與審議期間，更新處會將計畫書放在市府大樓、區公所、里辦公處、更新處四個地方，地主可以就近前往閱覽，並且可以透過書面方式將要表達的意見寄送至臺北市都市更新處，更新處會依程序請實施者回應，並將地主的意見彙整，提供臺北市都市更新及爭議處理審議會審議，當然，也會邀請地主參與會議陳述自己的意見。

**Q72：大部分原住戶一樓的住戶仍希望住一樓的要求無法滿足，應如何解決？**

答：首先，更新時是按照權利價值比例的多寡來選配，因此，並不會對土地



所有權人之權益產生減損。一樓原住戶若是希望更新後可選配一樓部分，則需與實施者就個案之需求內容，納入整體建築規劃考量，以符合實際之使用需求

說明：

1. 由於過去四五層樓老舊公寓興建時，其建蔽率與現行法令規定相較之下，可建築面積較大，故其使用面積如於更新後按現行之建蔽率規定，相對會較小。
2. 但是都市更新時，是按權利價值比例的多寡選配，故並不會對土地所有權人之權益產生減損。
3. 如果更新前之一樓原住戶若希望更新後仍可選配一樓部分，則可能需與實施者就個案需求內容、建築基地條件及相關法令規定，納入整體建築規劃考量，以符合實際的使用需求。

### Q73：市府是否可以直接幫忙計算都市更新後可規劃之樓層數，以及可分配之坪數？

答：建請提供個案資料，洽詢專業規劃團隊，以取得較適合個案之規劃方式，並評估可取得之容積獎勵項目。

說明：

1. 有關更新後可規劃之樓層數及可分配之坪數，因涉及個案之現況條件及後續規劃內容等，其可爭取之容積獎勵項目及額度並不相同，且有關分配坪數，尚需經權利變換估價程序，評估更新前之權利價值之比例等專業評估及規劃，故尚無法以通案之方式作為評估之依據。
2. 而都市更新後之規劃，應視基地現有之條件及建築設計之規劃等方式，逐項檢討符合之獎勵項目後，估算基地允建容積及相關建管法令進行建築設計，因此，建議如有意願辦理都市更新者，可提供相關資料洽詢專業規劃團隊，以取得較符合個案所需之相關資料及評估數據。

### Q74：如果更新單元內有現有巷道或計畫道路時，應如何處理？

答：現有巷道可併辦理廢止或改道，整體規劃為建築用地；計畫道路可依都市更新建築容積獎勵辦法協助開闢，爭取獎勵容積。

說明：

1. 更新單元內不是屬於都市計畫道路的現有巷道，如果在更新後是與更新單元整體規劃為可供建築用地，且鄰近的計畫道路已開闢完成或可供通行，則可以在辦理都市更新時，依本市都市更新自治條例第10條規定，一併將現有巷道廢止或改道，而現有巷道之土地所有權人亦可

依其土地權利價值參與都市更新分配。

2. 更新單元內如有計畫道路，則可以依都市更新建築容積獎勵辦法第 5 條的規定，辦理協助開闢，並就開闢所需之工程經費、土地取得費用、拆遷安置經費及管理維護費用，計算獎勵容積，計畫道路土地所有權人並可依規定參與權利變換。

### Q75：如果我不同意參與都市更新，政府會以公權力介入嗎？

答：主管機關雖然是有執行都市更新條例第 36 條代為拆遷的義務，但是，是要在兼顧保障民眾私有財產權益的前提下來執行。

說明：

1. 都市更新條例第 36 條規定直轄市、縣(市)主管機關，就實施者依法請求代為拆遷地上改良物時，有代為拆遷之義務。臺北市政府除了依照內政部營建署頒布都市更新條例第 36 條之執行要點外，另外也訂定了「臺北市政府受理都市更新權利變換實施者依都市更新條例第 36 條規定請求代為拆除或遷移土地改良物補充規定」及發布「臺北市代為拆除或遷移都市更新權利變換範圍內土地改良物許可收費標準」，明確的規定了本府作業流程、職責分工以及實施者於申請時應檢具的相關申請文件。
2. 主管機關雖有執行都市更新條例第 36 條代為拆遷之義務，但，仍應妥予保障民眾私有財產權益，且為完善受理實施者請求後續執行作業程序，本府訂定受理申請辦理之標準作業流程及修訂「臺北市政府受理都市更新權利變換實施者依都市更新條例第三十六條規定請求代為拆除或遷移土地改良物補充規定」，希望在辦理代拆遷事宜時，實施者與代拆戶間協調程序、物品移置及作業機制均為完備前提下，協助實施者代為執行都市更新案逾期不拆遷者的拆遷事宜。

### Q76：更新單元範圍內如有公有的土地，要如何處理？

答：公有土地管理機關如對管有土地並無使用計畫，依都市更新條例第 27 條規定，都市更新事業計畫範圍內公有土地及建築物應一律參與都市更新。

說明：

1. 依內政部函釋，公有土地如管理機關如無其他使用計畫，應依都市更新條例第 27 條規定，參與都市更新。所以在都市更新事業計畫核定前，為維護公共利益、確保國家資產，本府於受理都市更新事業申請時，就會函請公有土地的管理機關表示意見，如果管理機關有其他使用或

開發計畫，則會請實施者檢討將公有土地排除。

2. 國有土地應依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」之規定辦理，而市有土地則應依「臺北市市有不動產參與更新處理原則」之規定辦理。

#### 四、參與都市更新時常見問題-權利變換階段

##### Q77：權利變換之價值計算與分配方式是否公平？如何計算？

答：權利變換的計算是由三家專業估價者查估更新前後的權利價值，並由實施者選擇其中一家估價結果，透過公開的計算機制，計算各權利人可獲得的權利價值，並且提經臺北市都市更新及爭議處理審議會審議。

說明：

1. 依都市更新權利變換實施辦法第6條規定：「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，由實施者委託三家以上鑑價機構查估後評定之。前項專業估價者，指不動產估價師或其他依法律得從事不動產估價業務者」。
2. 因此，權利變換之計算是由三家專業估價者查估更新前後之權利價值，並由實施者選定其中一家的估價結果，並於權利變換計畫書中，說明其選定估價結果的方式以及理由，然後用更新後的總價值扣除掉每個人應負擔的更新費用後，依照更新前的權利價值比例，分配更新後的土地和建築物。
3. 權利變換，基本上就是要透過一個公開的計算機制，去計算各權利人可獲得權利價值，並提經臺北市都市更新及爭議處理審議會審議。

##### Q78：為何估價師是由實施者決定？地主可否自行選任不動產估價師事務所？

答：依照都市更新權利變換實施辦法第6條規定，只規定由實施者委託三家以上專業估價者，地主當然也可向實施者提供意見，讓實施者作為參考。

說明：

1. 依照都市更新權利變換實施辦法第6條規定，只規定由實施者委託三家以上鑑價機構（指不動產估價師事務所），並沒有明文規定地主可以自行選任不動產估價師事務所，同時，也沒有明文規定實施者選任不動產估價師事務所的方式。
2. 換句話說，地主當然也可向實施者提供意見，讓實施者作為參考。但

是，實施者是如何決定要採用哪一家不動產估價師事務所的估價，依照審查的方式，都市更新處都會要求實施者說明選定某家不動產估價師事務所的權利價值做為計算基礎的理由。

**Q79：為何我參加都市更新，實施者卻只給我現金，不讓我分屋？**

答：權利變換後因為持分太小，或不願參與分配的地主，是由實施者以現金補償權利變換前的權利價值。

說明：

1. 依都市更新條例第 31 條規定：「權利變換後之土地及建築物扣除前條規定折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比例，分配與原土地所有權人。但其不願參與分配或應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法分配者，得以現金補償之。」。
2. 因此，權利變換後因為持分太小，或不願參與分配的地主，依照法令的規定，只能由實施者以現金補償權利變換前的權利價值，而現金補償的數額，依照都市更新權利變換辦法的規定，是以權利變換前的權利價值計算。

**Q80：參加更新是不是一定要同意實施者提出的估價結果？若對分配或價值有意見，要如何提出異議及進行救濟？**

答：權利變換計畫不需再出具同意書，但不管是否出具事業計畫同意書，都可以參與選配，當然也可以對實施者提出的估價結果表示意見。

說明：

1. 權利變換是都市更新事業的一部分，過程是依據公平客觀的專業估價、公開透明的選配程序，目的是在於進行分配更新後建築物及其土地應有部分。雖然對於權利變換計畫不需再出具同意書，但無論是否同意參與都市更新（有沒有出具事業計畫同意書），都可以參與選配，當然也可以對實施者提出的估價結果表示意見。
2. 對於分配結果有意見，可以隨時或在公聽會時，向實施者提出；或者在案件公開展覽期間，向臺北市都市更新及爭議處理審議會提出（由都市更新處受理）。相關意見會由實施者納入計畫書回應說明，供作審議的參考。
3. 如果案件已經核定實施了，對於權利變換估價（有關於更新前、後權利價值部分）有意見，可以依法於權利變換計畫核定發布實施後二個月內，以書面提出異議，由主管機關進行審議核復；如果對於主管機

關進行審議核復結果不服者，還可以依法提出（訴願、行政訴訟）行政救濟。

### Q81：我又沒申請分配，實施者為什麼可以替我選屋？

答：在權利變換實施辦法第 11 條有規定，如果不申請分配，實施者可以用公開抽籤的方式，代替土地所有權人抽籤決定分配位置。

說明：

1. 在權利變換實施辦法第 11 條的有規定，實施者要訂定一個期限讓土地所有權人及權利變換關係人申請分配位置，沒有在期限內提出申請的人，實施者是可以公開抽籤方式來替所有權人選配。
2. 因此，如果不申請分配，實施者是可以公開抽籤的方式，代替土地所有權人抽籤決定分配位置。
3. 所以，為了避免由別人來決定更新後的分配位置造成日後的遺憾，建議地主一定要在期限內提出分配的申請，並且出席公開抽籤的會議，來維護個人的權益。

### Q82：如果我沒簽署都市更新同意書，可以參與分配嗎？

答：就算是沒有簽署都市更新同意書，在進行更新後的單元選配時，還是可以參與選配。

說明：

1. 如果在更新的啟動階段，沒有簽署同意書，在後續進行更新單元的分配時，當然還是可以依照自己的權利價值參與選配。
2. 因此，就算沒有簽署同意書，在都市更新的過程當中，也一定要去瞭解都市更新相關計畫的內容，更不要放棄任何一次可以與實施者溝通的機會，這樣才能適時維護自己的權益。
3. 所以，當您收到實施者寄發的「權利變換意願調查」、「選配通知書」的時候，也一定要針對是否參與權利變換分配，表達自己的意願。

### Q83：如果我的房屋重新裝潢過，那估價時，我的價值會增加嗎？或是有另外的補償？

答：更新前之價值，與房屋有無重新裝潢無關。

說明：

更新後分配建築物及其土地應有部分，是以權利變換前權利價值計算分配比例，房屋有沒有重新裝潢，與權利價值並無關連，因此房屋有無重新裝潢的情況下，並不會增加權利變換前的價值。至於是否有另外的補

償方式，法令並無明文規定。

**Q84：如果頂樓及一樓部分有違建，那麼違建的部分是否也可以計算到更新前的土地及建物權利價值中？**

答：依規定頂樓加蓋及一樓加建的違章建築，不可計入更新前價值。

說明：

1. 依規定計算土地權利價值時，頂樓加建、地面層加建等違章建築不得計入土地權利價值中，因此更新後是不能參與更新的後分配。
2. 但是頂樓加蓋及一樓加建的違章建築，可另於計畫內編列拆遷補償費用。

**Q85：如果更新前有未辦理產權登記的陽台、地下室，是否也可計算到權利價值當中？**

答：建議仍請建築物所有權人辦理產權登記。

說明：

1. 更新前如有未辦理產權登記的陽台，則建議請建築物所有權人辦理建築物登記；但如無法辦理登記，那麼不動產估價師會參考當地交易習慣，並考量使用效益，進行價格的調整。
2. 更新前如有未辦理產權登記的地下室，如屬共同使用項目，則可由建築物全體所有權人協議辦理建築物登記，如辦理完成登記者，那就可以依照一般的估價方法進行查估，如未能協議辦理登記，則必須依相關法令規定辦理。

**Q86：如果我的土地及建築物有辦理抵押貸款，參與都市更新時應如何處理？**

答：如採權利變換實施，則會轉載更新後分配之房地；如採協議合建，申請拆除執照時，需有貸款銀行之拆除同意書；如住戶自力更新，則需配合轉貸至建築融資銀行。

說明：

1. 如以權利變換方式實施都市更新，原有抵押設定如未清償，則會轉載至原有所有權人更新後分配之房地。更新期間，借款人仍需依原貸款契約按月支付本息。
2. 如以協議合建方式實施都市更新，因無前述抵押設定轉載之機制，申請拆除執照時，需有貸款銀行之拆除同意書。因此，需先行還款或轉貸至實施者申請建築融資之銀行，再由建築融資銀行出具同意書，申

請拆除執照。更新期間仍由借款人負責支付舊貸款之本息。

3. 如住戶自力更新（成立更新會或委託專業機構（如建築經理公司）代理實施），原有舊貸款則需配合申請建築融資，轉貸至建築融資銀行，更新期間仍由借款人負責支付本息。

### **Q87：建商若倒閉，市府是否有信託機制的規範？原住戶權益如何獲得保障？**

答：更新事業的執行遇到困難時，主管關機可以依監督及管理相關機制規定辦理。另外，如有信託機制之規劃，可降低風險，但應於更新前事先規劃，並載明於計畫書。

說明：

1. 都市更新事業經市府核定實施後，實施者應依據市府核定的計畫內容執行都市更新事業，並由主關機關（市府）視實際需要，隨時或定期檢查實施者對該事業計畫之執行情形。如果發現更新事業有違反或擅自變更章程、事業計畫或權利變換計畫、業務廢弛或事業及財務有嚴重缺失等情形。可以依規定限期令實施者進行改善，或勒令停止營運並限期清理；必要時，並可以派員監管、代管或做其他必要的處理。
2. 另外，如有信託機制之規劃，可降低風險，但應於更新前事先規劃，並載明於計畫書。信託契約中約定參與更新之所有權人，將更新前之不動產交付信託。實施者（一般為建商）將更新所應投入之資金（含自籌資金、建築融資）及預售收入存入信託專戶，專款專用；更新後參與更新之住戶及實施者分得之不動產，均登記為信託財產，更新完成後再由受託人將各所有權人應分得之房地及車位塗銷信託登記，回復至各所有權人名下。信託存續期間，不因各所有權人或實施者信託後所生之債務糾紛而遭查封或假扣押，或有繼承情事發生等影響信託事務之執行。
3. 如要加強對住戶之保障，則可在信託架構下規劃由專業機構（如建築經理公司）配合提供協助續建完工及清理處分服務，需預先將變更實施者為專業機構之同意書交由受託人保管，在建商無故停工達一定期限，經催告後無法於期限內復工時，就由受託人出具同意書，依信託法律關係將實施者變更為專業機構，由專業機構接管續建完工，並清理處分實施者分得之房地清償融資及相關費用，原住戶依約支付找補價金後，分回原應分配之房地及車位，原住戶權益不受影響。

**【註：本問答集內容僅供參考，一切仍應以法令規定為準。】**