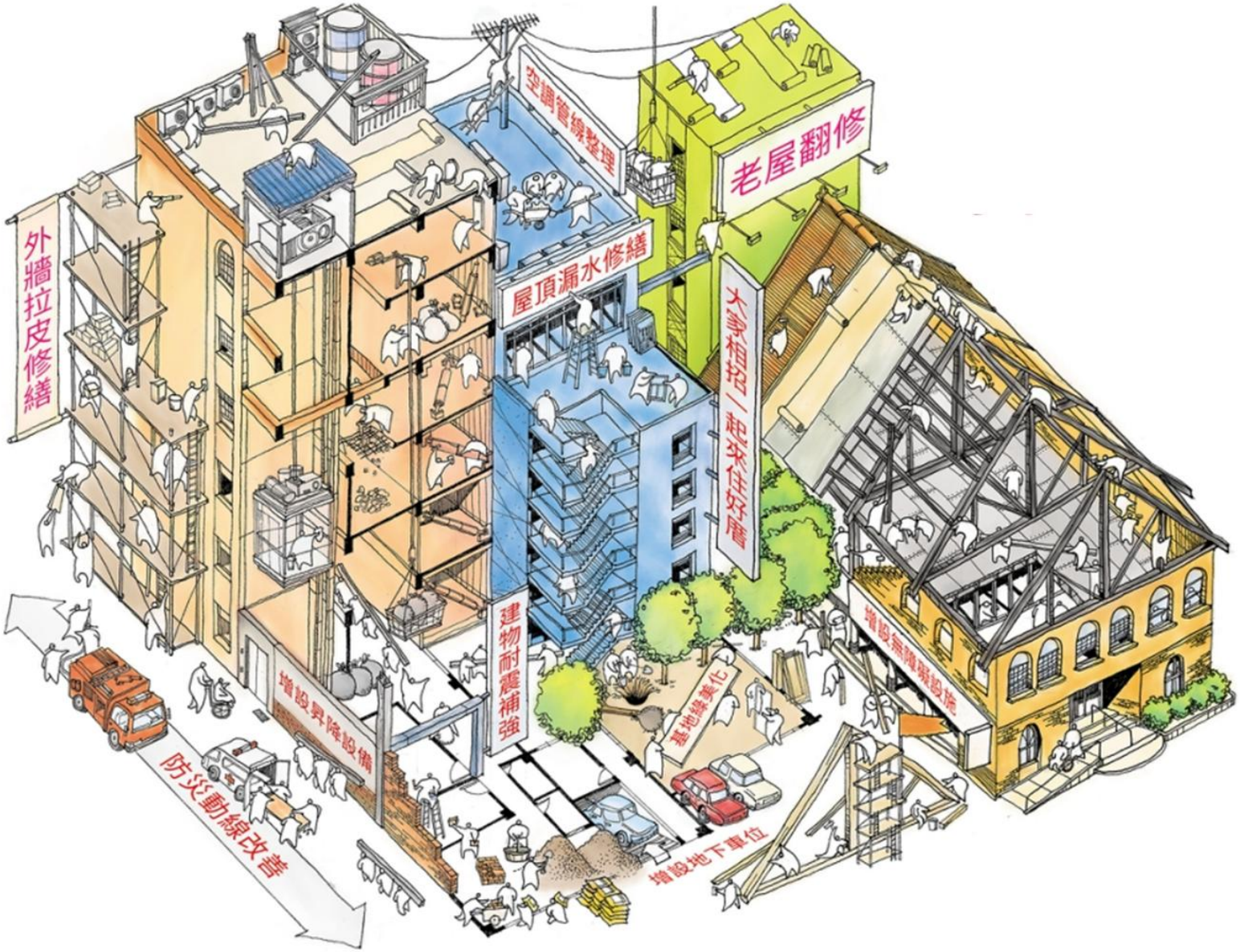
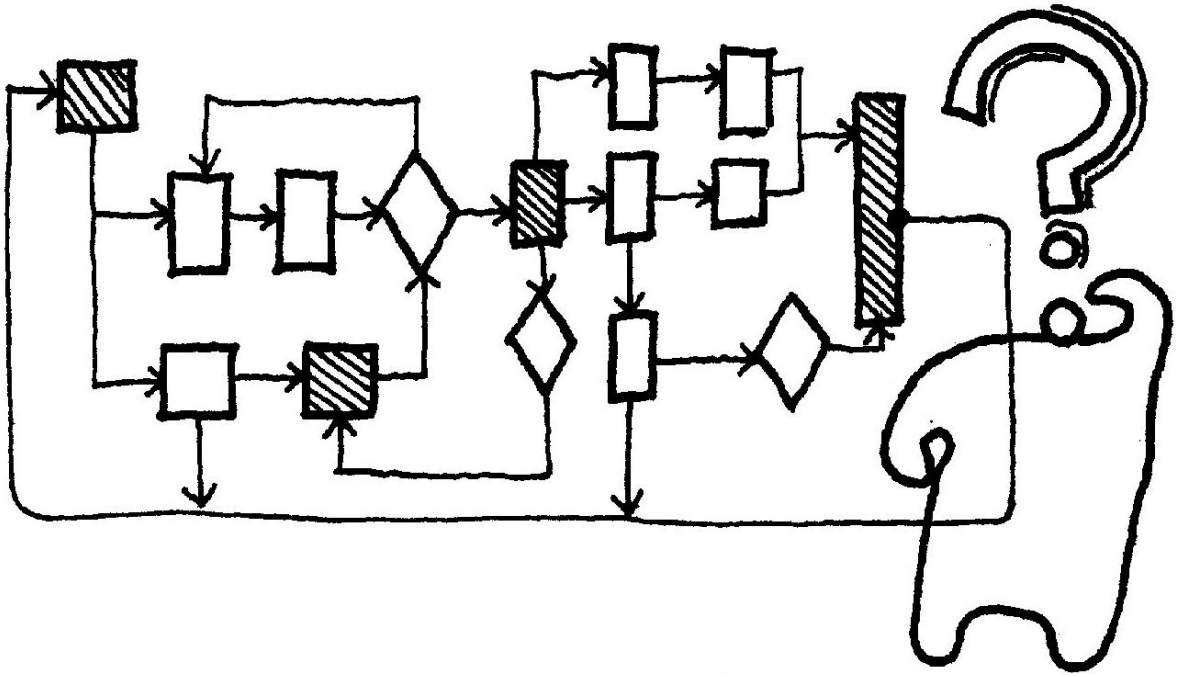
圖解都市更新最新修法、流程及執行注意事項－第2話

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。



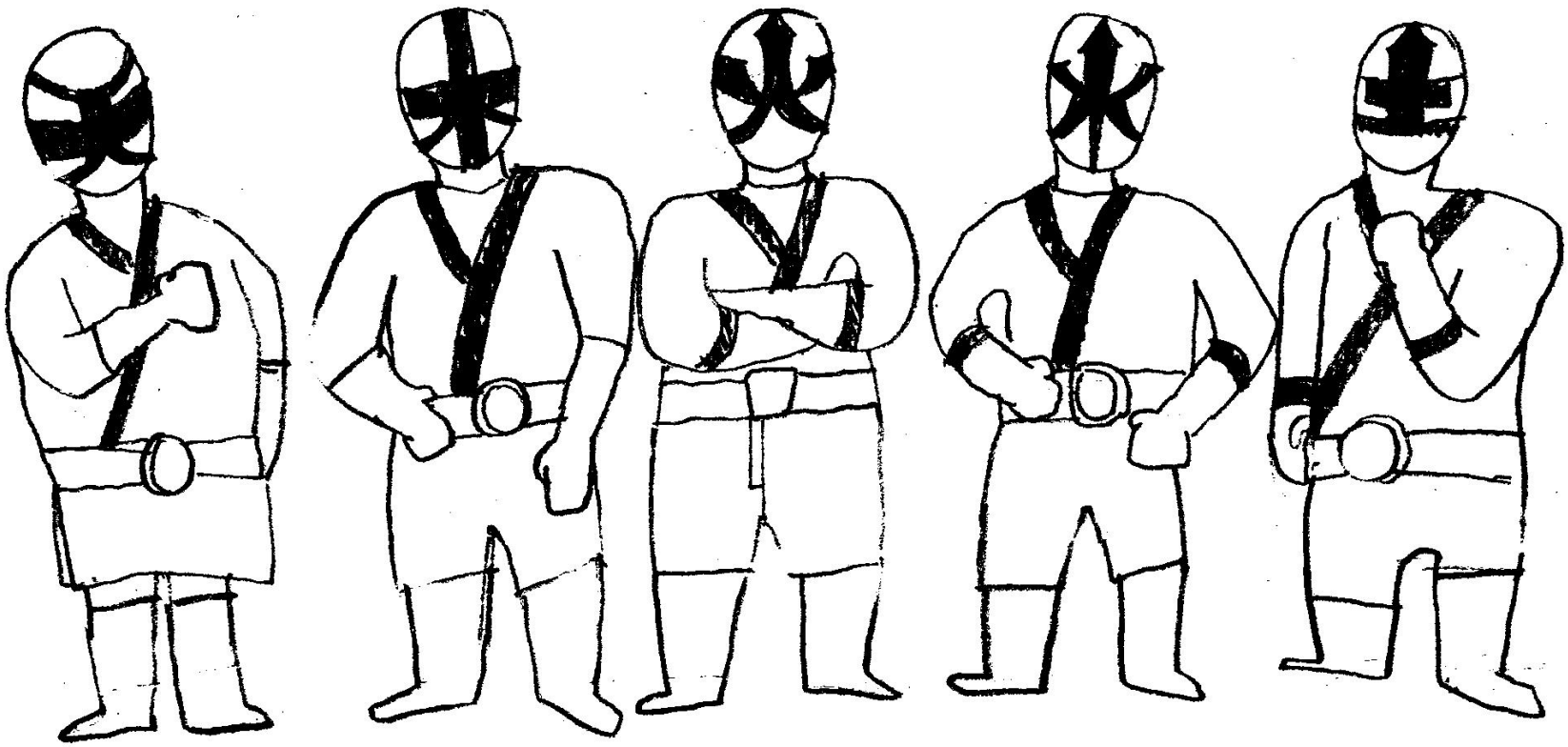
都市更新 重建注意事項

(以都更事業、權利變換計畫併送為例)

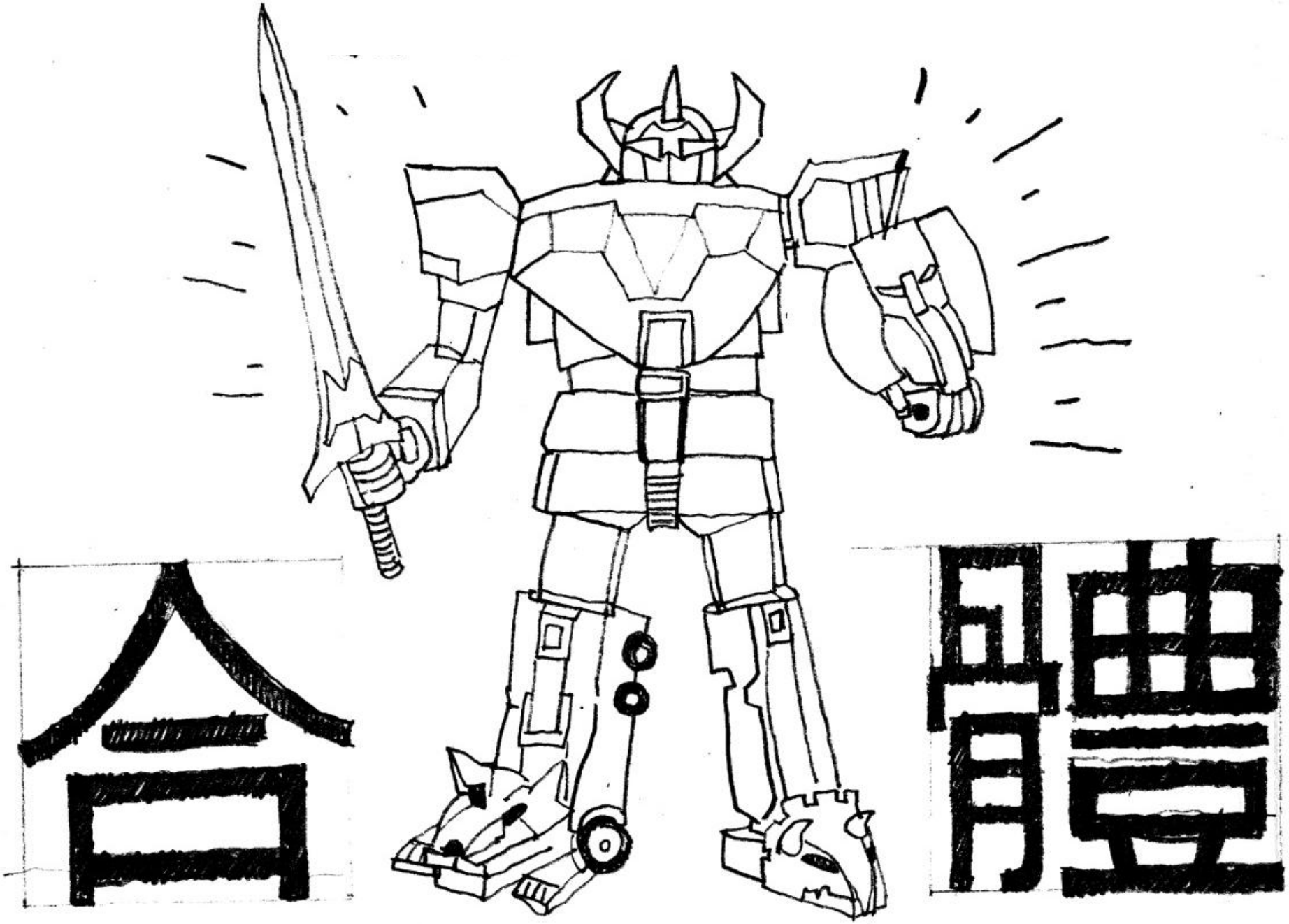


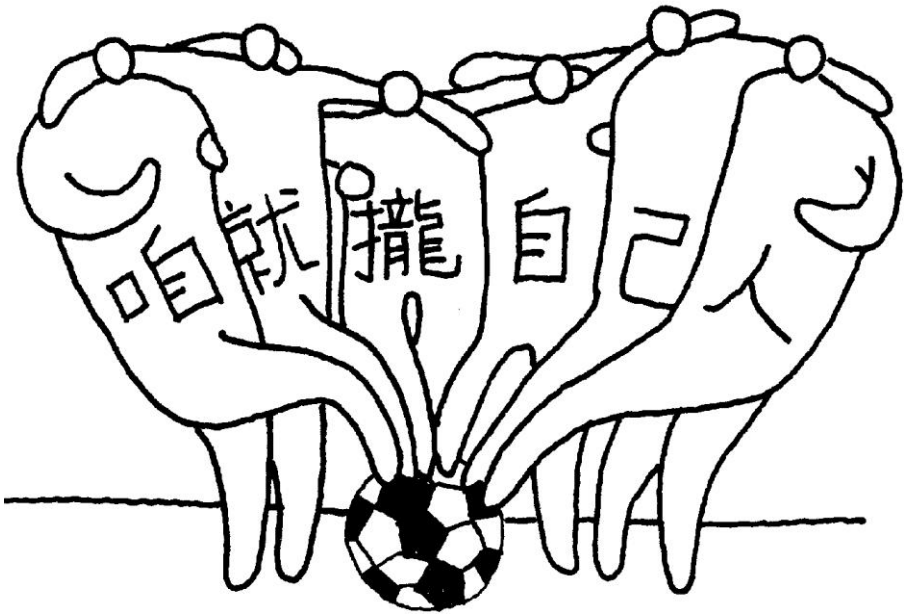
【第一步】：籌組實施者團隊

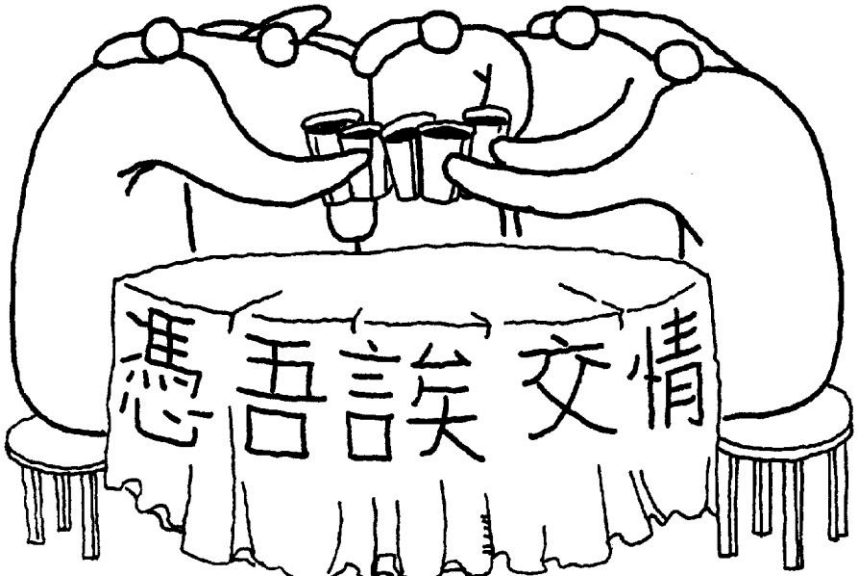
第三十二條　都市更新事業計畫由**實施者**擬訂…。



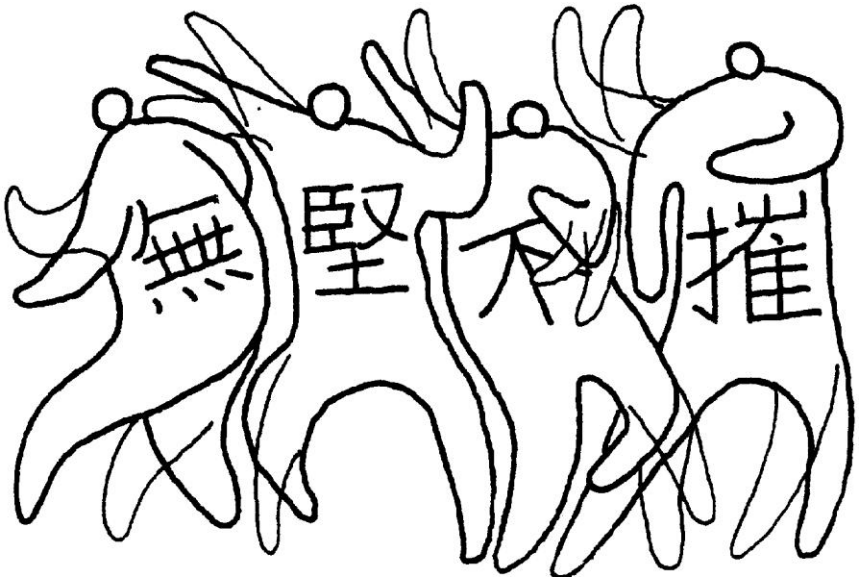
建築師　都市計畫技師　出資者　估價師　地政士


合
體


咱就攏自己人


憑吾誤交情

匍匐
前進


無堅不摧

條文規定：

第3條 六、實施者：指依本條例規定實施**都市更新事業之政府機關（構）、專責法人或機構、都市更新會、都市更新事業機構**。

第 三 章 **政府主導**都市更新 第11條至第21條規定。

第 26 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。

第 27 條

逾七人之土地及合法建築物所有權人依第二十二條及第二十三條規定自行實施都市更新事業時，**應組織都市更新會**，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。

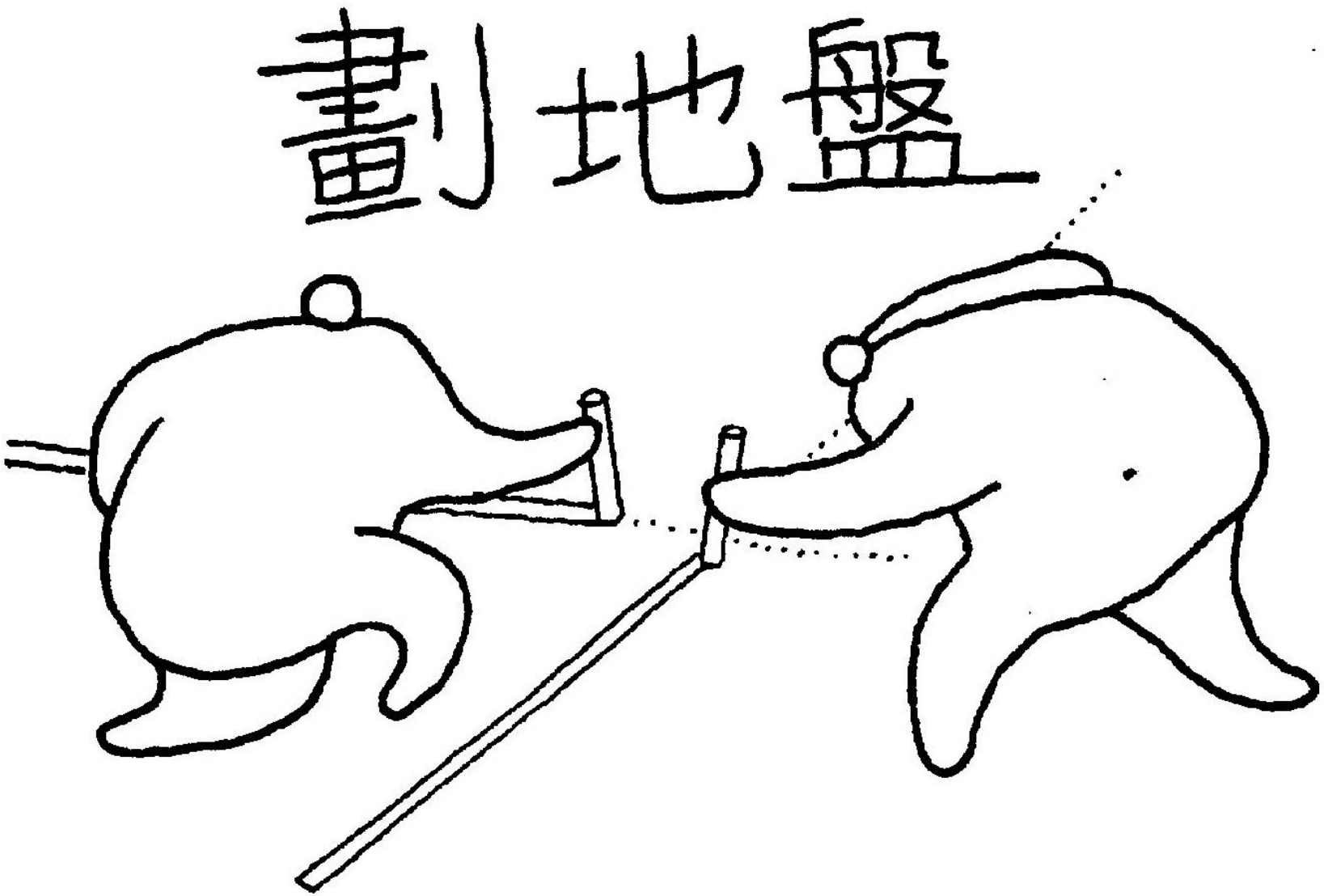
第 36 條

都市更新事業計畫應視其實際情形，表明下列事項：

實施者為都市更新事業機構，其都市更新事業計畫報核當時之**資本總額或實收資本額、負責人、營業項目及實績**等，應於前項第二款敘明之。
都市更新事業計畫以重建方式處理者，第一項第二十款實施**風險控管方案**依下列方式之一辦理：

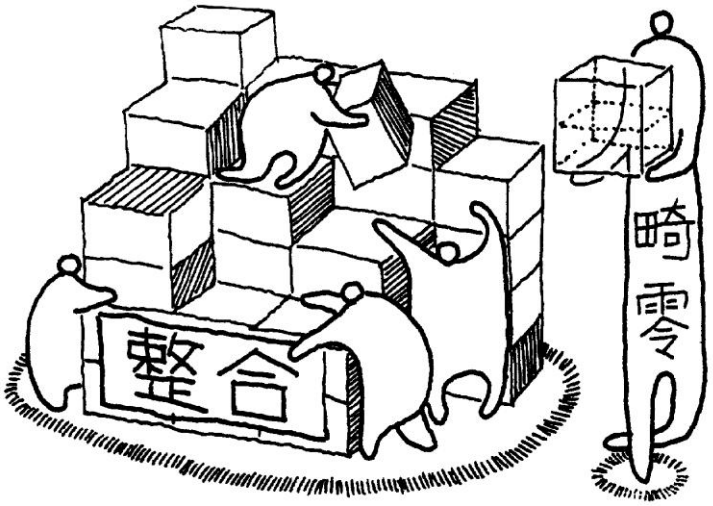
一、不動產開發信託。
二、資金信託。
三、續建機制。
四、同業連帶擔保。
五、商業團體辦理連帶保證協定。
六、其他經主管機關同意或審議通過之方式。

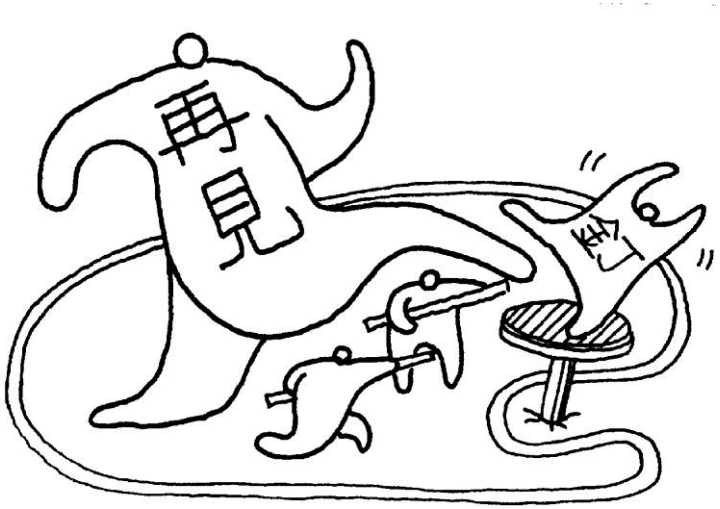
【第二步】：評估更新單元範圍

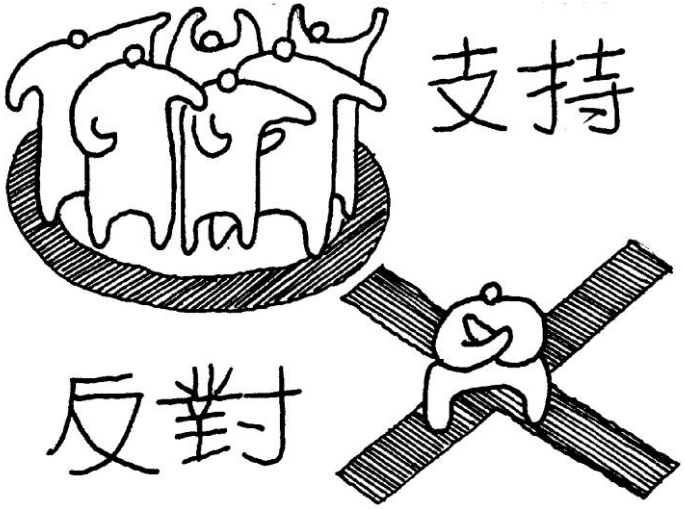


都市更新條例 第23條(略以)　... 於本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之施行前訂定者，應於三年內修正，經該管政府**都市計畫委員會**審議通過後發布實施之。**更新單元劃定基準訂定後，主管機關應定期檢討修正之。**

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...。







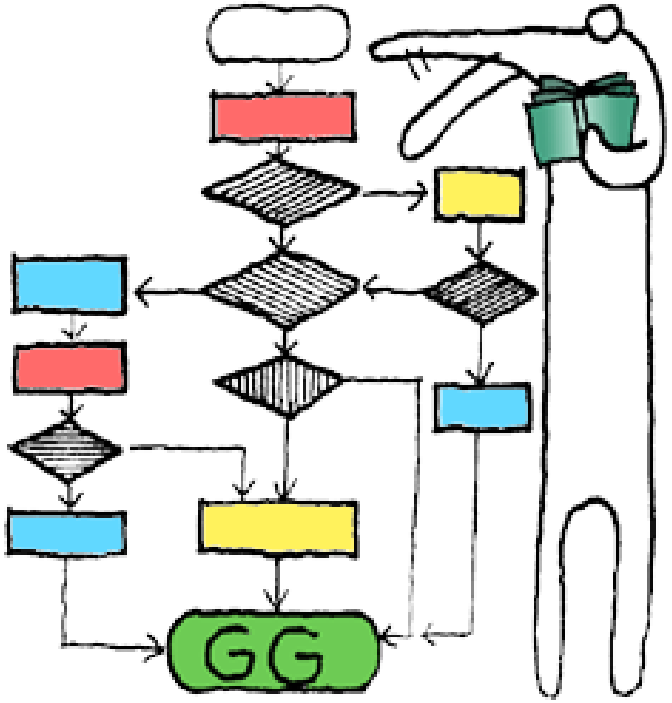
新竹市都市更新單元劃定準則 第5條(略以) ...前項更新單元內建築物**總投影面積未達更新單元土地面積三分之一者**， 至少應有一項指標符合附表所列第十二項至第十五項指標。

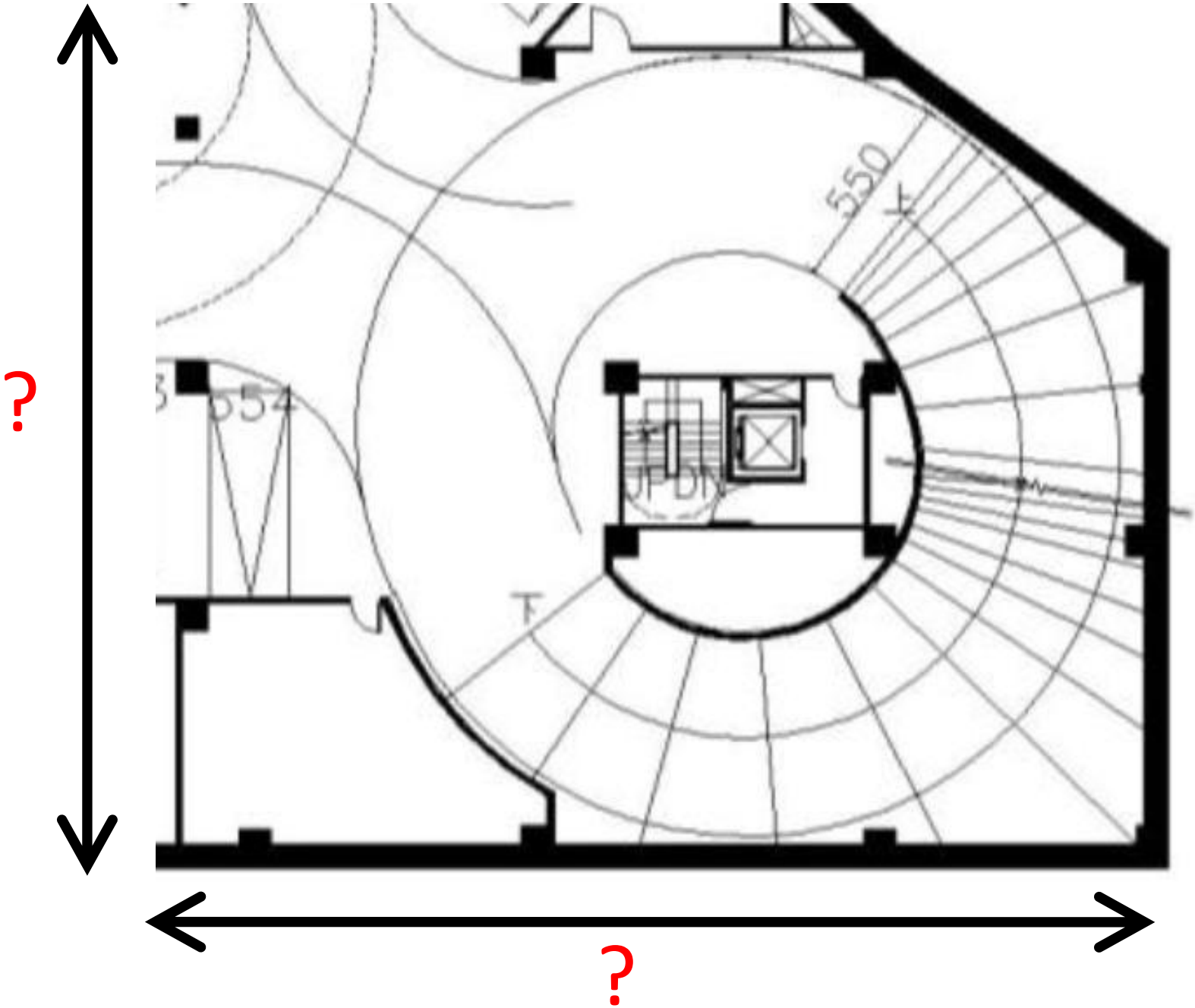
十二 ：擬申請之更新單元內公園、綠地、廣場未開闢完成者。

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。

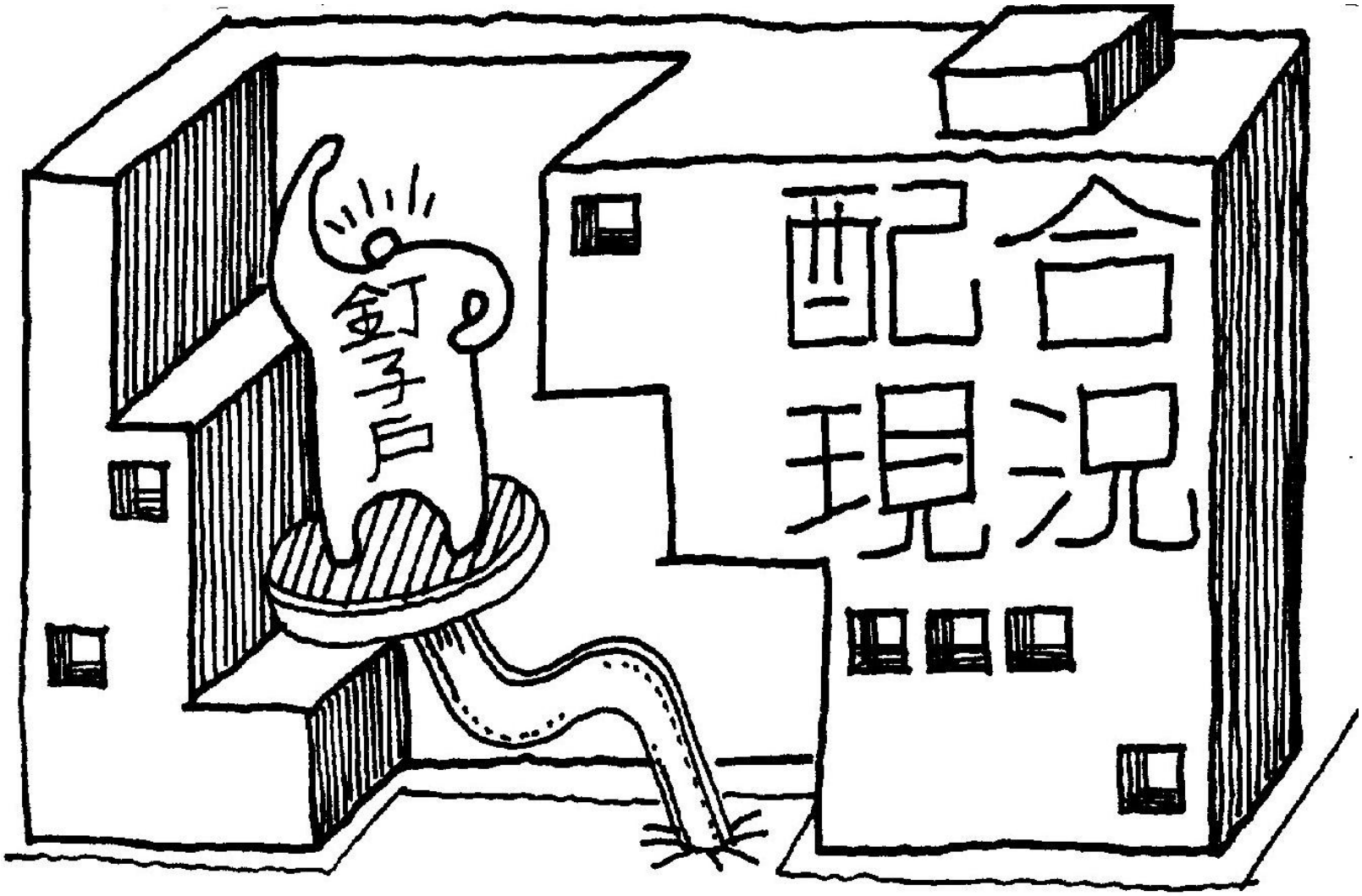
十四 : 更新單元周邊距離下列地區二百公尺內:
1.本市重大建設
2.古蹟
3.位於已開闢或已編列年度預算開闢面積達〇·五公頃以上之公園、綠地。
4.基地面積達一千平方公尺以上之廣場

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。




?
550
554
?

好的更新單元開始，是成功一半。



條文規定：

第5條　直轄市、縣（市）主管機關應就都市之發展狀況、居民意願、原有社會、經濟關係、人文特色及整體景觀，進行全面調查及評估，並**視實際情況劃定更新地區**、訂定或變更都市更新計畫。

第 6 條 有下列各款情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關得優先劃定或變更為**更新地區**並訂定或變更都市更新計畫：

一、建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞。

二、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。

三、建築物未符合都市應有之機能。

四、建築物未能與重大建設配合。

五、具有歷史、文化、藝術、紀念價值，亟須辦理保存維護，或其周邊建築物未能與之配合者。

六、居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安。

七、經偵檢確定遭受放射性污染之建築物。

八、特種工業設施有妨害公共安全之虞。

第 7 條

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，**迅行劃定或變更更新地區**，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、符合都市危險及老舊建築物加速重建條例第三條第一項第一款、第二款規定之建築物。

第 8 條

有下列各款情形之一時，各級主管機關得視實際需要，劃定或變更**策略性更新地區**，並訂定或變更都市更新計畫：

一、位於鐵路場站、捷運場站或航空站一定範圍內。

二、位於都會區水岸、港灣周邊適合高度再開發地區者。

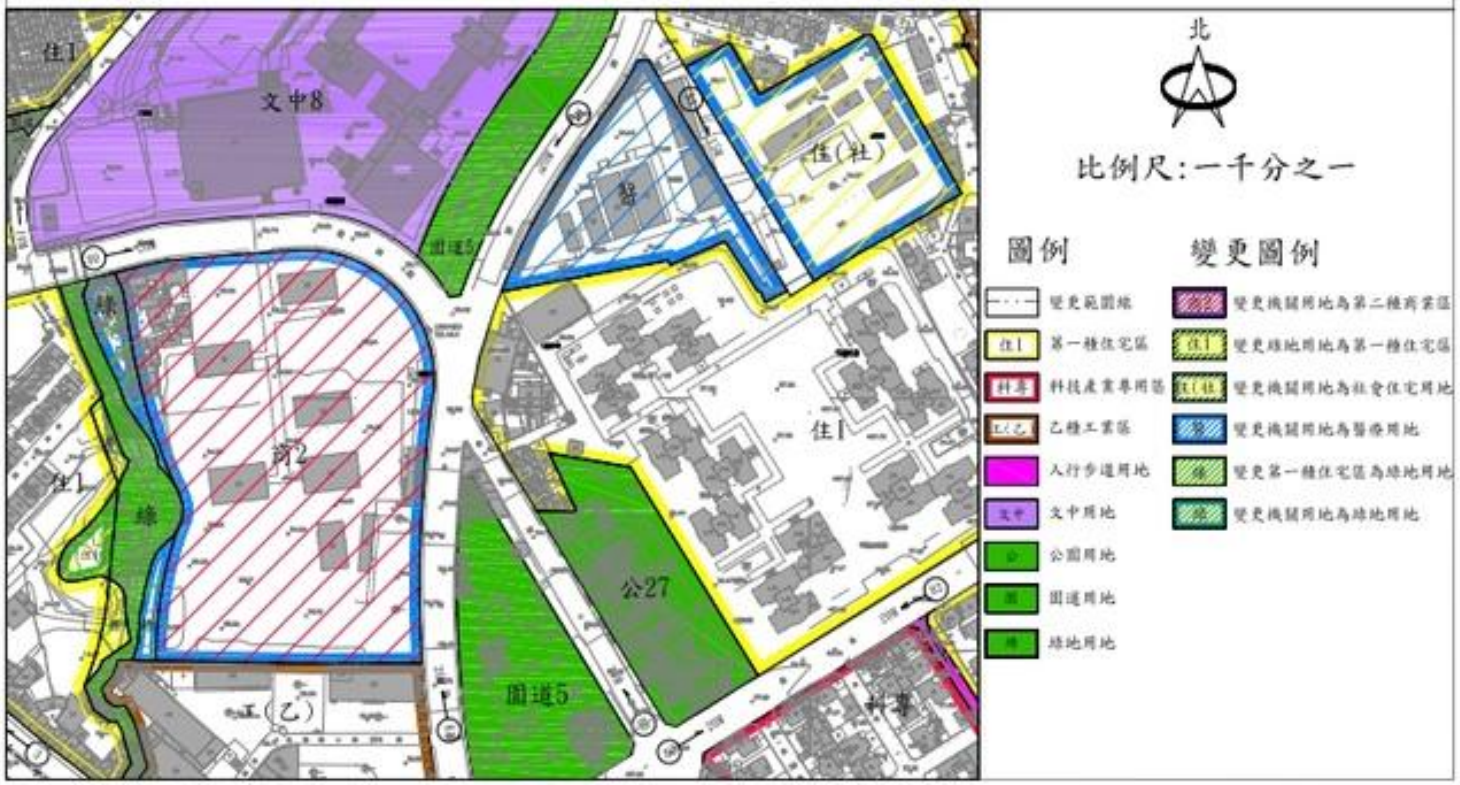
三、基於都市防災必要，需整體辦理都市更新者。

四、其他配合重大發展建設需要辦理都市更新者。

第 9 條

更新地區之劃定或變更及都市更新計畫之訂定或變更，未**涉及都市計畫之擬定或變更**者，準用都市計畫法有關細部計畫規定程序辦理；其涉及都市計畫主要計畫或細部計畫之擬定或變更者，依都市計畫法規定程序辦理，主要計畫或細部計畫得一併辦理擬定或變更。

變更新竹(含香山)都市計畫(東側地區)細部計畫(部分機關用地、綠地用地、第一種住宅區為醫療用地、社會住宅用地、第二種商業區、綠地用地及第一種住宅區)(配合新竹市立建功高中南側更新地區都市更新計畫、兒童醫院及社會住宅案)圖



第 10 條

有第六條或第七條之情形時，土地及合法建築物所有權人得向直轄市、縣（市）主管機關**提議劃定更新地區**。

第 22 條

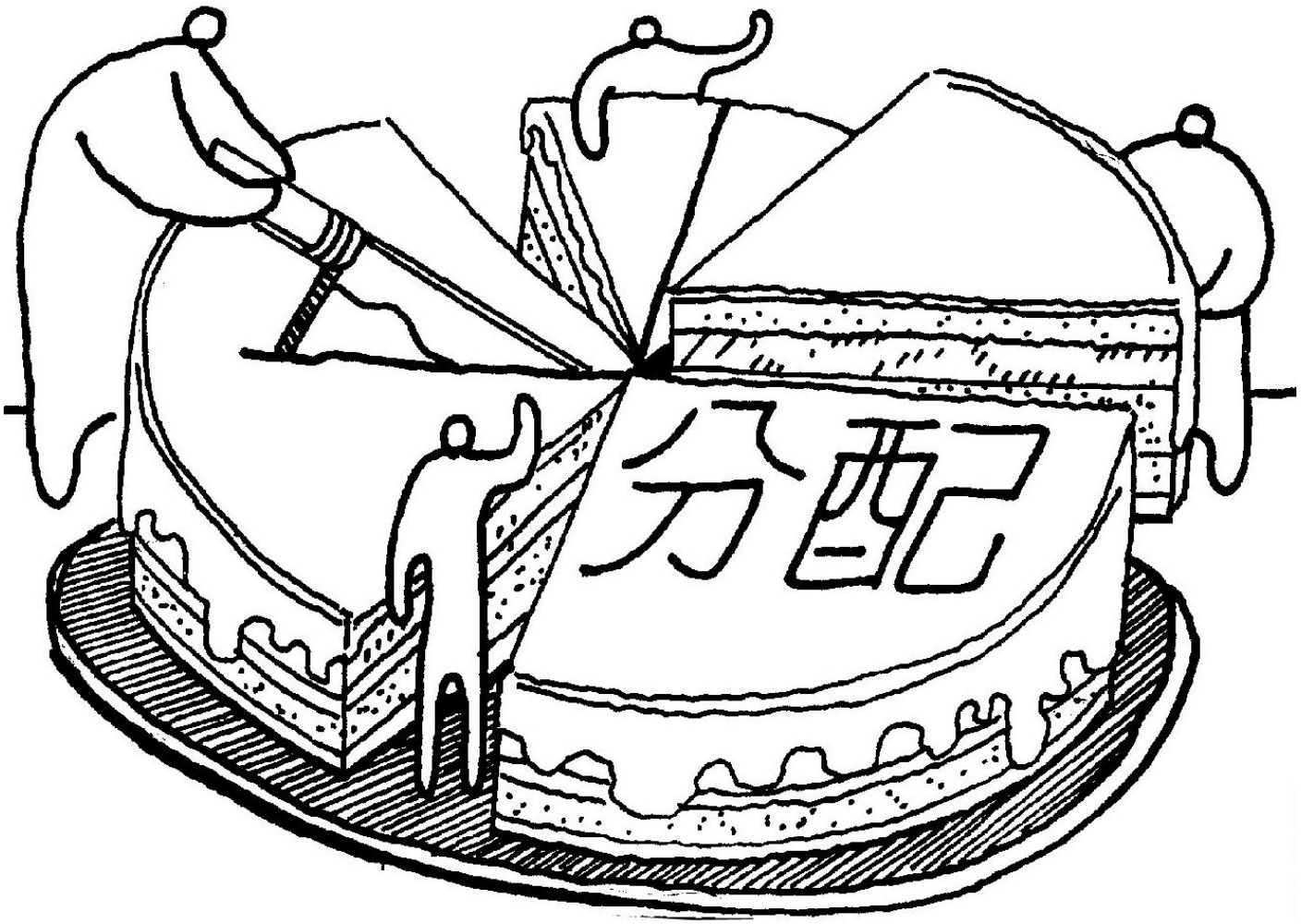
經劃定或變更應實施更新之地區，其土地及合法建築物所有權人得就主管機關劃定之更新單元，或**依所定更新單元劃定基準自行劃定更新單元**，舉辦公聽會，擬具事業概要，連同公聽會紀錄，申請當地直轄市、縣（市）主管機關依第二十九條規定審議核准，自行組織都市更新會實施該地區之都市更新事業，或委託都市更新事業機構為實施者實施之；變更時，亦同。

第 23 條

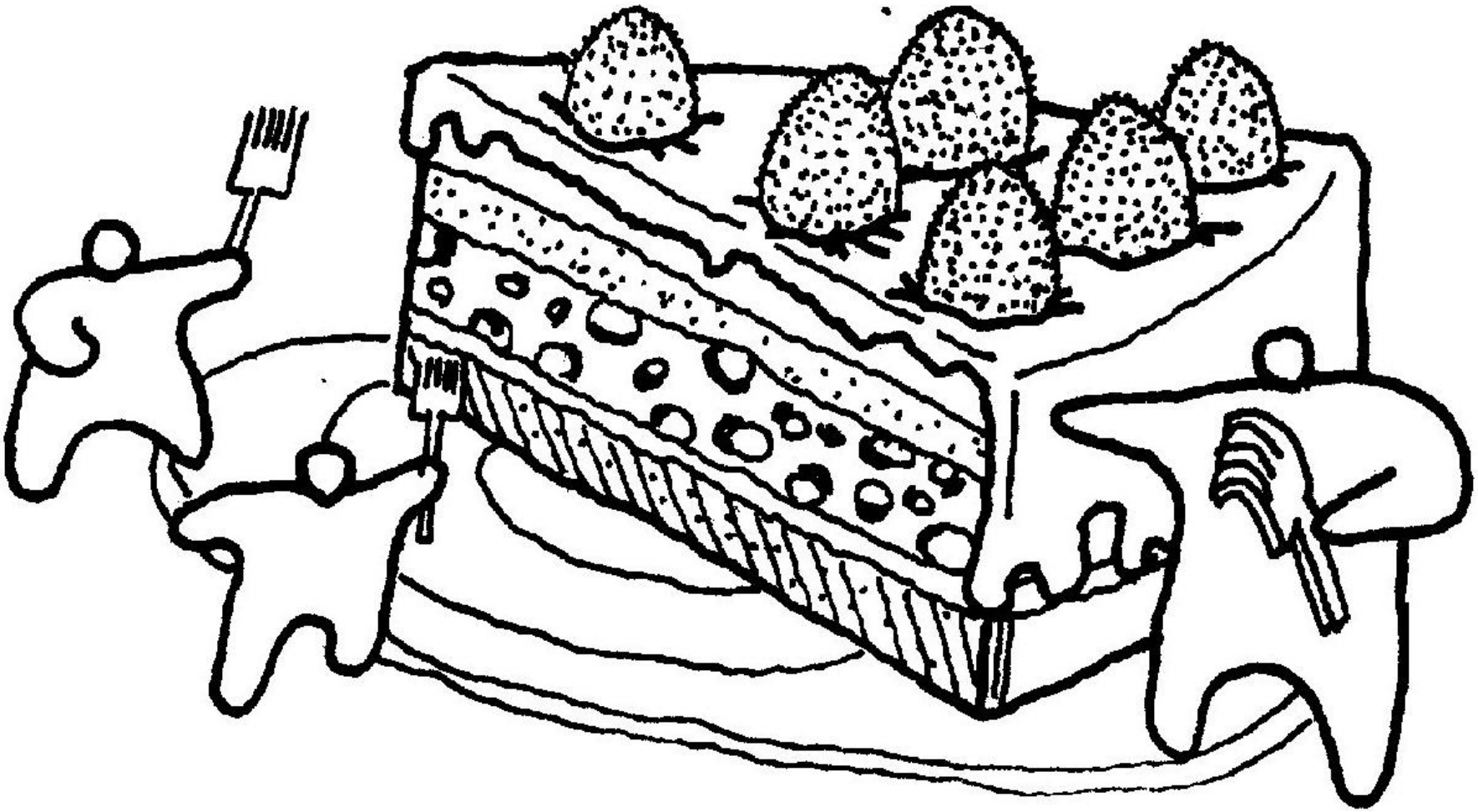
未經劃定或變更應實施更新之地區，有第六條第一款至第三款或第六款情形之一者，土地及合法建築物所有權人得按主管機關所定更新單元劃定基準，**自行劃定更新單元，依前條規定，申請實施都市更新事業。**

前項主管機關訂定更新單元劃定基準，...，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。

【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：

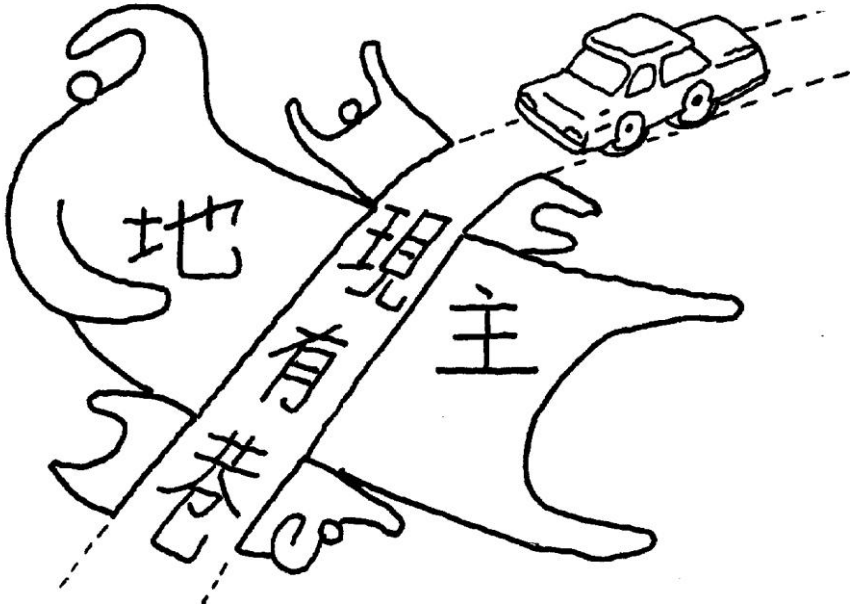
- **土地所有權人、**
- **合法建築物所有權人、**
- **他項權利人、**
- **實施者、**
- **與實施者協議出資之人、**

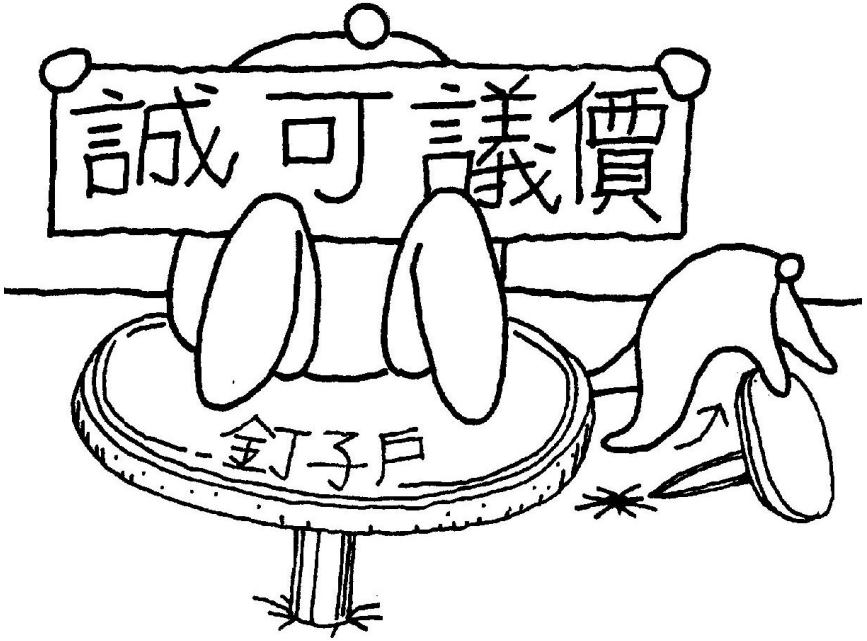
- **建築物所有權人(有屋無地)、**
- **地上權人、**
- **永佃權人、**
- **農育權人**
- **耕地三七五租約承租人。**

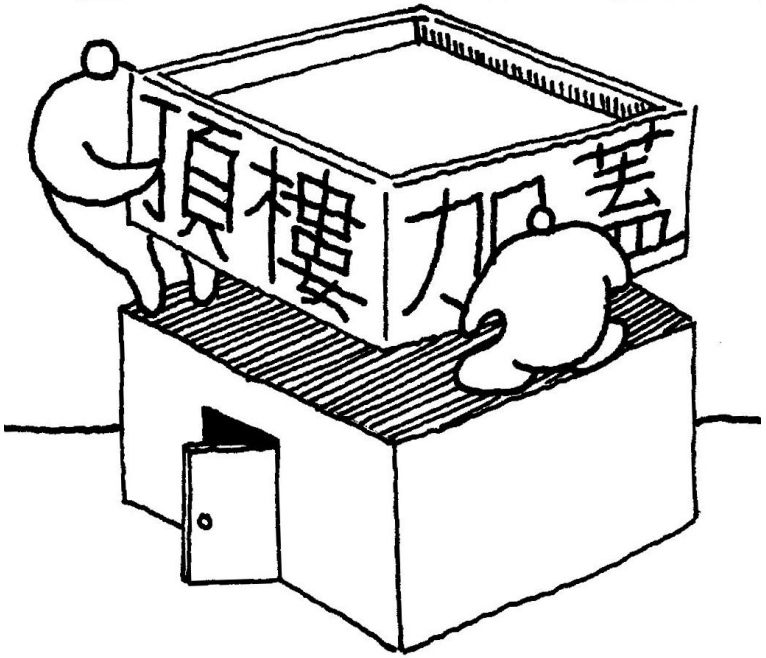
- 限制登記機關、
- 預告登記請求權人、
- 承租人、
- 占有他人土地之舊違章建築戶、

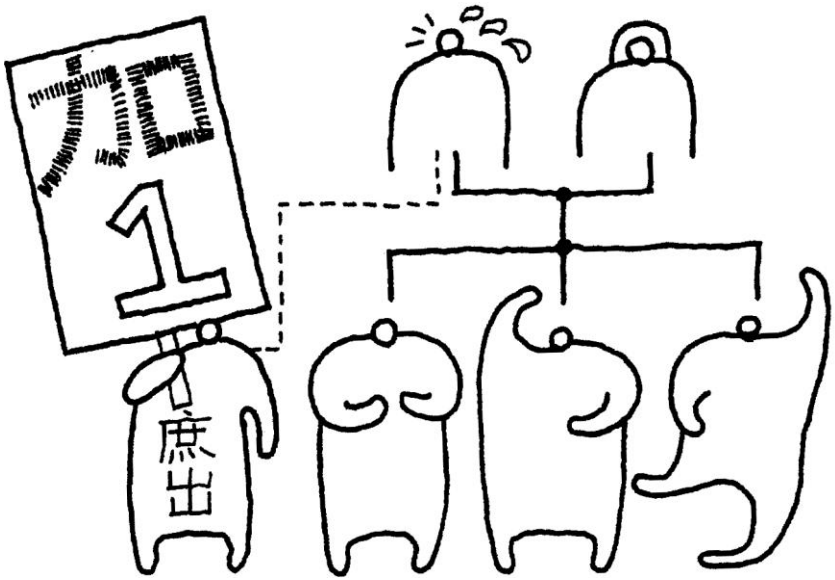
搬遷費
占用
地主

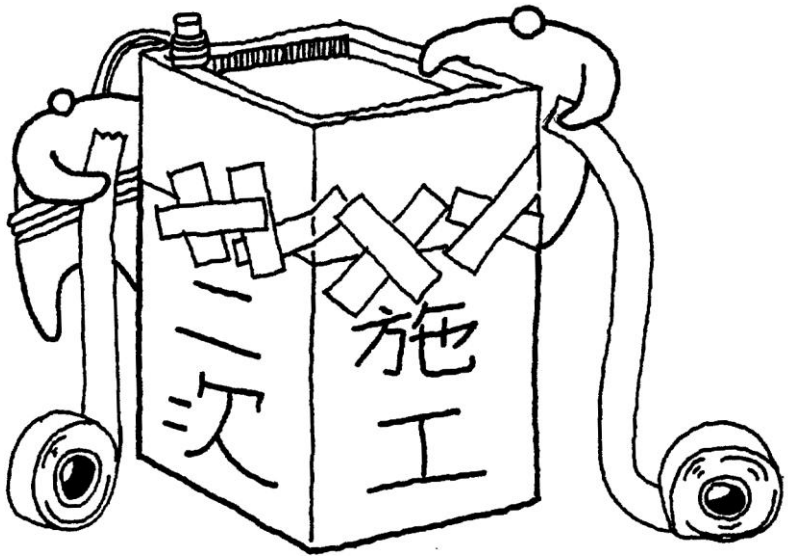
占
占用
沒登記

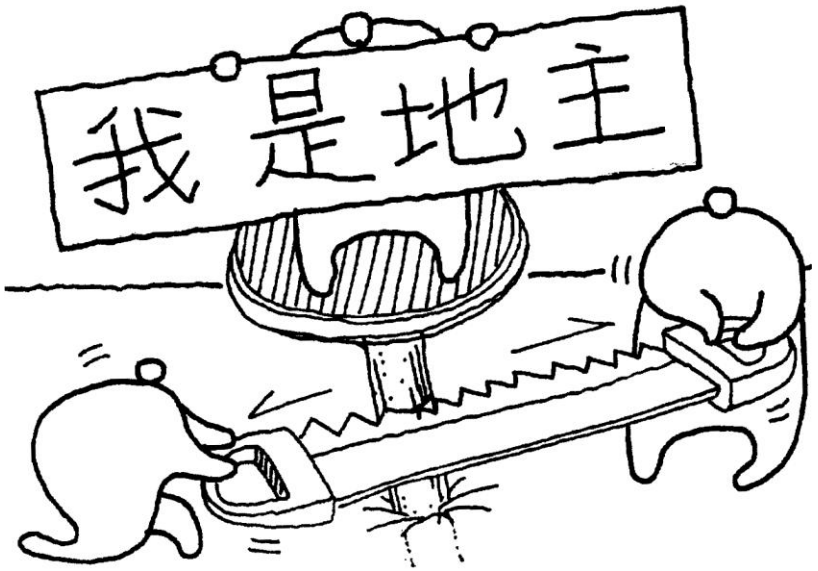

地
現有巷
主


誠可議價
釘子戶

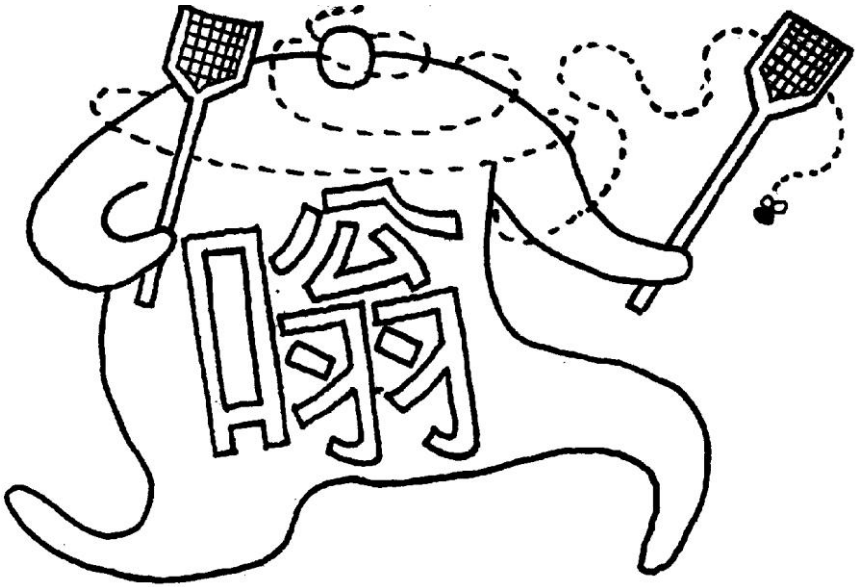

顶楼加盖

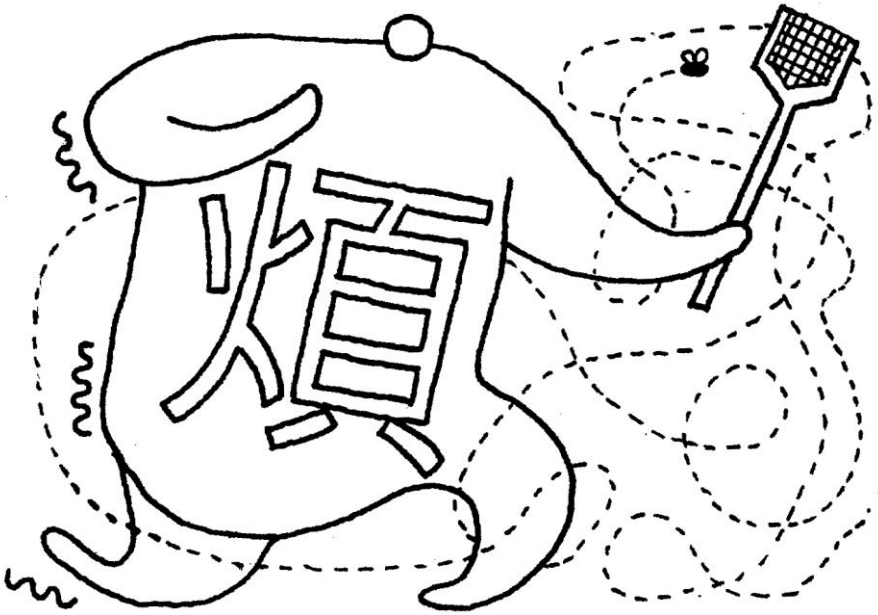

加
1
庶出

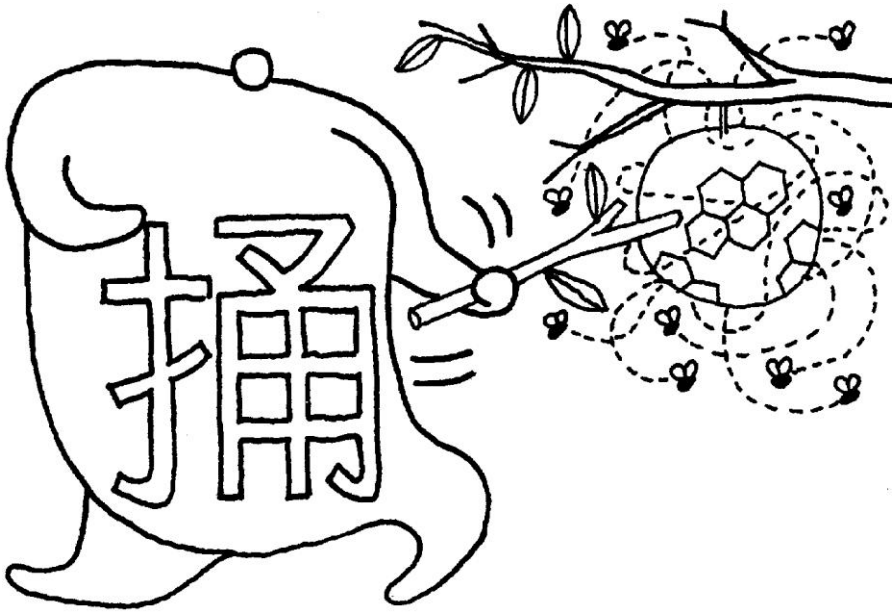

二次
施工

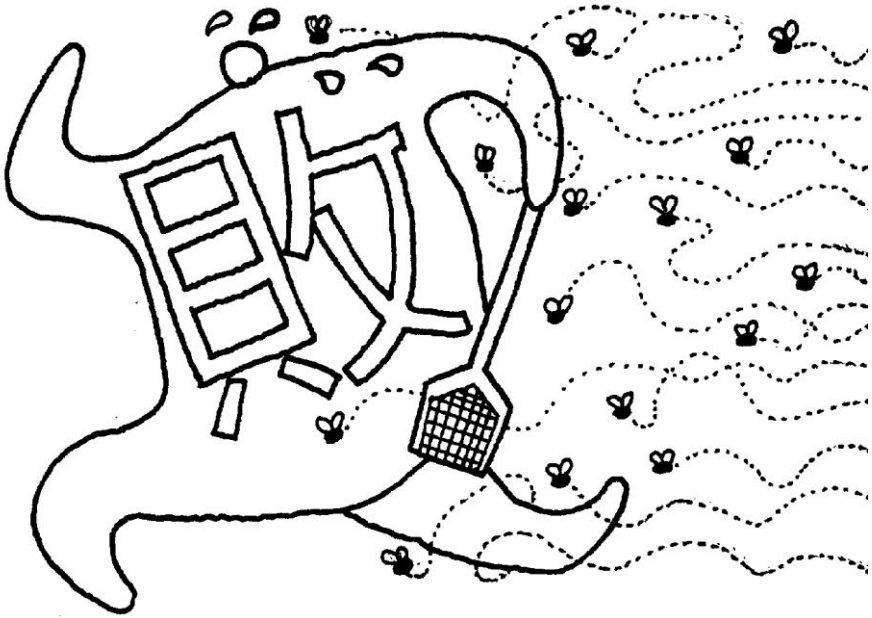

我是地主

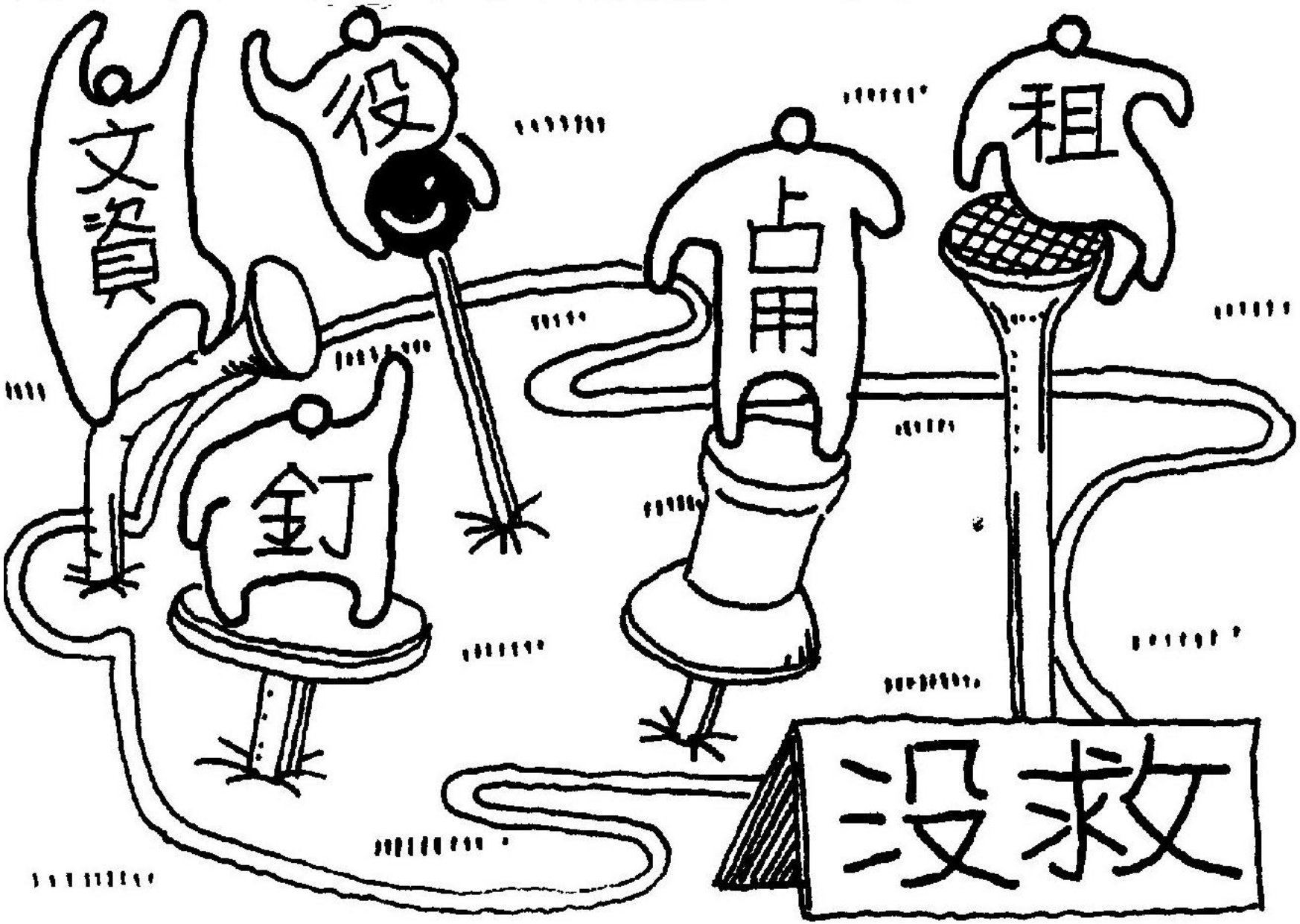
權利關係越複雜，交涉成本越高。










文資
役
釘
占用
租
没救

條文規定：

第 39 條

...同意比率，除有因繼承、強制執行、徵收或法院之判決於登記前取得所有權之情形，於申請或報核時能提出證明文件者，得以該證明文件記載者為準外，應**以土地登記簿、建物登記簿、合法建物證明或經直轄市、縣（市）主管機關核發之證明文件**記載者為準。

第 57 條

權利變換範圍內應行拆除或遷移之土地改良物，由實施者依主管機關公告之權利變換計畫通知其**所有權人、管理人或使用人。**

因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償**其價值或建築物之殘餘價值**，其補償金額由實施者委託專業估價者查估後評定之。

第 58 條

權利變換範圍內出租之土地及建築物，**因權利變換而不能達到原租賃之目的者，租賃契約終止，**承租人並得依下列規定向出租人請求補償。但契約另有約定者，從其約定：

一、出租土地係供為建築房屋者，承租人得向出租人**請求相當一年租金**之補償，所餘租期未滿一年者，得請求相當所餘租期租金之補償。

二、前款以外之出租土地或建築物，承租人得向出租人請求**相當二個月租金**之補償。

權利變換範圍內出租之土地訂有耕地三七五租約者，應由承租人選擇依第六十條或耕地三七五減租條例第十七條規定辦理，不適用前項之規定。

第 59 條

權利變換範圍內設定**不動產役權**之土地或建築物，該不動產役權消滅。

前項不動產役權之設定為有償者，不動產役權人得向土地或建築物所有權人請求相當補償；補償金額如發生爭議時，準用第五十三條規定辦理。

第 60 條

權利變換範圍內**合法建築物及設定地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約**之土地，由土地所有權人及合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人、農育權人或耕地三七五租約之承租人於實施者擬訂權利變換計畫前，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、農育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或現金補償範圍內，按合法建築物所有權、地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約價值占原土地價值比率，分配或補償予各該合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人、農育權人或耕地三七五租約承租人，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、農育權或耕地三七五租約消滅或終止。

第 61 條

權利變換範圍內土地及建築物**經設定抵押權、典權或限制登記**，除自行協議消滅者外，由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關，於權利變換後分配土地及建築物時，**按原登記先後，登載於原土地或建築物所有權人應分配之土地及建築物。**

第 62 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。

【第四步】：分配試算、選配、資訊揭露、一起找估價師

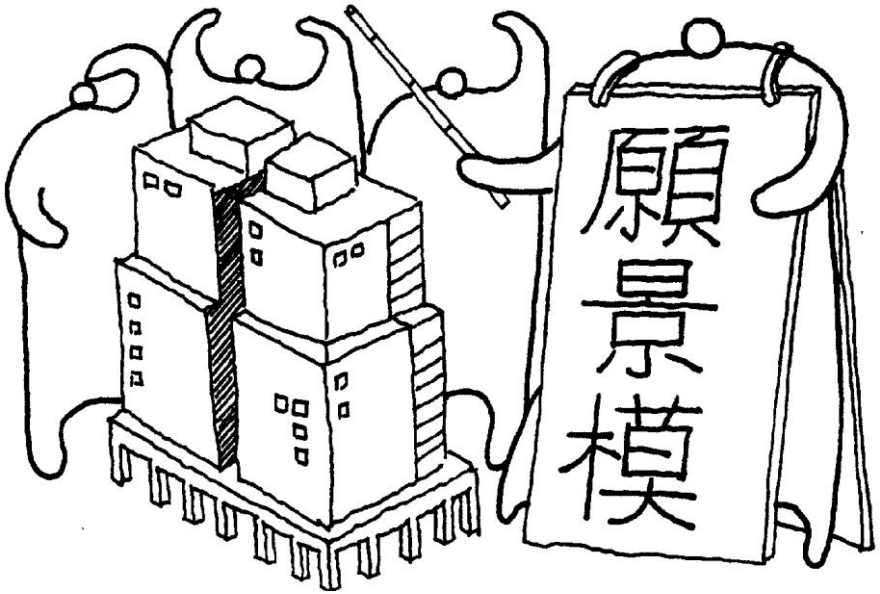
A : 更新後價值，參考公式 (仍需以估價師簽證為準):

【更新單元土地面積(坪) × 法定容積 × (1+都更容積獎勵係數+容積移轉系數) × (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)】

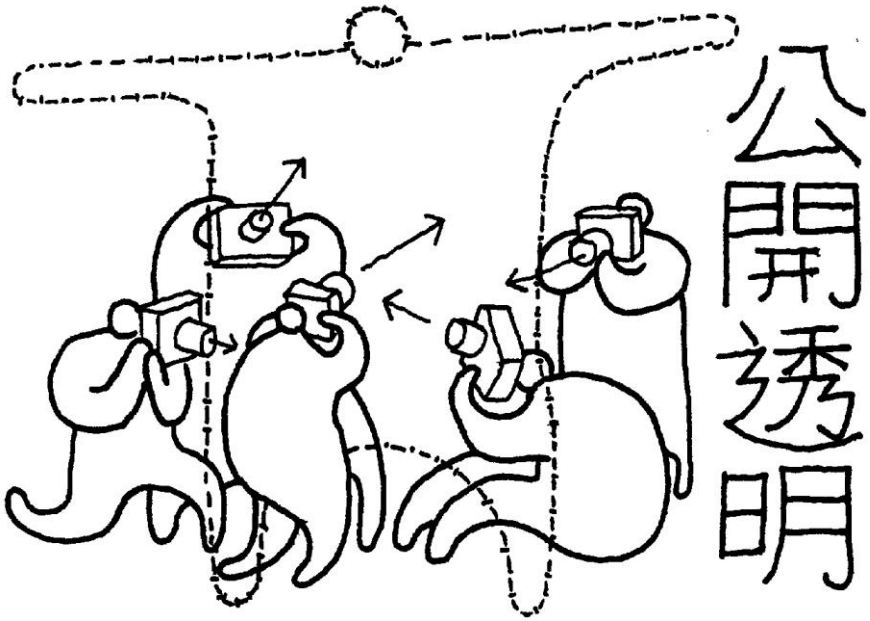
B : 更新成本(共同負擔)，參考公式 (仍以都市更新審議會為準):

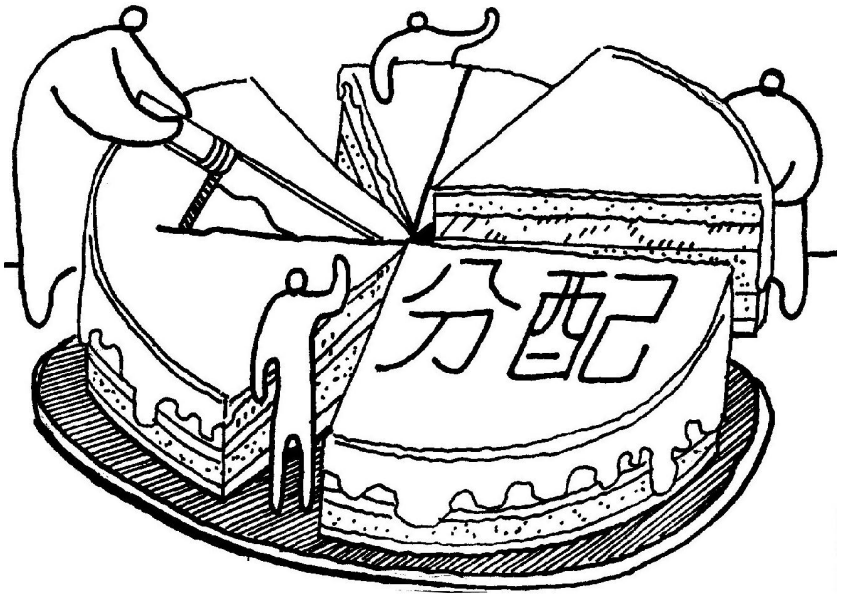
【總地板面積(坪) × 正常市場營建單價(元/坪) + 特殊工程項目】+【委託專業技師、管理費、 人事費、 稅雜、 風險管理等費用】

C : 預期可分配利潤 : A - B


願景模

看光
光了


公開透明


分配

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、空氣污染防制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。

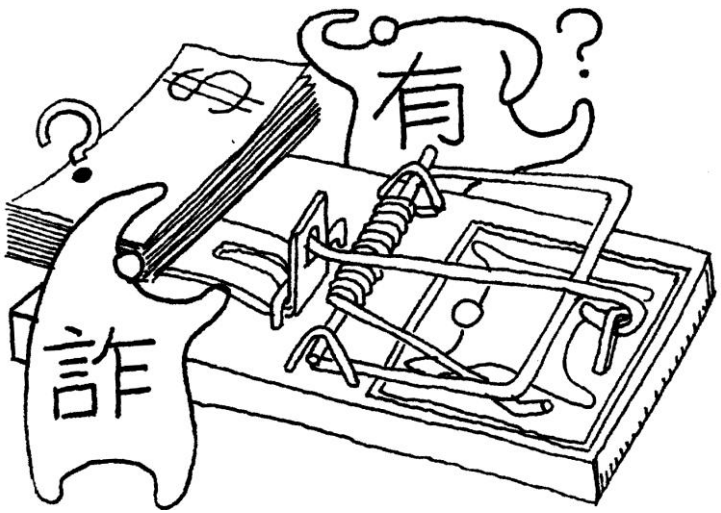
六、貸款利息：指為支付工程費用及權利變換費用之貸款利息。

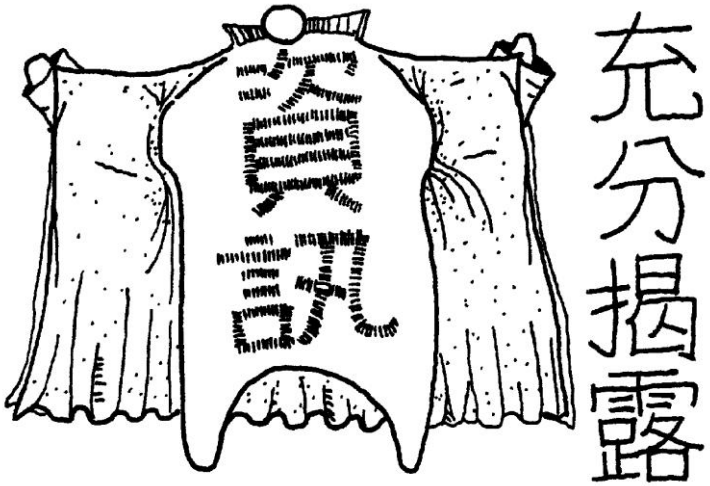
七、管理費用：指為實施權利變換必要之人事、行政、銷售、風險、信託及其他管理費用。

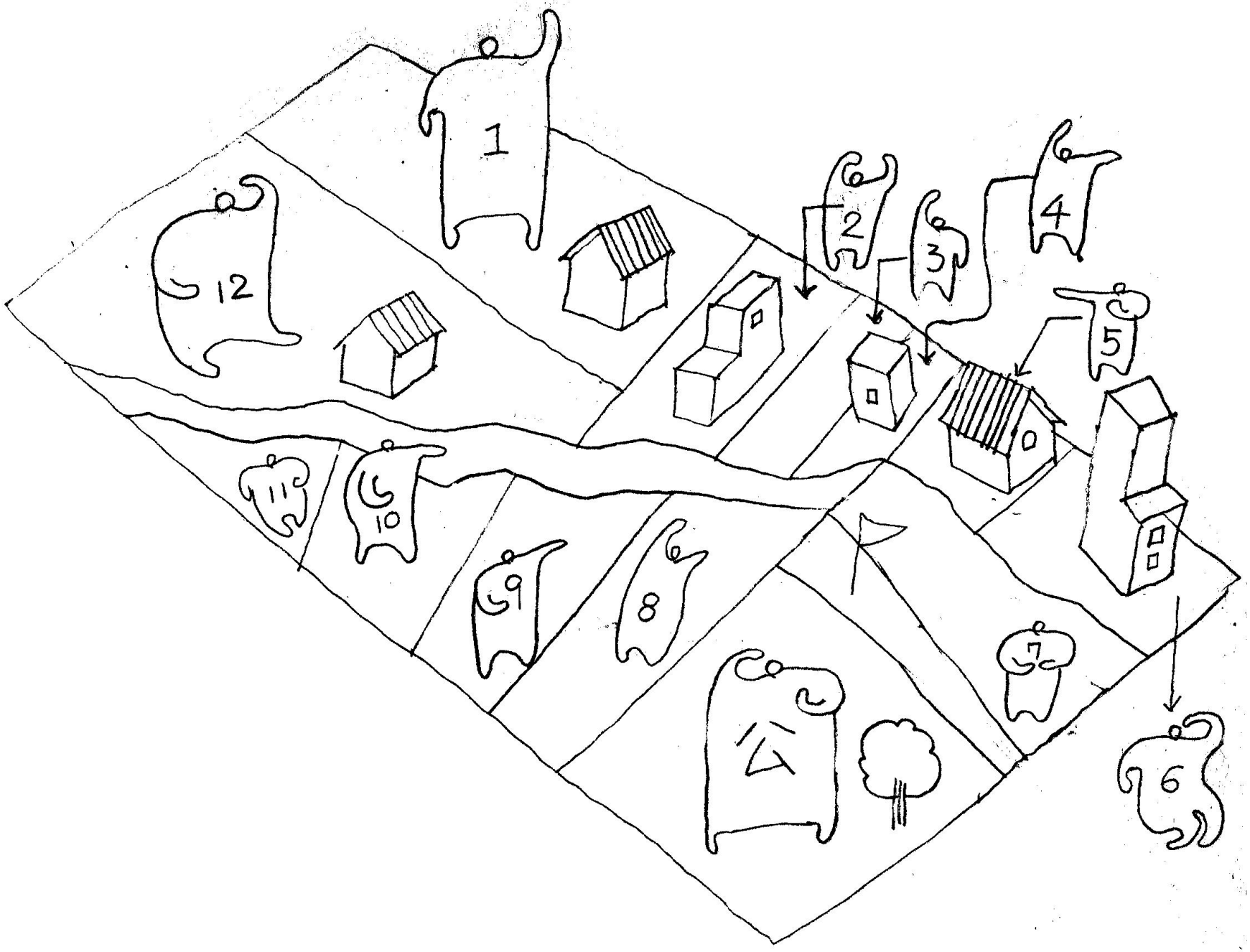
八、都市計畫變更負擔：指依都市計畫相關法令變更都市計畫，應提供或捐贈之一定金額、可建築土地或樓地板面積，及辦理都市計畫變更所支付之委辦費。

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。

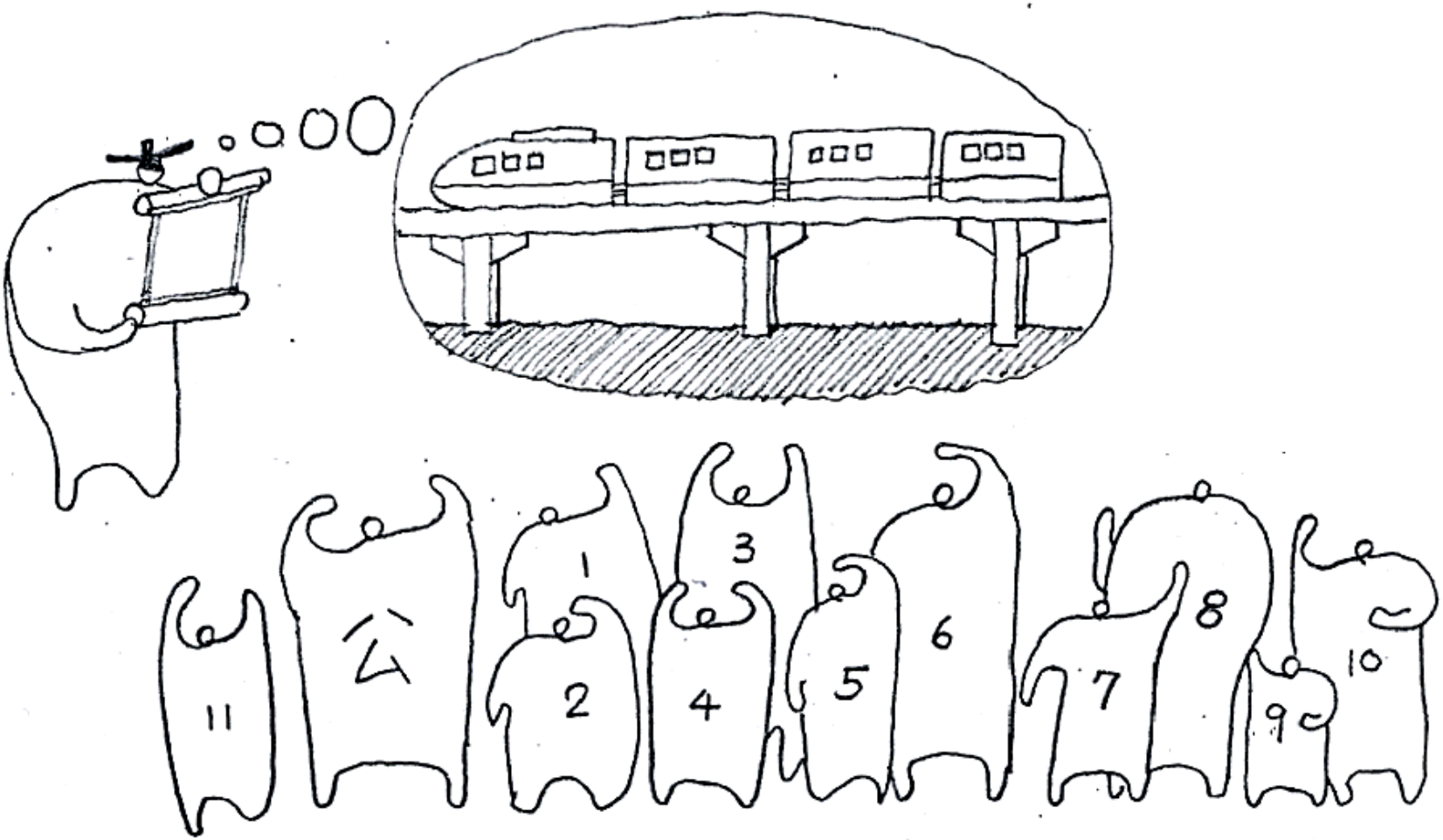
十、申請容積移轉所支付之費用：指為申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費。



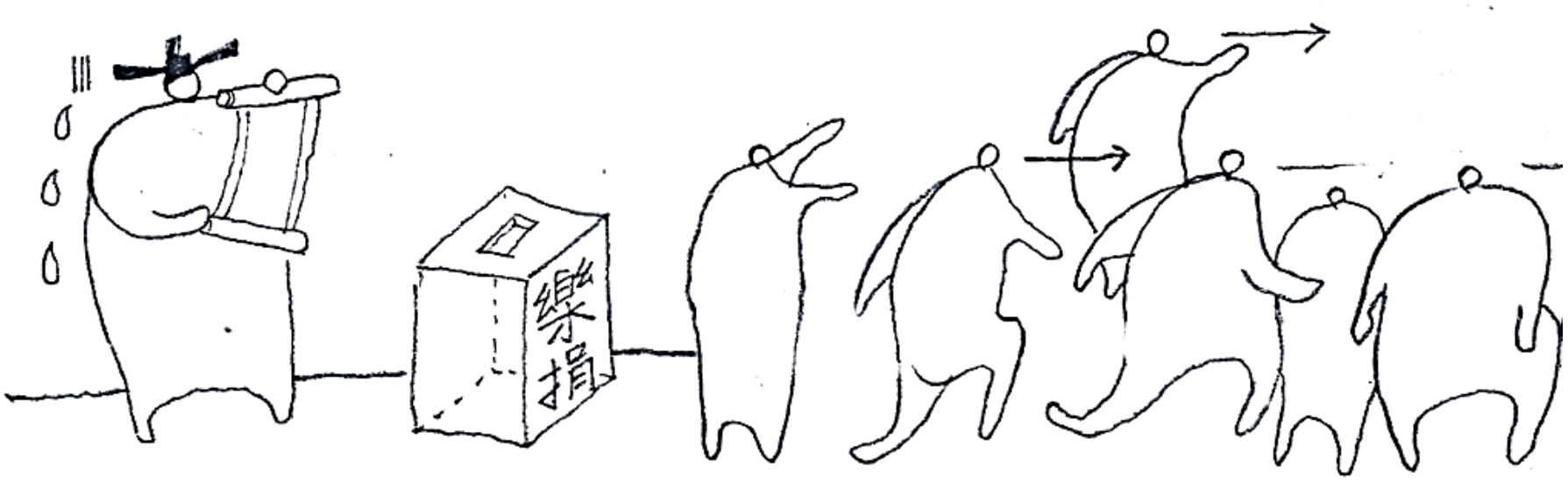




權利變換分配試算、資訊充分揭露，舉例說明，如有雷同純屬巧合。

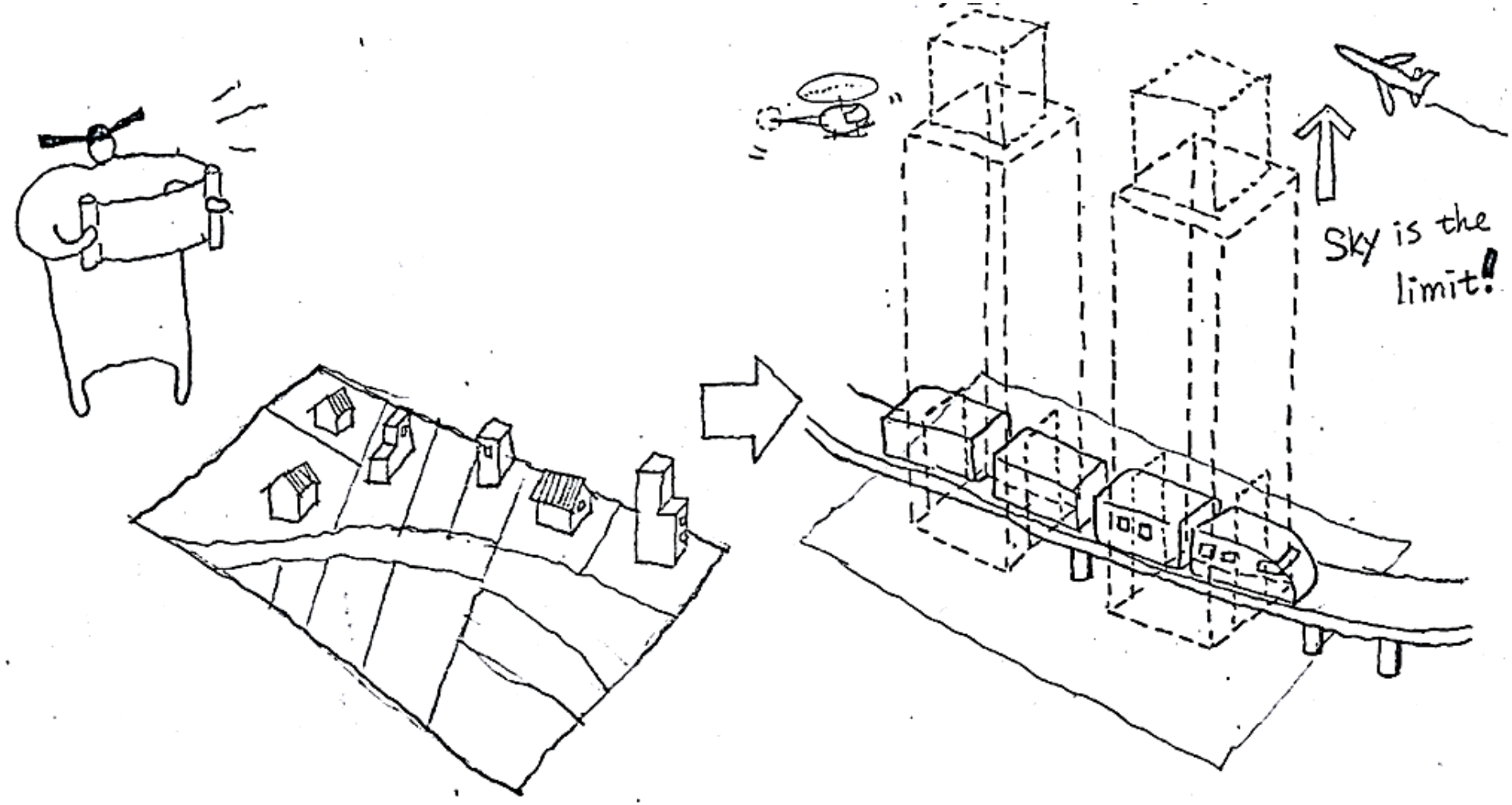


權利變換分配試算、資訊充分揭露，舉例說明，如有雷同純屬巧合。

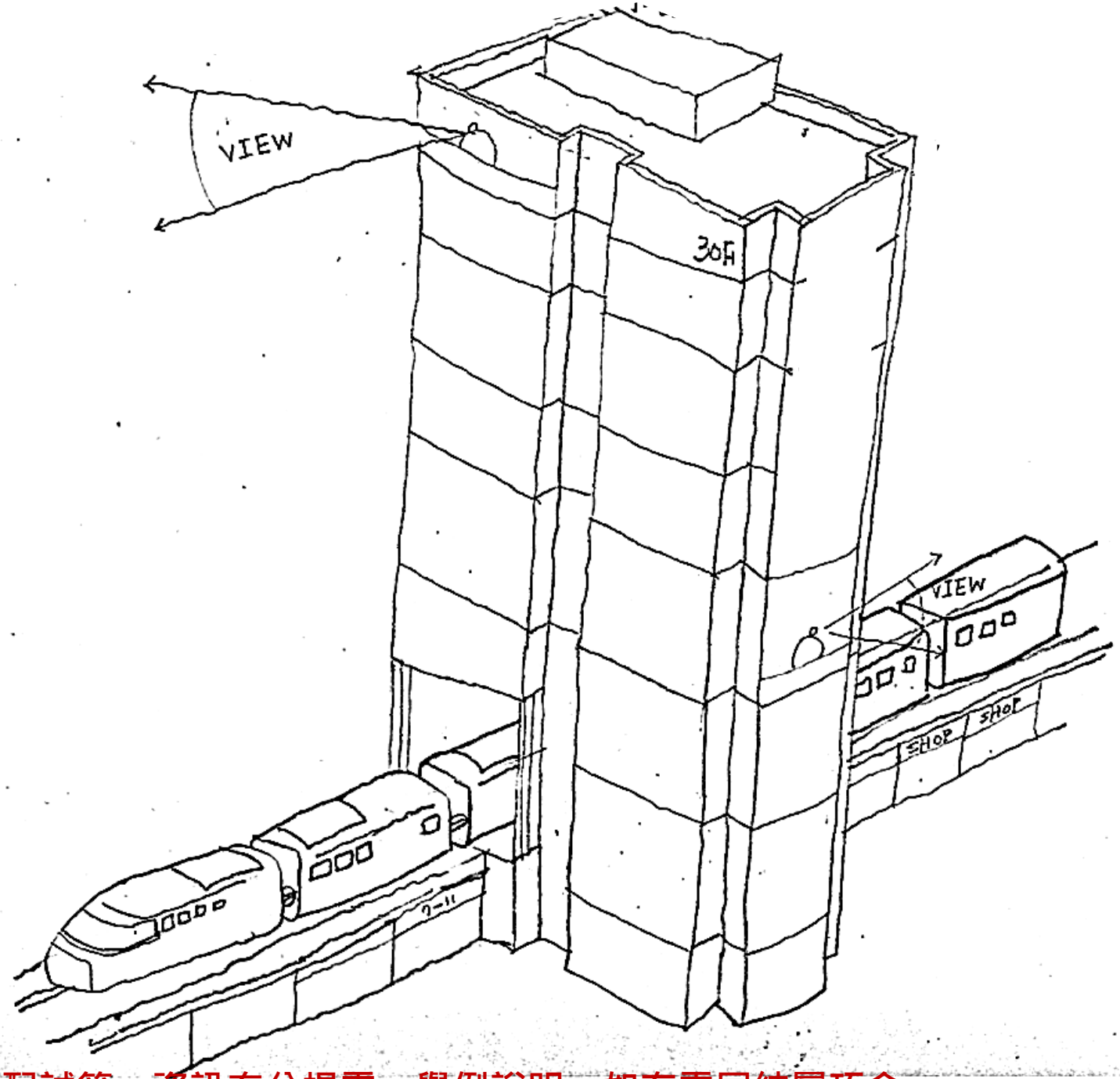


權利變換分配試算、資訊充分揭露，舉例說明，如有雷同純屬巧合。

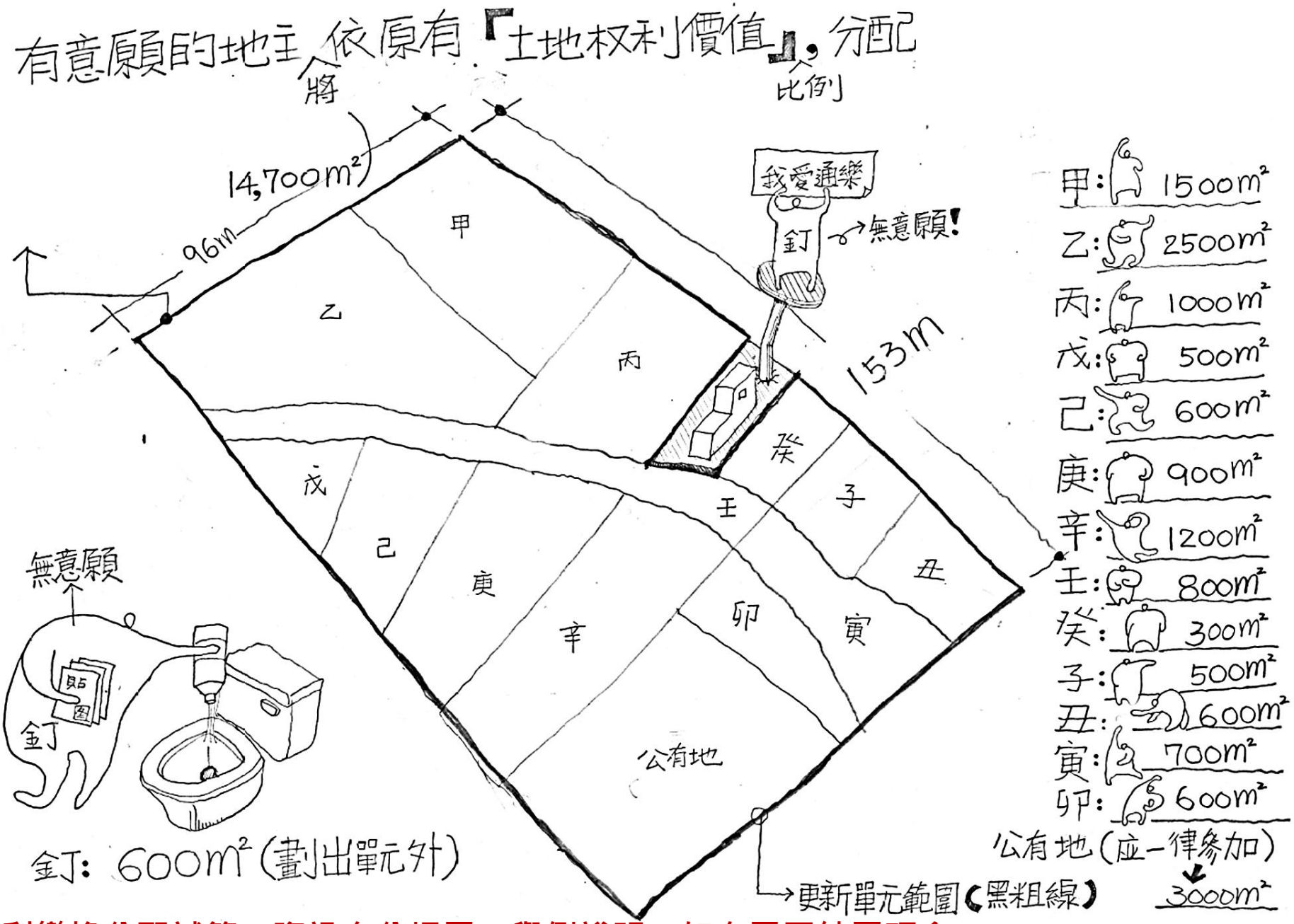
容積獎勵額度、戶數、房型、車位數、公共設施開闢情形等



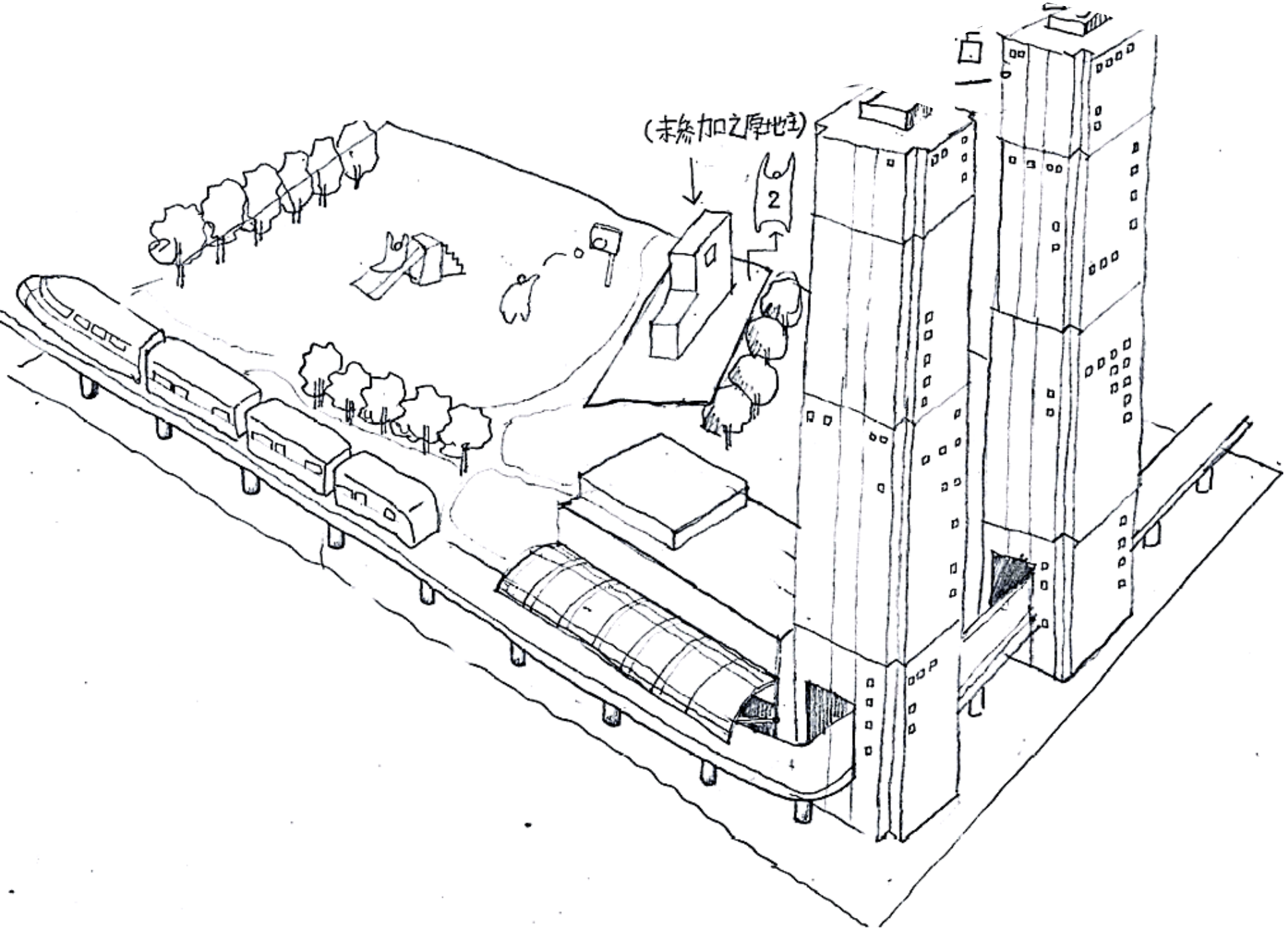
權利變換分配試算、資訊充分揭露，舉例說明，如有雷同純屬巧合。



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。



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。


(未參加之原地主)
2

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：

(14,700㎡)（更新單元）× (0.6)（變更回饋剩餘）× (420%)（容積）× (2.4)（策略性更新、容積移轉）× 0.3025（坪）× 1.3（免計容積）

≒ 34,962（坪）

■ 停車位：(88,905(㎡) ÷ 150(㎡) ≒ 600（位）≒ 8,000（坪）)

■ 成本：

(1億 + 4億 + 56億（建築開發〈13萬/坪〉）) × 1.2（管銷稅雜間接工程） ≒ 61億（支出）

■ 收入：

87億（售價25萬/坪）×（34,962）+ 5.4億（車位90萬/位）×（600） ≒ 92.4億（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	○○○○○○○○

以上變相關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：

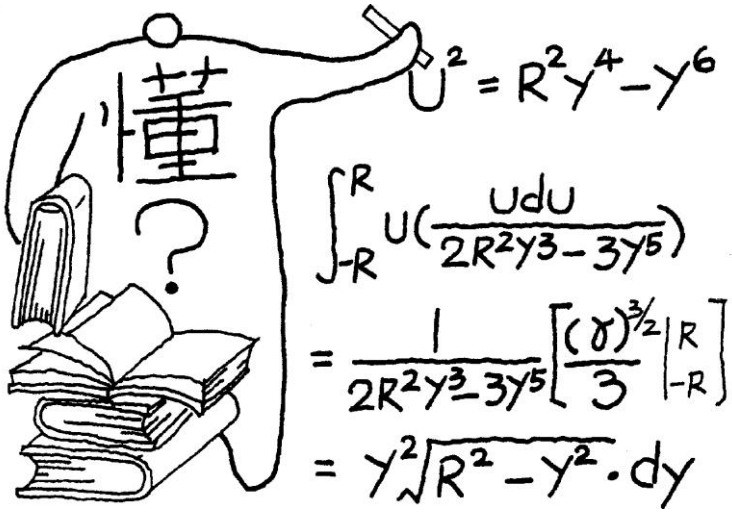
立意願書人(實施者)：　（簽名並蓋章）
統一編號：　簽署人印
聯絡地址：
聯絡電話：

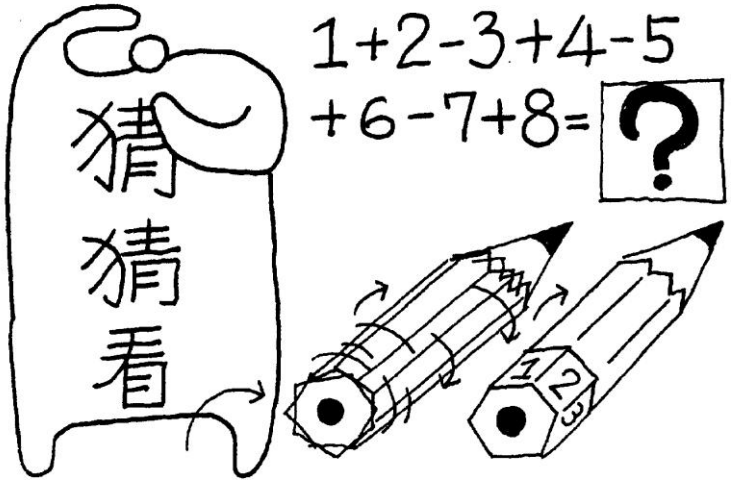
中　華　民　國　○○　年　○○　月　○○　日

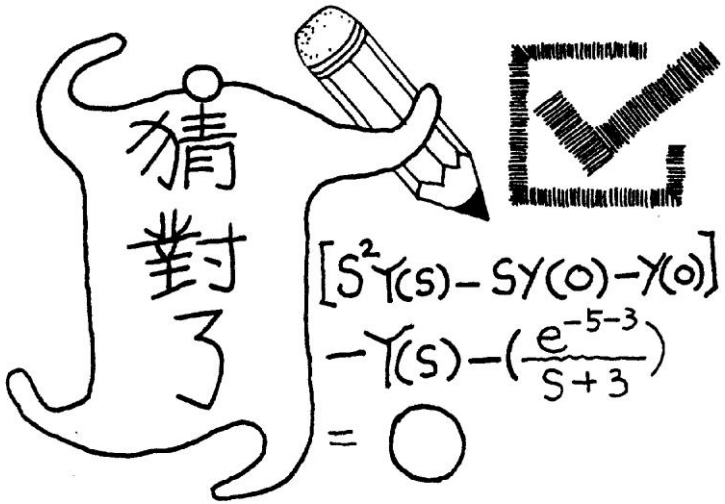
注意事項：

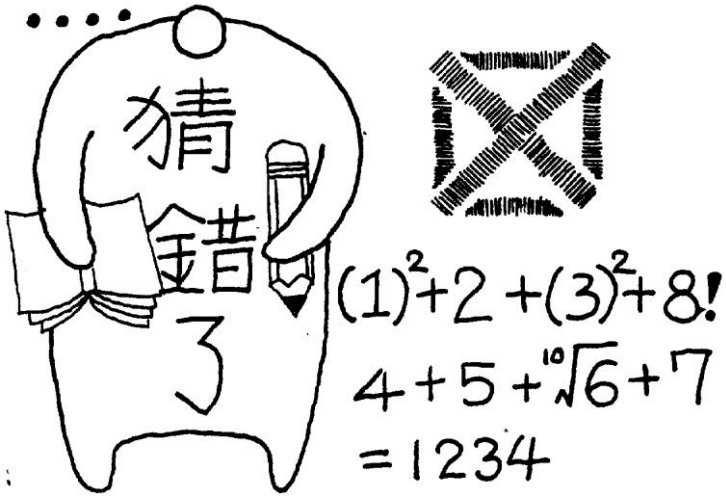
1. 本意願書僅限於「○○（縣/市）○○（鄉/鎮/市/區）○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新權利變換計畫案」使用，禁止移作他用。
2. 如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。

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



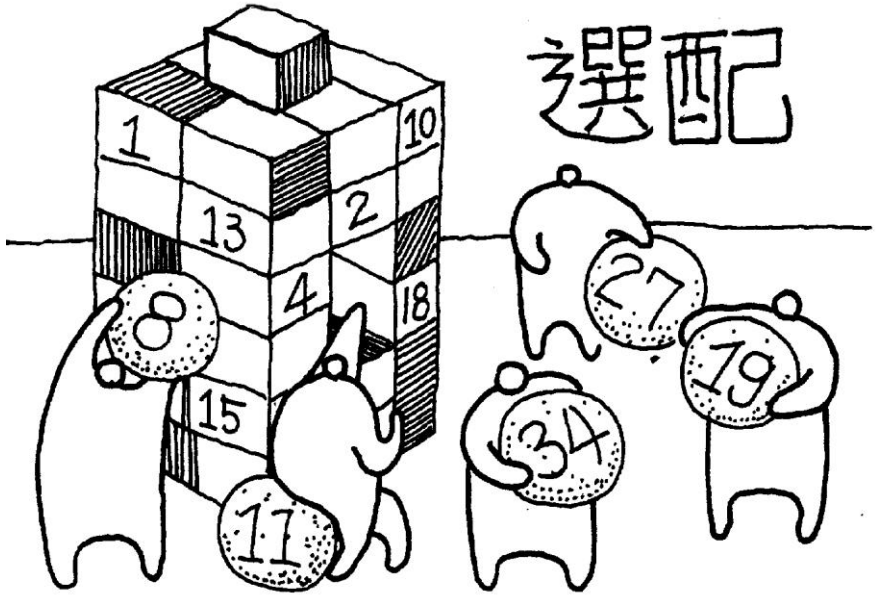




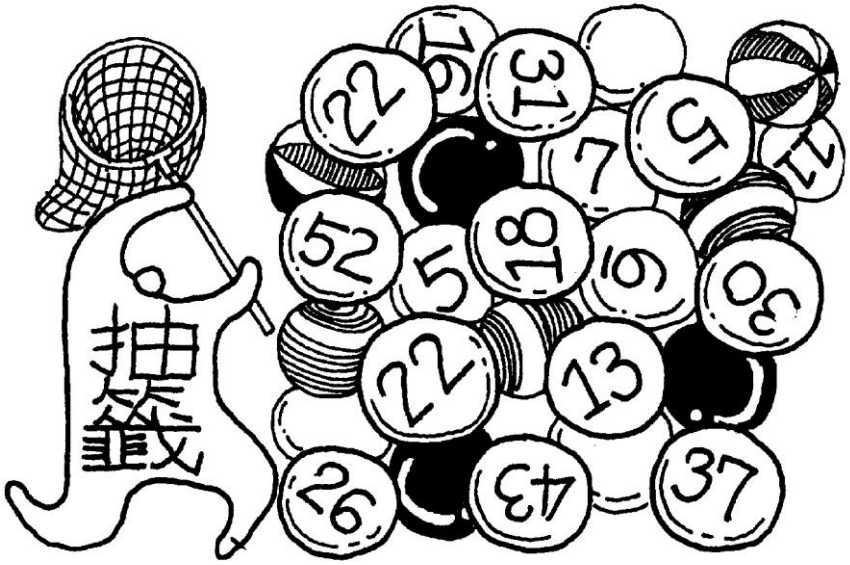


都市更新常見影響正常價格之情況：

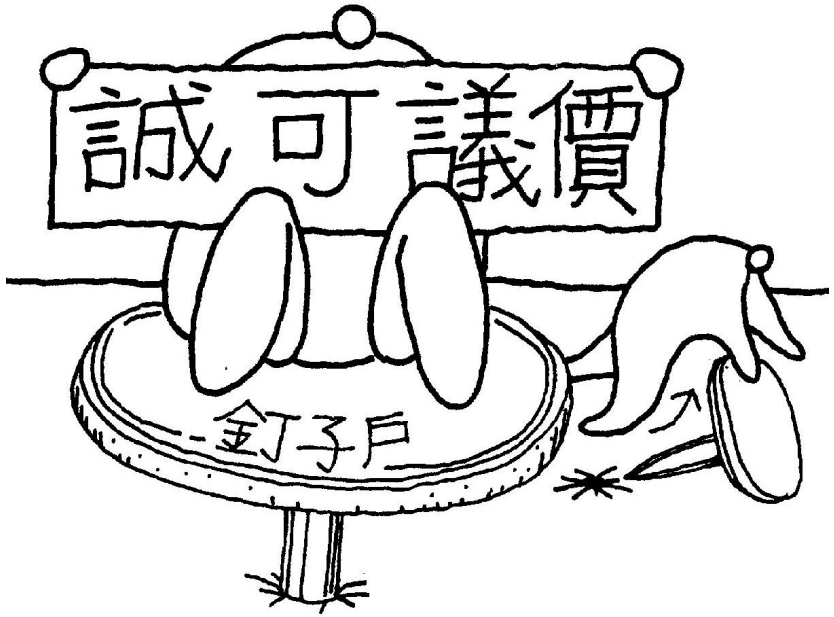
一、急買急賣。
二、**期待因素**影響。
三、受債權債務關係影響。
四、親友關係人間。
五、畸零地或有合併使用。
六、**地上物處理有糾紛**。
七、受迷信影響。
八、**人為哄抬**。
九、與法定用途不符之交易。
十、其他特殊交易。

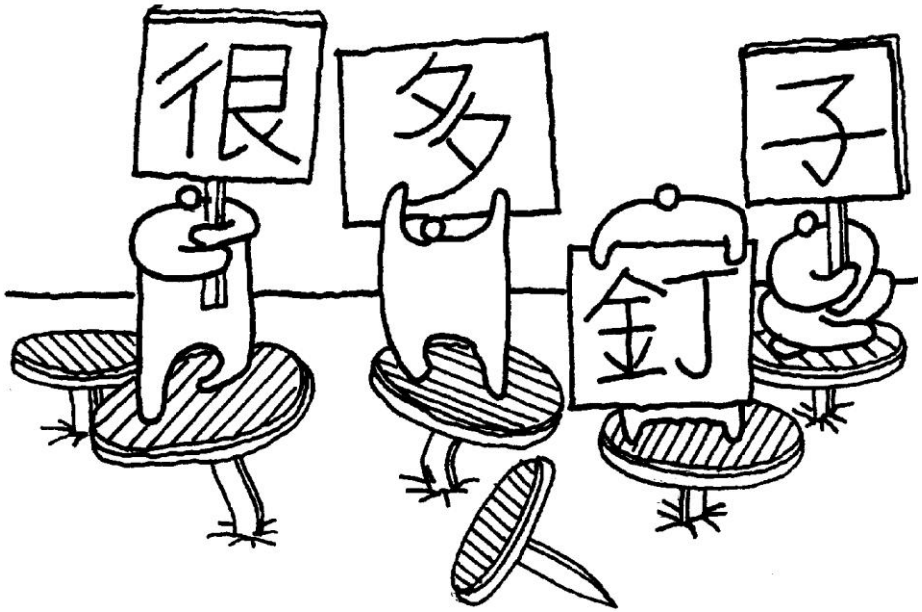

選配
1
10
13
2
4
18
8
15
11
27
79
34

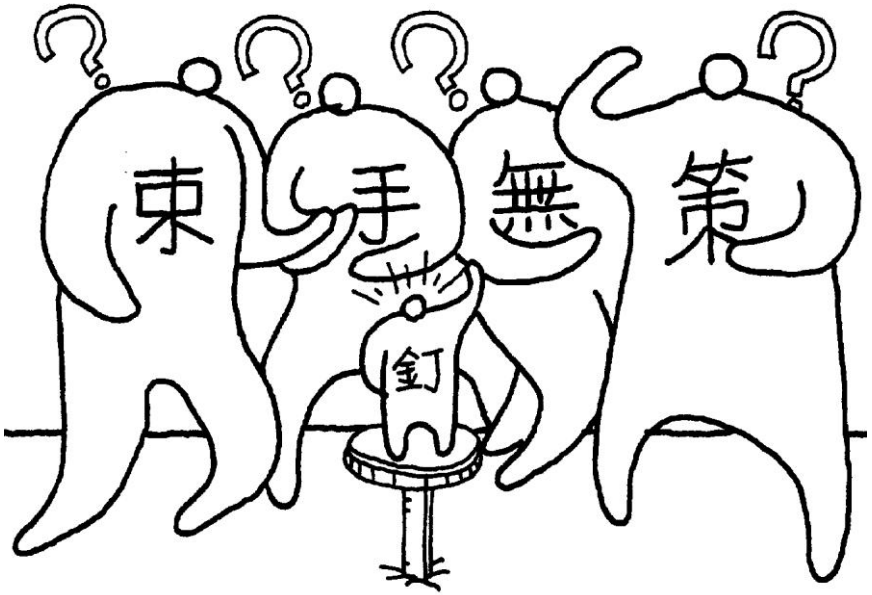
$


抽籤
22
31
7
15
52
5
18
30
22
13
26
43
37

理性溝通


誠可議價
釘子戶


很
多
釘
子


束
手
無
策
釘

吵
成
一
團

條文規定：

第 3 條

七、權利變換：指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、實施者或與實施者協議出資之人，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比率及提供資金額度，分配更新後土地、建築物或權利金。**

第 22 條

...同意比率已達第三十七條規定者，得免擬具事業概要，並依第二十七條及第三十二條規定，**逕行擬訂都市更新事業計畫辦理。**

第 43 條

都市更新事業計畫範圍內重建區段之土地，**以權利變換方式實施之**。但由主管機關或其他機關辦理者，得以徵收、區段徵收或市地重劃方式實施之；其他法律另有規定或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**。

第 50 條

權利變換前各宗土地、更新後土地、建築物及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，**由實施者委任三家以上專業估價者查估**後評定之。

前項估價者由實施者與土地所有權人共同指定；無法共同指定時，由實施者指定一家，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。

業務新訊

友善列印

■ 公告「內政部建議都市更新權利變換權利價值查估之專業估價者名單」

• 都市更新組　　發布日期：2019-07-11

內政部108.7.11台內營字第1080810789號公告

主旨：公告「內政部建議都市更新權利變換權利價值查估之專業估價者名單」。

依據：都市更新條例第50條第4項。

公告事項：

一、內政部建議都市更新權利變換權利價值查估之專業估價者名單如附件。本案另刊載於本部全球資訊網站網頁。

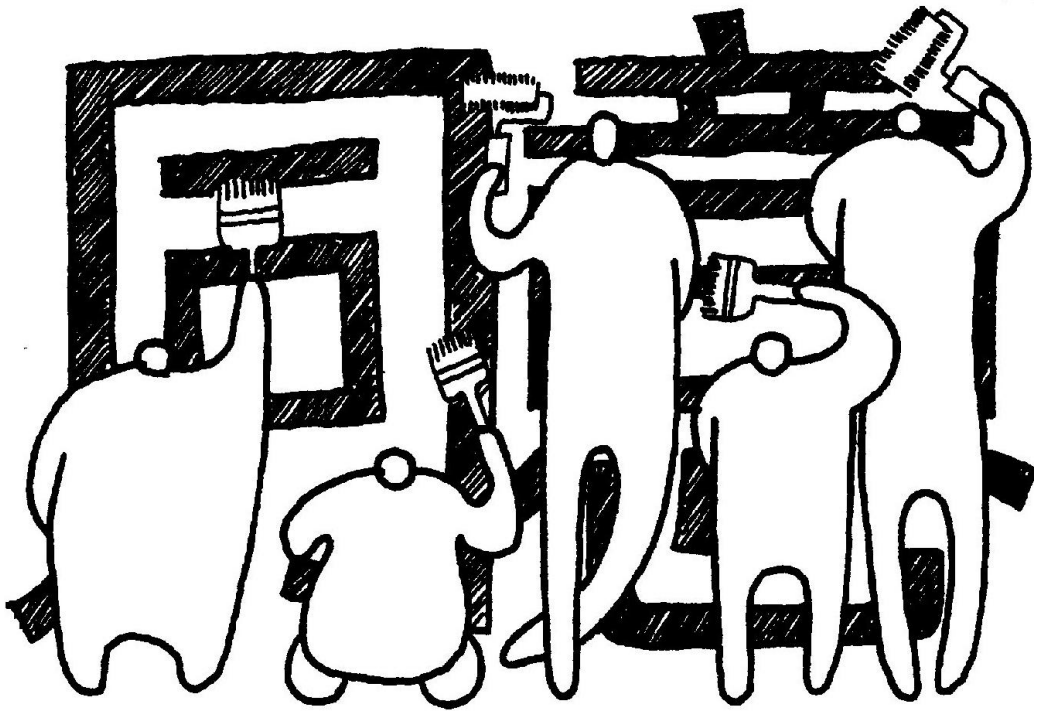
二、本建議名單僅適用於依都市更新條例第32條第1項及第48條第1項規定，屬內政部依都市更新條例第7條第2項或第8條規定劃定或變更之更新地區，逕送內政部審議之權利變換計畫。

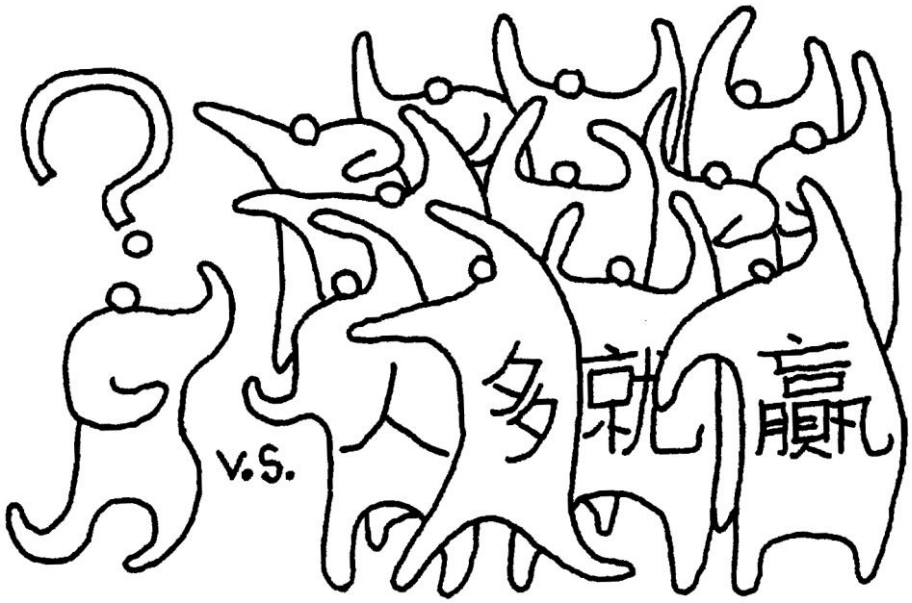
三、本建議名單有效期限至109年12月31日止，所列人員執行業務仍應依相關法令規定辦理。

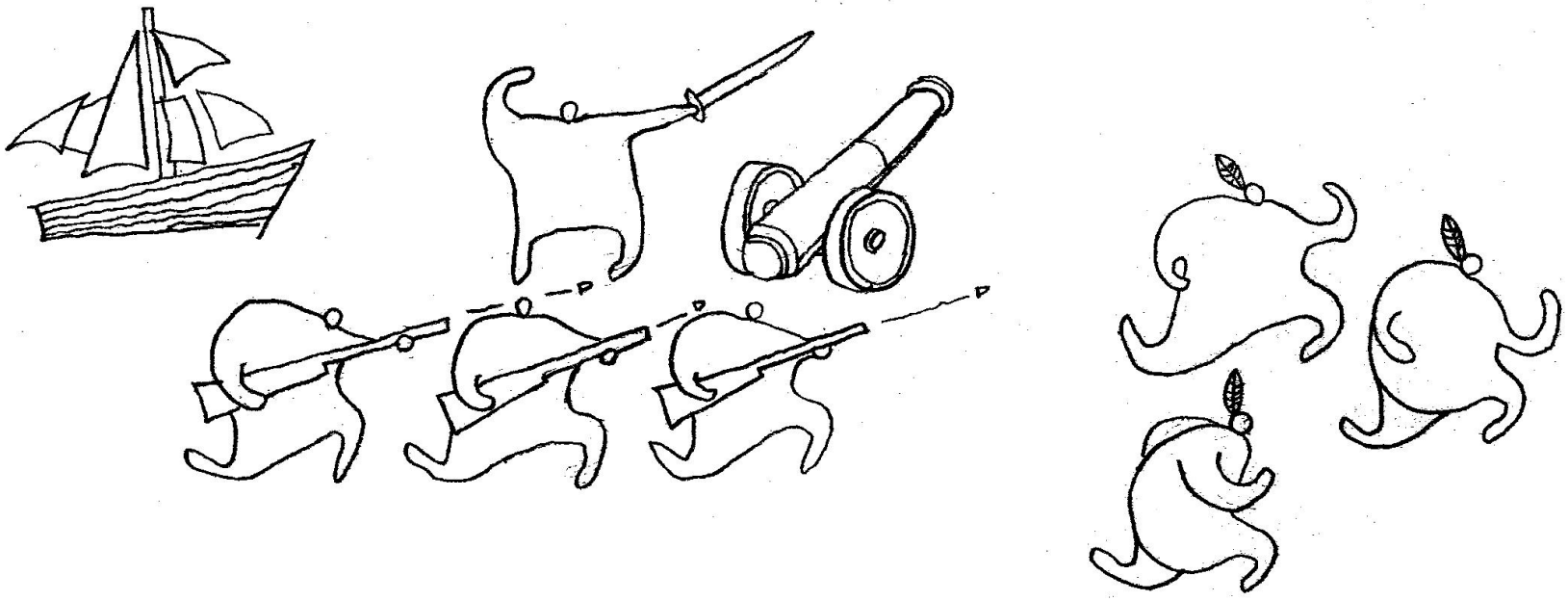
最後更新日期：2019-07-12

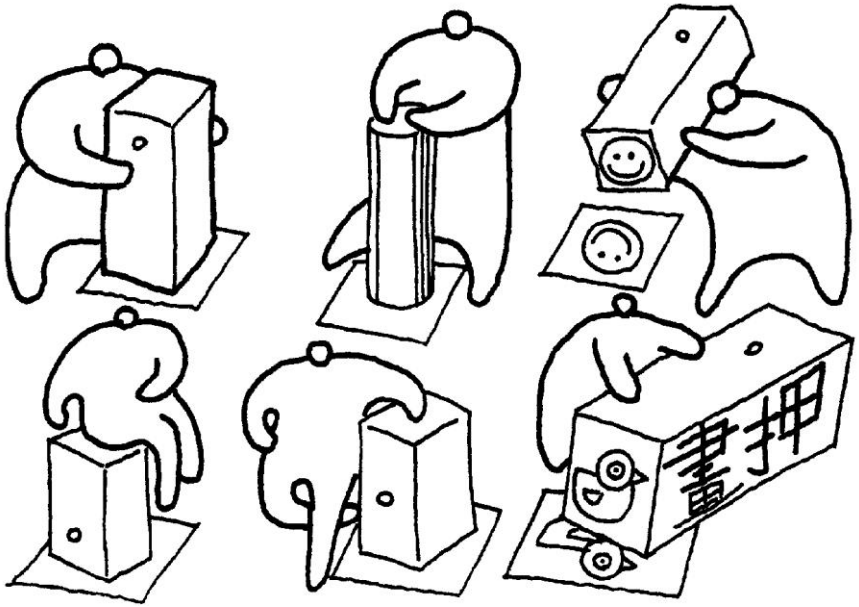
【第五步】：簽同意書，建議以100%為目標 。

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。

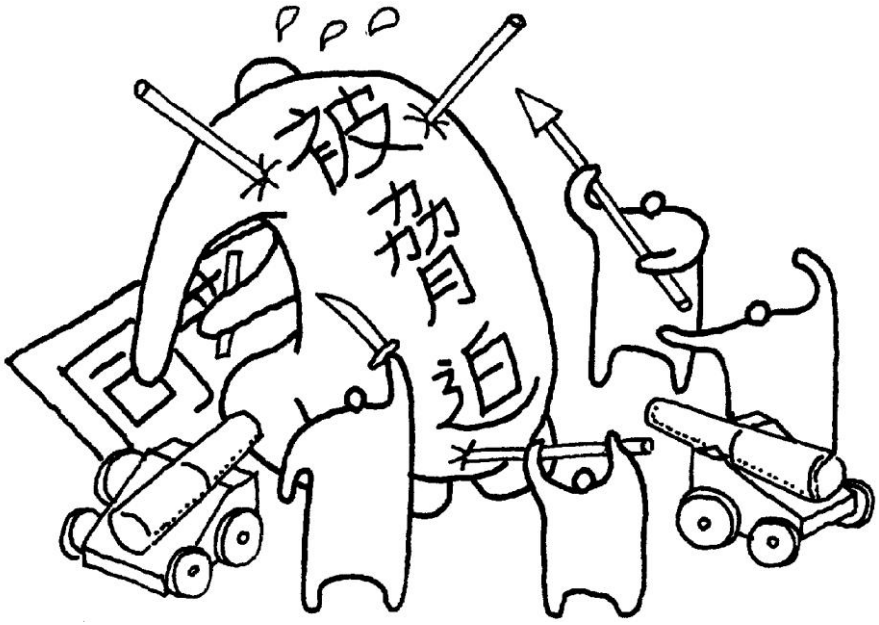


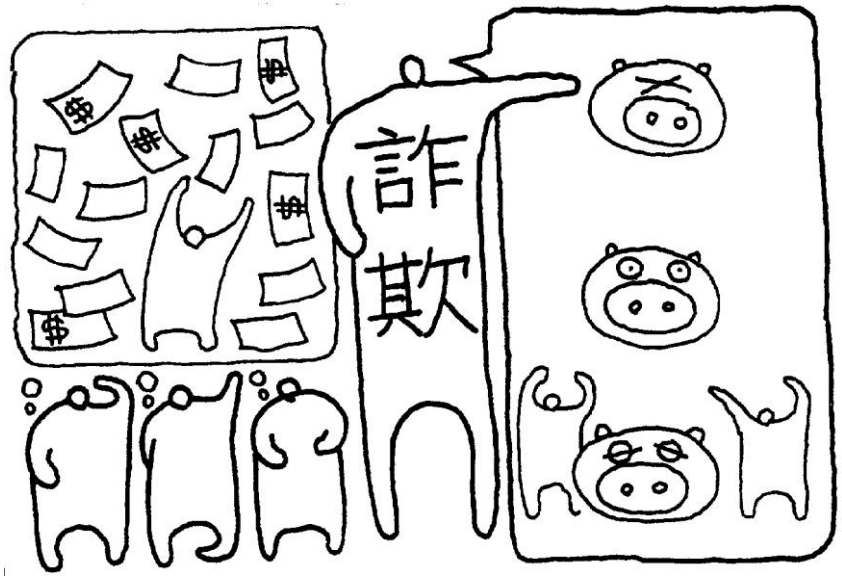

人多就贏
V.S.

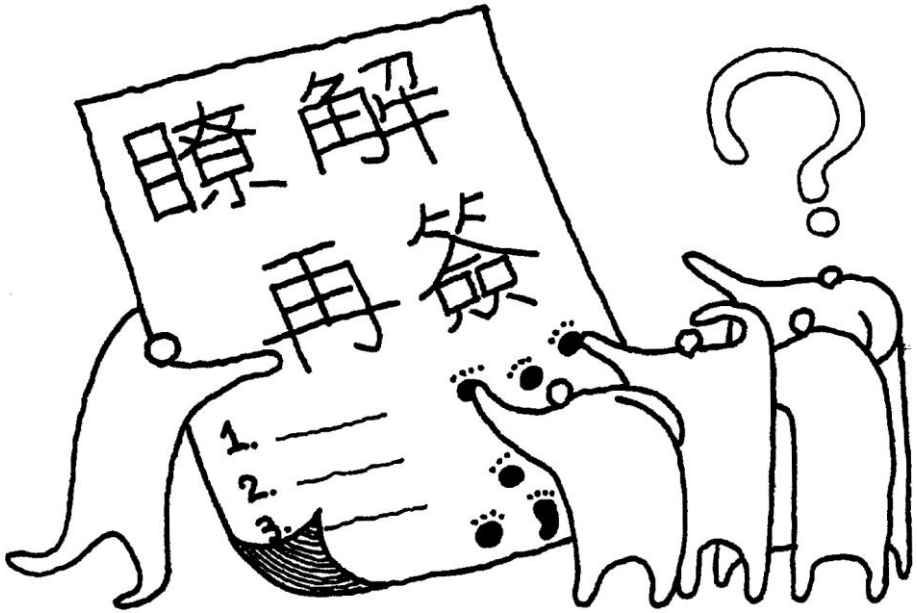


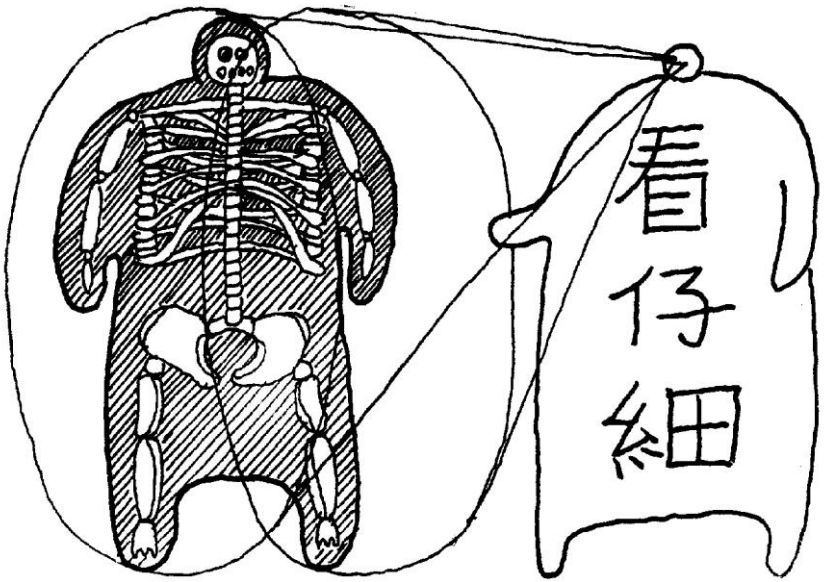

重押

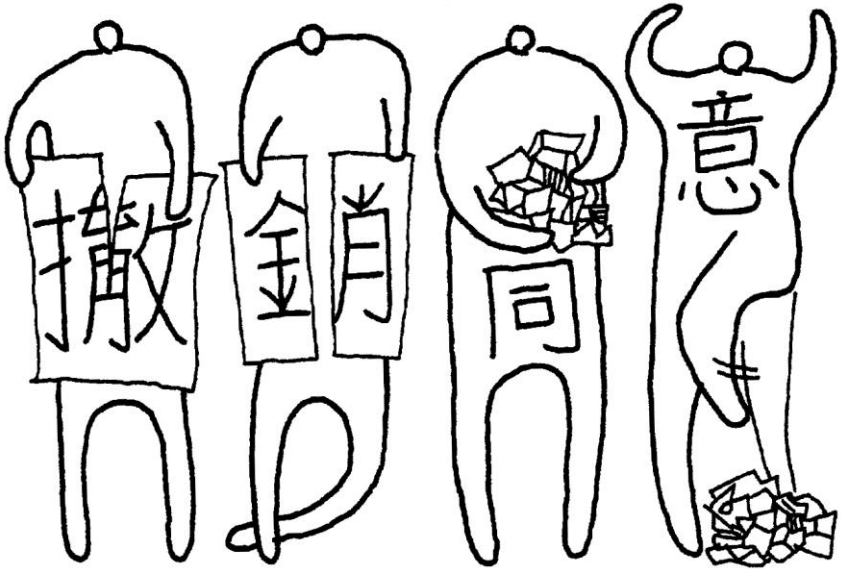
未達門檻

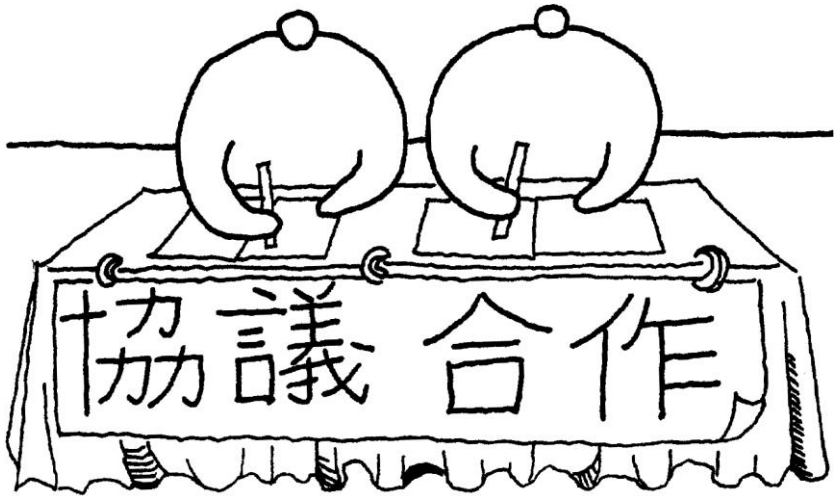

被脅迫


詐欺









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（㎡）			
權利範圍			
持分面積（㎡）			

(二)建物

建　號					
建物門牌號					
坐落地號	地　段				
	小　段				
	地　號				
	建物層次/總樓層數				
建地板面積（㎡）	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（㎡）（A+B+E)*F					

以上變相關內資訊由實施者填具

立同意書人(本人)：　(簽名或蓋章)　立同意書人(法定代理人)：　(簽名或蓋章)

統一編號：　簽署人印　統一編號：　簽署人印

聯絡地址：　聯絡地址：

聯絡電話：　聯絡電話：

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依於台異同意書時，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所需經各級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（㎡）	權利範圍	持分面積（㎡）

二、建物

建號					
建物門牌					
總面積(㎡)					
權利範圍					
持分面積(㎡)					

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：　　簽名印（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

條文規定：

第 24 條

申請實施都市更新事業之人數與土地及建築物所有權比率之計算，**不包括下列各款：**

一、依文化資產保存法所稱之**文化資產**。

二、經協議保留，並經直轄市、縣（市）主管機關核准且**登記有案之宗祠、寺廟、教堂。**

三、經政府代管或依土地法第七十三條之一規定由地政機關**列冊管理者**。

四、經**法院囑託查封、假扣押、假處分或破產登記者**。

五、未完成申報並核發派下全員證明書之**祭祀公業**土地或建築物。

六、未完成申報並驗印現會員或信徒名冊、系統表及土地清冊之**神明會土地**或建築物。

第 25 條

都市更新事業得以信託方式實施之。其依第二十二條第二項或第三十七條第一項規定計算所有權人人數比率，**以委託人人數計算。**

第 37 條

實施者擬訂或變更都市更新事業計畫報核時，應經一定比率之私有土地與私有合法建築物所有權人數及所有權面積之同意；其同意比率依下列規定計算。**但私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過十分之九同意者，其所有權人數不予計算：**

一、依第十二條規定經公開評選委託都市更新事業機構辦理者：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二分之一，且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。但公有土地面積超過更新單元面積二分之一者，免取得私有土地及私有合法建築物之同意。實施者應保障私有土地及私有合法建築物所有權人權利變換後之權利價值，不得低於都市更新相關法規之規定。

二、依第二十二條規定辦理者：
（一）依第七條規定劃定或變更之更新地區，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二分之一，且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。
（二）其餘更新地區，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四分之三，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過四分之三之同意。

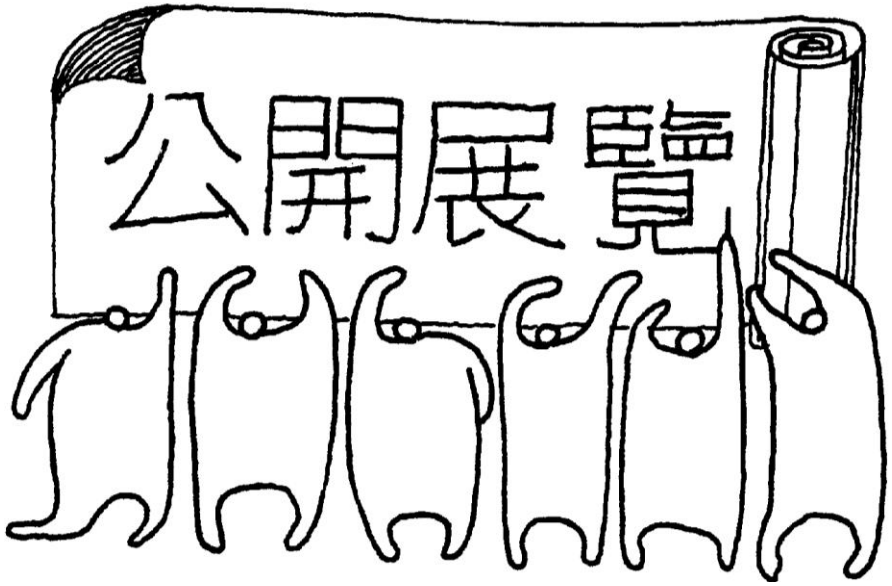
三、依第二十三條規定辦理者：應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人**均超過五分之四，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意**。

前項人數與土地及建築物所有權比率之計算，準用第二十四條之規定。都市更新事業以二種以上方式處理時，第一項人數與面積比率，應分別計算之。第二十二條第二項同意比率之計算，亦同。

各級主管機關對第一項同意比率之審核，**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。所有權人對於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者，**得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。

【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。

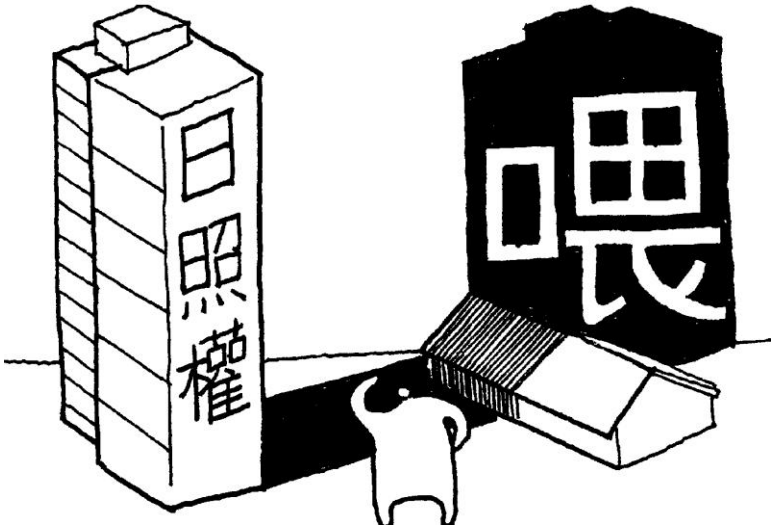


發

遞

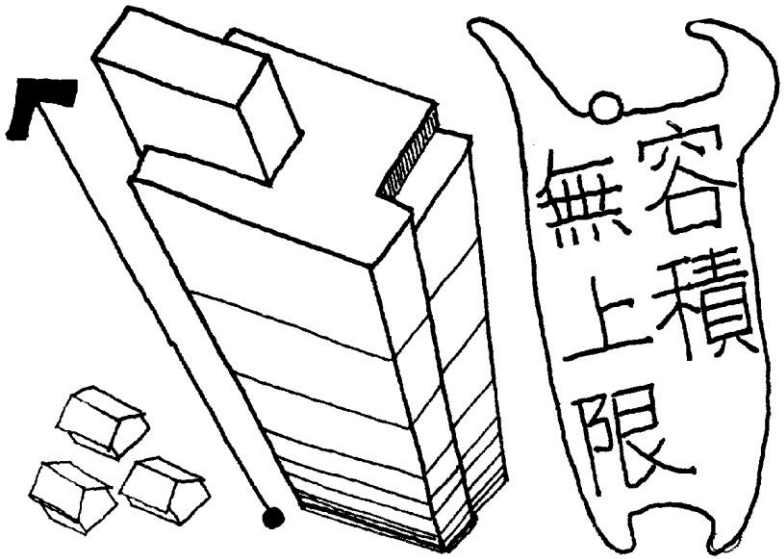
讀

揉

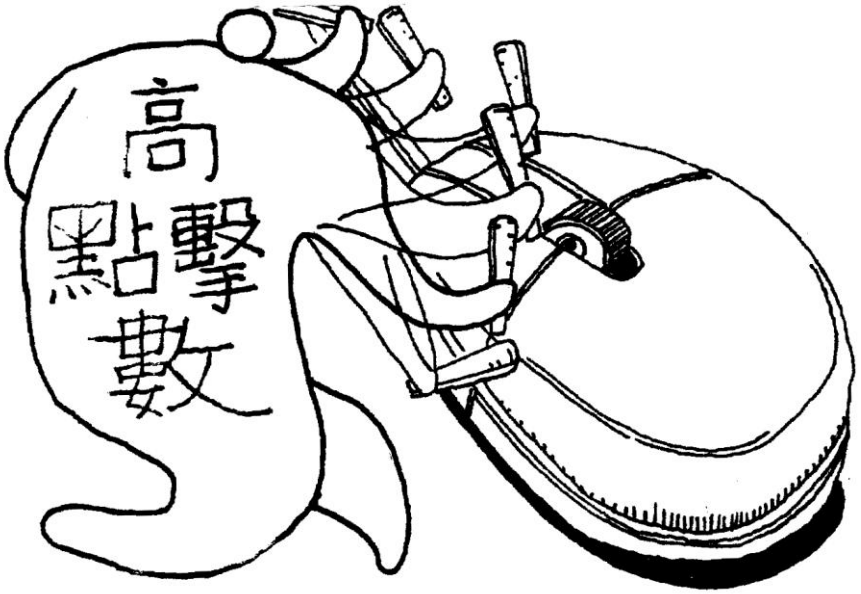


有無影響鄰地

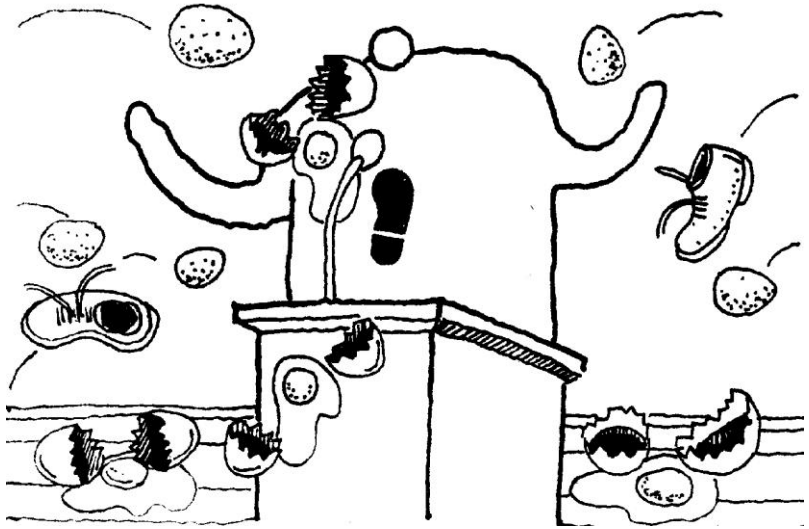
資訊充分公開



容積獎勵符合規定

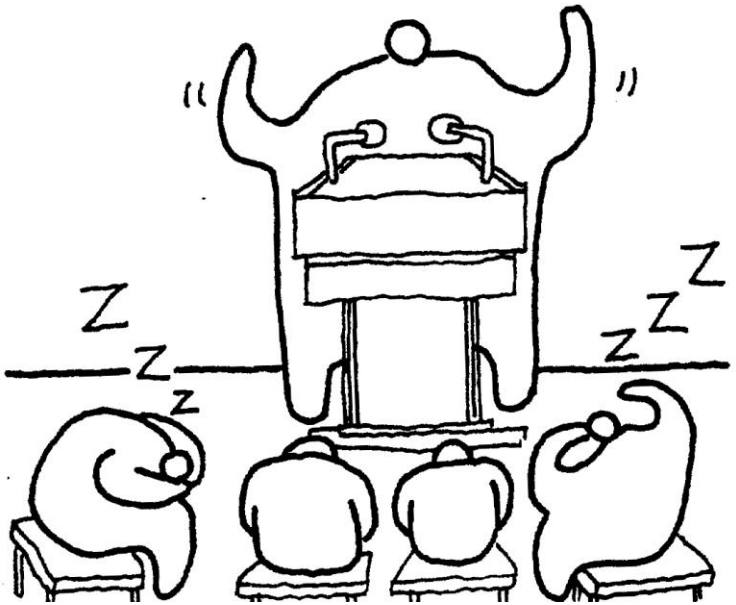


專屬網頁

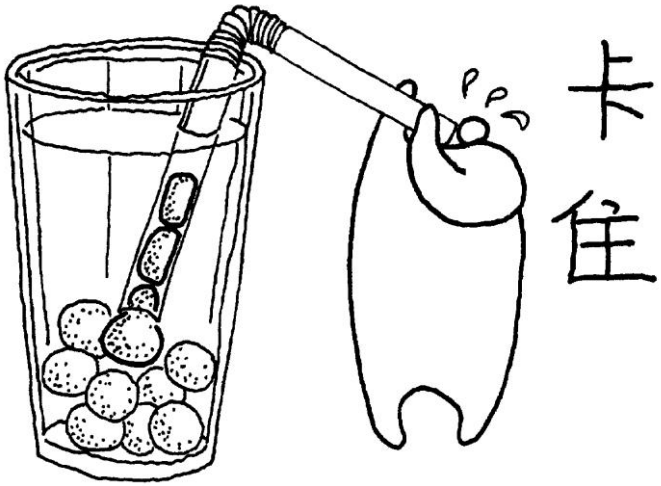


有爭議時 需開聽證

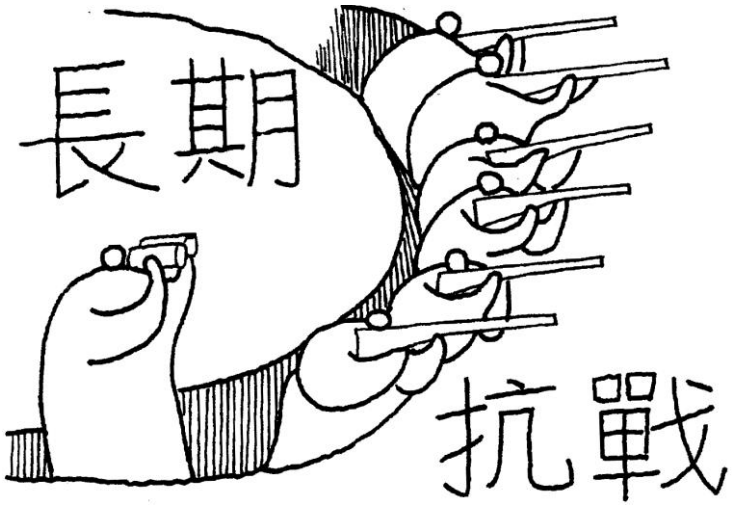
未充分溝通 會降低審議效率



最棒的公聽會 無聊到睡著

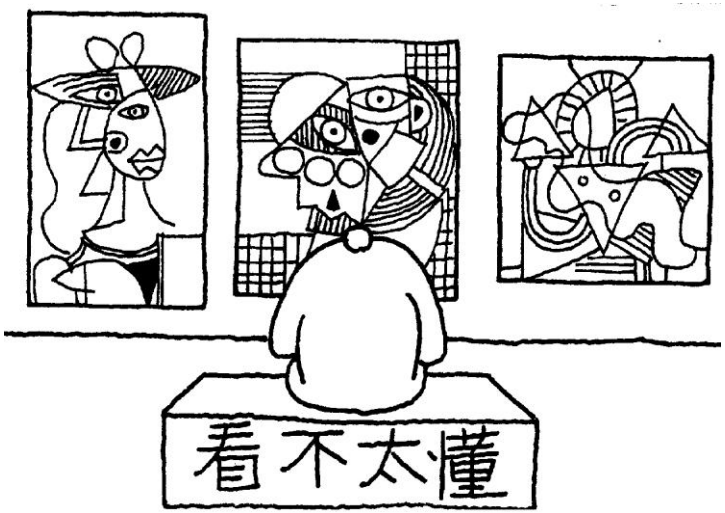


...低審議效率

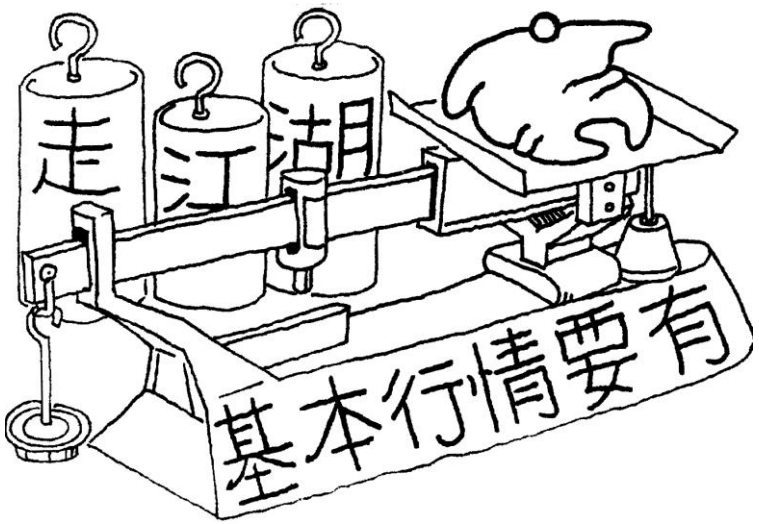


耐心、恆心、毅力

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

條文規定：

第 32 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。

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**。

第 33 條

各級主管機關依前條規定核定發布實施都市更新事業計畫前，除有下列情形之一者外，**應舉行聽證**；各級主管機關應斟酌聽證紀錄，並說明採納或不採納之理由作成核定。

一般公告

公告立盛開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬定新竹市東區介壽段109地號等16筆土地及東橋段1040地號等23筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」聽證事項。

發布單位： 都市發展處

發布日期： 108-07-03

類　　別： 一般公告

語音播報：

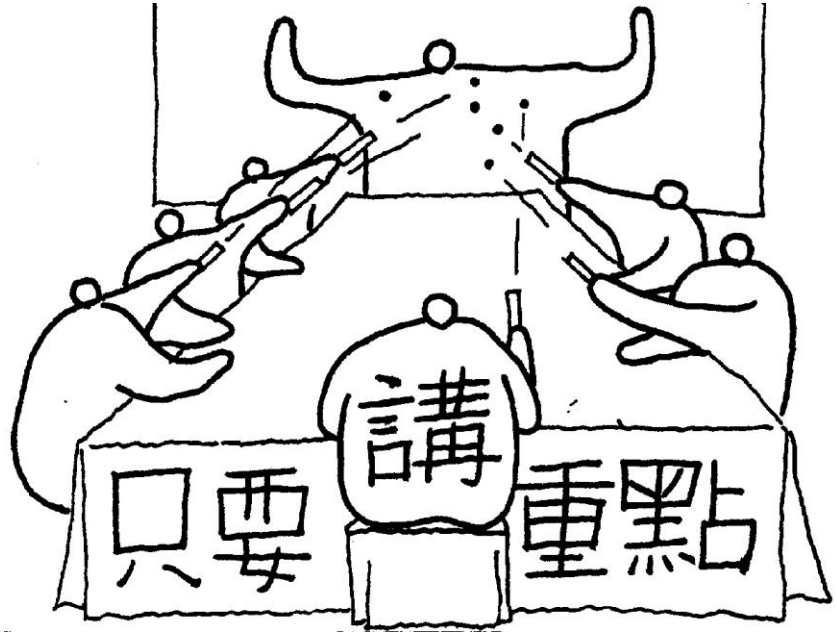
相關附件：

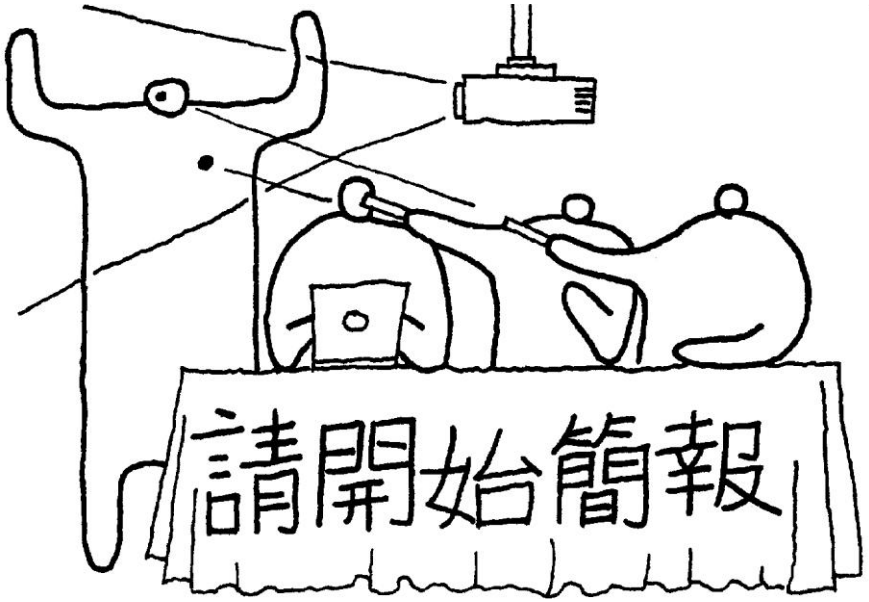
公告函 (PDF)

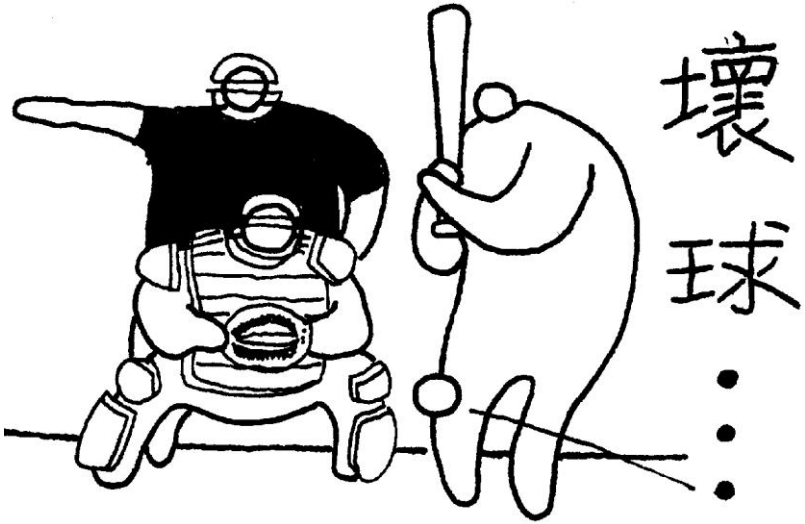
事業計畫聽證會 (PDF)

【第七步】：都市更新委員、幹事審議

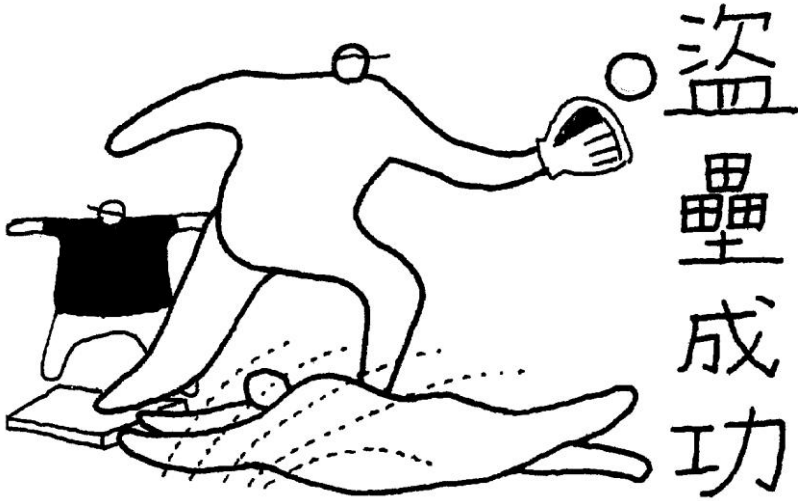
都市更新條例第29條(略以)：各級主管機關為審議事業概要、都市更新事業計畫、權利變換計畫及處理實施者與相關權利人有關爭議，應分別遴聘（派）學者、專家、社會公正人士及相關機關（構）代表，**以合議制及公開方式辦理之**，其中專家學者及民間團體代表不得少於二分之一，任一性別比例不得少於三分之一。





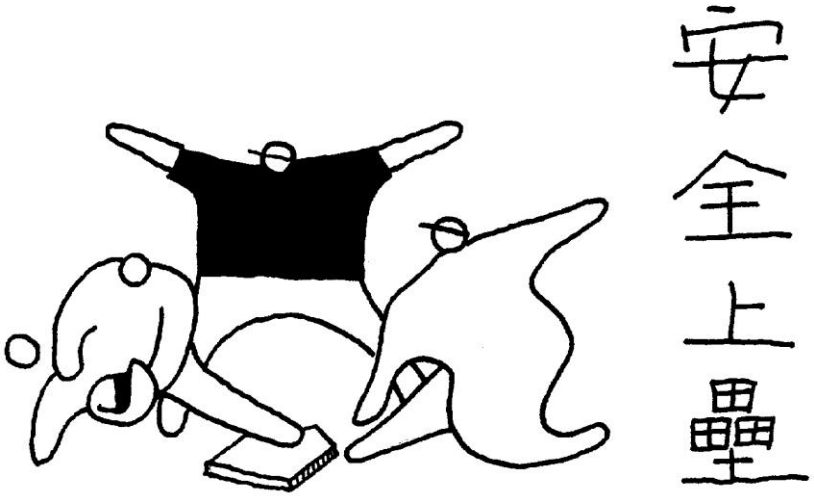


內容錯誤



達最低標準

全案駁回



審議通過

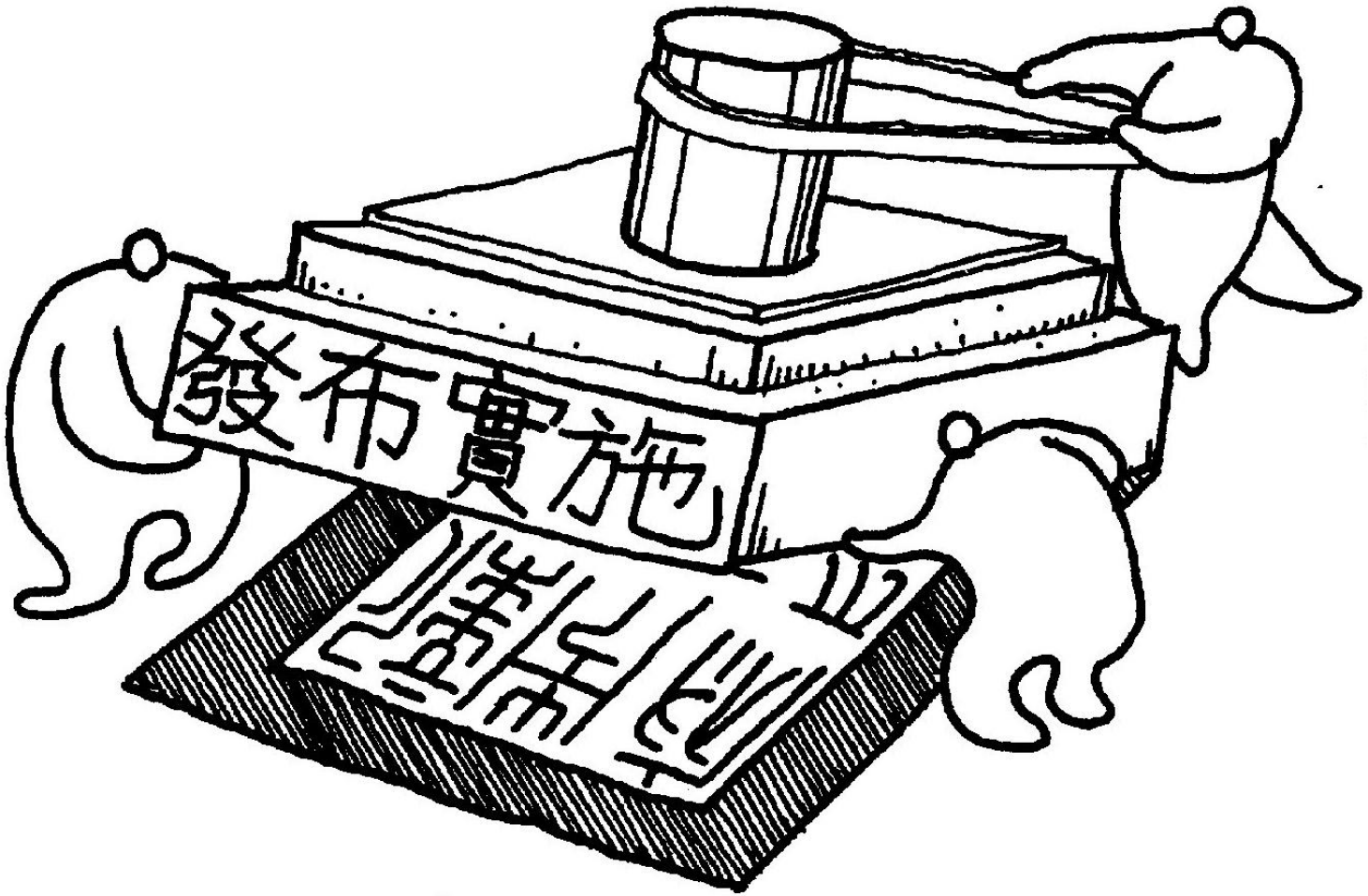
條文規定：

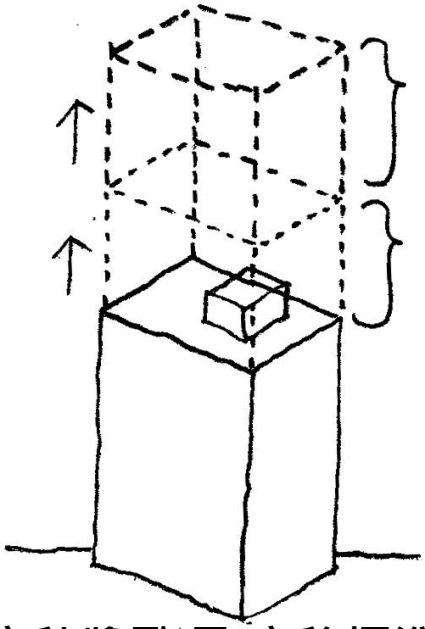
第 29 條

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。

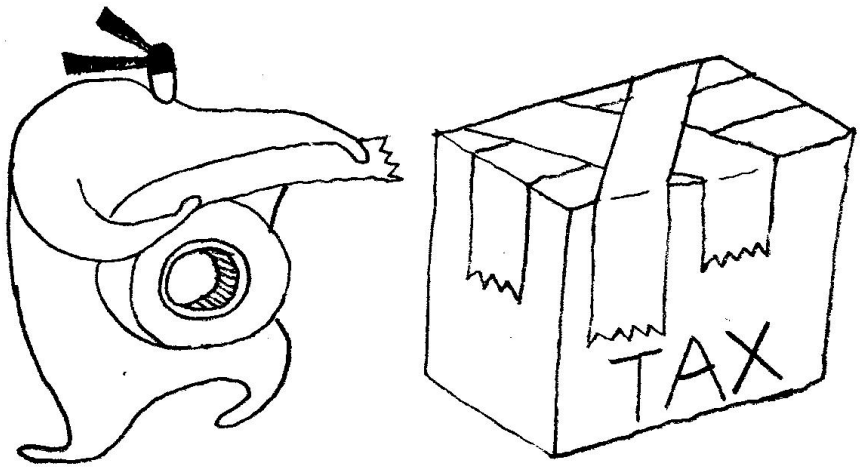
【第八步】：核定發布實施

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

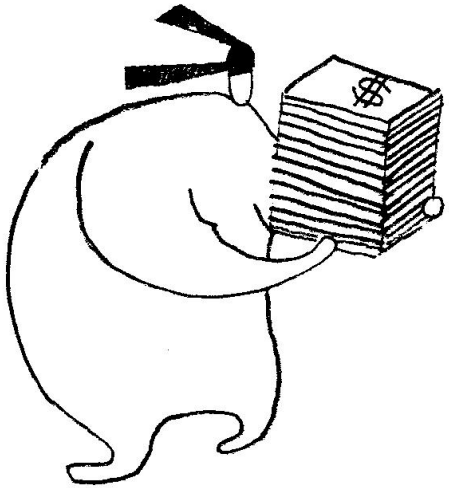




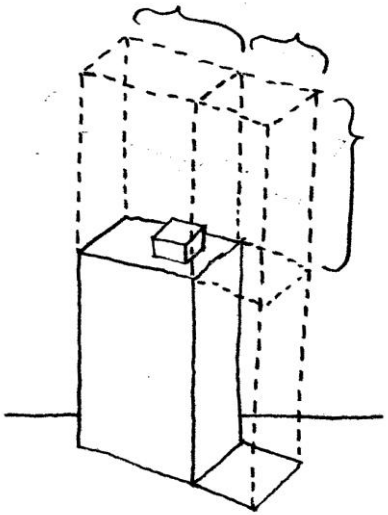
容積獎勵 及 容移標準放寬



土地稅、地價稅、增值稅減免

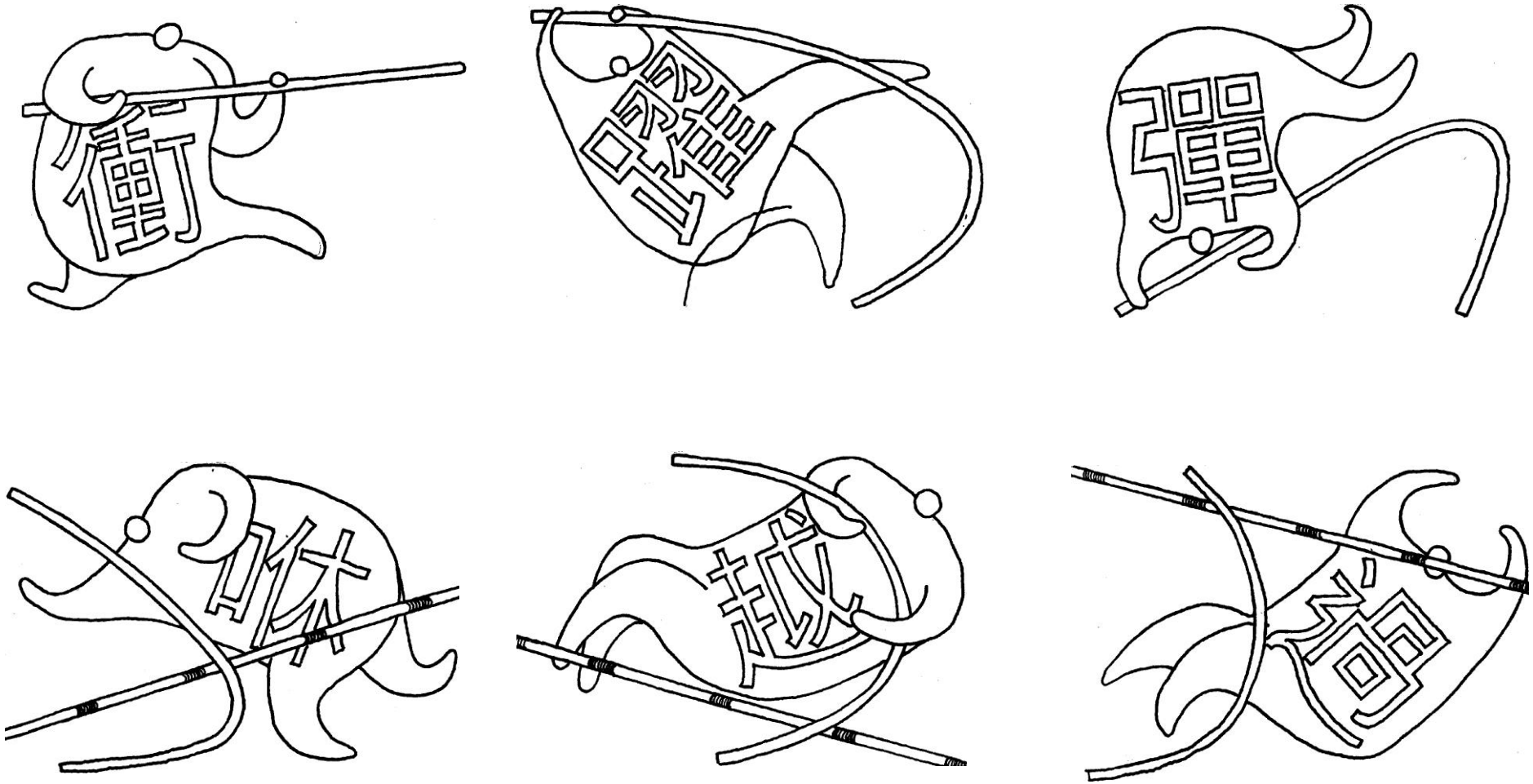


中央經費補助所有權人自主都更



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。



條文規定：

第 65 條

都市更新事業計畫範圍內之建築基地，得視都市更新事業需要，**給予適度之建築容積獎勵**；獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地一點五倍之基準容積或各該建築基地零點三倍之基準容積再加其原建築容積，且不得超過都市計畫法第八十五條所定施行細則之規定。**但各級主管機關依第八條劃定或變更策略性更新地區**，屬依第十二條第一項規定方式辦理，且更新單元面積達一萬平方公尺以上者，其獎勵後之建築容積不得超過各該建築基地**二倍之基準容積**或各該建築基地零點五倍之基準容積再加其原建築容積，不受都市計畫法第八十五條所定施行細則基準容積加計增加建築容積總和上限之限制。

第一項建築容積獎勵之項目、計算方式、額度、申請條件及其他相關事項之辦法，**由中央主管機關定之；**直轄市、縣（市）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。

依前項直轄市、縣（市）自治法規給予之建築容積獎勵，**不得超過各該建築基地零點二倍之基準容積**。但依第一項但書規定辦理者，不得超過各該建築基地零點四倍之基準容積。

第 67 條

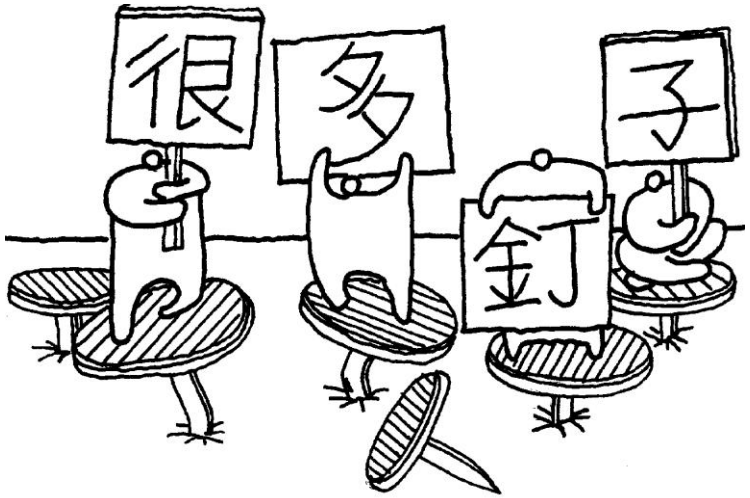
更新單元內之土地及建築物，依下列規定**減免稅捐**：

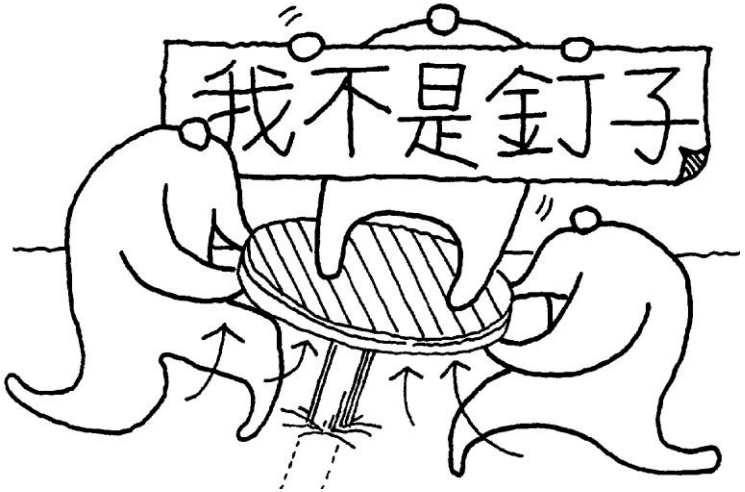
一、更新期間土地無法使用者，**免徵**地價稅；其仍可繼續使用者，**減半徵收**。但未依計畫進度完成更新且可歸責於土地所有權人之情形者，依法課徵之。
二、更新後地價稅及房屋稅**減半徵收**二年。
三、重建區段範圍內更新前合法建築物所有權人取得更新後建築物，於前款房屋稅**減半徵收**二年期間內未移轉，且經直轄市、縣（市）主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，得延長其房屋稅減半徵收期間至喪失所有權止，但以十年為限。本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之條文施行前，前款房屋稅減半徵收二年期間已屆滿者，不適用之。
四、依權利變換取得之土地及建築物，於更新後第一次移轉時，**減徵土地增值稅及契稅百分之四十**。
五、不願參加權利變換而領取現金補償者，**減徵土地增值稅百分之四十**。
六、實施權利變換應分配之土地未達最小分配面積單元，而改領現金者，**免徵土地增值稅**。
七、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**。
八、原所有權人與實施者間因協議合建辦理產權移轉時，經直轄市、縣（市）主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，**得減徵土地增值稅及契稅百分之四十**。

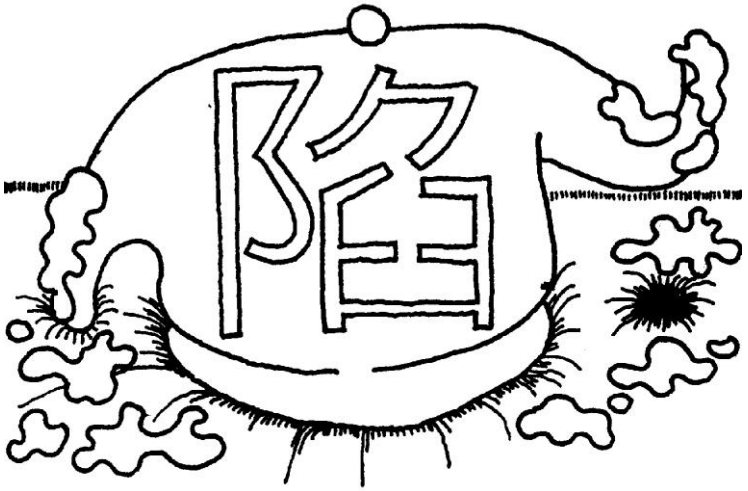
第 70 條

實施者為股份有限公司組織之都市更新事業機構，投資於經主管機關劃定或變更為應實施都市更新地區之都市更新事業支出，**得於支出總額百分之二十範圍內，抵減其都市更新事業計畫完成年度應納營利事業所得稅額**，當年度不足抵減時，得在以後四年度抵減之。

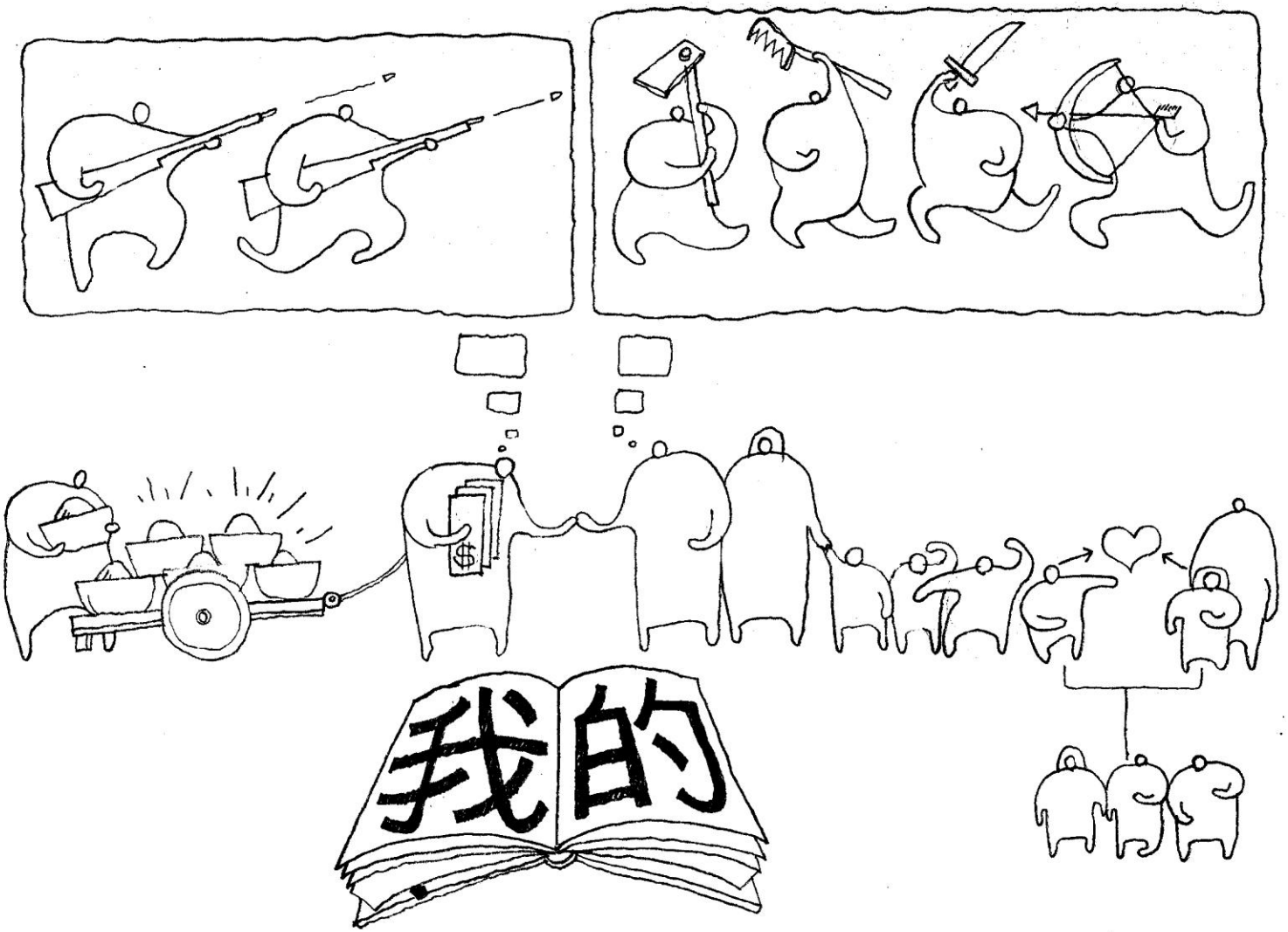
【第九步】：補償金、申請建照、施工



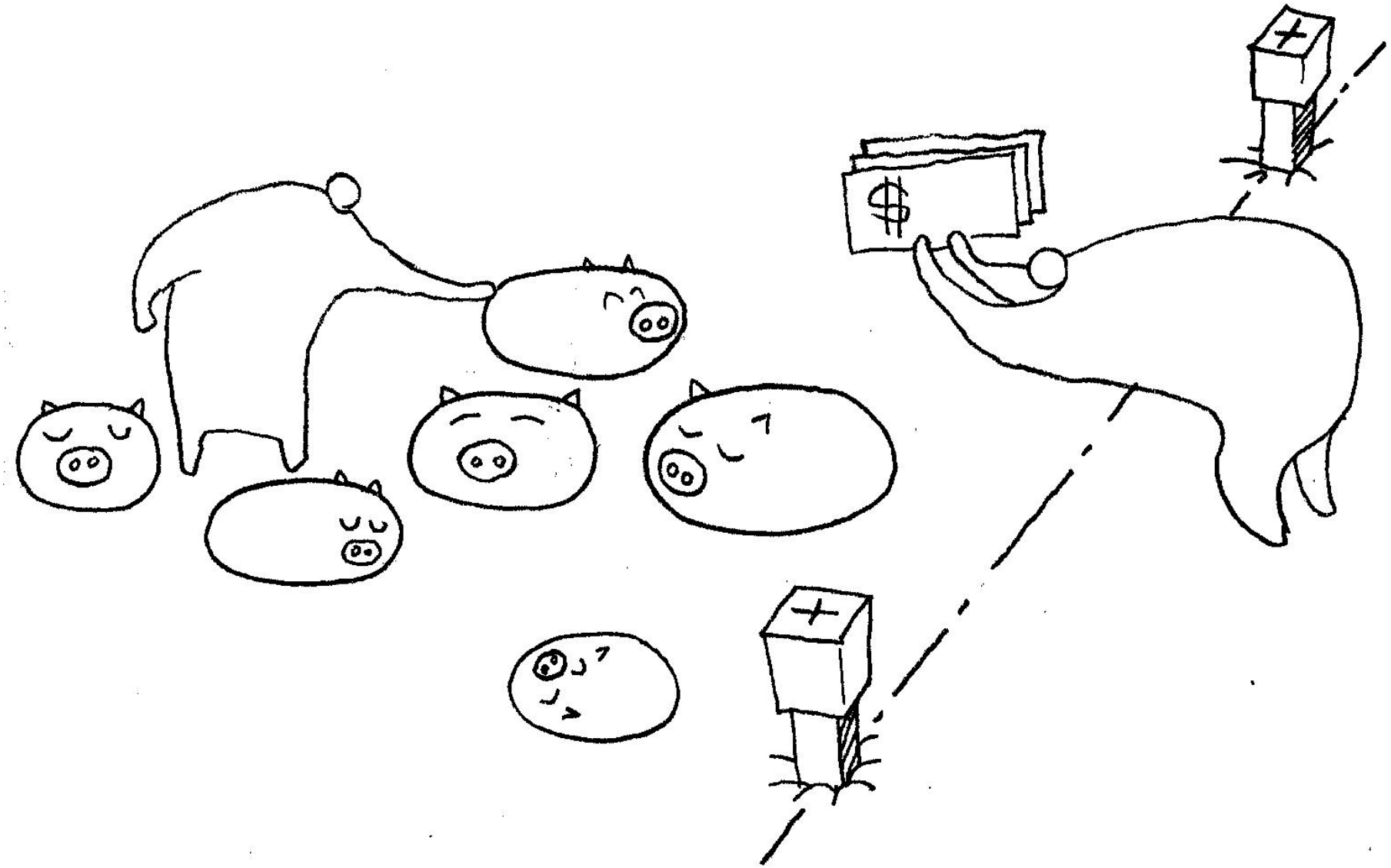




以武力交涉，更新成本過高 ...



以和平的權利變換...



條文規定：

第 57 條

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

一、由實施者予以代為之。

二、由實施者請求當地直轄市、縣（市）主管機關代為之。

實施者依前項第一款規定代為拆除或遷移前，應就拆除或遷移之期日、方式、安置或其他拆遷相關事項，**本於真誠磋商精神予以協調，並訂定期限辦理拆除或遷移**；協調不成者，由實施者依前項第二款規定請求直轄市、縣（市）主管機關代為之；直轄市、縣（市）主管機關受理前項第二款之請求後應再行協調，再行協調不成者，直轄市、縣（市）主管機關應訂定期限辦理拆除或遷移。但由直轄市、縣（市）主管機關自行實施者，得於協調不成時逕為**訂定期限**辦理拆除或遷移，不適用再行協調之規定。

第 55 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。

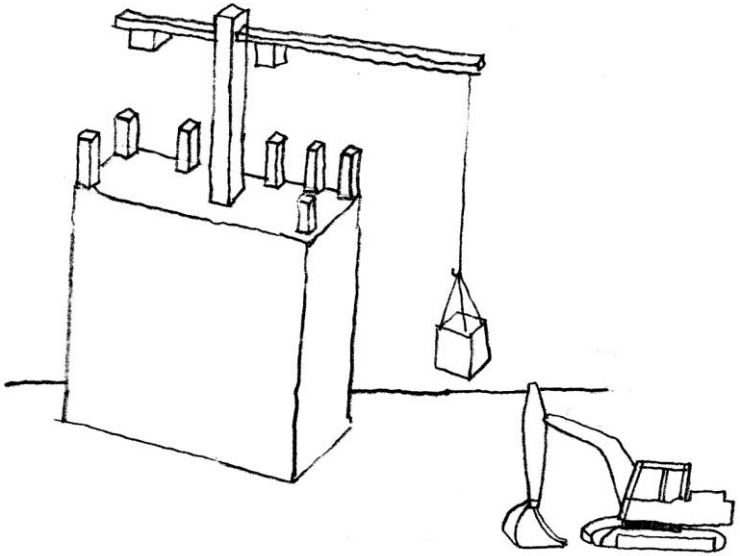
第 83 條

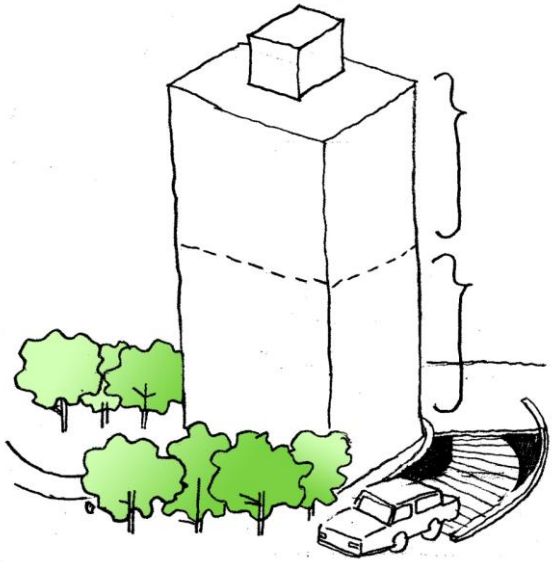
都市更新案申請建築執照之相關法規適用，**以擬訂都市更新事業計畫報核日**為準，並應自擬訂都市更新事業計畫經核定之日起二年內為之。

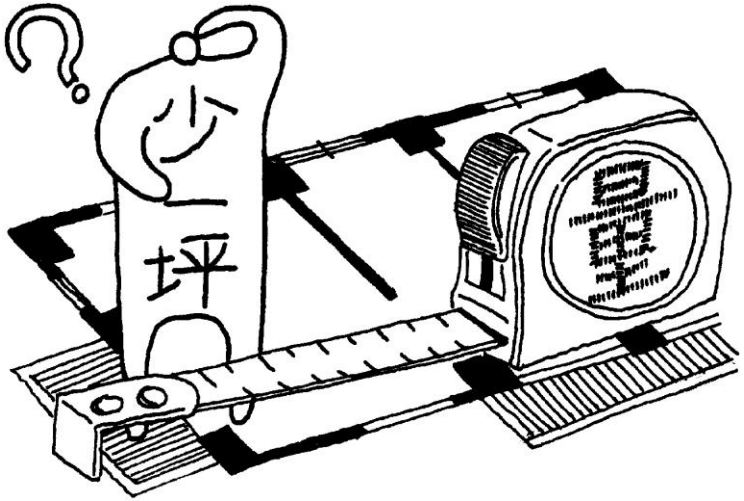
第 84 條

都市更新事業計畫核定發布實施日一年前，或以權利變換方式實施於權利變換計畫核定發布實施日一年前，**於都市更新事業計畫範圍內有居住事實，且符合住宅法第四條第二項之經濟、社會弱勢者身分或未達最小分配面積單元者，因其所居住建築物計畫拆除或遷移，致無屋可居住者**，除已納入都市更新事業計畫之拆遷安置計畫或權利變換計畫之舊違章建築戶處理方案予以安置者外，於建築物拆除或遷移前，直轄市、縣（市）主管機關應依住宅法規定提供社會住宅或租金補貼等協助，或以專案方式辦理，中央主管機關得提供必要之協助。

【第十步】：完工、囑託登記



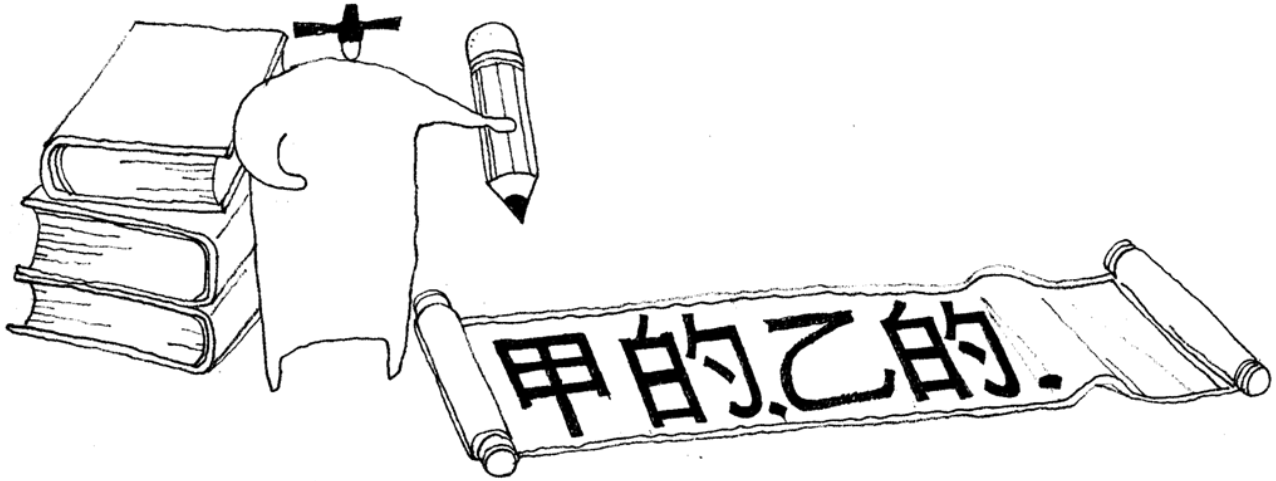




條文規定：

第 64 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。

前項建築物辦理所有權第一次登記公告受有都市更新異議時，登記機關於公告期滿應移送囑託機關處理，囑託機關依本條例相關規定處理後，通知登記機關依處理結果辦理登記，免再依土地法第五十九條第二項辦理。

實施權利變換時，其土地及建築物權利已辦理土地登記者，應以各該權利之登記名義人參與權利變換計畫，其獲有分配者，並以該登記名義人之名義辦理囑託登記。