

113年臺北市都市再生教育訓練x都市再生課程

自主更新民眾班

自主更新推動常見問答演練

講 師|林育全

現 職|冠霖都市更新事業(股)公司總經理

課程日期| 113.05.11

簡報大綱

- 議題1.都市更新法令程序規範常見問題
~事業計畫同意書簽署與撤銷
- 議題2.重建評估與推動常見問題
~不出資，室內一坪換一坪？
- 議題3.事業計畫及權利變換常見問題
~協議合建與權利變換的分配差異？
- 議題4.自行發起、轉軌建商常見問題
~更新會或建商，那一個推動主體比較好？
- 議題5.更新會會員出不出資權利義務常見問題
~風險承擔與利潤分配
- 議題6.更新會推動實務問題
~先期規劃與組織治理

林育全總經理簡歷



現職：冠霖都市更新事業團隊 總經理
臺北市都市更新整合發展協會 理事長

學歷：國立政治大學地政學系 碩士

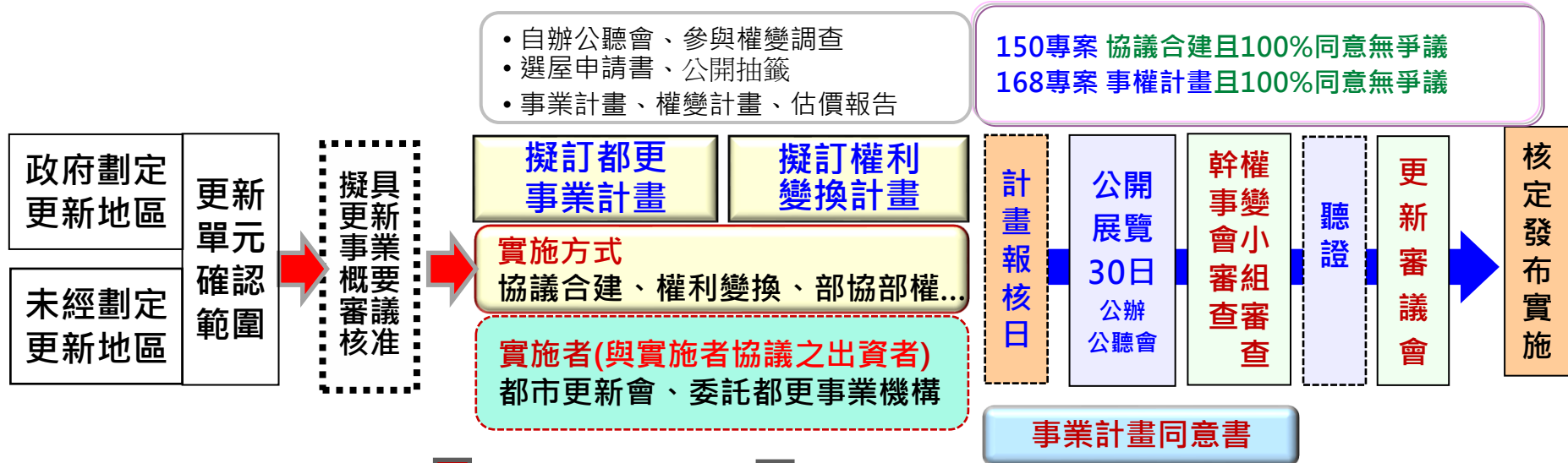
專長：都市更新整合、規劃&專案管理

經歷：

2009年迄今，聚集都市更新跨域專業人士，參與政府相關都市更新業務的推動，並建構教育訓練平台推廣都更知識與專業人才培力，近年倡議「自主更新思維暨多元推動方案」。秉持公私協力理念，參與公私部門都市更新相關規劃整合、自主更新輔導、教育訓練專案，並擔任多個縣市都更審議會委員，累積深厚都更法令與整合實務連結的經驗

都市更新委員	新北市、桃園市、彰化縣、嘉義市、金門縣_都市更新及爭議處理審議會
自主更新推動輔導暨教育訓練委辦案計畫主持人	臺北市都更處_都市更新法令與業務輔導、都市更新重建教育訓練、都市再生教育訓練 中山區自主更新諮詢工作站、自主更新輔導團(列管海砂屋)、 整建維護輔導、公辦整建維護試辦計畫 臺北市建管處_列管海砂屋輔導更新團隊 新北市都更處_自主更新教育推動計畫、自主更新推動培訓計畫 基隆市、桃園市、澎湖縣等三縣市政府_自主更新輔導團暨人才培訓課程
都市更新規劃暨自主更新專案業務主持人	北北基桃、高雄、澎湖等六縣市_自主更新(含都市更新會)推動輔導案 北北基桃、新竹、高雄、澎湖、金門等七縣市_都市更新規劃案

■ 臺北市都市更新推動程序~整合到計畫報核審議核定常見問題



問題2.重建評估與推動
~不出資，室內一坪換一坪？

問題3.事業計畫及權利變換計畫
~協議合建與權利變換的分配差異？

問題4.
自行發起、轉軌建商
~都市更新會或建商，
那一個推動主體比較好？

問題1.都市更新法令程序規範
~事業計畫同意書簽署與撤銷

問題5.更新會會員出不出資權利義務
~風險承擔與利潤分配

問題6.更新會推動實務
~先期規劃與組織治理

**聚焦
法令規範
觀念實務
的連結**

議題1.都市更新法令程序規範常見問題~都市更新事業計畫同意書簽署

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案」。

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(採重建處理方式者)：

採權利變換方式實施：

採都市更新事業計畫及權利變換計畫併送者：

預估本人更新後分配之權利價值比率：_____％。

採都市更新事業計畫及權利變換計畫分送者：

預估權利變換分配比率：_____％。

採協議合建或其他方式實施(依實際情況選擇)：

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	建號				
	建物門牌號				
樓地板面積(m ²)	地				
	小				
	段				
	地				
共有部分	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				
E=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：

以上雙框線內資訊由實施者填寫

立同意書人(法定代理人)：

(簽名並蓋章)

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

(簽名並蓋章)

統一編號：

聯絡地址：

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案」使用，禁止移作他用。

2. 如立同意書人係依附行為力大，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係依主行為力大，須由法定代理人簽署，並依附相關證明文件。

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。

進入都更審議的門票~50%、75%、80%

■ 同意比率100%的好處
協議合建v.s權利變換-容獎、程序、時程

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)○市○區○段○小段○地號等○筆土地都市更新事業計畫案」使用，禁止移作他用。

Q.知悉都市更新事業計畫那些內容
分配條件?房租補貼?
建築結構、建材、坪數與公設比?
計畫要點或完整報告?

Q.那個時點：自辦公聽會前?計畫報核前?
計畫報核後至核定前?

Q.事業計畫同意書是合建契約的附件?

Q.採權利變換市政府審議，不用簽合建契約?

內政部營建署108.6.12營署更字第1081103932號函

議題1.都市更新法令程序規範常見問題~都市更新事業計畫同意書簽署

■ 事業計畫應表明事項(都更條例36條)暨報告書要點

基本資料	背景及現況	設計內容	費用計算
<ul style="list-style-type: none"> •申請書 •切結書 •委託書 •審議資料表 •意見回應綜理表 	<ul style="list-style-type: none"> •辦理緣起與法令依據 •計畫地區範圍 •實施者 •計畫目標 •現況分析 •與都市計畫之關係 	<ul style="list-style-type: none"> •處理方式及區段劃分 •區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫 •整建或維護計畫 •申請容積項目及額度 •重建區段之土地使用計畫 •都市設計與景觀計畫 	<ul style="list-style-type: none"> •實施方式及有關費用分攤 •拆遷安置計畫 •財務計畫
權利安排	其他	附錄	附件冊
<ul style="list-style-type: none"> •分配與選配原則 •公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則 	<ul style="list-style-type: none"> •實施者風險控管方案 •維護管理及保固事項 •效益評估 •實施進度 •其他應表明事項 	<ul style="list-style-type: none"> •實施者證明文件 •事業概要核准函 •住戶管理規約 •公有土地管理機關意見 •容積獎勵證明文件 •相關合約與費用證明文件 •事業計畫圖 	<ul style="list-style-type: none"> •實施者證明文件 •土地權利證明文件 •都市更新事業計畫同意書 •公聽會紀錄 •舊違章建築戶證明文件 •都市更新單元建物測量成果報告

議題1.都市更新法令程序規範常見問題~都市更新事業計畫同意書撤銷

都市更新條例#37

●同意書得隨時撤銷

1.雙方合意撤銷

2.法院判決-民法第88.89.92條規定(錯誤\詐欺\脅迫瑕疵等情事)

●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



Q.更新後分配之權利價值比率或分配比率是什麼?

Q.數字怎麼產生?

Q.何時要登載比率數字?

事業計畫同意書注意事項3

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。

樣態	項目比率	定義-計算式(案例)	登載數值!?
事權計畫併送	更新後分配之權利價值比率	$\frac{\text{更新後各土地所有權人應分配之權利價值}(0.3E)}{\text{更新後之土地及建築物總權利價值}(30E)-\text{共同負擔}(12E)}$	權利價值比率 ?% (更新前價值比率)
事權計畫分送	更新後權利變換分配比率	$\frac{\text{更新後之土地及建築物總權利價值}(30E)-\text{共同負擔}(12E)}{\text{更新後之土地及建築物總權利價值}(30E)}$	權利變換分配比率 ?% (1-共同負擔比)

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。

議題2.重建評估與推動常見問題~所有權人不出資，室內一坪換一坪？

- 已建4層樓，興建時之住宅區建蔽率60%
- 計算式= 4樓 * 建蔽率60% * (1-5%樓梯間比例估值)

原容積率估值A=?

新舊容積分回比率估值試算

假設四個樓層等值，暫不考慮一樓權值較高的加乘反映。

簡報內的“？”
請試算填入數值

都更案容獎類型	一般都更	防災都更	一般+防災+TOD+容移
第三種住宅區225%	法容*1.5	法容*1.8	法容*2.0
新容積獎勵上限B	337.5%	?%	450%
分回原容積A占新容獎B比率	67.56%	56.30%	?
分配新容積比率=65%	219%	263%	293%
分配新容積B1/原容積A	96.22%	115.46%	128.29%
分配新容積比率=60%	202.50%	243.00%	270.00%
分配新容積B2/原容積A	88.82%	?%	118.42%
分配新容積比率=55%	185.63%	222.75%	247.50%
分配新容積B3/原容積A	?%	97.70%	?%
分配新容積比率=50%	168.75%	202.50%	225.00%
分配新容積B4/原容積A	74.01%	88.82%	98.68%

議題2.重建評估與推動常見問題~所有權人不出資，室內一坪換一坪？

都更案容獎類型	防災都更	一般+防災+TOD+容移
第三種住宅區225%	法容*1.8	法容*2.0
新容積獎勵上限B	405.0%	450.0%
建物原容積A/新容獎B	56.30%	50.67%
分配新容積比率=60%	243.00%	270.00%
分配新容積B2/原容積A	106.58%	118.42%
分配新容積比率=55%	222.75%	247.50%
分配新容積B3/原容積A	97.70%	108.55%

- **分配新容積/原容積A < 100% = 分不回原容積，如何處理？**
- **加計一樓房屋權值乘數後，二樓以上分配率會再下降，如何處理？**



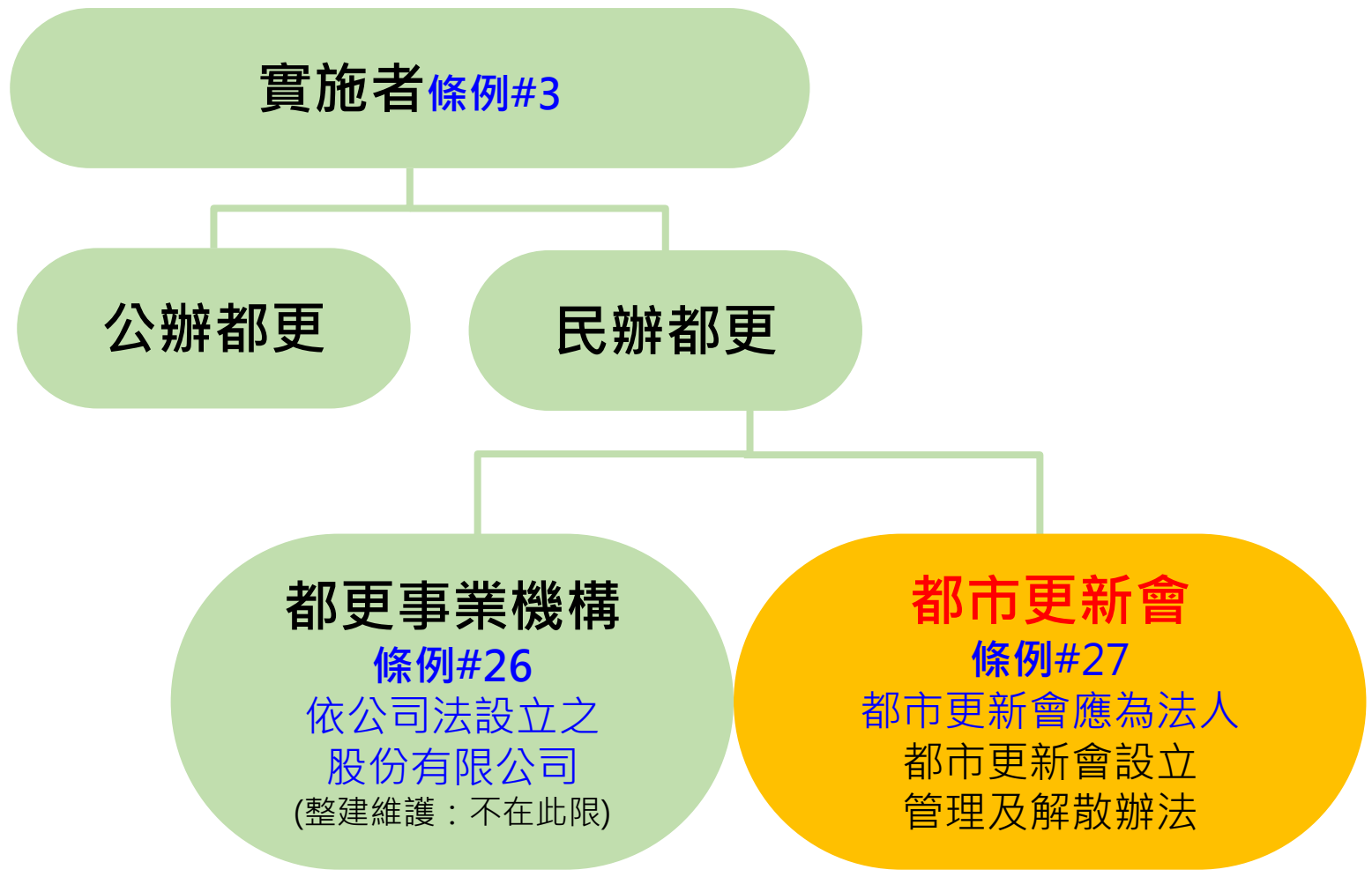
處理方案	土地範圍	建築設計	房車選配	找補價金	其他
分不回原容積					
二樓以上分配率再下降					

議題3.事業計畫及權利變換常見問題~協議合建與權利變換的分配差異?

實施方式	協議合建(參考案例模式)	權利變換
分配標的	房屋權狀坪數、停車位數	應分配價金
分配房車數量、價金與找補計算式	1.分配房屋坪數 32.4坪 = 權狀總坪數2450坪*個人土地面積10坪/總土地面積457.75坪*分配比例60%	2.可分配房屋坪數=32.8坪 (分配總價3600-選配車位320)/選屋單價100
	2.分配汽車位數 0.8個 = 總車位數60*個人土地面積10坪/總土地面積457.75坪*分配比例60%	3.分配汽車位數價金320萬元 假設一戶一車位，依選配原則-車位定價
	3.分配房車總價值=3480萬元 (房屋32.4坪*分配樓層均價1000萬元)+ (汽車位數0.8個*分配汽車位均價300萬元)	1.分配房車總價值=3600萬元 (更新後總價30億-共同負擔12億)* 更前價值比率2%
	實際選配 > 分配房車總價值 = 補繳差價 實際選配 < 分配房車總價值 = 領取差價	同左，通案實際選配上限為應分配價金110% 超過上限另與實施者協議，且不得影響選配
分配總價	依雙方約定	估價及成本經政府審議核定為準
定價機制		估價師估價，經政府審議核定為準 共同負擔無法提列搬家費
房租補貼		
殘餘價值		
費用負擔	重建支出項目依雙方約定	依市府發布之共同負擔提列總表(含營業稅)
稅賦減免	#67規定外，依雙方約定	#67規定外，依雙方約定

Q.協議合建與權利變換分配那一種比較好?能否擇優?何謂擇優?

◆ 都市更新事業實施主體



條例:都市更新條例

議題5.更新會會員出資未出資權利義務常見問題~權利與義務

◆ 都市更新會推動程序與法令要點 條例:都市更新條例\更會法:都市更新會設立管理及解散辦法

- 都市更新單元符合**劃定基準**
- 更新會**會員**人數逾**7**人
- 過半數或**7**人以上發起籌組
- 逾**1/2**人及面積**同意**籌組更新會
- 更新會籌組核准
- 成立大會
議決章程\理監事選舉、會後選舉理事長
- 更新會立案核准
- 申請政府經費補助、**進度管考**
- 會務運作管理 (更會法#7.8.9.10.22.23)
- 委任專業機構統籌辦理都更業務或規劃、建築、估價...協力團隊
- 實施者推動都市更新事業業務

條例#22:劃定應實施更新之地區，其**土地及合法建築物所有權人**得就主管機關劃定之更新單元，或依所定**更新單元劃定基準**自行劃定更新單元，**擬具事業概要**，申請主管機關依第29條規定審議核准，**自行組織都市更新會實施**.....

條例#27:逾七人之**土地及合法建築物所有權人**依第22及23條規定自行實施都市更新事業時，應**組織都市更新會**，訂定**章程**，申請主管機關核准。

更會法#6:會員-為章程所定實施地區範圍內之全體土地及合法建築物所有權人。

更會法#3:應由**土地及合法建築物所有權人過半數或七人以上**發起籌組。

條例#22:更新單元範圍內**私有土地及私有合法建築物所有權人均超過1/2**，並其**所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均1/2之同意**。其同意比率已達第三十七條規定者，得免擬具事業概要，並依第27條及第32條規定，逕行擬訂都市更新事業計畫辦理。

更會法#4:發起人應自核准籌組之日起六個月內召開成立大會，並**通知主管機關派員列席**。未依期限成立者，主管機關得廢止其核准籌組。

更會法#5:成立大會後**三十日內報請主管機關核准立案**，並發給立案證書。

條例#27:都市更新會應為法人。(後續申請稅籍及銀行開戶)

中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知或參依各地方政府法令規定

更會法#7:定期(至少每六個月召)或臨時會員大會。

更會法#22:理事會:至少每三個月開會一次。但認有必要者，得隨時召集之。

條例#28:得依民法委任具有都市更新專門知識、經驗之機構，統籌辦理都更業務或更新會轉軌依**條例#22委託都市更新事業機構為實施者實施之**。

議題5.更新會會員出資未出資權利義務常見問題~權利與義務

更會法#6_都市更新會之會員，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#10_重大決議(章程範本：第五章會議_#24)二、會員之權利及義務。



土地及合法建築物所有權人無論同不同意參與更新或出不出資重建費用，皆為會員!?

章程：第二章會員_第八條_會員應享權利	章程：第二章會員_第九條_會員應負擔義務
<ul style="list-style-type: none"> 一、出席會議、發言及表決權。 二、選舉權、被選舉權及罷免權。 三、其他參加都市更新依法得享受之權利。 	<ul style="list-style-type: none"> 一、出席會議。 二、繳納本會各項費用。 三、遵守本會章程、會員大會及理事會決議事項。 四、配合都市更新事業計畫。 五、配合權利變換計畫。 六、交付土地或建築物辦理都市更新。 七、其他參加都市更新依法應負之義務。
章程：第六章資產與會計_第三十四條_經費來源	章程：第六章資產與會計_第三十五條_經費用途
<ul style="list-style-type: none"> 一、會費： 權利變換計畫核定前，每位會員新台幣○○元/每建物門牌每年新台幣○○元(會員歸戶計算)，核定後按各所有權人更新前權利價值比率計算及辦理找補。 二、都市更新事業前置作業費： 依每位會員在本更新單元權利變換範圍內按各所有權人更新前權利價值比率計算之。 三、都市更新事業費： 依每位會員在本更新單元權利變換範圍內按各所有權人更新前權利價值比率計算之。 四、政府機關之補助。 五、民間團體及個人之捐助。 六、其他來源。 七、前述各款經費利息。 	<ul style="list-style-type: none"> 一、都市更新會會務運作。 二、為實施都市更新之相關委辦費用。 三、申請都市更新法定程序之相關規費。 四、其他經會員大會同意之用途。

Q.會員的權利義務是否衡平?

Q.會員出不出資如何規範「利潤分享與風險承擔」?

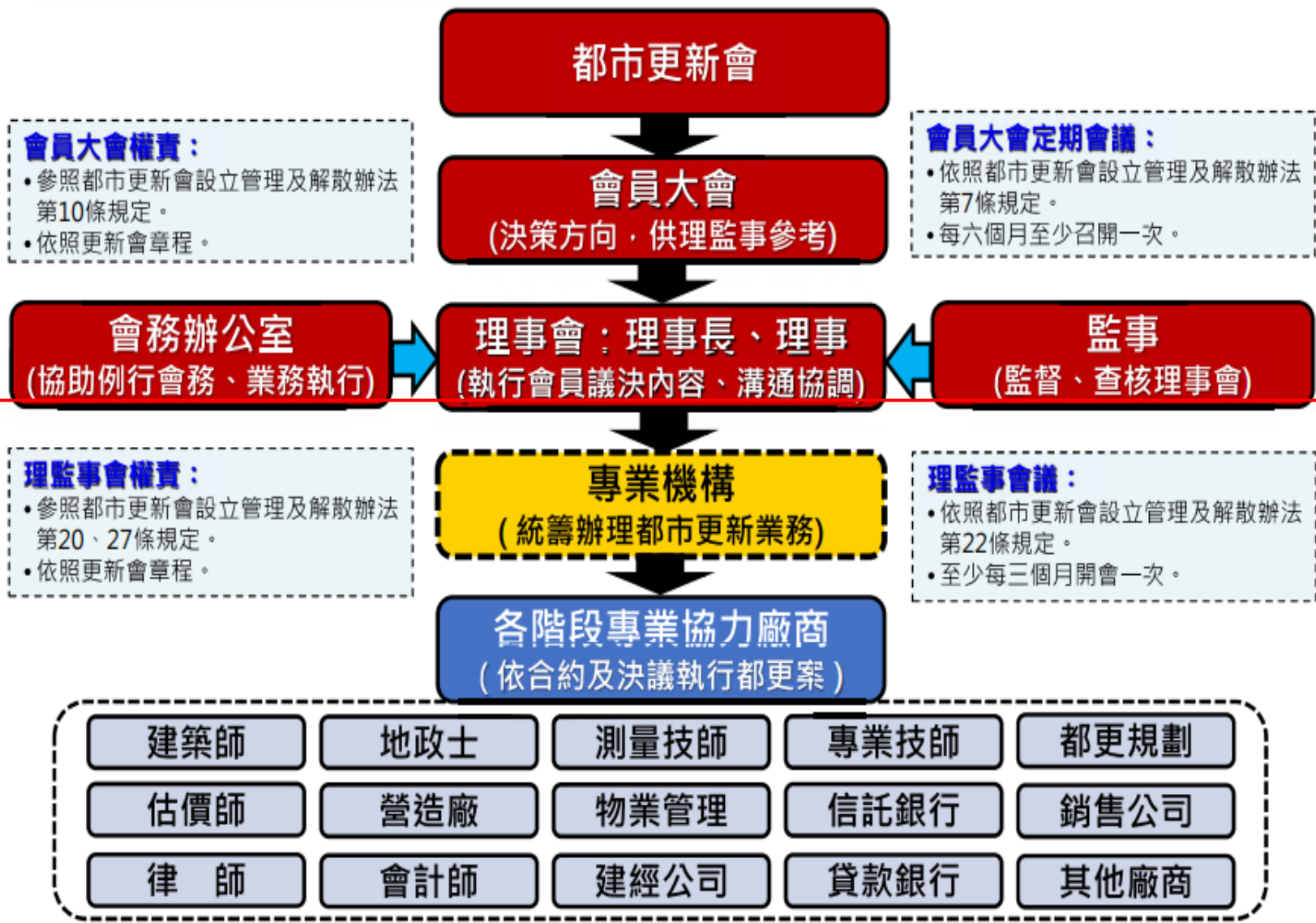
■ 社區所有權人部分不出資(全案)-模擬案例討論

比較項目	方案一：不出資(採折價抵付)	方案二：100%出資
更新重建後的總價值A	1,406,228,420	1,406,228,420
共同負擔b1	470,616,657	470,616,657
風險管理費b2	0	42,940,450 不出資者不能分配風險管理費利潤
土地所有權人更新後可分配價值C=A-b1+b2	935,611,763	978,552,213
差異概念說明	<ol style="list-style-type: none"> 依核定之權利變換計畫內容折價抵付共同負擔(b1)，並依更新後可分配價值C辦理房車選配，並依登記坪數辦理獎金找補。 一般可選配C×10%為上限的房屋車位價值，超過部分需與實施者協商。 不負擔風險及不享有出資利潤。 	<ol style="list-style-type: none"> 支付共同負擔b1，選配更新重建後總價值A的房屋及車位，享有更新後漲價差額與承受跌價風險。 享有共同負擔b1與風險管理費b2的結算分配權益與不足額負擔。
案例說明	所有權人更新前權利價值比例為5.9957%	
更新後價值	84,313,237元	84,313,237元
共同負擔費用	折價抵付：28,216,763元	支付費用：28,216,763元
可分配價值	56,096,474元	84,313,237元
可選配房、車	52.64坪+1車位	80.31坪+1車位 享有更新後漲價差額與承受跌價風險
	註：2樓以上均價暫估102萬/坪、車位均價暫估240萬/個	

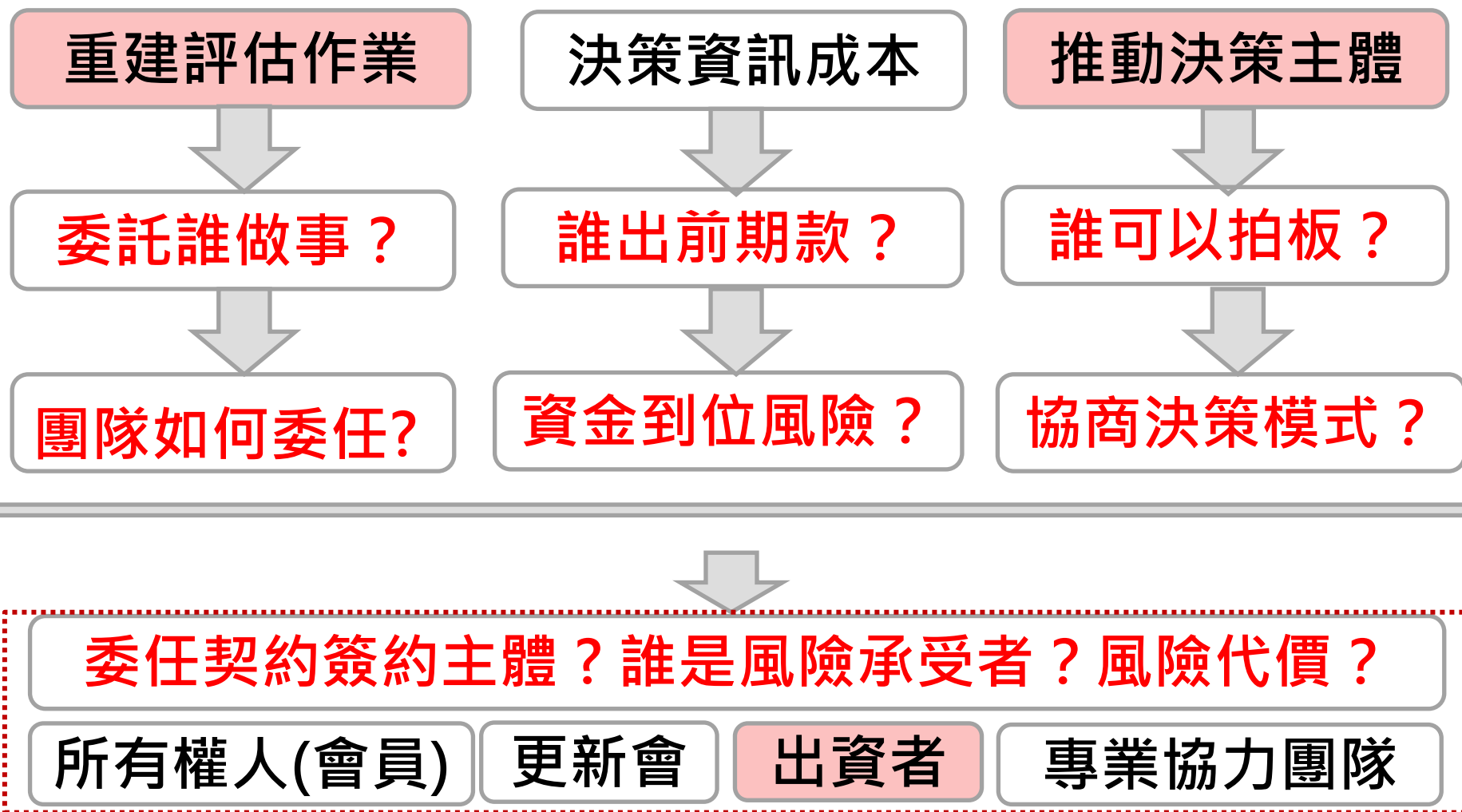
■ 社區所有權人部分不出資(全案)-模擬案例討論

比較項目	方案一：不出資(採折價抵付)	方案二：100%出資
更新重建後的總價值A	1,406,228,420	1,406,228,420
共同負擔b1	470,616,657	470,616,657
風險管理費b2	0	42,940,450 不出資者不能分配風險管理費利潤
土地所有權人更新後可分配價值C=A-b1+b2	935,611,763	978,552,213
差異概念說明	<ol style="list-style-type: none"> 依核定之權利變換計畫內容折價抵付共同負擔(b1)，並依更新後可分配價值C辦理房車選配，並依登記坪數辦理獎金找補。 一般可選配C×10%為上限的房屋車位價值，超過部分需與實施者協商。 不負擔風險及不享有出資利潤。 	<ol style="list-style-type: none"> 支付共同負擔b1，選配更新重建後總價值A的房屋及車位，享有更新後漲價差額與承受跌價風險。 享有共同負擔b1與風險管理費b2的結算分配權益與不足額負擔。
案例說明	所有權人更新前權利價值比例為5.9957%	
更新後價值	84,313,237元	84,313,237元
共同負擔費用	折價抵付：28,216,763元	支付費用：28,216,763元
可分配價值	56,096,474元	84,313,237元
可選配房、車	52.64坪+1車位	80.31坪+1車位 享有更新後漲價差額與承受跌價風險
	註：2樓以上均價暫估102萬/坪、車位均價暫估240萬/個	

議題6.更新會推動實務問題~先期規劃與組織治理



議題6.更新會推動實務問題~先期規劃與組織治理



Q.籌組整合階段沒有代表性，所以先成立更新會，相關的議決案再來研議?

倡議_自主更新多元推動方案架構

