

一、模擬問答

(一) 總則

Q1：何謂都市更新？

A：

- 一、 都市更新的目的，依據都市更新條例第 1 條：「都市更新是為了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」。因此都市更新有其政策意涵與任務，也已訂為法律作為執行依據。以公共利益為前提之考量下，為都市實質環境與機能帶來全面性的改善，並提升公共設施服務水準及防災功能，進而創造工作機會，改善都市財政，建構永續環境社會。
- 二、 狹義都市更新定義：都市更新條例 3 條第 1 款：係指依本條例所定程序，在都市計畫範圍內，實施重建、整建或維護措施。

Q2：都市更新有什麼好處？

A：好處主要如下：

- (一) 容積獎勵：對與建商合建之地主而言，可以要求分回較多的房屋面積；
對自行重建之地主而言，可增加銷售收入，降低重建成本支出。

(二) 多數決機制：在實施都市更新範圍內，地主同意比率只要符合都市更新條例第 22 條同意多數決比率規定，就能啟動都市更新送請政府審查作業，以促成更新機會。

(三) 稅捐減免：

1. 都市更新條例第 46 條：屬所有權人的減免規定。

(1) 土地增值稅：依權利變換取得之土地於第一次移轉時減徵 40%；權利變換應分配土地達最小分配面積單元而改領現金者免徵；以土地抵付權利變換負擔者免徵。

(2) 地價稅：更新期間土地無法使用者免徵；仍可使用者減半徵收；更新後減半徵收 2 年。

(3) 房屋稅：更新後減半徵收 2 年。

(4) 契稅：依權利變換取得之建築物於第一次移轉時減徵 40%；以建築物抵付權利變換負擔者免徵。

2. 都市更新條例第 47 條：屬更新機構的減免規定。

在主管機關劃定更新地區之都更案，得按其投資總額 20% 範圍內，抵減完成年度應納營利事業所得稅，當年度不足抵減時，得在以後四年度抵減之。

(四) 政府介入審議資訊公開透明，並負監督之責。公地於事業計畫核定後強制參與都更。

(五) 可結合信託機制：成立信託專戶按完工進度付款，專案控管資金支用，避免資金被濫用。更新期間地主土地交付信託專案管理，可避免地主個人債務之扣押假處分工……等影響。

Q3：都市更新有何保障規？

A：都市更新條例有監督及管理的保障主要如下：

(一) 都市更新條例第 54 條：依第 10 條或 11 條規定實施都市更新事業計畫，應自獲准之日起一年內，擬具都市更新事業計畫報核；逾期未報核者，主管機關得撤銷其更新核准。因故未能於期限內報核者，得敘明理由申請展期，展期之期間每次不得超過六個月，並以二次為限。

(二) 都市更新條例第 55 條：都市更新事業計畫核定後，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。

施行細則 26 條：定期檢查至少每六個月一次，要求實施者提供事業計畫執行情形之詳細報告資料。

(三) 都市更新條例第 56 條：發現下列情形之一者，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：

1. 違反或擅自變更章程、事業計畫或權利變換計畫。
2. 業務廢弛。
3. 事業及財務有嚴重缺失。

實施者不遵從前項命令時，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。

Q4：都市更新事業處理方式？

A：一、都市更新條例第 4 條：都市更新處理方式分為下列三種：

(一) 重建：指拆除更新地區內原有建築物，重新建築，住戶安置，改進區內公共設施，並得變更土地使用性質或使用密度。

(二) 整建：指改建、修建更新地區內建築物或充實其設備，並改進區內公共設施。

(三) 維護：指加強更新地區內土地使用及建築管理，改進區內公共設施，以保持其良好狀況。

二、實務上因為重建方式有容積獎勵，但整建並未提及容積獎勵規定，計畫內容不同，故不建議同一更新單元內有重建及整建二種方式。

Q5：更新地區與更新單元？有何不同？

A：一、更新地區：為主管機關劃定之更新地區

(一) 都市更新條例第 5 條：屬一般劃定：

就都市之發展狀況、居民意願、原有社會、經濟關係及人文特色，進行全面調查及評估，劃定更新地區。

(二) 都市更新條例第 6 條：屬優先劃定：

1. 建築物竄漏且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞。

2. 建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全。
3. 建築物未符合都市應有之機能。
4. 建築物未能與重大建設配合。
5. 具有歷史、文化、藝術、紀念價值，極須辦理保存維護。
6. 居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安。

(三) 都市更新條例第 7 條：屬迅行劃定：

1. 因戰爭、地震、火災、水災、風災或其他重大事變遭受損壞。
2. 為避免重災害之發生。
3. 為配合中央或地方之重大建設。

二、更新單元：

都市更新單元為實施都市更新事業之基本單位，範圍決定了才能順利推展後續更新事業，如範圍不斷變動，將使得更新事業計畫不斷變更，造成推展不易。都市更新不只是原建物原地重建，更是增進公益性及具都市再發展之意義，因此都市更新單元劃定應有基本面積之規模，才能對周邊地區環境提供有效之改善。更新單元之劃定可由民間依都市更新例第十一條及「新北市都市更新單元劃定基準」自行劃定之，不限於政府所劃定都市更新地區，於更新地區範圍外亦可依上開基準提出申請。

三、二者之不同：

都市更新地區是為考量都市現狀與未來發展目標而劃定之範圍，而更新單元則是可單獨實施都市更新事業之單元，民間在政府公告之更新地區內可自行劃定更新單元，亦可於更新地區外自行劃定更新單元，兩者最大之差異在於在政府劃定更新地區申請更新事業，有同意門檻較低、更新時程獎勵及免檢核「臺北縣都市更新單元劃定基準」附表中有關建築物及地區環境評估指標等，在更新地區範圍外則無上述之優惠條件。

Q6：更新單元範圍如何決定？

A：依都市更新條例施行細則第 5 條規定，都市更新單元之劃定應考量原有社會、經濟關係及人文特色之維繫、整體再發展目標之促進、更新處理方式之一致性、公共設施負擔之公平性及土地權利整合之易行性等因素。更新單元為實施都市更新事業之基本單位，亦是辦理都市更新事業之首要工作，更新單元劃定範圍過小，將無法提供具效益之開放空間，劃定範圍過大，地主整合困難，都市更新事業推動不易。

因此為考量當地社經環境、地域特色及都市紋理，本縣訂有「新北市都市更新單元劃定基準」，其更新單元以完整計畫街廓為原則，自行劃定更新單元範圍者須符合環境評估指標，以下為劃定基準主要內容：

(一) 於同一街廓自行劃定之更新單元，應符合下列規定之一：

1. 為完整之計畫街廓者。
2. 臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道，且面積達一千五百平方公尺者。
3. 臨接二條以上計畫道路，且面積達一千平方公尺者。
4. 臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道，且面積達一千平方公尺，並同時符合下列規定：

(1) 該更新單元於計畫街廓內之相鄰土地業已建築完成，且無法合併更新者。

(2) 更新後有益建築設計及市容觀瞻，且一次完成更新者。

於相鄰二個以上街廓自行劃定之更新單元者，應同時符合下列規定：

1. 其中一街廓之更新單元基地，應符合前項第一款至第三款規定之一。
2. 應一次完成更新，且不影響各街廓內相鄰土地之開發。

第一項第二款至第四款更新單元所臨接之計畫道路、現有巷道，應同時符合下列規定：

1. 道路、巷道應有一條寬度達八公尺，或有一條寬度與基地退縮留設深度合計達八公尺者。
2. 基地面臨道路、巷道總長度應達二十公尺者。

經政府機關取得所有權並開闢完成之計畫道路或其他公共設施用

地，不得計入第一項更新單元面積。

(二) 於未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元者，除符合上述規定外，且重建區段建築物及地區環境狀況應符合附表所列指標三項以上。

前項更新單元內建築物總投影面積未達更新單元土地面積三分之一者，至少應有一項指標符合附表所列第六項至第十項指標。

目前實務上更新單元之劃定大多視建商(實施者)整合土地及合法建築物所有權人程度而定，然在本縣都市更新審議委員會審議時，仍會考量更新單元之完整性(如人車動線系統、都市防災系統、開放空間系統、環境景觀系統等)，適度調整更新範圍，以達更新為促進都市土地再開發利用、復甦都市機能、改善居住環境及增進公共利益之目的。

Q7：臨接更新單元範圍有畸零地土地，是否須一併納入更新？

A：畸零地的認定依建築法第 44 條規範：「直轄市、縣(市)(局)政府應視當地實際情形，規定建築基地最小面積之寬度及深度；建築基地面積畸零狹小不合規定者，非與鄰接土地協議調整地形或合併使用，達到規定最小面積之寬度及深度，不得建築。」故畸零地未達最小面積規定時，亦無法單獨興建，且依臺北縣都市更新單元劃定基準第 6 點規定：「自行劃定更新單元時，不得造成相鄰土地無法單獨建築」，因此為考量畸零地之建築權利，故更新時須一併納入更新單元範圍。另

考量更新單元範圍不得有鄰地法定空地重複利用之情事，因此更新案申請時，須事前一併查明更新單元周邊建築基地法定空地之範圍。

Q8:我家土地如被建商劃為更新單元範圍內，一定得要接受嗎？如何主張自己的權益？

A：都市更新係採多數決制度，主要可大幅縮短整合地主所需時間，對於少數釘子戶具有強制性，不致影響多數人的更新權益。再者，都市更新事業計畫及權利變換計畫須經由公聽會、公開展覽及縣府都市更新審議委員會，透過公平、公開、客觀之審查程序，目的在於確保少數不願參與更新之權利關係人，可獲得公平的權益保障，避免過於強調更新效率而犧牲了公平性。所以倘若民眾土地被建商劃為更新單元範圍，請先與建商溝通協調，獲取共識，協調不成或建商置之不理，則可於都市更新事業計畫、權利變換計畫辦理公聽會或公開展覽期間，提出書面陳情，相關陳情意見將供都市更新審議委員審議，委員會將以社會正義、公益性及合理性為最大考量，並促請實施者多所溝通協調，讓每位居民都能在公平、公正、公開的程序及充分溝通理解下，參與家園更新重建，不會漠視少數人的權益。且相關權利人如對其權利價值有異議時，依都市更新條例第32條規定，可於權利變換計畫書核定發布實施後二個月內，以書面敘明理由，向各級主管機關提出，異議處理或行政救濟結果與原

評定價值有差額部分，由當事人以現金相互找補。以不影響其他權利人之更新時程。

Q9：更新範圍決定後可否調整？程序如何？

A：申請事業概要核准或事業計畫報核時，實施者如欲調整更新單元範圍，需依都市更新條例第 19 條規定重新舉辦公聽會，通知更新單元範圍內土地、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人，藉以保障範圍內相關權利關係人之權益，同時並聽取民眾對於更新範圍調整之意見。惟都市更新事業計畫報核時，經各級主管機關審議修正者，依內政部函釋倘經直轄市、縣(市)政府都市更新審議委員會審議修正，由直轄市、縣(市)主管機關據以通知實施者，可免再辦理公開展覽之程序。

Q10：新北市更新單元劃定程序與台北市有何不同？

A：經新北市政府劃定或未劃定之都市更新地區而有辦理都市更新需要者，須申請辦理都市更新單元劃定，俾利確認更新範圍，其更新單元以完整計畫街廓為原則，自行劃定更新單元範圍者須符合環境評估指標，於事業計畫書中一併載明，無須另擬具都市更新計畫送都市計畫委員會審議，此部分本縣訂有「新北市都市更新單元劃定基準」。台北市則須符合「台北市都市更新自治條例」及「台北市未

經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境評估標準」等規定，檢送環境評估標準表送都市更新處審核後，再擬具都市更新計畫書送都市計畫委員會審議，預估作業時間需 4-6 個月。

Q11：何謂事業概要、事業計畫與權利變換？

A：一、事業概要：主要在確定實施範圍，更新規劃構想，等。依

都市更新條例第 10 條：土地及合法建築物所有權人得自行劃定更新單元，舉辦公聽會，擬具事業概要書圖，連同公會紀錄，申請主管機關核准，自行實施...或委託實施之。

前項之申請，應取得土地及合法建物所有權人十分之一，並其土地及合法建物面積十分之一以上之同意。。其同[如已達二十二條規定者，得免擬具事業概要，逕行擬定事業計畫理。

二、事業計畫：依都市更新事業計畫應視其實際情形表明下列事項：

- 一、計畫範圍。二、實施者。三、現況分析。四、計畫目標。五、細部計畫及其圖說。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，含配置及設計圖說。八、整建或維護區段整建或維護區段內建築物改建、修建、維護之標準及設計圖說。九、重建區段之土地使用計畫、含建築物配置圖說。、都市設計或景觀計畫。十一、實施方式及有關費用分擔。十二、拆遷安

置計畫。十三、財務計畫。十四、實施進度。十五、效益評估。
十六、申請獎勵項目及額度。十七、相關位配合事項。十八、其他應加表明事項。(詳條例 21 條規定)。

都市更新條例第 19 條：都市更新事業計畫由實施者擬定，送主管機關審議通過後核定發布實施。

內容涉及計畫範圍、實施主體、實施方式、建築規劃設計、容積獎勵、公共設施興修、都景觀風貌、共同負擔等事項

三、權利變換：是實施者財務，及地主與各參與人間之財產分配計畫。

都市更新條例第 3 條第 5 款：指更新單元內重建區段之土地所有權人、合法建物所有權人、他項權利人或實施者，提供土地、建築物、他項權利或資金，按其更新前權利價值及提供資金比例，分配更新後建築物及土地之應有部分或權利金。

Q12：何謂協議合建？

A：協議合建主要規定如下：

- 一、依都市更新條例第 25 條規定，實施者取得全體所有權人同意者，得以協議合建方式實施。
- 二、又依都市更新條例 25-1 條規定，實施者未能取得全體土地及合法建築物所有權人同意者，得經更新單元內範圍內私有土地及私有合法建物總樓地板面積均超過五分之四之同意，就達成協議合建部

分，以協議合建方式實施之。對於不願參與協議合建之土地及合法建物所有權人，得以權利變換實施之或由實施者協議價購；協議不成立者，得由實施者檢具協議合建及協議價購之條件協議過程相關文件，按收補償金額預繳承買價款，申請該管直轄市主管機關徵收後，讓售予實施者。

Q13：誰來推動都市更新？

A：答：都市更新的推動主體，稱之為實施者，一般來說實施者的角色類似建商，負責所有權人協調整合、開發計畫之規劃設計，並送請政府審議，建照申請及建物移交等事宜，

都市更新推動主體，依條例行法規定主要如下：

(一) **政府為主體：**依條例第九條規定，經劃定應實施更新之地區，除本條例另有規定外、直轄市、縣（市）主管機關得自行實施或經公開評選程序委託都市更新事業機構、同意其他機關（構）為實施者，實施都市更新事業；其依第七條第一項劃定之都市更新地區，並得由直轄市、縣（市）主管機關合併數相鄰或不相鄰之更新單元實施之。

(二) **民間辦理：**

1. **股份有限公司辦理**：依條例第 14 條：都市更新事業機構以依公司法設立之股份有限公司為限。但都市新事業係以整建或維護方式處理者，不在此限。

2. **都市更新會**：依條例第十五條：逾七人之土地及合法建築物所有權人依第十條及第十一條規定自行實施都市更新事業時，應組織更新團體，訂定章程載明下列事項，申請當地直轄市、縣（市）主管機關核准：一、團體之名稱及辦公地點。二、實施地區。三、成員資格、幹部法定人數、任期、職責及選任方式等事項。四、有關會務運作事項。五、有關費用分擔、公告及通知方式等事項。六、其他必要事項。前項更新團體應為法人；其設立、管理及解散辦法，由中央主管機關定之。

Q14：傳統合建與都市更新有何不同？

A：一、傳統合建：是由建築開發商主辦，依據民法、土地法、自行與洽請地主協商合建分屋比率，經雙方合意簽約取得土地使用同意，再依建築法規等向主管建築主管機關申請建造執照辦理。在合建時並無稅捐優惠，在容積獎勵方面僅能適用一般建管法令獎勵，沒有都市更新建築容積獎勵。

二、都市更新：

(一) 主體方面：都市更新則可由政府公部門及民間主導的開發方式辦理。但都市更新機制帶有政策較高理想及公共利益目的，期改善都市機能、環境、景觀；同時給予獎勵容積及稅賦減免，並採多數決機制。

(二) 以稅捐負擔方面：以權利變換方式實施，折價給地主部分免土增稅，合建方式要課增值稅。

(三) 申請建照方式不同：傳統合建必須取得土地所有權人同意才能申請建照。都市更新權變計畫通過後，實施者名議即可申請建照，免附土地證明文件。

(四) 可建容積不同：傳統合建之可建容積較少；都市更新可以增加獎勵容積，可建容積較多。

(二) 整合實務

Q15：參與實施都市更新事業，各階段的專業單位有那些？

A：

單位別	主要服務內容	參與階段
實施者 (整合開發)	主導統籌更新程序推動。	事業概要、事業計畫、權利變換

建築師	建築容積估算、建築規劃及配置設計。	事業概要、事業計畫、權利變換
更新規劃顧問	更新範圍及程序之規劃、調查、研擬規劃報告書、公聽會辦理。	事業概要、事業計畫、權利變換
地政	產權登記狀況釐清。	事業概要、事業計畫、權利變換
不動產估價	更新前後價值估價。	
建築經理	自組更新會協助全案推動、融資信託、營建管理。	事業概要、事業計畫、權利變換
金融機構	專案融資、信託管理。	事業計畫、權利變換
營造廠	工程施工、交屋、保固	施工階段呆固
銷售公司	產品定位及規劃設計諮詢服務。	事業計畫、權利變換

Q16：如何辦理都市更新？所有權人應注意事項？

A：一、辦理都市更新建議步驟：

(一) 傳播更新資訊，了解居民初步回應，組成推動小組。

(二) 尋求政府或專業機構協助，了解更新法令及程序規範與面臨的推動課題。

(三) 評估更新推動的主體（建商或自行出資）及前期推動作業之資金來源。

(四) 洽詢建商或籌資委任專業廠商協助前期規劃作業。

二、所有權人應注意事項？

(一) 更新推動須依法令規範辦理。

(二) 推動階段須簽署同意書，應了解各階段內容後再簽署。

(三) 認清社區推動存在的問題點，更新推動前期作業是有成本的。

Q17：如何計算土地面積可以蓋多少房子？

A：每一坪土地登記權狀坪 = (法定容積 + 更新獎勵容積) × 權狀係數

虛坪權狀係數 = 陽臺 + 公共設施持分面積，不含汽車停車位面積。

更新容積依政府核定數；權狀係數為經驗參考值（經驗值約

1.5--1.6），依設計圖計算地政登記為準。

Q18：發起都市更新前期需負擔那些費用？政府單位會收費嗎？

A：一、更新前期支出項目，包含更新調查費、更新規劃費、建築設計費、

測量簽證費、交通影響評估費（視個案）、3家估價費、行政管理

人事費、辦公會議場所、郵電費及雜項費。

二、申請時須檢具相關規劃計畫書圖，土地及建築改良物登記謄本之規費需自行繳納。

Q19：低房價或區位比較不好，如何才有更新機會？

A：一、如果房子是位在區位不佳、售價低地區，因風險高，會影響融資額度或銀行放貸意願。

二、更新推動：地主可自行整合，同意比率通過門檻後，以自組更新會方式實施，地主要自行負擔費用，唯仍有機會成功。

Q20：實施都市更新事業時，如何跟實施者談條件？如何知道有人拿比較多的好處？

A：實施都市更新事業，有關權利分配可能情況分敘如下：

一、建商擔任實施者，依都市更新條例 25 條及 25-1 規定採合建方式辦理時。依條例 25 條規定，---經全體土地及合法建築物所有權人同意者，得以協議合建或其他方式實施之。依 25-1 條規定，以協議合建方式實施都市更新事業，未能依前條第一項取得全體土地及合法建築物所有權人同意者，得經更新單元範圍內私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意，就達成合建協議部分，以協議合建方式實施之。對於不願參與協議合建之土地及合法建築物，得以權利變換方式實施之，或由實施者協議價購；協議不成立者，得由實施者檢具協議合建及協議價

購之條件、協議過程等相關文件，按徵收補償金額預繳承買價款，申請該管直轄市、縣（市）主管機關徵收後，讓售予實施者。

二、「權利變換」實施方式時，依權利變換辦法第 6 條規定，係透過 3 家鑑價估價師辦理土地及建築物價值鑑價估算，由實施者選定一家，再經由主管機關之審議程序機制，確定實施者更新事業計畫共同負擔都更成本，及合體參與者的分配權益，講求公開、公平及透明，基本上，實施者是拿回政府核定的投入成本及風險管理費，其餘坪數由地主及合法建物所有權人依更新前參與比例分配。

三、地主可分配額，是依更新後的總價值及投入總成本的相互影響關係，更新最大的好處就是資訊公開，權利人可參考計畫書的財務計畫，及請教專業者標準是否合理。

Q21：採權利變換實施方式，建商在初期可以得知都更獎勵值嗎？否則如何給地主更新後條件？地主亦不知將來可以分配多少坪？

A：一、實施都更條例初期階段：政府依都市更新條例 44 條及都市更新建築容積獎勵辦法，只訂定獎勵大項目及上限總值，不夠詳細案件要審議完竣才能確定容積總額，才能確定各地主分配額。。

二、目前：地方政府經近十年來運作經驗，台新北市政府已訂定容積獎勵核算基準，訂有獎勵細目並儘量採固定值，就是方便事前經由專業規劃者估算出獎勵額度，可接近實際審決核定容積總額。再此數額推算各地主分配應分配數額，會相當接近實際數值。

Q22：私約是否有審閱期限及其效力為何？

A：一、都市更新事業採合建方式實施時，政府未明訂條文規範，可適用民

法、土地法等相關規定，雙方合意行之。

三、私約簽署可親自謹慎審閱，對相關權利義務事項或可諮詢專業人

士後再簽署，一定要詳細了解內容。契約簽署後即生效力。

Q23：採權利變換實施方式是否需要與實施者簽署私約？

A：一、都市更新採權利變換方式，中央政府已訂有權利變換實施辦法，依

第 6 條規定，權利變換前各宗土地及更新後建築物及其土地應有部分

權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委託三家

以上專業估價者估價後評定之。再由政府審定。公告後依政府核定的報

告書為準。

二、地主如欲加強對自身權益的保障，自行與實施者簽私約相互約束，惟

不可牴觸法律的規定或損及他人的權益。選配內容不一致時應依政府核

定為準。

Q24：未來辦理都更後未來居住面積是否會變小？如何處理？

A：一、各都更案應依使用分區法定容積、現有樓層數、更新成本房價之高

低，檢討而定，才知住宅區之四、五樓建物，重建後可選配面積。

二、可選擇出資購買差額坪數或選擇居住面積縮減之房屋。

(三) 更新推動程序規範

Q25：都市更新有哪些程序？各階段之目的為何？

A：都市更新主要分為都市更新事業概要、都市更新事業計畫及都市更新權利

變換計畫三階段，以下就各階段之目的分別說明：

一、都市更新事業概要：意義在於透過事業概要的擬定以確定都市更新單元範圍、未來發展方向與原則，以提高更新事業計畫執行的可行性，並且事業概要為事業計畫的摘要性說明，如能獲得主管機關核准，則擬定事業概要的實施者將可延續事業概要原則繼續發展。

二、都市更新事業計畫：由實施者負責擬定，承襲事業概要之開發構想，落實都市更新之執行，主要作為都市更新單元開發之執行計畫、平衡公共利益與私人利益的標準，並透過都市更新委員會之審議機制，保障更新單元權利關係人之權益，加上政府輔以監督執行成效，更加確保開發計畫之可行性。

三、都市更新權利變換計畫：目的在於辦理都市更新權利立體分配之需要，以更新後之土地及建築產權更新單元內重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人或實施者，提供土地、建築物、他項權利或資金，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，按其更新前權利價值及提供資金比例，分配更新後建築物及其土地之應有部分或權利金。權利變換較傳統合建多了法令保障，且對參與者的權利與義

務有明確的規範。

Q26：都市更新之申請人?審議單位為何?

A：

一、實施主體主：申請人分別有條例 15 條地主自組更新團體，或 14 條機構(即股份有限公司)，或第 9 條政府機關。

二、審議機關：主管機關為各縣市政府，縣市政府內部再聘請學者專家設立審議會。

Q27：公辦更新與自辦更新在更新程序上有何差別？

A：程序：政府辦理更新案應先劃定為更新地後才可實施都市更新事業。

差別：其餘程序都一樣，但在政府主辦案，地主同意書尚無取得明文規定。

Q28：各種災害受損建築物，急需在很短時間迅速復原，現行都市更新程序規定如何?

A：

一、**訊行劃定更新地區**：都市更新條例為因應各種災害損毀重建需要，依第 7 條劃定之之更新地區稱之。有下列各款情形之一時，直轄市、縣（市）主管機關應視實際情況，迅行劃定更新地區，並視實際需要訂定或變更都市更新計畫：

一、因戰爭、地震、火災、水災、風災或其他重大事變遭受損壞。

二、為避免重大災害之發生。

三、為配合中央或地方之重大建設。

二、條件放寬定：

(1)劃定更新地區：前項更新地區之劃定或都市更新計畫之擬定、變更，上級主管機關得指定該管直轄市、縣（市）主管機關限期為之，必要時並得逕為辦理。

(2)同意比率：依條例 22-1 條規定，依第七條劃定之都市更新地區，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過二分之一，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意。又依條例第 22 條規定，依第七條劃定之都市更新地區，於實施都市更新事業時，其同一建築基地上有數幢或數棟建築物，其中部分建築物毀損而辦理重建、整建或維護時，得在不變更其他幢或棟建築物區分所有權人之區分所有權及其基地所有權應有部分之情形下，以各該幢或棟受損建築物所有權人之人數、所有權及其基地所有權應有部分為計算基礎，分別計算其同意之比例。

Q29：事業概要階段已確定實施者，同意書可否填寫實施者名稱？

A：都市更新事業概要階段，實施者如已確定，同意書可明確填由其為實施者，辦理都市更新事業。（

Q30：事業計畫與權利變換計畫併送審議需多久時間？

A：依都市更新條例施行細則 9-1 條之規定，審議期限是六個月，但可再延六個月，所以正常情形約一年內。

Q31：法定各階段程序之同意門檻規定？如何計算？

A：

事業概要→1/10 以上。詳參條例第 10 條規定。

事業計畫→規定分敘如下：詳參條例 22 條規定。

1.政府已劃定更新地區→人數 3/5，面積 2/3。

2.非已劃定更新地區，依條例 11 條自行劃定更新單元→人數 2/3，面積 3/4。

3. 但其私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過五分之四同意者，其所有權人數不予計算。

前項人數與土地及建築物所有權比例之計算，準用第十二條之規定。

Q32：共同共有產權如何計算人數及面積比例？

A：一、全部取得：人數及面積，分子及分母均全部計入。

二、未取得全部：人數及面積，分子不計入，分母要全部計入。

三、不適用土地法 34-1 第 4 項之規定。

Q33：更新條例第 12 條同意比例計算可排除不計項目？

A：一、依法應予保存之古蹟及聚落。

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、祭祀公業土地。但超過三分之一反對參加都市更新時，應予計算。

Q34：土地所有權人及建物所有權人不同該如何處理？

A：一、權變時：依條例 39 條規定應自行協調 不成時由實施者估定價值
納入權利變換計畫內分配。

二、事業概要與事業計畫階段，各有各的權利，同意書分別出具，分別
計算。

Q35：所有權人長期在海外如何委託國內親友代為處理所有更新事宜？

A：由當事人至領事館或我國駐外辦事處申請委託書認證，將委託事項寫清楚就可以了。

Q36 事業概要與計畫的建築圖面是否不同？

A：由於更新事業概要主要是要確定實施範圍及更新構想，當時提出的設計圖，在嗣後的程序，實施者、建築師或所有權人，如有更好的建議，或市場變動，或主管機關審議要求是很可能會有變更，所以建築圖面修改是正常現象。

Q37：實施都市更新事業計畫程序中，如建管法令變更適用規定如何？

A：都市更新案實施者申請建造執照，其法規之適用，以擬定都市更新事業計畫報核日為準，並應自擬定都市更新事業計畫經核定之日起二年內為之。以權利變換計畫實施，且其權利變換計畫與都市更新事業計畫分別報核者，得依前項規定延長一年。

未依前二項規定期限申請者，其法規之適用，以申請建造執照日為準。

都市更新事業概要、都市更新事業計畫、權利變換計畫及其執行事項，直轄市、縣（市）政府怠於或遲未處理時，實施者得向中央主管機關請求處理，中央主管機關應即邀集有關機關（構）、實施者及相關權利人協商處理，必要時並得由中央主管機關逕行審核處理。

Q38：都市設計審議與都市更新委員會審議可併審或何者要先審？

A：新北市現行規定，都市更新案全部應都市設計審議，在專案小組階段是採聯席審查，再各自提大會審議。

（四）事業概要

Q35：事業概要有二家以上申請，主管機關會如何處理？

A：同一個更新單元是容許有二家或以上的申請人申請概要。

Q36：事業概要核准後（提送事業計畫）有效時間？可否展期？由誰提出？

須檢附什麼資料？

A：實施者依第十條或第十一條規定實施都市更新事業計畫，應自獲准之日起一年內，擬具都市更新事業計畫報核；逾期未報核者，直轄市、縣（市）

主管機關得撤銷其更新核准。但不可歸責於實施者之事由而遲誤之期間，應予扣除。

因故未能於前項期限內擬具都市更新事業計畫報核者，得敘明理由申請展期；展期之期間每次不得超過六個月，並以二次為限。

(五) 事業計畫

Q39：已送審的案件，如果地主想要改為協議合建如何辦理？

A：

一、已送審議案，尚在程序中案件，如果地主全部要求實施方式變更要變更，恐要洽實施者申請，案件停止或撤回，重新舉辦公聽會，再送件審議。

二、已送審議核定公告案件，應依依都市更新條例 19 條規定完整變更程序辦理。

三、如屬局部事項變更，參酌條例 19-1 條規定：都市更新事業計畫之變更，

得採下列簡化作業程序辦理：

一、有下列情形之一而辦理變更者，得逕由各級主管機關核定發布實施之，免依前條規定舉辦公開展覽、公聽會及審議：(一)第二十一條第二款所定事項之變更，於依第二十二條規定徵求同意，並經原實施者與新實施者辦理公證。(二)第二十一條第十一款所定事項之變更，經全體土地及合法建築物所有權人同意。

二、第二十一條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都市更新事業計畫者，免舉辦公開展覽、公聽會及依第二十二條規定徵求同意。

Q40：可否有 2 組實施者？

A：一、都市更新實施者，以單一實施者為宜

二、都市更新事業計畫同意書一般是不重複簽署的，且只要事業計畫公展後，就不可能有第三者介入了。。

(六) 權利變換

Q41：權利變換階段相關內容規定與時程？權利變換階段應注意事項？實施者應提供之相關資訊？

A：權利變換計畫：程序如下 估價→選屋→送件→審議→核定。實施者應委託三家估價鑑定土地價值。並估算更新前全區土地總價值，及各地主土地及合法建物價值總額及所佔全區比例。估算更新後依建築設計圖估算全區總價值及各戶價值。提供前述清單供地主選配房屋。估價→選屋→送件→審議→核定，全程約須 6 個月～一年。詳參臺北縣政府城鄉局都市更新網站，都市更新事業作業流程。

Q42：權利變換房屋選配地主要在多少時間完成？不瞭解權益內容如何處理？

A：一、選屋期限：依權利變換辦法 11 條 2 項：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。其期限不得少於三十日。

二、不了解內容處理：可洽請實施者請其說明，或洽請專業者協助。

Q43：權變計畫須依事業計畫已表明分配之方式辦理嗎？

A：是的。依都市更新權利變換辦法第 11 條，實施權利變換後應分配之土

地及建築物位置，應依都市更新事業表明分配方式辦理；其未表明分配

方式者，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。

Q44：權利變換應簽署相關書表文件？何時簽署？簽署效力？

A：在權變時地主要簽署的文件都是與選屋相關的文件，因此，只要是地主

選定後就立即簽署，簽署後就生效，若不簽，可能遭到抽籤的決定，為

免影響權益，應注意期限並詳細了解內容，以保權益。

Q45：更新單元內若有部分土地被代管，更新進度是否受影響？是否會影

響其他土地所有權人之權利？

A：可依條例 12 條規定處理，不列入同意比例人數及面積計算。故不會影

響。

(七) 核定後變更

Q46 事業計畫核定後實施者自行變更內容，所有權人權利如何保障？

A：事業計畫以核定後市政府會公告，並檢附核定的版本分送實施者及各機關作為執行依據。實施者若需變更，應依變更程序申請審議，未經變更程序者無效。地主得依條例第 55 條定期或隨時檢查，第 56 條主管機關發現-----應限期改善或勒令其停止-----。

Q47 權變已核定或已取得建照，如涉變更相關內容應如何辦理？

A：變更程序可分為一般變更及簡易程序

一、般變更程序：可依條例 29 條及條例 19 條程序辦理。條例 29 條：以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於都市更新事業計畫核定發布實施後擬具權利變換計畫，依第十九條規定程序辦理審議、公開展覽、核定及發布實施等事項；變更時，亦同。但必要時，權利變換計畫之擬訂報核，得與都市更新事業計畫一併辦理。

條例 19 條：都市更新事業計畫由實施者擬訂，送由當地直轄市、縣（市）主管機關審議通過後核定發布實施；並即公告三十日及通知更新單元範圍內土地、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；變更時，亦同。

簡易程序：依條例 29-1 條權利變換計畫之變更，得採下列簡化作業程序辦理：

一、有下列情形之一而辦理變更者，得逕由各級主管機關核定發布實施之，免依第十九條規定舉辦公開展覽、公聽會及審議：

- (一) 計畫內容有誤寫、誤算或其他類此之顯然錯誤之更正。
- (二) 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。
。
- (三) 依第十三條辦理時之信託登記。
- (四) 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、限制登記之塗銷。
- (五) 依地政機關地籍測量或建築物測量結果釐正圖冊。
- (六) 第二十一條第二款所定事項之變更，經原實施者與新實施者辦理公證。

二、有下列情形之一而辦理變更者，得逕由各級主管機關核定發布實施之，免依第十九條規定舉辦公開展覽及公聽會：

- (一) 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，經主管機關認定不影響其他權利人之權益。
- (二) 第二十一條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。

Q48：取得權變核定及建照後，如變更實施者要變更更新事業計畫？

A：變更實施者依都市更新條例第 19-1 條規定辦理即可。即依第 22 條規定徵求同意，並經原實施者與新實施者辦理公後，由主管機關逕予核定。

(八) 建造執照

Q49：更新單元範圍是否只能申請一張建照？

A：應依建管法令檢討，但跨街廓的基地因非屬一宗基地，原則上不可以併照。

Q50：事業計畫（協議合建）核定後多久期間內需申請建造執照？

A：依都市更新條例第 61-1 條，於事業計畫發布後二年內為之。另以權利變換方式實施，且權利變換計畫與事業計畫分別報核者得延長一年。

Q52：建造執照起造人是否一定要由實施者擔任？

A：法令規定：依條例 34 條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。現已成常態。

Q53：取得建照後之有效時間為何？

A：應依建築規模及建管法令個案認定，惟開工日期最長之期限領照日 9 個月內，否則執照作廢。另竣工期限最長得延長 1 年。

(九) 陳情異議

Q54：推動更新案各階段，地主或利害關係人何時可提出意見或異議？

A：

一、提出意見：各階段均可提出意見，給實施者、主管機關或審議委員會參考議。

二、異議：依條例 32 條規定，權變計畫核定發布實施後二個月內，對權利價值有異議者，得書面申請並提出異議。

Q55：不願參與都更者，有哪些管道可以申訴？

A：可向主管機關申訴，以維護合法權益。

Q56：建商規劃房屋坪數未考量地主可分配坪數或無找補能力如何處理？

A：都市更新條例立法意旨，是鼓勵居民於更新後能居留下來的，所以各縣市均有最小面積之規定。實施者應本立法意旨，主動規劃部分小坪數單元供原地主選配，或地主可洽請實施者調整，或可向主管機關或審議會申訴，請求協調處理。新北市最小坪數目前為 14 坪。

Q57：實施者報告書內容不實該如何處理？

A：

- 一、可向主管機關申訴，請求查明並說明之，
- 二、如屬依都市更新條例第 22 條第 3 項之規定，地主於公開展覽期滿前，得撤銷原同意書。意即指實施者於簽具同意書時提供權利義務資訊，與報核有重大出入差異時。

(十) 強制執行

Q58：都市更新是否具有強制性？相關規定為何？

A：都市更新具有多數決精神，並表現如下列各方面：

- 一、依條例 22 條 22-1 條，同意比率達多數決時即可送件申請
主管機關審議
- 二、依都市更新條例第 36 條規定辦理，逾期不拆除或遷移

者，直轄市、縣（市）主管機關有代為拆除或遷移之義務。新北市政府訂定受理都市更新權利變換實施者依都市更新條例第 36 條規定請求代為拆除或遷移土地改良物補充規定。個案同意比率達 90%以上不同意戶五戶以下。查分類

三、依條例 34 條及 26 條精神，建造執照申請可以實施者名義，免檢附土地證明文件。

四、條例 55 條及 56 條，主管機關得定期檢查或隨時檢查。遇有違法者，得限期改善、或勒令停止營運或並限期清理；必要時得派員監管、代管或為其他必要處理。

五、依權利變換辦法第 11 條 2 項規定，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。其期限不得少於三十日。

Q60：不同意更新者，實施者如何申請政府強制執行拆除？

A：實施者請求政府代為拆除或遷移土地改良物須完成下列各項前置作業：

一、已核定實施之權利變換計畫。

二、已依都市更新條例第 36 條第 1 項規定公告並通知所有權人、

管理人或使用人限期三十日內自行拆除或遷移，同時副知臺北縣政府城鄉發展局。

三、應於實施者公告自行拆遷期限後召開二次以上協調會，各次協調會之通知應於協調會召開日二十日前寄送，各次召開時間應相隔至少三週以上。

(十一) 公有土地

Q62：公有土地定義？國有土地參與更新之處理方式？查函

A：

一、公有土地：依土地法第 4 條所稱公有土地：為國有土地、直轄市有土地、縣（市）地或鄉（鎮、市）土地。

二、國有地處理原則：依財政部函示主要如下：

A：一、國有土地以同意依都市更新條例規定劃入都市更新單元為原則。

二、參與方式如下：

(一) 公用及非公用土地面積合計達 500 m²，且占土地總面積 1/2 以上者，得專案報經財政部核定，由主辦機關主導辦理都市更新。

(二) 非公用土地面積 500 m² 以上者或未達 500 m²，但占土地總面積比例 1/4 以上者，報經財政部核定由主辦機關主導辦理都市更新或按應有之權利價值選擇分配更新後之房、地為原則。

(三) 非公用土地面積 500 m² 以下者或未達 500 m²，但占土地總面積比例 1/4 以下者，執行機關得於都市更新事業計畫核定後，依

都更條例第 27 條第 3 項第 4 款、第 5 款規定讓售實施者。

三、國有地上物應併同座落之國有土地處理；其座落之土地非屬國有者，逕領取現金補償。

四、詳細內容參閱都市更新事業範圍內國有土地處理原則。

Q63：土地銀行、臺電之土地是公有土地或是私有土地？國營機構土地參與更新之處理方式？

A：一、公營事業歸屬為私有土地。

二、依各國營機構規定辦理，請洽詢各國營機構。

(十三) 劃定基準檢核

Q73：私有土地被法院查封登記或政府代管登記在案可否劃入更新單元？

A：參條例 12 條，是可以的。執行階段可參考條例 36 條辦理。

Q74：完整街廓認定？中間有條既成巷道是否算完整街廓？

A：一、所稱街廓，係以基地四週面臨計畫道路為原則，如因基地鄰接永久性空地、公園、廣場、堤防、河川等，其鄰接部分邊界得視為街廓邊界。

二、既成巷道不是計畫道路，故非屬完整街廓。

(十四) 同意書

Q76：法人出具同意書，須附其他證明文件嗎？

A：只要同意書完整填妥資料內容並蓋章即可。

Q77：同意書是法定文件嗎？格式與填寫方式的規定，以及簽署同意書注意事項？

A：一、同意書是法定文件。

二、同意書標準格式依據內政部營建署都市更新作業手冊範本。

(一) 同意書上之更新單元範圍是否明確登載。

(二) 同意書上之申請代表人或實施者是否明確登載。

(三) 同意書上載明之產權明細是否依據地政機關謄本資料登載。

(四) 所有權人填寫基本資料、簽名、蓋章、填寫日期。

(五) 同意書上是否註明僅供「○○○使用，禁止移轉他用」→簽署同意書之對象。

(六) 同意書上不要註記其他事項，增加解釋的作業時間，可考慮另外加註備忘錄。

(七) 簽署時是否清楚同意內容是什麼，可參考更新條例第 21 條規定事項。

(八) 留存簽署時所同意之書面內容資料。

Q78：更新各階段簽署之同意書重要性與效力？簽署同意書對地主有無保障？

A：一、重要性：民間申請辦理都市更新案，依條例 22 條及 22-1 條定有

要地主同意的機制，是提供地主有知道及參與溝通的機會；且機制上地主也可自組團體自辦或委託實施者實施都市更新事業。此也是在保障地主權利制度。

二、效力：主要有二方面意義，其一為實施者對區內地主同意都市更新之意思表示，比率高地主共識度高，實施者執行事業計畫會順利些好辦事。其二為係為政府受理民間申請都市更新案件之法定門檻規定要件。所以地主簽署同意書時，應詳為了解都市更新案權利、負擔內容詳情，經詳為思考決定，簽署後即生效力，且除有條例 22 條列舉情形，地主才得撤回，故地主應事前了解事後不得藉詞反悔。

三、保障：在都市更新程序上，法規機制設計各階段實施者都要舉辦公聽會向地主報告計畫內容，並經取得各地主知悉計畫及其權利負擔事項內容後，簽署同意書之意思表示，已提供地主參與及知道之機制，即是給地主保障。

Q79：都市更新程序主要有事業概要，事業計畫、權利變換計畫三階段，地主簽了概要同意書是否代表以後都同意？簽事業計畫同意書是否代表同意權利變換了？

A：都市更新分為事業概要，事業計畫、權利變換計畫三階段，法令規定如下：

事業概要：實施者要舉辦公聽會，通知地主參加，並向地主報告計畫範圍

及更新構想、及計畫其他內容，並取得十分之一以上同意書後報核。

事業計畫：實施者要有「整體建築規劃設計內容及其相關事項的表達，與

同意採行權利變換方式實施」等計畫內容，才通知地主參加公聽會，並

向地主報告計畫內容，並徵詢地主同意，應取得同意達門檻，採權利變

換方式者，劃定更新地區同意比率人 60%面積 66.67%。未劃定更新地

區人 66.67%，面積 75%。如採合建者人和面積 80%以上。

權利變換計畫階段：實施者應先委請三家估價，估算更新前各地主土地及

合建物價值及佔全區總價值比例。估算更新後各建物價值，再通知地主

參加公聽會，並定期三十日以上，給地主選配房屋，完成選配後權利變

換計畫再報核。

綜上說明，簽了概要同意書，應不會有同意後面階段計畫之情事。

Q82：先前已繳交同意書，但歷經多年是否仍有效力？

A：一、同意書係為地主知悉同意內容後之意思表示，簽署後即生效力，並

無終止時效。

二、如有其他機構已申請事業計畫報核，且進入公等審議程序，未完成

報核機構，實施都更事業計畫機會流失，同意書失效。

Q83：變更事業計畫是否須再簽一次同意書？

A：實施者申請自行變更事業計畫，如涉及變更實施者、實施方式及有關費用分擔事項，應再徵求取得地主之同意書。事業計畫變更其他內容，法未明定可能視個案情況而定。詳參考都市更新條例 19-1 條內容。

Q84：同意書何時可以簽署？簽署後可否撤銷？如何撤銷？

A：

一、同意書簽署時機：查都市更新條例只規定事業概要、事業計畫要階段，要取得土地及合法建築物所有權人同意書及比例規定，至於時機尚無明文規範，爰在時機上，土地及合法建築物所有權人，無論於說明會或公聽會前後，更新團體成立大會，或隨時溝通時，只要各階段報核前，皆可簽署。

二、同意書簽署後可否撤銷：依都市更新條例第 22 條第 3 項，各級主管機關對第一項同意比例之審核，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。所有權人不同意公開展覽之都市更新事業計畫者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。但出具同意書與報核時之都市更新事業計畫權利義務相同者，不在此限。

三、如何撤銷：應於公開展期滿前撤銷其同意，應通知實施者及主管機關。

但應注意出具同意書與報核時之都市更新事業計畫權利義務相同者，不在此限。

四、備註：一、民法第八十八條：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。二、民法第八十九條：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。三、民法第九十二條：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。

(十五) 公聽會

Q86：更新辦理期間什麼時候需召開公聽會？由誰召開？

A：

都市更新條例	階段	召開時點	辦理人
第 10 條第 1 項	事業概要	更新單元劃定	土地及合法建築物 所有權人(或委託辦理)
第 19 條第 2 項	事業計畫	擬定或變更期間	實施者
第 19 條第 3 項	事業計畫	1.擬定或變更後 2.各級主管機關審議前	政府
第 29 條 權變第 4 條	權利變換計畫	擬定或變更後	實施者

Q87：召開公聽會有何法定規範與效力？

A：

法令依據	條文內容概要與實務作業
都市更新條例 施行細則第 6 條	1.邀請參加：有關機關、學者專家、當地居民代表。 2.通知參加：土地所有權人、合法建築物所有權人、其他權利關係人。
都市更新條例 第 19 條	1.通知參加：囑託限制登記機關、預告登記請求權人。 2.開會通知函依謄本登載名單

<p>都市更新條例 施行細則第 6 條</p>	<p>1.會議十天前作業事項： (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。</p>
<p>都市更新條例 施行細則第 7 條</p>	<p>公聽會程序之進行應公開以言詞為之。</p>

Q88 民眾如何得知公聽會訊息？

A：都市更新條例施行細則第 6 條規定，實施者應登報或政府公報，或里辦公室公告；權利人另有雙掛號書面通知。或洽詢實施者或主管機關主辦人。

Q91 權利人於公聽會所表達的意見如無被登載於報告書時如何處理？

A：檢具所表達意見的書面資料函請實施者、或主管機關錄案。

Q92：變更事業計畫須舉辦公聽會嗎？（那些情況可以不用召開公聽會？）

A：

都市更新條例	條文內容概要
<p>第 19 條第 4 項</p>	<p>依第七條劃定之都市更新地區，實施者已取得更新單元內全體土地及合法建築物所有權人之同意者，於擬定或變更都市更新事業計畫時，得免舉辦公開展覽及公聽會，……。</p>
<p>第 19-1 條第 2 項</p>	<p>第二十一條第七款至第十款規定因建築執照之審核，需配合辦理變更，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，免舉辦公開展覽、公聽會及依第二十二條規定徵求同意。</p>

<p>第 29-1 條第 2 項</p>	<p>權利變換計畫之變更</p> <p>原參與分配者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，經主管機關認定不影響其他權利人之權益者，免舉辦公開展覽、公聽會。</p>
----------------------	--

Q93：自辦公聽會與公辦公聽會有何差異？

A：皆為都市更新條例規定程序，計畫報核前實施者先辦自辦公聽會，報核後主管機關再召開公辦公聽會。其召集人不同：自辦公聽會為土地及合法建物所有權人或實施者，公辦公聽會為政府。

Q94：說明會與公聽會有何差異？

A：說明會為主辦者解說計畫內容或其他用意的私辦性質，不具法令約束力；公聽會為法令規範，有法令規範程序及效力。

(十六) 都市更新獎勵容積

Q95：都市更新容積獎勵法源？上限值有哪兩種？可否同時申請？

A：

一、法源：1.依都市更新條例第 44 條。

2.都市更新建築容積獎勵辦法。

3.新北市都市更新獎勵容積獎勵核算基準

二、上限：依都市更新建築容積獎勵辦法第 13 條規定，都市更新獎勵之上

限為：各該建築基地一點五倍之法定容積或各該建築基地零點三倍之法

定容積再加其原建築容積；但無下限。即依都市更新條例第 44 條第 1

項第 1 款、第 2 款、第 4 款及第 5 款規定給予獎勵後之建築容積，不得

超過各該建築基地一點五倍之法定容積或各該建築基地零點三倍之法

定容積再加其原建築容積。前項所稱法定容積，係指都市計畫或其法規

規定之容積率上限乘土地面積所得之積數。

三、可否同時申請兩項獎勵：只能擇其一使用。

Q98：依獎勵基準第二點，申請公益設施之容積獎勵者，應符合規定為何？

A：依本辦法第四條規定，申請公益設施之容積獎勵者，應符合下列規定：

(一) 更新後提供社區使用之公益設施，其樓地板面積不予計算容積：

1.係指公寓大廈共用部分留設供社區作集會、休閒、文教或交誼等服務

性公共空間，並應於都市更新事業計畫中訂定管理維護計畫，納入規約

草約據以執行。

2.產權應登記為全體區分所有權人共有。

3.屬建築技術規則第一百六十二條所定不計樓地板面積部份，不得列計本款。

(二) 經政府指定額外提供之公益設施：

1.係指供機關(構)、社區住戶或社區住戶以外之不特定公共使用。

2.室內主建物面積至少須達三百平方公尺，並應具備獨立之出入動線，且符合無障礙環境需求。產權並應另編建號，單獨登記。

3.實施者應一併就所提供之公益設施設計施工完成，依使用種類與目的，設置使用所需之基本設施、設備或裝修，並得經受贈單位之同意，將其折算為費用。且為協助受贈單位對公益設施之管理維護，實施者應視實際需要提供必要之管理維護費用，並納入事業計畫書載明。

4.實施者應於更新事業完成後將公益設施產權無償登記為公有，並於領得使用執照並完成水、電及相關設施、設備或裝修後，由實施者會同受贈單位辦理移交接管。

5.受贈單位或管理機關必要時得另行依法處分利用。

6.樓地板面積除不計入容積外，得依下列公式計算獎勵容積，並以法定容積之百分之十五為上限：

$$A = \frac{(B_1 + B_2 + B_3) \times 1.2}{(C_1 - C_2 - C_3)}$$

A：捐贈公益設施之獎勵容積（≦ 法定容積之百分之十五）
 B₁：捐贈公益設施土地成本
 B₂：興建成本及設備設施裝修費用

1

A：捐贈公益設施之獎勵容積（≦ 法定容積之百分之十五）

B₁：捐贈公益設施土地成本

B₂：興建成本及設備設施裝修費用

B₃：提供管理維護基金

C₁：二樓以上更新後平均單價

C₂：單位興建成本

C₃：單位管銷費用

Q99、依基準第三點，申請協助開闢或管理維護更新單元週邊公共設施，或捐贈經費予本府都市更新基金之容積獎勵規定為何？

A:依本市獎勵核算基準三、依本辦法第五條規定，申請協助開闢或管理維護更新單元週邊公共設施，或捐贈經費予本府都市更新基金之容積獎勵者，應符合下列規定，其獎勵額度以法定容積百分之十五為上限：

(一) 協助開闢更新單元周邊公共設施者，應同時符合下列規定：

- 1.土地產權私有者應登記為公有。
- 2.開闢程度應經該公共設施管理機關認可。
- 3.依下列公式計算獎勵容積：

$$A_1 = \frac{(B_1 + B_2 + B_3) \times 1.2}{(C_1 - C_2 - C_3)}$$

A₁：協助開闢更新單元周邊公共設施之獎勵容積

B₁：協助開闢毗鄰基地都市計畫公共設施所需工程費

B₂：土地取得費用（以事業計畫報核日當期之公告現值計算）

B₃：拆遷安置經費

C₁：二樓以上更新後平均單價

C₂：單位興建成本

C₃：單位管銷費用

（二）提供更新單元周邊公共設施管理維護費用或捐贈經費予本府都市更新基金者，應同時符合下列規定：

1. 提供管理維護費用者，應經公共設施管理機關認定有必要性，其費用納入都市更新基金。

2. 本款金額應於取得建造執照前全數一次繳納。

3. 依下列公式計算獎勵容積：

$$A_2 = \frac{B_1 \times 1.2}{(C_1 - C_2 - C_3)}$$

A₂：提供更新單元周邊公共設施管理維護費用或捐贈經費予本府都市更新基金之獎勵容積

B₁：維護管理費用或捐贈都市更新基金之金額

C₁：二樓以上更新後平均單價

C₂：單位興建成本

C₃：單位管銷費用

(三) 獎勵容積上限： $A = A_1 + A_2 \leq$ 法定容積百分之十五

Q100: 依基準第四點，申請保存維護更新單元範圍內具歷史性、紀念性、藝術價值之建築物之容積獎勵，規定為何？

A: 依本辦法第六條規定，申請保存維護更新單元範圍內具歷史性、紀念性、藝術價值之建築物之容積獎勵者，依下列公式計算獎勵容積，其獎勵額度

以法定容積百分之十五為上限：

$$A = \frac{B_1 \times 1.2}{(C_1 - C_2 - C_3)}$$

A：保存維護具歷史性、紀念性、藝術價值之建築物之獎勵容積（ \leq 法定容積百分之十五）

B₁：保存維護所需經費

C₁：二樓以上更新後平均單價

C₂：單位興建成本

C₃：單位管銷費用

Q100：原建築容積的定義？如何計算及確認原容積數值？

A：以現行法令檢討既有建築之容積率，並請實施者申請工務局建管科協助原建築容積之確認。

Q99:依基準第 11 點申請低於各該直轄市、縣(市)平均每戶居住樓地板面積，部分戶數容積獎勵條件？

A:

一、應符合本市都市更新建築容積獎勵核算基準第十一、依本辦法第十二條規定申請容積獎勵者：

(一) 應同時符合下列情形後，始得申請：

- 1.都市更新事業共同負擔由土地及建築物所有權人自行繳納。
- 2.更新後超過二分之一原土地及建築物所有權人之分配未達最近一次行政院主計處公布之臺閩地區戶口及住宅普查報告本縣平均每戶居住樓地板面積。
- 3.更新後不增加更新前住宅單元百分之十。

(二) 依下列公式計算獎勵容積：

$$A = (B1 \times B2) - B3 - B4$$

A：獎勵容積

B1：本縣平均每戶居住樓地板面積

B2：更新後住宅單元數

B3：本基準第二點至第十點獎勵容積

B4：法定容積

A:依都更建築容積獎勵辦法第四條：本條例第四十四條第一項第二

款所定更新後提供社區使用之公益設施，以經主管機關認定者為限。經政府指定額外提供之公益設施，其產權無償登記為公有者，除不計入容積外，並得依下列公式計算獎勵容積，其獎勵額度以法定容積之百分之十五為上限：

捐贈公益設施之獎勵容積 = (捐贈公益設施土地成本 + 興建成本 + 提供管理維護基金) × 一點二倍 / (二樓以上更新後平均單價 — 興建成本 — 管銷費用) 。

Q104：依基準第五點，申請更新單元之整體規劃設計對於都市環境品質、無障礙環

境、都市景觀、都市防災、都市生態具有正面貢獻，或採智慧型建築設計，其標準

A: 高於都市計畫、消防、建築及相關法令規定之容積獎勵者，應符合下列規定：

(一) A1：設計建蔽率：建蔽率符合下列規定，且綠覆率達百分之六十以上。

綠覆率：綠覆面積/（實設空地面積 - 騎樓 - 迴廊 - 私設通路 - 基地內通路 - 無遮簷人行道）×100%≥60%

B=法定建蔽率-設計建蔽率 〔本款設計建蔽率之計算：建築面積/ （基地面積-現有巷道面積）〕	獎勵額度
B ≥ 10%	獎勵法定容積 3%
B ≥ 15%	獎勵法定容積 5%
B ≥ 20%	獎勵法定容積 7%
B ≥ 25%	獎勵法定容積 9%

（二）A₂：立體綠化：建築物之牆面、露台或屋頂層綠覆率達百分之五十以上者，依下列公式計算獎勵容積，並以法定容積百分之五為上限。

牆面綠覆率：綠覆(綠牆/綠籬)面積/（建築物立面總表面積 - 開口面積）×100%

露台或屋頂層綠化率：綠覆面積/（露台或屋頂層總表面積 - 屋突面積 - 機電設備設施面積）×100%

$$A_2 = \frac{B_1 \times 1.2}{(C_1 - C_2 - C_3)}$$

A₂：立體綠化之獎勵容積（≤ 法定容積百分之五）

B₁：立體綠化所需經費

C₁：二樓以上更新後平均單價

C₂：單位興建成本

C₃：單位管銷費用

(三) A₃：為改善公共停車、因應轉運需求，機車停車位於滿足一戶一機車位後，另行增設平面式機車位數達一百輛以上，具有獨立樓(電)梯間出入口，可供社區外不特定公眾停車，並於事業計畫提出管理營運計畫者，依下列公式計算獎勵容積，其獎勵額度以法定容積百分之五為上限。

機車停車空間應符合「臺北縣建築物機車停車空間設置要點」之規定。

$$A_3 = B \times 4 \text{ 平方公尺}$$

A₃：獎勵容積 (≤ 法定容積百分之五)

B：增設機車位之數量

前述機車停車位，依實際需要可替換為自行車停車位，每一輛機車停車位替換為二輛自行車停車位。

(四) A₄：對於周邊公共使用空間夜間照明有貢獻且採省電節能設備之公共集會類、商業類、辦公服務類或其他具有地標性經委員會同意之建築物，依下列公式計算獎勵容積，其獎勵額度以法定容積百分之三為上限。

$$A_4 = \frac{B_1 \times 1.2}{(C_1 - C_2 - C_3)}$$

A₄：夜間照明之獎勵容積 (≤ 法定容積百分之三)

B₁：夜間照明所需經費

C₁：二樓以上更新後平均單價

C₂：單位興建成本

C₃：單位管銷費用

(五) A₅：同時符合下列規定者，獎勵法定容積百分之五：

- 1.與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於四公尺，且平均達六公尺。
- 2.與建築線距離淨寬最小不得低於六公尺。
- 3.基地如設置兩幢以上之建築物，其二幢建築物間之距離及同一幢內不相連之二棟建築物間之距離應達八公尺。
- 4.依內政部「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，各戶配置均在消防救災半徑範圍內，以達消防救災可及化。

(六) A₆：開挖率：

B=法定開挖率-實際開挖率	獎勵額度
B ≥ 10%	獎勵法定容積 6%
B ≥ 15%	獎勵法定容積 8%
B ≥ 20%	獎勵法定容積 10%
B ≥ 25%	獎勵法定容積 12%
B ≥ 30%	獎勵法定容積 15%

註：都市計畫或相關法規未規定開挖率者，法定開挖率以70%核計。

(七) A₇：經本縣都市更新審議委員會審議同意，配合周邊道路系統提供基地內四公尺以上寬度之通道供不特定之公眾便利通行者，依實際留設面積核計獎勵容積，其獎勵額度以百分之三為上限。

(八) 獎勵容積上限： $A_1 + A_2 + A_3 + A_4 + A_5 + A_6 + A_7 \leq$ 法定容積百分之二十。

Q:依本準第六點，申請配合都市發展特殊需要而留設大面積開放空間、

人行步道及騎樓之容積獎勵者，條件為何？

A:依本辦法第七條但書規定，申請配合都市發展特殊需要而留設大面積開放空間、人行步道及騎樓之容積獎勵者，應符合下列規定，其獎勵額度以法定容積百分之三十為上限：

(一)基地配置自建築線(含計畫道路、現有巷道及永久性空地)起退縮淨寬(不含造型板、雨遮)四公尺以上建築，並於退縮空間內配合周邊道路系統，設置人行步道自行車道、街角廣場、街道家具、無障礙空間、綠化植栽或增加必要之路寬者，依下列規定核算獎勵容積：

1.屬計畫道路所圍之完整街廓、或由現有巷道等所圍之街廓且其基地面積達三千平方公尺以上，四周均退縮者，以實際退縮面積 $\times a$ 倍核計獎勵容積(商業區 $a = 2.6$ ，住宅區或其他分區 $a = 2.0$)。

2.面臨三條以上道路之基地，臨道路側均退縮者，以實際退縮面積 $\times a$ 倍核計獎勵容積(商業區 $a = 2.3$ ，住宅區或其他分區 $a = 1.8$)。

3.面臨二條以上道路之基地，臨道路側均退縮者，以實際退縮面積 $\times a$ 倍核計獎勵容積(商業區 $a = 2.0$ ，住宅區或其他分區 $a = 1.5$)。

4.其他臨道路側部分退縮者，以實際退縮面積 $\times a$ 倍核計獎勵容積(商業區 $a = 1.2$ ，住宅區或其他分區 $a = 1.0$)

5.依「臺北縣都市更新單元劃定基準」第五點第三項退縮部分不得計入本款實際退縮面積。

6.街角廣場應設置於道路轉角處，其最小設置面積不得小於三十六平方公尺，最短邊長度不得小於六公尺。街角廣場得設頂蓋，且淨高不得低於六公尺，並以其頂蓋投影面積 $\times 0.8$ 倍核計獎勵容積。

(二)空地集中留設於沿街面形塑公共開放空間面積達五百平方公尺以上，以實際留設面積核計獎勵容積。(本款面積與前款退縮面積及實施都市計畫地區建築基地綜合設計不得重複計列)

Q: 依基準第七點，申請綠建築設計，並承諾及實際取得綠建築標章獎勵件？

A: 依本辦法第八條規定，申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，給予法定容積百分之六之獎勵，取得黃金級以上者，給予法定容積百分之八之獎勵，取得鑽石級以上者，給予法定容積百分之十之獎勵。實施者並應與本府簽訂協議書納入都市更新事業計畫，保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造价之五倍保證金。

前項保證金退還依下列規定：

- (一) 依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。
- (二) 未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。
- (三) 依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造价五倍之金額後

無息退還。

Q102：依基準第八點，更新時程獎勵容積與年限與是依何種情況往下調降？

A：八、依本辦法第九條規定，申請更新地區時程之容積獎勵者，依下列規定核給：

於都市更新地區公告日起	獎勵額度（擇一適用）	
	申請核准事業概要者	申請事業計畫報核者
一年內	獎勵法定容積百分之八	獎勵法定容積百分之十
二年內	獎勵法定容積百分之七	獎勵法定容積百分之九
三年內	獎勵法定容積百分之六	獎勵法定容積百分之八
四年內	獎勵法定容積百分之三	獎勵法定容積百分之五
五年內	獎勵法定容積百分之三	獎勵法定容積百分之五
六年內	獎勵法定容積百分之三	獎勵法定容積百分之五
經本府同意延長者，於延長期間內	—	獎勵法定容積百分之三

前項時程獎勵起算日，都市計畫或都市更新計畫另有規定者，從其規定。

Q103：申請更新後提供社區使用之公益設施規定為何？

Q：依基準第九點，申請更新單元規模之容積獎勵，條件為何？

A：依本辦法第十條規定，申請更新單元規模之容積獎勵者，依下列規定核給，其獎勵額度以法定容積百分之十五為上限：

- (一) A1：更新單元規模屬完整計畫街廓，獎勵法定容積百分之五。
- (二) A2：於劃定應實施更新之地區，更新單元規模達三千平方公尺以上；或於未經劃定應實施更新之地區，更新單元內建築物總投影面積達更新單元土地面積三分之一且更新單元規模達三千平方公尺以上者，依下列公式計算獎勵容積，其含完整計畫街廓者，得再增加法定容積百分之五：

$$A_2 = 5\% + \left[2\% \times \frac{(B_1 - 3000 \text{ m}^2)}{500 \text{ m}^2} \right]$$

A₂：更新單元規模達三千平方公尺以上之獎勵容積

B₁：更新單元土地面積

(三) A₃：於未經劃定應實施更新之地區，更新單元內建築物總投影面積未達更新單元土地面積三分之一且更新單元規模達五千平方公尺以上者，依下列公式計算獎勵容積，其含完整計畫街廓者，得再增加法定容積百分之五：

$$A_3 = 5\% + \left[2\% \times \frac{(B_1 - 5000 \text{ m}^2)}{500 \text{ m}^2} \right]$$

A₃：於未經劃定應實施更新之地區，更新單元內建築物總投影面積未達更新單元土地面積三分之一且更新單元規模達五千平方公尺以上之獎勵容積

B₁：更新單元土地面積

(四) 經政府機關取得所有權並開闢完成之計畫道路或其他公共設施用地之面積，不得計入更新單元規模。

Q: 依基準第十點，申請處理占有他人土地之舊違章建築戶之容積獎勵條件？

A: 依本辦法第十一條規定，申請處理占有他人土地之舊違章建築戶之容積

獎勵者，應符合下列規定，其獎勵額度以法定容積百分之二十為上限：

(一) 應於申請本基準第四點至第九點獎勵後仍未達第十三點獎勵上限者，始予申請核。

(二) 獎勵容積以實測違建戶所占樓地板面積計算，且每戶並不得超過本縣樓地板面積平均水準（平均水準係以最近一次行政院主計處公布之臺閩地區戶口及住宅普查報告中本縣平均每戶居住樓地板面積）。

(三) 實施者應於事業計畫核定前，檢具與違建戶之協議書，依簽定協議之戶數確認前款獎勵容積。

(四) 舊違章建築戶之認定，以民國八十一年一月十日前建造完成者為限，且應檢附下列任一證明文件：

1. 建物謄本。
2. 戶口遷入證明。
3. 稅籍證明。
4. 自來水接水或電力接電證明。
5. 鄉（鎮、市）公所證明文件。
6. 航照圖。
7. 門牌編訂證明。

Q：申請建築物主體造型創新，具地標性、前瞻性、未來性，或採新技術、新工法，對於都市美學及建築技術提昇深具貢獻容積獎勵規定？

A：依本條例第四十四條第一項第四款規定申請容積獎勵者，應符合下列規定：

(一) 非因基地條件限制，建築物主體造型創新，具地標性、前瞻性、未來性，或採新技術、新工法，對於都市美學及建築技術提昇深具貢獻，經本縣都市設計審議委員會推薦為創意建築者，獎勵容積以法定容積百分之十為上限。

(二) 屬地震、火災、水災、風災、高氯離子混凝土建築物、輻射污染建築物或其他重

大事變遭受損壞，經本府判定為危險建築物有立即拆除重建必要者，依下列公式核計獎勵容積。但高氯離子混凝土建築物已依都市計畫法台灣省施行細則第四十條提高容積或輻射污染建築物已依放射性污染建築物事件防範及處理辦法第十四條提高容積者，不適用本點。

$$A = B \times 10\%$$

A：獎勵容積

B：該棟(幢)危險建築物所座落基地之法定容積

(三) 屬合法四層樓以上之建築物，依下列公式計算獎勵容積：

$$A = B \times 10\%$$

A：獎勵容積

B：合法四層樓以上建築物所座落建築基地之法定容積

(四)配合大眾捷運系統或水岸，提供或設置適當之天橋(空橋)、人工平臺、跨堤設施、

景觀平臺供公眾使用者，依下列公式計算，並以法定容積百分之五為上限。

$$A = \frac{B \times 1.2}{(C_1 - C_2 - C_3)}$$

A：獎勵容積

B：各項設施所需費用

C₁：二樓以上更新後平均單價

C₂：單位興建成本

C₃：單位管銷費用

Q：申請都市更新各項獎勵上限規定？

A：十三依本基準第四點至第十二點規定給予獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地一點五倍之法定容積或各該建築基地零點三倍之法定容積再加其原建築容積。但經各級主管機關依本條例第八條所定程序指定為策略性再開發地區，實施者依本基準第五（或六）點、第七點、第九點申請獲准獎勵且更新後集中留設公共開放空間達基地面積百分之五十以上者，其

獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地二倍之法定容積或各該建築基地零點五倍之法定容積再加其原建築容積。

更新單元未鄰接八公尺以上計畫道路者，前項獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地一點三倍之法定容積或各該建築基地零點二倍之法定容積再加其原建築容積，且不適用策略性再開發地區之相關規定。但更新單元與八公尺以上計畫道路連接之路段，可整段退縮並與所鄰道路寬度合計達八公尺者，不在此限。

Q:申請策略性更新獎勵容積要件？

A:依本辦法第十四條第二項規定申請指定為策略性再開發地區者，實施者應於申請時併同提出事業計畫構想，其內容應能提供豐富多元之公益及公共服務設施，補充當地不足之公共設施，改善都市環境品質；或引進產業活動，吸引國際投資及增加就業人口，為都市競爭注入創意，提升都市機能及經濟活力。

前項策略性再開發地區應於指定後二年內擬具都市更新事業計畫報核，逾期未報核者，策略性再開發地區失效。

Q:申請 捐贈本府都市更新基金獎勵容積，繳款計算及時程規定？

A:依本辦法第十五條規定捐贈本府都市更新基金時，應於取得建造執照前

全數一次捐贈繳納。其計算公式如下：

捐贈本府都市更新基金金額 = (實施者依本基準第十三條第一項但書規定
增加之建築容積價值 - 更新成本) × a

基準容積率 ≤ 240% : a = 0

240% < 基準容積率 ≤ 300% : a = 20%

300% < 基準容積率 : a = 40%

前項更新成本係指「臺北縣都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額審議

原則」所定之內容。

Q:都市計畫書限制獎勵規定?

A:更新單元之土地使用分區已依都市計畫檢討變更審議規範程序，由非都市發展用地變更為都市發展用地，或由低強度變更為高強度者，其申請獎勵項目屬都市計畫義務性規定者，不適用本基準相關之獎勵。

Q110：綠建築保證金計算標準？

A：申請建造執照時，實施者應繳交容積獎勵乘以銷售淨利之保證金，保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章。依限取得綠建築標章者，保證金無息退還，未依限取得綠建築標章者，保證金不予歸還。

(十七) 容積移轉

Q118：容積移轉法令依據？

- 一、都市更新條例第 45 條
- 二、都市計畫法第 83-1 條
- 三、都市計畫容積移轉實施辦法
- 四、臺北縣都市計畫容積移轉審查許可要點

Q121：移轉容積如何換算？

A：都市計畫容積移轉實施辦法第 9 條：

$$\begin{array}{l} \text{接受基地} \\ \text{移入之容積} \end{array} = \begin{array}{l} \text{送出基地土地面積} \times \\ \text{申請容積移轉當期} \\ \text{送出基地之公告土地現值} \end{array} \times \text{基地容積率}$$

Q122：申請移轉容積，接受基地部分有何規定？

A：臺北縣都市計畫容積移轉審查許可要點：

接受基地應面臨八公尺以上已開闢道路。

Q123：容積移轉需要另行檢附全數所有權人同意？

A：都市更新條例 30 條修正後如下：「一、申請各項建築容積獎勵及

容積移轉所支付之費用，經各級主管機關核定後，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付；---」，已免再檢附全體所有權人同意文件。

Q124：容積移轉是否稀釋地主的土地持分？稀釋地主的權利分配？

A：會稀釋地主的土地持分，但不會稀釋地主的權利分配，可能還能增加權利分配。

Q125：更新單元內之巷道可以廢巷嗎？如何辦理？

A：都市更新單元內如涉現有巷道廢除，應於事業計畫階段提請審議會併同審查決定。

(十八) 權利變換估價原則

Q126：都市更新權利變換計畫應委請估價師辦理，有關估價師一定得由實施者找嗎？地主是否可以推薦？

A：一、法令規定：依權變辦法第 6 條規定，權利變換前各宗土地及更新後建築物及其土地應有部分及權利變換範圍內其他土地於評

價基準日之權利價值，由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。

二、如地主希望部分由地主推薦，可協商實施者辦理，但宜在早期籌備階段，以免契約簽定後可能性縮小。

Q127：土地臨大馬路跟巷道之估價差異？

A：土地估價是屬專業的範疇，且有專業技術法規。已規範土地所坐落區位條件不同，其土地價值也會有所不同，估價師在推估各筆土地價值時，所考量因素有地形、地勢、臨路路寬、臨路面寬、臨路數量、平均寬深度、面積(開發適宜性)、容積比較、商業效益、視野景觀、使用現況、鄰避設施等，但各項因素仍得是實際需要調整之。

Q128：高樓層、低樓層之估價差異？

A：若更新單元內有公寓或大樓情況下，該更新前權利價值，不動產估價師應依不動產技術規則第 125 條及 126 條規定為評估依據。

Q129：何時估定更新前權利價值與更新後價值？評價基準日是什麼時候？

A：一、事業計畫與權變計畫分送時，在事業計畫核定後估價；二計畫併送時，在事業計畫完成時就要估價。

二、事業計畫核定後，權利變換報核前，有個估價的作業，估定某一天更新前、後的權利價值，那一天就是評價基準日，這個評價基準日依權變辦法第 8 條的規定，是由實施者決定，但必須是要在權變計

畫報核前 6 個月內。

十九、共同負擔

Q130：成本列入共同負擔的法規依據為何？

A：

一、法規依據：依都市更新條例第 30、31 條之規定。權利變換辦法第 13 條。

二、本條例第三十條之用詞涵義如下：

- 一、原有公共設施用地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地：指都市更新事業計畫核定發布日權利變換地區內實際作公共設施用地、道路、溝渠、河川使用及原作公共設施用地、道路、溝渠、河川使用已廢置而尚未完成廢置程序之得無償撥用取得之公有土地。
- 二、未登記地：指都市更新事業計畫核定發布日權利變換地區內尚未依土地法辦理總登記之土地。
- 三、工程費用：包括權利變換地區內道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等公共設施與更新後土地及

建築物之規劃設計費、施工費、整地費及材料費、工程管理費、空氣污染防治費及其他必要之工程費用。

四、權利變換費用：包括實施權利變換所需之調查費、測量費、依本條例第三十六條第二項應發給之補償金額、拆遷安置計畫內所定之拆遷安置費、地籍整理費及其他必要之業務費。

五、貸款利息：指為支付工程費用及權利變換費用之貸款利息。

六、管理費用：指為實施權利變換必要之人事、行政及其他管理費用。

前項第三款至第五款所定費用以經各級主管機關核定之權利變換計畫所載數額為準。第六款管理費用之計算基準並應於都市更新事業計畫中載明。

Q131：權利變換中補償金是實施者給還是政府給？

A：權利變換計畫包含一切更新成本，政府核定後應發放補償金，由實施者發給應受補償人，並列入共同負擔。

Q132：權利變換之共同負擔是否有比例之規定？一般核定之比例為多少？

A：權利變換之共同負擔如何決定，實施權利變換時，權利變換範圍內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場

、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等七項用地，除以各該原有公共設施用地、未登記地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地抵充外，其不足土地與工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用及都市更新事業計畫載明之都市計畫變更負擔、申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用，經各級主管機關核定後，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。

依前項所列各項均是成本，但因各案成本項目會不同，數額大小也不一樣，但審議委員會視地區市場行情的不同，審決後由市政府公告確定，但沒有固定比率。

Q133：重建費用的面積計算係依樓地板面積或地政機關登記面積為準？

A：重建費用與面積的關係，會與地主權利息息相關，要有合理的標準。新北市政府已訂有權利變換提列共同負擔項目及金額審議原則。是採依樓地板面積為準。

Q134：營建費用如何計算？

A：臺北縣的營建費用依不同的建築結構不同的建材分級，詳參臺北縣都市更新審都市更新計畫提列共同負擔項目及金額審議原則。

Q136：拆遷補償費是否一定要提列補償所有權人？何時發給？

A：是補償給恁受補償人。依權變辦法第 20 條之規定於權變計畫核定發布日起十五日內發給之。

Q137：建築物拆遷安置租金補貼費用標準？

A：一般由實施者視個案當地租金標準情形提列，提報審議會審定。但不一定所有各案均會有租金補貼。

Q138：拆遷補償費用與拆遷安置費用的差異？發放對象為何？

A：一、拆遷補償費：是對建物的殘餘價值補償，換言之是對物補償。

二、拆遷安置費：是配合拆遷獎勵金 + 人口搬遷補助費，是對人補償。

三、發放對象：一般而言是對應受補償人發給。

(二十) 權利價值分配

Q142：都市更新事業計畫沒有蓋同意書的人，權變後就只能分回更新前的價值嗎？產權登記是依據權利變換或私約約定？

A：

一、權利變換應分配土地及建物：權利變換後之土地及建築物，扣除前法規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例，分配與原土地所有權人。有沒有蓋同意書，只要依規定選屋，仍是可分配更新後的價值。

二、領現金者：條例 31 條：—但其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，得以現金補償之。

三、產權登記：條例 43 條，經權利變換之土地及建築物，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。爰不是依私約登記。

Q143： $\Delta F1$ 權利價值分配給全體或適用 $\Delta F1$ 的住戶？如何計算？

A：視實施方式而定，如果是協議合建，沒有這個問題；如果是權利變換，

$\Delta F1$ 的獎勵值是適用整個更新單元，透過估價給予不同的權重比來解決

這個問題。

Q144： $\Delta F6$ 違章獎勵價值如何分配？

A：一、依條例 41 條，權利變換範圍內占有他人土地之舊違章建築戶處理事宜，

由實施者提出處理方案，納入權利變換計畫內一併報核；有異議時，準用第三十二條

規定辦理。

二、產權登記：先登記給實施者，再轉給占有他人土地之舊違章建築戶。

Q145：沒有土地產權之合法建物所有權人、設定地上權人之權利價值，如

何分配更新價值？

A：依都市更新條例第 39 條之規定，權利變換範圍內合法建築物及設定地上權、永佃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、永佃權人或耕地三七五租約之承租人於實施者擬定權利變換計畫前，自行協議處理。

前項協議不成，或土地所有權人不願或不能參與分配時，由實施者估定合法建築物所有權之權利價值及地上權、永佃權、或耕地三七五租約價值，於土地所有權人應分配之土地及建築物權利範圍內，按合法建築物所有權、地上權、永佃權或耕地三七五租約價值占原土地價值比例，分配予各該合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人或耕地三七五租約承租人，納入權利變換計畫內。其原有之合法建築物所有權、地上權、永佃權或耕地三七五租約消滅或終止。

土地所有權人、合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人或耕地三七五租約承租人對前項實施者估定之合法建築物所有權之價值及地上權、永佃權或耕地三七五租約價值有異議時，準用第三十二條規定辦理。

(二十一) 選屋&找補

Q148：權利變換計畫於更新後如何分配房屋？

A：

一、法令：實施後應分配之土地及建築物位置，應依都市更新事業計

畫表明分配方式辦理；其未表明分配方式者，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

二、實務：權利變換依各宗土地更新後應分配之權利價值，按選屋原則，由土地所有權人自行選擇，再依選取房屋的價值辦理找補。

Q149：建物水平分還是立體分？可自由選擇更新後的住宅單元嗎？

A：

一、協議合建是依雙方契約約定辦理；

二、權利變換辦法 11 條：原則應依都市更新事業計畫表明分配方式辦理；其未表明分配方式者，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。

Q150：是否一定要簽署選配書？去選屋時會被如何處理？若是對權利價值有疑義不參與選配房屋，法令有規定實施者可代為抽籤選配嗎？

A：一定簽署表示同意，不參與選配，依都市更新權利變換實施辦法第 11 條規定辦理會以抽籤解決。

權利價值有疑義，依都市更新條例第 32 條之規定，於權利變換計畫書核定後 2 個月內，應以書面敘明理由，向主管機關提出異議。

Q151：參與都市更新，不選配房屋可否領取補償金？

A：得以現金補償之。依都市更新條例第 31 條及權變辦法第 9 條之規定辦理。

Q152：所有權人依權利變換結果選擇房屋，致產生差額時如何處理？

A：依條例第 31 條及都市更新權利變換實施辦法第 25 條之規定辦理。

Q153：更新地主還需要出資嗎？差額找補認定標準？

A：視各別情況不同，一般而言是不用出資，但有差額時一定會有找補的問題，至於差額如何認定，如果是協議合建按契約的約定；如果是權利變換係依估價師估算的權利價值為準。

Q154：更新後何時辦理貸款支付差額找補？

A：交屋時同時支付差額價金。或先期申請銀行貸款，雙方交屋同時及撥款。

(二十二) 信託

Q155：都市更新信託是什麼？對權利人有何保障？

A：一、都市更新條例第 13 條：都市更新事業得以信託方式實施之。實務上可分為以信託方式代位實施或信託管理二種方式。

二、對權利人之保障：

(一) 產權信託管理：因都更案限制移轉及設定之法定時間為 2 年，一般集合大樓個案一定超過 2 年，故增加產權信託管理，以確保更新期間不受少數地主被查封法拍之影響。

(二) 資金信託管理：專款專用可避免資金被實施者挪用。

(三) 信託契約附加之保障：更新案有狀況時啟動續建處理機制，由建築經理公司提供協助，讓個案可以順利興建完成。

Q156：信託機制架構為何？如何辦理？何時辦理？

A：一、信託架構與辦理：

(一) 由銀行信託部辦理產權及資金信託管理。

(二) 由建築經理公司辦理營建管理，並協助銀行作撥付工程款之管理。

二、辦理時機：

有的個案為掌握地主之穩定性，在事業計畫送審前即先洽銀行辦理產權信託，大部分個案是在權利變換計畫核定，辦理貸款時一併辦理信託。

Q157：信託內容有那些？費用如何計算？

A：一、信託內容包含：

(一) 產權信託管理：土地及建物之所有權信託登記予銀行信託部。

(二) 資金信託管理：更新資金全部存入信託專戶控管，專款專用。

二、費用之開價有以公告現值計算產權管理之費用，以信託資金計算信託專戶之管理費用開價，但實際的合理價格，大約是更新總費用的 1% 左右。

(二十三) 稅賦

Q159：都市更新稅捐減免規定？實施方式不同有何差異？

A：依都市更新條例第 46 條規定，惟土地增值稅及契稅減徵僅適用於權利變換方式。

Q160：土地增值稅減免，所謂第一次移轉是指什麼時候？如何計算？

A：一、土地所有權人更新後分回之建物及土地持分，視為原有；之後將產權移轉給任一人時，即屬更新後第一次移轉，若以權利變換方式實施都市更新，其土地增值稅及契稅可享減徵 40% 規定。

二、前次移轉現值以土地所有權人取得當時之現值為前次，乘物價指數，減除（當期公告現值×面積×持分）後餘額為土地漲價總數額，在乘以適用稅率，計算土地增值稅。

Q161：更新後原地主土地前次移轉現值有否變動？

A：不會。

(二十四) 委託實施

Q164：實施者資格有何規定？個人可以當實施者嗎？

A：一、都市更新條例第 10 條：由土地及合法建物所有權人自組更新團體或委託都市更新機構為實施者。

二、都市更新條例第 14 條：都市更新機構以依公司法設立之股份有限公司為限。但整建或維護者不在此限。

三、都市更新條例第 15 條：自組之更新團體須由七人以上之土地及合法建物所有權人組織。

Q165：實施者可以幾家？住戶是否可以跟建商共同擔任實施者實施更新？

A：一、事業計畫階段之實施者只能有一家。

二、住戶為自然人，不可擔任實施者，但可以加入不動產投資專業公司之發起人，成為股東之一。

Q166：實施者是在概要階段還是事業計畫階段必須選定？

A：都市更新條例第 19 條：事業計畫由實施者擬定，故擬定事業計畫之前必須選定。

Q167：實施者選營造廠沒有經過地主同意可以嗎？

A：一、若實施者是建商，則由建商負責工程的監督，故一般不會經地主同意。

二、若實施者是更新會，則先由更新會甄選，地主人數多的都由理監事議決後送大會讓地主追認，地主人數少者有些會由地主直接參與議決。

Q168：萬一實施者倒閉，所有權人如何因應？

A：

一、**主管機關監督**：都市更新事業計畫核定後，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。

二、**主管機關必要時接管**：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。

二、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。

三、**資金融貸機關作為**：都更融資金額龐大，融資銀行大都有搭配建經公司監督，於無故停工逾相當期限，會依融資契約啟動續建機制，以確保資金回收。地主應事先留意此機制運用預為作好。

四、**所有權人事先**，若事先作好配套，都更費用成立信託專戶由融資銀行或其建經控管資金，依進度撥款可避免倒閉困擾。

Q169：更換實施者需要辦理哪些程序及是否需徵求地主同意另簽同意書？

A：一、於事業計畫報核前更換，地主簽同意書給新的實施者即可。

二、都市更新條例第 19-1 條：變更實施者，於依第 22 條規定徵求同意，並經原實施者與新實施者辦理公證後，由各級主管機關逕予核定。

Q170：事業概要核准後可否更換預定實施者？

A：實施者是實施事業計畫之主體，所以在事業計畫報核之同意書填列新的實施者，直接報核即可。

Q172：事業計畫已核定，但實施者無實質推動進度是否可更換實施者？原建商無法推動更新，所有權人同意由新建商接手，但原建商不同意，所有權人應如何處理？

A：所有權人可申請主管機關，依都市更新條例第 55 條定期檢查，及依第 56 條規定處理。主管機關定期檢查發現有下列情形之一者，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。
- 二、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，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。

(二十五) 更新會

Q173：自組都市更新團體相關法令及程序？權利人應注意事項？

A：依都市更新條例第 15 條規定：「逾七人之土地及合法建築物所有權人

依第十（政府劃定）條及第十一條（自行劃定）規定自行實施都市更新

事業時，應組織更新團體，訂定章程載明下列事項，申請當地直轄市、

縣（市）主管機關核准：一、團體之名稱及辦公地點。二、實施地區。

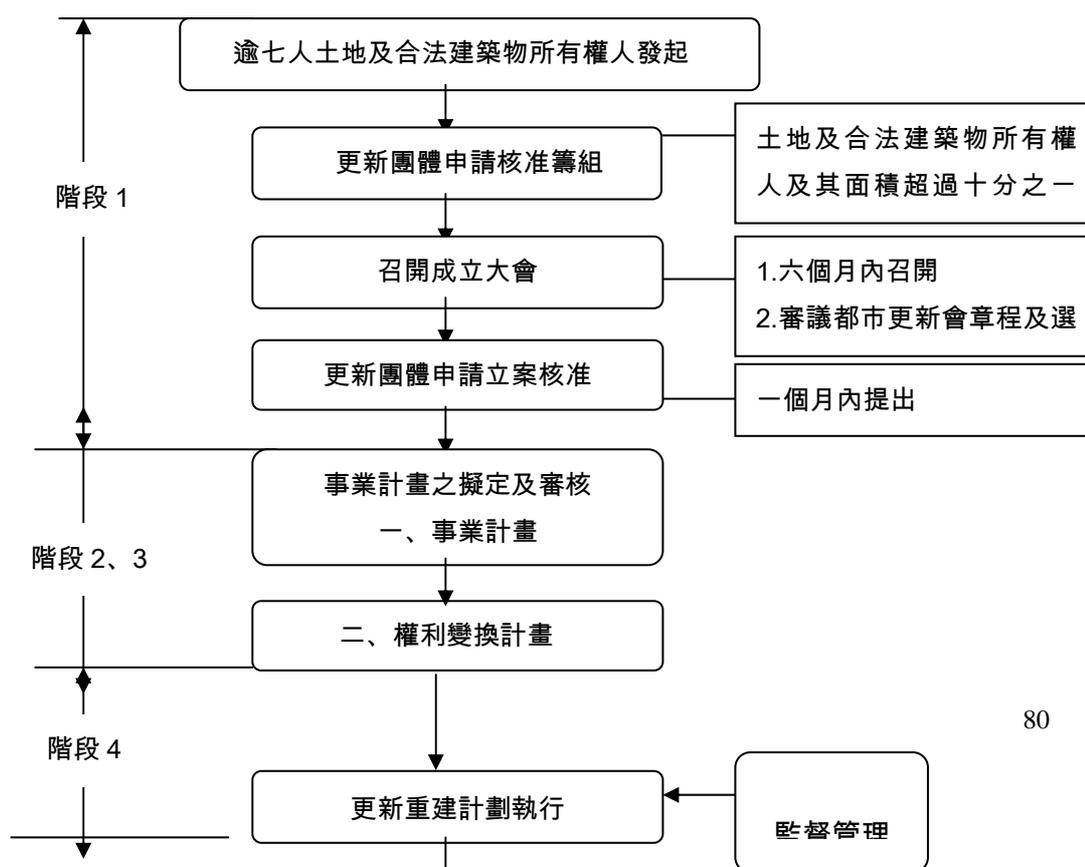
三、成員資格、幹部法定人數、任期、職責及選任方式等事項。四、

有關會務運作事項。五、有關費用分擔、公告及通知方式等事項。六、

其他必要事項。

前項更新團體應為法人；其設立、管理及解散辦法，由中央主管機關定

之。



Q174 自組更新會是否提供那些文件？需要同意書嗎？

A：一、依都市更新團體設立管理及解散辦法第 3 條規定：都市更新團體之

設立，應由發起人檢具下列文件向當地直轄市、縣（市）主管機關

申請核准籌組：

（一）籌組更新會申請書。

(二) 發起人名冊。

(三) 章程草案。

(四) 發起人在更新單元內之土地或建物登記簿謄本。

(五) 經直轄市、縣(市)主管機關核准之事業概要。

二、更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積，其同意籌組之比例已達都市更新條例該比例之證明文件。

Q175：自組更新會，政府會提供那些補助？

A：依臺北縣協助民間推動都市更新事業經費補助要點。

Q176：自組更新會申請建照時，起造人是否為土地建物所有權人？

A：依條例 34 條規定，起造人得為都市更新會，且已成常態。

(二十六) 整建維護

Q178：整建維護的申請資格與條件為何？

A：申請整建維護的資格與條件：

- 一、申請資格：得由依公寓大廈管理條例規定成立之公寓大廈管理委員會或依有關法規規定設立之團體或專業機構擔任。
- 二、申請條件：詳參閱臺北縣政府城鄉局首頁都市更新專區。

Q179：如何申請整建維護(拉皮)及補助？送審程序？

A：一、需檢具申請書(函)以及申請書 4 份，申請書(函)中請敘明「檢送 99

年度本縣都市更新整建維護規劃設計及實施經費補助申請書」。

二、申請書請依公告內容詳細敘明，可參考都市更新處網站首頁/便捷

服務/下載專區/99 年度臺北縣政府受理都市更新整建維護案件。

1

「臺北縣都市更新建築容積獎勵核算基準」

中華民國90 年8 月23 日起實施

中華民國93 年11 月24 日北府城更字第0930775111 號函修正

中華民國98 年3 月10 日北府城更字第0980136474 號令修正

中華民國98 年12 月30 日北府城更字第0981098866 號令發布

一、臺北縣政府(以下簡稱本府)為辦理「都市更新條例」(以下簡稱本條例)

第四十四條

及「都市更新建築容積獎勵辦法」(以下簡稱本辦法)有關都市更新建築容積

獎勵之

核算，特訂定本基準。

二、依本辦法第四條規定，申請公益設施之容積獎勵者，應符合下列規定：

。