

桃園市政府自主更新輔導團巡迴講座

中壢公爵大樓 都市更新說明會

桃園市政府自主更新輔導團

113年5月4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

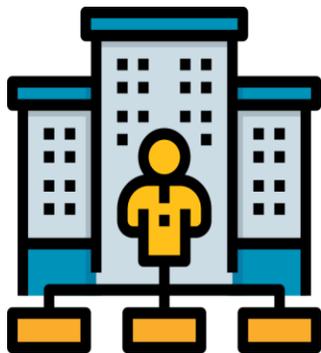
程序規範

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。

✓ 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。

計畫位置及範圍

計畫位置

桃園市中壢區中工段1636地號1筆土地，北側臨接南園二路1巷6弄、西側臨接西園路、南側臨接南園二路1巷12弄、東側臨接南園二路1巷，所圍街廓東南側。

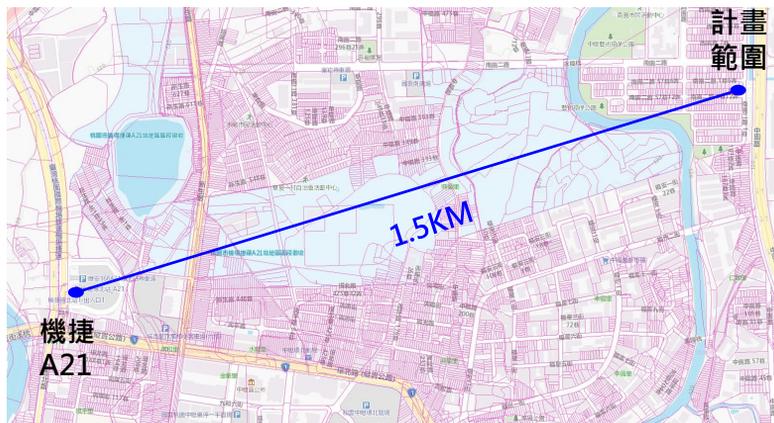
相關都市計畫

86/07/03

擬定中壢平鎮都市擴大修訂計畫
(西住宅社區)細部計畫案

使用管制

使用分區	住宅區
土地面積	415m ² 、125.53P
建蔽率	60%
容積率	270%
基準容積	1120.50m ²
80使	3棟/7F/B1



主辦單位：桃園市政府住宅發展處



執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

使用執照存根

使用執照存根												
起造人		姓名		地址		桃園縣中壢市PTB002路二段23號						
建造類別		新建		構造種類		RC						
使用分區		工業區		層數		共計 3 層 21 戶						
建築地點		地址		地號		中壢市南園路111號 2段1034						
基地面積		跨線		其他		建築率		法定空地面積		M ²		
		245		412.55		10		181.52				
建築物	建築項目		各層面積		各層高度		各層用途		建築項目		各層面積	
	地下室		30.5 M ²		3.5 M		防空避難室		第六層		231 M ²	
	跨線		M ²		M ²		第七層		231 M ²		M ²	
	第一層		231 M ²		2.99 M		住宅		第八層		M ²	
	第二層		231 M ²		2.96 M		住宅		第九層		M ²	
	第三層		231 M ²		4 M		住宅		第十層		M ²	
	第四層		231 M ²		4 M		住宅		第十一層		M ²	
	第五層		231 M ²		4 M		住宅		第十二層		M ²	
	防空		地上 197 M ²		停車場		室內 M ²		屋頂突出部份		114.25 M ²	
	避難		地下 30.5 M ²		室內 30 M ²		屋頂突出部份				114.25 M ²	
	層高		2.0 M		建築高度		21.1 M				114.25 M ²	
	設計人		姓名		事務所名稱		王博中					
	監造人		姓名		事務所名稱		L					
承造人		姓名		營造廠名稱		冠霖營造有限公司						
工程概算		金額		開工日期		79年10月16日						
發照日期		日期		竣工日期		80年6月26日						
建造執照字號		建(80)執字 399										
附註												

78. 2. 10,000

80使	3棟/7F/B1
樓層	面積
1F~7F	231m ² *7=1,617.00m ²
地下室	380.25m ²
總樓地板面積	1,997.25m ²
原建築容積 估值	1,617*80%估值=1,293.60 假設20%為公設面積 地下室暫不估算原容積率 原容積依建管核准函為準
	311.71%
權狀評估值	(1617m ² *1.125)+380.25=2199.37m ² (665.31坪) 依謄本登載為準
自籌款	\$6,000元/坪 665.31坪*6000元 約400萬元



主辦單位：桃園市政府住宅發展處



執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

桃園市震損建物 簡易都更整建維護補助計畫



主辦單位：桃園市政府住宅發展處



執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

✓ 桃園市震損建物簡易都更整建維護補助計畫

申請資格

依公寓大廈管理條例成立
之委員會或其負責人

土地及合法建物全體所有權人共同申請

- 透天厝3連棟以上
- 單幢3戶以上合法建物

補助額度
檢具文件

總經費新臺幣5000萬元

- 1.補助上限不逾總經費之75%
- 2.每案上限為新臺幣1,500萬整

- 1.申請資料檢核表
- 2.補助計畫書摘要表
- 3.補助計畫書

◆ 補助對象：

1. 屬113年4月3日地震後經本府建管處委託專業技師鑑定為紅、黃單之建築物。
2. 因地震而有結構受損之建築物。

◆ 申請期間：

公告日起至113年12月31日止。

◆ 補助內容-必要施作項目

1. 整棟之立面修繕
2. 違建鐵窗拆除
3. 外部管線整理
4. 提高建物耐震能力



✓ 桃園市震損建物簡易都更整建維護補助計畫

提送補助計畫書

初審

審議會

核定→撥款10%

申請人取得
100%所有權
人同意書

桃園市政府
住宅發展處

都市更新及爭
議處理審議會

核定後逕行施作
並依規定撥款

• 於補助計畫書送本府核定_10%

檢具領據，並檢附申請書、經審議會審議通過送本府核定之補助計畫書、工程委託契約書、監造報表、施工日誌、統一發票（收據）或合格之原始憑證。

• 於施工進度達_30%

檢具領據，並檢附申請書、經審議會審議通過送本府核定之補助計畫書、工程委託契約書、監造報表、施工日誌、統一發票（收據）或合格之原始憑證。

• 於工程竣工並查驗通過後60日內_賸餘款

檢具領據，並檢附申請書、竣工書圖、更新成果報告、工程決算書、統一發票（收據）或合格之原始憑證。

撥款比例

都更重建法令要點



✓ 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**

災損迅劃-免檢討



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。

5

1

完整
計畫街廓

2

臨1條計畫道路或市府已指定建築線且寬度達八公尺以上之現有巷道+1500m²以上

計畫道路

計畫道路

計畫道路

計畫道路

4

1000m²
以上

3

臨2條計畫道路
+1000m²以上

已建築完成而
無法合併更新

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。



主辦單位：桃園市政府住宅發展處



執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

都市更新容積獎勵上限檢討~擇一最優值

• 假設本案原建築容積=建蔽率56%*7層樓*80%=313.6%，須申請建築管理機關核定函文為準。

法定容積之1.5倍 270%*1.5	405.00%	獎勵項目需逐項檢討
原建築容積加法定容積之0.3倍 313.6%+(270%*0.3)	394.60%	
原建築容積之1.2倍 313.6%*1.2	376.32%	
原建築容積之1.3倍 313.6%*1.3 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	407.68%	獎勵項目免逐項檢討 申請要件依主管機管認定為準

都市更新條例 §65

- 2 二、前款合法建築物經直轄市、縣(市)主管機關認定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：不得超過各該建築基地一點三倍之原建築容積。
- 8 第二項第二款及第五十七條第三項耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全之認定方式、程序、基準及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。



✓ 範例計算參考 原建築容積之1.3倍

案例：中壢區住宅區為例 建蔽率60% 容積率270%(原容313.6%)
土地125.53坪 (415 m² × 0.3025)

建蔽率 建物單層可建面積 = 125.53坪 × 每一坪土地可單層建築 0.60 坪 = 75.32坪

容積率 總容積坪 = 125.53坪 × 每坪土地興建 3.14容積坪 = 394.16 × 核定容積獎勵估值 **1.3**

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
經驗值速算 = 394.16容積坪 × 係數估值1.58 = 622.77坪 × 核定容積獎勵估值1.3 = 809.60

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.係數估值會隨使用分區、建築設計變動，係數愈高公設越高，容積坪不會增加。

註4.107年1月1日起申請之事業計畫報核案，地下層依建物使用執照竣工平面圖所載

樓層面積之範圍登記，雨遮面積不能登記。(詳參地籍測量實施規則第273條)

樓層愈高容積坪數會越多？
809.60 容積坪 ÷ 12樓 = 每一層67.46坪

809.60 容積坪 ÷ 15 樓 = 每一層53.97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

都市更新建築容積獎勵辦法 (108.5.15台內營字第 1080807765 號令修正)

條文	容獎項目		獎勵上限	
§5(新增)	原容高於法容		10%或原容積	
§6(新增)	主管機關通知/結構堪慮應拆除 或 結構安全性能評估結果未達最低等級		10%、8%	
§11(新增)	智慧建築-鑽石級、黃金級、銀級、(銅級、合格級-500m ² 以下適用)		10%、8%、6%、4%、2%	
§12(新增)	無障礙環境設計-建築標章,住宅性能評估第一、二級		5%、4%、3%	
§13(新增)	耐震設計-耐震設計標章、住宅性能評估第一、二、三級		10%、6%、4%、2%	
§10(原§8)	綠建築-鑽石級、黃金級、銀級、(銅級、合格級-500m ² 以下適用)		10%、8%、6%、4%、2%	
§8(原§5)	協助取得開闢公設用地 產權登記為公有者		15%	
§7(原§4)	提供指定社福或公益設施 產權無償登記為公有施者		30%	
§9(原§6)	1.古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群:辦理整理性保存、修復、再利用、管理維護 2.都市計畫表明應保存或有保存價值建築物:保存或維護		1.依實際面積x1.5倍 2.依實際面積 x 1 倍	
§15(原§10)	規模 獎勵	一個以上完整計畫街廓	5%	
		面積達3,000m ² 以上未滿10,000m ²	5% & 每增100m ² + 0.3%	
		面積達10,000m ² 以上	30%	
§17(原§11)	占有他人土地舊違章戶		20%	
§14 (新增)	時程 獎勵	更新地區	前項期間屆滿之次日起5年內	5%
		未劃定	前項期間屆滿之次日起5年內	3.5%
		更新地區		
§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%	



✓ 桃園市都市更新建築容積獎勵辦法113.04.18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	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 私有土地與合法建築物所有權人數及所有權面積均超過十分之九同意者 ，得給予基準容積百分之五之獎勵。前項容積獎勵私有土地與合法建築物所有權人數應達十人以上，且其私有土地與合法建築物所有權人持有年限達五年以上者應超過二分之一。
3	人行步道	15%	更新單元建築基地面臨 都市計畫道路、公共設施用地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式開放空間 ，且具延續性者，得依實際留設面積乘以獎勵係數（如附表一）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積百分之十五，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出入口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。 沿街步道開放空間寬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。



✓ 桃園市都市更新建築容積獎勵辦法113.04.18修正公告

條號	條款	額度上限	內容
4	街角廣場	15%	基地留設無頂蓋街角廣場者，得 依實際留設面積乘以獎勵係數 （如附表一）給予容積獎勵。但不得與前條之容積獎勵重複，且容積獎勵合計不得超過基準容積百分之十五。 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 。
5	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 五層樓以上建物，其獎勵額度以建築基地部分之基準容積百分之十五為上限 四層樓建物，其獎勵額度以建築基地部分之基準容積百分之十為上限 位於法定容積超過260% 五層樓以上建物，其獎勵額度以建築基地部分之基準容積百分之九為上限 四層樓建物，其獎勵額度以建築基地部分之基準容積百分之六為上限
6		5%	基地內合法建築物， 樓層三層樓以下，無電梯且屋齡達三十年以上者，其基地面積超過更新單元面積二分之一以上 ，得給予基準容積百分之五之獎勵。

✓ 桃園市都市更新建築容積獎勵辦法113.04.18修正公告

條號	條款	額度上限	內容								
7	產權複雜案件整合	10%	<p>產權級別計算：都市更新事業計畫申請報核日之人數(門牌戶+土地所有權人+建號所有權人數)÷3</p> <p>25以上未達50：基準容積百分之四</p> <p>50以上且未達100：基準容積百分之六</p> <p>達100以上者且未達150者：基準容積百分之八</p> <p>達150者以上：基準容積百分之十</p>								
8	捐贈都市發展基金	20%	<p>(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</p> <p>(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。</p>								
9	申請提供公益設施	依獎勵係數計算	<p>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。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 80%;">項 目</th> <th style="width: 20%;">獎勵係數</th> </tr> </thead> <tbody> <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)配合本府住宅政策指定之住宅</td> <td style="text-align: center;">2</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 style="text-align: center;">1.8</td> </tr> <tr> <td>其他經本府同意之公益設施</td> <td style="text-align: center;">1.5</td> </tr> </tbody> </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 m ² 以上)配合本府住宅政策指定之住宅	2	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	1.8	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 m ² 以上)配合本府住宅政策指定之住宅	2										
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	1.8										
其他經本府同意之公益設施	1.5										

✓ 桃園市都市更新建築容積獎勵辦法113.04.18修正公告

條號	條款	額度上限	內容
10		20%	<p>依桃園市政府辦理跨街廓都市更新容積調派專案計畫於更新單元內調出基地辦理舊建築自行整修再利用，應於都市更新事業計畫內載明舊建築自行整修再利用規劃設計說明、經營管理計畫、公益性、實施期程等內容，並承諾應經營十年以上者，得依下列規定給予調入基地容積獎勵：</p> <ul style="list-style-type: none"> 一、樓地板面積250平方公尺以上未達500平方公尺者→基準容積5%之獎勵。 二、樓地板面積500平方公尺以上未達1000平方公尺者→基準容積10%之獎勵。 三、樓地板面積1000平方公尺以上未達2000平方公尺者→基準容積15%之獎勵。 四、樓地板面積2000平方公尺以上者→基準容積20%之獎勵。 <p>前項容積獎勵應簽訂協議書，並納入都市更新事業計畫。保證金金額計算比照容獎辦法第十八條第二項規定辦理。</p>
11	舊違章建築戶認定	20% 依容獎辦法	<p>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：</p> <ul style="list-style-type: none"> 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。



✓ 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	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)。	減半
*減免優惠實施年限展延 113.2.1~118.1.31 (行政院112.12.29臺建字第1121043926號令)	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	
都更條例未規定項目依 各項稅法規定課徵	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	
都更條例第70條 實施者投資抵減	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

都市更新條例第51條規定
實施者先行墊付全額資金
權利人折價抵付
共同負擔費用予實施者

地主願意參與者
依更新前權利價值
比率分配

地主
不願
參與者
依更新前
權利價值
領補償金

更新後總價值 = 房屋 + 汽位

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 <u>公有地權屬及都更條例第24條各款</u>							
事業概要	<u>第22條</u>	更新單元	逾 1/2		逾 1/2		
事業計畫 權利變換	<u>第37條</u>	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	<u>第43條</u>	更新單元	100%				
部分協議 部分權變	<u>第44條</u>	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。



✓ 「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	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估估:

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 ○○○○○○○○

估價者名單與統一編號

立意願書人(土地所有權人): (簽名並蓋章) 土地所有權人
統一編號: 聯絡地址: 聯絡電話: (簽章人印)

立意願書人(法定代理人): (簽名並蓋章) 法定代理人
統一編號: 聯絡地址: 聯絡電話: (簽章人印)

立意願書人(實施者): (簽名並蓋章) 實施者
統一編號: 聯絡地址: 聯絡電話: (簽章人印)

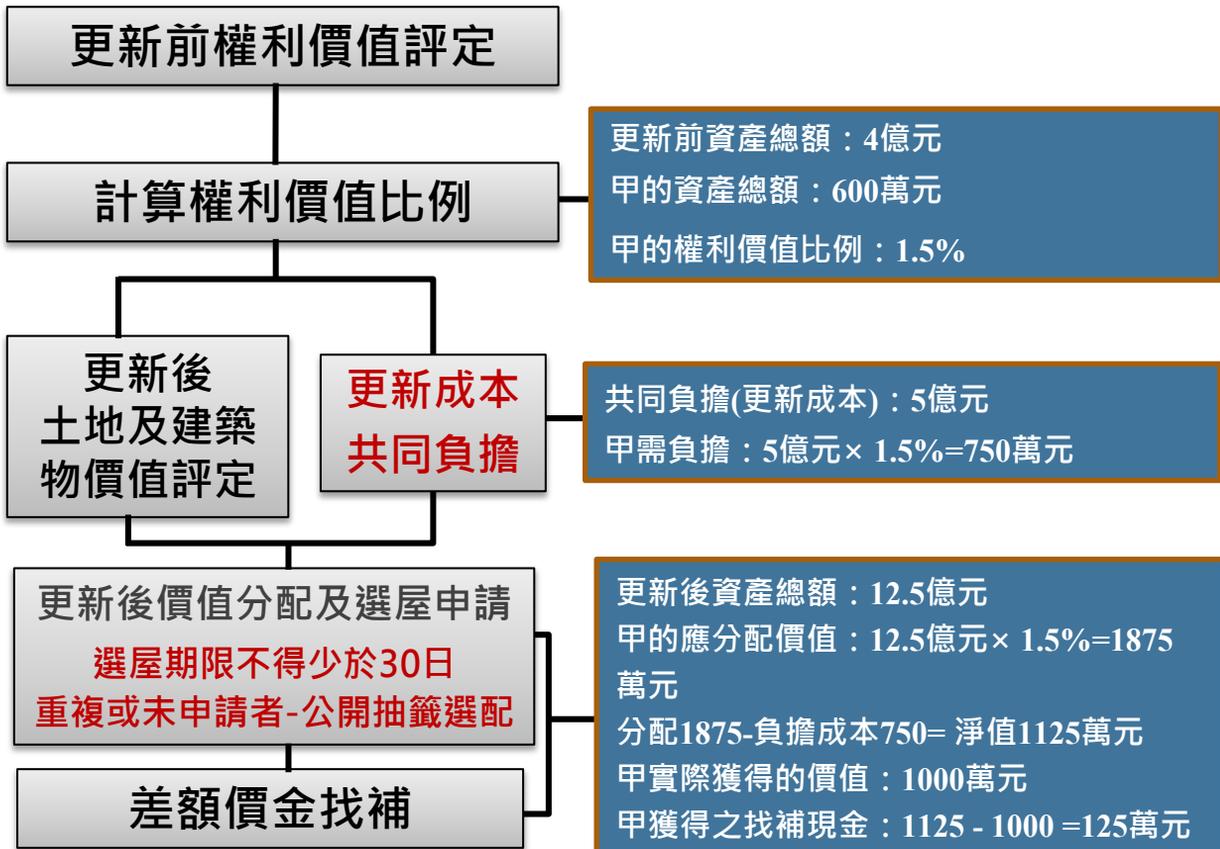
中華民國○○年○○月○○日

- 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 08.6.12 內營字第1081103932號函

✓ 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、隨機
方式選任估價者。



啟動自主更新與政府補助款



✓ 自主更新四部曲

發起階段



- 熱心領頭羊
- 潛在7人發起人

籌組階段



- 7人發起人
- 逾50%籌組同意書

立案階段



- 籌組核准6個月內成立大會(逾50%)

報核階段



- 徵求逾報核門檻事業計畫同意書

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

更新會會員人數逾七人

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

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

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

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#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。

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。



✓ 都市更新會重大會議及同意比例

- 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		一般事項		重大事項
		應含公有土地及都更條例S24各款事項之數值		以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出席，並出席人數超過二分之一，出席者之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。
		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	會員人數 > 1/2
	建物			
面積	土地	面積 > 1/2	出席者之面積 > 1/2	面積 > 1/2
	建物			

✓ 事業計畫及更新會計算同意比率差異

案例資料

- 1.會員人數81人，私有土地81人，建物76人。
- 2.土地面積2,410.13m²，無都更條例第24條免計部分。
- 3.更新地區

◆ 事業計畫同意比率(**不含**公有土地及都更條例第24條部分)

計算 項目	人數		面積	
	土地	建物	土地	合法建物
謄本登載(計算基準)	81	76	2,410.13m ²	7,734.01m ²
同意比率(超過)	3/4		3/4	
同意比率基準數值	>60	>57	>1,807.60m ²	>5,800.51m ²

◆ 更新會成立大會重大事項議決同意比率(**含**公有土地及都更條例第24條部分)

計算 項目	人數	面積	
	會員人數	土地	合法建物
謄本登載(計算基準)	81	2,410.13m ²	7,734.01m ²
同意比率(超過)	1/2	1/2	
同意比率基準數值	>40	>1,205.07m ²	>3,867.01m ²

✓ 桃園市協助民間推動都市更新事業經費補助辦法

經核准籌組之都市更新團體

其補助上限為
新臺幣40萬元

擬訂都市更新事業概要經核准
其補助上限為新臺幣60萬元

經核准立案之都市更新團體

擬訂都市更新事業計畫或權利變換計畫經核定發布實施
其補助上限各為新臺幣150萬元

撥款比例

- ◆ 檢具都市更新團體籌組核准函→ 30%
- ◆ 核准立案，檢具立案證書→ 70%

- ◆ 與規劃團隊簽訂契約後，檢具委託契約書→ 20%
- ◆ 報核後，檢具住宅處受理公文→ 30%
- ◆ 發布實施後，檢具核定發布實施函、核定計畫書圖→ 賸餘

◆ 補助對象：

- 1.依都市更新團體設立管理及解散辦法第三條規定籌組都市更新團體之發起人。
- 2.申請都市更新事業概要經核准，且載明實施者為都市更新團體者，其申請人。
- 3.依都市更新條例第十五條經核准設立之都市更新團體。

◆ 補助次數：同一更新單元之申請以一次為限。

- 1.已接受本府或其他相關機關（構）補助者，不予補助。
- 2.更新單元範圍如有重疊時，優先補助先申請者，後申請者不予補助。

◆ 提高補助：應檢具相關證明文件

- 1.經本府認定須拆除重建之高氣離子建築物，補助上限提高新臺幣10萬元。
- 2.經中央主管機關造冊建檔之放射性污染建築物，補助上限提高新臺幣10萬元。

★ 本辦法補助所需經費，由本市都市發展基金或住宅處年度相關預算支應，不足部分得移至次年度辦理。

★ 「都市更新團體設立管理及解散辦法」於108.05.16修正名稱為「都市更新會設立管理及解散辦法」

✓ 中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知

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112.4.26台內營字第1120804691號令訂定)

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)	核准立案之都市更新會	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.擬定權利變換計畫	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： (1)建築物外牆修繕及周邊環境整理 (2)增設電梯 (3)結構補強

- 1.重建或整維個案因情況特殊報經內政部同意補助者不在此限。
- 2.同一更新單元依本辦法申請**相同之補助項目，應以一次為限**。
- 3.以重建方式實施者，補助案因**基地面積逾3,000m²**、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.應確認符合直轄市、縣(市)主管機關更新單元劃定基準，續提執行機關審查。

✓ 中央都市更新基金-重建補助經費

■ 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。



✓ 中央都市更新基金-重建補助經費

撥款方式

核准立案
之都市更
新會

委託專業
團隊規劃
簽訂合約

完成都市
更新事業
計畫草案

自辦公聽
會取得同
意比例

提送都市
更新事業
計畫報核

舉辦公辦
公開展覽
及公聽會

審議通過
並
核定公告

請領第一期款

請領第二期款

期別	請款時間	檢附文件	補助金額
第一期	簽訂委託契約	<ol style="list-style-type: none">1. 補助案核准函2. 委託契約書影本3. 納入預算或超支併決算證明文件4. 請款明細表 (如附件九) 及收據	補助金額 50%
第二期	機關辦理公開展覽後	<ol style="list-style-type: none">1. 公開展覽函2. 納入預算或超支併決算證明文件3. 請款明細表 (如附件九) 及收據	補助金額 50%



國土署審查紀錄 - 申請補助款會員大會需議決事項

1. 調查重建更新意願及申請補助款
2. 財務籌措方式(自籌款來源)

營建署補助款初審意見函文

修正補助計畫書申請展延回函

內政部營建署 函

桃園市桃園區維新路1號
受文者：桃園市政府

發文日期：中華民國111年6月7日
發文字號：營署更字第111117400號
送別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明四 附件藏查

主旨：有關貴府所送「桃園中壢區石頭段[]土地申請擬訂都市更新事業計畫及權利變換計畫補助案」，詳如說明，請查照。

說明：
一、復貴府111年5月5日府都住更字第1110119936號函暨依本部111年5月25日台內營字第1110808704號函辦理。
二、查貴案申請補助計畫內容尚有缺漏或待聲明事項，包括：
(一)請補附直轄市、縣(市)主管機關初審會議紀錄函文、鄰地協調會議具體結論及其證明文件。
(二)財務計畫有關費用籌措方式1節，涉及所有權人權利及義務，請補充說明是否業經更新會會員大會決議。
(三)請補充重建更新意願調查證明文件，查所附更新會成立大會議決更新會章程、理監事選舉結果，並未討論與推動都市更新或旨揭補助案有關之議題。
三、又本部業以111年5月25日台內營字第1110808704號函送修正「中央都市更新基金補助辦理自行實施更新補助作業須知」予各直轄市、縣(市)政府在案(錄達)，請貴府鑒

111.6.19 收件章

第1頁，共2頁

郵政管理局 1110809 0833
1110158151 有附件

主旨：關於貴府申請展延「桃園市中壢區石頭段39-142地號1筆土地申請擬訂都市更新事業計畫及權利變換計畫補助案」提送修正申請補助計畫書報請核定1案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府111年9月23日府都住更字第1110269666號函暨依中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知第7點第1款第5目規定辦理。
- 二、貴府來函表示旨案修正事項預計於111年10月27日召開之都市更新會會員大會中討論，致無法於原訂期限報本部核定；考量前揭修正意見包括應完成調查都市更新重建意願及討論財源籌措方式等議題，須納入會員大會討論並議決，爰同意所請展延至111年11月28日，屆時如仍未依限修正完竣者，請重新提案申請。

應完成都市更新重建意願及討論財源籌措方式等議題，**須納入會員大會討論並議決**

- (二) **財務計畫有關費用籌措方式1節，涉及所有權人權利及義務，請補充說明是否業經更新會會員大會決議。**
- (三) **請補充重建更新意願調查證明文件，查所附更新會成立大會議決更新會章程、理監事選舉結果並未討論與推動都市更新或旨揭補助案有關之議題。**

桃園區-集賢大樓更新會 推動案例分享



●集賢--更新會推動歷程

日期	歷程	
103年11月20日	核准立案	桃園縣桃園市中平段721地號1筆土地都市更新會
112年02月19日	第3屆第1次會員大會	更新會-改選第三屆理監事、啟動自籌款收款作業 (NT\$6000/建坪) 輔導團-都市更新說明會-更新會推動基礎說明及資金籌措方案
112年03月09日	市府工作會	更新會-銀行開戶(收款)
112年09月11日	理事會1	鄰地加入門檻設定 1.成立籌備小組 2.自籌款收取達8成 (\$6,000元/建坪)
112年10月27日	理事會2	都市更新重建專業團隊委託服務招標案 以721地號都市更新重建進度為主軸
112年10月30日	招標須知~112年11月20日	
112年11月27日	理事會3	會員大會事宜 「OO管理顧問(股)公司與其團隊」一家投標 1.考量更新單元範圍可能擴大、範圍內所有權人實際參與意願 2.簽約範疇僅以18個月期程 辦理事權計畫評估草案、收取事業計畫同意書 3.請投標團隊提送修正版契約書辦理簽約，並提送會員大會報告

●集賢--更新會推動歷程

日期	歷程	
112年12月24日	第3屆第2次會員大會	1.二家估價師公開抽籤作業 2.鄰地意願表達以繳付自籌款為基準 議決事項 1.申請中央補助款暨自籌款來源及重建費用分攤方案 2.已收自籌款及中央補助款運用方案 討論案 1.更新會總幹事聘任案 2.更新會章程修訂 會名變更
113年01月22日	理事會4	更新會已收取 NT\$800萬元 推動基金 (繳款戶：54戶/55戶·98%) 輔導團-補助計畫案說明 (繳款人：42戶/44人·95%)
113年02月01號	申請補助計畫	輔導團協助提送補助計畫書

◆ 第3屆第2次會員大會議決結果

計算項目	會員 人數	面積	
		土地	合法建物
謄本登載	44	1,016.94	5,181.58
3項同意比率均超過	50%	50%	50%
同意 基準數值	>22	>508.47	>2,590.79
統計結果	37	863.89	4,464.67
通過比率	84.09%	84.95%	86.16%

集賢--補助計畫

● 總經費

依據「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」附表一計算。

項目	補助款計算	比例
人數	44人	
事業計畫補助款	150萬元	
權利變換計畫補助款	100萬元	
事業計畫及權利變換計畫爭取補助經費上限	150萬元+100萬元=250萬元	19.53%
申請補助經費 500萬元	中央=250萬元 桃園=250萬元	39.04%
總經費1,280.6320萬元 至少自籌800萬 其他重建費用申請銀行貸款	都市更新規劃費 (含事業計畫及權利變換計畫)	100.00%

桃園市高氯離子鋼筋混凝土建築物自行實施都市更新補助計畫

本項補助金額依「中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知」第6點第3款之規定，經內政部核定補助案件，由本市相同經費補助。中央250萬+桃園250萬=500萬(39.04%)
惟其補助金額(包含中央及地方各補助機關)上限不逾辦理都市更新事業規劃總經費之45%。



集賢--總經費預估

● 總經費估算表

本案依112年5月23日「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」編列都市更新所需費用，擬訂都市更新事業計畫費及權利變換計畫費。

項次	項目		單位	數量	單價 (萬元)	複價 (萬元)	提列比例%
1	都市更新事業計畫	都市更新事業計畫規劃費	式	1	413.8470	413.8470	50%
2		建築設計費	式	1	118.2806	118.2806	15%
3		測量費用	式	1	20.0000	20.0000	-
小計1						552.1300	-
1	權利變換計畫規劃費	權利變換計畫規劃費	式	1	413.8470	413.8470	50%
2		三家不動產估價師委任費	式	1	314.6550	314.6550	-
小計2						728.5020	-
合計(1+2)						1,280.6320	-

- 將都市更新規劃費用分為都市更新事業計畫及權利變換計畫兩階段拆算。 $827.694\text{萬元} \times 50\% = 413.847\text{萬元}$
- 建築設計費預估至都市更新事業計畫及權利變換計畫核定階段以總額15%提列。
 本案建築設計費用=788.5376萬元 $788.5376\text{萬元} \times 15\% = 118.2806\text{萬元}$

簡報結束

交流時間

