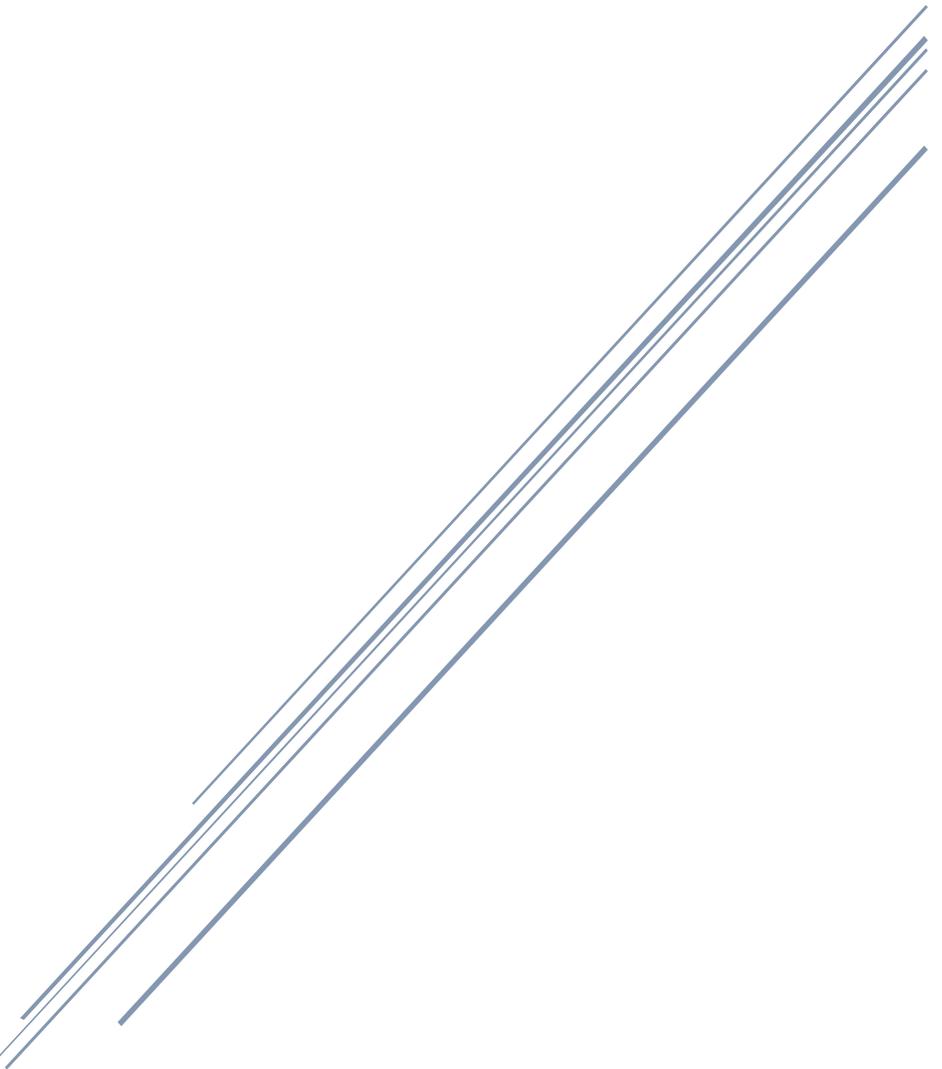




基隆市都市更新常見問題集



基隆市都市更新輔導團

目錄

Q01-實施者與名詞解釋	5
Q01-01：何謂實施者？都市更新會與委託更新事業機構擔任實施者有何不同？	5
Q01-02：本社區實施者為何?.....	5
Q01-03：都市更新「協議合建與權利變換」實施方式差異？與傳統協議合建有何不同？	5
Q01-04：希望採用招商合建.....	6
Q01-05：委託建設公司重建.....	6
Q02-推動程序	7
Q02-01：希望公開透明，以利同意戶增加？	7
Q02-02：若開始重建到完成交屋預計的時間需多久.....	7
Q02-03：是否有都市更新預定計畫與實際進度表，承上，有的話可每個月上傳至 line 群組.....	7
Q02-04：都市更新相關法令有關適用日或基準日的相關規定?.....	7
Q02-05：基地範圍內有一棟假扣押房屋，是否會造成不能都更?.....	8
Q02-06：都更條例第 76 條所定都市更新事業完成日認定方式為何？	8
Q02-07：都市更新程序及各種實施方式的法定同意門檻規定為何？	8
Q02-08：都市更新一共要簽幾張同意書?簽同意書簽署僅是表達都更意願？ .8	
Q02-09：同意書是法定文件嗎？其格式與填寫方式是否有制式的規定?早期簽署同意書，一定要重簽改用新版?.....	9
Q02-10：信託之產權附件冊應如何登載?信託委託及受託人同意書是否皆要都要簽名？	9
Q02-11：同意書簽署人之資格為何？是否須檢附其他證明文件嗎？	9
Q02-12：所有權人居住海外，如何委託國內親友代為處理所有更新事宜?...10	
Q02-13：人已死亡未辦繼承亦未經政府代管，同意書是否需通知繼承人簽署?	10
Q02-14：所有權人無法簽字，如何認定其簽署之文件具有法定效力?.....	10
Q02-15：同意書有效期限為多久？可否加註期限或其他意見？	10
Q02-16：都更事業計畫已經送審，同意書是否要全部簽署?.....	10
Q03-相關會議舉行	11
Q03-01：更新會理事會跟會員大會，召開時間點為何?討論什麼內容?.....	11
Q03-02：辦理公聽會的法令規定(辦理要件)為何?.....	11
Q03-03：收到公聽會通知書單，是否一定要參加出席會議？若未出席或未書面回覆，是否即視同放棄權利？	11
Q03-04：公聽會未收到任何通知，公聽會是否有效？	12
Q03-05：公聽會可授權子女去開會嗎？同一家人是否可代簽出席?.....	12
Q04-事業計畫與權利變換	13
Q04-01：是否每戶都有停車位?.....	13
Q04-02：可分配坪數大小，並怎樣分配?.....	13
Q04-03：本人只有 25 坪現有的，但是更新後，希望可以住到 50 坪可以嗎?假使 50 坪可以要求 25 坪 2 戶嗎。因家庭成員人口較多，所以 5 樓加	

基隆市都市更新常見問答集

- 蓋才能容納，建議針對 5 樓加蓋的住戶，有較優惠的配套認購優先權，這樣比較能符合所有家庭成員住在同一社區的期望。.....13
- Q04-04：事業計畫有無表明選屋原則有何影響?..... 13
- Q04-05：權利變換選配原則規定..... 13
- Q05-估價 15**
- Q05-01：房屋現狀之評估是否參酌挑高及屋況之良否以計算其價值.....15
- Q05-02：本人只有土地所有權，如何計算更換坪數?..... 15
- Q05-03：原本住戶坪數大的住戶都更後坪數縮小，其他坪數如何補償?.....15
- Q05-04：未來 1-2 樓皆規劃商場，2 樓之原住戶更新前估價是否會增加?2 樓之原住戶是不是可以選配 2 樓。..... 15
- Q05-05：估價師的估價原則、基準、條件為何?..... 15
- Q05-05：何時估定更新前權利價值與更新後價值？評價基準日是什麼時候？..... 16
- Q05-06：高樓層、低樓層與空地之估價差異？..... 16
- Q05-07：土地所有權人及建物所有權人不同，房屋與土地都更前價值如何估價?..... 17
- Q05-08：更新前估價之各宗土地劃定原則為何?..... 17
- Q05-09：都市更新案涉及都市計畫細部計畫變更之評價基準適用規定?..... 17
- Q06-共同負擔 18**
- Q06-01：希望能建造耐震建築，補貼價格能合理讓居民負擔得起..... 18
- Q06-02：共同負擔可認列的項目、內容及規定為何?..... 18
- Q06-03：權利變換之共同負擔是否有比例之規定？一般核定之比例為多少？..... 18
- Q06-04：合法建物的拆遷補償費如何計算?..... 18
- Q06-05：建築物拆遷安置租金補貼費用標準？政府是否有補助?..... 18
- Q06-06：拆遷補償費用與拆遷安置費用的差異？發放對象為何?..... 19
- Q06-07：風險管理費何時會動用?提列費率為多少?..... 19
- Q07-權利價值分配 20**
- Q07-01：若自行出錢，每坪大約需付多少錢?..... 20
- Q07-02：沒有蓋都更同意書，權變後就只能分回更新前的價值嗎?..... 20
- Q07-03：權利價值估算不合理或疑慮，應如何處理？何時提出異議?..... 20
- Q08-選屋原則與找補 21**
- Q08-01：房子所有權位於 E 區，重建後所分得的房子是否仍在 E 區?..... 21
- Q08-02：希望原住戶分配一汽車位與機車位..... 21
- Q08-03：本社區若確定執行時，請將建物分配至成功路 130 號店面屋主之店面樓上，另要求一樓要求換一樓..... 21
- Q08-04：權利變換計畫於更新後如何分配房屋？建物水平分還是立體分？可自由選擇更新後的住宅單元嗎?..... 21
- Q08-05：是否一定要簽署選配書?不去選屋時會被如何處理？若是對權利價值有疑義不參與選配房屋，法令有規定實施者可代為抽籤選配嗎?..... 21
- Q08-06：參與都市更新，不選配房屋可否領取補償金?..... 21

基隆市都市更新常見問答集

Q08-07：所有權人依權利變換結果選擇房屋，致產生差額時如何處理？.....	22
Q08-08：更新地主還需要出資嗎？.....	22
Q09-貸款作業	23
Q09-01：若要自行部分貸款，有何補助或優惠.....	23
Q09-02：若由所有權人自行融資借貸，具體如何執行?.....	23
Q09-03：房子都還沒建就要住戶跟銀行貸款，我覺得這樣很不妥，還沒看到甚麼就要背負貸款壓力，為甚麼不找穩固的建商，建好用分配的方式，就不用先拿出一筆錢，還有我們是 5 樓住戶，6 樓加蓋部分要補貼我們多少?.....	23
Q09-04：更新後何時辦理貸款支付差額找補？.....	23
Q10-拆遷補償及安置費用	24
Q10-01：租屋是否有補助.....	24
Q10-02：頂樓加蓋部分要如何處理.....	24
Q10-03：原住戶都更後，外面租房又如何補貼租金.....	24
Q11-建築設計	25
Q11-01：需求建築正方形，公共設施比例要低.....	25
Q11-02：重建後坪數不要大於原來坪數 5 坪.....	25
Q11-03：希望營造一個舒適的環境，通風、光線、動線規劃、噪音改善...等，希望是一個大家住的歡喜，大家搶購的好地方.....	25
Q11-04：建蔽率與容積率是否已知?或預期多少?.....	25
Q11-05：更新後室內坪數是否為現有室內坪數.....	25
Q11-06：希望都更後有機車位.....	25
Q11-07：何謂建蔽率、容積率、空地比、.....	25
Q11-08：更新後建物一般公設比約多少？.....	25
Q11-09：可以不做公共設施讓我們居住的空間大一點嗎？.....	25
Q11-10：事業計畫核定後多久期間內需申請建造執照？.....	26
Q11-11：實施者是否就是建造執照的起造人?所有權人可否一併列為起造人？.....	26
Q11-12：取得建照後之有效時間為何?.....	26
Q12-都市計畫	27
Q12-01：都市更新涉及都市計畫變更時之辦理程序為何？.....	27
Q13-租賃	27
Q13-11：假設現已租人營業中，若於合約中以載明，若屆時都更後，屋主如何跟租戶處理?是否有理賠的問題，請詳加說明。.....	27
Q14-信託	28
Q14-01：都市更新信託為何？對權利人的保障與限制？是否一定要辦理信託登記？.....	28
Q14-02：信託機制架構為何？如何辦理？何時辦理？.....	29
Q14-03：信託內容有那些？費用如何計算？.....	30
Q14-04：地主產權已在其他銀行辦理貸款設定，是否影響信託辦理？.....	30
Q14-05：信託契約有那些人要共同簽署？.....	30
Q14-06：約定信託時，地主之土地是否要提供實施者辦理融資抵押設定？.....	31

基隆市都市更新常見問答集

Q14-07：辦理信託登記要不要提供權狀與證件？.....	31
Q14-08：信託後是以受託人還是委託人名義簽署更新同意書？.....	31
Q14-09：信託契約是否包含續建保證？.....	31
Q15-地政	32
Q15-01：更新前所有權人為兒子，更新後是否可轉為母親？.....	32
Q15-02：更新前建物設定抵押權，更新後抵押權是否會被消滅？.....	32
Q15-03：分配更新後之房屋，其持分土地比例如何計算？.....	32
Q15-04：都更程序中是否須將土地權狀交給實施者？.....	32
Q15-05：採用權利變換方式，何時須移轉土地給實施者？.....	32
Q15-06：銷售坪數包括哪些面積？室內面積認定方式(室內坪指哪裡)?建築容積要如何換算成銷售坪數？.....	33
Q15-07：公共設施如何登記?登記單位為何?.....	33
Q15-08：停車位如何登記？.....	33
Q16-稅賦	35
Q16-01：都市更新有何稅捐減免規定？實施方式不同有何差異？.....	35
Q16-02：權利變換選屋如有差額價款找補時，其增減價款部份之契稅如何計算？.....	35
Q16-03：更新期間地價稅減免申請規定？.....	35
Q16-04：建商提列共同負擔之拆遷安置費，如房屋殘值、租金補貼、違章補貼...等項目，是否須申報所得，是否須預扣繳稅額?.....	36
Q16-05：權利變換後所有權人領取差額價金，是否要申報所得稅?.....	36
Q17-實際執行	37
Q17-01：是否對於未同意戶有任何溝通及解決方法?.....	37
Q17-02：依容積率多建之樓層如何處理.....	37
Q17-03：希望委員會找大建商合建，而非自行出錢或貸款.....	37
Q17-04：與前一建商所談條件落差太大，影響住戶重建意願.....	37
Q18-其它問題	38
Q18-01：社區老舊、居住環境吵雜、做生意和住家混在一起不太安全、應快點都更完成.....	38
Q18-02：本區房屋當初建設嚴重偷工減料，甚至沒有防火巷，政府監督嚴重失職，以致重建困難重重。.....	38
Q18-03：目前社區裡一樓有很多快炒店及海鮮等餐飲業每天營業所產生廢煙影響空氣品質；若重建完成後是否能有效做好空汙管理?.....	38
Q18-04：希望規劃出安全、實惠的居住環境，即商業使用卻不致造成出入複雜的風險；有管理，卻不會造成太沉重的負擔。很多老人已沒有收入，希望不會因繳不起管理費，必須搬離社區。.....	38

Q01-實施者與名詞解釋

Q01-01：何謂實施者？都市更新會與委託更新事業機構擔任實施者有何不同？

答：一、實施者：都更條例第 3 條第 6 款：實施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。

二、都市更新會：更新條例第 27 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。

備註：都市更新會設立及解散管理辦法第 3 條略謂：「所有權人過半數或七人以上發起籌組」。

Q01-02：本社區實施者為何？

答：本社區實施者為更新會，更新會於民國 106 年 9 月 4 日由基隆市政府立案成立。

Q01-03：都市更新「協議合建與權利變換」實施方式差異？與傳統協議合建有何不同？

答：一、協議合建與權利變換皆是都市更新的實施方式；主要差異在於協議合建是私權的協商，由所有權人與實施者直接協議分配的權值與條件；權利變換是透過公平公開透明的估價機制及政府的審議機制核定更新負擔與權利分配價值，包含所有權人與實施者之間的分配權值，各所有權人與權利人的分配權值，所有權人與實施者均無法自由主張。

二、協議合建、權利變換、傳統協議合建之主要差異點

實施方式	都市更新權利變換	都市更新協議合建	一般合建
基地範圍	訂定劃定作業須知，劃定範圍不得更改。		依整合難易度調整
稅賦減免	地價稅、房屋稅、增值稅、契稅	地價稅、房屋稅、增值稅、契稅(條例 67 條)	無

基隆市都市更新常見問答集

容積獎勵	依都市計畫及建築管理相關獎勵規定都市更新容積獎勵		依都市計畫及建築管理相關獎勵規定
同意比例	多數決同意	全體同意	
審議程序	政府核定事業計畫\權變計畫，再依建管程序申請建照	政府核定事業計畫，再依建管程序申請建照	逕依建管程序申請建築執照
價值分配	估價機制政府核定	彼此協定分回改建後之房地比例	
異議機制	行政救濟	無	
權值分配	屬公法管轄	私權行為，非為主管機關管轄	

Q01-04：希望採用招商合建

答：更新會已於 107 年 8 月 24 日正式委託都市更新服務團隊，包含了總顧問、都市更新規劃、建築設計、估價、都市計畫變更、建築經理(負責融資評估)等公司進行都市更新可行性評估，並且進行都市更新相關計畫書之撰寫。未來興建上，更新會可採針對營造廠進行招商，或公開遴選建商方式進行。

Q01-05：委託建設公司重建

答：本案之推動是否委託建設公司重建，需由理事會提案，交由會員大會議決。

Q02-推動程序

Q02-01：希望公開透明，以利同意戶增加？

答：一、本案有公開 line 群組，每月的理事會議，每六個月會員大會的相關會議記錄會公開資訊在記事本。如有需要下圖 QR CODE 加入本更新會 LINE 群組。



二、公開資訊亦會公告在會址基隆市仁愛區成功一路 118 巷 15 弄 7 號。

Q02-02：若開始重建到完成交屋預計的時間需多久

答：一、**都市更新程序**：從都市更新事業計畫及權利變換報核起算，預估為 36 個月。

二、**申請拆除執照及使用執照**：預估 6 個月~12 個月時間。

三、**施工至產權登記**：36 個月~40 個月，完成產權登記至交屋期間為 3 個月。

四、**都市更新程序至產權登記**，至少需 7 年~8 年時間。

Q02-03：是否有都市更新預定計畫與實際進度表，承上，有的話可每個月上傳至 line 群組

答：一、**程序**：關於都市更新實質程序執行，待本案都市更新事業及權利變換計畫報核時，會定期報告程序進度。

二、**整合**：整合部分，總顧問會於可行性評估報告後，設置社區工作站，並排定分區說明會。

Q02-04：都市更新相關法令有關適用日或基準日的相關規定？

答：一、申請建造執照法規適用日

(一)依事業計畫報核日：

1.事業計畫核定二年內申請建照(都市更新條例#61-1)。

2.事業計畫及權利變換計畫分送者，權利變換計畫核定一年內申請建照(內政部 102.4.22 台內營字第 1020803149 號函)。

基隆市都市更新常見問答集

(二)依申請建造執照日：未依前項規定期限內申請者。

二、評價基準日：由實施者定之，日期應於權利變換計畫報核日期六個月內。(都市更新權利變換實施辦法#8)。

Q02-05：基地範圍內有一棟假扣押房屋，是否會造成不能都更？

答：仍可進行都市更新事業之推動。

Q02-06：都更條例第 76 條所定都市更新事業完成日認定方式為何？

答：有關都市更新條例第 76 條都市更新事業計畫完成日之認定，依下列方式辦理：

- 一、以協議合建方式實施者，以「使用執照取得之日」認定。
- 二、以權利變換方式實施者，以「完成產權移轉登記之日」認定。

Q02-07：都市更新程序及各種實施方式的法定同意門檻規定為何？

答：一、事業概要同意比例(都市更新條例#22)

事業概要同意比例	人數 逾	面積 逾
私有土地及合法建築物同意比率	50%	50%

二、事業計畫同意比率(都市更新條例#37、42、43)

事業計畫同意比例			人數 逾	面積 逾
權利變換 方式	政府 劃定	私有土地及合法 建築物同意比率	75%	75%
	自行 劃定	私有土地及合法 建築物同意比率	80%	80%
協議合建方式		私有土地及合法 建築物同意比率	100%	100%
協議合建 (部分權利變換)		私有土地及合法 建築物同意比率	--	80%
迅行劃定、主管機關 公開評選		私有土地及合法 建築物同意比率	50%	50%

Q02-08：都市更新一共要簽幾張同意書？簽同意書簽署僅是表達都更意願？

答：1 張(本案不執行概要計畫)，同意書就公法上之意思表示而言，係土地及合法建築物所有權人同意事業概要或都市更新事業計畫之相關內容，並表達參與都市更新事業之意願。

Q02-09：同意書是法定文件嗎？其格式與填寫方式是否有制式的規定？早期簽署同意書，一定要重簽改用新版？

答：同意書係為法定文件，依據都市更新條例第 37 條規定，同意書需要載更新後分配之權利價值比率；如所有權人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，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。

Q02-10：信託之產權附件冊應如何登載？信託委託及受託人同意書是否皆要都要簽名？

答：一、依據土地及建築物謄本核實登記，並備註原所有權人姓名及登記原因為信託。

二、原則上須依信託契約內容所載之授權範圍而定，授權範圍須包含代為簽署辦理都市更新流程應簽署之所有文件(如事業概要同意書、事業計畫同意書、參與分配更新後土地及建築物之意願調查表、更新後土地及建築物分配位置意願調查表、辦理更新事業計畫範圍內土地及建築物信託契約書等辦理都市更新事業相關書類)。倘授權範圍有包含以上所述之內容，則受託人得依照信託本旨代為簽署相關文件，不需要委託人再行簽署；反之，如信託內容不包含上述內容，則委託人及受託人須同時簽署相關書類。

Q02-11：同意書簽署人之資格為何？是否須檢附其他證明文件嗎？

答：一、同意書簽署人應為所有權人，無須檢附其他證明文件。

二、未成年人簽署同意書，需有法定代理人併同簽署及檢附法定代理人證明文件。

三、委託他人簽署須出具委託書(民法第 528 條、531 條)。委託書需載明代為簽署辦理都市更新流程應簽署之所有文件(如事業概要同意書、事業計畫同意書、參與分配更新後土地及建築物之意願調查表、更新後土地及建築物分配位置意願調查表、辦理更新事業計畫範圍內土地及建築物信託契約書、...等相關書類)。

基隆市都市更新常見問答集

Q02-12：所有權人居住海外，如何委託國內親友代為處理所有更新事宜？

答：所有權人應將參與都市更新之意願、欲處理之更新標的、委託被授權人及委託處理都市更新事項(如事業計畫同意書、參與分配更新後土地及建築物之意願調查表、更新後土地及建築物分配位置意願調查表、辦理更新事業計畫範圍內土地及建築物信託契約書、...等)及期間等授權事項填妥於授權書，國內親友即可持經認證之授權書代理所有權人辦理都市更新事業相關事宜。

Q02-13：人已死亡未辦繼承亦未經政府代管，同意書是否需通知繼承人簽署？

答：同意比例計算及相關程序之通知仍應以登記名義人為準；未辦理繼承登記者，在實施者知悉繼承人情形下，宜擴大通知請其參與並限期辦理繼承登記以行使其同意權。

Q02-14：所有權人無法簽字，如何認定其簽署之文件具有法定效力？

答：民法第3條規定：「依法律之規定，有使用文字之必要者，得不由本人自寫，但必須親自簽名。如有用印章代簽名者，其蓋章與簽名生同等之效力。如以指印、十字或其他符號代簽名者，在文件上，經二人簽名證明，亦與簽名生同等之效力。」

Q02-15：同意書有效期限為多久？可否加註期限或其他意見？

答：同意書未規定有效期限。不建議加註額外文字。

Q02-16：都更事業計畫已經送審，同意書是否要全部簽署？

答：同意書應繼續收取至全數同意，再於公辦公聽會、幹事會、審議會時說明更新同意情形。

Q03-相關會議舉行

Q03-01：更新會理事會跟會員大會，召開時間點為何?討論什麼內容?

答：目前章程訂定，理事會為至少每三個月召開一次，會員大會為每六個月召開一次，由於每次討論內容皆會不同，但都會與都市更新推動相關，此部分皆會載明於開會通知單上。

Q03-02：辦公聽會的法令規定(辦理要件)為何?

答：一、自辦公聽會

- 1.依本條例第 22 條第 1 項舉辦公聽會時，應邀請有關機關、學者專家及當地居民代表及通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加。
- 2.以傳單周知更新單元內門牌戶。
- 3.公聽會之日期及地點，於 10 日前刊登當地政府公報或新聞紙 3 日 並以專屬網頁周知及張貼於當地村里)辦公處之公告牌。
- 4.應連同都市更新事業計畫及相關資訊送達前項之人。應送達之計畫，得以書面製作或光碟片儲存。
- 5.應於適當地點提供諮詢服務(施行細則第 2 條之 1)。

二、公辦公聽會

- 1.依本條例第 32 條第 3 項所為之通知，應連同都市更新事業計畫及相關資訊送達更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人。應送達之計畫，得以書面製作或光碟片儲存
- 2.人民或團體於前項公開展覽期間內提出書面意見者，以意見書送達或郵戳日期為準。

Q03-03：收到公聽會通知書單，是否一定要參加出席會議？若未出席或未書面回覆，是否即視同放棄權利？

答：一、法令未規定收到公聽會通知書單一定要參加出席會議。

- 二、所有權人在都市更新程序之權利行使及放棄與否係依各階段同意書為主，未出席或未書面回覆公聽會資訊僅表示未能表明個人之意見。
- 三、為保障自身權益及瞭解更新推動資訊，建議所有權人仍應踴躍出席公聽會。

基隆市都市更新常見問答集

Q03-04：公聽會未收到任何通知，公聽會是否有效？

- 答：一、申請人只要依謄本地址採雙掛號寄送會議通知，且出具大宗掛號單、掛號回執函或未收信函，即屬完成通知程序。
- 二、申請人疏漏通知，則須補寄會議資料及會議紀錄，並徵詢是否再召開公聽會。
- 三、倘謄本地址與已知之通訊地址不同時，建議二處地址同時以雙掛號寄送。

Q03-05：公聽會可授權子女去開會嗎？同一家人是否可代簽出席？

- 答：皆可，所有權人若無法出席公聽會，可出具委託書委託他人代表出席。
-

Q04-事業計畫與權利變換

Q04-01：是否每戶都有停車位？

答：本案採取權利變換方式，每位所有權人依據更新前權值比例計算可分回權利價值，再依權利價值選配房屋及車位，車位依據所有權人需求進行選配，建築師配置上依據建管規定盡量會配置一戶一車位為原則。

Q04-02：可分配坪數大小，並怎樣分配？

答：本案採取權利變換方式，每位所有權人依據更新前權值比例計算可分回權利價值，再依權利價值選配房屋及車位，依據選配原則再去訂定可超選的%比例(一般為5%~10%)。

Q04-03：本人只有25坪現有的，但是更新後，希望可以住到50坪可以嗎？假使50坪可以要求25坪2戶嗎。因家庭成員人口較多，所以5樓加蓋才能容納，建議針對5樓加蓋的住戶，有較優惠的配套認購優先權，這樣比較能符合所有家庭成員住在同一社區的期望。

答：選配原則部分，並且涉及增購部分，因涉及本案全體所有權人權益，需要待理事會討論提出可執行方案，再由會員大會議決通過。

Q04-04：事業計畫有無表明選屋原則有何影響？

答：依都市更新權利變換實施辦法第17條規定，實施權利變換應分配之土地及建築物位置，應依事業計畫標明分配方式辦理，若未於都市更新事業計畫表明分配方式者，得由土地所有權人及權利變換關係人自行選擇。

Q04-05：權利變換選配原則規定

答：權利變換實施辦法第17條規定：

- (一)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方式辦理；其未表明分配方式者，得由土地所有權人或權利變換關係人自行選擇。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。

(二)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。

Q05-估價

Q05-01：房屋現狀之評估是否參酌挑高及屋況之良否以計算其價值

答：本社區高度部分，估價師已經按照使用執照圖標示高度列入估價考量。屋況不列入計算估價評估標準。

Q05-02：本人只有土地所有權，如何計算更換坪數？

答：本案土地價值是經由估價師估算更新前權值比例，如屆時土地權值計算無法達到最小分配建築單元權值，則有兩個方式處理。

- 1.領取更新前價值補償金，相關權利歸為更新會所有。
- 2.經由更新會同意增購不足權值坪數部分。

Q05-03：原本住戶坪數大的住戶都更後坪數縮小，其他坪數如何補償？

答：本案是以自力更新(權利變換)方式執行重建計畫，單元內土地及建物所有權人都為股東之一，能分回多少坪數，在於本案有多少更新前權利價值(比例)，再經成本控管及後續銷售創價而定，且能獲得多少權利價值亦涉及出資及選配價值多寡而定，因此針對坪數縮減沒有補償原則。

Q05-04：未來 1-2 樓皆規劃商場，2 樓之原住戶更新前估價是否會增加？2 樓之原住戶是不是可以選配 2 樓。

答：本案估價更新前價值是依據原使照登載原使用用途，以及現況實際使用現況情況做更新前估價。因此並不會因為更新後 2 樓規劃為商業使用，使原 2 樓所有權人之更新前權值提高。

原 2 樓所有權人，是否可以選配 2 樓商業空間，需視選配原則在區位選配的規定，各所有權人可就自身的權利價值，選配相對應的權利價值。

Q05-05：估價師的估價原則、基準、條件為何？

答：一、估價原則：

(一)更新前：土地以法定容積或原容積作為評估依據，不加計獎勵容積但應加計移入容積。

(二)更新後：依不動產估價技術規則第 128 條：權利變換後區分所有建物及其土地應有部分，應考量都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更

新前後樓層別效用比關聯性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估之。

- 二、估價基準：依據不動產估價技術規則。
- 三、估價師選任(都市更新條例第 50 條)：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。
- 四、估價條件：由三家估價師及委託者就價格日期及估價條件加以釐清確定。估價條件攸關權利價值之評定結果，因此於估價契約書簽訂後，一定期間內得由實施者召開估價會議確認之，並依該會議決議進行日後估價作業，由委託者發函予專業者，並於公聽會等場所向土地所有權人及權利變換關係人說明。例如：更新前各宗土地劃分依據、更新前土地係用法容或原容評估等...

Q05-05:何時估定更新前權利價值與更新後價值？評價基準日是什麼時候？

答：一、以評價基準日作為更新前後權利價值之評估基準日；亦即權利變換報核前，有個估價的作業，估定某一天更新前、後的權利價值，那一天就是評價基準日。

- 二、評價基準日，應由實施者(更新會)定之，其日期限於權利變換計畫報核日期六個月內(都更權利變換實施辦法第八條)。

Q05-06：高樓層、低樓層與空地之估價差異？

答：一、空地：空地未作任何建築使用或呈低度利用(透天厝、鐵皮屋、停車場)時，即以素地評估其價值。

- 二、低樓層：低樓層之區分所有建物，若其使用容積未達法定容積，且其土地總權利價值低於素地價值時，則以各土地權利價值比率分配素地價值。

- 三、高樓層：高樓層之區分所有建物，若其使用容積超過法定容積，或其土地總權利價值高於素地價值時，則以各區分所有建物房地總價乘上土地價值比率計算之。

四、若更新單元內有公寓或大樓情況下，該更新前權利價值，不動產估價師應依不動產技術規則第 125 條及 126 條規定為評估依據。

Q05-07：土地所有權人及建物所有權人不同，房屋與土地都更前價值如何估價？

答：土地建物不同所有權人時，須區分土地以及建物之權利價值：

- 一、都更前土地：以更新範圍內屬同一建照或同一使照之範圍，予以合併評估，評估方式採比較法及成本法之土地開發分析方式進行。
- 二、都更前房屋：合法建築物部份之保障，即在於建物之權利價值。區分所有建物：以比較法及收益法評估其建坪單價及總價，並於扣除建物殘餘價格後所求得之土地價值，作為各戶更新前權利價值。

Q05-08：更新前估價之各宗土地劃定原則為何？

答：一、毗鄰數筆土地為同一所有權人情況下，得視為同一筆土地。

- 二、更新前數筆土地上有建物，且為同一張建築執照或使用執照時，原則得視為同一筆土地，惟若因之顯失公平者可不視為同一筆土地，並應於估價條件中敘明。

前項視為同一筆土地前提下進行估價時，各筆土地地籍已依據地上建築物之座落位置進行分割，得就該同一筆土地所得合併後土地地價，考量各宗土地個別條件分算之。

- 三、其他由委託人提供之劃分原則。

上述劃分原則因事關權利人權利價值甚大，應向委託人說明並提供經確認之書面資料後，載入估價條件中。

Q05-09：都市更新案涉及都市計畫細部計畫變更之評價基準適用規定？

答：都市更新事業計畫與權利變換計畫併同報核者，其各筆土地之更新前價值應以上開計畫報核當時之都市計畫土地使用分區規定作為價值評估之基礎，而更新後之規劃設計及權利變換評估則依都市計畫變更後之內容為之(營建署 104.1.5 營署更字第 1030083006 號函)。

Q06-共同負擔

Q06-01：希望能建造耐震建築，補貼價格能合理讓居民負擔得起

答：本案目前規劃設計為地上 15 層樓及地下 4 層樓之建築物，皆會受到「建築技術規則」、「建築建築物耐震設計規範」等法令規範，如需額外評估加裝制震器、避震器等材料設備，會增加本案之成本負擔，需提起會員大會為議決事項。

Q06-02：共同負擔可認列的項目、內容及規定為何？

答：一、共同負擔可認列的項目計有：1.工程費用、2.權利變換費用(都市更新費用)、3.貸款利息、4.稅捐、5.管理費用(營建工程、銷售管理費、銷售管理費、風險管理費、信託費用)6.容積移轉 7.都市計畫變更。

二、詳參「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」。

Q06-03：權利變換之共同負擔是否有比例之規定？一般核定之比例為多少？

答：一、共同負擔比例係以共同負擔占更新後總銷售金額之比例計算而得，故影響因素為共同負擔提列總金額及更新後總銷售金額。

二、每個更新單元規劃所提列之共同負擔及區位售價不盡相同。但審議會通常會參考鄰近市場行情審議。

Q06-04：合法建物的拆遷補償費如何計算？

答：依據「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」，並委託三家以上鑑價機構估定之補償價值。

Q06-05：建築物拆遷安置租金補貼費用標準？政府是否有補助？

答：一、依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準」規定

(一)住宅租金水準：參考「實價登錄」網，查詢基隆市之租金行情。並委託鑑價機構依當地實際租金額度查估，作為安置租金之依據。

(二)營業租金水準：委託鑑價機構依當地實際租金額度查估。

二、政府沒有補助租金。

Q06-06：拆遷補償費用與拆遷安置費用的差異？發放對象為何？

答：一、拆遷補償費：是對建物的殘餘價值補償，換言之是對物補償。

二、拆遷安置費：是對興建期間異地安置的補貼，換言之是對人的補貼。

Q06-07：風險管理費何時會動用？提列費率為多少？

答：一、風險管理費係作為實施者因應物價波動及利潤計算之用，更新完成才會產生資金流入，期間並無動用的問題；如自組更新會或採代理實施者，所提列之風險管理費是否有清算退費機制，應於計畫中註明。

二、風險管理費率依「面積規模及人數級別對照表」提列 10~14% 為範圍。

Q07-權利價值分配

Q07-01：若自行出錢，每坪大約需付多少錢？

答：目前每坪出資部分，暫以可行性評估報告內容，載明之共同負擔平均單價/坪為準，實際金額仍以基隆市政府都市更新審議會通過而定。

Q07-02：沒有蓋都更同意書，權變後就只能分回更新前的價值嗎？

答：未簽屬事業計畫同意書者，其權利變換階段分配價值並不受影響。目前權利變換階段並無同意書僅有權利變換意願調查表，該調查表有註明是否願意參與都市更新權利變換，所有權人若簽署不願意(或是不能)參與分配，則僅得分回權利變換前之權利價值，無需扣除共同負擔；表示願意參與分配時，則可分回權利變換後之權利價值(需待完成產權登記結算時予以撥付)。

Q07-03：權利價值估算不合理或疑慮，應如何處理？何時提出異議？

答：針對權利變換估價條及評定方式訂定，會於進行本案權利變換評定基準日前，交由會員大會議決，通過後才會進行實際估價。如權利變換報核後，土地所有權人或權利變換關係人(包含合法建築物所有權人、地上權人)對估定之權利價值有異議時，可於公開展覽期間以書面提出意見、權利變換審議階段(幹事會議、審議會)中提出異議內容。

Q08-選屋原則與找補

Q08-01：房子所有權位於 E 區，重建後所分得的房子是否仍在 E 區？

答：更新後選配位置，會載明於計畫書選配原則內。選配位置原則會依據原位置訂定，原區位無法分得部分再向上遞補(僅大方向)。選配原則待建築設計規劃確定，經理事會嚴謹擬定後，再於會員大會議決通過。

Q08-02：希望原住戶分配一汽車位與機車位

答：機車位的部分是屬於公共設施，機車位分配屬於管委會權責，汽車位部分就自身權值再行選配。

Q08-03：本社區若確定執行時，請將建物分配至成功路 130 號店面屋主之店面樓上，另要求一樓要求換一樓

答：更新後選配位置，會載明於計畫書選配原則內。選配位置原則會依據原位置訂定，原區位無法分得部分再向上遞補(僅大方向)。選配原則待建築設計規劃確定，經理事會嚴謹擬定後，再於會員大會議決通過。

Q08-04：權利變換計畫於更新後如何分配房屋？建物水平分還是立體分？可自由選擇更新後的住宅單元嗎？

答：一、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」表明分配方式(選配原則)辦理；其未表明分配方式者，得由土地所有權人或權利變換關係人自行選擇。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。

二、選配原則於事業計畫中載明後，經過所有權人同意、公開展覽及審議等程序，來規範選配原則，由土地所有權人或權利變換關係人依其原則自行選擇。

Q08-05：是否一定要簽署選配書？不去選屋時會被如何處理？若是對權利價值有疑義不參與選配房屋，法令有規定實施者可代為抽籤選配嗎？

答：參與權利變換需簽署選配書，若不表示是否參與選屋或不參與選屋，依權變辦法第 11 條規定辦理，可由實施者以公開抽籤方式代為選配。

Q08-06：參與都市更新，不選配房屋可否領取補償金？

基隆市都市更新常見問答集

答：參與都市更新需進行選屋程序，若不選配房屋，視為未受建築物及其土地應有部分分配或不願參與分配，僅能由實施者以現金補償其權利變換前權利價值。但其權利變換前權利價值需先依法定清償順序扣除應納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅後計算。(更新條例第 52 條)。

Q08-07：所有權人依權利變換結果選擇房屋，致產生差額時如何處理？

答：實際分配之土地及建築物面積多於應分配之面積者，應繳納差額價金；實際分配之土地及建築物少於應分配之面積者，應發給差額價金，由實施者通知土地所有權人及權利變換關係人應於接管之日起三十日內繳納或領取。(更新條例第 52 條及權變辦法第 30 條)。

Q08-08：更新地主還需要出資嗎？

答：須視採用的推動方式決定，若採更新會實施更新就須自行出資；如委託實施者實施，資金由實施者支付者，所有權人不須出資，但須依都市更新條例第 52 條規定，將權利變換後分配之土地及建築物折價抵付給實施者所支付的更新費用。(本案目前採取自主更新方式需要出資)

Q09-貸款作業

Q09-01：若要自行部分貸款，有何補助或優惠

答：本階段尚未進行融資貸款部分，後續程序由中華建築經理(股)公司提供貸款融資方案，屆時再以詳細說明。

Q09-02：若由所有權人自行融資借貸，具體如何執行？

答：本階段尚未進行融資貸款部分，後續程序由中華建築經理(股)公司提供貸款融資方案，屆時再以詳細說明。

Q09-03：房子都還沒建就要住戶跟銀行貸款，我覺得這樣很不妥，還沒看到甚麼就要背負貸款壓力，為甚麼不找穩固的建商，建好用分配的方式，就不用先拿出一筆錢，還有我們是5樓住戶，6樓加蓋部分要補貼我們多少？

答：1.本案採取自力都市更新方式實施，尚未實際進行向銀行貸款階段，待可行性評估報告完成後，由中華建築經理(股)公司提供貸款融資方案，屆時再以詳細說明。

2.所有權人有意遴選建設公司，可將相關資訊，提供給理事會提起討論，若確實有建商有意願投資興建，再行提至會員大會進行討論。

3.頂樓加蓋補償就都市更新僅針對建物殘值評價(屬於其他土地改良物拆遷補償費用)做條件評估補償(需由三家鑑價機構評估定之)，使用坪數部分在相關法令及規定，因頂樓使用權本應屬全棟戶別所有，並非歸屬單一樓層所有權人。

Q09-04：更新後何時辦理貸款支付差額找補？

答：交屋前辦貸款，交屋時同時支付差額價金。繳納差額價金，由實施者通知土地所有權人及權利變換關係人應於接管之日起三十日內繳納或領取(權利變換實施辦法第25條)。

Q10-拆遷補償及安置費用

Q10-01：租屋是否有補助

答：租金補貼(合法建築物拆遷安置費用)，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」，提列金額再由會員大會議決確認。

Q10-02：頂樓加蓋部分要如何處理

答：頂樓加蓋補償就都市更新僅針對殘餘價值(屬於其他土地改良物拆遷補償費用)做條件評估補償(需由三家鑑價機構評估定之)，使用坪數部分在相關法令及規定皆沒有補償，因頂樓使用權本應屬全棟戶別所有，並非歸屬單一樓層所有權人。

Q10-03：原住戶都更後，外面租房又如何補貼租金

答：租金補貼(合法建築物拆遷安置費用)，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」，提列金額再由會員大會議決確認。

Q11-建築設計

Q11-01：需求建築正方形，公共設施比例要低

答：建築師設計盡量以格局方式多方採光為主，公共設施留設比例符合現行法規規定，盡量訂定在 32%-33%。

Q11-02：重建後坪數不要大於原來坪數 5 坪

答：設計部分目前盡量符合住戶現在實際居住室內坪數規劃。

Q11-03：希望營造一個舒適的環境，通風、光線、動線規劃、噪音改善...等，希望是一個大家住的歡喜，大家搶購的好地方

答：規劃團隊針對建築設計考量是全面性的，市政府亦同樣進行把關。

Q11-04：建蔽率與容積率是否已知?或預期多少?

答：法定容積率 320%及建蔽率 70%這是已知之訊息。實際建築容積率(加上原容積+獎勵容積部分)(513.41%)(可行性評估階段預估)及建蔽率(70%)。

Q11-05：更新後室內坪數是否為現有室內坪數

答：建築師建築設計上盡可能規劃多樣坪數，盡量滿足各所有權人對於坪數上面的需求，至於分回室內坪數是否可以滿足所有權人，仍視各所有權人可分配權值而訂。

Q11-06：希望都更後有機車位

答：機車位屬於公共設施部分，目前可行性評估報告階段設置機車位數為 382 輛設置是法定規定。

Q11-07：何謂建蔽率、容積率、空地比、

答：一、建蔽率：為建築面積占基地面積之比率。

二、容積率：基地內建築物總容積樓地板面積與基地面積之比。

三、空地比：建築基地內所留設之空地比率，為基地減去建築面積後，佔基地面積之比率。

Q11-08：更新後建物一般公設比約多少？

答：應視建築物使用種類與設計空間差異而有不同，住宅大樓合理範圍約 30%-35%之間。

Q11-09：可以不做公共設施讓我們居住的空間大一點嗎？

答：公設，指的是在社區或集合式住宅（大樓）中，針對建物全體區分所有權人（全體住戶）共同使用的部分，一起分擔持有，例如大廳、樓梯間、電梯間、機電房、管理室等，公設是法定規定必然設置之設施。

迷思：不會因為公共設施比例的高低影響本身居住室內坪數的大小，假設分配室內坪 20 坪公共設施比例 30%，產權即為 26 坪，如公共設施為 32%，產權即為 26.4 坪。

備註：目前本案設計公共設施比例約為 32%。

Q11-10：事業計畫核定後多久期間內需申請建造執照？

答：一、都市更新案實施者申請建造執照，其法規適用，以擬訂事業計畫報核日為準，並應自事業計畫經核定之日起 2 年內為之。

二、事業計畫與權利變換計畫分別報核者，自權利變換計畫核定日起 1 年內為之(內政部 102.4.22 台內營字第 1020803149 號函)。

三、未依前二項規定期限申請者，其法規之適用，以申請建造執照日為準。

Q11-11：實施者是否就是建造執照的起造人?所有權人可否一併列為起造人？

答：事業計畫之實施者擔任申請人，本案以權利變換方式開發之都市更新案，原則上依都市更新條例第 45、55 條之規定，事業計畫及權利變換計畫核定後，得由實施者擔任起造人，並免檢附土地、建物及他項權利證明文件。

Q11-12：取得建照後之有效時間為何？

答：一、領得建造執照日起，應於 6 個月內開工，得申請展期 1 次，期限為 3 個月。

二、建築期限之計算，以起造人向主管建築機關申報開工日起算。若因工程規模、構造或施工方法特殊、工程困難或其他特殊情形者，主管建築機關得酌予增加建築期限，得申請展期 1 年，並以 1 次為限。

Q12-都市計畫

Q12-01：都市更新涉及都市計畫變更時之辦理程序為何？

答：一、法令依據：

都市更新條例第 9 條、第 35 條。

二、辦理程序略說明如下：本案成功一路 134 巷變更屬於細部計畫變更，依都市更新條例第 35 條規定，涉及變更主要計畫局部性之修正，不違背其原規劃意旨者，可先辦理都市更新事業計畫之發布實施，相關都市計畫再配合辦理擬定或變更。

Q13-租賃

Q13-11：假設現已租人營業中，若於合約中以載明，若屆時都更後，屋主如何跟租戶處理？是否有理賠的問題，請詳加說明。

答：出租使用之房屋皆可以持續出租使用，本案權利變換計畫核定後，更新會主管機關公告之權利變換計畫通知相關權利人(依都市更新條例第 57 條)。如出租戶因打上長期租約，於法令規定上亦有規定，如契約有約定賠償或是相關規定從其規定，如沒有規定至多賠償兩個月的租金賠償(依都市更新條例第 58 條)。

Q14-信託

Q14-01：都市更新信託為何？對權利人的保障與限制？是否一定要辦理信託登記？

答：一、都市更新信託：

都市更新條例第 25 條前段規定：「都市更新事業得以信託方式實施之。」按 信託法第 1 條規定：「稱信託者，謂委託人將財產權移轉或為其他處分，使受託人依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，管理或處分信託財產之關係。」詳言之，都市更新信託是土地所有權人、實施者(更新會)與受託人(信託單位)簽訂信託契約，由實施者(更新會)將資金與土地所有權人將名下不動產等財產權移轉至受託人，再由受託人根據三方所簽訂的信託契約，開發管理信託財產，並在興建完成後，將完工的建物依約移轉給實施者、地主或承購戶，以保障各方權益。

二、對權利人有何保障

(一)對地主而言：

- 1.由受託銀行擔任公正第三人，於興建工程完工後依合建契約或權利變換計畫約定之比例將土地分配予地主與建商，保障雙方之權益。
- 2.由受託銀行控管信託專戶資金流向，確保資金專款專用。
- 3.土地所有權人及實施者不得任意變更信託契約，使信託目的順利達成。
- 4.避免興建工程中輟，以達到順利完工之目的。

(二)對實施者(更新會)而言：

- 1.透過受託銀行信託，較容易讓地主安心。
- 2.信託後，土地名義上之所有權人為受託銀行，辦理土地合併時，可簡化作業流程及時間。
- 3.土地信託在受託銀行名下，由受託銀行依照地主與實施者所簽訂之契約內容執行相關事宜，避免因地主人數眾多，產生嗣後糾紛之疑慮。
- 4.依法信託財產不得強制執行，且信託關係不因委託人或受託人死亡、破產或喪失行為能力而消滅，故興建房屋辦理

不動產信託，可有隔離繼承、債權追索之效果。避免興建工程中輟，以達到順利完工之目的。

三、是否一定要辦理信託登記？

按信託法第 4 條第 1 項規定：「以應登記或註冊之財產權為信託者，非經信託登記，不得對抗第三人。」不一定要辦理信託登記。但都市更新所涉及者多為不動產之信託，而依前開信託法第 4 條第 1 項規定，以應登記或註冊之財產權為信託者，例如：不動產(民法第 758 條)，非經信託登記(請參閱土地登記規則第 9 章以下之規定)，不得對抗第三人。故都市更新信託通常要辦理信託登記。

Q14-02：信託機制架構為何？如何辦理？何時辦理？

答：一、信託架構與辦理：

都市更新信託通常係指由所有權人及實施者將更新前房地及興建資金信託給政府許可的信託業者，都更重建費用由受託機構依照都更進度實支實付，專款專用。

二、辦理時機：

(一)土地信託：因信託法第十二條第一項前段規定，對信託財產不得強制執行，保障基地開發案之順利完工或其他目的，而將其所有基地所有權移轉登記予受託人，受託人對於基地，依信託契約之約定，享有某種程度、範圍之管理權或處分權或監督權，俟開發案興建完工或信託關係消滅。因此土地信託適當時間點，通常在更新案核定並取得建造前，並確認土地及建築物所有權人同意參與更新及其應有之權益後辦理。

(二)資金信託：實施者(更新會)預售時，訂購戶所繳交之自備款及更新會向銀行核貸之建築融資均存入貸款銀行或指定之銀行營業單位所開立之信託專戶，更新會接受專案帳戶控管，應依各承攬契約之約定及實際發生之費用(含各期廣告費用、營造費用、建築經理費、地政士服務代辦費等)按期申請並支付款項。因此信託適當時間點，通常在更新案送件前後或更新案經核定後至取得建造期間。

基隆市都市更新常見問答集

Q14-03：信託內容有那些？費用如何計算？

答：一、信託內容包含略為：

- (一)信託存續期間對信託專戶之資金控管(如融資款、委託人自備款、...)。
- (二)產權管理、處分。
- (三)辦理不動產物權相關之登記移轉事宜(含原有建物滅失登記)。
- (四)與信託案有關之各項稅費繳納。
- (五)辦理受託雙方收支之分別帳務管理。

二、費用計算：

目前無一定之計算標準，更新會依據實際報價提列。而該項費用之影響素主要有：總戶數之多寡、基地可建築面基之大小、營運費用與公告現值之多寡...等。

參考計算式：信託費用＝「總坪數」×每坪單價或(營運費用＋公告現值)×信託費率。

Q14-04：地主產權已在其他銀行辦理貸款設定，是否影響信託辦理？

答：地主產權已在其他銀行辦理貸款「設定」，此項「設定」通常指抵押權之設定。而依信託法第 12 條第 1 項規定：「對信託財產不得強制執行。但『基於信託前存在於該財產之權利』、因處理信託事務所生之權利或其他法律另有規定者，不在此限。」所謂「基於信託前存在於該財產之權利」，即為此種地主產權在其他銀行辦理貸款設定抵押權之情形。而抵押權應依照都市更新條例第 61 條之規定辦理，不影響信託之辦理。

Q14-05：信託契約有那些人要共同簽署？

答：一、都市更新信託契約之契約當事人為：

(一)委託人：

- 1.更新單元範圍內之土地所有權人。
- 2.實施者(更新會)。

(二)受託人：通常為金融機構，如銀行。

二、信託契約主要內容及應注意事項，可參考都市更新條例施行細則第 20 條第 2 項規定載明事項。

Q14-06：約定信託時，地主之土地是否要提供實施者辦理融資抵押設定？

答：更新會因無建商出資，屬地主自籌資金方式，故必須配合辦理抵押權設定及信託登記給銀行，才可以籌到足夠的資金。

Q14-07：辦理信託登記要不要提供權狀與證件？

答：信託登記亦屬土地登記規則所定登記之一種，依土地登記規則第 34 條第 1 項規定辦理信託登記需提出土地所有權狀、申請人身分證明證件。

Q14-08：信託後是以受託人還是委託人名義簽署更新同意書？

答：視信託契約而定，未出具時建議受託人還是委託人二者皆簽屬。

都市更新信託契約目的在於完成特定之都市更新事業，而約定由受託人管理信託財產。則除有特別約定條款外，受託人既已是土地所有權人，且負有善良管理人之注意義務，自應以受託人名義簽署更新同意書。

Q14-09：信託契約是否包含續建保證？

答：信託不等於續建保證，應與實施者及受託單位確認相關信託內容。

都市更新信託契約仍屬私法契約，得由契約當事人自由約定契約內容。有關續建保障部分，通常以「續建機制」作為約定條款，此類條款之內容主要是受託人就續建與否進行評估與執行，並非保證都市更新事業實施完成。信託契約自可約定續建保證條款，惟委託人可能需要就此部分額外支付費用予保證人。

Q15-地政

Q15-01：更新前所有權人為兒子，更新後是否可轉為母親？

答：更新後所分配之土地及建築物，應登記為原所有權人所有。
以權利變換方式實施都市更新時，依權利變換取得之土地及建築物，於更新後第一次移轉時，減徵土地增值稅及契稅百分之40。

舉例說明；如更新前所有權人為兒子，更新後仍登記為兒子所有，其後始能向地政及稅務機關申請辦理所有權移轉登記於母親或他人名下。

Q15-02：更新前建物設定抵押權，更新後抵押權是否會被消滅？

答：權利變換範圍內土地及建築物經設定抵押權或典權，除自行協議消滅者外，由實施者列冊送請該管登記機關，於權利變換後分配土地及建築物時，按原登記先後，登載於原土地或建築物所有權人應分配之土地及建築物(更新條例第40條第一項)。

Q15-03：分配更新後之房屋，其持分土地比例如何計算？

答：除法律另有強制規定外，一般習慣之土地持分比例計算如下3種方式：

- 一、各戶主建物面積÷各戶主建物面積之總和。
- 二、各戶（主建物+附屬建物）面積÷各戶（主建物+附屬建物）面積之總和。
- 三、各戶（主建物+附屬建物+公設）面積÷各戶（主建物+附屬建物+公設）面積之總和。

Q15-04：都更程序中是否須將土地權狀交給實施者？

答：一、為辦理信託登記，需將土地及建物權狀交給實施者委任之地政士。

二、為辦理權利變換移轉登記，需將土地權狀交給實施者委任之地政士。

Q15-05：採用權利變換方式，何時須移轉土地給實施者？

答：一、經權利變換之土地及建築物，實施者應依據權利變換結果列冊送該主管登記機關，逕為辦理權利變更或移轉登記，

換發權利書狀，未於規定期限內換領者，宣告其原權利書狀無效(更新條例§64)。

- 二、採權利變換方式實施都市更新，於房屋興建完成，領到使用執照後，辦理建物所有權第一次登記時，同時辦理土地產權移轉，但原因發生日期以權利變換計畫核定日為準。

Q15-06：銷售坪數包括哪些面積？室內面積認定方式(室內坪指哪裡)?建築容積要如何換算成銷售坪數？

答：一、一般實務所稱之銷售坪數=主建物面積+附屬建物面積(例如：陽台)+公共設施持分面積。但不包括汽車位面積。

二、新建物室內面積通常是指主建物面積。

三、一般實務概估方式：銷售坪數=容積坪×係數(1.5至1.6之間)。係數會隨建築設計及地下開挖層數變動。

容積坪=可建築土地坪數×核定設計容積率

(法定容積率+各項建築獎勵容積率)

Q15-07：公共設施如何登記?登記單位為何?

答：區分所有建物依主管建築機關備查之圖說標示為共用部分及約定專用部分，應以共有部分辦理登記。前項共有部分登記之項目如下：

- 一、共同出入、休憩交誼區域，如走廊、樓梯、門廳、通道、昇降機間等。
- 二、空調通風設施區域，如地下室機房、屋頂機房、冷氣機房、電梯機房等。
- 三、法定防空避難室。
- 四、法定停車空間(含車道及其必要空間)。
- 五、給水排水區域，如水箱、蓄水池、水塔等。
- 六、配電場所，如變電室、配電室、受電室等。
- 七、管理委員會使用空間。
- 八、其他經起造人或區分所有權人按其設置目的及使用性質約定為共有部分者。

Q15-08：停車位如何登記？

答：一、法定停車空間不得以專有部分登記，僅得列入共同使用部分(即一般所稱之公共設施)登記為全體或部分區分所有權人共有，故無單獨核發所有權狀。未分配車位者，可約定不持有該共用部分建號持分，法定車位不得外賣。

二、民國 85 年 9 月以後，地政機關另增設車位編號登記，起造人得選擇依使用執照圖說的竣工圖轉繪所劃設的停車位測繪，並辦理停車位編號登記。區分所有建物登記簿之所有權簿其他登記事項欄即予以加註「車位編號○○」。

Q16-稅賦

Q16-01：都市更新有何稅捐減免規定？實施方式不同有何差異？

答：一、更新地區內之土地及建築物，依都市更新條例第 67 條規定減免稅捐：

- (一)更新期間土地無法使用者免徵地價稅；其仍可繼續使用者減半徵收。
- (二)更新後地價稅及房屋稅減半徵收二年。
- (三)重建區段範圍內更新前合法建築物所有權人取得更新後建築物，於前款房屋稅減半徵收二年期間內未移轉，且經直轄市、縣(市)主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，得延長其房屋稅減半徵收期間至喪失所有權止，但以十年為限。
- (四)依權利變換取得之土地及建築物，於更新後第一次移轉時，減徵土地增值稅及契稅百分之四十。
- (五)不願參加權利變換而領取現金補償者，減徵土地增值稅百分之四十。
- (六)實施權利變換應分配之土地未達最小分配面積單元，而改領現金者，免徵土地增值稅。
- (七)實施權利變換，以土地及建築物抵付權利變換負擔者，免徵土地增值稅及契稅。

二、採協議合建實施方式，經直轄市、縣(市)主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，得減徵土地增值稅及契稅百分之四十及契稅之免徵或減徵之優惠。

Q16-02：權利變換選屋如有差額價款找補時，其增減價款部份之契稅如何計算？

答：所有權人實際分配之房屋面積多於應分配，其增加面積部分，屬有償移轉，由原土地所有權人取得，均需核課契稅。

Q16-03：更新期間地價稅減免申請規定？

答：一、更新期間及土地無法使用，由實施者申請直轄市、縣(市)主管機關認定後，轉送主管稅捐稽徵機關依法辦理地價稅之減免。

二、如擬申請自用住宅地價稅，應由土地所有權人於當年 9 月 22 日前向土地所在地稅捐稽徵機關提出申請。

Q16-04：建商提列共同負擔之拆遷安置費，如房屋殘值、租金補貼、違章補貼...等項目，是否須申報所得，是否須預扣繳稅額？

答：一、依都更條例第 57 條第 2 項，合法建物拆除之補償為損害賠償性質，免課徵綜合所得稅。但若補償金逾依法估算數額，超出部分仍應課所得稅。

二、其餘如租金補貼等，原則上應計入綜合所得稅，但應可依所得稅法第 14 條第 10 類其他所得，主張必要成本費用(如租屋費用)扣減。

Q16-05：權利變換後所有權人領取差額價金，是否要申報所得稅？

答：權利變換差額價金係依據都市更新條例第 52 條，實際分配之土地及建築物少於應分配之面積，應發給差額價金。差額價金之獲得源於權利變換之房地互易，並未涉及所得稅。權利變換差額價金係依據都市更新條例第 52 條，實際分配之土地及建築物少於應分配之面積，應發給差額價金。差額價金之獲得源於權利變換之房地互易，並未涉及所得稅。

Q17-實際執行

Q17-01：是否對於未同意戶有任何溝通及解決方法？

答：針對不同意戶，都市更新服務團隊於社區可行性評估報告完成後，將會進行工作站籌辦，針對未同意會戶將會採取分批(區)說明會。

Q17-02：依容積率多建之樓層如何處理

答：本案採自力更新方式，需要由各所有權人依更新前權值負擔權值，因此本案多興建之房屋權值，於更新完成後是需進行出售，來折抵償還本案執行都市更新之費用。

Q17-03：希望委員會找大建商合建，而非自行出錢或貸款

答：更新會亦冀望有(大)建設公司來執行本案，本案因腹地大且人數眾多，加以投資報酬效益不高(相較於雙北)，目前因無建設公司有表示願意投資興建，社區才採以自力更新方式執行本案，惟更新會並不排除與建商合作興建。

Q17-04：與前一建商所談條件落差太大，影響住戶重建意願

答：本案採自力更新方式執行本案，目前並無建設公司進場開發。但本社區房屋已經日漸老舊，且有結構(多處鋼筋外露情況)上安全的疑慮，進行重新改建一事刻不容緩，各所有權人應該拋下過去對於各種條件的觀念。

Q18-其它問題

Q18-01：社區老舊、居住環境吵雜、做生意和住家混在一起不太安全、應快點都更完成

答：這是大多數所有權人所冀望了，市府亦關切本案能順利進行更新工作。建築師針對本案之設計亦不遺餘力，未來住商混合狀況亦會存在，不過再建築設計上規劃住宅與商業空間出入口是各自獨立，不會相互干擾。

Q18-02：本區房屋當初建設嚴重偷工減料，甚至沒有防火巷，政府監督嚴重失職，以致重建困難重重。

答：本案是市府重視的都市更新重建範圍，過往房屋興建原因如何已經不可考。僅就目前社區所居住的環境確實迫切需要進行都市更新。望各位所有權人盡早達成共識。

Q18-03：目前社區裡一樓有很多快炒店及海鮮等餐飲業每天營業所產生廢煙影響空氣品質；若重建完成後是否能有效做好空汙管理？

答：本案未來重建規劃會打造符合商業效益之空間，未來是否還會繼續經營快炒或海鮮以維持本社區的文化特色，尚待未來各所有權人商議，至於如果維持要做快炒及海鮮等餐飲，會將相關商業規範落實在住戶大廈管理規約，避免影響本社區的環境品質。

Q18-04：希望規劃出安全、實惠的居住環境，即商業使用卻不致造成出入複雜的風險；有管理，卻不會造成太沉重的負擔。很多老人已沒有收入，希望不會因繳不起管理費，必須搬離社區。

答：商業及住宅在建築設計上出入一定會分流，不會影響到住戶的住宅品質。至於管理費這部分因應相關法令是一定會有相關管理規費的產生，至於費用的收取仍需要透過區分所有權人會議在行商議。