

桃園市政府自主更新輔導團巡迴講座

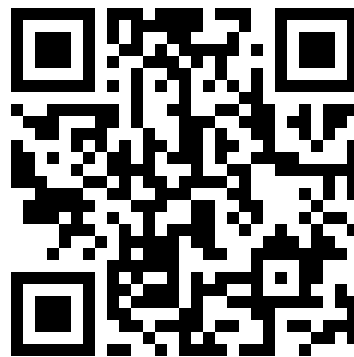
大溪田心子段都市更新說明會

桃園市政府自主更新輔導團

113年3月8日



簡報QR CODE



問卷QR CODE

桃園市自主更新輔導團市民服務事項

◆ 開設自主更新教育訓練(已辦理完畢)

◆ 舉辦自主更新巡迴講座

◆ 提供專業諮詢服務

◆ 歷年補助計畫管理及輔導



輔導團專屬網站

✓ 都市更新是什麼？

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

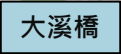
立法意旨(都市更新條例 #1)：為促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境，增進公共利益。



為何要做都市更新

- ❑ 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





大溪國小

田心國小

計畫位置

大溪國中

計畫位置及範圍

計畫位置

桃園市大溪區田心子段下田心子小段1674地號等
8筆土地，面積**1,504.00 m²**，街廓面積**3,835.00 m²**

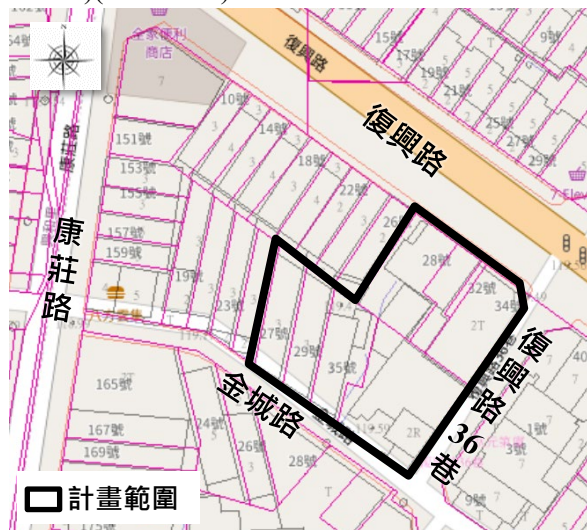
- 北側臨接復興路、西側臨接康莊路、南側臨接金城路、東側臨接復興路36巷，所圍街廓東側。

都市計畫與使用管制

110/01/28

「變更大溪都市計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第二階段)案」

使用分區	住宅區
土地面積(m ²)	1,504.00
建蔽率	60%
容積率	200%
基準容積(m ²)	3008.00

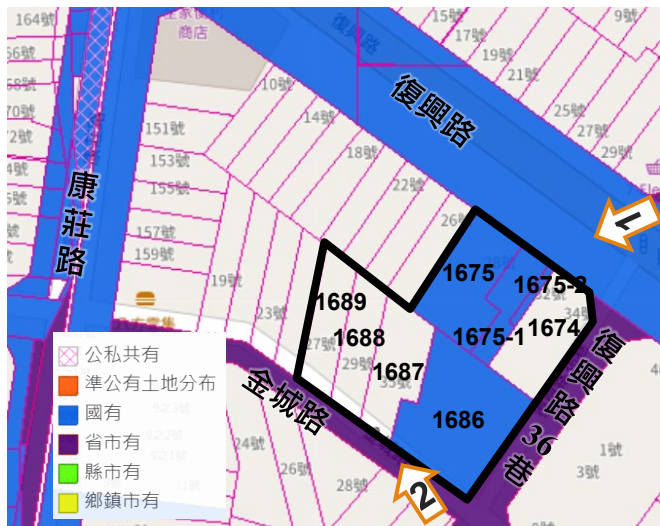


土地及建物現況

土地權屬

編號	地號	面積	權屬	權屬占比
1	1675	242.00	公有	16.09%
2	1675-1	104.00	公有	6.91%
3	1675-2	17.00	公有	1.13%
4	1686	426.00	公有	28.32%
公有地小計		789.00	公有	52.46%
5	1674	231.00	私有	15.36%
6	1687	188.00	私有	12.50%
7	1688	147.00	私有	9.77%
8	1689	149.00	私有	9.91%
私有地小計		715.00	私有	47.54%
總計		1504.00	-	100%

▼ 公有土地分布圖



► 建物現況 無建築執照，公有土地現為空地，私有土地為三層樓住宅用。



✓ 桃園市都市更新單元劃定基準

桃園市政府 112 年 4 月 24 日府都住更字1120088363號令修正



公劃
地區

單元規模5項需符合1項



非公劃
地區

5項需符合1項

+附表指標達2項以上

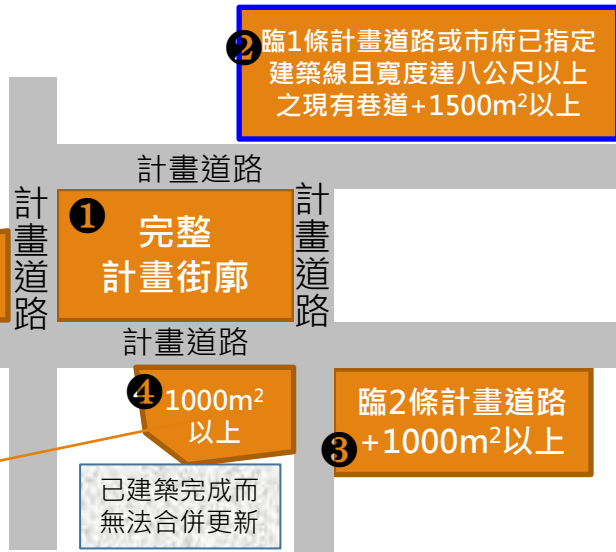
+已公告都市計畫之大眾運輸場站及出入口800公尺內，附表指標達1項

+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)

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。

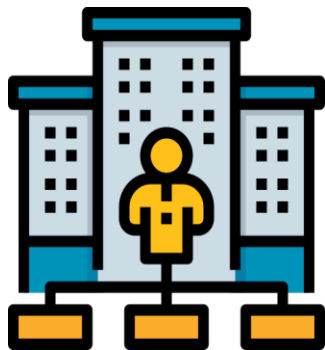
同一街廓內相鄰土地業已建築完成而無法合併更新，且無礙建築設計及市容觀瞻並為一次更新完成者，其土地面積達一千平方公尺以上，經敘明理由，提經本市都市更新及爭議處理審議會審議通過者。





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



都市更新會

備註：都市更新事業係以整建或維護方式處理者，不在此限。

✓ 公辦都更 政府主導都市更新

【公有土地為主、配合重大建設】

110.05.28 都市更新條例 第12條

經劃定或變更應實施更新之地區，除本條例另有規定外，直轄市、縣（市）主管機關得採下列方式之一，免擬具事業概要，並依第32條規定，實施都市更新事業：

1. 自行實施或經公開評選委託都市更新事業機構為實施者實施。
2. 同意其他機關（構）自行實施或經公開評選委託都市更新事業機構為實施者實施。

110.05.28 都市更新條例 第13條

1. 前條所定公開評選實施者，應由各級主管機關、其他機關（構）擔任主辦機關，公告徵求都市更新事業機構申請，並組成評選會依公平、公正、公開原則審核。
2. 主辦機關依前項公告徵求都市更新事業機構申請前，應於擬實施都市更新事業之地區，舉行說明會。

桃園公辦都更案例



桃園公辦都更案例

公辦都更-中興巷

桃園市首件都市更新招商案例

- 106年6月23日辦理招商公告。
- 106年8月31日召開甄審委員會議進行綜合評選，由「昇陽建設企業股份有限公司」獲選為**最優申請人**。
- 108年11月核定事業計畫、權利變換計畫。



公益設施規劃

- 派出所、集會所、樂齡學習中心。

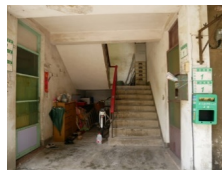


桃園公辦都更案例

公辦都更-正光路警察宿舍

計畫基地

- 位置：桃園地方法院西南側。
- 範圍：桃園區中正段1209地號及法政段1222地號等17筆土地。
- 面積：8,490.24平方公尺。
- 使用分區：第二種住宅區(容積率240%、建蔽率60%)。
- 更新地區：位屬「擬定桃園市桃園地方法院及正光路警察宿舍周邊地區都市更新計畫」(104.9.14公告)。
- 土地權屬：公有90.23%，私有9.77%(122人)。



基地現況

- 已開工。
- 預計116年完工。



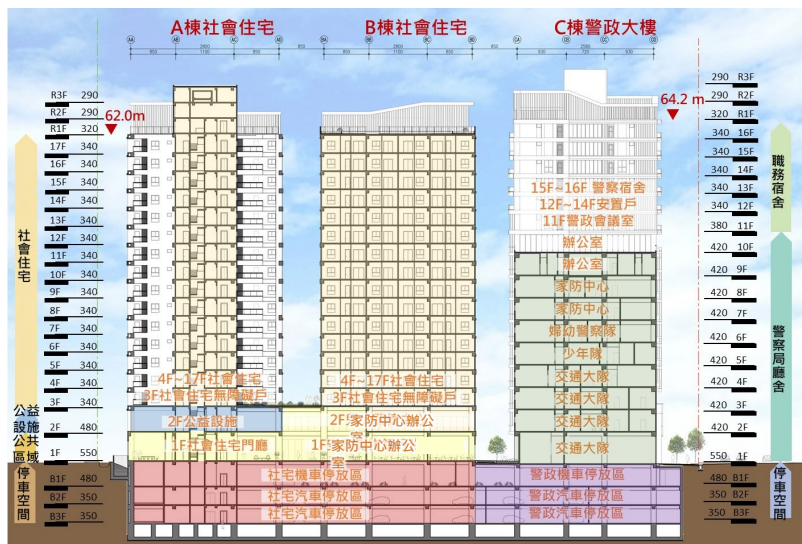
桃園公辦都更案例

公辦都更-正光路警察宿舍

桃園市首件市府自行實施案例

- 109年7月啟動規劃設計。
- 110年5月報核。
- 111年4月核定事業計畫、權利變換計畫。

公益設施規劃



✓ 都市更新有何好處？

● 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



✓ 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

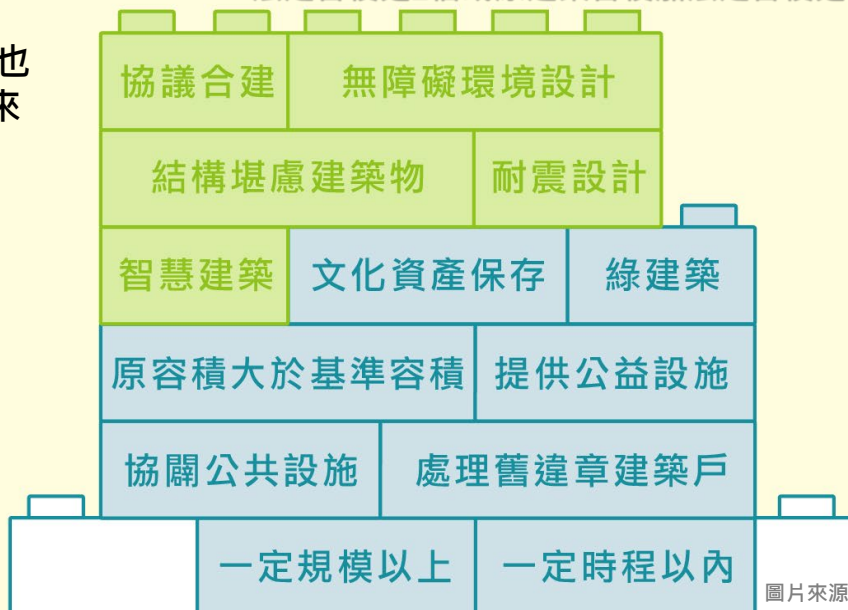
法令依據：都更條例第65條

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-500m²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-500m²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3,000m²以上未滿10,000m²		5% & 每增100m² + 0.3%
		面積達10,000m²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	10%
			前項期間屆滿之次日起5年內	5%
		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	7%
			前項期間屆滿之次日起5年內	3.5%
§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，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。

✓ 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 $(91+186+75)/3=352/3=117$ 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。								

✓ 以大溪區住宅區作為範例

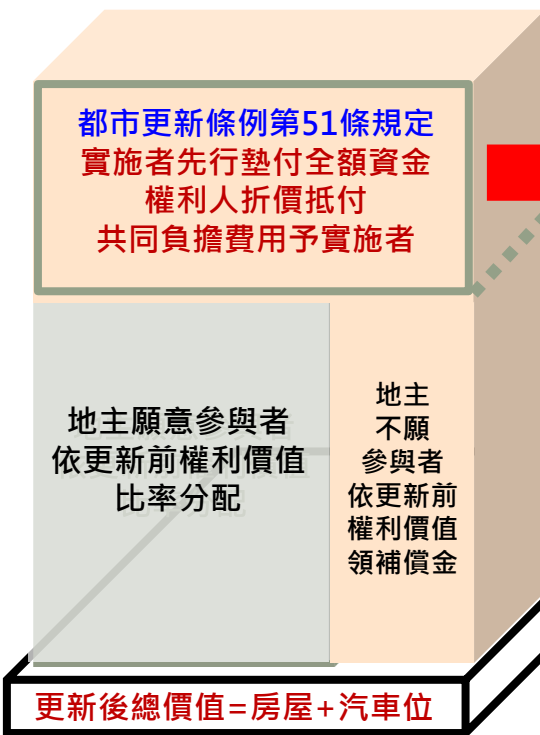
案例：大溪區住宅區為例 建蔽率60% 容積率200% 土地454.96坪 (1,504m²×0.3025)

建蔽率	建物單層可建面積 = 454.96坪 × 每一坪土地可單層建築 0.60 坪 = 272.98坪
容積率	總容積坪 = 454.96 坪 × 每坪土地興建 2 容積坪 = 909.92 × 核定容積獎勵估值 1.5
容積坪 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(註4) + 公設面積 <u>經驗值速算 = 909.92容積坪 × 係數估值1.58 = 1,437.67坪 × 核定容積獎勵估值1.5</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.以上權狀坪數未計汽車停車空間面積。 註3.<u>係數估值</u>會隨使用分區、建築設計變動，<u>係數愈高公設越高，容積坪不會增加</u>。
樓層愈高 容積坪數 會越多？	1,437.67容積坪 ÷ 15 樓 = 每一層 95.84坪 1,437.67容積坪 ÷ 20 樓 = 每一層 71.88坪 總容積坪不會因樓層數蓋愈高而增加 僅影響各層容積坪數配置

✓ 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	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
	房屋稅	更新後二年 *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)。	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。	

✓ 更新後價值分配與共同負擔提列計算



工程費用

1. 拆除工程
2. 建築設計費用
3. 營建費用(含公益設施)
4. 工程管理費
5. 公寓大廈公共基金
6. 外接水、電、瓦斯工程
7. 建築相關費
8. 地上物拆遷補償費
9. 工程開關費用
10. 公共設施用地捐贈本市土地成本
11. 基本設施、設備或裝修費用
11. 捐贈本市都市更新基金
12. 申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費

權利變換費用

1. 都市更新規劃費
2. 不動產估價費用
3. 土地鑑界費
4. 鑽探費用
5. 鄰房鑑定費用
6. 更新前土地及建物測量費用
7. 拆遷補償及安置費(合法建物及其他改良物)
8. 地籍整理費用
9. 其他必要業務費

貸款利息(自有資金及銀行融資)

稅捐(印花稅及房地互易營業稅)

管理費用

1. 行政作業費用
2. 信託費用
3. 人事行政費管理費用
4. 銷售管理費用
5. 利潤及風險管理費

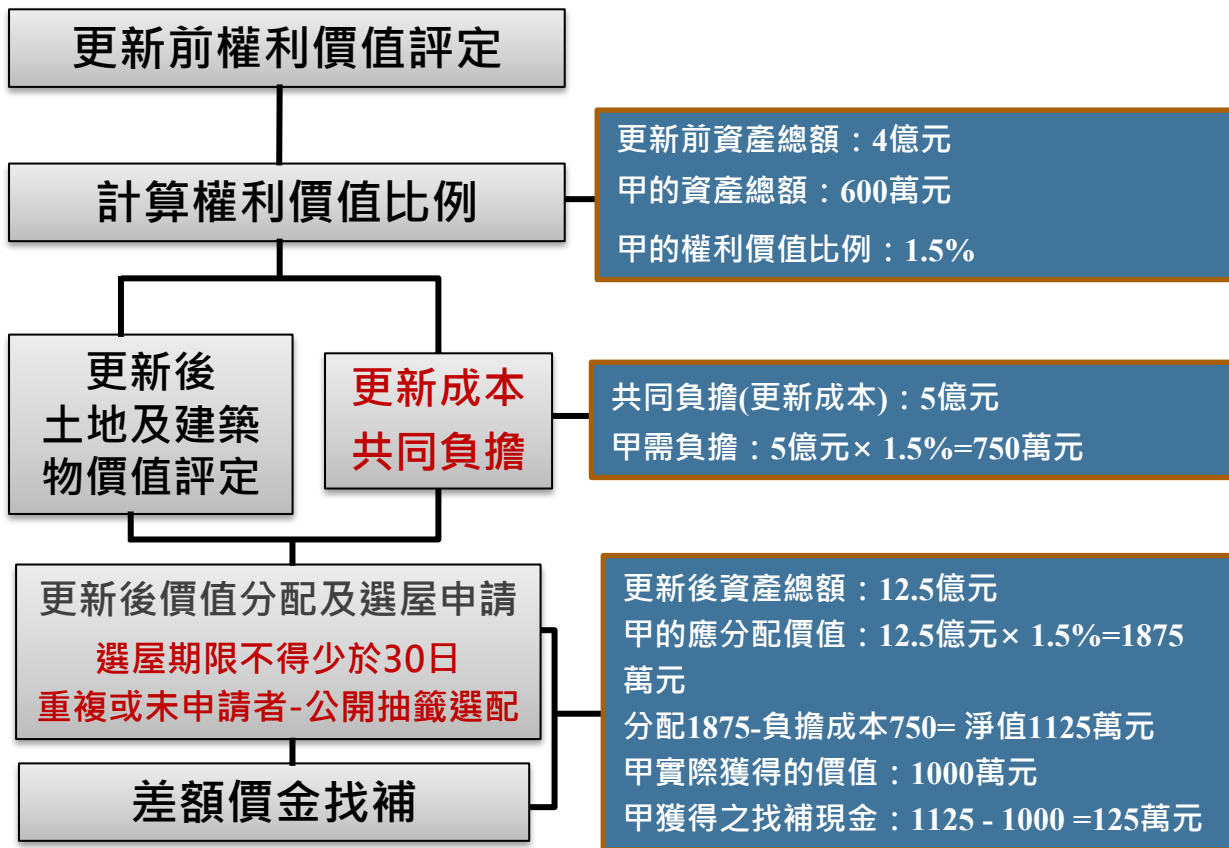
都市計畫變更負擔費用

容積移轉費用

財務計畫成本分析參照桃園市政府112年5月23日頒訂之「桃園市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」提列標準核實計列，納入事業(權變)計畫經政府核定為準。

✓ 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



✓ 滿意度調查問卷

112 年度桃園市自主更新輔導團

自主更新巡迴講座 滿意度及自主更新意願調查問卷

個人基本資料(可複選)	
年齡： ☐ 20~30 歲 ☐ 30~40 歲 ☐ 40~50 歲 ☐ 50 歲以上	
您接觸都更經驗： ☐ 無 ☐ 1 年以內 ☐ 1~2 年 ☐ 2~5 年 ☐ 5 年以上	
您參與講座之動機： ☐ 有意願參與都更案 ☐ 公務人員學習時數累積 ☐ 學習都更知識 (可複選) ☐ 進修需要 ☐ 業務或人脈交流 ☐ 工作需要其他：_____	
您如何得知座談會資訊： ☐ 市政府網站 ☐ 桃園市都更輔導團網站 ☐ 參與本說明會連署 (可複選) ☐ FB ☐ LINE 群組 ☐ 親友推薦 ☐ 其他：_____	
一、課程滿意度	
教材內容實用性	☐ 非常滿意 ☐ 滿意 ☐ 普通 ☐ 不滿意 ☐ 非常不滿意
教材難易度掌控	☐ 非常滿意 ☐ 滿意 ☐ 普通 ☐ 不滿意 ☐ 非常不滿意
講師表達能力	☐ 非常滿意 ☐ 滿意 ☐ 普通 ☐ 不滿意 ☐ 非常不滿意
二、上課環境與服務品質	
場地環境	☐ 非常滿意 ☐ 滿意 ☐ 普通 ☐ 不滿意 ☐ 非常不滿意
場地設備	☐ 非常滿意 ☐ 滿意 ☐ 普通 ☐ 不滿意 ☐ 非常不滿意
人員服務	☐ 非常滿意 ☐ 滿意 ☐ 普通 ☐ 不滿意 ☐ 非常不滿意
三、對本日講座的心得、建議	
四、是否正在參與推行都市更新或危老重建？ ☐ 是(☐ 都市更新 ☐ 危老重建) ☐ 否	
五、是否有意願申請「自主更新巡迴講座」？ ※ 民眾只要連署人數達申請基地門牌半數以上，市府將派都更輔導團前往社區舉辦說明會。 ☐ 是(請向現場工作人員索取表單) ☐ 否	
六、是否有意願參加 112 年度舉辦之都市更新教育課程？ ☐ 是 ☐ 否	

請填寫下列基本資料：

姓名：_____ 身分別：☐公務人員 ☐專業人員 ☐民眾

聯絡電話：

聯絡地址：桃園市 _____ 區 _____ 路/街 _____ 巷 _____ 號 _____ 樓

聯絡 E-mail：

請協助填寫問卷
填寫完畢請繳回現場工作人員

簡報結束

交流時間



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>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

都市
更新
條例
#37

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

- 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)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。
- 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：☐重建 ☐整建、維護 ☐其他 處理方式:重建/整建

二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(依實際處理方式前)：

- ☐ 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	建號		
建物門牌號			
坐落地段	地 段		
	小 段		
	地 號		
	建物層次/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)		
共有部分	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) 立同意書人(法定代理人)： _____ 法定代理人 (簽名蓋章)
統一編號： _____ 簽 署 聯絡地址： _____ 簽 署
聯絡地址： _____ 日 期 日 期
聯絡電話： _____ 日 期 日 期
中 華 民 國 〇 〇 年 〇 〇 月 〇 〇 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)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。

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。

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

✓「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

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)	○○○○○○事務所 ○○○○○○○○

○○(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)	○○○○○○事務所 ○○○○○○○○

立意願書人(土地所有權人):	(簽名並蓋章)
統一編號:	蓋章人印
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:	蓋章人印
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:	蓋章人印
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(附圖)第1081103932(註圖)



➤ 未來城市空間發展會報-6項都更精進作為

- ① 都更單元劃定基準-112/04/24公告
- ② 都更權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準-112/05/23公告
- ③ 跨街廓都更容積調派專案-112/07/01生效
- ④ 受理提議劃定更新地區作業原則-112/10/12公告
- ⑤ 實施者申請代拆辦法-113/01/26公告
- ⑥ 都更容積獎勵核算標準-研修中