

# 115年臺北市都市再生教育訓練x都市再生課程

自主更新培訓班

## 權益表達篇

### 發起整備階段都更常見問題回應

講 師|林淑鈴

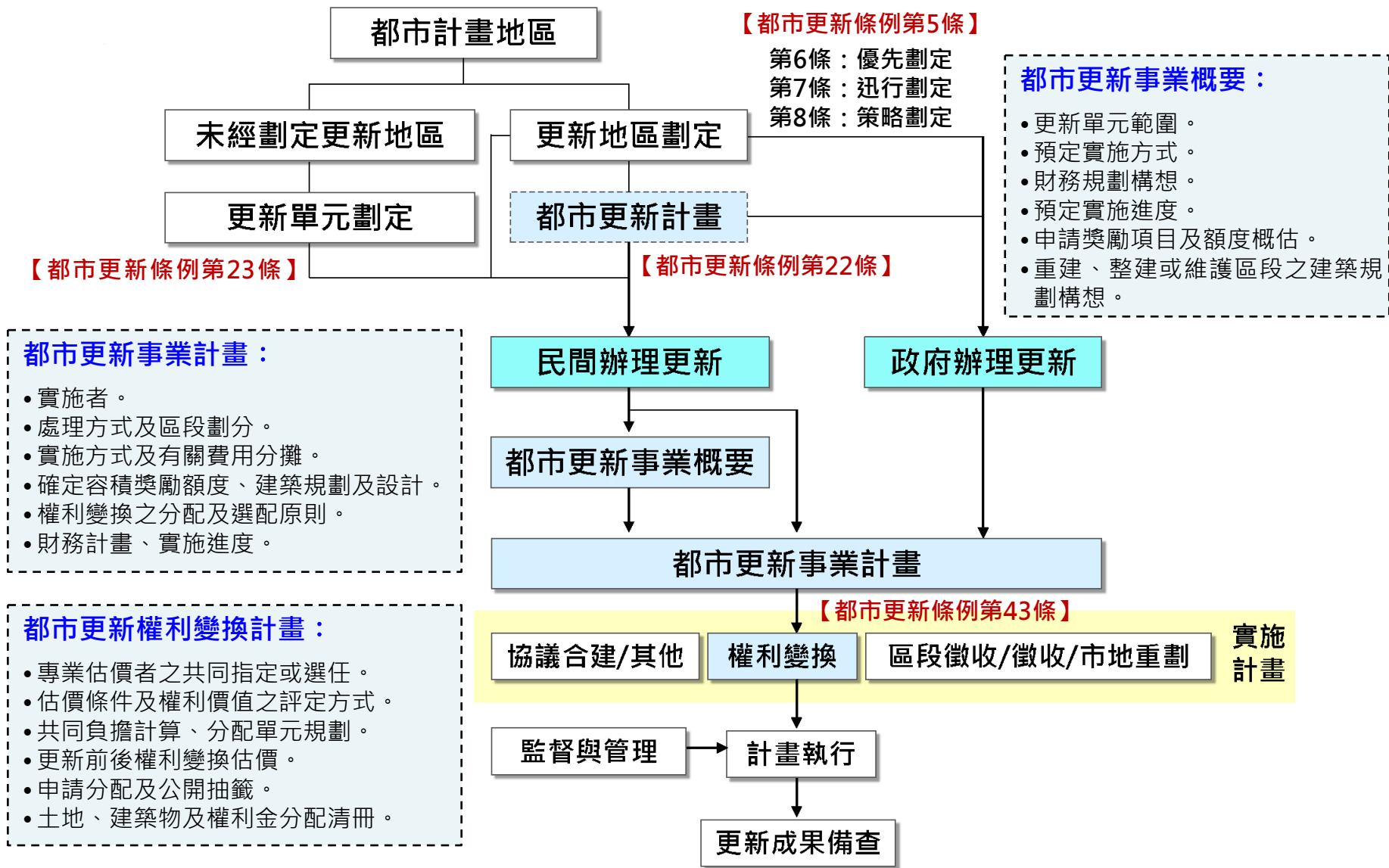
現 職|冠霖都市更新事業團隊 林淑鈴協理

課程日期|115.06.27

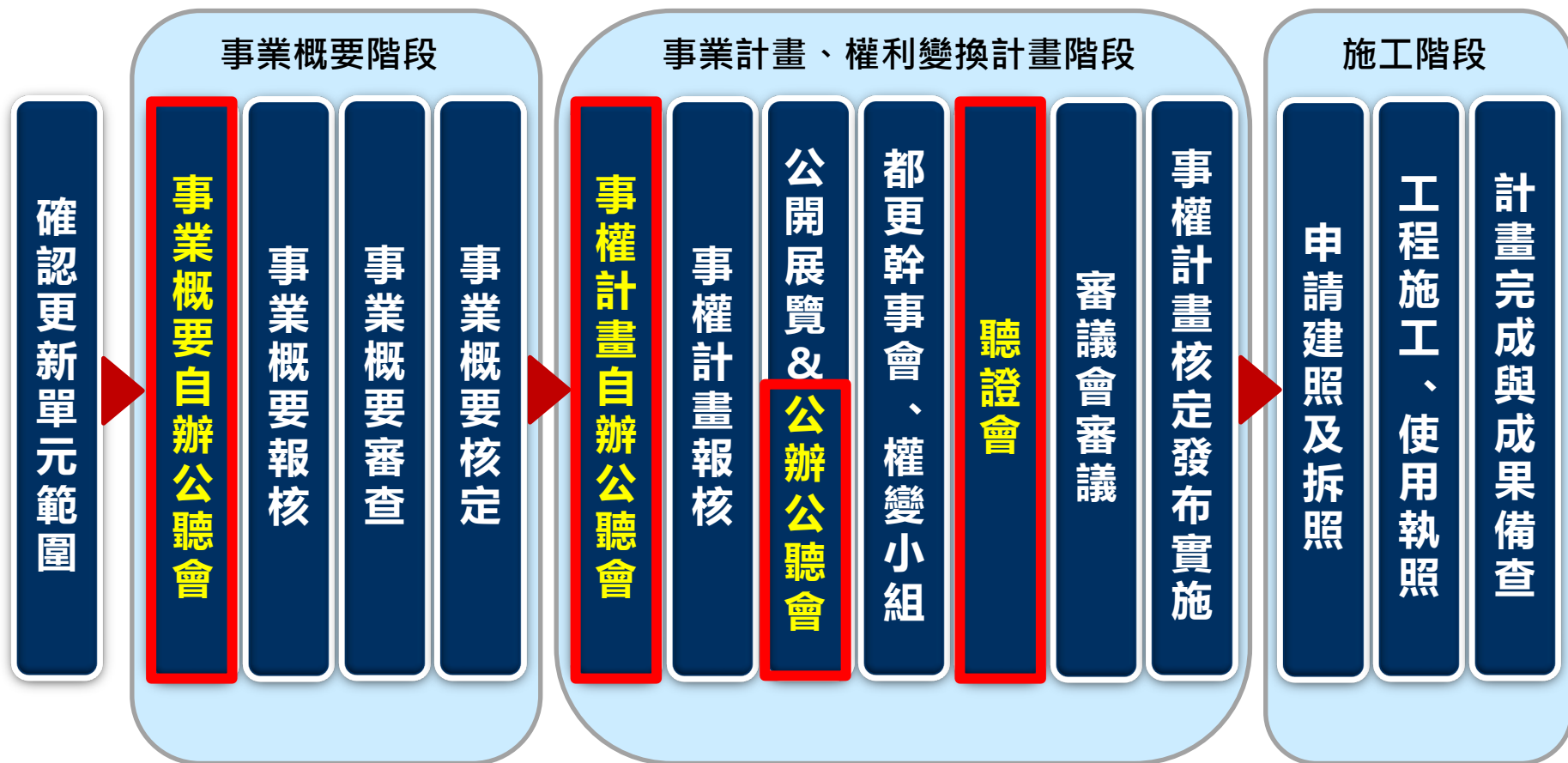
# 講師簡歷

講師	林淑鈴
現職	冠霖都市更新事業團隊協理
學歷	東南科技大學副學士
經歷	081~102年江陵建設、旭記建設、首泰建設 102~迄今冠霖都市更新事業股份有限公司
公部門委辦案	108~110年澎湖縣政府_自主更新輔導團暨人才培訓計畫案澎湖縣 109~110年基隆市政府_都市更新自主更新輔導團 109~110年桃園市政府_自主更新輔導團 111~112年臺北市政府_公辦整建維護試辦計畫、都市更新整建維護輔導及協助政策推廣委辦案 112~113年新北市政府_自主更新推動培訓計畫案 114年~新北市政府_都市更新整建維護推動計畫
專案資歷	<b>【建設業務專案資歷-15案】</b> 81~102年台北市_6案(中山區、文山區)新北市_9案(新店區、板橋區、新莊區) <b>【建設專案管理-2案】</b> 102~108年新北市福匯常住、福匯常安(板橋區) <b>【自主更新專案經歷-9案】</b> 台北市106~迄今士林區_天玉街案、中正路案 109~迄今北投區_石牌路案 109~110年松山區_富錦街案 110~114年信義區_虎林街案 澎湖縣107~110年馬公市民福路案、馬公市中華路案 基隆市111~115年安樂區安國段安樂六號基地、八號基地 高雄市111~113年鼓山區鼓中段案
講師經歷	基隆/澎湖自主更新輔導團人才培訓課程 臺北市都市再生教育訓練x都市再生課程 新北市自主更新推動培訓計畫 嘉義縣自主更新第一哩路工作坊 台北市地政士公會地政士與里民談防災都更推動實務(進階專班)

# 都市更新推動程序



# 都市更新推動程序-所有權人可參加會議



# 都市更新法定程序會議

會議類型	自辦公聽會	公辦公聽會	聽證會
都更條例	第22條第1項、第32條第2項	第32條第3項	第33條
辦理單位	1.事業概要申請人 2.事業計畫、權變計畫實施者	各級主管機關	各級主管機關
辦理時間	計畫報核前	公展期間	計畫核定前
邀請對象	有關機關、專家學者、當地居民代表及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。		1.同前。 2.利害關係人。
辦理目的	1.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。 2.透過公聽會的程序，能讓權利人瞭解計畫內容，並且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。		1.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。 2.主管機關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、籌措資金  
進行權利變換意願調查、土地相關權利協調&處理等。



市政府



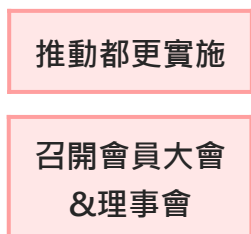
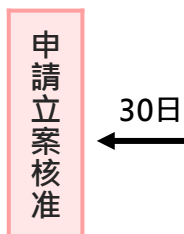
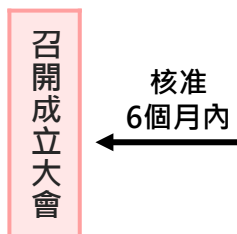
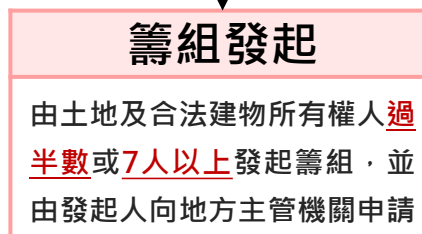
民間股份有限公司

EX. 建商



政府設有  
更新會補助

更新會



# 影響一坪換一坪的因素

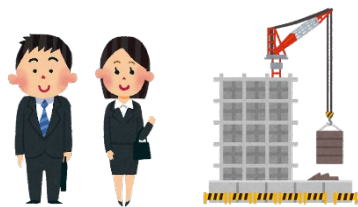
## 分配觀念

權利變換分配基礎來自地主&實施主體



地主提供更新前房地

+



顧問/技師費  
容獎相關費用

營建費用  
其他

實施主體提供更新成本



## 更新後價值

應由地主&實施主體共同分配



都更重建成本多寡  
會影響地主們  
可分回建物的比例

## 影響分配的要件

地價

造價

地主期待

## 影響各案不同的因素

基地之路段、區位、土地使用分區

更新成本高低

建材要求、坪數需求 .....



# 基本觀念：建蔽率、容積率、高度比

使用分區	住宅區									商業區				工業區	
	第1種	第2種	第2-1種	第2-2種	第3種	第3-1種	第3-2種	第4種	第4-1種	第1種	第2種	第3種	第4種	第2種	第3種
建蔽率%	30	35	35	35	45	45	45	50	50	55	65	65	75	45	55
容積率%	60	120	160	225	225	300	400	300	400	360	630	560	800	200	300

## 建蔽率

建築面積  
占基地面積之比率

建築面積 500m<sup>2</sup>



基地面積 1000m<sup>2</sup>

$$\frac{500}{1000} \times 100\% = \text{建蔽率 } 50\%$$

## 容積率

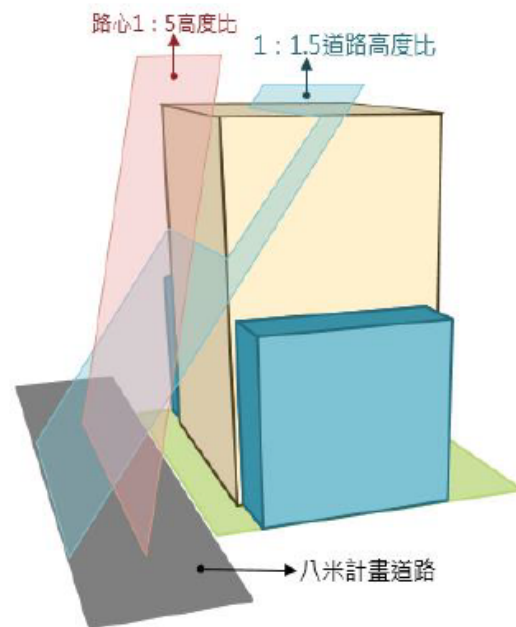
基地內建築物總樓地板面積與基地面積之比率

單層面積  
500m<sup>2</sup>



基地面積 1000m<sup>2</sup>

$$\frac{500 \times 4}{1000} \times 100\% = \text{容積率 } 200\%$$



【建築物高度比示意圖】

# 都市更新容積獎勵規定

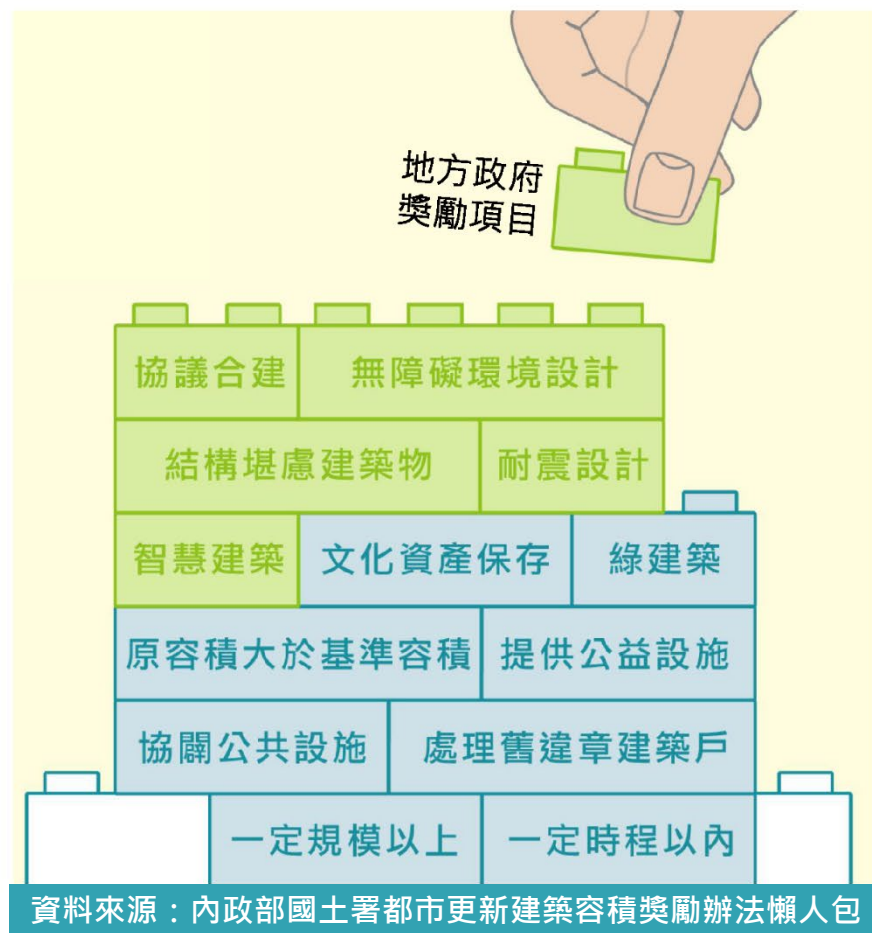
## 都更建築容積獎勵

## 都更容積獎勵

一般案件申請獎勵總上限：  
基準容積50%



(申請地方所訂獎勵額度 $\leq$ 20%)



# 都市更新建築容積獎勵上限

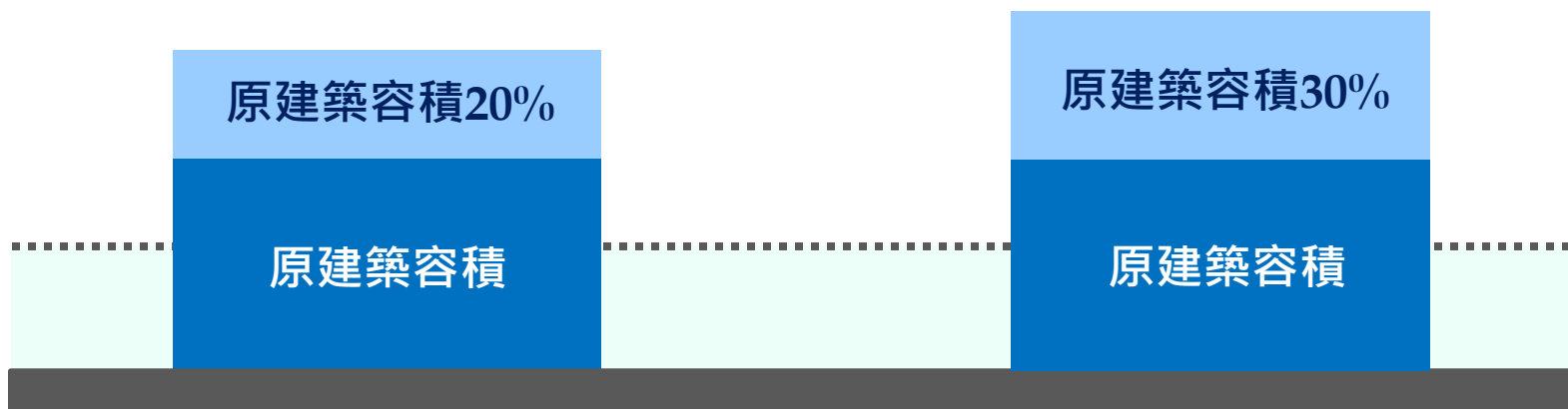


【原建築容積高於基準容積者】

容積獎勵上限：原建築容積 + 0.3倍基準容積

【原建築容積未超過基準容積者】

容積獎勵上限：1.5倍基準容積



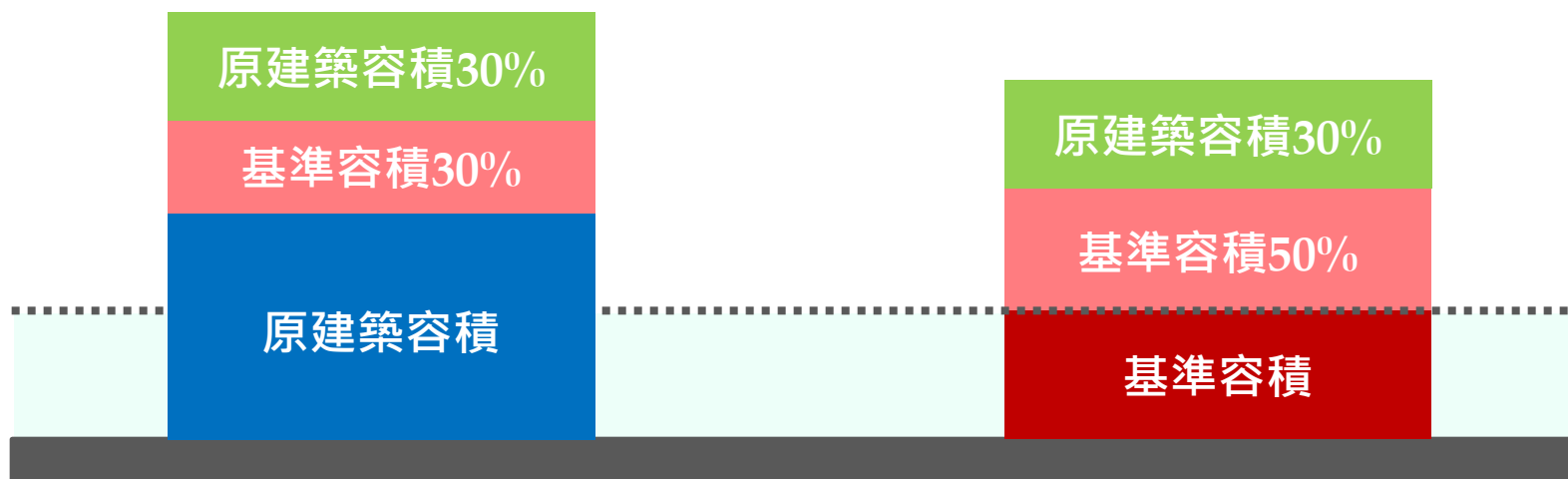
【原建築容積高於基準容積者】

容積獎勵上限：1.2倍原建築容積

【海砂屋或耐震能力不足者】

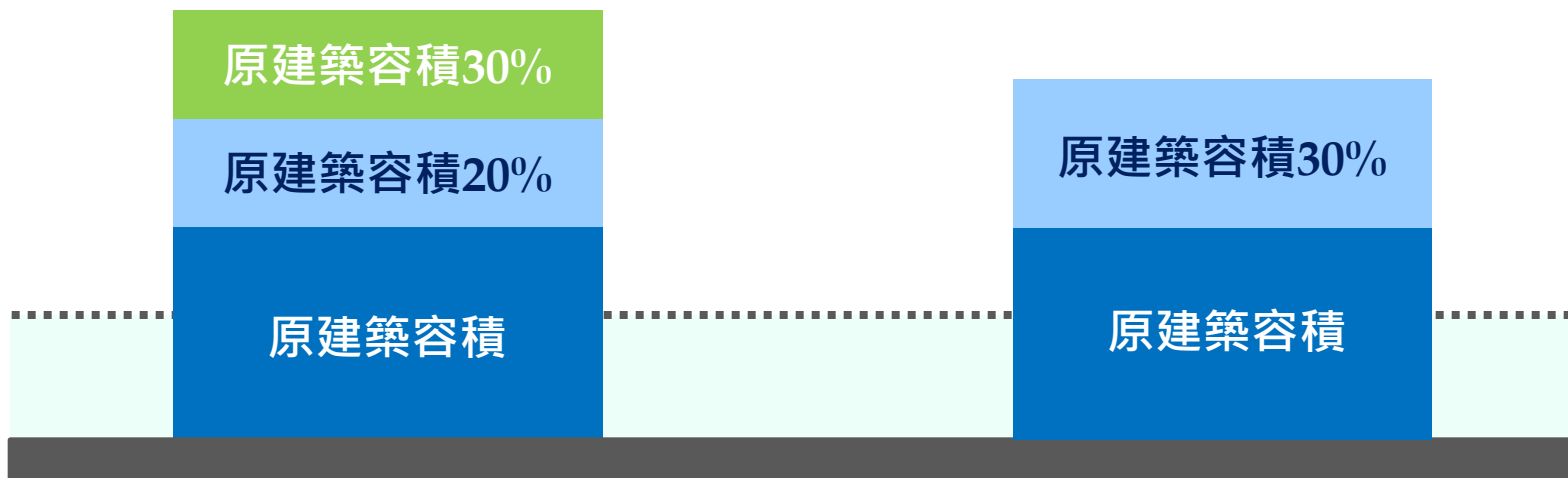
容積獎勵上限：1.3倍原建築容積

# 海砂屋 + 都市更新建築容積獎勵上限



【原建築容積高於基準容積者】  
容積獎勵上限：原建築容積 + 0.3倍基準容積

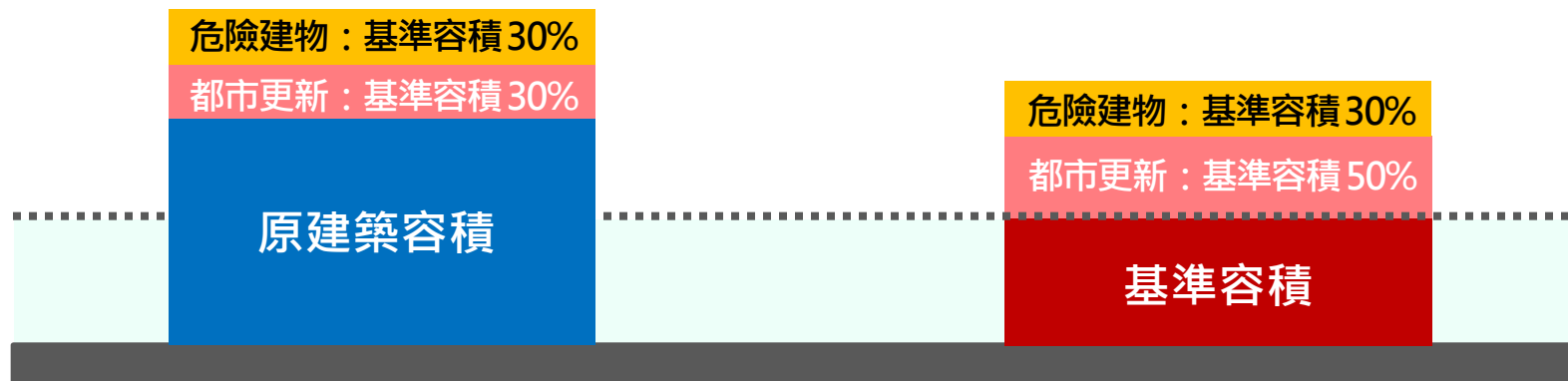
【原建築容積未超過基準容積者】  
容積獎勵上限：1.5倍基準容積



【原建築容積高於基準容積者】  
容積獎勵上限：1.2倍原建築容積

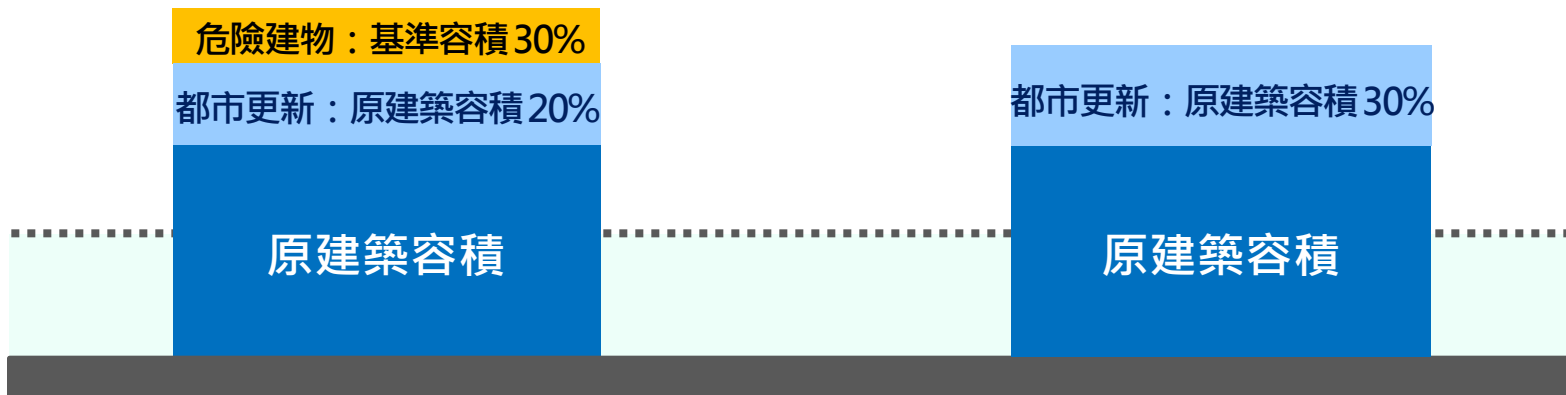
【海砂屋或耐震能力不足者】  
容積獎勵上限：1.3倍原建築容積

# 危險建物 + 都市更新建築容積獎勵上限



【原建築容積高於基準容積者】  
容積獎勵上限：原建築容積 + 0.3倍基準容積

【原建築容積未超過基準容積者】  
容積獎勵上限：1.5倍基準容積



【原建築容積高於基準容積者】  
容積獎勵上限：1.2倍原建築容積

【海砂屋或耐震能力不足者】  
容積獎勵上限：1.3倍原建築容積

# 臺北市防災型都市更新細部計畫案容積獎勵上限



## 一般情況

以基準容積二倍為上限核算



基準容積  
2倍上限

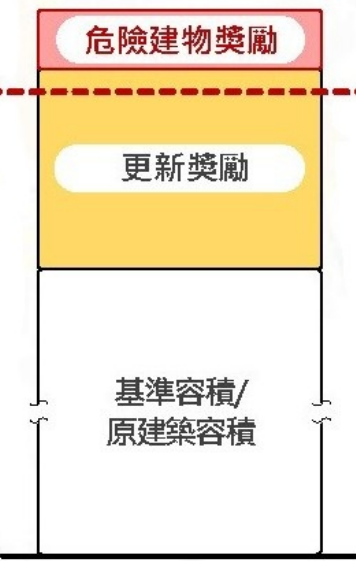


其他獎勵：增額容積、都計獎勵...

## 特殊情況放寬 (以下任一情況適用)

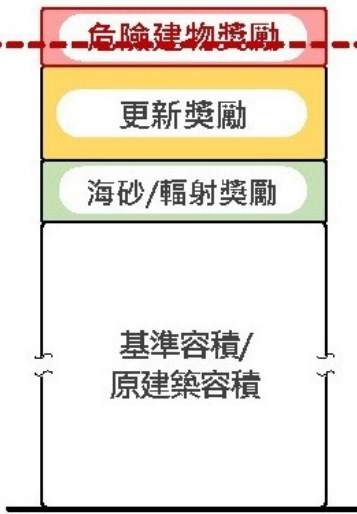
01

加計都市更新容積獎勵，已逾上限



02

加計海砂/輻射、更新獎勵後未逾上限，加計危險建物獎勵後已逾上限



03

產專區(聚)：  
 • 加計更新獎勵及本計畫獎勵後已逾容積總量450%  
 • 加計海砂/輻射、更新獎勵已逾容積總量450%



基準容積  
1.5倍上限  
(450%)

- 免經都計程序，逕依都更審議會審議結果辦理
- 不得再申請其他獎勵及容積移轉

# 臺北市防災都更耐震能力不足認定

## 建築物結構安全性能評估

初評

或

詳評

評估結果 ID值 < 0.35

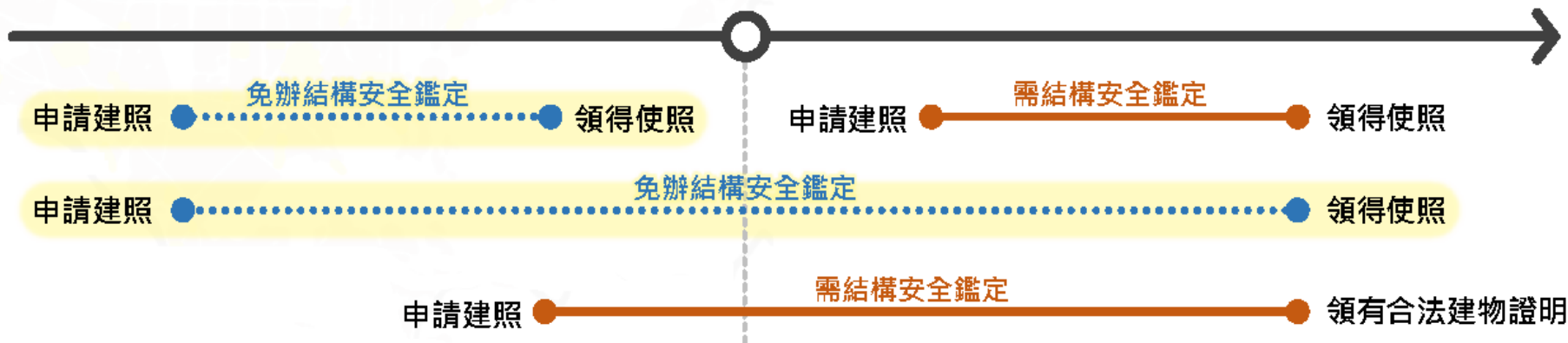
ID值(Index of Damage)=

$A_{c2}$  : 實際耐震能力

$I \times A_{2500}$  : 法規耐震標準

**特予放寬：**於民國63/2/15(不含)前已申請建造執照之領有使用執照者，免辦建築物結構安全性能評估鑑定申請

63年2月15日  
耐震設計規範發布



# 都市更新建築容積獎勵項目

都更獎勵上限50%

都市更新建築容積獎勵辦法  
(108年5月15日修正發布)

中央

中央50%

中央  
30%

地方上限  
20%

台北市

台北市都市更新建築容積獎勵辦法  
(112年9月18日修正發布)

條次	獎勵項目	獎勵上限
第5條	原容積大於基準容積	實際面積或10%
第6條	結構堪慮建築物	8%、10%
第7條	社會福利設施或其他公益設施	30%
第8條	協助取得及開闢公共設施用地	15%
第9條	文化資產保存	實際面積1.5倍
第10條	綠建築	2%~10%
第11條	智慧建築	2%~10%
第12條	無障礙環境設計	3%~5%
第13條	建築物耐震設計	2%~10%
第14條	時程獎勵	3.5%~5%
第15條	規模獎勵	5%~35%
第16條	協議合建	5%
第17條	處理占有他人土地之舊違章建築戶	20%

項次	獎勵項目	獎勵上限
1	建築規劃設計	1%、2%、3%
2	雨水流出抑制設施	1%
3	人行步道	實際面積
4	符合審議原則	3%
5	建築物屋頂平臺及立面垂直綠化	2%、3%、4%
6	協助鄰地整修人行道或騎樓	一棟0.25%
7	充電停車位	1%
8	提供經費推動都市更新業務	無上限
9	四、五層樓未設電梯或法停不符規定	2%、4%

# 建築物結構安全耐震能力評估結果等級

初步評估等級	說明	危險度總評估分數 (R)
甲級 (一定標準)	尚無疑慮 (暫無需補強或重建)	$R \leq 30$ 分
乙級 (最低等級)	尚可疑慮 (符合危老條例規定即可辦理重建)	$45 \text{分} \geq R > 30 \text{分}$
未達乙級	瀕危 (逕行重建)	$R > 45 \text{分}$

未達  
一定標準

- 法源：都市危險及老舊建築物加速重條例施行細則〈第3條〉。
- 定義：係指耐震評估結果為**初步評估乙級**。

尚  
有  
疑  
慮

未達  
最低等級

- 法源：都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法。
- 定義：即耐震能力**初步評估未達乙級**。

瀕  
危

改善  
不具效益

- 法源：都市危險及老舊建築物加速重條例施行細則〈第3條〉。
- 定義：係指耐震評估結果為**初步評估乙級**，再經**詳細評估**結果為**建議拆除重建**，或補強且其所需經費超過建築物重建成本二分之一。

建  
議  
重  
建

# 耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全認定

## 都市更新條例 第65條第 8 項

第二項第二款及第五十七條第三項 耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全之認定方式、程序、基準及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。

## 都市更新條例 第65條第 2 項

有下列各款情形之一者，其獎勵後之建築容積得依下列規定擇優辦理，不受前項後段規定之限制：

- 一、實施容積管制前已興建完成或已申請建造執照之合法建築物，其原建築容積高於基準容積：不得超過各該建築基地零點三倍之基準容積再加其原建築容積，或各該建築基地一點二倍之原建築容積。
- 二、前款合法建築物經直轄市、縣（市）主管機關認定屬高氯離子鋼筋混凝土或耐震能力不足而有明顯危害公共安全：不得超過各該建築基地一點三倍之原建築容積。

## 都市更新條例 第57條第 3 項

第一項應拆除或遷移之土地改良物，經直轄市、縣(市)主管機關認定屬高氯離子鋼筋混凝土或耐震能力不足之建築物而有明顯危害公共安全者，得準用建築法第八十一條規定之程序辦理強制拆除，不適用第一項後段及前項規定。

# 如何辦理結構堪慮建物獎勵及防災都更專案的結構評估

解釋函 - 內政部營建署108年07月30日營署更字第1081147852號函

## 主旨

有關貴局函詢都市危險及老舊建築物加速重建條例涉及變更使用執照擴大原建築基地、得否由繼承人出具重建計畫同意書及同一建築基地之多幢建築物結構安全鑑定方式等執行疑義。

## 說明

- 一、復奉交下貴局108年7月1日北市都授建字第1083212502號函。
- 二、「按本條例第3條規定(略摘)『本條例適用範圍，為都市計畫範圍內...合法建築物...前項合法建築物重建時，得合併鄰接之建築物基地或土地辦理。但鄰接之建築物基地或土地之面積，不得超過該建築基地面積。』復按『本法所稱建築基地，為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地』為建築法第11條明定，是本條例未規定事項，悉依建築法等法令規定辦理」為本署108年4月23日營署更字第1080020502號函釋在案。又貴府函詢建築基地以變更使用執照方式擴大基地範圍1事，因涉個案變更使用執照事實認定及容積獎勵、稅捐減免等公平性請貴府依上開函示、都市計畫及建築管理等相關規定，本於權責審慎卓處。
- 三、另有關依本條例申請重建是否適用土地法第34條之1一節，本署已於106年12月13日以營署更字第1060116927號函示在案，故重建計畫範圍倘有未辦理繼承登記之土地，仍須俟該土地完成繼承登記後，再依本條例第5條規定取得全體土地及合法建築物所有權人之同意。
- 四、至本部107年4月17日營署更字第1070022770號函，係指同一建築基地倘有多棟建築物之結構安全評估結果不一時，僅需擇一評估結果，依都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法申請第4條獎勵。至同一使用執照基地僅其中一棟建築物完成結構安全性能評估，並依評估結果及原使用執照範圍申請重建計畫，依法尚無不可。

同一使用執照僅部分經鑑定為耐震能力不足之建築物，參照內政部國土管理署108年7月30日營署更字第1081147852號函認定，同一使用執照基地僅其中一棟建築物完成結構安全性能評估，得依評估結果及原使用執照範圍申請本案容積獎勵。

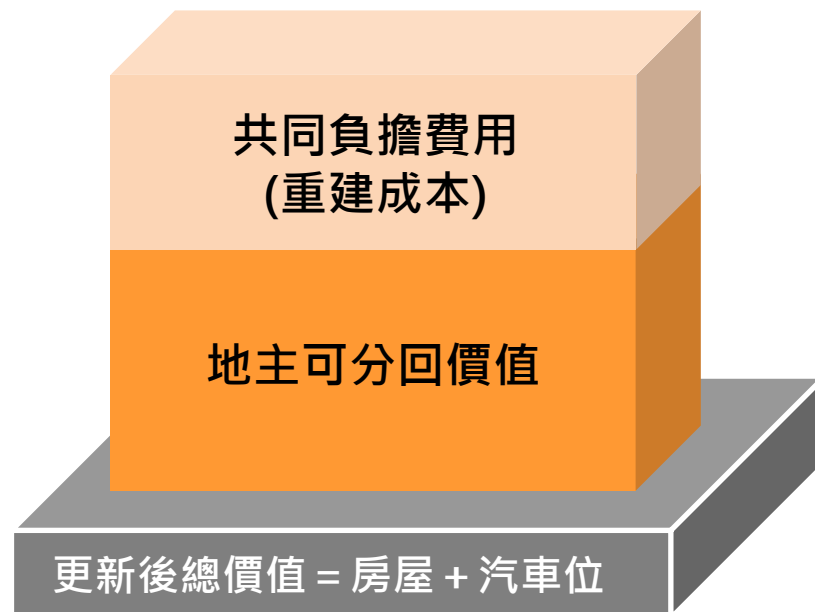
# 都市更新實施方式：協議合建 V.S 權利變換

(固定的面積比例) **面積**

V.S

**價值** (變動的價值比例)

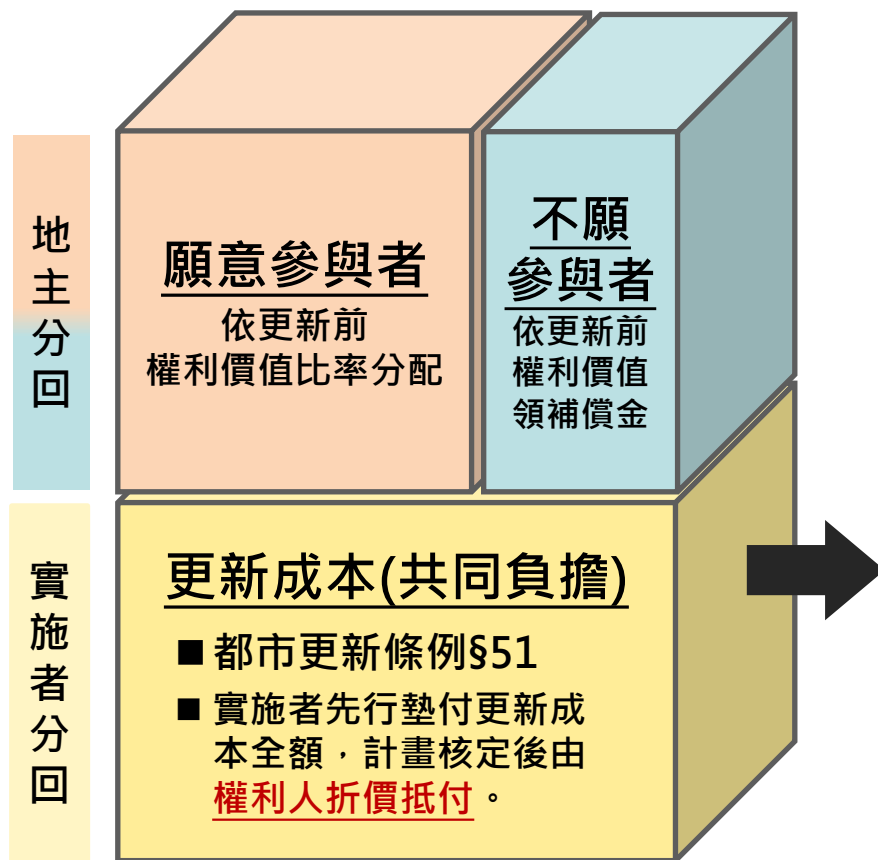
分配比例	地主	建商
法定容積	40%	60%
獎勵容積		
汽車位	依地主分配房屋面積與全部房屋面積比例計算	依建商分配房屋面積與全部房屋面積比例計算



地主分回 (分坪協議)  
= 雙方合意分配比例 或 固定坪數

地主分回 (依價值比例分配)  
= 更新後總價值 - 共同負擔 (重建成本)

# 權利變換共同負擔費用有什麼？



更新後總價值=地上房屋+地下停車位

Q：都市更新成本有什麼？

- ✓ 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。

提列標準



# 都更成本計算 (臺北市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表)

總項目	項目		
壹、工程費用	一、重建費用 (A)	(一) 拆除工程(拆除費用)	
		(二) 新建工程：營建費用 (含公益設施樓地板面積)、特殊因素費用	
		(三) 其他必要費用：鑑界費、鑽探費用、鄰房鑑定費	
		(四) 外接水、電、瓦斯管線工程費用	
		(五) 相關基金：公寓大廈公共基金、公共開放空間管理維護基金、其他	
		(六) 建築相關規費	
		(七) 相關委外審查之相關費用	
		(八) 其他	
	二、公共設施費用 (B)	(一) 協助本市取得公共設施用地土地成本	
		(二) 公共設施用地地上物拆遷補償費用	
		(三) 公共設施工程開關費用	
		(四) 公共設施管理維護經費	
	三、相關申請建築容積獎勵所支付之費用(屬金錢部分) (C)	(一) 公益設施管理維護基金	
(二) 捐贈臺北市都市更新基金			
(三) 其他：申請相關建築容積獎勵標章或性能評估之審查費、耐震標章特別監督人費用、開發許可地區容積獎勵之回饋代金及增額容積費用、建築基地開發許可回饋代金			
貳、權利變換費用 (D)	一、規劃費	(一) 建築師規劃設計費(建築設計、監造)	
		(二) 都市更新規劃費用	
		(三) 估價費用(含估價師簽證費用)	
		(四) 更新前測量費用(含技師簽證費用)	
		(五) 其他規劃簽證費用	
	二、土地改良物拆遷補償及安置費用	(一) 拆遷補償費	1.合法建築物
			2.其他土地改良物
		(二) 拆遷安置費用(合法建築物)	
	(三) 占有他人土地之舊違章 建築戶處理方案費用		
	三、地籍整理費用		
	四、其他必要之費用		
	參、申請容積移轉支付費用 (E)		
	肆、都市計畫變更負擔費用 (F)		
伍、貸款利息 (G)			
陸、稅捐 (H)	一、印花稅		
	二、營業稅		
柒、管理費用 (I)	一、對外支付管理費	(一) 專業營建管理費	
		(二) 廣告銷售管理費	
		(三) 信託管理費	
	二、內部支付管理費	(一) 人事行政管理費用	
		(二) 風險管理費	

全案更新總成本 (A) + (B) + (C) + (D) + (E) + (F) + (G) + (H) + (I) 總計：

# 協議合建與權利變換的稅賦差異

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

# 地主參與都更 資產增益要稅

發稿單位：財政部臺北國稅局

發布日期：2022-11-16

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

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

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

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

# 都市更新找補差額稅務



常見都市更新權利價值與選屋分回價值差額具以下兩種情形：

1. 分回房屋價值較高，建商同意免付找補金額。
2. 分回房屋價值較低，應收找補金額。

狀況1：若採權利變換，在情況 1 中，免付的找補金額是否由建商申報，列為地主其他所得，地主需申報綜合所得稅？

狀況2：情況 2 中，是否視為出售土地，免徵營業稅？

狀況3：若不動產取得日期在 104/12/31 前，適用舊制，出售土地免所得稅，亦免徵房地合一稅？

狀況4：若不動產取得日期在 105/1/1 後，則為新制，需課徵房地合一稅？

狀況5：另外，若地主與建商採協議合建的私約議定分回房屋條件，雙方皆不需要支付找補金額。在此兩種情況中，是否仍需依照都市更新權利變換計畫書中，更新前、更新後價值，計算價值差額並課徵前述稅款？

# 都市更新找補差額稅務

## 臺北國稅局銷售稅組：

### 一、營業稅部分相關規定如下：

(一) 加值型及非加值型營業稅法第8條第1項規定：「下列貨物或勞務 **免徵營業稅**：一、出售之土地。」

(二) 財政部108年8月14日台財稅字第10800539390號令：「依都市更新條例規定進行都市更新之更新單元內重建區段之土地所有權人提供土地，以權利變換方式參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，其應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，依都市更新條例第52條第1項但書規定領取現金補償；或實際分配之土地及建築物少於應分配面積，依同條第2項規定領取差額價金，核屬土地所有權人銷售土地行為，依加值型及非加值型營業稅法第8條第1項第1款規定，免徵營業稅。」

二、所詢事項營業稅部分，提供上開規定供參，如仍有疑義，請檢附相關資料逕向營業人所在地分局、稽徵所或服務處洽詢。

## 參與都市更新權利變換：

一、都市更新條例第52條第1項及第2項規定：「(第1項)權利變換後之土地及建築物扣除前條規定折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比率，分配與原土地所有權人。.....(第2項)依前項規定分配結果，**實際分配之土地及建築物面積多於應分配之面積者，應繳納差額價金**；**實際分配之土地及建築物少於應分配之面積者，應發給差額價金**。」

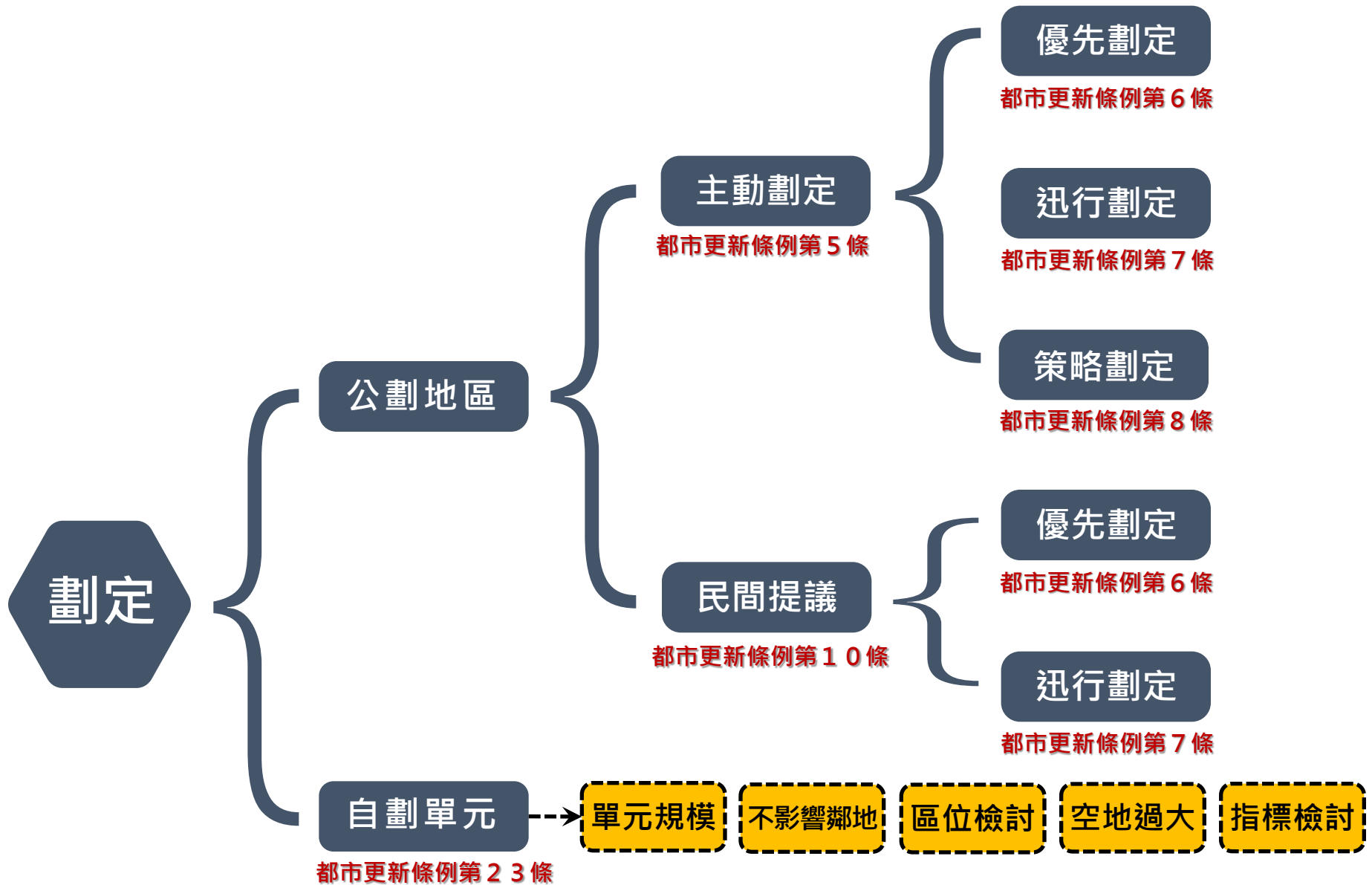
# 都市更新找補差額稅務

二、經主管機關核定以權利變換方式實施之都市更新，個人地主實際分配房地面積多於應分配面積應依前揭都市更新條例規定繳納差額價金，如實施者免除地主該差額價金之繳納義務，核屬其對地主贈與財產，應依所得稅法第89條第3項規定列單申報地主其他所得，並由地主依同法第71條規定，將該筆所得計入綜合所得總額申報納稅。

至個人地主因實際分配之房地面積少於應分配面積而依前揭都市更新條例規定領取差額價金，核屬其出售參與都市更新之部分土地，若該土地係於104年12月31日以前取得，依所得稅法第4條第1項第16款規定，免納所得稅；若該土地係於105年1月1日以後取得，則應依同法第14條之4至第14條之8規定，申報繳納房地合一稅。

三、以權利變換方式實施之都市更新，其分配依據為實施者提出經主管機關核定之權利變換計畫，至於土地所有權人是否另與實施者協議簽訂「合建契約」及其內容如何，屬私法自治原則下之契約自由範圍，不影響以權利變換方式實施部分之土地所有權人參與分配之結果，亦即實施者擬具之權利變換計畫與其與土地所有權人間簽訂之協議合建契約，二者並無關連。是以經核定採權利變換方式實施之都市更新，實施者依其與個人地主之私下協議免除地主繳納前揭都市更新條例規定之權利變換差額價金，核屬其對該地主贈與財產，應歸課地主綜合所得稅之其他所得。

# 公劃更新地區 & 自劃更新單元之區分



# 都市更新同意比例門檻

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 <b>扣除</b> 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 50%				
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 50%			
			公共土地 公開評選	公有土地面積超過單元1/2者免取得私有土地建物同意			
			逕行劃定	逾 50%	逾 50%		
		優先劃定	逾 75%				
		非更新地區單元	逾 80%				
		例外規定	面積逾 90%不計人數		逾 90%		
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 80%		
			未達成協議者得採權利變換方式				

※ 注意事項：都市更新事業以二種以上方式處理時，人數與面積比率應分別計算之。

# 都市更新事業概要、事業計畫同意書

擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○○小段○○地號等  
○○筆土地事業概要同意書

本人\_\_\_\_\_同意參與由\_\_\_\_\_為代表申請之「擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○○小段○○地號等○○筆土地事業概要案」。

一、同意都市更新處理方式：重建 整建、維護

二、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 <sup>2</sup> )			
權利範圍			
持分面積 (m <sup>2</sup> )			

(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 <sup>2</sup> )	建物層次/總樓層數		
	主建物總面積 (A)		
	附屬建物面積 (B)		
	面積 (C)		
	權利範圍 (D)		
持分面積 (m <sup>2</sup> )	持分面積 (E=C*D)		
	權利範圍 (F)		
持分面積 (m <sup>2</sup> ) (A+B+E)*F			

以上雙框框內資訊由申請人填寫

立同意書人(本人)：  
統一編號：  
聯絡地址：  
聯絡電話：

立同意書人(法定代理人)：  
統一編號：  
聯絡地址：  
聯絡電話：

中華民國○○年○○月○○日

注意事項：  
1. 本人已知悉本事業概要內容，且本同意書僅限於「擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○○小段○○地號等○○筆土地事業概要案」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。

擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○○小段○○地號等  
○○筆土地都市更新事業計畫同意書

本人\_\_\_\_\_同意參與由\_\_\_\_\_為實施者申請之「擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫案」。

一、同意都市更新處理方式：重建 整建、維護

二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(採重建處理方式者)：

採權利變換方式實施：  
採都市更新事業計畫及權利變換計畫併送者：  
預估本人更新後分配之權利價值比率：\_\_\_\_\_%。  
採都市更新事業計畫及權利變換計畫分送者：  
預估權利變換分配比率：\_\_\_\_\_%。  
採協議合建或其他方式實施(依實際情況選擇)：  
依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。  
分配比率\_\_\_\_\_%。

三、同意參與土地及建物權利範圍：

(一)土地

鄉鎮市區			
地 段			
小 段			
地 號			
土地面積 (m <sup>2</sup> )			
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 <sup>2</sup> )	建物層次/總樓層數		
	主建物總面積 (A)		
	附屬建物面積 (B)		
	面積 (C)		
	權利範圍 (D)		
持分面積 (m <sup>2</sup> )	持分面積 (E=C*D)		
	權利範圍 (F)		
持分面積 (m <sup>2</sup> ) (A+B+E)*F			

以上雙框框內資訊由實施者填寫

立同意書人(本人)：  
統一編號：  
聯絡地址：  
聯絡電話：

立同意書人(法定代理人)：  
統一編號：  
聯絡地址：  
聯絡電話：

中華民國○○年○○月○○日

注意事項：  
1. 本人已知悉本都市更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫案」使用，禁止移作他用。  
2. 如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。  
3. 更新後分配之權利價值比率：更新後各土地所有權人應分配之權利價值，其占更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔額之比率計算之。  
4. 權利變換分配比率：更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之金額，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，並列如主管機關。  
6. 注意事項3、4兩項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。

# 都市更新事業計畫同意書要如何填寫

擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○小段○○地號等  
○○筆土地都市更新事業計畫同意書

本人\_\_\_\_\_同意參與由\_\_\_\_\_為實施者申請之「擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫案」。

一、同意都市更新處理方式：重建 整建、維護

二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(採重建處理方式者)：

採權利變換方式實施：

採都市更新事業計畫及權利變換計畫併送者：  
預估本人更新後分配之權利價值比率：\_\_\_\_\_％。

採都市更新事業計畫及權利變換計畫分送者：  
預估權利變換分配比率：\_\_\_\_\_％。

採協議合建或其他方式實施(依實際情況選擇)：

依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。  
分配比率\_\_\_\_\_％。

三、同意參與土地及建物權利範圍：

(一)土地

鄉鎮市區			
地段			
小段			
地號			
土地面積(m <sup>2</sup> )			
權利範圍			

(二)建物

坐落地點			
建物門牌			
小段			
地號			
建物層式/總樓層數			
主建物總面積(A)			
附屬建物面積(B)			
樓地板面積(m <sup>2</sup> )			
共有部分			
權利範圍(D)			
持分面積			
E=C*D			
權利範圍(F)			
持分面積(m <sup>2</sup> )(A+B+E)*F			

以上雙框框內資訊由實施者填寫

立同意書人(本人)：\_\_\_\_\_ 立同意書人(法定代理人)：\_\_\_\_\_

統一編號：\_\_\_\_\_ 統一編號：\_\_\_\_\_

聯絡地址：\_\_\_\_\_ 聯絡地址：\_\_\_\_\_

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)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫案」使用，禁止移作他用。  
2. 如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。  
3. 更新後分配之權利價值比率：更新後各土地所有權人應分配之權利價值，其占更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔總額之比率計算之。  
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間向前向實施者提出撤銷同意，並則知主管機關。  
6. 注意事項3、4尚寫組各該都市更新及爭議處理審議會審核，實際數值以主管機關核定公告實施為準。

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：

【併送】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：\_\_\_\_\_％。更新前權利價值比率

【分送】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：\_\_\_\_\_％。1 - 共同負擔比

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\_\_\_\_\_％。

## 權變辦法第15條

➤ 更新後分配之權利價值比率：更新條例第37條第4項

$$\frac{\text{各土地所有權人應分配之權利價值}}{\text{更新後土地及建物總權利價值 - 共同負擔}} = \text{更新前權利價值比率}$$

➤ 權利變換分配比率：更新條例第36條第1項第18款

$$\frac{\text{更新後土地及建物總權利價值 - 共同負擔}}{\text{更新後土地及建物總權利價值}} = 1 - \text{共同負擔比}$$

# 同意書有關分配比率計算方式及簽署應注意事項

依據

解釋函：111.4.11營署更字第1111072131號函

主旨

都市更新同意書有關分配比率計算方式及簽署應注意事項。

說明

- 一、同意書範本有關權利變換分配比率，適用於事業計畫與權變計畫分送時，其數值計算方式，係以更新後房地總價值扣除折價抵付共同負擔後之餘額，其佔更新後房地之總價值比率預估計算之。
- 二、同意書之簽署，由實施者先行填具同意書內容（含分配比率或權利價值比率...等），再由所有人簽署同意。惟**實施者未填具分配比率，誤導所有權人簽署同意書後，再逕行填具分配比率乙事**，按本條例第37第4及參依內政部95年函示，若其所有權人之意思表示具有民法第88、89、92條之情形，得檢具訴請司法機關裁判，並經主管機關調查屬實後，應重新審核同意比率門檻。個案之爭議應洽所在地主管機關反映陳情。

# 撤銷都市更新事業計畫同意書條件

## 都市更新條例 第37條第4項

各級主管機關對第一項同意比率之審核，除有民法第八十八條、第八十九條、第九十二條規定情事或雙方合意撤銷者外，以都市更新事業計畫公開展覽期滿時為準。所有權人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，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。

## 民法

第88條 意思表示之內容有錯誤，或表意人若知其事情即不為意思表示者，表意人得將其意思表示撤銷之。但以其錯誤或不知事情，非由表意人自己之過失者為限。

當事人之資格或物之性質，若交易上認為重要者，其錯誤，視為意思表示內容之錯誤。

第89條 意思表示，因傳達人或傳達機關傳達不實者，得比照前條之規定撤銷之。

第92條 因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示。但詐欺係由第三人所為者，以相對人明知其事實或可得而知者為限，始得撤銷之。

被詐欺而為之意思表示，其撤銷不得以之對抗善意第三人。

# 撤銷都市更新事業計畫同意書條件

- 為保障民眾分配權益，並維持計畫穩定性，公開展覽時權益減損者，可撤銷同意書
- 權益無損者，不得任意撤銷同意書

減損狀況一：

分配比率減少



實施者與全部地主間的分配比率

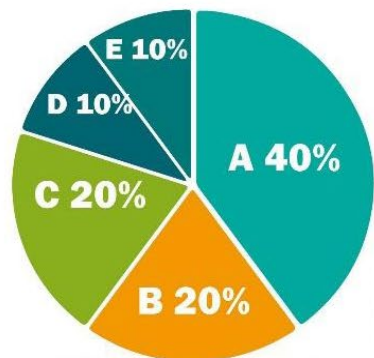


出具同意書時

公開展覽時

減損狀況二：

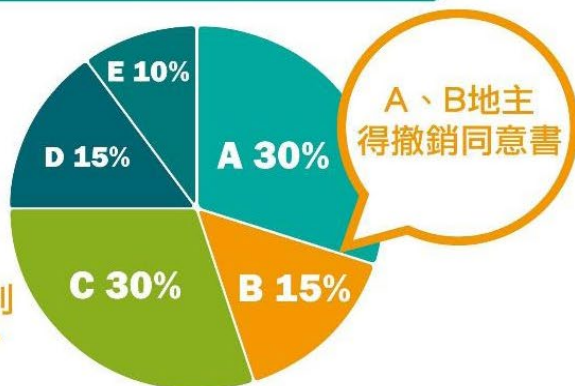
分配價值比率減少



地主間的權利價值比率



A、B地主權利價值比率減少



比起過去簽下同意書後發現權益減損  
在權利義務相同的情況下，不得任意撤銷同意書  
新的規定既有保障又明確！

資料來源：內政部國土署都更懶人包

# 臺北市撤銷都市更新事業計畫同意書規定

## 臺北市政府受理都市更新案審查與處理同意書重複出具及撤銷作業要點

七、所有權人依本條例第三十七條第四項規定撤銷同意時，應以書面通知申請人或實施者，並副知本府。撤銷發生效力之時點，以書面通知送達相對人為準。

本府為處理所有權人依本條例撤銷其同意，作業程序如下：

(一) 事業概要或都市更新事業計畫申請核准或報核前，所有權人得撤銷其同意，不計入同意比率計算。

(二) 都市更新事業計畫之報核日在本要點實施生效日起未滿一年者，本府於其報核後接獲所有權人撤銷同意，未填具完整之所有權人權利價值比率或分配比率，或未依內政部營建署中華民國108年6月12日營署更字第1081103932號函之同意書格式出具，依下列方式處理，經審議會審議認得撤銷同意者，該同意書不計入同意比率計算：

1. 都市更新事業計畫之擬訂及變更，適用本條例中華民國108年1月30日修正公布前規定者，應請雙方於十四日內，說明其出具同意書與報核時都市更新事業計畫權利義務是否相同，並將雙方意見提請審議會審議之。

# 臺北市撤銷都市更新事業計畫同意書規定

## 臺北市政府受理都市更新案審查與處理同意書重複出具及撤銷作業要點

- 1.都市更新事業計畫之擬訂及變更，適用本條例中華民國108年1月30日修正公布前規定者，應請雙方於十四日內，**說明其出具同意書與報核時都市更新事業計畫權利義務是否相同**，並將雙方意見提請審議會審議之。
  - 2.都市更新事業計畫之擬訂及變更，適用本條例中華民國108年1月30日修正公布後規定者，應請雙方於十四日內，**說明公開展覽之都市更新事業計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率是否低於出具同意書時**，並將雙方意見提請審議會審議之。
- (三) 所有權人依前款第一目敘明撤銷同意事由有下列情形之一者，視為權利義務不相同，得免提請審議會審議，本府得逕將該同意書不計入同意比率計算：
- 1.都市更新實施方式不一致。
  - 2.適用申請獎勵項目不一致。
  - 3.更新後土地及建築物位置分配方式不一致。
  - 4.公開展覽之都市更新事業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。
  - 5.經法院判決確定屬無效之同意者。

# 臺北市撤銷都市更新事業計畫同意書規定

## 臺北市政府受理都市更新案審查與處理同意書重複出具及撤銷作業要點

- (四) 同意之意思表示具有民法第八十八條、第八十九條、第九十二條所定錯誤、詐欺、脅迫情事，經法院判決確定，或雙方合意撤銷者，本府逕將該同意書不計同意比率計算。
- (五) 依前三款規定扣除同意書後，核算都市更新事業計畫之同意比率仍符合本條例第三十七條規定者，本府續依本條例第三十二條規定辦理審議。
- (六) 都市更新事業計畫報核後，經扣除依規定不計入同意比率之同意書，致核算同意比率未達本條例第三十七條規定者，本府得通知實施者限期補正，屆期未補正或補正仍未符規定者，駁回其都市更新事業計畫案之申請。

### 事業計畫同意書「撤回」時間點：

- 計畫「報核」前 → 可無條件撤銷同意書。
- 計畫「報核」後 → 最後撤回時間點：公展結束前

※ 需具正當理由：1. 分配價值與計畫不符。

2. 實施者與所有權人，雙方合意撤銷。

3. 有民法第八十八條、第八十九條、第九十二條規定情事。

# 臺北市都市更新事業概要、事業計畫同意書修訂版

擬訂臺北市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地事業概要同意書  
 本人\_\_\_\_\_同意參與由\_\_\_\_\_為代表申請之「擬訂臺北市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地事業概要案」。

一、同意都市更新處理方式：重建 整建、維護

二、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 <sup>2</sup> )			
權利範圍			
持分面積 (m <sup>2</sup> )			

(二)建物

建號			
建物門牌號			
地段			
坐落地號			
樓地			
面積			
持分面積			
E=C*D			

## 事業概要同意書

3.本同意書經立同意人及申請人雙方協議，經簽署後\_\_\_\_\_年內，倘實施者未向主管機關申請報核，本同意書即屬無效。

※新版同意書無適用日期，非強制使用，僅為參考範例，目的在於讓民眾知道同意書內容得載明報核日期之限制規定。

注意事項：  
 1.本人已知悉本事業概要內容，且本同意書僅限於「擬訂臺北市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地事業概要案」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.本同意書經立同意人及申請人雙方協議，經簽署後\_\_\_\_\_年內，倘實施者未向主管機關申請報核，本同意書即屬無效。

擬訂(或變更)臺北市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫同意書  
 本人\_\_\_\_\_同意參與由\_\_\_\_\_為實施者申請之「擬訂(或變更)臺北市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫案」。

一、同意都市更新處理方式：重建 整建、維護

二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(採重建處理方式者)：

採權利變換方式實施：  
採都市更新事業計畫及權利變換計畫併送者：  
 預估本人更新後分配之權利價值比率：\_\_\_\_\_％。  
採都市更新事業計畫及權利變換計畫分送者：  
 預估權利變換分配比率：\_\_\_\_\_％。  
採協議合建或其他方式實施(依實際情況選擇)：  
依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。  
分配比率\_\_\_\_\_％。

三、同意參與土地及建物權利範圍：

(一)土地

鄉鎮市區			
地段			
小段			
地號			
土地面積 (m <sup>2</sup> )			
權利範圍			
持分面積 (m <sup>2</sup> )			

(二)建物

建號			
建物門牌號			
地段			
坐落地號			
樓地			
面積			
持分面積			
E=C*D			

主建物總面積(A)  
 附屬建物面積(B)

## 事業計畫同意書

7.本同意書經立同意書人及實施者雙方協議，經簽署後\_\_\_\_\_年內，倘實施者未向主管機關申請報核，本同意書即屬無效。

8.依據都市更新條例第37條規定，所有權人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，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。

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。  
 7.本同意書經立同意書人及實施者雙方協議，經簽署後\_\_\_\_\_年內，倘實施者未向主管機關申請報核，本同意書即屬無效。  
 8.依據都市更新條例第37條規定，所有權人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，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。

# 都市更新推動\_ 陪伴員 vs 輔導員



## 陪伴員

以住戶互動與陪伴為  
核心

適合角色：社區發起人員、熱心住戶、推動師

- **社區溝通**：作為住戶與推動團隊之間的第一線溝通橋樑
- **住戶整合**：協助掌握意見分歧，整理住戶需求與疑慮
- **情感連結**：透過持續互動，降低不安與抗拒感
- **意願追蹤**：追蹤參與意願、會議回饋及後續行動狀況
- **信任建立**：建立住戶對推動機制與專業團隊的基本信任
- **會議動員**：協助通知住戶、說明會議目的，提升會議出席率



## 輔導員

以專業分析與程序引  
導為核心

適合角色：都更輔導公司、建經公司、推動師

- **法令專業**：說明都市更新相關法令、程序與申請重點
- **財務分析**：協助評估經費需求、資金來源與負擔結構
- **程序引導**：規劃推動相關會議與各階段作業節點
- **方案試算**：協助評估重建或其他可行方案之方向
- **組織治理**：輔導推動組織分工、會議機制與程序
- **專業整合**：串聯估價、建築、法律、財務等外部資源



## 角色分工重點

陪伴員偏重「人」的溝通與整合，輔導員偏重「事」的專業與程序；  
兩者相互配合，才能協助社區順利完成都市更新第一哩路。





~~簡報結束×敬請指教~~