

臺北市都市再生學苑 x 108年度都市更新重建系列講座

都市更新條例與相關子法修訂要點 (二)

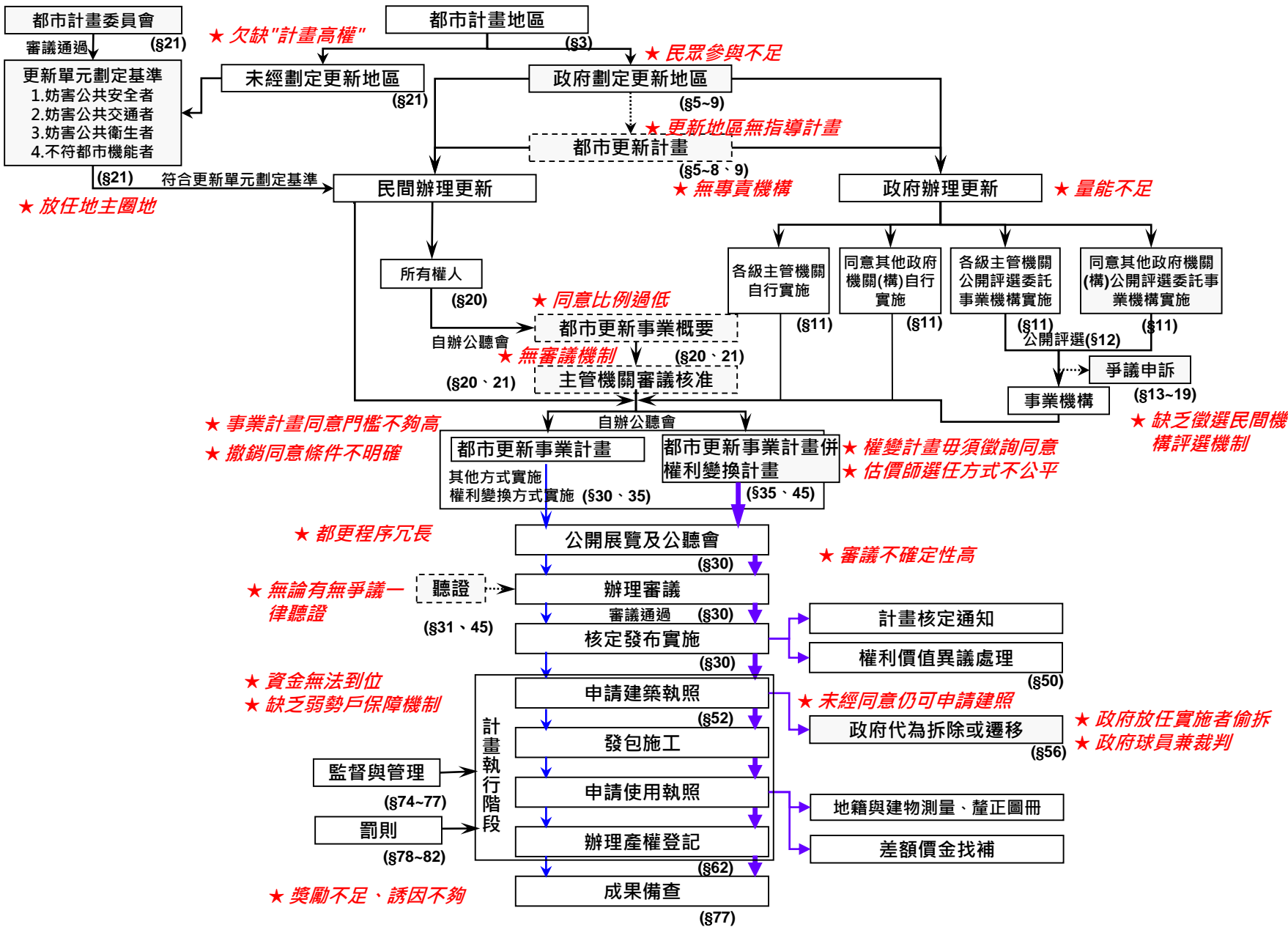
講師 | 營建署簡任技正兼辦科長
| 林佑璘

中華民國108年7月27日

~「臺北市都市再生學苑」~
108年都市更新重建系列講座

主辦單位  TAIPEI
臺北
臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位  URCDA
社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association



相關子法及手冊新（修）訂進度

第一優先

- 都市更新建築容積獎勵辦法（修正）
- 都市更新及爭議處理審議會設置辦法（新增）
- 都市更新團體設立管理及解散辦法（修正）

4個月

OK

第二優先

- 都市更新權利變換實施辦法(修正)
- 都市更新條例施行細則（修正）

5個月

OK

第三優先

- 都市更新公開評選申請及審核辦法（新增）
- 都市更新評選會組織及評審辦法（新增）
- 都市更新公開評選申請及審核程序異議申訴處理規則（新增）
- 都市更新公開評選申訴審議會組織準則（新增）
- 都市更新公開評選申訴審議收費辦法（新增）

6個月

OK

第四優先

- 都市更新作業手冊(修正)
- 政府為主都市更新推動手冊（新增）
- 政府為主都市更新招商手冊（新增）

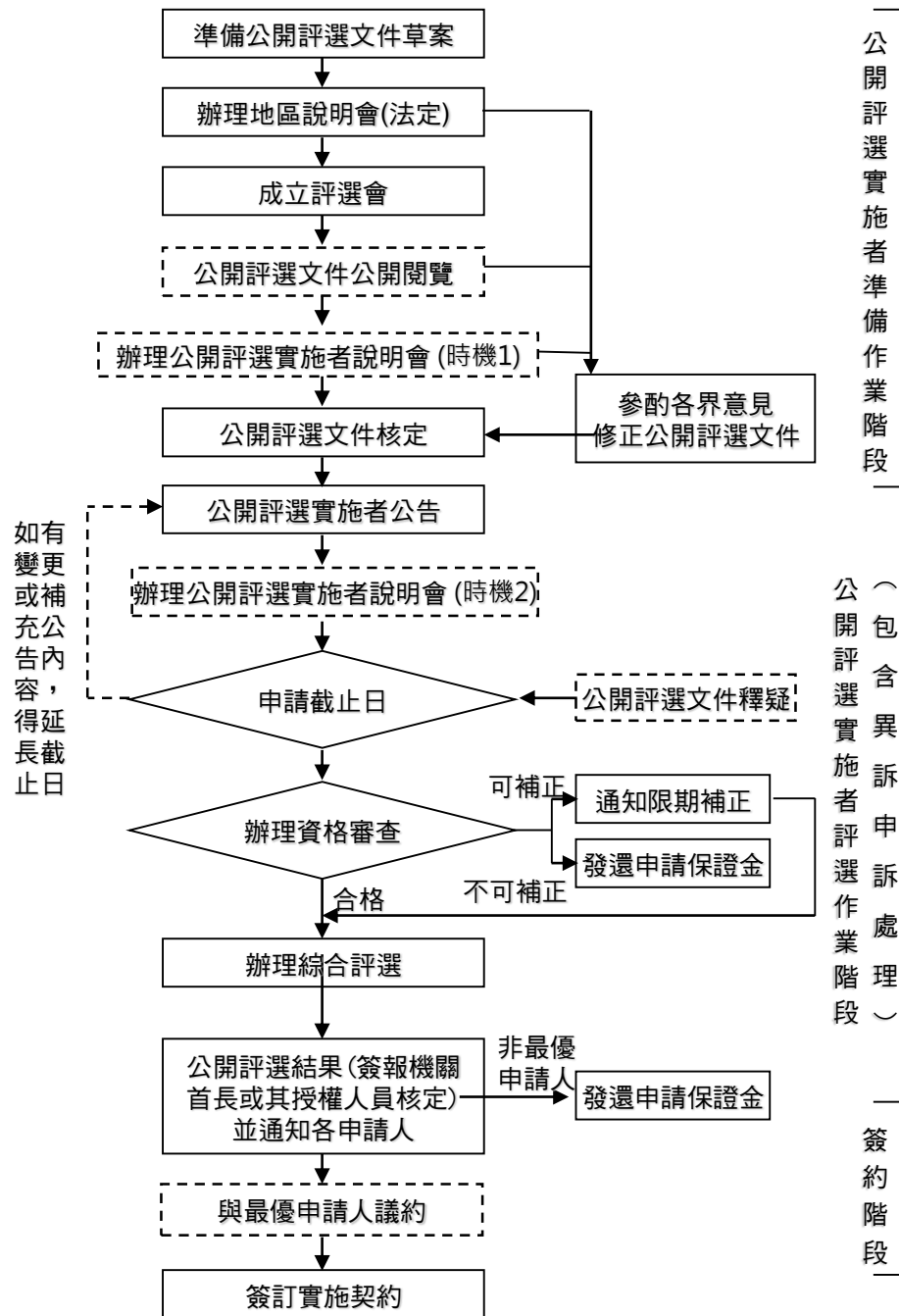
9個月

進行中

新訂- 6項子法

01新訂「都市更新事業實施者公開評選辦法」

- 法令依據：本條例第13條第1項
- 新訂目的：為使公開評選實施者制度法制化
- 訂定重點：
 1. #2 公開評選都市更新事業實施者之公告事項方式及期間(範圍、資格、評選項目相關、申請截止及保證金等)等規範。
 2. #5 主辦機關辦理公開評選文件釋疑(書面、期限內)之規範。



01新訂「都市更新事業實施者 公開評選辦法」

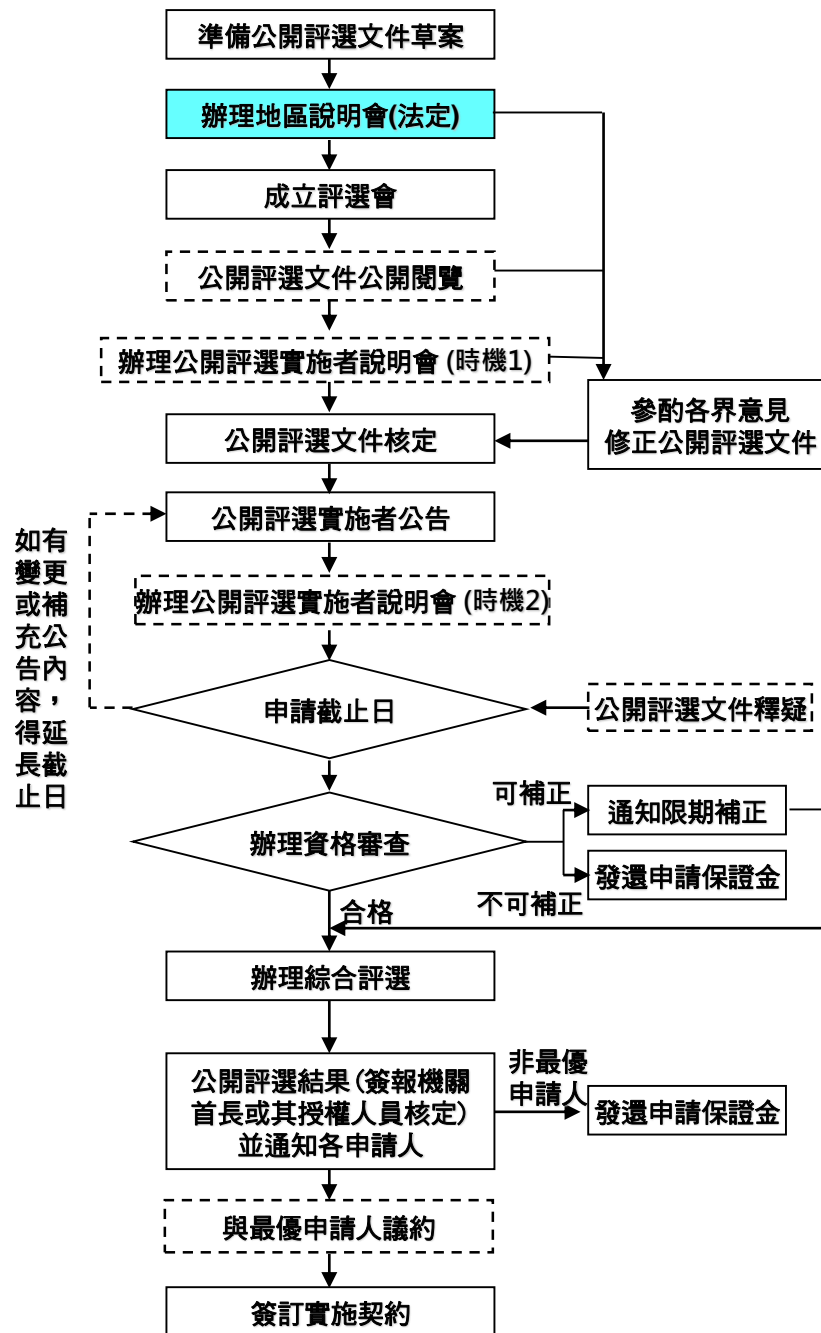
3. #8 都市更新事業實施者之評選 程序(資格及綜合審查)。

- 資格審查：主辦機關依公開評選文件規定之資格條件進行審查，選出合格申請人
- 綜合評選：由評選會就資格審查之合格申請人提送都市更新事業計畫建議書及相關評選文件，選出最優申請人。

4. #9 評選會委員之評選結果有明顯 差異之處理方式(去除明顯差異後重計、複評、不評定或維持原評選結果)

5. #11、12評選結果核定及公開 程序。

6. #14 不予議約、終止契約或解除 契約



02新訂「公開評選都市更新事業實施者評選會組織辦法」

- 法令依據：本條例第13條第1項
- 新訂目的：為利執行公開評選都市更新實施者作業
- 訂定重點：
 1. #1 成立時機(個案成立)、解散時機(完成後解散)
 2. #3 任務(訂定或評定評選項目、基準、評定方式、辦理綜合評選及協助解釋評選有關事項)
 3. #4、5 委員組成(7-17人/專家委員 $\geq 1/2$ /單一性別 $\geq 1/3$ /中央建立專家學者資料庫供參)
 4. #7 委員名單公開(原則)及保密(例外)規定
 5. #10 -12 委員應即辭職或予以解聘之情形及禁止之行為(利益迴避)
 6. #14-15 評選會工作小組之成立時機(同評選會)、組成(主辦機關人員或遴聘專業人士擔任，至少3人)及任務(協助評選會辦理評選有關作業)。

03 「都市更新公開評選申請及審核程序異議申訴處理規則」

- 法令依據：本條例第14條第4項
- 訂定重點：
 1. #2、6_異議書、申訴書以中文載明並向主辦機關、主管機關提出
 2. #4 異議事件自主辦機關收受次日或補正次日或補正屆滿之次日起計算15日內完成
 3. #8 申訴審議期限自主管機關收受次日或補正次日或補正屆滿之次日起計算60(+30)日內完成
 4. #9 主辦機關10日內以書面向主管機關陳訴意見
 5. #10 申訴事件先程序審查再為實體審查
 6. #11 審議判斷書應載明事項及製作審議判斷書之期限(10+5天)
 7. #12 不符審議判斷，2個月內逕向高等行政法院提起行政訴訟
 8. 公開評選申訴審議會委員、經辦等相關人員應有保守秘密之責任。

04 「各級都市更新公開評選申訴審議會組織辦法」

- 法令依據：本條例第15條第2項
- 訂定重點：
 1. #2 組成人數(7-15人/專家委員 \geq 1/2/單一性別 \geq 1/3)
 2. #3 資格(專門職業5年、相關教職3年)
 3. #4 任期(2年，屆期得續任)
 4. #6 先預審再審議
 5. #8 出席(總人數過半)與決議(出席人數過半)
 6. #9 委員應利益迴避事項
 7. #10 依申訴事件之需要，得邀請學者、專家提供諮詢意見
 8. #12 委員名單、議程及紀錄資訊公開

05 「都市更新公開評選申訴審議收費辦法」

- 法令依據：本條例第18條第4項
- 訂定重點：
 1. #2 律定審議費收費標準及繳納方式，包括繳納審議費用金額(10萬元)、繳納方式(現金、公庫支票、郵政匯票、即期本票、支票或保附支票)
 2. #5 鑑定費(個案需要繳納)及其他必要費用之收費規定
 3. #6 費用不予退還情形(撤回申訴者)，鑑定費及其他必要費用無息退還

06 「各級都市更新及爭議處理審議會組織辦法」

- 法令依據：本條例第29條第3項
- 新訂目的：為協助審議及爭議處理，使都更審議進行更為順利
- 訂定重點：
 - 一. #2 職掌(概要、事計、權變之審議、權利價值及有關爭議之協調事項)
 - 二. #3 組成人數(17-25人/專家委員及社會公正人士 $\geq 1/2$ /單一性別 $\geq 1/3$)
 - 三. #4 任期(1+3年)、改聘(每次 $< 1/2$)
 - 四. #7 會議召集、委員代理出席(總委員過半)及議決(出席委員過半)
 - 五. #8 委員迴避(依行政程序法22、23條)
 - 六. #5、9 工作人員來源、得組成專案小組、邀請專家或委託專業提供諮商
 - 七. #10 委員名單、議程及記錄資訊公開

修正- 5項子法

01 「都市更新條例施行細則」

■ 法令依據：本條例第87條

■ 修正重點：

1. #2 重大建設、重大發展建設範圍(中央目的事業主管機關或行政院核定及主管機關認定)
2. #3 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
3. #6 公辦招商前舉辦說明會內容(評選資格、條件及民眾權益事項)、期日地點及通知對象(與公聽會同)

修正- 5項子法

01 「都市更新條例施行細則」

4. #10 事業概要內容

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

#74

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

01 「都市更新條例施行細則」

5. #12 登記前已取得所有權之證明文件

繼承取得者

- 載有被繼承人死亡記事之戶籍謄本、全體繼承人之戶籍謄本及其繼承系統表(由繼承人依民法規定自行訂定)，並自行切結資料正確性並負法律責任

強制執行取得者

- 執行法院或行政執行機關發給之權利移轉證書

徵收取得者

- 直轄市、縣(市)主管機關出具應受領之補償費發給完竣之公文書或其他可資證明之文件

法院判決取得者

- 判決正本並檢附判決確定證明書或各審級之判決正本

01 「都市更新條例施行細則」

6. #8、19 事業概要、計畫公聽會及公開展覽之通知

自辦公聽會

- 檢附公聽會會議資料及相關資訊

公辦公聽會、公開展覽

- 檢附計畫草案及相關資訊，得以書面、光碟、其他裝置設備儲存

時間、地點通知

10日前當地公報或新聞紙3日

張貼村里辦公室公告牌

應於實施者專屬網頁或主管機關專門網頁周知

對象

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

01 「都市更新條例施行細則」

7. #14、15 事業概要、計畫核准(定)之通知

檢附文件

事業概要及計畫，得以書面、光碟、其他裝置設備儲存

公告周知

公告日期、地點刊登當地公報或新聞紙3日

張貼村里辦公室公告牌

主管機關專門網頁周知

通知對象

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

01 「都市更新條例施行細則」

8. #13、20 審核時間

事業概要

3個月，必要時得延長1次，最多3個月。其計算扣除補正時間，並得提起覆議1次

事業計畫、權變計畫

6個月，必要時得延長1次，最多6個月。其計算扣除補正時間，並得提起覆議1次

9. #25

人數異常增加之處理

所有權人得檢具相關事實與證據，請求主管機關依本條例第40條規定辦理

01 「都市更新條例施行細則」

10. #26、28實施者重要通知、催告及期限原則

- 擬訂計畫進入實施調查或測量
- 整維費用限期繳納與催告(30日)
- 權變現金繳納與催告(30日)
- 權變補償金、差額價金領取、繳納與催告(30日)
- 權變限期拆除及補償
- 權變都更完成通知接管

準用行政程序法除寄存送達、公示送達、囑託送達以外之規定

例外

未能送達
送達處所不明

報經主管機關同意

- 刊登當地政府公報新聞紙三日
- 張貼於當地村(里)辦公處之公告牌
- 各該主管機關設置之專門網頁周知

01 「都市更新條例施行細則」

11. #46 更新事業完成之期日

整維方式處理

驗收完畢或驗收合格之日

權變方式實施或部分權變、部分協議合建方式實施

囑託登記機關完成登記之日

協議合建或其他方式方式實施

使用執照核發之日

02 「都市更新權利變換辦法」

- 法令依據：本條例第48條第3項
- 修正重點：
 1. #3 權變計畫內容增訂(估價者指定或選任作業方式及結果、估價條件及權利價值評定方式)
 2. #7 修正估價者委任機制，增加地主參與度

公開隨機選認作業方式

選任10日前通知土地所有權人

辦理選任時，應邀請第3人到場見證

選任地點應在更新單元範圍所在村(里)鄰或周邊地區場所

以辦理選任時各主管機關之建議名單抽籤，正取家、備取數家

擬訂權變計畫公聽會前完成選任

02 「都市更新權利變換辦法」

3. #10、11、25、30補償金及差額價金提存

權變10 土地及合法建築物所有權人不能或不願分配之補償金

權變核定後2個月內通知受補償人或代管機關30日內領取。但土地或合法建築物經扣押、法院強制執行或行政執行者，應通知扣押機關、執行法院或行政執行分署於受通知之日起30日內為必要之處理，並副知應受補償人。

下列情形之一者，實施者得提存：

- 一、應受補償人或代管機關逾期不領、拒絕受領或不能受領。
- 二、應受補償人所在地不明。
- 三、前項但書情形，扣押機關、執行法院或行政執行分署屆期末核發下列各目執行命令：
 - (一) 應向扣押機關、執行法院或行政執行分署支付。
 - (二) 許債權人收取。
 - (三) 將補償金債權移轉予債權人。

依第一項辦理所有權移轉登記時，於所有權人死亡者，免辦繼承登記。

權變11 其他權利變換關係人不能或不願分配之補償金，準用權變10

權變25 拆除遷移土地改良物之補償金（時間可以另訂之），準用權變10

權變30 差額價金，準用權變10

02 「都市更新權利變換辦法」

4. #15分配比率及權利價值比率

權利變換之分配比率

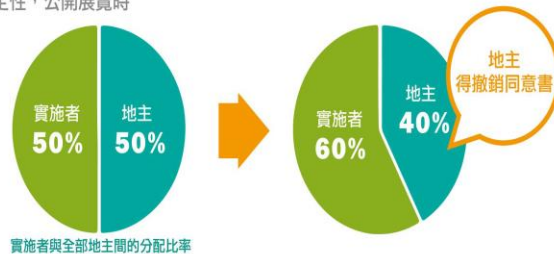
- 更新後之總權利價值，扣除共同負擔之餘額，其占更新後之總權利價值之比率（總地主價值/總價值）

更新後分配之權利價值比率

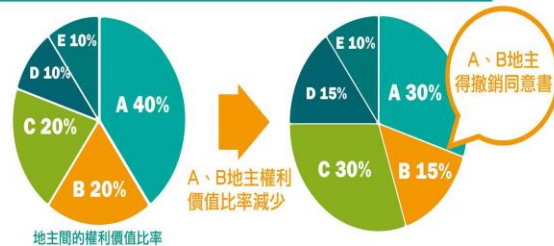
- 更新後個別所有權人分配之權利價值，其占全部所有權人分配之權利價值之比率（個別價值/總地主價值）

- 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



減損狀況二：
分配價值比率減少



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！

- #16 權變採分期或分區方式實施時，其分配比率及權利價值比率得分別計算之
- #24 權變核定後10日內通知預定拆遷日之對象，除所有權人、管理人或使用人外，如為政府代管、扣押、法院強制執行者，並應通知代管機關、扣押機關、執行法院或行政執行機關

建議修正事業計畫同意書

#作業手冊

修正同意書 書表格式

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

擬訂(或變更)○○(縣市)○○(鄉鎮市區)○○段○小段○○地號等
○○筆土地都市更新事業計畫同意書

本人_____同意參與由_____為實施者所提之「擬訂(或變更)○○(縣市)○○(鄉鎮市區)○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫案」。

一、同意處理方式：重建 整建、維護

二、所有權人同意權利價值比率或分配比率
採事業計畫及權利變換計畫併送者
 預估本人更新後分配之權利價值比
採事業計畫及權利變換計畫分送者
採協議合建或其他方式實施：(依實)
依其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

建號	
建物門牌號	
坐落地號	
地段	
小段	
地號	
建物層數/總樓層數	
主建物總面積 (A)	
附屬建物面積 (B)	
樓地板面積 (㎡)	
面積 (C)	
共有	
權利範圍 (D)	
持分面積	
E=C*D	
權利範圍 (F)	
持分面積 (㎡) (A+B+E)*F	

以上雙程線內
(應有並蓋印)

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

簽署
人印

聯絡地址：
 聯絡電話：
 簽署
人印

注意事項：
 1. 本人已知悉本更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂(或變更)○○(縣市)○○(鄉鎮市區)○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫案」使用，禁止轉作他用。
 2. 如係限制行為能力人或無行為能力人與實施者訂立同意書，應由法定代理人簽署；前述法定代理人須於本同意書增列與所有權人相同之資訊，並於計畫報核時檢附相關證明文件。
 3. 本人更新後分配之權利價值比率：本人更新後應分配之權利價值，其占更新後土地及建築物總權利價值扣除共同負擔費用之比率。
 4. 分配比率：更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，其占更新後之土地及建築物總權利價值之比率計算之。
 5. 公開展覽之計畫書前更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時，所有權人得於公開展覽期滿前向實施者提出撤銷同意，並通知主管機關。
 6. 前述所載權利價值比率及分配比率尚需經審議會審議，實際數值以主管機關核定發布實施為準。

- 一、同意處理方式：重建 整建、維護
- 二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(採重建處理方式者)：
- 1.採權利變換方式實施者
 - 採事業計畫及權利變換計畫併送者：預估本人更新後分配之權利價值比率：_____%
 - 採事業計畫及權利變換計畫分送者：
 - 預估分配比率：_____%
 - 2.採協議合建或其他方式實施：(依實際情況選填)
 - 依其合建契約或其雙方合意。
 - 分配比率_____%。

03 「都市更新建築容積獎勵辦法」

■ 法令依據：本條例第65條第3項

獎勵有哪些？

多元獎勵項目 協助達到獎勵上限

十三項容積獎勵，可依個案需求來申請獎勵。

除了這些獎勵項目，也授權地方政府，可以因地制宜來另訂容積獎勵項目，例如：

- 捐贈當地都市更新基金
- 建築規劃設計



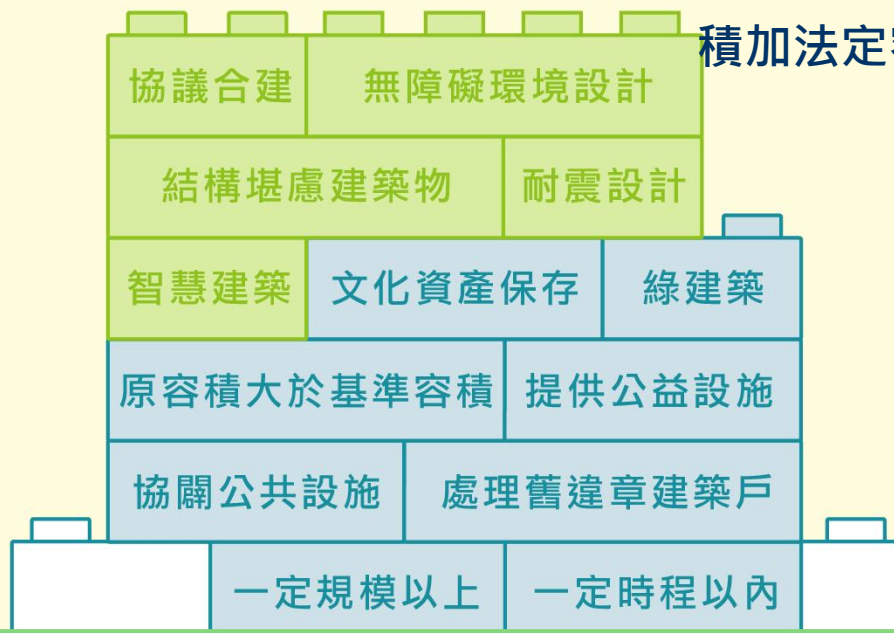
容積獎勵上限

一般地區：

法定容積之1.5倍或原建築容積加法定容積之0.3倍

策略地區：

法定容積之2倍或原建築容積加法定容積之0.5倍



03 「都市更新建築容積獎勵辦法」

新增獎勵項目

多元獎勵項目 協助達到獎勵上限

容積獎勵，可依個案需求來申請獎勵



最高額度
10%

結構堪慮建築物

經建築主管機關依法通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除及經結構安全性能評估結果未達最低等級者給予獎勵。



最高額度
10%

智慧建築

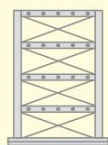
取得智慧建築候選證書，依等級給予獎勵。



最高額度
5%

無障礙環境設計

依取得無障礙住宅建築標章之等級給予獎勵。



最高額度
10%

耐震設計

依是否取得耐震設計標章及住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能之分級給予獎勵。



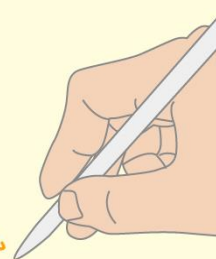
5%

協議合建

更新前門牌戶二十戶以上，於事業計畫報核時經全體土地及合法建築物所有權人同意以協議合建方式實施給予獎勵。

New

新增項目
讓獎勵更多元



03 「都市更新建築容積獎勵辦法」

既有獎勵項目

多元獎勵項目 協助達到獎勵上限

容積獎勵，可依個案需求來申請獎勵



原容積
or
10%

原容積高於基準容積

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者，得依原建築容積建築，或依原建築基地基準容積百分之十給予獎勵。



獎勵上限
30%

提供公益設施

提供社會福利或公益設施，產權無償登記為公有者，除不計入容積外，依公式計算給予獎勵。



獎勵上限
15%

協關公共設施

協助取得及開闢事業計畫範圍內或其周邊公共設施用地，依公式計算給予獎勵。



最高額度
依樓地板
面積總和
x1.5

文化資產保存

事業計畫範圍內依文化資產主管機關核准之計畫、都市計畫表明應予保存或有保存價值建築物，除不計入容積外，依該建築物實際面積給予獎勵。



最高額度
10%

一定時程以內

於一定期間內擬訂事業計畫報核者給予獎勵。



最高額度
10%

綠建築

取得綠建築候選證書，依等級給予獎勵。



最高額度
35%

一定規模以上

一個以上完整計畫街廓或土地面積達一定規模以上者給予獎勵。



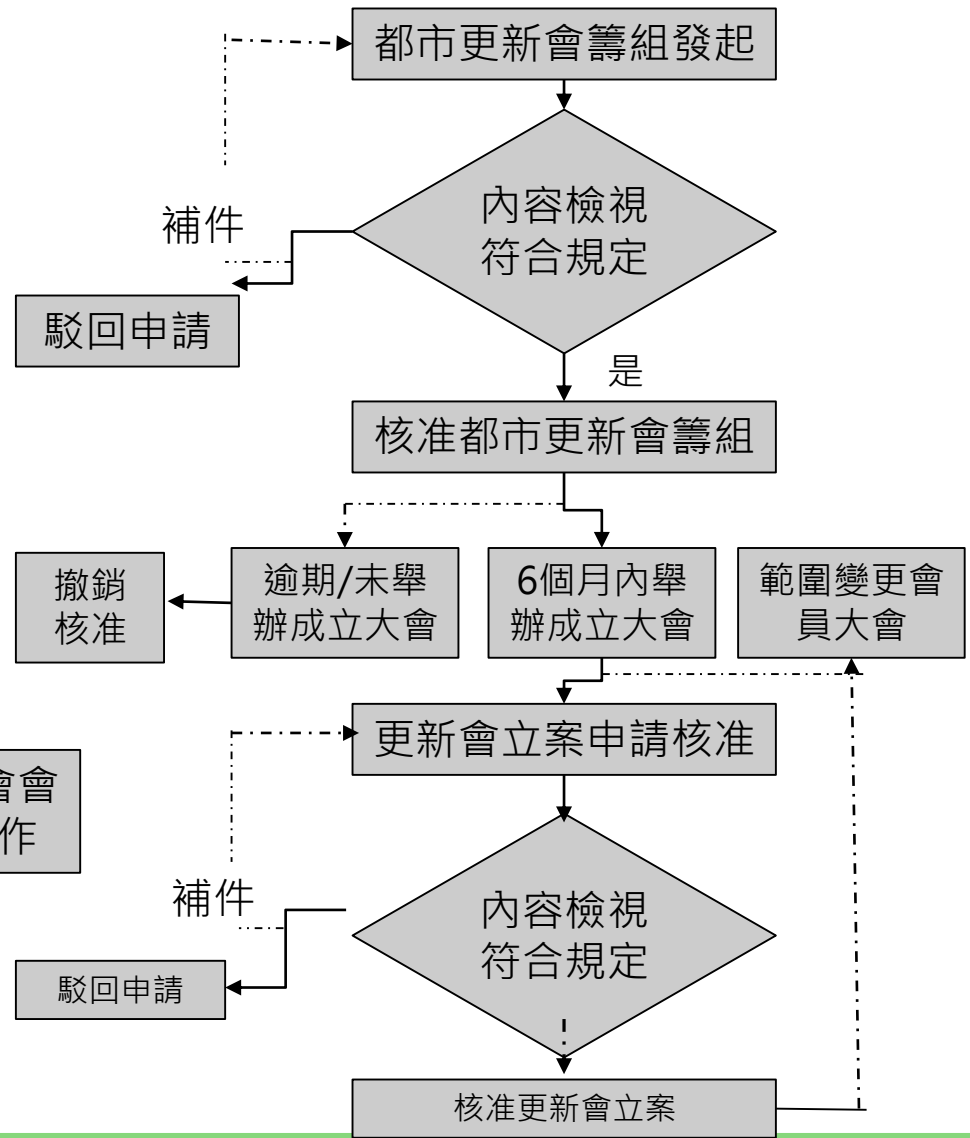
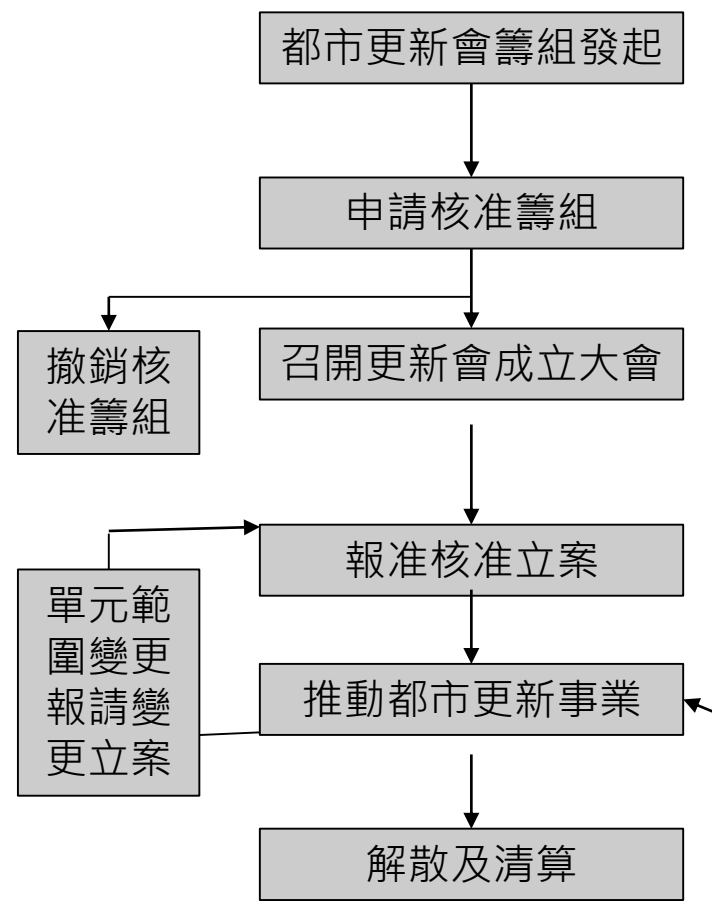
獎勵上限
20%

處理舊違章建築戶

處理占有他人土地之舊違章建築戶，依實測面積給予獎勵。

04 「都市更新會設立管理及解散辦法」

■ 法令依據：本條例第27條第2項



04 「都市更新會設立管理及解散辦法」

1. 會員大會召集及議決

會議召集

- 定期會：至少6個月1次，20天前通知
- 臨時會：理事認有必要、會員1/5請求、監事函請，2日前送達通知

召集人與參與人

- 理事長召集；超過2個會次不召開，得由地方政府指定理事召集
- 全體會員，並得委託他人代理出席

議決比率

一般議決
出席會員中，議決之人數、房地面積均超過1/2同意

重要議決
議決之人數、房地面積均超過總會員1/2同意，如：

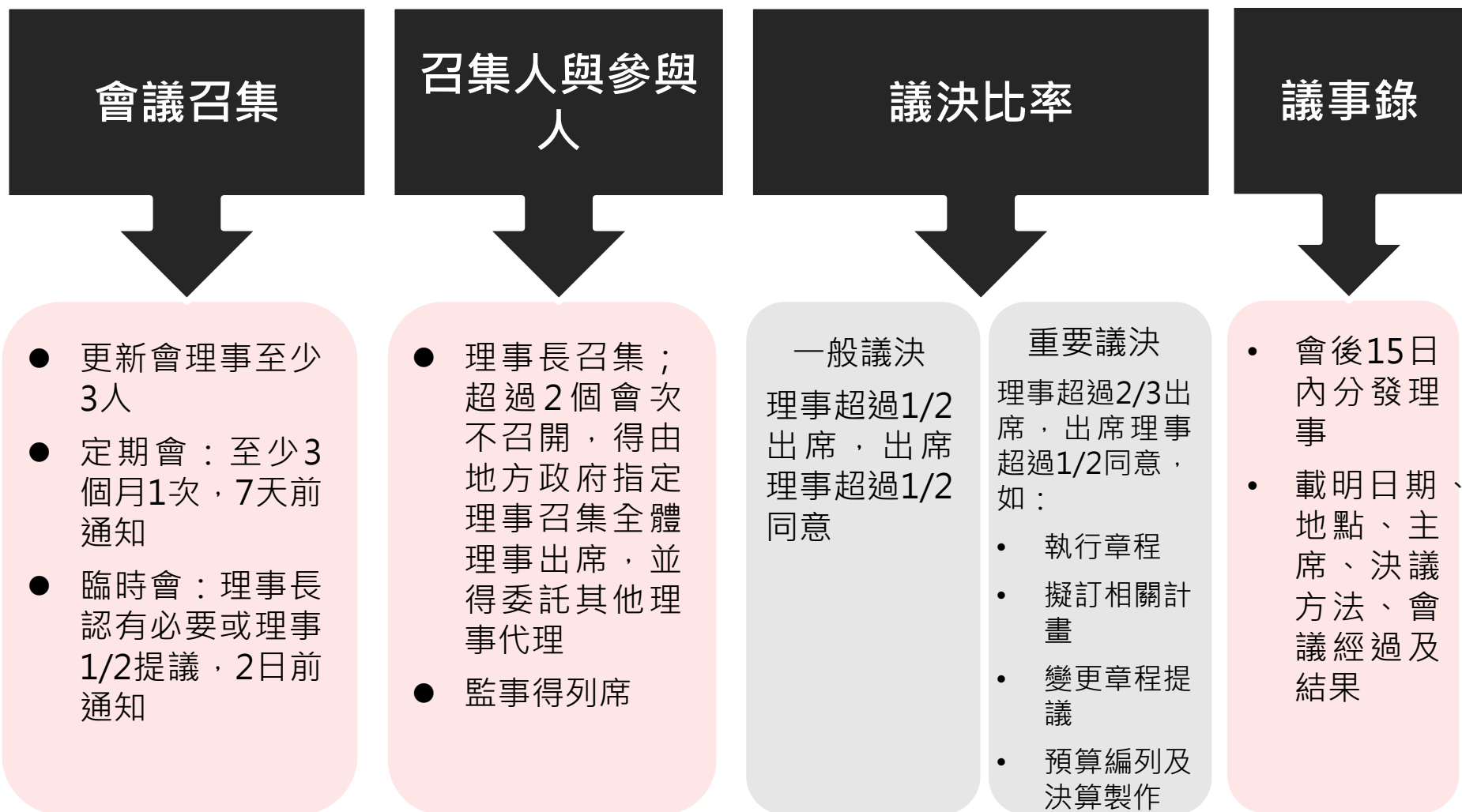
- 訂定章程
- 選任統籌代辦機構
- 議決相關計畫、估價條件...

議事錄

- 會後15日內分發會員
- 載明日期、地點、主席、議方法、議經過及結果

04 「都市更新會設立管理及解散辦法」

2. 理事會召集及議決



05 「都市更新事業接管辦法」第1條、第2條、第10條

- 法令依據：本條例第76條第2項
- 修正重點：
 1. 修正本辦法之授權依據。
 2. 配合本條例修正，修正所引條次並酌作文字修正。

中央近期重要函釋

於都市更新條例107年12月28日修正之條
文施行前擬訂都市更新事業計畫報核者，得
適用修正前之規定

108年3月8日內授營更字第
1080107015號函

- 一. 都更條例修法完成後，有關本部103年9月29日台內營字第1030810447號令申請人申請事業概要之審核，經由各地方主管機關通知申請人於一定期限內補正同意比例，其補正之同意比率，應以補正時之權利狀態為準。
- 二. 都更條例修正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33條及第48條第1項聽證規定外，得適用修正前之規定。

都更條例修正施行前已報核或已核定之都市更新事業計畫，其事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更之法規適用相關規定

108年6月21日台內營字第
1080809577號令

都市更新條例（以下簡稱本條例）第86條第2項有關本條例107年12月28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，除聽證規定應適用修正後之規定外，由實施者整體評估後選擇適用修正前或適用修正後之規定，並納入都市更新事業計畫或權利變換計畫載明，後續有關計畫之擬訂、審核或變更均應一體適用，以維持計畫及法規適用之安定性。

都市更新條例第六十五條第三項及第四項建築容積獎勵規定

108年6月12日台內營字第1080808657號

- 一. 有關都市更新建築容積獎勵之項目、計算方式、額度、申請條件及其他相關事項，中央主管機關依本條例第65條第3項前段規定，訂定「都市更新建築容積獎勵辦法」（以下簡稱本辦法），直轄市、縣（市）主管機關依同項後段規定，基於都市發展特性之需要，得就本辦法以外之獎勵項目、計算方式、額度、申請條件及其他應遵行事項，訂定自治法規；該項後段規定之授權範圍，並未包括訂定建築容積總獎勵額度之限制，以及應先依地方自治法規申請容積獎勵達到上限後，始得依本辦法申請。
- 二. 直轄市、縣（市）主管機關未以自治法規另訂獎勵規定者，因無本條例第65條第4項規定之適用，故其轄區內都市更新案件之獎勵，仍應依本條例第65條第6項及本辦法規定辦理。