

新版都市更新條例 及其子法解析

中華民國建築經理商業同業公會

財團法人都市更新研究發展基金會

執行長 丁致成

2019/8/30

簡報大綱

- 前言
- 總則
- 更新地區之劃定
- 政府主導都市更新
- 都市更新事業之實施
- 權利變換
- 其他
- 地方應配合事項
- 結語



前言

第9次修法大幅修訂

都市更新條例自101年文林苑爭議後啟動第9次修法，歷經6年修法作業終於**2018年12月三讀通過**、**2019年1月30發布實施**，在經歷社會各界多方的論辯後終定案。



都市更新條例
公布施行

87



都市更新條例
第9次修正發布

108

101

文林苑爭議
啟動第9次修法

102

大法官宣告
部分條文違憲

多次的審查會期

原條文**8章67條**→新條文**9章84條**

- 健全重要機制
- 解決實務困境
- 周延程序正義
- 強化政府主導

1

增強都更信任

容積獎勵標準明確化

擴大賦稅減免範圍

修正權利價值鑑價規定

2

精進爭議處理

落實程序正義

給予撤回同意書之機會

精進代為拆遷機制

改進權變拆遷及預售機制

3

強化政府主導

擴大政府主導都更能量

建立完備之公開評選民間都市更新事業機構實施都市更新之機制

課予政府主導「大規模公地更新」的責任

4

協助更新整合

適度提高同意門檻

協助危險建物更新

5

擴大金融參與

6

連結都市計畫

增訂更新地區劃定應提出更新計畫，依都市計畫程序辦理

更新單元劃定基準須先經都委會審議通過

7

保障民眾權益

加強弱勢戶協助措施，無屋可居住者由政府透過社會住宅或租金補貼之協助；無資力者協助申（聲）請法律扶助

8

簡明都更程序

明定計畫核定前已無爭議者，得免聽證

全體同意者得簡化程序，並擴大得採簡易變更之適用範圍



第一章

#1 ~ #4

總則

增加都市更新與景觀之連結

現行條文

第一條 (立法目的)

為促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境與景觀，增進公共利益，特制定本條例

修正前條文

第一條 (立法目的)

為促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境，增進公共利益，特制定本條例。

本條例未規定者，適用其他法律之規定。

新增用詞定義

現行條文

第三條 (用詞定義)

本條例用詞，定義如下：

一. 都市更新

二. 更新地區(新訂)

三. 都市更新計畫(新訂)

四. 都市更新事業

五. 更新單元

六. 實施者(修訂)

補充：專責法人、更新會、更新事業機構

七. 權利變換(修訂)

對象補充：實施者協議出資之人

修正前條文

第三條 (用詞定義)

本條例用語定義如下：

一. 都市更新

二. 都市更新事業

三. 更新單元

四. 實施者

五. 權利變換

得以二種以上處理方式辦理

現行條文

第四條 (都市更新之處理方式)

都市更新處理方式，分為下列三種

- 一. 重建：指拆除更新單元內原有建築物，重新建築，住戶安置，改進公共設施，並得變更土地使用性質或使用密度。
- 二. 整建：指改建、修建更新單元內建築物或充實其設備，並改進公共設施。
- 三. 維護：指加強更新單元內土地使用及建築管理，改進公共設施，以保持其良好狀況。

都市更新事業得以前項二種以上處理方式辦理之。

修正前條文

第一條 (都市更新之處理方式)

都市更新處理方式，分為下列三種

- 一. 重建：指拆除更新單元內原有建築物，重新建築，住戶安置，改進公共設施，並得變更土地使用性質或使用密度。
- 二. 整建：指改建、修建更新單元內建築物或充實其設備，並改進公共設施。
- 三. 維護：指加強更新單元內土地使用及建築管理，改進公共設施，以保持其良好狀況。

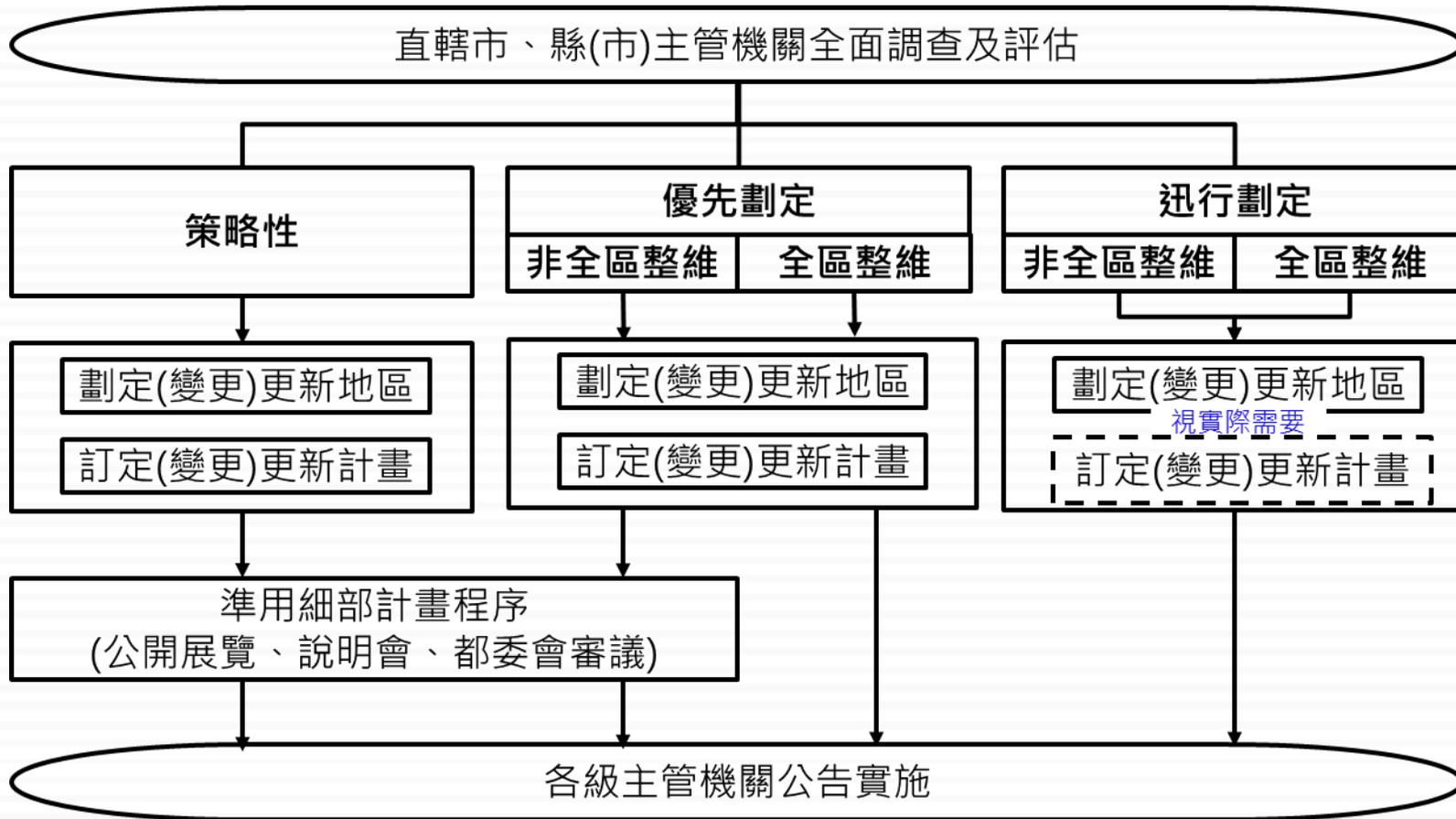


第二章

#5 ~ #10

更新地區 之劃定

劃定更新地區與訂定更新計畫



更新地區劃定併更新計畫擬定

#6~#8

#6

優先
更新地區



併同擬訂或變更
更新計畫

增加適用情形

- 保存維護者或其周邊建物未能與之配合
- 遭受上設汙染建築物
- 特種工業設施有妨礙公共安全之虞

#7

迅行
更新地區



視需要擬訂或變更
更新計畫

增加適用情形

- 危老條例之危險建築

#8

策略性
更新地區

併同擬訂或變更
更新計畫

增加適用情形

- 大眾運輸站一定範圍
- 水岸港灣周邊
- 都市防災必要
- 重大建設發展需要

! #10 提議權

土地及合法建築物所有權人得具建議主管機關劃定更新地區之提議權，主管機關應予受理處理。

都市更新計畫內容與程序

#9

優先、迅行更新地區
之都市更新計畫

策略性更新地區
之都市更新計畫

更新地區範圍

基本目標與策略

實質再發展概要

其他應表明事項

(修正前條文#5)

- 劃定之必要性與預期效益
- 都市計畫檢討構想
- 財務計畫概要
- 開發實施構想
- 計畫年期及實施進度構想
- 相關單位配合辦法事項

本次修法載明：未涉都計變更

程序準用都市計畫法有關細部計畫規定程序辦理

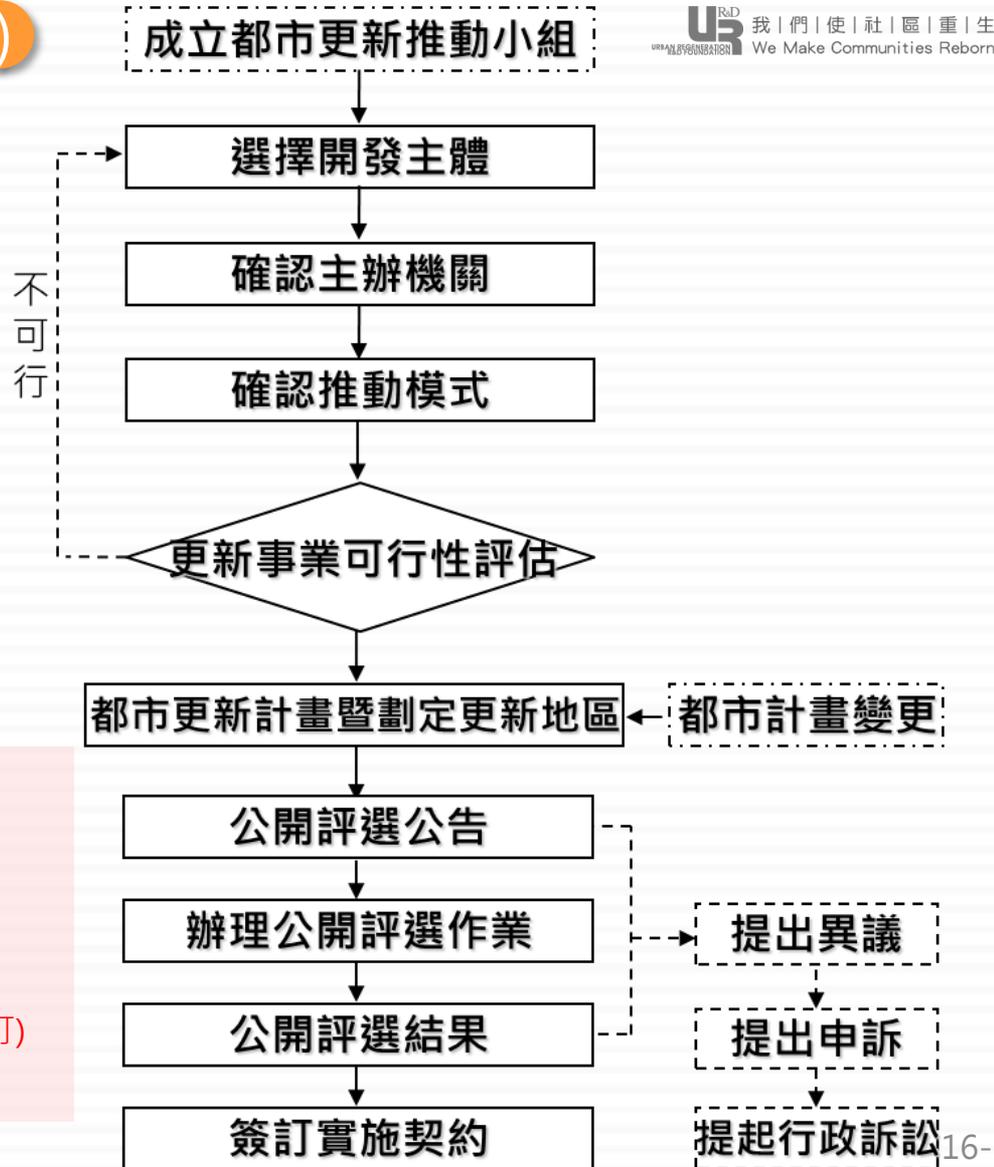


第三章

#11 ~ #21

政府主導 都市更新

政府主導更新 推動流程



相關子法：

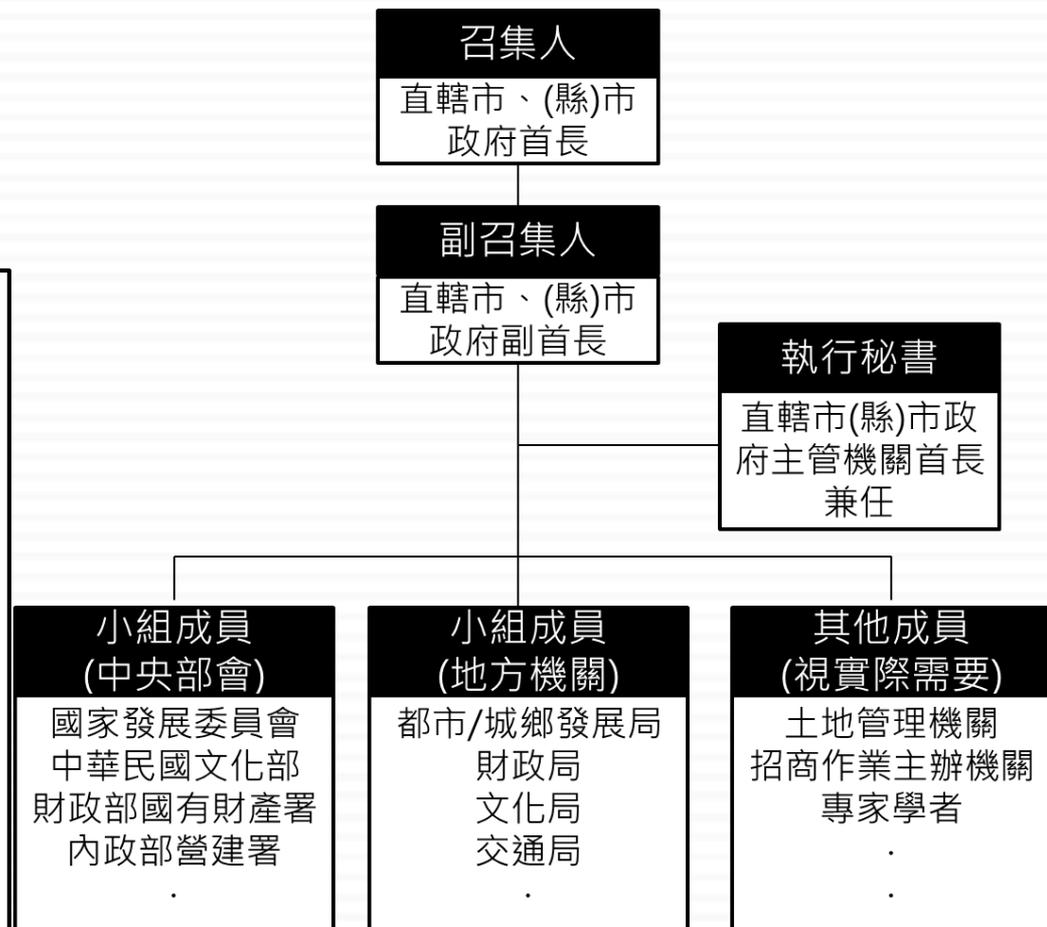
- 公開評選辦法(新訂)
- 評選會組織辦法(新訂)
- 異議申訴處理規則(新訂)
- 申訴審議會組織辦法(新訂)
- 申訴審議收費辦法(新訂)

成立都市更新推動小組

#11

小組職掌

- 議定開發辦理原則、推動策略、分工、步驟及期程。
- 協調跨機關都市更新推動事項。
- 協調招商投資有關事項。
- 協助檢視實施者所提計畫，並提供諮詢服務。
- 控管推動情形與進度。
- 其他有關都市更新協調及推動事項。



主管機關採行之實施方式

#12

依
#12
採行方式

主辦機關

實施者



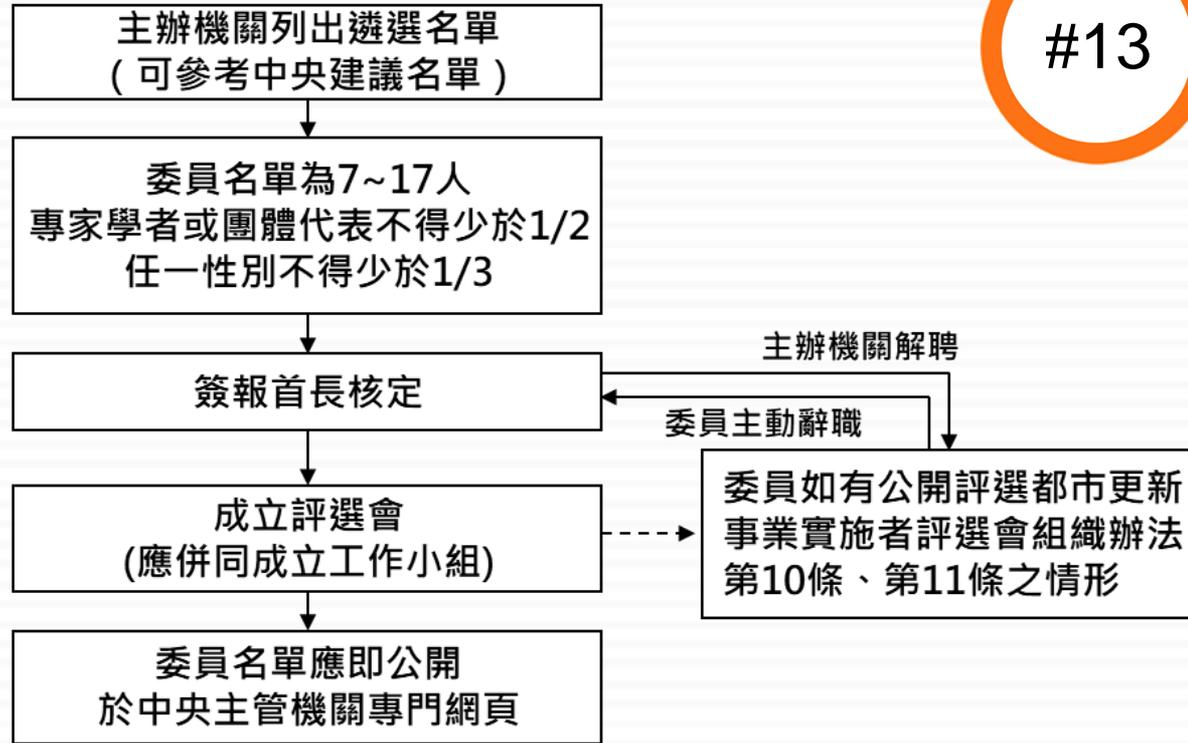
#21

#21

成立評選會

#13

- 一、依個案成立評選會
- 二、評選會應於公告徵求實施者參與前成立，並於完成評選事宜且無待處理事項後解散
- 三、委員如有辭職或解聘事宜，致評選會人數未達規定者，主辦機關應另行遴選委員補足之。
- 四、成立後，委員名單應即公開於中央主管機關設置之專門網頁，但經主辦機關衡酌個案特性及實際需要，有不予公開之必要者，不在此限。



都市更新招商手冊(草案)

設立都更評選申訴審議會

- 一、由**主管機關**設立。
- 二、都更評選申訴會的組織與運作，須依**各級都市更新公開評選申訴審議會組織辦法**規定辦理。
- 三、都更評選申訴會得指定委員1人至3人為預審委員，進行申訴案件實體審查。
- 四、都更評選申訴會委員名單、會議議程及會議紀錄等相關資訊，各級主管機關應公開於專門網頁。

檢視：

- 委員名單為7~15人
- 機關代表兼任委員者最多3人且不得超過委員總數1/3
- 應有1/3以上具法律專門知識
- 任一性別不得少於1/3

↓
由主管機關派（聘）兼之

↓
都更評選申訴會設立完成

↓
召開申訴預審會議

↓
召開申訴審議會議

↓
完成審議判斷並通知

委員應行迴避之情形

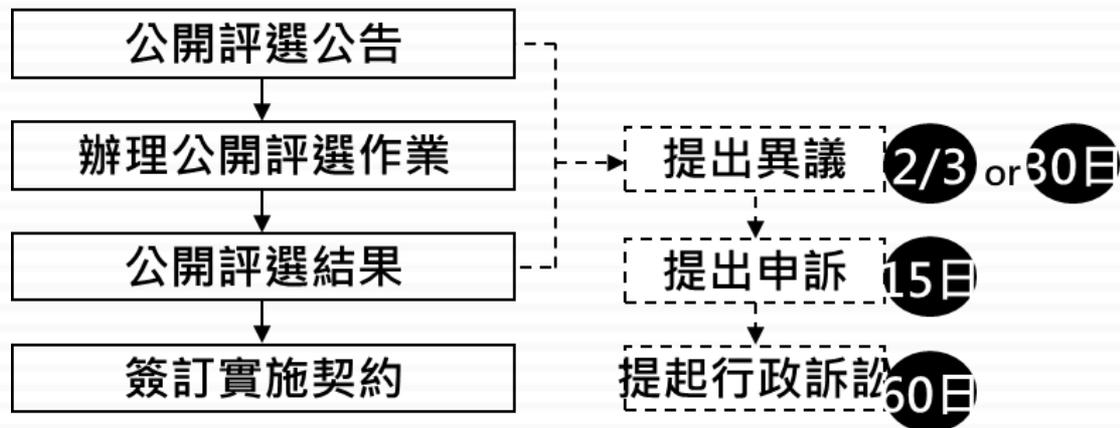
得邀請學者、專家提供諮詢意見

#15

異議及申訴

相關條文

- #16 提起申訴日之起算及完成審議之期限
- #17 申訴之不予受理、補正及撤回
- #18 申訴審議之原則及程序
- #19 主辦機關認異議或申訴有理由者之處置
- #20 審議判斷之效力



標的		提出期限
異議	1. 申請文件規定	自公告之次日起至截止申請日之 2/3。
	2. 申請及審核之過程、決定或結果	接獲主辦機關通知或公告次日起30日;未經通知或公告者,為知悉或可得知悉之次日起30日。
申訴	對異議處理結果不服	於收受異議處理結果或期限屆滿次日起15日內



第四章 | 都市更新事業 之實施

#22 ~ #47

非更新地區之自劃單元標準提高

#23

訂定建築物
及地區環境況
狀之具體認定
方式



地方都委會
審議



更新單元
劃定基準

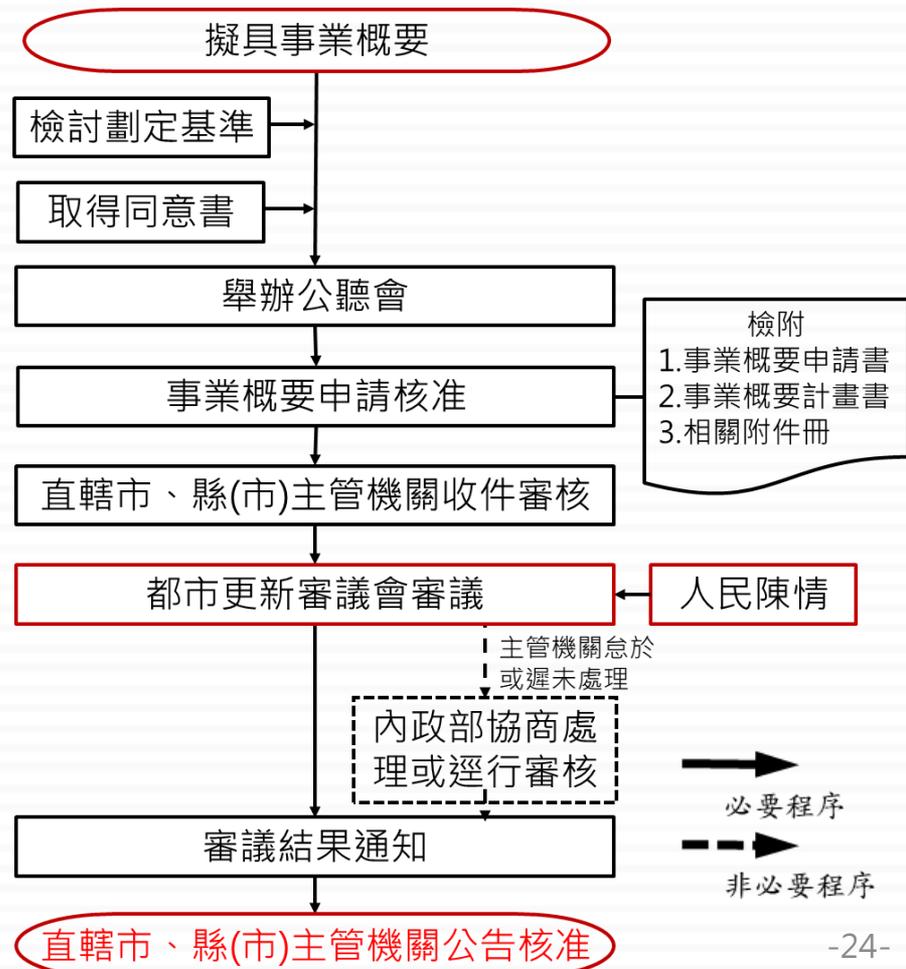
- 公共安全之虞
- 公共交通之虞
- 公共衛生之虞
- 社會治安之虞
- 提升都市機能

- 修正條文施行前訂定者，從舊(但應符合新原則規定)
- 3年內需完成修正/定期檢討



事業概要程序

- 擬具事業概要之前召開公聽會廣徵民意，連同公聽會紀錄向直轄市、縣（市）主管機關提出申請，並經都市更新審議會審議核准
- 申請時應經該更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人數及其面積均超過1/2同意
- 土地及合法建築物所有權人得推舉代表申請事業概要，該代表應為更新單元範圍內之土地及合法建築物所有權人。



事業概要規定要合憲

#22
#23

所有權人
申請

都更審議會
審議

市政府
核准、公告

#26
委託事業
機構實施

#27
籌組都更會
實施

#28
民法委任統
籌辦理機構

1. 提出事業概要草案

2. 取得土地及合法建築物所有權 **過半** 同意

3. 召開自辦公聽會

簡化事業概要內容

細則#10

- 一、更新單元範圍。
- 二、申請人。
- 三、現況分析。
- 四、與都市計畫之關係。
- 五、處理方式及其區段劃分。
- 六、區內公共設施興修或改善構想。
- 七、重建、整建或維護區段內之建築規劃構想。
- 八、預定實施方式。
- 九、財務計畫構想。
- 十、**預定實施進度。**
- 十一、申請獎勵項目及額度概估。
- 十二、其他事項

#74

實施者應依事業概要所載預定實施進度擬訂都市更新事業計畫報核，逾期，核准之事業概要失其效力。

概要同意同意書

新增「同意都市更新處理方式」欄位

一、同意都市更新處理方式：重建 整建、維護

標示「注意事項」提醒應知悉其內容

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 ²)			
權利範圍			
持分面積 (m ²)			

(二)建物

建 號			
建物門牌號			
坐落地號	地 段		
	小 段		
	地 號		
樓地板 面積 (m ²)	共有 部分	建物層次/總樓層數	
		主建物總面積 (A)	
	面積 (C)	附屬建物面積 (B)	
		權利範圍 (D)	
		持分面積 E=C*D	
		權利範圍 (F)	
持分面積 (m ²) (A+B+E)*F			

以上雙框線內資訊由申請人填具

立同意書人(本人)：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

簽署 (簽名並蓋章)

人印

立同意書人(法定代理人)：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

簽署 (簽名並蓋章)

人印

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

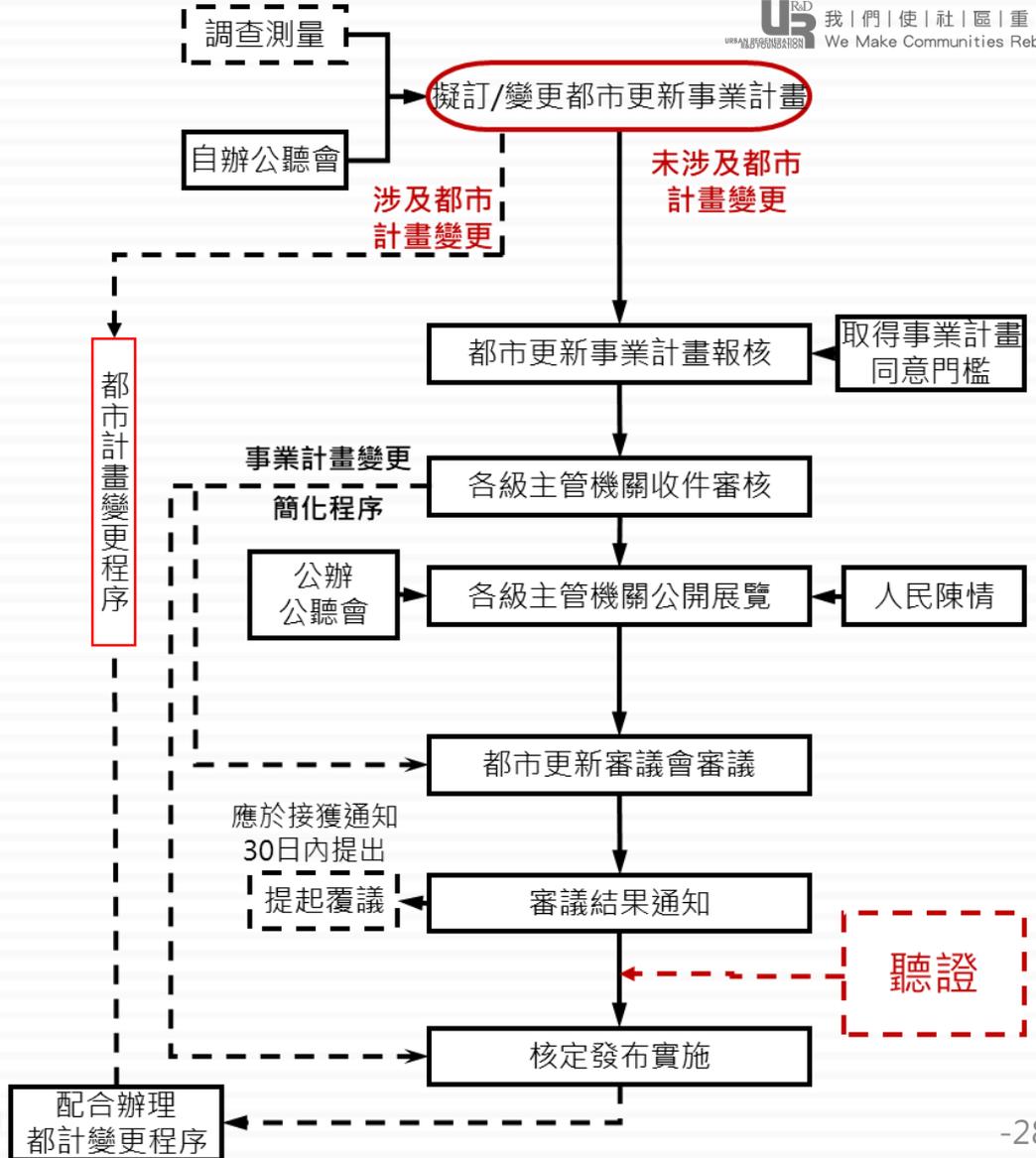
注意事項：

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。

事業計畫程序

擬定/變更更新事業期間

核定更新事業階段



有爭議才辦聽證

#33
#53

免聽證

1. 權變核定前已無爭議
2. 整維全體同意
3. 協議合建全體同意
4. 簡易變更

核定後有爭議

審議核復(權變)
+ 訴願
+ 行政訴訟

需聽證

1. 核定前仍有爭議
2. 未取得全體同意
3. 一般變更

核定後有爭議
直接行政訴訟

事業計畫同意比率提高

實施方式 類型	權利變換		協議合建或其他		修正前	
	私有土地及 合法建物所 有權人	私有土地及 合法建物樓 地板面積	私有土地及 合法建物所 有權人	私有土地及 合法建物樓 地板面積	私有土地及 合法建物所 有權人	私有土地及 合法建物樓 地板面積
#12公開評選 委託事業機構	> 1/2	> 1/2	-	-	-	-
迅行劃定 更新地區	> 1/2	> 1/2	全體	全部	> 1/2	> 1/2
一般及優先 劃定更新地區	> 3/4	> 3/4	全體	全部	> 3/5	> 2/3
未劃定 更新地區	> 4/5	> 4/5	全體	全部	> 2/3	> 3/4
人數免計	-	> 9/10	-	-	-	> 4/5

#37
二種以上方式處理時

人數與面積比率，應分別計算之。

新增

事業計畫同意書

新增「處理方式及權利價值/分配比率」欄位

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_____ %。

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 ²)			
權利範圍			
持分面積 (m ²)			

(二)建物

建 號					
建物門牌號					
坐落地號	地 段				
	小 段				
	地 號				
樓地板面積 (m ²)	建物層次/總樓層數				
	主建物總面積 (A)				
	附屬建物面積 (B)				
	共有部分	面積 (C)			
		權利範圍 (D)			
		持分面積 E=C*D			
	權利範圍 (F)				
	持分面積 (m ²) (A+B+E)*F				

以上雙框線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：

(簽名並蓋章)

簽署

人印

(簽名並蓋章)

簽署

人印

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

注意事項：

- 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。
- 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。
- 更新後分配之權利價值比率：更新後各土地所有權人應分配之權利價值，其占更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔餘額之比率計算之。
- 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。
- 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。
- 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。

事業計畫同意書

標示「注意事項」提醒應知悉其內容

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，扣除共同負擔餘額之比率計算之。
4. 權利變換分配比率：更新後之土地及建築物總權利價值扣除共同負擔之餘額，其占更新後之土地及建築物總權利價值之比率計算之。
5. 公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時，所有權人得於公開展覽期滿前向實施者提出撤銷同意，並副知主管機關。
6. 注意事項3、4尚需經各該都市更新及爭議處理審議會審議，實際數值以主管機關核定公告實施為準。

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 ²)			
權利範圍			
持分面積(m ²)			

(二)建物

建 號				
建物門牌號				
坐落地號	地 段			
	小 段			
	地 號			
樓地板面積 (m ²)	共有 部分	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	E=C*D	
		權利範圍(F)	F=C*D	
持分面積(m ²) (A+B+E)*F				

以上雙框線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：

(簽名先蓋章)

簽署

人印

(簽名先蓋章)

簽署

人印

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，扣除共同負擔餘額之比率計算之。
4. 權利變換分配比率：更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，其占更新後之土地及建築物總權利價值之比率計算之。
5. 公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時，所有權人得於公開展覽期滿前向實施者提出撤銷同意，並副知主管機關。
6. 注意事項3、4尚需經各該都市更新及爭議處理審議會審議，實際數值以主管機關核定公告實施為準。

所有權同意書徵求對象及計算

#39 一般原則

土地登記簿、建物登記簿、合法建物證明或直轄市、縣(市)主管機關核發之證明文件記載者為準

例外

因繼承、強制執行、徵收或法院判決於登記前取得所有權之情形，並於申請或報核時提出證明文件者，得以該登記文件記載為準

公司共有 未辦繼承前

同意面積計算 =

$$\frac{\text{公司共有中同意人數}}{\text{公司共有全體人數}} \times \text{公司共有面積}$$

#40

審議時**主管機關知悉持分人數異常增加**，應依**職權調查事實與證據**，併同辦理審議或處理爭議。

新增

#24 同意比率排除

1. 未完成申報之祭祀公業房地
2. 未完成申報之神明會房地

修訂

#37 權益減損得撤簽

所有權人對於**分配比率或權利價值比率低於****出具同意書時**，公展期滿前，得撤銷其同意。

刪除

#44 協議合建未能取得全體同意，廢除得請求政府徵收。

權利價值比率、分配比率

減損狀況一：

分配比率減少

更新後之總權利價值，扣除共同負擔之餘額，其占更新後之總權利價值之比率(總地主價值/總價值)



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

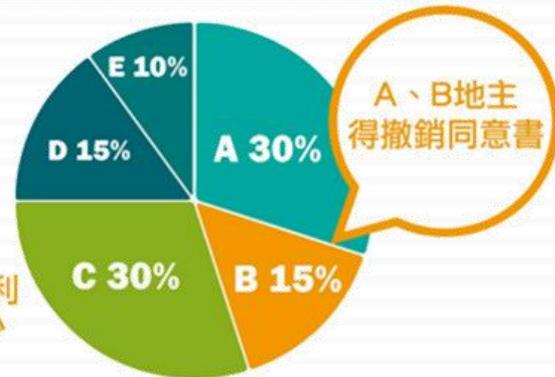
更新後個別所有權人分配之權利價值，其占全部所有權人分配之權利價值之比率(個別價值/總地主價值)



地主間的權利價值比率



A、B地主權利價值比率減少



都市更新事業計畫表明事項

#36

一、計畫地區範圍。

二、實施者。實施者為都市更新事業機構，其事業計畫報核當時之資本總額或實收資本額、負責人、營業項目及實施等。

三、現況分析。

四、計畫目標。

五、與都市計畫之關係。

六、處理方式及其區段劃分。

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、都市設計或景觀計畫。

十一、文化資產、都市計畫表明應予保存或有保存價值建築之保存或維護計畫。

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。

十六、效益評估。

十七、申請獎勵項目及額度。

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。

十九、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則。

二十、實施風險控管方案。

二十一、維護管理及保固事項。

二十二、相關單位配合辦理事項。

二十三、其他應加表明之事項。

以重建方式處理者，實施風險控管方案依下列方式之一辦理：

一、不動產開發信託。

二、資金信託。

三、續建機制。

四、同業連帶擔保。

五、商業團體辦理連帶保證協定。

六、其他經主管機關同意或審議通過之方式。

公地參與都更方式之修訂

#46

- 1 明訂**得排除另有合理利用計畫**不併同實施都更
- 2 增加**得委託都市更新事業機構實施**
有關徵求事業機構之規定，準用政府主導都更專章
- 3 協議合建實施時，**得主張以權變方式參與分配**、標售、專案讓售
實施者
- 4 採**設定地上權方式**參與或實施
- 5 更新地區實施者報核事業計畫範圍內**公有土地達一定面積、比率
以上規模者，除特殊原因，應一律公辦**
- 6 ~~刪除由信託機構為實施者以信託方式實施都市更新事業...~~

容積獎勵明確化

#65

- ✓ 本次修法中央統一訂定多數獎勵容積項目、額度與計算公式。
- ✓ 地方保留20%彈性處理空間
- ✓ 放寬策略性地區提供兩倍容積獎勵上限。

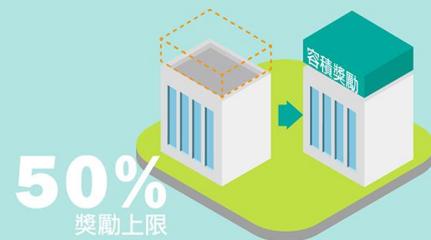
修正後

中央統一訂定
多數獎勵
容積項目、額度、計算公式

因地制宜
保留20%
由地方彈性處理

項目	條件	額度
<input checked="" type="checkbox"/> A獎勵	<input checked="" type="checkbox"/>	10%
<input type="checkbox"/> B獎勵	<input type="checkbox"/>	15%
<input type="checkbox"/> C獎勵	<input type="checkbox"/>	20%

符合條件即取得獎勵容積



一般地區
策略地區

政府主導
面積1萬平方公尺以上
提高兩倍容積



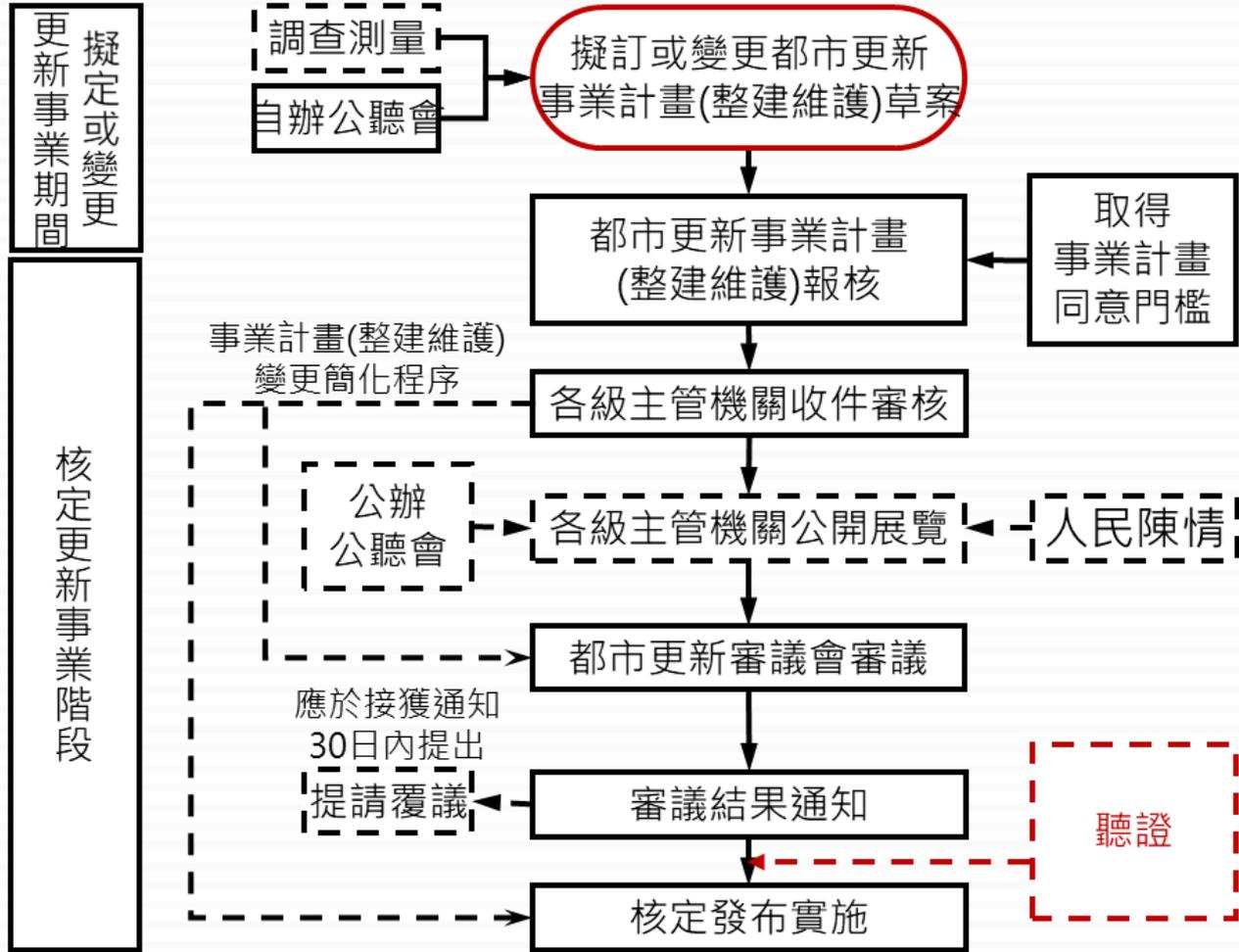
都市更新建築容積獎勵項目及說明

容獎辦法

都市更新容積獎勵試算

擬申請容積獎勵項目		上限	備註說明
#5 原容積大於基準容積	既有	-	
#6 建築物結構堪慮	新增	10%	拆除或補強10%、結構安全8%
#7 公益設施	既有	30%	
#8 協助開闢公共設施用地	既有	15%	
#9 文資保存及維護	既有	-	
#10 綠建築標章之建築設計	既有	10%	鑽石10%、黃金8%、銀6%、銅4%、合格2%
#11 智慧建築標章之建築設計	新增	10%	鑽石10%、黃金8%、銀6%、銅4%、合格2%
#12 無障礙環境設計	新增	10%	標章5%、一級4%、二級3%
#13 耐震設計	新增	10%	標章10%、一級6%、二級4%、三級2%
#14 時程獎勵	既有	10%	公劃10%、5%；自劃7%、3.5%
#15 規模獎勵	既有	35%	
#16 全體同意採協議合建實施	新增	5%	
#17 處理違建戶之樓地板面積獎勵	既有	20%	
都市更新容積試算合計		50%	

整建維護程序



整維與重建事業計畫程序有些不同

整維且經全體同意免辦「公展、公聽、人民陳情、聽證」

整建維護事業計畫表明事項

整建維護需載明章節

- 壹、辦理緣起與法令依據
- 貳、計畫地區範圍
- 參、實施者
- 肆、計畫目標
- 伍、現況分析
- 陸、與都市計畫之關係
- 柒、處理方式及其區段劃分
- 捌、整建維護計畫
- 玖、財務計畫
- 拾、維護管理及保固事項
- 拾壹、實施進度
- 拾貳、效益評估
- 拾參、其他應加表明之事項

視個案實際狀況增加

- 十、都市設計或景觀計畫。
- 十一、文化資產、都市計畫表明應予保存或有保存價值建築之保存或維護計畫。
- 十三、拆遷安置計畫。
- 十九、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則。

免載

- 七、區內公共設施興修或改善計畫，含配置之設計圖說
- 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。
- 十七、申請獎勵項目及額度。
- 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。



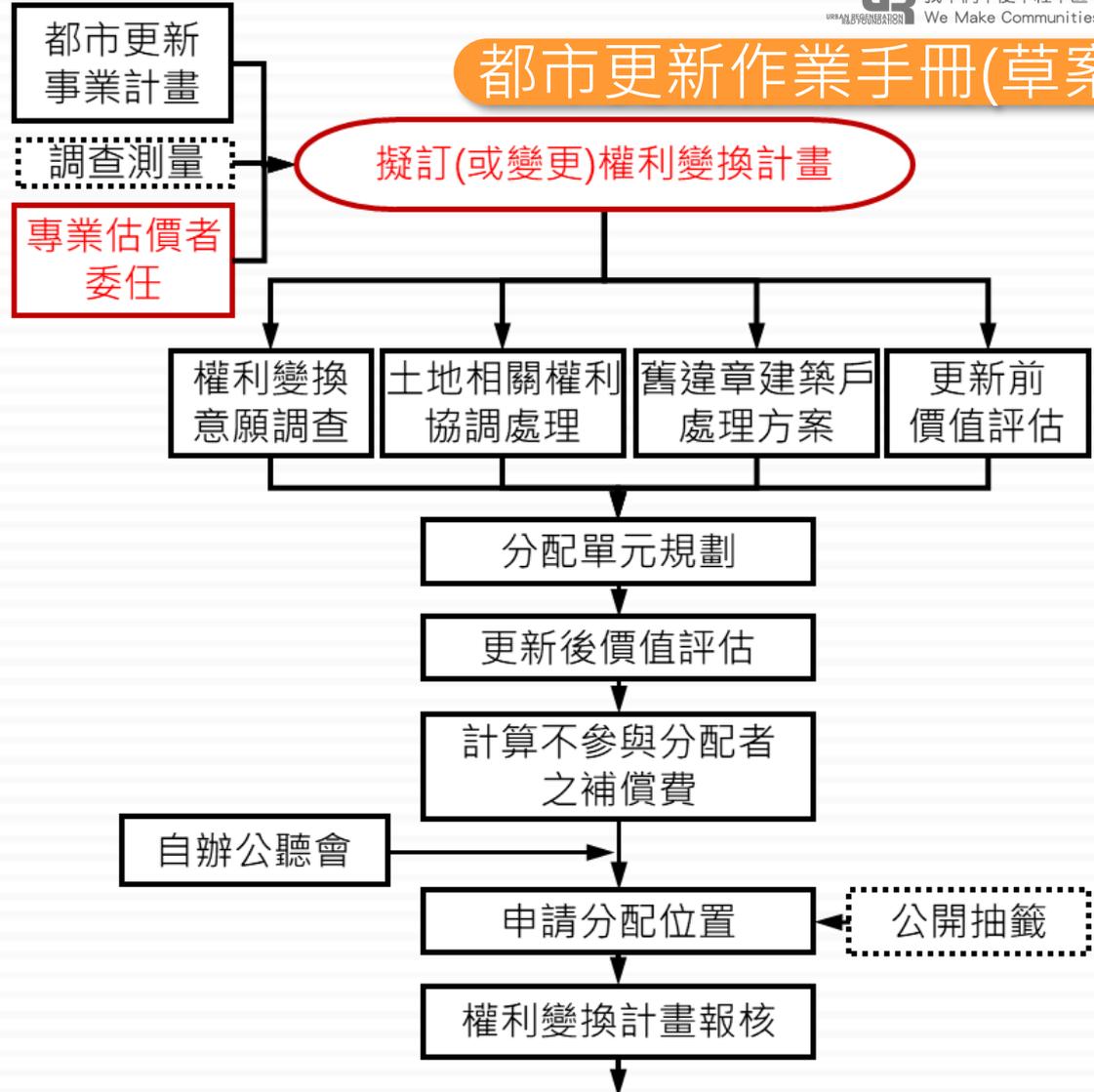
第五章

#48 ~ #64

權利變換

都市更新作業手冊(草案)

1
擬定權利變換計畫階段

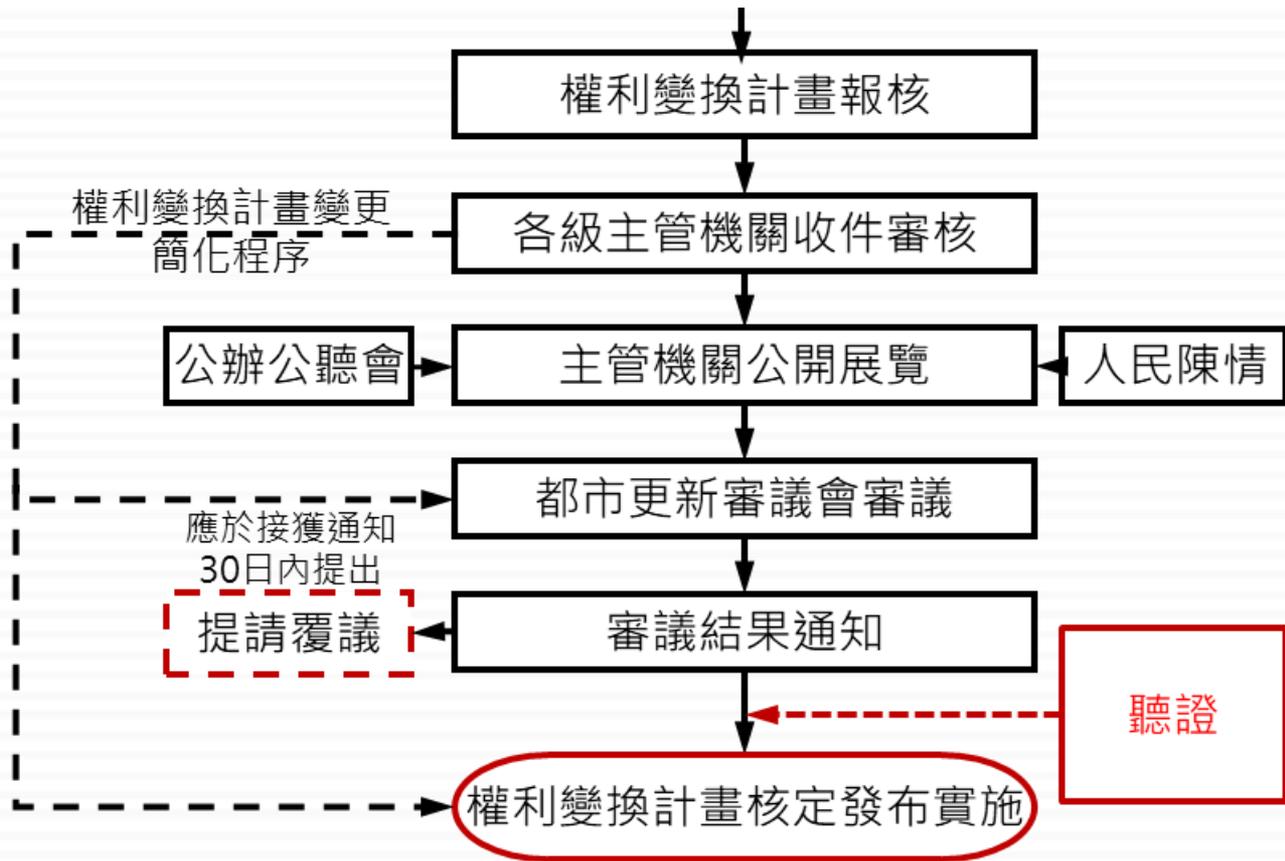


權變計畫畫程序

2

權變計畫程序

審核權利變換計畫階段



都市更新作業手冊(草案)

專業估價者選任

#50

全體土地所有權人與實施者100%

共同指定三家專業估價者

參考

專業估價者

無法達成共識

實施者選定一家

&

其餘兩家

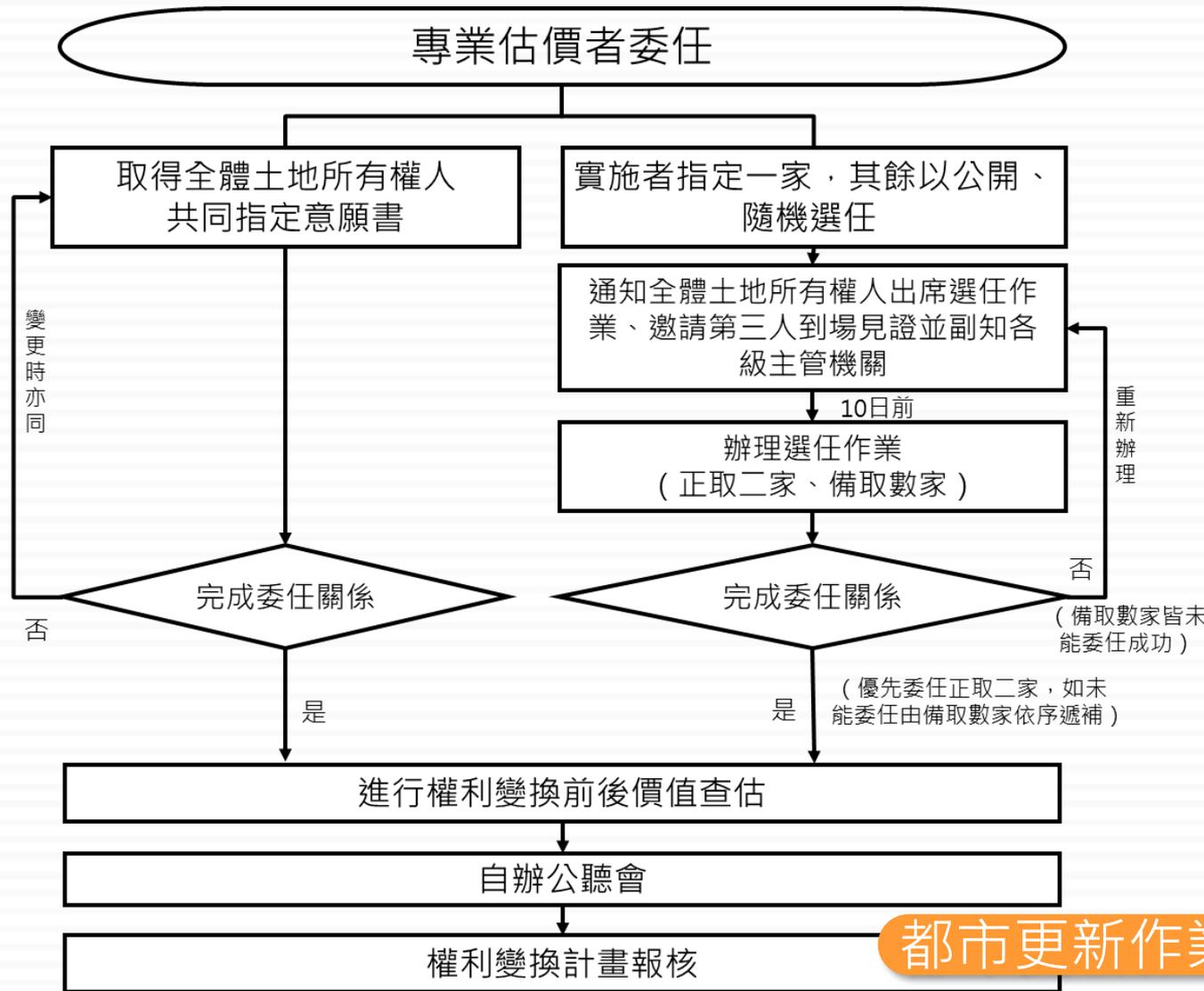
參考

隨機

主管機關建議專業估價者名單

權變#3

專業估價者之共同選定或公開、隨機選任作業方式及其結果應於權利變換計畫書表明。



都市更新作業手冊(草案)

新訂估價共同指定格式

公開隨機選認作業方式

選任10日前通知土地所有權人

辦理選任時，應邀請第3人到場見證

選任地點應在更新單元範圍所在
村（里）鄰或周邊地區場所

以辦理選任時各主管機關之
建議名單抽籤，正取2名、備取數名

擬訂權變計畫公聽會前完成選任

○○（縣/市）○○（鄉/鎮/市/區）○○段○小段○○地號等○○筆土地
權利變換計畫專業估價者共同指定意願書

本人_____同意與實施者_____共同指定下列專業估價者進行
○○（縣/市）○○（鄉/鎮/市/區）○○段○小段○○地號等○○筆土地權
利變換計畫案之權利價值估估：

	專業估價者	事務所統一編號
一、	○○○○○○事務所	○○○○○○○○
二、	○○○○○○事務所	○○○○○○○○
三、	○○○○○○事務所	○○○○○○○○
...	○○○○○○事務所	○○○○○○○○
(自行增列)		

以上雙框線內資訊由實施者填具

立意願書人(土地所有權人)：

(簽名並蓋章)

統一編號：

簽署
人印

聯絡地址：

聯絡電話：

立意願書人(法定代理人)：

(簽名並蓋章)

統一編號：

簽署
人印

聯絡地址：

聯絡電話：

立意願書人(實施者)：

(簽名並蓋章)

統一編號：

簽署
人印

聯絡地址：

聯絡電話：

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

注意事項：

1. 本意願書僅限於「○○（縣/市）○○（鄉/鎮/市/區）○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新權利變換計畫案」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。

臺北市專業估價者名單

臺北市專業估價者建議名單

108年6月13日府都新字第1083006563號函

108年6月27日府都新字第1083013353號函

108年7月16日府都新字第1083014841號函

108年7月19日府都新字第1080007099號函

108年8月01日府都新字第1083016573號函

更新日期:108年8月1日

編號	事務所名稱	聯絡地址	聯絡電話	姓名 (不動產估價師或 依法律得從事不 動產估價業務者)
1	中聯不動產估價師事務所	台北市中正區重慶南路1段121號8樓之15	02-23146686	廖逢麟
2	中華不動產估價師聯合事務所	台北市松山區復興北路1號4樓之8	0916555038	謝典琛
3	元宏不動產估價師聯合事務所	台北市松山區南京東路五段50號2樓	02-27488958	鄭義嚴
4	元大不動產估價師事務所	台北市中山區南京東路三段201號3樓	02-29357171	王冠元
5	永聯不動產估價師事務所	台北市大安区敦化南路二段5號9樓之4	02-27849178	游振輝
6	永慶不動產估價師事務所	台北市大安区敦化南路二段77號13樓	02-77048688	郭大誠
7	台灣大華不動產估價師聯合事務所	台北市大安区大安路一段249號4樓	02-27002468	張義權
8	巨秉不動產估價師聯合事務所	台北市中山區松江路131號4樓之2	02-25033331	張能政 李方正
9	禾欣不動產估價師事務所	台北市南港區東新街118巷61號9樓	02-26522752	蕭祈欣
10	正一不動產估價師事務所	台北市中正區漢口街一段85號7F-3	02-23826370	林明宏
11	世邦魏理仕不動產估價師事務所	台北市松山區民生東路三段156號4樓	02-77066206	施甫學

編號	事務所名稱	聯絡地址	聯絡電話	姓名 (不動產估價師或 依法律得從事不 動產估價業務者)
41	天易不動產估價師聯合事務所	新北市永和區永和路二段147號6樓	02-29286670	莊濶銓 陳穎貞
42	友宏不動產估價師聯合事務所	新北市板橋區民生路三段32號4樓之6	02-22530685	楊瓊慈
43	中信不動產估價師聯合事務所	新北市中和區中和路358號7樓之1	02-22310501	江晨仰
44	台住不動產估價師事務所	新北市汐止區忠孝東路250號2樓	02-26413139	黃國義
45	易翔不動產估價師事務所	新北市板橋區五權街32巷15-4號5樓	02-29578277	王政倫
46	勝利不動產估價師事務所	新北市五股區新五路三段202號	02-27791101	張勝意
47	庭譽不動產估價師事務所	新北市林口區惠民街30巷27號	02-26069845	張瑜晏
48	信彩不動產估價師事務所	新北市汐止區樟樹二路277巷16號15樓	02-23971200	邱纓喬

新增：分區段提列方式

- #4修訂得以2種以上處理方式辦理都市更新事業
- 多區段者，個別區段之實施方式依序說明下列各項費用

表〇-〇·都市更新事業實施總經費成本明細表

費用項目	區段 處理/實施方式	A 區段 重建/權利變換	B 區段 重建/協議合建	C 區段 整建維護	...	總經費 (萬元)
壹、工程費用						
貳、都市更新費用 (C)						
參、貸款利息 (D)						
肆、管理費用 (E)						
伍、都市計畫變更負擔費用 (F)						
陸、申請各項建築容積獎勵所支付費用 (G)						
柒、容積移轉費用 (H)						
捌、稅捐 (I)						
(A) + (B) + (C) + (D) + (E) + (F) + (G) + (H) + (I) 總計：						

權利變換財務計畫

都市更新作業手冊(草案)

總項目	項目	細項		
壹、 工程費用	一、重建費用 (A)	(一)拆除工程費 拆除工程費		
		(二)新建工程	1.營建費用(含公益設施樓地板面積)	
			2.建築規劃設計費(建築設計、監造)	
		(三)其他必要費用	1.鑑界費	5.相關基金
			2.鑽探費用	6.建築相關規費
			3.鄰房鑑定費	7.其他(如相關委外審查費用)
			4.外接水、電、瓦斯管線工程費用	
		二、公設費用 (B)	(一)工程開關費用	(三)規劃設計
			(二)地上物拆遷補償費用	(四)其他費用
		貳、 都市更新費用 (C)	一、調查規劃費用	(一)都市更新規劃費用
(二)更新前測量費用				
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)占有他人土地之舊違章建築之現金補償			
	(三)拆遷安置費			
三、地籍整理費用				
四、其他必要之業務費(如：技師及相關專業部分、都市計畫變更、環境影響評估、捷運影響評估等)				
參、貸款利息 (D)				
肆、管理費用 (E)				
伍、都市計畫變更負擔費用 (F)				
陸、申請各項建築容積獎勵所支付費用 (G)				
柒、容積移 轉費用 (H)	一、辦理費用			
	二、容積移轉取得成本			
捌、稅捐 (I)				

本次修訂為
分開提列

新增

主管機關代為拆除遷移之程序

#57

項目	現行條文	修正前條文
說明	<ul style="list-style-type: none"> • 實施者公告通知30日內拆除 • 屋主自行拆除 • 實施者自行協調 • 實施者代為拆除 • 請求政府代為拆除 • 政府再行協調 • 政府應訂定期限辦理拆遷 	<ul style="list-style-type: none"> • 實施者公告通知30日內拆除 • 屋主自行拆除 • 實施者代為拆除 • 請求政府代為拆除(政府義務，限6個月內，得延長6個月2次)

有異議者之 處理與救濟管道

- 強制參與都更並分配
非強制徵收，權益仍受保障
- 計畫核定時
即可依法提出行政救濟



計畫核定實施



實施者申請代為拆遷



主管機關協調

期日 方式 安置 其他



主管機關訂定期限



主管機關勸導
依期限自行拆除或遷移



主管機關
依協調結果執行拆遷作業



建立協商平台
協助解決爭議



第六~九章 | 其他

#65~ #88



預售

預售有限制時間

#55
#79

土地改良
物未拆遷
完竣前不
得預售

違者，按次
處罰新台幣
50-500萬
元罰鍰至停
止為止

令其停止
銷售

稅捐減免

修法增加稅捐減免

項目	現行稅率		修正前稅率	
	權利變換	協議合建	權利變換	協議合建
地價稅	免徵、減徵	免徵、減徵	免徵、減徵	免徵、減徵
房屋稅	減半徵收 <u>2+10</u> 年	減半徵收 <u>2+10</u> 年	減半徵收 2年	減半徵收 2年
土地增 值稅	減徵40%	<u>減徵40%</u>	減徵40%	-
契稅	減徵40%	<u>減徵40%</u>	減徵40%	-

延長房屋稅減免時間

#67

更新期間

重建期間（依建築法開工日起至核發使用執照日止）土地無法使用，免徵地價稅。但未依建築期限完成重建且可歸責於土地所有權人之情形者，依法課徵之。

更新後
第1-2年

重建後地價稅（核發使用執照日之次年起算）及房屋稅（核發使用執照日之次月起算）減半徵收2年。

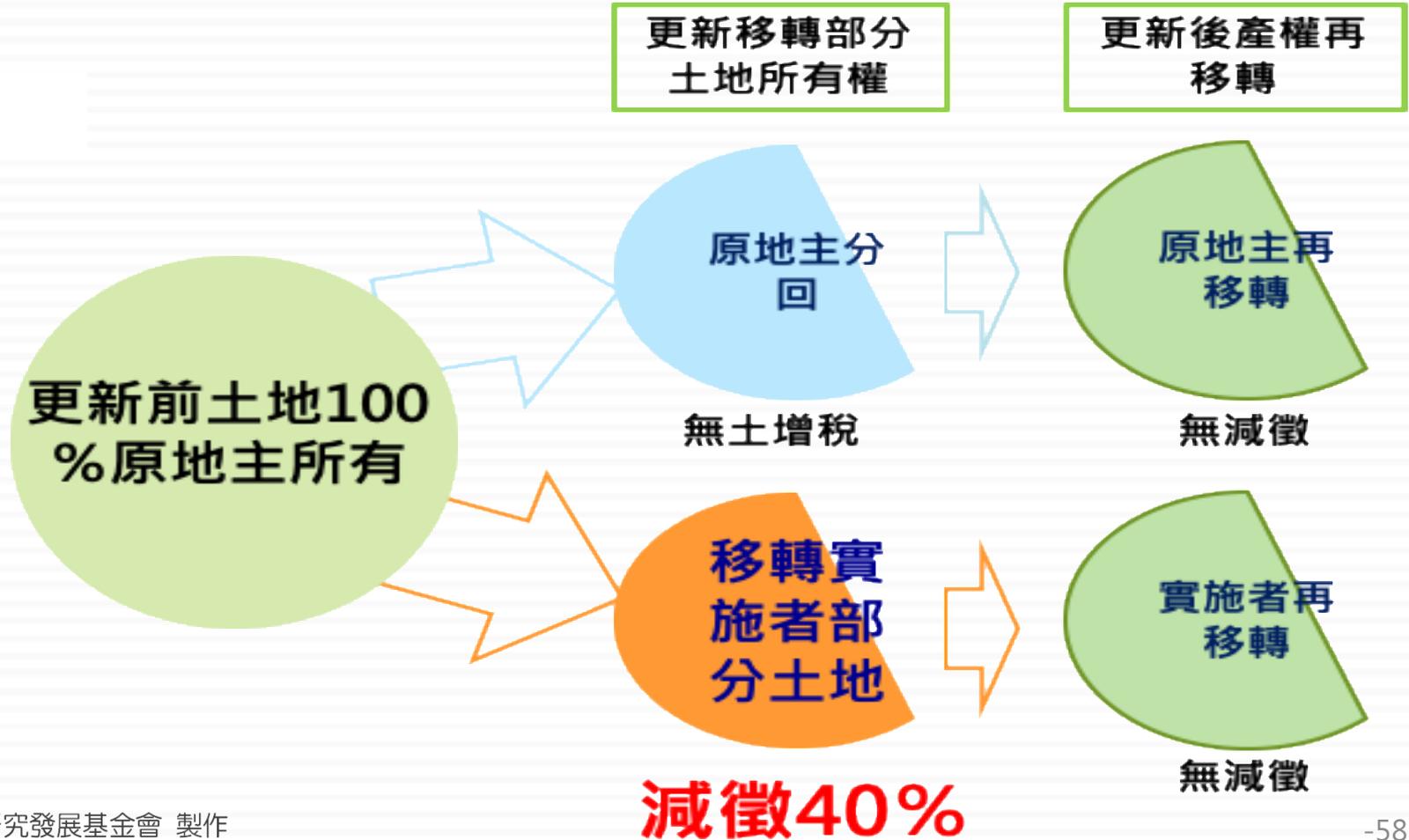
更新後
第3-12年

重建前合法建築物所有權人（未限定自然人）持有重建後建築物，於房屋稅減半徵收2年期間內未移轉者，得延長其房屋稅減半至喪失所有權止，並以10年為限。

- 地方政府視地區發展趨勢及財政狀況同意。
- 公布施行後5年內提出申請，經行政院同意得再延長5年。

協議合建移轉減免土增稅

#67



都更基金補助、金融限制放寬



提供低利貸款

- ✓ 前置作業規劃
- ✓ 實施經費



都更基金補助

- ✓ 協助自主更新籌措實施經費
- ✓ 擬定事計及權變計畫費用
- ✓ 整維之實施工程經費
- ✓ 提供融資信用保證



放寬融資限制

- ✓ 金融機構都更建築融資放寬30%限制

▶ 新訂：放寬金融機構放款限制

項目	現行條文	修正前條文
法源	更新條例72	銀行法72-2
說明	金融機構對都市更新事業計畫所需資金而辦理之放款，得不受銀行法第七十二條之二之限制	銀行法72-2規定，銀行建築放款占存款及所發行金融債比率，不得超過30%

修訂：都更基金彈性運用

- 不再限縮僅對以整建或維護實施，或更新會重建之基金補助。

現行條文

第三十一條 (都市更新基金之設置)

各級主管機關為推動都市更新相關業務或實施都市更新事業，得設置都市更新基金。

修正前條文

第十八條 (都市更新基金之設置)

各級主管機關為推動都市更新事業得設置都市更新基金。

~~以整建或維護方式實施都市更新之規劃設計及實施經費，或組織更新團體以重建方式實施都市更新事業之規劃設計費，得以前項基金酌予補助之其申請要件、補助額度及辦理程序等事項之辦法或自治法規，由各級主管機關定之。~~

修訂：都更基金彈性運用

- 刪除針對投資與信託之相關規定。

現行條文	修正前條文
刪除	第五十條 (都市更新投資信託公司之設立及受益憑證之發行、基金之募集)
刪除	第五十一條 (都市更新投資信託基金規定之訂定及準用規定)

實施者(申請人) 身分及實績證明文件

新訂：實績證明文件

階段	自然人	都市更新事業機構 (股份有限公司)	都市更新會	其他機構
事業概要	身分證影本(以土地及合法建築物所有權人為限)	法人/公司登記表 (以土地及合法建築物所有權人為限)	X	X
事業計畫 (重建)	X	<ul style="list-style-type: none"> 公司登記表 實績證明文件 	<ul style="list-style-type: none"> 立案證明 圖記印模 	<ul style="list-style-type: none"> 依都市更新條例第12條所指之其他機構(如住都中心、推動中心)檢附法人登記證明
事業計畫 (整維)	X	<ul style="list-style-type: none"> 公司登記表 實績證明文件 	<ul style="list-style-type: none"> 立案證明 圖記印模 	<ul style="list-style-type: none"> 公寓大廈管理組織報備證明、事務所或法人等證明文件
權變計畫	X	<ul style="list-style-type: none"> 公司登記表 	<ul style="list-style-type: none"> 立案證明 圖記印模 	<ul style="list-style-type: none"> 依都市更新條例第12條所指之其他機構(如住都中心、推動中心)檢附法人登記證明

舊案新案法規適用

進行中的都更案新舊法之適用

- 違憲部分一律適用修正後規定
- 其餘部分在**一定時間內**可適用修正前規定



進行中都更案

- 已申請核准事業概要者
- 已報核事業計畫者

違憲部分

- 概要之同意比率、須經審議程序
- 有爭議應辦理聽證

其他部分

5年內提出權變計畫者

- 事業、權變計畫之擬訂、變更程序

新規定



逾**5年**提出權變計畫者

舊規定



相關子法半年內依序發布

主責機關	相關子法	進度說明
內政部	各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法	108/5/14公告訂定
	都市更新條例施行細則	108/5/15公告修正
	都市更新建築容積獎勵辦法	108/5/15公告修正
	都市更新會設立管理及解散辦法	108/5/16公告修正
	都市更新事業接管辦法	108/5/27公告修正
	都市更新權利變換實施辦法	108/6/17公告修正
	都市更新事業實施者公開評選辦法	108/6/17公告訂定
	公開評選都市更新事業實施者評選會組織辦法	108/6/17公告訂定
	都市更新公開評選申請及審核程序異議申訴處理規則	108/6/17公告訂定
	各級都市更新公開評選申訴審議會組織辦法	108/6/25公告訂定
	都市更新公開評選申訴審議收費辦法	108/7/9公告訂定
	辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項	108/7/9公告修正
中央都市更新基金補助辦理自行實施更新辦法	108/4/3公告廢止	
財政部	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	預告修正中
金管會	都市更新投資信託公司設置監督及管理辦法	108/6/28公告廢止
	都市更新投資信託基金募集運用及管理辦法	108/6/28公告廢止



地方應 配合事項

地方6個月內應完成之修訂重點1

針對更新條例修正通過後，修法授權各直轄市、縣（市）政府應訂定下列事項，並要求於更新條例修正公布施行日後6個月內完成。

■ 新增所有權人自提劃定更新地區要件及文件

#10新增所有權人得向直轄市、縣（市）主管機關提議劃定更新地區，有關提議應符合要件及應檢附之文件由當地直轄市、縣（市）主管機關定之。

■ 修訂更新單元劃定基準

#23規定未經劃定或變更應實施更新之地區，土地及合法建築物所有權人自行劃定更新單元之劃定基準經都市計畫委員會審議通過並定期檢討。

地方6個月內應完成之修訂重點2

■ 檢討政府主導更新面積或一定規模比率規定

#46針對更新事業範圍內之公有土地面積或比率達一定規模以上者，除有特殊原因者外，應由政府主導更新方式辦理；其**一定規模及特殊原因**，由各級主管機關定之。

■ 研提權利變換估價者選任之建議名單

新增#50規定估價者由**實施者與土地所有權人共同指定**；無法共同指定時，由實施者指定一家，其餘二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。

■ 研議建築物高度、建蔽率放寬事項

#65訂定地方主管機關得參酌危老重建條例，放寬**迅行劃定更新地區及策略性更新地區**範圍內之建築物高度及建蔽率之標準。

地方6個月內應完成之修訂重點3

■ 修訂地方更新獎勵項目

#65規定地方主管機關基於都市發展特性之需要，得以自治法規另訂獎勵之項目、計算方式、額度、申請條件及其他應遵行事項。

■ 延長房屋稅減半徵收、增列協議合建土增稅減徵之評估

#67新增重建區段範圍於房屋稅減半徵收二年期間內未移轉，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10年為限。

■ 更新單元內弱勢身分得提供社會住宅或租金補貼身分認定

#84規定有居住事實之經濟或社會弱勢者身分，除已納入拆遷安置計畫或舊違章處理方案外，應由地方政府提供社宅或租金補貼等。但其身分之認定應就個案研擬協助方案。

地方相關子法發布情形

臺北市修法進度	修訂日期	修法進度
臺北市都市更新自治條例(#11修正通過，其餘待9月會期市議會審議)	108年6月26日	公告修正
臺北市都市更新基金收支保管運用自治條例	108年5月23日	完成預告
臺北市自行劃定更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況評估標準	108年5月30日	完成預告
臺北市都市更新建築容積獎勵辦法 (原名：臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準)	108年6月11日	完成預告
臺北市代為拆除或遷移都市更新權利變換範圍內土地改良物許可收費標準	108年7月22日	完成預告
臺北市專業估價者建議名單	108年8月1日	公告修正
臺北市政府受理都市更新實施者請求代為拆除或遷移土地改良物實施辦法	108年7月24日	完成預告

新北市修法進度	修訂日期	修法進度
新北市都市更新權利變換實施者申請代為拆除或遷移土地改良物辦法	108年7月24日	公告修正
新北專業估價者建議名單	108年6月11日	公告發布
新北市都市更新建築容積獎勵核算標準	108年7月24日	完成預告
新北市都市更新實施者擬訂報核事業計畫範圍內一定規模公有土地及特殊原因認定辦法	108年7月30日	完成預告
新北市政府受理提議劃定更新地區作業原則	108年8月28日	公告發布



結語

結語

- 整體而言，本次更新條例的修法是正向的。
- 無論從加強與都市計畫的連結、強化政府公辦都更的能量、明確的獎勵訂定，以及改善部分事業實務推動上的困難等，皆有正向的回饋與回應。
- 未來都更的推動，仍然需仰賴政府的公權力，民間企業所有的經營能力，公私合作才能創造最大的公共利益。



簡報結束 敬請指教

官方
網站



<http://www.ur.org.tw>

臉書
專頁



<http://www.facebook.com.tw/ur.org.tw>

歡迎至官網及臉書粉絲專業探尋更多內容
簡報歡迎下載參考 轉載請註明出處