114年臺北市都市再生教育訓練x都市再生課程

成就都更step by step

行動篇2

召集推動會議、成立推動組織

講　　師|林友仁

現　　職|鉥樹建設股份有限公司 總經理

課程日期|114. 09. 20

簡報大綱

壹、類更新會發起籌備小組分工

貳、申請第三類謄本作業

參、產權和居住現況調查

肆、前期作業費籌措與支出方案

講師簡歷

總經理 林友仁

- 現任

鉞樹建設股份有限公司	總經理
臺北市都市更新整合發展協會	理事

- 曾任

安盛建設股份有限公司	總經理
阿曼開發股份有限公司	開發部主任
緯城土地規劃工程顧問有限公司	經理
文化大學都市計劃與開發管理學系	兼任講師
臺北市都市更新處法令說明會	說明會講師
臺北市都市更新處法令宣導駐點	派駐人員

- 個案經驗

新北市板橋區介壽段都市更新事業計畫案
臺北市中正區河堤段四小段都市更新事業計畫案
臺北市松山區美仁段二小段都市更新事業計畫案
臺北市大安區懷生段三小段都市更新事業計畫案
臺北市士林區三玉段四小段都市更新事業計畫案
臺北市中正區南海段二小段都市更新事業計畫案

- 過往經歷

臺北市不動產土地開發都市更新協會/危老推動師培訓
社團法人臺北市都市更新整合發展協會/新北市都更推動人員及推動師培訓課程培訓
社團法人臺北市都市更新整合發展協會/新北自主更新重建輔導員培訓
社團法人臺北市都市更新整合發展協會/大學實務工作坊103-105
社團法人臺北市都市更新整合發展協會/大學實務研習營103-104
文化大學/土地開發、都市更新實務課程105-109

都更常見迷思：都更只能等建商來嗎？

自助人助

自己的都更，自己做!

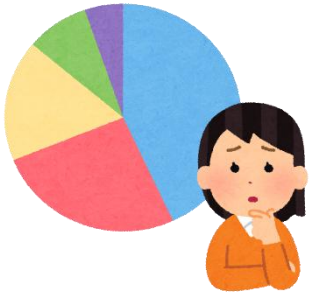
居住安全人人有責，保護自己的家園，可以主動出擊!

所有權人辦理都市更新可採取之策略：

了解周遭居民意願

組成推動小組

諮詢政府&專業機構
了解法規、都更課題



認清社區推動
存在的問題點

評估更新推動主體
(委託實施者/更新會)

壹、類更新會發起籌備小組分工

第一哩路導引進程

凝聚 夥伴共識
- ✓ 熱心發起人
- ✓ 建立LINE群
- ✓ 選立樓長

專業知識 探索
- ✓ 學習公用資訊
- ✓ 學習視訊會議
- ✓ 申請法說會

申請法說會 &政府輔導
- ✓ 租借場地
- ✓ 動員參加
- ✓ 製作簽到簿

確認社區 重建主體
- ✓ 問卷調查統計
- ✓ 選擇適合模式
- ✓ 資訊公開佈達
- ✓ 籌募第一桶金

實施者 主體

公部門 協助資源
- ✓ 官方出版品
- ✓ 法令說明會
- ✓ 輔導諮詢

公部門 協助資源
- ✓ 15人法令說明
- ✓ 都更講座
- ✓ 法令諮詢服務

社區自助作為

公部門協助資源

壹、類更新會發起籌備小組分工

一、召集人(或共同召集人)

- 職責：
  - 發起並主持籌備會議、確認整體推動方向與進度
  - 對外聯繫窗口(如與建設公司、政府單位聯繫)
- 人選建議：擁有產權比例較高或具公信力之地主、里長等

二、秘書組

- 職責：
  - 管理聯絡名冊、整理會議紀錄及出席紀錄等相關文件
  - 舉辦住戶說明會、意見蒐集會，並負責資訊通知與說明會安排
  - 協助推動正面形象與鄰里信任建立
- 人選建議：熟悉文書處理，具備一定行政經驗

壹、類更新會發起籌備小組分工

三、財務組

- 職責：
  - 預估前期所需費用(如製作簡報、公告費、法律諮詢等)
  - 管理籌備期間的小額集資帳目
  - 確保資金流向公開透明
- 人選建議：初期可採「自籌」或「建商預墊費用」方式，需謹慎評估

四、地主整合組(可以「梯」為單位，意向調查與協調)

- 職責：
  - 與各地主(鄰居)聯繫、說明更新方向
  - 收集意願書及建立初步支持比例
  - 針對疑慮地主進行溝通協調
- 人選建議：具有良好人際關係及溝通力

壹、類更新會發起籌備小組分工

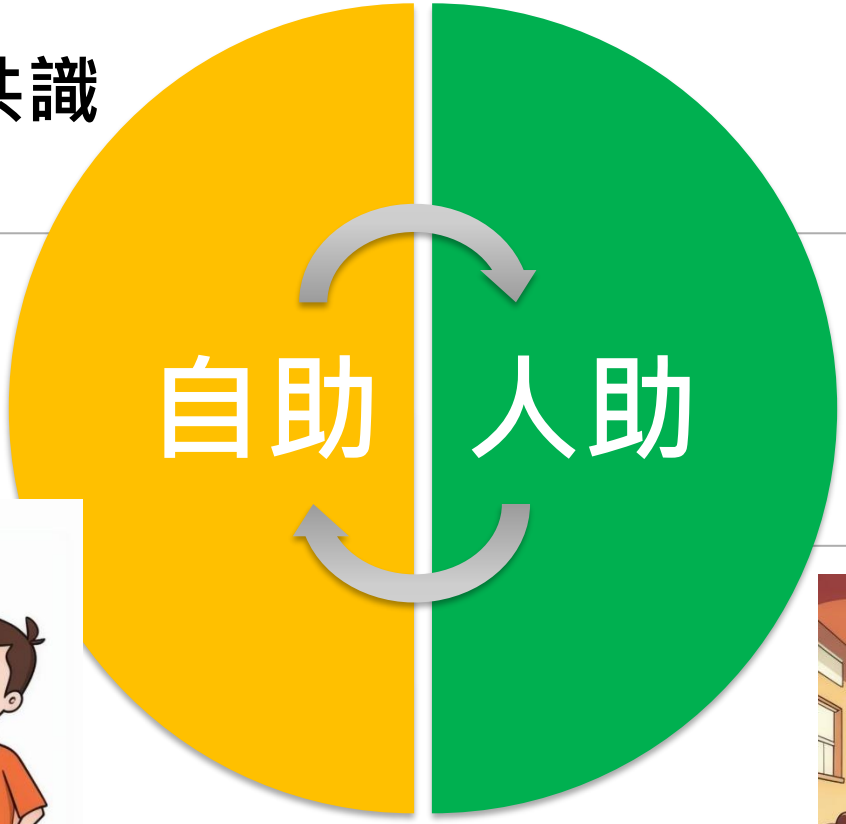
五、法務/政策諮詢組

- 職責：
  - 協助解釋都更法規、相關權益
  - 初步諮詢合約內容與法律風險(如委託合建條款)
  - 可協助安排律師顧問諮詢
- 人選建議：可由具相關背景之地主或外聘律師擔任顧問

壹、類更新會發起籌備小組分工

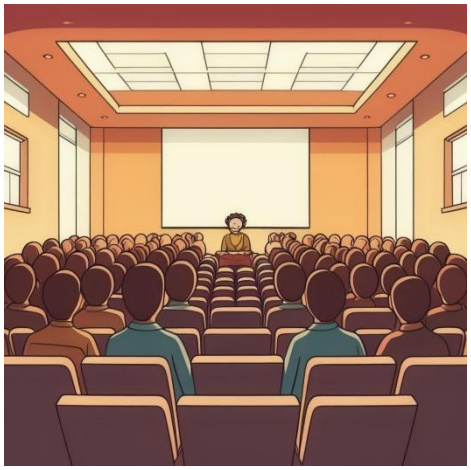
社區重建共識

- 重建意願度
- 重建出資比例
- 熱心人士



公部門及團體協助

- 法令說明會
- 公辦都更
- 統籌機構



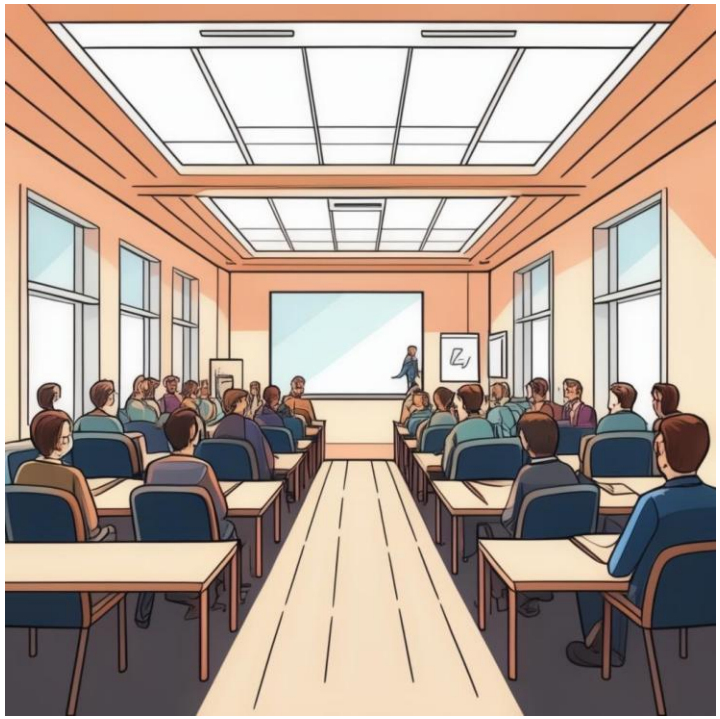
壹、類更新會發起籌備小組分工

公、私部門協助

1、法令說明會、官方出版品、法令諮詢服務。

2、參與都市更新系列講座、都市更新教育訓練等。

3、住戶可研議統籌機構協助推動第一哩路作業。



都市更新 再生學苑教育訓練	都市更新 系列講座
5-10月辦理	5-10月辦理

出席社區 法令說明會	駐解壓說館 法令諮詢	駐更新處 法令諮詢
社區民眾 15人連署申請	每週四 18:30-21:00	上班時間 09:00-12:00 13:30-17:30

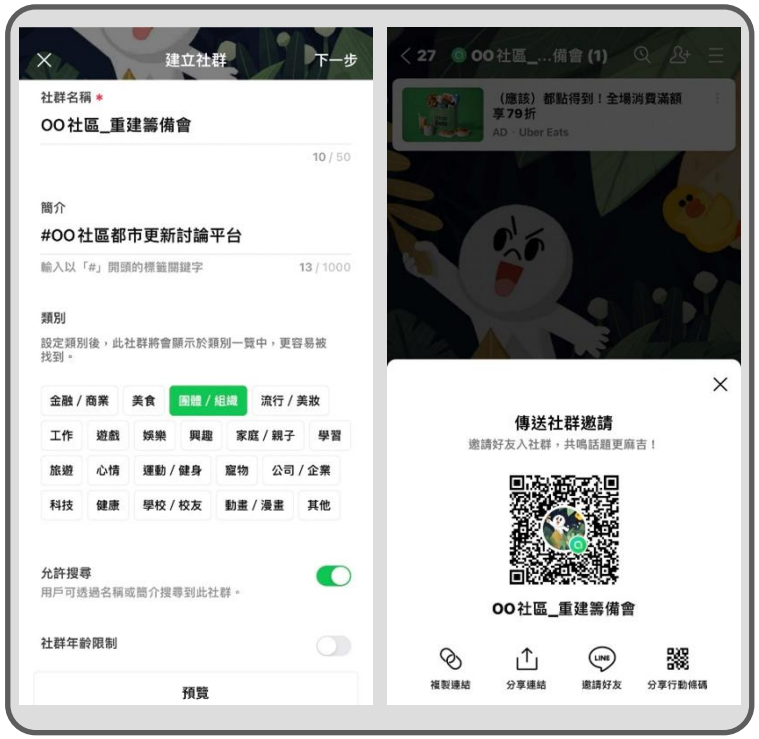
壹、類更新會發起籌備小組分工

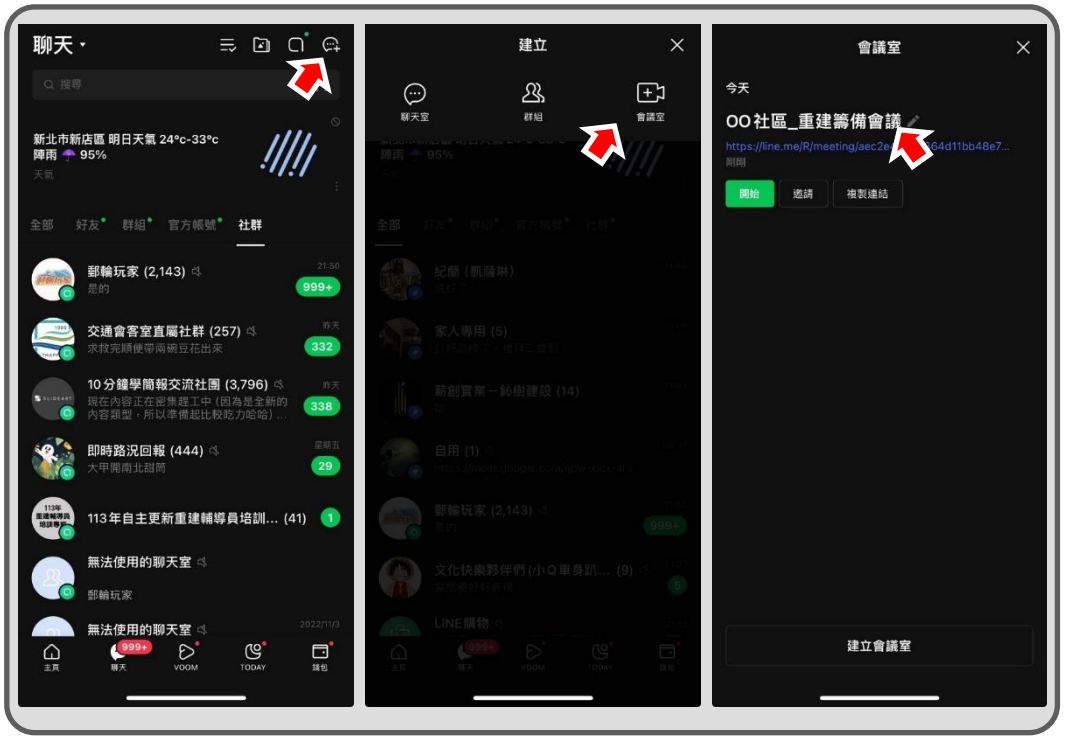
建立溝通管道：

1、LINE聯絡群組，邀請熱心且有意願參與推動者加入

2、選立各棟樓「梯長」，方便聯絡及傳達訊息

3、召開視訊會議，降低開會成本





壹、類更新會發起籌備小組分工

臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

臺北市都市更新處製作

民眾申請臺北市都市更新處辦理都市更新說明會申請表
(以下各欄位請務必填寫，以利後續作業)

申請人		聯絡電話(手機)	
		聯絡電話(市話)	
		通訊地址	
		Email	
更新基地行政區及地段號			
舉辦說明會地點			
舉辦說明會時間 (建議會議日期距申請日不少於2週)			
申請意見及事由			
民眾申請舉辦更新說明會連署 (詳備註一)			

備註：1. 民眾申請舉辦更新說明會需達15人以上連署簽名，更新處即擇期派員召開都市更新說明會。
2. 申請人請填寫相關都市更新問題，以利更新處派員說明之參考。

※都市更新相關資訊諮詢請洽臺北市都市更新處
電話：（02）2781-5696　網址: https://uro.gov.taipei/
地址：104105臺北市中山區南京東路3段168號17樓

15人以上連署簽名申請，更新處即擇期派員召開都市更新法令說明會。

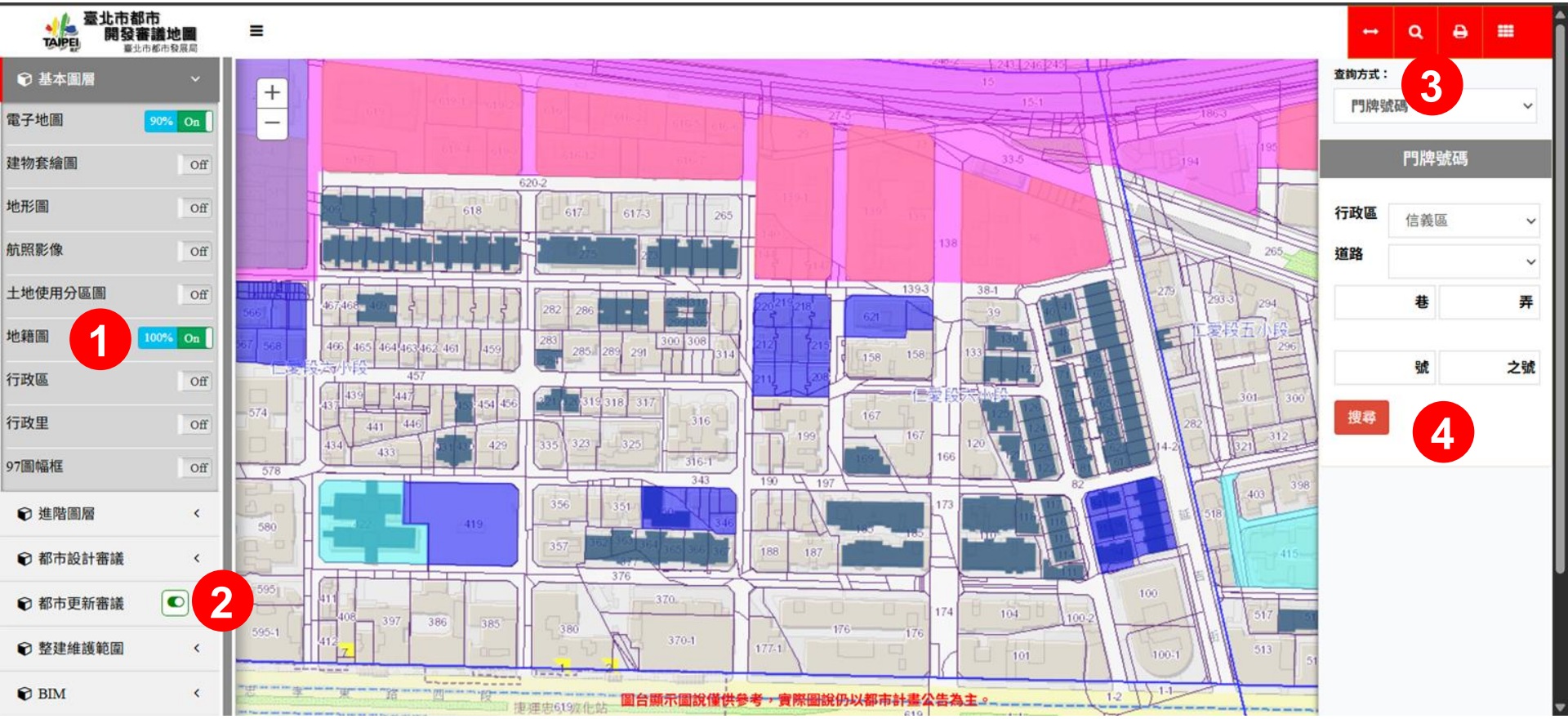
網址：
https://uro.gov.taipei/News_Content.aspx?n=E1ACB74A351802D3&sms=124DD99015F92BE8&s=159B6A1CE280B2EF

壹、類更新會發起籌備小組分工

網址：https://www-ws.gov.taipei/Download.ashx?u=LzAwMS9VcGxvYWQvNDU5L3JlbGZpbGUvNjI5MTgvOTA2ODQ5NC83MWFiOTg1Yy01MDJmLTRjOWUtOWNlMy1lODFkYjEwYThhNjEucGRm&n=5pS%2f562W5oe25Lq65YyFKDExNOW5tOW6puiZlee2sueJiDExMzEyMzHmm7TmlrApLnBkZg%3d%3d&icon=.pdf

壹、類更新會發起籌備小組分工

以【臺北市都市開發審議地圖】查詢重建範圍圖資



網址：https://bim.udd.gov.taipei/UDDPlanMap/?recode=1

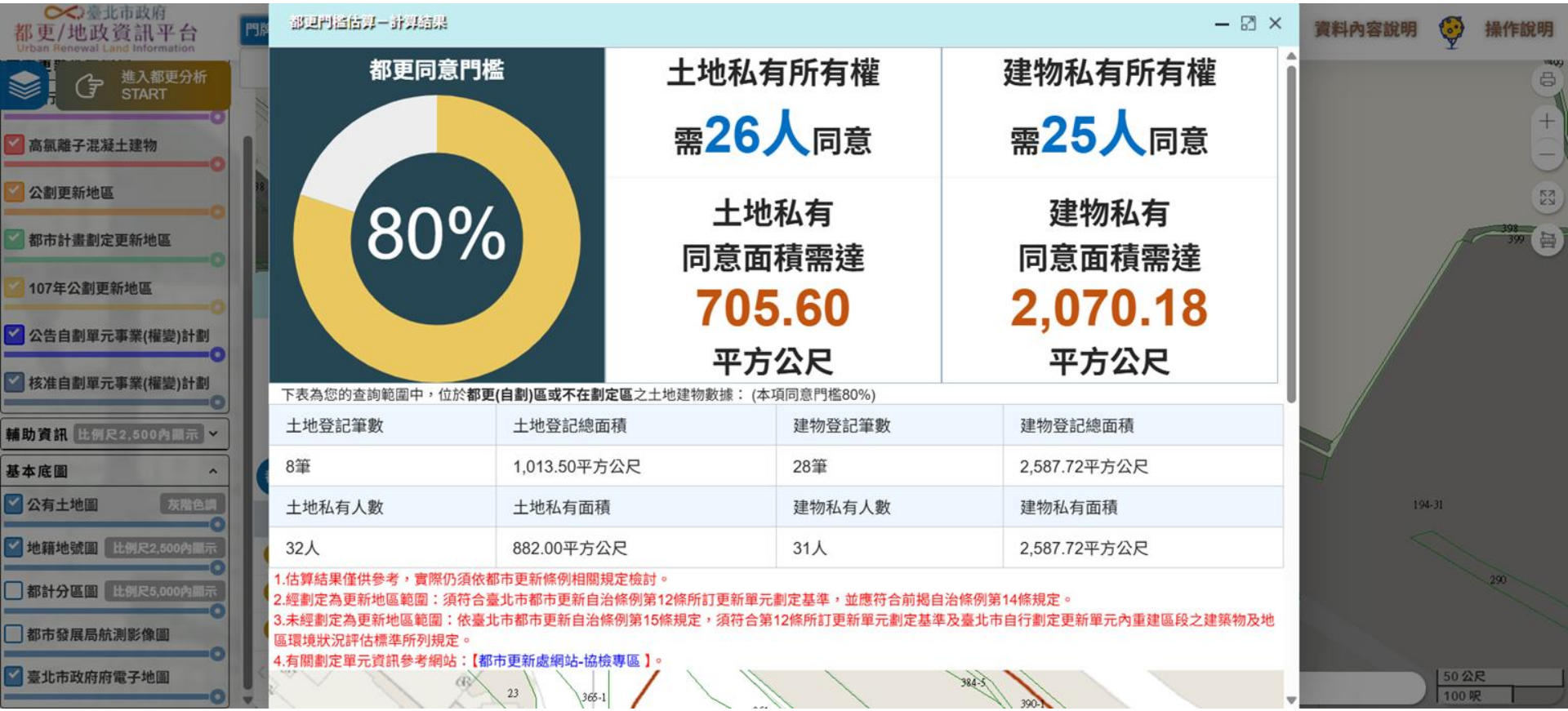
壹、類更新會發起籌備小組分工

以【臺北市政府都更/地政資訊平台】估算都更門檻

網址：https://bim.udd.gov.taipei/UDDPlanMap/?recode=1

壹、類更新會發起籌備小組分工

以【臺北市政府都更/地政資訊平台】估算都更門檻



網址：https://bim.udd.gov.taipei/UDDPlanMap/?recode=1

貳、申請第三類謄本作業

內政部自104年2月2日起，任何人皆能申請的第二類土地登記謄本，將不公開所有權人的完整姓名資料，並另新增利害關係人申請的第三類土地登記謄本，分級保護個人資料。

謄本分類說明：

第一類謄本：登記名義人或其代理人得申請。顯示登記名義人全部登記資料。

第二類謄本：任何人均得申請。隱匿登記名義人之出生日期、部分姓名、部分統一編號、債務人及債務額比例、設定義務人及其他依法令規定需隱匿之資料。但限制登記、非自然人之姓名及統一編號，不隱匿。

第三類謄本：利害關係人得申請(詳見核發土地登記及地價資料謄本注意事項第4點)。隱匿登記名義人之統一編號、出生日期之資料。

謄本類型	申請資格	顯示內容					
		姓名		出生日期	統一編號	住址	債務人及債務額比例、設定義務人
第1類	登記名義人或其他依法令得申請者	V	V	V	V	V	V
第2類	任何人	(自然人)	Δ (陳**)	X	Δ (A123*****9)	V (登記名義人可請求部分隱匿)	X
		(非自然人)	V	(無資料)	V	V (管理人及非自然人不得申請部分隱匿)	
第3類	登記名義人、利害關係人	V		X	X	V	V

網址：https://land.gov.taipei/News_Content.aspx?n=0ABE9F8A3E5B75C2&sms=72544237BBE4C5F6&s=328E5C617FF93E3B

貳、申請第三類謄本作業

土地登記第一類謄本（地號全部）
三重區福德北段　　-0000地號

列印時間：民國113年04月29日14時14分　　頁次：1

謄本種類碼：H5ANJ9HCDK2R，可至https://epaper.land.moi.gov.tw查詢謄本申請紀錄
中山地政事務所　主　任　　曾錫雄　　本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
重地電謄字第139100號　　列印人員：陳秀娟
資料管轄機關：新北市三重地政事務所　謄本核發機關：臺北市中山地政事務所

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊　土地標示部　＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

登記日期：民國089年10月08日　　登記原因：地籍圖重測
面　　積：*******95.18平方公尺
使用分區：（空白）　　使用地類別：（空白）
民國113年01月　公告土地現值：**386,000元／平方公尺
地上建物建號：福德北段　01265-000
01266-000　01267-000　01268-000
其他登記事項：重測前：三重埔段大竹圍小段００６７－００２１地號

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊　土地所有權部　＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

（0001）登記次序：0005
登記日期：民國112年11月16日　　登記原因：信託
原因發生日期：民國112年11月13日
所有權人：安信建築經理股份有限公司
統一編號：89458276
住　　址：臺北市信義區信義路五段１００號
權利範圍：全部 *********1分之1*********
權狀字號：112北重地字第028119號
當期申報地價：113年01月***61,760.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
082年05月　　**171,472.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：*********2分之1*********
088年03月　　**212,722.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：*********2分之1*********
相關他項權利登記次序：0005-000
其他登記事項：委託人：
信託財產，信託內容詳信託專簿：依１１２年１１月１３日收件汐重登字第
６８２０號辦理

土地登記第二類謄本（地號全部）
三重區福德北段　　-0000地號

列印時間：民國112年08月04日13時32分　　頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由鈊樹建設股份有限公司自行列印
謄本種類碼：T7V*LLANBV9，可至https://ep.land.nat.gov.tw查驗本謄本之正確性
三重地政事務所　主　任　　許才仁
重地電謄字第233208號
資料管轄機關：新北市三重地政事務所　謄本核發機關：新北市三重地政事務所

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊　土地標示部　＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

登記日期：民國089年10月08日　　登記原因：地籍圖重測
面　　積：*******95.18平方公尺
使用分區：（空白）　　使用地類別：（空白）
民國112年01月　公告土地現值：**380,000元／平方公尺
地上建物建號：福德北段　01265-000
01266-000　01267-000　01268-000
其他登記事項：重測前：三重埔段大竹圍小段００６７－００２１地號

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊　土地所有權部　＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

（0001）登記次序：0002
登記日期：民國088年08月13日　　登記原因：分割繼承
原因發生日期：民國088年03月23日
所有權人：黃＊＊
統一編號：F127*****7
住　　址：新北市三重區光華里　　號
權利範圍：全部 *********1分之1*********
權狀字號：100北重地字第043370號
當期申報地價：111年01月***60,000.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
082年05月　　**171,472.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：*********2分之1*********
088年03月　　**212,722.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：*********2分之1*********
相關他項權利登記次序：0001-000 0002-000 0003-000 0004-000
其他登記事項：（空白）

（0141）登記次序：0322
登記日期：民國112年02月22日
原因發生日期：民國111年12月17日
所有權人：胡＊＊
統一編號：T222*****7
住　　址：金門縣烏坵鄉＊＊＊
權利範圍：*****10000分之76********
權狀字號：112中登地字第004665號
當期申報地價：113年01月***30,743.2元／平方公尺

貳、申請第三類謄本作業

土地登記第三類謄本（地號全部）

北投區開明段二小段　　-0000地號

列印時間：民國107年08月09日11時34分　　頁次：1

謄本種類碼：7C24PX8*T68，可至http://epaper.land.moi.gov.tw查詢謄本申請紀錄
本謄本係利害關係人　　申請
新莊地政事務所　主　任　　林泳玲　　本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
士林電謄字第233428號　　列印人員：黃?嘉
資料管轄機關：臺北市士林地政事務所　謄本核發機關：新北市新莊地政事務所

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊　土地標示部　＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

登記日期：民國074年02月08日　　登記原因：逕為分割
面　　積：*******77.00平方公尺
使用分區：（空白）　　使用地類別：（空白）
民國107年01月　　公告土地現值：**159,000元／平方公尺
地上建物建號：共3棟
其他登記事項：因分割增加地號：６０４－１地號
　　重測前：頂北投段山腳小段３１２－６４地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊　土地所有權部　＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

（0001）登記次序：0005
登記日期：民國086年10月18日　　登記原因：買賣
原因發生日期：民國086年10月02日
　所有權人：闕
　住　　址：台北市北投區　　1巷18號２樓
權利範圍：*********6分之2*********
權狀字號：086北士字第024300號
當期申報地價：107年01月***35,120.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
086年10月　　***86,400.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：*********6分之2*********
相關他項權利登記次序：0006-000
其他登記事項：（空白）

（0002）登記次序：0006
登記日期：民國087年03月05日　　登記原因：買賣
原因發生日期：民國087年02月19日
　所有權人：陳

貳、申請第三類謄本作業

臺北市都市更新處

「『為辦理都市更新案件召開範圍內說明會、鄰地協調會及通知參加自辦公聽會，申請提供第三類謄本』之處理方式」及其範本

- ✓ 申請都市更新案件範圍內第三類謄本，請依「核發土地登記及地價資料謄本注意事項」逕向地政機關辦理(PDF檔案下載)
- ✓ 為辦理都市更新案件召開範圍內說明會、鄰地協調會及通知參加自辦公聽會，申請提供第三類謄本」之處理方式(PDF檔案下載)
- ✓ 為辦理都市更新案件申請第三類謄本申請書(範本)及為辦理都市更新案件申請第三類謄本委託書(範本)(Doc檔案下載)、 (ODT檔案下載)
- ✓ (A3橫式、比例尺1/1000、圖名：(劃定)臺北市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地為更新單元圖、以最新地形圖為底圖，並標示土地使用分區、更新單元範圍、鄰地協調範圍)及(A3橫式、圖面上分別標示出更新單元範圍、地號、建照範圍，及更新單元建築物套繪圖正本)及(A3橫式，圖面上分別標示出更新單元範圍及鄰地協調範圍)(Doc檔案下載)、 (ODT檔案下載)

網址：https://uro.gov.taipei/News_Content.aspx?n=9CAC69257CFAC70E&sms=1635F69C7777535B&s=59E9B49418A913F2

貳、申請第三類謄本作業

【核發土地登記及地價資料謄本注意事項】

公寓大廈管理委員會主任委員或管理負責人：得申請同一公寓大廈所有權人之謄本，並檢附主管機關 同意備查文件(有註明主任委員或管理負責人者)及公寓大廈管理組織報備證明或其他足資證明之文件正本，於申請書並應載明執行之法令依據。

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，並載明更新單元範圍。

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，並載明更新單元範圍。

網址：https://uro.gov.taipei/News_Content.aspx?n=9CAC69257CFAC70E&sms=1635F69C7777535B&s=59E9B49418A913F2

貳、申請第三類謄本作業

【人工填寫用】

修正後正面

裝　訂　線

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

申請項目（請就申請事項□打V）

■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___款規定申請】 □公務用

(一)土地建物登記謄本 ■全部 □所有權個人全部 □標示部（□無需列印地上建物建號□無需列印主建物附表） □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 □土地使用收益限制約定專簿：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/_____□數值區列印界址點號及坐標表）□人工影印 □人工描繪

□三、建物測量成果圖或建物標示圖 □電腦列印 □人工影印

□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）□以門牌查詢地建號 □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：□全案□部分：_____）

（□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）

□六、其他 □日據時期登記簿 □台帳 □歸戶資料（本所轄區） □土地/建物參考資訊 □代理人送件明細表 □藍曬地籍圖

申請標示

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

貳、申請第三類謄本作業

修正後背面

申請人(含利害關係人)	姓名		統一編號		聯絡電話		住址
代理人							
複代理人							
委任關係	□本申請案，係受申請人之委託，如有虛偽不實，本代理人願負法律責任。 □本申請案，確經代理人之委託，如有虛偽不實，本複代理人願負法律責任。			簽章		右列欄位申請人免填	張（筆）數
							規費 元
利害關係切結事項	依都市更新條例施行細則第15條申請						收據 字第 號
申請用途	□購屋、貸款使用□處理訴訟案件□法院強制執行□自行參考□政府機關(名稱：臺北市都更處)申請案或貸款案使用□			領件簽章			核定人員
							列印（影印）人員（時間）

填寫說明

一、「申請項目」及「申請標示」欄位，應依格式填寫明確，字跡請勿潦草；如申請書不敷使用，請另填申請書。

二、第一類土地登記及地價資料謄本(以下簡稱謄本)，登記名義人全部登記及地價資料均予顯示，至其他共有人、他項權利人及其管理者之出生日期、部分統一編號、部分姓名不予顯示，並得由登記名義人或其他依法令得申請者提出申請；第二類謄本，隱匿登記名義人之出生日期、部分姓名、部分統一編號、債務人及債務額比例、設定義務人及其他依法令規定需隱匿之資料，並得由任何人申請之；第三類謄本，隱匿登記名義人之統一編號、出生日期之資料，並得由登記名義人或利害關係人申請之；公務用謄本，係由公務機關提出申請。

三、**申請各類謄本者，應依個人資料保護法規定蒐集、處理及利用個人資料。**

四、申請「歸戶資料（本所轄區）」之閱覽(查詢)或列印，以所有權人、他項權利人或其繼承人、管理者為限。

五、申請「登記申請案」者，請填寫登記案收件年字號及所需書件名稱，倘申請部分登記案，須填寫所需書件名稱；申請「不動產成交案件實際資訊申報書」者，請填寫申報書序號或登記案收件年字號。

六、**本申請案如由代理人代為申請，應請代理人填明申請人及其姓名、統一編號等並於委任關係欄勾選切結「本申請案，係受申請人之委託，如有虛偽不實，本代理人願負法律責任」後簽章；如係複代理人代為申請，應請複代理人同時填明申請人、代理人及其姓名、統一編號等並於委任關係欄勾選切結「本申請案，係受申請人之委託，如有虛偽不實，本代理人願負法律責任」及「本申請案，確經代理人之委託，如有虛偽不實，本複代理人願負法律責任」後簽章。**

七、利害關係人申請第三類謄本，應於申請書載明所繫利害關係或法律依據，如無法檢附證明文件正本，應檢附影本併於申請書內切結事由。

八、為配合行政院推動地籍謄本減量，請於申請用途欄，確實填寫，如係向政府機關申請案或貸款案使用者，應確實填寫機關名稱。

都市更新條例施行細則

第 15 條

1 依本條例第二十二條第四項或第三十二條第一項所為之通知，應連同已核准或核定之事業概要或計畫送達更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人。

2 前項應送達之資料，得以書面製作、光碟片或其他裝置設備儲存。

都市更新條例

第 22 條

1 經劃定或變更應實施更新之地區，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，舉辦公聽會，擬具事業概要，連同公聽會紀錄，申請當地直轄市、縣（市）主管機關依第二十九條規定審議核准，自行組織都市更新會實施該地區之都市更新事業，或委託都市更新事業機構為實施者實施之；變更時，亦同。

2 前項之申請，應經該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；其同意比率已達第三十七條規定者，得免擬具事業概要，並依第二十七條及第三十二條規定，逕行擬訂都市更新事業計畫辦理。

3 任何人民或團體得於第一項審議前，以書面載明姓名或名稱及地址，向直轄市、縣（市）主管機關提出意見，由直轄市、縣（市）主管機關參考審議。

4 依第一項規定核准之事業概要，直轄市、縣（市）主管機關應即公告三十日，並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。

第 32 條

1 都市更新事業計畫由實施者擬訂，送由當地直轄市、縣（市）主管機關審議通過後核定發布實施；其屬中央主管機關依第七條第二項或第八條規定劃定或變更之更新地區辦理之都市更新事業，得逕送中央主管機關審議通過後核定發布實施。並即公告三十日及通知更新單元範圍內土地、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；變更時，亦同。

參、產權和居住現況調查

這個階段主要是要搞清楚土地和建物的所有權歸屬、使用情形，以及實際居住人的狀況，為後續的整合打好基礎。

一、產權調查

目的是掌握土地與建物的所有權人、產權分布、持分比例等資訊。

1、收集基本資料，向地政事務所申請：

- ✓ 地籍謄本
- ✓ 土地、建物登記簿謄本(他項權利)
- ✓ 地價資料(公告現值、申報現值等)

2、繪製產權分布圖

- ✓ 所有權人分布、各自的土地/建物位置標示清楚，有助於整合

3、確認特殊權利情況

- ✓ 是否有設定抵押權、地上權、限制登記(如查封、假扣押)等
- ✓ 是否有公有土地，了解管理機關及適用法規(如國產署、教育部、地方政府等)

參、產權和居住現況調查

二、居住現況調查

目的是了解實際居住人口、使用情形及相關利害關係人。

1、實地踏勘與拍照記錄：

✓拍攝各戶門牌、建物現況（是否老舊、危樓、違建等）

✓標註出使用單位（住宅、店面、空屋、租賃）

2、進行住戶訪談 / 發放問卷，調查項目建議包含：

✓是否為屋主本人居住？還是租賃？

✓是否願意配合都更？

✓是否了解都更基本概念？

✓是否有特殊需求（如身障、老人居住需求等）

參、產權和居住現況調查

3、建立住戶名冊與聯絡管道，包括：

✓門牌地址

✓所有權人姓名、聯絡方式

✓使用人（如不同於所有權人）

✓居住狀況：自住 / 出租 / 空屋

✓初步意願：贊成 / 保留 / 反對

三、資料彙整與分析

1、分析產權集中度：評估整合的困難程度(持分太多、破碎會造成難整合)

2、統計支持率與反對率：可作為後續申請劃定更新單元或整合策略依據

3、識別關鍵利害人：例如持有大面積土地的地主、重要租戶等

參、產權和居住現況調查

收集訊息方式：

1、投遞(發送)調查表格

1、社區改建範圍是否確認：□是　□否

2、土地、合法建物產權調查：

土地所有權人數：　　土地面積：

建物所有權人數：　　建物面積：

3、社區有意願改建比例：

4、個人為房地產業之專業背景人士：

□是，相關專長：

□否

5、社區有意願且有能力出資比例(包含現金及貸款)：

□有意願　□ 現金　□ 願意貸款支付

□無意願

參、產權和居住現況調查

收集訊息方式：

2、免付費網路服務

網址：https://www.surveycake.com/zh-tw/why-surveycake/basic

參、產權和居住現況調查

依調閱第三類產權謄本，製作土地建物清冊

✓ 土地權屬清冊

序號	標示部			所有權部				他項權利部				備註
	地段	地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
1	建國段二小段	100	100.00	1	李四	4/5	80.00	抵押權	臺灣土地銀行	張三	李五	
2	建國段二小段	101	100.00	1	王四	1/1（公同共有）	100.00	抵押權	臺灣銀行	王四	王石一	
3	建國段二小段			2	王五			抵押權	臺灣銀行	王五	王石三	
4	建國段二小段			3	王六			抵押權	臺灣銀行	王六	王石四	
5	建國段二小段			4	王七			抵押權	臺灣銀行	王七	王石六	
合計					-			-	-	-	-	

✓ 合法建築物權屬清冊

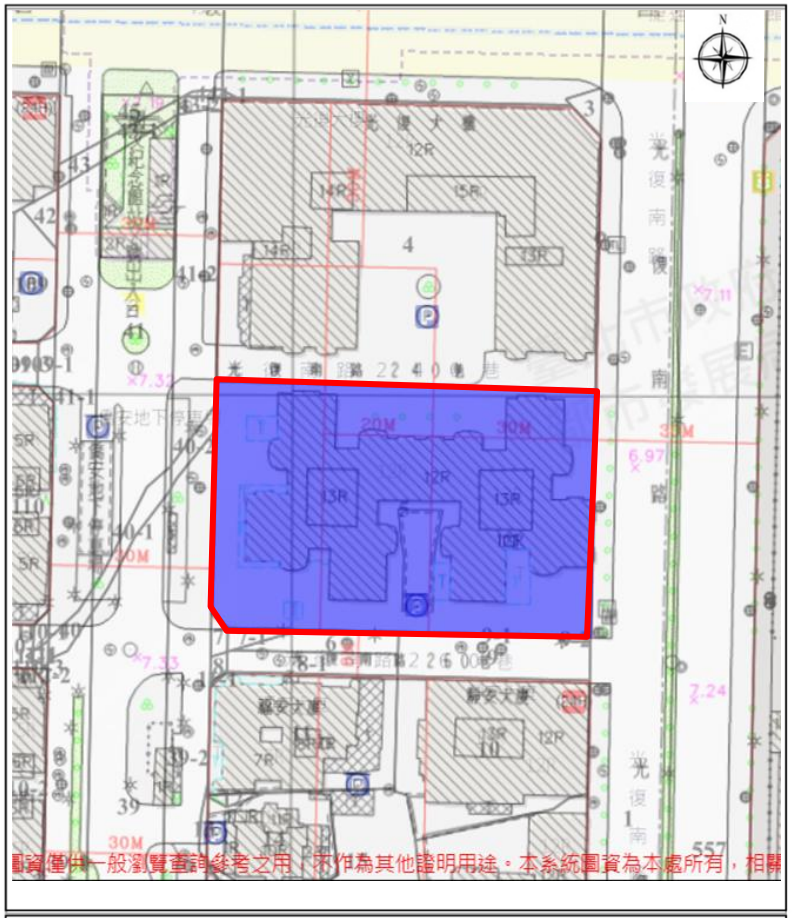
編號	標示部				所有權部				他項權利部				備註
	建號	建物門牌號碼	面積(㎡)	坐落地號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
合計									-	-	-	-	

參、產權和居住現況調查

現有建物塔圖：

棟別	1	1	2	2
5F	1巷1之4號	1巷3之4號	1巷2之4號	1巷4之4號
所有權人				
產權m²	108.70	104.18	100.62	110.70
同意		●	●空	●空
4F	1巷1之3號	1巷3之3號	1巷2之3號	1巷4之3號
所有權人				
產權m²	108.70	104.18	100.62	110.70
同意	●	●	●	●
3F	1巷1之2號	1巷3之2號	1巷2之2號	1巷4之2號
所有權人				
產權m²	108.70	104.18	100.62	110.70
同意	●空		●	●
2F	1巷1之1號	1巷3之1號	1巷2之1號	1巷4之1號
所有權人				
產權m²	108.70	104.18	100.62	110.70
同意	●		●	●
1F	1巷1號	1巷3號	1巷2號	1巷4號
所有權人				
產權m²	108.70	104.18	100.62	110.70
同意	●原		●	●
棟長	1巷1號 謝先生	1巷3之2號 林先生	1巷2號 張小姐	1巷4之4號 王先生

改建範圍圖：



圖例：申請範圍

註：社區自主重建(改建)之意願調查(可採「棟」為單位)

參、產權和居住現況調查

四層樓建物產權評估分析

使用分區：住三		四層樓建物	備註
法定容積率		225%	
原建蔽率		60%	
估算原容積率 (A)		4□ 60%□ 90%≒216%	註
更新後容積率	1.2倍原建築容積率	216%□ 1.2≒259.2%	擇優
	原建築容積率+0.3倍法定容積率	216%+225%□ 30%≒283.5%	
	1.5倍法定容積率	225%□ 1.5≒337.5%	
	更新後容積率(B)	337.5%	
原容積率(A)/更新後容積率(B)		64%	
分配比率60% 分配容積率÷原容積率(A)		337.5%□ 60%≒202.5% 202.5%÷216%≒93.75%	
分配比率70% 分配容積率÷原容積率(A)		337.5%□ 70%≒236.25% 236.25%÷216%≒109.38%	
產權坪1坪換1坪，分配比率約64%		216%÷337.5%≒64%	

註：上表原容積僅為估算，實際原容積認定應以建築師檢討簽證，並以建管處核准為準。

參、產權和居住現況調查

七層樓建物產權評估分析

使用分區：住三		七層樓建物	備註
法定容積率		225%	
原建蔽率		56%(60%-4%)	
估算原容積率 (A)		7□ 56%□ 80%≒313.6%	註
更新後容積率	1.2倍原建築容積率	313.6%□ 1.2≒376.32%	擇優
	原建築容積率+0.3倍法定容積率	313.6%+225%□ 30%≒381.1%	
	1.5倍法定容積率	225%□ 1.5≒337.5%	
	更新後容積率(B)	381.1%	

原容積率(A)/更新後容積率(B)	82.29%	
分配比率60% 分配容積率÷原容積率(A)	381.1%□ 60%≒228.66% 228.66%÷313.6%≒72.91%	
分配比率70% 分配容積率÷原容積率(A)	381.1%□ 70%≒266.77% 266.77%÷313.6%≒85.07%	
產權坪1坪換1坪，分配比率約82.29%	313.6%÷381.1%≒82.29%	

註：上表原容積僅為估算，實際原容積認定應以建築師檢討簽證，並以建管處核准為準。

肆、前期作業費籌措與支出方案

都市更新的前期作業(如：調查、規劃、溝通整合、行政申請[包含調閱謄本、郵資、列印資料]等)需要投入相當的人力與費用，因此「前期費用的籌措與支出規劃」是成功推動都更的基礎。

以下分為前期費用來源和支出規劃建議兩大部分來說明：

一、前期作業費用的籌措來源建議

1、住戶或地主自籌(共同行動)多數住戶集資成立「更新會」、「籌備會」或「自辦都更推動小組」。以每戶或每坪計算分攤費用，依推動進度分階段繳交(可控成本)。

✓ 優點：自主性高，不易被外部主導。

✓ 缺點：若意願未集中，容易產生信任問題與資金斷裂。

2、政府補助(地方政府或中央都更基金)

肆、前期作業費籌措與支出方案

二、前期作業費用，建議按進度分階段控管費用支出

階段	項目	說明
初期	產權調查、現勘、基本測量	工程技師或測量公司協助
	調查及整合作業	問卷、訪談、說明資料、住戶溝通
中期	法律與專業顧問費	律師、都市更新顧問、估價師等
	辦理說明會	場地、簡報、印刷、影音等
後期	選定實施者主體	

- ✓ 設立專戶管理費用：透明化管理，提升信任
- ✓ 以階段性工作付款：有效控管風險
- ✓ 可簽立合作意向書：若有天使投資人或建商願意協助，先釐清由誰負擔前期費用、若未成案如何分攤損失

NOTE

~~簡報結束×敬請指教~~