



2019

政府主導都市更新講習會

會議資料

(上午場)



主辦單位：內政部營建署

協辦單位：財團法人都市更新研究發展基金會



# 2019 政府主導都市更新講習會

主辦單位：內政部營建署

協辦單位：財團法人都市更新研究發展基金會

## 北 中 南

時間	108/12/20(五)	108/12/27(五)	108/12/25(三)
地點	內政部營建署 五樓大禮堂 (臺北市松山區八德路二段342號)	臺中市政府 市政大樓惠中樓301會議室 (臺中市西屯區臺灣大道三段99號)	高雄市政府 四維行政中心B2大禮堂 (高雄市苓雅區四維三路2號)

時間	議程
09:00-09:20	報到
09:20-09:30	長官致詞
09:30-11:30	都市更新條例修法重點暨都市更新作業手冊修訂重點
11:30~12:30	午餐/下午場次報到
12:30~14:30	政府主導都市更新推動原則暨推動手冊之重點說明
14:30~14:40	中場休息
14:40~16:40	政府主導都市更新招商作業原則暨招商作業手冊之重點說明



營建署都更入口網



都更基金會官網



會議資料電子檔



# 政府主導都市更新 講習會

『都市更新相關手冊研修及行政指導研擬』委託專業服務案

## 2019 修訂都市更新作業手冊

財團法人都市更新研究發展基金會

麥怡安 主任

內政部營建署

都市更新基金會

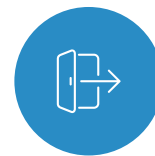
### 大綱



PART 01  
修訂原則



PART 02  
章節  
架構調整



PART 03  
各章  
修訂重點



PART 01

# 修訂原則



91年版

都市更新作業手冊(草案)

內政部建築司  
中華民國九十年一月

## 修訂原則

都更條例及  
子法修正

解釋函及法院  
訴訟判決(例)



地方主管機關  
建議事項

實務執行  
經驗回饋



97年11月修訂版公布

都市更新作業手冊

97年修訂版

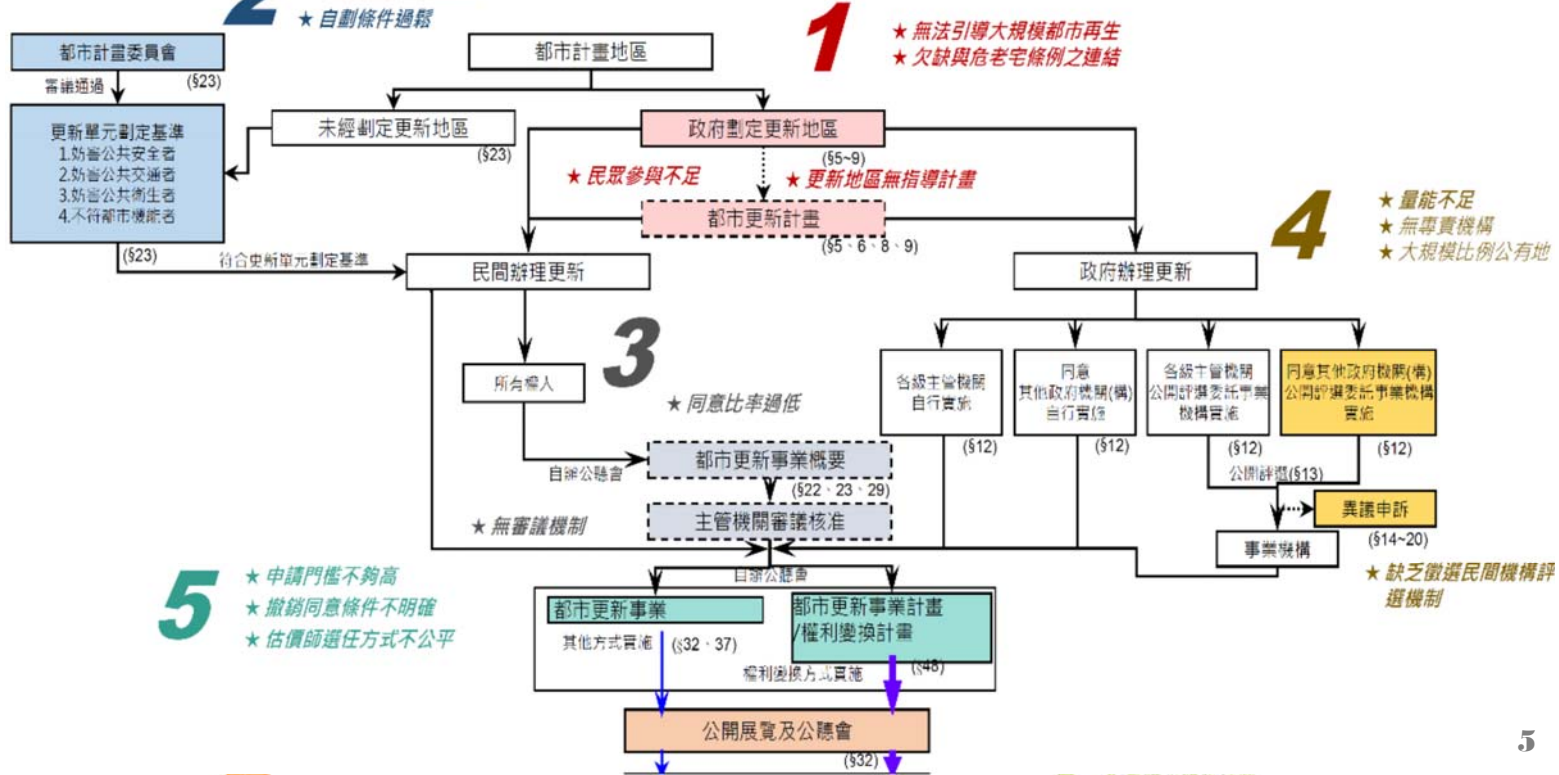
營建雜誌社 編印  
中華民國九十七年十一月

**2** ★ 欠缺與都市計畫連結  
★ 自劃條件過鬆

**1** ★ 無法引導大規模都市再生  
★ 欠缺與危老宅條例之連結

**4** ★ 量能不足  
★ 無專責機構  
★ 大規模比例公有地

**5** ★ 申請門檻不夠高  
★ 撤銷同意條件不明確  
★ 估價師選任方式不公平



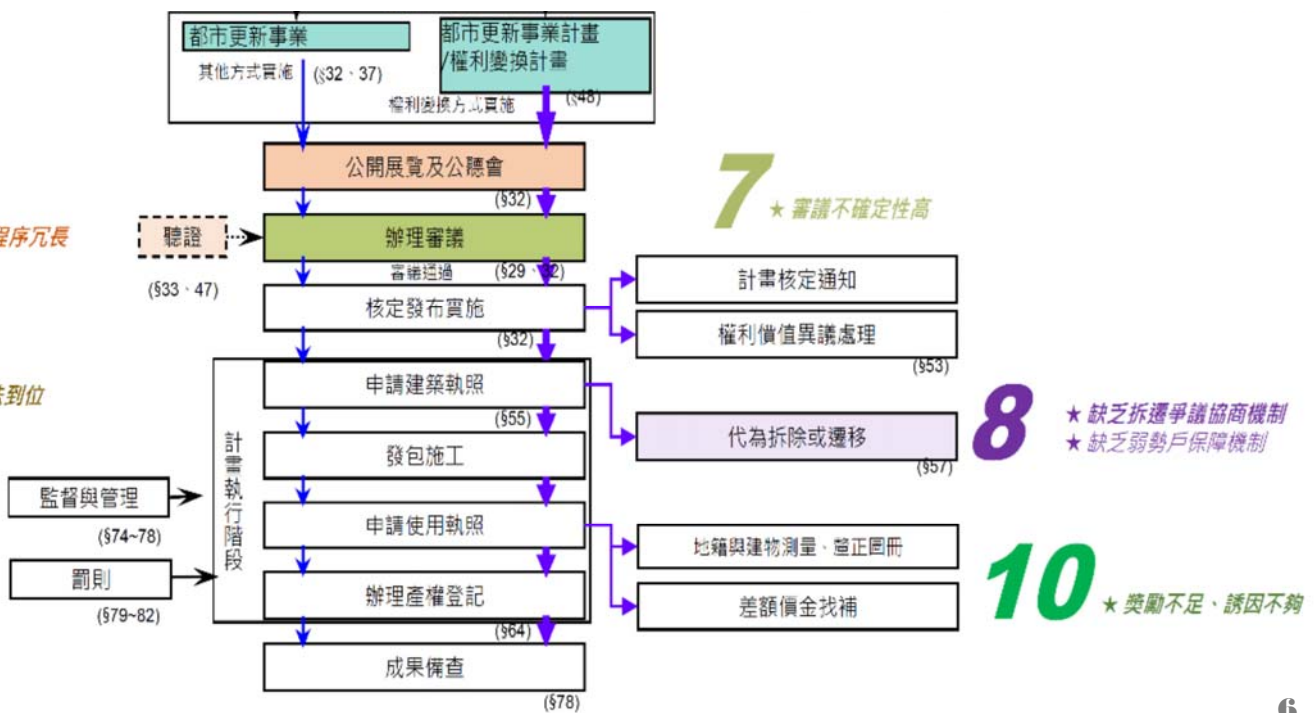
**6** ★ 都更程序冗長

**7** ★ 審議不確定性高

**9** ★ 資金無法到位

**8** ★ 缺乏拆遷爭議協商機制  
★ 缺乏弱勢戶保障機制

**10** ★ 獎勵不足、誘因不夠



## 更新條例及相關子法

- 一、都市更新條例 (更新條例)
- 二、都市更新條例施行細則 (更新條例施行細則)
- 三、都市更新權利變換實施辦法 (權利變換辦法)
- 四、都市更新事業接管辦法 (接管辦法)
- 五、都市更新建築容積獎勵辦法 (容積獎勵辦法)
- 六、各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法 (審議會設置辦法)
- 七、都市更新會設立管理及解散辦法 (更新會辦法)



內政部營建署  
都市更新法規網



都更基金會  
法規查詢

- 八、都市更新事業實施者公開評選辦法 (公開評選辦法)
- 九、公開評選都市更新事業實施者評選會組織辦法 (評選會辦法)
- 十、都市更新公開評選申請及審核程序異議申訴處理原則 (公開評選異議處理原則)
- 十一、各級都市更新公開評選申訴審議會組織辦法 (申訴審議會辦法)
- 十二、都市更新公開評選申訴審議收費辦法 (申訴收費辦法)
- 十三、內政部依都市更新條例第四十六條第四項規定訂定一定規模及特殊原因 (公有地一定規模辦理原則)
- 十四、股份有限公司組織之都市更新事業機構及協助實施者投資於都市更新地區適用投資抵減辦法 (投資抵減辦法)
- 十五、股份有限公司組織之都市更新事業機構及協助實施者投資於都市更新地區適用投資抵減辦法審查要點 (投資抵減審查要點) (修訂中)

都市更新投資信託公司設置監督及管理辦法(廢止)  
都市更新投資信託基金募集運用及管理辦法(廢止)

7



PART 02

# 章節架構調整

8



# 章節架構調整

97

前言

第一章 都市更新地區劃定/策略性再開發地區指定

第二章 都市更新計畫

第三章 民間辦理

第四章 政府辦理更新

第五章 公聽會

第六章 都市更新事業概要

第七章 都市更新事業計畫

第八章 都市更新權利變換計畫

第九章 權利變換計畫執行

第一節 權變計畫執行流程及步驟

第二節 土地補償金發放流程與步驟

第三節 政府代為徵收及拆除遷移

第四節 土地稅及房屋稅之減免

第十章 更新事業財源籌措

第一節 都市更新投資信託

第二節 設立新公司

第十一章 監督管理與接管

108

手冊總說明

第一章 更新地區劃定及都市更新計畫訂定

第二章 政府主導更新

第一節 政府成立推動小組

第二節 政府主導更新方式

第三章 民間辦理更新

第四章 資訊公開

第五章 事業概要

第六章 都市更新事業計畫(重建)

第七章 都市更新事業計畫(整建維護)

第八章 權利變換計畫

第九章 計畫執行

第一節 權變計畫執行流程及步驟

第二節 補償金發放及差額價金找補

第三節 稅捐減免

第四節 成果備查

第十章 更新事業財源籌措

第一節 金融機構融資貸款

第二節 都更基金運用

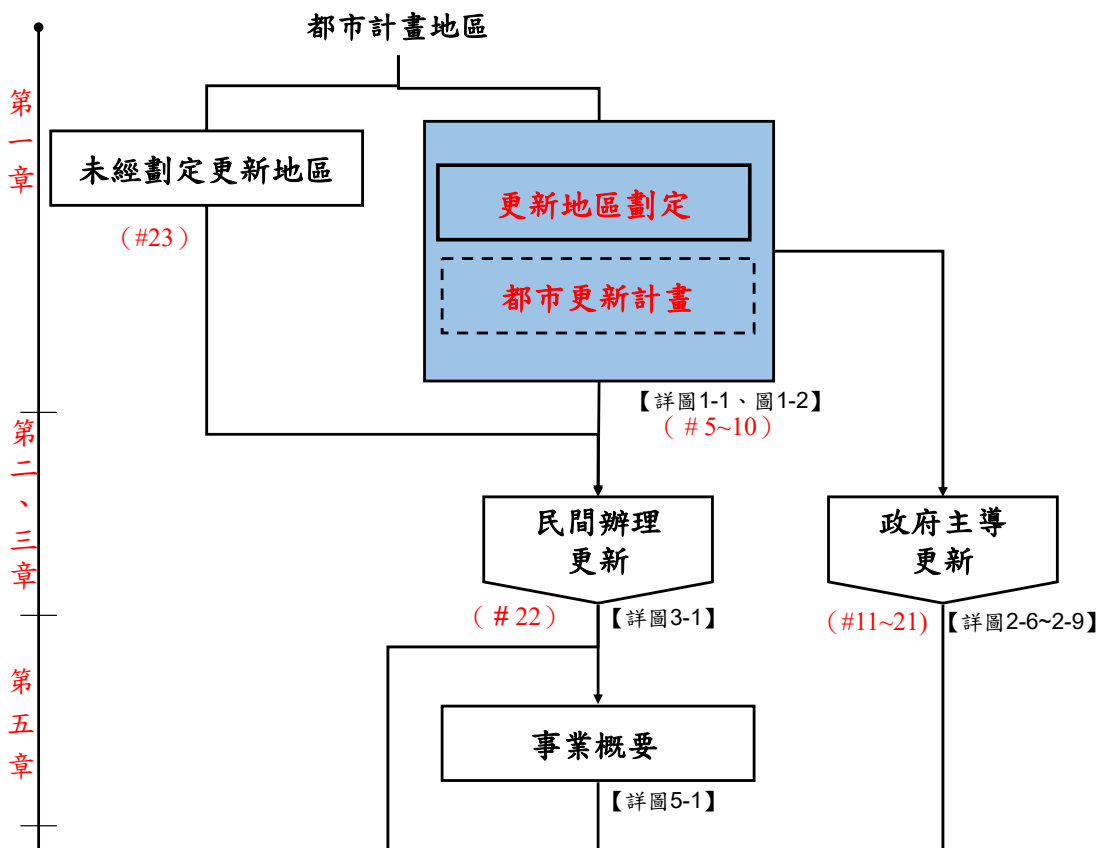
第三節 新設立公司招募股份

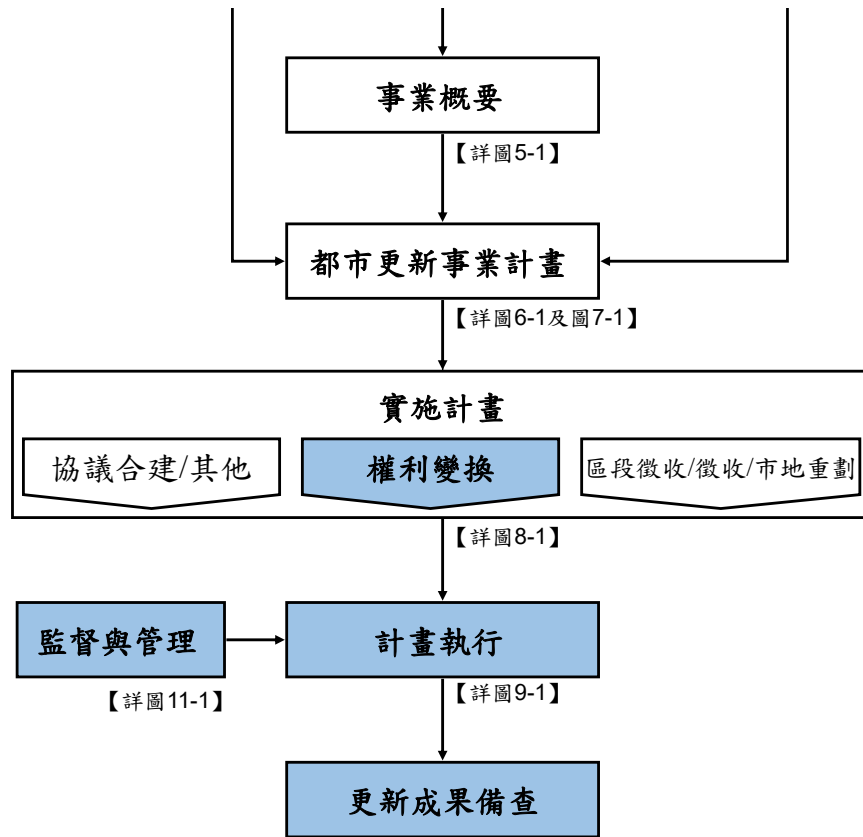
第四節 指定用途公司債

第十一章 監督管理與接管

## 修訂重點

- 更新地區及都市更新計畫整併於CH1
- 政府主導新增推動小組
- 將公聽會、公展、聽證、公告等整併為CH4資訊公開
- 新增CH7都市更新事業計畫(整建維護)
- 增修CH9-2補償金及差額價金找補內容
- CH9釐正圖冊程序刪除，併入簡易變更權變之內容
- 刪除原CH9-3代為徵收內容
- 刪除原CH10「都市更新投資信託」，增修「金融機構融資貸款」、「都市更新基金運用」





# 各章 修訂重點



# 第一章 更新地區劃定及都市更新計畫訂定

## 第一節 辦理單位

- 壹、直轄市、縣(市)主管機關劃定
- 貳、內政部劃定
- 參、土地及合法建築物所有權人提議劃定

修訂重點

- 釐清主管機關劃定更新地區類型
- 配合更新條例#10，新增民間提議劃定流程與步驟
- 修訂劃定更新地區及都市更新計畫書相關文件

## 第二節 主管機關劃定流程與步驟

- 壹、優先劃定更新地區及訂定更新計畫
- 貳、劃定策略性更新地區及訂定更新計畫
- 參、迅行劃定更新地區或訂定更新計畫

## 第三節 民間提議劃定流程與步驟

## 第四節 相關文件及格式

- 壹、相關文件項目
- 貳、相關內容格式

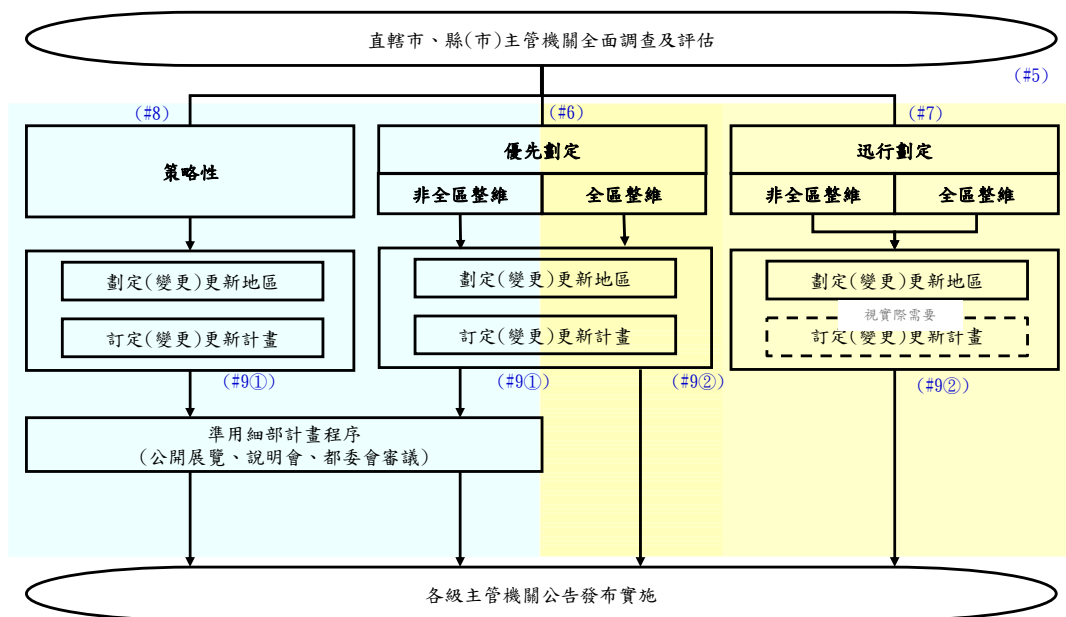
## 第五節 行政審核標準化作業流程

- 壹、審核作業流程
- 貳、申請文件審核

## ▶ 主管機關劃定流程與步驟

修訂重點

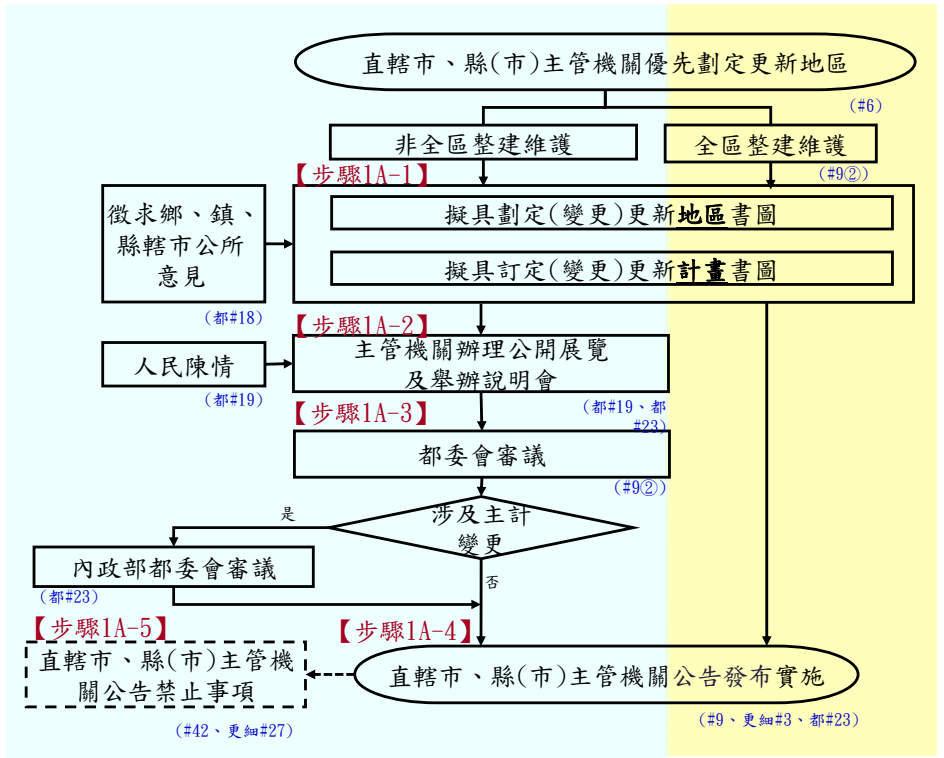
- 主管機關應全面調查及評估
- 更新地區3類型
  - 優先劃定
  - 迅行劃定
  - 策略性
- 迅行劃定、優先劃定採全區整維方式：免細部計畫程序



備註：如涉及都市計畫擬定或變更應依都市計畫法規定辦理。

# 優先劃定更新地區

- 優先劃定更新地區併同更新計畫
- 新增公展及說明會程序
- 全區整維可免都計程序(公展、公聽、都委會等)



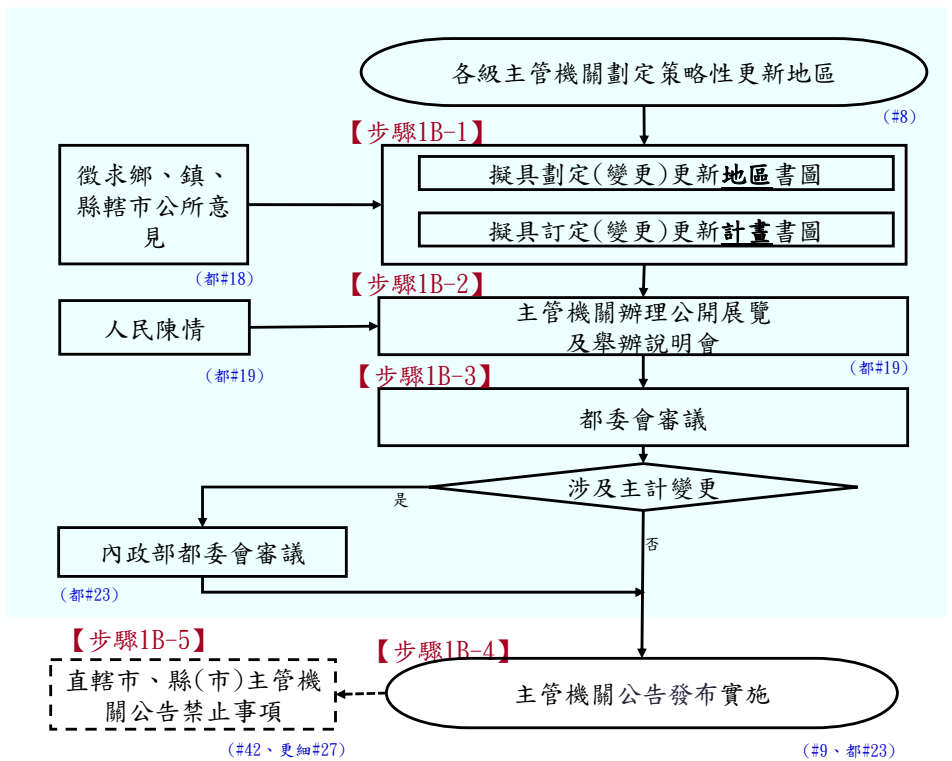
——> 必要程序  
 - - -> 非必要程序

都：都市計畫法  
 更細：都市更新條例施行細則  
 (未列)：都市更新條例

備註：如涉及都市計畫變更應依都市計畫法規定辦理。

# 策略性更新地區及訂定更新計畫

- 更新地區併同更新計畫
- 新增公展及說明會程序



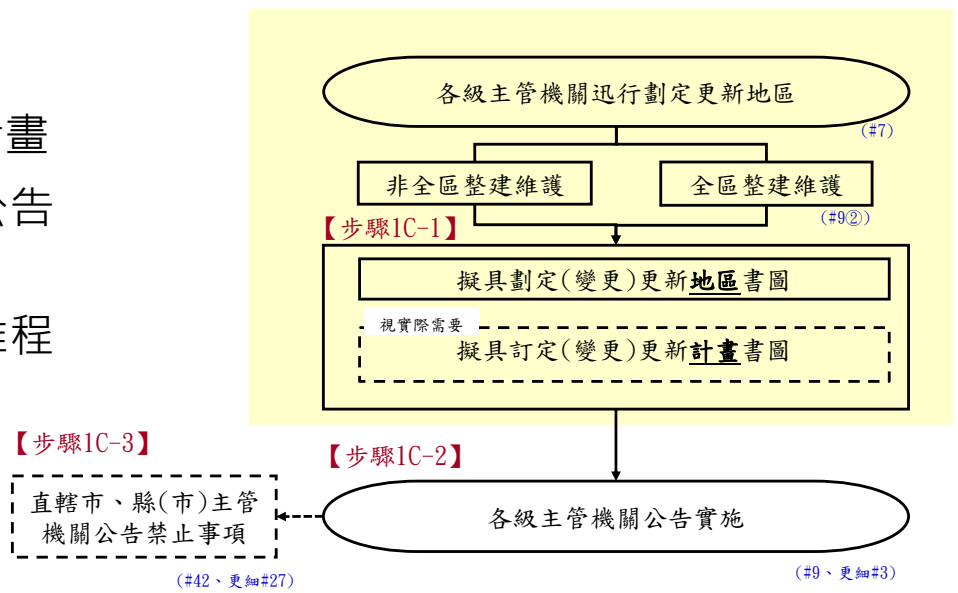
——> 必要程序  
 - - -> 非必要程序

都：都市計畫法  
 更細：都市更新條例施行細則  
 (未列)：都市更新條例

備註：如涉及都市計畫變更應依都市計畫法規定辦理。

# 迅行劃定更新地區 或訂定更新計畫

- 視實際需要訂定更新計畫
- 各級主管機關得逕予公告實施
- 非全區整維與全區整維程序相同



——▶ 必要程序  
- - -▶ 非必要程序

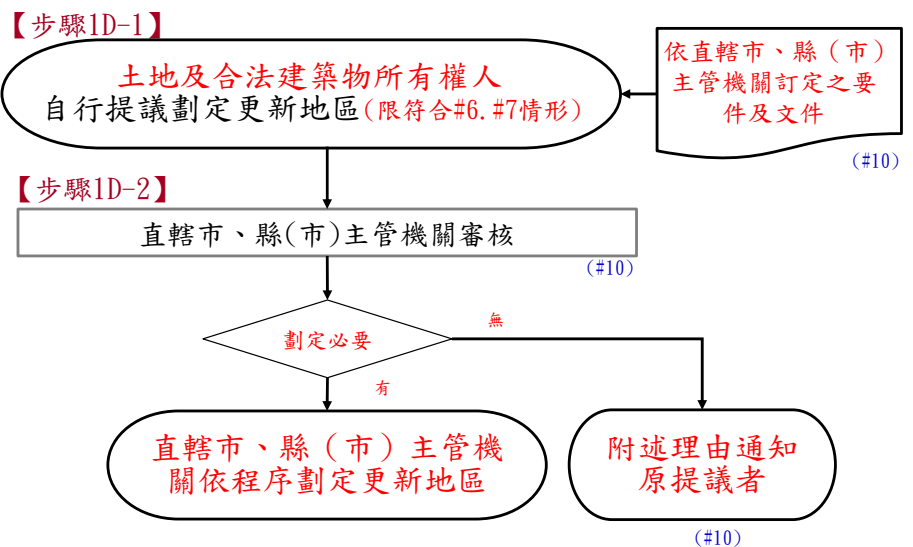
都：都市計畫法  
更細：都市更新條例施行細則  
(未列)：都市更新條例

備註：如涉及都市計畫變更應依都市計畫法規定辦理。

## 民間提議劃定流程與步驟

修訂重點

- 土地及合法建築物所有權人如有更新條例#6、#7情形時
- 得自行依據直轄市、縣(市)主管機關訂定之要件及文件
- 向直轄市、縣(市)主管機關提議劃定更新地區



# 相關文件及格式

## 劃定更新地區及都市更新計畫書內容

修訂  
重點

- 刪除「劃定之更新單元或其劃定基準」(視個案表明)
- 新增策略性更新地區及計畫表明內容



優先、迅行更新地區及更新計畫書  
內容應表明下列內容：

(#9)

- 壹、辦理緣起與目的
- 貳、更新地區範圍
- 參、發展現況
  - 一、都市計畫情形
  - 二、土地及建築物使用現況
  - 三、交通系統
  - 四、公共設施
  - 五、土地權屬概況及建築物權屬
  - 六、居民意願
  - 七、原有社會、經濟關係
  - 八、人文特色及整體景觀
- 肆、基本目標與策略
- 伍、實質再發展概要
- 陸、其他應表明事項

策略性更新地區及計畫之  
表明事項另新增下列項目：

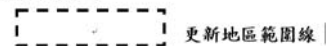
(#9)

- 壹、劃定之必要性與預期效益
- 貳、都市計畫檢討構想
- 參、財務計畫概要
- 肆、開發實施構想
- 伍、計畫年期及實施進度構想
- 陸、相關單位配合辦理事項



(三) 更新地區範圍圖

- 1.圖名：圖名應為「劃定○○更新地區範圍圖」，由左向右橫寫於計畫圖之正上方。
- 2.比例尺：以都市計畫圖或地形圖為底圖，比例尺不得小於一千分之一。
- 3.圖例：更新地區範圍以黑色虛線框示，並於其側加註標示更新地區之名稱。



更新地區範圍等同更新計畫範圍

# 相關文件及格式

## 劃定更新地區書圖內容

- #7迅行劃定更新地區適用



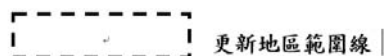
劃定更新地區計畫書內容

- 壹、辦理緣起與目的
- 貳、發展現況
  - 一、都市計畫情形
  - 二、土地及建築物使用現況
  - 三、交通系統
  - 四、公共設施
  - 五、土地權屬概況及建築物權屬
  - 六、居民意願
  - 七、原有社會、經濟關係
  - 八、人文特色及整體景觀
- 參、其他



(三) 更新地區範圍圖

- 1.圖名：圖名應為「劃定○○更新地區範圍圖」，由左向右橫寫於計畫圖之正上方。
- 2.比例尺：以都市計畫圖或地形圖為底圖，比例尺不得小於一千分之一。
- 3.圖例：更新地區範圍以黑色虛線框示，並於其側加註標示更新地區之名稱。



# 第二章 政府主導更新

## 第一節 政府成立推動小組

### 第二節 政府主導更新方式

- 壹、自行實施
- 貳、辦理公開評選委託實施者
- 參、同意其他機關（構）擔任實施者
- 肆、同意其他機關（構）辦理公開評選委託實施者

修訂重點

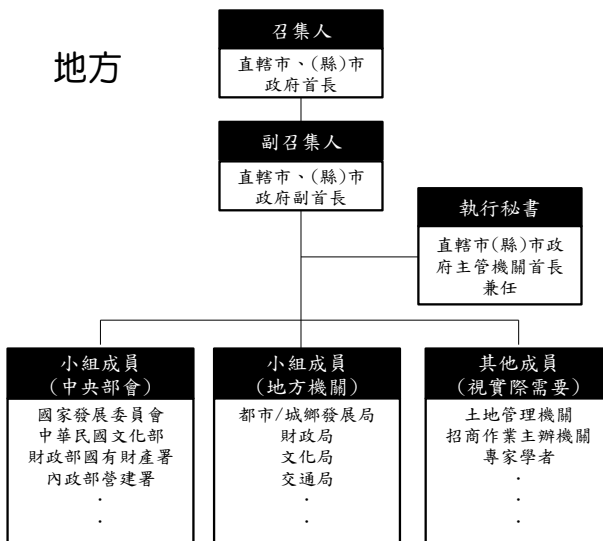
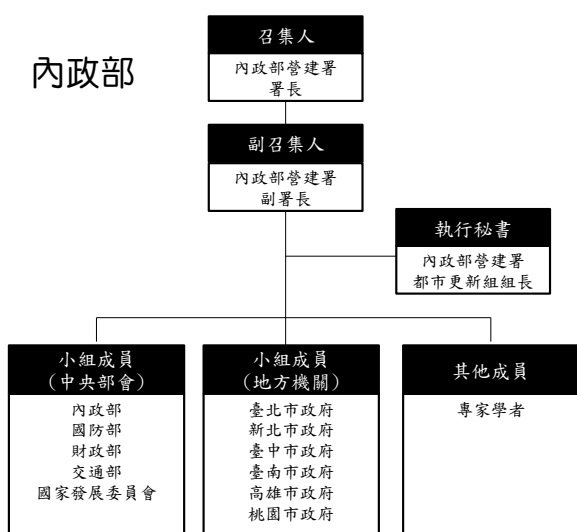
- 配合更新條例#11，新增「政府成立推動小組」
- 政府主導更新實施方式、步驟及文件（講習會下午課程說明）

## 政府成立推動小組

- 更新條例#11：各級主管機關得成立都市更新推動小組，督導、推動都市更新政策及協調政府主導都市更新業務

### 小組職掌

- 議定開發辦理原則、推動策略、分工、步驟及期程
- 協調跨機關都市更新推動事項
- 協調招商投資有關事項
- 協助檢視實施者所提計畫，並提供諮詢服務
- 控管推動情形與進度
- 其他有關都市更新協調及推動事項

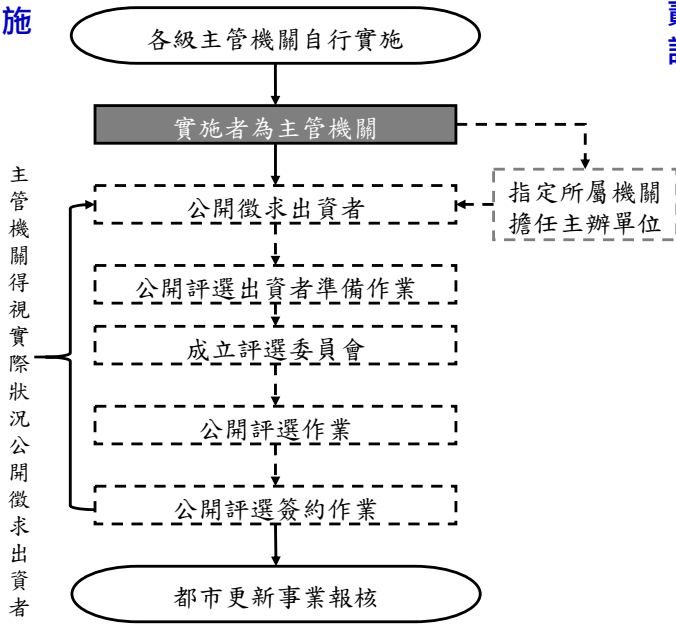


註：成員得視個案實際需求調整

# 政府主導更新四種類型

## 壹、自行實施

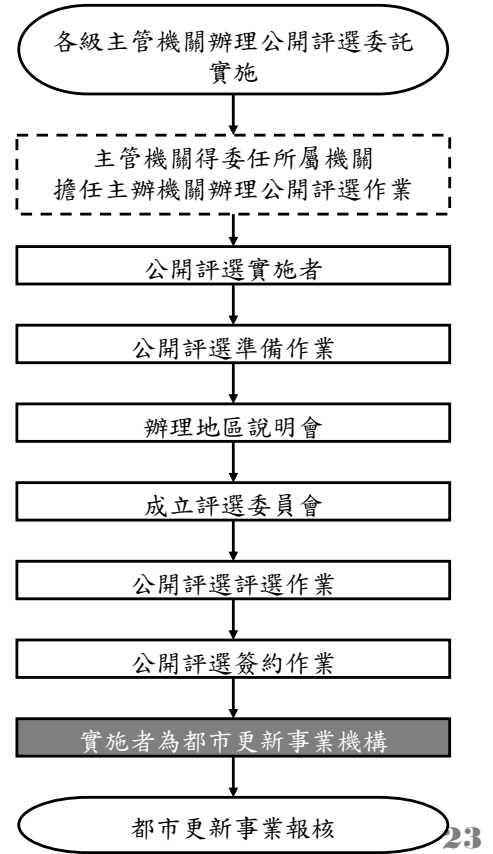
NEW



- 必要步驟
- -> 非必要步驟
- - - - 視實際情況辦理

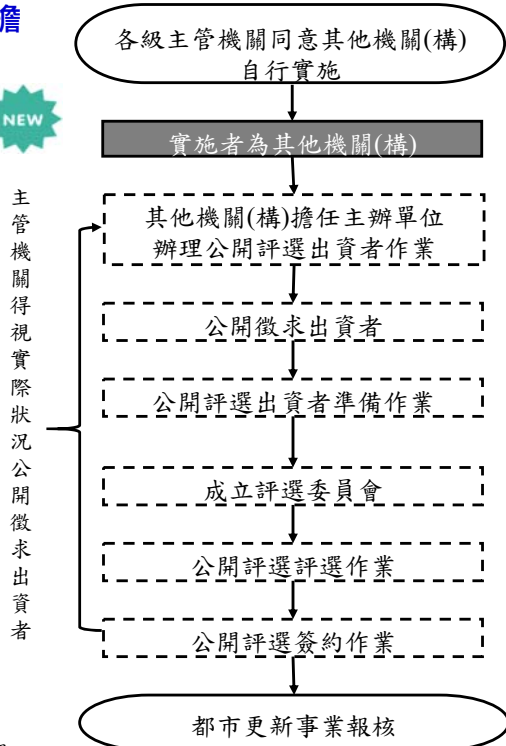
## 貳、辦理公開評選委託實施

NEW



## 參、同意其他機關(構)擔任實施者

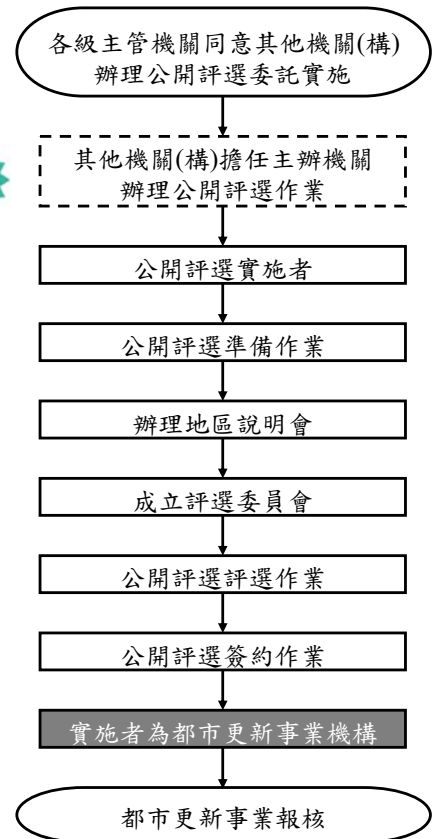
NEW



- 必要步驟
- -> 非必要步驟
- - - - 視實際情況辦理

## 肆、同意其他機關(構)辦理公開評選委託實施

NEW





# 第三章 民間辦理更新

## 第一節 都市更新會自行實施辦理更新

- 壹、都市更新會籌組立案之流程與步驟
- 貳、申請文件及格式
- 參、都市更新會籌設行政審核標準化作業流程

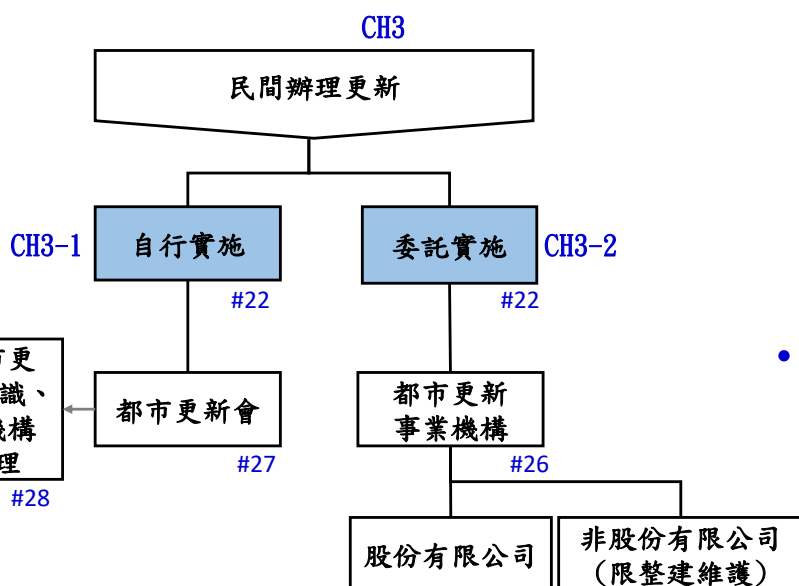
修訂重點

- 更新團體修正為「都市更新會」
- 修訂籌組立案申請文件範本(如會員與理(監)事名冊、圖記印模、更新會章程...等)
- 新增更新會解散清算程序及文件範本(如清算期間收支表、資產負債表、剩餘財產分配表...等)
- 新增更新單元範圍變更，配合申請變更立案核准作業程序

## 第二節 都市更新事業機構辦理更新

- 壹、都市更新事業機構主動整合辦理
- 貳、所有權人選擇都市更新事業機構辦理

## 民間辦理架構

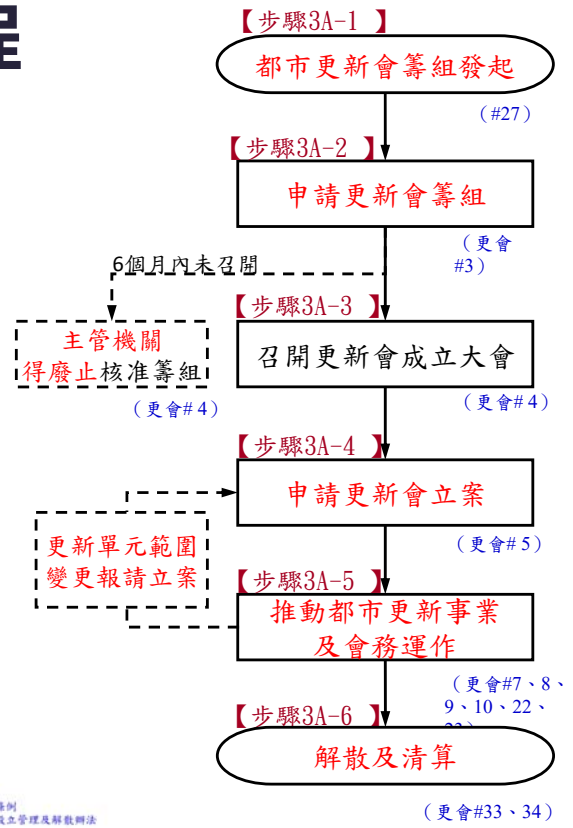


- **自行實施**：係依更新條例第22條規定，土地及合法建築物所有權人得自行組織都市更新會取得法人身分實施都市更新事業，又依更新條例第28條規定都市更新會得委任都市更新專門知識、經驗之機構統籌辦理
- **委託實施**：係指土地及合法建築物所有權人委託都市更新事業機構為實施者實施之

# 都市更新會籌組立案流程

修訂重點

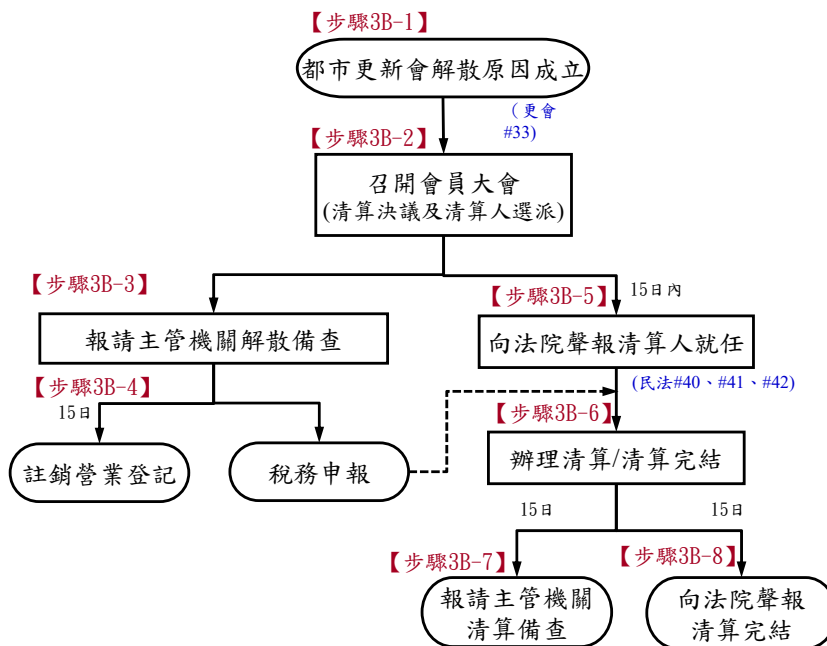
- 新增單元範圍因審議而變更，報請變更立案之程序
- 更新會會務運作整併說明
  - 理事會、會員大會、每6個月向主管機關申報執行情形、每年編製報表等
- 新增解散及清算操作步驟



# 都市更新會解散清算流程

修訂重點

**【步驟3B-1】** 依據更新會辦法第33條規定



**【步驟3B-2】**

建議會員大會召開時由理事會編製清算文件草案 (清算期間收支表、剩餘財產分配表與各項簿籍及報表)，提請會員大會決議清算內容

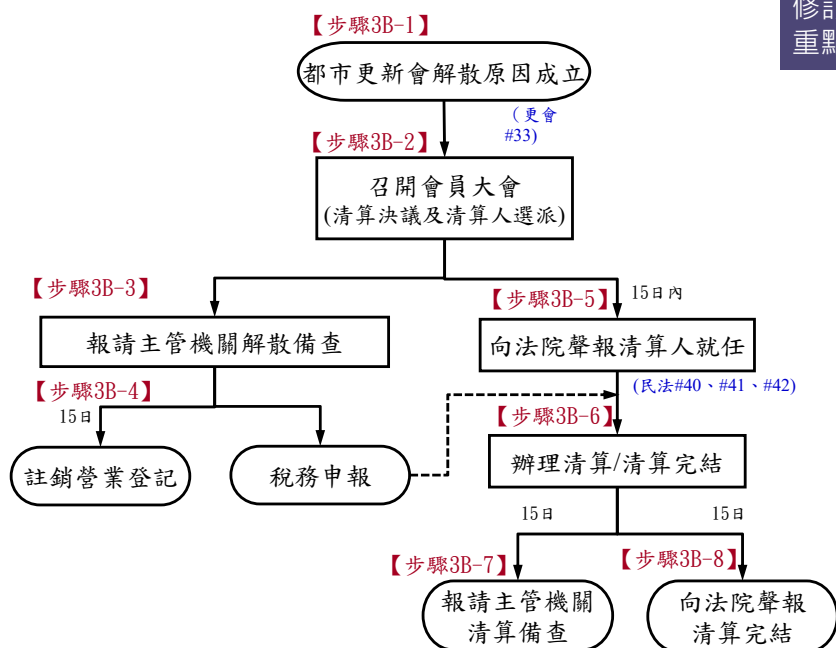
**【步驟3B-3】**

參考公司法有關解散、清算之相關規定，更新會召開會員大會確認解散原因成立、清算人後於15日內敘明解散事由，向更新主管機關報請解散備查

**【步驟3B-4】**

參考公司法有關解散、清算之相關規定，更新會清算人應於取得報請直轄市、縣(市)主管機關備查解散函後，填發扣繳憑單，於10日內向該管稽徵機關辦理申報，並於15日內完成營業稅申報、45日內完成所得稅決算申報，並於清算結束日起30日內完成所得稅清算申報。清算結束日係指自更新會解散之日起3個月。建議稅務申報結果併入清算文件辦理清算

# 都市更新會解散清算流程



修訂重點

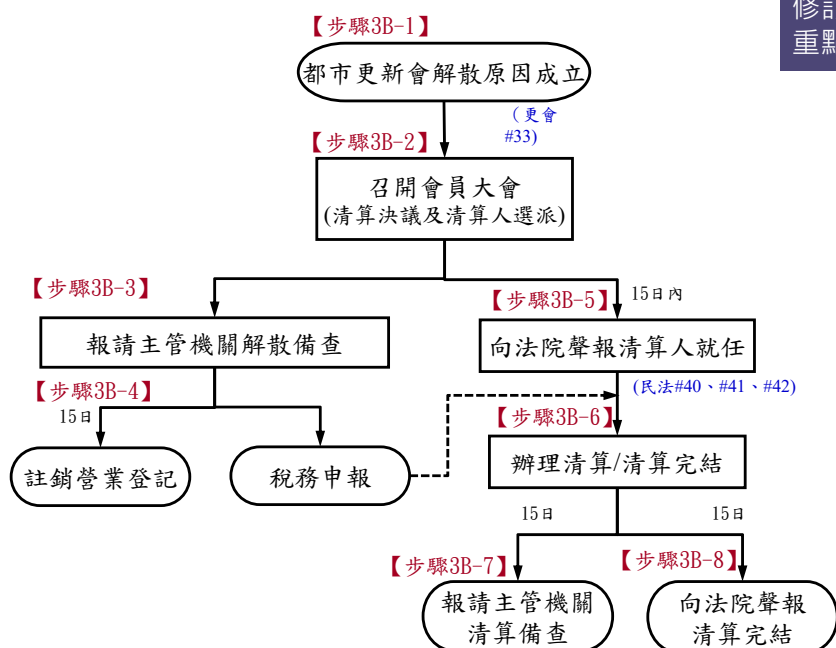
## 【步驟3B-5】

更新會清算應循民法規定相關程序辦理，依據民法第42條規定法人之清算，屬於法院監督，法院得隨時為監督上必要之檢查及處分。因此，會員大會決議都市更新會解散後，應向法院聲報選派之清算人就任

## 【步驟3B-6】

參考民法及公司法有關解散、清算之相關規定，清算人就任後，應即檢查財產情形，造具資產負債表及財產目錄，送交全體會員查閱。清算人應於就任後6個月內完結清算，不能於6個月內完結清算時，可申請展期。  
**建議辦理清算期間完成稅務申報及完成繳納等相關作業**

# 都市更新會解散清算流程



修訂重點

## 【步驟3B-7】

依據更新會辦法第34條解散之都市更新會應行清算，並於清算完結後15日內造具清算期間收支表、剩餘財產分配表與各項簿籍及報表報請當地直轄市、縣(市)主管機關備查

## 【步驟3B-8】

參考民法及公司法有關解散、清算之相關規定，清算人應於清算完結15日內，造具結算表冊，送交全體會員，請求其承認，如股東不於1個月內提出異議，即視為承認。清算人應於清算完結，經送請全體會員承認後15日內，向法院聲報

# ▶ 都市更新會章程 (參考範例)

修訂  
重點

• 更新會章程草案配合更新會辦法、實務經驗修正

	基本條款	依個別情況可增加之條款	法源及相關說明
24	<p>會員大會之權責如下：</p> <p>一、訂定及變更章程。</p> <p>二、會員之權利及義務。</p> <p>三、選任或解任統籌處理都市更新業務之機構及其方式</p> <p>四、議決都市更新事業計畫擬訂或變更之草案。</p> <p>五、議決權利變換估價條件及評定方式。</p> <p>六、理事及監事之選任、改選或解任。</p> <p>七、都市更新會之解散。</p> <p>八、清算之決議及清算人之選派。</p> <p>九、其他與會員權利義務相關之事項。</p> <p>.....</p>	<p>若未採用權利變換方式進行都市更新，則可刪除第1項第5款。</p> <p><b>配合辦法修訂文字</b></p> <p><b>依實務經驗新增</b></p>	<p>依更新會辦法第10條規定，明定會員大會權責，並加上第9款。同意人數依更新會辦法第10條規定之同意比率。</p>
35	<p>本會經費用途如下：</p> <p>一、都市更新會會務運作。</p> <p>二、為實施都市更新之相關委辦費用。</p> <p>三、申請都市更新法定程序之相關規費。</p> <p>四、其他經會員大會同意之用途。</p>	<p>左列條款僅供參考，更新會經費應以會務運作（如會議各更新會實際之經費通知、資料印製...）、專業技術委用途各有不同，可依辦費用（如建築師、規劃顧問、估各更新會之情況修改價師...）、申請計畫證明文件及相關規費...等。</p>	

31

# ▶ 增(修)訂籌組立案申請文件範本

都市更新會發起名冊

刪除身分證字號  
調整地/建號

編號	姓名	地號	建號	聯絡地址	聯絡電話
	(代表人)				

備註：發起人為自然人者，其姓名、聯絡地址及身分證明文件影本；發起人為法人者，其名稱、主事務所或營業所所在地、法人登記證明文件及代表人指派書。

都市更新會理、監事名冊

刪除身分證字號

職稱	姓名	聯絡地址	聯絡電話
理事長			
常務理事			
理事			
理事			
..... (自行增列)			
候補理事			
監事			
候補監事			

都市更新會會員名冊

刪除身分證字號

編號	姓名	地段	小段	地號	建號	聯絡地址	聯絡電話

註1：指土地或建物於登記簿上所載標示部資料，包括土地地段、小段、地號及建物建號。

都市更新會圖記印模單

修訂名稱

都市更新會名稱		
辦公地點		
設立許可機關		
設立許可日期		
理事長姓名		
都市更新會 印章		理事長 印章

32

都市更新會會員大會  
出席率及決議同意比  
率統計表



○○○都市更新會」會員大會						
會員大會出席率及決議同意比率統計表						
決議事項：○○○○○○○○○○						
一、會員人數：						
編號	所有權人	持有地號	持有建號	是否出席	是否同意	
1						
2						
3						
合計	會員總人數：○○人			○人出席	○人同意	
				同意比率		○○%
				法定比率		50%
二、土地所有權人：						
編號	所有權人	地號	土地持分面積 (m <sup>2</sup> )	是否出席	是否同意	同意之土地面積
1						
2						
3						
合計	○○人		○○m <sup>2</sup>	○人出席	○人同意	○m <sup>2</sup> 同意
			同意比率		○○%	○○%
			法定比率		50%	50%
三、合法建築物所有權人：						
編號	所有權人	建號	合法建築物樓地板面積 (m <sup>2</sup> )	是否出席	是否同意	同意之建築物面積
1						
2						
3						
合計	○○人		○○m <sup>2</sup>	○人出席	○人同意	○m <sup>2</sup> 同意
			同意比率		○○%	○○%
			法定比率		50%	50%

【注意事項】

- 會員大會之決議應以會員人數超過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之同意行之。
- 如為重大表決事項（更新會辦法第10條第1項第1-8款），應經會員人數超過1/2，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過1/2之同意行之。
- 決議事項建議分案討論並分別進行統計同意比率。

## 第四章 資訊公開

### 第一節 公聽會

- 壹、辦理單位及時點
- 貳、流程與步驟
- 參、自辦公聽會文件及格式

### 第二節 公開展覽

- 壹、辦理單位
- 貳、流程與步驟
- 參、文件及格式

### 第三節 聽證

- 壹、辦理依據
- 貳、流程與步驟
- 參、文件及格式

### 第四節 公告及通知作業

- 壹、公告作業
- 貳、通知作業
- 參、網頁公開資訊

修訂重點

- 為了強化資訊公開，確保利害關係人知悉相關資訊及適時陳述意見之機會，新增本章節
- 新增公開展覽、聽證、公告及通知作業等內容
- 聽證作業係以內政部執行聽證流程呈現，地方主管機關則依行政程序法及其自訂規範辦理

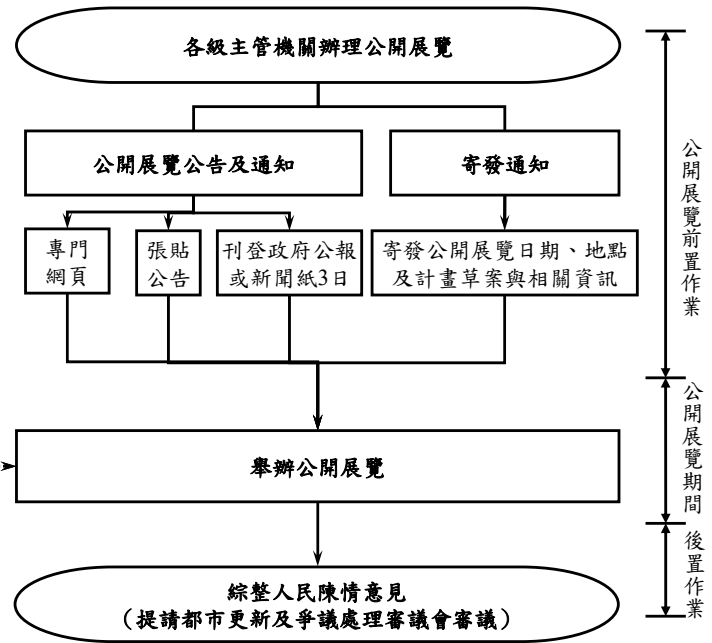
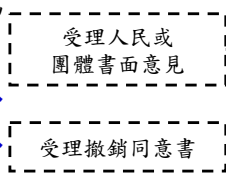
# 各級主管機關舉辦公開展覽流程

## • 受理人民陳情

- 更新條例#32、更新條例施行細則#19第3項：人民或團體得於**公開展覽期間**內提出書面意見

## • 撤銷同意書

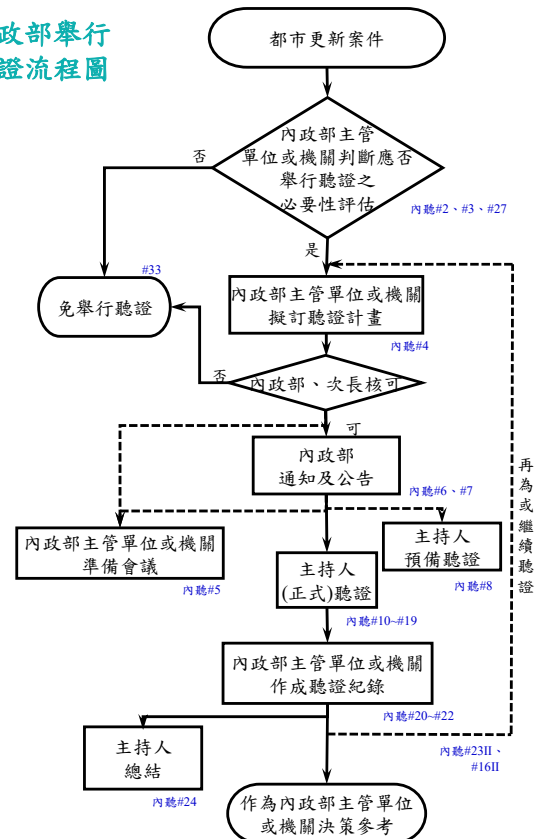
- 更新條例#37：民法#88、#89、#92規定情事，或雙方合意撤銷者
- 公展計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意(更新條例#37第4項)



# 聽證

- 手冊係以內政部舉行聽證時，應依據「內政部舉行聽證作業要點」之流程與步驟說明之
- 地方主管機關則依行政程序法及其自訂規範辦理
- 依事業計畫核定前應舉行聽證
  - 各級主管機關依更新條例#33規定**核定發布實施都市更新事業計畫前**，原則應舉行聽證
  - 各級主管機關應斟酌聽證紀錄，並說明採納或不採納之理由作成核定。

## 內政部舉行聽證流程圖



## 公告及通知作業

### 公告作業

#### 迅行劃定更新地區、全區整建或維護及都市更新計畫之公告

依據更新條例施行細則第3條規定，迅行劃定、整建或維護之更新地區及都市更新計畫由各級主管機關將公告地點及日期刊登政府公報或新聞紙3日，並於各該主管機關設置之專門網頁周知。公告期間不得少30天。

#### 事業概要核准、都市更新事業計畫及權利變換計畫核定之公告

主管機關應依更新條例施行細則第14條規定，事業概要核准公告、都市更新事業計畫核定公告時，各級主管機關應將公告日期及地點刊登當地政府公報或新聞紙3日，並張貼於當地村（里）辦公處之公告牌及各該主管機關設置之專門網頁周知。

#### 更新地區劃定、實施權利變換地區公告禁止事項

依據更新條例施行細則第27條，如為更新條例第42條第1項及第54條第1項所定公告，應將公告地點刊登當地政府公報或新聞紙3日，並張貼於直轄市、縣（市）政府、鄉（鎮、市、區）公所、當地村（里）辦公處之公告牌及各該主管機關設置之專門網頁周知。

37

## 公告及通知作業

### 通知作業

項目	政府主導更新辦理說明會之通知	各級主管機關辦理公開展覽之通知
法令依據	更新條例第13條第2項 更新條例施行細則第6條	更新條例第32條第3項 更新條例施行細則第19條
通知對象	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。如個案有符合更新條例第39條第1項於登記前取得所有權情形者亦應納入通知。	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。如個案有符合更新條例第39條第1項於登記前取得所有權情形者，亦應納入通知。
通(周)知方式	以交由郵政機關寄送為主。	1.刊登當地政府公報或新聞紙三日，並張貼於當地村（里）辦公處之公告牌及各該主管機關設置之專門網頁周知。 2.得併同公辦公聽會開會通知及資料交由郵政機關寄送。
通知內容	說明會之日期及地點。	公開展覽日期及地點，通知時應檢附計畫草案及相關資訊，並得以書面製作、光碟片或其他裝置設備儲存。

38

# 公告及通知作業

## 通知作業

項目	事業概要、都市更新事業計畫、權利變換計畫公聽會之通知	事業概要核准、都市更新事業計畫及權利變換計畫核定之通知
法令依據	更新條例第22條第1項、第32條第2項~第4項 更新條例施行細則第8條	更新條例第22條第4項、第32條第1項 更新條例施行細則第15條
通知對象	應邀請有關機關、學者專家及當地居民代表及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。如個案有符合更新條例第39條第1項於登記前取得所有權情形者，亦應納入通知。	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。如個案有符合更新條例第39條第1項於登記前取得所有權情形者，亦應納入通知。
通(周)知方式	1.以交由郵政機關寄送為主，建議檢附郵寄執據正本，並有郵戳為憑或採自行寄送者應檢附證明文件 2.以傳單周知更新單元內門牌戶。 3.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，並應於專屬網頁周知。	依行政程序法規定辦理送達。
通知內容	1.自辦公聽會：應檢附公聽會會議資料及相關資訊 2.公辦公聽會：應檢附計畫草案及相關資訊，並得以書面製作、光碟片或其他裝置設備儲存。	連同已核准或核定之事業概要或計畫送達應送達之資料，得以書面製作、光碟片或其他裝置設備儲存。

39

# 公告及通知作業

## 通知及催告

- 依據更新條例施行細則#26，有下列情形之通知或催告，準用行政程序法(除寄存送達、公示送達及囑託送達外)之送達規定：

- (一) 公私有土地或建築物實施調查或測量(更新條例#41第1項)
- (二) 辦理調查或測量時，須遷移或除去該土地上之障礙物(更新條例#41第3項)
- (三) 採整建或維護方式辦理，應交予實施者之費用(更新條例#45第2項)
- (四) 折價抵付現金繳納通知(更新條例#51第5項)
- (五) 現金補償及差額價金之領取通知(更新條例#52第4項)
- (六) 差額價金之繳納催告(更新條例#52第5項)
- (七) 自行拆除或遷移通知(更新條例#57第1項)
- (八) 拆遷補償費領取通知(更新條例#57第4項)
- (九) 接管通知(更新條例#63)

除寄存送達、公示送達及囑託送達外)之送達方式  
**行政機關自行或交由郵政機關**

如有通知或催告未能送達，或其應為送達之處所不明者，應將未能送達之證明或事由向主管機關陳明，由主管機關審認確定實施者已窮究可能之方法仍未能送達，或無法查證應送達之處所後同意之。

主管機關協助刊登當地政府公報或新聞紙3日，並張貼於當地村(里)辦公處之公告牌及各該主管機關設置之專門網頁周知，以為送達。

40



# 公告及通知作業

## 網頁周知

項目	專門網頁	專屬網頁
辦理單位	主管機關	實施者
類型	都市更新各級主管機關專門網頁	都市更新個案相關資訊專屬(專案)網頁
公告時機	1. 更新地區公告(細則#3) 2. 都市更新事業計畫公辦公聽會(細則#8) 3. 事業概要核准公告(細則#14)、都市更新事業計畫核定公告(細則#14)、權利變換計畫核定公告(權變#22) 4. 都市更新事業計畫公開展覽(細則#19) 5. 更新地區公告禁止事項(細則#27) 6. 實施權利變換地區公告禁止事項(細則#27)	1. 都市更新事業計畫自辦公聽會(細則#8) 2. 實施者應以適當方式充分揭露更新相關資訊(細則#18)
備註		專案網頁設置完成後，申請人或實施者應將網址以書面方式通知主管機關，網址若有異動時亦同。

對**公眾**公開內容：

申請人或實施者、單元區位、建築及環境規劃、共同負擔、更新前後價值、分配及選配原則、實施進度...等申請計畫中應說明之必要資訊，建議隱匿個資。

對**相關權利人**公開之部分，應含下列內容並應**隱匿個資**：

1. 事業概要核准版之計畫書。
2. 事業及權利變換計畫公開展覽版與核定版之計畫書及公聽會簡報。
3. 審議委員會之會議紀錄。
4. 其他必要資訊。

41

## 第五章 事業概要

### 第一節 申請人

### 第二節 流程與步驟

### 第三節 申請文件及格式

壹、申請文件項目

貳、相關文件內容及格式

### 第四節 行政審查標準化作業流程

壹、審查作業流程

貳、相關審查作業內容

修訂重點

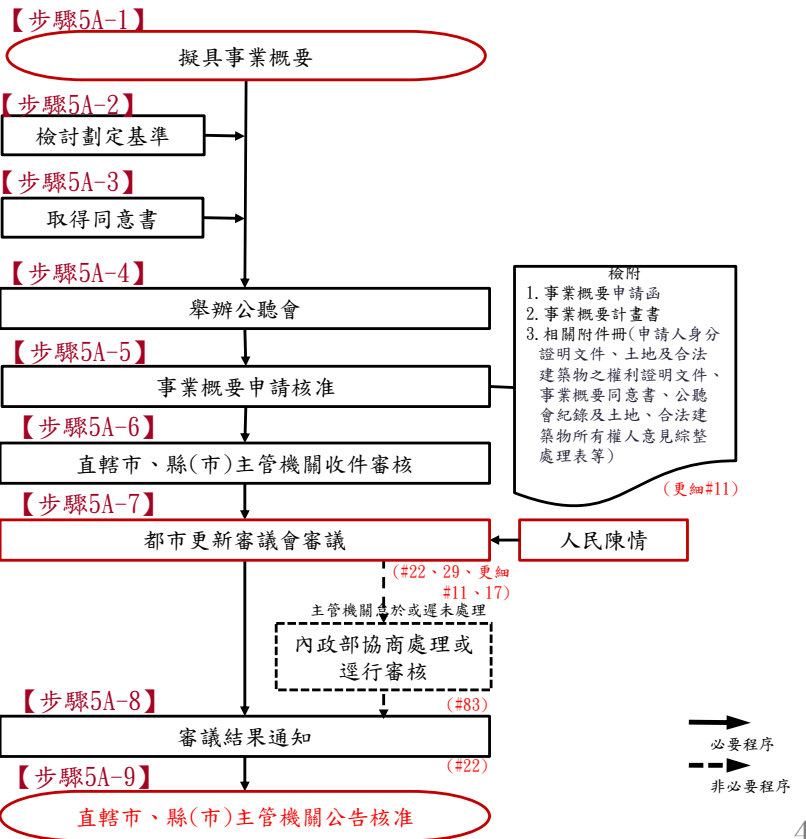
- 配合更新條例施行細則#10，簡化**事業概要**章節內容
- 新增需經審議會**審議**程序
- 納入營建署108/6/12公告**事業概要同意書**

42

# 事業概要程序

修訂重點

- 擬具事業概要之前召開公聽會廣徵民意，連同公聽會紀錄向直轄市、縣(市)主管機關提出申請，並經都市更新審議會審議核准
- 主管機關依施行細則第14條規定事業概要核准辦理公告



# 事業概要內容

簡化內容

## 捌、重建區段之建築規劃構想

### 二、初步建築規劃面積檢討

概略說明未來事業計畫預計申請建築規劃面積，檢附建築規劃面積檢討表。

表 7 建築面積初步檢討表

項目	內容
1. 基地位置。	。
2. 基地使用分區。	。
3. 基地面積 (m <sup>2</sup> )。	。
4. 法定建蔽率 (%)。	。
5. 法定建築面積 (m <sup>2</sup> )。	。
6. 基準容積率 (%)。	。
7. 基準容積樓地板面積 (m <sup>2</sup> )。	。
8. 都市更新獎勵容積 (%)。	。
9. 其他獎勵容積 (%)。 (開放空間、容積移轉、停車獎勵等)。	。
10. 允建容積率及樓地板面積 (m <sup>2</sup> )。	。
11. 實設建蔽率 (%)。 實設建築面積 (m <sup>2</sup> )。	。
12. 法定空地面積 (m <sup>2</sup> )。 實設空地面積 (m <sup>2</sup> )。	。
13. 基準容積率 (%)。 實設總樓地板面積 (m <sup>2</sup> )。	。
興建樓層數。	。
各層面積計算。 2F。	樓地板面積 (m <sup>2</sup> )。
14. 1F。	。
屋突面積 (m <sup>2</sup> )。	。
地下層面積計算 (m <sup>2</sup> )。	。
總樓地板面積 總計 (m <sup>2</sup> )。	。
15. 工程造價 (元/坪)。	。
16. 停車數量檢討 (位)。	。

## 拾貳、財務規劃構想

依各級主管機關訂定規範辦理，概估更新事業開發成本、更新事業整體開發收入等內容。

表 9 都市更新事業實施總經費成本概估表

總項目	項目	金額
壹、工程費用。	一、重建費用 (A)。	。
	二、公共設施費用 (B)。	。
貳、都市更新費用 (C)。	一、都市更新規劃委辦費用 (含調查費用、不動產估價費用、更新前測量費用等)。	。
	二、土地改良物拆遷補償及安置費用。	。
	三、地籍整理費用。	。
	都市更新費用 (C) 合計：。	。
參、貸款利息 (D)。	。	。
肆、稅捐 (E)。	。	。
伍、管理費用 (F)。	。	。
	(A) + (B) + (C) + (D) + (E) + (F) 總計：。	。

### 附件一、申請人身分證明文件

- (一) 申請人為自然人(以土地及合法建築物所有權人為限)：檢附申請人身分證正、反面影本。
- (二) 申請人為法人或公司(以土地及合法建築物所有權人為限)：檢附法人登記證明或公司設立(變更)登記表



# 第六章 都市更新事業計畫(重建)

## 第一節 流程與步驟

### 第二節 申請文件及格式

- 壹、申請文件項目
- 貳、相關文件內容及格式

### 第三節 行政審查標準化作業流程

- 壹、審查作業流程
- 貳、相關審查作業內容

修訂重點

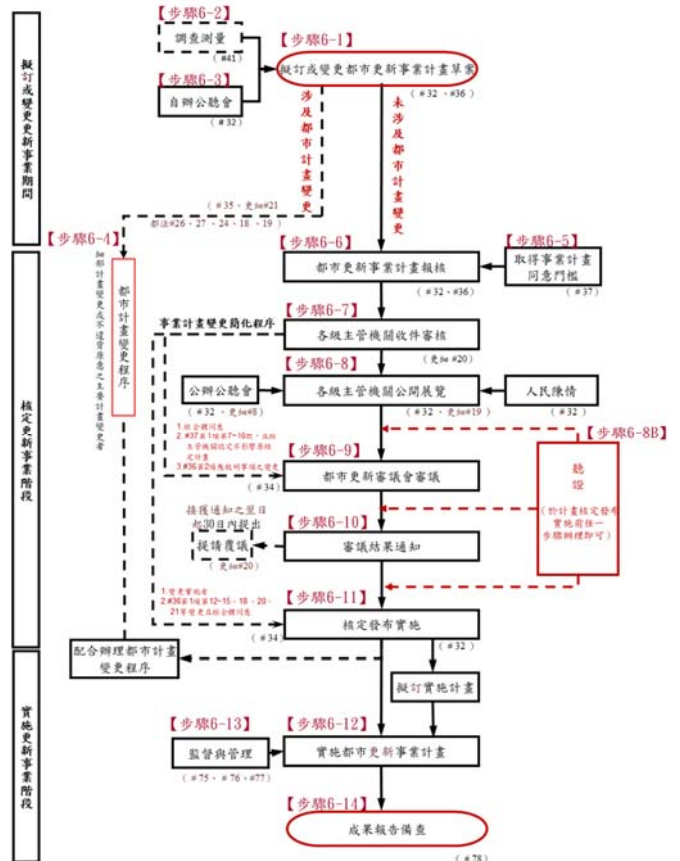
- 配合修正流程圖及事業計畫應表明內容
- 財務計畫修正權利變換、協議合建或其他實施方式提列；如採權利變換多區段者，以分區段提列
- 納入營建署108/6/12公告事業計畫同意書



## 都市更新事業計畫程序

修訂重點

- 事業計畫流程新增聽證程序
- 修正法令依據及條次
- 對於審議結果有異議可提請覆議(更新條例施行細則#20)



(未列)：都市更新條例  
 更細：都市更新施行細則  
 都法：都市計畫法  
 文字：本次修訂

→ 必要步驟  
 - - - 非必要步驟

# 都市更新事業計畫內容

## 新增章節

### 拾參、保存或維護計畫

基地內若有涉及文化資產，都市計畫表明應予保存或有保存價值建築，應說明保存或維護計畫。

### 拾伍、分配與選配原則

權利變換方式辦理者，其原所有權人分配之比率可確定者，應敘明其分配比率，並說明房地選配原則。若採協議合建方式辦理者，如事業計畫同意書有載明分配比率者，應於計畫書敘明其分配比率。

### 拾陸、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則

說明更新單元公有財產處理方式及更新後之分配使用原則，若無則免附。

### 拾玖、實施者風險控管方案

說明本更新事業有關風險管控方案之相關內容，如不動產開發信託、資金信託、續建機制、同業連帶擔保、商業團體辦理連帶擔保協定、其他經主管機關同意或審議通過之方式等，並檢附相關證明文件於附錄。

# 都市更新事業計畫內容

## 簡化內容

修訂重點

- 容獎表修訂為中央、地方申請項目及額度
- 容積移轉額度另列

申請容積項目及額度一覽表（僅供參考）

擬申請容積項目（#容積獎勵辦法）		擬申請容積額度（m <sup>2</sup> ）	佔基準容積百分比（%）
中央容積獎項目	#5 原建築容積高於基準容積		
	#6 結構堪慮建築物		
	#7 公益設施		
	#8 協助開闢公共設施用地		
	#9 文資保存及維護		
	#10 綠建築		
	#11 智慧建築		
	#12 無障礙環境設計		
	#13 耐震設計		
	#14 時程獎勵		
#15 規模獎勵			
#16 全體同意採協議合建實施			
#17 處理舊違建戶			
地方容積獎項目	#○○ ○○○○○○		
	#○○ ○○○○○○		
	#○○ ○○○○○○		
	#○○ ○○○○○○		
都市更新容積合計（A）			
其他容積獎項目（B）			
容積獎勵額度總計（A）+（B）			
容積移轉額度（C）			
本案申請容積額度總計（A）+（B）+（C）			

# 都市更新事業計畫內容

## 財務計畫分區段提列方式

修訂  
重點

- 財務計畫內容刪除「營造工程費用估算表」、「整體更新事業開發收入表」
- 如有多區段者應分就有總表及個別區段明細表
- 採權利變換、協議合建或其他方式之成本明細表項目各有不同

都市更新事業實施總經費成本明細表

### 拾捌、財務計畫

#### 一、更新事業總實施經費 (單一區段者則免)

列明更新單元內各區段之開發成本總經費，包括：含工程費用、都市更新費用、貸款利息、稅捐及管理費用。

#### 二、個別區段實施經費

依據前述個別區段之實施方式依序說明下列各項費用。如實施方式為權利變換者，實施經費應以權利變換計畫書「玖、權利變換所需費用」所規範之項目載明。

費用項目	處理/實施方式	區段				總經費 (萬元)
		A區段	B區段	C區段	...	
壹、工程費用	重建費用(A)	↔	↔	↔	↔	↔
	公共設施費用(B)	↔	↔	↔	↔	↔
貳、都市更新費用(C)		↔	↔	↔	↔	↔
參、貸款利息(D)		↔	↔	↔	↔	↔
肆、管理費用(E)		↔	↔	↔	↔	↔
伍、都市計畫變更負擔費用(F)		↔	↔	↔	↔	↔
陸、申請各項建築容積獎勵所支付費用(G)		↔	↔	↔	↔	↔
柒、容積移轉費用(H)		↔	↔	↔	↔	↔
捌、稅捐(I)		↔	↔	↔	↔	↔
(A) + (B) + (C) + (D) + (E) + (F) + (G) + (H) + (I) 總計:		↔	↔	↔	↔	↔

51

### 權利變換

都市更新事業實施總經費成本明細表(依個別區段提列)

總項目	項目	細項	數量	單價	總價	
壹、工程費用	一、重建費用(A)	(一) 拆除工程費	拆除工程費(無法依更新條例57第5項規定將其代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回者，始得提列本項)			
		(二) 新建工程	1. 營建費用(含公益設施樓地板面積)			
			2. 建築規劃設計費(建築設計、監造)			
		(三) 其他必要費用	1. 鑑界費			
			2. 鑽探費用			
			3. 鄰房鑑定費			
		4. 外接水、電、瓦斯管線工程費用				
	5. 相關基金(公寓大廈公共基金、公共開放空間管理維護基金、其他)					
	6. 建築相關規費					
	7. 其他(如相關委外審查費用)					
	重建費用(A)合計:					
二、公共設施費用(B)	(一) 工程開關費用					
	(二) 地上物拆遷補償費用					
	(三) 規劃設計					
	(四) 其他費用(如範圍外公共設施用地捐贈土地成本、公共設施管理維護經費等)					
	公共設施費用(B)合計:					

52

權利變換

都市更新事業實施總經費成本明細表(依個別區段提列)

總項目	項目	細項	數量	單價	總價	
貳、都市更新費用 (C)	一、調查規劃費用	(一) 都市更新規劃費用 (含調查費用)				
		(二) 更新前測量費用 (含技師簽證費用)				
		(三) 不動產估價費用 (含估價者簽證費用)				
	二、土地改良物拆遷補償及安置費用	補償費	(一) 拆遷 1.合法建築物			
			2.其他土地改良物			
		(二) 占有他人土地之舊違章建築之現金補償				
			(三) 拆遷安置費			
			三、地籍整理費用			
			四、其他必要之業務費 (如：技師及相關專業部分、都市計畫變更、環境影響評估、捷運影響評估等)			
			都市更新費用 (C) 合計：			
		參、貸款利息 (D)				
		肆、管理費用 (E)				
		伍、都市計畫變更負擔費用 (F)				
		陸、申請各項建築容積獎勵所支付費用 (G)				
柒、容積移轉費用 (H)	容積移轉費用小計 (H)	一、辦理費用				
		二、容積移轉取得成本				
		捌、稅捐 (I)				
		(A) + (B) + (C) + (D) + (E) + (F) + (G) + (H) + (I) 總計：			53	

協議合建等方式

如為協議合建、自地自建、設定地上權等經全體土地及合法建築物所有權人同意之實施方式者，得簡要說明下表各項費用。若係以整建、維護方式處理者，則依個案特性說明相關費用。

表O-O 都市更新事業實施總經費成本明細表

總項目	項目	金額
壹、工程費用 (A)	一、重建費用	
	二、公共設施費用	
	三、建築設計費用	
	四、其他費用	
	工程費用合計 (A)：	
貳、都市更新費用 (B)	一、都市更新規劃委辦費用 (含調查費用、不動產估價費用、更新前測量費用等)	
	二、土地改良物拆遷補償及安置費用	
	三、地籍整理費用	
	四、其他費用	
	都市更新費用 (B) 合計：	
	參、貸款利息 (C)	
	肆、稅捐 (D)	
	伍、管理費用 (E)	
	(A) + (B) + (C) + (D) + (E) 總計：	

備註：上表所列項目如直轄市、縣(市)主管機關另有規定應依其規定列舉。

# 事業計畫同意比率提高及撤簽要件修訂

事業計畫同意書

## 事業計畫報核同意門檻

項目	私有土地及合法建物所有權人	私有土地及合法建物樓地板面積
依更新條例第12條公開評選委託事業機構進行劃定更新地區策略性及優先劃定更新地區	> 1/2	> 1/2
未劃定更新地區	> 1/2	> 1/2
未劃定更新地區	> 3/4	> 3/4
未劃定更新地區	> 4/5	> 4/5

備註

- 實施方式採權利變換者，私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過9/10同意者，其所有權人數不予計算。
- 依更新條例第12條規定經公開評選委託都市更新事業機構辦理者，應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過1/2，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過1/2之同意。但公有土地面積超過更新單元面積1/2者，免取得私有土地及私有合法建築物之同意。

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

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

一、同意都市更新處理方式：重建 整建、維護

二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(採重建處理方式者)：  
採權利變換方式實施：  
採都市更新事業計畫及權利變換計畫併送者：  
 預估本人更新後分配之權利價值比率：\_\_\_\_\_％。  
採都市更新事業計畫及權利變換計畫分送者：  
 預估權利變換分配比率：\_\_\_\_\_％。  
採協議合建或其他方式實施(依實際情況選擇)：  
依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。  
分配比率\_\_\_\_\_％。

三、同意參與土地及建物權利範圍：

(一)土地

鄉鎮市區	
地段	
小段	
地號	
土地面積(㎡)	
權利範圍	
持分面積(㎡)	

(二)建物

建物門牌號	
地	
段	
地	
號	
坐落地點	
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(㎡)	
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	

立同意書人(本人)：\_\_\_\_\_ 立同意書人(法定代理人)：\_\_\_\_\_

統一編號：\_\_\_\_\_ 統一編號：\_\_\_\_\_

聯絡地址：\_\_\_\_\_ 聯絡地址：\_\_\_\_\_

聯絡電話：\_\_\_\_\_ 聯絡電話：\_\_\_\_\_

中華民國○○○年○○月○○日

注意事項：  
 1.本人已知悉本都市更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫案」使用，禁止移作他用。  
 2.如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。  
 3.更新後分配之權利價值比率：更新後各土地所有權人應分配之權利價值，其占更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之比率計算之。  
 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.公開展覽之計畫書載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於其同意書時，所有權人得於公開展覽期間向實施者提出撤銷同意，並報知主管機關。  
 6.注意事項3、4尚需經各該都市更新及爭議處理會議審查，實際數值以主管機關核定公告實施為準。

108. 6. 12  
營署更字  
第1081103932  
號函  
公布

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

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

### 一、同意都市更新處理方式：重建 整建、維護

### 二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(採重建處理方式者)：

- 採權利變換方式實施：  
採都市更新事業計畫及權利變換計畫併送者：  
 預估本人更新後分配之權利價值比率：\_\_\_\_\_％。  
採都市更新事業計畫及權利變換計畫分送者：  
 預估權利變換分配比率：\_\_\_\_\_％。  
採協議合建或其他方式實施(依實際情況選擇)：  
依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。  
分配比率\_\_\_\_\_％。

### 三、同意參與土地及建物權利範圍：

(一)土地

鄉鎮市區	
地段	
小段	
地號	
土地面積(㎡)	
權利範圍	
持分面積(㎡)	

(二)建物

建物門牌號	
地	
段	
地	
號	
坐落地點	
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(㎡)	
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	

立同意書人(本人)：\_\_\_\_\_ 立同意書人(法定代理人)：\_\_\_\_\_

統一編號：\_\_\_\_\_ 統一編號：\_\_\_\_\_

聯絡地址：\_\_\_\_\_ 聯絡地址：\_\_\_\_\_

聯絡電話：\_\_\_\_\_ 聯絡電話：\_\_\_\_\_

中華民國○○○年○○月○○日

注意事項：  
 1.本人已知悉本都市更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫案」使用，禁止移作他用。  
 2.如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。  
 3.更新後分配之權利價值比率：更新後各土地所有權人應分配之權利價值，其占更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之比率計算之。  
 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.公開展覽之計畫書載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於其同意書時，所有權人得於公開展覽期間向實施者提出撤銷同意，並報知主管機關。  
 6.注意事項3、4尚需經各該都市更新及爭議處理會議審查，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：  
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\_\_\_\_\_％。

### 權變辦法第15條

### 權利變換分配比率 更新條例第36條第1項第18款

$$= \frac{\text{更新後土地及建物總權利價值} - \text{共同負擔}}{\text{更新後土地及建物總權利價值}} = 1 - \text{共同負擔比}$$

### 更新後分配之權利價值比率 更新條例第37條第4項

$$= \frac{\text{各土地所有權人應分配之權利價值}}{\text{更新後土地及建物總權利價值} - \text{共同負擔}}$$



# 第七章 都市更新事業計畫（整建維護）

## 第一節 流程與步驟

## 第二節 申請文件及格式

## 第三節 行政審查標準化作業流程

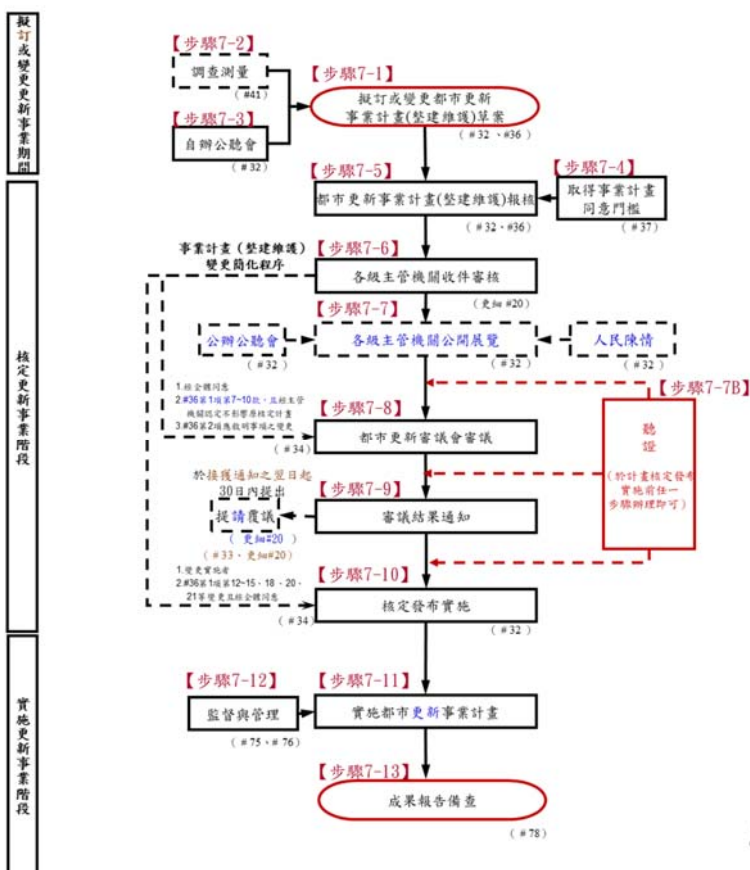
修訂重點

- 因應整維與重建事業計畫程序些有不同
- 整建維護事業計畫內容亦依據更新條例#36表明事項，惟部分項目得視個案實際狀況新增章節敘明

## 整建維護流程

修訂重點

- 整維且經全體同意免辦下列程序
  - #32公展、公聽、人民陳情
  - #33聽證
- 整維無擬定實施計畫、無涉及都計變更程序



# 整建維護事業計畫表明事項

修訂重點

- 如涉及第10,11,13,19款，視個案實際狀況於整維事業計畫新增章節敘明

更新條例第36條都市更新事業計畫表明事項(未列入)：

七、區內公共設施興修或改善計畫，含配置之設計圖說  
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。

壹、辦理緣起與法令依據

貳、計畫地區範圍

參、實施者

肆、計畫目標

伍、現況分析

陸、與都市計畫之關係

柒、處理方式及其區段劃分

捌、整建維護計畫

玖、財務計畫

拾、維護管理及保固事項

拾壹、實施進度

拾貳、效益評估

拾參、其他應加表明之事項

# 整建維護事業計畫表明事項

修訂重點

玖、財務計畫及有關費用分擔

三、總工程項目費用

敘明各項工程項目與費用。如有涉及核准補助應依規定詳列工程項目與費用。

- 工程項目費用以申請中央都更基金補助項目為例
- 個案可依直轄市、縣(市)主管機關規定及個案情形提列

總工程項目費用表

項目	經費(元)
(1)老舊建築物立面及屋頂突出物修繕工程	
(2)老舊招牌、突出外牆面之鐵窗及違建拆除	
(3)空調、外部管線整理美化	
(4)建築基地景觀綠美化	
(5)屋頂防水及綠美化	
(6)增設或改善無障礙設施	
(7)依公寓大廈管理條例規定設置之防墜設施	
(8)其他因配合整體整建或維護工程之完整性，經審查同意之必要或特殊工程項目	
(9)增設昇降機設備	
(10)提高建築物耐震能力	

備註：上表所列項目可依個案實際情形調整增修，如直轄市、縣(市)主管機關另有規定應依其規定列舉。

# 整建維護事業計畫表明事項

修訂重點

- 整維事業計畫費用分擔原則包括：
  - 政府補助
  - 社區現有資金
  - 區分所有權人分配款項
  - 工程預備金...等

表3 財務分攤金額明細表（單位：元）

所有權人	建號	第一期 (○~○月)	第二期 (○~○月)	第三期 (○~○月)	小計 (第一期~第三期)	比例
政府補助	-					○%
社區現有資金	-					○%
區分所有權人						
○○○						○%
						○%
						○%
○○○						○%
○○○						○%
○○○						○%
總工程經費合計						100%

備註：上表所列項目可依個案實際情形調整增修，如直轄市、縣（市）主管機關另有規定應依其規定列舉。

## 第八章 權利變換計畫

### 第一節 流程與步驟

#### 第二節 申請文件及格式

壹、申請文件項目

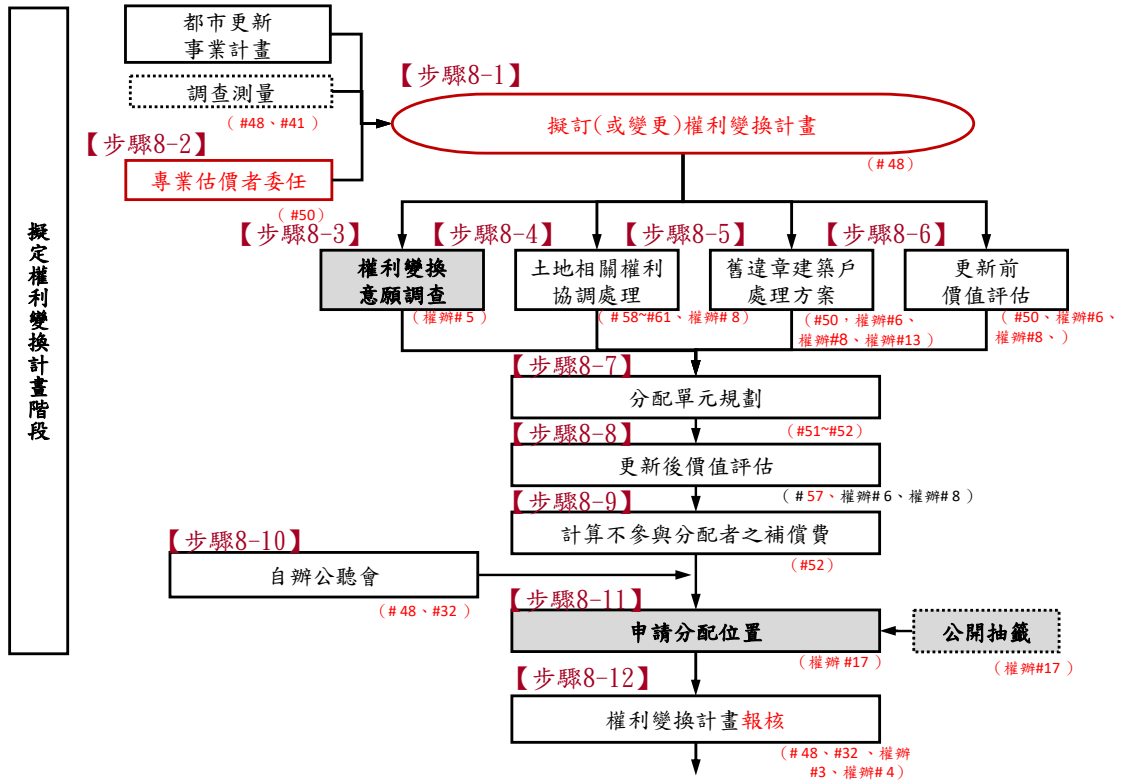
貳、相關文件內容及格式

#### 第三節 行政審查標準化作業流程

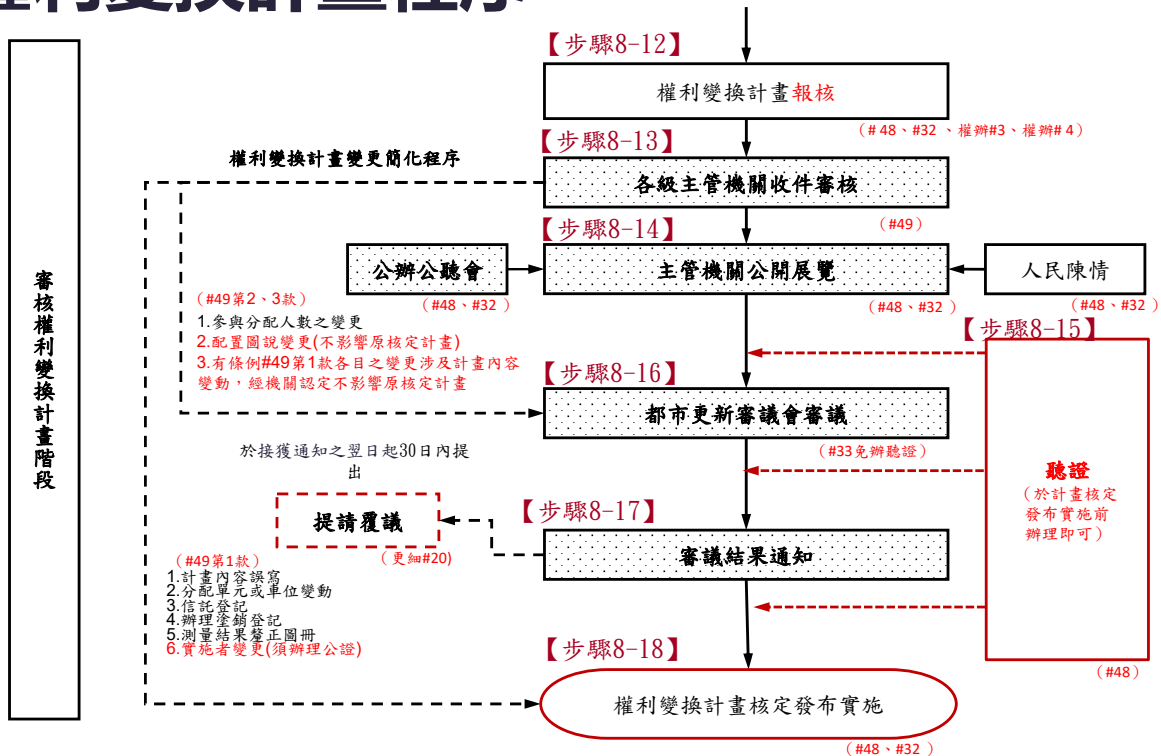
修訂重點

- 增修專業估價者委任、聽證、提請覆議等程序
- 新增專業估價者選任作業流程、主管機關訂定建議專業估價者名單之流程
- 新增專業估價者共同指定/選任作業及檢附證明文件

# ▶ 權利變換計畫程序



# ▶ 權利變換計畫程序



# 專業估價者委任

## 二、專業估價者委任【步驟8-2】

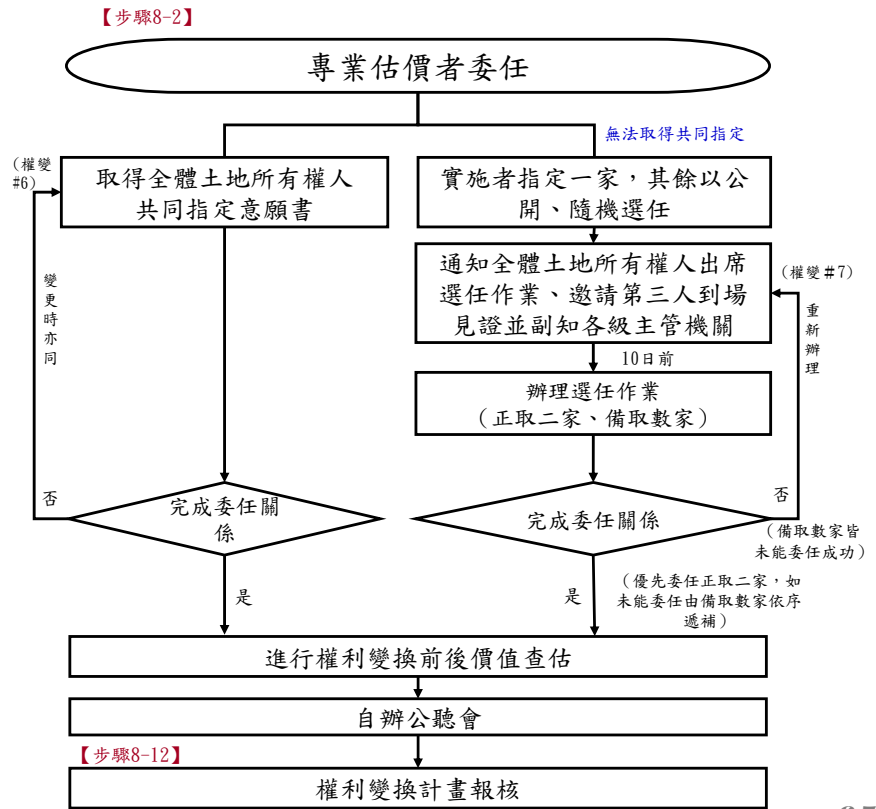
更新條例第50條規定權利變換前各宗土地、更新後土地、建築物及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委任三家以上專業估價者查估後評定之。

### (一)實施者與土地所有權人共同指定

專業估價者委任得由實施者與土地所有權人共同指定，則應檢附實施者與權利變換範圍內全體土地所有權人共同簽具之專業估價者共同指定意願書【附件8-4】。變更共同指定之專業估價者時，亦同。

### (二)實施者與土地所有權人無法共同指定

如無法共同指定時，由實施者指定一家，其餘二家由實施者自各級主管機關會商相關職業團體建議之名單中，以公開、隨機方式選任之。實施者應於計畫書敘明無法共同指定之原因，如：因公有土地管理機關未出具共同指定意願書、權屬尚未明確...等。



# 專業估價者委任

## 1.選任作業

選任專業估價者，應於擬具權利變換計畫舉辦公聽會前辦理；實施者依更新條例第50條及權利變換辦法第7條規定辦理選任作業，應符合下列相關程序及規定：

- (1)地點：應選擇更新單元範圍所在村(里)或鄰近地域之適當場所辦理選任。
- (2)通知：確認日期及地點後，應於選任10日前通知權利變換範圍內全體土地所有權人、邀請公正第三人在場見證，並副知受理權利變換計畫之主管機關。有關公正第三人得邀請律師、會計師或村(里)長...等人士在場見證。
- (3)抽籤：依各該主管機關之建議名單抽籤，選任正取二家，備取數家。建議名單以受理權利變換計畫之主管機關所提名單為準。

## 2.專業估價者委任確認

選任作業完成後應與專業估價者簽約並完成委任關係，應優先委任正取二家，如未能委任由備取數家依序遞補；如遇有備取數家皆未能委任成功，應於計畫書敘明理由，並重新辦理選任作業。委任超過三家專業估價者時，第四家以上建議由備取之專業估價者依序遞補。

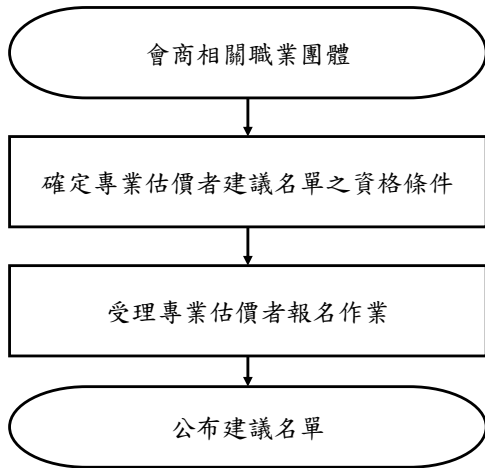
如未能共同指定應於計畫書敘明未能共同指定之原因，估價者委任其中一家由實施者指定、另二家則由實施者依各級主管機關規定辦理公開、隨機方式選任作業。

## 3.權利變換前後價值查估

各級主管機關審議權利變換計畫認有必要時，得就實施者所提估價報告書委任其他專業估價者或專業團體提複核意見，送各級主管機關參考審議。

## ▶ 專業估價者委任

### 權利變換專業估價者建議名單 建置流程圖



有關各該主管機關所提名單，依權利變換辦法第6條規定專業估價者係指不動產估價師或其他依法律得從事不動產估價業務者所屬之事務所。建議名單建置流程建議如下：

#### (一) 會商相關職業團體

各該主管機關應針對建議名單之資格條件先行會商不動產估價師或其他依法律得從事不動產估價業務者等相關職業團體。

#### (二) 確定專業估價者建議名單之資格條件

依據前述會商討論後，確定專業估價者建議名單之資格條件周知相關職業團體。

#### (三) 受理專業估價者報名作業

主管機關於一定期限內自行辦理受理報名作業，或委由專業估價者所屬職業團體辦理；主管機關審核報名者是否符合前述資格條件。

#### (四) 公布建議名單

主管機關編製建議名單並公布。各該主管機關宜適時檢討並更新名單，其更新頻率由主管機關考量專業估價者意願或符合資格之新專業估價者納入名單。

67

## ▶ 權變計畫應敘明專業估價者委任

### 拾、更新前後權利價值查估

#### 一、評價基準日

說明本案權利變換所依據之更新前後權利價值其評價基準日(於權利變換計畫報核日前六個月內由實施者定之)。

#### 二、專業估價者委任說明

說明專業估價者委任，如為共同指定應檢附實施者與全體土地所有權人共同指定專業估價者之意願書於附件冊。

如未能共同指定應於計畫書敘明未能共同指定之原因，估價者委任其中一家由實施者指定、另二家則由實施者依各級主管機關規定辦理公開、隨機方式選任作業，並檢附選任作業相關證明文件於附件冊。

68

# 權變估價條件之表明方式

## 三、估價條件

依個案特性敘明查估標的之權利變換前、後估價條件，如土地分宗原則、比準地之選定以及個案土地、建築規劃設計之特殊情形等。

## 四、估價評定方式

說明評定作為權利變換計算依據之專業估價者及其評定理由。比較三家以上專業估價者查估評定成果，列表摘錄更新前土地價值、更新後房地價值、土地所有權人應分配價值等，並將成果報告書摘要於本計畫書附錄中，應檢附各鑑價機構鑑價結果比較表（詳表13）。

108.6.12  
營署更字  
第1081103932  
號函  
公布

### 專業估價者共同指定意願書

○○(縣市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○○小段○○地號等○○筆土地權利變換計畫專業估價者共同指定意願書

本人\_\_\_\_\_同意與實地者\_\_\_\_\_共同指定下列專業估價者進行○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○○小段○○地號等○○筆土地權利變換計畫案之權利價值查估：

專業估價者：\_\_\_\_\_ 事務所統一編號：\_\_\_\_\_

### 專業估價者選任作業通知單

擬訂(或變更)○○(縣市)○○(鄉鎮市區)○○段○○小段○○地號等○○筆土地權利變換計畫案  
專業估價者選任作業通知單

受文者：○○○

發文日期：中華民國○○年○○月○○日  
縣中字號：\_\_\_\_\_

### 專業估價者選任作業簽到簿

擬訂(或變更)○○(縣市)○○(鄉鎮市區)○○段○○小段○○地號等○○筆土地權利變換計畫案  
專業估價者選任作業簽到簿

出席人員	姓名/稱謂	簽名	聯絡方式
一、相關機關代表			
○○單位	○○○		
○○單位	○○○		
二、見證人			
○○單位	○○○		
○○單位	○○○		
三、土地所有權人			
○○○地號	○○○		
○○○地號	○○○		
○○○地號	○○○		
○○○地號	○○○		
○○○地號	○○○		
○○○地號	○○○		
○○○地號	○○○		

### 專業估價者選任作業紀錄

擬訂○○(縣市)○○(鄉鎮市區)○○段○○小段○○地號等○○筆土地權利變換計畫案  
專業估價者選任作業紀錄表

日期/時間	抽籤地點	事務所名稱
隨機抽籤結果	序號	
	正取1	○○○事務所
	正取2	○○○事務所
	備取1	○○○事務所
	備取2	○○○事務所
...	(自行增列)	○○○事務所

主持人簽章：○○○

見證人簽章：○○○

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○

# ▶ 專業估價者查估結果評定方式

97版作業手冊

三家專業估價者提出之估價結果必會有些微差異，建議選擇方式如下：

1.當三家估價結果相近（差距在20%以內）時，則由實施者協調土地所有權人及權利變換關係人等選定其中一家之估價結果，並應於權利變換計畫書中說明選定估價結果之方式及理由。

2.當三家估價結果出現20%以上之差距時，依不動產估價師法第41條規定，得請求土地所在之直轄市或縣（市）不動產估價師公會協調；必要時，得指定其他不動產估價師重行估價後再行協調。

108版作業手冊

三家以上專業估價者提出查估結果必會有些微差異，**查估結果之評定方式建議**如下：

1.當查估結果出現20%以上之差距時，依不動產估價師法第41條規定，得請求土地所在之直轄市或縣（市）不動產估價師公會協調；**如為其他依法律得從事不動產估價業務者，建議依前述精神進行協調之。**

必要時，得指定其他專業估價者重行查估後再行協調。

2.**查估結果由實施者評定後作為權利變換計畫之依據，並應於權利變換計畫書中說明估價條件、查估結果評定方式及理由。**

71

## 第九章 計畫執行

第一節 權利變換計畫執行流程與步驟

第二節 補償金發放及差額價金找補流程與步驟

第三節 稅捐減免

壹、申請更新期間地價稅減免流程與步驟

貳、申請更新後稅捐減免流程與步驟

參、投資抵減

第四節 成果備查

修訂  
重點

• 成果備查新增經會計師簽證之財務報告

• 釐正圖冊刪除，以簡易變更權變方式辦理，內容應與變更權變計畫相同，參酌CH8權利變換計畫

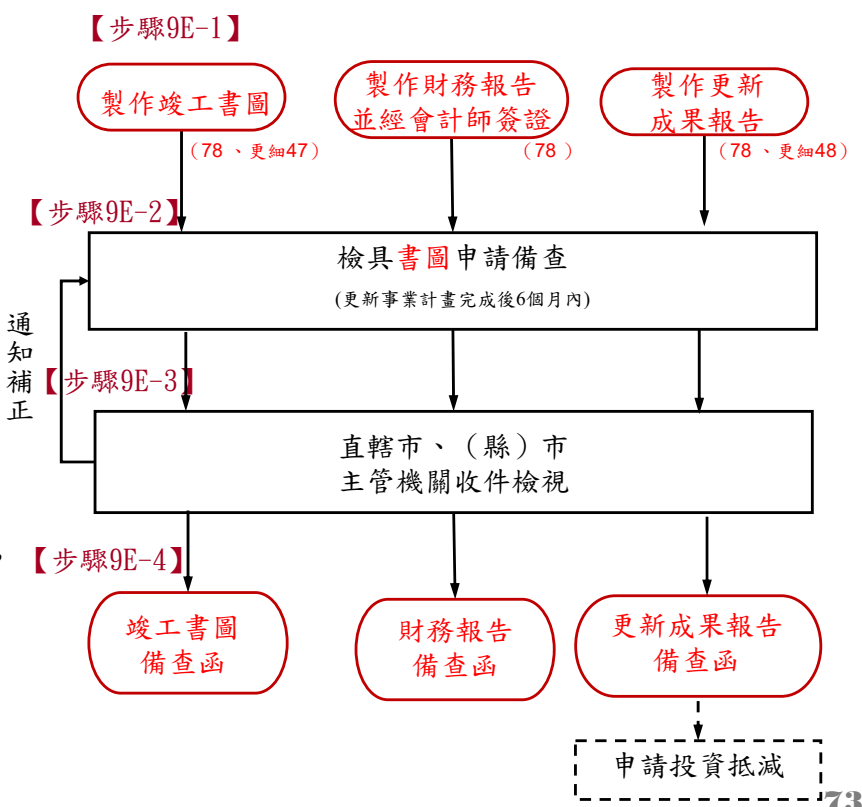
72



## ▶ 成果備查

依據更新條例第78條規定，實施者於都市更新事業計畫完成後6個月內，實施者檢具相關書圖文件，視個案進度分別或合併提送直轄市、（縣）市主管機關備查

有關更新事業計畫完成日依據更新條例施行細則第46條規定，協議合建係以「使用執照核發之日」認定之，而權利變換則以「完成產權移轉登記之日」



73

## ▶ 經會計師簽證之財務報告

### 1. 都市更新事業實施者編製財務報告及會計師簽證辦理原則

- 由會計師依實施者編製更新事業個案之財務報告進行查核簽證。實施者編製財務報告及會計師簽證時，應依「都市更新事業實施者編製財務報告及會計師簽證辦理原則」辦理

### 2. 財務報告文件格式

- (1) 財務報告申請備查函(附件9-53)
- (2) 財務報告相關文件
  - 附件9-54 都市更新事業計畫財務報告備查封面
  - 附件9-55 實施者編製都市更新費用結算表及附註說明
  - 附件9-56 會計師協議程序執行報告及說明頁

74

## 都市更新事業實施者編製財務報告及會計師簽證辦理原則

- (1) 為執行都市更新條例第78條規定訂立之。
- (2) 實施者編製都市更新事業財務報告及會計師簽證辦理，應依本原則辦理。
- (3) 本原則所稱財務報告應包括：
  - A. 都市更新事業計畫成果備查財務報告封面 (詳附件9-54)
  - B. 實施者編製都市更新費用結算表及附註說明 (詳附件9-55)
  - C. 會計師協議程序執行報告及說明頁 (詳附件9-56)
- (4) 都市更新費用結算表應以該都市更新事業實施經費成本為內容，相關經費成本項目及數額由實施者編製，並由會計師依本原則，對實施者編製都市更新事業之財務報表進行簽證。
- (5) 會計師辦理都市更新事業簽證工作，應按相關法令及審計準則公報第三十四號[財務資訊協議程序之執行]處理。
- (6) 會計師依實施者或都市更新條例第 3 條所稱與實施者協議出資之人所提供之相關屬該都市更新事業相關之憑證執行簽證。並就取得之憑證，檢查憑證所記載之內容及金額，與都市更新費用結算表總項目第壹項至第玖項 (除第肆項管理費用依本辦理原則第9點規定原則免予簽證外) 之各項目支出是否相符。若有不符者，會計師應對經費差額做適當說明。

75

## 都市更新事業實施者編製財務報告及會計師簽證辦理原則

- (7) 都市更新費用結算表中供會計師簽證之憑證應以該都市更新事業申請財務報告備查前之相關支出憑證。
- (8) 都市更新費用結算表經費項目之編製應以該都市更新事業計畫最後核定計畫內所載之項目為準。若非屬核定計畫所載之項目，但實施者可提出屬該都市更新事業相關之支出憑證及相關證明者，亦得增列於都市更新費用結算表之其他項目，實施者應於附註說明之。
- (9) 都市更新費用結算表中「管理費用」係以實施者編製金額作為計算基數，並依該都市更新事業計畫最後核定計畫內所載之計算基準計算數額，故會計師原則免予簽證。但屬信託管理費、其他管理費用或都市更新會實際支出可提出憑證者，應列為會計師應簽證之項目。
- (10) 都市更新費用結算表實施者編製金額如高於會計師簽證金額時，應由實施者附註說明原因，必要時提供相關資料供會計師簽證；會計師依相關規定，如認有必要得附註說明之。
- (11) 實施者如為都市更新會，其所編製之財務報告及其所附憑證應與其依都市更新會設立管理及解散辦法第 30 條及第 31 條所規定之歷年造具之各項會計報表相符，再交予會計師簽證。
- (12) 會計師辦理本項簽證工作，應確實編訂工作底稿，並據以提出協議程序執行報告。

76

實施者○○○○○○ 函

受文者：○○○都市更新主管機關

發文日期：中華民國○○年○○月○○日  
發文字號：○○○○○○○○號函  
附件：財務報告

主旨：檢送「○○（縣市）○○（鄉鎮市區）○○段○小段○○地號等○○筆更新單元」經會計師簽證之財務報告乙份，惠請貴府准予備查，請 查照。

說明：

- 一、依據都市更新條例第 78 條規定辦理。
- 二、茲就本案依都市更新條例第 78 條及「都市更新事業實施者編製財務報告及會計師簽證辦理原則」編製民國○○年○○月○○日至○○年○○月○○日「○○（縣市）○○（鄉鎮市區）○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業」（以下簡稱本都市更新案）之都市更新費用結算表，以本案實施經費成本為內容，由本實施者依據本案計畫於民國○○年○○月○○日最後核定計畫內所載之經費項目及屬本案相關支出編製，以表達本案實施經費成本情形。

正本：○○都市更新主管機關

副本：

實施者○○○○

實施者印

○○（縣市）○○（鄉鎮市區）○○段○小段  
○○地號等○○筆土地都市更新事業

財務報告

（內含會計師協議程序執行報告）

民國○○年○○月○○日至○○年○○月○○日

主管機關：○○直轄市、縣(市)政府  
實施者：○○○○○○  
地址：○○○○○○  
電話：○○○○○○

中華民國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○

實施者應彙整文件並裝訂後，連同申請備查函提送直轄市、（縣）市主管機關備查

「○○（縣市）○○（鄉鎮市區）○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業」都市更新費用結算表

費用期間：○○年○○月○○日-○○年○○月○○日

總項目	項目	細項	實施者編製金額(元)	附註編號	
壹、工程費用	一、重建費用(A)	(一) 拆除工程費			
		(二) 新建工程	1. 營建費用		
			2. 建築規劃設計費		
			1. 鑑界費		
			2. 鑽探費用		
			3. 鄰房鑑定費		
		(三) 其他必要費用	4. 外接水、電、瓦斯管線工程費用		
			5. 相關基金		
			6. 建築相關規費		
			7. 其他		
	重建費用(A)合計：				
貳、公共設施費用(B)	二、公共設施費用(B)	(一) 工程開闢費用			
		(二) 地上物拆遷補償費用			
		(三) 規劃設計			
		(四) 其他費用			
	公共設施費用(B)合計：				
參、權利變換費用(C)	一、調查規劃費用	(一) 都市更新規劃費用			
		(二) 更新前測量費用			
		(三) 不動產估價費用			
		二、土地改良物拆遷補償及安置費用	(一) 拆遷補償費	1. 合法建築物	
			2. 其他土地改良物		
		(二) 占有他人土地之舊違章建築之現金補償			
		(三) 拆遷安置費			
		三、地籍整理費用			
		四、其他必要之業務費			
			權利變換費用(C)合計：		
肆、管理費用(E)	參、貸款利息(D)	(一) 人事、行政管理費用			
		(二) 銷售管理費			
		(三) 風險管理費用			
		(四) 信託管理費			
		(五) 其他管理費用			

附件9-55 實施者編製都市更新費用結算表及附註說明

管理費用(E)合計：			
伍、都市計畫變更負擔費用(F)			
陸、申請各項建築容積獎勵所支付費用(G)			
柒、容積移轉費用			
一、辦理費用			
二、容積移轉取得成本			
捌、稅捐(II)合計：			
一、營業稅			
二、印花稅			
玖、其他費用(J)			
(A) + (B) + (C) + (D) + (E) + (F) + (G) + (H) + (I) + (J) 總計：			

都市更新費用結算表附註

一、都市更新費用結算表編製基礎

- (一) 依據「都市更新事業實施者編製財務報告及會計師簽證辦理原則」辦理。
- (二) 經費項目以民國○○年○○月○○日都市更新事業最後核定計畫內所載之經費項目為準。

二、本案都市更新費用結算表係由本實施者編製並檢附相關憑證及佐證資料，供會計師簽證。對於都市更新費用結算表所列應由實施者附註說明如下：

序號	附註說明內容
附註 1	
附註 2	
附註 3	
…(依個案情形增減)	

實施者：\_\_\_\_\_(蓋章)  
統一編號：\_\_\_\_\_  
負責人：\_\_\_\_\_(蓋章)

中華民國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

備註：

- 1. 實施者編製金額高於會計師查核金額時，應由實施者於聲明頁附註說明原因；會計師依相關規定，如認為必要得附註說明之。
- 2. 本附表如有多頁內容應加蓋解驗章。
- 3. 上表係以權利變換方式實施為例，如個案採協議合建或其他方式實施，或以整建或維護方式處理者，除上表「玖、其他(J)」外，其餘項目以該都市更新事業計畫最後核定計畫內所載之項目為準。

實施者編製結算表及相關附註說明理由。

實施者○○○○○  
 「○○(縣市)○○(鄉鎮市區)○○段○○小段○○地號等○○筆土地  
 都市更新事業」  
**會計師協議程序執行報告**  
 ○○○○○(以下簡稱實施者)依都市更新條例第 78 條及「都市更新事業實施者編製財務報告及會計師簽證辦理原則」(以下簡稱辦理原則)編製之民國○○年○○月○○日至○○年○○月○○日「○○(縣市)○○(鄉鎮市區)○○段○○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業」(以下簡稱本都市更新案)之都市更新費用結算表,業經本會計師依協議程序執行完竣。該等程序之採用係依「辦理原則」規定,與一般公認審計準則不同,因此對其是否足夠,本會計師不表示意見。本次工作係依「辦理原則」及審計準則公報第三十四號「財務資訊協議程序之執行」規定進行,其目的係為協助○○(主管機關)評估本都市更新案實施經費之正確性,茲將執行之程序及所發現之事實分別報告如下:

程序一、取得實施者編製之民國○○年○○月○○日至○○年○○月○○日都市更新費用結算表,驗算其加總,並檢視都市更新費用結算表列示之「總項目」、「項目」及「細項」是否為「辦理原則」中都市更新費用結算表所列之經費項目。若有不符者,於經費差額說明。

發現之事實:(除經費差額說明1所述者外,)都市更新費用結算表加總正確,其支出內容之「總項目」、「項目」及「細項」均為「辦理原則」中都市更新費用結算表所列之經費項目。

程序二、就都市更新費用結算表總項目第壹項-第玖項(除第肆項管理費用依辦理原則第9點規定原則免予簽證外)中每個細項進行抽查,抽查項目至少5項細項,且抽查項目金額應於扣除免抽查項目金額後佔結算表總費用之75%。檢視其憑證所載之內容及金額與列示之項目支出是否相符。若有不符者,於經費差額說明。

發現之事實:(除經費差額說明2所述者外,)經檢視每個細項抽查其相關憑證,所載之內容及金額與列示之項目支出相符。

程序三、就程序二選取之支出,檢視憑證日期是否均於計畫執行期間至申請財務報告備查前發生。若有不符者,於經費差額說明。

發現之事實:(除經費差額說明3所述者外,)經檢視程序二選取之支出憑證,支出日期均於計畫執行期間至申請財務報告備查前發生。

程序四、就程序二選取之支出,檢視經費項目及金額是否與民國○○年○○月○○日都市更新事業最後核定計畫內所載之經費項目相符。若有不符者,於經費差額說明。

發現之事實:(除經費差額說明4所述者外,)經費項目及金額與民國○○

年○○月○○日都市更新事業最後核定計畫內所載之經費項目相符。

經費差額說明如下:

序號	經費總項目	經費差額	說明內容
1			
2			
3			
...	(依個案情形增減)		
總計			

此致  
 實施者○○○○○ 公鑒  
 ○○會計師事務所  
 會計師: \_\_\_\_\_ (簽名及蓋章)

中華民國○○年○○月○○日

- 備註:
1. 實施者編製金額高於會計師查核金額時,應由實施者於聲明頁附註說明原因;會計師依相關規定,如認為必要得附註說明之。
  2. 上述附註說明表格可依實際需求增減,如有多頁內容應加蓋騎縫章。
  3. 財務報告應附會計師公會會員印證證明書或相關簽證印證證明文件。
  4. 會計師協議程序執行報告所列之程序及發現事實內容尚可由會計師依個案實際狀況調整文字。

- 會計師協議程序之內容辦理簽證,並說明發現之事實內容。
- 執行程序係符合前述會計師簽證辦理原則。

## 異議處理

### (一) 申請人:

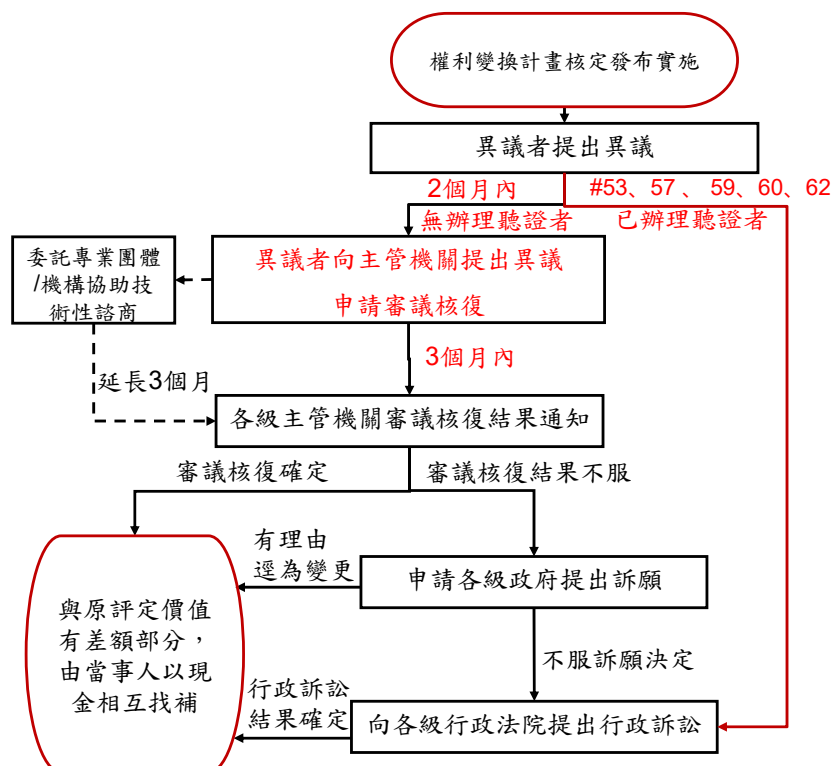
- 1.更新條例#53:土地所有權人對於權利價值有異議
- 2.更新條例#57:土地改良物受補償人對補償金額有異議時
- 3.更新條例#59:不動產役權人對於補償金額發生爭議
- 4.更新條例#60:土地所有權人、合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人、農育權人或耕地三七五租約承租人對實施者估定之合法建築物所有權之價值及地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約價值有異議
- 5.更新條例#62:占有他人土地之舊違章建築戶對於實施者提出處理方案有異議

### (二) 受理機關:各級主管機關

### (三) 異議提出期限:

應於權利變換計畫書核定發布實施後2個月內提出

### (四) 異議處理之程序

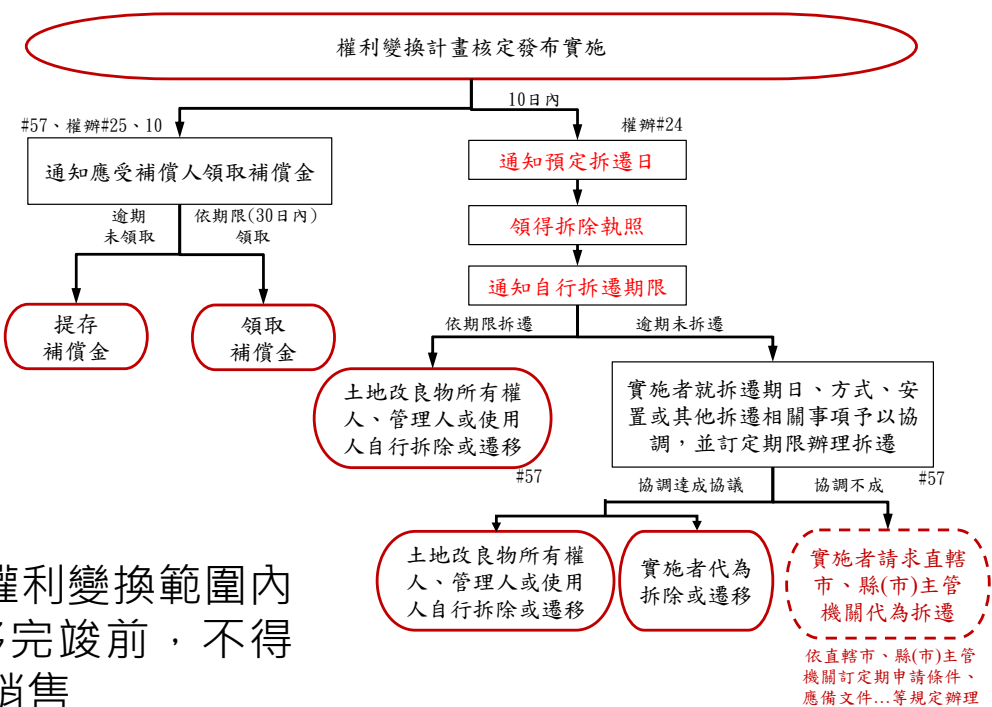


# 實施者通知自行拆遷或代為拆遷

## 權變範圍內應行拆除遷移之土地改良物

- 實施者應於權變計畫核定發布實施之日起10日內，通知所有權人、管理人或使用人預定拆遷日
- 如為政府代管、扣押、法院強制執行或行政執行者，並應通知代管機關、扣押機關、執行法院或行政執行分署
- 權利變換計畫公告期滿至預定拆遷日，不得少於2個月

**更新條例第55條第3項：**權利變換範圍內土地改良物未拆除或遷移完竣前，不得辦理更新後土地及建築物銷售



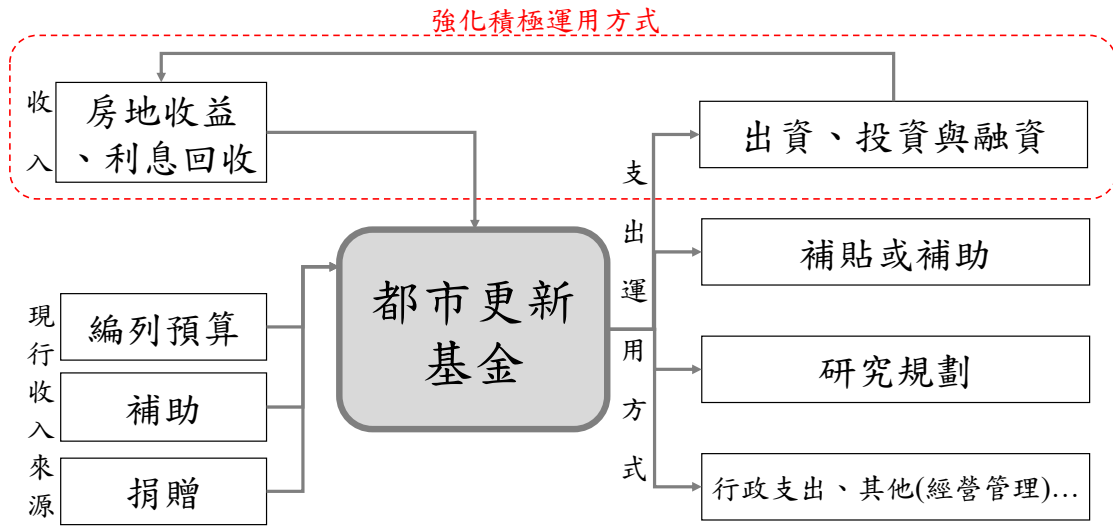
## 第十章 更新事業財源籌措

- 第一節 金融機構融資貸款
- 第二節 都更基金運用
- 第三節 新設立公司招募股份
- 第四節 指定用途公司債

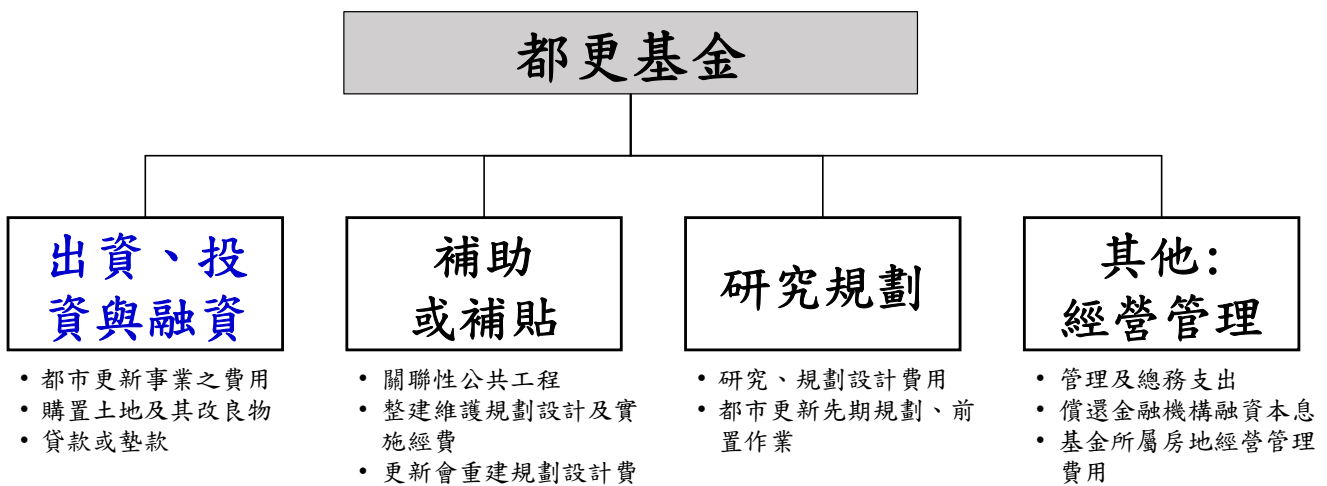
修訂重點

- 原更新條例#50、51刪除，配合刪除原第一節「都市更新投資信託」
- 新增「金融機構融資貸款」及「都更基金運用」之內容
- 第三節修改為「新設立公司招募股份」名稱及內容
  - 修正引用更新條例條次
  - 「金管會」修訂為「證券管理機關」
  - 修訂各階段檢附文件
- 第四節「指定公司債」文字修正
  - 修正引用更新條例條次
  - 「金管會」修正為「證券管理機關」

# 都更基金運用



## 循環永續運用

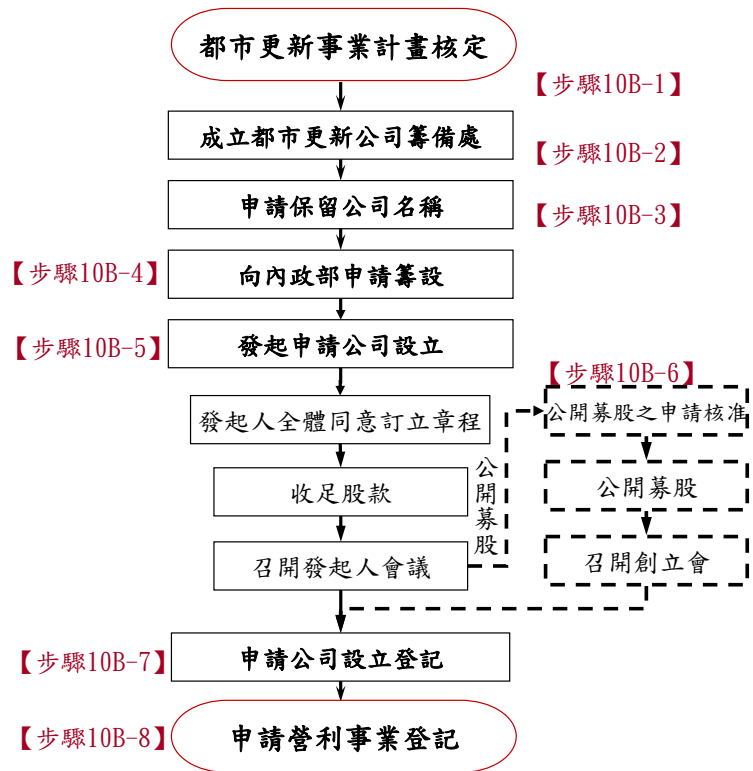


# 新設立公司招募股份

## 修訂重點

- 引用都更條例條次
- 「金管會」修訂為「證券管理機關」
- 修訂各階段檢附文件

- **向內政部申請籌設新設立公司**：申請新公司籌設申請書、發起人名冊、章程草案、優先發起人在更新單元內之土地或建物登記簿謄本、發起人認股同意書、經直轄市、縣（市）主管機關核定之都市更新事業計畫
- **向證券管理機關申請公開募股**：營業計畫書、發起人姓名、經歷、認股數目及出資種類、招股章程、代收股款之銀行或郵局名稱及地址、有承銷或代銷機構者，其名稱及約定事項、證券管理機關規定之其他事項、內政部核准籌設新設立都市更新公司函、直轄市、縣（市）主管機關核定都市更新事業計畫函文



# 指定用途公司債

【步驟10C-1】

都市更新事業計畫核定

【步驟10C-2】

董事會決議募集公司債

【步驟10C-3】

報告股東會

【步驟10C-4】

申請證券管理機關審核

洽商內政部  
意見

【步驟10C-5】

公告募集

## 修訂重點

- 引用都更條例條次
- 「金管會」修訂為「證券管理機關」

- 依據更新條例第71條第3項規定，實施者若為經營不動產投資開發之**上市公司**，為籌措都市更新事業計畫財源，可以發行指定用途公司債。

# 第十一章 監督管理與接管

## 第一節 監督及管理

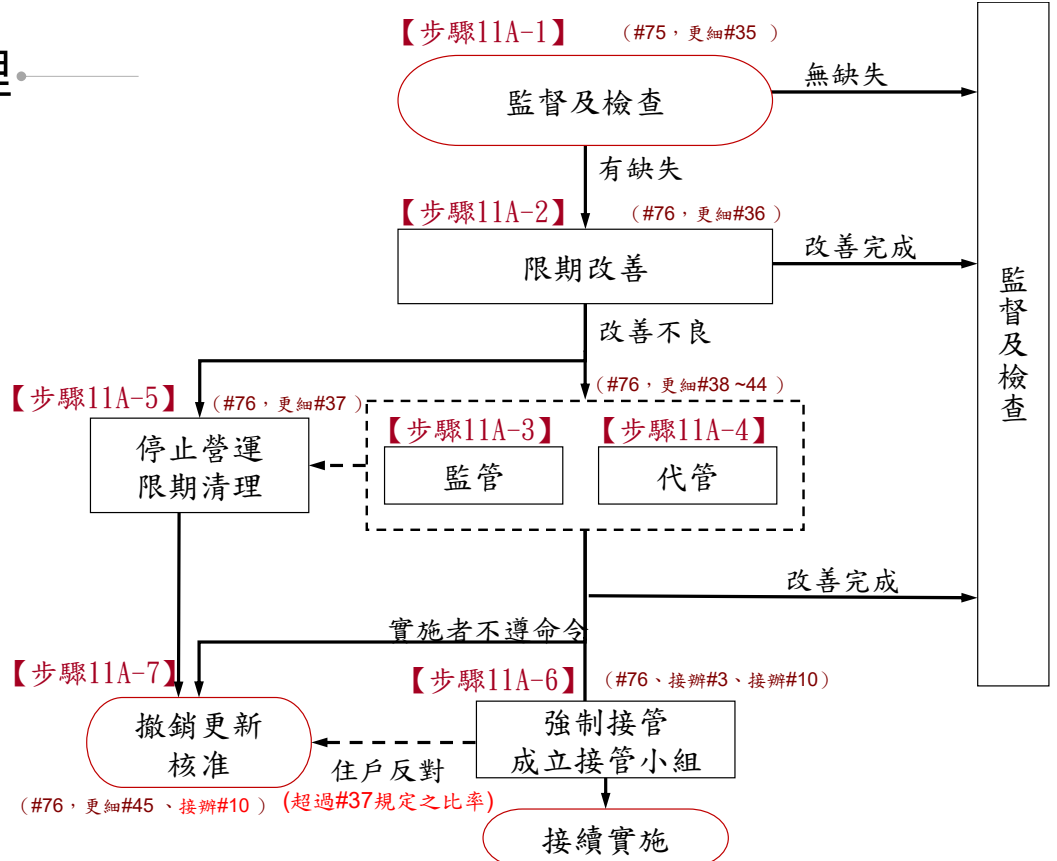
### 第二節 都市更新事業接管

修訂  
重點

- 修正更新條例條次及流程圖呈現方式
- 修正接管小組提出報告後辦理途徑



## 監督及管理



(未列)：都市更新條例  
更細：都市更新條例施行細則  
接辦：都市更新事業接管辦法



# 核定後檢查執行情形

更新條例第75條規定

## 核定後主管機關定期檢查實施者執行情形函

- 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
- 如執行情形與核定之都市更新事業計畫**所載實施進度不同**時，應由實施者**敘明理由**並載明實際進度

○○都市更新主管機關 函

發文日期：中華民國○○年○○月○○日  
發文字號：○○○○○○○○號函  
附件：

主旨：有關貴公司擔任實施者之「擬訂○○縣市○○鄉鎮市區○○段○○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫（權利變換計畫）」  
**實施者回覆主管機關執行進度表單**

計畫核定後實施者回覆主管機關執行進度表單

查、基本資料		實施者		
實施方式	權利變換(專權併送)	權利變換(專權分送)	協議合建	
查、作業進度辦理情形說明				
作業階段	辦理事項	辦理情形說明	備註說明	
A 核定(准)實施階段	1. 事業概要核准	核准日(○○年○○月○○日) <input type="checkbox"/> 未報核事業計畫 <input type="checkbox"/> 申請展期報核事業計畫	-	1.核准函 2.申請展期報核事業計畫函
	2. 事業計畫核定公告	核定日(○○年○○月○○日) 發布實施日(○○年○○月○○日)	-	1.核定公告函 2.報核函(收件日期)
	2.1 變更事業計畫核定公告	核定日(○○年○○月○○日) 發布實施日(○○年○○月○○日)	<input type="checkbox"/> 免填 <input type="checkbox"/> 未申請	未完成時，如有特殊情形請說明
	3. 權利變換計畫核定公告	發布實施日(○○年○○月○○日) <input type="checkbox"/> 免填 <input type="checkbox"/> 未申請	未完成時，如有特殊情形請說明	3.審議程序文件
	3.1 變更權利變換計畫核定公告	發布實施日(○○年○○月○○日) <input type="checkbox"/> 免填 <input type="checkbox"/> 未申請	未完成時，如有特殊情形請說明	
4. 通知預定公告新舊日	<input type="checkbox"/> 免填 <input type="checkbox"/> 未申請 <input type="checkbox"/> 未通知	未完成時，如有特殊情形請說明	公告函	
5. 申請拆除執照	申請日(○○年○○月○○日) 核准日(○○年○○月○○日)	未完成時，如有特殊情形請說明	1.申請函(收件日期) 2.拆除執照	

### (一) 檢查方式 (依更新條例第75條規定)

- 隨時檢查**：視實際需要
- 定期檢查**：依更新條例施行細則第35條規定，至少每6個月檢查1次

### (二) 檢查重點

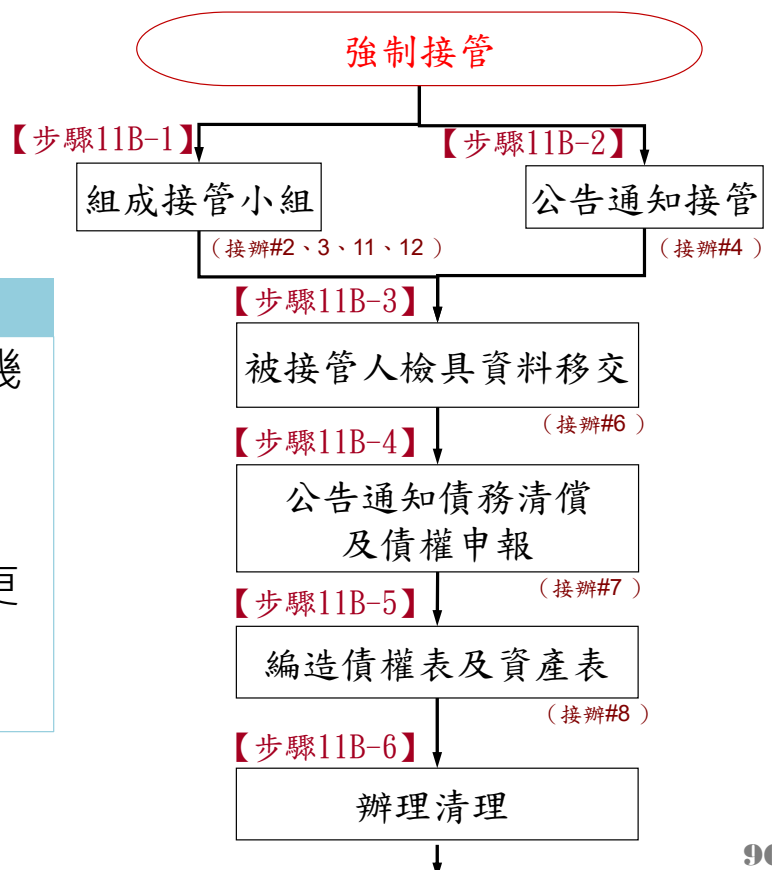
直轄市、縣（市）主管機關得要求實施者提供有關都市更新事業計畫執行情形之**詳細報告資料**

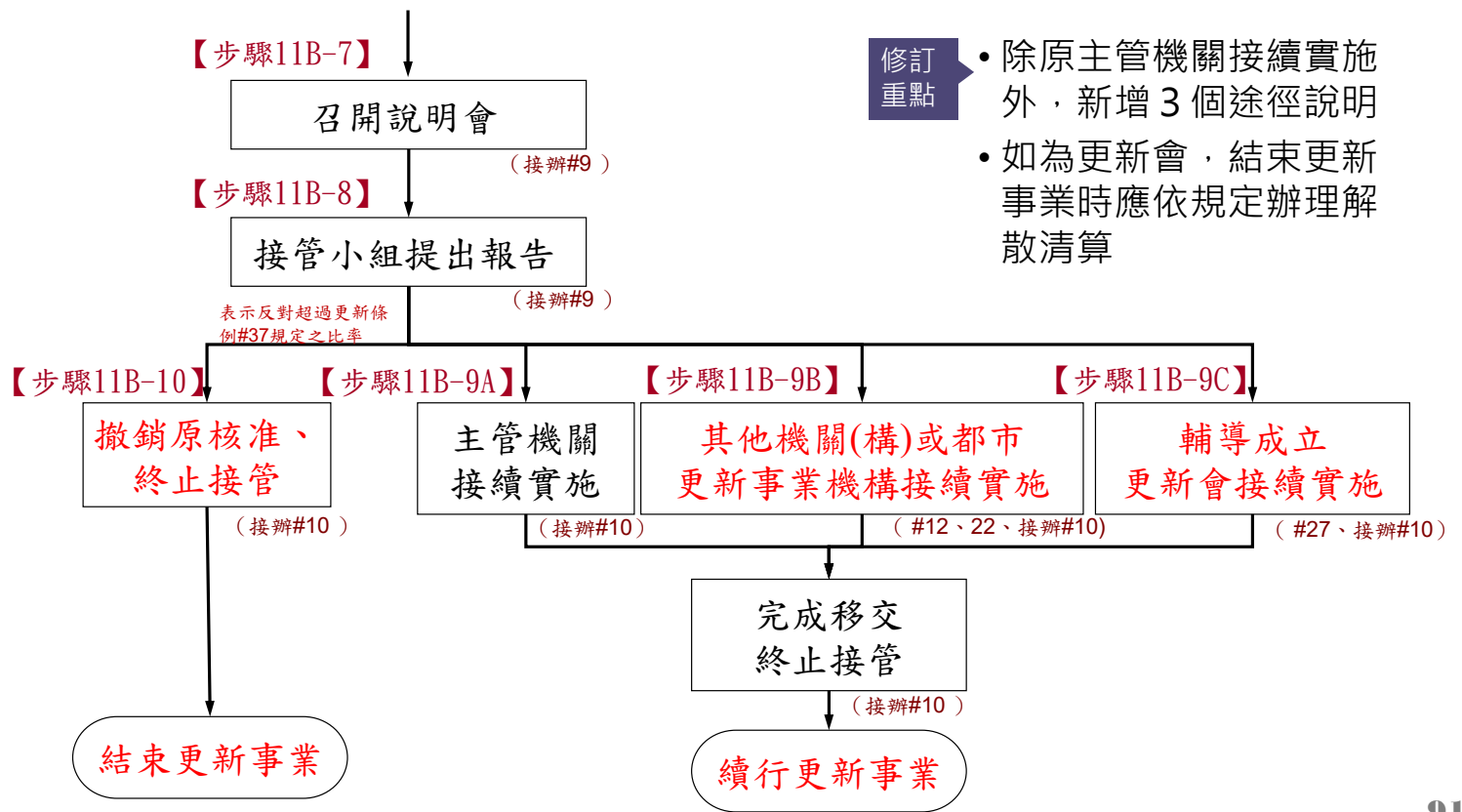
- 實施進度
- 財務執行狀況
- 更新事業計畫或權利變換計畫內容執行情形

## 都市更新事業接管

### 修訂重點

- 接管小組提出報告後**，可有以下幾種途徑：
  - 撤銷原核准、終止接管
  - 主管機關接續實施
  - 同意其他機關(構)或委託都市更新事業機構接續實施
  - 輔導成立都市更新會接續實施





『都市更新相關手冊研修及行政指導研擬』  
委託專業服務案

## 政府主導都市更新 講習會

# Q&A

官方  
網站



<http://www.ur.org.tw>

臉書  
專頁



<http://www.facebook.com/tw/ur.org.tw>

內政部營建署

都市更新基金會