

臺北市都市再生學苑 x 108年度都市更新重建系列講座

# 臺北市都市更新自治條例與 相關法令規範修訂要點

講 師 | 臺北市都市更新處  
| 江中信科長

中華民國108年9月11日

2019.9.11

都市更新  
Urban  
Redevelopment

臺北市  
自治條例與相關法令規範  
修訂要點

臺北市都市更新處 幫工程司、股長、正工程司、府會連絡人、科長  
原 開業 都市計畫技師  
臺灣大學園藝研究所景觀組 博士班  
臺灣大學 建築與城鄉研究所 碩士  
政治大學 法學院 法律 碩士  
華梵大學、金門大學、北科大建築系兼任講師

江中信 都市計畫技師

## A 台北市都市更新自治條例（送議會草案）

### B 容積獎勵

B1 容積獎勵的正當性

B2 修法後容積獎勵機制

B3 台北市都市更新建築容積獎勵辦法（草案）

B4 86(原61-1)法令適用日之相關函釋

B5 近期容積獎勵相關函釋

### C 事業計畫同意書新舊版本適用

### D 估價選任機制

### E 自組更新會執行疑義

### F 其他相關問題

# A、臺北市都市更新自治條例(草案)



本次自治條例係屬全文修正，由28條修正為26條：

1. 共計修正 8 條文，未修正 3 條文
2. 刪除 3 條文，增訂 1 條文
3. 酌作文字調整 13 條文

# A、臺北市都市更新自治條例(草案)

## 一、因中央修正都市更新條例相關法令，配合修正

- 原第1條 配合都更條例第一條，增訂改善居住景觀之立法意旨。(第1條)
- 原第3條 配合都更條例第三條第六款，修正實施者之用詞定義。(第3條)
- 原第4條 配合都更條例第五十七條第四項規定，拆除或遷移補償金額由實施者委託專業估價者查估後評定。(第4條)
- 原第16條 配合都更條例第六十五條第三項規定，修正建築容積獎勵規定之法源。(第16條)
- 原第21條 配合都市更新建築容積獎勵辦法，修正法源依據。(第20條)
- 原第25條 配合都更建築容積獎勵辦法第七條規定，修正捐贈社會福利設施或其他公益設施文字。(第22條)
- 原第26條 配合臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例，修正法源名稱。(第23條)

## 二、修正主管機關之文字，以符立法體例

- 原第2條 本自治條例之主管機關為臺北市政府，爰刪除執行機關等文字。(第2條)
- 原第5條 配合第二條修正主管機關簡稱為市政府。(第5條)  
(一併修正：原第6條、第7條、第8條、第12條、第14條、第15條、第17條、第20條、第24條、第25條、第26條及第27條。)

# A、臺北市都市更新自治條例(草案)

## 三、現有巷道廢止改道 (第10條)

原第10條 增訂第3款可改道情形：

改道之新設巷道寬度應大於原現有巷道平均寬度、且最小寬度不小於三公尺、且不形成畸零地及不影響當地之公眾通行。

本條例第10條現有巷道廢止改道規定，參採本市現有巷道廢止或改道自治條例第11條規定，新增一款易認定之改道樣態。

## 四、更新單元劃定基準

原第13條 定義災損建築物：  
(第13條)

1. 經建築主管機關依建築法規、災害防救法規通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除者。（參酌危老條例）
2. 調降災損建築物自劃單元之同意比例為二分之一。（參酌迅行更新地區）

第15條 延長報核期限：  
(第15條)

1. 自劃單元核准後，六個月內擬具事業概要或一年內擬具事業計畫報核。
2. 申請更新會籌備小組者，得申請延長六個月報核事業計畫，以二次為限。

# A、臺北市都市更新自治條例(草案)

## 五、建築容積獎勵

- 原第19條 刪除建築容獎規定，移至本市容獎辦法中訂定。
- 原第20條 刪除整宅之容獎規定，移至本市容獎辦法中訂定。(第19條)
- 原第23條 刪除捐贈公益設施之項目，回歸中央容獎辦法之規定。

※刪除本自治條例原訂容獎項目，依母法授權訂定本市容獎辦法。

## 六、捐贈公益設施程序

- 原第24條 以權利變換方式實施都市更新者，應併同於囑託登記時完成捐贈事宜。(第21條)
- 原第25條 捐贈之土地及建物登記程序明確化。(第22條)

## 七、過渡條款

- 新第25條 都市更新事業計畫於都市更新條例中華民國一百零八年一月三十日修正施行前擬訂報核者，得適用修正前之第十六條、第十九條、第二十條及第二十三至二十五條規定。

※本次修正

1. 涉及建蔽率、建築高度放寬及容積獎勵，有新舊條文適用差異情形。
2. 增訂過渡條款，維護已報核之都市更新事業計畫穩定性，降低修法影響。

原本條例第19條規定本市容獎項目，基於研商會議中各界建議及考量後續修法風險，故將該條文刪除，並依都更條例第65條規定，另訂本市都市更新建築容積獎勵辦法。

本條例第16條及第18條有關放寬建蔽率及高度限制規定，與都更條例第65條規定存有不同之處，惟有關建蔽率及高度訂定係屬地方自治事項，故維持原條文。

<p>第一條</p> <p>臺北市（以下簡稱本市）為辦理都市更新，以促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境與景觀，增進公共利益，特制定本自治條例。</p>	<p>第一條 臺北市（以下簡稱本市）為辦理都市更新，以促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境，增進公共利益，特制定本自治條例。</p> <p><u>有關都市更新，除都市更新條例及其授權訂定之法規另有規定外，適用本自治條例之規定。</u></p>	<p>一、配合都市更新條例第一條規定修正，增加改善居住景觀之意旨。</p> <p>二、本自治條例與都市更新條例及其授權訂定之法規間，非屬普通法與特別法之關係，為避免誤解，爰按現行體例刪除第二項。</p>
<p>第二條 本自治條例之主管機關為臺北市政府（以下簡稱市政府）。</p>	<p>第二條 本自治條例之主管機關為臺北市政府（以下簡稱市政府），<u>執行機關為臺北市政府都市發展局。</u></p>	<p>有關本自治條例之處分皆以市政府名義作成，實務上並無將本自治條例主管機關變更為本府都市發展局或保留本條後段明定執行機關之需求，爰按現行實務作業及立法體例，刪除執行機關為臺北市政府都市發展局等文字。</p>
<p>第三條</p> <p><u>依都市更新條例實施都市更新事業之政府機關（構）、專責法人或機構、都市更新會、都市更新事業機構（以下簡稱實施者）於都市更新事業計畫擬定前，應進行詳細調查，並應於都市更新事業計畫內敘明調查結果。</u></p> <p>前項調查項目，應包括每宗土地及建築物使用性質、強度、權屬、人口組成、公共設施、地區環境及居民意願等。</p>	<p>第三條 依都市更新條例實施都市更新事業之<u>機關、機構或團體</u>（以下簡稱實施者）於都市更新事業計畫擬定前，應進行詳細調查，並應於都市更新事業計畫內敘明調查結果。</p> <p>前項調查項目，應包括每宗土地及建築物使用性質、強度、權屬、人口組成、公共設施、地區環境及居民意願等。</p>	<p>配合都市更新條例第三條第六款規定，修正實施者之定義文字。</p>



<p>第四條</p> <p>權利變換範圍內土地改良物拆遷補償費之相關作業，應由實施者依都市更新條例第五十七條第四項規定辦理。</p>	<p>第四條</p> <p>權利變換範圍內<u>合法建築物及其他土地改良物</u>之拆遷補償費應由實施者依都市更新條例第三十六條第二項規定查定。但其金額得比照<u>臺北市舉辦公共工程對合法建築及農作改良物拆遷補償暨違章建築處理有關規定之標準</u>辦理。</p>	<p>一、都市更新條例第三十六條第二項之內容已修正至第五十七條第四項，爰修正相關文字。</p> <p>二、配合都市更新條例第五十七條規定「土地改良物」用語，調整文字內容，避免後續適用疑義，並酌作文字修正。另本條規範事項涉及人民重大權益，雖都市更新條例已有規定，惟仍有在本自治條例重申之必要，併予陳明。</p> <p>三、配合都市更新條例第五十七條第四項規定，有關權利變換而拆除或遷移之土地改良物，其補償金額由實施者委託專業估價者查估後評定，爰刪除但書規定。</p>
<p>第五條</p> <p>本市整建住宅（以下簡稱整宅）所有人，經市政府社會局核定為低收入戶，且無其他住宅者，於實施都市更新後取得土地及建築物，或領取補償金自購住宅時，得申請住宅貸款利息補貼，其所需經費由<u>市政府都市發展局</u>編列預算支應。</p> <p>前項利息補貼之計算公式，由<u>市政府都市發展局</u>定之。</p> <p>第一項之整宅，指本市於<u>中華民國六十五年</u>以前為安置公共工程拆遷戶而興建之住宅，其範圍由<u>市政府</u>公告之。</p>	<p>第五條</p> <p>本市整建住宅（以下簡稱整宅）所有人，經市政府社會局核定為低收入戶，且無其他住宅者，於實施都市更新後取得土地及建築物，或領取補償金自購住宅時，得申請住宅貸款利息補貼，其所需經費由<u>主管機關</u>編列預算支應。</p> <p>前項利息補貼之計算公式，由<u>主管機關</u>定之。</p> <p>第一項之整宅，指本市於<u>民國六十五年</u>以前為安置公共工程拆遷戶而興建之住宅，其範圍由<u>主管機關</u>公告之。</p>	<p>一、有關住宅貸款利息補貼將由臺北市住宅基金支應，查臺北市住宅基金收支保管及運用自治條例第二條規定：「本基金……以臺北市政府(以下簡稱市政府)為主管機關，市政府都市發展局為管理機關。」又實務上關於使用基金預算，係以基金管理機關作為編列預算機關，爰修正第一項之行政主體為市政府都市發展局。</p> <p>二、第二項配合實務運作修正為由市政府都市發展局定之。</p> <p>三、另於第三項「民國」前增加「中華」二字，以符立法用語，並配合第二條規定修正「主管機關」等文字。</p>

<p>第六條 本市整宅之都市更新事業，得由<u>市政府</u>擔任實施者。</p>	<p>第六條 本市整宅之都市更新事業，得由<u>主管機關</u>擔任實施者。</p>	<p>配合第二條規定修正「<u>主管機關</u>」等文字。</p>
<p>第七條 整宅都市更新事業推動初期所需之<u>規劃設計費</u>，得由整宅都市更新會向<u>市政府</u>申請補助；其補助辦法由<u>市政府</u>定之。</p>	<p>第七條 整宅都市更新事業推動初期所需之<u>規劃費</u>，得由整宅都市更新會向<u>主管機關</u>申請補助；其補助辦法由<u>主管機關</u>定之，<u>並循預算程序辦理</u>。</p>	<p>一、經審酌實務上，整宅補助初期所需設計費具補助需求，爰調整「<u>規劃費</u>」為「<u>規劃設計費</u>」。</p> <p>二、配合第二條規定修正「<u>主管機關</u>」等文字。</p> <p>三、條文末段「<u>並循預算程序辦理</u>」為當然之理，無庸贅述，爰刪除之。</p>
<p>第八條 <u>市政府</u>為實施本市都市更新整建維護事業，得另訂定<u>臺北市都市更新整建維護實施辦法</u>。</p>	<p>第八條 <u>主管機關</u>為實施本市都市更新整建維護事業，得另訂定<u>臺北市都市更新整建維護實施辦法</u>。</p>	<p>配合第二條規定修正「<u>主管機關</u>」等文字。</p>

第十條 都市更新事業計畫範圍內非屬都市計畫道路之現有巷道，經整體規劃為可供建築用地者，如鄰近計畫道路已開闢或自行開闢完成可供通行，且符合下列情形之一者，得併都市更新事業計畫送本市都市更新及爭議處理審議會（以下簡稱審議會）審議通過後，予以廢止或改道，免依臺北市現有巷道廢止或改道有關規定辦理：

- 一、現有巷道全部位於都市更新事業計畫範圍內。
- 二、同一街廓內單向出口之現有巷道自底端逐段廢止。
- 三、申請改道後之新設巷道寬度大於原現有巷道平均寬度，且最小寬度不小於三公尺、不形成畸零地及不影響當地之公眾通行。

第十條 都市更新事業計畫範圍內非屬都市計畫道路之現有巷道，經整體規劃為可供建築用地者，如鄰近計畫道路已開闢或自行開闢完成可供通行，且符合下列情形之一，得併都市更新事業計畫送本市都市更新及爭議處理審議會（以下簡稱審議會）審議通過後，予以廢止或改道，免依臺北市現有巷道廢止或改道有關規定辦理：

- 一、現有巷道全部位於都市更新事業計畫範圍內者。
- 二、同一街廓內單向出口之現有巷道自底端逐步廢止者。

- 一、依行政院現行法制作業體例，法規款次應於數字右方加具頓號，再接續規定內容，爰修正各款次之標點符號。
- 二、於本文增定「者」字，並刪除第一款及第二款之「者」字，以統一各款之體例。
- 三、參採臺北市現有巷道廢止或改道自治條例第十一條第一項第三款用語，將第二款「逐步廢止」等文字，修正為「逐段廢止」。
- 四、本條文係規範都市更新事業計畫範圍內現有巷道廢止或改道情形，現行條文僅針對現有巷道廢止樣態列舉，爰參採臺北市現有巷道廢止或改道自治條例第十一條中較易認定之改道樣態，增訂都市更新事業計畫範圍內現有巷道改道情形。

第十二條 經市政府劃定應實施更新之地區，其更新單元劃定基準應符合下列規定之一：

- 一、為完整之計畫街廓者。
- 二、街廓內面積在二千平方公尺以上者。
- 三、街廓內鄰接二條以上之計畫道路，面積大於該街廓四分之一，且在一千平方公尺以上者。
- 四、街廓內相鄰土地業已建築完成，無法合併更新，且無礙建築設計及市容觀瞻並為一次更新完成，其面積在一千平方公尺以上者。但其面積在五百平方公尺以上，經敘明理由，提經審議會審議通過者。
- 五、跨街廓更新單元之劃設，其中應至少有一街廓符合第一款至第四款規定之一，並採整體開發，且不影響各街廓內相鄰土地之開發者。

前項所稱街廓，指四週被都市計畫道路圍成之土地；土地鄰接永久性空地、公園、廣場、堤防、河川等者，得以被都市計畫道路、永久性空地、公園、廣場、堤防、河川等圍成之土地認定街廓範圍。

第十二條 經主管機關劃定應實施更新之地區，其更新單元劃定基準應符合下列規定之一：

- 一、為完整之計畫街廓者。
- 二、街廓內面積在二千平方公尺以上者。
- 三、街廓內鄰接二條以上之計畫道路，面積大於該街廓四分之一，且在一千平方公尺以上者。
- 四、街廓內相鄰土地業已建築完成，無法合併更新，且無礙建築設計及市容觀瞻並為一次更新完成，其面積在一千平方公尺以上者。但其面積在五百平方公尺以上，經敘明理由，提經審議會審議通過者。
- 五、跨街廓更新單元之劃設，其中應至少有一街廓符合第一款至第四款規定之一，並採整體開發，且不影響各街廓內相鄰土地之開發者。

前項所稱街廓，係以基地四週面臨計畫道路為原則，如因基地鄰接永久性空地、公園、廣場、堤防、河川等，其鄰接部分邊界得視為街廓邊

- 一、配合第二條規定修正「主管機關」等文字。
- 二、依行政院現行法制作業體例，法規款次應於數字右方加具頓號，再接續規定內容，爰修正各款次之標點符號。
- 三、考量第二項立法原意係定義街廓，爰參照都市計畫法臺灣省施行細則第九條第二項及文化資產保存法施行細則第二十三條第四項規定用語，酌作文字修正。

第十三條 合法建築物因地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不可抗力而遭受損害及本市高氣離子混凝土建築物、輻射污染建築物，經建築主管機關依建築法規、災害防救法規通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除者，經私有土地及私有合法建築物所有權人人數均超過二分之一，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一同意者，或更新單元以整建或維護方式辦理者，得不受前條第一項都市更新單元劃定基準及第十五條第一項規定限制。

第十三條 合法建築物因地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不可抗力而遭受損害及本市高氣離子混凝土建築物、輻射污染建築物，經主管建築機關認定有危險之虞，應立即拆除或應予修繕補強者，經土地及合法建築物所有權人人數均在十分之八以上，並其土地面積及合法建築物總樓地板面積均在十分之八以上同意者，或更新單元以整建或維護方式辦理者，得不受前條第一項都市更新單元劃定基準及第十五條第一項規定限制。

一、參照都市危險及老舊建築物加速重建條例第三條第一項第一款規定，經建築主管機關依建築法規、災害防救法規通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除者；其建築物既經建築主管機關認定屬災損建物，符合本條加速災損建築物重建之立法意旨，爰配合修正災損建築物之定義。

二、由於災損建築物恐有危害民眾生命財產之虞而有更新需求之急迫性，爰參酌都市更新條例第三十七條第一項第二款第一目規定，有關迅行劃定更新地區之事業計畫報核同意比例「私有土地及私有合法建築物所有權人均超過二分之一，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意」，作為本條劃定更新單元同意比例認定標準。

第十五條

依都市更新條例第二十三條自行劃定更新單元，申請實施都市更新事業者，其劃定基準為第十二條及更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況評估標準所列規定。

前項自行劃定更新單元，申請人應於市政府審核通過後，六個月內擬具事業概要或一年內擬具都市更新事業計畫報核，逾期未報核者，應依前項規定重新辦理申請。但已向市政府申請籌組都市更新會者，都市更新事業計畫報核期限得申請延長六個月，延長次數並以二次為限。

第一項之基地位於保護區、農業區、依水土保持法第三條第三款或山坡地保育利用條例第三條規定劃定之山坡地（不含位於第三種住宅區內，且非與政府機關公告地質敏感區同坡向之非地質敏感區基地）、適用臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定地區或空地過大者，不受理其申請。

第一項之申請不得涉及都市計畫主要計畫之擬定或變更。但其僅涉及主要計畫局部性之修正，且不違背其原規劃意旨，並符合都市更新條例施行細則第二十一條所定情形者，或僅涉及細部計畫之擬定、變更者，不在此限。

第一項更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況評估標準及第三項空地過大基地認定基準，由市政府定之。

第十五條

依都市更新條例第十一條自行劃定更新單元，申請實施都市更新事業者，其劃定基準應符合第十二條及更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況評估標準表所列規定，其裁量基準由主管機關定之。

前項自行劃定更新單元，申請人應於主管機關審核通過後，六個月內擬具事業概要或更新事業計畫報核，逾期未報核者，應依前項規定重新辦理申請。

第一項之基地位於保護區、農業區、依山坡地保育利用條例第三條規定劃定之山坡地（不含位於第三種住宅區內，且非與政府機關公告地質敏感區同坡向之非地質敏感區基地）、適用臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定地區或空地過大者，不受理其申請。

第一項之申請不得涉及都市計畫主要計畫之擬定或變更。但其僅涉及主要計畫局部性之修正，且不違背其原規劃意旨，並符合都市更新條例施行細則第十二條所定情形者，或僅涉及細部計畫之擬定、變更者，不在此限。

第一項更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況評估標準表及第三項空地過大基地認定基準，由主管機關定之。

- 一、配合都市更新條例及其施行細則之條次變更，修正本條第一項及第四項規定文字。
- 二、本府依本條第五項訂定之評估標準已非以表列形式訂定，爰刪除第一項及第五項內「表」字。又過去實務並未就第一項劃定基準另定裁量基準，亦無訂定需求，爰刪除現行條文第一項末段文字。至更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況評估標準已於第五項規定授權由市政府定之，併予陳明。
- 三、配合第二條規定修正第二項及第五項「主管機關」等文字。
- 四、因都市更新條例第五十條規定新增有關專業估價者選任制度，考量權利變換案件須依相關規定選任專業估價者後始進行估價作業，後依都市更新相關規定辦理選配及確認事業計畫同意書之分配價值及比率等作業時序，原六個月之期限恐過於急迫，爰修正第二項延長都市更新事業計畫報核時間為一年。
- 五、都市更新會擔任實施者報核事業計畫，依都市更新會設立管理及解散辦法規定須申請核准籌組、召開會員大會及本府核准立案等程序，若依現行六個月內須擬具更新事業計畫報核時程急迫，考量成立更新會程序需經過核准籌組、成立大會及核准立案等程序，都市更新會始具備實施者身分得申請都市更新事業計畫，原條文中於更新單元核准後六個月報核之時限對於須先取得實施者身分始得辦理都市更新報核之更新會較難執行，爰於第二項新增都市更新會擔任實施者之案件，得申請延長六個月之報核時程，延長次數並以二次為限。
- 六、本條於一百年十一月十日修正時，前經行政院以一百年十二月十九日院臺建字第一〇〇〇六四一六三號函備查並檢附有關單位意見，基於水土保持法第三條第三款亦有山坡地劃定之明文，建議第三項增列「水土保持法第三條第三款」規定，爰配合修正本條文第三項規定文字。
- 七、其餘酌作文字修正。

<p>第十六條 實施都市更新事業計畫範圍位於本市住宅區、第一種商業區、第二種商業區及都市計畫通盤檢討變更前原屬前述使用分區且法定容積未改變者，得以原建蔽率及依<u>都市更新條例第六十五條第三項規定</u>所定之<u>建築容積獎勵</u>規定，核計建築容積獎勵額度不超過各該建築基地零點一五倍<u>基準容積</u>再加其原建築容積辦理重建。</p>	<p>第十六條 實施都市更新事業計畫範圍位於本市住宅區、第一種商業區、第二種商業區及都市計畫通盤檢討變更前原屬前述使用分區且法定容積未改變者，得以原建蔽率及依<u>第十九條</u>規定核計建築容積獎勵額度不超過各該建築基地零點一五倍<u>法定容積</u>再加其原建築容積辦理重建。</p>	<p>一、配合第十九條建築容積獎勵項目規定已刪除，故有關建築容積獎勵項目依都市更新條例第六十五條第三項規定，由中央及地方分別訂定，爰修正相關文字。</p> <p>二、配合都市更新條例文字用語，修正「法定容積」為「基準容積」。</p>
<p>第十七條 實施者獲准實施都市更新事業，得申請<u>市政府</u>配合或協助下列事項： 一、<u>協助</u>蒐集或閱覽土地及其改良物等相關資料。 二、<u>協助</u>辦理公有土地及其改良物之取得、租用等事宜。 三、<u>配合</u>優先辦理興闢公共設施。 四、<u>協調</u>有關單位配合興闢或更新公用事業設施。</p>	<p>第十七條 實施者獲准實施都市更新事業，得申請<u>主管機關</u>配合或協助下列事項： 一、<u>協助</u>蒐集或閱覽土地及其改良物等相關資料。 二、<u>協助</u>辦理公有土地及其改良物之取得、租用等事宜。 三、<u>配合</u>優先辦理興闢公共設施。 四、<u>協調</u>有關單位配合興闢或更新公用事業設施。</p>	<p>一、配合第二條規定修正「主管機關」等文字。</p> <p>二、依行政院現行法制作業體例，法規款次應於數字右方加具頓號，再接續規定內容，爰修正各款次之標點符號。</p>



第十八條 都市更新事業經核准建築容積獎勵者，得放寬高度限制。但其建築物各部分高度不得超過自該部分起量至面前道路中心線水平距離之五倍。商業區內建築物自建築基地之後面基地線規定後院深度之二倍範圍內，其後院深度不得小於零點二五，超過範圍部分，不受後院深度比之限制。

第十八條 都市更新事業經核准建築容積獎勵者，得放寬高度限制。但其建築物各部分高度不得超過自該部分起量至面前道路中心線水平距離之五倍。商業區內建築物自建築基地之後面基地線規定後院深度之二倍範圍內，其後院深度不得小於零點二五，超過範圍部分，不受後院深度比之限制。

未修正。

一、19條刪除。其後條次遞移。

二、配合一百零八年五月十五日修正發布之都市更新建築容積獎勵辦法，有關本條△F 1、△F 3、△F 4、△F 6等項目業於都市更新建築容積獎勵辦法第五條、第七條、第八條、第十四條、第十七條訂定，屬中央規範之建築容積獎勵項目；其餘建築容積獎勵項目，後續擬依都市更新條例第六十五條第三項授權規定，修正臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準，將之置於該標準，爰刪除本條建築容積獎勵項目規定。

<p><u>第十九條</u> 整宅更新單元經<u>市政府</u>核定後得依原建蔽率辦理重建。</p>	<p><u>第二十條</u> 整宅更新單元經<u>主管機關</u>核定後得依原建蔽率及<u>都市更新建築容積獎勵辦法</u>規定之建築容積獎勵上限辦理重建，<u>不適用前條獎勵項目及評定基準</u>規定。</p>	<p>一、條次變更。 二、配合第二條規定修正「<u>主管機關</u>」等文字。 三、有關整宅之建築容積獎勵上限，後續將於臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準修正草案中訂定，爰刪除之。 四、另配合前條條文刪除，爰一併刪除本條文末段有關不適用前條規定之文字。</p>
<p><u>第二十條</u> 依都市更新建築容積獎勵辦法<u>第四條</u>規定，都市更新事業計畫範圍內建築基地另依其他法令規定申請建築容積獎勵者，應將該等相關計畫納入都市更新事業計畫中，且其申請獎勵項目之性質不得重複。</p> <p>前項經核定之獎勵後總容積，即為該都市更新事業範圍申請建造執照時之最大允許建築容積。</p>	<p><u>第二十一條</u> 依都市更新建築容積獎勵辦法<u>第三條</u>規定，都市更新事業計畫範圍內建築基地另依其他法令規定申請建築容積獎勵者，應將該等相關計畫納入都市更新事業計畫中，且其申請獎勵項目之性質不得重複。</p> <p>前項經核定之獎勵後總容積，即為該都市更新事業範圍申請建造執照時之</p>	<p>一、條次變更。 二、配合內政部一百零八年五月十五日修正發布之都市更新建築容積獎勵辦法，原第三條規定移列至第四條規定，爰配合修正條次。</p>

<p>第二十三條 實施都市更新事業捐贈公益設施予本市者，其捐贈內容應包括土地、建築物及其他附屬設施。</p> <p>前項公益設施項目如下： 一 樓地板面積一百平方公尺以上之圖書館、博物館、藝術中心。 二 樓地板面積一百平方公尺以上之健康中心、集會場所或供兒童、青少年、勞工、老人等使用之活動中心。 三 其他經審議會依都市更新事業計畫審議通過者。</p>		<p>一、<u>本條刪除</u>。其後條次遞移。</p> <p>二、配合一百零八年五月十五日修正發布之都市更新建築容積獎勵辦法第七條規定，依主管機關公告提供指定之社會福利設施或其他公益設施者，核給獎勵容積，爰刪除本條規定。有關前述公告事宜將依都市更新建築容積獎勵辦法第七條第四項規定辦理。</p>
<p>第二十二條 擬捐贈社會福利設施、其他公益設施或管理維護基金予本市之實施者，應於更新事業計畫核定前與市政府簽訂捐贈社會福利設施、其他公益設施或管理維護基金契約書，並於取得使用執照後三個月內完成捐贈予本市社會福利設施、其他公益設施或管理維護基金事宜。但以權利變換方式實施都市更新者，應併同於囑託登記時完成捐贈事宜。</p> <p>前項使用執照須註明捐贈之社會福利設施、其他公益設施或管理維護基金。</p> <p>第一項捐贈契約，應依行政程序法規定，約定得以該契約書為強制執行之執行名義。</p>	<p>第二十四條 擬捐贈公益設施或管理維護基金之實施者，應於更新事業計畫核定前與主管機關簽訂捐贈公益設施或管理維護基金契約書，並於取得使用執照後三個月內完成捐贈公益設施或管理維護基金事宜。使用執照須註明捐贈之公益設施或管理維護基金。</p> <p>前項捐贈契約，應依行政程序法規定，約定得以該契約書為強制執行之執行名義。</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、配合第二條規定修正「主管機關」等文字。</p> <p>三、配合內政部一百零八年五月十五日修正發布之都市更新建築容積獎勵辦法第七條規定酌修文字。另由現行條文第二十五條規定可知本條係指擬捐贈社會福利設施、其他公益設施等予本市之情形，爰新增捐贈「予本市」等文字，以茲明確。</p> <p>四、參酌實務執行經驗，考量權利變換案件涉及辦理釐正圖冊及囑託登記相關程序，且需待完成產權登記後始得辦理捐贈之登記事宜，爰增訂第一項但書以權利變換方式實施都市更新之案件，應併同於囑託登記時完成捐贈事宜。原第一項後段改置為第二項，其後項次遞移並酌作文字修正。</p>
<p>第二十二條 實施者辦理捐贈社會福利設施、其他公益設施事宜，應於申請建物所有權第一次登記時，依土地登記規則有關規定檢附相關證明文件，併列市政府為建築物所有權第一次登記申請人，就捐贈本市之社會福利</p>	<p>第二十五條 前條所稱捐贈公益設施事宜，指於建築執照註明，實施者於申請建物所有權第一次登記時，應依土地登記規則有關規定檢附相關證明文件，併列主管機關為建築物所有權第一次登記申請人，就捐贈本市之公益</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、查修正條文第二十二條原意用於定義說明前條所稱捐贈公益設施事宜所指為何，惟現行實務完成捐贈事宜係指完成不動產登記及管理維護基金之交付，又目前尚無於建築執照註明條文所列事項之需求，爰將條文相關文字予以修正。</p> <p>三、配合內政部一百零八年五月十五日修正發布之都市更新建築容積獎勵辦法第七條規定酌修文</p>

第二十五條 都市更新事業計畫

於都市更新條例中華民國一百零八年一月三十日修正施行前擬訂報核者，得適用修正前之第十六條、第十八條、第十九條、第二十條、第二十三條至第二十五條規定。

一、本條新增。

二、查都市更新條例第六十五條第六項規定：「都市更新事業計畫於本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之條文施行前擬訂報核者，得適用修正前之規定。」依該條送立法院之修正說明略以：「……增訂第五項緩衝條文規定於本次本條例修正施行前已報核之都市更新事業計畫得依修正前規定申請容積獎勵、建築高度及建蔽率之放寬等，以維持計畫穩定性，降低修法衝擊。」本自治條例基於相同考量，亦增訂緩衝條文，以降低修法衝擊。

## A 台北市都市更新自治條例（送議會草案）

### B 容積獎勵

B1 容積獎勵的正當性

B2 修法後容積獎勵機制

B3 台北市都市更新建築容積獎勵辦法（草案）

B4 86(原61-1)法令適用日之相關函釋

B5 佔有他人之舊違章

B6 其他近期容積獎勵相關函釋

C 事業計畫同意書新舊版本適用

D 估價選任機制

E 自組更新會執行疑義

F 其他相關問題

容積獎勵的正當性/必要性/合理性/有效性：

# 棒子與蘿蔔

棒子  
(多數決)

前階段(書面審查)：條例37(原22)條事業計畫門檻

後階段(拆除施工)：條例57(原36)條代為拆除

與

蘿蔔  
(獎助機制)

容積獎勵：條例65(原44)條事業計畫門檻

財務獎助 { 給錢：條例31(原18)補助

減稅：條例67(原46、49)

# 容積獎勵該給還是不該給？

## 容積獎勵VS人口少子化

1. 容積獎勵會增加人口？  
導致都市環境品質下降？
  - 會，則可降低少子化衝擊。
  - 不會，則未必造成品質下降。
2. 容積獎勵造成居住不正義？
  - 會，都被建商拿走炒高房價。
  - 不會，增加供給（加上少子化導致需求減少），有助於降低房價。

# 1.容積獎勵會增加人口?導致都市環境品質下降?

都市更新建築容積獎勵會造成都市環境品質下降，這是個典型的「滑坡謬誤」(Slippery slope)。

容積獎勵會造成環境品質下降的邏輯如下：

A. 容積增加會吸引新的人口入住

B. 新的人口會增加交通擁擠、停車需求增加、污水排放、學生就學、用水電增加、休閒設施需求增加、市場需求增加....

C. 這些需求的增加都不在原本都市計畫估算範圍內，所以道路容量不足塞車、污水幹管無法容納、學校無法容納、水電供給不夠、公園不足、停車場不足、市場不足....

D. 因為都市更新沒有增加道路、公園、學校、市場、水電供給、污水幹管擴大，所以公共設施無法負荷承載

E. 公共設施無法負荷=環境品質下降

從以上簡單的邏輯來看，每個個別的推論似乎都很合理，但是把A直接推論到E卻不合理，原因在於誇大了每個因果之間的可能性成為必然性。

滑坡謬誤

(Slippery slope)  
是一種非形式謬誤，使用連串的因果推論，卻誇大了每個環節的因果強度，而得到不合理的結論。

滑坡謬誤中假定了連串「可能性」為「必然性」。



滑坡謬誤的典型形式為「如果發生A，接著就會發生B，接著就會發生C，接著就會發生D，……，接著就會發生Z」，而後通常會明示或暗示地推論「Z不應該發生，因此我們不應允許A發生」。A至B、B至C、C至D、……等因果關係好似一個個「坡」，從A推論至Z的過程就像一個滑坡。

滑坡謬誤的問題在於，每個「坡」的因果強度不一，有些因果關係只是可能、而非必然，有些因果關係相當微弱，有些因果關係甚至是未知或缺乏證據的，因而即使A發生，也無法一路滑到Z，Z並非必然（或極可能）發生。

相對地，若有充足證據顯示每個「坡」都有合理、強烈的因果連結，即不構成滑坡謬誤。

### 例1

甲：小華臨時打電話沒錢，為什麼你不願意借他十元呢？

乙：如果我借，明天又會跟我借一百元，接下來就借一千元、一萬元，我豈不破產？

### 例2

孩子如果不上好國中，之後就考不上好高中，再來就考不進好大學，接著會找不到好工作，然後會窮困潦倒，一生就毀了！

孩子如果不上好國中也不表示之後就考不上好高中，就算考不上好高中也不表示再來就考不進好大學，就算考不進好大學也不表示就會找不到好工作，就算找不到好工作也不表示會窮困潦倒，就算窮困潦倒也不表示一生就毀了。

### 例3

員工偷懶公司便會損失，公司賺不到錢就要裁員，被裁員的人會沒工作，沒工作的人為了生計就會無惡不作。因此，上班偷懶是非常嚴重的罪惡。

公司損失不表示公司會賺不到錢，就算公司賺不到錢也不表示公司就要裁員，就算公司裁員也不表示被裁員的人會沒工作，就算被裁員者沒工作也不表示會為了生計無惡不作。

A. 容積增加會吸引新的人口入住

B. 新的人口會增加交通擁擠、停車需求增加、污水排放、學生就學、用水電增加、休閒設施需求增加、市場需求增加....

C. 這些需求的增加都不在原本都市計畫估算範圍內，所以道路容量不足塞車、污水幹管無法容納、學校無法容納、水電供給不夠、公園不足、停車場不足、市場不足....

D. 因為都市更新沒有增加道路、公園、學校、市場、水電供給、污水幹管擴大，所以公共設施無法負荷承載

E. 公共設施無法負荷=環境品質下降

A. 容積增加會吸引新的人口入住，但是機率有多少？會增加多少人？一個人會搬家入住考慮的因素非常多，不是因為有新房子就會搬去住。而且搬去住是10坪住一人還是30坪住一人，吸引多少人口是未知，甚至有的只有每週一兩天住在此或是全時間住在此也是未知。台北市目前人口不增反減，就算是增加容積也不見得會吸引過多人入住。

B. 既然A是未定數，B更是未定數。如果引進的人口數只是比原有總量增加1%顯然所衍生的需求有是有限。

C. 原本的公共設施是以多少人口數來估計的？增加人口數是否超過此估計的總數？北市學校的招生人數不足，可見引入新人口，不但沒有造成學校無法負荷，反而是救了學校。台北市的都市計畫是以350萬人口數來估計，而目前只有270萬，可見容積增加就算會等比例增加人口數，只要總人口數沒有超過350萬，都還在公共設施不會不足的狀況下。

D. 大多數的都市更新案並沒有增加都市計畫公共設施，但都市更新都增加了人行步道，開闢了原本未開闢的都市計畫道路(道路是占比最大的公共設施)，提供了停車空間，將外部成本內部化了。

E. 公共設施無法負荷是不是環境品質就下降？環境品質的影響因素非常多，包括景觀/住宅品質/防災機能....公共設施只是其中之一，就算公共設施略有不足，但是其他方面提昇了，整體環境品質還是提昇了。所以不能以公共設施數量來概括全部環境品質。

更新前，建物緊鄰道路。



更新後，建物退縮留設人行步道。



文林苑案

- ✓容積獎勵若能引入人口，有助減緩學校之裁併。
- ✓容積獎勵中的人行步道，有助道路環境品質之提升。

對於高達47.3%的公共設施有益。

	面積	占公設總面積之比例(排名)
北市都市計畫公共設施總面積	7220.42	--
北市道路、人行步道面積	2347.26	32.5% (1)
公園	1159.02	16%(2)
學校	1069	14.8%(3)

依據內政部108年8月所查得之統計年報

([https://www.moi.gov.tw/files/site\\_stuff/321/2/year/year.html](https://www.moi.gov.tw/files/site_stuff/321/2/year/year.html))



# 2. 容積獎勵造成居住不正義？

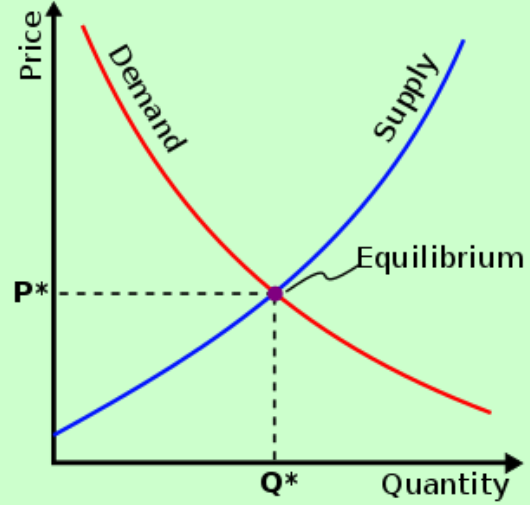
• 會，都被建商拿  
走炒高房價？

容積獎勵都給了建商？

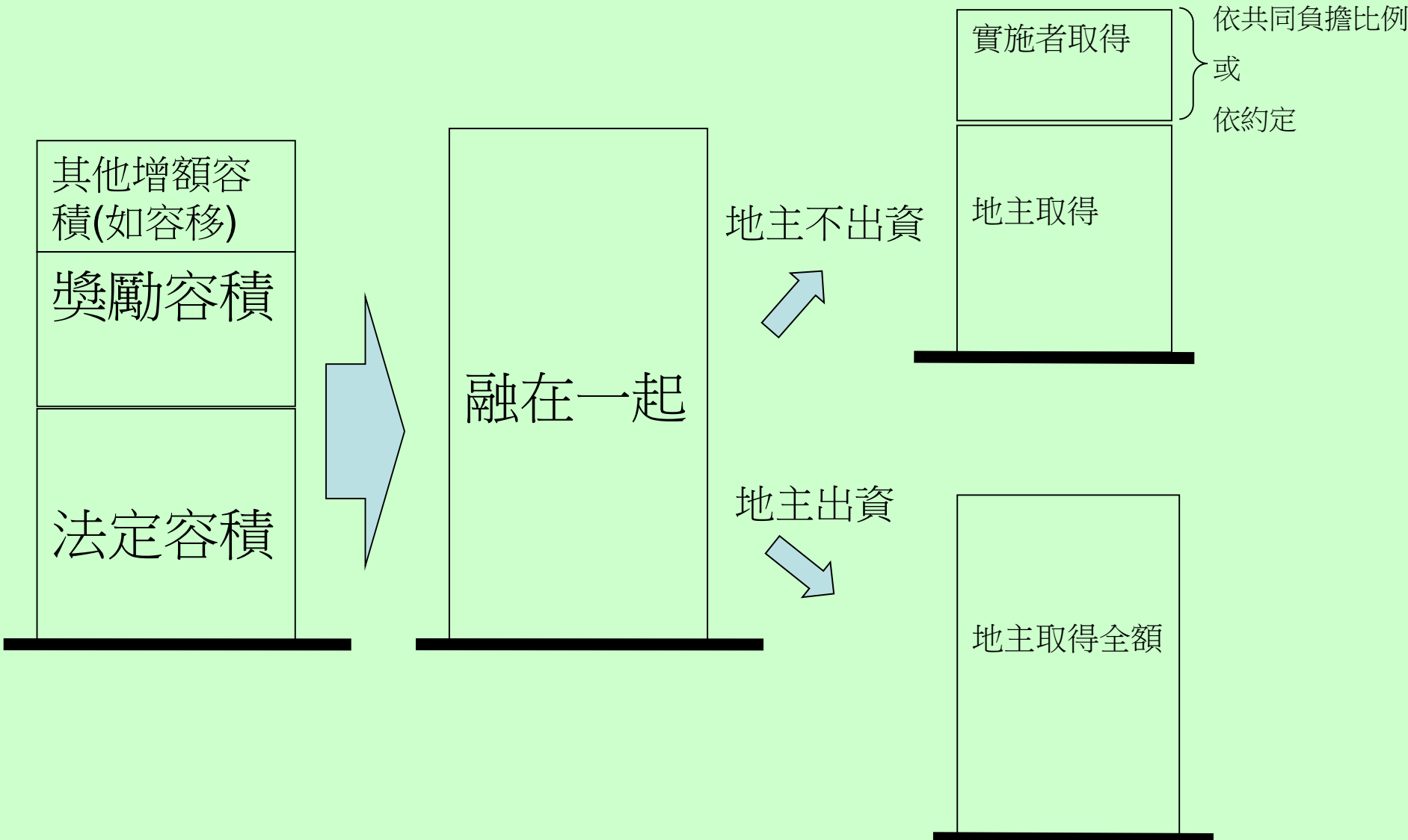
近十年北市建案，僅  
9.5%為都更案。  
都更案如何能造成不動  
產炒作？

• 不會，增加供給  
（加上少子化導  
致需求減少），  
有助於降低房價  
。

年度	建照新建核發	都更核定件數
97	495	20
98	405	19
99	385	14
100	278	17
101	274	16
102	268	39
103	247	24
104	241	35
105	183	26
106	179	52
合計	3048	253



# 容積獎勵給了誰？



# 容積獎勵的給法

補償式

對價式

誘導式

混和式

## 檢核原則？

- 非屬法定義務之獎勵
- 無重覆或不一致之獎勵
- 無違反比例原則之獎勵

# 法定義務？特別犧牲？

## 土管87

**商業區**內臨接寬度達八公尺以上道路之建築基地，其建築物應設置騎樓，如自願退縮騎樓地，設置無遮簷人行道而不妨礙市容觀瞻者，其退縮部分得計入法定空地及院落之寬深度。

## 土管91

建築基地臨接市政府公告指定應留設騎樓或退縮建築之道路者，該臨道路側應留設騎樓或退縮留設三·六四公尺無遮簷人行道，其退縮部分得計入法定空地及院落之寬深度。但都市計畫書圖中另有規定者，不在此限。

## 釋字第579號

人民之財產權應予保障，憲法第十五條定有明文。國家因公用或其他公益目的之必要，得依法徵收人民之財產，對被徵收財產之權利人而言，係為公共利益所受之**特別犧牲**，國家應給予合理之補償，且補償與損失必須相當。國家依法徵收土地時，對該土地之所有權人及該土地之其他財產權人均應予以合理補償，惟其補償方式，立法機關有一定之自由形成空間。





# 比例原則

## 適當性原則

(合目的性原則)(適合性原則)(合適性原則)(妥當性原則)(合理性、分配合理性)(手段有用性原則)

→ 採取的方法或手段需有助於立法目的的達成。

殺雞不足以儆猴

## 必要性原則

(最小侵害原則)(最小損害原則)(侵範最小原則)(最溫和之手段原則)(實質必要性、急迫性、重大性)

→ 有多種同樣能達到相同目的之方法時，應須斟酌公益及第三人利益後選擇對人民權益侵害最小，且可達相同效果之手段。

殺雞焉用牛刀

## 均衡性原則

(狹義比例原則)(衡量性原則)(過度禁止原則)(禁止過度原則)(比例性原則)(相當性原則)(合理性原則)(期待可能性原則)

→ 欲達的目的所造成的損害(私益)不能和所欲達的利益(公益)顯失均衡。

殺雞取卵

# 比例原則

# 比例原則 之 適當性原則

## 內涵

- 行為必須適合於達成所預期之目的。
- 採取的方法或手段需有助於立法目的的達成，並不以該手段能完全有效達成立法目的為必要，能夠證明法律所採取之手段完全無助於立法目的之達成，方與適當性原則有違。
- 若行政權力所為根本無法達成目的，例如成語「治絲益棼」或「欲致反亂」，即屬該手段的不妥當，即違反此原則。
- 機關所為的處分，若被處分人在法律上所不能，或事實上不可能，即為不合適處分之範例。
- 目的與手段，兩者的關係必須是適當的。
- 是目的導向的要求，即使某手段只有部分能達到目的，也算是符合此原則之要求。
- 「通常殺雞不足以儆猴。此時若殺雞欲以儆猴，則屬不適當、無用之手段」。

## 審查標準

- 「適當性原則」之審查標準採低標準。
- 只要手段不是完全不適合，即不違反比例原則。
- 立法者或行政機關享有裁量餘地或判斷餘地。
- 必須認其自始對該目的不適當，方足認其違反比例原則。

# 比例原則 之 必要性原則

## 內涵

- 必要性原則，旨在規範行為不超越實現目的之必要程度。
- 立法者或行政者應就可達成其所欲目的之各種適合手段中（即就各種具有相同效果之手段中），選擇對人民基本權侵害最少之手段。
- 有多種同樣能達到相同目的之方法時，應須斟酌公益及第三人利益後選擇對人民權益侵害最小，且可達相同效果之手段。
- 縱存有可達相同效果之手段可選擇之，該手段亦需未造成公益或第三人利益過度負擔，始符合必要性原則。
- 「殺雞焉用牛刀」，若用牛刀，不免會造成雞隻過多之損害，約可解釋。德諺「不可以炮擊雀」亦然。

## 審查標準

### 必要性原則審查的兩種型態

- 究竟有無採取此干涉手段之必要。
- 目前採行的措施，可否以其他侵害較少之措施來達成。

### 必要性原則的三階段驗證方法：

- 達到相同目的的手段可能有幾種。
- 各種手段對基本權會有如何之限制。
- 選擇一侵害最少之手段。

# 比例原則 之 均衡性原則

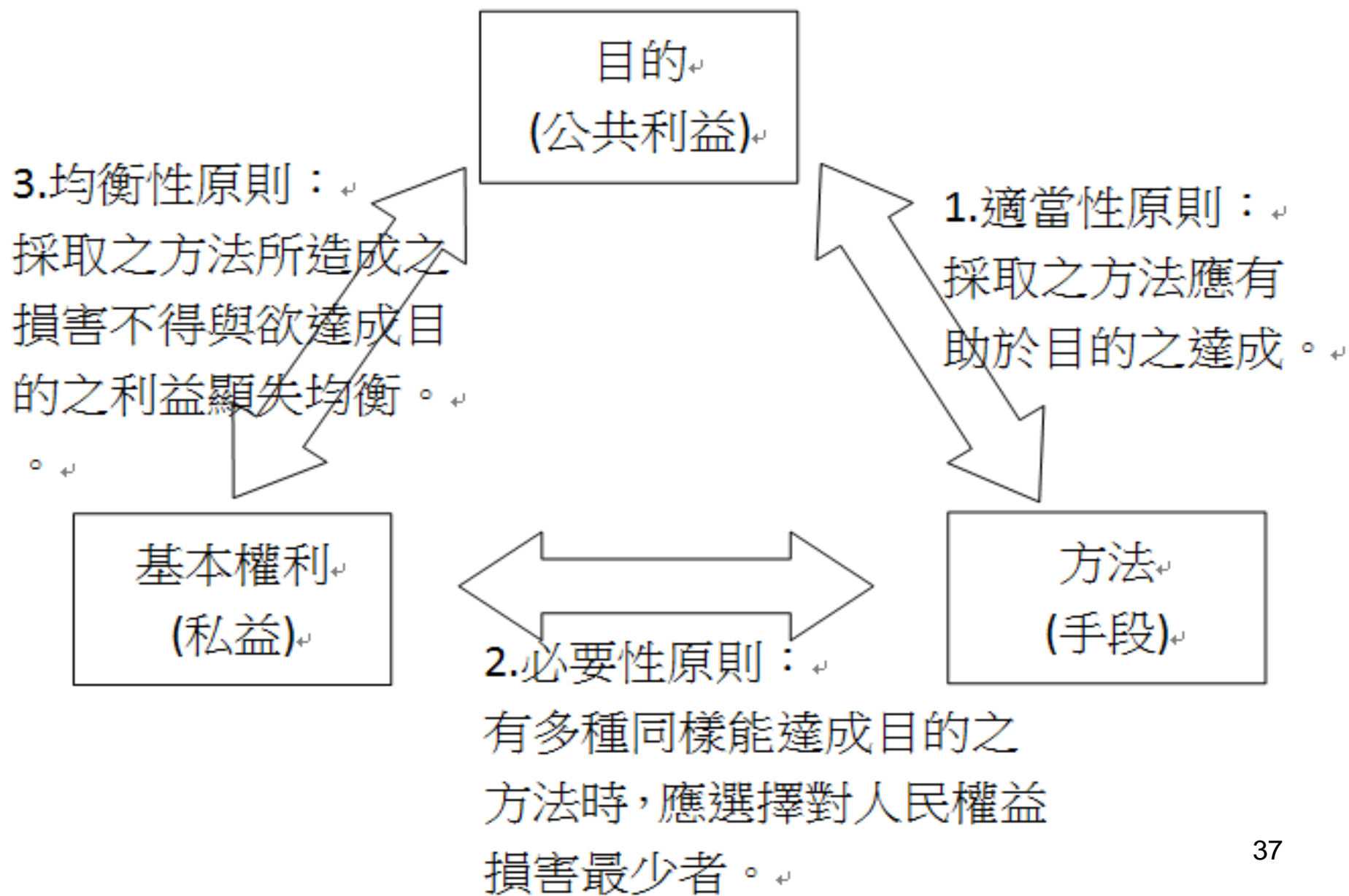
## 內涵

- 手段應按目的加以衡判。
- 欲達的目的所造成的損害(私益)不能和所欲達的利益(公益)顯失均衡。
- 任何干涉措施所造成之損害應輕於達成目的所獲致之利益。
- 手段不得與所追求之目的不成比例。
- 一個措施，雖然是達成目的所必要的，但不可予人民過度之負擔。
- 避免「殺雞取卵」、「竭澤而漁」這種「得不償失」的作法。
- 時間上的合適性亦須顧慮，亦即「目的達成後，或發現目的無法達成時，處分應即停止」。

## 審查標準

- 實務運作的三項重要因素
  - i. 人性尊嚴不可侵害。
  - ii. 公益之重要性。
  - iii. 手段之適合性程度。在什麼樣的程度與範圍中，手段有助於目的之達成，應一併考慮。
- 於狹義比例性之要求，應就「所欲追求致必須侵害基本權之公益」與「對關係人法益之影響」二者間，加以衡量。
- 本項審查旨在審查「侵害程度」與「侵害所依據之正當理由之重要性與迫切性」間應有適當之比例。對基本權侵害之程度與措施所欲達成之目的間，不得有「明顯不合比例」之情形。

# 比例原則



A 台北市都市更新自治條例（送議會草案）

B 容積獎勵

B1 容積獎勵的正當性

B2 修法後容積獎勵機制

B3 台北市都市更新建築容積獎勵辦法（草案）

B4 86(原61-1)法令適用日之相關函釋

B5 佔有他人之舊違章

B6 其他近期容積獎勵相關函釋

C 事業計畫同意書新舊版本適用

D 估價選任機制

E 自組更新會執行疑義

F 其他相關問題

## B 2 修法後中央容積獎勵機制

### 條例第65條

- 1.不得超過建築基地1.5倍基準容積或0.3倍基準容積+原建築容積，且不得超過都市計畫法第85條所定施行細則規定
- 2.策略性更新地區符合條件後獎勵容積不得超過2倍之基準容積或0.5倍之基準容積+原建築容積
- 3.#7(迅行)、#8(策略性)更新地區建築物高度及建蔽率得酌予放寬
- 4.依直轄市、縣(市)自治法規給予之建築容積獎勵不得超過各該建築基地零點二倍之基準容積。
- 5.條例108.1.30修正施行前擬訂報核者，得適用修正前規定

# 過去與現在

過去談都更，因欠缺明確標準，獎勵容積無法確定  
因此首要目標就是將計算方式明確化！

## 過去窘境 1

計算公式有更新後  
單價、興建成本等  
項目，需要透過估  
價後才能確定。



# 明確化

獎勵容積能確定  
清楚知道蓋多少

## 改變 1

簡明計算方式，刪  
除計算公式中需估  
價之項目。



## 過去窘境 2

獎勵額度要經過  
都市更新審議會  
審查，還有減少  
的可能。



## 改變 2

達成一定條件就  
給固定獎勵額度  
，不會再被審議  
時刪減。





## 都市更新條例65

1.都市更新事業計畫範圍內之建築基地，得視都市更新事業需要，給予適度之建築容積獎勵；獎勵後之建築容積，**不得超過各該建築基地一點五倍之基準容積**或各該建築基地零點三倍之基準容積再加其原建築容積，且不得超過都市計畫法第八十五條所定施行細則之規定。但各級主管機關依第八條劃定或變更策略性更新地區，屬依第十二條第一項規定方式辦理，且更新單元面積達一萬平方公尺以上者，其獎勵後之建築容積不得超過各該建築基地二倍之基準容積或各該建築基地零點五倍之基準容積再加其原建築容積，不受都市計畫法第八十五條所定施行細則基準容積加計增加建築容積總和上限之限制。

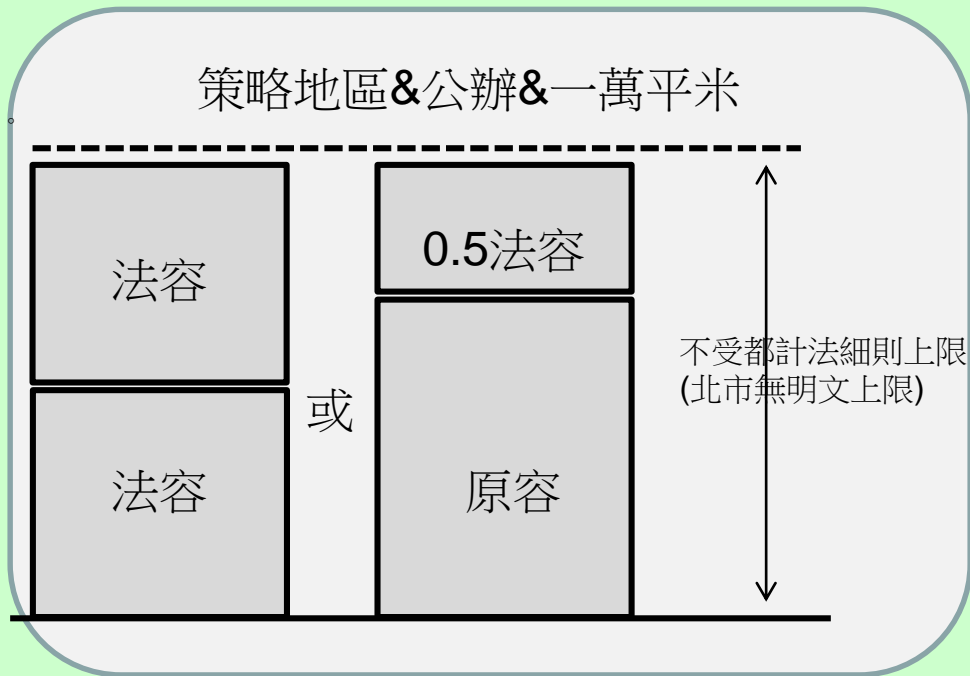
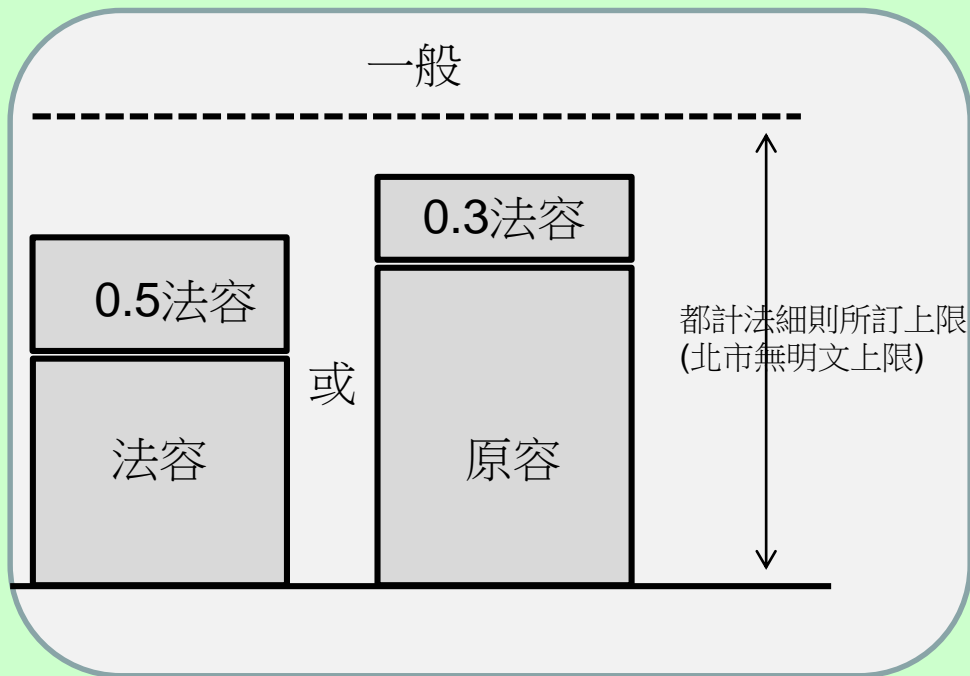
2.依第七條、第八條規定劃定或變更之更新地區，於實施都市更新事業時，其建築物高度及建蔽率得酌予放寬；其標準，由直轄市、縣（市）主管機關定之但建蔽率之放寬以住宅區之基地為限，且不得超過原建蔽率。

3.第一項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之辦法，由中央主管機關定之；直轄市、縣（市）主管機關基於都市發展特性之需要，得以自治法規另訂獎勵之項目、計算方式、額度、申請條件及其他應遵行事項。

4.依前項直轄市、縣（市）自治法規給予之建築容積獎勵，不得超過各該建築基地零點二倍之基準容積。但依第一項但書規定辦理者，不得超過各該建築基地零點四倍之基準容積。

5.各級主管機關依第三項規定訂定辦法或自治法規有關獎勵之項目，應考量對都市環境之貢獻、公共設施服務水準之影響、文化資產保存維護之貢獻、新技術之應用及有助於都市更新事業之實施等因素。

6.都市更新事業計畫於本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之施行前擬訂報核者，得適用修正前之規定。



# 都市更新條例65

1.都市更新事業計畫範圍內之建築基地，得視都市更新事業需要，給予適度之建築容積獎勵；獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地一點五倍之基準容積或各該建築基地零點三倍之基準容積再加其原建築容積，且不得超過都市計畫法第八十五條所定施行細則之規定。但各級主管機關依第八條劃定或變更策略性更新地區，屬依第十二條第一項規定方式辦理，且更新單元面積達一萬平方公尺以上者，其獎勵後之建築容積不得超過各該建築基地二倍之基準容積或各該建築基地零點五倍之基準容積再加其原建築容積，不受都市計畫法第八十五條所定施行細則基準容積加計增加建築容積總和上限之限制。

2.依第七條、第八條規定劃定或變更之更新地區，於實施都市更新事業時，其建築物；其標準，由直轄市、縣（市）主管機關定之。但建蔽率之放寬以住宅區之基地為限，且不得超過原建蔽率。

3.第一項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之辦法，由中央主管機關定之；直轄市、縣（市）主管機關基於都市發展特性之需要，得以自治法規另訂獎勵之項目、計算方式、額度、申請條件及其他應遵行事項。

4.依前項直轄市、縣（市）自治法規給予之建築容積獎勵，不得超過各該建築基地零點二倍之基準容積。但依第一項但書規定辦理者，不得超過各該建築基地零點四倍之基準容積。

5.各級主管機關依第三項規定訂定辦法或自治法規有關獎勵之項目，應考量對都市環境之貢獻、公共設施服務水準之影響、文化資產保存維護之貢獻、新技術之應用及有助於都市更新事業之實施等因素。

6.都市更新事業計畫於本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之施行前擬訂報核者，得適用修正前之規定。

## 高度及建蔽率之放寬

母法僅開放：

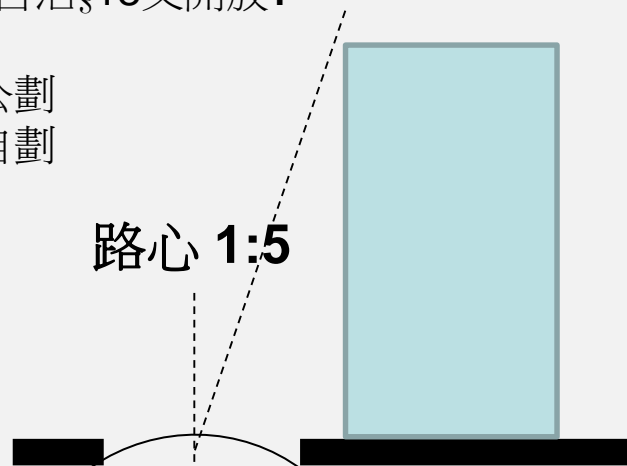
§7 迅行  
§8 策略

僅住宅區  
可放寬  
建蔽率

北市自治§18又開放：

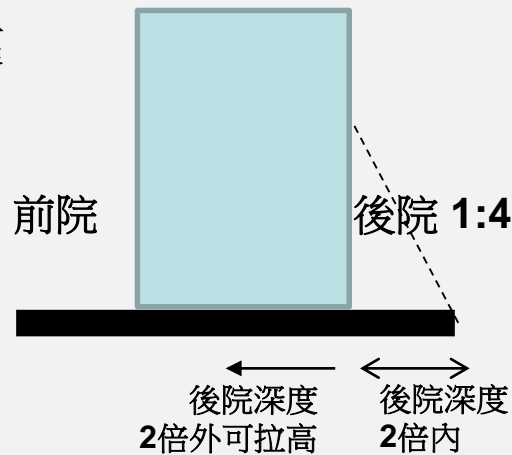
§22 公劃  
§23 自劃

路心 1:5



北市自治§18另設限：

商業區



# 都市更新條例65

1.都市更新事業計畫範圍內之建築基地，得視都市更新事業需要，給予適度之建築容積獎勵；獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地一點五倍之基準容積或各該建築基地零點三倍之基準容積再加其原建築容積，且不得超過都市計畫法第八十五條所定施行細則之規定。但各級主管機關依第八條劃定或變更策略性更新地區，屬依第十二條第一項規定方式辦理，且更新單元面積達一萬平方公尺以上者，其獎勵後之建築容積不得超過各該建築基地二倍之基準容積或各該建築基地零點五倍之基準容積再加其原建築容積，不受都市計畫法第八十五條所定施行細則基準容積加計增加建築容積總和上限之限制。

2.依第七條、第八條規定劃定或變更之更新地區，於實施都市更新事業時，其建築物；其標準，由直轄市、縣（市）主管機關定之。但建蔽率之放寬以住宅區之基地為限，且不得超過原建蔽率。

3.第一項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之辦法，由中央主管機關定之；直轄市、縣（市）主管機關基於都市發展特性之需要，得以自治法規另訂獎勵之項目、計算方式、額度、申請條件及其他應遵行事項。

4.依前項直轄市、縣（市）自治法規給予之建築容積獎勵，不得超過各該建築基地零點二倍之基準容積。但依第一項但書規定辦理者，不得超過各該建築基地零點四倍之基準容積。

5.各級主管機關依第三項規定訂定辦法或自治法規有關獎勵之項目，應考量對都市環境之貢獻、公共設施服務水準之影響、文化資產保存維護之貢獻、新技術之應用及有助於都市更新事業之實施等因素。

6.都市更新事業計畫於本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之施行前擬訂報核者，得適用修正前之規定。

由中央  
各項目中  
選擇  
(多達1.7法容)

0.5法容

0.2  
法容

由地方  
各項目中  
選擇

法容

- ✓ 可以0.5全部由中央項目中爭取。
- ✓ 0.5法容的獎勵額度中，也可一部分中央獎勵項目爭取，一部分由地方獎勵項目爭取。

# 108年5月15日都市更新建築容積獎勵辦法修正發布

內政部108.5.15台內營字第1080807765號令修正

中央獎勵項目	獎勵額度
第五條：原建築容積高於基準容積	原容或基準容積10%
第六條：符合危險老舊建物者（主管機關通知/結構堪慮應拆除或結構安全性能評估結果未達最低等級）	10、8%
第七條：提供指定之社會住宅、社會福利設施或其他公益設施	實際面積計算給予，上限30%
第八條：協助取得及開闢公共設施用地	依公式計算給予，上限15%
第九條：範圍內之古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群，依文化資產管理機關核准之文化資保存、修復、再利用之建築者	實際面積乘1.5倍計算給予
第十條：建築基地採內政部綠建築評估系統者	10、8、6、4、2%
第十一條：建築基地採內政部智慧建築評估系統者	10、8、6、4、2%
第十二條：建築基地採無障礙環境設計者	5、4、3%
第十三條：建築基地採建築物耐震設計者	10、6、4、2%
第十四條：一定期間內擬訂都市更新事業計畫報核者	更新地區5年內10%、10年內5% 自劃單元5年內7%、10年內3.5%
第十五條：事業計畫範圍含一個以上完整街廓或達一定面積者	一個以上完整街廓5%
	達一定面積者30%
第十六條：更新單元範圍內20戶以上，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都市更新事業者	5%
第十七條：處理占有他人土地舊違章建築戶	實測面積給予，上限20% (每戶不得超過平均每戶住宅樓地板面積)

**最高額度可申請至170%，上限50%**

「劃定臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案」

建議優先提供公益及產業升級設施一覽表

類別	需求機關	項目	更新地區編號	最小需求面積 (m <sup>2</sup> )	特殊要求	
家庭照顧	教育局	非營利幼兒園	全市 (北投區、南港區、松山區、大安区優先)	650	1. 請依「幼兒園及其分班基本設施設備標準」規定辦理。 2. 應先使用地面層一樓，使用面積不足者，始得使用二樓	
	社會局	社區公共托育家園	中正-8 大安-5 松山-1	99	需設置於1樓完整空間及獨立出入口	
	衛生局	住宿式長照機構	南港-1 南港區、信義區、大安区、松山區優先	1,050	設置於3樓以下為佳，2樓以上需預留緊急避難平台，需為連續樓層，不得為地下層，交通便利，區塊方正	
	社會局	社區照顧關懷據點	萬華-8 大同-9 松山-3 南港-5 士林-5	170	里內目前無據點，可納入評估，一樓尤佳	
	社會局	失能身心障礙者日間照顧服務中心	松山-4 信義-1 大安-2 內湖-2 士林-5 北投-4	500	須設置於3樓以下，不得於地下樓層	
	大眾	交通局	公共自行車租	全市	132	1. 長度至少 33 公

類別	需求機關	項目	更新地區編號	最小需求面積 (m <sup>2</sup> )	特殊要求
運輸友善共享		貨站			尺，寬度至少 4 公尺之方正空間 2. 須為地面層
產業升級	產業發展局	產業支援設施	大同-5	900	以低樓層為主，且有獨立出入口
	就業服務處	銀髮族就業服務	中正-2	500	1、2樓，不得為地下層
			中正-6		
			中正-8		
			大安区		
			內湖-1		
	就業服務處	青年職涯發展與就業促進	內湖-2	500	1、2樓，不得為地下層
			士林-5		
			大同-5		
	勞動力重建運用處	身心障礙者職業重建中心	萬華-5	500	符合建築無障礙設施設計規範
大安-1					
中山-3					
勞動力重建運用處	身心障礙者職能培育中心	士林-2	1,000	符合建築無障礙設施設計規範	
		中山-6			
勞動力重建運用處	庇護工場	內湖-1	200~300	1樓	
		內湖-2			
		內湖-3			
都市更新處	新創產業空間	全市	500	地面層以上	

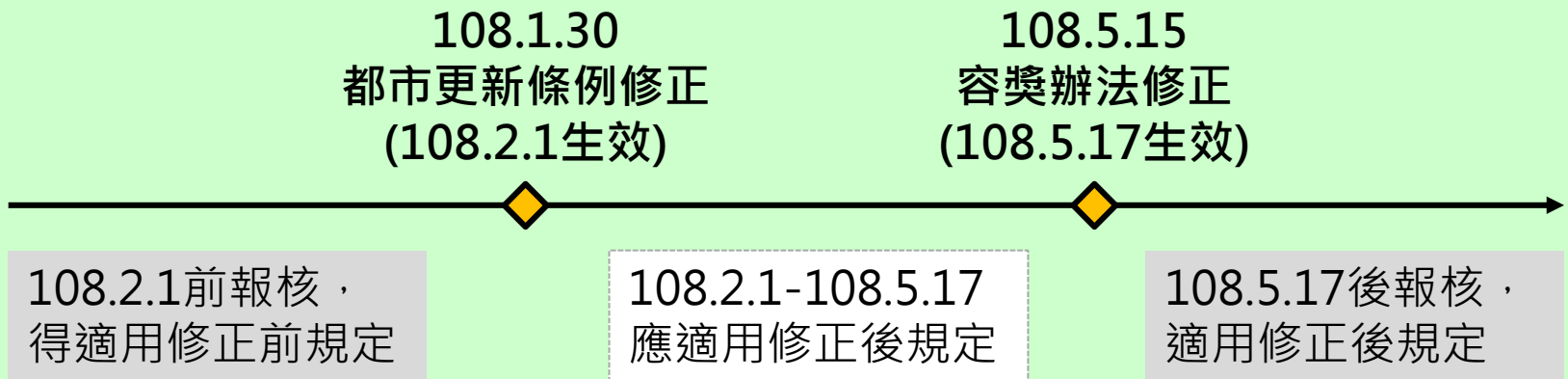
附註：

- 一、本府將以不定期公告方式調整各公劃更新地區內公益及產業升級設施需求項目。
- 二、各項公益及產業升級設施項目規劃內容請逕洽管理機關。
- 三、有關公益及產業升級設施之捐贈請依都市更新條例、本市都市更新自治條例及臺北市政府受理都市計畫、都市設計及都市更新回饋、捐贈作業要點等相關規定辦理。

# 都市更新建築容積獎勵辦法-新舊法適用

## 第20條

都市更新事業計畫於本條例**中華民國一百零八年一月三十日修正施行前**擬訂報核者，**得適用修正前**之規定。



#108.2.1前報核，得否適用修正後規定？一體適用。

# 都市更新建築容積獎勵辦法-獎勵內容組成



授權範圍未包括應先依地方自治法規申請容積獎勵達到上限後，始得申請中央容積獎勵項目。

# 地方容獎額度與先後順序

內政部108年6月12日台內  
營字第1080808657號令

核釋「都市更新條例」第六十五條第三項及第四  
項建築容積獎勵相關規定

關於都市更新條例（以下簡稱本條例）第六十五條第三項後段規定，授權直轄市、縣（市）主管機關訂定事項之疑義，說明如下：

- 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六十五條第三項前段規定，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，因無本條例第六十五條第四項規定之適用，故其轄區內都市更新案件之獎勵，仍應依本條例第六十五條第六項及本辦法規定辦理。

訂定可  
超過20%

無限制申  
請順序



A 台北市都市更新自治條例（送議會草案）

B 容積獎勵

B1 容積獎勵的正當性

B2 修法後容積獎勵機制

B3 台北市都市更新建築容積獎勵辦法（草案）

B4 86(原61-1)法令適用日之相關函釋

B5 佔有他人之舊違章

B6 其他近期容積獎勵相關函釋

C 事業計畫同意書新舊版本適用

D 估價選任機制

E 自組更新會執行疑義

F 其他相關問題

# 臺北市都市更新建築容積獎勵辦法

## 都市更新條例

## 都市更新建築容積獎勵辦法

108/1/30修正公布實施

108/5/15修正發布

原申請容積獎勵項目		申請依據	額度
△F1以原容積高於法定容積		草案第5條	原容或法容10%
△F2更新後分配之樓地板面積不及當地平均居住水準獎勵		中央刪除不能申請	
△F3更新時程獎勵		草案第14條	公劃：10%→5%； 自劃：7%→3.5%
△F4考量 地區環 境狀況	△F4-1捐贈公益設施	草案第7條	30%
	△F4-2協助開闢或管理公共設施	草案第8條	15%
	△F4-2捐贈經費予都更基金	中央刪除不能申請	
△F5更新 單元規 劃設計	△F5-1建築設計與鄰近地區建築物相互調和	中央刪除不能申請	
	建築設計	中央刪除不能申請	
	無障礙環境	草案第12條	3%→4%→5%
	都市防災(一)結構安全性能	草案第13條	2%→4%→6%→10%
	都市防災(二)雨水貯留量	中央刪除不能申請	
	智慧型建築(一)~(二)	草案第11條	2%~10%
	智慧型建築(三)充電停車位	中央刪除不能申請	
	△F5-2開放空間廣場	中央刪除不能申請	
	△F5-3留設人行步道	中央刪除不能申請	
	△F5-4保存具歷史、紀念性或藝術價值之建築	草案第9條	依實際面積
	△F5-5更新單元規模	草案第15條	5%~35%
△F5-6綠建築標章之建築設計	草案第10條	2%~10%	
△F5-7經本府劃定應實施更新之地區，配合更新計畫規劃設計對都市環境品質、都市景觀具正面貢獻等因素	中央刪除不能申請		
△F6處理占有他人土地舊違章建築戶獎勵	草案第17條	20%	

■ 中央訂定獎勵

- 臺北市都市更新自治條例第19條容獎項目係依都市更新條例及修正前中央容獎辦法訂定之。
- 中央容獎辦法修正發布後、本市都更自治條例修正前，**本市容積獎勵項目不得申請**。

# 臺北市都市更新建築容積獎勵辦法修正草案

## 108年6月11日-6月24日 第一次預告修正

1 都市 環境 之貢獻	建築規劃設計 (一)	1.鄰8m以下道路自高度比範圍退縮2m以上 2.建築物與鄰地境界線距離平均寬度達3m 3.基地內留設寬度4m以上供公眾通行通道 4.建築基地集中設置開放空間廣場達200m <sup>2</sup> 以上 5.商業區街角留設挑高半戶外空間36m <sup>2</sup> 以上 6.建築物斜對角距離平均未超過45m	6選4 1% 6選5 2%	1.為 <b>鼓勵建築設計留設友善空間、控制量體</b> ，並有考量不重複之情形，將同類型設計手法歸納於本項獎勵內。 2.本市 <b>綜合設計之開放空間、與法定空地係屬同空間</b> 規劃之放寬獎勵。 3.以多選方式檢討後給予獎勵。
	建築規劃設計 (二)	基地開發設置兩水流出抑制設施達法定2倍以上	1%	因應 <b>永續發展及面對極端氣候之政策</b> ，鼓勵設置直接給予獎勵額度。
	建築規劃設計 (三)	基地沿街面均留設2m以上供人行走道路或騎樓	2-未滿4m 2% 4-未滿6m 4% 6m以上 6%	1.鼓勵人行道設置，以創造友善開放空間，如其他規定需留設者不給予獎勵，或應高於規定留設部分給予獎勵。 2. <b>依級距尺度定額給予獎勵</b> ，並參考危老獎勵，其額度依過去核定案之數值訂定。
	改善 都市 環境	協助鄰地街廓騎樓、無遮簷人行道整修順平	整修一棟建築物之騎樓、無遮簷人行道給予基準容積0.25%。	1.整修人行道為 <b>鼓勵改善周邊市容及提升都市空間品質</b> ，以多元改善都市環境方式給予獎勵。 2.採定額給予獎勵。
2 新技術 之應用	提供充電汽車及機車停車位數為法定停車位3% (目前設有充電車位之公有停車場有91處(每處約有200個車位以上)共有264格充電車位，平均每處約有3格充電車位，故 <b>約佔停車位的1.5%</b> 。)	1%	<b>電動車為未來使用之趨勢，本市為設置充電車位之政策</b> ，故制定本項獎勵。	
3 有助於 都市更新 事業之實施	提供經費予都市更新基金 獎勵容積 = (提供經費予本市都市更新基金金額) / (都市更新事業計畫報核日當期之建築基地平均公告土地現值 × 零點七五)。	依提供經費計算 (15上限%)	透過提供經費充實都更基金， <b>實有助於公辦及民辦都更之進行</b> ，爰以提供經費計算給予容積獎勵。	

法規預告期間，相關公會提出調整項目及額度建議，經研議後參採部分意見，併同市府政策，**近期將續行法制程序**。

# 臺北市都市更新建築容積獎勵辦法修正草案

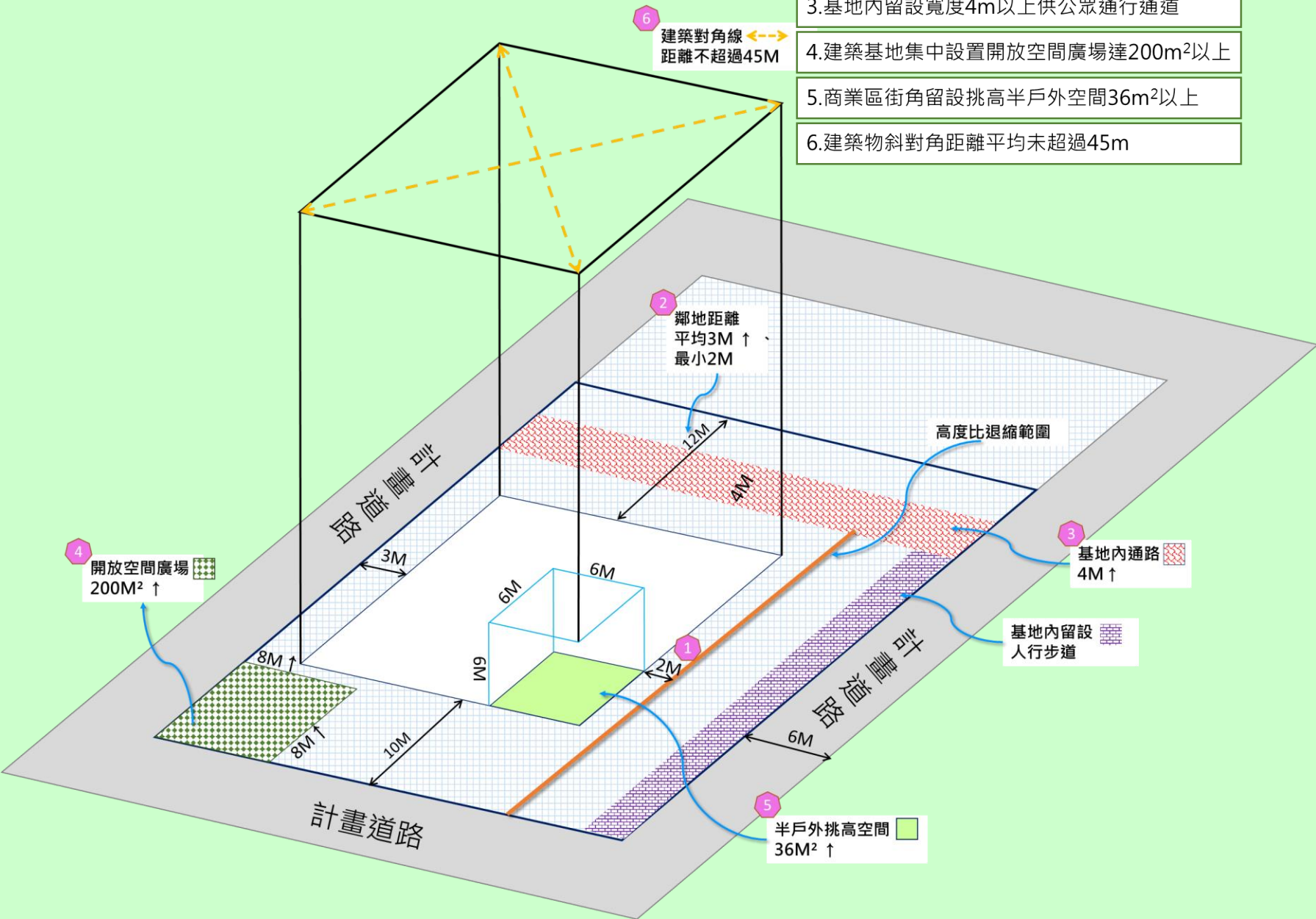
各公會意見

## 1 都市環境之貢獻

建築規劃設計(一)	1.鄰8m以下道路自高度比範圍退縮2m以上 2.建築物與鄰地境界線距離平均寬度達3m 3.基地內留設寬度4m以上供公眾通行通道 4.建築基地集中設置開放空間廣場達200m <sup>2</sup> 以上 5.商業區街角留設挑高半戶外空間36m <sup>2</sup> 以上 6.建築物斜對角距離平均未超過45m	現行： 5選2 1% 5選4 2% 預告： 6選4 1% 6選5 2%	1.獎勵額度調高 2.平均寬度3m刪除、開放空間200m <sup>2</sup> 以上改為36m <sup>2</sup> 並給予級距獎勵 (理由：為維持開放空間、廣場留設有效性，維持原長寬比規定)
建築規劃設計(二)	基地開發設置雨水流出抑制設施達法定2倍以上	1% (與現行一致)	獎勵額度調高 (理由：考量實際設置及成本不宜增加獎勵額度)
建築規劃設計(三)	基地沿街面均留設2m以上供人行走道路或騎樓 (預告條文有依規定需留設者不給予獎勵， <b>現行無規定</b> )	現行： 實際留設面積給予 預告： 2-未滿4m 2% 4-未滿6m 4% 6m以上 6%	1.依實際留設面積給予獎勵 2.刪除依規定需留設者不給予獎勵
建築規劃設計(四)	建築設計符合都更通案審議原則。	現行：3% 預告：刪除	恢復原符合重要審議原則給予容獎3%之項目

# 建築設計(一)、(三)獎勵示意圖

1. 鄰8m以下道路境界線退縮2m以上
2. 建築物與鄰地境界線距離平均寬度達3m
3. 基地內留設寬度4m以上供公眾通行通道
4. 建築基地集中設置開放空間廣場達200m<sup>2</sup>以上
5. 商業區街角留設挑高半戶外空間36m<sup>2</sup>以上
6. 建築物斜對角距離平均未超過45m



# 臺北市都市更新建築容積獎勵辦法第一次預告修正草案

各公會意見

<p><b>1</b> 都市環境之貢獻</p>	<p>改善都市環境</p>	<p>協助鄰地街廓騎樓、無遮簷人行道整修順平</p>	<p>現行： 依經費/銷售淨利計算給予</p> <p>預告： <u>整修一棟建築物之騎樓、無遮簷人行道給予基準容積0.25%</u></p>	<p>無</p> <p>備註： 1.計算排除銷售淨利不確定因素，參照中央定額給予、減少不確定方向修正。 2.本項係考量施作成本及整合利潤給予獎勵額度。</p>
<p><b>2</b> 新技術之應用</p>	<p>提供充電汽車及機車停車位數</p>	<p>現行： 法定停車位2%給予1%獎勵</p> <p>預告： <u>法定停車位3%給予1%獎勵</u></p>	<p>提高或維持原獎勵額度 (理由：公有停車場有設置充電車位設置率為1.5%~2%，故維持高於現況給予獎勵)</p>	
<p><b>3</b> 有助於都市更新事業之實施</p>	<p>提供經費予都市更新基金(上限15%) 獎勵容積 = (提供經費予本市都市更新基金金額) / (都市更新事業計畫範圍內土地按面積比率加權平均計算都市更新事業計畫報核時公告土地現值 × <u>零點七</u>)。</p>	<p>現行：基金*1.2/銷售淨利</p> <p>預告：<u>基金/公告現值×0.75</u></p>	<p><u>1.調整係數為零點七</u> <u>(考量合理利潤及提升捐贈意願，故調整係數)</u></p> <p>2.分母除基準容積</p>	
<p><u>更新單元內30年以上四、五樓無設電梯或法停不符規定合法建物，其坐落之基地面積給予獎勵</u></p>	<p>現行：老公專案 (已停止適用)</p> <p>預告：無</p>	<p><u>1.合法4層樓以上且屋齡達30年之建築物</u></p> <p>2.建議取消無設電梯或法停不足之限制</p> <p>(理由：鼓勵居住機能不足的四、五樓建物，不宜刪除本項條件)</p>		

A 台北市都市更新自治條例（送議會草案）

B 容積獎勵

B1 容積獎勵的正當性

B2 修法後容積獎勵機制

B3 台北市都市更新建築容積獎勵辦法（草案）

B4 86(原61-1)法令適用日之相關函釋

B5 佔有他人之舊違章

B6 其他近期容積獎勵相關函釋

C 事業計畫同意書新舊版本適用

D 估價選任機制

E 自組更新會執行疑義

F 其他相關問題

## 內政部 函

機關地址：10556臺北市八德路2段342號(營建署)  
 聯絡人：林瑋浩  
 聯絡電話：02-87712905  
 電子郵件：hao122@cpami.gov.tw  
 傳真：02-87719420

受文者：都市更新組

發文日期：中華民國106年8月8日

發文字號：台內營字第1060811969號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如說明二、三

主旨：關於都市更新條例第61條之1第1項規定執行疑義案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府106年7月26日府都更字第1060108220號函。
- 二、按中央法規標準法（下稱該法）第18條所稱「處理程序終結」，於申請都市更新事業之許可，係指申請都市更新事業概要後，至都市更新事業計畫完成成果備查或依法註銷其申請案件以前而言，於處理程序終結前，據以准許之都市更新法規有所變動，其新舊法規之適用，依該法第18條規定辦理，本部98年5月19日台內營字第0980085075號函（附件1）業有明釋；又前開「據以准許之都市更新法規」，本部100年6月2日內授營更字第1000804611號函送會議紀錄結論一亦重申，適用範圍係以都市更新法規為限（附件2）。
- 三、另按都市更新條例（下稱本條例）第61條之1規定，都市更新案實施者申請建造執照之法規適用，以擬定都市更新事業計畫報核日為準，其立法意旨係因都市更新事

業申辦過程冗長，避免申請過程相關法規有所變動，致都市更新事業計畫及權利變換計畫重新變更，將影響都市更新案辦理時程；至於申請建造執照之法規範疇，前開本部100年6月2日函送會議結論二及本部100年7月25日台內營字第1000806028號函（附件3）均有明示，係指申請建築執照所涉建築、土地使用管制、消防、水土保持、交通影響評估、環境影響評估等法令。

- 四、有關都市更新案實施者申請建造執照所涉建築、土地使用管制、消防、水土保持、交通影響評估、環境影響評估等法令，於都市更新事業計畫申請報核後至本條例第61條之1第1項及第2項所定期限屆滿前縱有所變更，其法規之適用，仍應依本條例第61條之1第1項規定，以擬定都市更新事業計畫報核日為準，避免申請過程相關法規有所變動致影響都市更新案辦理時程。

正本：新竹市政府

副本：內政部法規委員會、營建署資訊室、都市更新組

部長 葉俊榮



## 內政部 函

機關地址：10556臺北市八德路2段342號(營建署)  
聯絡人：林佑璘  
聯絡電話：02-87712908  
電子郵件：vinny@cpami.gov.tw  
傳真：02-87712940

受文者：本部營建署都市更新組

發文日期：中華民國98年5月19日

發文字號：台內營字第0980085075號

速別：速件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：無

主旨：關於都市更新事業計畫經主管機關核定發布實施期間，因相關更新法令有所更迭，實施者申請變更計畫執行疑義，復請查照。

說明：

- 一、復貴府98年4月28日府授都新字第09830451100號函。
- 二、按中央法規標準法第18條所稱「處理程序終結」，為考量都市更新事業具有連續之特性，於申請都市更新事業之許可，係指實施者依都市更新條例第10條、第11條申請都市更新事業概要後，於該都市更新事業計畫依同條例第57條完成成果備查或依法註銷其申請案件以前而言。本案主管機關核定都市更新事業計畫後，完成成果備查前，據以核准之都市更新法規有所變更，實施者擬變更都市更新事業計畫時，其新舊法規之適用，依中央法規標準法第18條規定辦理。

正本：臺北市政府

副本：內政部法規委員會、本部營建署資訊室（請上網公告）、本部營建署都市更新組

部長 廖了以

## 內政部 函

機關地址：10556台北市八德路2段342號（營建署）  
 聯絡人：林純如  
 聯絡電話：(02)8771-2735  
 電子郵件：chunju@cpami.gov.tw  
 傳真：(02)8771-9420

受文者：都市更新組

發文日期：中華民國100年6月2日

發文字號：內授營更字第1000804611號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如主旨

主旨：檢送本部100年5月25日召開研商都市更新案處理程序中  
 有關都市更新、都市計畫及建管法令適用疑義會議紀錄  
 乙份，請查照。

說明：依據本部100年5月3日內授營更字第1000803626號開會  
 通知單續辦。

正本：林榮譽理事長旺根、金教授家禾、陳教授立夫、法務部、5直轄市、  
 臺灣15縣（市）政府、內政部法規委員會

副本：本部營建署建築管理組、都市計畫組、都市更新組(以上均含附件)

部長 江宜樺

依權責劃分規定授權業務主管執行

## 研商都市更新案處理程序中有關都市更新、都市計畫及建管法令適用 疑義會議紀錄

壹、會議時間：100年5月25日（星期三）下午2時30分

貳、開會地點：本部營建署B1第3會議室

參、主持人：本部營建署陳組長興隆

記錄：林純如

肆、出(列)席單位：詳簽到簿

伍、法務部書面意如附件。

陸、會議結論：

- 一、按本部98年5月19日台內營字第0980085075號函釋，申請都市更新事業概要後，完成成果備查前，據以核准之都市更新法規有所變更，實施者擬變更都市更新事業計畫時，其新舊法規之適用，依中央法規標準法第18條規定辦理。所稱「據以核准之都市更新法規」，業明示其適用範圍係以都市更新法規為限。
- 二、另按都市更新條例第61條之1規定，都市更新案實施者申請建造執照之法規適用，以擬定都市更新事業計畫報核日為準，實施者未於規定期限內申請者，應依申請建造執照當時之法規為準。所稱「法規」，按其立法意旨，係指申請建築執照時之相關法規。至於相關法規之範圍，係指申請建築執照所涉建築、土地使用管制、消防、水土保持、交通影響評估、環境影響評估等法令。

柒、散會（下午5時40分）

### §61-1 【內政部107年2月2日內授營更字第1070801794號】

都市更新法規依98年5月19日函文以中央標準法第18條辦理。

都市更新條例第61條之1所規範申請建造執照相關法規，以都市更新事業計畫報核日為準。所稱「法規」係指申請建築執照所涉建築、土地使用管制、消防、水土保持、交通影響評估、環境影響評估等法令。

[內政部107年2月2日內授營更字第1070801794號](#)

關於都市更新條例第61條之1項規定適用疑義案，復請查照。

一、復貴府107年1月29日府授都新字第10730016600號函。

二、有關貴府所詢疑義，查本部106年8月8日台內營字第1060811969號函說明三業有明示，請參依該號函意旨辦理。

事業計畫  
報核日



建築、土地使用管制、消防、水土保持、交通影響評估、環境影響評估

可依中標18



都更法規

原則從新



地政

## 86：全部採新，或全部採舊

內政部108年6月4日內授營更字第1080808904號

檢送本部108年5月27日召開研商都市更新條例108年1月30日修正公布施行已核定之都市更新事業計畫案得否依都市更新條例第34條採簡化程序辦理疑義會議紀錄1份，請查照。

本案經與會代表討論獲致共識如下：

- 一、查都市更新條例(以下簡稱本條例)第86條第2項規定之立法意旨，係考量本條例本次修正提高都市更新事業計畫之同意門檻、增加都市更新事業計畫應表明事項、增加專業估價者選任方式等規定，均較修正前嚴謹，對於進行中之都市更新案已依修正前之規定處理者，如無新舊法適用之緩衝時期，所擬之計畫將須再補正至較高之同意門檻、增加都市更新事業計畫應表明事項、重新估價等，影響推動時程，故規定除因應司法院釋字第709號解釋新增之聽證程序規定外，對於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，得適用修正前之規定，以維持計畫及法規穩定性，降低修法衝擊。惟仍於同條第3項及第4項限縮適用修正前規定之期限，規定應於一定期限內為之，逾期時，仍須依修正後之規定辦理。是以，對於已報核尚未核定或已核定之都市更新事業計畫，於修法後有關都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更，原則適用修正後之規定，惟在一定期限內得依本條例第86條第2項規定選擇適用修正前之規定。
- 二、基於法的立法設計有整套邏輯與架構，本於法律適用之整體性，已報核尚未核定或已核定之都市更新事業計畫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，並納入計畫載明，後續有關計畫之擬訂、審核或變更即應一體適用，以維持計畫與法規適用之安定性。
- 三、請作業單位將說明二會議結論依法制作業程序發布令釋，以利實務執行。

內政部108年06月21日台內營字第1080809577號令

都市更新條例第八十六條第二項有關都市更新條例一百零七年十二月二十八日修正之條文施行前已報核或已核定之都市更新事業計畫，其都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更之法規適用

都市更新條例（以下簡稱本條例）第八十六條第二項有關本條例一百零七年十二月二十八日修正之條文施行前已報核或已核定之都市更新事業計畫，其都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更，除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。

## 86：權變簡易變更得依第86條第2項免辦聽證

臺北市政府108年7月15日府授  
都新字第1083011584號

都市更新條例第86條第2項適用規定疑義

一、都市更新條例(下稱本條例)第86條第2項規定(略以)：「...修正之條文施行前已報核或已核定之都市更新事業計畫，其都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更，除第33條及第48條第1項聽證規定外，得適用修正前之規定。」，意表108年2月1日前已報核或已核定之都市更新事業計畫或權利變換計畫，聽證應適用修正後規定。惟查本條例中涉及聽證程序，除本條例第33條及第48條外，權利變換計畫簡易變更程序係依本條例第49條規定辦理。二、再查本條例第86條例立法理由係為維持計畫及法規適用之安定性，爰除因應司法院大法官會議第七0九號解釋，要求主管機關於作成都市更新事業計畫核定處分前，應以公開方式舉辦聽證外，對於已報核或已核定之都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核、及變更，得適用修正前之規定，以降低修法衝擊。故就立法理由觀之，本條例第49條權利變換計畫簡易變更，應亦可適用本條例第86條第2項規定。

三、綜上，有關108年2月1日前已報核或已核定之都市更新權利變換計畫辦理簡易變更時，得否依都市更新條例第86條第2項規定免辦聽證，惠請貴部表示卓見。

四、另查都市更新權利變換實施辦法前於108年6月17日修正發布，有關於修正發布前已報核之權利變換計畫之擬定、審核及變更，是否有都更條例第86條第2項規定得適用修正前都市更新權利變換實施辦法之規定，併請貴部釋示，俾利遵循。

內政部營建署108年7月25日營  
署更字第1080056144號

關於都市更新條例第86條第2項適用疑義案，復請查照。

一、復奉交下貴府108年7月15日府授都新字第1083011584號函。

二、旨揭規定涉關都市更新條例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、審核及變更之新舊法規適用，本部業以108年6月21日台內營字第1080809577號令補充解釋在案，本案請依旨揭規定及上開解釋令辦理。

## 86：同意比率之計算及容積獎勵之申請與核給，屬計畫之擬訂、審議及變更事項

臺北市府108年8月2日府授都新字第1083018344號	有關都市更新案件涉及都市更新條例第86條法令適用疑義一案
<p>一、依都市更新條例第86條第2項規定及貴部108年6月21日台內營字第1080809577號令，有關都市更新條例107年12月28日修正之條文施行前已報核之事業計畫，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載明，後續有關計畫之擬訂、審核及變更均應一體適用，先予敘明。</p> <p>二、承上，有關都市更新條例107年12月28日修正之條文施行前已報核之事業計畫，涉及都市更新事業計畫同意書撤銷認定適用，倘依都市更新條例第37條規定辦理將造成報核同意比例及同意書撤銷規定有割裂適用疑義；另有關都市更新事業計畫同意書撤銷認定應屬都市更新條例第86條第2項之事業計畫之擬訂及審核事項，爰是否應依前開解釋令之法令一體適用，依107年12月28日修正之條文施行前都市更新條例辦理更新事業計畫同意書撤銷認定。</p> <p>三、另有關都市更新條例107年12月28日修正之條文施行前已報核之事業計畫，欲調整依108年5月15日修正公布之都市更新容積獎勵辦法申請容積獎勵，基於法規適用整體性原則，相關規定應適用修正後規定。惟修正後之都市更新條例業已修正同意比例及新增估價師共同指定規定等，是否均應依修正後規定辦理，惠請貴部予以釋示，俾利遵循。</p>	
內政部營建署108年8月12日營署更字第1080060601號	關於都市更新案件涉及都市更新條例第86條第2項法令適用疑義案
<p>一、復奉交下貴府108年8月2日府授都新字第1083018344號函。</p> <p>二、所詢都市更新條例107年12月28日修正之條文施行前已報核之都市更新事業計畫有關同意書撤銷認定及容積獎勵事宜，因涉關都市更新事業計畫同意比率之計算及容積獎勵之申請與核給，屬計畫之擬訂、審議及變更事項，其新舊法之適用，請依旨揭規定辦理，本部並以108年3月8日內授營更字第1080107015號函說明三及108年6月21日台內營字第1080809577號令補充解釋在案。</p>	

A 台北市都市更新自治條例（送議會草案）

B 容積獎勵

B1 容積獎勵的正當性

B2 修法後容積獎勵機制

B3 台北市都市更新建築容積獎勵辦法（草案）

B4 86(原61-1)法令適用日之相關函釋

B5 佔有他人之舊違章

B6 其他近期容積獎勵相關函釋

C 事業計畫同意書新舊版本適用

D 估價選任機制

E 自組更新會執行疑義

F 其他相關問題

# 實施者與舊違章建築戶間是否互具有公法上之權利義務關係

臺北市政府108年7月15日府授都新字第1083012075號

有關公有土地參與都市更新依都市更新條例第62條規定處理占有他人之舊違章建築戶疑義，詳如說明，請釋示惠復。

- 一、依都市更新條例(下稱都更條例)第62條規定(略以)，為處理占有他人土地之違章建築戶(下稱舊違章建築戶)事宜，由實施者提出處理方案(採現地安置或異地安置)，納入權利變換計畫內一併報核。
- 二、有關直轄市、縣(市)主管機關依都市更新條例第12條主導都市更新並擔任實施者，舊違章建築戶是否有權要求公有土地管理機關將其納入都市更新事業計畫之違章建築處理方案並採現金補償方式處理？
- 三、就上開情事，是否為舊違章建築戶所享有之公法上權利，且實施者與舊違章建築戶間是否互具有公法上之權利義務關係？惠請貴部釋疑，至紉公誼。

內政部營建署108年7月25日營署更字第1080056228號

關於都市更新條例(以下簡稱本條例)第62條處理占有他人之舊違章建築戶執行疑義案，復請查照。

- 一、復奉交下貴府108年7月15日府授都新字第1083012075號函。
- 二、按本條例第62條前段規定，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。上開處理方案之具體執行方式，本條例無明文規定，由實施者視個案情況提出後納入權利變換計畫報核，至於是否合理、可行，則依本條例第29條第1項規定以合議制及公開方式審議通過後始予核定發布實施。來函所詢都市更新案由地方主管機關依本條例第12條擔任實施者自行實施時，舊違章建築戶得否要求公有土地管理機關將其納入都市更新事業計畫並採現金補償處理1節，涉關實務執行及後續審議事項，請依上開規定本於權責辦理。



# 都市更新兼具公、私法性質？

公法與私法的區分，向來爭論未定。區別標準有利益說、主體說、修正主體說。其中，修正主體說將觀察角度限於個別法律規定。其說認為凡一法律規定只能適用於國家或高權主體者，則屬公法。反之，對每一個人皆生效之法律規定，則為私法。亦有學者進一步採納修正主體說，並認若有疑義，應推定為公法事件【李惠宗】。或者，規範國家與國家、個人及所屬群體的法律屬於公法，規範私人利害關係的法律屬於私法【李震山】。

公法與私法不但其區分方式各有論述，連可否將之區分為公法或私法，都有承認說與否認說，其中，承認說有將法律區分為公私法兩類的二分法，以及增加一類的三分法。其中，三分法即回應了隨著社會的複雜化，法律難以二分為公法或私法，而必須肯認有一些法律為兩者兼備，其混合了公、私法的性質，被歸類為是一種「社會法」。否認說更是認為國家法律只有合法(Recht)與非法(Unrecht)，無須區分公、私法。

# 都市更新兼具公、私法性質？

## (一)公法與私法關係：法院判決實務見解認為同意書之出具事宜具私法上及公法上意思表示之雙重性質。

都市更新之辦理，必須基於地主出具同意書，同意實施者實施該更新案。該同意事宜，具有私法及公法上意思表示之雙重性質。以**私法上意思表示**而言，意思表示之內容如有錯誤，或表意人若知其事情即不為意思表示，或因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得依民法第88條、第92條之規定，撤銷其意思表示；以**公法上意思表示**而言，依行政程序法第35條規定：「當事人依法向行政機關提出申請者，除法規另有規定外，得以書面或言詞為之。以言詞為申請者，受理之行政機關應作成紀錄，經向申請人朗讀或使閱覽，確認其內容無誤後由其簽名或蓋章」，而「撤回」屬於廣義的申請事項，提出撤回之申請者亦應踐行相同之程序。又依行政程序法第24條規定，行政程序代理人應於最初為行政程序行為時，提出委任書，且申請之撤回，非受特別授權，不得為之。故當事人依法向行政機關提出申請後，在行政機關為核准與否的決定前，提出撤回之申請者，除須遵守法定之程式外，原則上並不加以禁止。又誠實信用原則，固為公法與私法所共通的基本原理，在具體的公法關係中，如同私法關係，都有誠實信用原則之適用（行政程序法第8條、民法第148條規定參照），不僅行政機關在執行其任務為行政行為時，應以誠實信用之方法為之，而且人民就其公法權利的行使或防禦，也應遵守誠實信用原則，避免違反公共利益，或以損害他人為主要目的（權利之濫用）。惟人民所為公法上之申請如係出於錯誤、被詐欺或被脅迫而為者，其撤回即不生權利濫用之問題。最高行政法院 98 年度判字第地 692 號參照。

# 都市更新兼具公、私法性質？

## (二)都市更新事業計畫案之同意具有私法及公法上意思表示之雙重性質

都市更新條例第22條第3項後段本文明定：「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。」所謂公展期滿撤銷同意書之主張，究採私法性質認為通知達到相對人始發生效力，還是具有公法性質應以交郵當日之郵戳為準。內政部100年10月25日台內營字第1000207110號函釋認為撤銷同意須於通知達到相對人實施者時始發生效力。

然查，土地及合法建築物所有權人依都市更新條例對於都市更新事業計畫案之同意，依前述最高行政法院98年度判字第692號判決見解，具有私法及公法上意思表示之雙重性質，就公法上意思表示而觀，性質上與行政程序法第35條所規定之「當事人依法向行政機關提出申請」相同，而就人民向主管機關所為之申請或為公法上之意思表示，依行政程序法第49條規定：「基於法規之申請，以掛號郵寄方式向行政機關提出者，以交郵當日之郵戳為準。」，且依照都市更新條例施行細則第11條第2項：「人民或團體於前項公開展覽期間內提出書面意見者，以意見書送達或郵戳日期為準。」，均係以郵戳日期為準，與私法上之意思表示顯有不同。準此，土地及合法建築物所有權人依都市更新條例所為撤銷同意，就公法上意思表示之性質而言，似與行政程序法第24條、第27條所定之「撤回申請」無異，依法應以郵戳日期為憑。內政部上開函釋認定都市更新條例所定之撤銷同意採私法性質之見解，實務上尚有爭議。尤其實施者倘拒收權利人撤銷同意之書函，豈不令權利人喪失其權利。

# 都市更新兼具公、私法性質？

## (三)都市更新條例第30條第5項之爭議

法務部嗣後函示略以：「共同負擔或差額價金，屬私法上權利義務關係，不能認屬公法關係。」理由包括：

1. 計畫之核定乃行政機關本於行政權之監督作用就具體事件所為對外發生法律效果類似「確認處分」之行政處分。參與權利變換之權利人依都市更新條例第30條第1項或第31條第5項規定應繳納之共同負擔或差額價金，係屬權利變換計畫應表明之實施者與土地所有權人及權利變換關係人間之權利義務關係事項（都市更新條例第31條第1項第7款、第2項第5及6款規定），於主管機關核定後，僅係其應依該計畫書履行之私法上權利義務關係，不能認屬公法關係。其有參與權利變換之權利人逾期不繳納者，屬私權紛爭，亦應循民事訴訟程序救濟。
2. 行政執行法第2條規定：「本法所稱本法所稱行政執行，指公法上金錢給付義務、行為或不行為義務之強制執行及即時強制。」是以，得為行政執行之公法上金錢給付義務，係指人民對行政主體（國家、地方自治團體或其他公法人）所負擔之公法上金錢給付義務，且限於行政法上之金錢給付義務，而不包括刑事法或其他非屬行政法關係上之金錢給付義務。蓋行政執行乃行政機關之自力執行，是行政權之範疇，如非屬行政機關本於行政權而生之公法上金錢給付義務，當非屬行政執行之範疇。故主管機關依權利變換計畫書所核定之事項，雖以都市更新條例為據，惟因核定事項之內容，係屬實施者與土地所有權人及權利變換關係人間之私法上權利義務關係，是以該核定行為，乃行政機關本於行政權之監督作用，就具體事件所為對外發生私法上法律效果之行政處分；況共同負擔或差額價金之給付對象係實施者，核非公法上金錢給付之義務，故無義務人逾期不繳納而由主管機關移送行政執行處之問題。

1.對公產管理機關而言，依都市更新條例第62條規定，無明文規定具體執行方式，究採現金補償或現地安置。

2.部分案件違章眾多，可能無法採△F6容積獎勵(現金補償或現地安置)之原因及理由說明如下：

(1)占用戶本質上為無權占有公有土地，不宜再以申請△F6容積獎勵方式處理。

(2)現況占用戶包含多種情形：例如經訴訟拆屋還地（或經法院判決勝訴，惟尚有非合法建築物未搬遷）、申請△F6容積獎勵(部分符合資格、部分不符)，相關問題如下：

a.倘占用戶以前述多種方式處理，其處理方式不一致情況，將造成後續推動困難。

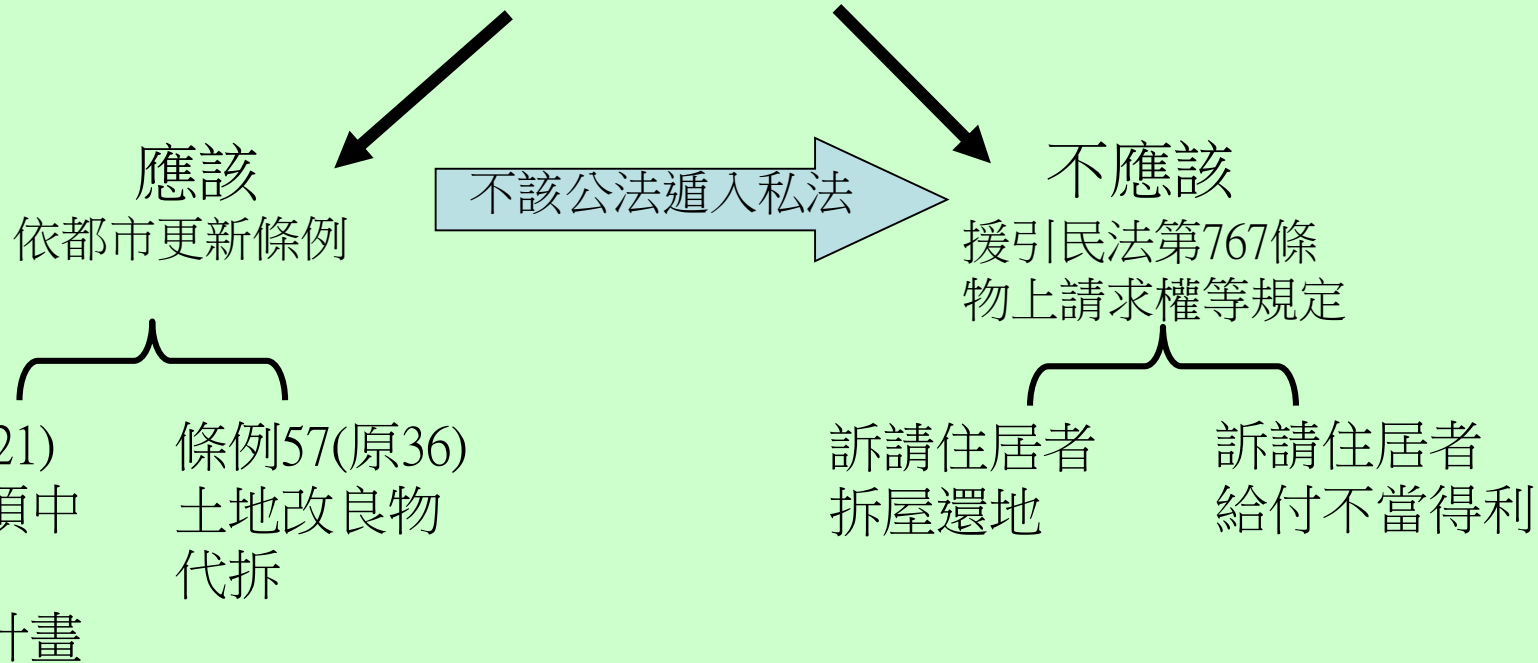
b.後續倘都更事權計畫核定後，經訴訟判決拆屋還地或不符△F6容積獎勵資格之占用戶提起差別待遇之行政訴訟，公有地主敗訴機率高並衍生國賠之訴。

(3)倘採有償方式申請△F6容積獎勵，勢排擠其他無償或符合基地條件之獎勵項目，或更新後持分公有土地，可能變相導致公產權益受損，尚須進行都更財務評估。

# 誰的「適足住居權」？ (監察院108/08/08，108內正0026)

新竹縣政府辦理「擬定新竹市親仁段二小段12地號等43筆土地都市更新事業計畫案」都市更新之過程，除捨棄行為時都市更新條例第36條有關地上物拆遷之程序規定外，更忽視其實踐「適足居住權」之公法上義務，率以「公法遁入私法」手段，而援引民法第767條物上請求權等規定訴請住居者拆屋還地及給付所謂不當得利，有違《經濟社會文化權利國際公約》保障「適足居住權」及「公民與政治權利國際公約及經濟社會文化權利國際公約施行法」意旨，爰依法提案糾正。

## 對於地上物(佔有他人土地之違章)



A 台北市都市更新自治條例（送議會草案）

B 容積獎勵

B1 容積獎勵的正當性

B2 修法後容積獎勵機制

B3 台北市都市更新建築容積獎勵辦法（草案）

B4 86(原61-1)法令適用日之相關函釋

B5 佔有他人之舊違章

B6 其他近期容積獎勵相關函釋

C 事業計畫同意書新舊版本適用

D 估價選任機制

E 自組更新會執行疑義

F 其他相關問題

# 敦化南北都更獎勵可逾兩倍，但就不可容移

臺北市府都市發展局108年7月25日北市都規字第1083063746號

有關貴公司函詢「都市更新條例」(以下簡稱都更條例)申請重建之建築容積與「臺北市松山區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」內規定各項容積獎勵上限競合疑義一案，復如說明

- 一、復貴公司108年7月10日(108)中專字第446號函。
- 二、有關貴公司所提都更條例第65條第1項規定與本府108年4月25日府都規字第10830178021號公告「臺北市松山區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」內就「敦化南北路特定專用區」範圍訂定容積上限規定競合疑義一節，依內政部99年9月30日台內營字第0990807669號令，及本局108年6月10日北市都規字第1080125725號函之意旨，於本市敦化南北路特定專用區之建築基地依都更條例規定申請重建時，該基地依都更條例申請容積獎勵之總容積上限已逾二倍者，則得不受旨揭細部計畫案內二倍容積上限規定。但依都更條例申請容積獎勵之總容積已逾二倍者，不得核准容積移轉或增額容積。

## 南港08.1.18後，全區有兩倍上限

3. 公共設施用地或公有建築物之法定停車空間得免加倍留設。

4. 機車停車空間之50%得轉換為自行車停車空間使用，並設置於地面層及地下1層為限。

五、本計畫區內除暫予保留地區(一)範圍內另案擬定細部計畫為產業生活特定專用區(一)及產業生活特定專用區(二)之土地外，其餘各建築基地合計總容積樓地板面積，包含都市更新獎勵容積、容積移轉及其他各項獎勵容積總和不得超過各該建築基地2倍之法定容積。

六、本計畫區之土地使用分區管制事項除本計畫書及90年南港區第一次都市計畫(主要計畫)通盤檢討案規定事項外，其餘依照本市土地使用分區管制自治條例等相關規定辦理。

p46

### (四) 土地使用管制

1. 建蔽率及容積率比照原土地使用分區規定辦理，詳表6所示。

表6 產業生活特定專用區土地使用強度表

類別	產業生活特定專用區(一) (原屬第三種工業區)	產業生活特定專用區(二) (原屬第二種工業區)
建蔽率(%)	55	45
容積率(%)	300	200

2. 考量毗鄰第三種住宅區容積率225%，及未來申請都市更新改建後，全市容積總量之公平一致性，產業生活特定專用區基準容積加計都市更新獎勵容積及容積移轉之移入容積後，容積總量不得超過基準容積2倍上限，且不得超過450%。

3. 都市更新單元內預留細部計畫道路等相關必要公共設施之原可建築土地其容積得調派至更新單元內，該調派容積屬基準容積，得核算都市更新容積獎勵。容積調派及核算都市更新容積獎勵不受前項容積總量之限制。

p36

72



# 容獎6與海砂獎勵有無重複？

內政部營建署108年7月25日營署更字第1080055199號	有關0000等3社區管理委員會函詢貴市士林區天山段0小段0等0筆土地之高氯離子混凝土建築物是否得適用都市更新建築容積獎勵辦法第6條及第4條之規定，復請查照。
---------------------------------	--

二、都市更新建築容積獎勵辦法(以下簡稱本辦法)第6條訂定目的，係考量該條各款建築物結構堪慮，為促進其加速重建，爰規定該類建築物循都市更新條例程序申辦者，得依其原建築基地基準容積一定比率給予獎勵容積；本辦法第4條並明訂都市更新事業計畫範圍內之建築基地，另依其他法規申請建築容積獎勵時，應先向各該主管機關提出申請，但獎勵重複者，應予扣除。至本案函詢是項另涉「臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例」之認定，係屬貴管，請秉權卓處逕復。

## 容獎6

都市更新事業計畫範圍內之建築物符合下列情形之一者，依原建築基地基準容積一定比率給予獎勵容積：

待召會...

- 一、經建築主管機關依建築法規、災害防救法規通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除：基準容積百分之十。
- 二、經結構安全性能評估結果未達最低等級：基準容積百分之八。

前項各款獎勵容積額度不得累計申請。

## F5-7 適法

內政部108年8月27日台內營字第1080813878號	關於貴秘書長函為臺北市政府修正「臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準」案，請本部再予釐明相關意見，詳如說明，請查照轉陳。
一、復貴秘書長108年7月4日院臺建字第1080019013號函暨依本部民政司108年7月30日內民司字第1080232286號書函及臺北市政府108年7月26日府授都新字第1080138270號函（附件一）辦理。	
二、旨案前經本部分別以108年7月24日內授營更字第1080812448號函及內授營更字第10808124481號函請本部民政司及臺北市政府（下稱該府）補充說明在案，經前開單位函復到部，本部綜整意見如下：	
(一)關於旨揭標準適法性之時點認定：依地方制度法第26條、第27條及第32條規定，需報請行政院或中央各該主管機關備查之自治法規，除特定有施行日期者，自該特定日起發生效力外，自公布或發布之日起算至第3日起發生效力，嗣行政院或中央各該主管機關辦理備查，係就自治法規予以適法性監督（司法院釋字第553號解釋參照），爰仍以辦理備查時有效之法律、基於法律授權之法規、該自治團體之自治條例作為審查基準。	
(二)關於「增進都市環境品質（三）」及「美化都市景觀（一）」二評定基準與提升公共利益及美化都市景觀之關連：該府表示旨揭標準係該府循法制程序，經與都市更新相關公會召開法令研商會、專家學者座談會、該府法規委員會等程序，將都市更新之成效外溢至更新單元周邊，可達成提升公共利益或美化都市景觀之目的，尚非無理，且符合都市更新條例第65條第5項意旨。惟臺北市都市更新自治條例第19條各款容積獎勵項目及臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準因108年1月30日修正公布都市更新條例（以下稱本條例）第65條第3項及108年5月15日修正發布都市更新建築容積獎勵辦法（以下稱本辦法）後已失所附麗，該府表示現階段已暫停受理相關容積獎勵項目。	
(三)關於容積獎勵項目重複性疑義：查本部108年6月12日台內營字第1080808657號令（附件二）已有明示，直轄市、縣（市）主管機關依本條例第65條第3項後段規定，基於都市更新發展特性之需要，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，故有關該府依本條例第65條第3項訂定之容積獎勵，應與本部所定項目有別，始為適法。	
三、綜上，該府已就鈞院有關單位所提意見補充說明容積獎勵評定基準公益性，經依現行規定檢視旨揭標準，尚無抵觸憲法、法律或基於法律授權之法規。	

# 44(原25-1)的協議，適用67條1項8款土增稅減徵

臺北市政府108年5月23日府授都新字第1083006532號 有關都市更新條例第44條及第67條關於協議合建涉稅捐減徵之執行疑義，請釋示惠復。

一、按都市更新條例第44條第1項規定：「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，以權利變換方式實施之。」係針對都市更新案件因公有土地因相關法令規定無法採協議合建辦理或因實施者整合都市更新案件過程中，礙於個案條件的特殊性（如整合困難等）而採部分權利變換更新方式；再按都市更新條例第67條第1項第8款規定：「更新單元內之土地及建築物，依下列規定減免稅捐：八、原所有權人與實施者間因協議合建辦理產權移轉時，經直轄市、縣（市）主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，得減徵土地增值稅及契稅百分之四十。」係針對都市更新個案，實施者採協議合建方式時，有關土地增值稅及契稅等稅捐減徵之相關規定，以利促進都市更新案件推動。

二、查上揭條文皆有提及「協議合建」，依都市更新條例第44條第1項規定，基於實施者推動都市更新個案過程中因法令的限制與實際整合情形，允許多數協議合建及少數權利變換之更新方式之立法目的，其依前開條文部分實施「協議合建」與都市更新條例第67條第1項第8款稅捐減徵規定有關「協議合建」之定義實有一致之處，且基於前開規定涉土地增值稅及契稅減徵百分之四十既已授權地方主管機關視地區發展趨勢及財政狀況下辦理，建請同意有關實施方式採都市更新條例第44條第1項方式辦理者，其協議合建部分之稅捐減免仍得依同條例第67條第1項第8款規定辦理，請釋示憑辦。

內政部108年5月31日內授營更字第1080120972號 關於都市更新案依都市更新條例（以下簡稱本條例）第44條規定採部分協議合建、部分權利變換方式實施時，其協議合建部分得否依本條例第67條第1項第8款規定減徵稅捐疑義案，請惠示卓見，請查照。

一、依臺北市政府108年5月23日府授都新字第1083006532號函辦理（如附影本）。

二、按本條例第43條第1項規定：「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。...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。」復按本條例第44條規定：「以協議合建方式實施都市更新事業，未能依前條第1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5分之4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，以權利變換方式實施之。」，合先敘明。

三、查本條例第67條第1項第8款：「原所有權人與實施者間因協議合建辦理產權移轉時，經直轄市、縣（市）主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，得減徵土地增值稅及契稅40%。」之規定，依其立法意旨，係為鼓勵實施者朝整合「全體同意」之協議合建方式實施都市更新事業，於都市更新事業完成時，所有權人與實施者間因協議合建辦理土地及建築物所有權移轉，得減徵土地增值稅及契稅，以為獎助。惟臺北市政府來函，認為都市更新案依本條例第44條第1項規定採部分協議合建、部分權利變換方式實施時，基於本條例上開第67條第1項第8款規定已授權由地方主管機關視地區發展趨勢及財政狀況下決定，建議同意就達成協議合建部分予以減徵土地增值稅及契稅40%。因事涉稅捐減免事宜，臺北市政府所提是否妥適，因涉關貴管，請惠示卓見憑處。

內政部108年7月10日內授營更字第1080811821號 關於都市更新案依都市更新條例（以下簡稱本條例）第44條規定採部分協議合建、部分權利變換方式實施時，其協議合建部分得否依本條例第67條第1項第8款規定減徵稅捐疑義案，復請查照。

一、復貴府108年5月23日府授都新字第1083006532號函。

二、查本條例第67條第1項第8款：「原所有權人與實施者間因協議合建辦理產權移轉時，經直轄市、縣（市）主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，得減徵土地增值稅及契稅40%。」之規定，依其立法意旨，係為鼓勵實施者朝整合全體同意之協議合建方式實施都市更新事業；又考量契稅及土地增值稅為地方政府重要財源，為尊重地方自治及避免影響地方財政，應以經地方政府同意者，始有上開賦稅減免之適用。有關都市75新案依本條例第44條第1項規定採協議合建方式實施部分，貴府基於都市更新推動立場，鼓勵所有權人積極參與更新，並依本條例第67條第1項第8款規定視地區發展趨勢及財政狀況下同意予以減免，尚無不可。

A 台北市都市更新自治條例（送議會草案）

B 容積獎勵

B1 容積獎勵的正當性

B2 修法後容積獎勵機制

B3 台北市都市更新建築容積獎勵辦法（草案）

B4 86(原61-1)法令適用日之相關函釋

B5 佔有他人之舊違章

B6 其他近期容積獎勵相關函釋

C 事業計畫同意書新舊版本適用

D 估價選任機制

E 自組更新會執行疑義

F 其他相關問題

# 事業計畫同意書新舊版本適用

內政部營建署 **108.6.12** 營署更字第1081103932號函

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

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

一、同意都市更新處理方式：重建 整建、維護

二、同意參與土地及建物權利範圍：

(一)土地

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

(二)建物

建 號			
建物門牌號			
坐落地號	地 段		
	小 段		
	地 號		
樓地板面積 (m <sup>2</sup> )	建物層次/總樓層數		
	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 (m <sup>2</sup> )	持分面積 (E=C*D)		
	持分面積 (m <sup>2</sup> ) (A+B+E)*F		

以上雙框線內資訊由申請人填寫

立同意書人(本人)：  
統一編號：  
聯絡地址：  
聯絡電話：

簽署  
人印 (簽名並蓋章)

立同意書人(法定代理人)：  
統一編號：  
聯絡地址：  
聯絡電話：

簽署  
人印 (簽名並蓋章)

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

注意事項：

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

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

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

一、同意都市更新處理方式：重建 整建、維護

二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(採重建處理方式)：

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

三、同意參與土地及建物權利範圍：

(一)土地

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

(二)建物

建 號			
建物門牌號			
坐落地號	地 段		
	小 段		
	地 號		
樓地板面積 (m <sup>2</sup> )	建物層次/總樓層數		
	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 (m <sup>2</sup> )	持分面積 (E=C*D)		
	持分面積 (m <sup>2</sup> ) (A+B+E)*F		

以上雙框線內資訊由實施者填寫

立同意書人(本人)：  
統一編號：  
聯絡地址：  
聯絡電話：

立同意書人(法定代理人)：  
統一編號：  
聯絡地址：  
聯絡電話：

簽署  
人印 (簽名並蓋章)

簽署  
人印 (簽名並蓋章)

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

注意事項：

- 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。
- 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。
- 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，扣除共同負擔餘額之比率計算之。
- 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。
- 公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時，所有權人得於公開展覽期滿前向實施者提出撤銷同意，並列知主管機關。
- 注意事項3、4尚寫經各該都市更新及爭議處理審議會審議，實際數值以主管機關核定公告實地為準。

# 事業計畫同意書新舊版本適用

都更條例第37條第4項規定，土地及合法建築物所有權人於都市更新事業計畫公開展覽期滿前，如認**有權利價值比率或分配比率低於**  
**出具同意書時之情形**，得撤銷同意書。

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(依實際情況選填)：  
 依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。  
 分配比率\_\_\_\_\_％。

權利  
變換

協議  
合建

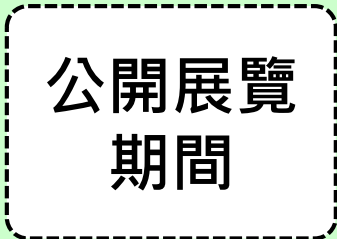
三、同意參與土地及建物權利範圍：

(一)土地

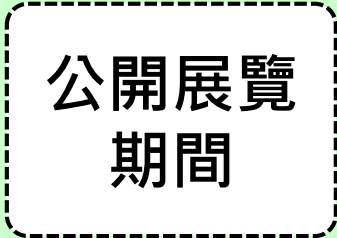
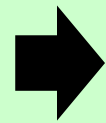
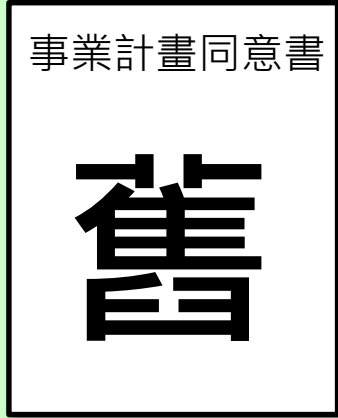
# 事業計畫同意書新舊版本適用

內政部營建署108.6.12發布

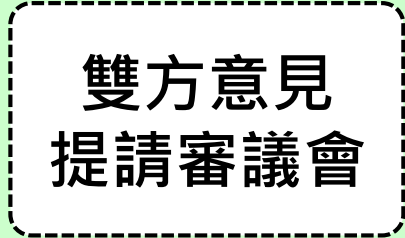
建議 **優先** 以新式同意書簽署為原則



有權利價值比率或分配  
比率低於出具同意書時  
之情形，得撤銷同意書



**所有權人：**  
提出更新後分  
配權利價值比  
率或分配比率  
低於出具同意  
書時證明文件



**實施者：**  
舉證說明

A 台北市都市更新自治條例（送議會草案）

B 容積獎勵

B1 容積獎勵的正當性

B2 修法後容積獎勵機制

B3 台北市都市更新建築容積獎勵辦法（草案）

B4 86(原61-1)法令適用日之相關函釋

B5 佔有他人之舊違章

B6 其他近期容積獎勵相關函釋

C 事業計畫同意書新舊版本適用

D 估價選任機制

E 自組更新會執行疑義

F 其他相關問題



# 專業估價者公開隨機選任機制提升公平性

## 都市更新條例第50條

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。前項估價者由實施者與土地所有權人**共同指定**；**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**建議名單**中，以**公開、隨機方式選任**之。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。第二項之**名單**，由各級主管機關會商相關職業團體建議之。

由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之



**共同指定**

共同出具專業估價者  
指定意願書



**公開隨機選任**

專業估價者建議名單  
選任程序

# 1.共同指定

專業估價者之選任，**如屬共同指定者，應經全體土地所有權人與實施者共同出具專業估價者指定意願書**，至於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。

○○（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\_\_\_\_\_同意與實施者\_\_\_\_\_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
一、	○○○○○○事務所	○○○○○○○○
二、	○○○○○○事務所	○○○○○○○○
三、	○○○○○○事務所	○○○○○○○○
… (自行增列)	○○○○○○事務所	○○○○○○○○

以上雙框線內資訊由實施者填寫

立意願書人(土地所有權人)：

(簽名並蓋章)

統一編號：  
聯絡地址：  
聯絡電話：

簽署  
人印

立意願書人(法定代理人)：

(簽名並蓋章)

統一編號：  
聯絡地址：  
聯絡電話：

簽署  
人印

立意願書人(實施者)：

(簽名並蓋章)

統一編號：  
聯絡地址：  
聯絡電話：

簽署  
人印

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

注意事項：

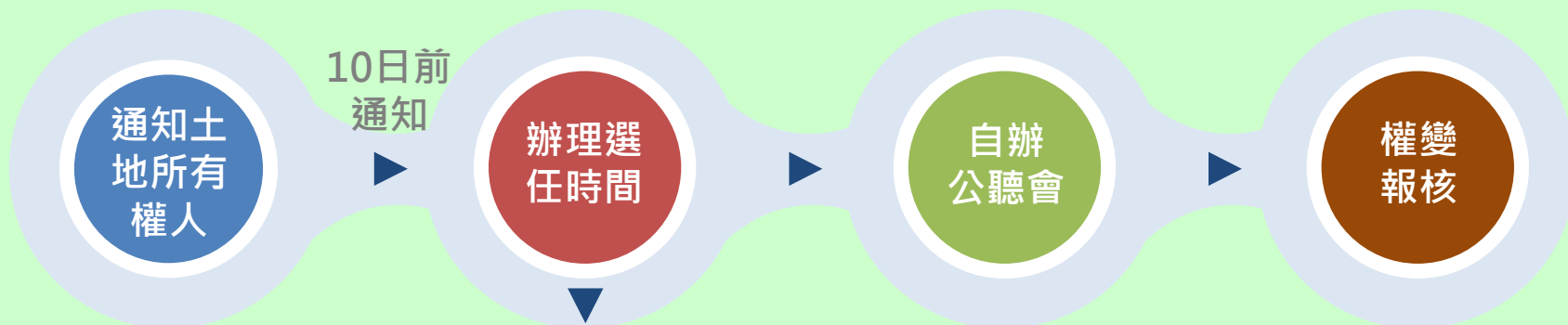
1. 本意願書僅限於「○○（縣/市）○○（鄉/鎮/市/區）○○段○○小段○○地號等○○筆土地都市更新權利變換計畫案」使用，禁止移作他用。
2. 如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。

## 2. 公開隨機選任

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建議名單中，以公開、隨機方式選任之



### 公開、隨機選任程序及委任之處理方式



- 地點：更新單元範圍鄰近周邊地區。
- 邀請：第三人見證。
- 抽籤：正取二家，依序備取數家。



### 專業估價者名單資格條件及更新頻率

1. 連續執業滿三年以上

2. 一個以上已核定權變估價或三個以上已報核權變估價



1. 執業相關法令規定懲戒處分者

2. 法院判決詐欺、背信、侵占、偽造文書

臺北市專業估價者建議名單已公布在更新處網站

請以選任當時本府公布之專業估價者建議名單為準

# 專業估價者公開隨機選任機制提升公平性

臺北市都市更新處網站<https://uro.gov.taipei/>



## 便捷服務

### 臺北市專業估價者建議名單

- 107-03-20 2018臺北市都市更新論壇IV公私協力•改革都更有效能
- 104-11-26 公告事項
- 103-06-23 臺北市都市再生前進基地推動計畫暨相關推動辦法
- 102-12-04 都更停看聽-臺北市都市更新參與注意事項

### 便捷服務

- 108-06-13 臺北市專業估價者建議名單
- 107-03-20 2018臺北市都市更新論壇IV公私協力•改革都更有效能
- 104-11-26 公告事項
- 103-06-23 臺北市都市再生前進基地推動計畫暨相關推動辦法
- 102-12-04 都更停看聽-臺北市都市更新參與注意事項

# 臺北市專業估價者建議名單

請以**選任當時**本府公布之專業估價者建議名單為準

## 相關檔案

專業估價者建議名單(108年8月 1日版)  pdf(368.62 KB)

專業估價者建議名單(108年7月19日版)  pdf(365.00 KB)

專業估價者建議名單(108年7月16日版)  pdf(366.78 KB)

專業估價者建議名單(108年6月27日版)  pdf(363.54 KB)

專業估價者建議名單(108年6月13日版)  pdf(342.89 KB)

## 臺北市專業估價者建議名單

108年6月13日府都新字第1083006563號函

108年6月27日府都新字第1083013353號函

108年7月16日府都新字第1083014841號函

108年7月19日府都新字第1080007099號函

108年8月01日府都新字第1083016573號函

更新日期:108年8月1日

編號	事務所名稱	聯絡地址	聯絡電話	姓名 (不動產估價師或 依法律得從事不 動產估價業務者)
1	中聯不動產估價師事務所	台北市中正區重慶南路1段 121號8樓之15	02-23146686	廖達麟
2	中華不動產估價師聯合事務所	台北市松山區復興北路1號 4樓之8	0916555038	謝典球
3	元宏不動產估價師聯合事務所	台北市松山區南京東路五段 50號2樓	02-27488958	鄭義嚴
4	元大不動產估價師事務所	台北市中山區南京東路三段 201號3樓	02-29357171	王冠元
5	永聯不動產估價師事務所	台北市大安區敦化南路二段 5號9樓之4	02-27849178	游振輝
6	永慶不動產估價師事務所	台北市大安區敦化南路二段 77號13樓	02-77048688	郭大誠
7	台灣大華不動產估價師聯合事務所	台北市大安區大安路一段 249號4樓	02-27002468	張義權
8	巨東不動產估價師聯合事務所	台北市中山區松江路131號 4樓之2	02-25033331	張龍政 李方正
9	承欣不動產估價師事務所	台北市南港區東新街118巷 61號9樓	02-26522752	蕭祈欣
10	正一不動產估價師事務所	台北市中正區漢口街一段 85號7F-3	02-23826370	林明宏
11	世邦魏理仕不動產估價師聯合事務所	台北市松山區民生東路三段 156號16樓E室	02-77066206	施甫學
12	宇豐不動產估價師聯合事務所	台北市民權東路二段26號 6樓之6	02-25232553	胡毓忠 陳志豪
13	李林國際不動產估價師聯	臺北市中正區和平西路一段	02-23055008	李忠憲

A 台北市都市更新自治條例（送議會草案）

B 容積獎勵

B1 容積獎勵的正當性

B2 修法後容積獎勵機制

B3 台北市都市更新建築容積獎勵辦法（草案）

B4 86(原61-1)法令適用日之相關函釋

B5 佔有他人之舊違章

B6 其他近期容積獎勵相關函釋

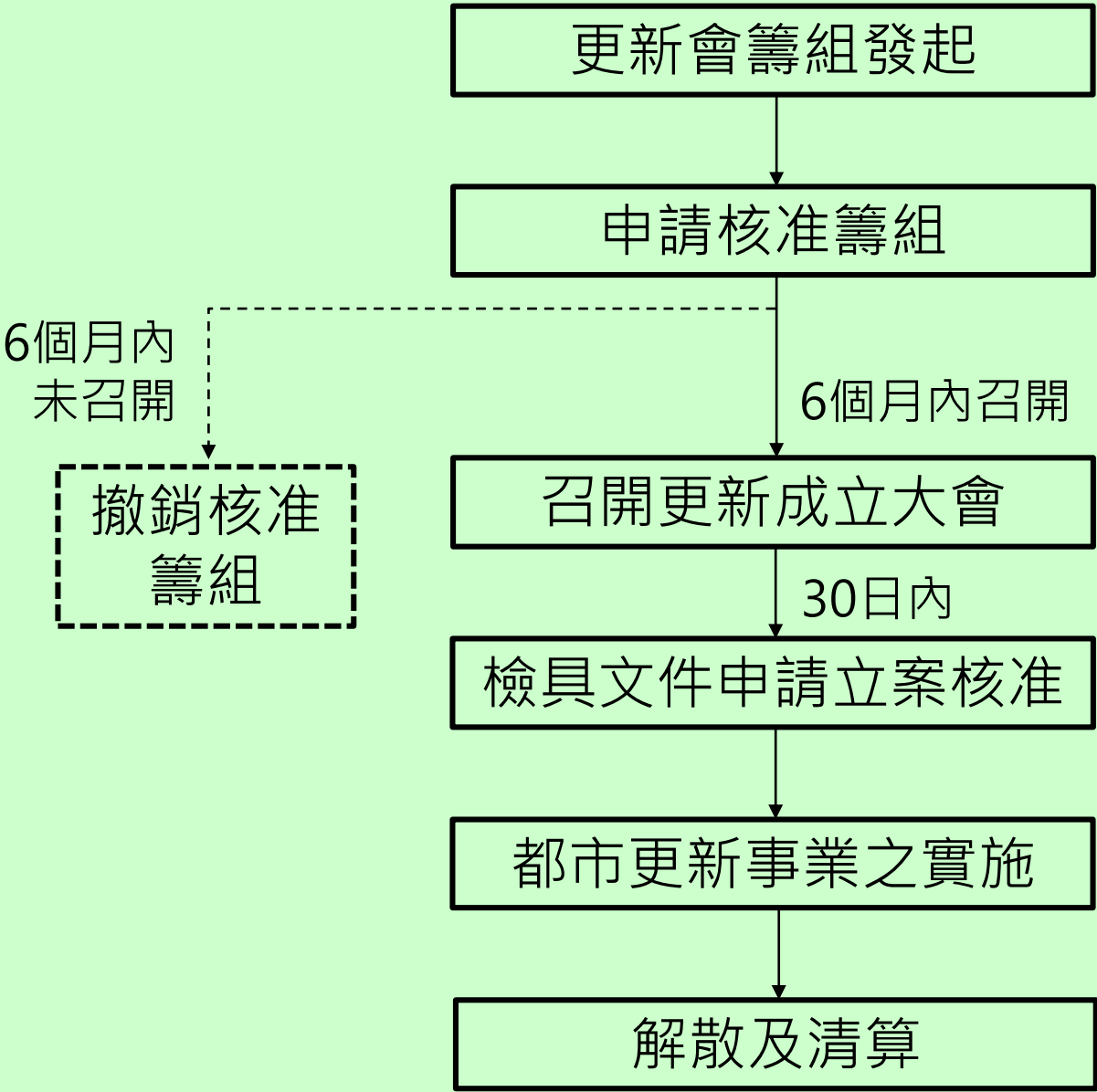
C 事業計畫同意書新舊版本適用

D 估價選任機制

E 自組更新會執行疑義

F 其他相關問題

# 自組更新會流程



- 1.申請書
- 2.發起人名冊
- 3.章程草案
- 4.發起人在更新單元內之土地及建物登記簿謄本
- 5.經主管機關核准之事業概要或已達本條例**第22條第2項**前段規定比率之同意籌組證明文件

**會員大會**

重大決議應**超過1/2**同意行之:

- 1.訂定及變更章程
- 2.會員之權利及義務
- 3.選任或解任統籌處理都市更新業務之機構及其方式.....

# 自組更新會修法後執行疑義

內政部營建署108.7.19營署更字第1080053914號函

## 核釋關於都市更新會設立管理及解散辦法修正後，更新會成立大會及會員大會決議涉及該辦法第10條之執行疑義

本辦法於108年5月16日修正發布施行，其中第10條(以下簡稱本條文)略以，但書修正會員大會「**訂定及變更章程**」等各款事項之決議，**應經會員人數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之同意後**行之，**並未限制其同意比率僅得規定1/2**。爰此，個別更新會會員大會於本條文修正後有關變更章程事項之決議，應**同時符合本條文及原章程**規定；至完成變更章程程序後，自依新章程規定辦理。

同意比率  
可高於1/2

同時符合  
條文及原  
章程規定



# 自組更新會修法後執行疑義

同時符合  
條文及原  
章程規定

## 【更新會章程】

### 第五章 會議

第二十三條 本會會議分為會員大會及理事會兩種，並以會員大會為最高權力機關。

第二十四條 會員大會之權責如下：

- 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、議決權利變換計畫。
- 五、議決權利價值之查估。
- 六、理事及監事之選任、改選或解職。
- 七、團體之解散。
- 八、清算之法議及清算人之選任。
- 九、其他與會員權利義務相關之事務。

前項第一款至第八款事項之法議，視實施地區性質，分別依更新條例第二十二條規定人數與土地及建築物所有權比例同意行之。第一項第九款事項之法議，應有會員二分之一以上且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之出席，出席人數二分之一以上且其土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意。

第二十五條 會員大會分為下列二種，由理事長召集之：

前項第一款至第八款事項之決議，視實際地區性質，分別依更新條例第22條規定人數與土地及建物所有權比例同意行之

第二十六條 會員大會開會時，會員應親自出席，不能親自出席時，得以書面委託他人代理。

決議依108年1月30日修正公布前都更條例第22條規定比例同意行之

依章程規定之同意比率  
變更章程

完成變更章程程序後  
依新章程規定辦理

同意比率：人數1/2、面積1/2

同意比率  
可高於1/2

# 更新會：會員大會於團體10修正後，變更章程事項之決議，應同時符合10及原章程規定

臺北市政府108年7月8日府授都新字第1083012068號

為「都市更新會設立管理及解散辦法」修正後，更新會於成立大會及會員大會決議涉及該辦法第10條之執行疑義，惠請釋示。

一、依108年5月16日台內營字第1080807764號令修正「都市更新團體設立管理及解散辦法」為「都市更新會設立管理及解散辦法」辦理。

二、有關會員大會之決議同意比率之計算，依108年5月16日修正前「都市更新團體設立管理及解散辦法」第10條規定(略以)：「會員大會之決議，...。但下列各款事項之決議，視其實施地區性質，分別依本條例第二十二條規定人數與土地及建築物所有權比例同意行之：...」，另依108年5月16日修正後「都市更新會設立管理及解散辦法」(以下簡稱更新會解散辦法)第10條規定(略以)：「會員大會之決議，...。但下列各款事項之決議，應經會員人數超過二分之一並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意行之：...」，惟查解散辦法修正前後第10條但書同意比率之法令適用疑義如下：

(一)主管機關依更新會解散辦法第4條核准發起人申請籌組更新會，其成立大會於更新會解散辦法修法前召開，惟於108年5月16日後依更新會解散辦法第5條檢具相關文件報請主管機關核准立案，查該檢送章程「訂定及變更章程」係以修法前較高同意比率記載，於准予立案之審查，其同意比率應依更新會解散辦法修正後抑或依其修法前召開成立大會所訂定章程之較高同意比率計算？

(二)另業經主管機關核准立案之更新會，於依更新會解散辦法召開之會員大會決議「變更章程」同意比率，應先依原章程所訂計算？抑或逕依修法後更新會解散辦法第10條但書規定之同意比率計算？

三、有關上述成立大會及會員大會決議涉及更新會解散辦法第10條之執行疑義，惠請釋示憑辦。

內政部營建署108年7月19日營署更字第1080053914號  
速

關於「都市更新會設立管理及解散辦法」(以下簡稱本辦法)修正後，更新會成立大會及會員大會決議涉及該辦法第10條之執行疑義，復如說明，請查照。

一、依奉交下貴府108年7月8日府授都新字第1083012068號函辦理。

二、本辦法於108年5月16日修正發布施行，其中第10條(以下簡稱本條文)略以，但書修正會員大會有關「訂定及變更章程」等各款事項之決議，應經會員人數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之同意後行之，並未限制其同意比率僅得規定1/2。爰此，個別更新會會員大會於本條文修正後有關變更章程事項之決議，**應同時符合本條文及原章程規定**；至完成變更章程程序後，自依新章程規定辦理。

三、另尚未完成立案者，建議貴府妥善告知更新會有關變更章程事項之決議，其同意比率除應符合本條文修正後之但書規定外，更新會得視個案狀況評估有無變更章程之必要後，再行辦理後續事宜，賦予更新會有適當調整章程之彈性。

# 更新會：21 籌組 → 自劃 → 立案

臺北市政府108年8月7日府授都新字第1083018527號

為更新會依「都市更新會設立管理及解散辦法」(以下稱解散辦法)籌組更新會之執行疑義，詳如說明，鑒請釋示惠復。

- 一、依都市更新條例第23條及都市更新會設立管理及解散辦法(以下簡稱解散辦法)規定辦理。
- 二、查都市更新條例第23條規定(略以)：「未經劃定或變更應實施更新之地區，有第六條第一款至第三款或第六款情形之一者，土地及合法建築物所有權人得按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，申請實施都市更新事業。...」，及依解散辦法第3條規定(略以)：「都市更新會之設立，...，並由發起人檢具申請書及下列文件向直轄市、縣(市)主管機關申請核准籌組：...三、發起人在更新單元內之土地及建物登記簿謄本。四、經直轄市、縣(市)主管機關核准之事業概要或已達本條例第二十二條第二項前段規定比率之同意籌組證明文件。」。
- 三、依前開規定，未經劃定之更新地區，得由土地及合法所有權人自行劃定單元，惟倘其更新單元尚未經主管機關核准，籌組更新會之同意比率計算是否得暫以發起人所申請的預定範圍計算；倘其同意比率達法定門檻，主管機關先行同意籌組更新會，並於更新會申請立案前，再行完成自行劃定更新單元程序，其適法性是否有當？
- 四、承上，依解散辦法第4條規定(略以)：「發起人應自核准籌組之日起六個月內召開成立大會，...。未依前項規定期限成立者，直轄市、縣(市)主管機關得廢止其核准籌組」，倘主管機關核准籌組後，發起人即依解散辦法第4條規定自核准籌組之日起6個月內召開成立大會後，惟更新會章程係以解散辦法修正前規定訂定，出席成立大會比例達法定1/2門檻，惟會員大會決議事項同意比例未達章程之規定，惟符合修正後之同意門檻，倘主管機關以退補正方式請發起人重行召開成立大會，進而變更更新會章程，其召開成立大會時點未落在「自核准籌組之日起6個月內」，其退補正之適法性是否有當？

內政部營建署108年8月20日營署更字第1080061982號

關於更新會依「都市更新會設立管理及解散辦法」(以下稱本辦法)籌組更新會之執行疑義，復如說明，請查照。

- 一、依奉交下貴府108年8月7日府授都新字第1083018527號函辦理。
- 二、按都市更新條例第23條第1項規定，土地及合法建築物所有權人於未經劃定或變更應實施更新之地區自行劃定更新單元申請實施都市更新事業時，應符合主管機關所定更新單元劃定基準。至於更新單元未經核准前，土地及合法建築物所有權人擬先籌組更新會，貴府所提其同意比率先以發起人所申請之預定範圍計算，並於立案前，依貴管自治法規完成自行劃定更新單元程序，依法尚無不可。
- 三、至於更新會經核准籌組並於期限內召開成立大會，惟有關議決比率未符章程規定，貴府擬以退補正方式要求發起人重行辦理，查屬實務執行事項，請本於權責處理。

A 台北市都市更新自治條例（送議會草案）

B 容積獎勵

B1 容積獎勵的正當性

B2 修法後容積獎勵機制

B3 台北市都市更新建築容積獎勵辦法（草案）

B4 86(原61-1)法令適用日之相關函釋

B5 佔有他人之舊違章

B6 其他近期容積獎勵相關函釋

C 事業計畫同意書新舊版本適用

D 估價選任機制

E 自組更新會執行疑義

F 其他相關問題

# 事業/權變計畫程序

# 公展15日

內政部108年5月22日內授營更字第1080119328號

關於貴府函詢都市更新條例第32條第3項後段規定執行疑義案復請查照。

一、復貴府108年5月10日府授都新字第1083011021號函。

二、按都市更新事業計畫審議期間擬改變實施者，重行踐行都市更新條例（下稱本條例）所定舉辦公開展覽、公聽會等程序，本部103年5月20日台內營字第1030805075號函（諒達）業有明示。次按本條例第32條第3項規定，都市更新事業計畫擬訂或變更後，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30日，並舉辦公聽會；實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意者，公開展覽期間得縮短為15日。有關已報核之都市更新事業計畫於審議期間改變實施者，並取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人之同意者，其重行踐行本條例所定舉辦公開展覽、公聽會等程序，擬依本條例第32條第3項後段規定縮短公開展覽期間為15日，應無不可。

一、依本府107年1月4日府都新字第10632702500號函辦理。

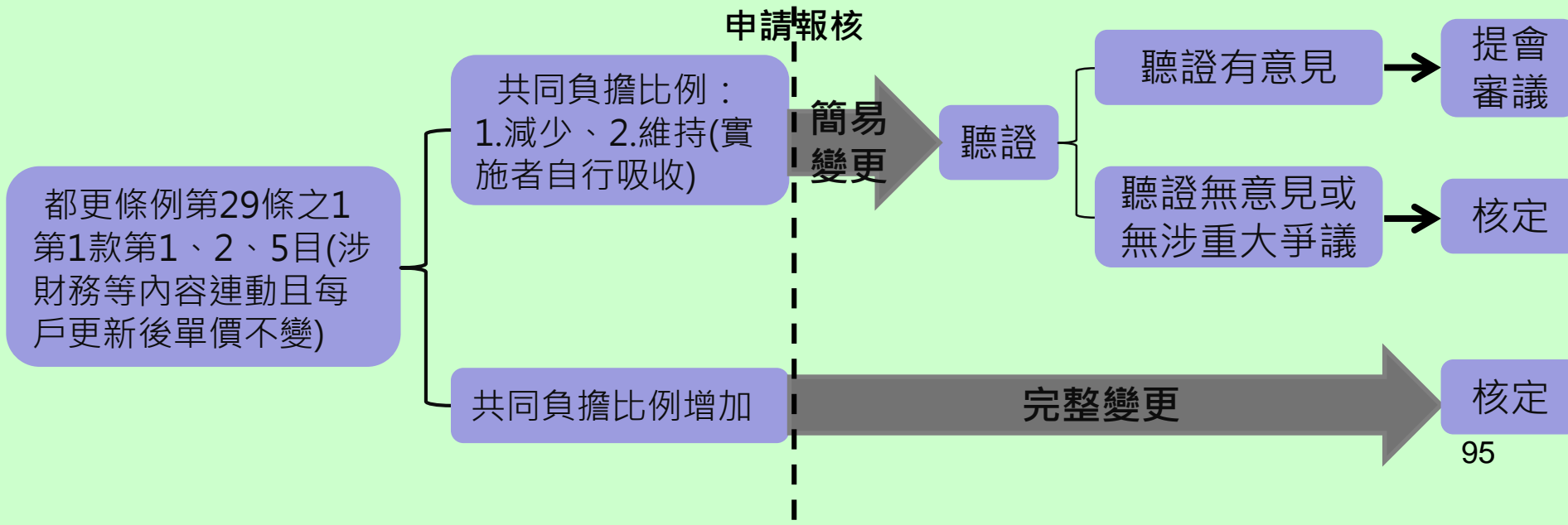
二、有關「都市更新條例第29條之1簡易變更涉及財務計畫等內容連動處理程序」說明如下：

(一)認定依據:都市更新條例第29條之1第1款(略以)：「...(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。...(五)依地政機關地籍測量或建築物測量結果釐正圖冊。...」涉財務計畫連動，係以共同負擔比例增減認定其屬簡易變更或完整變更程序辦理。

(二)處理程序:

1、權利變換簡易變更共同負擔比例減少或維持(實施者自行吸收)且每戶更新後單價不變：因不影響所有權人權益，權利變換計畫得以簡易變更程序辦理，聽證後程序則依本府106年4月24日府都新字第10630681900號函辦理，亦即聽證無意見或發言內容無涉案件重大爭議之意見可免提審議會，得逕為申請核定。

2、共同負擔比例增加：因財務計畫載明於事業計畫中且經核定，將影響所有權人選配權值，則以事業計畫及權利變換計畫一併完整變更程序辦理。



於都市更新事業計畫及權利變換計畫公開展覽後，因自提修正計畫內容幅度過大，不符合都市更新簡易變更程序者，請依以下述程序辦理。

1.實施者申請重行公展公聽會者，免經幹事會討論程序，直接辦理公展公聽會作業。

2.實施者未申請重行公開展覽及公聽會

(1) 100%同意且無爭議性之更新案：因計畫內容修正幅度過大，實施者召開說明會後，說明會上無異議時，檢附100%修改內容同意書予本市都市更新處審核，續行下一階段審查。但所有權人於說明會表示異議時，則需辦理公開展覽及公聽會。

(2) 非100%同意之更新案：因計畫內容修正幅度過大，需召開幹事會討論程序是否重行公開展覽、公聽會及後續程序。

3.聽證後計畫內容修正幅度過大，除須重行上述程序外，有影響所有權人選配或權益者，至少應再召開一場幹事及權變小組審查會議，並重新召開聽證後，再提審議會審議。



程序中，計畫內容之調整

全部調整內容，均為審議過程中，依審議意見所為之修正

自提修正，非為依審議意見之修正

符合 34 條(簡易變更)之內容

不符合 34 條(簡易變更)之內容

續行程序，依審議會意見辦理

自提修正幅度過大

審議會同意逕行修正，免重公展

影響地主權利太大，審議會決議仍要重行公展

實施者申請重行公展公聽會者，免經幹事會討論程序，直接辦理公展公聽會作業

實施者未申請重行公開展覽及公聽會

重行公展

非 100%同意之更新案：因計畫內容修正幅度過大，需召開幹事會討論程序是否重行公開展覽、公聽會及後續程序

100%同意且無爭議性之更新案：因計畫內容修正幅度過大，實施者召開說明會後，說明會上無異議時，檢附 100%修改內容同意書予本市都市更新處審核，續行下一階段審查。但所有權人於說明會表示

聽證後計畫內容修正幅度過大，除須重行上述程序外，有影響所有權人選配或權益者，至少應再召開一場幹事及權變小組審查會議，並重新召開聽證後，再提審議會審議

# 事業計畫內容

臺北市都市更新處108年7月  
30日北市都新事字第  
1083018348號

有關都市更新事業計畫及權利變換計畫建築規劃設計書圖規範注意事項

一、有關都市更新事業計畫及權利變換計畫書中建築規劃設計書圖尺寸、標註方式應比照建築執照圖說規範，以及除本府都市發展局99年11月29日北市都新字第09932198600號函說明二所列本市都市更新事業計畫申請案件涉及建管審查項目外，餘應由建築師簽證負責。

二、另建築設計圖說檢討應依「臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」辦理，其中涉及鄰避設計與鄰避設施包含轉管、過樑、招牌、空調主機及中繼水箱...等，並請於圖面標示圍牆(或圍籬)位置及高度，以利檢視。

# 提議公劃

臺北市政府108年6月17日府授都新字第1083013807號

有關都市更新條例第10條規定，土地及合法建築物**所有權人提議劃定更新地區**相關作業疑義，敬請釋示

一、查都市更新條例第10條規定略以：「有第六條或第七條之情形時，土地及合法建築物所有權人得向直轄市、縣（市）主管機關提議劃定更新地區。...(略)」，涉及執行疑義綜整如下，敬請大部釋示：

(一)有關土地及合法建築物所有權人，依本條例第10條規定提議劃定更新地區，其性質究屬人民申請權利，而應由主管機關作成准駁決定?抑或僅屬人民對於施政興革所為之建議性質?

(二)倘屬前項所稱人民申請權利時，本府依本條例第10條第2項各款規定，附述理由通知原提議者受理結果時，是否構成行政決定?

(三)另本府得否依本條例第10條第2項規定，就應符合要件及應檢附之文件，訂定劃定範圍之規模條件、範圍內，土地及合法建築物所有權人參與意願比例，及更新地區劃定基準等資格限制?

內政部108年6月28日台內營字第1080124571號

關於都市更新條例第10條規定執行疑義案，復請查照

一、復貴府108年6月17日府授都新字第1083013807號函。

二、按都市更新條例（下稱本條例）第5條規定，直轄市、縣（市）主管機關應進行全面調查及評估，並視實際情況劃定更新地區、訂定或變更都市更新計畫，劃定更新地區係直轄市、縣（市）主管機關之法定權利及義務，應由直轄市、縣（市）主管機關依職權為之。惟考量直轄市、縣（市）主管機關囿於行政效能之限制，恐影響都市更新之推動，故本條例第10條第1項規定：「有第6條或第7條之情形時，土地及合法建築物所有權人得向直轄市、縣（市）主管機關提議劃定更新地區。」前開規定係參考行政程序法第152條第1項規定之體例，明定土地及合法建築物所有權人得向直轄市、縣（市）主管機關提議劃定更新地區，**尚非賦予土地及合法建築物所有權人得申請劃定更新地區之權利**；直轄市、縣（市）主管機關依本條例第10條第2項規定所為之處理，其性質應屬直轄市、縣（市）主管機關就有無劃定更新地區必要之事實所為之觀念通知。至直轄市、縣（市）主管機關依本條例第10條第3項規定訂定提議應符合之要件，應在本條例第10條第1項所定「有第6條或第7條之情形時」之範圍內予以規範，並不得逾越法律之授權。

## 自劃後(權變未核定前)不可建限建

內政部營建署108年7月8日營署更  
字第1080050120號

關於貴公司為爭取已達事業計畫報核門檻之自劃更新單元，函  
詢得否准予適用都市更新條例第42條相關規定1案，復如說明

- 一、依臺北市都市更新處108年6月24日北市都新事字第1083013230號函轉貴公司108年6月12日(108)福字第043號函辦理。
- 二、查都市更新條例第42條第1項規定略以，更新地區劃定或變更後，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；次查同條例第54條規定略以，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。……二、建築物之改建、增建或新建及採取土石或變更地形。是以，經主管機關劃定之更新地區或權利變換計畫經主管機關核定後之一定期限內，始有主管機關公告禁止事項之適用。
- 三、至於本案後續之進行，仍請依108年7月1日林立法委員奕華國會辦公室協調會議結論辦理。

# 實施主體

# 實施者之資格

內政部105.5.16台內營字第1050416429號函

關於**外國股份有限公司**得否為都市更新條例所定之「都市更新事業機構」案

- 一、依據經濟部105年5月4日經商字第10500574550號函辦理，並復貴所105年4月7日寰字第0205號函。
- 二、按都市更新條例（下稱本條例）第14條本文規定：「都市更新事業機構以依公司法設立之股份有限公司為限。」前開規定目的，係因都市更新事業機構依本條例第9條第1項規定經主管機關公開評選程序委託為實施者及第10條第1項規定受土地及合法建築物所有權人委託為實施者實施都市更新事業，而**股份有限公司之組織、登記、成立、營運等事項，均受公司法規範，並賦予人格，有享受權利、負擔義務之能力；為有效管理都市更新事業機構，爰明定其組織型態以依公司法設立之股份有限公司為限。**另按公司法第375條規定：「外國公司經認許後，其法律上權利義務及主管機關之管轄，除法律另有規定外，與中華民國公司同。」股份有限公司型態之外國公司經認許後，其法律上權利義務即與中華民國公司同，應可認係符合本條例第9條第1項、第10條第1項及第14條規定，得為都市更新事業機構實施都市更新事業；至其倘因實施都市更新事業而有取得土地權利需要者，自仍應符合土地法第17條至第20條、第24條及外國人投資國內重大建設整體經濟或農牧經營取得土地辦法等規定。

# 實施者之資格

行政院金融監督管理委員會93.12.15金管銀（四）字第0938012036號函

受託銀行不適合擔任都市更新事業實施者

- 一、都市更新事業實施者所應辦理事項經核已逾信託業法及銀行法之業務範圍，如擬定更新事業及權利變換計畫；代為拆除地上物；申請建築執照、使用執照、建物測量；通知參與地主接管土地建（築）物等工作，均已涉及都市更新專業人員、建設公司、建築師、代書等專業領域，爰受託銀行不適合擔任都市更新實施者。
- 二、土地所有權人將土地信託予受託銀行，受託銀行為籌措資金，如符合信託業法第26條但書規定，以開發為目的之土地信託經全體受益人同意，得以該信託財產借入款項。

金融監督管理委員會107年9月28日金管銀國字第10701135830號

所詢「銀行業擔任都市更新事業實施者，是否符合銀行法及其相關規定」一案，復如說明

- 一、復貴府107年7月13日府授都新字第1072116023號函。
- 二、本案依貴府說明聯邦商業銀行係以自有行舍辦理都更，即非屬辦理信託事務，且非經營該項都市更新業務，不涉及本會93年12月15日金管銀(四)字第0938012036號函所稱「受託銀行（即信託業）不適合擔任都市更新事業實施者」及銀行法第3條之規範。

# 公辦複委託

內政部營建署107年11月29日營署更字第1071340256號

關於都市更新條例第9條及都市更新條例施行細則第5條之1規定執行疑義1案，詳如說明

- 一、依據行政院秘書長107年11月16日院臺建字第1070216747號函交下監察院107年11月14日院台內字第1071930807號函辦理。
- 二、按都市更新條例（下稱本條例）施行細則第5條之1第3項規定，本條例第9條第1項前段規定，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）主管機關得採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）為實施者等三種方式之一，實施都市更新事業。
- 三、本條例施行細則第5條之1並規定，各級主管機關依本條例第9條所定經公開評選程序委託都市更新事業機構為實施者，其委託作業，得委任所屬機關、委託其他機關或公營事業機構辦理；前開公開評選程序，得準用促進民間參與公共建設法有關申請及審核程序之規定。另有關機關（構）經各級主管機關同意實施都市更新事業者，尚非受同意實施機關（構）得自行同意其他機關（構）或委託辦理，內政部99年1月18日台內營字第0990800108號函業有明示。
- 四、另按本條例第27條第3項第1款規定，都市更新事業計畫範圍內公有財產得自行辦理、委託其他機關（構）辦理或信託予信託機構辦理更新；前開「自行辦理」，依本條例之整體關聯意義解釋，倘非屬直轄市、縣（市）主管機關以外之其他公有財產管理機關，應依本條例第9條第1項規定，經直轄市、縣（市）主管機關同意其為實施者；且要無併依本條例施行細則第5條之1規定之適用，內政部102年10月9日內授營更字第1020810169號函業有明示。
- 五、綜上，公有財產管理機關經各級主管機關依本條例第9條為實施者，無依本條例施行細則第5條之1再經公開評選程序委託都市更新事業機構為實施者規定之適用。至其經同意為實施者後有關工程之定作或勞務之採購等事項之委託，應視其性質另循適法之方式辦理。



其他

# 暫定古蹟

內政部108年6月12日台內營字第10808086574號

關於臺北市府函詢都市更新條例第24條第1款規定執行疑義案，請惠示卓見，俾供參辦

- 一、依據臺北市府108年3月4日府授都新字第1083003676號函（如附影本）辦理。
- 二、查貴部於108年4月16日本部法規委員會審查都市更新條例施行細則修正草案會議所提意見（略以）：「.....依文化資產保存法第20條第3項規定『暫定古蹟於審議期間視同古蹟，應予以管理維護.....』，依文義解釋，都市更新條例（下稱本條例）第24條第1款依文化資產保存法所稱文化資產，應包含『暫定古蹟在內』。.....」。
- 三、次按本條例第24條第1款所定依文化資產保存法所稱之文化資產不納入所有權比率計算，參文化資產保存法第3條規定意旨，係指該文化資產（例如古蹟、歷史建築之建造物及附屬設施）不納入上開規定之所有權比率計算，有關該文化資產所定著之土地，應非本條例第24條第1款所定不納入所有權比率計算之範圍。至該文化資產尚未辦理保存登記，其權利之歸屬及範圍應如何認定1節，係實務執行問題，應由本條例第22條第1項、第23條第1項及第37條第1項之申請人舉證，並由主管機關依論理及經驗法則判斷事實。
- 四、有關臺北市府函詢旨揭規定疑義，本部擬依上開說明函復該府，因涉文化資產保存法規定，請貴部惠予表示卓見，俾供參辦。

文化部108年7月25日文授資局綜字第1083007976號

有關臺北市府函詢都市更新條例第24條第1款涉關文化資產認定執行疑義乙事，復如說明

- 一、復貴部108年7月10日內授營更字第1080811740號函。
- 二、按有形文化資產之古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群，依文化資產保存法（以下簡稱文資法）第3條第1款第1至4目規定，係指應予保存之建造物及其附屬設施或建造物群、街區等；又該等有形文化資產係為定著於土地上而無法分離單獨存在之建造物或建造物群，爰於相關文化資產指定或登錄廢止審查法規中，即規範該文化資產之指定或登錄公告應載明「該文化資產」及「其所定著土地範圍」之面積及地號，蓋此類文化資產之保存維護相關事項，應與其所定著土地併予考量之故。
- 三、據上，有關所詢文資法第3條第1款規定之有形文化資產，倘屬建造物及附屬設施者，如古蹟、歷史建築、紀念建築或聚落建築群，其應予保存維護之範圍，並有包括其所定著之土地。

內政部108年8月12日台內營字第1080813330號

關於都市更新條例第24條第1款涉關文化資產保存法（以下簡稱文資法）所稱文化資產認定執行疑義案，復請查照

- 一、復貴府108年3月4日府授都新字第1083003676號函。
- 二、案經函准文化部108年6月28日文授資局綜字第1083006922號函及108年7月25日文授資局綜字第1083007976號函（如附影本）略以，按文資法第20條第3項規定，**暫定古蹟於審議期間內視同古蹟**，有關依文資法所稱文化資產，即應包括暫定古蹟在內。次按文資法第3條第1款規定之有形文化資產，倘屬建造物及附屬設施者，如古蹟、歷史建築、紀念建築或聚落建築群，其應予保存維護之範圍，並有包括其所定著之土地。是以，有關旨揭規定申請實施都市更新事業之人數與土地及建築物所有權比率之計算**不包括依文資法所稱文化資產**，請依上開函示辦理。

# 40 產權異常增加

臺北市政府108年3月4日府授都新字第1083003676號	為都市更新條例第九次修正案通過後都市更新案件相關審議與執行疑義，惠請釐清釋示。
<p>一、依中華民國108年1月30日總統華總一義字第10800010381號令修正公布都市更新條例辦理。</p> <p>二、本次都市更新條例修正幅度甚大，為利後續案件審議程序，本府業研提「(一)既有自劃更新單元劃定基準及建築物及地區環境狀況之具體認定方式於條例施行後是否得繼續適用及其修正程序」、「(二)文化資產排除同意比例計算之認定方式」、「(三)事業計畫與權利變換分送案件之分配權利價值比率與分配比率認定方式」、「(四)更新單元範圍內產權異常增加之定義及時點」、「(五)共同指定專業估價者之方式與供審議之證明文件」、「(六)都市更新容積獎勵項目及其額度適用」、「(七)協議合建案件得適用稅賦減免之類型」及「(八)新舊法適用案件之銜接」等8個疑義如附件，敬請釋示憑辦。</p>	
內政部108年6月12日台內營字第10808086573號	關於貴府函詢都市更新條例第23條、第24條、第37條、第40條、第50條、第65條、第67條及第86條規定執行疑義案，復請查照
<p>一、復貴府108年3月4日府授都新字第1083003676號函。</p> <p>二、有關貴府所詢都市更新條例（下稱本條例）第23條規定執行疑義，業以本部108年4月15日台內營字第1080805489號函復在案；有關本條例第37條及第50條規定執行疑義，業已納入都市更新權利變換實施辦法修正草案（下稱權變辦法）第6條、第7條及第15條第2項、第3項予以考量，權變辦法刻由本部積極辦理後續法制程序中。</p> <p>三、次按本條例第40條規定所稱「異常增加」係不確定法律概念，同條並明定主管機關應依職權調查相關事實及證據；至主管機關之執行方式，本條例施行細則第25條業已明定，應依該規定辦理。再按本條例第86條明定本條例108年1月30日總統公布修正之條文施行前後之法規適用，有關貴府擬於該當本條例第86條規定要件之案件相關公告及行政處分等行政行為，明示係依本條例第86條規定及本條例108年1月30日公布修正之條文施行前之條次，係實務執行事項，未涉法律執行疑義，貴府得本於權責處理之。</p> <p>四、有關本條例第24條第1款及第67條第3款規定執行疑義，因涉其他機關權責，本部業以台內營字第10808086574號函及台內營字第10808086575號函請文化部及財政部表示意見，俟有具體結論再行函復。</p> <p>五、有關本條例第65條規定執行疑義，本部業以台內營字第1080808657號令發布在案，請參依前開令意旨辦理。</p>	

## 55折完始得銷售

內政部營建署108年8月15日營署更字第1081156989號	關於都市更新條例第55條第3項權利變換範圍內土地改良物未拆遷完竣前，不得辦理更新後土地及建築物銷售執行疑義案，復請查照。
<p>一、復奉交下貴府108年6月6日府授都新字第1083006550號函。</p> <p>二、所詢旨揭規定所稱「銷售」之定義及其認定範圍1節，因預售屋之銷售型態及方式多元，本部尚無規範銷售之定義及其認定範圍，是否違反旨揭規定，仍須依個案事實及證據而定，後續貴府於個案執行上如仍有疑義，再配合研處。</p> <p>三、另旨揭規定係參照公寓大廈管理條例第58條第1項非經領得建造執照，不得辦理銷售之規定，另於都市更新條例限縮權利變換案於更新後銷售土地及建築物之時點，隨文檢送貴府公寓大廈管理條例執行經驗供參（如附件）。</p>	
臺北市府108年7月18日府授都建字第1080135140號	有關貴署函請本府提供公寓大廈管理條例第58條執行經驗一案，請查照。
<p>一、依貴署108年7月8日營署更字第1081136523號函辦理。</p> <p>二、本府受理民眾反映公寓大廈起造人或建築業者違反公寓大廈管理條例第58條事件時，因事實認定需要，會先請民眾檢具事實及提出證據後再行依法查處。並以函請公寓大廈管理條例中央主管機關內政部釋示之方式釐清執行疑義。</p>	

# 都市更新條例第55條第3項說明(修法重點)：

- 依都市更新條例第55條第3項規定(略以)：「...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。」，係為減少權利變換範圍內所有權人與實施者之爭議，及保障預售屋買受人之權益。
- 另依都市更新條例第79條規定：「如實施者違反第55條第3項規定者，處新臺幣五十萬元以上五百萬元以下罰鍰，並令其停止銷售；不停止其行為者，得按次處罰至停止為止。」
- 惟都市更新條例於108年1月30日修正公布前並無前開條例相關規定，為確認後續如涉違反前開條例規定者之認定及裁罰方式，本處於108年5月24日邀集法務局、地政局及建管處等單位召開列管機制研商會議共同研擬列管機制。
- 前開研商會議決議如下：
  1. 擬先函請內政部釋示有關「銷售」之定義及其認定範圍後再次召開技術會報研討
  2. 於都市更新權利變換計畫核定函內載明都市更新條例第55條、第79條之規定。
  3. 若收到民眾或相關單位檢舉個案涉本條例規定，將依其檢附之證明文件(經內政部釋示後確認)由本府依都市更新條例第79條規定予以裁罰。

都市更新條例第五十五條第三項「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」列管機制研商會議紀錄

壹、時間：民國 108 年 5 月 24 日 (星期五) 下午 2 時 00 分

貳、地點：臺北市政府都市發展局 9-502 會議室

(臺北市信義區市府路 1 號 9 樓南區)

參、主持人：都市更新處 陳副處長建華

肆、出席單位及人員：(詳簽到簿)

紀錄：曾少宏

伍、會議結論：

- 一、有關都市更新條例第 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。」其所載「銷售」之定義為何，請承辦函詢內政部請求釋示。
- 二、針對房屋銷售的控管，本府目前僅係依公寓大廈管理條例第 49 條及第 58 條規定採取檢舉制方式辦理，並無列管機制，故比照現有機制辦理，後續於都市更新核定函中載明都市更新條例第 55 條第 3 項規定，並副知本府法務局清保官、本府地政局及本市建築管理工程處協助銜接違反規定之檢舉通報，請依都市更新條例第 79 條規定辦理。
- 三、檢舉有都市更新條例第 55 條第 3 項規定情形者，需檢附相關證明文件(於內政部釋示後確認)經本處審核確認無誤後，由本府依都市更新條例第 79 條規定予以裁罰。
- 四、有關都市更新條例第 79 條(略以)：「...不停止其行為者，得按次處罰至停止為止。」，其「停止其行為」之認定，為經檢舉開罰後實施者需簽訂停止銷售切結書，如權利變換範圍內土地改良物未拆除或遷移完竣前再度接獲檢舉時，依切結書及銷售契約書登載日期判定。

陸、散會(下午 2 點 50 分)

# 都市更新條例第55條第3項說明(辦理過程)：

- 依108年5月24日研商會議結論，本處於108年6月6日函請內政部釋示有關「銷售」之定義及其認定範圍後憑辦，後內政部營建署說明如下：

一、108年7月8日內政部營建署函請全台建管處提供公寓大廈管理條例第58條執行經驗供參。

二、108年8月15日內政部營署更字第1081156989號解釋函復有關「銷售」之定義及其認定範圍尚無規範，另檢附本市建管處公寓大廈管理條例執行經驗提供參考。

內政部營建署 函

地址：10556臺北市松山區八德路2段342號  
聯絡人：林純如  
聯絡電話：0287712735  
電子郵件：chun.ju@cpami.gov.tw  
傳真：0287719420

受文者：臺北市府

發文日期：中華民國108年8月15日  
發文字號：營署更字第1081156989號  
類別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：如說明三 (1081167873\_1081156989\_10802027183-01.pdf)

主旨：關於都市更新條例第55條第3項權利變換範圍內土地改良物未拆遷完竣前，不得辦理更新後土地及建築物銷售執行疑義案，復請查照。

說明：  
一、復奉文下資府108年6月6日府投都新字第1083006550號函。  
二、所詢旨揭規定所稱「銷售」之定義及其認定範圍1節，因預售屋之銷售型態及方式多元，本部尚無規範銷售之定義及其認定範圍，是否違反旨揭規定，仍須依個案事實及證據而定，後續貴府於個案執行上如仍有疑義，再配合研處。  
三、另旨揭規定係參照公寓大廈管理條例第58條第1項非經領得建造執照，不得辦理銷售之規定，另於都市更新條例限縮權利變換案於更新後銷售土地及建築物之時點，隨文檢送貴府公寓大廈管理條例執行經驗供參（如附件）。

正本：臺北市府  
副本：本署都市更新組

2019/07/22  
10:06:24

臺北市府 函

地址：11008臺北市市府路1號1樓（南區）  
承辦人：游輝淵  
電話：02-27208889/4999轉2720  
傳真：02-27238933  
電子信箱：bml518@mail.taipei.gov.tw

受文者：內政部營建署

發文日期：中華民國108年7月18日  
發文字號：府投都建字第1080135140號  
類別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關資署函請本府提供公寓大廈管理條例第58條執行經驗一案，請查照。

說明：  
一、依資署108年7月8日營署更字第1081136523號函辦理。  
二、本府受理民眾反映公寓大廈起造人或建築業者違反公寓大廈管理條例第58條事件時，因事實認定需要，會先請民眾檢具事實及提出證據後再行依法查處，並以函請公寓大廈管理條例中央主管機關內政部釋示之方式釐清執行疑義。

正本：內政部營建署  
副本：  
2019/07/22  
10:06:24

有關都市更新條例第55條將比照公寓大廈管理條例規定採檢舉方式辦理，依民眾檢具事實及提出證據後再行依法查處，惟內政部函釋尚未規範「銷售」之定義及其認定範圍，故本處後續擬俟個案涉違反都市更新條例第55條第3項之個案態樣，再行討論處理程序或視情況函請中央研處。

# 84：居住事實、無屋可居、社會住宅

臺北市政府108年7月26日府授都新字第1083012106號 | 有關都市更新條例第84條關於提供社會住宅或租金補貼等協助機制執行疑義，請釋示惠復。

一、依本府都市發展局108年6月21日北市都新字第1083011652號函會議紀錄續辦。  
二、旨揭案本府都市發展局前於108年6月10日召開研商會議，會議中各界代表提出都市更新條例第84條內容疑義，彙整如下，惠請貴部釋示：  
(一)按都市更新條例第84條第1項前段規定：「都市更新事業計畫核定發布實施日一年前，或以權利變換方式實施於權利變換計畫核定發布實施日一年前，於都市更新事業計畫範圍內有居住事實...」其中「居住事實」之認定部分：  
1、條文所載於核定發布實施日一年前，係指連續居住一年?抑或一年中有居住一天以上，或多少期間以上，即可認定有「居住事實」。  
2、另涉實務狀況認定，如有設戶籍但未居住者，或有實際居住卻未符戶籍登記情形者，是否得以書面審查(如以房屋權狀、租賃契約或水電稅籍資料輔佐戶籍資料認定)抑或須至現況查證，及查證時間點是否有相關配套規定。  
(二)按都市更新條例第84條第1項後段規定：「...因其所居住建築物計畫拆除或遷移，致無屋可居住者，除已納入都市更新事業計畫之拆遷安置計畫或權利變換計畫之舊違章建築戶處理方案予以安置者外...」，其中「無屋可居」係指相關人在臺北市所有建物因進行都更案而被拆除，但在其他縣市仍有建築物產權，或者是建築物所有權在其直系親屬名下，是否得歸類為無屋可居?  
(三)按都市更新條例第84條第2項規定：「...直轄市、縣(市)主管機關應依住宅法規定提供社會住宅或租金補貼等協助，或以專案方式辦理，中央主管機關得提供必要之協助...」：  
1、依住宅法規定提供社會住宅或租金補貼之協助，其身分確認係以入住前階段檢核身分，是否得依第84條第1項及第2項認定即符合身分認定，抑或仍依住宅法相關規定提供協助。  
2、提供協助時限為永久居住、一定時間、更新期間或依住宅部門相關規定辦理。  
3、依營建署於會議提出意見，「建議由各地方政府提供協助，倘相關人有需要外縣市提供協助，仍需回歸目前規定」，惟按法條所載「中央主管機關得提供必要之協助」之項目內容為何，據以納入地方政府協助機制。  
三、另依上開研商會議結論(五)「另考量目前本條例施行細則無相關執行說明，且涉執行統一性，建請中央單位後續召集各地方政府共同研議都市更新條例第84條之操作執行機制」，惠請貴部就本條文召集各地方政府共同研議，俾利後續操作機制之執行。

內政部營建署108年8月28日營署更字第1081165854號 | 關於貴府函詢都市更新條例第84條有關提供社會住宅或租金補貼等協助機制執行疑義，復如說明，請查照。

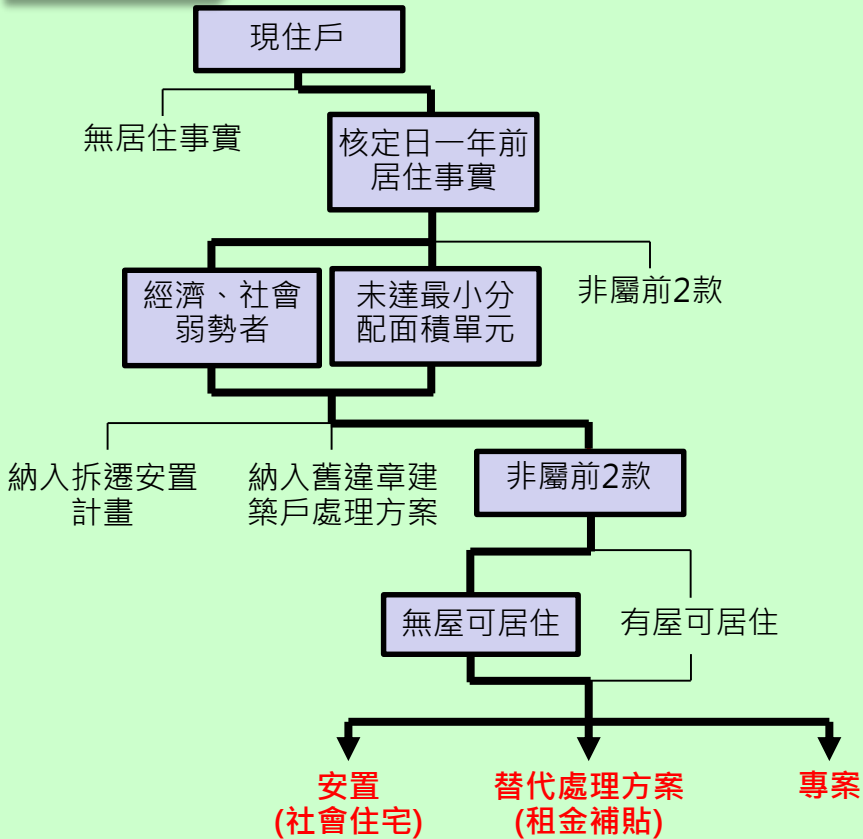
一、依奉交下貴府108年7月26日府授都新字第1083012106號函辦理。  
二、查都市更新條例(以下稱本條例)第84條之立法目的，係規定於一定期間前，於都市更新事業計畫範圍內有居住事實之經濟、社會弱勢者身分或未達最小分配面積單元者，因其所居住之建築物拆除或遷移，致無屋可居住者，除已納入拆遷安置計畫或舊違章建築戶處理方案予以安置者外應由地方政府依住宅法規定提供社會住宅或租金補貼等協助，先予敘明。  
三、關於本條例第84條第1項前段規定所指**居住事實**，查都市更新相關法令並無規定，屬事實認定，宜由貴府依各該都市更新事業之實際情形予以審認；所稱**無屋可居住**及身分認定，則指土地所有權人或權利變換關係人因實施權利變換，計畫拆除或遷移其所居住之建築物，致其無屋可居住，且其身分同時符合住宅法、自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法、住宅補貼對象一定所得及財產標準、中央及直轄市、縣(市)社會住宅出租辦法等相關規定之資格條件，至提供協助時限，則請依拆遷戶申請當時之政府協助計畫(方案)、住宅法及其子法相關規定辦理。  
四、至於本條例84條第1項所稱中央主管機關得提供必要之協助，究其意旨，係指貴府依住宅法規定提供社會住宅或租金補貼等協助，或以專案方式辦理之執行期間，如認有窒礙難行之處，得就實際狀況向本部提出相關具體協助項目，本部再依都市更新條例及其相關法令規定提供必要之協助爰此，本案仍請貴府依上開說明及相關法令規定，視個案具體事實本於權責辦理。

1. 居住事實：由地方政府依各該都市更新事業之實際情形予以審認。
2. 無屋可居及身分認定：指權利人因建物拆除致無屋可居且身分同時符合住宅法及其子法、地方政府相關規定之資格條件。 111
3. 提供協助時限：依申請當時之政府協助計畫、住宅法及其子法相關規定辦理。
4. 中央主管機關之必要協助：地方政府認有窒礙難行之處，得就實際狀況向中央提出相關具體協助項目，中央依法提供必要協助。

# 都更條例第84條說明(1/2)

## 修法重點

涉及提供社會住宅或租金補貼等協助機制



## 1. 居住事實

- (1) 依內政部營建署108年8月28日營署更字第1081165854號函：由地方政府依各該都市更新事業之實際情形予以審認。
- (2) 建議方式：檢附自來水費收據或電費收據、租賃契約等文件。

## 2. 未達最小分配單元

核定版計畫書載明。

## 3. 經濟、社會弱勢者身分

依內政部營建署108年8月28日營署更字第1081165854號函：符合住宅法、自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法、住宅補貼對象一定所得及財產標準、中央地方社會住宅出租辦法等規定之資格條件。

## 4. 無屋可居者

- (1) 依內政部營建署108年8月28日營署更字第1081165854號函：土地所有權人或權利變換關係人因實施權利變換，計畫拆除或遷移其所居住之建築物，至無屋可居住。
- (2) 參依臺北市社會住宅出租辦法第4、5條：家庭成員均無北北基桃自有住宅並檢附財產歸屬清單及所得資料清單。



## 44(原25-1)之登記

內政部營建署107年7月5日  
營署更字第1070049877號

關於都更案依都市更新條例第25條之1第1項前段方式辦理，涉關後續地籍測量及登記規定疑義案

- 一、復奉交下貴府107年6月4日府授都新字第10731039201號函。
- 二、旨揭疑義經本部地政司107年7月2日內地司字第1071353506號書函（如附件）復略以，查「申請複丈，由土地所有權人或管理人向土地所在地登記機關為之。但有下列情形之一者，各依其規定辦理：……十、依法令規定得由地政機關逕為測量者。」、「申請建物測量，由建物所有權人或管理人向建物所在地登記機關為之。」、「土地登記，除本規則另有規定外，應由權利人及義務人會同申請之。」及「政府機關遇有下列各款情形之一時，得囑託登記機關登記之：……十二、其他依法規得囑託登記機關登記者。」分別為地籍測量實施規則第205條第1項、第261條第1項、土地登記規則第26條及第29條所明定。是以，有關辦理地籍測量或登記時，除有法令規定得由登記機關逕為或受囑託辦理外，應依地政法令向登記機關申辦之，合先敘明。
- 三、都更案按旨揭規定以部分權利變換方式、部分協議合建方式實施時，有關後續測量及登記作業，其以權利變換方式實施部分，依本條例第43條及都市更新權利變換實施辦法第23條規定，由實施者送（申）請各級主管機關囑託該管登記機關辦理；其以協議合建方式實施部分，查本條例無囑託辦理之規定，須由實施者依上開地政法令規定辦理之。為利實務執行，宜由實施者自行掌握相關時程，就協議合建議部分向登記機關申辦，另請主管機關就權利變換部分囑託登記機關辦理時，敘明都市更新案情形並即時通知實施者，以利登記機關就個案予以協助。

拆遷補償費是否一定要提列？

不提，改讓地主多選，不可以嗎？

提列拆遷補償費	不提列拆遷補償費
$\frac{4\text{億}}{10\text{億}} = 40\%$	$\frac{4\text{億} - 1000\text{萬}}{10\text{億} - 1000\text{萬}} = \frac{3.9\text{億}}{9.9\text{億}} = 39.39\%$
A地主權利價值比例為10% $10\text{E} * (1 - 40\%) * 10\% = 6000\text{萬}$	A地主權利價值比例為10% 總價值不扣 $10\text{E} * (1 - 39.39\%) * 10\% = 6061\text{萬}$ 總價值有扣 $9.9\text{E} * (1 - 39.39\%) * 10\% = 6000.39\text{萬}$

- 不可以：條例36條2項明文為「應」
- 可以：
1. 對地主有利
  2. 也是一種折價抵付

# 拆遷補償費是否一定要提列？

## 不提，改讓地主多選，不可以嗎？

自力更新案，拆遷補償費未必可從銀行借得到款，就算借到，也有利息支出，並非有利。

仍發放，但讓地主選擇。(1)可領現金，(2)領後再投入共同負擔，成為投資人，以房地方式領取。

事業計畫	權變計畫
拆遷安置計畫：明列拆補費金額	
財務計畫：明列拆補類金額	共同負擔： 原則不列拆補費金額，直接併入所有權人應分權利價值

### 理由1

確實試算出各所有權人個別應補償數額，於操作邏輯上，應較貼近補償所有權人價值或建築物之殘餘價值之立法意旨。

### 理由2

倘於後續權利變換階段中有所有權人擬不參與都更，須領取其合法建築物拆遷補償費時，亦有所憑依。

法院依職權函詢內政部都市更新條例第36條第2項規定之「補償金額」是否以現金給付為限？可否以都市更新後房地方式抵付？

內政部106年10月5日內授營更字第1060815585號函

按本條例第30條第1項規定：『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、管理費用及都市更新事業計畫載明之都市計畫變更負擔、申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用，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；……』，上開負擔及費用之範圍，都市更新權利變換實施辦法第13條另有詳細規定，其中第1項第5款權利變換費用即包括依本條例第36條第2項應發給之補償金額。另按同辦法第20條第1項規定：『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36條第2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布日起15日內發給之。』綜上規定，本條例第36條第2項之補償金額係由實施者發給現金並納入共同負擔，由土地所有權人以權利變換後應分配之土地及建築物折價付。

法院再依職權函詢內政部都市更新條例第**36**條第**2**項規定之「補償金額」是否屬於同條例第**21**條第**12**款規定之「拆遷安置計畫」內容？

「……二、旨揭『拆遷安置計畫』內容，依本部營建署**97**年修訂之都市更新作業手冊所載包括：一地上物拆遷計畫；二合法建築物之補償與安置；三其他土地改良物之補償；四占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置。本條例第**36**條第**2**項規定之『補償金額』屬上開第**2**點與第**4**點應表明之內容。另依都市更新權利變換實施辦法（以下簡稱本辦法）第**3**條第**1**項第**11**款規定，上開『補償金額』亦屬權利變換計畫應表明事項。二者內容有差異時，依本辦法第**13**條第**1**項第**5**款及第**2**項規定，上開『補償金額』以經各級主管機關核定之權利變換計畫所載數額為準。蓋因都市更新事業計畫與權利變換計畫之擬訂存有時間落差，又本辦法第**8**條規定評價基準日限於權利變換計畫報核日前**6**個月內（但本辦法中華民國**96**年**12**月**18**日修正施行前已核定發布實施之都市更新事業計畫，實施者於修正施行日起**6**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布日為準。），故規定『補償金額』應以核定之權利變換計畫為準。」等語，有內政部**106**年**10**月**25**日內授營更字第**1060816354**號函。

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布日起**10日**內，通知所有權人、管理人或使用人預定公告拆遷日。除政府代管或法院強制執行者外，並應通知所有權人領取同條例第**36條**第**2項**之補償金額。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同條例第**36條**第**2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布日起**15日**內發給之或提存之，足認，**都市更新條例第36條第2項**規定之補償金額係指一定金額之金錢給付，**不能以房地方式抵付**，否則，實施者無從於權利變換核定發布日起**10日**內，通知所有權人領取，亦無從於權利變換計畫核定發布日起**15日**內發給或辦理提存。

(臺北高等行政法院 106年度訴字第575號)

# 閒置仍得領拆補費

建物雖亦為閒置狀態，惟於辦理拆除或滅失登記前，仍屬合法建物，依都市更新條例第3條第5款規定，該建物所有權人自得參與系爭都市更新計畫並領取拆遷補償費用，而與建物閒置時間之久暫無關。

(最高行政法院判決 100年度判字第2004號)  
(師大分部大方案)

## 利息得否提列於共同負擔中？

一個『合夥』事業，在『合夥』事業成立時，所有資金就應該到位，豈有『合夥人之一』去貸款，而由其他『合夥人』來共同負擔利息之理。

？

- 「機構」可實施，且得折價抵付
- 因此由建商來擔任實施者，是可以而且正常的。
- 自由競爭的市場上，借錢作生意係屬常態，實務上也不易尋得不借錢的建商。

籌措資金本就不易，覓得資金本來就需要花費成本，因此，貸款利息得以計入共同負擔，似屬合理



其第1點就程序事項固有說明理由，其餘3點均未具理由，原處分僅有結論而無理由，行政法院無從審查其審議判斷有無恣意違法情事，原處分於法有違。

。又關於共同費用之貸款利息部分，其提列標準未就年期或工期訂出合理標準，被上訴人指摘年期過高，非無所據；管理費用部分，人事行政管理費係實施者於計畫執行階段所發生執行勞務所需，惟上訴人臺北市政府逕許實施者依上限5%提列，於法未合等等，臺北市都市更新及爭議處理審議委員會均未據理由。

(最高行106判357)  
(蔡九母案-審議核復))

# 稅捐

## 都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表-營業稅之計算公式

更新後土地所有權人應分配房屋之權利變換計畫核定價值 X5%

= (更新後不含土地之建物價值) X (1-共同負擔比) X5%

= (更新後總價值 X 共同負擔比) X (1-共同負擔比) X5%

更新後歸屬於房屋之價值

所有權人分回之房屋價值

# 稅捐

精準算法（以一元二次方程式求解，準確但複雜）

1. 列出已知

- 1) 更新後總價值A
- 2) 已知共同負擔(不含營業稅與風管費)B
- 3) 營業稅額T
- 4) 風管費率R

2. 共同負擔列式並簡化

$$\begin{aligned} & B+T+(B+T)R \\ & =B+T+RB+RT \\ & =(B+RB)+(T+RT) \\ & =B(1+R)+T(1+R) \\ & =(1+R)(B+T), \text{ 令}(1+R)\text{ 為}\alpha, \text{ 則} \\ & \text{共同負擔}=\alpha(B+T) \end{aligned}$$

3. 共同負擔比

$$\text{共同負擔比}=\alpha(B+T)/A$$

工程費用  
權變費用  
貸款利息  
稅捐  
管理費用  
都計變更  
容移

# 稅捐

## 4. 營業稅列式並簡化

$$T = \text{更新後總價值} \times \text{【1 - 共負比】} \times \text{【共負比】} \times 5\%$$

$$T = A \text{【1 - } \alpha(B+T)/A \text{】} \times \text{【} \alpha(B+T)/A \text{】} \times 5\%$$

$$T = A \text{【} A/A - \alpha(B+T)/A \text{】} \times \text{【} \alpha(B+T)/A \text{】} \times 5\%$$

$$20TA = \text{【} A^2 - A\alpha(B+T) \text{】} \times \text{【} \alpha B + \alpha T \text{】}$$

$$20TA = \text{【} A^2 - A(\alpha B + \alpha T) \text{】} \times \text{【} \alpha B + \alpha T \text{】}$$

$$20TA = A^2(\alpha B + \alpha T) - A(\alpha B + \alpha T)^2, \text{ 由公式 } (a+b)^2 = a^2 + 2ab + b^2 = a^2 + b^2 + 2ab$$

$$20TA = A^2\alpha B + A^2\alpha T - A(\alpha^2 B^2 + \alpha^2 T^2 + 2\alpha B\alpha T)$$

$$20TA = A^2\alpha B + \underline{A^2\alpha T} - A\alpha^2 B^2 - \underline{A\alpha^2 T^2} - \underline{2A\alpha B\alpha T}, \text{ 劃底線者移項}$$

$$20TA - \underline{A^2\alpha T} + \underline{A\alpha^2 T^2} + \underline{2A\alpha B\alpha T} = A^2\alpha B - A\alpha^2 B^2, \text{ 以 } aT^2 + bT = c \text{ 方式排列}$$

$$A\alpha^2 T^2 + 20TA - A^2\alpha T + 2A\alpha B\alpha T = AB\alpha(A - \alpha B)$$

$$A\alpha^2 T^2 + (20A - A^2\alpha + 2A\alpha B\alpha) T = AB\alpha(A - \alpha B)$$

## 5. 求取營業稅額

由公式  $aT^2 + bT = c$

營業稅  $T = (\sqrt{b^2 + 4ac} - b) / 2a$  , 其中a、b、c均為已知如下;

$$a = A\alpha^2$$

$$b = (20A - A^2\alpha + 2A\alpha B\alpha)$$

$$c = AB\alpha(A - \alpha B)$$

# 風管費，OK

本件係由更新單元內土地及合法建築物所有權人自組更新團體擔任實施者，自行辦理更新事業，實施權利變換之結果，產生之盈虧，仍由參與之權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比例共同承擔，並無實施者獲取報酬問題，是關於「風險管理費」，於本件情形仍應就參加人實施系爭都市更新事業，可能承擔之風險，予以考量估列。

。都市更新事業之實施，其時程常達數年，其間或因物價上漲超出預期，或有其他未能預估之經營風險發生，參加人以風險管理對照表所列最低費率予以提列，被上訴人予以核准，揆諸前開說明，尚難謂有判斷上之恣意。

(最高行106判393)(富貴區海砂屋-風管費)

# 風管費，不OK

對於人管費、銷管費及風管費採取上限值之合理性與必要性，並無同意之理由，致原審法院根本無從審查審議會該判斷有無恣意違法情事。且依費用提列總表之注意事項第(四)點規定，可知審議會仍應依個案審查並調整各項目之計算結果及其費率，尚非依費用提列總表所定之上限提列即當然具有必要性與合理性。顯見該審議會第128次會議僅決定最終之共同負擔比例，至於各項費用（人管費、銷管費、風管費等）之費率，則為實施者會後再行調整，並非透過法定正當程序審查而獲致合理之費率，其所採人管費、銷管費及風管費之費率提高（分別為3%調至5%、5%調至6%、5%調至12%），亦未經過法定正當程序之審查，因而認定該審議會之決議為恣意濫用之判斷餘地而屬違法等情甚詳。（最高行105判380）（北投中央南路案）

## 風管費：

何以採用12%之費率，係基於何種事實基礎，依何種理論或公式推演評估之合理考量。

風管費之計算基礎包括「重建費用＋公共設施費用＋權利變換費用＋貸款利息＋稅捐＋人管費＋容積移轉費用＋都市計畫變更負擔費用」等等不同性質之利息、稅捐或費用，其與事物相關之合理考量。

## 1.資本

- (1)相關費用實施者皆須先行墊支。
- (2)部分項目費用實施者已配合自行吸收(如合法建物拆遷安置費、拆遷補償費均扣除拆除費、建築設計費改以中級費率、結構外審費用、浴廁地坪複層隔音工法、雨水回收系統、貸款利息超過36個月部分、建築設計費超過中級部分、現有巷改道其五大管線遷改費用上千萬元、人事行政管理費及風險管理費之基數均已剔除容積移轉費用...)

## 2.創意

- (1)盡量滿足政府節能減碳與地主需求進行協調妥善設計。
- (2)提供安全舒適的步行環境。
- (3)打造防災自主能力的居住空間(消防、制震...)
- (4)特殊外牆、複層樓版規劃、鋼筋量及窗角加強、外牆洩水坡設計。
- (5)黃金級綠建築。

## 3.管理技術

- (1)對全部所有權人皆有承諾將「防水保固5年、建物裝修及設備保固1年、結構體保固15年」，並於交屋時提供保固書，確實保證交屋後維修服務。
- (2)產權皆屬私有，自102年即投入資金、人力進行整合，迄今已歷時5年
- (3)審議上採事、權分送，全案完工預計只少需時10年

## 4.風險承擔

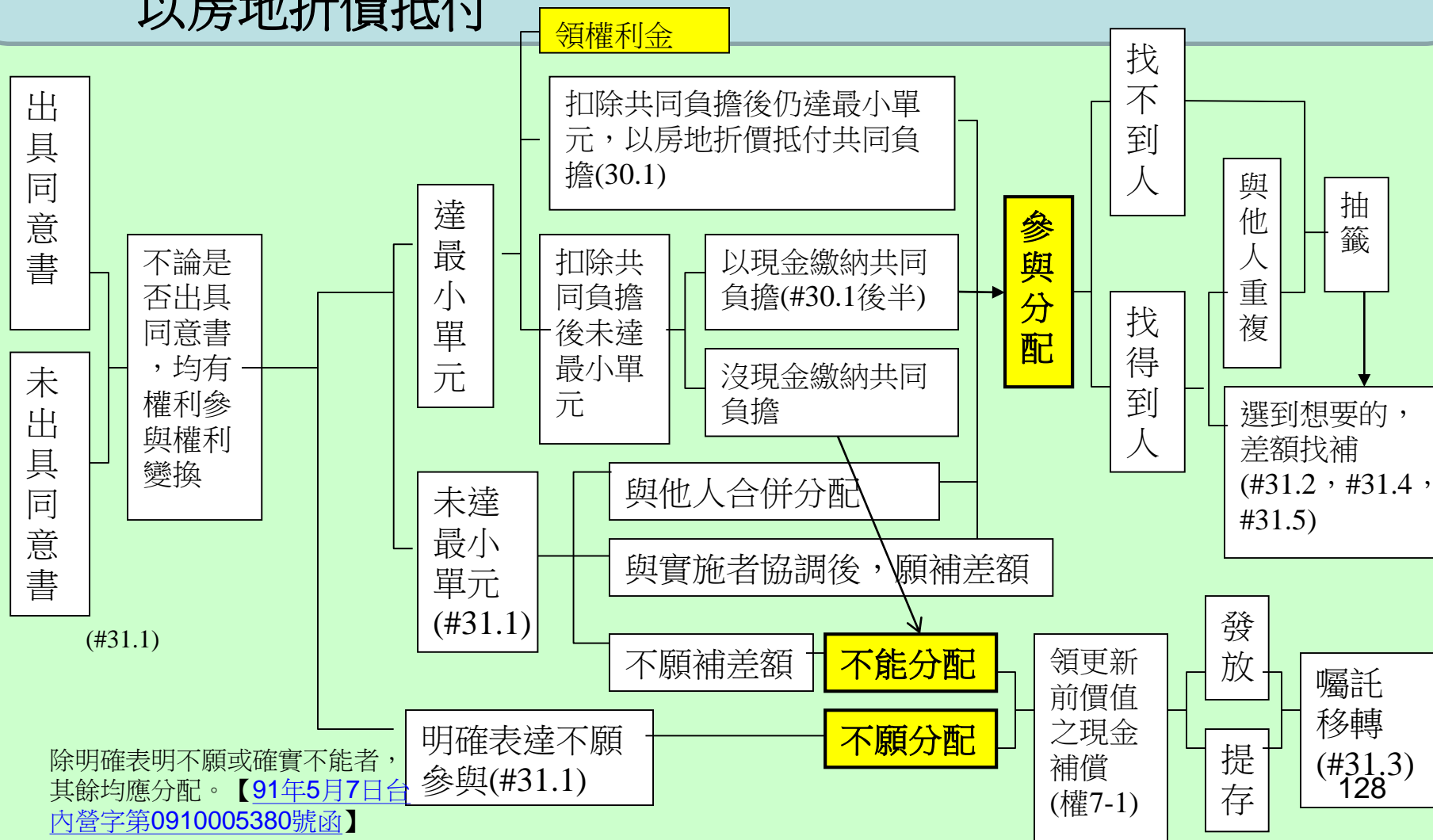
- (1)本案評價基準日引用之比較案例皆房價之相對高點，但面臨市場變動與成本變動之因素，可能引發銷售金額不足償付所支付成本之情形，承擔風險甚鉅。
- (2)近期房地產市況低迷，投資風險大幅提高
- (3)更新期間需支付所有權人權利變換、貸款利息等費用，投入營建費用興建施工

# 不能分配者的權益之保護

(一) 透過與實施者協調，補差額參與分配

(二) 與他人合併分配

(三) 權值臨近最小分配單元者，得以現金繳納共同負擔，而非以房地折價抵付



除明確表明不願或確實不能者，其餘均應分配。【91年5月7日台內營字第0910005380號函】



更後價值  
達  
最小單元

更後價值  
不達  
最小單元

不願  
(必須為勾選不願者)

參與權變

要分房地

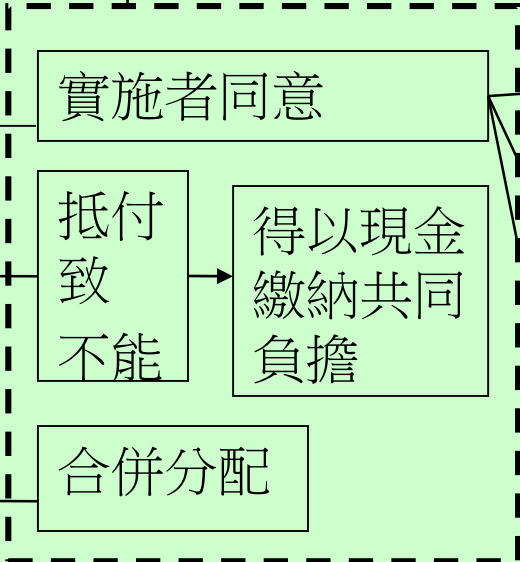
不分房地要分錢  
(不願分房地)

領補償金

領權利金

公有地  
(因27一律參與)

實施者：機構  
(106.9.7)



不能

抵付致不能

得以現金  
繳納共同  
負擔

合併分配

真的不能

實施者：  
團體

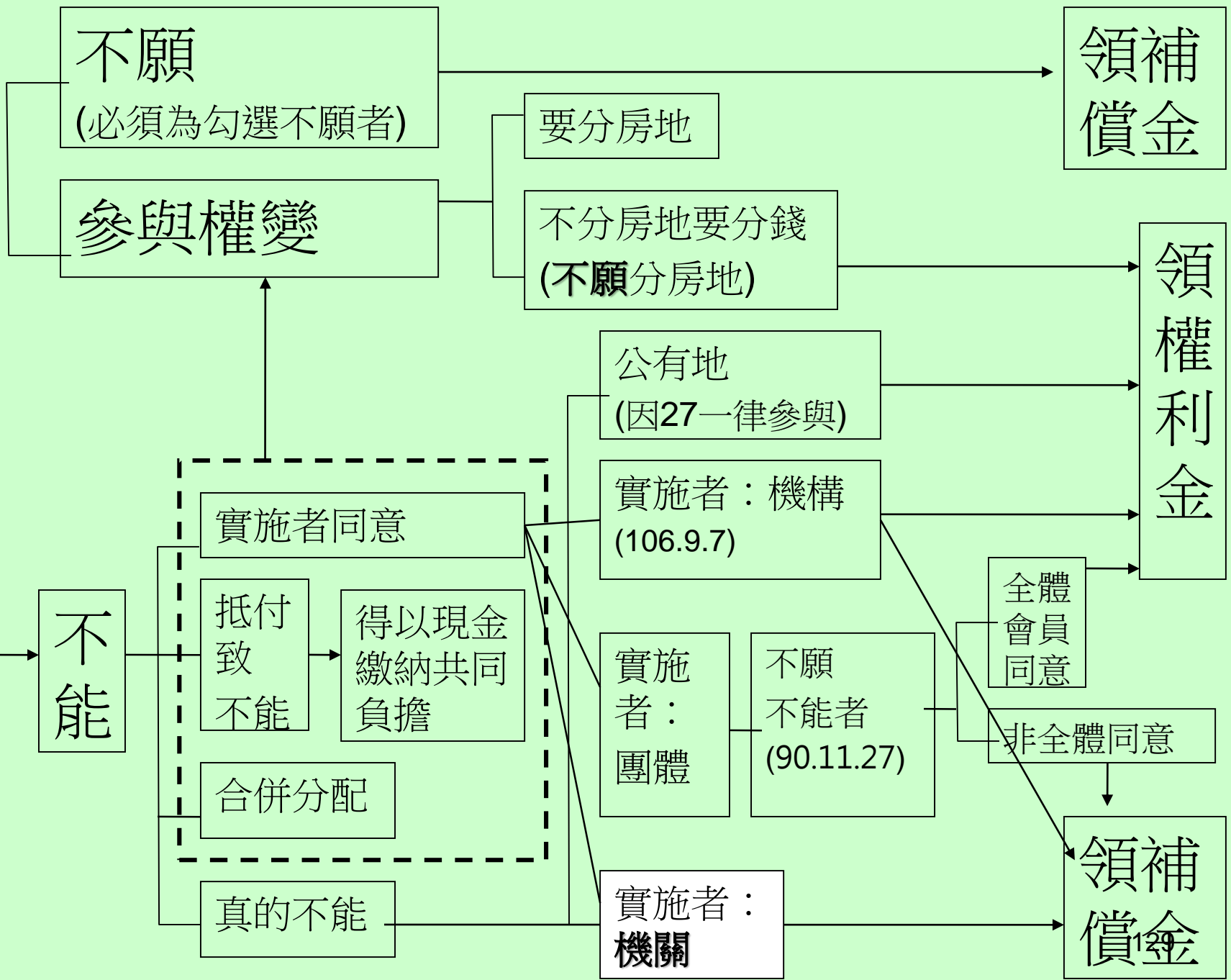
不願  
不能者  
(90.11.27)

全體  
會員  
同意

非全體同意

實施者：  
機關

領補償金



檔 號：  
保存年限：

## 內政部 函

地址：10556臺北市八德路2段342號(營建署)

聯絡人：林純如

聯絡電話：(02)8771-2735

電子郵件：chunju@cpami.gov.tw

傳真：(02)8771-9420

受文者：臺北市政府

發文日期：中華民國106年9月7日

發文字號：內授營更字第1060814051號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：


主旨：本部90年11月27日台90內營字第9015809號函釋有關不願或不能參與分配者之現金補償得改以更新後之權利價值扣除共同負擔計算疑義案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府106年8月29日府授都新字第10631678500號函。
- 二、按本部營建署93年3月30日營署都字第0930019617號函所稱「對其他參與分配者之應分配之權利價值比例並無影響」，蓋因實施者給付不願或不能參與分配者之現金補償非屬所有權人應共同負擔之項目，因此現金補償多寡對於所有權人權利變換後應分配權利價值不致有影響。而本部旨揭號函係針對由所有權人自行組織設立之都市更新會擔任實施者給付現金補償時，如提高現金補償數額，都市更新會所需籌措經費增加，所有權人負擔勢必增加，故應徵得全數願意參與權利變換之同意。上開二函示所稱之負擔性質有別，並無相左之處，合先敘明。
- 三、函詢有關不願或不能參與分配者之現金補償未依本部90年

9月27日台90內營字第9085560號函以權利變換前之權利價值計算，而改以更新後之權利價值扣除共同負擔計算疑義1節，如實施者為都市更新會之情形，本部旨揭號函已有函示，如為都市更新事業機構之情形，參依本部旨揭號函，仍須視其補償金額是否高於更新前之權利價值而定，如高於者，因不會增加參與權利變換者之負擔，於取得實施者同意，並納入權利變換計畫，亦無不可，如低於者，則應徵得全數不願或不能參與權利變換分配者之同意，以確保民眾權益。

正本：臺北市政府

副本：本部營建署都市更新組 

臺北市政府 1060907



\*AAAA1060846870

## 變更案進行報核，得否以原選配結果為基礎

更新案進行變更時，若為維持選配之穩定，得否已原選配為基礎，不予調動，在不同的案例中，有不同判決結果。在內湖合家歡富貴區案中，最高行政法院判決：「參加人另行擬具報核，與被上訴人核定之**97**年核定版事業計畫相較，內容已失同一性，而屬新都市更新事業計畫之報核。...參加人為維持原選配結果之穩定性，於重新報核時以原選配（**98**年選配）結果為基礎，並依系爭變更事業計畫所表明之分配方式辦理，並無違誤。」(最高行政法院**106**判字第**393**號(富貴區海砂屋))

但是，在知名的永春案中，有完全不一樣的想法：「系爭變更計畫案，與第**1**次變更計畫案相比，已有重大差異，而失同一性...於系爭變更計畫案予沿用，僅提供少數戶別供不同意協議合建者選配，對於後者自難謂公平，認審議會就此一對不同意參與協議合建者顯失公平之選配方式，未加糾正，其判斷自屬違法。」(最高行政法院**106**判字第**379**(永春案))

## 參考作法

究應如何區分變更案時，是否要重新辦理選配，可以該權利變換之變更，是依條例第**29**條的完整程序變更，抑或第**29-1**條的簡易變更程序來區分，以利實際。

# 未竟之處

Q1成本觀念的建立

Q2合建契約與權利變換的競合

Q3如何兼顧品質(程序正義、高規格檢視)與效率(概要需審議、計畫需聽證、再加都市更新計畫?)

Q4棒子與蘿蔔之權衡

Q5容積獎勵該給還是不該給?

Q6結算制度如何引進?

Q7行政部門以外(立法、司法、監察、媒體)的旁觀

Q8都市更新公共利益為何?如何衡量?

# 下一個世代的都更

## 未來5年

- ✓ 百分百案驟減(168案消化，轉軌危老)，所餘爭議案更難處理。
- ✓ 資訊化：全面E化，資訊透明。
- ✓ 標準化：模式套用，程序更簡便。
- ✓ 公權力代拆的執行，促使回歸理性討論。
- ✓ 自力更新：給魚(補助)、給釣竿(手冊)、給方便(專軌)。

## 未來10年

- ✓ 50年以上屋齡公寓的急速成長的對策：公寓專屬的獎勵。
- ✓ 因應危老落日後的案件移轉潮的人力調整。
- ✓ 大樓改建：第二代整維，或其他。

## 未來20年

## 未來30年

- ✓ 第二次都更的容積政策：容獎是原容嗎？



制度要有穩定性、可預測性、明確、合理  
都更樣態太多，應有必要的彈性調整機制  
景氣停滯，但房屋每天都在老舊

公辦能量有限，民辦不可或缺  
建商壓縮利潤，自力更新興起

抓大放小、反映實務、反映真實

公私對等、公私協力

行政願意公私協力，司法也應有溝通機制

新舊案、變更案、分送案、25-1案、預算制結算制、  
公地主意見……

沒有完美的制度





都市更新 勢在必行

敬請指教



~~簡報結束×敬請指教~~