



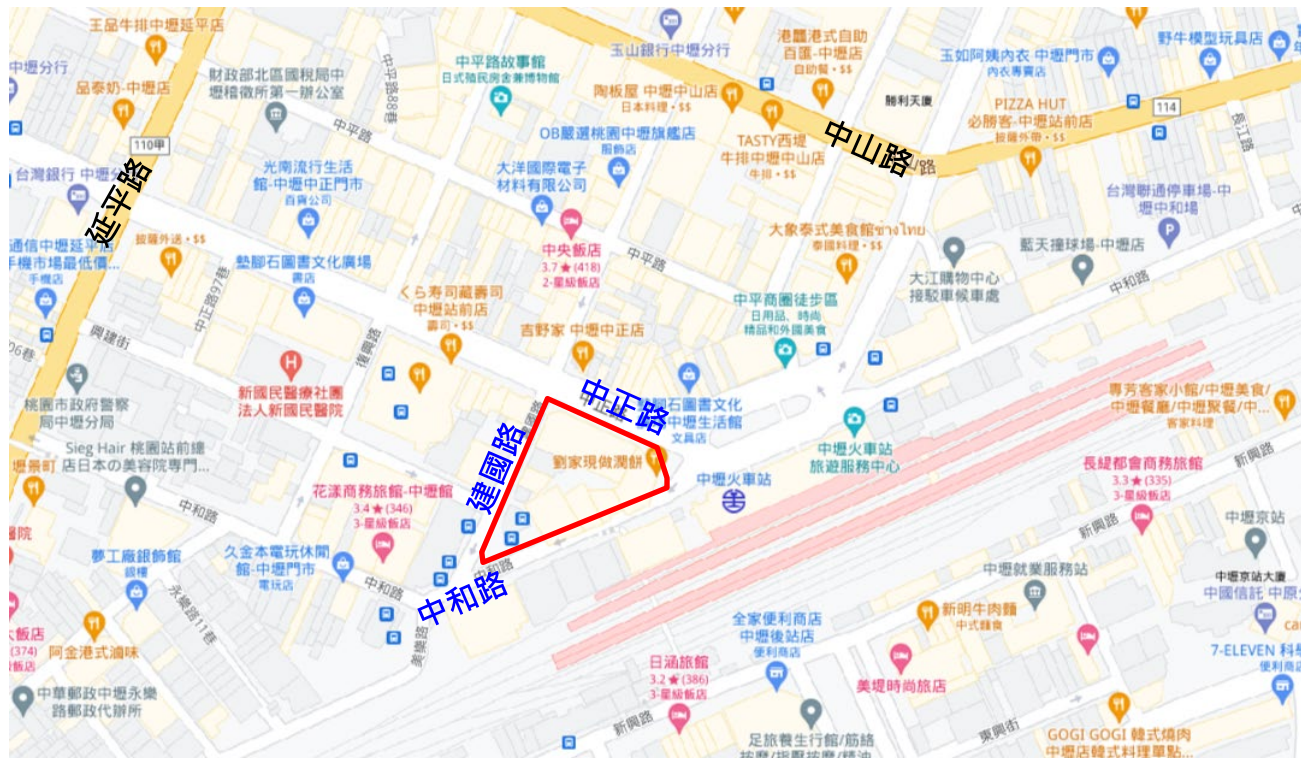
簡報QRcode

第一商業大樓

桃園市中壢區石頭段39-142地號1筆土地更新單元
鄰地協調說明會2

簡報人：桃園市政府自主更新輔導團

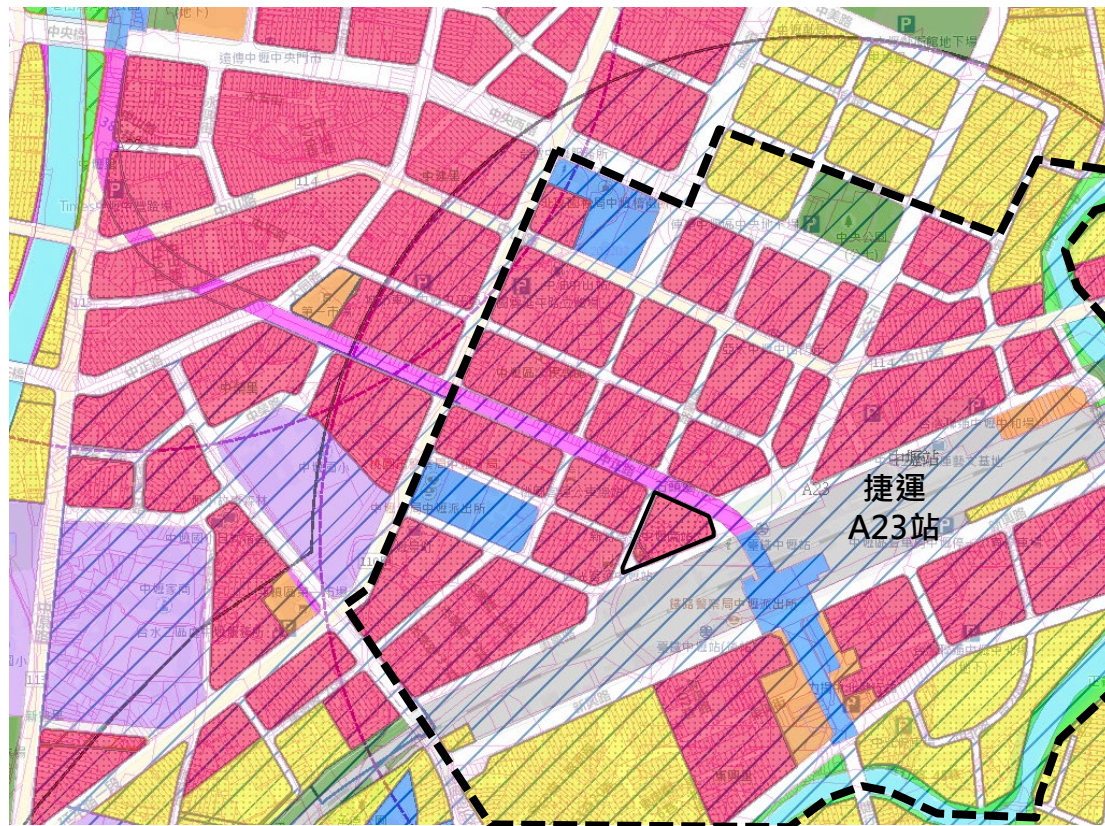
基地位置



基地範圍



公劃更新地區(中壢火車站周邊)、都市設計審議、增額容積範圍



擬重建範圍

中壢火車站
周邊更新
地區

整體開發
地區

都市設計
審議範圍

增額容積
範圍



✓ 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



公劃
地區

單元規模需**五項符合一項**



非公劃
地區

五項符合一項

+附表3指標以上

+建物屋齡>30年之投影面積比例應達建築物總投影面積1/2

+不得位於保護區、農業區、山坡地(山坡地保育利用條例§3)

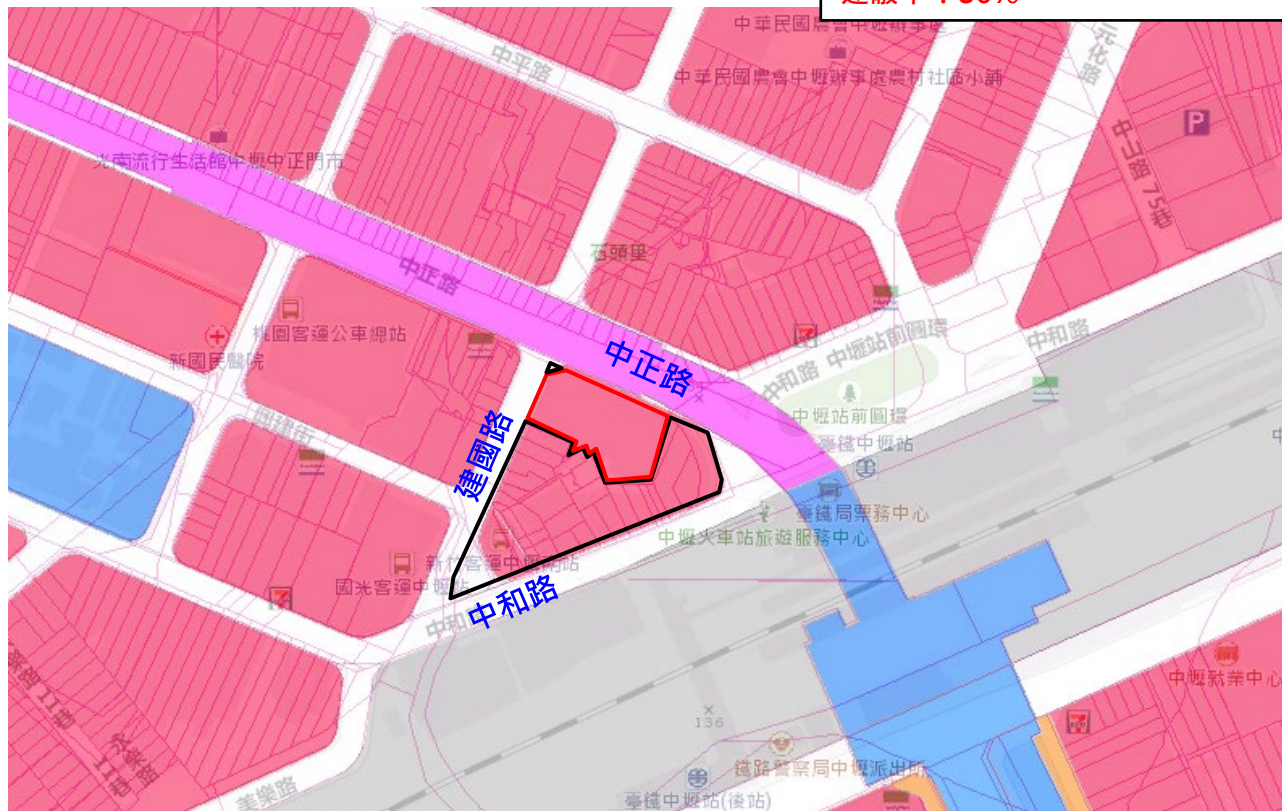
⑤ 跨街廓更新單元之劃設，其中應至少有一街廓符合前四款規定之一，且不影響各街廓內相鄰土地之開發者

④ 同一街廓內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，其土地面積達一千平方公尺以上，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。



➤ 土地使用分區

土地使用分區：商業區、道路用地
容積率：380%
建蔽率：80%



第一商業大樓更新會範圍

毗鄰土地範圍



✓ 都市更新建築容積獎勵

多元獎勵項目 協助達到獎勵上限

中央：十三項容積獎勵，可依個案需求來申請獎勵。

(最高可申請至50%)

地方：除了中央獎勵項目，也授權地方政府，可因地制宜來另訂容積獎勵項目。

(最多僅能申請20%)

例如：

- 捐贈當地都市更新基金
- 建築規劃設計
- 回復原居住水準



新增項目



既有項目

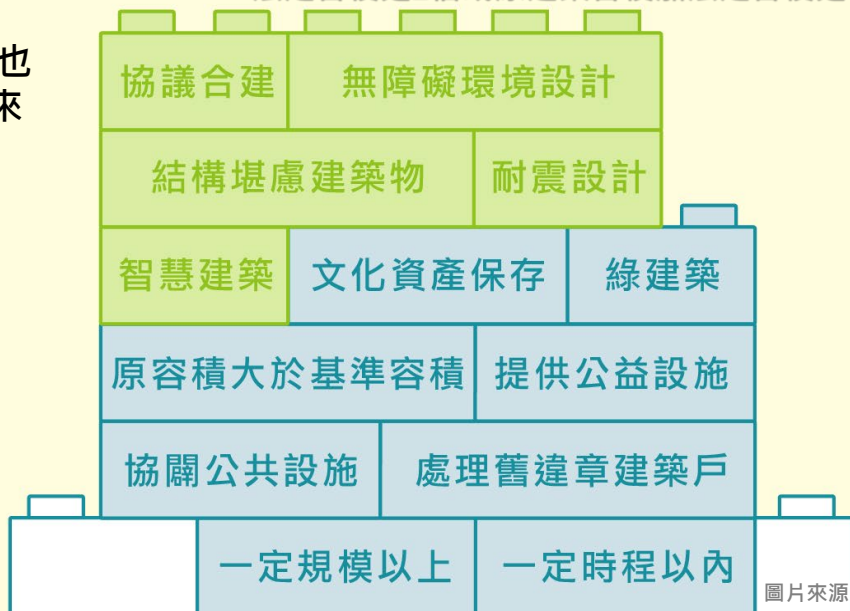
法令依據：都更條例第65條

一般地區：

- ① 法定容積之1.5倍
- ② 原建築容積加法定容積之0.3倍
- ③ 原建築容積之1.2倍
- ④ 原建築容積之1.3倍(屬高氯離子鋼筋混凝土或耐震能力不足而有明顯危害公共安全)

策略地區

法定容積之2倍或原建築容積加法定容積之0.5倍



圖片來源：營建署



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
			前項期間屆滿之次日起5年內
		未劃定	修正條文施行日起5年內擬訂事計報核者
		更新地區	前項期間屆滿之次日起5年內
§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20戶以上)		5%

✓ 桃園市都市更新容積獎勵109.12.3修正公告

申請地方獎勵值額度不得超過建築基地0.2倍之基準容積

條號	條款	額度上限	內容
2	5年內加速辦理都更	5%	自109年12月3日修正施行後，五年內擬訂報核之都市更新事業計畫，得給予更新單元建築基地基準容積百分之五之獎勵。（註：中華民國 110 年 3 月 17 日行政院院臺建字第 1100005887 號函告第 2 條規定無效）
3	報核時同意超過90%	5%	擬訂報核都市更新事業計畫之更新單元內 私有土地及合法建築物所有權人數及所有權面積均超過十分之九 ，得給予基準容積百分之五之獎勵。
4	人行步道	15%	更新單元建築基地 面臨都市計畫道路、公共設施或指定建築線之現有巷道 沿街面，留設淨寬度 二公尺以上 之沿街步道開放空間，且 具延續性 ，得給予容積獎勵。但超過十公尺部分，不予獎勵。前項容積獎勵上限不得超過基準容15%，獎勵額度依扣除有關汽車出入口後之實際留設面積計算之。 依第一項獎勵留設之空間及其與街道銜接處須順平無高差，並設置標示牌明確標示面積、位置、無條件供公眾使用及不得停放車輛，另應於住戶規約中載明。沿街步道開放空間深度應大於各該都市計畫土地使用分區管制要點規定退縮距離再加一公尺，始得申請第一項獎勵。
5	街角廣場		基地留設無頂蓋街角廣場者，得給予容獎勵，獎勵面積 依其實際留設面積計算之 ，除不得與前條之獎勵面積重複外，其容積獎勵合計不得超過基準容積15%。前項街角廣場應設置於計畫道路或指定建築線之現有巷道轉角處，並配合周邊無遮簷人行步道或騎樓整體規劃， <u>其最小設置面積不得小於三十六平方公尺，最短邊長度不得小於六公尺。</u>

✓ 桃園市都市更新容積獎勵109.12.3修正公告

條號	條款	額度上限	內容
6	鼓勵老舊公寓更新	15%	基地內建築物屬合法建物，樓層達四層樓以上無電梯且屋齡達三十年者，得給予容積獎勵： 位於法定容積260%以下者 五層樓建物基地面積部分，其獎勵額度以建築基地部分之法定容積百分之十五 四層樓建物基地面積部分，其獎勵額度以建築基地部分之法定容積百分之十 位於法定容積超過260% 五層樓建物基地面積部分，其獎勵額度以建築基地部分之法定容積百分之九 四層樓建物基地面積部分，其獎勵額度以建築基地部分之法定容積百分之六
7	產權複雜案件整合	10%	產權級別計算：都市更新事業計畫申請報核日之(門牌戶+土地所有權人+建號所有權人數)÷3 獎勵額度 25以上未達50：基準容積百分之四 50以上且未達100：基準容積百分之六 達100以上者且未達150者：基準容積百分之八 達150者以上：基準容積百分之十
8	捐贈都市發展基金	20%	(一)捐贈都發基金金額 = 取得獎勵容積之基地價格 - 未取得獎勵容積之基地價格 (二)捐贈都市發展基金所獲得容積獎勵前後地價評估，以土地開發分析法為主，並應參酌比較法或其他方法共同決定之，如無法以土地開發分析法評估者，應敘明理由並依不動產估價技術規則規定辦理。

✓ 桃園市都市更新容積獎勵109.12.3修正公告

條號	條款	額度上限	內容								
9	申請提供公益設施	依獎勵係數計算	依都市更新建築容積獎勵辦法第七條規定，提供本市公告指定之社會福利設施或其他公益設施，得依下表規定獎勵係數計算獎勵容積。 <table><tr><th>項 目</th><th>獎勵係數</th></tr><tr><td>社區式長期照顧服務機構、住宿式長期照顧服務機構、樂齡學習中心、社會住宅(面積600 m²以上)</td><td>1.8</td></tr><tr><td>市民活動中心、親子館、托嬰中心、青創基地、社區公共托育家園、身障福利設施</td><td>1.5</td></tr><tr><td>其他經本府同意之公益設施</td><td>1.5</td></tr></table>	項 目	獎勵係數	社區式長期照顧服務機構、住宿式長期照顧服務機構、樂齡學習中心、社會住宅(面積600 m²以上)	1.8	市民活動中心、親子館、托嬰中心、青創基地、社區公共托育家園、身障福利設施	1.5	其他經本府同意之公益設施	1.5
項 目	獎勵係數										
社區式長期照顧服務機構、住宿式長期照顧服務機構、樂齡學習中心、社會住宅(面積600 m²以上)	1.8										
市民活動中心、親子館、托嬰中心、青創基地、社區公共托育家園、身障福利設施	1.5										
其他經本府同意之公益設施	1.5										
10	舊違章建築戶認定	20% (依容獎辦法)	依都市更新建築容積獎勵辦法第十七條規定，申請處理占有他人土地之舊違章建築戶之容積獎勵者，其舊違章建築戶之認定，以中華民國八十五年八月十五日前建造完成，並檢附下列文件之一： 一、曾於該建物設籍之戶籍證明文件。 二、門牌編釘證明。 三、繳納房屋稅憑證或稅籍證明。 四、繳納水、電費憑證。 五、未實施建築管理地區建物完工證明書。 六、地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪地圖。								

➤ 第一商業大樓更新會-基礎資料



●地段地號：

中壢區石頭段39-142地號1筆土地

●土地面積：1,111.00 m² (約336.08坪)

●建物樓層：地上11層、地下3層

●建號：351筆(含8筆共有部分建號)

●使用分區：商業區

(容積：380%；建蔽：80%)

●公劃地區：中壢火車站周邊更新地區

●更新會人數：258人

●理事長：劉奕典 先生

➤ 第一商業大樓更新會-推動歷程

時 間	歷 程	時 間	歷 程
110.08.13	法令說明會暨籌組會議	111.9.21	申請展延修正中央補助計畫案
110.08.13		111.9.30	營建署附條件同意展延修正中央補助計畫案
110.11.22	籌組送件	111.10.27	第一屆第一次會員大會
110.12.06	更新會籌組核准	111.11.21	檢送修正中央補助計畫案
110.12.21	成立大會 (含第1屆第1次臨時理事會)	111.12.29	中央補助款核定
111.01.07	更新會申請立案	112.1.31	第一屆第三次理事會
111.01.19	更新會核准立案	112.3.9	鄰地協調說明會1
111.03.23	中央補助計畫書送桃園市府初審	112.4.13	鄰地協調說明會2
111.04.07	第一屆第一次理事會	 目的： 考量本案建築物影響都市景觀且有公共安全之疑慮，需拆除重建。因此，辦理鄰地說明會，希望擴大原基地範圍，提升整體街廓之居住環境品質，增進公共利益，促進中壢車站周邊之區域發展。	
111.04.13	中央補助計畫書初審會議		
111.04.29	中央補助計畫書初審會議修正版		
111.08.23	中央補助計畫書複審會議		
111.09.13	第一屆第二次理事會		



序號	鄰地範圍B 地號	面積m ²
1	39-141	100.00
2	39-1	193.00
3	39-346	35.00
4	39-132	75.00
5	39-131	44.00
6	39-130	56.00
7	39-129	43.00
8	39-356	7.00
9	39-364	80.00



序號	鄰地範圍B地號	面積m ²
1	39-133	90.00
2	39-134	57.00
3	39-135	24.00
4	39-137	130.00
5	39-138	83.00
6	39-139	59.00
7	39-140	70.00
8	39-177	11.00
9	39-232	128.00
10	39-233	206.00
11	39-234	8.00
12	39-282	18.00
13	39-325	75.00
14	39-331	36.00
15	39-332	13.00





鄰地範圍B

序號	鄰地範圍B地號	面積m ²
16	39-333	30.00
17	39-334	70.00
18	39-347	82.00
19	39-348	91.00
20	39-357	1.00
21	39-365	76.00
22	39-366	85.00
23	39-373	26.00
24	39-374	63.00
25	39-375	21.00
26	39-376	56.00
27	39-403	16.00
28	39-404	11.00
29	39-406	38.00
30	39-427	13.00

➤ 108.訂定中壢平鎮都市擴大修訂計畫 (捷運化地下化車站周邊沿線土管要點及都市設計)

● 本案街廓位於台鐵桃園段地下化計畫(中壢車站)範圍內

故未來街廓開發的規劃及配置須符合都市設計準則要求之相關規定

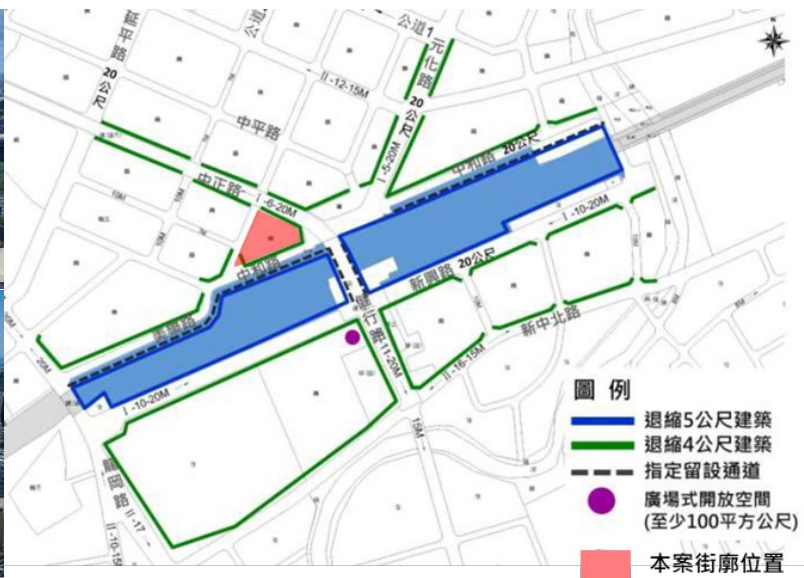
以加強未來開發成效、塑造桃園市之良好的都市空間景觀與環境品質



中壢車站3D模擬示意圖

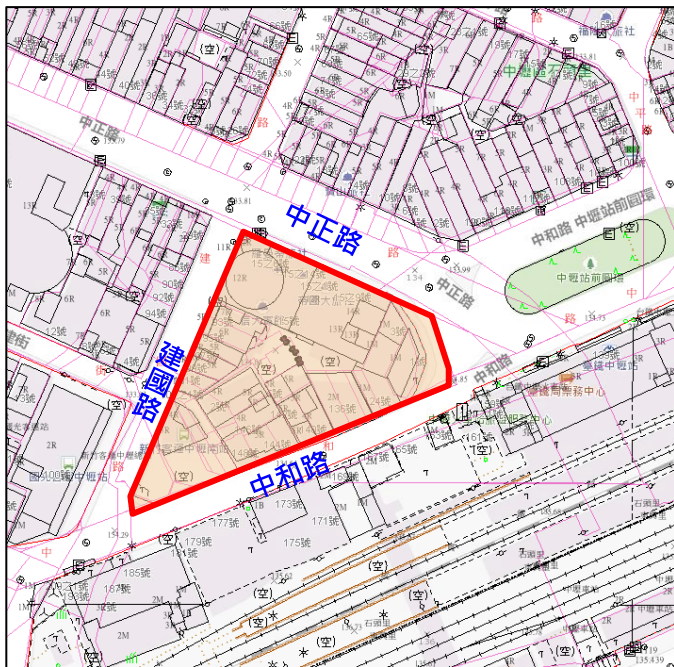


中壢車站3D模擬示意圖



資料來源：108.訂定中壢平鎮都市擴大修訂計畫

➤ 街廓基礎資料



 擬重建範圍

● 計畫範圍：

位於中正路(約20m)以南、中和路(約9m)以北、建國路(約10m)以東圍成之街廓，屬完整街廓。

● 地段地號：

中壢區石頭段39-142地號等41筆土地

● 土地面積：約3,645.00m²(約1,102.61坪)

● 使用分區：商業區、道路用地

(容積：380%；建蔽：80%)

● 土地使用現況：

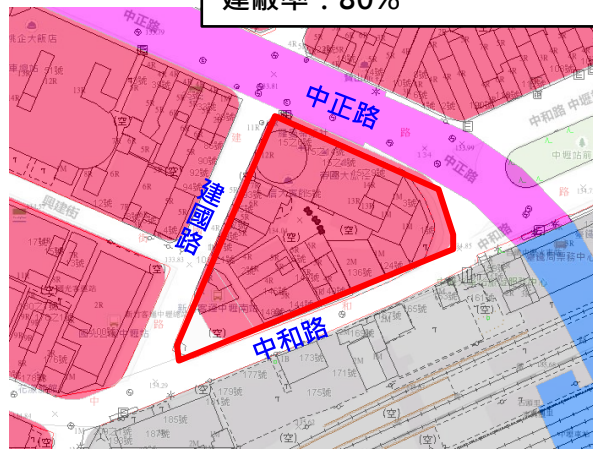
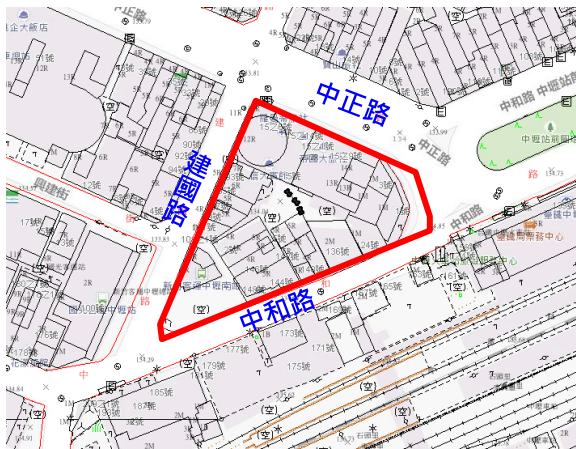
基地內除第一商業大樓(11層樓)外，多為5層樓以下建物，現況為住商使用。

● 都市計畫：

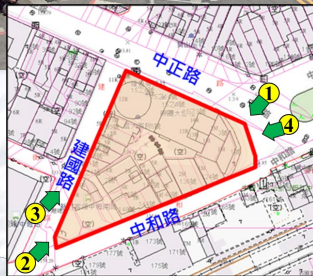
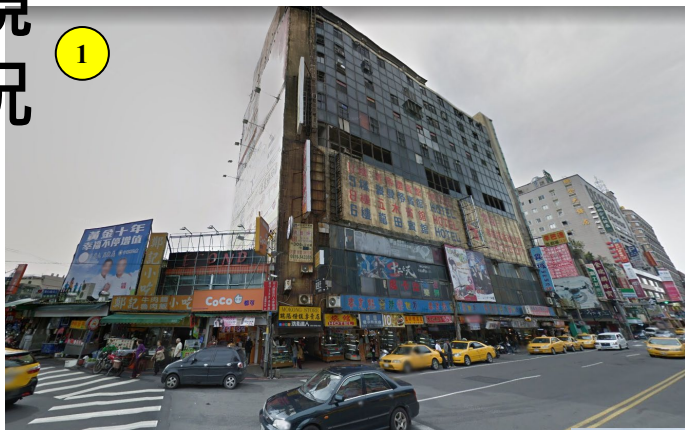
中壢平鎮都市擴大修訂計畫案

現況調查圖資

土地使用分區：商業區、道路用地
容積率：380%
建蔽率：80%



現況

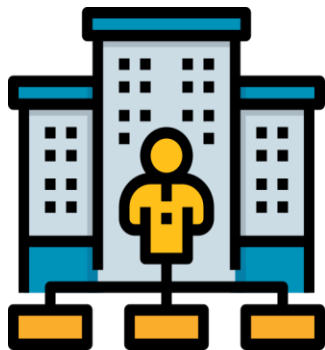


擬重建範圍



誰可以做更新？

實施者：(#3)實施都市更新事業之政府機關（構）、專責法人或機構、都市更新會、都市更新事業機構。



政府機關（構）、
專責法人或機構



都市更新事業機構，
以依公司法設立之
股份有限公司為限

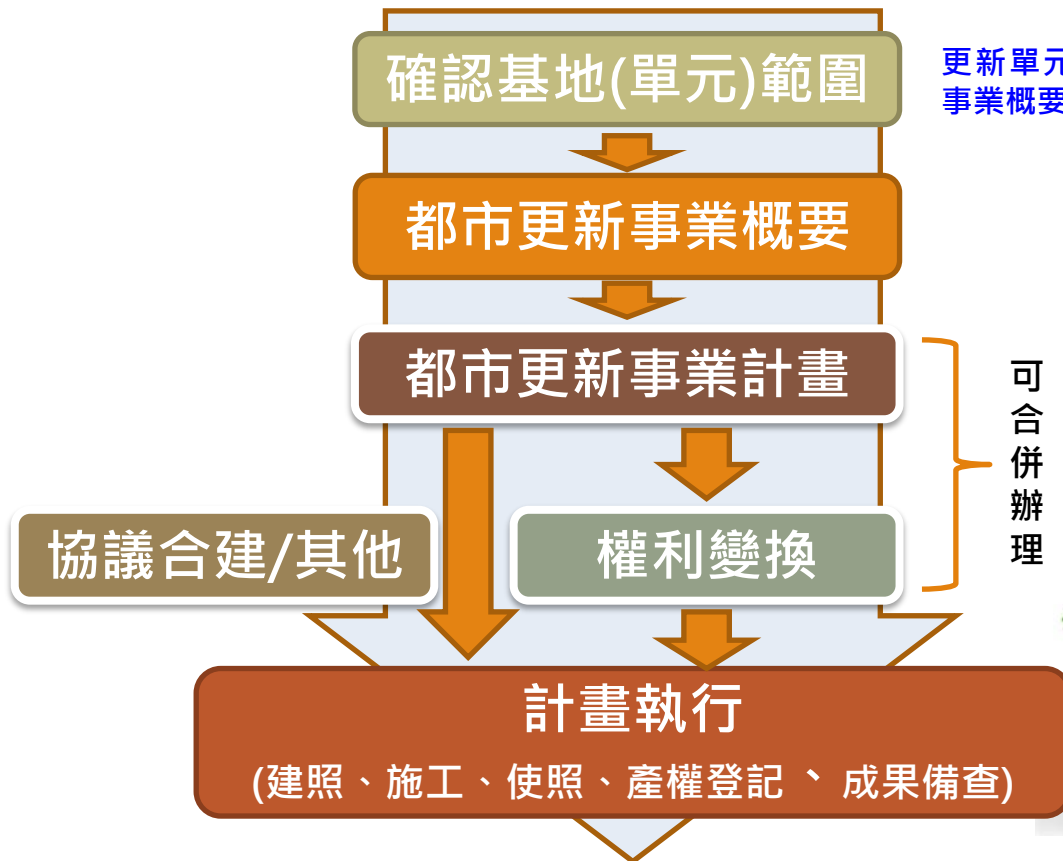
備註：都市更新事業係以整
建或維護方式處理者，不在
此限。



都市更新會



都市更新如何推動？



更新單元劃定基準應於更新事業概要中載明。

可合併辦理



✓ 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
		*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%	
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	
	奢侈稅	銷售依都市更新條例以權利變換方式實施都市更新分配取得更新後 之房屋及其坐落基地者。非屬制定特種貨物及勞務稅條例規定之特種貨物。	



更新事業要多少比率才可執行？

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 <u>舊本</u> 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	
			公有土地面積超過單元1/2者免取得私有土地建物同意				
			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。



同同意書簽署與撤銷

(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：_____%。

●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

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

- 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。
- 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，並副知主管機關。
- 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。

內政部營建署108.6.12營署更字第1081103932號

函

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」。

同意都市更新處理方式：〇書建 〇聲建、維護 〇處理方式：重建/整維

二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(採書建處理方式者)：

- ☐ 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

建物門牌號	
地 段	
小 段	
地 號	
建物層數/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

以上雙組框內資訊由實施者填寫

立同意書人(本人)： 土地所有權人 簽名蓋章 (日期) 簽 署 人印
聯絡地址： 聯絡地址： 聯絡地址：
聯絡電話： 聯絡電話： 聯絡電話：

立同意書人(法定代理人)： 法定代理人 簽名蓋章 (日期) 簽 署 人印
聯絡地址： 聯絡地址： 聯絡地址：
聯絡電話： 聯絡電話： 聯絡電話：

中 華 民 國 〇 〇 年 〇 〇 月 〇 〇 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)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。
- 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，扣除共同負擔之餘額之比率計算之。
- 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，並副知主管機關。
- 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。

★注意事項

✓ 權利變換與協議合建實施方式 (1/2)

實施方式	都市更新		一般
	權利變換	協議合建	一般協議合建
基地範圍	劃定更新單元條件限制 基地範圍原則不可變動		無限制 視整合程度調整
成案比例	大多數權利人同意 利益共同體 關聯度高	全部權利人同意 利益共同體 關聯度高	全部權利人同意 關聯度低
同意比	100%同意或 法定同意比例門檻	全體所有權人同意	
更新程序	擬訂事業計畫 及權利變換計畫 經主管機關核定實施	僅須擬訂事業計畫 經主管機關核定實施	無須擬訂事業計畫 即可申請建照
價值分配	3家估價機制，並經政府 審議核定，保障地主基本的權益	依彼此認定之價值比例 由地主提供土地、建商提供資金合建 分回改建完成後之建築物及其土地比例	
權屬約定	房屋分配 非屬私權約定	分配無須政府核定 屬私權約定	不受都更條例規範 屬私權約定

✓ 權利變換與協議合建實施方式 (2/2)

實施方式	都市更新		一般
	權利變換	協議合建	一般協議合建
更新容積	有獎勵		無獎勵
稅賦優惠	享地價稅、房屋稅、土地增值稅及契稅減免	享地價稅、房屋稅、 土地增值稅及契稅減免(需地方政府同意)	無減免優惠
政府拆遷	可申請政府代為拆遷	不可申請政府代為拆遷	
申請建照	免檢附土地權利證明 實施者直接申請	全部地主同意 出具土地權利證明文件	
土地登記	政府逕為囑託登記	依合建契約自行送件	
爭議處理	申請異議由政府審議核復 或提請行政救濟 都更事業進行不受影響	提請行政救濟(核定) 法院民事訴訟	法院民事訴訟

- 各實施方式有其**權益、負擔與限制**，應視個案**土地區位、權屬結構、推動時程、規劃條件、權益分配、成本負擔、與風險承受及負擔**等因素差異比較後擇定。
- 修正**傳統合建思考模式(私權協議)**造成**權利變換機制**產生競合，阻礙更新推動。

✓「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

桃園市專業估價者建議名單(更新日期:110.5.14)
註:建議名單與事項(各相關公會等)請以選任當時本府公布之建議名單為準

建議事項:

一、選任作業:

- (一)以公告之建議名單內專業估價者為抽籤對象，**正取2人、備取6人為上限**。但正取及備取專業估價者不得隸屬於同一事務所。
- (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權利變換計畫內說明。
- (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」指定/選任程序

不動產估價師或依法從事其業務者所屬事務所

無法共同指定
實施者指定一家
二家公開隨機「選任」

通知全體土地所有權人
日期與地點於10日前通知
(註:得通知本市公布之專業估價者或各相關公會)

「選任」
辦理專業估價者
「公開、隨機」選任作業

- 1.地點應於更新單元範圍所在村(里)或鄰近地域適當場所。
- 2.應有公正第三人在場見證。
- 3.依各該主管機關之建議名單抽籤，正取兩家，備取數家(註:建議備取三家)

無法終止、解除委任

委任

擬具權利變換計畫、舉辦公聽會

共同指定
簽署專業估價者
共同指定意願書

經實施者與
全體土地所有
權人共同為之

變更
專業
估價者

經實施者與全
體土地所有權
人共同為之

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)		○○○○○○○

○○(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之權利價值查估:

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

立意願書人(土地所有權人):	(簽名並蓋章)
統一編號:	
聯絡地址:	
聯絡電話:	
立意願書人(法定代理人):	(簽名並蓋章)
統一編號:	
聯絡地址:	
聯絡電話:	
立意願書人(實施者):	(簽名並蓋章)
統一編號:	
聯絡地址:	
聯絡電話:	

土地所有權人
/ 法定代理人
簽名蓋章

實施者
簽名蓋章

中華民國○○年○○月○○日

注意事項:

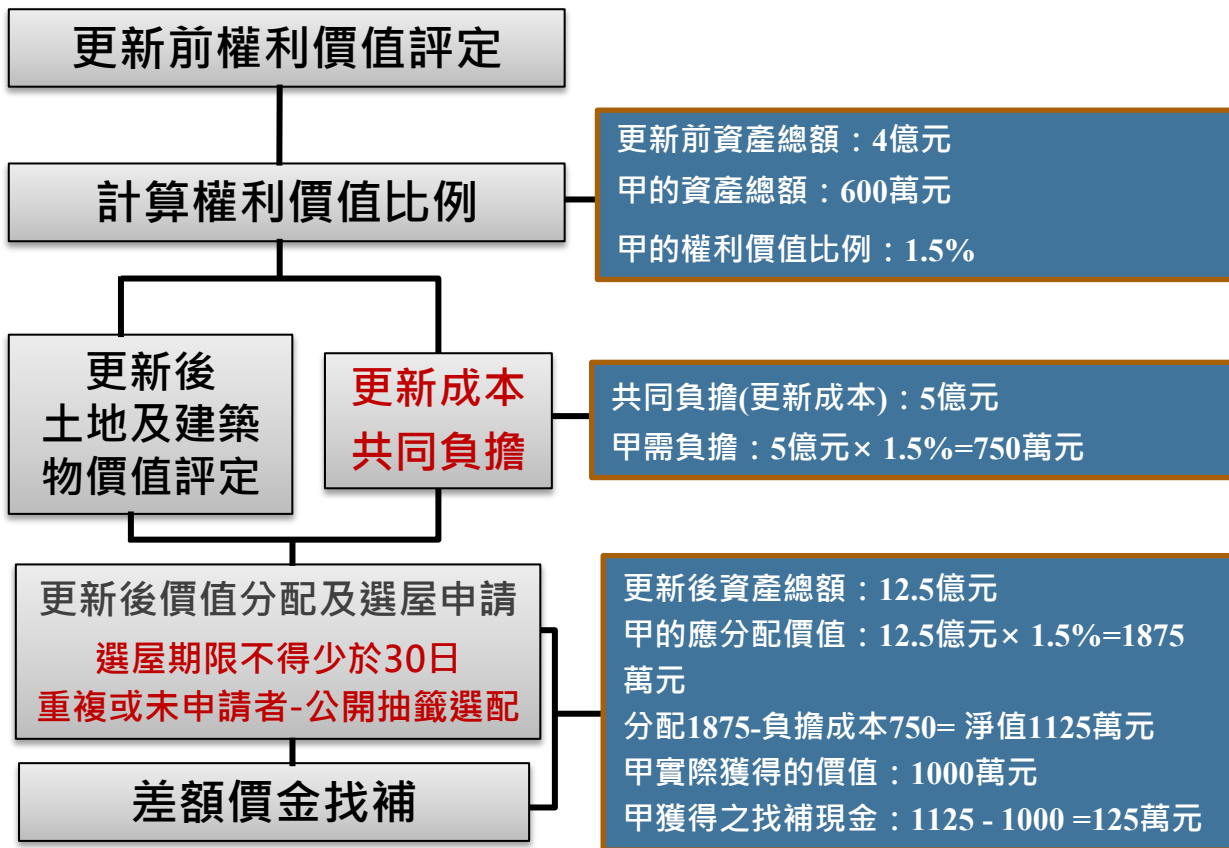
- 1.本意願書僅限於「○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新權利變換計畫案」使用，禁止移作他用。
- 2.如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。

權利變換專業估價者共同指定意願書 8.6.12 障礙編號第1081103932(縣圖)



✓ 更新前後權利價值評定及權利變換試算範例

實施者與土地所有權人共同指定三家以上估價者
無法共同指定，實施者指定一家，其餘二家公開、
方式選任估價者。
隨機



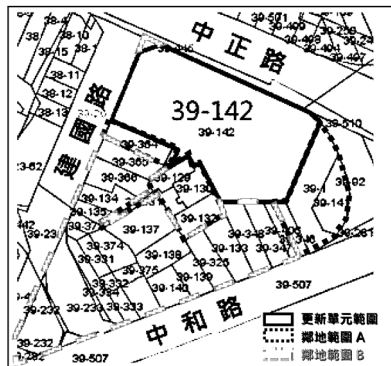
鄰地--參與更新意願書

- 僅表示所有權人同意參與更新單元範圍、實質內容應依「事業計畫同意書」為準。

- 請於112年4月23日前，寄回桃園市政府住宅發展處-都市更新科
(地址：330060桃園市桃園區力行路300號 / 傳真：03-3324703)

桃園市中壢區石頭段 39-142 地號 1 筆土地更新單元 參與更新意願書

南側鄰地(同段 39-1、39-129、39-130、39-131、39-132、39-133、39-134、39-135、39-137、39-138、39-139、39-140、39-141、39-177、39-232、39-233、39-234、39-282、39-325、39-331、39-332、39-333、39-334、39-346、39-347、39-348、39-356、39-357、39-364、39-365、39-366、39-373、39-374、39-375、39-376、39-403、39-404、39-406、39-427 地號等 39 筆土地)
本人對於是否願意劃入本更新單元範圍之意願表達如下：



更新單元及鄰地範圍圖

- ☐ 有意願 納入桃園市中壢區石頭段 39-142 地號 1 筆土地更新單元都市更新會申請之「桃園市中壢區石頭段 39-142 地號 1 筆土地」更新單元範圍內，未來並願意依都市更新條例及相關法令規定辦理。
- ☐ 無意願 納入桃園市中壢區石頭段 39-142 地號 1 筆土地更新單元都市更新會申請之「桃園市中壢區石頭段 39-142 地號 1 筆土地」更新單元範圍內。

所有權人：(姓名)

統一編號：

聯絡地址：

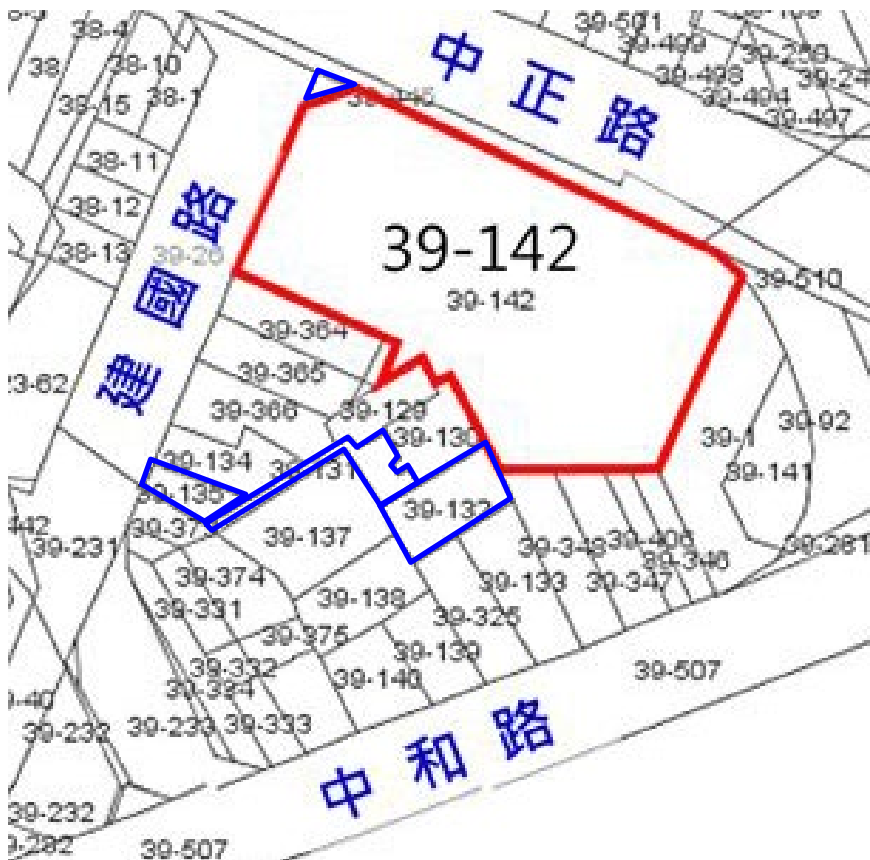
連絡電話：

中 華 民 國 年 月 日

回復方式：1. 說明會當日繳交。

2. 請於 112 年 4 月 23 日前，寄回桃園市政府住宅發展處-都市更新科(地址：330060 桃園市桃園區力行路 300 號 / 傳真：03-3324703)。

鄰地--參與更新意願書-目前有寄回



地號	面積m ²	有意願人數
39-131	44.00	1
39-132	75.00	
39-135	24.00	1
39-234	8.00	

交流時間





簡報QRcode