

臺北市都市再生學苑×109年都市更新重建教育訓練

輔導自主更新專業班

輔導自主更新導論

課程講師| 林育全

現 職|冠霖都市更新事業(股)公司總經理

簡報大綱 09:10-10:00

壹、了解自主更新意涵、啟動自主動員

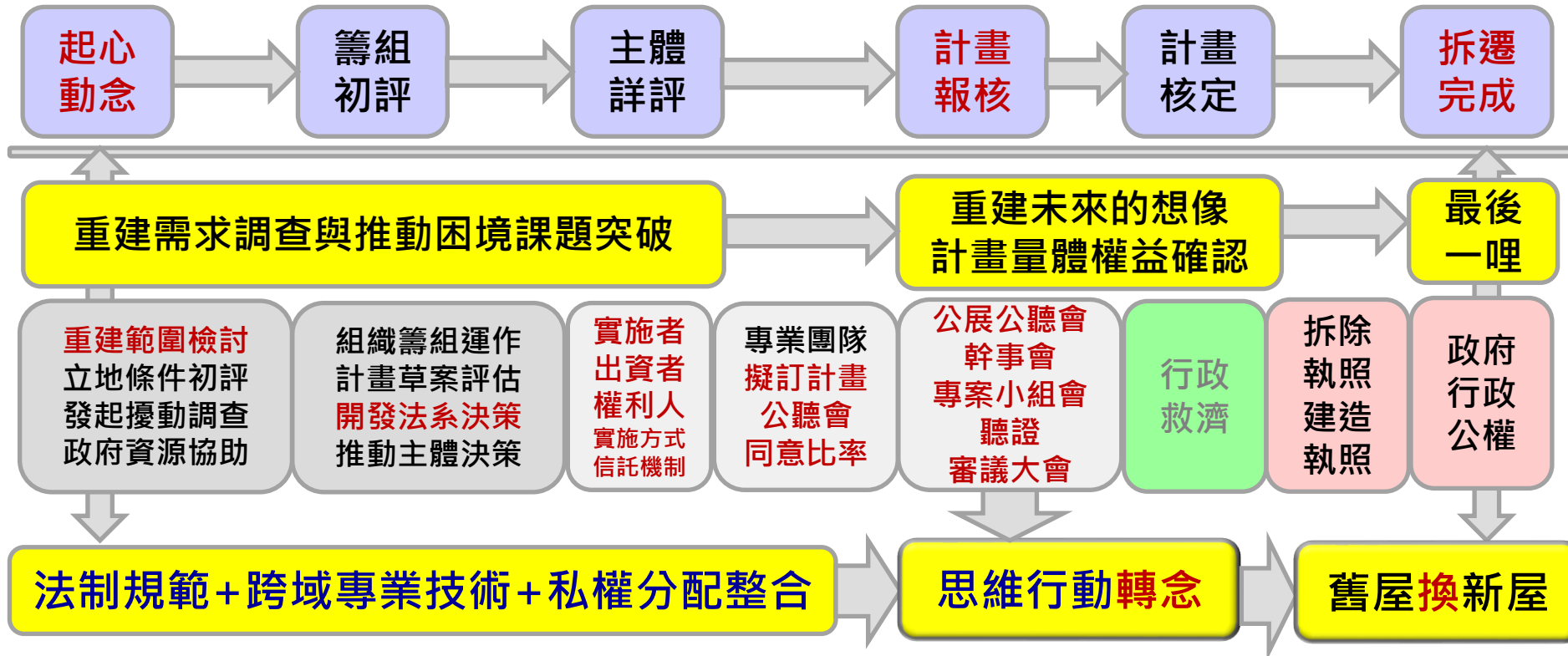
貳、釐清角色操作自主更新輔導機制

參、掌握程序規範要點連結權利變換機制

講師簡歷

現職	<ul style="list-style-type: none"> 冠霖都市更新事業團隊總經理 臺北市都市更新整合發展協會第3屆理事長。709專案辦公室執行長 新北市都市更新及爭議處理審議會委員(107年~)
學歷	<ul style="list-style-type: none"> 政治大學地政碩士。臺灣科技大學管理學士。明新工專土木科營建組
私部門 資歷	<ul style="list-style-type: none"> . 79~93年 建設開發業務及營建管理專案(86~93年都市更新整合案) . 94~98年 自辦市地重劃--板橋江翠北側地區DEF區整合專案 . 94~ 年 都市更新專案評估&規劃整合專案 . 102~ 年 建案建築經理與專案管理 . 105~ 年 謙牧學堂(都市更新跨域學習平台)、自主更新輔導
公部門 委辦案 資歷	<ul style="list-style-type: none"> 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 臺北市都市更新處 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】
其他 經歷	<p>政府都更課程：營建署、臺北市、新北市、基隆市、桃園市、新竹市、台中市、高雄市、澎湖縣、金門縣講師 中國科技大學產業學院「都市更新規劃整合人才學分學程計畫」講師(105.09~107.08) 政治大學公企中心「不動產開發與都市更新碩士學分班」講師(100.03~105.01) 臺北市都市更新學會常務理事 法宣專案辦公室執行長(96~102)</p>

■重建推動從0到1



I 程序+權變機制

1. 輔導自主更新 導論

含程序、實施方式、觀念、法令及權變計畫內容要點
都市發展相關政策法令與都市更新的關聯

II 計畫書*專業跨域

2. 事業計畫要點-規劃篇
3. 事業計畫要點-建築篇
4. 權利變換估價概述
5. 權利變換登記與稅捐

III 更新會

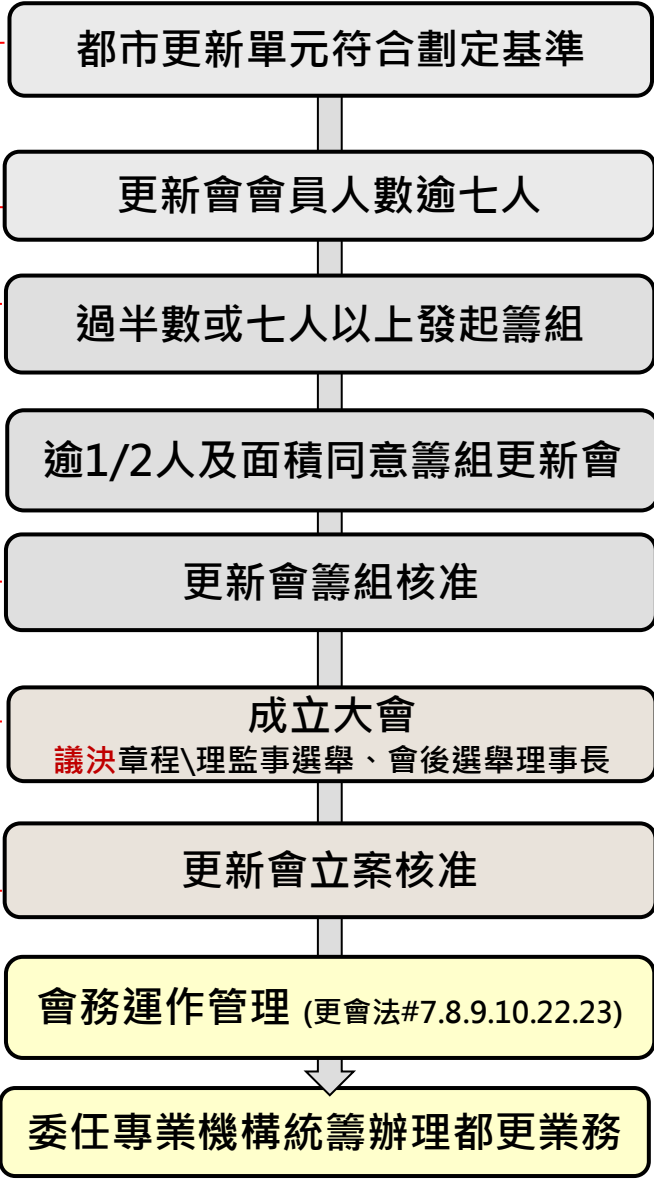
6. 更新會發起與立案輔導
7. 更新會會務運作與資金籌措
8. 更新會推動常見問題研析

IV 跨域協力

9. 自主更新輔導與社區營造方法論

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

更新會推動程序與法令要點



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**.....

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。

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。

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。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。

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。

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。

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。

■ 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

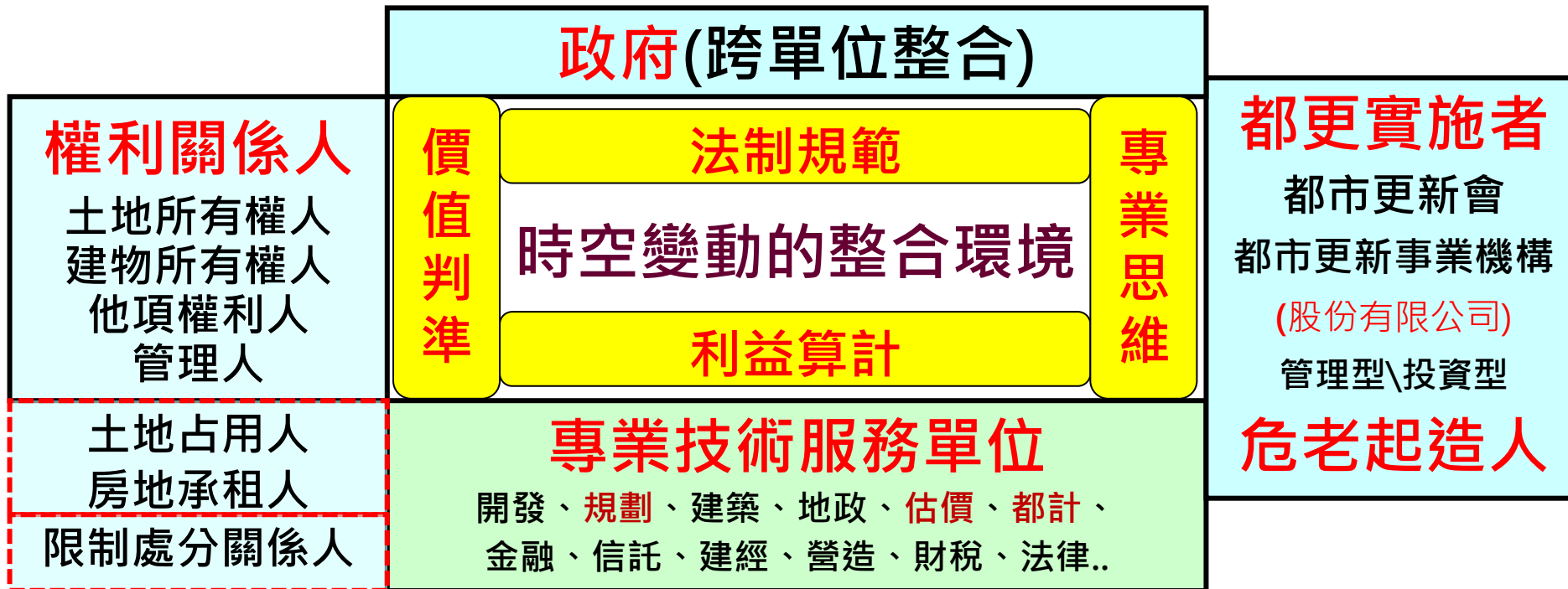
■ 整合協力團隊事權初評草案 【作業參考事項。涉及預算】

協力團隊	作業參考事項
專案顧問 更新規劃	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 產權資料彙整及所有權結構課題分析 ✓ 擬訂事業計畫草案要點與更新重建相關法令檢討
建築師	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 建築容積(都更、海砂屋)與建築量體估算 ✓ 建築規劃設計配置示意草圖(平面圖、立面圖及透視圖)
測量技師	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 建築線及現況測量
地政士	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 房屋產權登記面積規劃及計算
估價師	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 擬訂估價條件及依建築規劃草案提供更新後房車價格參考值 ✓ 所有權人更新前權利價值及其比例估價值
專案顧問 更新規劃	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 更新重建成本(共同負擔)提列費用估算 ✓ 所有權人出資與不出資方案差異試算 ✓ 更新籌備審議期間更新成本及支出現金流量估算 ✓ 出資之所有權人融資及自籌款估算
專案顧問	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 重建方案與執行政程序評估建議方案 ✓ 召開說明會、籌備會(工作會)、理事會、會員大會

Q、那一類型的專業協力者？提供服務的對價關係？如何產生委任效力？

■ 民間重建參與者的各自定位與需求

老屋重建：一項總合「政治、社會、經濟、實質、文化」等多重且相互關連目的之都市事務



公眾利益。交易本質。權利義務。風險利潤。調和分配

基地條件。開發法令 v.s 法制規範。專業技術 v.s 人性整合。風險利潤

■ 老屋重建選擇- 「都更或危老條例」

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 ○重建基地符合更新單元劃定基準 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： 指可單獨實施都市更新事業之範圍。		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 或原容積+基準容積0.3 2. 時程獎勵:公劃地區(容獎10%)、非公劃(容獎7%)、5年後折半 3. 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630萬元)		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\168專案	耐震評估-重建計畫書
	都市更新及爭議處理審議會		

■ 老屋重建選擇-「推動主體」

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600~630萬元	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			

■ 老屋重建選擇- 「都更權變、協議或危老協議」

開發法令	都更條例		危老條例
實施方式	權利變換	協議合建	協議合建
重建團體	都市更新會(章程)會務管理		-
報核前程序	估價師委任+自辦公聽會+事計同意書	自辦公聽會+事計同意書	重建計畫同意書
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		重建計畫核准請照
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	

■ 推動程序與權利變換機制

事業計畫報核日
權變計畫核定日

自劃更新單元

自治條例、劃定須知

擬訂事業計畫

條例#36表明事項

擬訂權變計畫

權辦#3表明事項

計畫審議核定

完整變更、簡易變更

計畫核定實施

更新期間完成

計畫成果備查

單元範圍

建築容積

建築規劃

產權規劃

權變估價

財務計畫

權值選配
選屋原則

分配清冊
地籍整理

釐正圖冊
信託契約

價金找補

囑託登記

- 權變定義
- 權變與登記
- 權變估價法源
- 估價條件
- 估價師指定估
- 價師選任
- 估價師業務
- 更前價值估價
- 更後價值估價
- 建物殘餘價值
- 拆遷安置價金
- 評價基準日
- 財務計畫(共同負擔\共負比\現金流量)
- 容積移轉效益評估
- 法定選屋期間
- 不同意戶選屋
- 不能或不願(不可分配最小單元)參與權變
- 參與權變但不選配
- 公開抽籤與選配結果通知
- 分配清冊與地籍整理
- 拆遷作業(政府代拆)
- 稅賦減免