臺北市都市更新處

臺北市都市更新處

都更常見問答

都更解壓誤

常見問答

Q&A

臺北市都市更新處

目錄

都更八箭 02

都市更新導論 - 概念及程序

概論 10

實施者及實施方式 14

同意書 16

同意比率 19

容積獎勵及容積移轉 21

稅賦 22

更新地區 23

更新單元 24

權利變換 - 估價及分配

估價 27

共同負擔與權值 29

選配 32

拆遷補償及安置 34

更新會

成立 35

會務執行及解散清算 36

公辦都更 39

整建維護 40

都更權益 41

都更八箭

都更 8 箭相關資訊可至「臺北市都市更新處網站首頁 / 熱門查詢 / 都更 8 箭專區」查詢。

①「降門檻」

⑴市府於 112 年 3 月 3 日公告實施「公辦都更 7599 專案計畫」，受理意願門檻由 90% 降至 75%，並引進民間專業技術團隊，以「早進場、幫試算、助選屋」三大創新服務，協助民眾參與公辦都更。

⑵資訊查詢：臺北市都市更新處網站首頁 / 熱門查詢 / 公辦都更 P.R.O/O- 自助人助型 (Organization)/ 公辦都更 7599 專案計畫。

②「法放寬」

市府於 112 年 12 月 18 日公布修正「臺北市都市更新自治條例」，協助民間加速辦理都市更新，包括「都更單元及事業計畫全面開放併送」、「山坡地危險建物可更新」、「放寬商業區都更案後院深度比」等法令鬆綁，使得民間辦理重建能更有彈性。

③「速通關」

為加速審議程序，市府推出「都市更新 150 專案」，審議時程 150 日，另外「權變小組提前進場」及「都市設計審議 130 快速通關專案」等方案，藉由提前審查及分流審查制度縮短行政時程，讓民眾立即有感。

④「排障礙」

目前臺北推動危老案件是六都之冠，未來市府將以「擴大培植民間專業人力」、「放寬檢討審查項目」、「精簡程序提升效能」等面向，持續加速危老重建案件進程，預計可縮短審查時間約 6 個月。

⑤「加碼辦」

因應超高齡社會來臨，老舊公寓加裝電梯需求大增，自 112 年 4 月 7 日起提高補助金額至 300 萬元，為便民申請補助，於 113 年 2 月 23 日起得由所有權人選定代理人代為申請，並於 114 年 11 月 10 日提供補助分期，舒緩民眾支出壓力，加速推動老舊公寓增設電梯。

⑥「防災型都更專案」

「擬定臺北市防災型都市更新細部計畫案」，透過容積獎勵鼓勵「耐震能力不足」之危險建築物更新重建，期能建構居家安全之韌性城市。

⑦「整建住宅專案計畫」

⑴「整建住宅專案計畫」以「增容積、補利息、齊協力」三大亮點服務，給予整建住宅專案容積獎勵，並提供財務協助等方式，提高整宅都更意願、加速整宅新生。

⑵資訊查詢：臺北市都市更新處網站首頁 / 熱門查詢 / 防災都更整宅專案 / 臺北市整建住宅專案計畫。

⑧「高氯離子混凝土建築物 575 專案計畫」

⑴「高氯離子混凝土建築物 575 專案計畫」推出「列管我就幫」、「過半即進場」兩大亮點服務，只要經本府列管屬「須拆除重建」之建築物，整合第一階段都更意願超過 50%，且尚未辦理都市更新事業自辦公聽會，即可申請本專案參與公辦都更。

⑵資訊查詢：臺北市都市更新處網站首頁 / 熱門查詢 / 臺北市高氯離子混凝土建築物 /575 專案計畫。

第一箭 7599

1.「臺北市公辦都市更新 7599 專案計畫」提供三大服務：

①早進場：第一階段意願比由 90% 調降至 75%，本府資源提早進入社區協助。

②幫試算：第二階段由本府委託專業技術團隊方案評估，提供更完整的試算結果，並擴大辦理量能。

③助選屋：第三階段由臺北市住宅及都市更新中心辦理之模擬選配，協助民眾釐清權益。

2. 申請條件：

①屬本府公告劃定更新地區。

②面積達 2,000 平方公尺以上（605 坪），不含公共設施用地。

③範圍內私有土地及私有合法建物所有權人表示參與公辦都更意願之人數或私有合法建築物戶數達 75% 以上。

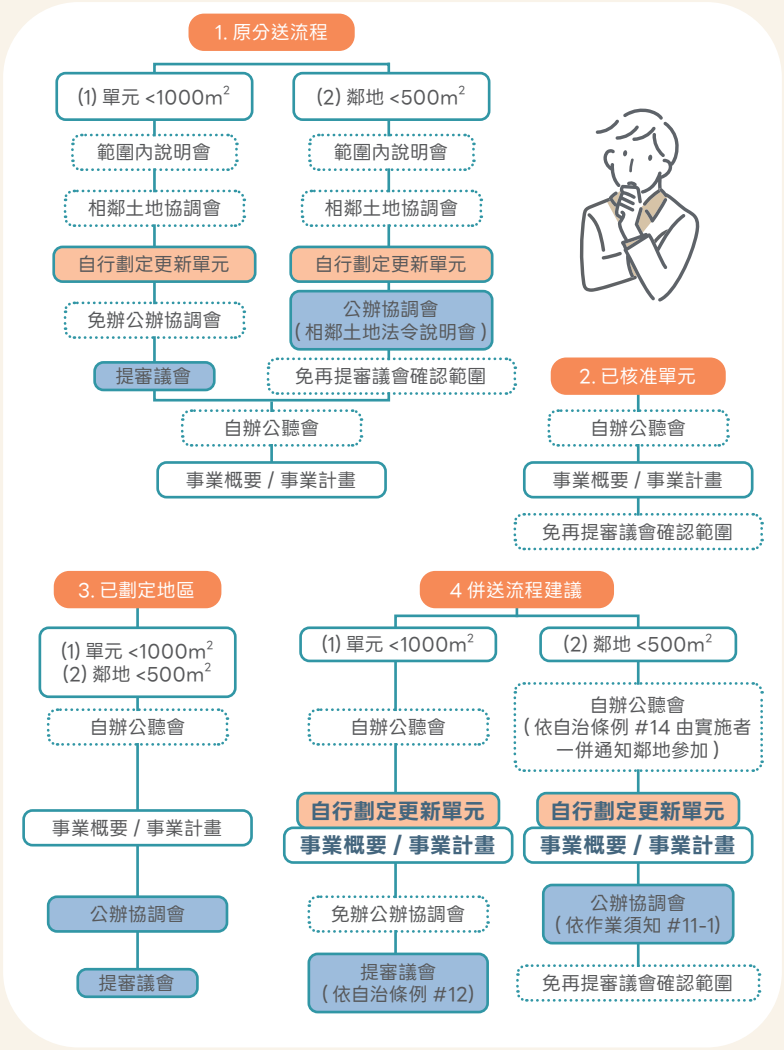
④範圍內私有土地及私有合法建物所有權人，與潛在實施者簽訂同意書或協議書者，應不得再簽署本計畫意願書（所簽署意願書不納入意願比率計算）。

3. 資訊查詢：

臺北市都市更新處網站首頁 / 熱門查詢 / 公辦都更 P.R.O/O- 自助人助型 (Organization)/ 公辦都更 7599 專案計畫。

第二箭 都更單元及事業計畫開放併送

市府於 112 年 12 月 18 日修法後，只要同意比率達事業概要 50% 或事業計畫 80% 門檻者，皆可以一併辦理劃定更新單元、事業概要及事業計畫。



1. 有關併送案件單元面積小於 1000 m^2，原則比照分送流程免辦公辦協調會。
2. 有關併送案件鄰地小於 500 m^2，原則比照分送流程免再提審議會確認範圍。

第三箭 都市更新 150 專案、權變小組提前進場

1. 都市更新 150 專案

①本專案列管都市更新事業計畫於申請報核後 150 個臺北市都市更新處工作日數審議通過，以加速更新審議效能。

②適用條件：

A. 經全體私有土地及合法建築物所有權人同意。

B. 實施方式採協議合建或其他方式（自地自建等）。

C. 程序中無人民陳情或爭議。

D. 計畫內容符合原則性規定、相關容積獎勵值明確，未涉及更新單元範圍調整及自提修正。

2. 權變小組提前進場

透過以下策略，加速都市更新審議及提前解決估價疑義：

①權變小組改組，由估價委員提前於公開展覽期間進行估價議題書面審查。

②權變小組會議收斂議題後，再提本市都市更新及爭議處理審議會審議，審議會委員僅就估價議題確認修正內容及回應民眾陳情意見，以提高案件穩定性，並降低都更案核定後因權利價值疑義衍生爭訟。

第四箭 危老重建

1. 精簡程序提升效能：耐震評估免複審

依據修法前「臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法」第 4 條規定，如建築物結構安全性能初步評估結果未達最低等級 R > 45 分（瀕危），除檢附評估機構評估報告書及文件以外，另應檢附審查機構審查通過之證明文件。

本次修法後將建築物結構安全性能初步評估結果未達最低等級的建築物，現行不需要檢附審查機構審查通過證明文件，即可認定適用危老條例，可為民眾省下提送審查機構複審時間，提前進入危老重建計畫審核程序，案件整體進度可縮短 1 個月的時程。

2. 放寬檢討審查項目：免檢討畸零地、免防空避難室及免鄰地同意書

①免檢討畸零地：

現行重建計畫應檢討申請範圍是否為畸零地，倘有合併鄰地案件則非屬本市畸零地使用自治條例第四條所稱「原建築基地範圍」，應於建造執照檢討毗鄰是否有畸零地。本次修法擬朝向畸零地使用自治條例第四條第一項第六款及第七款如合併相鄰土地屬已建築完成土地，不適用第八條或第十一條第二項規定檢討，預計可減免鄰地意願整合時程 6 個月。

②免檢討防空避難室及鄰地同意書：

現行重建計畫範圍倘部分申請重建，涉及防空避難室案件，均須檢討剩餘建築基地防空避難室是否符合興建時法規，倘未符當時法規則須取得鄰地同意書，致部分案件遭致無法重建。本次修法朝向檢討剩餘建築基地防空避難室時，倘符合現行法令下，得免檢附鄰地同意書。本案部分條例尚在法令修訂程序中，相關規定依後續法令公布內容為準。

第五箭 電梯加碼辦

1. 為擴大針對 6 層樓以下無設置電梯之集合住宅、公寓，提供增設電梯補助之政策，本府加碼補助金額上限，由 250 萬元提升至 300 萬元，另住戶所有權人只要過半同意，可選定一位所有權人作為代表人提出補助申請；並於補助核准後視社區需求分期請領，藉此提高低樓層住戶參與意願詳細資料請依法令公布內容為準。
2. 資訊查詢：臺北市都市更新處網站首頁 / 便民服務 / 下載專區 /114 年度臺北市補助老屋增設電梯申請專區。
3. 電話洽詢：臺北市都市更新處 (02)2781-5696 分機 3146、3149。

第六箭 防災型都更專案

1. 為提高危險建築物重建誘因，訂定全市性都市計畫「擬定臺北市防災型都市更新細部計畫案」，於 113 年 3 月 28 日公告實施，並於 114 年 5 月 9 日修訂放寬適用對象申請規定，期能透過容積獎勵鼓勵「耐震能力不足」之危險建築物更新重建，建構居家安全之韌性城市。
2. 適用條件：
   ①位於本市都市計畫地區，以都市更新實施「重建」者。
   ②基地面積達 1,000 平方公尺以上。
   ③「經結構安全性能評估（初評或詳評皆可）ID 值< 0.35」或「於『建築物耐震設計規範』訂定發布前（民國 63 年 2 月 15 日）已申請建造執照之領有使用執照」之合法建築物，並依各該建築物原建築基地面積計算獎勵值。
3. 重建後建築物應達 4 面向（結構安全、耐候減碳、都市減災、環境友善）、5 條件（耐震設計、綠建築、智慧建築、雨水流出抑制設施、無障礙環境等）規劃設計。
4. 詳細內容依都市計畫發布實施內容為準。

第七箭 整建住宅專案計畫

整建住宅專案計畫提供三大服務：

1. 增容積：給予整宅專案容積獎勵上限 50%，含都更容積獎勵最高可達基準容積之 100%。
2. 補利息：協助經濟弱勢戶辦理貸款，並由市府協助補貼差額找補之利息。
3. 齊協力：公辦都更或民辦都更皆可申請本專案計畫，另對於申請公辦都更部分提供諮詢管道、公辦都更前導說明會及培力課程等協助項目。
4. 資訊查詢：臺北市都市更新處網站首頁 / 熱門查詢 / 防災都更整宅專案 / 臺北市整建住宅專案計畫。

第八箭 高氯離子混凝土建築物 575 專案計畫

1. 適用對象：
   ①本府公告列管「須拆除重建」之高氯離子混凝土建築物。
   ②尚未辦理自辦公聽會。
   ③所有權人自行整合意願超過 50%。
2. 辦理流程：
   ①第一階段由其中一名所有權人作為代表檢具申請書表等申請文件向臺北市都市更新處申請。
   ②經臺北市都市更新處審查通過後，將協助第二階段方案評估，辦理方案說明會及意願調查。
   ③第二階段意願調查結果達 75%，由本府辦理第三階段公開評選實施者，並由實施者報核都市更新事業計畫。
3. 諮詢專線：
   ①法令諮詢專線：02-27815696 轉 3093
   ②公辦都更專線：02-27815696 轉 7599
   ③海砂屋鑑定列管：1999 轉 8399
4. 資訊查詢：
   臺北市都市更新處網站首頁 / 熱門查詢 / 臺北市高氯離子混凝土建築物 /575 專案計畫。

Q1. 何謂都市更新？好處有哪些？與危老都更有何不同？

1. 都市更新的處理方式可分為重建、整建及維護，說明如下：
   ①重建:指拆除更新單元內原有建築物，重新建築，住戶安置，改進公共設施，並得變更土地使用性質或使用密度。
   ②整建：指改建、修建更新單元內建築物或充實其設備並改進公共設施。
   ③維護：指加強更新單元內土地使用及建築管理，改進公共設施，以保持其良好狀況。
2. 都市更新主要是為促進都市土地有計畫之再開發利用，並有效復甦都市機能、提升防災效益，使整體居住環境品質更安全、更舒適，增進公共利益，且更新後房屋價值也會藉此提升。其中，採重建方式辦理都市更新者，除了可申請容積獎勵，增加建築面積外，在稅賦方面，還提供土地增值稅、地價稅、契稅等相關稅捐減免的優惠。另外，都市更新的審議程序是公平、公正、公開的，都市更新審議會會替民眾把關整體程序及相關合理性，讓參與者受到都市更新條例等相關法令的規範與權益的保障。
3. 都市更新與危老重建的主要差異摘要如下：

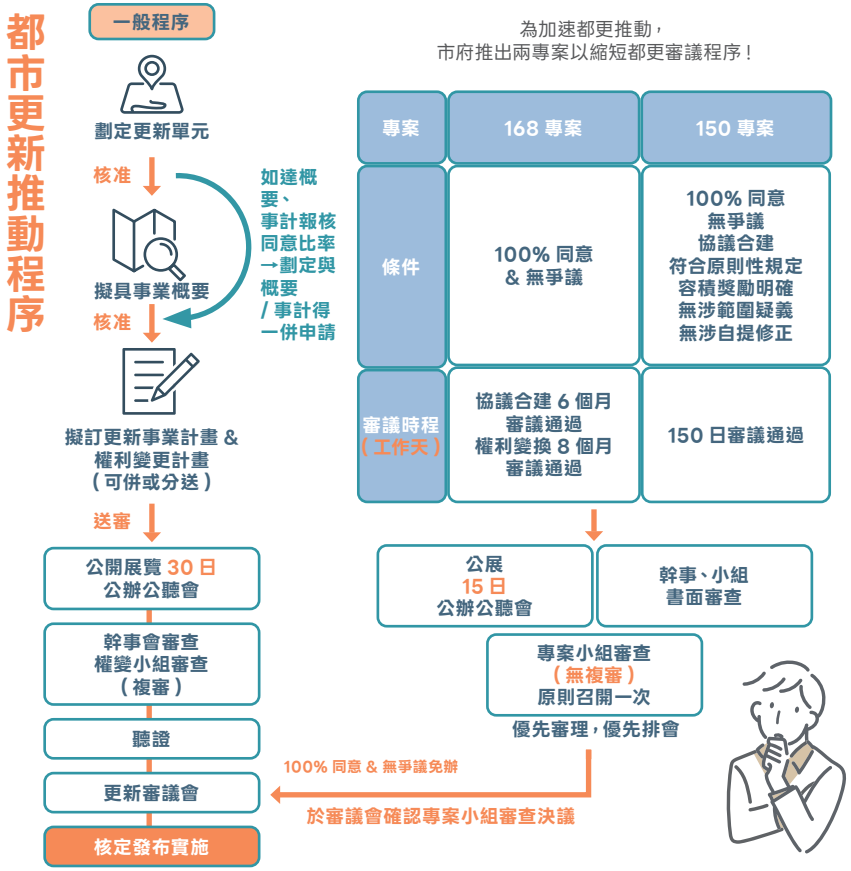
差異比較	都市更新重建	危老重建
法令依據	都市更新條例	都市危險及 老舊建築物加速重建條例
計畫書	都市更新事業計畫、 權利變換計畫	重建計畫
審議程序	依都市更新條例第 32、48 條規定 辦理審議程序	無審議會設置，建管單位 審查重建計畫及核發建照
實施期間	無限制	自發布施行日至 116 年 5 月 31 日
實施方式 及 同意比率	1. 協議合建 (全體同意) : 私有土地及私有合法建物所有權人數及面積均達 100% 同意。 2. 權利變換 (多數決同意) : 私有土地及私有合法建物所有權人數及面積均達都市更新條例第 37 條規定之同意。 3. 部分協議合建、部分權利變換 : 私有土地及私有合法建物所有權面積達 80% 以上同意採協議合建，剩餘未同意部分採權利變換方式。	1. 協議合建 (全體同意) : 土地及合法建物所有權人數及面積均達 100% 同意。 2. 涉及國產署管理之公有土地，依「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。 3. 涉及臺北市市有不動產，依「臺北市市有不動產參與危險及老舊建築物加速重建處理原則」辦理。

<table>
<tr><th>差異比較</th><th colspan="3">都市更新重建</th><th colspan="3">危老重建</th></tr>
<tr><td>申請人</td><td colspan="3">實施者
1. 都市更新事業機構 (股份有限公司)
2. 都市更新會</td><td colspan="3">起造人
1. 法人 (機構)
2. 自然人</td></tr>
<tr><td>基地面積</td><td colspan="3">須符合「臺北市都市更新自治條例」及「臺北市政府更新單元劃定基準」。</td><td colspan="3">1. 沒有限制
2. 免除畸零地調處程序</td></tr>
<tr><td>容積獎勵額度上限</td><td colspan="3">1. 一般 : 基準容積 1.5 倍。
2. 實施容積管制前原容大於基準容積 : 原容積 + 基準容積 0.3 倍或原容積 1.2 倍。
3. 海砂屋或耐震力不足建物 (明顯危害公共安全) : 原容積 1.3 倍。</td><td colspan="3">1. 基準容積 1.3 倍之或原建築容積 1.15 倍。
2. 時程與規模獎勵可申請合計基準容積 10% 上限。</td></tr>
<tr><td rowspan="6">稅賦減免</td><td>稅目</td><td>減免態樣</td><td>減免額度</td><td>稅目</td><td>減免態樣</td><td>減免額度</td></tr>
<tr><td rowspan="2">地價稅</td><td>更新期間</td><td>免徵</td><td rowspan="2">地價稅</td><td>重建期間</td><td>免徵</td></tr>
<tr><td>更新後</td><td>減半徵收 2 年</td><td>重建後</td><td>減半徵收 2 年</td></tr>
<tr><td>房屋稅</td><td>更新後</td><td>減半徵收 2 年，於減半徵收期間內未移轉，且經主管機關同意者，得延長至喪失所有權止，但以 10 年為限。</td><td>房屋稅</td><td>重建後</td><td>減半徵收 2 年，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。</td></tr>
<tr><td>土地增值稅 / 契稅</td><td>權利變換方式者 / 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</td><td>免徵或減徵 40%</td><td>土地增值稅 / 契稅</td><td>無</td><td>無</td></tr>
<tr><td>其他</td><td>-</td><td>-</td><td>其他</td><td colspan="2">合併鄰接之建築物基地或土地面積，超過危老建築物基地面積部分之土地及建築物，不予減免。</td></tr>
</table>

Q2. 都市更新有哪些程序？

都市更新事業計畫及權利變換計畫階段，須分別擬具計畫書提送市府報核，並歷經公開展覽、公辦公聽會、幹事會或權變小組審查、聽證、審議會及發布實施等相關程序，主要差異性如下：

1. 事權併送：同時擬具事業計畫書及權變計畫書提送市府報核，依上述程序辦理完成並發布實施後，即可依規定辦理拆遷及施工程序。
2. 事權分送：事業計畫發布實施後，始得依核定之事業計畫書內容辦理估價、選配、權變自辦公聽會等作業，而權變計畫書提送市府報核後，需再次依上述程序完成各階段審議並發布實施後，才能依規定辦理拆遷及施工程序，整體辦理程序較事權併送長。



Q3. 自辦公聽會、公辦公聽會及聽證的差別為何？需要出席嗎？

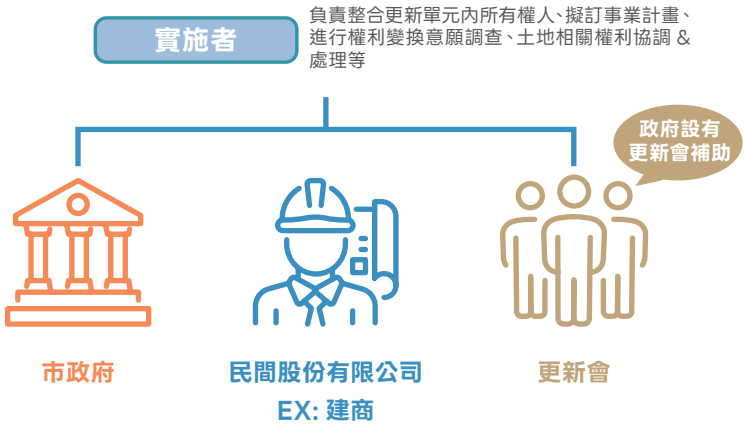
1. 差異要點說明：

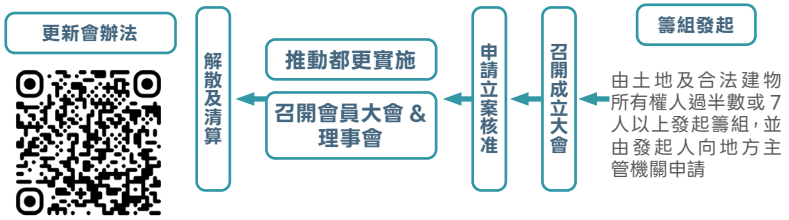
類型	自辦公聽會	公辦公聽會	聽證
都更條例	第 22 條第 1 項 第 32 條第 2 項	第 32 條第 3 項	第 33 條
辦理單位	1. 事業概要申請人 2. 事業計畫、權利變換計畫實施者	各級主管機關	各級主管機關
辦理目的	周知更新單元內所有權人、利害關係人及周邊區域民眾，該區域有都市更新案件正在執行中，並於公聽會程序上蒐集更新單元內所有權人、利害關係人、專家學者及有關團體政府代表等相關意見，由實施者將意見納入計畫書並作適當回應後，提供都市更新及爭議處理審議會審議參考。		1. 擬訂或變更計畫核定前，需依規定舉行聽證，由當事人及利害關係人等就案件爭議事由以言詞或書面方式陳述意見，並由實施者現場進行答詢，雙方陳述內容將於現場做成紀錄及確認。 2. 都市更新處將依前述聽證紀錄就發言意見斟酌說明採納或不採納之理由，並提送都市更新及爭議處理審議會作成決定。
邀請對象	有關機關、學者專家及當地居民代表及通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人		1. 同前 2. 利害關係人

2. 為保障所有權人自身權益，建議出席了解案件推動情形，但以上會議皆不強制出席。

Q4. 何謂實施者？誰可以擔任實施者？

1. 實施者是都市更新事業之執行者，負責徵求同意書、擬具事業計畫或權利變換計畫報核，並於計畫核定後籌措資金、營建施工、完工登記交屋、成果備查等事務。
2. 依都市更新條例第 3 條第 6 款規定，實施者可以由政府機關（構）、專責法人或機構、都市更新會、都市更新事業機構等擔任。





Q5. 有建商來談都更，哪裡可查詢建商的都更實績？

相關資訊可至「臺北市都市更新處網站首頁 / 便民服務 / 下載專區」查詢：核定之都市更新案實施者及規劃單位資料清冊

Q6. 協議合建、權利變換及多數協議合建、少數權利變換等三種實施方式有何不同？

1. 實施方式主要差異如下：

實施方式	協議合建	權利變換
同意比率	須取得所有權人 100% 同意	須符合都市更新條例第 37 條規定
分配	依所有權人與實施者雙方合意之私權契約內容進行權利價值分配，審議會沒有審議的權責。	1. 由估價師查估更新前後權利價值，而估價結果及成本提列都需經由審議會把關並審酌合理性，以保障地主的權益。 2. 更新後權利變換關係人（所有權人、實施者、出資者）再按照各自所提供之土地或建物的「更新前分配比率」或「出資額度（即更新成本 / 共同負擔）」，分配「更新後的房地」。
容積獎勵	若事業計畫報核已達 100% 同意，可額外申請法定容積 5% 之容積獎勵。	無特殊規定。
稅賦減免	土地增值稅及契約部分，需經主管機關同意才能減徵 40%。	土地增值稅及契約部分，得視情形申請免徵或減徵 40%。
審議程序	1. 僅審議都市更新事業計畫書 2. 共識度高且無爭議，審議期程較快	需審議都市更新事業計畫書、權利變換計畫書及估價報告書。
申請建照	需取得 100% 土地使用及建物拆除同意書	得以實施者名義申請

2. 多數協議合建、少數權利變換方式實施：依都市更新條例第 44 條規定，私有土地面積及合法建築物面積超過 80% 同意者，得就達成協議部分以協議合建方式實施，剩餘未同意戶部分則採權利變換方式實施。
3. 至於上述哪一種實施方式對於地主較有利實屬個人主觀意見，仍須視地主需求而定。

協議合建

需**全部所有權人同意**，按照彼此認定之價值比率，由地主提供土地、建商提供資金合建並**只提送事業計畫送審即可**。

契約會直接寫明所有權人跟建設公司如何分配的條件

合建契約書是私人間權利義務關係的合意，不是《都市更新條例》規定各級主管機關應審議事項，所以應由當事人間基於司法自治原則及契約自由原則，自行協調處理，簽署合建契約致生私權爭議，應遵循司法途徑解決。

權利變換類似「以物易物」的概念

要重建的各土地、建物所有權人等，還有實施者跟出資人，「分別」提供土地、建物、權利或資金參與都更。
而都更完成後，大家會依照所提供土地、建物等「更新前」的權利價值比率或「出資額度」，分配「更新後」的土地、建物或權利金。

權利變換

需**取得都市更新條例第 37 條同意比率門檻**，由**專業估價師進行更新前後價值估價**，並經市府審查，由審議會審決，認定更新前後價值。

Q7. 事業計畫同意書簽署時應該注意什麼才能保障自身權益 (含建商提供空白同意書)?

1. 同意書資料填寫重點在於內容完整性及正確性 (含：推動主體、實施方式、分配比例、土地建物的權值等)，不簽署內容不完整的空白同意書。
2. 自辦公聽會舉辦前後，所有權人如已知悉且認同事業計畫內容時皆可簽署，可參考都更條例第 36 條所載事項。

Q8. 事業計畫同意書簽署後可以撤銷嗎？

依臺北市政府受理都市更新案審查與處理同意書重複出具及撤銷作業要點第 7 點所載規定辦理。

1. 所有權人依本條例第 37 條第 4 項規定撤銷同意時，應以書面通知申請人或實施者，並副知本府。撤銷發生效力之時點，以書面通知送達相對人為準。
2. 本府為處理所有權人依本條例撤銷其同意，作業程序如下：
   ①事業概要或都市更新事業計畫申請核准或報核前，所有權人得撤銷其同意，不計入同意比率計算。
   ②都市更新事業計畫之報核日在本要點實施生效日起未滿 1 年者，市府於其報核後接獲所有權人撤銷同意、未填具完整之所有權人權利價值比率或分配比率、未依內政部公布之同意書格式出具，依下列方式處理，經審議會審議認得撤銷同意者，該同意書不計入同意比率計算：
      A. 適用 108 年 1 月 30 日修正公布前之本條例規定者：應請雙方於 14 日內，說明其出具同意書與報核時都市更新事業計畫權利義務是否相同，並將雙方意見提請審議會審議之。另撤銷同意事由有下列情形之一者，視為權利義務不相同，得免提請審議會審議，本府得逕將該同意書不計入同意比率計算：
         (a) 都市更新實施方式不一致。
         (b) 適用申請獎勵項目不一致。
         (c) 更新後土地及建築物位置分配方式不一致。
         (d) 公開展覽之都市更新事業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。
         (e) 經法院判決確定屬無效之同意者。
      B. 適用 108 年 1 月 30 日修正公布後之本條例規定者：應請雙方於 14 日內，說明公開展覽之都市更新事業計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率是否低於出具同意書時，並將雙方意見提請審議會審議之。
   ③同意之意思表示具有民法第 88 條、第 89 條、第 92 條所定錯誤、詐欺、脅迫情事，經法院判決確定，或雙方合意撤銷者，本府逕將該同意書不計入同意比率計算。

Q9. 前屋主已經簽署都更同意書，新屋主還需要簽同意書嗎？是否需承受前屋主的權利義務？

事業計畫同意比率計算係依事業計畫報核日產權統計，依報核日前後差異說明：

都市更新事業計畫尚未報核	新的所有權人仍應出具事業計畫同意書，才能計入同意比率。
都市更新事業計畫已報核	1. 原本的所有權人若移轉其土地或建物，應善盡告知義務通知新任所有權人該區域正在辦理都市更新程序；若新任所有權人已知曉相關權利義務並完成產權移轉，則應一併承受前任所有權人已經做出的同意表示。 2. 實務上仍建議實施者應妥與新任所有權人溝通，確認其意願。

Q10. 所有權人已死亡，如何參與都市更新？

事業計畫同意比率計算係依事業計畫報核日產權統計，依報核日前後差異說明：

報核前 所有權人死亡 尚未完成繼承登記	1. 所有權人姓名欄位仍應以報核當日之謄本所載內容為準，「立同意書人(本人)」欄位由【全體繼承人】於空白處共同簽名及蓋章(缺一不可，否則同意書視為無效)，並檢附被繼承人死亡記事之戶籍謄本、全體繼承人之戶籍謄本及其繼承系統表等證明文件。 2. 相關證明文件倘有多頁應加蓋騎縫章，倘為影本應加蓋與正本相符章。
報核前 所有權人死亡 無人可以繼承	倘有遺產管理人，「立同意書人(本人)」欄位由【遺產管理人】於空白處簽名及蓋章，並檢附遺產管理人證明文件。
報核後 所有權人死亡	已出具事業計畫同意書，其參與都市更新之權利義務應由其繼承人繼續履行。

Q11. 權利變換階段要簽同意書嗎？

同意書簽署、出具與認定時間點僅涉及事業計畫階段，而權利變換計畫階段沒有同意書需簽署，僅有權利變換參與意願調查表、估價共同指認意願書、選配等相關文件。

Q12. 要多少人同意才能辦理都市更新事業計畫？

依都市更新條例第 22 條及第 37 條規定辦理:

<table>
<tr><th rowspan="3">實施程序</th><th rowspan="3">都更條例</th><th rowspan="3" colspan="2">更新單元</th><th colspan="2">私有部分人數</th><th colspan="2">私有部分面積</th></tr>
<tr><th>土地</th><th>合法建物</th><th>土地</th><th>合法建物</th></tr>
<tr><th colspan="4">依謄本登錄加總數值扣除公有地權屬及都更條例 §24 各款</th></tr>
<tr><td>事業概要</td><td>§22</td><td colspan="2">更新單元</td><td colspan="4">逾 50%</td></tr>
<tr><td rowspan="5">事業計畫權利變換</td><td rowspan="5">§37</td><td rowspan="4">公劃更新地區</td><td>主管機關公開評選</td><td colspan="4">逾 50%</td></tr>
<tr><td>主管機關公開評選</td><td colspan="4">公有土地面積超過單元 50% 者免取得私有土地建物同意</td></tr>
<tr><td>迅行劃定</td><td colspan="4">逾 50%</td></tr>
<tr><td>優先劃定</td><td colspan="4">逾 75%</td></tr>
<tr><td colspan="2">非公劃更新地區</td><td colspan="4">逾 80%</td></tr>
<tr><td colspan="2">例外規定（無論公劃與否）</td><td colspan="2">-</td><td colspan="2">逾 90%</td></tr>
</table>

Q13. 謄本上的權利範圍為公同共有，如何計算同意比率？

1. 依都市更新條例第 39 條規定，涉及公同共有之情形，以同意之公同共有人數為其同意人數，並以其占該公同共有全體人數之比率，乘以該公同共有部分面積所得之面積為其同意面積計算之。
2. 該筆土地人數計 3 人，面積計 90m^2，其中可計入同意比率為 2 人，面積為 90m^2 *(2 人 /3 人)=60m^2

所有權人	權利範圍	持分面積	同意情形
王一	1/1 (公同共有)	90.00m^2	V
王二			V
王三			X

Q14. 什麼情況可以排除同意比率計算基礎？

屬公有土地或私有土地符合都市更新條例第 24 條規定之情形者，應扣除同意比率。

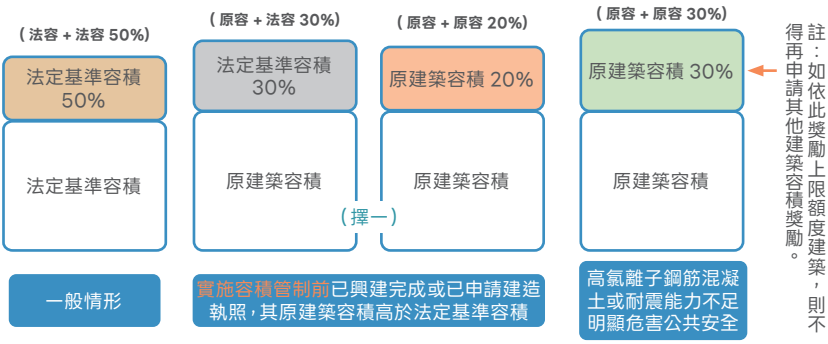
土地型態	態樣	範例
公有土地 (土地法第 4 條)	國有土地	中華民國 (管理機關 : 財政部國有財產署)
	直轄市有土地	臺北市 (管理機關 : 臺北市政府財政局)
	縣 (市) 有土地	澎湖縣、新竹市
	鄉 (鎮、市) 有土地	彰化縣員林市
私有土地 (都市更新條例第 24 條)	依文化資產保存法所稱之文化資產	
	經協議保留，並經直轄市、縣 (市) 主管機關核准且登記有案之宗祠、寺廟、教堂	
	經政府代管或依土地法第 73 條之 1 規定由地政機關列冊管理者	
	經法院囑託查封、假扣押、假處分或破產登記者	
	未完成申報並核發派下全員證明書之祭祀公業土地或建築物	
	未完成申報並驗印現會員或信徒名冊、系統表及土地清冊之神明會土地或建築物	

Q15. 都市更新容積獎勵的上限為何？哪種計算方式最有利？

依都市更新條例第 65 條規定，獎勵後之建築容積不得超過下列規定:

態樣	計算方式	簡稱
採基準容積率	建築基地面積 × 基準容積率 ×1.5	法容 + 法容 50%
採原建築容積	建築基地面積 × 基準容積率 ×0.3 + 原建築容積	法容 0.3+ 原容
	原建築容積 ×1.2	原容 1.2
海砂屋或耐震能力不足而有明顯危害公共安全	原建築容積 ×1.3	原容 1.3

·依各基地條件有不同的規定，擇優檢討：



Q16. 何謂容積移轉？申請容積獎勵後，是否還可以申請容積移轉？

1. 指將一宗土地容積移轉至另一宗可建築土地上供建築使用。
2. 都更案申請容積獎勵後仍可依「都市計畫容積移轉實施辦法」及「臺北市容積移轉審查許可自治條例」規定申請容積移轉，可移入容積不得超過接受基地基準容積之 40%，移入容積方式如下：
   ①可移轉土地：未開闢之公園用地、綠地用地、廣場用地，道路用地，以及本市歷史建築所定著之私有土地。
   ②繳納代金：由本府都市發展局委託 3 家以上估價師查估後評定之。
3. 計算方式：申請移入容積量上限 (都更基地基準容積 40%)=【移出基地量體≦申請移入容積量 50%】+【代金量體≧申請移入容積量 50%】。

Q17. 海砂屋重建有何獎勵措施？

依「臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例」第 7 條規定辦理。

1. 容積量體：經列管須拆除之建築物經都發局專案核准者，得依原建蔽率、原容積率(或原總樓地板面積)、原院落深度重建。申請重建者，得放寬法定容積率、原容積率或原總樓地板面積之 30%。
2. 拆除補助：建築物拆除後，所有權人得向都發局申請補助費用，每戶 20 萬元。

Q18. 都市更新稅捐減免項目有哪些？會因實施方式不同而影響嗎？

依都市更新條例第 67 條規定，更新單元內之土地及建築物，依下列規定減免稅捐：

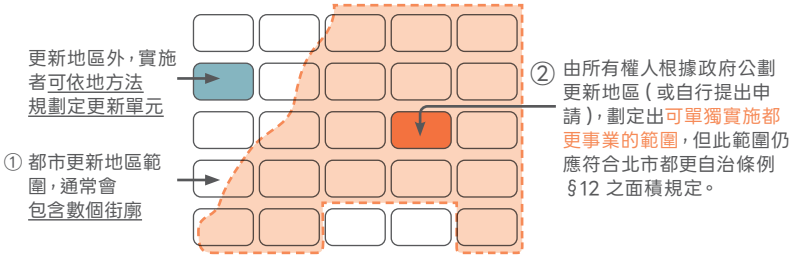
稅目	實施方式	減免態樣	減免額度
地價稅	權利變換 / 協議合建	更新期間土地無法使用	免徵
		更新期間仍可繼續使用	減半徵收
		未依計畫進度完成更新且可歸責於土地所有權人之情形	依法課徵
		更新後	減半徵收 2 年
房屋稅	權利變換 / 協議合建	更新後	減半徵收 2 年，於減半徵收 2 年期間內未移轉，且經主管機關同意者，得延長其房屋稅減半徵收期間至喪失所有權止，但以 10 年為限。
土地增值稅	權利變換	依權利變換取得之土地及建築物，於更新後第一次移轉時	減徵 40%
		不願參加權利變換而領取現金補償者	減徵 40%
		應分配之土地未達最小分配面積單元，而改領現金者	免徵
		以土地及建築物抵付權利變換負擔者	免徵
	協議合建	原所有權人與實施者間因協議合建辦理產權移轉時，經主管機關同意者	減徵 40%
契稅	權利變換	更新後第一次移轉時	減徵 40%
		以土地及建築物抵付權利變換負擔者	免徵
	協議合建	原所有權人與實施者間因協議合建辦理產權移轉時，經主管機關同意者	減徵 40%

Q19. 我家不在更新地區範圍內，如何辦理都市更新？

1. 申請劃定更新地區：
   ①土地及建物所有權人得依都市更新條例第 10 條及「臺北市政府受理土地及合法建築物所有權人提議劃定更新地區實施辦法」規定，向本府提議劃定「更新地區」。
   ②劃定更新地區後，由實施者整合更新單元內所有權人參與都市更新之意願，經檢討符合本市都市更新自治條例第 12 條及第 14 條規定後，取得都市更新條例第 37 條規定之同意比例，並依都市更新條例第 32 條規定舉辦事業計畫公聽會後，擬具事業計畫申請報核程序。
2. 申請自行劃定更新單元：
   土地及建物所有權人或實施者（與事業概要或事業計畫合併申請）得依都市更新條例第 23 條、「臺北市都市更新自治條例」第 12、15 條、「臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知」及「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」規定，申請自行劃定更新單元。

判斷住家是否位於公劃更新地區

公劃更新地區是政府為了都市機能等需求劃設，鼓勵範圍內的建物盡快辦理更新事業。



Q20. 何謂更新地區？位於更新地區內有什麼好處？

1. 更新地區指依都市更新條例第 5、6、7、8 條或都市計畫法規定，於都市計畫特定範圍內劃定或變更應進行都市更新之地區，其範圍可能包括數個街廓。
2. 位於更新地區之好處：
   ①無須辦理自行劃定更新單元程序。
   ②低事業計畫報核之同意比率門檻：
   A. 迅行劃定更新地區（第 7 條）：私有土地及私有合法建築物所有權人數及總面積均超過 50%。
   B. 其餘更新地區（第 5、6、8 條）：私有土地及私有合法建築物所有權人數及總面積均超過 75%。
   ③更新單元規模：位於迅行劃定更新地區（第 7 條）者，免依「臺北市都市更新自治條例」第 12 條規定檢討。
   ④時程獎勵額度較高：依都市更新建築容積獎勵辦法第 14 條規定，於 113 年 5 月 16 日起提供 5% 及 3.5% 之基準容積。
   ⑤投資抵減：實施者為股份有限公司者，得依都市更新條例第 70 條規定申請投資抵減。

Q21. 何謂更新單元？與更新地區有何不同？

1. 更新地區是為考量都市現狀與未來發展目標而劃定且可辦理都市更新事業之範圍，目的在讓社會大眾知道政府鼓勵都市更新的區域在哪裡，其範圍可能包括數個街廓。
2. 更新單元是由申請人或實施者依「臺北市都市更新自治條例」第 12 條規定最小劃定基準及「臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知」訂定之指標檢討可單獨實施都市更新事業計畫之範圍。
3. 因此，一個更新地區範圍至少會包括 1 個以上更新單元，兩者差異主要是基地若位在政府劃定更新地區內的更新單元，其範圍無須額外辦理自行劃定更新單元程序、都市更新事業計畫報核之同意門檻較低及更新時程容積獎勵額度較高等，而在更新地區範圍外之更新單元則沒有上述之放寬及優惠條件。

Q22. 申請自行劃定更新單元應注意哪些事項？

1. 土地及建物所有權人（單獨申請）或實施者（與事業計畫合併申請）得依都市更新條例第 23 條、「臺北市都市更新自治條例」第 12、13 條、「臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知」及「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」規定，申請自行劃定更新單元。
2. 申請應注意事項：

①申請人：土地及合法建築物所有權人（至少 1 人）或實施者。

②基地規模應符合下列規定之一：

A. 完整街廓。

B. 面積達 2,000 平方公尺以上。

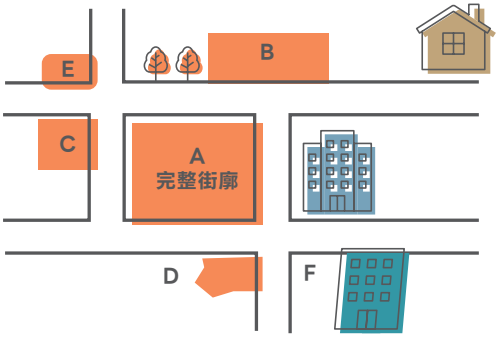
C. 臨接 2 條以上計畫道路，且面積達 1,000 平方公尺以上且大於該街廓 1/4。

D. 街廓內部分土地業已建築完成，確無法合併更新且無礙建築設計及市容觀瞻，其未建築完成部分面積達 1,000 平方公尺以上，並為一次更新完成者。但其面積在 500 平方公尺以上，經敘明理由，提經臺北市都市更新審議委員會審議通過者。

E. 跨街廓更新單元之劃設，其中應至少有一街廓符合第 1 款至第 4 款規定之，並採整體開發且不影響各街廓內相鄰土地之開發者。

F. 災損、海砂、輻射屋經建築主管機關通知拆除或評估危險應補強 / 拆除，經所有權人人數及面積均超過 1/2 同意者。

如果住家不在公劃更新地區，仍可以申請自行劃定更新單元



環評標準

其他檢討

Q23. 我家旁邊有人在都更，我可以一起參加嗎？若建商不同意怎麼辦？事業計畫報核後可以再調整範圍嗎？

1. 若鄰地有在辦理都市更新，可先徵詢實施者是否可納入更新單元範圍，若實施者無意願納入，則可於事業計畫報核後之審議期間向市府陳情希望納入更新單元，但最終更新單元實際範圍應以審議會決議為準。
2. 事業計畫報核後若需調整更新單元範圍，應符合下列各項原則：
   ①重新依相關規定檢討單元劃定之基準及指標。
   ②新加入範圍的同意比率，應自行符合都市更新條例第 37 條規定，不得與原範圍合併檢討。

Q24. 自行劃定更新單元核定後，是否會失效？是否可以申請展延？若更新單元失效，是否可以重新申請？

1. 自行劃定更新單元經本府審核通過後，應於 6 個月內擬具事業概要或 1 年內擬具都市更新事業計畫報核，逾期未報核者，應依規定重新辦理申請。但已向本府申請籌組都市更新會者，都市更新事業計畫報核期限得申請延長 6 個月，延長次數並以 2 次為限。另於上述所定期限內，不得變更其範圍，且同一申請人不得申請與原申請案範圍重疊之自劃更新單元。
2. 更新單元失效後，仍可依規定重新申請單元劃定。

Q25. 更新單元範圍涉及公有土地該如何辦理？

1. 公有土地及建築物（含公用土地及非公用土地），除另有合理之利用計畫，確實無法併同辦理都市更新外，應一律參與都市更新。
2. 都市更新主管機關會於申請更新單元劃定後或提出事業概要、事業計畫報核後，先徵詢範圍內公有土地管理機關意見，管理機關應明確表達公有土地是否參與都市更新。
3. 詳細辦理方式與相關規定可參閱「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」及「臺北市市有不動產參與都市更新處理原則」。

Q26. 什麼情況要做鄰地協調？若鄰地協調不成，鄰地地主何時還可以申請納入？最後加入的時點為何？

1. 位於更新地區範圍內之更新單元：依「臺北市都市更新自治條例」第 14 條規定，其更新單元範圍應以不造成街廓內相鄰土地無法劃定更新單元為原則，若無法依其原則辦理則應於舉行自辦公聽會時，一併通知相鄰土地及其合法建築物所有權人前述情形，並邀請其參加公聽會，徵詢參與更新之意願並協調後，依規定申請實施都市更新事業。若協調不成時，土地及合法建築物所有權人得申請市府協調。
2. 單獨申請自行劃定更新單元：
   ①自辦鄰地協調會：自劃更新單元及其鄰地有涉及「臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知」第 9 點規定的情形時，應於送件前就單元所在街廓內全部相鄰土地召開協調會，並調查相鄰土地及其合法建築物所有權人參與意願。
   ②公辦鄰地協調會：自劃更新單元及其鄰地有涉及「臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知」第 11 點規定的情形時，市府應就單元所在街廓內相鄰土地召開法令說明會，並調查相鄰土地及其合法建築物所有權人參與意願。
3. 非屬上述情形之鄰地地主，仍可於事業計畫報核後至審議期間向市府陳情希望納入更新單元，其最後加入時點應依審議會決議為準。

Q27. 估價師怎麼選任？會以哪家估價師的報告書作為分配基準？

1. 依都市更新條例第 50 條規定，應由實施者與全體土地所有權人共同指定 3 家估價師，若無法共同指定時，則由實施者指定 1 家，其餘 2 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。
2. 估價師選定結果以估價總值對於土地所有權人應分配價值最有利為原則。

Q28. 頂樓加蓋、1樓外推等增建的部分如何評估？

1. 合法建築物增建（如：頂樓加蓋、1樓外推）、非占有他人土地之舊違章建物（多屬未辦理保存登記者），或是無法歸類於合法建築物之其他土地改良物等，估價師會以實際測量面積依中華民國不動產估價師公會規定之經濟耐用年數評估其殘餘價值及拆除單價，核算該建物之拆遷補償費用。
2. 至於更新前權利價值部分，依估價技術規則第 103 條，附有違章建築之房地估價，其違建部分以不予評估為原則。

Q29. 裝潢的部分如何評估？房屋有重新裝潢情況下，是否會增加權利變換前權利價值？

就一般市場上交易習慣，房屋有重新裝潢者市場價值會較高，但由於都市更新是以拆除重建為目的，主要是評估所有權人之間的權利變換價值公平性。因此就公平性而言，裝潢因素不適宜列入更新前權利價值，故其建物僅以在法定用途及一般正常裝潢條件下進行價值評估。

Q30. 陽台補登會影響權利價值嗎？ 如何辦理陽台補登？

若使用執照圖上可判別有陽台，雖謄本未登記，仍可於估價條件內載明，納入更新前權利價值評估。但合法建築物之拆遷補償費及拆遷安置費係依建物登記謄本上所載之面積核算，故建議委託地政士辦理陽台補登，避免影響權益。

Q31. 案件核定後，對於估價結果還有申訴的管道嗎？

土地所有權人及相關權利人若對其權利價值有異議時，應依都市更新條例第 53 條規定，於權利變換計畫書核定發布實施後 2 個月內，透過書面方式敘明理由並同時檢具異議申請書，向臺北市都市更新及爭議處理審議會提出異議，審議會應於受理異議後 3 個月內審議核復；詳細辦理方式與相關規定可參閱「臺北市都市更新權利變換審議核復作業要點」。

Q32. 何謂共同負擔？共同負擔的項目有哪些？

1. 共同負擔是指都市更新開發過程中所衍生之相關費用，即所謂更新成本，其費用包含工程費用、權利變換費用、稅捐、管理費及貸款利息等，並應依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定提列。
2. 在實施者為建設公司或更新事業機構辦理的情形下，共同負擔費用將會由建商先行代墊；若實施者為更新會，共同負擔費用將由更新會會員共同籌措及支應。

· 都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表

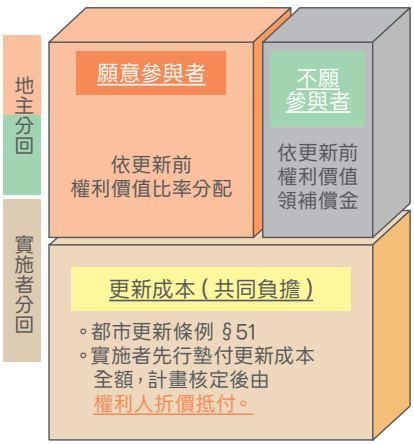
Q33. 一坪換一坪的可能性與迷思？

許多人認為，都市更新過程中只要將舊有的土地或建物面積簡單換算，將其換回等面積的新建物即可。然而「一坪換一坪」其實忽視了背後的複雜因素，很多人誤以為只要面積相同，就能確保交換比例合理，但都市更新過程中，面積並不是唯一的衡量標準，其區域房價、營建成本水準、共同負擔比例、獎勵值額度、土地使用分區（容積率）、地上建物利用度、市場銷售價值等種種因素，都會直接影響最終分配的數值。即便 2 塊相同面積的土地，若座落位置與法定用途不同，其價值亦會有所差異。

例如，市中心的土地價值遠高於郊區土地，光是 1 樓跟 2 樓土地價值就有相當的價值差異，因此即使 2 塊土地面積相等，所換得的新建物價值也不相同，故難以一坪換一坪的標準衡量都市更新效益。

Q34. 什麼是應分配權值？所有權人應分配權值如何確認？與原先認知有差異時如何處理？

1. 都市更新開發過程中，共同負擔費用多由實施者（建設公司）先行代墊，而供地主分回的權利價值是更新後總銷售金額扣除共同負擔後的剩餘。
2. 每位地主的應分配價值，是以每位地主更新前權利價值比率計算，與更新前後權利價值及共同負擔費用計算有關，須經臺北市都市更新及爭議處理審議會就合理性及必要性審酌，並以權利變換計畫核定內容為準。



更新後總價值 = 地上房屋 + 地下停車位

Q：更新成本有什麼？

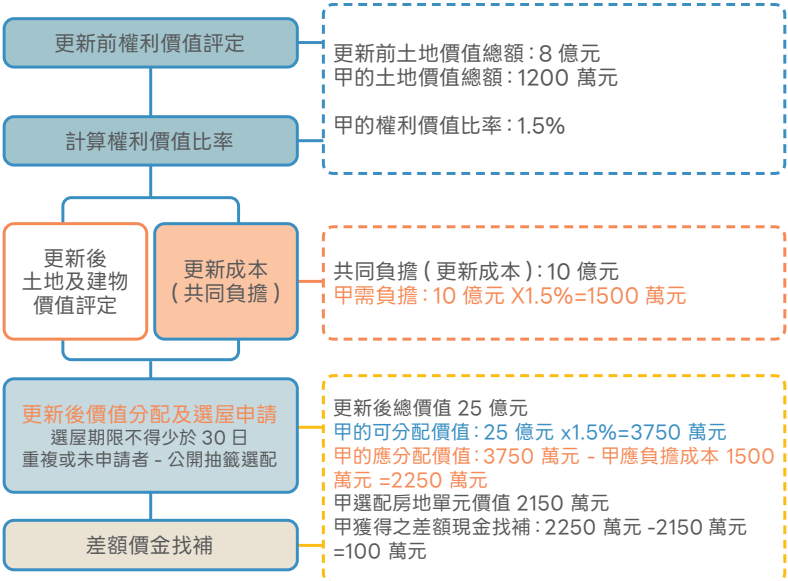
建築工程費用、權利變換費用、容積移轉費用、都市計畫變更負擔費用、貸款利息、稅捐及管理費用。

Q：實施者提列成本有依據嗎？

更新成本需依提列標準提列，且須經政府審議後核準，以保障地主權益。

提列標準

權利變換試算範例



Q35. 什麼是選配？參與權利變換時選配期間至少要幾天？同意戶有優先選屋權嗎？未同意戶可以先選屋嗎？

1. 協議合建：選配內容皆依與實施者雙方協議內容為準。
2. 權利變換：依「都市更新權利變換實施辦法」第 17 條規定，更新後應分配之土地及建築物位置，應由所有權人就其應分配價值及事業計畫書內所載之選配原則規定進行選屋作業，其選配期間不得少於 30 日；若未於規定期限內提出申請者或同一位置有 2 人以上申請分配時，皆以公開抽籤方式辦理。
3. 不論是否為同意戶，為保障所有權人選配權益，只要符合選配原則者皆應於選配期間辦理選配作業，否則未於期限內辦理選配者，僅能就剩餘單元及車位透過公開抽籤方式辦理，後續倘有更換選配需求，應經實施者同意後始得辦理。

Q36. 選的房型與別人重複怎麼辦？如果選配期間結束仍未選屋如何處理？

1. 同一位置若有 2 人以上申請分配時，可由實施者先行協助協調，若協調不成則依「都市更新權利變換實施辦法」第 17 條規定採公開抽籤方式辦理。
2. 未於選配規定期限內提出申請者，亦依「都市更新權利變換實施辦法」第 17 條規定以公開抽籤方式辦理。

Q37. 選配原則規定不得選超過權值 10%(1.1 倍)，但想選的房屋超過此權值，該如何處理？

所有權人選配價值遠高於其應分配價值部分，應由實施者與所有權人達成雙方共識始得辦理，且其超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，不宜併同抽籤處理。

Q38. 權利價值未達最小分配面積單元時，有其他方案嗎？

當所有權人應分配權利價值未達最小分配單元者，得與實施者協議改以現金繳納共同負擔，即可參與選配，否則將被列為無法分配者不能參與權利變換，僅能依都市更新條例第 52 條第 1 項但書規定領取現金補償，其補償費用以更新前權利價值為原則，並由實施者於權利變換計畫發布實施之日起 2 個月內通知受補償人領取，領取期限為受通知之日起 30 日內領取。

Q39. 何謂差額價金？

當所有權人實際分配的房地價值超過其應分配權利價值時，應依都市更新條例第 52 條第 2 項規定，就超過部分「繳納」差額價金；反之少於應分配權利價值時，則由實施者「發給」差額價金；差額價金依權利變換實施辦法第 30 條規定，由實施者通知所有權人於接管之日起 30 日內繳納或領取。

Q40. 選屋後因需求變更，還可以更換戶別嗎？

參與分配人或實施者，其分配單元或停車位變動，應經變動雙方同意並出具變更選配協議書。

Q41. 謄本上的權利範圍為公同共有，如何參與選配？

屬公同共有者，應經全體公同共有人出具選配文件，並選配相同之房屋單元及車位始得辦理選配作業，只要有 1 人未達共識，則需採公開抽籤方式進行選配。

Q42. 拆遷安置費（租金補貼）和土地改良物拆遷補償費是什麼？費用如何計算？

項目	拆遷補償費	拆遷安置費
定義	因重建而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值。	因重建而拆除或遷移之合法建築物，至更新後建築物完成再行遷回，實施者補貼所有權人更新期間之租金即為拆遷安置費。
提列標的	合法建築物 其他改良物：合法建築物之增建（如：頂樓加蓋、1樓外推） 其他改良物：非占有他人土地之舊違章建物（多屬未辦理保存登記者） 其他改良物：其他土地改良物（違章建物）	合法建築物
核算基礎	建物登記謄本面積、實際測量面積	建物登記謄本面積
提列金額	實際發放金額應為扣除預估代為拆除及遷移費用後之餘額。 1. 協議合建 - 雙方協議 2. 權利變換 - 估價	安置期間為更新期間（以開工之日起算至取得使用執照）加計 6 個月 1. 協議合建 - 雙方協議 2. 權利變換 - 估價租金單價
領取身分	建物所有權人、其他改良物使用人	建物所有權人
發放時點	由實施者於權利變換計畫發布實施之日起 10 內通知受補償人領取，領取期限以受通知之日起 30 日內領取為原則。	依實施者通知結果為準。

Q43. 租金補貼可以領多久？違章建築會有租金補貼嗎？

租金補貼安置期間為更新期間（以開工之日起算至取得使用執照）加計 6 個月，即更新案自取得使照至產權登記之平均耗費時日。

租金補貼僅有合法建築物才有，並依其謄本面積及估價師查估租金水準計算之。

Q44. 只是土地所有權人是否有租金補貼？

租金補貼依都市更新權利變換實施辦法第 19 條第 1 項第 5 款規定，係指因權利變換而拆除或遷移之合法建物，至更新後建築物完成再行遷回，實施者補貼所有權人更新期間之租金，補貼對象為合法建物之所有權人，非土地所有權人。

Q45. 何謂都市更新會？怎麼成立都市更新會？

1. 都市更新會為土地及建物所有權人有辦理都市更新重建意願時，自行組成的法人組織，如同擔任建設公司的角色，作為主導及推動更新事業的實施者。
2. 成立都市更新會，應依「都市更新會設立管理及解散辦法」規定辦理，主要可分為兩大階段（申請籌組、申請立案），說明如下：
   ①申請籌組：需由範圍內超過 7 位所有權人或超過半數的所有權人發起，並經超過半數的土地及合法建物所有權人同意後，由發起人檢具相關資料，向臺北市都市更新處申請籌組。
   ②申請立案：經市府核准籌組後，發起人應於 6 個月內召開成立會員大會，大會召開後 30 日內，需再檢附更新會申請立案的相關文件，向臺北市都市更新處申請核准立案（如未依時間內申請，主管機關得撤銷核准籌組），符合規定後就會核發立案證書。

Q46. 成立更新會政府是否有相關補助政策？

1. 經市府同意籌組及核准立案的更新會得按辦理階段向臺北市都市更新處申請都市更新規劃費用補助。
2. 補助階段及金額：
   ①設立都市更新會，上限新臺幣 80 萬。
   ②擬具都市更新事業計畫或權利變換計畫，每件上限新臺幣 250 萬，共計 500 萬元。
3. 申請補助相關文件請依「臺北市協助民間推動都市更新事業經費補助辦法」及當年度公告為準，詳情請至「臺北市都市更新處網站首頁 / 便民服務 / 下載專區」查詢。

Q47. 呈上，更新會已向政府申請補助款，再向會員收費是否合理？

政府補助款最高金額僅有都市更新規劃費用項目的 50%，但都市更新執行過程中仍有其他共同負擔項目的費用需支出，故都市更新會推動重建仍須向會員收取所需資金，另有關費用分擔、公告及通知方式等事項需依會員大會決議之章程辦理。

Q48. 非所有權人可否擔任發起人？

依都市更新會設立管理及解散辦法第 3 條規定，都市更新會之設立，應由範圍內超過 7 位所有權人或超過半數的所有權人發起籌組，故非所有權人不能擔任發起人。

Q49. 擔任更新會發起人，於籌組前期可於社區執行哪些工作事項？

1. 透過市府網站查詢重建範圍圖資與初判土地面積大小，初步設定重建更新單元範圍。
2. 建立通訊群組：邀請初擬範圍內熱心且有意願參與推動所有權人加入群組。
3. 進行社區住戶現況調查、建置通訊資料。
4. 募集行政作業費（郵資、資料印製費用、申請地政謄本費用）。
5. 申請土地及建物第一類、第三類謄本。
6. 藉由籌組推動會議討論更新會章程草案。
7. 收取都市更新會設立籌組同意書（私有土地及私有合法建築物所有權人均超過 1/2，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）。

Q50. 發起人、理監事是否有薪水？

依都市更新會設立管理及解散辦法第 18 條規定，除章程另有訂定者外，理事均為無給職，發起人法令則無明文訂定。
倘若給付理監事薪水，須由章程訂定之。

Q51. 自行組織都市更新會同意書是什麼？繳交自行組織都市更新會同意書是否表示同意更新？和事業計畫同意書有何不同？

1. 「自行組織都市更新會同意書」僅為同意籌組都市更新會實施都市更新事業，不代表同意都市更新事業計畫。
2. 都市更新會立案後，若所有權人同意參與都市更新，仍需簽署並繳交「都市更新事業計畫同意書」。
3. 「自行組織都市更新會同意書」與「都市更新事業計畫同意書」的主要差異比較表如下：

相異處	自行組織都市更新會同意書	都市更新事業計畫同意書
同意內容不同	同意籌組更新會實施更新	同意實施重建、整建或維護之事業計畫內容
同意比率不同	· 須統計私有土地及私有合法建築物所有權人數及面積之同意比率，並達都市更新條例第 22 條第 2 項前段規定。 · 同意比率：公劃更新地區或非公劃更新地區皆須超過 50%。	· 須統計私有土地及私有合法建築物所有權人數及面積之同意比率，並達都市更新條例第 37 條規定。 · 同意比率：公劃更新地區超過 75%，非公劃更新地區超過 80%。
是否得撤銷	無規定	公開展覽期間，計畫書內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，得於公開展覽期滿前撤銷其同意。

Q52. 更新會立案後要如何運作？

1. 都市更新會立案後，應每 3 個月至少召開 1 次理事會會議，每 6 個月至少召開 1 次會員大會討論更新會會務事項。
2. 會員大會應由會員人數及面積均超過半數出席，且議決事項應由出席人數及面積均超過半數同意行之。若涉及下列事項之決議，應經會員人數及面積均超過半數同意行之：
   ①訂定及變更章程。
   ②會員之權利及義務。
   ③選任或解任統籌處理都市更新業務之機構及其方式。
   ④議決都市更新事業計畫擬訂或變更之草案。
   ⑤議決權利變換估價條件及評定方式。
   ⑥理事及監事之選任、改選或解任。
   ⑦都市更新會之解散。
   ⑧清算之決議及清算人之選派。

Q53. 成立更新會後是否可以轉軌由建商擔任實施者？另更新會是否需先清算解散，建商才可以接手該事業計畫？

1. 更新會成立後，若尚未提出事業計畫報核，可逕由建設公司擔任實施者進場整合並提送事業計畫報核。
2. 更新會成立後，若已提出事業計畫報核，須先經會員大會議決同意轉由建設公司擔任實施者，再依都市更新條例第 34 條規定，由新任實施者取得變更實施者之都市更新事業計畫同意書達法定同意比率門檻，並經原實施者（更新會）與新實施者（建設公司）辦理法院公證，才算完成接手事業計畫程序；另更新會清算、解散與否不影響建設公司接手該事業計畫程序。

Q54. 更新會如何推動執行整個更新案，以及全案的財務管理規劃？

1. 都市更新會得由理事會、會員大會落實章程規範事項，議決相關推動事項或民法規定，委任具有都市更新專門知識、經驗之機構，統籌辦理都市更新業務。
2. 財務管理建議由統籌機構會同委任之信託機構、記帳士或會計師辦理。

Q55. 公辦都更與民辦都更差異性為何？

1. 實施者差異：
   ①公辦都市更新由市府自行實施或經公開評選實施者，亦可同意臺北市住宅及都市更新中心擔任實施者。
   ②民辦都市更新可由所有權人自行組織都市更新會，或由都市更新事業機構擔任實施者。
2. 公益性要求：政府辦理公辦都市更新即在透過多元機制與方式實踐公共利益，故依臺北市公辦都市更新實施辦法第 6 條，實施者應視本府需求及地區特性，以捐贈樓地板面積方式於建築基地內設置社會福利或其他公益設施，若無法捐贈，則應以提供經費予本市都市更新基金，藉此充實本府社會福利、公益設施政策所需空間或利於持續推展本市都市更新事業所需經費。

	公辦都更	民辦都更
實施者	由市府自行實施或經公開評選實施者，亦可同意臺北市住宅及都市更新中心擔任實施者	由所有權人自行組織都市更新會，或由都市更新事業機構擔任實施者
更新地區	需位於更新地區內	無限制
公益性要求	應依臺北市公辦都市更新實施辦法第 6 條辦理（捐贈公益性設施或基金）	無限制

Q56. 如何申請公辦都更？

本府於 112 年 3 月 3 日公告實施「臺北市公辦都市更新 7599 專案計畫」，包含以下四階段作業：

1. 民眾整合意願達 75% 且符合申請條件，即可申請專案讓市府資源「早進場」。
2. 市府委託專業技術團隊「幫試算」更新方案，社區同意試算成果且意願達 90% 後，即啟動第三階段。
3. 由臺北市住宅及都市更新中心「助選屋」協助社區模擬選配，民眾釐清都更權益且選配率達 90%，即由市府同意臺北市住宅及都市更新中心擔任實施者。
4. 臺北市住宅都市更新中心將公開徵求出資者，並擬定都市更新事業及權利變換計畫。

Q57. 整建維護 A、B、C 套餐有哪些？如何提出申請？

整建維護「套餐 A、B、C」是針對老舊建築物在尚未辦理重建前提供的修繕補助措施，申請人應於公告受理期間檢具都市更新整建維護申請補助書件及相關附件等向更新處提出補助申請，主要分述如下：

1. 套餐 A：以都市更新程序辦理審議（增設電梯、外牆拉皮、結構補強）。
2. 套餐 B：以簡化程序辦理書面審查（6 樓以下增設電梯）。
3. 套餐 C：以簡化程序辦理書面審查（外牆拉皮、結構補強）

套餐 A

套餐 B

套餐 C

Q58. 辦理整建維護市府有提供協助措施嗎？

市府為鼓勵市民辦理老舊建築物整建維護（立面修繕、增設電梯、結構補強）有提供下列協助措施，加速民間辦理修繕：

1. 諮詢服務:提供電話詢問、現場會勘及法令說明會等;電話:(02)2781-5696 分機 3146、3149。
2. 專業洽詢：由市府委請臺北市、新北市、基隆市及桃園市建築師公會提供可協助辦理之專業建築師諮詢名冊，供市民參考，相關資訊：臺北市都市更新處網站首頁 / 便民服務 / 下載專區 / 整建維護專業建築師諮詢名冊。
3. 經費補助措施：提供整建維護 A、B、C 套餐等補助措施，亦提供簡化申請流程讓住戶得以更快速籌措經費。

Q59. 都市更新要花錢嗎？

家中的中古車換新車，要出錢，而舊屋換新屋也是要出錢的，只不過如果是透過都市更新權利變換的方式來分配，相關的重建成本費用是納入共同負擔，並在所有權人出地、建商先行代墊成本費用之情形下，等更新完成後，用各所有權人之更新後房地價值，折價抵付給建商。也就是說，更新的成本是由建商先墊付，地主再換算更新後的房地還給建商。

Q60. 都更程序到哪個階段會被限制產權移轉？

依都市更新條例第 54 條規定，實施權利變換地區，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，禁止期限最長不得超過 2 年。但不影響權利變換之實施者，不在此限：

1. 土地及建築物之移轉、分割或設定負擔。
2. 建築物之改建、增建或新建及採取土石或變更地形。

Q61. 所有權人是否可以簽署多張同意書給不同的建商？

依「臺北市政府受理都市更新案審查與處理同意書重複出具及撤銷作業要點」規定，申請事業概要或事業計畫時，以市府受理報核的先後順序作為同意書審認依據，如果前案申請案已達都市更新條例第 37 條規定之法定同意比率門檻，後案則不予受理逕予駁回。

Q62. 都更案核定後多久內會要搬遷及拆除？

1. 協議合建：依所有權人及實施者雙方協議內容為準。
2. 權利變換：依「都市更新權利變換實施辦法」第 24 條規定，實施者應於權利變換計畫核定發布實施之日起 10 日內，通知預定拆遷日，且權利變換計畫公告期滿至預定拆遷日，不得少於 2 個月，故一般約核定 3 個月後，土地及建物所有權人、管理人或使用人應於預定拆遷日前完成搬遷，以利後續拆除作業。

Q63. 政府可以協助審閱都更合建契約書嗎？

都更合建契約屬民法上雙方合意之私權契約行為，應由所有權人與實施者自行協商後為之，倘有爭議應循私法途徑辦理，市府不介入亦不審閱雙方之私約內容。

Q64. 都更程序中是否須將房地權狀交給實施者？會不會拿土地作抵押貸款？

都更程序中，並無相關法令規定所有權人須交付權狀給實施者，除非所有權人自行交出權狀或自願設定抵押，否則不會發生土地或建物被拿去辦理抵押貸款之情況。

Q65. 建商若於拆屋後發生財務問題或房子蓋到一半跑路，導致無法興建完成怎麼辦？

1. 所有權人在選擇實施者時，建議挑選規模較大、信譽良好的建商，並適度調查其過去的開發紀錄與財務狀況。
2. 依都市更新條例第 36 條規定，實施者需於事業計畫書內詳細載明本案之風險控管方案，常見的風險控管方案多為不動產開發信託、資金信託及續建機制等，並由臺北市都市更新及爭議處理審議會就所提內容進行審議，以降低重建執行風險，並維護相關權利人之權益。
3. 資金信託:實施者與信託銀行簽訂信託契約後，重建資金需存放於信託專戶，並依工程進度專款專用，不得挪作他用；資金撥付前，需經專業管理團隊、建經公司及信託銀行共同查核與核准。
4. 續建機制：當實施者遭遇解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達一定期限以上或歇業，或財務困難無力支應工程款、無正當理由停工達一定期限致工程進度嚴重落後，經催告未獲改善等情事，信託銀行可依信託契約規定邀集當事人及相關人評估是否啟動續建機制，並接手後續興建工程作業，以確保重建程序得以延續。

Q66. 實施者要將產權辦理銀行信託，是合理的嗎？是否一定要辦理信託登記？要出具什麼文件？

1. 都市更新條例第 25 條規定，都市更新事業得以信託方式實施之。且實施者辦理產權信託，並登記予信託機構（通常是銀行，以下以銀行為例）係為降低辦理都市更新的風險，故都市更新案常有實施者請所有權人將土地及建物產權信託登記給銀行（受託人），交由其進行產權管理，至全案更新完成後，銀行再依信託約定內容，將更新後產權登記予原所有權人，以確保都市更新之執行。
2. 辦理信託方式及相關內容將載明於都市更新事業計畫之風險控管專章內，並由臺北市都市更新及爭議處理審議會審查相關內容。

Q67. 我目前不願參與都更，應如何保障自身權益？有哪些管道可以申訴？

1. 若目前尚無意願參與都市更新重建，應審慎思考是否簽署並出具「都市更新事業計畫同意書」，因出具同意書即視為同意參與該案都市更新，但若範圍內其他所有權人參與意願度不高，致該案同意比率未達都市更新條例第 37 條所定之法定門檻，則計畫將無法推動。
2. 不論是否願意參與都市更新，為保障所有權人選配權益，只要符合選配條件者皆應於選配期間辦理選配作業，至少目前選擇房型及車位結果是所有權人自行挑選的，否則未於期限內辦理選配者，僅能就剩餘單元及車位透過公開抽籤方式辦理，後續倘有更換選配需求，皆應經實施者同意後始得辦理。
3. 另所有權人倘有表達都市更新意見之需求，可至「公聽會、聽證」等相關會議說明或透過書寫陳情意見至「臺北市都市更新處」，表達不願參與都更或提供相關意見，並由實施者將意見納入計畫書並作適當回應後，提供臺北市都市更新及爭議處理審議會審議參考。

Q68. 我不同意都更，未來會被強拆嗎？

1. 所有權人可於都市更新審議期間透過公聽會、聽證或提供書面陳情意見至臺北市都市更新處表達陳情意見，市府會責請實施者本於真誠磋商精神持續與所有權人積極溝通協調。
2. 權利變換計畫核定發布實施後，雙方若仍無法達成共識，且所有權人於預定拆遷日後仍未配合辦理搬遷作業，實施者可依都市更新條例第 57 條規定，於領得拆除執照後，通知所有權人、管理人或使用人限期 30 日內自行拆除或遷移，若逾期未拆除或遷移，實施者應本於真誠磋商精神召開 2 次以上協調會，若仍協調不成，則可依「臺北市政府都市更新實施者申請代為拆除或遷移土地改良物實施辦法」規定向市府提出代為拆除申請。
3. 當市府受理代為拆除申請後，將由公部門介入協調並召開 2 次以上協調會，若仍協調不成，應提請臺北市都市更新及爭議處理審議會，評估是否續行協調或執行代為拆除或遷移之決定。

Q69. 建商若已達 80% 的送件門檻，剩餘 20% 的住戶是否就會被迫參與更新？

1. 都市更新是採多數決方式辦理，實施者只要整合所有權人意願，並取得土地及合法建築物所有權人數及持分面積之同意比率皆達都市更新條例第 37 條規定之同意比率門檻，即可向本府申請實施都市更新事業計畫報核，但為保障剩餘未同意戶之權利，實施者仍應本於真誠磋商精神，持續與未同意戶溝通協調，所有權人亦可於審議期間提出陳情意見，市府會將其意見提供審議委員作為審議參考，避免少數人的權益被忽視。
2. 但至權利變換計畫核定發布實施後，雙方若仍無法達成共識，實施者可依「臺北市政府辦理都市更新實施者申請代為拆除或遷移土地改良物實施辦法」規定市府提出代為拆除申請。

Q70. 重建期間因搬遷需遷出原址戶籍，是否會影響孩童就讀原學區？

若重建期間欲申請原戶籍地學區分發入學，可依「臺北市公立國民小學新生分發及入學辦法」第 13 條規定，經核定發布之都市更新事業計畫範圍內學童入學，應依下列規定辦理；其於原戶籍地入學，學童設籍日期仍依原戶籍設籍日起算：

1. 學童之二親等內直系血親尊親屬或監護人於基準日前，尚未取得重建後之新建物所有權，且原設籍學童戶籍已遷出，得於當年度 4 月 30 日前提供核定公文、核定版都市更新事業計畫書或核准版重建計畫書及戶口名簿向教育局申請以原戶籍地學區分發入學。
2. 學童之二親等內直系血親尊親屬或監護人於基準日前，已取得重建後之新建物所有權，且原設籍學童戶籍已遷入，依學童戶籍地學區分發入學。

Q71. 銷售坪數包含哪些面積？室內面積認定方式為何（室內坪指哪裡）?

1. 銷售坪數 = 專有面積（主建物面積 + 附屬建物面積）+ 公設面積（大公面積 + 小公面積）
2. 室內面積為專有面積，即主建物及附屬建物之面積合計。

諮詢服務項目

1. 專業人員諮詢服務

①至法令諮詢櫃檯洽詢：

地點：臺北市都市更新處【臺北市中山區南京東路三段 168 號 17 樓（捷運南京復興站 2 號出口）】

②電話洽詢：(02)2781-5696 分機 3093。

2. 社區法令說明會

①民眾自行準備合適場地，並檢附 15 人以上連署簽名之申請書。

②連署法令說明會申請書下載網址：臺北市都市更新處網站首頁 / 熱門查詢 / 連署法令說明會。

3. 臺北市自主更新諮詢工作站

①一律採現場諮詢（現場無電話），每組諮詢時間以 50 分鐘為原則。

②諮詢範疇：社區發起整備作業（都更第一哩路）、籌組更新會立案與會務運作、公辦都更 7599。

③時間：上班日之每週四晚上 6:30-8:50

地點：台北都更解壓說概念館

【臺北市中山區明水路 397 巷 26 弄 5 號（捷運大直站 3 號出口正後方）】

臺北市都市更新處官網

解壓說粉絲專頁

本冊所引法規如有修正，請以最新公布版本為準。