臺北市古亭地政事務所

都市更新核定實施及常見問題

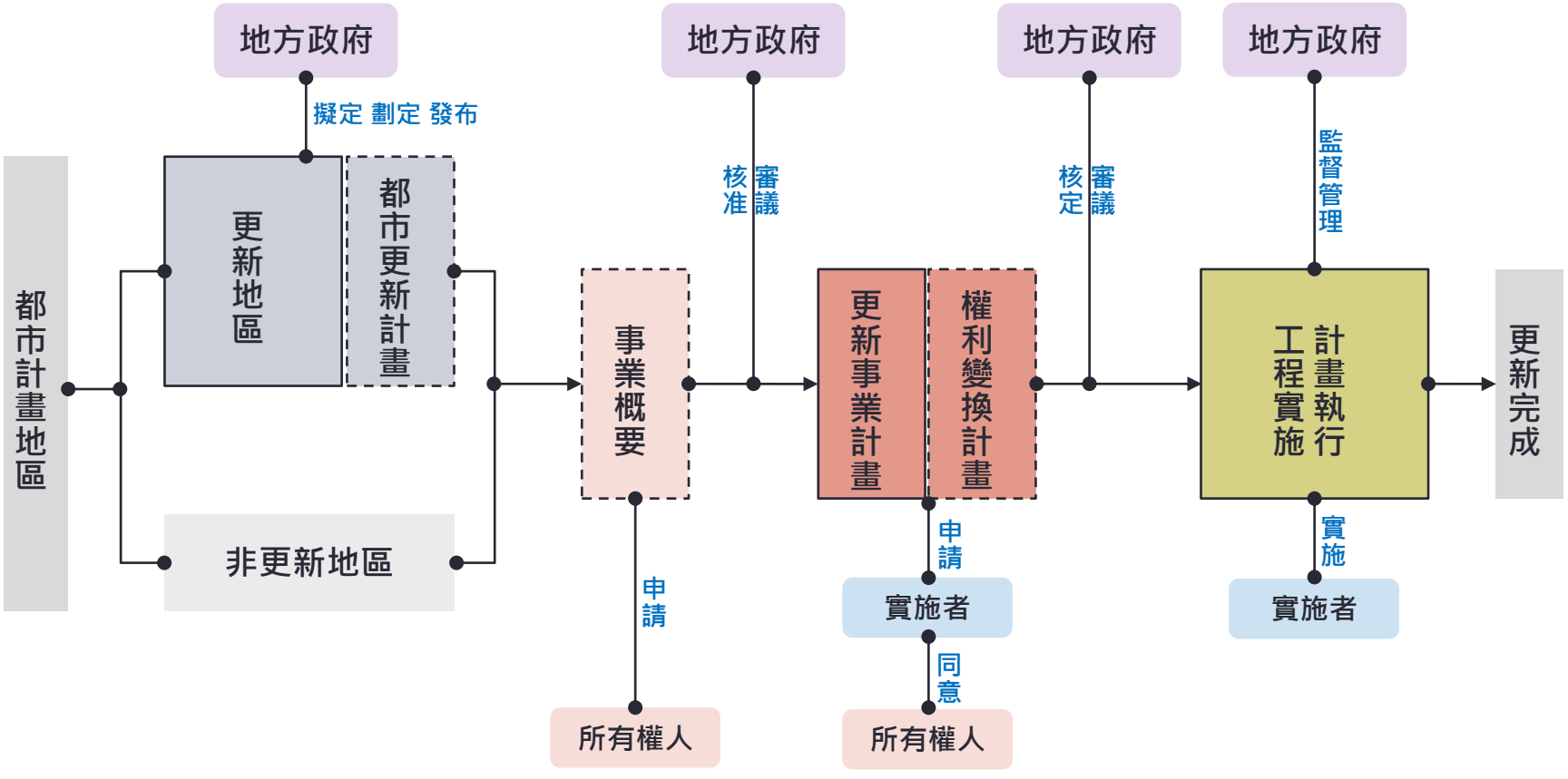
程序 單元 審議 執行

財團法人都市更新研究發展基金會
麥怡安 副執行長
2024/5/17

大綱

- 都更法制架構
- 更新的發起
- 計畫的擬定
- 計畫審議
- 計畫執行

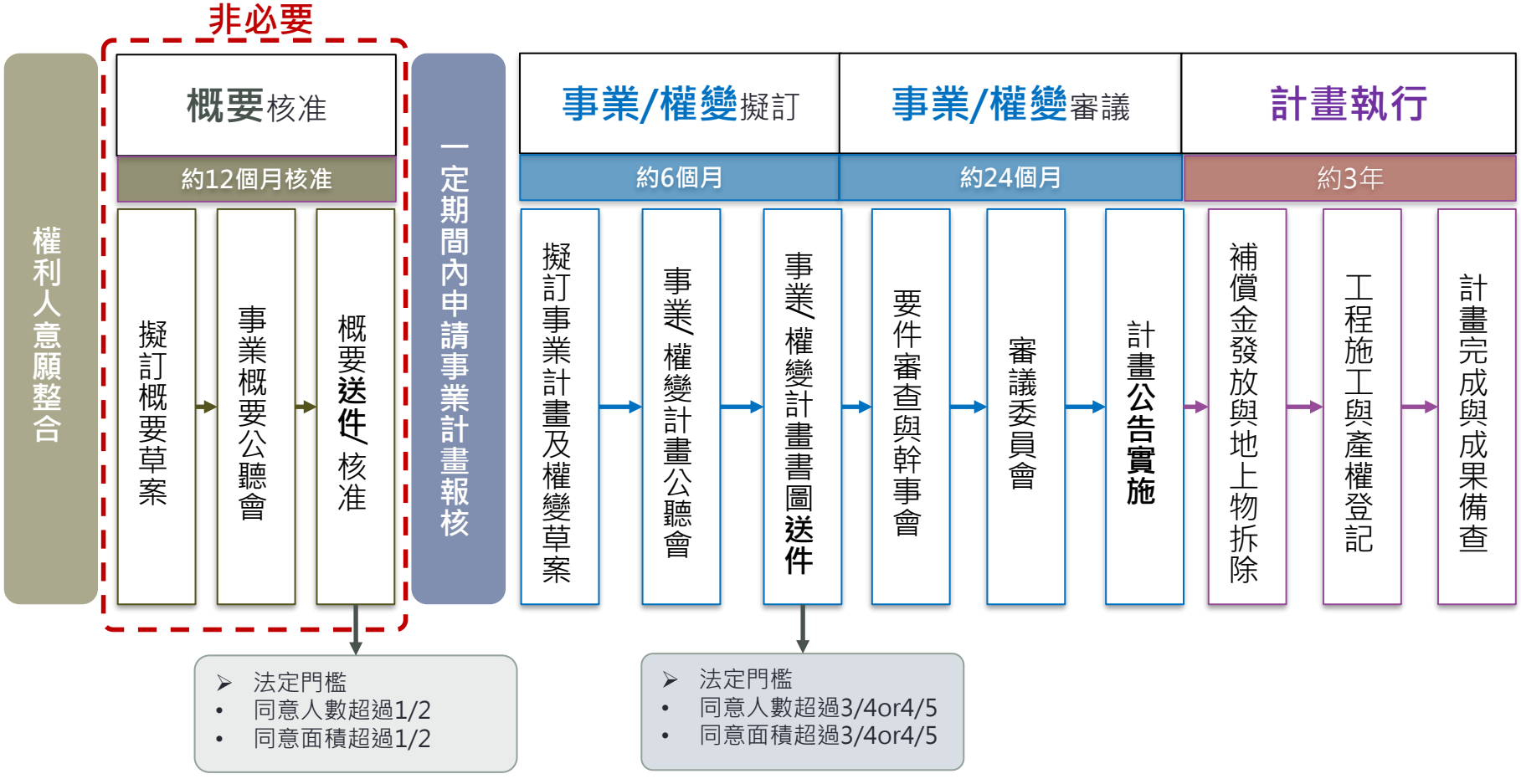
整體都市更新流程


地方政府
擬定 劃定 發布
都市計畫地區
更新地區
都市更新計畫
非更新地區
地方政府
核准 審議
事業概要
申請
所有權人
地方政府
核定 審議
更新事業計畫
權利變換計畫
申請
實施者
同意
所有權人
地方政府
監督管理
計畫執行
工程實施
實施
實施者
更新完成

更新條例架構

第一章 總則 #1~#4，共4條 立法目的、主管機關、名詞定義、處理方式	第二章 更新地區之劃定 #5~#10，共6條 更新地區之劃定方式、類別、程序	第三章 政府主導都市更新 #11~#21，共11條 政府主導更新的類型、程序、爭議處理與授權條文	第四章 都市更新事業之實施 #22~#47，共26條 事業計畫內容、同意比例、程序、實施方式、公地參與、審議與授權條文	第五章 權利變換 #48~#64，共17條 權利變換定義、計算、估價、分配、抵充方式、登記與授權條文
第六章 獎助 #65~#74，共10條 稅捐減免、容積獎勵、金融措施與授權條文	第七章 監督及管理 #75~#78，共4條 規範主管機關對已核定更新事業應進行監督及管理與授權條文	第八章 罰則 #79~#82，共4條 實施者違規預售、拒絕受監督、權利人違反禁限建之作法與罰則	第九章 附則 #83~#88，共6條 法令適用、生效、社會救助與授權條文	

都市更新事業計畫流程

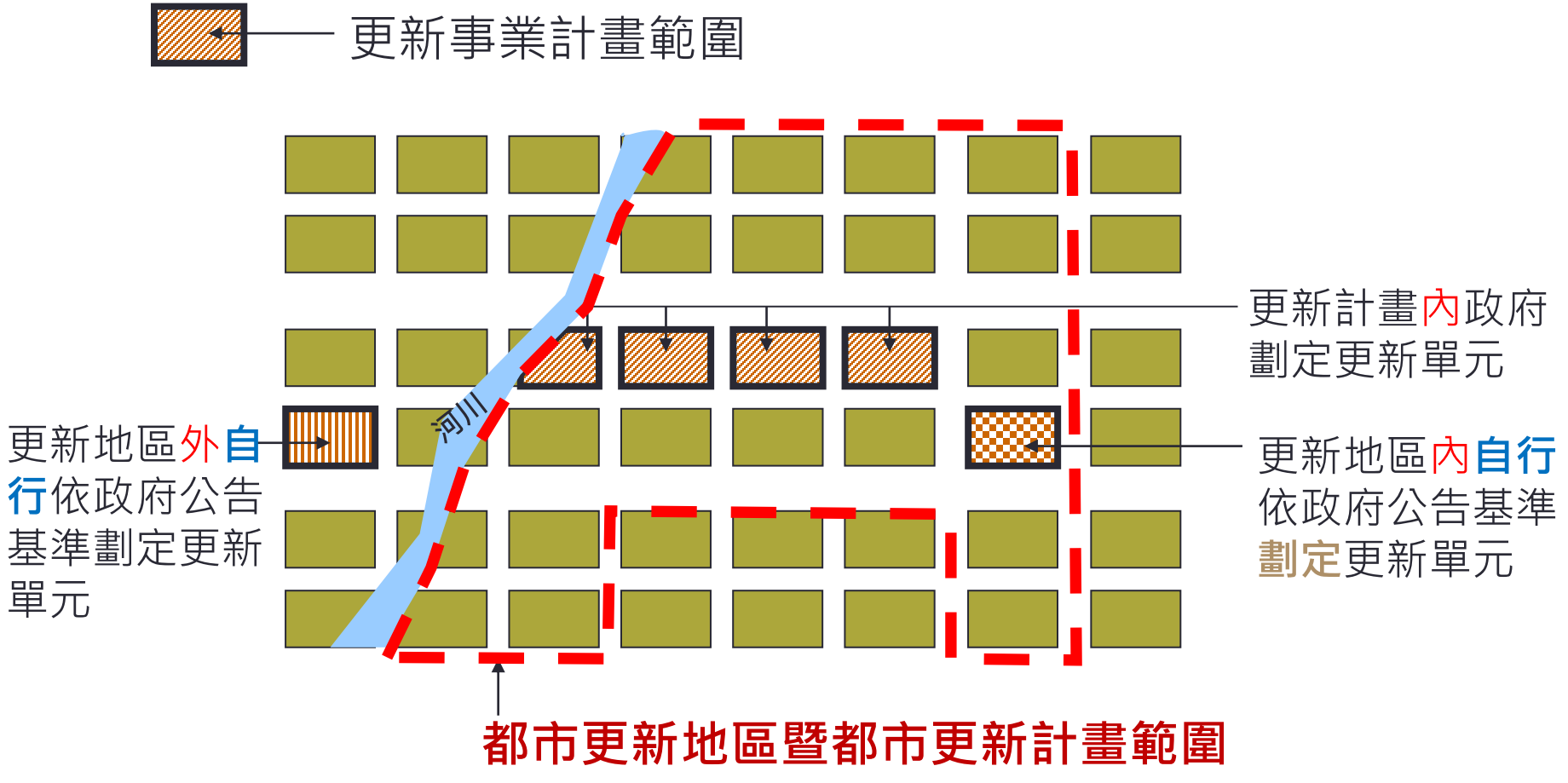

非必要
權利人意願整合
概要核准
約12個月核准
擬訂概要草案
事業概要公聽會
概要送件核准
一定期間內申請事業計畫報核
事業/權變擬訂
約6個月
擬訂事業計畫及權變草案
事業權變計畫公聽會
事業權變計畫書圖送件
事業/權變審議
約24個月
要件審查與幹事會
審議委員會
計畫公告實施
計畫執行
約3年
補償金發放與地上物拆除
工程施工與產權登記
計畫完成與成果備查
法定門檻
同意人數超過1/2
同意面積超過1/2
法定門檻
同意人數超過3/4or4/5
同意面積超過3/4or4/5

更新的發起

單元範圍 實施者 私契約 同意書

單元範圍

更新地區vs都市更新單元



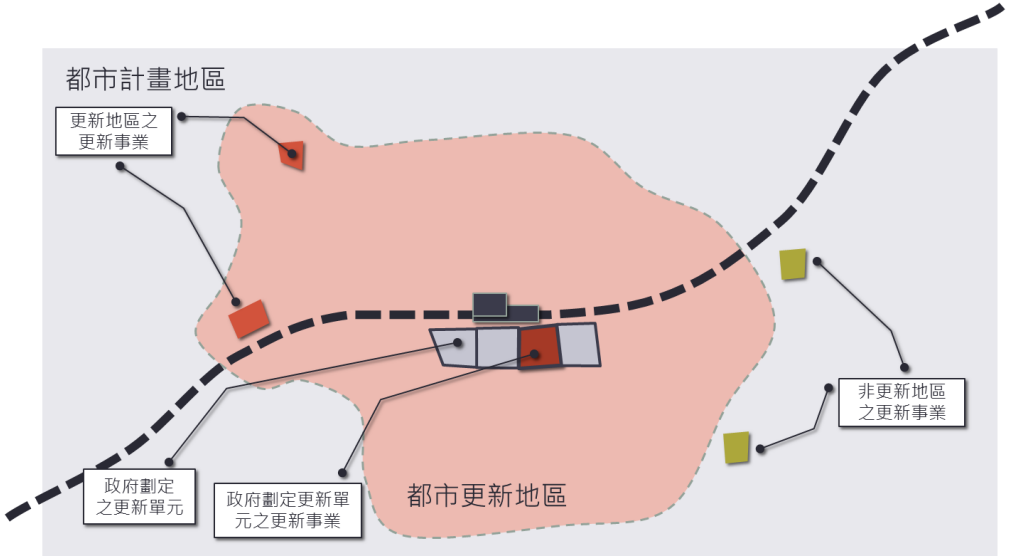
更新地區劃定採雙軌制

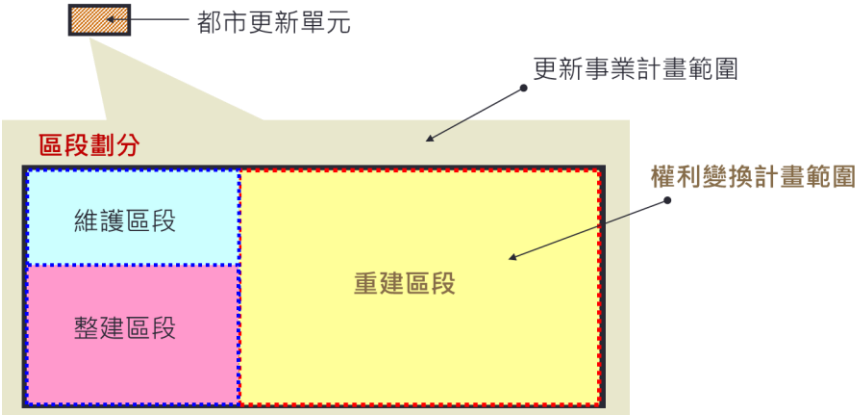
更新條例第5條
應就都市發展狀況、居民意願、原有社會、經濟關係及人文特色，進行全面調查評估，並視實際情況劃定更新地區、訂定或變更都市更新計畫

劃定方式	都市計畫第63條			都市更新		
	政府提出		民間自提	優先地區	迅行地區	策略性地區
	通盤檢討	個案變更				
法源	第26條	第27條	第24條	第6條	第7條	第8條
劃定條件	依據發展情況並參考人民建議作必要之變更。	1.因戰爭、地震、水災、風災、火災或其他重大事變遭受損壞時。 2.為避免重大災害之發生時 3.為適應國防或經濟發展之需要時。 4.為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施。	為促進其土地利用，得配合當地分區發展計畫	• 建物窳陋、防火不良 • 建物老舊、道路彎曲狹小 • 建物機能不符 • 未與重大建設配合 • 具歷史文化保存值 • 妨害衛生或治安 • 海砂屋 • 特種工業區有汙染	• 因戰爭、地震、火災、水災、風災或其他重大事變遭受損壞 • 避免重大災害之發生 • 符合危老最低等級	• 場站、捷運站或航空站一定範圍 • 都會區水岸港灣適合高度開發地區 • 基於都市防災須整體開發者 • 配合重大發展建設

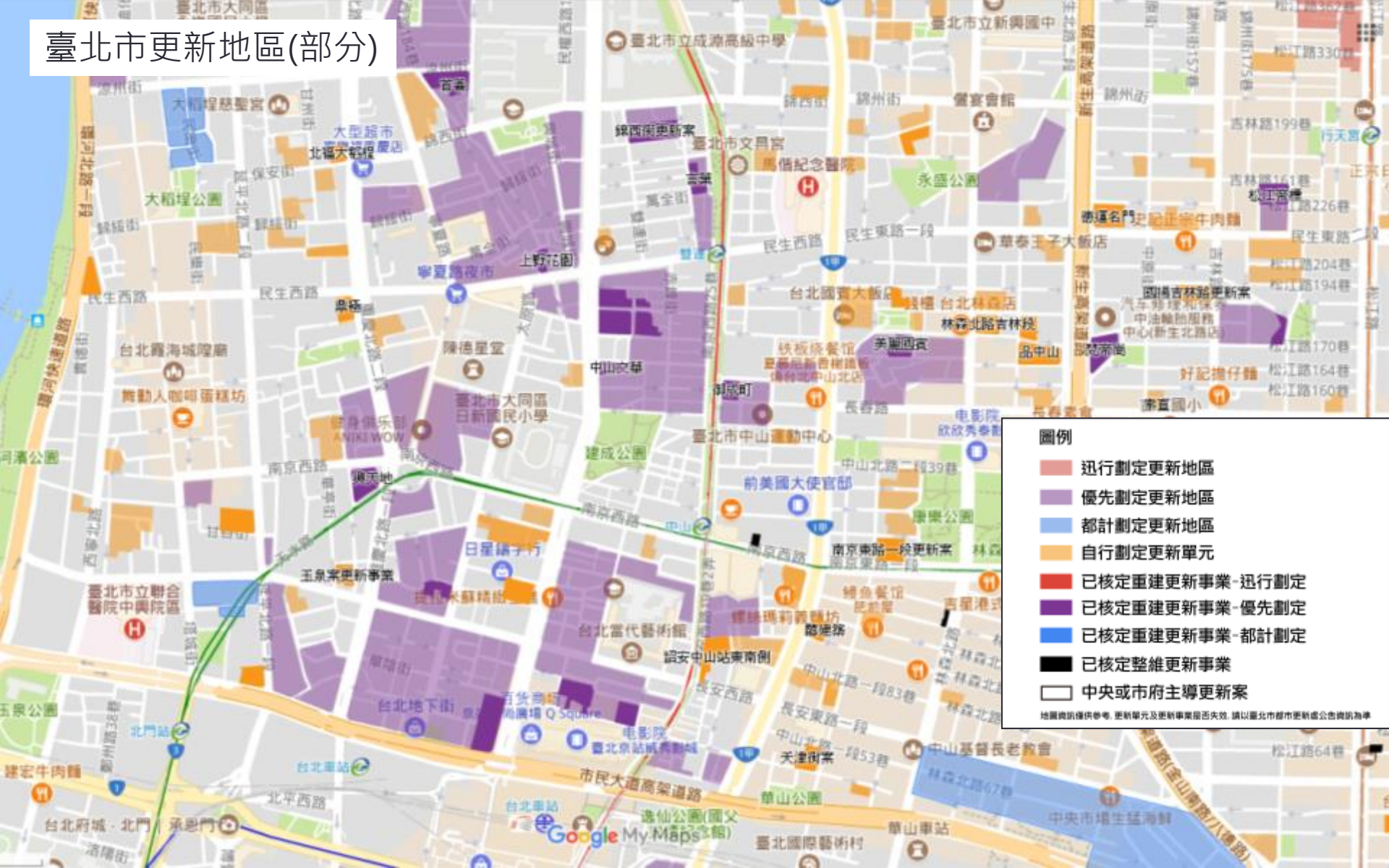
更新地區・更新單元・區段劃分

- **更新地區**由**政府劃定**
- **更新單元**由**政府劃定**或**實施者**依地方規定**自行劃定**
- **更新單元基準由各地方政府訂定**，多數1000m^2
- 更新單元內得**同時存在不同的(重建、整建、維護)處理方式**

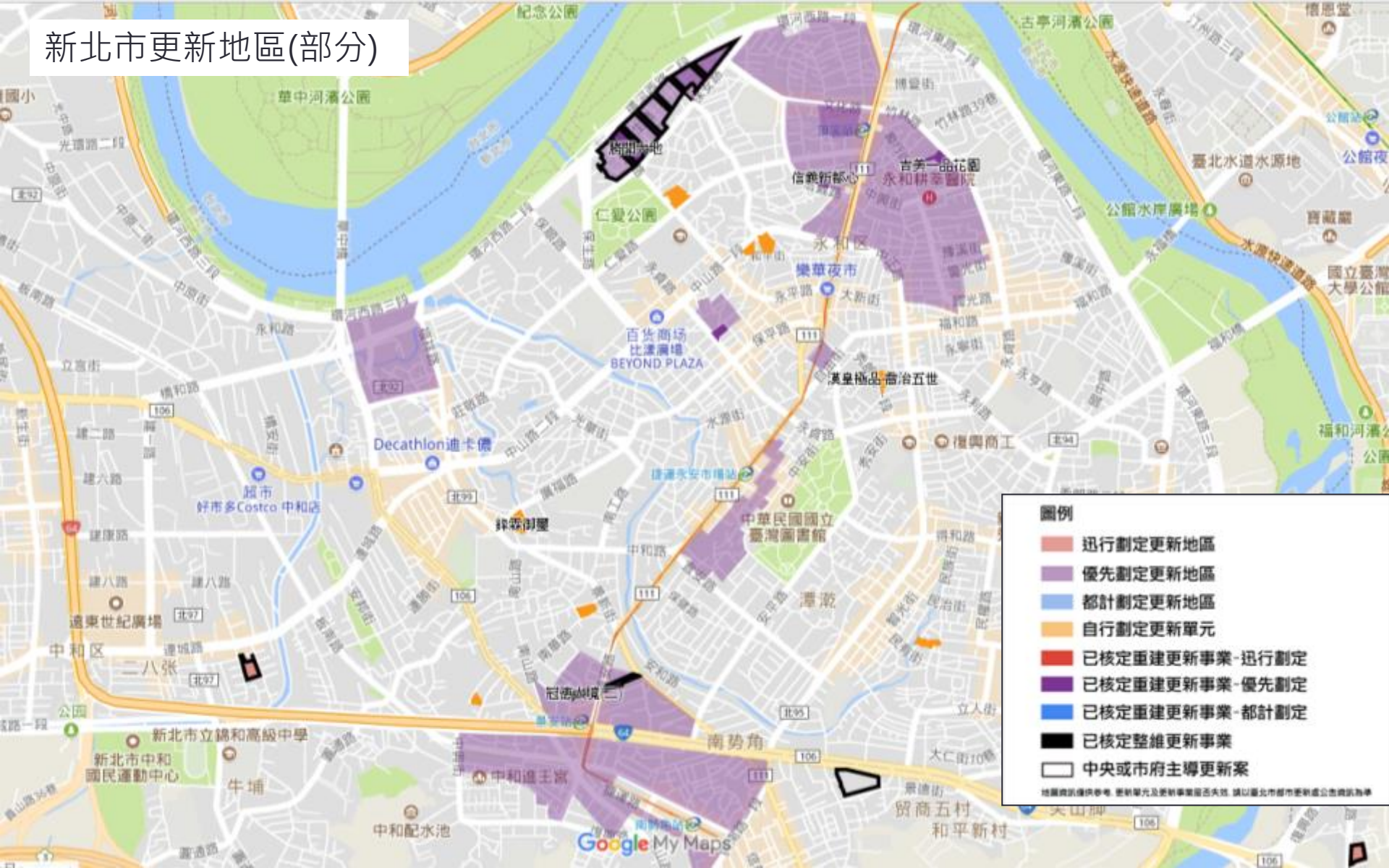




臺北市更新地區(部分)


圖例
迅行劃定更新地區
優先劃定更新地區
都計劃定更新地區
自行劃定更新單元
已核定重建更新事業-迅行劃定
已核定重建更新事業-優先劃定
已核定重建更新事業-都計劃定
已核定整維更新事業
中央或市府主導更新案
地圖資訊僅供參考，更新單元及更新事業是否失效，請以臺北市都市更新處公告資訊為準
Google My Maps

新北市更新地區(部分)


圖例
迅行劃定更新地區
優先劃定更新地區
都計劃定更新地區
自行劃定更新單元
已核定重建更新事業-迅行劃定
已核定重建更新事業-優先劃定
已核定重建更新事業-都計劃定
已核定整維更新事業
中央或市府主導更新案
Google My Maps

更新單元劃定法令依據

- **中央法令**
  - **更新條例第22條**

    經劃定或變更應實施更新之地區，其土地及合法建築物**所有權人得就地方主管機關劃定之更新單元，或**依所定**更新單元劃定基準自行劃定更新單元**.....。
  - **更新條例第23條**

    未經劃定或變更應實施更新之地區，**有第六條第一款至第三款或第六款情形之一者**，土地及合法建築物**所有權人得按地方主管機關所定更新單元劃定基準，自行劃定更新單元**.....。

    前項主管機關訂定更新單元劃定基準，**應依第六條第一款至第三款及第六款之意旨，**明訂**建築物及地區環境狀況**之具體認定方式。

更新條例規定

- **更新條例第6條**
- 有下列各款情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關得優先劃定或變更為更新地區並訂定或變更都市更新計畫：
- **一、建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞。**
- **二、建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全。**
- **三、建築物未符合都市應有之機能。**
- 四、建築物未能與重大建設配合。
- 五、具有歷史、文化、藝術、紀念價值，亟須辦理保存維護，或其周邊建築物未能與之配合者。
- **六、居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安。**
- 七、經偵檢確定遭受放射性污染之建築物。
- 八、特種工業設施有妨害公共安全之虞。

台北市更新單元劃定基準

1. 為完整之計畫街廓者
2. 街廓內面積在二千平方公尺以上者
3. 街廓內鄰接二條以上之計畫道路，面積大於該街廓四分之一，且在一千平方公尺以上者
4. 街廓內相鄰土地業已建築完成，**確無法合併更新**，且**無礙建築設計及市容觀瞻**並為一次更新完成，其面積在一千平方公尺以上者。但其面積在五百平方公尺以上，經敘明理由，提經臺北市都市更新及爭議處理審議會審議通過者
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

- 街廓指四週被**都市計畫道路**圍成之土地；土地鄰接**永久性空地、公園、廣場、堤防、河川等者**，得以被都市計畫道路、永久性空地、公園、廣場、堤防、河川等圍成之土地認定街廓範圍

2.街廓內面積2000㎡以上

5.跨街廓更新單元之劃設，採整體開發

都市計畫道路

3.街廓內臨接二條以上計畫道路，面積大於該街廓四分之一且在1000㎡以上

都市計畫道路

1.完整之計畫街廓

7.更新單元以整建或維護方式辦理者

4.1000㎡以上且必須一次更新完成

已興建完成

6.因地震遭受損壞建築物，經所有權人**人數及面積均在1/2以上**同意者。

鄰地已建築完成，無礙建築設計及市容觀瞻，確無法合併更新，但得經審議委員會審議通過後得降為500㎡。

更新單元劃定流程分類

分類	更新地區		非更新地區	
程序依據	有更新計畫	無更新計畫	**台北市**	**新北市**及 其他縣市
前置劃定程序	無	無	**有** **彈性選擇**	無
更新事業概要 (或逕送事業計畫)	• **有規範則依計畫規定** • **無規範從通案規定**	**從通案規定** **規模（基準）**	**規模（基準）**	**規模（基準）**
			指標檢討	**指標檢討**

北市非更新地區之自劃更新單元

- **基地條件**
  - 符合臺北市都市更新自治條例#12規定-劃定基準（面積及臨路條件）。
  - 符合臺北市自行劃定更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況評估標準評估指標
    - 9項指標符合2項以上
    - 捷運車站之出入口半徑300公尺： 9 項指標符合 1 項
    - **所有建築物逾構造年限，且經辦理結構安全性能評估，初步評估為未達最低等級者：無須指標檢討**
- **自治條例#13例外**
  - 因地震、風災、水災、火災、爆炸、高氯離子混凝土建物（海砂屋）、輻射污染建物，經主管建築機關依建築法規、災害防救法規通知限期拆除、逕予強制拆除或評估有危險之虞，應限期補強或拆除者，經私有土地及合法建物所有權人1/2以上同意者 (2)或更新單元以整建或維護方式辦理者
  - 符合上述二項之一者，得免檢討劃定基準及指標、鄰地協調
  - 另應檢附文件
    - 劃定更新單元同意書（超過1/2以上，非參與意願書）
    - 高氯離子鑑定報告書或臺北市公告列管函文（非高氯離子建物免附）

區位檢討（不得涉及）

- **保護區、農業區、山坡地**
  - 保護區、農業區：土地使用分區證明
  - 山坡地保育條例第3條：函詢工務局大地工程處
  - 臺北市山坡地開發建築要點地區：函詢發展局都市規劃科
- **已核定更新事業計畫範圍**
  - 向更新處事業科查詢
  - 事業計畫失其效力者不在此限
- **文資法指定之古蹟**
  - 包括文化資產保存法指定之古蹟或暫定古蹟
  - 須函詢北市文化局確認
- **已徵收且開闢之公共設施**
  - 僅徵收（北市已取得土地）或僅通行通行者不在此限
  - 若經該公共設施主管機關同意者則可納入（須檢附同意函）

區位檢討（不得涉及）

- **整建維護單元**
  - 指已依台北市整建維護實施辦法核准補助者
  - 逾竣工查驗後5年以上不在此限
- **整體開發地區**
  - 檢附都市計畫書說明
  - 不涉及都市計畫書規定以區段徵收或市地重劃之整體開發地區
  - 若規定得以都市更新方辦理者除外
- **主要計畫變更**
  - 主要計畫局部修正者依更新條例施行細則12條認定
  - 僅涉及細部計畫變更者附都市計畫書說明
  - 涉及主要計畫局部修正者須再檢附變更構想圖

更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況評估標準（檢討指標）

	指標	指標內容
1	防災需求	非防火建築物之棟數比例達1/2以上，並經建築師或專業技師辦理鑑定並簽證或經專業機構辦理鑑定。
2	巷道彎曲	現有巷道彎曲狹小，寬度小於6m者之長度佔總長度比例達1/2以上，或屬臺北市政府消防局公告之搶救不易狹小巷道。
3	建物年期	各種構造建築物面積比例達1/2以上:土磚石造建築物、20年以上之加強磚造及鋼鐵造、30年以上之RC造及PRC、40年以上之SRC造。且經結構初評為未達最低等級或未達一定標準比例達1/2以上
4	結構損毀	建築物有基礎下陷、主要樑柱、牆壁及樓板等腐朽破損或變形，有危險或有安全之虞者之棟數比例達1/2以上，且建築物之構造已達使用年限並經建築師或專業技師辦理鑑定並簽證或經專業機構辦理鑑定。
5	汙水下水道	建築物經臺北市政府工務局衛生下水道工程處確認，未銜接公共污水下水道系統之棟數占更新單元內建築物總棟數比例達1/2以上。

更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況評估標準（檢討指標）

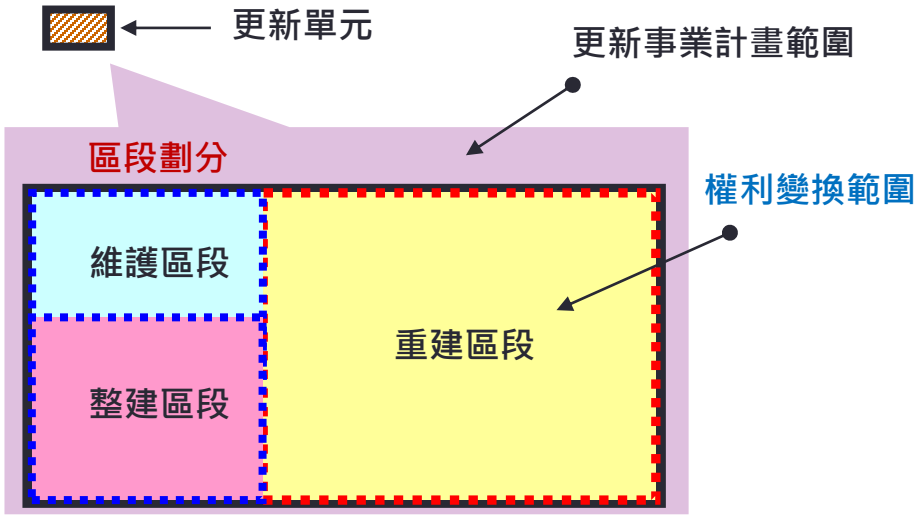
指標		指標內容
6	電梯停車設備不足	更新單元內合法建築物已達使用年限棟數比例達1/3以上，且合法建築物半數以上無設置電梯設備，或法定停車位數低於戶數7/10棟數達1/2以上者。
7	道路未開闢	更新單元內未經臺北市政府開闢或取得之計畫道路面積占更新單元內總計畫道路之面積比例達1/2以上。
8	建蔽容積	更新單元範圍合法建築物現有建蔽率大於法定建蔽率且現有容積未達基準容積之1/2
9	居住水準過低	更新單元內平均居住樓地板面積低於本市居住樓地板面積平均水準之2/3以下，或更新單元內每戶居住樓地板面積低於本市每戶居住樓地板面積平均水準之戶數達1/2以上者

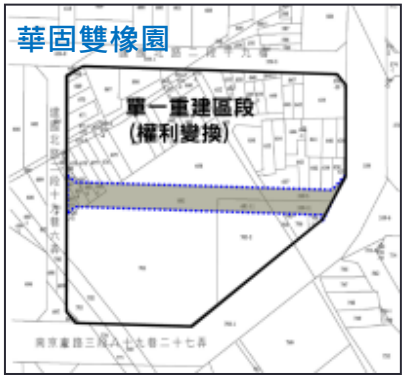
更新單元可以橫跨更地區及非更新地區嗎？

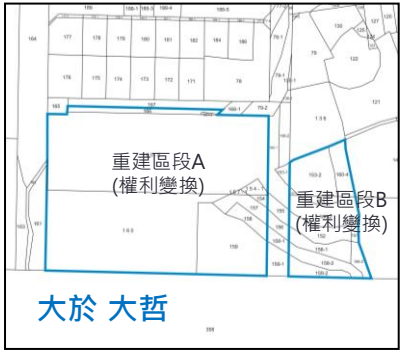
- **可以！**
- **但是同意比例與時程容積獎勵要分別計算！**
- 臺北市案例:
  - 臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知＃21
    - 經核准之自劃更新單元**得與**業經公告之更新地區**合併為一個更新單元**範圍申請實施都市更新事業。
    - 前項情形其**時程獎勵及同意比率之計算**各依屬政府劃定更新地區或自劃更新單元範圍**分別計算。**

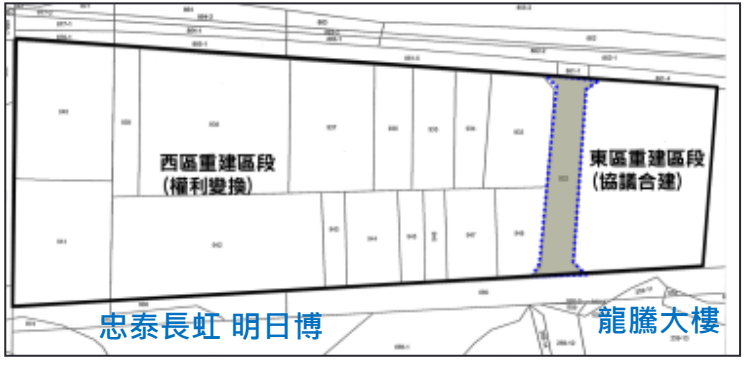
品陽大苑更新案

更新單元、建照範圍是否一定相同？









■ 區段劃分

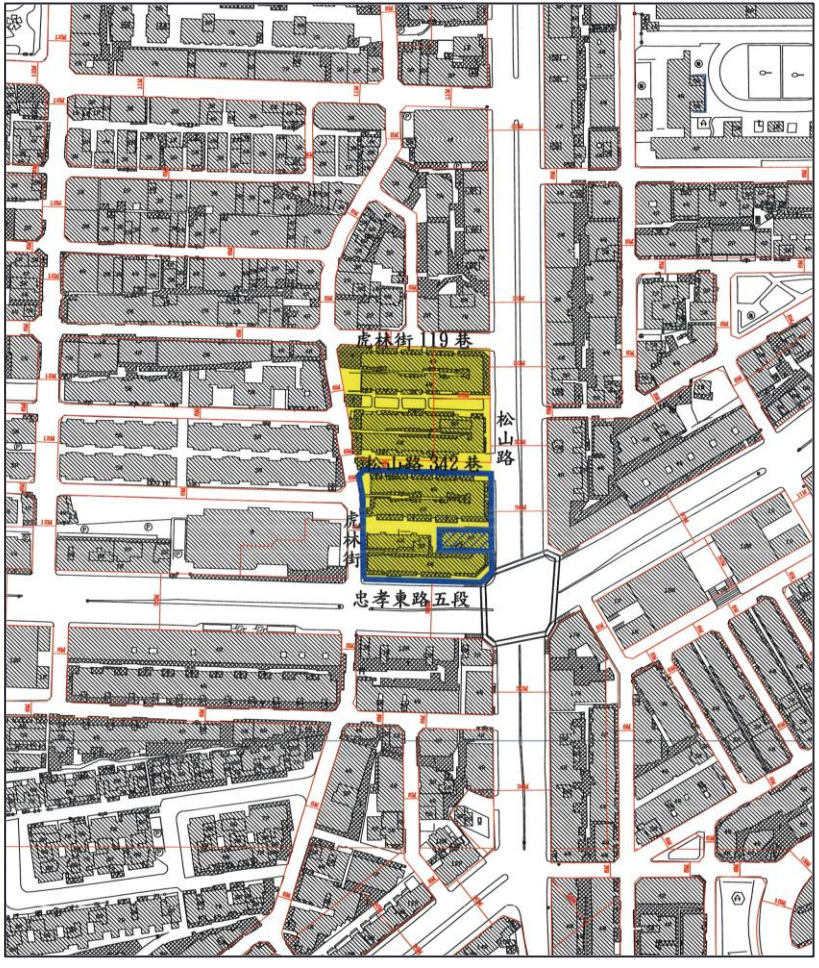
- 財務計畫的界線
- 利益分配與負擔範圍
- 但原可跨街廓(可不相鄰(連))
- 同一單元可有複數(重建)區段
- 同一區段亦可有數張建照(本是兩回事)

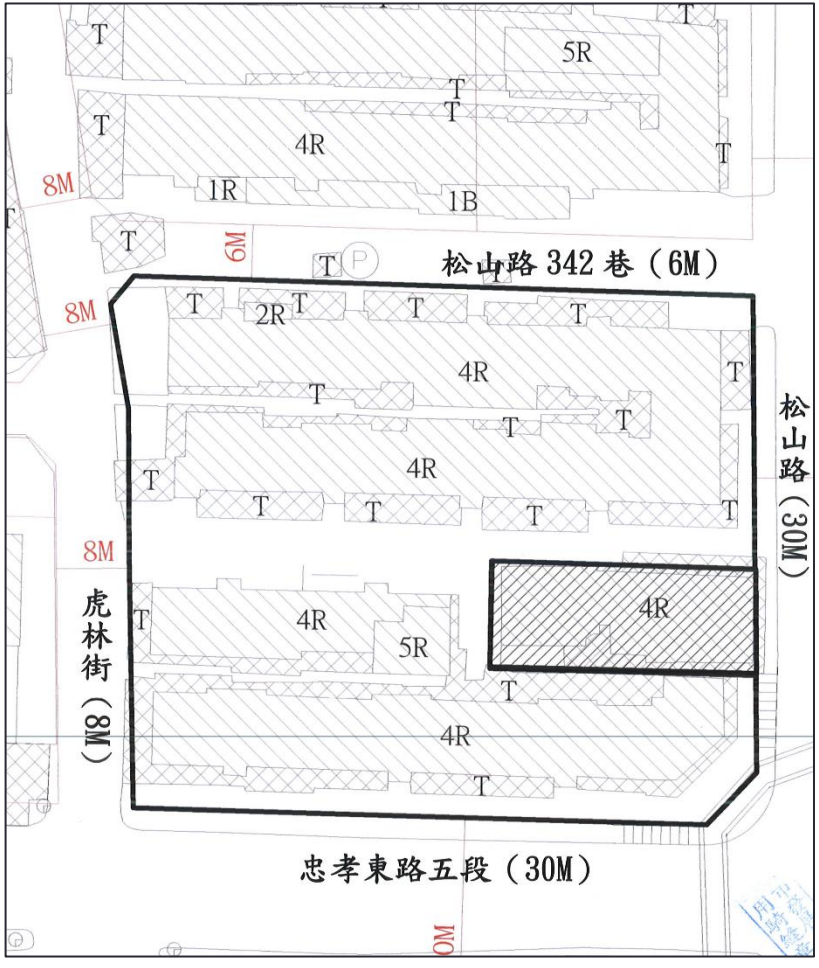
中山松悅更新案

更新單元是否同時存在重建與整建?

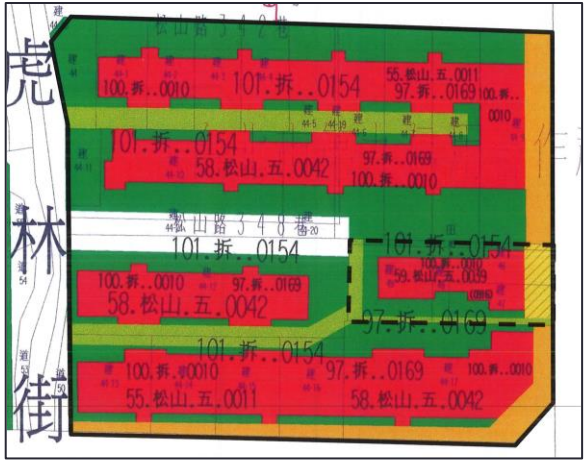
- **可以！**
- **但是同意比例分別計算！**
- 更新條例 #4
  - 都市更新處理方式，分為下列三種：
  - 一、重建。二、整建。三、維護。
  - 都市更新事業得以前項**二種以上處理方式辦理**之。
- 更新條例 #37
  - 都市更新事業以二種以上方式處理時，第一項人數與面積比率，**應分別計算之**。

更新地區與更新單元


虎林街119巷
松山路342巷
松山路
虎林街
忠孝東路五段


松山路342巷（6M）
松山路（30M）
虎林街（8M）
忠孝東路五段（30M）
8M
6M
5R
4R
1R
1B
2R
5R

更新單元與區段劃分



因四樓公寓部分住戶**強烈抗爭**，該案由全區劃為重建區段變更為**部分重建區段、部分整建區段**。

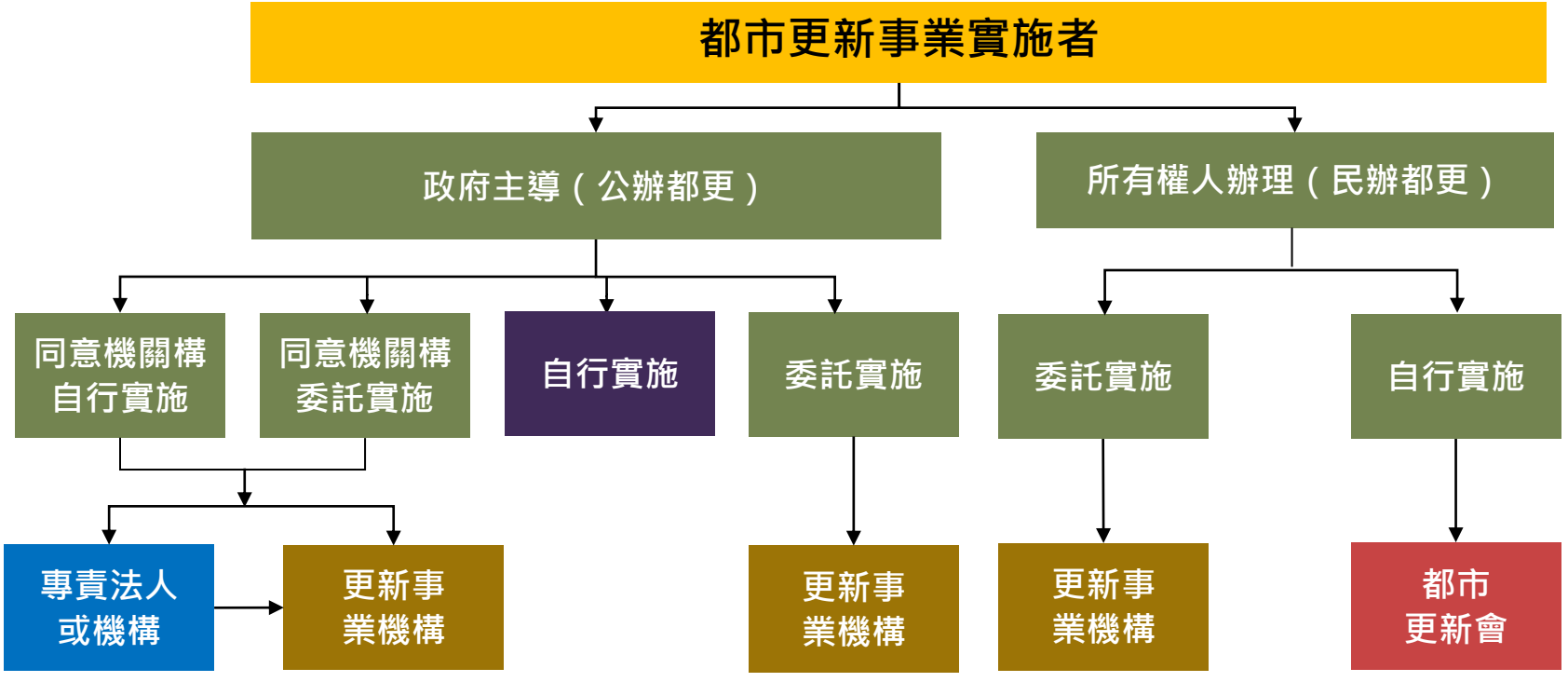
更新後外觀協調一致

更新後對整建區段老公寓進行外觀**拉皮**使重建與整建在外觀上，得以**協調一致**

森業永春更新案

實施者

多元的都市更新實施主體



實施者類型

- **機關(構)**

  公部門：內政部、臺北市、新北市、國防部、臺灣鐵路管理局....

- **專責法人或機構**

  國家住宅及都市更新中心、台北住都中心、新北住都中心...

- **更新事業機構**

  股份有限公司，實務上**多為建設公司、**土地開發公司。

- **都市更新會**

  更新單元內逾七人之土地及合法建築物**所有權人**得自行組織。

※ 整建或維護為處理方式的都市更新事業實施者不受上列類型限制

開發主體與主辦機關

註：
「機構」係指依#30，由各級主管機關所設之專責法人或機構，經主管機關委託或同意，推動都市更新業務。

案例 自行實施(自行興建)

- **臺北市華榮市場公辦都更案**
  - ▶由臺北市政府擔任實施者(100%市有地)，原地重建
  - ▶本案未申請都市更新容積獎勵
  - ▶以公辦都更提供立體化公共服務，改善都市生活品質

案例 自行實施(權利變換)

- **臺北市斯文首善**
  - ▶由臺北市政府擔任實施者
  - ▶本案產權複雜、基地受限航高限制
  - ▶更新前261戶、更新後2棟地上13層、地下3層共350戶
  - ▶**2018/8完成地上物拆除**

案例 委託實施(權利變換)

- **新北市新店行政園區**
  - ▶公有土地:68%/私有土地:32%
  - ▶2014年冠德建設得標
  - ▶整合8行政機關需求創造複合式園區
  - ▶行政+運動中心+住宅，打造新北南區新核心

主管機關：新北市政府
主辦機關：新北市政府
實 施 者：冠德建設

案例 委託實施(設定地上權)

- 臺北市北投區新民段
  - 公有土地:100%(權屬新北市、臺北市各半)
  - 2014年富邦人壽得標
  - 創新開發模式 - 都市更新+設定地上權
  - 政府協助取得溫泉水權，興建溫泉旅館

主管機關：台北市政府
主辦機關：台北市政府
實 施 者：富邦人壽

案例 同意其他機關(構)自行實施

- **臺北市崇德隆盛新村**
  - ▶國防部總政治作戰局擔任實施者
  - ▶原272眷戶+66違建，改建後共576戶
  - ▶面對眷村人口老化，規劃設計「照顧住宅」
  - ▶無障礙之居住環境，提供長者舒適環境
  - ▶採協議合建方式辦理

主管機關：台北市政府
主辦機關：台北市政府
實 施 者：國防部總政治作戰局

案例 同意其他機關(構)自行實施

- **臺北市敦南安和公辦案**
  - ▶原為軍方眷舍，國防部政治作戰局為最大地主1,810平方公尺
  - ▶敦化南路鄰里共榮發展A級商辦公益使用回饋先例

徵求投資人

主管機關：台北市政府
主辦機關：台北市都市更新推動中心
實 施 者：台北市都市更新推動中心
投 資 人：寶紘建設
開發方式：權利變換

案例 同意其他機關(構)自行實施

- **臺北市忠孝懷生公辦案**
  - ▶活化公有(71.35%)閒置土地
  - ▶創造延伸商業、公益創新、綠色軸帶及文化藝術的載體
  - ▶預估可引進民間投資金額31億，創造103億產值

徵求投資人

主管機關：台北市政府
主辦機關：台北市都市更新推動中心
實 施 者：台北市都市更新推動中心
投 資 人：富邦建設
開發方式：權利變換

產權單純或多屬同一企業體所有之房地是否可辦理都市更新?

可以!

- 更新條例更新案內所有權人之人數或其產權狀況，**未有**不得依規定程序申請實施都市更新事業之**限制**。
- 惟主管機關受理申請後，**非即應予以核定或受其主張之拘束**，主管機關仍應本於依法行政原則，於責管都市更新審議會就個案情形，**綜合考量都市更新之公益性、必要性、合理性及可行性等因素，作成核定與否之決定**。
- 有關主管機關考量政策推動方向、都市發展及個案狀況等因素，**限縮更新獎勵，尚無牴觸上開規定，應無不可**。

105年05月03日營署更字第1052906762號函

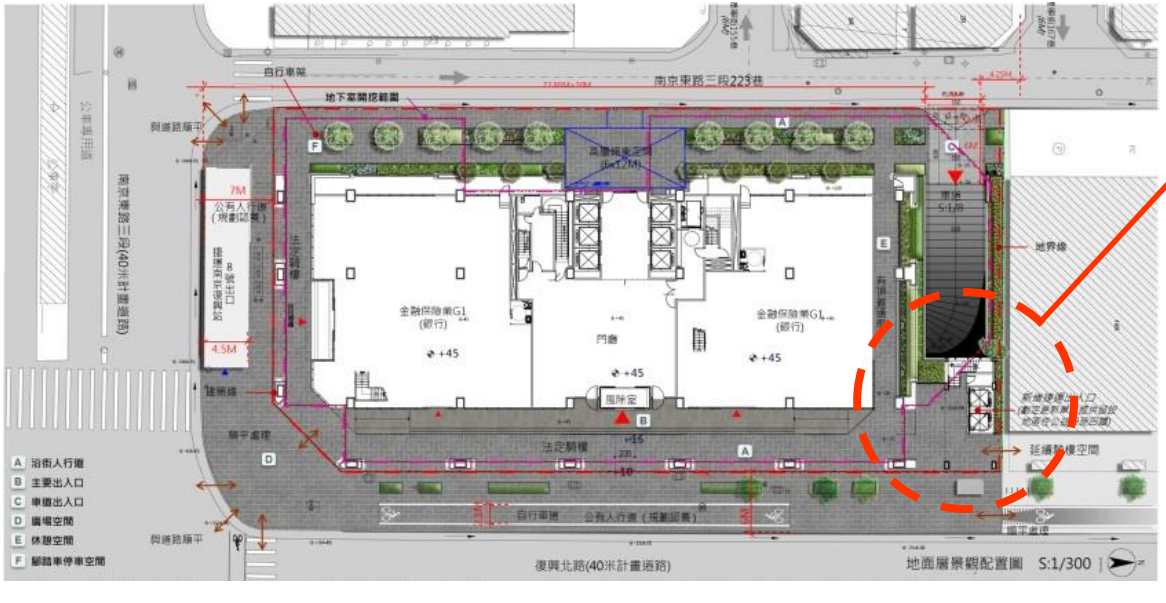
敦南金融大樓都更案

- 因單一所有權人被要求提高公益性
- 通案性的盡可能提供開放空間
- **捐贈都市更新基金**強化公益性

- 不成文審議規定:
  - **有高額原容積獎勵者:**
    - **捐贈總銷2/1000**
  - **一般情形:**
    - **捐贈總銷1/1000**

大同大樓都更案

- 同一企業體都更被要求增加公益性
- 通案性的盡可能提供開放空間
- 特殊性該案**以捐贈捷運連通設施回應**
- 土地以設定**無償地上權方式處理**



捐贈三層捷運連通設施

私契約

何謂協議合建

- **協議:**

  雙(多)方合意，訂定合約(實務上為書面契約)
- **合建:**

  即合作興建。指所有權人及投資人**超過一人**的興建行為。
- **協議合建:**

  指超過一人的所有權人及投資人，透過書面契約方式，**約定彼此多方的(分配)權利(負擔)義務**，而進行的建興建築物行為。
- **分類:**
  - 地主間的協議合建:多位地主**自行出資，共同發包**興建
  - 建商的協議合建:**地主出地、建商出資**。可在分為**合建分屋、合建分售、合建分成(口語化的協議合建皆指此類)**

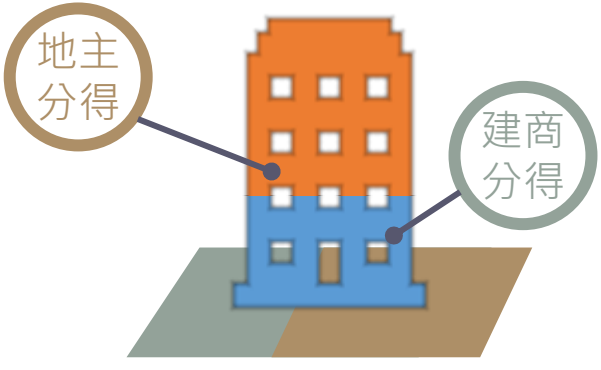
建商的協議合建

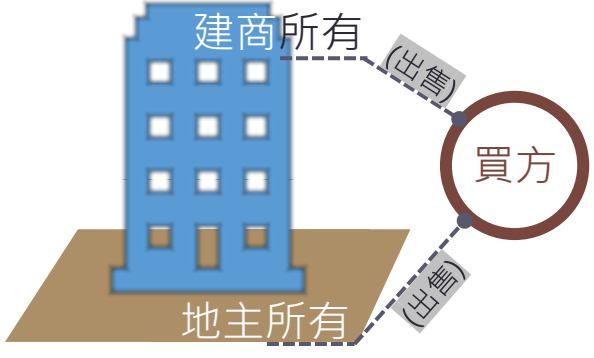
- 合建由地主提供土地，建商提供資金和專業技術，**雙方按造彼此訂定之契約共同合作興建房屋**。常見方式有三種：

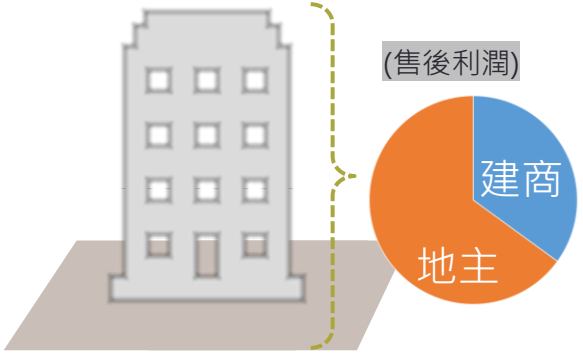
- **合建分屋**
  地主與建商各分得協議之土地及建物，並可獨立處分自己的產權。

- **合建分售**
  房屋新建後，由地主出售土地，而建商出售房屋。

- **合建分成**
  地主與建商協議分配，房屋新建售後之利潤比例。







新北市都市更新契約注意事項

- **注意事項訂定緣由:**
  - 鑒於辦理都市更新時，無論實施方式為何，民眾與實施者間因許多不確定，致互不信任，以致都市更新整合困難。為協助雙方溝通，保障民眾之權益，並加速整合速度，爰擬訂本都市更新契約注意事項提供民眾參考。
- **簽約前提醒事項:**
  - 實施者身分特性:建商、開發商、營造廠、建經公司等...
  - 實施方式與權利義務:純協議合建?權利變換下的協議合建?
  - 容積獎勵及容積移轉相關權利義務
  - 如簽約後有履行上有疑義或產生難以協調之糾紛，仍須依循司法
  - 途徑（民事訴訟）處理。

另可參考【臺北市都市更新參與注意事項 停看聽】

一般合建契約內容大項

1. 契約目的
2. 更新標的
3. 實施方式與建築規劃
4. 信託管理與保證金約定
5. 甲方協助義務及產權保證
6. **更新後建築物分配原則、選屋原則及找補原則**
7. 騰空點交更新前房地
8. 租金補貼
9. 工作施作
10. 交屋作業
11. 更新後建築物產權登記
12. 稅費負擔
13. 契約效力
14. 違約約定
15. 其他約定

權變計畫與合約的關係

- **行政機關無權審私契約**
- 實施者擬具之權利變換計畫與其與土地所有權人間簽訂之協議合建契約，二者並**無關連，主管機關**對權利變換計畫為審查時，自**不及於協議合建契約之內容** (最高行 107 年度判字第 12 號)
- **權變計畫的分配非強制規定**
- 都市更新權利變換實施辦法旨在規範更新前後土地、建築物等權利價值之評定標準然**非禁止當事人自行約定權利價值之認定或計算標準即非屬強制規定。**當事人就更新前後土地、建築物之權利價值**仍可另行約定**。(臺灣高等法院100 年度重上字第 661 號判決)

同意書

事業計畫內容(條例36條)

一、計畫地區範圍。
二、實施者。**實施者為都市更新事業機構，其事業計畫報核當時之資本總額或實收資本額、負責人、營業像目及實施等。**
三、現況分析。
四、計畫目標。
五、與都市計畫之關係。
六、處理方式及其區段劃分。
七、區內公共設施興修或改善計畫，含配置之設計圖說。
八、整建或維護區段內建築物改建、修建、維護或充實設備之標準及設計圖說。
九、重建區段之土地使用計畫，含建築物配置及設計圖說。
十、都市設計或景觀計畫。
十一、文化資產、都市計畫表明應予保存或有保存價值建築之保存或維護計畫。
十二、實施方式及有關費用分擔。
十三、拆遷安置計畫。
十四、財務計畫。
十五、實施進度。
十六、效益評估。

十七、申請獎勵項目及額度。
十八、權利變換之分配及選配原則。其原所有權人分配之比率可確定者，其分配比率。
十九、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則。
二十、實施風險控管方案。
二十一、維護管理及保固事項。
二十二、相關單位配合辦理事項。
二十三、其他應加表明之事項。

以重建方式處理者，實施**風險控管方案**依下列方式之一辦理：
一、不動產開發信託。
二、資金信託。
三、續建機制。
四、同業連帶擔保。
五、商業團體辦理連帶保證協定。
六、其他經主管機關同意或審議通過之方式。

更新事業計畫申請門檻 同意比率

實施路線		同意比率項目	權利變換			協議合建及其他
			其他更新地區	迅行劃定	非更新地區	
公辦都更	自行實施	免取得				
公辦都更委託實施	公有地≧1/2	免取得				
	私有地 > 1/2	私有土地及合法建物所有權人	1/2	1/2		
		私有土地及合法建物樓地板面積	1/2	1/2		
民辦都更		私有土地及合法建物所有權人	3/4	1/2	4/5	全體同意(核定前)
		私有土地及合法建物樓地板面積	3/4	1/2	4/5	全體同意(核定前)

※面積同意比率均超過9/10時，人數不予計算

事業計畫同意比例 分母排除

■不計入同意比例(#24)

- 依文化資產保存法所稱之**文化資產**。
- 經**協議保留**，並經直轄市、縣（市）主管機關**核准且登記有案之宗祠、寺廟、教堂**。
- 經**政府代管**或依土地法第七十三條之一規定由**地政機關列冊管理者。**
- **經法院**囑託查封、假扣押、假處分或破產登記者。
- **未完成申報並核發**派下全員證明書之**祭祀公業**土地或建築物。
- **未完成申報並驗印**現會員或信徒名冊、系統表及土地清冊之**神明會**土地或建築物

事業計畫同意比例

簽定事業計畫同意書

- 「事業計畫同意書」是都市更新第二階段同意書簽訂
- 已確認更新事業推動之實施者（ ○ ○股份有限公司或○ ○都市更新會）與都市更新單元範圍
- 業已完成主要建築設計規劃工作
- 所有權人所簽定之同意書代表同意實質規劃設計內容與方式

名稱	時間點	意義
簽訂時機	事業計畫草案完成後送件報核前	同意事業計畫之實質規劃設計內容
有效/撤銷時機	事業計畫報核前	得**隨時任意**向實施者撤銷(須注意私約義務)
	事業計畫報核後至公開展覽期滿日	對於公開展覽之計畫所載更新後分配之**權利價值比率或分配比率低於**出具同意書時者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。

擬訂(或變更)○○（縣市）○○（鄉鎮市區）○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫同意書

本人_____同意參與由_____為實施者所提之「擬訂(或變更)○○（縣市）○○（鄉鎮市區）○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫案」。

一、同意處理方式： □重建　□整建、維護

二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(採重建處理方式者)：

□ 採事業計畫及權利變換計畫併送者：
預估本人更新後分配之權利價值比率：_____%。

□ 採事業計畫及權利變換計畫分送者：預估分配比率：_____%。

□ 採協議合建或其他方式實施：(依實際情況選填)

□ 依其合建契約或其雙方合意。

□ 分配比率_____%。

三、同意參與土地及建物權利範圍：

(一)土地

鄉鎮市區			
地段			
小段			
地號			
土地面積（㎡）			
權利範圍			
持分面積（㎡）			

(二)建物

建　　號				
建物門牌號				
坐落地號	地　　段			
	小　　段			
	地　　號			
	建物層次/總樓層數			
樓地板面積（㎡）	主建物總面積（A）			
	附屬建物面積（B）			
	共有部分 面積（C）			
	共有部分 權利範圍（D）			
	共有部分 持分面積 E=C*D			
權利範圍(F)				
持分面積（㎡）(A+B+E)*F				

以上雙框線內資訊由實施者填具

立同意書人(本人)：
統一編號：
聯絡地址：
聯絡電話：
(簽名並蓋章) 簽署人印

立同意書人(法定代理人)：
統一編號：
聯絡地址：
聯絡電話：
(簽名並蓋章) 簽署人印

中　華　民　國　○○　年　○○　月　○○　日

注意事項：
1. 本人已知悉本更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂(或變更)○○（縣市）○○（鄉鎮市區）○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫案」使用，禁止移作他用。
2. 如係限制行為能力人需有法定代理人共同簽署；無行為能力人則由法定代理人簽署；前述法定代理人須於本同意書增列與所有權人相同之資訊，並於計畫報核時檢附相關證明文件。
3. 本人更新後分配之權利價值比率：本人更新後應分配之權利價值，其占更新後土地及建築物總權利價值扣除共同負擔費用之餘額之比率。
4. 權利變換之分配比率：更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，其占更新後之土地及建築物總權利價值之比率計算之。
5. 公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時，所有權人得於公開展覽期滿前向實施者提出撤銷同意，並副知主管機關。
6. 前述所載注意事項 3 及 4 尚需經審議會審議，實際數值以主管機關核定發布實施為準。

一、同意處理方式： □重建　□整建、維護

二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(採重建處理方式者)：

□ 採事業計畫及權利變換計畫併送者：
預估本人更新後分配之權利價值比率：_____%。

□ 採事業計畫及權利變換計畫分送者：預估分配比率：_____%。

□ 採協議合建或其他方式實施：(依實際情況選填)

□ 依其合建契約或其雙方合意。

□ 分配比率_____%。

都更案可以部分採協議合建、部分採權利變換？部分定義為何？

- 多數同意協議合建，對於少數不同意參與協議合建之土地及合法建築物，**則以權利變換方式分配**，以確保民眾權益。
- 協議合建部分的同意比率須超過**私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積4/5**！（#44）
- 該同意比率之取得**應於「核定前」達成**。

未辦繼承土地之可參與都更嗎?

同意表達部分

- 同意比率，**除有因繼承**、強制執行、徵收或法院之判決於登記前取得所有權之情形，於申請或報核時能提出證明文件者，**得以該證明文件記載者為準外**，應以土地登記簿、建物登記簿、合法建物證明或經直轄市、縣（市）主管機關核發(#39)

權利分配部分

- 實施權利變換時，其土地及建築物權利已辦理土地登記者，應以各該權利之登記名義人參與權利變換計畫，
- 其獲有分配者，並**以該登記名義人之名義辦理囑託登記**。

公同共有同意比例如何計算?

■一般情形

- 公同共有者，或尚未辦理繼承登記，於分割遺產前為繼承人公同共有者，**應以同意之公同共有人數為其同意人數**，並以**其占該公同共有全體人數之比率，乘以該公同共有部分面積所得之面積為其同意面積計算之。(#39)**

■法院囑託查封、假扣押、假處分或破產登記者

- 條例第24條第4款明定，經法院囑託假扣押者，申請實施都市更新事業之**人數與土地及建築物所有權比率，不列入計算**。
- 公同共有關係消滅前，該假扣押之效力及於公同共有物之全部。是以，應以該筆**公同共有部分全部之人數及面積排除計算之**。

109年08月05日台內營字第1090812771號函

祭祀公業土地如何出具同意書?

- 管理人得否全權代表祭祀公業同意參與都市更新疑義，應視該**祭祀公業之規約就管理人之權限是否有特別規定**，
- 或管理人是否經**派下員大會之授權**而定。
- 祭祀公業及祭祀公業法人擬參與都市更新，其派下員如何行使同意權部分，**應依祭祀公業規約及祭祀公業法人章程規定辦理**
- 由主管機關依其檢附之會議紀錄或其他書面文件就**個案事實據以審認**。

105年06月08日台內營字第1050808294號函

未登記土地如何計算同意比例?

視為公有，不計入分母!

- 都市更新個案範圍內**已建立標示之產權未登記土地**，於事業概要或都市更新事業計畫報核當時既未經人民依法取得並登記所有權者
- 依民法第758條規定即不生效力，其權屬應**視為公有**
- **不納入都市更新私有土地及建築物同意比例之計算**。

內政部101.2.4台內營字第1010800960號函

有預告登記是否影響同意書效力?

同意有效!

- 所有權人出具都市更新事業計畫同意書者，非屬處分行為
- 且權利變換後，其預告登記仍登載於原所有權人應分配之土地及建築物
- 亦**未妨害其預告登記請求權之行使，其同意仍為有效**。

內政部100.11.28台內營字第1000210664號函

都市更新單元內土地所有權人行蹤不明，得否由財產管理人代為提出同意書?

- 應請**先行確認**不動產是否已向**登記機關為財產管理人之登記**
- 法院就**個案事項認定許可**後行使之
  - 財產管理人應以善良管理人之注意，保存財產，並得為有利於失蹤人之利用或改良行為。但其**利用或改良有變更財產性質之虞者，非經法院許可，不得為之**。有關更新單元內所有權人行蹤不明，財產管理人得否代為簽署同意書及有否涉及「變更財產性質之虞」乙節，應請先行確認不動產是否已向登記機關為財產管理人之登記；另因都市更新之實施涉關權利價值分配、現金找補及現金補償等情事，恐有變更財產性質之虞，宜審慎為之，故仍宜由法院就**個案事項認定**許可後行使之，較為周延及妥適。

內政部99.9.9台內營字第0990807459號函

同意書簽署要在事業計畫公聽會之先簽署，或之後簽署?

- 於**知悉計畫內容**之後，並仔細考量後再決定
  - 簽署同意書與實施者擬定都市更新事業計畫書、召開公聽會之時間先後，**法無明文規範**。惟為避免爭議，本署97年修訂之都市更新作業手冊所定事業計畫同意書格式範本，已附註「本人已知悉本更新計畫內容，...」等語，以提醒同意人。

內政部99年3月31日營署更字第0992905957號

計畫擬定

實施方式 出資方式 申請分配

實施方式

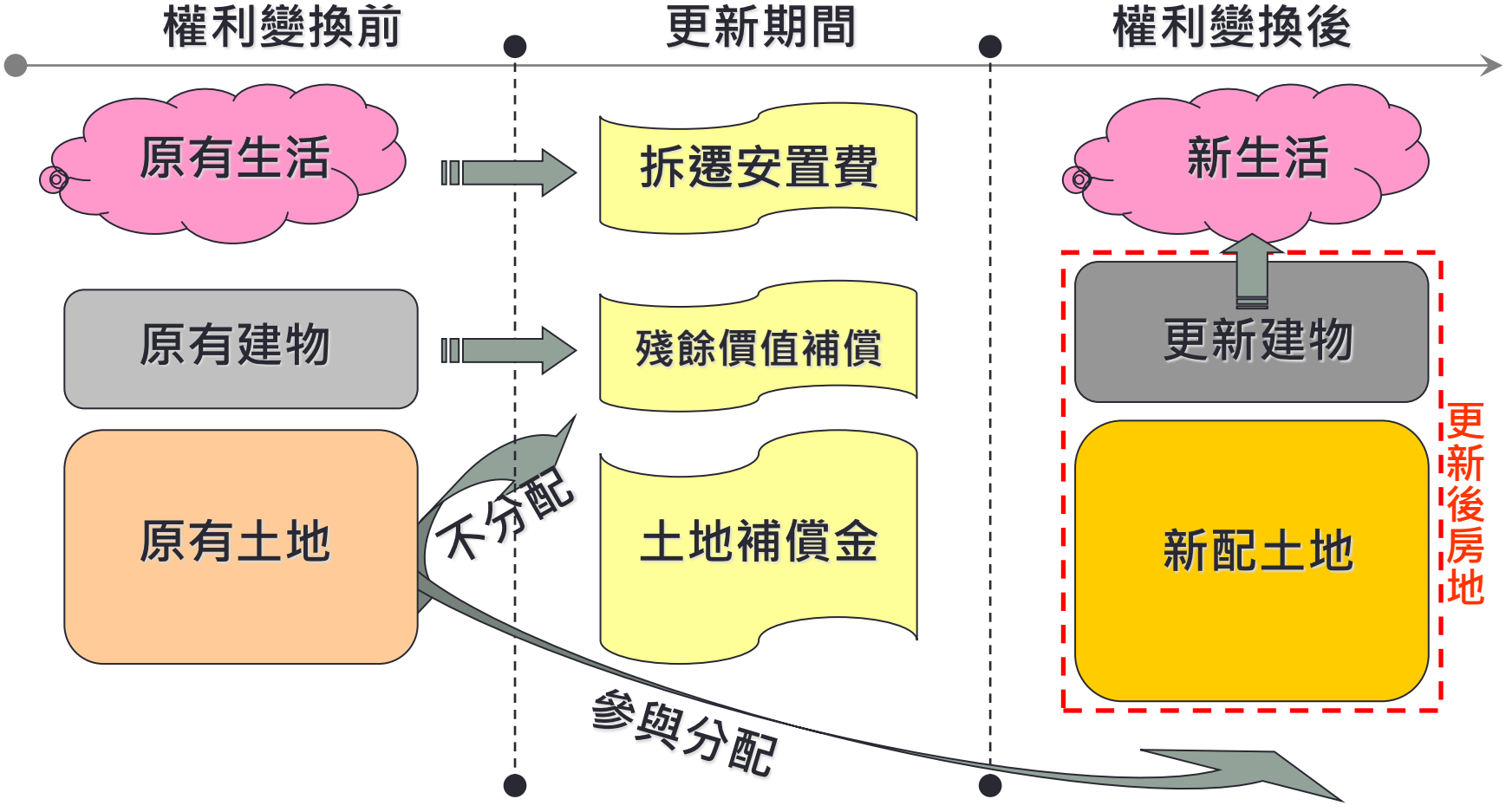
法令規範

- **都市更新條例第43條**
- 都市更新事業計畫範圍內**重建區段之土地**，以**權利變換方式實施之**。但由主管機關或其他機關辦理者，得以徵收、區段徵收或市地重劃方式實施之；**其他法律另有規定或經全體土地及合法建築物所有權人同意者，得以協議合建或其他方式實施之**。
- 以區段徵收方式實施都市更新事業時，抵價地總面積占徵收總面積之比率，由主管機關考量實際情形定之。

法令規範

- **都市更新條例第44條**
- 以協議合建方式實施都市更新事業，未能依前條第一項取得全體土地及合法建築物所有權人同意者，得**經更新單元範圍內私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意**，就達成合建協議部分，**以協議合建**方式實施之。對於**不願參與協議合建之土地及合法建築物，以權利變換方式實施之**。
- 前項參與權利變換者，實施者應保障其權利變換後之權利價值不得低於都市更新相關法規之規定。

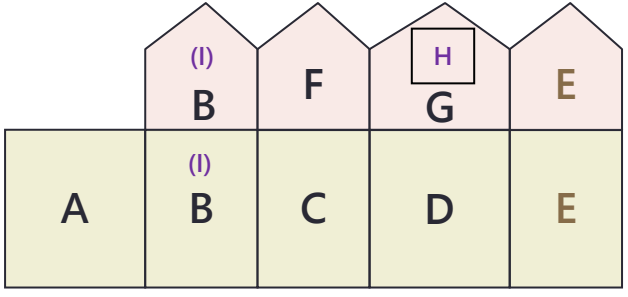
權利變換基本概念


權利變換前
更新期間
權利變換後
原有生活
拆遷安置費
新生活
原有建物
殘餘價值補償
更新建物
原有土地
不分配
土地補償金
新配土地
更新後房地
參與分配

權利變換架構

E：不參與分配，領取土地補償金
H：依租約約定或2個月租金補償
I：抵押權轉載至權利變換後房地

更新前

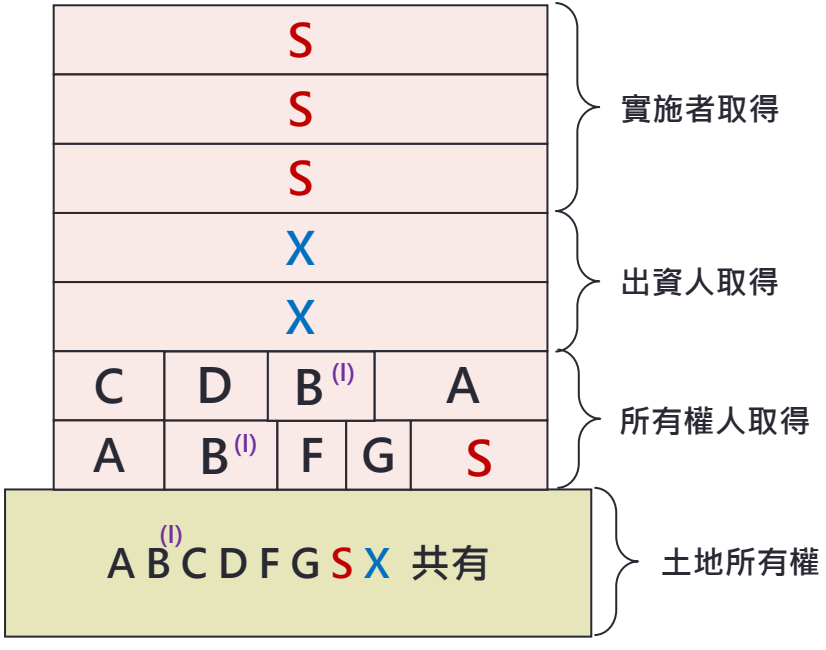


- ＡＢＣＤＥ：土地所有權人
- ＢＥＦＧ：建物所有權人
  ＦＧ：有屋無地(權利變換關係人)
- Ｈ：房屋承租人
- Ｉ：抵押權人

權利價
值估價

分配意
願表答

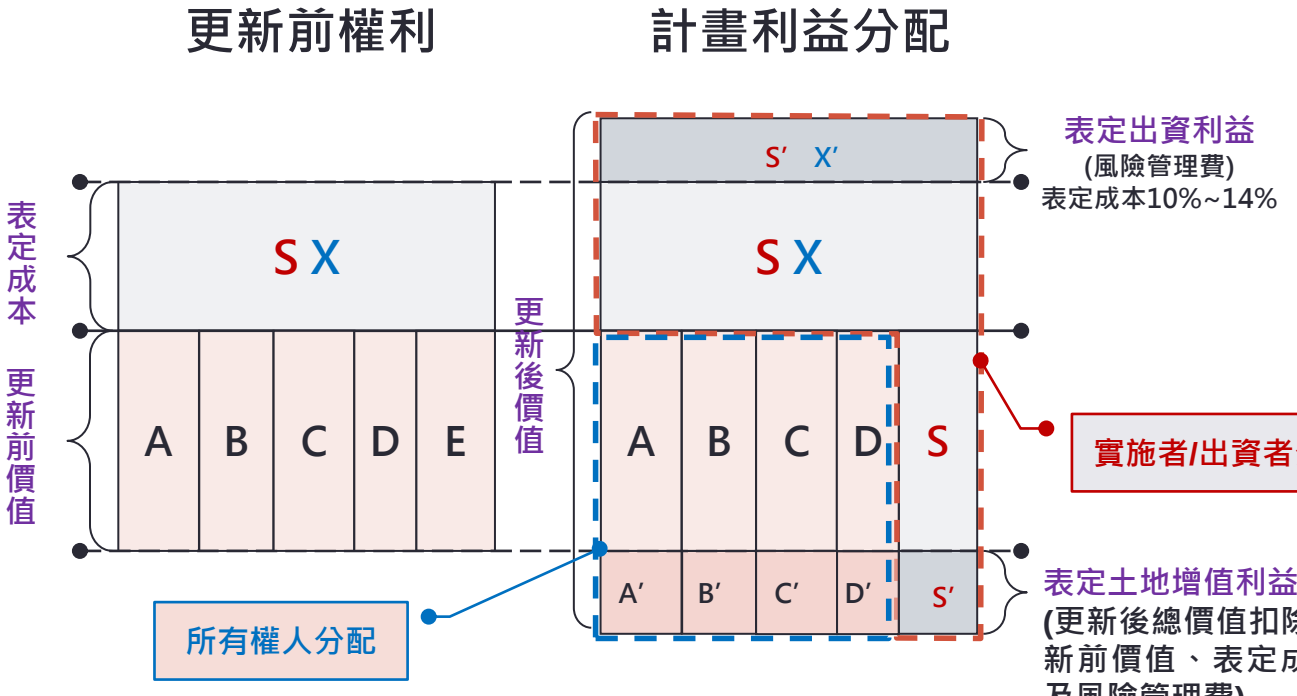
更新後



S：實施者　　X：協議(共同)出資人

權利變換利益分配

■ 折價抵付為核心，表定更新增值歸屬於土地所有權人



■ 更新前後價值皆為市價

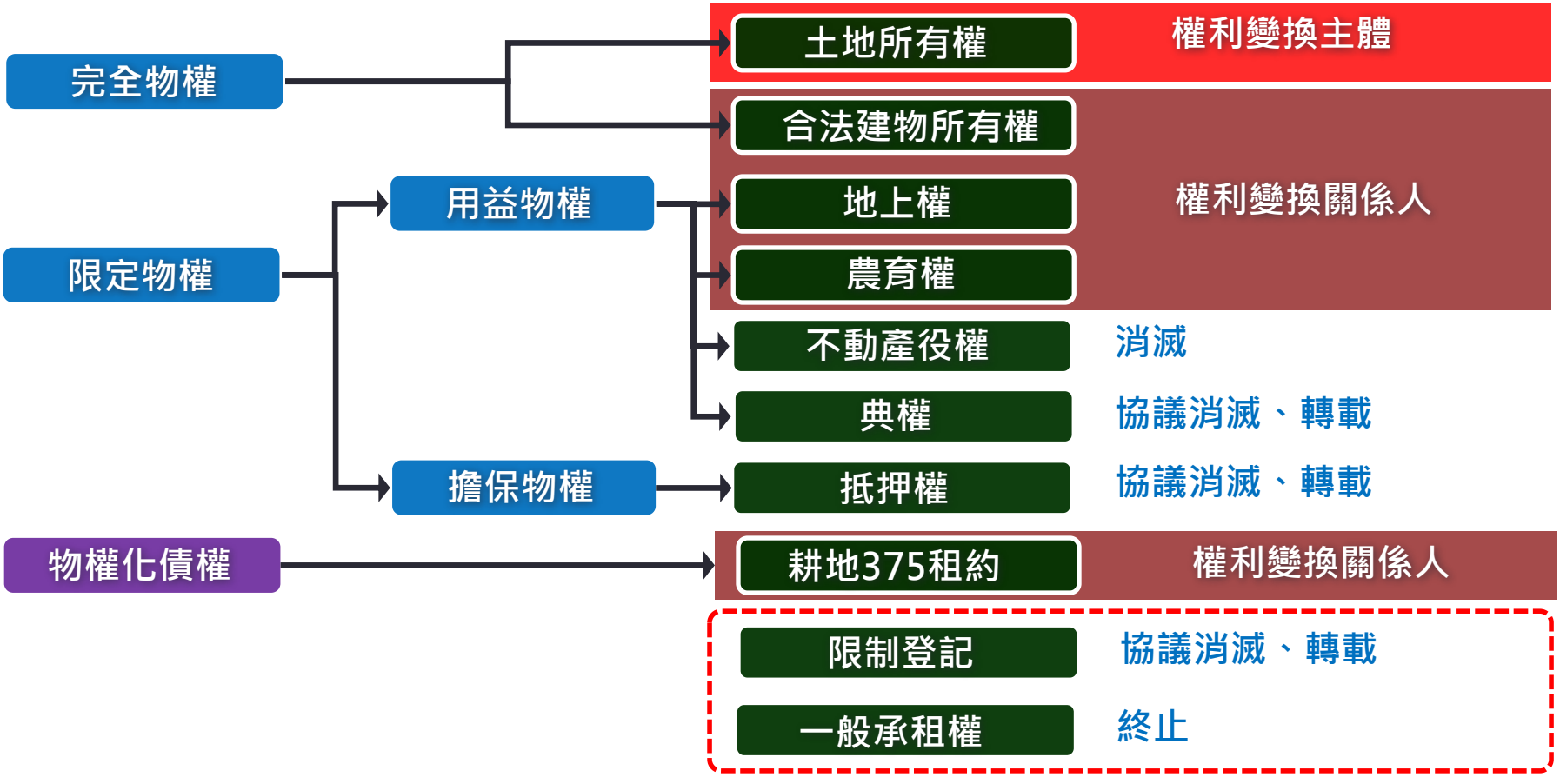
實施者 S
出資者 X
可能實際獲利方式

- 風險管理費
- 成本管理控制結餘
- 取得樓地板的銷售溢價

- 取代不參與者獲取的土地增值利益
- 取代不參與者應分配的銷售溢價

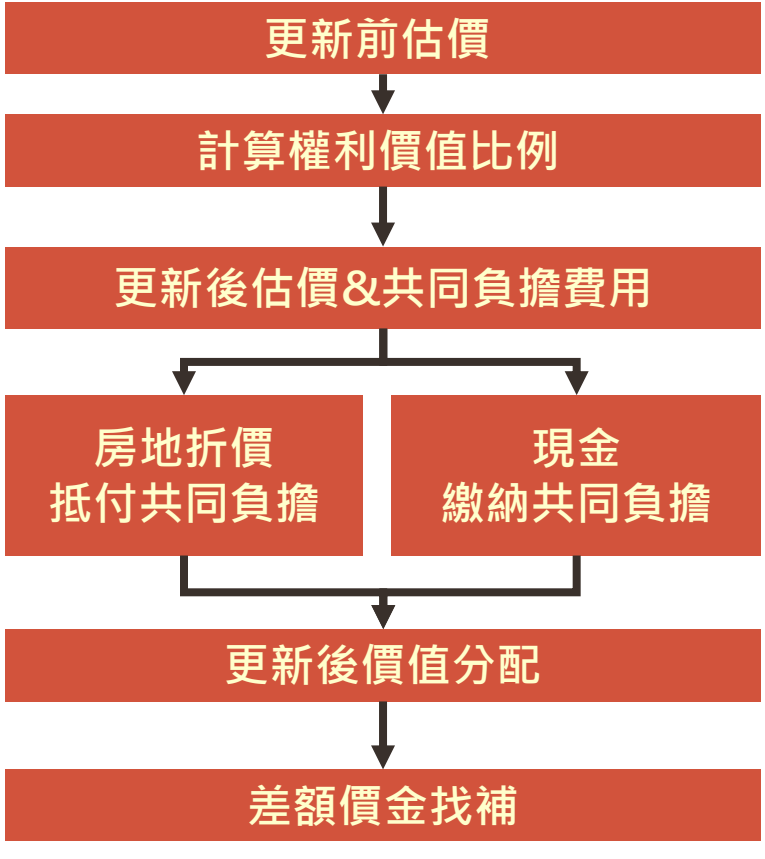
商業模式多半為短期銷售獲利而非長期經營收益

權利變換相關權利之處理



權利變換基本概念

流程



試算

更新前資產總額：5000萬
甲的資產總額：500萬

甲的權利價值比例：500/5000=10%

共同負擔費用：3000萬
更新後資產總額：10,000萬

甲負擔費用： 3000X10%=300萬 (房地抵付)	甲負擔費用： 3000X10%=300萬 (現金繳納)
甲應分配價值： 7000萬X10%=700萬	甲應分配價值： 10,000X10%=1000萬
甲實分配價值800萬 補付100萬	甲實分配價值800萬 補領200萬

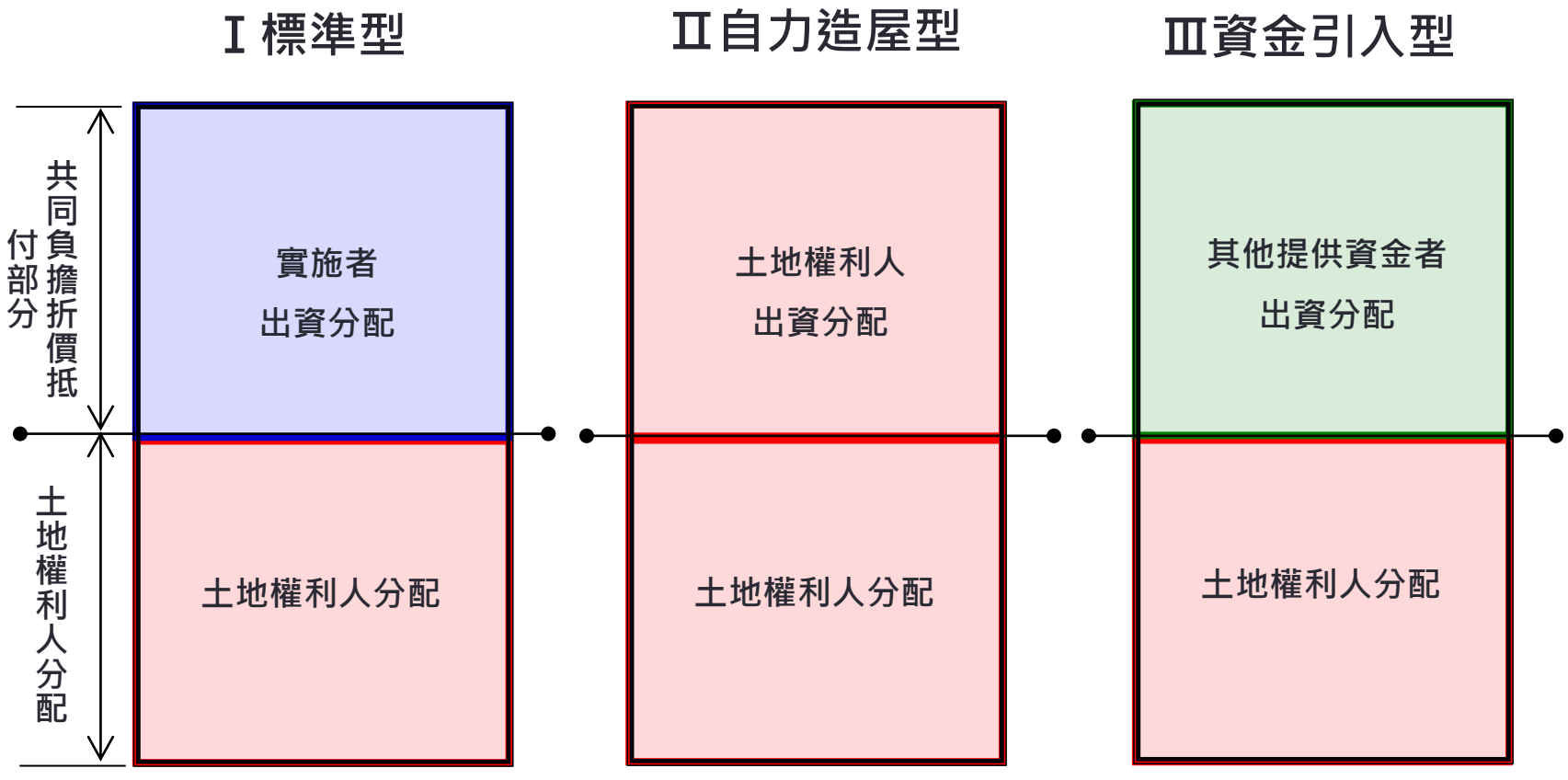
協議合建三種基本分配約定

- **分配依約定**
  - 同意書表示**同意權利變換**，但分配依約定
  - 同意書表示**同意協議合建**，分配依約定
- **分配依權利變換**
  - 同意書表示**同意權利變換**，分配依權利變換
  - 合約另有約定保固、點交等其他彼此權利義務
- **分配從優條款**
  - 同意書表示**同意權利變換**，但所有權人分配條款**保有選擇權**。

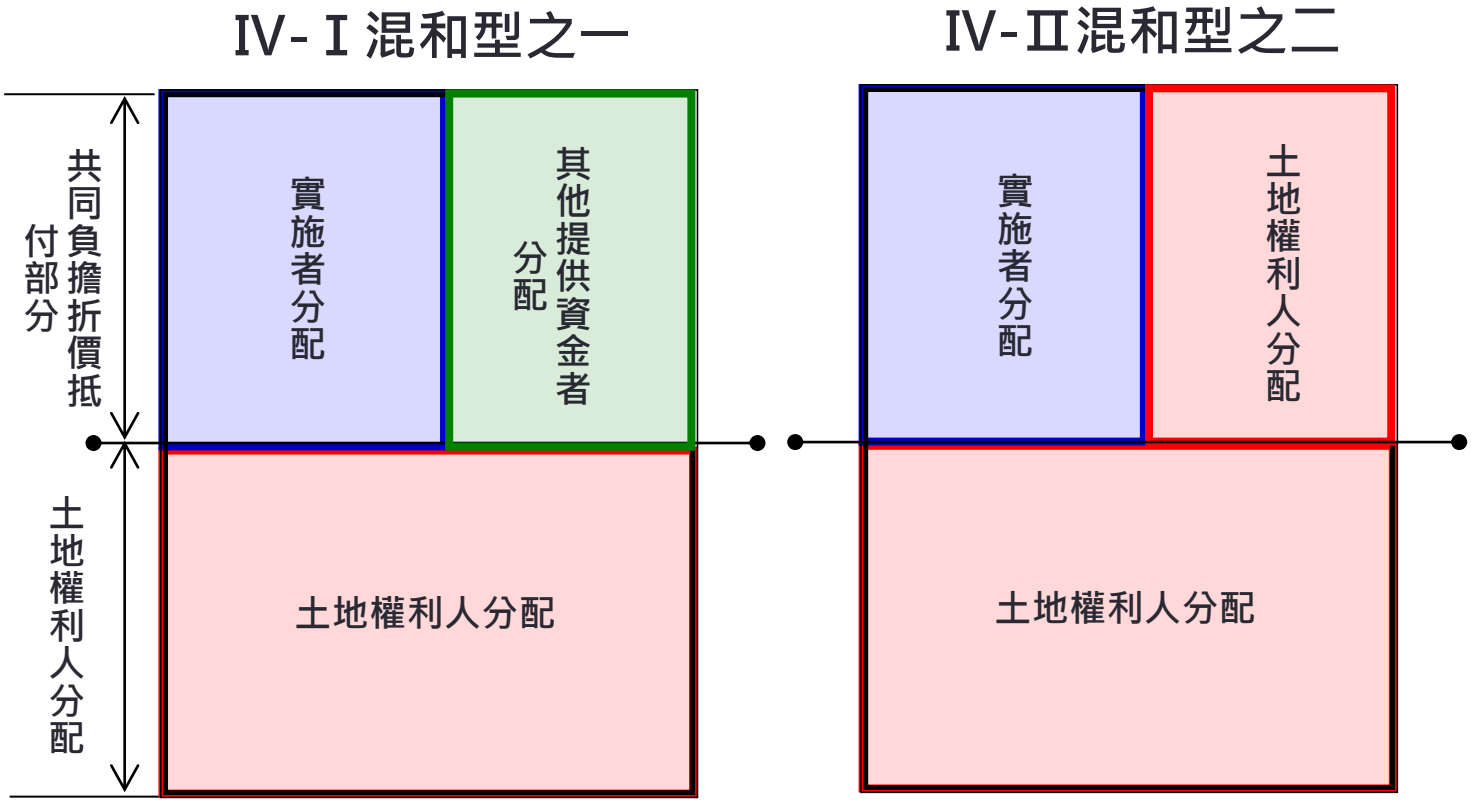
※權利變換僅有機會與「合建分屋」並行~

出資方式

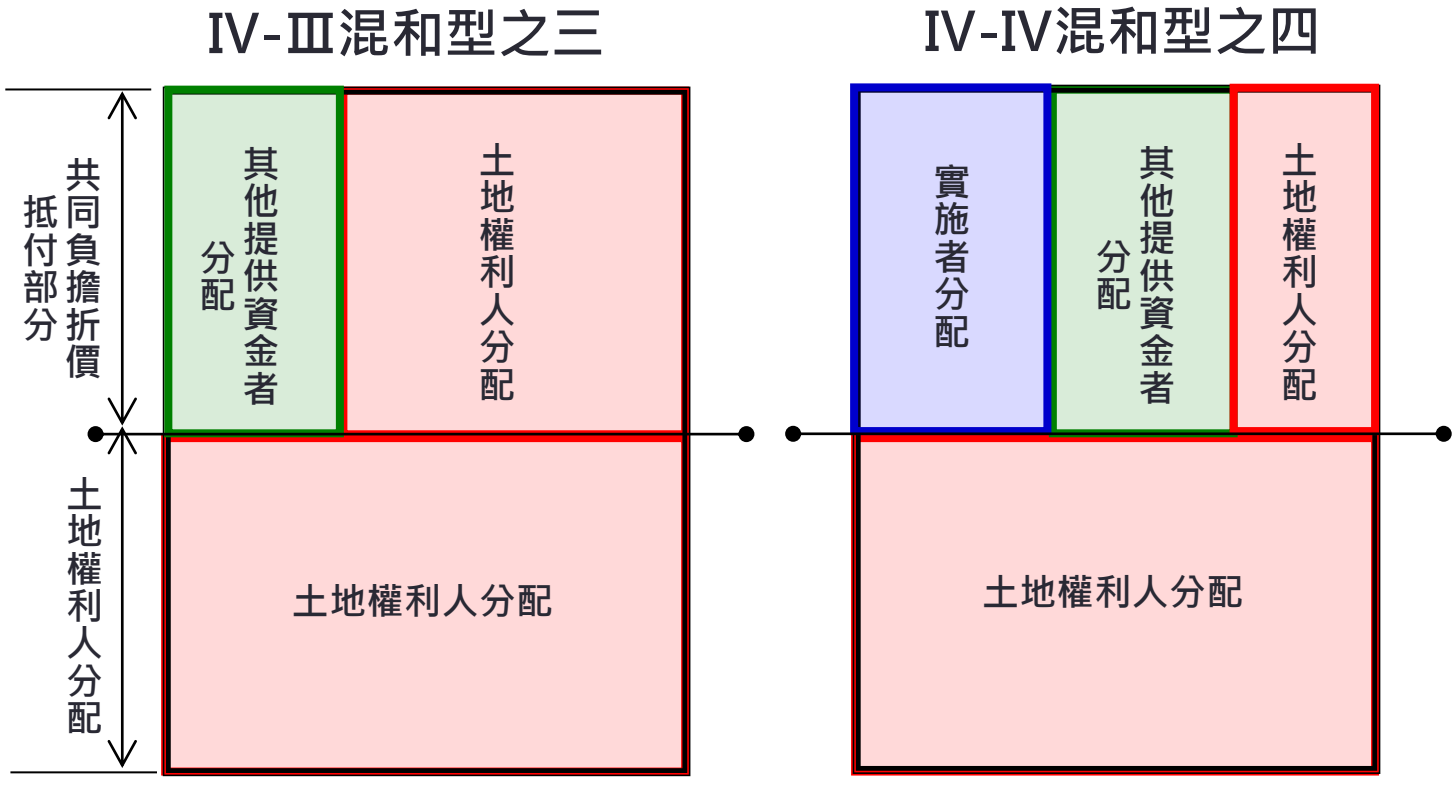
其他提供資金者的可能


Ⅰ標準型
Ⅱ自力造屋型
Ⅲ資金引入型
共同負擔折價抵付部分
土地權利人分配
實施者
出資分配
土地權利人分配
土地權利人
出資分配
土地權利人分配
其他提供資金者
出資分配
土地權利人分配

其他提供資金者的可能

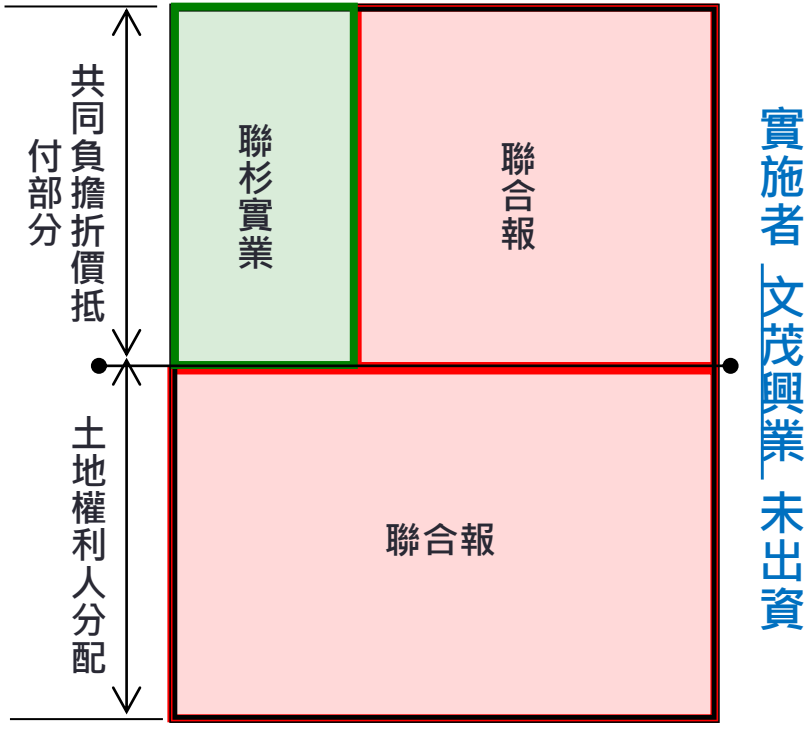

Ⅳ-Ⅰ混和型之一
共同負擔折價抵付部分
實施者分配
其他提供資金者分配
土地權利人分配
Ⅳ-Ⅱ混和型之二
實施者分配
土地權利人分配
土地權利人分配

其他提供資金者的可能


IV-Ⅲ混和型之三
共同負擔折價抵付部分
其他提供資金者分配
土地權利人分配
土地權利人分配
IV-IV混和型之四
實施者分配
其他提供資金者分配
土地權利人分配
土地權利人分配

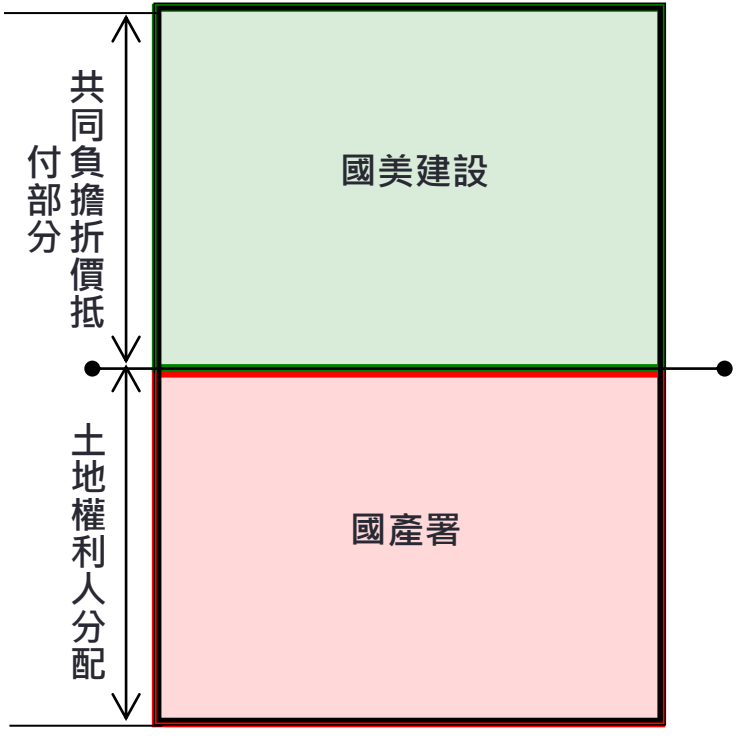
聯合報都市更新案

Ⅳ-Ⅲ混和型之三



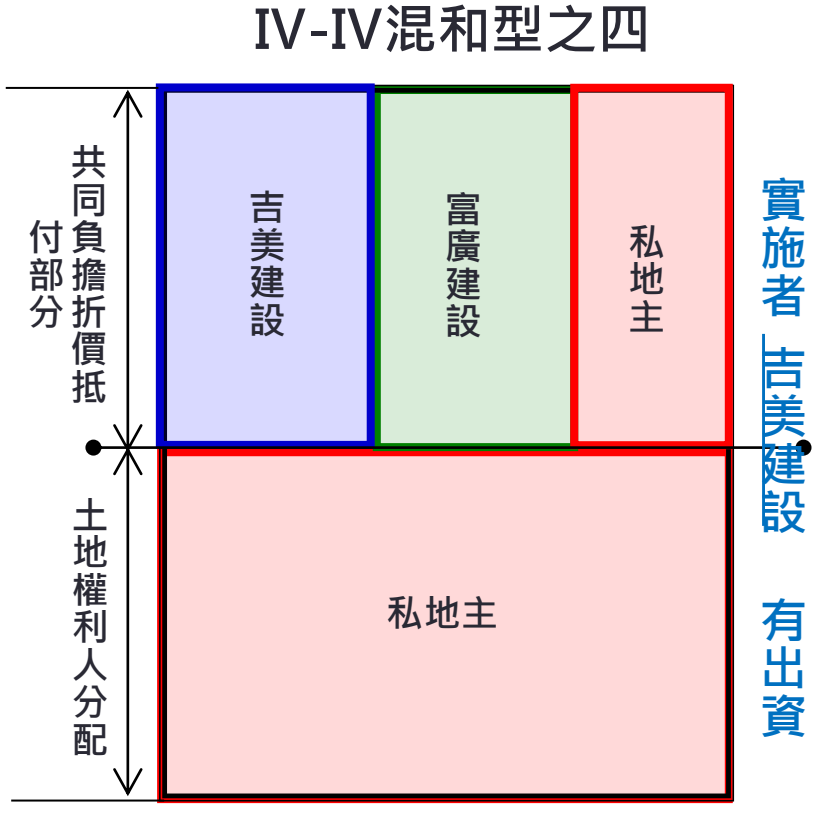
兒福B1-1基地公辦更新

Ⅲ資金引入型



實施者 國家住都中心 未出資

千荷田更新案


IV-IV混和型之四
共同負擔折價抵付部分
吉美建設
富廣建設
私地主
土地權利人分配
私地主
實施者 吉美建設 有出資

得不計入銀行法72條之2的項目為何?

- 用於興建或購置公私立各級學校、醫療機構、政府廳舍、長期照顧服務機構、社會住宅、廠房。
- 為提供參與都市更新之土地及合法建築物**所有權人**、**實施者或不動產投資開發專業公司**籌措**經主管機關核定發布實施之都市更新事業計畫所需資金而辦理之放款**。
- 促進民間參與公共建設法、**都市危險及老舊建築物加速重建條例**等依法律規定得不受銀行法第七十二條之二限制之放款。
- 對營建工程業之**營運週轉金放款**，其資金用途符合前三款者。

107年08月31日金管銀法字第10702733630號令

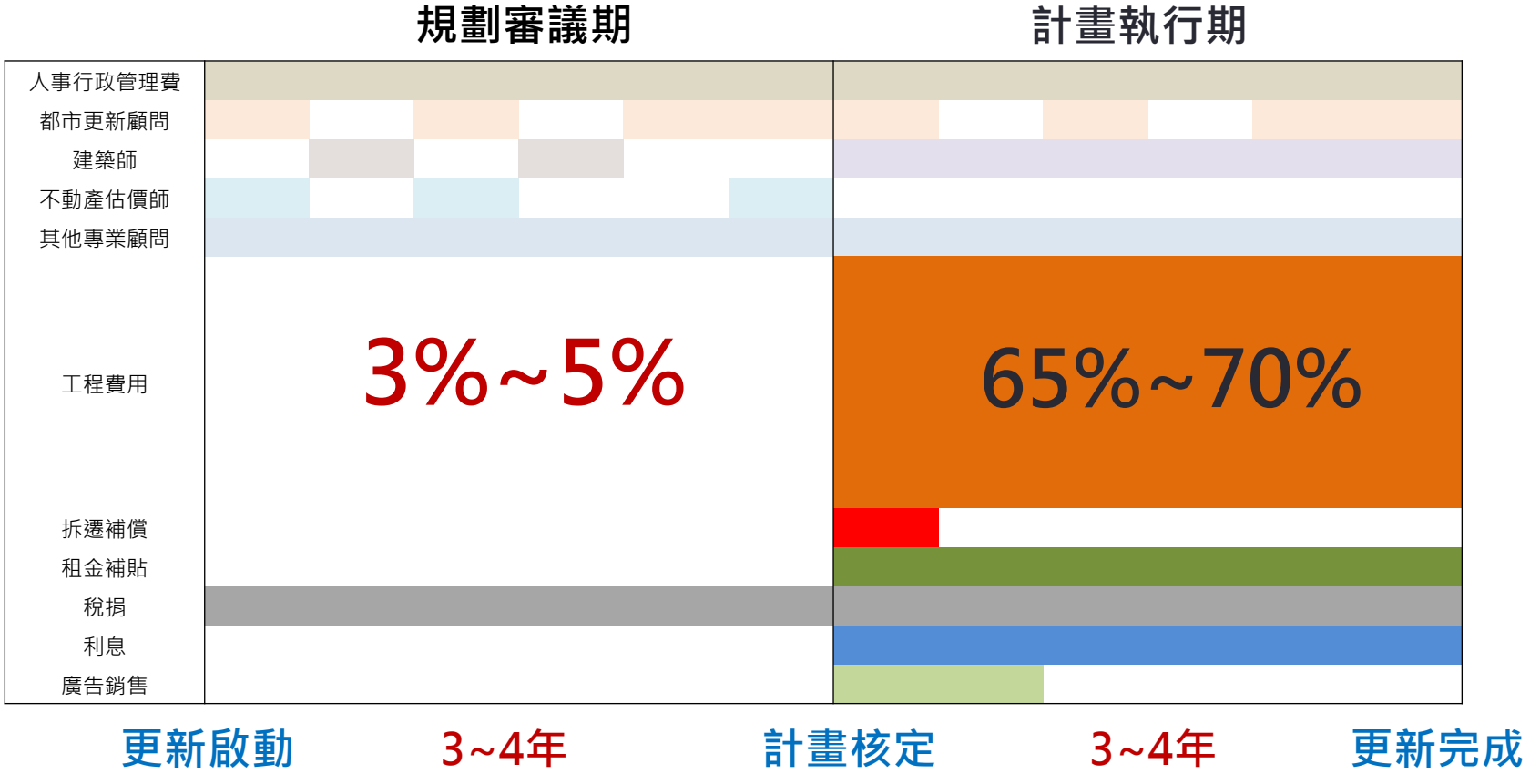
事業計畫核定前的規劃費等融資額度，是否不計入銀行法72條之2限額?

- 銀行辦理「都市更新事業計畫」**核定前所需資金之放款**，得依相關附件所列之項目及時點，依內部授信原則評估後，**不計入銀行法第72條之2限額控管**。
- 後續追蹤未符得排除項目之資金用途或**「都市更新事業計畫」最終未取得主管機關核定發布實施者**，銀行**應即將該放款計入**銀行法第72條之2限額控管。

109年05月18日金管銀法字第1090134231號

都更現金流量

- 前期資金約佔總成本 3% ~ 5%。



申請分配

法令依據

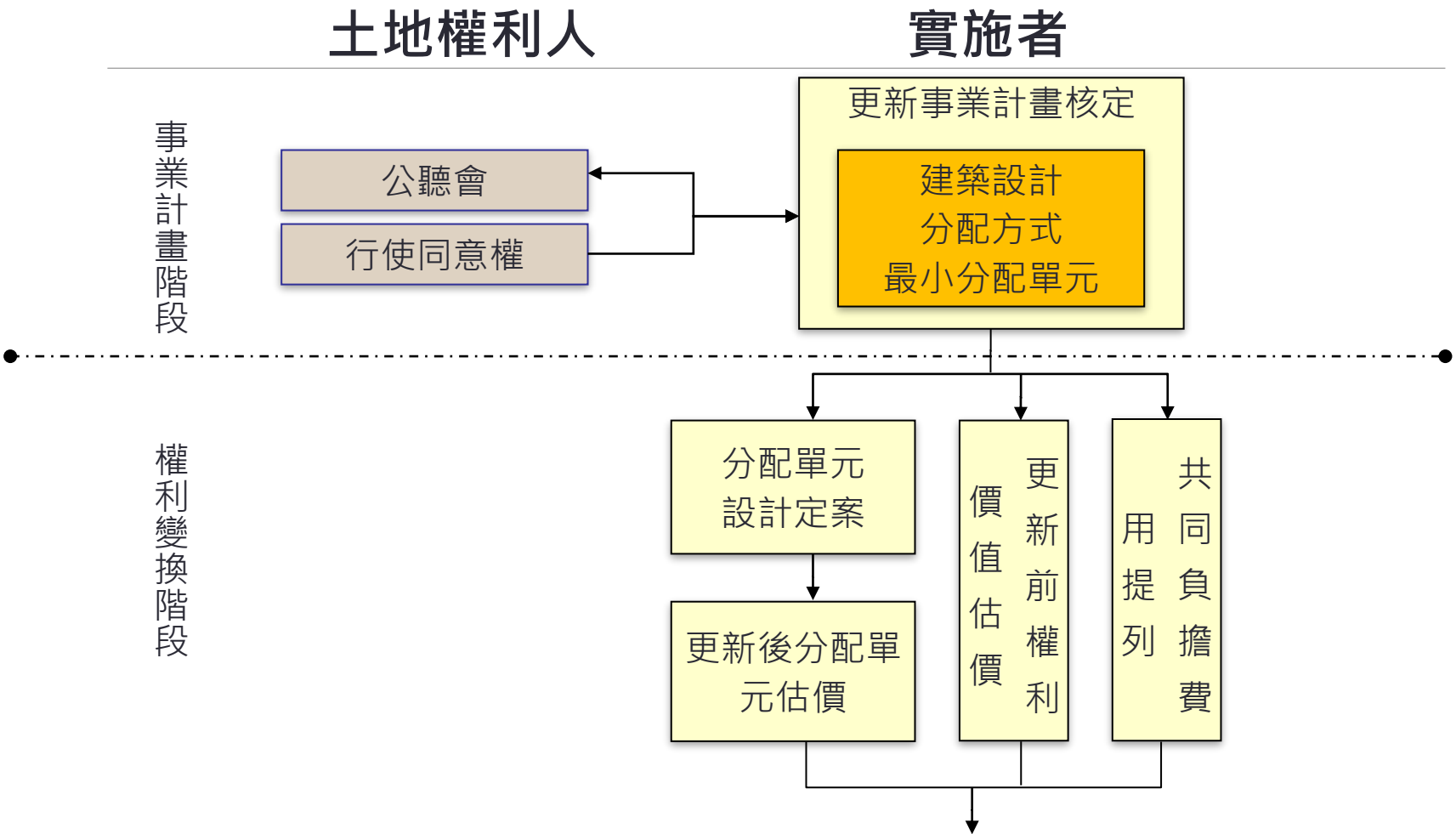
權利變換實施辦法#5

- 實施者為擬定權利變換計畫，**應就土地所有權人及權利變換關係人**之下列事項進行調查：
  - **參與**分配更新後土地及建築物之意願
  - 更新後土地及建築物**分配位置**之意願

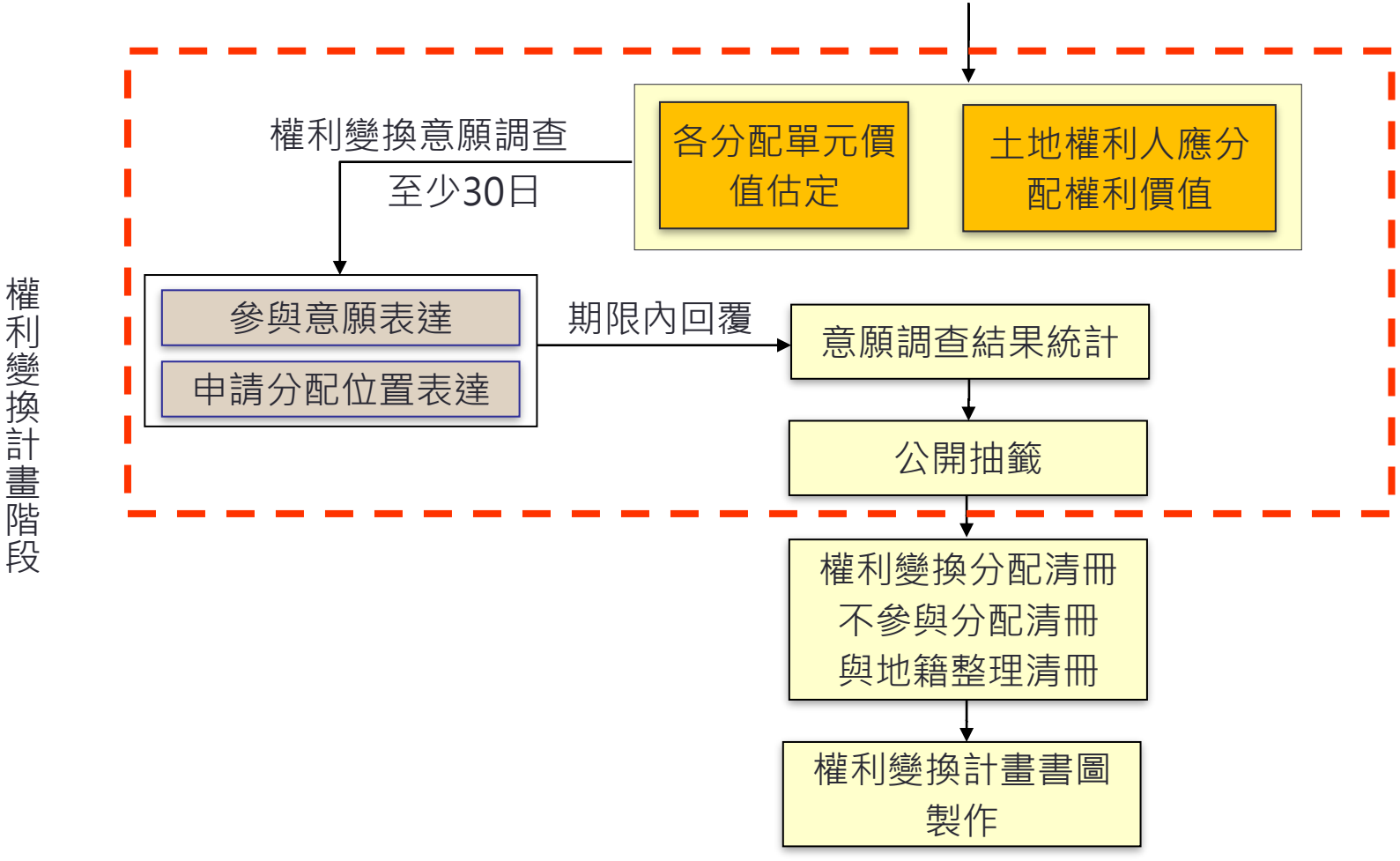
權利變換實施辦法#17

- 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**。但同一位置有二人以上申請分配時，應以**公開抽籤方式辦理**
- 實施者**應訂定期限辦理**土地所有權人及權利變換關係人分配位置之申請；未於規定期限內提出申請者，以**公開抽籤**方式分配之。其**期限不得少於三十日**

申請分配程序


土地權利人
實施者
事業計畫階段
公聽會
行使同意權
更新事業計畫核定
建築設計
分配方式
最小分配單元
權利變換階段
分配單元
設計定案
更新後分配單元估價
更新前權利價值估價
共同負擔費用提列

申請分配程序


權利變換計畫階段
權利變換意願調查
至少30日
各分配單元價值估定
土地權利人應分配權利價值
參與意願表達
申請分配位置表達
期限內回覆
意願調查結果統計
公開抽籤
權利變換分配清冊
不參與分配清冊
與地籍整理清冊
權利變換計畫書圖製作

選配寄送文件

- 申配通知單
- 申請分配附件一覽表
- 單元位置及價值對照表
- 更新後停車位分配編號及價值對照表
- 更新後分配單元參考圖集
- 權利變換意願調查表
- 更新後分配位置申請書
- 更新後合併分配協議書

(依案情至少50頁的選配資料)

常見選配原則(非法規)

- 進行申請分配時，權利人之實際分配價值為「分配單元」與「停車位」加總，請各權利人以**應分配價值之合理範圍**（上下差距〇〇%內）進行選配
- 選配時每選〇戶房地以配〇部車位為原則。
- **欲超選者需與實施者協議**，協議不成以選配原則辦理
- **若權利人未依本選配原則進行選配，發生與其他權利人申請同一位置時，由符合本選配原則之權利人優先分配，未符選配原則之權利人另行依原則於未被選配之位置中選配或抽籤**
- 申請分配期間截止後，權利人若欲修改，須與實施者協議，以確保其他權利人及案件之穩定性
- 若因審議過程中修改調整設計，以致造成已被選配之「停車位」與「分配單元」變動者，實施者將以原位次精神（原來或最接近之相對位置）予以分配並通知權利人

常見選配原則(非法規)

- 原一樓所有權人，對更新後一樓之店面**具有原位次之優先分配權**
- **不可只**單獨選配停車位
- 公有土地地主優先選配B區之「分配單元」與「停車位」，所餘應分配權利價值則可選擇領取差額價金或另選擇A區之「分配單元」與「停車位」為原則；私有土地地主則以選配A區「分配單元」與「停車位」為原則。

選配常見議題

- **未於期限表達參與權變分配意願嗣後可否再要求分配?**
  - 按條例第31條第1項，有關權利變換後之土地及建築物，除地主表達不願分配或應分配未達最小分配單元，得改以現金補償外，均應扣除共同負擔後，依權利價值比例分配
  - 為保障原住戶重回更新地區居住之權益，並減少實施都市更新事業時之阻力。是以未於實施者所訂期限表達參與分配之地主，於權變計畫核定前要求參與分配時，除其應分配未達最小分配單元無法分配者外，應審酌上開立法意旨妥予協調 (內政部100年12月7日台內營字第1000810535號)
- **申請分配後報核前建築方案變更是否應重新選配?**
  - 依意願調查結果及有關規定分配完竣後，若因故減少建築樓層，於都市更新事業計畫及權利變換計畫報核前，僅需重新確認參與權利變更分配之位置分配，無需重新確認權利變更關係人之意願

(內政部92年2月7日台內營字第092008449號函)

選配常見議題

- **某地主選配價值遠高於其應分配致他人須抽籤之疑義?**
- 所有權人選配價值遠高於其應分配價值一節，屬實施者由土地所有權人折價抵付或現金補償後取得之房地，宜由實施者與所有權人合意為之。
- 其超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，不宜併同抽籤處理 (內政部100年12月7日台內營字第1000810535號)

- **房地選配爭議之救濟程序**
- 權利價值有異議時，採訴願先行程序，應先依都市更新條例第32條規定，向主管機關提出並經其審議核復後，當事人對其結果仍不服者，始得依法提請行政救濟。
- 房地選配爭議之救濟程序，都市更新條例無特別規定，由相關權利人循行政處分救濟程序辦理。 (內政部100年7月19日營署更字第10000414771號)

選配常見議題

- 以少選多、以多選少
- 分配權利的優先性（大欺小、小亂大）
- 由上而下、由下而上
- 店面優先分配權？住宅優先分配權？
- 原位次分配？
- 量身訂做的產品（飯店、戲院、教堂.....）
- 多群類、多樣性產品的都市更新案

建築法令指涉的範疇為何?

- 都市更新事業計畫申請報核後至本條例第61條之1第1項及第2項所定期限屆滿前縱有所變更，其(建築)法規之適用，仍應依本條例第61條之1第1項規定，**以擬定都市更新事業計畫報核日為準**，避免申請過程相關法規有所變動致影響都市更新案辦理時程
- **申請建造執照**所涉及法令包括:**建築、土地使用管制、消防、水土保持、交通影響評估、環境影響評估等法令**

內政部106.8.8台內營字第1060811969號函

都更案的起造人是否只能是實施者？

- **協議合建等實施方式:並無限制同一般規定!**
- **權利變換為實施方式:亦非強制規定!**
  - 考量多數決之精神，避免採權利變換方式無法出具全體土地相關權利證明文件致影響都，**請照得以實施者名義為之**，並免檢附土地、建物及他項權利證明文件。(#55)
  - **但非限制都市更新案之起造人皆須由實施者擔任之，若由非實施者擔任者，則依建築法第12條、第30條規定辦理。**

明日博都更案有兩個起造人

- 明日博:忠泰長虹
- 龍騰大樓:統創公司

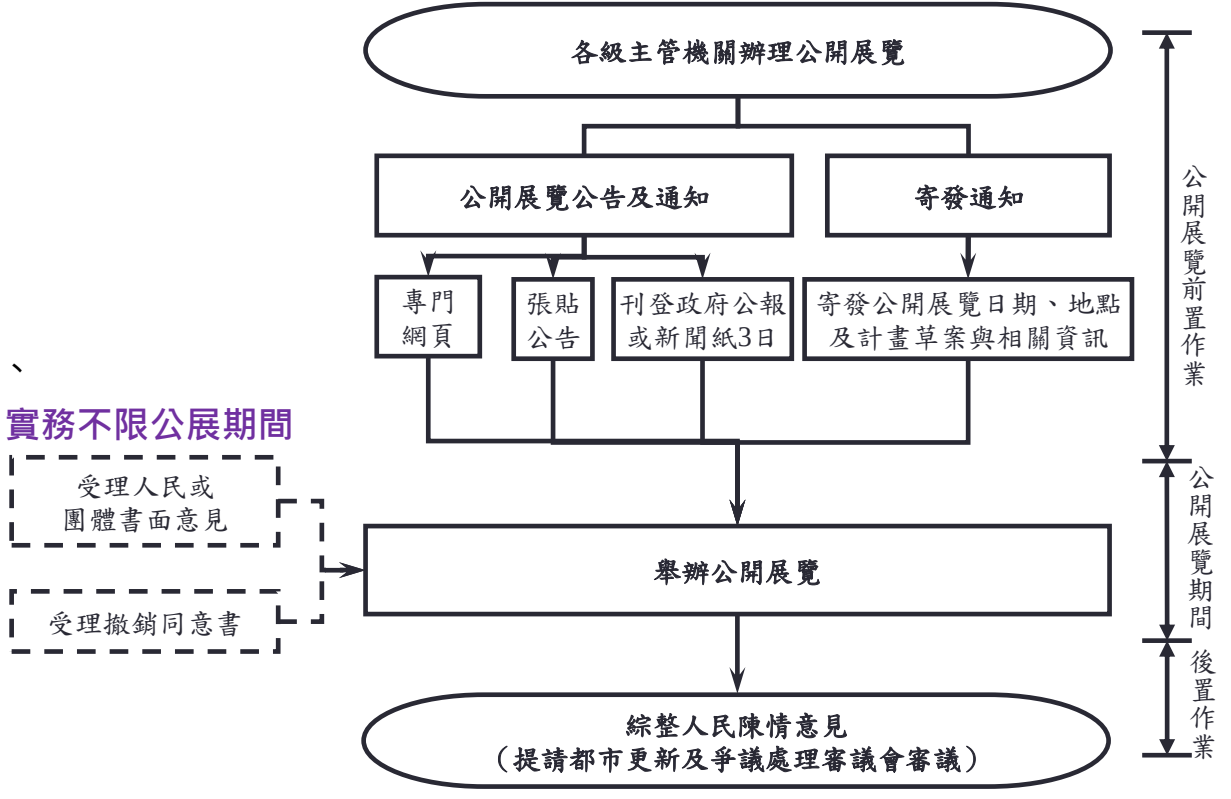
計畫審議

資訊揭露 聽證會

資訊揭露

各級主管機關舉辦公開展覽流程

- **受理人民陳情**
  - 更新條例#32、更新條例施行細則#19第3項：人民或團體得於**公開展覽期間**內提出書面意見
- **撤銷同意書**
  - 更新條例#37：民法#88、#89、#92規定情事，或雙方合意撤銷者
  - **公展計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時者，**得於公開展覽期滿前，撤銷其同意(更新條例#37第4項)



公告及通知作業

公告作業

迅行劃定更新地區、全區整建或維護及都市更新計畫之公告

依據更新條例施行細則第3條規定，迅行劃定、整建或維護之更新地區及都市更新計畫由各級主管機關將公告地點及日期**刊登政府公報或新聞紙**3日，並於各該主管機關設置之**專門網頁**周知。公告期間不得少30天。

事業概要核准、都市更新事業計畫及權利變換計畫核定之公告

主管機關應依更新條例施行細則第14條規定，事業概要核准公告、都市更新事業計畫核定公告時，各級主管機關應將公告日期及地點**刊登當地政府公報或新聞紙**3日，並**張貼**於當地村（里）辦公處之**公告牌**及各該主管機關設置之**專門網頁**周知。

更新地區劃定、實施權利變換地區公告禁止事項

依據更新條例施行細則第27條，如為更新條例第42條第1項及第54條第1項所定公告，應將公告地點**刊登當地政府公報或新聞紙**3日，並**張貼**於直轄市、縣（市）政府、鄉（鎮、市、區）公所、當地村（里）辦公處之**公告牌**及各該主管機關設置之**專門網頁**周知。

公告及通知作業 通知作業

項目	政府主導更新辦理說明會之通知	各級主管機關辦理公開展覽之通知
法令依據	更新條例第13條第2項 更新條例施行細則第6條	更新條例第32條第3項 更新條例施行細則第19條
通知對象	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。如個案有符合更新條例第39條第1項於登記前取得所有權情形者，亦應納入通知。	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。如個案有符合更新條例第39條第1項於登記前取得所有權情形者，亦應納入通知。
通(周)知方式	以交由郵政機關寄送為主。	1.刊登當地政府公報或新聞紙三日，並張貼於當地村（里）辦公處之公告牌及各該主管機關設置之專門網頁周知。 2. 得併同公辦公聽會開會通知及資料交由郵政機關寄送。
通知內容	說明會之日期及地點。	公開展覽日期及地點，通知時應檢附計畫草案及相關資訊，並得以書面製作、光碟片或其他裝置設備儲存。

公告及通知作業 通知作業

項目	事業概要、都市更新事業計畫、權利變換計畫公聽會之通知	事業概要核准、都市更新事業計畫及權利變換計畫核定之通知
法令依據	更新條例第22條第1項、第32條第2項~第4項 更新條例施行細則第8條	更新條例第22條第4項、第32條第1項 更新條例施行細則第15條
通知對象	應邀請有關機關、學者專家及當地居民代表及通知更新單元內土地、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。如個案有符合更新條例第39條第1項於登記前取得所有權情形者，亦應納入通知。	更新單元內土地、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。如個案有符合更新條例第39條第1項於登記前取得所有權情形者，亦應納入通知。
通(周)知方式	1.以交由郵政機關寄送為主，建議檢附郵寄執據正本，並有郵戳為憑或採自行寄送者應檢附證明文件。 2.以傳單周知更新單元內門牌戶。 3.刊登當地政府公報或新聞紙三日，並張貼於當地村（里）辦公處之公告牌，並應於專屬網頁周知。	依行政程序法規定辦理送達。
通知內容	1.自辦公聽會：應檢附公聽會會議資料及相關資訊。 2.公辦公聽會：應檢附計畫草案及相關資訊，並得以書面製作、光碟片或其他裝置設備儲存。	連同已核准或核定之事業概要或計畫送達，應送達之資料，得以書面製作、光碟片或其他裝置設備儲存。

公告及通知作業 通知及催告

- 依據**更新條例施行細則#26**，有下列情形之通知或催告，**準用行政程序法**(除寄存送達公示達送及囑託送達外)之送達規定：
  - (一)公私有土地或建築物實施調查或測量(更新條例#41第1項)
  - (二)辦理調查或測量時，須遷移或除去該土地上之障礙物
    (更新條例#41第3項)
  - (三)採整建或維護方式辦理，應交予實施者之費用
    (更新條例#45第2項)
  - (四)折價抵付現金繳納通知(更新條例#51第5項)
  - (五)現金補償及差額價金之領取通知(更新條例#52第4項)
  - (六)差額價金之繳納催告(更新條例#52第5項)
  - (七)自行拆除或遷移通知(更新條例#57第1項)
  - (八)拆遷補償費領取通知(更新條例#57第4項)
  - (九)接管通知(更新條例#63)

除寄存送達、公示達送及囑託送達外)之送達方式

行政機關自行或交由郵政機關

如有通知或催告未能送達，或其應為送達之處所不明者，應將**未能送達之證明或事由向主管機關陳明**，由主管機關審認確定實施者已窮究可能之方法仍未能送達，或無法查證應送達之處所後同意之。

主管機關協助刊登當地政府公報或新聞紙3日，並張貼於當地村（里）辦公處之公告牌及各該主管機關設置之專門網頁周知以為送達。

公告及通知作業 網頁週知

項目	專門網頁	專屬網頁
辦理單位	主管機關	實施者
類型	都市更新各級主管機關專門網頁	都市更新個案相關資訊 專屬(專案)網頁
公告時機	1. **更新地區公告**(細則#3) 2. 都市更新事業計畫**公辦公聽會**(細則#8) 3. 事業概要**核准公告**(細則#14)、都市更新事業計畫**核定公告**(細則#14)、權利變換計畫**核定公告**(權變#22) 4. 都市更新事業計畫**公開展覽**(細則#19) 5. 更新地區**公告禁止事項**(細則#27) 6. 實施權利變換地區**公告禁止事項**(細則#27)	1. 都市更新事業計畫**自辦公聽會**(細則#8) 2. 實施者應以適當方式充分**揭露更新相關資訊**(細則#18)
備註		專案網頁設置完成後，申請人或實施者應將網址以書面方式通知主管機關，網址若有異動時亦同

對**公眾**公開內容：

申請人或實施者、單元區位、建築及環境規劃、共同負擔、更新前後價值、分配及選配原則、實施進度...等申請計畫中應說明之必要資訊，建議隱匿個資。

對**相關權利人**公開之部分，應含下列內容並應**隱匿個資**：

1.事業概要核准版之計畫書。

2.事業及權利變換計畫公開展覽版與核定版之計畫書及公聽會簡報。

3.審議委員會之會議紀錄。

4.其他必要資訊。

聽證會

聽證會與公聽會

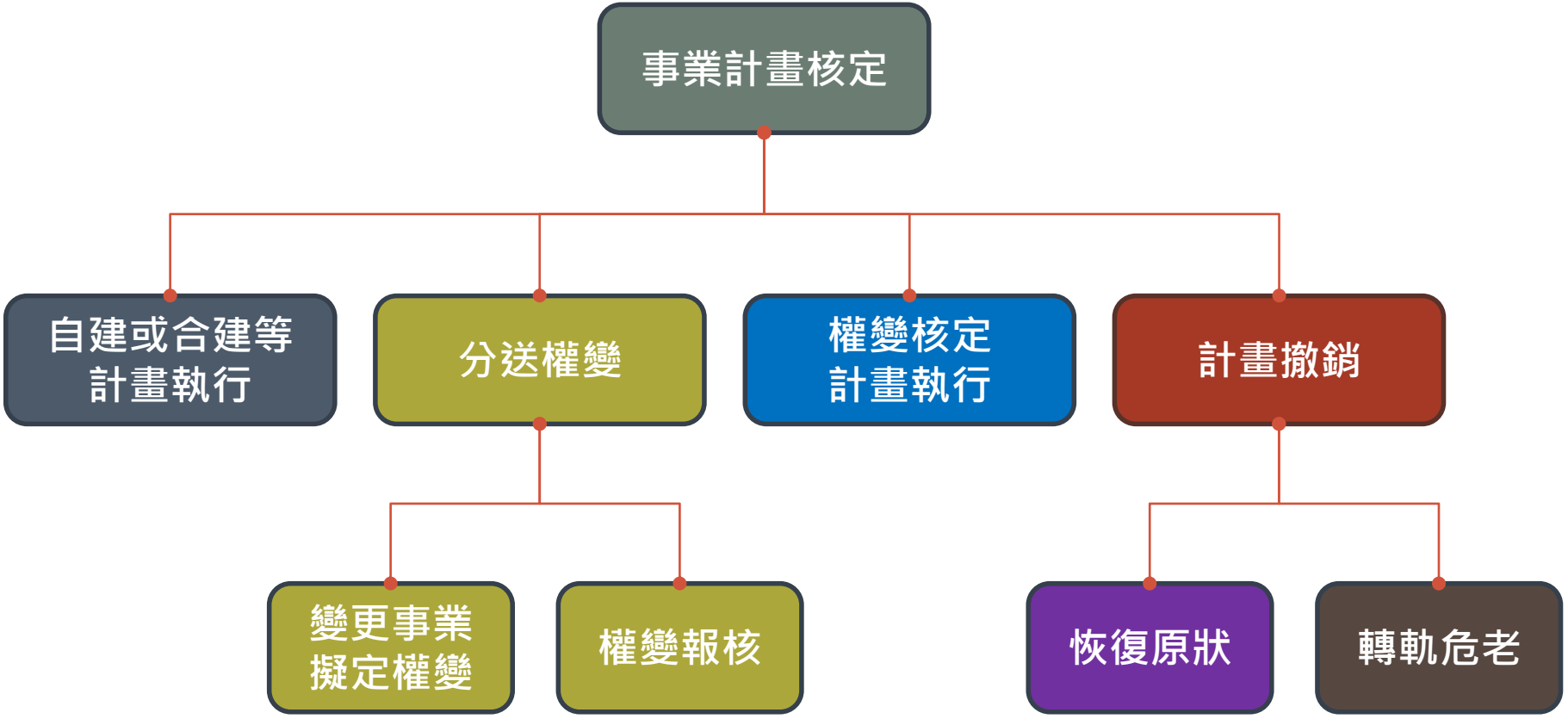
項目	公聽會	聽證會
目的	週知內容及廣納意見	兩造兼聽
屬性	非正式的程序	嚴謹的正式程序
發言人	無限制	**應為利害關係人**
記錄方式	僅記載大概情形，無須當事人確認	• 載明利害關係人陳述或發問的內容 • 以及其提出的文書、證據及聲明異議的事由
對主管機關	• 僅提供參考，不受約束， • 無答辯說明義務	• 對於利害關係人所有的陳述，**有說明採納或不採納的義務** • 聽證結果**具有約束主管機關的效力**

各級主管機關依更新條例#33規定**核定發布實施都市更新事業計畫前**，原則應舉行聽證

計畫執行

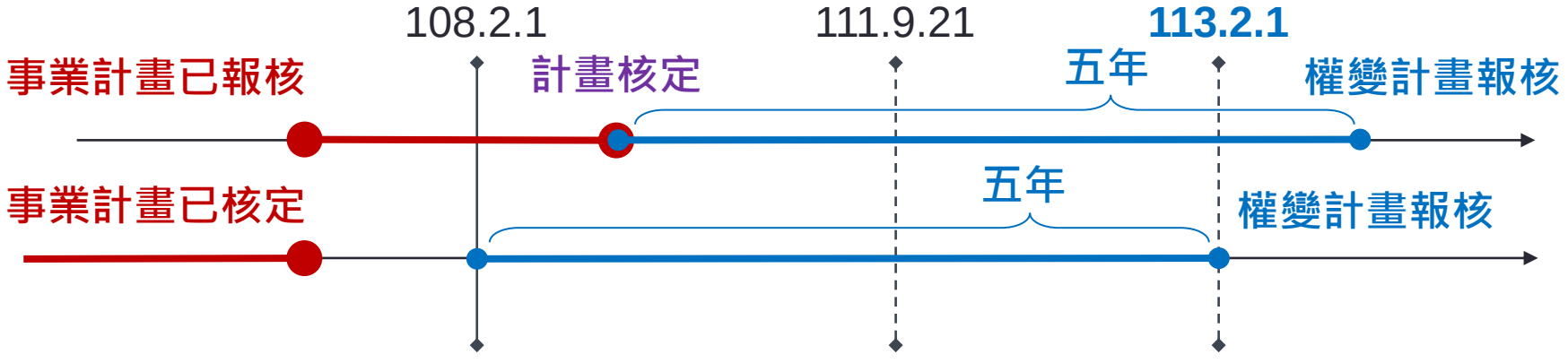
核定通知 救濟程序 拆遷補償

事業計畫核定後


事業計畫核定
自建或合建等計畫執行
分送權變
權變核定計畫執行
計畫撤銷
變更事業擬定權變
權變報核
恢復原狀
轉軌危老

權變計畫分送

- **情境**
  - 變更事業計畫併同權利變換計畫送件
    - **產品變更、法令適用變更(容積獎勵、提列標準等)**
  - 不變更事業計畫，單獨續送權利變換計畫
- **法令適用的注意** 更新條例86條
  - **聽證程序皆應依最新規定，餘得適用修正前之規定(期限內)。**



事業計畫撤銷

- **更新條例75條**
  - 都市更新事業計畫核定後，直轄市、縣（市）主管機關**得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。
- **更新條例76條**
  - 前條之檢查發現有下列情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關應限期令其改善或勒令其停止營運並限期清理；必要時，並得派員監管、代管或為其他必要之處理：
    - **一、違反或擅自變更章程、事業計畫或權利變換計畫。**
    - **二、業務廢弛。**
    - **三、事業及財務有嚴重缺失。**
  - 實施者不遵從前項命令時，**直轄市、縣（市）主管機關得撤銷其更新核准**，並得強制接管；其接管辦法由中央主管機關定之。

事業計畫廢止/撤銷

- **行政程序法123條**
  - 授予利益之合法行政處分，有下列各款情形之一者，得由原處分機關依職權為全部或一部之廢止：
  - **一、法規准許廢止者。**
  - 二、原處分機關保留行政處分之廢止權者。
  - **三、附負擔之行政處分，受益人未履行該負擔者。**
  - 四、行政處分所依據之法規或事實事後發生變更，致不廢止該處分對公益將有危害者。
  - 五、其他為防止或除去對公益之重大危害者。

事業計畫廢止/撤銷

- **行政程序法128條**
  - 行政處分於法定救濟期間經過後，具有下列各款情形之一者，相對人或利害關係人得向行政機關申請撤銷、廢止或變更之。
    - 一、具有持續效力之行政處分**所依據之事實事後發生有利於相對人或利害關係人之變更者**。
    - 二、發生新事實或發現新證據者，但以如經斟酌可受較有利益之處分者為限。
    - 三、其他具有相當於行政訴訟法所定再審事由且足以影響行政處分者。
- **行政程序法129條**
  - **行政機關認前條之申請為有理由者，應撤銷、廢止或變更原處分**；認申請為無理由或雖有重新開始程序之原因，如認為原處分為正當者，應駁回之。

新北市政府　公告

發文日期：中華民國 110 年 11 月 2 日

發文字號：新北府城更字第 11046622311 號

主旨：廢止「擬定臺北縣新店市中華段 104-1 地號等 13 筆土地都市更新事業計畫案」，自 110 年 11 月 3 日起生效。

依據：99 年 5 月 12 日修正公布之都市更新條例第 56 條及行政程序法第 123 條。

公告事項：

一、計畫名稱：「擬定臺北縣新店市中華段 104-1 地號等 13 筆土地都市更新事業計畫案」。

二、合銘建設股份有限公司（下稱實施者）係於 98 年 4 月 6 日申請本案事業計畫報核，並經改制前臺北縣政府 99 年 10 月 20 日北府城事字第 0990981204 號函核定，自 99 年 10 月 26 日起發布實施，惟實施者於 110 年 9 月 24 日來函說明部分地主表示不參與都市更新、營建原物料及工資雙漲，無意願續行本案之推動，為兼顧都市更新案整體考量及顧全多數地主權益，避免行政資源之浪費，故本府同意廢止本案。

三、公告起迄日期：自 110 年 11 月 10 日至自 110 年 12 月 9 日止，共計 30 日。

四、公告地點及張貼處：本府公告欄、本府都市更新處、本市新店區公所、本市新店區新德里里辦公處、刊登本府公報、刊登新聞紙 3 日。

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府　公告

發文日期：中華民國109年6月8日
發文字號：府都新字第10970091951號
附件：

主旨：公告廢止富百世建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬定臺北市中山區中山段三小段57地號等7筆土地都市更新事業計畫案」暨「變更臺北市中山區中山段三小段57地號等7筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換案」，自民國109年6月9日零時起生效。

依據：依富百世建設股份有限公司109年4月6日富字第1090406001號函及109年5月19日富字第1090519001號函辦理。

公告事項：

一、計畫名稱：「擬定臺北市中山區中山段三小段57地號等7筆土地都市更新事業計畫案」暨「變更臺北市中山區中山段三小段57地號等7筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換案」。

二、富百世建設股份有限公司擔任實施者係於98年3月2日申請擬定都市更新事業計畫報核，續經本府99年2月23日府都新字第09831650202號函核定發布實施，後於106年8月30日申請變更事業計畫及擬訂權利變換計畫報核，並經

本府108年3月19日府都新字第10830038411號公告核定發布實施，惟實施者109年4月6日、5月19日來函表示因應全體土地及合法建築物所有權人要求申請撤銷(廢止)旨揭更新核定案，並檢具100%廢止更新案同意書，所有權人將依據「都市危險及老舊建築物加速重建條例」辦理危老重建程序。

三、公告起迄日期：自民國109年6月9日起，至民國109年7月8日止。

四、公告地點及張貼處：

(一)臺北市政府電子公告欄(網址：https://www.gov.taipei/，於「市政公告」>「電子公告欄」查詢。

(二)臺北市都市更新處公告欄。

(三)臺北市中山區公所公告欄。

(四)臺北市中山區聚盛里辦公處公告欄。

(五)刊登臺北市政府公報（不含附件）。

(六)刊登新聞紙3日。

市長柯文哲

都市發展局局長黃景茂決行

臺北市都市更新處公告欄

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府　公告

發文日期：中華民國106年11月23日
發文字號：府都新字第10632465200號
附件：

主旨：公告撤銷本府核定實施之「擬訂臺北市大同區延平段三小段749地號等27筆土地都市更新事業計畫案」，並自民國106年11月24日零時起生效。

依據：依都市更新條例第56條規定辦理。

公告事項：

一、公告起迄日期：自106年11月24日起至106年12月23日止。

二、公告地點：臺北市政府公告欄、臺北市都市更新處公告欄、臺北市大同區公所公告欄、臺北市大同區大有里辦公處公告欄、刊登臺北市政府公報、刊登新聞紙3日。

三、本都市更新事業計畫範圍：臺北市大同區延平段三小段749地號等27筆土地。

市長柯文哲

臺北市政府電子公告欄

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府　公告

發文日期：中華民國111年5月31日
發文字號：府都新字第11160137462號
附件：

主旨：撤銷本府102年1月21日府都新字第10131990302號函核定實施之「擬訂臺北市萬華區萬華段一小段628-1地號等20筆土地都市更新事業計畫案」並自民國111年6月1日零時起生效。

依據：依都市更新條例第76條及111年3月23日本市都市更新及爭議處理審議會第6次專案小組會議決議辦理。

公告事項：

一、公告期間：

(一)展覽日期：自民國111年6月1日起，至111年6月30日止，公開展覽30日。

二、張貼處：

(一)臺北市政府電子公告欄(網址：https://www.gov.taipei/，於「市政公告」>「電子公告欄」查詢)。

(二)臺北市都市更新處公告欄。

(三)臺北市萬華區公所公告欄。

(四)臺北市萬華區富福里辦公處公告欄。

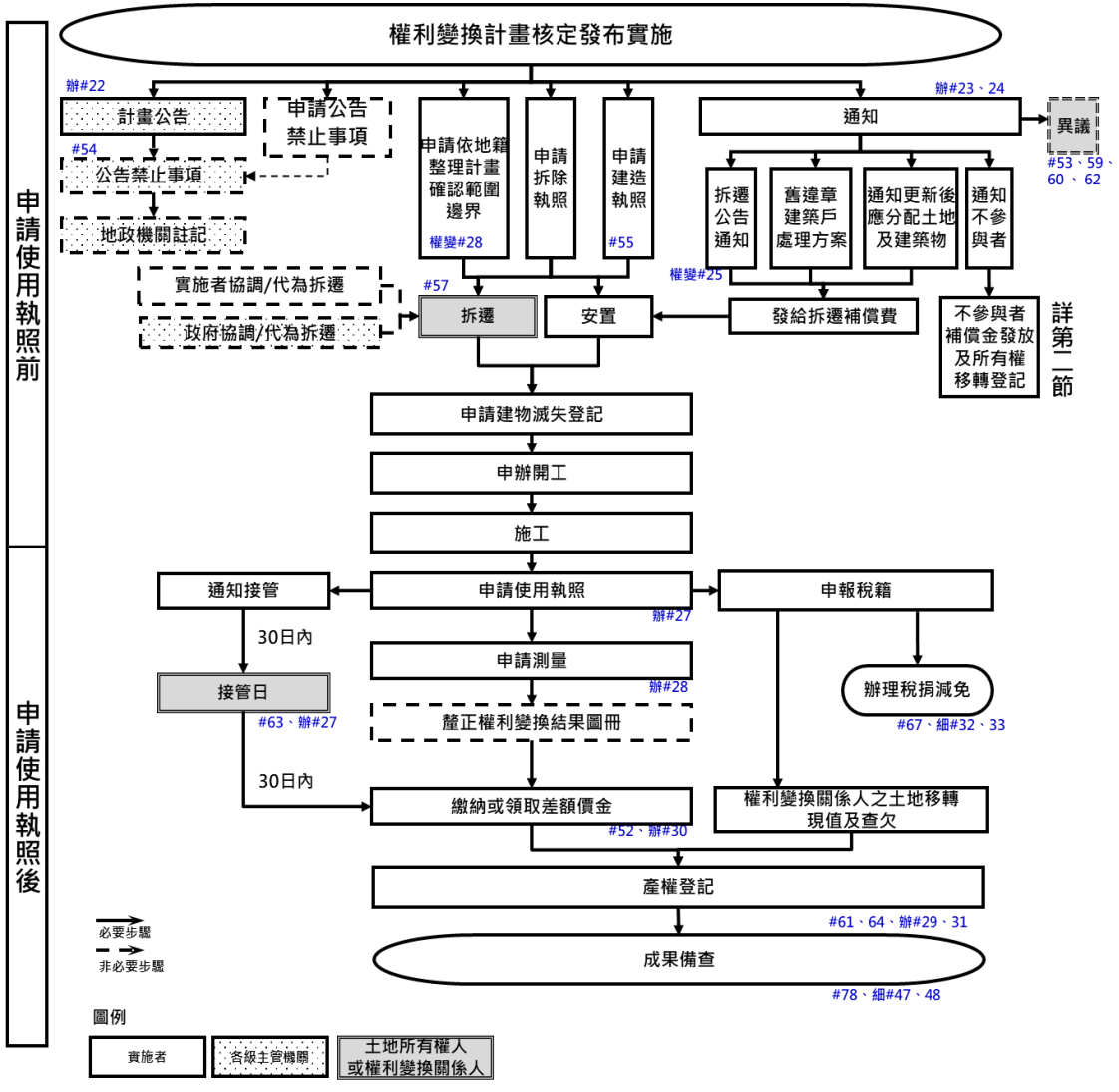
(五)刊登臺北市政府公報（不含附件）。

事業計畫撤銷-轉軌危老

- 行政機關所為之前後行政處分應不得自相矛盾，後處分應以不牴觸前處分為前提。
- 同一個建築基地範圍內，核定都市更新事業計畫與核准危老重建計畫之**兩者行政處分應屬互斥，無法同時存在**。
- 得否再予受理危老重建計畫申請與核准，應由主管機關**審酌其可行性、公益性及所有權人與利害關係人意願及權益影響等因素後**，依危老條例施行細則第6 條規定程序辦理。
- **由實施者取得更新單元範圍內全體所有權人之同意**，**提出申請廢止**原核定之計畫。

計畫執行

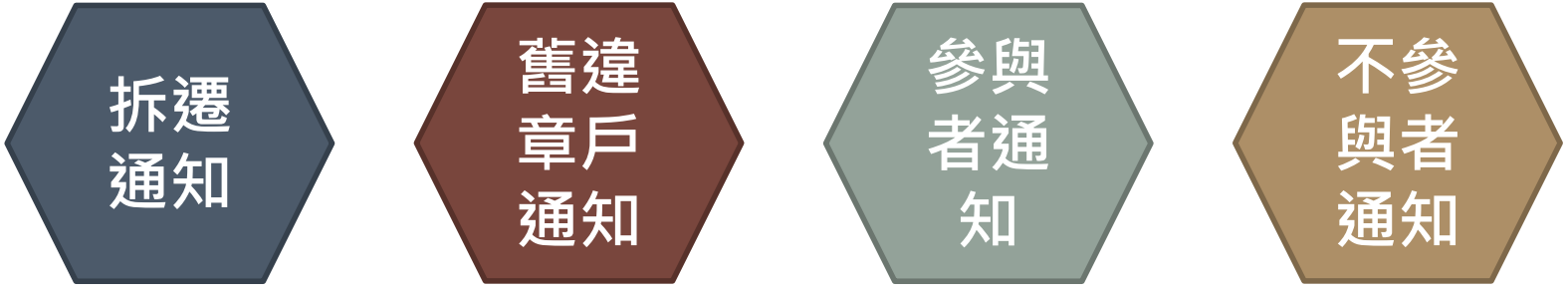
- 因為是**多數決**，相關權益**通知程序**非常重要
- 核定後重要程序：
  - **核定通知及異議**
  - **相關補償金發放**
  - **拆遷安置**
  - 施工等工程行為
  - 通知接管與差額找補
  - 產權登記
  - **政府監督管理**
  - 稅捐減免



核定通知

權變計畫核定通知

■權利變換計畫核定後，實施者有四大通知內容



拆遷通知

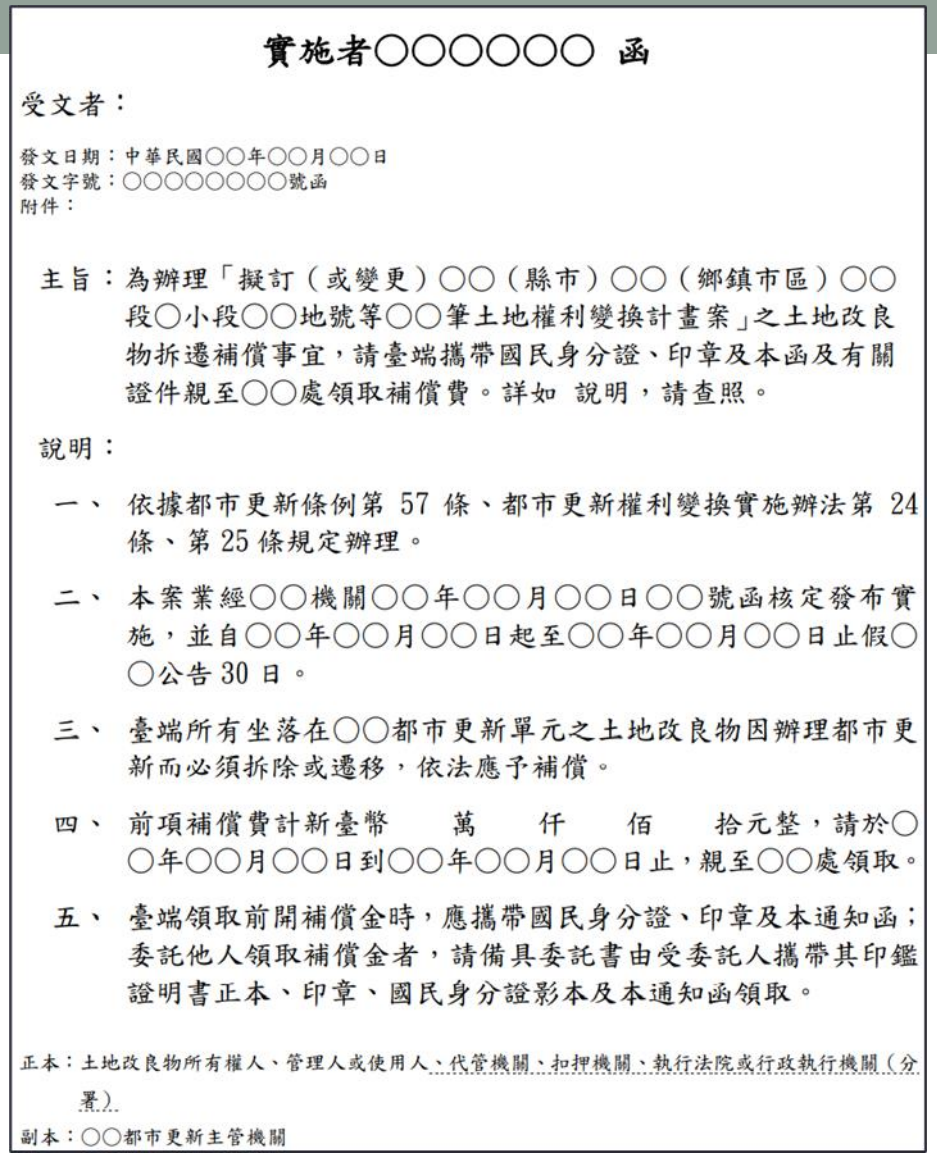
- **法律依據**
  - 更新條例第 57 條、權變辦法第 23 、24 及25 條規定。
- **辦理單位：實施者**
- **通知對象：**
  - 依主管機關公告之權利變換計畫通知其**所有權人、管理人或使用人**。
  - 如應拆除或遷移之土地改良物為政府代管、扣押、法院強制執行或行政執行者，應通知**代管機關、扣押機關、執行法院或行政執行機關（行政執行分署）**等。
- **通知時間：**
  - 應於權利變換計畫核定發布日**起 10 日內辦理**，惟**自行拆遷期限通知應於預定拆遷日並取得拆除執照後**為之。

拆遷通知

- **通知方式**
  - 依更新條例施行細則第 26 條規定，**準用**行政程序法**除寄存送達、公示送達及囑託送達外**之送達規定。
    - **自行送達(行政#68)**
    - **郵政送達(行政#68)**
    - **留置送達(行政#73)**
  - 通知或催告未能送達，或其應為送達之**處所不明者**，報經各級主管機關同意後，刊登當地政府公報或新聞紙 3 日，並張貼於當地村（里）辦公處之公告牌及各該主管機關設置之專門網頁周知。

拆遷通知

- **通知項目**
  1. 自行拆除遷移之土地改良物
  2. 預定拆遷日
  3. 土地改良物拆遷補償費金額、領取方式及期限
  4. 自行拆遷期限（依更新條例第57 條規定限期 30 日內自行拆除或遷移）。
- **預定拆遷日之辦理時間限制**
  - 權利變換計畫**公告期滿(30日)**至預定拆遷日**不得少於 2 個月。**



實施者○○○○○○ 函

受文者：

發文日期：中華民國○○年○○月○○日
發文字號：○○○○○○○○號函
附件：

主旨：為辦理「擬訂（或變更）○○（縣市）○○（鄉鎮市區）○○段○小段○○地號等○○筆土地權利變換計畫案」之土地改良物拆遷補償事宜，請臺端攜帶國民身分證、印章及本函及有關證件親至○○處領取補償費。詳如 說明，請查照。

說明：

一、 依據都市更新條例第 57 條、都市更新權利變換實施辦法第 24 條、第 25 條規定辦理。

二、 本案業經○○機關○○年○○月○○日○○號函核定發布實施，並自○○年○○月○○日起至○○年○○月○○日止假○○公告 30 日。

三、 臺端所有坐落在○○都市更新單元之土地改良物因辦理都市更新而必須拆除或遷移，依法應予補償。

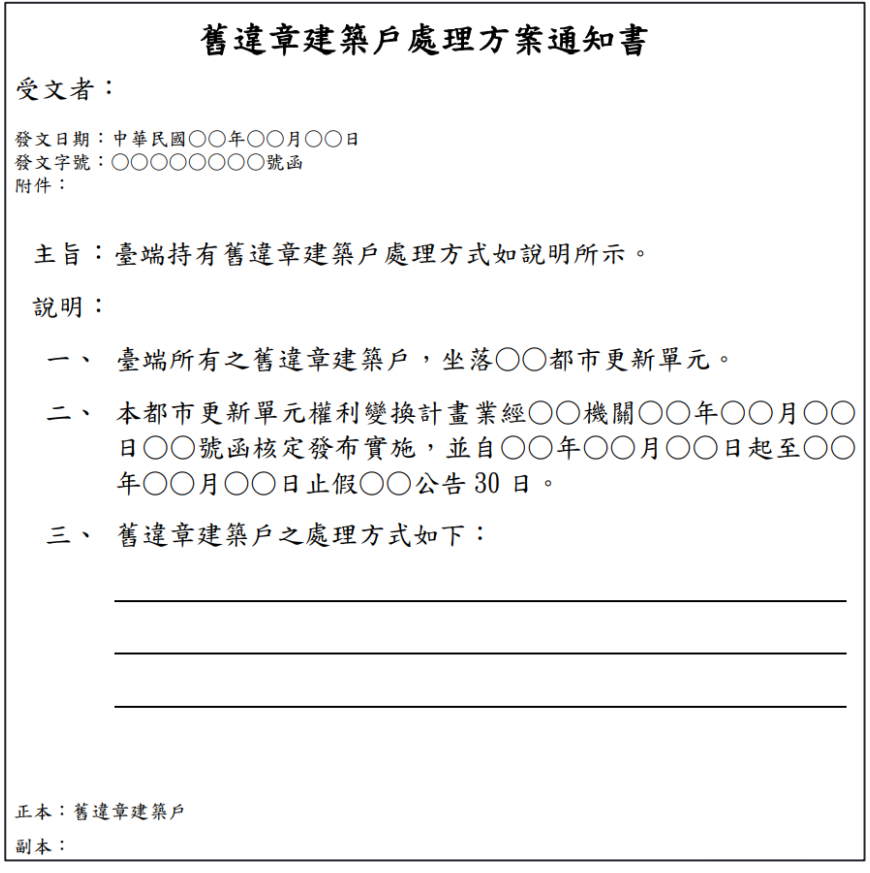
四、 前項補償費計新臺幣 萬 仟 佰 拾元整，請於○○年○○月○○日到○○年○○月○○日止，親至○○處領取。

五、 臺端領取前開補償金時，應攜帶國民身分證、印章及本通知函；委託他人領取補償金者，請備具委託書由受委託人攜帶其印鑑證明書正本、印章、國民身分證影本及本通知函領取。

正本：土地改良物所有權人、管理人或使用人、代管機關、扣押機關、執行法院或行政執行機關（分署）
副本：○○都市更新主管機關

通知舊違章建築戶

- 依據權利變換辦法第 23 條辦理，**如非採權利變換方式實施則於都市更新事業計畫載明**，通知內容事項如下：
- **辦理單位**：實施者
- **通知對象**：
  - 占有他人土地之舊違章建築戶。
- **通知時間**：權利變換計畫核定發布後。
- **通知方式**：應以書面通知
- **通知項目**：**該戶**核定之處理方案
  - 現地安置(偶見)
  - 異地安置
  - 現金補償(常見)



舊違章建築戶處理方案通知書

受文者：

發文日期：中華民國○○年○○月○○日
發文字號：○○○○○○○○號函
附件：

主旨：臺端持有舊違章建築戶處理方式如說明所示。

說明：

一、 臺端所有之舊違章建築戶，坐落○○都市更新單元。

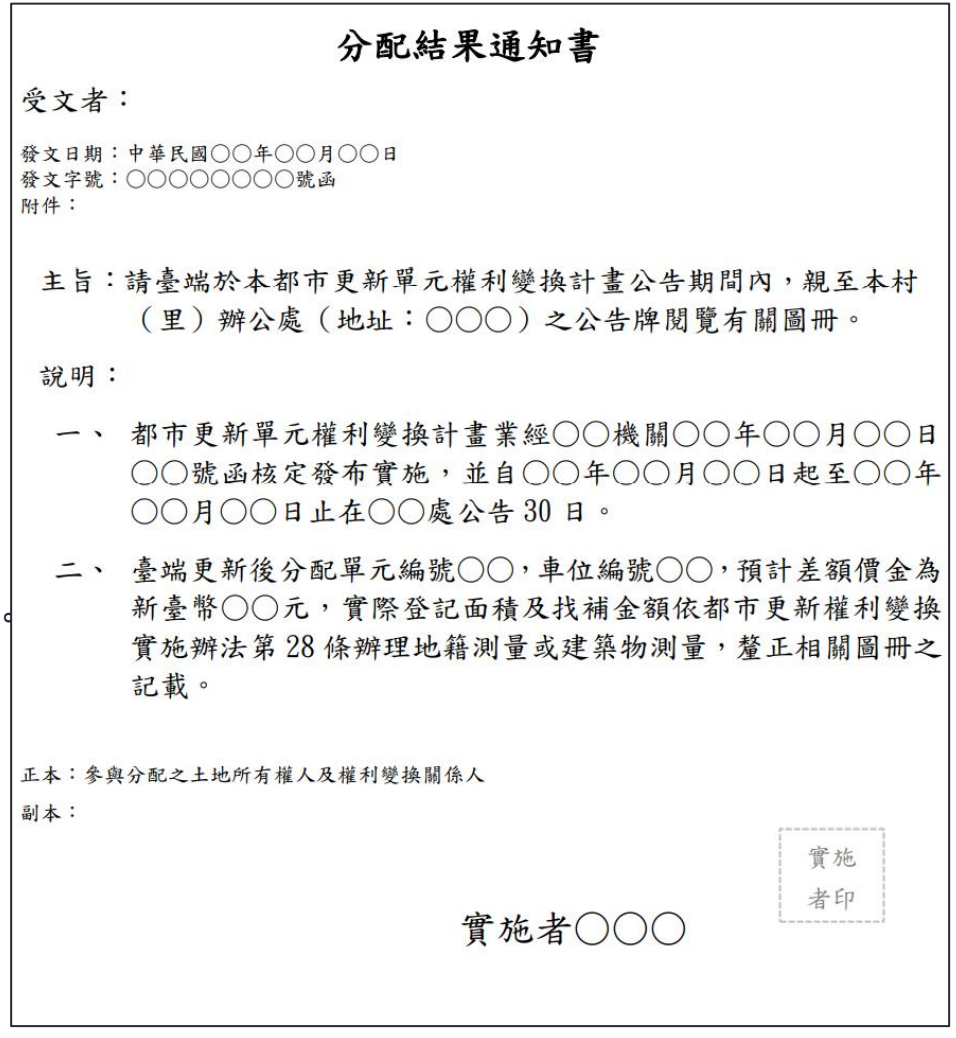
二、 本都市更新單元權利變換計畫業經○○機關○○年○○月○○日○○號函核定發布實施，並自○○年○○月○○日起至○○年○○月○○日止假○○公告 30 日。

三、 舊違章建築戶之處理方式如下：

正本：舊違章建築戶
副本：

參與者通知

- 依據權利變換辦法第 23 條規定，通知內容事項如下：
- **辦理單位**：實施者
- **通知對象**：
  - 參與分配之土地所有權人及權利變換關係人
- **通知時間**：權利變換計畫核定發布後。
- **通知方式**：應以書面通知
- **通知項目**：
  - **分配單元編號〇〇，車位編號〇〇，預計差額價金為新臺幣〇〇元**



分配結果通知書

受文者：

發文日期：中華民國〇〇年〇〇月〇〇日
發文字號：〇〇〇〇〇〇〇〇號函
附件：

主旨：請臺端於本都市更新單元權利變換計畫公告期間內，親至本村（里）辦公處（地址：〇〇〇）之公告牌閱覽有關圖冊。

說明：

一、 都市更新單元權利變換計畫業經〇〇機關〇〇年〇〇月〇〇日〇〇號函核定發布實施，並自〇〇年〇〇月〇〇日起至〇〇年〇〇月〇〇日止在〇〇處公告 30 日。

二、 臺端更新後分配單元編號〇〇，車位編號〇〇，預計差額價金為新臺幣〇〇元，實際登記面積及找補金額依都市更新權利變換實施辦法第 28 條辦理地籍測量或建築物測量，釐正相關圖冊之記載。

正本：參與分配之土地所有權人及權利變換關係人
副本：

實施者印

實施者〇〇〇

不參與通知

- **法令依據**：依據權利變換辦法第 23 條規定
- **辦理單位**：實施者
- **通知對象**：不參與分配之土地所有權人及權利變換關係人
- **通知時間**：應於權利變換計畫核定發布後。
- **通知方式**：應以書面通知
- **通知內容**：
  - 通知不參與分配者其**核定之應領補償金數額**
  - 其產權如果有**抵押權、典權或限制登記**時，**限期與權利人協議或塗銷，並回覆結果通知**不參與分配者應領補償金額。
  - 實施者應在不超過其應得補償之數額內**代為清償、回贖或依法提存**

實施者○○○○○○ 函

受文者：

發文日期：中華民國○○年○○月○○日
發文字號：○○○○○○○○號函
附件：

主旨：本實施者送○○機關審議之「《更新單元名稱》權利變換計畫」業已核定發布實施，依法本實施者應通知臺端下列事項，復如說明，請查照。

說明：

一、 依都市更新條例第 52 條、第 61 條，都市更新權利變換實施辦法第 9 條、第 10 條、第 11 條規定辦理。

二、 本更新單元權利變換計畫業經○○機關○○年○○月○○日○○號函核定發布實施，並自○○年○○月○○日起至○○年○○月○○日止在○○公告 30 日。

三、 臺端應領之現金補償數額，依都市更新條例第 50 條第 1 項評定之權利變換前權利價值（○仟○佰○拾○萬○仟○佰○拾○元整），依法定清償順序扣除應納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅後計算。

四、 為確認前項扣除數額，本實施者依都市更新權利變換實施辦法第 9 條規定，檢送權利變換範圍內不參與分配之土地所有權人名冊暨有關資料，函請主管稅捐稽徵機關申報土地移轉現值，核課土地增值稅（若臺端更新前產權符合自用住宅用地要件，請於○○年○○月○○日前提供相關文件，若無則依一般稅率申報），並查詢積欠之地價稅、房屋稅及已公告未開徵之工程受益費。

五、 依都市更新條例第 61 條規定，權利變換範圍內經設定抵押權、典權或限制登記之土地及合法建築物，實施者應在不超過其應得補償之數額內代為清償、回贖或依法提存。

六之一、臺端之產權若有設定他項權利（抵押權、典權）之情形，且已全部清償、回贖者，請於○○年○○月○○日前，將抵押權、典權之清償、回贖或同意塗銷之證明文件影本送交本實施者，以便核算補償金。

六之二、臺端之產權若有設定他項權利（抵押權、典權）之情形，且尚未全部清償、回贖者，請於○○年○○月○○日前與權利人先行協商處理：

（一）若經協商達成協議，且逕行清償、回贖者，請於○○年○○月○○日前將抵押權、典權之清償、回贖或同意塗銷之證明文件影本送交本實施者，以便核算補償金。

（二）若經協商達成協議，且擬由實施者在不超過臺端應得補償之數額內代為清償、回贖者，請於○○年○○月○○日前將協議文件影本送交本實施者，以便核算補償金。

（三）若無法協商或經協商無法達成協議，致本實施者無法確認代為清償、回贖之數額時，本實施者將就臺端應領之現金補償數額扣除土地增值稅後提存於○○地方法院，後續事宜依相關法規辦理之。

六之三、臺端之產權若有限制登記、經扣押、法院強制執行或行政執行者，經通知其扣押機關、執行法院或行政執行署，屆期未核發都市更新權利變換實施辦法第 10 條第 3 項第 3 款各目執行命令者，本實施者依法將臺端應領之現金補償數額扣除土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅後提存於○○地方法院，後續事宜依相關法規辦理之。

七、 有關臺端之補償金之發放與領取，本實施者將依都市更新條例第 52 條規定，另行函文通知。

正本：不參與分配之土地所有權人及權利變換關係人
副本：○○○（債權人、典權人、扣押機關、執行法院、行政執行分署等）、○○都市更新主管機關

實施者○○○

實施者印

異議救濟

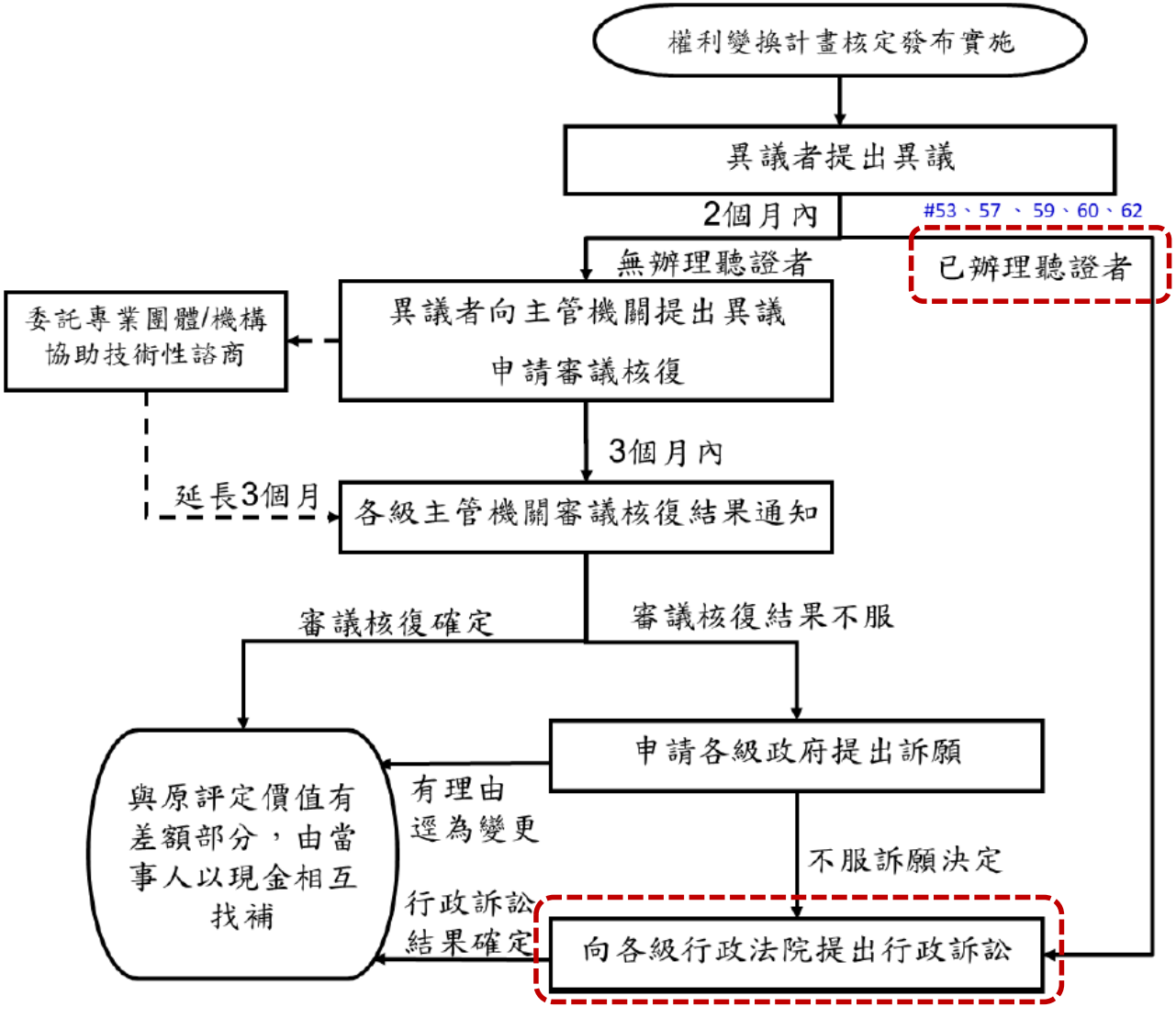
異議標的

- **權利變換計畫書核定發布實施後二個月內，土地所有權人對其權利價值有異議時，應以書面敘明理由，向各級主管機關提出**

依據	異議申請人	異議標的	說明
更新條例#53	土地所有權人	權利價值(更新前、更新後)	衍生異議標的：共同負擔費用
更新條例#57	土地改良物受補償人	殘餘價值補償數額	室內裝修、地下室與頂加常見
更新條例#59	不動產役權人	權利補償數額	極少見
更新條例#60	權利變換關係人	權利價值(更新前、更新後)	常見為合法建物所有權人
更新條例#62	占有他人土之舊違章戶	處理方案(現金補償、異地安置、現地安置)	若為爭取容積獎勵，應達成無異議

異議程序

- 審議核復(權利價值異議的先行程序)
- 訴願
- **行政訴訟**



異議程序解釋

- 核釋土地所有權人對於**經聽證**作成**核定之權利變換計畫**，其**權利價值**有異議時，行政救濟程序如下：

一. 權利變換計畫書核定發布實施後二個月內，土地所有權人對其權利價值有異議時，應以書面敘明理由，向各級主管機關提出，各級主管機關應於受理異議後三個月內**審議核復**；**當事人對審議核復結果不服者，得依法提請行政救濟，是為權利價值異議之訴願先行程序**。

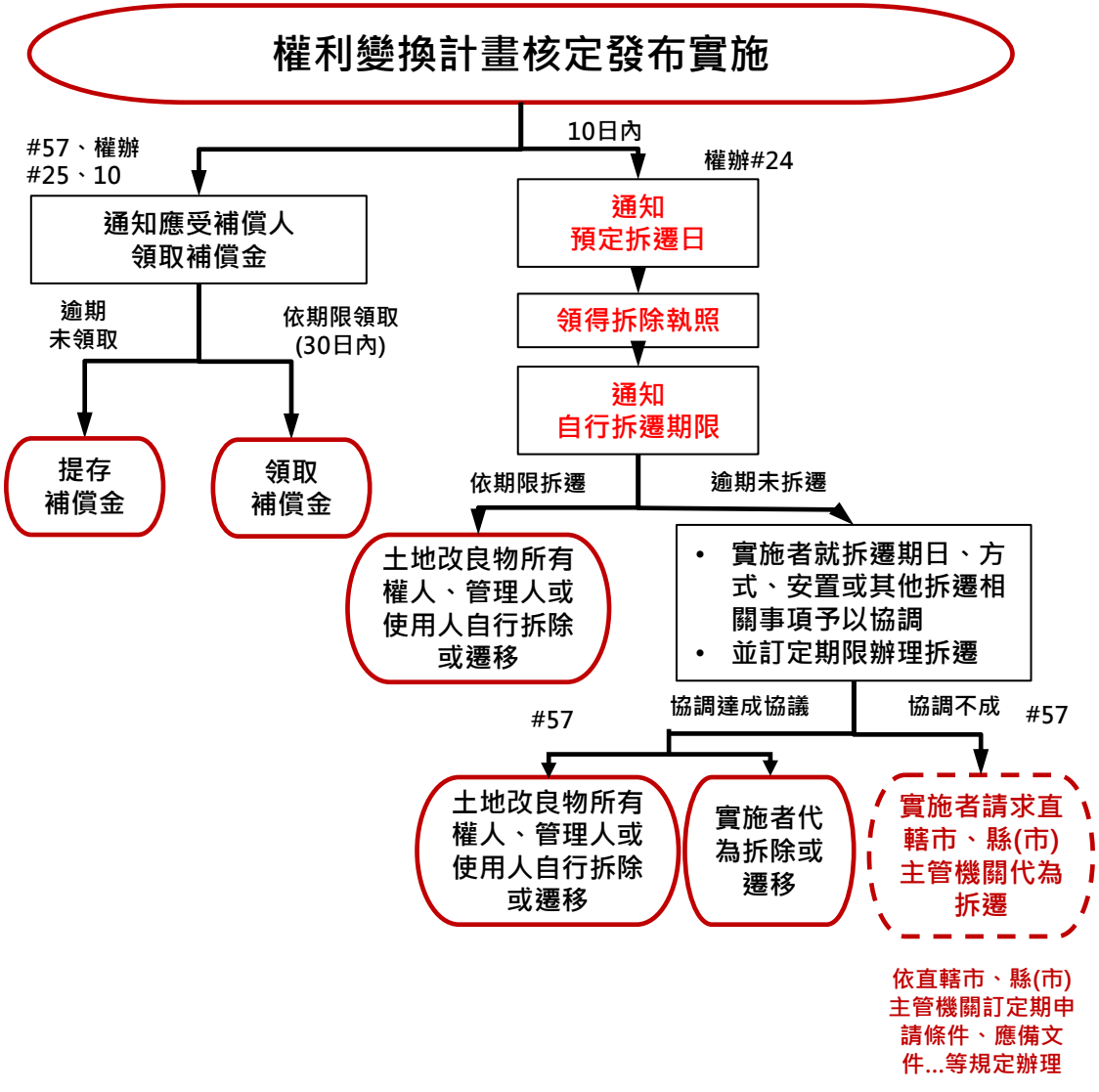
二. 經聽證結果作成核定權利變換計畫之行政處分，土地所有權人對核定之權利變換計畫其權利價值有異議時，行政救濟程序應依本條例第33條第2項規定**免除訴願及其先行程序，逕向行政法院提起行政訴訟**，免再依本條例第53條第1項規定辦理。

110年06月21日 台內營字第1100809348號令

拆遷安置

拆遷程序

- **權變範圍內應行拆除遷移之土地改良物**
  - 實施者應於權變計畫核定發布實施之日**起10日內**，通知所有權人、管理人或使用人**預定拆遷日**
  - 如為政府代管、扣押、法院強制執行或行政執行者，並應通知代管機關、扣押機關、執行法院或行政執行分署
  - 權利變換計畫公告期滿至預定拆遷日，**不得少於2個月**
- **更新條例第55條第3項**
  - 權利變換範圍內土地改良物未拆除或遷移完竣前，**，不得辦理更新後土地及建築物銷售**



拆遷程序

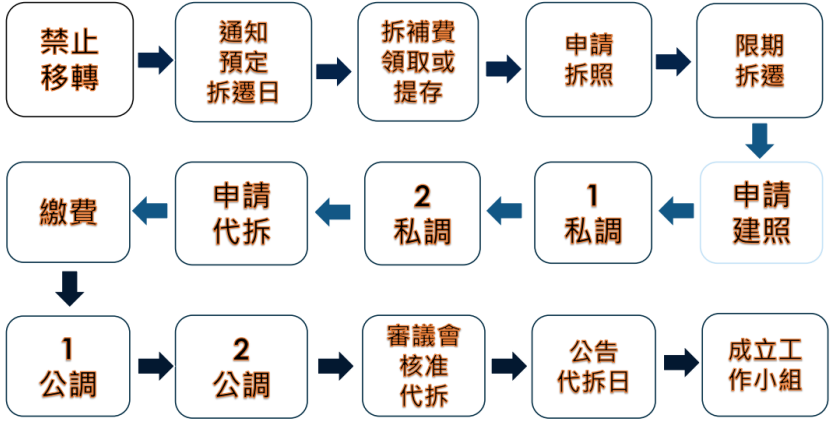
- **自行拆遷**
  - 實施者通知**自行拆遷之限期 30 日內**，由其所有權人、管理人或使用人自行拆遷
  - 亦可由實施者與所有權人、管理人或使用人**協調後，由實施者代為拆遷**。
- **實施者代為拆遷**
  - 實施者依規定於代為拆除或遷移前，應就拆除或遷移之期日、方式、安置或其他拆遷相關事項，本於**真誠磋商精神予以協調**，並**訂定期限**辦理拆除或遷移
  - **協調不成者**，由實施者規定請求直轄市、縣（市）主管機關代為之。
- **直轄市、縣（市）主管機關代為拆遷**
  - 受理實施者請求後**應再行協調**，再行協調不成者，**應訂定期限**辦理拆除或遷移。
  - 主管機關自行實施者，得於協調不成時逕為訂定期限辦理拆除或遷移
  - 代為拆除之相關程序，依直轄市、縣（市）政府**訂定自治法規**辦理

拆遷協調 真誠磋商

- 權變核定後，依都更條例§54報請公告禁止移轉、設立負擔。
- 確認通知拆遷及協調對象：所有權人、使用人、管理人。
- 送達程序：因故未能送達，報請市府刊登公報。
- 請領拆照、建照之時程規劃
- 申請代拆前須**完成繳費(審查費、勘查費)**
- 提前籌備申請代拆應檢具之資料文件**(執行計畫、安置計畫、協調會議記錄、廢棄物流向證明、拆補費領取或提存證明**....等)
- 同意戶搬遷進度之掌控
- 協調過程中，增加同意比例

「真誠磋商」原則

- 實施者避免以「強拆」為訴求
- 密集求訪，積極面對
- 探求協調戶不願拆遷之明確訴求
- 針對協調戶之訴求，逐一明確回應
- 定期呈報相關協調內容予主管機關
- 竭力籌畫協助搬遷、安置之方案
- 搭配協調制度與進度，衡量「讓利」之可行方案



危險建物強制拆除

- 應拆除或遷移之土地改良物，經直轄市、縣（市）主管機關認定屬**高氯離子鋼筋混凝土或耐震能力不足**之建築物而有明顯危害公共安全者，
- 得準用**建築法第八十一條**規定之程序辦理強制拆除，**不適用**第一項後段及前項規定。

感謝聆聽 請多指教

※部分圖說引自內政部文宣