

都市更新核定實施與常見問題

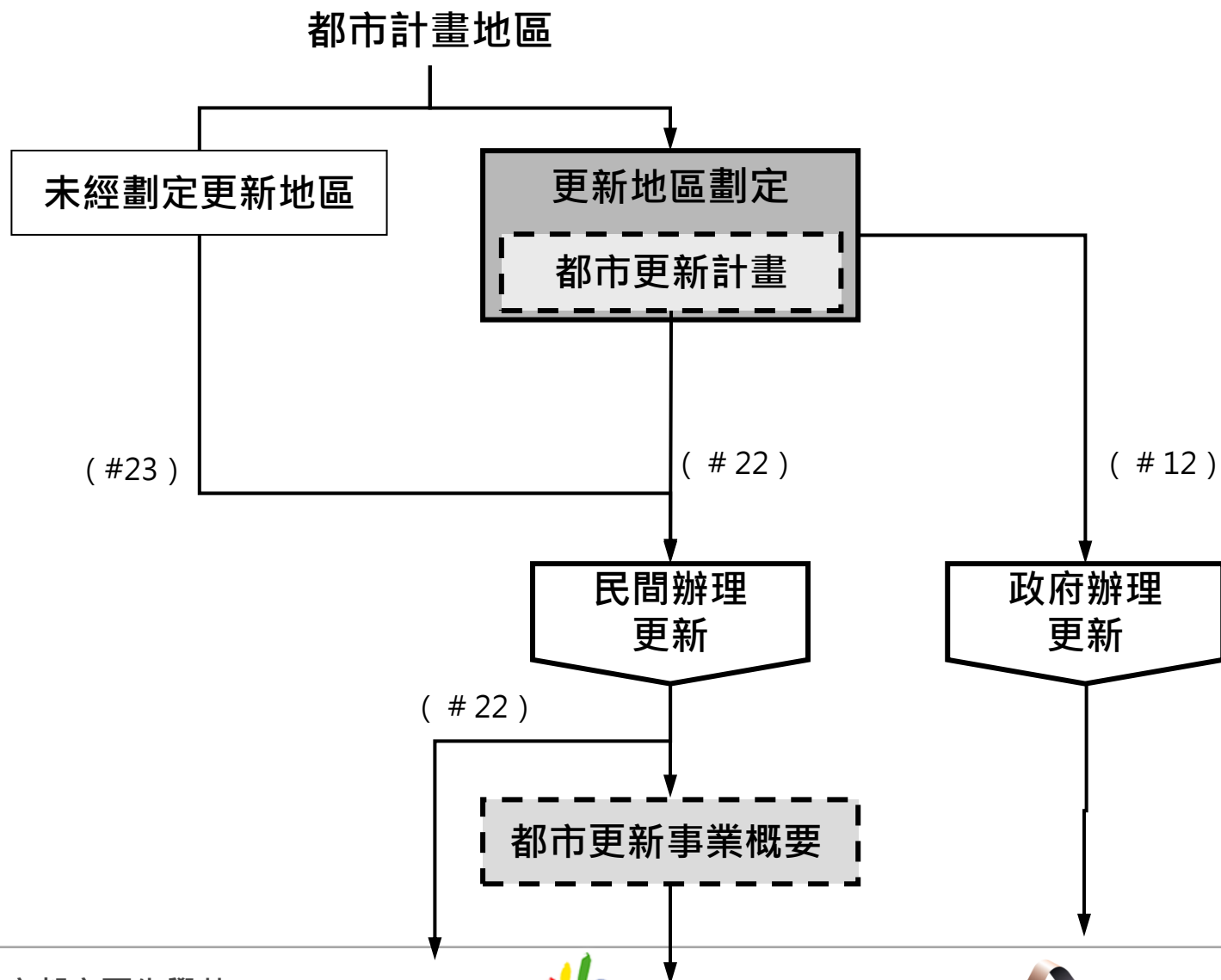
講 師 | 財團法人都市更新研究發展金會
| 麥怡安 副執行長

中華民國111年9月21日

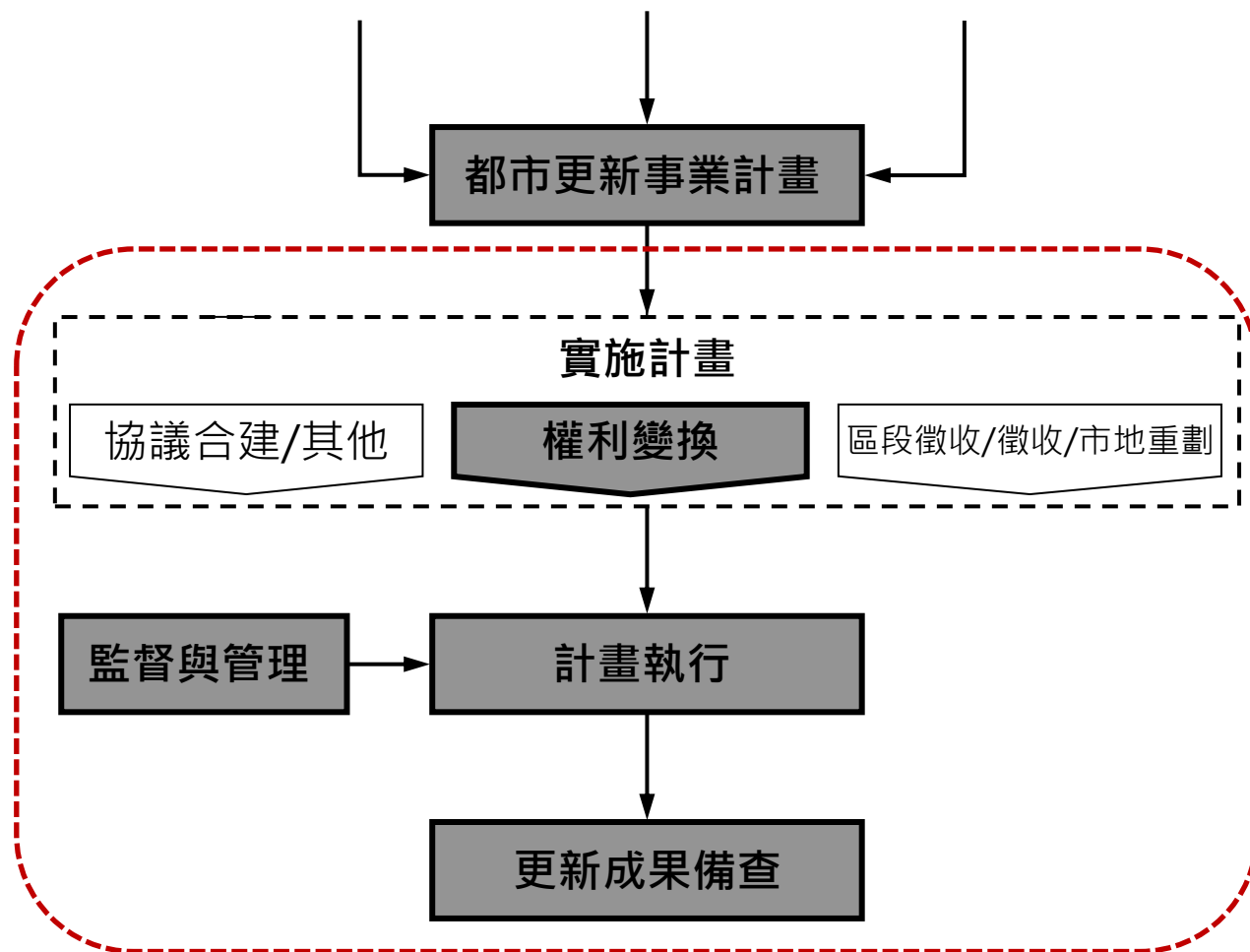
簡報大綱

- 整體程序
- 計畫核定公告等
- 權變計畫核定通知
- 補償金發放
- 地上物拆遷
- 政府監督管理

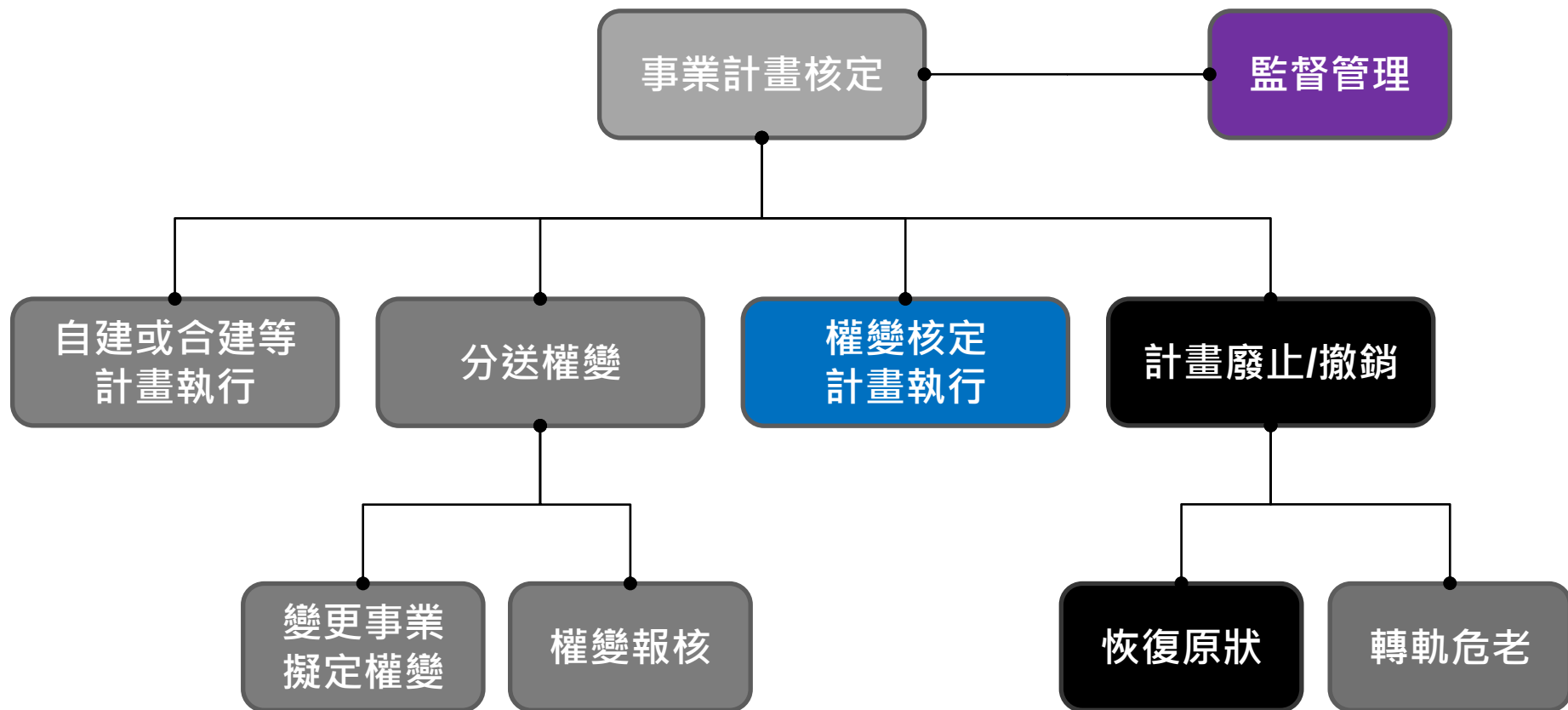
整體流程



整體流程



事業計畫核定後



權變計畫分送

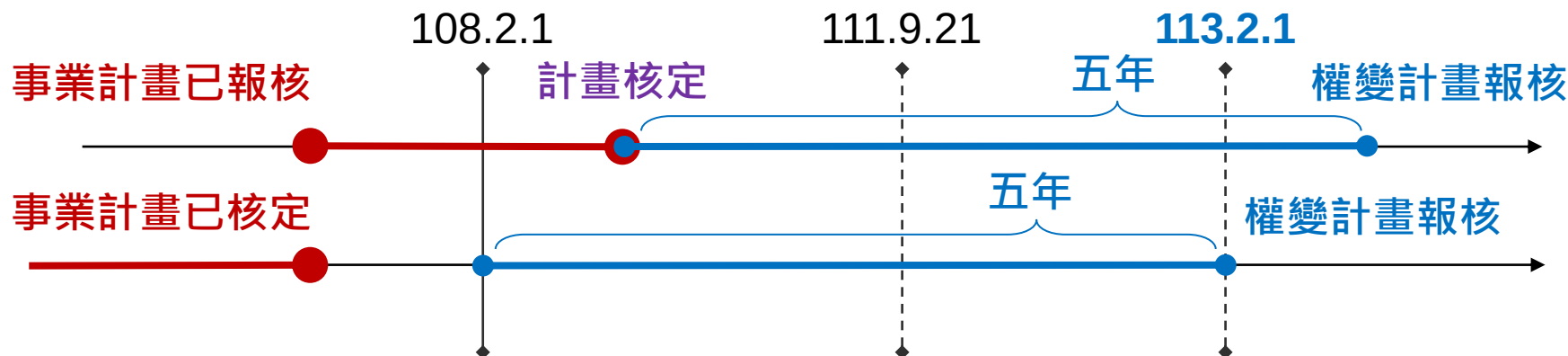
• 情境

- 變更事業計畫併同權利變換計畫送件
 - 產品變更、法令適用變更(容積獎勵、提列標準等)
- 不變更事業計畫，單獨續送權利變換計畫

• 法令適用的注意

更新條例86條

- 聽證程序皆應依最新規定，餘得適用修正前之規定(期限內)。



事業計畫撤銷

• 更新條例75條

- 都市更新事業計畫核定後，直轄市、縣（市）主管機關得視實際需要隨時或定期檢查實施者對該事業計畫之執行情形。

• 更新條例76條

- 前條之檢查發現有下列情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關應限期令其改善或勒令其停止營運並限期清理；必要時，並得派員監管、代管或為其他必要之處理：
 - 一、違反或擅自變更章程、事業計畫或權利變換計畫。
 - 二、業務廢弛。
 - 三、事業及財務有嚴重缺失。
- 實施者不遵從前項命令時，直轄市、縣（市）主管機關得撤銷其更新核准，並得強制接管；其接管辦法由中央主管機關定之。

事業計畫廢止/撤銷

• 行政程序法123條

— 授予利益之合法行政處分，有下列各款情形之一者，得由原處分機關依職權為全部或一部之廢止：

一、法規准許廢止者。

二、原處分機關保留行政處分之廢止權者。

三、附負擔之行政處分，受益人未履行該負擔者。

四、行政處分所依據之法規或事實事後發生變更，致不廢止該處分對公益將有危害者。

五、其他為防止或除去對公益之重大危害者。

事業計畫廢止/撤銷

• 行政程序法128條

- 行政處分於法定救濟期間經過後，具有下列各款情形之一者，相對人或利害關係人得向行政機關申請撤銷、廢止或變更之。
 - 一、具有持續效力之行政處分 所依據之事實事後發生有利於相對人或利害關係人之變更者。
 - 二、發生新事實或發現新證據者，但以如經斟酌可受較有利益之處分者為限。
 - 三、其他具有相當於行政訴訟法所定再審事由且足以影響行政處分者。

• 行政程序法129條

- 行政機關認前條之申請為有理由者，應撤銷、廢止或變更原處分；認申請為無理由或雖有重新開始程序之原因，如認為原處分為正當者，應駁回之。

新北市政府 公告

發文日期：中華民國 110 年 11 月 2 日

發文字號：新北府城更字第 11046622311 號

主旨：廢止「擬定臺北縣新店市中華段 104-1 地號等 13 筆土地都市更新事業計畫案」，自 110 年 11 月 3 日起生效。

依據：99 年 5 月 12 日修正公布之都市更新條例第 56 條及行政程序法第 123 條。

公告事項：

- 一、計畫名稱：「擬定臺北縣新店市中華段 104-1 地號等 13 筆土地都市更新事業計畫案」。
- 二、合銘建設股份有限公司（下稱實施者）係於 98 年 4 月 6 日申請本案事業計畫報核，並經改制前臺北縣政府 99 年 10 月 20 日北府城事字第 0990981204 號函核定，自 99 年 10 月 26 日起發布實施，惟實施者於 110 年 9 月 24 日來函說明部分地主表示不參與都市更新、營建原物料及工資雙漲，無意願續行本案之推動，為兼顧都市更新案整體考量及顧全多數地主權益，避免行政資源之浪費，故本府同意廢止本案。
- 三、公告起迄日期：自 110 年 11 月 10 日至自 110 年 12 月 9 日止，共計 30 日。
- 四、公告地點及張貼處：本府公告欄、本府都市更新處、本市新店區公所、本市新店區新德里里辦公處、刊登本府公報、刊登新聞紙 3 日。

臺北市都市更新處公告欄

檔 號：

保存年限：

臺北市政府 公告

發文日期：中華民國109年6月8日
發文字號：府都新字第10970091951號
附件：



主旨：公告廢止富百世建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬定臺北市中山區中山段三小段57地號等7筆土地都市更新事業計畫案」暨「變更臺北市中山區中山段三小段57地號等7筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換案」，自民國109年6月9日零時起生效。

依據：依富百世建設股份有限公司109年4月6日富字第1090406001號函及109年5月19日富字第1090519001號函辦理。

公告事項：

- 一、計畫名稱：「擬定臺北市中山區中山段三小段57地號等7筆土地都市更新事業計畫案」暨「變更臺北市中山區中山段三小段57地號等7筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換案」。
- 二、富百世建設股份有限公司擔任實施者係於98年3月2日申請擬定都市更新事業計畫報核，續經本府99年2月23日府都新字第09831650202號函核定發布實施，後於106年8月30日申請變更事業計畫及擬訂權利變換計畫報核，並經

第1頁 共2頁



本府108年3月19日府都新字第10830038411號公告核定發布實施，惟實施者109年4月6日、5月19日來函表示因應全體土地及合法建築物所有權人要求申請撤銷(廢止)旨揭更新核定案，並檢具100%廢止更新案同意書，所有權人將依據「都市危險及老舊建築物加速重建條例」辦理危老重建程序。

三、公告起迄日期：自民國109年6月9日起，至民國109年7月8日止。

四、公告地點及張貼處：

- (一)臺北市政府電子公告欄(網址：<https://www.gov.taipei/>，於「市政公告」>「電子公告欄」查詢。
- (二)臺北市都市更新處公告欄。
- (三)臺北市中山區公所公告欄。
- (四)臺北市中山區聚盛里辦公處公告欄。
- (五)刊登臺北市府公報(不含附件)。
- (六)刊登新聞紙3日。

市長柯文哲

都市發展局局長黃景茂決行

第2頁 共2頁

臺北市都市更新處公告欄

檔 號：
保存年限：

臺北市政府 公告

發文日期：中華民國106年11月23日
發文字號：府都新字第10632465200號
附件：



主旨：公告撤銷本府核定實施之「擬訂臺北市大同區延平段三小段749地號等27筆土地都市更新事業計畫案」，並自民國106年11月24日零時起生效。

依據：依都市更新條例第56條規定辦理。

公告事項：

- 一、公告起迄日期：自106年11月24日起至106年12月23日止。
- 二、公告地點：臺北市政府公告欄、臺北市都市更新處公告欄、臺北市大同區公所公告欄、臺北市大同區大有里辦公處公告欄、刊登臺北市政府公報、刊登新聞紙3日。
- 三、本都市更新事業計畫範圍：臺北市大同區延平段三小段749地號等27筆土地。

市長柯文哲

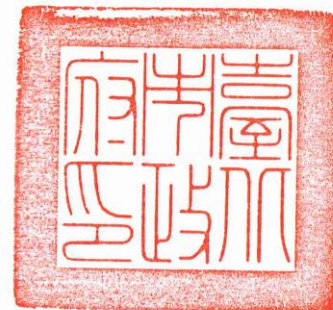
第1頁 共1頁

臺北市市政府電子公告欄

檔 號：
保存年限：

臺北市政府 公告

發文日期：中華民國111年5月31日
發文字號：府都新字第11160137462號
附件：



主旨：撤銷本府102年1月21日府都新字第10131990302號函核定實施之「擬訂臺北市萬華區萬華段一小段628-1地號等20筆土地都市更新事業計畫案」並自民國111年6月1日零時起生效。

依據：依都市更新條例第76條及111年3月23日本市都市更新及爭議處理審議會第6次專案小組會議決議辦理。

公告事項：

一、公告期間：

- (一)展覽日期：自民國111年6月1日起，至111年6月30日止，公開展覽30日。

二、張貼處：

- (一)臺北市政府電子公告欄(網址：<https://www.gov.taipei/>，於「市政公告」>「電子公告欄」查詢)。
- (二)臺北市都市更新處公告欄。
- (三)臺北市萬華區公所公告欄。
- (四)臺北市萬華區富福里辦公處公告欄。
- (五)刊登臺北市政府公報(不含附件)。

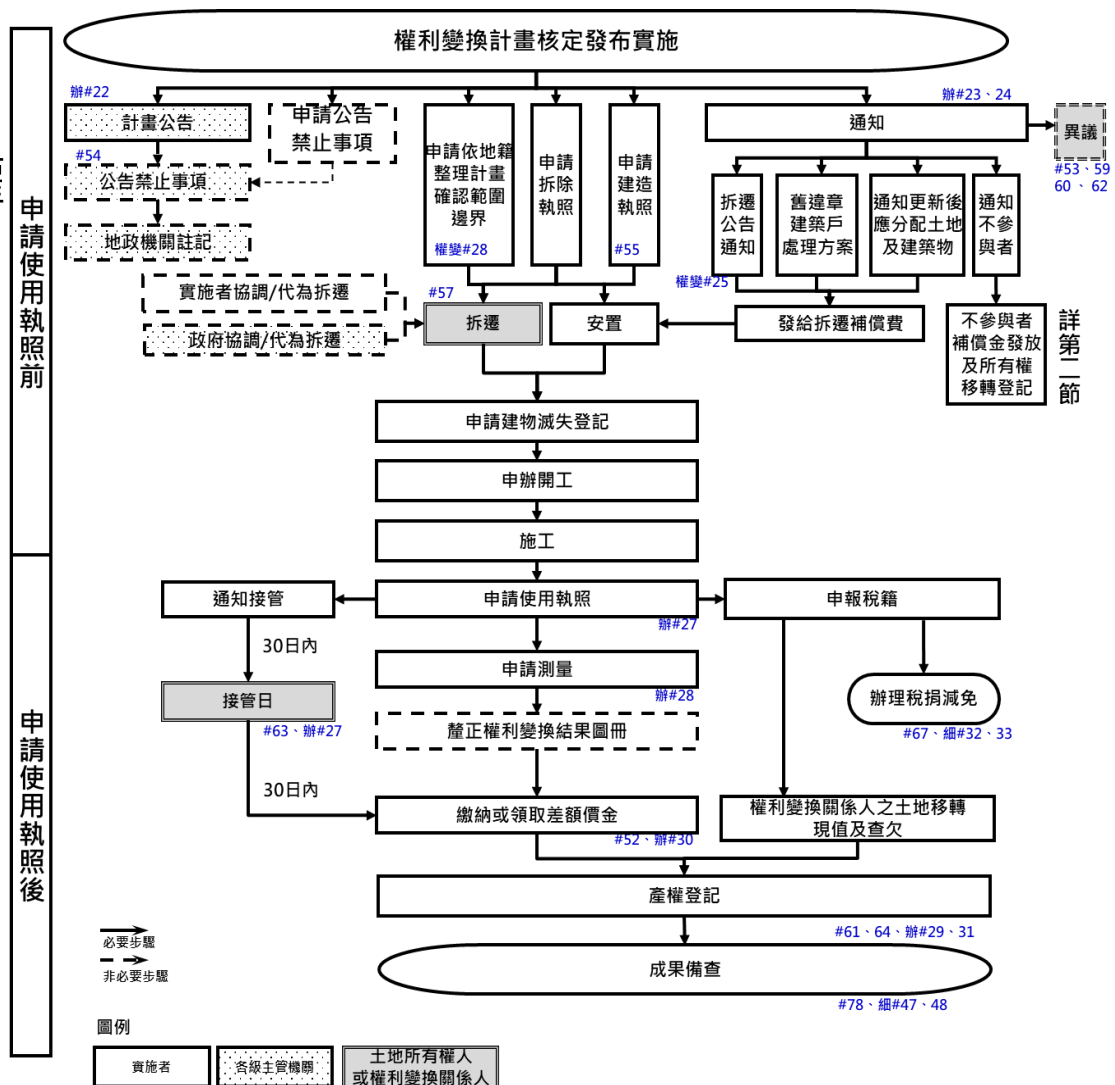
第1頁 共2頁

事業計畫撤銷-轉軌危老

- 行政機關所為之前後行政處分應不得自相矛盾，後處分應以不牴觸前處分為前提。
- 同一個建築基地範圍內，核定都市更新事業計畫與核准危老重建計畫之兩者行政處分應屬互斥，無法同時存在。
- 得否再予受理危老重建計畫申請與核准，應由主管機關審酌其可行性、公益性及所有權人與利害關係人意願及權益影響等因素後，依危老條例施行細則第6 條規定程序辦理。
- 由實施者取得更新單元範圍內全體所有權人之同意，提出申請廢止原核定之計畫。

計畫執行

- 因為是**多數決**，相關權益**通知程序**非常重要
- 核定後重要程序：
 - 核定通知及異議
 - 相關補償金發放
 - 拆遷安置
 - 施工等工程行為
 - 通知接管與差額找補
 - 產權登記
 - 政府監督管理
 - 稅捐減免



計畫核定公告

事業計畫公告

- 法令依據

- 更新條例#22
- 施行細則#14

- 公告內容事項

- 公告單位：各級主管機關
- 公告時間：發布實施後公告 30 天。
- 公告方式：刊登當地政府公報或新聞紙3 日，並張貼於當地村（里）辦公處之公告牌及各該主管機關設置之專門網頁周知。
- 公告項目：
 - 事業計畫。
 - 公告起迄日期。

權變計畫公告

- 法令依據

- 權變辦法#22

- 公告內容事項

- 公告單位：各級主管機關
 - 公告時間：發布實施後公告 30 天。
 - 公告方式：刊登當地政府公報或新聞紙3 日，並張貼於當地村（里）辦公處之公告牌及各該主管機關設置之專門網頁周知。
 - 公告項目：
 - 權利變換計畫。
 - 公告起迄日期。
 - 依更新條例第 53 條 第 1 項 規定提出異議之期限、方式及受理機關。
 - 權利變換範圍內應先行拆除遷移土地改良物預定拆遷日。

臺北市都市更新處公告欄

檔 號：
保存年限：

臺北市政府 公告

發文日期：中華民國111年8月10日

發文字號：府都新字第11160102481號

附件：都市更新事業計畫及權利變換計畫書圖各1份



主旨：公告核定實施富璟建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市士林區百齡段三小段383-1地號等5筆（原4筆）土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」計畫書圖，並自民國111年8月11日零時起生效。

依據：都市更新條例第86條及108年1月30日修正公布前都市更新條例第19條、第29條。

公告事項：

一、公告起迄日期：自民國111年8月11日起，至民國111年9月9日止。

二、網路公開閱覽及查詢方式：

(一)閱覽日期：自民國111年8月11日起，至111年9月9日止。

(二)閱覽網址：<https://uro.gov.taipei/>。

(三)查詢方式：進入臺北市都市更新處官網都市更新雲端查詢，並輸入本案資料蒐尋即可。

(四)注意事項：閱覽期間涉及個人資料蒐集及利用者，應依「個人資料保護法」相關規定辦理，並自行負相關法律

第1頁 共2頁

責任。

三、本都市更新事業計畫及權利變換計畫範圍：臺北市士林區百齡段三小段383-1地號等5筆土地。

四、權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物預定拆遷日，請實施者依都市更新權利變換實施辦法第24條規定辦理。

五、公告地點及張貼處：

(一)臺北市政府電子公告欄(網址：<https://www.gov.taipei/>，於「市政公告」>「電子公告欄」查詢，計畫書圖置於市政大樓一樓東區都市計畫工作站提供閱覽)。

(二)臺北市都市更新處公告欄。

(三)臺北市士林區公所公告欄。

(四)臺北市士林區福中里辦公處公告欄。

(五)刊登臺北市政府公報（不含附件）。

市長柯文哲

本案依分層負責規定授權人員決行

第2頁 共2頁

公告禁止事項

- 法令依據

- 更新條例#54、施行細則#27

- 辦理程序

- 辦理機關：直轄市、縣（市）主管機關
- 辦理時間：
 - 權變計畫核定後逕予辦理。
 - 實施者向主管機關申請辦理。
- 辦理方式：
 - 直轄市、縣（市）主管機關公告權利變換範圍之禁止事項，並將副本轉送主管地政事務所囑託登記於其他登記事項(禁止土地及建築物之移轉分割設定負擔)

公告禁止事項

- 實施者可向直轄市、縣（市）主管機關提出申請
 - 申請函
 - 公告禁止移轉分割或設定清冊
- 公告禁止事項
 - 禁止期限最長不得超過2 年。
 - 1.土地及建築物之移轉、分割或設定負擔。
 - 2.建築物之改建、增建或新建及採取土石或變更地形。
- 公告時間/方式：
 - 建議公告30日
 - 刊登當地政府公報或新聞紙3 日，並張貼於公所、當地村（里）辦公處之公告牌及各該主管機關設置之專門網頁周知。

公告禁止事項

- 禁止期間內有下列狀況，不影響權利變換者不在此限，得予受理登記。認定原則如下：
 1. 實施者或土地所有權人因實施權利變換，辦理信託移轉登記者。
 2. 實施者因實施權利變換，以其所有之土地辦理金融機構抵押權設定者。
 3. 未受土地及建築物分配或不願參與分配者，移轉予實施者或該實施都市更新事業資金提供者。
 4. 公有土地辦理讓售者。
 5. 其他由實施者切結不影響權利變換實施，經直轄市、縣（市）主管機關認定者。

實施者申請函

公告禁止移轉分割或設定清冊

土地標示	(1) 坐落	鄉 鎮 市 區	
		段	
		小 段	
	(2) 地 號		
建物標示	(3) 面 積 (m ²)		
	(4) 權利範圍		
	(5) 建 號		
	(6) 門 牌	鄉鎮市區	
		街 路	
		段 巷 弄	
		號 樓	
	(7) 基坐地落	段	
		小 段	
		地 號	
	(8) 面 積 (m ²)	層	
		地面層	
		二 層	
		層	
		共計	
	(9) 附建屬物	用 途	
		面積 (m ²)	
	(10) 權利範圍		

實施者○○○○○○○ 函

受文者：

發文日期：中華民國○○年○○月○○日

發文字號：○○○○○○○○號函

附件：本更新單元地籍圖、土地登記及建物謄本影本、權利變換計畫核定公告函影本、公告禁止移轉分割或設定清冊

主旨：為配合○○（縣市）○○（鄉鎮市區）○○段○小段○○地號等○○筆土地權利變換計畫之核定發布實施，惠請貴府辦理公告禁止事項，俾利更新事業實施，復如說明。

說明：

- 一、依都市更新條例第 54 條規定辦理。
- 二、本案業於○○年○○月○○日經○○機關以○○○○函核定發布實施。爰請准如旨揭之請求。
- 三、申請辦理公告禁止土地及建築物之移轉、分割或設定負擔（及建築物之改建、增建或新建及採取土石或變更地形），禁止期限共計○年○○個月，範圍詳后附土地及建物分配清冊。
- 四、檢送本更新單元地籍圖、土地登記及建物謄本影本、權利變換計畫核定公告函影本、公告禁止土地及建物分配清冊，惠請予以協助辦理。

正本：○○縣（市）政府都市更新主管機關

副本：

實施者印

實施者 ○○○

切結書範本 台北市

切結書

立切結書人_____股份有限公司(實施者)，茲切同意「擬訂臺北市○○區○○段○○地號等○筆土地都市更新事業計畫(及權利變換計畫)(以下稱本都更案)」所有權人○○○(姓名)之土地及建築物所有權全部移轉給○○○(姓名)，後續辦理(買賣、繼承、塗銷信託、設定及清償)登記確實不影響本案權利變換之實施，恐口說無憑，特例此書為據，實施者願負完成責任與貴處無關。

此致

臺北市都市更新處

立切結書人：○○○股份有限公司 (公司大小章)

代表人：

統一編號：

聯絡地址：

中華民國○○○年○○月○○日

切結書

立切結書人_____ (新所有權人) (以下稱本人)，本人取得「擬訂臺北市

○○區○○段○○地號等○筆土地都市更新事業計畫(及權利變換計畫)(以下稱本都更案)」之土地及建築物所有權，本人同意參與本都更案，並配合本都更案一切相關程序，本人亦保證取得本都更案土地及建築物所有權後，絕不影響本案都更事業計畫及權利變換計畫之實施，恐口說無憑，特例此書為據。

所有權移轉範圍：

原所有權人：○○○持有臺北市○○路○○段○○巷○○弄○○號(建號：○○○○，權利範圍：○○)建築物及土地(持分比例分別為：)，(買賣、繼承)移轉登記予○○○(新所有權人)。

此致

臺北市都市更新處

立切結書人：_____ (簽名並蓋章)

身分證字號：

聯絡地址：

連絡電話：

中華民國○○○年○○月○○日

中華民國○○○年○○月○○日

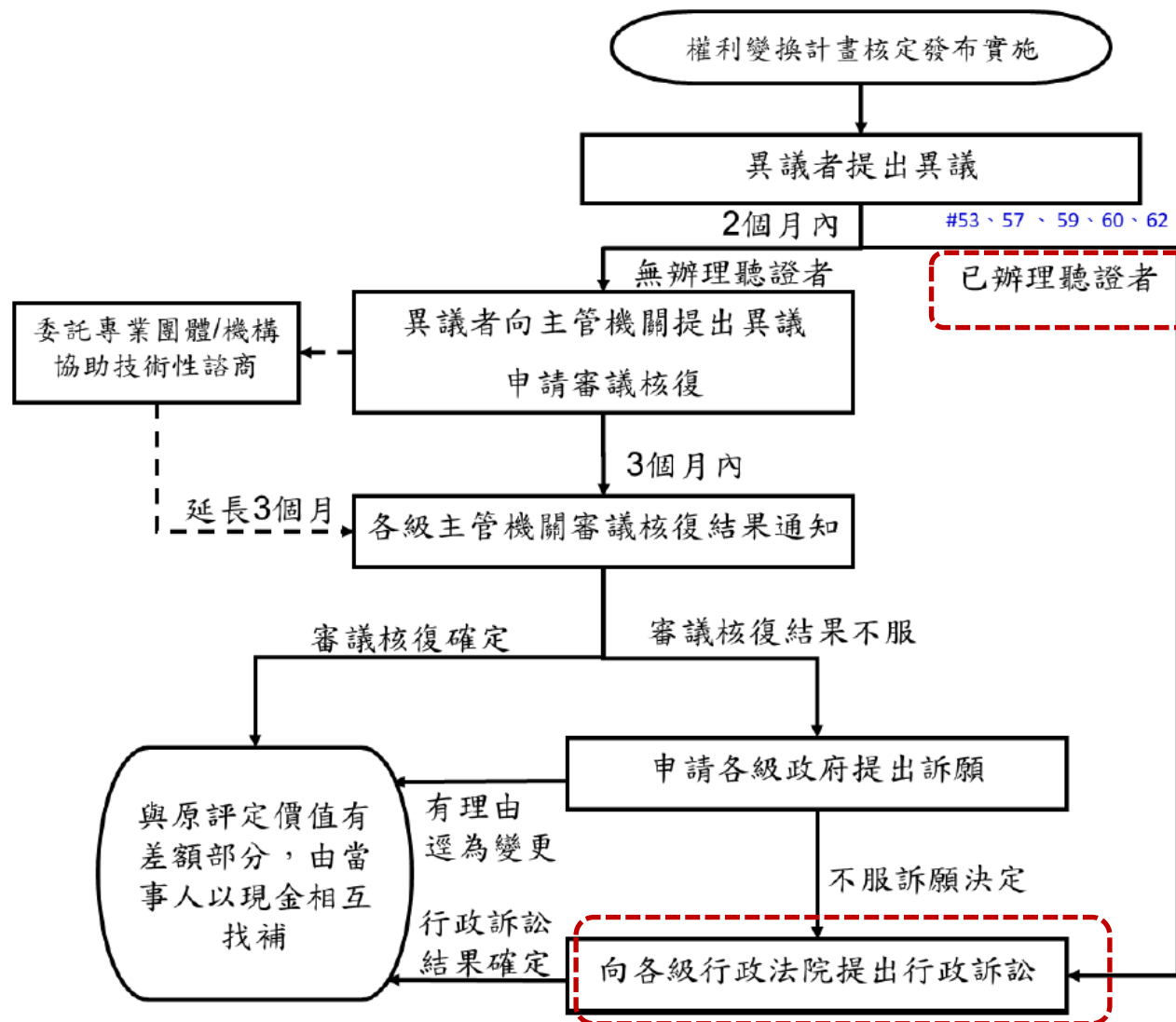
異議標的

- 權利變換計畫書核定發布實施後二個月內，土地所有權人對其權利價值有異議時，應以書面敘明理由，向各級主管機關提出

依據	異議申請人	異議標的	說明
更新條例#53	土地所有權人	權利價值(更新前、更新後)	衍生異議標的：共同負擔費用
更新條例#57	土地改良物受補償人	殘餘價值補償數額	室內裝修、地下室與頂加常見
更新條例#59	不動產役權人	權利補償數額	極少見
更新條例#60	權利變換關係人	權利價值(更新前、更新後)	常見為合法建物所有權人
更新條例#62	占有他人土之舊違章戶	處理方案(現金補償、異地安置、現地安置)	若為爭取容積獎勵，應達成無異議

異議程序

- 審議核復
(權利價值
異議的先
行政程序)
- 訴願
- 行政訴訟



異議程序解釋

- 核釋土地所有權人對於經聽證作成核定之權利變換計畫，其權利價值有異議時，行政救濟程序如下：
 - 一. 權利變換計畫書核定發布實施後二個月內，土地所有權人對其權利價值有異議時，應以書面敘明理由，向各級主管機關提出，各級主管機關應於受理異議後三個月內審議核復；當事人對審議核復結果不服者，得依法提請行政救濟，是為權利價值異議之訴願先行政程序。
 - 二. 經聽證結果作成核定權利變換計畫之行政處分，土地所有權人對核定之權利變換計畫其權利價值有異議時，行政救濟程序應依本條例第33條第2項規定免除訴願及其先行政程序，逕向行政法院提起行政訴訟，免再依本條例第53條第1項規定辦理。

110年06月21日 台內營字第1100809348號令

權變計畫核定通知

權變計畫核定通知

■ 權利變換計畫核定後，實施者有四大通知內容

拆遷
通知

拆遷與補償

舊違
章戶
通知

處理方案
搬遷

參與
者通
知

分配結果

不參
與者
通知

補償金數額

拆遷通知

- 法律依據

- 更新條例第 57 條、權變辦法第 23、24 及 25 條規定。

- 辦理單位：實施者

- 通知對象：

- 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。
- 如應拆除或遷移之土地改良物為政府代管、扣押、法院強制執行或行政執行者，應通知代管機關、扣押機關、執行法院或行政執行機關（行政執行分署）等。

- 通知時間：

- 應於權利變換計畫核定發布日起 10 日內辦理，惟自行拆遷期限通知應於預定拆遷日並取得拆除執照後為之。

拆遷通知

• 通知方式

- 依更新條例施行細則第 26 條規定，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。
 - 自行送達(行政#68)
 - 郵政送達(行政#68)
 - 留置送達(行政#73)
- 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 3 日，並張貼於當地村（里）辦公處之公告牌及各該主管機關設置之專門網頁周知。

拆遷通知

• 通知項目

1. 自行拆除遷移之土地改良物
2. 預定拆遷日
3. 土地改良物拆遷補償費金額、領取方式及期限
4. 自行拆遷期限（依更新條例第 57 條規定限期 30 日內自行拆除或遷移）。

• 預定拆遷日之辦理時間限制

- 權利變換計畫公告期滿(30日)至預定拆遷日不得少於 2 個月。

實施者○○○○○○○ 函

受文者：

發文日期：中華民國○○年○○月○○日

發文字號：○○○○○○○○號函

附件：

主旨：為辦理「擬訂（或變更）○○（縣市）○○（鄉鎮市區）○○段○○小段○○地號等○○筆土地權利變換計畫案」之土地改良物拆遷補償事宜，請臺端攜帶國民身分證、印章及本函及有關證件親至○○處領取補償費。詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據都市更新條例第 57 條、都市更新權利變換實施辦法第 24 條、第 25 條規定辦理。
- 二、本案業經○○機關○○年○○月○○日○○號函核定發布實施，並自○○年○○月○○日起至○○年○○月○○日止假○○公告 30 日。
- 三、臺端所有坐落在○○都市更新單元之土地改良物因辦理都市更新而必須拆除或遷移，依法應予補償。
- 四、前項補償費計新臺幣 萬 仟 佰 拾元整，請於○○年○○月○○日到○○年○○月○○日止，親至○○處領取。
- 五、臺端領取前開補償金時，應攜帶國民身分證、印章及本通知函；委託他人領取補償金者，請備具委託書由受委託人攜帶其印鑑證明書正本、印章、國民身分證影本及本通知函領取。

正本：土地改良物所有權人、管理人或使用人、代管機關、扣押機關、執行法院或行政執行機關（分置）。

副本：○○都市更新主管機關

通知舊違章建築戶

- 依據權利變換辦法第 23 條辦理，如非採權利變換方式實施則於都市更新事業計畫載明，通知內容事項如下：
- 辦理單位**：實施者
- 通知對象**：
 - 占有他人土地之舊違章建築戶。
- 通知時間**：權利變換計畫核定發布後。
- 通知方式**：應以書面通知
- 通知項目**：該戶核定之處理方案
 - 現地安置(偶見)
 - 異地安置
 - 現金補償(常見)

舊違章建築戶處理方案通知書

受文者：

發文日期：中華民國○○年○○月○○日

發文字號：○○○○○○○○號函

附件：

主旨：臺端持有舊違章建築戶處理方式如說明所示。

說明：

- 臺端所有之舊違章建築戶，坐落○○都市更新單元。
- 本都市更新單元權利變換計畫業經○○機關○○年○○月○○日○○號函核定發布實施，並自○○年○○月○○日起至○○年○○月○○日止假○○公告 30 日。
- 舊違章建築戶之處理方式如下：

正本：舊違章建築戶

副本：

參與者通知

- 依據權利變換辦法第 23 條規定通知內容事項如下：
- **辦理單位**：實施者
- **通知對象**：
 - － 參與分配之土地所有權人及權利變換關係人
- **通知時間**：權利變換計畫核定發布後。
- **通知方式**：應以書面通知
- **通知項目**：
 - － 分配單元編號〇〇，車位編號〇〇
預計差額價金為新臺幣〇〇元

分配結果通知書

受文者：

發文日期：中華民國〇〇年〇〇月〇〇日

發文字號：〇〇〇〇〇〇〇〇號函

附件：

主旨：請臺端於本都市更新單元權利變換計畫公告期間內，親至本村（里）辦公處（地址：〇〇〇）之公告牌閱覽有關圖冊。

說明：

- 一、都市更新單元權利變換計畫業經〇〇機關〇〇年〇〇月〇〇日〇〇號函核定發布實施，並自〇〇年〇〇月〇〇日起至〇〇年〇〇月〇〇日止在〇〇處公告 30 日。
- 二、臺端更新後分配單元編號〇〇，車位編號〇〇，預計差額價金為新臺幣〇〇元，實際登記面積及找補金額依都市更新權利變換實施辦法第 28 條辦理地籍測量或建築物測量，釐正相關圖冊之記載。

正本：參與分配之土地所有權人及權利變換關係人

副本：

實施者〇〇〇

實施
者印

不參與通知

- **法令依據**：依據權利變換辦法第 23 條規定
- **辦理單位**：實施者
- **通知對象**：不參與分配之土地所有權人及權利變換關係人
- **通知時間**：應於權利變換計畫核定發布後。
- **通知方式**：應以書面通知
- **通知內容**：
 - 通知不參與分配者其核定之應領補償金數額
 - 其產權如果有抵押權、典權或限制登記時，限期與權利人協議或塗銷，並回覆結果通知不參與分配者應領補償金額。
 - 實施者應在不超過其應得補償之數額內代為清償、回贖或依法提存

實施者○○○○○○○ 函

受文者：

發文日期：中華民國○○年○○月○○日

發文字號：○○○○○○○○號函

附件：

主旨：本實施者送○○機關審議之「《更新單元名稱》權利變換計畫」業已核定發布實施，依法本實施者應通知臺端下列事項，復如說明，請查照。

說明：

- 一、依都市更新條例第 52 條、第 61 條，都市更新權利變換實施辦法第 9 條、第 10 條、第 11 條規定辦理。
- 二、本更新單元權利變換計畫業經○○機關○○年○○月○○日○○號函核定發布實施，並自○○年○○月○○日起至○○年○○月○○日止在○○公告 30 日。
- 三、臺端應領之現金補償數額，依都市更新條例第 50 條第 1 項評定之權利變換前權利價值（○仟○佰○拾○萬○仟○佰○拾○元整），依法定清償順序扣除應納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅後計算。
- 四、為確認前項扣除數額，本實施者依都市更新權利變換實施辦法第 9 條規定，檢送權利變換範圍內不參與分配之土地所有權人名冊暨有關資料，函請主管稅捐稽徵機關申報土地移轉現值，核課土地增值稅（若臺端更新前產權符合自用住宅用地要件，請於○○年○○月○○日前提供相關文件，若無則依一般稅率申報），並查詢積欠之地價稅、房屋稅及已公告未開徵之工程受益費。
- 五、依都市更新條例第 61 條規定，權利變換範圍內經設定抵押權、典權或限制登記之土地及合法建築物，實施者應在不超過其應得補償之數額內代為清償、回贖或依法提存。

六之一、臺端之產權若有設定他項權利（抵押權、典權）之情形，且已全部清償、回贖者，請於○○年○○月○○日前，將抵押權、典權之清償、回贖或同意塗銷之證明文件影本送交本實

施者，以便核算補償金。

六之二、臺端之產權若有設定他項權利（抵押權、典權）之情形，且尚未全部清償、回贖者，請於○○年○○月○○日前與權利人先行協商處理：

- （一）若經協商達成協議，且逕行清償、回贖者，請於○○年○○月○○日前將抵押權、典權之清償、回贖或同意塗銷之證明文件影本送交本實施者，以便核算補償金。
- （二）若經協商達成協議，且擬由實施者在不超過臺端應得補償之數額內代為清償、回贖者，請於○○年○○月○○日前將協議文件影本送交本實施者，以便核算補償金。
- （三）若無法協商或經協商無法達成協議，致本實施者無法確認為清償、回贖之數額時，本實施者將就臺端應領之現金補償數額扣除土地增值稅後提存於○○地方法院，後續事宜依相關法規辦理之。

六之三、臺端之產權若有限制登記、經扣押、法院強制執行或行政執行者，經通知其扣押機關、執行法院或行政執行署，屆期未核發都市更新權利變換實施辦法第 10 條第 3 項第 3 款各目執行命令者，本實施者依法將臺端應領之現金補償數額扣除土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅後提存於○○地方法院，後續事宜依相關法規辦理之。

七、有關臺端之補償金之發放與領取，本實施者將依都市更新條例第 52 條規定，另行函文通知。

正本：不參與分配之土地所有權人及權利變換關係人

副本：○○○（債權人、典權人、扣押機關、執行法院、行政執行分署等）、○○都市更新主管機關

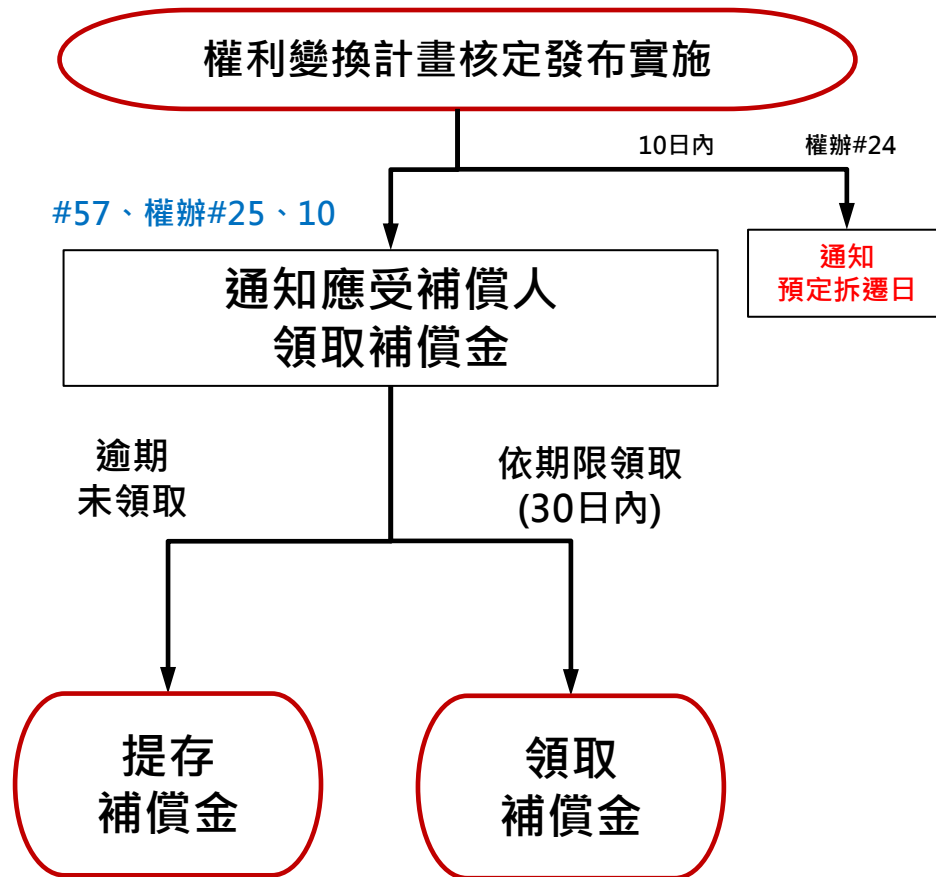
實施者○○○○

實施
者印

補償金發放

土地改良物殘餘價值補償

- 實施者於權利變換計畫核定發布實施之日起10日內，知受補償人或代管機關於受通知之日起30日內領取
- 都市更新會實施都市更新時，相關經費之籌措，須俟權利變換計畫核定後，始可依核定之計畫進行融資，爰權利變換辦法第10條第3項及第25條第3項規定，如經審議權利變換計畫認有延長補償金通知領取期限之必要者，依核定之權利變換計畫所載為準，不受同條第2項期限之限制。



土地改良物殘餘價值補償

- 法律規定

- 權利變換實施辦法第25條規定

- 補償金額

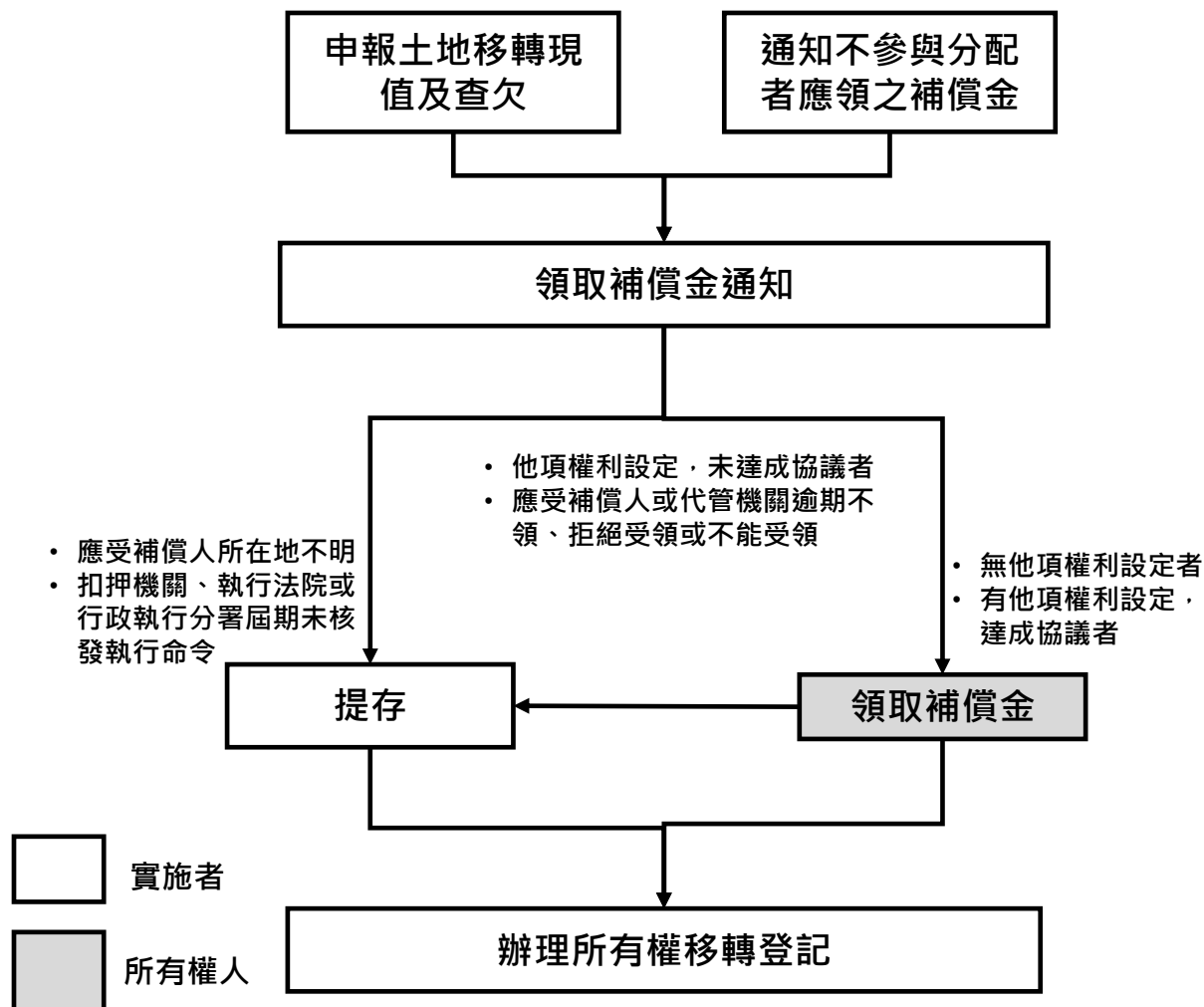
- 其補償金額準用都市更新條例第50條規定評定之(由實施者委任三家以上專業估價者查估後評定)。
- 前項補償金額扣除預估更新條例第57條第5項規定代為拆除或遷移費用之餘額。

- 提存規定

- 應受補償人或代管機關逾期不領、拒絕受領或不能受領。
- 應受補償人所在地不明。
- 合法建築物經扣押、法院強制執行或行政執行者，扣押機關、執行法院或行政執行分署屆期末核發執行命令(應向扣押機關、執行法院或行政執行分署支付、許債權人收取、將補償金債權移轉予債權人)

土地補償金

- 實施者於權利變換計畫發布實施之日起2個月內，通知受補償人於「通知之日起30日內」領取
- 設有抵押權、典權或限制登記者，由實施者在不超過原土地或建築物所有權人應得補償之數額內，代為清償、回贖或提存後，消滅或終止
- 補償金提存：
 - 逾期未領
 - 所在地不明
 - 物經扣押、法院強制執行或行政執行者
- 辦理移轉登記予實施者



土地補償金

- 法律規定

- 權利變換實施辦法第9條規定

- 補償金額

- 以權利變換前權利價值依法定清償順序扣除應納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅後計算。

- 提存規定

- 應受補償人或代管機關逾期不領、拒絕受領或不能受領。
- 應受補償人所在地不明。
- 合法建築物經扣押、法院強制執行或行政執行者，扣押機關、執行法院或行政執行分署屆期末核發執行命令(應向扣押機關、執行法院或行政執行分署支付、許債權人收取、將補償金債權移轉予債權人)

土地補償金 申報土地移轉現值及查欠

- **申報時間**：權利變換計畫公告時。
- **申報對象**：核定權利變換計畫書中所載不願或無法參與分配領取補償者。
- **受理機關**：主管稅捐稽徵機關。
- **申報方式及內容**
 - 實施者造具「核定權利變換計畫書中所載不參與分配，領取補償者」清冊，並檢附下列資料向主管稅捐稽徵機關申報不參與分配者之土地移轉現值、辦理工程受益費、房屋稅、地價稅、田賦查欠工作。
 - 1.申報函
 - 2.更新單元內不參與分配者之土地所有權移轉清冊
 - 3.實施者身分證明文件影本。
 - 4.權利變換計畫核定函影本。

實施者○○○○○○○ 函

受文者：

發文日期：中華民國○○年○○月○○日

發文字號：○○○○○○○○號函

附件：如說明四

主旨：檢送本更新單元權利變換範圍內不參與分配之土地所有權人名冊暨有關資料，請 鈞處申報各該土地移轉現值，核課土地增值稅，補徵積欠之地價稅、房屋稅，並就已公告未開徵之工程受益費予以詳查，一併開徵，復如說明，請 惠復。

說明：

- 一、依都市更新權利變換實施辦法第 9 條辦理。
- 二、本更新單元之權利變換計畫業已於○○年○○月○○日經○○機關以○○字第○○號函核定發布實施在案，以權利變換前之權利價值計算不參與分配者之現金補償，依法申報土地移轉現值，並享有都市更新條例第 67 條第 5、6 款減徵或免徵土地增值稅之規定。
- 三、工程受益費雖非法定應扣繳項目，仍請○○縣（市）稅捐稽徵處就已公告未開徵部分詳查，一併開徵。
- 四、檢送本更新單元內不參與分配者之土地所有權移轉清冊、實施者證明文件（影本）、權利變換計畫核定函影本及工程受益費繳納承諾書各 1 份，請查照。

正本：○○縣（市）稅捐稽徵處○○分處

副本：○○都市更新主管機關

實施者○○○

實施者印

土地補償金 發放

- 領取地點：實施者自訂
- 通知內容類型
 - 產權有限制登記者
 - 產權無設定抵押權、典權或限制登記者
 - 產權尚有設定抵押權、典權或其它他項權利者
- 領取人與必備文件
 - 由所有權人備具國民身分證、印章、通知函，無法親自領取者，請檢附委託書。
 - 已自行繳納土地增值稅及欠稅者，檢具繳款收據。
 - 他項權利（抵押權、典權）已全部清償、回贖者，檢具他項權利之清償、回贖或同意塗銷證明文件。
 - 他項權利（抵押權、典權）已與權利人完成協商並達成協議，則會同權利人，檢具協議書與債權證明文件。

實施者○○○○○○○ 函

受文者：

發文日期：中華民國○○年○○月○○日

發文字號：○○○○○○○○○號函

附件：

主旨：有關臺端之現金補償處理事宜，復如說明，請查照。

說明：

- 一、依都市更新條例第 52 條、都市更新權利變換實施辦法第 9 條、第 10 條規定辦理。
- 二、臺端之應領取補償金額、○○縣（市）稅捐稽徵處○○分處○○年○○月○○日○○字第○○號函復申報核課臺端之土地增值稅額、積欠之地價稅、房屋稅，詳如「不參與分配者補償金額分配明細表」（如附件）。
- 三、因臺端更新前產權因有限制登記情形（如假扣押、假處分、破產處分…等），本實施者依法將臺端應領取補償金額扣除應納之土地增值稅、地價稅、房屋稅後，提存於○○地方法院，後續事宜依相關法規辦理之。

正本：不參與分配之土地所有權人及權利變換關係人

副本：債權人、○○都市更新主管機關、○○縣（市）稅捐稽徵處○○分處

實施者○○○

實施者印

實施者○○○○○○○ 函

受文者：

發文日期：中華民國○○年○○月○○日

發文字號：○○○○○○○○○號函

附件：

主旨：有關臺端之現金補償處理事宜，復如說明，請查照。

說明：

- 一、依都市更新條例第 52 條、都市更新權利變換實施辦法第 9 條、第 10 條規定辦理。
- 二、臺端之應領取補償金額、○○縣（市）稅捐稽徵處○○分處○○年○○月○○日○○字第○○號函復申報核課臺端之土地增值稅額、積欠之地價稅、房屋稅與工程受益費，詳如「不參與分配者補償金額分配明細表」（如附件）。
- 三、臺端若擬自行繳納土地增值稅及欠稅時，請於○○年○○月○○日前，親洽實施者領取繳款書及查欠清單，並於繳納後，依說明五規定，持繳款收據領取補償金；臺端若不擬自行繳納土地增值稅及欠稅時，則臺端實領之補償金應依法定清償順序扣除應納之土地增值稅、地價稅及房屋稅後計算。
- 四、臺端應於○○年○○月○○日至○○年○○月○○日，攜國民身分證、印章、本函至《□□□□》（地址：○○○）辦理領取補償金事宜，逾期不領取者，依法提存於○○地方法院。
- 五、委託他人領取補償金者，請備具委託書（如附件）由受委託人攜帶其私章領取，逾期不領取者，依法提存於○○地方法院。
- 六、現金補償之處理，事關所有權人與權利關係人之權益，請迅行配合辦理。

正本：核定權利變換計畫書中所載不參與分配者

副本：○○都市更新主管機關、○○縣（市）稅捐稽徵處○○分處

實施者○○○

實施者印

實施者○○○○○○○ 函

受文者：

發文日期：中華民國○○年○○月○○日

發文字號：○○○○○○○○號函

附件：

主旨：有關臺端之現金補償處理事宜，復如說明，請查照。

說明：

- 一、依都市更新條例第 52 條、都市更新權利變換實施辦法第 9 條及第 10 條規定辦理。
- 二、臺端之應領取補償金額、○○縣（市）稅捐稽徵處○○分處○○年○○月○○日○○字第○○號函復申報核課臺端之土地增值稅額、積欠之地價稅、房屋稅，詳如「不參與分配者補償金額分配明細表」（如附件）。
- 三、臺端若擬自行繳納土地增值稅及欠稅時，請於○○年○○月○○日前，親洽實施者領取繳款書及查欠清單，並於繳納後，依說明五規定，持繳款收據領取補償金；臺端若不擬自行繳納土地增值稅及欠稅時，則臺端實領之補償金應依法定清償順序扣除應納之土地增值稅、地價稅及房屋稅後計算。
- 四、臺端之產權設定之他項權利（抵押權、典權），若已全部清償、回贖者，則攜帶國民身分證、印章、本函（及自行繳納土地增值稅、欠稅之繳款收據）並檢具他項權利之清償、回贖或同意塗銷證明文件，於○○年○○月○○日至○○年○○月○○日至○○○（地址：○○○）辦理領取補償金事宜，逾期不領取者，依法提存於○○地方法院。委託他人領取補償金者，請備具委託書（如附件）由受委託人攜帶其私章領取。
- 五、臺端之產權設定之他項權利（抵押權、典權），若已與權利人完成協商並達成協議，則由臺端會同權利人或攜帶權利人同意臺端領取之證明文件、國民身分證、印章、本函（及自行繳納土地增值稅、欠稅之繳款收據），並檢具協議書與債權證明文件於○○年○○月○○日至○○年○○月○○日至《□□□□》（地址：○○○）辦理領取補償金事宜，逾期不領取者，依法提存於○○地方法院。委託他人領取補償金者，請備具委託書（如附件）由受委託人攜帶其私章領取。

六、臺端之產權設定之他項權利（抵押權、典權），若未能於○○年○○月○○日前達成協議，或未能於○○年○○月○○日前會同權利人或攜帶權利人同意臺端領取之證明文件辦理領取補償金事宜，本實施者將就臺端應領之現金補償數額於依法定清償順序扣除應納之除應納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅後計算後提存於○○地方法院，後續事宜依相關法規辦理之。

七、現金補償之處理，事關所有權人與權利關係人之權益，請迅行配合辦理。

正本：核定權利變換計畫書中所載不參與分配者、他項權利人（抵押權人、典權人）

副本：○○都市更新主管機關、○○縣（市）稅捐稽徵處○○分處

實施者○○○

實施者印

土地補償金 移轉登記

• 法律規定

- 權變辦法第10條，應領之補償金於發放或提存後，由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理所有權移轉登記

• 發函對象

- 正本：各級主管機關
- 副本：未受土地及建築物分配或不願參與分配者(土地所有權人、地上權人、永佃權人、農育權人或耕地三七五租約承租人)

• 發函方式與內容

- 實施者編列補償金發放清冊，並檢附發放及提存憑證，送請各級主管機關囑託登記機關辦理所有權移轉登記。
- 其土地或合法建築物經設定抵押權、典權、地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約經設定抵押權或辦竣限制登記者，應予塗銷
- 登記機關辦理塗銷登記後，應通知權利人或囑託限制登記之法院或機關。

土地補償金

• 移轉登記申請書件

1. 申請函。
2. 土地登記申請書。
3. 更新單元內不參與分配者土地所有權人清冊。
4. 實施者身分證明文件。
5. 補償金已發放或提存之證明文件。
6. 相關稅費完（免）納證明文件。
7. 所有權狀或他項權利證明書（由實施者檢附，如無法檢附者，於登記完畢後公告註銷）

有關土地登記注意事項應依「土地登記規則」及「辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項」相關規定辦理。

實施者○○○○○○○ 函

受文者：

發文日期：中華民國○○年○○月○○日

發文字號：○○○○○○○○號函

附件：土地登記申請書、更新單元內不參與分配者土地所有權人清冊、實施者證明文件、相關已發放及提存憑證、相關稅費完（免）納證明文件、權利書狀

主旨：為本都市更新單元權利變換範圍內未受分配之所有權人現金補償已發放或提存，特請貴機關函請主管登記機關惠予辦理所有權移轉登記或塗銷設定抵押權、典權、地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約經設定抵押權或辦竣限制登記等登記，請查照。

說明：

- 一、依都市更新權利變換實施辦法第 10 條、第 11 條辦理。
- 二、本更新單元之都市更新事業計畫及權利變換計畫業已於○○年○○月○○日經貴機關以○○字第○○號函核定發布實施在案。
- 三、本案未受分配補償金已於○○年○○月○○日至○○年○○月○○日發放完成發放憑證，惟因逾期不領、拒絕受領或不能受領（或應受補償人所在地不明、或扣押機關、執行法院或行政執行分署屆期未核發相關執行命令），已於○○年○○月○○日提存○○地方法院（詳參提存證明）。
- 四、請貴機關函請主管登記機關辦理所有權移轉登記，其土地或合法建築物經設定抵押權、典權、地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約或辦竣限制登記等，應予塗銷登記。（如個案有地上權、永佃權、農育權經設定抵押權或辦竣限制登記者，亦同。）

正本：○○都市更新主管機關

副本：

實施者○○○

實施者印

舊違章戶現金補償

- 依核定的權利變換計畫中之舊違章處理方案辦理
- 需有與實施者簽訂協議書
- 處理方案有：
 - 現地安置
 - 異地安置
 - 現金補償
- 依協議內容按時發放補償金

附件 6-1 占有他人土地舊違章建築戶處理協議書（現金補償）

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

占有他人土地舊違章建築戶現金補償處理協議書

本人_____持有之建物門牌為_____，建物實測面積為_____㎡，同意配合實施者為○○○○之都市更新事業，相關處理原則如下所示：

說明：現金補償處理原則

一、補償金計算原則及數額

_____（依個案協調內容為準）

二、補償金給付原則及時機

_____（依個案協調內容為準）

三、其他約定事項

_____（依個案協調內容為準）

立書人：_____（簽名及蓋章） 乙方：○○○實施者

統一編號：_____ 統一編號：_____

聯絡地址：_____ 聯絡地址：_____

聯絡電話：_____ 聯絡電話：_____

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

實施者印

地上物拆遷

~「臺北市都市再生學苑」~
111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

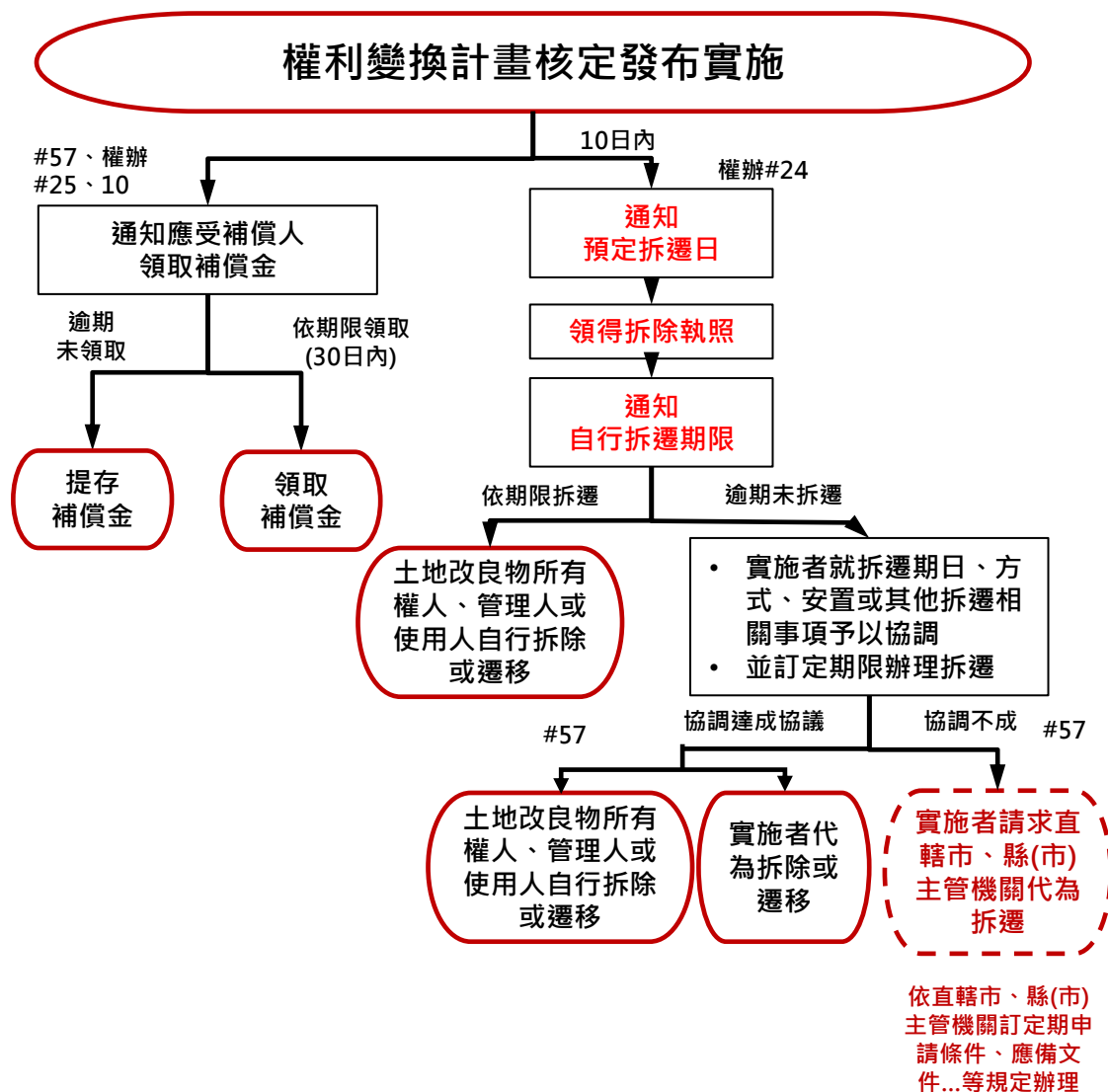
拆遷程序

• 權變範圍內應行拆除遷移之土地改良物

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

• 更新條例第55條第3項

- 權利變換範圍內土地改良物未拆除或遷移完竣前，不得辦理更新後土地及建築物銷售



拆遷程序

• 自行拆遷

- 實施者通知自行拆遷之限期 30 日內，由其所有權人、管理人或使用人自行拆遷
- 亦可由實施者與所有權人、管理人或使用人協調後，由實施者代為拆遷。

• 實施者代為拆遷

- 實施者依規定於代為拆除或遷移前，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）主管機關代為拆遷

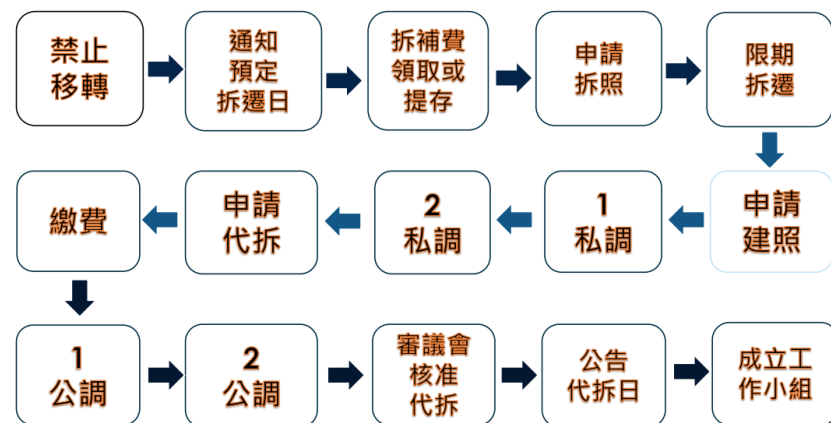
- 受理實施者請求後應再行協調，再行協調不成者，應訂定期限辦理拆除或遷移。
- 主管機關自行實施者，得於協調不成時逕為訂定期限辦理拆除或遷移
- 代為拆除之相關程序，依直轄市、縣（市）政府訂定自治法規辦理

拆遷協調 真誠磋商

- 權變核定後，依都更條例§54報請公告禁止移轉、設立負擔。
- 確認通知拆遷及協調對象：所有權人、使用人、管理人。
- 送達程序：因故未能送達，報請市府刊登公報。
- 請領拆照、建照之時程規劃
- 申請代拆前須完成繳費(審查費、勘查費)
- 提前籌備申請代拆應檢具之資料文件(執行計畫、安置計畫、協調會議記錄、廢棄物流向證明、拆補費領取或提存證明....等)
- 同意戶搬遷進度之掌控
- 協調過程中，增加同意比例

「真誠磋商」原則

- 實施者避免以「強拆」為訴求
- 密集求訪，積極面對
- 探求協調戶不願拆遷之明確訴求
- 針對協調戶之訴求，逐一明確回應
- 定期呈報相關協調內容予主管機關
- 竭力籌畫協助搬遷、安置之方案
- 搭配協調制度與進度，衡量「讓利」之可行方案



危險建物強制拆除

- 應拆除或遷移之土地改良物，經直轄市、縣（市）主管機關認定屬高氯離子鋼筋混凝土或耐震能力不足之建築物而有明顯危害公共安全者，
- 得準用建築法第八十一條規定之程序辦理強制拆除，不適用第一項後段及前項規定。



政府監督管理

法令依據

• 更新條例75條

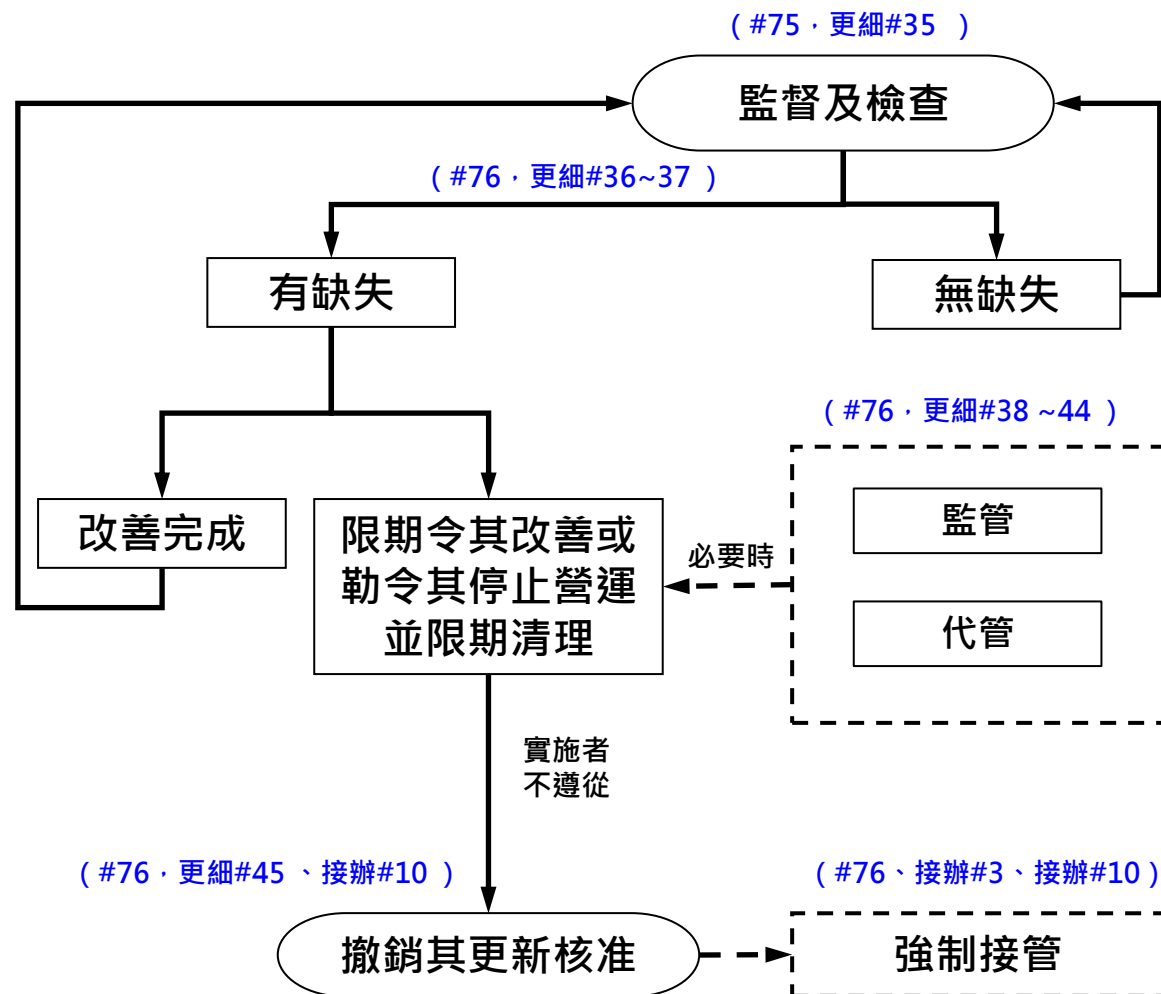
- 都市更新事業計畫核定後，直轄市、縣（市）主管機關得視實際需要隨時或定期檢查實施者對該事業計畫之執行情形。

• 更新條例76條

- 前條之檢查發現有下列情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關應限期令其改善或勒令其停止營運並限期清理；必要時，並得派員監管、代管或為其他必要之處理：
 - 一、違反或擅自變更章程、事業計畫或權利變換計畫。
 - 二、業務廢弛。
 - 三、事業及財務有嚴重缺失。
- 實施者不遵從前項命令時，直轄市、縣（市）主管機關得撤銷其更新核准，並得強制接管；其接管辦法由中央主管機關定之。

監督及檢查

- 都市更新事業計畫核定後，直轄市、縣（市）主管機關得視實際需要隨時或定期檢查實施者對該事業計畫之執行情形
- 如執行情形與核定之都市更新事業計畫所載實施進度不同時，應由實施者敘明理由並載明實際進度
- 政府必要時進行監管或代管



定期檢查

■ 檢查方式 條例#75

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

■ 檢查重點

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

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

附件 11-2 實施者回覆主管機關執行進度表單

計畫核定後實施者回覆主管機關執行進度表單				
壹、基本資料				
案名			實施者	
實施方式	☐ 權利變換(事權併送) ☐ 權利變換(事權分送) ☐ 協議合建 ☐ 部分協議合建部分權利變換			
貳、作業進度辦理情形說明				
作業階段	辦理事項	辦理情形說明	備註說明	應備文件
A 核定(准)實施階段	1. 事業概要核准	核准日(○○○年○○月○○日) ☐ 未報核事業計畫 ☐ 申請展期報核事業計畫	-	1.核准函 2.申請展期報核事業計畫書
	2. 事業計畫核定公告	核定日(○○○年○○月○○日) 發布實施日(○○○年○○月○○日)	-	1.核定公告函 2.報核函(收件日期)
	2.1 變更事業計畫核定公告	☐ 核定日(○○○年○○月○○日) ☐ 發布實施日(○○○年○○月○○日)	未完成時，如有特殊情形請說明	3.審議程序文件
	3. 權利變換計畫核定公告	☐ 免填事權併送時免填 ☐ 未申請 ☐ 已申請，申請日(○○○年○○月○○日) ☐ 發布實施日(○○○年○○月○○日)	未完成時，如有特殊情形請說明	
	3.1 變更權利變換計畫核定公告	☐ 免填事權併送時免填 ☐ 未申請 ☐ 已申請，申請日(○○○年○○月○○日) ☐ 發布實施日(○○○年○○月○○日)	未完成時，如有特殊情形請說明	
B 施工前作業階段	4. 通知預定公告拆遷日	☐ 免填協議合建時免填 ☐ 未完成 ☐ 通知日(○○○年○○月○○日)	未完成時，如有特殊情形請說明	公告函
	5. 申請拆除執照	☐ 未申請 ☐ 申請日(○○○年○○月○○日) ☐ 核准日(○○○年○○月○○日)、領照日(○○○年○○月○○日)	未完成時，如有特殊情形請說明	1.申請函(收件日期) 2.拆除執照
	6. 申請建造執照	☐ 未申請 ☐ 申請日(○○○年○○月○○日) ☐ 核准日(○○○年○○月○○日)、領照日(○○○年○○月○○日)	未完成時，如有特殊情形請說明	1.申請函(收件日期) 2.建造執照
	7. 通知領取土地改良物拆遷補償金、安置費	☐ 免填協議合建時免填 ☐ 未完成 ☐ 通知日(○○○年○○月○○日)	未完成時，如有特殊情形請說明	通知函文
	8. 通知領取未遷配者之現金補償及提存	☐ 免填協議合建時免填 ☐ 未完成 ☐ 通知日(○○○年○○月○○日)	未完成時，如有特殊情形請說明；另有提存或囑託登記等事項者亦請補充說明	通知函文
施工階段	9. 申報開工	☐ 未申報 ☐ 申報開工日(○○○年○○月○○日)		申請函(收件日期)
	10. 申請更新期間稅捐減免	☐ 未申請 ☐ 發文日期(○○○年○○月○○日)	未完成時，如有特殊情形請說明	1.稅籍申報申請書

定期檢查 台北市為例

正 本
檔 號：
保存年限：

臺北市都市更新處 函

100011
臺北市中正區：[]號
受文者：[]股份有限公司
發文日期：中華民國111年7月26日
發文字號：北市都新工字第[]號
連別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：111.8稽考_通知說明表(重建)、稽考表單更新通知

地址：臺北市中山區南京東路3段168號17樓
承辦人：黃學煌
電話：02-27815696轉3159
傳真：02-2781-0626
電子信箱：bf3599@gov.taipei

主旨：為辦理本市重建案都市更新事業計畫核定後稽考作業，請於111年8月19日前填列相關稽考表單後函復本處。

說明：

一、依據都市更新條例第75條及其施行細則第35條辦理，實施定期都市更新計畫半年期程事務稽考作業。

二、相關稽考表單請至本處網站-便民服務-下載專區-更新工程科-「都市更新計畫核定後稽考表單（重建案-111年7月起適用）」下載使用。

三、旨揭函復期限以本處收件日為準，惠請於信封上註明「稽考表單回復」，逾時未回復或缺漏文件，本處將委託執行團隊「財團法人都市發展與環境教育基金會」電話通知補件事宜，如經電話通知仍未回復，將二次發函通知催告。

四、稽考作業相關表單填寫之諮詢服務，請洽財團法人都市發展與環境教育基金會專案人員江柏男（電話02-

第1頁 共2頁

25175701；電子郵件：urproject.exam@gmail.com)。

五、依據都市更新條例第81條規定：「實施者無正當理由拒絕、妨礙或規避第七十五條之檢查者，處新臺幣六萬元以上三十萬以下罰鍰，並得按『次』處罰之」。

正本：[]股份有限公司
副本：

處長 陳建華

本案依分層負責規定授權人員執行

第2頁 共2頁

臺北市都市更新工程稽考-通知說明表

實施者	[]股份有限公司
案名	擬訂臺北市中山區正義段[]筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案
說明事項	1.稽核表單請在 111 年 8 月 19 日前以函文(含附件)回復，指定位置蓋上公司大小章及檢附相關文件，以函文方式郵寄或親送臺北市都市更新處(10488 臺北市中山區南京東路三段 168 號 17 樓)，並請於信封上註明「稽核表單回復」。 2.稽核表單請至本處網站-便民服務-下載專區-更新工程科-「都市更新計畫核定後稽考表單」 (1)重建案請下載後填寫，「(111 年 7 月版重建)都市更新計畫核定後稽考表單」 (2)整建維護案請下載後填寫，「(111 年 7 月版整建維護)都市更新計畫核定後稽考表單」 3.函文主旨建議：「依據都市更新條例第 75 條規定，有關擬訂臺北市 OO 區 OO 段 O 小段 OO 地號等 OO 筆土地都市更新 OOOOOOO 案，核定後目前進度說明，請查照。」 4.如有兩案以上者，請記得一案一函文，可同時掛件。 都市更新條例 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 第七十五條 都市更新事業計畫核定後，直轄市、縣(市)主管機關得視實際需要隨時或定期檢查實施者對該事業計畫之執行情形。 第八十一條 實施者無正當理由拒絕、妨礙或規避第七十五條之檢查者，處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並得按「次」處罰之。 都市更新施行細則 內政部 108.5.15 台內營字第 1080807801 號令修正條文 第三十五條 本條例第七十五條所定之定期檢查，至少每六個月應實施一次，直轄市、縣(市)主管機關得要求實施者提供有關都市更新事業計畫執行情形之詳細報告資料。

111.08-重建 18

定期檢查 以台北市為例

保存年限：☐

股份有限公司 函

地址：臺北市中山區 ☐

聯絡人：☐

電話：(02) ☐

10488

臺北市中山區南京東路三段 168 號 17 樓

受文者：臺北市都市更新處

發文日期：中華民國 111 年 4 月 7 日

發文字號：☐

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：都市更新計畫核定後稽考表單

主旨：依據都市更新條例第 75 條規定，有關擬訂臺北市中正區南海段 ☐ 筆土地都市更新事業計畫案，核定後目前進度說明，請查照。

說明：復貴處 111 年 3 月 24 日北市都新工字第 11160081242 號函

正本：臺北市都市更新處

副本：☐

臺北市都市更新事業計畫核定案稽考表單(重建案)

臺北市都市更新事業(重建)基本資料表(表1)

核定案號	管理案號	(由都更處填寫)
------	------	----------

*如為跨街廓之案件，請依街廓分別填寫基本資料表(表1)、自主檢查表(表2)

案名	擬訂	核定日期	民國...年...月...日
原核定案名		文號	

※本案是否有跨街廓？☐無☐有，跨...街廓，本表為...區。

實施者	地址
規劃單位	地址
設計單位	地址

※本案是否有變更實施者？☐無☐有，原實施者名稱：

屬性	實施方式(如有變更請填變更核定後之方式)	作業階段(請依實際進度)
☐機關 ☐機構 ☐團體	☐協議合建 ☐其他，請說明 ☐權利變換(事權併送) ☐權利變換(事權分送) ☐部份協議合建部份權利變換(事權併送) ☐部份協議合建部份權利變換(事權分送)	☐A. 核定實施前置階段(A...) ☐B. 施工前置作業階段(B...) ☐C. 工程建造階段(C...) ☐D. 交屋產登階段(D...)

獎勵類型(可複選)：☐無 ☐臺北市都市更新自治條例規定 ☐綜合設計放寬規定 ☐海砂屋
☐增設公用停車空間鼓勵要點 ☐都市計畫容積移轉 ☐其他
☐老舊公寓專案增額項目 ☐古蹟容積移轉

建築規劃：...幢...棟地上...樓...地下...層...構造之...大樓共...戶

社區名稱：... 地址：...

說明：地籍圖底線並標示四圍道路名稱(高度限制為10公分以內)如為跨街廓，請標明分案編號

範圍：本更新單元位於東以 OO 路、南以 OO 路、西以 OO 路、北以 OO 路所為之街廓範圍內。

個案範圍位置圖

十

臺北市都市更新事業計畫查核定案備考表單(重建案)

臺北市都市更新事業實施期間自主檢查表(表2)

本表範圍屬跨街街? ☐ 否 ☐ 是, 本表為二區

作業階段		辦理情形說明(請填入日期)並檢附文件		市定 日期
以 核定 實施 前 置 階 段	1. 事業計畫核定公告	☐ 核定日期(---年---月---日)【府都---字第-----號】 ☐ 核定公告函	☐ 無申請變更 ☐ 尚未報核, 原因: ☐ 已申請第一次變更, 申請日(---年---月---日) ☐ 報核函	
	變更事業計畫	☐ 如變更2次以上者, 請至表2-1填報 ☐ 報核函(請勾選) ☐ 公展前 ☐ 公展 ☐ 幹事會 ☐ 證明文件 ☐ 聽證 ☐ 審議會 ☐ 核定前 ☐ 核定日期(---年---月---日)【府都---字第-----號】 ☐ 核定公告函	☐ 報核函 ☐ 證明文件 ☐ 核定公告函	
	2. 事業計畫及權利變換計畫	☐ 協議合建、事權保證免核 ☐ 尚未報核, 原因: ☐ 已申請, 申請日(---年---月---日) ☐ 報核函	☐ 報核函	
	3. 權利變換計畫	☐ 協議合建、事權保證免核 ☐ 尚未報核, 原因: ☐ 已申請, 申請日(---年---月---日) ☐ 報核函	☐ 報核函	
	4. 變更權利變換計畫	☐ 如變更2次以上者, 請至表2-1填報 ☐ 報核函(請勾選) ☐ 公展前 ☐ 公展 ☐ 幹事會 ☐ 證明文件 ☐ 聽證 ☐ 審議會 ☐ 核定前 ☐ 核定日期(---年---月---日)【府都---字第-----號】 ☐ 核定公告函	☐ 報核函 ☐ 證明文件 ☐ 核定公告函	
	5. 通知預定公告拆遷	☐ 協議合建免核 ☐ 未通知, 原因: ☐ 已通知, 通知日(---年---月---日) ☐ 公告函	☐ 公告函	
	6. 申請拆除執照	☐ 如申請2次以上者, 請至表2-1填報 ☐ 已申請, 申請日(---年---月---日) ☐ 申請函(附收件日期)	☐ 拆除執照	
	7. 申請建造執照	☐ 如申請2次以上者, 請至表2-1填報 ☐ 已申請, 申請日(---年---月---日) ☐ 申請函(附收件日期)	☐ 建造執照	
	8. 綠建築保證金繳納	☐ 綠建築保證金繳納(申請即免核) ☐ 尚未申請, 原因: ☐ 協議一次繳納 ☐ 其他: ☐ 已申請, 申請日(---年---月---日) ☐ 申請函(附收件日期)	☐ 保證金回復函	
	9. 通知領取土地改良物拆遷補償金	☐ 協議合建免核 ☐ 未通知, 原因: ☐ 已通知, 通知日(---年---月---日) ☐ 通知函文	☐ 通知函文	
10. 通知領取未遷配者之現金補償及提存	☐ 協議合建免核 ☐ 無未遷配者 ☐ 未通知, 原因: ☐ 已通知, 通知日(---年---月---日) ☐ 通知函文	☐ 通知函文		
11. 申報開工	☐ 未通知/原因: ☐ 如申請2次以上者, 請至表2-1填報 ☐ 開工日備查日(---年---月---日) ☐ 申請函(附收件日期)	☐ 申請函(附收件日期)		
12. 申請更新期間稅捐減免	☐ 已申請/申請日(---年---月---日) ☐ 申請函(附收件日期)	☐ 申請函(附收件日期)		
13. 申請使用執照	☐ 已核定/核定日(---年---月---日) ☐ 核准函(附收件日期)	☐ 核准函(附收件日期)		
14. 申請竣工	☐ 已申請/申請日(---年---月---日) ☐ 申請函(附收件日期)	☐ 申請函(附收件日期)		

臺北市都市更新事業計畫查核定案備考表單(重建案)

臺北市都市更新事業實施期間自主檢查表(表2)

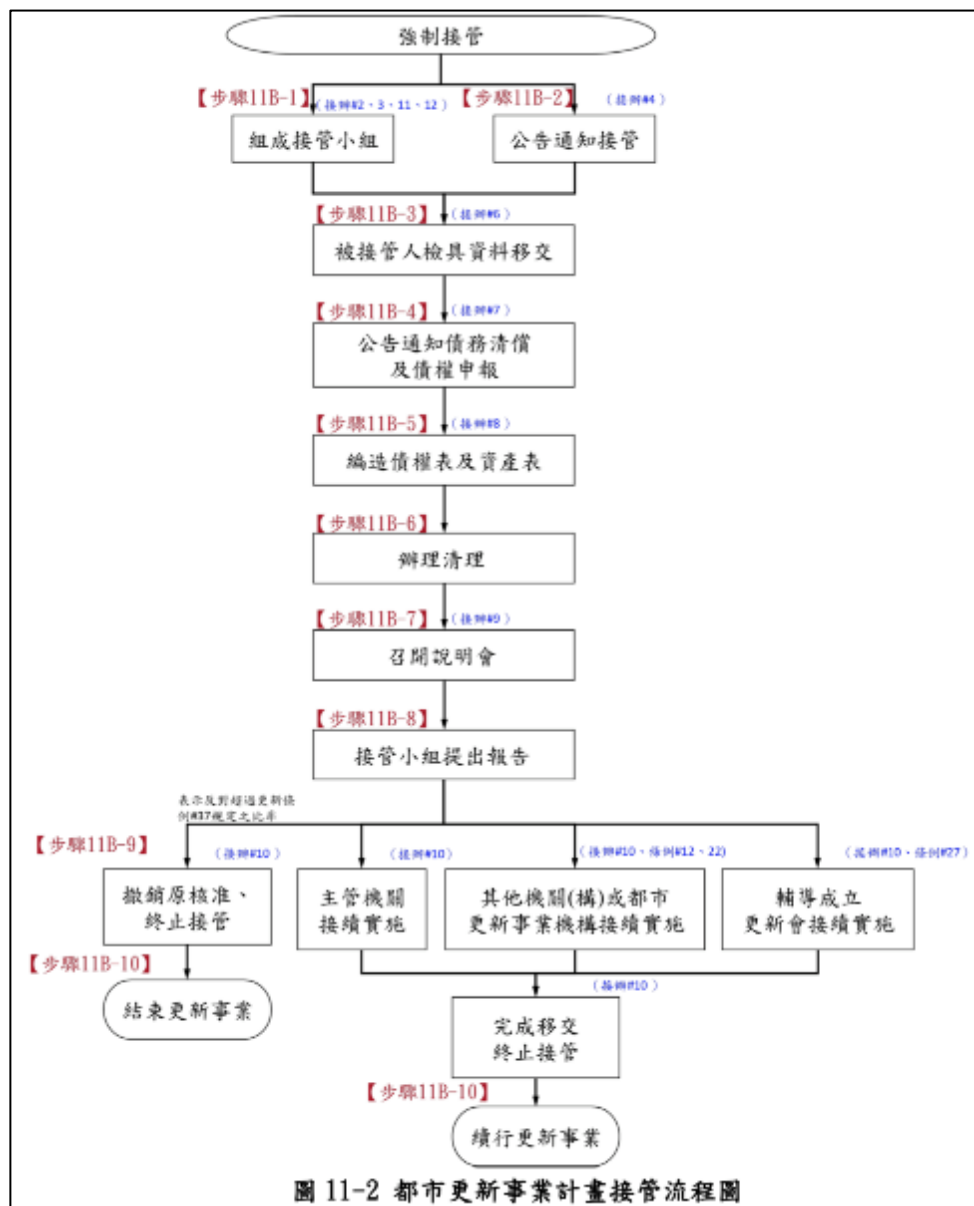
本表範圍屬跨街街? ☐ 否 ☐ 是, 本表為二區

作業階段		辦理情形說明(請填入日期)並檢附文件		市定 日期
以 核定 實施 前 置 階 段	1. 事業計畫核定公告	☐ 核定日期(---年---月---日)【府都---字第-----號】 ☐ 核定公告函	☐ 無申請變更 ☐ 尚未報核, 原因: ☐ 已申請第一次變更, 申請日(---年---月---日) ☐ 報核函	
	變更事業計畫	☐ 如變更2次以上者, 請至表2-1填報 ☐ 報核函(請勾選) ☐ 公展前 ☐ 公展 ☐ 幹事會 ☐ 證明文件 ☐ 聽證 ☐ 審議會 ☐ 核定前 ☐ 核定日期(---年---月---日)【府都---字第-----號】 ☐ 核定公告函	☐ 報核函 ☐ 證明文件 ☐ 核定公告函	
	2. 事業計畫及權利變換計畫	☐ 協議合建、事權保證免核 ☐ 尚未報核, 原因: ☐ 已申請, 申請日(---年---月---日) ☐ 報核函	☐ 報核函	
	3. 權利變換計畫	☐ 協議合建、事權保證免核 ☐ 尚未報核, 原因: ☐ 已申請, 申請日(---年---月---日) ☐ 報核函	☐ 報核函	
	4. 變更權利變換計畫	☐ 如變更2次以上者, 請至表2-1填報 ☐ 報核函(請勾選) ☐ 公展前 ☐ 公展 ☐ 幹事會 ☐ 證明文件 ☐ 聽證 ☐ 審議會 ☐ 核定前 ☐ 核定日期(---年---月---日)【府都---字第-----號】 ☐ 核定公告函	☐ 報核函 ☐ 證明文件 ☐ 核定公告函	
	5. 通知預定公告拆遷	☐ 協議合建免核 ☐ 未通知, 原因: ☐ 已通知, 通知日(---年---月---日) ☐ 公告函	☐ 公告函	
	6. 申請拆除執照	☐ 如申請2次以上者, 請至表2-1填報 ☐ 已申請, 申請日(---年---月---日) ☐ 申請函(附收件日期)	☐ 拆除執照	
	7. 申請建造執照	☐ 如申請2次以上者, 請至表2-1填報 ☐ 已申請, 申請日(---年---月---日) ☐ 申請函(附收件日期)	☐ 建造執照	
	8. 綠建築保證金繳納	☐ 綠建築保證金繳納(申請即免核) ☐ 尚未申請, 原因: ☐ 協議一次繳納 ☐ 其他: ☐ 已申請, 申請日(---年---月---日) ☐ 申請函(附收件日期)	☐ 保證金回復函	
	9. 通知領取土地改良物拆遷補償金	☐ 協議合建免核 ☐ 未通知, 原因: ☐ 已通知, 通知日(---年---月---日) ☐ 通知函文	☐ 通知函文	
10. 通知領取未遷配者之現金補償及提存	☐ 協議合建免核 ☐ 無未遷配者 ☐ 未通知, 原因: ☐ 已通知, 通知日(---年---月---日) ☐ 通知函文	☐ 通知函文		
11. 申報開工	☐ 未通知/原因: ☐ 如申請2次以上者, 請至表2-1填報 ☐ 開工日備查日(---年---月---日) ☐ 申請函(附收件日期)	☐ 申請函(附收件日期)		
12. 申請更新期間稅捐減免	☐ 已申請/申請日(---年---月---日) ☐ 申請函(附收件日期)	☐ 申請函(附收件日期)		
13. 申請使用執照	☐ 已核定/核定日(---年---月---日) ☐ 核准函(附收件日期)	☐ 核准函(附收件日期)		
14. 申請竣工	☐ 已申請/申請日(---年---月---日) ☐ 申請函(附收件日期)	☐ 申請函(附收件日期)		

備註: 1. 請填寫至目前作業階段並依規定檢附文件, 未完成者務必填寫原因。
 2. 各作業階段應檢附文件, 詳見臺北市都市更新實施期間稽核事項檢查文件說明表(表3)
 3. 前次稽核已完成之階段, 得免再檢附文件, 須於完成階段之「辦理情形說明」欄位填寫相關資訊, 並於前次已附欄位。
 4. 如為跨街街案件, 其基本資料表(表1)與自主檢查表(表2)因進度有所不同則應分開填列, 「實施者填報資訊」則以第1份用印公司大小章即可, 第2份(表1)、(表2)得免用印(第3份以上同)。
 5. 其附件請作業階段依序檢附於自主檢查表後, 附件免做編號, 統一裝訂。
 6. 填單後, 請將表1、表2及其相關附件, 於指定期限內以親送或郵寄至「10488臺北市中山區南京東路3段168號17樓臺北市都市更新處」並註明「稽核表單回覆」。

強制接管

- 依『都市更新事業接管辦法』辦理
- 接管小組提出報告後，可有以下幾種途徑：
 - 撤銷原核准、終止接管
 - 主管機關接續實施
 - 其他機關構接續實施
 - 輔導成立更新會接續實施
- 如為更新會，結束更新事業時應依規定辦理解散清算



~「臺北市都市再生學苑」~
111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



~~簡報結束×QA時間~~