



111年度新北市政府都市更新實務工作坊

新北都更推動程序規範



日期 | 112年 8 月 4 日(星期五)

地點 | 新北市政府



課程大綱

1.新北都更案推動實施程序

- 1-1事權計畫報核-公開展覽
- 1-2事權計畫審議
- 1-3事權計畫核定實施
- 1-4事權計畫更新完成

2.108年修法前報核案轉軌新法注意事項

講師簡歷-林婞綺

		1務_
T == 00h	冠霖都市更新事業團隊-規劃事業部經理	- 0-
現職	臺北市都市更新整合發展協會-理事\709專案辦公室副執行長	
學歷	政治大學地政學系學士	
私部門	097~ 年都市更新專案評估&規劃專案	
資歷	105~ 年 謙牧學堂—都市更新跨域學習平台	
公部門委辦案資歷	104~112年 臺北市都市更新案委託專業審查\計畫審查人員 104~112年 因應釋字第709號釋憲後續委託\出席聽證紀錄 109~112年 臺北市自主更新輔導團(列管海砂屋)採購案\協同主持人 臺北市建築管理工程處委辦案 106~107年 為維護公共安全辦理臺北市列管高氯離子混凝土建築物輔導更新團隊\專案經理 臺北自來水事業處工程總隊 107~ 年公館新世界都市更新接續委託專業服務案\協同主持人 桃園市政府、基隆市政府、澎湖縣政府委辦案	
	自主更新輔導團\協同主持人 臺北市全方位都更推動小組\成員(106年)	
	中國科技大學(建築系)都市更新規劃整合人才學分學程計畫(105~106年)	
	臺北市都市更新重建教育訓練一般民眾專班/專業人才班(107~111年) 臺北市都市更新法令與業務輔導案系列講座(106年)	
	臺北市不動產仲介經紀人員教育協會(105年)	
其他	臺北市都市更新整合發展協會大學實務工作坊業師(105年)	
經歷	新北市土地利用學會(106年)	
# 工 拉E	基隆市都市更新輔導團計畫培訓課程(106年、108~111年)	
	澎湖縣都市更新輔導團計畫培訓課程(109年)	
	桃園市自主更新輔導團人才培訓課程(105年、110年)	
	麗源建設、立信建設、華南金資產公司內訓課程(105~106年)	

林育全講師簡歷

■現職

- 冠霖都市更新事業團隊總經理(96~)
- •臺北市都市更新整合發展協會理事長|709專案辦公室執行長
- •桃園市、金門縣 都市更新及爭議處理審議會委員(111年~)

■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

■ 私部門資歷

建設專案\ 開發整合\都更規劃\自主更新輔導\培訓企劃

- 79~ 93年建設開發業務及營建管理專案(約20案)
- 94~ 98年板橋翠北DEF區自辦市地重劃整合(38公頃、1600人)
- 94~年都市更新規劃&整合顧問專案(逾200案\30案)
- •102~年建築經理與管理專案(3案)
- •105~年自主更新輔導(北北基桃及高澎 6縣市20案)
- •105~年創辦謙牧學堂(都更跨域學習平台| 台日交流)

■ <mark>公部門都更委辦案資歷</mark>

專案執行長\計畫主持人 96~112年 北北基桃竹及澎湖 6縣市22案

■其他經歷

- •新北市都市更新及爭議處理審議會委員(107~111年)
- 政府及學校都更課程講師

營建署、北北基桃、竹苗中彰、嘉義、高雄、澎湖、金門中國科技大學-都市更新規劃整合人才學分學程計畫(105~107)政治大學公企中心-不動產開發與都更碩士學分班(100~105)

•臺北市都市更新學會常務理事I法宣專案辦公室執行長(96~102)

■公部門都更委辦案(從重建到整維)

4

•臺北市都市更新處10案

111-112年臺北市公辦整建維護試辦計畫

110-111年都市更新整建維護輔導及協助政策推廣

107-108年 中山區自主更新諮詢工作站

104-105年 都市再開發機制與事業策略擬定

104-112年 都市更新案專業審查

102-107年都市更新計畫實施期間工程事務稽考

102-112年 委託協助公聽會、聽證等相關行政作業

101 年臺北市都市再生論壇

98-112年 都市更新法令與業務輔導(111年併入重建教育案)

96-97年 歸綏街附近地區都市更新事業優先推動更新單元及意願整合

•臺北自來水處工程總隊1案

107-109年 都市更新事權計畫接續委託專業服務

•新竹市政府1案

101年 新竹市都市更新法令與實務宣導

•都市更新自主更新輔導團5案

106-107年 臺北市建管處 列管海砂屋輔導更新團隊

109-112年 臺北市都更處 自主更新輔導團(列管海砂屋)

105-112年 基隆市政府_自主更新輔導團暨人才培訓課程

108-109年 澎湖縣政府_自主更新輔導團暨人才培訓課程

110-112 年 桃園市政府 自主更新輔導團暨人才培訓課程

•都市更新教育訓練5案

106-110年 臺北市都更處_都市更新重建教育訓練(111年併入法宣案)

99-102年 臺北市都更處_都市更新專業人員教育訓練

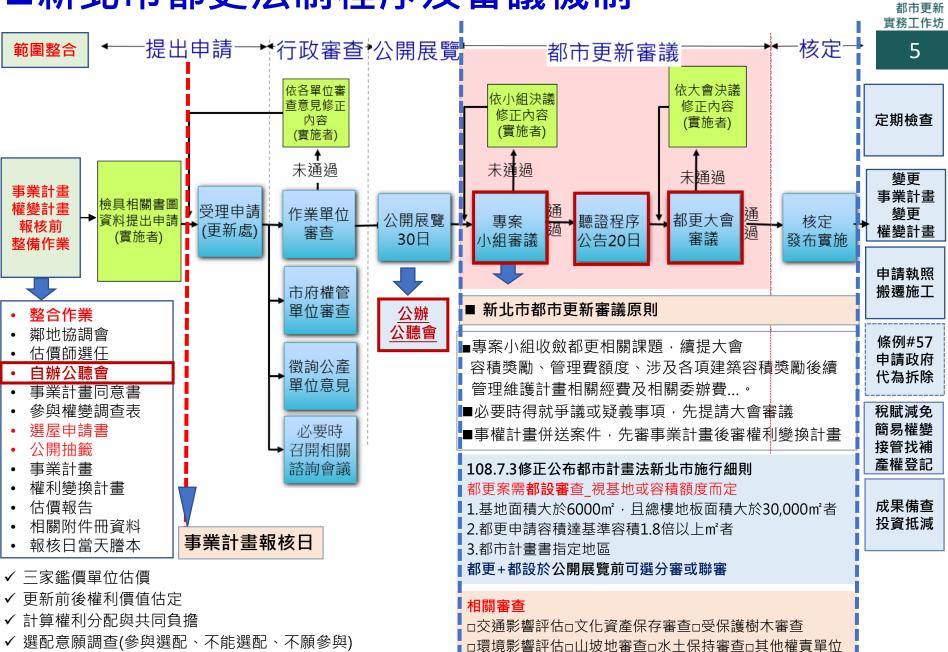
109-112年新北市城鄉局_都市更新推動人員暨推動師培訓單位

109-112年新北市城鄉局都市更新教育推動計畫

112-113年新北市都更處_自主更新推動培訓計畫

■新北市都更法制程序及審議機制

✔ 房屋及汽車選配申請(至少30天) 與找補計算



推動實施程序1-1.事權計畫報核-公開展覽

- 更新地區/更新單元
- 涉及公有土地
- 鄰地與畸零地徵詢
- 專業估價者選任作業
- 自辦公聽會作業
- 選配及公開抽籤作業
- 事權計畫報核作業/同意書
- 公開展覽/其他審查項目進度

事權計畫報核-公開展覽 都市更新相關法規

新北市自治法規 中央法規 ・新北市政府受理提議劃定更新地區 都市更新條例 都市更新條例施行細則 作業原則 ・新北市都市更新單元劃定基準 都市更新事業範圍內國有土地處 新北市都市更新實施者擬訂報核事 理原則 國有非公用土地參與都市更新注 業計畫範圍內認定公有土地一定規 模及特殊原因辦法 意事項 新北市市有不動產參加都市更新處 都市更新事業範圍內國軍老舊眷 村改建總冊土地處理原則 理原則 ・臺北市市有不動產參與都市更新處 理原則 · 新北市都市更新案件實施者提供諮 詢服務與資訊揭露處理要點

新北市都市更新推動法定程序

8

程序	內容及意義	法定文件	法定會議
事業概要 (逕送事計無此階段)	▲更新單元劃定檢討 ▲鄰地協調及意願調查 ▲釐清及確定範圍 ▲初擬事業計畫執行方向及原則 ▲取得法定同意比例	概要同意書	公聽會
事業計畫	▲取得法定同意比例 ▲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 ▲朝明選配原則、財務計畫	事業計畫同意書	公聽會 (聽證會)
權利變換 (協議合建無此階段)	▲各權利人分配權值 ▲選配意願及位置、差額價金找補等 ▲公開抽籤 ▲確定財務計畫及共同負擔比例 ▲舊違章處理	(共同指定意願書) 意願調查表 分配位置申請書 (合併分配協議書)	(估價選任會) 公聽會 (聽證會)

實施方式V.S.報核方式

9

實施方式	事業計畫及權利變換計畫送件組合	ì	備註
1.協議合建	1.擬訂事業計畫		無法達100%變更為權變
	2.擬訂事業計畫及擬訂權利變換計畫	併送	
つ 棒 利格 総	3.擬訂事業計畫、擬訂權利變換計畫	分送	Q.建商的私權契約約定與
2.權利換變	4.變更事業計畫及擬訂權利變換計畫	併送	申請政府都更審議的實
	5.變更事業計畫及變更權利變換計畫	併送	施方式差異?
	6.擬訂事業計畫及擬訂權利變換計畫	併送	Q.事業計畫達100%同意
3.部協部權 80%以上	7.擬訂事業計畫、擬訂權利變換計畫	分送	可否變更為協議合建方 式撤銷權變計畫?
	8.變更事業計畫及擬訂權利變換計畫	併送	
	9.變更事業計畫及變更權利變換計畫	併送	

■ 事業計畫報核日_都更條例#83

申請建築執照之相關法規適用,以擬訂都市更新事業計畫報核日為準,並應自擬訂都市更新事業計畫經核定之日起二年內為之。 權利變換計畫與都市更新事業計畫分別報核者,得自擬訂權利變換計畫經核定之日起一年內為之。 未依前二項規定期限申請者,其相關法規之適用,以申請建築執照日為準。

■權利變換評價基準日_權利變換實施辦法#13

| 第八條第一項、第二十五條第一項及本條例第五十條第一項所定**評價基準日,應由實施者定之,** | **其日期限於權利變換計畫報核日前六個月內。**

都市更新條例

第三條

更新地區:依本條例或都市計畫法規定程序,於都市計畫特定範圍內劃定或變更應進行都市

更新之地區。

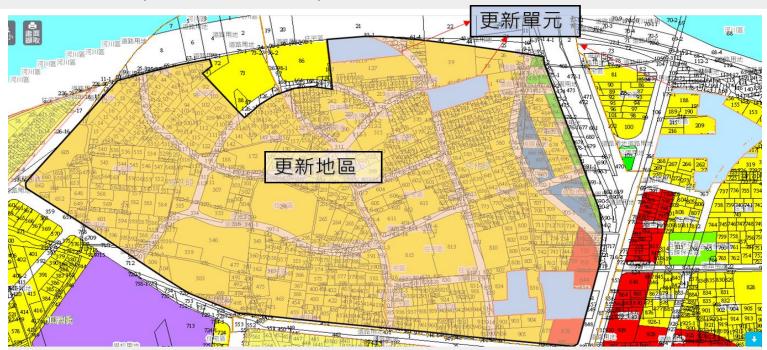
更新單元:指可單獨實施都市更新事業之範圍。

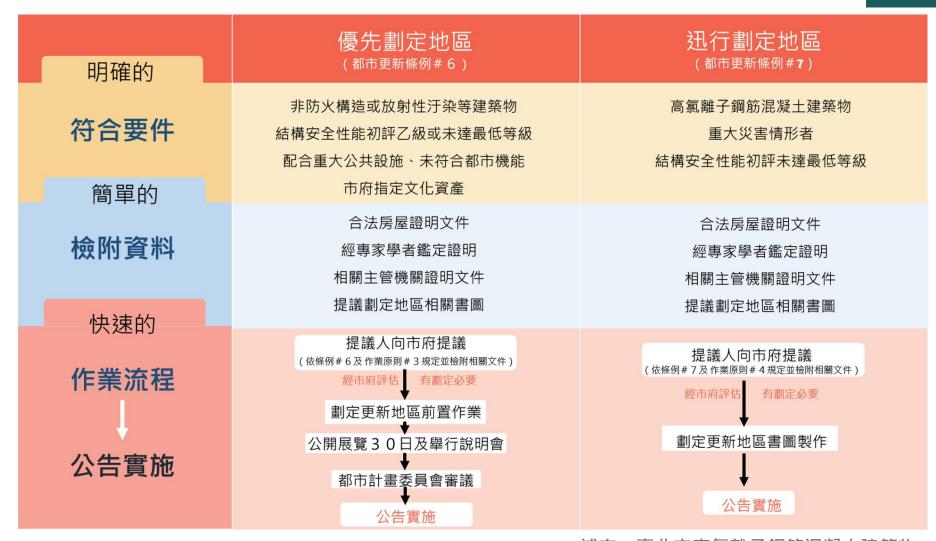
第十條

有第6條或第7條之情形時,土地及合法建築物所有權人得向直轄市、縣(市)主管機關提議 劃定更新地區。

新北市都市更新單元劃定基準

一、新北市政府(以下簡稱本府)為執行都市更新條例(以下簡稱本條例)第22條及第23條規定, 使都市更新單元(以下簡稱更新單元)之劃定有所依循,特訂定本基準。





補充:臺北市高氯離子鋼筋混凝土建築物

資料來源:新北市都市更新處網站

涉及公有土地

新北市都市更新實施者擬訂報核事業計畫範圍內認定公 有土地一定規模及特殊原因辦法

第三條

本條例第46條第4項所定一定規模,指實施者擬訂報核之都市更新事業計畫,其範圍內之公有土地面積合計達1650平方公尺以上,且占更新單元土地總面積比率達50%以上。前項公有土地面積及比率之計算,不包含公共設施用地面積。

第四條

本條例第46條第4項所定特殊原因,指都市更新事業計畫範圍內 有下列情形之一者:

- 一、公私共有土地面積達500平方公尺以上,或占更新單元土地總面積 比率達25%以上。
- 二、公有土地已出租或被占用之面積合計達公有土地總面積50%以上。
- 三、公有土地承租戶或占用戶合計達15戶以上。
- 四、私有土地所有權人數合計達30人以上。
- 五、私有合法建築物所有權人數合計達30人以上。
- 六、公有土地及建築物另有合理之利用計畫,確實無法併同實施都市更新事業。
- 七、其他經評估難以由本府依本條例第12條第1項實施都市更新事業。

第五條

實施者擬訂報核之都市更新事業計畫,依第3條、第4條及本條例第46條第4項規定,應依本條例第12條第1項規定,由政府主導者,本府應駁回該事業計畫後,主導都市更新。

新北市都市更新 審議原則

十八、更新單元範圍內公有 土地者,應配合辦理下列事 宜:

- (一)更新單元範圍內公有公 共設施保留地配合更新事業計畫併同開闢時,其屬 得無償撥用者應優先以無 償撥用方式辦理;屬有償 撥用者,得以本條例第66 條規定辦理。

涉及公有土地(國有)

13

	國有地 (都市更新事業範圍內 國有土地處理原則) ***	眷改土地 (都市更新事業範圍內國軍老舊 眷村改建總冊土地處理原則)
主導規定	(#3) 土地面積達500 m² 且 占更新單元總面積50%	(#4) 土地面積達500 m² 且 占更新單元總面積50%
譲售實施者規定	(#5) 土地面積未達500 m² 且 未占更新單元總面積25%	(#5) 為公共使用之道路、溝渠、兒童 遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、 停車場等七項用地。
停止受理承 租、承購	(#10) 事業概要核准之日起。 事業計畫公聽會次日起。	

註:第3點、第5點、第7點、第8點所稱國有土地不含依國軍老舊眷村改建條例及農田水利法第23條規定處理之土地、公設用地。

涉及公有土地(市有)

	新北市 (新北市市有不動產參加都市更新處理原則)	臺北市 (臺北市市有不動產參與都市更新處理原則)
主導規定	(#4) 1. 市有土地面積50%以上。 2. 市有土地面積達25%、未達50%,無下列特殊情形: (1) 市有土地面積未達250㎡。 (2) 已出租或被占用面積達市有土地總面積50%。 (3) 承租戶或占用戶合計達15戶。 (4) 私有土地所有權人達30人。 (5) 私有合法建物所有權人數達30人。 3. 市有土地+其他公有土地面積50%以上。 *上述面積不含應抵充之公設用地及其他依法令處理之土地。	(#3) 1.市有土地面積超過500㎡,且占更新單元總面積50%以上。 2.市有土地面積超過500㎡,未達更新單元總面積50%,但土地所有權人出具同意書同意公辦,其公私有土地面積合計占更新單元總面積超過75%。 *上述面積不含都市更新條例第51條第1項規定予以抵充之7類公設用地。
標售讓售	(#6) 市有土地面積未達250㎡,協議合建方式, 以標售方式處理。	(#8) 協議合建方式 1. 市有土地面積150㎡以下,讓售實施者。 2. 市有土地面積超過150㎡、500㎡以下,標售,標售一次不成時再讓售實施者。
停理承租承購	(#11) 事業概要核准之日起。 事業計畫公聽會次日起。	(#5) 1. 事業概要核准之日起。 2. 事業計畫公聽會次日起。 3. 下列情形不在此限: (1)於租期屆滿前申請續租或於契約存續期間申請過戶承租。 (2)於租期屆滿後六個月內申請另訂租約。 (3)提供使用期間未逾一年。

鄰地與畸零地徵詢

新北市都市更新單元劃定基準

五、劃定更新單元時,不得造成**此鄰土地無法單獨建築。但該毗鄰土地或合法建築物所有權人確** 實不願參與更新,且經新北市(以下簡稱本市)都市更新審議委員會同意者,不在此限。

新北市都市更新審議原則

- 十七、事業計畫應於第一次專案小組審議時確認更新單元範圍。但有下列情形之一者,不在此限:
 - (一)避免造成毗鄰土地無法單獨建築。
 - (二)鄰地陳情納入更新單元範圍且經實施者同意。
 - (三)實施者自提修正更新單元範圍。
 - (四) 因法令檢討導致更新單元範圍變動。

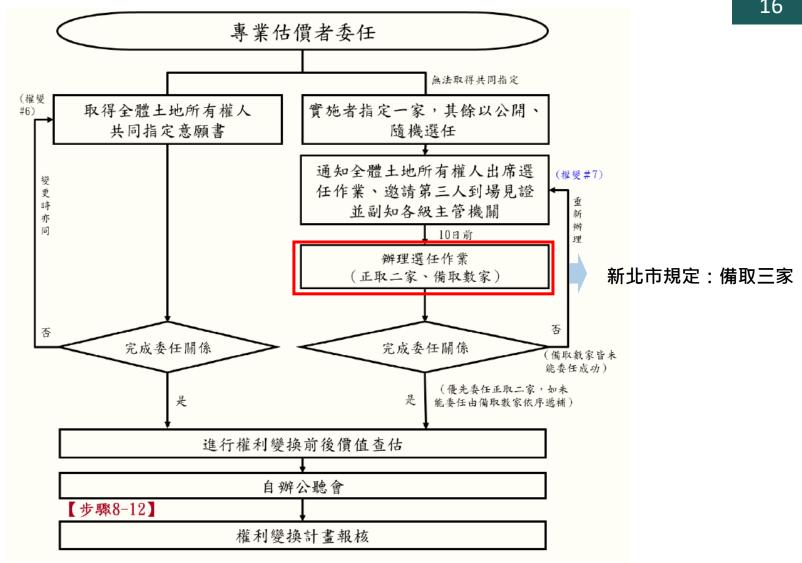
經範圍諮詢會或專案小組結論應辦理鄰地協調者,應檢附相關文件證明。

新北市都市更新案件審查作業要點

- 五、都市更新案件經本府受理審查有下列情形之一者,應敘明理由逕予**駁回**其申請:
 - (五)更新單元不符合新北市都市更新單元劃定基準規定者。
- 六、不屬前點逕予駁回之都市更新案件,本府應依下列規定通知限期補正;屆期不補正或補正後 仍不符規定者,駁回其申請:
 - (一)下列事項補正期限為7日,並以一次為限:
 - 1、未檢具法定空地是否重複利用或造成鄰地無法單獨建築檢討文件、新北市自行劃定都市更新單元檢核表(以下簡稱檢核表)、檢核表應檢附之證明文件、未依新北市都市更新案件審查收費標準規定檢附繳納審查費之證明或未線上申請者。
 - (二) 涉及更新單元範圍變更者,補正期限為90日。若都市更新事業計畫一併辦理權利變換計畫者,得申請展延30日,並以一次為限。
 - (三)涉及法定空地是否重複利用或造成鄰地無法單獨建築檢討文件尚須修正者,補正期限為 15日,並以3次為限。

專業估價者選任

16



資料來源:109年版都市更新作業手冊

專業估價者選任

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3家以上專業估價者查估後評定之。

前項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1家,其餘2 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。

各級主管機關審議權利變換計畫認有必要時,得就實施者所提估價報告書委任其他專業估價 者或專業團體提複核意見,送各級主管機關參考審議。

第2項之名單,由各級主管機關會商相關職業團體建議之。

都市更新權利變換實施辦法

第六條

本條例第50條第1項所稱專業估價者,指不動產估價師或其他依法律得從事不動產估價業務者所屬之事務所。

本條例第50條第2項所定專業估價者由實施者與土地所有權人共同指定,應由實施者與權利變換單內全體土地所有權人共同為之;變更時,亦同。

本條例第50條第2項所定建議名單,應以受理權利變換計畫之主管機關所提名單為準。

第七條

實施者依本條例第50條第2項規定選任專業估價者,應於擬具**權利變換計畫舉辦公聽會前**,依下列規定辦理:

- 一、選任地點應選擇更新單元範圍所在村(里)或鄰近地域之適當場所辦理選任。
- 二、選任之日期及地點,應於選任十日前通知權利變換範圍內全體土地所有權人。
- 三、選任時,應有公正第三人在場見證。
- 四、依各該主管機關之建議名單抽籤,選任正取二家,備取數家。

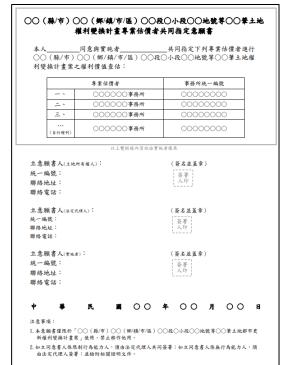
專業估價者選任

新北市都市更新案件審查作業要點

五、都市更新案件經本府受理審查有下列情形之一者,應敘明理由逕予<mark>駁回</mark>其申請:

- (七)權利變換計畫有下列情形之一者:
 - 1、未檢附3家以上估價報告書。
 - 2、適用本條例中華民國108年1月30日修正公布後規定者,未依本條例第50條第2項及 都市更新權利變換實施辦法(以下簡稱權變辦法)第7條規定指定或選任專業估價者。
 - 3、三家估價報告書之評價基準日期未依權變辦法第13條規定辦理者。
 - 4、意願調查申請分配期限未依權變辦法第17條規定辦理者。

專業估價者共同指定意願書



實施者與權利變換範圍內 <u>全體</u>土地所有權人共同為之

新北市 REDEVELOPMENT	改者 NEW 指斯里凯施		網站導覽 字級 小 中 大	熱門查詢		
機關	公告	服務專區	法令	資訊公開	下載	申辦管理
都更審議專區	審議案件資訊	適用110版 式	英共同負擔案件處理方			PDF
都更審議專區	標準化作業		青都市更新案件涉及各 頁自行檢核表			PDF
都更審議專區	標準化作業		市更新相關計畫書範本 意事項(10805版)		l	PDF
都更審議專區	標準化作業	新北市都市	市更新契約注意事 項		(PDF
都更審議專區	標準化作業	新北市都市	市更新單元劃定檢討表		l	ODT
都更審議專區	標準化作業		司意書格式及專業估價 定意願書格式			PDF
都更審議專區	標準化作業	委託書				PDF

專業估價者選任

新北市都市更新案件實施者提供諮詢服務與資訊揭露處理要點

四、申請人或實施者舉辦專業估價者選任作業時,應檢附選任通知單、單元範圍圖、選任作 業流程及主管機關估價者名單網址等資訊,於寄發選任作業通知單時,一併寄送予權利變 換範圍內全體土地所有權人並副知本府。

都市更新條例第五十條第二項權利變換專業估價者選任建議事項(不定期發布)

新北市政 REDEVELOPMENT 都	南 rapelcity 声更补/题	網站	字級 小 中	大 熱門查詢	٩		
機關	公告	服務專區	法令	資訊公開	下載	申第	辨管理
都更審議專區	新北市政府辦理跨 街廓都市更新容積 調派專案計畫(都更 二箭2.0)	1110919都市頭意書範本(都更工				PDF	ODT
都更審議專區	審議委員會	本市都市更新權 者建議名單	利變換專業估價			Р	DF
都更審議專區	審議委員會	本市都市更新權 者建議名單(112	利變換專業估價 2.2.2)			Р	DF
都更審議專區	審議委員會	112年新北市都理審議會第5屆	市更新及爭議處 委員名單			Р	DF
都更審議專區	106重建專案計畫	新北市都市更新 畫	106重建專案計	計畫書範本請至【 機制】專區下載	〈都更審查協檢	Р	DF

都市更新條例第五十條第二項權利變換專業估價者選任建議事項

都市更新條例第五十條第二項權利變換專業估價者選任建議事項

一、實施者應依都市更新條例第五十條第二項及都市更新權利變換 實施辦法第六條及第七條規定,以公開、隨機方式辦理專業估 價者選任作業,相關建議如下:

- (一)以本府公告之本市都市更新權利變換專業估價者建議名單內事務所為抽籤對象,並以附件所載各該事務所之簽證估價者人數為籤數。
- (二)實施者除應依都市更新權利變換實施辦法第七條規定選任正取 二家外,備取三家。但同一都市更新權利變換計畫,選任之事 務所不得重複。
- (三)實施者除應依都市更新權利變換實施辦法第七條規定辦理外, 得視需求通知相關公會或本市都市更新權利變換專業估價者建 議名單內之專業估價者出席。
- (四)實施者應優先委任正取之事務所,當雙方無法完成委任時,再依序委任備取之事務所。
- (五)實施者應依都市更新權利變換實施辦法第三條規定,將專業估價者選任過程及委任結果納入權利變換計畫書內,並於自辦公聽會中說明。
- (六)實施者於都市更新權利變換計畫報核時檢附下列選任專業估價 者文件:
 - 1. 簽到簿。
 - 選任紀錄(檢附抽籤當時本府公布之專業估價者建議名單、選 任過程照片、經主持人及見證人簽章之選任結果等相關資 料。)
 - 依都市更新權利變換實施辦法第七條規定辦理通知之相關證明 文件。
 - 選任過程(含成立或未成立委任之理由)及其結果說明等相關資料。
- 二、實施者無法與正取及備取專業估價者成立委任或終止、解除委任者,應主動敘明理由報經本處備案後,再行重新辦理選任相關作業。

以97個估價師姓名為籤數 籤號不得為估價師姓名 籤號對應皆為事務所名稱 實務工作坊

112年度新北市都市更新權利變換專業估價者建議名單

都市更新 實務工作坊

21

	112年度新北市都市更新村	權利變換專業估價者建議名單	
中華微信不動產估價師聯合 事務所	中華不動產估價師聯合事務所	元宏不動產估價師聯合事務所	永聯不動產估價師事務所
永誠不動產估價師事務所	台灣大華不動產估價師聯合事 務所	巨乘不動產估價師聯合事務所	李林國際不動產估價師聯合 事務所
宏大不動產估價師聯合事務 所	泛亞不動產估價師聯合事務所	尚上不動產估價師聯合事務所	政大不動產估價師聯合事務 所
信義不動產估價師聯合事務 所	陳銘光不動產估價師事務所	連邦不動產估價師聯合事務所	高源不動產估價師聯合事務 所
敏達不動產估價師聯合事務 所	第一太平戴維斯不動產估價師 事務所	景瀚不動產估價師聯合事務所	瑞普國際不動產估價師事務 所
葉美麗不動產估價師聯合事 務所	戴德梁行不動產估價師事務所	麗業不動產估價師聯合事務所	字豐不動產估價師聯合事務 所
鴻劍不動產估價師事務所	遠見不動產估價師事務所	中聯不動產估價師事務所	正一不動產估價師事務所
展基不動產估價師聯合事務 所	友宏不動產估價師聯合事務所	中信不動產估價師聯合事務所	台住不動產估價師事務所
天易不動產估價師聯合事務 所	信彩不動產估價師事務所	正聯國際不動產估價師聯合事務 所	黄小娟不動產估價師事務所
廣福不動產估價師事務所	環宇不動產估價師聯合事務所	理德不動產估價師聯合事務所	華信不動產估價師聯合事務 所
鴻廣不動產估價師事務所	長興不動產估價師聯合事務所	哲宇不動產估價師事務所	歐亞不動產估價師聯合事務 所
大有國際不動產估價師聯合	德天不動產估價師聯合事務所	宏邦不動產估價師聯合事務所	中鼎不動產估價師事務所

112.02.02發布為59家事務所

抽籤時,各所籤數=附件各所估價師之數量

事務所			
生耕不動產估價師事務所	中泰不動產估價師聯合事務所	誠正海峽南岸不動產估價師聯合	誠石不動產估價師事務所
		事務所	
寶源不動產估價師事務所	易翔不動產估價師事務所	名成國際不動產估價師聯合事務	城大不動產估價師聯合事務
		所	所
坤實不動產估價師聯合事務	元大不動產估價師事務所	禾仲不動產估價師聯合事務所	
所			

備註:抽籤時,各所籤數=附件各所估價師之數量

112年度新北市都市更新權利變換專業估價者建議名單-附件

都市更新 實務工作坊

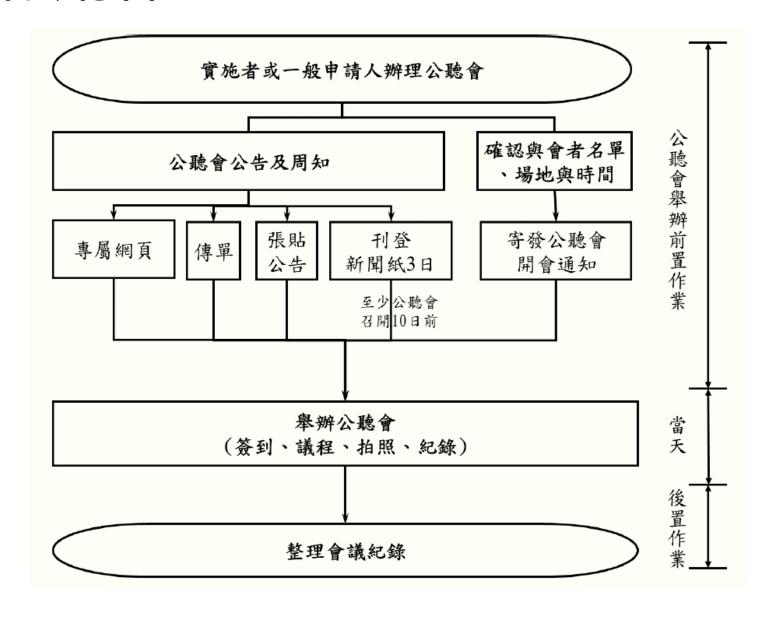
附件

縣市	編號	不動產估價師(聯合)事務所名稱	不動產估價師姓名
台北市	1	中華微信不動產估價師聯合事務所	巫智豪、張致嘉、李韋儒
	2	中華不動產估價師聯合事務所	謝典璟
	3	元宏不動產估價師聯合事務所	鄭義嚴、黃莉芳
	4	永聯不動產估價師事務所	游振輝
	5	永誠不動產估價師事務所	郭大誠
	6	台灣大華不動產估價師聯合事務所	張義權
	7	巨乘不動產估價師聯合事務所	張能政、李方正、賴晉緯
	8	李林國際不動產估價師聯合事務所	李忠憲
	9	宏大不動產估價師聯合事務所	卓輝華、謝國鏞、郭國任、林韋宏、陳品好、陳奕壬、
			聶湘明、陳柏宏、田捷克
	10	泛亞不動產估價師聯合事務所	楊閔安
	11	尚上不動產估價師聯合事務所	王鴻源
	12	政大不動產估價師聯合事務所	蕭麗敏、楊俊瑋
	13	信義不動產估價師聯合事務所	遅維新、上士鳴、紀亮安、蔡文哲
	14	陳銘光不動產估價師事務所	陳銘光
	15	連邦不動產估價師聯合事務所	速琳貫、賴昇鋒
	16	高源不動產估價師聯合事務所	陳碧源、邱義忠
	17	敏達不動產估價師聯合事務所	詹勳敏
	18	第一太平戴維斯不動產估價師事務所	葉玉芬、張宏楷、戴廣平、張鐸之
	19	景瀚不動產估價師聯合事務所	洪啟祥、吳右軍、陳怡均

舉例:「宏大不動產估價師聯合事務所」有9位估價師,故抽籤時有9個籤都叫

做「宏大不動產估價師聯合事務所」

自辦公聽會



資料來源:109年版都市更新作業手冊

自辦公聽會

都市更新條例

第三十二條 第二項

擬訂或變更都市更新事業計畫期間,應舉辦公聽會,聽取民眾意見。

都市更新條例施行細則

□ 架設專屬網頁□ 登報、張貼公告

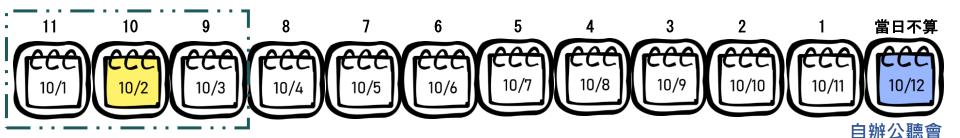
- □ 登報、張貼公告□ 寄發開會通知單
 - (機關、專家學者、相關權利人等)
- □寄發傳單
 - (範圍內門牌戶)

第八條

依本條例第22條第1項、第32條第2項或第3項規定舉辦公聽會時,應邀請有關機關、學者專家及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參加,並以傳單問知更新單元內門牌戶。

前項公聽會之通知,其依本條例第22條第1項或第32條第2項辦理者,應檢附公聽會會議資料及相關資訊;其依本條例第32條第3項辦理者,應檢附計畫草案及相關資訊,並得以書面製作、光碟片或其他裝置設備儲存。

第一項公聽會之日期及地點,應於十日前刊登當地政府公報或新聞紙三日,並張貼於當地村 (里)辦公處之公告牌;其依本條例第32條第2項或第3項辦理者,並應於專屬或專門網頁問知。



內政部90.1.15台內營字第9082187號函:略以

「…刊登日期至少一日位於十日前即可之疑義,因亦可達成廣徵民意之立法意旨,尚符規定。」

自辦公聽會

新北市都市更新案件審查作業要點

五、都市更新案件經本府受理審查有下列情形之一者,應敘明理由逕予駁回其申請:

(四)未依本條例第22條、第32條及第48條規定<u>舉辦</u>公聽會或公聽會之舉辦程序<u>未依本細則第</u> 8條規定辦理。

新北市都市更新案件實施者提供諮詢服務與資訊揭露處理要點

- 五、申請人或實施者舉辦公聽會,應將<mark>簡報及有關附件等各種會議資料</mark>,於寄發公聽會開會通知時,**一併寄送**予相關權利人,並於公聽會後將**會議紀錄寄送**予相關權利人。 前項會議資料應分別表明下列事項,並將簡報併同會議紀錄,於依本條例第22條及第23條報核時檢附:
 - (一)都市更新各階段辦理之流程與進度,及公聽會辦理之依據與目的。
 - (二) 計畫內容:
 - 1、事業概要階段:應摘要說明本條例第36條第1項規定事項,並詳細說明同項第1款、第7款至第 13款規定事項。
 - 2、事業計畫階段:應逐項說明本條例第36條第1項規定事項,並詳細說明同項第14款有關容積獎勵項目及其應負擔之成本、共同負擔項目依實際狀況認列之費用、建築規劃對共同負擔之影響、容積移轉費用負擔及移入容積分配方式等事項,及都市更新權利變換實施辦法(以下簡稱本辦法)第17條第1項之分配及選配原則。
 - 3、權利變換計畫階段:應說明事業計畫之必要資訊、權利變換機制、專業估價者之共同指定或選任方式及結果、估價原則、更新前後價值、分配方式及期程、選配原則、最小分配面積單元基準、選配意願(含不願、不能)之表達及其後續參與方式等,並逐款說明本辦法第3條第1項除第5款及第12款外之規定事項。
 - (三) 同意書簽署之意義與相關權益事項。
 - (四) 申請人或實施者設置之專屬網頁、諮詢專線、諮詢地點及聯絡窗口。
 - (五) 政府相關部門諮詢方。
 - (六) 其他必要事項。

實施者應將前項規定之相關資料,提供本府於舉辦公聽會時,寄發相關權利人。

自辦公聽會

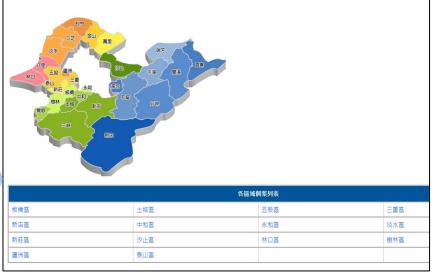
新北市都市更新案件實施者提供諮詢服務與資訊揭露處理要點

- 六、申請人或實施者應設置都市更新個案相關資訊專屬網頁,對公眾及相關權利人分別公開,網 頁內容應依日期記載各階段審議內容即時維護更新,並依下列方式辦理:
 - (一) **專屬網頁應於舉辦<u>自辦公聽會當日前十日完成</u>架設**,並於本條例施行細則第46條之都市 更新事業計畫完成日始可移除。

專案網頁設置完成後,申請人或實施者應將網址以書面方式通知本府,網址若有異動時亦同。

- 七、申請人或實施者應於舉辦自辦公聽會前,設置個案專線電話及適當地點提供個案諮詢服務。
- 十、申請人或實施者未依第5點第1項規定辦理公聽會者,本府得通知申請人或實施者補辦公聽會;其他未依本要點規定辦理各該事項者,本府得通知申請人或實施者限期補正,逾期未完成或經補正仍未符規定者,本府得暫緩辦理有關個案之下一程序,於補正完成後再續行辦理。





選配及公開抽籤作業

都市更新權利變換實施辦法

第五條

實施者為擬具權利變換計畫,應就土地所有權人及權利變換關係人之下列事項進行調查:

- 一、參與分配更新後土地及建築物之意願。
- 二、更新後土地及建築物分配位置之意願。

第十十條

實施權利變換後應分配之土地及建築物位置,應依都市更新事業計畫表明分配及選配原則辦 理:其於本條例中華民國108年1月30日修正施行前已報核之都市更新事業計畫未表明分配及 選配原則者,得由土地所有權人或權利變換關係人自行選擇。但同一位置有二人以上申請分 配時,應以公開抽籤方式辦理。

實施者應訂定期限辦理土地所有權人及權利變換關係人分配位置之申請:未於規定期限內提 出申請者,以公開抽籤方式分配之。其期限不得少於30日。

第十八條

更新前原土地或建築物如經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者,**不得合併分配**。

新北市都市更新案件審查作業要點

五、都市更新案件經本府受理審查有下列情形之一者,應敘明理由逕予駁回其申請:

(七)權利變換計畫有下列情形之一者:

- 1、未檢附三家以上估價報告書。
- 2、適用本條例中華民國108年1月30日修正公布後規定者,未依本條例第50條第2項 及都市更新權利變換實施辦法第7條規定指定或選任專業估價者。
- 3、三家估價報告書之評價基準日期未依權變辦法第13條規定辦理者。
- 4、意願調查申請分配期限未依權變辦法第17條規定辦理者。

選配及公開抽籤作業

新北市都市更新審議原則

十九、**最小分配面積單元**及**不願或不能**分配應符合下列規定:

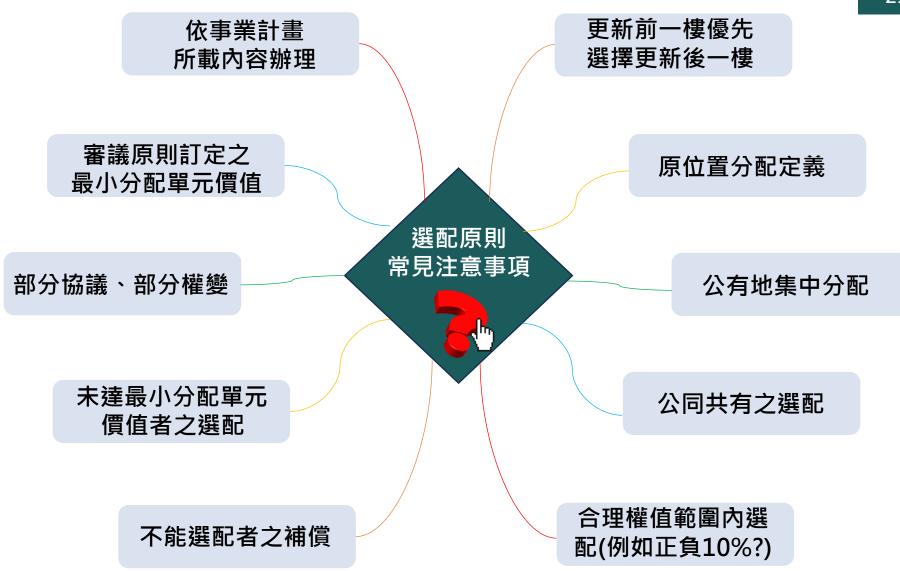
- (一)本條例第51條第1項之最小分配面積單元基準,係指**室內樓地板面積46平方公尺另加計附屬建物及共有部分乘以二樓以上平均單價**。所有權人權利變換應分配價值扣 除共同負擔折價抵付後,其價值未達最小分配面積單元,得列為不能參與分配者。
- (二)不願參與分配且出具證明文件者,得以現金補償之;未表明不願參與者,若其未出 具事業計畫同意書或未於期限內提出分配申請,仍應依本條例第51條及都市更新權 利變換實施辦法第17條規定分配之。

二十一、**選配事項**應符合下列規定:

- (一)有關權利變換後應分配之土地及建築物位置,應依都市更新事業計畫表明分配及選 配原則辦理。
- (二)選配原則中不得規範下列事項:
 - 1、限制所有權人僅能選配特定樓層之房屋單元或停車位,但保障更新前持有店鋪 之所有權人選配店鋪不在此限。
 - 2、其他經審議會認為有限縮選配之事項。
- (三)辦理選配及公開抽籤作業時,應依內政部100年10月19日台內營字第1000809224 號函規定,其事業計畫未表明分配方式者,不得對選配者加以限制;針對超額選配 之處理,其多選配部分,係屬實施者由土地所有權人折價抵付現金補償後取得之房 地,應由實施者與所有權人合意為之,且超額選配之申請,應以不影響其他所有權 人分配部分優先選配權益為限,不得併同抽籤處理。

選配作業

29



事權計畫報核作業/同意書

都市更新 實務工作坊

30

		計算項目		私有部分人數		私有部分面積		
實施程序	都更條例	及比≊	率值	土地	合法建物	土地	合法建物	
			依謄本登	登錄加總數值 扣除	公有地權屬及都	更條例第24條各款	欠	
事業概要	第22條	更新單元			逾	1/2		
			主管機關		逾	1/2		
事業計畫		更新地區 第37條 單元	公開評選	公有土地	面積超過單元1/2	³ 單元1/2者免取得私有土地建物同意		
	第37條		迅行劃定	逾 1/2				
權利變換	<u> </u>		優先劃定		逾	3/4		
		非更新地區	單元		逾	4/5		
		例外規定		面積逾 9/10不計人數				
協議合建	第43條	更新單元			10	0%		
部分協議	佐 4 4 15	市並四二		_		逾 4	<u>4/5</u>	
部分權變	<u>第44條</u>	更新單元		未達成協議者得採權利變換方式(價值不得低於都更			目關法規之規定)	
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。								

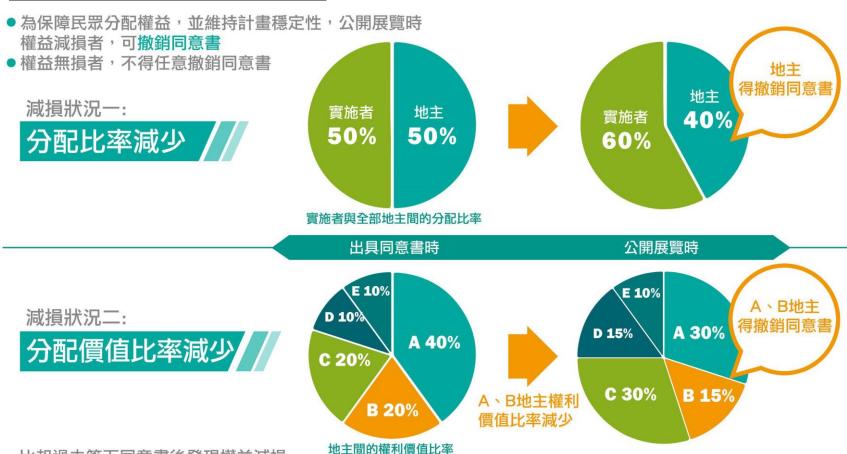
■ 同意比率可扣除都市更新條例第24條各款

- 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<mark>為公同共有者,或尚未辦理繼承登記,於分割遺產前為繼承人公同共有者</mark>,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為其同意面積計算之。

都市更新條例 第三十七條



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:內政部營建署都市更新條例懶人包

事權計畫報核作業/同意書

新北市都市更新案件審查作業要點

四、所有權人依本條例簽署之同意書,有下列情形之一者,其**同意書應逕予扣除**,不計入報核時同意比率計算:

- (一)同意書非檢具正本。
- (二)事業概要或都市更新事業計畫報核前,所有權人以書面通知申請人或實施者撤銷其同意,並副知本府者。
- (三)同意書載明申請人或實施者與報核之申請人或實施者不一致。
- (四)同意書未填具申請人或實施者欄位。
- (五)立同意書人缺漏簽名或蓋章。
- (六)立同意書人非報核日之所有權人。但所有權人依信託關係將其土地、建築物移轉為受 託人所有者,不在此限。
- (七)依本條例中華民國108年1月30日修正公布後之規定,提送擬訂或變更都市更新事業計畫,所出具之同意書未載明並勾選更新後分配之權利價值比率或分配比率。

五、都市更新案件經本府受理審查有下列情形之一者,應敘明理由逕予<mark>駁回</mark>其申請:

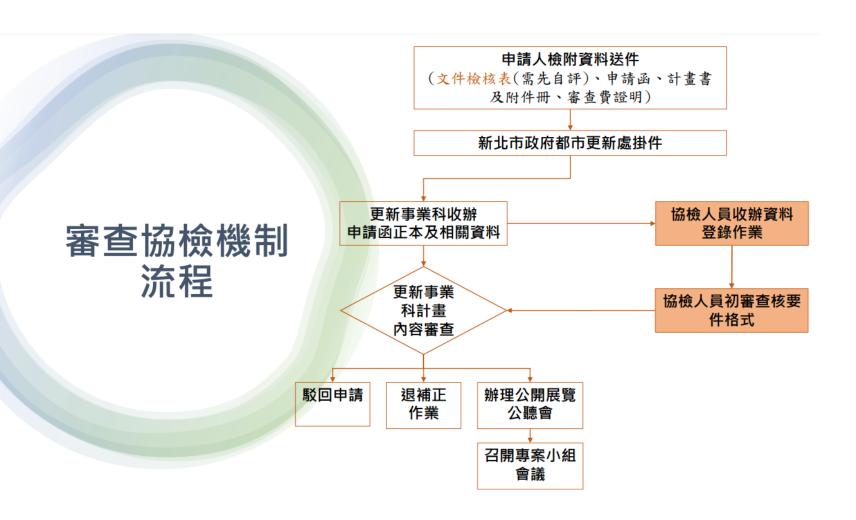
- (一)申請人或實施者**身分不符**本條例第3條第6款、第22條第1項及第26條規定。
- (二)更新同意比率未達本條例第22條、第37條規定。
- (三)未依**本細則第12條**檢具**報核當日**之地籍圖謄本、土地及建物登記謄本或其電子謄本、 同意書。
- 六、不屬前點逕予駁回之都市更新案件,本府應依下列規定通知限期補正;屆期不補正或補正 後仍不符規定者,駁回其申請:
 - (四)涉及報核後部分所有權人**於公開展覽期間撤銷同意書**,致同意比率未達本條例規定者, 補正期限為九十日,一次為限。

新北市都市更新權利變換計畫書文件檢核表【110年11

月4日修正】

33





資料來源:新北市都市更新處網站

公開展覽/其他審查項目進度

新北市都市更新審議原則

35

五、依都市更新建築容積獎勵辦法(以下簡稱容獎辦法)第6條規定申請容積獎勵者,應檢附依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法辦理之結構安全性能評估報告書,並應併同機構鑑定公文檢送本府工務局函轉本府都市更新處。

新北市都市更新案件審查作業要點

- 七、都市更新案件如涉及其他目的事業主管機關審查,應依下列規定辦理:
 - (一)涉及<mark>都市設計</mark>審查者,應於公開展覽前檢附相關文件由本府轉送相關目的事業主管機關 審查。
 - (二)涉及申請公共設施多目標使用者·應於公開展覽前取得公共設施多目標使用核備函。
 - (三)依本條例第三十五條後段辦理者,應於新北市都市計畫委員會及內政部都市計畫委員會 審竣後,提請新北市都市更新及爭議處理審議會審議。
 - (四)涉及申請容積移轉者,應於事業計畫書內敘明申請容積移轉額度,並於**專案小組會議討 論確定前取得容積移轉一階許可或預審核准函**。
 - □ 查核計畫書圖符合規定後,啟動公開展覽。
 - □ 公開展覽期間舉辦公辦公聽會。
 - □ 告知及蒐集權利人對事業計畫之意見或建議。
 - □ 做成正式會議紀錄,提供都市更新審議委員會審議之參酌。

推動實施程序1-2.事權計畫審議

審議會審議機制、案件審查作業要點、都市更新案協調諮詢、 更新單元範圍調整、土地改良物存記作業、

都市更新

37

內政部108年5月14日台內營字第1080807773號令訂定

- ▶ 委員17人至27人,專家學者+民間相關團體代表或社會公正人士,不得少於委員總數1/2。
- ➤ 任一性別委員,不得少於委員總數1/3。
- 委員任期一年,續聘以連續三次為限,且每次改聘不得超過該等委員人數二分之一。

各級都市更新及爭議處理審議會(以下簡稱本會)職掌如下:

- 一、關於事業概要擬訂、變更之審議事項。
- 二、關於都市更新事業計畫擬訂、變更之審議事項。
- 三、關於權利變換計畫擬訂、變更之審議事項。
- 四、關於權利變換有關權利價值爭議之協調事項。
- 五、處理**實施者與相關權利人有關爭議之協調**事項。
- 六、其他有關都市更新之交議及研究建議事項。

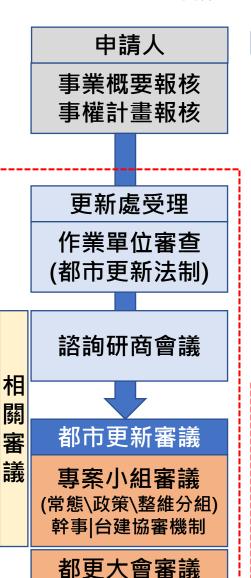
- ✓ 委員任期:1月1日~12月31日
- ✓ 專案小組:常態*3、政策、整維
- ✓ 諮詢研商會議
- ✓ 出席公辦公聽會、聽證
- 本會會議應有全體委員過半數出席始得開會;出席委員過半數之同意始得決議; 可否同數時,由主席裁決之。
- 委員之迴避,依行政程序法第三十二條及第三十三條規定辦理。
- 本會為審議案件或處理爭議需要,得推派委員或指派業務有關人員組成專案小組調查 並研擬意見,提供會議討論或參考。必要時,並得邀請其他專家學者、
- 委託專業團體或機構協助提供技術性諮商。
- 本會開會時,得邀請與案情有關之人民或團體代表列席陳述意見,並於陳述意見完畢後退席。
- 本會委員及工作人員均為無給職。
- 本會委員名單、會議議程及會議紀錄等相關資訊,各級主管機關應公開於網際網路。
- 新北市都市更新審議原則所列事項,都市計畫、更新計畫或其他法令另有規定者,從其規定。

新北市都更法制程序及審議機制

都市更新 實務工作坊

38

課題:審議運作機制--法令規範 v.s 價值判準



事業概要|事權計畫 (法定應備文件及表明事項)

幹事協審機關單位協助審查範圍		協助審查範圍	
	工務局	法空及畸零地檢討、建築設計檢討圖說、廢巷改道	
	交通局	車道出入口、人車動線規劃、U-Bike、公車站 交通影響評估案件	其他
財政局權變計畫、財務計畫			涉 及
地政局 估价		估價報告書(權利價值評估)、實價登錄資料	單
城	開發科	容積移轉(評點\代金)	位 相
鄉發	都設科	工業區更新使用用途總量管制 報告書部分章節內容資料須一致性確認	
展局	測量科	廢巷改道涉及建築線疑義 其他涉及指定(示)建築線疑義	見

有-沒有

對-不對

好-不好

法定要件 計畫書範本

各局處法令規定

法令授權 審議原則(通案) 價值判準

安置性、正當性、必要性、合理性、公益性、安定性

新北市都市更新審議原則

新北市都市更新審議原則(112年研訂修正草案中) 110年5月14新北府城更字第1104654494號令修正發布全文24點

都市更新 實務工作坊

39

- 本原則所列事項,都市計畫、更新計畫或其他法令另有規定者,從其規定。
- 本原則修正發布前已報核之事業計畫,其適用108年5月15日公布之容獎辦法者, 應適用修正後之規定。

事業計畫審議項目	權利變換計畫審議項目			
• 人民陳情	• 最小分配單元面積及不願或不能分配			
• <u>單元範圍</u>	• 分配情形			
• 各項都市更新容積獎勵	• 估價內容及條件			
• 區內容移額度	• 共同負擔金額及比例			
• 巷道廢止或改道及廢水改道	• 計畫實施之確保			
• 建築設計	• 更新後產權及他項權利之登記			
• 選配原則				
• 風險控管方案				
• 管理費率及各項申請容積獎勵管理維護費用	2 91			
• 拆遷安置計畫)))			
• 開闢、管維公共設施或公益設施				
• 管理維護計畫				

資料來源:新北市都市更新及爭議處理審議會第19次會議報告案,110.1.29

課題:人民陳情 更新單元

人民 □ 實施者須說明具體處理方式及協調情形。

情陳 □ 私契約非屬審議事項。

□ 範圍諮詢會議

更新 單元 ✓ 範圍不完整或有爭議,必要時將於公展前召開範圍諮詢會議確認範圍。

□ 公展後審議

✓ 除委員建議調整範圍、人民陳情或實施者自提調整範圍者外, 第1次小組確認範圍及尊重範圍諮詢會議結論。



- □ 陳情事項有那些?
- □ 取得都市更新事業計畫同意書審議簡報補充說明最新同意比率(座落位置)
- □ 尚未取得都市更新事業計畫同意 事業計畫附錄補充協調紀錄(應包含那些內容...?) 簡報說明陳情意見與實施者處理方式、座落位置
- □ 審議調整或自提範圍調整

真誠磋商

人民陳情回應 實施者 不是只說結果 具體做了甚麼 留下那些紀錄

審議原則十七

事業計畫應於第一次專案小組審議時確認更新單元範圍。

但有下列情形之一者,不在此限:

- (一)避免造成毗鄰土地無法單獨建築。
- (二)鄰地陳情納入更新單元範圍且經實施者同意。
- (三)實施者自提修正更新單元範圍。
- (四)因法令檢討導致更新單元範圍變動。

經範圍諮詢會或專案小組結論應辦理鄰地協調者,應檢附相關文件證明。

- Q1.計畫報核前或報核後辦理鄰地協調?
- Q2.鄰地協調如何辦理?應說明事項?應檢附相關的文件內容?



涉及 範圍 調整

■ 新北市都市更新案件審查作業要點

112年2月15日新北市政府新北府城更字第1124611282號令修正發布

六 (二)涉及更新單元範圍變更者,補正期限為九十日。

若都市更新事業計畫一併辦理權利變換計畫者, 得申請展延三十日,並以一次為限。

新北市政府辦理都市更新單元範圍調整作業要點

111年5月30日新北府城更字第1114676186號令修定發布全文5點

都市更新 實務工作坊

42

先依申請報核後調整更新單元範圍之審議程序

各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法第九條規定及下列先行審議方式後 **相完辦理**,再提新北市都市面新及爭議虎理案議會案議確定。

<mark>况上拥生</mark> ,丹徒利丸川和川史利及学哉處埕番哉罥番誐堆止。						
類型 態樣	公開展覽 及公聽會	更新單元 範圍調整	辦理後續程序	 擴大範圍部分_ 	 縮減範圍部分_ 	自行申請調整
事業概要	-	應經 <mark>專案小組</mark> 先行審議	申請人應於提審議會 前召開說明會周知	相鄰土地所有權人 表達參與更新意願	土地或合法建築物 之所有權人表達不 願參與更新	應 <mark>重新取得調整後</mark> 更新單元範圍私有 土地及私有合法建
	尚未 辦理	視案件需要邀集 委員及有關人員 召開 <mark>範圍諮詢會</mark> 議先行審議	實施者應於辦理公開 展覽前召開說明會周 知	應達條例第22條(事業概要)或第37條(事業計畫)規定之同意比率並獲申請人或實施者同意	申請人或實施者檢附相關協調證明文件審議會得依其同意	築物所有權人同意 達本條例第22條 (事業概要)或第37 條(事業計畫)同意 比率。
事業 計畫	已辦理	應經 <mark>專案小組</mark> 先行審議	應依條例第32條規定 重行辦理公開展覽及 公聽會。 但情形特殊·經審議 會同意,且實施者召 開說明會問知者,免 單行辦理公開展覽及 公聽會。	不得超過申請報核 時之自行劃定更新 單元面積	情形審議同意排除超過申請報核更新單元範圍不得超過自行劃定更新時之自行	
其他	1.範圍調整應符合新北市都市更新單元劃定基準。 2.未符上列各款規定者,其處理方式得提審議會審議確定。 3.因更新單元造成毗鄰土地無法單獨建築或因法定空地重複利用調整範圍時,					

得不受關重行辦理公開展覽及公聽會及重新取得同意書之限制;

其調整後更新單元範圍之同意比率仍應符合條例第37條規定,實施者並應召開說明會周知。

43

■事業概要

項目	審議原則三~四
核准期限	實施進度載明事業計畫報核之期限以一年為原則, 倘因個案具特殊情事,並 <mark>經審議會同意,最長得增加為二年。</mark>
廢改 道、 變更 都計	審議會應就其規劃構想先予審議確定, 後續實施者應將事業概要審議結果載明於事業計畫: (一)涉及第十六(二十一)點巷道及水道之廢止或改道。 (二)涉及都市更新條例第三十五條主要計畫局部性之修正或細部計畫之擬定 變更。

■ 新北市都市更新單元劃定基準十二

新北市都市更新審議原則

更新單元範圍不得重疊。

但符合本條例第三十七條規定並依第三十二條規定申請事業計畫報核者,

不受已核准籌組都市更新會或事業概要之範圍限制。

#2都市更新案件:依都市更新條例提出之事業概要、都市更新事業計畫或權利變換計畫。

都市更新案件**經新北市都市更新及爭議處理審議會**組成之**專案小組會議後**,申請人或實施者應於**會議紀錄送達翌日起九十日內**,

依會議紀錄修正完成並提請續審·逾期未提續審者·駁回其申請。

擬訂或變更申請展延者_以一次為限	展延期限
事業概要	三十日
協議合建或其他方式實施之都市更新事業計畫擬訂或變更	三十日
權利變換方式實施之都市更新事業計畫或權利變換計畫擬訂或變更	九十日 』

- 都市更新案件,經本府審查後應補正者,<mark>補正期限為三十日以一次為限</mark> 屆期不補正或補正後仍不符規定者,駁回其申請。
- 案件涉及其他目的事業主管機關審查者

實施者或申請人應於前述期限內

依該其他目的事業主管機關審查內容修正都市更新事業計畫書並提請續審

必要時,專案小組得要求實施者於一定期限內完成其他目的事業主管機關審查。

Q.計畫報核後,每次會議可自提修正的內容幅度?

45

■ 都市更新案件經<mark>審議會決議</mark>後

會議紀錄 <u>送達翌日起六十日內</u>	依決議修正並報請本府核准或核定
逾期未報核或經本府審查後應補正者, 屆期不補正或補正後仍不符規定者 補正期限為三十日,以一次為限	應重提審議會審議
前項情形因屬審議會另有決議者	無須重提審議會審議

- 涉及本要點第七點及第八點第三項或審議會另有決議者,實施者應檢附下列文件:
- (一)相關目的事業主管機關同意備查或發布實施函。
- (二)建築師或相關技師簽證之本府核定都市更新事業計畫書中所載書圖資料與相關 目的事業主管機關同意**備查書圖資料一致之切結書**。

經查核與都市更新案件所載書圖資料不一致者,本府不予核准或核定。

新北市都市更新案件審查作業要點#10

112年2月15日修正之條文施行前已報核之都市更新案件,應適用修正後之規定 但有下列情形之一者,得適用修正前之規定: 於本要點修正施行前, 已依修正前第四點規定限期補正之案件 已經專案小組會議討論後 已經審議會審議後 i 該項目之補正次數及其期限 該次討論結果之修正期限、展延次數及其期限

新北市都市更新土地改良物存記作業要點

#3 辦理方式	1.由私有土地改良物所有權人、相關權利人或都市更新實施者,於更新地區劃定或舉辦公聽會後事業計畫或權利變換計畫核定發布實施前,先行拆除或遷移更新單元內應行拆除或遷移之土地改良物後,向本府申請核發准予存記許可文件。 2.由執行機關依公有土地改良物所有權人實際需要辦理,並逕由本府核發准予存記許可文件。(#10免依第五點第一項第二款至第五款及第六點之規定辦理。)
#4 <mark>存記後之</mark> 土地改良物	1.得以未拆除或遷移前之狀態適用都市更新條例同意比例核算、都市更新建築容積獎勵辦法及新北市都市更新單元劃定基準之有關規定。 2.以權利變換方式實施者,其殘餘價值及租金補貼依下列規定辦理: (1)殘餘價值不得認列共同負擔,但經新北市都市更新審議委員會審議通過者,不在此限。 (2)於都市更新條例第36條所訂期限前之租金補貼,不得認列共同負擔。
#5申請存記 同意函時, 應檢附下列 資料(摘要)	1.土地改良物所有權人(管理者)或相關權利人同意書。 2.現況測量成果圖(基地內土地改良物之位置、結構、樓層及面積計算等內容。 3.簡易綠美化設計構想說明及管理維護計畫 以開放性、穿透性及安全性規劃原則,並應定期維護管理至新建工程開工 #9簡易綠美化工程相關費用,不得認列為共同負擔及申請容積獎勵
#6核發同意函	執行機關完成存記申請之書面審查後,應邀集有關機關、申請人及土地所有權人 <mark>現場</mark> 會勘,確認存記土地改良物現況情形後核發。
#7拆除工程	應依建築法之拆除管理相關規定作業程序由申請人自行辦理。
#8核發准予存記許可文件	申請人應 自同意函核發後六個月內 檢送相關拆除及綠美化前後對應照片等資料報本府核備後,由本府據以核發准予存記許可文件。 申請人逾期前得敘明理由申請展期,展期之期間每次不得超過三個月,並以二次為限

47

目的	強化所有權人與實施者間互信基礎,提供所有權人及實施者間良性溝通管道
範圍	1.都市更新之程序、 <u>更新單元範圍</u> 、建築規劃、容積獎勵、權利價值查估、選配程序等相關事項。 2.新北市都市更新審議委員會會議決議由本小組進行協調諮詢事項。 3.其他都市更新相關法規所定之內容。
申請	應以已辦竣事業計畫自辦公聽會之案件為限。 得由土地、合法建物所有權人或實施者任一以書面向執行機關提出申請, 或逕由新北市都市更新審議委員會會議決議辦理(實施者仍應填具書面,並提供 相關資料)。
受理	執行機關於收到前項申請後,得視案情需要請雙方就爭議事項,提供相關資料, 亦得就其他爭議事項一併協調。 執行機關受理申請後,得視案件必要性及複雜性決定是否召開會議。
會議	得召開 <mark>協調或諮詢會議</mark> ,就雙方爭議事項予以協調或諮詢相關事宜 由 <mark>執行機關召集並派員擔任會議主席。</mark> 成員五至九人,執行機關及工務局之代表、都更審議會委員、。 得邀請土地及建築物所有權人、權利關係人、管理機關、實施者或其委託之代表 列席說明。受協調者未出席協調或諮詢會議,執行機關得停止協調或諮詢。
原則	以公正立場,提供專業諮詢,不介入雙方契約之私權爭議, 其協調或諮詢結論將提供都市更新審議委員會審議之參考。

110年9月8日修正發布之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」(以下簡稱本基準)既有案件適用說明

於本基準 110年9月8日修正前 已報核事業計畫或 已核定事業計畫



其權利變換計畫仍得續依 100 年或 104 年版之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」辦理。

於本基準 110 年 9 月 8 日修正前已報核之事業計畫或權利變換計畫改用本基準 110 年 9 月 8 日修正後規定之處理方式

樣態		進度階段	處理方式	
		已報核尚未公展	實施者逕行修正計畫書並應重新辦理自辦公聽會	
	古米	コンロットをウ	實施者應修正計畫書並重新辦理	
	事業計畫	已公展尚未核定	自辦公聽會後,市府重新辦理公 開展覽及審議程序	
分送案		已核定	如共同負擔比率高於原核定者, 實施者應依都市更新條例第32條	
			規定辦理變更事業計畫	
	權利變	已報核尚未公展 已公展尚未核定	實施者應撤案重新申請	
	換計畫	已核定	實施者應依都市更新條例第48條 規定辦理變更權利變換計畫	
併送案		報核後核定前	下列方式二擇一辦理: 1.實施者可撤回權利變換計畫改為分送案,其事業計畫處理程序 同上 2.實施者可撤回事業計畫及權利 變換計畫並重新報核	
		已核定	變更事業計畫及變更權利變換計 畫處理程序同上	

聽證_條例#33(摘要)

主管機關核定發布實施都市更新事業計畫前,應舉行聽證,

除有下列情形之一者外;各級主管機關應斟酌聽證紀錄,並說明採納或不採納之理由作成核定:

- 一、於計畫核定前已無爭議。
- 二、以整建或維護方式處理,經更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意。
- 三、符合第三十四條第二款或第三款之情形。

四、以協議合建或其他方式實施,經更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意。

不服依前項經聽證作成之行政處分者,其行政救濟程序,免除訴願及其先行程序。

■ 新北市政府辦理都市更新聽證程序作業要點

	 都市更新案件之 當事人	各土地及合法建築物之所有權人、地上權人、永佃權人、耕地三七五租約承	
更新單元內		租人及實施者。	
	 都市更新案件之 利害關係人	各土地及合法建築物之他項權利人、囑託限制登記機關、預告登記請求權人、	
	即印史树来什么 们音崩凉入 	舊違章建築戶之對象。	
更新單元 <mark>外</mark>	 前項以外之人	因都市更新程序之進行致其權利或法律上利益受實質影響或不利者,	
文州平ルバ	別境以外之人	本府得依職權或申請,通知其參加為當事人。	
聽證事項	爭議事由及證據資料 一、都市更新事業計畫書、圖或權利變換計畫書、估價報告書摘要。 二、其他經主管機關認定與都市更新案件審查有關事項。		
主持人	由主管機關首長或其指定人員擔任		
聽證公告	舉行 <mark>聽證期日之二十日前</mark> 張貼公告,刊登公報或新聞紙三日,網站刊登公告。		
書面 陳述意見	受通知人或其代理人未能出席聽證者,得於舉行聽證程序前以書面陳述意見,該書面意見主 管機關得列入聽證紀錄。		
書面陳述意	受通知人擬於聽證陳述意見或未能出席聽證者,應於聽證期日十日前將書面意見及資料提供本		
見逾期提供	府。逾期提供者,該書面意見執行機關得列入聽證紀錄,並提交審議會作為審議之參考。		
聽證型式	聽證・應公開以言詞為之・並得以錄音、錄影輔助之。		

49

推動實施程序1-3.事權計畫核定實施

定期提報進度、事權計畫核定後變更、拆遷點交、 減免稅捐、 不能與不願分配者處理、權變計畫(釐正作業)、囑託登記

51

定期提報進度_檢查及裁罰

#	,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	都市更新 <mark>事業計畫核定後</mark> ,直轄市、縣(市)主管機關得視實際需要隨時或定期檢查實施者 對該事業計畫之執行情形。
1 **		本條例第七十五條所定之 <mark>定期檢查,至少每六個月應實施一次</mark> , 直轄市、縣(市)主管機關 <u>得要求實施者提供有關都市更新事業計畫執行情形之詳細報告資料。</u>
#8		實施者無正當理由拒絕、妨礙或規避第七十五條之檢查者, 處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰,並得按次處罰之。

都市更新條例第75、78條主管機關檢查及裁罰

111.5.11營署更字第1110035281號函

- 一. 本條例第75條定期檢查, 自都市更新事業計畫核定發布實施至計畫完成成果備查或 依法撤銷、廢止其申請案件止。
- 一. 本條例第81條罰則係針對實施者無正當理由拒絕、妨礙或規避第75條之檢查所定之處罰, 與實施者未依本條例第78條及本條例施行細則第46-48條(事業計畫完成檢具竣工書圖、成 果報告、財務報告備查)處罰要件不符,<u>地方政府不得以實施者未依本條例第78條辦理備查</u> 為由,依本條例第81條規定執行裁罰。

|**前條之檢查發現有下列情形之一者**﹐直轄市、縣(市)主管機關應限期令其改善或勒令其停 止營運並限期清理;必要時,並得派員監管、代管或為其他必要之處理: 一、違反或擅自變更章程、事業計畫或權利變換計畫。 #76 □、業務廢弛。 三、事業及財務有嚴重缺失。 實施者不遵從前項命令時,直轄市、縣(市)主管機關得撤銷其更新核准,並得強制接管; 其接管辦法由中央主管機關定之。 直轄市、縣(市)主管機關依本條例第七十六條第二項規定撤銷實施者之更新核准時, 細 |應以書面載明下列事項通知實施者及主管稅捐稽徵機關: #45 一、不遵從直轄市、縣(市)主管機關限期改善或停止營運、限期清理命令之具體事實。 二、撤銷更新核准之日期。 直轄市、縣(市)主管機關依本條例第七十六條第一項規定限期令實施者改善時, 應以書面載明下列事項通知實施者: 一、缺失之具體事實。 || 、改善缺失之期限。 細 #36 三、改善後應達到之標準。 |四、逾期不改善之處理。 直轄市、縣(市)主管機關應審酌所發生缺失對都市更新事業之影響程度及實施者之改善能 力,訂定適當之改善期限。

事權計畫核定後變更

#34_都市更新事業計畫之變更簡化作業程序

<i>5</i> 42 55 — 1	經更新單元內全體 <u>私有</u> 土地及 <u>私有</u> 合法建築物所有權人同意	1. 以整建或維護方式處理。 2. <u>以權利變換方式實</u> 施,無 <u>第六十條之情形</u> 。
│免依第三十 │二條規定辦 │理公聽會及	經更新單元內 全體 土地及合法 建築物所有權人同意	3. 以 協議合建或其他方式 實施。
公開展覽-	免依第三十七條規定 <u>徵求同意</u>	第三十六條第一項 <u>第七款至第十款</u> 所定事項之變更, 經各級主管機關認定不影響原核定之都市更新事業計 畫者,或第三十六條第二項應敘明事項之變更,
免依第三十 二條規定舉	依第三十七條規定徵求同意	1.實施者變更,並經原實施者與新實施者辦理公證。
辦公聽會、公開展覽及審議	經更新單元內 全體 土地及合法 建築物所有權人同意。	2.第三十六條第一項第十二款至第十五款、第十八款、 第二十款及第二十一款所定事項之變更。但第十三 款之變更以不減損其他受拆遷安置戶之權益為限。

#36都市更新事業計畫應視其實際情形,表明下列事項	#60
七、區內公共設施興修或改善計畫,含配置之設計圖說。 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。 九、重建區段之土地使用計畫,含建築物配置及設計圖說。 十二、實施方式及有關費用分擔。 十三、拆遷安置計畫。 十四、財務計畫。 十五、實施進度。 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,其分配比率。 二十、實施風險控管方案。 二十一、維護管理及保固事項。 前項第二款敘明:實施者為都市更新事業機構,其都市更新事業計畫報核當時之資本總額或 實收資本額、負責人、營業項目及實績等	涉及權利變換範圍內合法建 築物及設定地上權、永佃權、 農育權或耕地三七五租約之 土地,由土地所有權人及合 法建築物所有權人、地上權 人、永佃權人、農育權人或 耕地三七五租約之承租人之 權益事宜。

53

事權計畫核定後變更

#49_權利變換計畫之變更簡化作業程序

免依第三十二條及 第三十三條規定辦 理公聽會、公開展 覽、聽證及<u>審議</u>

- 1.計畫內容有誤寫、誤算或其他類此之顯然錯誤之更正。
- 2.參與分配人或實施者,其分配單元或停車位變動,經變動雙方同意。
- 3.依第二十五條規定辦理時之信託登記。
- 4.權利變換期間辦理土地及建築物之移轉、分割、設定負擔及抵押權、 典權、限制登記之塗鎖。
- 5.依地政機關地籍測量或建築物測量結果釐正圖冊。
- 6.第三十六條第一項第二款所定實施者之變更,經原實施者與新實施者辦理公證

免依第三十二條及 第三十三條規定辦 理公聽會、公開展 覽及聽證

- 1.原參與分配人表明不願繼續參與分配,或原不願意參與分配者表明參與分配, 經各級主管機關認定不影響其他權利人之權益。
- 2.第三十六條第一項第七款至第十款所定事項之變更,經各級主管機關認定不影響原核定之權利變換計畫。
- 3.有第一款各目情形所定事項之變更而涉及其他計畫內容變動,經各級主管機關認定不影響原核定之權利變換計畫。
- #33各級主管機關依前條規定核定發布實施都市更新事業計畫前,除有下列情形之一者外,應舉行聽證; 各級主管機關應斟酌聽證紀錄,並說明採納或不採納之理由作成核定:
- 一、於計畫核定前已無爭議。
- 二、以整建或維護方式處理,經更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意。
- 三、符合第三十四條第二款或第三款之情形。
- 四、以協議合建或其他方式實施,經更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意。

新北市都市更新事業計畫及權利變換計畫核定後申請變更處理原則

都市更新 實務工作坊

55

適用範圍:都市更新條例第三十四條第三款前段及第四十九條規定

#2 應於使用執照 核准前,完成 都市更新變更 程序	依本條例第三十四條第三款前段及第四十九條第二款規定辦理變更且未涉及下列情形之一者: (一)容積獎勵申請項目、額度或面積。 (二)樓層數。 (三)營建費用增加。 (四)戶數增加十戶以上。 (五)影響新北市都市更新及爭議處理審議會決議內容。 (六)結構或設備性能規格降低。 事業計畫或權變計畫修正內容,非屬前項情形且符合附表規定者,免辦理都市更新變更程序。
#3 申請變更 <u>致共</u> 同負擔費用比 率變更	實施者應於申請事業計畫、權變計畫變更或依都市更新權利變換實施辦法第二十八條第三項規 定辦理釐正相關圖冊時, 承諾共同負擔費用增加部分由實施者自行吸收。
#4 取得第一次測 量預審面積	實施者依新北市各地政事務所辦理都市更新權利變換之建物第一次測量預先審查標準作業程序規定取得第一次測量預審面積,在不影響所有權人權益且符合下列規定者,得依本條例第四十九條第一款規定,採簡化作業程序辦理權變計畫變更: (一)更新後每戶分配單元單價維持與原核定一致。 (二)共同負擔金額減少或維持不變,或增加之共同負擔費用由實施者承諾自行吸收。 (三)更新後總銷售金額減少致所有權人權益受損,實施者承諾所有權人更新後應分配價值維持與原核定一致或取得全體所有權人同意。
#6條例108年 1月30日修正 前報核案	依本條例中華民國一百零八年一月三十日修正前第十九條之一第二款或第二十九條之一規定變 更事業計畫或權變計畫者,得依本原則規定辦理。

事權計畫核定後變更

新北市都市更新事業計畫及權利變換計畫核定後申請變更處理原則

附表_免辦更新變更項目一覽表

Г	項次	項目	修正內容
		(一) 樓梯	1. 直通樓梯通行方向變更,未影響各戶面積者。
			2. 樓梯級高、級數、踏數級深、寬度或平台變更者。
			3. 非主要樓梯數量增減、位置或構造變更者。
			4. 梯間開門位置變更者。
			5. 室外梯開口變更者。
		(二) 樑、柱	1. 小樑增減或位置變更者。
			2. 屋頂層之樑改為反樑者。
			3. 管道間之增加、尺寸變更或位移,且非住宅使用者。
		(三)陽台、雨遮、立	1. 立面外飾修改者。
		面外飾、花台、露台、	2. 配合法令調整之兩遮修改者, 未涉及產權登記面積且實施方
		格栅、廣告招牌	式非屬權利變換者。
			3. 陽台、露台、花台之數量、面積增加或位置變更,且實施方
			式非屬權利變換者。
			4. 陽台、露台、花台之形狀、欄杆、造型、窗戶分割型式變更
			者。
			5. 欄杆、格柵增設或尺寸調整者。
			6. 裝飾柱尺寸或形式調整,且未涉及容積檢討及產權登記者。
_	、構造		7. 遮陽板型式調整者。
			8. 廣告招牌尺寸或型式調整者。
			9.陽台透空率變更,且符合建築相關法令檢討規定者。
			1. 屋頂突出物雨遮修改者。
		女兒牆	2. 屋頂通氣口增、滅設者。
			3. 屋脊裝飾物縮小面積或降低高度者。
			4. 女兒牆高度變更,且不影響建築物高度或造型變更者。
			5. 女兒牆材質變更者。
			6. 增設相關設備者。
			7. 取消屋簷及屋突裝飾材者。
		41. on Be 40 14 (+)	8. 屋突高度調整,且總高度不變者。
			1. 非承重之外牆構造變更,且牆中心線不變者。
\vdash		幕牆 (一) 見改和供	2.門窗編號、位置、尺寸、型式等變更或取消者。
		(一) 昇降設備	1. 已留有機坑管道而增設昇降設備或停樓數增減等修改者。 9. 貝路拉供繼維之拉計報重、油座之繼重去。
_	、北灶	(一) 遊暈抓供、4	2. 昇降設備機種之設計載重、速度之變更者。 1. 麻机贮雪机供供黑式直座//描述組織再式混绘具。
_	、政備		1. 應設避雷設備位置或高度保護半徑變更或漏繪者。 2. 與電热供式的空路級機刑式總重本。
		空障礙燈	2. 避雷設備或航空障礙燈型式變更者。
			3. 增設避雷設備、航空障礙燈。

		30
項次	項目	修正內容
	(三)排煙、通風、往	新生、給水、基地內部排水溝設施型式、消防、自動灑水、火 ¹
	自動警報、截水溝位置	2、排煙窗型式、防火百葉、進排氣墩尺寸及位置(設置位置不行
	違反相關法令及審查規	見定)、雨水、透保水、燃氣、污水、空調、太陽能再生等變更
	整或新增。	
	(四)防空避難	1. 防空避難室增減採光窗或開設門。
	18.11 5 - 88.18.11	2. 防空避難室之水箱、受(配)電室、機械房增減或位置變更者
		3. 水箱尺寸、容量或材質調整者。
		4. 防災中心範圍變更者。
	(一) 圍牆	圍牆滅設修改或型式變更,且未涉及增加高度或且符合透空。
		者。
	(二) 各戶室內隔間	1. 隔間變更,且未涉及防火區劃或容積計算者。
	及裝修、管道間	2. 防空避難室隔間變更者。
	100	3. 防火門開啟方向或位置變更者。
		4. 增加防火區劃鐵捲門。
		5. 申請範圍、材料、天花板高度變更者。
		6. 管道間減少。
		7. 管道開口位置變更者。
		8. 高層建築電氣廚房隔間變更者。
	y	9. 未涉及容積獎勵之公益空間、管委會空間等隔間變更者。
、其他	(三)停車空間	1. 汽車停車位編號、位置、方向或面積變更,未影響停車數量
	3.0 DAI 11953 CO 000 A57	且實施方式屬權利變換方式時,應檢附前述異動停車位獲
		人之同意文件。
		2. 停車空間範圍內之水箱、受(配)電室、機械房增減或位置
		更,且實施方式非屬權利變換者。
		3. 機車停車位編號或位置變更。
		4. 汽機車昇降機出入口尺寸或柵欄設置變更。
	8	5. 自行車位增設或位置、方向變更。
	(四) 基地面積、建	1. 基地面積、建築面積、樓地板面積、工程造價、地號、用
	築面積,樓地板面積、	填寫之數值計算、文字誤植或漏列更正,不影響計畫內容者
	工程造價、地號、用途	2. 基地地號變更者(僅限因土地合併或分割而地號減少或增力
		而基地面積未變更者)。
	(五) 外部空間、景	景觀植栽數量增加或位置調整,且符合綠覆率檢討相關規定
	觀植栽	- 10

56

權 #23	實施者以 <u>書面通知</u> 土地所有權人、權利變換關係人及占有他人土地之舊違章建築戶下列事項: 一、更新後應分配之土地及建築物。 二、應領之補償金額。 三、舊違章建築戶處理方案。
權 #24	權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物,實施者應於權利變換計畫核定發布實施之日起十日內,通知所有權人、管理人或使用人預定拆遷日。如為政府代管、扣押、法院強制執行或行政執行者,並應通知代管機關、扣押機關、執行法院或行政執行分署。前項權利變換計畫公告期滿至預定拆遷日,不得少於二個月。
權 #25	權利變換拆遷之土地改良物,其補償金額準用本條例第五十條規定評定之。 前項補償金額扣除預估本條例第五十七條第五項規定代為拆除或遷移費用之餘額, 由實施者於權利變換計畫核定發布實施之日起十日內,準用第十條第二項及第三項 規定通知領取及提存。 前項通知領取期限,已核定之權利變換計畫另有表明者,依其表明辦理。

都市更新 實務工作坊

權 #10	■實施者於權利變換計畫核定發布實施之日起二個月內, 通知受補償人或代管機關於受通知之日起三十日內領取補償金。 ■土地或合法建築物經扣押、法院強制執行或行政執行者,應通知扣押機關、執行 法院或行政執行分署於受通知之日起三十日內為必要之處理,並副知應受補償人	0
#52	現金補償於 <mark>發放或提存後,</mark> 由實施者列冊送請 主管機關囑託該管登記機關辦理所有權移轉登記 。	
權 #9	 ■現金補償數額,以依本條例第五十條第一項規定評定之權利變換前權利價值依法定清償順序扣除應納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅後計算; ■實施者應於實施權利變換計畫公告時,造具清冊檢同有關資料,向主管稅捐稽徵機關申報土地移轉現值。 	
權 #10	■其土地或合法建築物經 設定抵押權、典權或辦竣限制登記者,應予塗銷。 ■登記機關 辦理塗銷登記後,應通知權利人或囑託限制登記之法院或機關。 ■ 有下列情形之一者,實施者得依第一項規定將補償金額提存之 : 一、應受補償人或代管機關逾期不領、拒絕受領或不能受領。 二、應受補償人所在地不明。 三、扣押機關、執行法院或行政執行分署屆期末核發下列各目執行命令: (一)應向扣押機關、執行法院或行政執行分署支付。 (二)許債權人收取。 (三)將補償金債權移轉予債權人。	

58

減免稅捐

更#6	更新期間 土地無法使用者,免徵地價稅;其仍可繼續使用者,減半徵收。但未依計畫進度完成更新且可歸責於土地所有權人之情形者,依法課徵之。
細#31	更新期間 指都市更新事業計畫發布實施後,都市更新事業實際施工期間。 土地無法使用 以重建或整建方式實施更新者為限。 由實施者申請主管機關認定後,轉送主管稅捐稽徵機關依法辦理地價稅之減免。 但書所定未依計畫進度完成更新且可歸責於土地所有權人之情形 由主管機關認定後,送請主管稅捐稽徵機關依法課徵地價稅。
細#33	更新單元內之土地及建築物,依本條例第六十七條第一項規定減免稅捐時, 應由 實施者列冊,檢同有關證明文件,向主管稅捐稽徵機關申請 辦理。

申請建築執照與預售時點

#55 申請建築執照	依權利變換計畫申請建築執照,得以實施者名義為之, 並免檢附土地、建物及他項權利證明文件。
#55 公辦都更共同 起造人	都市更新事業依第十二條規定由主管機關或經同意之其他機關(構)自行實施,並 經公開徵求提供資金及協助實施都市更新事業者 ,且於 都市更新事業計畫載明權責分工及協助實施內容,於依前項規定申請 建築執照時,得以該資金提供者與實施者名義共同為之,並免檢附前 項權利證明文件。
#57 銷售時點	權利變換範圍內土地改良物 未拆除或遷移完竣前,不得辦理更新後土 地及建築物銷售。
#59 違法銷售	實施者違反第五十五條第三項規定者,處新臺幣50萬元以上500萬元以下 罰鍰,並令其停止銷售 ;不停止其行為者, 得按次處罰至停止 為止。
#57 限期自行拆除 或遷移	權利變換範圍內應行拆除或遷移之土地改良物,由實施者依主管機關公告之權利變換計畫通知其所有權人、管理人或使用人,限期三十日內自行拆除或遷移。

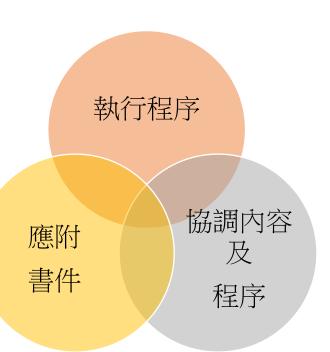
實施者申請拆除或遷移

都市更新 實務工作坊

61

■ 新北市都市更新權利變換實施者申請拆除或遷移土地改良物辦法

108年7月24日發布



執行日期	109.6.16	110.04.08
案例	新店寶強段	板橋江子翠
單元面積	9379.18m²	2,026 m²
拆除面積	148.24m²	29.25m ²
戶數	1戶	1戶











實施者代為拆除

實施者本於「真誠磋商精神」協調

實施者就無法拆除者申請市府代拆

市府審查申請文件

危險建物及經 公開評選公辦

再行協調

其他一般案件 再行協調

審議會處理

市府邀集相關單位共同研商



市府執行代為拆遷

資料來源:110.11.29 新北市政府都市更新實務工作坊 申請代拆作業程序與定期進度報告講義 更新事業科鄧鄧涵瑛科長

限期自行拆 除或遷移

權利變換範圍內應行拆除或遷移之土地改良物,由<u>實施者依主管機關公告</u>之權 利變換計畫通知其所有權人、管理人或使用人,限期三十日內自行拆除或遷移 屆期不拆除或遷移者,依下列順序辦理:

- 一、由實施者予以代為之。
- 二、由實施者請求當地直轄市、縣(市)主管機關代為之。

拆遷協調與 申請政府拆 遷,並訂定 期限辦理拆 除或遷移。

- 1.實施者代為拆除或遷移前,應就拆除或遷移之期日、方式、安置或其 他拆 遷相關事項,本於**真誠磋商精神**予以協調,並訂定期限辦理拆除或遷移。
- 2.協調不成者,由實施者依請求直轄市、縣(市)主管機關代為之;主管機關受理請求後應再行協調。
- 3.再行協調不成者,主管機關應訂定期限辦理拆除或遷移。
- 4.但由主管機關自行實施者,得於協調不成時逕為訂定期限辦理拆除或遷移, 不適用再行協調之規定。

準用建築法 第81條規定 之程序辦理 強制拆除

應拆除或遷移之土地改良物,經認定屬**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。

程序完備 依法執行 保障權益

資料來源:110.11.29_新北市政府都市更新實務工作坊_申請代拆作業程序與定期進度報告講義_更新事業科鄧鄧涵瑛科長

✓ 整合歷程 : 事權計畫階段同意比率的提升

✓ 審議期間爭議處理:審議過程充分討論及處理人民陳情意見(聽證)

必要時協助**召開溝通平台(諮詢平台**)

✓ 權益保障 : 依權利變換計畫核定內容所載分配價金拆遷補償及租金補貼

實施者申請拆除或遷移

新北市都市更新權利變換實施者申請拆除或遷移土地改良物辦法

63

#3 協調 會議	實施者應與屆期不拆遷土地改良物之所有權人、管理人或使用人(以下簡稱待拆戶),就拆遷之期日、方式、安置或其他拆遷相關事項(就學服務、低收入戶、中低收入戶或身心障礙者生活扶助、其他相關事項。),本於真誠磋商精神,並依下列規定,召開協調會議: 一、開會通知及相關協調方案資料,應於會議召開日十日前送達待拆戶之戶籍地址及地籍謄本登載地址或實施者已知之居住所(#14準用行政程序法有關送達之規定)。 二、開會次數達二次以上者,各次會議之召開時間,應至少相隔二星期以上。 三、實施者與待拆戶均應親自或書面委託他人出席會議,並作成會議紀錄。 依前項規定召開之協調會議,經待拆戶累計達三次未到場協調者,視為協調不成立。
#5 檢附 文件	一、申請書。 二、已依本條例第五十七條第一項規定通知待拆戶限期自行拆遷之相關證明文件。 三、申請拆遷之土地改良物清冊及照片。 四、應拆遷土地改良物之補償費已領取或提存之證明。 五、拆除執照。但符合建築法第七十八條但書規定者,不在此限。 六、協調不成立會議紀錄及其送達證明、簽到表、會議照(影)片及相關會議證明資料。 七、載明下列事項之拆遷安置方案: (一)未清理之附屬器具、物品或設備之移置計畫。 (二)待拆戶之安置計畫。 (三)其他實施者認為必要之事項。 八、拆除計畫。 九、其他本府認為必要之文件。
#5 駁回 申請	一、申請應備文件不符規定,經以書面通知實施者限期補正,逾期未補正或補正後仍不符規定。 二、 實施者於本府同意拆遷前,先行拆遷與待拆戶同一棟之建築物 。

程序完備依法執行

6次協調會議歷程

109.01.13 第四次 108.11.20 第二次 109.01.19 第五次 108.12.10 第三次 109.02.04 第六次

1. 法定程序完備

事業計畫發布實施 106.11.24

108.02.14 權利變換計畫發布實施

108.02.24 甫償金發放

108.05.23 公告拆遷日

108.07.01 所有權人自行折遷期限

~30

資料來源:110.11.29_新北市政府都市更新實務工作坊_申請代拆

作業程序與定期進度報告講義 更新事業科鄧鄧涵瑛科長

108.10~109.02

109.02.06

109.03.10 & 109.04.10

109.04.24

109.05.09~06.07

109.05.11

109.06.08

109.06.16

實施者自行與待拆戶。召開

6次協調會議

實施者申請代拆

召開 2次公辦協調小組 會議

提送爭審會→決定拆除

通知所有權人自行拆除期限

邀集有關單位會勘

完成斷水斷電

執行拆除

拆除作業流程

拆除前準備 1

清點回報

全體小組

設備物資確認

總務小組

交通管制

交通管制小組

拖吊小組

現場安撫 -----協調小組

作業區淨空

搬遷、清除物品

搬遷組

警備小組

全程錄影

紀錄小組

蒐證小組

確認清除物品之存放位置一

紀錄小組

移出物品保存

移出物品清點、裝箱、存放

搬遷組

清點造冊、打包裝箱

搬遷組

全程監督

紀錄小組

人員撤離安全維護

拆除作業區人員淨空

執行拆除作業

拆除門窗、屋頂及牆面

益得工程行

全程監督

督導小組

資料來源:110.11.29_新北市政府都市更新實務工作坊_申請代拆

作業程序與定期進度報告講義_更新事業科鄧鄧涵瑛科長



都市更新 實務工作坊

66

H-~1/1/1/3			
適用範圍	更新地區劃定或變更後	實施權利變換地區	發文日期:中華民國110年5月21日
公告時點	主管機關得視實際需要	得於權利變換計畫書核定後	發文字號;新北城更字第1104655727號 速別:普通件 密等及解密條件或保密期限;
		1.土地及建築物之移轉、分	十七、七間七本郷本面が遊到8

建築物之改建、增建或新建 公告禁止 及採取土石或變更地形

割或設定負擔。 2.建築物之改建、增建或新

#54

建及採取土石或變更地形 不影響權利變換之實施者

不影響都市更新事業之實施 禁止期限 最長不得超過二年

#42

主管機關得限期命令其拆除、改建、停止使用或恢復原狀

#80不依第四十二條第三項或第五十四條第三項規定拆除、 改建、停止使用或恢復原狀者,處新臺幣六萬元以上三十 違反規定

細#27

不在此限

都更條例

萬元以下**罰鍰。**並得停止供水、供電、封閉、強制拆除或 採取恢復原狀措施,費用由土地或建築物所有權人、使用 人或管理人負擔。 1.公告地點刊登當地政府公報或新聞紙三日

2. 張貼於直轄市、縣(市)政府、鄉(鎮、市、區)公所、 公告要件 當地村(里)辦公處之公告牌 3.各該主管機關設置之專門網頁周知。

主旨:有關本市都市更新權利變換計畫案於核定後公告禁止事項之 執行, 邇後以申請制方式辦理, 請貴單位協助轉知所屬會員,

請查照。

說明:

一、依都市更新條例第54條及社團法人新北市都市更新學會110

年4月29日新北都更字第1100429002號函辦理。 二、為使本市都市更新權利變換計畫案於核定後公告禁止期限2 年之時程,於實務操作上更符合不同個案推動需要及實施者

之權益保障,運後都市更新權利變換計畫核定後公告禁止事 項,改由實施者自行評估公告禁止之適當時點,以函文方式 一併檢具範圍圖、土地及建築物所有權人清冊,向市府提出 申請,並以1次為限,且市府1次公告禁止期限為2年;另倘 已經市府公告禁止事項者,不得再依前開規定申請公告禁止

釐正圖冊-變更權利變換計畫簡化程序

都市更新 實務工作坊

67

■「建物屋頂版勘驗完成後」



測量後之面積如與土地及建築物分配清冊所載<mark>面積不符時,主管機關應依地籍測量或建築物測量結果,釐正相關圖冊之記載。</mark>

新北市政府地政局

106年「都市更新權利變換建物第一次測量預先審查制度」 可縮短計畫核定後辦理權利變換清冊變更及建物產權登記的時程。 107年6月13日「預為辦理都市更新權利變換之地籍整理」 辦理地籍整理、土地與權利變換分配清冊所載地段號及面積一致性。

領取權利金

#權 12

- 實施者於<u>申領建築物使用執照</u>,並以權利變換方式參與都市更新事業分配權 利金者,其權利金數額,以經主管機關核定之權利變換計畫所載為準,
- 並於發放後,由實施者列冊送請主管機關囑託該管登記機關辦理權利變更登記,並準用第十條第一項及前條第二項規定辦理塗銷登記。
- 前項權利金發放之稅賦扣繳,準用第九條規定辦理。

都市更新

繳納或領取差額價金

權 #30	權利變換完成後,實際分配之土地及建築物面積與應分配面積有差異時, 應 按評價基準日評定更新後權利價值,計算應繳納或補償之差額價金 。		
	實際分配之土地及建築物面積 多於 應分配之面積者	實際分配之土地及建築物 少於 應分配之面積者	
	<mark>應繳納</mark> 核定後差額價金	應發給 核定後差額價金	
	土地所有權人應交予實施者	逾期不領取者依法提存之	
#52	1.經實施者催告仍不繳納者,由實施者報請主管機關以書面行政處分命土地所有權人依限繳納。 2.屆期未繳納者,由該管主管機關移送法務部行政執行署所屬行政執行分署強制執行。 執行所得之金額,由主管機關於實施者支付差額價金之範圍內發給之。	權#30 差額價金由實施者 通知土地所有權人及權利變 換關係人應於接管之日起三 十日內繳納 通知土地所有權人、權利變 換關係人或代管機關應於接	
	應繳納差額價金而未繳納者, 其獲配之土地及建築物不得移轉或設定負擔; 違反者,其移轉或設定負擔無效。但因繼承而辦理移轉者,不在此限。	管之日起三十日內領取 ,並 準用第十條第二項但書及第 三項規定。	
	其應繳納差額價金而未繳納者,其獲配之土地及建築物不得移轉或設定負擔;違反者,其移轉或設定負擔無效。 但因繼承而辦理移轉者,不在此限。		

權利變換分配之土地及建築物接管

都市更新

69

<u>實施者</u>應以<u>書面分別通知</u>受配人,<u>限期辦理接管</u>; 逾期不接管者,自限期屆滿之翌日起,視為已接管。

#權 27

#63

實施者於申領建築物使用執照,並完成自來水、電力、電訊、天然氣之配管及埋設等必要公共設施後,應以書面分別通知土地所有權人及權利變換關係人於三十日內辦理接管。

囑託登記

#64

- ■實施者應依據權利變換結果,列冊送請主管機關囑託該管登記機關辦理權利變更或塗 銷登記,換發權利書狀;未於規定期限內換領者,其原權利書狀由該管登記機關公告註銷。
- 建築物辦理**所有權第一次登記公告受有都市更新異議時,登記機關於公告期滿應移送 囑託機關處理**後,通知登記機關依處理結果辦理登記,免再依土地法第五十九條第二項辦理。
- ■土地及建築物權利已**辦理土地登記者,應以各該權利之登記名義人參與權利變換計畫**, 其**獲有分配者,並以該登記名義人之名義辦理囑託登記**。

#權

31

- 應繳納差額價金而未繳納者,**實施者**對其獲配之土地及建築物**應請該管登記機關加註 未繳納差額價金**,除繼承外不得辦理所有權移轉登記或設定負擔字樣,於土地所有權人繳清差額價金後立即通知登記機關辦理塗銷註記。
- 前項登記為<u>本條例第六十條第二項規定分配土地者</u>,由實施者檢附主管機關核准分配之證明文件影本,向主管稅捐稽徵機關申報土地移轉現值,並取得土地增值稅記存證明文件後,辦理土地所有權移轉登記。
- 依第一項辦理登記完竣後,該管登記機關除應通知囑託限制登記之法院或機關、預告 登記請求權人外,並應通知土地所有權人、權利變換關係人及本條例第六十一條第一 項之抵押權人、典權人於三十日內換領土地及建築物權利書狀。

#60 -2

■ 各該合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人、農育權人或耕地三七五租約承租人

減免稅捐

- 二、更新後地價稅及房屋稅減半徵收二年。
- 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 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107年12月28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。

- |四、依權利變換取得之十地及建築物,於更新後第一次移轉時,減徵土地增值稅及契稅百分之四十。
- 伍、不願參加權利變換而領取現金補償者,減徵土地增值稅百分之四十。
- 六、實施權利變換應分配之土地未達最小分配面積單元,而改領現金者,免徵土地增值稅。
- 十、實施權利變換,以十地及建築物抵付權利變換負擔者,免徵十地增值稅及契稅。
- 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。

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^一年內或於權利變換計書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。

更新後地價稅之減徵

指直轄市、縣(市)主管機關依前條第二項認定之更新期間截止日之次年起,二年內地價稅之減徵; |更新後房屋稅之減徵

|指直轄市、縣(市)主管機關依前條第二項認定之更新期間截止日之**次月起**,二年內房屋稅之減徵。

|更新單元內之十地及建築物,依本條例第六十七條第一項規定減免稅捐時,

細#33 應由實施者列冊,檢同有關證明文件,向主管稅捐稽徵機關申請辦理;減免原因消滅時,亦同。 |但依本條例第六十七條第一項第三款規定有減免原因消滅之情形,不在此限。

#64

細#32

通知或催告送達

都市更新 實務工作坊

71

實施者依本條例第41條第1項、第3項、第45條第2項、第51條第5項、第52條第4項、第5項、第57條第1項、第4項及第63條規定所為之通知或催告,準用行政程序法除寄存送達、公示送達及囑託送達外之送達規定。

細#26

第63條

通知或催告未能送達,或其應為送達之處所不明者報經各級主管機關同意後,

- 1.刊登當地政府公報或新聞紙三日
- 2.張貼於當地村(里)辦公處之公告牌
- 3.各該主管機關設置之專門網頁周知

第41條 第1項	實施者為擬訂都市更新事業計畫,得派員進入更新地區範圍內之公私有土地或建築物實施調查或測量;其進入土地或建築物,應先 <mark>通知其所有權人、管理人或使用人。</mark>
第41條 第3項	依第一項辦理調查或測量時,如 <u>必須遷移或除去該土地上之障礙物</u> ,應先 <mark>通知所有權人、管理人或</mark> 使用人,。
第45條 第2項	整維費用,經實施者催告仍不繳納者,由實施者報請該管主管機關以書面行政處分命所有權人或管理人依限繳納。
第51條 第5項	第一項後段 <u>得以現金繳納之金額,土地所有權人應交予實施者</u> 。經 <mark>實施者催告</mark> 仍不繳納者,由實施 者報請該管主管機關以書面行政處分命土地所有權人依限繳納;…。
第52條 第4項	依第一項補償之現金及第二項規定 <u>應發給之差額價金</u> ,經各級主管機關核定後,應定期 <mark>通知</mark> 應受補償人領取;。
第52條 第5項	第二項 <u>應繳納之差額價金</u> ,土地所有權人應交予實施者。經 <mark>實施者催告</mark> 仍不繳納者,由實施者報請該管主管機關以書面行政處分命土地所有權人依限繳納;。
第57條 第1項	權利變換範圍 <i>內應行拆除或遷移</i> 之土地改良物,由 <mark>實施者</mark> 依主管機關公告之權利變換計畫 <mark>通知</mark> 其所 有權人、管理人或使用人,限期三十日內自行拆除或遷移;:
第57條 第4項	因權利變換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,其補償金額由實施者 委託專業估價者查估後評定之,實施者應於權利變換計畫核定發布後定期通知應受補償人領取;。
第62 條	權利變換範圍內,經權利變換分配之土地及建築物,實施者應以書面分別通知受配人,限期辦理接

推動實施程序1-4.事權計畫更新完成

成果備查、公劃地區投資抵減

73

實施者**應於都市更新事業計畫完成後六個月內**,檢具**竣工書圖**、 #78 |**經會計師簽證之財務報告及更新成果報告**,送請當地主管機關**備查**。 **都市更新事業計畫完成之期日**認定列方式: 一、以整建或維護方式處理者:驗收完畢或驗收合格之日。 細 #46 : 以權利變換或依部分協議合建、部分權利變換方式實施者: 完成登記之日。 三、以協議合建或其他方式實施者:使用執照核發之日。 |**竣工書圖**包括資料: -、重建區段內建築物**竣工平面、立面書圖及照片**。 細 二、整建或維護區段內建築物改建、修建、維護或充實設備之竣工平面、立面書圖 及 #47 照片。 三、公共設施興修或改善之竣工書圖及照片。 **更新成果報告**包括資料: 一、更新前後公共設施興修或改善成果差異分析報告。 二、更新前後建築物重建、整建或維護成果差異分析報告。 細 #48 三、原住戶拆遷安置成果報告。 四、權利變換有關分配結果清冊。 五、後續管理維護之計畫。

更新成果報告備查

74

■更新成果報告備查

都市更新條例第78條成果備查執行疑義

108.12.17營署更字第1080094798號函

- 一. <u>都更條例第78條實施者應於都市更新事業計畫完成後6個月內,檢具竣工書圖、經會計師簽</u> 證之財務部告及更新成果報告,送地方主管機關備查。實施者如分開處理,法無明文規範 或禁止。地方政府得否分開配查,屬實務執行事項,由地方主管機關本權責卓處。
- 二.按股份有限公司組織之都市更新事業機構及協助實施者投資於都市更新地區適用投資抵減辦法第4條第1項規定略以,其應自都市更新事業計畫完成後1年內檢附其實際支付費用之相關證明文件及成果備查函,向主管機關申請合法投資抵減證明。是以,實施者檢具成果備查經地方主管關予以備查,自得依上開規定申請核發投資抵減證明。

都更條例第78條涉及更新單元分不同區段之備查時點

111.6.8營署更字第1110044233號函

- 一. 都更條例第78條規定實施者應於都市更新事業計畫完成後6個月內將相關文件送主管機關 備查。本條例施行細則第46條規定都市更新事業計畫完成期日之認定。又查本署101.2.6 營署更字第1012902567號函說明三, ... 都市更新事業計畫以分期分區辦理時, ... 其成果 備查應以更新單元為範圍。
- 二. 因此<u>同一更新單元內,採部分重建、部分整建維護方式處理,</u>若僅有其一區段完成時,考量其都市更新事業計畫並非全部完成,實施者僅以部分區段完成申請備查,與上開規定未合,仍應俟都市更新計畫全案完成後再由實施者申請備查。

實施者為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」實務工作均 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。

#70

- 都市更新事業**依第十二條規定**由主管機關或經同意之其他機關(構)自行實施,經公開徵求 股份有限公司提供資金並協助實施都市更新事業,於都市更新事業計畫或權利變換計畫載明 權責分工及協助實施都市更新事業內容者,該公司實施都市更新事業之支出得準用前項投資 抵減之規定。
- 前二項投資抵減,其每一年度得抵減總額,以不超過該公司當年度應納營利事業所得稅額百 **分之五十為限。但**最後年度抵減金額,不在此限。
- 股份有限公司組織之都市更新事業機構及協助實施者投資於都市更新地區適用投資抵減辦法

實施都市更新事業之支出:經主管機關核定之都市更新事業計畫實際發生於規劃設計階段,

實施都市更新事業規劃設計業務,且未依其他法令規定申請適用投資抵減之下列規劃、設計費用:

- 一、擬訂事業概要、都市更新事業計畫書及權利變換計畫書之製作費用。
- 二、政府規費。
- 三、不動產估價費。
- 四、建築設計費。

#2

- 五、更新作業之其他專業技師報告費及簽證費。
- 六、其他為都市更新整合召開說明會、協調會及公聽會費用。

|<mark>規劃設計階段:</mark>自開始**規劃事業概要至都市更新事業計畫或權利變換計畫,經主管機關審議通過之日**

止。但嗣後變更事業概要、都市更新事業計畫或權利變換計畫經各級政府主管機關審議通過者,其變

更計畫所支付之規劃、設計費用,亦得適用。

前二項適用投資抵減之規劃、設計費用,不包括政府補助款在內,且應以稅捐稽徵機關核定數為準。

股份有限公司組織之都市更新事業機構及協助實施者投資於都市更新地區適用 投資抵減辦法審查要點

公司依股份有限公司組織之都市更新事業機構及協助實施者投資於都市更新地區適用投資抵減辦法(以下簡稱本辦法)規定,適用投資抵減之費用項目、認定原則及應檢附之證明文件,如附表。
申請適用本辦法之支出款項,應符合下列規定:
(一)已詳載於經各級政府主管機關審議通過後核定發布實施都市更新事業計畫書及權利變換計畫書之總經費成本明細表中。變更事業概要、都市更新事業計畫或權利變換計畫所支付之規劃設計費,如經原核定主管機關審議通過者,亦得適用。
(二)送請各級政府主管機關審議時已實際發生者。

■ 股份有限公司 投資都市更新 地區投資抵減 證明書

														青人申請 月及字號		1	F	Я	E
														100 7 10					_
*	企	<i>a</i>]		名	杨														
	代		表		٨					住 所									
	营力	1 *	常胡	- 1	乌號					聯络人				電 1 及傳	舌直				
請	公	#]		地	址									Emai	1				
	營	業		項	В														
	* *	文資 2	大额	(4	元)														
人	公稅	柯利	所會	在後			政部臺: 政部北			□財政部				財政部	南區國	親局			
Ŋ.	Я	1	法		÷		.,			都更新3 九條第三		構投	資於	都市更新	地區	適用者	受資拍	5.減升	牵注
		-					201		, ,	70111171		核	ės.	日期					
† 💈	E 26	務										8%	•	文號					
																			_
	L割日 【保報		***	4届正	# · ·	香剌	預定計			林春世!	有容益	:	實際	計畫完/					
		所填1		4届正 公司及			概負一				184	:			r) si				
产 动 人		所填1					概負一				784	:		# (1	r) si				
收文:	保御 由 對 號	所填 1					概負一	₩Ţ	**		用容益	· ·		# (1	(注)				
************************************	日 字 (項頁 資共都 文 更 更)	所填了 (1) 公司指令提供事	青蓝 () 青經申計: 青經申計:	公司 人名英格兰 医白色 经现代 化二甲基甲基 医白色 医皮肤 化二甲基甲基 医二甲基甲基	· 員責 。 關校之 書成 以前此 以前此 人	人印:	概 負一 総 ((((((((((((((((((好	各 · · · · · · · · · · · · · · · · · · ·				(機關印	(信)	i.A	殴計畫	· ·	д

		装 黄 棉	植	i in	*	
公司名	籍:	請蓋公	公司及負責			
項次	項目		支出時間	支出金額	核定金額	備註
-	擬定(變更)都市 要、都市更新事業計 變換計畫書之製作	畫書及權利				
-	政府規費					
141	不動產估價費					
妈	建築設計費					
£	更新作業之其他專 費及簽證費	業技師報告				
六	其他為都市更新整 會、協調會及公聽:					
扣減						
t	政府補助款					
合計						

2.108年修法前報核案轉軌新法注意事項

	本條例民國 107年12月 28日 <u>修正之</u> 條文施行前 報核案	已申請尚未經主管機關 <u>核准</u> 之事業概要	同意比率、審議及核准程序應適用修正後 之規定。
#86		已報核或已核定之都市更新 事業計畫	院第三十三條及第四十八條第一項聽證規 定外, 都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、 審核及變更,得適用修正前之規定。
		已核定之都市更新事業計畫 _權利變換計畫之擬訂	應自本條例107年12月28日修正之條文 施行日 起五年內報核
		未核定之都市更新事業計畫 _權利變換計畫之擬訂	應自擬訂都市更新事業計畫 經核定之日起五年內報核
		未依前項規定期限報核者	審核及變更適用修正後之規定

於都市更新條例107年12月28日修正之條文施行前擬訂都市更新事業計畫報核者,得適用修正前之規定

108年3月8日內授營更字第 1080107015號函

- 一. <u>都更條例修法完成後</u>,有關<u>本部103年9月29日台內營字第1030810447號令</u>申請 人申請事業概要之審核,經由各地方主管機關通知申請人於一定期限內補正同意比 例,其補正之同意比率,應以補正時之權利狀態為準。
- 二. 都更條例修正條文施行前已報核或已核定之都市更新事業計畫,其都市更新事業計畫或權利變換計畫之<mark>擬訂、審核及變更,除第33條及第48條第1項聽證規定外,得</u> 適用修正前之規定。</mark>

都更條例修正施行前已報核或已核定之都市更新事業 計畫,其事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變 更之法規適用 108年6月21日台內營字第 1080809577號令

都市更新條例(以下簡稱本條例)第86條第2項有關本條例107年12月28日修正之條文施行前已報核或已核定之都市更新事業計畫,其都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更,除聽證規定應適用修正後之規定外,由實施者整體評估後選擇適用修正前或適用修正後之規定,並納入都市更新事業計畫或權利變換計畫載明,後續有關計畫之擬訂、審核或變更均應一體適用,以維持計畫及法規適用之安定性。

中央重要函釋-新舊法規適用類

108年修法後有關修法前更新案

簡易變更都更事業計畫及權變計畫疑義

108.12.18營署更字第 1080095535號函

- 一. 都更條例第86條第2項規定略以,本條例107.12.28修正之條文施行前已報核或已核定 之都市更新事業計畫,其都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更,除第 33條及第48條第1項聽證規定外,得適用修正前之規定。本部並於108.6.21台內營字第 1080809577號另補充釋示,由實施者整體評估後選擇適用修正前或修正後之規定,併 納入計畫載明,後續有關計畫之擬定、審核或變更均一體適用。
- 二. 修法前第19-1及29-1條業明定更新案得採簡易變更之情形,爰修法前已報核或已核定 之都市更新事業計畫,依本條例修正前之規定,申請變更都市更新事業計畫或權利變換 計畫之項目符合上開規定,自得允許實施者採簡化程序辦理。至於未申請變更但屬連動 調整部分是否仍併同辦理變更,屬個案審議及實務執行事項。

都更案新舊法適用之選擇

111.3.22營署更字第1110022208號函

- 一. <u>都更條例第86條第2項規定</u>之立法意旨,係考量108年修正前後法規變動甚鉅,如無規定法規緩衝期,依從新原則將延滯原計畫推動時程及影響民眾權益甚鉅,故明定除第 定法規緩衝期,依從新原則將延滯原計畫推動時程及影響民眾權益甚鉅,故明定除第 33條及第48條第1項聽證程序規定外,實施者得經整體評估,選擇適用修正前或後之法 規規定,並應一體適用,以維持計畫與法規適用之安定性,避免造成既有案件之衝擊。
- 二. 至於個案實施者擬訂之事業計畫尚未審議通過核定發布實施,於審議期間擬變動本條例 新舊法令適用,尚非法所不許。惟其法令適用之變動,涉及同意比率門檻、計畫內容、 容獎適用及估價師選任,影響甚鉅,應確保所有權人知悉權利並酌其變動之合理性。