



114年基隆市專業人才培訓班

都市更新程序與法令要點

課程講師|林婁綺

現 職|城邑策略都市更新股份有限公司 執行長

114.02.24



簡報大綱

- 都市更新名詞說明
- 都市更新法令程序
- 都市更新常見課題

現職	城邑策略都市更新股份有限公司 冠霖都市更新事業團隊-規劃事業部協理 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 108~113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 104~113年 臺北市都市更新案委託專業審查\計畫審查人員 104~113年 因應釋字第709號釋憲後續委託\出席聽證紀錄 109~113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(107~112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)

處理方式

三大都更處理方式 = 重建 + 整建 + 維護 【都市更新條例 第4條】



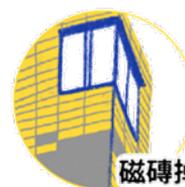
指拆除更新單元內原有建築物，重新建築，住戶安置，改進公共設施，並得變更土地使用性質或使用密度。



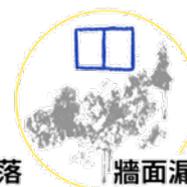
跟拆除重建一樣，**整建或維護**都是都市更新的方式。



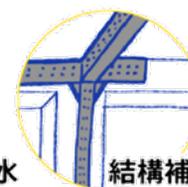
指改建、修建更新單元內建築物或充實其設備，並改進公共設施。



磁磚掉落



牆面漏水



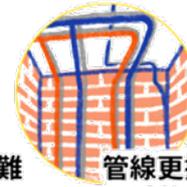
結構補強



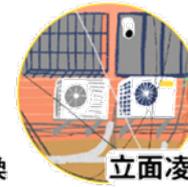
指加強更新單元內土地使用及建築管理，改進公共設施，以保持其良好狀況。



上樓困難



管線更換
重整



立面凌亂



※都市更新條例第43條：

都市更新事業計畫範圍內重建區段之土地，以**權利變換**方式實施之。但由主管機關或其他機關辦理者，得以**徵收**、**區段徵收**或**市地重劃**方式實施之；其他法律另有規定或經全體土地及合法建築物所有權人同意者，得以**協議合建**或其他方式實施之。

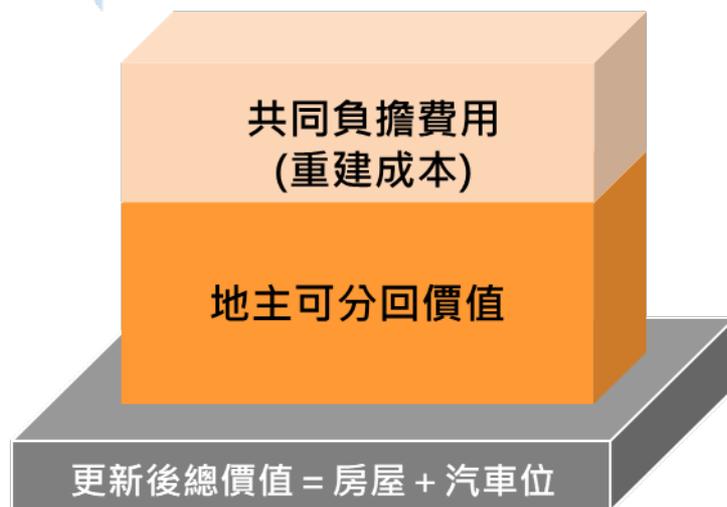
都市更新「協議合建與權利變換」實施方式差異？與傳統協議合建有何不同？

(固定的面積比例) 面積

V.S

價值 (變動的價值比例)

分配比例	地主	建商
法定容積	40%	60%
獎勵容積		
汽車位	依地主分配房屋面積與全部房屋面積比例計算	依建商分配房屋面積與全部房屋面積比例計算



地主分回 (分坪協議)
= 雙方合意分配比例 或 固定坪數

地主分回 (依價值比例分配)
= 更新後總價值 - 共同負擔 (重建成本)

類 型		都市更新	危老重建
持有稅	房屋稅	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 更新後減半徵收2年。 ✓ 減半徵收2年內未移轉者，得延長10年。 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 重建後減半徵收2年。 ✓ 減半徵收2年內未移轉者，得延長10年。
	地價稅	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 更新期間免徵。 ✓ 更新後減半徵收2年。 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 重建期間免徵。 ✓ 重建後減半徵收2年。
移轉稅	土增稅	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 權利變換： <ol style="list-style-type: none"> 1. 抵付權利變換共同負擔部分免徵。 2. 權利變換土地第一次移轉減徵40%。 3. 權利變換領取現金補償者免徵或減徵40%。 ✓ 協議合建：原所有權人與實施者間辦理產權移轉時，減徵40%。 	無
	契 稅	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 權利變換： <ol style="list-style-type: none"> 1. 抵付權利變換共同負擔部分免徵。 2. 權利變換土地第一次移轉減徵40%。 ✓ 協議合建：原所有權人與實施者間辦理產權移轉時，減徵40%。 	無
營利事業所得稅		<ul style="list-style-type: none"> ✓ 都市更新事業計畫實際發生於規劃設計階段支出20%內申請投資抵減。 	無

發稿單位：財政部臺北國稅局

發布日期：2022-11-16

財政部臺北國稅局表示，個人提供土地參與都市更新，如實際獲配房地權利價值大於應分配權利價值，依都市更新條例第52條規定，其差額部分應繳納差額價金，倘經實施者免其給付，核屬所得稅法第14條第1項第10類規定之其他所得，應依法申報綜合所得稅。

該局說明，個人提供土地參與都市更新，無論其與實施者是否另行協議簽訂「合建契約」、內容如何(例如免予給付找補款)，均屬私法自治原則下之契約自由範圍，與實施者擬具之權利變換計畫並無關聯，並不影響全體土地所有權人以權利變換方式參與分配之結果，亦無從左右其可換取之權利價值，故地主參與都市更新實際獲配房地權利價值大於應分配權利價值部分，即應依都市更新條例第52條規定給付差額價金，倘經實施者免除給付找補款之義務，即屬地主取自實施者之其他所得，應依法申報綜合所得稅。

該局舉例，甲君以其所有臺北市大同區土地參與乙公司以權利變換方式辦理之都市更新，嗣甲君實際獲配權利價值1億元，大於應分配權利價值9千5百萬元，因雙方另行協議差額部分不予找補，經該局核認為乙公司對甲君之贈與，核定甲君系爭年度取自乙公司之其他所得5百萬元，歸課綜合所得稅。甲君不服申請復查，主張其多分得之房地是其提供系爭土地參與都市更新所應得，並非乙公司之贈與。該局審理認為甲君應付找補款5百萬元，係因其實際獲配房地價值，超過甲君依權利變換計畫所得分配之價值，依都市更新條例第52條第2項規定，原須由甲君繳納差額價金予乙公司，惟乙公司免除甲君給付找補款之義務，致甲君於房地所有權移轉登記完成時資產有所增益，故核屬所得稅法第14條第1項第10類規定之其他所得。

該局呼籲，個人以權利變換方式參與都市更新，經實施者免除其應付找補款義務部分，屬個人其他所得，應依法申報綜合所得稅，以免受罰。

部分協議合建
部分權利變換

權變估價

全案進行估價，但權變計畫書中不揭露協議合建戶個人更新前的權利價值。

共同負擔

風險管理費、銷售管理費、稅捐、拆遷補償費。

選屋分配

協議合建戶與權利變換戶須同時辦理選屋。

稅賦優惠

協議合建戶與權利變換戶在土增稅及契稅優惠上會有所差異。§67.1(4)~ §67.1(7)

產權登記

僅權利變換計畫者，可由主管機關辦理囑託登記。

其他事項

協議合建戶不適用都更條例有關差額找捕與提存(§52)、審議核復(§53)、申請建照(§55)、代為拆除(§57)。

實施者

(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)

公辦都市更新

- 1.政府主管機關自行實施或委託都更事業機構。
- 2.同意其他機關(構)為實施者
#12、 #21

自行實施

公開評選
委託實施

劃定應實施更新地區
範圍內公有土地達到一定面積或比例

民間自辦都市更新

(私有土地及合法建物所有權人)

委託都更事業機構

#26

依公司法設立之股份有限公司
(整建維護：不在此限)

都市更新會

#27

都市更新會設立
管理及解散辦法

投資型
實施者

管理型
實施者

都市更新會
(核准立案)

以一家公司擔任實施者
不宜二家公司共同擔任

都市更新會與更
新事業機構不能
同時擔任實施者

實施者

負責整合更新單元內所有權人、擬訂事業計畫、籌措資金進行權利變換意願調查、土地相關權利協調&處理等。



市政府

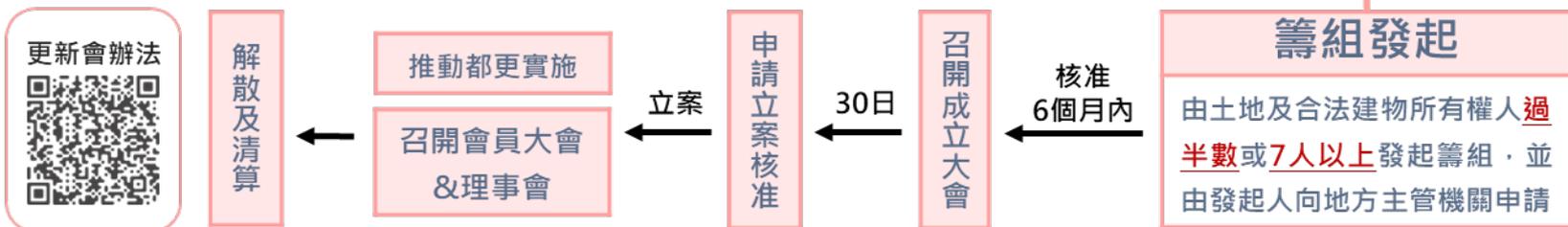


民間股份有限公司
EX. 建商



更新會

政府設有更新會補助



- 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
		出席	議決同意	議決同意
應含公有土地及 都更條例§24 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。		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。
		會員人數 > 1/2	出席人數 > 1/2	會員人數 > 1/2
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	會員人數 > 1/2	出席人數 > 1/2	會員人數 > 1/2
	建物			

劃定

公劃地區

都市更新條例第 5 條

直轄市、縣（市）主管機關應就都市之發展狀況、居民意願、原有社會、經濟關係、人文特色及整體景觀，進行全面調查及評估，並視實際情況劃定更新地區、訂定或變更都市更新計畫。

優先劃定

都市更新條例第 6 條

迅行劃定

都市更新條例第 7 條

策略劃定

都市更新條例第 8 條

自劃單元

都市更新條例第 2 3 條

未經劃定或變更應實施更新之地區，有第六條第一款至第三款或第六款情形之一者，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，依前條規定，申請實施都市更新事業。

前項主管機關訂定更新單元劃定基準，應依第六條第一款至第三款及第六款之意旨，明訂建築物及地區環境狀況之具體認定方式。

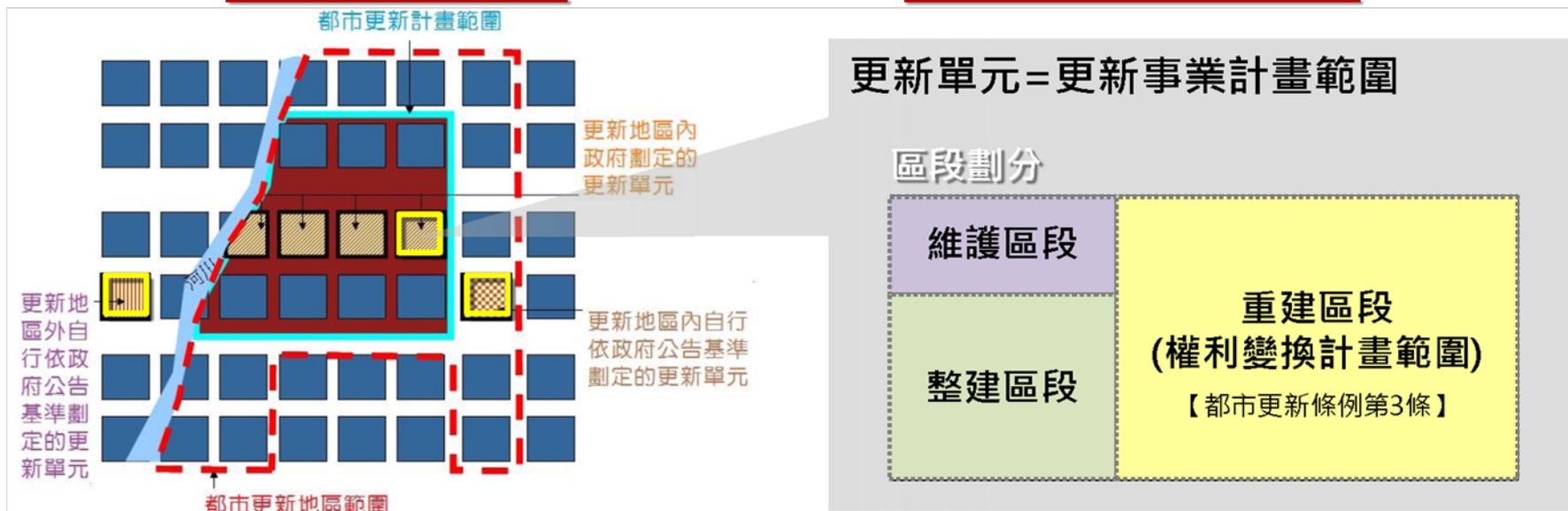
都更名詞定義

更新地區&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**：實施都市更新事業計畫之最小基地規模，由實施者及申請人依據市政府所訂更新基地規模及自行劃定更新單元評定基準等規定劃定。指可單獨實施都市更新事業之範圍【都市更新條例第3條】。



一個更新地區 範圍應至少包括 一個以上更新單元



基隆市更新單元劃定基準 (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. 臨街道或街廓內相連接土地面積在 $1,000\text{m}^2$ 以上者。
- c. 街廓內臨接二條以上之計畫道路，相連接土地面積大於該街廓 $1/4$ 且在 500m^2 以上者。
- d. 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 500m^2 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。

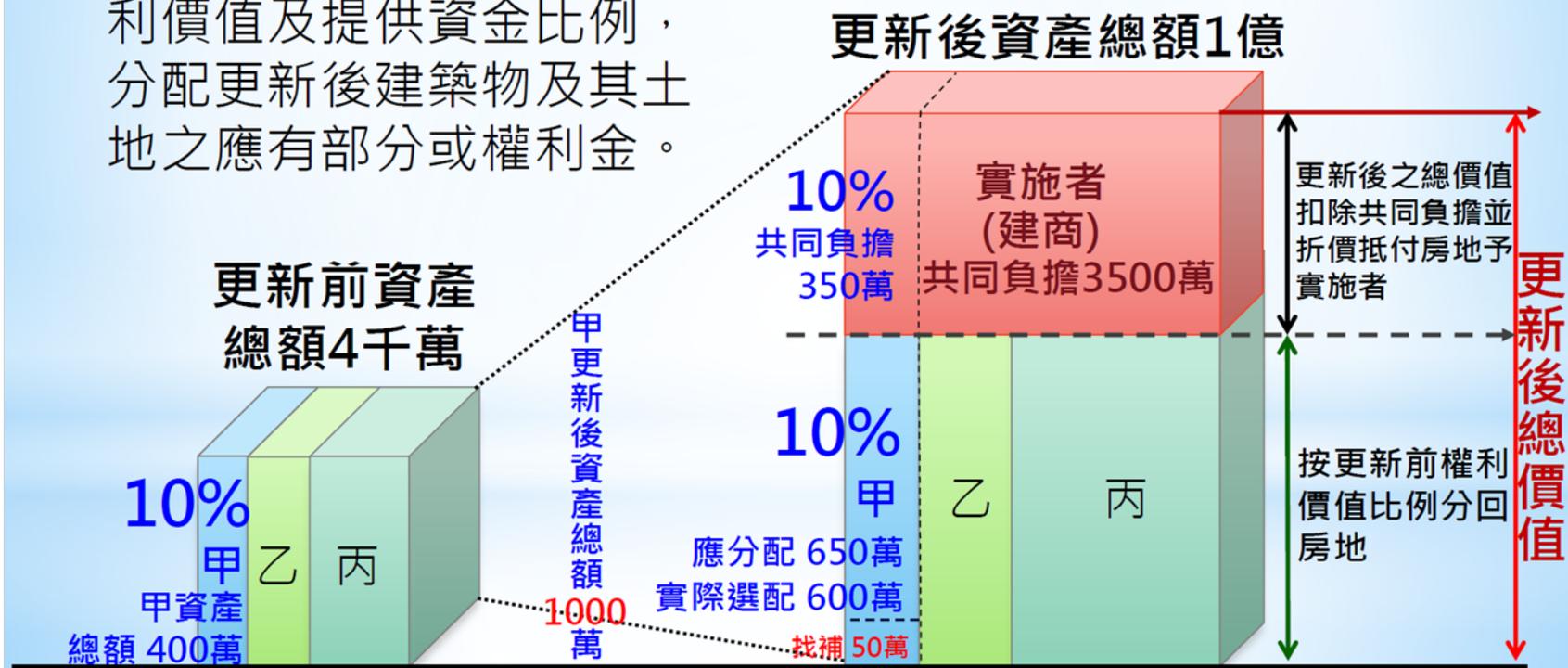
非公劃地區劃定單元 - 更新單元內建築物及地區環境狀況

(修訂中)

1	更新單元內屬非防火建築物或非防火構造建築物之棟數比例達1/2以上。
2	更新單元內現有巷道彎曲狹小，寬度小於4公尺者之長度佔現有巷道總長度比例達1/2以上。
3	更新單元內各種構造建築物使用已逾下列年期之面積比例達1/2以上：土磚造10年，木造20年，磚造及石造35年，加強磚造及鋼鐵造40年，鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造50年。
4	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1/2以上。
5	更新單元內合法建築物地面層土地使用現況不符現行都市計畫分區使用之樓地板面積比例達1/2以上
6	更新單元內平均居住樓地板面積低於當地居住樓地板面積平均水準之1/2以下者。。
7	更新單元內建築物無污水處理設施之棟數比例達1/2以上。
8	更新單元內建築物耐震設計標準，不符內政部78年5月5日臺內營字第六九一七〇一號修正之建築技術規則規定者之棟數比例達1/2以上。
9	更新單元內計畫道路未開闢者之面積比例達1/2以上。
10	更新單元範圍現有建蔽率大於法定建蔽率且現有容積未達法定容積之1/2。 有關建蔽率及容積率之計算，以合法建築物為限。
11	內政部及本市指定之古蹟、都市計畫劃定之保存區、本府指定之歷史建築及推動保存之歷史街區。
12	更新單元周邊距離本市重大建設、地區觀光據點及新闢之公共設施100公尺以內者。 前述重大建設包括：公共運輸場站及出入口、面積達0.5公頃以上之公園、基地面積達3000m ² 以上之廣場等。
13	更新單元內工業區、倉儲區、倉庫區之土地使用分區內之工廠已停工或未使用之土地面積達1/2以上

13取1

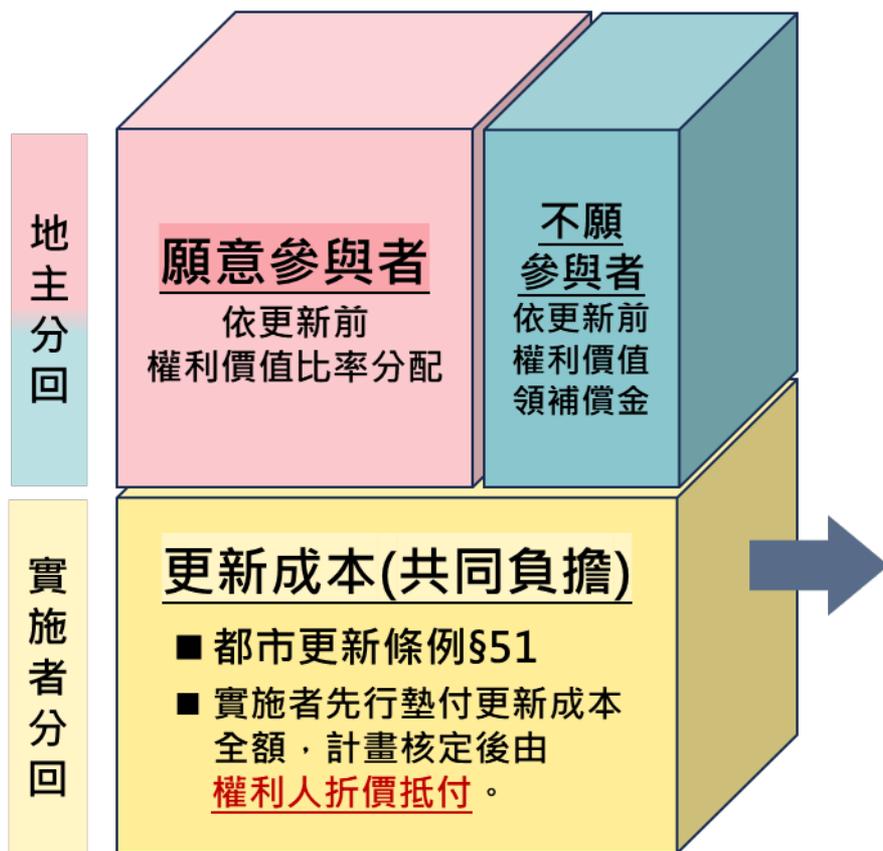
- ◆更新單元內土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人或實施者，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業。
- ◆更新完成後，按更新前權利價值及提供資金比例，分配更新後建築物及其土地之應有部分或權利金。



甲應分配 (1000萬 - 共同負擔350萬 = 650萬)

甲實際選配 (650萬 - 600萬 = 找補 50萬)

資料來源:新北市政府城鄉發展局簡報



更新後總價值 = 地上房屋 + 地下停車位

Q：更新成本有什麼？

- 建築工程費用
- 權利變換費用
- 容積移轉費用
- 都市計畫變更負擔費用
- 貸款利息
- 稅捐
- 管理費用

Q：實施者提列成本有依據嗎？

更新成本需依提列標準提列，
且須經政府審議後核準，
以保障地主權益。

➤ 建築執照法規適用日：

都市更新案申請建築執照之相關法規適用，以擬訂都市更新事業計畫報核日為準，並應自擬訂都市更新事業計畫經核定之日起二年內為之。

前項以權利變換方式實施，且其權利變換計畫與都市更新事業計畫分別報核者，得自擬訂權利變換計畫經核定之日起一年內為之。

未依前二項規定期限申請者，其相關法規之適用，以申請建築執照日為準。

(都市更新條例 # 83)

➤ 都市更新計畫核定後稽考作業：

都市更新事業計畫核定後，直轄市、縣（市）主管機關得視實際需要隨時或定期檢查實施者對該事業計畫之執行情形。

(都市更新條例 # 75)

➤ 監管、代管、撤銷行政處分：

前條之檢查發現有下列情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關應限期令其改善或勒令其停止營運並限期清理；必要時，並得派員監管、代管或為其他必要之處理：

- 一、違反或擅自變更章程、事業計畫或權利變換計畫。
- 二、業務廢弛。
- 三、事業及財務有嚴重缺失。

實施者不遵從前項命令時，直轄市、縣（市）主管機關得撤銷其更新核准，並得強制接管；其接管辦法由中央主管機關定之。

(都市更新條例 # 76)

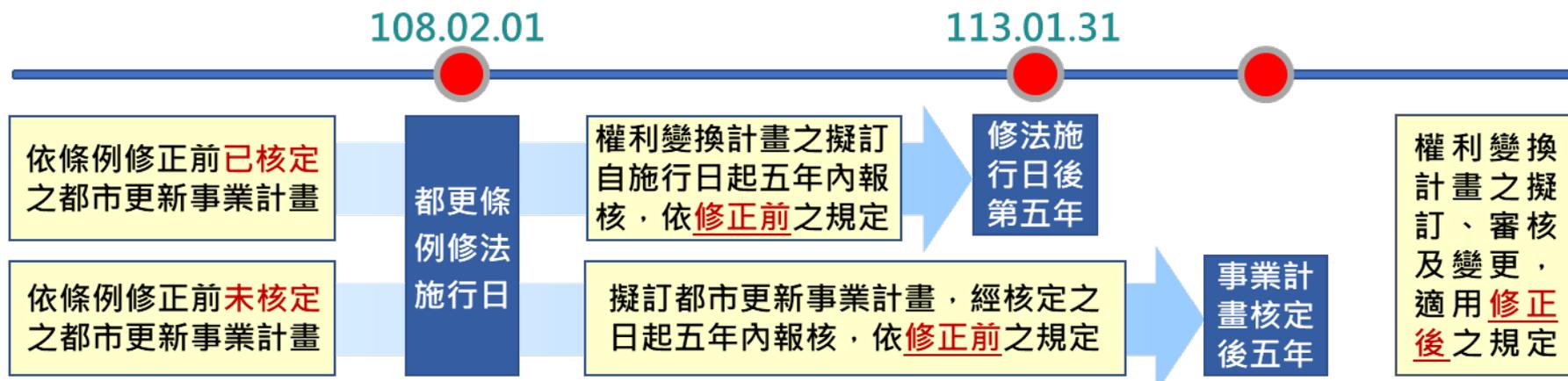
➤ 事業概要、事業計畫及權利變換計畫新舊法之適用：

本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之條文施行前已申請尚未經直轄市、縣（市）主管機關核准之事業概要，其同意比率、審議及核准程序應適用修正後之規定。

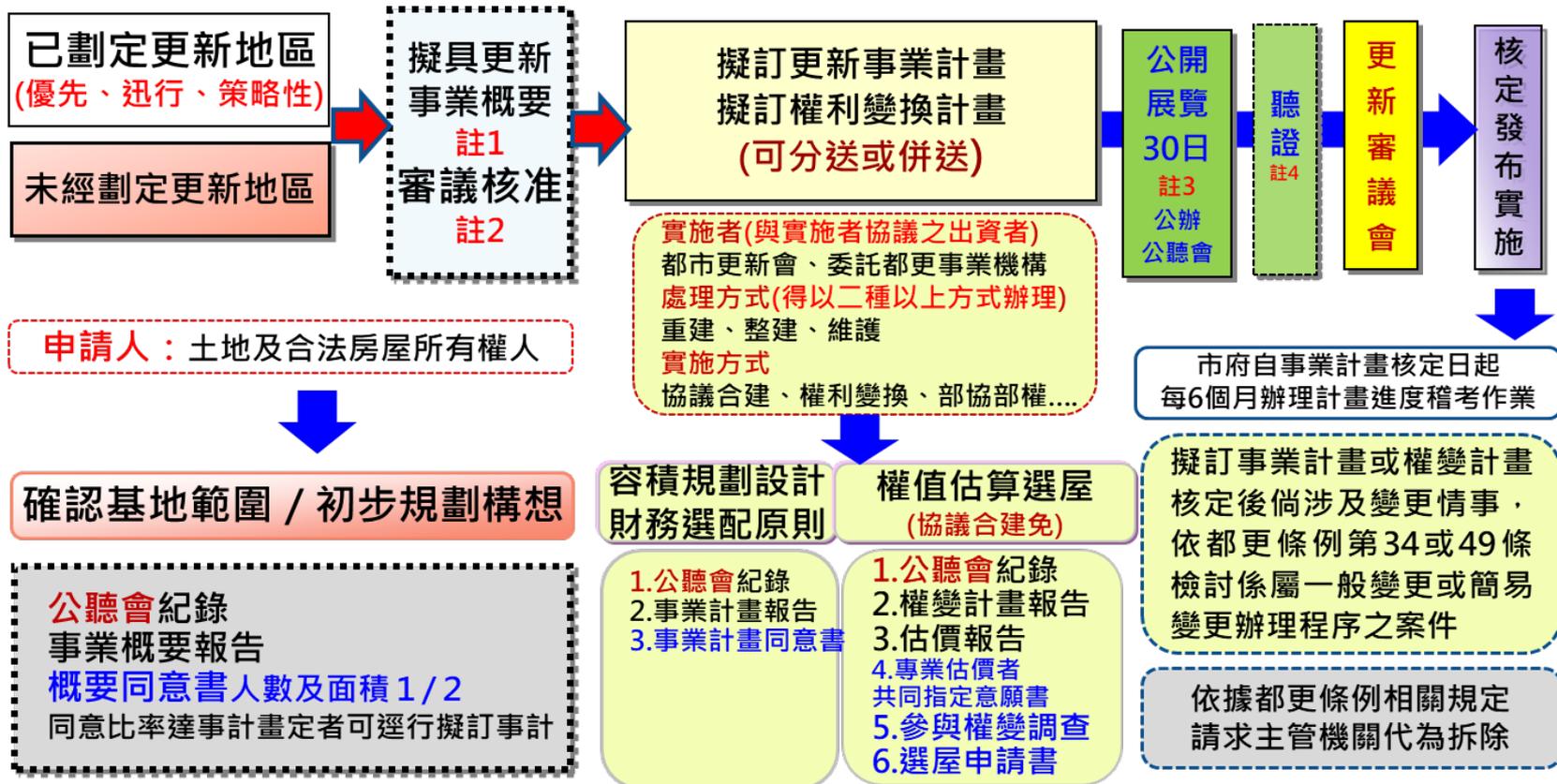
本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之條文施行前已報核或已核定之都市更新事業計畫，其都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更，除第三十三條及第四十八條第一項聽證規定外，得適用修正前之規定。

前項權利變換計畫之擬訂，應自擬訂都市更新事業計畫經核定之日起五年內報核。但本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之條文施行前已核定之都市更新事業計畫，其權利變換計畫之擬訂，應自本條例一百零七年十二月二十八日修正之條文施行日起五年內報核。

未依前項規定期限報核者，其權利變換計畫之擬訂、審核及變更適用修正後之規定。



都市更新推動程序(民辦更新)



- 註1.條例22條第2項:達事業計畫報核同意比率者，可逕行擬訂事業計畫報核(免申請事業概要)。
註2.條例74條:事業概要未能依表明之實施進度擬訂事業計畫報核，可申請展延2次，每次6個月。
註3.條例32條第3項:個案100%同意，公開展覽可縮短為15日。
註4.條例33條:下列情形免舉行聽證：無爭議、整維或協議合建等(全體同意)、簡易變更(條例34條第2&3款)

都市更新法定程序

程序	內容及意義	法定文件	法定會議
劃定階段	<ul style="list-style-type: none"> ▲釐清及確定範圍 ▲鄰地協調及意願調查(非必要) 	無	無
事業概要 (逕送事計無此階段)	<ul style="list-style-type: none"> ▲初擬事業計畫執行方向及原則 ▲進階徵詢民眾意見 	概要同意書	公聽會
事業計畫	<ul style="list-style-type: none"> ▲取得法定同意比例 ▲確定推動主體及實施方式 ▲建築景觀規劃實質內容 ▲確定容積獎勵額度 ▲載明選配原則、財務計畫 	事業計畫同意書	公聽會 (聽證會)
權利變換 (協議合建無此階段)	<ul style="list-style-type: none"> ▲各權利人分配權值 ▲選配意願及位置、差額價金找補等 ▲確定財務計畫及共同負擔比例 	共同指定意願書 意願調查表 分配位置申請書 (合併分配協議書)	公聽會 (聽證)

公聽會、聽證之意涵

公聽會

- 透過公聽會之舉辦讓權利人瞭解計畫內容，並廣納各權利人之意見，權利人所提意見實施者均應於計畫書內載明並妥予回應。

聽證

- 透過聽證制度，提高權利人參與及陳述意見的機會，讓案件相關的爭點或爭點能充分辯論，並且作為收集證據揭露之平台。
- 其陳述意見及回應，皆會審酌結果，說明採納及不採納理由，以使行政決策過程更加透明合理，符合程序要求並保障人民權益。

後續作為都市更新審議會審議參考

揭露都市更新相關資訊

都更條例施行細則#18

實施者應於適當地點提供諮詢服務，並於專屬網頁、政府公報、電子媒體、平面媒體或會議以適當方式充分揭露更新相關資訊。



➤ 實施者設置專屬網站並函告主管機關

網站設置後應於自辦公聽會通知單上載明網址，周知所有權人並副知更新處。

➤ 專屬網站提供各階段相關資訊

包含事業概要、事業計畫、權利變換計畫之擬訂、變更、審議過程，獎勵容積申請、建築規劃設計、拆遷安置計畫、財務計畫、權利變換估價資訊、選配資訊、實施進度等相關計畫內容，以及會議記錄、協調過程等相關資料、法令諮詢與聯絡方式。

都更條例施行細則#10：都市更新事業概要應表明下列事項

- 一、更新單元範圍。
- 二、**申請人**。
- 三、現況分析。
- 四、與都市計畫之關係。
- 五、處理方式及其區段劃分。
- 六、區內公共設施興修或改善計畫。
- 七、重建、整建或維護區段之建築規畫構想。
- 八、預定實施方式。
- 九、財務規劃構想。
- 十、**預定實施進度**。
- 十一、申請獎勵項目及額度概估。
- 十二、其他事項。

第六、七、十一及十二，視其實際情形，經敘明理由者，得免予表明。

◆ 都更條例#74

實施者依核准之事業概要所表明之實施進度擬訂都市更新事業計畫報核；逾期末報核者，核准之事業概要失其效力，直轄市、縣（市）主管機關應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。得敘明理由申請展期；展期之期間每次不得超過六個月，並以二次為限。

都更條例#36：都市更新事業計畫應視其實際情形表明下列事項

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none">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。 | <ul style="list-style-type: none">十一、文化資產、都市計畫表明應予以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。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。 |
|---|--|

◆ 表明分配方式與原則：權利變換實施辦法#17

權利變換後應分配之土地及建築物位置，應依更新事業計畫表明分配方式辦理；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。

都市更新法定程序

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	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	
			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		逾 9/10	
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。

都市更新法定程序

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。**

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_____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

建號			
建物門牌號			
坐落地號	地 段		
	小 段		
樓地板面積 (m ²)	地 號		
	建物層次/總樓層數		
共有部分	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			

以上雙框線內資訊由實施者填寫

立同意書人(本人)：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

立同意書人(法定代理人)：

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數值為準。

權利變換計畫實質內容

◆ 都市更新權利變換實施辦法#3：權利變換計畫應表明之事項如下：

- 一、實施者姓名及住所或居所；其為法人或其他機關（構）者，其名稱及事務所或營業所所在地。
- 二、實施權利變換地區之範圍及其總面積。
- 三、權利變換範圍內原有公共設施用地、未登記地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地之面積。
- 四、更新前原土地所有權人及合法建築物所有權人、他項權利人、耕地三七五租約承租人、限制登記權利人、占有他人土地之舊違章建築戶名冊。

五、土地、建築物及權利金分配清冊。

- 六、第十九條第一項第四款至第十款所定費用。

七、專業估價者之共同指定或選任作業方式及其結果。

八、估價條件及權利價值之評定方式。

- 九、依本條例第五十一條第一項規定各土地所有權人折價抵付共同負擔之土地及建築物或現金。

- 十、各項公共設施之設計施工基準及其權屬。

- 十一、工程施工進度與土地及建築物產權登記預定日期。

十二、不願或不能參與權利變換分配之土地所有權人名冊。

十三、依本條例第五十七條第四項規定土地改良物因拆除或遷移應補償之價值或建築物之殘餘價值。

十四、申請分配及公開抽籤作業方式。

- 十五、更新後更新範圍內土地分配圖及建築物配置圖。其比例尺不得小於五百分之一。

- 十六、更新後建築物平面圖、剖面圖、側視圖、透視圖。

- 十七、更新後土地及建築物分配面積及位置對照表。

十八、地籍整理計畫。

- 十九、依本條例第六十二條規定舊違章建築戶處理方案。

- 二十、其他經各級主管機關規定應表明之事項。

都市更新法定程序 權利變換計畫實質內容

■ 都市更新權利變換實施辦法#3：權利變換計畫應表明之事項如下：

前項第五款之土地、建築物及權利金分配清冊應包括下列事項：

- 一、更新前各宗土地之標示。
- 二、依第八條第一項及本條例第五十條第一項規定估定之權利變換前各宗土地及合法建築物所有權之權利價值及地上權、永佃權、農育權及耕地三七五租約價值。
- 三、依本條例第五十條第一項規定估定之更新後建築物與其土地應有部分及權利變換範圍內其他土地之價值。
- 四、更新後得分配土地及建築物之名冊。
- 五、土地所有權人或權利變換關係人應分配土地與建築物標示及無法分配者應補償之金額。
- 六、土地所有權人、權利變換關係人與實施者達成分配權利金之約定事項。

- ✓ 3家鑑價單位估價
- ✓ 更新前權利價值評估(土地、區分所有建物房地)、更新後權利價值評估
- ✓ 計算權利分配與共同負擔
- ✓ 選配意願調查(參與選配、不能選配、不願參與)
- ✓ 房屋及汽車選配申請(至少30天)、公開抽籤與找補計算

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。

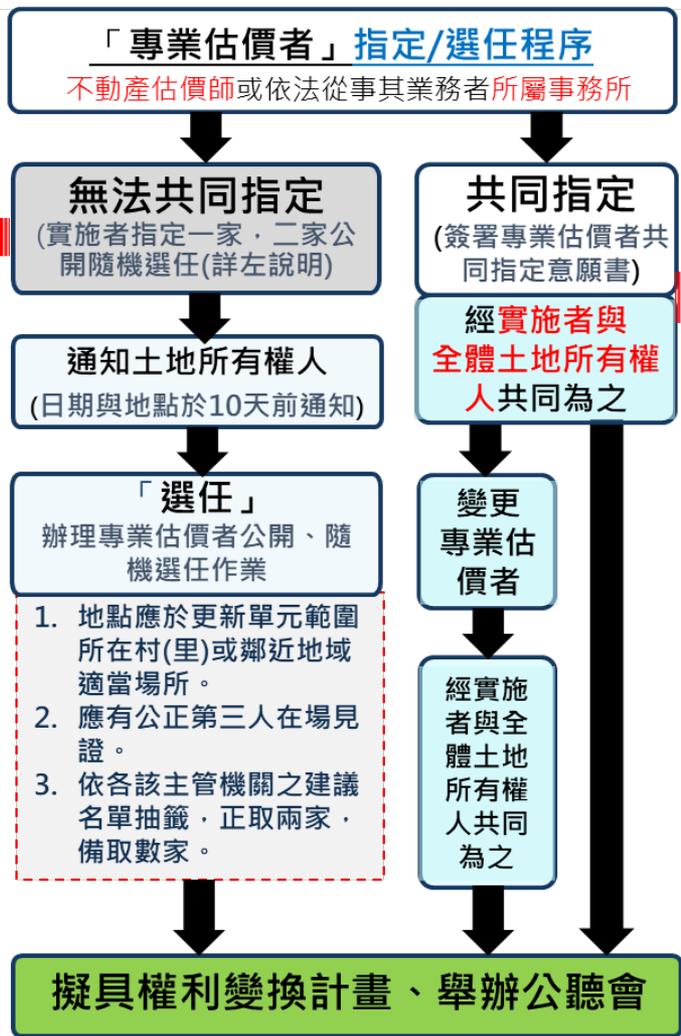
都市更新法定程序

「專業估價者」指定/選任程序範例

108.6.17台內營字第1080808957號令修正都市更新權利變換實施辦法第6、7條

估價者名單與統一編號

基隆市
專業估價者
建議名單
(滾動
檢討)



專業估價者	事務所統一編號
一、 ○○○○○○事務所	○○○○○○○○
二、 ○○○○○○事務所	○○○○○○○○
三、 ○○○○○○事務所	○○○○○○○○
... (自行增列)	○○○○○○○○

○○(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_____同意與實地者_____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
利變換計畫案之權利價值查估：

專業估價者	事務所統一編號
一、 ○○○○○○事務所	○○○○○○○○
二、 ○○○○○○事務所	○○○○○○○○
三、 ○○○○○○事務所	○○○○○○○○
... (自行增列)	○○○○○○○○

以上變框框內資訊由實地者填寫

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

立意願書人(實地者)： (簽名並蓋章)
統一編號： [簽署人印]
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
(108.6.1
2營署更
字第
1081103
932號函)

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

都市更新法定程序

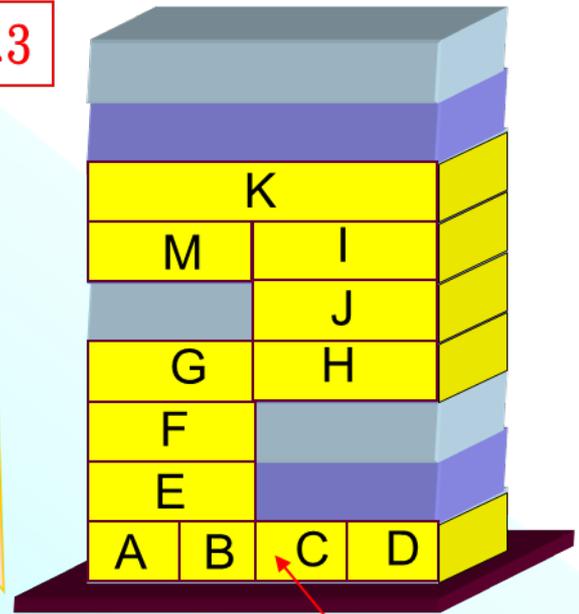
◆ 步驟1



估價：
確定更新前價值比例
(土地、合法建物、地上權)

◆ 步驟3

實施者

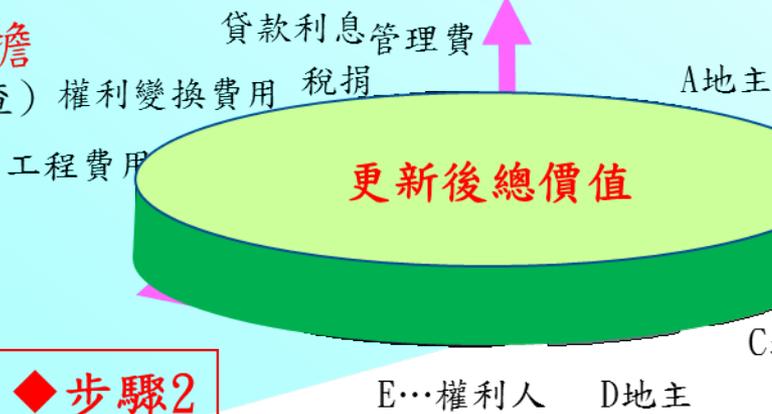


地主選配

一樓優先選一樓

共同負擔

(市府審查)

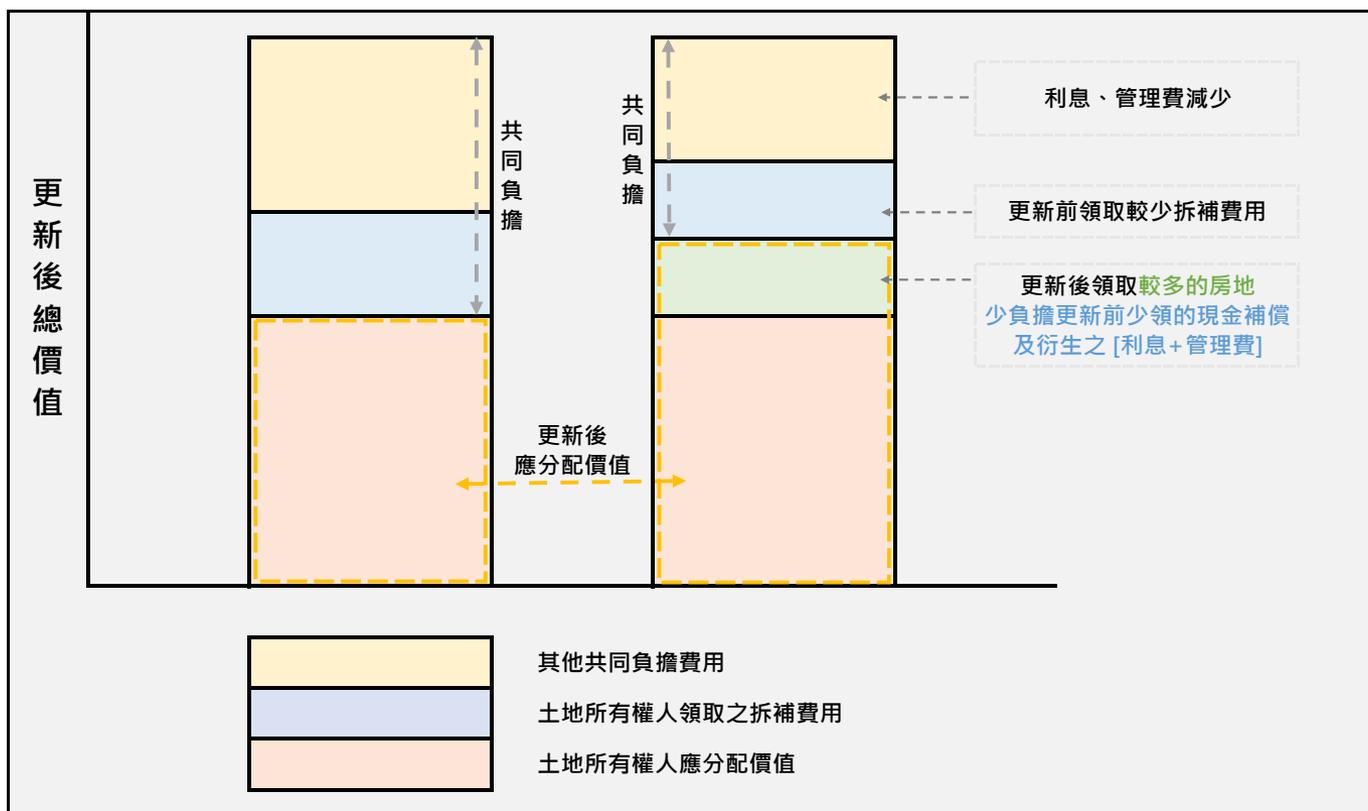


◆ 步驟2

分算地主分回價值

? 我可以要求多一點的拆遷補償費和租金補貼嗎?

- 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。



? 地主對估價結果不滿意

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。

？我怎麼知道我可以分多少？甚麼時候才能確定？

完成權利變換分配有三個步驟：

- ① 完成更新前價值的鑑價，算出個人更新前價值比例。
- ② 完成共同負擔的提列，確知應負擔的成本。
- ③ 估定更新後價值，結合前二項就能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，可以選屋嗎？

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。

？選配期間後，我可以改選嗎？

須與實施者雙方協議交換

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

? 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？

更新前價值的估定，須考慮如下細節

- 坐落土地面積、形狀、臨路條件
- 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

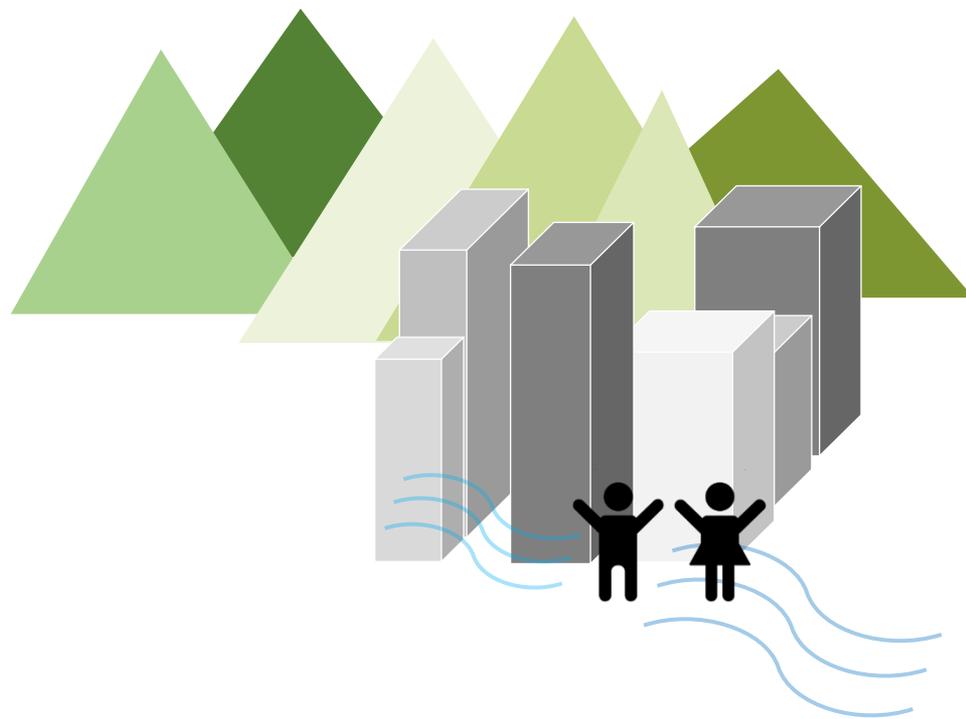
都市計畫使用分區-法定容積
更新獎勵容積

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)



~~簡報結束×敬請指教~~