

109年 桃園市都市更新培訓課程

自主更新重建推動

冠霖都市更新事業團隊
林育全 總經理

109年11月3日

培訓課程總表

- 1) 自主更新重建推動
- 2) 更新會籌組立案與自立更新實務
- 3) 都市更新重建資金籌措及財務運作
- 4) 事業計畫內容與都更整合常見問題
- 5) 桃園市都市更新政策解析及自主更新補助
- 6) 都市更新權利變換估價與實務

自主更新重建推動課程--題綱

- 導論：重建推動從0到1
- 重建法令選項對整合推動的影響
- 都市更新法定程序規範要點
- 更新會主體與自主更新意涵再定義

資歷簡介：冠霖都更事業團隊-林育全總經理

3

■ 現職

- 臺北市都市更新整合發展協會第3屆理事長|專辦執行長
- 新北市都市更新及爭議處理審議會委員(107年~)

■ 學歷

- 政治大學地政碩士。臺灣科技大學管理學士

■ 私部門資歷

建設專案\都更規劃\開發整合\更新會輔導\培訓企劃

- 79~ 93年建設開發業務及營建管理專案(約20案)
- 94~ 98年板橋翠北DEF區自辦市地重劃整合(38公頃、1600人)
- 94~109年都市更新專案評估&規劃整合專案(約160案)
- 102~109年建築經理與管理專案(3案)
- 105~109年自主更新輔導(11案)
- 105~109年創辦謙牧學堂(都市更新跨域學習平台|台日交流)

■ 公部門都更委辦案資歷

專案執行長\計畫主持人

96~109年 臺北、新北、基隆、新竹、澎湖等5縣市7單位17案

■ 其他經歷

- 政府及學校都更課程講師

營建署、臺北、新北、基隆、桃園、新竹、台中、高雄、澎湖、金門

中國科技大學-都市更新規劃整合人才學分學程計畫(105~107)

政治大學公企中心-不動產開發與都更碩士學分班(100~105)

- 臺北市都市更新學會常務理事|專案辦公室執行長(96~102)

■ 公部門都更委辦案

• 臺北市都市更新處

109-110年 臺北市自主更新輔導團(列管海砂屋)【冠霖都更】

107-108年 中山區自主更新諮詢工作站【冠霖都更】

106-111年 都市更新重建教育訓練

104-105年 都市再開發機制與事業策略擬定

104-109年 都市更新案專業審查

102-107年 都市更新計畫實施期間工程事務稽考

102-109年 委託協助公聽會、聽證等相關行政作業

101 年 臺北市都市再生論壇

99-102年 都市更新專業人員教育訓練

98-109年 都市更新法令與業務輔導

96- 97 年 歸綏街附近地區都市更新事業優先推動更新單元及意願整合

• 臺北市建築管理工程處

106-107年 為維護公共安全辦理臺北市列管高氯離子混凝土建築物輔導更新團隊

• 臺北自來水處工程總隊

107-112年 都市更新事權計畫接續委託專業服務【冠霖都更】

• 新竹市政府

101 年 新竹市都市更新法令與實務宣導

• 基隆市政府

105-109年 基隆市都市更新自主更新輔導團【冠霖都更】

• 澎湖縣政府

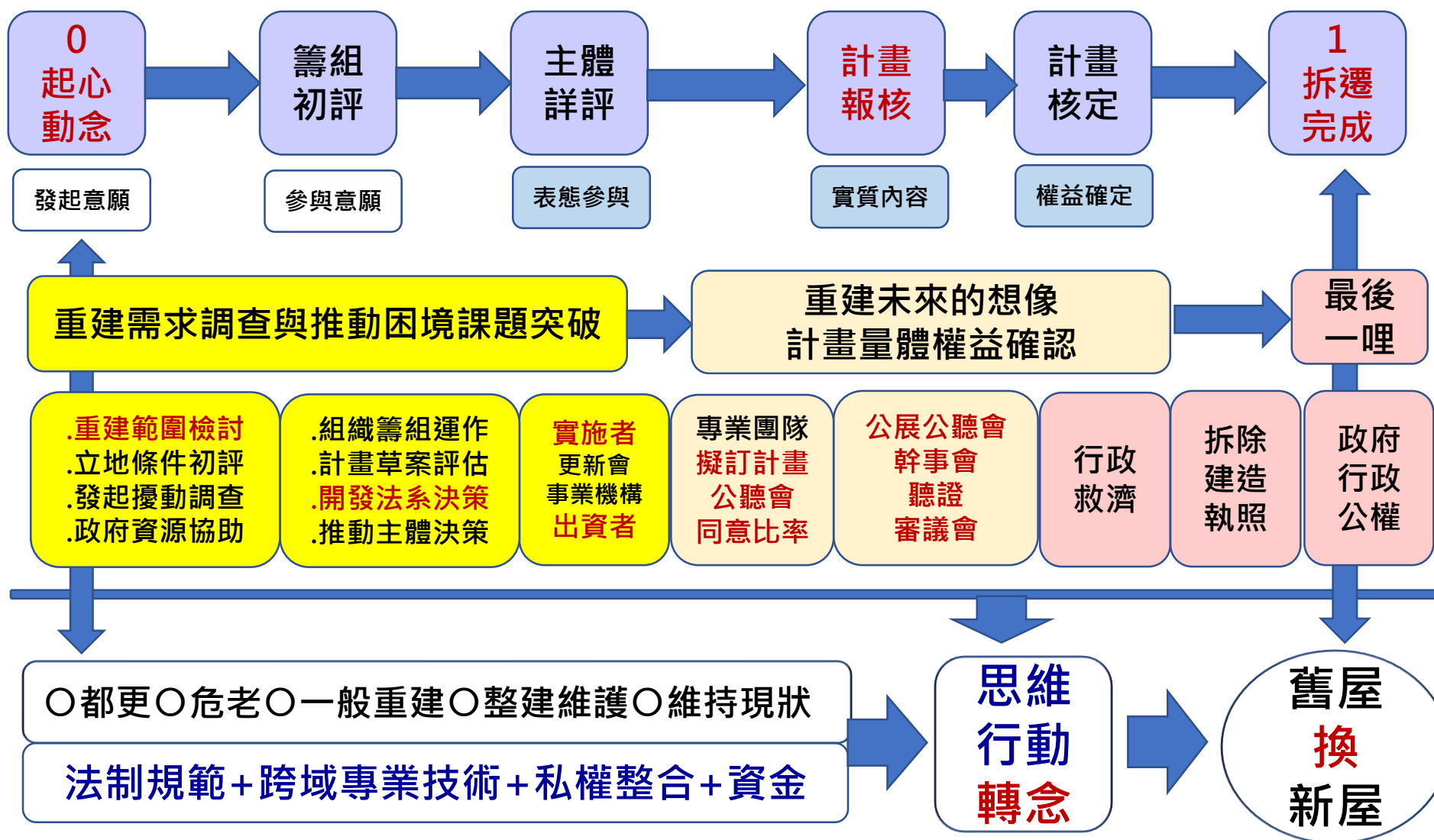
108-109年 澎湖縣都市更新自主更新輔導團【冠霖都更】

• 新北市政府城鄉發展局

109 -111年 都市更新推動人員暨推動師培訓單位

109-110年 都市更新教育推動計畫【冠霖都更】

■重建推動從0到1



■ 都市更新意涵與公共利益

都市更新條例 #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。

都市更新：依都市更新條例所定程序，
在都市計畫範圍內，實施重建、整建或維護措施。

法令依據

1. 都市更新條例
2. 條例施行細則
及相關子法
3. 地方政府法規

計畫範圍

1. 更新地區
優先劃定地區
迅行劃定地區
策略性更新地區
2. 更新單元

處理方式

1. 重建
建物拆除重建
2. 整建
改建、修建 或
充實其設備
3. 維護
加強範圍內土地
使用及建築管理

程序規範

1. 單元檢討
2. 事業概要
3. 事業計畫
4. 權利變換
5. 核定實施

■ 都市更新意涵與公共利益

檢視老舊房屋與環境品質現況

- ❑ 屋齡老舊超過30~50年以上、屋況日趨惡化
- ❑ 建材結構耐震能力不足且又搭建高層違章
- ❑ 採光通風日照差、平面使用機能效益差
- ❑ 建物管線老舊、外露且耗能欠缺現代化設備
- ❑ 外牆壁面及屋頂滲漏水、壁癌難根治
- ❑ 老年人欠缺電梯、無障礙設施環境
- ❑ 缺乏停車空間且巷道狹窄影響防災與救災
- ❑ 缺乏公共綠意空間、機能混雜環境品質差
- ❑ 建物景觀老舊機能差、不動產價值難提昇



■ 都市更新意涵與公共利益

透過都市更新讓我們的居住環境更安全、更美好

- ❑ 舊屋重建換新屋或拉皮整建-- 改善房屋機能與居住環境
- ❑ 建築規劃設計留設人車系統、公共開放空間與無障礙設施
- ❑ 打造「生態、節能、減廢、健康」的現代化綠建築社區
- ❑ 協助興闢毗鄰基地的計畫道路或社區需要的公益設施
- ❑ 資產重新活化及利用--提升整體效益與價值
- ❑ 都市更新建築容積獎勵
- ❑ 房地稅賦減免(地價稅、房屋稅、土地增值稅、契稅)
- ❑ 政府公權力把關審議

老屋更新
活化利用

公共安全
都市防災

提升居住
環境品質



■ 對話的基礎：土地使用分區建蔽率及容積率

• 都市計畫法桃園市施行細則(摘要)

第 36 條

都市計畫地區內，為使土地合理使用，應依下列規定，於都市計畫書內訂定容積管制規定。

第 37 條

都市計畫地區各土地使用分區之容積率，依都市計畫書中所載規定；未載明者，其容積率不得超過附表一之規定。

| 使用分區 | 建蔽率% | 容積率% |
|--------------|---|---|
| 住宅區(案例) | 60% | 230% |
| 商業區(案例) | 80% | 380% |
| 建築技術規則 定義 | 建築面積占基地面積之比率 | 基地內建築物總容積樓地板面積 與基地面積之比 |
| 口語化說明 | 土地(1樓)蓋多滿 每坪土地 可單層建築之房屋面積 | 土地蓋多少面積 每坪土地可興建房屋主建物坪數 (假設未移作陽台及公設面積) |
| 案例說明 住宅區 | 建蔽率60% 一坪土地可蓋單層0.6坪房屋 含室內主建物及公設面積 | 容積率230% 一坪土地可蓋2.3坪房屋主建物 不含陽台、雨遮、公共設施 |

*.各行政區土地使用分區之建蔽率、容積率，依各行政區都市計畫書圖為準。

■ 對話的基礎：新舊建物容積率(都更vs危老)

◆以住宅容積率230%為例-以經驗值快速試算，實際數值依使照圖與核定值為準。

| | | | |
|-------------------------|--|-------------------|-------------------|
| 原容積率估算C | 228% = 重建前4樓 x 原住宅區建蔽率60% x (1-5%樓梯間公設比估值) | | |
| 重建法令依據 | 都更條例 | 危老條例 | |
| 新容積率獎勵上限D (依個案檢討實際值) | 基準容積x1.5 | 基準容積x1.4 | 基準容積x1.3 |
| | 345% = 230% x 1.5 | 322% = 230% x 1.4 | 299% = 230% x 1.3 |
| 原容積C ÷ 新容積D | 66.08% | 70.80% | 76.25% |
| 假設分配新容積45% | 155.25% | 144.90% | 134.55% |
| 分配新容積 ÷ 原容積C | 68.09% | 63.55% | 59.01% |
| 假設分配新容積40% | 138% | 128.80% | 119.60% |
| 分配新容積 ÷ 原容積C | 60.52% | 56.49% | 52.45% |
| 容積移轉上限 | 基準容積x40% | 基準容積x30% | |
| 稅賦減免 | 土增稅、契稅 | | |

■ 以上計算暫不考慮土地區位、樓層別、商效別.....等重建前價值差異。

■ 對話的基礎：新舊建物坪數類型

【模擬案例】更新後建築容積、室內坪與權狀坪估值速算（僅供參考、加註*號為變動值）

4樓公寓坐落住宅區，法定容積率300%，容積獎勵值40%、房屋權狀係數估值為1.58
土地面積132.23m²，地主權利範圍1/4，持有土地出資或不出資分配之房屋坪數？

| 地主持有 土地坪數 | 實際值依地政機關登記簿登載為準 132.23m ² × 權利範圍1/4 = 33.0575m ² × 0.3025 = 約 10 坪 | 每坪土地 興建坪數 A | 地主 全額出資 | 地主不出資*分配 | | 舊坪數 |
|--|--|-------------------|-------------------------------|----------|--------|-----------|
| | | | B=A × 約 10坪 | 45% | 40% | 依謄本 登載 |
| 建築容積坪 (主建物坪數) | *容積率230% × (1+*獎勵值 40%) 假設未將部份容積坪面積作為公設面積使用 | 3.22坪 | 32.2坪 | 14.49坪 | 12.88坪 | 22.8坪 |
| 室內坪數 主建物+陽台 | 主建物 3.22坪+陽台 0.25坪 (主建物 3.22坪 × *免計樓地板估值8%) | 3.47坪 | 34.7坪 | 15.61坪 | 13.88坪 | 25.8坪 |
| 權狀坪數 | 主建物3.22坪 × *房屋權狀係數1.58 主建物+附屬建物(陽台)+公設面積(不含汽車坪數) | 5.08坪 | 50.8坪 | 22.86坪 | 20.32坪 | 27.0坪 |
| 權狀坪數係數速算估值參考，實際面積仍依設計及登記為準。 建築技術規則第九章 容積管制第一百六十二條(意旨摘要)： 各層陽台：小於當層建築面積10%部份，免計當層樓地板面積 各層梯廳：小於當層建築面積10%部份，免計當層樓地板面積 各層陽台+梯廳：小於當層建築面積15%，免計樓地板面積 | | 房屋售價 | 0~0萬元 | | | 0~0 |
| | | 房屋總價 | 0~0萬元 | 0~0萬元 | 0~0萬元 | 0~0 |
| | | 重建案的 機會成本 | 1.汽車停車位另計 2.出資款或增購差額坪數價款另計 | | | 扣繳 增值稅 |

假設不考慮區位及樓層權值調整

■ 對話的基礎：權利變換價值分配基本概念

實施者分配更新後價值
= 實施者提供資金支付
政府核定之共同負擔金額

1

實施者V.S全體土地所有權人
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...」。

全體土地所有權人分配
= 扣除共同負擔後之總價值

地主願意參與者
依更新前
權利價值
比率分配
更新後價值

地主
不願
參與者
依更新前
權利價值
領補償金

2

權利人V.S權利人

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
= 全體土地所有權人分配總價值 ×
各土地所有權人更新前權利價值比率

更新後總價值 = 房屋 + 汽車位

領銜估價師。政府核定為準

■ 對話的基礎：共同負擔提列與給付對象

| 都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列項目 | 給付對象 | 備註 |
|---|------------------|--------------|
| 拆除、營建、鑽探、捐贈公共設施工程開闢、捐贈公益設施室內裝修、外接水.電.瓦斯管線工程 | 營造工程廠商 公共事業單位 | |
| 建築設計、都更規劃、不動產估價、更新前測量、鄰房鑑定、地籍整理、銷售管理 | 專技協力單位 | 檢附契約 或估價單 |
| 信託、貸款利息(自有資金 + 融資) | 融資機構 | 資金來源 |
| 合法建築物拆遷補償及安置、拆遷補償 | 所有權人 、權利人 | 明細總表 |
| 公寓大廈公共基金、建築容獎後續管維經費 | 社區管委會 | 法定標準 |
| 都更案審查費、空汙費、土地鑑界、建照相關規費、印花稅、營業稅、捐贈都更基金、捐贈公益設施管維經費、都市計畫變更提供或捐贈之金額 | 政府 | 稅規費 專款 |
| 人事行政管理、工程管理、風險管理費 | 實施者 | 推動主體 |
| 占有他人土地之舊有違章建築拆遷補償 | 占用土地戶 | 視個案 有則提列 |
| 容積移轉取得成本及行政費用 | 外部關係人 | |

參照：都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準，以都更審議會審議通過為準。

■ 老屋重建選擇「都更或危老」法令體系

| 開發法令 | 都市更新條例 | | 危老條例 |
|------------------------------|---|-------------------------------|---|
| 適用對象 基地條件 (資格條件) | ○公劃更新地區 ○非公劃更新地區 ○符合地方政府都市更新單元劃定基準 ○非公劃地區建物地區環境狀況指標檢討 | | 危險建築物 依法通知限期、逕予強制拆除者 結構安全未達最低等級者 老舊建築物(屋齡30年以上) 建物耐震能力未達一定標準，且改善不具效益或未設置昇降設備者。 面積沒有限制 (依土管制及建管法規 得合併鄰接之建物基地或土地辦理 |
| 容積獎勵 上限 | 1.基準容積1.5或基準容積0.3+原容積 (擬修法為原容積1.2) 2.上限額度內協議合建案報核達100%同意(容獎5%) | | 基準容積1.3或原容積1.15再增加 時程(逐年遞減)+規模(遞增) 上限10% |
| 推動主體 經費補助 | 實施者：都更事業機構-股份有限公司 或都市更新會-規劃經費補助最高新台幣800萬元 | | 起造人：法人、自然人 無法定之所有權人重建組織 |
| 實施方式 | 權利變換 | 協議合建 | 協議合建 |
| 同意比率 | 多數決 逾75%或80%+代拆 | 100% | 100% |
| 稅賦減免 | 地價稅+房屋稅+土增稅 (部分免徵及減徵40%)+契稅 | 地價稅+房屋稅+土增稅 (過戶實施者部分減徵40%) | 地價稅+房屋稅 合併鄰接面積，超過危老面積部分 之土地及建築物，不予減免 |
| 審查程序 | 事權計畫(3家估價報告) | 事業計畫 | 耐震評估-重建計畫書 |
| | 都市更新及爭議處理審議會 | | |

■ 都更與危老-中央建築容積獎勵

| 中央都市更新容獎項目108.5.15 | | 都市更新獎勵上限 | 危老容積獎勵項目 |
|---|---|---------------------------------|--|
| 原容積大於基準容積 | | 10%或原容積 | 同都更 |
| 危險建築物 | | 10%、8% | 增加 老舊建築物：6 % |
| 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% | 同都更 |
| 無障礙環境設計-建築標章,住宅性能評估第一、二級 | | 5%、4%、3% | 同都更 |
| 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% | 同都更 |
| 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% | 同都更 |
| 協助取得開闢公設用地產權登記為公有者 計算式相同 | | 15% 公告現值依事業計畫報核日 | 5 % 公設用地面積×(公設用地公告土地現值/建築基地公告土地現值)×建築基地容積率 |
| 規模獎勵 | 一個以上完整計畫街廓 | 5% | 合計上限：基準容積10% 時程獎勵：施行後3年內申請重建，獎勵基準容積10%。第4年起(109.5.12)逐年折降為8%、6%、4%、2%、1%，第9年(114年)0%。 規模獎勵：自第4年起(危老建築物基地加計合併鄰地面積達200m ² 者，給予基準容積2%，每增加100m ² ，另給予0.5%。面積上限1000m ² |
| | 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% | |
| 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% | |
| 提供指定社福或公益設施 產權無償登記為公有者 | | 30% | |
| 1.文化資產辦理整理性保存、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 | |
| 占有他人土地舊違章戶 | | 20% | |
| 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% | |
| 涉及保證金提列 (當期公告現值* <u>〇%</u> *申請獎勵容積樓地板面積) | | 事業計畫報核時 70% | 45% |

■ 桃園市都市更新建築容積獎勵核算基準(待修訂) 申請上限=法容*20%

■ 實施方式差異比較

| 實施方式 | 都市更新權利變換 | 都更或危老協議合建 |
|----------------|------------------------------|-----------|
| 報核前程序 | 估價師委任3家 | - |
| | 自辦公聽會+事業計畫同意書 | |
| 報核後程序 | 公開展覽(公辦公聽會)\審議。 100%同意無爭議免聽證 | |
| 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 |

■ 稅賦減免規定

(法令依據：都更條例第67條)

| 項目 | 內容規定 | |
|-----------|---|--------------|
| 房屋稅 | 更新後二年 | 減半 |
| | 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% |
| | 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% |

■ 老屋重建選擇「都更或危老」法令體系

| | | | | |
|--------------|---|--------------------------|----------------------|-------------------------|
| 開發法令 | 都更條例 | | 危老條例 | |
| 法律主體 | 實施者 | | 起造人 | |
| | 都市更新會 | 事業機構 | 土地所有權人 | 法人 |
| 實施方式 | 權利變換為主 | 權利變換、協議合建為主 | 委託興建 | 協議合建 |
| 成立條件 | 依都市更新會設立與解散辦法申請籌組立案核准 | 股份有限公司 | 完成耐震性能評估 取得100%同意 | |
| | 1.依劃定地區屬性取得事業計畫同意比率法定門檻 2.協議合建方式於核定前取得100%同意 | | | |
| 執行運作 | 依章程及事權計畫核定版 | 依私權契約或事權畫核定版 | 得經全體同意依民法委託專業機構統籌辦理 | 法人主導開發方案完成 二造契約後統籌執行 |
| 團隊聘任 | 得依民法委任都更機構統籌辦理 | 事業機構 | | 法人 |
| 資金來源 | 自行籌資 辦理房地抵押融資 | 事業機構出資 辦理建築融資 | 自行籌資 辦理房地抵押融資 | 法人出資 辦理建築融資 |
| 前期資金 | 所有權人自行負擔 政府補助上限800萬元 | 事業機構出資 | 所有權人自行負擔 | 法人出資 |
| 資金管理 | 銀行信託專戶管理 | 銀行信託專戶管理 | 銀行信託專戶管理 | 銀行信託專戶管理 |
| 權益負擔 風險承擔 | 100%分配量體 風險利潤自行承受 | 所有權人依分配比率選配 實施風險由機構承受 | 100%分配量體 風險利潤自行承受 | 所有權人依協議分配 推動風險由法人承受 |
| 品牌效益 保固責任 | 購屋者考量「品牌、產品、品質、專業、售服」效益 | | | |

■ 土地區位-更新地區&更新單元

政府劃定更新地區 條例#6~8

非經政府劃定更新地區 條例#23

更新地區劃定併更新計畫擬定

1.優先劃定地區#6

- 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。

3.迅行劃定地區#7

- 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、符合危老條例第三條第一項第一、二款規定之建築物。

3.策略性地區#8

- 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。

更新地區：
指依本條例或都市計畫法規定程序，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。

更新單元 - 單獨實施都市更新事業之範圍

一個更新地區可劃定數個更新單元，為實施更新事業計畫之最小基地規模

更新單元劃定依據

新北市都市更新單元劃定基準

都更重建範圍檢討-參與表態

桃園市都市更新單元劃定基準

桃園市政府107年10月24日府都住更字第1070220024號令修正

須配合條例修法辦理修訂

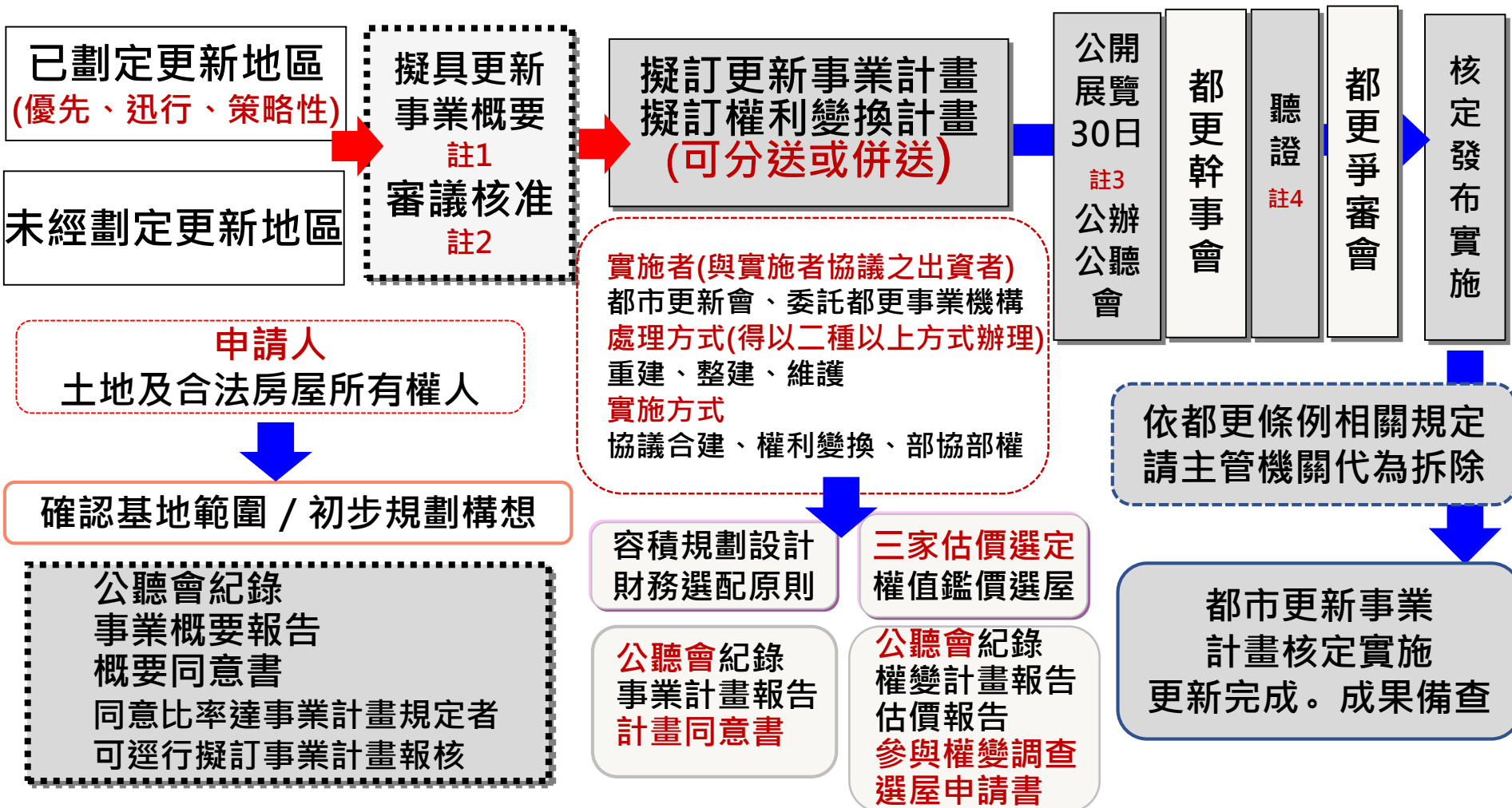
| | 劃定為應實施都更之地區 | 未經劃定為應實施都更之地區 位於保護區、農業區、依山坡地保育利用條例第三條規定劃定之山坡地，不受理其申請 |
|-------|--|---|
| 單元規模 | 1. 完整計畫街廓 2. 臨接一條計畫道路且土地面積 達1500m²以上 3. 臨接二條以上計畫道路且土地面積 達1000m²以上 4. 相鄰土地業已建築完成而無法合併更新 ，且無礙建築設計及市容觀瞻並為一次更新完成者，其 土地面積達1000m²以上 ，經敘明理由，提經本市都市更新及爭議處理審議會審議通過者。 | |
| 都更畸零地 | 以 不造成相鄰土地無法單獨建築 為原則 | |
| 鄰地協調 | 辦理協調會徵詢參與意願 | 毗鄰土地之建物已建築完成，且達30年以上者 ，辦理鄰地協調範圍有爭議，則提送本市都市更新及爭議處理審議會審議。 |
| 空地比 | | 1. 建築物及地區環境應符合 指標達三項以上 2. 建築物屋齡達三十年之投影面積比例應達建築物總投影面積1/2 3. 更新單元內建築物總投影面積應符合下列公式： $A0/A1 \geq 1/3$ A1：更新單元面積，得扣除已指定建築線之現有巷道及公共設施用地面積。 A0：合法建築物坐落之基地面積或投影面積及85年8月15日前建造完成之違章建築總投影面積。 |
| 災損建物 | 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，或經建築主管機關認定屬有危害疑慮之高氯離子鋼筋混凝土建築物或放射性污染建築物，應立即拆除或修繕補強者，經土地及合法建築物所有權人在4/5以上，且其土地面積與合法建築物總樓地板面積達4/5以上同意者，得不受第二點至第四點、第五點第一款及第二款規定之限制。 | |

本基準所列事項，應於都市更新事業概要中載明；

其依都市更新條例第十條第二項逕行擬具都市更新事業計畫辦理者，應於都市更新事業計畫中載明。

依都市更新團體設立管理及解散辦法第三條第四款規定，已達都市更新條例第十條第二項前段規定之同意比例，申請核准籌組都市更新團體時，即應依本基準所列事項載明。

■ 都市更新推動程序要點



註1.條例22條第2項:達事業計畫報核同意比率者,可逕行擬訂事業計畫報核(免申請事業概要)。

註2.條例74條:事業概要未能依表明之實施進度擬訂事業計畫報核,可申請展延2次,每次6個月。

註3.條例32條第3項:個案100%同意,公開展覽可縮短為15日。

註4.條例33條:下列情形免舉行聽證:無爭議、整維或協議合建等(全體同意)、簡易變更(條例34條第2&3款)

■ 都市更新事業概要、事業計畫同意比率

| 都更條例 | 實施程序 | 計算項目 | 私有土地、合法建物之人數及面積同意比率 (扣除 公有地權屬及都更條例第24條各款) |
|------|----------------------|---------|---|
| 第22條 | 事業概要 | 更新單元 | 逾 1/2 |
| 第37條 | 事業計畫 權利變換 實施方式 | 迅行劃定地區 | 逾 1/2 |
| | | 優先劃定地區 | 逾 3/4 |
| | | 非優先劃定地區 | 逾 4/5 |
| | | 例外規定 | 面積逾 9/10 不計人數 |
| 第43條 | 協議合建 | 更新單元 | 100% |
| 第44條 | 部分協議合建 部分權利變換 | 更新單元 | 面積逾 4/5 不計人數 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) |

■ 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、證明文件記載為公司共有者，或尚未辦理繼承登記，於分割遺產前為繼承人公司共有者，應以公司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。

■ 事業計畫同意比率計算(案例)

➤ 土地面積3,000m²、人數100人，房屋面積10,000m²、人數80人

➤ 含澎湖縣 土地1人、面積200m²、房屋面積600m²，
 ➤ 法院囑託查封土地1人、面積 50m²、房屋面積150m²。

| 計算項目 | 人數 | | 面積 m ² | |
|---------------|----------|------|-------------------|------------|
| | 土地 | 合法房屋 | 土地 | 合法房屋 |
| 謄本登載 | 100 | 80 | 3,000 | 10,000 |
| 扣除公有土地權屬 | 1 | 1 | 200 | 600 |
| 扣除都更條例第24條規定 | 1 | 1 | 50 | 150 |
| 計算基準 | 98 | 78 | 2,750 | 9,250 |
| 同意比率規定四項數值均超過 | 更新地區75% | | | |
| 同意比率基準數值 | › 73 | › 58 | › 2,062.50 | › 6,937.50 |
| 同意比率規定四項數值均超過 | 非更新地區80% | | | |
| 同意比率基準數值 | › 78 | › 62 | › 2,200.00 | › 7,400.00 |

■ 人數及面積計算基準，依事業計畫掛號報核日之土地、房屋謄本登載資料為準。

都市更新事業計畫同意書簽署與撤銷

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_____％。

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 | | | |
| 地號 | | | |
| 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) | | | |
| 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 | | | |

立同意書人(本人)：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

以上雙線框內資訊由實施者填寫

立同意書人(法定代理人)：

(簽名並蓋章)

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

(簽名並蓋章)

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

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。

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

☐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_____％。

注意事項

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。

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。

「專業估價者」選任

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

○○(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：

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

以上雙框框線內資訊由實施者填寫

立意願書人(土地所有權人)：

統一編號：
聯絡地址：
聯絡電話：

(簽名並蓋章)

簽署
人印

立意願書人(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

立意願書人(實施者)：

統一編號：
聯絡地址：
聯絡電話：

(簽名並蓋章)

簽署
人印

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

注意事項：

1. 本意願書僅限於「○○(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。

- 都市更新條例第五十條第二項權利變換專業估價者選任建議事項
- 一、實施者應依都市更新條例第五十條第二項及都市更新權利變換實施辦法第六條及第七條規定，以公開、隨機方式辦理專業估價者選任作業，相關建議如下：
 - (一)以本府公告之本市都市更新權利變換專業估價者建議名單內事務所為抽籤對象，並以附件所載各該事務所之簽證估價者人數為籤數。
 - (二)實施者除應依都市更新權利變換實施辦法第七條規定選任正取二家外，備取三家。但同一都市更新權利變換計畫，選任之事務所不得重複。
 - (三)實施者除應依都市更新權利變換實施辦法第七條規定辦理外，得視需求通知相關公會或本市都市更新權利變換專業估價者建議名單內之專業估價者出席。
 - (四)實施者應優先委任正取之事務所，當雙方無法完成委任時，再依序委任備取之事務所。
 - (五)實施者應依都市更新權利變換實施辦法第三條規定，將專業估價者選任過程及委任結果納入權利變換計畫書內，並於自辦公聽會中說明。
 - (六)實施者於都市更新權利變換計畫報核時檢附下列選任專業估價者文件：
 1. 簽到簿。
 2. 選任紀錄(檢附抽籤當時本府公布之專業估價者建議名單、選任過程照片、經主持人及見證人簽章之選任結果等相關資料。)
 3. 依都市更新權利變換實施辦法第七條規定辦理通知之相關證明文件。
 4. 選任過程(含成立或未成立委任之理由)及其結果說明等相關資料。
 - 二、實施者無法與正取及備取專業估價者成立委任或終止、解除委任者，應主動敘明理由報經本處備案後，再行重新辦理選任相關作業。

更新會推動程序與法令要點

條例:都市更新條例

更會法:都市更新會設立管理及解散辦法

都市更新單元符合劃定基準

條例#22:劃定應實施更新之地區，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，**擬具事業要**，申請主管機關依第29條規定審議核准，自行組織都市更新會實施.....

更新會會員人數逾七人

條例#27:逾七人之土地及合法建築物所有權人依第22及23條規定自行實施都市更新事業時，應組織都市更新會，訂定章程，申請主管機關核准。

過半數或七人以上發起籌組

更會法#4:應由土地及合法建築物所有權人過半數或七人以上發起籌組。

逾1/2人及面積同意籌組更新會

條例#22: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1/2，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均1/2之同意。

更新會籌組核准

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27條及第32條規定，逕行擬訂都市更新事業計畫辦理。

成立大會

議決章程、理監事選舉、會後選舉理事長

更會法#4:發起人應自核准籌組之日起六個月內召開成立大會，並通知主管機關派員列席。未依期限成立者，主管機關得廢止其核准籌組。

更新會立案核准

更會法#5:成立大會後三十日內報請主管機關核准立案，並發給立案證書。
條例#27:都市更新會應為法人。

會務運作管理 (更會法#7.8.9.10.22.23)

更會法#7:定期(至少每六個月召)或臨時會員大會。
更會法#22:理事會:至少每三個月開會一次。但認有必要者，得隨時召集之。

委任專業機構統籌辦理都更業務

條例#28:得依民法委任具有都市更新專門知識、經驗之機構，統籌辦理都更業務或更新會轉軌依條例#22委託都市更新事業機構為實施者實施之。

更新會委託專門機構統籌業務範疇

都更條例#28

得依民法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。

並經會員大會議決同意。

都市更新會

會員大會

理事會

專門機構(統籌辦理都市更新業務)

契約

議決

會員
權利與義務

| 作業階段 | 事權計畫自行 修正與審議核定 | 拆照建照核發、 工程發包及搬遷 | 申報開工至 使照核發 | 權變釐正圖冊 保存登記完成 | 產權移轉完成 結算驗收交屋 | 物業管理成果備查 更新會解散清算 |
|------|-------------------|--------------------|---------------|------------------|------------------|---------------------|
| 年期 | 2~3年 | 1年 | 4年 | 0.5年 | 0.5年 | 1年 |
| 會務管理 | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| 整合管理 | ● | ● | - | - | - | - |
| 都更規劃 | ● | 0 | 0 | ● | ● | ● |
| 設計監造 | ● | ● | ● | ● | 0 | - |
| 產權稅賦 | ● | 0 | 0 | ● | ● | ● |
| 信託融資 | 0 | ● | ● | ● | ● | ● |
| 營建管理 | 0 | ● | ● | ● | ● | ● |
| 銷售管理 | 0 | 0 | ● | ● | ● | ● |

依民法委任各專業領域廠商協力
都更重建事務。

並經會員大會或理事會議決同意。

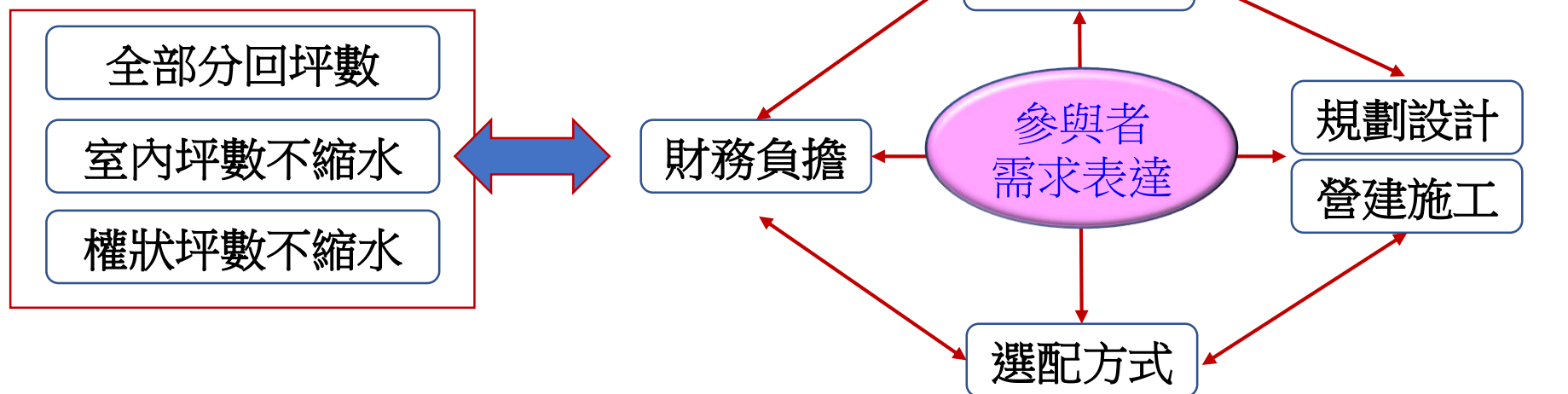
各階段協力廠商(委任辦理事項)

整合開發 更新規劃 建築師 地政士 估價師 金融信託 建築經理 營造廠 會計師 律師 物業管理

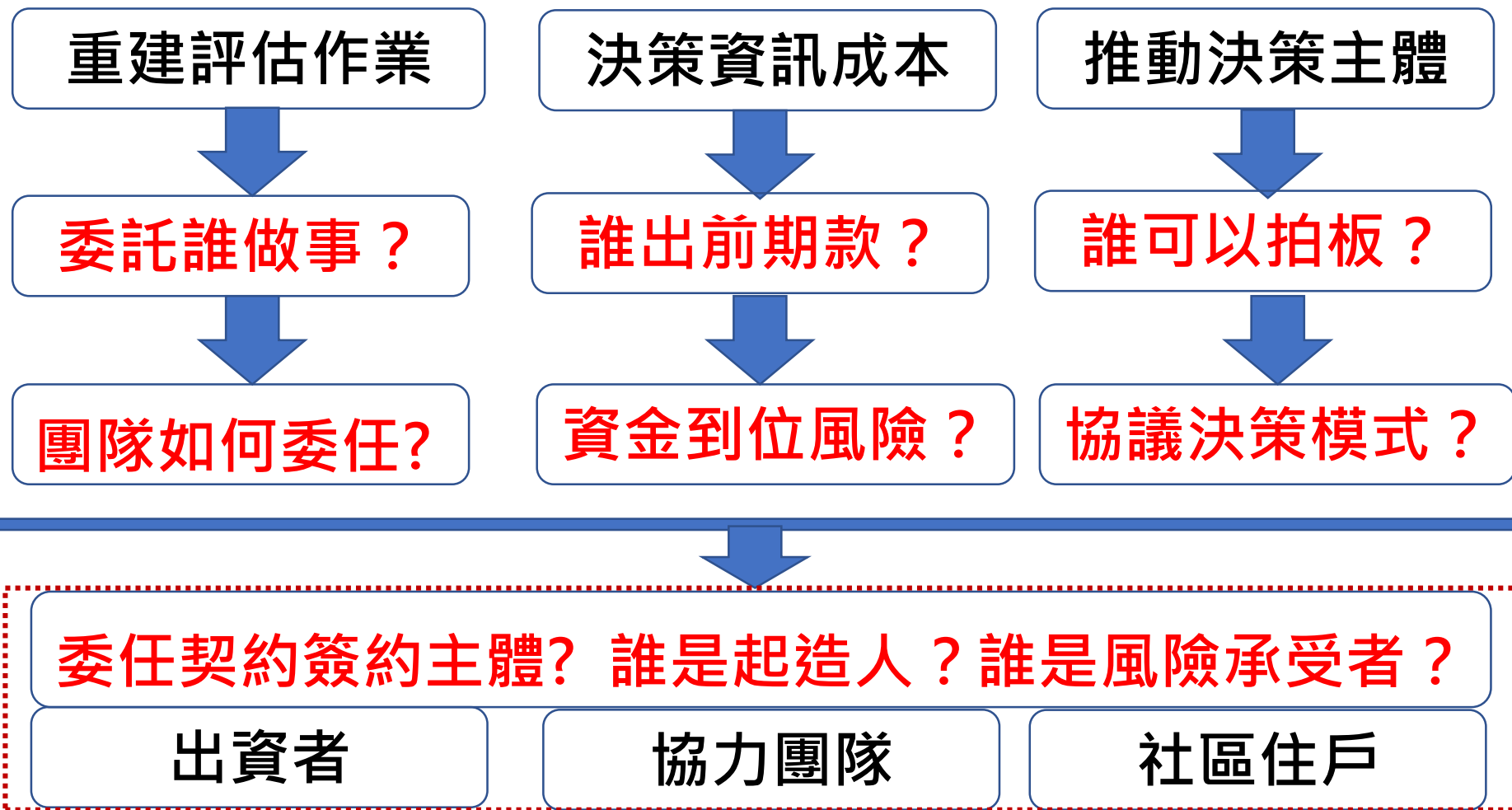
■ 具跨域且複雜環扣與風險性的動態整合事業

更新會推動基礎要件自我檢核

- 無私奉獻與折衝協調的領導幹部
- 會務推動運作的決策模式
- 專業有價-前期資金可到位
- 遴選協力團隊機制
- 換位思維的建商角色
- 基礎重建法令的認知
- 跨域專業整合的基本知識



■ 重建整合推動核心課題



1. 會務運作與會議召開作業規範及注意事項
2. 會務運作與計畫報核審議規範
3. 委任專業輔導團隊與資金籌措

程序 v.s 實體 v.s 人性

■ 自主更新意涵再定義~自主動員與評估決策

重建需求調查與推動困境課題突破

重建未來的想像
計畫量體權益確認

自主更新 ≠ 都市更新會 ≠ 地主自行出資 = 多元選擇

發起—籌組—立案—報核

專業者陪伴。社區營造

■ 運用政府資源與自主動員(社區擾動)

■ 建置自主組織&籌措前期經費

■ 委託專業團隊製作初評資料

■ 召開推動會議凝聚多數決共識

■ 自主決策自行或委託實施推動主體

寧緩
毋遽

寧慎
毋躁

NOTE
