

彰化縣政府 111~112 年度 中央都市更新基金補助委外成立自主更新輔導團  
自主更新人才培訓課程【第二期】

專業課程

# 都市更新事業計畫擬訂程序及規範 1

課程講師| 許敏宏

現 職| 美孚建設股份有限公司 副總經理

臺北市都市更新整合發展協會 副理事長

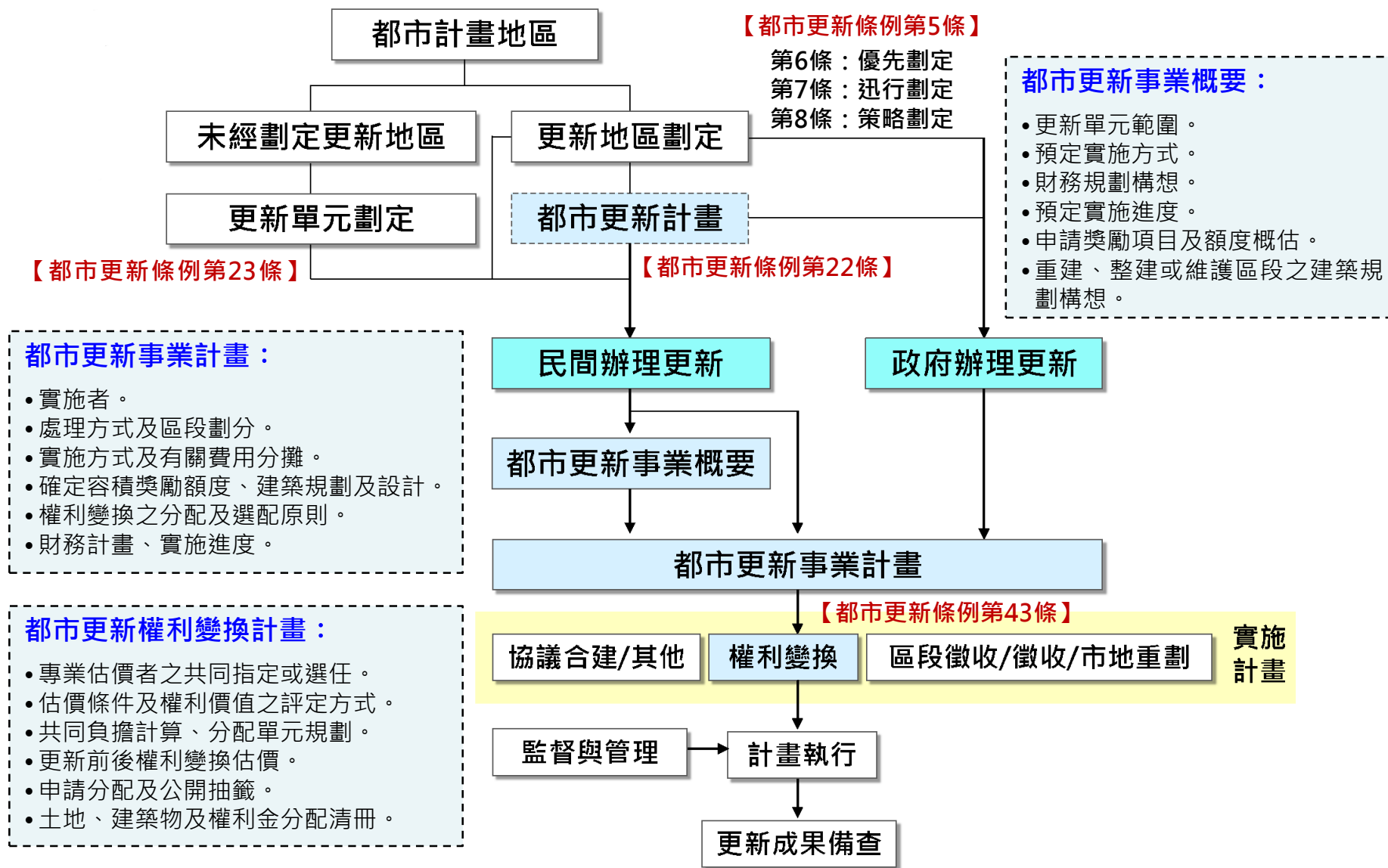
2024/5/17

# 講師簡歷

**現 職** / 美孚建設股份有限公司 副總經理  
彰化縣都市更新及爭議處理審議會 委員  
臺北市都市更新整合發展協會 副理事長 / 整維專案辦公室 執行長

**經 歷** / 遠騰聯合建築師事務所 總經理  
方圓建築空間設計公司 負責人  
新北市自主更新推動培訓計畫案  
臺北市公辦整建維護試辦計畫 共同主持人  
淨零排放下臺北市整建維護推動策略研究案 諮詢顧問  
臺北市列管高氯離子混凝土建築物 建管處輔導更新團隊  
臺北市都市更新整建維護輔導及協助政策推廣委辦案 計畫主持人

**講師經驗** / 臺北市都更處 臺北市整建維護法令說明會 講師  
臺北市15人連署都市更新法令說明會 講師  
臺北市建管處 臺北市危老重建推動師專業人員培訓講習 講師  
新北市都更處 新北市都市更新推動人員暨推動師培訓課程 講師  
中國科技大學 建築職涯講座 講師  
中山社區大學 老屋重建與自主都更課程 講師  
臺北市、新北市、基隆市、桃園市、苗栗縣、彰化縣、台中市、  
高雄市政府都市更新課程 講師





更新單元範圍



預定實施方式



申請人



財務規劃構想



現況分析



預定實施進度



與都市計畫之關係



申請獎勵項目及額度概估



處理方式及其區段劃分



其他事項



區內公共設施興修或改善構想



重建、整建或維護區段之建築規劃構想



## 都市更新條例施行細則 # 10：都市更新事業概要內容之「預定實施進度」

作為事業概要核定後多久內必須提送事業計畫的依據，逾期末報核者，則核准之事業概要失其效力，同時審議會也會根據申請人所表明實施進度之擬訂事業計畫報核期程是否合理，進行審查。

## 都市更新條例 # 74：都市更新事業計畫之報核期限

實施者依第二十二條或第二十三條規定實施都市更新事業，應依核准之事業概要所表明之實施進度擬訂都市更新事業計畫報核；逾期末報核者，核准之事業概要失其效力，直轄市、縣（市）主管機關應通知更新單元內土地、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。

因故未能於前項期限內擬訂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。

## 都市更新條例 # 83：建築執照法規適用日

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。

前項以權利變換方式實施，且其權利變換計畫與都市更新事業計畫分別報核者，得自擬訂權利變換計畫經核定之日起一年內為之。

未依前二項規定期限申請者，其相關法規之適用，以申請建築執照日為準。

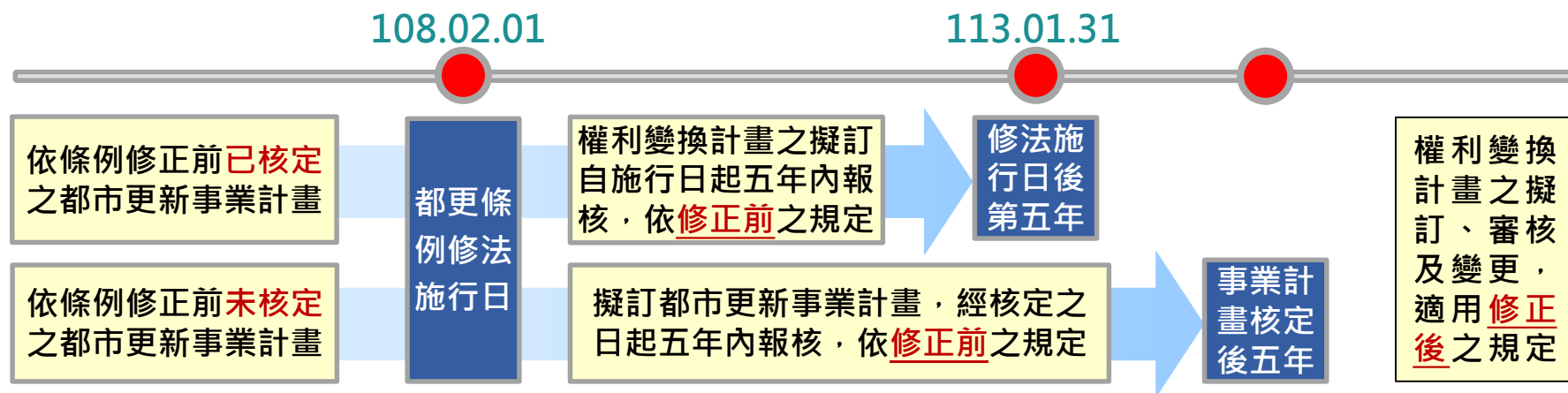
## 都市更新條例 # 86：事業概要、事業計畫及權利變換計畫新舊法之適用

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已申請尚未經直轄市、縣(市)主管機關核准之事業概要，其同意比率、審議及核准程序應適用修正後之規定。

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已報核或已核定之都市更新事業計畫，其都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更，除第三十三條及第四十八條第一項聽證規定外，得適用修正前之規定。

前項權利變換計畫之擬訂，應自擬訂都市更新事業計畫經核定之日起五年內報核。但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已核定之都市更新事業計畫，其權利變換計畫之擬訂，應自本條例一百零七年十二月二十八日修正之條文施行日起五年內報核。

未依前項規定期限報核者，其權利變換計畫之擬訂、審核及變更適用修正後之規定。



## 都市更新條例 # 75：都市更新計畫核定後稽考作業

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。

## 都市更新條例 # 76：監管、代管、撤銷行政處分

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。

## 事業計畫的重點

### 重點1

基地條件：單元範圍 / 同意比例

### 重點2

開發主體：實施者

### 重點3

實質規劃：容積獎勵 / 建築設計

### 重點4

權利處理：實施方式 / 選配原則

### 重點5

財務規劃：財務計畫 / 效益評估

### 重點6

進度配合：實施進度 / 風險控管

## 事業計畫的內容

1

- ✓ 計畫地區範圍。
- ✓ 現況分析(含同意比例分析)。
- ✓ 處理方式及其區段劃分。

2

- ✓ 實施者。

3

- ✓ 計畫目標。
- ✓ 與都市計畫之關係。
- ✓ 區內公共設施興修或改善計畫，含配置之設計圖說。
- ✓ 申請獎勵項目及額度。
- ✓ 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。
- ✓ 重建區段之土地使用計畫，含建築物配置及設計圖說。
- ✓ 都市設計或景觀計畫。
- ✓ 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。

4

- ✓ 實施方式及有關費用分擔。
- ✓ 權利變換之分配及選配原則。
- ✓ 公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則。
- ✓ 拆遷安置計畫。

5

- ✓ 財務計畫。
- ✓ 效益評估。

6

- ✓ 實施進度。
- ✓ 實施風險控管方案。
- ✓ 維護管理及保固事項。
- ✓ 相關單位配合辦理事項。
- ✓ 其他應加表明之事項。

# 事業計畫報告書章節內容 ( 重建 & 整建維護 )

10

| 項次 | 重建 (臺北市)               | 重建 (新北市)             | 整建維護 (新北市)         |
|----|------------------------|----------------------|--------------------|
| 1  | 計畫緣起與目標                | 辦理緣起與法令依據            | 辦理緣起與法令依據          |
| 2  | 計畫地區範圍                 | 計畫地區範圍               | 計畫地區範圍             |
| 3  | —                      | 實施者                  | 實施者                |
| 4  | —                      | 計畫目標                 | 計畫目標               |
| 5  | 現況分析                   | 現況分析                 | 現況分析               |
| 6  | 與都市計畫之關係               | 與都市計畫之關係             | 細部計畫及其圖說           |
| 7  | 處理方式及區段劃分              | 處理方式及其區段劃分           | 處理方式及其區段劃分         |
| 8  | 區內公共設施興修或改善計畫，含配置之設計圖說 | 區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫   | 區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫 |
| 9  | 整建或維護計畫                | 整建或維護計畫              | 整建或維護計畫            |
| 10 | —                      | 申請容積項目及額度            | —                  |
| 11 | 重建區段之土地使用計畫            | 重建區段之土地使用計畫          | —                  |
| 12 | —                      | 都市設計或景觀計畫            | 都市設計或景觀計畫          |
| 13 | 保存或維護計畫                | 保存或維護計畫              | —                  |
| 14 | 實施方式及有關費用分擔            | 實施方式及有關費用分擔          | 實施方式及有關費用分擔        |
| 15 | —                      | 分配與選配原則              | —                  |
| 16 | 公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則   | 公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則 | —                  |
| 17 | 拆遷安置計畫                 | 拆遷安置計畫               | —                  |
| 18 | 財務計畫                   | 財務計畫                 | 財務計畫               |
| 19 | —                      | 實施者風險控管方案            | —                  |
| 20 | 維護管理及保固事項              | 維護管理及保固事項            | —                  |
| 21 | 效益評估                   | 效益評估                 | 效益評估               |
| 22 | 實施進度                   | 實施進度                 | 實施進度               |
| 23 | 相關單位配合辦理事項             | 相關單位配合辦理事項           | 相關單位配合辦理事項         |
| 24 | 其他應加表明之事項              | 其他應加表明之事項            | 其他應加表明之事項          |

## 都更目的

為促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境，增進公共利益，特制定本條例。【都市更新條例 第1條】

## 都更定義

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。【都市更新條例 第3條】

## 處理方式

**三大都更處理方式 = 重建 + 整建 + 維護** 【都市更新條例 第4條】



跟拆除重建一樣，整建或維護都是都市更新的方式。



指拆除更新單元內原有建築物，重新建築，住戶安置，改進公共設施，並得變更土地使用性質或使用密度。



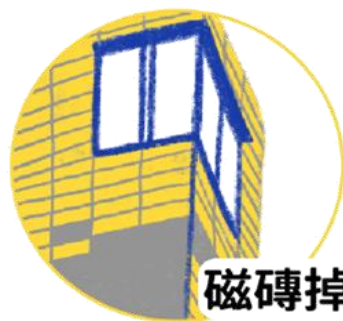
指改建、修建更新單元內建築物或充實其設備，並改進公共設施。



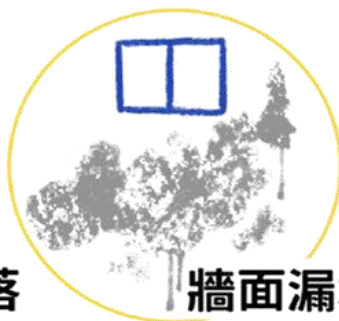
指加強更新單元內土地使用及建築管理，改進公共設施，以保持其良好狀況。



- 依據建築物之生命週期而言，使用性能將隨著時間而下降。
- 相較都市更新**重建**之路遙無期，如實施**整建維護**，可使建築物在使用期間維持趨於**初期性能**的效果，相較於無整建維護者，生命週期會相對延長。



磁磚掉落



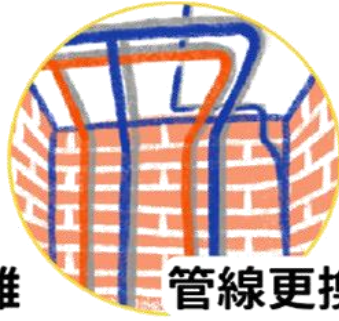
牆面漏水



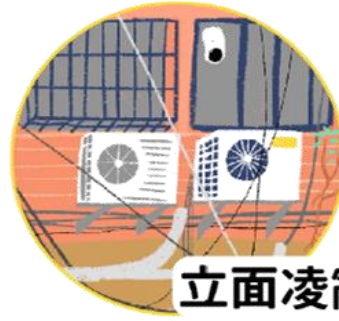
結構補強



上樓困難



管線更換  
重整



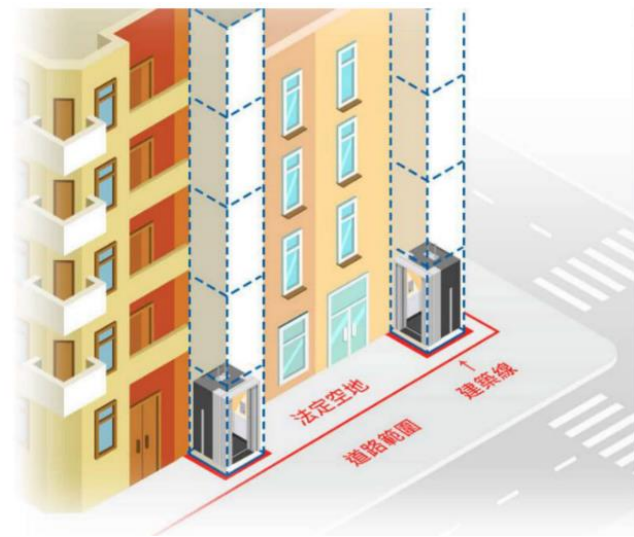
立面凌亂



## 修正「建築技術規則」建築設計施工編第55條 《110年7月19日 內政部台內營字第1000800800號令》

為因應高齡化社會及行動不便者對於**102年1月1日前申請建造執照，並於興建完成後領得使用執照之五層以下建築物**，有增設升降機之需求，得依下列規定辦理：

- 一、不計入建築面積及各層樓地板面積。
  - 1. 升降機間及升降機道於各層面積不得超過十二平方公尺。
  - 2. 升降機道面積不得超過六平方公尺。
- 二、不受鄰棟間隔、前院、後院及開口距離有關規定之限制。
- 三、增設升降機所需增加之屋頂突出物，其高度應依第一條第九款第一目規定設置。  
但投影面積不計入同目屋頂突出物水平投影面積之和。



小提醒：1. 增建升降設備 < 12平方公尺.....申請“雜項執照”。

2. 增建升降設備 ≥ 12平方公尺.....申請“建照執照”。

## 建築物於共有土地增設升降機應檢附土地及建築物權利證明文件作業規定 《110年4月28日 內政部台內營字第1100805873號令》

- 一、同一使用執照之建築基地，且已完成地籍分割者，其各棟建築物各自獨立互不影響，得以各棟建築物分別辦理。
- 二、於五層以下之公寓大廈申請建造執照或雜項執照，其土地權利證明文件
  1. 應以共有人過半數( $> 1/2$ )及其應有部分合計過半數( $> 1/2$ )之同意行之。
  2. 但其應有部分合計逾三分之二( $> 2/3$ )者，其人數不予計算。

基地地號：臺北市內湖區文德段二小段306地號

使用執照：73使字0210號

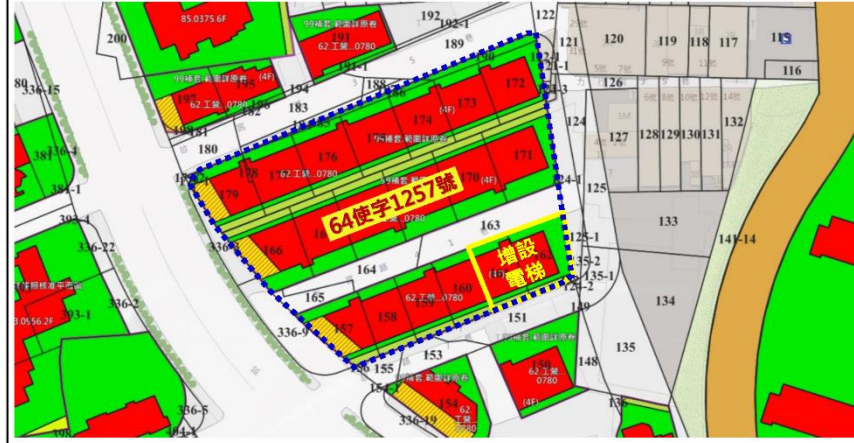
幢層戶數：7幢14棟、地上五層、地下一層、140戶



基地地號：臺北市士林區至善段六小段150地號等32筆土地

使用執照：64使字1257號

幢層戶數：7幢14棟、地上四層、地下一層、100戶



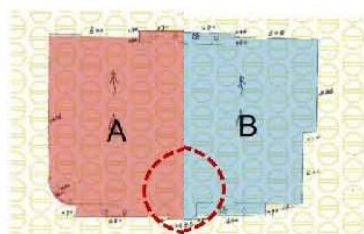
建築物於共有土地增設升降機應檢附土地及建築物權利證明文件作業規定  
《110年4月28日 內政部台內營字第1100805873號令》

三、於建築物共有部分增設升降機，涉及申請變更使用執照者，其建築物權利證明文件：

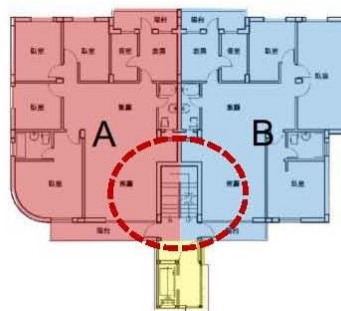
1. 應以該共有部分之共有人過半數( $> 1/2$ )，及其應有部分合計過半數( $> 1/2$ )同意行之。
2. 但其應有部分合計逾三分之二者( $> 2/3$ )，其人數不予計算。

四、於建築物專有部分增設升降機，涉及申請變更使用執照者，其建築物權利證明文件：

1. 應以登記為專有部分之樓梯間全體所有權人過半數( $> 1/2$ )，及該樓梯間專有部分總面積過半數( $> 1/2$ )之同意行之。
2. 但超過該樓梯間專有部分總面積三分之二者( $> 2/3$ )，其人數不予計算。



建築改良物勘測成果圖



增設電梯後共專有區分圖

- A戶專有範圍
- B戶專有範圍
- 共有範圍

圖面來源：內政部國土署 建築管理組

## 都市更新條例 第38條

依第七條規定劃定或變更之都市更新地區或依第四條第一項第二款、第三款方式處理者，其共有土地或同一建築基地上有數幢或數棟建築物，其中部分建築物辦理重建、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，以辦理重建、整建或維護之各該幢或棟建築物所有權人人數、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率。

## 都市更新條例 第45條

都市更新事業計畫經各級主管機關核定發布實施後，範圍內應行整建或維護之建築物，實施者應依實施進度辦理，所需費用所有權人或管理人應交予實施者。

前項費用，經實施者催告仍不繳納者，由實施者報請該管主管機關以書面行政處分命所有權人或管理人依限繳納；屆期末繳納者，由該管主管機關移送法務部行政執行署所屬行政執行分署強制執行。其執行所得之金額，由該管主管機關於實施者支付實施費用之範圍內發給之。

第一項整建或維護建築物需申請建築執照者，得以實施者名義為之，並免檢附土地權利證明文件。



## 依據

解釋函：內政部95.8.8台內營字第0950116152號函

## 主旨

關於都市更新條例第26條第2項規定，需申請建築執照者免附相關證明文件疑義乙案。

## 說明

有關起造人依建築法第30條規定申請建造執照或雜項執照時，應備具之土地權利證明文件，本部65年8月31日台內營字第696214號函已有明釋，係指起造人取得土地提供建築使用之一切權利文件（如附件）；另為突破都市更新整建維護事業由實施者代為辦理時，申請建築執照之困難，都市更新條例第26條第2項並已明定，免檢附土地權利證明文件。是以，本案請依上開規定辦理。

## 依據

解釋函：內政部98.2.2台內營字第0980800771號函

## 主旨

有關都市更新條例第26條第2項規定，實施者需申請建築執照者得否免檢附建築物權利證明文件疑義案。

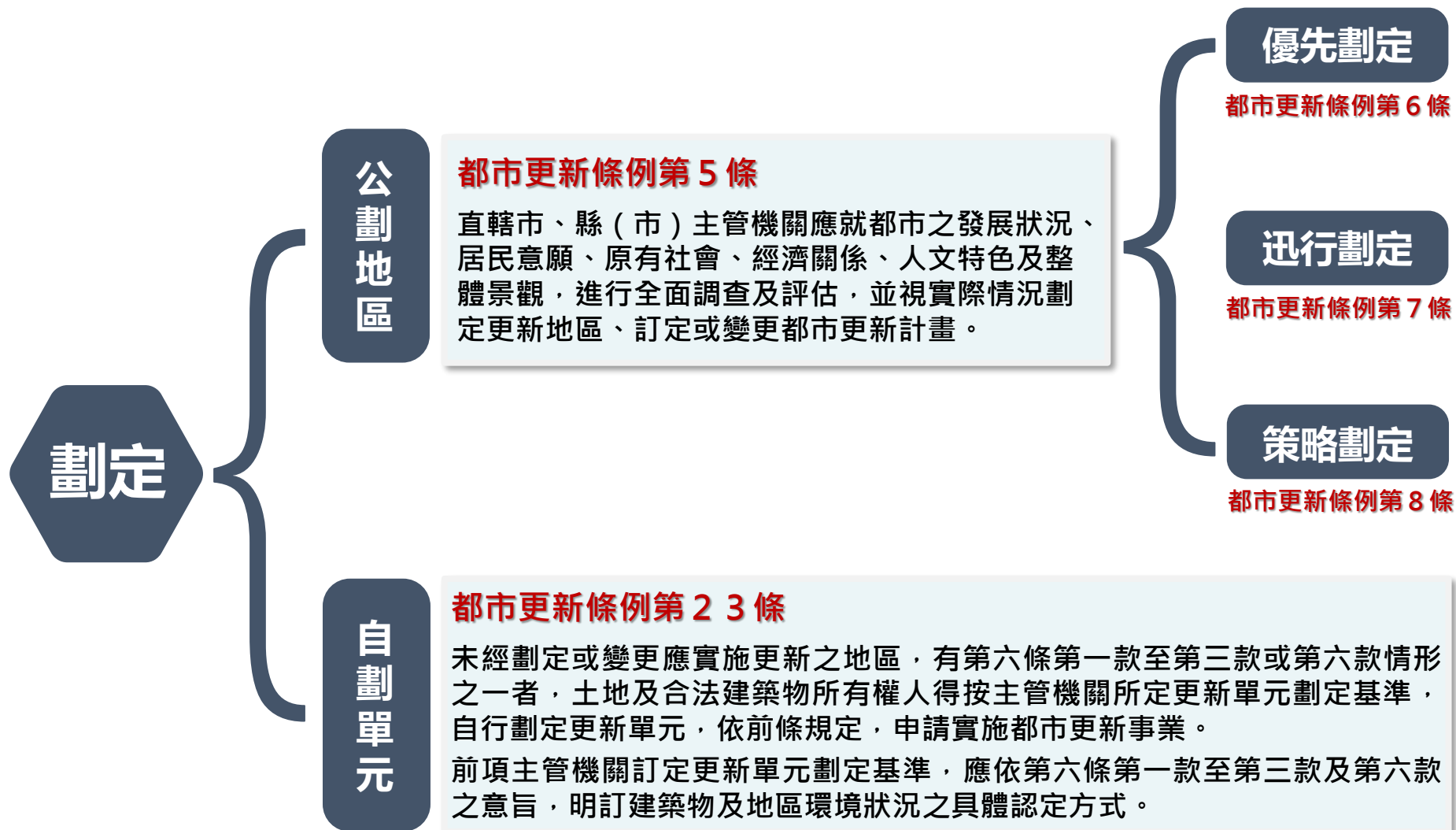
## 說明

旨揭條文之立法意旨，係為突破都市更新整建維護事業由實施者代為辦理時，申請建築執照之困難，爰明定由實施者名義申請建築執照，並免檢附土地權利證明文件。至所稱「土地權利證明文件」，指起造人取得土地提供建築使用之一切權利文件，本部95年8月8日台內營字第0950116152號函業已釋明。本案依上開函釋意旨，更新案以整建或維護方式實施，實施者依規定申請建築執照時，免檢附建築物權利證明文件。

## 備註

※【建築執照定義】建築法第28條建築執照分左列四種：

- 一、建造執照：建築物之新建、增建、改建及修建，應請領建造執照。
- 二、雜項執照：雜項工作物之建築，應請領雜項執照。
- 三、使用執照：建築物建造完成後之使用或變更使用，應請領使用執照。
- 四、拆除執照：建築物之拆除，應請領拆除執照。





## 更新地區

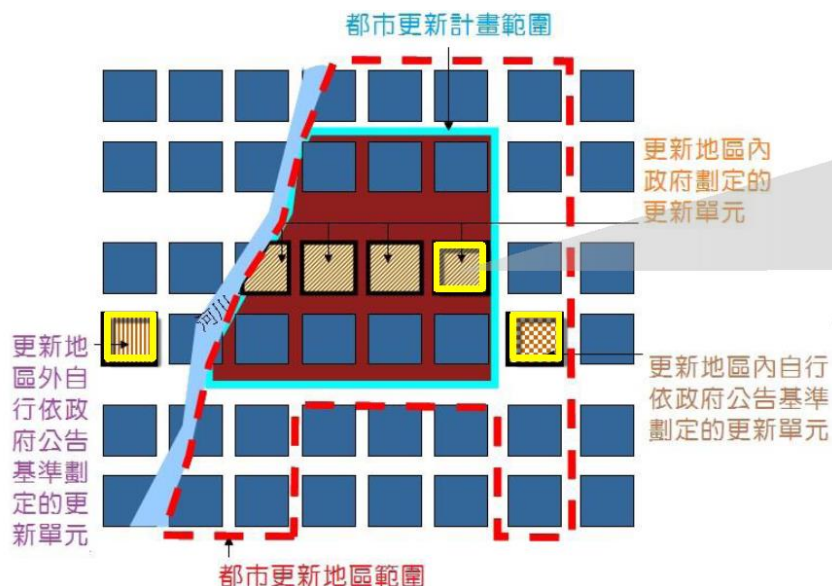
係政府經調查建築物、實質環境之公共安全、公共交通、公共衛生、都市機能、社會治安及保存維護需求等劃設，其範圍可能包括數個街廓。

## 更新單元

實施都市更新事業計畫之最小基地規模，由實施者及申請人依據市政府所訂更新基地規模及自行劃定更新單元評定基準等規定劃定。指可單獨實施都市更新事業之範圍。【都市更新條例第3條】



一個更新地區 範圍應至少包括 一個以上更新單元



更新單元=更新事業計畫範圍

### 區段劃分

維護區段

整建區段

重建區段  
(權利變換計畫範圍)

【都市更新條例第3條】

# 彰化縣政府受理提議劃定更新地區作業原則 (112年11月22日) 21

## 提議優先劃定 (都更條例§6)

符合下列規定之一



- (一) 提議範圍內之建築物，經專業機構、建築師或專業技師鑑定，屬於非防火構造或鄰棟間隔不足建築物，其棟數占總建築物棟數比率達二分之一以上。
- (二) 提議範圍內之建築物，屋齡達三十年以上，且經結構安全性能初步評估之結果為乙級或未達最低等級，其棟數占總建築物棟數比率達二分之一以上。
- (三) 提議範圍內，屬於無昇降設備之四層樓以上之合法建築物，其投影面積占全部建築物總投影面積比率二分之一以上。
- (四) 提議範圍位於本條例施行細則第二條規定之重大建設或大眾運輸場站四百公尺範圍內。
- (五) 提議範圍位於中央或本府已指定或登錄之文化資產或都市計畫保存區，或其毗鄰建築物未能配合保存或維護。
- (六) 提議劃定範圍內之建築物，無設置化糞池或該建築物沖洗式廁所排水、生活雜排水未經處理而直接排放，其棟數占總建築物棟數比率達二分之一以上。
- (七) 提議劃定範圍內之建築物，經行政院原子能委員會偵檢確定遭受放射性污染，其棟數占總建築物棟數比率達二分之一以上。
- (八) 提議劃定範圍內之建築物，涉及特種工業設施有妨害公共安全之虞。

## 提議迅行劃定 (都更條例§7)

符合下列規定之一



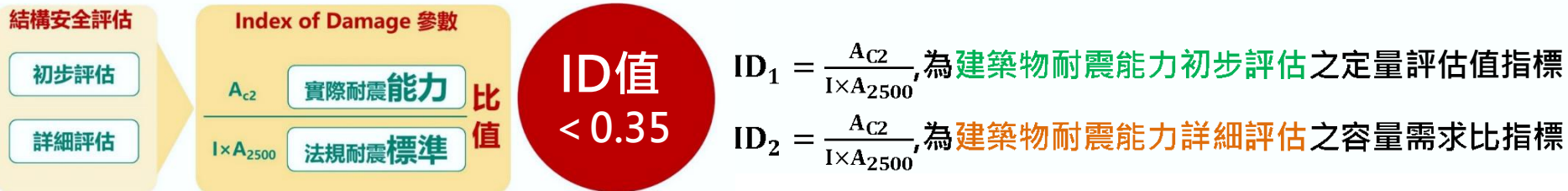
- (一) 提議範圍內之建築物，因戰爭地震、火災、水災、風災或其他重大事變遭受損壞，經相關主管機關認定為危險或有安全之虞，有立即實施重建、整建或維護措施之必要。
- (二) 提議範圍內之建築物，符合都市危險及老舊建築物加速重建條例第三條第一項第一款規定者。

※ 提議優先劃定更新地區範圍：應為「**完整街廓**」或「**面積達5,000 m<sup>2</sup>以上**」。

110.11.17 訂定發布「都市更新耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全認定辦法」



認定基準：



資料來源：內政部國土署

**ID數值意義：**建物耐震能力，約僅現行耐震規範 1/3 → 當發生 6 級地震時，建物有傾倒疑慮。

| 實施程序         | 都更條例 | 計算項目<br>及比率值                      |                           | 私有部分人數         |        | 私有部分面積 |      |
|--------------|------|-----------------------------------|---------------------------|----------------|--------|--------|------|
|              |      |                                   |                           | 土地             | 合法建物   | 土地     | 合法建物 |
|              |      | 〈依謄本登錄加總數值 扣除 公有地權屬及都更條例 第24條 各款〉 |                           |                |        |        |      |
| 事業概要         | 第22條 | 更新單元                              |                           | 逾 1/2          |        | 逾 1/2  |      |
| 事業計畫<br>權利變換 | 第37條 | 更新<br>地區<br>單元                    | 主管機關<br>公開評選              | 逾 1/2          |        | 逾 1/2  |      |
|              |      |                                   | 公有土地面積超過單元1/2者免取得私有土地建物同意 |                |        |        |      |
|              |      |                                   | 逕行劃定                      | 逾 1/2          |        | 逾 1/2  |      |
|              |      |                                   | 優先劃定                      | 逾 3/4          |        | 逾 3/4  |      |
|              |      | 非更新地區單元                           |                           | 逾 4/5          |        | 逾 4/5  |      |
|              | 例外規定 |                                   | 面積逾 9/10不計人數              |                | 逾 9/10 |        |      |
| 協議合建         | 第43條 | 更新單元                              |                           | 100%           |        |        |      |
| 部分協議<br>部分權變 | 第44條 | 更新單元                              |                           | -              |        | 逾 4/5  |      |
|              |      |                                   |                           | 未達成協議者得採權利變換方式 |        |        |      |

※ 注意事項：都市更新事業以二種以上方式處理時，人數與面積比率應分別計算之。



擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○小段○○地號等  
○○筆土地事業概要同意書

本人\_\_\_\_\_同意參與由\_\_\_\_\_為代表申請之「擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○小段○○地號等○○筆土地事業概要案」。

一、同意都市更新處理方式：☐重建 ☐整建、維護

二、同意參與土地及建物權利範圍：

(一)土地

|                        |  |  |  |
|------------------------|--|--|--|
| 鄉鎮市區                   |  |  |  |
| 地 段                    |  |  |  |
| 小 段                    |  |  |  |
| 地 號                    |  |  |  |
| 土地面積 (m <sup>2</sup> ) |  |  |  |
| 權利範圍                   |  |  |  |
| 持分面積 (m <sup>2</sup> ) |  |  |  |

(二)建物

|                        |  |  |  |
|------------------------|--|--|--|
| 建 號                    |  |  |  |
| 建物門牌號                  |  |  |  |
| 地 段                    |  |  |  |
| 小 段                    |  |  |  |
| 地 號                    |  |  |  |
| 建物層次/總樓層數              |  |  |  |
| 主建物總面積 (A)             |  |  |  |
| 附屬建物總面積 (B)            |  |  |  |
| 樓地板面積 (C)              |  |  |  |
| 權利範圍 (D)               |  |  |  |
| 持分面積 (m <sup>2</sup> ) |  |  |  |
| (A+B+E)*F              |  |  |  |

以上雙框線內資訊由申請人填寫

立同意書人(本人)：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

簽署  
人印 (簽名並蓋章)

立同意書人(法定代理人)：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

簽署  
人印 (簽名並蓋章)

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

注意事項：

1. 本人已知悉本事業概要內容，且本同意書僅限於「擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○小段○○地號等○○筆土地事業概要案」使用，禁止移作他用。
2. 如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。

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                   |  |  |  |

(二)建物

|                                  |  |  |  |
|----------------------------------|--|--|--|
| 建 號                              |  |  |  |
| 建物門牌號                            |  |  |  |
| 地 段                              |  |  |  |
| 小 段                              |  |  |  |
| 地 號                              |  |  |  |
| 建物層次/總樓層數                        |  |  |  |
| 主建物總面積 (A)                       |  |  |  |
| 附屬建物總面積 (B)                      |  |  |  |
| 樓地板面積 (C)                        |  |  |  |
| 權利範圍 (D)                         |  |  |  |
| 持分面積 (E=C*D)                     |  |  |  |
| 權利範圍 (F)                         |  |  |  |
| 持分面積 (m <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：

簽署  
人印 (簽名並蓋章)

立同意書人(法定代理人)：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

簽署  
人印 (簽名並蓋章)

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，扣除共同負擔總額之比率計算之。
4. 權利變換分配比率：更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之總額，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間內向實施者提出撤銷同意，並知照主管機關。
6. 注意事項3、4兩項係指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地為準。

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

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

一、同意都市更新處理方式：☐重建 ☐整建、維護

二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(採重建處理方式者)：

☐採權利變換方式實施：

☐採都市更新事業計畫及權利變換計畫併送者：

預估本人更新後分配之權利價值比率：\_\_\_\_\_％。

☐採都市更新事業計畫及權利變換計畫分送者：

預估權利變換分配比率：\_\_\_\_\_％。

☐採協議合建或其他方式實施(依實際情況選擇)：

☐依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。

☐分配比率\_\_\_\_\_％。

三、同意參與土地及建物權利範圍：

(一)土地

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

(二)建物

|                                |  |  |  |
|--------------------------------|--|--|--|
| 坐落地址                           |  |  |  |
| 地號                             |  |  |  |
| 建物層次/應建層數                      |  |  |  |
| 主建物應建面積(A)                     |  |  |  |
| 附屬建物應建面積(B)                    |  |  |  |
| 面積(C)                          |  |  |  |
| 權利範圍(D)                        |  |  |  |
| 持分面積E=C*D                      |  |  |  |
| 權利範圍(F)                        |  |  |  |
| 持分面積(m <sup>2</sup> )(A+B+E)*F |  |  |  |

以上雙框框內資料由實施者填寫

立同意書人(本人)：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

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，扣除共同負擔金額之比率計算之。

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。

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立同意書時，所有權人得於公開展覽期間內向實施者提出異議同意，並知主管機關。

6. 注意事項3、4兩項經各該都市更新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。

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：

【併送】☐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：\_\_\_\_\_％。更新前權利價值比率

【分送】☐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：\_\_\_\_\_％。1 - 共同負擔比

☐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\_\_\_\_\_％。

## 權變辦法第15條

➤更新後分配之權利價值比率：更新條例第37條第4項

各土地所有權人應分配之權利價值

更新後土地及建物總權利價值 - 共同負擔

= 更新前權利價值比率

➤權利變換分配比率：更新條例第36條第1項第18款

更新後土地及建物總權利價值 - 共同負擔

更新後土地及建物總權利價值

= 1 - 共同負擔比

# 事業計畫同意書



## 依據

解釋函：111.4.11營署更字第1111072131號函

## 主旨

都市更新同意書有關分配比率計算方式及簽署應注意事項。

## 說明

- 一、同意書範本有關權利變換分配比率，適用於事業計畫與權變計畫分送時，其數值計算方式，係以更新後房地總價值扣除折價抵付共同負擔後之餘額，其佔更新後房地之總價值比率預估計算之。
- 二、同意書之簽署，由實施者先行填具同意書內容（含分配比率或權利價值比率...等），再由所有人簽署同意。惟實施者未填具分配比率，誤導所有權人簽署同意書後，再逕行填具分配比率乙事，按本條例第37第4及參依內政部95年函示，若其所有權人之意思表示具有民法第88、89、92條之情形，得檢具訴請司法機關裁判，並經主管機關調查屬實後，應重新審核同意比率門檻。個案之爭議應洽所在地主管機關反映陳情。

## 都市更新條例 第37條第4項

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。

## 民法

第88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。

第89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。

第92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。

# 撤銷都市更新事業計畫同意書條件

28

- 為保障民眾分配權益，並維持計畫穩定性，公開展覽時權益減損者，可**撤銷同意書**
- 權益無損者，不得任意撤銷同意書

減損狀況一：

**分配比率減少**



實施者與全部地主間的分配比率



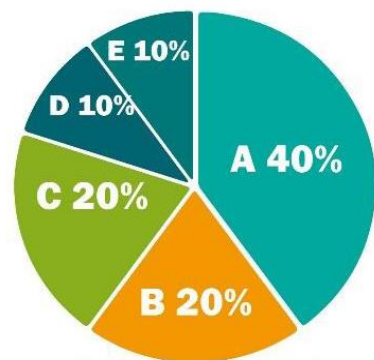
地主  
得撤銷同意書

出具同意書時

公開展覽時

減損狀況二：

**分配價值比率減少**



地主間的權利價值比率



A、B地主權利  
價值比率減少



A、B地主  
得撤銷同意書

比起過去簽下同意書後發現權益減損在權利義務相同的情況下，不得任意撤銷同意書新的規定既有保障又明確！

同意書最後「**撤回**」時間點：**公展結束前**

- 「報核」前 → 可無條件撤銷同意書。
- 「報核」後 → 需具正當理由：
  1. 分配價值與計畫不符。
  2. 實施者與所有權人，雙方合意撤銷。
  3. 有民法第八十八條、第八十九條、第九十二條規定情事。

資料來源：內政部國土署都更懶人包

◎ 新制三類謄本內容顯示個人資料及申請人資格

✓ 全部顯示    △ 部分顯示    ✗ 不顯示

|                                 | 申請人     | 姓名      | 出生日期          | 統一編號 | 住址 | 債務人及債務額比例、設定義務人 |
|---------------------------------|---------|---------|---------------|------|----|-----------------|
| <b>第1類謄本</b><br>登記名義人或其他依法令得申請者 | ✓       | ✓       | ✓             | ✓    | ✓  | ✓               |
| <b>第2類謄本</b><br>任何人             | △ (陳**) | ✗ (無資料) | △ (A123****9) | ✓    | ✗  | ✗               |
| <b>第3類謄本</b><br>登記名義人利害關係人      | ✓       | ✗       | ✗             | ✓    | ✓  | ✓               |

**第一類謄本** 顯示登記名義人全部登記資料。

**第二類謄本** 隱匿登記名義人之出生日期、部分姓名、部分統一編號、債務人及債務額比例、設定義務人及其他依法令規定需隱匿之資料。但限制登記、非自然人之姓名及統一編號，不在此限。

**第三類謄本** 隱匿登記名義人之統一編號、出生日期之資料。

登記名義人或其他依法令得申請者，得申請第一類謄本；任何人得申請第二類謄本；登記名義人、具有法律上通知義務或權利義務得喪變更關係之利害關係人得申請第三類謄本。

## 《各類謄本、申請資格及顯示的個人資料對應關係》

資料來源：臺北市政府地政局

✓ 全部顯示    △ 部分顯示    ✗ 不顯示

## 核發土地登記及地價資料謄本注意事項

| 申請人            | 檢附證明文件                                                                       | 申請對象以及範圍                         |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| 所有權人           | 檢附擬劃定或已劃定更新單元內土地及建物登記簿所載所有權人數均超過十分之一的所有權人同意書或所持有土地及建物面積均超過總登記面積十分之一的所有權人同意書。 | 載明更新單元範圍、土地及建物登記面積及全體土地及建物所有權人數。 |
| 都市更新籌備會(小組)代表人 | 檢附直轄市、縣(市)主管機關核准籌組文件正本                                                       | 載明更新單元範圍                         |
| 都市更新(預定)實施者    | 檢附受各級主管機關委託之委託書、都市更新會立案證書、都市更新事業概要核准文件(有註明預定實施者)或都市更新事業計畫核定文件正本。             | 載明更新單元範圍                         |





## 第二類登記謄本

### 申請住址隱匿

保障個人資料不外洩! 避免陌生人打擾!

#### 網路申請

使用自然人憑證至內政部地政司數位權臺系統申請。

#### 臨櫃申請

本人或代理人攜帶身分證明文件及印章至各地政事務所辦理。

#### 隨案申請

申請人可於土地登記申請書敘明隨案申辦住址隱匿。



數位權臺



市民服務大平臺



※申請住址隱匿



※申請住址隱匿

第二類謄本任何人皆可申請。申請住址隱匿可保護您的權利。

## 隱匿前

顯示登記名義人詳細登記住址

土地登記第二類謄本(所有權個人全部)  
信義區信義段五小段0028-0002地號

\*\*\*\*\*土地所有權部\*\*\*\*\*  
(0001)登記次序:0002  
登記日期:民國96年07月10日 登記原因:合併  
原所有權人日期:民國96年07月09日  
所有權人:董\*\*  
統一編號:A101\*\*\*\*\*  
住 址:臺北市信義區信義路1巷1號  
權利範圍:全部\*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*

## 隱匿後

僅顯示至段(路/街/道)或前6個中文字

土地登記第二類謄本(所有權個人全部)  
信義區信義段五小段0028-0002地號

\*\*\*\*\*土地所有權部\*\*\*\*\*  
(0001)登記次序:0002  
登記日期:民國96年07月10日 登記原因:合併  
原所有權人日期:民國96年07月09日  
所有權人:董\*\*  
統一編號:A101\*\*\*\*\*  
住 址:臺北市信義區信義路  
權利範圍:全部\*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*



臺北市府地政局  
Department of Land Administration, Taipei City Government



廣告



編號

姓名

本人 為下表所列土地及合法建築物所有權人，同意依「核發土地登記及地價資料謄本注意事項」第四點相關規定，申請「○○市○○區○○段○○地號等○○筆土地更新單元」範圍內及其毗鄰土地之所有權人之謄本，據以辦理前揭更新單元範圍之都市更新事業相關程序使用。

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 (㎡) |  |  |  |

填寫 土地 謄本資料

二、建物

|            |  |  |  |
|------------|--|--|--|
| 建 號        |  |  |  |
| 建物門牌       |  |  |  |
| 地 段        |  |  |  |
| 小 段        |  |  |  |
| 地 號        |  |  |  |
| 總面積 (A)    |  |  |  |
| 附屬建物面積 (B) |  |  |  |
| 建號         |  |  |  |
| 面積 (C)     |  |  |  |
| 權利範圍 (D)   |  |  |  |

填寫 建物 謄本資料

## 申請第三類謄本同意書

立同意書人：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

填寫所有權人  
個人基本資料

(簽名並蓋章)  
大登印署  
(如係未成年，需有法定代理人共同出具；如係法人，應有其統一編號等資料。)

中 華 民 國      年      月      日

【人工填寫用】

正面

收件日期：      收件號碼：      收件者章：

受文機關：      市（縣）      地政事務所

### 地籍謄本及相關資料申請書

一、土地登記及地價資料謄本 ☐第一類 ☐第二類 ☒第三類 【☐登記名義人 ☒利害關係人，依核發土地登記及地價資料謄本注意事項第4點第1項第6、9款規定申請】 ☐公務用

(一)土地建物登記謄本 ☒全部 ☐部分 ☐標示部 (☐無需列印土地建物建築圖 ☐無需列印建物附表) ☐所有權部 (☐無需列印前次移轉現值) ☐他項權利部 ☐他項權利部之個人 (所有權人統編) ☐他項權利個人全部 (他項權利人統編) ☐土地標示及所有權部 ☐土地標示及他項權利部 ☐建物標示及所有權部 ☐建物標示及他項權利部

(二)地價謄本 ☐年公告土地現值 ☐年申報地價 ☐前次移轉現值

(三)人工登記簿謄本 ☐重造前舊簿 ☐電子處理前舊簿 【☐全部 ☐節本 (☐標示部 ☐所有權部 ☐他項權利部)】

(四)專簿 (☐信託專簿 ☐共有物使用管理專簿 ☐土地使用收益限制約定專簿；收件號)

(五)其他 ☐地籍異動索引 ☐土地建物異動清冊 ☐

☐二、地籍圖謄本 ☐電腦列印 (☐指定比例尺 1/ ) 或影印地籍圖 ☐手繪地籍圖 ☐數值區別印界址點號及坐標表

☐三、建物測量成果圖或建物標示圖

☐四、閱覽(查詢) ☐電子處理地籍資料 ☐地籍圖之藍曬圖或複製圖 ☐歸戶資料 (本所轄區) ☐以門牌查詢地籍圖 ☐土地/建物參考資訊

☐五、☐攝影 ☐閱覽 ☐抄寫 ☐複印 (☐土地登記申請案 年 字第 號申請書) (不動產成交案件實際資訊申報書 ☐申報書序號 年 字第 號申請書)

☐六、其他 ☐目錄時期登記簿 ☐台帳 ☐歸戶資料 (本所轄區) ☐土地/建物參考資訊 ☐代理人送件明細表 ☐藍曬地籍圖

| 鄉鎮市區 | 段(小段) | 地號   | 建號 | 所有權人、他項權利人或管理者姓名 | 統一編號 | 申請份數 | 建物門牌 |
|------|-------|------|----|------------------|------|------|------|
| 安樂區  | 安國段   | ○○地號 |    |                  |      | 1    |      |
|      |       |      |    |                  |      |      |      |
|      |       |      |    |                  |      |      |      |
|      |       |      |    |                  |      |      |      |
|      |       |      |    |                  |      |      |      |
|      |       |      |    |                  |      |      |      |

申請標示

## 第三類謄本申請書

檢附擬劃定或已劃定更新單元內土地及建物登記簿所載所有權人數均超過十分之一的所有權人同意書 “或” 所持有土地及建物面積均超過總登記面積十分之一的所有權人同意書。

18  
11  
19  
訂  
定

數人區分一建築物而各有其一部者，該建築物及其附屬物之共同部分，推定為各所有人之共有。其修繕費及其他負擔，由各所有人按其所有部分之價值分擔之。

98  
01  
12

修  
正  
版  
本

稱區分所有建築物者，謂數人區分一建築物而各專有其一部，就專有部分有單獨所有權，並就該建築物及其附屬物之共同部分共有之建築物。

前項專有部分，指區分所有建築物在構造上及使用上可獨立，且得單獨為所有權之標的者。共有部分，指區分所有建築物專有部分以外之其他部分及不屬於專有部分之附屬物。

專有部分得經其所有人之同意，依規約之約定供區分所有建築物之所有人共同使用；共有部分除法律另有規定外，得經規約之約定供區分所有建築物之特定所有人使用。

區分所有人就區分所有建築物共有部分及基地之應有部分，依其專有部分面積與專有部分總面積之比例定之。但另有約定者，從其約定。

專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，不得分離而為移轉或設定負擔。

- 一、同意依都市更新條例規定劃入都市更新單元為原則。
- 二、都市更新主管機關於下列程序前先徵詢範圍內國有土地管理機關時，管理機關應明確表達國有土地是否參與更新。
  - 1.核准或核定劃定都市更新單元前。
  - 2.擬具、變更都市更新事業概要前。
  - 3.擬訂、變更都市更新事業計畫或權利變換計畫前。
- 三、國有土地面積合計達500m<sup>2</sup>且達更新單元土地總面積1/2者，除都市更新主管機關已依都更條例第12條規定辦理之都市更新案外，得研提主導辦理都市更新之意見。(國有土地不含依國軍老舊眷村改建條例規定處理之土地、公共設施用地、依農田水利法第二十三條規定處理之土地)

| 實施方式 | 國有非公用土地                                     |                           |                                                                        | 國有公共設施用地                                                                      |
|------|---------------------------------------------|---------------------------|------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
|      | 國有土地規模                                      | 參與方式                      | 產品規劃                                                                   | 參與方式                                                                          |
| 協議合建 | 土地面積未達500m <sup>2</sup> 且未達更新單元土地總面積1/4以上。  | <b>讓售實施者</b><br>(事業計畫核定後) | —                                                                      | 讓售實施者<br>(事業計畫核定後)                                                            |
| 權利變換 | 1.土地面積500m <sup>2</sup> 以上。                 | 以參與權變選配為原則                | 選項一：<br><b>優先作中央機關辦公廳舍</b><br>(更新後可分配樓地板面積2000m <sup>2</sup> 且無涉有償撥用者) | 1.屬都更條例51條規定應共同負擔之七項公共設施用地：應辦理有償撥用者，領取現金補償；其餘應辦理無償撥用者，留供辦理抵充。<br>2.其他用地：參與分配。 |
|      | 2.土地面積未達500m <sup>2</sup> 但達更新單元土地總面積1/4以上。 |                           | 選項二：<br><b>社會住宅</b><br>(評估不作中央機關辦公廳舍者)                                 |                                                                               |
|      |                                             |                           | 選項三：<br><b>分配更新後房地或權利金</b><br>(評估不作中央機關辦公廳舍及社會住宅者)                     |                                                                               |
|      | 抵稅土地                                        | <b>分配權利金</b>              |                                                                        |                                                                               |

## 都更獎勵上限50%

都市更新建築容積獎勵辦法  
(108年5月15日修正發布)

中央

中央50%

中央  
30%

地方上限  
20%

彰化縣

彰化縣都市更新地區  
建築容積獎勵核計標準  
(95年9月25日發布)

| 條次   | 獎勵項目            | 獎勵上限     |
|------|-----------------|----------|
| 第5條  | 原容積大於基準容積       | 實際面積或10% |
| 第6條  | 結構堪慮建築物         | 8%、10%   |
| 第7條  | 社會福利設施或其他公益設施   | 30%      |
| 第8條  | 協助取得及開闢公共設施用地   | 15%      |
| 第9條  | 文化資產保存          | 實際面積1.5倍 |
| 第10條 | 綠建築             | 2%~10%   |
| 第11條 | 智慧建築            | 2%~10%   |
| 第12條 | 無障礙環境設計         | 3%~5%    |
| 第13條 | 建築物耐震設計         | 2%~10%   |
| 第14條 | 時程獎勵            | 3.5%~10% |
| 第15條 | 規模獎勵            | 5%~35%   |
| 第16條 | 協議合建            | 5%       |
| 第17條 | 處理占有他人土地之舊違章建築戶 | 20%      |

| 條次    | 獎勵項目                                                                                               | 獎勵上限       |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| △F1   | 原建築容積大於法定容積                                                                                        | 實際面積       |
| △F2   | 「居住面積」不及當地水準獎勵                                                                                     |            |
| △F3   | 更新時程容積獎勵                                                                                           | 3%~5%      |
| △F4   | 1.捐贈公益設施，其建築成本。<br>2.協助開闢都市計畫公共設施所需工程、拆遷安置經費及捐贈道路用地成本經費。<br>3.認養公共設施、改善人行空間鋪面及公共藝術等增進都市景觀美化所需相關經費。 | 依捐贈內容經政府核定 |
| △F5-1 | 開放空間廣場(300m <sup>2</sup> 以上)                                                                       | 實設面積       |
| △F5-2 | 人行步道                                                                                               | 實設面積       |
| △F5-3 | 保存經核定具歷史性、紀念性或藝術價值之建築物                                                                             | 保存維護面積     |
| △F5-4 | 更新單元規模                                                                                             | 5%         |
| △F5-5 | 無障礙空間                                                                                              | 視實際狀況      |
| △F6   | 處理基地內占有他人土地舊違章建築戶(87年11月11日前已興建完成之建築物)                                                             | 20%        |

# 都市更新建築容積獎勵上限 (四擇一)

35



【原建築容積**高於**基準容積者】

容積獎勵上限：原建築容積 + **0.3倍**基準容積

【原建築容積**未超過**基準容積者】

容積獎勵上限：**1.5倍**基準容積



【原建築容積**高於**基準容積者】

容積獎勵上限：**1.2倍**原建築容積

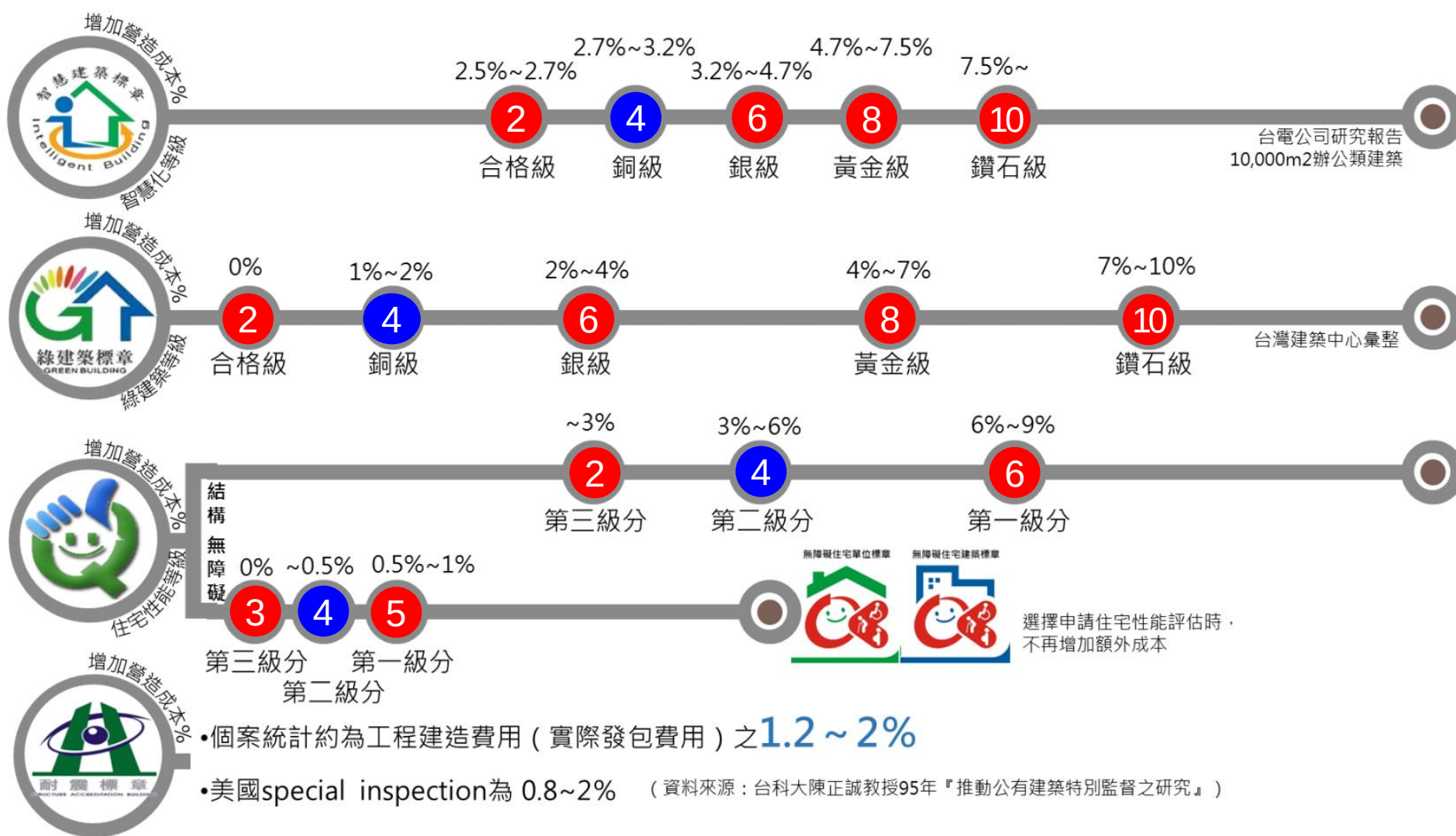
【海砂屋或耐震能力不足者】

容積獎勵上限：**1.3倍**原建築容積



# 危老條例各項容積獎勵成本分析表

36



資料來源：台灣建築中心 2018.01.05 都市危險及老舊建築物加速重建簡報

彰化縣政府 111~112 年度 中央都市更新基金補助委外成立自主更新輔導團 自主更新人才培訓課程

發稿單位：環境部氣候變遷署

發布日期：2024-01-04

近期媒體報導有不動產相關業者宣稱徵收碳費可能造成房價上漲，環境部強調，無論是營造業或不動產業都不是碳費初期規劃的徵收對象，再者碳費費率仍待審議，相關業者宣稱徵收碳費將造成房價大漲15%至35%，並非事實且有藉此哄抬房價的疑慮。

環境部表示，**房價結構主要由土地成本、營造原料及銷售利潤等組成**，營造原料成本約占房價的15%~35%，其中與碳費徵收有關的部分，主要為營造原料成本中所使用的鋼鐵、水泥等費用，依據行政院主計總處公布《產業關聯表》分析，**鋼鐵製品、金屬結構及建築組件等占營造成本約21%、水泥及其製品占約10%**；碳費是經濟工具，對生產鋼鐵、水泥等溫室氣體排放量達2.5萬噸以上之製造業徵收，碳費費率將包含一般費率及優惠費率，碳費徵收對象如果採行具體溫室氣體減量措施並達成指定目標，可提出自主減量計畫申請適用優惠費率。**經該部評估，徵收碳費對於房價的影響約1%。**

環境部進一步說明，聯合國氣候變遷政府間專家委員會(IPCC)去年發布的第六次評估報告(AR6)也指出，為達成長期淨零目標而進行必要減量投資的情境下，即使透過原物料生產成本的轉嫁，對於房價的影響也少於1%，與該部前述評估結果相呼應。

環境部指出，碳費費率審議會在訂定碳費費率時會綜合考量包含國際碳定價實施情形及我國產業競爭力，也會進行相關影響評估，並妥善規劃其配套措施，以利相關轉型工作的推動。



## 依據

解釋函：內政部111年07月05日 台內營字第1110811966號令

## 主旨

都市更新建築容積獎勵辦法第三條第二款、第五條及都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第二條第二款所定「**實施容積管制**」之認定時點。

## 說明

一、關於都市更新建築容積獎勵辦法第三條第二款、第五條及都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第二條第二款所定「實施容積管制」之時點，於建造執照法令適用日為都市計畫**實施容積管制後**至中華民國八十二年三月二日以前，並於八十二年三月二日以前**已興建完成**之合法建築物，以八十二年三月三日認定之。

二、本解釋令自即日生效。

## 都市更新建築容積獎勵辦法 第3條

本條例第六十五條第一項、第四項與本辦法所稱基準容積及**原建築容積**，定義如下：

一、基準容積：指都市計畫法令規定之容積率上限乘土地面積所得之積數。

二、**原建築容積**：指都市更新事業計畫範圍內**實施容積管制前已興建完成之合法建築物**，申請建築時主管機關核准之建築總樓地板面積，扣除建築技術規則建築設計施工編第一百六十一條第二項規定不計入樓地板面積部分後之樓地板面積。

## 依據

研商會議：110年5月11日 內政部營建署召開研商會議

## 主旨

研商都市更新事業計畫及危老重建計畫範圍內實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其原建築容積高於基準容積，得依原建築容積建築，有關實施容積管制前認定時點執行疑義會議。

## 會議

## 結論

## 結論

## 結論

考量本部82年3月1日修正建築技術規則建築設計施工編第161條、第162條於同年3月3日生效後，地下層樓地板面積始納入容積率計算，爰地方政府雖已公告實施容積管制之地區，實則在上開技術規則修正生效後始將地面層及地下層全面納入容積管制，故為保障地下層所有權人參與都市更新或危老重建權益及增加參與意願，經與會代表討論獲致共識如下：

- 一、地方政府實施容積管制後，建築執照法令適用日為82年3月3日前之合法建築物，有關都市更新建築容積獎勵辦法第3條第2款、第5條及都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第2條第2款「實施容積管制」時點放寬至82年3月3日認定之，後續請作業單位於政策影響衝擊評估後以令發布之。
- 二、上開合法建築物有關原建築容積之計算，為申請建築時主管機關核准之建築總樓地板面積，扣除主管機關核准地面層容積獎勵樓地板面積及依申請都市更新案或危老重建案行為當時建築技術規則建築設計施工編第161條第2項規定不計入樓地板面積部分後之樓地板面積。
- 三、為了解符合本次放寬實施容積管制認定時點建築物情形及為利研議雙北市有關地面以下原建築容積僅得復建於地面以下之函釋，是否應有全國一致性之作法，請作業單位另函請各地方政府分就實施容積管制前及符合本次放寬實施容積管制認定時點之合法建築物案件數量、量體多寡、地面以下使用型態等提供相關資料，供後續政策衝擊評估參考。



## 都市更新建築容積獎勵辦法 第8條

協助取得及開闢都市更新事業計畫範圍內或其周邊公共設施用地，產權登記為公有者，依下列公式計算獎勵容積，其獎勵額度以基準容積百分之十五為上限：

協助取得及開闢都市更新事業計畫範圍內或其周邊公共設施用地之獎勵容積 = 公共設施用地面積 X (都市更新事業計畫報核日當期之公共設施用地公告土地現值 / 都市更新事業計畫報核日當期之建築基地公告土地現值) X 建築基地之容積率。

前項公共設施用地應開闢完成且將土地產權移轉登記為直轄市、縣（市）有或鄉（鎮、市）有。

第一項公共設施用地或建築基地，有二筆以上者，應按面積比率加權平均計算公告土地現值及容積率。

第一項公共設施用地，以容積移轉方式辦理者，依其規定辦理，不適用前三項規定。



## 都市更新條例 第65條 / 容積獎勵

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**，且不得超過都市計畫法第八十五條所定施行細則之規定。

## 都市更新條例 第66條 / 區內容移

**更新地區範圍內公共設施保留地**、依法或都市計畫表明應予保存、直轄市、縣（市）主管機關認定有保存價值及依第二十九條規定審議保留之建築所坐落之土地或街區，或其他為促進更有效利用之土地，**其建築容積得一部或全部轉移至其他建築基地建築使用**，並準用依都市計畫法第八十三條之一第二項所定辦法有關可移出容積訂定方式、可移入容積地區範圍、接受基地可移入容積上限、換算公式、移轉方式及作業方法等規定辦理。

前項建築容積經全部轉移至其他建築基地建築使用者，其**原為私有之土地應登記為公有**。

※ 有納入單元範圍內：權變關係、免100%同意、#65專屬容積、#66稀釋土地  
※ 不納入單元範圍內：買賣關係、須100%同意、#65非專屬容積

## 實施者

( 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 )

### 公辦都市更新

- 1.政府主管機關自行實施或委託都更事業機構。
- 2.同意其他機關(構)為實施者  
#12、 #21

自行實施

公開評選  
委託實施

劃定應實施更新地區  
範圍內公有土地達到一定面積或比例

### 民間自辦都市更新 ( 私有土地及合法建物所有權人 )

委託都更事業機構  
#26

依公司法設立之股份有限公司  
(整建維護：不在此限)

都市更新會  
#27

都市更新會設立  
管理及解散辦法

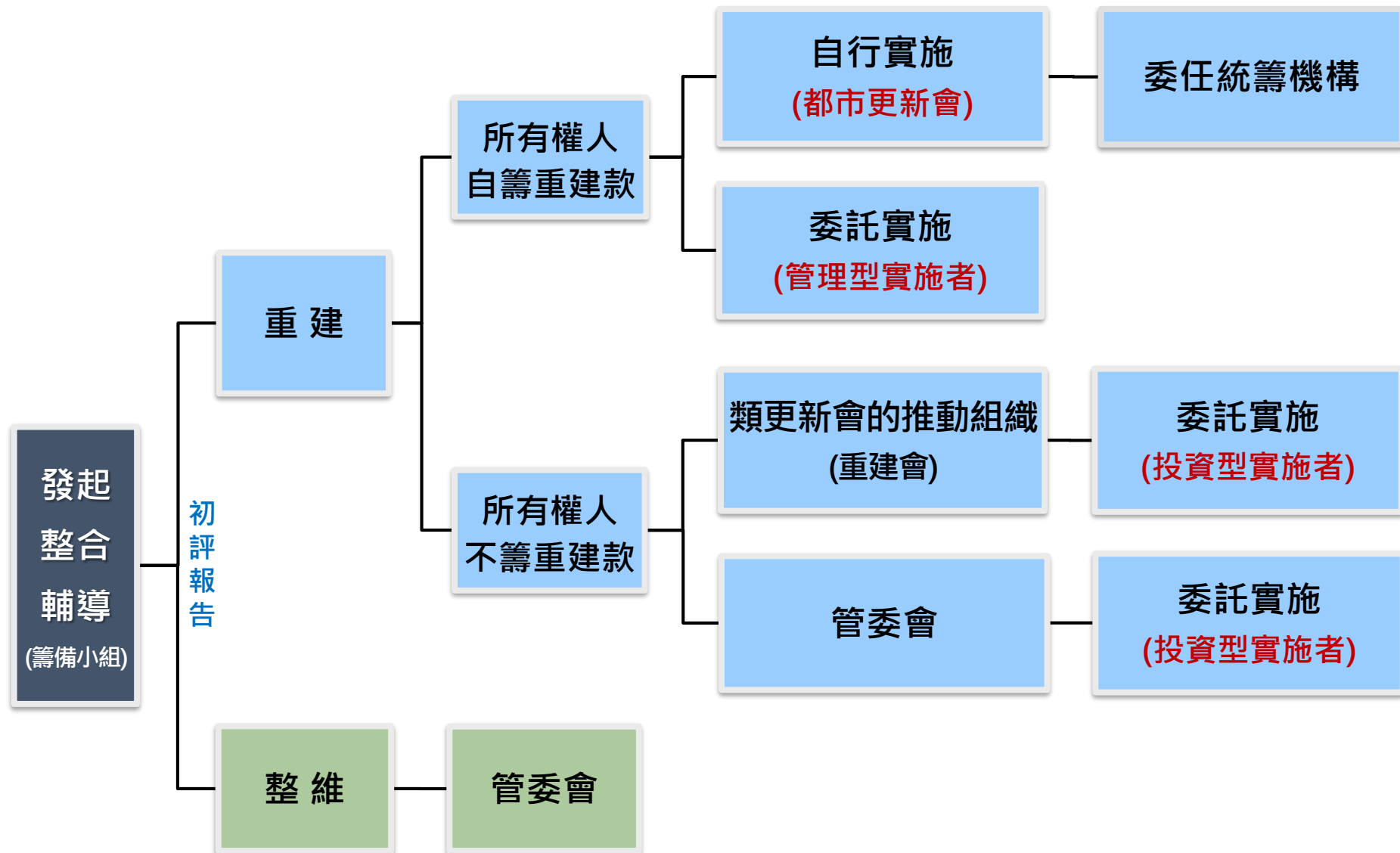
投資型  
實施者

管理型  
實施者

都市更新會  
(核准立案)

以一家公司擔任實施者  
不宜二家公司共同擔任

都市更新會與更  
新事業機構不能  
同時擔任實施者



# 更新會推動程序與法令要點

條例：都市更新條例  
更會法：都市更新會設立管理及解散辦法 44

都市更新單元符合**劃定基準**

更新會**會員**人數**逾七人**

**過半數**或**七人以上**發起籌組

**逾1/2**人及面積**同意**籌組更新會

更新會籌組核准

成立大會

議決章程、理監事選舉 / 會後選舉理事長

更新會立案核准

申請**政府經費補助**、進度管考

會務運作管理 (更會法#7.8.9.10.22.23)

委任專業機構統籌辦理都更業務  
或規劃、建築、估價....協力團隊

實施者推動都市更新事業業務

**條例#22**：劃定應實施更新之地區，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，擬具事業概要，申請主管機關依第29條規定審議核准，自行組織都市更新會實施.....

**條例#27**：**逾七人**之土地及合法建築物所有權人依第22及23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，申請當地主管機關核准。

**更會法#3**：都市更新會之設立，應由土地及合法建築物所有權人**過半數**或**七人以上**發起籌組。

**更會法#3**：由發起人檢具經直轄市、縣（市）主管機關核准之**事業概要**或已達**本條例第二十二條第二項前段規定比率之同意籌組證明文件**，向直轄市、縣（市）主管機關申請核准籌組。

**條例#22**：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1/2**，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均1/2之同意。

**更會法#4**：發起人應自核准籌組之日起**六個月內**召開成立大會，並通知主管機關派員列席。未依期限成立者，主管機關得廢止其核准籌組。

**更會法#5**：成立大會後**三十日內**報請主管機關核准立案，並發給立案證書。  
**條例#27**：都市更新會應為法人。(後續**申請稅籍及銀行開戶**)

中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知或參依各地方政府法令規定。

**更會法#7**：定期會員大會(至少**每六個月**召開)或臨時會員大會。  
**更會法#22**：理事會至少**每三個月**開會一次。但認有必要者，得隨時召集之。

**條例#28**：得依民法委任具有都市更新專門知識、經驗之機構，統籌辦理都更業務或更新會轉軌依條例#22委託都市更新事業機構為實施者實施之。

## 發起階段

- 熱心領頭羊。
- 潛在7人發起人。

## 報核階段

- 徵求逾報核門檻事業計畫同意書。

## 籌組階段

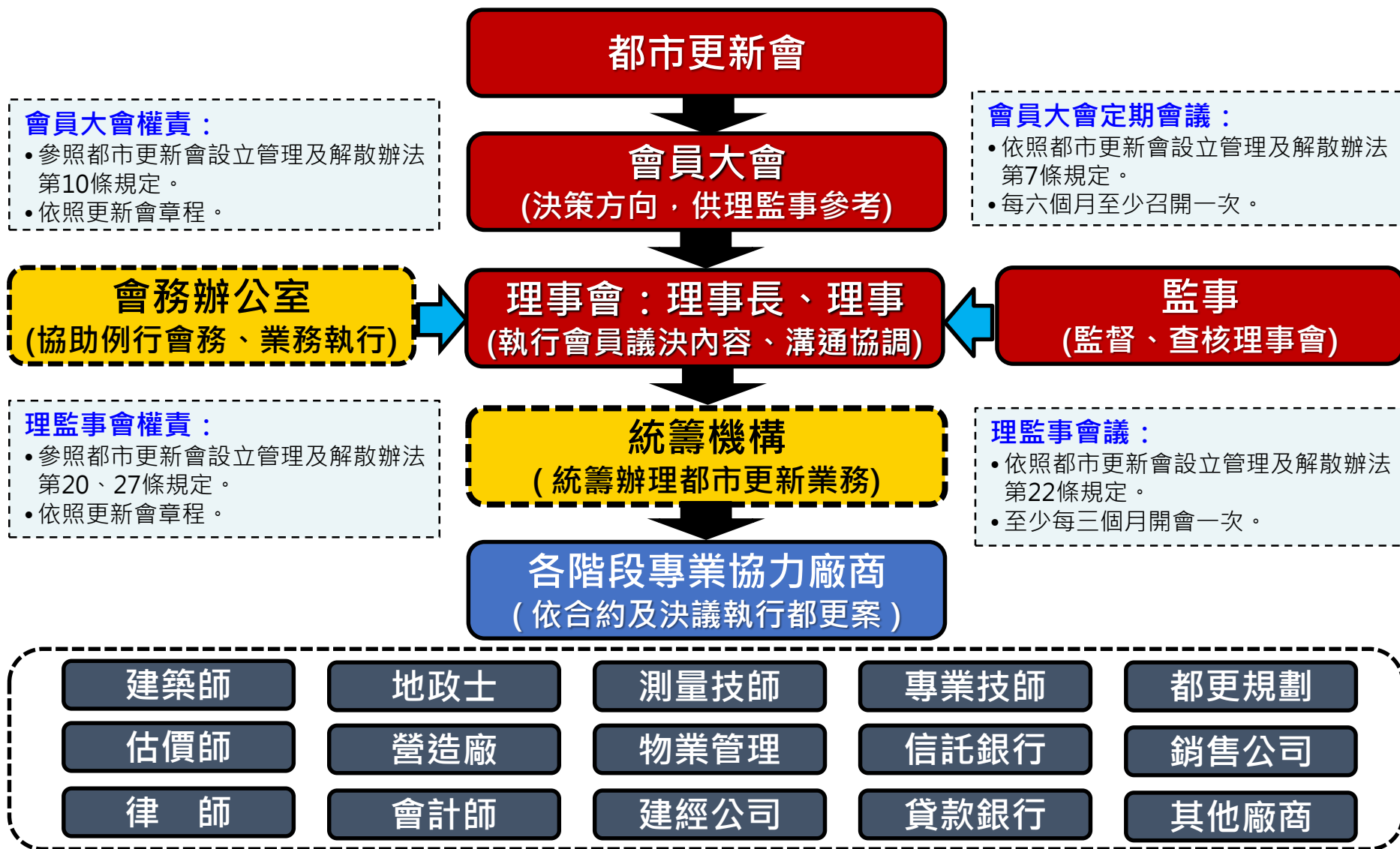
- 7人發起人。
- 逾50%籌組同意書。

## 立案階段

- 籌組核准6個月內，召開成立大會。
- 同意比例逾50%：出席比例、重大議決。







## 中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知

(內政部112年4月26日內授營更字第1120804691號函)



國土署  
自主更新補助專區

| 處理方式      | 重建                                                                                                                                                                                          | 整建、維護                                                                                         |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 申請基地條件    | 屋齡達 <b>30年</b> 以上者之合法建築物                                                                                                                                                                    | 屋齡達 <b>20年</b> 以上者之合法建築物                                                                      |
| 補助對象(申請人) | 核准立案之都市更新會                                                                                                                                                                                  | 1.核准立案之都市更新會<br>2.公寓大廈管理委員會<br>3.都市更新事業機構                                                     |
| 補助範圍      | 1.擬訂都市更新事業計畫經費(含更新會行政作業費)<br>2.擬訂權利變換計畫經費                                                                                                                                                   | 1.規劃費：<br>(1)擬訂都市更新事業計畫經費<br>(2)結構補強設計經費<br>2.工程費：<br>(1)建築物外牆修繕及周邊環境整理<br>(2)增設電梯<br>(3)結構補強 |
| 其他規定      | 1.個案因情況特殊報經內政部同意補助者不在此限。<br>2.同一更新單元依本辦法申請相同之補助項目，應以一次為限。<br>3.基地面積逾3,000m <sup>2</sup> 或土地及合法建築物所有權人數>400人等特殊情形，經直轄市、縣(市)主管機關敘明理由，得酌予提高補助額度及補助上限。<br>4.應確認符合直轄市、縣(市)主管機關更新單元劃定基準，續提執行機關審查。 |                                                                                               |

行政院第3902次院會

# 0403震災 復原重建方案



綜合業務處 彭紹博處長  
2024年5月2日



## 02 民房災損安置及重建方案-災損建物 重建補助



### 民房災損重建方案

#### 補助對象

- 經認定屬紅單且經強制拆除之合法建築物
- 每戶及每一所有權人以補助1戶為原則

#### 補助範圍

- 重建工程費用



#### 補助上限

- 以重建價格估算，補助金額最高12萬元/坪
- 每戶補助上限360萬元(12萬元\*30坪=360萬元)

經費10億元

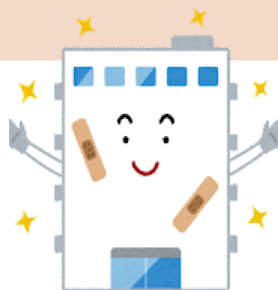
## 02 民房災損安置及重建方案-災損建物 補強重建



### 受災戶住宅 貸款利息補貼

- 重建(購)貸款利息補貼：  
最高貸款額度350萬元
- 修繕貸款利息補貼：  
最高貸款額度150萬元

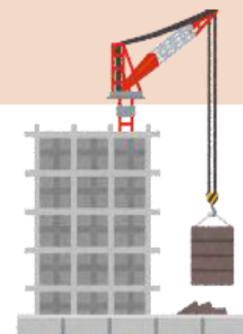
**14.16億元**  
(內政部住宅基金)



### 耐震弱層補強 補助措施

- 弱層補強補助：  
集合住宅  
最高補助1,500萬元

**15億元**  
(中央統籌分配稅款)



### 耐震評估補助 危老都更補助

- 耐震評估補助：1億4,014萬元
- 危老重建補助：3,297萬元
- 都市更新補助：6,500萬元

**2.38億元**  
(中央統籌分配稅款、  
中央都市更新基金、住宅基金)

**總經費31.54億元**



## 震後修繕助安居

### 3大安居計畫

#### 1 合法建物修繕補助

紅單全額補，最高 150 萬  
黃單 85%，最高 100 萬



#### 2 公寓大廈再加碼

修繕補助加碼 2,000 萬  
不限紅黃單



#### 3 簡易都更整維計畫

經 100% 所有權人同意，免都更程序直接送審議  
補助額度上調 75%，最高 1,500 萬



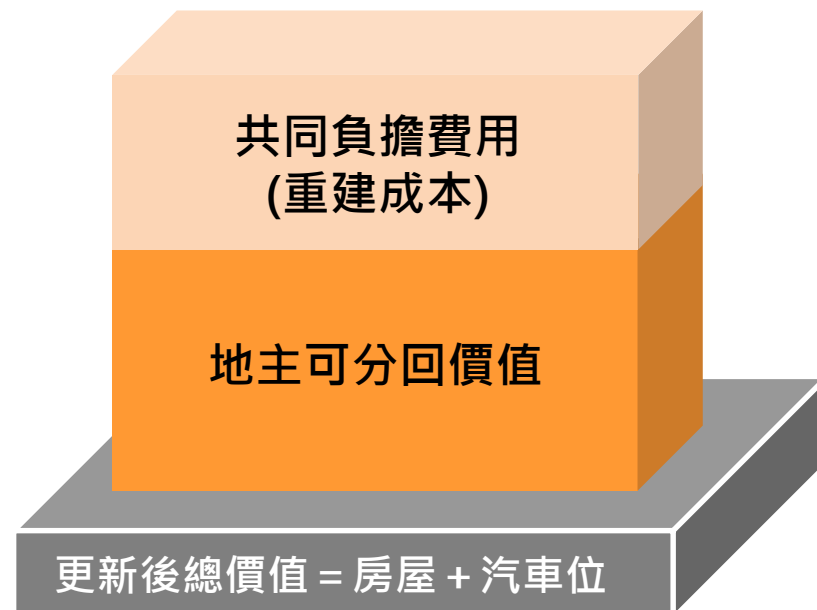
(固定的面積比例) 面積

V.S

價值 (變動的价值比例)

| 分配比例 | 地主                   | 建商                   |
|------|----------------------|----------------------|
| 法定容積 | 40%                  | 60%                  |
| 獎勵容積 |                      |                      |
| 汽車位  | 依地主分配房屋面積與全部房屋面積比例計算 | 依建商分配房屋面積與全部房屋面積比例計算 |

地主分回 (分坪協議)  
= 雙方合意分配比例 或 固定坪數



地主分回 (依價值比例分配)  
= 更新後總價值 - 共同負擔 (重建成本)

# 都市更新&危老重建稅賦及減免獎勵規定

53

| 類 型     |     | 都市更新                                                                                                                                                                                                                                                               | 危老重建                                                                                          |
|---------|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 持有稅     | 房屋稅 | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 更新後減半徵收2年。</li> <li>✓ 減半徵收2年內未移轉者，得延長10年。</li> </ul>                                                                                                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 重建後減半徵收2年。</li> <li>✓ 減半徵收2年內未移轉者，得延長10年。</li> </ul> |
|         | 地價稅 | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 更新期間免徵。</li> <li>✓ 更新後減半徵收2年。</li> </ul>                                                                                                                                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 重建期間免徵。</li> <li>✓ 重建後減半徵收2年。</li> </ul>             |
| 移轉稅     | 土增稅 | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 權利變換：                             <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 抵付權利變換共同負擔部分免徵。</li> <li>2. 權利變換土地第一次移轉減徵40%</li> <li>3. 權利變換領取現金補償者免徵或減徵40%。</li> </ol> </li> <li>✓ 協議合建：原所有權人與實施者間辦理產權移轉時，減徵40%。</li> </ul> | 無                                                                                             |
|         | 契 稅 | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 權利變換：                             <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 抵付權利變換共同負擔部分免徵。</li> <li>2. 權利變換土地第一次移轉減徵40%</li> </ol> </li> <li>✓ 協議合建：原所有權人與實施者間辦理產權移轉時，減徵40%。</li> </ul>                                  | 無                                                                                             |
| 營利事業所得稅 |     | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 都市更新事業計畫實際發生於規劃設計階段支出20%內申請投資抵減。</li> </ul>                                                                                                                                                                               | 無                                                                                             |

發稿單位：財政部臺北國稅局

發布日期：2022-11-16

財政部臺北國稅局表示，個人提供土地參與都市更新，如實際獲配房地權利價值大於應分配權利價值，依都市更新條例第52條規定，其差額部分應繳納差額價金，倘經實施者免其給付，核屬所得稅法第14條第1項第10類規定之其他所得，應依法申報綜合所得稅。

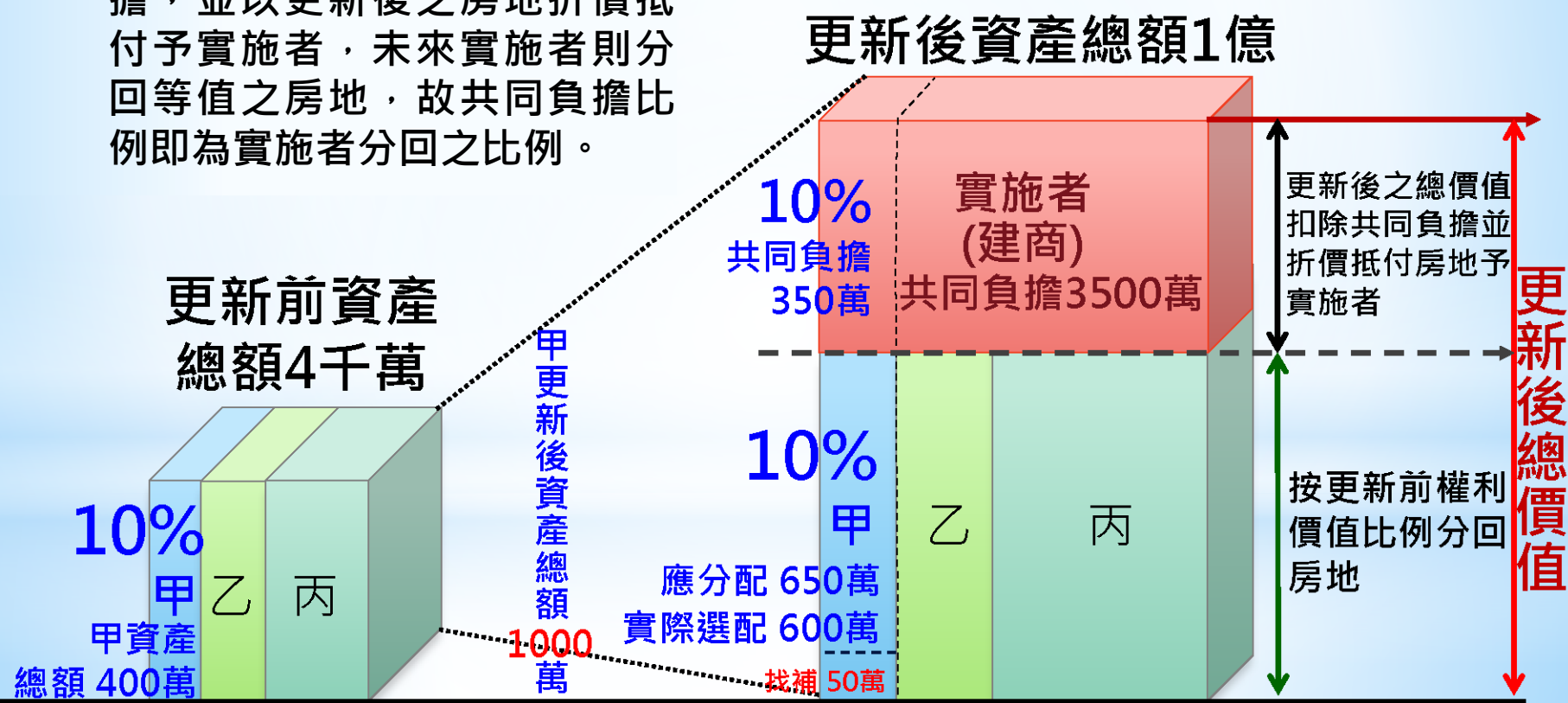
該局說明，個人提供土地參與都市更新，無論其與實施者是否另行協議簽訂「合建契約」、內容如何(例如免予給付找補款)，均屬私法自治原則下之契約自由範圍，與實施者擬具之權利變換計畫並無關聯，並不影響全體土地所有權人以權利變換方式參與分配之結果，亦無從左右其可換取之權利價值，故地主參與都市更新實際獲配房地權利價值大於應分配權利價值部分，即應依都市更新條例第52條規定給付差額價金，倘經實施者免除給付找補款之義務，即屬地主取自實施者之其他所得，應依法申報綜合所得稅。

該局舉例，甲君以其所有臺北市大同區土地參與乙公司以權利變換方式辦理之都市更新，嗣甲君實際獲配權利價值1億元，大於應分配權利價值9千5百萬元，因雙方另行協議差額部分不予找補，經該局核認為乙公司對甲君之贈與，核定甲君系爭年度取自乙公司之其他所得5百萬元，歸課綜合所得稅。甲君不服申請復查，主張其多分得之房地是其提供系爭土地參與都市更新所應得，並非乙公司之贈與。該局審理認為甲君應付找補款5百萬元，係因其實際獲配房地價值，超過甲君依權利變換計畫所得分配之價值，依都市更新條例第52條第2項規定，原須由甲君繳納差額價金予乙公司，惟乙公司免除甲君給付找補款之義務，致甲君於房地所有權移轉登記完成時資產有所增益，故核屬所得稅法第14條第1項第10類規定之其他所得。

該局呼籲，個人以權利變換方式參與都市更新，經實施者免除其應付找補款義務部分，屬個人其他所得，應依法申報綜合所得稅，以免受罰。

## ➤ 共同負擔比例 = 更新總成本 / 更新後房地總價值 x 100%

- ✓ 更新總成本為實施者代墊費用，地主按其權利價值比例共同負擔，並以更新後之房地折價抵付予實施者，未來實施者則分回等值之房地，故共同負擔比例即為實施者分回之比例。



資料來源：新北市政府城鄉發展局

甲應分配 (1000萬 - 共同負擔350萬 = 650萬)

甲實際選配 (650萬 - 600萬 = 找補50萬)



# 更新前後權利價值評定及權利變換試算範例

56

● 實施者與土地所有權人共同指定二家以上估價者  
● 無法共同指定，實施者指定一家，其餘二家公開、隨機方式，選任估價者。

## 更新前權利價值評定

## 計算權利價值比率

更新前資產總額：8億元  
甲的資產總額：1200萬元  
甲的權利價值比率： $1200\text{萬元}/8\text{億元}$   
 $=1.5\%$

## 更新後 土地及建築 物價值評定

## 更新成本 共同負擔

共同負擔(更新成本)：10億元  
甲需負擔： $10\text{億元} \times 1.5\% = 1500\text{萬元}$

更新後價值分配及選屋申請  
選屋期限不得少於30日  
重複或未申請者-公開抽籤選配

## 差額價金找補

更新後資產總額：25億元  
甲的應分配價值： $25\text{億元} \times 1.5\% = 3750\text{萬元}$   
分配3750 - 負擔成本1500 = 淨值2250萬元  
甲實際獲得的價值：2150萬元  
甲獲得之找補現金： $2250 - 2150 = 100\text{萬元}$

擬訂臺北市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地  
都市更新權利變換計畫案

## 權利變換意願調查表

本人\_\_\_\_\_為臺北市○○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                   |  |  |  |  |  |
| 權利範圍                  |  |  |  |  |  |
| 持分面積(m <sup>2</sup> ) |  |  |  |  |  |

## 權利變換意願調查表

對於臺北市○○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：

人印簽署 (簽名並蓋章)

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

擬訂臺北市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地  
都市更新權利變換計畫案

## 更新後分配位置申請書

填寫人：\_\_\_\_\_

本人願意參與分配，茲就實施者所提供更新後各分配單元面積位置對照表及更新後配置圖、各樓層平面圖，申請分配下列單元及車位位置。

一、分配單元部份：

本人申請分配單元之「單元編號」

為\_\_\_\_、\_\_\_\_、\_\_\_\_、\_\_\_\_等共\_\_\_\_個單元。

二、汽車停車位部份：

本人共申請分配汽車停車位，其「車位編號」為等\_\_\_\_、\_\_\_\_共\_\_\_\_部。

## 更新後分配位置申請書

填寫人(代表人)簽名：

人印簽署 (簽名及蓋章)

統一編號：

戶 籍 地 址：

聯 絡 電 話：

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

都市更新權利變換計畫核定實施

實施者通知所有權人領取補償及限期拆遷

所有權人逾期末拆遷

普通流程

所有權人自行拆遷  
或實施者代為拆遷

實施者申請主管機關代為拆遷

建立協商平台  
協助解決爭議

主管機關協調  
【期日、方法、安置、其他】

主管機關協調不成訂定期限拆遷

主管機關執行代為拆遷

危險建築物

經地方主管機關認定屬危險建築物  
✓ 海砂屋（高氯離子鋼筋混凝土建物）  
✓ 耐震能力不足而有明顯危害公安者

於多數所有權人建立重建共識及完整配套下  
免踐行代為拆遷前之協調程序

主管機關得依建築法第81條規定通知未拆遷戶停止使用並限期拆除，  
逾期末拆除得強制拆除

海砂屋或耐震能力不足有危害公共安全建築物，準用建築法第81條規定，可免除代為拆除或遷移前之協調程序

## 前置

階段

實施者本於實施都更權責代為拆除

實施者本於「真誠磋商精神」協調

實施者就無法拆除者申請市府代拆

市府審查申請文件

危險建物及公辦  
案件

其他一般案件  
再行協調

再行協調

審議會處理

市府邀集相關單位共同研商

市府執行代為拆遷

## 申請

階段

## 協調

階段

## 研商

階段

## 執行

階段

符合海砂自治條例#7或耐震能力不足認定辦法案件

免除自行協調

實施者就無法拆除者通知市府代拆

市府審查申請文件

免除再行協調

審議會處理

市府邀集相關單位共同研商

市府執行強制拆除

資料來源：新北市政府都更處



## 機制

### 第 1 階段

通知預定  
拆遷日



實施者函請  
所有權人自行拆除

### 第 2 階段

兩私協調



實施者召開  
兩次以上協調會

### 第 3 階段

兩公協調



市府召開  
兩次以上協調會

### 第 4 階段

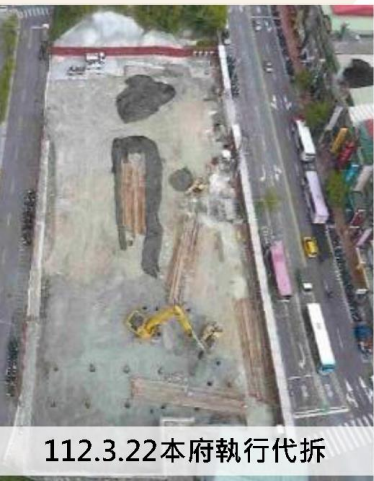
核准執行



提請都更審議會  
審核執行代拆

已執行代拆或完成協調件數共5案

1.文山將捷案



112.3.22本府執行代拆

2.萬華興洋案



112.7.14本府執行代拆

3.內湖巧洋案



112.7.18完成協調

4.中山耕薪案



112.9.1完成協調

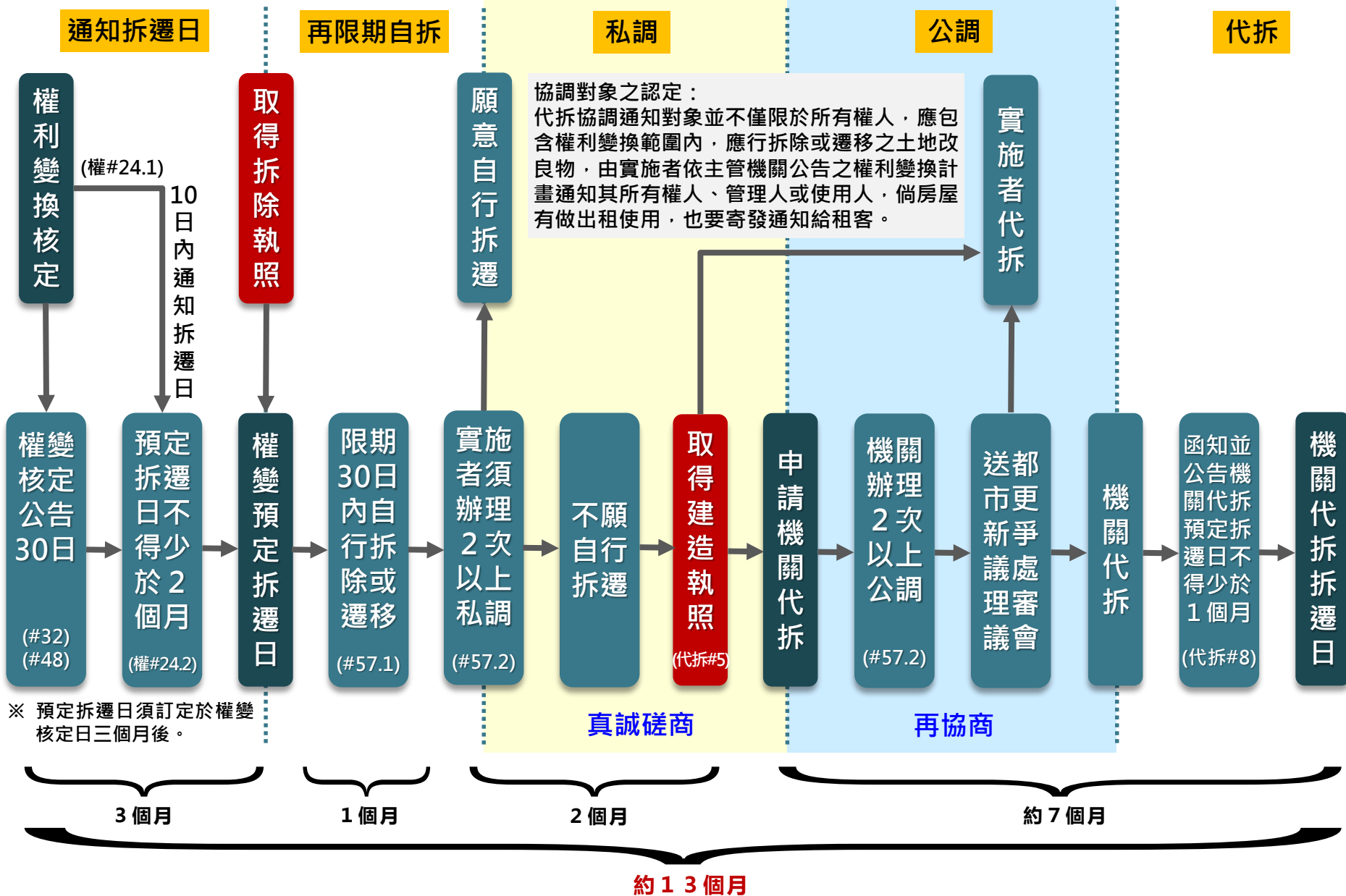
5.松山金朋案



112.10.17完成協調

資料來源：台北市都市更新處







**感謝聆聽 敬請指教**