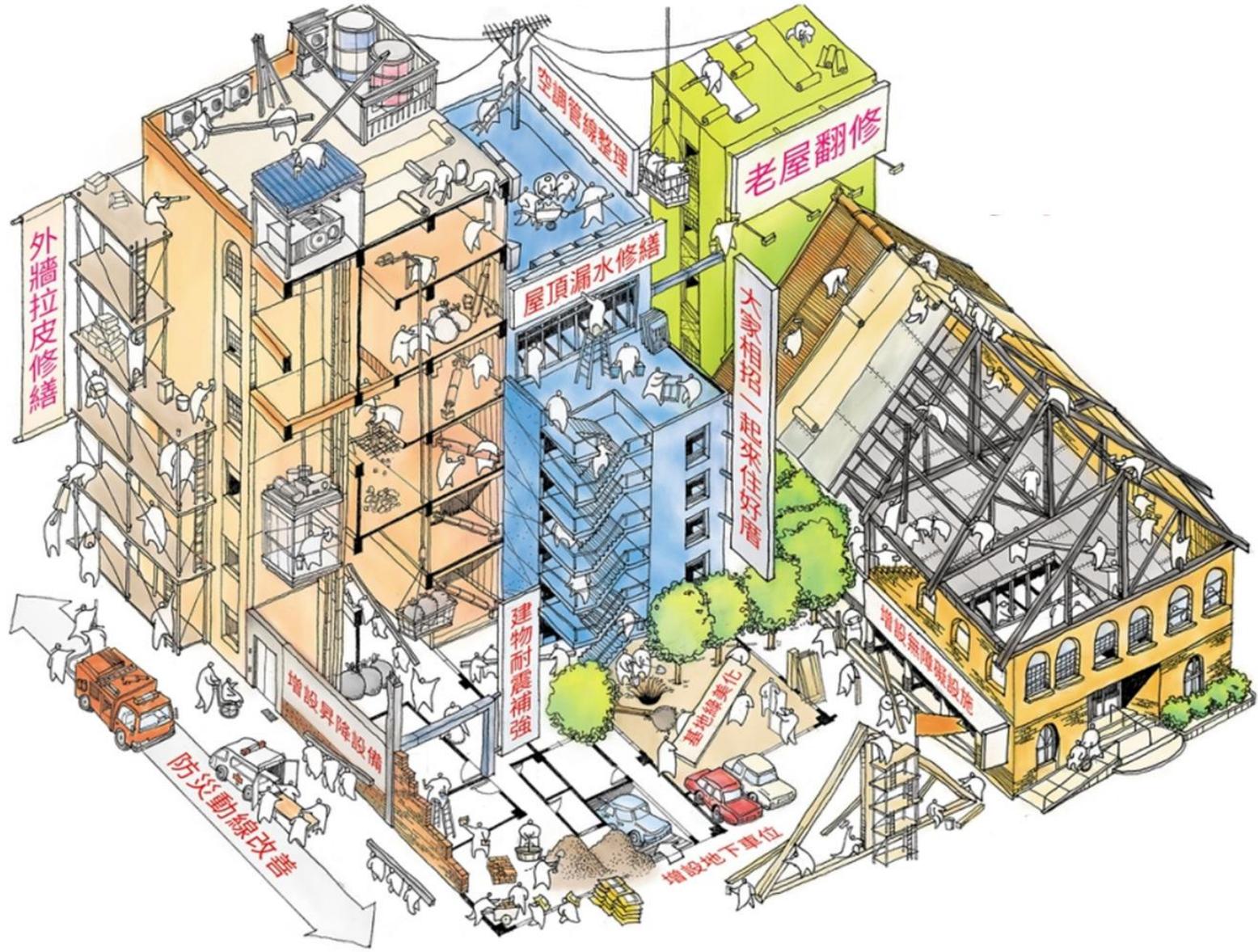


# 圖解都市更新最新修法、流程 及執行注意事項 – 第二話

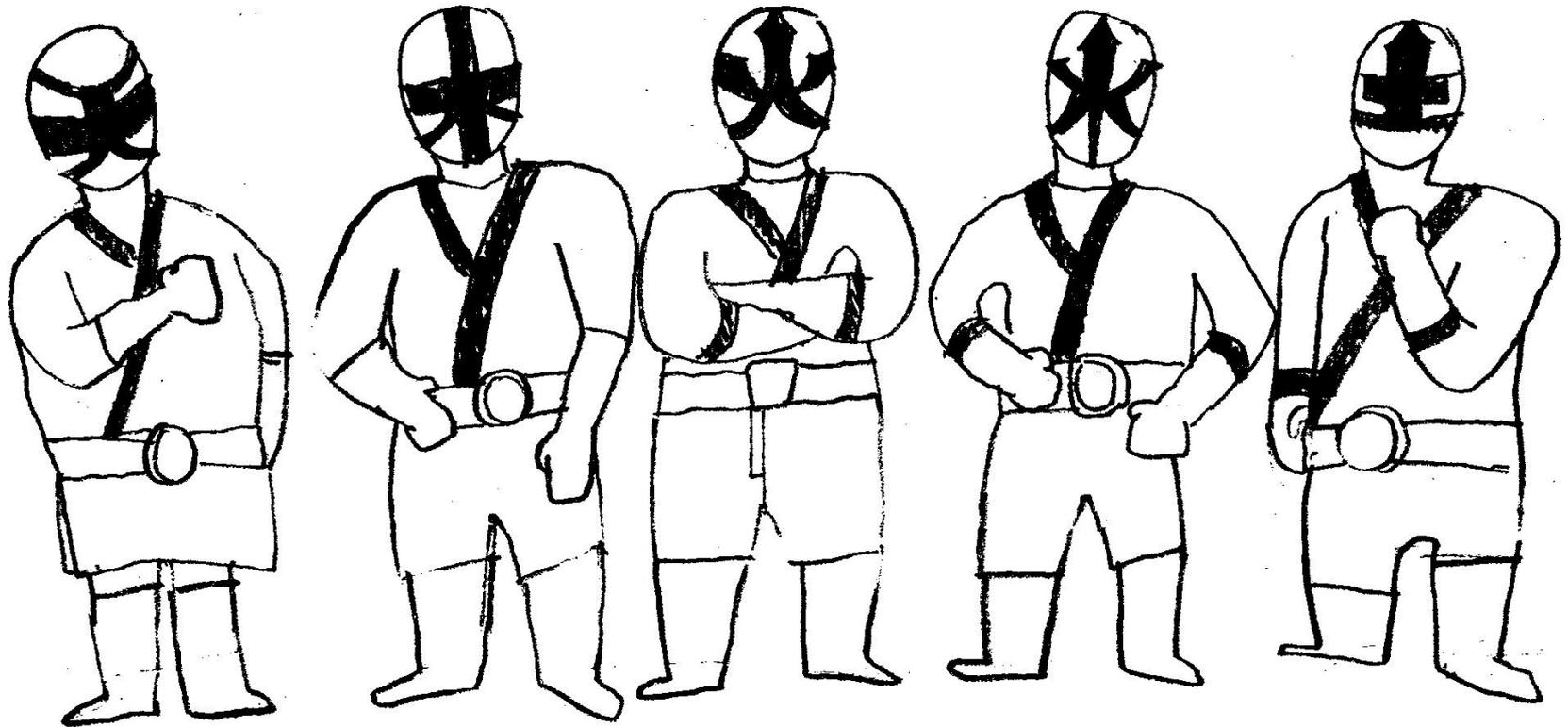
都市更新：依本條例所定程序，在都市計畫範圍內，實施重建、整建或維護措施。





# 【第一步】：籌組實施者團隊

第三十二條 都市更新事業計畫由**實施者**擬訂...。



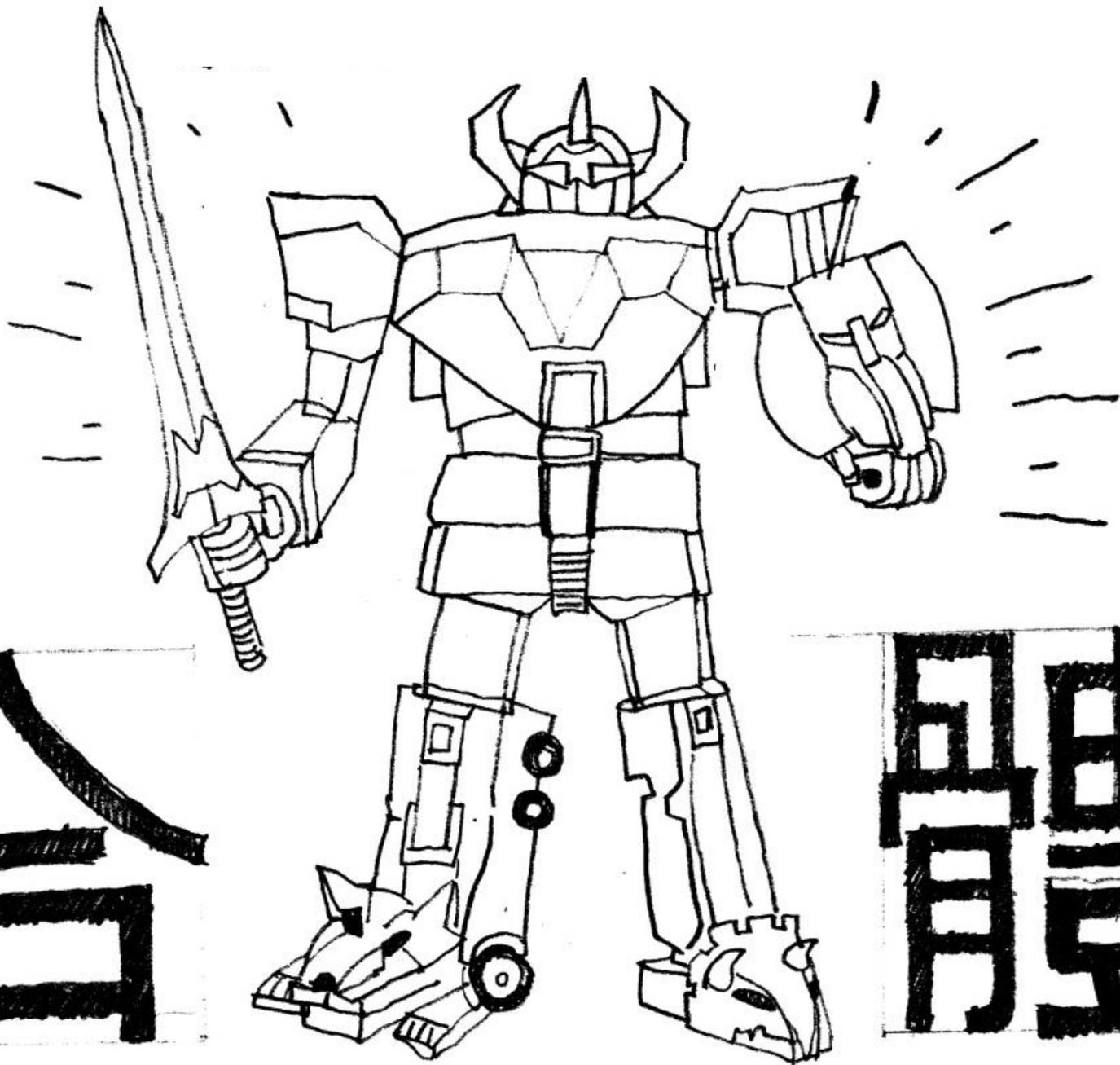
建築師

都市計畫技師

出資者

估價師

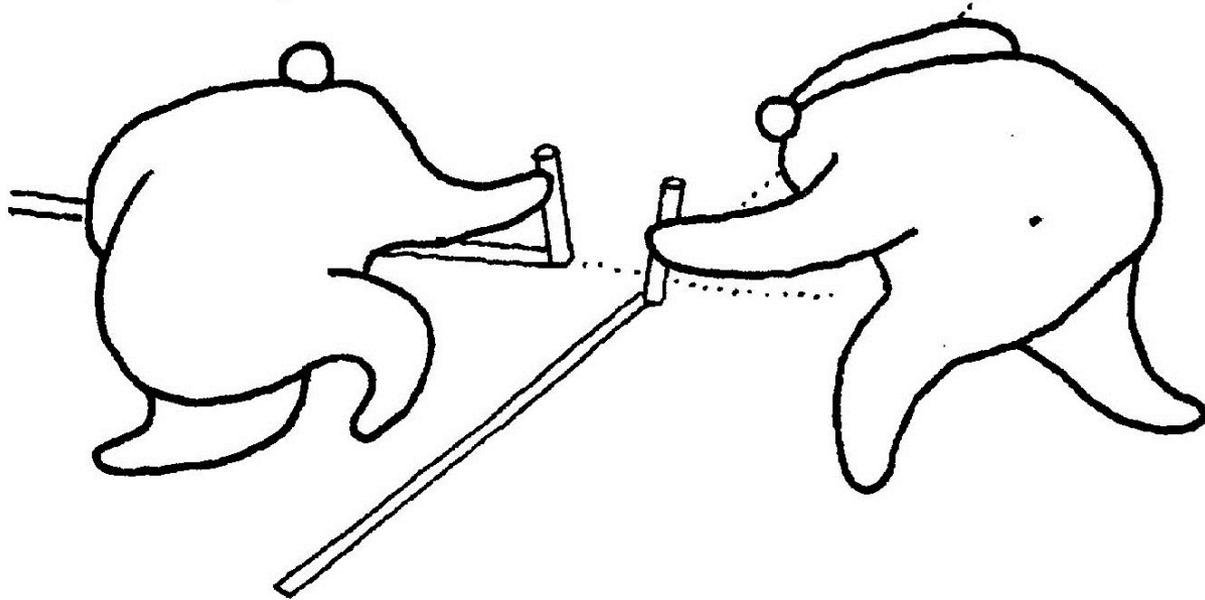
地政士



# 【第二步】：評估更新單元範圍

都市更新條例 第23條(略以) ...，土地及合法建築物所有權人得按主管機關所定更新單元劃定基準，自行劃定更新單元，依前條規定，申請實施都市更新事業。

劃地盤

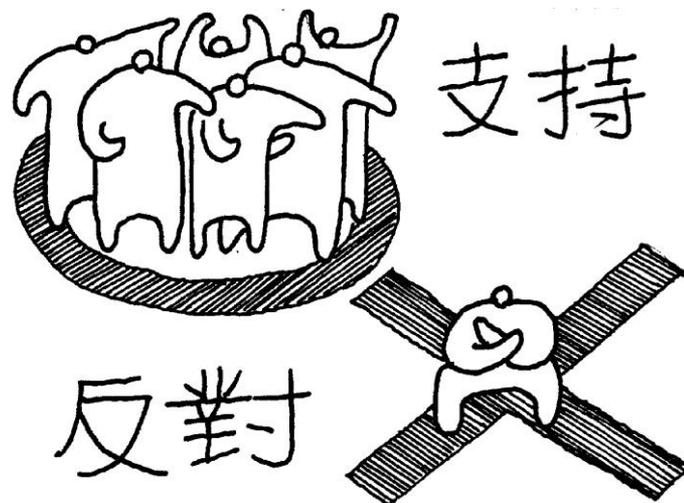
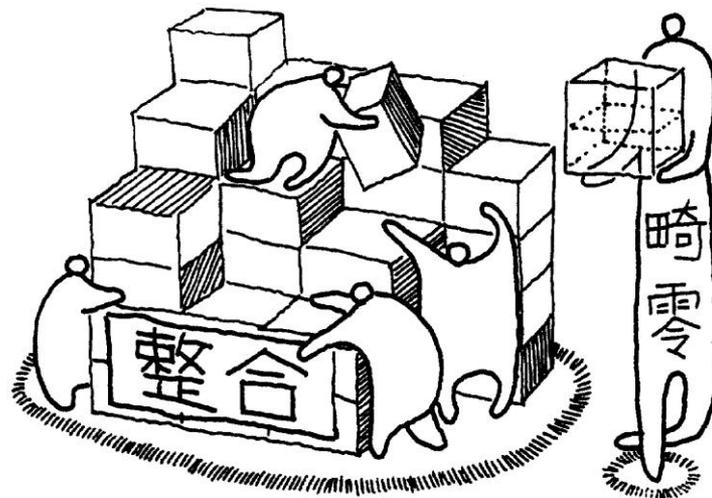


都市更新條例 第23條(略以) ... 於本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之施行前訂定者，應於三年內修正，經該管政府**都市計畫委員會**審議通過後發布實施之。**更新單元劃定基準**訂定後，**主管機關**應定期檢討修正之。



新竹市都市更新單元劃定準則 第4條(略以) ...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**...

# 鄰地協調



新竹市都市更新單元劃定準則 第5條(略以) ...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十二項至第十五項指標。

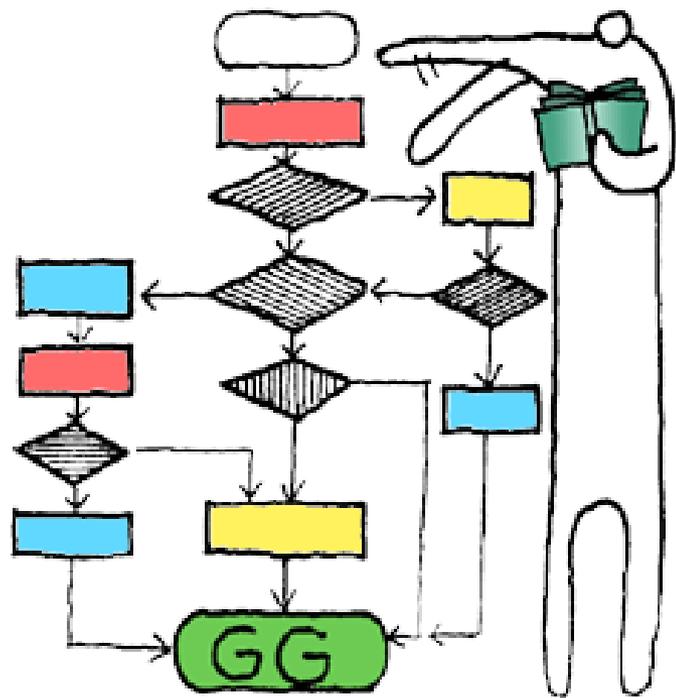
十二：擬申請之更新單元內公園、綠地、廣場未開闢完成者。

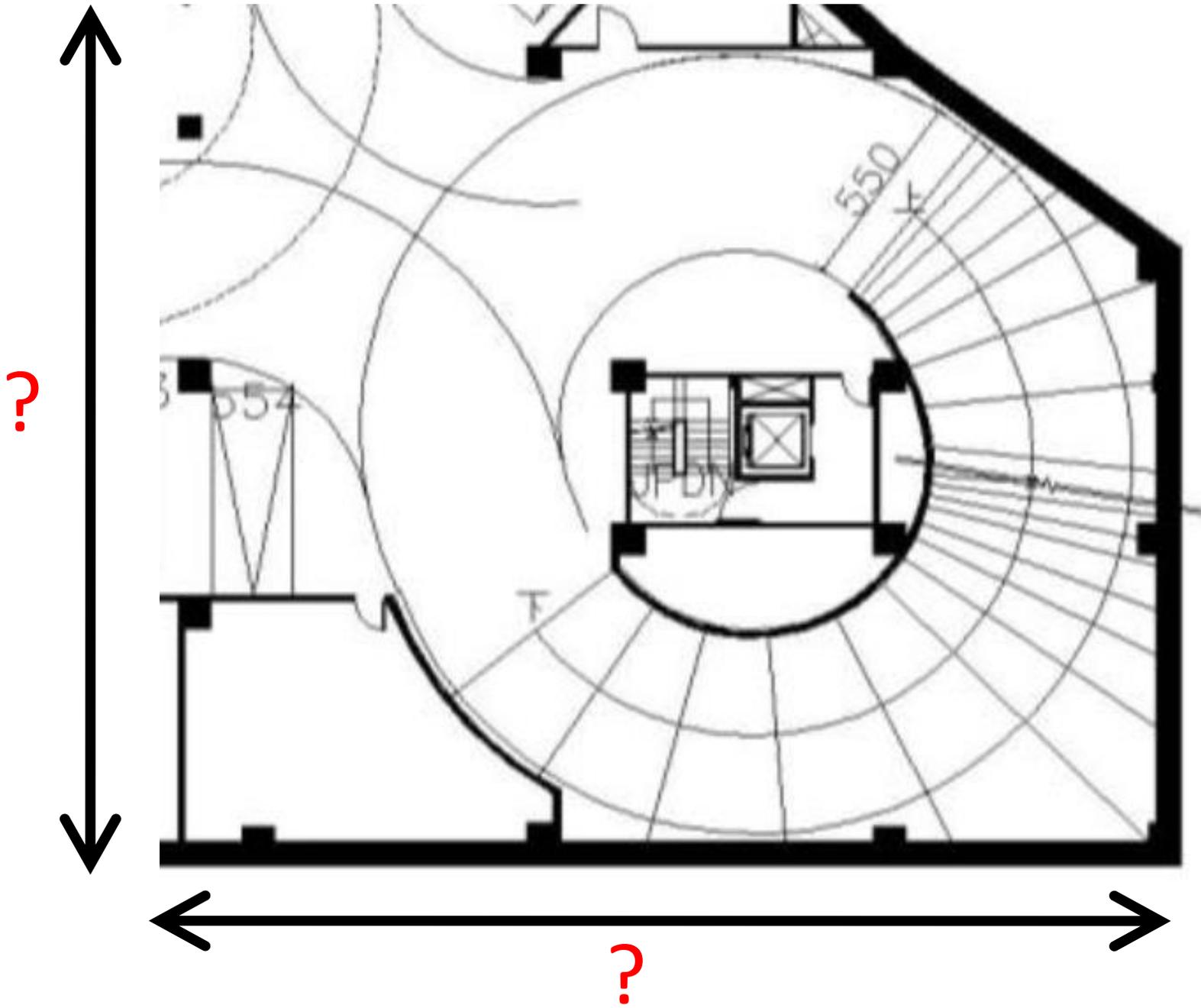
十三：內政部及本市指定之古蹟、都市計畫劃定之保存區、本府指定之歷史建築及推動保存之歷史街區。

十四：更新單元周邊距離下列地區二百公尺內：

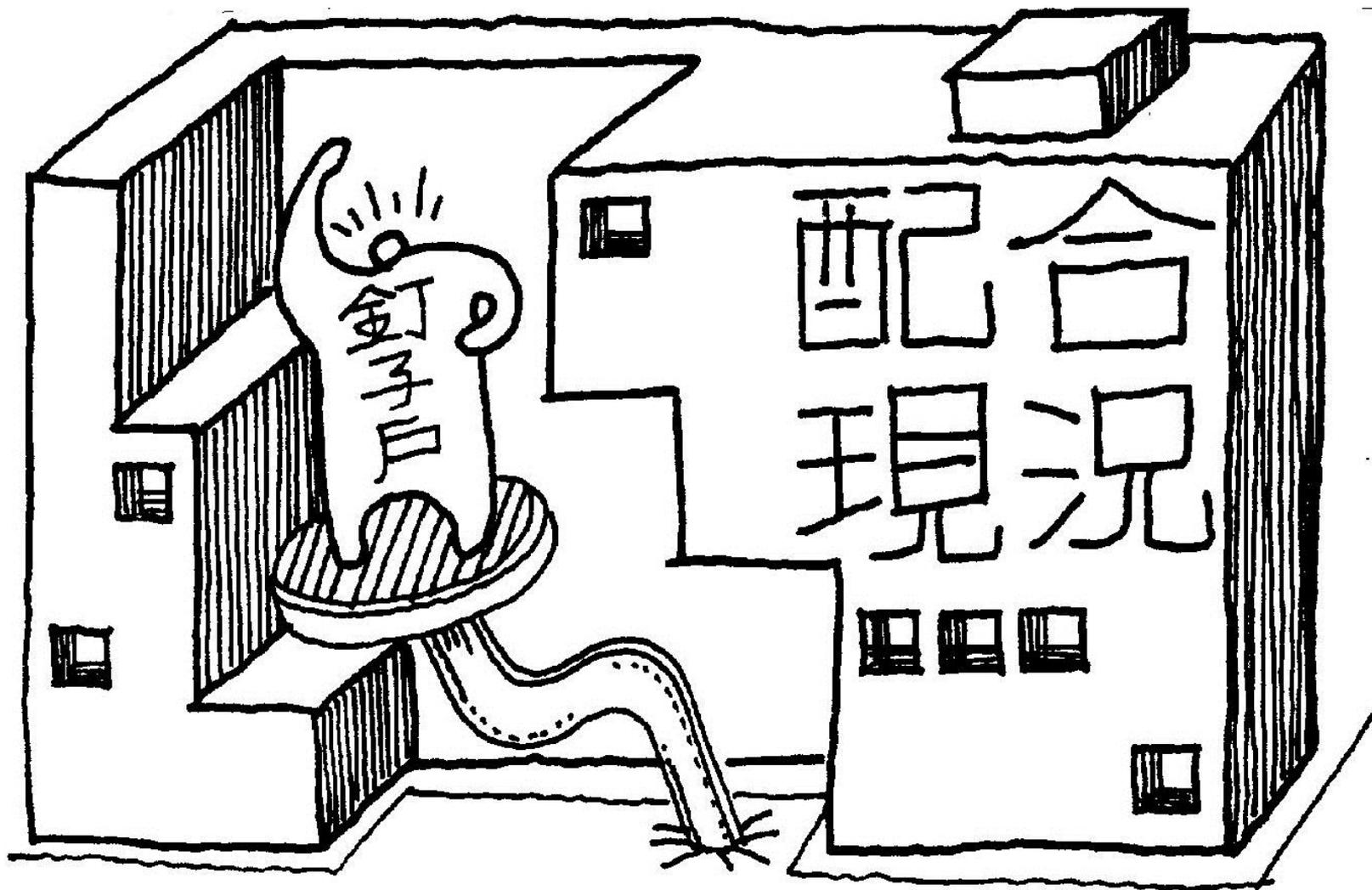
- 1.本市重大建設
- 2.古蹟
- 3.位於已開闢或已編列年度預算開闢面積達○·五公頃以上之公園、綠地。
- 4.基地面積達一千平方公尺以上之廣場

十五：更新單元面積在三千平方公尺以上或完整街廓，並應舉辦地區說明會及土地及合法建築物所有權人均超過十分之三，並其所有土地總面積及合法建築物樓地板面積均超過十分之三之同意。

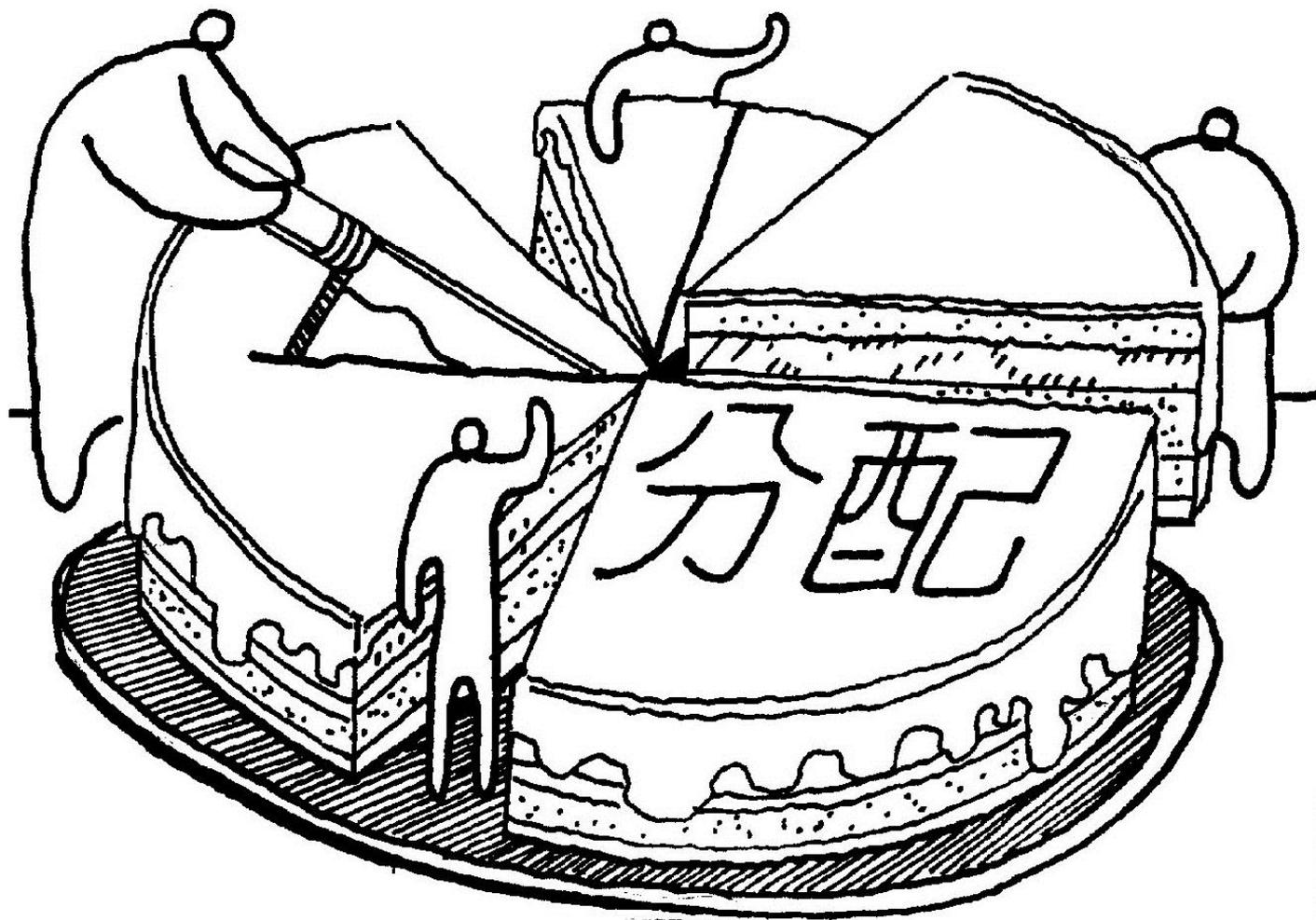




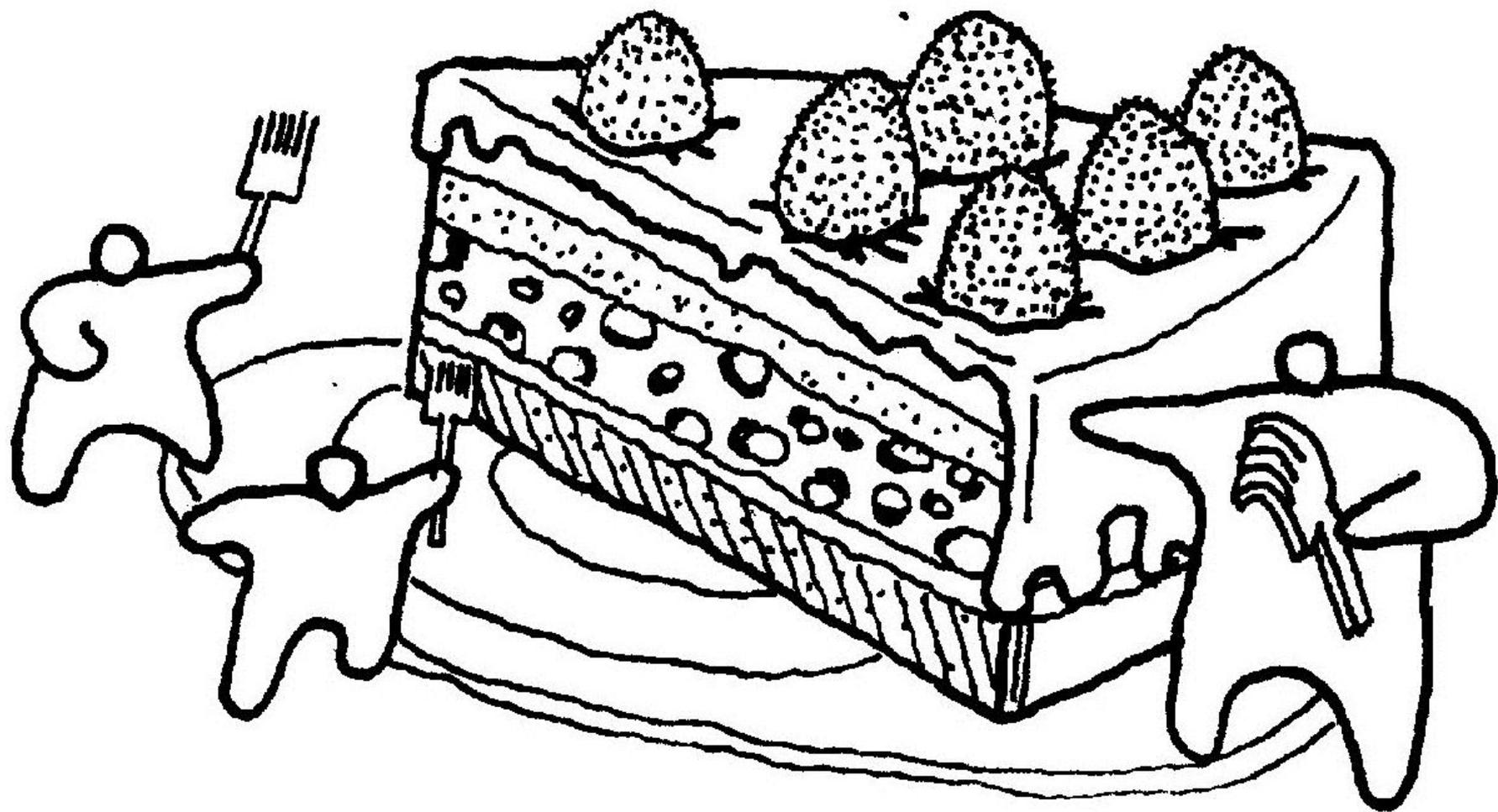
好的更新單元開始，是成功一半。



## 【第三步】：分析現況權利狀態



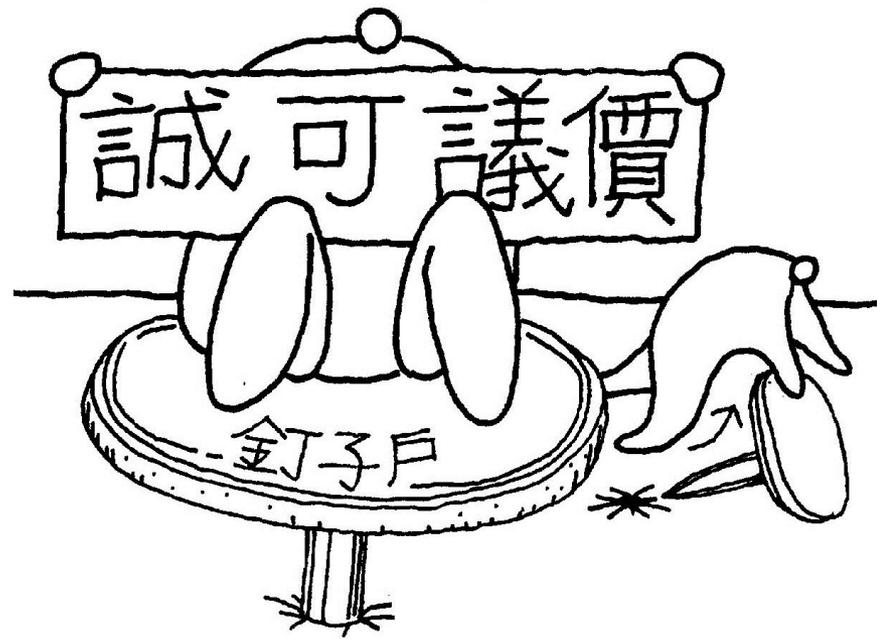
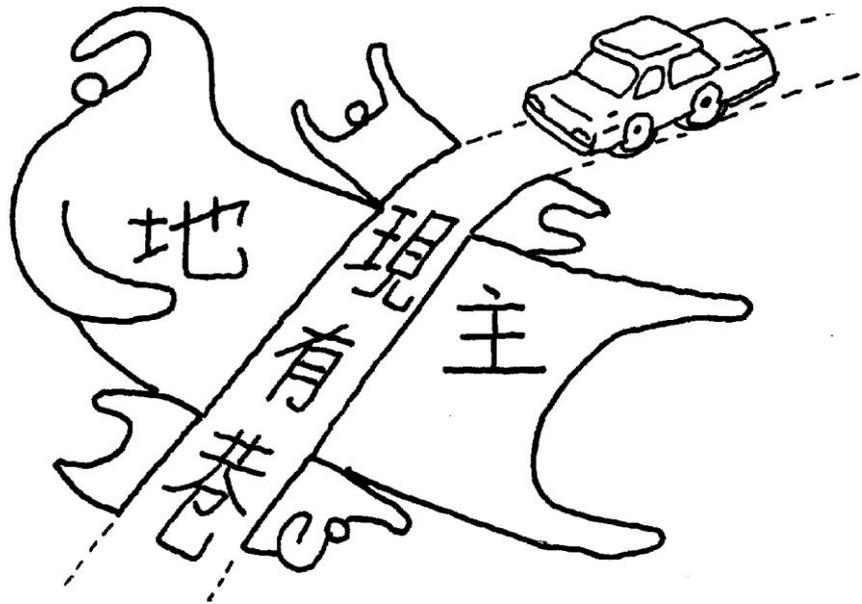
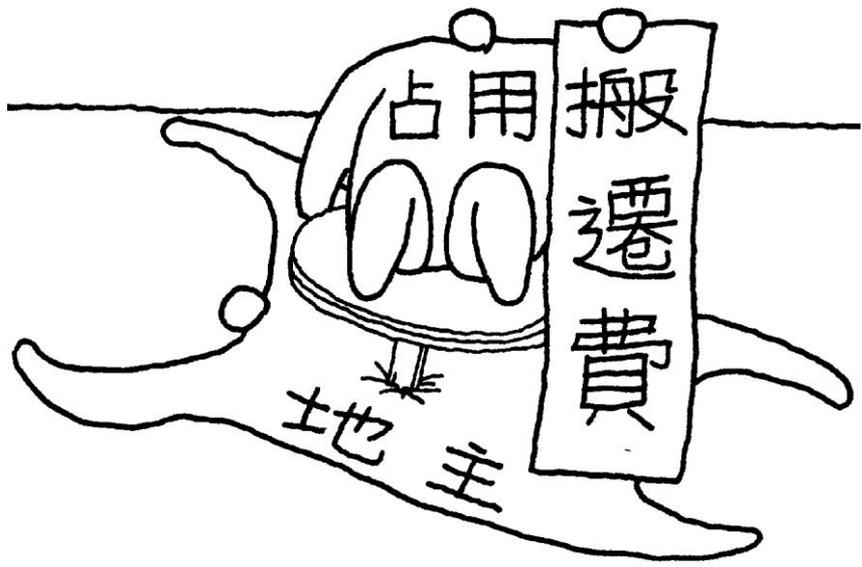
誰可以吃蛋糕？

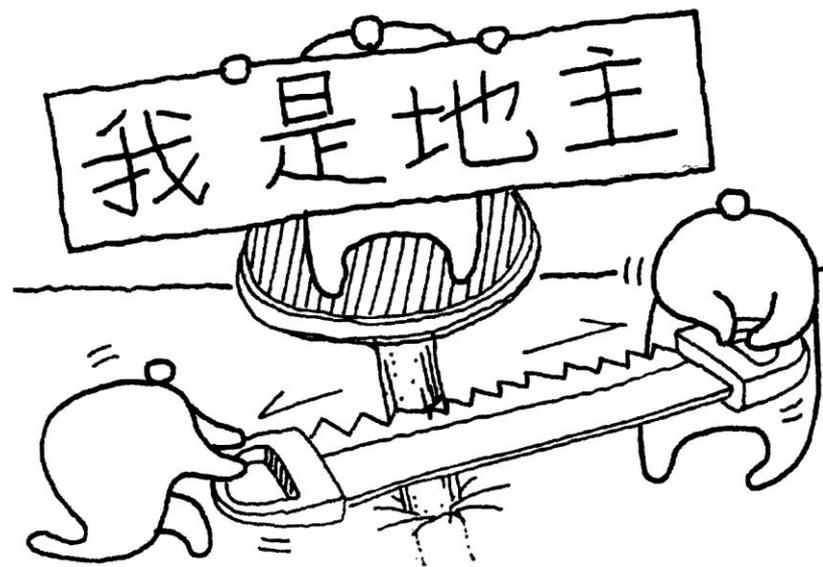
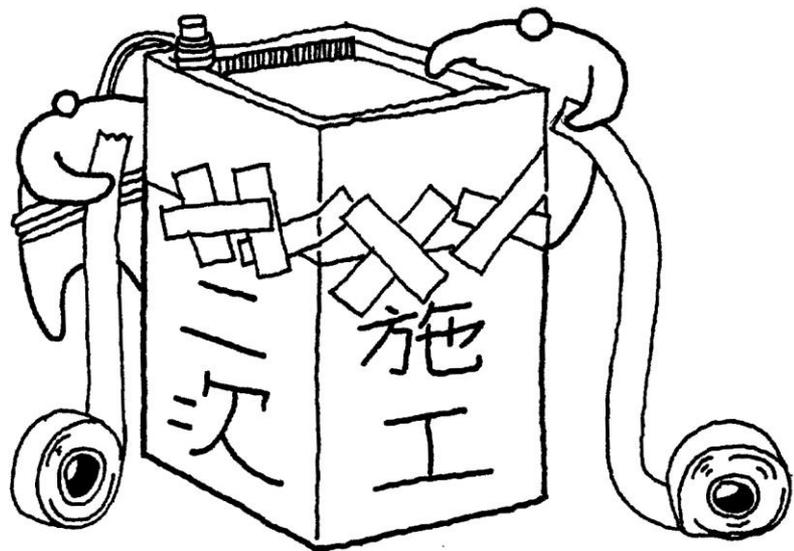
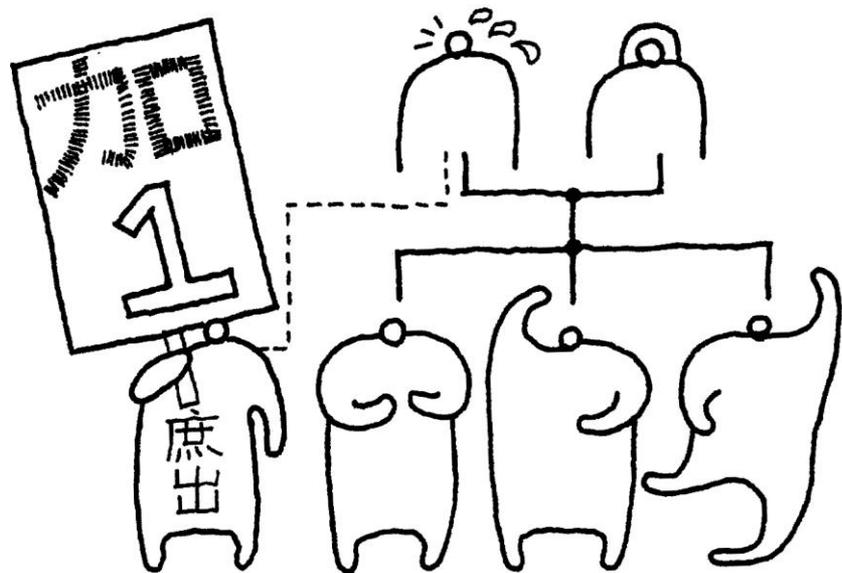
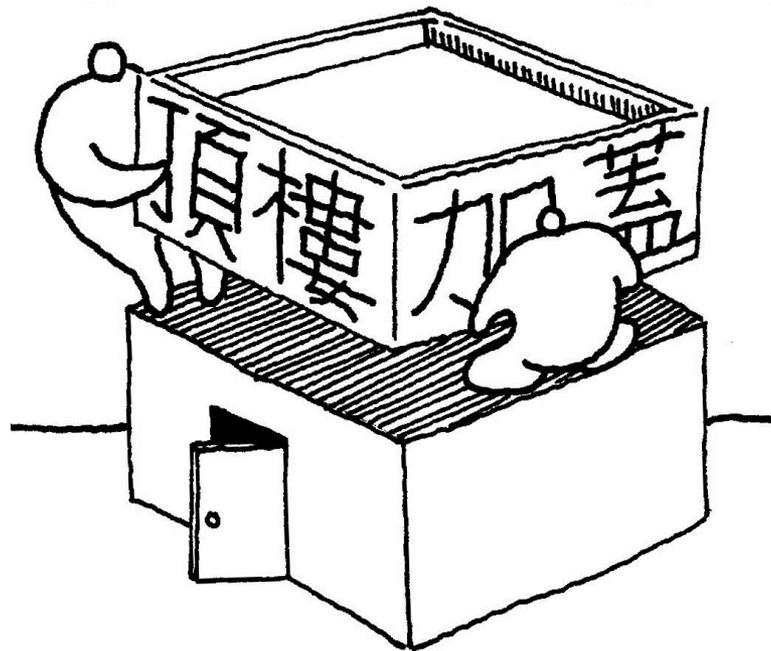


見者有份？

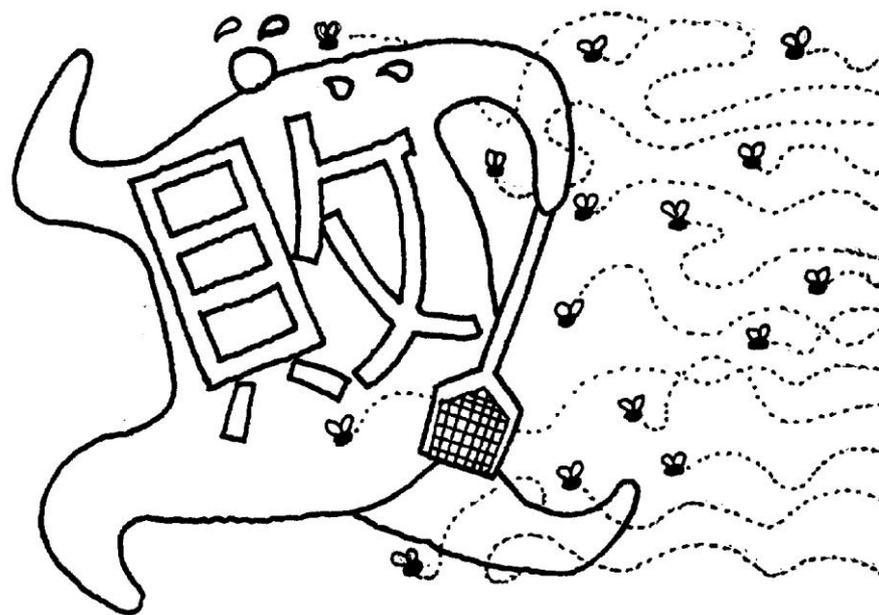
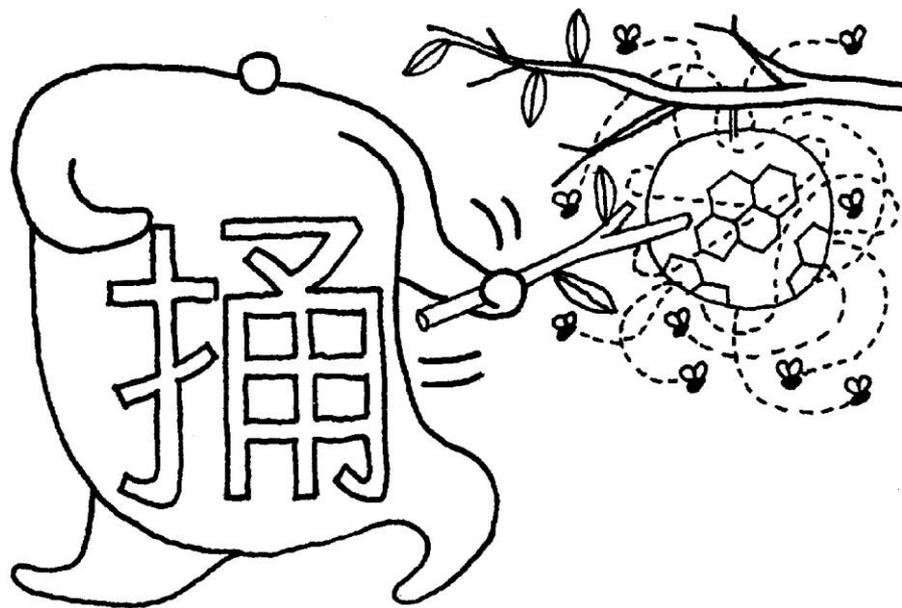
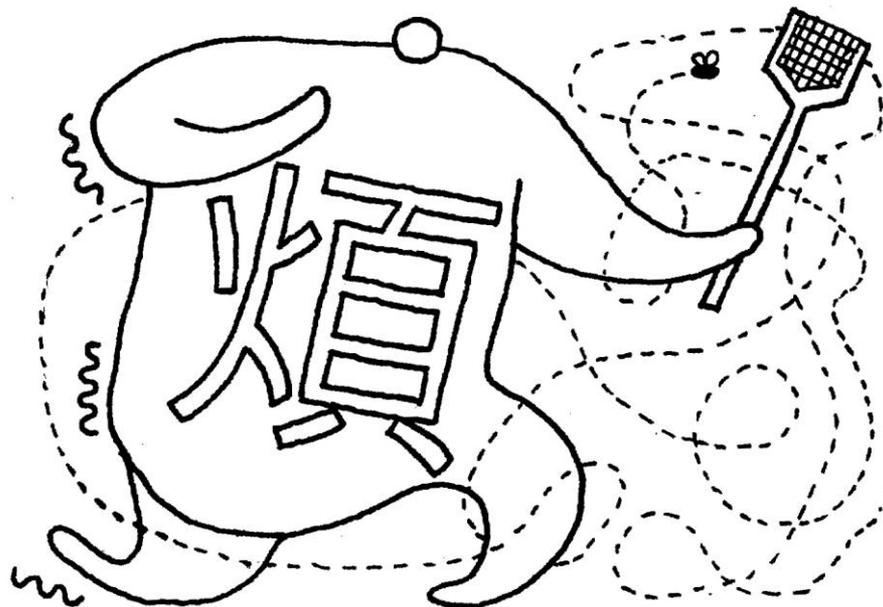
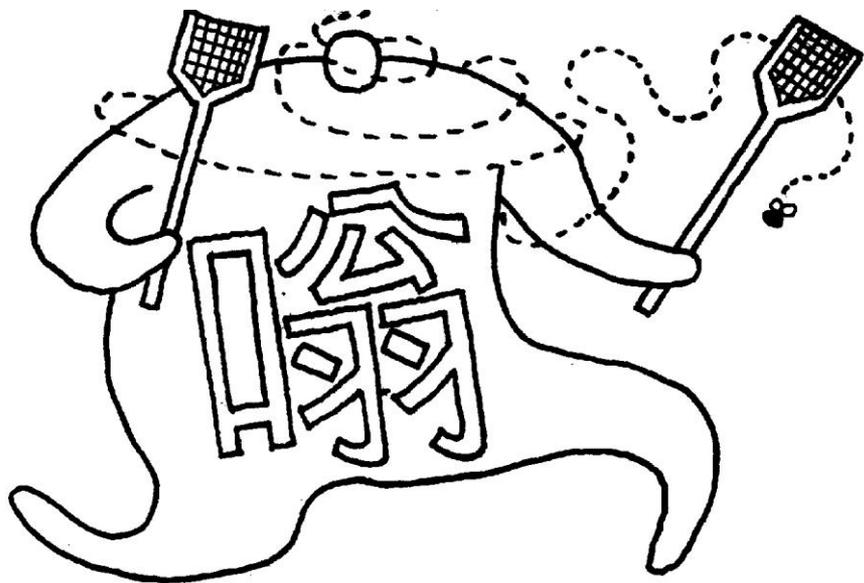
## 都市更新條例相關規定身分別：

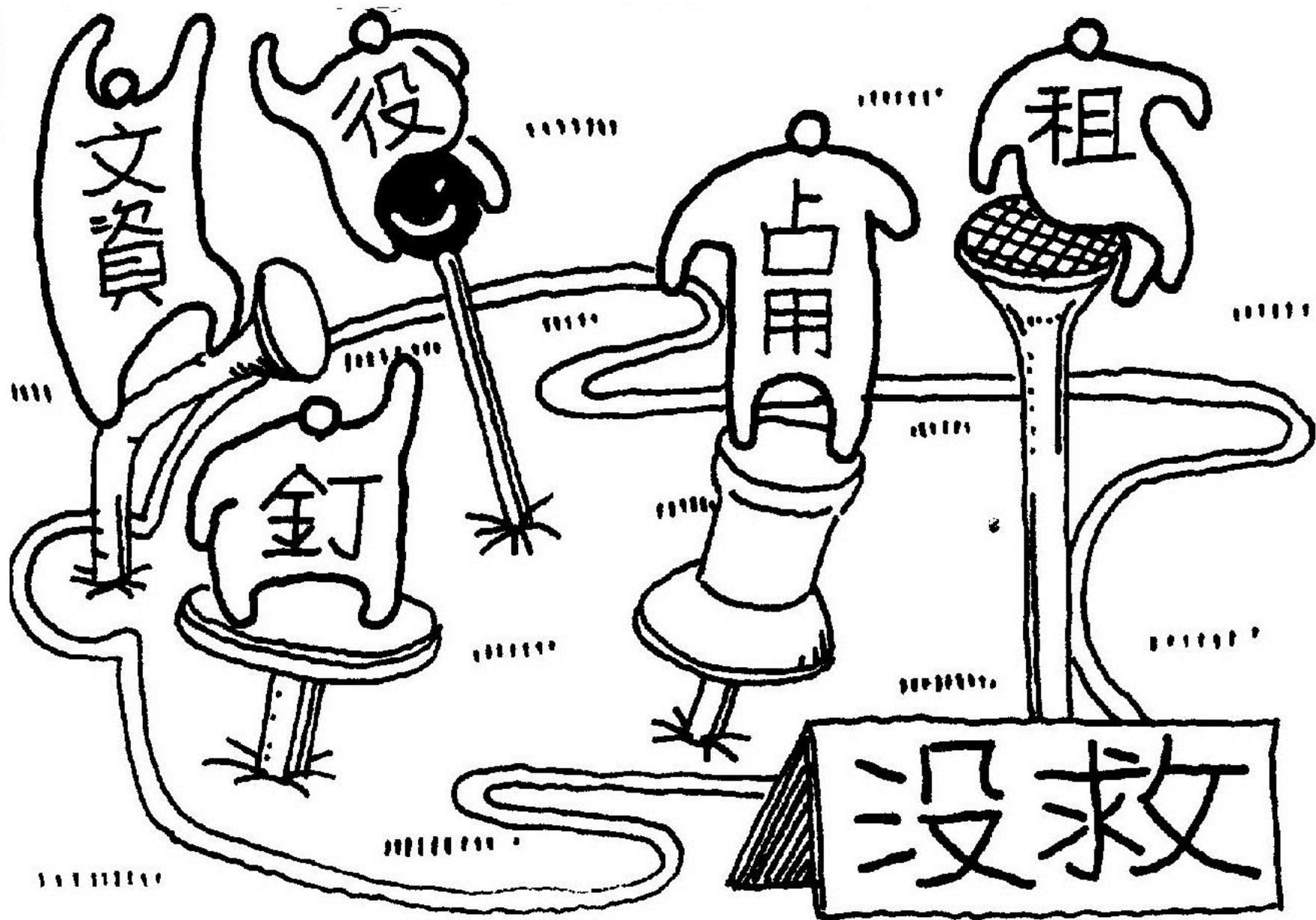
- 土地所有權人、
- 合法建築物所有權人、
- 他項權利人、
- 實施者、
- 與實施者協議出資之人、
  
- 建築物所有權人(有屋無地)、
- 地上權人、
- 永佃權人、
- 農育權人
- 耕地三七五租約承租人。
  
- 限制登記機關、
- 預告登記請求權人、
- 承租人、
- 占有他人土地之舊違章建築戶、





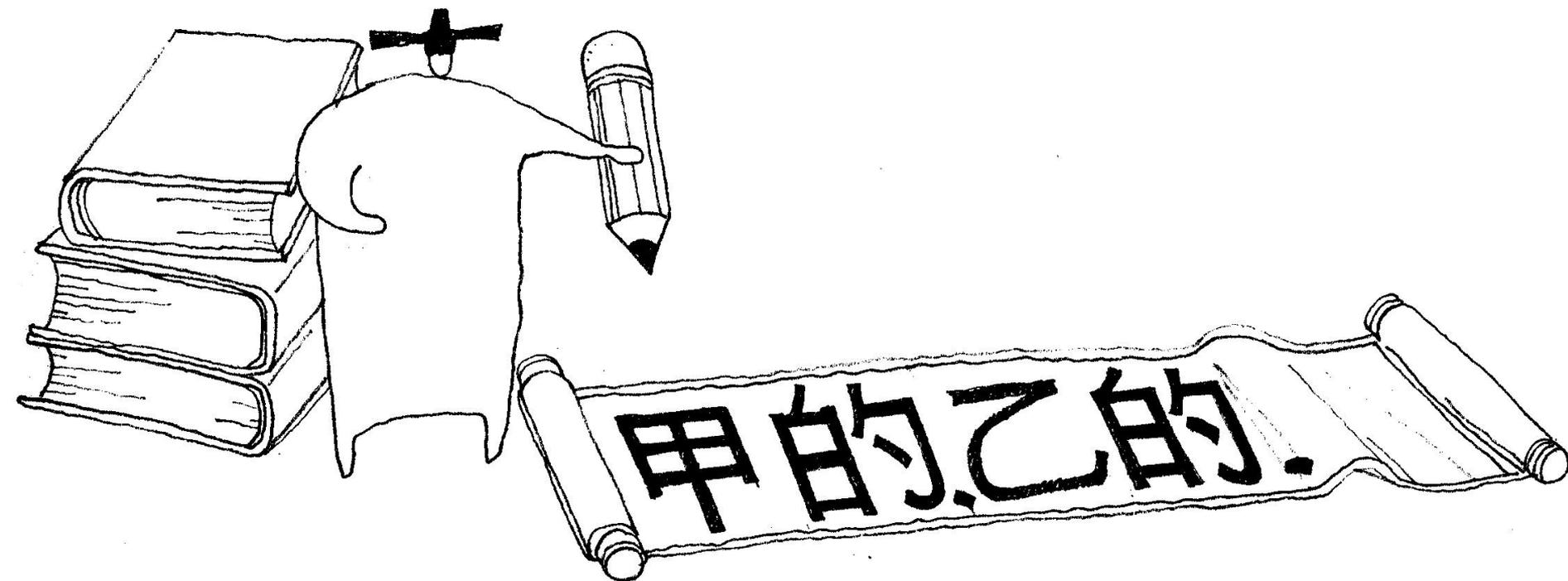
權利關係越複雜，交涉成本越高。





# 權利登記的效力...

- (一) 地籍圖謄本或其電子謄本。
- (二) 土地登記謄本或其電子謄本。
- (三) 建物登記謄本或其電子謄本，或合法建物證明。
- (四) 有本條例第三十九條第一項於登記前取得所有權情形之證明文件。



# 【第四步】：分配試算、選配、資訊 揭露、一起找估價師

都市更新條例 第50條 (略以)：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，由實施者委任三家以上專業估價者查估後評定之。

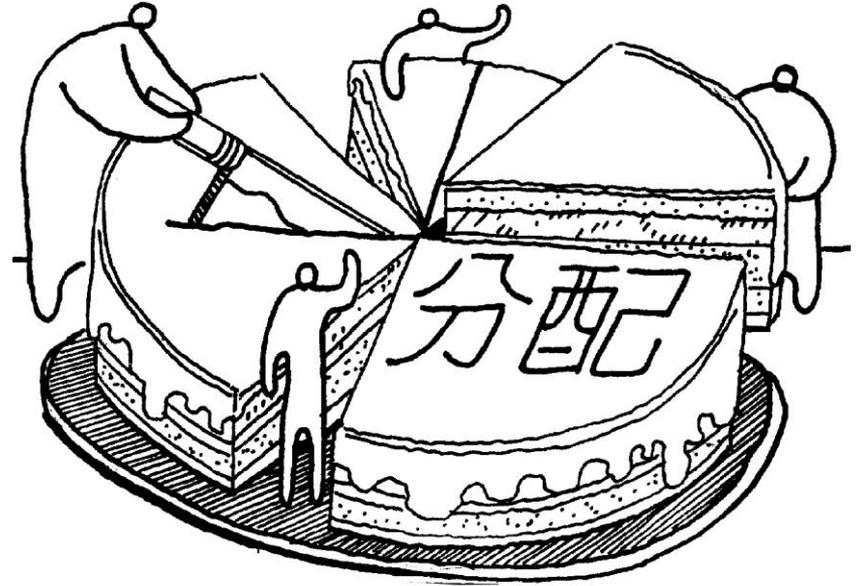
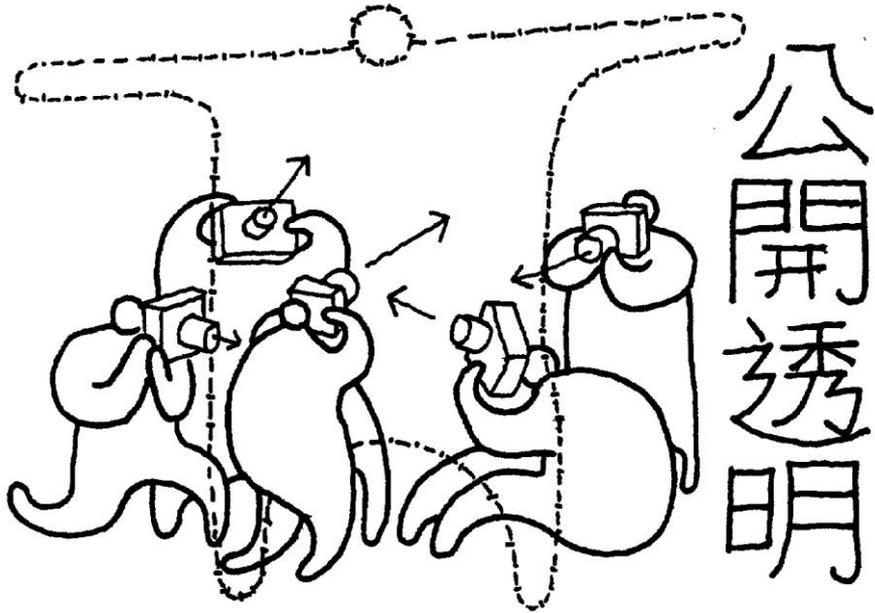
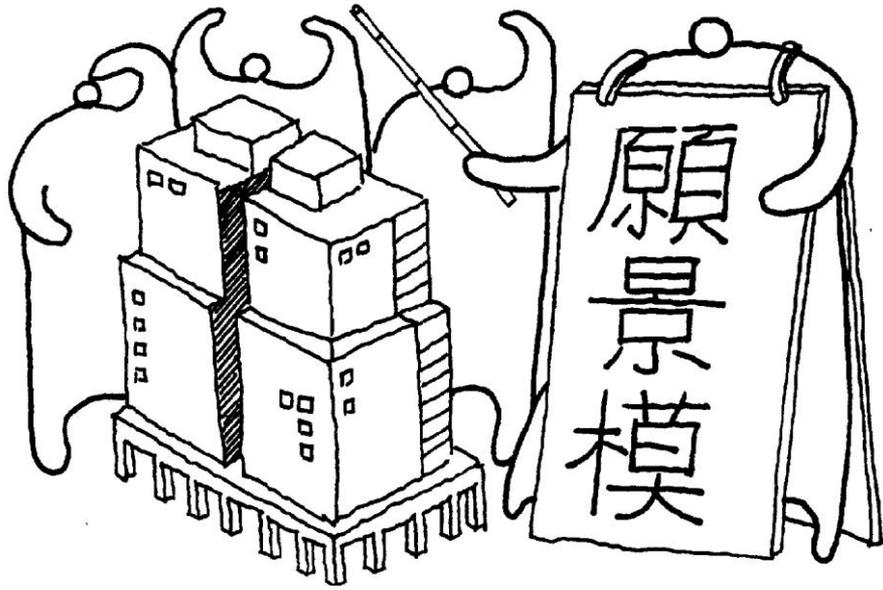
**A：更新後價值，參考公式 (仍需以估價師簽證為準)：**

【更新單元土地面積(坪) × 法定容積 × (1+都更容積獎勵係數+容積移轉係數) × (可銷售坪數但免計容積之係數) × 正常市場交易價(元/坪)】 + 【創造車位數(位) × 正常市場車位價格(元/位)】

**B：更新成本，參考公式 (仍以都市更新審議會為準)：**

【總地板面積(坪) × 正常市場營建單價(元/坪) + 特殊工程項目】 + 【委託專業技師、管理費、人事費、稅雜、風險管理等費用】

**C：預期可分配利潤：A - B**



本條例第五十一條所定負擔及費用，範圍如下：

一、原有公共設施用地：指都市更新事業計畫核定發布實施日權利變換地區內依都市計畫劃設之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等七項公共設施用地，業經各直轄市、縣（市）主管機關或鄉（鎮、市）公所取得所有權或得依法辦理無償撥用者。

二、未登記地：指都市更新事業計畫核定發布實施日權利變換地區內尚未依土地法辦理總登記之土地。

三、得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川：指都市更新事業計畫核定發布實施日權利變換地區內實際作道路、溝渠、河川使用及原作道路、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。

四、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。

五、權利變換費用：包括實施權利變換所需之調查費、測量費、規劃費、估價費、依本條例第五十七條第四項規定應發給之補償金額、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。

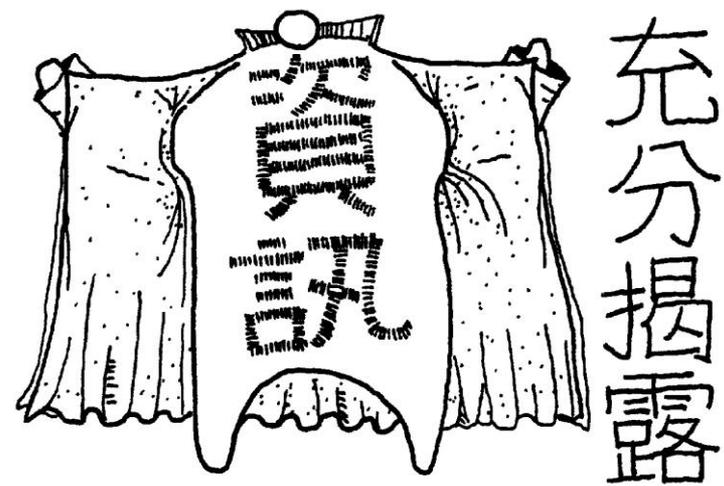
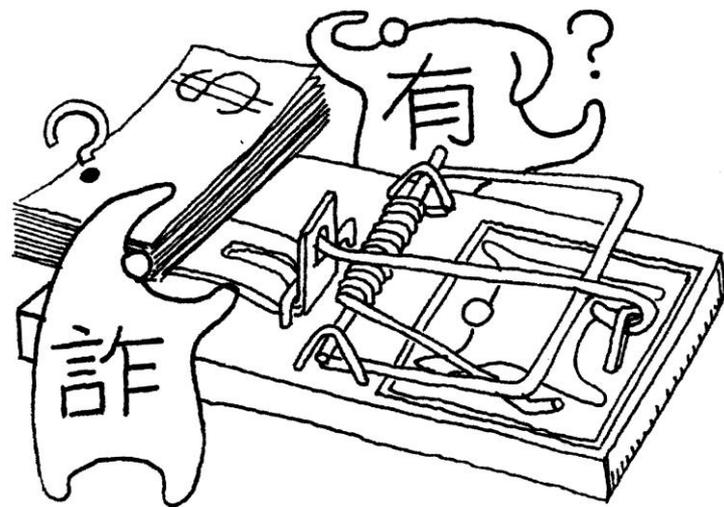
六、貸款利息：指為支付工程費用及權利變換費用之貸款利息。

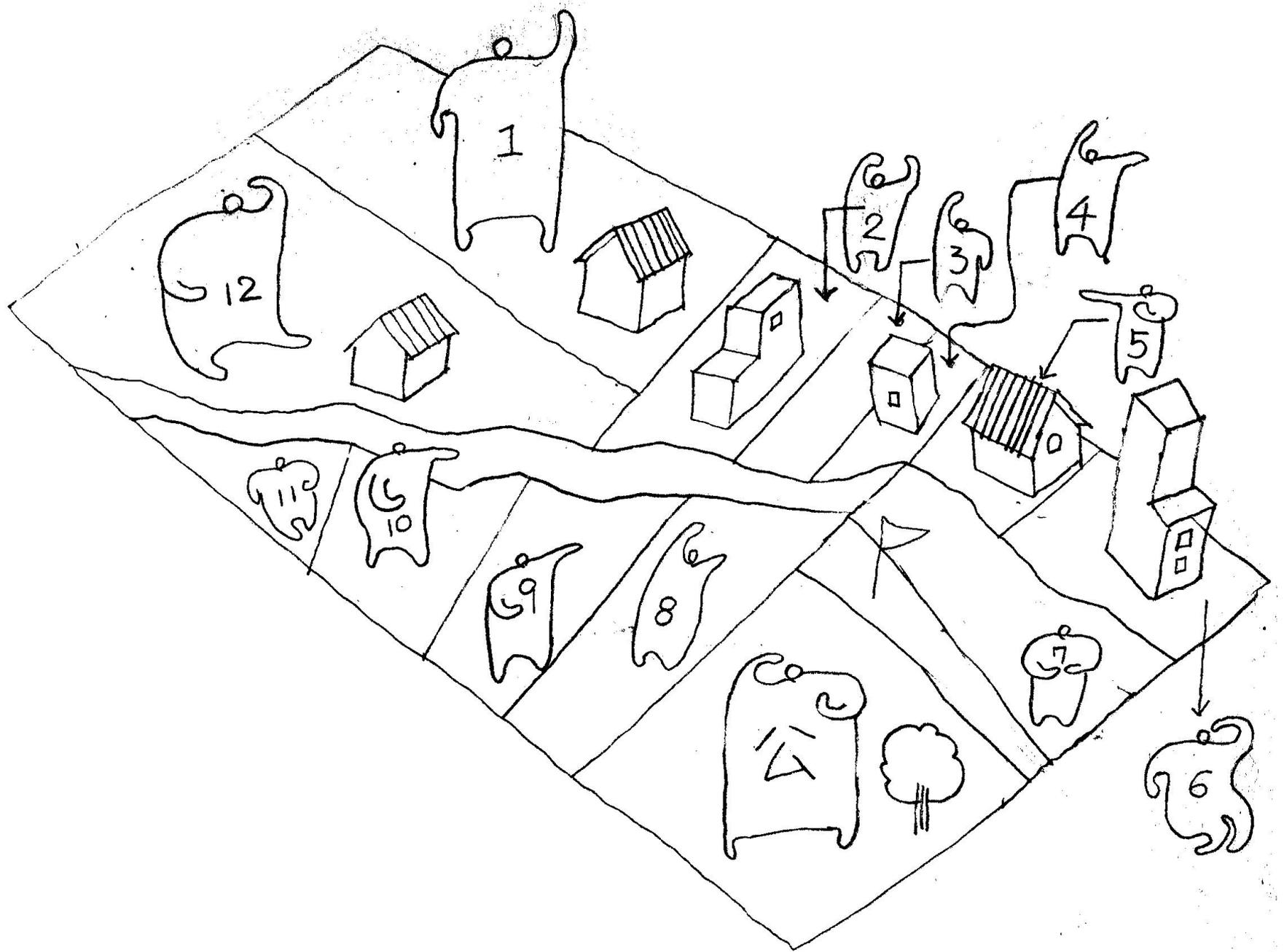
七、管理費用：指為實施權利變換必要之人事、行政、銷售、風險、信託及其他管理費用。

八、都市計畫變更負擔：指依都市計畫相關法令變更都市計畫，應提供或捐贈之一定金額、可建築土地或樓地板面積，及辦理都市計畫變更所支付之委辦費。

九、申請各項建築容積獎勵所支付之費用：指為申請各項建築容積獎勵所需費用及委辦費，且未納入本條其餘各款之費用。

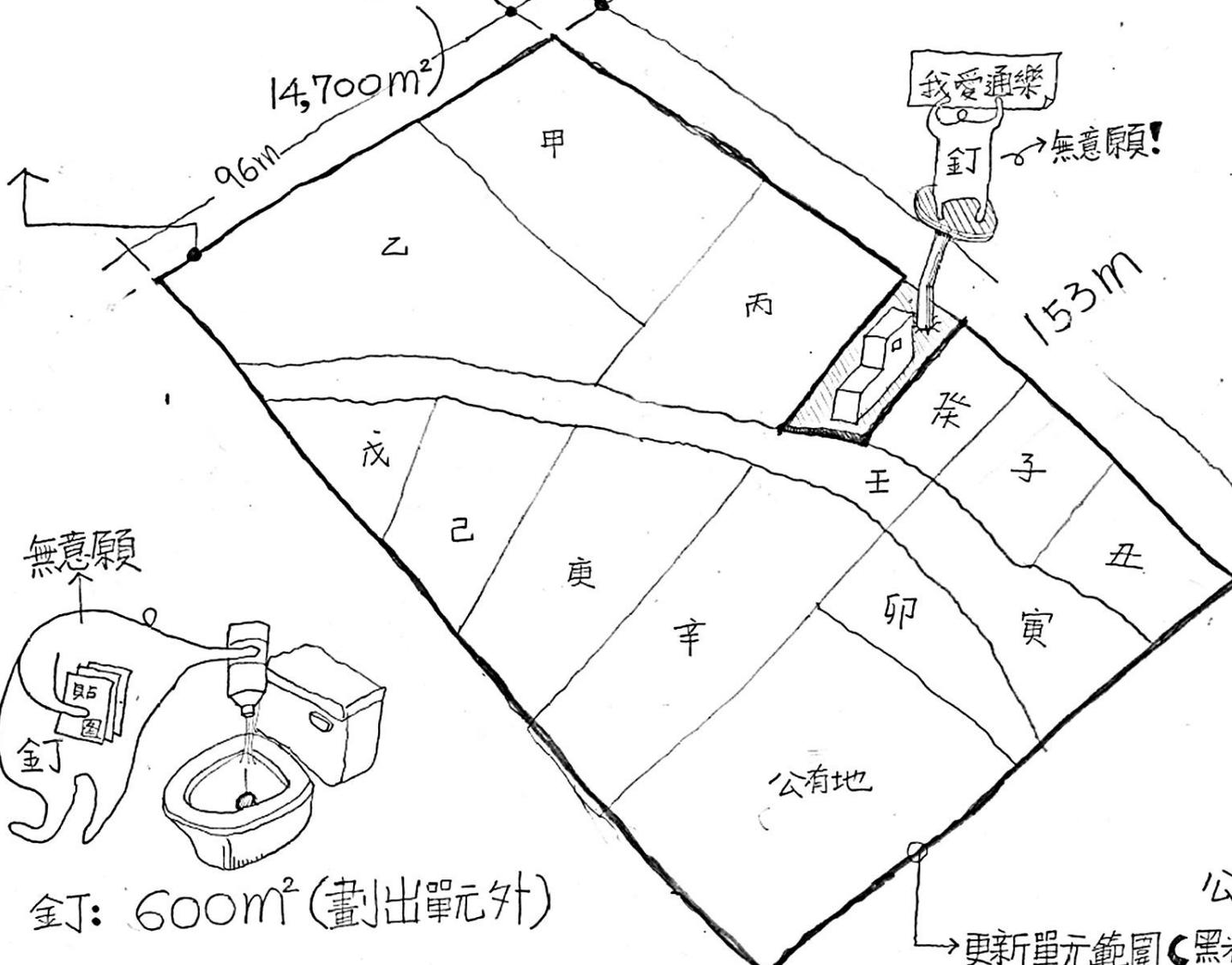
十、申請容積移轉所支付之費用：指為申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費。





權利變換分配試算、資訊充分揭露，舉例說明，如有雷同純屬巧合。

有意願的地主 依原有「土地權利價值」，分配  
將 比例



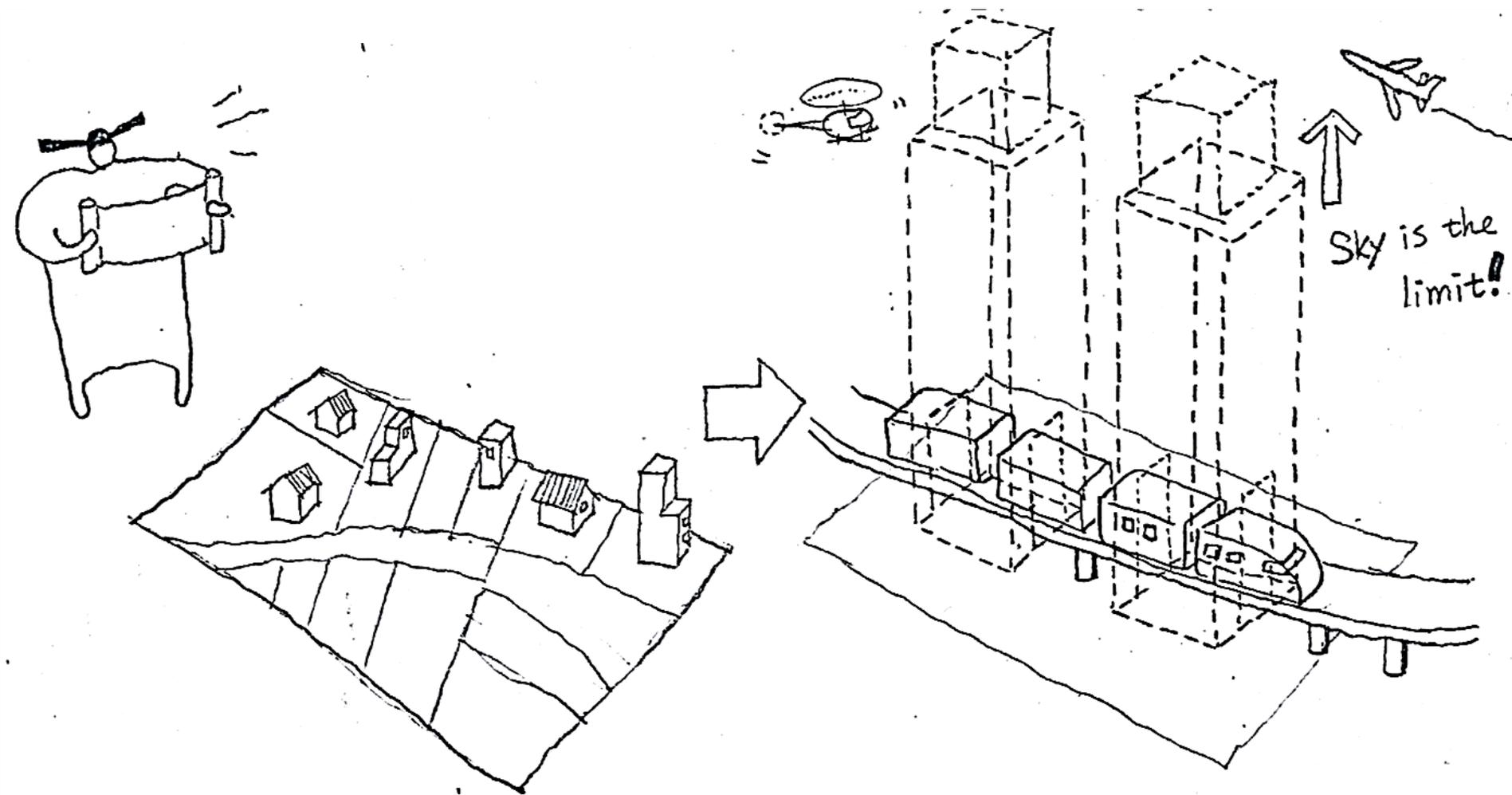
- 甲: 1500m<sup>2</sup>
- 乙: 2500m<sup>2</sup>
- 丙: 1000m<sup>2</sup>
- 戊: 500m<sup>2</sup>
- 己: 600m<sup>2</sup>
- 庚: 900m<sup>2</sup>
- 辛: 1200m<sup>2</sup>
- 壬: 800m<sup>2</sup>
- 癸: 300m<sup>2</sup>
- 子: 500m<sup>2</sup>
- 丑: 600m<sup>2</sup>
- 寅: 700m<sup>2</sup>
- 卯: 600m<sup>2</sup>
- 公有地 (應一律參加) 3000m<sup>2</sup>

釘: 600m<sup>2</sup> (劃出單元外)

更新單元範圍 (黑粗線) 3000m<sup>2</sup>

權利變換分配試算、資訊充分揭露，舉例說明，如有雷同純屬巧合。

容積獎勵額度、戶數、房型、車位數、公共設施開闢情形等



權利變換分配試算、資訊充分揭露，舉例說明，如有雷同純屬巧合。

結構： → A%：地主們 (甲乙丙戊己庚 辛壬癸子丑寅 卯公有地)

→ B%：實施者 (出資者)

◀ A + B = 100% ▶

■ 可開發權板：

$$\frac{(14,700\text{m}^2) \times (0.6) \times (420\%) \times (24) \times 0.3025 \times 1.3}{\substack{\text{更新單元} \quad \text{變更回饋剩餘} \quad \text{容積} \quad \text{策略性更新} \\ \text{容積移轉} \quad \text{坪} \quad \text{免計容積}}} \approx 34,962 (\text{坪})$$

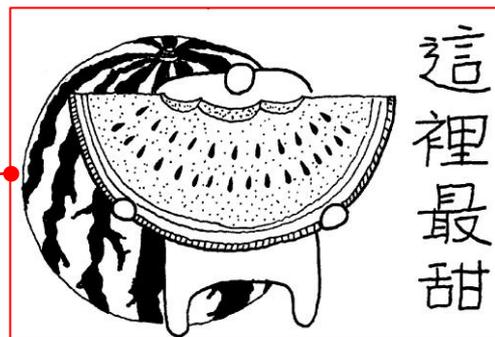
■ 停車位：(88,905m<sup>2</sup>) ÷ 150(m<sup>2</sup>) ≈ 600 (位) ≈ 8,000 (坪)

■ 成本：

$$\left( \boxed{1 \text{億}} + \boxed{4 \text{億}} + \frac{56 \text{億}}{\substack{\text{建築開發} \\ \langle 13 \text{萬/坪} \rangle}} \right) \times \frac{1.2}{\substack{\text{管銷稅雜} \\ \text{間接工程}}} = \boxed{61 \text{億}} (\text{支出})$$

■ 收入：

$$\frac{87 \text{億}}{\substack{\text{售價} \\ 25 \text{萬/坪}}} \times (34,962) + \frac{5.4 \text{億}}{\substack{\text{車位} \\ 90 \text{萬/位}}} \times (600) = \boxed{92.4 \text{億}} (\text{收入})$$



權利變換分配試算、資訊充分揭露，舉例說明，如有雷同純屬巧合。

都市更新條例第50條規定(略以)：...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。



○○(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查估：

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

以上雙框線內資訊由實施者填寫

立意願書人(土地所有權人)：

(簽名並蓋章)

統一編號：

蓋章  
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：

蓋章  
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：

蓋章  
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. 如立意願書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立意願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。

本條例第五十條第一項所稱專業估價者，指**不動產估價師**或其他依法法律得從事不動產估價業務者所屬之事務所。

懂?

$$U^2 = R^2 y^4 - y^6$$

$$\int_{-R}^R U \left( \frac{U dU}{2R^2 y^3 - 3y^5} \right)$$

$$= \frac{1}{2R^2 y^3 - 3y^5} \left[ \frac{(U)^{3/2}}{3} \right]_{-R}^R$$

$$= y^2 \sqrt{R^2 - y^2} \cdot dy$$

猜猜看

$$1+2-3+4-5$$

$$+6-7+8 = \boxed{?}$$

猜對了

$$[S^2 Y(s) - sY(0) - Y'(0)]$$

$$- Y(s) - \left( \frac{e^{-5-3}}{s+3} \right)$$

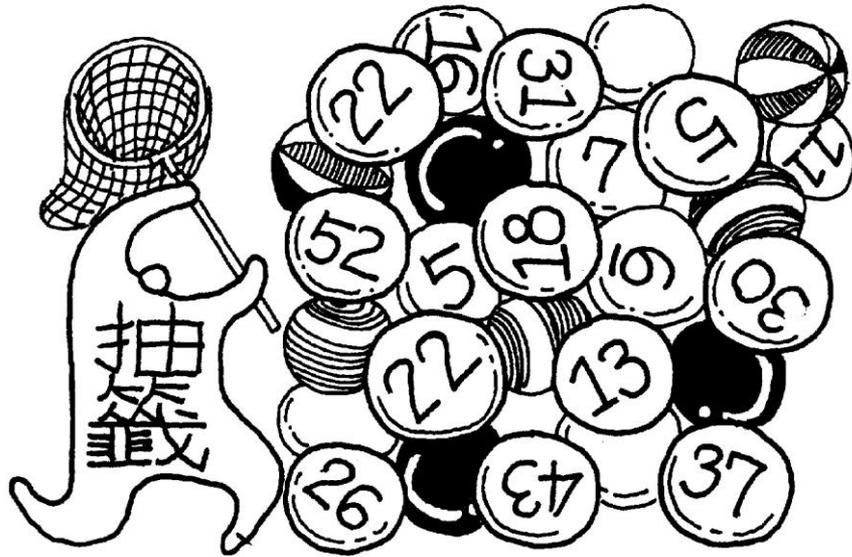
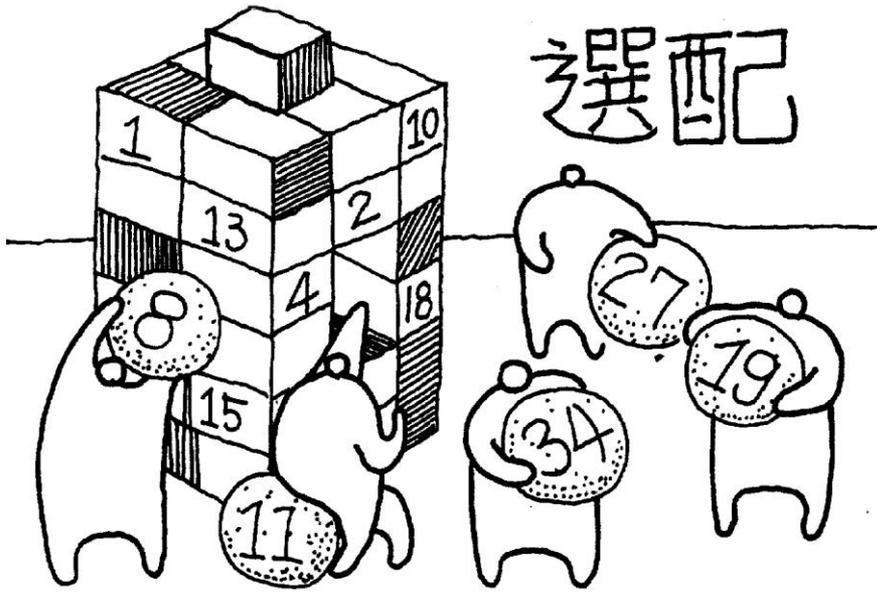
$$= 0$$

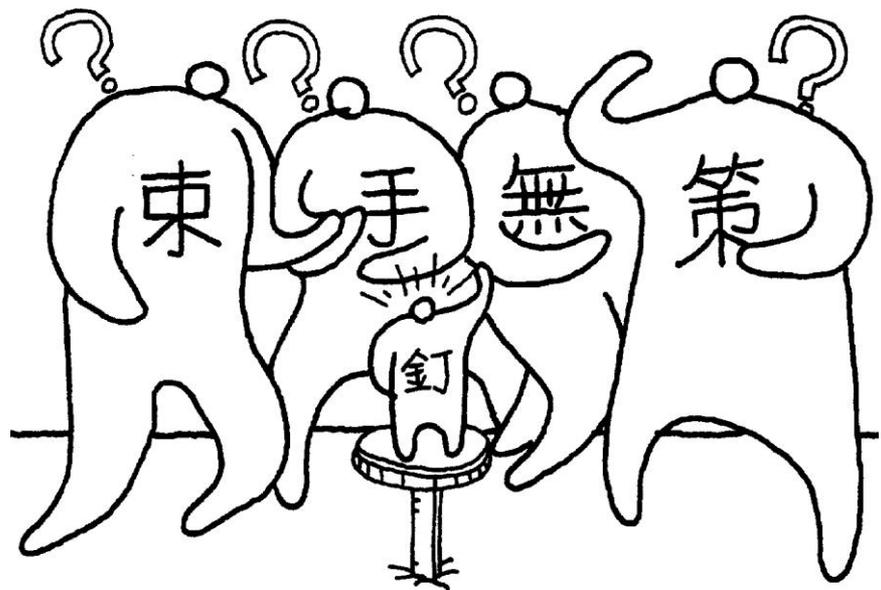
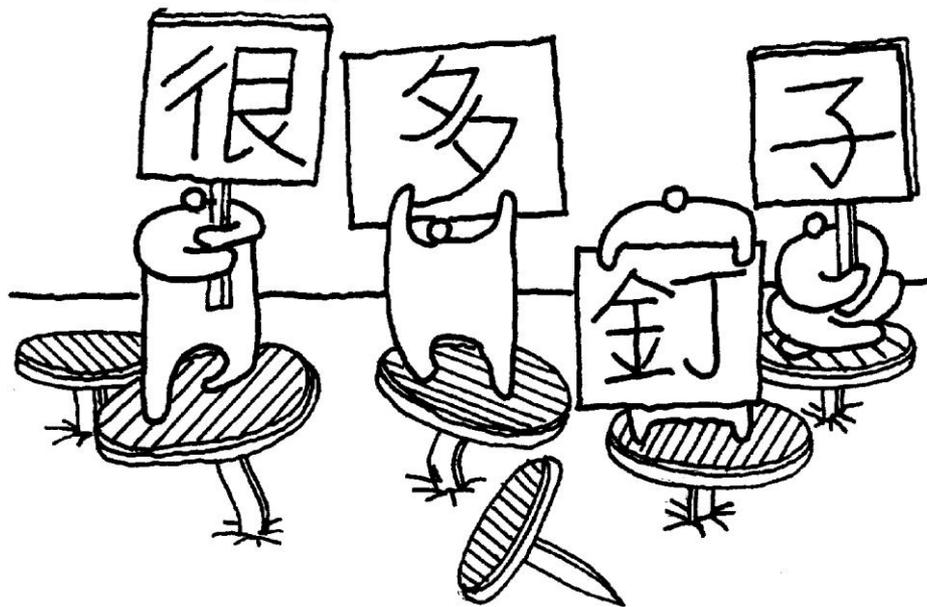
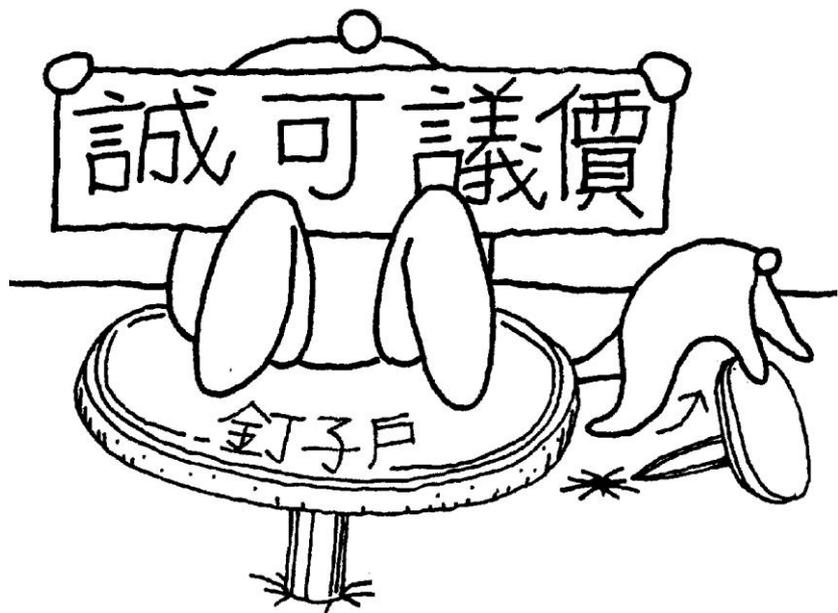
猜錯了

$$(1)^2 + 2 + (3)^2 + 8!$$

$$4 + 5 + \sqrt{6} + 7$$

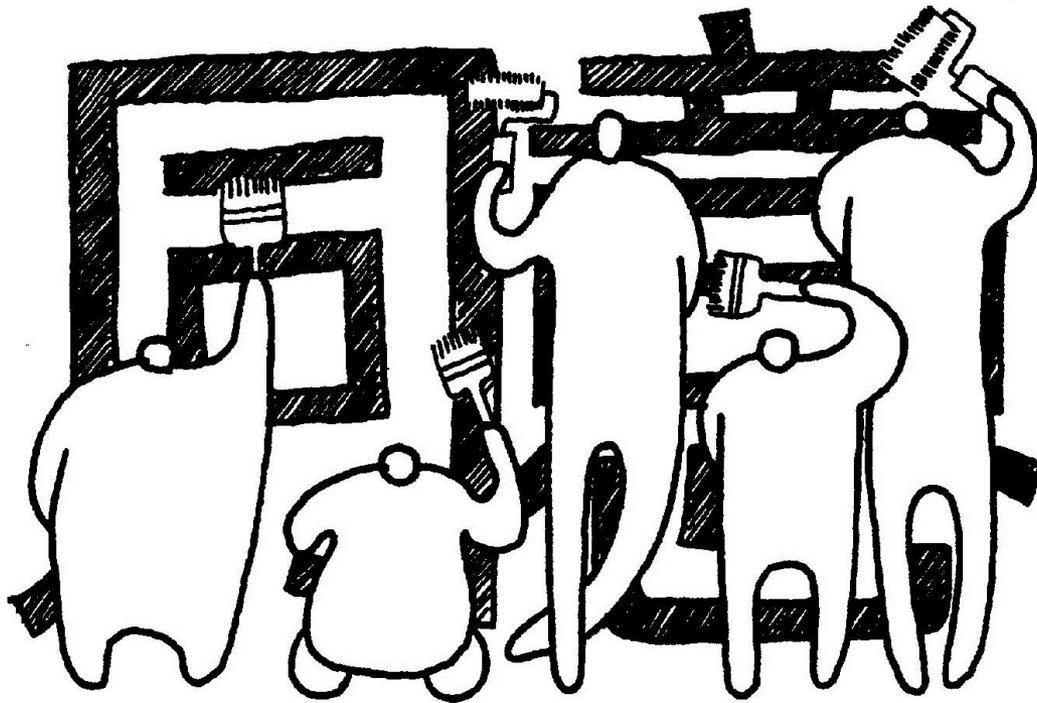
$$= 1234$$

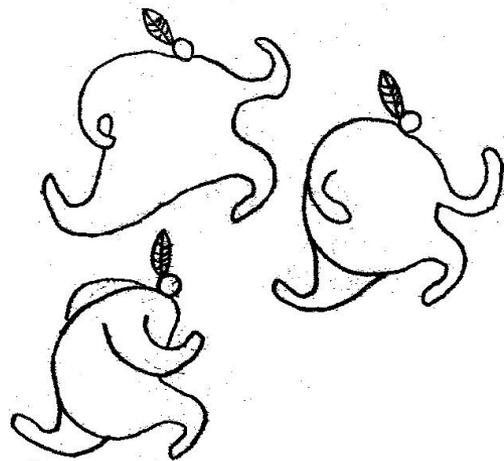
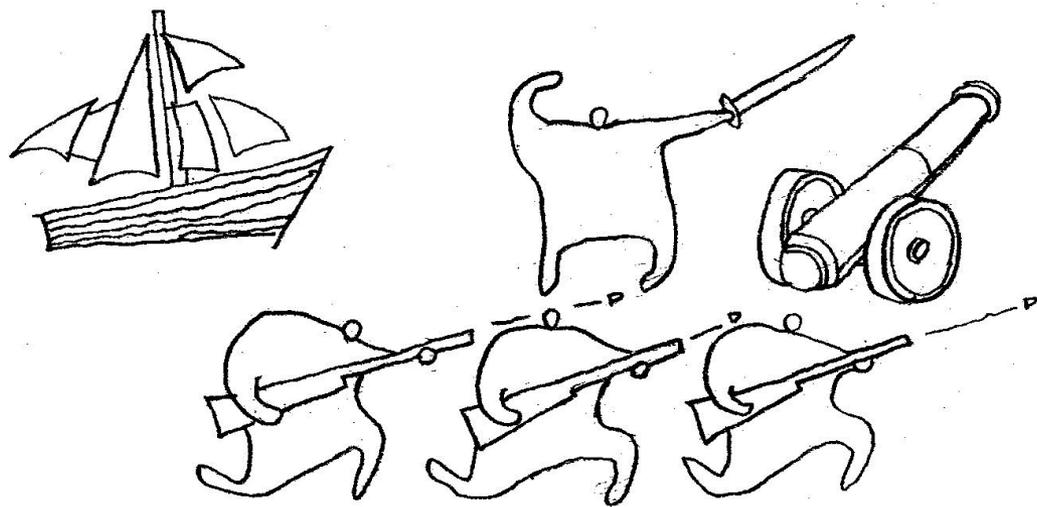
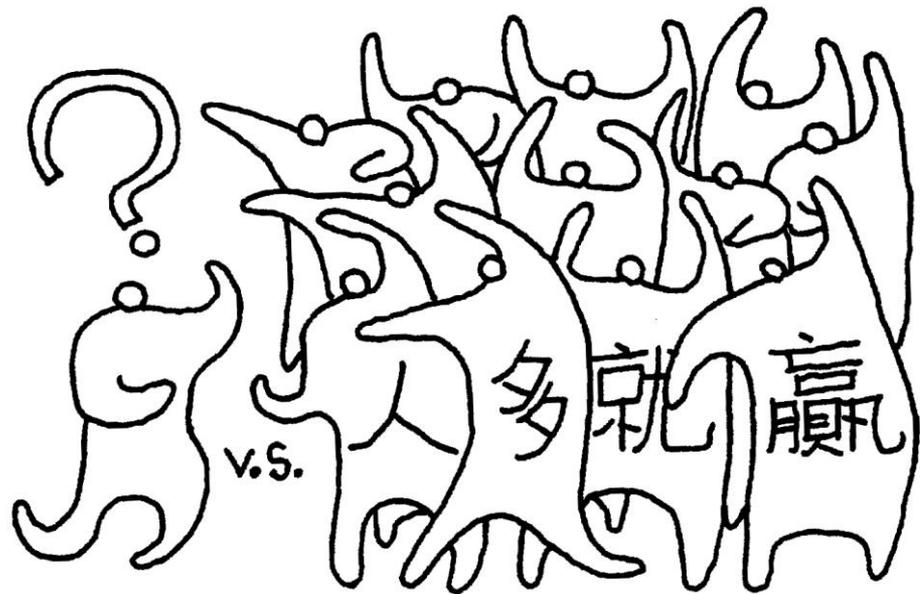


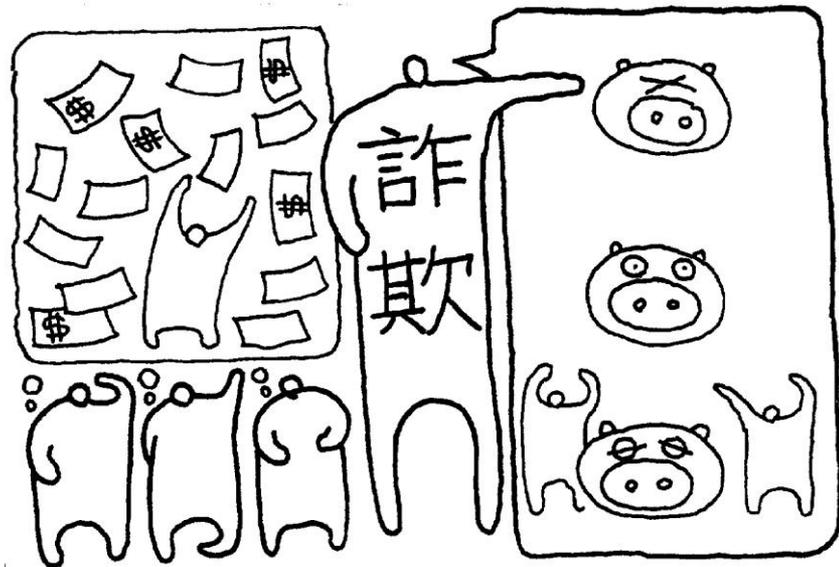
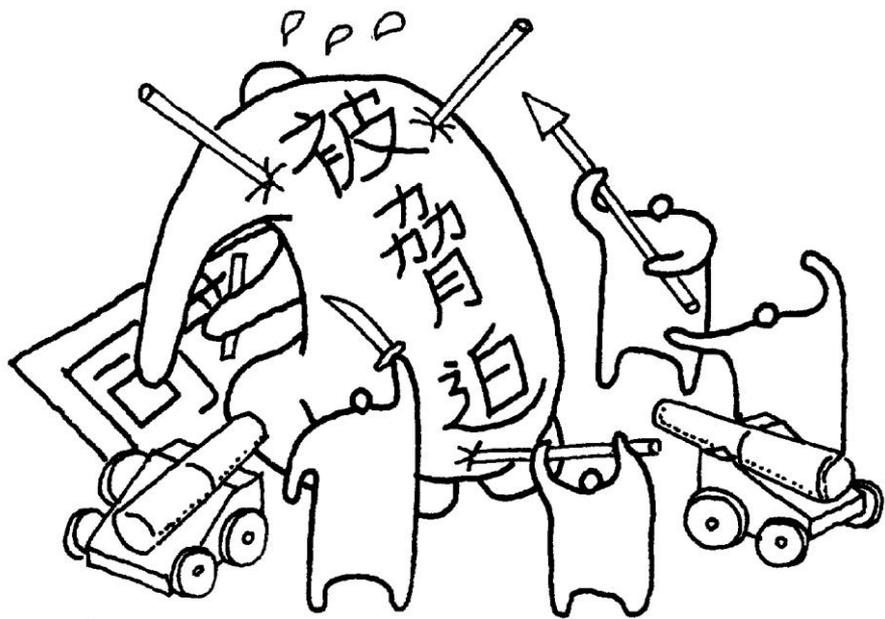
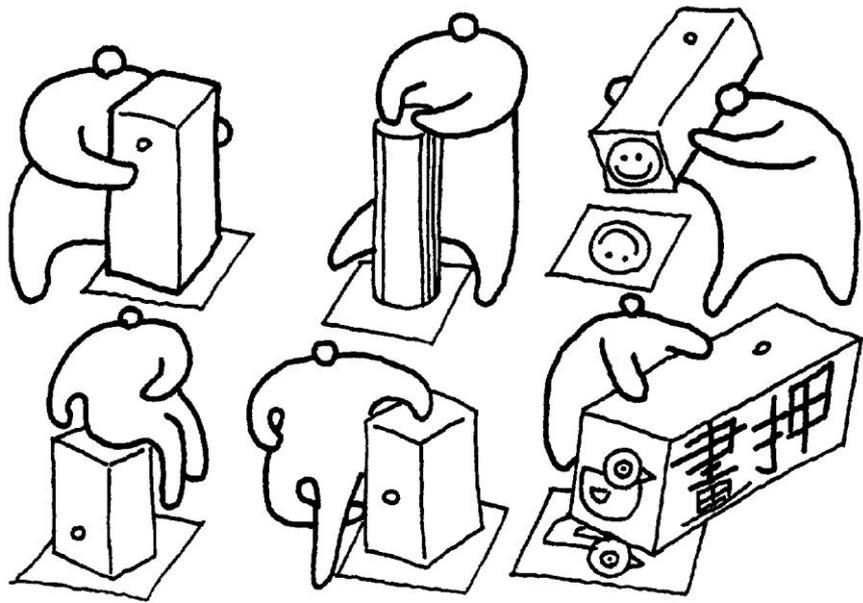


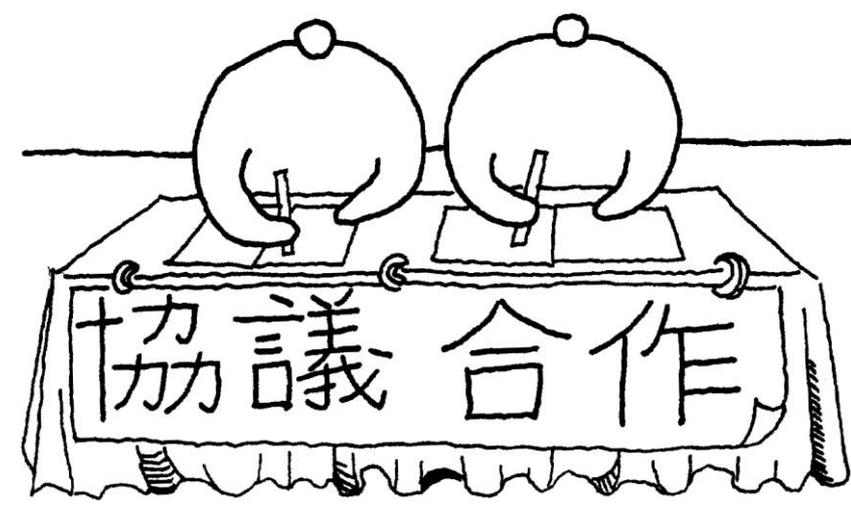
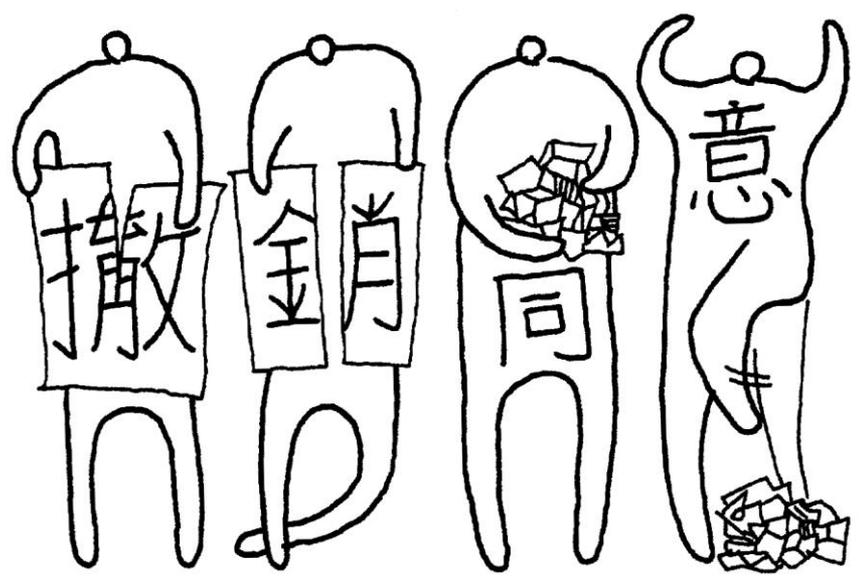
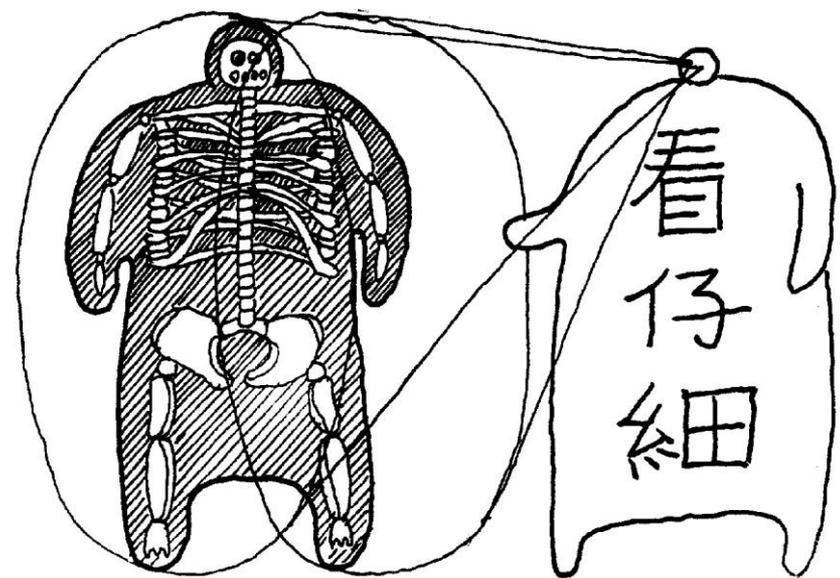
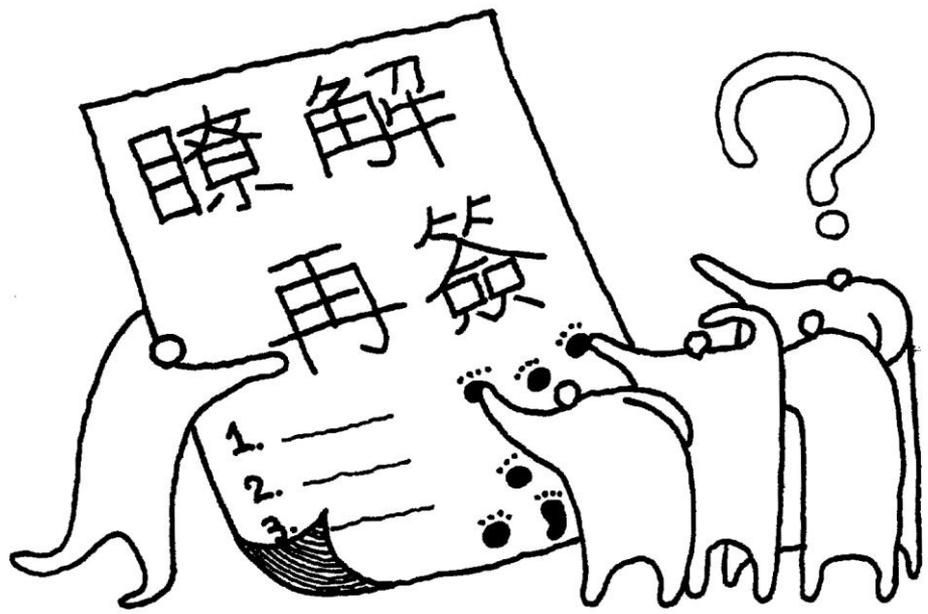
# 【第五步】：簽同意書，建議以100% 為目標。

都市更新條例 第37條 (略以): ...應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過**五分之四**，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過**五分之四**之同意。









另外簽訂協議合建契約

營建署已重新檢討同意書格式，**增訂權利價值比率或分配比率等選項**，並配合實務需求酌作注意事項文字提醒修正。



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

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

一、同意都市更新處理方式：重建 整建、維護

二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(採重建處理方式者)：

採權利變換方式實施：

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

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

採協議合建或其他方式實施(依實際情況選擇)：

依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。

分配比率\_\_\_\_\_％。

三、同意參與土地及建物權利範圍：

(一)土地

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

(二)建物

樓號			
建物門牌號			
坐落地號	地 段		
	小 段		
	地 號		
樓地板面積(m <sup>2</sup> )	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)	
		面積(D)	
		權利範圍(E)	
		持分面積(F)	
持分面積(m <sup>2</sup> )(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：

(簽名或蓋章)

簽  
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：

(簽名或蓋章)

簽  
章  
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，扣除共同負擔金額之比率計算之。
- 權利變換分配比率：更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之金額，其占更新後之土地及建築物總權利價值之比率計算之。
- 公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時，所有權人得於公開展覽期間前向實施者提出異議同意，並知照主管機關。
- 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。

# 權利變換實施辦法第17 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...。

擬定新竹市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地  
都市更新(事業計畫)暨權利變換計畫案

## 權利變換意願調查表

本人\_\_\_\_\_為新竹市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業範圍內之所有權人，產權如下：

### 一、土地

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

### 二、建物

建號					
建物門牌					
總面積(m <sup>2</sup> )					
權利範圍					
持分面積(m <sup>2</sup> )					

對於新竹市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業之權利變換意願表達如下(請勾選一項)：

願意參與權利變換，分配更新後之土地房屋

不願意參與權利變換分配，擬領取補償金

所有權人：

人 印
--------

 (簽名並蓋章)

身分證字號：

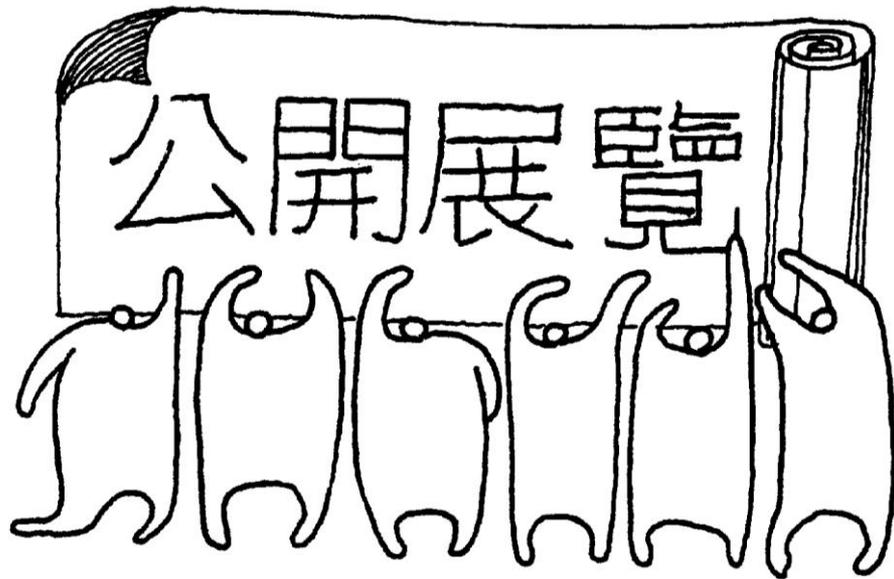
聯絡地址：

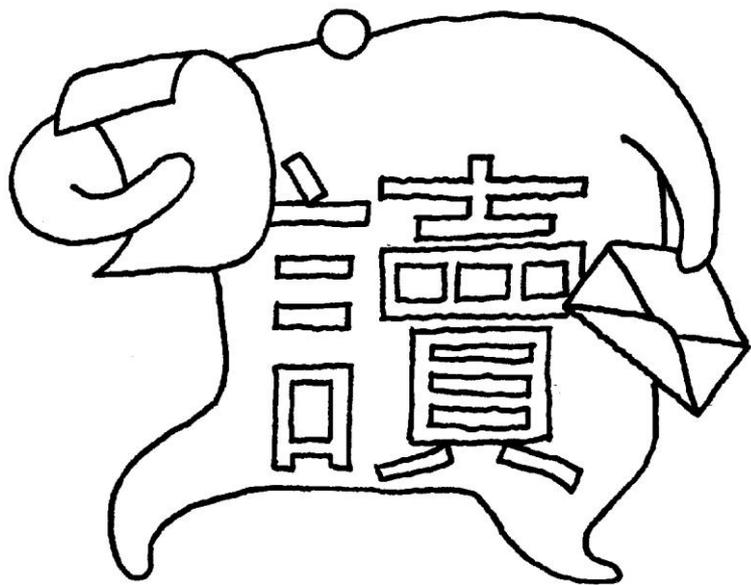
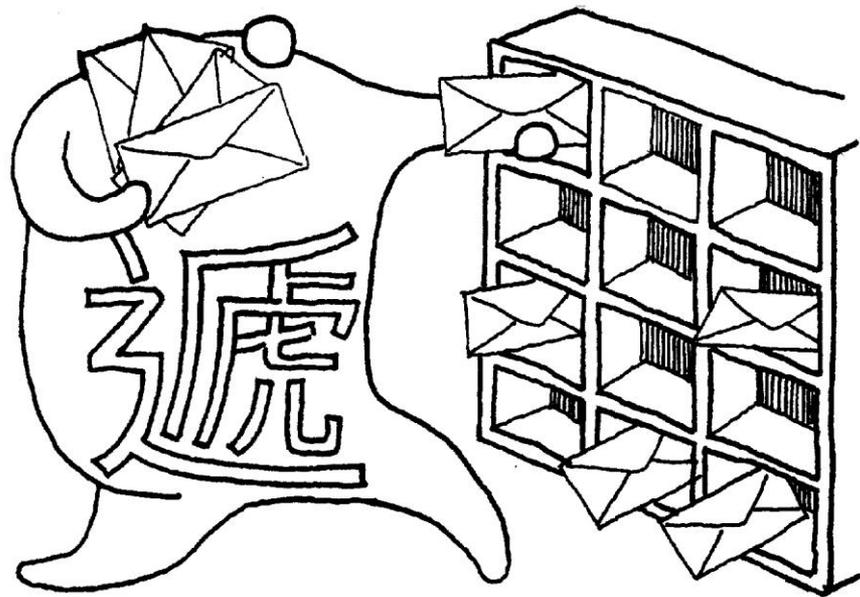
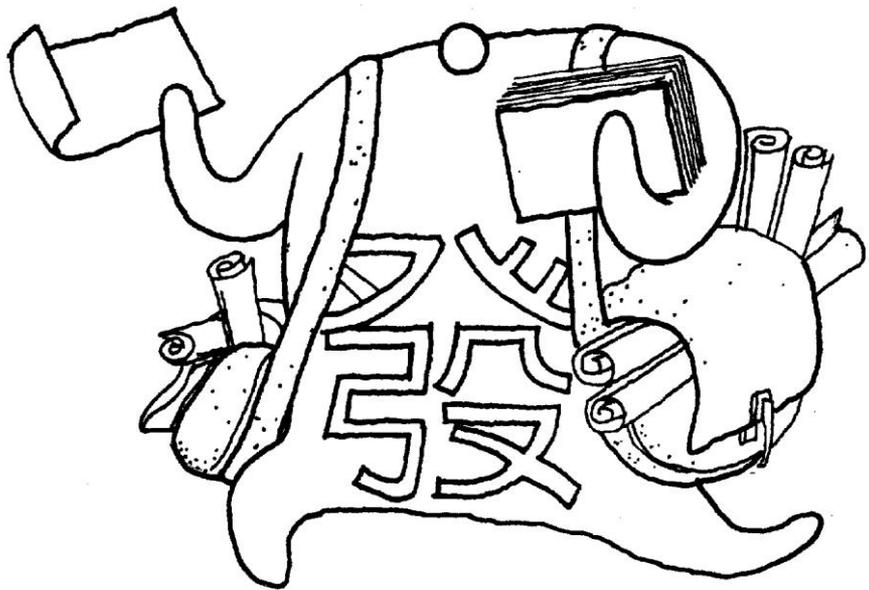
聯絡電話：

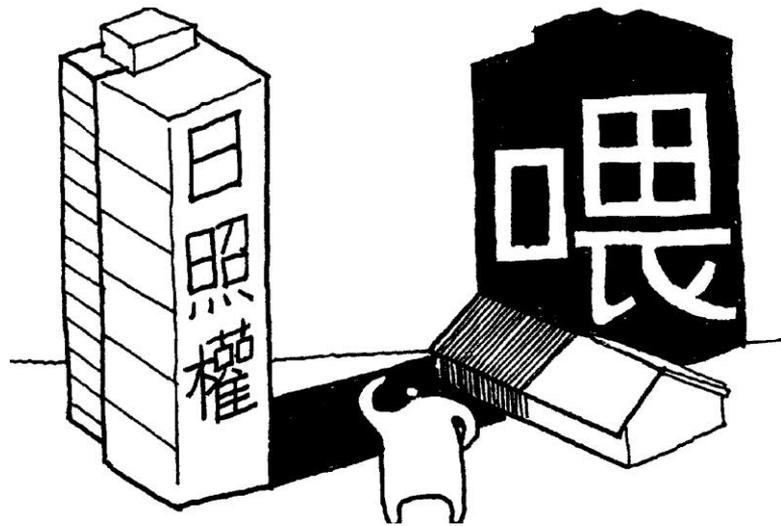
中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

# 【第六步】：正式申請，登報、張貼公告、自/公辦公聽會、聽證

都市更新條例第32條(略以)：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。



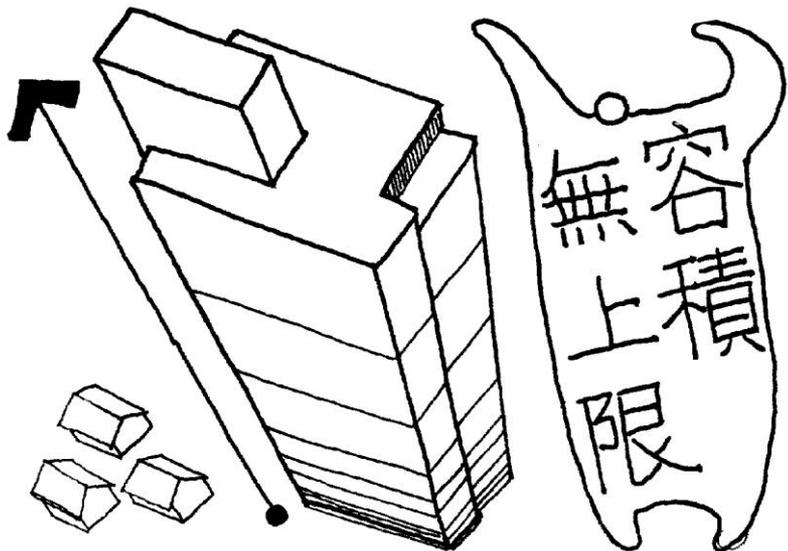




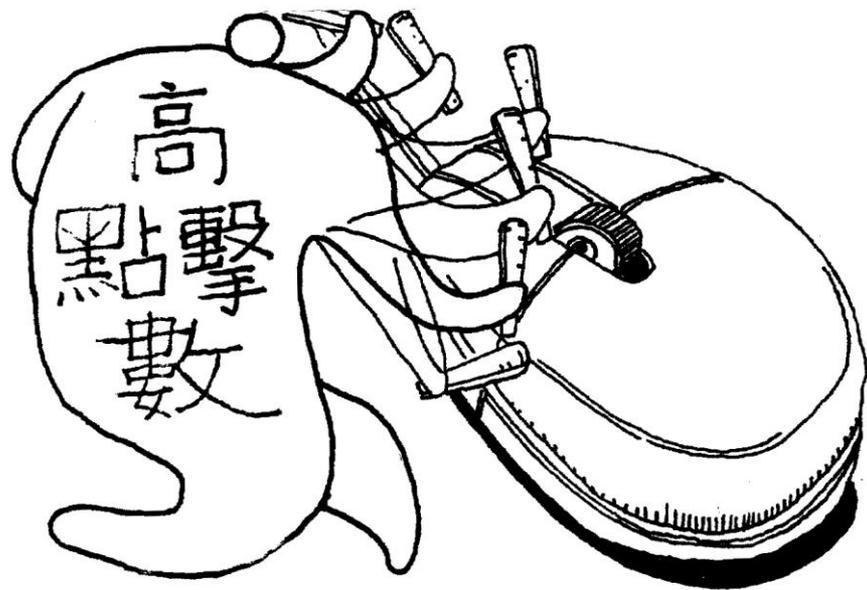
有無影響鄰地



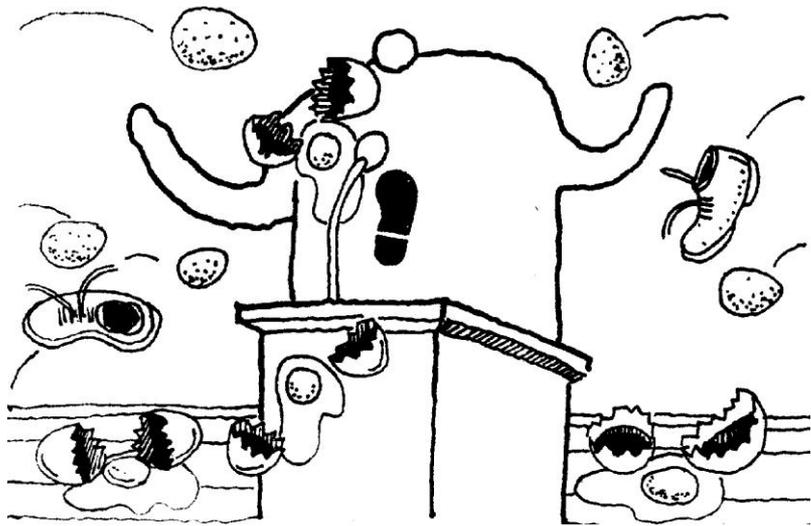
資訊充分公開



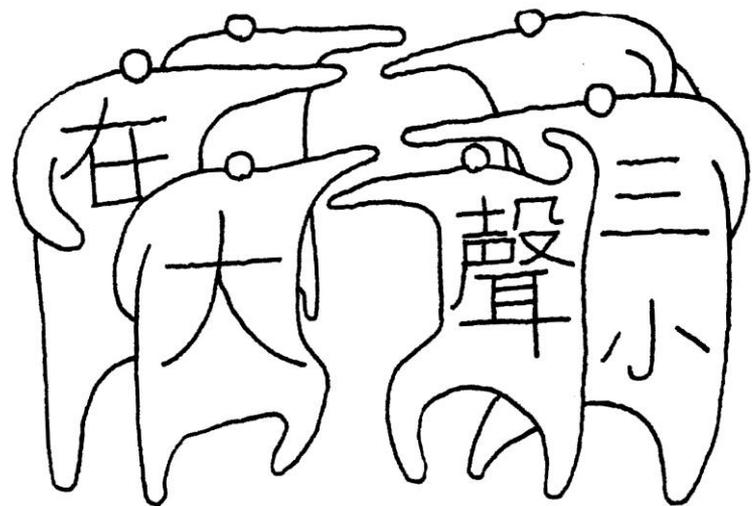
容積獎勵符合規定



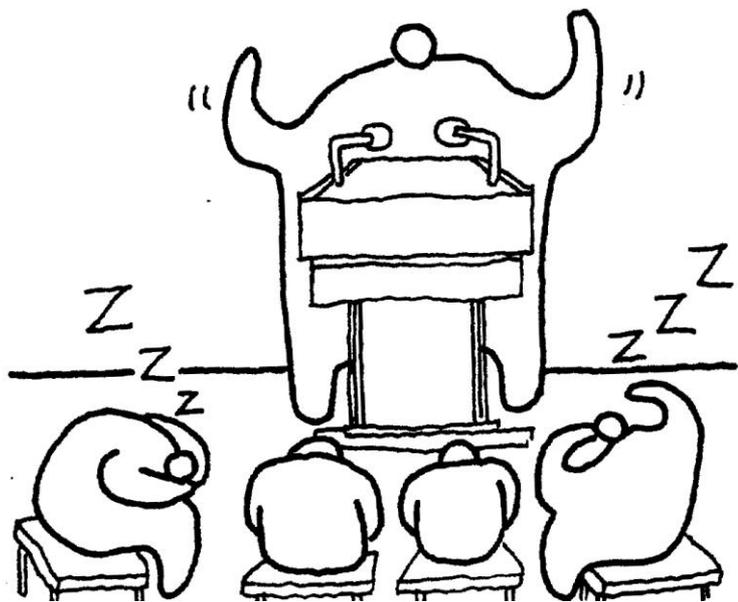
專屬網頁



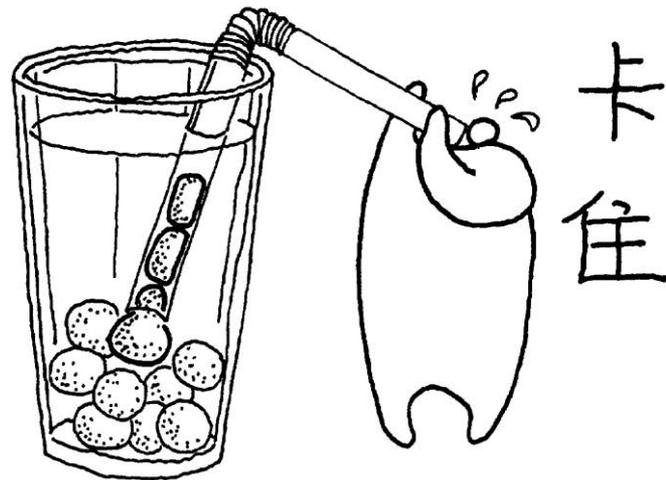
有爭議時 需開聽證



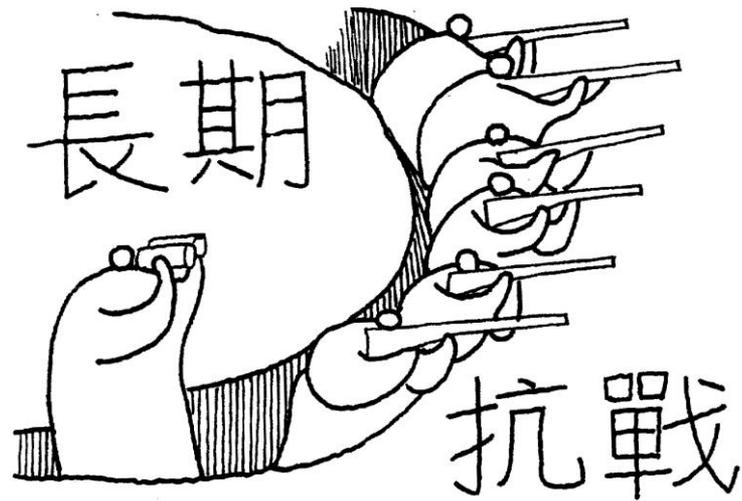
未充分溝通 會降低審議效率



最棒的公聽會 無聊到睡著



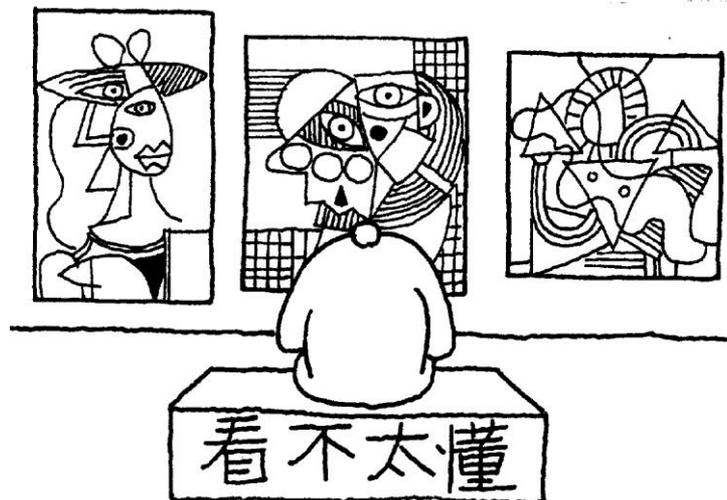
...低審議效率



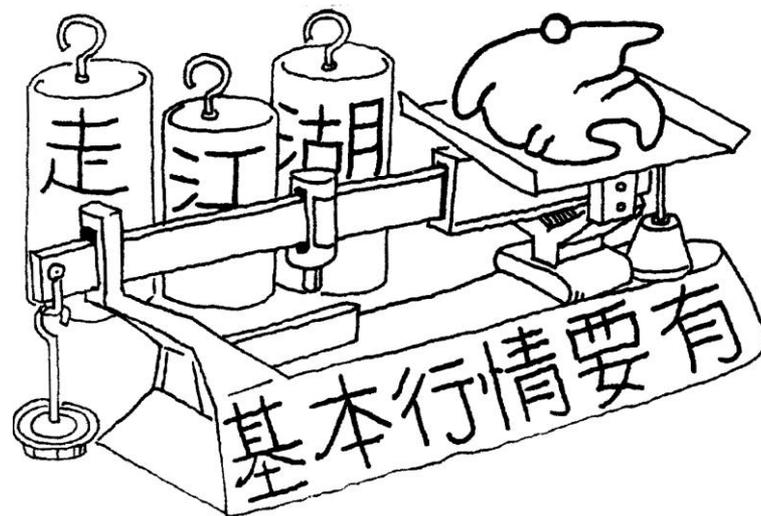
耐心、恆心、毅力



不同意戶訴求



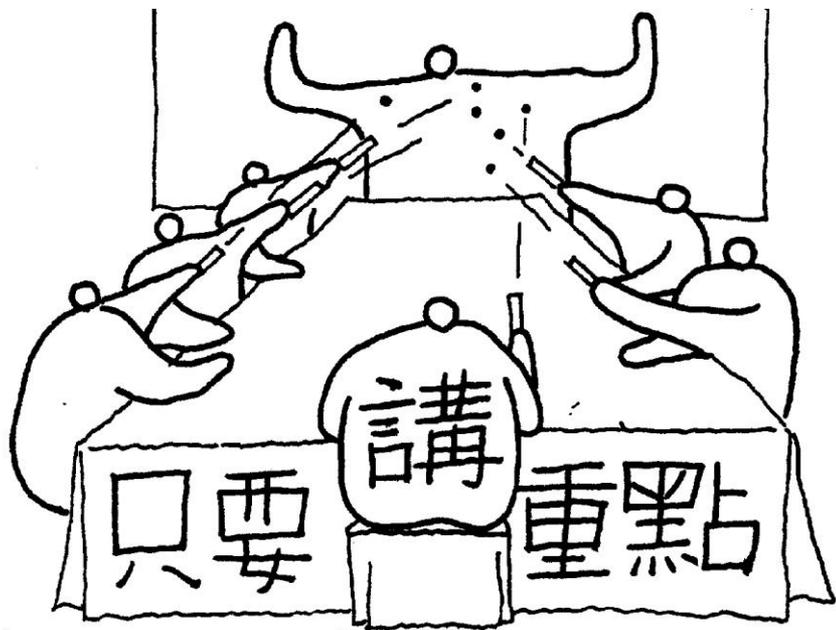
實施者 應善盡解釋的義務

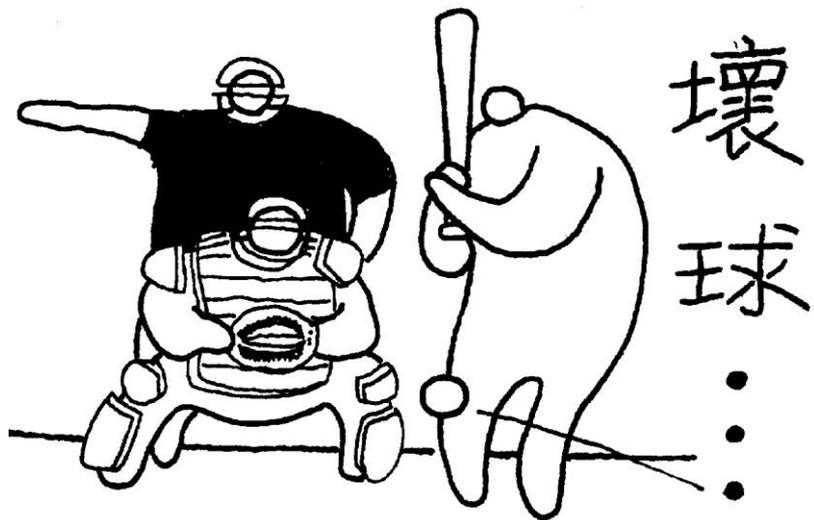


正常價格 / 限定價格

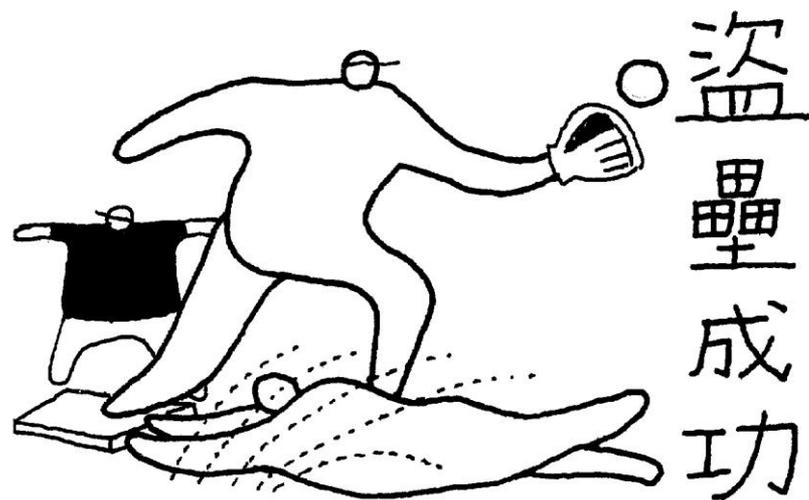
# 【第七步】：都市更新委員、幹事審議

都市更新條例第29條(略以)：各級主管機關為審議事業概要、都市更新事業計畫、權利變換計畫及處理實施者與相關權利人有關爭議，應分別遴聘（派）學者、專家、社會公正人士及相關機關（構）代表，**以合議制及公開方式辦理之**，其中專家學者及民間團體代表不得少於二分之一，任一性別比例不得少於三分之一。





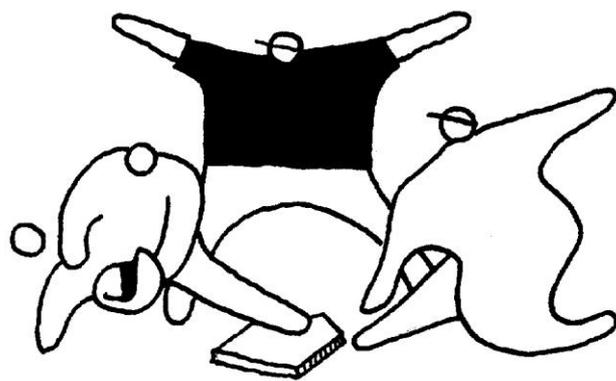
內容錯誤



達最低標準



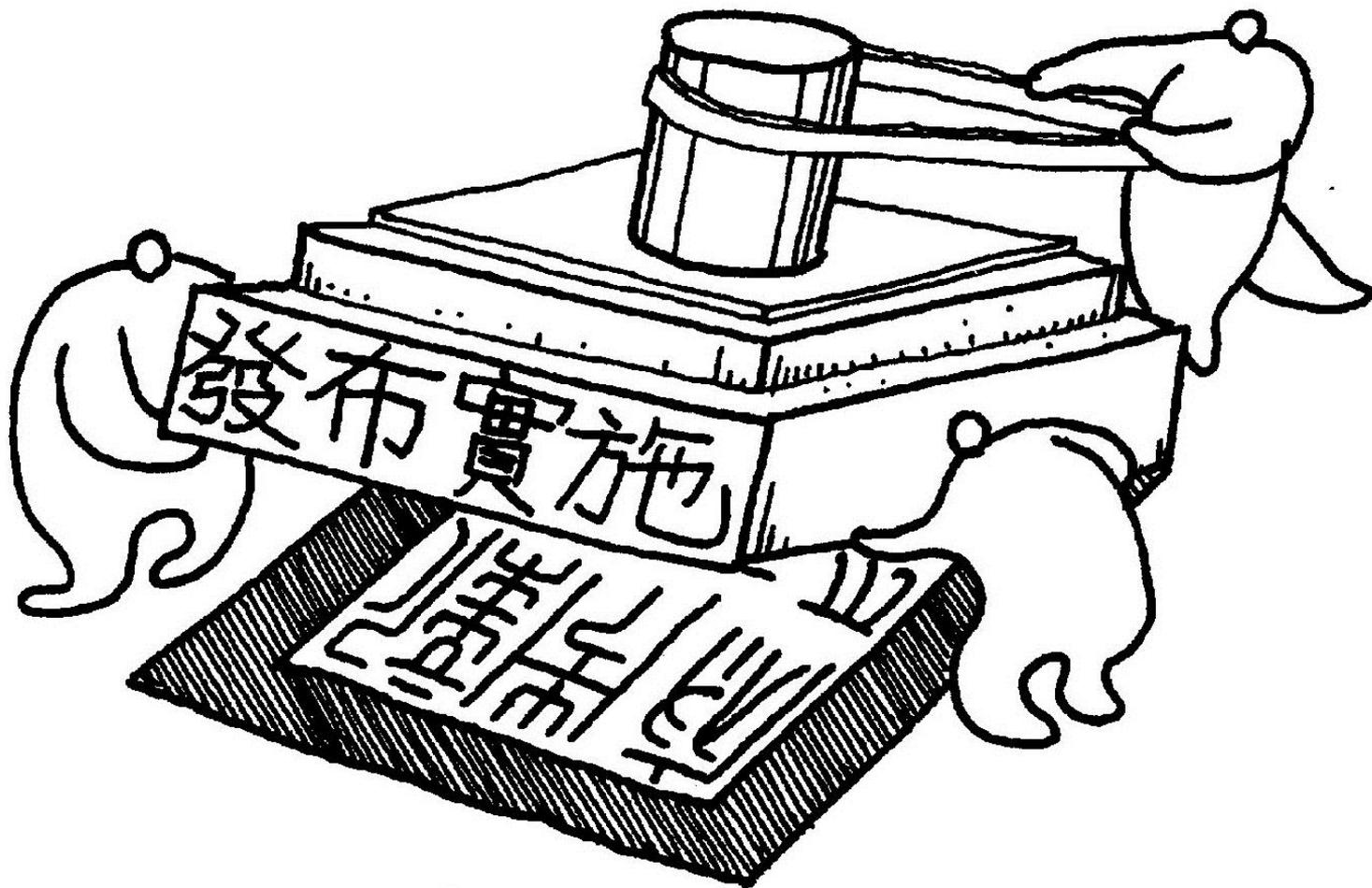
全案駁回

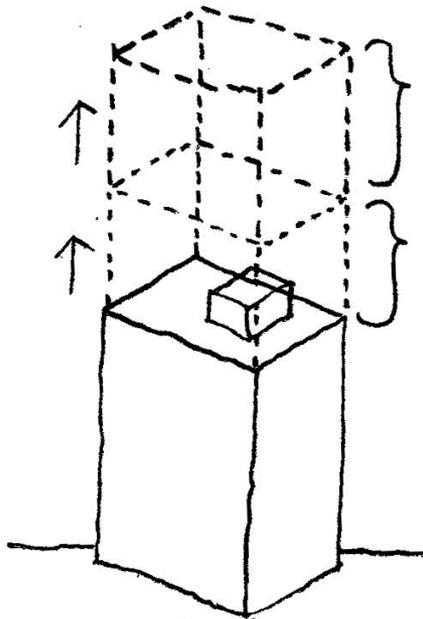


審議通過

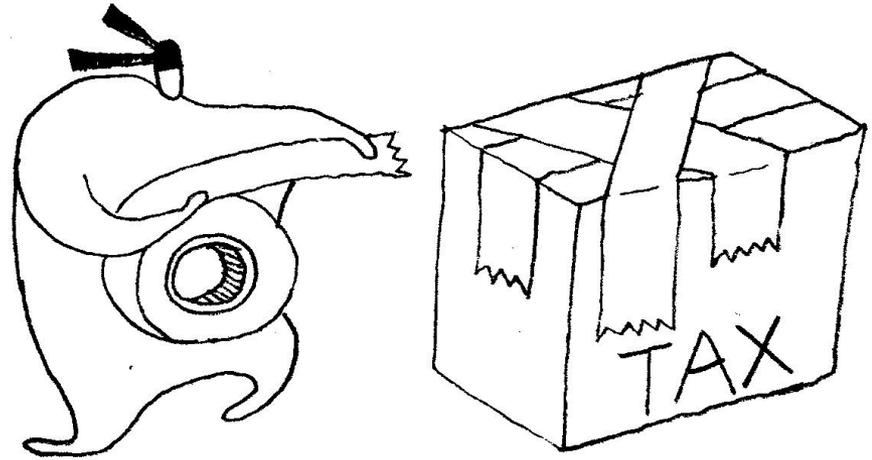
# 【第八步】：核定發布實施

都市更新條例 第32條(略以)：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

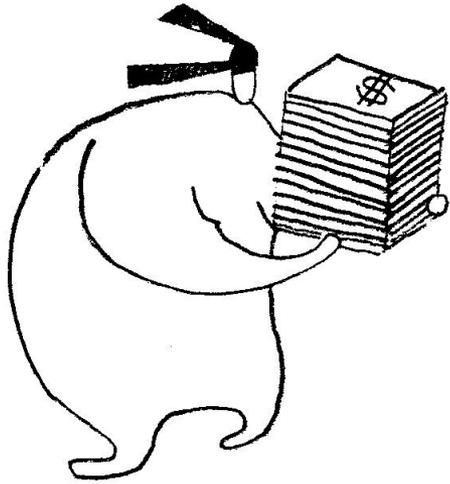




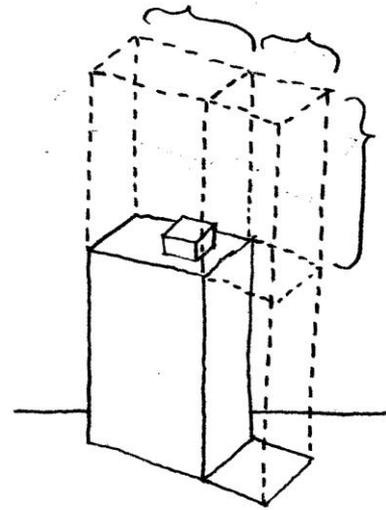
容積獎勵 及 容移標準放寬



土地稅、地價稅、增值稅減免

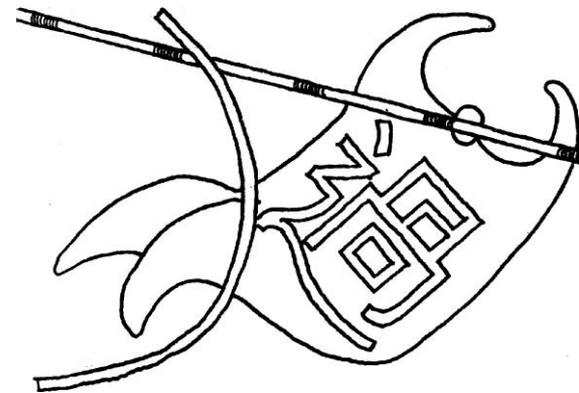
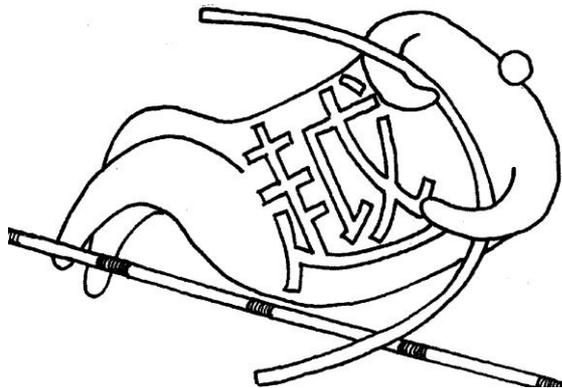
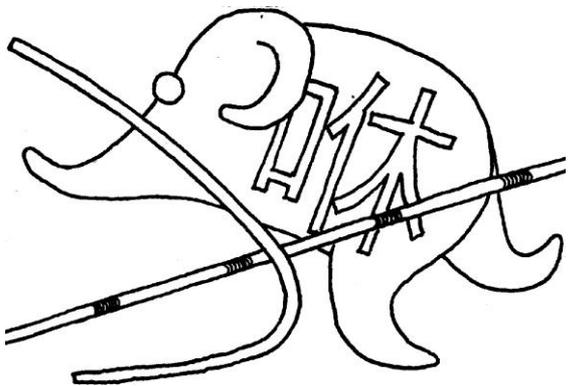
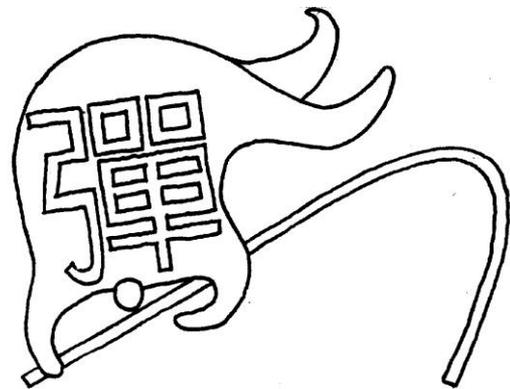
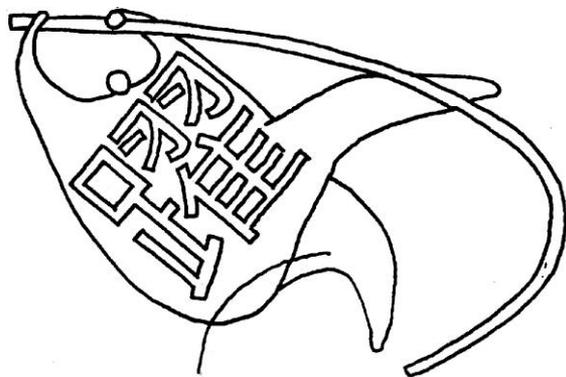
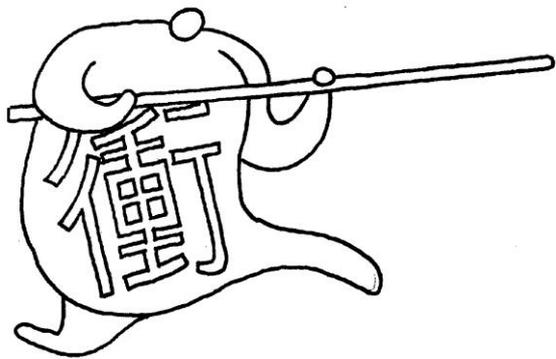


中央經費補助所有權人自主都更

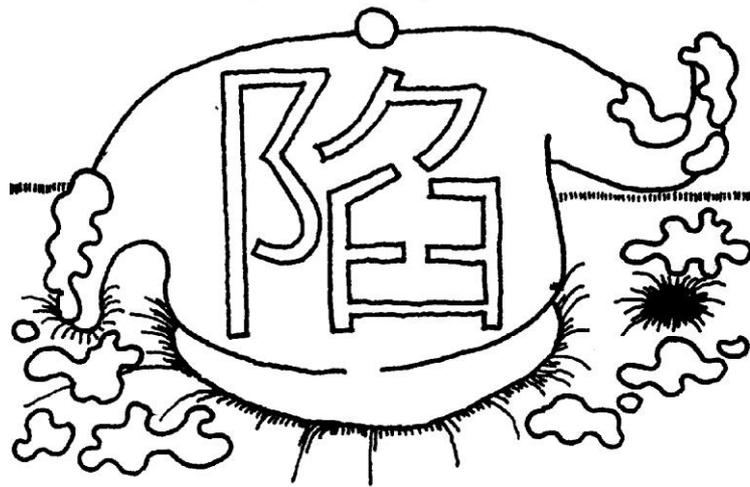
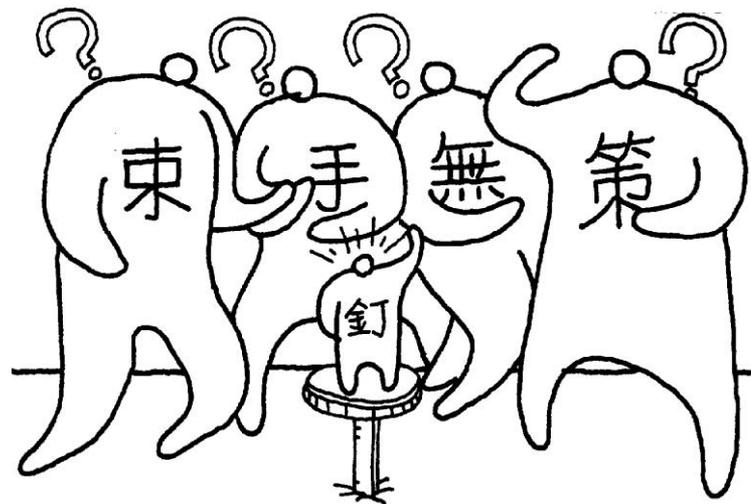
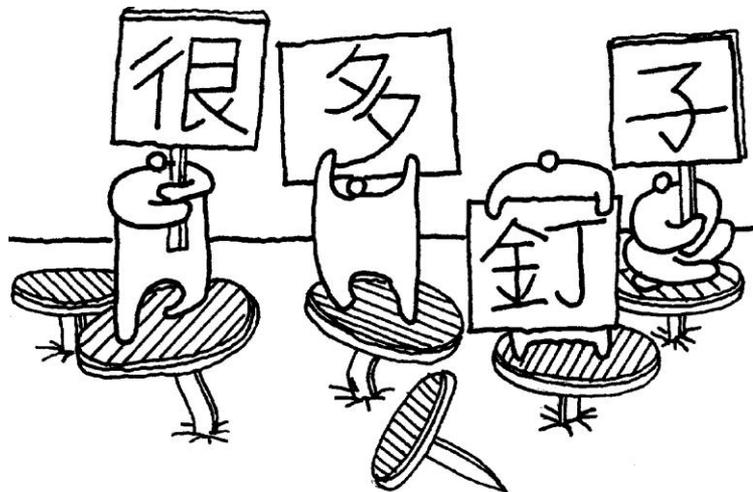


部分狀況，允許高度建蔽率放寬

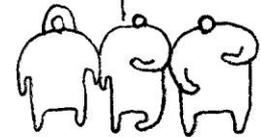
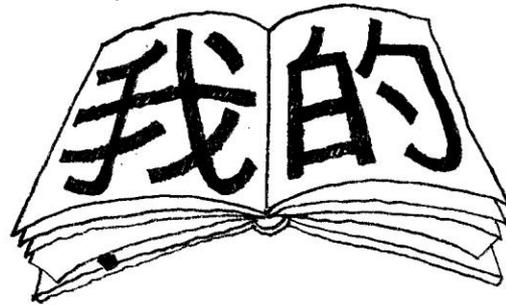
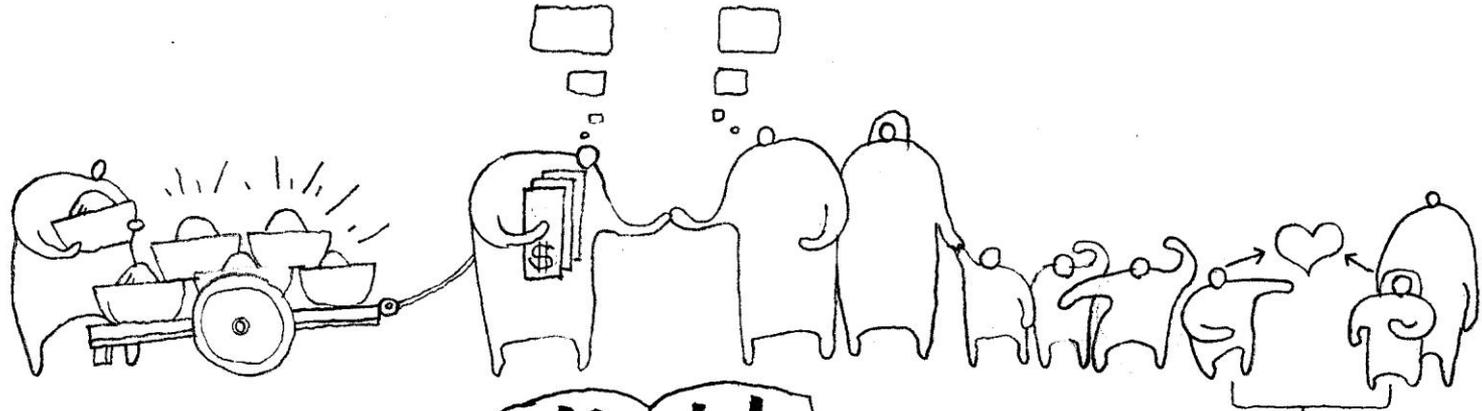
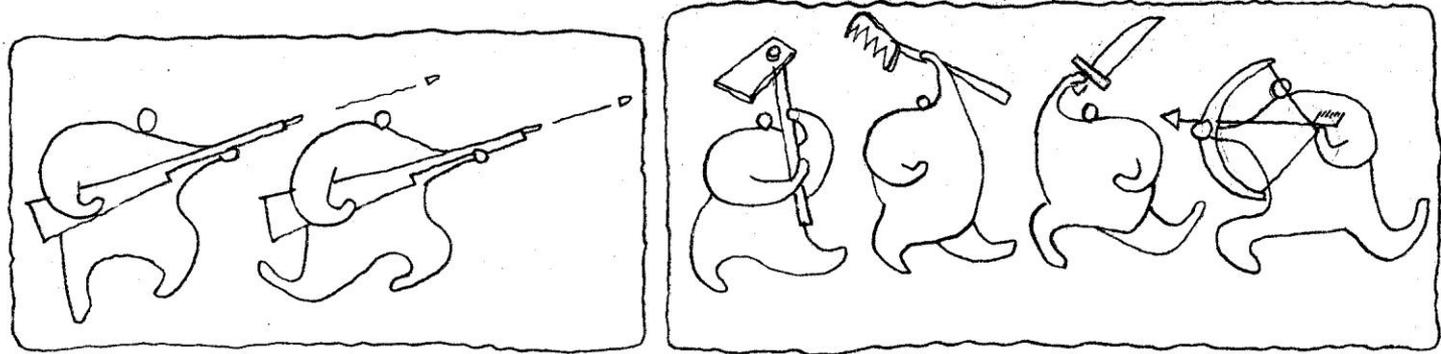
台上都更審議10分鐘，台下溝通整合10年功。



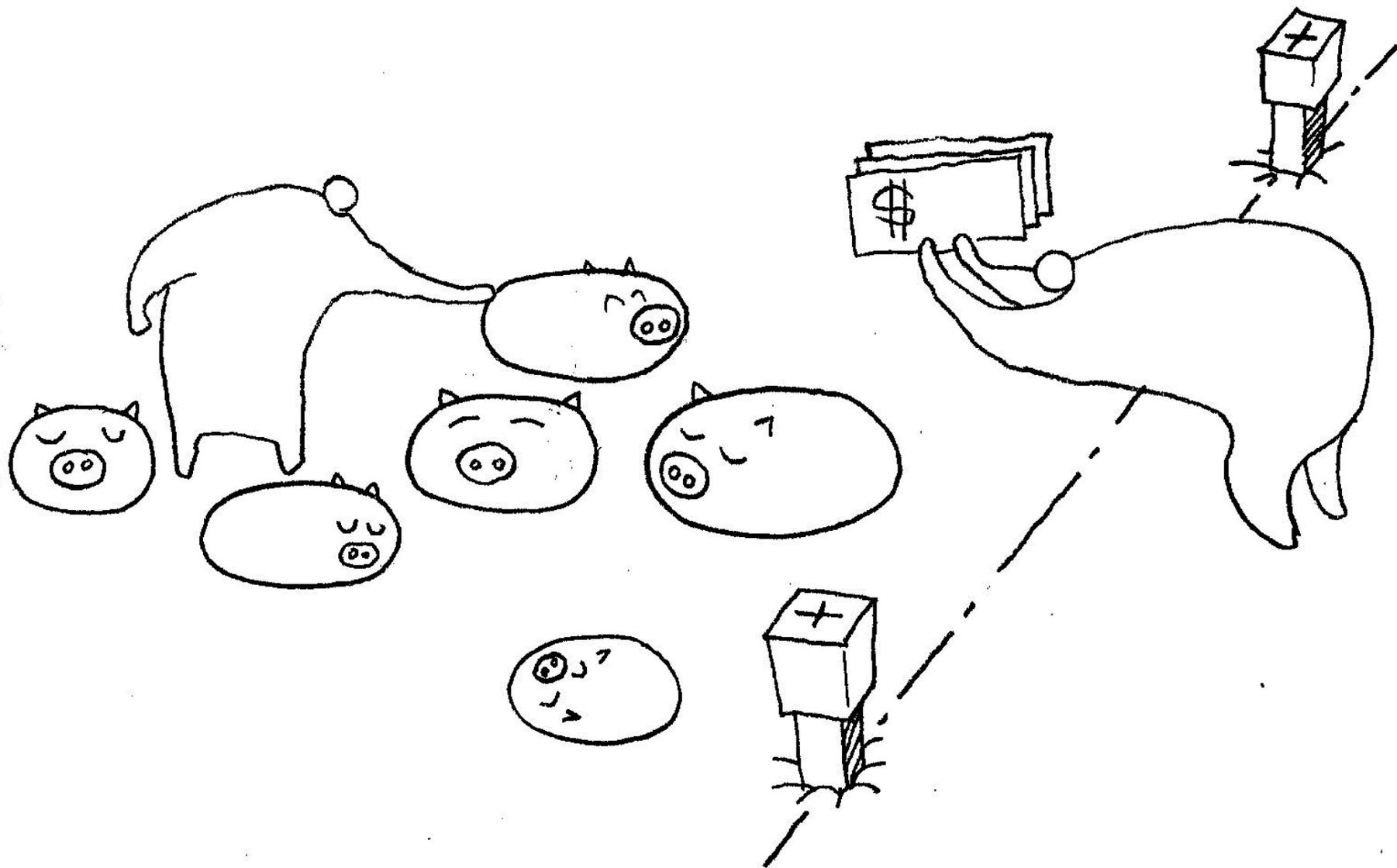
# 【第九步】：補償金、申請建照、施工



# 以武力交涉，更新成本過高...



# 以和平的權利變換...



# 【第十步】：完工、囑託登記

