臺北市都市再生學苑 x 108年度都市更新重建系列講座

都市更新條例與相關子法修訂要點(一)

講 師 | 內政部營建署
| 林簡任技正兼辦科長佑璘

中華民國108年4月17日

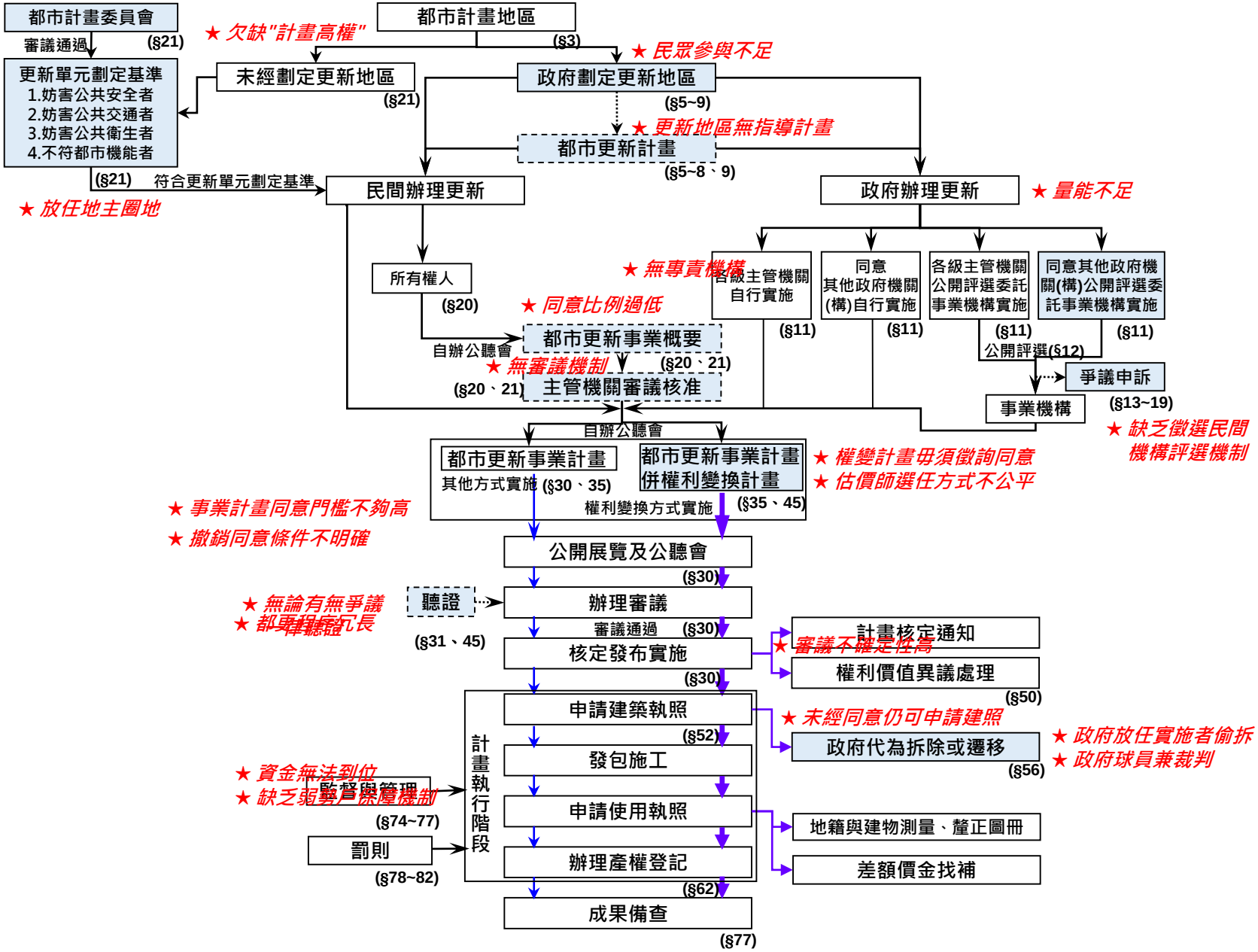
簡報大綱

壹、都市更新執行爭議與檢討

貳、都更修法過程與主軸

參、都更條例與子法修正要點概說

壹、都市更新執行爭議與檢討



★ 獎勵不足、誘因不夠

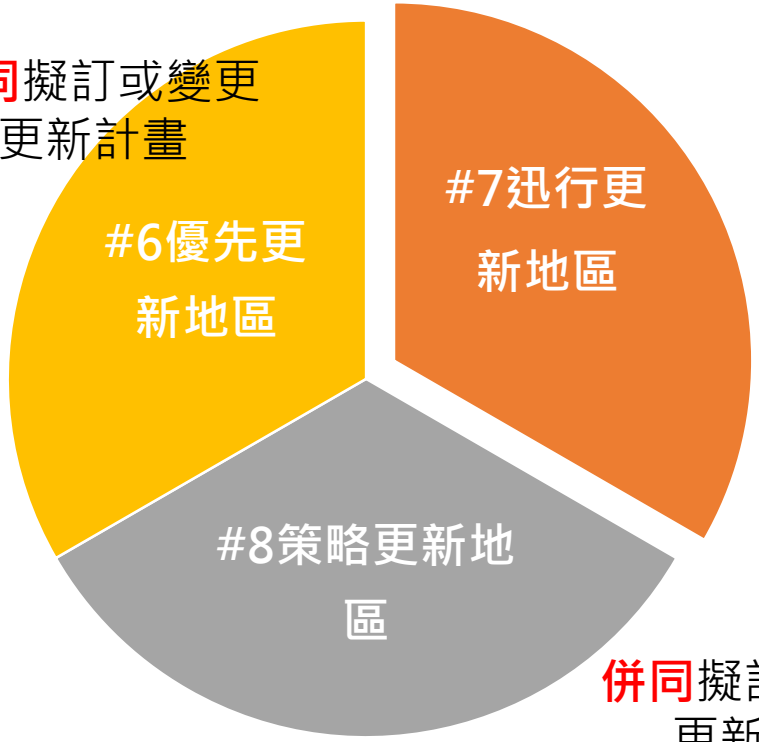
貳、都更修法過程與主軸

第9次修法 → 108.1.30公布施行 → 原條文8章67條 → 修正後9章88條

健全 重要機制	解決 實務困境	周延 程序正義	強化 政府主導
鏈結都市計畫	明確容積獎勵	代拆協商平台	都更推動小組
提高申請門檻	擴大稅賦減免	弱勢法律扶助	設置專責機構

公私部門/中央地方合作

□ 更新地區劃定併更新計畫擬定



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

+
- 危老條例之危險建築

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

□ 更新地區、計畫內容與程序

#9

優先、迅行更新地區之都市更新計畫

- 更新地區範圍。
- 基本目標與策略。
- 實質再發展概要：
  - 土地利用計畫構想。
  - 公共設施改善計畫構想。
  - 交通運輸系統構想。
  - 防災、救災空間構想。
- 其他應表明事項。

策略更新地區之都市更新計畫

- 更新地區範圍。
- 基本目標與策略。
- 實質再發展概要：
  - 土地利用計畫構想。
  - 公共設施改善計畫構想。
  - 交通運輸系統構想。
  - 防災、救災空間構想。
- 其他應表明事項。
- 劃定之必要性與預期效益。
- 都市計畫檢討構想。
- 財務計畫概要。
- 開發實施構想。
- 計畫年期及實施進度構想。
- 相關單位配合辦理事項。

#9

涉及都市計畫變更
依都計程序辦理（主要計畫、細部計畫）

未涉及都市計畫變更
準用細部計畫程序辦理

□ 非更新地區之自劃單元標準提高

#23

訂定建築物及地區環境況狀之具體認定方式 ＋ 地方都委會審議 ＝ 更新單元劃定基準

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

- ~~說明會~~
- ~~公開展覽~~
- 審議

- 107.12.28修正條文施行前訂定者，從舊（但應符合新的原則規定）
- 3年內需完成修正/定期檢討

簡化事業概要內容

細則#10

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

#74

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

◘ 事業概要規定要合憲

#22、23

所有權人申請

都更審議會審議

市政府核准

#26 委託事業機構實施

#27 籌組都更會實施

#28 民法委任統籌辦理機構

提出事業概要草案

取得土地及合法建築物所有權過半同意

召開自辦公聽會

都市更新事業計畫內容增加

#36

一、計畫地區範圍。
二、實施者。實施者為都市更新事業機構，其事業計畫報核當時之資本總額或實收資本額、負責人、營業項目及實績等。
三、現況分析。
四、計畫目標。
五、與都市計畫之關係。
六、處理方式及其區段劃分。
七、區內公共設施興修或改善計畫，含配置之設計圖說。
八、整建或維護區段內建築物改建、修建、維護或充實設備之標準及設計圖說。
九、重建區段之土地使用計畫，含建築物配置及設計圖說。
十、都市設計或景觀計畫。
十一、文化資產、都市計畫表明應予保存或有保存價值建築之保存或維護計畫。
十二、實施方式及有關費用分擔。
十三、拆遷安置計畫。
十四、財務計畫。
十五、實施進度。
十六、效益評估。
十七、申請獎勵項目及額度。
十八、權利變換之分配及選配原則。其原所有權人分配之比率可確定者，其分配比率。
十九、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則。
二十、實施風險控管方案。
二十一、維護管理及保固事項。
二十二、相關單位配合辦理事項。
二十三、其他應加表明之事項。

- 不動產開發信託
- 資金信託
- 續建機制
- 同業連帶擔保
- 商業團體辦理連帶保證協定

□ 放寬部分整維規定

#38

修正前

- 迅行劃定更新地區
- 同一建築基地上有數幢或數棟建築物，其中**部分損毀**而辦理重建、整建或維護
- 得以部分幢、棟人數及產權計算比率

修正後

- 迅行劃定更新地區或**僅辦理整建、維護者**
- 同一建築基地上有數幢或數棟建築物，而辦理重建、整建或維護
- **得以辦理重建、整建維護之各該部分幢、棟人數及產權計算比率**

□ 都市更新事業計畫同意比率提高

#37

修正事項	現行規定	修正後
事業計畫私有產權同意比率	事業計畫：人數；產權	• 適度提高 事業計畫：人數產權同一比率
	--	✚ 政府評選機構實施：1/2 公有土地>1/2→免私產同意
	迅行地區： 1/2 ； 1/2	迅行地區： 1/2
	其他地區 3/5 ； 2/3	其他地區 3/4
	自劃單元：2/3 ； 3/4	自劃單元：4/5
	人數免計：產權>8/10	人數免計：產權>9/10

□ 所有權同意書徵求對象及計算

#39

一般原則	土地登記簿、建物登記簿、合法建物證明或直轄市、縣（市）主管機關核發之證明文件記載者為準	
例外	登記前已取得所有權之情形 因繼承、強制執行、徵收或法院判決於登記前取得所有權之情形，並於申請或報核時提出證明文件者，得以該登記文件記載為準	
	公同共有未辦繼承前	以同意之共同共有人數為其同意人數，並以其占公同共有全體人數之比率，乘以該公同共有部分面積所得之面積為其同意面積計算

#40

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

□ 同意書徵求及撤銷有標準

#27

重建/整維不同時

- 都市更新以兩種以上方式處理，所有權同意比率分別計算

#24

修正/增加同意比率排除計算

- 依文化資產保存法所稱之文化資產
- 未完成申報之祭祀公業房地（修正前是原則不予計算）
- 未完成申報之神明會房地

#37

權益減損得撤簽同意書

- 所有權人對於分配之權利價值比率（事權併送）或分配比率低於出具同意書時
- 公開展覽期滿前，得撤銷其同意

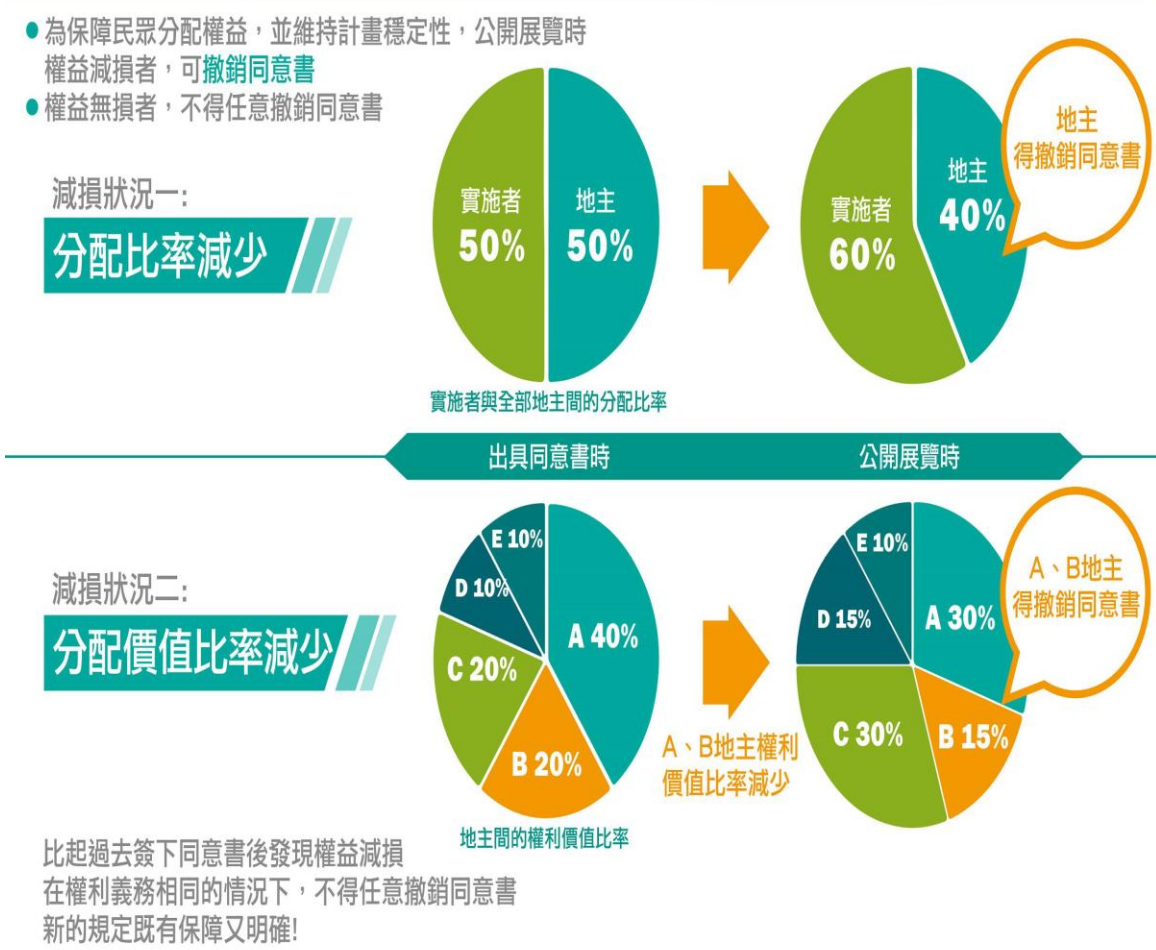
權變#15

權利變換之分配比率

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

更新後分配之權利價值比率

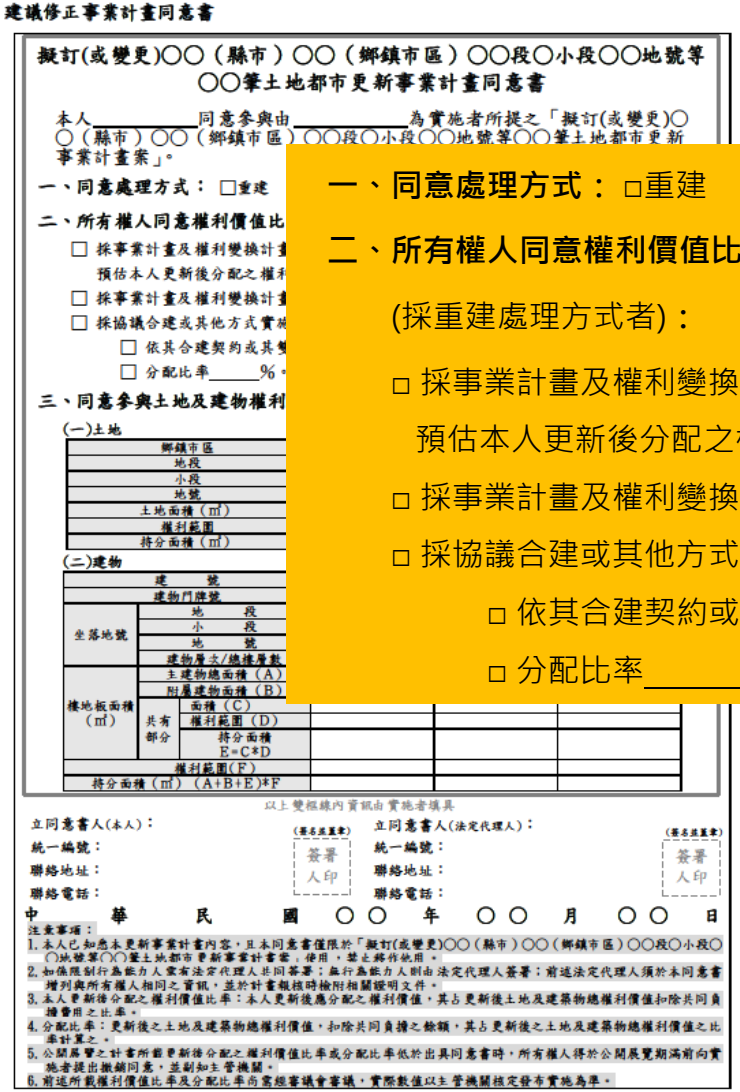
- 更新後個別所有權人分配之權利價值，其占全部所有權人分配之權利價值之比率（個別價值/總地主價值）



#作業手冊

修正同意書書表格式

- 事業計畫同意書增加權利價值比率、分配比率之表明項目
- 權利變換分期分區實施，其相關比率得分期分區分別計算



建議修正事業計畫同意書

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＿＿＿＿為實施者所提之「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、同意處理方式：□重建

二、所有權人同意權利價值比

□ 採事業計畫及權利變換計畫

預估本人更新後分配之權利

□ 採事業計畫及權利變換計畫

□ 採協議合建或其他方式實施

□ 依其合建契約或其雙

□ 分配比率＿＿＿%。

三、同意參與土地及建物權利

(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			
權地板面積（㎡）	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				

以上雙框線內資訊由實施者填具

立同意書人(本人)：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

(簽名或蓋章) 簽署人印

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) 簽署人印

中華民國○○年○○月○○日

注意事項：

1. 本人已知悉本更新事業計畫內容，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. 如係限制行為能力人需有法定代理人共同簽署；無行為能力人則由法定代理人簽署；前述法定代理人須於本同意書增列與所有權人相同之資訊，並於計畫報核時檢附相關證明文件。
3. 本人更新後分配之權利價值比率：本人更新後應分配之權利價值，其占更新後土地及建築物總權利價值扣除共同負擔費用之比率。
4. 分配比率：更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，其占更新後之土地及建築物總權利價值之比率計算之。
5. 公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時，所有權人得於公開展覽期滿前向實施者提出撤銷同意，並副知主管機關。
6. 前述所載權利價值比率及分配比率尚需經審議會審議，實際數值以主管機關核定發布實施為準。

一、同意處理方式：□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：＿＿%。

□ 採事業計畫及權利變換計畫分送者：預估分配比率：＿＿%。

□ 採協議合建或其他方式實施：(依實際情況選填)

□ 依其合建契約或其雙方合意。

□ 分配比率＿＿＿%。

公地參與都更方式

#46

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

有爭議才辦聽證

#33、53

免聽證

1.權變核定前已無爭議

2.整維全體同意

3.協議合建全體同意

4.簡易變更

核定後有爭議
審議核復
（權變）
+訴願
+行政訴訟

需聽證

1.核定前仍有爭議

2.未取得全體所有權人同意

3.一般變更

核定後有爭議
直接行政訴訟

□ 整維執行、費用繳納改變

修正前

都市更新事業計畫核定

所有權人、管理人依進度辦理

逾期，催告辦理

實施者辦理

主管機關核定應負數額

通知所有權人、管理人限期繳納

逾期，移送法院強制執行

修正後

#45、細則＃29

實施者依進度辦理整維工程

都市更新事業計畫核定

所有權人、管理人交付費用與實施者

逾期，實施者催告30日內繳納

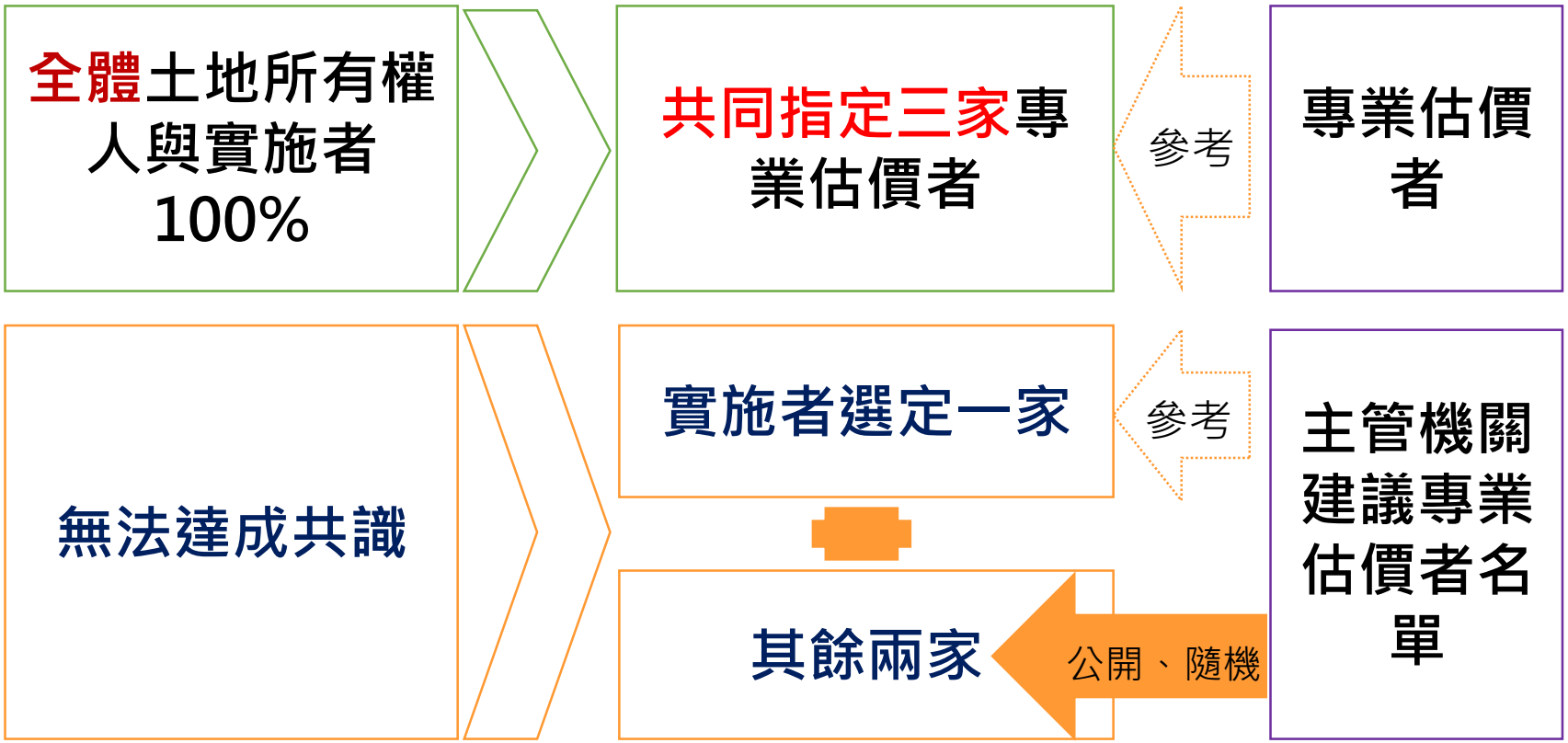
逾期，主管機關行政處分命其30日內繳納繳納

逾期，主管機關送法務部行政執行署強制執行

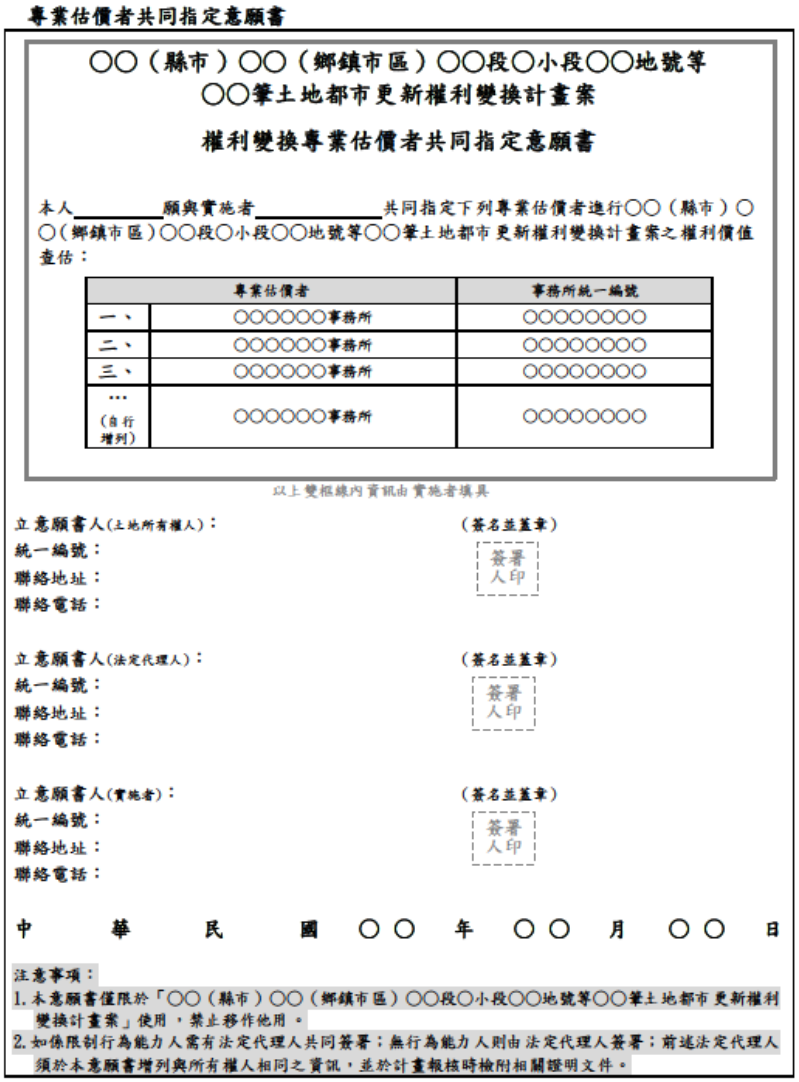
執行所得，發給實施者支付實施費用

專業估價者選任

#50



權變#3 專業估價者之共同選定或公開、隨機選任作業方式及其結果應於權利變換計畫書表明



專業估價者共同指定意願書

○○（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

權利變換專業估價者共同指定意願書

本人＿＿＿＿願與實施者＿＿＿＿＿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○○筆土地都市更新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具

立意願書人(土地所有權人)：　（簽名並蓋章）
統一編號：
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：
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：
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. 如係限制行為能力人需有法定代理人共同簽署；無行為能力人則由法定代理人簽署；前述法定代理人須於本意願書增列與所有權人相同之資訊，並於計畫報核時檢附相關證明文件。

公開隨機選認作業方式

選任10日前通知土地所有權人

辦理選任時，應邀請第3人到場見證

選任地點應在更新單元範圍所在村（里）鄰或周邊地區場所

以辦理選任時各主管機關之建議名單抽籤，正取2名、備取數名

擬訂權變計畫公聽會前完成選任

未達分配現金、差額價金繳納改變

#51、52 細則#29

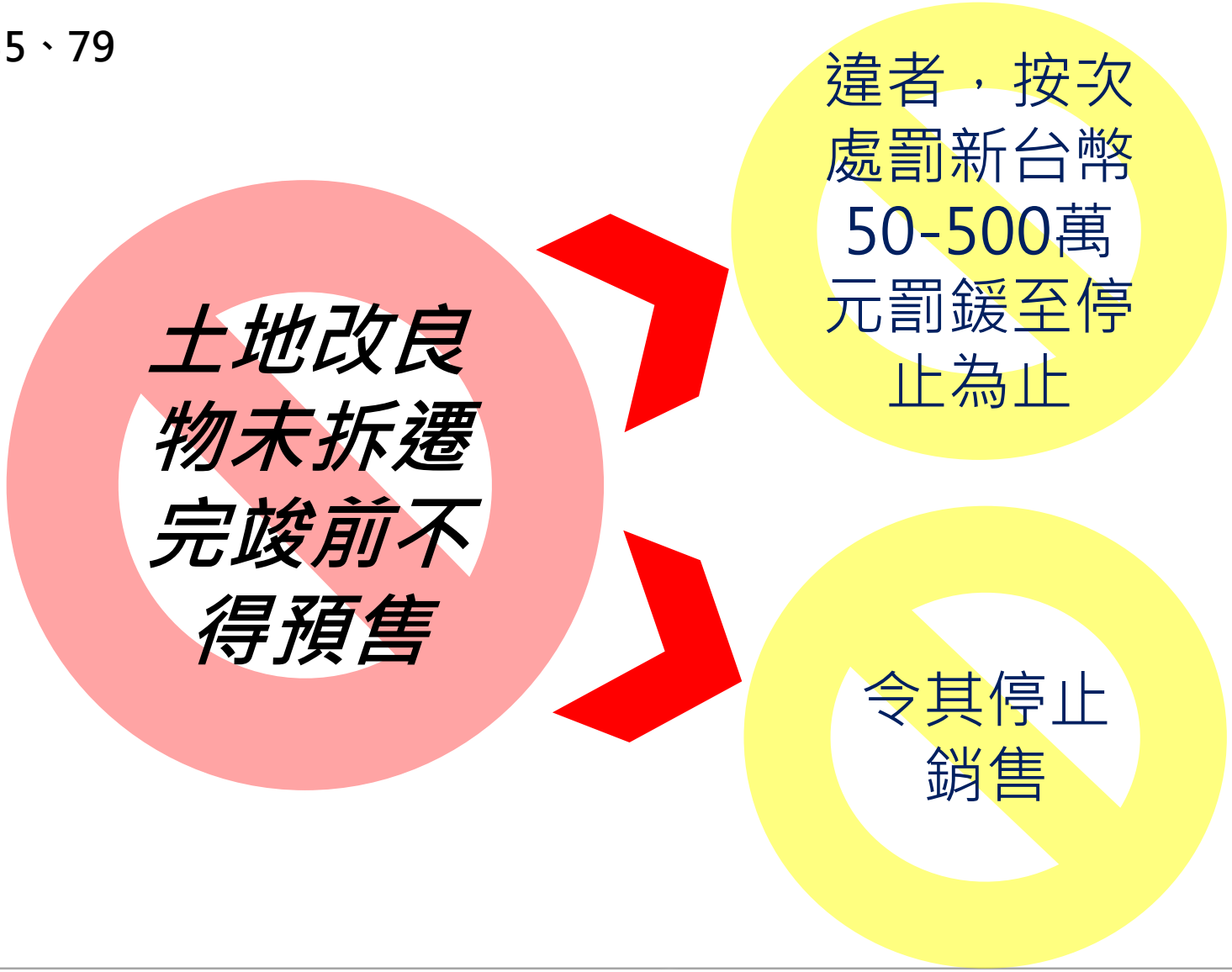
權利變換計畫核定 → 實施者先行墊付費用 → 土地所有權人費用繳交實施者

逾期，實施者催告30日內辦理 → 逾期，主管機關命所有權人限期30日內繳納 → 逾期，移送行政執行分署強制執行

主管機關於共同負擔範圍內發給實施者

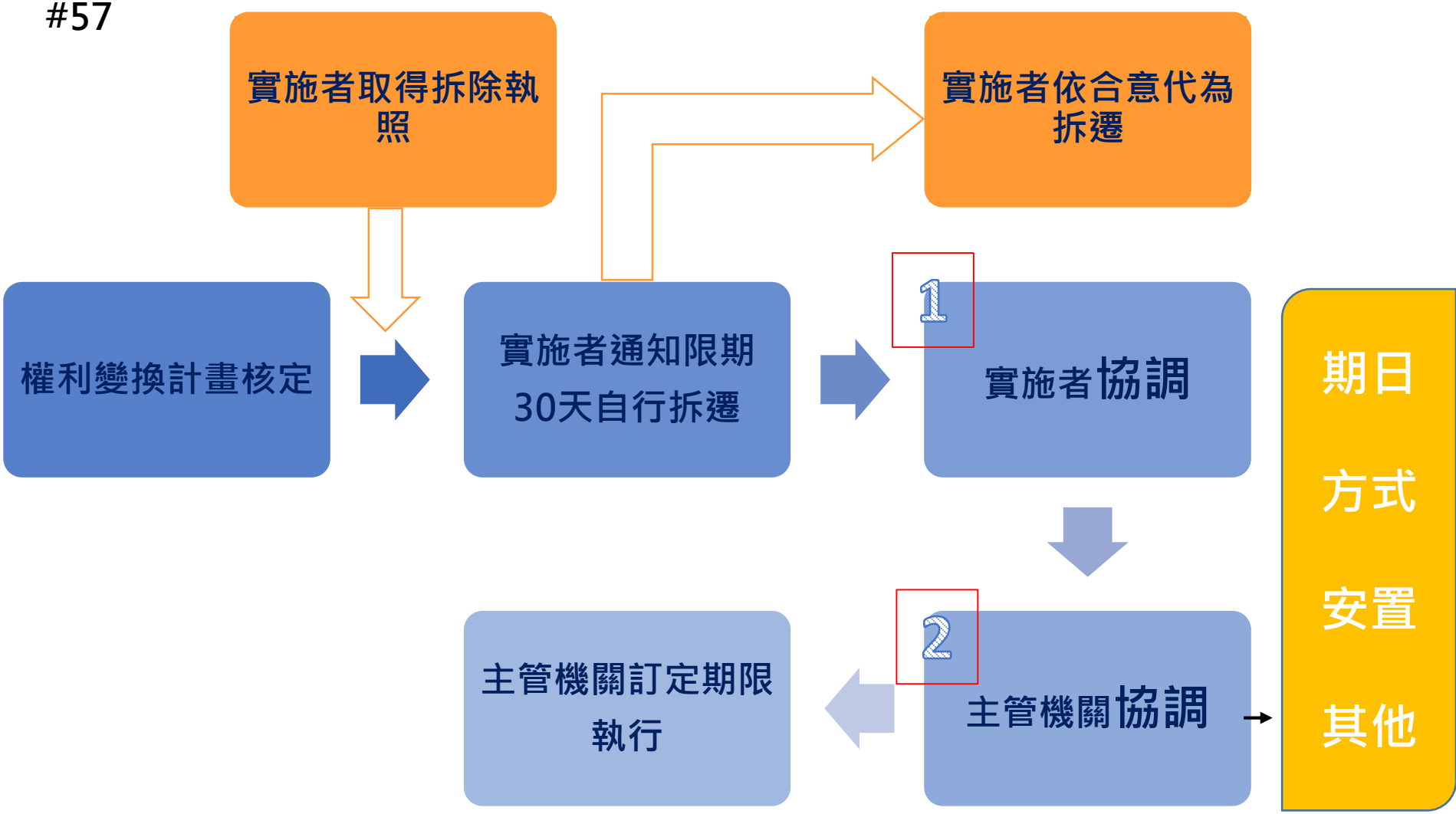
預售有限制時間

#55、79



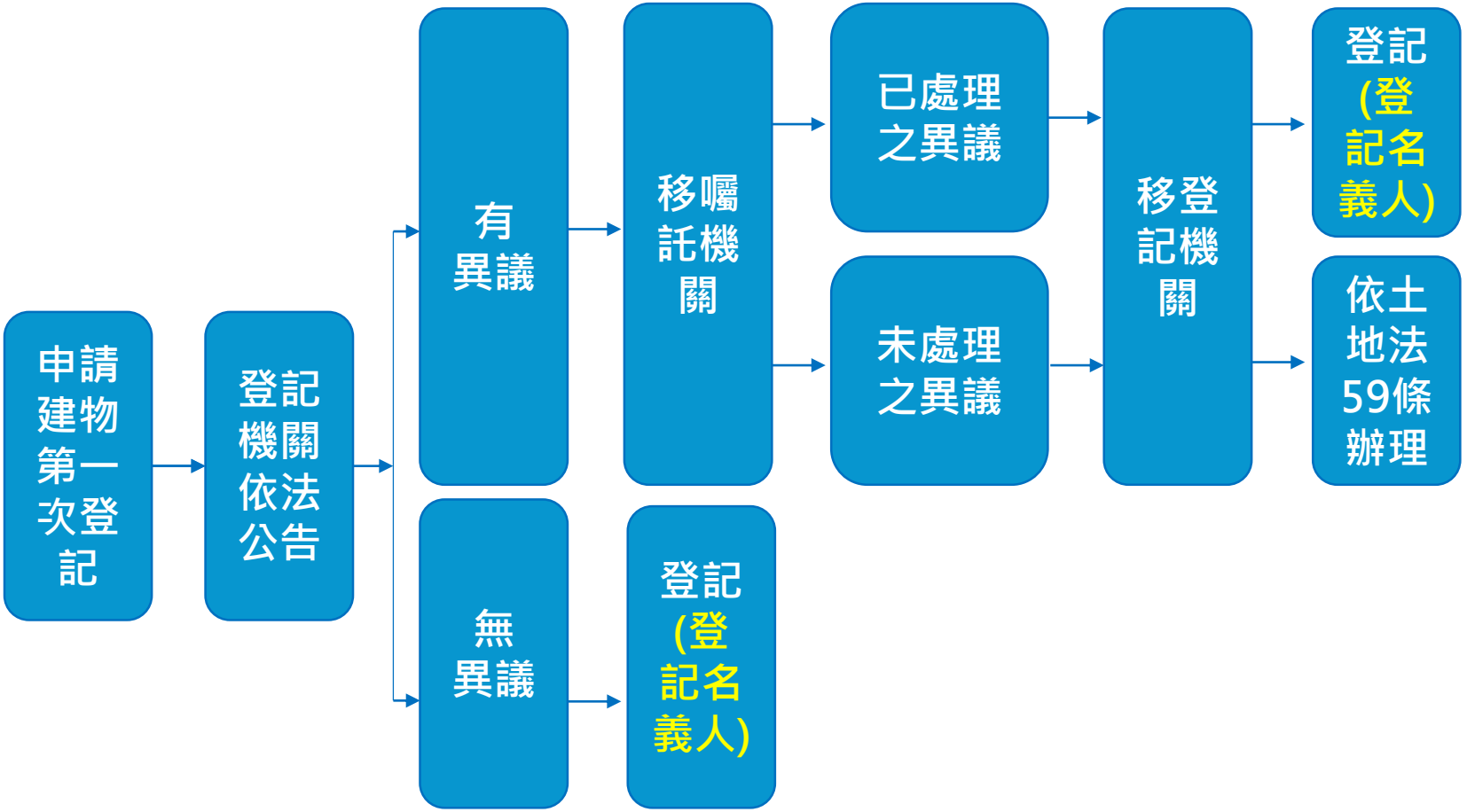
□ 權變案建物拆除協調

#57



□ 權變後產登之異議處理

#64



容積獎勵明確化

#65

30%

中央

- 原容大於法容
- 更新前危險程度
- 社會福利公益設施
- 綠、智慧、耐震、無障礙
- 文化資產保存
- 舊違建處理
- 鼓勵合建
- 舊違建處理
- 一定時程
- 一定規模

容積獎勵上限

一般地區
法容1.5倍或原容＋法容30%

策略地區
法容2倍或原容＋法容50%

地方

- 因地制宜
- 建築設計
- 捐贈更新基金
- 回復原居住水準
- .....

20%

原容大於法容 10% 或以原容建築

文資保存 不計容積外加實測面積獎勵

耐震建築 2-10%

處理違章 上限20%

危險建築 8%-10%

綠建築 2%-10%

一定時程 3.5%-10%

實施者與地方政府簽訂協議書

領得使用執照前繳納保證金

事業計畫範圍內土地按面積比例加權平均計算報核時土地現值*0.7*獎勵容積樓地板面積

社福或公益設施 上限30%

智慧建築 2%-10%

一定規模 5%-35%

領得使照2年內取得標章或評估後退還保證金

協闢公設 上限15%

無障礙建築 3%-5%

鼓勵合建 上限5%

170%

放寬土地使用管制

#65

依本條例實施重建者，其建蔽率及建築物高度得酌予放寬；其標準由直轄市、縣（市）主管機關定之。

住宅區之外	住宅區
建築高度放寬 （不得影響飛航安全）	建築高度放寬 （不得影響飛航安全） 建蔽率放寬 （不得超過原建蔽率）

延長房屋稅減免時間

#67

更新期間

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

更新後第1-2年

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

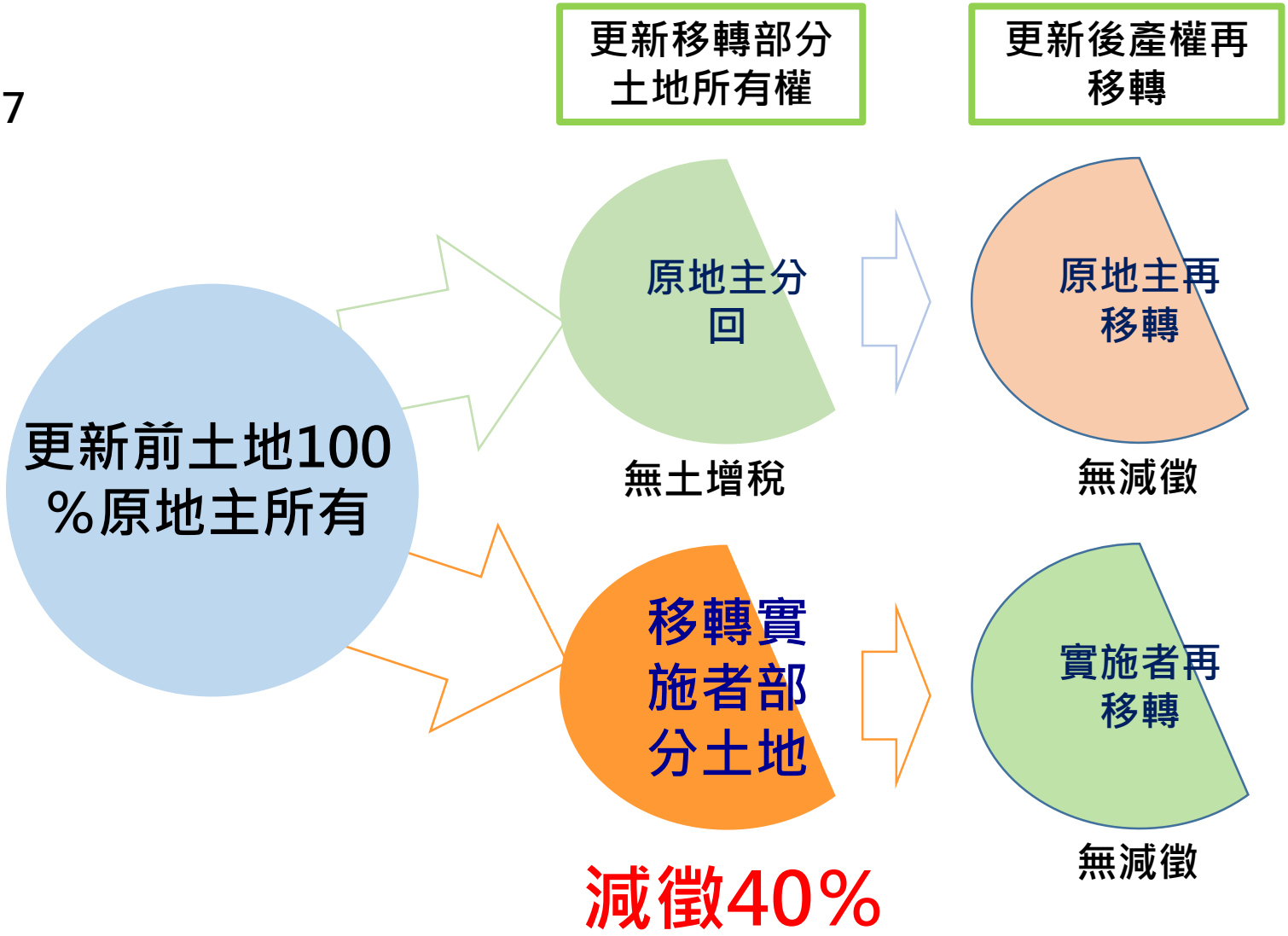
更新後第3-12年

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

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

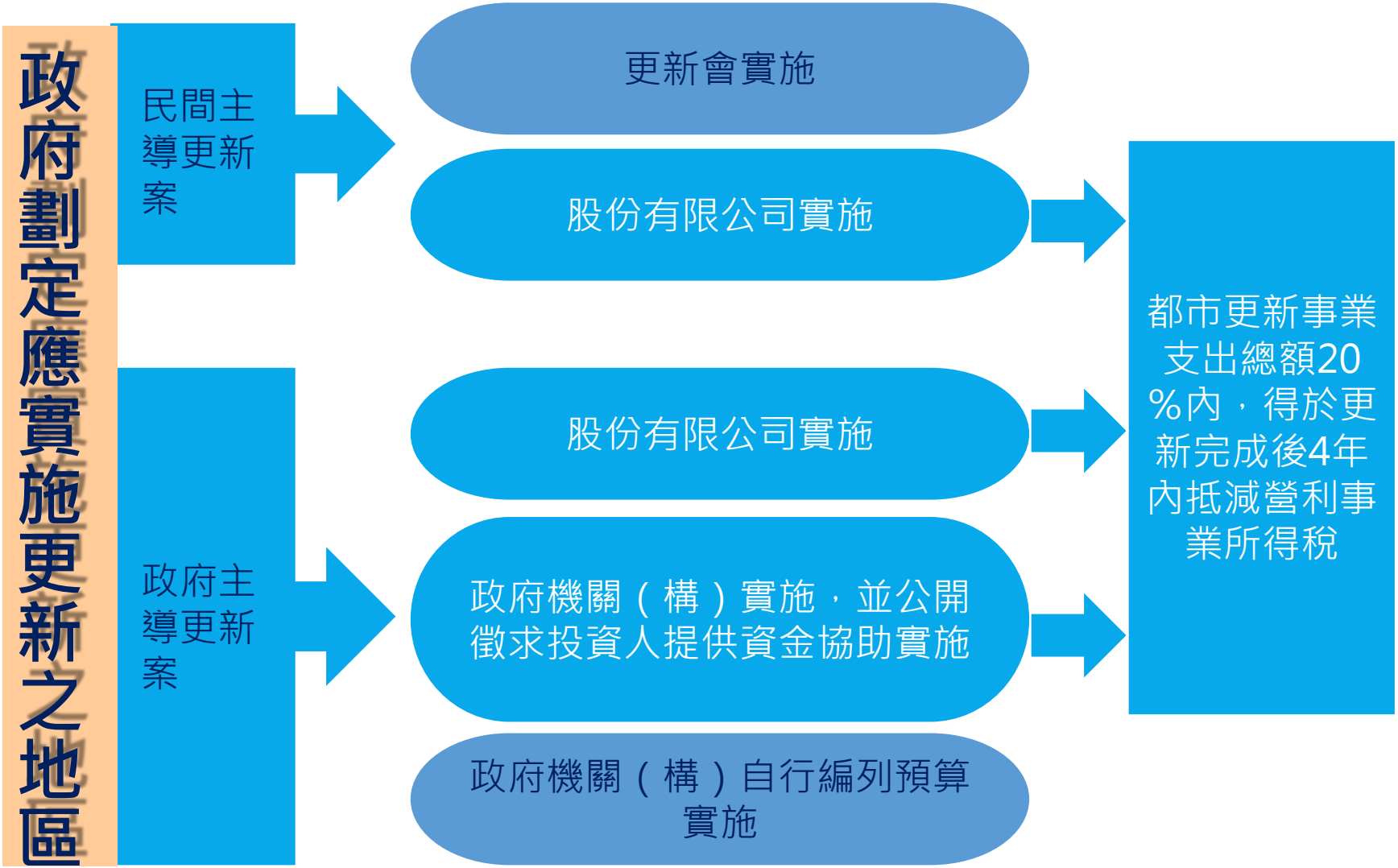
□ 協議合建移轉減免土增稅

#67



投資抵減營利事業所得稅

#70



四大配套，協助更新

#84

1

弱勢保障

有居住事實的經濟、社會弱勢，或更新後不能分配致無屋可住者，提供社會住宅或租金補貼

#85

2

協助籌資

協助實施者、所有權人籌資，不受銀行法72-2條限制

#85

3

法律扶助

對於無資力者，主動協助申（聲）請法律扶助

#85

4

提供協助

提供都更法令、融資管道、爭議事項之諮詢服務或必要協助

□ 舊案新案法規適用

進行中的都更案新舊法之適用
- 違憲部分一律適用修正後規定
- 其餘部分在一定時間內可適用修正前規定

進行中都更案
- 已申請核准事業概要者
- 已報核事業計畫者

違憲部分

1 → 新規定

- 概要之同意比率、須經審議程序
- 有爭議應辦理聽證

逾5年提出權變計畫者

其他部分

2 → 5年內提出權變計畫者 → 舊規定

- 事業、權變計畫之擬訂、變更程序

□ 相關子法及手冊新（修）訂進度

第一優先	• 都市更新建築容積獎勵辦法（修正） • 都市更新及爭議處理審議會設置辦法（新增） • 都市更新團體設立管理及解散辦法（修正）	4個月
第二優先	• 都市更新權利變換實施辦法(修正) • 都市更新條例施行細則（修正）	5個月
第三優先	• 都市更新公開評選申請及審核辦法（新增） • 都市更新評選會組織及評審辦法（新增） • 都市更新公開評選申請及審核程序異議申訴處理規則（新增） • 都市更新公開評選申訴審議會組織準則（新增） • 都市更新公開評選申訴審議收費辦法（新增）	6個月
第四優先	• 都市更新作業手冊(修正) • 政府為主都市更新推動手冊（新增） • 政府為主都市更新招商手冊（新增）	9個月

~~簡報結束×敬請指教~~