

102年營建署都市自主更新種子營培訓計畫

民眾參與都市更新應備之 法律常識及救濟模式

律州聯合法律事務所
蔡志揚律師

課程大綱

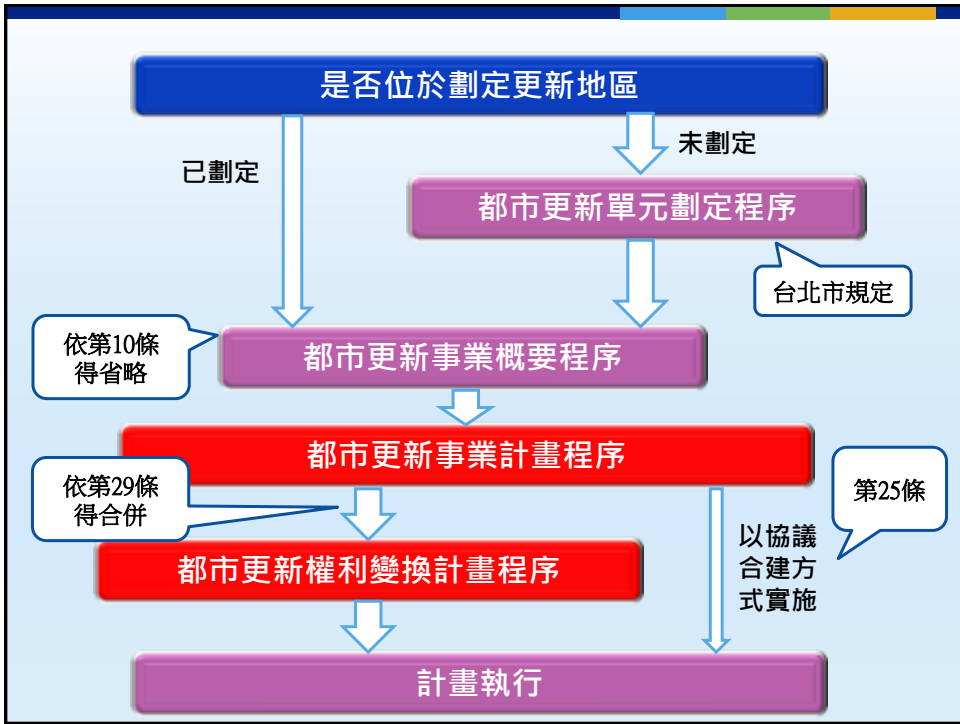
- ▣ 都更程序概說—都更基本認識
- ▣ 劃定都更單元程序—都更程序 1
- ▣ 為何強拆變難了？ —「文林苑」爭議之後...
- ▣ 都更事業計畫程序—都更程序 2
- ▣ 都更權利變換計畫程序—都更程序 3
- ▣ 都更救濟程序—權利救濟雙軌制

都更基本認識

都更程序概說

都市更新程序

- ▣ 劃定都市更新單元、都市更新事業概要
- ▣ 都市更新事業計畫
- ▣ 都市更新權利變換計畫
- ▣ 計畫執行階段

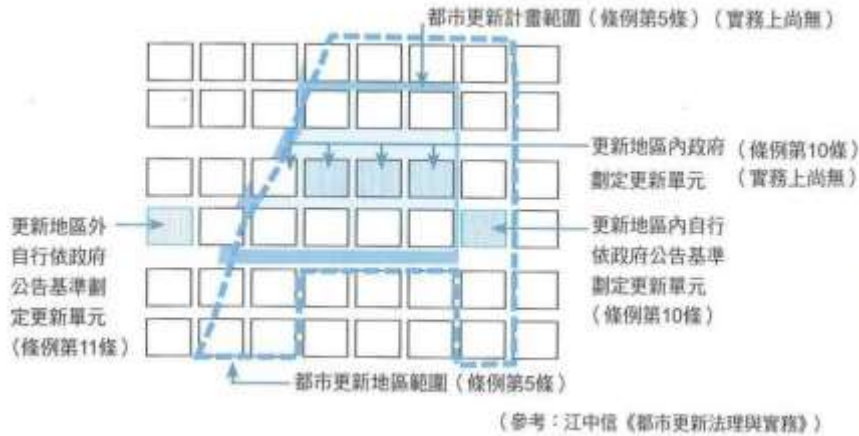


都更程序 -1

劃定都更單元程序

更新地區vs更新單元

「都市更新地區」與「都市更新單元」示意圖



都更地區及單元劃定之法條

- **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…
- **第6條**：主管機關**優先**劃定為更新地區
- **第7條**：主管機關**迅行**劃定為更新地區
- **第10條**：**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**…
- **第11條**：**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**…

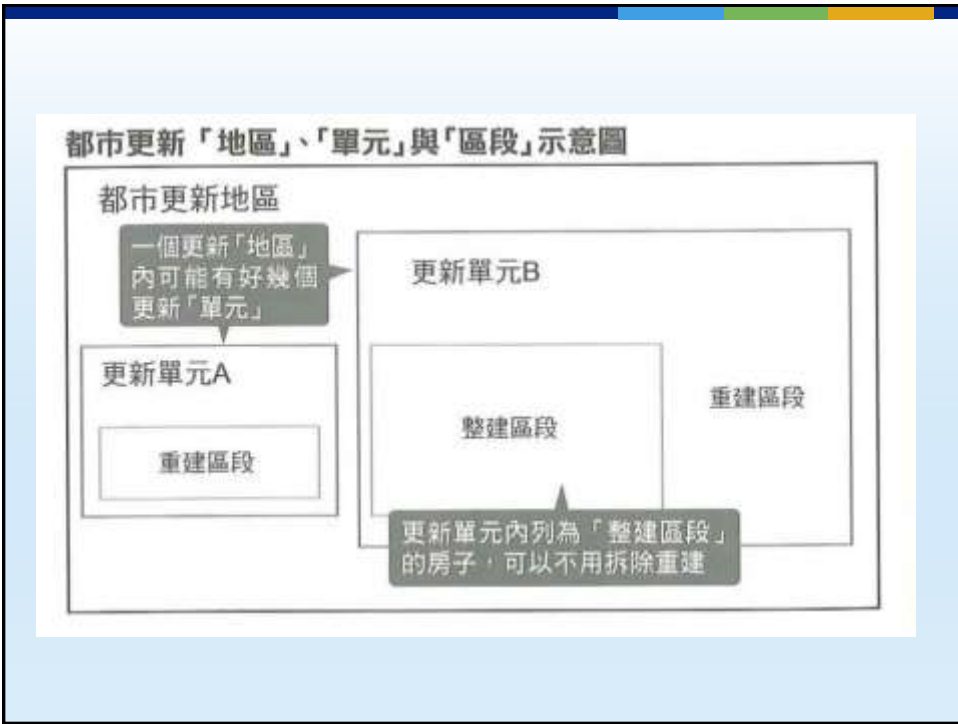
91.10.28 公告

台北市士林區「前街、後街附近更新地區(捷運淡水線西側地區)」

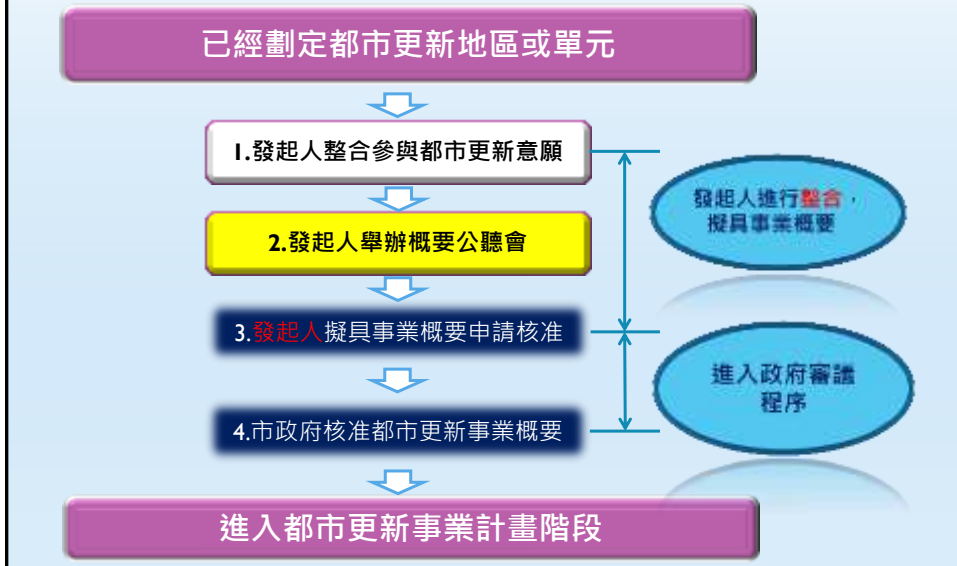
分區: 第一 面積: 0.49公頃
 制定原則: 都市更新條例第六條第二款
 建築物因年代久遠有腐爛或朽壞之虞, 建築物排列不良或道路彎曲狹小, 足以妨害公共交通或公共安全

7-14 士林區・前街、後街附近更新地區 (捷運站淡水線西側)

臺北市士林區陽明段一小段771-2地號等21筆土地都市更新單元



都市更新事業概要



三種劃定更新單元方式

- ▣ 迅行劃定（第7條：災害、配合重大建設）
- ▣ 優先劃定（第6條：窳陋）
- ▣ 自行劃定（第11條：劃定基準）
- ▣ 同意比例計算：
 - ▣ 自行劃定 > 優先劃定 > 迅行劃定

三種劃定方式之同意比例 (第22條第1項)

更新同意比例	迅行劃定地區 (第7條)	政府劃定更新地區內 (第6條)	自行劃定更新單元 (第11條)
私有土地所有權人 人數	1/2 (50%)	3/5 (60%)	2/3 (66%)
私有合法建物所有權人 人數	1/2 (50%)	3/5 (60%)	2/3 (66%)
私有土地 面積	1/2 (50%)	2/3 (66%)	3/4 (75%)
私有合法建物樓地板 面積	1/2 (50%)	2/3 (66%)	3/4 (75%)

面積超過80% · 人數不計

三種劃定方式之同意比例 (行政院草案)

更新同意比例	迅行劃定地區 (第7條)	政府劃定更新地區內 (第6條)	自行劃定更新單元 (第11條)
私有土地所有權人 人數	2/3 (66%)	3/4 (75%)	4/5 (80%)
私有合法建物所有權人 人數	2/3 (66%)	3/4 (75%)	4/5 (80%)
私有土地 面積	2/3 (66%)	3/4 (75%)	4/5 (80%)
私有合法建物樓地板 面積	2/3 (66%)	3/4 (75%)	4/5 (80%)

面積超過90% · 人數不計

為何要提高同意比例門檻？

- ▣ 現行法本來就要求須達9/10門檻才能強拆
- ▣ 實務上實施者常在達到法定同意門檻後，就停止徵詢所有權人意願，或不再溝通協商，企圖「以大吃小」，導致後續產生許多爭議
- ▣ 過多爭議到政府審議時才進行處理，政府人力不堪負荷
- ▣ 彰顯「公共利益」
- ▣ 「多數決」與「財產權保障」的平衡點

政府劃定「都市更新地區」的原因

迅行劃定（條例第7條）			
1	災害損壞	因戰爭、 地震 、火災、水災、風災或其他重大事變遭受損壞	
2	災害防救	避免重大 災害 之發生	
3	重大建設	配合中央或地方之重大 建設	
優先劃定（條例第6條）			
1	公共安全	建築物 羸陋 且非防火構造或鄰棟間隔不足	有妨害公共 安全 之虞
2	公共安全或公共通行	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
3	都市機能	建築物未符合都市應有之 機能	
4	重大建設	建築物未能與重大 建設 配合	
5	文化資產保存	具有 歷史 、文化、藝術、紀念價值	亟須辦理 保存 維護
6	公共衛生或社會安全	居住 環境 惡劣	足以妨害公共 衛生 或社會 治安

如何劃定都市更新單元? 基準為何?

要成為都市更新單元，有 7 個劃定的基準如下 (請參照臺北市都市更新自治條例第 12 及 13 條規定)：



如何劃定都市更新單元? 基準為何?

要成為都市更新單元，有 7 個劃定的基準如下 (參照新北市都市更新單元劃定基準規定)：



更新單元基地條件評估指標

民間訂定「都市更新單元」的基地條件限制（台北市）

指標	內 容	符合程度
指標1	非防火構造超過1/2（需專業簽證）	普通
指標2	現有巷道寬度小於6米之高度達1/2	普通
指標3	屋齡30年鋼筋混凝土建物面積超過1/2	嚴
指標4	結構耐撞擊達1/2（需專業簽證）	普通
指標5	合法建物不符都市計畫分區使用面積達1/2	嚴
指標6	距捷運站、重大建設、觀光據點200m(以基地邊線量測)	嚴
指標7	無化糞池棟數達1/2（需專業簽證）	嚴
指標8	四樓以上樓數佔1/3、半數無電梯且法定停車位低於戶數	嚴
指標9	不足耐震標準(即民國78年以前)的棟數超過1/2	嚴
指標10	道路未開闢面積達1/2	嚴
指標11	合法建物現有建蔽率大於法定建蔽率，且現有容積未達法定容積率1/2	普通
指標12	平均每戶樓板面積低於62.8m ² (約19坪)、或低於93.9m ² 水準之戶數達1/2	嚴
指標13	已指定古蹟、保存區、歷史建築	嚴
指標14	面積3000m ² 以上或完整街廓，且人數與面積均超過3/10同意	嚴

建築物地區環境狀況因素	判定基準
一、建築物腐朽且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞	符合指標1、2其中之一項及其他指標之二項
二、建築物因年代久遠有傾斜或朽壞之虞、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	符合指標2、3、4其中之一項及其他指標之二項
三、建築物未符合都市應有之機能	符合指標5、8、10其中之一項及其他指標之二項
四、建築物未能與重大建設配合	符合指標2、3、4其中之一項及其他指標之二項
五、具有歷史、文化、藝術、紀念價值，應須辦理保存維護	符合指標13
六、居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安	符合指標7、11其中之一項及其他指標之二項
七、避免災害之發生	符合指標1、9其中之一項及其他指標之二項

（「符合程度」參考：江中佑《都市更新案件疑難解決與案例》講義）

更新單元基地條件評估指標

編號	內容
指標1	土、木、磚、石造建物樓地板面積1/2以上
指標2	屋齡30年建物樓地板面積1/2以上
指標3	無電梯住宅棟數1/2以上
指標4	現有停車位低於法定停車位1/2以上
指標5	現有建蔽率大於法定建蔽率，且現有容積未達法容的1/2
指標6	現有巷道彎曲，或寬度小於4米
指標7	已指定之古蹟
指標8	計畫道路、公園、綠地、廣場未開闢完成
指標9	9-1：距大眾運輸系統車站本體及出入口300公尺 9-2：距0.5公頃公園綠地200公尺 9-3：距1000m ² 廣場100公尺 9-4：位於更新策略地區
指標10	面積3000m ² 以上

◆ 重建區段符合指標三項以上

◆ 建物面積未達基地1/3，至少應有一項指標符合指標6~10之一



公共利益？

項目	更新前	更新後
耐震	建物老舊，不符耐震規定。	解決建物耐震性不足問題。
防災	既有巷道單向出口，動線不良，影響救災。	透過更新廢除現有巷，提高救災機能。



公共利益？

➤ 本案未有公共利益，僅對35戶有利，為何可以35戶的少數決定2戶的命運？

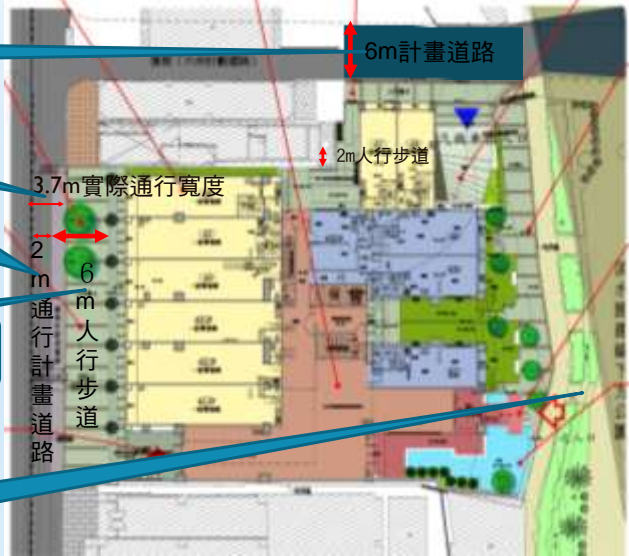
更新後：開闢6m計畫道路

現況：3.7m實際通行寬度

更新前：2m都市計畫道路可通行寬度

更新後：3.7m車行通行寬度+4.6m之人行步道

更新後：退縮2m人行步道與捷運下空間整體規劃







十二年新屋為五層樓別墅型公寓，僅四戶人家，擁
有大戶氣度格局，建物外觀氣派典雅



35

台北高等行政法院100年度訴字第883號判決

□ 指標3之審查：

- 未「實質」審究更新單元內的建築物是否確有傾頹或朽壞之虞，僅以各種建築物的構造種類及耐用年數「形式」上之屋齡，作為判斷建築物是否有因「年代久遠」而有「傾頹或朽壞之虞」的依據，顯不符合條例第6條第2款之規範意旨。
- 主管機關於劃定更新範圍時，應考量該區域內的建築物是否均有「更新」之必要性，系爭十二年建物非但不屬「因年代久遠有傾頹或朽壞之虞」之情形，且根本無「重建」更新之必要。

□ 指標9之審查：

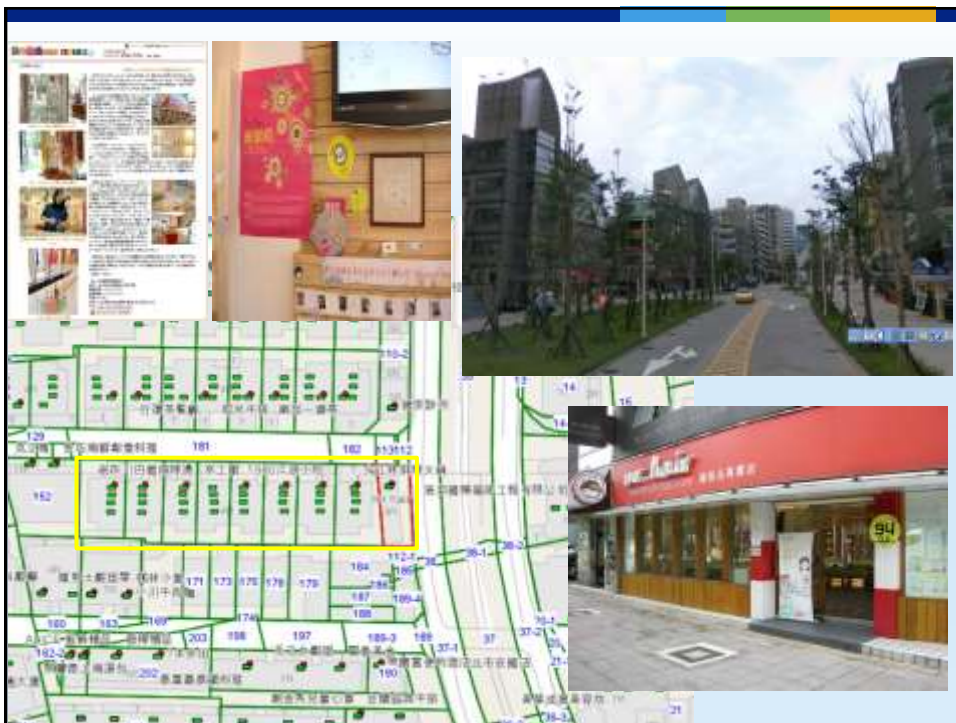
- 建築物興建時有無適用內政部78年5月5日修正後的建築技術規則，並非判斷建築物耐震能力之唯一標準，建築物的耐震能力，因其施工品質、建築年限、維護管理使用等因素而有所不同。
- 主管機關於未經任何結構安全的檢測評估，亦未赴現場勘查之情況下，就以更新單元範圍內17棟建築物中有16棟未適用78年修正後的建築技術規則為由，率爾斷定有條例第6條第2款「建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞」而「足以妨害公共安全」之情形，並不可採。

□ 指標14之審查：

- 此一指標與判斷是否符合得劃定為「更新地區」之要件無涉，主管機關將與之無關的指標一併列入評估，牴觸條例第6條第2款之立法意旨，並逾越該款規定的限度，違反「**不當聯結禁止原則**」，且其規範效果係對於不同意被劃定為更新地區內建築物所有權人之自由權利增加法律所無的限制，違反「**法律保留原則**」。
- 指標14之立法目的，係為鼓勵大面積基地更新，以利整體規劃設計、留設較多開放或防救災空間，並改善都市景觀及提升生活環境品質而設？
- 該等目的因為都市更新條例之立法意旨，惟仍應以**符合**都市更新條例所規定得劃定為更新地區之**要件**，且有**更新之必要為前提**，如不符合都市更新的前提要件，則更新單元內的面積大小以及街廓是否完整，就不應列為主管機關考量是否符合條例所定得予劃定為更新地區之評估指標。

□ 一般法律原則之審查：

- 劃入系爭十二年新建物，有助於消防通道之規劃？
- 被告為消防救災需要，本應於核發該屋建造執照時予以考慮，或應協調所屬機關將現況路燈遷移或另為適當之處置，以維持原4米計畫道路之淨空，而非嗣後藉由強制拆除人民已領得建（使）照且**無更新必要**之合法建物，換取消防車得以順利通行之道路寬度，有違**誠信原則**及**信賴保護原則**。
- 系爭更新範圍劃定可獲取大面積之「公共開放空間或藝文景觀」？
- 系爭更新範圍內有大面積之公有土地，佔全部土地面積23.76%，如以缺乏該等空間為由，理應優先以該公有土地規劃，原處分竟以**強制拆除建築物及強徵土地之方式**，以達換取「公共開放空間或藝文景觀」之目的，亦與**比例原則**有違。





- 內政部101年10月23日台內訴字第1010339046號訴願決定書（案號：1010100020）
- 臺北市士林區三五段1小段672地號等5筆土地為更新單元自行劃定案



- 內政部101年10月23日台內訴字第1010339046號訴願決定書（案號：1010100020）
- 臺北市士林區三五段1小段672地號等5筆土地為更新單元自行劃定案



- 內政部101年10月23日台內訴字第1010339046號訴願決定書（案號：1010100020）
- 臺北市士林區三五段1小段672地號等5筆土地為更新單元自行劃定案
- 指標3之審查：
 - 本更新單元內之建築物均為加強磚造或鋼筋混凝土造建築物，皆於民國63年至64年間建築完成，該等建築物既均在「建築改良物耐用年數及每年折舊率表」耐用年數內，原則上應屬安全無慮。則原處分機關逕將系爭環境評估標準指標(三)規定以各種建築物之構造種類及其屋齡作為判斷本更新單元內建築物是否該當於「未能與重大建設配合」之依據，參照臺北高等行政法院100年度訴字第883號判決及最高行政法院101年度判字第647號判決理由，業已違反不當聯結禁止原則。

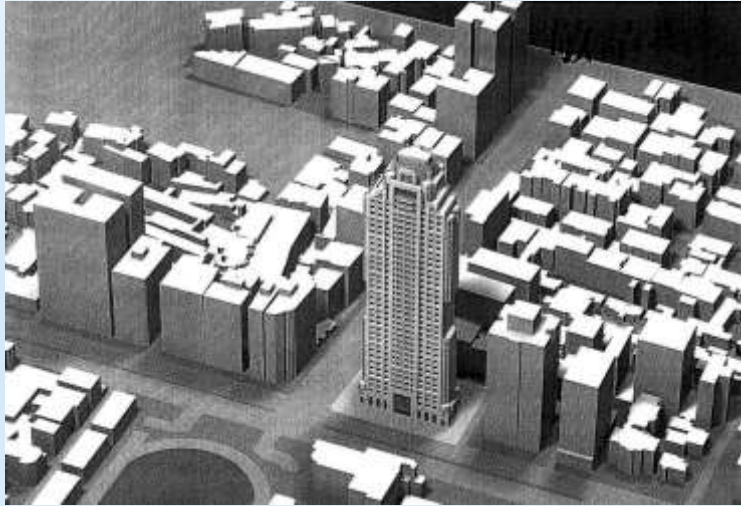
▣ 指標6之審查：

- ▣ 原處分機關認為本更新單元距離「蘭雅公園」約137公尺，符合評估指標(六)。惟都市更新屬於都市計畫之一環，所謂「重大建設」，依本部93年1月7日內授營字第0920091111號函釋略以：「都市計畫法第27條第1項第4款『為配合…直轄市或縣(市)興建之重大設施』，係指配合直轄市或縣(市)『興建』之『重大建設』，有迅行變更之必要，直轄市、縣(市)政府參酌下列原則逕予認定者：(1)已列入地方政府施政方針、施政計畫之重大設施建設計畫者。(2)已編列預算達政府採購法規定之查核金額以上之地方重大建設者。(3)報經中央各目的事業主管機關專案核准補助1/2以上經費興建之重大設施者。(4)其他符合都市計畫相關法令或審議規範規定，得依都市計畫法第27條規定辦理都市計畫變更者。」

「文林苑」爭議之後...

為何「強制拆除」變困難了？

為何「強制拆除」這麼困難？



「鄰居」可以當都更訴訟的原告！

- ▣ 最高行政法院100年度裁字第1904號
- ▣ 主管機關給予更新單元內之建築基地容積獎勵，須考量更單元之整體規劃設計與「鄰近地區建築物」之量體、造型、色彩、座落方位相互調和，其規範保護範圍顯包含更新單元「外」鄰近地區居民之環境、景觀、防災等權益，而非限於更新單元「內」土地或建物權利人之財產權。
- ▣ 系爭更新計畫案，可能影響鄰近居民通行便利、防災、日照、景觀、公共設施使用及房屋安全等環境權益，揆諸行政訴訟法第4條第1項規定之起訴要件，尚無不合。。

都更案欠缺「高度」公共利益



都更案欠缺「高度」公共利益



都更案公共利益



都更案公共利益



都更案公共利益



都更案公共利益



都更案公共利益



都更案公共利益





Z字型劃定-「青玉岸」

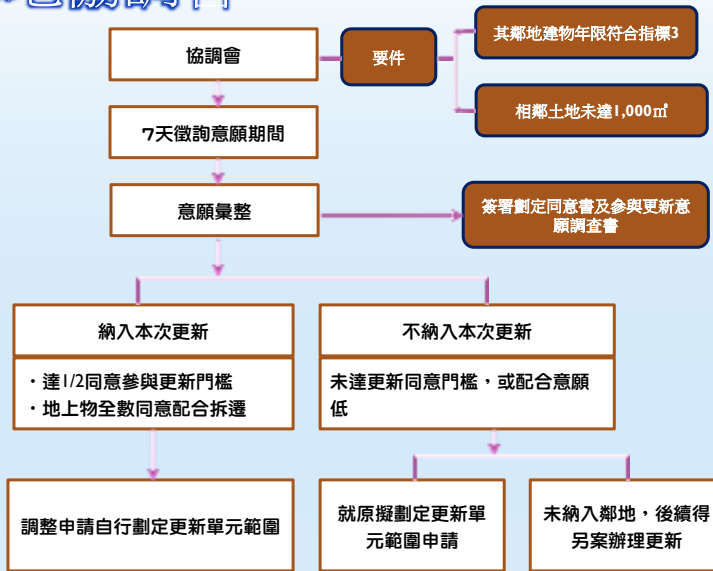
(臺北市文山區萬慶段一小段483-3地號等16筆土地都市更新案)

位置圖

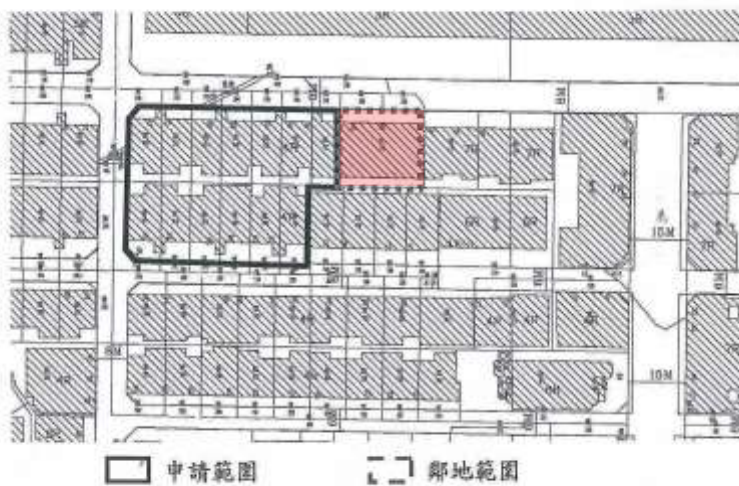
更新單元

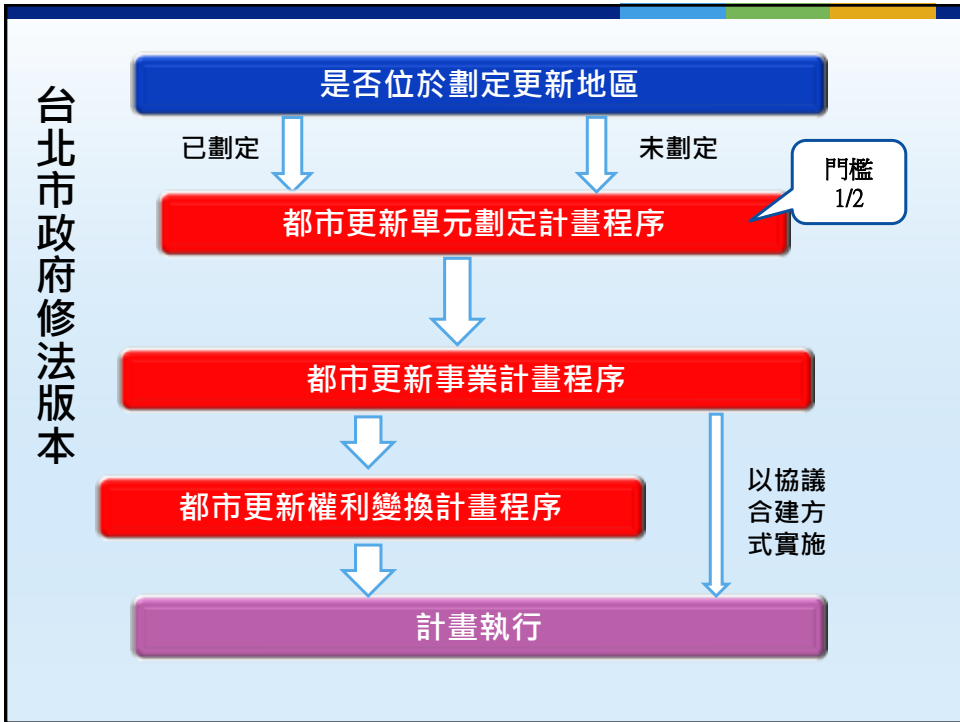
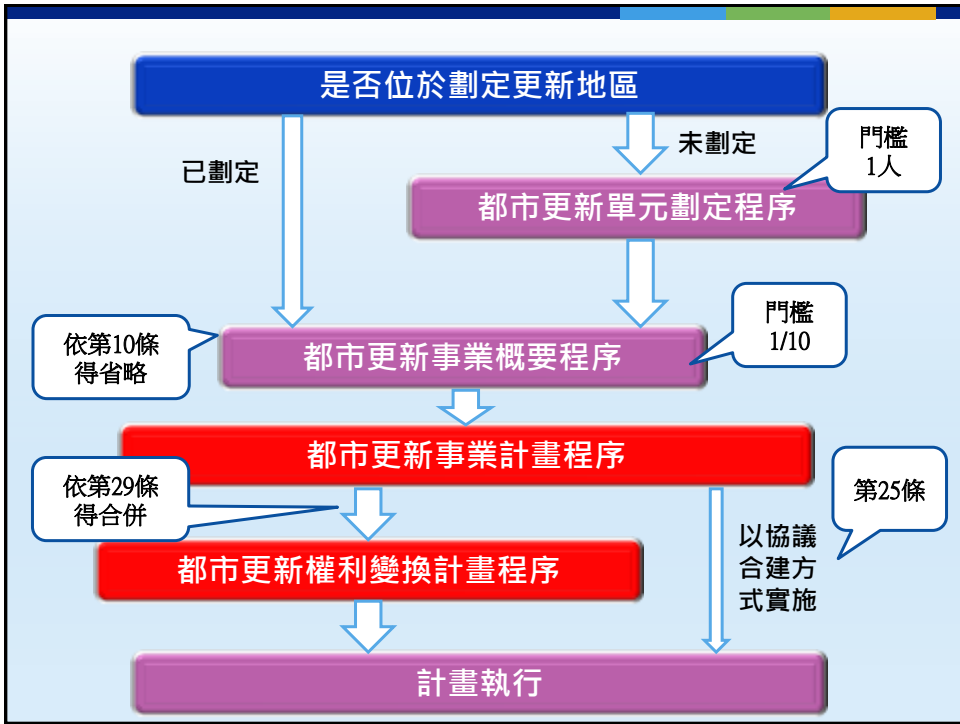
更新地區

鄰地協調會

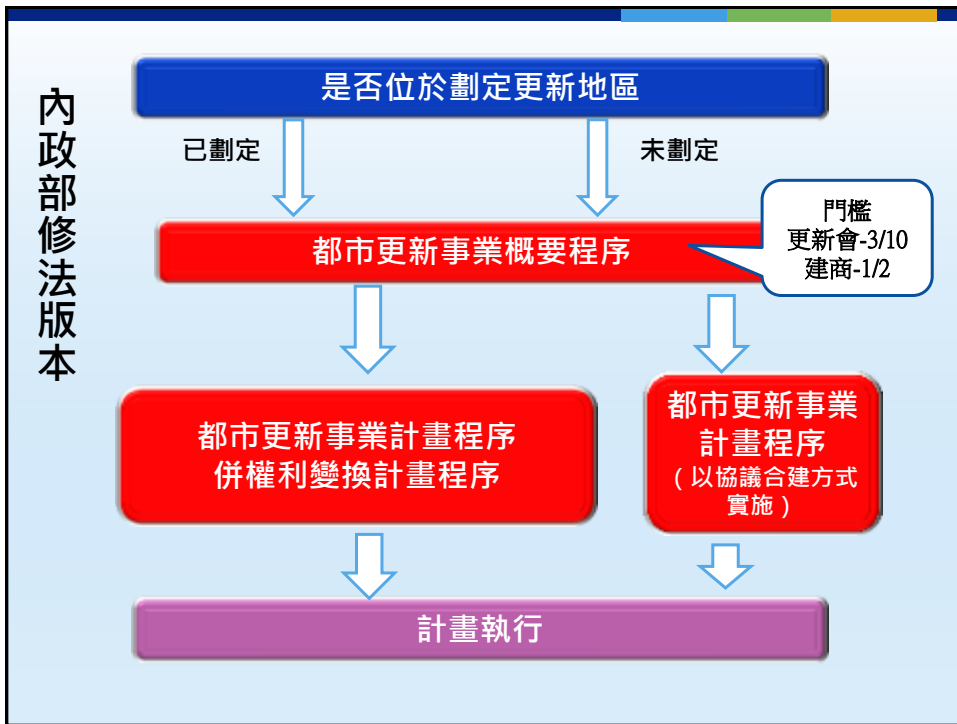


◆檢附本案基地地形圖供參





台北市政府
修法版本



都更程序 -2

都更事業計畫程序



臺北市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地
都市更新事業概要同意書

本人○○○(以下稱申請人)在台北市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業概要中，並選定○○○為代表，向臺北市政府申請核准，同意參與本案並謹此如下：

一、土地

申請地區			
區 段			
小 段			
地 號			
土地面積 (m ²)			
權利範圍			
持分面積 (m ²)			

二、建物

區 段	建物門牌			
	地 址			
樓 地	分 址			
	地 址			
(建) 物 類 別	主建物總面積 (A)			
	附屬建物面積 (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 (G) (A) × (F) × (E)			

本同意書人：
統一編號：
聯絡地址：
聯絡電話：

(簽名處)
日期：____年____月____日

中華民國○○年○○月○○日

■本人○○○如與本案關係密切，且本同意書僅供○○○代表申請向「臺北市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地更新事業概要」使用，禁止移作他用。
 ■本事業概要同意書一經簽定，如經撤銷，需依該都市更新條例第22條第5項規定辦理。

事業概要同意書

撤銷同意的時限

- ▣ 報核前—**得不具理由撤銷同意**
 - ▣ 內政部97年10月16日台內營字第0970808223號函
- ▣ 報核後、公開展覽期滿前—**得撤銷同意**
 - ▣ 但如出具同意書與報核時之都市更新事業計畫權利義務相同，則不得撤銷
 - ▣ 主管機關得通知申請人限期補正，屆期未補正者，駁回其申請
- ▣ 公開展覽期滿後—**除有意思表示錯誤、不自由或雙方合意撤銷外，不得撤銷同意**

內政部98年11月2日內授署更字第0980810791號函

- ▣ 98年10月23日「研修都市更新條例、都市更新權利變換實施辦法及都市更新建築容積獎勵辦法部分條文相關事宜會議紀錄」結論：
- ▣ 請**所有權人**於申請撤銷同意書時**舉證**其權利義務不相同之意見，並請**實施者**就舉證事項提出說明，將兩造意見送請更新**委員會討論**處理。

權利義務不相同？

- ▣ 陳情人於100年○月發現實施者財務狀況有問題，有多名債主找上陳情人詢問都更案狀況，陸續已知該公司積欠之債務有大○建設、港○營造、立○營造、台○、○原建設、有○建設、○邦建設、○教授、○地主、○特助、○姓股東、員○建設、○揚投資等（附證：票據信用資料查覆單、退票理由單、律師函、台灣台北地方法院及台灣高等法院判決節本）
- ▣ 都市更新時程獎勵達7%，但因實施者整合延遲，於報核時已降至5%
- ▣ 簽同意書時告知無停車獎勵

「同意書」問題之修法方向

- ▣ 第22條第3項但書刪除
- ▣ 台北市政府修法版本：
 - ▣ 權利變換階段增加取得「同意書」之報核要件
- ▣ 行政院修法版本：
 - ▣ 原則上事業計畫應併權利變換計畫報核
 - ▣ 例外（經主管機關同意得單獨報核）：應再次取得「同意書」
 - ▣ 撤回限制：但更新後獲配之面積及權利價值不低於報核時之計畫，且財務負擔不高於報核時之計畫者，不在此限。

簽同意書前，應先釐清：

- ▣ 1. 建築設計
- ▣ 2. 分配面積及位置、選屋原則
- ▣ 3. 實施者
- ▣ 4. 安置方式
- ▣ 5. 租金/營業補貼
- ▣ 6. 違約罰則
- ▣ 7. 退場機制

都市更新事業計畫及權利變換計畫一併報核



「事業併權變」可解決同意書問題嗎？

「事業併權變」報核的問題點：

- ▣ 「同意門檻」未達到就開始辦權變
- ▣ 「容積額度」未確定就開始辦權變
- ▣ 「共同負擔比」未經初步審核就開始辦權變
- ▣ 「選配原則」未經審議核可就開始辦權變
- ▣ 易造成地主困惑
- ▣ 迫使實施者在計畫未臻成熟時即須辦權變

白組更新會較無同意被「綁架」的問題

都市更新團體設立管理及解散辦法：

- ▣ 會員大會之決議，以會員1/2以上並其所有土地總面積及合法建築物樓地板總面積均超過1/2之出席，並出席人數超過1/2，出席者之土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過1/2以上之同意行之。但下列各款事項之決議，視其實施地區性質，分別依本條例第22條規定人數與土地及建築物所有權比例同意行之：
 - ▣ 一、訂定及變更章程。
 - ▣ 二、會員之處分。
 - ▣ 三、議決都市更新事業計畫擬定或變更之草案。
 - ▣ 四、理事及監事之選任、改選或解職。
 - ▣ 五、團體之解散。
 - ▣ 六、清算之決議及清算人之選派。
- ▣ 營建署都更作業手冊一更新會章程範本：「議決權利變換計畫」及「議決權利價值之查估」建議依都更條例第22條比例同意行之。

都更程序 -3

都更權利變換計畫程序

都市更新權利變換計畫

都市更新事業計畫核定

1. 實施者進行權利變換意願調查及土地相關權利協調處理

2. 實施者委託專業估價師進行估價

3. 分配單元規劃及通知選配

4. 實施者舉辦公聽會

5. 實施者擬具權利變換計畫申請報核

6. 市政府辦理公開展覽及公聽會

7. 提請審議會審議

8. 權利變換計畫核定

進入執行計畫階段

真的會擬具權利變換計畫

進入政府審議程序

權利變換之方式（條例第31條）

- 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。

最小分配面積單元（台北市都市更新自治條例第11條）

- 主管機關依都市更新條例第30條規定訂定權利變換最小分配面積單元基準時，應依個案並考量本市未來都市發展之型態、人口結構、產業特性等因素，就權利變換計畫規定之最小建築單元面積及其對應之土地所有權持分面積，訂定最小建築單元之建築物與土地總價值後定之。
- 前項基準之最小建築單元面積，扣除公用部分、雨遮、露台及陽台面積後不得小於46平方公尺。但本市整宅之都市更新事業，不在此限。

分配爭議問題

- ❑ 原土地所有權人得否出資以**現金抵付共同負擔**？
 - ❑ **條例第30條**：…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**…
- ❑ 「不能」參與分配者，願以**現金**填補其不足「最小分配單元」部分之權利價值，實施者可否拒絕？
- ❑ 法令未規範「**適當之分配面積單元**」，實施者規規劃設計的「最小分配單元」面積過大，造成大多數的原土地所有權人均「不能」參與分配，是否違法？

(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

權利變換意願調查表

本人_____對於 (縣市) (鄉鎮市區) 段 小段 地號等
 筆土地都市更新計畫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，領取補償金。

本人_____為 (縣市) (鄉鎮市區) 段 小段 地號等
 筆土地都市更新計畫範圍內之所有權人或權利變換關係人。茲報如下：


一、土地：_____筆地號

地號	小段	地號	土地面積(㎡)	權利範圍	持分面積(㎡)

二、建物：_____筆建物

建物	建物門牌	樓面積(㎡)	權利範圍	持分面積(㎡)

所有權人：
 身分證字號(統一編號)：
 聯絡地址(營業用房地)：
 聯絡電話：
 中華民國○○○年○○月○○日



附件 8-5 更新後申請分配位置調查通知函

實施者○○○○○○函

受文者：○○○(土地所有權人或權利變換關係人)

發文日期：中華民國○○年○○月○○日

發文地點：○○○

主旨：為辦理「○○(縣市)○○(鄉鎮市區)○○段○○小段○○地號等○○宗土地都市更新權利變換計畫案」，辦理「分配位置調查」期間，內附應檢附文件，請 查照。

說明：

- 一、依都市更新條例及都市更新權利變換實施辦法第 31 條及相關規定辦理。
- 二、本處都市更新權利變換申請分配範圍自○○年○○月○○日起至○○年○○月○○日止，請 洽洽於○○年○○月○○日(上/下)午○○時前將「更新後分配位置申請書」辦理。
- 三、若 台端與申請本案權利變換分配，提供更新後應分配權利價值，本處本更新案可供分配之建物存貨量(含存貨總額、面積及樓層等資料)，選擇分配單元及車位，**實際分配後不得超過「個分配單元為原則」**，並於第二項說明期限內提供下列文件與處：
 - 四、台端與申請本案區內權利人合辦申請配合者，請另提供更新後分配分配協議書，並說明配合分配情況。
 - 五、若 台端與申請提供更新後應分配權利價值未達最小分配面積單元，應查核以現金繳納共同負擔費用參與權利變換，應於第二項說明期限內提供申請協議書及相關證明，若協議不成則採取補償金。(實施者提供補償金列本項說明)
 - 六、台端未於第二項之期限內提供分配位置申請書，同一位置有二人以上申請分配時，以公開抽籤方式辦理，抽籤公開抽籤之時間訂為○○年○○月○○日(上/下)午○○時，地點為○○○○。

正本：土地所有權人或權利變換關係人

副本：實施者○○○○○○

實施者

章印

更新後申請分配
位置調查通知函

擬定○○(縣市)○○(鄉鎮市區)○○段○○小段○○地號等○○宗土地都市更新權利變換計畫案

更新後分配位置申請書

申請人：_____

本人願意參與分配，茲就實施者所提更新後應分配單元之面積位置對照表及更新後分配圖、各樓層平面圖、申請分配下列單元及車位數量。

一、分配單元類別：

本人申請分配單元之「單元編號」為_____，面積_____個單元

二、汽車停車位類別：

本人申請分配車位_____位，其「車位編號代碼」為_____

說明：

- 1.權利變換調查與申請分配
 - (1) 若有區分所有權人同時申請同一分配單元，則以公開抽籤決定之。
 - (2) 實際分配價值為分配單元與停車位加總，若該處分配價值為多時，實施者應分配價值低者，補償差額資金；若該處分配價值為少時，則由實施者補償價值差額，補償金額由_____。
 - (3) 實際分配後不得超過「個分配單元為原則」
2. 公告時間

實施者：本項規定期限內未達意願者，應於期限屆滿前向更新地區內之權益人，並與申請人及更新案時之區分所有權人及權利變換申請人，實施者應提供更新後權利變換實施辦法第 31 條規定，以公開抽籤方式分配之，預定公開抽籤之日時間訂為○○年○○月○○日(上/下)午○○時，地點為○○○○。
3. 以上分配單元及停車位之面積及位置以都市更新案委員會通過版本為準

此致 ○○○○(實施者)

申請人：_____

身分證字號(統一編號)：_____

聯絡地址(書寫所在地)：_____

聯絡電話：_____

中華民國○○年○○月○○日

更新後分配
位置申請書

選屋爭議問題

- ▣ 「實際選配後找補以不超過1個分配單元為原則」，限制選配之法令依據？
 - ▣ 條例第31條：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。
 - ▣ 權利變換實施辦法第 11 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畫表明分配方式辦理…

選屋爭議問題

- ▣ 土地所有權人超額選屋
 - ▣ 內政部100年12月7日台內營字第1000810535號函釋
 - ▣ 所有權人選配價值遠高於其應分配價值一節，屬實施者由土地所有權人折價抵付或現金補償後取得之房地，宜由實施者與所有權人合意為之。
 - ▣ 都市更新實施權利變換時，除應分配部分外，土地所有權人得與實施者合意另為選配部分，另為選配部分不適用都市更新權利變換實施辦法第11條第1項本文規定之公開抽籤方式辦理，且應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限。

權利變換選屋方式（權變第11條）

- 選屋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。

選屋爭議問題

- 都市更新事業計畫表明之分配方式，可否限定：「同一位置有二人以上申請分配時，應由權利價值較大者優先選配」？
- 都市更新事業計畫表明之分配方式，可否限定：「原土地所有權人得優先在原位置、原樓層分配」？
- 都市更新事業計畫表明之分配方式，可否限定：「原土地所有權人由一樓往上選配、實施者由頂樓往下選配」或「原土地所有權人限選配更新後A棟建物」？

更新前



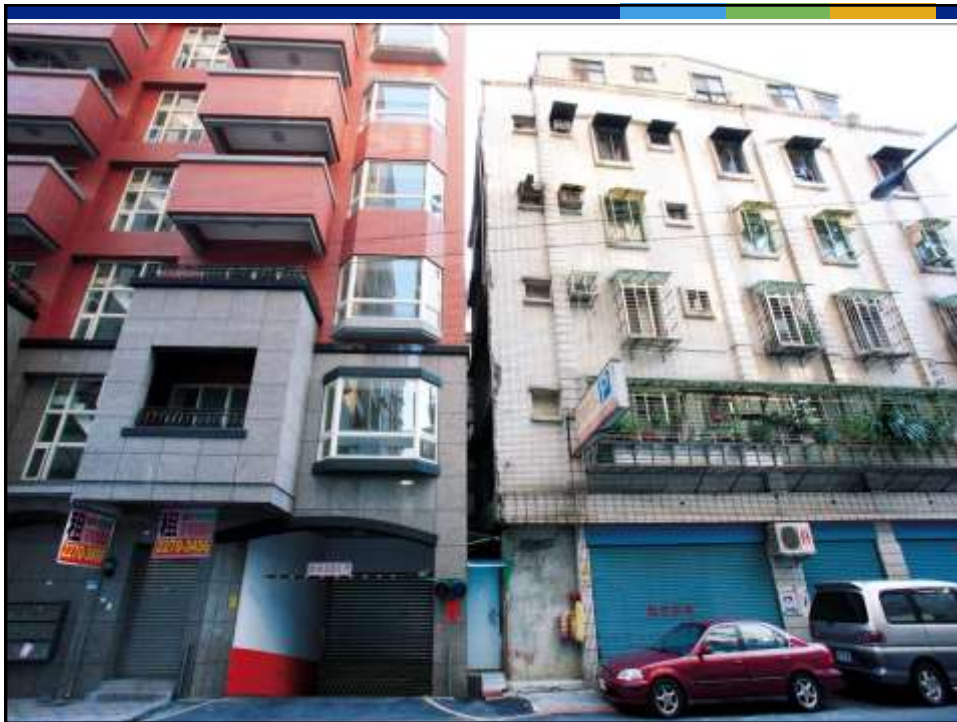
更新後



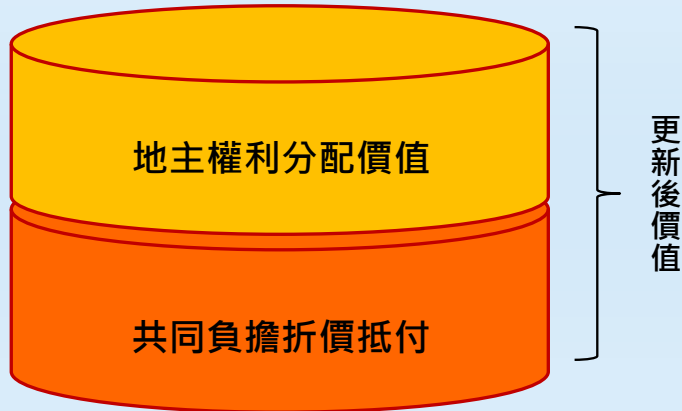
「土城市延和里金城路社區都市更新事業計畫暨權利變換計畫」

在該部分無法定空地 邊埋開挖車道

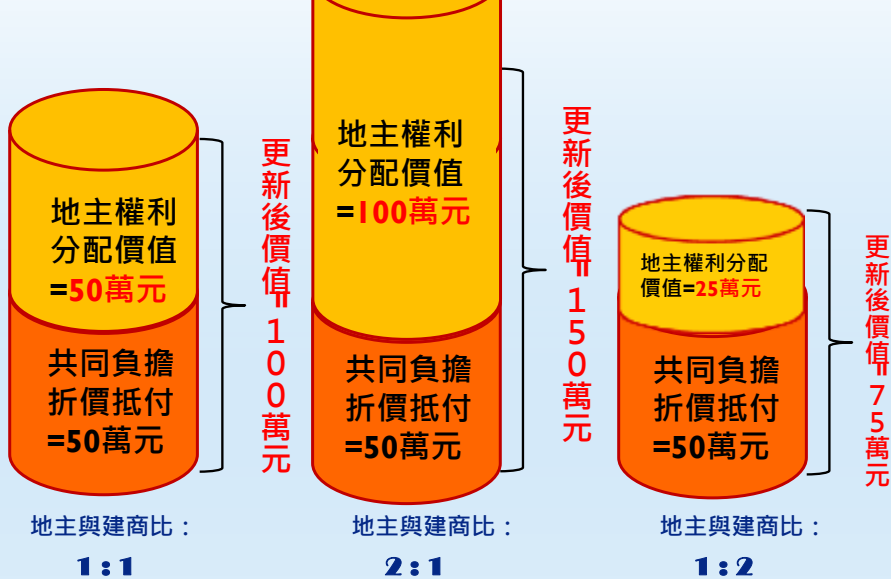
此則是區縮地 為何要拆樓呢?



- 第30條：實施權利變換時，權利變換範圍內供公共使用之道路…抵充外，其不足土地與工程費用…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。
- 第31條：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。



更新後權利價值與地主權利分配價值的關係



看懂權利變換計畫

□ 三要點

- 更新前價值及比例
- 共同負擔比例
- 更新後總價及選配單元價值

更新前總價值: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:6000萬
甲需負擔之成本= $6000 \times 0.1=600$ 萬

更新後資產總額:15,000萬

甲的應分配價值
 $15,000 \text{萬} \times 0.1 = 1500 \text{萬}$ - 600萬需負擔成本 = 900萬

甲應分配價值=900萬選配 5F 價值800萬之房子
甲獲得找補金:900-800=100萬

如乙與甲有相同之應分配價值:900萬選配 2F 價值1000之房子乙獲得找補金:900-1000=-100萬



「建商從頂樓往下分」
高樓層估低→建商可多分些

A地主
更新前應分配價值
→2000萬元

1500萬元

1000萬元

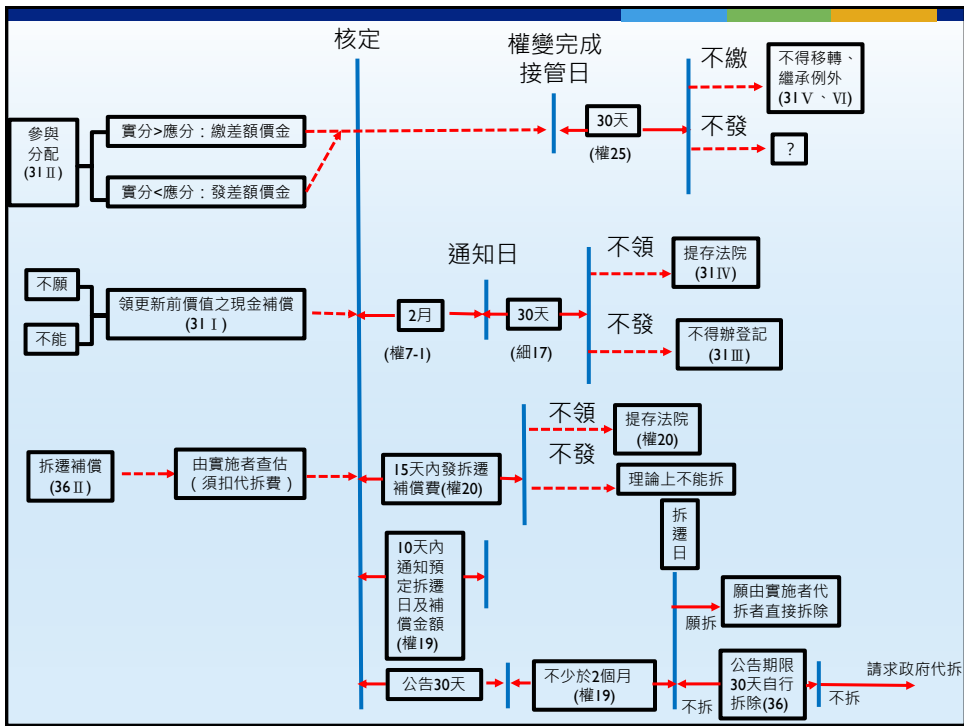
4000萬元

委託估價方式（權變辦法第6條）

- 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。

委託估價方式修法方向 （內政部都更條例修正草案）

- 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，由實施者委託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，或一家由實施者指定，其餘自主管機關建議名單中，以隨機方式選任之。
- 各級主管機關審議權利變換計畫必要時，得就實施者所提估價報告書委託其他專業估價者提複核意見，送主管機關參考審議。
- 第一項權利價值查估費用，由實施者委託相關職業團體代收付。
- 第二項之名單，由各級主管機關會同相關職業團體建議之。



權利救濟雙軌制

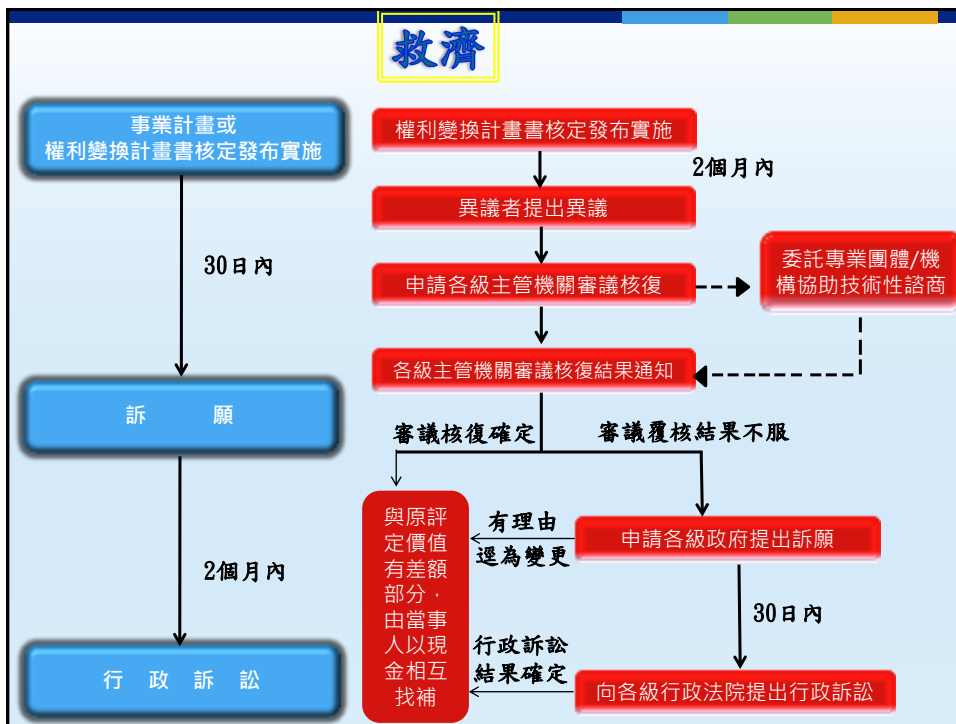
都更救濟程序

通常救濟程序—訴願 (1)

- 訴願之提起
 - 應繕具訴願書 (訴願56)
 - 只要有「**不服的表示**」即可→但應於30日內補送訴願書 (訴願57)
 - **最高行95裁2112**：認定人民之陳情書究係單純陳情抑或不服之表示，其判斷錯誤之不利益，不應由人民負擔。
 - **最高行100裁1243**：抗告人係爭執**權利價值**以外之事項，內政部本應依訴願程序加以審議，詎內政部將訴願視為提起審議核復程序，移請北市府辦理，原審誤以為抗告人未經訴願逕提撤銷訴訟，即有未合。
- 訴願書不合法定程式→其情形可**補正**者，應通知訴願人於20日內補正 (訴願62)

通常救濟程序—訴願 (2)

- 訴願期間之計算 (訴願14)
 - 訴願之提起，應自行政處分達到或公告期滿之次日起**30日**內為之。
 - **利害關係人**提起訴願者，前項期間自**知悉時**起算。但自行政處分**達到或公告期滿後**，已逾**3年**者，不得提起。
 - 訴願之提起，以原行政處分機關或受理訴願機關收受訴願書之日期為準。
 - 訴願人誤向原行政處分機關或受理訴願機關以外之機關提起訴願者，以該機關收受之日，視為提起訴願之日。
- 管轄錯誤之處理 (訴願61)
 - 訴願人誤向原處分機關或訴願管轄機關以外之機關作不服原行政處分之表示
 - 視為自始向訴願管轄機關提起
 - 收受機關應在10天內移送原處分機關，並通知訴願人



權利價值異議（條例第32條）

- 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。

權利價值異議行政訴訟

- 最高行政法院99判668
 - 都市更新條例第32條規定，係就權利變換計畫之異議案件，為能有客觀且公平之機制，避免發生偏差情事，法所規定之**特別程序**予以處理救濟。
- 最高行政法院98判403
 - 若非屬「權利價值」之異議，而係**權利變換計畫書內其他項目**，尚非都市更新條例第32條第1項異議程序適用之範圍
- 「**評價基準日**」
 - **權變辦法第6條**：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。
 - **權變辦法第8條**：第6條及第7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。
 - 最高行100判1385、2092：**非**屬第32條救濟事項

權利價值異議行政訴訟案例 (北高行99訴420、最高行101判534)

- 對於**他人**之權利價值、共同負擔之項目及金額等其他權利變換計畫之內容有所爭執，須依通常救濟程序為之。
- 被告之審議決定具有「**判斷餘地**」，原告應舉證證明其有判斷之瑕疵。
- 異議事項第1項：「**三家估價報告相似度奇高**」
 - 更新案之審議乃就實施者評定之專業估價者進行審議，即**應就評定之該份估價報告之權利價值是否適當加以審議**，是以其餘二家估價報告是否與評定之估價報告有相似度奇高及其是否合理等問題，與權利價值之爭議無關。
- 異議事項第2項：「**原估價選取之案例至今已有30%至50%之漲幅，應重新選取案例**」
 - 權利價值之評估，係就評價基準日當時之權利價值為準（權變辦法6 I），**後續土地之漲幅與權利價值之評估無關**。
 - 原告**起訴後另提**「選用之估價案例不當」、「捨近取遠、選用偏離估價、成交時間距離評價基準日2年前」云云，核與本件異議事項「原估價選取之案例至今已有30%至50%之漲幅」有所不同，故**無從取代而為主張**。

- 異議事項第3項：「建物完成日期延後影響分配比例，應重新估」
 - 按權利價值係指原告建物及土地應被評定為多少金額之價值問題，即限於「對其權利價值」有異議，並衍生實施者「差額找補」之問題，故分配比例並非權利價值之爭議。
 - 分配比例之決定係於權利變換計畫時即已決定，建物完成日期之延後不致影響所有權人之分配比例。
- 異議事項第4項：「更新後價值以93年1月6日為評價基準日，有所不當」
 - 按評價基準日係評價權利變換之各該權利價值之基準日（權變辦法6 I），並非土地所有權人「對其權利價值」異議之問題，故非都市更新條例第32條第1項異議程序之適用範圍。
- 異議事項第5項：「營建費用在審議過程中調高，屬不合理」
 - 營建費用並非其土地或建物之權利價值，亦不衍生實施者「差額找補」之問題，非屬權利價值之爭議。
 - 都市更新條例所稱之「權利價值」，係指「更新前」之權利價值而言，並非指「權利變換後之權利價值」。

- 異議事項第6項：「所有權人無法多分配兩戶以上單元，並補足差額予實施者，故不合理」
 - 原告未具體說明其何項土地或建物之權利價值應予增加，因此可多分配兩戶以上單元。
 - 有關所有權人之分配比例，原告所稱「可受分配之權利價值」云云，並非都市更新條例所稱之「權利價值」。
- 異議事項第7項：「更新前建物裝潢應考量為不動產總值中以為更新前權利價值基礎」
 - 本件更新前建物之估價，已分別考量住宅用之一般裝潢與商業用之一般裝潢。
 - 裝潢部分之金額，則併入不動產總值中計算，不另單獨認列裝潢價值，此種估價方式為估價實務之常態（參諮商意見書）。
- 異議事項第8項：「合法使用權未予估價，實施者未反應異議人約定專用之花園與車庫價值」
 - 原告所稱更新前花園與車庫加蓋部分皆未取得合法登記事宜，自無法視為「合法」，故不應將其占用之空間計入權利價值。
- 異議事項第10項：「更新後停車位價格每個以310萬元及290萬元計價之不合理」
- 異議事項第11項：「更新前其之1A與1B二戶係合併使用，應予以合併估價，調高B戶更新前單價，使單價一致」