

# 臺北市都市再生學苑×112年都市更新重建教育訓練

輔導自主更新專業班

## 更新會整合輔導案例分享

課程講師| 林育全

現 職|冠霖都市更新事業(股)公司總經理

~臺北市都市再生學苑~

112年都市更新重建教育訓練-輔導自主更新專業班

主辦單位



臺北市都市更新處  
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位



社團法人臺北市都市更新整合發展協會  
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

# 林育全 簡歷

現職：臺北市都市更新整合更發展協會理事長  
冠霖都市更新事業團隊總經理

學歷：國立政治大學地政學系碩士



委員	新北市都市更新及爭議處理審議會 桃園市都市更新及爭議處理審議會 臺北市海砂屋都更專業輔導團都市更新領域
自主更新相關委辦案計畫主持人	臺北市都更處_都市更新法令與業務輔導案 臺北市都更處_中山區自主更新諮詢工作站 臺北市都更處_自主更新輔導團(列管海砂屋) 臺北市建管處_列管海砂屋輔導更新團隊 基隆市政府_自主更新輔導團 桃園市政府_自主更新輔導團 澎湖縣政府_自主更新輔導團 新北市都更處_自主更新推動培訓計畫
民間自主更新與都更規劃專案業務主持人	臺北市、新北市、基隆市、桃園市、高雄市、澎湖縣等六縣市_都市更新案

~臺北市都市再生學苑~

112年都市更新重建教育訓練-輔導自主更新專業班

主辦單位



臺北

臺北市都市更新處

Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位



社團法人臺北市都市更新整合發展協會  
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

# 簡報大綱

- 壹、更新會法令與推動實務的連結
- 貳、更新會籌組目的與運作思維
- 參、更新會協力團隊發包與轉軌方案

# 壹、更新會法令與推動實務的連結

~臺北市都市再生學苑~

112年都市更新重建教育訓練-輔導自主更新專業班

主辦單位



臺北市都市更新處  
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位



社團法人臺北市都市更新整合發展協會  
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

# 都市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**

更新會**會員**人數逾**7**人

過半數或7人以上發起籌組

逾**1/2**人及面積**同意**籌組更新會

更新會籌組核准

成立大會

**議決**章程\理監事選舉、會後選舉理事長

更新會立案核准

申請政府**經費補助**、**進度管考**

**會務運作管理** (更會法#7.8.9.10.22.23)

**委任專業機構統籌辦理都更業務**  
或**規劃、建築、估價...協力團隊**

實施者推動都市更新事業業務

**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，**擬具事業概要**，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#6:**會員-為章程所定實施地區範圍內之全體土地及合法建築物所有權人。

**更會法#3:**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。(後續申請稅籍及銀行開戶)

中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知或參依各地方政府法令規定

**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。

# ■ 會員的權利義務是否衡平？

## ■ #6會員 (章程：第二章會員\_第六條)

- 1.章程所定實施地區範圍內之全體土地合法建築物所有權人。
- 2.更新後建築物辦理所有權第一次登記公告期滿後，  
以公告期滿之日土地及建築物登記簿所載之所有權人為會員。

## ■章程：第二章會員\_第七條

- 3.更新後建築物辦理所有權第一次登記公告期滿前，土地所有權有移轉、贈與、或繼承等情事時，新所有權人為本會當然會員；所有權人因土地移轉、贈與、或死亡等情事以致喪失全部所有權時，其會員資格喪失。

## ■內政部營建署101年3月27日營署更字第1010016196號

更新會之會員，以地方政府核准籌組設立時，其章程所載實施地區範圍內之土地或合法建築物所有權人為限，會員大會之議決應達會員一定比例之同意始生效力

## ■#34清算(章程：第七章解散\_第三十九條)

解散之都市更新會應行清算。

清算以理事為清算人。但章程另有訂定或會員大會另選清算人時，不在此限。

清算完結後，清算人應於十五日內造具清算期間收支表、剩餘財產分配表與各項簿籍及報表報請直轄市、縣（市）主管機關備查。

# 會員的權利義務是否衡平？

章程：第二章會員_第八條_會員應享權利	章程：第二章會員_第九條_會員應負擔義務
<p>一、出席會議、發言及表決權。</p> <p>二、選舉權、被選舉權及罷免權。</p> <p>三、其他參加都市更新依法得享受之權利。</p>	<p>一、出席會議。</p> <p>二、繳納本會各項費用。</p> <p>三、遵守本會章程、會員大會及理事會決議事項。</p> <p>四、配合都市更新事業計畫。</p> <p>五、配合權利變換計畫。</p> <p>六、交付土地或建築物辦理都市更新。</p> <p>七、其他參加都市更新依法應負之義務。</p>
章程：第六章資產與會計_第三十四條_經費來源	章程：第六章資產與會計_第三十五條_經費用途
<p><u>一、會費：</u> 權利變換計畫核定前，每位會員新台幣○○元/每建物門牌每年新台幣○○元(會員歸戶計算)，核定後按各所有權人更新前權利價值比率計算及辦理找補。</p> <p><u>二、都市更新事業前置作業費：</u> 依每位會員在本更新單元權利變換範圍內按各所有權人更新前權利價值比率計算之。</p> <p><u>三、都市更新事業費：</u> 依每位會員在本更新單元權利變換範圍內按各所有權人更新前權利價值比率計算之。</p> <p>四、政府機關之補助。</p> <p>五、民間團體及個人之捐助。</p> <p>六、其他來源。</p> <p>七、前述各款經費利息。</p>	<p>一、都市更新會會務運作。</p> <p>二、為實施都市更新之相關委辦費用。</p> <p>三、申請都市更新法定程序之相關規費。</p> <p>四、其他經會員大會同意之用途。</p>

~臺北市都市再生學苑~

112年都市更新重建教育訓練-輔導自主更新專業班

主辦單位



臺北市都市更新處  
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位



社團法人臺北市都市更新整合發展協會  
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

# ■運作實務1-籌組立案階段常見住戶問題

- 擔任發起人要做什麼工作?是否需要擔什麼法律責任?
- 如何更有效率簽署籌組同意書?
- 如何收取委託書及動員出席，確保大會議決事項可逾50%同意?
- 簽署籌組同意書時，住戶可能會問的問題要如何回應?
  - 蓋多高、分得回的問題怎麼回應?
  - 圖面、條件我都不知道，為什麼就要我簽署同意書?
  - 如果不簽籌組同意書會不會怎樣?
  - 鄰居不願意簽署同意書怎麼辦?
  - 簽署文件讓你申請籌組後，之後文件會返還嗎?
  - 為什麼要簽籌組更新會同意書?為什麼不直接找建商?
- 籌組立案階段要聚焦在那些課題且避免談論那些課題?
- 理事長人選應具備的基本特質?

# ■ 運作實務2-會員大會、理事會

## ■ 要注意那些必要事項，以避免會議可能無效或會議效率不彰等問題？

- Q.涉及通知及議決事項，每次大會前是否需調閱謄本釐清異動情形？
- Q.會議通知涉及一般與重大議決事項揭露資訊？出席委託書收取與返還作業？
- Q.如何定義緊急事故？

## Q.會員大會授權理事會的執行範疇與確認程序？

## Q.更新會辦理「理監事」選舉的流程與文件等關資訊？

## ■ 重大議決事項

- Q.新增重大議決事項或另訂各項辦法的議決？
- Q.統籌機構與各協力單位的業務範疇與執行事務？
- Q.訂定選任或解任資格與方式？(例如：理事及監事選舉與職權行使辦法)
- Q.決議涉及會員數及其土地總面積及合法建築物總樓地板面積統計，如無書面投票或唱名議決，僅採行「鼓掌或舉手同意」、如何計算議決比率？
- Q.授權理事會執行及授權範圍與後續程序？
- Q.可否於臨時動議提案「重大事項」議決？
- Q.如何證明理監事執行職務有違失，提經會員大會解任處理程序？
- Q.計畫報核後即非屬草案，惟屬審議意見如何處理？

## 貳、更新會籌組目的與運作思維

~臺北市都市再生學苑~

112年都市更新重建教育訓練-輔導自主更新專業班

主辦單位



臺北市都市更新處  
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位



社團法人臺北市都市更新整合發展協會  
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

# ■都市更新會之法律代表性

## ■內政部90年5月8日台內營字第9083530號令

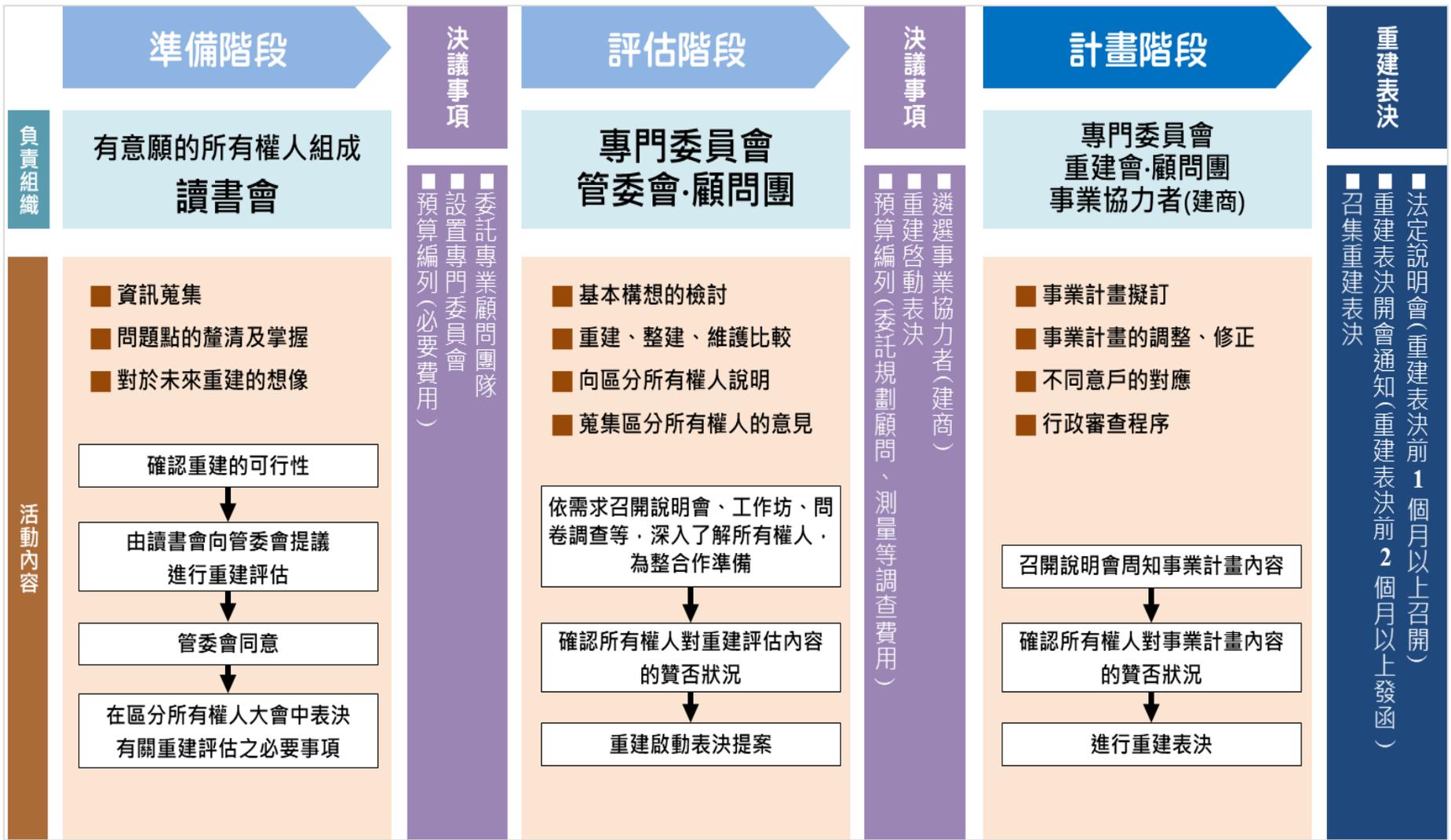
依都會法規定所組成之都市更新會，其目的是以土地及合法建築物所有權人為主體，自行實施都市更新事業，以改善生活環境，提昇居住品質，與依人民團體法所組成之人民團體在性質上有別，其有關設立、管理及解散事宜應依上開條例及辦法規定辦理，不受人民團體法規定之限制。

## ■都市更新會與事業機構擔任都更案實施者有何差異？

(股)公司_籌備設立	更新會籌備立案 (一案公司?)	法令與實務的連結課題
公司法	都市更新會設立管理及解散辦法	Q.會員大會議決係採會員數及其土地及建物面積計算，無涉更新前權值比率。 惟會員的清算機制係以「更新會議決數」或「更新前權值比率」為基礎？  Q.會員不出資採權利變換折價抵付，是否享有會員議決權利及清算權利義務？  Q.不出資會員之應出資比率與額度，可否由經更新會同亦之出資者取代其權利義務？  Q.出資與不出資的權利與義務差異？訂定「會員出資與不出資之權利義務管理辦法」？
營業事項	房屋重建	
公司查名	地段號更新單元都市更新會	
資本額	計畫核定前的自籌款額度？	
股東出資_股權	全體會員議決比率或更新前估價權值？	
銀行籌備處帳戶	核准立案後_銀行開戶	
股本到位(驗資)	誰出第一桶金?增收資金何時到位?	
公司設立登記	籌組-成立大會-立案-稅籍	
公司章程	成立大會議決通過_備查	
董事會 監察人	理事會 監事	
公司運作組織(經營)	#28依民法委任統籌機構(市場機制?)	
營運利潤風險自負	營運利潤風險自負(會員或出資者?)	

~臺北市都市再生學苑~

# 貳、借鏡1：日本集合住宅重建推動流程



資料來源：日本旭化成公司『集合住宅重建研究所』出版之《集合住宅重建入門》手冊，同意由台灣旭化成開發公司及冠霖公司編譯為中文版，108年。

## ~重建參與者夥伴關係

~臺北市都市再生學苑~

112年都市更新重建教育訓練-輔導自主更新專業班

主辦單位



臺北市都市更新處  
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位



社團法人臺北市都市更新整合發展協會  
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

# 貳、借鏡2：台灣公辦都更機制

範圍所有權人意願調查\_先期規劃\_公開招商\_實施者(出資者)

提高同意參與公辦都更比率之影響及優勢

1. 決定都更範圍更有「依據性」
2. 提高地主權益分配之「可能性」

公辦都更案	前期參與 公辦意願	公告地主 分配(A)	獲選出資人 承諾(B)	權益增加 (B-A)
行二行三案 (中正區)	92.76%	64.12%	66.08%	1.96%
嘉興街 (大安區)	97.98%	63.97%	66.86%	2.89%
玉成段 (南港區)	100%	59.93%	63.93%	4.00%

資料來源：彙整自國家住都中心公辦都更案招商與評選最優投資人承諾事項

~臺北市都市再生學苑~

112年都市更新重建教育訓練-輔導自主更新專業班

主辦單位



臺北市都市更新處  
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位



社團法人臺北市都市更新整合發展協會  
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

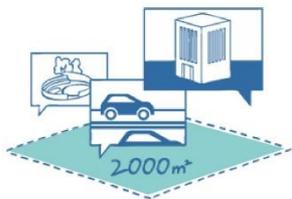
# 7599 專案計畫

## 四階段作業，更新規劃充分討論！

### 第一階段 受理申請

早進場 都更不必等

符合申請資格之社區自行整合意願達 **75%** 後，由申請人代表向市府提出申請



### 第二階段 方案評估

幫試算 引入技術團隊

市府協助規劃更新方案、財務試算並向社區說明，第二階段意願達 **90%**



### 第三階段 模擬選配

助選屋 權益更清楚

住都中心協助模擬選配，住戶了解分回權值及選位後，選配率達 **90%**



### 第四階段 規劃審議

資金技術早到位

住都中心擔任實施者，提前徵求出資者，並辦理都市更新。



資料來源：臺北市都更處\_公辦都市更新7599專案計畫簡報(說明會版)1120704版

~臺北市都市再生學苑~

112年都市更新重建教育訓練-輔導自主更新專業班

主辦單位



臺北市都市更新處  
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位



社團法人臺北市都市更新整合發展協會  
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

# 7599 專案計畫

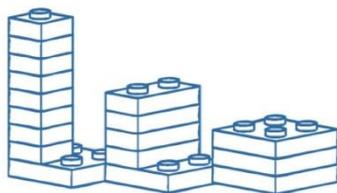
## 方案試算的內容是甚麼？

### 幫試算

將進行都市更新規劃，  
規劃方案將由市府把關後，再辦理說明會  
向社區詳細說明。

### 1. 蓋多高

容積獎勵、  
建物量體規劃等



### 2. 分多少

共同負擔比例、  
平均換坪比等



### 3. 意願調查

第二階段意願達90%  
再進下一階段。



# 7599 專案計畫

## 什麼是模擬選配？

### 助選屋

模擬選配能幫助您  
更精確掌握自身權益。

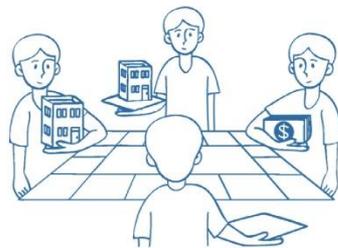
### 1. 規劃房型

實施者會規劃不同  
大小、座向的房型。



### 2. 模擬選屋

模擬選房及試算需要  
補繳、領回金額。



### 3. 滿意再都更

選配率達90%再進  
都更程序。



未來實施者在申請都市更新事業及權利變換前，依法也將辦理選配作業。

# ■都市更新整合課題

- Q01.都更範圍(涉及毗鄰地、公有地、未開闢計畫道路)
- Q02.都更與移轉容積項目與額度分配(涉及專屬容積...)
- Q03.建築量體、樓層、結構、建材、公設比(涉及店鋪、公益設施)
- Q04.房屋坪數及汽車位分配(一樓與樓上戶的分配權值差異)
- Q05.房車選配方式及差額價金找補
- Q06.房租及搬家費補貼
- Q07.有違章面積、室內裝潢、地下室、法定空地使用補償
- Q08.融資與信託續建機制
- Q09.不動產稅賦由誰負擔
- Q10.協議合建約定與權利變換權值的差異
- Q11....

**Q. 私權契約約定與申請政府都更審議的實施方式差異？**

~臺北市都市再生學苑~

112年都市更新重建教育訓練-輔導自主更新專業班

主辦單位



臺北市都市更新處  
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位

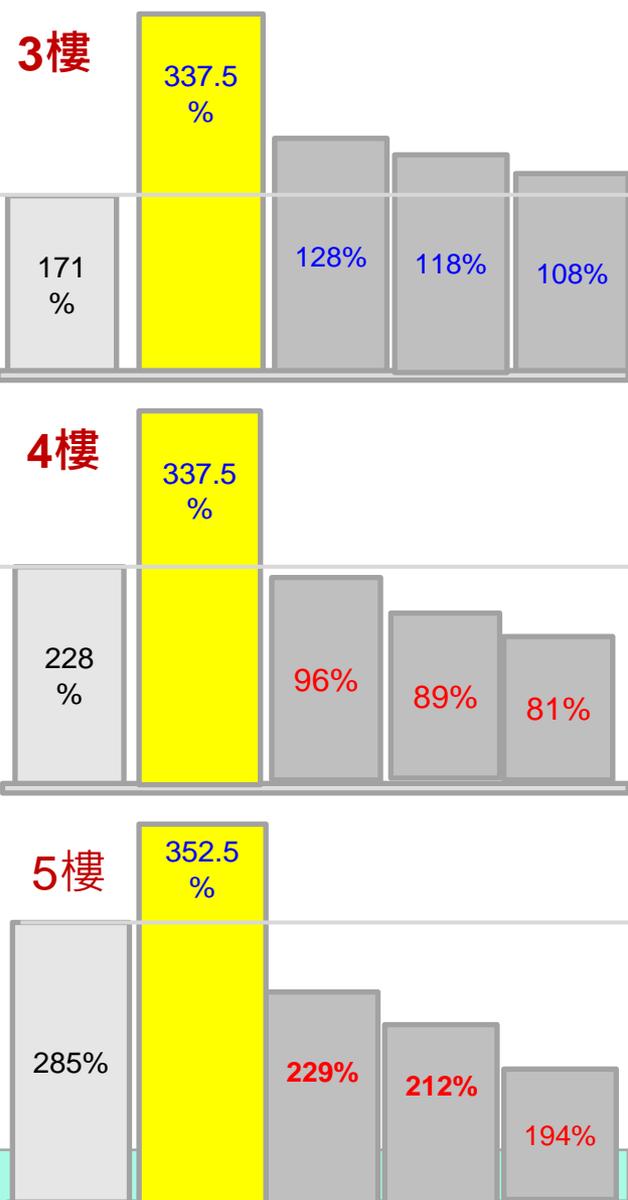


社團法人臺北市都市更新整合發展協會  
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

# 更新單元初評速算-新舊建物容積

住3\_225%新舊建物容積初評，假設不考慮區位及樓層權值調整

已建老屋樓層數 A	3樓	4樓	5樓
原住宅區建蔽率 B	60%	60%	60%
原容積率估值 C	(3*0.6*95%)	(4*0.6*95%)	(5*0.6*95%)
	171%	228%	285%
容獎上限D=法容*1.5	337.5%	337.5%	337.5%
容獎上限D=原容+法容0.3			352.5%
容獎上限D=原容*1.2			342.0%
分回原容積比率C/D	50.67%	67.56%	80.85%
分配新容積65%	219%	219%	229%
分配新容積/原容積C	128.29%	96.22%	80.39%
分配新容積60%	203%	203%	212%
分配新容積/原容積C	118.42%	88.82%	74.21%
分配新容積55%	186%	186%	194%
分配新容積/原容積C	108.55%	81.41%	68.03%



# 都更重建推動主體~那一個對地主比較好?

開發方式	自行實施	委託實施
實施者	由土地及合法建築物所有權人組成 <b>都市更新會</b>	由土地及合法建築物所有權人委託 <b>都市更新事業機構</b> 辦理
資格條件	<b>逾七人</b> 之土地及合法建築物所有權人，經過半數或七人以上發起籌組，並經核准立案	依公司法設立之 <b>股份有限公司</b> (以建設公司為多數)
所有權人整合	自行整合	建商整合
資金籌措	更新會自行籌措(會員信託融資) <b>課題：會員不出資之資金缺口</b>	建商負責籌措，再以更新後房地折價抵付為原則
專業技術	委任專業機構統籌	建商統籌
財務計畫	決算_法院清算、風險利潤自負	審議核定，建商盈虧自負
實施風險	一案公司	建商品牌
地主自主參與度	較高	較低
市場成案率	低	高
轉軌機制研議	<b>自主更新組織運作遴選建商</b>	<b>參與自主更新組織選商運作</b>

Q.公司籌備營運(股東股權)與更新會立案(會員出資)的差異?

~臺北市都市再生學苑~

112年都市更新重建教育訓練-輔導自主更新專業班

主辦單位



TAIPEI  
臺北  
臺北市都市更新處  
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位



社団法人臺北市都市更新整合發展協會  
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

# ■ 自主更新意涵再定義~自主動員與評估決策



**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**多元**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

# 參、更新會協力團隊發包與轉軌方案

~臺北市都市再生學苑~

112年都市更新重建教育訓練-輔導自主更新專業班

主辦單位



臺北市都市更新處

Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位

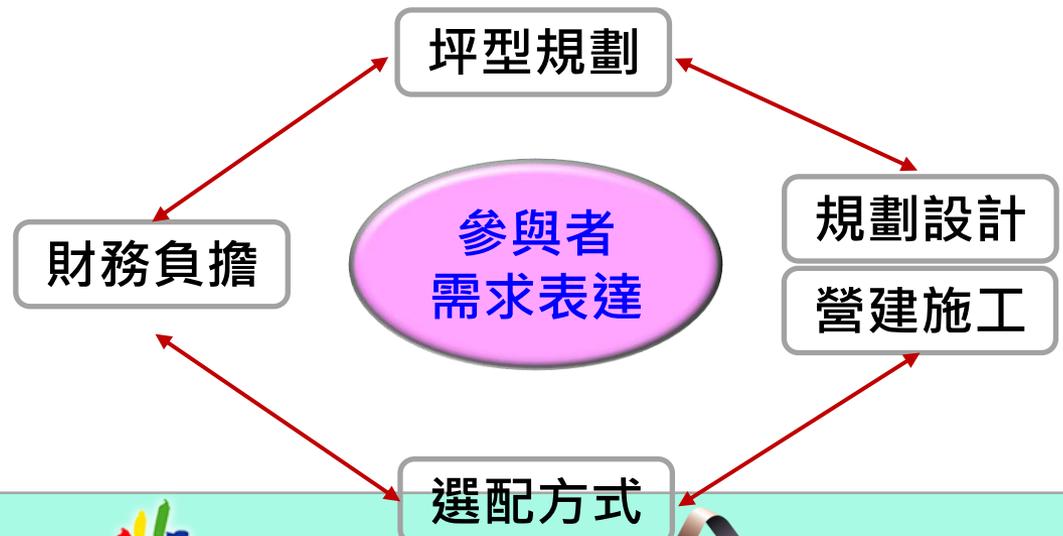
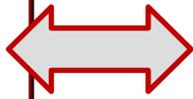
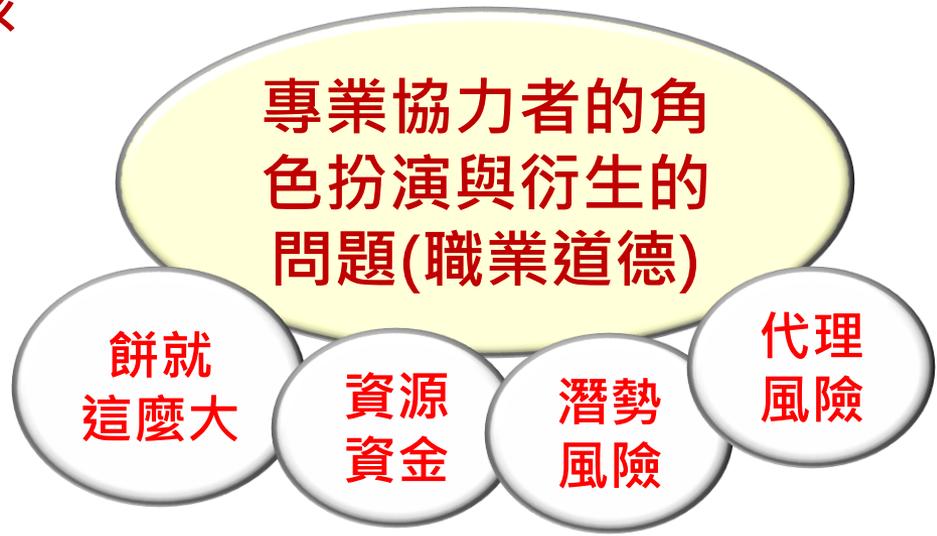


社團法人臺北市都市更新整合發展協會  
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

# 都更重建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
- 换位思維的建商角色
- 基礎重建法令的認知
- 跨域專業整合的基本知識



# 「統籌辦理都市更新業務」專業機構與協力廠商

## 更新會各階段需求之專業團隊

擬訂計畫 核定實施	發起籌備至更新會立案	擬訂計畫至審議核定	計畫核定至工程發包	建照核發至使照核發	房屋接管置產登完成
變更計畫			變更計畫至審議核定		釐正圖冊
總顧問	全案管理 (第一階段)		全案管理 (第二階段)		
都更規劃	<ul style="list-style-type: none"> <li>更新評估</li> <li>申請更新單元劃定</li> <li>事權計畫草案</li> <li>更新會立案</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>擬訂或變更事業計畫及權利變換計畫報核至核定程序</li> </ul>			<ul style="list-style-type: none"> <li>釐正圖冊</li> <li>成果備查</li> </ul>
建築師	<ul style="list-style-type: none"> <li>初步建築規劃評估草案</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>建築規劃設計</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>請領拆除執照</li> <li>請領建造執照</li> <li>繪製施工圖</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>施工勘驗</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>請領使用執照</li> </ul>
估價師	<ul style="list-style-type: none"> <li>更新前權利價值評估</li> <li>更新後單元及車位價值之評估</li> </ul>				
地政士	<ul style="list-style-type: none"> <li>更新前產權分析</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>更新登記面積計算</li> <li>土地持分分配</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>信託登記</li> <li>抵押權設定登記</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>權利變換移轉登記</li> <li>信託塗銷登記</li> <li>抵押權塗銷登記</li> </ul>
測量技師		<ul style="list-style-type: none"> <li>基地測量</li> <li>違章戶面積測量</li> </ul>			
建經公司		<ul style="list-style-type: none"> <li>業務行政管理</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>貸款申請至核准</li> <li>工程發包</li> <li>業務行政管理</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>營建工程管理</li> <li>業務行政管理</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>交屋驗收</li> <li>業務行政管理</li> <li>貸款償還</li> <li>更新會清算解散</li> </ul>
會計師		<ul style="list-style-type: none"> <li>每月、每年會計報表、申報稅額</li> </ul>			
其他廠商		<ul style="list-style-type: none"> <li>綠建築</li> <li>交通影響評估</li> <li>環境影響評估</li> <li>變更都市計畫</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>信託銀行</li> <li>貸款銀行</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>營造廠</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>銷售公司</li> </ul>

Q.專業機構發包模式：全案管理一次性發包？事權計畫核定前、後二階段發包？

Q.協力團隊發包模式：專業機構統包？自行發包(部分或全部)+機構管理？

~臺北市都市再生學苑~

112年都市更新重建教育訓練-輔導自主更新專業班

主辦單位



臺北市都市更新處  
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位



社團法人臺北市都市更新整合發展協會  
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

# 統籌辦理都市更新業務專業機構與協力廠商 全案管理如何收費？

58

總項目	項目(細項)	說明
柒、 管理費用(I)	<b>一、人事行政作業費用</b> 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。	$[ \text{重建費用(A)} + \text{公共設施費用(B)} + \text{相關申請建築容積獎勵所支付之費用(C)} + \text{權利變換費用(D)} + \text{申請容積移轉所支付之費用(E)} + \text{都市計畫變更負擔費用(F)} + \text{貸款利息(G)} ] \times \text{人事行政管理費率(3\%~5\%)}$ 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」
	<b>二、風險管理費</b> 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。	$[ \text{重建費用(A)} + \text{公共設施費用(B)} + \text{相關申請建築容積獎勵所支付之費用(C)} + \text{權利變換費用(D)} + \text{申請容積移轉所支付之費用(E)} + \text{都市計畫變更負擔費用(F)} + \text{貸款利息(G)} + \text{稅捐(H)} + \text{人事行政管理費(I)} ] \times \text{風險管理費率} * \text{各級風險管理費率(10~14\%)}$ 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	
公有土地比例	費率
未滿25%	5.0%
25%以上，未滿50%	4.5%
50%以上，未滿75%	3.5%
75%以上	3.0%

## ■ 注意事項：

- 1.市府指定公告之整建住宅、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.當實施者非屬一般建設公司或開發商時，在人事行政管理費的提列可調整如下：

- (1) **自組更新會**：其人事行政管理費名稱可改以「更新會運作費用」，費率同提列說明。
- (2) **代理實施者**：又稱管理型實施者、代位實施者，扮演公正第三人、專業管理人的角色，其人事行政管理費名稱可改以「委託專案管理費用」，費率同提列說明。

## ■ 專業機構出資類型(前期費用誰出)與收費機制？

## ■ 「人事行政、銷售及風險」管理費率是否以上限提列？

~臺北市都市再生學苑~

112年都市更新重建教育訓練-輔導自主更新專業班

主辦單位



臺北市都市更新處  
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位



社團法人臺北市都市更新整合發展協會  
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

# 【案例】都市更新事權計畫核定前(準備期)更新會應負擔費用

序號	項目	案例1(北)	案例2(北)	案例3(桃)	
1	土地面積(坪)	159.42	631.02	2,382.50	
2	<b>戶數</b>	<b>14 戶</b>	<b>48 戶</b>	<b>195 戶</b>	
3	共同負擔費用	4億7千萬	8億8千萬	31億2千萬	
4	<b>統籌機構</b>	費用(總顧問) 以人事行政費用*10%估算	194.5 萬	354 萬	1,200 萬
5		每一坪土地平均分攤(4)/(1)	1.2 萬	6 千	5千
6	<b>專業協力廠商</b>	各專業協力廠商費用	900 萬	1,850 萬	4,554 萬
7		政府補助款	290 萬	494 萬	668 萬
8		扣政府補助款後費用(6)-(7)	610 萬	1,355 萬	3,886 萬
9		每一坪土地平均分攤(8)/(1)	3.8 萬	2 萬	1萬6千
10	每一坪土地平均分攤費用(5)+(9)	5 萬	2萬6千	2萬1千	
11	準備期每戶平均分攤費用(4)+(8)/(2)	57.5 萬	35.6 萬	26.1 萬	

**Q.第一桶金要多少錢?何時到位?有資金缺口?**

**Q.政府補助款何時給?可請專業團隊先代墊?**

~臺北市都市再生學苑~

112年都市更新重建教育訓練-輔導自主更新專業班

主辦單位



臺北市都市更新處  
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位



社團法人臺北市都市更新整合發展協會  
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

# 遴選建商擔任實施者(案例探討)

條件	資格項目	評比項目	評比內容
實施者資格 (安全)	開發經驗	1.設立資歷 2.興建能力 3.單一建案 4.業務實績	公司設立滿 年 最近5~10年總銷金額(含在建工程)累計達 億元以上 總樓地板面積達 平方公尺以上 已完工地上(超高層)\地下樓層總銷金額達 億元以 都更案完成產登案件達 案
	財務風險	1.財務實力 2.信託機制	經會計師查核之財務報表且財簽意見不得為“否定意見或無法表示意見”,且有繼續經營疑慮之意見” 不得有退票記錄 融資差額依每期應繳自備款成數按期繳入信託專戶 合建及信託契約約定續建機制
	整體風評	1.誠信 2.品質	最近5年內無品質不良或誠信爭議之訴訟案件 提供二個以上已完成建案供參訪
實施者承諾事項 (合理)	建築量體	申請容積項目及額度 建築樓層坪數用途規劃 結構及建材設備等級	
	地主合建分回比率	分配面積或價金比率及基本保障 每戶車位 住戶優先選配原則	平面或機械一個
	補貼項目	租金補貼 搬遷費 違章面積處理方案 選屋找補方案	臨路及非臨面店面\二樓以上住戶\每坪每月 二次@五萬元 補償計算方案
其他承諾事項	相關前期代墊費用 履約保證金 社區整合獎金(併入個戶權值) 管理基金提撥 合約特別約定條文	顧問、評估、謄本雜項 依據簽約進度繳交額度 額度(3000萬元~1億元) 進度期程\違約罰則	
		投標保證金元 未得標無息退還	額度 1000萬

~臺北市都市再生學苑~

112年都市更新重建教育訓練-輔導自主更新專業班

主辦單位



臺北市都市更新處  
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位



社團法人臺北市都市更新整合發展協會  
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

