

都更停看聽 - 臺北市都市更新參與注意事項

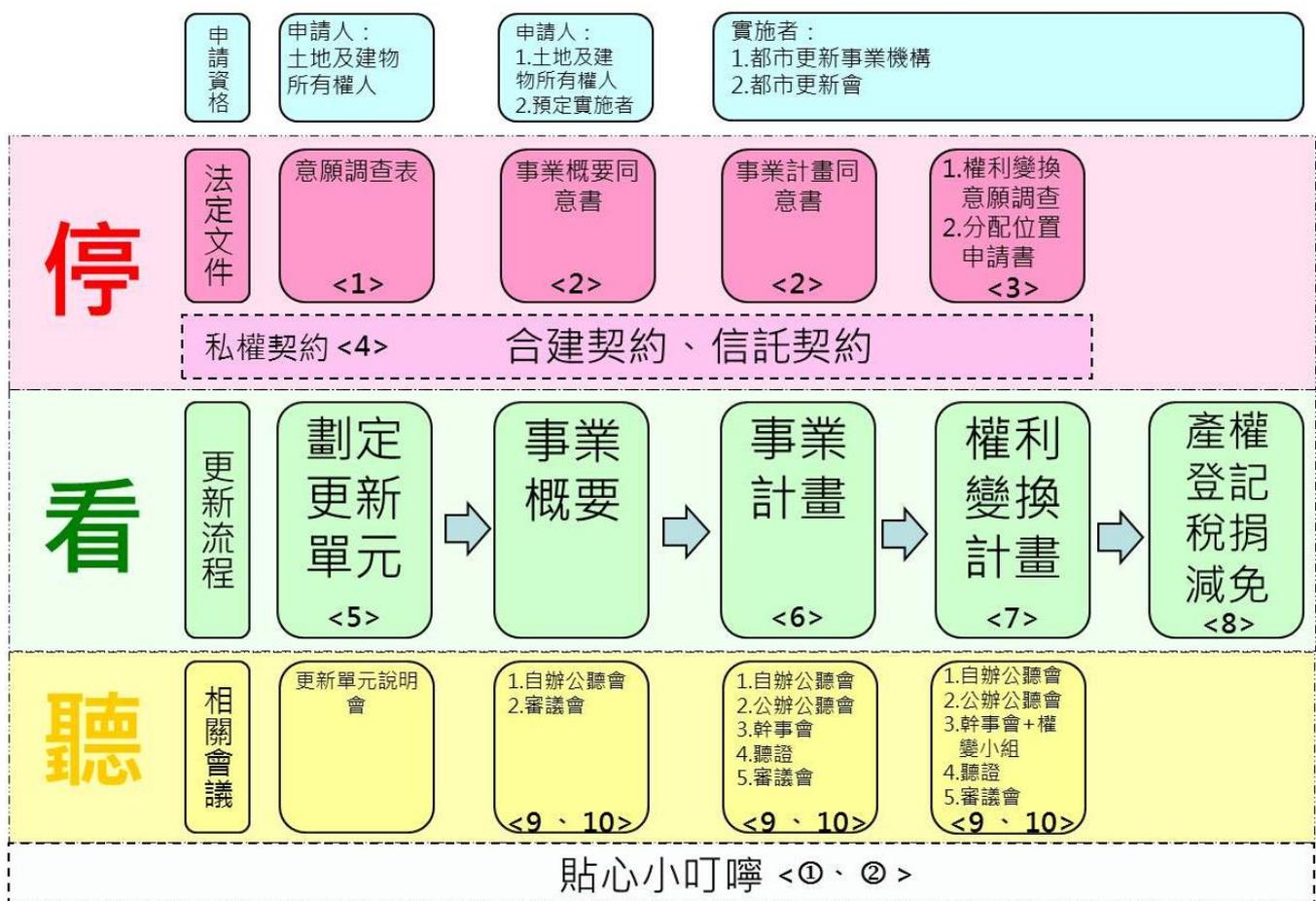
當遇到有人與您接觸要辦理都市更新重建時，切記「莫急、莫慌、莫害怕」，要先知己知彼才能百戰百勝，當然都市更新相關的法規很多，不可能一時半刻就可以了解的，首先要注意的是拿到任何都市更新的文件不要急，要先了解在參與都市更新的過程中，有哪些權益及事項要注意的，最好要「停·看·聽」。

停—有人與您接洽都市更新時，切記不要一頭熱，應先停下來了解相關文件及資訊。

看—請您應看清楚任何的計畫及資料等內容，尤其是關於自身權利及財產的部份。

聽—對都市更新不了解的部份，要多參加相關會議(公聽會、聽證、審議會)表示意見，及尋求相關單位的協助，多聽取專業者的建議。

※未來如有新增或修改的注意事項，將隨時於本市都市更新處網站即時更新。



停-不要心急求快，要先了解後再決定

注意事項 1：自行劃定更新單元參與意願調查

自行申請劃定更新單元時，要召開更新單元範圍說明會，告知範圍內的土地及合法建物所有權人，並進行參與更新意願的調查。

注意事項 2：同意書之簽署或撤銷

1. 都市更新的同意書主要分為事業概要同意書及事業計畫同意書兩種，而都市更新具有階段性，若有建商一次拿多張同意書要求簽署時，簽署前應充分瞭解計畫內容後分別簽署。(同意書簽署範本詳本市都市更新處網站注意事項專區)
2. 若所有權人已將產權辦理信託，可由所有權人及信託機構同時簽名及蓋章，或僅由信託機構依信託契約本旨出具同意書。
3. 當您遇到 2 家以上申請人或實施者索取同意書時，宜比較個別申請人或實施者所提方案是否符合自身需求後，再決定簽給哪一家。
4. 如果市府收到不同實施者檢送同一地主出具 2 張相同的同意書時，將以受理時間的先後為審認同意書哪一張有效的依據。
5. 您若於簽署同意書後想要撤銷同意，在事業概要或事業計畫尚未向市府送件前，可向申請人或實施者表達撤銷之書面意見並告知本市都市更新處；事業計畫送件後，所有權人應注意撤銷同意書之時點為「公開展覽期滿」之前以書面通知送達申請人或實施者並副知市府，且須說明出具同意書與報核時所有權人關於事業計畫有權利義務不相同的情形及理由。
6. 若簽署同意書時遇到民法上所稱之詐欺、脅迫、錯誤等爭議，所有權人應訴請法院裁判，市府將依法院判決結果認定同意書是否有效。

注意事項 3：權利變換之簽署文件

沒有出具事業計畫同意書的所有權人，仍可參與權利變換計畫的分配。實施者應於送件前，以雙掛號通知寄送「權利變換意願調查表」及「更新後分配位置申請書」，分配期限不得少於三十日，並應提供權利價值之計算、各單元

及車位之價值及建築平面規劃內容作為選屋分配的依據。(調查表及申請書範本詳本市都市更新處網站注意事項專區)

注意事項 4-1：合建契約簽訂時要注意的內容

1. 當您拿到時不必急著簽名，裡頭有很多條文，最好花幾天好好審閱一番。有不懂的地方，建議可以尋求律師的協助。
2. 都更合建契約書是規範私人間權利義務關係的合意，並不是都市更新條例規定各級主管機關應審議事項，宜由當事人間基於私法自治原則、契約自由原則自行協調處理，簽署合建契約致生私權爭議，宜循司法途徑解決。市府建議民眾在簽訂前，請審慎衡酌。
3. 合建契約的內容建議需要標明之項目：
 - (1)基本資料：更新單元範圍 (含各筆地號)、個人的產權內容 (地號、建號)、實施者或起造人。
 - (2)建築設計：擬申請之容積獎勵項目及額度、房屋主要構造、樓層數及平面規劃圖、主要建材及設備。

※擬申請之容積獎勵項目及額度經過審議會審議後可能會有所調整，若有增加或減少的情形，建議契約內應載明處理方式。
 - (3)選配方式：更新後分配房屋及車位的計算方式、選屋方式、房屋及車位選配差額的找補方式。

※應注意實施者是否訂有不合理之選配方式，限縮地主選配房屋。
 - (4)相關費用：稅費負擔、租金及搬遷補貼。
 - (5)拆遷期限：為使工程順利進行，應約定在一定的時點之後 (例如計畫書核定後)，依實施者的通知，於一定的期限內完成騰空既有房地並點交給實施者。
 - (6)工程期限：申請執照、開工、完工的期限應約定清楚。
 - (7)交屋、驗屋、保固：交屋、驗屋的手續及保固期限規定，可參考內政部頒訂的預售屋買賣契約書範本。
 - (8)實施方式：都市更新實施方式是「協議合建」，還是「權利變換」，兩者在更

新後房地分配程序上有相當大的不同，宜在合建契約約定清楚。

※都市更新實施方式是「權利變換」時，會經過政府一定的審議機制嚴格把關，合約內並非不能針對一定事項預先約定，所以建議在合約中增訂一條擇優條款：「政府核定權利變換計畫後，如依本合約分得坪數等權利義務與權利變換核定之分配坪數等權利義務不同時，甲方得於核定後二個月內自由選擇二者中對自己有利之一種權利義務。」

(9)信託方式：為避免過早就信託房地予他人，合建契約中建議約定於都更案達一定的成熟度（例如事業計畫報核或權利變換計畫報核後），再依實施者的通知於期限內簽訂信託契約。

(10)違約處理：合建契約應註明違約的處理方式，違約處理的約定應對等，處罰亦宜適當，否則無助紛爭的解決；或是要求實施者提供一定金額的保證金，以免過程中發生可歸責於實施者的糾紛，則該保證金可作為賠償金的抵充。須注意的是，實施者違約的情況未必只有「工程停工或遲延」而已，實施者違反合約其他條文約定時，也應有明確的處理規範。

(11)退場機制：請您要注意契約效力及應有退場機制，都市更新的整合未必每案均能盡如人意，合約中宜約定雙方退場機制，以合理降低風險。

(12)其他注意：

※實施者提供合約給地主簽署，通常是為了取得報核行政程序的同意書，由於地主藉由合約的內容可瞭解自身的權利義務，因此一般均會約定於簽約的同時簽署相關同意書予實施者，簽署同意書請參考**注意事項 2**。

※另須注意「印鑑證明」為辦理不動產移轉時所需，故除不動產登記時需用（如信託登記），其餘情況不宜交付印鑑證明予實施者。

注意事項 4-2：信託契約簽訂時要注意的內容

1. 以信託方式辦理更新時，確可降低更新案風險，避免興建工程中斷，信託契約中建議包含「未完工程處理機制」（續建機制），以保障都更案能夠順利完工。
2. 依都市更新條例第 13 條規定都市更新事業得以信託方式實施之，惟都市更新條例並沒有明定信託合約簽訂方式及時間點，且本府亦非信託法令的主管

機關，住戶與信託銀行、建經公司間因簽署信託契約致生私權爭議，宜循司法途徑解決。

3. 所有權人與信託銀行間簽訂的信託契約，不等同於同意參與都市更新的同意書，本府不會介入審查契約內容。提醒所有權人於簽署信託契約時，應確實知悉契約內容及相關權利義務，建議更新案到達一定成熟度或合約內有退場機制之後再簽訂或辦信託登記，以保障自身權益。

看-清楚計畫內容，尤其自身的權利

注意事項 5：劃定更新地區或單元

1. 在申請都市更新前，請您確認自己所有之土地及建築物是否已劃入更新地區或有無已劃定的更新單元。
2. **劃定更新單元的參與都市更新意願調查**，只是針對參與都市更新之意願予以調查、統計，與後續事業概要或事業計畫之同意書無關。
3. 因都市更新事關參與所有權人更新權益且涉及所有權人意願整合，為保障自行劃定更新單元範圍內及周邊鄰地所有權人知的權益，本府訂有相關規定規範申請人於申請劃定更新單元前須先辦理相關說明會以周知範圍內及鄰地所有權人，建議您可於相關會議適時反映意見以保障自身權益。倘無法出席，亦可以書面意見逕送申請人並副知本市都市更新處。

注意事項 6：事業計畫階段

1. 建築規劃設計、建材設備等級、公設比及規劃的坪數大小是否符合使用需求應與實施者討論，避免造成後續需負擔過高的管理費用及繳納過高的差額價金。
2. 財務計畫提列須符合相關規定並應詳列經費明細表，應注意是否有提列其他的特殊工程費用，墊高更新案的實施成本。
3. 需瞭解更新期間的拆遷安置及補償費用金額，每月租金補貼可參考「崔媽媽基金會」網站。
4. 實施方式為權利變換時，實施者在計畫書內要敘明清楚選配方式及原則，並應注意不會限縮所有權人選配權利。

※選配方式及原則：

- (1)選配細節與詳細資料應於選配時，寄發權利人參考。
 - (2)在分配單元選配時，民眾可以注意選配更新後房地之優先順序、選配單元差額價金、未達最小分配面積單元者之處理方式。
 - (3)多人選配同一單元或車位時，可先請實施者協助協調，或以公開抽籤決定。
5. 計畫書可直接洽詢實施者索取，另市府於公聽會、聽證及核定期時會主動提供計畫書光碟給所有權人或相關權利人，或於公開展覽、公告聽證及公告核定期間至市府公告欄、本市都市更新處公告欄、區公所及當地里辦公處閱覽；另外，實施者應於適當地點提供諮詢服務，並於專屬網頁等方式充分揭露更新相關資訊供民眾瀏覽。

注意事項 7：權利變換計畫階段

(一) 分配方式

1. 沒有出具事業計畫同意書的所有權人，仍可參與權利變換計畫的分配。
2. 如同一位置有 2 人以上申請時，或未於規定期限內提出申請者，實施者依法應辦理「公開抽籤」，為避免公開抽籤的結果不如人意，建議所有權人應盡量勾選有意願參與權利變換，並填寫更新後分配位置申請書。
3. 權利變換宜載明選配原則屬開放式，請您應依自身的財務能力去選擇可負擔的房產，並可於事業計畫送件前先與實施者討論房型設計，以符合自身需求。
4. 若因更新前的權值不夠單獨分配一戶更新後的單元，建議可與同屬更新單元內其他可信任的所有權人或實施者合併分配，更新後仍可共同持有房產，免於僅領取補償金而被迫離開。(合併分配協議書詳本市都市更新處網站注意事項專區)
5. 民國 77 年 8 月 1 日以前興建的舊違章建築戶，都市更新過程中之處理方式有「現地安置」、「異地安置」及「現金補償」，現地安置戶應出具與實施者所簽訂的安置協議書。(三種協議書範本詳本市都市更新處

網站注意事項專區)

(二) 估價內容

1. 是由三家以上專業估價師按不動產估價技術規則覈實查估價格日期當時之新成屋合理房價，並經審議會審議通過，作為地主分配房地之基準，以充分保障相關權利人之權益，並由實施者選擇其中一家的估價結果，實施者應說明選定的理由及製作估價結果比較表。
2. 專業估價者的選定，依法規是由實施者委託，但您可以向實施者索取估價報告書，也可提出意見，供實施者參考。

(三) 補償金的發放

1. 不願參與分配或應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法分配者，依都市更新條例第 31 條規定，得以現金補償之。
2. 在權利變換計畫發布實施之日起 2 個月內，實施者要通知受補償的民眾於「通知之日起 30 日內」領取；逾期不領取者，將依法提存。

(四) 差額價金的發放

1. 權利變換後，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；逾期不領取者，將依法提存。
2. 實施者申領使用執照，並完成相關配管及埋設必要公共設施後，會通知土地所有權人及權利變換關係人於 30 日內辦理接管，並於接管之日起 30 日內繳納或領取差額價金。
3. 請您應按時繳納差額價金，對於應繳納而未繳納者，實施者將併案列冊送請該管登記機關於權利變換後獲配之土地及建物加註：「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」；實施者於土地所有權人繳清差額價金後應立即通知登記機關辦理註銷。

(五) 實施者應於權利變換核定發布日起 10 日內通知預定公告拆遷日，民眾可於 30 日內自行拆除或遷移。

(六) 計畫書可直接洽詢實施者索取，另市府於公聽會、聽證及核定時會主動提供計畫書光碟給所有權人或相關權利人，或於公開展覽、公告聽

證及公告核定期間至市府公告欄、本市都市更新處公告欄、區公所及當地里辦公處閱覽；另外，實施者應於適當地點提供諮詢服務，並於專屬網頁等方式充分揭露更新相關資訊供民眾瀏覽。

注意事項 8：產權登記及稅捐減免

(一) 產權登記

1. 實施者應依據權利變換結果，列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理權利變換變更登記。
2. 權利變換前未自行協議消滅之抵押權、典權或限制登記，由實施者列冊送該管登記機關，於權利變換後分配土地及建築物時，按原登記先後次序，登載於原土地或建築物所有權人應分配之土地及建築物。
3. 辦理登記完竣後，由登記機關通知土地所有權人、權利變換關係人、抵押權人、典權人，於 30 日內換領土地及建築物權利書狀。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。

(二) 稅捐減免：

更新地區內之土地及建築物，依下列規定減免稅捐：

1. 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。
2. 更新後地價稅及房屋稅減半徵收二年。
3. 依權利變換取得之土地及建築物，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。
4. 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。
5. 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。
6. 實施權利變換，以土地及建築物抵付權利變換負擔者，免徵土地增值稅及契稅。

聽-參與會議表達意見，主動尋求協助

注意事項 9：參與公聽會、聽證

1. 事業概要僅有一場申請人辦理的自辦公聽會，而事業計畫(或事業計畫與權利變換計畫併送)的程序中共有兩場公聽會，第一場為更新案送件前申請人辦理的自辦公聽會，第二場為更新案送件後，臺北市政府辦理的公辦公聽會，另外事業計畫及權利變換計畫採分送申請者，權利變換計畫的公聽會與事業計畫相同皆為兩場。請您應積極參與並表示意見，市府皆會要求實施者將公聽會上的意見納入計畫書內的綜理表，將來成為審議的參考依據。(公聽會注意事項：臺北市都市更新處首頁/下載專區)
2. 公聽會舉辦的目的在於聽取地主及不特定大眾的意見，而聽證舉辦的目的則為保障民眾陳述意見的權利及釐清更新案之爭點，以利後續都更案順利推動。目前事業計畫及權利變換計畫皆須於核定前舉行聽證，聽證紀錄經確認後，依規定辦理審議，斟酌全部聽證紀錄，說明採納及不採納之理由後，納入都市更新事業計畫或權利變換計畫作成核定。
3. 公聽會、聽證的開會資訊會以郵寄方式給所有權人及相關權利人，相關訊息也會刊登在報紙及張貼在更新案當地所在里辦公處公告欄。
4. 收到開會通知時，務必記得參加，並確定是否在開會前即拿到相關資料(公聽會資料：計畫書光碟、計畫簡報；聽證會資料：計畫書光碟、聽證意見書、委任書、內政部辦理都市更新聽證程序作業要點規定)。
5. 當您無法參與公聽會、聽證時，可以填寫委任書請人代表參加表示意見，另外聽證之意見建議以書面方式於開會 10 日前寄送給本市都市更新處，維護自己陳述意見的機會。
6. 如果您缺席聽證又沒有委任代理人出席，視為放棄於聽證中以言詞陳述意見之權利；本府就聽證期日後始提出之意見，將請實施者登載於計畫書內的陳情意見綜理表並提請審議會參考，不再辦理聽證。

注意事項 10：審議階段

1. 事業概要核准前須經本市都市更新及爭議處理審議會（簡稱審議會）審議通過，再由市府核准（事業概要因都市更新條例第 10 條第 2 項所訂之同意比例規定已違憲失效，故本府於中央修法完成前暫停受理及暫緩審查事業概要申請案），而事業計畫的審議程序，在公開展覽後則分別有幹事會、幹事複審及審議會，有權利變換計畫時，幹事會還會有權變小組的成員加入一起審查。
2. 您可參與審議會表示陳情意見，若無法出席會議亦可委託他人發言，但須檢附委託書。陳情人的發言內容皆由本市都市更新處收錄備考，實施者必須詳為紀錄陳情人發言內容，並於會後妥與陳情人溝通說明，相關辦理情形應敘明具體之溝通協調事由、時間、地點、人員等紀錄證明，後續納入計畫書之陳情意見綜理回應表內載明，後續可作為審議會審議之參考。
3. 審議會上陳情人的發言時間統一為 3 分鐘，為了使陳述意見能充分表達，並讓委員們瞭解陳情重點，建議請您可先將陳情意見寫成書面，除了可以現場發放外，依照事先寫好的書面意見宣讀也可清楚陳述重點。

貼心小叮嚀

小叮嚀①：都市更新實施主體

1. 當您想辦理都市更新時，可以尋求專業的都市更新事業機構協助，例如建設公司，或是所有權人可以自組更新會的方式當實施者申請都市更新。
2. **事業機構**：依都市更新條例第 14 條規定，都市更新事業機構以依公司法設立之股份有限公司為限；**自組更新會**：逾七人之土地及合法建築物所有權人，可依都市更新條例第 15 條及都市更新團體設立管理及解散辦法成立。
3. 當您想尋求專業實施者時，本市都市更新處網站下載專區（<http://www.uro.taipei.gov.tw/便民服務/下載專區>）內有具有已核定更新案工作經驗的專業團隊資料清冊，可供民眾參考。
4. 當您想自組更新會時，歡迎向財團法人臺北市都市更新推動中心（地址：10078 臺北市和平西路一段 59 號；諮詢專線：2392-2910）詢問相關問題，竭誠為您提供便民服務。

小叮嚀②：貼心諮詢服務

1. 您可以連署 15 人向本市都市更新處提出申請並將委派專人至社區為住戶說明，竭誠為您提供便民服務。(申請表詳本市都市更新處網站注意事項專區)
2. 都市更新法令相關疑問，歡迎逕洽本市都市更新處法令諮詢專線：2321-5696 分機 3030 或 2645。
3. 都市更新辦理的相關流程，可以向財團法人臺北市都市更新推動中心瞭解，網站 <http://turc.org.tw>，或洽詢電話(02)2392-2910、地址：臺北市和平西路一段 59 號，將竭誠為您服務！
4. 私權契約簽約後，如有發生任何糾紛，仍須依據合約內容訴請民事法院裁決。另外臺北市政府市政大樓 1 樓設有免費法律諮詢服務處，是由市府與臺北律師公會合作，由臺北律師公會的專業律師於週一至週五之上班時間親自提供民眾免費的法律諮詢服務。市府各個區公所也都有請一些律師免費的提供民眾法律諮詢服務（有關各區公所免費義務律師服務時間，可打電話與住家附近的區公所聯繫），由專業律師來幫忙解決法律疑惑。
5. 若您遇有黑道脅迫或暴力恐嚇之情事，臺灣臺北地方法院檢察署業已成立「都更犯罪聯合查緝執行小組」，民眾亦可電洽 24 小時投訴專線為 0921205138、投訴電子信箱為 formosa@mail.moj.gov.tw、投訴郵政信箱為台北郵政 14-128 號信箱；本市刑警大隊（24 小時電話 2381-7263）。敬請多加運用以確保自身權益。