



都市更新法令政策講習會

都市更新最新修訂法令

■ 財團法人都市更新研究發展基金會

■ 2010.04.29.

• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •

大綱

- 前言
- 都市更新條例法系
- 更新法令說明
 - ✓ 都市更新條例
 - ✓ 都市更新條例施行細則
- 都市更新容積獎勵簡介
 - ✓ 都市更新容積獎勵辦法
- 都市更新權利變換簡介
 - ✓ 都市更新權利變換實施辦法

前言：都市更新草創期間

- 1973年：修訂都市計畫法，另列「都市更新」專章
- 1983年：
 - ✓ 台北市訂頒「台北市都市更新實施辦法」
 - ✓ 成立專責管理單位—工務局都市計畫處都市更新科
- 1993年：
 - ✓ 台北市都市更新實施辦法，增列「獎勵私人或團體興辦都市更新建設事業」專章
 - ✓ 以容積獎勵方式鼓勵民間參與都市更新
- 1973~1983年：
 - ✓ 政府區段徵收方式辦理，成效有限
- 1983~1993年：
 - ✓ 容積獎勵方式鼓勵民間參與，影響層面有限

• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •

前言：建立都市更新機制

- 1997年行政院經濟建設委員會發布「都市更新方案」，成立「都市更新小組」
- 1998年財團法人都市更新研究發展基金會成立，協助推動都市更新政策及立法工作
- 1998年都市更新條例立法通過

都市更新法系

都市更新條例是特別法，有關都市更新事項應優先適用都市更新條例

中央
法規

法律（母法）

都市更新條例

法規命令（子法）

都市更新條例
施行細則

都市更新權利
變換實施辦法

都市更新容積
獎勵辦法



行政規則

相關解釋函

地方
法規

自治條例

臺北市都市更新
自治條例

自治規則

臺北市都市更新單元規劃
設計獎勵容積評定標準

臺北市都市更新整建維
護實施辦法



行政規則

相關解釋函

都市更新條例與相關子法

- 都市更新條例(87.11) . . . (97.1)
- 都市更新條例相關子法
 - ✓ 都市更新條例施行細則(88.4) . . . (97.9)
 - ✓ 都市更新團體設立管理及解散辦法(88.3.31) . . . (97.9)
 - ✓ 都市更新權利變換實施辦法(88.3.31) . . . (97.8)
 - ✓ 都市更新建築容積獎勵辦法(88.3.31) . . . (99.2)
 - ✓ 都市更新事業接管辦法(88.3.31)
 - ✓ 都市更新審議委員會組織準則(88.5)
 - ✓ 都市更新投資信託基金募集運用及管理辦法(88.5.14.)
 - ✓ 都市更新投資信託公司設置監督及管理辦法(88.5.14.) . . . (95.1)
 - ✓ 股份有限公司組織之都市更新事業機構投資於都市更新地區適用投資抵減辦法(89.10.24) . . . (98.4.2.)



更新法令說明 —都市更新條例

(97.1.16 增訂、修正公布)

• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •

都市更新條例立法及修正經過

- 1996年行政院經建會推動都市更新方案
- 1997年6月行政院函送立法院優先審議
- 1998年11月11日立法院通過
- 2000年4月26日第一次修正
 - ✓ 配合精省措施修正
- 2003年1月29日第二次修正
 - ✓ 納入九二一震災重建暫行條例部分機制
 - ✓ 容許協議合建方式重建免取得全數同意
- 2005年6月22日第三次修正
 - ✓ 協議合建方式實施，對不參與者得以權利變換、協議價購、徵收讓售方式辦理
 - ✓ 公有財產以權利變換方式實施，除選擇參與分配外，並得領取現金補償，另協議合建方式實施得以標售或專案讓售予實施者
- 2006年5月13日第四次修正
- 2007年3月21日第五次修正
- 2007年7月4日第六次修正
- 2008年1月16日第七次修正

更新條例重點精神

- 建立都市更新機制
 - ✓ 地方政府具有主導權
 - ✓ 得設立專責機構
 - ✓ 得設置都市更新基金
 - 實施主體
 - ✓ 所有權人組都市更新團體
 - ✓ 政府得自行或委託或同意實施
 - ✓ 委託實施者公開評選
 - 縮短行政審核程序
 - ✓ 更新程序並都計程序辦理
 - 多數決強制參與
 - 更新處理方式
 - ✓ 重建、整建、維護
 - 公有土地強制參與
 - ✓ 不受土地法、國產法限制
 - 權利變換機制
 - 容積獎勵
 - 容積移轉
 - 稅捐減免獎勵
 - ✓ 地價稅、土地增值稅、房屋稅、契稅減免
 - ✓ 營利事業所得稅
 - 土地信託制度
 - 不動產證券化制度
 - 建立監督管理制度
- Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •

第一章總則#3 用語定義

■ 本條例用語定義如下：

- 一、都市更新：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。
- 二、都市更新事業：係指依本條例規定，在更新地區內實施重建、整建或維護事業。
- 三、更新單元：係指更新地區內可單獨實施都市更新事業之分區。
- 四、實施者：係指依本條例規定實施都市更新事業之機關、機構或團體。
- 五、權利變換：係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、他項權利人或實施者，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值及提供資金比例，分配更新後建築物及其土地之應有部分或權利金。

第一章總則#4 處理方式

- 都市更新處理方式，分爲下列三種：
 - 一、重建：係指拆除更新地區內原有建築物，重新建築，住戶安置，改進區內公共設施，並得變更土地使用性質或使用密度。
 - 二、整建：係指改建、修建更新地區內建築物或充實其設備，並改進區內公共設施。
 - 三、維護：係指加強更新地區內土地使用及建築管理，改進區內公共設施、以保持其良好狀況。

第二章更新地區之劃定

■ #5更新地區與更新計畫

- ✓ 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、經濟關係及人文特色，進行全面調查及評估；劃定更新地區，並視實際需要分別訂定都市更新計畫，表明下列事項，作為擬定都市更新事業計畫之指導…

■ #6優先劃定

- 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、紀念價值者，亟須辦理保存維護。
- 六、居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安。

■ #7迅行劃定

- 一、因戰爭、地震、火災、水災、風災或其他重大事變遭受損壞。
- 二、為避免重大災害之發生。
- 三、為配合中央或地方之重大建設

第二章更新地區之劃定

■ #8都計變更

- ✓ 更新地區之劃定及都市更新計畫之擬定或變更，未涉及都市計畫之擬定或變更者，送各級主管機關遴聘（派）學者、專家、熱心公益人士及相關機關代表審議通過後，公告實施之；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。
- ✓ 採整建或維護方式處理之更新地區，得逕由各級主管機關劃定公告實施之，免依前項規定辦理審議。

97年新修：以縮短整建維護作業之流程與時程

第三章都市更新事業之實施

■ #9 實施主體

- ✓ 經劃定應實施更新之地區，除本條例另有規定外、直轄市、縣(市) 主管機關得自行實施或經公開評選程序委託都市更新事業機構、同意其他機關(構)為實施者，實施都市更新事業；其依第七條第一項劃定之都市更新地區，並得由直轄市、縣(市)主管機關合併數相鄰或不相鄰之更新單元實施之。
- ✓ 依第七條第二項規定由上級主管機關逕為劃定應實施更新之地區，其都市更新事業之實施，上級主管機關得準用前項規定辦理。

■ #11 自行劃定更新單元

- ✓ 未經劃定應實施更新之地區，土地及合法建築物所有權人為促進其土地再開發利用或改善居住環境，得依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，申請實施該地區之都市更新事業。

• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •

第三章都市更新事業之實施

■ #10申請更新事業概要

- ✓ 經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，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）主管機關核准，自行組織更新團體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。
- ✓ 前項之申請，應經該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1/10，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過1/10之同意；其同意比例已達第二十二條規定者，得免擬具都市更新事業概要，並依第十五條及第十九條規定，逕行擬具都市更新事業計畫辦理。

97年新修：以縮短整建維護作業之流程與時程

第三章都市更新事業之實施

■ #12所有權人比例之排除

- ✓ 申請實施都市更新事業之人數與土地及建築物所有權比例之計算，不包括下列各款：
 - 一、依法應予保存之古蹟及聚落。
 - 二、經協議保留，並經直轄市、縣（市）主管機關核准且登記有案之宗祠、寺廟、教堂。
 - 三、經政府代管或依土地法第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、祭祀公業土地。但超過1/3派下員反對參加都市更新時，應予計算。

■ #13信託人數計算

- ✓ 都市更新事業得以信託方式實施之。其依第十條第二項或第二十二條第一項規定計算所有權人人數比例，以委託人人數計算。

第三章都市更新事業之實施

■ #14 實施者資格

- ✓ 都市更新事業機構以依公司法設立之股份有限公司為限。但都市新事業係以整建或維護方式處理者，不在此限。

■ #15 更新會

- ✓ 逾七人之土地及合法建築物所有權人依第十條及第十一條規定自行實施都市更新事業時，應組織更新團體，訂定章程載明下列事項，申請當地直轄市、縣（市）主管機關核准：

- 一、團體之名稱及辦公地點。
- 二、實施地區。
- 三、成員資格、幹部法定人數、任期、職責及選任方式等事項。
- 四、有關會務運作事項。
- 五、有關費用分擔、公告及通知方式等事項。
- 六、其他必要事項。

- ✓ 前項更新團體應為法人；其設立、管理及解散辦法，由中央主管機關定之。

第三章都市更新事業之實施

■ #16審議合議制

- ✓ 各級主管機關為審議都市更新事業計畫、權利變換計畫及處理有關爭議，應分別遴聘（派）學者、專家、熱心公益人士及相關機關代表，以合議制及公開方式辦理之；必要時，並得委託專業團體或機構協助作技術性之諮商。

■ #18更新基金

97年新修：中央得設置更新基金，強化中央推動機制

- ✓ 各級主管機關為推動都市更新事業，得設置都市更新基金。
- ✓ 以整建或維護方式實施都市更新之規劃設計及實施經費，或組織更新團體以重建方式實施都市更新事業之規劃設計費，得以前項基金酌予補助之；其申請要件、補助額度及辦理程序等事項之辦法或自治法規，由各級主管機關定之。

97年新修：擴及更新團體重建方式實施之規劃設計費
提高民間參與更新意願強化中央推動機制

• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •

第三章都市更新事業之實施

■ #19事業申請

- ✓ 都市更新事業計畫由實施者擬定，送由當地直轄市、縣（市）主管機關審議通過後核定發布實施；其屬依第七條第二項規定辦理之都市更新事業，得逕送中央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。
- ✓ 擬定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。
- ✓ 都市更新事業計畫擬定或變更後，送各級主管機關審議前，應於各該直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所公開展覽三十日，並舉辦公聽會。公開展覽、公聽會之日期及地點，應登報周知，並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；任何人民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向各級主管機關提出意見，由各級主管機關予以參考審議。經各級主管機關審議修正者，免再公開展覽。
- ✓ 依第七條規定劃定之都市更新地區或採整建、維護方式辦理之更新單元，實施者已取得更新單元內全體土地及合法建築物所有權人之同意者，於擬定或變更都市更新事業計畫時，得免舉辦公開展覽及公聽會，不受前二項規定之限制。

• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •

第三章都市更新事業之實施

■ #19-1事業計畫簡化程序

97年新修：以縮短整建維護作業之流程與時程

- ✓ 實施者變更，於依第二十二條規定徵求同意，並經原實施者與新實施者辦理公證後，由各級主管機關逕予核定
- ✓ 免舉辦公開展覽、公聽會及依第二十二條規定徵求同意
 - ☆ 因建築執照之審核，需配合辦理變更，經各級主管機關認定不影響原核定之都市更新事業計畫者

■ #29-1權變計畫簡化程序

- ✓ 逕由各級主管機關核定發布實施
 - (一) 計畫內容有誤寫、誤算或其他類此之顯然錯誤之更正。
 - (二) 參與分配人或實施者，其分配單元或停車位變動，經變動雙方同意者。
 - (三) 依第十三條辦理時之信託登記。
 - (四) 權利變換期間辦理土地及建築物之移轉、分割、設定負擔及抵押權、典權、限制登記之塗銷。
 - (五) 依地政機關地籍測量或建築物測量結果釐正圖冊。
- ✓ 免舉辦公開展覽及公聽會

- Public and Private Participation in Urban Regeneration
 - ☆ 原參與分配者表明不願繼續參與分配，或原不願意參與分配者表明參與分配，經主管機關認定不影響其他權利人之權益者

第三章都市更新事業之實施

■ #20 都市計畫變更

- ✓ 都市更新事業計畫之擬定或變更，涉及都市計畫之主要計畫變更者，應於依法變更主要計畫後，依第十九條規定辦理；
- ✓ 其僅涉及主要計畫局部性之修正，不違背其原規劃意旨者，或僅涉及細部計畫之擬定、變更者，都市更新事業計畫得先行依第十九條規定程序發布實施，據以推動更新工作，相關都市計畫再配合辦理擬定或變更。

■ #21 更新計畫內容

• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •

第三章都市更新事業之實施

■ #22 同意門檻

更新同意比例	更新地區 (權利變換)	迅行劃定更新地區	非更新地區 (權利變換)	協議合建
私有土地所有權人	3/5	1/2	2/3	8/10
私有合法建物所有權人	3/5	1/2	2/3	8/10
土地面積	2/3	1/2	3/4	8/10
合法建物樓地板面積	2/3	1/2	3/4	8/10

- ✓ 但其私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過4/5同意者，其所有權人數不予計算。
- ✓ 前項人數與土地及建築物所有權比例之計算，準用第十二條之規定。
- ✓ 各級主管機關對第一項同意比例之審核，除有民法第八十八條、第八十九條、第九十二條規定情事或雙方合意撤銷者外，以都市更新事業計畫公開展覽期滿時為準。所有權人不同意公開展覽之都市更新事業計畫者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。但出具同意書與報核時之都市更新事業計畫權利義務相同者，不在此限。

• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •

97年新修：解決整合困難及產權處理爭議，維持事業計畫推動之安定性

第三章都市更新事業之實施

■ #24更新地區禁限建

- ✓ 更新地區劃定後，直轄市、縣（市）主管機關得視實際需要，公告禁止更新地區範圍內建築物之改建、增建或新建及採取土石或變更地形。但不影響都市更新事業之實施者，不在此限。
- ✓ 前項禁止期限，最長不得超過二年。
- ✓ 違反第一項規定者，當地直轄市、縣（市）主管機關得限期命令其拆除、改建、停止使用或恢復原狀。

■ #33權利變換地區禁限建禁移轉

- ✓ 實施權利變換地區，直轄市、縣（市）主管機關得於權利變換計畫書核定後，公告禁止下列事項。但不影響權利變換之實施者，不在此限：
 - 一、土地及建築物之移轉、分割或設定負擔。
 - 二、建築物之改建、增建或新建及採取土石或變更地形。
- ✓ 前項禁止期限，最長不得超過二年。
- ✓ 違反第一項規定者，當地直轄市、縣（市）主管機關得限期命令其拆除、改建、停止使用或恢復原狀。

第三章都市更新事業之實施

■ #25更新實施方式

- ✓ 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。
- ✓ 以區段徵收方式實施都市更新事業時，抵價地總面積占徵收總面積之比例，由主管機關考量實際情形定之。

■ #25-1協議合建方式

- ✓ 以協議合建方式實施都市更新事業，未能依前條第一項取得全體土地及合法建築物所有權人同意者，得經更新單元範圍內私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意，就達成合建協議部分，以協議合建方式實施之。對於不願參與協議合建之土地及合法建築物，得以權利變換方式實施之，或由實施者協議價購；協議不成立者，得由實施者檢具協議合建及協議價購之條件、協議過程等相關文件，按徵收補償金額預繳承買價款，申請該管直轄市、縣（市）主管機關徵收後，讓售予實施者。

第三章都市更新事業之實施

■ #27 公有土地

- ✓ 都市更新事業計畫範圍內公有土地及建築物，應一律參加都市更新，並依都市更新事業計畫處理之，不受土地法第二十五條、國有財產法第七條、第二十八條、第六十六條、預算法第二十五條、第二十六條、第八十六條及地方政府公產管理法令相關規定之限制。
- ✓ 公有土地及建築物為公用財產而須變更為非公用財產者，應配合當地都市更新事業計畫，由各該級政府之非公用財產管理機關逕行變更為非公用財產，統籌處理，不適用國有財產法第三十三條至第三十五條及地方政府公產管理法令之相關規定。
- ✓ 前二項公有財產依下列方式處理：
 - 一、自行辦理、委託其他機關（構）辦理或信託予信託機構辦理更新。
 - 二、由信託機構為實施者以信託方式實施都市更新事業，應信託予該信託機構。
 - 三、由直轄市、縣（市）政府或其他機關以徵收、區段徵收方式實施都市更新事業時，辦理撥用。
 - 四、以權利變換方式實施都市更新事業時，除按應有之權利價值選擇參與分配或領取補償金外，並得讓售實施者。
 - 五、以協議合建方式實施時，得以標售或專案讓售予實施者；其採標售方式時，除原有法定優先承購者外，實施者得以同樣條件優先承購。
 - 六、其他法律規定之方式。

第四章權利變換

■ #30公共設施用地之抵充及費用之分擔

- ✓ 實施權利變換時，權利變換範圍內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等七項用地，除以各該原有公共設施用地、未登記地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地抵充外，其不足土地與工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐及管理費用，經各級主管機關核定後，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付；其應分配之土地及建築物因折價抵付致未達最小分配面積單元時，得改以現金繳納。
- ✓ 前項權利變換範圍內，土地所有權人應共同負擔之比例，由各級主管機關考量實際情形定之。
- ✓ 權利變換範圍內未列為第一項共同負擔之公共設施，於土地及建築物分配時，除原有土地所有權人提出申請分配者外，以原公有土地應分配部分，優先指配；其仍有不足時，以折價抵付共同負擔之土地及建築物指配之。但公有土地及建築物管理機關（構）或實施者得要求該公共設施管理機構負擔所需經費。
- ✓ 第一項最小分配面積單元基準，由直轄市、縣（市）主管機關定之。

• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •

97年新修：都市更新事業計畫範圍內應辦理有償撥用取得之公有道路、溝渠及河川等公有土地，不納入抵充範圍

第四章權利變換

■ #31 權利分配之處理

- ✓ 權利變換後之土地及建築物扣除前條規定折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比例，分配與原土地所有權人。但其不願參與分配或應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法分配者，得以現金補償之。
- ✓ 依前項規定分配結果，實際分配之土地及建築物面積多於應分配之面積者，應繳納差額價金；實際分配之土地及建築物少於應分配之面積者，應發給差額價金。
- ✓ 第一項規定現金補償於發放或提存後，由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理所有權移轉登記。
- ✓ 依第一項補償之現金及第二項規定應發給之差額價金，經各級主管機關核定後，應定期通知應受補償人領取；逾期不領取者，依法提存之。
- ✓ 第二項應繳納之差額價金經各級主管機關核定後限期繳納。
- ✓ 應繳納差額價金而未繳納者，其獲配之土地及建築物不得移轉或設定負擔；違反者，其移轉或設定負擔無效。但因繼承而辦理移轉者，不在此限。

• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •

97年新修：對於不願或不能參與權利變換分配者，得於發放補償費後，先行辦理產權移轉登記

第四章權利變換

■ #32 異議處理

- ✓ 權利變換計畫書核定發布實施後二個月內，土地所有權人對其權利價值有異議時，應以書面敘明理由，向各級主管機關提出，各級主管機關應於受理異議後三個月內審議核復。但因情形特殊，經各級主管機關認有委託專業團體或機構協助作技術性諮商之必要者，得延長審議核復期限三個月。當事人對審議核復結果不服者，得依法提請行政救濟。
- ✓ 前項異議處理或行政救濟期間，實施者非經主管機關核准，不得停止都市更新事業之進行。
- ✓ 前二項異議處理或行政救濟結果與原評定價值有差額部分，由當事人以現金相互找補。

97年新修：簡化權利變換所有權人申請異議處理程序，明定主管機關異議處理期限以縮短整建維護作業之流程與時程

第四章權利變換

■ #34 建照申請

- ✓ 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。

第四章權利變換

■ #36應拆除或遷移土地改良物之處理

- ✓ 權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，由實施者公告之，並通知其所有權人、管理人或使用人，限期三十日內自行拆除或遷移；逾期不拆除或遷移者，實施者得予代為或請求當地直轄市、縣（市）主管機關代為之，直轄市、縣（市）主管機關有代為拆除或遷移之義務；直轄市、縣（市）主管機關並應訂定期限辦理強制拆除或遷移，期限以六個月為限。其因情形特殊有正當理由，報經中央主管機關核准者，得再延長六個月。但應拆除或遷移之土地改良物為政府代管或法院強制執行者，實施者應於拆除或遷移前，通知代管機關或執行法院為必要之處理。
- ✓ 前項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查定之，代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回；對補償金額有異議時，由直轄市、縣（市）主管機關核定之。

第四章權利變換

■ #40 抵押權

- ✓ 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；其為合併分配者，抵押權、典權或限制登記之登載，應以權利變換前各宗土地或各幢（棟）建築物之權利價值，計算其權利價值。
- ✓ 土地及建築物依第三十一條第三項及第三十六條第二項規定辦理補償時，其設有抵押權、典權或限制登記者，由實施者在不超過原土地或建築物所有權人應得補償之數額內，代為清償、回贖或提存後，消滅或終止，並由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理塗銷登記。

• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •

第四章權利變換

■ #41 違章建築

- ✓ 權利變換範圍內占有他人土地之舊違章建築戶處理事宜，由實施者提出處理方案，納入權利變換計畫內一併報核；有異議時，準用第三十二條規定辦理。

第四章權利變換

■ #43 囑託登記

- ✓ 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。

97年新修權利變換相關規定

第五章獎勵

■ #44 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，依下列原則給予適度之建築容積獎勵：
 - 一、實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其原建築容積高於法定容積者，得依原建築容積建築。
 - 二、更新後提供社區使用之公益設施，該公益設施之樓地板面積不予計算容積。經政府指定額外提供之公益設施，其產權無償登記為公有者，除不計入容積外，並得適度增加其建築容積。
 - 三、主管機關依第六條或第七條規定優先或迅行劃定之更新地區，在一定時程內申請實施更新者，給予適度之容積獎勵。
 - 四、其他為促進都市更新事業之辦理，經地方主管機關報中央主管機關核准者。
 - 五、前四款容積獎勵後，多數原土地及建築物所有權人分配之建築物樓地板面積仍低於當地居住樓地板面積平均水準者，得適度增加其建築容積。
- ✓ 依第七條第一項第一款規定劃定之更新地區，於實施都市更新事業時，其建築物高度，除因飛航安全管制外，不受建築法令及都市計畫法令之建築高度限制；其建蔽率得經直轄市、縣（市）主管機關審議通過，按原建蔽率建築。
- ✓ 第一項建築容積獎勵辦法，由中央主管機關定之。

97年新修：更新後經指定額外提供並捐贈政府之公益設施，其樓地板面積除不計入容積外，並得適度給予建築容積獎勵，及放寬因重大災害劃定之更新地區，除因飛航安全管制外，不受建築法令之建築高度限制，提高民間參與更新意願

第五章獎助

■ #45容積移轉

- ✓ 更新地區範圍內公共設施保留地、依法應予保存及獲准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。

97年新修：放寬都市更新容積移轉範圍，由同一都市更新地區修正為同一主要計畫地區，提高民間參與更新意願

第五章獎助

■ #46稅捐減免

- ✓ 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。
- ✓ 更新後地價稅及房屋稅減半徵收二年。
- ✓ 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。
- ✓ 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。
- ✓ 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。
- ✓ 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。

第五章獎助

■ #49營所稅減免

- ✓ 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應實施都市更新地區之都市更新事業，得按其投資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。
- ✓ 前項投資抵減，其每一年度得抵減總額，不超過該公司當年度應納營利事業所得稅額百分之五十為限。但最後年度抵減金額，不在此限。
- ✓ 第一項投資抵減之適用範圍，由財政部會商內政部定之。

第五章獎助

■ #53 公共設施

- ✓ 因實施都市更新事業而興修之重要公共設施，除本條例另有規定外，實施者得要求該公共設施之管理者負擔該公共設施興修所需費用之全部或一部；其費用負擔應於都市更新事業計畫中訂定。
- ✓ 更新地區範圍外必要之關聯性公共設施，各該主管機關應配合更新進度，優先興建，並實施管理。

第六章監督及管理

■ #54事業計畫期限

- ✓ 實施者依第十條或第十一條規定實施都市更新事業計畫，應自獲准之日起一年內，擬具都市更新事業計畫報核；逾期未報核者，直轄市、縣（市）主管機關得撤銷其更新核准。但不可歸責於實施者之事由而遲誤之期間，應予扣除。
- ✓ 因故未能於前項期限內擬具都市更新事業計畫報核者，得敘明理由申請展期；展期之期間每次不得超過六個月；並以二次為限。

■ #57成果備查

- ✓ 實施者應於都市更新事業計畫完成後六個月內，檢具竣工書圖及更新成果報告，送請當地直轄市、縣（市）主管機關備查。

第八章附則

■ #61-1建照適用日

- ✓ 都市更新案實施者申請建造執照，其法規之適用，以擬定都市更新事業計畫報核日為準，並應自擬定都市更新事業計畫經核定之日起二年內為之。
- ✓ 以權利變換計畫實施，且其權利變換計畫與都市更新事業計畫分別報核者，得依前項規定延長一年。
- ✓ 未依前二項規定期限申請者，其法規之適用，以申請建造執照日為準。
- ✓ 都市更新事業概要、都市更新事業計畫、權利變換計畫及其執行事項，直轄市、縣（市）政府怠於或遲未處理時，實施者得向中央主管機關請求處理，中央主管機關應即邀集有關機關（構）、實施者及相關權利人協商處理，必要時並得由中央主管機關逕行審核處理。



更新法令說明 —都市更新條例施行細則

(97.9.12新增、修正)

• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •

規範公聽會程序



■ #6公聽會邀請人士及公告

- ✓ 依本條例第十條第一項、第十九條第二項及第三項規定舉辦公聽會時，應邀請有關機關、學者專家及當地居民代表參加，並通知更新單元內土地、合法建築物所有權人及其他權利關係人參加。
- ✓ 前項公聽會之日期及地點，於十日前刊登當地政府公報或新聞紙三日，並張貼於當地村（里）辦公處之公告牌。

■ #7公開言詞原則

- ✓ 公聽會程序之進行，應公開以言詞爲之。

■ #16禁止事項及拆遷公告

- ✓ 本條例第二十四條第一項、第三十三條第一項及第三十六條第一項所定公告，應將公告地點刊登當地政府公報或新聞紙三日，並張貼於直轄市、縣（市）政府、鄉（鎮、市、區）公所及當地村（里）辦公處之公告牌。

• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •

明定審查期限

■ #9事業概要核准期限

- ✓ 直轄市、縣（市）主管機關受理土地及合法建築物所有權人依本條例第十條或第十一條規定申請核准實施都市更新事業之案件，應自受理收件日起六十日內完成審核。但情形特殊者，得延長審核期限一次，最長不得逾六十日。
- ✓ 前項申請案件經審查不合規定者，直轄市、縣（市）主管機關應敘明理由駁回其申請；其得補正者，應詳為列舉事由，通知申請人限期補正，屆期未補正或經通知補正仍不符規定者，駁回其申請。
- ✓ 第一項審核期限，應扣除申請人依前項補正通知辦理補正之時間。
- ✓ 申請人對於審核結果有異議者，得於接獲通知之翌日起三十日內提請覆議，以一次為限，逾期不予受理。

■ #9-1事業權變核准期限

- ✓ 各級主管機關受理實施者依本條例第十九條或第二十九條規定，申請核定都市更新事業計畫或權利變換計畫之案件，應自受理收件日起六個月內完成審核。但情形特殊者，得延長審核期限一次，最長不得逾六個月。

明定權利證明文件

■ #15權利證明文件

- ✓ 土地及合法建築物所有權人或實施者，依本條例第十條第二項或第二十二條第一項規定取得之同意，應檢附下列證明文件：

一、土地及合法建築物之權利證明文件：

- (一) 地籍圖謄本。
- (二) 土地登記簿謄本。
- (三) 建物登記簿謄本或合法建物證明。

二、私有土地及合法建築物所有權人出具之同意書。

前項第一款地籍圖謄本、土地登記簿謄本及建物登記簿謄本之有效期限，以登記機關核發之日起三個月為限。

97年新修內容－核定單位名稱修正

- 上級主管機關更名為中央主管機關(#3)
- 配合中央機關組織基準法規定，刪除都市計畫委員會及都市更新審議委員會之相關規定，以免致該等委員會為機關之誤解(#2、3)
- 計畫審議、核定之權責單位為中央主管機關與直轄市、縣（市）主管機關(#9-1、11)

97年新修內容－都市計畫變更程序明確化

- 本條例第20條所稱據以推動更新工作，指依都市更新事業計畫辦理都市計畫樁測定、地籍分割測量、土地使用分區證明及建築執照核發及其他相關工作(#12-1)
- 所稱相關都市計畫再配合辦理擬定或變更，指都市計畫應依據已核定發布實施之都市更新事業計畫辦理擬定或變更(#12-1)

涉及都市計畫調整

■ 辦理方式

- ✓ 僅涉及主要計畫局部修正或細部計畫擬定或變更

內容：更新條例施行細則第十二條

除八公尺以下計畫道路外，其他公共設施用地之總面積不減少

例如：六公尺計畫道路廢除，變更爲同面積之綠地

各種土地使用分區之面積不增加，且不影響其原有機能者

- ✓ 涉及主要計畫變更

內容

土地使用分區變更（工業區變更爲住宅區）

公共設施用地變更爲可開發用地（機關用地變更爲住宅區等）

主要計畫劃定之計畫道路調整（8公尺以上計畫道路調整）

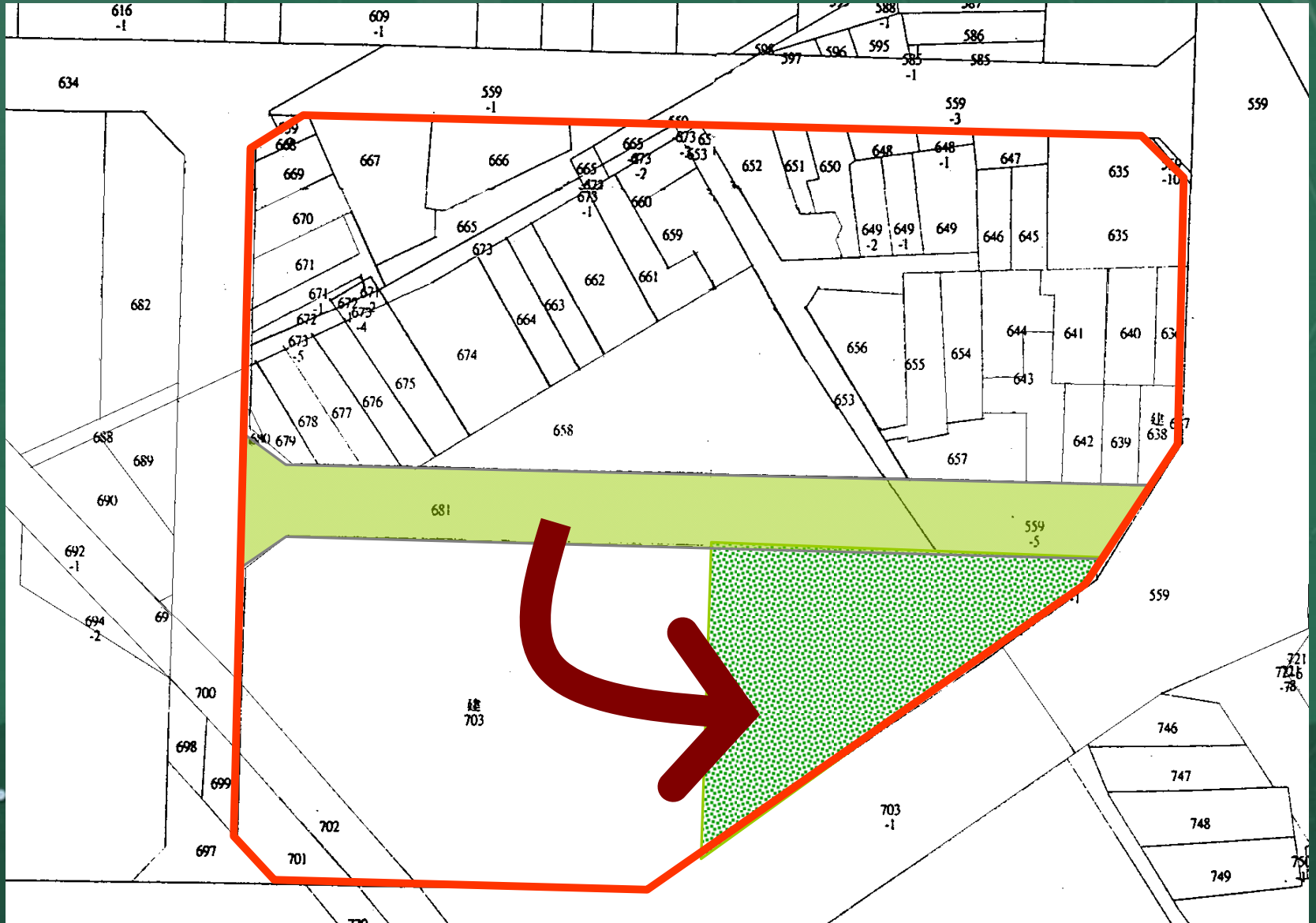
程序

依都市計畫法辦理主要計畫變更後

再依更新條例第十九條程序辦理更新事業計畫

• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •

涉及都市計畫調整





都市更新容積獎勵簡介 — 都市更新容積獎勵辦法

(99.2.25修正)

• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •

都市更新建築容積獎勵辦法

- 未實施容積率管制之建築基地，不能適用
- 其他法令規定申請建築容積獎勵時，應先向各該主管機關提出申請
- 建築容積獎勵上限規定，不得超過各該建築基地（1.5倍法容）或（0.3法容+原容）
- 「多數人」之定義與「平均居住面積」之認定
- 供社區使用之公益設施，以主管機關認定為限
- 一定時程內申請，係指公告更新地區之日起六年內，直轄市、縣（市）主管機關考量更新單元規模、產權複雜程度，認有延長前項一定時程之必要者，得延長六年，並以一次為限
- 其它容積獎勵應考量，地區環境狀況、更新單元規劃設計及處理占有他人土地之舊違章建築戶之需要等因素

更新容積獎勵上限

✓ 容積獎勵上限（依都市更新建築容積獎勵辦法第13條）

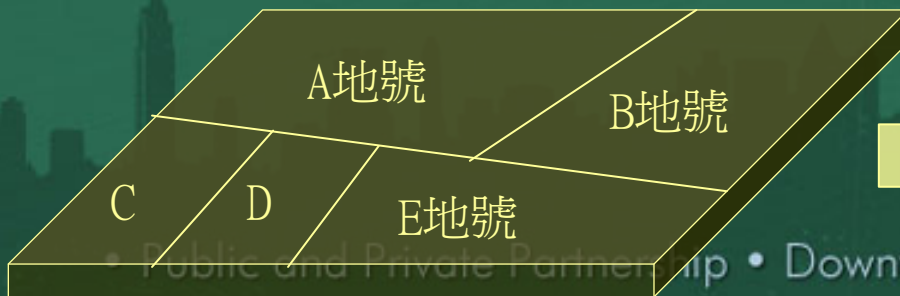
（法定容積）X 1.5倍

（法定容積）X 0.3倍 + 原建築容積

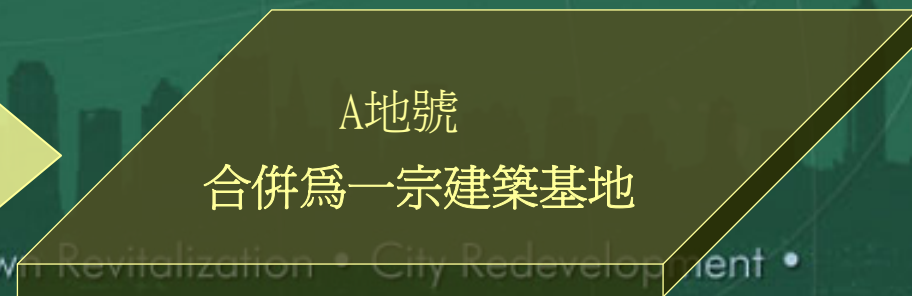
（策略型再開發地區上限放寬為法定容積2倍或原容積加法定容積之0.5倍）

建築容積獎勵上限，係採更新前個別建築基地條件，擇一計算後加總

更新前各該建築基地

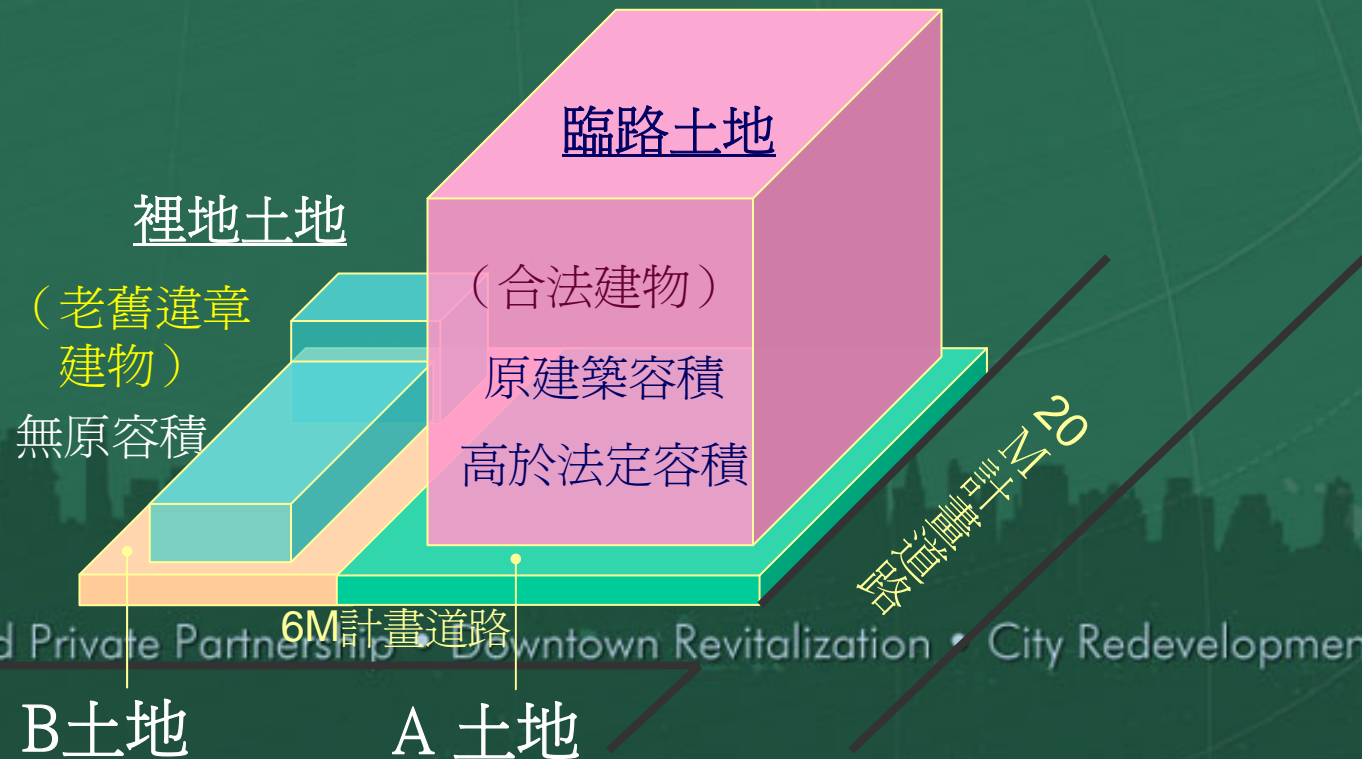


更新後各該建築基地



假設案例

- 現有一筆臨接較寬道路之A土地擬申請辦理都市更新
 - ✓ 假設位於更新地區內，並其規模範圍已達劃定更新單元標準
 - ✓ 依其條件原得申請更新容積獎勵上限即為0.3倍之法定容積再加其原建築容積
- 相鄰裡地B土地希望與A土地整併，爭取納入都市更新單元的機會



容積獎勵上限試算 (一)

- 各該建築基地以更新後基地計算(建築容積獎勵辦法#13)
 - ✓ 困難點：無論採用任一計算方式皆對個別土地權益有損害??

	容積計算	A土地 (臨路)	B土地 (裡地)	單元合計
現況	法定容積	100	50	100+50=150
	原建築容積	190	0	190+0=190
容積獎勵上限	計算方式(1)： 1.5倍之法定容積	$1.5 * 100 = 150$? (A損失70容獎)	$1.5 * 50 = 75$	$150 + 75 = 225$
	計算方式(2)： 0.3倍之法定容積再加其原建築容積	$0.3 * 100 + 190 = 220$	$0.3 * 50 + 0 = 15$ (B損失60容獎)	$220 + 15 = 235$

容積獎勵上限試算（二）

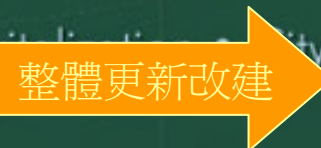
- 各該建築基地以更新前各該建築基地計算(建築容積獎勵辦法#13)
 - ✓ 對於個別土地之權益皆有兼顧，有利於整體更新規劃之整併！！

	容積計算	A土地(臨路)	B土地(裡地)	單元合計
現況	法定容積	100	50	100+50=150
	原建築容積	190	0	190+0=190
容積獎勵上限	計算方式(3)： 各該建築基地1.5倍之法定容積 各該建築基地0.3倍之法定容積再加其原建築容積	220 (0.3倍之法定容積再加其原建築容積)	75 (1.5倍之法定容積)	220+75=295

更新容積獎勵獎勵項目

■ 獎勵項目（更新條例#44）

- ✓ 合法建築物原建築容積高於法定容積者，得依原建築容積建築。
- ✓ 更新後提供社區使用之公益設施，該公益設施之樓地板面積不予計算容積。經政府指定額外提供之公益設施，其產權無償登記為公有者，除不計入容積外，並得適度增加其建築容積。
- ✓ 優先或迅行劃定之更新地區，在一定時程內申請實施更新者
- ✓ 其他為促進都市更新事業之辦理，經地方主管機關報中央主管機關核准者
- ✓ 多數原土地及建築物所有權人分配之建築物樓地板面積仍低於當地居住樓地板面積平均水準者



97年新修內容

- 依其他法規申請獎勵項目性質重複者，其獎勵容積應予扣除
- (# 3)
- 供相關對價費用協助政府提供公益設施、改善公共設施、捐助基金及保存維護舊有建築之建築容積獎勵公式 (# 4 ~ # 6)
- 更新單元規劃設計高於法規標準、一定時程及規模之更新案之獎勵 (# 7 ~ # 10)
- 協助處理舊違章建築戶之獎勵 (# 11)
- 更新後住宅單元面積未符合當地平均居住水準之獎勵 (# 12)
- 策略性再開發地區指定程序及回饋當地都市更新基金機制
- (# 13 ~ # 15)

• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •

獎勵原則

政策目標	獎勵項目	獎勵上限	是否統一訂定全國一致之獎勵公式	
環境品質之提昇	# 4公益設施捐贈政府之獎勵	15%	是	公式通則： (更新成本 * 1.2倍) / (2樓以上更新後平均單價—興建成本—管銷費用)
	# 5開闢或認養周邊公共設施或捐贈都市更新基金之獎勵	15%	是	
	# 7留設公共開放空間、規劃無障礙環境、都市防災、智慧型建築...等，高於法令規定之獎勵	20% (但書排除)	否	
	# 8採綠建築規劃設計，高於法令規定之獎勵	10%	否	
	# 9加速啟動更新之時程獎勵	10%	否	
	# 10提高大面積土地整合意願之獎勵	15%	否	
社會與弱勢關懷	# 11協助解決土地長期遭人占用無法開發的問題之獎勵	* 20%	否	
	# 12維持更新後住宅單元達平均居住水準之獎勵	* 未定		
歷史文化保存維護	# 6保存更新單元內具歷史性、紀念性或藝術性之建築物之獎勵	15%	是	
振興經濟及產業發展	# 13-15因應TOD發展趨勢，指定策略性再開發地區之程序、條件、回饋及獎勵上限規定			

• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •

* 先爭取其他獎勵仍有不足時始得爭取之獎勵

公益、公設及保存維護獎勵

- 經政府指定額外提供之公益設施，其產權無償登記為公有者免計容積（#4）
- 興闢或管理維護公益、公共設施、歷史性、紀念性、藝術價值之建築物或捐贈都市更新基金，其成本及經費依下列公式給予獎勵：
（#5）
 - ✓ 獎勵容積=（成本或經費）×1.2 / （二樓以上更新後平均單價－興建成本－管銷費用）
- 獎勵額度以法定容積**15%**為上限（#5）

規劃設計、時程及規模獎勵

- 整體規劃設計對於都市環境品質、無障礙環境、都市景觀、都市防災、都市生態具有正面貢獻（#7）
- 採智慧型建築設計（#7）
- 設計標準高於都市計畫、消防、建築及其他相關法令規定者（#7）
- 獎勵額度以法定容積20%為上限（#7）
- 但配合都市發展特殊需要而留設之大面積開放空間、人行步道及騎樓，其容積獎勵額度不在此限（#7）

• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •

綠建築獎勵

- 需取得綠建築候選證書及評估銀級以上，額度以法容10%為上限（#8）
- 實施者應與地方主管機關簽訂協議書，納入更新事業計畫，並繳交建築物造價一定比例金額之保證金，於使照核發二年內取得標章（#8）
- 未取得標章者，保證金不予歸還，納入當地都市更新基金；取得標章者，保證金無息退還（#8）
- 保證金應由實施者提供現金、或等值之無記名政府公債、定期存款單、銀行開立之本行支票繳納或取具在中華民國境內營業之金融機構之書面保證。但書面保證應以該金融機構營業執照登記有保證業務者為限（#8）
- 實施者提供金融機構之書面保證或辦理質權設定之定期存款單，應加註拋棄行使抵銷權及先訴抗辯權（#8）

策略性再開發地區

- 各級主管機關依本條例第八條所定程序指定策略性再開發地區（#13）
- 實施者依第7條、第8條及第10條申請獲准獎勵且更新後集中留設公共開放空間達基地面積百分之五十以上（#13）
- 獎勵後之建築容積不得超過各該建築基地二倍之法定容積或各該建築基地零點五倍之法定容積再加其原建築容積（#13）
- 直轄市、縣（市）主管機關給予獎勵建築容積應考量對地區環境之衝擊及公共設施服務水準容受度（#13）

策略性再開發地區

- 各級主管機關就下列地區指定之：（#14）
 - 一、位於鐵路及捷運場站四百公尺範圍內
 - 二、位於都會區水岸、港灣周邊適合高度再開發地區者
 - 三、其他配合重大建設發展需要辦理都市更新，
經地方主管機關報中央主管機關核定者
- 實施者徵得本條例第22條規定之同意比例，更新單元面積達5000平方公尺以上者，得申請各級主管機關依前項規定指定之（#14）

策略性再開發地區

- 增加之獎勵經各級主管機關審議通過後，實施者應與地方主管機關簽訂協議書，納入都市更新事業計畫（#15）
- 協議書應載明增加之建築容積於扣除更新成本後增加之收益，實施者自願以現金捐贈當地地方主管機關設立之都市更新基金（#15）
- 捐贈比例以百分之四十為上限，由地方主管機關視地區特性訂定（#15）



都市更新權利變換簡介 —都市更新權利變換實施辦法

(97.8.25修正)

• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •

如何推動更新？ 權利變換

■ 權利變換計畫意義

- ✓ 係透過公開、公正的方式，處理相關權利人的產權、建物土地分配，以互助合作的方式實施都市更新
- ✓ 其精神類似「立體之市地重劃」或「法制化的合建」
合建為私契，各戶條件不一；權利變換條件公開一致
市地重劃分回土地，權利變換則分回土地及房屋

■ 權利變換基本原則

- ✓ 分配（條例31條）
 - ☆ 權利變換後之土地及建築物扣除抵付共同負擔後，依各宗土地權利變換前之權利價值比例，分配與原土地所有權人
- ✓ 補償
 - ☆ 不願或不能參與權利變換者以現金補償
- ✓ 估價
 - ☆ 由實施者委託三家以上鑑價機構查估後評定之
- ✓ 公有公用土地優先抵充公共設施
- ✓ 權利變換範圍內道路、綠地等七項公共設施用地，由原有公有公用土地優先抵充

權利變換示意圖

■ 同意參與更新者

- ✓ 願意分配房地者，依更新後應分得權利價值參與分配房地，並依實際分配與應分配價值差額找補價金

■ 不同意參與更新者

- ✓ 依其更新前權利價值領取補償金



權利變換分配架構

共同負擔費用

折價抵付 (B)

實施者或提供
資金者取得

地主願意參與者
依更新前權利價值
比例分配

(c1)

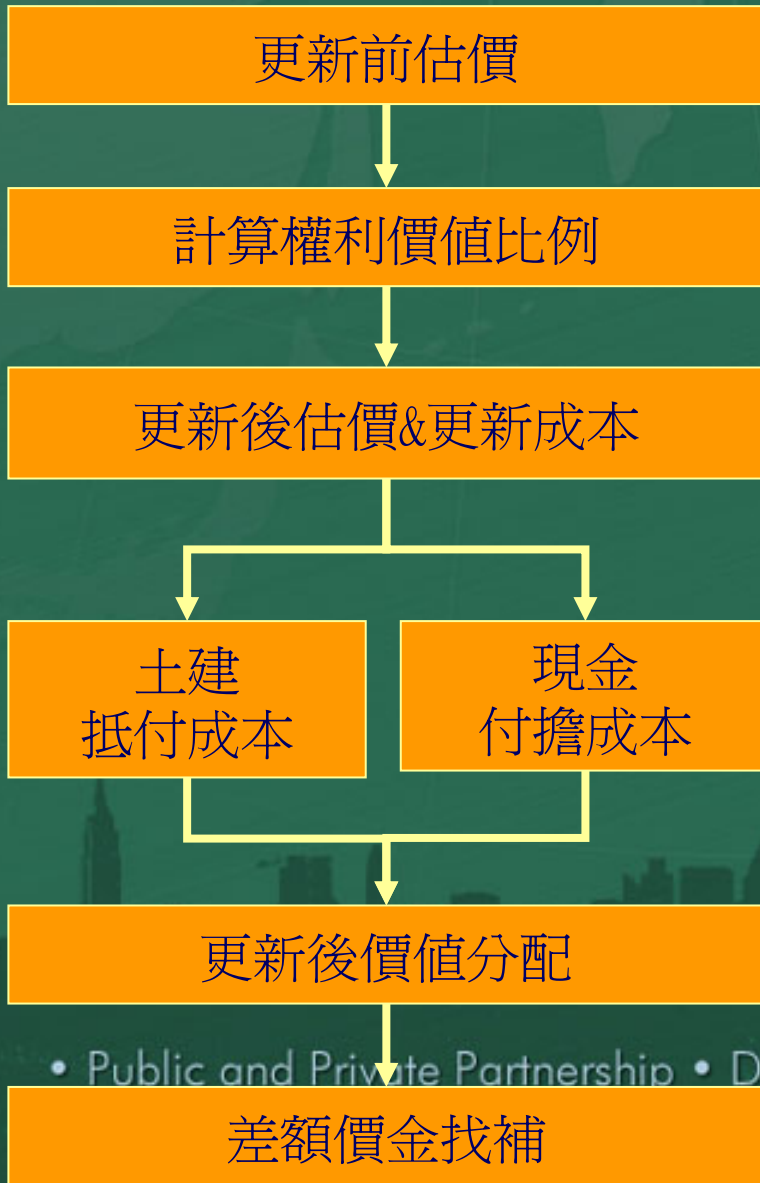
地主
不願
參與者
依更新前
權利價值
領補償金
(C2)

更新後不動產總值(A)

(A) - (B) = (C) 67

流程

試算



更新前資產總額：5000萬
甲的資產總額：500萬

甲的權利價值比例： $500/5000=0.1$

更新成本：3000萬
更新後資產總額：10,000萬

甲負擔成本：
 $3000 \times 0.1 = 300$ 萬
(土建抵付)

甲負擔成本：
 $3000 \times 0.1 = 300$ 萬
(現金付擔)

甲應分配價值：
 $7000 \times 0.1 = 700$ 萬

甲應分配價值：
 $10,000 \times 0.1 = 1000$ 萬

甲實分配價值800萬
補付100萬

甲實分配價值800萬
補領200萬

權利變換 VS 一般合建(1)

項目	都市更新權利變換	一般合建
必須取得同意門檻	大多數	所有權全部之同意
分配原則	更新後不動產扣除共同負擔折價抵付後依更新前權利價值比例分配	立體分、水平分、垂直分
地上物拆遷補償	實施者提出拆遷補償計畫	依協議內容給付
保證金	法令無規定	一般為土地價值約1/10的保證金分期支付分期繳回
爭議處理	更新委員會調解、主觀機關調處、訴願、行政訴訟	法院民事訴訟

權利變換 VS 一般合建(2)

項目	都市更新權利變換	一般合建
土地移轉時機	更新完成後逕為登記	合建分屋：於工程其間移轉一半土地給建商，其餘於工程完成後移轉 合建分售：工程完成後移轉給建商或購屋人
建物移轉時機	更新完成後逕為登記	合建分屋：建照列為共同起造人，完工後分別登記給建商及地主 合建分售：完工後登記給建商及購屋人
營利事業所得稅	投資總額20%抵減稅額	無減免
土地增值稅、契稅負擔	1.更新後第一次移轉時，減徵土地增值稅及契稅40% 2.折價抵付共同負擔，免徵	無減免
房屋稅、地價稅負擔	更新期間免稅，更新後減半徵收2年	更新期間及更新後照價徵收

權利變換參與角色

■ 土地相關權利人

- ✓ 土地所有權人：提供土地
- ✓ 建物所有權人：提供建築物
- ✓ 他項權利人：提供他項權利

■ 資金提供者

- ✓ 實施者
- ✓ 土地相關權利人：例如災後重建、整宅
- ✓ 其他資金投資者
- ✓ 公共設施管理機關：負擔公共設施興闢費用

■ 政府

- ✓ 主管機關：為公益設施受配人
- ✓ 公共設施管理機關：為公共設施之受配人

• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •

都市更新權利變換風險保障 (1)

■ 公開之估價與權利變換制度

- ✓ 委託三家估價師辦理鑑價，保證相關價值的公正性
- ✓ 權利變換制度保障所有更新權利人之權利公開與公平性 (權利變換實施辦法6條)

■ 政府審查、監督機制

- ✓ 都市更新事業必須經過主管機關審查核定，並公告實施方得執行，公權力為執行後盾(條例19條)
- ✓ 執行過程主管機關必須定時或隨時監督，並有監管代管及接管之機制(條例55,56條，都市更新事業接管辦法)

■ 更新結合信託，建立互信平台

- ✓ 更新資金之金錢信託保障更新事業之順利進行
- Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •

都市更新權利變換風險保障 (2)

■ 原抵押權、典權、限制登記處理

- ✓ 土地所有權人參與分配

轉載於新房屋土地

- ✓ 土地所有權人不參與分配：

- 1.計畫發布日起2個月內發放補償金(債權人與債務人共同提領)→30日未具領則予提存法院
- 2.實施者得在不超過補償數額內代為清償回贖或依法提存
- 3.抵押權典權限制登記塗消

都市更新權利變換風險保障 (3)

■ 禁移轉、禁負擔的風險控管

- ✓ 權利變換計畫核定後得申請實施期間之禁止事項，產權凍結，避免產權變動之風險(條例33)

■ 建築相關執照之申請以實施者名義為之

- ✓ 權利變換核定後相關建築執照之申請，以實施者名義為之，無須相關權利人簽章(條例34)

■ 列冊逕為辦理登記

- ✓ 權利變換之產權登記為囑託登記，由實施者依權利變換計畫列冊辦理登記(條例43)

都市更新權利變換實施辦法重要條文

■ #5調查

- ✓ 實施者為擬定權利變換計畫，應就土地所有權人及權利變換關係人之下列事項進行調查：
 - 一、參與分配更新后土地及建築物之意願。
 - 二、更新后土地及建築物分配位置之意願

■ #6鑑價

- ✓ 權利變換前各宗土地及更新後建築物及其土地應有部分及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。
- ✓ 前項專業估價者，指不動產估價師或其他依法律得從事不動產估價業務者。

■ #8評價基準日

- ✓ 第六條及第七條之評價基準日，應由實施者定之，其日期限於權利變換計畫報核日前六個月內。但本辦法中華民國九十六年十二月十八日修正施行前已核定發佈實施之都市更新事業計畫，實施者於修正施行日起六個月內申請權利變換計畫報核者，其評價基準日，得以都市更新事業計畫核定發佈日為準。

都市更新權利變換實施辦法重要條文

■ #7-1 權利分配差額價金找補處理

- ✓ 本條例第三十一條第一項但書規定之現金補償數額，以依第六條評定之權利變換前權利價值依法定清償順序扣除應納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅後計算；實施者應於實施權利變換計畫公告時，造具清冊檢同有關資料，向主管稅捐稽徵機關申報土地移轉現值。
- ✓ 前項補償金，由實施者於權利變換計畫發布實施之日起二個月內，通知受補償人於通知之日起三十日內領取。

都市更新權利變換實施辦法重要條文

■ #7-2權利變換登記事項

- ✓ 權利變換範圍內土地所有權人及合法建築物所有權人於權利變換後未受土地及建築物分配或不願參與分配者，其應領之補償金於發放或提存後，由實施者列冊送請主管機關囑託登記機關辦理所有權移轉登記。其土地或合法建築物經設定抵押權、典權或辦竣限制登記者，應予塗銷。登記機關辦理塗銷登記後，應通知權利人或囑託限制登記之法院或機關。
- ✓ 前項補償金發放期限，準用前條第二項規定。

都市更新權利變換實施辦法重要條文

■ #7-3權利變換關係人權利處理

- ✓ 實施者於依本條例第三十九條第二項估定地上權、永佃權或耕地三七五租約價值，於土地所有權人應分配之土地及建築物權利範圍內，按地上權、永佃權或耕地三七五租約價值占原土地價值比例，分配予各該地上權人、永佃權人或耕地三七五租約承租人時，如地上權人、永佃權人或耕地三七五租約承租人不願參與分配或應分配之土地及建築物因未達最小分配面積單元，無法分配者，得於權利變換計畫內表明以現金補償。
- ✓ 前項補償金於發放或提存後，由實施者列冊送請主管機關囑託登記機關辦理地上權、永佃權或耕地三七五租約塗銷登記。地上權、永佃權經設定抵押權或辦竣限制登記者，亦同。登記機關辦理塗銷登記後，應通知權利人或囑託限制登記之法院或機關。
- ✓ 第一項補償金發放期限，準用第七條之一第二項規定。

都市更新權利變換實施辦法重要條文

■ #10權利價值

- ✓ 更新後各土地所有權人應分配之權利價值，應以權利變換範圍內，更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，按各土地所有權人更新前權利價值比例計算之。

都市更新權利變換實施辦法重要條文

■ #11申請分配

- ✓ 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方式辦理；其未表明分配方式者，得由土地所有權人或權利變換關係人自行選擇。但同一位置有二人以上申請分配時，應以公開抽籤方式辦理。
- ✓ 實施者應訂定期限辦理土地所有權人及權利變換關係人分配位置之申請；未於規定期限內提出申請者，以公開抽籤方式分配之。其期限不得少於三十日。

都市更新權利變換實施辦法重要條文

■ #17公告

- ✓ 各級主管機關應於權利變換計畫核定發布後公告三十日，將公告地點及日期刊登政府公報及新聞紙三日，並張貼於當地村（里）辦公處之公告牌。
- ✓ 前項公告，應表明下列事項：
 - 一、權利變換計畫。
 - 二、公告起迄日期。
 - 三、土地所有權人提出異議之期限、方式及受理機關。
 - 四、權利變換範圍內應行拆除遷移土地改良物預定公告拆遷日。

■ #18通知

- ✓ 實施者應於權利變換計畫核定發佈後，將下列事項以書面通知土地所有權人、權利變換關係人及佔有他人土地之舊違章建築戶：
 - 一、更新後應分配之土地及建築物。
 - 二、應領之補償金額。
 - 三、舊違章建築戶處理方案。

都市更新權利變換實施辦法重要條文

■ #19拆遷通知

- ✓ 權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，實施者應於權利變換核定發佈日起十日內，通知所有權人、管理人或使用人預定公告拆遷日。如為政府代管或法院強制執行者，並應通知代管機關或執行法院。
- ✓ 前項權利變換計畫公告期滿至預定公告拆遷日，不得少於二個月。
- ✓ 實施者為第一項之通知時，除政府代管或法院強制執行者外，並應通知所有權人領取本條例第三十六條第二項之補償金額。

■ #20補償費發放

- ✓ 因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，其補償金額扣除預估本條例第三十六條第二項代為拆除或遷移費用之餘額，實施者應於權利變換計畫核定發佈日起十五日內發給之。
- ✓ 有下列情形之一者，實施者得將補償金額提存之：
 - 一、應受補償人拒絕受領或不能受領者。
 - 二、應受補償人所在地不明者。

都市更新權利變換實施辦法重要條文

■ #22接管

- ✓ 權利變換範圍內經權利變換之土地及建築物，實施者於申領建築物使用執照，並完成自來水、電力、電訊、天然氣之配管及埋設等必要公共設施後，應以書面分別通知土地所有權人及權利變換關係人於三十日內辦理接管。

■ #23更正測量

- ✓ 權利變換計畫核定發布實施後，實施者得視地籍整理計畫之需要，申請各級主管機關囑託該管登記機關辦理實施權利變換地區範圍邊界之鑑界、分割測量及登記。
- ✓ 權利變換工程實施完竣，實施者申領建築物使用執照時，並得辦理實地埋設界樁，申請各級主管機關囑託該管登記機關依權利變換計畫中之土地及建築物分配清冊、更新後更新範圍內土地分配圖及建築物配置圖，辦理地籍測量及建築物測量。
- ✓ 前項測量後之面積，如與土地及建築物分配清冊所載面積不符時，各級主管機關應依地籍測量或建築物測量結果，釐正相關圖冊之記載。

• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •

都市更新權利變換實施辦法重要條文

■ #25繳納或領取差額價金

- ✓ 權利變換完成後，實際分配之土地及建築物面積與應分配面積有差異時，應按評價基準日評定更新後權利價值，計算應繳納或補償之差額價金，由實施者通知土地所有權人及權利變換關係人應於接管之日起三十日內繳納或領取。

■ #26權利變換結果登記及處理

- ✓ 實施者依本條例第四十三條規定列冊送該管登記機關辦理權利變更或塗銷登記時，對於應繳納差額價金而未繳納者，其獲配之土地及建築物應請該管登記機關加註未繳納差額價金，除繼承外不得辦理所有權移轉登記或設定負擔字樣，於土地所有權人繳清差額價金後立即通知登記機關辦理註銷
- ✓ 前項登記為本條例第三十九條第二項規定分配土地者，由實施者檢附主管機關核准分配之證明文件影本，向主管稅捐稽徵機關申報土地移轉現值，並取得土地增值稅記存證明文件後，辦理土地所有權移轉登記。
- ✓ 依第一項辦理登記完竣後，該管登記機關應通知土地所有權人及權利變換關係人及本條例第四十條第一項之抵押權人、典權人於三十日內換領土地及建築物權利書狀。

97年新修內容

- 配合條例30條，修訂未登記地及公有道路、溝渠、河川必須屬得無償撥用者方得抵充之規定。（#3、13）
- 配合條例修改，主管機關擴大範圍為各級（#4、17、23）
- 賦予權利變換約定分配方式之彈性（#11）
- 明定權利變換計畫核定發布實施後及申領建築物使用執照時之土地鑑界及測量事宜（#23）
- 依條例30條登記予地方主管機關之公共設施用地補列「抵充地」一項（#24）
- 實施者依條例43條之列冊送登記機關登記，由「權利變更或移轉登記」更正為「權利變更或塗銷登記」（#26）

約定分配方式之彈性

- 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方式辦理（#11）
- 未表明分配方式者，得由土地所有權人或權利變換關係人自行選擇（#11）
- 但同一位置有二人以上申請分配時，應以公開抽籤方式辦理（#11）

土地鑑界及測量事宜

- 權利變換計畫核定發布實施後（#23）
 - ✓ 實施者得視地籍整理計畫之需要，申請各級主管機關囑託該管登記機關辦理實施權利變換地區範圍邊界之鑑界、分割測量及登記（#23）
- 權利變換工程實施完竣（#23）
 - ✓ 實施者申領建築物使用執照時，並得辦理實地埋設界樁，申請各級主管機關囑託該管登記機關依權利變換計畫中之土地及建築物分配清冊、更新後更新範圍內土地分配圖及建築物配置圖，辦理地籍測量及建築物測量



簡報結束 敬請指教

• Public and Private Partnership • Downtown Revitalization • City Redevelopment •