

地政講堂 2019.8.22

都市更新

Urban
Redevlopment

實務經驗之分享

臺北市都市更新處 幫工程司、股長、正工程司、府會連絡人、科長
原 開業 都市計畫技師
臺灣大學園藝研究所景觀組 博士班
臺灣大學 建築與城鄉研究所 碩士
政治大學 法學院 法律 碩士
華梵大學、金門大學、北科大建築系兼任講師

江中信 都市計畫技師

A 改建機制：都更或危老？

B 什麼是都更？

B1 多數決

B2 有無違憲？

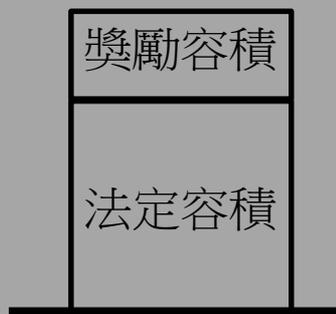
B3 都更案量與數字

C 劃定

D 事業計畫

D1 事業計畫程序

D2 獎勵機制

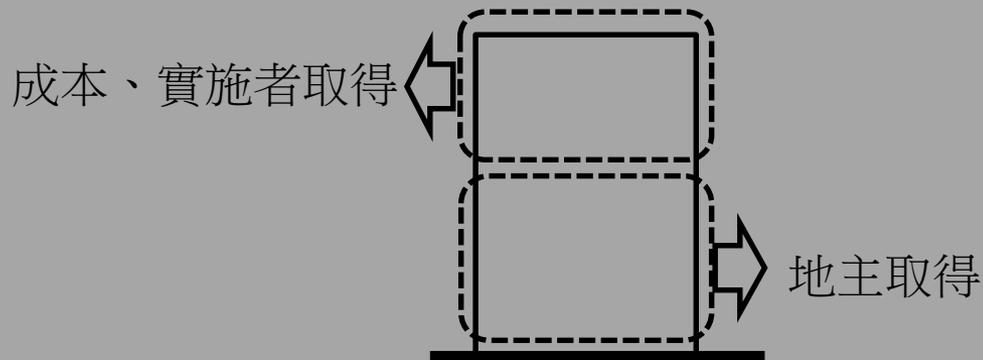


E 權利變換計畫

E1 權利變換原理

E2 共同負擔(成本)

E3 地主分配



傳統改建、危老條例、都更條例

都市更新

拆除改建

全體同意

傳統改建

建管
請照

最新

危老條例

簡易
前置

建管
請照

非全體同意
(公有地、找不到人、不同意戶)

新

都更條例

複雜
程序

建管
請照

拉皮
整建

全體
同意

協議
合建

劃定

事業計畫

非全體
同意

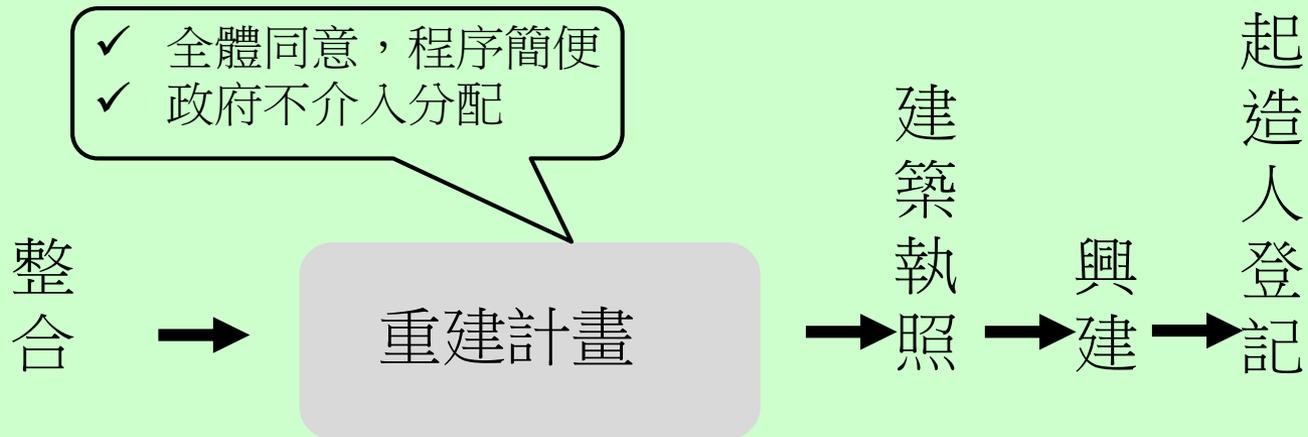
權利
變換

劃定

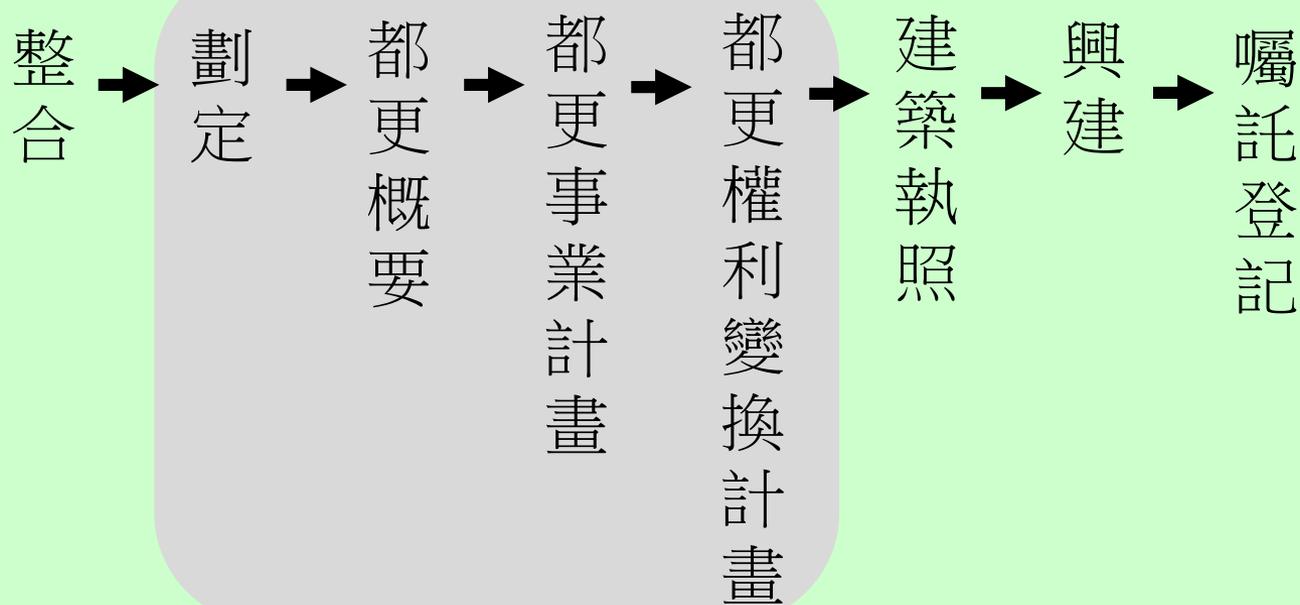
事業計畫 → 權變計畫

事業計畫併權變計畫

危老條例



都更條例



老屋重建「都更及危老條例」要點差異比較

	都更條例	危老條例
申請人	實施者，如建設公司、所有權人籌組設立之更新會、專責機構(都更中心)、公部門	土地及建物所有權人，1戶也可以申請。
基地規模及條件	規模：面積 $\geq 1000\text{m}^2$ ；面積 $\geq 500\text{m}^2$ 之更新單元需經都更審議會同意。 條件：公劃更新地區或符合自劃更新單元標準或指標	規模：無面積限制規定。 條件： 結構安全評估未達最低等級。 經建築機關通知限期拆除之危險建物。 屋齡 ≥ 30 年，耐震評估未達標準的建物，已不具改善效益或沒有電梯的建物。
容積獎勵額度	不得超過法定容積 1.5 倍或 0.3 倍法定容積+原容積。 可另申請海砂屋、輻射屋、開放空間 等其他獎勵。	法定容積 1.3倍或原容積1.15倍。 時程獎勵10%，109年5月9日止。 不得再申請其他獎勵。
實施期間	無申請時效限制。	116年5月31日前受理。
同意比例	採多數決，須土地及建物所有權人 75% 及 80%以上同意。	須全體土地及建物所有權人 100%同意。
申辦程序	須辦理公開展覽、公聽會、聽證會、審議核定公告等法定程序。視意願整合及爭議處理而定。	經評定符合危險及老舊建築物後，提重建計畫報核，主管機關於 60 日內審查完竣。
分配機制	所有權人與實施者間透過權利變換或協議合建方式分配。	無。政府不介入，由參與地主自行協商決定。

都更與危老條例要點差異比較1- 法規程序

差異比較		都更條例	危老條例
中央	法律	都市更新條例 (108.1.30修正發布施行)	危老條例 (106.05.09發布施行)
	法規 命令 行政 規則	1.都市更新條例施行細則(108.5.15) 2.都市更新建築容積獎勵辦法(108.5.15) 3.都市更新會設立管理與解散辦法(108.5.16) 4.中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知(108.1.18) 5.都市更新權利變換實施辦法(108.6.17) 6.其他.....(相關子法辦理修法程序中)	1.都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則 2.都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法 3.都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法 4.直轄市、縣(市)合法建築物結構安全性能評估結果異議鑑定小組設置辦法 5.中央主管機關補助結構安全性能評估費用辦法 6.其他.....
地方	自治條例 自治規則 行政規則	臺北市都市更新自治條例及 相關法規(後續配合辦理修訂)	臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法 及相關法規(滾動式檢討)

備註：108年1月31日後報核之更新案因修法關係，會影響新案件的整合與報核審議。

都更與危老條例要點差異比較1- 法規程序

差異比較	都更條例	危老條例
計畫書	自劃更新單元範圍檢討書、 事業概要、事業計畫、權利變換計畫	重建計畫
審議程序	臺北市都市更新及爭議處理審議會 審議核定後申請建照	無審議會設置 建管單位審查重建計畫及核發建照
審議時程	臺北市不含自劃更新單元及事業概要 1.計畫報核後約1年(100%)~ 3年以上(非100%) 2.100%同意適用都更168專案	預估6個月內可核發建造執照

都更與危老條例要點差異比較2&3- 時程方式&推動主體

差異比較	都更條例	危老條例
實施期間	無落日條款	10年：發布施行日~116年5月31日
實施方式及同意比率	<p>1.協議合建： 土地及合法建物所有權人100%同意</p> <p>2.權利變換：多數決同意 可扣除公有地及條例第24條項目</p> <p>3.部分協議合建+部分權利變換 80%以上同意部分採協議合建 +其餘部分權利變換方式</p> <p>4.委託興建</p> <p>5.其他</p>	<p>1.協議合建 土地及合法建物所有權人100%同意</p> <p>*. 涉及國產署管有之公有土地， 依107.12.14「國家住宅及都市更新中心參與都市危險及老舊建築物加速重建作業辦法」辦理</p>
申請人	<p>實施者</p> <p>1.都市更新事業機構(股份有限公司)</p> <p>2.都市更新會 都市更新會設立管理與解散辦法</p> <p>出資者</p> <p>與實施者協議</p>	<p>起造人</p> <p>1.法人(機構)</p> <p>2.自然人</p> <p>無所有權人成立重建組織運作法源</p>

都更與危老條例要點要點差異比較4- 基地條件

差異比較	都更條例	危老條例
<p>基地面積</p>	<p>須符合各縣市政府更新單元劃定 基準</p> <p>*. 臺北市(最小面積) 500m²以上，未滿1000m² 審議會審議</p>	<p>1.沒有限制</p> <p>2.免除畸零地調處程序</p> <p>107.12.28臺北市畸零地使用自治條例明定</p> <p>1.以原建築坐落基地範圍免檢討建築基地寬度及深度</p> <p>2.以原建築坐落基地範圍申請，如毗鄰畸零地時免再調處，亦免通知該畸零地是否願意讓售</p>
<p>指標評估與適用範圍</p>	<p>臺北市</p> <p>1.10項評估指標須符合<u>2項</u>(修訂中)</p> <p>2.空地過大檢討</p> <p>3.鄰地協調</p> <p>4.危險建築物</p> <p>合法建築物因地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不可抗力而遭受損害及海砂屋、輻射屋，經主管建築機關認定有危險之虞，.....，經土地及合法建築物所有權人人數，並其土地面積及合法建築物總樓地板面積均在<u>80%以上同意</u>者，得<u>不受基地面積、鄰地協調及指標評估規定限制</u>。(臺北市都市更新自治條例修法中)</p>	<p>1.危險建築物</p> <p>(1) 經建築主管機關依建築法(#81~82)或災害防救法(#27)相關法令通知限期拆除、逕予強制拆除者。</p> <p>(2)結構安全性能評估結果未達最低等級者。</p> <p>2.老舊建築物</p> <p>屋齡<u>30年以上</u>，經耐震安全性能評估未達一定標準，且改善不具效益或未設置昇降設備。</p> <p>*.簡化合法建築物認定程序</p> <p>已登記產權但未領得使照或合法房屋證明之老舊建物</p>

都更與危老條例要點要點差異比較4- 基地條件

差異比較	都更條例	危老條例
都市計畫使用分區與合併鄰地	<p>臺北市</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.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，不受理其申請自劃更新單元。 2.經審議會同意得合併鄰地開發惟鄰地非屬更新單元範圍 	<ol style="list-style-type: none"> 1.工業區不得適用(內政部108.5.31台內營字第1080808886號令訂定)。 2.得合併鄰接建築物基地或土地辦理。但鄰接者，不得超過危險或老舊建築物基地面積。 3.本條例公告前已依建築法第81、82條認定且拆除之危險建築物，基地未完成重建者得於3年內申請重建。 4.經目的事業主管機關指定具有歷史、文化藝術及紀念價值者不得申請。
簽證鑑定	<p>部分指標涉及建築師簽證或專業機構鑑定者，由劃定單元申請人自行委任，不受限。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1.結構安全性能評估，由建築物所有權人委託經中央主管機關評定之共同供應契約機構辦理。 2.不實之簽證或出具不實之評估報告書者，處新臺幣100~500萬元罰鍰。
鄰路退縮	<p>臺北市 面臨8米計畫道路以下，退縮補足8米與道路順平，再退縮留設2米以上供人行走之地面道路</p>	<p>沒有限制。</p>

都更與危老條例要點要點差異比較5-1- 容積獎勵措施

差異比較	都更條例	危老條例
容積獎勵額上限	<p>1.基地1.5倍之基準容積或原建築容積+0.3倍之基準容積。</p> <p>●都市更新建築容積獎勵辦法(108.5.15台內營字第 1080807765 號令修正)</p> <p>●臺北市都市更新建築容積獎勵辦法(待市府發布)</p> <p>2.依獎勵辦法第10至13條規定之各項容保證金=都市更新事業計畫報核時當期公告現值*<u>0.7</u>*申請獎勵容積樓地板面積</p>	<p>1.基地1.3倍之基準容積或1.15倍之原建築容積。</p> <p>2.條例施行後三年內(109.05.09前)申請，重建，獎勵基準容積10%。</p> <p>3.依獎勵辦法第6至9條規定之各項容積獎勵額度未超過基準容積6%者蓋該項保證金額度得減半計算 保證金=當期公告現值*<u>0.45</u>*申請獎勵容積樓地板面積</p>
其他容積申請規定	<p>臺北市</p> <p>1.經審議會同意得合併鄰地開發，惟鄰地非屬更新單元範圍者不得享有都更容積獎勵。</p> <p>2.可再申請容積移轉上限40%。</p> <p>3.海砂屋獎勵容積，依臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例規定辦理。</p> <p>4.其他法令獎勵項目不可與都市更新容積項目重複申請。</p>	<p>1.合併鄰接建築物基地或土地辦理，<u>合併面積納入容積獎勵計算限定1,000m²內</u>。</p> <p>2.可再申請容積移轉上限30% 但不能申請其他法令獎勵(如都計、都更、海砂屋)</p> <p>■ <u>107.10.19臺北市容積移轉許可辦法第9條修正</u> <u>依危老條例申請不受法容50%上限規定</u></p> <p>■ <u>容移20%以上或增加樓地板面積達於1000m²</u> <u>需都市設計審議</u></p>

都更與危老條例要點要點差異比較5-2- 建築管制措施

差異比較	都更條例	危老條例
<p>建蔽率放寬及限制</p>	<p>條例#65 依第七條、第八條規定劃定或變更之更新地區，於實施都市更新事業時，其建築物高度及建蔽率得酌予放寬；其標準，由直轄市、縣（市）主管機關定之。<u>但建蔽率之放寬以住宅區之基地為限，且不得超過原建蔽率。</u> <u>臺北市都市更新自治條例第16條(修法中)</u> 住宅區、商一、商二及都市計畫通盤檢討變更前原屬前述使用分區且法定容積未改變者，得以原建蔽率及依第19條規定核計建築容積獎勵額度不超過各該建築基地0.15倍法定容積再加其原建築容積辦理重建。</p>	<p>建蔽率放寬以住宅區之基地為限，且不得超過原建蔽率。</p> <p>■ <u>臺北市107.11.21增訂土管自治條例第95條之3</u></p> <p>✓ 建蔽率 住1：不放寬維持30% 住2：得依原建蔽率。基地面積1000m²以下，不得超過50%；其餘不得超過40% 住3、住4：得依原建蔽率。基地面積1000m²以下，不得超過60%；其餘不得超過50%</p> <p>✓ 樓層高度 住1：不得超過10.5M或原建物高度 住2：不得超過21M或原建物高度</p>
<p>高度放寬</p>	<p><u>臺北市都市更新自治條例第18條(修法中)</u> 1.建築物各部分高度不得超過自該部分起量至面前道路中心線水平距離之五倍。 2.商業區內建築物自建築基地之後面基地線規定法定後院深度之<u>二</u>倍範圍內，其後院深度比不得小於零點二五，超過範圍部分，不受後院深度比之限制。</p>	<p>✓ 高度比 1.建築物各部分高度不得超過自該部分起量至面前道路中心線水平距離之五倍 2.住宅區後院深度之<u>三</u>公尺範圍內檢討後院深度比，超過範圍不受限制。</p>

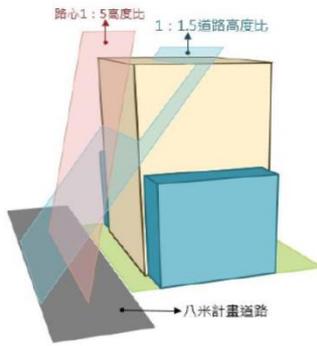
臺北市土地使用分區管制自治條例第95條之3 (107.11.21發布實施)

臺北市危老重建放寬高度

臺北市土地使用分區管制自治條例 第95條之3 (107.11.21發布實施)

建築物高度比

使用分區	現行法令高度比	危險老屋重建放寬高度比
住宅區	不得超過 1.5	● 建築物之高度比不得超過路心 1:5
商業區	不得超過 2.0	
工業區	不得超過 1.8	
行政區		
文教區		
風景區	不得超過 1.5	



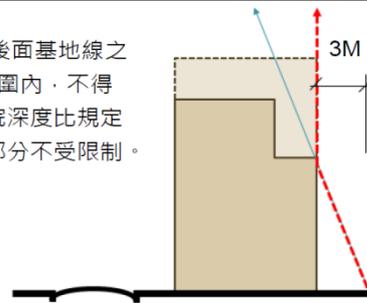
【建築物高度比示意圖】

臺北市危老重建放寬高度

臺北市土地使用分區管制自治條例 第95條之3 (107.11.21發布實施)

後院深度比

使用分區	現行法令後院深度比	危險老屋重建放寬後院深度比
住一區	0.6	● 自建築基地後面基地線之深度3公尺範圍內，不得小於該區後院深度比規定；超過範圍部分不受限制。
住二區	0.4	
住三區	0.3	
住四區	0.25	
商業區	無	
其他區	0.3或0.6	



臺北市危老重建放寬高度

臺北市土地使用分區管制自治條例 第95條之3 (107.11.21發布實施)

建築物高度

使用分區	現行法令高度限制	危險老屋重建放寬高度限制	說明
住一區	10.5公尺三層樓	● 維持10.5公尺。但原建築物高度超過10.5公尺者，重建後之建築物高度得以原建築物高度為限。	● 考量住一區及住二區多鄰山坡地等環境敏感區域，不宜過度放寬高度。惟為保障原有建物權益且不致對視覺景觀產生衝擊，爰以原建築物高度為限。
住二區	17.5公尺五層樓	● 放寬至21公尺。但原建築物高度超過21公尺者，重建後之建築物高度得以原建築物高度為限。	

臺北市危老重建放寬住宅區建蔽率

臺北市土地使用分區管制自治條例 第95條之3 (107.11.21發布實施)

住宅區建蔽率

使用分區	現行法令建蔽率	危險老屋重建放寬住宅區建蔽率
住一區	30%	● 不放寬，維持 30%。
住二區及加給地區	35%	● 得依原建蔽率重建。但建築基地面積在 1000 m ² 以下者，建蔽率不得超過 50%；建築基地面積超過 1000 m ² 者，建蔽率不得超過 40%。
住三區及加給地區	45%	
住四區及加給地區	50%	

註：都市計畫書內載明建蔽率比照住宅區之其他住宅區，依表列各住宅區建蔽率放寬標準。

都更與危老條例要點要點差異比較5-3- 稅賦獎勵措施

差異比較	都更條例	危老條例
稅賦減免	1.更新期間地價稅免徵 2.更新後地價稅及房屋稅減半徵收2年 *且經直轄市縣(市)主管機關同意者，得延長至喪失所有權止，但以10年為限。	1.條例施行後五年內提出申請適用。 2.重建期間免徵地價稅。 3.重建後地價稅及房屋稅減半徵收2年。 4.重建前合法建築物所有權人為自然人，重建後未移轉所有權者，房屋稅減半徵收得延長至喪失有權止，並以10年為限 <u>(非自然人、空地或非合法建物之所有權人無房屋稅減徵)</u>
	3.權利變換方式者，土地增值稅免徵或減徵40% 4.權利變換方式者，契稅免徵或減徵40% 5.*所有權人與實施者因協議合建辦理產權移轉，經主管機關同意者，土地增值稅及契稅減徵40% <u>(第2點後半段及第5點申請期限至113年1月31日)</u>	無土地增值稅及契稅免徵或減徵

都更與危老條例要點要點差異比較6-1-財務經費補助

差異比較	都更條例	危老條例
經費補助	<p>■ 中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知(108.1.18)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.擬訂事業計畫及權利變換計畫有關費用 2.補助對象：都市更新會 3.補助上限800萬元 <ol style="list-style-type: none"> (1)都市更新事業計畫500萬元 (2)權利變換計畫300萬元 <p style="color: red;">註:中央都市更新基金補助辦理自行實施更新辦法內政部108.4.3台內營字第1080804847號令廢止</p> <p>■ 臺北市協助民間推動都市更新事業經費補助辦法</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.都市更新會籌組立案及規劃費補助 2.補助對象：都市更新會或 申請籌組都市更新會之發起人。 3.補助上限580萬元 <ol style="list-style-type: none"> (1)設立都市更新團體並經市府核准80萬元 (2)都市更新事業計畫或權利變換計畫經市府核定各以250萬元為上限 且各不得逾申請總經費1/2 	<p>■ 中央主管機關補助結構安全性能評估費用辦法(108.6.13)</p> <p>■ 耐震能力初步評估</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.總樓地板面積未達3000m²者：每棟不超過12,000元 2.總樓地板面積3000m²以上者：每棟不超過15,000元 3.評估機構審查費：每棟1,000元 4.行政作業費：每棟500元 <p>■ 耐震能力詳細評估</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.每棟不超過評估費用之30%或40萬元 2.行政作業費：每棟5,000元 <p>■ 審查機構審查費用</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.耐震能力初步評估報告書所載初步評估結果未達最低等級，經檢附 審查機構審查通過之證明文件者，每棟6,000元 (臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法#9) 2.耐震能力詳細評估，以每棟評估費用15%估算，但不得超過20萬元 <p>■ 內政部補助都市危險及老舊建築物重建計畫作業要點</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.提具重建計畫並經報核者，每案補助55,000元為上限 2.行政作業費：每案5,000元

都更與危老條例要點要點差異比較6-2-財務融資協助

差異比較	都更條例	危老條例
<p>工程融資 貸款信用 保證</p>	<p>■ 條例第七十二條 金融機構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，得不受銀行法第七十二條之二之限制。 金融主管機關於必要時，得規定金融機構辦理前項放款之最高額度。</p> <p>■ 都市更新前置作業融資計畫貸款要點 內政部95.4.20台內營字第0950801797號令訂定</p>	<p>■ 都市危險及老舊建築物重建貸款信用保證作業要點</p> <p>規範信用保證額度、對象、程序等作為承貸金融機構及信用保證承保機構之執行依據</p>
<p>補助 重建工程 貸款利息 補貼</p>		<ol style="list-style-type: none"> 1.提供每戶最高優惠貸款額度350萬元之重建工程貸款利息補貼 2.年限最長20年 3.寬限期最長5年 4.針對不同家庭所得之原住戶給予不同補貼期限

都更條例與危老條例要點差異比較7-政府公權

差異比較	都更條例-權利變換方式	都更條例-協議合建方式	危老條例-協議合建方式
重建團體	都市更新會(章程)	都市更新會(章程)	
同意比例	多數決(公有土地免計)	100%	100%
容積獎勵	基準容積1.5或原容積+基準容積0.3	基準容積1.5或原容積+基準容積0.3 門牌達20戶以上可申請基準容積5%	基準容積1.3或原容積1.15 109.05.10前基準容積10%
稅賦減免	地價稅+房屋稅+土增稅+契稅	地價稅+房屋稅+土增稅(部分)	地價稅+房屋稅
計畫書	事業計畫+權利變換計畫	事業計畫	重建計畫
報核前程序	公聽會+估價師委任+事計同意書	自辦公聽會+事計同意書	
報核後程序	公開展覽(公辦公聽會)\聽證\審議	公開展覽(公辦公聽會)\聽證\審議	
權利分配	政府審議核定為準	私權協議	
起造人文件	權利變換計畫核定函	土地使用同意書	
房屋拆除	權利變換計畫核定函	房屋拆除同意書	
	可申請政府代拆	私權約定	
法院提存	權利變換計畫核定函	私權處理	
產權登記	政府囑託登記	私權約定	
行政救濟 (權利分配)	異議處理\行政訴訟	私權處理	

A 改建機制：都更或危老？

B 什麼是都更？

B1 多數決

B2 有無違憲？

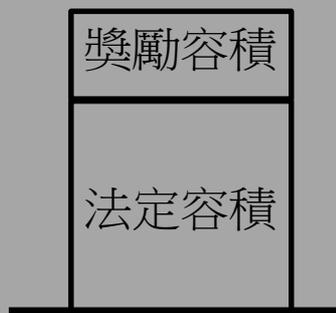
B3 都更案量與數字

C 劃定

D 事業計畫

D1 事業計畫程序

D2 獎勵機制

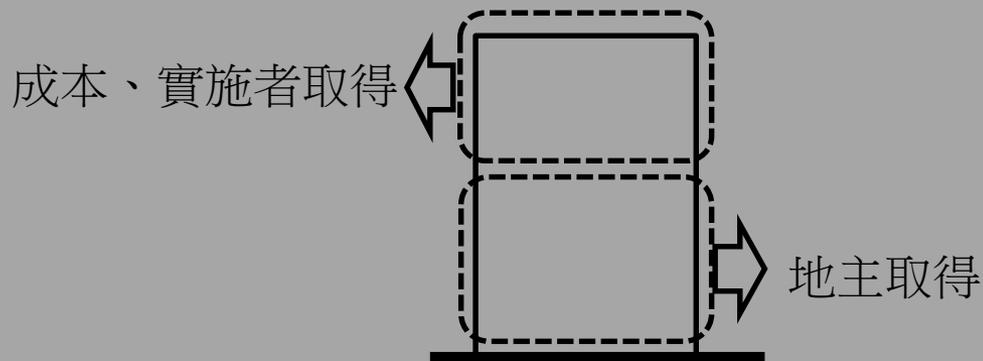


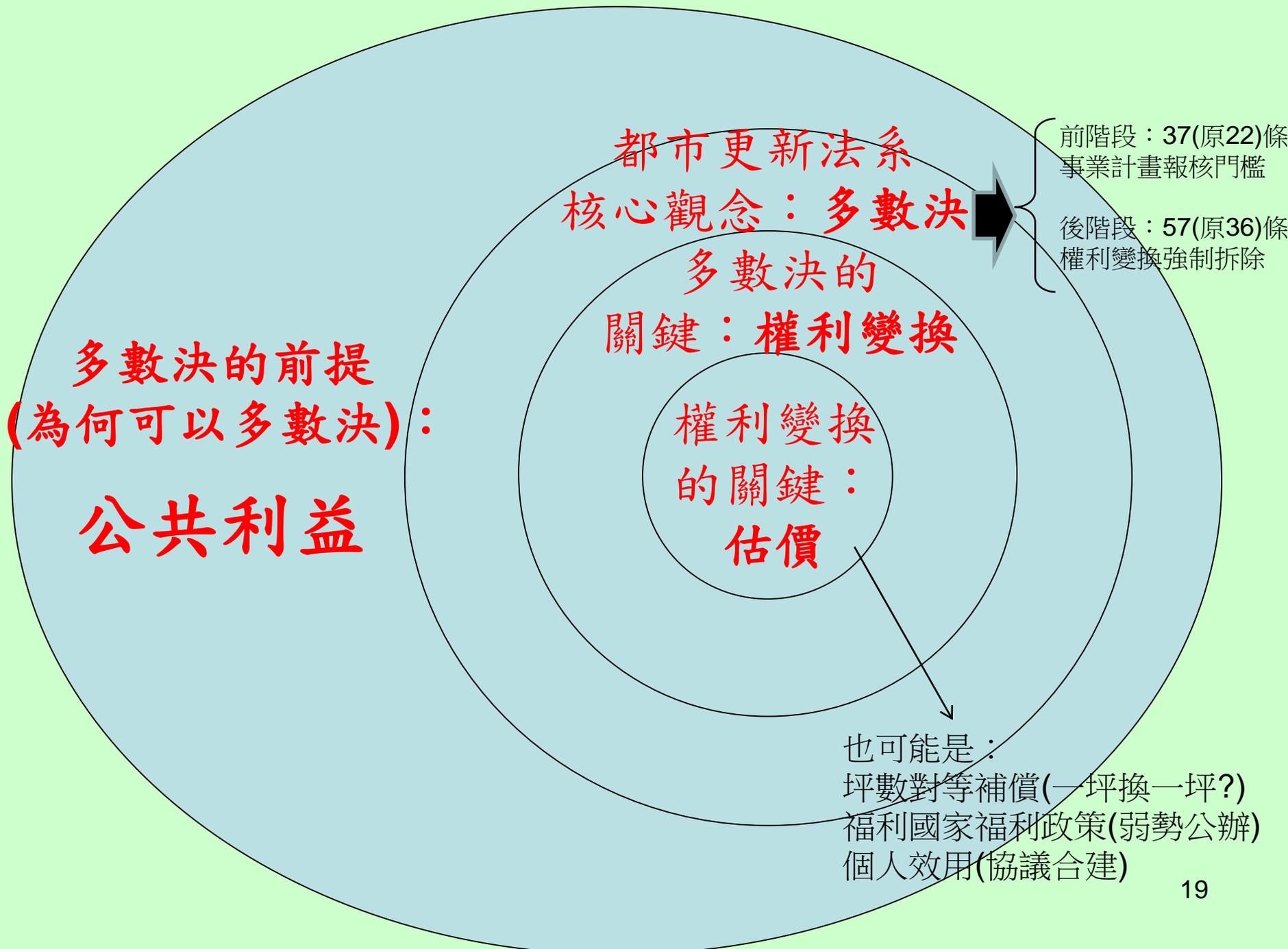
E 權利變換計畫

E1 權利變換原理

E2 共同負擔(成本)

E3 地主分配





都市更新法系

核心觀念：多數決

多數決的

關鍵：權利變換

權利變換

的關鍵：

估價

多數決的前提
(為何可以多數決)：

公共利益

前階段：37(原22)條
事業計畫報核門檻

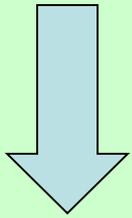
後階段：57(原36)條
權利變換強制拆除

也可能是：
坪數對等補償(一坪換一坪?)
福利國家福利政策(弱勢公辦)
個人效用(協議合建)

憲法之保障

第二章7~18條之基本權利

- 7 平等權
- 8 自由權
- 9 不受軍事審判
- 10 **居住遷徙自由**
- 11 言論自由
- 12 通訊自由
- 13 信仰自由
- 14 集會結社
- 15 生存、工作、**財產**
- 16 救濟
- 17 選舉罷免
- 18 服公職
- 21 受教育



憲法之限制

23

以上各條列舉之自由權利，除為防止妨礙他人自由、避免緊急危難、維持社會秩序，或增進公共利益所必要者外，不得以法律限制之。

比例原則

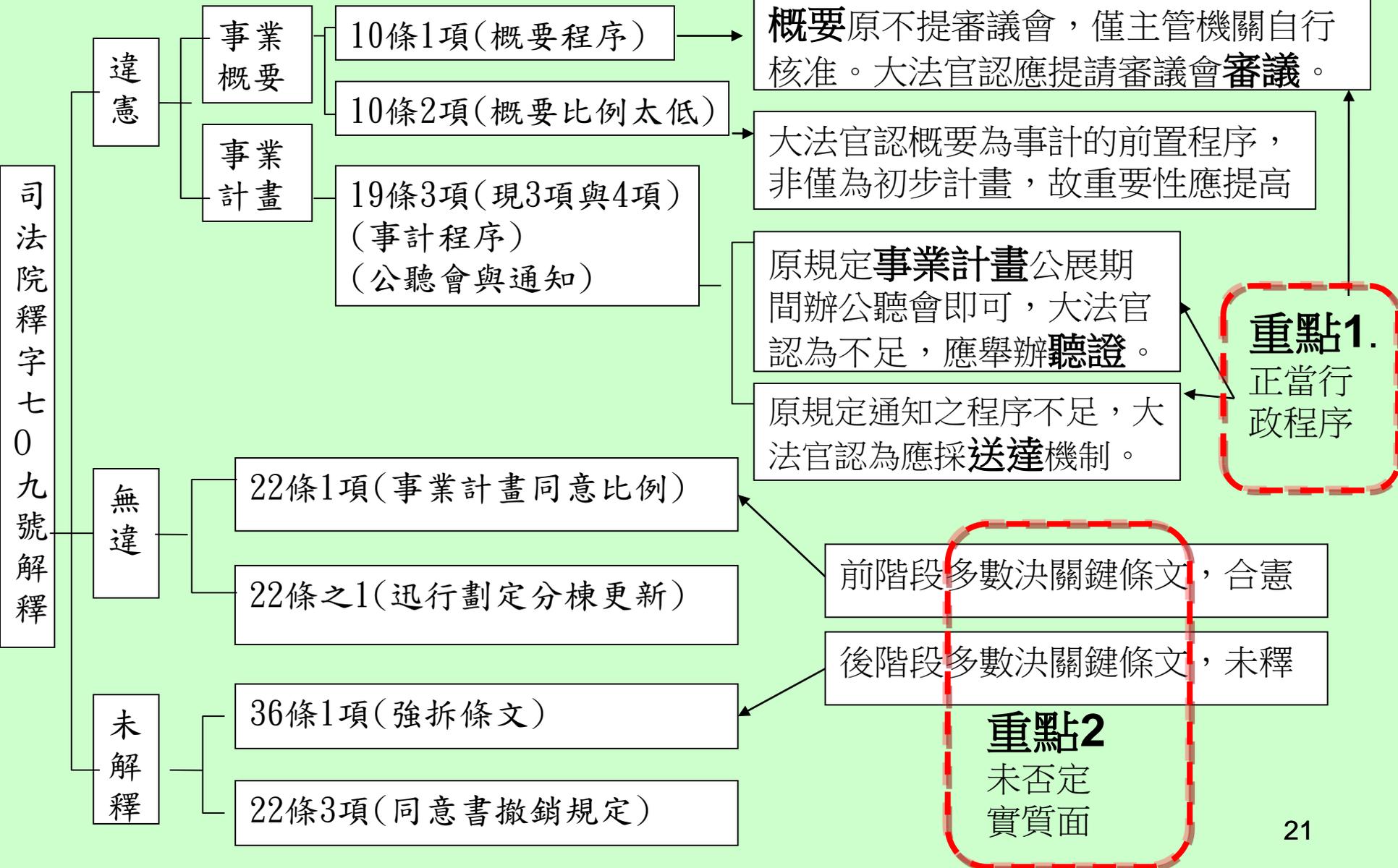
立法

都更條例1

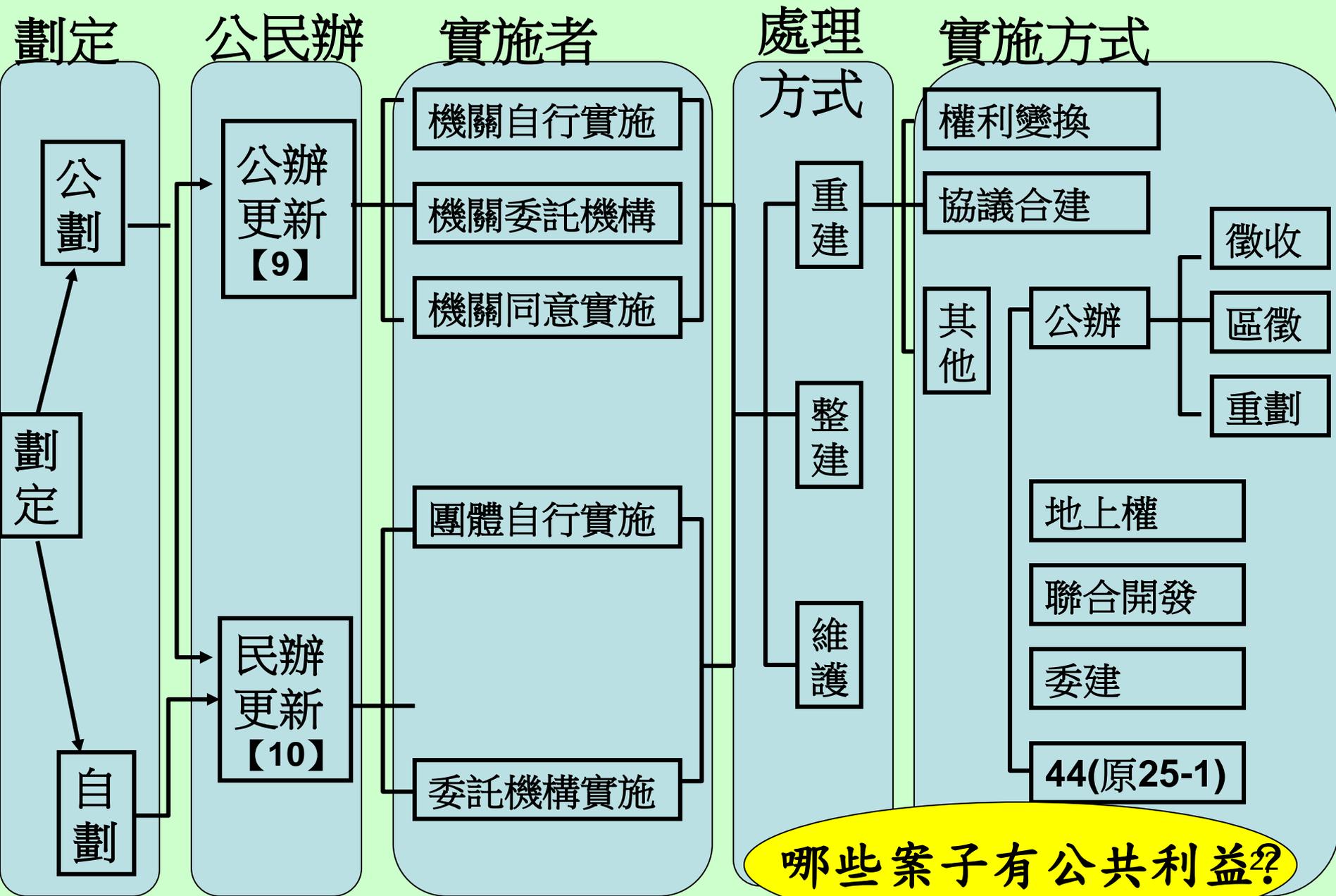
為促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境與景觀，增進公共利益，

特制定本條例。

都市更新條例關於都市更新事業概要及計畫之審核程序規定，違憲？



都市更新機制複雜之排列組合



都市更新機制複雜之排列組合

公/民辦 → 實施者

機關 (公辦) 實施方式

- 自行實施
- 委託機構實施
- 同意機關/機構實施
- 同意都更中心實施

機構 → 股份有限公司

團體 → 更新會

事權分送、併送
公共利益
程序正義

處理方式

重建

整建

維護

提供碼

資金

專業顧問

土地

他項權利

實施方式

權利變換

協議合建

徵收

區段徵收

市地重劃

設定地上權

自行興建

聯合開發

分配內容

更新後
房地

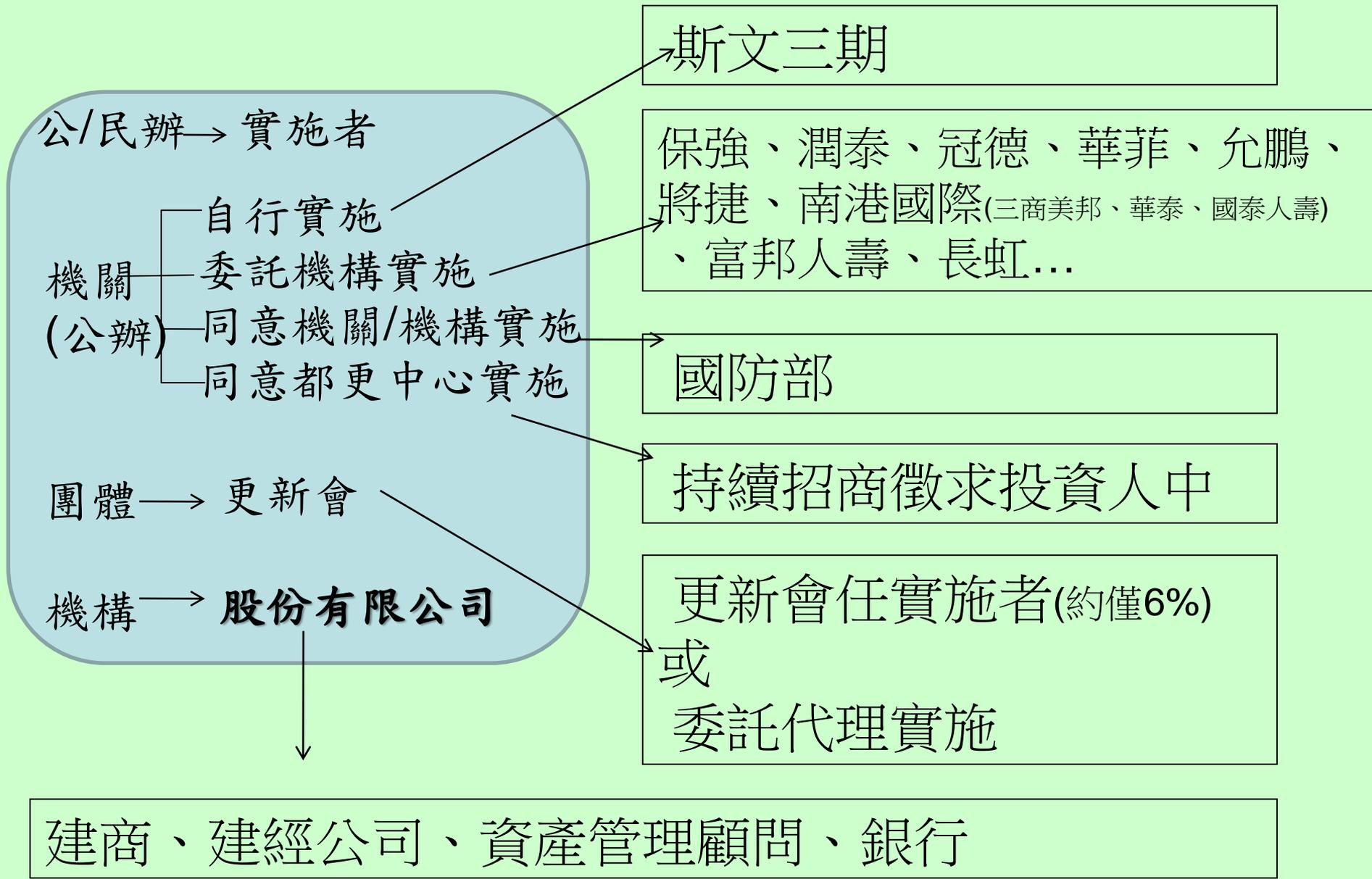
權利金

補償金

信託：資金、產權、起造人

其他機制：容積獎勵、稅捐減免、禁限建...

實施者之資格



斯文三期

保強、潤泰、冠德、華菲、允鵬、將捷、南港國際(三商美邦、華泰、國泰人壽)、富邦人壽、長虹...

國防部

持續招商徵求投資人中

更新會任實施者(約僅6%)
或
委託代理實施

建商、建經公司、資產管理顧問、銀行

臺北市都市更新案量

公劃地區
261處
(360ha)

自劃單元
1098處
(270ha)

共**694**處更新單元 (不含駁撤回179件)



(統計至108年7月31日)

【審查承辦人員約**20**位 平均**1**位承辦人受理**18**件更新案】

108年3月前，共已核定26+375=401案事業計畫

150~375

 <p>150</p>	 <p>160</p>
 <p>151</p>	 <p>161</p>
 <p>152</p>	 <p>162</p>
 <p>153</p>	 <p>163</p>
 <p>154</p>	 <p>164</p>
 <p>155</p>	 <p>165</p>
 <p>156</p>	 <p>166</p>
 <p>157</p>	 <p>167</p>
 <p>158</p>	 <p>168</p>
 <p>159</p>	 <p>169</p>

 <p>170</p>	 <p>180</p>
 <p>171</p>	 <p>181</p>
 <p>172</p>	 <p>182</p>
 <p>173</p>	 <p>183</p>
 <p>174</p>	 <p>184</p>
 <p>175</p>	 <p>185</p>
 <p>176</p>	 <p>186</p>
 <p>177</p>	 <p>187</p>
 <p>178</p>	 <p>188</p>
 <p>179</p>	 <p>189</p>

 <p>190</p>	 <p>200</p>
 <p>191</p>	 <p>201</p>
 <p>192</p>	 <p>202</p>
 <p>193</p>	 <p>203</p>
 <p>194</p>	 <p>204</p>
 <p>195</p>	 <p>205</p>
 <p>196</p>	 <p>206</p>
 <p>197</p>	 <p>207</p>
 <p>198</p>	 <p>208</p>
 <p>199</p>	 <p>209</p>

 <p>210</p>	 <p>221</p>
 <p>211</p>	 <p>222</p>
 <p>212</p>	 <p>223</p>
 <p>213</p>	 <p>224</p>
 <p>214</p>	 <p>225</p>
 <p>215</p>	 <p>226</p>
 <p>216</p>	 <p>227</p>
 <p>217</p>	 <p>228</p>
 <p>218</p>	 <p>229</p>
 <p>219</p>	 <p>230</p>

 <p>231</p>	 <p>240</p>
 <p>232</p>	 <p>241</p>
 <p>233</p>	 <p>242</p>
 <p>234</p>	 <p>243</p>
 <p>235</p>	 <p>244</p>
 <p>236</p>	 <p>245</p>
 <p>237</p>	 <p>246</p>
 <p>238</p>	 <p>247</p>
 <p>239</p>	 <p>248</p>
 <p>240</p>	 <p>249</p>

 <p>250</p>	 <p>260</p>
 <p>251</p>	 <p>261</p>
 <p>252</p>	 <p>262</p>
 <p>253</p>	 <p>263</p>
 <p>254</p>	 <p>264</p>
 <p>255</p>	 <p>265</p>
 <p>256</p>	 <p>266</p>
 <p>257</p>	 <p>267</p>
 <p>258</p>	 <p>268</p>
 <p>259</p>	 <p>269</p>

 <p>270</p>	 <p>280</p>
 <p>271</p>	 <p>281</p>
 <p>272</p>	 <p>282</p>
 <p>273</p>	 <p>283</p>
 <p>274</p>	 <p>284</p>
 <p>275</p>	 <p>285</p>
 <p>276</p>	 <p>286</p>
 <p>277</p>	 <p>287</p>
 <p>278</p>	 <p>288</p>
 <p>279</p>	 <p>289</p>

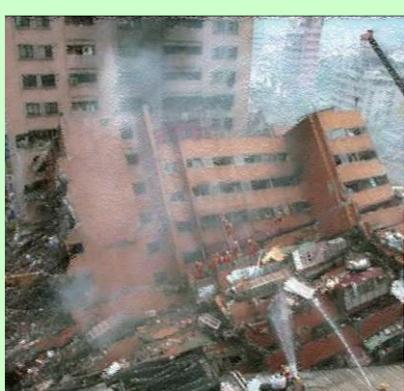
 <p>290</p>	 <p>300</p>
 <p>291</p>	 <p>301</p>
 <p>292</p>	 <p>302</p>
 <p>293</p>	 <p>303</p>
 <p>294</p>	 <p>304</p>
 <p>295</p>	 <p>305</p>
 <p>296</p>	 <p>306</p>
 <p>297</p>	 <p>307</p>
 <p>298</p>	 <p>308</p>
 <p>299</p>	 <p>309</p>

 <p>310</p>	 <p>320</p>
 <p>311</p>	 <p>321</p>
 <p>312</p>	 <p>322</p>
 <p>313</p>	 <p>323</p>
 <p>314</p>	 <p>324</p>
 <p>315</p>	 <p>325</p>
 <p>316</p>	 <p>326</p>
 <p>317</p>	 <p>327</p>
 <p>318</p>	 <p>328</p>
 <p>319</p>	 <p>329</p>

 <p>330</p>	 <p>340</p>
 <p>331</p>	 <p>341</p>
 <p>332</p>	 <p>342</p>
 <p>333</p>	 <p>343</p>
 <p>334</p>	 <p>344</p>
 <p>335</p>	 <p>345</p>
 <p>336</p>	 <p>346</p>
 <p>337</p>	 <p>347</p>
<p>338</p>	<p>348</p>
<p>339</p>	<p>349</p>

 <p>350</p>	 <p>360</p>
 <p>351</p>	 <p>361</p>
 <p>352</p>	 <p>362</p>
 <p>353</p>	 <p>363</p>
 <p>354</p>	 <p>364</p>
 <p>355</p>	 <p>365</p>
 <p>356</p>	 <p>366</p>
 <p>357</p>	 <p>367</p>
<p>358</p>	<p>368</p>
<p>359</p>	<p>369</p>

 <p>370</p>	 <p>380</p>
 <p>371</p>	 <p>381</p>
 <p>372</p>	 <p>382</p>
 <p>373</p>	 <p>383</p>
 <p>374</p>	 <p>384</p>
 <p>375</p>	 <p>385</p>



東星大樓

八德路、虎林街口成果NO.4
東星大樓，更新過程面臨住戶意見整合、更新會變更建築設計、承建廠商跳票等因素，歷經近十年，2009年8月重建完工。→



南京復興聯開大樓（都更處）

NO.101宏盛國際金融中心聯合開發更新案位於捷運松山線南京復興站，基地面積3,262平方公尺，開發後目前部分樓層作為臺北市府都市發展局、臺北市都市更新處辦公處所。↑



大同區「興天地」



臺北西區建成圓環是大同區的特色地標，但因發展較早而逐漸沒落，更新成果NO.59**興天地**位於圓環西側，大量納入圓的元素，在建築立面上也融入大稻埕老式建築元素，以當地街屋之四柱三窗方式設計，沿街弧形立面以穿透性材質處理，塑造輕盈透空的現代化街景，更新後與圓環改建後相互呼應。↓



台新金控大樓

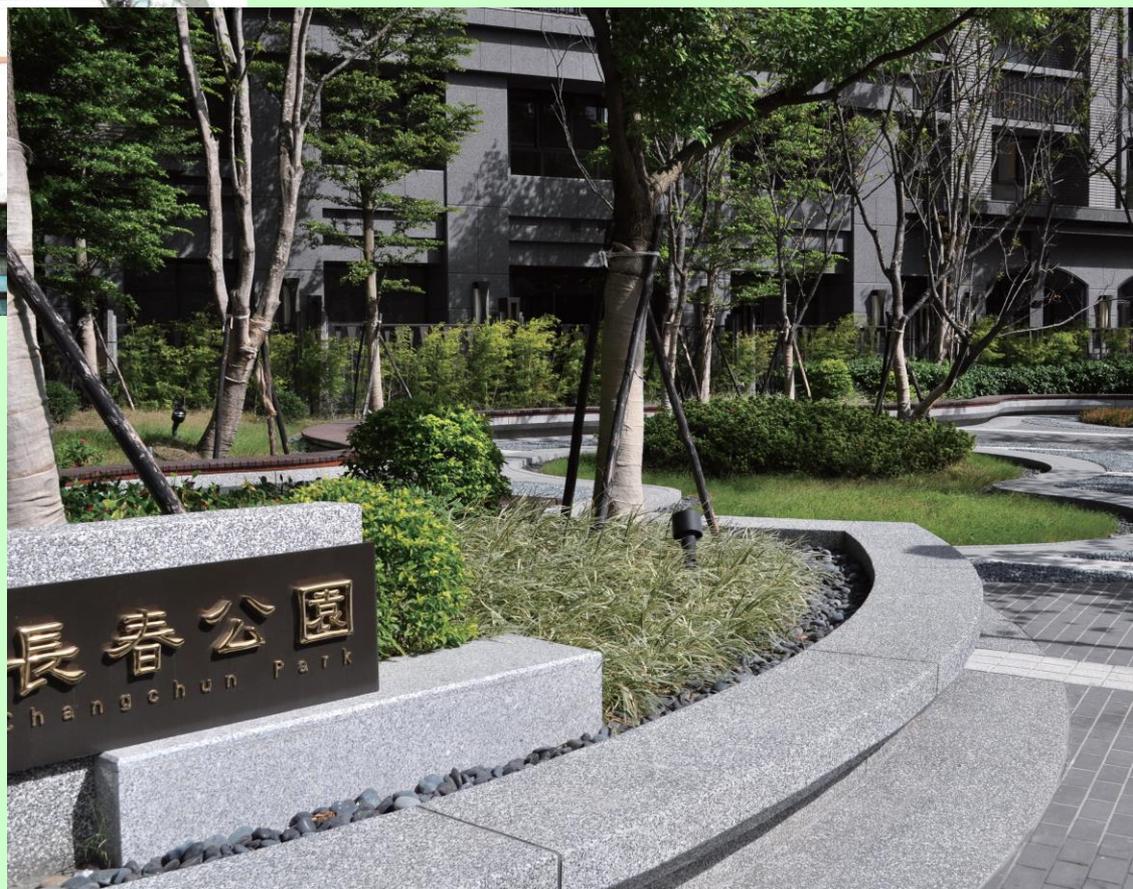
臺北東區仁愛圓環旁佇立的成果NO.1請了華裔旅美世界級貝聿銘聯合建築師事務所協助設計，高124公尺，24層，造型配合圓環的意象以「水滴」、「手肘」、「燈籠」為設計理念，正面看是弧形、背面看是圓形，簡單線條的玻璃帷幕外觀配合夜間照明，創造圓環地標式建築的視覺景觀，也成為臺北新一代超高大樓的典範。↑



中山區「雙橡園」



雙橡園的合併雙街廓，透過都市計畫變更將巷道變成了綠地的做法，整併為完整街廓使整體都市環境景觀的改善，也減少地下室連續壁的興建成本，創造了公私多贏局面。



根據台北市地政雲統計，在這波跌勢中，仍有多個社區守住身價，而其中位在大同區的「首善」，近一年平均交易價格，每坪達67萬元，較2014年均價54萬元，大漲24%，成為北市最強社區，而特別的是，對有小孩的小家庭來說，從小孩出生住到18歲都沒問題。

資深媒體人徐敬煌在節目《57新聞王》表示，該社區週邊生活機能成熟，且一樓就是台北市大同親子館，鄰近國小，附近還有明星學校成淵完全中學，小孩從小讀書不必跑很遠，對自住客來說是很好的選擇，也因此帶動房價逆勢反漲。

不過，即使是自住客為小孩買學區宅仍要注意，希望孩子就讀的學校，住家是否為畫分的學區內，不是住家離學校近就沒問題，若是熱門的明星學校，入學規定也可能較嚴格，如有無戶籍年限、需不需要居住事實等。

大同區首善

大同區成果NO.58首善更新案，捐贈臺北市文化局一間長寬12公尺x12公尺挑高二層的實驗劇場，還包括文化廊道、排練場、辦公室、儲藏室等附屬設施，設計標準全部比照國家戲劇院實驗劇場，並配有地下一層8部停車位及獨立專用卸貨電梯，供文化表演使用，以延續大稻埕文化，現為臺北市大同親子館使用。



重慶北路兩側都是大稻埕歷史街區，已超過150年的發展，人口聚集的老街，卻必須面對與時代接軌的挑戰，具有模範指標意義的成果NO.E北福大稻埕，以保留歷史建築為概念，利用巴洛克裝飾為元素，實現了歷史的真、環境的善、生活的美，透過紅磚的排列，結合古典的建築語彙——堆砌組合，證明傳統與現代的完美結合，延續了空間紋理上的文化記憶，讓每一個經過的人，都能感受到屬於當地的驕傲。→



內湖區成果NO.99碧湖君鄰，原址上有日據時代興建「內湖庄役場」、「內湖庄役場會議室」及「內湖路統治倉」，更新時保留市定古蹟「內湖庄役場會議室」，修復原貌，兩棟新大樓分處兩側，古蹟融入新建案中，並配置義消停車、辦公空間及區民活動中心，具體保留「內湖路統治倉」5組整理維護後的原有木桁架，與古蹟串聯，開發與保存誰說不能並存！現在市定古蹟變成內湖區公民會館，舉辦活動、辦展覽，也成為周邊居民休閒的場所。←

士林區NO.169「筑丰天母」及 NO.73「國揚天母」

中山北路六段與福華路附近，NO.73國揚天母更新案、NO.169筑丰天母更新案更新後建築物低樓層基座高度一致，保持適度間距，增加步行空間與開放空間的完整性，可延伸至天母SOGO商圈，形塑商業發展軸帶，也帶動中山北路與福國路周邊地區參與更新之意願與風氣。→



文山區「第凡內」

臺北市早期的公辦都更案—文山區成果
NO.61「第凡內」，更新單元內市有土地
占約67%，原地上物多為臺北市有眷舍，
2006年6月，臺北市政府委託捷運工程局
開辦，經由公開甄選遴選實施者辦理都更
，由市府帶頭，帶動周圍老舊社區也能早
日更新重建。←



成果NO.82文林苑無疑是代表案例，2009年計畫公告實施後，向市府申請代為拆除，經過審議核復、訴願、行政訴訟以及多次的協商破局後，在2012年進行強制拆除，不同意戶反抗，都更案變成社會運動事件，衍生後續司法院釋字第七〇九號解釋、都市更新條例修訂等討論，歷經風雨，文林苑更新案終在2016年5月完工。





←位在忠孝東路、松山路口的NO.15「森業永春」都更案，共有126戶，由於部分住戶不同意，讓更新進度陷入僵局，停滯長達16年，市府協助召開了2次協調會及2次專案小組，終於順利開工。

忠孝復興捷運站旁NO.50**正義大樓**更新案，基地面積廣達5,000餘平方公尺，1999年九二一大地震後被判定為危樓，正式走上都更長路，但是更新推動期間風波不斷，終在2017年5月動工，規劃興建三棟、地上31層、地下7層的住商混合大樓，是市府推動都市更新的重要指標，37%國有地參與都更，完工後可分到約1,400坪辦公廳舍。→



這片土地成為國家重大經濟建設計畫，起因於1990年經濟部國營會提報行政院設置第二世貿中心及軟體園區的構想。本區主要兩項建設為「軟體工業園區」及「世貿展覽館」，軟體工業園區建設由經濟部主導，於1999年、2003年及2008年分三期興建完工；世貿展覽館則由外貿協會負責經營，也於2008年3月正式啟用。園區中諸如R1、R13、R14、R16、R17等窳陋街廓，都市計畫中已劃定為都市更新地區以利改建，在該區都市計畫並規定：限期開發容積遞減、公共設施用地容積限時移轉。復以捷運的開通、鐵路地下化、交通的便利讓本區生活環境更適居住，自2002年以來已發起了10多個更新個案，如：成果NO.72謙閣、NO.76、NO.77 NY21紐約花園、NO.78文匯、NO.86中南帝寶、NO.88首泰大方等，將住工混雜舊社區重建為新的社區大樓。



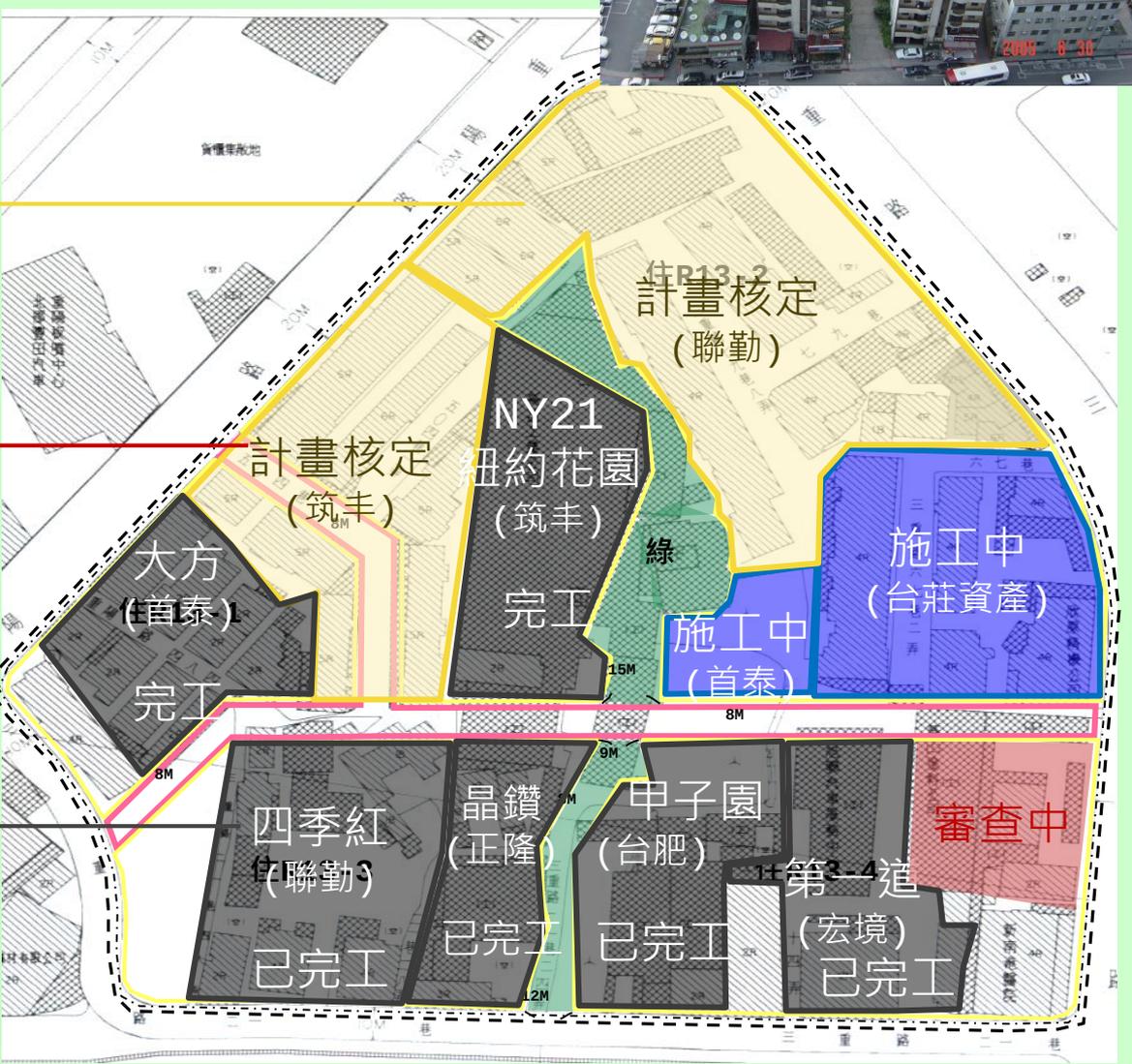
南港R13-2東側



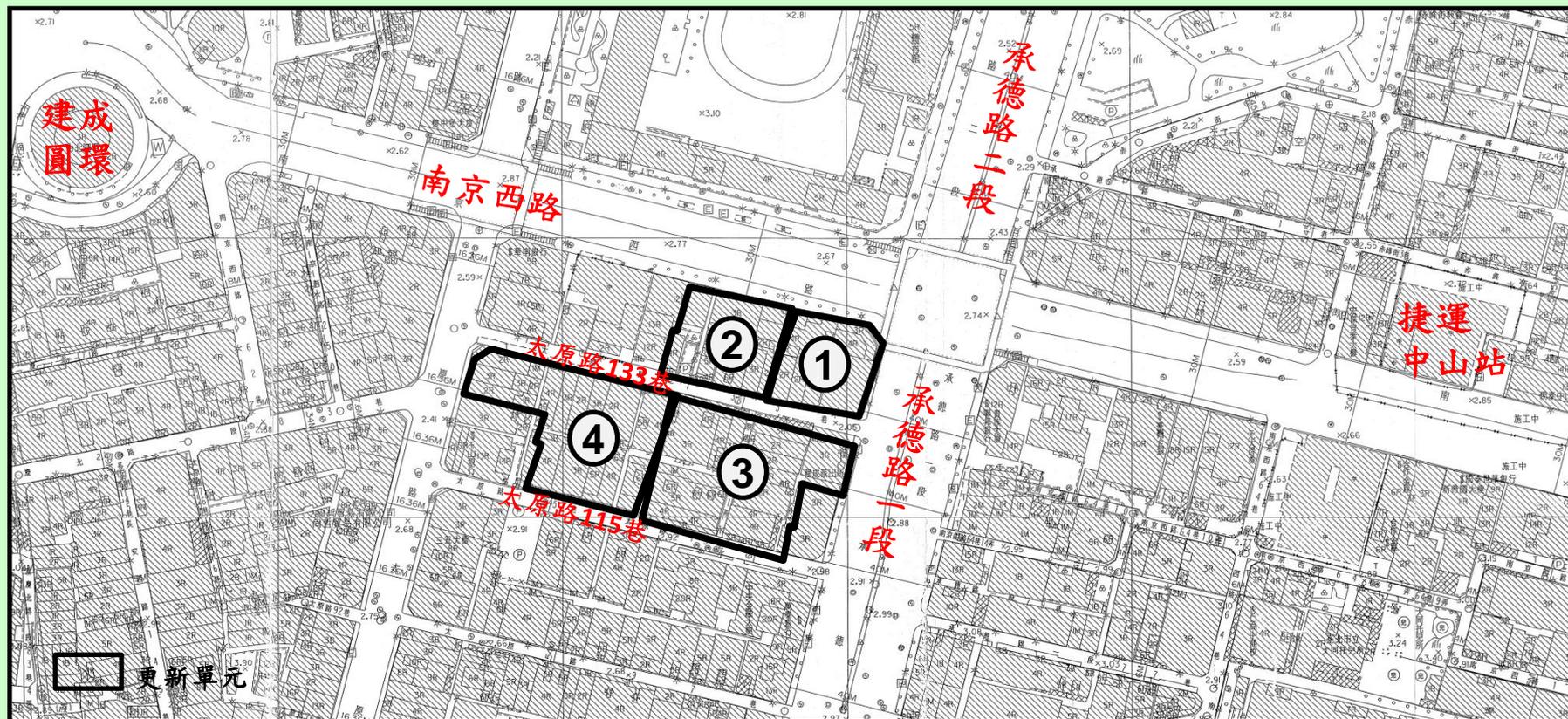
南港R13-2西側



聯勤四季紅

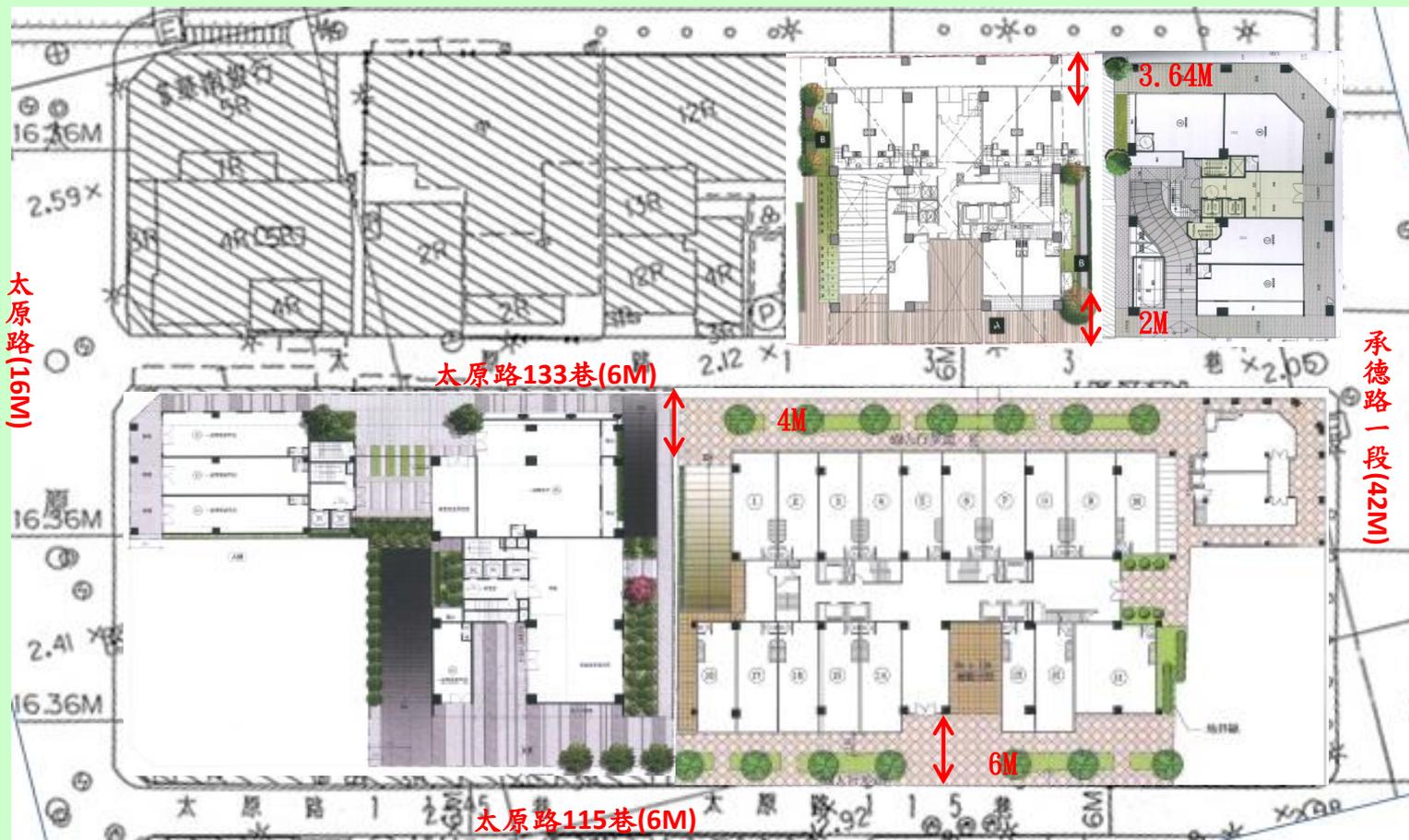


太原路133巷南北側更新案位置圖



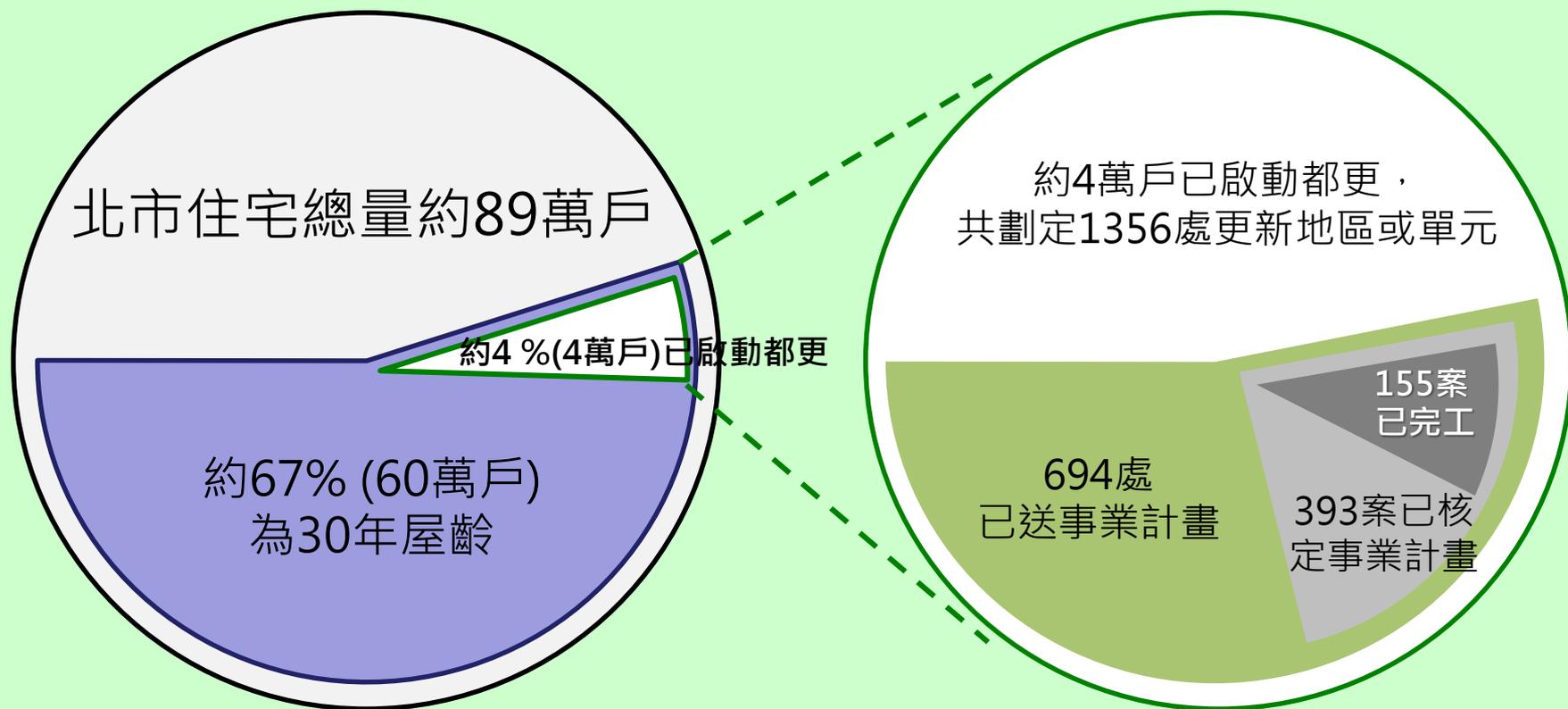
- 1、 「擬訂臺北市大同區市府段二小段5-2地號等12筆土地都市事業計畫及權利變換計畫案」
- 2、 「擬訂臺北市大同區市府段二小段12地號等13筆土地都市更新事業計畫案」
- 3、 「擬訂臺北市大同區市府段二小段61-1地號等27筆土地都市更新事業計畫案」
- 4、 「擬訂臺北市大同區市府段二小段83地號等20筆土地都市更新事業計畫案」

建議規劃設計



- 1) 太原路115巷部分植栽、鋪面配置及設置6公尺人行步道。
- 2) 太原路133巷上方2案建議退縮2公尺人行步道
- 3) 太原路133巷下方2案建議退縮2公尺補足8公尺，並留設2公尺人行步道。
- 4) 太原路133巷下方2案之建築立面設計建議設計2樓高之歷史界面作串連。

北市60萬戶老屋中，雖有約3.6萬戶已啟動都市更新。
但不僅不夠，而且房屋每天都會老，亟需建立防災意識。



註1 依內政部統計通報，北市住宅總量約892782戶。其中597656戶為30年以上屋齡。

註2 155案已完工，共協助約4250原住戶搬新家。平均每案更新前約30戶。

註3 1356處已劃定，每處假設30戶，約4萬戶已啟動都市更新。

註4 統計到108年7月31日。

要多久才更新得完?

中時 電子報

中時電子報

| 7.3k 人追蹤

追蹤

留言

LINE

f

✉

蔡惠芳／台北報導 2017年9月30日 上午5:50

工商時報【蔡惠芳／台北報導】

政府推動都更的行政效率差，依最近10年的效率，業者虧政府「從東漢末年開始做才做得完都更台灣老屋」。不過，台北市府正力拚「公私協力改革都更效能」，平均可減少2.5個月的審議行政程序，對此，台北市不動產開發公會「按讚」，也期待中央政府修訂都更條例也要大力配合。

台北市府昨（29）日舉辦「2017台北市都市更新論壇」，即使都更條例母法修訂還躺在行政院，但還是全場爆滿。有建商虧說，現在行政效率很差，這10年全台只核定404案，平均1年只有40案，共約2,000戶。依此速度，全台30年以上屋齡的老屋已有354.98萬戶，保守估計要花個1,775年才都更得完，算一算大概要回頭從東漢末年做到現在，才都更得完。

北市有60萬戶老屋
過去20年間：

- 155案完工，更新4000戶，還要170年
- 393案核定，約為10000戶，還要67年
- 694案送件，約為20000戶，還要32年
- 4萬戶已劃定，還要17年

都更案分年案量

年度	送件(不含駁撤回)	核定	完工
2001	3	0	0
2002	7	5	0
2003	9	3	0
2004	13	6	2
2005	16	9	2
2006	29	11	2
2007	15	18	8
2008	25	19	5
2009	46	19	6
2010	58	14	12
2011	60	16	9
2012	69	16	13
2013	68	39	12
2014	46	24	10
2015	124	35	7
2016	35	26	18
2017	52	52	23
2018	24	48	16
2019	7	17	1
合計	691	377	146

民辦都市更新核定倍增

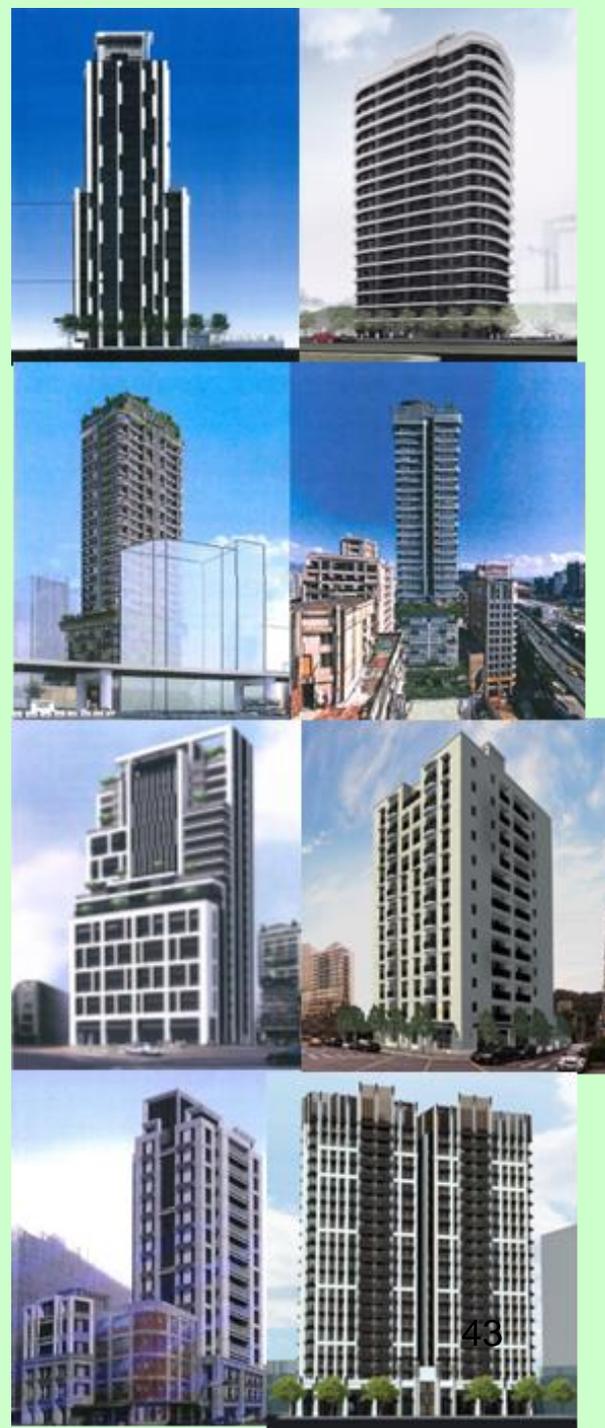
89-103

共199案 都市更新核定案件
平均每年核定14案

2.7倍

104-107

共149案 都市更新核定案件
平均每年核定38案



都更案分區分布

行政區	送件(不含駁撤回)	核定	完工
士林區	61	34	13
大同區	52	33	10
大安區	89	48	15
中山區	87	53	24
中正區	64	35	10
內湖區	37	25	12
文山區	53	31	19
北投區	58	28	6
松山區	50	33	15
信義區	47	25	9
南港區	54	30	15
萬華區	43	20	7
合計	694	393	155

都更案造成不動產炒作？

年度	建照新建核發	都更核定件數
97	495	20
98	405	19
99	385	14
100	278	17
101	274	16
102	268	39
103	247	24
104	241	35
105	183	26
106	179	52
合計	3048	253

近十年北市建案，
僅**9.5%**為都更案。

都更案如何能造成不動產炒作？

公設機能需因應人口結構轉變



- 需要更有效率及準確的都市發展政策及彈性的公共設施政策

2020年
臺北市邁入超高齡社會

老年人口比例**20%**
(聯合國**超高齡社會**標準)

老年人口比例**14%**
(聯合國**高齡社會**標準)



都市更新處訴願、訴訟案件及出庭統計表

統計至 108/7/31

年份	訴願件數	訴訟件數	出庭數
94年	1	1	0
95年	6	4	0
96年	0	6	0
97年	24	5	0
98年	21	13	26
99年	28	12	38
100年	26	20	53
101年	20	11	33
102年	66	26	39
103年	121	9	71
104年	6	11	51
105年	8	33	58
106年	4	7	32
107年	1	14	34
108年	5	5	32
合計	344	182	415

98年迄今出庭415次，約每周要出庭一次

當年度月份	幹事會	審議會	權變小組	專案小組	專案會議	自辦公聽會	法令說明會	會員大會	公辦公聽會	聽證會
					(快速通關)					
100年	123	27	(未實施)	6	0	208	172	-	54	-
101年	60	38	12	11	0	230	72	-	43	-
102年	80	30	36	6	1	161	33	-	67	-
103年	94	36	59	8	5	110	35	35	126	92
104年	83	39	64	9	5	174	49	45	94	74
105年	110	41	87	10	4	56	47	36	128	89
106年	79	40	57	3	31	76	70	45	81	109
107年	54	48	50	9	35	48	74	40	96	113
1月	1	4	2	0	4					
2月	6	2	3	0	0					
3月	0	5	4	0	6					
4月	8	4	8	1	3					
5月	4	4	4	0	5					
6月	1	4	3	0	2					
7月	4	4	5	0	5					
8月										
9月										
10月										
11月										
12月										
108年合計	24	27	29	1	25	0	0	0	0	0
100年至108年合計	707	326	394	63	106	1063	552	201	689	477

統計至108年7月31日

100年~108年共召開4578場會議，平均每周10場正式會議。
(尚不含為數更多的研商、議會協調、面報、討論會議)

A 改建機制：都更或危老？

B 什麼是都更？

- B1 多數決
- B2 有無違憲？
- B3 都更案量與數字

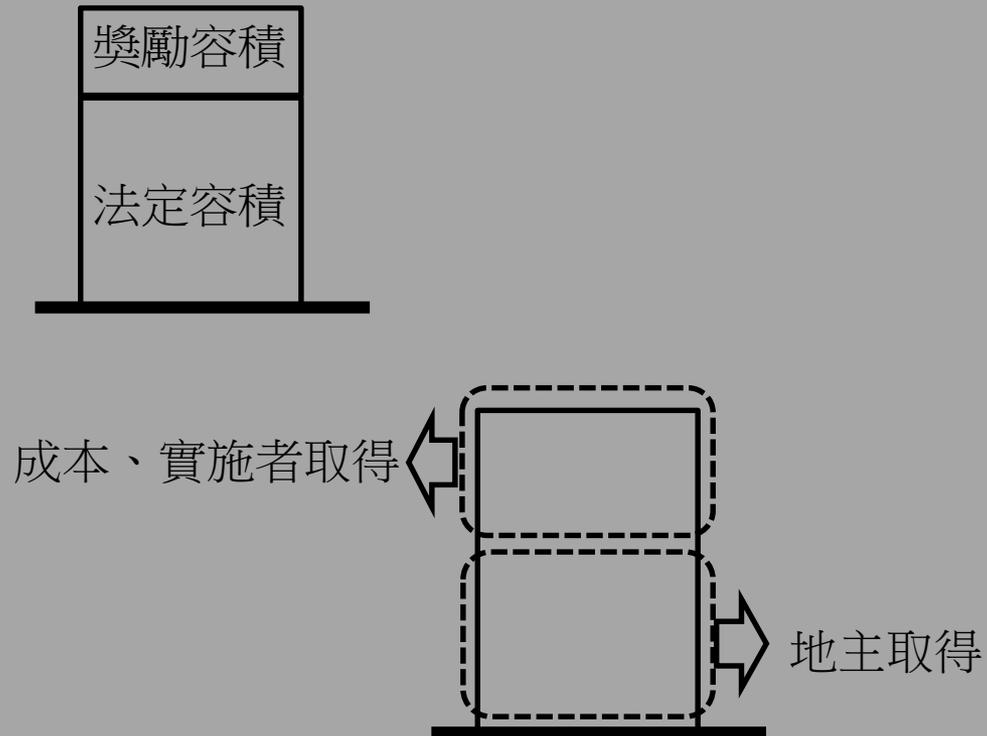
C 劃定

D 事業計畫

- D1 事業計畫程序
- D2 獎勵機制

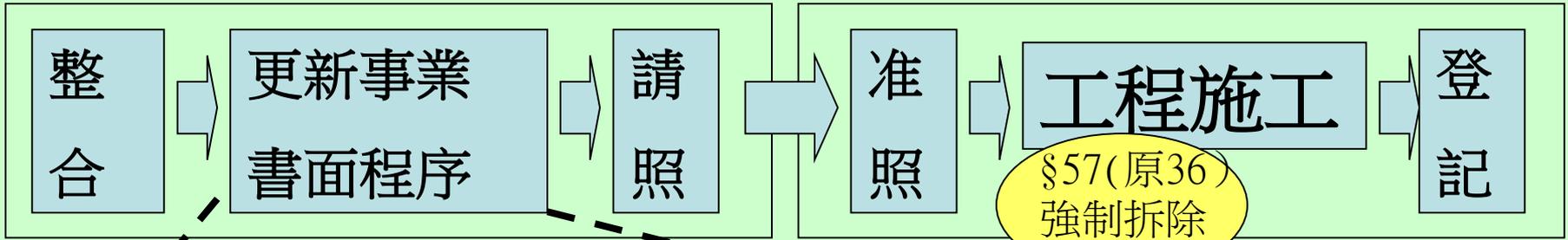
E 權利變換計畫

- E1 權利變換原理
- E2 共同負擔(成本)
- E3 地主分配



前階段

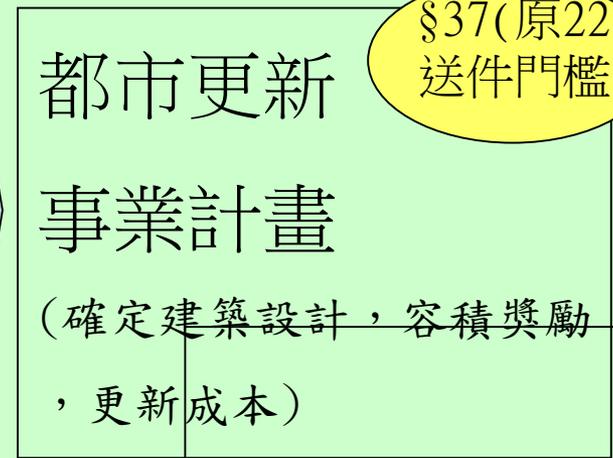
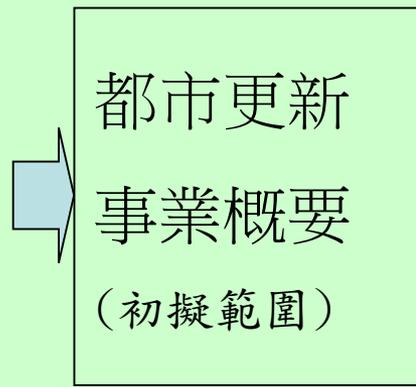
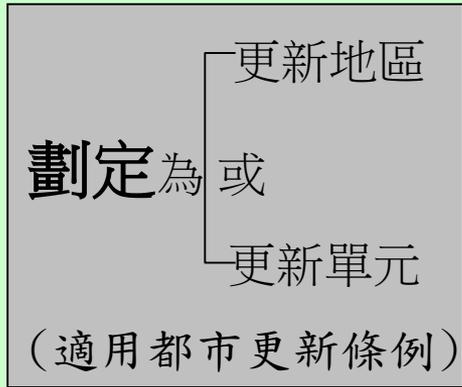
後階段



程序1

程序2

程序3



權利變換計畫

程序4

(確定分配)

(確認環境是否確實瀰漏)

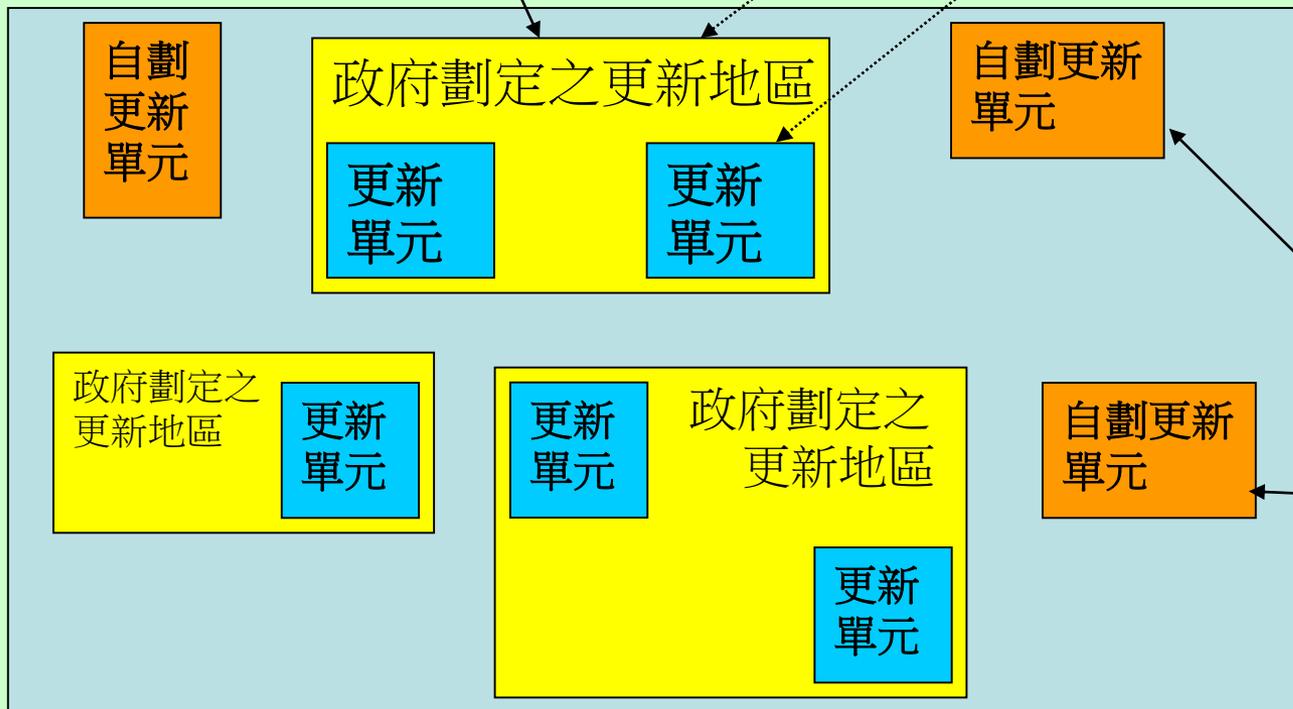
(建立觀望者信心，計算同意比例，進行初步建築設計)

第五條(公劃更新地區)

直轄市、縣(市)主管機關應就都市之發展狀況、居民意願、原有社會、經濟關係、人文特色及整體景觀，進行全面調查及評估，並視實際情況**劃定更新地區**、訂定或變更都市更新計畫。

第22條(公劃之事業)

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**，舉辦公聽會，擬具**事業概要**，連同公聽會紀錄，申請當地直轄市、縣(市)主管機關依第二十九條規定審議核准，自行組織都市更新會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；變更時，亦同。



第22條(自劃之事業)

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主管機關所定更新單元劃定基準，**自行劃定更新單元**，依前條規定，申請實施都市更新事業。

公劃

第五條 **【公劃】**
 直轄市、縣（市）主管機關應就都市之發展狀況、居民意願、原有社會、經濟關係、人文特色及整體景觀，進行全面調查及評估，並視實際情況**劃定更新地區**、訂定或變更都市更新計畫。

第六條 **【優先劃定】**

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。

劃定

第七條 **【迅行劃定】**

有下列各款情形之一時，直轄市、縣（市）主管機關應視實際情況，迅行劃定或變更更新地區，並視實際需要訂定或變更都市更新計畫：

- 一、因戰爭、地震、火災、水災、風災或其他重大事變遭受損壞。
- 二、為避免重大災害之發生。
- 三、符合都市危險及老舊建築物加速重建條例第三條第一項第一款、第二款規定之建築物。

第八條 **【策略劃定】**

有下列各款情形之一時，各級主管機關得視實際需要，劃定或變更策略性更新地區，並訂定或變更都市更新計畫：

- 一、位於鐵路場站、捷運場站或航空站一定範圍內。
- 二、位於都會區水岸、港灣周邊適合高度再開發地區者。
- 三、基於都市防災必要，需整體辦理都市更新者。
- 四、其他配合重大發展建設需要辦理都市更新者。

自劃

自劃法源

公劃

條例第6條
 一、建築物竊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。

劃定

第22條
【自劃更新單元】
 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主管機關所定更新單元劃定基準，自行劃定更新單元，依前條規定，申請實施都市更新事業。

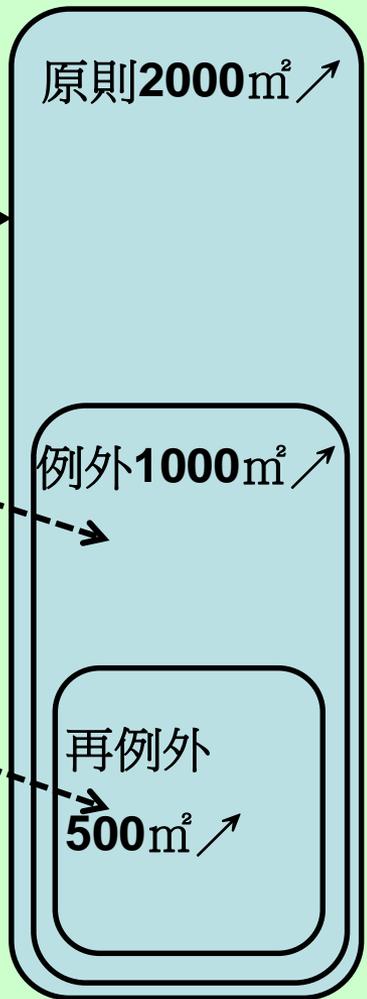
自劃

北市自治條例

自治12條 **【自劃面積規定】**
 經主管機關劃定應實施更新之地區，其更新單元劃定基準應符合下列規定之一：
 一、為完整之計畫街廓者。
 二、街廓內面積在二千平方公尺以上者。
 三、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。
 四、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，其面積在一千平方公尺以上。但其面積在五百平方公尺以上，經敘明理由，提經市政府審議通過者。
 五、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。

自治13條 **【災害輻射海砂8/10】**

自治15條 **【自劃指標規定】** **【評估標準表】**



自劃面積 + 自劃指標

自治12條 **【自劃面積規定】**

評估標準表(指標)

自治15條 **【自劃指標規定】**

第1項：依都市更新條例第十一條自行劃定更新單元，申請實施都市更新事業者，其劃定基準應符合第十二條及更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況**評估標準表**所列規定，其裁量基準由主管機關定之。

第2項：前項自行劃定更新單元，申請人應於主管機關審核通過後，六個月內擬具事業概要或更新事業計畫報核，逾期未報核者，應依前項規定重新辦理申請。

第3項：第一項之基地位於**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**（不含位於第三種住宅區內，且非與政府機關公告地質敏感區同坡向之非地質敏感區基地）、適用臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定地區或空地過大者，不受理其申請。

第4項：第一項之申請不得涉及都市計畫主要計畫之擬定或變更。但其僅涉及主要計畫局部性之修正，且不違背其原規劃意旨，並符合都市更新條例施行細則第十二條所定情形者，或僅涉及細部計畫之擬定、變更者，不在此限。

公劃

劃定

自劃

第22條 **【自劃更新單元】**
 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主管機關所定更新單元劃定基準，自行劃定更新單元，依前條規定，申請實施都市更新事業。

108年5月29日預告修正「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」(草案)

➤ 應符合下列**二款**以上規定。**位於已開闢或已經都市計畫變更公告之捷運場站周邊區域(以高架車站或其出入口或地下場站之連通出入口為中心，半徑300M內)**應**至少符合下列任一款**規定。

款	內 容	
一 ★	屬非防火構造建築物之棟數比例達二分之一以上，並經下列方式之一認定者：	(一)經建築師或專業技師辦理鑑定並簽證 (二)經專業機構辦理鑑定
二	現有巷道寬度小於六公尺者之長度占現有巷道總長度比例達二分之一以上。	
三 ★	建築物符合下列各種構造者之面積比例達二分之一以上，且經專業機構依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法 結構安全耐震能力初步評估 結果未達最低等級者之棟數比例達二分之一以上者：	(一)土磚造、木造、磚造及石造建築物 (二)二十年以上之加強磚造及鋼鐵造 (三)三十年以上之鋼筋混凝土造及預鑄混凝土造 (四)四十年以上之鋼骨混凝土造。
四 ★	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二分之一以上，並經下列方式之一認定者：	(一)經建築師、專業技師辦理鑑定並簽證 (二)經專業機構辦理鑑定
五	建築物經本府工務局衛生下水道工程處確認未銜接公共汙水下水道系統之棟數比例達二分之一以上。	
六	四層以上之合法建築物棟數比例達三分之一以上，且該四層以上合法建築物二分之一以上無設置電梯設備及法定停車位數低於戶數者。	
七	未徵收開闢之計畫道路面積占更新單元內總計畫道路之面積比例達二分之一以上。	
八	合法建築物現有建蔽率大於法定建蔽率，且現有容積未達法定容積之二分之一。	
九	平均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三分之二以下，或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比例達二分之一以上。	
經本府要求並經審議會決議得擴大納入之更新單元範圍，得不受前項之限制。		

#3 跨街廓單元應依各街廓分別檢討，內有橫跨二個以上街廓之未徵收開闢計畫道路，得以全部範圍檢討。

#4 修正施行日前已申請尚未核准案件依修正前規定(除與條例第23條規定意旨不符者外)，但修正後標準有利於申請人，適用修正後規定。

北市哪些地方不可推動都更?

保護區、農業區 → 不可劃更新地區

山坡地

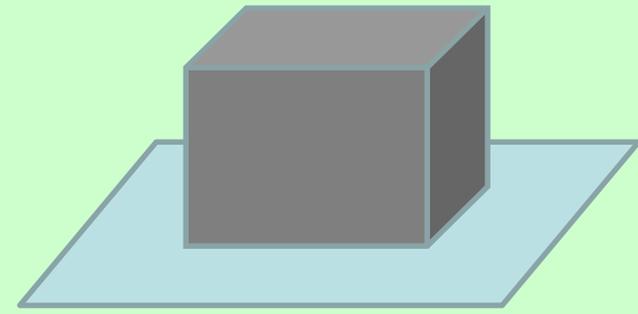
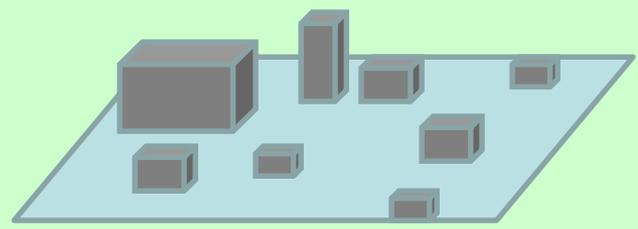
- 1. 標高在100m以上者
- 2. 標高未滿100m，而其平均坡度在5%以上者

部分不是山坡地
部分是山坡地
全部是山坡地

可
合併
開發

不可
劃
更新
單元

空地不可
過大 → 建物地面層面積 > 法定建築面積



A 改建機制：都更或危老？

B 什麼是都更？

B1 多數決

B2 有無違憲？

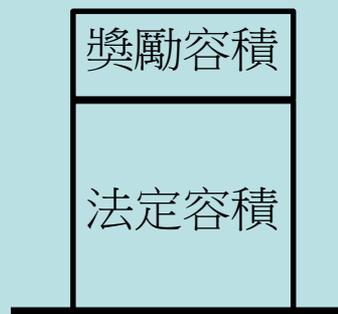
B3 都更案量與數字

C 劃定

D 事業計畫

D1 事業計畫程序

D2 獎勵機制

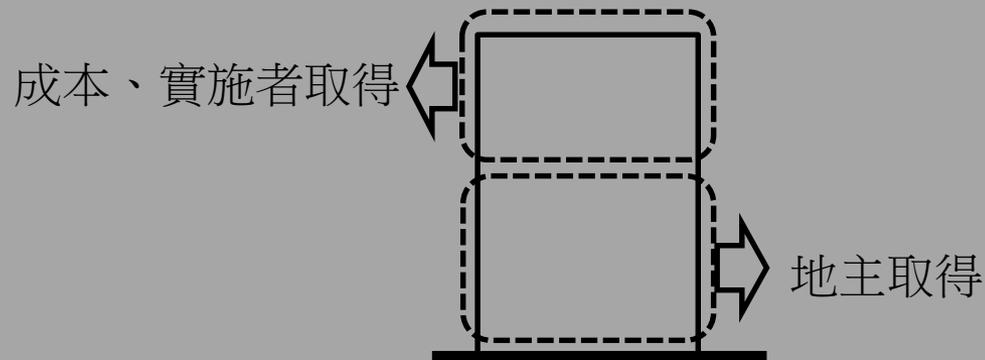


E 權利變換計畫

E1 權利變換原理

E2 共同負擔(成本)

E3 地主分配



公辦

機關自行實施 (市府擔任實施者)

自行編預算處理拆遷補償費用發放、動工興建、差額價金找補事宜

機關委託機構實施(市府評選後委託某建商擔任實施者)

引入民間資金與人力協助自行實施案件。亦即，機關有資金需求，得以政府採購法評選廠商參與投資該更新事業。

**機關同意實施
(市府同意 某機關 自行實施或再委託
某機構(公營事業機構))**

**公辦更新
【§12】**

團體自行實施 (地主組成更新會擔任實施者)

機構代理實施 (機構擔任實施者，但原則不出資，不分房地)

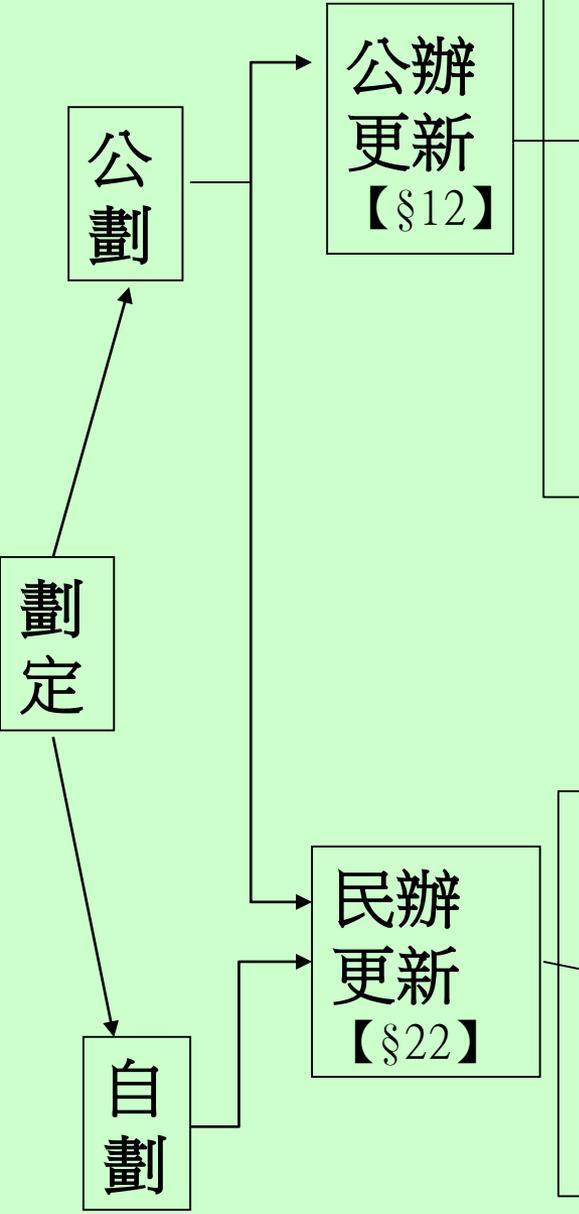
機構實施(建商取得多數地主同意而取得實施者身分，原則替地主出資，且要分房地)⁵⁸

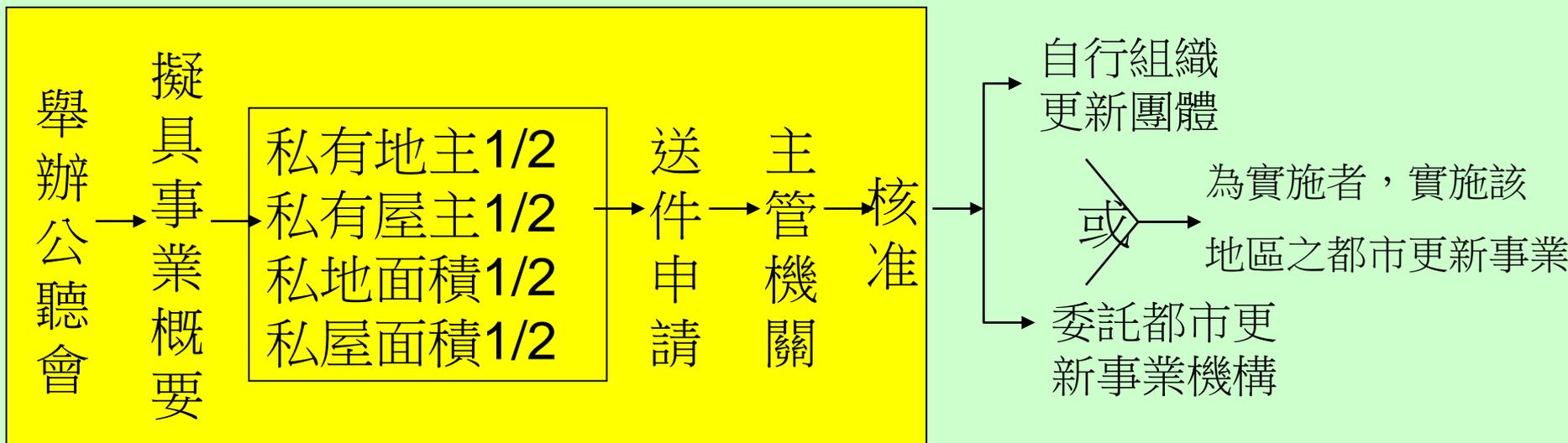
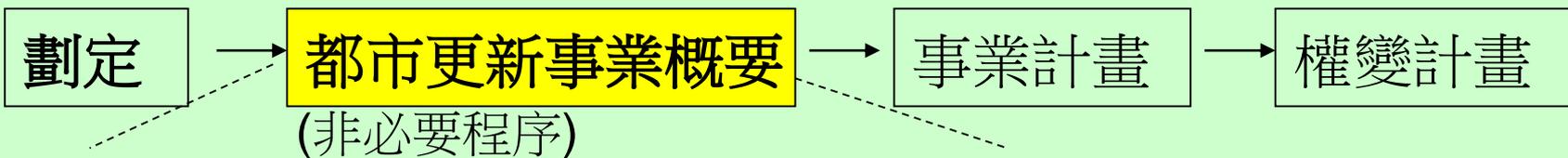
**民辦更新
【§22】**

公劃

劃定

自劃





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，舉辦公聽會，擬具**事業概要**，連同公聽會紀錄，申請當地直轄市、縣（市）主管機關依第二十九條規定審議核准，自行組織都市更新會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；變更時，亦同。

前項之申請，應經該更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過二分之一，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意；其同意比率已達第三十七條規定者，得免擬具**事業概要**，並依第二十七條及第三十二條規定，逕行擬訂都市更新事業計畫辦理。任何人民或團體得於第一項審議前，以書面載明姓名或名稱及地址，向直轄市、縣（市）主管機關提出意見，由直轄市、縣（市）主管機關參考審議。

劃定

概要

都市更新事業計畫

權變計畫

擬具事業計畫

舉辦公聽會

	迅行	公劃	自劃
私地人數	1/2	2/3	4/5
私屋人數	1/2	2/3	4/5
私地面積	1/2	3/4	4/5
私屋面積	1/2	3/4	4/5

送件報核

主管機關初審

公開展覽
30天，
辦公聽會

幹事會審查

聽證

審議會審查

核定發布實施

公告

第32條

都市更新事業計畫由實施者擬訂，送由當地直轄市、縣（市）主管機關審議通過後核定發布實施；其屬中央主管機關依第七條第二項或第八條規定劃定或變更之更新地區辦理之都市更新事業，得逕送中央主管機關審議通過後核定發布實施。並即公告三十日及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；變更時，亦同。

擬訂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訂或變更後，送各級主管機關審議前，應於各該直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所公開展覽三十日，並舉辦公聽會；實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意者，公開展覽期間得縮短為十五日。

前二項公開展覽、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。

經各級主管機關審議修正者，免再公開展覽。

同意書範本(內政部營建署108.6.12營署更字第1081103932號函)

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_____為實施者申請之「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、同意都市更新處理方式：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)：

採權利變換方式實施：

採都市更新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：_____ %。

採都市更新事業計畫及權利變換計畫分送者：

預估權利變換分配比率：_____ %。

採協議合建或其他方式實施(依實際情況選擇)：

依所有權人與實施者之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 (m ²)			
權利範圍			
持分面積 (m ²)			

(二)建物

建號			
建物門牌號			
坐落地號	地段		
	小段		
	地號		
樓地板面積 (m ²)	共有部分	建物層次/總樓層數	
		主建物總面積 (A)	
	附屬建物面積 (B)	面積 (C)	
		權利範圍 (D)	
		持分面積 E=C*D	
權利範圍(F)			
持分面積 (m ²) (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：

- 本人已知悉本都市更新事業計畫內容，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。
- 如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。
- 更新後分配之權利價值比率：更新後各土地所有權人應分配之權利價值，其占更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔餘額之比率計算之。
- 權利變換分配比率：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。
- 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，並通知主管機關。
- 注意事項3、4尚需經各該都市更新及爭議處理審議會審議，實際數值以主管機關核定公告實施為準。

擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○小段○○地號等
○○筆土地事業概要同意書

本人_____同意參與由_____為代表申請之「擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○小段○○地號等○○筆土地事業概要案」。

一、同意都市更新處理方式：重建 整建、維護

二、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 (m ²)			
權利範圍			
持分面積 (m ²)			

(二)建物

建號			
建物門牌號			
坐落地號	地段		
	小段		
	地號		
樓地板面積 (m ²)	共有部分	建物層次/總樓層數	
		主建物總面積 (A)	
	附屬建物面積 (B)	面積 (C)	
		權利範圍 (D)	
		持分面積 E=C*D	
權利範圍(F)			
持分面積 (m ²) (A+B+E)*F			

以上雙框線內資訊由申請人填具

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：

- 本人已知悉本事業概要內容，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○○筆土地事業概要案」使用，禁止移作他用。
- 如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。

同意書簽署與撤銷

(事業計畫同意書)

- 採權利變換方式實施：
 - 採都市更新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： %
 - 採都市更新事業計畫及權利變換計畫分送者：
 - 預估權利變換分配比率： %。
- 採協議合建或其他方式實施(依實際情況選填)：
 - 依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。
 - 分配比率 %。

都市更新條例 #37

- 同意書得隨時撤銷
- 1. 雙方合意撤銷 2. 民法第88.89.92條規定(錯誤\詐欺\脅迫瑕疵等情事) - 法院判決
- 同意書得於公開展覽期滿前撤銷
- 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
- 提都市更新及爭議審議會審議

臺北市府處理都市更新案撤銷同意作業程序(101.8.28)

注意事項

1. 本人已知悉本都市更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂(或變更)〇(縣/市)〇(鄉/鎮/市/區)〇段〇小段〇地號等〇筆土地都市更新事業計畫案」使用，禁止移作他用。
2. 如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。
3. 更新後分配之權利價值比率：更新後各土地所有權人應分配之權利價值，其占更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔餘額之比率計算之。
4. 權利變換分配比率：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. 注意事項3、4尚需經各該都市更新及爭議處理審議會審議，實際數值以主管機關核定公告實施為準。

內政部營建署108.6.12營署更字第1081103932號函

擬訂(或變更)〇〇(縣/市)〇〇(鄉/鎮/市/區)〇〇段〇小段〇〇地號等〇〇筆土地都市更新事業計畫同意書

本人_____同意參與由_____為實施者申請之「擬訂(或變更)〇〇(縣/市)〇〇(鄉/鎮/市/區)〇〇段〇小段〇〇地號等〇〇筆土地都市更新事業計畫案。

一、同意都市更新處理方式：重建 整建、維護 處理方式:重建/整維

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)：

- 採權利變換方式實施：
 - 採都市更新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： %。
 - 採都市更新事業計畫及權利變換計畫分送者：
 - 預估權利變換分配比率： %。
- 採協議合建或其他方式實施(依實際情況選填)：
 - 依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。
 - 分配比率 %。

★同意權利價值比率或分配比率

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 (m ²)			
權利範圍			
持分面積 (m ²)			

土地權利範圍

(二)建物

建 號			
建物門牌號			
地 段			
小 段			
地 號			
建物層次/總樓層數			
主建物總面積 (A)			
附屬建物面積 (B)			
樓地板面積 (m ²)	共有部分	面積 (C)	
		權利範圍 (D)	
		持分面積 E=C*D	
		權利範圍 (F)	
持分面積 (m ²) (A+B+E)*F			

建物權利範圍

以上雙框線內資訊由實施者填具

立同意書人(本人)：_____ 土地所有權人 (簽名並蓋章) 簽名蓋章 (日期)

統一編號： 聯絡地址： 聯絡電話：

立同意書人(法定代理人)：_____ 法定代理人 (簽名並蓋章) 簽名蓋章 (日期)

統一編號： 聯絡地址： 聯絡電話：

中華民國 〇〇 年 〇〇 月 〇〇 日

- 注意事項：
1. 本人已知悉本都市更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂(或變更)〇〇(縣/市)〇〇(鄉/鎮/市/區)〇〇段〇小段〇〇地號等〇〇筆土地都市更新事業計畫案」使用，禁止移作他用。
 2. 如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。
 3. 更新後分配之權利價值比率：更新後各土地所有權人應分配之權利價值，其占更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額之比率計算之。
 4. 權利變換分配比率：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. 注意事項3、4尚需經各該都市更新及爭議處理審議會審議，實際數值以主管機關核定公告實施為準。

★注意事項

事業概要/計畫同意比率計算

實施程序	都更條例	計算項目 及比率值		私有部分人數		私有部分面積	
				土地	合法建物	土地	合法建物
依謄本登錄加總數值 扣除 公有地權屬及都更條例第24條各款							
事業概要	第22條	更新單元		逾 1/2		逾 1/2	
事業計畫 權利變換	第37條	更新地區 單元	主管機關 公開評選	逾 1/2		逾 1/2	
			迅行劃定	逾 1/2		逾 1/2	
			優先劃定	逾 3/4		逾 3/4	
		非更新地區單元		逾 4/5		逾 4/5	
		例外規定		面積逾 9/10不計人數		面積逾 9/10不計人數	
協議合建	第43條	更新單元		100%			
部分協議 部分權變	第44條	更新單元		-		逾 4/5	
				未達成協議者得採權利變換方式(價值不得低於都更相關法規之規定)			
注意事項	都市更新事業以二種以上方式處理時，人數與面積比率應分別計算之。						

同意比率可扣除都市更新條例第24條各款

- 一. 依文化資產保存法所稱之文化資產。
- 二. 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。
- 三. 經政府代管或依土地法第73條之1規定由地政機關列冊管理者。
- 四. 經法院囑託查封、假扣押、假處分或破產登記者。
- 五. 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。
- 六. 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。

同意比率第39條各款情形

- 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）主管機關核發之證明文件記載者為準。
- 前項登記簿登記、證明文件記載為共同共有者，或尚未辦理繼承登記，於分割遺產前為繼承人共同共有者，應以共同共有人數為其同意人數，並以其占該公司共有全體人數之比率，乘以該公司共有部分面積所得之面積為其同意面積計算之。

都市更新事業計畫應表明事項 (§36)

一、計畫地區範圍。

二、**實施者**。

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。

實施者為都市更新事業機構，其都市更新事業計畫報核當時之資本總額或實收資本額、負責人、營業項目及實績

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。 64

六、其他經主管機關同意或審議通過之方式。

A 改建機制：都更或危老？

B 什麼是都更？

B1 多數決

B2 有無違憲？

B3 都更案量與數字

C 劃定

D 事業計畫

D1 事業計畫程序

D2 獎勵機制

獎勵容積

法定容積

E 權利變換計畫

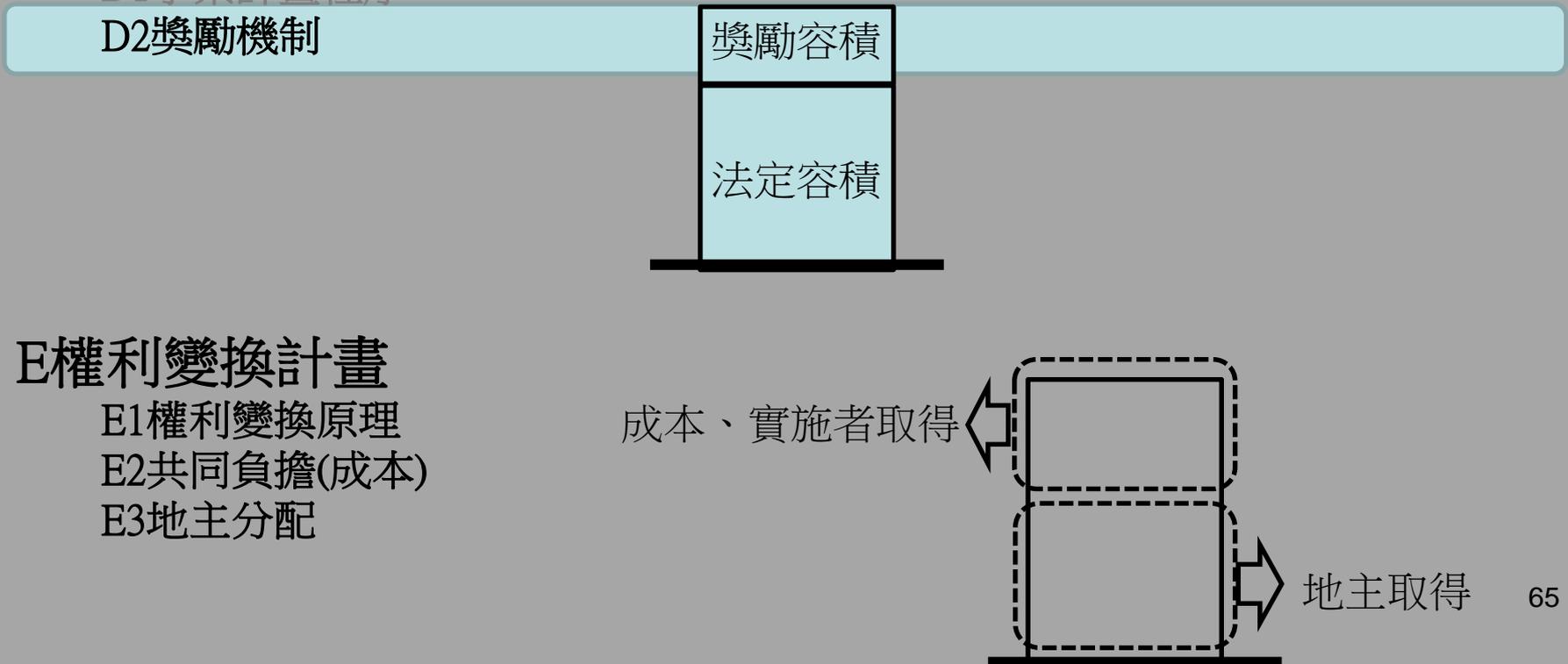
E1 權利變換原理

E2 共同負擔(成本)

E3 地主分配

成本、實施者取得

地主取得



都市更新獎勵容積

條例第65條

- 1.不得超過建築基地1.5倍基準容積或0.3倍基準容積+原建築容積，且不得超過都市計畫法第85條所定施行細則規定
- 2.策略性更新地區符合條件後獎勵容積不得超過2倍之基準容積或0.5倍之基準容積+原建築容積
- 3.#7(迅行)、#8(策略性)更新地區建築物高度及建蔽率得酌予放寬
- 4.依直轄市、縣(市)自治法規給予之建築容積獎勵不得超過各該建築基地零點二倍之基準容積。
- 5.條例108.1.30修正施行前擬訂報核者，得適用修正前規定

都市更新條例65

1.都市更新事業計畫範圍內之建築基地，得視都市更新事業需要，給予適度之建築容積獎勵；獎勵後之建築容積，**不得超過各該建築基地一點五倍之基準容積**或各該建築基地零點三倍之基準容積再加其原建築容積，且不得超過都市計畫法第八十五條所定施行細則之規定。但各級主管機關依第八條劃定或變更策略性更新地區，屬依第十二條第一項規定方式辦理，且更新單元面積達一萬平方公尺以上者，其獎勵後之建築容積不得超過各該建築基地二倍之基準容積或各該建築基地零點五倍之基準容積再加其原建築容積，不受都市計畫法第八十五條所定施行細則基準容積加計增加建築容積總和上限之限制。

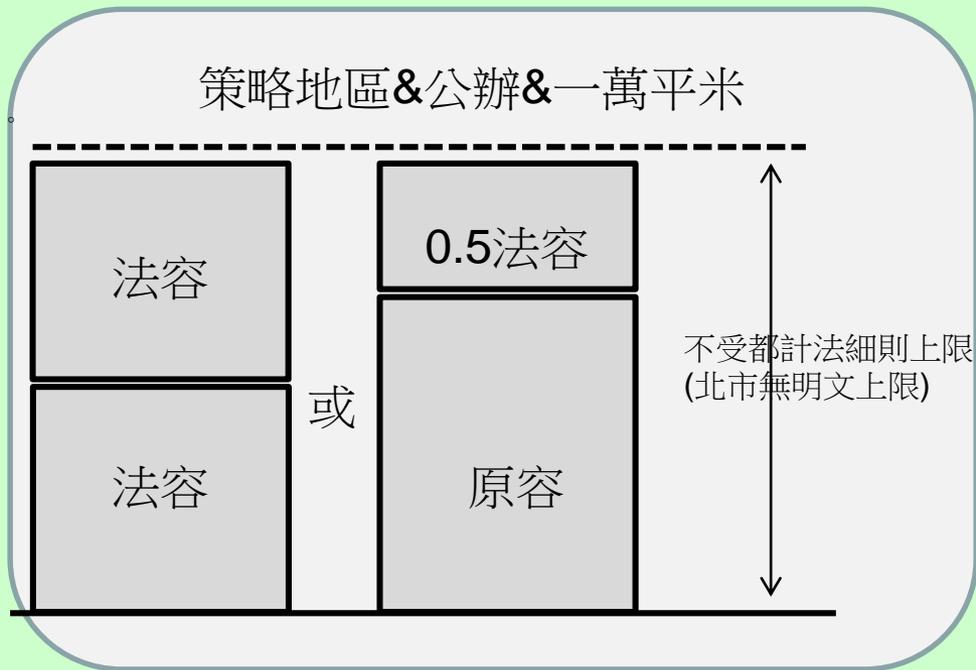
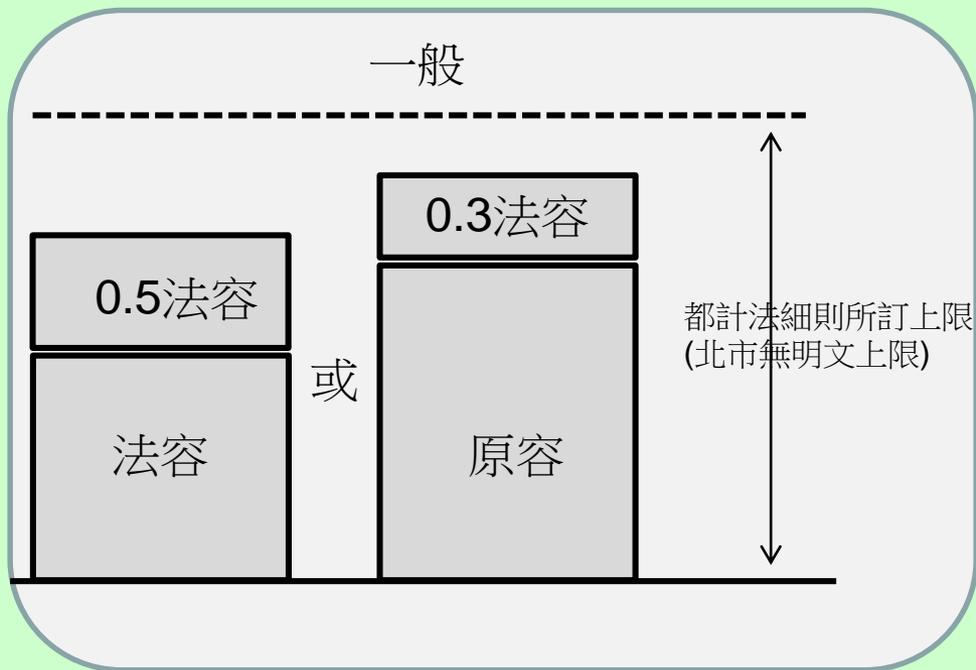
2.依第七條、第八條規定劃定或變更之更新地區，於實施都市更新事業時，其建築物高度及建蔽率得酌予放寬；其標準，由直轄市、縣（市）主管機關定之但建蔽率之放寬以住宅區之基地為限，且不得超過原建蔽率。

3.第一項建築容積獎勵之項目、計算方式、額度、申請條件及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之；直轄市、縣（市）主管機關基於都市發展特性之需要，得以自治法規另訂獎勵之項目、計算方式、額度、申請條件及其他應遵行事項。

4.依前項直轄市、縣（市）自治法規給予之建築容積獎勵，不得超過各該建築基地零點二倍之基準容積。但依第一項但書規定辦理者，不得超過各該建築基地零點四倍之基準容積。

5.各級主管機關依第三項規定訂定辦法或自治法規有關獎勵之項目，應考量對都市環境之貢獻、公共設施服務水準之影響、文化資產保存維護之貢獻、新技術之應用及有助於都市更新事業之實施等因素。

6.都市更新事業計畫於本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之施行前擬訂報核者，得適用修正前之規定。



高度及建蔽率之放寬

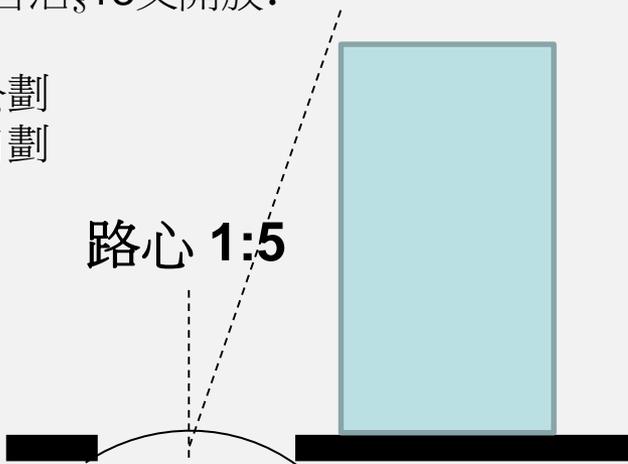
母法僅開放：

§7 逕行
§8 策略

北市自治§18又開放：

§22 公劃
§23 自劃

路心 1:5

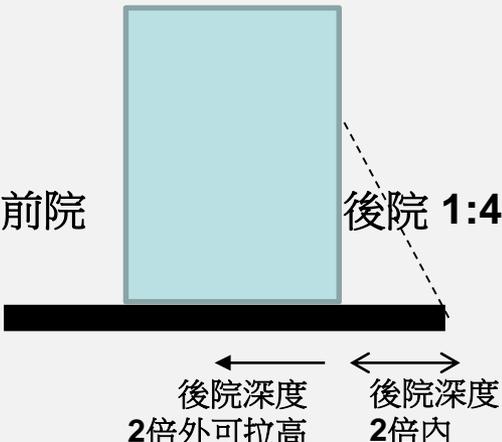
A diagram illustrating a building height restriction. A light blue rectangular building is shown on a street. A dashed line extends from the top corner of the building to the center of the street, forming a 1:5 ratio. The street is represented by a thick black line at the bottom.

北市自治§18另設限：

商業區

前院

後院 1:4

A diagram illustrating a building height restriction in a commercial area. A light blue rectangular building is shown on a street. A dashed line extends from the top corner of the building to the back edge of the backyard, forming a 1:4 ratio. The street is represented by a thick black line at the bottom. Below the street, two arrows indicate backyard depth: one pointing left labeled '後院深度 2倍外可拉高' and one pointing right labeled '後院深度 2倍內'.

後院深度
2倍外可拉高

後院深度
2倍內

僅
住宅區
可放寬
建蔽率

1.都市更新事業計畫範圍內之建築基地，得視都市更新事業需要，給予適度之建築容積獎勵；獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地一點五倍之基準容積或各該建築基地零點三倍之基準容積再加其原建築容積，且不得超過都市計畫法第八十五條所定施行細則之規定。但各級主管機關依第八條劃定或變更策略性更新地區，屬依第十二條第一項規定方式辦理，且更新單元面積達一萬平方公尺以上者，其獎勵後之建築容積不得超過各該建築基地二倍之基準容積或各該建築基地零點五倍之基準容積再加其原建築容積，不受都市計畫法第八十五條所定施行細則基準容積加計增加建築容積總和上限之限制。

2.依第七條、第八條規定劃定或變更之更新地區，於實施都市更新事業時，其建築物；其標準，由直轄市、縣（市）主管機關定之。但建蔽率之放寬以住宅區之基地為限，且不得超過原建蔽率。

3.第一項建築容積獎勵之項目、計算方式、額度、申請條件及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之；直轄市、縣（市）主管機關基於都市發展特性之需要，得以自治法規另訂獎勵之項目、計算方式、額度、申請條件及其他應遵行事項。

4.依前項直轄市、縣（市）自治法規給予之建築容積獎勵，不得超過各該建築基地零點二倍之基準容積。但依第一項但書規定辦理者，不得超過各該建築基地零點四倍之基準容積。

5.各級主管機關依第三項規定訂定辦法或自治法規有關獎勵之項目，應考量對都市環境之貢獻、公共設施服務水準之影響、文化資產保存維護之貢獻、新技術之應用及有助於都市更新事業之實施等因素。

6.都市更新事業計畫於本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之施行前擬訂報核者，得適用修正前之規定。

1.都市更新事業計畫範圍內之建築基地，得視都市更新事業需要，給予適度之建築容積獎勵；獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地一點五倍之基準容積或各該建築基地零點三倍之基準容積再加其原建築容積，且不得超過都市計畫法第八十五條所定施行細則之規定。但各級主管機關依第八條劃定或變更策略性更新地區，屬依第十二條第一項規定方式辦理，且更新單元面積達一萬平方公尺以上者，其獎勵後之建築容積不得超過各該建築基地二倍之基準容積或各該建築基地零點五倍之基準容積再加其原建築容積，不受都市計畫法第八十五條所定施行細則基準容積加計增加建築容積總和上限之限制。

2.依第七條、第八條規定劃定或變更之更新地區，於實施都市更新事業時，其建築物；其標準，由直轄市、縣（市）主管機關定之。但建蔽率之放寬以住宅區之基地為限，且不得超過原建蔽率。

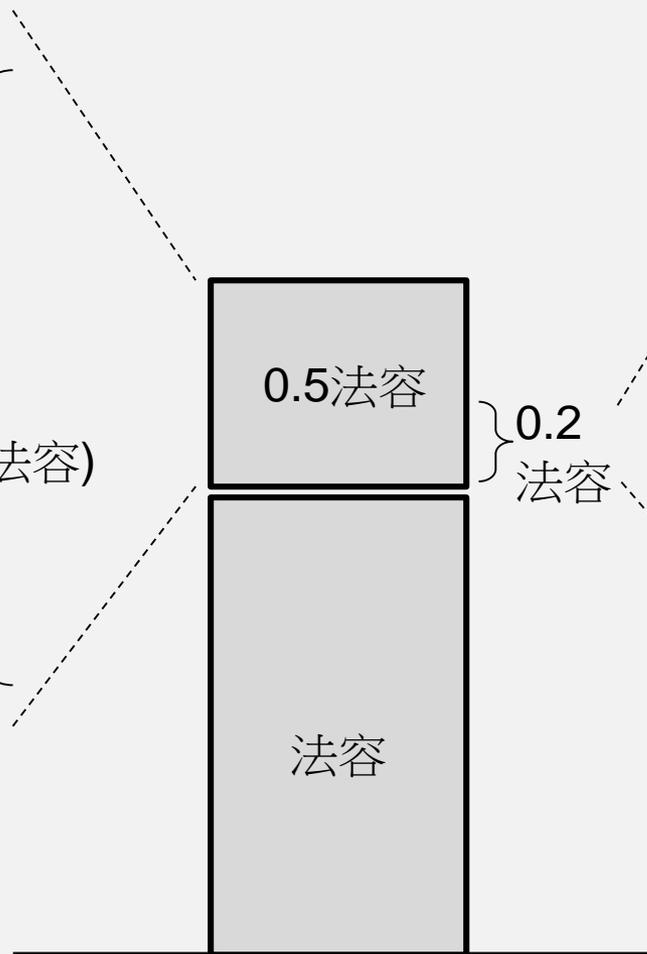
3.第一項建築容積獎勵之項目、計算方式、額度、申請條件及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之；直轄市、縣（市）主管機關基於都市發展特性之需要，得以自治法規另訂獎勵之項目、計算方式、額度、申請條件及其他應遵行事項。

4.依前項直轄市、縣（市）自治法規給予之建築容積獎勵，不得超過各該建築基地零點二倍之基準容積。但依第一項但書規定辦理者，不得超過各該建築基地零點四倍之基準容積。

5.各級主管機關依第三項規定訂定辦法或自治法規有關獎勵之項目，應考量對都市環境之貢獻、公共設施服務水準之影響、文化資產保存維護之貢獻、新技術之應用及有助於都市更新事業之實施等因素。

6.都市更新事業計畫於本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之施行前擬訂報核者，得適用修正前之規定。

由中央
各項目中
選擇
(多達1.7法容)



由地方
各項目中
選擇

- ✓ 可以0.5全部由中央項目中爭取。
- ✓ 0.5法容的獎勵額度中，也可一部分中央獎勵項目爭取，一部分由地方獎勵項目爭取。

都市更新建築容積獎勵辦法(108.5.15台內營字第 1080807765 號令修正)

條文	容獎項目		獎勵上限	
§5 (新增)	原容高於法容		10%或原容積	
§6 (新增)	主管機關通知/結構堪慮應拆除 或 結構安全性能評估結果未達最低等級		10%、8%	
§11 (新增)	智慧建築-鑽石級、黃金級、銀級、(銅級、合格級-500m ² 以下適用)		10%、8%、6%、4%、2%	
§12 (新增)	無障礙環境設計-建築標章,住宅性能評估第一、二級		5%、4%、3%	
§13 (新增)	耐震設計-耐震設計標章、住宅性能評估第一、二、三級		10%、6%、4%、2%	
§10 (原§8)	綠建築-鑽石級、黃金級、銀級、(銅級、合格級-500m ² 以下適用)		10%、8%、6%、4%、2%	
§8 (原§5)	協助取得開闢公設用地 產權登記為公有者		15%	
§7 (原§4)	提供指定社福或公益設施 產權無償登記為公有施者		30%	
§9 (原§6)	1.古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群:辦理整理性保存、修復、再利用、管理維護 2.都市計畫表明應保存或有保存價值建築物:保存或維護		1.依實際面積x1.5倍 2.依實際面積 x 1 倍	
§15 (原§10)	規模獎勵	一個以上完整計畫街廓	5%	
		面積達3,000m ² 以上未滿10,000m ²	5% & 每增100m ² + 0.3%	
		面積達10,000m ² 以上	30%	
§17 (原§11)	占有他人土地舊違章戶		20%	
§14 (新增)	時程獎勵	更新地區	修正條文施行日起5年內擬訂事計報核者	10%
			前項期間屆滿之次日起5年內	5%
		未劃定更新地區	修正條文施行日起5年內擬訂事計報核者	7%
			前項期間屆滿之次日起5年內	3.5%
§16 (新增)	報核時全體所有權人同意協議合建方式實施(更新前門牌戶達二十戶以上)		5%	

全國適用、一致性 **原則** 都市發展特性(改善地區環境)

依實際面積或10%
公劃：10%、5%
；自劃：7%、
3.5%
依實際面積(上限30%)

上限15%

2%~10%

3%、4%、5%

2%、4%、6%、10%

依實際面積

5%~35%

2%~10%

20%

8%、10%

5%

原容積大於基準容積

時程

社會福利設施或其他公益設施

協助取得及開闢公共設施用地

中央NEW 智慧建築

中央NEW 無障礙環境設計

中央NEW 建築物耐震設計

文化資產保存

規模

綠建築

違占戶

中央NEW 危老建築物

中央NEW 協議合建

提供經費推動都市更新業務

建築設計

雨水流出抑制設施

人行步道

充電停車位

協助鄰地整修人行道或騎樓

符合審議原則或審議通過

四、五層樓未設電梯或法停不符規定(草草案)

上限15%

2%、4%、6%

1%

依實際面積(本市平均
9%)

1%

一棟0.25%

3%

2、4%



170%

可申請額度

40% (地方只能給20%)

申請上限：基準容積50%或原建築容積+30%

第65條第三項 中央及地方容積獎勵項目分別訂定且不得重覆

第一項建築容積獎勵之項目、計算方式、額度、申請條件及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之；直轄市、縣(市)主管機關基於都市發展特性之需要，得以自治法規另訂獎勵之項目、計算方式、申請條件及其他應遵行事項。

第65條第四項 地方給予容積獎勵不能超過20%基準容積

依前項直轄市、縣(市)自治法規給予之建築容積獎勵，不得超過各該建築基地零點二倍之基準容積。但依第一項但書規定辦理者，不得超過各該建築基地零點四倍之基準容積。

第65條第五項 中央及地方訂定容積獎勵皆需考量五大因素

各級主管機關依第三項規定訂定辦法或自治法規有關獎勵之項目，應考量對都市環境之貢獻、公共設施服務水準之影響、文化資產保存維護之貢獻、新技術之應用及有助於都市更新事業之實施等因素。

臺北市都市更新建築容積獎勵辦法修正草案

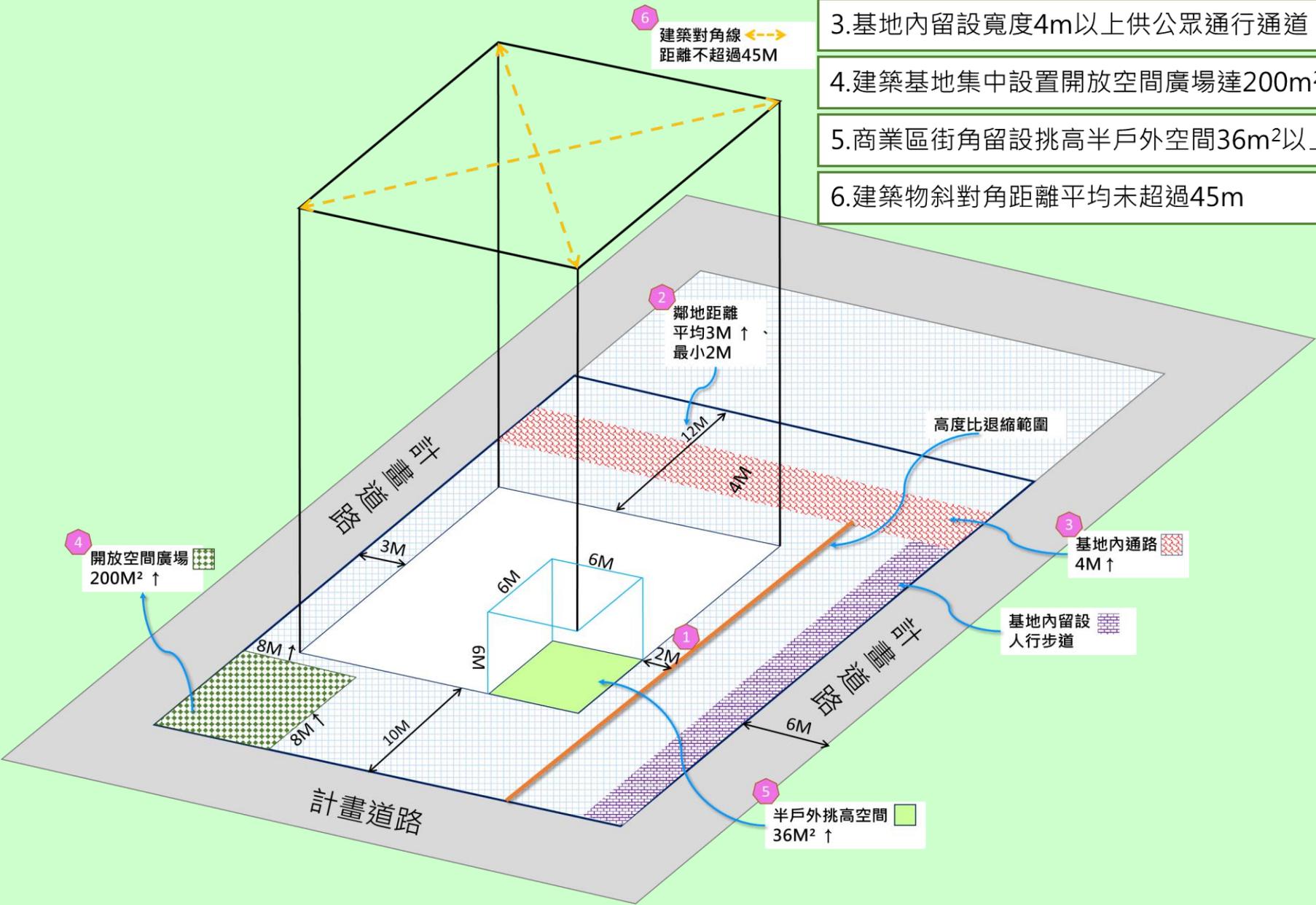
各公會意見

1 都市環境之貢獻

建築規劃設計(一)	1.鄰8m以下道路自高度比範圍退縮2m以上 2.建築物與鄰地境界線距離平均寬度達3m 3.基地內留設寬度4m以上供公眾通行通道 4.建築基地集中設置開放空間廣場達200m ² 以上 5.商業區街角留設挑高半戶外空間36m ² 以上 6.建築物斜對角距離平均未超過45m	現行： 5選2 1% 5選4 2% 預告： 6選4 1% 6選5 2%	1.獎勵額度調高 2.平均寬度3m刪除、開放空間200m ² 以上改為36m ² 並給予級距獎勵 (理由：為維持開放空間、廣場留設有效性，維持原長寬比規定)
建築規劃設計(二)	基地開發設置雨水流出抑制設施達法定2倍以上	1% (與現行一致)	獎勵額度調高 (理由：考量實際設置及成本不宜增加獎勵額度)
建築規劃設計(三)	基地沿街面均留設2m以上供人行走道路或騎樓 (預告條文有依規定需留設者不給予獎勵， 現行無規定)	現行： 實際留設面積給予 預告： 2-未滿4m 2% 4-未滿6m 4% 6m以上 6%	1.依實際留設面積給予獎勵 2.刪除依規定需留設者不給予獎勵(請裁示事項)
建築規劃設計(四)	建築設計符合都更通案審議原則。	現行：3% 預告：刪除	恢復原符合重要審議原則給予容獎3%之項目

建築設計(一)、(三)獎勵示意圖

1. 鄰8m以下道路境界線退縮2m以上
2. 建築物與鄰地境界線距離平均寬度達3m
3. 基地內留設寬度4m以上供公眾通行通道
4. 建築基地集中設置開放空間廣場達200m²以上
5. 商業區街角留設挑高半戶外空間36m²以上
6. 建築物斜對角距離平均未超過45m

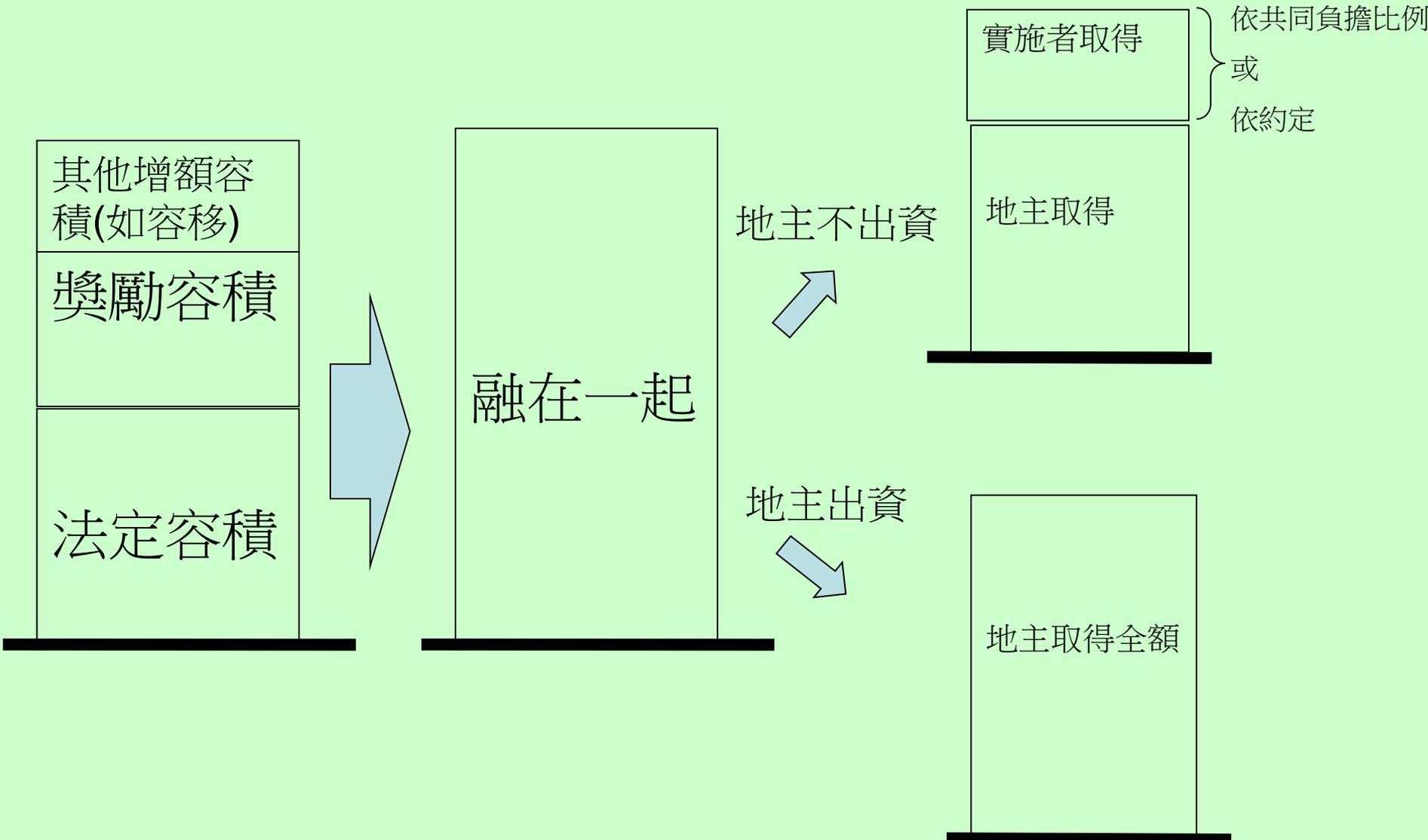


臺北市都市更新建築容積獎勵辦法修正草案

各公會意見

<p>1 都市環境之貢獻</p>	<p>改善都市環境</p>	<p>協助鄰地街廓騎樓、無遮簷人行道整修順平</p>	<p>現行： 依經費/銷售淨利計算給予</p> <p>預告： <u>整修一棟建築物之騎樓、無遮簷人行道給予基準容積0.25%</u></p>	<p>無</p> <p>備註： 1.計算排除銷售淨利不確定因素，參照中央定額給予、減少不確定方向修正 2.本項係考量施作成本及整合利潤給予獎勵額度。</p>
<p>2 新技術之應用</p>	<p>提供充電汽車及機車停車位數</p>	<p>現行： 法定停車位2%給予1%獎勵</p> <p>預告： <u>法定停車位3%給予1%獎勵</u></p>	<p>提高或維持原獎勵額度 (理由：公有停車場有設置充電車位設置率為1.5%~2%，故維持高於現況給予獎勵)</p>	
<p>3 有助於都市更新事業之實施</p>	<p>提供經費予都市更新基金(上限15%) 獎勵容積 = (提供經費予本市都市更新基金金額) / (都市更新事業計畫範圍內土地按面積比率加權平均計算都市更新事業計畫報核時公告土地現值 × <u>零點七</u>)。</p>	<p>現行：基金*1.2/銷售淨利</p> <p>預告：<u>基金/公告現值×0.75</u></p>	<p><u>1.調整係數為零點七</u> <u>(考量合理利潤及提升捐贈意願，故調整係數)</u></p> <p>2.分母除基準容積</p>	
<p><u>更新單元內30年以上四、五樓無設電梯或法停不符規定合法建物，其坐落之基地面積給予獎勵</u></p>	<p>現行：老公專案 (已停止適用)</p> <p>預告：無</p>	<p><u>1.合法4層樓以上且屋齡達30年之建築物</u></p> <p>2.建議取消無設電梯或法停不足之限制</p> <p>(理由：鼓勵居住機能不足的四、五樓建物，不宜刪除本項條件)</p>		

容積獎勵給了誰？



地方容獎額度與先後順序

內政部108年6月12日台內營字第1080808657號令

核釋「都市更新條例」第六十五條第三項及第四項建築容積獎勵相關規定

關於都市更新條例（以下簡稱本條例）第六十五條第三項後段規定，授權直轄市、縣（市）主管機關訂定事項之疑義，說明如下：

- 一、有關都市更新建築容積獎勵之項目、計算方式、額度、申請條件及其他相關事項，中央主管機關依本條例第六十五條第三項前段規定，訂定「都市更新建築容積獎勵辦法」（以下簡稱本辦法），直轄市、縣（市）主管機關依同項後段規定，基於都市發展特性之需要，得就本辦法以外之獎勵項目、計算方式、額度、申請條件及其他應遵行事項，訂定自治法規；該項後段規定之授權範圍，**並未包括訂定建築容積總獎勵額度之限制，以及應先依地方自治法規申請容積獎勵達到上限後，始得依本辦法申請。**
- 二、直轄市、縣（市）主管機關未以自治法規另訂獎勵規定者，因無本條例第六十五條第四項規定之適用，故其轄區內都市更新案件之獎勵，仍應依本條例第六十五條第六項及本辦法規定辦理。

敦化南北都更獎勵可逾兩倍，但就不可容移

臺北市府都市發展局108年7月25日北市都規字第1083063746號

有關貴公司函詢「都市更新條例」(以下簡稱都更條例)申請重建之建築容積與「臺北市松山區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」內規定各項容積獎勵上限競合疑義一案，復如說明

- 一、復貴公司108年7月10日(108)中專字第446號函。
- 二、有關貴公司所提都更條例第65條第1項規定與本府108年4月25日府都規字第10830178021號公告「臺北市松山區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」內就「敦化南北路特定專用區」範圍訂定容積上限規定競合疑義一節，依內政部99年9月30日台內營字第0990807669號令，及本局108年6月10日北市都規字第1080125725號函之意旨，於本市敦化南北路特定專用區之建築基地依都更條例規定申請重建時，該基地依都更條例申請容積獎勵之總容積上限已逾二倍者，則得不受旨揭細部計畫案內二倍容積上限規定。但依都更條例申請容積獎勵之總容積已逾二倍者，不得核准容積移轉或增額容積。

南港08.1.18後，全區有兩倍上限

3. 公共設施用地或公有建築物之法定停車空間得免加倍留設。

4. 機車停車空間之50%得轉換為自行車停車空間使用，並設置於地面層及地下1層為限。

五、本計畫區內除暫予保留地區(一)範圍內另案擬定細部計畫為產業生活特定專用區(一)及產業生活特定專用區(二)之土地外，其餘各建築基地合計總容積樓地板面積，包含都市更新獎勵容積、容積移轉及其他各項獎勵容積總和不得超過各該建築基地2倍之法定容積。

六、本計畫區之土地使用分區管制事項除本計畫書及90年南港區第一次都市計畫(主要計畫)通盤檢討案規定事項外，其餘依照本市土地使用分區管制自治條例等相關規定辦理。

p46

(四) 土地使用管制

1. 建蔽率及容積率比照原土地使用分區規定辦理，詳表6所示。

表6 產業生活特定專用區土地使用強度表

類別	產業生活特定專用區(一) (原屬第三種工業區)	產業生活特定專用區(二) (原屬第二種工業區)
建蔽率(%)	55	45
容積率(%)	300	200

2. 考量毗鄰第三種住宅區容積率225%，及未來申請都市更新改建後，全市容積總量之公平一致性，產業生活特定專用區基準容積加計都市更新獎勵容積及容積移轉之移入容積後，容積總量不得超過基準容積2倍上限，且不得超過450%。

3. 都市更新單元內預留細部計畫道路等相關必要公共設施之原可建築土地其容積得調派至更新單元內，該調派容積屬基準容積，得核算都市更新容積獎勵。容積調派及核算都市更新容積獎勵不受前項容積總量之限制。

p36

77

容獎6與海砂獎勵有無重複？

內政部營建署108年7月25日營署更字第1080055199號

有關0000等3社區管理委員會函詢貴市士林區天山段0小段0等0筆土地之高氯離子混凝土建築物是否得適用都市更新建築容積獎勵辦法第6條及第4條之規定，復請查照。

二、都市更新建築容積獎勵辦法(以下簡稱本辦法)第6條訂定目的，係考量該條各款建築物結構堪慮，為促進其加速重建，爰規定該類建築物循都市更新條例程序申辦者，得依其原建築基地基準容積一定比率給予獎勵容積；本辦法第4條並明訂都市更新事業計畫範圍內之建築基地，另依其他法規申請建築容積獎勵時，應先向各該主管機關提出申請，但獎勵重複者，應予扣除。至本案函詢是項另涉「臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例」之認定，係屬貴管，請秉權卓處逕復。

容獎6

都市更新事業計畫範圍內之建築物符合下列情形之一者，依原建築基地基準容積一定比率給予獎勵容積：

待召會...

- 一、經建築主管機關依建築法規、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：基準容積百分之十。
- 二、經結構安全性能評估結果未達最低等級：基準容積百分之八。

前項各款獎勵容積額度不得累計申請。

都市更新稅賦及減免獎勵規定

法令依據	項目	內容規定	
都更條例 第67條 減免規定	房屋稅	更新後二年	減半
		註1：於前款二年內未移轉，且經直轄市、縣(市)主管機關同意者，得延長至喪失所有權止，但以十年為限(施行前已屆滿者不適用)。	
	地價稅	更新期間土地無法使用(係指都市更新事業實際施工期間)	免徵
		1.更新期間可繼續使用 2.更新後二年	減半
	土地 增值稅	1.實施權利變換，以土地或建物抵付負擔者 2.分配土地未達最小單元面積，改領現金	免徵
		1.依權利變換取得之土地或建物，更新後第一次移轉 2.不參加權利變換，領取現金補償	減徵40%
		註2：因協議合建辦理產權移轉時(原所有權人與實施者)，經直轄市、縣(市)主管機關同意者	減徵40%
契稅	實施權利變換，以土地或建物抵付負擔者	免徵	
	依權利變換取得之土地或建物，更新後第一次移轉	減徵40%	
	*因協議合建辦理產權移轉時(原所有權人與實施者)，經直轄市、縣(市)主管機關同意者	減徵40%	
都更條例 未規定項目依各項 稅法規定 課徵	印花稅	依印花稅法規定課徵 (承攬契據及讓售不動產契據)之印花稅 提列共同負擔	
	營業稅	依營業稅法規定課徵 土地所有權人分配房屋之營業稅 提列共同負擔	
	所得稅	視事實行為依所得稅法規定課徵 由法定納稅義務人自行繳納	
	贈與稅	視事實行為依遺產及贈與稅法規定課徵 由法定納稅義務人自行繳納	

*.註1及註2：

年限自修正條文施行之日起算五年；其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並以一次為限；屆滿之日前已報核或已核竣尚未完成更新，於事業計畫核定之日起二年內或於權利變換計畫核定之日起一年內申請建造執照，且依建築期限完工者準。

44(原25-1)的協議，似得適用67條1項8款土增稅減徵(確認中)

臺北市政府108年5月23日府授都新字第1083006532號 有關都市更新條例第44條及第67條關於協議合建涉稅捐減徵之執行疑義，請釋示惠復。

一、按都市更新條例第44條第1項規定：「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。」係針對都市更新案件因公有土地因相關法令規定無法採協議合建辦理或因實施者整合都市更新案件過程中，礙於個案條件的特殊性（如整合困難等）而採部分權利變換更新方式；再按都市更新條例第67條第1項第8款規定：「更新單元內之土地及建築物，依下列規定減免稅捐：八、原所有權人與實施者間因協議合建辦理產權移轉時，經直轄市、縣（市）主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，得減徵土地增值稅及契稅百分之四十。」係針對都市更新個案，實施者採協議合建方式時，有關土地增值稅及契稅等稅捐減徵之相關規定，以利促進都市更新案件推動。

二、查上揭條文皆有提及「協議合建」，依都市更新條例第44條第1項規定，基於實施者推動都市更新個案過程中因法令的限制與實際整合情形，允許多數協議合建及少數權利變換之更新方式之立法目的，其依前開條文部分實施「協議合建」與都市更新條例第67條第1項第8款稅捐減徵規定有關「協議合建」之定義實有一致之處，且基於前開規定涉土地增值稅及契稅減徵百分之四十既已授權地方主管機關視地區發展趨勢及財政狀況下辦理，建請同意有關實施方式採都市更新條例第44條第1項方式辦理者，其協議合建部分之稅捐減免仍得依同條例第67條第1項第8款規定辦理，請釋示憑辦。

內政部108年5月31日內授營更字第1080120972號 關於都市更新案依都市更新條例（以下簡稱本條例）第44條規定採部分協議合建、部分權利變換方式實施時，其協議合建部分得否依本條例第67條第1項第8款規定減徵稅捐疑義案，請惠示卓見，請查照。

一、依臺北市政府108年5月23日府授都新字第1083006532號函辦理（如附影本）。

二、按本條例第43條第1項規定：「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。...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。」復按本條例第44條規定：「以協議合建方式實施都市更新事業，未能依前條第1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5分之4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。」，合先敘明。

三、查本條例第67條第1項第8款：「原所有權人與實施者間因協議合建辦理產權移轉時，經直轄市、縣（市）主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，得減徵土地增值稅及契稅40%。」之規定，依其立法意旨，係為鼓勵實施者朝整合「全體同意」之協議合建方式實施都市更新事業，於都市更新事業完成時，所有權人與實施者間因協議合建辦理土地及建築物所有權移轉，得減徵土地增值稅及契稅，以為獎助。惟臺北市政府來函，認為都市更新案依本條例第44條第1項規定採部分協議合建、部分權利變換方式實施時，基於本條例上開第67條第1項第8款規定已授權由地方主管機關視地區發展趨勢及財政狀況下決定，建議同意就達成協議合建部分予以減徵土地增值稅及契稅40%。因事涉稅捐減免事宜，臺北市政府所提是否妥適，因涉關貴管，請惠示卓見憑處。

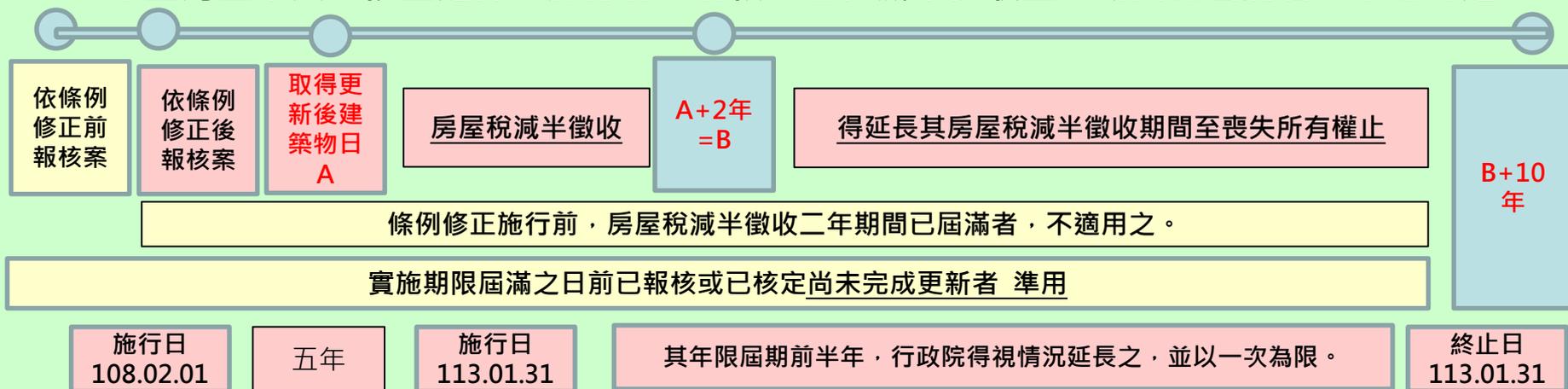
內政部108年7月10日內授營更字第1080811821號 關於都市更新案依都市更新條例（以下簡稱本條例）第44條規定採部分協議合建、部分權利變換方式實施時，其協議合建部分得否依本條例第67條第1項第8款規定減徵稅捐疑義案，復請查照。

一、復貴府108年5月23日府授都新字第1083006532號函。

二、查本條例第67條第1項第8款：「原所有權人與實施者間因協議合建辦理產權移轉時，經直轄市、縣（市）主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，得減徵土地增值稅及契稅40%。」之規定，依其立法意旨，係為鼓勵實施者朝整合全體同意之協議合建方式實施都市更新事業；又考量契稅及土地增值稅為地方政府重要財源，為尊重地方自治及避免影響地方財政，應以經地方政府同意者，始有上開賦稅減免之適用。有關都市80新案依本條例第44條第1項規定採協議合建方式實施部分，貴府基於都市更新推動立場，鼓勵所有權人積極參與更新，並依本條例第67條第1項第8款規定視地區發展趨勢及財政狀況下同意予以減免，尚無不可。

已報核或已核定案件適用108年1月30日修正之都更條例 條例第67條(稅賦減免適用範圍)

三、重建區段範圍內更新前合法建築物所有權人取得更新後建築物，於前款房屋稅減半徵收二年期間內未移轉，且經直轄市、縣(市)主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，得延長其房屋稅減半徵收期間至喪失所有權止，但以十年為限。本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之條文施行前，前款房屋稅減半徵收二年期間已屆滿者，不適用之。



八、原所有權人與實施者間因協議合建辦理產權移轉時，經直轄市、縣(市)主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，得減徵土地增值稅及契稅百分之四十。

實施期限屆滿之日前已報核或已核定尚未完成更新者 準用

都市更新事業計畫於前項實施期限屆滿之日前已報核或已核定尚未完成更新，於都市更新事業計畫核定之日起二年內或於權利變換計畫核定之日起一年內申請建造執照，且依建築期限完工者，其更新單元內之土地及建築物，準用第一項第三款及第八款規定。

前項第三款及第八款實施年限，自本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之條文施行之日起算五年；其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並以一次為限。

一、依本府107年1月4日府都新字第10632702500號函辦理。

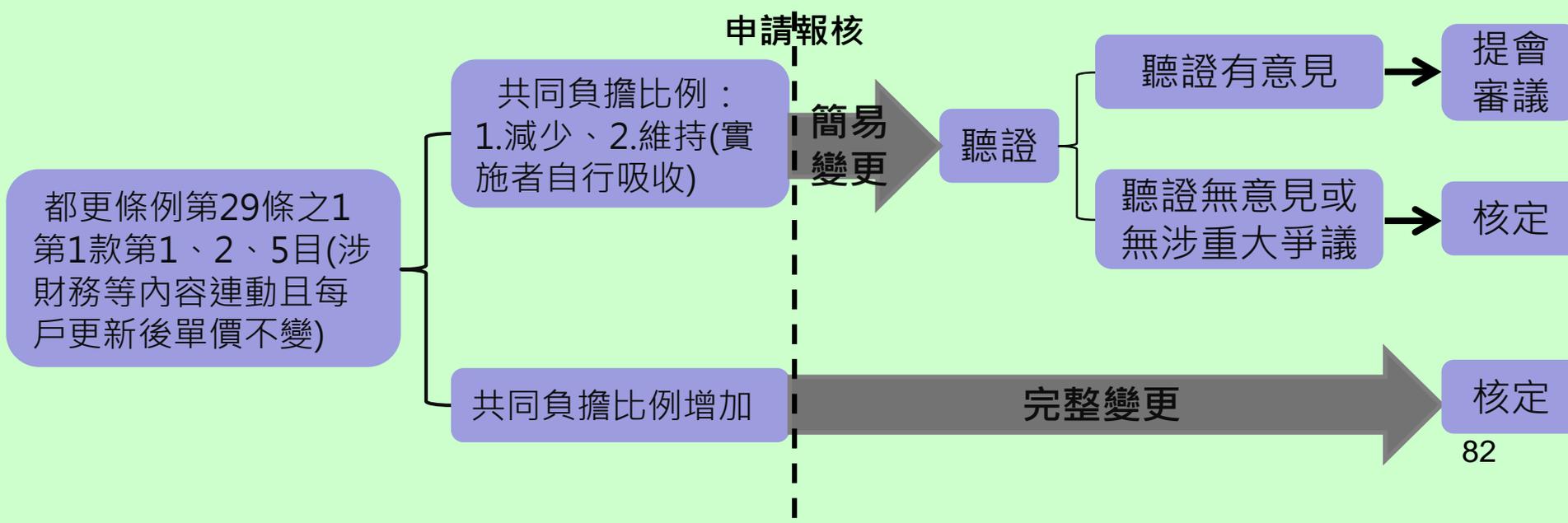
二、有關「都市更新條例第29條之1簡易變更涉及財務計畫等內容連動處理程序」說明如下：

(一)認定依據:都市更新條例第29條之1第1款(略以)：「...(一)計畫內容有誤寫、誤算或其他類此之顯然錯誤之更正。(二)參與分配人或實施者，其分配單元或停車位變動，經變動雙方同意者。...(五)依地政機關地籍測量或建築物測量結果釐正圖冊。...」涉財務計畫連動，係以共同負擔比例增減認定其屬簡易變更或完整變更程序辦理。

(二)處理程序:

1、權利變換簡易變更共同負擔比例減少或維持(實施者自行吸收)且每戶更新後單價不變：因不影響所有權人權益，權利變換計畫得以簡易變更程序辦理，聽證後程序則依本府106年4月24日府都新字第10630681900號函辦理，亦即聽證無意見或發言內容無涉案件重大爭議之意見可免提審議會，得逕為申請核定。

2、共同負擔比例增加：因財務計畫載明於事業計畫中且經核定，將影響所有權人選配權值，則以事業計畫及權利變換計畫一併完整變更程序辦理。



自提修正計畫內容幅度過大

於都市更新事業計畫及權利變換計畫公開展覽後，因自提修正計畫內容幅度過大，不符合都市更新簡易變更程序者，請依以下述程序辦理。

1.實施者申請重行公展公聽會者，免經幹事會討論程序，直接辦理公展公聽會作業。

2.實施者未申請重行公開展覽及公聽會

(1) **100%**同意且無爭議性之更新案：因計畫內容修正幅度過大，實施者召開說明會後，說明會上無異議時，檢附**100%**修改內容同意書予本市都市更新處審核，續行下一階段審查。但所有權人於說明會表示異議時，則需辦理公開展覽及公聽會。

(2) **非100%**同意之更新案：因計畫內容修正幅度過大，需召開幹事會討論程序是否重行公開展覽、公聽會及後續程序。

3.聽證後計畫內容修正幅度過大，除須重行上述程序外，有影響所有權人選配或權益者，至少應再召開一場幹事及權變小組審查會議，並重新召開聽證後，再提審議會審議。

程序中，計畫內容之調整

全部調整內容，均為審議過程中，依審議意見所為之修正

自提修正，非為依審議意見之修正

符合 34 條(簡易變更)之內容

不符合 34 條(簡易變更)之內容

續行程序，依審議會意見辦理

自提修正幅度過大

審議會同意逕行修正，免重公展

影響地主權利太大，審議會決議仍要重行公展

實施者申請重行公展公聽會者，免經幹事會討論程序，直接辦理公展公聽會作業

實施者未申請重行公開展覽及公聽會

重行公展

非 100%同意之更新案：因計畫內容修正幅度過大，需召開幹事會討論程序是否重行公開展覽、公聽會及後續程序

100%同意且無爭議性之更新案：因計畫內容修正幅度過大，實施者召開說明會後，說明會上無異議時，檢附 100%修改內容同意書予本市都市更新處審核，續行下一階段審查。但所有權人於說明會表示

聽證後計畫內容修正幅度過大，除須重行上述程序外，有影響所有權人選配或權益者，至少應再召開一場幹事及權變小組審查會議，並重新召開聽證後，再提審議會審議

事業計畫內容

臺北市都市更新處108年7月
30日北市都新事字第
1083018348號

有關都市更新事業計畫及權利變換計畫建築規劃設計書圖規範注意事項

一、有關都市更新事業計畫及權利變換計畫書中建築規劃設計書圖尺寸、標註方式應比照建築執照圖說規範，以及除本府都市發展局99年11月29日北市都新字第09932198600號函說明二所列本市都市更新事業計畫申請案件涉及建管審查項目外，餘應由建築師簽證負責。

二、另建築設計圖說檢討應依「臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」辦理，其中涉及鄰避設計與鄰避設施包含轉管、過樑、招牌、空調主機及中繼水箱...等，並請於圖面標示圍牆(或圍籬)位置及高度，以利檢視。

提議公劃

臺北市府108年6月17日府授都新字第1083013807號	有關都市更新條例第10條規定，土地及合法建築物 所有權人提議劃定更新地區 相關作業疑義，敬請釋示
<p>一、查都市更新條例第10條規定略以：「有第六條或第七條之情形時，土地及合法建築物所有權人得向直轄市、縣（市）主管機關提議劃定更新地區。...(略)」，涉及執行疑義綜整如下，敬請大部釋示：</p> <p>(一)有關土地及合法建築物所有權人，依本條例第10條規定提議劃定更新地區，其性質究屬人民申請權利，而應由主管機關作成准駁決定?抑或僅屬人民對於施政興革所為之建議性質?</p> <p>(二)倘屬前項所稱人民申請權利時，本府依本條例第10條第2項各款規定，附述理由通知原提議者受理結果時，是否構成行政決定?</p> <p>(三)另本府得否依本條例第10條第2項規定，就應符合要件及應檢附之文件，訂定劃定範圍之規模條件、範圍內，土地及合法建築物所有權人參與意願比例，及更新地區劃定基準等資格限制?</p>	
內政部108年6月28日台內營字第1080124571號	關於都市更新條例第10條規定執行疑義案，復請查照
<p>一、復貴府108年6月17日府授都新字第1083013807號函。</p> <p>二、按都市更新條例（下稱本條例）第5條規定，直轄市、縣（市）主管機關應進行全面調查及評估，並視實際情況劃定更新地區、訂定或變更都市更新計畫，劃定更新地區係直轄市、縣（市）主管機關之法定權利及義務，應由直轄市、縣（市）主管機關依職權為之。惟考量直轄市、縣（市）主管機關囿於行政效能之限制，恐影響都市更新之推動，故本條例第10條第1項規定：「有第6條或第7條之情形時，土地及合法建築物所有權人得向直轄市、縣（市）主管機關提議劃定更新地區。」前開規定係參考行政程序法第152條第1項規定之體例，明定土地及合法建築物所有權人得向直轄市、縣（市）主管機關提議劃定更新地區，尚非賦予土地及合法建築物所有權人得申請劃定更新地區之權利；直轄市、縣（市）主管機關依本條例第10條第2項規定所為之處理，其性質應屬直轄市、縣（市）主管機關就有無劃定更新地區必要之事實所為之觀念通知。至直轄市、縣（市）主管機關依本條例第10條第3項規定訂定提議應符合之要件，應在本條例第10條第1項所定「有第6條或第7條之情形時」之範圍內予以規範，並不得逾越法律之授權。</p>	

自劃後(權變未核定前)不可建限建

內政部營建署108年7月8日營署更字第1080050120號

關於貴公司為爭取已達事業計畫報核門檻之自劃更新單元，函詢得否准予適用都市更新條例第42條相關規定1案，復如說明

- 一、依臺北市都市更新處108年6月24日北市都新事字第1083013230號函轉貴公司108年6月12日(108)福字第043號函辦理。
- 二、查都市更新條例第42條第1項規定略以，更新地區劃定或變更後，直轄市、縣(市)主管機關得視實際需要，公告禁止更新地區範圍內建築物之改建、增建或新建及採取土石或變更地形；次查同條例第54條規定略以，直轄市、縣(市)主管機關得於權利變換計畫書核定後，公告禁止下列事項。……二、建築物之改建、增建或新建及採取土石或變更地形。是以，經主管機關劃定之更新地區或權利變換計畫經主管機關核定後之一定期限內，始有主管機關公告禁止事項之適用。
- 三、至於本案後續之進行，仍請依108年7月1日林立法委員奕華國會辦公室協調會議結論辦理。

實施者之資格

內政部105.5.16台內營字第1050416429號函

關於**外國股份有限公司**得否為都市更新條例所定之「都市更新事業機構」案

- 一、依據經濟部105年5月4日經商字第10500574550號函辦理，並復貴所105年4月7日寰字第0205號函。
- 二、按都市更新條例（下稱本條例）第14條本文規定：「都市更新事業機構以依公司法設立之股份有限公司為限。」前開規定目的，係因都市更新事業機構依本條例第9條第1項規定經主管機關公開評選程序委託為實施者及第10條第1項規定受土地及合法建築物所有權人委託為實施者實施都市更新事業，而**股份有限公司之組織、登記、成立、營運等事項，均受公司法規範，並賦予人格，有享受權利、負擔義務之能力；為有效管理都市更新事業機構，爰明定其組織型態以依公司法設立之股份有限公司為限。**另按公司法第375條規定：「外國公司經認許後，其法律上權利義務及主管機關之管轄，除法律另有規定外，與中華民國公司同。」股份有限公司型態之外國公司經認許後，其法律上權利義務即與中華民國公司同，應可認係符合本條例第9條第1項、第10條第1項及第14條規定，得為都市更新事業機構實施都市更新事業；至其倘因實施都市更新事業而有取得土地權利需要者，自仍應符合土地法第17條至第20條、第24條及外國人投資國內重大建設整體經濟或農牧經營取得土地辦法等規定。

實施者之資格

行政院金融監督管理委員會93.12.15金管銀（四）字第0938012036號函

受託銀行不適合擔任都市更新事業實施者

- 一、都市更新事業實施者所應辦理事項經核已逾信託業法及銀行法之業務範圍，如擬定更新事業及權利變換計畫；代為拆除地上物；申請建築執照、使用執照、建物測量；通知參與地主接管土地建（築）物等工作，均已涉及都市更新專業人員、建設公司、建築師、代書等專業領域，爰**受託銀行不適合擔任都市更新實施者**。
- 二、土地所有權人將土地信託予受託銀行，受託銀行為籌措資金，如符合信託業法第26條但書規定，以開發為目的之土地信託經全體受益人同意，得以該信託財產借入款項。

金融監督管理委員會107年9月28日金管銀國字第10701135830號

所詢「銀行業擔任都市更新事業實施者，是否符合銀行法及其相關規定」一案，復如說明

- 一、復貴府107年7月13日府授都新字第1072116023號函。
- 二、本案依貴府說明聯邦**商業銀行係以自有行舍辦理都更**，即非屬辦理信託事務，且非經營該項都市更新業務，不涉及本會93年12月15日金管銀(四)字第0938012036號函所稱「受託銀行（即信託業）不適合擔任都市更新事業實施者」及銀行法第3條之規範。

公辦複委託

內政部營建署107年11月29日營署更字第1071340256號

關於都市更新條例第9條及都市更新條例施行細則第5條之1規定執行疑義1案，詳如說明

- 一、依據行政院秘書長107年11月16日院臺建字第1070216747號函交下監察院107年11月14日院台內字第1071930807號函辦理。
- 二、按都市更新條例（下稱本條例）施行細則第5條之1第3項規定，本條例第9條第1項前段規定，經劃定應實施更新之地區，除本條例另有規定外，直轄市、縣（市）主管機關得採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（構）為實施者等三種方式之一，實施都市更新事業。
- 三、本條例施行細則第5條之1並規定，各級主管機關依本條例第9條所定經公開評選程序委託都市更新事業機構為實施者，其委託作業，得委任所屬機關、委託其他機關或公營事業機構辦理；前開公開評選程序，得準用促進民間參與公共建設法有關申請及審核程序之規定。另有關機關（構）經各級主管機關同意實施都市更新事業者，尚非受同意實施機關（構）得自行同意其他機關（構）或委託辦理，內政部99年1月18日台內營字第0990800108號函業有明示。
- 四、另按本條例第27條第3項第1款規定，都市更新事業計畫範圍內公有財產得自行辦理、委託其他機關（構）辦理或信託予信託機構辦理更新；前開「自行辦理」，依本條例之整體關聯意義解釋，倘非屬直轄市、縣（市）主管機關以外之其他公有財產管理機關，應依本條例第9條第1項規定，經直轄市、縣（市）主管機關同意其為實施者；且要無併依本條例施行細則第5條之1規定之適用，內政部102年10月9日內授營更字第1020810169號函業有明示。
- 五、綜上，公有財產管理機關經各級主管機關依本條例第9條為實施者，無依本條例施行細則第5條之1再經公開評選程序委託都市更新事業機構為實施者規定之適用。至其經同意為實施者後有關工程之定作或勞務之採購等事項之委託，應視其性質另循適法之方式辦理。

公展15日

內政部108年5月22日內授營更字第1080119328號

關於貴府函詢都市更新條例第32條第3項後段規定執行疑義案復請查照。

一、復貴府108年5月10日府授都新字第1083011021號函。

二、按都市更新事業計畫審議期間擬改變實施者，重行踐行都市更新條例（下稱本條例）所定舉辦公開展覽、公聽會等程序，本部103年5月20日台內營字第1030805075號函（諒達）業有明示。次按本條例第32條第3項規定，都市更新事業計畫擬訂或變更後，送各級主管機關審議前，應於各該直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所公開展覽30日，並舉辦公聽會；實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意者，公開展覽期間得縮短為15日。有關已報核之都市更新事業計畫於審議期間改變實施者，並取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人之同意者，其重行踐行本條例所定舉辦公開展覽、公聽會等程序，擬依本條例第32條第3項後段規定縮短公開展覽期間為15日，應無不可。

暫定古蹟

內政部108年6月12日台內營字第10808086574號

關於臺北市府函詢都市更新條例第24條第1款規定執行疑義案，請惠示卓見，俾供參辦

- 一、依據臺北市府108年3月4日府授都新字第1083003676號函（如附影本）辦理。
- 二、查貴部於108年4月16日本部法規委員會審查都市更新條例施行細則修正草案會議所提意見（略以）：「.....依文化資產保存法第20條第3項規定『暫定古蹟於審議期間視同古蹟，應予以管理維護.....』，依文義解釋，都市更新條例（下稱本條例）第24條第1款依文化資產保存法所稱文化資產，應包含『暫定古蹟在內』。.....」。
- 三、次按本條例第24條第1款所定依文化資產保存法所稱之文化資產不納入所有權比率計算，參文化資產保存法第3條規定意旨，係指該文化資產（例如古蹟、歷史建築之建造物及附屬設施）不納入上開規定之所有權比率計算，有關該文化資產所定著之土地，應非本條例第24條第1款所定不納入所有權比率計算之範圍。至該文化資產尚未辦理保存登記，其權利之歸屬及範圍應如何認定1節，係實務執行問題，應由本條例第22條第1項、第23條第1項及第37條第1項之申請人舉證，並由主管機關依論理及經驗法則判斷事實。
- 四、有關臺北市府函詢旨揭規定疑義，本部擬依上開說明函復該府，因涉文化資產保存法規定，請貴部惠予表示卓見，俾供參辦。

文化部108年7月25日文授資局綜字第1083007976號

有關臺北市府函詢都市更新條例第24條第1款涉關文化資產認定執行疑義乙事，復如說明

- 一、復貴部108年7月10日內授營更字第1080811740號函。
- 二、按有形文化資產之古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群，依文化資產保存法（以下簡稱文資法）第3條第1款第1至4目規定，係指應予保存之建造物及其附屬設施或建造物群、街區等；又該等有形文化資產係為定著於土地上而無法分離單獨存在之建造物或建造物群，爰於相關文化資產指定或登錄廢止審查法規中，即規範該文化資產之指定或登錄公告應載明「該文化資產」及「其所定著土地範圍」之面積及地號，蓋此類文化資產之保存維護相關事項，應與其所定著土地併予考量之故。
- 三、據上，有關所詢文資法第3條第1款規定之有形文化資產，倘屬建造物及附屬設施者，如古蹟、歷史建築、紀念建築或聚落建築群，其應予保存維護之範圍，並有包括其所定著之土地。

內政部108年8月12日台內營字第1080813330號

關於都市更新條例第24條第1款涉關文化資產保存法（以下簡稱文資法）所稱文化資產認定執行疑義案，復請查照

- 一、復貴府108年3月4日府授都新字第1083003676號函。
- 二、案經函准文化部108年6月28日文授資局綜字第1083006922號函及108年7月25日文授資局綜字第1083007976號函（如附影本）略以，按文資法第20條第3項規定，**暫定古蹟於審議期間內視同古蹟**，有關依文資法所稱文化資產，即應包括暫定古蹟在內。次按文資法第3條第1款規定之有形文化資產，倘屬建造物及附屬設施者，如古蹟、歷史建築、紀念建築或聚落建築群，其應予保存維護之範圍，並有包括其所定著之土地。是以，有關旨揭規定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之計算**不包括依文資法所稱文化資產**，請依上開函示辦理。

產權異常增加

臺北市政府108年3月4日府授都新字第1083003676號

為都市更新條例第九次修正案通過後都市更新案件相關審議與執行疑義，惠請釐清釋示。

一、依中華民國108年1月30日總統華總一義字第10800010381號令修正公布都市更新條例辦理。
二、本次都市更新條例修正幅度甚大，為利後續案件審議程序，本府業研提「(一)既有自劃更新單元劃定基準及建築物及地區環境狀況之具體認定方式於條例施行後是否得繼續適用及其修正程序」、「(二)文化資產排除同意比例計算之認定方式」、「(三)事業計畫與權利變換分送案件之分配權利價值比率與分配比率認定方式」、「(四)更新單元範圍內產權異常增加之定義及時點」、「(五)共同指定專業估價者之方式與供審議之證明文件」、「(六)都市更新容積獎勵項目及其額度適用」、「(七)協議合建案件得適用稅賦減免之類型」及「(八)新舊法適用案件之銜接」等8個疑義如附件，敬請釋示憑辦。

內政部108年6月12日台內營字第10808086573號

關於貴府函詢都市更新條例第23條、第24條、第37條、第40條、第50條、第65條、第67條及第86條規定執行疑義案，復請查照

一、復貴府108年3月4日府授都新字第1083003676號函。
二、有關貴府所詢都市更新條例（下稱本條例）第23條規定執行疑義，業以本部108年4月15日台內營字第1080805489號函復在案；有關本條例第37條及第50條規定執行疑義，業已納入都市更新權利變換實施辦法修正草案（下稱權變辦法）第6條、第7條及第15條第2項、第3項予以考量，權變辦法刻由本部積極辦理後續法制程序中。
三、次按本條例第40條規定所稱「異常增加」係不確定法律概念，同條並明定主管機關應依職權調查相關事實及證據；至主管機關之執行方式，本條例施行細則第25條業已明定，應依該規定辦理。再按本條例第86條明定本條例108年1月30日總統公布修正之條文施行前後之法規適用，有關貴府擬於該當本條例第86條規定要件之案件相關公告及行政處分等行政行為，明示係依本條例第86條規定及本條例108年1月30日公布修正之條文施行前之條次，係實務執行事項，未涉法律執行疑義，貴府得本於權責處理之。
四、有關本條例第24條第1款及第67條第3款規定執行疑義，因涉其他機關權責，本部業以台內營字第10808086574號函及台內營字第10808086575號函請文化部及財政部表示意見，俟有具體結論再行函復。
五、有關本條例第65條規定執行疑義，本部業以台內營字第1080808657號令發布在案，請參依前開令意旨辦理。

86：全部採新，或全部採舊

內政部108年6月4日內授營更字第1080808904號

檢送本部108年5月27日召開研商都市更新條例108年1月30日修正公布施行已核定之都市更新事業計畫案得否依都市更新條例第34條採簡化程序辦理疑義會議紀錄1份，請查照。

本案經與會代表討論獲致共識如下：

- 一、查都市更新條例(以下簡稱本條例)第86條第2項規定之立法意旨，係考量本條例本次修正提高都市更新事業計畫之同意門檻、增加都市更新事業計畫應表明事項、增加專業估價者選任方式等規定，均較修正前嚴謹，對於進行之都市更新案已依修正前之規定處理者，如無新舊法適用之緩衝時期，所擬之計畫將須再補正至較高之同意門檻、增加都市更新事業計畫應表明事項、重新估價等，影響推動時程，故規定除因應司法院釋字第709號解釋新增之聽證程序規定外，對於已報核或已核定之都市更新事業計畫，其都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更，得適用修正前之規定，以維持計畫及法規穩定性，降低修法衝擊。惟仍於同條第3項及第4項限縮適用修正前規定之期限，規定應於一定期限內為之，逾期時，仍須依修正後之規定辦理。是以，對於已報核尚未核定或已核定之都市更新事業計畫，於修法後有關都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更，原則適用修正後之規定，惟在一定期限內得依本條例第86條第2項規定選擇適用修正前之規定。
- 二、基於法的立法設計有整套邏輯與架構，本於法律適用之整體性，已報核尚未核定或已核定之都市更新事業計畫由實施者整體評估後選擇適用修正前或適用修正後之規定，並納入計畫載明，後續有關計畫之擬訂、審核或變更即應一體適用，以維持計畫與法規適用之安定性。
- 三、請作業單位將說明二會議結論依法制作業程序發布令釋，以利實務執行。

內政部108年06月21日台內營字第1080809577號令

都市更新條例第八十六條第二項有關都市更新條例一百零七年十二月二十八日修正之條文施行前已報核或已核定之都市更新事業計畫，其都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更之法規適用

都市更新條例（以下簡稱本條例）第八十六條第二項有關本條例一百零七年十二月二十八日修正之條文施行前已報核或已核定之都市更新事業計畫，其都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更，除聽證規定應適用修正後之規定外，由實施者整體評估後選擇適用修正前或適用修正後之規定，並納入都市更新事業計畫或權利變換計畫載明，後續有關計畫之擬訂、審核或變更均應一體適用，以維持計畫及法規適用之安定性。

86：權變簡易變更得依第86條第2項免辦聽證

臺北市政府108年7月15日府授
都新字第1083011584號

都市更新條例第86條第2項適用規定疑義

一、都市更新條例(下稱本條例)第86條第2項規定(略以)：「...修正之條文施行前已報核或已核定之都市更新事業計畫，其都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更，除第33條及第48條第1項聽證規定外，得適用修正前之規定。」，意表108年2月1日前已報核或已核定之都市更新事業計畫或權利變換計畫，聽證應適用修正後規定。惟查本條例中涉及聽證程序，除本條例第33條及第48條外，權利變換計畫簡易變更程序係依本條例第49條規定辦理。二、再查本條例第86條立法理由係為維持計畫及法規適用之安定性，爰除因應司法院大法官會議第七0九號解釋，要求主管機關於作成都市更新事業計畫核定處分前，應以公開方式舉辦聽證外，對於已報核或已核定之都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核、及變更，得適用修正前之規定，以降低修法衝擊。故就立法理由觀之，本條例第49條權利變換計畫簡易變更，應亦可適用本條例第86條第2項規定。三、綜上，有關108年2月1日前已報核或已核定之都市更新權利變換計畫辦理簡易變更時，得否依都市更新條例第86條第2項規定免辦聽證，惠請貴部表示卓見。四、另查都市更新權利變換實施辦法前於108年6月17日修正發布，有關於修正發布前已報核之權利變換計畫之擬定、審核及變更，是否有都更條例第86條第2項規定得適用修正前都市更新權利變換實施辦法之規定，併請貴部釋示，俾利遵循。

內政部營建署108年7月25日營
署更字第1080056144號

關於都市更新條例第86條第2項適用疑義案，復請查照。

一、復奉交下貴府108年7月15日府授都新字第1083011584號函。
二、旨揭規定涉關都市更新條例107年12月28日修正之條文施行前已報核或已核定之都市更新事業計畫，其都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更之新舊法規適用，本部業以108年6月21日台內營字第1080809577號令補充解釋在案，本案請依旨揭規定及上開解釋令辦理。

86：同意比率之計算及容積獎勵之申請與核給，屬計畫之擬訂、審議及變更事項

臺北市政府108年8月2日府授都新字第1083018344號	有關都市更新案件涉及都市更新條例第86條法令適用疑義一案
<p>一、依都市更新條例第86條第2項規定及貴部108年6月21日台內營字第1080809577號令，有關都市更新條例107年12月28日修正之條文施行前已報核之事業計畫，其都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更，除聽證規定應適用修正後規定外，由實施者整體評估後選擇適用修正前或適用修正後之規定，並納入都市更新事業計畫載明，後續有關計畫之擬訂、審核及變更均應一體適用，先予敘明。</p> <p>二、承上，有關都市更新條例107年12月28日修正之條文施行前已報核之事業計畫，涉及都市更新事業計畫同意書撤銷認定適用，倘依都市更新條例第37條規定辦理將造成報核同意比例及同意書撤銷規定有割裂適用疑義；另有關都市更新事業計畫同意書撤銷認定應屬都市更新條例第86條第2項之事業計畫之擬訂及審核事項，爰是否應依前開解釋令之法令一體適用，依107年12月28日修正之條文施行前都市更新條例辦理更新事業計畫同意書撤銷認定。</p> <p>三、另有關都市更新條例107年12月28日修正之條文施行前已報核之事業計畫，欲調整依108年5月15日修正公布之都市更新容積獎勵辦法申請容積獎勵，基於法規適用整體性原則，相關規定應適用修正後規定。惟修正後之都市更新條例業已修正同意比例及新增估價師共同指定規定等，是否均應依修正後規定辦理，惠請貴部予以釋示，俾利遵循。</p>	
內政部營建署108年8月12日營署更字第1080060601號	關於都市更新案件涉及都市更新條例第86條第2項法令適用疑義案
<p>一、復奉交下貴府108年8月2日府授都新字第1083018344號函。</p> <p>二、所詢都市更新條例107年12月28日修正之條文施行前已報核之都市更新事業計畫有關同意書撤銷認定及容積獎勵事宜，因涉關都市更新事業計畫同意比率之計算及容積獎勵之申請與核給，屬計畫之擬訂、審議及變更事項，其新舊法之適用，請依旨揭規定辦理，本部並以108年3月8日內授營更字第1080107015號函說明三及108年6月21日台內營字第1080809577號令補充解釋在案。</p>	

會員大會於團體10修正後，變更章程事項之決議，應同時符合10及原章程規定

內政部營建署108年7月19日營署更字第1080053914號速

關於「都市更新會設立管理及解散辦法」（以下簡稱本辦法）修正後，更新會成立大會及會員大會決議涉及該辦法第10條之執行疑義，復如說明，請查照。

- 一、依奉交下貴府108年7月8日府授都新字第1083012068號函辦理。
- 二、本辦法於108年5月16日修正發布施行，其中第10條（以下簡稱本條文）略以，但書修正會員大會有關「訂定及變更章程」等各款事項之決議，應經會員人數並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過1/2之同意後行之，並未限制其同意比率僅得規定1/2。爰此，個別**更新會會員大會於本條文修正後有關變更章程事項之決議，應同時符合本條文及原章程規定**；至完成變更章程程序後，自依新章程規定辦理。
- 三、另尚未完成立案者，建議貴府妥善告知更新會有關變更章程事項之決議，其同意比率除應符合本條文修正後之但書規定外，更新會得視個案狀況評估有無變更章程之必要後，再行辦理後續事宜，賦予更新會有適當調整章程之彈性。

實施者與舊違章建築戶間是否互具有公法上之權利義務關係

臺北市府108年7月15日府授都新字第1083012075號	有關公有土地參與都市更新依都市更新條例第62條規定處理占有他人之舊違章建築戶疑義，詳如說明，請釋示惠復。
--------------------------------	--

- 一、依都市更新條例(下稱都更條例)第62條規定(略以)，為處理占有他人土地之違章建築戶(下稱舊違章建築戶)事宜，由實施者提出處理方案(採現地安置或異地安置)納入權利變換計畫內一併報核。
- 二、有關直轄市、縣(市)主管機關依都市更新條例第12條主導都市更新並擔任實施者，舊違章建築戶是否有權要求公有土地管理機關將其納入都市更新事業計畫之違章建築處理方案並採現金補償方式處理？
- 三、就上開情事，是否為舊違章建築戶所享有之公法上權利，且實施者與舊違章建築戶間是否互具有公法上之權利義務關係？惠請貴部釋疑，至紉公誼。

內政部營建署108年7月25日營署更字第1080056228號	關於都市更新條例(以下簡稱本條例)第62條處理占有他人之舊違章建築戶執行疑義案，復請查照。
---------------------------------	---

- 一、復奉交下貴府108年7月15日府授都新字第1083012075號函。
- 二、按本條例第62條前段規定，權利變換範圍內占有他人土地之舊違章建築戶處理事宜，由實施者提出處理方案，納入權利變換計畫內一併報核。上開處理方案之具體執行方式，本條例無明文規定，由實施者視個案情況提出後納入權利變換計畫報核，至於是否合理、可行，則依本條例第29條第1項規定以合議制及公開方式審議通過後始予核定發布實施。來函所詢都市更新案由地方主管機關依本條例第12條擔任實施者自行實施時，舊違章建築戶得否要求公有土地管理機關將其納入都市更新事業計畫並採現金補償處理1節，涉關實務執行及後續審議事項，請依上開規定本於權責辦理。

兼具公、私法性質的都市更新案，是否具有公共利益？

公法與私法的區分，向來爭論未定。區別標準有利益說、主體說、修正主體說。其中，修正主體說將觀察角度限於個別法律規定。其說認為凡一法律規定只能適用於國家或高權主體者，則屬公法。反之，對每一個人皆生效之法律規定，則為私法。亦有學者進一步採納修正主體說，並認若有疑義，應推定為公法事件【李惠宗】。或者，規範國家與國家、個人及所屬群體的法律屬於公法，規範私人利害關係的法律屬於私法【李震山】。

公法與私法不但其區分方式各有論述，連可否將之區分為公法或私法，都有承認說與否認說，其中，承認說有將法律區分為公私法兩類的二分法，以及增加一類的三分法。其中，三分法即回應了隨著社會的複雜化，法律難以二分為公法或私法，而必須肯認有一些法律為兩者兼備，其混合了公、私法的性質，被歸類為是一種「社會法」。否認說更是認為國家法律只有合法(Recht)與非法(Unrecht)，無須區分公、私法。

兼具公、私法性質的都市更新案，是否具有公共利益？

(一)公法與私法關係：法院判決實務見解認為同意書之出具事宜具私法上及公法上意思表示之雙重性質。

都市更新之辦理，必須基於地主出具同意書，同意實施者實施該更新案。該同意事宜，具有私法及公法上意思表示之雙重性質。以**私法上意思表示**而言，意思表示之內容如有錯誤，或表意人若知其事情即不為意思表示，或因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得依民法第88條、第92條之規定，撤銷其意思表示；以**公法上意思表示**而言，依行政程序法第35條規定：「當事人依法向行政機關提出申請者，除法規另有規定外，得以書面或言詞為之。以言詞為申請者，受理之行政機關應作成紀錄，經向申請人朗讀或使閱覽，確認其內容無誤後由其簽名或蓋章」，而「撤回」屬於廣義的申請事項，提出撤回之申請者亦應踐行相同之程序。又依行政程序法第24條規定，行政程序代理人應於最初為行政程序行為時，提出委任書，且申請之撤回，非受特別授權，不得為之。故當事人依法向行政機關提出申請後，在行政機關為核准與否的決定前，提出撤回之申請者，除須遵守法定之程式外，原則上並不加以禁止。又誠實信用原則，固為公法與私法所共通的基本原理，在具體的公法關係中，如同私法關係，都有誠實信用原則之適用（行政程序法第8條、民法第148條規定參照），不僅行政機關在執行其任務為行政行為時，應以誠實信用之方法為之，而且人民就其公法權利的行使或防禦，也應遵守誠實信用原則，避免違反公共利益，或以損害他人為主要目的（權利之濫用）。惟人民所為公法上之申請如係出於錯誤、被詐欺或被脅迫而為者，其撤回即不生權利濫用之問題。最高行政法院 98 年度判字第地 692 號參照。

兼具公、私法性質的都市更新案，是否具有公共利益？

(二)都市更新事業計畫案之同意具有私法及公法上意思表示之雙重性質

都市更新條例第22條第3項後段本文明定：「所有權人不同意公開展覽之都市更新事業計畫者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。」所謂公展期滿撤銷同意書之主張，究採私法性質認為通知達到相對人始發生效力，還是具有公法性質應以交郵當日之郵戳為準。內政部100年10月25日台內營字第1000207110號函釋認為撤銷同意須於通知達到相對人實施者時始發生效力。

然查，土地及合法建築物所有權人依都市更新條例對於都市更新事業計畫案之同意，依前述最高行政法院98年度判字第692號判決見解，具有私法及公法上意思表示之雙重性質，就公法上意思表示而觀，性質上與行政程序法第35條所規定之「當事人依法向行政機關提出申請」相同，而就人民向主管機關所為之申請或為公法上之意思表示，依行政程序法第49條規定：「基於法規之申請，以掛號郵寄方式向行政機關提出者，以交郵當日之郵戳為準。」，且依照都市更新條例施行細則第11條第2項：「人民或團體於前項公開展覽期間內提出書面意見者，以意見書送達或郵戳日期為準。」，均係以郵戳日期為準，與私法上之意思表示顯有不同。準此，土地及合法建築物所有權人依都市更新條例所為撤銷同意，就公法上意思表示之性質而言，似與行政程序法第24條、第27條所定之「撤回申請」無異，依法應以郵戳日期為憑。內政部上開函釋認定都市更新條例所定之撤銷同意採私法性質之見解，實務上尚有爭議。尤其實施者倘拒收權利人撤銷同意之書函，豈不令權利人喪失其權利。

兼具公、私法性質的都市更新案，是否具有公共利益？

(三)都市更新條例第30條第5項之爭議

法務部嗣後函示略以：「共同負擔或差額價金，屬私法上權利義務關係，不能認屬公法關係。」理由包括：

1. 計畫之核定乃行政機關本於行政權之監督作用就具體事件所為對外發生法律效果類似「確認處分」之行政處分。參與權利變換之權利人依都市更新條例第30條第1項或第31條第5項規定應繳納之共同負擔或差額價金，係屬權利變換計畫應表明之實施者與土地所有權人及權利變換關係人間之權利義務關係事項（都市更新條例第31條第1項第7款、第2項第5及6款規定），於主管機關核定後，僅係其應依該計畫書履行之私法上權利義務關係，不能認屬公法關係。其有參與權利變換之權利人逾期不繳納者，屬私權紛爭，亦應循民事訴訟程序救濟。
2. 行政執行法第2條規定：「本法所稱本法所稱行政執行，指公法上金錢給付義務、行為或不行為義務之強制執行及即時強制。」是以，得為行政執行之公法上金錢給付義務，係指人民對行政主體（國家、地方自治團體或其他公法人）所負擔之公法上金錢給付義務，且限於行政法上之金錢給付義務，而不包括刑事法或其他非屬行政法關係上之金錢給付義務。蓋行政執行乃行政機關之自力執行，是行政權之範疇，如非屬行政機關本於行政權而生之公法上金錢給付義務，當非屬行政執行之範疇。故主管機關依權利變換計畫書所核定之事項，雖以都市更新條例為據，惟因核定事項之內容，係屬實施者與土地所有權人及權利變換關係人間之私法上權利義務關係，是以該核定行為，乃行政機關本於行政權之監督作用，就具體事件所為對外發生私法上法律效果之行政處分；況共同負擔或差額價金之給付對象係實施者，核非公法上金錢給付之義務，故無義務人逾期不繳納而由主管機關移送行政執行處之問題。

55折完始得銷售

內政部營建署108年8月15日營署更字第1081156989號	關於都市更新條例第55條第3項權利變換範圍內土地改良物未拆遷完竣前，不得辦理更新後土地及建築物銷售執行疑義案，復請查照。
<p>一、復奉交下貴府108年6月6日府授都新字第1083006550號函。</p> <p>二、所詢旨揭規定所稱「銷售」之定義及其認定範圍1節，因預售屋之銷售型態及方式多元，本部尚無規範銷售之定義及其認定範圍，是否違反旨揭規定，仍須依個案事實及證據而定，後續貴府於個案執行上如仍有疑義，再配合研處。</p> <p>三、另旨揭規定係參照公寓大廈管理條例第58條第1項非經領得建造執照，不得辦理銷售之規定，另於都市更新條例限縮權利變換案於更新後銷售土地及建築物之時點，隨文檢送貴府公寓大廈管理條例執行經驗供參（如附件）。</p>	
臺北市府108年7月18日府授都建字第1080135140號	有關貴署函請本府提供公寓大廈管理條例第58條執行經驗一案，請查照。
<p>一、依貴署108年7月8日營署更字第1081136523號函辦理。</p> <p>二、本府受理民眾反映公寓大廈起造人或建築業者違反公寓大廈管理條例第58條事件時，因事實認定需要，會先請民眾檢具事實及提出證據後再行依法查處。並以函請公寓大廈管理條例中央主管機關內政部釋示之方式釐清執行疑義。</p>	

A 改建機制：都更或危老？

B 什麼是都更？

B1多數決

B2有無違憲？

B3都更案量與數字

C 劃定

D 事業計畫

D1事業計畫程序

D2獎勵機制



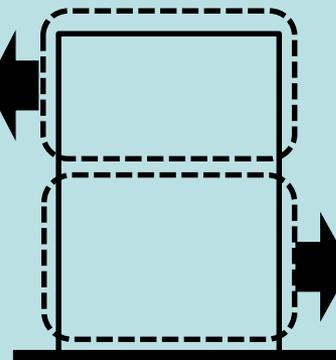
E 權利變換計畫

E1權利變換原理

E2共同負擔(成本)

E3地主分配

成本、實施者取得



劃定

概要

都市更新事業計畫

權變計畫

擬具事業計畫

舉辦公聽會

	7 迅行	10 公劃	11 自劃
私地人數	1/2	3/5	2/3
私屋人數	1/2	3/5	2/3
私地面積	1/2	2/3	3/4
私屋面積	1/2	2/3	3/4

送件報核

主管機關初審

公開展覽
30天，
辦公聽會

幹事會審查

聽證

審議會審議

核定發布實施

公告

第43條 (實施方式)

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。

原則：權利變換

公辦：另可徵收、區段徵收或市地重劃

全體同意：協議合建

即：如何分配₁₀₅

權利變換是實施方式中的一種

實施方式就是分配方式

實施方式：
權利變換
協議合建
徵收
區段徵收
市地重劃
設定地上權
自行興建
聯合開發

分配方式

面積主義

→ 一坪地坪 換 N坪建坪

→ 一坪建坪 換 N坪建坪 (一坪換一坪?)

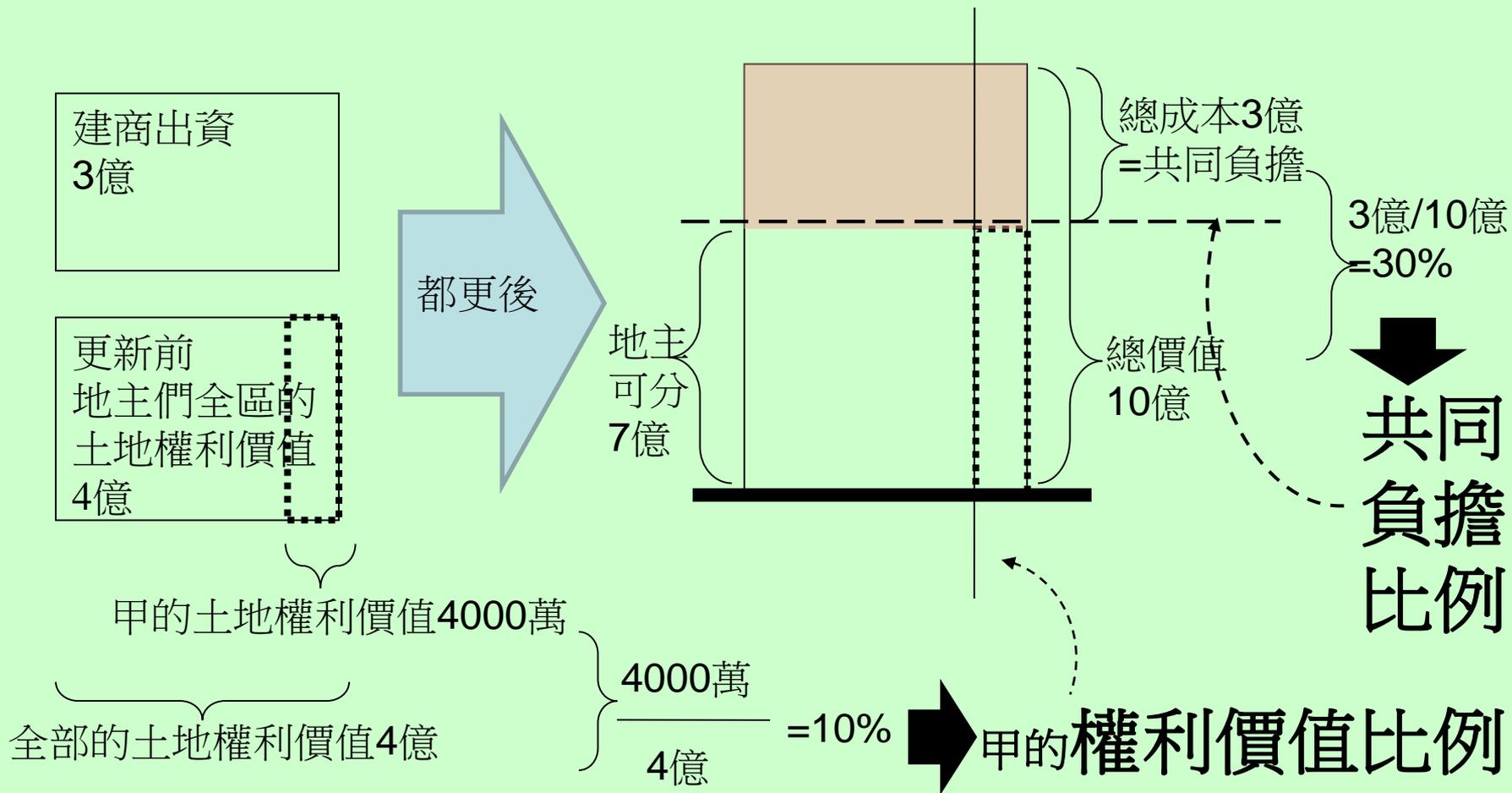
比例主義

→ 五五分、六四分、七三分...

比例主義
+
價值主義

→ 權利變換

權利變換最重要概念



更新前地主貢獻 3億
建商貢獻 4億

更新後總值為 10億

實施者出資
(即共同負擔)
3億

地主：
更新前
價值 4億

更新後
房地價值
10億

依#3
字義
分配
(比例)
(合夥投資)
(日本)

地主
實施者

$$\frac{4\text{億}}{3\text{億} + 4\text{億}} \times 10\text{億} = 5.71\text{億}$$
$$\frac{3\text{億}}{3\text{億} + 4\text{億}} \times 10\text{億} = 4.29\text{億}$$

依#31
分配
(扣除)
(代工)
(台灣)

地主
實施者

$$10\text{億} - 3\text{億} = 7\text{億}$$

3億折價抵付之房地

➡ 台灣的權利變換制度可充分保障地主¹⁰⁸

都市更新權利變換實施辦法 第15條

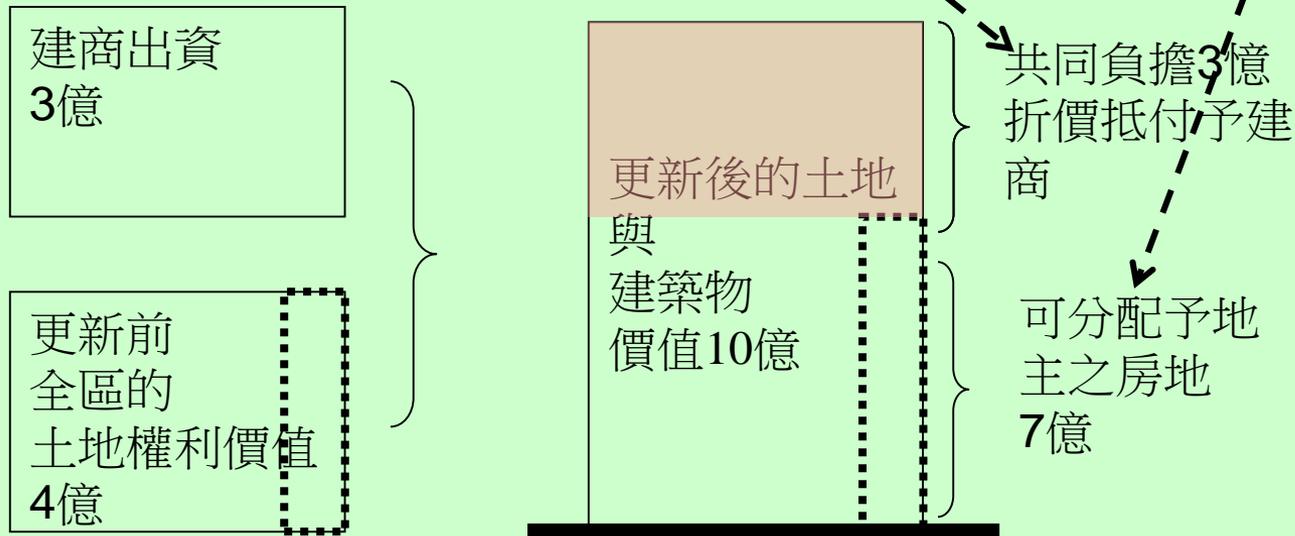
更新後各土地所有權人應分配之權利價值，應以權利變換範圍內，更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，按各土地所有權人更新前權利價值比率計算之。

條例第51條

實施權利變換時，權利變換範圍內【供公共使用之.....土地】與【工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用及都市更新事業計畫載明之都市計畫變更負擔、申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用】由實施者先行墊付，於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率、都市計畫規定與其相對投入及受益情形，計算共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者...

條例第52條

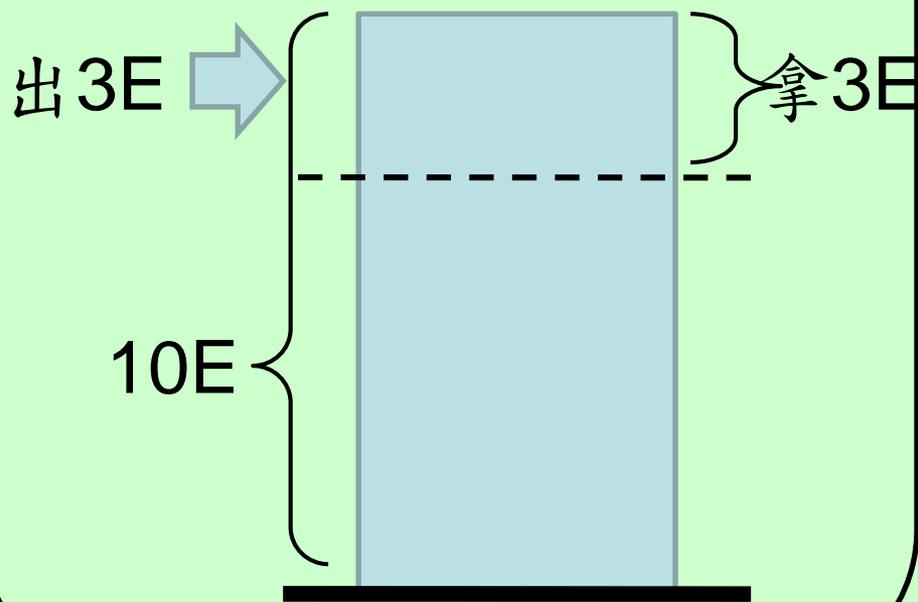
權利變換後之土地及建築物扣除前條規定折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比率，分配與原土地所有權人，但其不願參與分配或應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法分配者，得以現金補償之。



Q：實施者到底是出多少拿多少？還是照比例分回？

A：兩者皆對。

是出多少拿多少



也是照比例分回。

並非地主與實施者貢獻比例，
而是共同負擔比例

實施者拿 $10E * \frac{3E^*}{10E^*} = 3E$

10E

地主拿 $10E - 3E = 7E$

劃定

概要

事業計畫

都市更新權利變換計畫

擬具權利變換計畫

舉辦公聽會

免經地主同意

送件報核

主管機關初審

公開展覽
30天，
辦公聽會

幹事會審查

聽證

審議會審議

核定發布實施

公告

第48條

以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於都市更新事業計畫核定發布實施後擬具權利變換計畫，依第十九條規定程序辦理審議、公開展覽、核定及發布實施等事項。但必要時，權利變換計畫之擬定報核，得與都市更新事業計畫一併辦理。

實施者為擬定或變更權利變換計畫，須進入權利變換範圍內公、私有土地或建築物實施調查或測量時，準用第二十三條規定辦理。

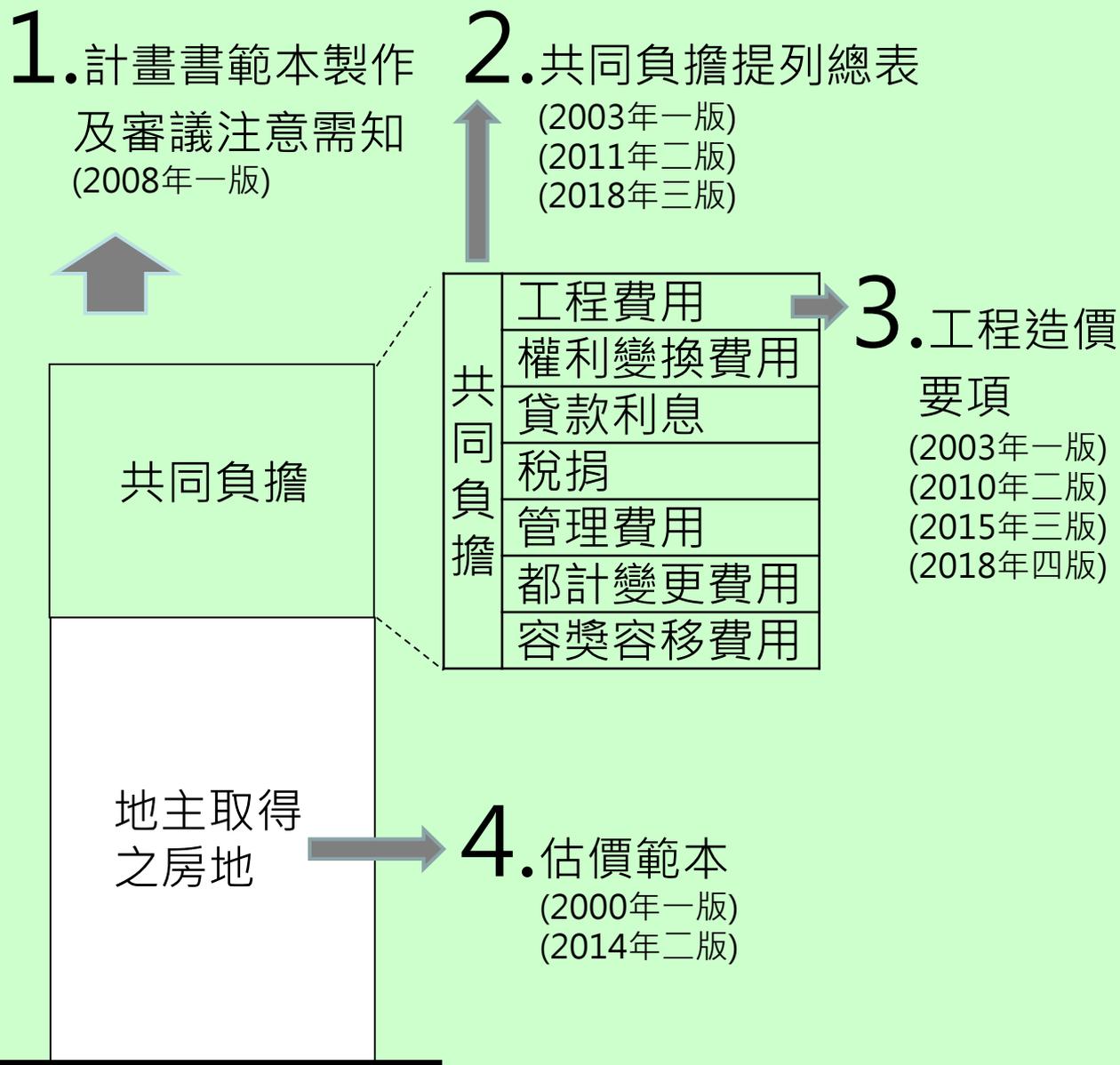
權利變換計畫應表明之事項及權利變換實施辦法，由中央主管機關定之。

實施者與權利人權利變換分配價值的基本概念

分配主體	實施者V.S全體土地所有權人	權利人V.S權利人
法令依據	<p>都市更新條例第51條： 權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比率、都市計畫規定與其相對投入及受益情形，計算共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者...(註)。</p>	<p>權利變換實施辦法第15條： 更新後各土地所有權人應分配之權利價值，應以權利變換範圍內，更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，按各土地所有權人更新前權利價值比率計算之。</p>
分配更新後價值計算式	<p>實施者分配價值 = 政府核定之共同負擔金額 由土地所有權人 以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付</p> <p>全體土地所有權人分配總價值 = 更新後土地及建築物總權利價值-共同負擔</p> <p>以上各項數值依政府核定為準</p>	<p>各土地所有權人分配權利價值 = (更新後土地及建築物總權利價值-共同負擔)×各土地所有權人更新前權利價值比率</p> <p>更新前權利價值比率 = (土地坪數×合併後之各土地單價)÷更新單元土地總價</p> <p>以上各項數值依政府核定為準</p>

註:因折價抵付致未達最小分配面積單元時，得改以現金繳納。經實施者催告仍不繳納者，報請該管主管機關以書面行政處分；屆期未繳納者，移送法務部行政執行署所屬行政執行分署強制執行。

四種範本與標準



A 改建機制：都更或危老？

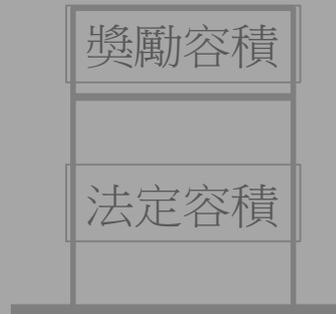
B 什麼是都更？

- B1 多數決
- B2 有無違憲？
- B3 都更案量與數字

C 劃定

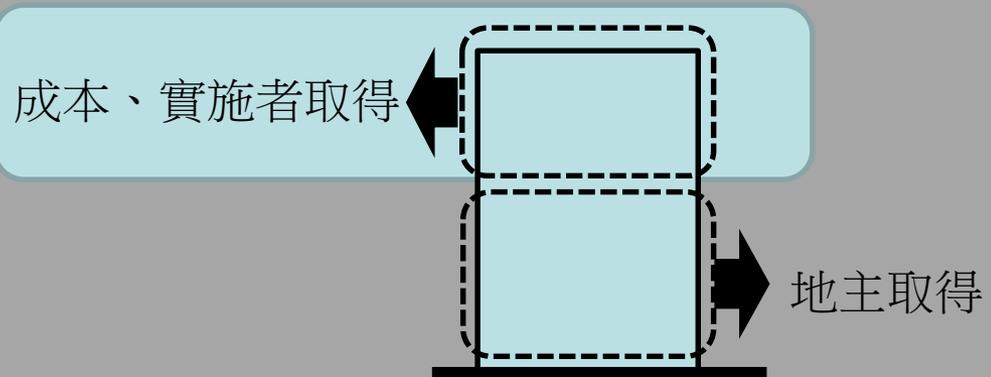
D 事業計畫

- D1 事業計畫程序
- D2 獎勵機制



E 權利變換計畫

- E1 權利變換原理
- E2 共同負擔(成本)
- E3 地主分配



財務計畫 VS 共同負擔

	財務計畫	共同負擔
區段	重建、整建、維護區段都可能發生	僅存在於重建區段中，以權利變換實施的案件中
重點	以呈現各種支出，故概念上不含利潤 重視財務可行與現金流量規劃，有無財務缺口	重點為 呈現更新的成本 。 應包含實施者之利潤(風險管理費)，亦即風險管理費應僅服務於權利變換
內容	僅為費用負擔，明列投入之金錢。 與共同負擔比例無直接關係	包含用地負擔與費用負擔

共同負擔 VS 實際支出

	共同負擔	實際支出
制度	預算制	結算/決算制
重點	科目包含實施者之利潤	僅羅列原始成本科目
差異	包含用地負擔與費用負擔	營建費用受發包時 物價影響 利息受 取得管道、景氣波動、政策影響 銷管費受景氣波動及 管理技術影響 補償費受地主 額外要求影響 隱藏成本 無法提列

更新後價值分配與共同負擔提列計算

都市更新條例第51條規定
實施者先行墊付全額資金
權利人折價抵付
共同負擔費用予實施者

地主願意參與者
依更新前權利價值
比率分配

地主
不願
參與者
依更新前
權利價值
領補償金

更新後總價值=房屋+汽車位

工程費用

1. 拆除工程
2. 營建
3. 特殊因素
4. 鑑界
5. 鑽探
6. 鄰房鑑定
7. 外接水、電、瓦斯工程
8. 公寓大廈管理基金
9. 開放空間費用
10. 建築相關費
11. 委外審查費
12. 公共設施費(捐地協關)
13. 申請建築容積相關費

權利變換費用

1. 建築設計
2. 都市更新規劃
3. 估價費
4. 更新前測量費用
5. 其他規劃簽證費
6. 拆遷補償及安置費(合法建物及其他改良物)
7. 占有他人舊違章處理方案費

容積移轉(辦理費用及容積取得成本)

都市計畫變更

貸款利息(自有資金及銀行融資)

稅捐(印花稅及房地互易營業稅)

管理費用

1. 營建工程管理
2. 廣告銷售管理費
3. 信託管理費
4. 人事行政費
5. 風險管理費

※107/7/24前業已『核定公告』或『申請報核』者

1. 已申請報核：依自提修正方式重公展。
2. 已核定公告：事業計畫「完整變更」得適用，須檢視更新後總價值之評價基準日。

財務計畫成本分析參照臺北市政府107年7月23日頒訂之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列項目總表」提列標準核實計列，納入事業(權變)計畫經政府核定為準。(適用於107年7月24日後申請報核之更新事業案)

107年7月23日臺北市政府修正發布「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」1/8

總項目	項目	細項	說明		
壹、 工程費用	一、 重建費用 (A)	(一)拆除工程(建築物拆除費用)	拆除面積x依構造樓層別之拆除單價 (僅針對更新前範圍內未提列拆遷補償費之無主屋等建物及土地改良物)		
		(二)新建工程	1.營建費用(含公益設施)	總樓地板面積x工程造價+公益設施 依結構、樓層、建材設備等級訂定營建單價	
			2.特殊因素費用	特殊因素之綠建築設施費用，須出具估價單，並僅得提列一般設備價差 委外審查項目須就合理性納入說明	
		(三)其他必要費用	1.鑑界費用	更新前地號數x4000元/筆 更新前土地鑑界複丈、地政機關收取行政規費	
			2.鑽探費用	鑽探孔數x75,000元/孔 鑽探孔數依建築技術規則建築構造篇第65條	
			3.鄰房鑑定費	鑑定範圍內之戶數x鑑定費(元/戶) 基礎底部開挖深度之4倍作為鑑定範圍之半徑	
			4.外接水、電、瓦斯管線工程費	更新後戶數x75,000元/戶	
			5.相關基金	5-1公寓大廈管理基金	工務局收取照價規費之工程造價x累進費率 公寓大廈管理條例施行細則第5條核計
				5-2公共開放空間管理維護基金	獎勵樓地板面積x工程造價金額25% 臺北市綜合設計公共開放空間設置及管理維護要點10核計
				5-3其他	相關法規規定內容核計 例如：綠建築維護費、容積移轉公共基金等
			6.建築相關規費	工務局收取照價規費之工程造價x1/1000 建築法第29條規定建物造價1/1000	
		7.相關委外審查之費用	依相關規定委外相關單位審查之費用 例如：深開挖、高樓層、地質敏感等外審		
		8.其他	其他特殊情形應屬所有權人負擔且經審議會決議者		

107年7月23日臺北市政府修正發布「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」2/8

總項目	項目	細項	說明
壹、工程費用	二、公共設施費用 (B)	(一)公共設施用地捐贈本市土地成本	更新事業計畫報核日之當年期土地公告現值×1.2倍 指更新單元外周邊之公共設施用地
		(二)公共設施用地地上物拆遷補償費	拆遷面積×重建單價基準(依結構、樓層、等級分類) 依臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例計列
		(三)公共設施工程開關費用	公共設施開關面積×開關單價(每平方公尺) 其開關單價應依事業計畫報核日當年度臺北市議會核定標準計算
		(四)公共設施管理維護經費	經與公共設施管理機關協議、確認同意後，依約定額度提列
	三、相關申請建築如經獎勵所支付之費用 (C)(屬金錢部分)	(一)協助附近市有建築物進行整建及維護事業所需相關費用	經各該市有建築物管理單位同意後由實施者核實提列
	(二)公益設施管理維護基金	依臺北市都市更新自治條例第24提規定， 經與公益設施主管機管協議、確認同意後， 依捐贈公益設施或管理維護基金契約書額度提列	
	(三)捐贈臺北市都市更新基金	經主管機關協議、確認同意後，依約定額度提列	

107年7月23日臺北市政府修正發布「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」3/8

總項目	項目	細項	說明	
貳、權利變換費用(D)	一、規劃費	(一)建築師規劃設計 (建築設計、監造)	工務局收取照價規費之工程造價×累進費率 依臺北市建築師公會建築師酬金標準計算，或依實際合約額度提列並檢具合約影本	
		(二)都市更新規劃費	單元劃定(申請自劃更新單元、事業概要) +計畫擬訂(事權併送或協議合建或其他方式)+計畫執行與成果報核 另有特殊情況加計(例如：事權分送、涉及多項審議等)	
		(三)不動產估價 (含技師簽證費)	[40萬元+(A更新前須估算區分建物價值筆數+B更新前土地筆數+C更新前主建物筆數)×D]×3家；領銜機構為上述費用加計30%為選定費用 另有特殊情況加計服務費(參考不動產估價費審議認列標準)	
		(四)更新前測量費用 (含技師簽證費)	參考內政部訂定之「土地複丈費及建築改良物測量費標準」認列	
		(五)其他規劃簽證費用	以實際合約金額認列，並應檢具合約影本 例如：技師及相關專業部分、都市計畫變更、環境影響評估、捷運影響評估等	
	二、土地改良物拆遷補償及安置費用	(一)拆遷補償費	1.合法建築物	拆遷面積×重建單價基準(依結構、樓層、等級分類) 金額得比照臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例規定之標準
			2.其他改良物	拆遷面積×重建單價基準(依結構、樓層、等級分類) 同合法建築物拆遷補償費之提列說明 指合法建物增建部分(如頂樓加蓋、違法增建等)、非占有他人舊違章建物(多屬未辦理保存登記者)或無法歸類於合法建築物之其他土地改良物
		(二)拆遷安置費 (合法建築物)	房屋(居住、營業)面積×租金水準×安置期間 住宅租金水準：參考「財團法人不動產資訊中心」每季最新「臺北市住宅租賃行情」 營業租金水準：由實施者委託鑑價機構依當地實際租金額度查估	
		(三)占有他人土地之舊違章建築戶處理方案費用	1.現金補償者：依處理方案內容核實提列，檢具相關證明文件(協議書)經審議會通過 2.異地安置者：成本以協議書或合約為準，檢具證明文件 3.現地安置者：不列計本項費用。	
	三、地籍整理費用			原則以更新後每戶20,000元計列 +加地政機關行政規費+信託登記及塗銷信託作業代辦費
四、其他必要之費用			前述費用外，其他特殊情形應屬所有權人負擔且經審議會決議者。	

107年7月23日臺北市政府修正發布「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」4/8

總項目	項目(細項)	說明
參、申請容積移轉所支付之費用(E)	一、容積購入費用	<p>1.容積代金：臺北市政府核定之容積代金額度</p> <p>2.私有未徵收之公共設施保留地、本市歷史建築所定著之私有土地、古蹟、大稻埕歷史風貌特定專用區容積等：實際支付成本證明文件(如：合約)</p> <p>應檢附<u>容積移轉前、後效益分析</u>，含：全案、地主及實施者</p>
	二、委辦費	實際支付證明文件(如：合約)
肆、都市計畫變更負擔費用(F)		<p>依都市計畫規定核實提列</p> <p>依都市計畫相關法令變更都市計畫，應提供或捐贈之一定金額可建築土地或樓地板面積，及辦理都市計畫變更所支付之委辦費。</p>

107年7月23日臺北市政府修正發布「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」5/8

總項目	項目(細項)	說明
伍、貸款利息(G)		<p>貸款利息=(1)+(2)</p> <p>(1)〔拆遷補償費+申請容積移轉費(E)〕×貸款年利率×貸款期間</p> <p>(2)〔重建費用(A)-相關基金+公共設施費(B)+申請建築容積相關費(C)+權利變換費(D)+都市計畫變更負擔費用(F)-拆遷補償費〕×貸款年利率×<u>貸款期間</u>×0.5</p> <p>貸款年利率【自組更新會、代理實施者：得全部融資】</p> <p>自有資金比例30%×「郵政儲金一年期定存利率」+融資比例70%×「五大銀行平均基準利率」</p>

貸款期間計算=權利變換計畫核定後至開工+更新期間+取得使用執照後至產權登記完成

權利變換計畫 核定後至開工	6 個月	<p>若有特殊因素而造成程序較久者，應提出相關說明及依據。【例如】</p> <p>※審查類：捷運限建範圍內建築物審查、綠建築候選證書、智慧型建築標章、其他...等。</p> <p>※既有建物拆除類：既有大樓或地下連續壁拆除等。</p>
更新期間 以開工之日起算 至取得使用執照	<p>類型/工期</p> <p>地下層： 每層2.5 個月</p> <p>地上層： 每層1.2 個月</p>	<p>※倘期因「施工困難、特殊構造設計或其他」而造成實際工期較長時，應提出說明及相關佐證資料後經審議會同意方可提列。</p> <p>※另若有採特殊工法(雙順打、逆打)者，則更新期間應提出差異檢討並增減工期。</p>
取得使用執照後 至產權登記完成	6 個月	<p>※實施方式若非權利變換者，本項目以3 個月計列。</p> <p>※戶數較多時得視個案情況提請都更審議會討論。</p>

107年7月23日臺北市政府修正發布「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」6/8

總項目	項目(細項)	說明	
陸、稅捐(H)	印花稅	承攬契據	<p>[營建費用 + 特殊因素費用 + 鑽探費用 + 鄰房鑑定費 + 公共設施開闢成本 + 規劃費 (建築師規劃設計費、都市更新規劃費用、估價費用、更新前測量費用、調查費、其他規劃簽證費用) + 地籍整理費用扣除行政規費 + 申請容積移轉所支付之費用] × 1%。</p> <p>支付予政府機關之行政規費及營業稅無課徵印花稅，應予扣除。</p>
		讓受不動產契據	<p>實施者分回之不動產 (土地公告現值 + 房屋現值) × 1%。</p> <p>註1：更新後實施者實際獲配土地公告現值 = 實施者因折價抵付所實際獲配之土地面積 × 評價基準日當期更新單元內土地平均公告現值 (不含公共設施用地部分) 。</p> <p>註2：更新後實施者獲配房屋現值 (不包含實施者繼承不願或不能參與分配部分) = 實施者因折價抵付所實際獲配之房屋面積 × 房屋評定現值。</p>
	營業稅	<p>土地所有權人分配房屋之營業稅</p> <p>更新後土地所有權人應分配房屋之權利變換計畫核定價值 × 5% = (更新後總價值 × 共同負擔比) × (1 - 共同負擔比) × 5%</p> <p>1.採事業計畫及權利變換計畫分別報核處理： (1) 事業計畫階段暫估共同負擔比例並確立計算基準，以權利變換計畫所載為準。 (2) 事業計畫階段暫以事業計畫申請報核日計算 (土地公告現值、房屋評定標準價格)，再以權利變換計畫之評價基準日所載為準。</p> <p>2.更新會及代理實施者 (不出資)，屬地主自行出資興建分回，本項目不提列。若有其他方式或類型，則依個案特性說明並經更新審議會決議為準。</p> <p>3.若採協議合建或其他方式實施都市更新，則有關營業稅依其協議約定內容辦理，並應檢附相關證明文件。</p>	

107年7月23日臺北市政府修正發布「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」7/8

總項目	項目(細項)	說明
柒、 管理費用(I)	<p>一、營建工程管理費</p> <p>實施者為保障施工品質及施工進度所需支付之營建工程管理</p>	<p>依建築經理公司控管或營建管理公司服務費率提列，須檢具合約</p> <p>實施者自行辦理工程管理時，本項不予提列</p> <p>本項費用與人事行政管理費之合計後，其費率不得超過人事行政管理費率提列上限5%</p>
	<p>二、廣告銷售管理費用</p> <p>實施者(或共同投資人)為銷售更新後取得之折價抵付房地之費用(變現成本)，採「包銷方式」，即包括廣告、企劃、及銷售等成本費用。</p>	<p>實施者實際分配之單元及車位總價值*銷管費率(3~6%)</p> <p>30億以下6%、超過30億~50億4.5%、超過50億元以上3%</p> <p>實施者實際分配總價值不包含實施者繼受不願或不能參與分配之價值，另尚有所有權人以現金繳納共同負擔者，亦需扣除</p> <p>採事業計畫與權利變換計畫分別申請報核時，「實施者實際獲配之單元及車位總價值」可暫以 [重建費用(A)+ 公共設施費用(B)+ 相關申請建築容積獎勵所支付之費用(C)+ 權利變換費用(D)+ 申請容積移轉所支付之費用(E)+ 都市計畫變更負擔費用(F)+ 貸款利息(G)+ 稅捐(H)] 取代。</p> <p>若非採權利變換方式者，依協議結果之「實施者分得銷售單元及車位總價值」計算，亦得以前述內容取代。</p>
	<p>三、信託管理費</p> <p>係指將更新單元內不動產、實施經費信託予信託機構所需之費用</p>	<p>實施者為更新會、代理實施者：信託費用全額提列</p> <p>實施者為一般建商：信託費用之50%提列</p> <p>信託合約實務上常以全案進行計算，較無法拆分金錢與土地之分別費用，倘合約可拆分時，則<u>金錢部分全額計列，土地部分折半計列</u></p>

107年7月23日臺北市政府修正發布「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」8/8

總項目	項目(細項)	說明
柒、 管理費用(I)	一、人事行政作業費用 實施者從更新案的啟動至更新完成期間，所進行土地整合、人事庶務等行政作業、各項法律、會計等支出所需費用。	$〔重建費用(A) + 公共設施費用(B) + 相關申請建築容積獎勵所支付之費用(C) + 權利變換費用(D) + 申請容積移轉所支付之費用(E) + 都市計畫變更負擔費用(F) + 貸款利息(G)〕 \times \text{人事行政管理費率}(3\% \sim 5\%)$ 1.市府公告之整建住宅、平價住宅等更新單元，費率得以5%提列。 2.遇國宅、整宅、遷建住宅等特殊情況，費率仍得以5%提列。 3.自組更新會：可改稱「更新會運作費用」 4.代理實施者：可改稱「委託專案管理費」
	二、風險管理費 實施者投入資本、創意、管理技術與風險承擔所應獲取對應之報酬。	$〔重建費用(A) + 公共設施費用(B) + 相關申請建築容積獎勵所支付之費用(C) + 權利變換費用(D) + 申請容積移轉所支付之費用(E) + 都市計畫變更負擔費用(F) + 貸款利息(G) + 稅捐(H) + 人事行政管理費(I)〕 \times \text{風險管理費率} * \text{各級風險管理費率}(10 \sim 14\%)$ 更新期間加成率：貸款期間超過36個月部分，每超過1個月加計風險管理費率基數2%，並以16%為上限。

人事行政作業費用		風險管理費	人數級別	1	2	3	4	5	
公有土地比例	費率(%)	規模級別	面積規模(m ²)	人數(人)	~5	6~35	36~75	76~125	126~
未滿25%	5.0	1	500以上，未滿1,000		10.00%	10.50%	10.75%	11.00%	11.25%
25%以上，未滿50%	4.5	2	1,000以上，未滿2,000		11.00%	11.25%	11.50%	11.75%	12.00%
		3	2,000以上，未滿3,000		11.75%	12.00%	12.25%	12.50%	12.75%
50%以上，未滿75%	3.5	4	3,000以上，未滿4,000		12.50%	12.75%	13.00%	13.25%	13.50%
		5	4,000以上，未滿5,000		13.25%	13.50%	13.75%	14.00%	14.00%
75%以上	3.0	6	5,000以上		14.00%	14.00%	14.00%	14.00%	14.00%

工程造價-建材設備等級認定

各級工程造價提列時，須符合下列規定以作為是否符合該級建材設備自評原則

各級建材設備 七個必要項目	1.外觀牆面\ 2.牆面\ 3.地坪\ 5.門窗設備 9.停車設備10.電氣設備\ 11.通風工程及空調設備
應有四項以上 達該級建材設備	4.平頂\ 6.電梯設備\ 7.浴室設備\ 8.廚具設備\ 12.景觀工程\ 13.門禁、監視、警示與警報系統
例外項目	14.消防設備除外。

地下超建層數愈多，愈往下之層數，其該樓層加計之造價比例愈高。

建物地上層及其地下層數	(各超建樓層之實際面積×核列地面層以上認列單價)+ 依超建之各該層加計造價
1.地上層7層至15層建築物 其地下樓層超過2層	1.超建第1層部份，該層加計造價30% 2.超建第2層部分，該層加計造價40%。
2.地上16層以上建築物 其地下樓層數超過3層	3.超建第3層部分，該層加計造價50%。 4.超建第4層(含)以上部分，該層加計造價60%。

特殊因素得提高工程造價包含項目(依審議會審議核定為準)

特殊大地或基礎工程大樹保護及遷移費用/特殊設備及工法或行政單位要求/環境監測費..等5項

臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則(105年4月21日發布)

下列特殊因素之施作合理性及提列費用委託機關、團體審查，供審議會審議之參考：

- (一) 特殊大地或基礎工程(含地質改良，不含一般基樁)。
- (二) 特殊設備(含制震、減震設備)及工法(含逆打工法)或行政單位要求。
- (三) 其他經審議會、幹事會、權利變換計畫審查小組、專案小組或專案會議認為有必要者。

建築規劃及建材設備等級與更新成本費用的提列規定摘要

本項規定適用日依107年7月23日臺北市政府修正發布「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定辦理

「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」作為實施者提列工程造價之標準，並以政府審議核定為準。各種構造之造價，反應樓層高度、建材、設計及法定設備之差別考量特殊因素(地下層數、單層高度及規劃設計)，提高工程造價成數。

構造別	鋼骨造 SC			鋼骨鋼筋混凝土 SRC			鋼筋混凝土造 RC		
	第一級	第二級	第三級	第一級	第二級	第三級	第一級	第二級	第三級
建材設備等級	一般級	中高級	高級	一般級	中高級	高級	一般級	中高級	高級
1-5層							21,700	24,600	31,200
6-10層	36,300	39,800	48,600	34,800	38,100	46,500	28,000	31,800	40,100
11-15層	39,300	43,100	52,600	37,700	41,300	50,400	31,400	35,600	45,100
16-20層	46,400	50,600	61,700	42,000	45,800	55,900	34,500	39,100	49,500
21-25層	50,700	55,600	67,800	45,900	50,300	61,300	37,800	42,900	54,100
26-30層	54,000	59,200	72,200	48,900	53,600	65,300	單位：元/平方公尺 總樓地板面積不含遮陽板、陽台、屋簷、雨遮或花台面積		
31-35層	56,800	62,100	75,700	51,400	56,300	68,600			
36-40層	59,100	64,600	78,500	54,000	58,900	71,700			

本建築物工程造價標準單價表之物價基準日為107年4月，個案須依物價指數調整金額。

拆遷補償費是否一定要提列？

不提，改讓地主多選，不可以嗎？

提列拆遷補償費	不提列拆遷補償費
$\frac{4\text{億}}{10\text{億}} = 40\%$	$\frac{4\text{億} - 1000\text{萬}}{10\text{億} - 1000\text{萬}} = \frac{3.9\text{億}}{9.9\text{億}} = 39.39\%$
A地主權利價值比例為10% $10\text{E} * (1 - 40\%) * 10\% = 6000\text{萬}$	A地主權利價值比例為10% 總價值不扣 $10\text{E} * (1 - 39.39\%) * 10\% = 6061\text{萬}$ 總價值有扣 $9.9\text{E} * (1 - 39.39\%) * 10\% = 6000.39\text{萬}$

- 不可以：條例36條2項明文為「應」
- 可以：
1. 對地主有利
 2. 也是一種折價抵付

拆遷補償費是否一定要提列？

不提，改讓地主多選，不可以嗎？

自力更新案，拆遷補償費未必可從銀行借得到款，就算借到，也有利息支出，並非有利。

仍發放，但讓地主選擇。(1)可領現金，(2)領後再投入共同負擔，成為投資人，以房地方式領取。

事業計畫	權變計畫
拆遷安置計畫：明列拆補費金額	
財務計畫：明列拆補類金額	共同負擔： 原則不列拆補費金額，直接併入所有權人應分權利價值

理由1

確實試算出各所有權人個別應補償數額，於操作邏輯上，應較貼近補償所有權人價值或建築物之殘餘價值之立法意旨。

理由2

倘於後續權利變換階段中有所有權人擬不參與都更，須領取其合法建築物拆遷補償費時，亦有所憑依。

法院依職權函詢內政部都市更新條例第36條第2項規定之「補償金額」是否以現金給付為限？可否以都市更新後房地方式抵付？

內政部106年10月5日內授營更字第1060815585號函

按本條例第30條第1項規定：『實施權利變換時，權利變換範圍內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等七項用地，除以各該原有公共設施用地、未登記地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地抵充外，其不足土地與工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用及都市更新事業計畫載明之都市計畫變更負擔、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；……』，上開負擔及費用之範圍，都市更新權利變換實施辦法第13條另有詳細規定，其中第1項第5款權利變換費用即包括依本條例第36條第2項應發給之補償金額。另按同辦法第20條第1項規定：『因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，其補償金額扣除預估本條例第36條第2項代為拆除或遷移費用之餘額，實施者應於權利變換計畫核定發布日起15日內發給之。』綜上規定，本條例第36條第2項之補償金額係由實施者發給現金並納入共同負擔，由土地所有權人以權利變換後應分配之土地及建築物折價付。

法院再依職權函詢內政部都市更新條例第**36**條第**2**項規定之「補償金額」是否屬於同條例第**21**條第**12**款規定之「拆遷安置計畫」內容？

「……二、旨揭『拆遷安置計畫』內容，依本部營建署**97**年修訂之都市更新作業手冊所載包括：一地上物拆遷計畫；二合法建築物之補償與安置；三其他土地改良物之補償；四占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置。本條例第**36**條第**2**項規定之『補償金額』屬上開第**2**點與第**4**點應表明之內容。另依都市更新權利變換實施辦法（以下簡稱本辦法）第**3**條第**1**項第**11**款規定，上開『補償金額』亦屬權利變換計畫應表明事項。二者內容有差異時，依本辦法第**13**條第**1**項第**5**款及第**2**項規定，上開『補償金額』以經各級主管機關核定之權利變換計畫所載數額為準。蓋因都市更新事業計畫與權利變換計畫之擬訂存有時間落差，又本辦法第**8**條規定評價基準日限於權利變換計畫報核日前**6**個月內（但本辦法中華民國**96**年**12**月**18**日修正施行前已核定發布實施之都市更新事業計畫，實施者於修正施行日起**6**個月內申請權利變換計畫報核者，其評價基準日，得以都市更新事業計畫核定發布日為準。），故規定『補償金額』應以核定之權利變換計畫為準。」等語，有內政部**106**年**10**月**25**日內授營更字第**1060816354**號函。

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核定發布日起**10日**內，通知所有權人、管理人或使用人預定公告拆遷日。除政府代管或法院強制執行者外，並應通知所有權人領取同條例第**36條**第**2項**之補償金額。因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，其補償金額扣除預估同條例第**36條**第**2項**代為拆除或遷移費用之餘額，實施者應於權利變換計畫核定發布日起**15日**內發給之或提存之，足認，**都市更新條例第36條第2項**規定之補償金額係指一定金額之金錢給付，**不能以房地方式抵付**，否則，實施者無從於權利變換核定發布日起**10日**內，通知所有權人領取，亦無從於權利變換計畫核定發布日起**15日**內發給或辦理提存。

(臺北高等行政法院 106年度訴字第575號)

閒置仍得領拆補費

建物雖亦為閒置狀態，惟於辦理拆除或滅失登記前，仍屬合法建物，依都市更新條例第3條第5款規定，該建物所有權人自得參與系爭都市更新計畫並領取拆遷補償費用，而與建物閒置時間之久暫無關。

(最高行政法院判決 100年度判字第2004號)
(師大分部大方案)

利息得否提列於共同負擔中？

一個『合夥』事業，在『合夥』事業成立時，所有資金就應該到位，豈有『合夥人之一』去貸款，而由其他『合夥人』來共同負擔利息之理。

？

- 「機構」可實施，且得折價抵付
- 因此由建商來擔任實施者，是可以而且正常的。
- 自由競爭的市場上，借錢作生意係屬常態，實務上也不易尋得不借錢的建商。

籌措資金本就不易，覓得資金本來就需要花費成本，因此，貸款利息得以計入共同負擔，似屬合理

其第1點就程序事項固有說明理由，其餘3點均未具理由，原處分僅有結論而無理由，行政法院無從審查其審議判斷有無恣意違法情事，原處分於法有違。

。又關於共同費用之貸款利息部分，其提列標準未就年期或工期訂出合理標準，被上訴人指摘年期過高，非無所據；管理費用部分，人事行政管理費係實施者於計畫執行階段所發生執行勞務所需，惟上訴人臺北市府逕許實施者依上限5%提列，於法未合等等，臺北市都市更新及爭議處理審議委員會均未據理由。

(最高行106判357)
(蔡九母案-審議核復))

稅捐

都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表-營業稅之計算公式

更新後土地所有權人應分配房屋之權利變換計畫核定價值 X5%

= (更新後不含土地之建物價值) X (1-共同負擔比) X5%

= (更新後總價值 X 共同負擔比) X (1-共同負擔比) X5%

更新後歸屬於房屋之價值

所有權人分回之房屋價值

稅捐

精準算法（以一元二次方程式求解，準確但複雜）

1. 列出已知

1) 更新後總價值A

2) 已知共同負擔(不含營業稅與風管費)B

3) 營業稅額T

4) 風管費率R

2. 共同負擔列式並簡化

$$B+T+(B+T)R$$

$$=B+T+RB+RT$$

$$=(B+RB)+(T+RT)$$

$$=B(1+R)+T(1+R)$$

$$=(1+R)(B+T), \text{ 令}(1+R)\text{ 為 } \alpha, \text{ 則}$$

$$\text{共同負擔} = \alpha(B+T)$$

3. 共同負擔比

$$\text{共同負擔比} = \alpha(B+T)/A$$

稅捐

4. 營業稅列式並簡化

$$T = \text{更新後總價值} \times \text{【1 - 共負比】} \times \text{【共負比】} \times 5\%$$

$$T = A \text{【1 - } \alpha(B+T)/A \text{】} \times \text{【} \alpha(B+T)/A \text{】} \times 5\%$$

$$T = A \text{【} A/A - \alpha(B+T)/A \text{】} \times \text{【} \alpha(B+T)/A \text{】} \times 5\%$$

$$20TA = \text{【} A^2 - A\alpha(B+T) \text{】} \times \text{【} \alpha B + \alpha T \text{】}$$

$$20TA = \text{【} A^2 - A(\alpha B + \alpha T) \text{】} \times \text{【} \alpha B + \alpha T \text{】}$$

$$20TA = A^2(\alpha B + \alpha T) - A(\alpha B + \alpha T)^2, \text{ 由公式 } (a+b)^2 = a^2 + 2ab + b^2 = a^2 + b^2 + 2ab$$

$$20TA = A^2\alpha B + A^2\alpha T - A(\alpha^2 B^2 + \alpha^2 T^2 + 2\alpha B\alpha T)$$

$$20TA = A^2\alpha B + \underline{A^2\alpha T} - A\alpha^2 B^2 - \underline{A\alpha^2 T^2} - \underline{2A\alpha B\alpha T}, \text{ 劃底線者移項}$$

$$20TA - \underline{A^2\alpha T} + \underline{A\alpha^2 T^2} + \underline{2A\alpha B\alpha T} = A^2\alpha B - A\alpha^2 B^2, \text{ 以 } aT^2 + bT = c \text{ 方式排列}$$

$$A\alpha^2 T^2 + 20TA - A^2\alpha T + 2A\alpha B\alpha T = AB\alpha(A - \alpha B)$$

$$A\alpha^2 T^2 + (20A - A^2\alpha + 2A\alpha B\alpha) T = AB\alpha(A - \alpha B)$$

5. 求取營業稅額

由公式 $aT^2 + bT = c$

營業稅 $T = (\sqrt{b^2 + 4ac} - b) / 2a$ ，其中a、b、c均為已知如下：

$$a = A\alpha^2$$

$$b = (20A - A^2\alpha + 2A\alpha B\alpha)$$

$$c = AB\alpha(A - \alpha B)$$

營業稅

財政部國有財產署北區分署108
年1月9日台財產北改字第
10800005100號

貴公司為辦理「變更臺北市大安區大安段一小段184地號等
11筆土地都市更新權利變換計畫案」，請本分署繳交本署權利
變換分回後建物及停車位之營業稅乙案

一、依貴公司107年12月24日忠鳳董發字第1071224001函辦理。

二、依「**加值型及非加值型營業稅法**」(下稱營業稅法)第32條第2項規定，營業人對於應稅貨物或勞務之定價，應內含營業稅。爰實施者提供資金、技術或人力實施，並於實施完成後取得土地、建築物或現金為對價部分，自應含營業稅。次依都市更新條例第30條第1項規定，實施者以權利變換實施都市更新，所支付各項成本費用包含稅捐等，經都市更新主管機關核定後，由權利變換範圍內土地所有權人按其權利價值比例共同負擔。本案**實施者提供資金、技術或人力實施，屬銷售勞務部分，實施者為申報繳納營業稅之義務人，該營業稅係由土地所有權人(即買受人)負擔**。至該營業稅之繳付，倘實施者於都市更新權利變換計畫報核時未提列為共同負擔項目者，依營業稅法第32條「營業人對於應稅貨物或勞務之定價，應內含營業稅」規定，則其稅已包含在實施者取得土地、建築物或現金為對價部分(即本署以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者部分)內，本分署依上述營業稅法規定辦理。

三、另貴公司於前述107年12月24日函表示業於107年6月7日開立發票予本署乙節，本分署並未接獲該紙發票。又旨案經臺北市府104年5月5日府都新字第10430327002號函及106年4月27日府都新字第10630700802號函准予核定實施。案內本署經管國有土地係依都市更新條例參與並依前述核定函以權利變換方式實施都市更新。故貴公司無須開立該發票予本署。併予說明。

風管費，OK

本件係由更新單元內土地及合法建築物所有權人自組更新團體擔任實施者，自行辦理更新事業，實施權利變換之結果，產生之盈虧，仍由參與之權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比例共同承擔，並無實施者獲取報酬問題，是關於「風險管理費」，於本件情形仍應就參加人實施系爭都市更新事業，可能承擔之風險，予以考量估列。

。都市更新事業之實施，其時程常達數年，其間或因物價上漲超出預期，或有其他未能預估之經營風險發生，參加人以風險管理對照表所列最低費率予以提列，被上訴人予以核准，揆諸前開說明，尚難謂有判斷上之恣意。

(最高行106判393)(富貴區海砂屋-風管費)

風管費，不OK

對於人管費、銷管費及風管費採取上限值之合理性與必要性，並無同意之理由，致原審法院根本無從審查審議會該判斷有無恣意違法情事。且依費用提列總表之注意事項第(四)點規定，可知審議會仍應依個案審查並調整各項目之計算結果及其費率，尚非依費用提列總表所定之上限提列即當然具有必要性與合理性。顯見該審議會第128次會議僅決定最終之共同負擔比例，至於各項費用（人管費、銷管費、風管費等）之費率，則為實施者會後再行調整，並非透過法定正當程序審查而獲致合理之費率，其所採人管費、銷管費及風管費之費率提高（分別為3%調至5%、5%調至6%、5%調至12%），亦未經過法定正當程序之審查，因而認定該審議會之決議為恣意濫用之判斷餘地而屬違法等情甚詳。（最高行105判380）（北投中央南路案）

風管費：

何以採用12%之費率，係基於何種事實基礎，依何種理論或公式推演評估之合理考量。

風管費之計算基礎包括「重建費用＋公共設施費用＋權利變換費用＋貸款利息＋稅捐＋人管費＋容積移轉費用＋都市計畫變更負擔費用」等等不同性質之利息、稅捐或費用，其與事物相關之合理考量。

1.資本

- (1)相關費用實施者皆須先行墊支。
- (2)部分項目費用實施者已配合自行吸收(如合法建物拆遷安置費、拆遷補償費均扣除拆除費、建築設計費改以中級費率、結構外審費用、浴廁地坪複層隔音工法、雨水回收系統、貸款利息超過36個月部分、建築設計費超過中級部分、現有巷改道其五大管線遷改費用上千萬元、人事行政管理費及風險管理費之基數均已剔除容積移轉費用...)

2.創意

- (1)盡量滿足政府節能減碳與地主需求進行協調妥善設計。
- (2)提供安全舒適的步行環境。
- (3)打造防災自主能力的居住空間(消防、制震...)
- (4)特殊外牆、複層樓版規劃、鋼筋量及窗角加強、外牆洩水坡設計。
- (5)黃金級綠建築。

3.管理技術

- (1)對全部所有權人皆有承諾將「防水保固5年、建物裝修及設備保固1年、結構體保固15年」，並於交屋時提供保固書，確實保證交屋後維修服務。
- (2)產權皆屬私有，自102年即投入資金、人力進行整合，迄今已歷時5年
- (3)審議上採事、權分送，全案完工預計只少需時10年

4.風險承擔

- (1)本案評價基準日引用之比較案例皆房價之相對高點，但面臨市場變動與成本變動之因素，可能引發銷售金額不足償付所支付成本之情形，承擔風險甚鉅。
- (2)近期房地產市況低迷，投資風險大幅提高
- (3)更新期間需支付所有權人權利變換、貸款利息等費用，投入營建費用興建施工

A 改建機制：都更或危老？

B 什麼是都更？

B1多數決

B2有無違憲？

B3都更案量與數字

C 劃定

D 事業計畫

D1事業計畫程序

D2獎勵機制

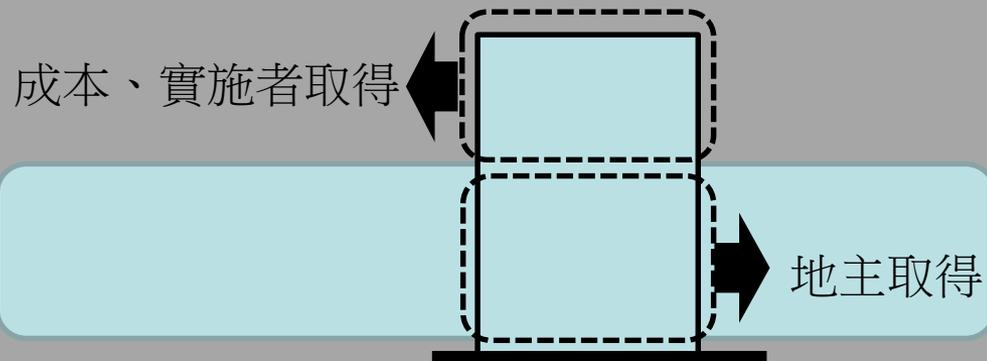


E 權利變換計畫

E1權利變換原理

E2共同負擔(成本)

E3地主分配



權利變換計畫作業須知及應注意事項

都市更新條例第五十條

權利變換前各宗土地、更新後土地、建築物及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委任三家以上專業估價者查估後評定之。

都市更新權利
變換實施辦法

實施者訂定
評價基準日
限於權利變換
計畫報核日前
六個月內

估價者由實施者與土地所有權人共同指定；

無法共同指定時，由實施者指定一家，

其餘二家由實施者自各級主管機關建議名單中，以公開、隨機方式選任之。

建議實施者針對估價及選配相關事項辦理說明會

介紹三家估價師事務所，報告估價、流程、原則、方法及回應作業辦理情形

估價師權利變換過程中擔任公正客觀第三人角色

- 不動產估價師法
- 都市更新條例第51、52條\權利變換實施辦法
- 不動產估價技術規則
- 台北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項



「專業估價者」指定/選任程序範例

108.6.17台內營字第1080808957號令修正都更權利變換實施辦法第6、7條

臺北市專業估價者建議名單(108年7月19日府都新字第1080007099號函)

更新日期:108.7.19

註:建議名單與事項(各相關公會等)請以市府公布最新內容為準

建議事項:

一、選任作業:

(一)估價者所屬事務所為抽籤對象，各該事務所包含估價者人數為籤數，**正取二家、備取三家**。但同一計畫選任事務所不得重複

(二)選任日期及地點於十日前得通知本市公布之專業估價者或各相關公會(其名單詳建議名單內文)。

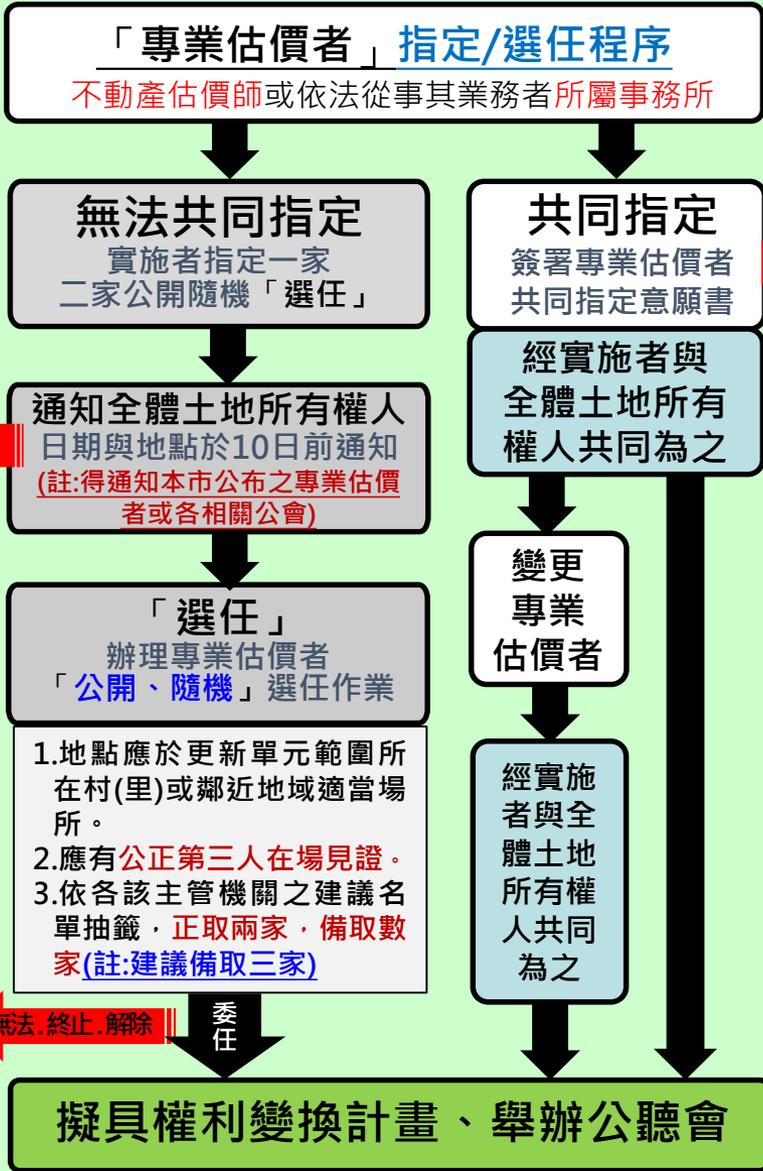
(三)實施者應委任正取事務所，無法完成委任時，依序委任備取事務所。

(四)實施者應將選任過程及委任結果納入自辦公聽會中說明。

(五)報核時檢附下列選任專業估價者文件：
簽到簿 / 選任紀錄* / 辦理選任十日前通知日期及地點之證明文件。

二、實施者**無法**依前點成立委任或**終止、解除**委任者，應敘明理由報經本府備查後，**再重新辦理選任作業**。

*:檢附市府公布之抽籤當時專業估價者建議名單、過程照片、經主持人及見證人簽章之選任結果



	專業估價者	事務所統一編號
一、	○○○○○○事務所	○○○○○○○○
二、	○○○○○○事務所	○○○○○○○○
三、	○○○○○○事務所	○○○○○○○○
...	○○○○○○事務所	○○○○○○○○
(自行增列)	○○○○○○事務所	○○○○○○○○

○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○○小段○○地號等○○筆土地
權利變換計畫專業估價者共同指定意願書

本人_____同意與實施者_____共同指定下列專業估價者進行
○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○○小段○○地號等○○筆土地權利
變換計畫案之權利價值估估：

估價者	事務所統一編號
一、	○○○○○○事務所
二、	○○○○○○事務所
三、	○○○○○○事務所
...	○○○○○○事務所
(自行增列)	○○○○○○事務所

以上登錄框內資料由實施者填寫

立意願書人(土地所有權人): _____ (簽名並蓋章)
統一編號: _____ [蓋章人印]
聯絡地址: _____
聯絡電話: _____

土地所有權人/
法定代理人
簽名蓋章

立意願書人(法定代理人): _____ (簽名並蓋章)
統一編號: _____ [蓋章人印]
聯絡地址: _____
聯絡電話: _____

實施者
簽名蓋章

立意願書人(實施者): _____ (簽名並蓋章)
統一編號: _____ [蓋章人印]
聯絡地址: _____
聯絡電話: _____

中華民國○○年○○月○○日

注意事項:
1. 本意願書僅限於「○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○○小段○○地號等○○筆土地都市更新權利變換計畫案」使用，禁止移作他用。
2. 如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。

權利變換專業估價者共同指定意願書(108.6.12 曝曬函字第1081103932號函)

合法地主通常可取得兩類價值：



第一種是條例**57**條所載對現況的補償，統稱「拆遷補償」。包含：
1. 舊建物殘值的「拆遷補償費」
2. 施工不便的「拆遷安置費」



拿現金



分屋權利
(土地權利價值)

第二種價值為依**土地權利價值**之多寡，分配更新後房地之權利。



參與權變

更新前後權利價值評定及權利變換試算範例

更新前權利價值評定

更新前資產總額：8億元
甲的資產總額：1200萬元

計算權利價值比率

甲的權利價值比率：1.5%

更新後
土地及建築
物價值評定

更新成本
共同負擔

共同負擔(更新成本)：10億元
甲需負擔：10億元×1.5%=1500萬元

更新後價值分配及選屋申請
選屋期限不得少於30日
重複或未申請者-公開抽籤選配

更新後資產總額：25億元
甲的應分配價值：25億元×1.5%=3750萬元
分配3750-負擔成本1500=淨值2250
甲實際獲得的價值：2250萬元
甲獲得之找補現金：2250-2150=100萬元

差額價金找補

實施者與土地所有權人共同指定二家以上估價者
無法共同指定，實施者指定一家，其餘二家公開

隨機方式選任估價者

權利變換分配範例

備註：以下數字純屬案例模擬，非屬真實情況。

假設更新單元內有土地四筆，更新前土地價值合計為 10,000萬元

更新前土地權利價值		
土地別	更新前土地權利價值	土地權利價值比率
甲	2,400萬	24%
乙	2,100萬	21%
丙	3,000萬	30%
丁	2,500萬	25%
合計	10,000萬	100%

更新後 不動產 價值合計 25,000萬
共同負擔 9,500萬

更新後土地權利人分配價值			
土地別	應分配價值	應負擔費用	可分配價值
甲	6,000萬	2,280萬	3,720萬
乙	5,250萬	1,995萬	3,255萬
丙	7,500萬	2,850萬	4,650萬
丁	6,250萬	2,375萬	3,875萬
合計	25,000萬	9,500萬	15,500萬

以不動產折價抵付實施者9,500萬

權利變換分配範例

備註：以下數字純屬案例模擬，非屬真實情況。

依據前例估算 丙之土地更新前土地權利價值比率30%

假設丙土地上已建有四層樓建物一棟，各樓層建物面積相同，土地持分各四分之一，房地總價合計為NT\$2,600萬元

樓層別	房地總價	房地價值比率	更新前土地權利價值比率	應分配價值	應負擔費用	可分配價值
4F	610萬	23.462%	7.038%	1,759.6萬	668.7萬	1,091.0萬
3F	600萬	23.077%	6.923%	1,730.8萬	657.7萬	1,073.1萬
2F	640萬	24.615%	7.385%	1,846.2萬	701.5萬	1,144.6萬
1F	750萬	28.846%	8.654%	2,163.5萬	822.1萬	1,341.3萬
小計	2,600萬	100%	30%	7,500.0萬	2,850.0萬	4,650.0萬

權利變換分配範例 備註：以下數字純屬案例模擬，非屬真實情況。

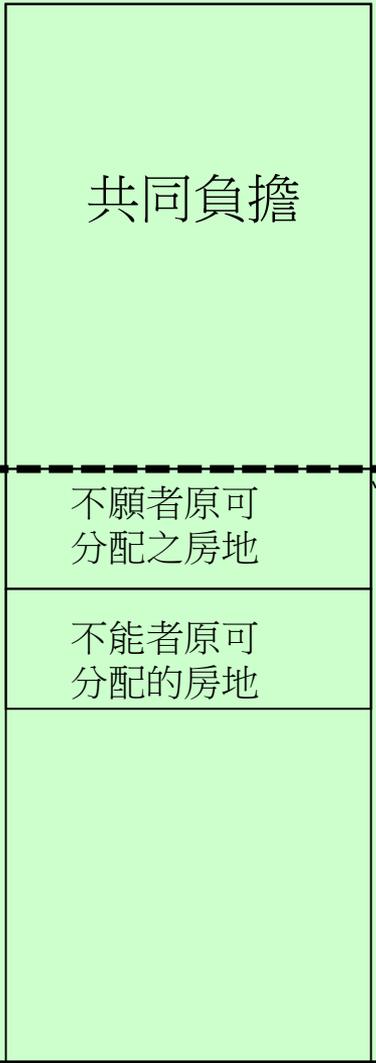
各土地權利人於實際選配房屋時，因所選配房屋之價值不同，於其可分配價值，就差額部分應找補差額價金，最後實際分配結果如下

土地別 (樓層別)	可分配價值	實際選配價值	應繳納 差額價金	應發給 差額價金
甲	3,720.0萬	3,570.0萬		150.0萬
乙	3,255.0萬	3,350.0萬	-95.0萬	
丙(4F)	1,091.0萬	1,050.3萬		40.7萬
丙(3F)	1,073.1萬	1,021.6萬		51.5萬
丙(2F)	1,144.6萬	1,065.4萬		79.2萬
丙(1F)	1,341.3萬	1,430.0萬	-88.7萬	
丁	3,875.0萬	3,945.0萬	-70.0萬	
實施者	9,500.0萬	9,567.7萬	-67.7萬	
小計	25,000.0萬	25,000.0萬	-321.4萬	321.4萬

實施者利潤何在？

實施者因折價抵付而取得之房地，轉售轉取差價【利潤2】

制度設計讓實施者多取得的房地，轉售轉取差價【利潤3】



壹、工程費用	一、重建費用 二、公共設施費用
貳、權利變換費用（都市更新費用）	一、都市更新規劃費 二、不動產估價費 三、更新前測量費 四、土地改良物拆遷補償及安置費 五、地籍整理費
參、貸款利息	
肆、稅捐	
伍、管理費用	一、人事行政管理費 二、營建工程管理費 三、銷售管理費 四、風險管理費(最多為以上的14%)
陸、都計變更費用	
柒、容獎容移費用	

各專業單位取走的費用

【實施者利潤1】

可分配房地的地主
可分配之房地

合法地主通常可取得兩類價值：



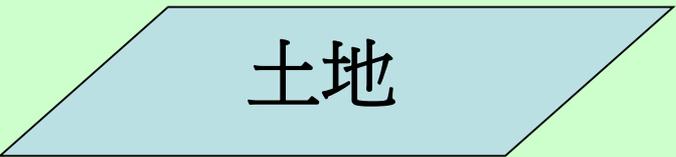
第一種是條例**57(原36)**條所載對現況的補償，統稱「拆遷補償」。

包含：

- 1. 舊建物殘值的「拆遷補償費」
- 2. 施工不便的「拆遷安置費」



拿現金



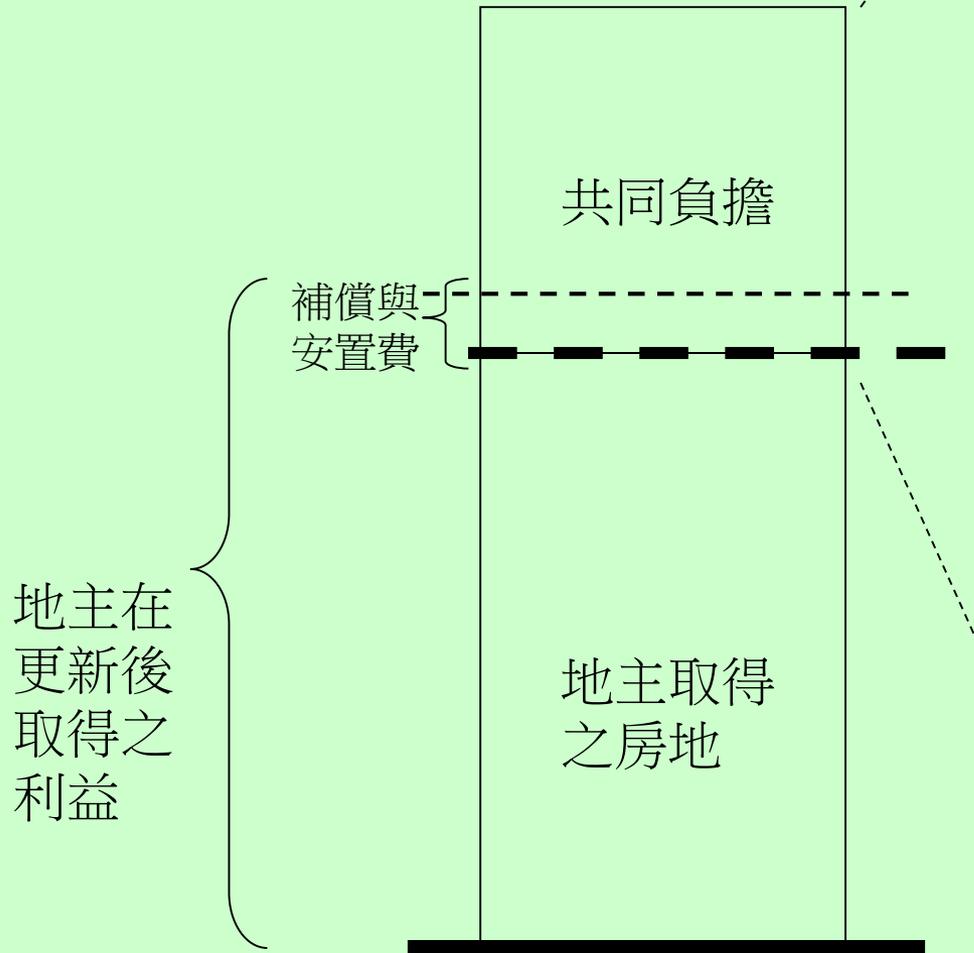
分屋權利
(土地權利價值)

第二種價值為依**土地權利價值**之多寡，分配更新後房地之權利。



參與權變

地主分得之利益



壹、工程費用	一、重建費用
	二、公共設施費用
貳、權利變換費用 (都市更新費用)	一、都市更新規劃費
	二、不動產估價費
	三、更新前測量費
	四、土地改良物拆遷補償及安置費
	五、地籍整理費
參、貸款利息	
肆、稅捐	
伍、管理費用	一、人事行政管理費
	二、營建工程管理費
	三、銷售管理費
	四、風險管理費(以上的最多14%)
陸、都計變更費用	
柒、容獎容移費用	

共同負擔

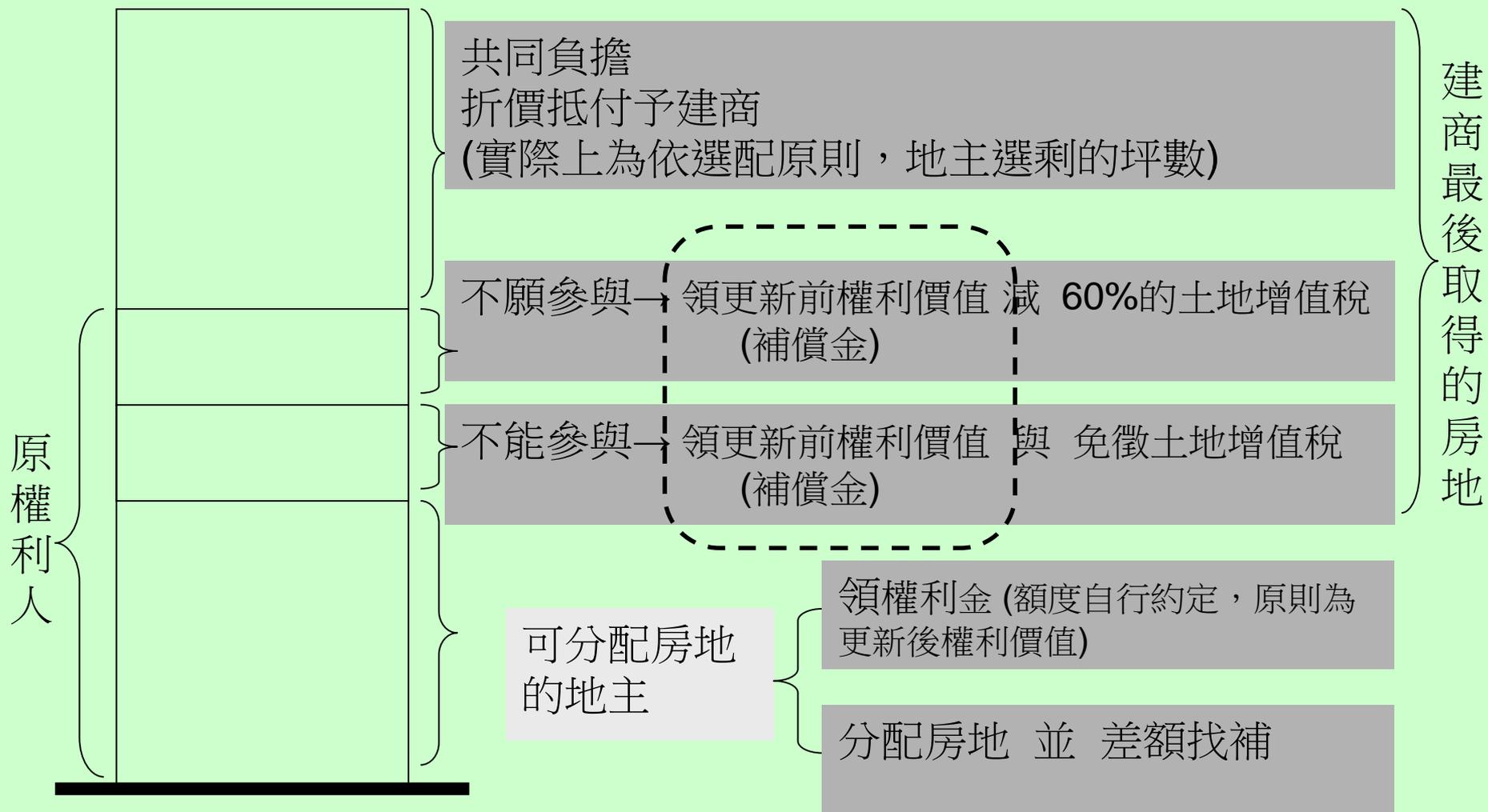
壹、工程費用	一、重建費用
	二、公共設施費用
	貳、權利變換費用（都市更新費用）
	一、都市更新規劃費
	二、不動產估價費
參、貸款利息	三、更新前測量費
	四、土地改良物拆遷補償及安置費
	五、地籍整理費
肆、稅捐	
伍、管理費用	一、人事行政管理費
	二、營建工程管理費
	三、銷售管理費
	四、風險管理費(以上的最多14%)
陸、都計變更費用	
柒、容獎容移費用	

營建費用最高：
 (北市約佔共同負擔費用70%上下，須視地上物現況、特殊工法設備、容積移轉費用而定)

其他較高費用
 管理費
 容移費用
 拆補及安置費用

地主取得之房地

- 實施者出資：投資者取得之對價物權
 - 實施者期望認列額度越高越好，實際支出越低越好
 - 地主期望認列額度越低越好，實際支出越高越好
- 地主自行出資：地主應負擔之興建成本
 - 地主期望認列額度與實際支出越低越好



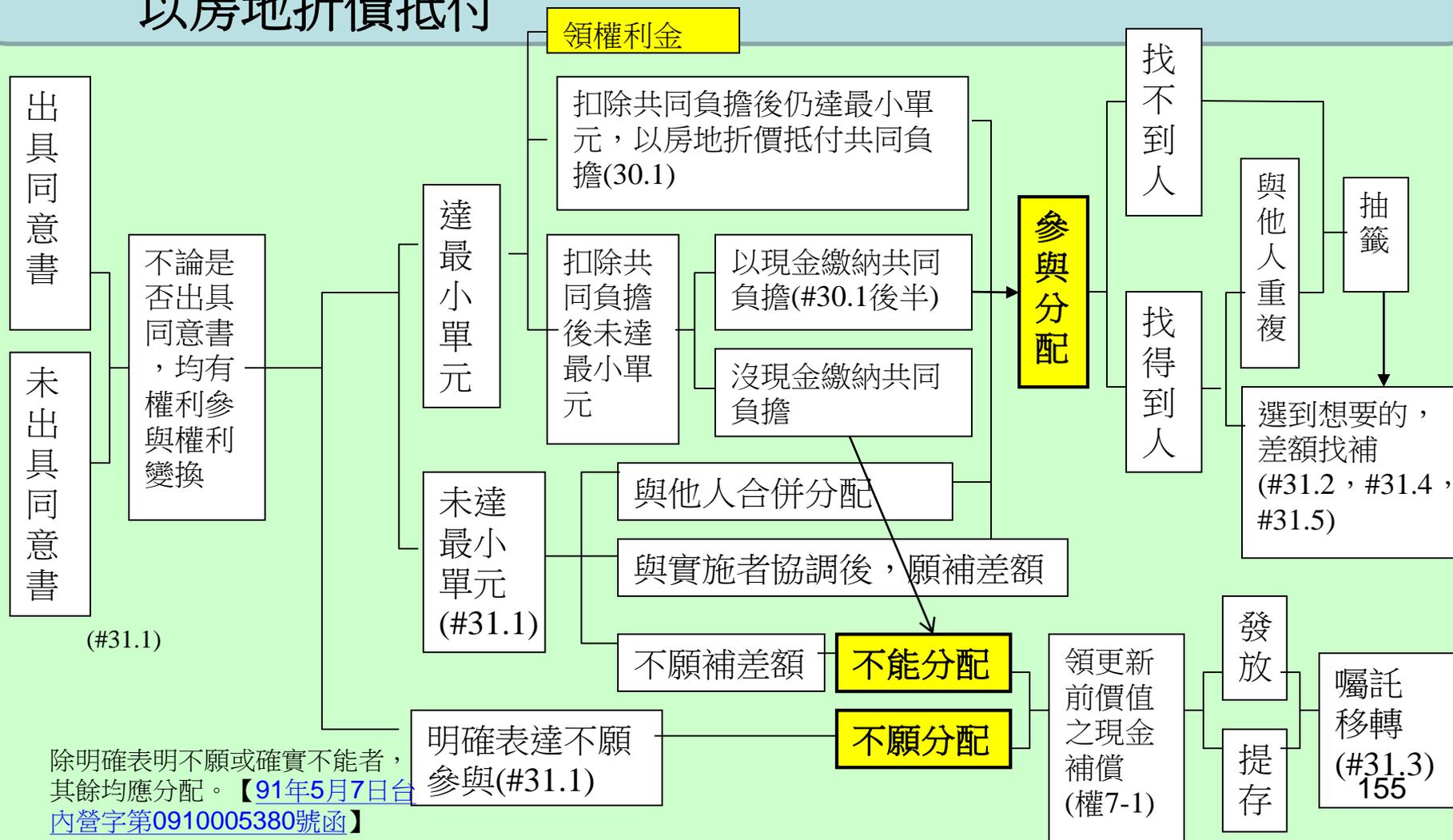
以其權利參與權利變換，共同承擔開發風險，但不分配房地，而領取更新後房地價值扣除共同負擔後之金錢，即權利金。【[內政部90.11.27台九十內營字第9015809號函](#)】

不能分配者的權益之保護

(一)透過與實施者協調，補差額參與分配

(二)與他人合併分配

(三)權值臨近最小分配單元者，得以現金繳納共同負擔，而非以房地折價抵付



更後價值
達
最小單元

更後價值
不達
最小單元

不願
(必須為勾選不願者)

參與權變

要分房地

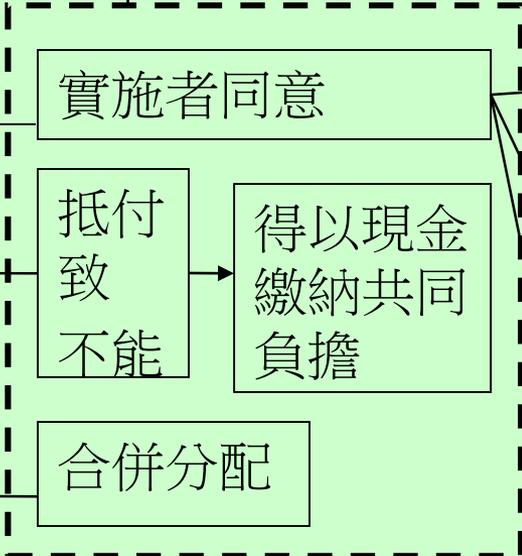
不分房地要分錢
(不願分房地)

領補償金

領權利金

公有地
(因27一律參與)

實施者：機構
(106.9.7)



不能

抵付致不能

得以現金
繳納共同
負擔

合併分配

真的不能

實施者：
團體

不願
不能者
(90.11.27)

全體
會員
同意

非全體同意

實施者：
機關

領補償金

○○(縣市)○○(鄉鎮市區)○○段○小段○○地號等○
○筆土地都市更新權利變換計畫案

權利變換意願調查表

本人_____對於○○(縣市)○○(鄉鎮市區)○○段○小段○○地號等○
○筆土地都市更新事業之權利變換意願表達如下(請勾選一項):

願意參與權利變換,分配更新後之土地房屋。

不願意參與權利變換分配,領取補償金。

本人_____為○○(縣市)○○(鄉鎮市區)○○段○小段○○地號等○
○筆土地都市更新事業範圍內之所有權人或權利變換關係人,產權如下:

一、土地: _____筆地號

地段	小段	地號	土地面積(m ²)	權利範圍	持分面積(m ²)

二、建物: _____筆建號

建號					
建物門牌					
總面積(m ²)					
權利範圍					
持分面積(m ²)					

所有權人:

 (簽名並蓋章)

身分證字號(統一編號):

聯絡地址(營業所在地):

聯絡電話:

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

擬定○○(縣市)○○(鄉鎮市區)○○段○小段○○地號等
○○筆土地都市更新權利變換計畫案

更新後分配位置申請書

填寫人: _____

本人願意參與分配,茲就實施者所提供更新後各分配單元面積位置對照表及更新後配置圖、各樓層平面圖,申請分配下列單元及車位位置。

一、分配單元部份:

本人申請分配單元之「單元編號」為 _____
_____等共 _____個單元

二、汽車停車位部份:

本人共申請分配車位 _____位,其「車位位置代碼」為 _____

說明:

1. 權利變換調查與申請分配

(1) 若有區分所有權人同時申請同一分配單元,則以公開抽籤決定之。

(2) 實際分配價值為分配單元與停車位加總,若較應分配價值為多時,需依實際分配價值核計,補繳差額價金;若較應分配價值為少時,則依實際分配價值核計,領取差額價金。實際選配後找補以不超過1個分配單元為原則。

2. 本表請於○○年○○月○○日○○時前以雙掛號郵寄或親自送達○○○實施者,未於規定期限內表達意願者,基於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,視同願意參與權利變換分配,實施者將依都市更新權利變換實施辦法第11條規定,以公開抽籤方式分配之。預定公開抽籤日之時間訂為○○年○○月○○日(上/下)午○時,地點為○○○○。

3. 以上分配單元及停車位之面積及位置以都市更新審議委員會通過版本為準

此致 ○○○○(實施者)

所有權人:

 (簽名並蓋章)

身分證字號(統一編號):

聯絡地址(營業所在地):

聯絡電話:

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

變更案進行報核，得否以原選配結果為基礎

更新案進行變更時，若為維持選配之穩定，得否已原選配為基礎，不予調動，在不同的案例中，有不同判決結果。在內湖合家歡富貴區案中，最高行政法院判決：「參加人另行擬具報核，與被上訴人核定之**97**年核定版事業計畫相較，內容已失同一性，而屬新都市更新事業計畫之報核。...參加人為維持原選配結果之穩定性，於重新報核時以原選配（**98**年選配）結果為基礎，並依系爭變更事業計畫所表明之分配方式辦理，並無違誤。」(最高行政法院**106**判字第**393**號(富貴區海砂屋))

但是，在知名的永春案中，有完全不一樣的想法：「系爭變更計畫案，與第**1**次變更計畫案相比，已有重大差異，而失同一性...於系爭變更計畫案予沿用，僅提供少數戶別供不同意協議合建者選配，對於後者自難謂公平，認審議會就此一對不同意參與協議合建者顯失公平之選配方式，未加糾正，其判斷自屬違法。」(最高行政法院**106**判字第**379**(永春案))

參考作法

究應如何區分變更案時，是否要重新辦理選配，可以該權利變換之變更，是依條例第**29**條的完整程序變更，抑或第**29-1**條的簡易變更程序來區分，以利實際。

檔 號：
保存年限：

內政部 函

地址：10556臺北市八德路2段342號(營建署)

聯絡人：林純如

聯絡電話：(02)8771-2735

電子郵件：chunju@cpami.gov.tw

傳真：(02)8771-9420

受文者：臺北市政府

發文日期：中華民國106年9月7日

發文字號：內授營更字第1060814051號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：本部90年11月27日台90內營字第9015809號函釋有關不願或不能參與分配者之現金補償得改以更新後之權利價值扣除共同負擔計算疑義案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府106年8月29日府授都新字第10631678500號函。
- 二、按本部營建署93年3月30日營署都字第0930019617號函所稱「對其他參與分配者之應分配之權利價值比例並無影響」，蓋因實施者給付不願或不能參與分配者之現金補償非屬所有權人應共同負擔之項目，因此現金補償多寡對於所有權人權利變換後應分配權利價值不致有影響。而本部旨揭號函係針對由所有權人自行組織設立之都市更新會擔任實施者給付現金補償時，如提高現金補償數額，都市更新會所需籌措經費增加，所有權人負擔勢必增加，故應徵得全數願意參與權利變換之同意。上開二函示所稱之負擔性質有別，並無相左之處，合先敘明。
- 三、函詢有關不願或不能參與分配者之現金補償未依本部90年

9月27日台90內營字第9085560號函以權利變換前之權利價值計算，而改以更新後之權利價值扣除共同負擔計算疑義1節，如實施者為都市更新會之情形，本部旨揭號函已有函示，如為都市更新事業機構之情形，參依本部旨揭號函，仍須視其補償金額是否高於更新前之權利價值而定，如高於者，因不會增加參與權利變換者之負擔，於取得實施者同意，並納入權利變換計畫，亦無不可，如低於者，則應徵得全數不願或不能參與權利變換分配者之同意，以確保民眾權益。

正本：臺北市政府

副本：本部營建署都市更新組 

臺北市政府 1060907



*AAAA1060846870

內政部105.6.16台內
營字第1050808135
號函

關於臺灣南投地方法院民事執行處函詢土地謄本其他
登記事項所載「未繳納差額價金，除繼承外不得辦理
所有權移轉登記或設定負擔」字樣執行疑義案

- 一、復本部營建署案陳貴府105年3月16日府建都字第1050055835號函。
- 二、按都市更新條例第31條第6項規定，應繳納差額價金而未繳納者，其獲配之土地及建築物不得移轉或設定負擔；違反者，其移轉或設定負擔無效但因繼承而辦理移轉者，不在此限。復按都市更新權利變換實施辦法第26條第1項規定，實施者依本條例第43條規定列冊送該管登記機關辦理權利變更或塗銷登記時，對於應繳納差額價金而未繳納者，其獲配之土地及建築物應請該管登記機關加註未繳納差額價金，除繼承外不得辦理所有權移轉登記或設定負擔字樣，於土地所有權人繳清差額價金後立即通知登記機關辦理註銷。

有關函詢旨揭情形可否經由法院拍賣移轉所有權1節，查法院拍賣非屬上開條例但書規定例外之情形，應無不受「不得移轉」之限制。至於得否由法院拍賣後，逕交由買受人繳納差額價金後，辦理所有權移轉登記1節，查差額價金既經繳納後，已無差額價金無法受償之情事，自無上開條例規定「不得移轉」限制之適用，應立即通知登記機關辦理註銷註記。為利實務執行，建議參依本部95年9月5日內授中辦地字第0950050600號函有關市地重劃之實務作法，如欠繳權利變換差額價金之房地於拍賣公告事項加列但買受人承諾繳納者，不在此限等相關文字，以資明確。

內政部103.7.7 台內營字第1030193131 號

關於權利變換計畫案內所有權人於產權登記後應領取之差額價金提存時，實施者得否逕自扣除其他款項案，復請查照。

一、復貴府103年6月17日府都新字第10331042510號函。

二、按都市更新條例第31條第4項規定略以：「．．．應發給之差額價金，經各級主管機關核定後，應定期通知應受補償人領取；逾期不領取者，依法提存之。」並無實施者於提存應發給之差額價金時，得逕予扣除已代墊相關稅費之規定，合先敘明。

三、參照法務部97年11月25日法律字第0970039209號函（如附件），差額價金係屬權利變換計畫應表明之實施者與土地所有權人及權利變換關係人間之權利義務關係事項，有私權紛爭，似應循民事訴訟程序救濟。本案有關實施者代繳之代收執行費用、稅款及管理費用與所有權人應領之差額價金，是否符合民法第334條債務互為抵銷之要件而得逕為扣除疑義，參照上開法務部之見解，應由當事人循民事訴訟程序確定為宜。

內政部100年5月2日
台內營字第
1000802792號函

關於都市更新案依權利變換成果辦理囑託
登記完畢後，得否對未繳納差額價金之所有
權人再行辦理註記登記疑義案

按都市更新條例第31條第6項明定未繳納差額價金者，其獲配之土地及建築物不得移轉或設定負擔；違反者，其移轉或設定負擔無效。但因繼承而辦理移轉者，不在此限。為確保其執行，都市更新權利變換實施辦法第26條並規定，差額價金未繳納者，實施者於依都市更新條例第43條規定列冊送請主管機關囑託登記機關辦理權利變更或塗銷登記時，應請登記機關加註未繳納差額價金，除繼承外不得辦理所有權移轉登記或設定負擔字樣。本案雖已完成囑託登記，惟因實施者於列冊時，漏列上開未繳納差額價金應加註事項，致未能併同權利變更登記辦理註記，為確保差額價金之繳納及保障善意第三者之權益，避免造成私權爭執，經貴府審核確有未繳納差額價金之情事而漏未註記者，自仍可依上開規定程序，由實施者列冊送請主管機關囑託登記機關補辦註記登記。

- 一 按都市更新權利變換後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，依本條例第31條第1項規定，得以現金補償之；本條例第31條第3項並規定：「第一項規定現金補償於發放或提存後，由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理所有權移轉登記。」本條例第1條第2項規定：「本條例未規定者，適用其他法律之規定。」按權利變換計畫經主管機關核定發布實施，即對更新單元範圍內之權利變換關係人，產生民法上財產權利義務關係創設、變更或確定之法律效果，實施者依本條例第31條規定對於不願或不能參與分配之原土地所有權人，以現金補償之；原土地所有權人死亡致補償金未能發放，依同條第3項規定應予提存，惟**原土地所有權人既已死亡即無權利能力**，依非訟事件法第1條、第11條及民事訴訟法第40條規定即無當事人能力，故前開現金補償之受取人死亡者，**應以其繼承人為提存之受取人；其繼承人有數人者為共同共有債權，通知其共同領取提存物；倘繼承有無不明者，應以經親屬會議選定或法院選任之遺產管理人為提存之受取人方稱適法**，此觀民法第1177條、第1178條第2項、第1179條、民事訴訟法第168條、家事事件法第136條第2項規定甚明。
- 二 至有關前開現金補償提存後應否先辦理繼承登記始得由主管機關囑託該管登記機關辦理所有權移轉登記乙節，依民法第1147條及第1148條第1項規定，繼承因被繼承人死亡而開始，繼承人自繼承開始時，承受被繼承人財產上之一切權利、義務；另查行政院秘書長94年12月28日院臺規字第0940052345號函檢送會議紀錄結論（二）略以：「依民法第758條規定『不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。』之反面解釋，不動產所有權之取得其原因如非依法律行為即無登記始生所有權移轉效力之問題。有關都市更新不願參與分配者，對於其土地之權利義務，於發給現金補償後應即終止。都市更新事業計畫實施完成後，實施者依主管機關核定之權利變換計畫實施權利變換，受配人取得土地及建築物，係基於國家機關之權力關係而取得，並非依法律行為而取得，依民法第758條規定，不以登記為所有權移轉之生效要件，……」。爰此，本條例第31條第1項但書所定現金補償，於依同條第3項規定以原土地所有權人之繼承人為提存之受取人後，原土地所有權人（及其繼承人）對於其土地之權利義務，於提存現金補償後應即終止，**受配人取得土地及建築物，係基於國家機關之權力關係而取得，並非依法律行為而取得，故得免先辦理繼承登記，而由主管機關逕為囑託登記機關辦理所有權移轉登記**。至於繼承人因繼承所生之遺產稅及相關稅捐，應由稅捐稽徵機關另案向其追繳之。

權利變換計畫核定前已完成回饋登記，受回饋者有地主身份

<p>內政部營建署 104.1.5 營署更字第 1032923509 號</p>	<p>關於貴轄南港鐵路地下化沿線土地主要計畫案內五處暫予保留案之都市計畫回饋土地，涉都市更條例第30條土地權人參與分配疑義案，復請查照。</p>
<p>一、復奉交下貴府103年12月11日府授都新字第10332445501號函。</p> <p>二、按都市更新條例第30條規定，實施權利變換時，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；復按同條例第31條規定，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。是以，有關權利變換參與分配之主體為土地所有權人。所詢旨揭個案涉關<u>都市計畫土地使用分區變更回饋，其參與分配之主體，應視回饋土地產權登記之時點而定，如權利變換計畫核定前已完成回饋者，自應依完成登記後之權屬參與分配，始能符合權利變換計畫核定當時之權屬狀態。</u></p>	

A 改建機制：都更或危老？

B 什麼是都更？

- B1 多數決
- B2 有無違憲？
- B3 都更案量與數字

C 劃定

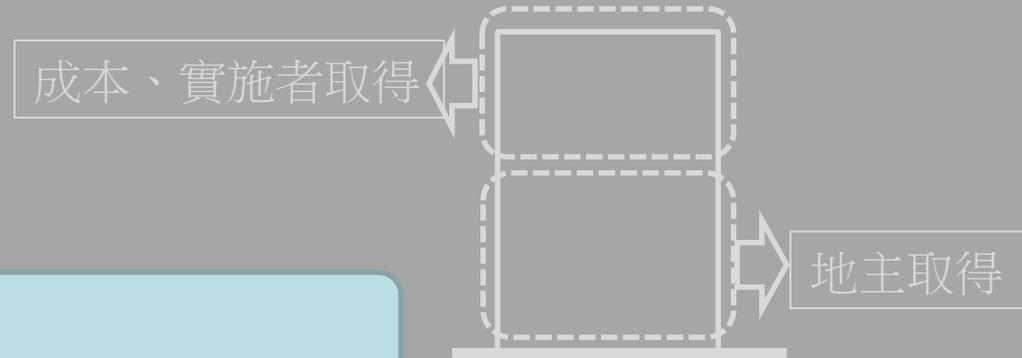
D 事業計畫

- D1 事業計畫程序
- D2 獎勵機制



E 權利變換計畫

- E1 權利變換原理
- E2 共同負擔(成本)
- E3 地主分配



F 未竟與結語

未竟之處

Q1成本觀念的建立

Q2合建契約與權利變換的競合

Q3如何兼顧品質(程序正義、高規格檢視)與效率(概要需審議、計畫需聽證、再加都市更新計畫?)

Q4棒子與蘿蔔之權衡

Q5容積獎勵該給還是不該給?

Q6結算制度如何引進?

Q7行政部門以外(立法、司法、監察、媒體)的旁觀

Q8都市更新公共利益為何?如何衡量?

Q4棒子與蘿蔔

棒子
(多數決)

前階段(書面審查)：條例37(原22)條事業計畫門檻

後階段(拆除施工)：條例57(原36)條代為拆除

與

蘿蔔
(獎助機制)

容積獎勵：條例65(原44)條事業計畫門檻

財務獎助 { 給錢：條例31(原18)補助

減稅：條例67(原46、49)

Q5 容積獎勵該給還是不該給？

容積獎勵會造成都市環境品質下降？

都市更新建築容積獎勵會造成都市環境品質下降，這是個典型的「滑坡謬誤」(Slippery slope)，使用連串的因果推論，卻誇大了每個環節的因果強度，而得到不合理的結論。

容積獎勵會造成環境品質下降的邏輯如下：

A. 容積增加會吸引新的人口入住

B. 新的人口會增加交通擁擠、停車需求增加、污水排放、學生就學、用水電增加、休閒設施需求增加、市場需求增加....

C. 這些需求的增加都不在原本都市計畫估算範圍內，所以道路容量不足塞車、污水幹管無法容納、學校無法容納、水電供給不夠、公園不足、停車場不足、市場不足....

D. 因為都市更新沒有增加道路、公園、學校、市場、水電供給、污水幹管擴大，所以公共設施無法負荷承載

E. 公共設施無法負荷=環境品質下降

從以上簡單的邏輯來看，每個個別的推論似乎都很合理，但是把A直接推論到E卻不合理，原因在於誇大了每個因果之間的可能性成為必然性。

滑坡謬誤

(Slippery slope) 是一種非形式謬誤，使用連串的因果推論，卻誇大了每個環節的因果強度，而得到不合理的結論。

滑坡謬誤中假定了連串「可能性」為「必然性」。

滑坡謬誤的典型形式為「如果發生A，接著就會發生B，接著就會發生C，接著就會發生D，……，接著就會發生Z」，而後通常會明示或暗示地推論「Z不應該發生，因此我們不應允許A發生」。A至B、B至C、C至D、……等因果關係好似一個個「坡」，從A推論至Z的過程就像一個滑坡。

滑坡謬誤的問題在於，每個「坡」的因果強度不一，有些因果關係只是可能、而非必然，有些因果關係相當微弱，有些因果關係甚至是未知或缺乏證據的，因而即使A發生，也無法一路滑到Z，Z並非必然（或極可能）發生。

相對地，若有充足證據顯示每個「坡」都有合理、強烈的因果連結，即不構成滑坡謬誤。

例1

甲：小華臨時打電話沒錢，為什麼你不願意借他十元呢？

乙：如果我借，明天又會跟我借一百元，接下來就借一千元、一萬元，我豈不破產？

例2

孩子如果不上好國中，之後就考不上好高中，再來就考不進好大學，接著會找不到好工作，然後會窮困潦倒，一生就毀了！

孩子如果不上好國中也不表示之後就考不上好高中，就算考不上好高中也不表示再來就考不進好大學，就算考不進好大學也不表示就會找不到好工作，就算找不到好工作也不表示會窮困潦倒，就算窮困潦倒也不表示一生就毀了。

例3

員工偷懶公司便會損失，公司賺不到錢就要裁員，被裁員的人會沒工作，沒工作的人為了生計就會無惡不作。因此，上班偷懶是非常嚴重的罪惡。

公司損失不表示公司會賺不到錢，就算公司賺不到錢也不表示公司就要裁員，就算公司裁員也不表示被裁員的人會沒工作，就算被裁員者沒工作也不表示會為了生計無惡不作。

A. 容積增加會吸引新的人口入住

B. 新的人口會增加交通擁擠、停車需求增加、污水排放、學生就學、用水電增加、休閒設施需求增加、市場需求增加....

C. 這些需求的增加都不在原本都市計畫估算範圍內，所以道路容量不足塞車、污水幹管無法容納、學校無法容納、水電供給不夠、公園不足、停車場不足、市場不足....

D. 因為都市更新沒有增加道路、公園、學校、市場、水電供給、污水幹管擴大，所以公共設施無法負荷承載

E. 公共設施無法負荷=環境品質下降

A. 容積增加會吸引新的人口入住，但是機率有多少？會增加多少人？一個人會搬家入住考慮的因素非常多，不是因為有新房子就會搬去住。而且搬去住是10坪住一人還是30坪住一人，吸引多少人口是未知，甚至有的只有每週一兩天住在此或是全時間住在此也是未知。台北市目前人口不增反減，就算是增加容積也不見得會吸引過多人口入住。

B. 既然A是未定數，B更是未定數。如果引進的人口數只是比原有總量增加1%顯然所衍生的需求有是有限。

C. 原本的公共設施是以多少人口數來估計的？增加人口數是否超過此估計的總數？北市學校的招生人數不足，可見引入新人口，不但沒有造成學校無法負荷，反而是救了學校。台北市的都市計畫是以350萬人口數來估計，而目前只有270萬，可見容積增加就算會等比例增加人口數，只要總人口數沒有超過350萬，都還在公共設施不會不足的狀況下。



D. 大多數的都市更新案並沒有增加都市計畫公共設施，但都市更新都增加了人行步道，開闢了原本未開闢的都市計畫道路(道路是占比最大的公共設施)，提供了停車空間，將外部成本內部化了。

E. 公共設施無法負荷是不是環境品質就下降？環境品質的影響因素非常多，包括景觀/住宅品質/防災機能...公共設施只是其中之一，就算公共設施略有不足，但是其他方面提昇了，整體環境品質還是提昇了。所以不能以公共設施數量來概括全部環境品質。

容積獎勵的給法

補償式

對價式

誘導式

混和式

檢核原則

- 非屬法定義務之獎勵
- 無重覆或不一致之獎勵
- 無違反比例原則之獎勵

Q6 結算制度進場?

(施設建築物の一部等の価額等の確定)

第一百三條 施行者は、第一種市街地再開発事業の工事が完了したときは、すみやかに、当該事業に要した費用の額を確定するとともに、政令で定めるところにより、その確定した額及び第八十條第一項に規定する三十日の期間を経過した日における近傍類似の土地、近傍同種の建築物又は近傍類似の土地若しくは近傍同種の建築物に関する同種の権利の取引価格等を考慮して定める相当の価額を基準として、施設建築敷地、その共有持分若しくは施設建築物の一部等を取得した者又は施行者の所有する施設建築物の一部について第七十七條第五項ただし書の規定により借家権が与えられるように定められ、第八十八條第五項の規定により借家権を取得した者ごとに、施設建築敷地、その共有持分若しくは施設建築物の一部等の価額、施設建築敷地の地代の額又は施行者が賃貸しする施設建築物の一部の家賃の額を確定し、これらの者にその確定した額を通知しなければならない。

(更新建築物之一部分等の價額等之確定)

第一百〇三條 實施者於**第一種市街地更新事業之工程完成時，須立即確定該事業所需之費用金額**，同時依據政令規定，以其確定之金額及第八十條第一項規定的三十日期間屆滿日，考量附近類似土地、同種類建築物或同種類建築物相同權利之交易價格等所制定之相當價額為基準；在確定設施建築基地、其共有持分或更新建築物部分之價額、設施建築基地租金或實施者出租更新建築物部分之房租金額後，必須**將確定金額，分別告知**取得設施建築基地、其共有持分或更新建築物之一部分等者或是依據第七十七條第五項但書之規定可對實施者持有的更新建築物之一部分授予房屋租賃權者、依據第八十八條第五項規定而取得房屋租賃權者。

- 對實際更新事業費用進行結算
- 更新前後估價仍依評價基準日之估價

結算制度之運作？

公辦案

自行實施案，以公部門工程預算方式編列發包，有議會及制度監督，若有費用之追加減可透過計畫變更處理。

公辦委託實施可透過合約約束。

民辦案之變更，受限同意書制度

變多，地主不願簽同意書。

變少，實施者不願送件。

預算追加減的決策與拍板機制，該如何設計？

「所有的」更新成本是否得以在會計上被承認？

風險管理費或利潤率是否給予法定地位且被承認？

Q7行政部門以外(立法、司法、監察、媒體)的旁觀

蘋論：都更條例違憲侵權

出版時間：2012/03/29



文林苑都更案出現兩家王姓釘子戶，市府根據法規強行拆除，引起300名學生及民眾到場聲援，抗議民眾遭警方強力抬走。王牌、父母遺照走出，強調都更不合理。被驅離高喊：「和平守護，警察違憲」。搬家公司、家俬。

剝奪弱勢財產權

我們必須堅定地表達嚴厲抗議：市府的《都更人權公約》。王家可以控告市府違法並要求國林苑具有指標的意義，全台的都更案都在看這將有更多受害人的財產權將被侵犯；如果市府礙。這就是集體發展對抗個體權利的典型案例猶記有位中國學者來台參觀後為文指出：台北市容落後，但這表示台灣沒有人的私有房舍會

總覽 熱門 要聞 娛樂 世足 國際 財經 副刊 體育 地產 論壇與專欄

蘋論：都更刻不容緩

出版時間：2016/02/15



蘋果日報

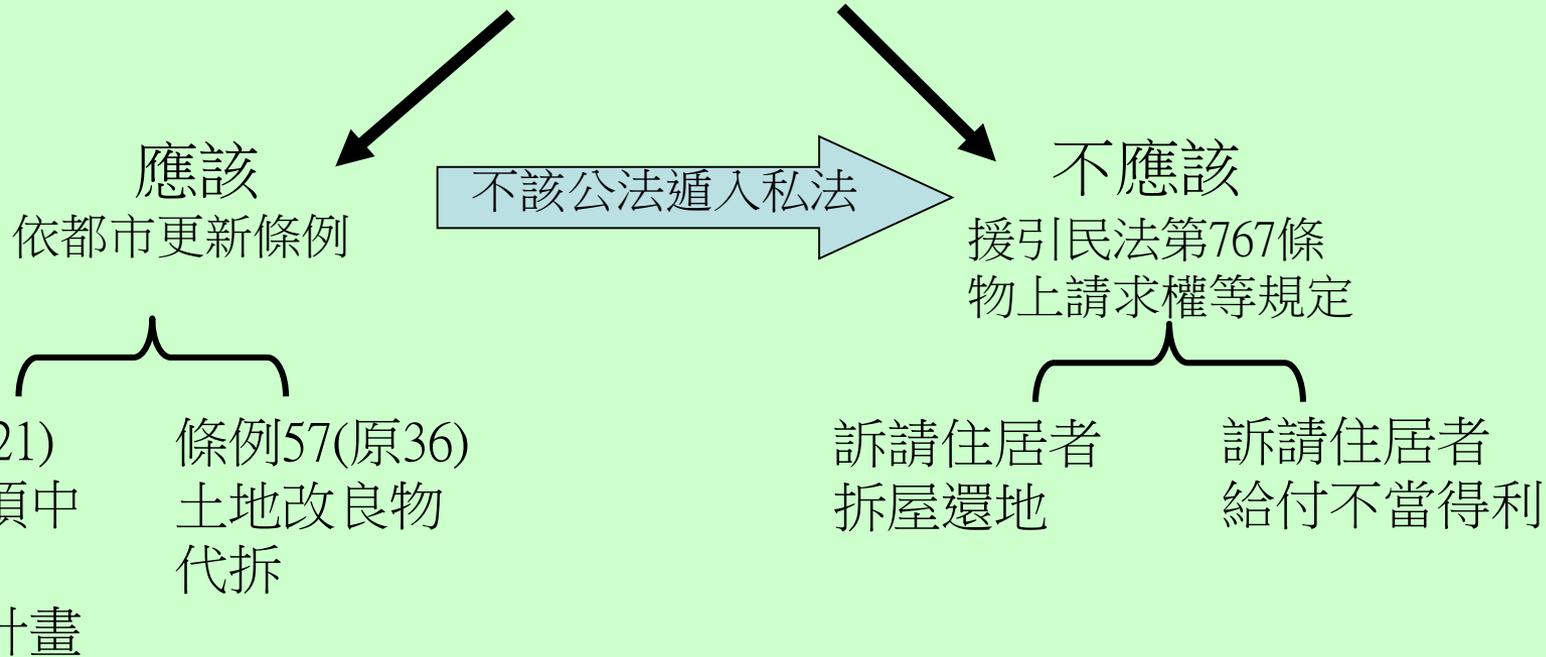
台南地震災情慘重，固然是天災，但人為因素加重了傷亡，現在檢察官要調查建商在建造時有無偷工減料，並凍結其財產，都是正確的動作。若建商確有罔顧人命的行為，傷亡百餘人，槍斃都不為過。

政府公布了各大都市土壤液化的地區，十分恐怖，以北市為例，幾乎都在蛋黃區。據專家說，只要6級以上的地震，土壤液化地區40年以上的住戶房屋174可能崩塌，若發生在台北市中心，到時候是7、8千棟老舊公寓的倒塌慘案，傷亡豈止數千人。

誰的「適足住居權」？ (監察院108/08/08，108內正0026)

新竹縣政府辦理「擬定新竹市親仁段二小段12地號等43筆土地都市更新事業計畫案」都市更新之過程，除捨棄行為時都市更新條例第36條有關地上物拆遷之程序規定外，更忽視其實踐「適足居住權」之公法上義務，率以「公法遁入私法」手段，而援引民法第767條物上請求權等規定訴請住居者拆屋還地及給付所謂不當得利，有違《經濟社會文化權利國際公約》保障「適足居住權」及「公民與政治權利國際公約及經濟社會文化權利國際公約施行法」意旨，爰依法提案糾正。

對於地上物(佔有他人土地之違章)



Q8都市更新公共利益是什麼?怎衡量?

公益不是整個社群或其中大部分成員利益的總合，而是「各個成員事實上利益，經由複雜的交互影響過程，所形成理想的整合狀態」

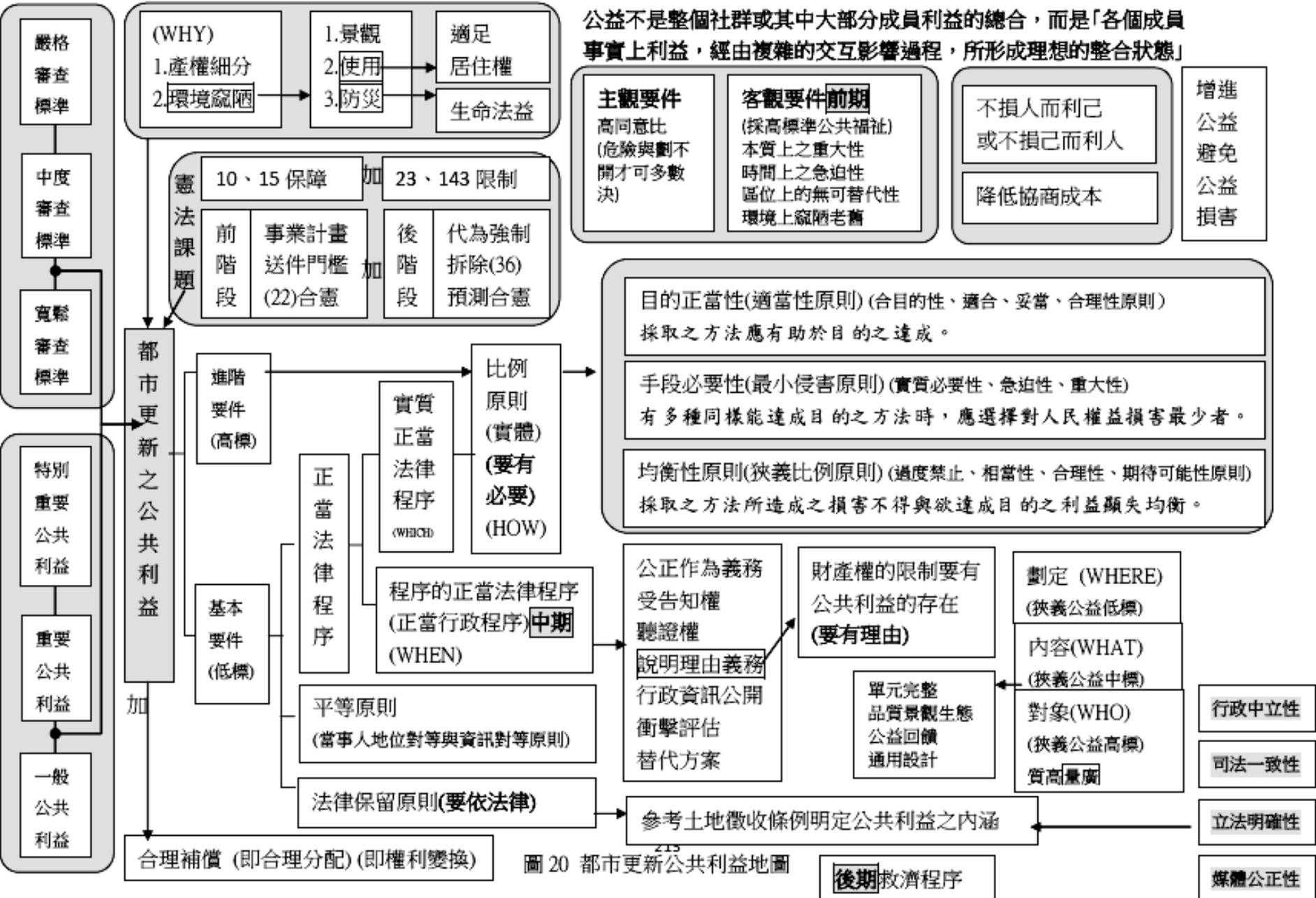


圖 20 都市更新公共利益地圖

後期救濟程序

居民參與更新推動的基本認知(1/2)

所有權人應注意事項

- 一、更新推動須依法令規範、政府機關的審議及監督及採多數決方式辦理。
- 二、推動階段須簽署同意書，應瞭解各階段內容後再簽署。
- 三、權利變換階段不用簽同意書，但不管是否出具事業計畫同意書，皆可辦理及簽署「權利變換意願調查表、更新後分配位置申請書」。
- 四、都市更新分配主要是以「價值」作為分配的基礎。
- 五、須認知相關費用參閱政府訂定標準，包含：
相關計畫書圖及地政謄本之規費、可行性評估、更新規劃費、
建築設計費、測量簽證費、交通影響評估費（視個案）、
估價費、行政管理及雜項...等。更新推動
前期作業是有成本的



居民參與更新推動的基本認知(2/2)

所有權人辦理都市更新建議應採取之步驟

- 一、傳播更新資訊，了解居民初步回應，組成推動小組。
- 二、尋求政府協助，了解更新法令及程序規範。
- 三、尋求專業機構協助，了解更新推動面臨的課題及研商處理方案。
- 四、認清社區推動存在的問題點
如一樓店面面積縮減、合法建物違章補償、產權糾葛。
- 五、評估更新推動主體（委託實施或更新會）及前期推動作業資金來源。
- 六、洽詢委託更新實施機構或籌資委任專業廠商協助前期規劃作業。

臺北市都市再生學苑-108年都市更新重建系列講座預定表

時間：14:30-16:30 (14:00進場) 地點：臺北市政府體育局體育行政大樓3F視聽教室
(臺北市松山區南京東路四段10號)

月	日	星期	講座名稱	講師	講師單位
4	17	三	都市更新條例與相關子法修訂要點(一)	林佑璘技正兼任科長	營建署都市更新組
5	8	三	部分權變及部分協議合建之共同負擔提列要點與計畫書注意事項	都更處指派	臺北市都更處
5	18	六	權利變換估價與審議通案常見問題	蕭麗敏估價師	政大不動產估價師聯合事務所
6	12	三	變更事權計畫程序要點及注意事項	都更處指派	臺北市都更處
6	29	六	自主更新運作常見問題解析	林育全執行長	社團法人臺北市都市更新整合發展協會709專案辦公室
7	24	三	劃定單元與建築管理規定及注意事項	王光宇股長	臺北市建築管理工程處建照科
7	27	六	都市更新條例與相關子法修訂要點(二)	林佑璘技正兼任科長	營建署都市更新組
8	14	三	都市更新產權(含釐正圖冊)與信託登記常見問題解析	李忠憲所長	李林國際地政士事務所
8	17	六	都市更新常見爭議及判決影響	葉維軒律師	恆業法律事務所
9	11	三	臺北市都市更新自治條例與相關法令規範修訂要點	都更處指派	臺北市都更處
9	28	六	都市更新不動產稅務常見問題解析	林松樹會計師	國富浩華聯合會計師事務所
10	19	六	老屋重建整合常見問題	林俊堯助理副總經理	中華工程股份有限公司建設事業部

※如遇颱風警報發布停止上班上課，當日講座自動取消，另擇期辦理。 ※主辦單位保留變更日期及場地之權利。

臺北市都市再生學苑-108年都市更新重建教育訓練

- ◆ 招生人數：共62人
- ◆ 課程費用：免費
- ◆ 課程時數：4天共28小時
- ◆ 課程地點：地點待確認，以臺北市區捷運站周邊教室為原則
- ◆ 培訓對象：限定從事都市更新相關業務之專業人員(需檢附在職證明)
- ◆ 專屬網站：<http://uro.clcoordinate.com>
- ◆ 連絡電話：2531-8056 #223 林小姐

臺北市都市再生學苑×都市更新重建教育訓練 更新會輔導培訓專班 預告版

10/19

都市更新導論與更新會
籌設立案與執行實務

自劃更新單元要點
與注意事項

都市更新事業計畫
與建築規劃

11/02

更新會發起輔導
與可行性評估

更新同意比例
與財務計畫實作

都市更新會會議召開
選商及推動實務

10/26

都市更新事業計畫與
權利變換計畫程序
及內容要點

都市更新估價概述

權利變換計畫執行
(含地政登記)

11/09

都市更新稅務
與注意事項

都市更新會信託融資
及財務管理

都市更新常見爭議

- ◆ 報名期間：
108.09.09(一) 09:00起
至108.09.30(五) 18:00
請於時間內至活動網站
進行線上報名，恕不接受
電話及現場報名

- ◆ 錄取公布：
108.10.04(五) 18:00前
於專屬網站公布
及發送E-mail通知

訂
閱
協
會



主辦單位/ 臺北市都市更新處 執行單位/ 社團法人臺北市都市更新整合發展協會

臺北市都市再生學苑×都市更新重建教育訓練 民眾籌組更新會輔導專班 預告版

- ◆ 培訓對象：原則不限對象，惟以設籍台北市之一般民眾優先
- ◆ 招生人數：一班35人，共兩班
- ◆ 課程費用：免費
- ◆ 課程時間：週六班：108.09.21、09.28 / 週日班：108.09.22、09.29
- ◆ 課程地點：地點待確認，以臺北市區捷運站周邊教室為原則
- ◆ 專屬網站：<http://uro.clcoordinate.com>
- ◆ 報名期間：108.08.12(一) 09:00起至108.08.30(五) 18:00止
請於時間內至活動網站進行線上報名，恕不接受電話及現場報名
- ◆ 錄取公布：108.09.04(三) 18:00前於專屬網站公布及發送E-mail通知

Day 1

都市更新導論、更新會
籌設立案及執行實務

林明慶 特別助理
東聯管理顧問股份有限公司

都市更新執行政序、
計畫內容與注意事項

劉玉霜 專案經理
翔宇國際開發顧問有限公司

Day 2

都市更新權利變換
案例研習與實作

林姝綺 專案經理
冠霖都市更新事業(股)公司

更新會發起評估
與招商實務

許敏宏 協理
美孚建設股份有限公司

主辦單位/ 臺北市都市更新處

執行單位/ 社團法人臺北市都市更新整合發展協會

連絡電話：2531-8056 #223 林小姐

主辦單位保留場地、課程及師資調整權利，以網頁公布為主

訂
閱
協
會



都市更新處提供法令諮詢與資訊服務

■ 專業人員諮詢服務

一、蒞處洽詢：臺北市都市更新處法令諮詢櫃檯

臺北市中山區南京東路三段168號17樓

新店松山捷運線「南京復興站」2號出口

二、電話洽詢：(02)2781-5696 按3093

■ 社區法令說明會(15人連署自備場地)

■ 下載申請書

臺北市都市更新處網站→ 便捷服務...下載專區

105.06.07民眾申請辦理都市更新說明會申請表格

民眾申請臺北市都市更新處辦理都市更新說明會申請表			
申請人	申請人聯絡電話		
所在行政區區	申請人聯絡住址		
舉辦說明會地點			
申請意見及事由			
民眾申請舉辦更新說明會需達15人以上連署簽名，更新處即擇期派員召開都市更新說明會。 (詳備註一)			

備註：1. 民眾申請舉辦更新說明會需達15人以上連署簽名，更新處即擇期派員召開都市更新說明會。
2. 申請人請填寫相關都市更新問題，以利更新處派員說明之參考。

更新案倘有黑道或暴力恐嚇威脅之情事，請逕洽連絡

➤ 臺灣臺北地方法院檢察署「都更犯罪聯合查緝執行小組」

24小時投訴專線：0921205138

投訴電子信箱：formosa@mail.moj.gov.tw

投訴郵政信箱：台北郵政14-128號信

➤ 臺北市刑警大隊：(02)2381-7263。(24小時電話)

制度要有穩定性、可預測性、明確、合理
都更樣態太多，應有必要的彈性調整機制
景氣停滯，但房屋每天都在老舊

公辦能量有限，民辦不可或缺
建商壓縮利潤，自力更新興起

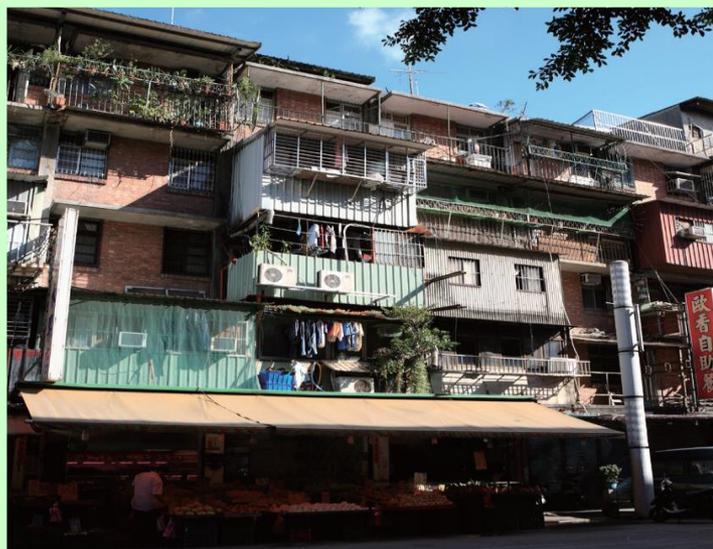
抓大放小、反映實務、反映真實

公私對等、公私協力

行政願意公私協力，司法也應有溝通機制

新舊案、變更案、分送案、25-1案、預算制結算制、
公地主意見……

沒有完美的制度





都市更新 勢在必行

敬請指教