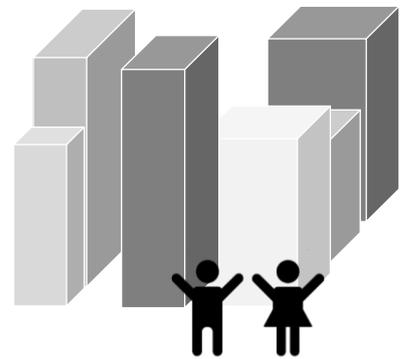


基隆市都市更新自主更新輔導團 112年自主更新人才培訓課程

自主更新輔導與推動案例研討會 (市民班)講義冊



主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

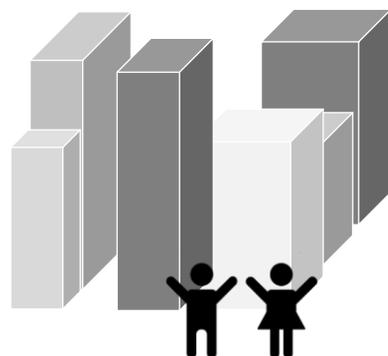
辦理期間：112年07月29日(六)

CONTENTS

00 / 研習須知	0-1
01 / 都市更新概念與法令規範架構要點	1-1
02 / 事業計畫及權利變換計畫內容要點與常見問題	2-1
03 / 都市更新會籌設立案與運作實務研討	3-1

主辦單位：基隆市政府

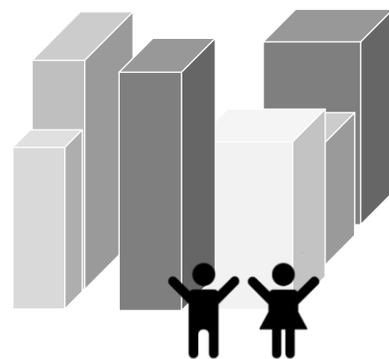
執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司



研習須知

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司



壹、課程表及師資簡歷

自主更新輔導與推動案例研討會(市民班)

日期	時數	課程名稱	內容綱要	講師
7/29 (六)	09:40 10:00	開訓儀式	學員研習須知	執行團隊
	10:00 12:00	都市更新概念與法令 規範架構要點	<ol style="list-style-type: none"> 1. 政府資源及網路資料判讀。 2. 土地及建物謄本判讀。 3. 產權分析及發現課題。 4. 都市更新意涵。 5. 中央與地方都市更新法令。 6. 都市更新地區與更新單元。 7. 都市更新處理方式與推動主體。 8. 都市更新實施方式與稅賦減免。 9. 建築容積獎勵、都市更新推動程序。 10. 事業計畫同意比例及同意書簽署與撤銷。 11. 公聽會、聽證之意涵與注意事項。 	詹宥稜 專案經理 東聯管理顧問(股)公司
	13:00 15:00	事業計畫及權利變換 計畫內容要點與常見 問題	<ol style="list-style-type: none"> 1. 事業計畫及權利變換計畫內容要點程序規範、估價委任、事權計畫分送之財務計畫差異、權利價值分配、選屋及找補原則。 2. 擬訂事業計畫及權利變換計畫與推動實務注意事項。 3. 事業計畫及權利變換計畫常見爭議問題研討。 	林婍綺 經理 冠霖都市更新事業(股)公司
	15:00 17:00	都市更新會籌設立案 與運作實務研討	<ol style="list-style-type: none"> 1. 自組更新會法令要點與政府經費補助。 2. 籌組階段注意事項與常見問題。 3. 成立至解散階段注意事項與常見問題。 4. 實施主體之資金籌措方案與注意事項。 5. 信託管理與承諾續建機制。 6. 更新會案例分享。 	林淑鈴 經理 冠霖都市更新事業(股)公司
	17:00 17:10	結訓活動	結訓合影	

備註：每小時之課程時間為 50 分鐘，課間休息 10 分鐘。

貳、上課須知

- 一、 每堂課皆須簽到及簽退並嚴禁代簽。
- 二、 每日最後一堂課，請務必協助填寫當日問卷調查表。
- 三、 上課期間請務必攜帶講義，遺失恕不補發。
- 四、 課程進行中請將手機關閉或調震動，如需接聽手機請至教室外。
- 五、 為響應環保，請學員自行攜帶環保杯。
- 六、 教室內空調溫度控制不易，請自行攜帶外套保暖。
- 七、 請尊重講師智慧財產權，未經許可請勿私自錄音或錄影。

參、出勤管理

每一堂課皆須簽到及簽退，每堂課第一小時課程逾 10 分鐘未完成簽到者，視同缺勤 1 小時，第二小時課程開始仍未完成簽到者，視同該堂課缺勤。

肆、專屬網站資訊

課程期間學員如有意見反映、建議事項與資訊聯繫事宜，請洽會場服務人員，或電洽

- 冠霖都市更新事業股份有限公司
- 聯絡電話：(02)7752-7920
- 電子信箱：urkeelung@gmail.com
- 專屬網站：<http://urkeelung.clcoordinate.com/>

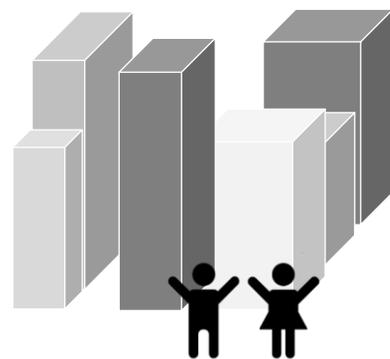
課程名稱 | 都市更新概念與法令規範架構要點

講師 | 詹宥稜 專案經理

▶ 東聯管理顧問(股)公司

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司



自主更新推動評估

課程講師|詹宥稜

現 職|東聯管理顧問股份有限公司 專案經理

~基隆市109-110年度都市更新自主更新輔導團~
自主更新輔導與推動案例研討會

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

講師簡歷

現職	現職-東聯管理顧問股份有限公司 專案經理
學歷	政治大學 地政系在職專班-就讀中 逢甲大學都市計畫系 學士
經歷	冠霖都市更新事業團隊 專案經理 鳳磐開發股份有限公司 都更部經理
	公部門委辦案 102~112年 都市更新法令與業務輔導案\出席代表\講師 107~112年 臺北市都市更新案委託專業審查\計畫審查人員\協同主持人(110年) 107~109年 中山區諮詢工作站委託專業服務案\協同主持人 107~112年 因應釋字第709號釋憲後續委託\出席聽證紀錄\公聽會協助人員 111年 桃園市政府自主更新輔導委託案\課程講師 私部門專案經歷 97-104年 執行臺北市大安區大安段一小段184地號等11筆土地更新案都更整合及規劃 97-108年 執行臺北市信義區虎林段四小段310地號等34筆土地更新案都更整合及規劃 109-112年 參與執行公辦都更案更新顧問:嘉興街案、保二案、南港玉成段案、樹林東昇段案、金門西南門里案、新竹崙子段案、信義兒福案、高雄舊市議會案、大安學府段案 109-111年 參與執行公開評選都市更新實施者都更顧問:國泰世華館前路案、新隆社區案、南港台電案、文化社區案

~基隆市109-110年度都市更新自主更新輔導團~
自主更新輔導與推動案例研討會

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司



簡報大綱

1. 政府資源及資料判讀
2. 謄本判讀、產權分析及發現課題
3. 都市更新意涵及都市更新法令
4. 都市更新程序、推動主體、實施方式
5. 容積獎勵及稅賦減免
6. 事業計畫同意比率及同意書簽署與撤銷
7. 公聽會、聽證意涵及注意事項



壹、政府資源及資料判讀



基本資料查詢網站總覽

項目	內容	免費資訊	付費資訊
1	土地地號及面積、建物建號及面積，範圍初判、道路長度、實價查詢	地籍圖資網路便民服務系統 https://easymap.land.moi.gov.tw/Index	地政單位申請第2類、第3類謄本
2	使用分區	國土測繪圖資服務雲 https://maps.nlsc.gov.tw/	市府申請使用分區證明(紙本)
3	細部計畫	基隆市都市計畫資訊整合查詢 https://upgis.klcc.gov.tw/KL_LAND/	無
4	建物投影面積	國土測繪圖資服務雲	無
5	更新地區	基隆市政府都市發展處 https://www.klcc.gov.tw/tw/urban/	無

~基隆市109-110年度都市更新自主更新輔導團~
自主更新輔導與推動案例研討會

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司



土地地號及面積

地籍圖資網路便民服務系統

查詢條件：地政門牌：基隆市 / 中正區 / 進路：義一路 / 巷： / 弄：2 / 字號： / 查詢

輸入門牌地址

查詢到地段號

建物建號及面積等資訊

註：建號及面積需以門牌查詢

查詢結果：

地政區	基隆市中正區
地政事務所	基隆市地政事務所
地段	0001日新設一小段
建號	00011000
建物面積	3762.18 平方公尺
樓層數	003
樓層別	一層、二層、三層、四層、駁樓
建物完成日期	(空白)
主要用途	其他登記事項

~基隆市109-110年度都市更新自主更新輔導團~
自主更新輔導與推動案例研討會

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司



查詢其它地號及面積

地籍圖資網路便民服務系統

查詢條件 | 以地號查詢 | 基隆市 | 中正區 | 段名: 0004 | 查詢

輸入地段號

右鍵點圖做其它地號及面積查詢

- 查詢此位置地號
- 取得此位置坐標
- Google街景
- 設定起點
- 設定終點
- 3D地圖
- 鄰近實價

行政區	基隆市 仁愛區
地政事務所	基隆市地政事務所
地段	0076 復興段一小段
地號	00010000
面積	5805.0 平方公尺
公告土地現值	162000 元/平方公尺
公告土地地價	44000 元/平方公尺

※本系統提供查詢之登記資料為定期產製，故本系統提供相關資訊非即時，應以地政事務所核發之謄本為準！目前公告土地現值(土地地價)為111年度資料！

~基隆市109-110年度都市更新自主更新輔導團~
 主辦單位：基隆市政府 執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司



範圍面積

地籍圖資網路便民服務系統

查詢條件 | 以地號查詢 | 基隆市 | 中正區 | 段名: 0001 | 查詢

輸入地段號

量測面積及長度

地籍圖資查詢

長度

基隆市

國土測繪查詢(僅更新至96年)

註：量測面積及長度僅能供參考,實際面積需依謄本及細部計畫等內容載名為準

~基隆市109-110年度都市更新自主更新輔導團~
 主辦單位：基隆市政府 執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司



實價登錄

用途：可作為地區更前更後房價參考依據

地籍圖資訊網路便民服務系統

新版體驗 使用說明 系統教學 首頁

切換到其他實價系統

實價列表

交易標的	交易年月	區段化位置	單價 (萬/坪)	總價 (萬)	總面積 (坪)	型態
房地(土地+建物)	11106	基隆市復興區仁一路7巷65號2樓	25.55萬元	410萬元	16.04	區
房地(土地+建物)	11106	基隆市中正區中正路80巷8之1號	24萬元	600萬元	25.00	區
房地(土地+建物)	11106	基隆市仁愛區中興路21巷2號3樓	14.95萬元	240萬元	16.06	區
房地(土地+建物)	11106	基隆市復興區中興路11巷9號3樓	13.54萬元	86萬元	6.35	區
房地(土地+建物)	11106	基隆市仁愛區深坑路41號2樓	12.83萬元	286萬元	22.29	區
房地(土地+建物)	11106	基隆市復興區成功一路113巷21弄11之2號	13.44萬元	255萬元	18.97	區
房地(土地+建物)	11106	基隆市復興區仁一路63之3號5樓	22.46萬元	935萬元	41.62	區
房地(土地+建物)	11106	基隆市中山區國昌街53巷123號	9.18萬元	170萬元	18.51	區
房地(土地+建物)	11106	基隆市仁愛區南興路151巷28號	32.11萬元	635萬元	19.78	區
房地(土地+建物)	11106	基隆市仁愛區成功一路113巷62弄21號1樓	9.34萬元	130萬元	13.91	區

點選型態連結至該點區位

實價查詢

查詢設定

交易標的 房地(土地+建物)

建物型態 公寓(5樓含以下無電梯)

交易期間 110年6月 - 111年6月

輸入建物型態及期間

地圖標示交易標的之點位於地圖數位化及去識別化，僅供示意參考，呈現標的附近大致位置。

實價查詢

~基隆市109-110年度都市更新自主更新輔導團~ 主辦單位：基隆市政府 執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司



使用分區

用途：查詢容積率、建蔽率及建築師設計規範

定位查詢

選擇地號

輸入地段號

查詢結果

基隆市 (CD0090-Q)成功段1地號
 詳查
 基隆市 (CD0090-Q)成功段1地號
 詳查

~基隆市109-110年度都市更新自主更新輔導團~ 主辦單位：基隆市政府 執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司



使用分區

圖層列表

- 圖層類別 > 土地圖層
- 國土利用現況調查成果圖
- 都市計畫使用分區圖(111年4月)
- 地籍圖(僅供參考)
- 地段外圍圖(段籍圖)
- 地段外圍圖(段籍圖)(測量類別)
- 公有土地 (僅管理機關已同意開放者)
- 各級學校範圍圖
- 高雄二南業際運動場圖
- 非都市土地使用分區圖
- 非都市土地使用分區圖(I)
- 非都市土地使用地類別圖
- 原住民保留地
- 原住民傳統領域
- 山坡地範圍圖
- 保安林分布範圍圖
- 林班圖
- 臺北市政府土地使用分區圖

圖層設定

圖層搜尋

- 底圖切換
- 土地圖層
- 1/1000地形圖
- 1/5000基本地形圖
- 像片基本圖
- 經建版地形圖
- 航照影像
- 空載光達正射影像
- UAS(UAV)空拍影像
- 衛星影像
- 環境圖層
- 生物多樣性
- 國土利用現況調查成果
- 交通網路
- 歷史圖層
- 行政區界
- 其他圖層
- 災害潛勢圖層
- 農業及農地資源盤查
- 向量圖層

開啟圖層

圖層列表

圖層名稱 透明度 圖層說明

1/10000地形圖	透明度 0%	1/10000地形圖
金門縣都市計畫(108年)	透明度 0%	金門縣都市計畫(108年)
1/10000地形圖	透明度 0%	1/10000地形圖
新北市都市計畫(104年修訂)	透明度 0%	新北市都市計畫(104年修訂)
1/10000地形圖	透明度 0%	1/10000地形圖
桃園市都市計畫(103年修訂)	透明度 0%	桃園市都市計畫(103年修訂)
1/10000地形圖	透明度 0%	1/10000地形圖
臺北市都市計畫(108年)	透明度 0%	臺北市都市計畫(108年)
1/10000地形圖	透明度 0%	1/10000地形圖
新北市都市計畫(103年修訂)	透明度 0%	新北市都市計畫(103年修訂)
1/10000地形圖	透明度 0%	1/10000地形圖
桃園市都市計畫(103年修訂)	透明度 0%	桃園市都市計畫(103年修訂)
1/10000地形圖	透明度 0%	1/10000地形圖
臺北市都市計畫(103年修訂)	透明度 0%	臺北市都市計畫(103年修訂)
1/10000地形圖	透明度 0%	1/10000地形圖
桃園市都市計畫(103年修訂)	透明度 0%	桃園市都市計畫(103年修訂)
1/10000地形圖	透明度 0%	1/10000地形圖
臺北市都市計畫(103年修訂)	透明度 0%	臺北市都市計畫(103年修訂)

~基隆市109-110年度都市更新自主更新輔導團~ 主辦單位：基隆市政府 執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司
 自主更新輔導與推動案例研討會



國土測繪圖層衍伸使用

量測距離,面積

基本資訊

基本資訊 土地資訊 地籍資訊 建號列表

行政區: 基隆市 中正區 港通里

經緯度: 121.744355 25.131915 (度)

經緯度: 121-44-39.7 25-7-54.9 (度分秒)

國土利用現況調查: 政府機關 (2021年10月)

應年: 109

基隆市所 (CD0001-0) 日新段一小段 1地號

管色: [Color]

土地面積

面積: 7111 平方公尺

使用分區: 土地面積

使用地類別: 土地面積

登記日期: 民國 105 年 05 月 12 日

公告土地現值: 235750 元/平方公尺

權利人類別: 國有: 100.00%

本查詢資料有時態落差, 資源應以地政事務所地籍資料庫記載為準。

建號列表

建號列表

00011-000
00011-001
00027-000

建號

~基隆市109-110年度都市更新自主更新輔導團~ 主辦單位：基隆市政府 執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司
 自主更新輔導與推動案例研討會

細部計畫

基隆市都市計畫資訊整合查詢

用途：土管規定及設計規範

瀏覽人次：040935
線上申請：000114

查詢都市計畫書圖
查詢土地資訊及分區

都市計畫資訊
都市計畫書圖
使用分區查詢

歷年分區查詢
都市計畫樁位
都市更新設計

公共設施用地
都市計畫線上申請

最新公告
目前無都市計畫最新公告之資訊！

基隆市
都市計畫資訊整合查詢

基隆市政府 版權所有 © 2016 Keelung City Government. All Rights Reserved
地址：基隆市中正區義一路1號
電話：(02)2420-1122 #1814
傳真：(02)2429-5179
建議瀏覽解析度為1024×768
市政府人員登入

~基隆市109-110年度都市更新自主更新輔導團~
自主更新輔導與推動案例研討會

主辦單位：基隆市政府
執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

使用分區及細部計畫

基隆市政府 使用分區線上查詢 URBAN PLANNING GIS

以下資料僅供參考，以本府核發之都市計畫土地使用分區及公共設施用地證明書為準

查詢結果

主要計畫	港口商埠地區主要計畫
細部計畫	變更基隆市(港口商埠地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案
現行細部計畫	基隆市(港口商埠地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案
發佈日期	86年1月31日
使用分區	機關用地

現行細部計畫

基隆市(港口商埠地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案(86年1月31日發佈實施)

備註

基隆土地分區容積率及建蔽率

使用分區	住宅區					商業區			
	住1	住2	住3	住4	住5	商1	商2	商3	商4
建蔽率	40%	40%	40%	60%	60%	60%	60%	70%	70%
容積率	60%	120%	200%	250%	300%	120%	250%	280%	320%

~基隆市109-110年度都市更新自主更新輔導團~
自主更新輔導與推動案例研討會

主辦單位：基隆市政府
執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

細部計畫

變更基隆市港口商埠地區、中山安樂及八斗子地區（獅球嶼附近地區）細部計畫（第一次通盤檢討）案

案件類型：設計通帳

公開徵求意見

公告日期文號：83.5.28

徵求起迄日期：自民國83年5月28日起，至民國83年6月28日止。

徵求公告地點：基隆市政府

公開展覽

公開日期文號：89.9.15

公開展覽日期：自民國89年9月15日起，至民國89年10月15日止。

公開展覽地點：基隆市政府

說明會場次：89/10/06於基隆市政府四樓禮堂召開

都市計畫區：中山安樂及八斗子

基隆市都市計畫委員會			內政部都市計畫委員會		
專案小組	大會	審議進度	專案小組	大會	審議進度
		審議完竣		第 533 次	審議完竣

發布實施

完整計畫書

範圍圖

土地使用分區節錄

發布日期文號：民國 92 年 4 月 25 日基府工都字 092003807 號

檢視公文 | 檢視會議記錄 | 檢視其他附件 | 檢視計畫書 | 檢視計畫區 | 檢視土地使用分區節錄 | 檢視計畫區圖 | 檢視土地使用分區節錄及圖則計畫區圖



~基隆市109-110年度都市更新自主更新輔導團~
自主更新輔導與推動案例研討會

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

建物投影面積

圖層設定

圖層設定

開啟圖層

地形圖

航照影像

基隆市

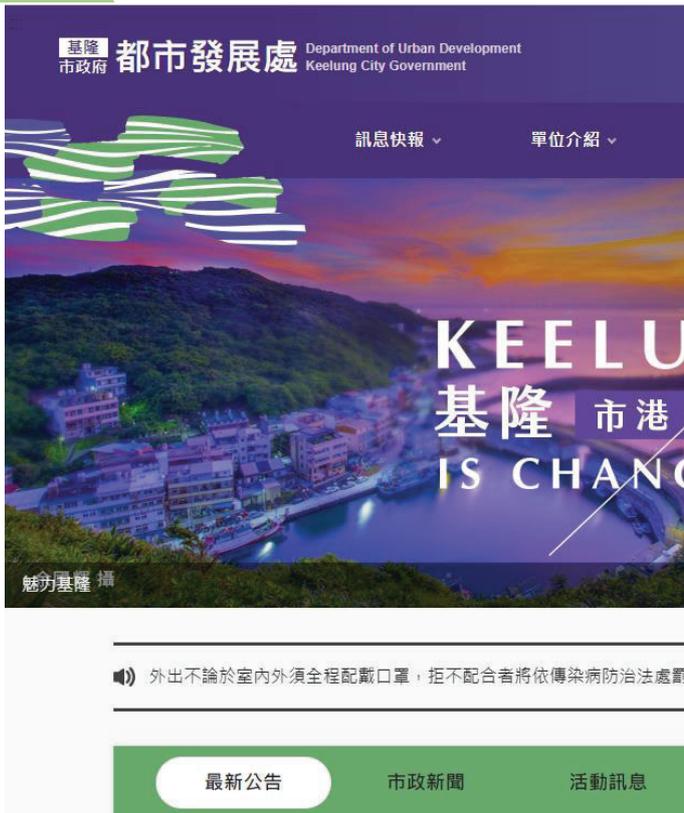


自主更新輔導與推動案例研討會

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

都市更新地區



基隆 都市發展處 Department of Urban Development Keelung City Government

訊息快報 單位介紹

KEELUNG 基隆市港 IS CHANGING

魅力基隆 攝

外出不論於室內外須全程配戴口罩，拒不配合者將依傳染病防治法處罰

最新公告 市政新聞 活動訊息



主題服務 網網相連

- 建築物無障礙推動專區
- 重要規劃方案
- 基隆市社區規劃師專區
- 施政白皮書
- 都市計畫資訊
- 都市設計審議機制
- 都市更新審議機制
- 基隆市都市計畫資訊整合查詢系統
- 都市計畫容積移轉
- 環境景觀總顧問專區
- 基隆市住宅及不動產資訊服務網
- 臺灣城鄉風貌整體規劃示範計畫專區
- 建築物公共安全專區
- 都市計畫土地使用分區證明申請書
- 都市發展處中程施政計畫
- 基隆市國土計畫專區
- 危老重建專區

FAQ常見問答

- 何謂建築物公共安全檢查？
- 那些行為應申請建築執照？
- 如何檢舉違建？
- 老舊的房子想要修理,要請申請許可？
- 舊有違章應如何辦理修繕？

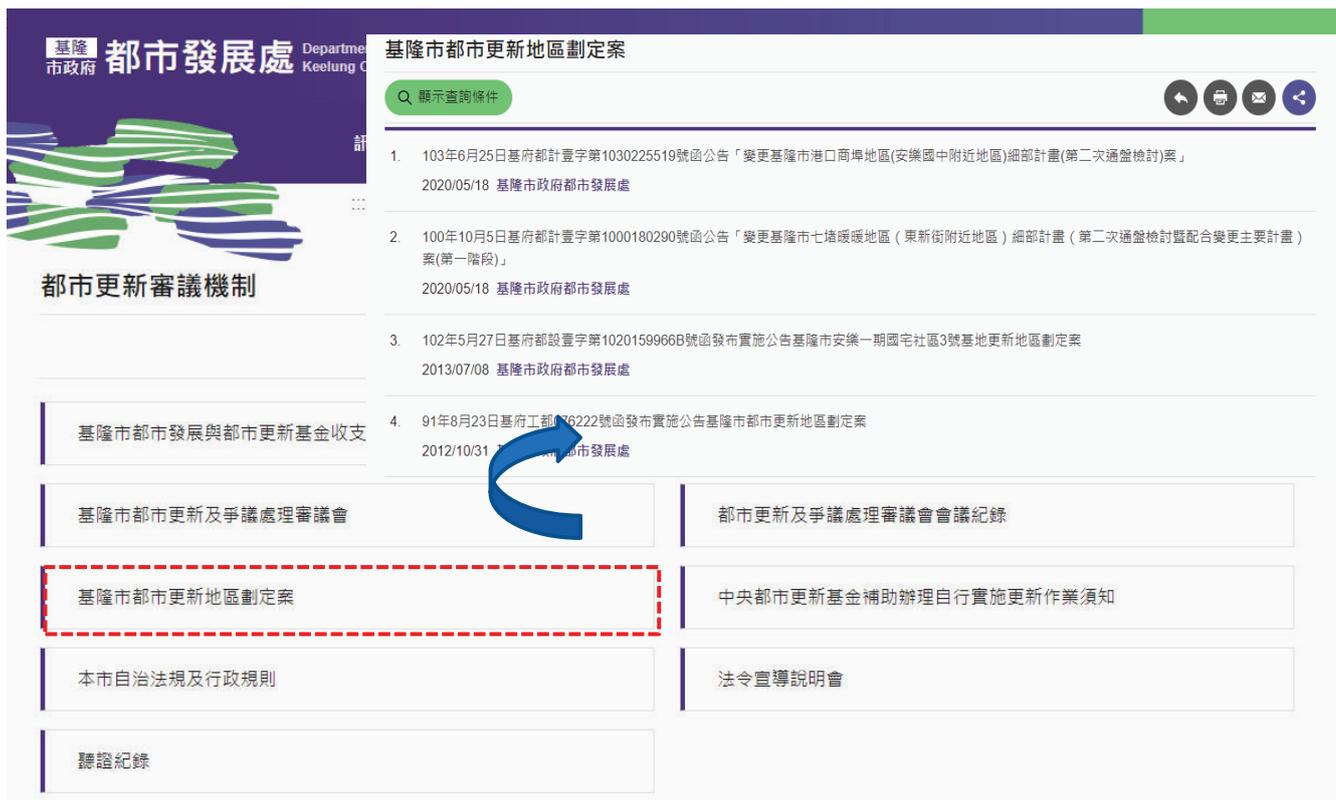
更多常見問答

~基隆市109-110年度都市更新自主更新輔導團~
自主更新輔導與推動案例研討會

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

都市更新地區



基隆 都市發展處 Department of Urban Development Keelung City Government

都市更新審議機制

基隆市都市發展與都市更新基金收支

基隆市都市更新及爭議處理審議會

基隆市都市更新地區劃定案

本市自治法規及行政規則

聽證紀錄

基隆市都市更新地區劃定案

顯示查詢條件

- 103年6月25日基府都計壹字第1030225519號函公告「變更基隆市港口商埠地區(安樂國中附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案」
2020/05/18 基隆市政府都市發展處
- 100年10月5日基府都計壹字第1000180290號函公告「變更基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討暨配合變更主要計畫)案(第一階段)」
2020/05/18 基隆市政府都市發展處
- 102年5月27日基府都設壹字第1020159966B號函發布實施公告基隆市安樂一期國宅社區3號基地更新地區劃定案
2013/07/08 基隆市政府都市發展處
- 91年8月23日基府工都字第91222號函發布實施公告基隆市都市更新地區劃定案
2012/10/31 基隆市政府都市發展處

都市更新及爭議處理審議會會議紀錄

中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知

法令宣導說明會

~基隆市109-110年度都市更新自主更新輔導團~
自主更新輔導與推動案例研討會

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司



容積率及建蔽率

假設： 1.土地面積為500坪(1653平方公尺) 2.土地使用分區為第四種商業區 建蔽率70% 容積率320%	
建蔽率	500坪 × 70%(建蔽) = 350坪
容積率	總容積坪 = 500坪 × 320%(容積) = 1600坪
可登記 多少權狀 坪數	地政機關登記房屋權狀坪數 = 主建物 + 陽台 + 雨遮(107年不能登記) + 公設面積 <u>經驗值速算 = 1,600容積坪 × 係數1.58 = 2528坪</u> 註1.容積坪不完全等於主建物，部分容積坪可能設計為陽台或公設面積。 註2.以上權狀坪數不包含汽車停車空間面積。 註3.係數1.58會隨使用分區、建築設計、地下層數 變動，係數愈高公設越高，容積坪不會增加。
樓層愈高 容積坪數 會越多？	1600容積坪 ÷ 8樓 = 每一層 200 坪 1600容積坪 ÷ 12樓 = 每一層 133 坪 總容積坪數不會因樓層數蓋愈高而增加 僅影響各層容積坪數配置



貳、謄本判讀、產權分析及發現課題

第二類謄本及第三類謄本申請

申請第2類謄本(遮蔽姓名及地址)

製作申請第3類謄本同意書

申請第3類謄本

運用第3類謄本做產權分析

第二類謄本

土地登記第二類謄本(地號全部)
信義區田寮段0414-0000地號
頁次:00001
民國106年11月02日09時55分
信義地政事務所 主任:蔡祥堂
本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
基信登字第009620號
列印人員:沈麗娟珍
資料審核機關:基隆市信義地政事務所
土地標示部
登記日期:民國06年06月07日
面積:****160.00平方公尺
使用分區:(空白)
民國106年01月 公告土地現值:***51,400元/平方公尺
地上建物建號:共4棟
其他登記事項:重測前:19-3號

***** 土地所有權部 *****
(0001)登記次序:0002
登記日期:民國04年06月09日
原因發生日期:(空白)
所有權人:幸**
統一編號:C100****
住 址:基隆市仁愛區獅球里10鄰獅球路45號
權利範圍:*****4分之1*****
權狀字號:068基字第13971號
當期申報地價:105年01月 ****8,000.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價
053年08月 ****242.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍:*****4分之1*****
其他登記事項:(空白)

所有權人姓名遮蔽

(0002)登記次序:0007
登記日期:民國03年02月18日
原因發生日期:民國09年01月31日
所有權人:簡**
統一編號:C220****
住 址:宜蘭縣頭城鎮更新里3鄰更新路43之1號
權利範圍:*****4分之1*****
權狀字號:093信土字第001402號
當期申報地價:105年01月 ****8,000.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價
093年02月 ****32,000.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍:*****4分之1*****
其他登記事項:(空白)

所有權人姓名遮蔽

(0003)登記次序:0008
登記日期:民國09年11月25日
原因發生日期:民國09年11月04日
所有權人:王**
統一編號:L120****g
住 址:基隆市信義區智慧里12鄰仁一路7巷21號
權利範圍:*****4分之1*****
權狀字號:093信土字第009412號
當期申報地價:105年01月 ****8,000.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價
093年11月 ****2,000.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍:*****4分之1*****
其他登記事項:(空白)

(0004)登記次序:0009
登記日期:民國09年08月18日
原因發生日期:民國09年07月08日
基隆市信義地政事務所
(續次頁)

土地登記第二類謄本(地號全部)
信義區田寮段0414-0000地號
頁次:00001
民國106年12月20日10時49分
本謄本係利害關係人謝美玲申請
信義地政事務所 主任:蔡祥堂
基信登字第011326號
資料審核機關:基隆市信義地政事務所
土地標示部
登記日期:民國06年06月07日
面積:****160.00平方公尺
使用分區:(空白)
民國106年01月 公告土地現值:***51,400元/平方公尺
地上建物建號:共4棟
其他登記事項:重測前:19-3號

***** 土地所有權部 *****
(0001)登記次序:0002
登記日期:民國04年06月09日
原因發生日期:(空白)
所有權人:幸先生
住 址:基隆市仁愛區獅球里10鄰獅球路45號
權利範圍:*****4分之1*****
權狀字號:068基字第13971號
當期申報地價:105年01月 ****8,000.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價
053年08月 ****242.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍:*****4分之1*****
其他登記事項:(空白)

~基隆市109-110年度都市更新自主更新輔導團~
自主更新輔導與推動案例研討會

主辦單位:基隆市政府

第二類謄本申請

可至地政事務所或全國地政電子謄本系統

<https://ep.land.nat.gov.tw/Home/EpaperManual1>

全國地政電子謄本系統

行動裝置 | 使用手冊 | 下載專區 | 問題

HiNet帳號登入 | 使用手冊

編號	標示部		所有權部						
	地號(建號)	面積(m ²)	登記次序	所有權人/管理人	ID	持分面積			
1	712	150.00	0001	江**	N200*9	1 / 4	37.50		
2			0003	陳**	D200*6	1 / 4	37.50		
3			0005	黃**	N121*9	1 / 4	37.50		
4			0008	鄭**	F124*3	16 / 400	6.00		
5			0010	鄭**	F127*5	1 / 8	18.75		
6			0011	鄭**	J100*7	2 / 32	9.38		
7			0012	鄭**	F124*1	9 / 400	3.38		
8			713	150.00	0006	關**	A200*7	1 / 4	37.50
9					0009	姚**	P220*9	1 / 4	37.50
10					0010	姚**	P220*9	1 / 4	37.50
11					0012	黃**	A110*9	1 / 4	37.50
12					714	171.00	0003	林**	G100*8
13	0011	徐**	L203*0	1 / 4			42.75		
14	0012	曾**	Q201*2	1 / 20			8.55		
15	0013	曾**	Q101*3	1 / 20			8.55		
16	0015	曾**	Q201*9	1 / 20			8.55		
17	0016	曾**	Q201*8	1 / 20			8.55		
18	0017	曾**	1979*S	1 / 20			8.55		
19	0018	李**	O100*3	1 / 4			42.75		

編號	標示部		所有權部				
	建號	合計總面積(m ²)	登記次序	所有權人/管理人	ID	持分面積(m ²)	
1	20636	94.09	0002	姚**	P220*9	1 / 1	94.09
2	20891	104.59	0005	鄭**	F124*3	16 / 100	16.73
3			0006	鄭**	F127*5	2 / 4	52.30
4			0007	鄭**	J100*7	2 / 8	26.15
5			0008	鄭**	F124*1	9 / 100	9.41
6			20892	104.59	0002	黃**	N121*9
7	20893	104.59	0001	江**	N200*9	1 / 1	104.59
8	20894	104.59	0001	陳**	D220*6	1 / 1	104.59
9	20895	94.09	0002	姚**	P220*9	1 / 1	94.09
10	20896	94.09	0002	關**	A200*7	1 / 1	94.09
11	20897	94.09	0004	黃**	A110*9	1 / 1	94.09
12	20898	85.99	0002	曾**	Q201*2	1 / 5	17.20
13			0003	曾**	Q101*3	1 / 5	17.20
14			0005	曾**	Q201*9	1 / 5	17.20
15			0006	曾**	Q201*8	1 / 5	17.20
16			0007	曾**	1979*S	1 / 5	17.20
17	20899	85.99	0001	林**	G100*8	1 / 1	85.99
18	20900	85.99	0004	李**	O100*3	1 / 1	85.99

~基隆市109-110年度都市更新自主更新輔導團~
自主更新輔導與推動案例研討會

主辦單位:基隆市政府

執行單位:冠霖都市更新事業股份有限公司



申請三類騰本必備表單

更新單元範圍圖

申請事項

基隆市仁愛區○○段○小段

- 申請事項：土地及建物騰本、地籍圖
- 申請地號：基隆市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地

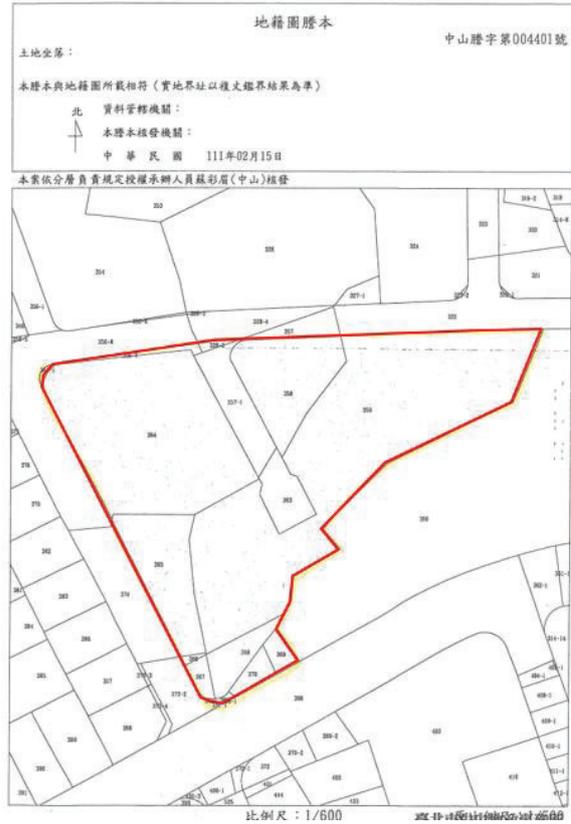
地號：328-2、356-7、357-1、358、359、363、364、365、366、367、368、369、370、371、373、398-1 地號等 16 筆。
 建號：270、271、272、273、274、275、276、277、278、279、280、281、282、283、284、285、286、287、288、289、290、291、292、293、294、295、296、297、298、299、300、301、302、303、304、305、306、307、308、309、310、311、312、313、314、315、316、317、318、319、320、321、322、323、324、325、326、327、328、329、330、331、332、333、334、335、336、337、338、339、340、341、342、343、344、345、346、347、348、349、350、351、352、353、354、355、604、975、4945、5199 建號等 90 筆建號

- 申請人(利害關係人)：都市更新單元內所有權人

(檢附都市更新單元內土地及建物登記簿所載所有權持有面積達總登記面積十分之一以上之同意書)

同意土地及建物比率如下表所示：

項目	土地部分		合法建物部份	
	面積(m ²)	所有權人數(人)	面積(m ²)	所有權人數(人)
全區總和	3,620.06	50	8,355.29	50
同意數				
同意比率(%)		%		%
	符合		符合	



~基隆市109-110年度都市更新自主更新輔導團~
 自主更新輔導與推動案例研討會

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

土地同意清冊統計

土地清冊-同意面積統計

編號	地號	面積
1	328-2	8.00
2	356-7	23.00
3	357-1	156.00
4	358	307.00
5	359	1585.00
6	363	103.00
7	364	962.00
8	364-1	6.00
9	365	278.00
10	366	5.00
11	367	28.00
12	368	89.00
13	369	33.00
14	370	39.00
15	371	3.57
16	371-1	0.43
17	373	1.00
18	398-1	0.49
合計		3,627.49
同意面積		369.19
同意比率%		10.18%

建物同意清冊統計

建物清冊-同意面積統計

編號	建號	主建物面積(m ²)	附屬建物面積(m ²)	產權面積合計(m ²)
1	320	71.75	10.10	81.85
2	321	71.75	10.10	81.85
3	322	71.75	10.10	81.85
4	323	71.75	10.10	81.85
5	324	71.75	10.10	81.85
6	325	71.75	10.10	81.85
7	326	71.75	10.10	81.85
8	327	71.75	10.10	81.85
9	328	81.73	11.72	93.45
10	329	81.73	11.72	93.45
11	330	81.73	11.72	93.45
12	331	62.91	16.20	79.11
13	352	105.57	18.06	123.63
14	353	105.57	18.06	123.63
15	354	105.57	18.06	123.63
16	355	105.57	8.01	113.58
17	283	85.84	13.09	98.93

註：地政單位亦可能要求同簡報P24.25詳細同意清冊

~基隆市109-110年度都市更新自主更新輔導團~
 自主更新輔導與推動案例研討會

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

土地謄本判讀

土地登記第三類謄本(地號全部)
信義區田寮段0414-0000地號

列印時間: 民國106年12月20日10時49分
本謄本係利害關係人謝天玲申請
信義地政事務所 主任: 蔡祥堂
信信登簿字第011326號
本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
列印人員: 沈蕙芬

頁次: 000001

土地標示部

4 登記日期: 民國06年06月07日
5 使用分區: (空白)
6 民國106年01月公告土地現值: ***\$11,300元/平方公尺
7 前次建物建號: 在建
8 其他登記事項: 重測前: 19-3號

土地所有權部

9 (0001)登記次序: 0001
10 登記日期: 民國03年06月09日
11 原因發生日期: (空白)
所有權人: 簡先生
住 址: 基隆市信義區城隍路10號
權利範圍: *****分之1*****
權狀字號: 068基字第 13971號
前次移轉現值或原規定地價: 053年08月 *****242.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍: *****4分之1*****
其他登記事項: (空白)

(0002)登記次序: 0002
登記日期: 民國03年02月18日
原因發生日期: 民國03年01月31日
所有權人: 簡先生
住 址: 宜蘭縣頭城鎮新里3鄰更新路43之1號
權利範圍: *****分之1*****
權狀字號: 093信土字第001402號
前次移轉現值或原規定地價: 093年02月 *****8,000.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍: *****4分之1*****
其他登記事項: (空白)

(0003)登記次序: 0003
登記日期: 民國03年11月25日
原因發生日期: 民國03年11月04日
所有權人: 王先生
住 址: 基隆市信義區智慧里12鄰仁一路37巷21號
權利範圍: *****分之1*****
權狀字號: 093信土字第009412號
前次移轉現值或原規定地價: 093年11月 *****32,000.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍: *****4分之1*****
其他登記事項: (空白)

(0004)登記次序: 0004
登記日期: 民國09年08月18日
登記原因: 買賣

自主更新輔導與推動案研討會
主辦單位: 基隆市政府
執行單位: 冠霖都市更新事業股份有限公司

土地-地段號

1. 行政區-信義區
2. 大段-田寮
3. 地號-414地號

4. 面積-面積160m²
5. 公告現值-

6. 土地上坐落建物建號-應要有標註座落建號。(倘無尋求地政單位查詢或地籍系統查詢)

7. 登記次序
8. 登記原因-如何取得(買賣?繼承?分割?第一次登記?等)
9. 所有權人-(土地)姓名
10. 地址-為當初地政登記聯絡地址(未來法定程序必須寄送地址)
11. 權利範圍-該筆地號持分比率

建物謄本判讀

建物登記第三類謄本(建號全部)
信義區田寮段0422-0000建號

列印時間: 民國106年12月20日10時49分
本謄本係利害關係人謝天玲申請
信義地政事務所 主任: 蔡祥堂
信信登簿字第011326號
本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
列印人員: 沈蕙芬

頁次: 000001

建物標示部

4 登記日期: 民國08年02月02日
5 建物門牌: 信義區城隍路10號3樓3號
6 建物坐落地號: 田寮段0422-0000、0422-0001
7 主要用途: 住家用
8 層數: 005層
9 層次: 三層
10 登記日期: 民國08年02月02日
11 附屬建物用途: (空白)
12 共有部分: 田寮段00584-000建號*****10.99平方公尺
13 權利範圍: *****分之1*****
其他登記事項: 使用執照字號: (82)基使字第0159號
其他登記事項: 使用執照字號: (82)基使字第0159號

建物所有權部

3 (0001)登記次序: 0001
4 登記日期: 民國104年01月08日
5 原因發生日期: 民國104年01月09日
6 所有權人: 林先生
7 住 址: 基隆市信義區智慧里12鄰仁一路37巷118號四樓
8 權利範圍: *****分之1*****
9 權狀字號: 093信土字第000083號
10 相關他項權利登記次序: 0001-000
11 其他登記事項: (空白)

抵押、債權狀況

12 (0001)登記次序: 0001-000
13 抵押權人: 玉山商業銀行股份有限公司
14 債務人: 玉山商業銀行股份有限公司
15 債權種類及範圍: 抵押權設定契約書所定最高限額內所負之債務, 包括借款、透支、墊款、票據、保證及信用卡契約。
16 擔保價值確定日期: 民國13年4月4日
17 擔保價值金額: 新台幣***,000,000元正
18 擔保價值種類及範圍: 抵押權設定契約書所定最高限額內所負之債務, 包括借款、透支、墊款、票據、保證及信用卡契約。
19 擔保價值確定日期: 民國13年4月4日
20 擔保價值金額: 新台幣***,000,000元正
21 擔保價值種類及範圍: 抵押權設定契約書所定最高限額內所負之債務, 包括借款、透支、墊款、票據、保證及信用卡契約。
22 擔保價值確定日期: 民國13年4月4日
23 擔保價值金額: 新台幣***,000,000元正
24 擔保價值種類及範圍: 抵押權設定契約書所定最高限額內所負之債務, 包括借款、透支、墊款、票據、保證及信用卡契約。

抵押金額

14 登記次序-建物序號

15 登記日期/原因-所有權登記

16 所有權人-(建物)姓名

16. 權利範圍-該筆建號持分比率

基隆市信義地政事務所
(續次頁)

建物-建號

1. 行政區-信義區
2. 大段-田寮
3. 地號-582地號

建物標示部

4. 登記日期(標示)-第一次登記
5. 建物門牌-該筆建號坐落
6. 建物坐落地號-建物建築地號
7. 登記原因(標示)-建物登記原因
8. 主要建材-主結構建材
9. 層數、層次-全棟樓層及當樓層
10. 總面積-當層面積
11. 層次面積-當層主建物面積
12. 附屬建物、面積-類型及面積
13. 共有部分、權利範圍-公設

建物所有權部

14. 登記次序-建物序號
15. 登記日期/原因-所有權登記
16. 所有權人-(建物)姓名
16. 權利範圍-該筆建號持分比率

土建謄本可判讀什麼問題

綜合面向	土地	建物
所有權人土地及建物分布。	公私有土地比率	陽台未補登、主建物登記少登載
公同共有、共同共有?	地下室有土地產權面積	地下室有產權登記登記為1人，或非單元內所有權人。
計算需要同意比率的狀況(土建人數、土建面積)	有地無屋	上下樓層面積有落差
<u>土地與建物分布不均狀況</u>		有屋無地
各棟或各戶 <u>原使用容積(4層樓以上)</u>		
有屋無地、有地無屋等狀況		
抵押權狀況、限制登記、處分等問題		

~基隆市109-110年度都市更新自主更新輔導團~
自主更新輔導與推動案例研討會

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

參、都市更新意涵

~基隆市109-110年度都市更新自主更新輔導團~
自主更新輔導與推動案例研討會

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司



都市更新意涵

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

維護

法令依據

1. 都市更新條例
2. 都市更新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

立法意旨(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，增進公共利益。

~基隆市109-110年度都市更新自主更新輔導團~
自主更新輔導與推動案例研討會

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司 31



老屋環境現況與都市更新的好處

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



~基隆市109-110年度都市更新自主更新輔導團~
自主更新輔導與推動案例研討會

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

老屋環境現況與都市更新的好處

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



~基隆市109-110年度都市更新自主更新輔導團~
自主更新輔導與推動案例研討會

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

肆、都市更新程序、實施主體、實施方式

~基隆市109-110年度都市更新自主更新輔導團~
自主更新輔導與推動案例研討會

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

中央與地方都市更新法令

中央法令摘要

- 一、都市更新條例(108.01.30)
- 二、都市更新條例施行細則(108.05.15)
- 三、都市更新建築容積獎勵辦法(105.05.15)
- 四、都市更新權利變換實施辦法(108.06.17)
- 五、**都市更新會**設立管理及解散辦法(108.05.16)
- 六、中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知(108.01.18)
- 八、都市更新事業範圍內國有土地處理原則 (108.06.20)

中央政府網站法令查詢

內政部營建署全球資訊網
內政部營建署都市更新法規網站
全國法規資料庫入口網站

地方法令摘要 (修訂中)

- 一、基隆市都市發展與都市更新基金收支保管及運用辦法(96.03.16)
- 二、基隆市都市更新地區專案推動小組設置要點(101.09.25)
- 三、基隆市都市更新及爭議處理審議會設置要點(101.07.27)
- 四、基隆市都市更新單元劃定標準(98.10.20)
- 五、基隆市都市更新建築容積獎勵標準(102.06.28)
- 六、基隆市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表及相關建築物工程造价要項(103.06.12)
- 七、基隆市都市更新單元劃定標準 (修正草案) (111修訂中)



~基隆市109-110年度都市更新自主更新輔導團~
自主更新輔導與推動案例研討會

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

公劃更新地區 & 自劃更新單元

未經劃定或變更應實施更新之地區，如有
 1.建築物竄陋且非防火構造或鄰棟間隔不足
 2.建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞
 3.建築物未符合都市應有之機能
 4.居住環境惡劣
 土地及合法建築物所有權人得按主管機關所定更新單元劃定基準，自行劃定更新單元。

政府劃定更新地區 條例#5

非經政府劃定更新地區 條例#23

1.優先劃定地區#6

- A.建築物竄陋、傾頹、朽壞、居住環境惡劣未符都市機能、未與重大建設配合、.....
- B.具有歷史、文化、藝術、紀念價值須辦保存維護。
- C.受放射性汙染之建物、特種工業設施妨害公安。

2.迅行劃定地區#7

- A.戰爭、地震、火災、水災、風災或其他重大事變遭受損壞。
- B.避免重大災害之發生
- C.符合危老條例第三條第一項第一、第二款規定之建物。

3.策略性更新地區#8

- A.位於鐵路場站、捷運場站或航空站一定範圍內。
- B.位於都會水岸、港灣適合高度再開發地區者。
- C.基於都市防災必要，需整理辦理都更者。
- D.其他配合重大建設需辦理都更者。

更新單元：更新地區內可單獨實施都市更新事業之分區

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

基隆市更新單元劃定基準

~基隆市109-110年度都市更新自主更新輔導團~
自主更新輔導與推動案例研討會

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

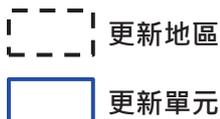


更新地區V.S更新單元

更新地區：係政府經調查建築物、實質環境之公共安全、公共交通、公共衛生、都市機能、社會治安及保存維護需求等劃設，其範圍可能包括數個街廓。

更新單元：由所有權人根據政府劃定更新地區或自行提出申請，可單獨實施都市更新事業的範圍。係指更新地區內可單獨實施都市更新事業之分區。

一個更新地區範圍內
可包含多個更新單元。



基隆市公告都市更新地區



項次	更新地區名稱	公告日期	面積 (公頃)	劃定依據
1	市中心更新地區	91.8.23	65.47	都更條例 §5
2	中山路更新地區		45.87	
3	獅球嶺更新地區		31.03	
4	八堵更新地區		14.58	
5	仙洞更新地區		10.68	
6	變更基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討暨配合變更主要計畫)案(第一階段)	100.10.5	1.95	都市計畫法§26
7	安樂一期國宅社區3號基地更新地區劃定案	102.5.27	1.21	都更條例 §6
8	西定路西側更新地區	103.6.25	2.16	都市計畫法§21、§26

基隆市政府公告劃定8處都市更新地區

基隆市政府都市發展處 <https://urban.klccg.gov.tw/>
主題服務》都市更新審議機制》基隆市都市更新地區劃定案

基隆市更新單元劃定基準 (111年修訂中)

公劃地區/非公劃地區劃定單元，均需符合劃定基準之面積規定

- a. 完整之計畫街廓者。
- b. 臨街道路或街廓內相連接土地面積在1,000m²以上者。
- C. 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，其餘面積在500m²以上，經本市都市更新審議委員會同意，並為一次更新完成者。



完整計畫街廓之定義：

1. 以已開闢計畫道路為界。
2. 以計畫道路、公共設施及保護區界線為界。

更新單元劃定依據

政府劃定更新地區

非經政府劃定更新地區

本府劃定為都市更新地區，土地及合法建築物所有權人自行劃定更新單元者，應以一完整之計畫街廓為原則。

但因計畫街廓過大或其他特殊因素確難一次辦理者，得依上述所定標準自行劃定更新單元。

~基隆市109-110年度都市更新自主更新輔導團~
自主更新輔導與推動案例研討會

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

項次	條件內容
一	更新單元內有兩幢以上建築物，且更新單元內非防火構造建築物鄰棟間隔低於三公尺之幢數比率達三分之二以上，並經下列方式之一認定者： (一)經建築師辦理簽證。 (二)經專業機構或專業技師辦理鑑定。
二	更新單元內之巷道屬基隆市消防局公告之影響消防車輛通行之狹小巷道。
三	更新單元內建築物應符合下列各種構造之樓地板面積占更新單元內建築物總樓地板面積比例達二分之一以上： (一)土磚造、木造、磚造及石造建築物。 (二)二十年以上之加強磚造及鋼鐵造。 (三)三十年以上之鋼筋混凝土造及預鑄混凝土造。 (四)四十年以上之鋼骨混凝土造。 且更新單元內合法建築物符合下列結構及耐震能力情形之棟數比率達二分之一以上： (一)合法建築物經結構安全性能初步評估之評估分數為未達乙級。 (二)合法建築物經耐震能力詳細評估結果屬應辦理拆除。
四	更新單元內建築物有基礎下陷、主要樑柱及牆壁等腐朽破損或變形，有危險之虞者之棟數比例達二分之一以上，並經下列方式之一認定者： (一)經建築師辦理簽證。 (二)經專業機構或專業技師辦理鑑定。
五	更新單元內平均每戶居住樓地板面積低於本市每戶居住樓地板面積平均水準之二分之一以下者。
六	更新單元內建築物未銜接公共污水下水道系統之棟數比例達二分之一以上。
七	配合都市計畫協助開闢取得更新單元內或毗鄰之計畫道路、公園、綠地、廣場、兒童遊戲場等用地，其開闢規模比率應符合下列情形之一： (一)計畫道路：應與建築基地毗鄰，其面積達二百平方公尺以上，且開闢後整體通行淨寬達四公尺以上；或原無法通行之計畫道路，經更新協助開闢後可連通至已供公眾通行之道路，其開闢路段通行淨寬達六公尺以上。 (二)計畫道路以外者：面積達二百平方公尺以上或該公共設施用地之百分之五十以上。
八	更新單元內之合法建築物現有建蔽率高於法定建蔽率，且現有容積未達法定容積之二分之一。
九	更新單元內符合附表一第二點所定各種構造年限之樓地板面積占更新單元內建築物總樓地板面積比例達二分之一以上，且符合下列情形之一： (一)四層以上合法建築物中，無設置電梯設備之棟數達二分之一以上。 (二)法定停車位數低於戶數之棟數，達二分之一以上。

非公劃地區劃定單元 - 更新單元內建築物及地區環境狀況 (111年修訂中)

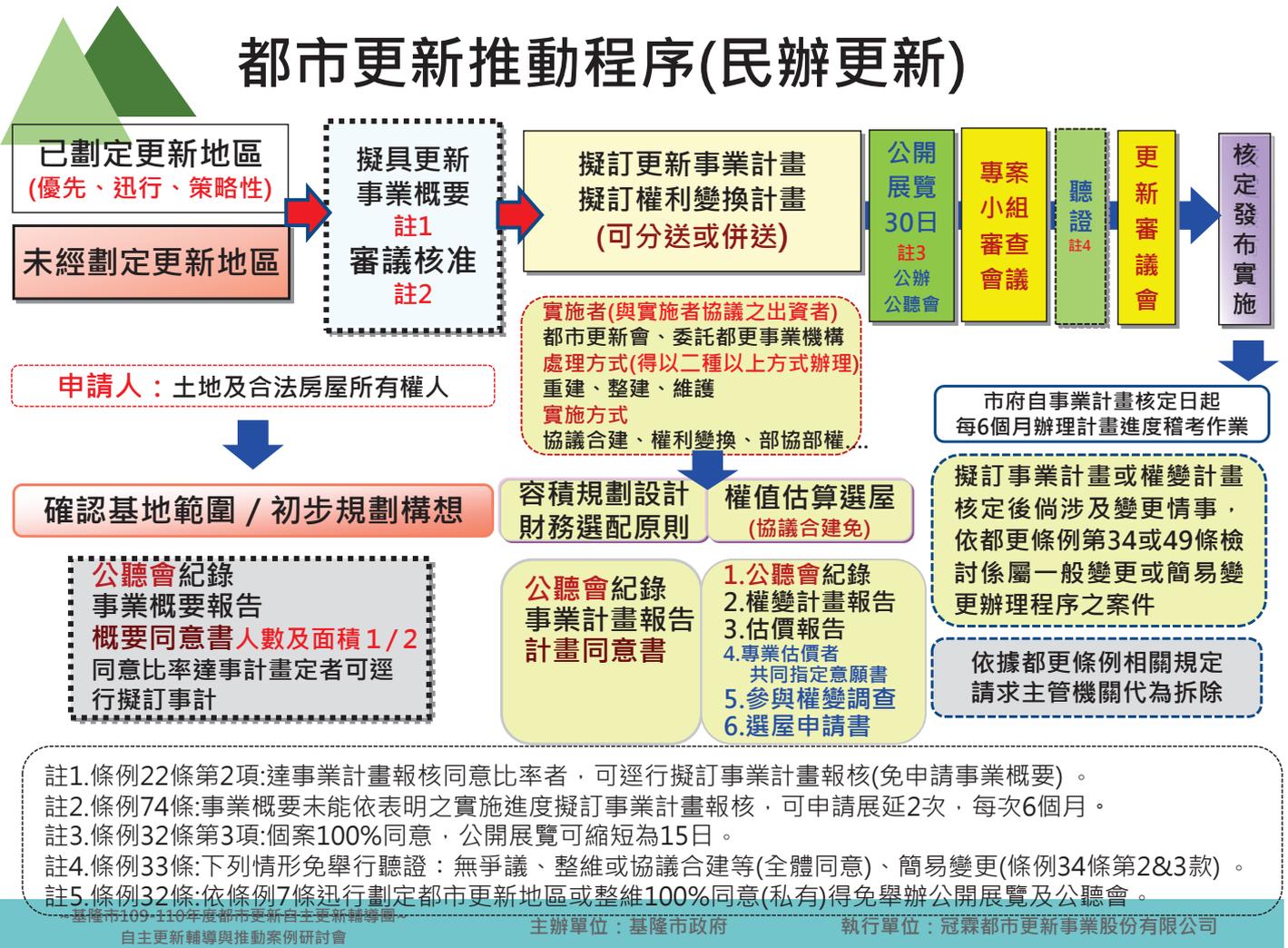


~基隆市109-110年度都市更新自主更新輔導團~
自主更新輔導與推動案例研討會

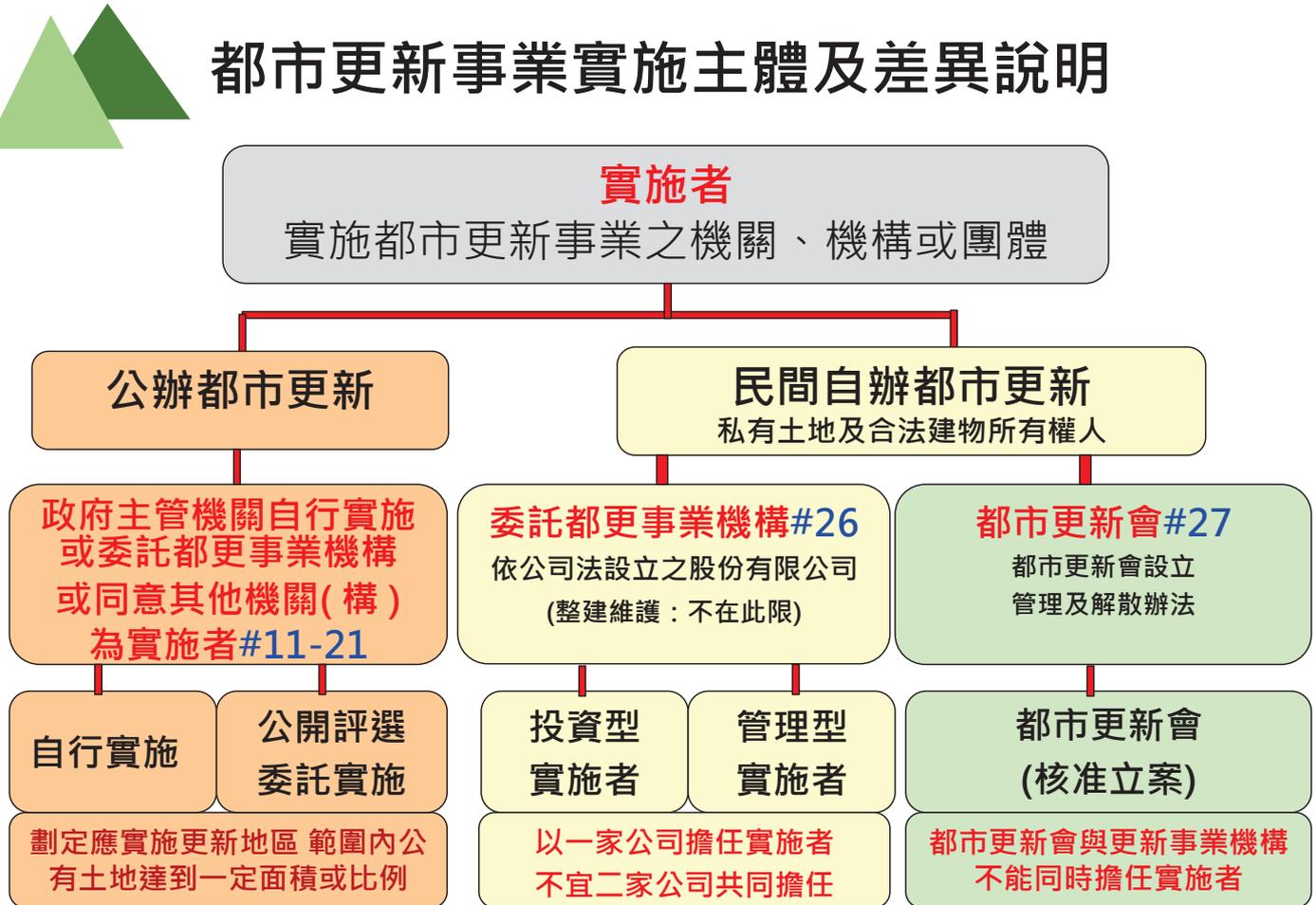
主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

都市更新推動程序(民辦更新)



都市更新事業實施主體及差異說明



都市更新會 (都市更新會設立管理及解散辦法)

更新會籌組達更新條例第22條第2項前項規定比例者，需檢附同意籌組證明文件(都市更新會設立同意書)，免附事業概要

辦法#10 會員大會
下列各款事項之決議：
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。
需經辦法10，逾人數及其面積同意比例行之

都市更新會籌組發起

申請核准籌組

6個月內
召開更新會成立大會

檢具文件申請核准

更新事業實施

依條例第37條規定之人數及其面積同意比例行之

解散及清算

土地及合法建築物所有權人過半數或七人以上發起籌組
籌組都市更新會應備文件
1.籌組更新會申請書
2.發起人名冊、章程草案
3.發起人在更新單元內土地或建物登記簿謄本
4.經政府核准之事業概要或已達事業概要規定比例(50%)之同意籌組證明文件。

30日內申請核准

一個單元內核准一個立案更新團體

每六個月至少召開一次大會，函請主管機關派員列席；議事錄並應送請備查

解散，於清算完結後15日內造具清算期間收支表、剩餘財產分配表及各項簿籍

都市更新會設立管理及解散辦法第10條規定會員大會之決議。請注意：會議出席及議決事項同意比例計算皆不得排除公有土地部分

~基隆市109-110年度都市更新自主更新輔導團~
自主更新輔導與推動案例研討會

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

都市更新會相關法令

都市更新條例第三條 (用詞定義~六)

實施者：指依本條例規定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。

都市更新條例第二十二條(更新地區之土地及建物所有權人自行或委託實施之程序)

.....，自行組織都市更新會實施該地區之都市更新事業，或委託都市更新事業機構為實施者實施之。

都市更新條例第二十七條

逾七人之土地及合法建築物所有權人依第二十二條及第二十三條規定自行實施都市更新事業時，應組織都市更新會，訂定章程載明下列事項，申請當地直轄市、縣(市)主管機關核准

- 一、都市更新會之名稱及辦公地點。
- 二、實施地區。
- 三、成員資格、幹部法定人數、任期、職責及選任方式等事項。
- 四、有關會務運作事項。
- 五、有關費用分擔、公告及通知方式等事項。
- 六、其他必要事項。

更新會應為法人；其設立、管理及解散辦法，由中央主管機關定之。

都市更新會設立管理及解散辦法

第三條：都市更新會之設立，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，.....

~基隆市109-110年度都市更新自主更新輔導團~
自主更新輔導與推動案例研討會

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

都市更新會相關法令

都市更新會設立管理及解散辦法(108.05.16)

- 當然會員：更新單元範圍內土地或合法建築物所有權人皆是會員
包括公有土地或房屋所有權人，不包括占用他人土地之舊違章建築戶。
- 執行運作：依據相關法令規定及章程規範，經由會員大會及理事會執行辦理。
會員大會每六個月至少召開一次、理事會至少每三個月開會一次。
- 會員大會法定重大議決事項
(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、改選或解職。(7)都市更新會之解散。(8)清算之決議及清算人之選派。

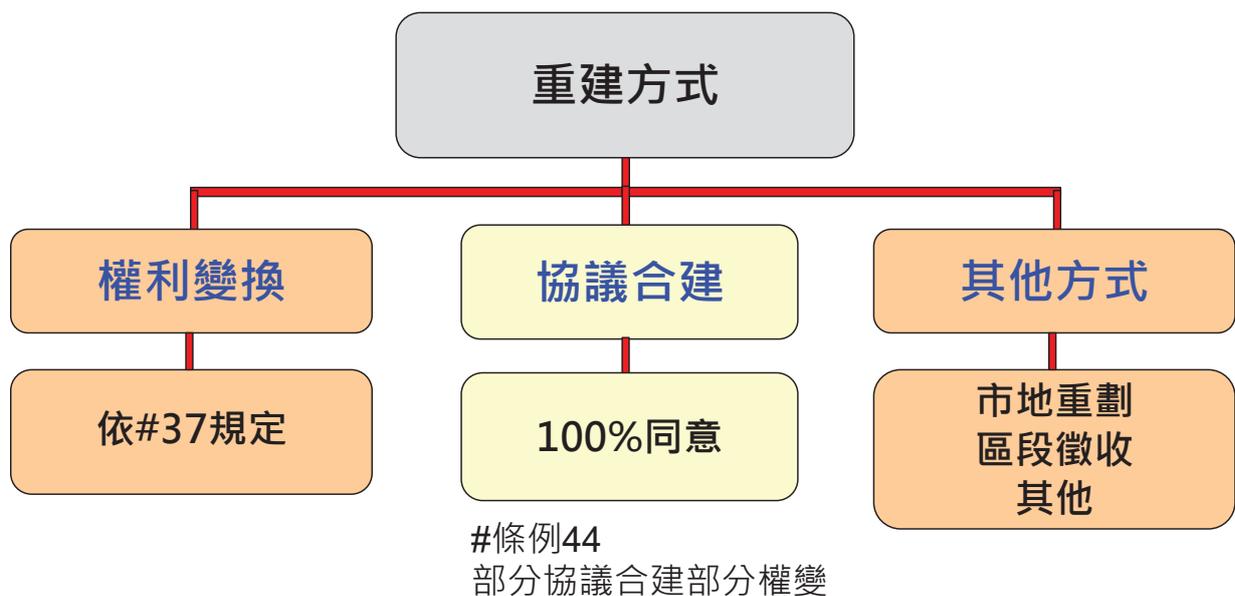
會員大會議決事項 統計項目同意比率 應含公有土地及 都更條例§24 各款事項之數值		一般事項		重大事項
		出席	議決同意	議決同意
人數	土地	會員人數 > 1/2	出席人數 > 1/2	應經會員人數超過二分之一，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意行之。
	建物			
土地	會員人數 > 1/2			
建物				

~基隆市109-110年度都市更新自主更新輔導團~
自主更新輔導與推動案例研討會

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

都市更新實施方式



~基隆市109-110年度都市更新自主更新輔導團~
自主更新輔導與推動案例研討會

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司



伍、容積獎勵及稅賦減免

~基隆市109-110年度都市更新自主更新輔導團~
自主更新輔導與推動案例研討會

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

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
		註1：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%
		註2：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	

*註1及註2：

年限自修正條文施行之日起算五年；其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並以一次為限；屆滿之日前已報核或已核定尚未完成更新，於事業計畫核定之日起二年內或於權利變換計畫核定之日起一年內申請建造執照，且依建築期限完工者準。

~基隆市109-110年度都市更新自主更新輔導團~
自主更新輔導與推動案例研討會

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

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.實施權利變換，應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.不願參加權利變換，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)，經主管機關同意者	
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)，經主管機關同意者		
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	
都更條例第70條實施者投資抵減	營利事業所得稅	實施者(股份有限公司組織之都市更新事業機構)投資於經主管機關劃定或變更為應實施都市更新地區之都市更新事業支出，得於支出總額百分之二十範圍內，抵減其都市更新事業計畫完成年度應納營利事業所得稅額，當年度不足抵減時，得在以後四年度抵減之。	

~基隆市109-110年度都市更新自主更新輔導團~
自主更新輔導與推動案例研討會

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

都市更新建築容積獎勵辦法 - 容積獎勵

108年5月15日台內營字第 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
§16 (新增)	報核時全體所有權人同意協議合建方式實施(更新前門牌戶達二十戶以上)		5%

~基隆市109-110年度都市更新自主更新輔導團~
自主更新輔導與推動案例研討會

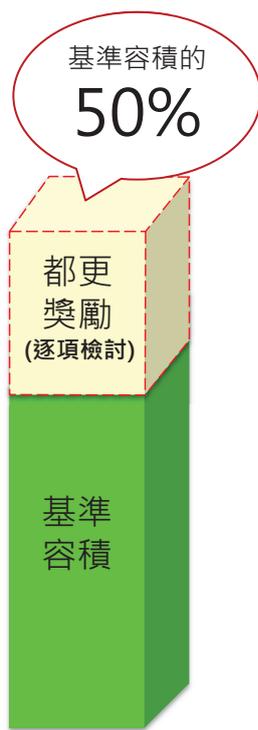
主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

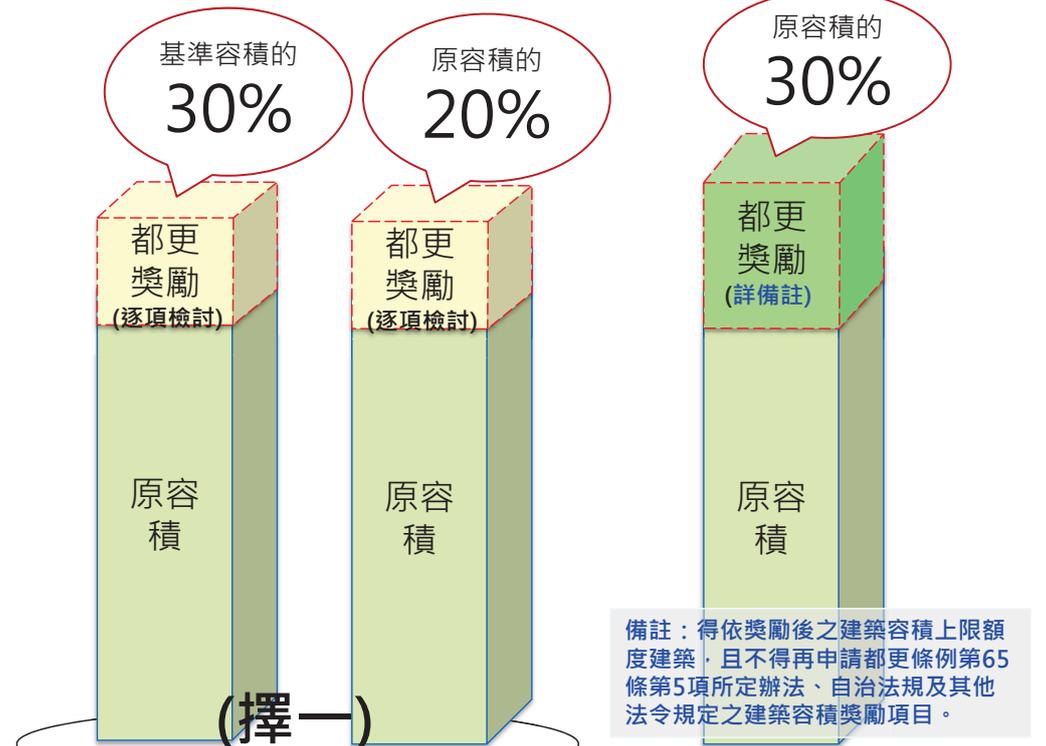
都市更新條例第65條 - (非策略性地區)容積獎勵上限

110/5/11內政部研商會議紀錄載明「實施容積管制」時點放寬至82年3月3日認定之，後續請作業單位於政策影響衝擊評估後以令發布之。

<一般情形>



<例外情形>



<實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其原建築容積高於基準容積>

<高氯離子鋼筋混凝土或耐震能力不足明顯危害公共安全*>

柒、事業計畫同意比率及同意書簽署與撤銷

事業概要/計畫同意比門檻規定

實施程序	都市更新條例規定	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	
依謄本登錄加總數值 扣除 公有地權屬及都更條例第24條各款							
事業概要	第22條	-	逾 1/2		逾 1/2		
事業計畫 權利變換	第37條	更新地區	主管機關 公開評選	逾 1/2		逾 1/2	
			迅行劃定	逾 1/2		逾 1/2	
		其他	逾 3/4		逾 3/4		
		非更新地區	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		
事業計畫 協議合建	第42條	更新單元	100%				
	第43條	協議合建者	-		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)							

註: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。

■ 同意比率扣除都市更新條例第24條各款

- 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。

■ 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、證明文件記載為共同共有者, 或尚未辦理繼承登記, 於分割遺產前為繼承人共同共有者, 應以共同有人數為其同意人數, 並以其占該共同共有全體人數之比率, 乘以該共同共有部分面積所得之面積為其同意面積計算之。

~基隆市109-110年度都市更新自主更新輔導團~
自主更新輔導與推動案例研討會

主辦單位: 基隆市政府

執行單位: 冠霖都市更新事業股份有限公司

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(依實際情況選擇):
- 依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。
 - 分配比率: _____ %

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

- 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。

~基隆市109-110年度都市更新自主更新輔導團~
自主更新輔導與推動案例研討會

主辦單位: 基隆市政府

內政部營建署108.6.12營署更字第1081103932號函

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(或實施者)同意參與由○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫。

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):

- 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(依實際情況選擇):
 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

坐落地號	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)	樓地板面積(m ²)	面積(C)		持分面積
									共有	持分面積	

立同意書人(本人): _____ 立同意書人(法定代理人): _____
統一編號: _____ 統一編號: _____
聯絡地址: _____ 聯絡地址: _____
聯絡電話: _____ 聯絡電話: _____

中華民國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

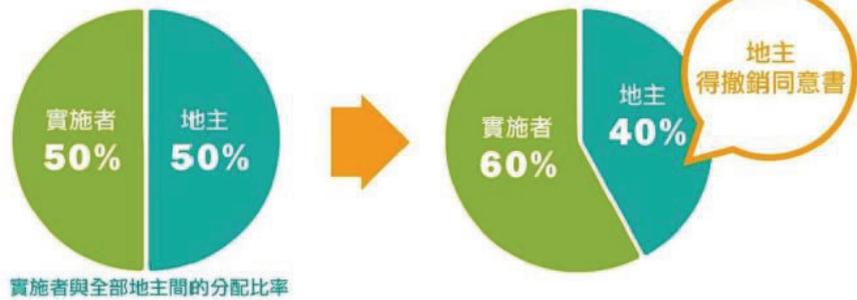
注意事項:
1. 本人已知悉本都市更新事業計畫內容, 且本同意書僅限於「擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫」使用, 禁止移作他用。
2. 如立同意書人係限制行為能力人, 須由法定代理人共同簽署; 如立同意書人係無行為能力人, 須由法定代理人簽署; 並檢附相關證明文件。
3. 更新後分配之權利價值比率: 更新後各土地所有權人應分配之權利價值, 其占更新後之土地及建築物總權利價值, 扣除共同負擔餘額之比率計算之。
4. 權利變換分配比率: 更新後之土地及建築物總權利價值, 扣除共同負擔之餘額, 其占更新後之土地及建築物總權利價值之比率計算之。
5. 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。
6. 注意事項3、4尚需經各該都市更新及爭議審議會審議, 實際數值以主管機關核定公告實地為準。

撤銷條件說清楚 保障計畫安定性

- 為保障民眾分配權益，並維持計畫穩定性，公開展覽時權益減損者，可撤銷同意書
- 權益無損者，不得任意撤銷同意書

減損狀況一：

分配比率減少



出具同意書時

公開展覽時

減損狀況二：

分配價值比率減少



比起過去簽下同意書後發現權益減損在權利義務相同的情況下，不得任意撤銷同意書新的規定既有保障又明確!

資料來源:內政部營建署都更懶人包

~基隆市109-110年度都市更新自主更新輔導團~
自主更新輔導與推動案例研討會

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

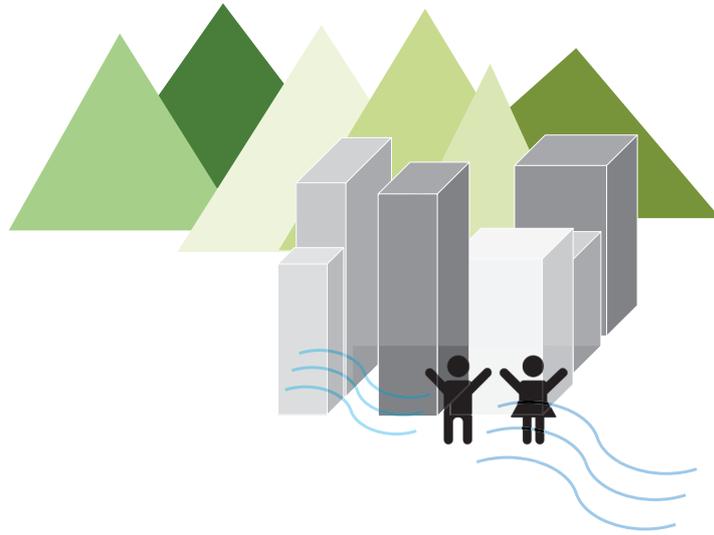


捌、公聽會、聽證之意涵與注意事項

~基隆市109-110年度都市更新自主更新輔導團~
自主更新輔導與推動案例研討會

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司



~~簡報結束×敬請指教~~

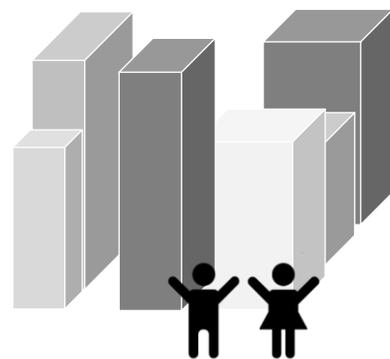
課程名稱 | 事業計畫及權利變換計畫內容要點 與常見問題

講師 | 林婍綺 經理

▶冠霖都市更新事業(股)公司

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司





事業計畫及權利變換計畫 內容要點與常見問題

課程講師|林婍綺

現 職|冠霖都市更新事業團隊 經理



簡報大綱

1. 事業計畫內容要點
2. 權利變換內容要點
3. 擬訂事業計畫及權利變換計畫與推動實務應注意事項
4. 事業計畫及權利變換計畫常見爭議問題研討

講師簡歷-林婁綺

現職	冠霖都市更新事業團隊-規劃事業部經理 臺北市都市更新整合發展協會-理事\709專案辦公室副執行長
學歷	政治大學地政學系學士
私部門 資歷	097~ 年 都市更新專案評估&規劃專案 105~ 年 謙牧學堂—都市更新跨域學習平台
公部門 委辦案 資歷	臺北市都市更新處委辦案 108~112年 都市更新法令與業務輔導案\協同主持人 107~109年 中山區諮詢工作站委託專業服務案\協同主持人 104~107年 都市更新法令與業務輔導案出席代表\專案經理 106~110年 都市更新重建教育訓練委辦案\專案經理 104~105年 臺北市都市再開發機制與事業策略擬定案\專案經理 104~112年 臺北市都市更新案委託專業審查\計畫審查人員 104~112年 因應釋字第709號釋憲後續委託\出席聽證紀錄 109~112年 臺北市自主更新輔導團(列管海砂屋)採購案\協同主持人 臺北市建築管理工程處委辦案 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\專案經理 臺北自來水事業處工程總隊 107~ 年公館新世界都市更新接續委託專業服務案\協同主持人 桃園市政府、基隆市政府、澎湖縣政府委辦案 自主更新輔導團\協同主持人 臺北市全方位都更推動小組\成員(106年)
其他 經歷	中國科技大學(建築系)都市更新規劃整合人才學分學程計畫(105~106年) 臺北市都市更新重建教育訓練一般民眾專班/專業人才班(107~111年) 臺北市都市更新法令與業務輔導案系列講座(106年) 臺北市不動產仲介經紀人員教育協會(105年) 臺北市都市更新整合發展協會大學實務工作坊業師(105年) 新北市土地利用學會(106年) 基隆市都市更新輔導團計畫培訓課程(106年、108~111年) 澎湖縣都市更新輔導團計畫培訓課程(109年) 桃園市自主更新輔導團人才培訓課程(105年、110年) 麗源建設、立信建設、華南金資產公司內訓課程(105~106年)

~基隆市109-110年度都市更新自主更新輔導團~
自主更新輔導與推動案例研討會

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司



事業計畫內容要點

~基隆市109-110年度都市更新自主更新輔導團~
自主更新輔導與推動案例研討會

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司



法令依據

• 都市更新條例第36條(摘錄)

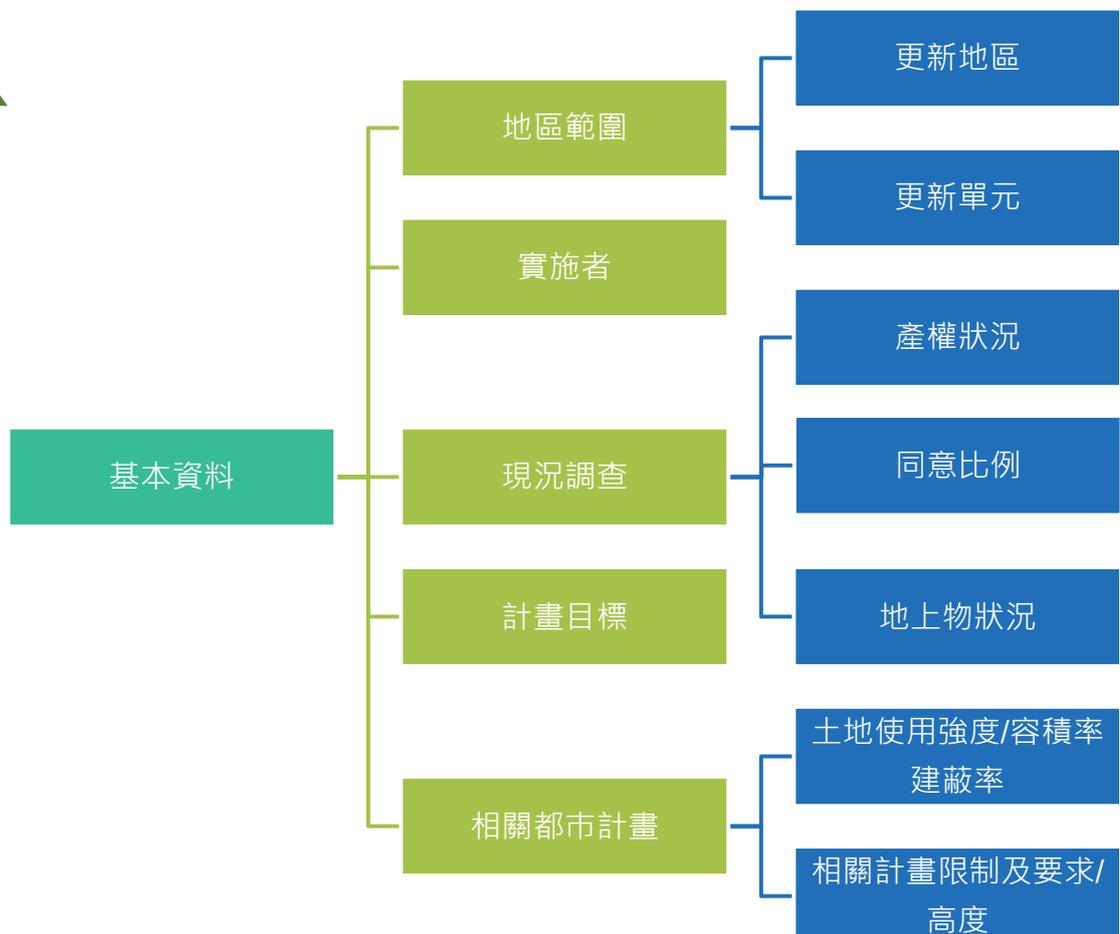
都市更新事業計畫應視其實際情形，表明下列事項：

- 一、計畫地區範圍。
- 二、實施者。
- 三、現況分析。
- 四、計畫目標。
- 五、與都市計畫之關係。
- 六、處理方式及其區段劃分。
- 七、區內公共設施興修或改善計畫，含配置之設計圖說。
- 八、整建或維護區段內建築物改建、修建、維護或充實設備之標準及設計圖說。
- 九、重建區段之土地使用計畫，含建築物配置及設計圖說。
- 十、都市設計或景觀計畫。
- 十一、文化資產、都市計畫表明應予保存或有保存價值建築之保存或維護計畫。
- 十二、實施方式及有關費用分擔。
- 十三、拆遷安置計畫。
- 十四、財務計畫。
- 十五、實施進度。
- 十六、效益評估。
- 十七、申請獎勵項目及額度。
- 十八、權利變換之分配及選配原則。其原所有權人分配之比率可確定者，其分配比率。
- 十九、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則。
- 二十、實施風險控管方案。
- 二十一、維護管理及保固事項。
- 二十二、相關單位配合辦理事項。
- 二十三、其他應加表明之事項。

~基隆市109-110年度都市更新自主更新輔導團~
自主更新輔導與推動案例研討會

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司



~基隆市109-110年度都市更新自主更新輔導團~
自主更新輔導與推動案例研討會

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

更新地區與更新單元

	更新地區	更新單元	備註
屬性	政府劃定	自行劃定	
都更時程獎勵	10%、5%	7%、3.5%	108.5.15起算 5年
事業計畫同意 門檻	>75%	>80%	土地及合法建物面積及所有權人數

實施者

- 指依本條例規定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（條例#3）
- 都市更新事業機構以依公司法設立之股份有限公司為限。但都市更新事業係以整建或維護方式處理者，不在此限（條例#26）

~基隆市109-110年度都市更新自主更新輔導團~
自主更新輔導與推動案例研討會

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

產權狀況

(一)土地權屬

- 說明內容：土地面積、所有權人數。
- 檢附表格：更新單元土地權屬清冊表，內容所載與謄本一致。

表5-1更新單元土地權屬清冊

序號	標示部			所有權部				他項權利部				備註		
	地段	地號	面積(m ²)	登記次序	所有權人	委託人	權利範圍	持分面積(m ²)	登記次序	權利種類	他項權利人		債務人及債務額比例	設定義務人
合計														

(二)合法建築物權屬(無則免)

- 說明內容：合法建物座落位置、面積、所有權人數。
- 檢附表格：合法建物權屬清冊表，內容所載與謄本一致。

表5-2更新單元合法建築物權屬清冊

序號	標示部			所有權部				他項權利部				備註				
	地段	建號	建物門牌號碼	主建物面積(m ²)	附屬建物面積(m ²)	總建物面積(m ²)	登記次序	所有權人	委託人	權利範圍	持分面積(m ²)		登記次序	權利種類	他項權利人	債務人
合計																

~基隆市109-110年度都市更新自主更新輔導團~
自主更新輔導與推動案例研討會

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

同意比例

(三)公、私有土地分布狀況

- 說明內容：公私有土地分佈位置及面積。
- 檢附表格：公私有土地權屬狀況統計表，且計算無誤。(無則免)
- 檢附圖說：清晰之更新單元內公私有土地分佈圖。(無則免)

表5-3更新單元內土地權屬公私有狀況統計表

土地權屬(管理機關)	土地面積(m ²)	比例(%)	人數(人)	比例(%)
公有土地	國有地(○○)			
	縣(市)有地(○○)			
	鄉(鎮市區)有地(○○)			
私有土地				
合計				

(四)同意參與都市更新事業計畫比例計算

- 說明內容：
 - 同意參與更新之土地及合法建築物人數、面積、比例。
 - 是否涉及都市更新條例第12條排除計算，若涉及者，已說明排除之情形、人數及面積。
- 檢附表格：同意參與更新事業計畫統計表。

表5-4同意參與更新事業計畫統計表

項目	土地部分		合法建物部份	
	面積(m ²)	所有權人數(人)	面積(m ²)	所有權人數(人)
全區總合(A=a+b)				
公有(a)				
私有(b=A-a)				
排除總和(c)				
計算總和(B=b-c)				
同意數(C)				
同意比例(%) (C/B)				

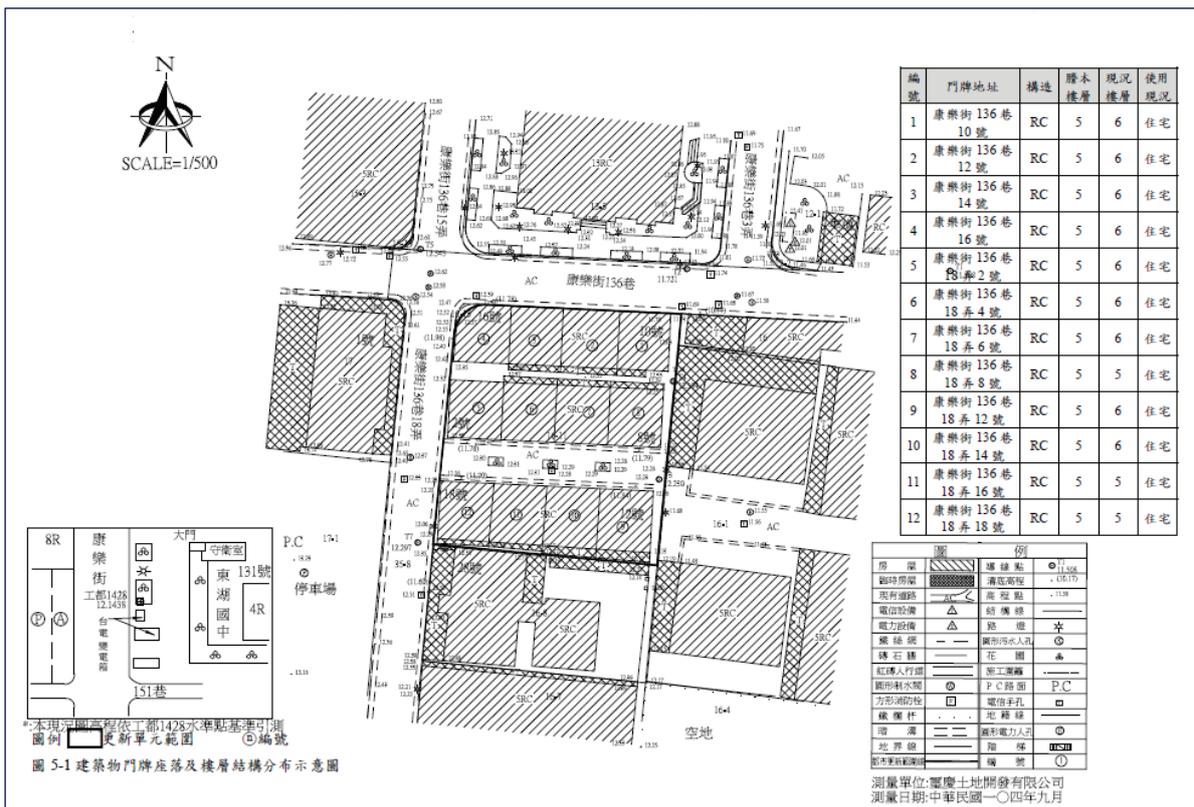
■ 註1：同意參與者詳附件冊都市更新事業計畫同意書。
 ■ 註2：本表統計至○年○月○日報核當日為止。

~基隆市109-110年度都市更新自主更新輔導團~
自主更新輔導與推動案例研討會

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

地上物分布狀況示意

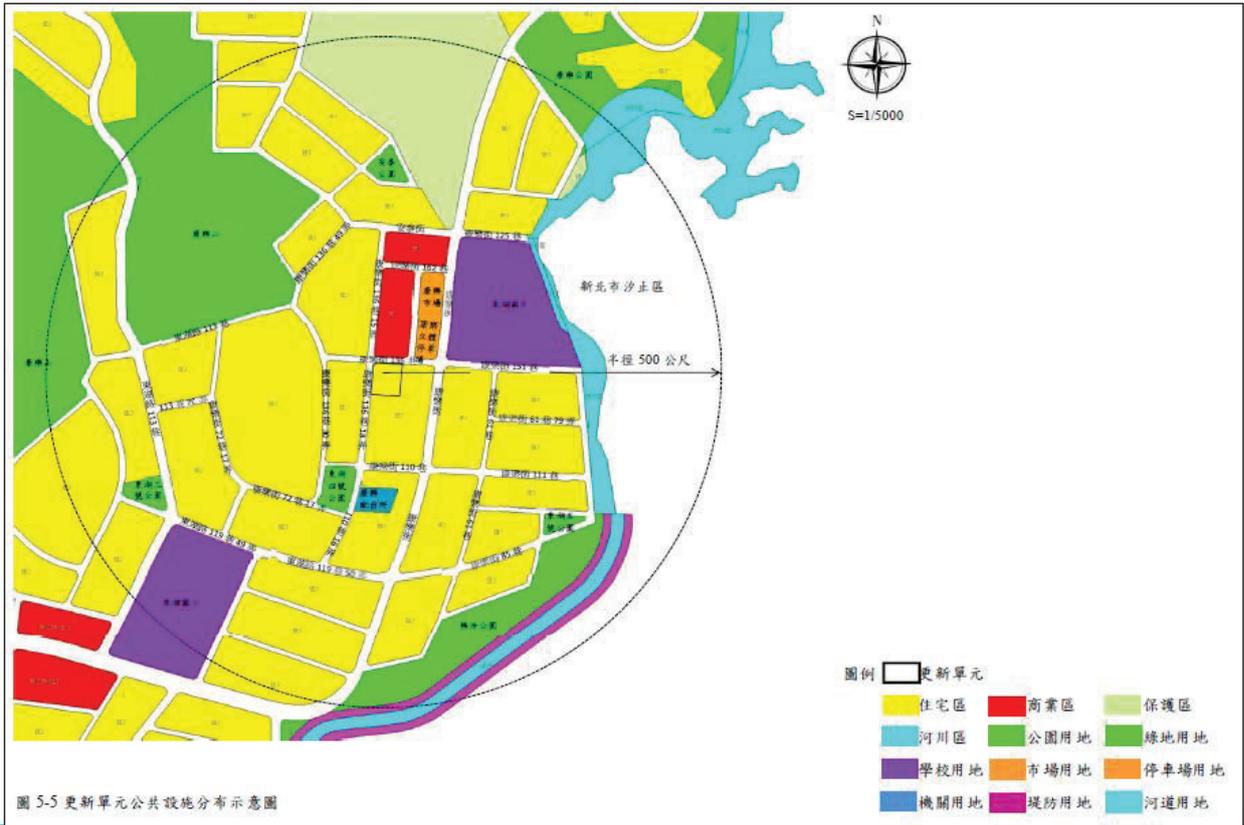


~基隆市109-110年度都市更新自主更新輔導團~
自主更新輔導與推動案例研討會

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

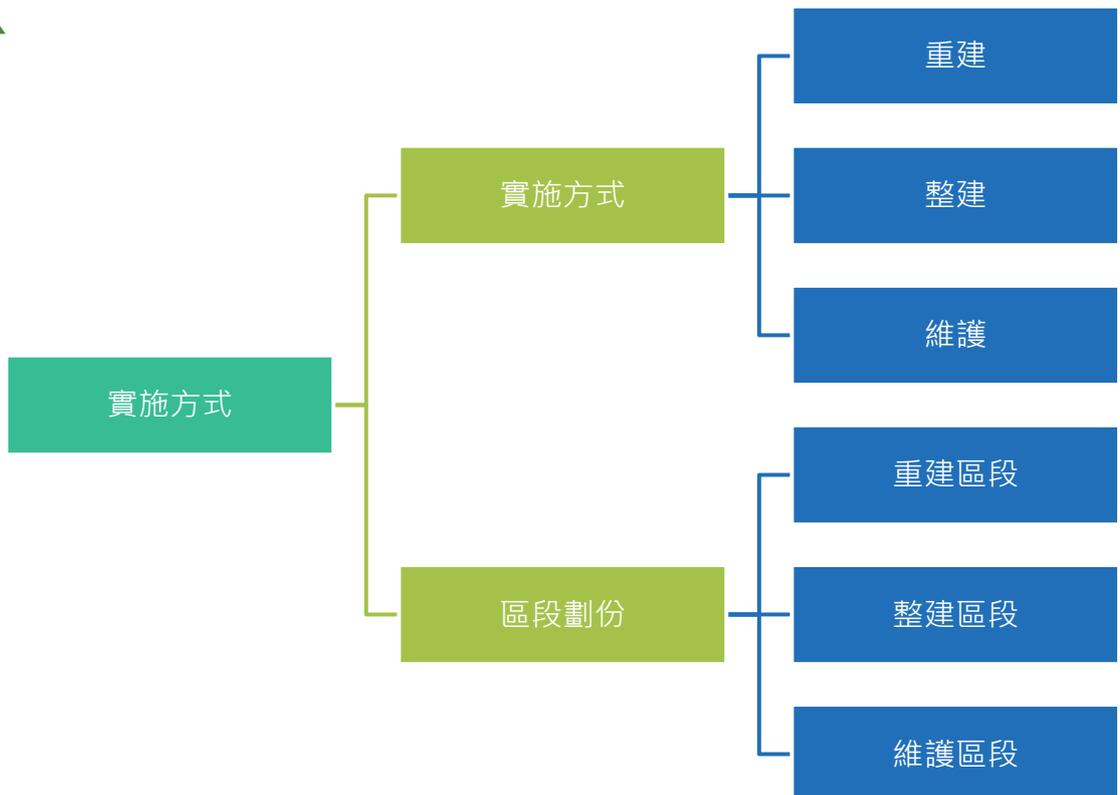
相關都市計畫示意



~基隆市109-110年度都市更新自主更新輔導團~
自主更新輔導與推動案例研討會

主辦單位：基隆市政府

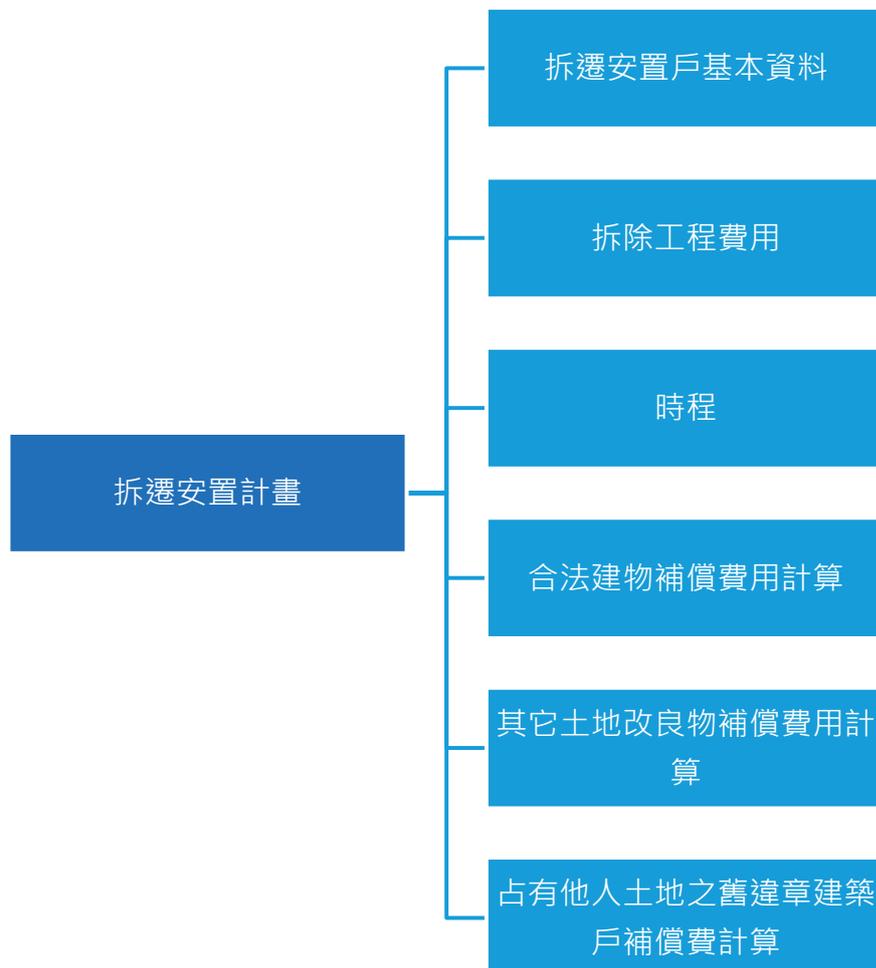
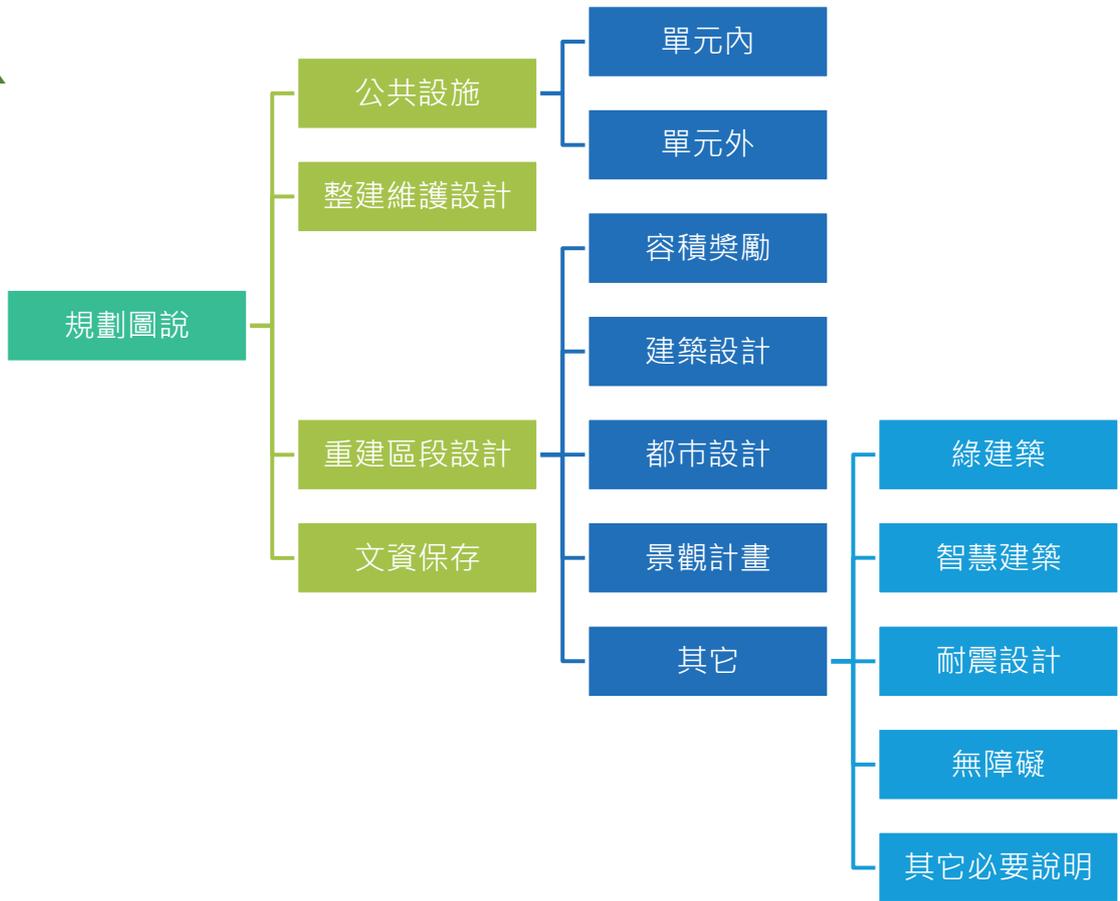
執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司



~基隆市109-110年度都市更新自主更新輔導團~
自主更新輔導與推動案例研討會

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司





拆遷安置計畫

(一)法令依據

- 依都市更新條例第57條規定：「權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，由實施者公告之，並通知其所有權人、管理人或使用人，限期三十日內自行拆除或遷移；屆期不拆除或遷移者，實施者得予代為或.....前項因權利變換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，其補償金額由實施者查定之，代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回；對補償金額有異議時，由直轄市、縣（市）主管機關核定之。」

(二)拆遷方式及面積

- 拆遷方式：敘明實施者代為拆除或所有權人自行拆除，以及搬遷方式。
- 拆遷面積：敘明合法建物謄本面積、其他改良物測量面積、占有他人土地舊違章戶測量面積。

(三)拆遷工程費用

- 參考：（台北市提列標準）依據不同構造拆除單價計算拆除費用，**拆除費用=拆除面積×拆除單價**。
- 注意事項：拆除費用總計算面積與拆遷面積須一致。

（臺北市）拆除單價一覽表

構造別	樓層規格	單價(元/m ²)
鋼筋混凝土造	1~3樓	600
	4~5樓	800
	6~13樓	950
	14樓以上	1100
加強磚造	1~3樓	400
	4~5樓	500
磚造	1樓	230
竹木造、鋼鐵棚架或其他	—	100



拆遷安置計畫

■ 說明項目及內容

(四)預計拆除時程

- 1.拆遷公告及通知：
依據都市更新權利變換實施辦法第23條、第24條規定，實施者應於權利變換計畫核定發布日起10日內，以書面方式通知所有權人、管理人或使用人，有關其應領之補償金額及預定公告拆遷日。
- 2.公告拆遷日：
依據都市更新權利變換實施辦法第24條規定，權利變換計畫公告期滿至預定公告拆遷日不得少於2個月，故通案預定公告拆遷日為權利變換計畫發布日起30日公告期滿後加2個月(60日)，即權利變換計畫發布日起90日。
- 3.地上物拆除：
權利變換計畫發布日起第120天為搬遷截止日，截止日之後開始拆除地上物，預計30日內拆除完畢。
若實施者已取得本案拆除執照，對於搬遷截止日前已騰空點交之地上物，得視當時情況提前進行拆除工程。



合法建物補償費用計算

(一)拆遷補償費

- 定義：因權利變換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。
- 提列標準：
 - 以協議合建方式實施者，拆遷補償費用，得由雙方協議之。
 - 以權利變換方式實施者，由實施者委託三家以上鑑價機構估定之補償價值。
- 檢附表格：合法建築物拆遷補償費用明細表。

表14-1合法建築物拆遷補償費用明細表

編號	建號	門牌	層次/樓層	構造	拆除面積(m ²)	拆除單價(元/m ²)	拆除費(元)	補償面積(m ²)	補償單價(元/m ²)	補償總價(元)	所有權人(管理單位)	權利範圍	應補償總價
			建物謄本為依據					建築物殘餘價值					

- 注意事項：拆遷方式若為實施者代為拆除，於共同負擔項目中，
 - 若無提列拆除費用，則拆遷補償費中無須扣掉拆除費用；
 - 若另提列拆除費用，則拆遷補償費中須扣掉拆除費用。



合法建物補償費用計算

(二)拆遷安置費

- 定義：因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，致使原合法建築物之住戶、營業行為無法繼續居住或營業，而須另覓場所，至更新後建築物完成再行遷回，必須補貼其租金及搬遷費用。
- 提列標準：附件4「基隆市都市更新權利變換拆遷安置費提列基準」如下

拆遷安置費 = Σ 住宅拆遷安置費_i + Σ 營業拆遷安置費_i + 其他安置費。

(1)住宅拆遷安置費_i = Σ 居住面積_i × 住宅租金準水準 × 更新期間。

(2)營業拆遷安置費_i = Σ 營業面積_i × 營業租金準水準 × 更新期間。

(3)其他安置費 = 由實施者依需要或有關法規規定，編列必要費用。

- 名詞定義：
 - 居住面積：係以各戶原居住產權面積為依據。
 - 住宅及營業租金水準：由實施者委託鑑價機構依當地實際租金額度查估。
 - 更新期間：係指都市更新事業計畫發布實施後至產權登記，不得長於都市更新事業實際施工期間加入八個月。
 - 營業面積：以房屋稅單所載營業面積為準或由實施者依原現況實際面積委託測量技師測量查估。
 - 上述面積認定以地政機關登記之產權面積為限。



其他土地改良物之補償

- 定義：針對合法建築物增建部分（如頂樓加蓋、違法增建等）、非占有他人舊違章建物（多屬未辦理保存登記者），或是無法歸類於合法建築物之建築物。
- 提列標準：同合法建築物拆遷補償費提列方式
 - 以協議合建方式實施者，拆遷補償費用，得由雙方協議之。
 - 以權利變換方式實施者，由實施者委託三家以上鑑價機構估定之補償價值。
- 檢附表格：其他土地改輻物補償明細表。

表14-3其他改良物拆遷補償費用明細表

編號	座落地號	門牌	層次/樓層	構造	拆除面積(m ²)	拆除單價(元/m ²)	拆除費(元)	補償面積(m ²)	補償單價(元/m ²)	補償總價(元)	應補償總價	受補償人
			測量報告為依據					建築物殘餘價值				

- 注意事項：拆遷方式若為實施者代為拆除，於共同負擔項目中，
 - 若無提列拆除費用，則拆遷補償費中無須扣掉拆除費用；
 - 若另提列拆除費用，則拆遷補償費中須扣掉拆除費用。



占有他人土地之舊違章建築戶之補償

(三)處理方式：

- 採現金補償者：以下擇一認列
 - 採依「基隆市辦理公共工程拆遷補償自治條例」標準。
 - 情形特殊者，由實施者核實提列，金額以雙方協議合約內容為準，並檢具相關證明文件，並經審議會審查同意。
- 採異地安置者：成本以協議書或合約為準，並檢具相關證明文件。
- 採現地安置者：不列計本項費用。

基隆市辦理公共工程拆遷建築物等補償費附表(重建單價表/元)(簡略)

構造	等級	單位	單價
鋼筋水 泥混凝 土造	甲	m ²	12480
	乙	m ²	11440
	丙	m ²	10400
鋼筋混 凝土加 強磚造	甲	m ²	11230
	乙	m ²	10590
	丙	m ²	9980
磚造	甲	m ²	9360
	乙	m ²	8840
	丙	m ²	8320
	丁	m ²	7800
木造	甲	m ²	6390
	乙	m ²	5790
	丙	m ²	5160
...

(四)檢附表格：占有他人土地之舊違章建築戶之補償明細表、占有他人土地之舊違章建築戶之現地安置所需面積表。

表14-4占有他人土地之舊違章建築戶之補償費用明細表

編號	門牌	占有地號	拆除面積(m ²)	補償面積(m ²)	補償單價(元/m ²)	應補償總價(元)	受補償人

表14-5占有他人土地之舊違章建築戶之現地安置所需面積表

編號	門牌	占有地號	拆除面積(m ²)	補償面積(m ²)	可現地安置面積(m ²)	受安置人

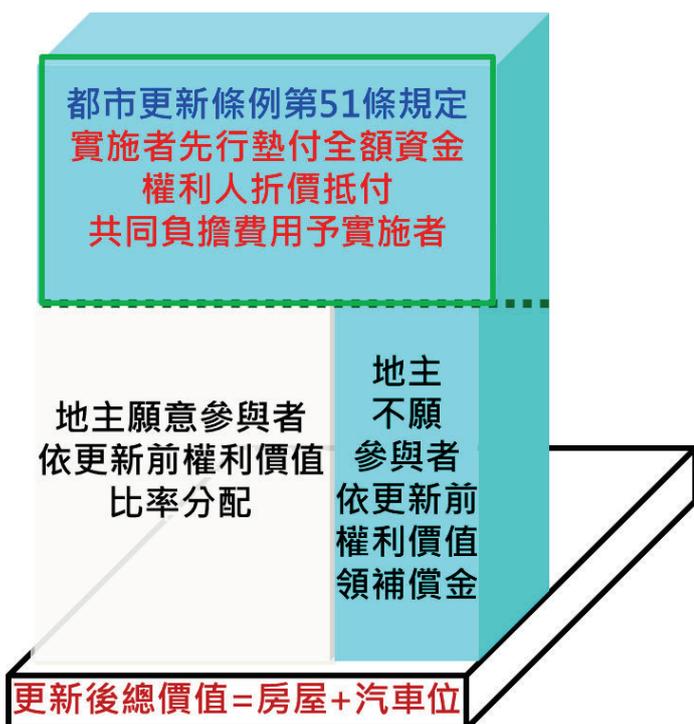


權利變換內容要點

權利變換架構、估價師選任、共同負擔、選配

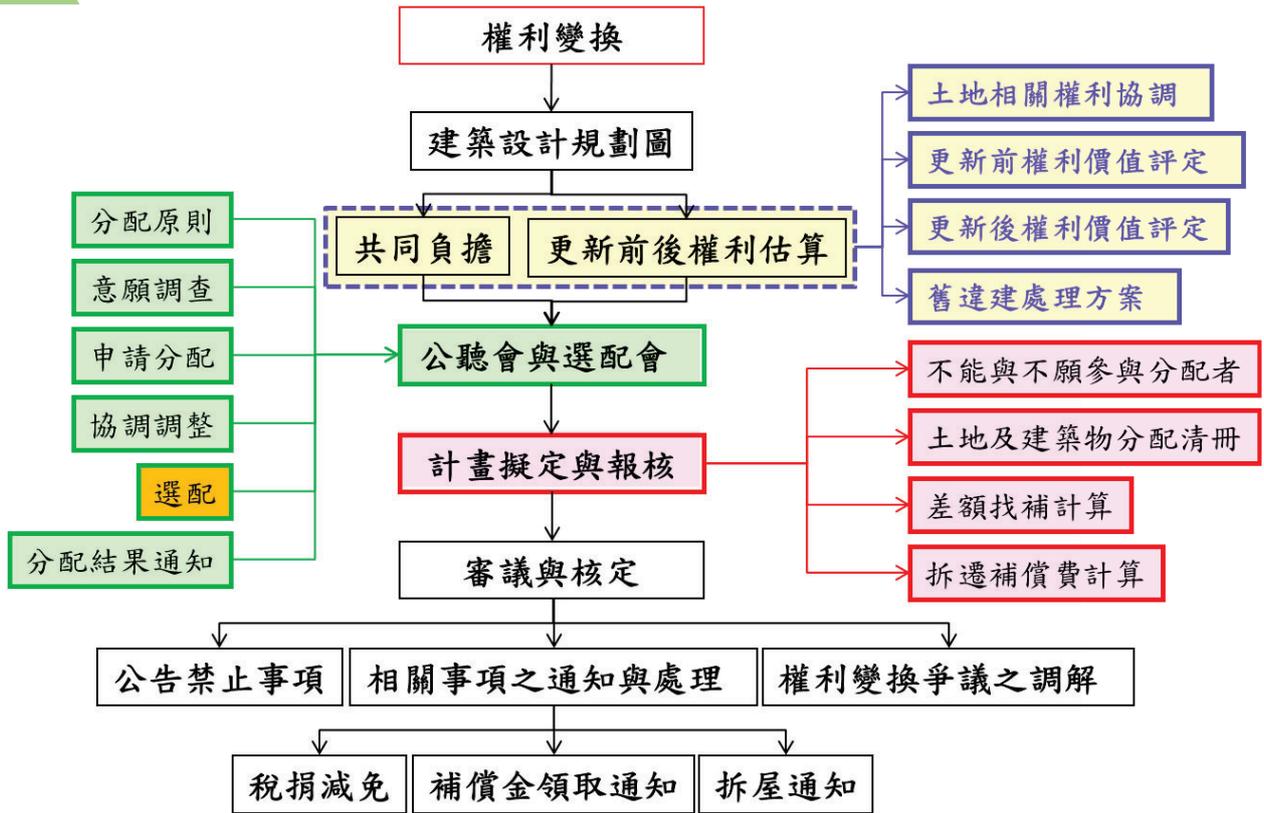


權利變換



- 都市更新事業支付之費用由實施者先行墊付，於經各級主管機關核定後，由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。
- 權利變換範圍內，土地所有權人應共同負擔之比率，由各級主管機關考量實際情形定之。
- 共同負擔比例=總共同負擔/更新後總價值

權利變換計畫作業流程



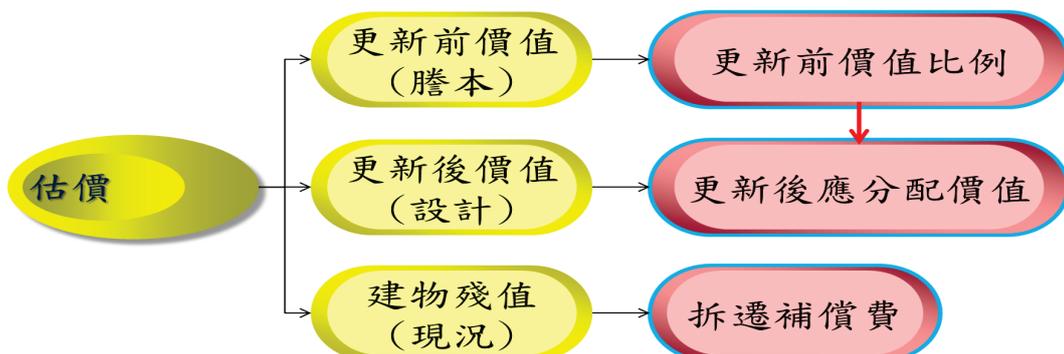
~基隆市109-110年度都市更新自主更新輔導團~
自主更新輔導與推動案例研討會

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

估價師之選任

- 條例第五十條：權利變換前各宗土地、更新後土地、建築物及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委任三家以上專業估價者查估後評定之。
- 前項估價者由實施者與土地所有權人**共同指定**；無法共同指定時，由**實施者指定一家**，其餘**二家**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**。
- 估價基準日：依「都市更新權利變換實施辦法」第8條規定，應由實施者定之，其日期限於權利變換計畫報核日前6個月內。



~基隆市109-110年度都市更新自主更新輔導團~
自主更新輔導與推動案例研討會

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

三家鑑價機構之鑑價結果選定

檢核

項目		A不動產估價師 聯合事務所	B不動產估價師 聯合事務所	C不動產估價師 事務所	A-B	A-C	B-C
更新前權利價值	權利價值平均單價 (萬元/坪)	1,460,000	1,400,000	1,355,000	4.27%	7.47%	3.20%
	更新前權利總價 (元)	2,307,281,800	2,212,465,640	2,141,350,673	4.27%	7.47%	3.20%
更新後房地價值	地面層平均建坪單價 (元/坪)	804,270	750,000	760,916	7.03%	5.62%	1.41%
	二樓以上平均單價 (元/坪)	485,639	434,388	461,816	11.13%	5.17%	5.95%
	車位平均價格 (元/席)	1,939,333	1,739,333	1,839,333	10.87%	5.44%	5.44%
	更新後總權利價值 (元)	8,533,727,000	7,643,035,706	8,112,554,483	11.00%	5.20%	5.80%
土地所有權人應分配權利價值 (元)		4,496,303,568	3,605,612,274	4,075,131,051	-	-	-

公式 = (估價師A-估價師B) / (估價師A+估價師B+估價師C) / 3 < 20%

以「A不動產估價師聯合事務所」鑑價計算之更新前土地總價值及更新後房地總價值最高，補償價值及土地所有權人之應分配價值比例最高，就整體而言，對於原土地所有權人之權益最為有利。本案決定採用「A不動產估價師聯合事務所」之鑑價結果作為權利變換計算之依據。

~基隆市109-110年度都市更新自主更新輔導團~
自主更新輔導與推動案例研討會

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

基隆市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列表(1/5)²⁶

103.06.12

總項目	項目	細項	說明	
壹、工程費用	一、重建費用 (A)	1.營建費用 (含公益設施及特殊因素)	總樓地板面積×營建單價+公益設施及特殊因素 依結構、樓層、建材設備等級訂定營建單價	
		2.建築設計費	工程造價×累進費率 依基隆市建築師公會建築師業務章則計算	
		3.鑑界費用	依實際狀況認列 更新前土地鑑界複丈、地政機關收取行政規費	
		4.鑽探費用	鑽探孔數×75,000元/孔 鑽探孔數依建築技術規則建築構造篇第65條	
		5.建築相關規費	建物造價×1/1000 建築法第29條規定建物造價1/1000	
		(二)其他必要費用	1.公寓大廈管理基金	工程造價×累進費率 公寓大廈管理條例施行細則第5條
			2.外接水、電、瓦斯管線工程費	更新後戶數×75,000元/戶 如高於前項單價，應檢附證明
			3.鄰房鑑定	鑑定範圍內之戶數×鑑定費(元/戶) 基礎底部開挖深度之5倍作為鑑定範圍之半徑
			4.其他	
		二、公共及公益設施費用 (B)	(一)公益設施費用	1.基本設施、設備或裝修費用
	2.提供管理維護費用			依實際狀況認列
	(二)公共設施費用		1.位於更新單元外之公共設施用地捐贈本市土地成本	依實際狀況認列，或由實施者委託三家以上鑑價機構估定之土地成本。
			2.公共設施用地地上物拆遷補償費用	依「基隆市辦理公共工程拆遷補償救濟自治條例」提列。
			3.公共設施工程開關費用	依「基隆市辦理公共工程拆遷補償救濟自治條例」提列。
			4.提供管理維護費用	依實際狀況認列
(三)捐贈本市都市更新基金				

~基隆市109-110年度都市更新自主更新輔導團~
自主更新輔導與推動案例研討會

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

建築規劃及建材設備等級與更新成本費用的提列規定摘要

103年4月16日提經基隆市都市更新及爭議處理審議會第4次會議通過，政府訂定「基隆市都市更新審議案(重建區段)建築物工程造價基準」

作為實施者提列工程造價之標準，並以政府審議核定為準。

各種構造之造價，反應樓層高度、建材、設計及法定設備之差別考量特殊因素(地下層數、單層高度及規劃設計)，提高工程造價成數。

建築物工程造價標準單價表(單位：元/坪)

構造別	鋼骨造 SC			鋼骨鋼筋混凝土 SRC			鋼筋混凝土造 RC		
	第一級 一般級	第二級 中高級	第三級 高級	第一級 一般級	第二級 中高級	第三級 高級	第一級 一般級	第二級 中高級	第三級 高級
1-5層							61,380	69,480	87,930
6-10層	111,420	122,040	149,040	92,970	101,700	123,930	78,840	89,460	112,950
11-15層	121,050	132,390	161,550	100,440	110,160	134,550	88,650	100,440	127,080
16-20層	134,280	146,700	179,010	111,960	122,400	149,310	97,020	110,160	139,230
21-25層	147,150	161,100	196,290	122,670	134,280	163,710	106,380	120,780	152,460
26-30層	156,780	171,540	209,070	130,590	143,010	174,330	單位：元/樓地板面積-坪 陽台、雨遮不計算坪數		
31-35層	164,610	180,000	219,690	137,340	150,210	183,060			

本建築物工程造價標準單價表之物價基準日為102年10月，個案須依物價指數調整金額。

~基隆市109-110年度都市更新自主更新輔導團~
自主更新輔導與推動案例研討會

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

工程造價-建材設備等級認定

各級工程造價提列時，須符合下列規定以作為是否符合該級建材設備自評原則

各級建材設備 七個必要項目	1.外觀牆面2.牆面(含踢踏板)3.地坪(含門檻)5.門窗設備9.電氣設備 11.通風工程及空調設備13.停車設備
達該級建材設備 應有四項以上	4.平頂6.電梯設備7.浴室設備8.廚具設備 10.門禁管理及保全監控系統12.景觀工程15.視訊及網路設備
例外項目	14.消防設備除外。

地下超建層數愈多，愈往下之層數，其該樓層加計之造價比例愈高。

建物地上層及其地下層數	(各超建樓層之實際面積×核列地面層以上認列單價)+ 依超建之各該層加計造價
1.地上層7層至15層建築物 其地下樓層超過2層	1.超建第1層部份，該層加計造價30%。 2.超建第2層部分，該層加計造價40%。
2.地上16層以上建築物 其地下樓層數超過3層	3.超建第3層部分，該層加計造價50%。 4.超建第4層(含)以上部分，該層加計造價60%。

特殊因素得提高工程造價包含項目(依審議會審議核定為準)

特殊設備(含機械停車、空調設備)\綠建築設施\隔震、制震構造\...計11項

~基隆市109-110年度都市更新自主更新輔導團~
自主更新輔導與推動案例研討會

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

基隆市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列表(2/5)²⁹

103.06.12

總項目	項目	細項	說明	
貳、權利變換費用(C)	一、都市更新規劃		可行性評估+都更計畫+擬訂(概要、事業計畫、權利變換計畫)+計畫執行與成果報核依實際合約金額認列，並檢具契約影本佐證	
	二、不動產估價費用(含技師簽證費)		[25萬元+(更新前主建物筆數或土地筆數×0.25萬元+更新後主建物筆數×0.25萬元)]×3家+領銜機構20萬元 依實際合約金額認列，並檢具契約影本佐證	
	三、更新前測量費用(含技師簽證費)		以實際合約金額認列，並應檢具合約影本佐證	
	四、土地改良物拆遷補償及安置費用	(一)合法建築物拆遷補償費		1.以協議合建方式實施者，拆遷補償費用，得由雙方協議之。 2.以權利變換方式實施者，由實施者委託三家以上鑑價機構估定之補償價值。
		(二)合法建築物拆遷安置費用(租金補貼)	房屋面積×租金水準×安置期間	1.依實際狀況認列，居住面積係以各戶原居住產權面積為依據。 2.前述金額得比照「基隆市都市更新權利變換拆遷安置費提列基準」，若高於此標準，應述明原因。
		(三)占有他人土地之舊違章建築戶拆遷補償費用	現金補償者拆遷面積×重建單價基準(依結構、樓層、等級分類)	1.採現金補償者，以下擇一認列： (1)採依「基隆市辦理公共工程拆遷補償救濟自治條例」標準。 (2)情形特殊者，由實施者核實提列，金額以雙方協議合約內容為準，並檢具相關證明文件，並經審議會審查同意。 2.採異地安置者：成本以協議書或合約為準，並檢具相關證明文件。 3.採現地安置者，不列計本項費用。
		(四)其他土地改良物拆遷補償費用	拆遷面積×重建單價基準(依結構、樓層、等級分類)	1.以協議合建方式實施者，拆遷補償費用，得由雙方協議之。 2.以權利變換方式實施者，由實施者委託三家以上鑑價機構估定之補償價值。 指合法建物增建部分(如頂樓加蓋、違法增建等)、非占有他人舊違章建築物(多屬未辦理保存登記者)或無法歸類於合法建築物之其他土地改良物
五、地籍整理費用		更新後每戶 20,000 元計列+加地政機關行政規費+信託登記及塗銷信託作業代辦費		
六、其他		前述費用外，其他特殊情形需經審議會議決者，並依實際狀況認列。		

~基隆市109-110年度都市更新自主更新輔導團~
自主更新輔導與推動案例研討會

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

基隆市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列表(3/5)³⁰

103.06.12

總項目	項目(細項)	說明
參、貸款利息(D)	貸款利息費用	<p>1.貸款利息 = (1) + (2) (1) = (拆遷補償費 + 容積移轉(G)) × 貸款年利率 × 貸款期間 (2) = (重建費用(A)-公寓大廈管理基金 + 公共及公益設施費用(B) + 權利變換費用(C)-拆遷補償費) × 貸款年利率 × 貸款期間 × 0.5</p> <p>2. 有關都市更新工程費用及權利變換費用貸款利率，依申請分配日前1個月內中央銀行公布之五大銀行平均基準利率作為都市更新審議利率基準，另加碼不超過1/100為上限。</p> <p>3. 實施者應提供財務計畫及現金流量分析，個案如有特殊狀況應提出數據資料證明。</p> <p>4. 如審議當時，中央銀行公布之五大銀行平均基準利率較提列之利率差異超過30%，得依審議當時年息百分率計之。</p> <p>5. 更新期間：係指都市更新事業計畫發布實施後至產權登記，不得長於都市更新事業實際施工期間加8個月。</p> <p>貸款年利率： 自有資金比例 × 「郵政儲金一年期定存利率」 + 融資比例 × 「五大銀行平均基準利率」</p>
總項目	項目(細項)	說明
肆、稅捐(E)	印花稅	印花稅等應合法提列的稅捐

~基隆市109-110年度都市更新自主更新輔導團~
自主更新輔導與推動案例研討會

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

基隆市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列表(4/5)

總項目	項目(細項)	說明
伍、 管理費用 (F)	一、行政作業費用 (F1)	依實際合約金額提列，並應檢具合約影本佐證。 依都市更新條例第9條辦理之更新事業為限。
	二、人事行政作業費用 (F2) 本項費用包含人事、行政管理及 總務費	$\{ (A)重建費用 + (B)公共及公益設施費用 + (C)權利變換費用 + (D)貸款利息 + (E)稅捐 + (G)容積移轉費用 + (H)都市計畫變更負擔費用 \} \times \text{人事行政管理費率}(5\% \text{上限})$
	三、營建工程管理費 (F3)	1.依建築經理公司控管或營建管理公司服務費率提列，並應檢具合約影本佐證。 2.本項費用與人事行政管理費之合計後，其費率不得超過人事行政管理費率提列上限5%。
	四、銷售管理費用 (F4)	$\{ (A)重建費用 + (B)公共及公益設施費用 + (C)權利變換費用 + (D)貸款利息 + (E)稅捐 + (G)容積移轉費用 + (H)都市計畫變更負擔費用 \} \times \text{銷售費率}(6\% \text{上限})$
	五、信託管理費(F5)	依實際合約金額提列，並應檢具合約影本佐證。 1.金錢信託與土地信託費用金額依合約提列。 2.實施者為更新會、代理實施者費用全額提列。 3.實施者為一般建商：以費用之50%提列。
	六、風險管理費(F6) 視為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	$\{ (A)重建費用 + (B)公共及公益設施費用 + (C)權利變換費用 + (D)貸款利息 + (E)稅捐 + (F1)行政作業費用 + (F2)人事行政管理費用 + (F3)營建工程管理費 + (F5)信託管理費 + (G)容積移轉費用 + (H)都市計畫變更負擔費用 \} \times \text{各級風險管理費率}(14\% \text{上限})$

~基隆市109-110年度都市更新自主更新輔導團~
自主更新輔導與推動案例研討會

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

基隆市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列表(5/5)

總項目	項目(細項)	說明
陸、 容積 移轉 費用(G)	一、辦理費用	依實際狀況認列 申請容積移轉所支付之委辦費 + 行政庶務 + 委託建築師進行古蹟整建維護相關成本費用
	二、容積取得成本	購入容積之實際支付成本，依實際狀況認列，並檢具實際支付 成本證明文件
柒、都市計畫變更負擔費用(H)		涉及都市計畫變更者，依規定提供或捐贈之金額，依實際狀況 認列

管理費用之風險管理費率表

風險管理費 (F4) 人數級別		1	2	3	4	5
規模 級別	面積規模(m ²) / 人數(人)	~5	6~35	36~75	76~125	126~
1	500以上·未滿1,000	10.00%	10.50%	10.75%	11.00%	11.25%
2	1,000以上·未滿2,000	11.00%	11.25%	11.50%	11.75%	12.00%
3	2,000以上·未滿3,000	11.75%	12.00%	12.25%	12.50%	12.75%
4	3,000以上·未滿4,000	12.50%	12.75%	13.00%	13.25%	13.50%
5	4,000以上·未滿5,000	13.25%	13.50%	13.75%	14.00%	14.00%
6	5,000以上	14.00%	14.00%	14.00%	14.00%	14.00%

註：人數計算以事業計畫申請報核日之〔門牌戶數 + 土地所有權人數與合法建物所有權人數聯集〕÷2

~基隆市109-110年度都市更新自主更新輔導團~
自主更新輔導與推動案例研討會

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

申請分配程序及法令依據

✓ 調查權利變換參與意願 (權利變換實施辦法第5條)

實施者為擬具權利變換計畫，應就土地所有權人及權利變換關係人
之下列事項進行調查

- 參與分配更新後土地及建築物之意願
- 更新後土地及建築物分配位置之意願

指合法建物所有權人、
地上權人、永佃權人、
農育權人及耕地三七五
租約承租人

✓ 選配原則 (權利變換實施辦法第17條)

- 實施權利變換後應分配之土地及建築物位置，應依都市更新事業計畫表明分配及選配原則辦理

✓ 申請分配 (權利變換實施辦法第17條)

- 訂定期限辦理分配位置申請，期限不得少於30日

✓ 公開抽籤 (權利變換實施辦法第17條)

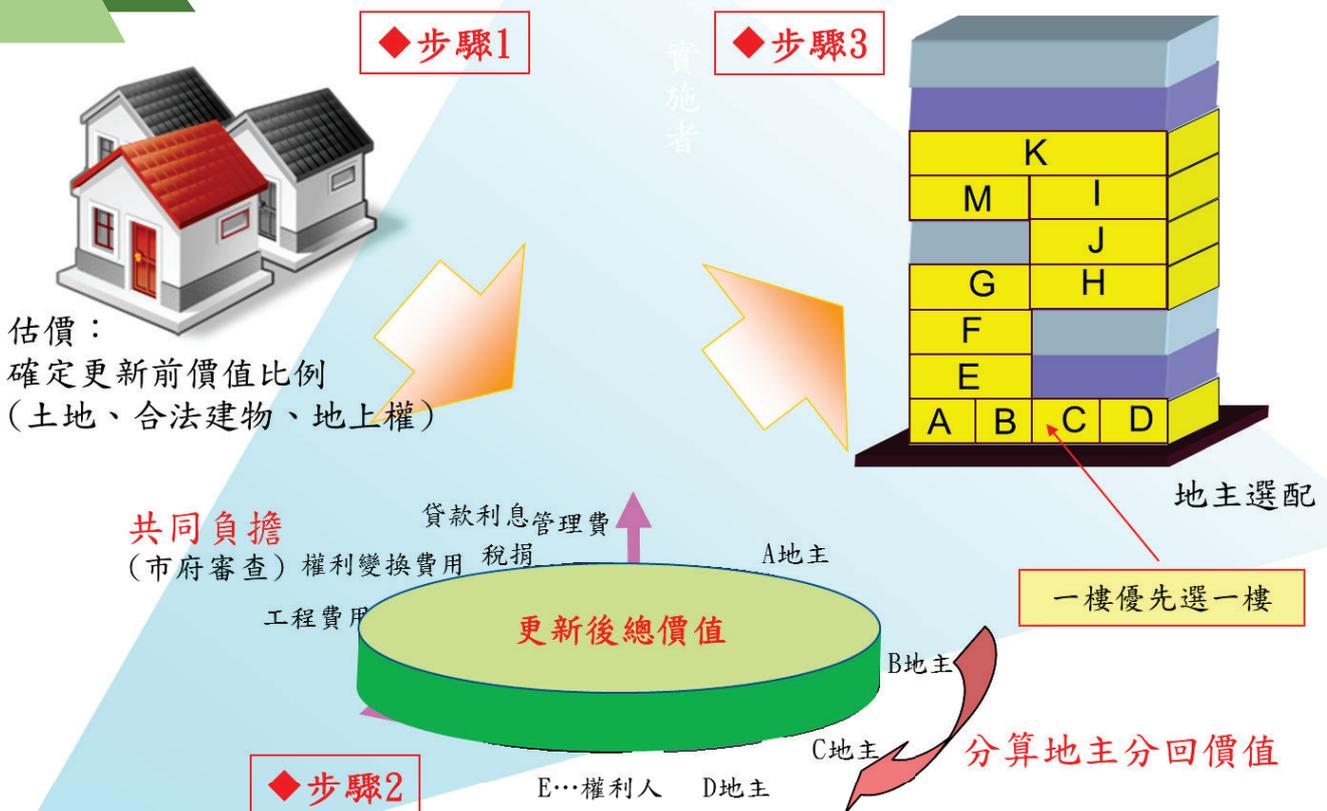
- 同一位置有二人以上申請分配或未於規定期限內提出申請者，以公開抽籤方式分配之

~基隆市109-110年度都市更新自主更新輔導團~
自主更新輔導與推動案例研討會

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

權利變換分配方式



~基隆市109-110年度都市更新自主更新輔導團~
自主更新輔導與推動案例研討會

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

申請分配範例說明

試算流程

試算範例

試算範例



~基隆市109-110年度都市更新自主更新輔導團~
 自主更新輔導與推動案例研討會

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

意願調查表

更新後分配位置申請書

附件一

編號：1

擬訂臺北市士林區 段 小段 508-6 地號等 筆土地都市更新權利變換計畫案
 權利變換意願調查表

本人 為臺北市士林區 地號等) 筆土地都市更新事業範圍內之所有權人，產權如下：

一、土地

地段	段			
小段	小段			
地號	514-5	514-7	514-9	561-5
土地面積(m ²)	14.55	12.66	3.33	84.89
權利範圍	1/1	1/1	1/1	1/1
持分面積(m ²)	14.55	12.66	3.33	84.89

二、建物

建號	無
建物門牌	
總面積(m ²)	
權利範圍	
持分面積(m ²)	

對於臺北市士林區 段 小段 508-6 地號等 筆土地都市更新事業之權利變換意願表達如下：

願意參與權利變換，分配更新後之土地房屋

不願意參與權利變換，擬領取補償金

立同意書人： (簽名並蓋章)
 身份證字號：
 聯絡地址：
 聯絡電話：
 中華民國 一〇六 年 月 日

附件二

擬訂基隆市 區 段 小段 508-6 地號等 筆土地都市更新權利變換計畫案
 更新後分配位置申請書

填寫人：_____

本人願意參與分配，茲就實施者所提供更新後各分配單元面積位置對照表及更新後配置圖、各樓層平面圖、選配原則，申請分配下列單元及單位位置。

一、分配單元部份：
 本人擬申請分配單元共 _____ 戶，「單元編號」志願為：_____

二、汽車停車位部份：
 本人擬申請分配汽車停車位共 _____ 位，「停車位編號」志願為：_____

註：請將意願調查表右上角編號填寫至本表右上編號處。

此致 建設股份有限公司

填寫人(代表人)簽名： (簽名及蓋章)
 統一編號：
 戶籍地址：
 聯絡電話：
 中華民國 年 月 日 (請填寫)

~基隆市109-110年度都市更新自主更新輔導團~
 自主更新輔導與推動案例研討會

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司



選配原則案例

- 房屋部分：
 - 選配單元價值以權利人可選配價值(即扣除共同負擔後之所有權人可分配權利價值)+20%範圍內為原則(含車位)。
- 店鋪：
 - 店面單元定義為壹樓加貳樓，分選店面單元不得拆開。
 - 依原樓層、原方位、原順序原則優先。
- 地下室停車位部分：
 - 由地下二層往下至地下四層，採立體分配為原則(依共同負擔比例保留給實施者)。
 - 考量選配公平性，若所有權人分得二位以上超過部分，需往地下三層或地下四層分配，增購者亦同上原則。
 - 地下一層提供商業使用戶優先選配，如有剩餘再提供住宅選配。

內政部100.12.7台內營字第1000810535號函(略以)：按都市更新權利變換實施辦法第11條有關未於都市更新事業計畫表明分配方式者，得自行選擇。但同一位置有二人以上申請分配時，應以公開抽籤方式辦理之規定，係針對應分配部分選配位置之規範。本案於應分配外，與實施者合意另為選配部分，非屬上開辦法第11條但書應公開抽籤之適用範圍，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。



擬訂事業計畫及權利變換計畫 與推動實務應注意事項



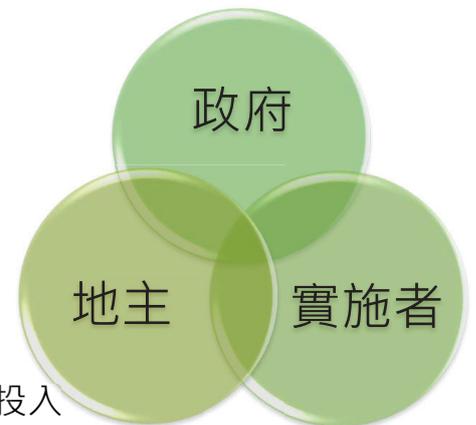
整合

- 同意書取得---100%
 - 政府代拆，費時費力，備而不用
 - 整合困難的要先處理
 - 建物拆除同意書要同時取得，因為，同意比例門檻，只是可以提計畫申請審查，但開工需有拆除同意書。
 - 邊審議邊協商，有審議進度時間壓力，對實施者和已同意者不利，應儘量避免。



探討更新申核程序花費時間增加之原因

- 政府：
 - 經辦人員工作量過於繁重，調動頻繁，經驗無法累積銜接
 - 法令增訂、修訂，審議通案處理原則太瑣碎，動則得咎。
 - 陳情申訴案訴訟案增加(糾紛)，公平對談平台不完整，不能協助解決糾紛
 - 釐正變更案太多，一案變二案、三案，增加工作量，但對整體更新量沒有幫助
- 實施者：
 - 選取基地日趨困難複雜
 - 地主溝通困難，整合完整度不夠，時間更長
 - 法令熟悉度不夠，設計不完善，不斷修改
 - 對更新目標設定過高，想賺更多
- 地主
 - 過度放大自己的價值，想爭取更多權益，要求與實務差距過大。
 - 地主對法令一知半解，常曲解法令，實施者需投入更多時間解釋申請程序與內容。
 - 社會團體的介入關心





甚麼樣情況可以使更新案審議時間較短

• 單元劃定範圍

- 完整街廓
- 地界清楚，與都市計畫吻合(地籍測量)
- 周邊沒有畸零地，
- 鄰地無超過使用年限窳陋建物
- 未劃入單元之土地，無不能自行更新的小面積鄰地
- 單元內土地產權單純，無國有(事業單位、軍方)、市有、地方政府或銀行、水利會等法人團體土地
- 無違建戶
- 不涉及現有巷廢止(除非全段在單元內)
- 周邊交通(巷道寬度>8m)

• 同意狀況

- 無不同意戶—100%
 - 一樓、頂樓住戶已妥處，對分配無意見
 - 商業空間配置，符合一樓地主期望
 - 土地建物產權不對等之處理
 - 估價：更新前、後價值
 - 分回坪數、選配單元車位及找補
- 公聽會、聽證無發言反對者
- 違建戶都同意安置或領取補償金也簽了拆除同意書
- 鄰地居民無反對意見
 - 安全、日照、景觀、交通

~基隆市109-110年度都市更新自主更新輔導團~
自主更新輔導與推動案例研討會

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司



甚麼樣情況可以使更新案審議時間較短

• 申請獎勵

- 僅申請都市更新容積獎勵，無其他獎勵(開放空間、海砂屋)
- 公益設施、公共設施獎勵等須進行估價，用以計算更新銷售淨利，加作業及審查難度，儘量不申請。
- 開放空間配置、人行步道退縮寬度兼顧使用與防災，且面積計算無誤
 - 扣除面積：主入口、車道、高層建築緩衝空間入口
 - 植栽位置、步行範圍淨寬
- 違建戶證明文件明確
 - 門牌編定證明、房屋稅籍、水、電證明(任一)
- 增加交通量，不影響周邊交通
- 相關標章認證(綠建築、智慧建築、結構安全、無障礙)設計規劃和申請標準，及早作業。

• 建築規劃

- 符合法規(建管、都計、交通、環評)
- 符合審議原則、通案(都市設計、都市更新)
- 相關圖說、資料、輔助說明清晰完備
- 單元面積考量原住戶安置面積量，不過大(室內約18~30坪)、不過小(權變案室內>14坪)
- 商業空間規劃：商業區1~4F，商(特)1~2F
- 符合爭取標章標準(綠建築、智慧建築、結構安全、無障礙)
- 植栽位置不影響地下室使用高度
- 地下室高度、機械空間、車位配置，車行方便與安全
- 冷氣、招牌位置規劃

~基隆市109-110年度都市更新自主更新輔導團~
自主更新輔導與推動案例研討會

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司



甚麼樣情況可以使更新案審議時間較短

• 財務

- 依標準提列
- 儘量不提特殊因素費用，如果有，提出外審報告
- 計算數字、加總正確
- 斟酌共同負擔比例，符合一般行情。
- 估價符合技術規則，接近行情。

• 權利變換

- 分擔共同負擔、分配更新後價值，計算方式符合規範
- 分配原則避免限制過多
- 執行分配程序公平公開
- 分配結果無異議
- 找補金額計算正確，地主、實施者的總「找」與「補」金額相等

• 其他

- 計畫書圖儘量依範本製作，相關圖說文字清晰易懂，援引文件、法規版本、適用時間正確。
- 應附證明文件齊全，並注意時效
- 產權資料擷取、轉騰正確
- 儘量依照審查意見修改，無法做到，應提出具說服力的理由並及早溝通
- 實施者或權利人對更新獎勵的期望值不要過高
- 計畫內容及各項數字，在過程中都會依照審議意見修訂，所以，最終須以核定公告為準，非不可變動。
- 申請人(包含實施者、地主)內部意見整合，要目標明確，有一貫性，避免節外生枝。



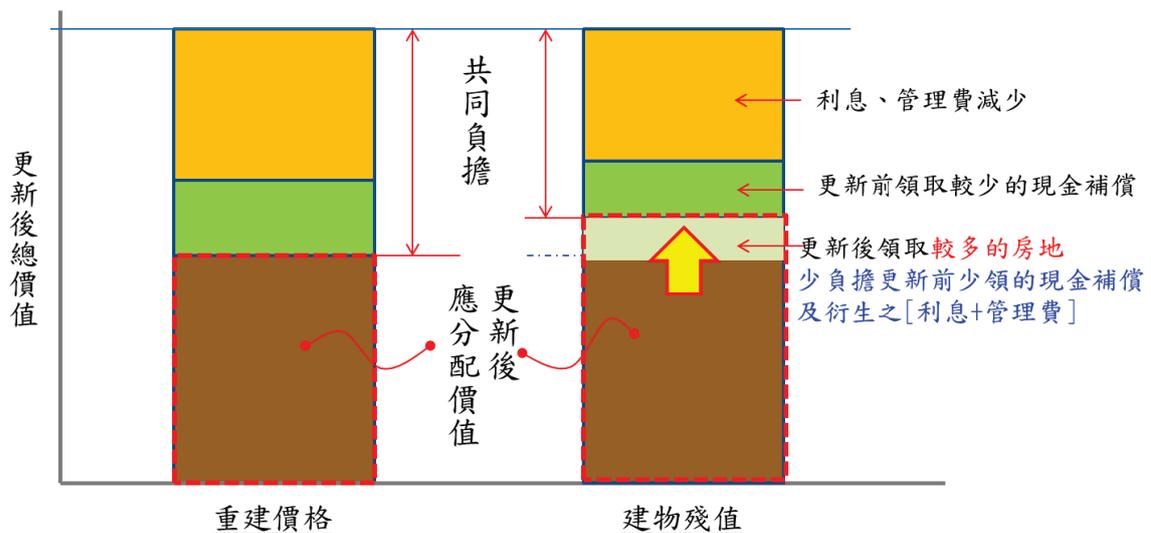
事業計畫及權利變換計畫 常見爭議問題研討

常見問題

- 我可以要求多一點的拆遷安置費(租金補貼)嗎?
- 違章建築安置之處理
- 地主對估價結果的不滿意
- 我怎麼知道我可以分多少?甚麼時候才能確定?
- 我可以任選房屋車位嗎?
- 我如果不同意，可以不選嗎?
- 分配會後，我想改選可以嗎?
- 為什麼我和鄰居房屋大小一樣土地持分一樣，分配結果還是有差異?
- 為什麼別的更新案地主可以分得比我們這個案子多?

合法建物拆遷補償費安置費編列

- 第57條：因權利變換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，其補償金額由實施者查定之，代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回。



- 其他共同負擔費用
- 土地所有權人領取更新前補償金、安置費
- 土地所有權人應分配價值



違章建築安置之處理

- 選配順序：
 - 分配的優先選定-以便確認共同負擔應扣之成本及更新後價值應扣之安置價值
- 不給安置協議書、拆除同意書之處理
 - 涉及個人因素，沒有良方，建議計畫送件前即處理妥善，邊審邊談，最後實施者的傷口會更大。
- 提早拆除
 - 事業計畫通過後，取得屋主同意，可以先拆除。
- 訴訟：拆屋還地
 - 不建議，但如果還有時間，又真的談不妥，有人試過，可以處理。



地主對估價結果的不滿意

- 低估自己土地價值、低估售價
 - 估價師遵照估價技術規則、估價師法之規定，進行估價作業，完成之估價報告須經權利變換小組專家逐項檢查，最終在審議會中確定，過程經關專業技術、專家審查的程序，縱有個別因素，也難以影響客觀性與公正性。
 - 實價登錄有時是非正常交易，成交背後有時有特別之因素，故僅供參考。
 - 現有土地價值，僅涉及更新前價值比例和請領不能或不願參與權變之補償金額。更新前價值比例為參與權變地主之間的相對權利比值，與實施者分回多少無關。



權利變換，我怎麼知道我可以分多少坪？ 甚麼時候才能確定？

- 要完成權利變換分配有三個步驟：
 - 先完成更新前價值的鑑價，算出個人更新前價值比例。
 - 完成共同負擔的提列，確知應負擔的成本。
 - 估定更新後價值，結合前二項，就可以計算出更新後可分配之價值。
- 可分多少坪，要視更新後可分配價值選定價值相當的更新單元與車位而定，單元單價高的面積會較小，反之，面積相對較多。
- 在權利變換送件前的選配會就可以確定。找補金額，則須等到更新後建物完成，取得使照釐正後，才能精確算出。



我可以任選房屋車位嗎？

- 原則上，權利人是可以自由的選配單元或車位。
- 但基於實務上的需要，仍有以下優先順序必須禮讓：
 - 一樓分回一樓，原位置、原順序。
 - 原樓層角間
 - 須在超出一定比例以內(如超過可分配價值10%內)
 - 避開有特殊使用目的的空間—銀行金融業
 - 合併選配-大型超市
 - 車位：
 - 獎勵車位集中，不分給一般住戶。
 - 商業使用車位保留給商業空間單元
 - 臨停車位、殘障車位設為公設，不分配
 - 分層垂直分給實施者



我如果不同意，可以不選嗎？

- 權利變換是多數決，即使有人不同意，案子仍能進行審議與核定
- 權利變換實施辦法第17條規定：...實施者應訂定期限辦理土地所有權人及權利變換關係人分配位置之申請；未於規定期限內提出申請者，以公開抽籤方式分配之。其期限不得少於三十日
- 即使權利人不同意，不繳分配意願書，除非收到書面不願參與分配之意願書，且更新後權利價值超過最小分配面積單元，實施者都會在分配會中，請公正第三人代為抽籤決定，列入計畫，將來即按照核定計畫執行。完工後直接以囑託登記方式登記在該權利人名下，找補金額直接交法院提存。
- 建議：就算不同意，仍要自己選，有異議，可透過更新條例第53條提出異議。爭取自己應有權利。



分配會後，我想改選可以嗎？

- 可以，但會增加一些作業，必須修訂計畫書，儘可能選好就不要更動
- 須在不影響其他已完成選配人的權益下進行
- 填寫新的選配志願，及填寫放棄原選志願的聲明書



我和鄰居房屋大小一樣土地持分一樣， 為什麼分配結果還是有差異？

- 更新前價值的估定，必須考慮許多細節，會有加減分，舉例來說：
 - 坐落土地面積、形狀、臨路條件等
 - 方位-東西曬
 - 景觀視野-面山、面海、面市場、面廟宇
 - 樓層高度、一樓、頂樓(可否利用)
 - 建物構造-RC、磚造
 - 屋齡
 - 位置-角間
 - 商業效益
 - 面前道路-寬窄、方便性
- 更新後選的單元-單價高低
 - 樓高
 - 區位



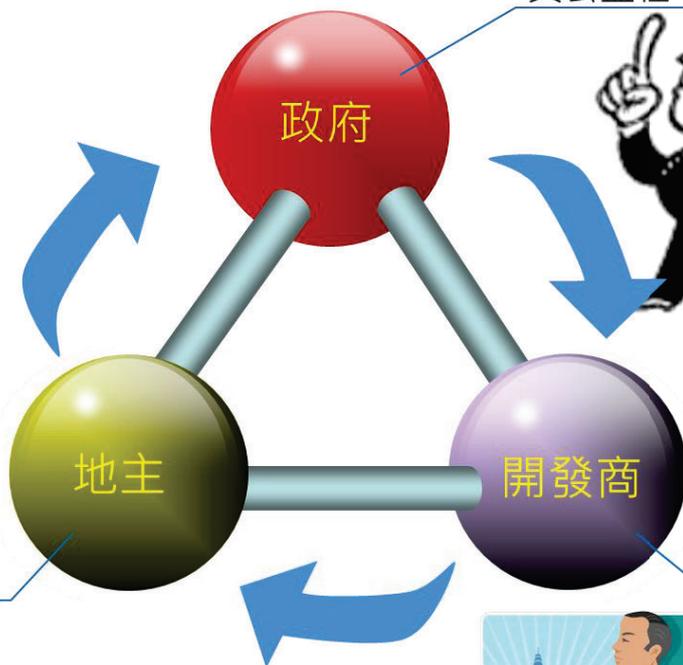
為什麼別的更新案地主可以分得比我們 這個案子多？

- 容積
 - 都市計畫使用分區-法定容積
 - 更新獎勵容積
- 共同負擔
 - 建築構造、樓層數、建材設備等級-造價
 - 申辦時間：利率
 - 拆遷補償費、安置費金額
 - 管理費比例
 - 違建數量
- -總價值：
 - 基地區位
 - 建築設計-創造總銷面積-總價值
 - 個人的更新前價值比例(相對於同單元內其他人是高或低)



總結--都市更新的迷思

地主是弱者要保護
開發商最大獲利者
具公益性



不用出錢、政府保證
建商隱匿獎勵、超賺

多數決,政府代拆
有獎勵,賺得更多



~基隆市109-110年度都市更新自主更新輔導團~
自主更新輔導與推動案例研討會

主辦單位：基隆市政府

冠霖都市更新事業股份有限公司



~~簡報結束×敬請指教~~

~基隆市109-110年度都市更新自主更新輔導團~
自主更新輔導與推動案例研討會

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

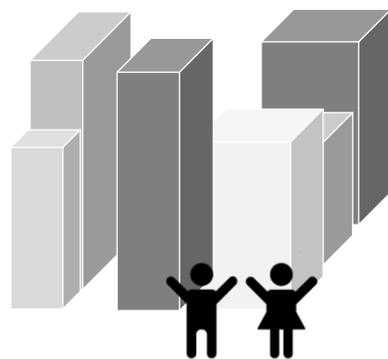
課程名稱 | 都市更新會籌設立案與運作實務研討

講師 | 林淑鈴 經理

▶ 冠霖都市更新事業(股)公司

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司



自主更新推動評估

課程講師|林淑鈴

現 職|冠霖都市更新事業團隊 經理

~基隆市109-110年度都市更新自主更新輔導團~
自主更新輔導與推動案例研討會

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

講師簡歷-林淑鈴

現職	冠霖都市更新事業團隊 建設事業部經理
學歷	東南科技大學 副學士
經歷	081~093年 江陵建設股份有限公司 094~100年 旭記建設股份有限公司 100~102年 首泰建設股份有限公司 102~迄今 冠霖都市更新事業股份有限公司(建設事業部)
公部門 委辦案	107~108年 臺北市政府_中山自主更新諮詢工作站委託專業服務案 108~110年 澎湖縣政府_自主更新輔導團暨人才培訓計畫案澎湖縣 109~110年 基隆市政府_都市更新自主更新輔導團 109~110年 桃園市政府_自主更新輔導團 111~112年_臺北市政府_臺北市公辦整建維護試辦計畫 111~112年_臺北市政府_臺北市整建維護輔導及協助政策推廣案 112~ 新北市市政府_新市市自主更新推動培訓計畫案
專案 資歷	【建設業務專案資歷】 台北市_6案(中山區、文山區) 新北市_9案(新店區、板橋區、新莊區) 【建設專案管理】 102~108年 新北市 福匯常住、福匯常安(板橋區) 【自主更新專案經歷】 台北市 104~106年 萬華區 寶興街案、大同區 長安西路案 106~迄今 士林區 天玉街案、中正路案 109~迄今 北投區 石牌路案、知行路案 109~110年 松山區 富錦街案 111~迄今 信義區 虎林街案 澎湖縣 107~110年 馬公市民福路案、馬公市中華路案 基隆市 111年~ 安樂區安國段安樂六號基地 高雄市 111年~ 鼓山區河邊街案

~基隆市109-110年度都市更新自主更新輔導團~
自主更新輔導與推動案例研討會

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司



簡報大綱

- 壹、更新會法令要點與政府經費補助
- 貳、籌組立案階段注意事項與常見課題
- 參、實施主體之資金籌措方案與注意事項
- 肆、信託管理與續建機制
- 伍、更新會運作實務與案例分享

~基隆市109-110年度都市更新自主更新輔導團~
自主更新輔導與推動案例研討會

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

壹、更新會法令要點與政府經費補助

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.....

更新會會員人數逾7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7人以上發起籌組

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。

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

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。

議決章程、理監事選舉、會後選舉理事長

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。(後續申請稅籍及銀行開戶)

申請政府經費補助、進度管考

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

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或規劃、建築、估價...協力團隊

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。

實施者推動都市更新事業業務

自主更新輔導與推動案例研討會

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

壹、更新會法令要點與政府經費補助

都市更新條例第三條 (用詞定義~六)

實施者：指依本條例規定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。

都市更新條例第二十二條(更新地區之土地及建物所有權人自行或委託實施之程序)

.....，自行組織都市更新會實施該地區之都市更新事業，或委託都市更新事業機構為實施者實施之。

都市更新條例第二十七條

逾七人之土地及合法建築物所有權人依第二十二條及第二十三條規定自行實施都市更新事業時，應組織都市更新會，訂定章程載明下列事項，申請當地直轄市、縣（市）主管機關核准

一、都市更新會之名稱及辦公地點。

二、實施地區。

三、成員資格、幹部法定人數、任期、職責及選任方式等事項。

四、有關會務運作事項。

五、有關費用分擔、公告及通知方式等事項。

六、其他必要事項。

更新會應為法人；其設立、管理及解散辦法，由中央主管機關定之。

都市更新條例第二十八條

都市更新會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。

~基隆市109-110年度都市更新自主更新輔導團~
自主更新輔導與推動案例研討會

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

壹、更新會法令要點與政府經費補助

◆ 112年至115年中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知

內政部112年4月26日台內營字第1120804691號函

處理方式	重建	整建、維護
申請基地條件	屋齡30年以上者之合法建築物	屋齡20年以上者之合法建築物
補助對象(申請人)	<u>核准立案之都市更新會</u>	1.核准立案之都市更新會 2.公寓大廈管理委員會 3.都市更新事業機構
補助範圍	1.擬訂都市更新事業計畫 2.擬訂權利變換計畫	1.規劃費： (1)擬訂都市更新事業計畫經費 (2)結構補強設計經費 2.工程費10項(1-3為必要項目)： (1)老舊建築物立面及屋頂突出物修繕工程 (2)老舊招牌、違規物或違建及突出外牆面之鐵窗拆除。 (3)空調、外部管線整理美化。
1.個案因情況特殊，直轄市、縣（市）政府出具相關證明文件經本部同意者，不受屋齡限制。 2.基地範圍內同一補助項目已獲本部補助者，以一次為原則。但因故中止，經直轄市、縣（市）政府評估有再行補助之必要者，得在原核定補助範圍內扣除已執行之款項後予以補助。 3.以重建方式實施者，補助案因基地面積逾3,000m ² 、土地及合法建築物所有權人數達400人以上等特殊情形經直轄市、縣（市）主管機關敘明理由，得酌予提高補助額度及補助上限。 4.應符合直轄市、縣（市）主管機關都市更新單元劃定基準規定。		

~基隆市109-110年度都市更新自主更新輔導團~
自主更新輔導與推動案例研討會

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

壹、更新會法令要點與政府經費補助

◆ 重建補助經費核算方式

會員人數	事業計畫	權利變換計畫
人數≤50人者	150萬元	100萬元
超過50人 < 人數≤ 100人部分	每增1人加計1萬5千元	每增1人加計1萬元
人數 > 100人	每增1人加計1萬元	每增1人加計5千元
補助金額上限	新臺幣500萬元	新臺幣300萬元

◆ 案例試算

更新會	甲更新會	乙更新會
人數	45人	450人
事業計畫補助計算式		$150 + (50 \times 1.5) + (350 \times 1) = 575$ 萬元 > 500萬元
事業計畫申請上限	150萬元	500萬元
權利變換計畫補助計算式		$100 + (50 \times 1) + (350 \times 0.5) = 325$ 萬元 > 300萬元
權利變換計畫申請上限	100萬元	300萬元

註：土地及合法建築物所有權人數>400人，經直轄市、縣（市）主管機關敘明理由，得酌予提高補助額度及補助上限。

~基隆市109-110年度都市更新自主更新輔導團~
自主更新輔導與推動案例研討會

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

壹、更新會法令要點與政府經費補助

◆ 112年經費補助作業受理期程

審議	初審		複審	
	直轄市、縣（市）主管機關		內政部營建署	
受理	截止收件時間	初審時間	截止受理時間	複審時間
	基隆市政府 暫定112年9月28日(四)	擇日排定	112年10月31日(二)	擇日排定
			*採隨時受理即召會審查	
作業要點	1.縣(市)政府為受理窗口。 2.提交書面文件： (1)申請補助計畫書摘要表 (2)申請補助計畫書 (3)其他相關證明文件：謄本、住戶重建、 意願證明文件（例如：重建案：得檢附同意書、都市更新會會員大會紀錄或其他證明文件） 。		1.提交書面資料為一式12份，光碟1份。 2.受補助單位應於複審會議紀錄發文日起二星期內，確實依審查委員意見修正申請補助計畫書，經市府確認無誤後，由市府以正式公文函(檢附 修正意見檢核表、書面資料2份、光碟2份)送營建署辦理報部核定 3.逾期應再行提報複審會議審查。	
輔導機制	以下二項作業依直轄市、縣（市）主管機關輔導機制辦理 1.自主更新輔導團協助社區成立都市更新會。 2.各項申請書面資料由輔導團協助申請人撰寫與製作申請資料。			

~基隆市109-110年度都市更新自主更新輔導團~
自主更新輔導與推動案例研討會

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

壹、更新會法令要點與政府經費補助

◆ 經費補助-核撥方式

期數額度	第一期款：補助金額50%	第二期款：補助金額50%
申請時點	「受補助單位與受託專業團隊」 簽訂「擬訂都市更新事業計畫或 權利變換計畫」委託契約後	都市更新事業計畫或權利變換計畫 經地方政府關辦理 公開展覽後
檢附資料	補助案核准函、委託契約書影本	都市更新事業計畫公開展覽函
	納入預算或超支併決算證明文件、請款明細表及收據	
例外規定	迅行劃定地區私有100%同意者免舉辦公開展覽者，免附辦理公開展覽函。	
都更程序	私權整合： 簽約 -整合(事業計畫草案)-自辦公聽會\會員大會(達#37同意比例) 審議核定：事業計畫報核- 公開展覽 \公辦公聽會-審議通過-核定公告-計畫實施	
經費核撥	市府依「更新會與受託都更專業團隊契約進度」管控撥付更新會	

貳、籌組立案階段注意事項與常見課題

◆ 都市更新會組成及推動四大階段



貳、籌組立案階段注意事項與常見課題

範疇定義

籌組：社區陪伴、自主動員

- 經由法令說明會或籌組推動工作會
 - ✓ 說明推動緣起、目的及作業程序規範
 - ✓ 公開徵求7位以上所有權人擔任發起人
 - ✓ 推選發起人小組代表
- 藉由籌備會進行課題討論與工作分工 (自主更新輔導團提供專業技術服務)
 - ✓ 建立社群LINE與推動資訊發布
 - ✓ 調查所有權人現況與通訊資料
 - ✓ 籌措初期小額推動作業費
 - ✓ 調閱第三類謄本製作產權清冊與意願書
 - ✓ 依#22取得逾50%所有權人數及面積同意申請更新會籌組核准及申請補助款
 - ✓ 製作申請更新會核准籌組應備文件
 - ✓ 報核日前產權異動索引確認異動情形

7
又
1/2

1 申請更新會籌組

核准籌組 ↓

2 召開成立大會

有效召開 ↓

3 申請更新會立案

完成 更新會立案

~基隆市109-110年度都市更新自主更新輔導團~
自主更新輔導與推動案例研討會

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

貳、籌組立案階段注意事項與常見課題

◆ 申請更新會核准籌組應備文件

更會法# 3 :發起人檢具申請書及下列文件向主管機關申請核准籌組

更會法 # 3	1	發起人名冊 發起人為自然人者：姓名、聯絡地址及身分證明文件影本。 發起人為法人：名稱、主事務所或營業所所在地、法人登記證明文件及代表人指派書。
	2	章程草案(參閱營建署都市更新作業手冊-附件3-4都市更新會章程-參考範例)
	3	概要核准適用：發起人在更新單元內之土地及建物登記簿謄本 或檢具逾50%同意書：更新單元土地及建物登記簿謄本、地籍圖謄本
	4	經直轄市、縣(市)主管機關核准之事業概要(核准函文) 或已達條例第22條第2項前段規定比率之同意籌組證明文件(籌組更新會同意書)
手冊	1	籌組更新會申請書
	2	已達條例第22條第2項前段規定比率計算表
※土地及建物登記簿謄本申請當日為準		
地方政府	1	切結書(部分縣市)
	2	申請籌組檢核表(參依各地方政府規定) ※請注意是否規定需檢附建築線指示圖(部分縣市涉及測量公司委任發包作業)
地政	更新單元內之土地及建物登記簿謄本(申請籌組當日之第一或三類謄本)	
建管	建築線指示圖	

~基隆市109-110年度都市更新自主更新輔導團~
自主更新輔導與推動案例研討會

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

貳、籌組立案階段注意事項與常見課題

◆ 籌組階段-發起人人數及代表選任

Q.發起人只能7個人嗎?

- 不限只能7個人，亦可有8.9....個人
 - 必須為土地及建物所有權人
 - 可與未來理監事人數(含候補)連結考量
- 擔任發起人可於更新會籌組至立案階段扮演協助推動更新事務的角色
- 不代表要選任更新會的「理事或監事」

Q.發起人名冊如何填寫?

範本

都市更新會發起人名冊

編號	姓名	身分證字號	聯絡地址	聯絡電話

至少7位發起人填寫

附註：發起人需要檢具更新單元內之土地或建物登記簿謄本。

徵詢7個以上土地及建物所有權人

完成發起人名冊填寫及證件繳交



發起人身分證影本



~基隆市109-110年度都市更新自主更新輔導團~
自主更新輔導與推動案例研討會

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

貳、籌組立案階段注意事項與常見課題

◆ 籌組階段-申請第三類謄本

第三類謄本申請書

【人工填寫用】

收件日期： 收件號碼： 收件者案： 市(縣) 地政事務所

地籍謄本及相關資料申請書

一、土地登記及地價資料謄本

二、建物測量成果圖或建物標示圖

三、地籍圖謄本

四、房屋(建物)圖

五、其他

鄉鎮市區	段(小段)	地號	建號	所有權人、他項權利人或管理人名	統一編號	申請份數	建物門牌
安樂區	安樂段	○○地號				1	

申請第三類謄本同意書範本

姓名 同意書

本人同意將下列土地及合法建築物所有權人，同意依「該管土地登記及地價資料謄本注意事項」第四點相關規定，申請「○○中○○區○○段○○地號等○○筆土地更新單元」範圍內及其毗鄰土地之所有權人之謄本，據以辦理前揭更新單元範圍之都市更新事業相關程序使用。

一、土地

鄉鎮市區	地	段	地號	土地面積(㎡)	權利範圍	持分面積(㎡)

二、建物

基地	建物門牌	地	段	地號	總面積(A)	附屬建物面積(B)	建號	面積(C)	權利範圍(D)	持分面積E=C×D	權利範圍(F)	持分面積(㎡)(A+B+E)×F

立同意書人 填寫所有權人個人基本資料

統一編號： 聯絡地址： 聯絡電話：

中華民國 年 月 日

- 可向地所確認是否可用籌組同意書代替
- 核發土地登記及地價資料謄本注意事項：
需更新單元範圍內所有權人數逾1/10或土地及建物總面積逾1/10之同意書
- 70人以下社區，發起人簽署即可達門檻
- 更新會申請籌組掛號日需檢附當天第三類謄本

申請謄本費用概估

申請標示部及所有權部不含他項權利部

社區	A	B	C
戶數	116戶	160戶	28戶
費用(元)	3,620	4,200	800
每戶負擔費用	31	26	28

~基隆市109-110年度都市更新自主更新輔導團~
自主更新輔導與推動案例研討會

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

貳、籌組立案階段注意事項與常見課題

◆ 籌組階段-籌組更新會同意書

自行組織更新會同意書

○○(縣市)○○(鄉鎮市區)○○段○小段○○地號等○○筆土地自行組織都市更新會同意書

本人○○○同意籌組「○○(縣市)○○(鄉鎮市區)○○段○小段○○地號等○○筆土地更新單元都市更新會」實施更新，同意之土地及建物權利範圍如下：

一、土地

鄉鎮市區			
地			
段			
小			
地			
地號			
土地面積(m ²)			
權利範圍			
持分面積(m ²)			

二、建物

運	建		
建	物		
門	牌		
號			
地			
段			
小			
地			
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(B+C+D)			
權利範圍(F)			
持分面積(m ²)			
(A+B+E)*F			

立同意書人： 統一編號： 聯絡地址： 聯絡電話： 簽章 人印

立同意書人(法定代理人)： 統一編號： 聯絡地址： 聯絡電話： 簽章 人印

中華民國○○年○○月○○日

■本同意書僅限於籌組「○○(縣市)○○(鄉鎮市區)○○段○小段○○地號等○○筆土地更新單元都市更新會」使用，禁止移作他用。

■如係限制行為能力人需有法定代理人共同簽署；無行為能力人則由法定代理人簽署；前述法定代理人須於本同意書增列與所有權人相同之資訊，並於計畫報核時檢附相關證明文件。

都市更新事業計畫同意書

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」。

一、同意都市更新處理方式：新建 改建、修繕

二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(依各地地方自治條例規定)：

依都市更新事業計畫及權利價值分配辦法者：
 指本人更新後分配之權利價值比率：_____%。
 指都市更新事業計畫及權利價值分配辦法者：
 指權利價值分配比率：_____%。

採協議合建或其他方式實施(依各地地方自治條例規定)：
 依所有權人與實施者之合建契約及其雙方合意。
 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			
地			
地號			
土地面積(m ²)			
權利範圍			
持分面積(m ²)			

(二)建物

運	建		
建	物		
門	牌		
號			
地			
段			
小			
地			
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(B+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： 簽章 人印

立同意書人(法定代理人)： 統一編號： 聯絡地址： 聯絡電話： 簽章 人印

中華民國○○年○○月○○日

注意事項：
 1.本人如非參與都市更新計畫對象，且未同意簽署者，應於「擬訂(或變更)○○(縣市)○○(鄉鎮市區)○○段○小段○○地號等○○筆土地更新事業計畫」前，向實施者聲明，俾便實施者釐清關係人，俾利後續作業。
 2.如係同意簽署人應於同意書內，由實施者簽章或蓋章，俾便實施者釐清關係人，俾利後續作業。
 3.如係同意簽署人應於同意書內，由實施者簽章或蓋章，俾便實施者釐清關係人，俾利後續作業。
 4.如係同意簽署人應於同意書內，由實施者簽章或蓋章，俾便實施者釐清關係人，俾利後續作業。
 5.如係同意簽署人應於同意書內，由實施者簽章或蓋章，俾便實施者釐清關係人，俾利後續作業。
 6.如係同意簽署人應於同意書內，由實施者簽章或蓋章，俾便實施者釐清關係人，俾利後續作業。

- 二張同意書的簽署對象差異
- 同意書之土地、房屋產權資料及未來法定會議通知送達皆依第一或三類謄本內容所載為準

~基隆市109-110年度都市更新自主更新輔導團~
自主更新輔導與推動案例研討會

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

貳、籌組立案階段注意事項與常見課題

◆ 籌組階段-籌組更新會同意比率

參照條例#22事業概要(參考案例)

- 1.土地人數100人、建物人數99人、會員人數100人
- 2.土地面積2500m²、建物面積8000m²
- 3.其中有○○縣(市)政府1人，土地面積100m²
- 4.有1私有地主土地20m²、建物50m²被法院查封
- 5.更新單元位於非更新地區

謄本資料	土地		建物	
	面積(m ²)	人數	面積(m ²)	人數
全區總和(A)	2500	100	8000	99
公有(a)	100	1	0	0
排除條例#24(b)	20	1	50	1
計算基準(B=A-a-b)	2380	98	7950	98
更新會設立籌組同意門檻(BX50%)				
不計算公有土地人數及面積及扣除條例#24所列樣態				
同意書數值	>1190	>49	>3975	>49

~基隆市109-110年度都市更新自主更新輔導團~
自主更新輔導與推動案例研討會

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

貳、籌組立案階段注意事項與常見課題

◆ 籌組階段-同意比率計算注意事項

■ 條例#24:可排除計算籌組更新會同意比率之態樣

申請實施都市更新事業之人數與土地及建築物所有權比率之計算，不包括下列各款：

- 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七十三條之一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**。

■ 條例#25 :以信託方式實施

依第22條第2項或37條第1項規定計算所有權人人數比率，**以委託人人數計算**。

■ 條例#39第一項 :同意比率計算證明文件

依第22條第2項或第37條第1項規定計算之同意比率，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、合法建物證明或經主管機關核發之證明文件記載者為準。

■ 條例#39第二項:公共共有者其同意面積計算

公共共有者，或尚未辦理繼承登記，於分割遺產前為繼承人公共共有者，應以公共共有者人數為其同意人數，並以其占該公共共有全體人數之比率，乘以該公共共有部分面積所得之面積。

~基隆市109-110年度都市更新自主更新輔導團~
自主更新輔導與推動案例研討會

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

貳、籌組立案階段注意事項與常見課題

◆ 籌組階段-更新會章程與更會法的關聯

都市更新會設立管理及解散辦法(共計七章-36條條文)

1.總則、2.設立、3.會員大會、4.理事及監事、5.監督及管理、6.解散、7.附則

都市更新會章程範例架構要項

第一章 總則(#1~#5)

法源、更新會名稱、會址、**更新單元範圍**、宗旨。

第二章 會員(#6~#9)

會員資格、權利、義務。

第三章 理事及監事(#10~#20)

理監事及理事長資格限制、任期、員額、選舉規定、權責、報酬、缺額遞補、解任。

第四章 工作人員(#21~#22)

工作人員之聘任執行、人數、委任、解任、報酬。

第五章 會議(#23~#33)

會員大會及理事會之權責、議決方式及門檻、會議召開方式及會後應完備程序、代理出席規定等。

第六章 資產與會計(#34~#37)

經費來源、額度、準據法、預算/決算之執行、負責單位及審查方式等。

第七章 解散(#38~#39)

解散事由(主管機關之監督及管理)、清算之工作程序。

第八章 附則(#39~#43)

說明章程效力、不足或抵觸法令時之執行原則、章程修改程序。

章程草案範本可參考都市更新作業手冊**附件3-4都市更新會章程-參考範例**訂定。



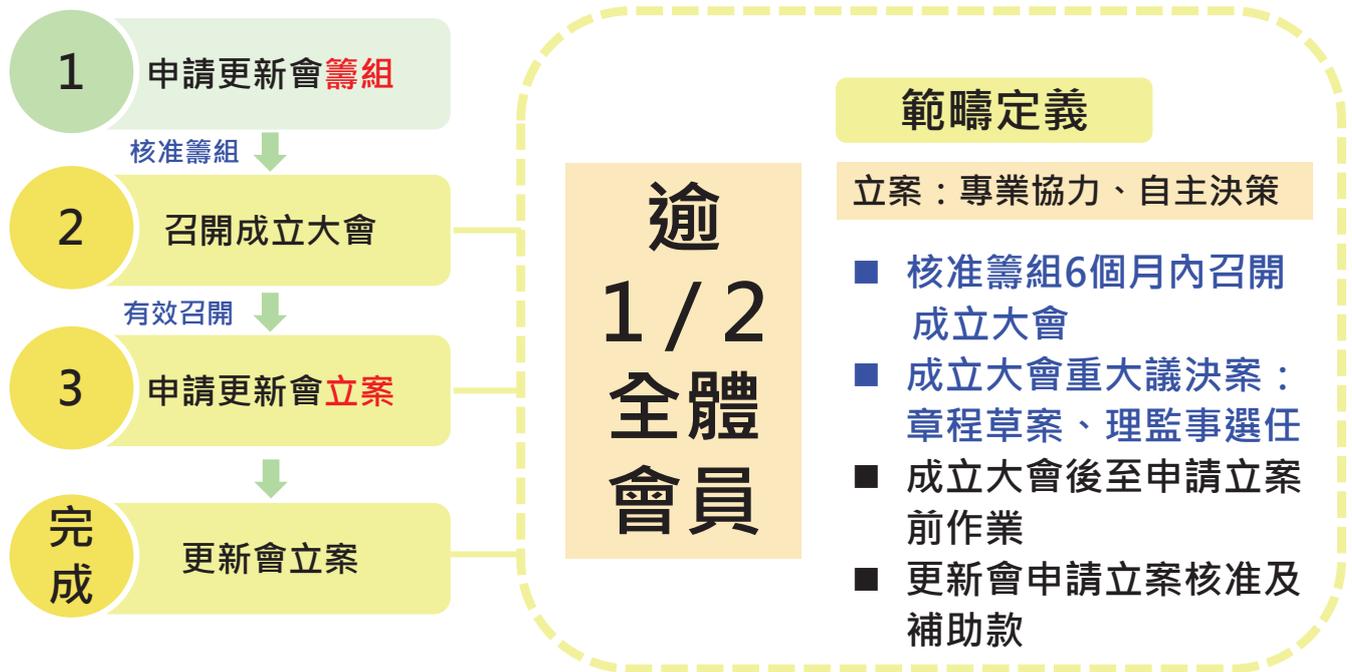
~基隆市109-110年度都市更新自主更新輔導團~
自主更新輔導與推動案例研討會

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

貳、籌組立案階段注意事項與常見課題

◆ 更新會立案階段



貳、籌組立案階段注意事項與常見課題

◆ 申請更新會立案核准應備文件

更會法# 5 :都市更新會應於成立大會後三十日內檢具申請書及下列文件向主管機關報請核准立案。

更會法# 5	1	章程
	2	會員與理事、監事名冊
	3	圖記印模
	4	成立大會紀錄
手冊	1	成立更新會申請書
市府	1	切結書
	2	申請立案檢核表

※產權異動者應附異動索引。



貳、籌組立案階段注意事項與常見課題

◆ 更新會立案三階段作業要點

作業階段要點	作業事項
核准籌組6個月內召開成立大會	<ul style="list-style-type: none"> 成立大會通知單(會員編號)及議程日期、地點、工作報告、重大議決事項-章程、理監事選舉、委任團隊 重大議決同意比率 - 徵求出席委託書(親自出席者返還)及動員出席大會 徵求或推舉候選理監事及登記、徵求會場簽到及計票服務志工 準備會議當日簽到文件、同意票、委託書、設備及文具用品準備
成立大會召開前籌備工作會及動員	<ul style="list-style-type: none"> 會議前20日寄發開會通知單、會議日前調閱產權異動索引確認異動情形 會前模擬議程、作業提問問題回應及第一次臨時理事會議程 準備大牛皮紙袋封存選票用 LINE群組發布推動資訊
成立大會召開日召開程序及注意事項	<ul style="list-style-type: none"> 報到櫃台依會員編號引導簽到及領取同意票簽收作業 主席與主持人、開票作業(唱、計、監票_選票封存於大牛皮紙袋內) 大會議程錄影、錄音會議現場記錄、出席會員大合照
成立大會召開後申請立案及工作項目	<ul style="list-style-type: none"> 召開第一次理事會推選理事長、追認委任團隊合約、出席理監事合照 送達成立大會議事錄 檢附申請文件申請立案核准 設立稅籍\開立銀行帳戶 依相關補助經費法令申請政府補助款



~基隆市109-110年度都市更新自主更新輔導團~
自主更新輔導與推動案例研討會

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司



貳、籌組立案階段注意事項與常見課題

◆ 更新會「解散清算」作業程序



~基隆市109-110年度都市更新自主更新輔導團~
自主更新輔導與推動案例研討會

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

參、實施主體之資金籌措方案與注意事項

實施者(自行實施或委託實施)

比較項目	自組更新會	委託事業機構代理實施	委託建商實施
主體屬性	更新自建	委建-管理型實施者	類似建商合建
資金來源	1.自行籌資(提供現金或各自辦理房地抵押融資). 2.銀行融資借款(土地及建物融資). 3.不動產預售資金收入. 4.外部資金(事業機構或親朋好友). 5.政府補助款.		建商出資自辦融資
前期資金	所有權人自行負擔		建商自行負擔
資金管理	資金委由銀行信託專戶管理		
注意事項	1.專業團隊遴選方式 2.團隊委任方式 (一條龍式或分階段委任) 3.服務費收費標準(都市更新提列費用) 4.銀行融資條件(利率、成數、撥款方式、保證人) 5.財務報表及稅務申報		1.品牌及商譽 2.實蹟 3.財務狀況 4.合建契約合理性及條件

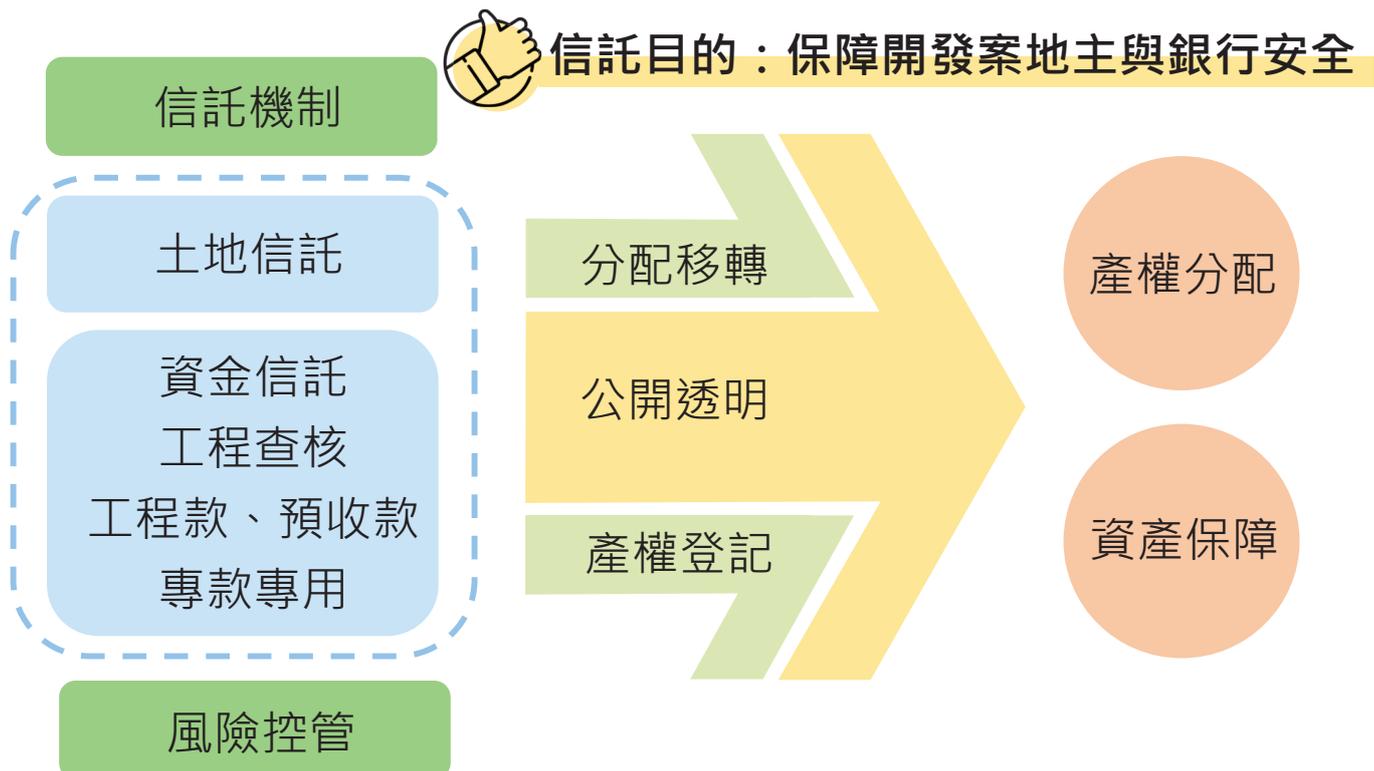
~基隆市109-110年度都市更新自主更新輔導團~
自主更新輔導與推動案例研討會

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

24

肆、信託管理與續建機制-信託架構



~基隆市109-110年度都市更新自主更新輔導團~
自主更新輔導與推動案例研討會

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司



肆、信託管理與續建機制-續建機制

一、續建機制啟動事由：

- (一)起造人有支付不能、解散、破產、重整之情事。
- (二)起造人有被廢止許可、撤銷登記之情事。
- (三)起造人有連續停業達三個月以上或歇業之情事。
- (四)起造人有財務困難無力支應工程款達六個月之情事。
- (五)起造人無正當理由停工達六個月致工程進度嚴重落後，經丙方書面催告仍未獲改善之情事。



肆、信託管理與續建機制-續建機制

二、續建機制進程序：

- (一)續建啟動事由發生時，由建經公司負責辦理，建經公司應評估是否續建，並邀集專案之關係人（包括但不限於營造商、融資銀行等）或指定專業人士進行研議，提出『續建評估報告書』
- (二)若建經公司評估結果決定由其協助進行續建，且經融資銀行同意後執行，委託人同意並完全授權銀行及建經公司依約定事項委任專業第三人辦理後續續建事宜
- (三)若建經公司評估結果決定不續建者，即屬發生所定『特定事由』，融資銀行應辦理信託財產之結算與分配事宜。
- (四)融資銀行邀集相關人士進行研議後六個月內，如仍無法達成共識時，融資銀行及建經公司得自行決定是否續建，並依前二項約定辦理。



肆、信託管理與續建機制-續建機制

三、續建資金之取得方式：

- (一)以委託人信託受益權讓與取得續建資金。
- (二)引進其他續建資金(包括但不限於地主投入資金、其他融資銀行等)。

四、續建資金之運用順序：

- (一)營建工程費用。
- (二)其他處理信託事務所需之一切支出。

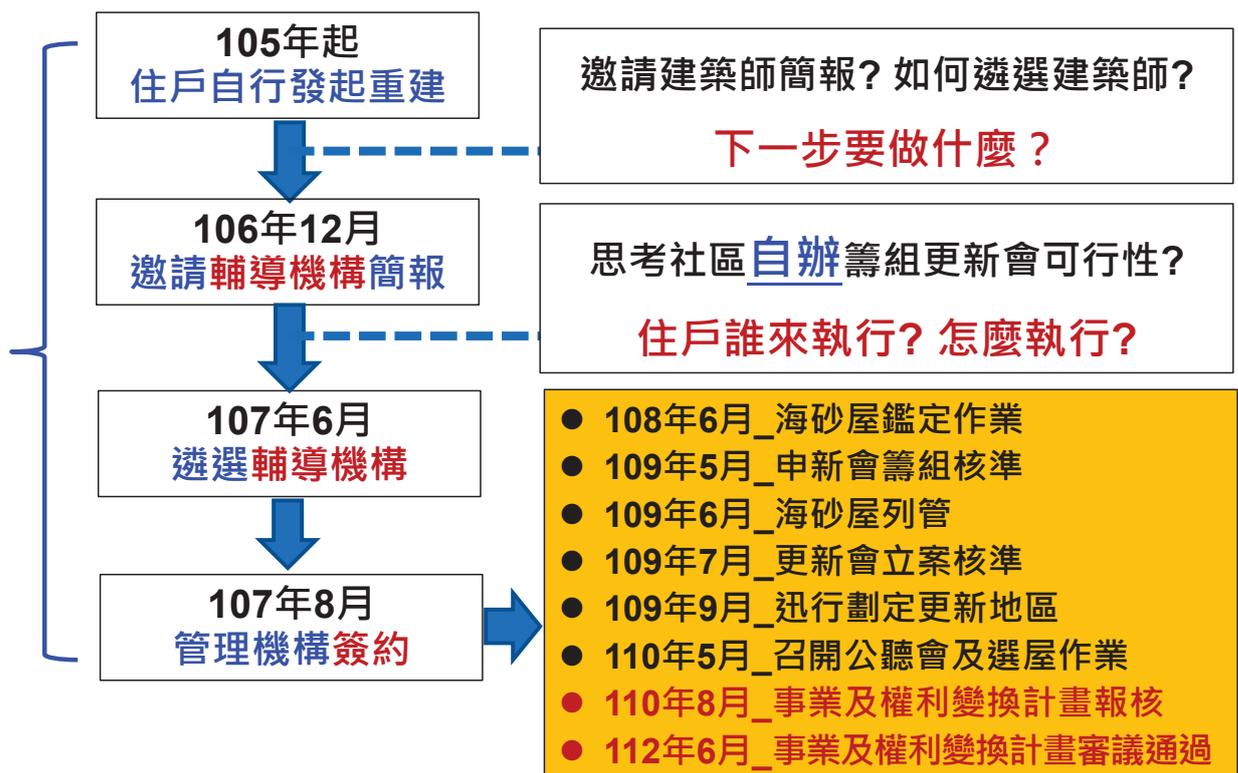


伍、更新會運作實務與案例分享

■案例分享1

台北市士林區

虛耗
2年
8個月
時間



伍、更新會運作實務與案例分享

■ 案例分享2

台北市信義區

虛耗1年8個月時間

109年
住戶自行發起重建

請各住戶申請自己謄本！
等到天長地久....！

110年8月
洽尋輔導機構協助

1. 產權整理及表單提供(申請謄本、產權清冊、更新會籌組同意書、同意比率計算表)
2. 辦理一場次更新會籌組大會(會議通知、會議簽到簿、會籌組說明會、會議記錄)

110年9月
與輔導機構簽約

111年3月
管理機構簽約
(增加契約內容)

- 111年3月_更新會籌組申請
- 111年4月_更新會核准籌組
- 111年6月_召開成立大會
- 111年6月_更新會立案送件
- 111年7月_更新會立案核准
- 112年2月_遴選建商

~基隆市109-110年度都市更新自主更新輔導團~
自主更新輔導與推動案例研討會

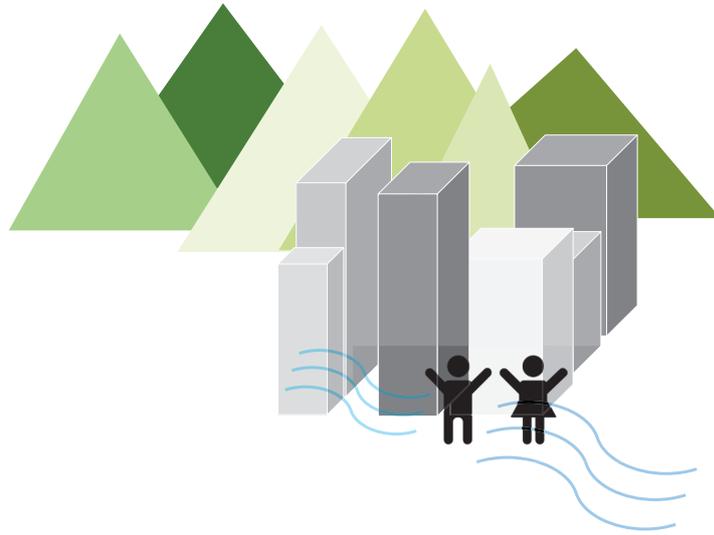
主辦單位：基隆市政府 執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

NOTE

~基隆市109-110年度都市更新自主更新輔導團~
自主更新輔導與推動案例研討會

主辦單位：基隆市政府

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司



~~簡報結束×敬請指教~~

基隆市都市更新自主更新輔導團 112年自主更新人才培訓課程

主辦單位|基隆市政府

執行單位|冠霖都市更新事業股份有限公司

諮詢電話|(02)7752-7920

聯絡信箱|urkeelung@gmail.com

資訊網站|<http://urkeelung.clcoordinate.com>