

法令權益篇

事業計畫與權益要點

講 師|謝家馨

現 職|東聯管理顧問(股)公司 特助

課程日期|115.03.14

簡報大綱

- ◆都市更新基本概念及程序
- ◆同意書簽署注意事項
- ◆事業計畫主要呈現內容
- ◆常見問答
- ◆實務操作-同意書怎麼寫

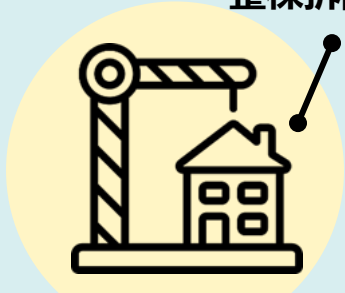
講師簡歷

| | |
|-------------------|---|
| 現職 | 東聯管理顧問(股)公司 特助 |
| 學歷 | 中國文化大學 土地資源學系 |
| 公部門 經歷 | 新北市政府都市更新處 (105-114年) 主要辦理整建維護、更新地區及都市更新事業案審議 迄今經手40件以上都更案 |
| 私部門 資歷 | 民辦都更 迄今經手3件以上都更案 |

「都市更新」是什麼？

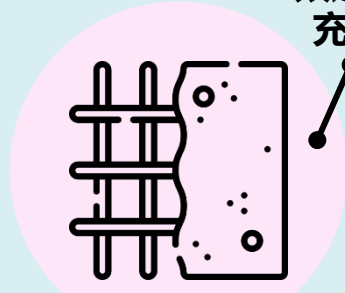
指依都市更新條例所定程序，在都市計畫範圍內，實施以下措施

整棟拆除重蓋



1. 重建

改建、修建
充實設備



2. 整建

加強土地使用
建築管理



3. 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

都更實施主體



實施者

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

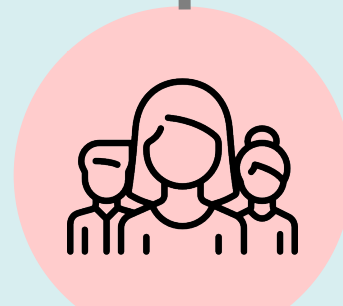


市政府



民間股份有限公司

EX. 建商



更新會

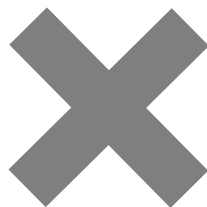
都市更新成案最重要的2大要件



區位條件

區域能不能做都更

更新單元劃定X確認更新範圍



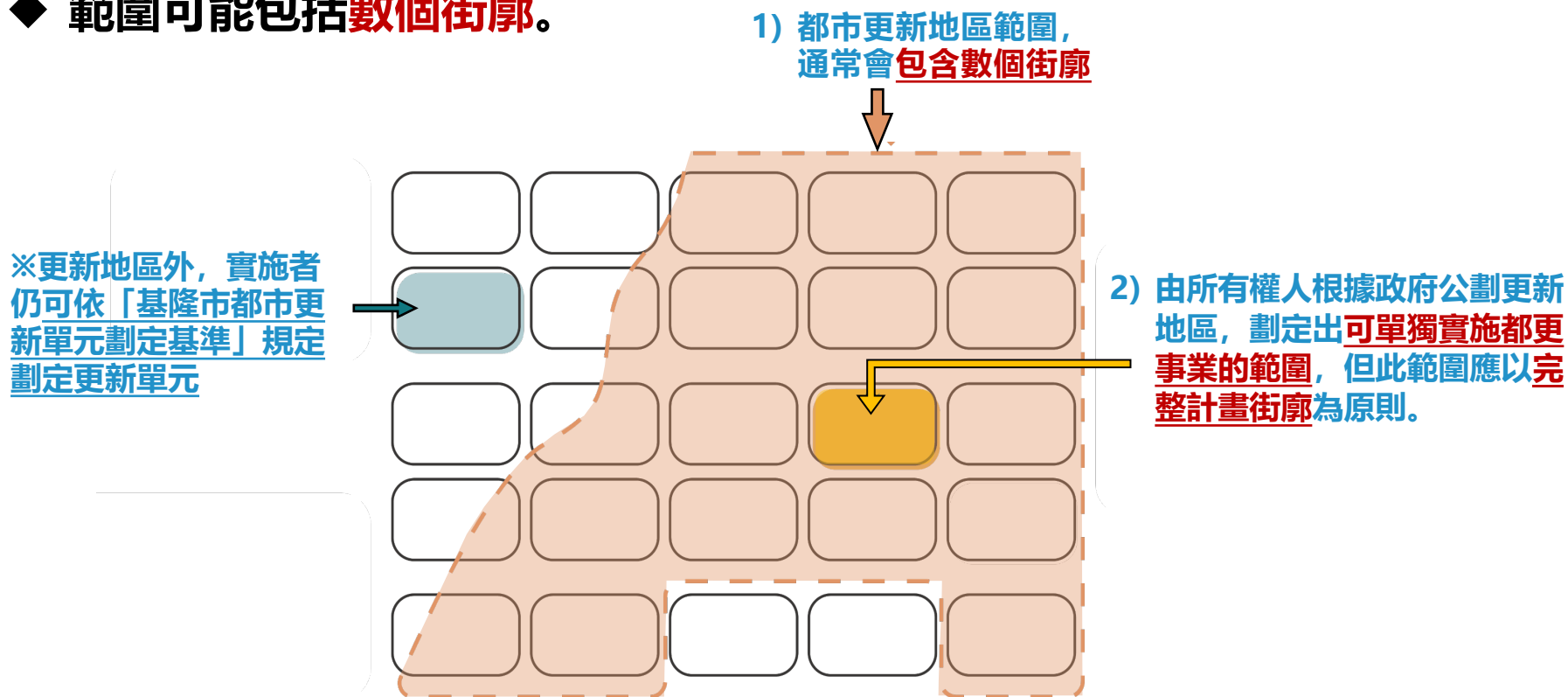
同意比率

住戶的參與意願

事業計畫同意書X法定同意比率

劃定更新地區

- ◆ 依都市更新條例第5、6、7、8條或都市計畫法規定劃定。
- ◆ 公劃更新地區是政府為了都市機能等需求劃設，鼓勵範圍內的建物盡快辦理更新事業。
- ◆ 範圍可能包括數個街廓。



劃定更新地區

115年1月9日「劃定基隆市田寮河周邊為更新地區及訂定都市更新計畫案」



更新地區

由政府劃定

- ◆ 政府期望儘速更新推動之地區
- ◆ 更新事業計畫階段同意門檻較低
- ◆ 自行劃定更新單元免檢討環境指標
- ◆ 建築容積獎勵之時程獎勵額度較高

更新計畫

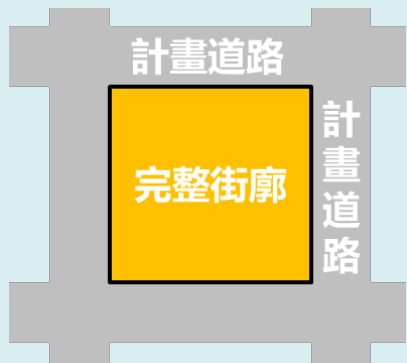
由政府擬訂

- ◆ 對於更新地區有整體性的規劃 (交通路網、公共設施、都市設計)
- ◆ 作為辦理更新事業之上位指導
- ◆ 介於剛性土地使用分區管制要點及柔性都市設計之間

劃定更新單元

- ◆ 更新單元是可單獨實施都市更新事業計畫之範圍。
- ◆ 如果住家不在公劃更新地區，所有權人仍可以依「基隆市都市更新單元劃定基準」規定，申請自行劃定更新單元。
- ◆ 以下規定均須符合：
 - ✓ 基地規模及臨路條件(4擇1)
 - ✓ 環境指標(13擇1)

1



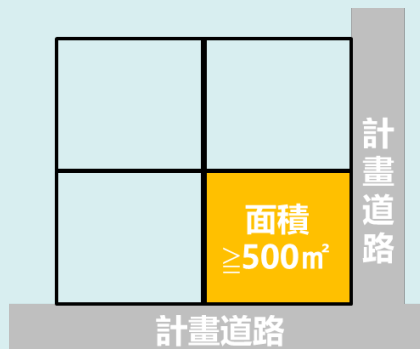
完整之
計畫街廓者

2



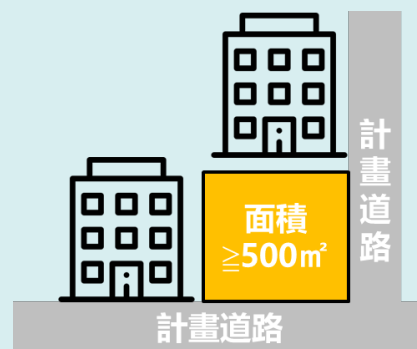
臨接道路且
面積在1000 m²以上

3



- ① 臨接2條以上計畫道路
- ② 面積大於該街廓1/4且在500m²以上者

4



- ① 部分已建築完成，無法合併更新
- ② 其餘面積在500 m²以上

劃定更新單元-環境指標(13擇1)

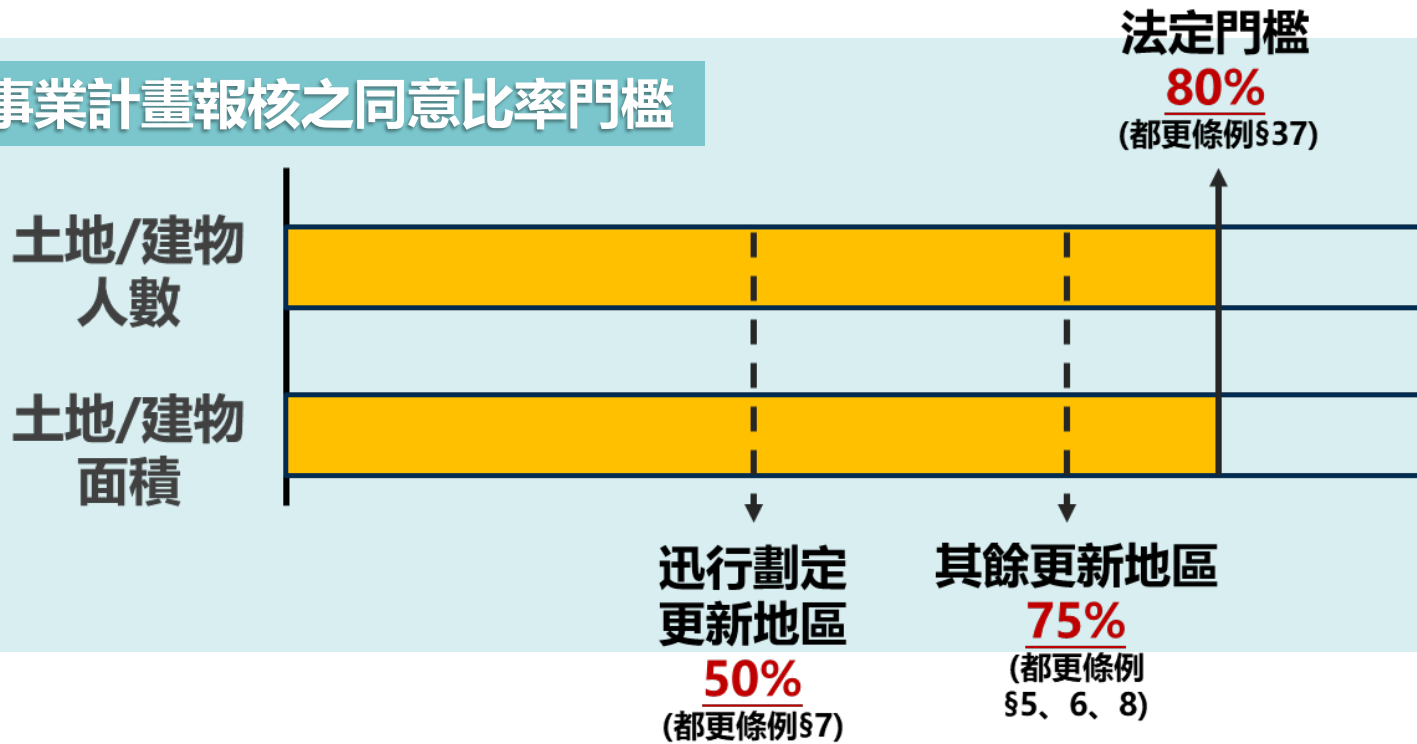
| 項次 | 簡要說明 | 條件內容 |
|----|--------------|--|
| 1 | 防火性能不足 | 更新單元內屬非防火建築物或非防火構造建築物之棟數比例達1/2以上。 |
| 2 | 巷弄狹小 | 更新單元內現有巷道彎曲狹小，寬度小於4公尺者之長度佔現有巷道總長度比例達1/2以上。 |
| 3 | 建物構造已過使用年期 | 更新單元內各種構造建築物使用已逾下列年期之面積比例達1/2以上：土磚造10年、木造20年、磚造及石造35年、加強磚造及鋼鐵造40年、鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造50年。 |
| 4 | 建物下陷或破損有危險之虞 | 更新單元內建築物有基礎下陷、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 | 建物使用現況不符都計規定 | 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 | 居住面積低於當地水準 | 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 | 無污水處理設施 | 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。 |

劃定更新單元-環境指標(13擇1)

| 項次 | 簡要說明 | 條件內容 |
|----|-------------------------------|--|
| 8 | 耐震能力不足 | 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491701號修正之建築技術規則規定者之棟數比例達1/2以上。 |
| 9 | 計畫道路未開闢 | 更新單元內計畫道路未開闢者之面積比例達1/2以上。 |
| 10 | 現有建蔽 > 法定建蔽 現有容積 < 1/2法定容積 | 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 | 古蹟/保存區/歷史建物 | 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 | 鄰近大眾運輸車站/ 一定規模之公園、廣場 | 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100M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 | 範圍內工廠 已無使用 | 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二分之一以上。 |

位於更新地區的好處與條件

降低事業計畫報核之同意比率門檻



時程獎勵額度較高

依都市更新建築容積獎勵辦法第14條規定，於113年5月16日起提供5%之基準容積。
(獎勵期限至118/5/14)

單元範圍以完整街廓為原則

- ◆ 位於更新地區，應以完整計畫街廓為原則。
- ◆ 因計畫街廓過大或其他特殊因素確難一次辦理者，得依第2條所定標準自行劃定更新單元。

更新單元-公劃vs自劃

不論是否位於更新地區內、是否有更新計畫
只要符合更新單元劃定基準，皆可辦理更新



公劃更新地區+公劃更新單元

- 依都市更新計畫或另訂單元劃定標準規定辦理。
- 降低事業計畫同意比率門檻為**50%或75%**。
- **免檢討**環境指標。
- 時程獎勵額度為**5%**。



公劃更新地區+自劃更新單元

- 單元範圍**以完整街廓為原則**。
- 降低事業計畫同意比率門檻為**50%或75%**。
- **免檢討**環境指標。
- 時程獎勵額度為**5%**。



自劃更新單元

- 單元需符合「基隆市都市更新單元劃定基準」之**規模及臨路條件**
- 同意比率門檻應**達80%以上**。
- 環境指標項目需**13擇1**。
- 時程獎勵額度為**3.5%**。

都更法定同意門檻(多數決)

- ◆ 都市更新條例第37條：擬訂或變更事業計畫報核時，**私有土地及建物的面積及人數均需達法定門檻。**
- ◆ 人數及面積以報核當日之土地及建物登記謄本所載內容為準
- ◆ 計算基礎應扣除「**公有地權屬**」及「**都更條例第24條**」。

| 項目 | | | 私有土地 | | 私有合法建物 | |
|-------------|-----|--------------|----------------------------|-----------------|---------------------|-----------------|
| | | | 面積(m ²) | 人數 | 面積(m ²) | 人數 |
| §22事業概要 | | | > 50% | > 50% | > 50% | > 50% |
| 事業計畫 §37 | §12 | 主管機關 公開評選 | > 50% | > 50% | > 50% | > 50% |
| | | | 公有土地面積超過單元1/2者，免取得私有土地建物同意 | | | |
| | §22 | 迅行劃定 | > 50% | > 50% | > 50% | > 50% |
| | §22 | 優先劃定 | > 75% | > 75% | > 75% | > 75% |
| | §23 | 非更新地區 | > 80% | > 80% | > 80% | > 80% |
| 其他 | | | > 90% | 不予計算 | > 90% | 不予計算 |

需扣除同意比率態樣

更新單元範圍有涉及下列情形者，應扣除同意比率：

- ◆ 屬公有土地。
- ◆ 私有土地符合都市更新條例第24條規定之情形。

| 土地型態 | 態樣 | 範例 |
|---|--|---------------------|
| 公有土地 (土地法第4條) | 國有土地 | 中華民國(管理機關：財政部國有財產署) |
| | 直轄市有土地 | 基隆市 (管理機關：基隆市政府財政局) |
| | 縣 (市) 有土地 | 澎湖縣、新竹市 |
| | 鄉 (鎮、市) 有土地 | 彰化縣員林市 |
| 私有土地 (都更條例第24條) | 依文化資產保存法所稱之 文化資產 | |
| | 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 | |
| | 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 | |
| | 經法院囑託 查封、假扣押、假處分或破產登記者 | |
| | 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 | |
| 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-計算範例

| | | |
|------|---------|--|
| 範例條件 | 採【權利變換】 | 土地面積3,000m ² 、人數100人，房屋面積10,000m ² 、人數80人。 |
| | 所有權人包含 | 基隆市政府土地&建物1人、面積200m ² 、房屋面積600m ² |
| | | 臺灣銀行土地&建物1人、面積150m ² 、房屋面積150m ² |
| | | 法院囑託查封土地&建物1人、面積50m ² 、房屋面積150m ² |

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 | 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 75% | | 75% | |
| 更新地區 | > 73.5 | > 58.5 | > 2,062.50 | > 6,937.50 |
| 非更新地區 | 同意比率規定 四項數值均超過 80% | | 80% | |
| 非更新地區 | > 78.4 | > 62.4 | > 2,200.00 | > 7,400.00 |

- 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，同意比率係依各人及其持有面積分別計算。

同意書簽署與撤銷



◆ 填寫重點在於內容完整性及正確性 (含：推動主體、實施方式、分配比例、土地建物的權值等)

◆ 不簽署內容不完整的空白同意書

擬訂(或變更)○○市○○區○○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)○○市○○區○○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_____ %。

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 | | | | |
| 坐落地號 | 地段 | | | |
| | 小段 | | | |
| | 地號 | | | |
| 樓地板面積 (m ²) | 建物層次/總樓層數 | | | |
| | 主建物總面積 (A) | | | |
| | 附屬建物面積 (B) | | | |
| | 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

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_____ %。

協議合建

- 1、依地主與實施者雙方協議契約內容
- 2、直接載明與地主確認之分配比率

權利變換

- 1、估價師評估之權利價值(事併權)
- 2、依預估之共同負擔比率(事權分送)

都市更新條例第37條-涉及得撤銷情形

● 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) - 經法院判決

● 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

立同意書人(本人)： _____ (簽名並蓋章) 立同意書人(法定代理人)： _____ (簽名並蓋章)
統一編號： _____ 簽署 _____ 統一編號： _____ 簽署 _____
聯絡地址： _____ 人印 _____ 聯絡地址： _____ 人印 _____
聯絡電話： _____ 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)○○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實施為準。

常見問答



前屋主已經簽署都更同意書，新屋主還需要簽同意書嗎？是否需承受前屋主的權利義務？

事業計畫同意比率計算係依事業計畫報核日產權統計，依報核日前後差異說明：

都市更新事業計畫**尚未**報核

**事業計畫
報核日**

都市更新事業計畫**已**報核

新的所有權人**需**出具**事業計畫同意書**，才能計入同意比率。

**同意比率
核算基礎**

- ◆ 原本的所有權人：
若移轉其土地或建物，應善盡**告知義務通知新任所有權人**該區域正在辦理都市更新程序。
- ◆ 新任所有權人：
若已知曉相關權利義務並完成產權移轉，則應一併**承受前任所有權人已經做出的同意表示**。
- ◆ 實務上仍建議實施者應妥予向新任所有權人溝通，確認其意願。

常見問答



所有權人已死亡，如何參與都市更新？

| 情形 | 處理方式 |
|-----------------------|---|
| 報核前所有權人死亡 尚未完成繼承登記 | <ul style="list-style-type: none">◆ 所有權人姓名欄位仍應以報核當日之謄本所載內容為準◆ 「立同意書人（本人）」欄位由【全體繼承人】於空白處共同簽名及蓋章(缺一不可，否則同意書視為無效)◆ 檢附被繼承人死亡記事之戶籍謄本、全體繼承人之戶籍謄本及其繼承系統表等證明文件。 |
| 報核前所有權人死亡 無人可以繼承 | 倘有遺產管理人，「立同意書人（本人）」欄位由【遺產管理人】於空白處簽名及蓋章，並檢附遺產管理人證明文件。 |
| 報核後所有權人死亡 | 已出具事業計畫同意書，其參與都市更新之權利義務應由其繼承人繼續履行。 |

常見問答



權利變換階段要簽同意書嗎？

- ◆ 同意書簽署、出具與認定時間點僅涉及事業計畫階段
- ◆ 權利變換計畫階段沒有同意書需簽署，僅有權利變換參與意願調查表、估價共同指認意願書、選配等相關文件。



- ◆ 不論是否簽署同意書，都不影響選配權益
- ◆ 只要符合選配資格，皆應於選配期間辦理選配作業，否則未於期限內辦理選配者，僅能就剩餘單元及車位透過公開抽籤方式辦理，後續倘有更換選配需求，應經實施者同意後始得辦理。

常見問答



謄本上的權利範圍為公共共有，如何計算同意比率？

- ◆ 依都市更新條例第39條規定，涉及公共共有之情形，以同意之公共共有人數為其同意人數，並以其占該公共共有全體人數之比率，乘以該公共共有部分面積所得之面積為其同意面積計算之。



選配文件需要全體公共共有人一起出具才能選，且選擇的單元及車位需一致，否則將由公開抽籤決定

範例

- ◆ 該筆土地人數計3人，面積計90m²
- ◆ 可計入同意比率為2人，面積為90m²*(2人/3人)=60m²

| 所有權人 | 權利範圍 | 持分面積 | 同意情形 |
|------|---------------|---------------------|------|
| 王一 | 1/1 (公共共有) | 90.00m ² | V |
| 王二 | | | V |
| 王三 | | | X |

實務操作

土地登記第三類謄本(所有權個人全部) 安樂區安國段 23 地號

列印時間:民國114年10月02日10時54分

頁次:000001

基隆市地政事務所

本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發

基隆整謄字第014013號

資料管轄機關:基隆市基隆市地政事務所

謄本核發機關:基隆市基隆市地政事務所

土地標示部

登記日期:民國069年08月02日

登記原因:分割

面積:****570.00平方公尺

使用分區:(空白)

使用地類別:(空白)

民國114年01月公告土地現值:***50,500元/平方公尺

地上建物建號:共20棟

其他登記事項:分割自:3 4

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:0004

登記日期:民國069年12月22日

登記原因:買賣

原因發生日期:民國068年02月17日

所有權人: **王小明**

住 址: **基隆市安樂區安樂路二段164號3樓 (範例地址為基隆地所)**

權利範圍:*****1000分之44*****

權狀字號:084基字第011674號

當期申報地價:113年01月 ****8,400.0元/平方公尺

前次移轉現值或原規定地價

069年10月 ****1,520.7元/平方公尺

歷次取得權利範圍:*****1000分之44*****

其他登記事項:(空白)

實務操作

建物登記第三類謄本(所有權個人全部) 安樂區安國段 23 建號

列印時間:民國114年10月02日10時54分

頁次:000001

基隆市地政事務所

本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發

基隆整謄字第014013號

資料管轄機關:基隆市基隆市地政事務所

謄本核發機關:基隆市基隆市地政事務所

建物標示部

登記日期:民國113年12月19日

登記原因:建物主要用途變更

建物門牌: **安樂路二段164號3樓 (範例地址為基隆地所)**

建物坐落地號:

主要用途:住家用

主要建材:鋼筋混凝土造

層數:005層

總面積:*****61.41平方公尺

層次:一層

層次面積:*****61.41平方公尺

建築完成日期:民國067年08月09日

其他登記事項:(空白)

建物所有權部

(0001)登記次序:0002

登記日期:民國103年09月09日

登記原因: **買賣**

原因發生日期:民國103年09月01日

所有權人: **王小明**

住址: **基隆市安樂區安樂路二段164號3樓 (範例地址為基隆地所)**

權利範圍:全部*****1分之1*****

權狀字號:103基建資字第005612號

其他登記事項:(空白)

本謄本僅係所有權個人全部節本,詳細權利狀態請參閱全部謄本

(本謄本列印完畢)

※注意:一、本謄本之處理及利用,申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。

二、前次移轉現值資料,於課徵土地增值稅時,仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據

三、本謄本僅供都市更新專責法人執行都市更新業務依法申請使用。

實施方式

100%

協議合建

100%

協議合建

契約直接寫明所有權人
跟建設公司如何分配的條件

需全部所有權人同意，按照彼此認定之價值比率，由地主提供土地、建商提供資金合建(可視為共同投資)並只提送事業計畫送審即可。

合建契約書是私人間權利義務關係的合意，不是《都市更新條例》規定各級主管機關應審議事項，所以應由當事人間基於司法自治原則、契約自由原則，自行協調處理，簽署合建契約致生私權爭議，應遵循司法途徑解決。

未能取得100%

部分協議、部分權變
(都更條例第44條)

土地及合法建築物
面積均超過80%者

80%

不願參與
協議合建者

20%

權利變換

權利變換類似『以物易物』的概念

需取得都市更新條例第37條同意比率門檻，由專業估價師進行更新前後價值估價，並經市府審查，由審議會審決，認定更新前後價值。

- 土地、建物所有權人、實施者、出資人等，「分別」提供土地、建物、權利或資金參與都更。
- 都更完成後，大家會依照所提供土地、建物等「更新前」的權利價值比率或「出資額度」，分配「更新後」的土地、建物或權利金。

80%以上

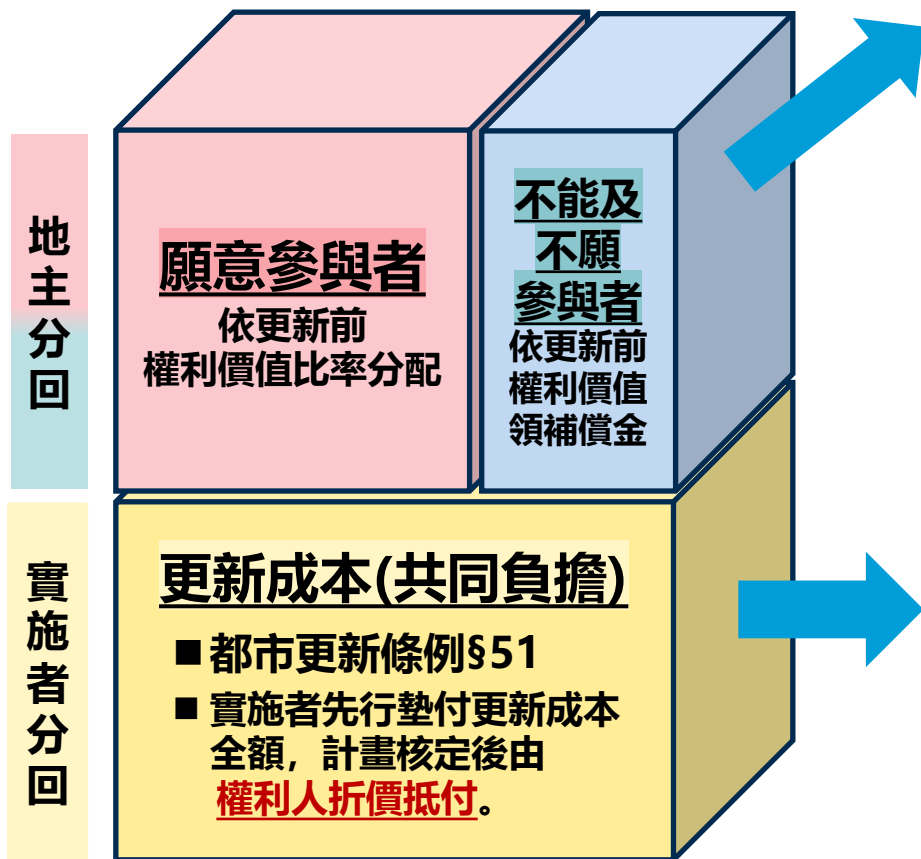
權利變換

80%

實施方式差異比較

| 實施方式 | 協議合建實施方式 | 權利變換實施方式 |
|------|---|--|
| 同意比率 | 須取得所有權人 100%同意 | 須符合都市更新條例第37條規定 |
| 分配 | 依所有權人與實施者 雙方合意之私權契約內容 進行權利價值分配， 審議會沒有審議的權責。 | <ol style="list-style-type: none">1. 由估價師查估更新前後權利價值，而估價結果及成本提列都需經由審議會把關並審酌合理性，以保障地主的權益。2. 更新後權利變換關係人(所有權人、實施者、出資者)再按照各自所提供之土地或建物的「更新前分配比率」或「出資額度(即更新成本/共同負擔)」，分配「更新後的房地」。 |
| 容積獎勵 | 若事業計畫報核已達 100%同意 ，可額外申請法定容積 5%之容積獎勵 。 | 無特殊規定。 |
| 稅賦減免 | 土地增值稅及契約部分，需經主管機關同意才能減徵 40% 。 | 土地增值稅及契約部分，得視情形申請免徵或減徵 40% 。 |
| 審議程序 | <ol style="list-style-type: none">1. 僅審議都市更新事業計畫書2. 共識度高且無爭議，審議期程較快 | 需審議都市更新 事業計畫書 、 權利變換計畫書 及 估價報告書 。 |
| 申請建照 | 需取得 100%土地使用及建物拆除同意書 | 得以 實施者名義 申請 |

權利變換是什麼？



更新後總價值=地上房屋+地下停車位



所有權人涉及未達最小分配單元價值，須依都更條例第52條規定，僅得領取更新前現金補償

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。

權利變換試算範例

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
實施者與土地所有權人共同指定三家以上估價者協助估價

更新前權利價值評定

更新前全更新單元之資產總額：8億元
甲的資產總額：1200萬元

計算權利價值比率

甲的權利價值比率：1.5%

更新後
土地及建物
價值評定

更新成本
(共同負擔)

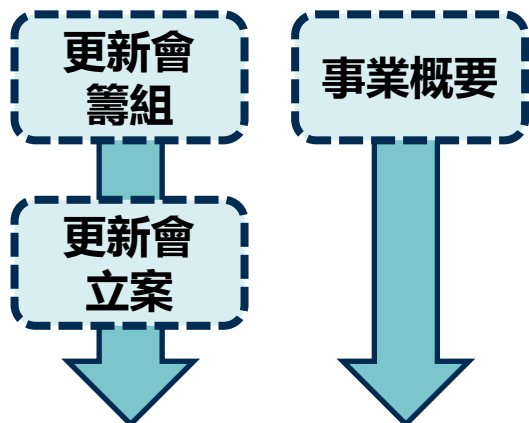
共同負擔(更新成本)：10億元
甲需負擔： $10\text{億元} \times 1.5\% = 1500\text{萬元}$

更新後價值分配及選屋申請
選屋期限不得少於30日
重複或未申請者-公開抽籤選配

更新後總價值為25億元；甲選了2150萬元
甲的應分配價值： $25\text{億元} \times 1.5\% = 3750\text{萬元}$
甲分配3750-負擔成本1500 = 淨值2250萬元
甲實際可獲得的價值：2250萬元
甲獲得之找補現金： $2250 - 2150 = 100\text{萬元}$

差額價金找補

基本都更程序



- 確認實施方式、容積獎勵值、建築規劃設計、選配原則、風險控管方案



- 權變：確認估價、權利價值、選配結果

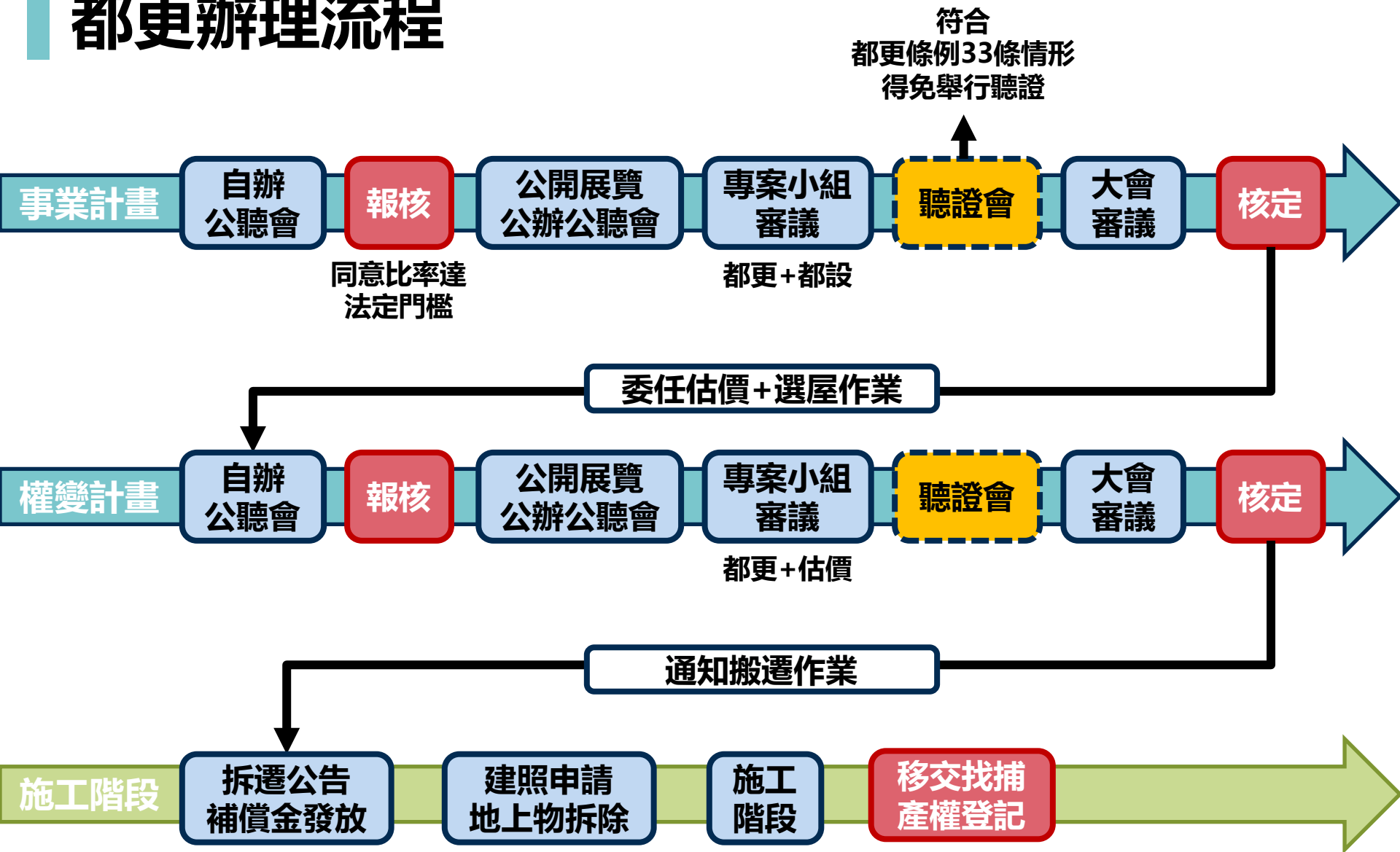
協議合建



建照及施工階段



都更办理流程



都更办理流程

| 程序 | 內容及意義 | 法定文件 | 法定會議 |
|---------------------------|--|--|-------------|
| 劃定更新單元 | <ul style="list-style-type: none"> ◆ 確認都更實施範圍 ◆ 鄰地協調及意願調查(非必要) | 無 | 無 |
| 事業概要 (逕送事業計畫者 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"> ◆ 取得法定同意比率 ◆ 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) |
| 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率 | 估價共同指定意 願書 選配意願調查表 分配位置申請書 (合併分配協議書) | 公聽會 (聽證) |

都更法定程序會議之意涵

公聽會

都更條例32條

- ◆ 周知更新單元內所有權人、利害關係人及周邊區域民眾，該區域有**都市更新案件正在執行中**，並瞭解計畫內容。
- ◆ 於公聽會程序上，**蒐集**更新單元內所有權人、利害關係人、專家學者及有關團體政府代表等**相關意見**，由實施者將意見納入計畫書並作適當回應後，**提供**都市更新及爭議處理審議會**審議參考**。

聽證

都更條例33條

- ◆ **擬訂或變更計畫核定前**，需依規定舉行聽證會，由**當事人及利害關係人等就案件爭議事由以言詞或書面方式陳述意見**，並由實施者現場進行答詢，雙方陳述內容將於現場做成紀錄及確認。
- ◆ 都市更新處將依前述聽證紀錄**就發言意見斟酌說明採納或不採納之理由**，並**提送**都市更新及爭議處理審議會**作成決定**。

都市更新事業計畫在寫什麼？

事業計畫應表明事項(都更條例36條)暨報告書要點

背景及現況

● 辦理緣起



- 法令依據
- 計畫目標

● 更新單元介紹



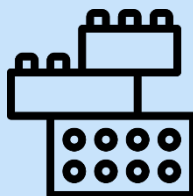
- 範圍現況
- 都市計畫
- 土地管制

● 實施者

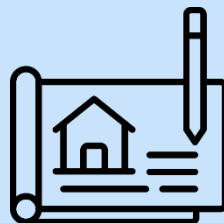


設計內容

● 容積獎勵



● 建築設計/土地使用



費用計算

● 財務計畫



- 更新成本
- 提列項目

● 拆遷安置計畫



- 租金補貼
- 拆遷補償

選配原則



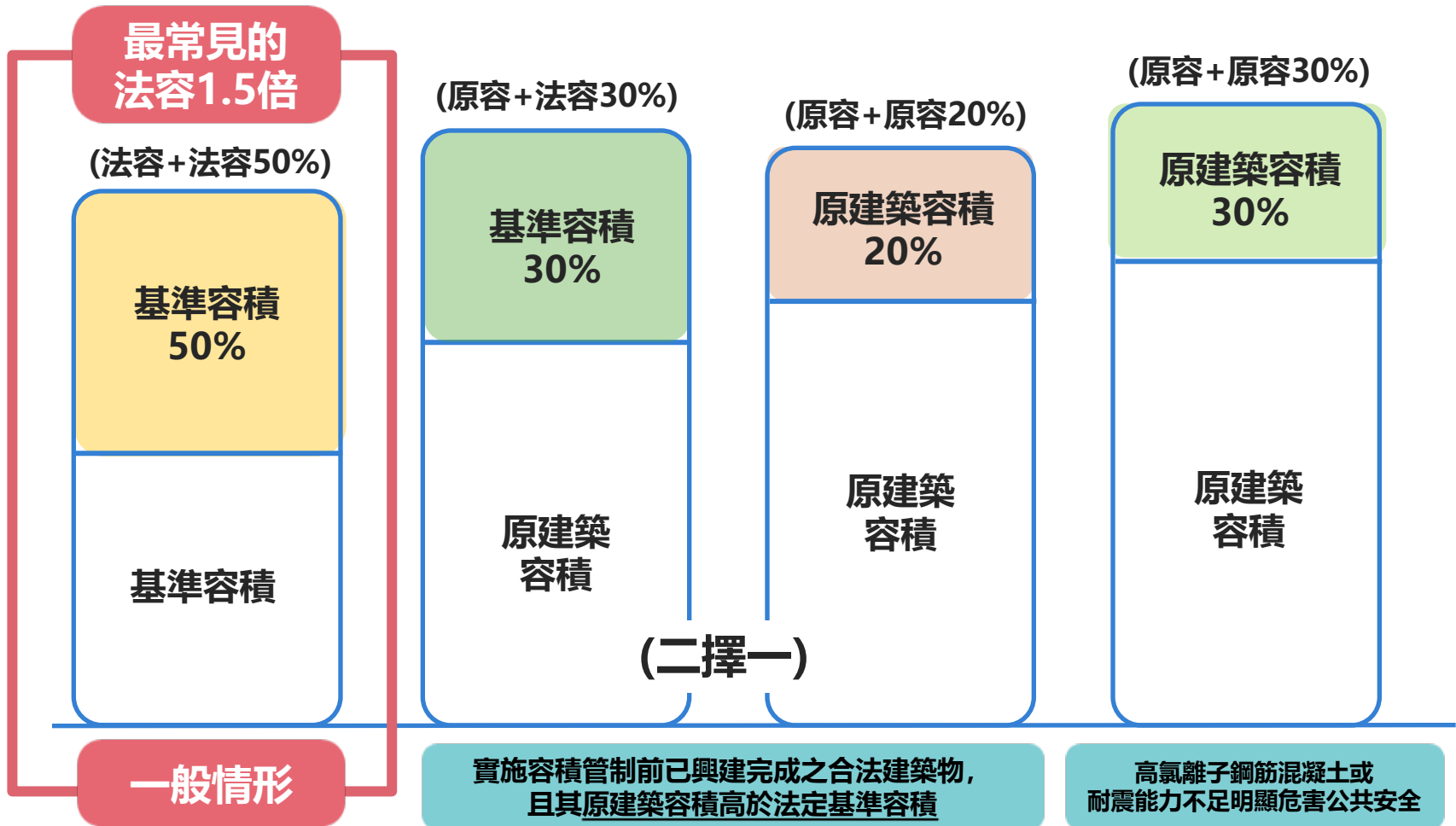
風險與保固



- 風險控管
- 保固事項

都市更新建築容積獎勵

- ◆ 依都更條例第65條規定
- ◆ 都更容積獎勵設有獎勵上限，依各基地條件有不同的規定：



都市更新建築容積獎勵辦法(中央)

- ◆ 中央容獎+地方容獎 ≤ 基準容積50%
- ◆ 地方獎勵上限為20%
- ◆ 更新單元會視個案基地條件及建築規劃設計，選擇不同的容積獎勵項目及額度

| 條文 | 簡要說明 | 容獎項目 | 獎勵上限 | |
|-----|-------------|--|---------------------------------|---------------------------------|
| §5 | 原建築容積高於基準容積 | 原容高於法容 | 10%、原容積 | |
| §6 | 結構堪慮建築物 | 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% | |
| §7 | 公益設施 | 提供指定社福或公益設施 產權無償登記為公有施者 | 30% | |
| §8 | 協助開闢公共設施用地 | 協助取得開闢公設用地 產權登記為公有者 | 15% | |
| §9 | 文資保存及維護 | 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 x 1.5倍 2.依實際面積 x 1 倍 | |
| §10 | 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% | |
| §11 | 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 | 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 | 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% | |
| §14 | 時程 | 更新地區 | 113年5月17日 起 5年內 擬訂事計報核者 | 5% |
| | | 未劃定更新地區 | 113年5月17日 起 5年內 擬訂事計報核者 | 3.5% |
| §15 | 規模 | 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% |
| §16 | 全體同意採協議合建實施 | 報核時全體所有權人同意協議合建方式實施(更新前門牌戶達20戶以上) | 5% | |
| §17 | 處理舊違建戶 | 處理占有他人土地舊違章戶 | 20% | |

基隆市都市更新建築容積獎勵辦法(地方)

- ◆ 中央容獎+地方容獎 ≤ 基準容積50%
- ◆ 地方獎勵上限為20%
- ◆ 更新單元會視個案基地條件及建築規劃設計，選擇不同的容積獎勵項目及額度

| 編號 | 簡要說明 | 申請條件 | 獎勵上限 | |
|----|----------|--|--|----|
| 1 | 退縮建築獎勵 | 自行退縮+道路原始寬度合計達8M以上 | 4% | |
| | | 計畫道路或現有巷道寬度 < 8m | <ul style="list-style-type: none"> ◆ 自行退縮+道路原始寬度合計達8M以上 ◆ 再退縮淨寬達2M以上 | 8% |
| | | 計畫道路或現有巷道寬度 ≥ 8m | 自行退縮4M以上, 未達6M | 4% |
| | | | 自行退縮6M以上 | 8% |
| 2 | 設置街角廣場 | <ul style="list-style-type: none"> ◆ 於道路轉角處設置 ◆ 最小設置面積 > 36m² / 最短邊 ≥ 6M | 以實際留設面積核計獎勵容積 (上限10%) | |
| 3 | 提升都市防洪機能 | 非山坡地: 設置雨水貯集滯洪設施, 達法定雨水貯集設計容量2倍以上 | 1% | |
| | | 山坡地: 設置滯洪設施, 達法定滯洪設施之設計蓄洪量2倍以上 | 1% | |
| 4 | 改善都市環境 | <ul style="list-style-type: none"> ◆ 協助同一街廓或毗鄰街廓整修順平騎樓, 整修騎樓應與建築基地具連續性 ◆ 取得整修區之土地及建物全體所有權人同意自行維護管理文件 | 每整修1棟0.25% | |
| 5 | 新技術應用 | <ul style="list-style-type: none"> ◆ 額外增設充電汽車及機車停車位 ◆ 數量分別達3%以上法定汽車及3%以上機車停車位數量 | 1% | |
| 6 | 捐贈基金 | <ul style="list-style-type: none"> ◆ 捐贈都更基金, 並經審議會同意 ◆ 獎勵容積 = 捐贈金額 ÷ (報核日平均公告土地現值 × 0.7) | - | |
| 7 | 促進都更 | <ul style="list-style-type: none"> ◆ 4樓合法建物屋齡 > 30年以上 ◆ 無電梯設備 | 2% | |
| | | <ul style="list-style-type: none"> ◆ 5樓合法建物屋齡 > 30年以上 ◆ 無電梯設備 | 4% | |

基隆市土地使用分區及開發強度

- ◆ 依114年12月31日公告實施「變更基隆市細部計畫土地使用管制要點（第一次通盤檢討）案」

| 使用分區 | 建蔽率 | 容積率 | |
|------|--------|-----|------|
| 住宅區 | 第一種住宅區 | 40% | 60% |
| | 第二種住宅區 | 40% | 120% |
| | 第三種住宅區 | 60% | 200% |
| | 第四種住宅區 | 60% | 250% |
| | 第五種住宅區 | 60% | 300% |
| 商業區 | 第一種商業區 | 60% | 120% |
| | 第二種商業區 | 60% | 250% |
| | 第三種商業區 | 70% | 280% |
| | 第四種商業區 | 70% | 320% |

案例試算

案例試算：第三種住宅區(建蔽率60%、容積率200%)
土地面積 $2,000\text{m}^2$ ($2,000\text{m}^2 * 0.3025 = 605$ 坪)

| | | |
|-----|------------|-------------------------------|
| 建蔽率 | 建物單層可建最大面積 | 605坪 * 建蔽率60% = 363坪 |
| 容積率 | 法定允許興建最大容積 | 605坪 * 容積率200% = 1210坪 |

Q：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 + 附屬建物(陽台、雨遮(註4)等) + 公設面積**
- 經驗值速算 = 1210容積坪 × 預估銷坪係數1.58 = 1911.8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：以上權狀坪數未計汽車停車空間面積。

註3：**預估銷坪係數**會隨使用分區、建築設計變動，**係數愈高公設越高，容積坪不會增加。**

註4：**107年1月1日起申請之事業計畫報核案，地下層依建物使用執照竣工平面圖所載樓層面積之範圍登記，雨遮面積不能登記。(詳參地籍測量實施規則第273條)**

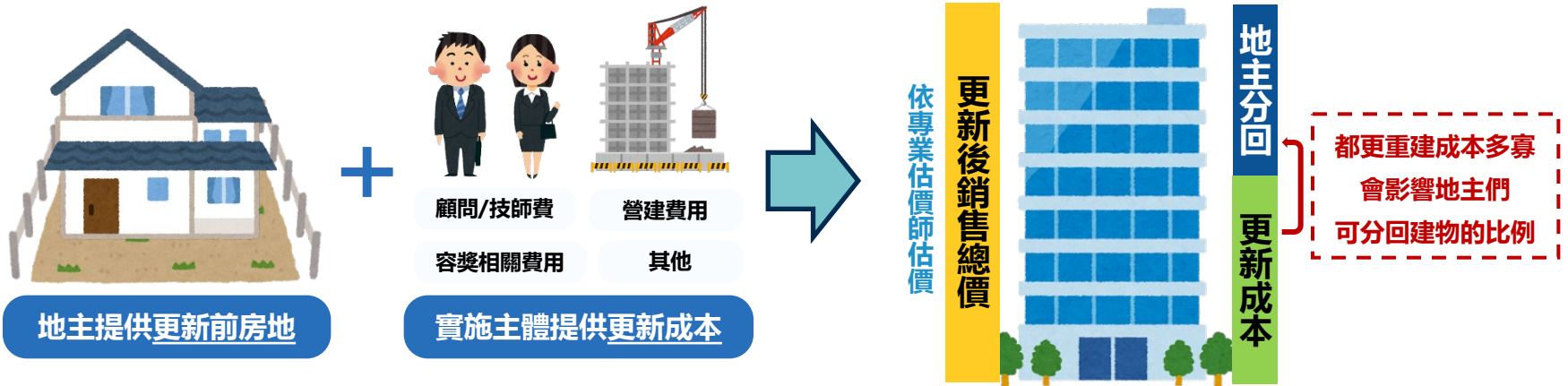
Q：樓層愈高容積坪數會越多？

1210容積坪 ÷ **15樓** = 每一層 **80.66坪**
1210容積坪 ÷ **20樓** = 每一層 **60.50坪** } 總容積坪不會因樓層數蓋愈高而增加
， **僅影響各層容積坪數配置**

影響一坪換一坪的因素

分配觀念：權利變換分配基礎來自地主&實施主體

更新後價值應由地主&實施主體共同分配



| | | |
|---------|------|-------------------|
| 影響分配之要件 | 地價 | 基地座落之路段、區位、土地使用分區 |
| | 造價 | 更新成本高低、周邊區域市場行情 |
| | 地主期待 | 建材要求、坪數需求..... |

權利變換計畫-估價機制

- ◆ 依都更條例第50條、都市更新權利變換實施辦法6、7條
- ◆ 估價師由實施者委任3家以上專業估價者查估後評定之

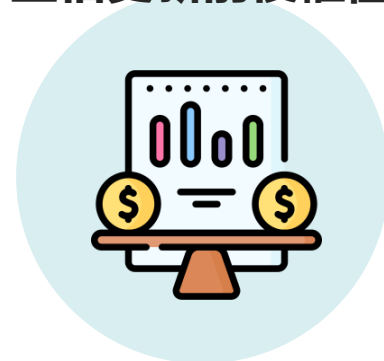
委任3家估價師



訂定評價基準日及估價原則



查估更新前後權值



選任方式：

1. 3家均由實施者與地主**共同指認(需全體同意)**
 2. **由實施者指認1家**，其餘2家由政府建議名單中，以**公開、隨機**方式選任。
- ◆ 選定應以估價總值對地主最有利為原則

- ◆ 評價基準日需在權變計畫報核前6個月內。
- ◆ 作為估價師查估時點及基礎。
- ◆ 估價金額以評價基準日當時的市場行情為準，確保地主權值不因房價漲跌影響分配比例。

估價師負責主要項目：

- ◆ 更新前各宗土地
- ◆ 更新後土地及建物
- ◆ 土改物拆遷補償費
- ◆ 租金補貼

拆遷補償及安置

| 項目 | 拆遷補償費 | 拆遷安置費 | | | | | | | | |
|-------|---|--|--|-------|---------------------------|-------|-------------------------------|-------|-------------------|-------|
| 定義 | 因重建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。 | 因重建而拆除或遷移之合法建築物，至更新後建築物完成再行遷回，實施者補貼所有權人更新期間之租金即為拆遷安置費。 | | | | | | | | |
| 提列標的 | <table border="1"> <tr> <td data-bbox="278 382 523 432">合法建築物</td> <td data-bbox="523 382 1114 432"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="278 432 523 586">其他改良物</td> <td data-bbox="523 432 1114 586"> 合法建築物之增建 (如：頂樓加蓋、1樓外推) </td> </tr> <tr> <td data-bbox="278 586 523 769">其他改良物</td> <td data-bbox="523 586 1114 769"> 非占有他人土地之舊違章建物 (多屬未辦理保存登記者) </td> </tr> <tr> <td data-bbox="278 769 523 872">其他改良物</td> <td data-bbox="523 769 1114 872"> 其他土地改良物 (違章建物) </td> </tr> </table> | 合法建築物 | | 其他改良物 | 合法建築物之增建 (如：頂樓加蓋、1樓外推) | 其他改良物 | 非占有他人土地之舊違章建物 (多屬未辦理保存登記者) | 其他改良物 | 其他土地改良物 (違章建物) | 合法建築物 |
| 合法建築物 | | | | | | | | | | |
| 其他改良物 | 合法建築物之增建 (如：頂樓加蓋、1樓外推) | | | | | | | | | |
| 其他改良物 | 非占有他人土地之舊違章建物 (多屬未辦理保存登記者) | | | | | | | | | |
| 其他改良物 | 其他土地改良物 (違章建物) | | | | | | | | | |
| 核算基礎 | 建物登記謄本面積、實際測量面積 | 建物登記謄本面積 | | | | | | | | |
| 提列金額 | 實際發放金額應為扣除預估代為拆除及遷移費用後之餘額。 1、協議合建-雙方協議 2、權利變換-估價 | 安置期間為更新期間(以開工之日起算至取得使用執照)加計6個月 1、協議合建-雙方協議 2、權利變換-估價租金單價 | | | | | | | | |
| 領取身分 | 建物所有權人、其他改良物使用人 | 建物所有權人 | | | | | | | | |
| 發放時點 | 由實施者於權利變換計畫發布實施之日起10內通知受補償人領取，領取期限以受通知之日起30日內領取為原則。 | 依實施者通知結果為準。 | | | | | | | | |

共同負擔

- ◆ 依113年9月12日「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价要項」規定提列。
- ◆ 審議會需**檢視個案提列費用合理性及必要性，避免實施者虛報工程費用。**

| 項次 / 費用類別 | 包含項目與內容摘要 |
|------------|--|
| 壹、工程費用 | <ul style="list-style-type: none">◆ 重建費用(建物拆除、營建費用、建築設計、鑑界、鑽探、規費、公寓大廈公共基金、外接水電瓦斯管線、鄰房鑑定、特殊費用)◆ 公共及公益設施興闢、維護◆ 捐贈都市更新基金 |
| 貳、權利變換費用 | <ul style="list-style-type: none">◆ 都市更新規劃◆ 不動產估價(含簽證)◆ 更新前土地及建物測量◆ 土地改良物補償拆遷及安置費(租金補貼)、舊違章處理◆ 地籍整理 |
| 參、貸款利息 | 依貸款期間及利率計算 |
| 肆、稅捐 | 印花稅：依承攬合約金額計算 營業稅：地主分回房屋之營業稅(5%) |
| 伍、管理費用 | <ul style="list-style-type: none">◆ 行政作業費(公辦都更才能提)◆ 人事行政管理費(3-5%，按基地內公有土地比例酌減)◆ 營建工程管理費(自主更新會或非以房地抵付之代執行機構才能提)◆ 銷售管理費(3-6%，按實施者實際獲配之單元及車位總價值)◆ 信託費用(依契約核實提列)◆ 風險管理費(10-14%按基地人數及面積規模) |
| 陸、容積移轉費用 | 容積移轉辦理費用(委辦費/行政庶務)及容積取得成本 |
| 柒、都市計畫變更負擔 | 應捐贈之一定金額、可建築土地或樓地板面積(及相關委辦費) |
| 共同負擔費用總計 | 壹 + 貳 + 參 + 肆 + 伍 + 陸 + 柒 |

選配原則

- ◆ 需於事業計畫內載明
- ◆ 作為所有權人選配基礎
- ◆ 審議會需**檢視選配原則內容是否有限縮所有權人選配權益**

協議
合建

依與實施者協議內容選配

權利
變換

依選配原則辦理

雙北市常見訂定之原則：

- ◆ 原位於1樓者優先選擇1樓(如：店鋪)
- ◆ 原位次分配(如：特定使用之樓層、臨路條件、公園)
- ◆ 公有產權多採集中分配
- ◆ 選配以不超過權值±○○%為原則
- ◆ 1戶搭配1車位

風險控管方案

◆ 依都更條例第36條規定

◆ 實施風險控管方案依下列方式之一辦理：

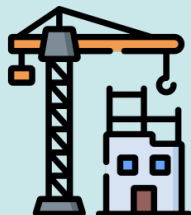
1. 不動產開發信託(土地+資金)
2. 資金信託(資金)
3. 續建機制
4. 同業連帶擔保
5. 商業團體辦理連帶保證協定
6. 其他經主管機關同意或審議通過之方式

信託
機制



- ◆ 實施者委託銀行辦理**不動產信託(土地及建物)**或**資金信託**。
- ◆ 避免**房產隨意過戶或處分**，降低風險。
- ◆ 由**銀行控管資金流向**，確保重建資金**專款專用**(自有資金、預售收入、融資貸款)。

續建
機制



- ◆ 若實施者**因故無法完工**時，未完成的工程將由**信託機構**邀集相關人評估啟動續建機制，並接手**後續興建作業**，降低停工風險。
- ◆ 信託契約內會載明續建機制啟動時點及清算方式。

稅捐減免

| 法令依據 | 項目 | 內容規定 | | |
|---|-------------|---|--|-----------|
| 都更條例 第67條 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content;"> *減免優惠實施年限展延 113.2.1~118.1.31 <small>(行政院112.12.29院臺建字第1121043926號令)</small> </div> | 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 2年 | 減半 | |
| | 房屋稅 | 更新後 2年 | *於前款2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10年為限(施行前已屆滿者不適用)。 | 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。 | | |

常見問答



政府可以協助審閱都更合建契約書嗎？

都更合建契約屬**民法上雙方合意之私權契約行為**，應由所有權人與實施者自行協商後為之，倘有**爭議應循私法途徑**辦理，市府不介入亦不審閱雙方之私約內容。



都更程序中是否須將房地權狀交給實施者？會不會拿土地作抵押貸款？

都更程序中，並無**相關法令**規定所有權人須**交付權狀**給實施者，除非所有權人自行交出權狀或自願設定抵押，否則不會發生土地或建物被拿去辦理抵押貸款之情況。

常見問答



實施者要將產權辦理銀行信託，是合理的嗎？是否一定要辦理信託登記？要出具什麼文件？

- ◆ 都市更新條例第25條規定，都市更新事業得以信託方式實施之。
- ◆ 實施者辦理產權信託，並登記予信託機構(通常是銀行，以下以銀行為例)是為降低辦理都市更新的風險，故都市更新案常有實施者請所有權人將土地及建物產權信託登記給銀行(受託人)，交由其進行產權管理，至全案更新完成後，銀行再依信託約定內容，將更新後產權登記予原所有權人，以確保都市更新之執行。
- ◆ 辦理信託方式及相關內容將載明於都市更新事業計畫之風險控管專章內，並由審議會審查相關內容。

常見問答



我目前不願參與都更，應如何保障自身權益？有哪些管道可以申訴？

- ◆ 目前尚無意願參與都市更新重建，應**審慎思考**是否簽署並出具「都市更新事業計畫同意書」，因出具同意書即視為同意參與該案都市更新，但若範圍內其他**所有權人參與意願度不高**，致該案**同意比率未達**都市更新條例第37條所定之**法定門檻**，則計畫將無法推動。
- ◆ **不論是否願意**參與都市更新，為保障所有權人選配權益，只要**符合選配資格者**皆應於**選配期間**辦理選配作業，至少目前選擇房型及車位結果是所有權人自行挑選的，否則**未於期限內**辦理選配者，僅能就**剩餘單元及車位**透過**公開抽籤**方式辦理，後續倘有**更換選配需求**，皆應經**實施者同意**後始得辦理。
- ◆ 所有權人倘有表達都市更新意見之需求，可至「**公聽會、聽證**」等相關**會議說明**或透過**書寫陳情**意見至「基隆市都市發展處」，表達不願參與都更或提供相關意見，並由實施者將意見納入計畫書並作適當回應後，提供審議會審議參考。

常見問答



建商若已達80%的送件門檻，剩餘20%的住戶是否就會被迫參與更新？

都市更新是採**多數決**方式辦理，實施者只要整合所有權人意願，並**取得**都市更新條例第37條規定之**同意比率門檻**，即可申請實施都市更新事業計畫**報核**，但為保障剩餘未同意戶之權利，實施者仍應本於真誠磋商精神，**持續與未同意戶溝通協調**，所有權人亦可於**審議期間提出陳情意見**，市府會將其意見提供審議委員作為審議參考，避免少數人的權益被忽視。

最後3句帶回家的話



不亂簽

- ◆ 不在有壓力下簽同意書
- ◆ 不提供有空白的文件
- ◆ 簽之前要看仔細



不亂扣

- ◆ 共負提列有法規依據
- ◆ 費用會經審議會審議



不錯過

- ◆ 會議上表達意見，有時間限制，提前羅列發言重點
- ◆ 意見要在對的場合及正確方式提出

~~簡報結束×敬請指教~~

