

案例分享篇

自主更新案例分享

講 師|林育全

現 職|冠霖都市更新事業(股)公司 總經理

課程日期|115.06.06

簡報大綱

- 壹、更新會籌組立案程序與應備文件
- 貳、中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知補助原則要點
- 參、都市更新會會務運作與成功案例分享
 - _ 資金籌措、理事會、委任專業機構
- 肆、中央擴大自主更新政策方向
- 附錄、中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知補助原則要點

講師簡歷

講師	林育全		
現職	冠霖都市更新事業團隊總經理(96~)		
學歷	政治大學地政碩士。臺灣科技大學管理學士。明新工專土木科		
公部門暨委辦案資歷			
都更審議會	107~115年	現任：桃園市、嘉義市、彰化縣、花蓮縣 曾任：新北市、金門縣	委員
住都中心	114~118年	桃園市住宅及都市更新中心	董事
重建委辦案	96~115年	臺北、基隆、桃園(執行中)、新北、新竹、澎湖等 6 縣市共 20案	計畫主持人 專案執行長
整維委辦案	110~115年	新北(執行中)、臺北等 2市共3案	
私部門資歷			
江陵企業	82~94年	建設開發業務及營建管理專案(約20案)	事業處主管
冠霖團隊	94~115年	板橋翠北DEF區自辦市地重劃整合(38公頃、1600人) 都市更新規劃&整合顧問專案(逾300案\40案) 建築經理與管理專案(2案)、自主更新輔導(20案) 創辦謙牧學堂(都市更新跨域學習平台 台日交流)	總經理
第三部門資歷			
社團法人	113年~116年	台灣自主都市更新培力協會	副理事長
	108~114年	臺北市都市更新整合發展協會第三~四屆	理事長
	103~115年	臺北市都市更新整合發展協會709專案辦公室	執行長
	98~102年	臺北市都市更新學會法宣專案辦公室	執行長
講師資歷			
政府	99~115年	國土署、北北基桃、竹苗中彰、嘉義縣市、高雄、澎湖、金門	講師
學校	105年~107年	中國科技大學-都市更新規劃整合人才學分學程計畫	講師
	100年~105年	政治大學公企中心-不動產開發與都更碩士學分班	

壹.

更新會籌組立案 程序與應備文件

■ 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。**

■ 事業計畫與更新會重大事項議決同意比率【案例計算】

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 項目	人數		面積	
	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 項目	人數		面積	
	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

■ 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)**

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。

■ 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(※產權異動者應附異動索引)
	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

成立大會召開工作-

會前準備-理監事候選登記、郵寄開會通知、出席委託書

當日工作-統計出席率

章程議決同意比率

。理監事選舉及選舉結果同意比率

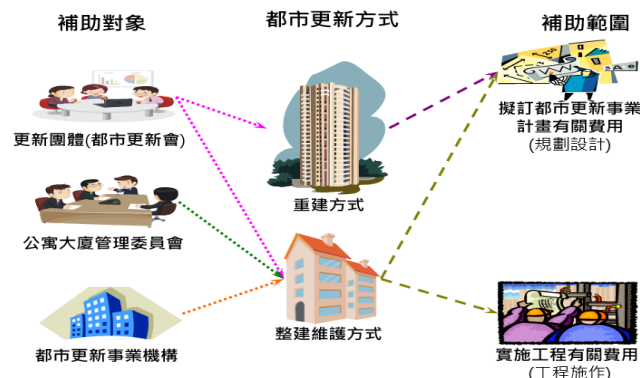
貳.

中央都市更新基金補助辦理自行實施更新事業須知補助原則要點

■ 補助架構

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。

- 中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知
- 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



申請流程與優先補助條件



優先補助條件

- 海砂屋
- 耐震不足而有危害公共安全建物

#部更條例第65條第2項第2款

- 老舊危險複合用途建築物

- 綠建材
- 綠色能源
- 綠建築工法

115年申請程序及受理時點尚未發布

■ 重建相關經費補助(規劃設計)核算方式

- 申請擬訂都市更新事業計畫補助經費
- 不得超過實際採購金額，且補助上限為新臺幣500萬元。
 - 實際補助金額之5%或新臺幣20萬元內得列為更新團體行政作業費。
- 申請擬訂權利變換計畫補助經費
- 不得超過實際採購金額，且補助上限為新臺幣300萬元。

人數	擬訂都市更新事業計畫 補助金額上限	擬訂權利變換計畫 補助金額上限
人數≤50人	150萬元	100萬元
超過50人<人數≤100人	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

- 個案因基地面積逾3,000m²或所有權人數逾400人等特殊情形，得酌予提高補助額度及補助上限。

■ 整建維護相關經費補助(規劃設計)核算方式

- 申請擬訂都市更新事業計畫之補助經費額度如下表：

地面層以上總樓地板面積	補助金額上限
面積 $\leq 5,000\text{m}^2$	80萬元
$5,000\text{m}^2 < \text{面積} \leq 10,000\text{m}^2$	每增加 100m^2 增加補助1萬元
$10,000\text{m}^2 < \text{面積}$	每增加 100m^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。
 - 經直轄市、縣(市)主管建築機關認定之合法建築物證明文件。

換算公式：
1坪=3.3058m²
1m²=0.3025坪

- 經建築物耐震能力詳細評估結果有安全疑慮，需辦理補強工程者，得提高原核定補助擬訂都市更新事業計畫費用50%作為補強設計費用。



申請提高建築物結構補強設計補助費用時，應於都市更新事業計畫報核前完成。

■ 整建維護相關經費補助(工程施作)核算方式

- 申請工程施作補助經費上限規定如下表：

類別	優先補助項目	補助經費上限計算	上限比率	備註
A	<p>1.老舊建築物立面及屋頂突出物修繕工程。</p> <p>2.老舊招牌、突出外牆面之鐵窗及違建拆除。</p> <p>3.空調、外部管線整理美化。</p> <p>4.建築基地景觀綠美化。</p> <p>5.屋頂防水及綠美化。</p> <p>6.增設或改善無障礙設施。</p> <p>9.依公寓大廈管理條例規定設置之防墜設施</p> <p>10.其他經審查同意之必要或特殊工程項目</p>	<p>2.優先整建維護地區</p> <p>1500元/m²(地面層以上總面積)</p>	50%	<p>申請施作A、C類，須施作A類1~3項，且施作費用須占A類實施工程經費1/3以上</p>
B	<p>7.提高建物耐震能力。</p>	<p>1.施作部分樓地板面積≤1,500m²，4,000元/m²</p> <p>2.施作部分樓地板面積>1,500m²，3,000元/m²</p>	55%	
C	<p>8.增設昇降機設備。</p>	<p>以審查結果為準</p>	45%	

■ 補助經費申請額度特別規定

- 整建維護實施工程案如有下列情形者，應依附表內容調降補助經費。

項目	說明	調降比率	備註
陽台外推或 加窗	建築物有陽台外推或加窗情形， 且所有權人無法配合拆除整理者	總補助經費 2.5%	申請案如 有未符合 建築執照 及相關核 准圖說者 依各項比 例調降補 助經費。
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%	
法定空地與原 始竣工圖未符	法定空地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%	

■ 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，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



都市更新會會務運作與 成功案例分享_資金籌措、 理事會、委任專業機構

#7會員大會召集人(章程：第五章會議_第二十五條)

召集人理事長

理事長不為或不能召開會議超過二個會次者，主管機關指定理事一人召集。

#7召集時點、#8通知(章程：第五章會議_第二十五條)

	定期會議	臨時會議
#7 召集	每六個月至少召開一次 <u>召開日期由理事會決議</u> 之	經理事會認為必要或 <u>會員五分之一以上之 請求</u> ，或 <u>監事函請召集</u>
#8 通知	應於 <u>二十日前通知</u> 會員。	緊急事故召集，於開會 <u>二日前送達通知</u> 者。
	■ 內政部92年2月7日台內營字第092008449號函 <u>「通知」公聽會方式並無明文規定，可由都市更新會自行送達或交由郵政機關送達。</u>	
	章程：第五章會議_第二十五條(章程增列 非法令規定) 並將 <u>開會通知公告</u> 於本會 <u>專屬網頁</u> 或本會會址門首。	
	#11 函請地方主管機關派員列席 章程：第五章會議_第二十七條	

#30財報查閱

理事會所造具之各項會計報表及監事之查核報表於會員大會定期會議開會十日前，
備置於辦公處所供會員查閱。

#10一般決議

出席：以會員人數超過50%並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過50%

同意：出席人數超過50%並其土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過50%

#30年度預算及前一年度財報承認

理事會應每年編造預算，於每一會計年度終了後三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，報請會員大會承認。

#10重大決議(章程：第五章會議_第二十四條)

一、訂定及變更章程。

二、會員之權利及義務。

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、其他議決事項

前項第1款至第8款事項之決議，

應經會員人數超過50%，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過50%之同意。

#20理事會召集人(章程：第五章會議_第三十條)

理事長召集

理事長不為或不能召開會議超過二個會次者，主管機關指定理事一人召集。

#22時點、通知(章程：第五章會議_第三十條)

類型	定期會議	臨時會議
#22 時點	每三個月至少召開一次 召開日期由理事會決議之。	理事長認有必要或經過半數理事提議者，得隨時召集之。
#22 通知	應於七日前通知各理事及監事， 監事得列席之。	應於二日前通知各理事及監事， 監事得列席之。

■ 章程：第五章會議_第三十條

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。

#21理事出席

理事會開會時，理事應親自出席。

但章程訂定得由其他理事代理者，不在此限。每一理事以代理一人為限。

章程：第五章會議_第三十一條

理事會

#20、#23一般決議

除本辦法或章程另有訂定外，理事會權責第一項及第七項應有半數理事出席，出席理事過半數之同意行之。

- 一、執行會員大會決議。
- 七、設置會計簿籍及編製會計報表。

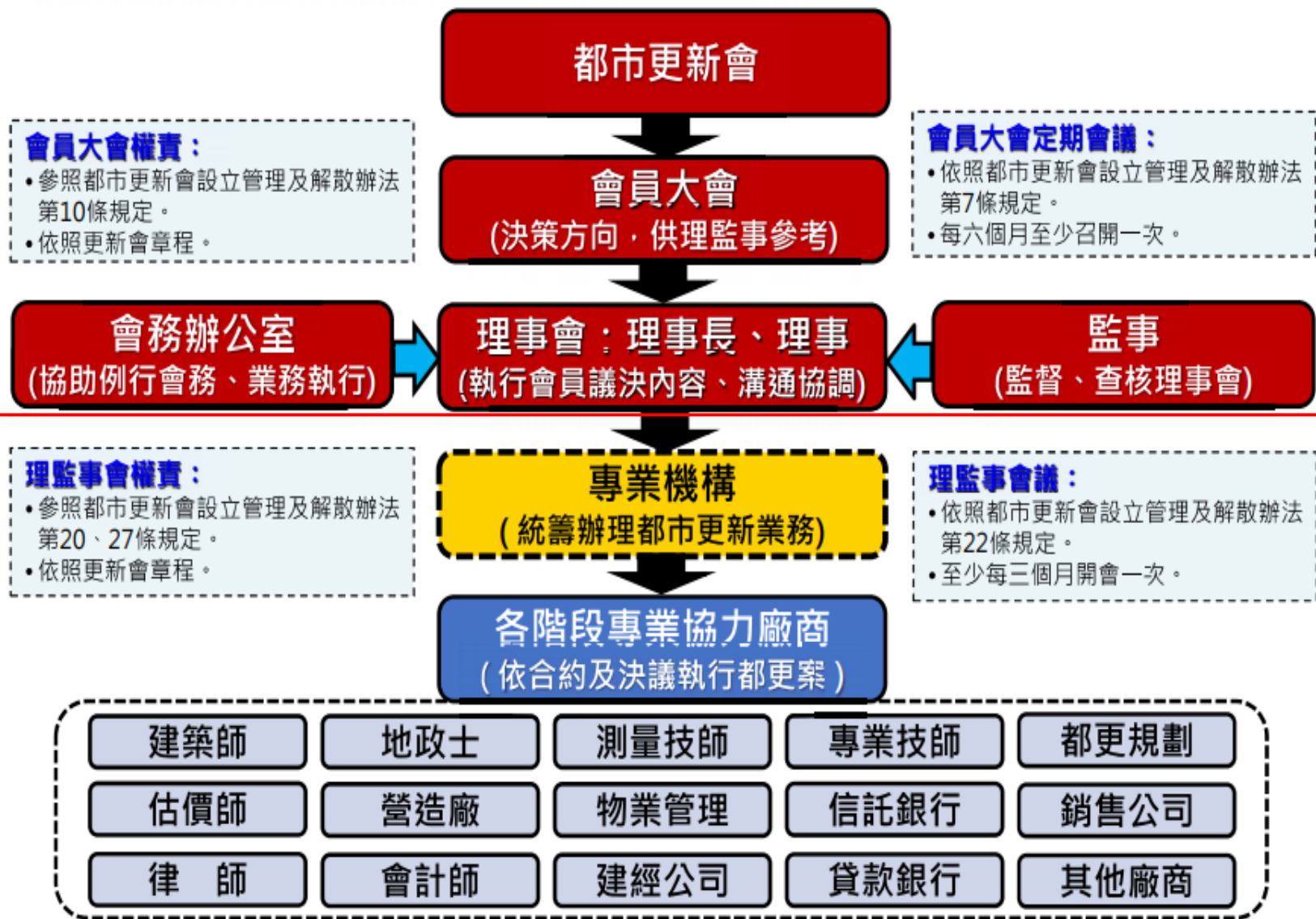
#20、#23重大決議

理事會權責的第二至六項

- 二、執行章程訂定之事項。
- 三、都市更新事業計畫之研擬及執行。
- 四、權利變換計畫之研擬及執行。
- 五、章程變更之提議。
- 六、預算之編列及決算之製作。
- 八、其他議決事項

各款事項之決議同意：應有理事三分之二以上之出席，出席理事過半數之同意行之。

■ 都市更新會組織層級與委任專業協力團隊



■ 委任專業協力團隊方案與主責事項



■都市更新重建可行性評估草案報告(案例目錄供參)

壹、基本資料及現況分析	基地位置、更新單元範圍、土地及建物公私有權屬 合法建築物現況、其他土地改良物使用狀況、 占有他人土地之舊違章建築物 都市更新會重大議決&一般議決比率、事業計畫報核同意比率
貳、相關都市計畫及土地使用管制	都市計畫、土地使用分區、建蔽率、容積率
參、容積獎勵概算	容積獎勵上限說明、 容積獎勵項目及額度
肆、建築設計草案	建築規劃配置要點、建築風格示意圖、平面圖(1F、標準層、地下層)
伍、更新前估價條件及原則評估	評價基準日估價師選任鑑價結果選定 更新前估價條件(預擬)、更新後估價條件(預擬)
陸、更新後分配原則	房地選配原則草案 建議
柒、拆遷安置與信託計畫	合法建築物 拆遷補償費 、估值拆遷安置費(租金補貼)、 舊違章建築戶處理方案、信託管理
捌、財務計畫	費用提列總表、成本收入分析情境模擬、更新前後房屋坪數模擬比較、 成本收入分析及對策方案
玖、後續待辦事項及前期費用估值	後續待辦事項、 前期費用估值

社區所有權人全部出資(全案) (案例供參)

■ 更新後總價值

房屋/車位	坪數/數量		平均單價		金額(元)
住宅(1F)	57.69	坪	1,246,610	元/坪	71,916,930
住宅(2~12F)	1,242.38	坪	1,028,519	元/坪	1,277,811,490
停車位	23	個	2,456,522	元/個	56,500,000
房屋車位總計					1,406,228,420

■ 共同負擔比率

項目	金額(元)	比率
更新後總價值	1,406,228,420	100.00%
共同負擔費用	470,616,657	33.47%
所有權人分配總價值	935,611,763	66.53%

■ 全案成本分析

項目	依提列總表	扣除風險管理費	風險管理費差額
共同負擔(元) A	470,616,657	427,676,207	42,940,450
總銷售面積(坪) B	1,300.07		-
全案平均成本(元/坪) A÷B	361,993	328,964	33,029

提列之營建費用單價為193,739元/坪。

社區所有權人部分不出資(全案) (案例供參)

比較項目	方案一：不出資(採折價抵付)	方案二：100%出資
更新重建後的總價值A	1,406,228,420	1,406,228,420
共同負擔b1	470,616,657	470,616,657
風險管理費b2 (不出資者不能分配風險管理費利潤)	0	42,940,450
土地所有權人更新後可分配價值C=A-b1+b2	935,611,763	978,552,213
差異概念說明	<ol style="list-style-type: none"> 依核定之權利變換計畫內容折價抵付共同負擔(b1)，並依更新後可分配價值C辦理房車選配，並依登記坪數辦理價金找補。 一般可選配C×10%為上限的房屋車位價值，超過部分需與實施者協商。 不負擔風險及不享有出資利潤。 	<ol style="list-style-type: none"> 支付共同負擔b1，選配更新重建後總價值A的房屋及車位，享有更新後漲價差額與承受跌價風險。 享有共同負擔b1與風險管理費b2的結算分配權益與不足額負擔。
案例說明	所有權人更新前權利價值比例為5.9957%	
更新後價值	84,313,237元	84,313,237元
共同負擔費用	折價抵付：28,216,763元	支付費用：28,216,763元
可分配價值	56,096,474元	84,313,237元
可選配房、車	52.64坪+1車位	80.31坪+1車位 享有更新後漲價差額與承受跌價風險
	註：2樓以上均價暫估102萬/坪、車位均價暫估240萬/個	

所有權人折價抵付共同負擔-分配更新後價值及模擬選屋找補

所有權人意願表達模擬分配結果

(案例供參)

樓層	權利人	更新前權利價值(元)	更新前權利價值比例	總銷價值(元) (可分配價值)	共同負擔(元)	應分配價值 (元)	扣除平均車位 單價後價值 (元)	模擬選配戶別		
				X	Y	Z=X-Y	W	戶別	價格(元) J	找補(元)W-J
1	A	73,014,048	9.9566%	140,013,036	46,857,584	93,155,451	90,698,930	7F-A2	48,000,480	42,698,450
2	B	43,967,976	5.9957%	84,313,772	28,216,942	56,096,830	53,640,308	2F-A2	59,330,050	-5,689,742
3	C	44,407,656	6.0557%	85,156,910	28,499,111	56,657,799	54,201,277	3F-A2	61,158,500	-6,957,223
4	D	43,967,976	5.9957%	84,313,772	28,216,942	56,096,830	53,640,308	4F-A2	61,158,500	-7,518,192
5	E	44,847,336	6.1157%	86,000,048	28,781,281	57,218,767	54,762,246	5F-A2	62,356,450	-7,594,204
6	F	45,287,015	6.1756%	86,843,185	29,063,450	57,779,735	55,323,213	6F-A2	62,356,450	-7,033,237
7	G	62,639,667	8.5419%	120,118,938	40,199,709	79,919,229	77,462,708	12F-A2	59,673,600	17,789,108
1	H	77,876,828	10.6198%	149,337,989	49,978,328	99,359,661	96,903,139	7F-A1	55,960,280	40,942,859
2	I	45,862,998	6.2542%	87,947,700	29,433,093	58,514,606	56,058,085	2F-A1	64,571,810	-8,513,725
3	J	46,312,635	6.3155%	88,809,932	29,721,653	59,088,279	56,631,757	3F-A1	65,224,710	-8,592,953
4	K	45,862,998	6.2542%	87,947,700	29,433,093	58,514,606	56,058,085	4F-A1	64,571,810	-8,513,725
5	L	46,762,272	6.3768%	89,672,164	30,010,213	59,661,951	57,205,429	5F-A1	65,877,610	-8,672,181
6	M	47,256,873	6.4442%	90,620,619	30,327,628	60,292,991	57,836,469	6F-A1	66,530,510	-8,694,041
7	N	65,254,222	8.8985%	125,132,656	41,877,629	83,255,027	80,798,505	10F-A1	55,641,450	25,157,055
合計		733,320,500	100.00%	1,406,228,420	470,616,657	935,611,763	均價 2,456,522	-	852,412,210	-

折價抵付共同負擔(扣除風管費)-分配更新後價值及模擬選屋找補 (案例供參)

樓層	權利人	更新前權利價值(元)	更新前權利價值比例	應分配價值(元)	扣除平均車位單價後價值(元)	風險管理費(元)	應分配價值+風險管理費(元)	模擬選配戶別	
				Z=X-Y	W	P	S=W+P	戶別	找補(元)S-J
1	A	73,014,048	9.9566%	93,155,451	90,698,930	4,275,424	94,974,354	7F-A2	46,973,874
2	B	43,967,976	5.9957%	56,096,830	53,640,308	2,574,597	56,214,905	2F-A2	-3,115,145
3	C	44,407,656	6.0557%	56,657,799	54,201,277	2,600,343	56,801,620	3F-A2	-4,356,880
4	D	43,967,976	5.9957%	56,096,830	53,640,308	2,574,597	56,214,905	4F-A2	-4,943,595
5	E	44,847,336	6.1157%	57,218,767	54,762,246	2,626,089	57,388,334	5F-A2	-4,968,116
6	F	45,287,015	6.1756%	57,779,735	55,323,213	2,651,835	57,975,048	6F-A2	-4,381,402
7	G	62,639,667	8.5419%	79,919,229	77,462,708	3,667,940	81,130,648	12F-A2	21,457,048
1	H	77,876,828	10.6198%	99,359,661	96,903,139	4,560,170	101,463,309	7F-A1	45,503,029
2	I	45,862,998	6.2542%	58,514,606	56,058,085	2,685,562	58,743,647	2F-A1	-5,828,163
3	J	46,312,635	6.3155%	59,088,279	56,631,757	2,711,891	59,343,648	3F-A1	-5,881,062
4	K	45,862,998	6.2542%	58,514,606	56,058,085	2,685,562	58,743,647	4F-A1	-5,828,163
5	L	46,762,272	6.3768%	59,661,951	57,205,429	2,738,220	59,943,649	5F-A1	-5,933,961
6	M	47,256,873	6.4442%	60,292,991	57,836,469	2,767,182	60,603,651	6F-A1	-5,926,859
7	N	65,254,222	8.8985%	83,255,027	80,798,505	3,821,038	84,619,543	10F-A1	28,978,093
合計		733,320,500	100.00%	935,611,763	-	42,940,450	944,160,909	-	-

註1：平均車位單價為2,456,522元。

註2：1F後院及7F露臺不可登記產權面積，但計算使用權價值。

註3：風險管理費為42,940,450元。

所有權人新舊建物面積分配

(案例供參)

樓層	權利人	更新前建物(坪)				模擬選配								
		主建物	附屬建物 (平陽台)	室內 使用面積 C=A+B	權狀面積 D	戶別	主建物(坪)		附屬建物(坪)(陽台)		室內使用面積(坪)		權狀面積(坪)	
							E	E-A	F	F-B	G=E+F	G-C	H	H-D
1	A	83.92	6.24	90.16	92.77	7F-A2	27.87	-56.05	2.73	-3.51	30.60	-59.56	44.92	-47.85
2	B	45.02	5.55	50.57	53.87	2F-A2	39.04	-5.98	3.89	-1.66	42.93	-7.64	63.05	9.18
3	C	45.02	5.55	50.57	53.87	3F-A2	39.04	-5.98	3.89	-1.66	42.93	-7.64	63.05	9.18
4	D	45.02	5.55	50.57	53.87	4F-A2	39.04	-5.98	3.89	-1.66	42.93	-7.64	63.05	9.18
5	E	45.02	5.55	50.57	53.87	5F-A2	39.04	-5.98	3.89	-1.66	42.93	-7.64	63.05	9.18
6	F	45.02	5.55	50.57	53.87	6F-A2	39.04	-5.98	3.89	-1.66	42.93	-7.64	63.05	9.18
7	G	60.44	5.55	65.99	69.58	12F-A2	33.55	-26.89	2.74	-2.81	36.29	-29.70	53.28	-16.30
1	H	90.18	6.71	96.89	99.45	7F-A1	32.20	-57.98	3.24	-3.47	35.44	-61.45	52.04	-47.41
2	I	45.82	5.55	51.37	55.09	2F-A1	40.52	-5.30	3.94	-1.61	44.46	-6.91	65.29	10.20
3	J	45.82	5.55	51.37	55.09	3F-A1	40.52	-5.30	3.94	-1.61	44.46	-6.91	65.29	10.20
4	K	45.82	5.55	51.37	55.09	4F-A1	40.52	-5.30	3.94	-1.61	44.46	-6.91	65.29	10.20
5	L	45.82	5.55	51.37	55.09	5F-A1	40.52	-5.30	3.94	-1.61	44.46	-6.91	65.29	10.20
6	M	45.82	5.55	51.37	55.09	6F-A1	40.52	-5.30	3.94	-1.61	44.46	-6.91	65.29	10.20
7	N	61.3	5.55	66.85	71.13	10F-A1	32.20	-29.10	3.24	-2.31	35.44	-31.41	52.05	-19.08
合計		750.04	79.56	829.60	877.73	-	-	-	-	-	-	-	-	-

註1：1F後院及7F露臺不可登記產權面積，但計算使用權價值。

融資銀行條件比較表

(案例供參)

銀行別	A銀行		B銀行		C銀行	
借款項目	建築融資	週轉金融資	建築融資	週轉金融資 (前期、後期)	建築融資	週轉金融資 (支付間接費用,如建築師、估價師、利息、信託費等)
借 款 人	都市更新會		都市更新會		都市更新會	
利 率	約 1.95%	約1.95%	約1.8~2%	約2.3%	約 2%	
貸款額度	營建費用70%	(共同負擔費用-營建費用-利息-風險管理費)80%	共同負擔費用-風險管理費 (更新後總價值之60%上限)		共同負擔費用-風險管理費 (更新後總價值之50%~60%上限)	
貸款金額	預估20075.6萬	預估10047.2萬	預估42767.7萬		預估42767.7萬	
動撥時間	依建經公司出具之工程進度查核報告	30%於權利變換計畫報核即可檢具相關憑證動撥 餘70%待權利變換計畫經主管機關核定後動撥	都市更新幹事會審查通過		依建經公司出具之工程進度查核報告	由理事會議決
動撥條件	1.完成設定及信託 2.依工程進度撥款	1.完成設定及信託 2.依憑證實支實付	1.完成設定及信託 2.扣除前期週轉金約10%可先動撥,其他金額採一次動撥入信託專戶(視個案評估最多分2次動撥,但必需於結構體完成前全數撥完)		1.80%以上同意比例 2.完成設定及信託 3.依工程進度	1.80%以上同意比例 2.完成設定及信託 3.依憑證實支實付
保 證 人	理事長需為連帶保證人 其他所有權人應為擔保提供者簽一般保證人		參與更新地主依各自應負擔重建成本之1.2倍擔任保證人		參與更新地主依各自應負擔重建成本之1.2倍擔任保證人(地主間不連保)	

一、本案共同負擔費用：47061.7萬 (風管費：4294萬、營建費用28679.5萬、利息1529.2萬)

二、本案更新後總價值：140622.8萬

更新會發起籌組立案至事權計畫核定階段支出費用預估

(案例供參)

共同負擔項目預算	預算金額(元)	預估簽約款(元)	單位	附註
總顧問費用	1,000,000	200,000	階段性統籌	人事行政費*5%計算
都更規劃費(部分)	5,700,000	1,200,000		720萬-150萬(成果備查)
建築設計費(部分)	2,040,000	510,000		510萬*40%(核定前)
不動產估價費	1,350,000	157,500		3家費用+領銜
代書費用(部分)	100,000	10,000		前期之面積計算、信託登記、抵押權設定等費用
測量費用	87,150	43,575		
支出預算小計	10,277,150	2,121,0751		
扣除政府補助款	2,900,000			
更新會前期自籌款	7,377,150			
暫以14戶平均分攤	526,939	151,505		

前期費用現金流量表

(案例供參)

項目		000年								
		4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
期初資金		1,557,240	1,557,240	1,555,740	1,555,781	928,280	2,993,780	2,168,780	942,530	457,470
收入	補助款1				800,000					
	補助款2				599,999					1,450,000
	利息			41						
	自籌款					2,800,000				
合計		1,557,240	1,557,240	1,555,781	2,955,780	3,728,280	2,993,780	2,168,780	942,530	992,530
預估支出	冠霖規劃				2,000,000	700,000		700,000	1,400,000	
	地政士					7,000				
	估價師						825,000			157,500
	建築師							510,000		
	記帳士							16,250		
	建物測量				27,500	27,500				
	雜項費用		1,500							
合計		-	1,500	-	2,027,500	734,500	825,000	1,226,250	1,400,000	157,500
期末資金		1,557,240	1,555,740	1,555,781	928,280	2,993,780	2,168,780	942,530	457,470	835,030

■ 自主更新案例_成功關鍵因素



肆.

中央擴大自主 更新政策方向

■ 自主都更研議新方向

加碼補助都市更新
會所需作業費

加碼補助自主都更
先期規劃費

研議提供自主都更
貸款信用保證

自主都更符合規劃
設計要件逕予提高
1.5倍容積

配合中央政策捐社
宅(婚育宅)容積加
碼提高2.0倍容積

~~簡報結束×敬請指教~~



附錄_中央補助款其他規定補充資料

■ 重建相關經費補助(規劃設計)申請文件

- 基地範圍(以位置圖、地籍圖、使用分區圖、地形套繪圖表達位置及範圍)
- 現況分析(土地及合法建築物權屬、使用現況及照片、意願調查)
- 課題與對策(現況及推動重建面臨之課題及改善對策)
- 預定工作項目、內容與實施方式(設計圖說、拆遷安置計畫)
- 公私有土地之分配意願與需求初步調查~僅申請事業計畫補助者，免填
- 權利變換計畫選配原則概述~僅申請事業計畫補助者，免填
- 預定作業時程(各階段作業預計實施進度)
- 經費需求及項目明細(經費估算、分擔)

摘要表

申請補助計畫書

其他相關證明文件

要件檢核表

- 土地及建物登記簿謄本影本或其他證明文件
- 住戶重建意願證明文件(如都市更新會會員大會紀錄、居民共識協調紀錄)

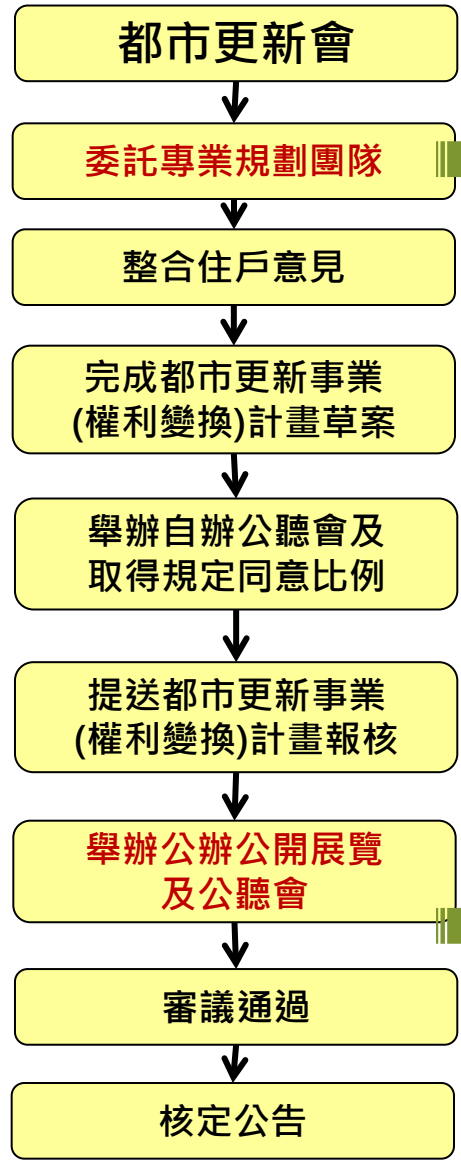
■ 更新團體申請重建相關經費補助(規劃設計)



申請單位→地方政府

按契約進度請撥

直轄市、縣(市)主管機關得依其自治規定訂定請撥款時點並制定契約範本，接受補助單位與受託專業團隊契約進度管控撥付受補助單位。



地方政府→中央

簽訂契約 50%

檢附補助案核准函、委託契約書影本、納入預算或超支併決算證明文件、請款明細表及收據。

公開展覽 50%

檢附擬訂都市更新事業計畫(權利變換計畫)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。



■ 整建維護相關經費補助(規劃設計)申請文件

- 基地範圍(以位置圖、地籍圖、使用分區圖表達位置及範圍)
- 現況分析(土地及合法建築物權屬、使用現況及照片、意願調查)
- 課題與對策(現況及推動整建維護面臨之課題及改善對策)
- 預定工作項目、內容與實施方式 (設計圖說)
- 預定作業時程(各階段作業預計實施進度)
- 經費需求與項目明細(經費估算、分擔)
- 後續管理維護構想(管理維護費用、人力及方式)

摘要表

申請補助計畫書

其他相關證明文件

要件檢核表

- 土地及建物登記簿謄本影本或其他證明文件
- 住戶整建維護意願證明文件
(如區分所有權人會議紀錄、都市更新會會員大會紀錄、居民共識協調紀錄)

■ 整建維護相關經費補助(規劃設計)核算方式

- 申請擬訂都市更新事業計畫之補助經費額度如下表：

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

換算公式：
1坪=3.3058m²
1m²=0.3025坪

- 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。
 - 經直轄市、縣(市)主管建築機關認定之合法建築物證明文件。

申請整建維護相關經費補助(規劃設計)

都市更新會、公寓大廈管理委員會、都市更新事業機構或直轄市、縣(市)主管機關

都市更新會
檢附證明文件

地方政府
查核工作進度
及請領金額

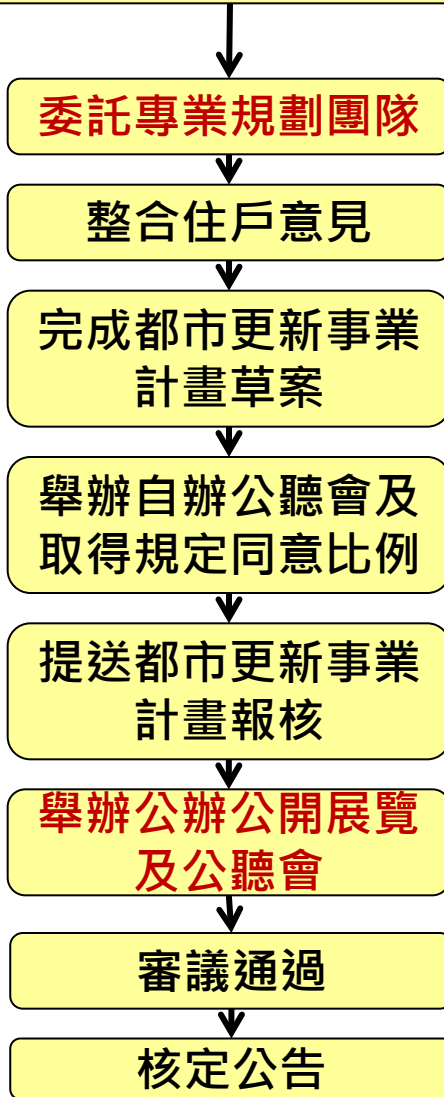
內政部(營建署)
核撥經費



申請單位→地方政府

按契約進度請撥

直轄市、縣(市)主管機關得依其自治規定訂定請撥款條件及制定契約範本，並接受補助單位與受託專業團隊契約進度管控撥付受補助單位。



地方政府→中央

簽訂契約

50%

檢附補助案核准函、委託契約書影本、納入預算或超支併決算證明文件、請款明細表及收據。

※申請補強設計補助者，請款時應併同檢附補強設計委託契約書影本

公開展覽

50%

檢附擬訂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。

※申請補強設計補助者，請款時應併同檢附詳評或補強設計審查通過證明

■ 整建維護相關經費補助(工程施作)申請文件

- 基地範圍
- 現況分析
- 違建及違規物處理情形
- 課題與對策
- 整建或維護計畫及其設計圖說
- 預定作業時程
- 申請補助經費及項目明細
- 後續管理維護構想

摘要表

申請補助計畫書
(申請補助經費及項目明細)

其他相關證明文件

要件檢核表

- 都市更新事業計畫草案
- 建物登記簿謄本影本或其他證明文件
- 住戶整建維護意願證明文件
(如區分所有權人會議紀錄、都市更新會會員大會紀錄、居民共識協調紀錄)



申請都市更新整建維護實工程補助，應於都市更新事業計畫報核後審議通過前提出申請。

■ 整建維護相關經費補助(工程施作)核算方式

- 申請工程施作補助經費上限規定如下表：

類別	優先補助項目	補助經費上限計算	上限比率	備註
A	<p>1.老舊建築物立面及屋頂突出物修繕工程。</p> <p>2.老舊招牌、突出外牆面之鐵窗及違建拆除。</p> <p>3.空調、外部管線整理美化。</p> <p>4.建築基地景觀綠美化。</p> <p>5.屋頂防水及綠美化。</p> <p>6.增設或改善無障礙設施。</p> <p>9.依公寓大廈管理條例規定設置之防墜設施</p> <p>10.其他經審查同意之必要或特殊工程項目</p>	<p>2.優先整建維護地區</p> <p>1500元/m²(地面層以上總面積)</p>	50%	<p>申請施作A、C類，須施作A類1~3項，且施作費用須占A類實施工程經費1/3以上</p>
B	<p>7.提高建物耐震能力。</p>	<p>1.施作部分樓地板面積≤1,500m²，4,000元/m²</p> <p>2.施作部分樓地板面積>1,500m²，3,000元/m²</p>	55%	
C	<p>8.增設昇降機設備。</p>	<p>以審查結果為準</p>	45%	

申請整建維護相關經費補助(工程施作)

都市更新會、公寓大廈管理委員會、都市更新事業機構或直轄市、縣(市)主管機關

都市更新會
檢附證明文件

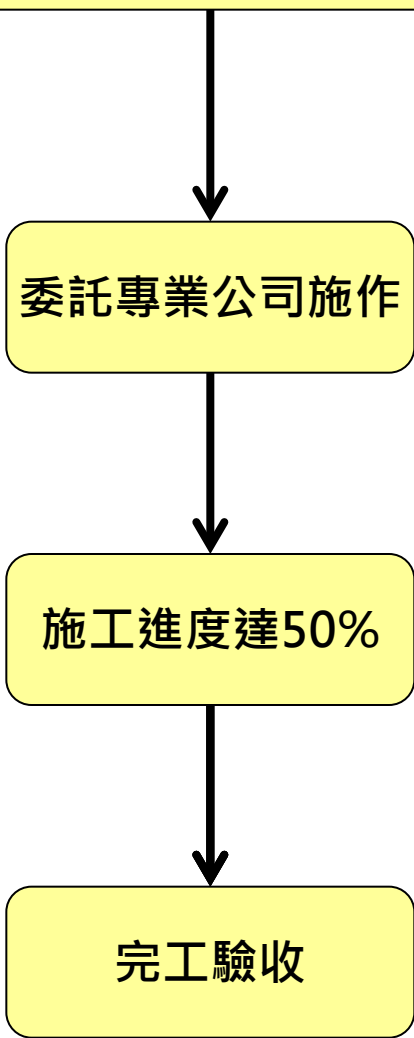
地方政府
查核工作進度
及請領金額

內政部(國土署)
核撥經費



申請單位→地方政府
按契約進度請撥

直轄市、縣(市)主管機關得依其自治規定訂定請撥款條件及制定契約範本，並接受補助單位與受託專業團隊契約進度管控撥付受補助單位。



地方政府→中央

簽訂契約 20%
檢附補助案核准函、都市更新事業計畫核定函及其計畫書、委託契約書影本、納入預算或超支併決算證明文件、請款明細表及收據。

施工進度達50% 30%
檢附監造報表、施工日誌、納入預算或超支併決算證明文件、請款明細表及收據。

完工驗收 剩餘
檢附驗收通過證明、成果報告書、工程決算書、納入預算或超支併決算證明文件、請款明細表及收據。