

都市更新常見爭議及代拆課題案例

講 師

張雨新律師

臺北市政府都市更新案件聽證諮詢委員
臺北市政府都市更新代拆案件法律顧問
新北市都市更新及爭議處理審議會委員
桃園市都市更新及爭議處理審議會委員

中華民國109年9月30日

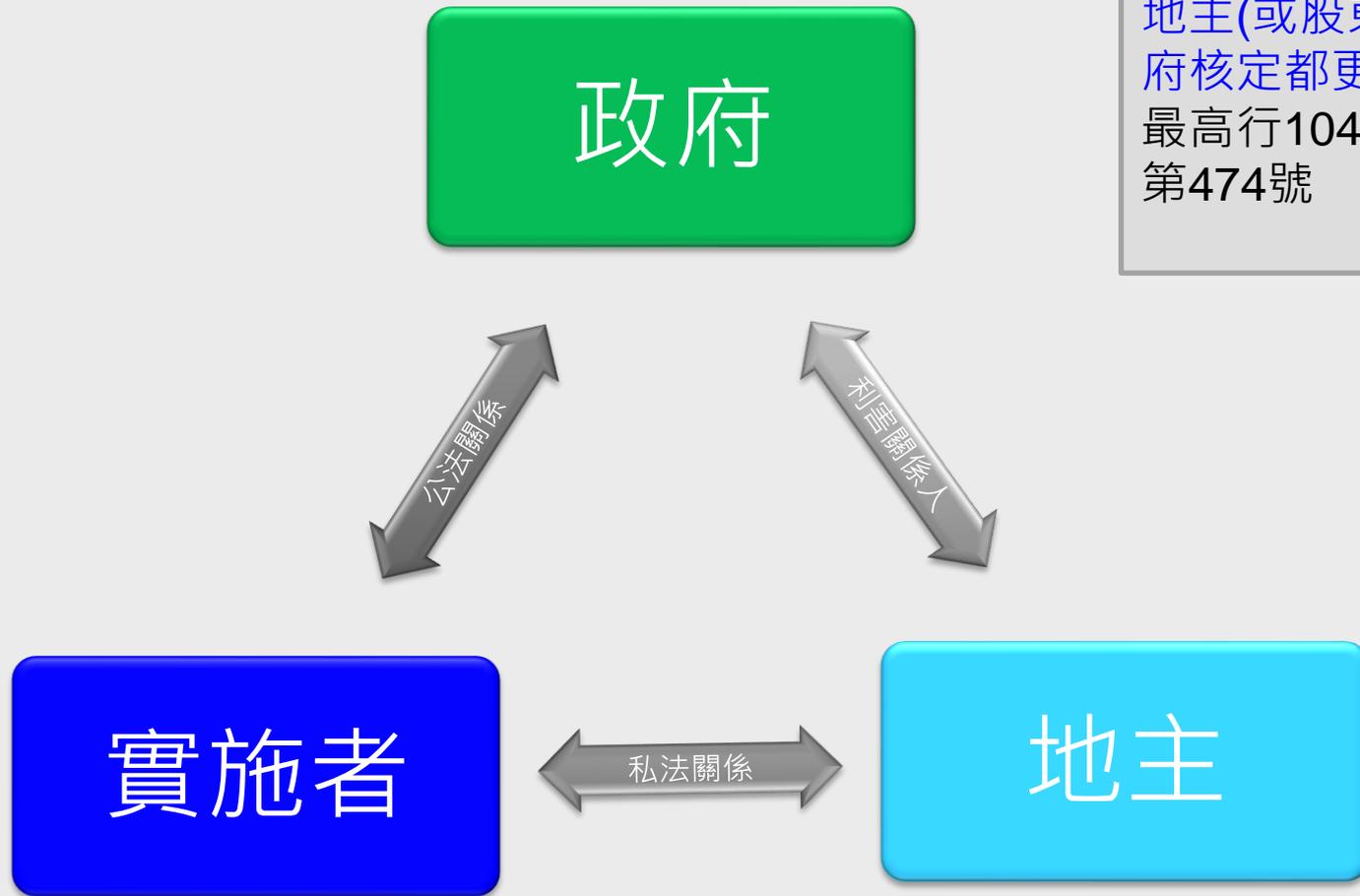
簡報大綱

- 壹、都市更新概論
- 貳、都市更新常見爭議
- 參、代拆課題案例
- 肆、附論-私約爭議
- 伍、結語

壹、都市更新概論-條例修法(108.1.30公布)



壹、都市更新概論-三面關係圖



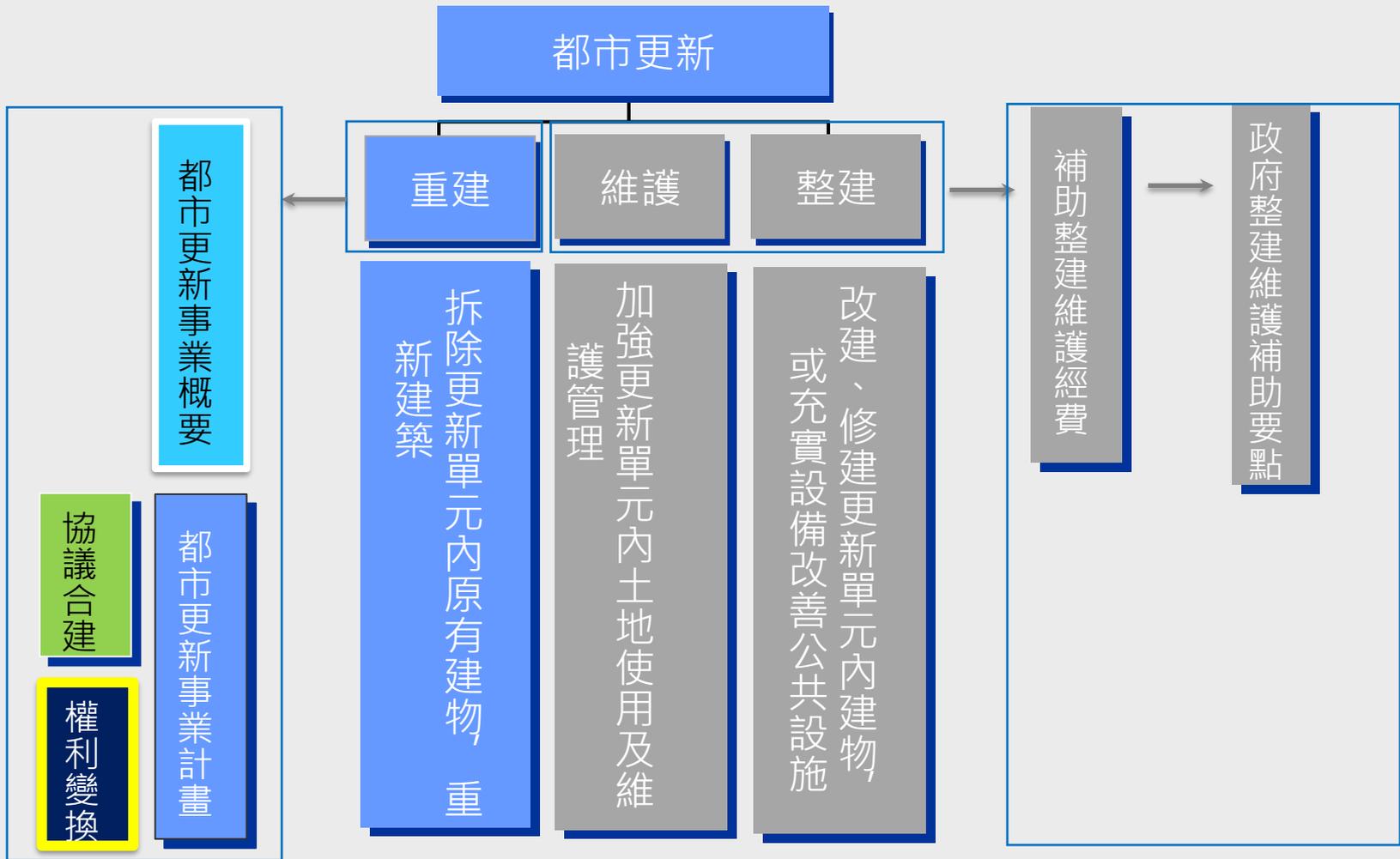
鄰人訴訟

最高行105年度判字第399號(日照景觀)

地主(或股東)請求政府核定都更計畫

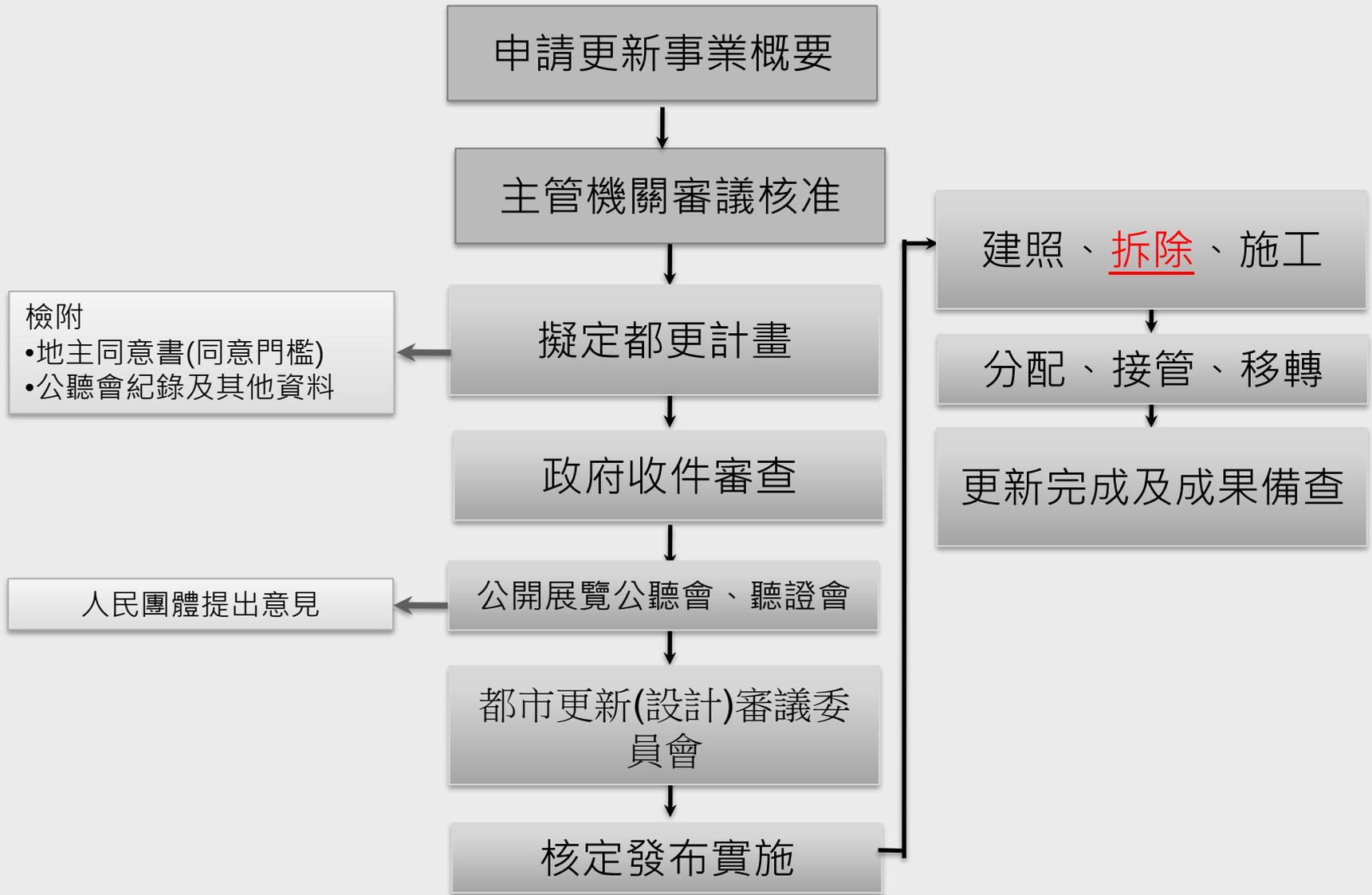
最高行104年度判字第474號

壹、都市更新概論-辦理方式



壹、都市更新概論-更新流程

(自助人助，人助天助)



壹、都市更新概論-都更轉軌危老?

■ 同一(或部分)基地都更案與建照案、危老案可否併存?

➤ 最高行109年度判字第387號

- 直轄市、縣(市)主管機關公告發布實施都市更新事業暨權變計畫，原即屬行政處分之性質，具有拘束該實施都市更新事業暨權變計畫範圍內相對人、關係人及行政機關之規制效力，嗣主管機關就更新範圍內之土地為建築基地之建造執照申請案，再與核發使用執照，實已抵觸前揭公告之規制效力而具違法性之瑕疵。後核發之使照在未經撤銷、廢止等事由而失效前，其效力仍繼續存在；但在前之公告亦無失效之情形，效力同繼續存在，實際上係存在兩行政處分效力相抵觸之僵局，自以解消後核發使照效力為解決原則.....。

■ 都更案轉軌危老?(或相反)

- 已核定/未核定
- 不願/不能分配/專案讓售權益問題

貳、都市更新常見爭議-更新範圍問題

- 自劃更新單元標準提高(ex:公共安全、交通、衛生、社會治安、提升都市機能)+都市計畫審議委員會
- 審查都更範圍考量(ex:不能造成鄰地無法單獨建築、鄰地意願徵詢、更新案進度、審議會同意)

※常見問題:

- 不想參加更新要求劃出/想參加鄰居的更新案?
- 更新範圍有調整時是否須重公展公聽及取得同意?

貳、都市更新常見爭議-都更法定文件

- 事業概要同意書
 - 事業計畫同意書
 - 權利變換意願調查及分配位置申請書
 - 專業估價者共同指定意願書(新增)
-

私權約定

- ◇ 合(委)建契約、補充協議書...
- ◇ 合作開發備忘錄、意向書(真意、內容)
- ◇ 信託契約
- ◇ 拆除同意書

貳、都市更新常見爭議-同意比率

■ 事業計畫法定同意門檻(§37)-報核時

私有產權	新法	舊法(人數+產權)
公辦	政府評選實施者:1/2；公地大於1/2，免同意	無
迅行地區	1/2	1/2；1/2
其他地區	3/4	3/5；2/3
自劃單元	4/5	2/3；3/4
人數免計	產權大於9/10	產權大於8/10

■ 法定排除同意計算事由(§24)

- Ex:文資、協議保留宗祠、代管、假扣押、神明會土地等
- 假扣押公同共有土地是否全部排除人數及面積?(內政部109.8.5台內營字第1090812771號函)

貳、都市更新常見爭議-同意書撤銷

■ 公展期滿前，可表示撤銷

➤ 最高行105年度判字第221號

- 同意或撤銷同意屬私法行為，應向實施者表示

※ 權益減損(新法):

- ◇ 分配比率減少(實施者與全部地主)
- ◇ 分配價值比率減少(地主間)

■ 公展期滿後有民法§88、89、92或合意撤銷

■ 注意除斥期間

貳、都市更新常見爭議-事業計畫

- 一、計畫地區範圍。
- 二、實施者。實施者為都市更新事業機構，其事業計畫報核當時之資本總額或實收資本額、負責人、營業項目及實績等。...
- 八、整建或維護區段內建築物改建、修建、維護或充實設備之標準及設計圖說。
- 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。
- 十四、財務計畫。
- 十五、實施進度。
- 十六、效益評估。
- 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。不動產開發信託、資金信託、續建、同業連保。
- 二十一、維護管理及保固事項。.....。

貳、都市更新常見爭議-更新主體

政府主導(自行、公開評選委託、同意實施) (§12)

- ◇ 整體規劃 ⇨ 招商投資 ⇨ 公開評選 ⇨ 重建開發
- ◇ 開發方式: 權利變換、設定地上權...
- ◇ 常見搭配: 租賃、委託經營、標售...

民間主導

- ◇ 機構須為股份有限公司 (§26)，整建維護為例外
 - ✓ 實施者折價抵付分配部分會不會被假扣押?
- ◇ 團體即都市更新會 (§27)
 - ◇ 委任辦理都更業務
 - ◆ 提供管理專業服務
 - ◆ 收取報酬不分屋

貳、都市更新常見爭議-建物體量設計(56.25%)

- 建築規劃(棟數、坐向、樓層數、平面層)
- 廢巷改道
- 使用規劃(商業、住宅單元、公益設施種類樓層)
- 單元規劃(房型設計、面積、陽台、浴室開窗)
- 動線設計(人行動線、車道進出、車位樓層、平面機械)
- 建物管理(管委會、規約)

貳、都市更新常見爭議-權利變換計畫

(略)

- 四、更新前原土地所有權人及合法建築物所有權人..名冊。
- 五、土地、建築物及權利金分配清冊。
- 六、第十九條第一項第四款至第十款所定費用。
- 七、專業估價者之共同指定或選任作業方式及其結果。
- 八、估價條件及權利價值之評定方式。(略)
- 十二、不願或不能參與權利變換分配之土地所有權人名冊。
- 十三、依本條例第五十七條第四項規定土地改良物因拆除或遷移應補償之價值或建築物之殘餘價值。(略)
- 十七、更新後土地及建築物分配面積及位置對照表。
- 十八、地籍整理計畫。
- 十九、依本條例第六十二條規定舊違章建築戶處理方案。

貳、都市更新常見爭議-權變計畫觀察重點

- 有可登記未登記產權?(陽台補登)
- 更新前權利價值(%)
- 更新後(總)權利價值
- 共同負擔比例(費用、合理性)
- 更新後分配面積及位置
- 差額價金

貳、都市更新常見爭議-關於選配

■先考慮是否參加選配

- 領取現金補償脫離更新案(但須扣除相關稅賦)
- 不參加選配領取權利金(須負擔共同負擔)

■注意選配原則規定-以公平為基礎

- 選配更新後房地之優先順序
- 所謂原位置優先選配之優先權
- 同複選配可否先不抽籤
- 可否訂定「加價原則」
- 超額選配10%

貳、都市更新常見爭議-其他常見問題

- 已簽都更同意書可否不同意權變計畫?
- 事業計畫與權變計畫有不符以何者為準?(例如:營業稅)
- 更新權值可否與實施者另行約定?(臺高民100年重上字第661號)
- 關於估價
 - 估價(條件差異、評價基準日、要求提供估價報告)
 - 住三有商登
 - 「永久使用權」
 - 土地持分面積與建物持分面積不相當/錯位

參、代拆課題案例-§57

第五十七條 權利變換範圍內應行拆除或遷移之土地改良物，由實施者依主管機關公告之權利變換計畫通知其所有權人、管理人或使用人，限期三十日內自行拆除或遷移；屆期不拆除或遷移者，依下列順序辦理：

一、由實施者予以代為之。

二、由實施者請求當地直轄市、縣（市）主管機關代為之。

實施者依前項第一款規定代為拆除或遷移前，應就拆除或遷移之期日、方式、安置或其他拆遷相關事項，本於真誠磋商精神予以協調，並訂定期限辦理拆除或遷移；協調不成者，由實施者依前項第二款規定請求直轄市、縣（市）主管機關代為之；直轄市、縣（市）主管機關受理前項第二款之請求後應再行協調，再行協調不成者，直轄市、縣（市）主管機關應訂定期限辦理拆除或遷移。但由直轄市、縣（市）主管機關自行實施者，得於協調不成時逕為訂定期限辦理拆除或遷移，不適用再行協調之規定。

參、代拆課題案例-自行拆除或遷移義務

- 臺高院 102 年上易字第 2792 號判決：
 - 憲法第15條規定人民財產權應予保障、憲法第10條規定人民有居住之自由
 - 憲法第23條比例原則範圍內得以法律對於人民之財產權或居住自由予以限制
 - 都更目的正當-改善住居環境、土地再開發利用
 - 多數同意參與-過半同意比率
 - 重要公益實現-無價值失衡
 - 財產與適居權益亦有保障
 - 利益衡量符合比例原則
- 釋字709號未宣告違憲(不受理)

參、代拆課題案例-修法權益保障三加一

1. 自劃更新單元標準提高(ex:公共安全、交通、衛生、社會治安、提升都市機能)+都市計畫審議委員會
2. 強化都更審議-概要、事業、權變計畫均應審議程序
3. 有爭議辦聽證-針對爭點實質辯論
4. 建立協商機制-拆遷日期、方式、安置或相關事項予以協調，訂定期限執行

參、代拆課題案例-新舊法比較

項目	新法57條	舊法36條
公告通知	實施者依主管機關公告權變計畫通知	實施者自行通知
實施者有無代拆權限	協調不成者→無	實施者代拆或請求政府代拆
政府代拆義務	無	有
真誠磋商	有	無
協商(調)機制	有(私調+公調，但自行實施不用調)	無
限期拆除	無	有(6個月，得延長)
地方自訂拆遷規定	有授權	無授權。但自訂代拆戶占總戶數10%以下，且戶數5戶以下才能申請。

參、代拆課題案例-第57條解析(1)

■ (第1項本文)

權利變換範圍內應行拆除或遷移之土地改良物，由實施者依主管機關公告之權利變換計畫通知其所有權人、管理人或使用人，**限期三十日內自行拆除或遷移**；屆期不拆除或遷移者，依下列**順序**辦理：

- 一、由實施者予以代為之。
- 二、由實施者請求直轄市、縣（市）主管機關代為之

■ 解析：

- 權變計畫經主管機關核定發布實施，對於實施者、所有權人、管理人、使用人等產生規制效力
- 應注意：
 - ◆ 以權利變換方式實施適用
 - ◆ 若無土地改良物(如零畸地、道路地、法定空地)應無適用
 - ◆ 與實際上是否住居其內無關
 - ◆ 拆除或遷移順序關係

參、代拆課題案例-第57條解析(2.1)

■ (第2項前段)

實施者依前項第一款規定代為拆除或遷移前，應就拆除或遷移之期日、方式、安置或其他拆遷相關事項，本於真誠磋商精神予以協調，**並訂定期限辦理拆除或遷移**

■ 解析:

■ 即所謂「私調」

■ 真誠磋商精神源於:

- 公民與政治權利國際公約(居住權不受無理或非法侵擾)
- 經濟社會文化權利國際公約(尊重適足住房權)，拆遷搬遷者應有誠摯協商機會

■ 經由第三人(民代、調解委員會)召開協調會是否計入私調次數?

參、代拆課題案例-第57條解析(2.2)

■ 真誠磋商對象

- 是否僅限於拒絕配合拆除或遷移住戶?
- 若為租賃關係，磋商對象為房東或房客?
- 拆遷戶拒不出面，如何磋商?

■ 如何認定是否真誠?(ex:事由告知、資訊揭露、磋商對等、適時回應等)

■ 期日、方式、安置或其他拆遷相關事項

- 已核定都更計畫書內容是否為磋商標的?
- 核定後發生新事實可否列入磋商標的?(ex:新產登增加租金補貼)
- 已磋商事項可否因現場拆除情況予以變更?(ex:增加安置場所)

參、代拆課題案例-第57條解析(3)

■ (第2項後段)

協調不成者，由實施者依前項第二款規定請求直轄市、縣（市）主管機關代為之；直轄市、縣（市）主管機關受理前項第二款之請求後應再行協調，再行協調不成者，直轄市、縣（市）主管機關應訂定期限辦理拆除或遷移

■ 解析:

- 即所謂「公調」及協商平台
- 以協調不成者，才由實施者申請代拆
- 再行協調次數不限2次
- 提送審議會處理
- (內政部109.8.27新聞稿)

經認定有傾頹或朽壞而有危害公共安全者可免除實施者與政府最後階段的協調程序，依「建築法」第81條規定由地方政府直接拆除。

參、代拆課題案例-第57條解析(4)

■ (第2項後段但書)

但由直轄市、縣(市)主管機關自行實施者，得於協調不成時逕為訂定期限辦理拆除或遷移，不適用再行協調之規定

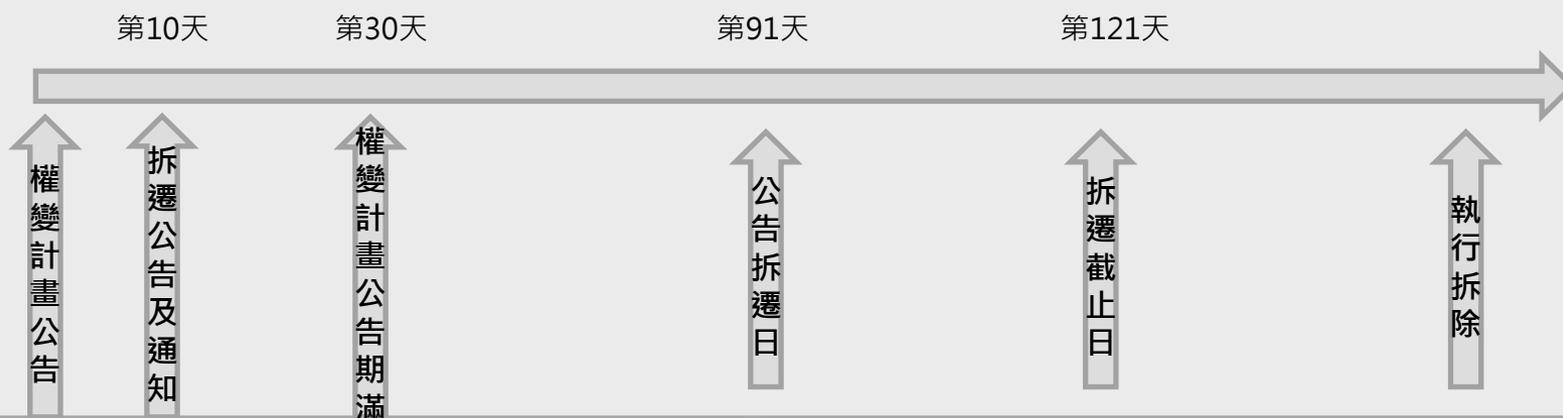
■ 解析：

- 主管機關自行實施已自辦協調故不用協調
- 若再協調，亦無違法
- 主管機關委託、同意實施案件可否適用但書規定？

參、代拆課題案例-第57條解析(5)

■ 小結:

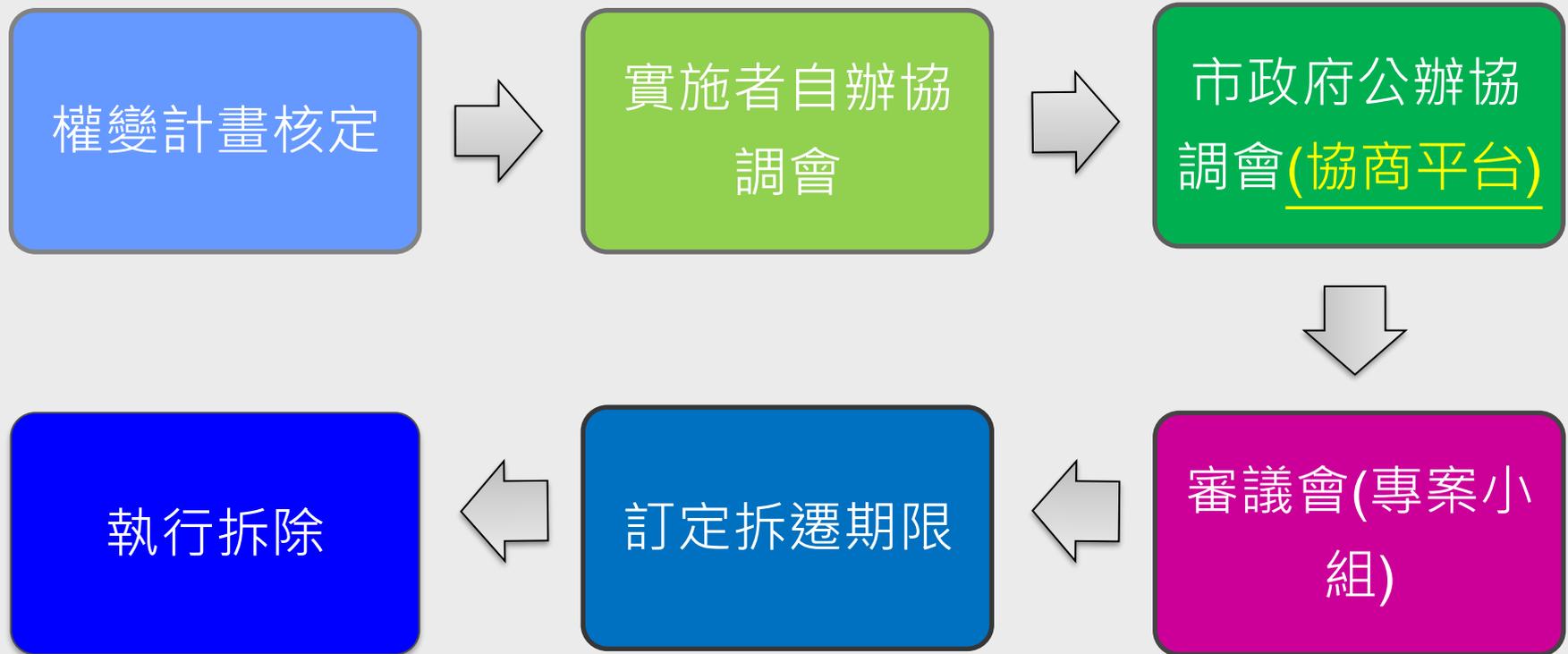
- 第57條適用於權變計畫範圍內應拆遷土改物
- 實施者與所有權人管理人使用人須真誠磋商
- 真誠磋商標的不包括權變計畫內容(行政處分)
- 辦理期程



參、代拆課題案例-相關法規整理

- 都市更新條例(施行細則)
- 都市更新權利變換實施辦法
- 行政程序法
- 行政執行法
- 地方自治法規(申請條件、應備文件、協調、評估方式、拆遷作業事項等)
 - 臺北市政府辦理都市更新實施者申請代為拆除或遷移土地改良物實施辦法
 - 新北市都市更新權利變換實施者申請拆除或遷移土地改良物辦法

參、代拆課題案例-代拆案流程



參、代拆課題案例-臺北市政府首例請求代拆

- 108年1月23日權變計畫核定
- 108年3月11日核准拆照
- 108年4月30日預定公告拆遷日
- 108年6月27日實施者第1次自辦協調會
- 108年7月26日實施者第2次自辦協調會
- 108年8月15日實施者拆除申請
- 108年9月26日公辦第1次協調會
- 108年10月29日公辦第2次協調會
- 108年12月10日審議會專案小組會議
- 109年2月29日實施者完成搬遷點交202戶

資料、照片來源:臺北市都市更新處提供



~「臺北市都市再生學苑」~
109年都市更新重建系列講座

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

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

參、代拆課題案例-同意代拆案考量點

審議程序合法性

#司法訴訟不影響

都更戶權益保障

#201/203同意

都更改建公益性

#住居環境改善

執行政程序正當性

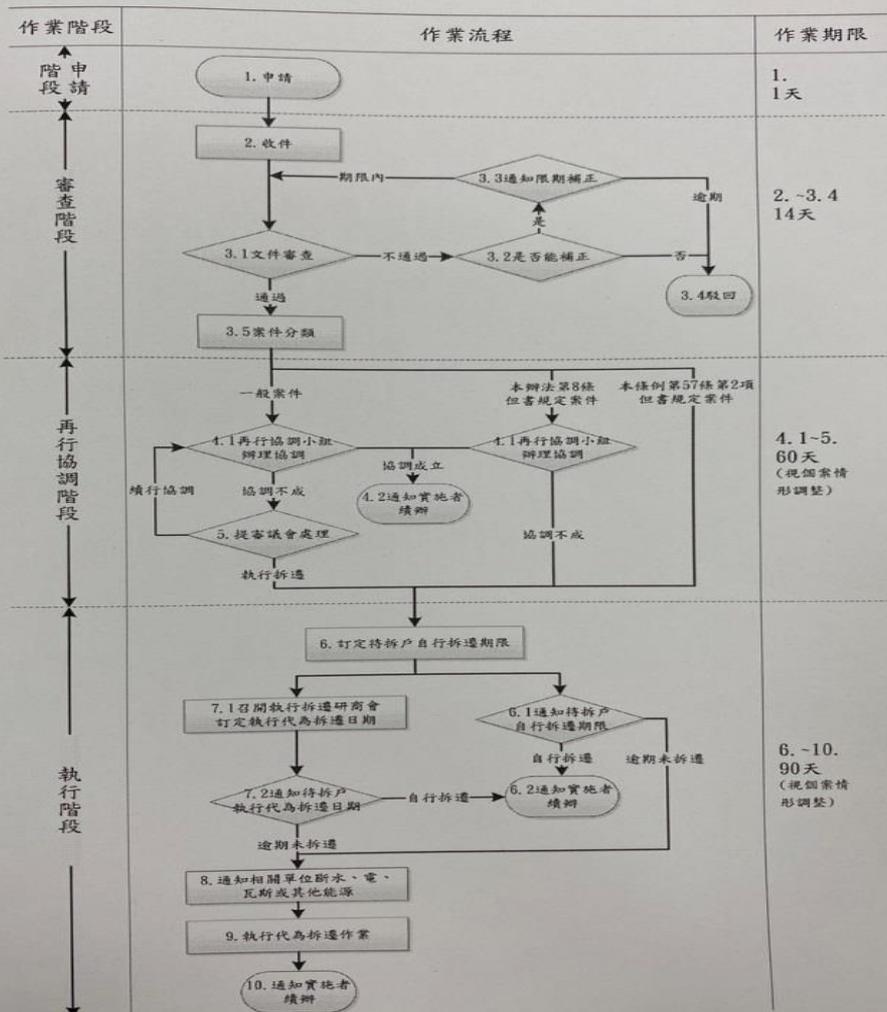
#2私2公協調 #真誠磋商

同意執行必要性

#海砂屋

參、代拆課題案例-新北市政府首例執行拆除

新北市都市更新權利變換實施者申請拆除或遷移土地改良物標準作業流程圖



資料、照片來源:新北市政府都市更新處提供



工程名稱	108店拆字第00040號-拆除工程		
拆除執照	108店拆字第00040號		
申請人	合銘建設股份有限公司 (02)2911-0123		
監拆人	張維哲建築師事務所 (02)2727-6895		
承拆人	合環建設工程股份有限公司 (02)2911-0123		
工程概要	地上4層 3幢 7棟 29戶 鋼筋混凝土造、磚構造之住宅		
	開工日期：108年8月25日	預定完工日期：108年10月30日	
服務電話	工地電話：0928-151861	主管	工務局施工科：(02)2911-0123
	機關電話	主任	
如發生施工鄰損事件，受損戶請於本工程屋頂版澆置後一個月內向新北市政府提出，以免權益受損。			



~「臺北市都市再生學苑」~
109年都市更新重建系列講座

主辦單位



臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位



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

參、代拆課題案例-通知與送達(施細§26)1

- 實施者依本條例第四十一條第一項、第三項、第四十五條第二項、第五十一條第五項、第五十二條第四項、第五項、**第五十七條第一項**、第四項及第六十三條規定所為之通知或催告，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。
- 前項之通知或催告未能送達，或其應為送達之處所不明者，報經各級主管機關同意後，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。

~~X不準用:寄存、公示、囑託送達~~

○準用:自行、郵務、補充、留置送達

△未能送達(或不明):

機關同意+刊報三日+張貼公告+網頁周知

參、代拆課題案例-通知與送達(施細§26)2

■ 自行送達

- ① 可否由規劃單位送達？
- ② 得否以電報交換、傳真、E-mail或LINE方式為之？
- ③ 是否以「戶籍」認定送達住居所？
- ④ 可否於星期日或其他休息日或晚上送達?(除非受送達人同意)

■ 郵務送達

- ① 以一般郵遞（平信）或掛號方式為之？

■ 補充送達

- ① 將文書交付同居人、受雇人或接收郵件人員(如管理員)
- ② 利害關係相反者，不適用之
- ③ 有辨別事理能力即可

■ 留置送達(無正當理由拒絕收領)

- ① 何謂無正當理由
- ② 留置送達時，自何時發生送達效力？

參、代拆課題案例—代拆戶救濟及保障

■政府可否不同意實施者代拆請求？

■政府通知代拆戶限期拆除是行政處分？

— 內政部訴願決定：

- 原處分機關爰以109年6月5日新北府城更字第〇〇〇〇號函通知訴願人將於109年6月16日執行代為拆除事宜...，本件原處分機關於109年6月16日將系爭建物拆除完畢...。原處分效力已因系爭建物經拆除完畢而消滅，自無從就該處分訴請撤銷，非屬訴願救濟範圍事項。

■代拆戶異議權

- 行政執行法第9條第1項：「義務人或利害關係人對執行命令、執行方法、應遵守之程序或其他侵害利益之情事，得於執行程序終結前，向執行機關聲明異議。」

■弱勢保障(§84)

- 無屋可居社宅提供、租金補貼/無資力法律扶助

參、代拆課題案例—代拆案件停止執行

■ 代拆執行案件停止

■ §53條第2項:「前項**異議處理**或行政救濟期間，實施者非經主管機關核准，不得停止都市更新事業之進行。」

■ 主管機關受理執行

- 行政執行法第9條第3項:「行政執行，除法律另有規定外，不因**聲明異議**而停止執行。但執行機關因必要情形，得依職權或申請停止之。」

■ 就核定都更計畫代拆戶提行政訴訟(計畫核定有效性)

參、代拆課題案例-違法拆除之法律責任

■ 實施者責任

- 刑法第353條第1項致令他人建築物不堪用罪
- 刑法第354條毀損他人物品罪

■ 公務員責任

- 行政執行法第10條:「行政執行，有國家賠償法所定國家應負賠償責任之情事者，受損害人得依該法請求損害賠償。」
- 國家賠償法第2條第2項、第3項:「公務員於執行職務行使公權力時，因故意或過失不法侵害人民自由或權利者，國家應負損害賠償責任。公務員怠於執行職務，致人民自由或權利遭受損害者亦同。前項情形，公務員有故意或重大過失時，賠償義務機關對之有求償權。」

參、代拆課題案例-相關訴訟案例 1

➤ 最高民108年度台上字第2029號

— 民事法院不得審查都更計畫當否/實施者有代拆權

- 都市更新計畫之實施者本於前開規定所取得之代為拆除權利，固屬其對土地改良物所有人之私法上權利，惟該規定為權利變換計畫經主管機關核定後之拆遷規定，普通法院自應受權利變換計畫核定行政處分之拘束，**至權利變換計畫核定之當否則非普通法院所得審究**。系爭都市更新事業計畫、權利變換計畫業經臺北市政府於101年11月15日准予核定實施，為原審確定之事實。則原審以核定前之100年7月27日系爭都更計畫案公聽會不符正當程序保障原則，**認上訴人不得行使修正前都更條例第36條第1項規定代為拆除權利，即有可議**。

參、代拆課題案例-相關訴訟案例 2

➤ 臺高刑102 年上易字第 2792 號(文林苑案)

— 未同意戶破壞實施者施工圍籬法律責任

- 被告等仍爬上梯子以電鑽轉開系爭圍籬與鐵橫桿、立柱間之螺絲後，將圍籬卸下，復以電鋸鋸斷鐵橫桿，且不顧現場工地主任之制止，猶繼續拆卸系爭圍籬，將拆下之圍籬8片、鐵橫桿7支等物堆疊於工地內，**使系爭圍籬不堪用，喪失區隔工地內外，以維工地管理之安全之主要效用**，其行為的結果對法益所造成的侵害，尚非極為輕微而為社會通念所能容忍，具實質違法性。
- 又被告等所為既已對法益造成侵害，該當毀損器物罪之構成要件，並具有違法性，有責性，自己成立犯罪，而有處罰的必要。

參、代拆課題案例-相關訴訟案例 3

➤ 臺高民106 年度上易字第1193 號

— 建商未請求代拆是否有違約責任

- 本件兩造嗣既合意以辦理都市更新方式合建，...其事後因其中鄭蘇○○等三戶拒不同意，並拒絕拆遷，就此因其他第三人無法整合而不同意都市更新，並拒絕拆遷致無法開工之事由，自非屬可歸責於被上訴人之事由。
- 又上訴人雖指摘被上訴人未依都市更新條例第36條規定請求主管機關代為拆除或遷移云云，惟查被上訴人就此已為召集代拆戶協調會，已如前述，**而主管機關是否執行代為拆除或遷移，乃其公權力職權裁量之行使**，且事涉人民財產權之保障問題，非被上訴人所得影響或指示，上訴人自不得以拆除執照核發後迄今仍未執行代拆，而指係可歸責於被上訴人。

參、代拆課題案例-相關訴訟案例 4

➤ 最高民 107 年台上字第 569 號

— 建商無法整合撤案之違約責任

- 對於都市更新範圍內之不同意之所有權人之土地改良物得依法定程序加以拆除。佐以系爭契約似無被上訴人依都市更新法規辦理重建應以取得全體土地及合法建築物所有權人同意之協議合建為之約定。倘被上訴人已提送合於法定同意比例之計畫，其嗣以○○大樓有 3 戶不同意，恐無法達成協議合建目的為由，撤回申請而停止履行系爭契約，是否非可歸責於其，洵非無疑，自有研求之必要。
- 高院判賠所受損害、所失利益(更新前後總價差及增購坪數)
(臺高民108年度上更一字第11號)

肆、附論-私約爭議

(42.36%)

- 實施者擬具之權利變換計畫與其與土地所有權人間簽訂之協議合建契約，二者並無關連，**主管機關對權利變換計畫為審查時，自不及於協議合建契約之內容**(最高行107年度判字第12號)
- 新北市都市更新契約注意事項
- 臺北市都市更新參與注意事項(停看聽)

肆、附論-私約爭議-合作備忘錄是私約?

➤ 最高民108年度台上字第2312號

- 按當事人訂立之契約，究為本約或係預約，應就當事人之意思定之...。倘將來無法依所訂之契約履行而須另訂本約者，縱名為本約，仍屬預約。兩造就系爭備忘錄究屬預約或本約有爭執，原審認定兩造所訂系爭備忘錄就合建之土地、資金、分屋比例、搬遷費用及房租補償等雖有約定，惟就工期、建物之構造、建材及設備，合建完成後土地及建物之點交、移轉等一般合建房屋契約之重要事項均未約定，且約定須另訂合建契約以補充之，可見兩造無從逕依系爭備忘錄履行合建義務，而須另訂合建契約本約以為履約之依據，因認系爭備忘錄屬預約，並未違背法令。

- 無履約保證金之約定，不足以影響契約之性質為本約(臺高民105 年度重上字第12號)

肆、附論-私約爭議-建商與地主

- 更新標的-更新範圍變更約定
- 容積獎勵-變動分配方式約定
- 建築規劃-無法廢巷改道變更設計影響獲配房屋應視為新要約(北民108年度訴字第4352號)
- 擇優條款/退場(下車條款)機制
- 契約文字須精確/內容須實質:
 Ex:乙方未於100年10月31日前完成建照申請，本契約失其效力。
 Ex:主管機關核定容積獎勵逾25%部分，甲方也可分70%。

伍、結語



~~簡報結束×敬請指教~~

更新為都市發展所必經之路
 都更原理採多數決方式辦理
 更新推動受政府審議及監督
 尋求專業協助了解自身權益
 與實施者溝通協調達成目標
 都更為有價天下無白吃午餐