



「基隆市114年度都市更新自主更新輔導團」(114-115年執行)

法令說明會(114)

社區：○○○

簡報
QRcode



簡報人：基隆市自主更新輔導團



法令說明會內容題綱

壹、都市更新基本認知

貳、都市更新法令概述

參、自主更新流程及實務

壹、都市更新基本認知

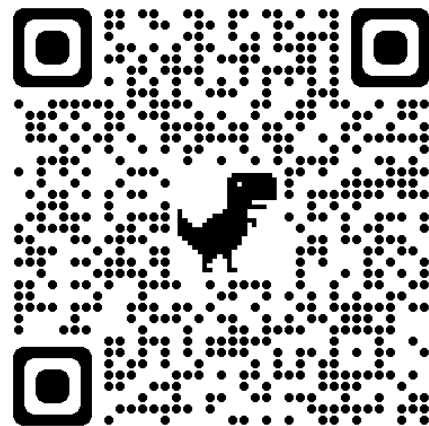
- 一、基隆市都市更新輔導團服務事項
- 二、基地座落區位的基本條件與劃定範圍檢討
- 三、老屋環境現況與都市更新的好處
- 四、都市更新推動應有的基本認知
- 五、自主都更第一哩路推動作業指引流程

一、基隆市自主更新輔導團—市民服務事項

- 社區法令說明會
(15人連署申請)或由(市府指示辦理)
- 專業人才培訓班(1梯次)
- 市民自主更新輔導班(2梯次)
- 都市更新法令諮詢與資訊網站
- 社區第一哩路技術輔導

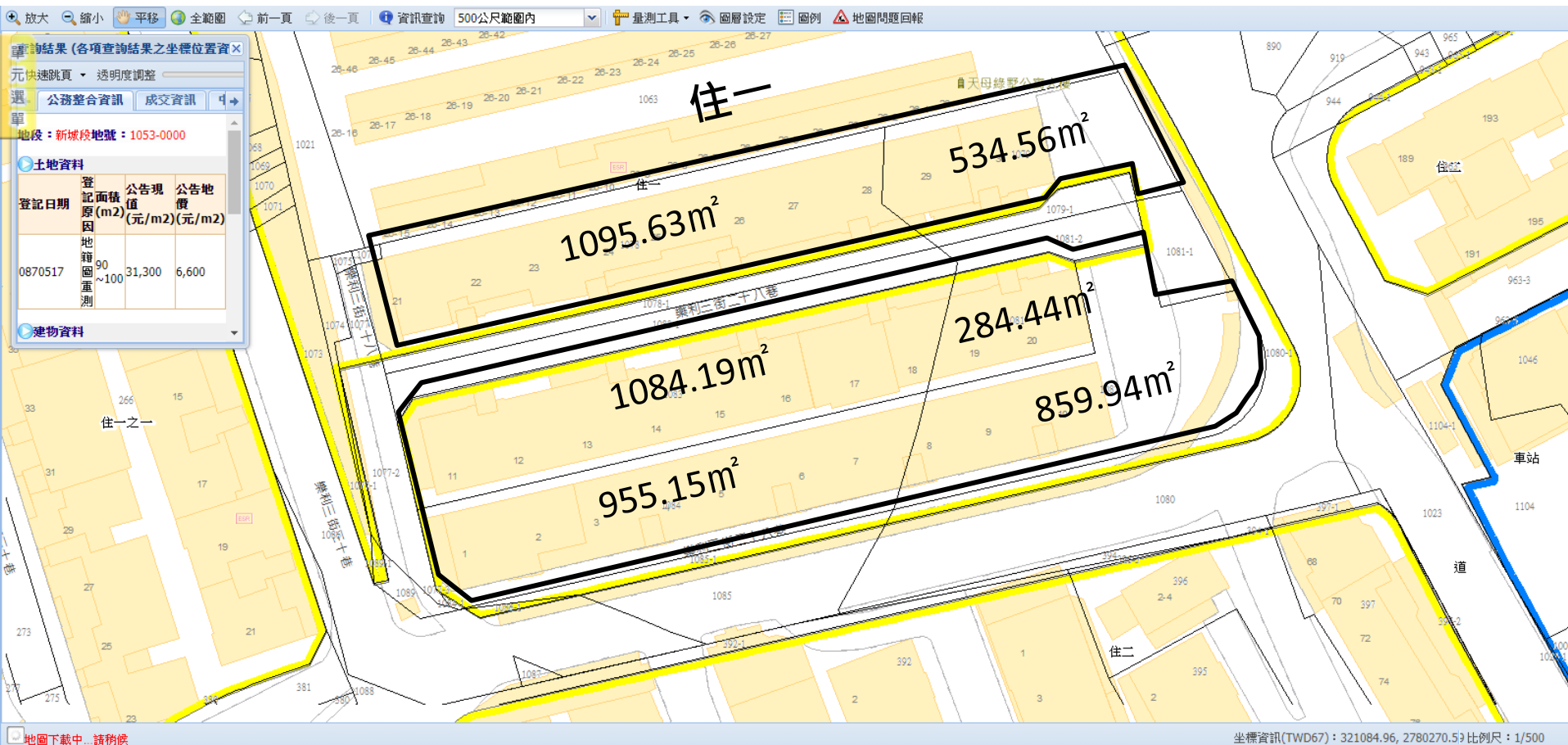
諮詢電話：(02) 7752-7920

資訊網站：基隆市自主更新輔導團



二、基地座落區位的基本條件與劃定範圍檢討

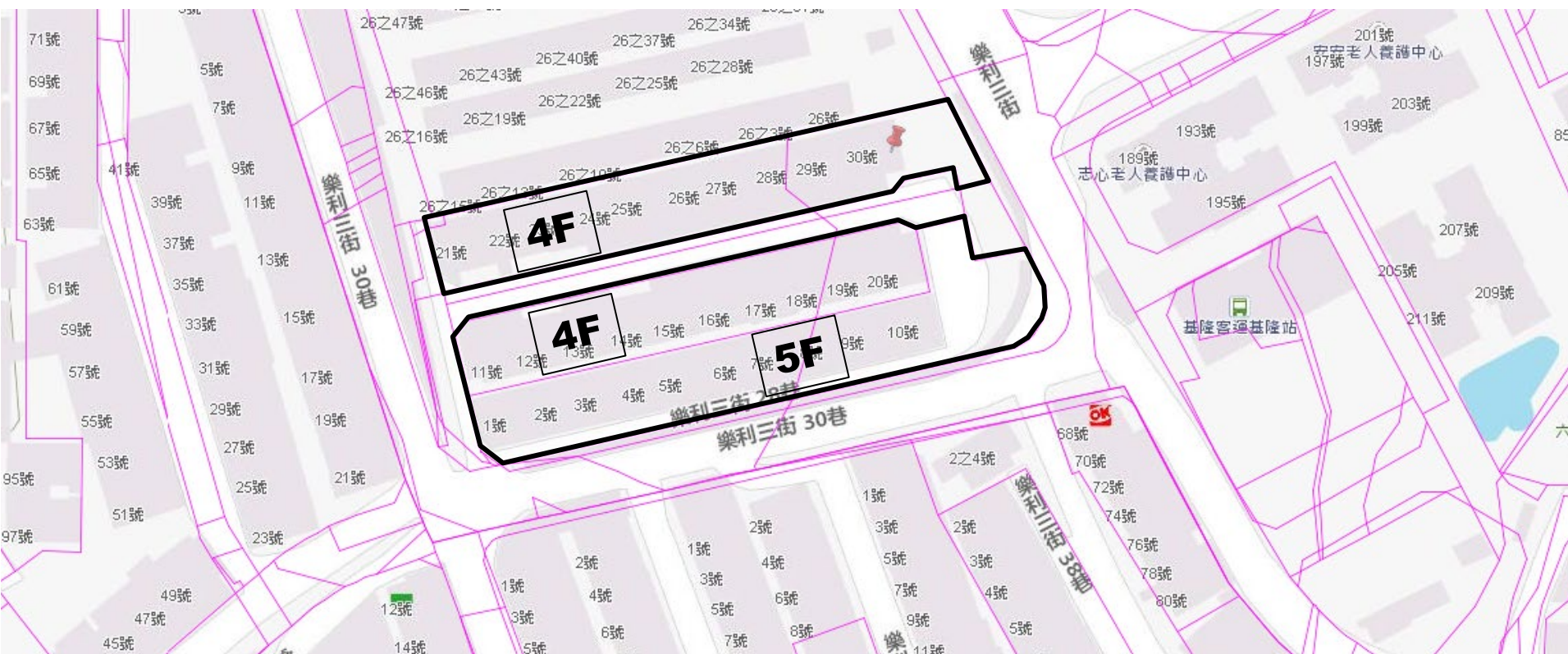
5



- 1.都市計畫區：變更基隆市港口商埠部份（國家新城附近地區）細部計畫（第一次通盤檢討）案
- 2.使用分區：住一 建蔽率50%、容積率100%
- 3.基地面積合計大於500m²以上(符合基隆市都市更新劃定單元標準)

二、基地座落區位的基本條件與劃定範圍檢討

6



- 1.現況均為4、5F住宅公寓、1樓無店面。
- 2.基地與東側樂利三街、西側及南側樂利三街30巷均有高程差，且未直接相鄰。

三、老屋環境現況與都市更新的好處

7

●檢視老舊房屋與環境品質現況

- ❑ 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、不動產價值難提昇



三、老屋環境現況與都市更新的好處

●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



四、都市更新推動應有的基本認知

■ 須共同面對社區存在且必須處理的課題

如一樓店面面積縮減、產權糾葛、合法建物違章補償、權利人失聯、 ...。

■ 須賴專業機構團隊協助整合跨領域事務

了解更新推動面臨的課題、研商處理方案、擬訂計畫內容、 ...。

■ 須依相關法令規範及政府機關的審議、監督辦理

都市更新條例及相關子法、建管、消防 ...。

■ 須確認推動主體及資金籌措方式

評估籌組更新會或委託事業機構推動、前後期推動資金來源。

■ 須有熱心人士及所有權人的表態和參與

發起整備期間要有熱心人士籌組推動組織研商相關都更事務

所有權人簽署同意書達到多數決門檻才能成立更新會及擬計畫送政府審議。

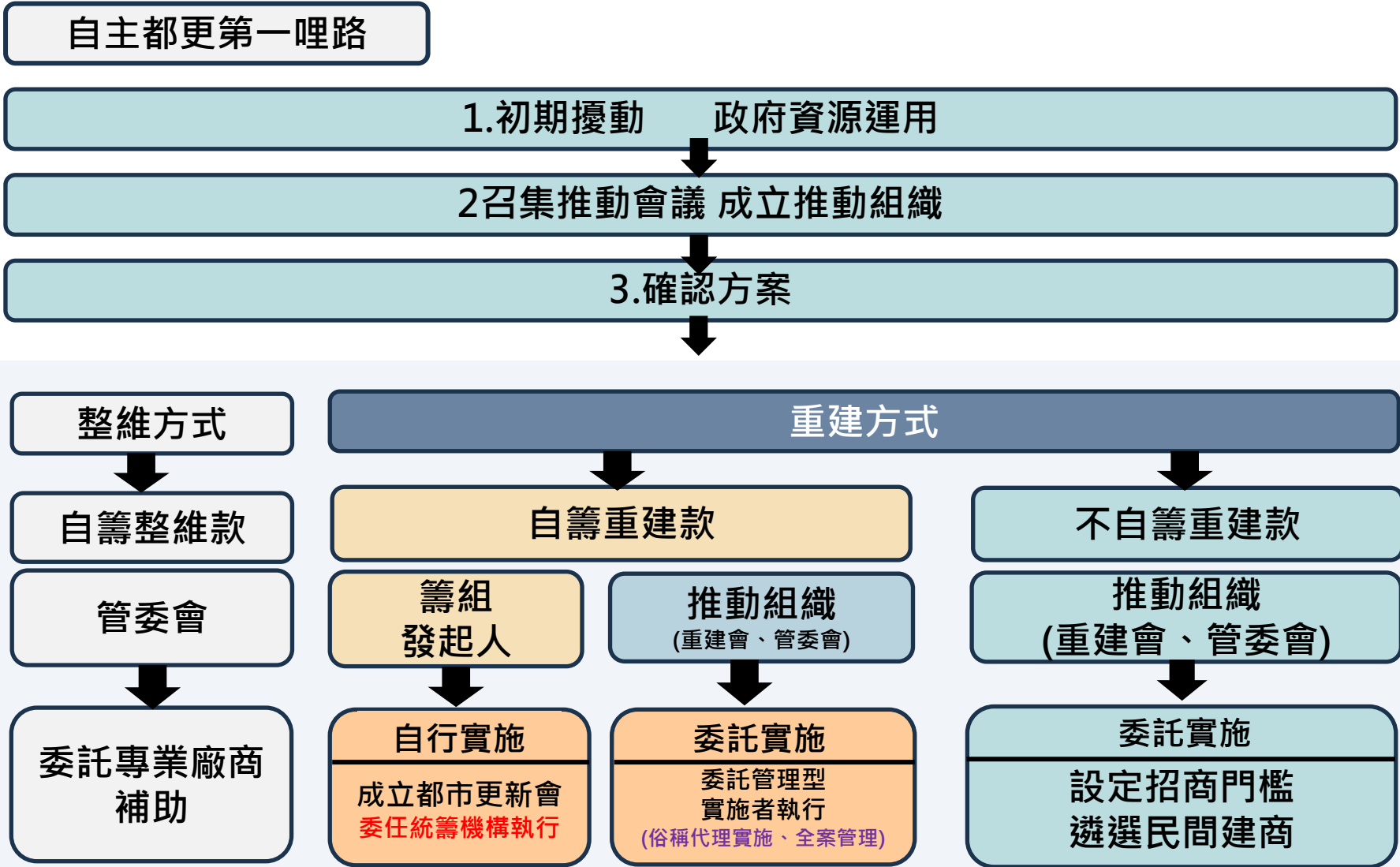
都市更新事業 ~ 公開透明。自助人助。互利共榮!

四、都市更新推動應有的基本認知

●推動更新基本問題清單

- 為什麼想要改建房子？
- 目前房屋結構是否有安全疑慮？
- 為何選擇以自主更新方式推動？
- 目前有多少比例住戶想要推動改建？
- 想要推動自主更新的住戶比例？
- 目前推動自主更新，面臨的關鍵瓶頸？
- 是否已有協助社區的專業者？協助內容？
- 是否理解住戶需自行出資？
- 頂樓及1樓住戶對自主更新的看法？
- 對自主更新最主要的憂慮是什麼？
- 期待政府後續提供的協助部分是？
- 最急需獲得的資訊？

五、自主都更第一哩路推動作業指引流程



貳、都市更新法令概述

- 一、都市更新意涵與劃定更新單元
- 二、都市更新法定程序與規範要點
- 三、都市更新獎勵容積與稅賦減免
- 四、權利變換機制與更新費用提列

一、都市更新意涵與劃定更新單元

- 都市更新意涵
- 公劃更新地區 & 自劃更新單元
- 基隆市更新單元劃定基準
- 非公劃地區劃定單元－更新單元內建築物及地區環境狀況
- 更新單元範圍內涉及國有土地參與更新之處理方式
- 都市更新事業範圍內國有土地處理原則 參與方式
- 核發土地登記及地價資料謄本注意事項

■ 都市更新意涵

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

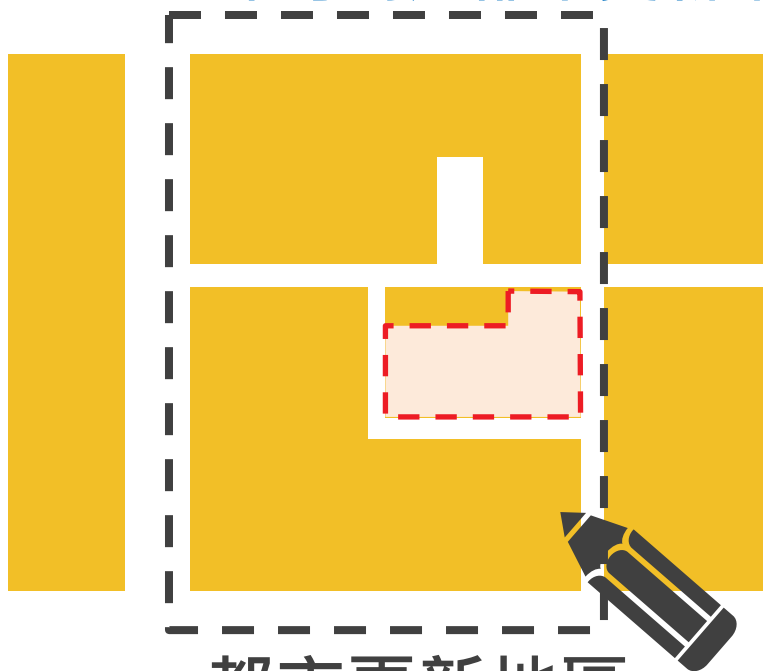
程序規範

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。

■ 更新地區與更新單元

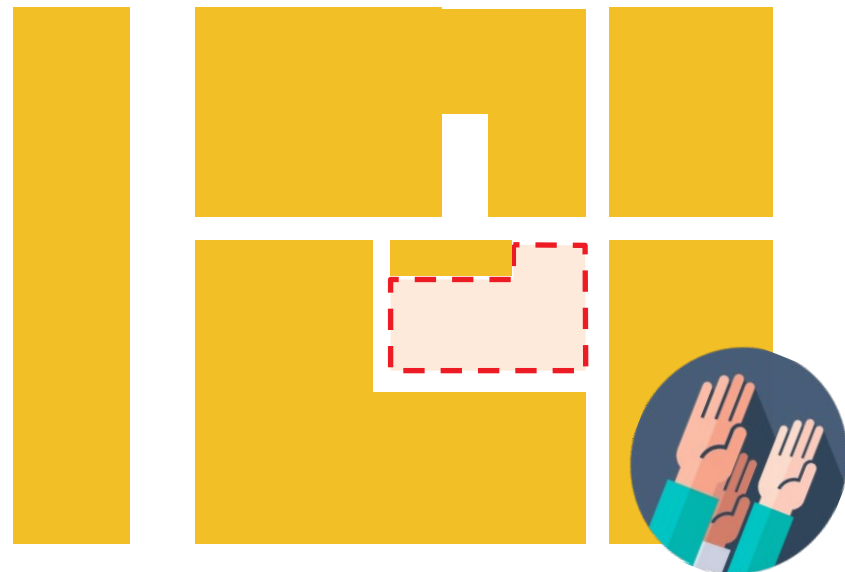
都市計畫(都市土地)範圍內，且符合都市更新單元劃定基準之土地，即可劃定都市更新單元。



都市更新地區

是由政府劃定，鼓勵這個範圍內的建物應該儘速辦理更新事業

**一個更新地區範圍內
可包含多個更新單元。**



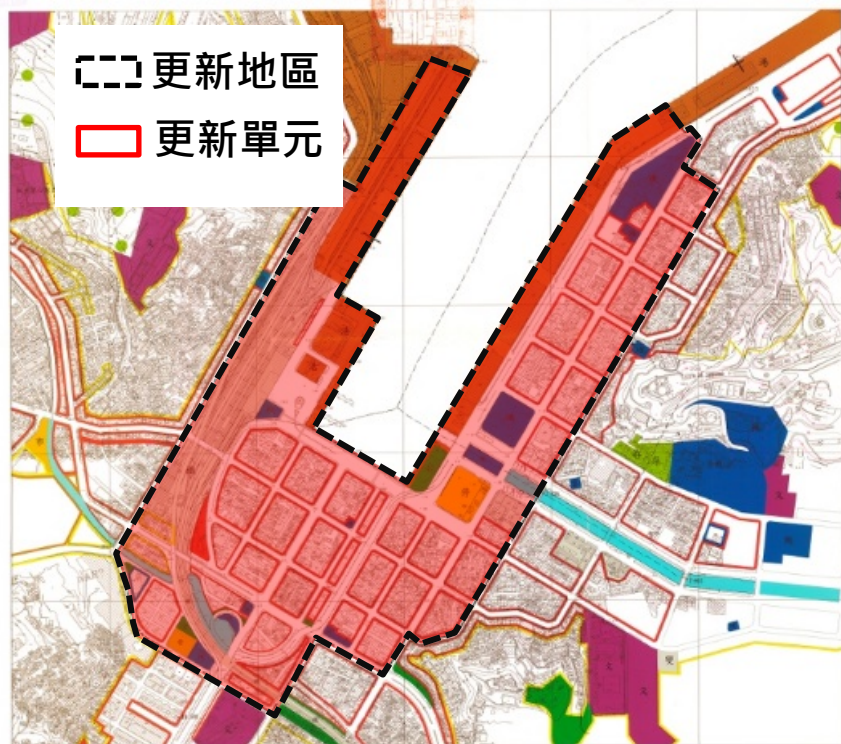
都市更新單元

在都市計畫範圍內，由所有權人依據都市更新單元劃定基準，申請單獨實施都市更新事業之範圍。

■基隆市政府更新地區

基隆市政府公告劃定7處都市更新地區

劃定基隆市中心都市更新地區圖



項次	更新地區名稱	公告日期	面積(公頃)	劃定依據
1	市中心更新地區	91.8.23	65.47	都更條例 \$5
2	中山路更新地區		45.87	
3	獅球嶺更新地區		31.03	
4	八堵更新地區		14.58	
5	仙洞更新地區		10.68	
6	變更基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討暨配合變更主要計畫)案(第一階段)	100.10.5	1.95	都市計畫法\$26
7	安樂一期國宅社區3號基地更新地區劃定案	102.5.27	1.21	都更條例 \$6
8	西定路西側更新地區	103.6.25	2.16	都市計畫法\$21、 \$26

基隆市政府都市發展處

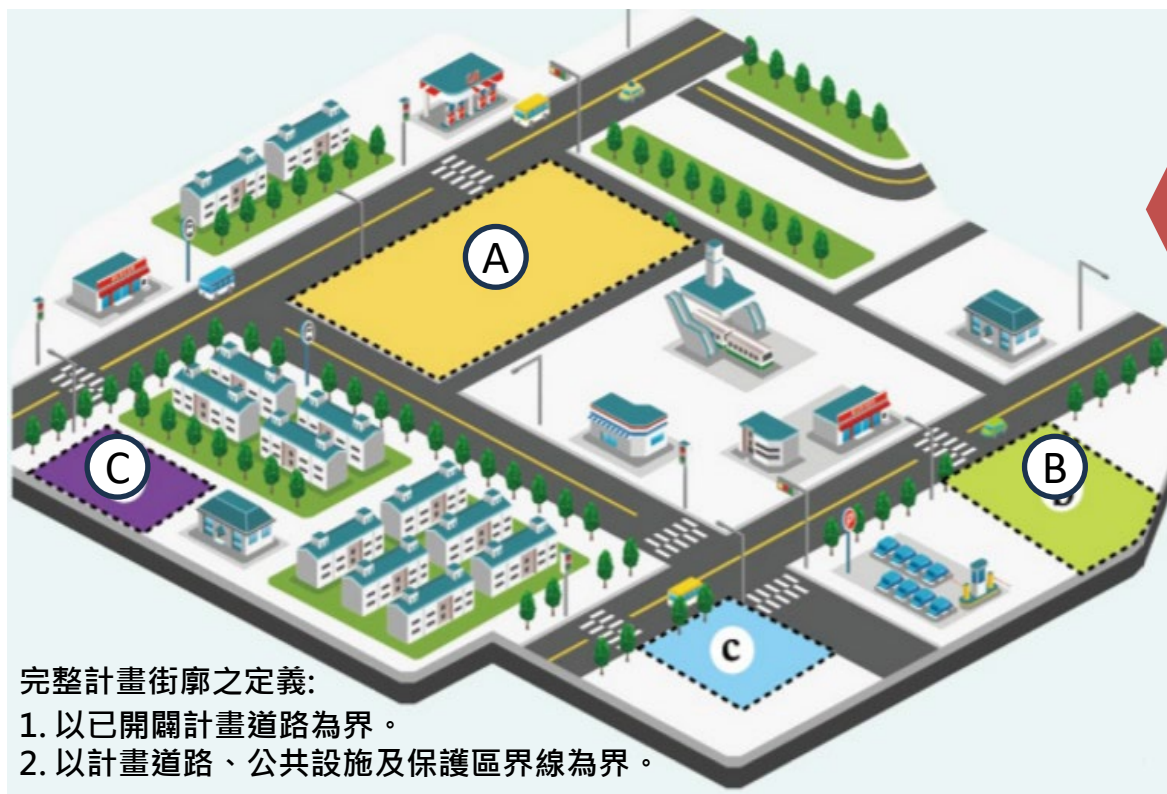
<https://www.klccg.gov.tw/tw/urban/3011.html>

主題服務》都市更新審議機制》基隆市都市更新地區劃定案

■ 基隆市更新單元劃定基準

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

- 完整之計畫街廓者。
- 臨街道路或街廓內相連接土地面積在 $1,000\text{m}^2$ 以上者。
- 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。
- 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。

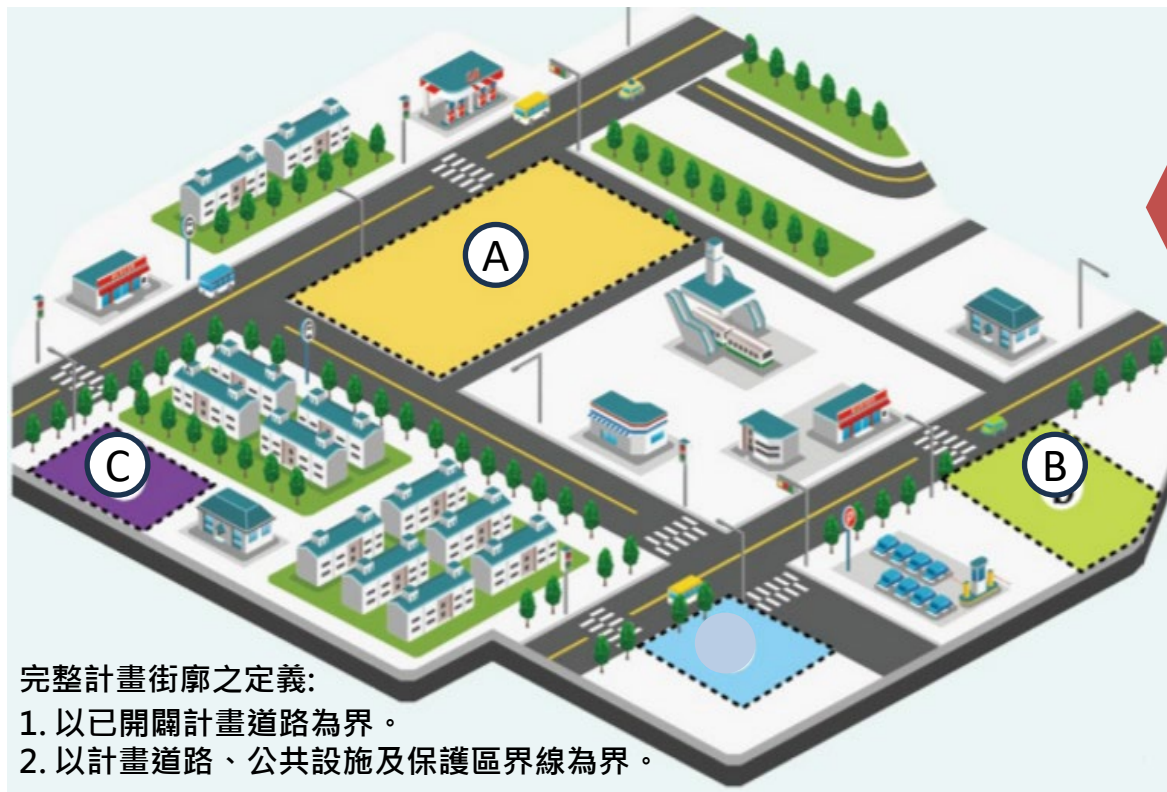
但因計畫街廓過大或其他特殊因素確難一次辦理者，得依上述所定標準自行劃定更新單元。

■ 基隆市更新單元劃定基準 (111年修正草案)

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

18

- a.完整之計畫街廓者。
- b.臨街道路或街廓內相連接土地面積在 $1,000\text{m}^2$ 以上者。
- C.毗鄰土地已開發完成，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，經本市都市更新及爭議處理審議會同意，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

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

非公劃地區劃定單元 - 更新單元內建築物及地區環境狀況 (111年修正草案)

項次	條件內容
一	更新單元內有兩幢以上建築物，且更新單元內非防火構造建築物鄰棟間隔低於三公尺之幢數比率達三分之二以上，並經下列方式之一認定者： (一)經建築師辦理簽證。 (二)經專業機構或專業技師辦理鑑定。
二	更新單元內之巷道屬基隆市消防局公告之影響消防車輛通行之狹小巷道。
三	更新單元內建築物應符合下列各種構造之樓地板面積占更新單元內建築物總樓地板面積比例達二分之一以上： (一)土磚造、木造、磚造及石造建築物。 (二)二十年以上之加強磚造及鋼鐵造。 (三)三十年以上之鋼筋混凝土造及預鑄混凝土造。 (四)四十年以上之鋼骨混凝土造。 且更新單元內合法建築物符合下列結構及耐震能力情形之棟數比率達二分之一以上： (一)合法建築物經結構安全性初步評估之評估分數為未達乙級。 (二)合法建築物經耐震能力詳細評估結果屬應辦理拆除。
四	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二分之一以上，並經下列方式之一認定者： (一)經建築師辦理簽證。 (二)經專業機構或專業技師辦理鑑定。
五	更新單元內平均每戶居住樓地板面積低於本市每戶居住樓地板面積平均水準之二分之一以下者。
六	更新單元內建築物未銜接公共污水下水道系統之棟數比例達二分之一以上。
七	配合都市計畫協助開闢取得更新單元內或毗鄰之計畫道路、公園、綠地、廣場、兒童遊戲場等用地，其開闢規模比率應符合下列情形之一： (一)計畫道路：應與建築基地毗鄰，其面積達二百平方公尺以上，且開闢後整體通行淨寬達四公尺以上；或原無法通行之計畫道路，經更新協助開闢後可連通至已供公眾通行之道路，其開闢路段通行淨寬達六公尺以上。 (二)計畫道路以外者：面積達二百平方公尺以上或該公共設施用地之百分之五十以上。
八	更新單元內之合法建築物現有建蔽率高於法定建蔽率，且現有容積未達法定容積之二分之一。
九	更新單元內符合附表一第二點所定各種構造年限之樓地板面積占更新單元內建築物總樓地板面積比例達二分之一以上，且符合下列情形之一： (一)四層以上合法建築物中，無設置電梯設備之棟數達二分之一以上。 (二)法定停車位數低於戶數之棟數，達二分之一以上。



■ 都市更新事業範圍內國有土地處理原則 參與方式

一、同意依都市更新條例規定劃入都市更新單元為原則。

二、都市更新主管機關於

1.核准或核定劃定都市更新單元前 2.擬具、變更都市更新事業概要前

3.擬訂、變更都市更新事業計畫或權利變換計畫前，

先徵詢範圍內國有土地管理機關時，管理機關應明確表達國有土地是否參與更新。

三、國有土地面積合計達500m²且占更新單元土地1/2者，得研提主導辦理都市更新之意見
(不含依國軍老舊眷村改建條例規定處理之土地及公共設施用地)

參與處理方式	國有土地
參與權變選配為原則 更新後可分配樓地板面積2000m ² →辦公廳舍 未達2000m ² 或評估不做辦公廳舍→評估社會住宅 評估不做前二項→分配更新後房地或權利金	土地面積500m ² 以上
	土地面積未達500m ² 但占更新單元土地1/4以上
國有非公用土地分配權利金	抵稅土地
國有非公用土地讓售 (事業計畫核定後)	土地面積未達500m ² 且未占更新單元土地1/4以上
公共設施用地之處理	1.都更條例51條規定應共同負擔之七項公共設施，應辦理有償撥用者，領取現金補償；其餘應辦理無償撥用者，留供辦理抵充。 2.其他用地，參與分配。

■ 核發土地登記及地價資料謄本注意事項

■ 本法條第一項第三款利害關係人申請之第三類謄本之表頭，應註明利害關係人之姓名或名稱。

■ 本法條第三項之利害關係人申請資格、範圍及應檢附之證明文件如下：

(六)都市更新單元內所有權人、都市更新籌備會（小組）代表人或（預定）實施者：

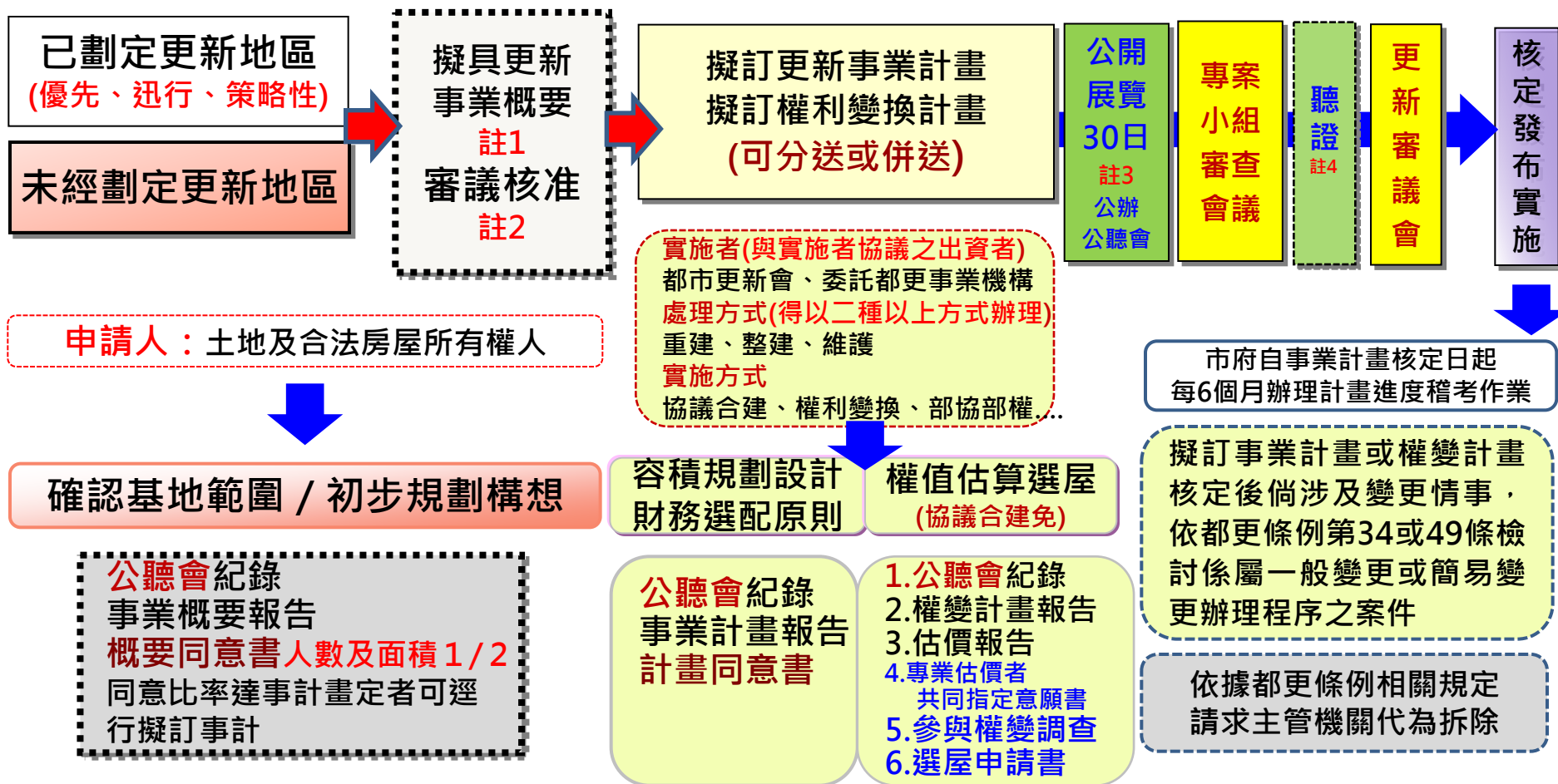
得申請同一更新單元範圍內及其毗鄰土地之所有權人之謄本，並依下列規定辦理：

1.所有權人	檢附擬劃定或已劃定更新單元內土地及建物登記簿所載所有權人數均超過 十分之一之所有權人同意書 或 所持有土地及建物面積均超過總登記面積十分之一之所有權人同意書	載明更新單元範圍、土地及建物登記面積及全體土地及建物所有權人數
2.都市更新籌備會 (小組)代表人	檢附直轄市、縣(市)主管機關 核准籌組文件正本	載明更新單元範圍
3.都市更新 (預定) 實施者	檢附受各級主管機關委託之委託書、都市更新會立案證書、都市更新事業概要核准文件 (有註明預定實施者) 或都市更新事業計畫核定文件正本	載明更新單元範圍

二、都市更新法定程序與規範要點

- 都市更新推動程序
- 都市更新事業實施主體及差異說明
- 事業計畫實質內容
- 權利變換計畫實質內容
- 事業計畫同意比例門檻規定 (案例計算)
- 事業計畫同意書簽署與撤銷
- 都市更新資訊揭露

都市更新推動程序



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)。

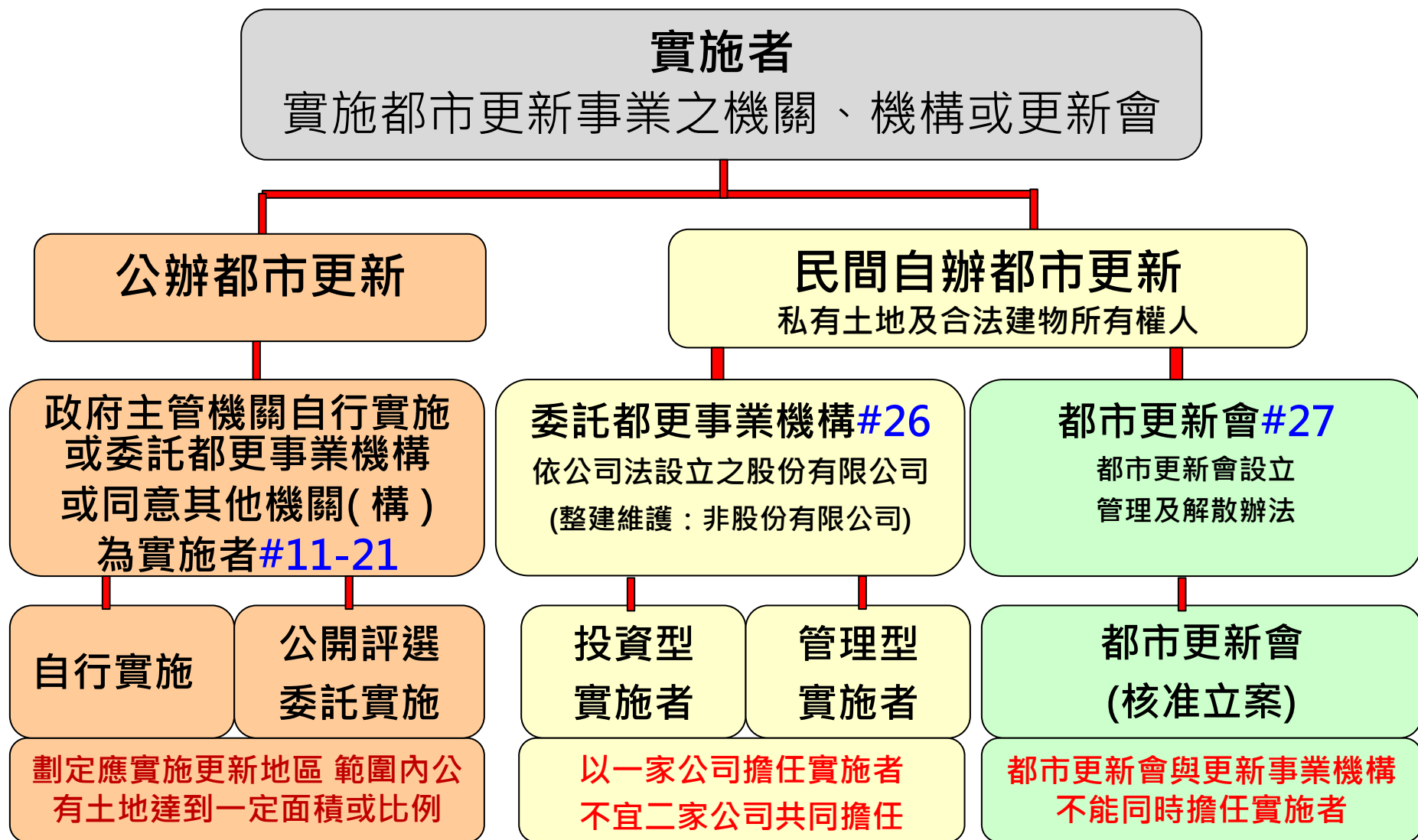
註2. 條例74條: 事業概要未能依表明之實施進度擬訂事業計畫報核，可申請展延2次，每次6個月。

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)。

註5. 條例32條: 依條例7條迅行劃定都市更新地區或整維100%同意(私有)得免舉辦公開展覽及公聽會。

■ 都市更新事業實施主體及差異說明



真正落實都更的執行--涉及所有權人及權利人之權益

更新條例#36：都市更新事業計畫應視其實際情形表明下列事項

- | | |
|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 一、計畫地區範圍。 | 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 |
| 二、 實施者 。 | 十二、實施方式及有關費用分擔。 |
| 三、現況分析。 | 十三、拆遷安置計畫。 |
| 四、計畫目標。 | 十四、財務計畫。 |
| 五、與都市計畫之關係。 | 十五、實施進度。 |
| 六、處理方式及其區段劃分。 | 十六、效益評估。 |
| 七、區內公共設施興修或改善計畫，含配置之設計圖說。 | 十七、申請獎勵項目及額度。 |
| 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。 | 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。 |
| 九、重建區段之土地使用計畫，含建築物配置及設計圖說 | 十九、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則。 |
| 十、都市設計或景觀計畫。 | 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。

■ 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。

■ 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：

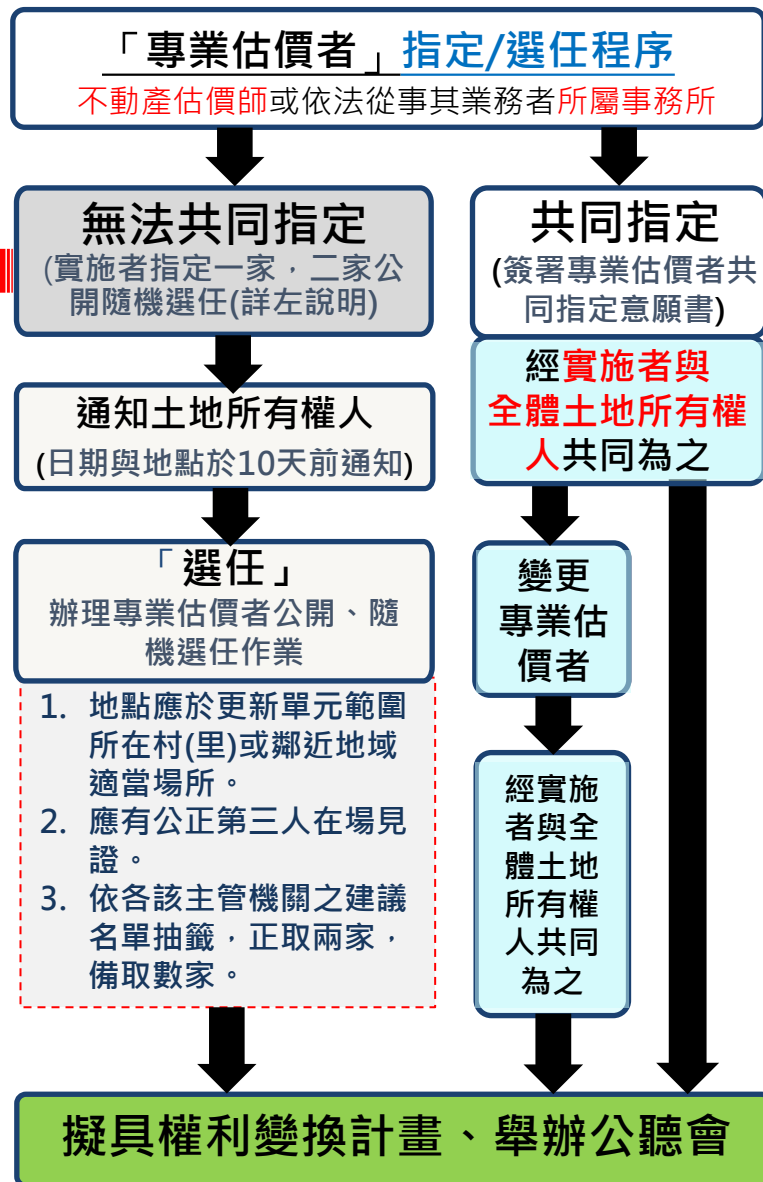
- 一、更新前各宗土地之標示。
- 二、依第六條及第七條估定之權利變換前各宗土地及合法建築物所有權之權利價值及地上權、永佃權及耕地三七五租約價值。
- 三、依第六條估定之更新後建築物及其土地應有部分及權利變換範圍內其他土地之價值。
- 四、更新後得分配土地及建築物之土地所有權人及權利變換關係人名冊。
- 五、土地所有權人或權利變換關係人應分配土地及建築物標示及無法分配者應補償之金額。
- 六、土地所有權人、權利變換關係人與實施者達成分配權利金之約定事項。

- ✓ 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

「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

基隆市
專業估價者
建議名單
研擬中



估價者名單與統一編號

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) ○○○○○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) ○○○○○事務所	○○○○○○○○

以上雙框線內資訊由實施者填具

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

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

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

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：

- 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。
- 如立意願書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立意願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)

■ 事業概要/計畫同意比門檻規定

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	
			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、證明文件記載為公司共有者，或尚未辦理繼承登記，於分割遺產前為繼承人共同共有者，應以公司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。

■ 事業計畫同意比例計算(案例)-權利變換

➢ 土地面積3,000m²、人數100人，房屋面積10,000m²、人數80人。

➢ 內含臺北市府土地1人、面積200m²、房屋面積600m²，
臺灣銀行土地1人、面積150m²、房屋面積150m²，
法院囑託查封土地1人、面積50m²、房屋面積150m²。

每一項目皆須達到門檻

計算項目	人數		面積 m ²	
	土地	合法房屋	土地	合法房屋
謄本登載	100	80	3,000	10,000
扣除公有土地權屬	1	1	200	600
扣除都更條例第24條規定	1	1	50	150
計算基準	98	78	2,750	9,250
更新地區	同意比率規定 四項數值均超過 $\frac{3}{4}$		$\frac{3}{4}$	
	同意比率基準數值	> 73.5	> 58.5	> 2,062.50
非更新地區	同意比率規定 四項數值均超過 $\frac{4}{5}$		$\frac{4}{5}$	
	同意比率基準數值	> 78.4	> 62.4	> 2,200.00

- 人數及面積計算基準，依事業計畫掛號報核日之土地、房屋謄本登載資料為準。
- 土地房屋屬持分所有，同意比例係依各人及其持有面積分別計算。

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

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

都市更新條例#37

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)〇〇(縣/市)〇〇(鄉/鎮/市/區)〇〇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

32

擬訂(或變更)〇〇(縣/市)〇〇(鄉/鎮/市/區)〇〇段〇小段〇地號等
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)〇〇段〇小段〇地號等〇〇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 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(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

建號			
建物門牌號			
地			
小			
地			
號			
建物層次/總樓層數			
主建物總面積 (A)			
附屬建物面積 (B)			
樓地板面積 (m ²)			
共有部分			
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			

建物權利範圍

以上雙框線內資訊由實施者填具

立同意書人(本人)：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

土地所有權人

簽名蓋章

(日期)

(簽名並蓋章)

簽署

人印

立同意書人(法定代理人)：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

法定代理人

簽名蓋章

(日期)

(簽名並蓋章)

簽署

人印

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

■ 揭露都市更新相關資訊

施行細則(108.5.15台內營字第 1080807801 號令修正)第十八條

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。



➤ 請實施者設置專屬網站並函告主管機關

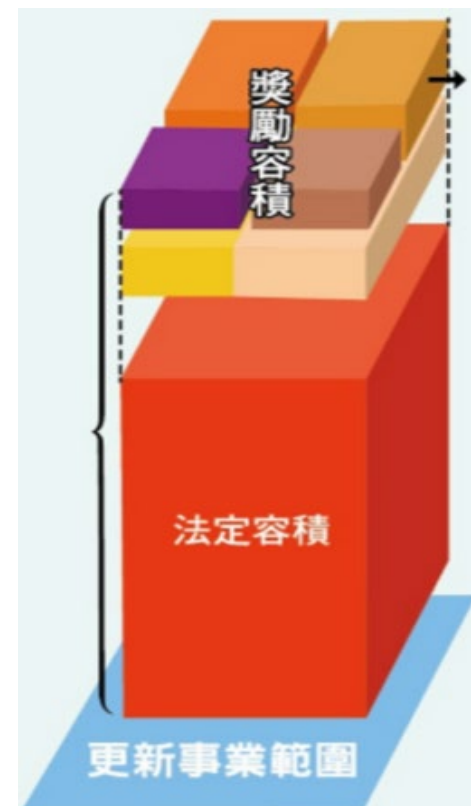
網站設置後應於自辦公聽會通知單上載明網址，周知所有權人並副知更新處。

➤ 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。

三、都市更新獎勵容積與稅賦減免

- 基隆市使用分區及用地開發管制
- 建築容積與房屋坪數、量體關聯概念
--住3案例試算
- 基隆市都市更新建築容積獎勵
- 都市更新稅賦減免獎勵規定



基隆市使用分區及用地開發管制

依都市計畫法臺灣省施行細則109.03.31

第三十二條 各使用分區之建蔽率不得超過下列規定。但本細則另有規定者外，不在此限：一、住宅區：百分之六十。二、商業區：百分之八十。

前項各使用分區之建蔽率，當地都市計畫書或土地使用分區管制規則另有較嚴格之規定者，從其規定。

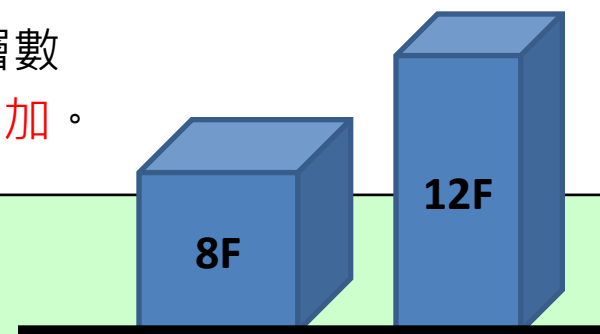
第三十四條 都市計畫地區各土地使用分區之容積率，依都市計畫書中所載規定。



■ 建築容積與房屋坪數、量體關聯概念--住3案例試算

案例：第三種住宅區 建蔽率60% 容積率200% 土地500坪

建蔽率	建物單層可建面積 = 500坪 × 每一坪土地可單層建築 0.60 坪 = 300坪
容積率	總容積坪 = 500坪 × 每坪土地興建 3.00容積坪 = 1500 × 核定容積獎勵值
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(107年不能登記) + 公設面積 經驗值速算 = 1500容積坪 × 係數1.58 = 2370坪 × 核定容積獎勵值 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.以上權狀坪數不包含汽車停車空間面積。 註3.係數1.6會隨使用分區、建築設計、地下層數變動，係數愈高公設越高，容積坪不會增加。
樓層愈高容積坪數會越多？	1500容積坪 ÷ 8 樓 = 每一層 187.5 坪 1500容積坪 ÷ 12樓 = 每一層 125 坪 總容積坪數不會因樓層數蓋愈高而增加 僅影響各層容積坪數配置



- 1.舊建物建蔽率往往大於法定建蔽率，故更新後一樓建築面積會產生縮減現象。
- 2.建築容積獎勵值依政府審議核定之事業計畫內容登載為準。

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	修正條文施行日起5年內擬訂事計報核者
			前項期間屆滿之次日起5年內
		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
			前項期間屆滿之次日起5年內
§16 (新增)	報核時全體所有權人同意協議合建方式實施(更新前門牌戶達二十戶以上)		5%

編號	獎勵項目	申請條件概要	容積獎勵值	限制條件與目的
1	 退縮建築	建築退縮≥2公尺以上 + 無遮簷人行道 + 鄰地退縮≥2公尺	 2m退縮：+8%  4m退縮：+10%	不可與其他容積獎勵累加。 強制優先申請，營造友善人行環境
2	 街角廣場	轉角設置≥36m ² 廣場， 最短邊≥6m，需開放使用、無遮蔽物	按面積計算，上限+10%	廣場需綠化且對外開放，不可與其他容積獎勵累加
3	 捐贈基金	捐款至市都市更新基金（依基地公告現值×0.7計算）	以捐款比例計算容積獎勵	須簽約並在使照前完成撥款
4	 騎樓整修	整修同街廓順平騎樓 取得全體同意並無公費補助	每棟+0.5%，上限+5%	騎樓整修須連續性、提供維管計畫、無公部門補助
5	 老屋更新	合法建築屋齡≥30年、 4或5層樓、無電梯或車位少於戶數70%	4樓：+2% 5樓：+4%	僅限特定老公寓，鼓勵更新危老建築
6	 垂直綠化	綠覆率≥基地50%， 其中≥一半為屋頂或立面綠化	+1%起，每+5%再加+1%， 最多+5%	綠化需滴灌、植栽多樣、不得計入綠建築指標，須繳交維護費

•註1:優先邏輯,申請容積獎勵時，必須優先選擇退縮建築（編號1），此為基礎門檻。

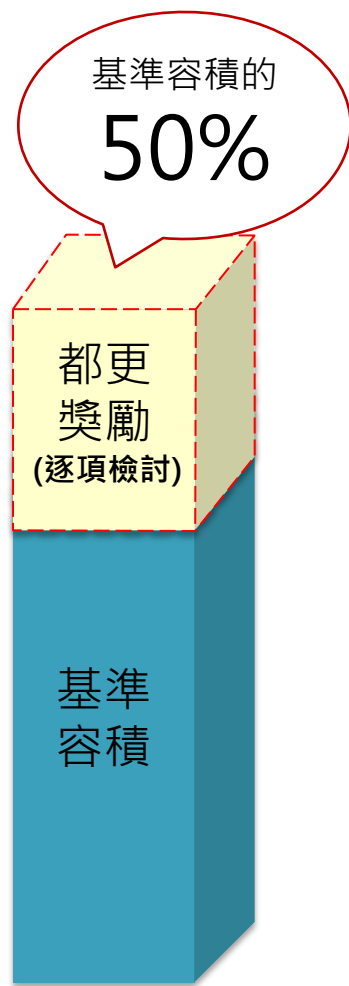
•註2:不可累加：多項中如退縮建築、街角廣場，不可同時申請容積獎勵，需擇一。

■ 都市更新條例第65條 - (非策略性地區)容積獎勵上限³⁹

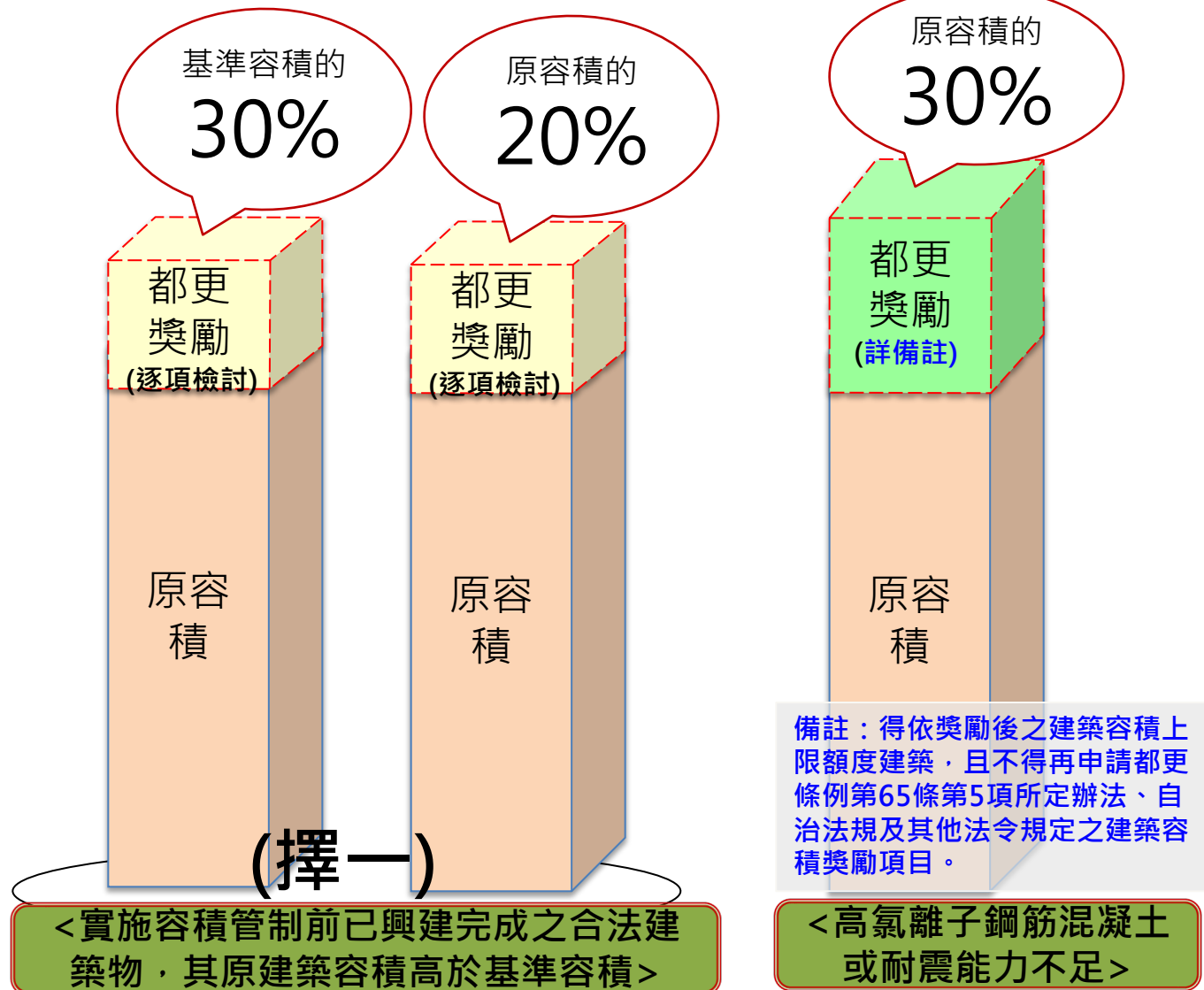
111/7/5內政部台內營字第1110811966號函：

關於都市更新建築容積獎勵辦法第三條第二款、第五條及都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第二條第二款所定「實施容積管制」之時點，於建造執照法令適用日為都市計畫實施容積管制後至中華民國八十二年三月二日以前，並於八十二年三月二日以前已興建完成之合法建築物，以八十二年三月三日認定之。

<一般情形>



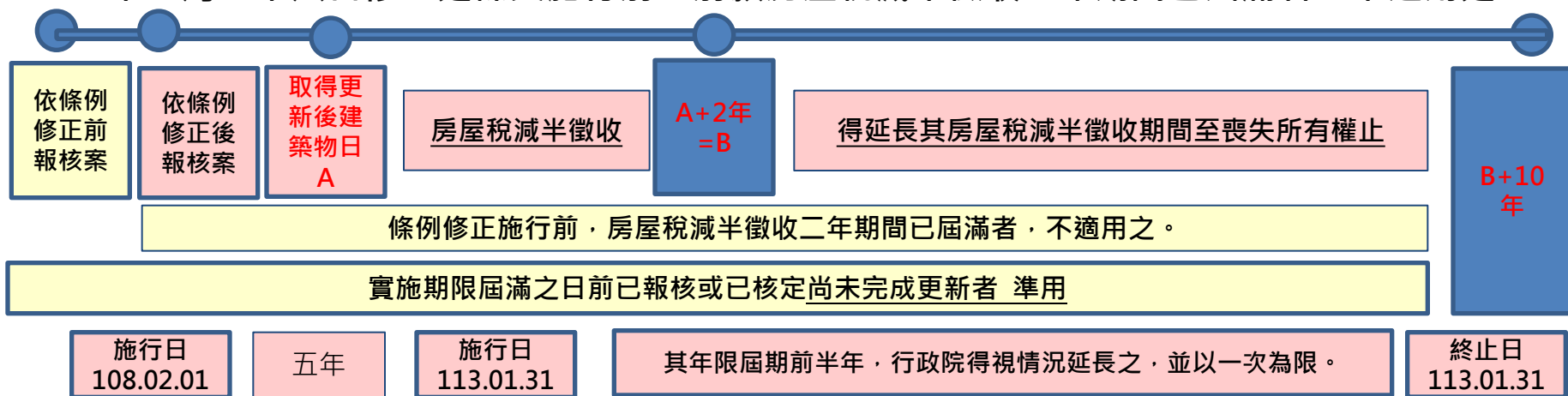
<例外情形>



法令依據	項目	內容規定	
都更條例 第67條 減免規定	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)。	
	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
	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。	

■ 已報核或已核定案件適用108年1月30日修正之都更條例 條例第67條(稅賦減免適用範圍)

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。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，前款房屋稅減半徵收二年期間已屆滿者，不適用之。



八、原所有權人與實施者間因協議合建辦理產權移轉時，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。

實施期限屆滿之日前已報核或已核定尚未完成更新者 準用

都市更新事業計畫於前項實施期限屆滿之日前已報核或已核定尚未完成更新，於都市更新事業計畫核定之日起二年內或於權利變換計畫核定之日起一年內申請建造執照，且依建築期限完工者，其更新單元內之土地及建築物，準用第一項第三款及第八款規定。

前項第三款及第八款實施年限，自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之日起算五年；其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並以一次為限。

四、權利變換機制與更新費用提列

- 權利變換基本概念
- 實施者與權利人權利變換分配價值之基本概念
- 更新後價值分配與共同負擔提列計算
- 更新前後權利價值評定及權利變換試算範例
- 權利變換估價注意事項
- 建築規劃、建材設備等級與更新成本費用提列規定
- 都市更新權利變換計畫辦理流程

■ 實施者與權利人權利變換分配價值的基本概念

分配主體	實施者V.S全體土地所有權人	權利人V.S權利人
法令依據	都市更新條例第51條： 權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比率、都市計畫規定與其相對投入及受益情形，計算共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者...(註)」。	權利變換實施辦法第15條： 更新後各土地所有權人應分配之權利價值，應以權利變換範圍內，更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，按各土地所有權人更新前權利價值比率計算之。
分配更新後價值計算式	實施者分配價值 = 政府核定之共同負擔金額 由土地所有權人 以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付 全體土地所有權人分配總價值 = 更新後土地及建築物總權利價值-共同負擔 以上各項數值依政府核定為準	各土地所有權人分配權利價值 = (更新後土地及建築物總權利價值-共同負擔)×各土地所有權人更新前權利價值比率 更新前權利價值比率 = (土地坪數×合併後之各土地單價)÷更新單元土地總價 以上各項數值依政府核定為準

註:因折價抵付致未達最小分配面積單元時，得改以現金繳納。經實施者催告仍不繳納者，報請該管主管機關以書面行政處分；屆期末繳納者，移送法務部行政執行署所屬行政執行分署強制執行。

■ 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+汽車位

財務計畫成本分析參照基隆市政府113年7月18日頒訂之「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價要項總說明」。

重建費用

一、工程費用-重建費用 (A)

(一) 拆除費用 (二) 營建費用 (含公益設施樓地板面積) (三) 建築設計費用 (四) 其他必要費用
1. 鑑界費
2. 鑽探費用
3. 建築相關規費
4. 公寓大廈公共基金
5. 外接水、電、瓦斯管線工程費用
6. 鄰房鑑定費
7. 其他

二、公共及公益設施費用 (B)

(一) 公益設施費用
1. 基本設施、設備及裝修費用
2. 提供管理維護經費
(二) 公共設施費用
1. 單元外之公共設施用地捐贈本市土地成本
2. 公共設施用地地上物拆遷補償費用
3. 公共設施工程開闢費用
4. 提供管理維護費用
(三) 捐贈本市都市更新基金

貳、權利變換費用 (C)

1. 都市更新規劃
2. 估價費
3. 更新前測量費用
4. 拆遷補償及安置費 (合法建物及其他改良物)
5. 占有他人舊違章處理方案費
6. 地籍整理

參、貸款利息 (自有資金及銀行融資)

肆、稅捐 (印花稅及營業稅)

伍、管理費用

1. 行政作業費用
2. 人事行政管理費
3. 營建工程管理費
4. 銷售管理費
5. 信託管理費
6. 風險管理費

陸、容積移轉費用 (辦理費用及取得成本)

柒、都市計畫變更負擔費用

■ 建築規劃及建材設備等級與更新成本費用的提列規定摘要

本工程造價基準於113年7月18日提經本市都市更新及爭議處理審議會第16次會議通過，做為都市更新事業計畫及權利變換計畫之工程造價審議參酌。

各種構造之造價，反應樓層高度、建材、設計及法定設備之差別考量特殊因素(地下層數、單層高度及規劃設計)，提高工程造價成數。

建築物工程造價標準單價表(單位：元/坪)

構造別	鋼骨造 SC		鋼骨鋼筋混凝土 SRC		鋼筋混凝土造 RC	
建材設備等級	第二級 中高級	第三級 高級	第二級 中高級	第三級 高級	第二級 中高級	第三級 高級
1-5層					99,558	118,008
6-10層	178,759	205,759	145,772	168,002	128,188	151,678
11-15層	193,920	223,080	157,898	182,288	143,921	170,561
16-20層	214,880	247,190	175,443	202,353	157,849	186,919
21-25層	235,973	271,163	192,471	221,901	173,066	204,746
26-30層	251,265	288,795	204,984	236,304	單位：元/樓地板面積-坪 陽台、雨遮不計算坪數	
31-35層	263,657	303,347	215,304	248,154		

- 本建築物工程造價標準單價表之物價基準日為113年3月，個案須依物價指數調整金額。
- 本物價調整處理措施依據「行政院主計總處定期統計發布之『營造工程物價指數』」辦理。

■ 工程造價-建材設備等級認定

各級工程造價提列時，須符合下列規定以作為是否符合該級建材設備自評原則

各級建材設備 七個必要項目	1.外觀牆面2.牆面(含踢踏板)3.地坪(含門檻)5.門窗設備9.電氣設備 11.通風工程及空調設備13.停車設備
達該級建材設備 應有四項以上	4.平頂6.電梯設備7.浴室設備8.廚具設備 10.門禁管理及保全監控系統12.景觀工程15.視訊及網路設備
例外項目	14.消防設備除外。

地下超建層數愈多，愈往下之層數，其該樓層加計之造價比例愈高。

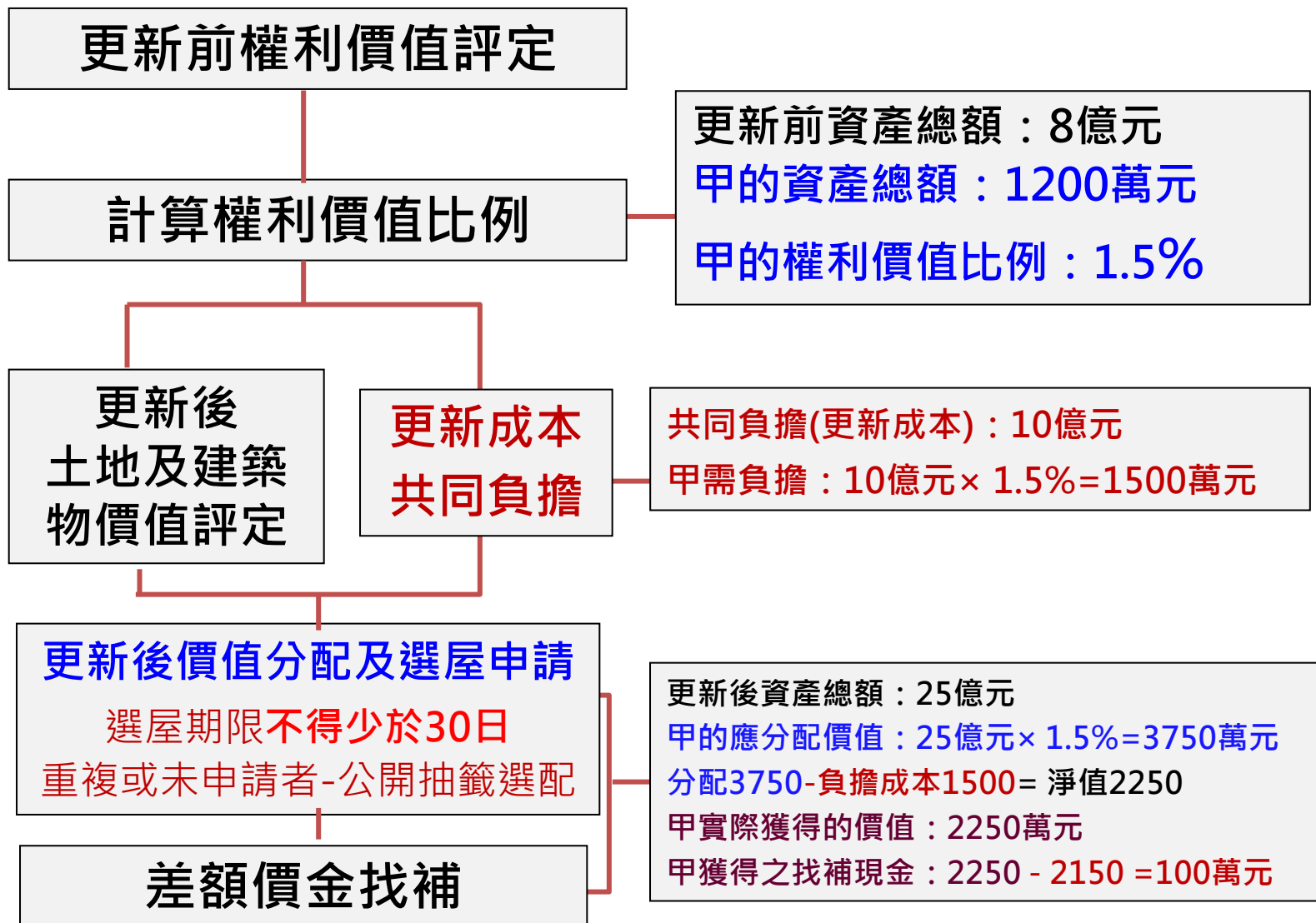
建物地上層及其地下層數	(各超建樓層之實際面積×核列地面層以上認列單價)+ 依超建之各該層加計造價
1.地上層7層至15層建築物 其地下樓層超過2層	1.超建第1層部份，該層加計造價30%。 2.超建第2層部分，該層加計造價40%。
2.地上16層以上建築物 其地下樓層數超過3層	3.超建第3層部分，該層加計造價50%。 4.超建第4層(含)以上部分，該層加計造價60%。

特殊因素得提高工程造價包含項目(依審議會審議核定為準)

特殊設備(含機械停車、空調設備)\綠建築設施\隔震、制震構造\...計11項

■ 更新前後權利價值評定及權利變換試算範例1⁴⁷

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。



■ 權利變換計畫估價注意事項

都市更新條例第五十條

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。

都市更新權利
變換實施辦法

實施者訂定
評價基準日
限於權利變換
計畫報核日前
六個月內

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。

建議實施者針對估價及選配相關事項辦理說明會
介紹三家估價師事務所，報告估價、流程、原則、方法及回應作業辦理情形

估價師權利變換過程中擔任公正客觀第三人角色

- 不動產估價師法
- 都市更新條例第51、52條\權利變換實施辦法
- 不動產估價技術規則
- 台北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項



參、自主更新流程及實務

- 一、自主更新四部曲
- 二、中央經費補助要點與經費輔導機制
- 三、基隆更新會補助個案

一、自主更新四部曲

發起階段	籌組階段	立案階段	報核階段
 關鍵 □ 熱心領頭羊 □ 潛在7人發起人	 關鍵 □ 7人發起人 □ 逾50%籌組同意書	 關鍵 □ 籌組核准6個月內成立大會(逾50%)	 關鍵 □ 徵求逾報核門檻事業計畫同意書

■ 發起階段

- 發起階段範疇定義
- 更新會推動程序與法令要點
- 更新會預估作業期程預定表
- 劃定更新單元檢討
- 推動主體-實施者
- 所有權人發起階段須

➤ 發起階段範疇定義

發起：公私協力、自主擾動

潛 7

- 由**熱心住戶**邀請鄰居一起了解社區
- 是否有重建需求與推動的可能性
- 並**有7位潛在的所有權人**願意發起推動
- 並申請政府法令說明會
- 或具名發函召開發起推動會議

➤ 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

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.....

更新會會員人數逾七人

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。

過半數或七人以上發起籌組

更會法#4: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。

逾1/2人及面積同意籌組更新會

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。

更新會籌組核准

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。

成立大會

議決章程、理監事選舉、會後選舉理事長

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。

更新會立案核准

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。

會務運作管理 (更會法#7.8.9.10.22.23)

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。

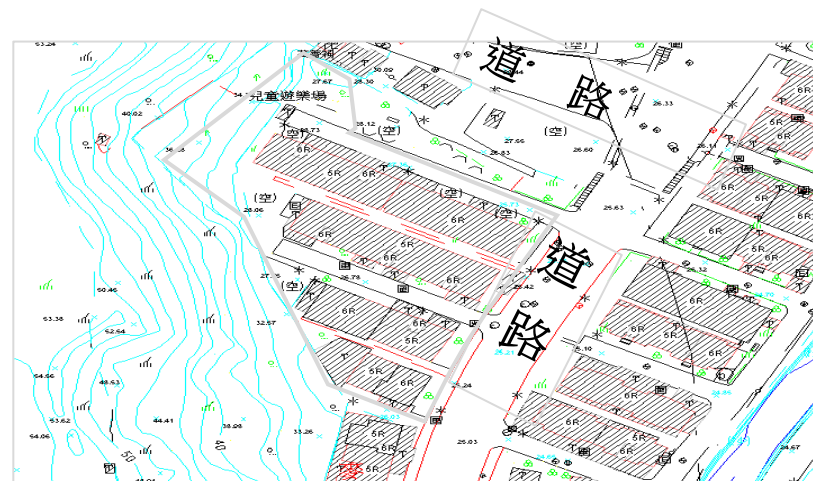
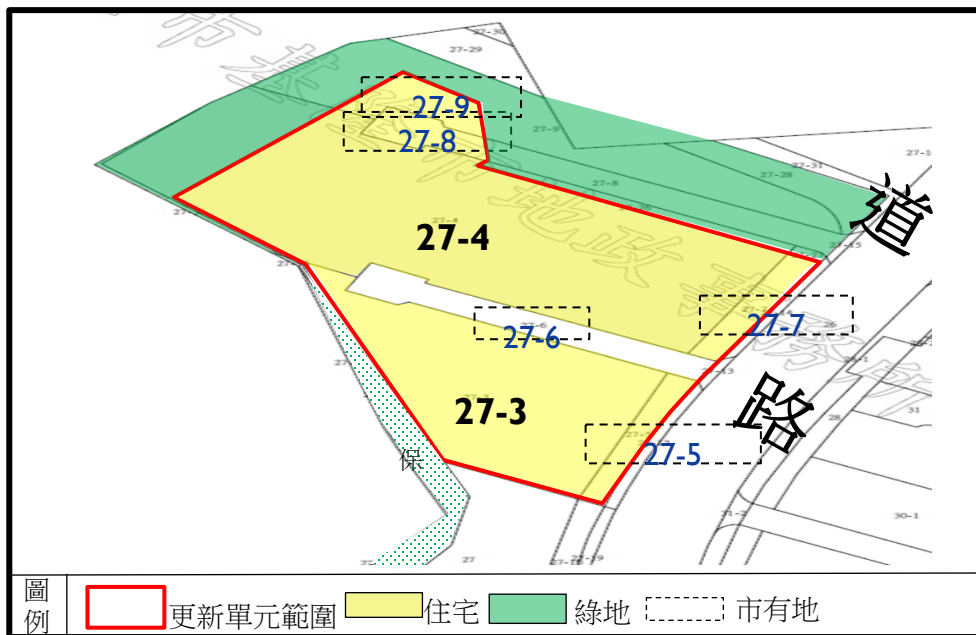
委任專業機構統籌辦理都更業務

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。

更新會預估作業期程預定表

作業程序及事項	第一次受理期限	第二次受理期限	備註事項
開辦費到位			1萬元起 補助款核撥返還
申請第三類謄本	同意書檢核2天及地政事務所申請7天		申請第二類謄本 簽署申請謄本同意書達1/10
製作籌組同意書	製作及複核同意書20~30天		居住現況持續調查與通訊清冊
超過50%籌組同意書	D日		以法令說明會作為推動輔助
彙整更新會籌組文件	20日		
更新會籌組審查-核准	約45日		檢附申請日當天第三類謄本
成立大會籌備及召開	30日~60日		會議日前20天親送或雙掛號
成立大會及理事長推選	1日		會後15日內應將成立大會紀錄分發各會員
彙整更新會立案文件	15日		會後30日內須報請基隆市政府核准立案
更新會立案審查-核准	約30日		經費補助計畫欲成立大會完成後開始製作約60天 召開第一屆第一次理事會
製作經費補助計畫書	約30日		
計畫書送基隆市府初審	4月17日前	8月18日前	1. 申請補助計畫書摘要表 2. 申請補助計畫書 3. 其他相關證明文件： (1) 土地及建物登記簿謄本影本 (2) 住戶重建意願證明文件（得檢附同意書、都市更新會會員大會紀錄或其他證明文件）
計畫書送營建署複審	5月15日前	9月15日前	
補助計畫書核准補助款	約4個月		第一屆第一次會員會

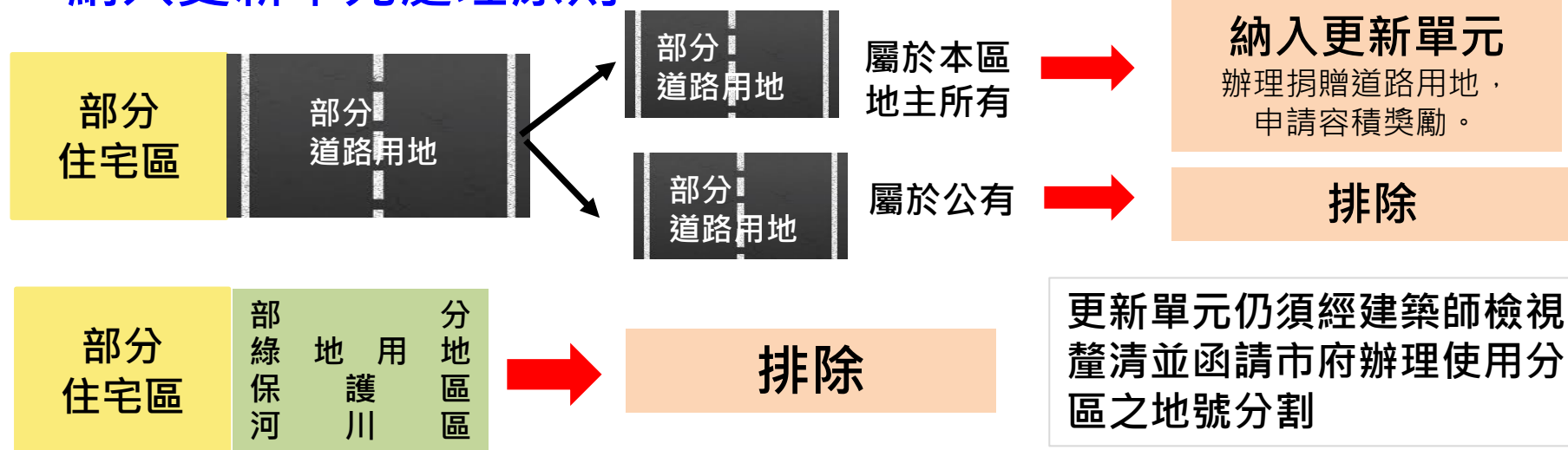
劃定更新單元檢討-涉及不同使用分區檢討



暫依圖上試分割住宅區土地面積計算

實際單元範圍面積須經地政機關分割後登記資料為準

■ 納入更新單元處理原則



➤ 推動主體-實施者：自行實施或委託實施

比較項目	自組更新會	委託事業機構代理實施	委託建商實施
主體屬性	更新自建	委建-管理型實施者	類似建商合建
成立條件	依都市更新團體設立與解散辦法規定辦法	取得土地及合法建物所有權人之事業計畫同意比例門檻	
執行運作	理事會會員大會決議 委託專業機構專案輔導	委託專業機構專案管理 提案經地主會議決議	建商主導規劃執行方案 經地主認同後統籌執行
團隊聘任	更新會遴選	代理實施者遴選	建商聘任
資金來源	自行籌資(提供現金或各自辦理房地抵押融資)		建商出資自辦融資
前期資金	所有權人自行負擔		建商自行負擔
資金管理	資金委由銀行信託專戶管理		
品牌效益	購屋者考量品質、專業、售服、品牌效益		依建商信譽品牌實績別
權益負擔	地主分回100% 銷售款項優先償還共同負擔		地主共同負擔折價抵付
風險承擔	利潤及風險所有權人承受		利潤及風險建商承受

➤ 所有權人**發起階段**需要做那些事

所有權人要做那些事？

1. 有七位以上潛在發起人及推動業務分工
2. 建立社區LINE群組與通訊資料
3. 初步設定重建範圍及募集初期作業費
4. 簽署1/10申請第三類謄本同意書
5. 研討章程草案(會址、理監事人數)
6. 簽署籌組更新會同意書(逾50%)
7. 出具並確認申請更新會籌組文件
8. 確定成立大會日期及會前準備作業
9. 送達會員大會通知單及徵求委託書(逾50%)
10. 登記候選理監事達章程草案名額
11. 協助成立大會報到接待及唱計監票作業
12. 親自或委託出席成立大會議決重大事項
13. 臨時理事會選出理事長
14. 確認申請更新會立案核准文件
15. 蒐集分配意願需求調查問卷
16. 回饋建築設計需求及社區課題、基地現況照片

■ 籌組階段

- 籌組階段範疇定義
- 申請更新會核准籌組應備文件
- 申請第三類謄本同意書簽署及申請
- 籌組更新會同意比率與同意書
- 更新會章程
- 更新會章程範例
- 更新會章程重點
- 所有權人籌組階段需要做那些事
- 三籌會

➤ 籌組階段範疇定義

籌組：社區陪伴、自主動員

7 又
1 / 2

- 經由法令說明會(工作會)，說明推動緣起及作業程序規範後
- 公開徵求**7位以上**所有權人擔任發起人
- 藉由籌備會進行課題討論與工作分工
(包含委任專業者協助專業技術服務)
- 取得逾**50%**所有權人數及面積同意
- 申請更新會籌組核准

➤ 申請更新會核准籌組應備文件

更會法# 3: **發起人**檢具申請書及下列文件向主管機關申請核准籌組

更會法 # 3	1	發起人名冊 發起人為自然人者:姓名、聯絡地址及身分證明文件影本。 發起人為法人:名稱、主事務所或營業所所在地、法人登記證明文件及代表人指派書。
	2	章程草案(參閱營建署都市更新作業手冊-附件3-4都市更新會章程-參考範例)
	3	概要核准適用：發起人在更新單元內之土地及建物登記簿謄本 或檢具逾50%同意書：更新單元土地及建物登記簿謄本、地籍圖謄本
	4	經直轄市、縣（市）主管機關核准之事業概要(核准函文) 或已達條例第22條第2項前段規定比率之同意籌組證明文件(籌組更新會同意書)
手冊	1	籌組更新會申請書
	2	已達條例第22條第2項前段規定比率計算表
	※土地及建物登記簿謄本申請當日為準	
市府	1	切結書
	2	申請籌組檢核表

地政 更新單元內之土地及建物登記簿謄本(申請籌組當日之第一或三類謄本)

申請第三類謄本同意書簽署及申請

第三類謄本申請書

【人工填寫用】 正面

收件日期： 收件號碼： 收件者章：

受文機關： 市（縣） 地政事務所

地籍謄本及相關資料申請書

■一、土地登記及地價資料謄本 ☐第一類 ☐第二類 ☒第三類 【☐登記名義人 ☒利害關係人，依核發土地登記及地價資料謄本注意事項第4點第1項第6、9款規定申請】 ☐公務用

(一)土地建物登記謄本 ☒全部 ☐部分 ☐標示部（☐無需列印地上建物建築[□]無需列印主建物附表） ☐所有權部（☐無需列印前次移轉現值）☐他項權利部 ☐他項權利部之個人（所有權人統編） ☐他項權利個人全部（他項權利人統編）☐土地標示及所有權部[□]土地標示及他項權利部[□]建物標示及所有權部[□]建物標示及他項權利部

(二)地價謄本 ☐年公告土地現值 ☐年申報地價 ☐前次移轉現值

(三)人工登記簿謄本 ☐重造前舊簿[□]電子處理前舊簿【☐全部[□]節本（☐標示部 ☐所有權部 ☐他項權利部）】

(四)專簿 ☐信託專簿[□]共有物使用管理專簿 ☐土地收益限制約定專簿：收件號

(五)其他 ☐地籍異動索引 ☐土地建物異動清冊 ☐

☐二、地籍圖謄本 ☐電腦列印（☐指定比例尺1/ 或影印地籍圖[□]手繪地籍圖[□]數位區列界址點號及坐標表

☐三、建物測量成果圖或建物標示圖

☐四、閱覽（查詢）☐電子處理地籍資料[□]地籍圖之藍曬圖或複製圖 ☐歸戶資料（本所轄區）☐以門牌查詢地籍圖 ☐土地/建物參考資訊

☐五、☐攝影 ☐閱覽 ☐抄寫 ☐複印（☐土地登記申請案 年 字第 號申請書 ☐土地登記申請案 年 字第 號申請書）

☐六、其他 ☐不動產成交案件實際資訊申報書[□]申報書序號 ☐土地登記申請案 年 字第 號申請書 ☐代理人送件明細表 ☐藍曬地籍圖

鄉鎮市區	段(小段)	地號	建號	所有權人、他項權利人或管理者姓名	統一編號	申請份數	建物門牌
安樂區	安國段	○○地號				1	

第三類謄本同意書範本

同意書

本人 姓名 同意權利範圍內土地及建物（如後所列），申請「基隆市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地為都市更新範圍」之土地及合法建築物第三類謄本。

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)
填寫土地謄本資料						

二、建物

建 號		建物門牌	地 段	小 段	地 號	總面積 (A)	附屬建物面積 (B)	共同面積 (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	
基地	樓地板面積 (m ²)	共同使用部分	填寫建物謄本資料										

本同意書人： 填寫所有權人個人基本資料

統一編號： 簽名並蓋章

聯絡地址： 如係未成年，需有法定代理人共同出具；如係法人應有其統一編號等資料

聯絡電話：

中華民國 年 月 日

- 1.收取申請謄本同意書可併籌組同意書一同簽署。
- 2.確認申請籌組送件日期，於申請籌組當天取件。

Q.申請第二類謄本再請第三類~要花二次規費？

Q.申請籌組當天申請第三類謄本再花一次規費？

➤ 籌組更新會同意比率與同意書

籌組更新會同意書樣稿

籌組更新會同意比率(參照條例#22事業概要)

基本資料		土地		建物	
項目	面積(m ²)	人數	面積(m ²)	人數	
全區總和(A)	5,202.61	109	9,858.80	108	
公有(a)	859.66	1	0.00	0	
排除條例 #24(b)	40.76	1	0	0	
計算基準 (B=A-a-b)	4,302.19	107	9,858.80	108	
更新會設立籌組同意門檻 可不計公有土地人數及面積及條例#24					
同意書數值	2,501.53	60	5,558.54	60	
同意比率 > B×50%	58.15%	56.07%	56.95%	56.07%	

○ 縣 / 市 ○ 區 ○ 段 ○ 小段 ○ 地號等 ○ 筆土地
自行組織都市更新會同意書

本人 ○○○ 同意籌組「○市○區○段○小段○地號等○筆土地更新單元都市更新會」實施更新，同意之土地及建物權利範圍如下：

一、土地

鄉鎮市區	○區	
地 段	○段	
小 段	○	
地 號	XX	
土地面積 (m ²)	XX.XX	
權利範圍	○/○	
持分面積 (m ²)	XX.XX	

二、建物

建 號		○
建物門牌號		XX 路 XX 號之 XX
坐落地址	地 段	
	小 段	
	地 號	XX
	建物層次/總樓層數	X/X
樓地板面積 (m ²)	主建物總面積 (A)	XX.XX
	附屬建物面積 (B)	XX.XX
	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		XX.XX

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:

中 華 民 國 年 月 日

■ 本同意書僅限於籌組「○縣/市○區○段○小段○地號等○筆土地更新單元都市更新會」使用，禁止作他用。

■ 如係限制行為能力人需有法定代理人共同簽署；無行為能力人則由法定代理人簽署；前述法定代理人須於本同意書增列與所有權人相同之資訊，並於計畫報核時檢附相關證明文件。

➤ 籌組更新會同意比率計算注意事項

■ 條例#24:可排除計算籌組更新會同意比率之態樣

申請實施都市更新事業之人數與土地及建築物所有權比率之計算，不包括下列各款：

- 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**土地法第七十三條之一**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**。

■ 條例#25 :以信託方式實施

依第22條第2項或37條第1項規定計算所有權人人數比率，以委託人人數計算。

■ 條例#39第一項 :同意比率計算證明文件

依第22條第2項或第37條第1項規定計算之同意比率，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、合法建物證明或經主管機關核發之證明文件記載者為準。

■ 條例#39第二項:公同共有者其同意面積計算

公同共有者，或尚未辦理繼承登記，於分割遺產前為繼承人公同共有者，
應以公同共有人數為其同意人數，並以其占該公同共有全體人數之比率，乘以該公同共有部分面積所得之面積。

➤ 更新會章程

都市更新會設立管理及解散辦法(共計七章-36條條文)

1.總則、2.設立、3.會員大會、4.理事及監事、5.監督及管理、6.解散、7.附則

都市更新會章程範例架構要項

第一章 總則(#1~#5)

法源、更新會名稱、會址、[更新單元範圍](#)、宗旨。

第二章 會員(#6~#9)

會員資格、權利、義務。

第三章 理事及監事(#10~#20)

理監事及理事長資格限制、任期、員額、選舉規定、權責、報酬、缺額遞補、解任。

第四章 工作人員(#21~#22)

工作人員之聘任執行、人數、委任、解任、報酬。

第五章 會議(#23~#33)

會員大會及理事會之權責、議決方式及門檻、會議召開方式及會後應完備程序、代理出席規定等。

第六章 資產與會計(#34~#36)

經費來源、額度、準據法、預算/決算之執行、負責單位及審查方式等。

第七章 解散(#37~#38)

解散事由(主管機關之監督及管理)、清算之工作程序。

第八章 附則(#39~#42)

說明章程效力、不足或牴觸法令時之執行原則、章程修改程序。

➤ 更新會章程範例(依個案調整提經大會議決)

○縣/市○區○段○小段○地號等○筆土地**更新單元**都市更新會(章程草案)
中華民國 ○ 年○ 月○ 日成立大會通過，全文○條

第一章 總則

第一條	本章程依都市更新條例第27條第1項規定訂定之。
第二條	本都市更新會（以下簡稱本會）定名為「 ○縣/市○區○段○地號等○筆土地更新單元都市更新會 」。
第三條	本會會址設於 基隆市○區○路○號○樓 ，如有異動，授權理事會議決通過，並通知全體會員且報請直轄市、縣(市)主管機關備查。
第四條	本更新單元為 ○縣/市○區○段○小段○地號等○筆土地 ，其 <u>範圍詳附件地號清單及範圍圖</u> 。
第五條	本會成立之宗旨，為增進本更新單元內之公共利益，改善居住環境品質與景觀，並促進土地之合理再開發利用。

第二章 會員

第六條	本會以第4條所列都市更新單元內全體土地及合法建築物所有權人為當然會員，但更新後建築物辦理所有權第一次登記公告期滿後，以公告期滿之日土地及建築物登記簿所載之所有權人為會員。
第七條	更新後建築物辦理所有權第一次登記公告期滿前，土地所有權有移轉、贈與、或繼承等情事時，新所有權人為本會當然會員；所有權人因土地移轉、贈與、或死亡等情事以致喪失全部所有權時，其會員資格喪失。
第八條	本會會員應享有下列權利： 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。
第九條	本會會員應負擔下列義務： 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。

第三章 理事及監事

第十條	本會設理事 ○ 人，候補理事 ○ 人，並成立理事會。理事由本會會員互選之，依得票數高低順序當選之，並依得票數高低順序明定其候補順序。得票數相同時，以抽籤定之。 未來依需要須增加理事人數時，須經會員大會同意。 (理事及監事選舉與職權行使辦法，由會員大會決議。)
第十一條	本會設理事長 1 人，由理事互選之。
第十二條	有都市更新會設立管理及解散辦法第14條規定之情事者，不得擔任本會之理事或候補理事。 被選定為理事或候補理事，而於任職期間有前項所列情事發生者，喪失理事或候補理事之資格。
第十三條	理事之權責如下： 一、出席理事會、發言及表決權。 二、理事長之選舉與被選舉權。 三、配合理事會執行會員大會決議事項。
第十四條	理事長之權責如下： 一、召集會員大會並擔任會員大會主席。 二、召集理事會並擔任理事會主席。 三、對外代表本會。 理事長因故不為或不能行使職權時，應指定理事1人代理之；理事長未指定代理人時，由理事互推1人代理之。

第三章 理事及監事

第十五條

本會理事為無給職，任期3年(不得逾3年)，連選得連任之。
本會理事任期以召開第一次理事會之日起計算。任期屆滿不及改選時，延長其職務至改選理事就任時為止。

第十六條

本會理事有缺額時，由候補理事依序遞補，候補理事人數不足遞補時，理事長應立即召集會員大會補選之。理事長缺位時，由理事會補選之。

第十七條

本會理事有下列情事發生者，得經會員大會決議解任之，並應報請直轄市縣(市)主管機關備查：

- 一、都市更新會設立管理及解散辦法第19條所列情事者，**或長期無法出席影響理事會運作者。**
- 二、無正當理由阻撓會務進行者。
- 三、無故不出席理事會議達3次以上者。
- 四、嚴重損及本會信譽者。
- 五、喪失本更新單元土地或建築物所有權者。

第十八條

本會設監事 **○ 人及候補監事 1人**。監事及候補監事由本會會員互選之，依得票數高低順序當選之。

第三章 理事及監事

第十九條	監事之權責如下： 一、監察理事會執行會員大會之決議案。 二、監察理事會研擬及執行都市更新事業計畫。 三、監察理事會研擬及執行權利變換計畫。 四、監察理事會執行權利變換估價條件及評定方式。 五、查核會計簿籍及會計報表。 六、監察財務及財產。 七、其他依權責應監察事項。
第二十條	本會監事之資格、任期、補選、報酬及解任，準用本章程理事之相關規定。

第四章 工作人員

第二十一條	本會依會務實際執行需求，聘任總幹事 1 人、幹事及其他工作人員若干人辦理會務及業務。
第二十二條	本會總幹事、幹事及其他工作人員由理事會聘任之，其委任、解任及報酬，須經理事超過二分之一同意。

第五章 會議

第二十三條

本會會議分為**會員大會**及**理事會**兩種，並以會員大會為最高權力機關。

第二十四條

會員大會之權責如下：(第一至八項為法定事項)

- 一、訂定及變更章程。
- 二、會員權利及義務。
- 三、選任或解任統籌處理都市更新業務之機構及其方式。
- 四、議決都市更新事業計畫擬訂或變更之草案。
- 五、議決權利變換估價條件及評定方式。
- 六、理事及監事之選任、改選或解任。
- 七、都市更新會之解散。
- 八、清算之決議及清算人之選派。
- 九、訂定工程、信託及融資貸款銀行之徵選及發包方式。
- 十、其他。

會員大會之決議，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。但前項第1款至第9款事項之決議，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。

第五章 會議

第二十五 條	會員大會分為下列二種，由理事長召集之： 一、定期會議：每6個月至少召開一次，召開日期由理事會決議之。 二、臨時會議：經理事會認為必要，或會員五分之一以上之請求或監事函請時，得隨時召集之。 會員大會之召集，應於會議召開20日前以書面載明事由通知全體會員，但因緊急事故召集臨時會議時，至少應於會議召開2日前以書面通知全體會員。並將開會通知公告於本會專屬網頁或本會會址門首。 如理事長不為或不能召開會議超過二個會次者，得由直轄市、縣(市)主管機關指定理事一人召集之。
第二十六 條	會員大會開會時，會員應親自出席，不能親自出席時，得以書面委託他人代理。 會員為<u>政府機關</u>或法人時，由其代表人或指派代表出席。
第二十七 條	會員大會召開時，本會應函請直轄市、縣(市)主管機關派員列席；議事錄並應送請備查。
第二十八 條	理事會應將會員大會之議決事項作成議事錄，由會員大會主席簽名並用印後，於會後15日內分發全體會員，並公告於本會專屬網頁或本會會址門首。 前項議事錄應記載會議之日期、開會地點、主席姓名、決議方法、議事經過及結果，並與出席會員之簽名簿及代理出席之委託書一併保存。 議事錄及相關證明文件須保存至本更新會清算完結並報請直轄市、縣(市)主管機關備查為止。

第五章 會議

第二十九 條

理事會之權責如下：(第一至七項為法定事項)

- 一、執行會員大會決議。
 - 二、執行章程訂定之事項。
 - 三、章程變更之提議。
 - 四、預算之編列及決算之製作。
 - 五、都市更新事業計畫之研擬及執行。
 - 六、權利變換計畫之研擬及執行。
 - 七、設置並管理本會經費、設置會計簿籍及編製會計報表。
 - 八、執行權利變換估價條件及評定方式。
 - 九、聘僱建築、估價、更新規劃、測量、會計、法律、代書、綠建築顧問、建築經營管理、信託及融資貸款等方面之專業顧問廠商及機構，其中信託及融資貸款銀行聘僱前，須由會員大會決議通過遴選之。
 - 十、執行工程之發包與驗收，工程之發包前須由會員大會通過遴選之廠商
 - 十一、聘任總幹事、幹事及工作人員辦理會務及業務。
 - 十二、異議之協調與處理。
 - 十三、其他經會員大會授權之都市更新業務。
- 前項第2款至第6款事項之決議，應有理事三分之二以上之出席，出席理事超過二分之一之同意；第8款至第13款事項之決議，應有理事超過二分之一之出席，出席理事超過二分之一之同意。

第五章 會議

第三十條

理事會分下列會議，由理事長召集之：

- 一、定期會議：至少每3個月召開一次。理事長不為或不能定期召開會議超過二個會次者，得由直轄市、縣(市)主管機關指定理事一人召集之**
- 二、臨時會議：理事長認為有必要，或經二分之一以上理事提議時，得隨時召集之。**

理事會召集定期會議應於會議召開7日前通知，召集臨時會議應於會議召開2日前通知。

會議通知應以書面或電子訊息載明事由通知全體理事及監事，監事得列席會議。

第三十一條

理事會開會時，理事應親自出席，不能親自出席時，得以書面委託其他理事代理。

每1理事以代理1人為限。

第三十二條

理事會之議決事項應作成議事錄，由理事會主席簽名並用印後，於會後十五日內分發全體理事及全體會員，並公告於本會專屬網頁或本會會址門首前項議事錄應記載會議之日期、開會地點、主席姓名、決議方法、議事經過及結果，並與出席理事之簽名簿及代理出席之委託書一併保存。

第三十三條

政府審議都市更新事業計畫之紀錄或其他關係會員權利義務之重大事項，應於15日內公告於本會專屬網頁或本會會址門首。

會員對於章程第28條、第32條之議事錄及前項紀錄如有異議，得以書面載明意見、姓名、與聯絡方式，向本會提出異議，由理事會併陳監事予以處理，並視情況得向直轄市、縣(市)主管機關提出異議處理。

第六章 資產與會計

第三十四條

本會經費來源如下：

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。

本更新單元自「更新會籌組立案至申請中央重建經費補助核准階段」相關會務推動支出費用(包含謄本申請、資料印製、郵件寄送...)，由所有權人○○○先生/小姐代墊新臺幣○○○元整，俟中央重建經費補助款核撥後，依據支出明細表及憑證，優先由行政作業費款項提撥返還代墊費用。

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例計算之。

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例計算之。

四、政府機關之補助。

五、民間團體及個人之捐助。

六、基金及其孳息。

七、其他來源。

八、前述各款經費利息。

第三十五條

本會經費用途如下：

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。

第六章 資產與會計

75

第三十六條	本會準用商業會計法規定設置會計憑證、會計簿籍，並依法定之會計處理程序辦理相關事務。
第三十七條	本會經費由理事會負責管理，理事會應每年編造預算，於每一會計年度終了後3個月內編製資產負債表、收支明細表及其他經直轄市、縣(市)主管機關指定之報表，經監事查核通過，附上監事之查核報表一併報請會員大會承認後送請直轄市、縣(市)主管機關備查；並於會員大會承認後15日內，連同會員大會議事錄一併分發全體會員。 理事會所造具之各項會計報表及監事之查核報表，須於定期會員大會開會10日前，備置於本會會址供會員查閱。

第七章 解散

第三十八條	本會因下列原因解散之： 一、經直轄市、縣（市）主管機關依都市更新條例第76條第2項規定撤銷更新核准者。 二、依都市更新條例第78條完成備查程序。 三、其他。 (一)經由會員大會決議，委託事業機構擔任實施者。 (二)本會成立後，超過18個月以上未辦理會員大會。
第三十九條	本會解散後，由理事為清算人進行清算，並於清算完結後15日內造具清算期間收支表、剩餘財產分配表與各項簿籍及報表報請直轄市、縣(市)主管機關備查。

第八章 附則

第四十條	本會會員及理事、監事須共同遵守本章程，並據以執行各項權利義務。
第四十一條	本章程如有未盡事宜，悉依都市更新相關法令定之。
第四十二條	本章程若與法令牴觸時，本章程無效。
第四十三條	本章程之訂定須經會員大會通過，並應報請直轄市、縣(市)主管機關核准；修改時亦同。

※後附地號清冊、範圍圖

➤ 章程草案討論重點(1/2)

第三條

本會會址設於**基隆市○區○路○號○樓**，如有異動，授權理事會議決通過，並通知全體會員且報請直轄市、縣(市)主管機關備查。

第十條

本會設理事 ○ 人，候補理事 ○ 人，並成立理事會。理事由本會會員互選之，依得票數高低順序當選之，並依得票數高低順序明定其候補順序。得票數相同時，以抽籤定之。

未來依需要須增加理事人數時，須經會員大會同意。
(理事及監事選舉與職權行使辦法，由會員大會決議。)

第十八條

本會設監事 ○ 人及候補監事 1人。監事及候補監事由本會會員互選之，依得票數高低順序當選之。

章程草案依都市更新條例第二十七條第一項規定及109年版都市更新作業手冊訂定之。

建議理監事人數

人數	理事(候補)	監事(候補)
<50	3人 (候補1人)	1人 (候補1人)
50-100	5人 (候補1人)	1人 (候補1人)
>100	7人 (候補2人)	2人 (候補1人)
• 理事不得少於3人，候補理事不得超過理事名額1/3 • 監事至少1人，且不得超過理事名額1/3，並得設置候補監事1人		

➤ 章程草案討論重點(2/2)

第二十四條

會員大會之權責如下：(第一至八項為法定事項)

- 一、訂定及變更章程。
- 二、會員權利及義務。
- 三、選任或解任統籌處理都市更新業務之機構及其方式。
- 四、議決都市更新事業計畫擬訂或變更之草案。
- 五、議決權利變換估價條件及評定方式。
- 六、理事及監事之選任、改選或解任。
- 七、都市更新會之解散。
- 八、清算之決議及清算人之選派。
- 九、訂定工程、信託及融資貸款銀行之徵選及發包方式。
- 十、其他。

會員大會之決議，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。但前項第1款至第9款事項之決議，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。

第三十四條

本會經費來源如下：

- 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。
本更新單元自「更新會籌組立案至申請中央重建經費補助核准階段」相關會務推動支出費用(包含謄本申請、資料印製、郵件寄送...)，由所有權人○○○先生/小姐代墊新臺幣○○○元整，俟中央重建經費補助款核撥後，依據支出明細表及憑證，優先由行政作業費款項提撥返還代墊費用。
- 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例計算之。
- 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例計算之。
- 四、政府機關之補助。
- 五、民間團體及個人之捐助。
- 六、基金及其孳息。
- 七、其他來源。
- 八、前述各款經費利息。

➤ 所有權人**籌組階段**需要做那些事

所有權人要做那些事？

1. 有七位以上潛在發起人及推動業務分工
2. 建立社區LINE群組與通訊資料
3. 初步設定重建範圍及募集初期作業費
4. 簽署1/10申請第三類謄本同意書
5. 研討章程草案(會址、理監事人數)
6. 簽署籌組更新會同意書(逾50%)
7. 出具並確認申請更新會籌組文件
8. 確定成立大會日期及會前準備作業
9. 送達會員大會通知單及徵求委託書(逾50%)
10. 登記候選理監事達章程草案名額
11. 協助成立大會報到接待及唱計監票作業
12. 親自或委託出席成立大會議決重大事項
13. 臨時理事會選出理事長
14. 確認申請更新會立案核准文件
15. 蒐集分配意願需求調查問卷
16. 回饋建築設計需求及社區課題、基地現況照片

➤ 籌組~成立大會前-三次籌備會議

一籌會



所有權人

- 選出籌備小組代表人
- 申請第三類謄本
- 章程草案:決定會址、理監事人數
- 收取前置作業費

輔導團協助

- 基地課題講解
- 製作產權清冊與分析
- 研擬章程草案

二籌會



- 簽署逾50%之籌組同意書
- 確認申請核准籌組文件
- 確定成立大會日期

- 籌組、立案、補助申請時程預估
- 製作申請籌組文件

三籌會



- 收取逾50%出席成立大會委託書
- 寄發成立大會通知
- 徵求理監事
- 成立大會會前準備.當日流程分工

- 協辦成立大會
- 建立投票選舉表單
- 製作成立大會通知及資料
- 製作立案申請文件

■ 立案階段

- 立案階段範疇定義
- 申請更新會立案核准應備文件
- 立案階段準備要點
- 第三次籌備會議
- 會前準備-理監事候選登記
- 會前準備-郵寄開會通知
- 成立大會召開前工作
- 成立大會當日工作
- 成立大會後工作

➤ 立案階段範疇定義

逾
1 / 2
全體
會員

立案：專業協力、自主決策

- 籌備小組於更新會核准籌組6個月內
- 籌辦召開成立大會
- 並確認成立大會重大議決事項(章程及理監事選舉)能徵得全體會員超過50%的同意申請立案核准

➤ 申請更新會立案核准應備文件

更會法# 5 :都市更新會應於成立大會後三十日內檢具申請書及下列文件向主管機關報請核准立案。

更會法# 5	1	章程
	2	會員與理事、監事名冊
	3	圖記印模
	4	成立大會紀錄
手冊	1	成立更新會申請書
市府	1	切結書
	2	申請立案檢核表

※產權異動者應附異動索引。

➤ 立案階段準備要點

1

成立大會
召開 前

成立大會召開前 第三次籌備會議

2

成立大會
召開 中

召開成立大會的程序及應注意事項

3

成立大會
召開 後

成立大會順利召開後的工作項目

➤ 第三次籌備會議



會前準備事項

- 20日前寄發開會通知單、理、監事候選人登記表(推薦表)、章程草案、委託書
- 回收委託書，確保當日出席率及議決比率
- 請公有地管理單位派員出席



成立大會當日流程工作分配

- 發起人代表致詞
- 簽到引導人
- 簽到分組
- 選票、投票說明



會後應行注意事項

- 會後15日內應將成立大會紀錄分發各會員
- 會後30日內須報請基隆市政府核准立案

➤ 會前準備 - 理監事候選登記

1. 住戶報名候選理監事後，請籌備小組**動態回報**給發起人代表人。
2. 代表請登載於「候選理事登記名冊、候選監事登記名冊」。
3. 請代表人於**5月21日 下午5點截止報名後**，
將**名冊回報**輔導團，於**5月22日公布於Line群組**。

附件 2

基隆市安樂區安國段 27-3 地號等 7 筆土地更新單元都市更新會
理事、監事候選人登記表(推薦表)

參選類別: ☐ 理事 ☐ 監事		產生類別: ☐ 登記參選 ☐ 推薦參選	
候選人姓名		性別	☐ 男 ☐ 女
單元內門牌		路	巷 號 樓
聯絡方式	電話:		
	通訊地址: ☐ 如單元內門牌		
推薦參選類別者，請填寫推薦人基本資料 (自行登記參選免填)			
推薦人姓名		性別	☐ 男 ☐ 女
單元內門牌	☐ 如通訊地址		
聯絡方式	電話:		
	通訊地址: ☐ 如單元內門牌		
注意 ☐ 本人已詳閱注意事項，並已徵求被推薦人同意接受推薦。			
【候選人登記、推薦注意事項】			
1. 推薦人及被推薦人皆須為本更新單元(登記於贈水之)土地或建物所有權人。			
2. 推薦人僅能推薦理事或監事一人。			
3. 推薦理事或監事需事先徵求會事人之同意。			
4. 登記時間: 109 年 X 月 X 日至 109 年 5 月 28 日下午 5 點止。			
5. 登記方式:			
(1) 填妥本登記表寄至會址: 基隆市安樂區爭家路 479 之 2 號 3 樓			
(2) 或傳真至本會籌備小組登記處:			
* 代表人: 王莉雲 (聯絡電話: 0937-868854)			
* 1.			
* 2.			
* 3.			
* 4.			
6. 候選次序以本會會址登記及收取登記表單先後順序排序。			
7. 候選人名單將於作業截止資格審查完畢後，預定於 109 年 5 月 29 日公布於 Line 群組 (尚未加入 Line 群組之所有權人請洽本更新會籌備小組)。			

候選理事登記名冊

基隆市安樂區安國段 27-3 地號等 7 筆土地更新單元都市更新會
第一屆 候選理事登記名冊

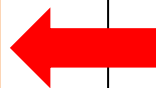
編號	候選人	門牌地址	聯絡電話
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
10			
11			
12			
13			

說明:

一、依據章程草案第三章第十條規定: 本會設理事 7 人，候補理事 2 人，並成立理事會。理由由本會會員互選之，依得票數高低順序當選之，並依得票數高低順序明定其候補順序，得票數相同時，以抽籤定之。未來依需要須增加理事人數時，須經會員大會同意。(上述文字依據各更新會章程通過訂定內容為準)

二、登記次序即為理事選舉候選順序。(候選次序可由各更新會自行定之)

討論報名
登記聯絡人



- ○/○○(○)~○/○(○○)親送
回收各負責人紀錄表，將未能親送之所有權人製作大宗郵件單(1式2份)。

- ○/○(○)郵寄
寄出未能親自送達之郵件。

- **回收委託書**：為確認**超過1/2會員出席成立大會及同意重大議決事項**，故先收取成立大會委託書，若親自出席將於當日退還。

- 請妥善保存大宗郵件單及親送寄發紀錄表。

總編號	所有權人姓名	建物門牌	郵遞區號	通訊地址	親自送達(√)	簽名或蓋章	郵寄掛號((√))
1	████	麥金路 4 4 3 號	20649	████████████████████			√
2	████	麥金路 4 4 3 之 1 號	20448	████████████████████			
3	████	麥金路 4 4 3 之 2 號	11008	████████████████████ ██████			√

➤ 成立大會召開前工作 1/3



討論更新會章程

- ✓ 公版一般性，可以自己看的。
- ✓ 公版不能改，但必須要知道的。
- ✓ 需要在會員大會中討論後才能決定的。



動員出席成立大會



都市更新會議決同意比例

- ✓ **應包含公有土地、建築物**及都更條例§24各款事項之數值。



都市更新會議決同意比例		一般事項		重大事項
		出席比例	議決同意比例	議決同意比例
人數	土地	> 1/2	> 1/2	會員人數 > 1/2
	建物			
面積	土地	> 1/2	> 1/2	面積 > 1/2
	建物			

➤ 成立大會召開前工作 2/3



決定理事、監事人數



推舉有意願擔任理事、監事人選



討論第一次理監事會的議程

- ✓ 推舉有意願擔任第一屆理事長人選。
- ✓ 討論下次開會時間、地點。



會前模擬作業

- ✓ 討論成立大會的議程、時間、地點、報到流程。
- ✓ 討論成立大會的工作人員、分工及工作內容。
- ✓ 討論選舉理監事的計票方式及投票作業。

➤ 成立大會召開前工作 3/3



準備大牛皮紙袋封存選票用



寄發開會通知單及會議資料

- ✓ 在召開會員大會**前20日**以書面方式通知所有會員，並通知主管機關派員列席。
- ✓ 開會通知單：議程、討論議題及其議決性質(報告事項、一般議決事項、重大議決事項)。
- ✓ 會議資料：
 1. 更新會章程草案
 2. 候選理監事登記表
 3. 委託書



➤ 成立大會當日工作 1/2



召開成立大會期限

- ✓ 發起人應自核准籌組之日起**6個月內**召開成立大會，如未在期限內成立，主管機關得廢止其核准籌組。



報到櫃台

- ✓ 簽到簿。
- ✓ 空白委託書。
- ✓ 報到袋：議程、更新會章程議決票、理監事選票。
- ✓ 統計出席會員人數、面積。



唱票、計票、監票人員

- ✓ 當天推派選舉理監事開票之唱票、計票、監票人員



主席

- ✓ 提供主席講稿。
- ✓ 主持會議(依議程開會)、宣讀出席比例。

➤ 成立大會當日工作 2/2



將選票封存於大牛皮紙袋內

✓ 請唱票、計票、監票人員簽字。



大會議程錄影、錄音



會議現場記錄

➤ 成立大會後工作1/2



召開第一次理事會

- ✓ 選舉第一屆理事長。
- ✓ 決定下次理事會開會時間、地點。



申請立案

- ✓ 決定是否委託專業團隊送件申請立案。
- ✓ 準備立案申請資料：
 1. 成立都市更新會申請書
 2. 都市更新會章程
 3. 會員與理事、監事名冊
 4. 圖記印模
 5. 成立大會紀錄



核准立案

➤ 成立大會後工作2/2



設立稅籍



開立銀行帳戶



申請政府補助款

➤ 所有權人立案階段需要做那些事

所有權人要做那些事？

1. 有七位以上潛在發起人及推動業務分工
2. 建立社區LINE群組與通訊資料
3. 初步設定重建範圍及募集初期作業費
4. 簽署1/10申請第三類謄本同意書
5. 研討章程草案(會址、理監事人數)
6. 簽署籌組更新會同意書(逾50%)
7. 出具並確認申請更新會籌組文件
8. 確定成立大會日期及會前準備作業
9. 送達會員大會通知單及徵求委託書(逾50%)
10. 登記候選理監事達章程草案名額
11. 協助成立大會報到接待及唱計監票作業
12. 親自或委託出席成立大會議決重大事項
13. 臨時理事會選出理事長
14. 確認申請更新會立案核准文件
15. 蒐集分配意願需求調查問卷
16. 回饋建築設計需求及社區課題、基地現況照片

■ 報核階段

- 都市更新會重大會議及同意比例
- 事業計畫與更新會重大事項議決同意比率
【案例計算】
- 委託工作事項範疇
- 重建整合推動核心課題
- 整合協力團隊事權初評草案
- 所有權人報核階段需要做那些事

➤ 立案階段範疇定義

逾
事業計畫
同意比率
75%、80%

報核：實施主體(自行實施、委託實施)

- 更新會依據章程運作辦理
- 專業團隊委任及申請政府補助款
- 協助擬訂事權計畫評估草案後
- 徵得事業計畫同意比率後辦理報核或遴選事業機構擔任實施者

► 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 應含公有土地及 都更條例§24 各款事項之數值			一般事項		重大事項
			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。
			出席	議決同意	議決同意
現行 法令 規定	人數	土地 建物	會員人數 > 1/2	出席人數 > 1/2	會員人數 > 1/2
	面積	土地 建物	面積 > 1/2	出席者之面積 > 1/2	面積 > 1/2

➤ 事業計畫與更新會重大事項議決同意比率【案例計算】⁹⁹

案例資料：1.公有土地1人，土地面積532m²，無都更條例第24條免計部分

2.非更新地區

◆ 事業計畫同意比率(不含市有土地及都更條例第24條部分)

計算	人數		面積	
項目	土地	建物	土地	合法建物
謄本登載(計算基準)	114	114	2,215m ²	7,582.08m ²
同意比率(超過)自劃單元	4/5		4/5	
同意比率基準數值	>91.2	>91.2	>1,772m ²	>6,065.66m 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	人數		面積	
項目	土地	建物	土地	合法建物
謄本登載(計算基準)	115	114	2,747m ²	7,582.08m ²
同意比率(超過)	1/2		1/2	
同意比率基準數值	>57.5	>57	>1,373.50m ²	>3,791.04m ²

➤ 委託工作事項範疇

重建單元所有權人

所有權人出資(銀行融資)
(不出資者視同合建戶+出資者)

決策機制。私權協議

委託專業公司統籌
協力團隊執行重建

➤ 更新規劃顧問
➤ 建築師
➤ 地政士
➤ 不動產估價師
➤ 開發整合機構
➤ 金融信託機構
➤ 建築經理公司
➤ 營造廠
➤ 會計師
➤ 律師.....

➤ 重建發起諮詢
➤ 可行性評估
➤ 資金籌措
➤ 規劃設計
➤ 權益、義務與風險
控管協商
➤ 重建程序執行
➤ 契約履行監督
➤ 竣工點交
➤ 產權移轉過戶
➤ 財務結算

金融機構

土地信託
資金信託
重建融資

風險控管

專案管理

品質管理
進度管理
綜合管理

全案控管

規劃管理

重建規劃
建築規劃
建築設計

環境品質

產權管理

產權登記
稅賦減免
稅務規劃

財產配置

營建管理

品質管理
進度管理
保固服務

營造品質

銷售管理

產品定位
銷售規劃
銷售管理

成本回收

➤ 整合協力團隊事權初評草案【作業參考事項。涉及預算】

協力團隊	作業參考事項
專案顧問 更新規劃	✓ 產權資料彙整及所有權結構課題分析 ✓ 擬訂事業計畫草案要點與更新重建相關法令檢討
建築師	✓ 建築容積(都更、海砂屋)與建築量體估算 ✓ 建築規劃設計配置示意草圖(平面圖、立面圖及透視圖)
測量技師	✓ 建築線及現況測量
地政士	✓ 房屋產權登記面積規劃及計算
估價師	✓ 擬訂估價條件及依建築規劃草案提供更新後房車價格參考值 ✓ 所有權人更新前權利價值及其比例估價值
專案顧問 更新規劃	✓ 更新重建成本(共同負擔)提列費用估算 ✓ 所有權人出資與不出資方案差異試算 ✓ 更新籌備審議期間更新成本及支出現金流量估算 ✓ 出資之所有權人融資及自籌款估算
專案顧問	✓ 重建方案與執行政序評估建議方案 ✓ 召開說明會、籌備會(工作會)、理事會、會員大會

➤ 所有權人報核階段需要做那些事

所有權人要做那些事？

1. 有七位以上潛在發起人及推動業務分工
2. 建立社區LINE群組與通訊資料
3. 初步設定重建範圍及募集初期作業費
4. 簽署1/10申請第三類謄本同意書
5. 研討章程草案(會址、理監事人數)
6. 簽署籌組更新會同意書(逾50%)
7. 出具並確認申請更新會籌組文件
8. 確定成立大會日期及會前準備作業
9. 送達會員大會通知單及徵求委託書(逾50%)
10. 登記候選理監事達章程草案名額
11. 協助成立大會報到接待及唱計監票作業
12. 親自或委託出席成立大會議決重大事項
13. 臨時理事會選出理事長
14. 確認申請更新會立案核准文件
15. 蒐集分配意願需求調查問卷
16. 回饋建築設計需求及社區課題、基地現況照片
17. 委任都市更新專業團隊
18. 簽署事業計劃同意書至法定門檻

二、中央經費補助要點與經費輔導機制

■ 中央都市更新基金補助機制

(依每年中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知辦理)

■ 重建補助經費規定要點

■ 整建維護經費規定要點

■ 擬訂都市更新事業計畫或權利變換計畫補助經費核撥與核銷方式

■ 中央基金補助特別條款

✓ 112-115年中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知

104

(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.擬訂權利變換計畫	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10項(1-3為必要項目)： (1)老舊建築物立面及屋頂突出物修繕工程。 (2)老舊招牌、違規物或違建及突出外牆面之鐵窗拆除。 (3)空調、外部管線整理美化。

- 1.個案因情況特殊，直轄市、縣（市）政府出具相關證明文件經本部同意者，不受屋齡限制。
- 2.基地範圍內同一補助項目已獲本部補助者，以一次為原則。但因故中止，經直轄市、縣（市）政府評估有再行補助之必要者，得在原核定補助範圍內扣除已執行之款項後予以補助。
- 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.應符合直轄市、縣（市）主管機關都市更新單元劃定基準規定。

✓ 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 $\leq$ 50人者	150萬元	100萬元
超過50人 < 人數 $\leq$ 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
<u>補助金額上限</u>	<u>新臺幣500萬元</u>	<u>新臺幣300萬元</u>

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。

✓ 中央都市更新基金補助機制

➤ 受理申請窗口：基隆市政府都市發展處都市更新及住宅管理科

受理	直轄市、縣（市）主管機關		內政部營建署	
	截止收件時間	初審時間	截止受理時間	複審時間
	* 依114年公告為主 *		114年5月31日	擇日排定
作業要點	1.依作業須知第3條規定檢送相關文件紙本1式12份及電子檔2份。 2.依初審意見修正後再送營建署複審。 3.申請複審正式公文並檢附申請補助計畫書(納入初審意見表及回應表、初審結果)、要件檢核表（作業須知附件二）及相關證明文件。		*採隨時受理即召會審查	
			1.提交書面資料為一式12份，光碟1份。 2.經執行機關複審通過者，直轄市、縣（市）政府應於複審會議紀錄發文日起一個月內，檢送修正完竣之申請補助計畫書，報內政部核定。 3.個案因情形特殊致補助計畫書未能依前目所定期限修正完竣者，直轄市、縣（市）政府得於期限屆滿前，敘明理由向執行機關申請展延，最長不得逾三個月，屆期未申請展延或展延後仍未依複審意見修正完竣者，執行機關應予退件，並請其重新提出申請。	
輔導機制	1.輔導團協助社區成立都市更新會。 2.各項申請書面資料由輔導團協助申請人撰寫與製作申請資料。			

✓ 營建署審查紀錄 - 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

機關地址：105404臺北市松山區八德路2段342號
聯絡人：張好竣
聯絡電話：02-87712541
電子郵件：circle1207@cpami.gov.tw
傳真：02-87719420

33001
桃園市桃園區縣府路1號
受文者：

發文日期：中華民國111年6月7日
發文字號：營署更字第1111117400號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明四 附件處文

主旨：有關貴府所送「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、查旨案申請補助計畫內容尚有缺漏或待釐明事項，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(諒達)，請貴府鑒

111. 6. 09
收件章

第1頁，共2頁

都市發展局 111/06/09 08:33
1110158151 有附件

主旨：關於貴府申請展延「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：

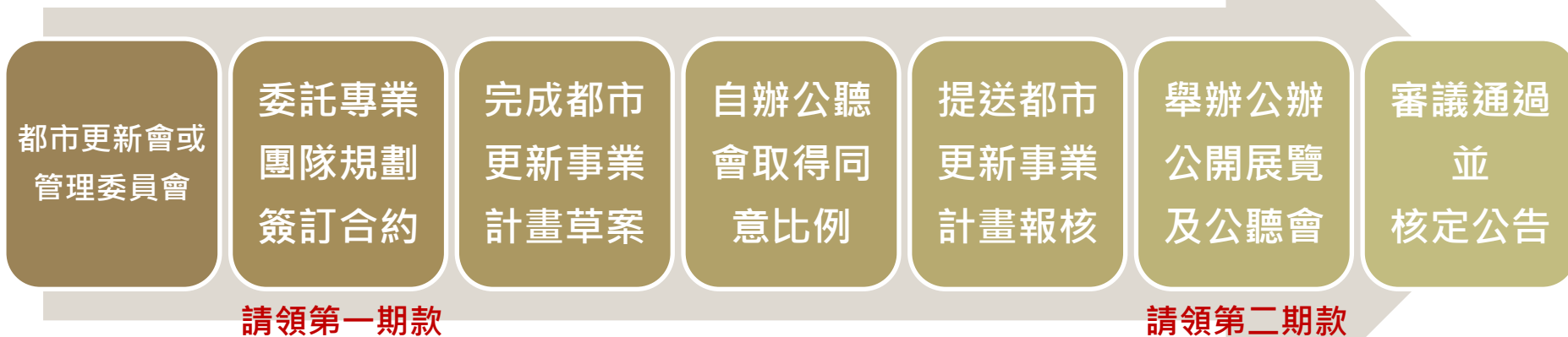
- 一、復貴府111年9月23日府都住更字第1110269666號函暨依中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知第7點第1款第5目規定辦理。
- 二、貴府來函表示旨案修正事項預計於111年10月27日召開之都市更新會會員大會中討論，致無法於原訂期限報本部核定；考量前揭修正意見包括應完成調查都市更新重建意願及討論財源籌措方式等議題，須納入會員大會討論並議決，爰同意所請展延至111年11月28日，屆時如仍未依限修正完竣者，請重新提案申請。

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。

都市更新事業計畫補助經費-規劃費用

申請擬訂都市更新事業計畫補助經費流程



補助事業計畫規劃費用核撥方式

期別	請款時間	補助金額
第一期	簽訂委託契約	撥付補助金額 50%
第二期	機關辦理公開展覽後	撥付補助金額 50%

整建維護規劃費用規定要點 - 規劃費用

1. 擬訂都市更新事業計畫 補助經費核算方式

➤ 補助經費計算基準表：

地面層以上總樓地板面積分級距計算	補助金額上限
面積 $\leq 5,000\text{ m}^2$	80萬元以下
$5,000\text{ m}^2 < \text{面積} \leq 10,000\text{ m}^2$	每增加 100 m^2 ，增加補助1萬元
$10,000\text{ m}^2 < \text{面積}$	每增加 100 m^2 ，增加補助5,000元

➤ 總樓地板面積之認定：

- ✓ 以使用執照登載為準。
- ✓ 無法出具使用執照者：地政機關核發之建物登記謄本所載主建物面積或經縣(市)主管建築機關認定之合法建築物證明文件。

案例試算

某大樓地面層以上樓地板面積總計約 $12,800\text{ m}^2$

$80 + [(5,000/100) \times 1] + [(2,800/100) \times 0.5] = \text{管委會最多可申請144萬元}$

2. 結構補強設計 補助經費核算方式

- 以核定擬訂都市更新事業計畫費用 **50%**。
- 或建築物耐震能力詳細評估報告書所載補強總工程費之 **5%**為限。

■ 規劃費用核撥與核銷

期數額度	第一期款：補助金額50%	第二期款：補助金額50%
申請時點	「受補助單位與受託專業團隊」 簽訂「擬訂都市更新事業計畫或權利變 換計畫」委託契約後	都市更新事業計畫或權利變換計畫 經基隆市政府關辦理公開展覽後
檢附資料	補助案核准函、委託契約書影本、	都市更新事業計畫公開展覽函、
	納入預算或超支併決算證明文件、請款明細表及收據	
例外規定	迅行劃定地區私有100%同意者免舉辦公開展覽者，免附辦理公開展覽函。	
都更程序	私權整合：簽約-整合(事業計畫草案)-自辦公聽會\會員大會(達#37同意比例) 審議核定：事業計畫報核-公開展覽\公辦公聽會-審議通過-核定公告-計畫實施	
經費核撥	市府依「更新會與受託都更專業團隊契約進度」管控撥付更新會	
備註：整建維護補助對象為其他依法成立之都市更新事業機構，且自行提供勞務或財物者，免附委託契約書。		

➤ 經費核銷

更新會依契約執行進度申請撥款時，應檢附受託委辦廠商帳戶資料及切結書，

同意其補助經費由市府依程序撥入更新團體帳戶後三日內，即轉撥入受託委辦廠商帳戶，並於七日內檢附撥款證明報市府備查。

整建維護規劃費用規定要點 - 工程費用

都市更新整建或維護實施工程費用補助基準表

類別	優先補助項目	地面層以上總面積補助經費上限	上限 比例
第一類 建築物外牆修繕及周邊環境整理	1.老舊建築物立面及屋頂突出物修繕工程。 2.老舊招牌、突出外牆面之鐵窗及違建拆除。 3.空調、外部管線整理美化。 4.建築基地景觀綠美化。 5.屋頂防水及綠美化。 6.增設或改善無障礙設施。 7.依公寓大廈管理條例規定設置之防墜設施。 8.其他因配合整體整建或維護工程之完整性經審查同意之必要或特殊工程項目。	施作部分樓地板面積： 1,500元/m²	50%
第二類 增設電梯	9.增設昇降機設備。	以審查結果為準	45%
第三類 結構補強	10.提高建築物耐震能力	施作部分樓地板面積≤ 1,500 m ² 4,000元/m²	55%
		施作部分樓地板面積 > 1,500 m ² 3,000元/m²	
※申請補助案必須施作第1項至第3項補助項目，且施作費用須占補助項目1~9工程經費總合之三分之一以上。			

- 申請實施工程經費，應於都市更新事業計畫舉辦公開展覽後提出。但符合都市更新條例第三十二條第五項規定免舉辦公開展覽者，應於都市更新事業計畫報核後提出。
- 採用綠建材、綠色能源或綠建築工法進行整建維護工程者，得優先列為補助。

整建維護規劃費用規定要點 - 工程費用

都市更新整建或維護實施工程費用補助調降項目表

以整建或維護方式實施工程之申請補助案，涉及附表補助經費調降項目者，**經執行機關考量合法建築物所有權人數為三人以下、實際施作外牆面積未達建築物外牆面積二分之一或住宅使用比率未達二分之一者，得於施作項目總補助經費百分之二十範圍內酌予調降補助額度。**

項目	說明	調降比例
陽台(露臺)外推或加窗	建築物有陽台（露臺）外推或加窗情形，且所有權人無法配合拆除整理者	總補助經費2.5%
設置鐵窗	建築物裝設不突出外牆面之鐵窗，且所有權人無法配合拆除整理者	總補助經費2.5%
頂樓加蓋	頂樓具有非屬使用執照圖說核准之使用空間	總補助經費2.5%
法定空地與(開放空間)與原始竣工圖未符	法定空地（開放空間）涉有搭建臨時建築物或增建違章建築，且未符原始竣工圖說	總補助經費2.5%

➤申請補助整建或維護實施工程涉及調降項目者，如經直轄市、縣（市）主管機關評估不影響公共安全及公眾通行等情形且納入都市更新事業計畫載明，經審議通過無須拆除者，得調降比率，酌減補助額度。

➤經直轄市、縣（市）政府檢視提案單位若於完工前未依承諾拆者，執行機關依申請時年度規定重新核算後，於剩餘應撥之補助款項逕予扣除。

■ 整建維護規劃費用規定要點 - 工程費用

申請提高建築物耐震能力工程補助經費直轄市及縣(市)政府分擔款比率表

財力分級	分擔款比率
第一級	百分之二十五
第二級	百分之二十
第三級	百分之十五
第四級	百分之十
第五級	百分之十

➤各直轄市、縣（市）政府財力分級，以行政院主計總處之最近一期公布為準。

■ 工程費用核撥與核銷

期數	第一期款	第二期款	第三期款
申請額度	補助金額20%	補助金額50%	補助金額30%
申請時點	受補助單位與受託專業團隊簽訂 「擬訂都市更新事業計畫」 委託契約後	施工進度 達百分之五十後	完工驗收後
檢附資料	補助案核准函、都市更新事業計畫核定 函、委託契約書影本	施工進度達50%證明文件、重 輔導查核會議紀錄	驗收通過證明、完工成果報告 書
	納入預算或超支併決算證明文件、請款明細表及收據		
驗收結案	經核定補助辦理事業計畫實施工程者， 應經市府查核符合核定發布實施之事業計畫內容後，始得辦理驗收結案。		

➤ 經費核銷

更新團體依契約執行進度申請撥款時，應檢附受託委辦廠商帳戶資料及切結書，
同意其補助經費由市府依程序撥入更新團體帳戶後三日內，即轉撥入受託委辦廠商帳戶，
 並於七日內檢附撥款證明報市府備查。

■ 整維補助特別規定與中止補助

➤ 整建維護經費補助特別規定

依本辦法接受補助都市更新事業計畫實施工程之建築物，其所有權人或管理人除因天然災害及其他不可抗力之因素經市府同意外，不得於工程竣工查驗後五年內任意變更整建、維護項目或拆除重建，並應於住戶規約中載明及於日後產權移轉時列入交代。

➤ 經內政部核定補助案，受補助單位申請中止補助應備下列文件

- 一、補助核准函
- 二、委託契約書影本
- 三、中止補助具體原因文件
受補助單位會議紀錄、受補助單位及市府正式函文
- 四、都市更新案推動過程大事紀
- 五、執行成果
簡報、都市更新事業計畫草案、相關圖說、簽到或會議紀錄等
- 六、受託專業團隊檢視契約內容，明列已完成之工作內容及經費明細表等經費實支證明文件
- 七、決算書及執行成果經費明細表

■ 建築物耐震能力初評與弱層補強補助作業

1.地震環境與安全風險

- 台灣地震頻繁且強度不斷增加，許多老舊建築未達現行耐震標準，存在倒塌風險及重大安全隱憂。

2.補助政策與執行

- 為改善此情況，內政部特訂定補助作業要點，針對地方政府補助既有建築物進行耐震初步結構評估，確認是否存有弱層、弱柱等結構安全缺陷。
- 補助項目包含詳細耐震初評、專業結構補強方案設計及補強工程施工費用，並採行分期撥款方式，以確保工程品質及進度管控。

3.補助重點與目標

- 補助重點優先針對高風險集合住宅與公共建築，目的在保障住戶生命 safety 及降低地震造成的經濟損失，提升整體社區耐震韌性。

一、補助對象與申請條件



補助執行單位

各直轄市及縣（市）政府擔任主責執行單位，負責推動、協調與執行評估與補強計畫。



補助適用對象

需符合下列任一條件，始得提出申請：

1. 建築物經結構快篩評估，其 F 值大於 60，且為六層樓以上具公寓大廈管理組織之集合住宅。
2. 建築物屋齡達30年以上，且同樣為六層樓以上、具有管理組織之建物。
3. 其他經執行機關認定確有耐震疑慮者。



補助項目與金額

項目	補助金額	行政作業費
初步評估	每棟1.5萬元/審查費1,000元	每棟500元
弱層補強	每棟最高450萬元	每棟1萬元 (前後各5,000元)

二、初評與補強流程概述



簽訂合約

地方政府與具專業資格之結構技師或評估機構簽訂合約。



社區參與

透過社區訪談或公聽會，主動徵詢社區居民之參與與同意。



現場評估

經管理組織同意後，正式委託機構進行現場勘查與結構初評。



報告提供

評估完成後應提供書面報告，列出潛在結構風險與建議處置方式。

補強申請條件（需符合下列之一）：

- 初步評估總分超過 30 分（若為 C 方案需超過 45 分）。
- 詳細評估報告明確建議需補強或重建。
- 建築物已張貼危險標誌，存在即時公共安全風險。
- 由執行機關專業認定有補強急迫性與必要性。

三、補強方案類型與申請資格

A 方案

標準型補強方案，適用於結構穩定但具改善空間者。

B 方案

加強型補強，針對多處結構弱點進行加固。

C 方案

全面補強或結構重塑，適用於高風險、分數偏低者。

申請資格說明：

- A/B 方案：由建物管理組織提出申請，或經區分所有權人同意後推派代表提出。
- C 方案：須由建築物所有權人本人提出申請，不得僅由管理組織代辦。

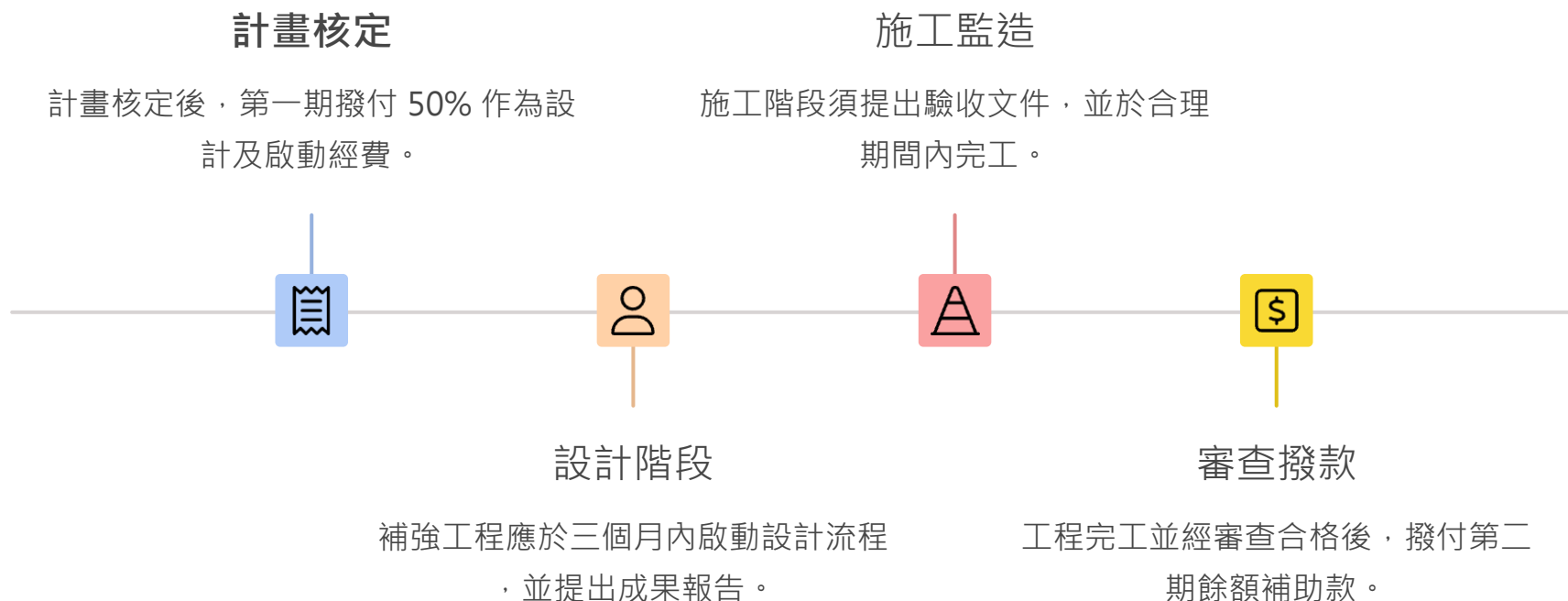
申請條件(以下擇一)：

1. 初評總分 **>30** (方案C需 >45)
2. 詳評為需補強或重建
3. 張貼危險標誌
4. 經機關認定需補強者

應備文件包含：

- 申請書
- 管理組織設立或運作證明
- 建築執照影本
- 初步評估或詳細評估報告書
- 區權同意書 (若適用)

四、經費補助與撥款規定

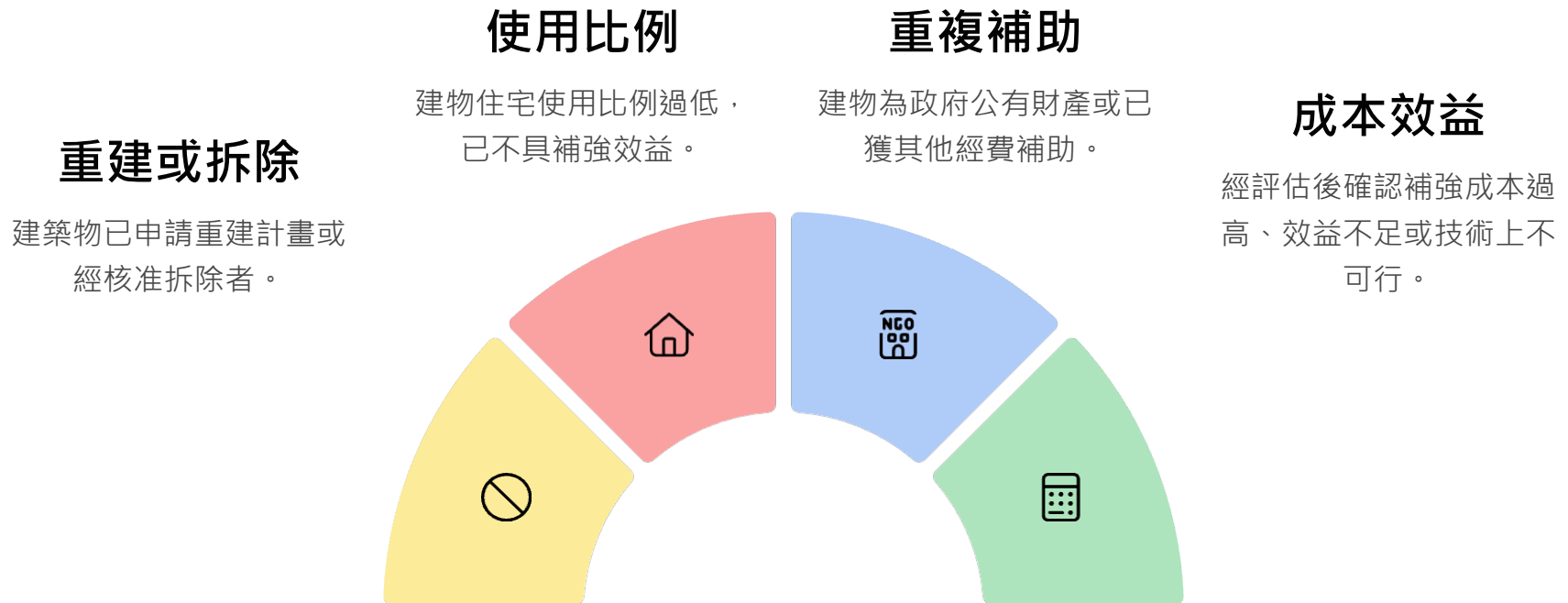


補強設計與施工規範：

- 設計及施工單位須具備合法執照，並參與政府指定之專業講習。
- 所有設計圖說與工程成果須送交中央指定審查單位核定。

補助金額以實際支出為限，惟設計費用不得超過總補助金額之 10%。

五、管理規範與不予補助條件



執行與管理規範：

- 經費須專款專用，並不得挪作他用。
- 執行單位需每月提報進度及經費使用情形，接受內政部稽核。
- 若年度結束仍有剩餘補助經費，應依法繳回中央。
- 內政部得隨時派員實地查核計畫執行狀況與合規性。

■ 原有住宅改善無障礙設施補助作業要點

本要點的目的在於提供地方政府辦理原有住宅無障礙設施改善工作的經費補助，強化高齡化及身心障礙者的居住環境。補助對象限於各「直轄市、縣（市）主管機關」。

補助範圍

公寓大廈共用部分

公寓大廈共用部分改善無障礙設施，須符合《無障礙住宅設計基準》及獎勵辦法第3條規定。

五層以下建築物

對五層以下建築物之共用部分，包含無障礙設施改善與升降設備設置，亦須符合相同基準規定。

一、補助項目與金額

規劃設計與施作費



補助比例不得超過核准項目總經費之45%
，金額上限依附件一標示。



現勘審查費

僅改善無障礙設施者，每件補助2,000元。



宣導推廣費（限五層以下建築物）

改善無障礙設施並設置升降設備（五層以下），每件補助20,000元。

可行性評估：每次3,000元。

宣導說明會：每場10,000元。

協助整合共識與申請補助：每案100,000元。

上述三項可由地方政府委託專業機構或團體辦理。

二、配合款與申請計畫

配合款比率

根據主計總處財力分級，地方政府須編列以下配合款：

- 第1級：50%
- 第2級：30%
- 第3級：20%
- 第4級：15%
- 第5級：10%

申請計畫

地方政府應依內政部通知期限，繳交申請計畫書供審查。

優先順序規劃：除應優先受理具有身心障礙證明之住戶所在社區或住戶，亦可依屋齡、建築型態、區域等條件公告優先順序。

三、經費使用與撥款流程



經費使用原則

補助款須專款專用、納入預算。若有違約、執行逾期或其他罰款，應與剩餘款一併按比例繳回中央。



設施工程與現勘費撥款

完工後一次撥付，需提交工程合約、預算書、決算書、前後照片、核准文件等。



宣導推廣費撥款

分二期撥付，期中達50%可撥第一期，期末結案後撥第二期。皆需提交核准函、契約摘要、執行報告等。



補助款證明

補助款應附主計總處格式之預算證明。

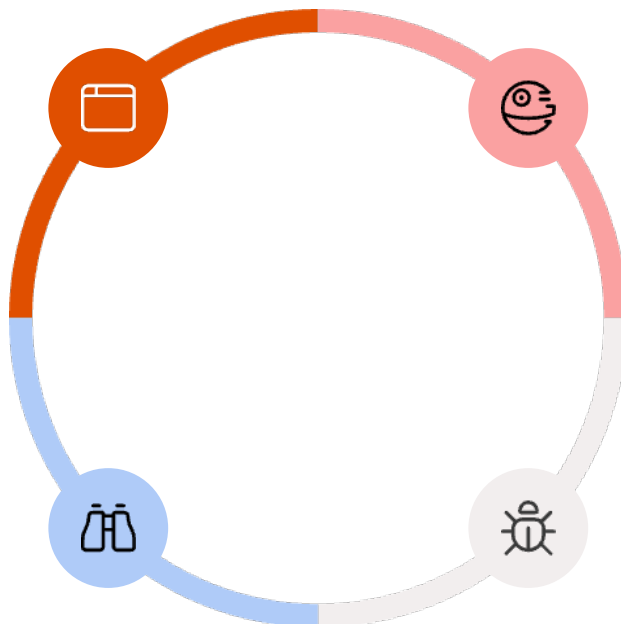
四、執行管理與查核

住戶申請

住戶應依第八條提出申請書，主管機關審核並核定補助額與完工期限。

查核與訪視

內政部得不定期實地訪視、輔導、觀摩與查核，地方政府須配合並提供資料。



工程執行

原則上計畫須於年度內完成，跨年度者需檢附修正後計畫供內政部核定。

管考與回報

地方政府應設專責人員負責進度管考與經費支用，每季填報，並於次月5日前回報內政部。

五、原有住宅改善無障礙設施補助改善項目及補助金額上限表 ¹²⁷

無障礙設施項目	改善項目及金額	規劃設計及工程施作費補助金額上限 (每棟或一體)
1. 室外通路	補助上限含於十六萬內	室外通路補助金額上限為六萬元
2. 避難層坡道及扶手		補助金額上限為五萬元
3. 避難層出入口		補助金額上限為二萬元
4. 室內通路走廊		補助金額上限為三萬元
5. 原有住宅公寓大廈共用部分改善升降設備	二十萬元	
6. 原有住宅公寓大廈五層以下建築物共用部分設置升降設備	二百萬元	
7. 原有住宅公寓大廈共用部分改善無障礙設施	三十六萬元	項目一至五項目總補助金額上限
8. 原有住宅公寓大廈屋頂層以下建築物共用部分改善無障礙設施及設置升降設備	二百七十六萬元	項目一至四與第六項總補助金額上限
備註：		
1.申請補助案件,其部分無障礙設施項目已符合前開無障礙住宅設計基準者,不予補助該項目費用,規劃設計及工程施作費補助金額應扣除不予補助項目之金額上限。		
2.原有住宅改善無障礙設施簽證費用得納入本表補助金額上限計算。		
3.補助經費比率上限為無障礙設施項目經費之45%。		

附 錄

- 基隆更新會補助個案
- 都市更新相關法令摘要
- 都市更新事業實施主體及差異說明
- 權利變換與協議合建實施方式差異說明
- 基隆市公告劃定都市更新地區
- 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(含風險管理費率表)
- 基隆市都市更新建築設計費用提列基準
- 基隆市都市更新權利變換更新規劃費提列基準
- 基隆市都市更新權利變換不動產估價提列基準
- 基隆市辦理公共工程拆遷補償救濟自治條例
--拆遷補償費&安置費

附錄 基隆更新會補助個案

序號	案名	案名簡稱	行政區	區位	基地面積 (m ²)	年度	計畫性質	補助金額 (萬)
1	基隆市中正區日新段三小段11地號等4筆土地	永隆大廈	中正區	中正路34號	869	107	整建維護 (工程)	651.691
2	基隆市仁愛區成功段940-2地號等6筆土地	聯宏社區	仁愛區	成功一路	7,745	106	重建 (事權規劃)	820.8
3	基隆市安樂區安國段27地號等7筆土地案	安樂5號 基地	安樂區	安樂區麥金路西側	2,144.06	109	重建 (事權規劃)	282.5
4	基隆市安樂區安國段1-100地號等13筆土地	安樂6號 基地	安樂區	安樂區麥金路東側	6,688.89	109	重建 (事權規劃)	449.064
5	基隆市安樂區安國段27-3地號等7筆土地	安樂7號 基地	安樂區	安樂區麥金路西側	5202.61	109	重建 (事權規劃)	388.5
6	基隆市信義區東信段一小段21地號等2筆土地	復興國宅	信義區	信二路、中興街	3974	109	重建 (事權規劃)	412.5

附錄 基隆更新會補助個案位置(含更新地區)



附錄 都市更新相關法令摘要

中央法令

摘要

- 一、都市更新條例(108.01.30)(110.05.28修正)
- 二、都市更新條例施行細則(108.05.15)
- 三、都市更新建築容積獎勵辦法(105.05.15)
- 四、都市更新權利變換實施辦法(108.06.17)
- 五、都市更新會設立管理及解散辦法(108.05.16)
- 六、中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知(112.4.26)
- 七、都市更新事業範圍內國有土地處理原則 (108.06.20)

地方法令

摘要

- 一、基隆市都市更新單元劃定標準(97.05.15、111草案)
- 二、基隆市都市更新建築容積獎勵標準(102.06.28、113.5.1草案)
- 三、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價要項(113.9.12)

**中央政
府網站
法令查
詢**

內政部營
建署全球
資訊網、
內政部營
建署都市
更新法規
網站、
全國法規
資料庫入
口網站

附錄 都市更新事業實施主體及差異說明

比較項目	自組更新會	委託事業機構代理實施	委託建商實施
主體屬性	更新自建	委建-管理型實施者	類似建商合建
成立條件	依都市更新團體設立與解散辦法規定	取得土地及合法建物所有權人之事業計畫同意比例門檻	
執行運作	理事會會員大會決議 委託專業機構專案輔導	委託專業機構專案管理 提案經地主會議決議	建商主導規劃執行方案 經地主認同後統籌執行
團隊聘任	更新會遴選	代理實施者遴選	建商聘任
資金來源	自行籌資(提供現金或各自辦理房地抵押融資)		建商出資自辦融資
前期資金	所有權人自行負擔		建商自行負擔
資金管理	資金委由銀行信託專戶管理		
品牌效益	購屋者考量品質、專業、售服、品牌效益		依建商信譽品牌實績別
權益負擔	地主分回100% 銷售款項優先償還共同負擔		地主共同負擔折價抵付
風險承擔	利潤及風險所有權人承受		利潤及風險建商承受

附錄 權利變換與協議合建實施方式差異說明

實施方式	都市更新		一般
	權利變換	協議合建	一般協議合建
基地範圍	劃定更新單元條件限制 基地範圍原則不可變動		無限制 視整合程度調整
成案比例	大多數權利人同意 利益共同體 關聯度高	全部權利人同意 利益共同體 關聯度高	全部權利人同意 關聯度低
同意比	100%同意或 法定同意比例門檻	全體所有權人同意	
更新程序	擬訂事業計畫 及權利變換計畫 經主管機關核定實施	僅須擬訂事業計畫 經主管機關核定實施	無須擬訂事業計畫 即可申請建照
價值分配	3家估價機制，並經政府審議核定，保障地主基本的權益	依彼此認定之價值比例 由地主提供土地、建商提供資金合建 分回改建完成後之建築物及其土地比例	
權屬約定	房屋分配 非屬私權約定	分配無須政府核定 屬私權約定	不受都更條例規範 屬私權約定

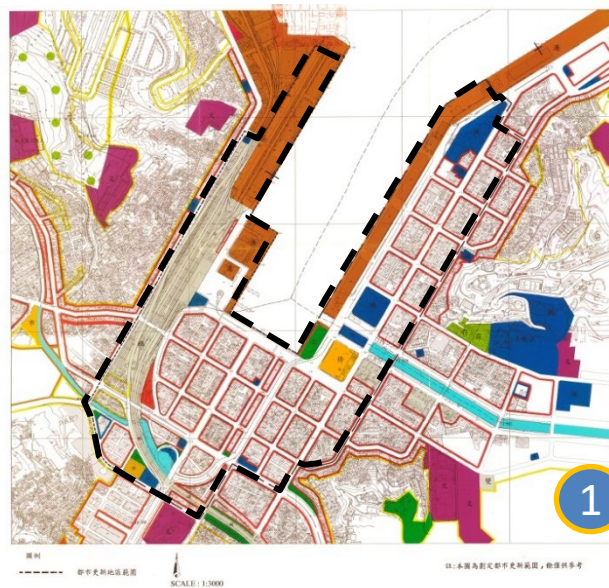
附錄 權利變換與協議合建實施方式差異說明

實施方式	都市更新		一般
	權利變換	協議合建	一般協議合建
更新容積	有獎勵		無獎勵
稅賦優惠	享地價稅、房屋稅、 土地增值稅及契稅減免	僅減免 地價稅及房屋稅	無減免優惠
政府拆遷	可申請政府代為拆遷	不可申請政府代為拆遷	
申請建照	免檢附土地權利證明 實施者直接申請	全部地主同意 出具土地權利證明文件	
土地登記	政府逕為囑託登記	依合建契約自行送件	
爭議處理	申請異議由政府審議核復 或提請行政救濟 都更事業進行不受影響	提請行政救濟(核定) 法院民事訴訟	法院民事訴訟

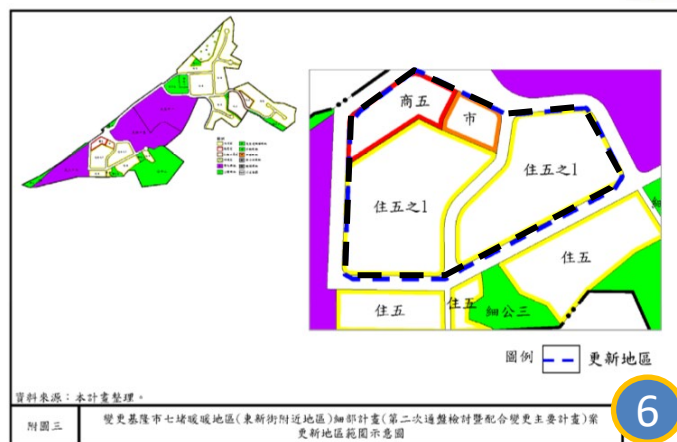
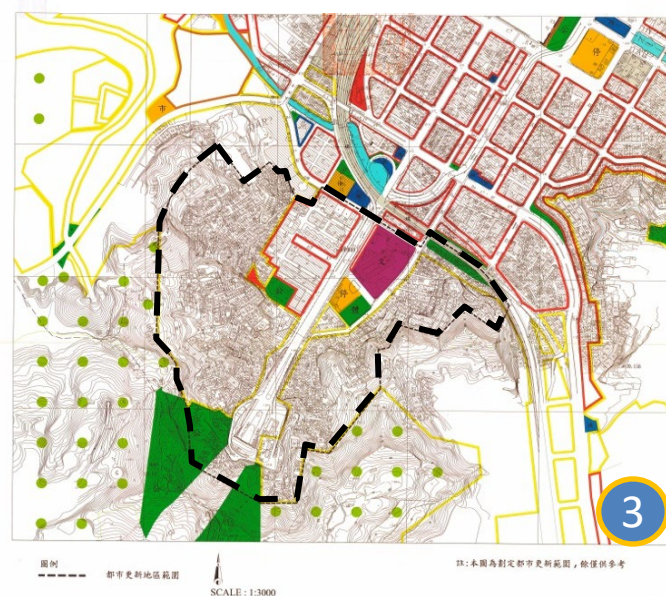
- 各實施方式有其**權益、負擔與限制**，應視個案**土地區位、權屬結構、推動時程、規劃條件、權益分配、成本負擔、與風險承受及負擔**等因素差異比較後擇定。
- 修正**傳統合建思考模式(私權協議)**造成**權利變換機制**產生競合，阻礙更新推動。

附錄 基隆市公告劃定都市更新地區

劃定基隆市中山路都市更新地區圖 劃定基隆市市中心都市更新地區圖



劃定基隆市獅球嶺都市更新地區圖



變更基隆市七堵暖暖地區（東新街附近地區）細部計畫（第二次通盤檢討暨配合變更主要計畫）案」（第一階段）

基隆市政府都市發展處

<http://www.klccg.gov.tw/urban/>
主題服務》

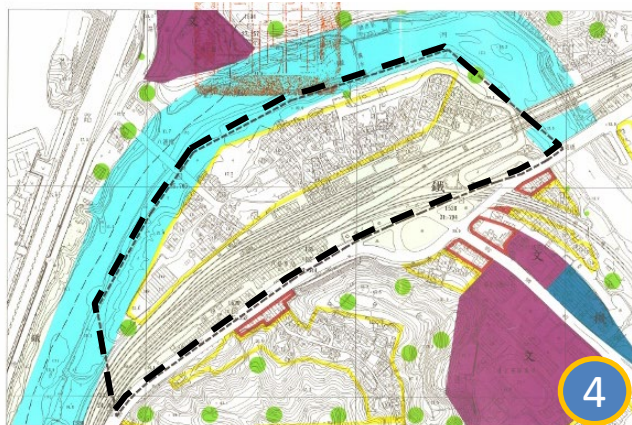
都市更新審議機制》

基隆市都市更新地區劃定案

附錄 基隆市公告劃定都市更新地區

91.008.209

劃定基隆市八堵地區都市更新地區圖



圖例
----- 都市更新地區範圍

註：本圖為劃定都市更新範圍，
餘僅供參考

SCALE: 1:3000

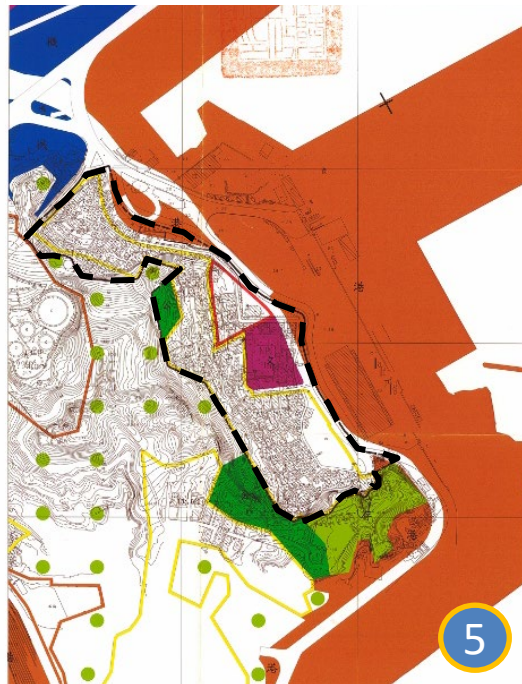
基隆市安樂一期國宅社區3號
基地更新地區劃定案計畫圖



圖例
----- 更新地區範圍
住宅區 商業區 工業區 交通用地 河川區 綠地 公園用地 停車場 堆棧用地 加油站用地 墳地

註：都市計畫分區應以都市計畫為準

劃定基隆市仙洞都市更新地區圖

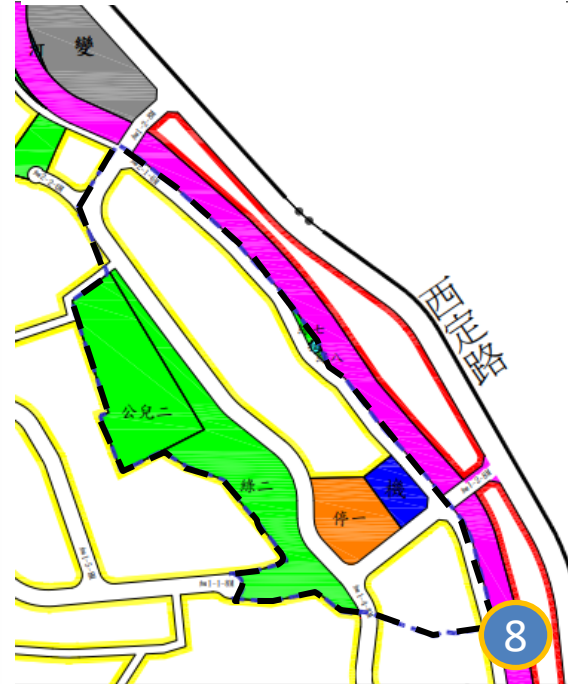


圖例
----- 都市更新地區範圍

註：本圖為劃定都市更新範圍，
餘僅供參考

SCALE: 1:3000

劃定西定路西側都市更新地區圖



基隆市實施都市更新事業之都市更新單元，除本府劃定之都市更新地區，都市更新計畫中另有劃定更新單元或另定單元劃定標準外，**應符合基隆市劃定基準**，就可以辦理都市更新。

附錄 基隆市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列表(1/5)

可提列項目		提列標準	備註
壹、工程費用	一、重建費用 (A)	(一) 拆除費用	1. 針對更新前範圍內未提列合法建築物拆遷補償費之無主屋等建築物，依構造分別計列。 2. 計列公式如下：拆除費用＝拆除面積×拆除單價 3. 拆除面積以實測面積為準，其單價詳下表：
		構造類別	單價(元/m ²)
			三層以下
			四層以上
		鋼骨造	1200
		鋼筋混凝土造	950
		鋼鐵造	500
		磚造	300
		加強磚造	650
		竹木造	160
		磚牆	310
		金屬或鋼鐵棚架	350
		裝砌卵石造	170
		其他	核實計算(須檢附報價單)
		(二) 營建費用 (含公益設施樓地板面積)	1. 營建費用＝總樓地板面積×營建單價。 2. 營建單價依「基隆市都市更新審議案(重建區段)建築物工程造價基準」認列，特殊因素以送請審議會審查通過者採計。
			1. 營建費用依附件1「基隆市都市更新審議案(重建區段)建築物工程造價基準」提列。
			2. 特殊工程費用由專業技師簽證，需於財務計畫章節詳細載明總費用及平均單價，以利審查其合理性與必要性。
		(三) 建築設計費用	按基隆市建築師公會建築師酬金標準表計算。
			—

可提列項目		提列標準	備註
(四) 其他必要費用	1. 鑑界費	依內政部「土地複丈費及建築改良物測量費收費標準」辦理。	指更新前土地鑑界、複丈，地政機關收取之行政規費。
	2. 鑽探費用	1. 地基調查點(鑽探孔)之數量，應依「建築物基礎構造設計規範」規定辦理。 2. 鑽探費用＝鑽探孔數×75,000元/孔。	—
	3. 建築相關規費	依實際狀況認列，但不得超過建物造價之千分之一。	費用依《建築法》第29條規定申請建照應繳交之規費提列。
	4. 公寓大廈公共基金	依公寓大廈管理條例第18條第1項第1款所定按工程造價一定比例或金額提列公共基金，其標準依公寓大廈管理條例施行細則第5條規定計算。	—
	5. 外排水、電、瓦斯管線工程費用	1. 外排水、電、瓦斯管線工程費用＝更新後戶數×75,000元/戶。 2. 如高於前項單價，應檢附證明。	以更新後實際居住或營業之單元為本項之計算戶數(不含供停車位登記用之單元)。
	6. 鄰房鑑定費	1. 鄰房鑑定費＝鑑定範圍內之戶數×鑑定費(元/戶) 2. 鑑定費率依相關公會標準實際認列。	1. 更新前對更新單元周邊一定範圍內鄰房進行調查之費用，不含損鄰賠償。 2. 鑑定範圍：以基礎底部開挖深度之5倍作為鑑定範圍之半徑(不含基樁深度，且不得以連續牆體底部計算)。

附錄 基隆市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列表(2/5)

可提列項目		提列標準	備註	
	7. 其他	在前述費用外，其他特殊情形需經審議會審查同意者，並依實際狀況認列。	—	
重建費用 (A) 合計：				
二、公共及公益設施 (B)	(一) 公益設施費用 (B1)	1. 基本設施、設備及裝修費用	依該公益設施受贈管理機關認定之金額認列。	—
		2. 提供管理維護經費	依該公益設施受贈管理機關認定之金額認列。	—
	(二) 公共設施費用 (B2)	1. 單元外之公共設施用地捐贈本市土地成本	土地取得費用依都市更新建築容積獎勵辦法第 8 條規定之成本提列。	該公共設施用地位於更新單元外，則此項用地取得成本得列入共同負擔費用；若位於更新單元內，則不得提列。
		2. 公共設施用地地上物拆遷補償費用	依「基隆市辦理公共工程拆遷補償救濟自治條例」提列。	以拆除後所餘之面積是否可為相當之使用為依據，若剩餘部份無法為相當之使用則應一併拆遷補償。
		3. 公共設施工程開闢費用	依各管理機關認定金額認列。	—
		4. 提供管理維護費用	依各管理機關認定金額認列。	—
	(三) 捐贈本市都市更新基金	依事業計畫所審定金額為準。	—	
	公共設施費用 (B) 合計			
	工程費用 (A) + (B) 合計：			

執

可提列項目		提列標準	備註
貳、權利變換費用 (C)	一、都市更新規劃費用	依實際狀況認列，並檢具契約影本佐證，若高於「基隆市都市更新權利變換更新規劃費提列基準」應述明原因。	詳附件 2「基隆市都市更新權利變換更新規劃費提列基準」。
	二、不動產估價費用 (含技師簽證費)	依實際狀況認列，並檢具契約影本佐證，若高於「基隆市都市更新權利變換不動產估價提列基準」應述明原因。	詳附件 3「基隆市都市更新權利變換不動產估價提列基準」。
	三、更新前土地及建物測量費用	依實際狀況認列，並應檢具合約影本佐證。	更新前測量規費審議認列標準以內政部訂定之「土地複丈費及建築改良物測量費標準」認列。
	四、土地改良物拆遷補償及安置費用	(一) 合法建築物拆遷補償費	以權利變換方式實施者，補償金額由實施者委託專業估價者查估後評定之。
		(二) 合法建築物拆遷安置費用 (租金補貼)	1. 依實際狀況認列，居住面積係以各戶原居住產權面積為依據。 2. 前述金額得比照「基隆市都市更新權利變換拆遷安置費提列基準」，若高於此標準，應述明原因。
			1. 採事業計畫及權利變換計畫分送者，於事業計畫階段，仍須就其價值或建築物之殘餘價值估算，敘明計算方式並檢附相關證明書件。 2. 詳附件 4「基隆市都市更新權利變換拆遷安置費提列基準」。

附錄 基隆市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列表(3/5)

可提列項目	提列標準	備註
(三) 占有他人土地之舊違章建築戶處理方案費用	1. 採現金補償者，以下擇一認列： (1) 採依「基隆市辦理公共工程拆遷補償救濟自治條例」標準。 (2) 情形特殊者，由實施者核實提列，金額以雙方協議合約內容為準，並檢具相關證明文件，並經審議會審查同意。 2. 採異地安置者：成本以協議書或合約為準，並檢具相關證明文件。 3. 採現地安置者，不列計本項費用。	1. 占有他人土地之舊違章建築之認定依「基隆市都市更新容積獎勵辦法」辦理。 2. 補償面積依測量技師簽證報告書所載為準。
(四) 其他土地改良物拆遷補償費用	以權利變換方式實施者，補償金額由實施者委託專業估價者查估後評定之。	本項係指合法建築物增建部分（如頂樓加蓋、違法增建等）、非占有他人舊違章建物（多屬未辦理保存登記者），或是無法歸類於合法建築物之其他土地改良物等。
五、地籍整理費用	原則以更新後每戶20,000元計列，並另加地政機關行政規費（行政規費額度則核實估算），倘有信託登記及塗銷信託作業所需之代辦費另計。	1. 包含委由地政士辦理之費用及地政機關收取之相關規費。 2. 信託登記及塗銷信託應出具契約佐證。
六、其他	在前述費用外，其他特殊情形需經審議會議決者，並依實際狀況認列。	—
權利變換費用 (C) 合計：		

可提列項目		提列標準	備註						
參、貸款利息 (D)		1. 貸款利息 = (1) + (2) (1) = (拆遷補償費 + 容積移轉費用 (G)) × 貸款年利率 × 更新期間 (2) = (重建費用 (A) - 公寓大廈管理基金 + 公共及公益設施費用 (B) + 權利變換費用 (C) - 拆遷補償費) × 貸款年利率 × 更新期間 × 0.5 2. 有關都市更新工程費用及權利變換費用貸款年利率 = 自有資金比率 × 郵政儲金一年定期存款利率 + 融資比率 × 評價基準日當期五大銀行平均基準利率 (自有資金比率依實際狀況提列)。 3. 實施者應提供財務計畫及現金流量分析，個案如有特殊狀況應提出數據資料證明。 4. 如審議當時，中央銀行公布之五大銀行平均基準利率較提列之利率差異超過百分之三十，得依審議當時年息百分率計之。 5. 更新期間：係指都市更新事業計畫發布實施後至產權登記，不得長於都市更新事業實際施工期間加12個月。 6. 施工期間：為申報開工至取得使用執照，如下表： <table><tr><th>項目</th><th>時程</th></tr><tr><td>地下層</td><td>開挖地下1層以4個月計算，每多開挖1層增加2個月。</td></tr><tr><td>地上層</td><td>每層1個月計算</td></tr></table> 貸款利息 (D) 合計：		項目	時程	地下層	開挖地下1層以4個月計算，每多開挖1層增加2個月。	地上層	每層1個月計算
項目	時程								
地下層	開挖地下1層以4個月計算，每多開挖1層增加2個月。								
地上層	每層1個月計算								
肆、稅捐 (E)	一、印花稅	依印花稅法第5條規定提列。(應扣除營業稅計算)							
	二、營業稅	1. 土地所有權人分配房屋之營業稅，依財政部109年9月14日台財稅字第10900611910號令釋，擬訂事業計畫報核日於110年1月1日(含)以後之案件，應依下列公式擇一計列： (1) 營業稅 = (主管機關核定之更新後總權利價值 - 共同負擔) × (不含營業稅費用及公共設施用地負擔之共同負擔 ÷ 主管機關核定之更新後總權利價值) × 5% (2) 營業稅 = (主管機關核定之更新後總權利價值 - 共同負擔) × [房屋評定標準價格 ÷ (土地公告現值 + 房屋評定標準價格)] × 5% 2. 房屋評定標準價格 = 房屋及車位產權面積 × 房屋評定標準單價 (依基隆市簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點規定計算) 3. 土地公告現值 = 土地面積 (不含公共設施用地部分) × 公告現值							
稅捐 (E) 合計：									
伍、管理	一、行政作業費用 (F1)	依需求主管機關 (單位) 所提金額認列。	依更新條例第12條辦理之更新事業為限。						

附錄 基隆市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列表(4/5)

可提列項目	提列標準	備註										
二、人事行政管理費用 (F2)	1. 人事行政管理費 (F2) $= [((A) 重建費用 + (B) 公共及公益設施費用 + (C) 權利變換費用 + (D) 貸款利息 + (G) 容積移轉費用 + (H) 都市計畫變更負擔費用) \times \text{人事行政管理費率}$ 2. 費率得視更新單元權利變換範圍內公有土地比例高低酌減，如下表： <table><tr><th>公有土地比例</th><th>人事行政管理費率 (%)</th></tr><tr><td>未滿 25%</td><td>5.0%</td></tr><tr><td>25%以上，未滿 50%</td><td>4.5%</td></tr><tr><td>50%以上，未滿 75%</td><td>3.5%</td></tr><tr><td>75%以上</td><td>3.0%</td></tr></table>	公有土地比例	人事行政管理費率 (%)	未滿 25%	5.0%	25%以上，未滿 50%	4.5%	50%以上，未滿 75%	3.5%	75%以上	3.0%	本項費用包含人事、行政管理、總務及整合費。
公有土地比例	人事行政管理費率 (%)											
未滿 25%	5.0%											
25%以上，未滿 50%	4.5%											
50%以上，未滿 75%	3.5%											
75%以上	3.0%											
三、營建工程管理費用 (F3)	1. 依實際狀況認列，並應檢具合約影本佐證。 2. 本項以自組更新會或非以更新後房地折價抵付之代執行機構者，始得提列。	本項費用與人事行政管理費之合計後，其費率不得超過人事行政管理費率提列上限5%。										
四、銷售管理費用 (F4)	1. 銷售管理費 (F4) $= \text{實施者 (含出資人) 實際獲配之單元及單位總價值} \times \text{銷售費率}$ (1) 實施者實際獲配之單元及單位總價值，不包含實施者繼受不願或不能參與分配之價值。另倘有所有權人以現金繳納共同負擔者，亦需扣除。 (2) 採事業與權利變換計畫分別申請報核時，於事業計畫之財務中，「實施者實際獲配之單元及單位總價值」可暫以「(A) 重建費用 + (B) 公共及公益設施費用 + (C) 權利變換費用 + (D) 貸款利息 + (E) 稅捐 + (G) 容積移轉費用 + (H) 都市計畫變更負擔費用」取代，惟權利變換階段應以實施者實際獲配之單元及單位總價值計算。 2. 銷售管理費率按下表採累加之方式計算： <table><tr><th>實施者實際獲配之單元及單位總價值</th><th>費率</th></tr><tr><td>25 億以下部份</td><td>6.0%</td></tr><tr><td>超過 25 億～50 億部分</td><td>4.5%</td></tr><tr><td>超過 50 億部分</td><td>3.0%</td></tr></table>	實施者實際獲配之單元及單位總價值	費率	25 億以下部份	6.0%	超過 25 億～50 億部分	4.5%	超過 50 億部分	3.0%	1. 調整以實施者實際分配之單元及單位總價值計算。 2. 廣告銷售管理費率調整以累加之方式計算。		
實施者實際獲配之單元及單位總價值	費率											
25 億以下部份	6.0%											
超過 25 億～50 億部分	4.5%											
超過 50 億部分	3.0%											

可提列項目	提列標準	備註																																																							
五、信託費用 (F5)	1. 信託費用計算如下表： <table><tr><td>實施主體</td><td>自組更新會或非以更新後房地折價抵付之代執行機構者</td><td>一般建商</td></tr><tr><td>提列方式</td><td>信託費用之全額</td><td>信託費用之 50%</td></tr></table> 信託合約實務上常以全案進行計算費用，較無法拆分資金與土地之分別費用，倘合約可拆分資金信託與土地信託之費用時，則資金部分全額計列而土地部分拆半計列。 2. 應檢具契約影本佐證。	實施主體	自組更新會或非以更新後房地折價抵付之代執行機構者	一般建商	提列方式	信託費用之全額	信託費用之 50%	1. 符合信託業法相關規定者，始得提列。 2. 事權分送之事業計畫階段得檢具報價單方式提列，待權利變換計畫核定前須檢具合約並以價格低者為準，惟情形特殊經審議會審議通過者，不在此限。																																																	
實施主體	自組更新會或非以更新後房地折價抵付之代執行機構者	一般建商																																																							
提列方式	信託費用之全額	信託費用之 50%																																																							
六、風險管理費用 (F6)	1. 風險管理費 (F6) = [(A) 重建費用 + (B) 公共及公益設施費用 + (C) 權利變換費用 + (D) 貸款利息 + (F2) 人事行政管理費用 + (G) 容積移轉費用 + (H) 都市計畫變更負擔費用] × 風險管理費率 2. 費率依人數及面積計算，如下表： <table><tr><th rowspan="2">規模類別</th><th>人數級別</th><th>1</th><th>2</th><th>3</th><th>4</th><th>5</th></tr><tr><th>人數 (人) 面積 規模 (㎡)</th><th>~5</th><th>6~35</th><th>36~75</th><th>76~125</th><th>126~</th></tr><tr><td>1</td><td>500 以上，未滿 1,000</td><td>10.00%</td><td>10.50%</td><td>10.75%</td><td>11.00%</td><td>11.25%</td></tr><tr><td>2</td><td>1,000 以上，未滿 2,000</td><td>11.00%</td><td>11.25%</td><td>11.50%</td><td>11.75%</td><td>12.00%</td></tr><tr><td>3</td><td>2,000 以上，未滿 3,000</td><td>11.75%</td><td>12.00%</td><td>12.25%</td><td>12.50%</td><td>12.75%</td></tr><tr><td>4</td><td>3,000 以上，未滿 4,000</td><td>12.50%</td><td>12.75%</td><td>13.00%</td><td>13.25%</td><td>13.50%</td></tr><tr><td>5</td><td>4,000 以上，未滿 5,000</td><td>13.25%</td><td>13.50%</td><td>13.75%</td><td>14.00%</td><td>14.00%</td></tr><tr><td>6</td><td>5,000 以上</td><td>14.00%</td><td>14.00%</td><td>14.00%</td><td>14.00%</td><td>14.00%</td></tr></table>	規模類別	人數級別	1	2	3	4	5	人數 (人) 面積 規模 (㎡)	~5	6~35	36~75	76~125	126~	1	500 以上，未滿 1,000	10.00%	10.50%	10.75%	11.00%	11.25%	2	1,000 以上，未滿 2,000	11.00%	11.25%	11.50%	11.75%	12.00%	3	2,000 以上，未滿 3,000	11.75%	12.00%	12.25%	12.50%	12.75%	4	3,000 以上，未滿 4,000	12.50%	12.75%	13.00%	13.25%	13.50%	5	4,000 以上，未滿 5,000	13.25%	13.50%	13.75%	14.00%	14.00%	6	5,000 以上	14.00%	14.00%	14.00%	14.00%	14.00%	人數計算以事業計畫申請報核日之「門牌戶數 + 土地所有權人數與合法建物所有權人數聯集」÷2
規模類別	人數級別		1	2	3	4	5																																																		
	人數 (人) 面積 規模 (㎡)	~5	6~35	36~75	76~125	126~																																																			
1	500 以上，未滿 1,000	10.00%	10.50%	10.75%	11.00%	11.25%																																																			
2	1,000 以上，未滿 2,000	11.00%	11.25%	11.50%	11.75%	12.00%																																																			
3	2,000 以上，未滿 3,000	11.75%	12.00%	12.25%	12.50%	12.75%																																																			
4	3,000 以上，未滿 4,000	12.50%	12.75%	13.00%	13.25%	13.50%																																																			
5	4,000 以上，未滿 5,000	13.25%	13.50%	13.75%	14.00%	14.00%																																																			
6	5,000 以上	14.00%	14.00%	14.00%	14.00%	14.00%																																																			
管理費用 (F) 合計：																																																									

附錄 基隆市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列表(5/5)

可提列項目		提列標準	備註
陸、容積移轉費用 (G)	一、辦理費用	依實際狀況認列。	1. 申請容積移轉所支付之委辦費、行政庶務支出。 2. 若移出基地屬「古蹟」，則尚包含委託建築師進行古蹟整建維護之相關成本費用。
	二、容積取得成本	依實際狀況認列，並檢具實際支付成本證明文件。	依本市核定之容積代金額度或實際支付成本證明文件認列。
	容積移轉費用合計 (G)：		
柒、都市計畫變更負擔費用 (H)	1. 依都市計畫相關法令變更都市計畫，應提供或捐贈之一定金額、可建築土地或樓地板面積，及辦理都市計畫變更所支付之委辦費。 2. 若為土地，應列為用地負擔；若為樓地板面積時，則應轉換為金額，並以各該都市計畫變更相關規定換算。		1. 依都市更新條例第51條規定提列。 2. 依事業計畫所審定金額為準。
共同負擔費用=壹+貳+參+肆+伍+陸+柒總計：			

附錄 基隆市都市更新建築設計費用提列基準

建築師設計監造酬金標準表(內政部101.12.4台內營字第1010811309號函核定)

種 別	建築物類別	酬 金 百 分 率			
		總工程費 新台幣三百 萬元以下部 分 (300萬以下)	總工程費新 台幣三百萬 至一千五百 萬元部分 (300-1500萬)	總工程費超 過新台幣一 千五百萬至 六千萬元部 分 (1500-6000萬)	總工程費 超過新台幣 六千萬元 以上部分 (6000萬以上)
一般建築	簡易倉庫、普通工廠、四層以下集合住宅、店鋪、教室、宿舍、農業水產建築物及其他類似建築物。	6.5% 至 9.0%	5.5% 至 9.0%	4.5% 至 9.0%	4.0% 至 9.0%
公共及高層建築	禮堂、體育館、百貨公司、市場、運動場、冷凍庫、圖書館、科學館、五樓以上辦公大樓公寓、祠堂公館、電視電台、遊樂場、兒童樂園、郵局、電訊局、餐廳、一般旅館、診所、浴場、攝影棚、停	7.0% 至 9.0%	6.0% 至 9.0%	5.0% 至 9.0%	4.5% 至 9.0%
特殊建築	高級住宅別墅、紀念館、美術館、博物館、觀光飯店、綜合醫院、特殊工廠及其他類似建築物。	8.0% 至 9.0%	7.0% 至 9.0%	6.0% 至 9.0%	5.5% 至 9.0%

老屋重建「都更及危老條例」要點差異比較

■ 「都更條例」或「危老條例」重建的要項比較(重點摘要)



都更與危老條例要點差異比較1- 法規程序

差異比較		都更條例	危老條例
中央	法律	都市更新條例 (108.1.30修正發布施行)	危老條例 (106.05.09發布施行) 116年5月8日落日
	法規 命令 行政 規則	1.都市更新條例施行細則(108.5.15) 2.都市更新建築容積獎勵辦法(108.5.15) 3.都市更新會設立管理與解散辦法(108.5.16) 4.中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知(108.1.18) 5.都市更新權利變換實施辦法(108.6.17) 6.其他.....(相關子法辦理修法程序中)	1.都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則 2.都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法 3.都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法 4.直轄市、縣(市)合法建築物結構安全性能評估結果異議鑑定小組設置辦法 5.中央主管機關補助結構安全性能評估費用辦法 6.其他.....
地方	自治條例 自治規則 行政規則	臺北市都市更新自治條例及 相關法規(後續配合辦理修訂)	臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法 及相關法規(滾動式檢討)

備註：108年1月31日後報核之更新案因修法關係，會影響新案件的整合與報核審議。

都更與危老條例要點差異比較1- 法規程序

差異比較	都更條例	危老條例
計畫書	自劃更新單元範圍檢討書、 事業概要、事業計畫、權利變換計畫	重建計畫
審議程序	臺北市都市更新及爭議處理審議會 審議核定後申請建照	無審議會設置 建管單位審查重建計畫及核發建照
審議時程	臺北市不含自劃更新單元及事業概要 1.計畫報核後約1年(100%)~ 3年以上(非100%) 2.100%同意適用都更168專案	預估6個月內可核發建造執照

差異比較	都更條例	危老條例
實施期間	無落日條款	10年：發布施行日~116年5月31日
實施方式及同意比率	1.協議合建： 土地及合法建物所有權人100%同意 2.權利變換：多數決同意 可扣除公有地及條例第24條項目 3.部分協議合建+部分權利變換 80%以上同意部分採協議合建 +其餘部分權利變換方式 4.委託興建 5.其他	1.協議合建 土地及合法建物所有權人100%同意 *. 涉及國產署管有之公有土地， 依107.12.14「國家住宅及都市更新中心參與都市危險及老舊建築物加速重建作業辦法」辦理
申請人	實施者 1.都市更新事業機構(股份有限公司) 2.都市更新會 都市更新會設立管理與解散辦法 出資者 與實施者協議	起造人 1.法人(機構) 2.自然人 無所有權人成立重建組織運作法源

都更與危老條例要點要點差異比較4- 基地條件

147

差異比較	都更條例	危老條例
基地面積	須符合各縣市政府更新單元劃定基準 *. 臺北市(最小面積) 500m²以上，未滿1000m² 審議會審議	1.沒有限制 2.免除畸零地調處程序 107.12.28臺北市畸零地使用自治條例明定 1.以原建築坐落基地範圍免檢討建築基地寬度及深度 2.以原建築坐落基地範圍申請，如毗鄰畸零地時免再調處，亦免通知該畸零地是否願意讓售
指標評估與適用範圍	臺北市 1.10項評估指標須符合2項(修訂中) 2.空地過大檢討 3.鄰地協調 4.危險建築物 合法建築物因地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不可抗力而遭受損害及海砂屋、輻射屋，經主管建築機關認定有危險之虞，.....，經土地及合法建築物所有權人人數，並其土地面積及合法建築物總樓地板面積均在80%以上同意者，得不受基地面積、鄰地協調及指標評估規定限制。(臺北市都市更新自治條例修法中)	1.危險建築物 (1) 經建築主管機關依建築法(#81~82)或災害防救法(#27)相關法令通知限期拆除、逕予強制拆除者。 (2)結構安全性能評估結果未達最低等級者。 2.老舊建築物 屋齡30年以上，經耐震安全性能評估未達一定標準，且改善不具效益或未設置昇降設備。 *.簡化合法建築物認定程序 已登記產權但未領得使照或合法房屋證明之老舊建物

都更與危老條例要點要點差異比較4- 基地條件

差異比較	都更條例	危老條例
都市計畫使用分區與合併鄰地	臺北市 - 位於保護區、農業區、依山坡地保育利用條例第三條規定劃定之山坡地、適用臺北市山坡地開發建築要點地區或空地過大者，不受理其申請自劃更新單元。 - 經審議會同意得合併鄰地開發惟鄰地非屬更新單元範圍	- 工業區不得適用(內政部108.5.31台內營字第1080808886號令訂定)。 - 得合併鄰接建築物基地或土地辦理。但鄰接者，不得超過危險或老舊建築物基地面積。 - 本條例公告前已依建築法第81、82條認定且拆除之危險建築物，基地未完成重建者得於3年內申請重建。 - 經目的事業主管機關指定具有歷史、文化藝術及紀念價值者不得申請。
簽證鑑定	部分指標涉及建築師簽證或專業機構鑑定者，由劃定單元申請人自行委任，不受限。	- 結構安全性能評估，由建築物所有權人委託經中央主管機關評定之共同供應契約機構辦理。 - 不實之簽證或出具不實之評估報告書者，處新臺幣100~500萬元罰鍰。
鄰路退縮	臺北市 面臨8米計畫道路以下，退縮補足8米與道路順平，再退縮留設2米以上供人行走之地面道路	沒有限制。

都更與危老條例要點要點差異比較5-1- 容積獎勵措施

差異比較	都更條例	危老條例
容積獎勵 額度上限	1.基地1.5倍之基準容積或 原建築容積+0.3倍之基準容積。 ●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) ●臺北市都市更新建築容積獎勵辦法(待市 府發布) 2.依獎勵辦法第10至13條規定之各項 容保證金=都市更新事業計畫報核時 當期公告現值*<u>0.7</u>*申請獎勵容積樓 地板面積	1.基地1.3倍之基準容積或 1.15倍之原建築容積。 2.條例施行後<u>三年內(109.05.09前)</u>申請， 重建，獎勵基準容積10%。 3.依獎勵辦法第6至9條規定之各項容積獎 勵額度未超過基準容積6%者蓋該項保證 金額度得減半計算 保證金=當期公告現值*<u>0.45</u>*申請獎勵容 積樓地板面積
其他容積 申請規定	臺北市 1.經審議會同意得合併鄰地開發，惟 鄰地非屬更新單元範圍者不得享有 都更容積獎勵。 2.可再申請容積移轉上限40%。 3.海砂屋獎勵容積，依臺北市高氯離子混 凝土建築物善後處理自治條例規定辦理。 4.其他法令獎勵項目不可與都市更新 容積項目重複申請。	1.合併鄰接建築物基地或土地辦理，<u>合併 面積納入容積獎勵計算限定1,000m²內</u>。 2.<u>可再申請容積移轉上限30%</u> 但不能申請其他法令獎勵(如都計、都更、海砂屋) ■ <u>107.10.19臺北市容積移轉許可辦法第9條修正</u> 依危老條例申請不受法容50%上限規定 ■ <u>容移20%以上或增加樓地板面積達於1000m²</u> <u>需都市設計審議</u>

都更與危老條例要點要點差異比較5-2- 建築管制措施

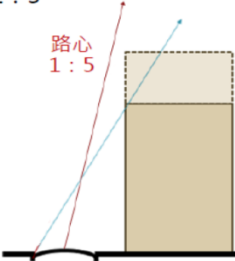
150

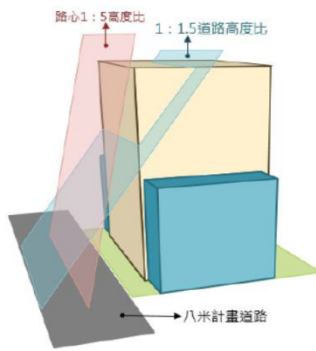
差異比較	都更條例	危老條例
建蔽率放寬及限制	條例#65 依第七條、第八條規定劃定或變更之更新地區，於實施都市更新事業時，其建築物高度及建蔽率得酌予放寬；其標準，由直轄市、縣（市）主管機關定之。<u>但建蔽率之放寬以住宅區之基地為限，且不得超過原建蔽率。</u> 臺北市都市更新自治條例第16條(修法中) 住宅區、商一、商二及都市計畫通盤檢討變更前原屬前述使用分區且法定容積未改變者，得以原建蔽率及依第19條規定核計建築容積獎勵額度不超過各該建築基地0.15倍法定容積再加其原建築容積辦理重建。	建蔽率放寬以住宅區之基地為限，且不得超過原建蔽率。 ■ 臺北市107.11.21增訂土管自治條例第95條之3 ✓ 建蔽率 住1：不放寬維持30% 住2：得依原建蔽率。基地面積1000m²以下，不得超過50%；其餘不得超過40% 住3、住4：得依原建蔽率。基地面積1000m²以下，不得超過60%；其餘不得超過50% ✓ 樓層高度 住1：不得超過10.5M或原建物高度 住2：不得超過21M或原建物高度 ✓ 高度比 1.建築物各部分高度不得超過自該部分起量至面前道路中心線水平距離之五倍 2.住宅區後院深度之三公尺範圍內檢討後院深度比，超過範圍不受限制。
高度放寬	臺北市都市更新自治條例第18條(修法中) 1.建築物各部分高度不得超過自該部分起量至面前道路中心線水平距離之五倍。 2.商業區內建築物自建築基地之後面基地線規定法定後院深度之<u>二</u>倍範圍內，其後院深度比不得小於零點二五，超過範圍部分，不受後院深度比之限制。	✓ 高度比 1.建築物各部分高度不得超過自該部分起量至面前道路中心線水平距離之五倍 2.住宅區後院深度之三公尺範圍內檢討後院深度比，超過範圍不受限制。

臺北市危老重建放寬高度

臺北市土地使用分區管制自治條例 第95條之3 (107.11.21發布實施)

建築物高度比

使用分區	現行法令高度比	危險老屋重建放寬高度比
住宅區	不得超過 1.5	● 建築物之高度比不得超過路心 1 : 5 
商業區	不得超過 2.0	
工業區	不得超過 1.8	
行政區		
文教區	不得超過 1.5	



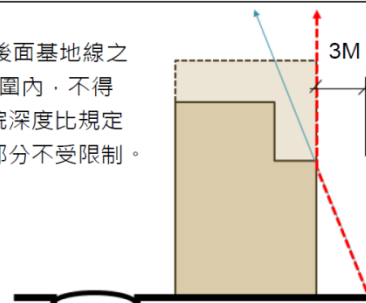
【建築物高度比示意圖】

臺北市危老重建放寬高度

臺北市土地使用分區管制自治條例 第95條之3 (107.11.21發布實施)

後院深度比

使用分區	現行法令後院深度比	危險老屋重建放寬後院深度比
住一區	0.6	●自建基地後面基地線之深度3公尺範圍內，不得小於該區後院深度比規定；超過範圍部分不受限制。
住二區	0.4	
住三區	0.3	
住四區	0.25	
商業區	無	
其他區	0.3或0.6	



臺北市危老重建放寬高度

臺北市土地使用分區管制自治條例 第95條之3 (107.11.21發布實施)

建築物高度

使用分區	現行法令高度限制	危險老屋重建放寬高度限制	說明
住一區	10.5公尺三層樓	●維持10.5公尺。但原建築物高度超過10.5公尺者，重建後之建築物高度得以原建築物高度為限。	●考量住一區及住二區多鄰山坡地等環境敏感區域，不宜過度放寬高度。惟為保障原有建物權益且不致對視覺景觀產生衝擊，爰以原建築物高度為限。
住二區	17.5公尺五層樓	●放寬至21公尺。但原建築物高度超過21公尺者，重建後之建築物高度得以原建築物高度為限。	

臺北市危老重建放寬住宅區建蔽率

臺北市土地使用分區管制自治條例 第95條之3 (107.11.21發布實施)

住宅區建蔽率

使用分區	現行法令建蔽率	危險老屋重建放寬住宅區建蔽率
住一區	30%	●不放寬，維持 30%。
住二區及加給地區	35%	●得依原建蔽率重建。但建築基地面積在 1000 m ² 以下者，建蔽率不得超過 50%；建築基地面積超過 1000 m ² 者，建蔽率不得超過 40%。
住三區及加給地區	45%	
住四區及加給地區	50%	

註：都市計畫書內載明建蔽率比照住宅區之其他住宅區，依表列各住宅區建蔽率放寬標準。

都更與危老條例要點要點差異比較5-3- 稅賦獎勵措施¹⁵²

差異比較	都更條例	危老條例
稅賦減免	1.更新期間地價稅免徵 2.更新後地價稅及房屋稅減半徵收2年 *且經直轄市縣(市)主管機關同意者，得延長至喪失所有權止，但以10年為限。	1.條例施行後 <u>五年內</u> 提出申請適用。 2.重建期間免徵地價稅。 3.重建後地價稅及房屋稅減半徵收2年。 4.重建前合法建築物所有權人為自然人，重建後未移轉所有權者，房屋稅減半徵收得延長至喪失有權止，並 <u>以10年為限</u> <u>(非自然人、空地或非合法建物之所有權人無房屋稅減徵)</u>
	3.權利變換方式者，土地增值稅免徵或減徵40% 4.權利變換方式者，契稅免徵或減徵40% 5.*所有權人與實施者因協議合建辦理產權移轉，經主管機關同意者，土地增值稅及契稅減徵40% <u>(第2點後半段及第5點申請期限至113年1月31日)</u>	無土地增值稅及契稅免徵或減徵

差異比較	都更條例	危老條例
經費補助	■ 中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知(108.1.18) 1.擬訂事業計畫及權利變換計畫有關費用 2.補助對象：都市更新會 3.補助上限800萬元 (1)都市更新事業計畫500萬元 (2)權利變換計畫300萬元 註:中央都市更新基金補助辦理自行實施更新辦法內政部108.4.3台內營字第1080804847號令廢止 ■ <u>臺北市協助民間推動都市更新事業經費補助辦法</u> 1.都市更新會籌組立案及規劃費補助 2.補助對象：都市更新會或 申請籌組都市更新會之發起人。 3.補助上限580萬元 (1)設立都市更新團體並經市府核准80萬元 (2)都市更新事業計畫或權利變換計畫經市府核定各以250萬元為上限 且各不得逾申請總經費1/2	■ 中央主管機關補助結構安全性能評估費用辦法(108.6.13) ■ 耐震能力初步評估 1.總樓地板面積未達3000m²者：每棟不超過12,000元 2.總樓地板面積3000m²以上者：每棟不超過15,000元 3.評估機構審查費：每棟1,000元 4.行政作業費：每棟500元 ■ 耐震能力詳細評估 1.每棟不超過評估費用之30%或40萬元 2.行政作業費：每棟5,000元 ■ 審查機構審查費用 1.耐震能力初步評估報告書所載初步評估結果未達最低等級，經檢附 審查機構審查通過之證明文件者，每棟6,000元 (臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法#9) 2.耐震能力詳細評估，以每棟評估費用15%估算，但不得超過20萬元 ■ 內政部補助都市危險及老舊建築物重建計畫作業要點 1.提具重建計畫並經報核者，每案補助55,000元為上限 2.行政作業費：每案5,000元

都更與危老條例要點要點差異比較6-2-財務融資協助

差異比較	都更條例	危老條例
工程融資 貸款信用 保證	■ 條例第七十二條 金融機構為提供參與都市更新之土地及合法建築物所有權人、實施者或不動產投資開發專業公司籌措經主管機關核定發布實施之都市更新事業計畫所需資金而辦理之放款，得不受銀行法第七十二條之二之限制。 金融主管機關於必要時，得規定金融機構辦理前項放款之最高額度。 ■ 都市更新前置作業融資計畫貸款要點 內政部95.4.20台內營字第0950801797號令訂定	■ 都市危險及老舊建築物重建貸款信用保證作業要點 規範信用保證額度、對象、程序等作為承貸金融機構及信用保證承保機構之執行依據
補助 重建工程 貸款利息 補貼		1.提供每戶最高優惠貸款額度350萬元之重建工程貸款利息補貼 2.年限最長20年 3.寬限期最長5年 4.針對不同家庭所得之原住戶給予不同補貼期限

都更條例與危老條例要點差異比較7-政府公權

155

差異比較	都更條例-權利變換 方式	都更條例-協議合建方式	危老條例-協議合建方式
重建團體	都市更新會(章程)	都市更新會(章程)	
同意比例	多數決(公有土地免計)	100%	100%
容積獎勵	基準容積1.5或原容積+基準容積0.3	基準容積1.5或原容積+基準容積0.3 門牌達20戶以上可申請基準容積5%	基準容積1.3或原容積1.15 109.05.10前基準容積10%
稅賦減免	地價稅+房屋稅+土增稅+契稅	地價稅+房屋稅+土增稅(部分)	地價稅+房屋稅
計畫書	事業計畫+權利變換計畫	事業計畫	重建計畫
報核前程序	公聽會+估價師委任+事計同意書	自辦公聽會+事計同意書	
報核後程序	公開展覽(公辦公聽會)\聽證\審議	公開展覽(公辦公聽會)\聽證\審議	
權利分配	政府審議核定為準	私權協議	
起造人文件	權利變換計畫核定函	土地使用同意書	
房屋拆除	權利變換計畫核定函	房屋拆除同意書	
	可申請政府代拆	私權約定	
法院提存	權利變換計畫核定函	私權處理	
產權登記	政府囑託登記	私權約定	
行政救濟 (權利分配)	異議處理\行政訴訟	私權處理	