

# 都市更新作業手冊 異動要點導讀

---

財團法人都市更新研究發展基金會 廖美莉 主任規劃師

2020/8/22

# 簡報大綱

## ■ 導讀之前

- 109.5都市更新作業手冊修正說明
- 修訂原則
- 總說明
- 章節架構調整說明

## ■ 導讀

- 各章節異動要點提醒

# 109.5都市更新作業手冊修正說明

都更查詢

公開評選平台

主題專區

法令查詢

活動專區

下載專區

訊息公告

首頁 > 下載專區 > 作業手冊

## 作業手冊

本作業手冊及作業原則非行政程序法第159條所稱行政規則，於個案執行時，應視個案特性及配合實際需要參考運用。

請選擇查詢條件 清除條件

搜尋

項目	檔案名稱	發布日期	下載
都市更新作業手冊	都市更新作業手冊(含勘誤說明)(pdf檔)	109.03.26	下載
	都市更新作業手冊(odt檔)	109.03.26	下載
政府主導都市更新推動原則及推動手冊	政府主導都市更新推動原則及推動手冊(pdf檔)	109.03.26	下載
	政府主導都市更新推動原則及推動手冊(odt檔)	109.03.26	下載
政府主導都市更新公開評選作業原則及公開評選作業手冊	政府主導都市更新公開評選作業原則及公開評選作業手冊(pdf檔)	109.03.26	下載
	政府主導都市更新公開評選作業原則及公開評選作業手冊(odt檔)	109.03.26	下載

## 109年版 都市更新作業手冊

內容勘誤及修正說明

更新至：109.05

章節	修改內容說明	頁碼
第一章 第二節	本署前以109年4月9日營署更字第1091068314號函釋有關優先劃定更新地區及訂定都市更新計畫或劃定策略性更新地區及訂定都市更新計畫之公告發布實施，未涉及都市計畫擬定或變更者，毋須依「都市計畫草案辦理公開展覽前應行注意事項」規定辦理座談會，爰補充敘明，以利實務執行。	P1-7、P1-10。
第三章 第一節	考量「都市更新會籌備小組」非屬都市更新條例、都市更新會設立管理及解散辦法所定義之法定用詞，實務執行雖無爭議，為使都市更新作業手冊與相關法規用詞有其一致性，修正「都市更新會籌備小組」為「都市更新會發起人」。	P3-12、P3-15(附件3-1籌組更新會申請書)、P3-30(附件3-7成立都市更新會申請書)、P3-41(附件3-17都市更新會籌組核准函)。
	配合都市更新會設立管理及解散辦法第3條規定，修正「發起人在更新單元內之土地及建物登記勝本」為「發起人在更新單元內之土地及建物登記勝本」。	P3-11(表3-1申請核准籌組文件表)。
第八章 第二節	考量實務運作及易讀性，更新後估價結果之序文、「更新後各分配單元價值表」及「更新後停車位價值表」欄位酌作文字修正。	P8-29。
第九章	實施者向直轄市、縣(市)主管機關申請辦理公告禁止事項之申請函所列應備文件應與附件9-4名稱有其一致性，爰配合都市更新條例第54條規定修正相關附件。	P9-8(附件9-3申請函)、P9-9(附件9-4公告禁止土地及建築物清冊)。
	發給拆遷補償費通知時間重複依據都市更新權利變換實施辦法第10條及第25條規定相關文字，為避免誤解，酌作文字修正。	P9-25。
	為強調申請人依都市更新條例第70條規定向主管機關申請投資抵減之適用範圍，爰酌作文字修正。	P9-87。
	財務報告會計師執行報告之程序四，應僅就程序二選取之支出，檢視經費項目是否與都市更新事業計畫最後核定計畫內所載之經費項目相符，爰酌作文字修正。	P9-105。
第十一章 第一節	實施者如不遵從直轄市、縣(市)主管機關限期令其改善或勒令其停止營運並限期清理時，主管機關得依都市更新條例第76條規定，分別以撤銷其核准或強制接管處理之，爰修正監督管理作業流程。	P11-2(圖11-1)。

# 修訂原則

97年11月修訂版公布



都更條例及  
子法修正

解釋函及法院  
訴訟判決(例)

地方主管機關  
建議事項

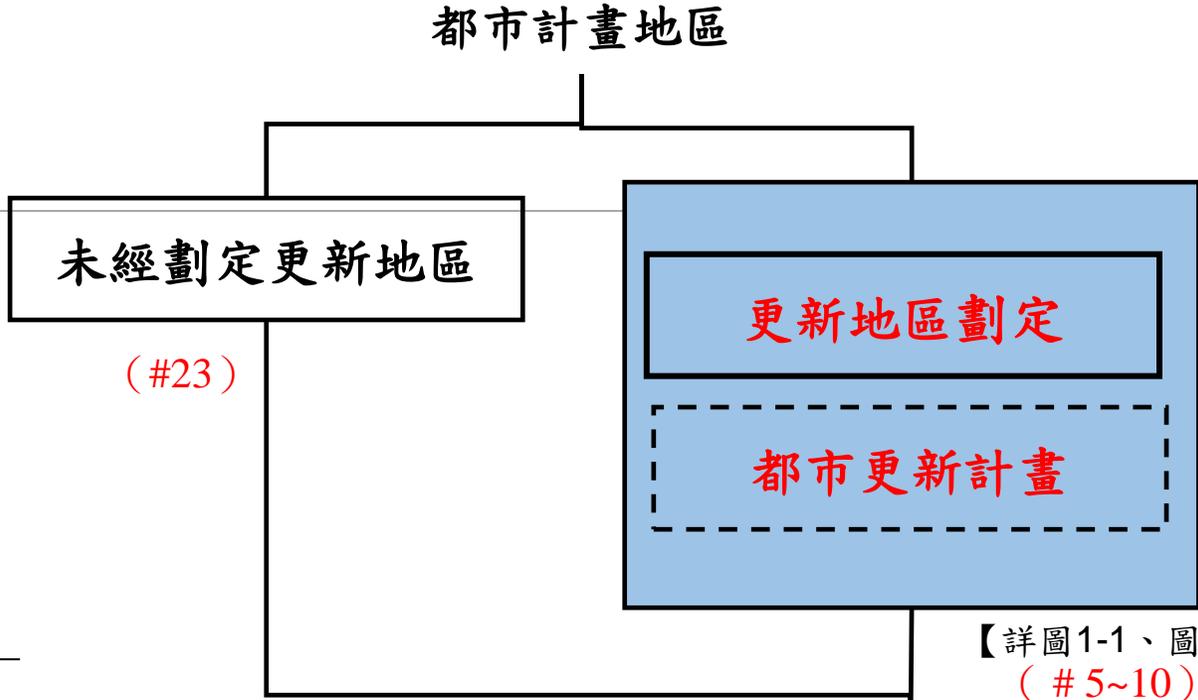
實務執行  
經驗回饋



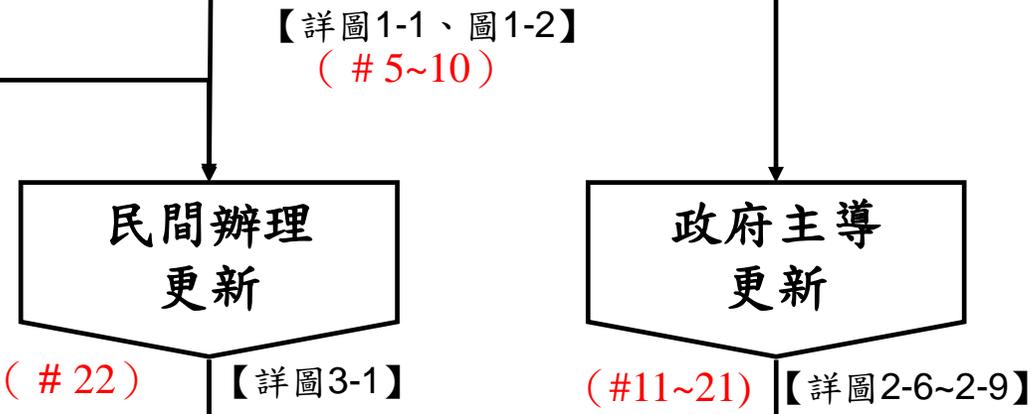
# 總說明

## 都更流程、章節架構

第一章



第二、三章



第五章

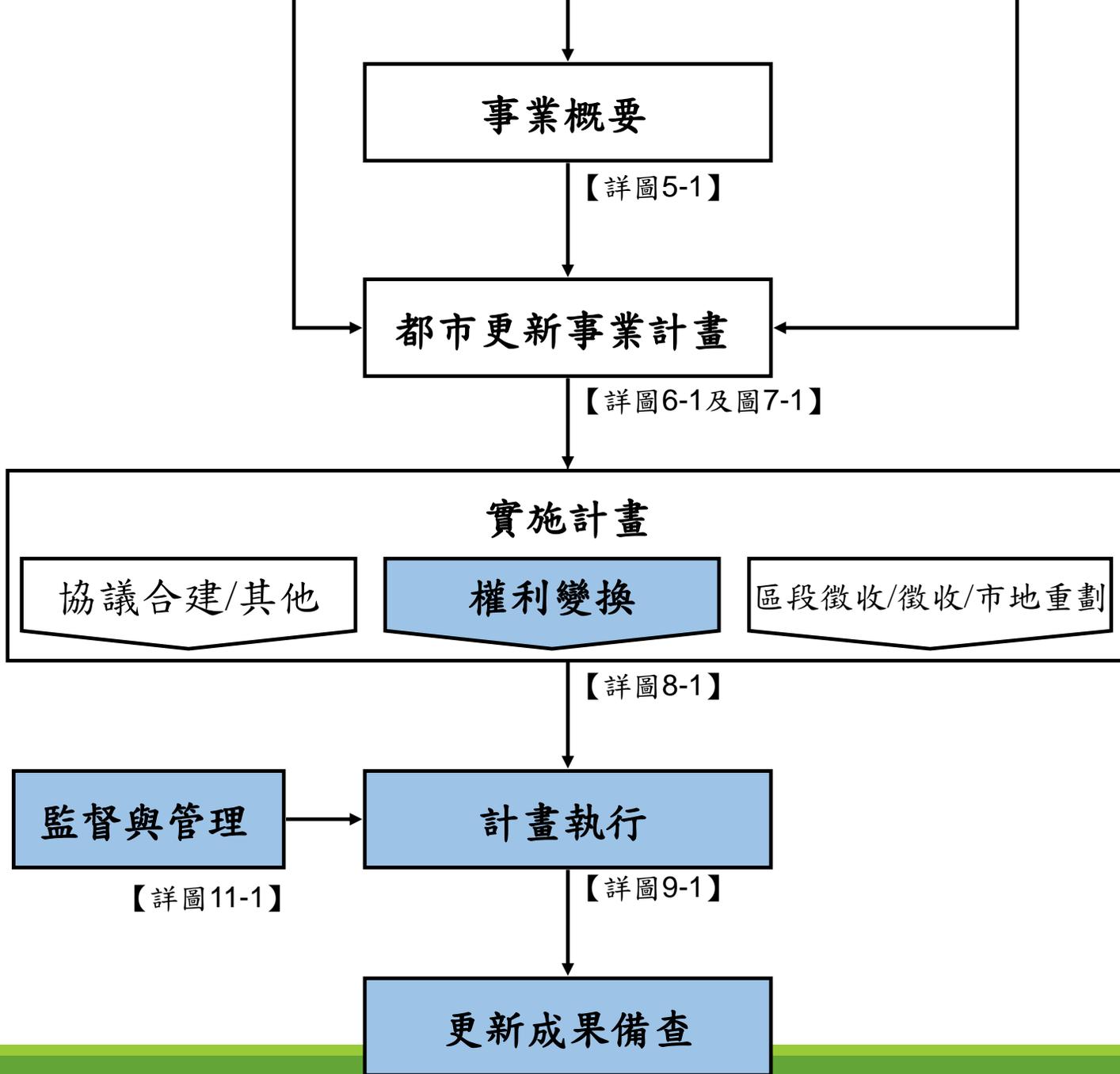


第五章

第六、七章

第八章

第九、十、十一章



# 章節架構調整1/2

## 97年版

前言

第一章 都市更新地區劃定/策略性  
再開發地區指定

第二章 都市更新計畫

第三章 民間辦理

第四章 政府辦理更新

第五章 公聽會 → +公展、聽證、公告 →

第六章 都市更新事業概要

第七章 都市更新事業計畫

第八章 都市更新權利變換計畫

## 108年版

手冊總說明

第一章 更新地區劃定及都市更新計畫訂定

第二章 政府主導更新

第一節 政府成立推動小組

第二節 政府主導更新方式

第三章 民間辦理更新

第四章 資訊公開

第五章 事業概要

第六章 都市更新事業計畫(重建)

第七章 都市更新事業計畫(整建維護)

第八章 權利變換計畫

# 章節架構調整2/2

## 97年版

### 第九章 權利變換計畫執行

- 第一節 權變計畫執行流程及步驟
- 第二節 土地補償金發放流程與步驟
- 第三節 政府代為徵收及拆除遷移
- 第四節 土地稅及房屋稅之減免

### 第十章 更新事業財源籌措

- 第一節 都市更新投資信託
- 第二節 設立新公司

### 第十一章 監督管理與接管

## 108年版

### 第九章 計畫執行

- 第一節 權變計畫執行流程及步驟
- 第二節 補償金發放及差額價金找補
- 第三節 稅捐減免
- 第四節 成果備查

### 第十章 更新事業財源籌措

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

### 第十一章 監督管理與接管

## 各章節異動要 點提醒

- 怎麼看此本天書?
  - 非法定文件
  - 各縣市適用→法令面要點提醒
  - 倘各縣市訂有作業範本，回歸各縣市規定
- 從架構導讀，分享修訂過程討論要點
- 法定用詞修訂提醒
  - 都市更新事業概要→事業概要
  - 「都市更新」事業計畫
  - 都市更新權利變換計畫→權利變換計畫
  - 擬定→擬訂

# 第一章 更新地區劃定及都市更新計畫訂定

## 第一節 辦理單位

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

## 第二節 主管機關劃定流程與步驟

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

## 第三節 民間提議劃定流程與步驟

## 第四節 相關文件及格式

- 壹、相關文件項目
- 貳、相關內容格式

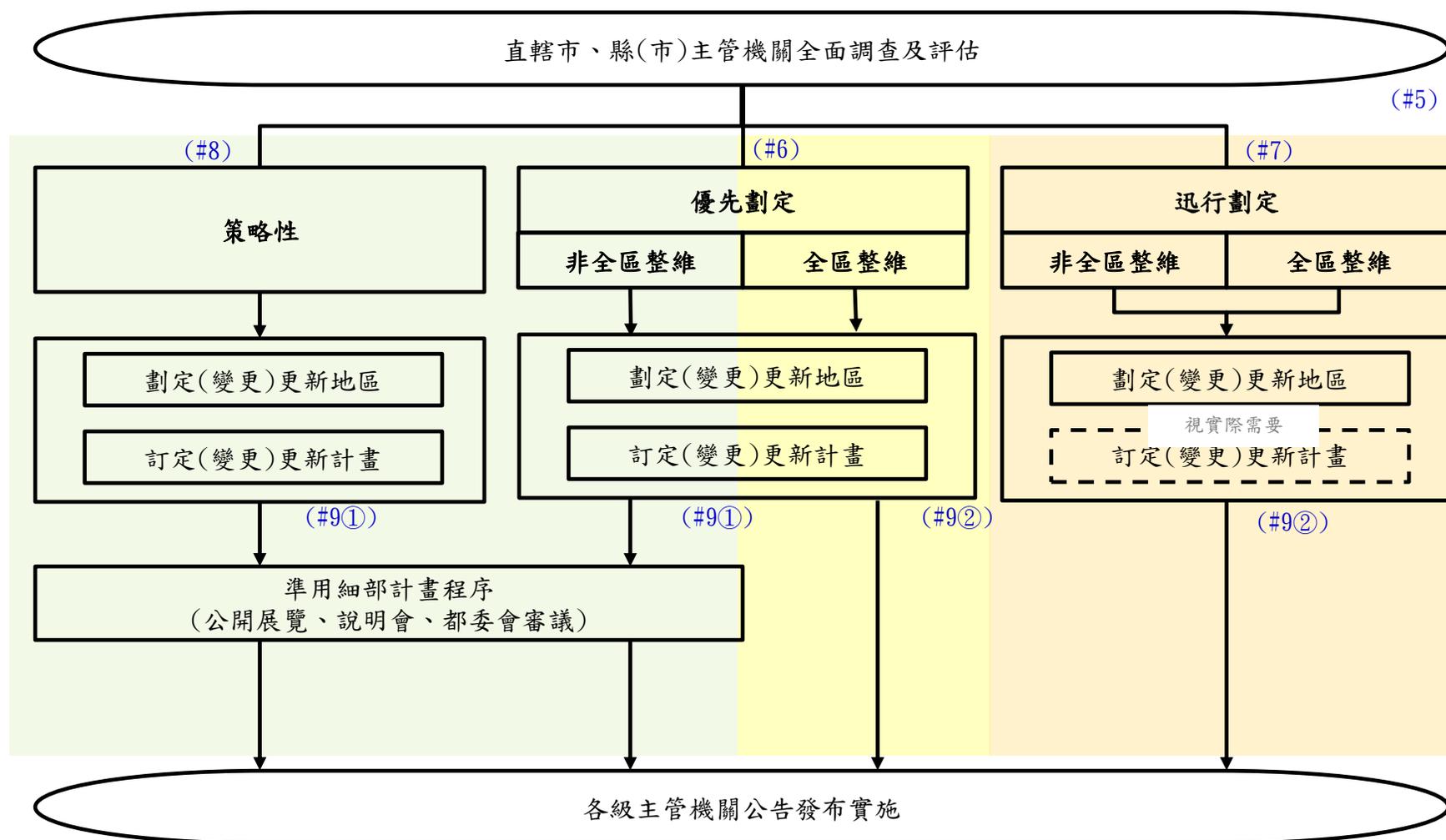
## 第五節 行政審核標準化作業流程

- 壹、審核作業流程
- 貳、申請文件審核

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

# 主管機關劃定流程與步驟

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



備註：如涉及都市計畫擬定或變更應依都市計畫法規定辦理。

# 第一節 辦理單位

- 壹、直轄市、縣（市）主管機關劃定
  - 一、優先劃定更新地區並訂定都市更新計畫
  - 二、迅行劃定更新地區或訂定都市更新計畫
  - 三、劃定策略性更新地區並訂定都市更新計畫
- 貳、內政部劃定
  - 一、逕為辦理迅行劃定更新地區或訂定都市更新計畫
  - 二、劃定策略性更新地區並訂定都市更新計畫
- 參、土地及合法建築物所有權人提議劃定

## 第一節 辦理單位

### 壹、直轄市、縣（市）主管機關劃定

直轄市、縣（市）主管機關依據更新條例第5條規定，應就都市之發展狀況、居民意願、原有社會、經濟關係、人文特色及整體景觀，進行全面調查及評估，劃定更新地區，並視實際情況劃定更新地區、訂定或變更都市更新計畫。

#### 一、優先劃定更新地區並訂定都市更新計畫

依據更新條例第6條規定，針對下列情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關得優先劃定或變更為更新地區並訂定或變更都市更新計畫：

- （一）建築物竊陋且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞。
- （二）建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全。
- （三）建築物未符合都市應有之機能。
- （四）建築物未能與重大建設配合。
- （五）具有歷史、文化、藝術、紀念價值，亟須辦理保存維護，或其周邊建築物未能與之配合者。
- （六）居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安。
- （七）經偵檢確定遭受放射性污染之建築物。
- （八）特種工業設施有妨害公共安全之虞。

#### 二、迅行劃定更新地區或訂定都市更新計畫

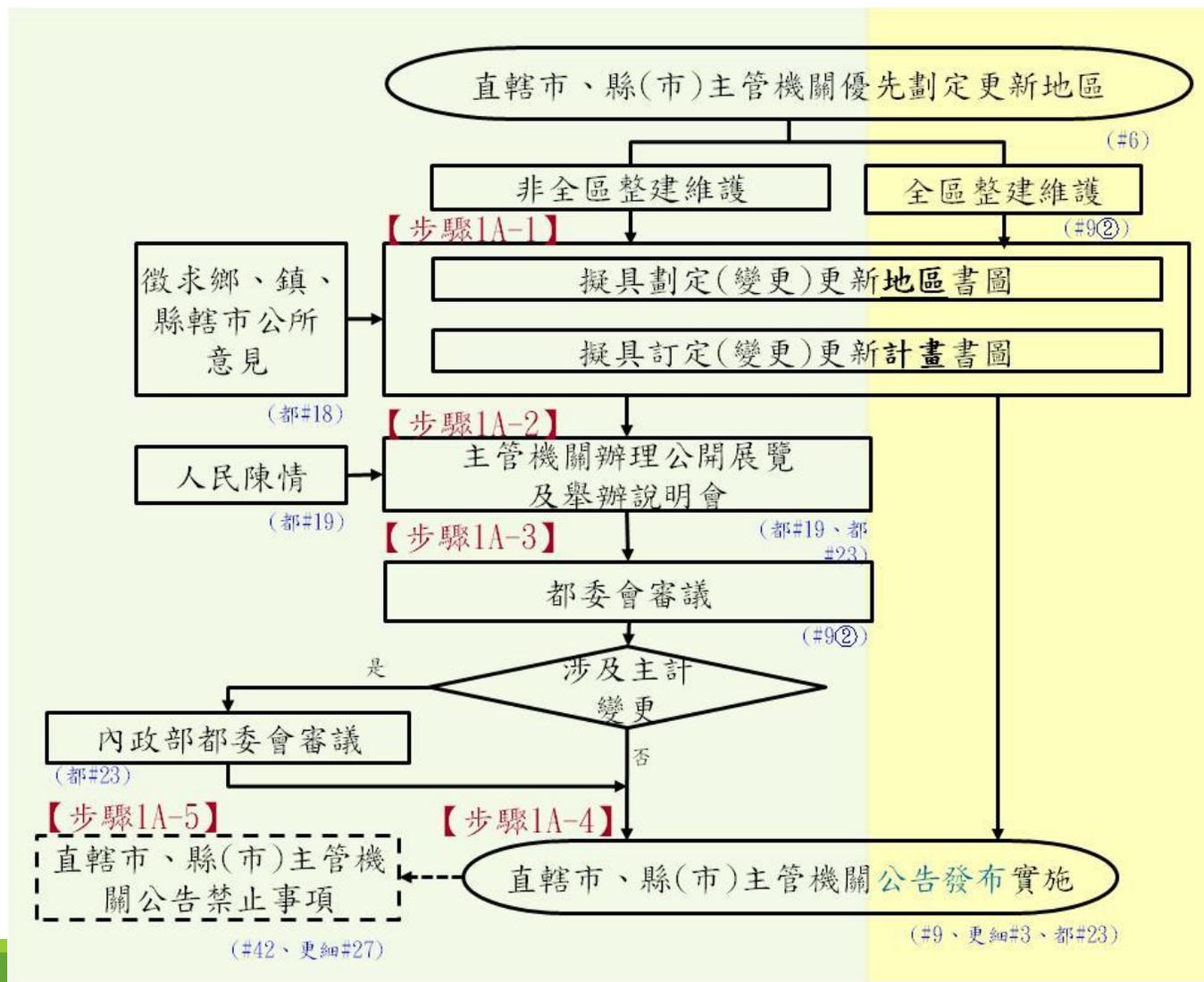
依據更新條例第7條規定，有下列各款情形之一時，直轄市、縣（市）主管機關應視實際情況，迅行劃定或變更更新地區，並視實際需要訂定或變更都市更新計畫：

- （一）因戰爭、地震、火災、水災、風災或其他重大事變遭受損壞。

## 第二節 主管機劃定流程與步驟

### ■ 優先劃定更新地區

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



## ■ 【109/5勘誤修正說明】

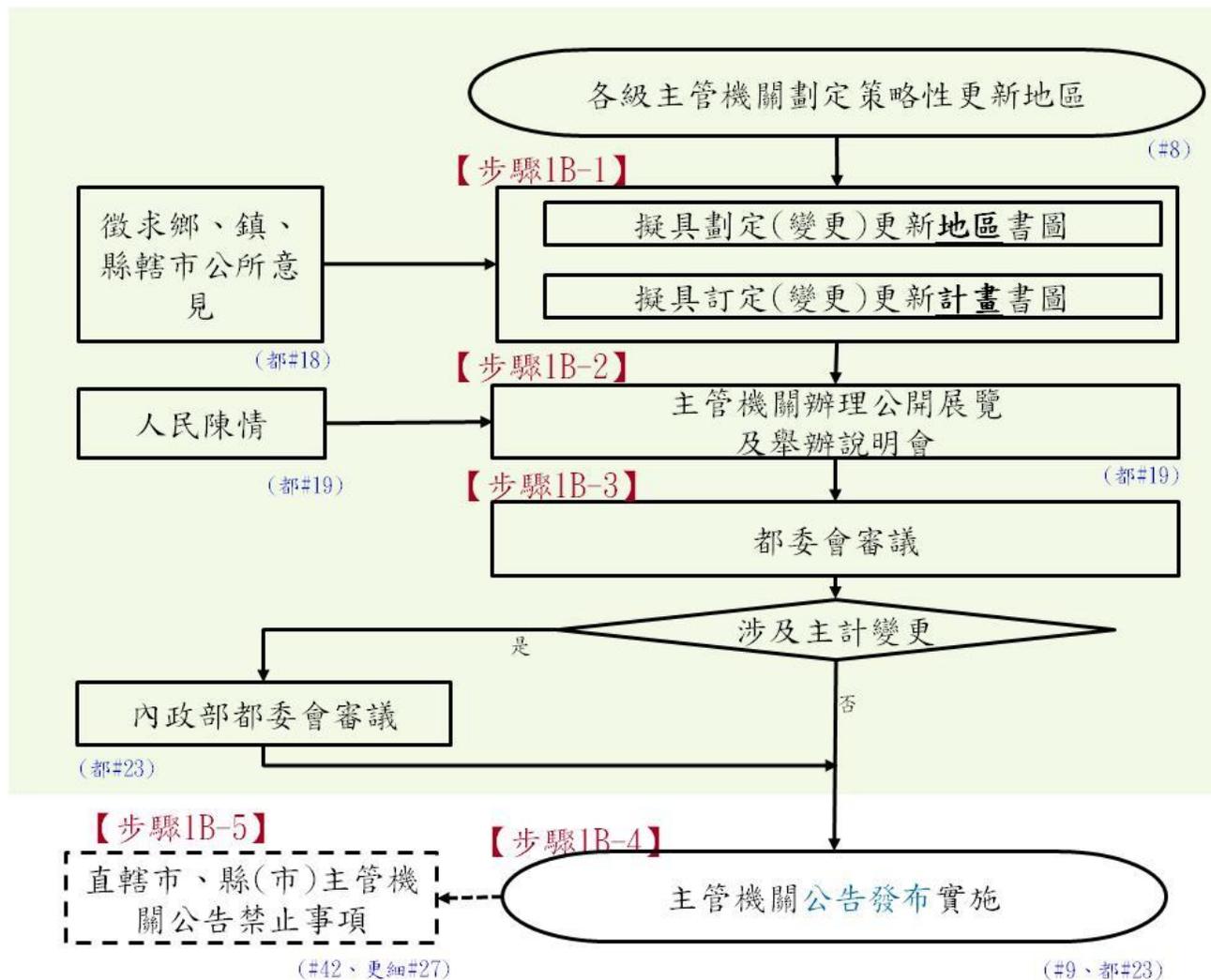
### （四）公告發布實施【步驟 1A-4】

依據更新條例第 9 條規定，未涉及都市計畫之擬定或變更者，準用都市計畫法有關細部計畫規定程序辦理，送各級主管機關都委會審議通過後，由直轄市、縣（市）政府核定實施，毋須依「都市計畫草案辦理公開展覽前應行注意事項」規定辦理座談會。如涉及主要計畫擬定或變更者，依都市計畫法第 18 條至第 21 條規定辦理，並由當地直轄市、縣（市）（局）政府發布實施。

補充敘明，以利實務執行。

## ■ 策略性更新地區及訂定更新計畫

- 更新地區併同更新計畫
- 新增公展及說明會程序



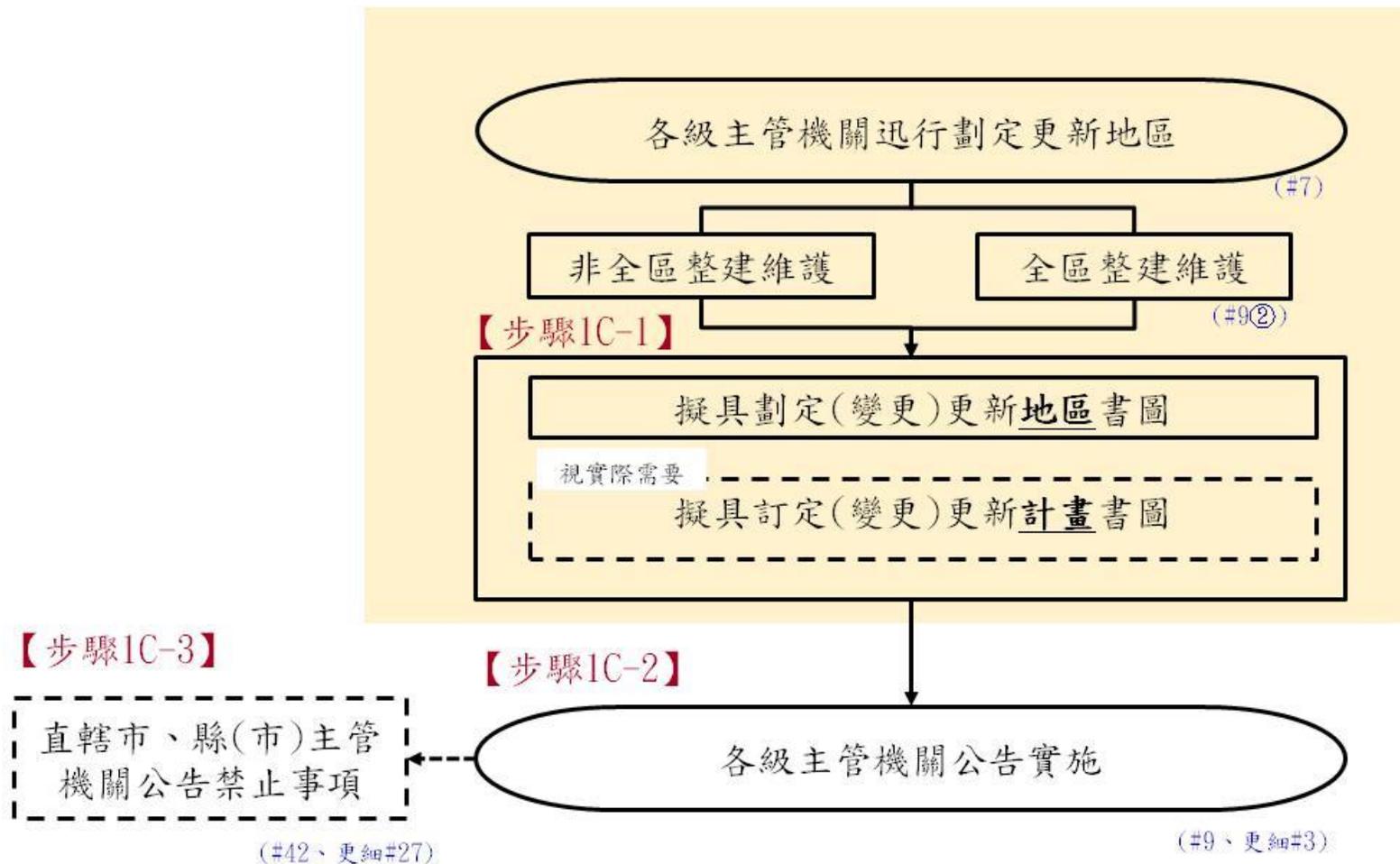
## ■ 【109/5勘誤修正說明】

### （四）公告發布實施【步驟 1B-4】

依據更新條例第 9 條規定，未涉及都市計畫之擬定或變更者，準用都市計畫法有關細部計畫規定程序辦理，送各級主管機關都委會審議通過後，由直轄市、縣（市）政府核定實施，毋須依「都市計畫草案辦理公開展覽前應行注意事項」規定辦理座談會。如涉及主要計畫擬定或變更者，依都市計畫法第 18 條至第 21 條規定辦理，並由當地直轄市、縣（市）（局）政府發布實施。

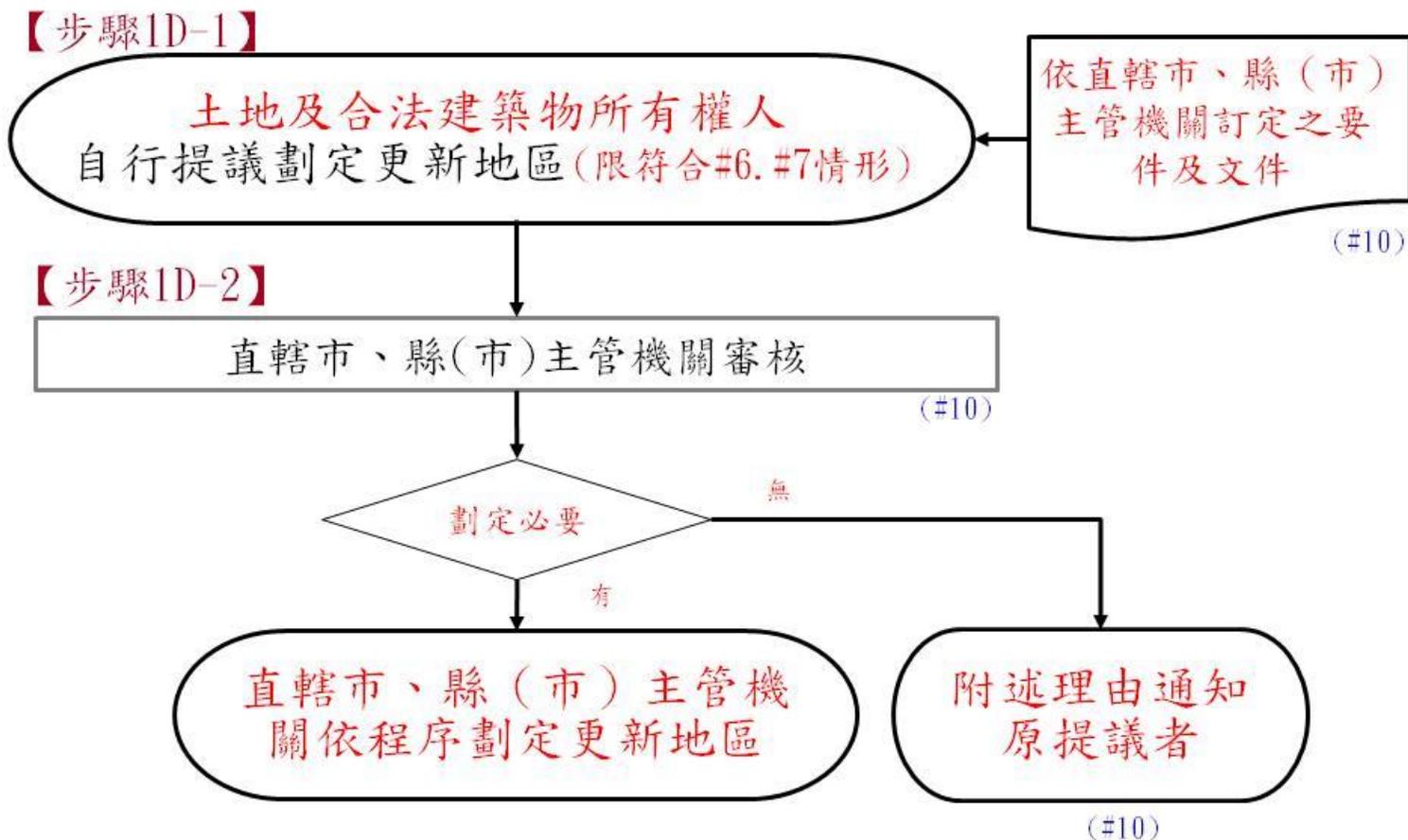
補充敘明，以利實務執行。

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



## 第三節 民間提議劃定流程與步驟

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



## 第四節 相關文件及格式

### ■ 劃定更新地區及都市更新計畫書內容

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



**優先、迅行更新地區及更新計畫書**  
內容應表明下列內容：

(#9)

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

**策略性更新地區及計畫之**  
表明事項另新增下列項目：

(#9)

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



(三) 更新地區範圍圖

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



更新地區範圍等同更新計畫範圍

## ■ 劃定更新地區書圖內容

### ➤ #7 逕行劃定更新地區適用

書



劃定更新地區計畫書內容

壹、辦理緣起與目的

貳、發展現況

一、都市計畫情形

二、土地及建築物使用現況

三、交通系統

四、公共設施

五、土地權屬概況及建築物權屬

六、居民意願

七、原有社會、經濟關係

八、人文特色及整體景觀

參、其他



圖

### (三) 更新地區範圍圖

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



更新地區範圍線

- 土地及合法建築物所有權人提議劃定更新地區
  - 提議函
  - 各直轄市、縣(市)主管機關訂定之應檢附文件

附件 1-1 劃定更新地區提議函

劃定更新地區提議函	
受文者：○○直轄市、縣(市) 政府	
發文日期：中華民國○○年○○月○○日	
發文字號：	
附件：直轄市、縣(市)主管機關定之應檢附文件	
<p style="text-align: center;">主旨：檢送建議劃定○○更新地區相關文件，建請依都市更新條例第 9 條程序公告實施，俾利推動後續都市更新工作，請查照。</p>	
<p>說明：</p> <p>一、本更新地區位於○○，其面積○○平方公尺，計○○地號等○○筆；○○建號等○○筆。</p> <p>二、提議劃定之更新地區符合○○直轄市、縣(市) 政府訂定之要件並檢附文件。</p>	
<p>正本：○○直轄市、縣(市) 政府</p> <p>副本：</p>	
申請人○○○○○○○	<div style="border: 1px solid black; width: 50px; height: 50px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin: 0 auto;">             申請 人印           </div>

## 第五節 行政審核標準化 作業流程

### ■ 審核結果

- 有劃定必要
- 無劃定必要應附述理由通知原提議人
- 修正補件後續審

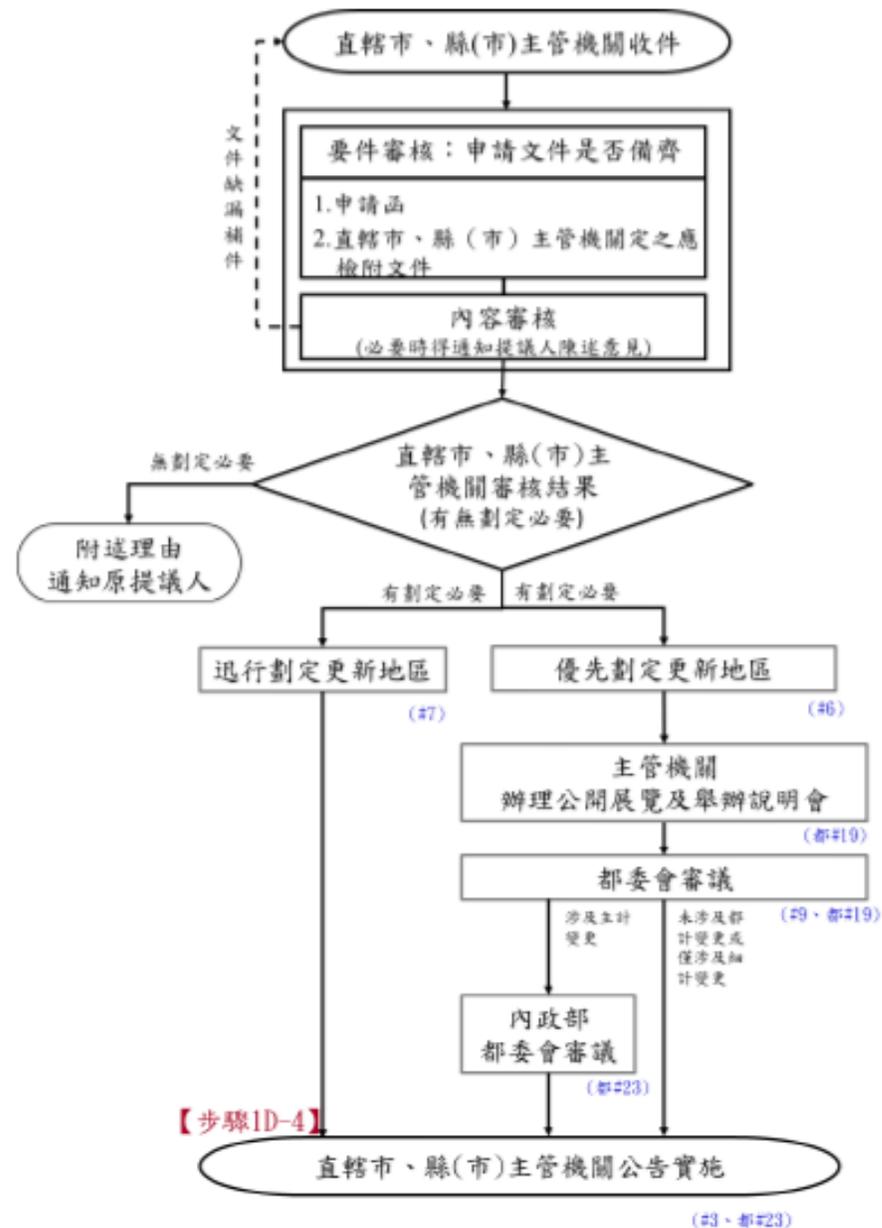


圖 1-6 審核作業流程

# 第二章 政府主導更新

## 第一節 政府成立推動小組

## 第二節 政府主導更新方式

壹、自行實施

貳、辦理公開評選委託實施者

參、同意其他機關（構）擔任實施者

肆、同意其他機關（構）辦理公開評選委託實施者

- 配合更新條例#11，新增「政府成立推動小組」
- 政府主導更新實施方式、步驟及文件

P2-2~4

# 第一節 政府成立推動小組

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



圖 2-1 中央主管機關都市更新推動小組組織架構

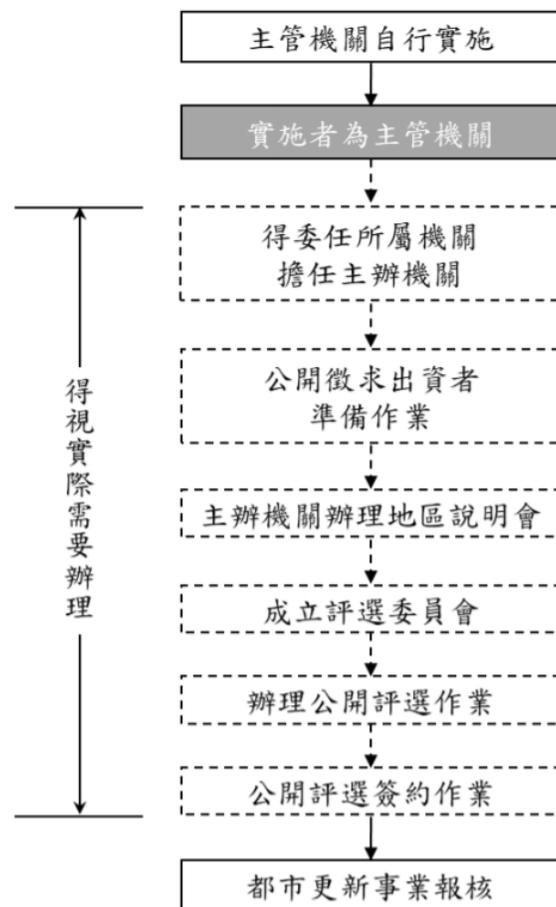
圖 2-2 直轄市、縣(市)政府都市更新推動小組組織架構

註：成員得視實際需求調整

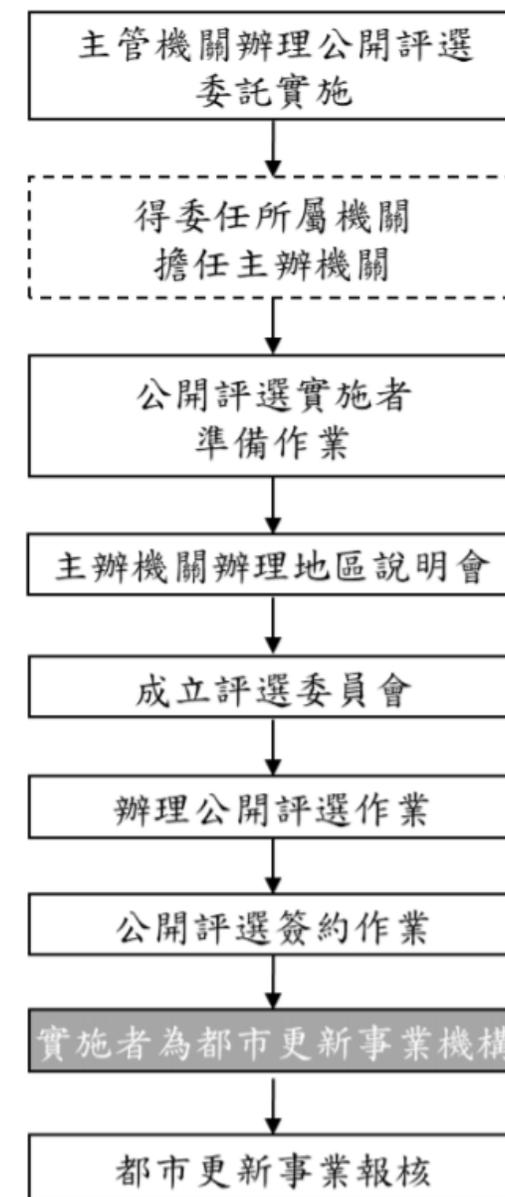
## 第二節 政府主導更新方式

- 4類實施方式操作流程及應檢附文件等內容詳參閱【政府主導都市更新推動手冊】、【政府主導都市更新招商作業手冊】

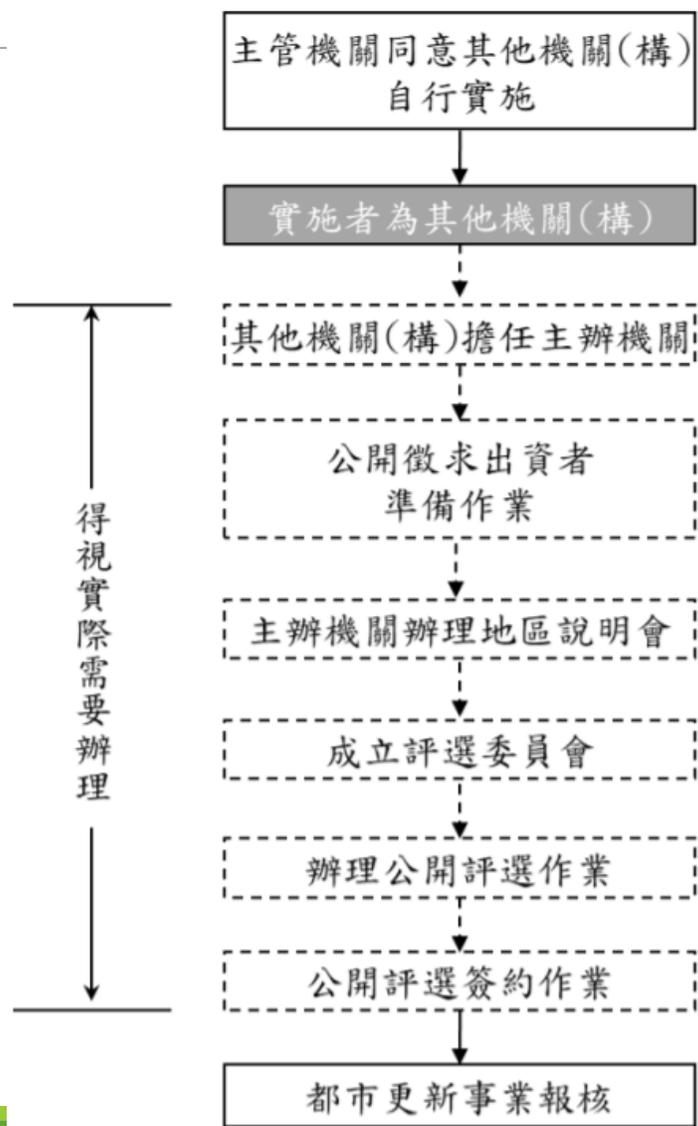
### 壹、自行實施



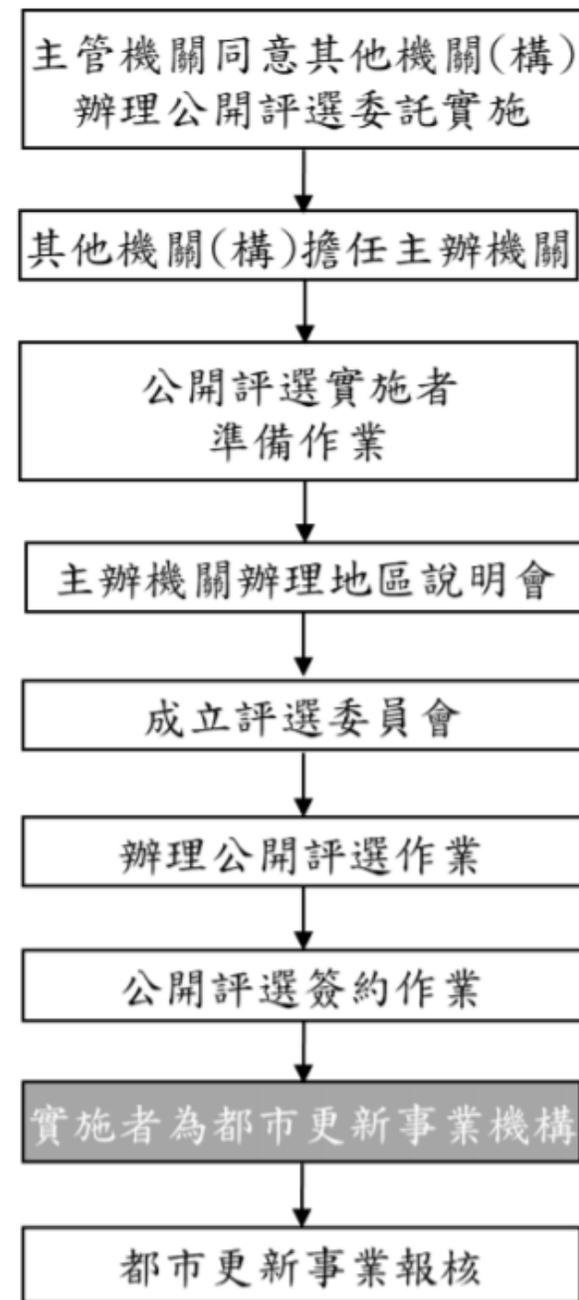
### 貳、辦理公開評選委託實施



### 參、同意其他機關（構）擔任實施者



### 肆、同意其他機關（構）辦理公開評選委託實施



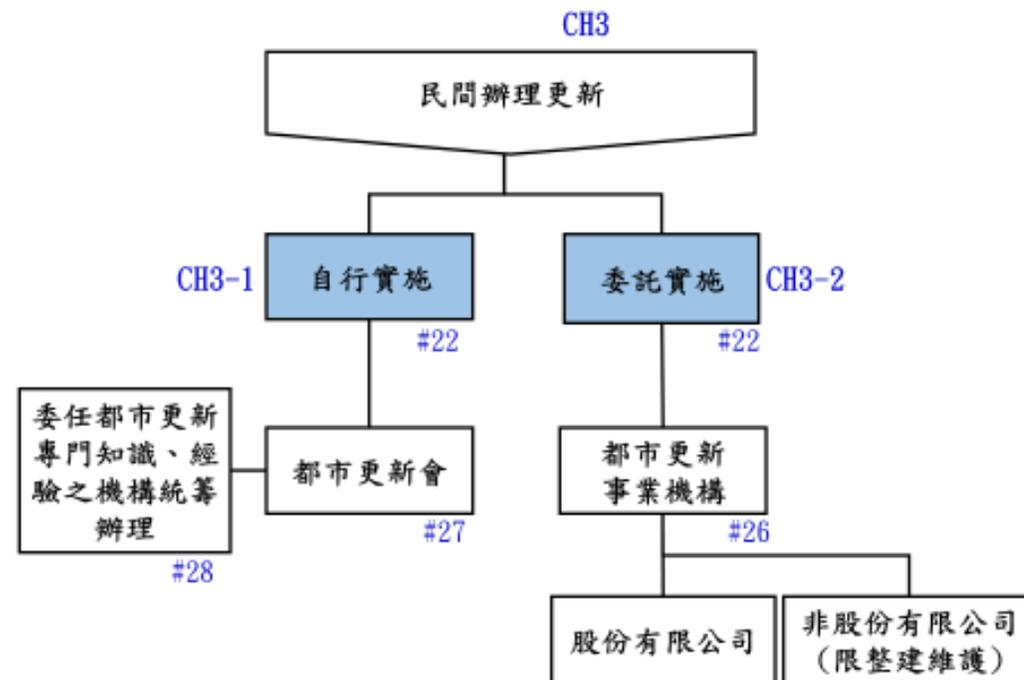
# 第三章 民間辦理更新

## 第一節 都市更新會自行實施辦理更新

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

## 第二節 都市更新事業機構辦理更新

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



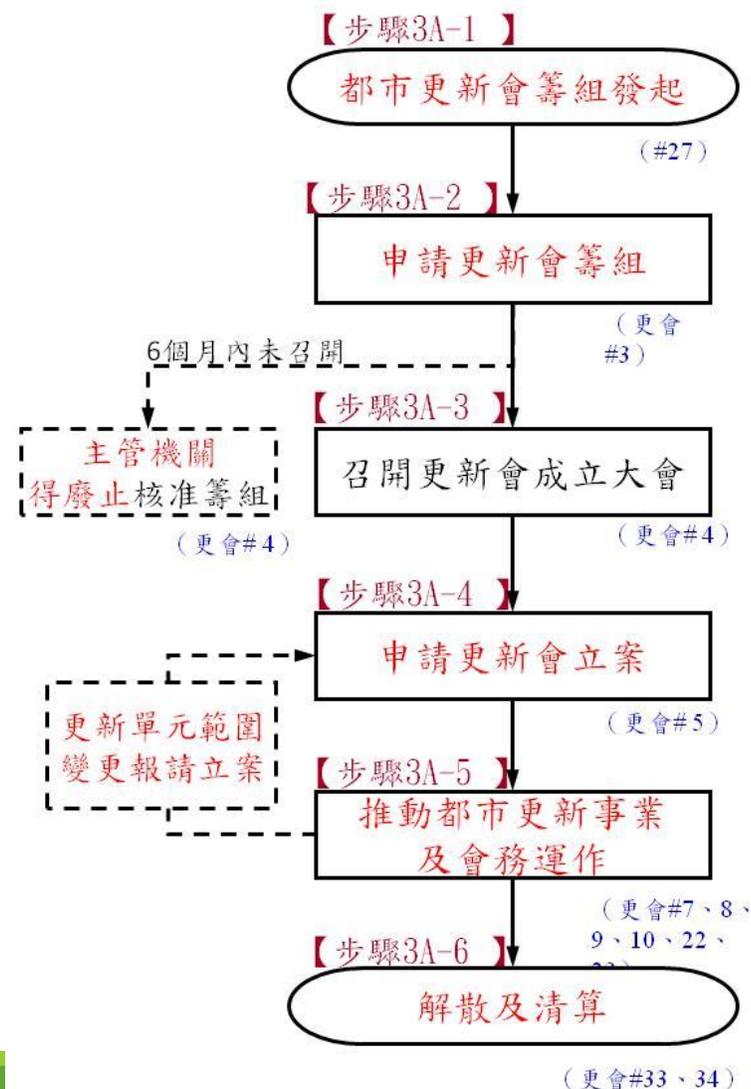
- 更新團體修正為「都市更新會」
- 修訂籌組立案申請文件範本

- 新增更新會解散清算程序及文件
- 新增更新單元範圍變更，配合申請變更立案核准作業程序

# 第一節 都市更新會自行實施辦理更新

## ■ 壹、都市更新會籌組立案之流程與步驟

- 新增單元範圍因審議而變更，報請變更立案之程序
- 更新會會務運作整併說明
- 新增解散及清算操作步驟



- 新增單元範圍因審議而變更，  
報請變更立案之程序  
(步驟3A-4)

#### 四、申請更新會立案【步驟 3A-4】

成立大會後 30 日內，都市更新會應將申請核准立案之文件備齊後，報請直轄市、縣（市）主管機關核准立案。文件包括：更新會章程、會員與理事、監事名冊、圖記印模及成立大會紀錄。直轄市、縣（市）主管機關審核後，依法發給立案證書准予都市更新會立案。但每一更新單元內，核准立案之更新會以 1 個為限。

如為更新單元範圍變更者，應先由原範圍會員大會完成同意範圍調整之議決後，依更新會辦法第 11 條規定，將會員大會議事錄送請直轄市、縣（市）主管機關備查後，再依更新會辦法第 5 條及第 10 條規定，召開新範圍會員大會完成議決後，由原範圍之更新會及其代表人（理事長）檢附原範圍立案證書，以及新範圍之更新會章程、會員與理事、監事名冊、圖記印模及成立大會紀錄等文件，報請直轄市、縣（市）主管機關核准變更立案。另檢附新範圍如有擴大或所有權變動情形時，應檢附土地或建物登記謄本或地籍異動索引。

於更新會辦法 108 年 5 月 16 日修正發布前已成立之更新會，需依原章程之規定完成議決後，始得適用 108 年 5 月 16 日修正發布之更新會辦法。

## ➤更新會會務運作整併說明

### (步驟3A-5)

#### (一) 召開理事會議

##### 1. 召開期限

依據更新會辦法第 22 條規定，理事會應至少每 3 個月由理事長召開會議一次。如理事長認為有必要或經過半數理事提議時，亦可隨時召集召開理事會議。

定期會議應於 7 日前通知各理事及監事，臨時會議召開則須於 2 日前通知；監事得列席理事會之定期及臨時會議。

##### 2. 召開目的及方式

依據更新會辦法第 20 條規定，理事會主要為執行會員大會決議、執行章程訂定之事項、都市更新事業計畫之研擬及執行、權利變換計畫之研擬及執行、章程變更之提議、預算之編列及決算之製作、設置會計簿籍及編製會計報表等。另依更新會辦法第 23 條規定，理事會之決議，除更新會辦法或更新會章程另有訂定外，應有過半數理事出席，出席理事過半數之同意行之。理事會就更新會辦法第 20 條第 2 款至第 6 款事項之決議，應有理事 2/3 以上之出席，出席理事過半數之同意行之。

#### (二) 召開會員大會

##### 1. 召開期限

依更新會辦法第 7 條規定，更新會會員大會成立後，每 6 個月至少召開一次定期會員大會，如經由理事會認為有必要，或會員 1/5 以上之請求，或監事函請召集時，可召開臨時會員大會。如因理事長不為或不能召開會議超過二個會次者，得由直轄市、縣（市）主管機關指定理事一人召集之。

##### (三) 每 6 個月向主管機關申報執行情形

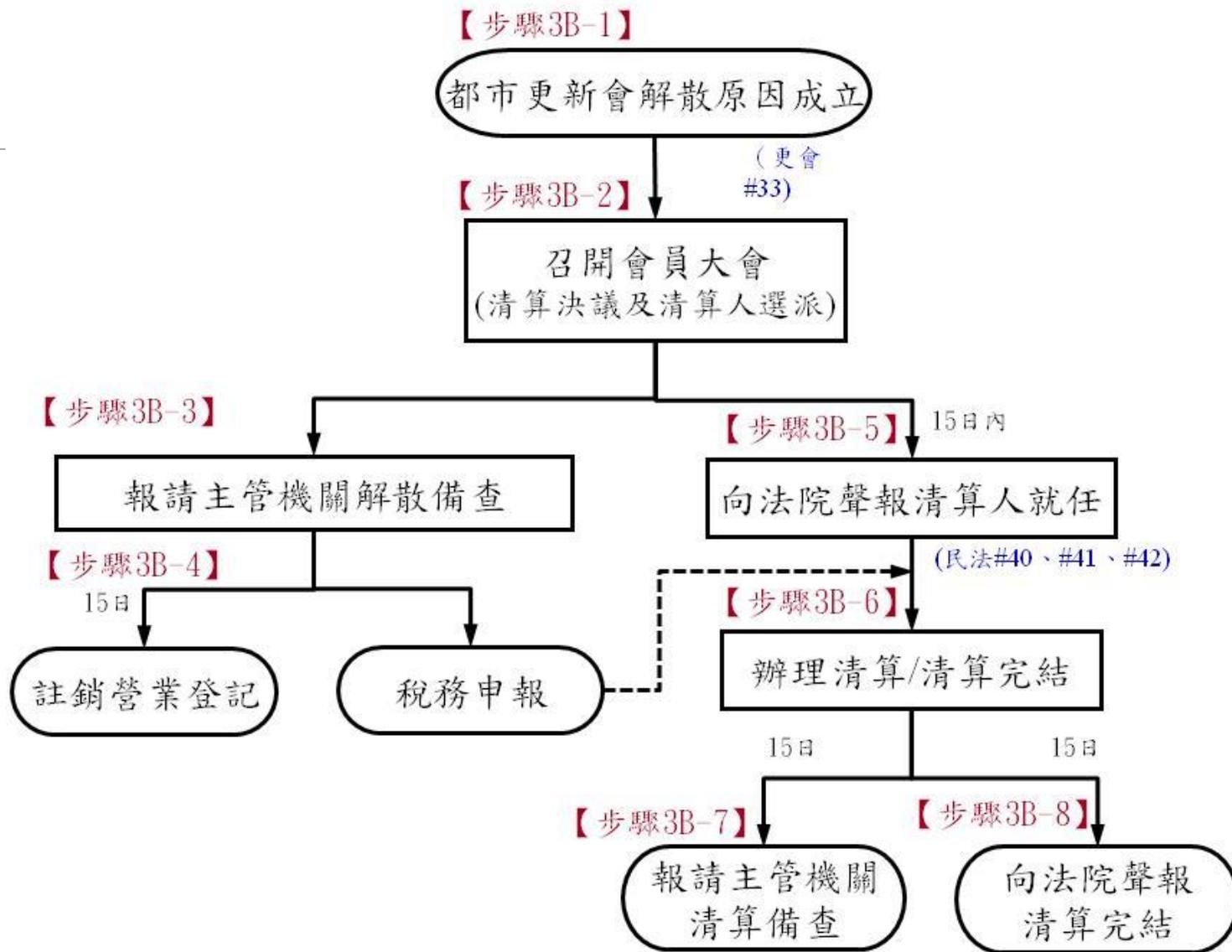
依更新會辦法第 29 條規定，每 6 個月向直轄市、縣（市）主管機關申報都市更新事業計畫、權利變換計畫及預算等執行情形。

##### (四) 每年編製會計相關報表

理事會應每年編造預算，於每一會計年度終了後 3 個月內編製資產負債表、收支明細表及其他經直轄市、縣（市）主管機關指定之報表，經監事查核通過，報請會員大會承認後送請直轄市、縣（市）主管機關備查。更新會應準用商業會計法規定設置會計憑證、會計簿籍，並依法定之會計處理程序辦理相關事務。

由理事會所造具之各項會計報表及監事之查核報表於會員大會定期會議開會 10 日前，備置於辦公處所供會員查閱。理事會應將其所造具之會計報表提經會員大會承認後 15 日內，連同會員大會議事錄一併分發各會員。

➤ 新增解散及清算操作步驟  
(步驟3A-6)



## ■ 貳、申請文件及格式

### 一、各階段申請文件

#### (一)申請核准籌組文件

##### ➤【109/5勘誤修正說明】

- ✓ 依都市更新會設立管理及解散辦法#3修正文字

## 貳、申請文件及格式

### 一、各階段申請文件

#### (一)申請核准籌組文件

可分為一般情形(事業概要業經主管機關核准者)及特殊情形(同意比率已達更新條例第 22 條第 2 項前段規定者，得免附事業概要者)，其申請核准籌組文件詳如下表：

表 3-1 申請核准籌組文件表

項目	一般情形 (事業概要業經主管機關核准者)	特殊情形 (同意比率已達更新條例第 22 條第 2 項前段規定者，得免附事業概要者)
申請核准籌組文件	(1) 籌組都市更新會申請書 (2) 發起人名冊及身分證明文件 (3) 章程草案 (4) 發起人在更新單元內之土地及建物登記謄本 (5) 經直轄市、縣(市)主管機關核准之事業概要	(4) 更新單元內全體之土地及建物登記謄本 (5) 達更新條例第 22 條第 2 項前段規定之都市更新會設立籌組同意書及同意申請籌組都市更新會比率計算表

## ■ 貳、申請文件及格式

### ➤ 增(修)訂籌組立案申請文件範本

#### 都市更新會發起人名冊

刪除身分證字號  
調整地/建號

編號	姓名 (代表人)	地號	建號	聯絡地址	聯絡電話

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

附件 3-3 發起人身分證明文件影本

發起人身分證明文件影本

編號	正面	反面

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

## ■ 貳、申請文件及格式

P3-17

### ➤ 都市更新會章程 ( 參考範例 )

✓ 更新會章程草案配合更新會辦法、實務經驗修正

基本條款	依個別情況可增加之條款	法源及相關說明
<p>24</p> <p>會員大會之權責如下：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>一、訂定及變更章程。</li> <li>二、會員之權利及義務。</li> <li>三、選任或解任統籌處理都市更新業務之機構及其方式</li> <li>四、議決都市更新事業計畫擬訂或變更之草案。</li> <li>五、議決權利變換估價條件及評定方式。</li> <li>六、理事及監事之選任、改選或解任。</li> <li>七、都市更新會之解散。</li> <li>八、清算之決議及清算人之選派。</li> <li>九、其他與會員權利義務相關之事項。</li> </ul> <p>.....</p>	<p>若未採用權利變換方式進行都市更新，則可刪除第1項第5款。</p> <p>配合辦法修訂文字</p> <p>依實務經驗新增</p>	<p>依更新會辦法第10條規定，明定會員大會權責，並加上第9款。同意人數依更新會辦法第10條規定之同意比率。</p>
<p>35</p> <p>本會經費用途如下：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>一、都市更新會會務運作。</li> <li>二、為實施都市更新之相關委辦費用。</li> <li>三、申請都市更新法定程序之相關規費。</li> <li>四、其他經會員大會同意之用途。</li> </ul>	<p>左列條款僅供參考，</p>	<p>更新會經費應以會務運作（如會議通知、資料印製...）、專業技術委辦費用（如建築師、規劃顧問、估價師...）、申請計畫證明文件及相關規費...等。</p>

附件 3-5 都市更新會之設立籌組同意書

P3-28

○○(縣市)○○(鄉鎮市區)○○段○小段○○  
地號等○○筆土地自行組織都市更新會同意書

本人○○○同意籌組「○○(縣市)○○(鄉鎮市區)○○段○小段○○地號等○○筆土地更新單元都市更新會」實施更新，同意之土地及建物權利範圍如下：

## 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)			
	共有部分	面積 (C)		
		權利範圍 (D)		
		持分面積 E=C*D		
	權利範圍 (F)			
持分面積 (m <sup>2</sup> ) (A+B+E)*F				

立同意書人：

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

■本同意書僅限於籌組「○○(縣市)○○(鄉鎮市區)○○段○小段○○地號等○○筆土地更新單元都市更新會」使用，禁止移作他用。

■如係限制行為能力人需有法定代理人共同簽署；無行為能力人則由法定代理人簽署；前述法定代理人須於本同意書增列與所有權人相同之資訊，並於計畫報核時檢附相關證明文件。

附件 3-6 同意籌組都市更新會比率計算表

## 1. 私有土地所有權人清冊

○○(縣市)○○(鄉鎮市區)○○段○小段○○地號等○○筆土地  
更新單元自行組織都市更新會

## 同意籌組更新會-私有土地所有權人清冊

編號	土地所有權人	地號	土地持分面積 (m <sup>2</sup> )	同意人數	同意土地面積 (m <sup>2</sup> )
1					
2					
3					
4					
5					
合計	○○人			○人同意	
排除	○○人				
總計	○○人				
同意比率 (超過更新條例第 22 條第 2 項前段規定之比率)				○○%	○○%
法定比率				50%	50%

## 2. 私有合法建築物所有權人清冊

○○(縣市)○○(鄉鎮市區)○○段○小段○○地號等○○筆土地  
更新單元自行組織都市更新會

## 同意籌組更新會-私有合法建築物所有權人清冊

編號	建物所有權人	建號	建物權利面積 (m <sup>2</sup> )	同意人數	同意建物面積 (m <sup>2</sup> )
1					
2					
3					
4					
5					
合計	○○人			○人同意	
排除	○○人				
總計	○○人				
同意比率 (超過更新條例第 22 條第 2 項前段規定之比率)				○○%	○○%
法定比率				50%	50%

P3-31

刪除身份證字號

## 都市更新會理、監事名冊

「○○○○都市更新會」理、監事名冊			
職稱	姓名	聯絡地址	聯絡電話
理事長			
常務理事			
理事			
理事			
..... (自行增列)			
候補理事			
監事			
候補監事			

## 都市更新會會員名冊

刪除身分證字號

「○○○○都市更新會」會員名冊							
編號	姓名	地段	小段	地號	建號	聯絡地址	聯絡電話

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

## 都市更新會圖記印模單

修訂名稱

都市更新會圖記印模單		○○年○○月○○日	
都市更新會名稱			
辦公地點			
設立許可機關			
設立許可日期			
理事長姓名			
都市更新會 印章		理事長 印章	

附件 3-13 都市更新會會員大會出席率及決議同意比率統計表

「○○○都市更新會」會員大會  
會員大會出席率及決議同意比率統計表

決議事項：○○○○○○○○○○○○

編號	所有權人	持有地號	持有建號	土地持分面積 (m <sup>2</sup> )	合法建築物樓地板面積 (m <sup>2</sup> )	是否出席	是否同意
1							
2							
3							
合計	會員總人數：○○人			○○m <sup>2</sup>	○○m <sup>2</sup>	○人出席	○人同意
同意比率核算							
同意人數	○人		同意土地面積	○○m <sup>2</sup>		同意建築物面積	○○m <sup>2</sup>
	○○%			○○%			○○%

【注意事項】

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

## 參、都市更新會籌設行政審核標準化作業

### 一、審核作業流程

- 修正流程圖呈現方式
- 新增範圍變更會員大會流程
- 修正申請立案立案文件

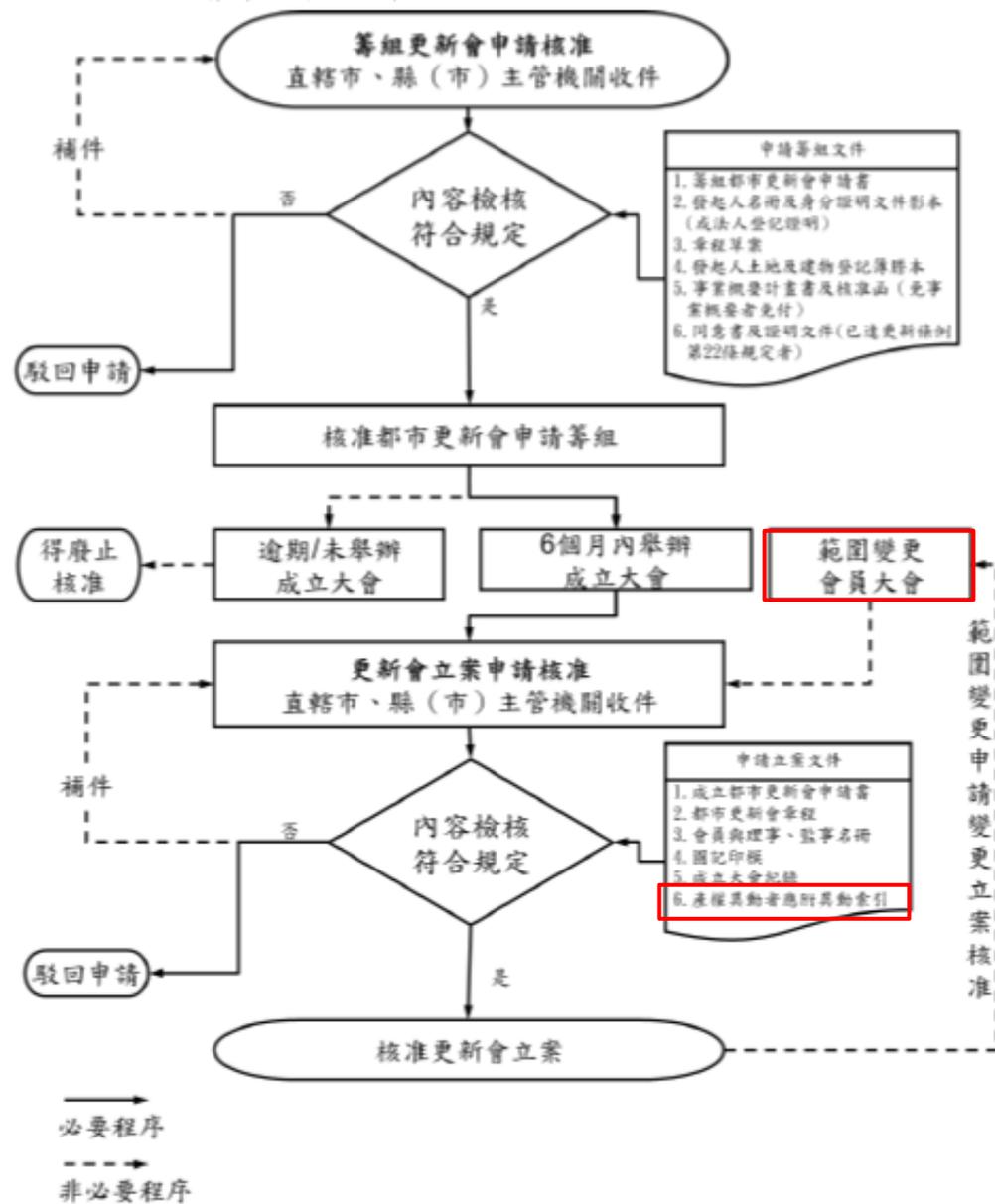


圖 3-4 更新會籌設審核作業流程圖

## 參、都市更新會籌設行政審核標準化作業

### 二、申請文件審核

- 修正申請核准籌組檢核表應檢附文件
- 若屬於特殊情形者，需檢附全體土地權利證明文件

表 3-2 更新會申請籌組檢核表

審查項目	書件格式		說明
	符合	不符合	
一、申請書	1. 申請範圍面積		
	2. 地號		
	3. 建號		
	4. 申請理由及事項		
	5. 發起人代表		
二、發起人名冊	1. 發起人名冊		
	2. 身分證明文件影本（法人登記證明文件）		
	3. （代表人指派書）		
三、章程草案	1. 更新會名稱及辦公地點		
	2. 實施地區		
	3. 成員資格、幹部法定人數、任期、職責及選任方式等事項		
	4. 有關會務運作事項		
	5. 有關費用分擔、公告及通知方式等事項		
	6. 其他必要事項		
<input type="checkbox"/> 【一般情形】	四、發起人土地權利證明文件	1. 地籍圖謄本 2. 發起人土地登記謄本（以機關依法核發足資證明申請籌組之權利狀態之相關文件） 3. 發起人建物登記謄本或合法建物證明（以機關依法核發足資證明申請籌組之權利狀態之相關文件）	
	五、事業概要計畫書及核准函	1. 主管機關事業概要核准函 2. 事業概要書（加蓋印信）	
<input type="checkbox"/> 【特殊情形】	四、全體土地權利證明文件	1. 地籍圖謄本 2. 更新單元內全體之土地登記謄本（以申請籌組當日核發為準） 3. 更新單元內全體之建物登記謄本（以申請籌組當日為準）	
	五、籌組同意書及比率統計表	1. 籌組同意書 2. 同意比率已達更新條例第 22 條規定者 3. 同意比率統計表	1. 私有土地所有權人同意比率是否達法定門檻 2. 私有合法建築物所有權人同意比率是否達法定門檻 3. 私有土地總面積同意比率是否達法定門檻 4. 私有合法建築物總樓地板面積同意比率是否達法定門檻

P3-12

P3-15

P3-30

P3-41

## 【109/5勘誤修正說明】

「都市更新會籌備小組」非法定用詞，修正為「都市更新會發起人」

### (三) 章程草案 (參酌附件 3-4)

章程草案分為 3 部分：第 1 部分為**基本條款**，原則為法令原有之規定，虛線部分的字可省略或可自行調整，故其章程部分以第一部分之條款為主。第 2 部分為**依個別情形**之不同，由更新會發起人自行參酌考量是否納入。第 3 部分則是該條款之**法源依據及相關說明**。

## 籌組○○都市更新會申請書

受文者：○○直轄市、縣(市)政府

發文日期：中華民國○○年○○月○○日

發文字號：

附件：籌組「○○都市更新會」相關申請文件

主旨：檢送申請籌組「○○都市更新會」相關申請文件，請惠予核准，俾利後續都市更新工作之推動，請查照。

說明：

- 一、依都市更新條例第 27 條及都市更新會設立管理及解散辦法第 3 條規定辦理。
- 二、本更新單元位於○○，其範圍如附圖所示，面積○○平方公尺，計○○地號等○○筆；○○建號等○○筆。
- 三、(本案同意籌組之比率已達都市更新條例第 22 條規定，得免附事業概要，惠請核准籌組「○○都市更新會」事宜。)

○○都市更新會發起人

發起人代表：

聯絡地址：

聯絡電話：

發起  
人印

(簽章)

## 第二節 都市更新事業機構辦理更新

- 以下為相關實際案例彙整之操作原則，僅供所有權人參考，所有權人得視情形自行調整。

### 壹、都市更新事業機構主動整合辦理

若土地或合法建築物所有權人無法自行凝聚共識，選擇都市更新事業機構者，都市更新事業機構得主動協助整合該地區土地及合法建築物所有權人，其辦理事項建議如下：

#### 一、進行基地基本調查

都市更新事業機構可主動分析市場狀況，利用訪談或根據主管機關所劃定之都市更新地區為範圍，瞭解與蒐集都市更新市場行情。

#### 二、提供事業機構公司簡介

都市更新事業機構應以公司法設立之股份有限公司限（更新事業擬以整建或維護方式處理者不在此限），該事業機構應透過居民拜訪或舉辦說明會，提供公司簡介，說明公司資源、能力及相關經驗等，俾利居民瞭解該事業機構。

#### 三、提供個案更新說明

都市更新事業機構透過舉辦說明會及居民拜訪，針對該更新案之狀況，讓所有權人充分瞭解參與更新事業之優劣、相關權利義務，以及辦理都市更新之相關程序。

#### 四、確認實施者辦理更新事業

透過居民拜訪及說明會後，俟該事業機構擬訂都市更新事業計畫、舉辦公聽會並取得更新條例第 37 條規定同意比率後，向主管

### 貳、所有權人選擇都市更新事業機構辦理

土地或合法建築物所有權人可視實際需要與更新實施進度，自行尋求配合之都市更新事業機構，惟此方式並無相關法令規定，為求能以公平、公正、公開方式免除以往合建常有之弊病，彙整相關實際案例之操作原則，僅供所有權人參考並可視情形自行調整：

#### 一、提出初步構想

土地或合法建築物所有權人開始對自己的社區或鄰里有初步的改善想法與願景，得評估自己是否有能力、能力的程度等，辦理更新相關事宜。

#### 二、選擇代表組織社區團體

建議土地或合法建築物所有權人得透過選擇代表組織社區團體（如管理委員會、更新推動小組、地主代表大會等），推動都市更新相關事宜。

#### 三、訂定選擇原則

透過社區團體或直接由土地或合法建築物所有權人初步依照社區居民經濟能力、需求、好惡等，建議訂定選擇實施者之原則，並訪尋各廠商之收費標準、業界評價、服務精神等基本資料，作為選擇之參考。

#### 四、建立選擇機制

土地或合法建築物所有權人可依實際需要，自行設計評選方式。

# 第四章 資訊公開

## 第一節 公聽會

壹、辦理單位及時點

貳、流程與步驟

參、自辦公聽會文件及格式

## 第二節 公開展覽

壹、辦理單位

貳、流程與步驟

參、文件及格式

## 第三節 聽證

壹、辦理依據

貳、流程與步驟

參、文件及格式

## 第四節 公告及通知作業

壹、公告作業

貳、通知作業

參、網頁公開資訊

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

# 第一節 公聽會

## ■ 壹、辦理單位及時點

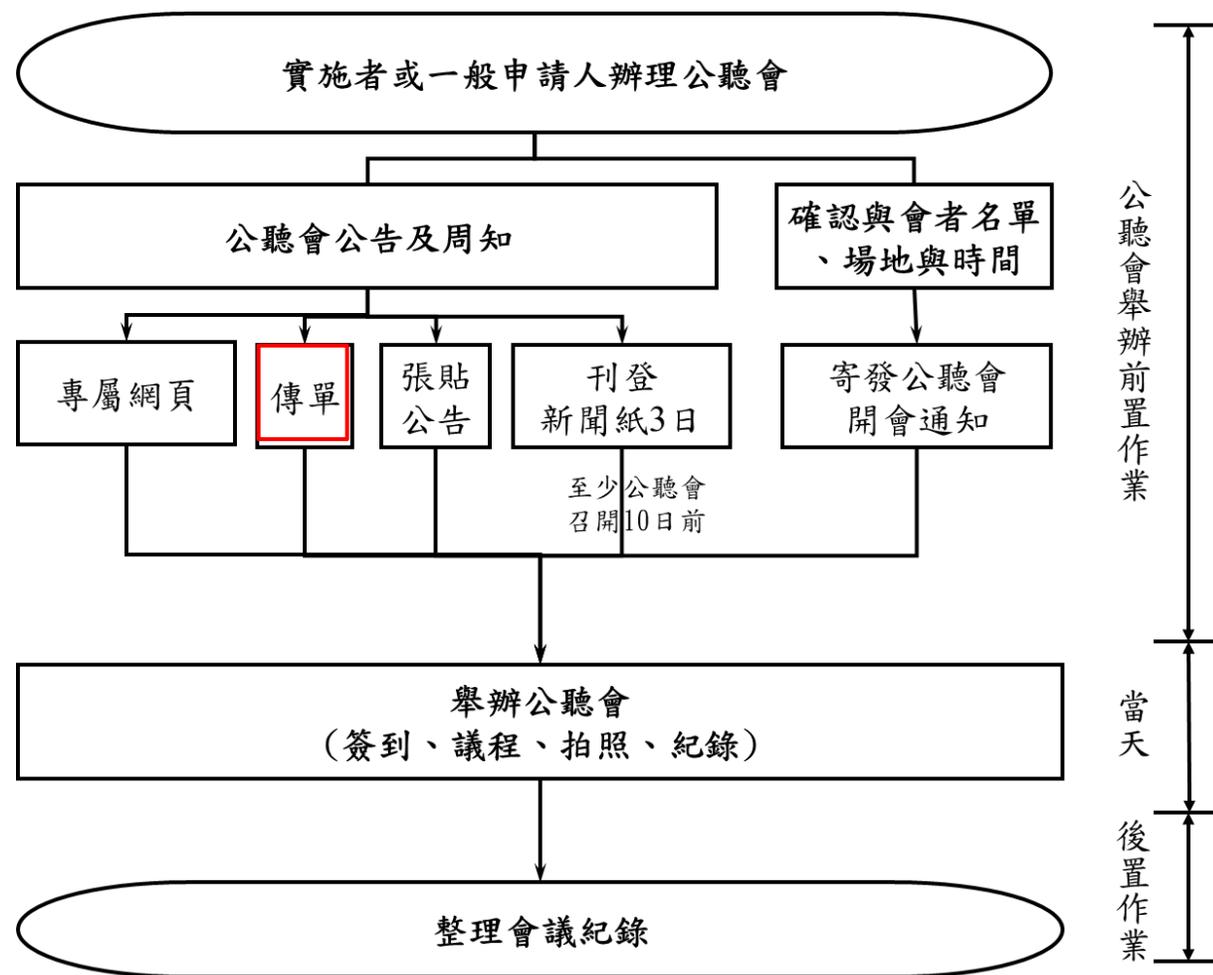
- 一、一般申請人
- 二、實施者
- 三、各級主管機關

## ■ 貳、流程與步驟

### ➤ 自辦公聽會修正公告、通知

- ✓ 公告方式：...B.張貼公告：...並應另於實施者所建置之**專屬網頁**周知，建議應於寄發通知前完成架設網頁。
- ✓ 通知對象：...並以**傳單周知**更新單元內門牌戶。如個案有符合更新條例第39條第1項因繼承、強制執行、徵收或法院之判決於登記前取得所有權情形者，亦應納入通知。
- ✓ 通知方式：...C.應檢附資料：自辦公聽會應檢附公聽會**會議資料及相關資訊**。

### ➤ 新增公辦公聽會內容



## 參、自辦公聽會文件及格式

### 附件 4-2 公聽會公告範例

擬訂（或變更）○○（縣市）○○（鄉鎮市區）○○段○小段

○○地號等○○筆土地事業概要（或都市更新事業計畫或權利變換計畫）案

#### 公聽會公告

主 旨：公告擬訂（或變更）○○（縣市）○○（鄉鎮市區）○○段○小段○○地號等○○筆土地事業概要（或都市更新事業計畫或權利變換計畫）案公聽會召開時間、地點。

說 明：

一、依都市更新條例第 22 條（或第 32、48 條）及都市更新條例施行細則第 8 條及第 18 條規定辦理。

二、開會時間：\_\_\_\_\_

三、開會地點：\_\_\_\_\_

四、本案諮詢服務地點：\_\_\_\_\_

申請人（實施者）：○○○

印

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

## 參、自辦公聽會文件及格式

自辦公聽會召開相關文件應於申請報核時，檢附於附件冊中。

### 一、文件項目

#### （一）公聽會邀請名單暨通知方式說明

公聽會開會通知單需加蓋申請人（實施者）印章，檢附開會通知單及公聽會會議資料及相關資訊，載明邀請名單及通知方式（詳文件格式附件 4-1）。依據更新條例施行細則第 18 條規定實施者應於適當地點提供諮詢服務，建議於公聽會公告、傳單周知時載明告知。

#### （二）通知掛號函件執據

1. 交由郵政機關寄送者，建議檢附郵寄執據正本並有郵戳為憑。
2. 採自行寄送者應檢附證明文件。

#### （三）公告資料及張貼紀錄

檢附公聽會公告（詳文件格式附件 4-2）、張貼照片及刊登新聞紙正本（詳文件格式附件 4-3）、傳單投遞照片或相關證明、於專屬網頁公告資訊之證明。依據更新條例施行細則第 8 條規定，公聽會日期及地點應於專屬網站周知，建議宜於寄發通知前完成架設網站。又更新條例施行細則第 18 條規定實施者應於適當地點提供諮詢服務，建議於公聽會公告、傳單周知時載明告知。

#### （四）公聽會簽到簿

檢附公聽會簽到簿正本（詳文件格式附件 4-4）。

#### （五）公聽會會議紀錄及照片

檢附公聽會紀錄（詳文件格式附件 4-5）及照片，其中照片應顯示該公聽會之案名。

附件 4-3 公聽會刊登報紙範例

擬訂(或變更)○○(縣市)○○(鄉鎮市區)○○段○小段○  
○地號等○○筆土地事業概要(或都市更新事業計畫或權利變換計畫)案

### 公聽會公告

主 旨：公告擬訂(或變更)○○(縣市)○○(鄉鎮市區)○○段○  
小段○○地號等○○筆土地事業概要(或都市更新事業計畫或  
權利變換計畫)案公聽會召開時間、地點。

說 明：

一、依都市更新條例第 22 條(或第 32、48 條)及都市更新條例施行  
細則第 8 條及第 18 條規定辦理。

二、開會時間：\_\_\_\_\_

三、開會地點：\_\_\_\_\_

四、本案諮詢服務地點：\_\_\_\_\_

申請人(實施者)：○○○

附件 4-4 公聽會簽到簿

擬訂(或變更)○○(縣市)○○(鄉鎮市區)○○段○小段○○  
地號等○○筆土地事業概要(或都市更新事業計畫或權利變換計畫)案  
公 聽 會 簽 到 簿

出席人員	姓名/稱謂	簽名	聯絡方式
一、相關機關代表			
○○單位	○○○		
○○單位	○○○		
二、學者專家			
○○單位	○○○		
○○單位	○○○		
三、居民代表			
○○地區	○○○		
○○地區	○○○		
四、土地及合法建築物所有權人			
○○地號/○○建號	門牌地址 ○○○		
○○地號/○○建號	門牌地址 ○○○		
五、權利關係人			
○○地號/○○建號	門牌地址 ○○○		
○○地號/○○建號	門牌地址 ○○○		
六、其他			

## 第二節 公開展覽

### ■ 本節新增

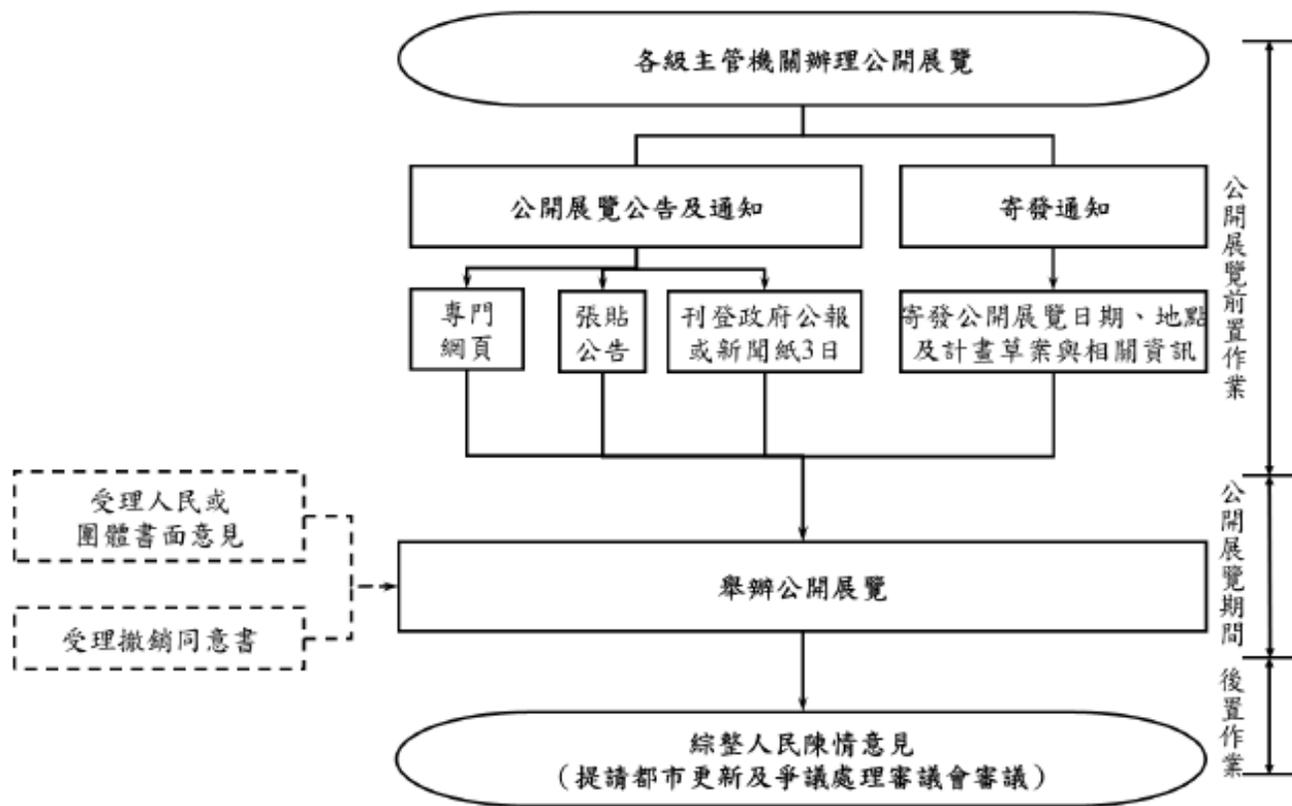
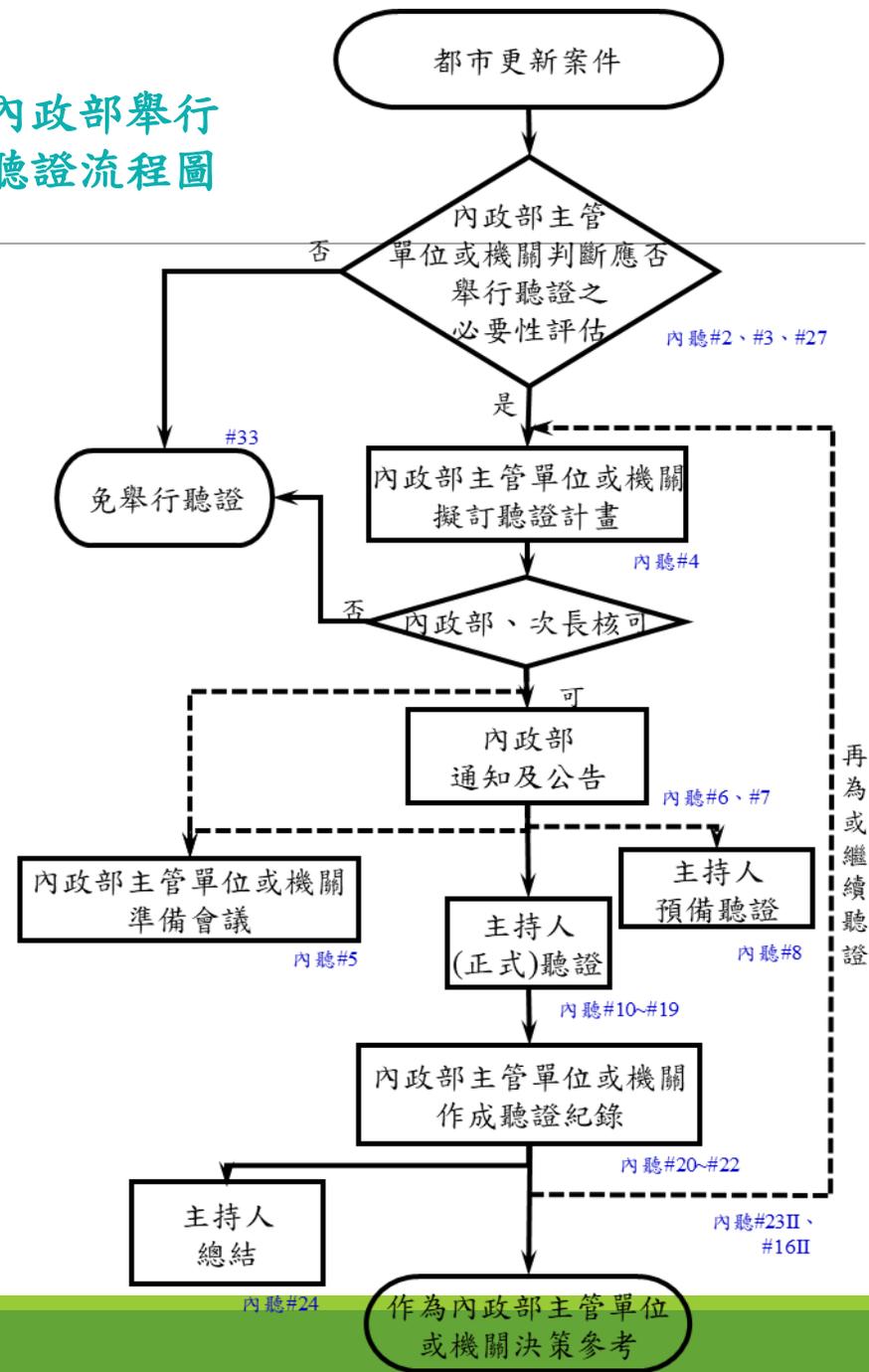


圖 4-3 各級主管機關舉辦公開展覽流程圖

## 第三節 聽證

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

內政部舉行  
聽證流程圖



# 第四節 公告及通知作業

## ■ 壹、公告作業(3種公告)

### 1

#### 迅行劃定更新地區、 全區整建或維護及都 市更新計畫之公告

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

### 2

#### 事業概要核准、都市 更新事業計畫及權利 變換計畫核定之公告

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

### 3

#### 更新地區劃定、 實施權利變換地 區公告禁止事項

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

## ■ 貳、通知作業(4種通知+1種通知及催告)

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

## ■ 貳、通知作業(4種通知+1種通知及催告)

項目	事業概要、都市更新事業計畫、權利變換計畫 公聽會之通知	事業概要核准、都市更新事業計畫 及權利變換計畫核定之通知
法令 依據	更新條例第22條第1項、第32條第2項~第4項 更新條例施行細則第8條	更新條例第22條第4項、第32條第1項 更新條例施行細則第15條
通知 對象	應邀請有關機關、學者專家及當地居民代表及通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人。如個案有符合更新條例第39條第1項於登記前取得所有權情形者，亦應納入通知。	更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人。如個案有符合更新條例第39條第1項於登記前取得所有權情形者，亦應納入通知。
通(周)知 方式	1.以交由郵政機關寄送為主，建議檢附郵寄執據正本，並有郵戳為憑或採自行寄送者應檢附證明文件 2.以傳單周知更新單元內門牌戶。 3.刊登當地政府公報或新聞紙三日，並張貼於當地村(里)辦公處之公告牌，並應於專屬網頁周知。	依行政程序法規定辦理送達。
通知 內容	1.自辦公聽會：應檢附公聽會會議資料及相關資訊 2.公辦公聽會：應檢附計畫草案及相關資訊，並得以書面製作、光碟片或其他裝置設備儲存。	連同已核准或核定之事業概要或計畫送達應送達之資料，得以書面製作、光碟片或其他裝置設備儲存。

## ■ 貳、通知作業(4種通知+1種通知及催告)

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

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

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

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

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

## ■ 參、網頁公開資訊

項目	專門網頁	專屬網頁
辦理單位	主管機關	實施者
類型	都市更新各級主管機關專門網頁	都市更新個案相關資訊專屬(專案)網頁
公告時機	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 更新地區公告(細則#3)</li> <li>2. 都市更新事業計畫公辦公聽會(細則#8)</li> <li>3. 事業概要核准公告(細則#14)、都市更新事業計畫核定公告(細則#14)、權利變換計畫核定公告(權變#22)</li> <li>4. 都市更新事業計畫公開展覽(細則#19)</li> <li>5. 更新地區公告禁止事項(細則#27)</li> <li>6. 實施權利變換地區公告禁止事項(細則#27)</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 都市更新事業計畫自辦公聽會(細則#8)</li> <li>2. 實施者應以適當方式充分揭露更新相關資訊(細則#18)</li> </ol>
備註		專案網頁設置完成後，申請人或實施者應將網址以書面方式通知主管機關，網址若有異動時亦同。

對**公眾**公開內容：

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

對**相關權利人**公開之部分，應含下列內容並應**隱匿個資**：

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

# 第五章 事業概要

## 第一節 申請人

## 第二節 流程與步驟

## 第三節 申請文件及格式

壹、申請文件項目

貳、相關文件內容及格式

## 第四節 行政審查標準化作業流程

壹、審查作業流程

貳、相關審查作業內容

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

# 第一節 申請人

## 只有土地及合法建築物所有權人可以申請

### 97年版

#### 第六章 都市更新事業概要

事業概要為事業計畫原則性及摘要性之說明。擬定更新事業概要時，應確定實施更新事業單元之範圍、未來發展方向及其是否符合都市更新之目的性，並於擬具事業概要之前召開公聽會廣徵民意，連同公聽會紀錄申請當地直轄市、縣(市)主管機關核准。應經該更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過 1/10 同意，並其私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均超過 1/10 同意。

惟其同意比例已達更新條例第 22 條規定者，得免擬具都市更新事業概要並逕行擬具都市更新事業計畫辦理，以加速更新事業推動及簡化辦理程序。

##### 第一節 申請人

###### 一、都市更新事業機構

土地及合法建築物所有權人得直接同意實施者申請事業概要，該實施者應符合更新條例第 14 條規定，以依公司法設立之股份有限公司為限。(但都市更新事業以整建或維護方式辦理者，不在此限)

###### 二、土地及合法建築物所有權人

經劃定應實施更新之地區，其土地及合法建築物所有權人得就主管機關劃定之更新單元，或依所定更新單元劃定基準自行劃定更新單元，舉辦公聽會，擬具事業概要，連同公聽會紀錄，申請當地直轄市、縣(市)主管機關核准。

土地及合法建築物所有權人得推舉代表申請事業概要，該代表應為更新單元範圍內之土地或合法建築物所有權人，俟事業概要核准後，若非採自組更新團體實施更新事業者，申請人應於事業計畫報核前，備具都市更新事業機構資料向直轄市、縣(市)主管機關申請報備。

### 109年版

#### 第五章 事業概要

事業概要為都市更新事業計畫原則性及摘要性之說明。擬訂事業概要時，應考量實施更新事業單元之範圍、未來發展方向及其是否符合更新條例立法目的。於擬具事業概要之前召開公聽會廣徵民意，連同公聽會紀錄向直轄市、縣(市)主管機關提出申請，並經都市更新審議會審議核准。

申請時應經該更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人數及其面積均超過 1/2 同意。惟其同意比率已達更新條例第 37 條規定者，得免擬具事業概要並逕行擬具都市更新事業計畫辦理，以加速更新事業推動及簡化辦理程序。

##### 第一節 申請人

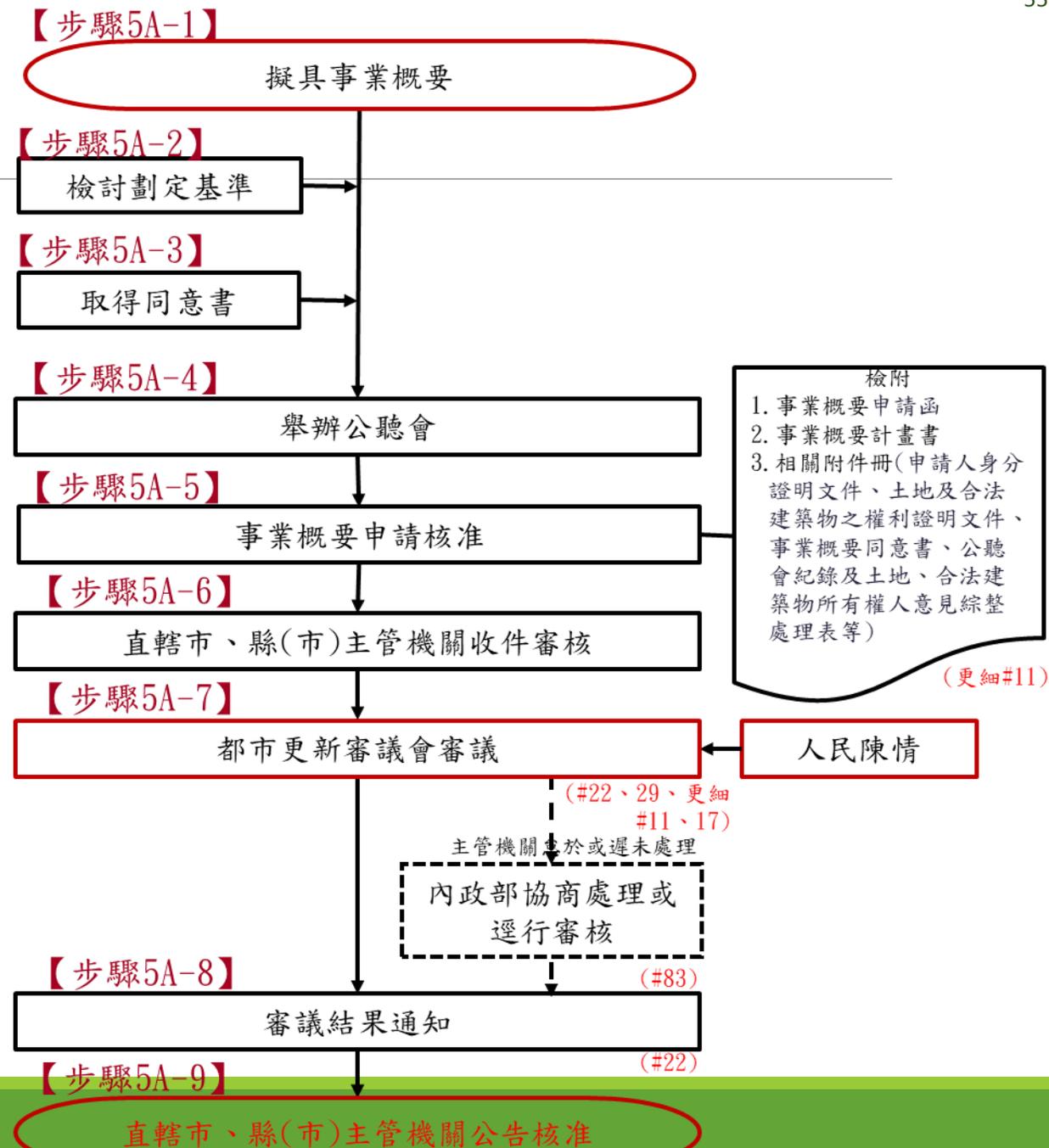
依據更新條例第 22 條規定，經劃定應實施更新之地區，其土地及合法建築物所有權人得就主管機關劃定之更新單元，或依所定更新單元劃定基準自行劃定更新單元，舉辦公聽會，擬具事業概要，連同公聽會紀錄，申請當地直轄市、縣(市)主管機關核准。

依更新條例第 23 條未經劃定或變更應實施更新之地區，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，申請事業概要，實施都市更新事業。

土地及合法建築物所有權人得推舉代表申請事業概要，該代表應為更新單元範圍內之土地及合法建築物所有權人。

## 第二節 流程與步驟

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



## ➤取得事業概要同意書【步驟5A-3】

- (一) 依更新條例第22條規定，需取得更新單元範圍內以下比率之同意書
- (二) 另依更新條例第24條規定，同意書計算之比率不包括下列所述
- (三) 依更新條例施行細則第12條規定檢附相關證明文件

(三) 依更新條例施行細則第 12 條規定檢附相關證明文件：

### 1. 土地及合法建築物之權利證明文件：

- (1) 地籍圖謄本或其電子謄本。
- (2) 土地登記謄本或其電子謄本。
- (3) 建物登記謄本或其電子謄本，或合法建物證明或依同條第 3 項規定由主管機關核發之同意先行拆除證明文件。
- (4) 如有更新條例第 39 條第 1 項因繼承、強制執行、徵收或法院之判決於登記前取得所有權之情形，應按其取得所有權之情形，檢附下列證明文件：
  - A. 繼承取得者：載有被繼承人死亡記事之戶籍謄本、全體繼承人之戶籍謄本及其繼承系統表。繼承系統表由繼承人依民法有關規定自行訂定，註明如有遺漏或錯誤致他人受損害者，申請人願負法律責任，並簽名。
  - B. 強制執行取得者：執行法院或行政執行機關發給之權利移轉證書。
  - C. 徵收取得者：直轄市、縣（市）主管機關出具應受領之補償費發給完竣之公文書或其他可資證明之文件。

D. 法院判決取得者：判決正本並檢附判決確定證明書或各審級之判決正本。

### 2. 私有土地及私有合法建築物所有權人出具之同意書。

3. 若為已信託移轉者，於信託關係存續中，應由受託人依信託本旨，包括信託契約之內容及目的為之，若信託契約未載明受託出具同意書者，建議應由委託人及受託人雙方共同為之。

# 第三節 申請文件及格式

■ 配合更新條例施行細則#10，簡化事業概要章節內容

## 捌、重建區段之建築規劃構想

### 二、初步建築規劃面積檢討

概略說明未來事業計畫預計申請建築規劃面積，檢附建築規劃面積檢討表。

表 7 建築面積初步檢討表

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

## 拾貳、財務規劃構想

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

表 9 都市更新事業實施總經費成本概估表

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

## ■ 修正文字

### 參、申請人

應明確載明都市更新事業計畫階段之申請人（土地及合法建築物所有權人）其基本資料。

### 拾壹、預定實施方式

#### 一、實施方式

說明預計採何種方式實施，如：權利變換、協議合建或其他方式實施。

#### 二、有關費用分擔構想

更新事業實施之所需費用分擔構想，包括可能支出費用項目及可能經費來源。

### 拾參、預定實施進度

概述更新事業概要核准後，預估事業計畫申請報核、事業計畫審查及核定、興建完工等時程，載明至年月。實施者應依事業概要所載預定實施進度擬訂都市更新事業計畫報核，如逾期未報核者，事業概要失其效力。

### 拾肆、其他事項

視實際情形說明都市更新應加表明事項。

# 事業概要 同意書

## 修正事業概要同意書範例

## 建請詳參臺北市計畫書範本 ➤ 便民服務/下載專區/更新事業科

108.6.12  
營署更字  
第1081103932  
號函  
公布

網站導覽 回首頁 English 單一陳情 常見問答 雙語詞彙 臺北卡

請輸入關鍵字 進階搜尋

首頁 > 便民服務 > 下載專區

下載專區

全部 更新企劃科 更新經營科 更新工程科 更新事業科 人事室 政風室 會計室 秘書室 其他

編號	標題	發布日期
1	核定之都市更新案實施者及規劃單位資料清冊	109-08-12
2	「依都市更新條例第84條申請及查核表」及「都市更新條例第84條協助機制之辦理流程」	109-07-22
3	『擬(修)訂臺北市萬華區大理街附近地區細部計畫案』所定原屬工業區變更特定專用區部分因實施都市更新應提供適當公益設施通案審議原則	109-02-25
4	「臺北市都市更新案申請建築基地及建築物採住宅性能評估或智慧型建築容積獎勵協議書(適用108年1月30日都市更新條例修正施行前報核案件)」	109-02-06
5	都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表	109-02-06
6	108年度臺北市事業概要、都市更新事業及權利變換計畫書範本製作及注意事項	108-12-31
7	臺北市都市更新建築容積獎勵項目檢核表(108.12版本)	108-12-26
8	臺北市都市更新一六八專案執行要點	108-05-14
9	本市都市更新權利變換案件涉「地籍整理計畫」章節相關表格格式範本	108-04-11

### 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			
	建物層次/總樓層數			
樓地板面積 (m <sup>2</sup> )	主建物總面積 (A)			
		附屬建物面積 (B)		
	共有部分	面積 (C)		
		權利範圍 (D)		
		持分面積 E=C*D		
權利範圍 (F)				
持分面積 (m <sup>2</sup> ) (A+B+E)*F				

以上雙框線內資訊由申請人填具

立同意書人(本人)：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

簽署 (簽名並蓋章)  
人印

立同意書人(法定代理人)：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

簽署 (簽名並蓋章)  
人印

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。

# 第四節 行政審查標準化作業流程

## ■ 壹、審查作業流程

- 新增審議會審議程序
- 新增審查結果：未通過、修正通過、通過、修正續審
- 新增核准公告程序

## ■ 貳、相關審查作業內容

- 一、直轄市、縣(市)主管機關收件審核
- 二、內政部協助處理
- 三、都市更新審議會審議
- 四、完成審議結果通知
- 五、提請覆議
- 六、核准公告及通知送達

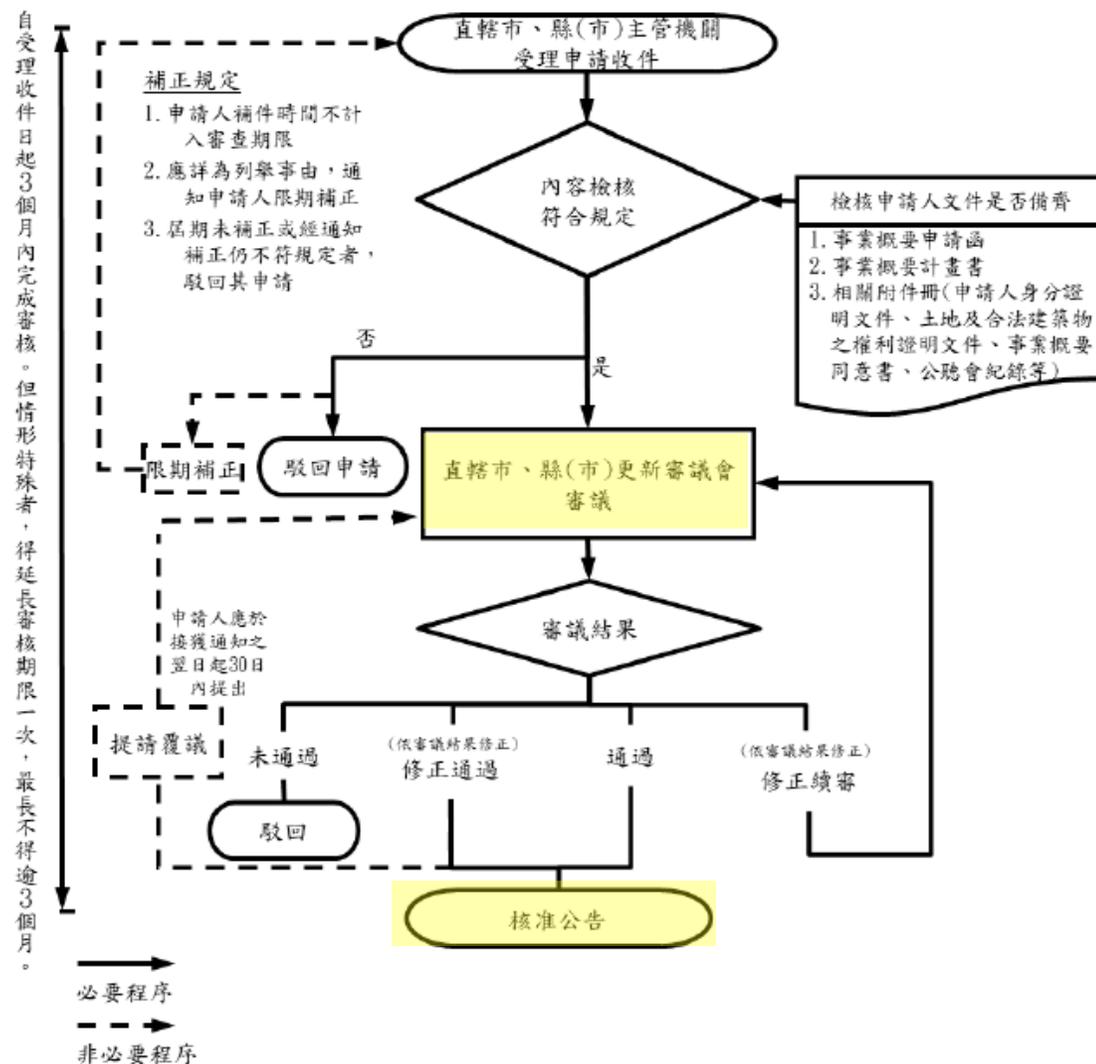


圖 5-2 事業概要審查作業流程

## ■ 參、申請內容審查

### ➤ 審查重點刪除「實施者」

## 三、申請內容審查

事業概要應依據更新條例施行細則第 10 條規定表明相關事項，直轄市、縣（市）主管機關審查項目（詳表 5-4）。

事業概要計畫書之內容審查重點包含如後所列：

### （一）更新單元範圍

需載明明確更新地點、範圍與面積。經劃定應實施更新之地區或未經劃定應實施更新之地區，申請人（土地及合法建築物所有權人）應依主管機關所訂更新單元劃定基準，於計畫書中自行劃定更新單元。

### （二）其他

#### 1. 容積獎勵審查重點

審查重點應明確寫出排除性獎勵，即不予獎勵部分應予以明確化，以提供申請人衡量投入更新事業之可行性。

若有其他獎勵性法規適用之疑義（如申請各地方政府發布之輻射鋼筋建築物改建之獎勵、高氣離子建築物改建獎勵併用都市更新獎勵等），考量民間實施者推動都市更新之時程，得先行核發事業概要核准函，並於核准函上加註附帶條件。

#### 2. 細部計畫審查重點

應確實審查所載之細部計畫內容是否屬實或漏列。若有涉及計畫變更情事，需注意變更內容是否涉及主要計畫調整，是否符合更新條例施行細則第 22 條規定。

# 第六章 都市更新事業計畫(重建)

## 第一節 流程與步驟

### 第二節 申請文件及格式

壹、申請文件項目

貳、相關文件內容及格式

### 第三節 行政審查標準化作業流程

壹、審查作業流程

貳、相關審查作業內容

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



## 五、取得事業計畫同意書【步驟6-6】

P6-2

- (一) 民間自辦都市更新事業則需依更新條例第 37 條規定報核時之同意比率(詳表 6-1),取得更新單元範圍內之同意書。又依據權利變換辦法第 15 條規定事業計畫同意書應載明之權利變換分配比率及更新後分配之權利價值比率其計算方式如下所列：

$$\text{權利變換分配比率} = \frac{\text{更新後土地及建物總權利價值} - \text{共同負擔}}{\text{更新後土地及建物總權利價值}}$$

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

- (二) 政府主導都市更新如係為自行實施或同意其他機關(構)自行實施時,免取得同意書。如係依更新條例第 12 條規定經公開評選委託都市更新事業機構辦理者,應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過 1/2,且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過 1/2 之同意。但公有土地面積超過更新單元面積 1/2 者,免取得私有土地及私有合法建築物之同意。
- (三) 另依更新條例第 24 條規定,同意書計算之比率不包括下列所述：
- (四) 因建築執照審核而需配合辦理變更都市更新事業者,經各級主管機關認定不影響原核定之都市更新事業計畫者,得免依更新條例第 37 條規定徵求同意。

表 6-1 事業計畫報核同意比率

項目	私有土地及合法建物	私有土地及合法建物

- (四) 依更新條例施行細則第 12 條規定檢附相關證明文件：

### 1. 土地及合法建築物之權利證明文件：

- (1) 地籍圖謄本或其電子謄本。
- (2) 土地登記謄本或其電子謄本。
- (3) 建物登記謄本或其電子謄本,或合法建物證明或依同條第 3 項規定由主管機關核發之同意先行拆除證明文件。
- (4) 如有更新條例第 39 條第 1 項因繼承、強制執行、徵收或法院之判決於登記前取得所有權之情形,應按其取得所有權之情形,檢附下列證明文件：

- A. 繼承取得者：載有被繼承人死亡記事之戶籍謄本、全體繼承人之戶籍謄本及其繼承系統表。繼承系統表由繼承人依民法有關規定自行訂定,註明如有遺漏或錯誤致他人受損害者,申請人願負法律責任,並簽名。
- B. 強制執行取得者：執行法院或行政執行機關發給之權利移轉證書。
- C. 徵收取得者：直轄市、縣(市)主管機關出具應受領之補償費發給完竣之公文書或其他可資證明之文件。
- D. 法院判決取得者：判決正本並檢附判決確定證明書或各審級之判決正本。

### 2. 私有土地及私有合法建築物所有權人出具之同意書。

3. 若為已信託移轉者,於信託關係存續中,應由受託人依信託本旨,包括信託契約之內容及目的為之,若信託契約未載明受託出具同意書者,建議應由委託人及受託人雙方共同為之。

## 第二節 申請文件及格式

### ■ 修正事業計畫書內容：新增章節

#### 拾參、保存或維護計畫

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

#### 拾伍、分配與選配原則

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

#### 拾陸、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則

說明更新單元公有財產處理方式及更新後之分配使用原則，若無則免附。

#### 拾玖、實施者風險控管方案

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

## 修正事業計畫書內容：1.容獎項目配合法令修正調整

P6-24

### 2. 容積移轉額度另列

#### 拾、申請容積項目及額度

檢附容積獎勵試算表及相關圖說，說明下列申請容積項目及額度。

##### 一、更新建築容積獎勵（更新條例第 65 條）

說明依更新條例第 65 條規定及容積獎勵辦法所申請之都市更新容積獎勵，載明各項申請項目、計算方式、獎勵面積、保證金等加以說明，並檢附容積獎勵試算表及相關圖說。

##### 二、其他獎勵

說明依據其他法令申請之建築相關獎助措施，載明各項容積獎勵申請面積、計算方式，並檢附容積獎勵試算表及相關圖說。

##### 三、其他容積項目（更新條例第 66 條）

例如說明依更新條例第 66 條規定所申請之容積移轉等獎勵。

表 9 申請容積項目及額度一覽表（僅供參考）

擬申請容積項目（#容積獎勵辦法）		擬申請容積額度（m <sup>2</sup> ）	佔基準容積百分比（%）
中央容積獎項目	#5 原建築容積高於基準容積		
	#6 結構堪慮建築物		
	#7 公益設施		
	#8 協助開闢公共設施用地		
	#9 文資保存及維護		
	#10 綠建築		
	#11 智慧建築		

	#12 無障礙環境設計		
	#13 耐震設計		
	#14 時程		
	#15 規模		
	#16 全體同意採協議合建實施		
	#17 處理舊違建戶		
地方容積獎項目	#○○ ○○○○○○		
	#○○ ○○○○○○		
	#○○ ○○○○○○		
	#○○ ○○○○○○		
都市更新容獎合計（A）			
其他容獎項目（B）			
容積獎勵額度總計（A）+（B）			
容積移轉額度（C）			
本案申請容積額度總計（A）+（B）+（C）			

## ■ 修正事業計畫書內容：財務計劃分區列提列方式

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

都市更新事業實施總經費成本明細表

## 拾捌、財務計畫

### 一、更新事業總實施經費 (單一區段者則免)

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

### 二、個別區段實施經費

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

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

➤ 個別區段實施經費（權利變換方式）（表 1 4）

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

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

➤ 個別區段實施經費（協議合建方式）（表 1 5）

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

**表○-○ 都市更新事業實施總經費成本明細表**

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

備註：上表所列項目如直轄市、縣（市）主管機關另有規定應依其規定列舉。

## ■ 事業計畫書附錄

### ➤ 刪除檢附實施者證明文件

#### 97年版

附錄：

##### 附錄一、實施者證明文件

實施者係指依都市更新條例規定實施都市更新事業之機關、機構或團體。機構以股份有限公司為限，應檢附公司執照暨商業登記證（原營利事業登記證）或團體立案證明。

##### 附錄二、都市更新事業概要核准函

##### 附錄三、住戶管理規約

##### 附錄四、公有土地管理機關意見

檢附公有土地管理機關相關函覆意見，若更新單元內無公有土地者，免附。

##### 附錄五、事業計畫圖

整張圖面尺寸 A1 以上，須含地籍套繪圖、位置圖及配置圖且其比例尺不得小於 1/500。

其他

#### 109年版

附錄：

##### 附錄一、事業概要核准函

附錄二、主管機關委託、同意或其他機關（構）委託為實施者之證明文件（依個案情形檢附）

實施者如為依更新條例第 12 條規定實施都市更新事業，應另檢附經各級主管機關委託、同意或其他機關（構）委託為實施者之證明文件。

##### 附錄三、住戶管理規約

##### 附錄四、公有土地管理機關意見

檢附公有土地管理機關相關函復意見，若更新單元內無公有土地者，免附。

##### 附錄五、容積獎勵證明文件

##### 附錄六、相關合約與費用證明文件

##### 附錄七、事業計畫圖

整張圖面尺寸 A1 以上，須含地籍套繪圖、位置圖及配置圖且其比例尺不得小於 1/500。

其他

事業計畫書附件冊

修正事業計畫同意書

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\_\_\_\_\_ %。

權變辦法第15條

權利變換分配比率 更新條例第36條第1項第18款

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

更新後分配之權利價值比率 更新條例第37條第4項

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

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\_\_\_\_\_ %。

108.6.12  
營署更字  
第1081103932  
號函  
公布

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		
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> )	共有部分	建物層次/總樓層數	
		主建物總面積 (A)	
	面積 (C)	附屬建物面積 (B)	
		權利範圍 (D)	
		持分面積 E=C*D	
	持分面積 (m <sup>2</sup> )	權利範圍 (F)	
		持分面積 (m <sup>2</sup> ) (A+B+E)*F	

立同意書人(本人)：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

以上雙框線內資訊由實施者填具

立同意書人(法定代理人)：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

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，並副知主管機關。
- 注意事項3、4尚需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施為準。

# 第三節 行政審查標準化 作業流程

## ■ 壹、審查作業流程

- 修正流程圖呈現方式
- 新增聽證程序

## ■ 貳、相關審查作業內容

### 五、各級主管機關舉行聽證

- 各級主管機關依更新條例第33規定，於核定發布實施都市更新事業計畫前，應舉行聽證。
- 建議於公開展覽及舉辦公聽會後、核定發布實施計畫前依實際情況辦理聽證。
- 為聽證紀錄可提供審議會斟酌，建議於審議會前辦理聽證，如審議會後，主管機關認為有必要時，得再為聽證。

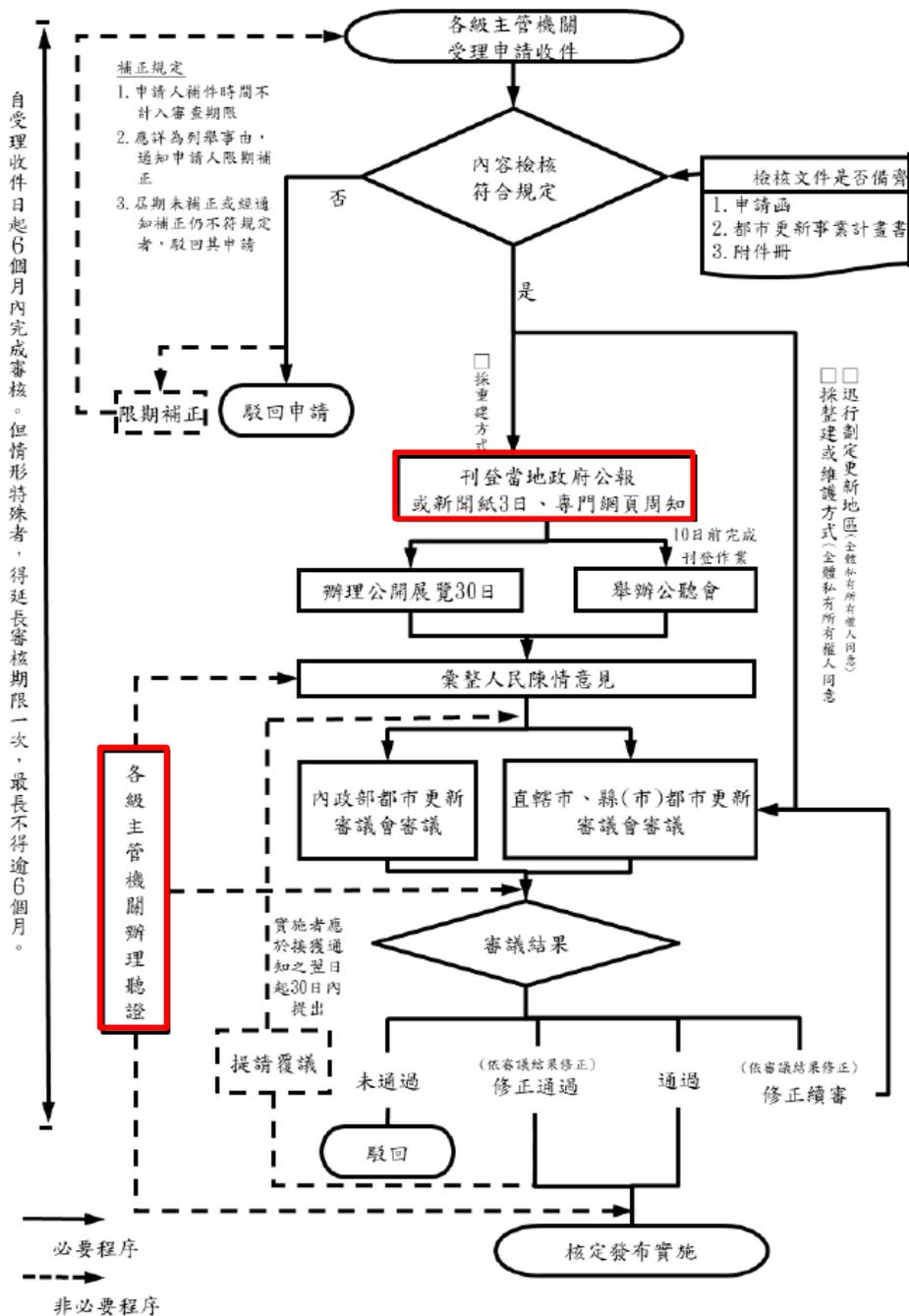


圖 6-4 都市更新事業計畫審查作業流程

# 第七章 都市更新事業計畫（整建維護）

## 第一節 流程與步驟

## 第二節 申請文件及格式

### 壹、申請文件項目

## 第三節 行政審查標準化作業流程

- 因應整維與重建事業計畫程序些有不同
- 整建維護事業計畫內容亦依據更新條例#36表明事項，惟部分項目得視個案實際狀況新增章節敘明
- 行政審查標準化作業流程與重建方式相同，參照前章

P7-2

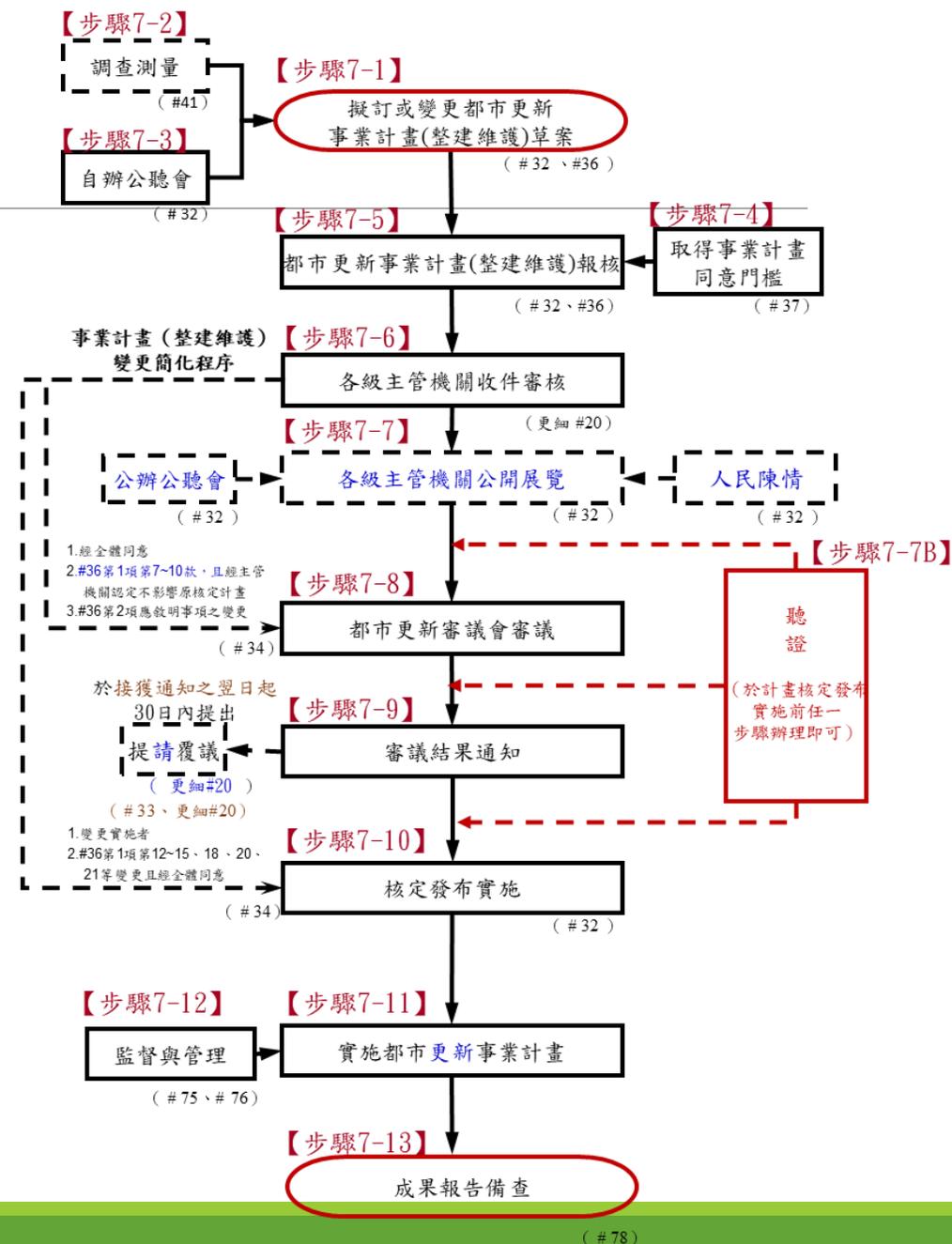
# 第一節 流程與步驟

- 整維方式+全體同意→免辦：
  - 自辦公聽會、公開展覽、公辦公聽會 (#32)
  - 聽證(#33)
- 整維無擬訂實施計畫、無涉及都計變更程序

擬訂或變更更新事業期間

核定更新事業階段

實施更新事業階段



## 第二節 申請文件及格式

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

更新條例第36條都市更新事業計畫表明事項(未列入)：

七、區內公共設施興修或改善計畫，含配置之設計圖說

九、重建區段之土地使用計畫，含建築物配置及設計圖說。

十、都市設計或景觀計畫。

十一、文化資產、都市計畫表明應予保存或有保存價值建築之保存或維護計畫。

十二、實施方式及有關費用分擔。

十三、拆遷安置計畫。

十七、申請獎勵項目及額度。

十八、權利變換之分配及選配原則。其原所有權人分配之比率可確定者，其分配比率。

十九、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則。

二十、實施風險控管方案。

二十一、維護管理及保固事項。

壹、辦理緣起與法令依據

貳、計畫地區範圍

參、實施者

肆、計畫目標

伍、現況分析

陸、與都市計畫之關係

柒、處理方式及其區段劃分

捌、整建維護計畫

玖、財務計畫

拾、維護管理及保固事項

拾壹、實施進度

拾貳、效益評估

拾參、其他應加表明之事項

## 捌、整建維護計畫

### 一、設計理念

說明關於設計構想、興修改善目標等內容。

### 二、整建維護項目

詳細說明施工之項目、所用材質、數量等內容，如屬申請政府補助案，請依據各直轄市、縣（市）政府公告補助內容製作。

### 三、違章建物處理方式

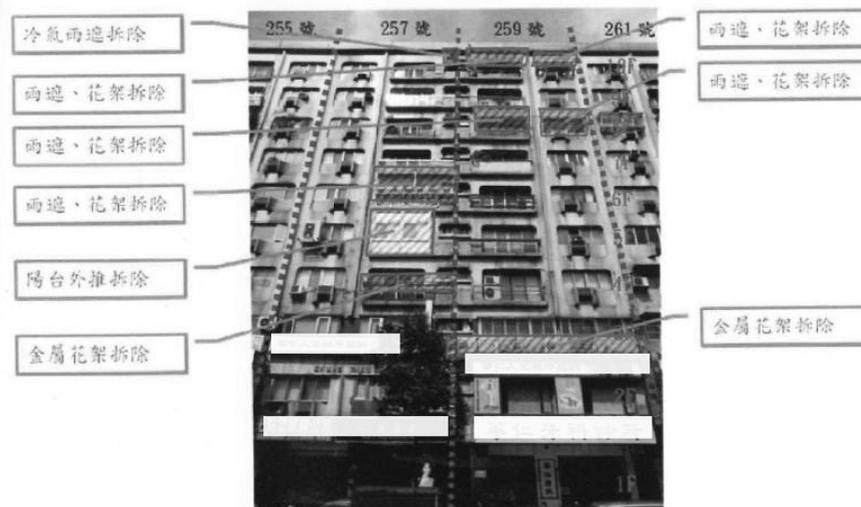
說明舊有違建、附掛物現況及處理方式。詳細說明更新單元內現有違章建物處理方式及舊有違建現況及建築物附掛物標示圖（詳附件 7-5~附件 7-7），若無違章建物亦須釐清。文字內容配合各向現況照片及平面示意圖說明違章處理方式，並對照舊有違建現況表、舊有附掛物現況表及建築物附掛物統整表。

表 2 建築物附掛物統整表

門牌	冷氣窗架			雨遮			招牌			鐵窗/外突窗		
	配合拆除	美化或修繕	不配合拆除	配合拆除	美化或修繕	不配合拆除	配合拆除	美化或修繕	不配合拆除	配合拆除	美化或修繕	不配合拆除
○○												
○○												
總計												

附件 7-5 舊有違建現況及建築物附掛物標示圖

範例



附件 7-6 舊有違建現況表

門牌樓層	○○號	○○號	○○號
○樓			冷氣窗架

附件 7-7 舊有附掛物現況表

門牌樓層	○○號	○○號	○○號
○樓			
○樓	說明：配合整建維護工程拆除。	說明：	說明：配合整建維護工程拆除
○樓	說明：	說明：	說明：

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

其規定列舉。

#### 四、整建維護計畫及其設計圖說

##### (一) 設計與施工構想

說明設計與施工構想，如採用綠建材、設計策略等，可搭配設計示意圖供參。

##### (二) 設計內容

檢附改善前後對照各層平面圖、改善前後對照各向現況立面圖及其他配合本案設計之相關圖說等。

#### 玖、財務計畫及有關費用分擔

##### 一、規劃設計類費用

建議詳細敘明設計費用、項目及額度並列入總工程預算表。

##### 二、更新工程類費用

建議詳細敘明施工費用、材料費用、項目、單價並列入估價表及總工程預算表。

表 3 總工程項目預算表

項次	項目	單位	數量	單價	總價
一	規劃設計類				
1					
2					
	小計				
二	更新工程類				
1					
2					
	小計				
三					
1.					
	總計				

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

##### 三、總工程項目費用

敘明各項工程項目與費用。如有涉及政府核准補助，應依規定詳列工程項目與費用。個案可依直轄市、縣(市)主管機關規定及個案實際情形提列。

表 4 總工程項目費用表

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

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

#### 四、費用分擔原則

敘明財務分攤金額及原則，建議可敘明相關費用提列之理由。依據分攤金額明細表內容以文字詳細說明其經費分攤原則或籌措工程經費之來源；如政府核准補助金額、社區現有資金、區分所有權人分配款項、工程預備金…等。

如有涉及核准補助應敘明其補助費用，如與補助費用不同應敘明其變動原因，並詳細說明經費分配方式於財務分攤金額明細表。此表「比率」部分為小計/總工程合計所得出之百分比。

表 5 財務分攤金額明細表(單位：元)

所有權人	建號	第一期 (○-○月)	第二期 (○-○月)	第三期 (○-○月)	小計 (第一至三期)	比率
政府補助	-					○%
社區現有資金	-					○%
區分所有權人						
○○○						○%
○○○						○%
總工程經費合計						100%

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

#### 拾、維護管理及保固事項

建議可說明更新後建築物之定期管理維護方式(含費用分擔、保養、外牆清洗…等管理維護項目)、管理委員會或管理負責人之預定成立時間等。為落實後續管理維

# 第八章 權利變換計畫

## 第一節 流程與步驟

### 第二節 申請文件及格式

壹、申請文件項目

貳、相關文件內容及格式

### 第三節 行政審查標準化作業流程

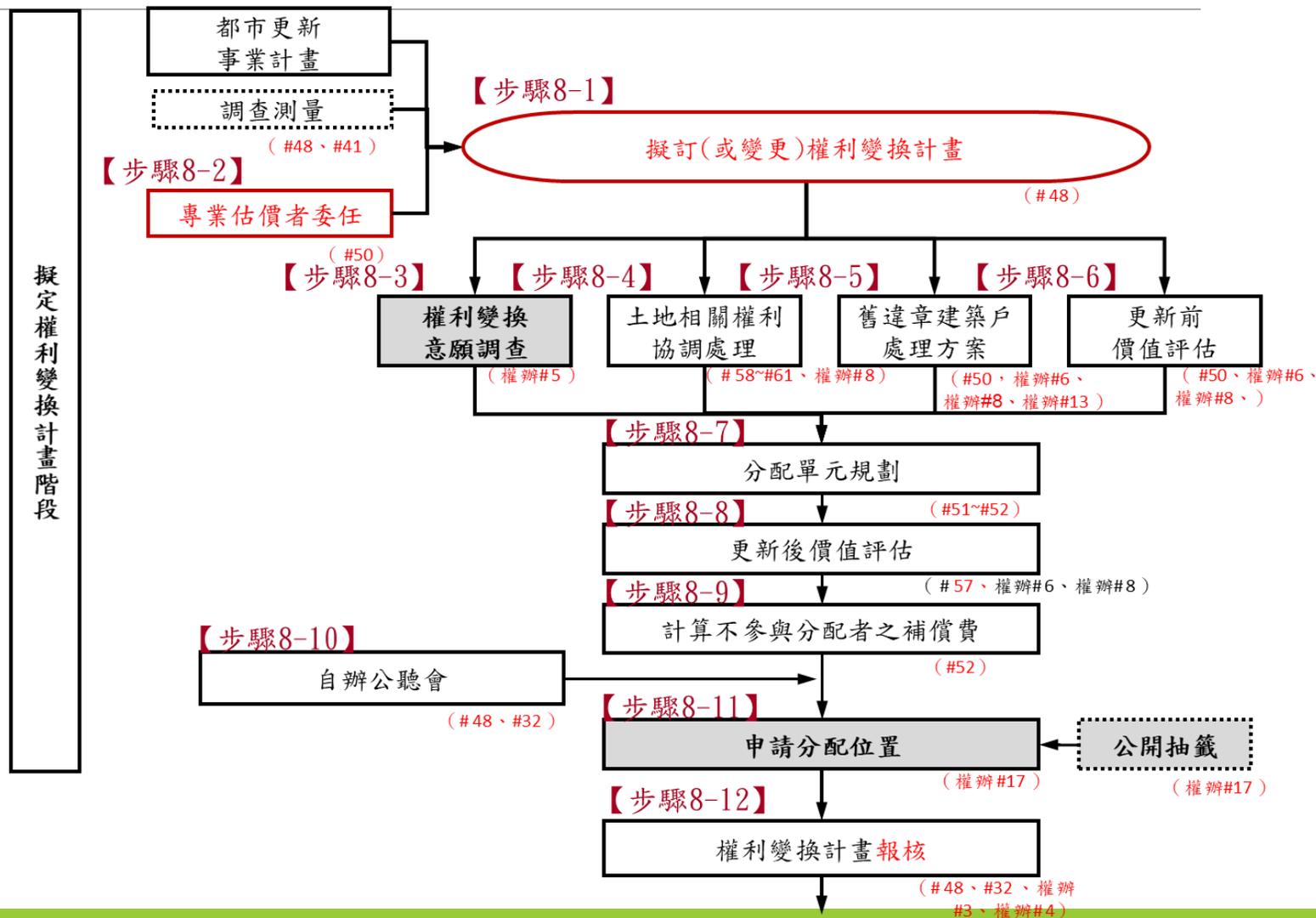
壹、審查作業流程

貳、相關審查作業內容

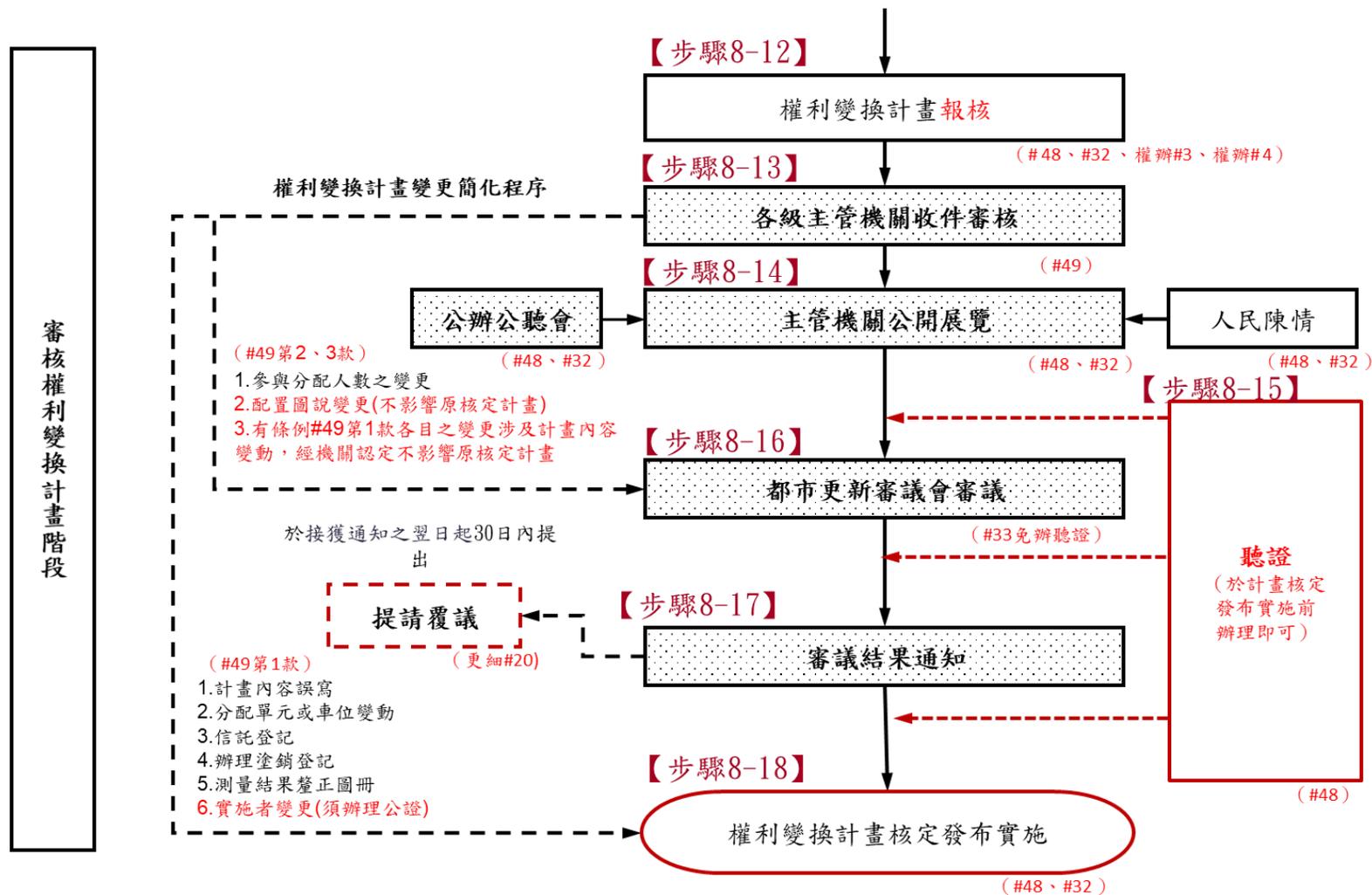
- 增修專業估價者委任、聽證、提請覆議等程序
- 新增專業估價者選任作業流程、主管機關訂定建議專業估價者名單之流程
- 新增專業估價者共同指定/選任作業及檢附證明文件

# 第一節 流程與步驟

## ■ 新增步驟8-2專業估價者委任



## ■ 新增步驟8-15聽證



## 二、專業估價者委任【步驟8-2】

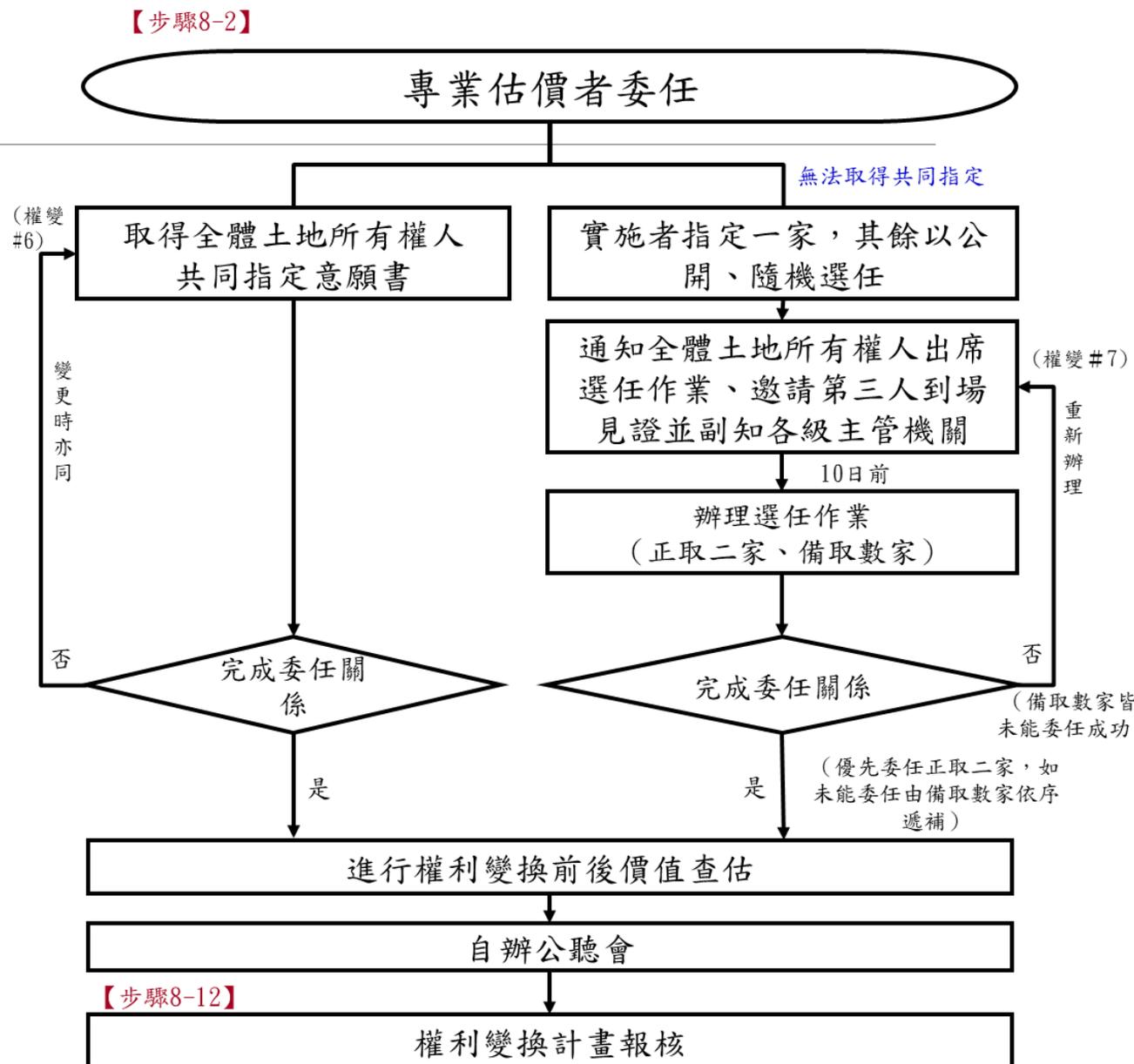
更新條例第50條規定權利變換前各宗土地、更新後土地、建築物及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委任三家以上專業估價者查估後評定之。

### (一)實施者與土地所有權人共同指定

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

### (二)實施者與土地所有權人無法共同指定

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



## ■ 二、專業估價者委任【步驟8-2】

### 1. 選任作業

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

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

### 2. 專業估價者委任確認

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

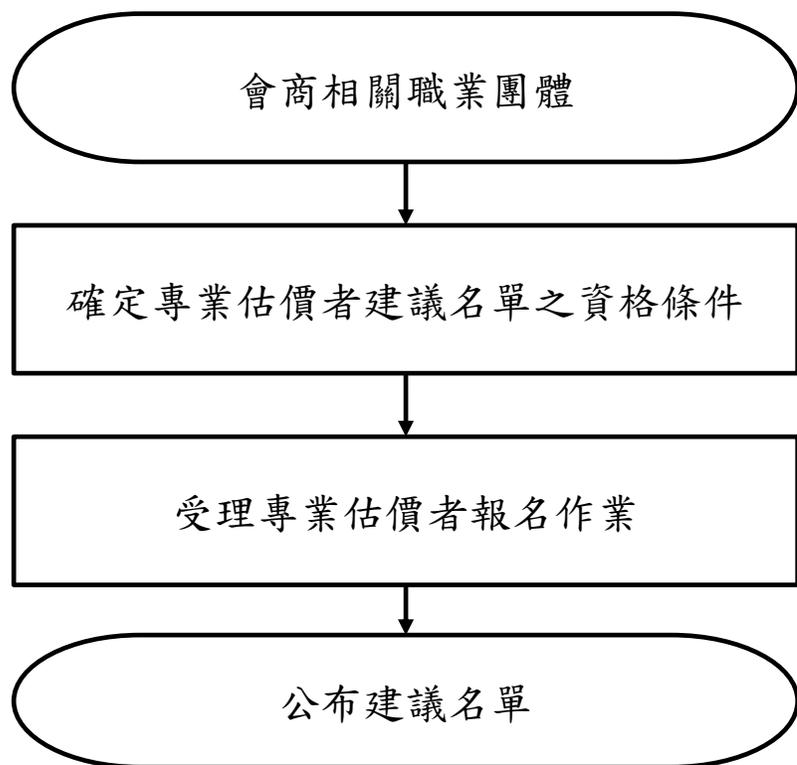
如**未能共同指定應於計畫書敘明未能共同指定之原因**，估價者委任其中一家由實施者指定、另二家則由實施者依各級主管機關規定辦理公開、隨機方式選任作業。

### 3. 權利變換前後價值查估

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

## 二、專業估價者委任【步驟8-2】

### 權利變換專業估價者建議名單 建置流程圖



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

#### (一) 會商相關職業團體

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

#### (二) 確定專業估價者建議名單之資格條件

依據前述會商討論後，確定專業估價者建議名單之資格條件周知相關職業團體。

#### (三) 受理專業估價者報名作業

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

#### (四) 公布建議名單

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

## ■ 六、更新前權利價值評估【步驟8-6】

### ■ (四)專業估價者查估結果之評定方式

#### 97年版

##### (四) 三家專業估價者估價結果之選擇

三家專業估價者提出之估價結果必會有些微差異，建議選擇方式如下：

1. 當三家估價結果相近（差距在 20% 以內）時，則由實施者協調土地所有權人及權利變換關係人等選定其中一家之估價結果，並應於權利變換計畫書中說明選定估價結果之方式及理由。
2. 當三家估價結果出現 20% 以上之差距時，依不動產估價師法第 41 條規定，得請求土地所在之直轄市或縣（市）不動產估價師公會協調；必要時，得指定其他不動產估價師重行估價後再行協調。

#### 109年版

##### (四) 專業估價者查估結果之評定方式

三家以上專業估價者提出查估結果必會有些微差異，查估結果之評定方式建議如下：

1. 依據不動產估價技術規則第 26 條規定，查估結果應排除試算價格 20% 以上之差距，又依不動產估價師法第 41 條規定，不動產估價師間查估之價格有 20% 差異者，土地所有權人或利害關係人得請求土地所在之直轄市或縣（市）不動產估價師公會協調；如為其他依法律得從事不動產估價業務者，建議依前述精神進行協調之。必要時，得指定其他專業估價者重行查估後再行協調。
2. 查估結果由實施者評定後作為權利變換計畫之依據，並應於權利變換計畫書中說明估價條件、查估結果評定方式及理由。

## 第二節 申請文件及格式

### ■ 附件冊新增(二)專業估價者委任

#### 第二節 申請文件及格式

##### 壹、申請文件項目

- 一、權利變換計畫申請函
- 二、權利變換計畫書、圖
- 三、相關附件冊

##### (一) 土地權利證明文件

1. 地籍圖謄本
2. 土地登記謄本
3. 建物登記謄本（或合法建物證明）
4. 如有因繼承、強制執行、徵收或法院之判決於登記前取得所有權之情形，應依更新條例施行細則第 12 條第 4 項規定，檢附證明文件。

##### (二) 專業估價者委任

全體共同指定時，需檢附實施者及全體土地所有權人簽具「權利變換專業估價者共同指定意願書」；如無法共同指定時應檢附選任作業相關紀錄（詳附件 8-11~附件 8-13）。

##### (三) 公聽會紀錄（詳本手冊第四章第一節公聽會文件及格式）

##### (四) 都市更新權利變換意願調查及分配位置申請

1. 權利變換意願調查通知函及調查表
2. 更新後申請分配位置調查通知函
3. 更新後分配位置申請書及更新後合併分配協議書
4. 公開抽籤紀錄

##### (五) 實施者證明文件

1. 實施者為都市更新事業機構：檢附公司設立（變更）登記表。
2. 實施者為都市更新會：檢附更新會立案證明及圖記印模。

3. 實施者如為依更新條例第 12 條所指之其他機構，應檢附法人登記證明。

(六) 占有他人土地舊違章建築戶處理協議書

(七) 其他相關證明文件

如與都市更新事業計畫合併申請時，得免附土地權利證明文件及公聽會紀錄。

##### 貳、相關文件內容及格式

##### 一、申請函

(一) 權利變換計畫申請函（如附件 8-1）

(二) 都市更新事業計畫暨權利變換計畫申請函（如附件 8-2）

## ■ 權利變換計畫書

### ■ 玖、權利變換所需費用

➤ 新增經費項目

➤ 刪除「營造工程費用估算表」

#### 玖、權利變換所需費用

##### 一、權利變換範圍成本說明

列明權利變換範圍內所需之更新事業實施經費項目及金額，包含與工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用、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由實施者先行墊付，應檢附都市更新權利變換範圍實施經費明細表（詳表 12），並將相關合約與費用證明文件檢附於附錄中。

##### （一）工程費用

工程費用包括重建費用（更新後土地及建築物）及公共設施費用，其內容包括建築物規劃設計費（建築設計、監造）、施工費、整地費及材料費、工程管理費、空氣污染防制費及其他必要之工程費用等。

其中重建工程費用包括營造費用、鑑界費、鑽探費用等。其他必要費用依個案特性得包括公寓大廈公共基金、公共開放空間管理維護基金、鄰房鑑定費用、外接水電瓦斯工程費用、建築相關規費、相關委外審查費用等。公共設施工程開闢包括工程開闢費用、地上物拆遷補償費用，以及其他費用（如範圍外公共設施用地捐贈土地成本、公共設施管理維護經費）等。

##### （二）權利變換費用

逐項說明提列內容，包括：都市更新規劃費用（含調查費用）、測量費用、不動產估價及簽證費、合法建築物拆遷補償金額、依更新條例第 57 條第 4 項規定應發給之補償金額、拆遷安置計畫內所定之拆遷安置費、地籍整理、其他費用等。

（三）貸款利息：說明工程費用及權利變換費用貸款利息。

##### （四）管理費用

說明實施權利變換必要之人事、行政、銷售、風險、信託及其他管理費用。各項管理費用之計算基準，應於都市更新事業計畫中載明。

##### （五）都市計畫變更負擔費用

指依都市計畫相關法令變更都市計畫，應提供或捐贈之一定金額及辦理都市計畫變更所支付之委辦費。都市計畫變更負擔，以經各級主管機關核定之都市計畫書及協議書所載數額為準。

如都市計畫變更負擔係採以提供或捐贈可建築土地或樓地板面積，則於權利變換計畫書「第拾壹章共同負擔」用地負擔內容敘明。

##### （六）申請各項建築容積獎勵所支付費用

# 權利變換計畫書

P8-27

## 拾、更新前後權利價值查估

- 新增專業估價者委任說明、估價條件
- 估價結果比較、估價結果選定→估價評定方式

### 97年版

#### 拾、更新前後權利價值估價

##### 一、評價基準日

權利變換所依據之更新前後權利價值其評價基準日。

##### 二、估價結果比較

說明三家以上專業估價者查估評定成果，列表摘錄更新前土地價值、更新後房地價值、土地所有權人應分配價值等，並將成果報告書摘要於本計畫書附錄中，應檢附三家鑑價機構鑑價結果比較表（詳表 8-14）。

表 8-14 三家專業估價者估價結果比較表

項目		○○○不動產估價師聯合事務所	○○○不動產估價師聯合事務所	○○○不動產估價師聯合事務所
更新前 土地價值	土地平均單價(萬元/坪)			
	更新前土地總價(元)			
更新後 房地價值	地面層平均建坪單價(元/坪)			
	二樓以上平均建坪單價(元/坪)			
	車位平均價格(元/個)			
	更新後總權利價值(元)			
土地所有權人應分配權利價值(元)				

##### 三、估價結果選定

說明選定作為權利變換計算依據之專業估價者及其選定理由。

#### 四、更新前後權利價值估價結果

##### (一) 更新前估價結果

應檢附更新前各土地權利價值表（詳表 8-15）、更新前各土地所有權人權利價值表（詳表 8-16）。若有權利變換關係人時，權利價值乙欄需扣除權利變換關係

### 109年版

#### 拾、更新前後權利價值查估

##### 一、評價基準日

說明本案權利變換所依據之更新前後權利價值其評價基準日（於權利變換計畫報核日前 6 個月內，由實施者訂之）。

##### 二、專業估價者委任說明

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

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

##### 三、估價條件

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

##### 四、估價評定方式

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

表 13 專業估價者查估結果比較表

項目		○○○事務所	○○○事務所	○○○事務所
更新前 土地價值	土地平均單價(萬元/坪)			
	更新前土地總價(元)			
更新後 房地價值	地面層平均建坪單價(元/坪)			
	二樓以上平均建坪單價(元/坪)			
	車位平均價格(元/個)			
	更新後總權利價值(元)			
土地所有權人應分配權利價值(元)				

#### 五、更新前後權利價值估價結果

##### (一) 更新前估價結果

應檢附更新前各土地權利價值表（詳表 14）、更新前各土地所有權人權利價值表（詳表 15）。若有權利變換關係人時，本表權利價值乙欄需扣除權利變換關

## 拾、更新前後權利價值查估

### 一、評價基準日

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

### 二、專業估價者委任說明

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

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

### 三、估價條件

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

### 四、估價評定方式

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

## ■ 權利變換計畫書

### 五、更新前後權利價值估價結果

#### ■ 【109/5勘誤修正說明】

- 考量實務運作及易讀性，修正序文、表格欄位。

#### (二) 更新後估價結果

說明更新後總價值，並應檢附更新後各分配單元價值表（詳表 17）及更新後停車位價值表（詳表 18）。

表 17 更新後各分配單元價值表

序號	分配單元代號	總產權面積合計		單價 (元/坪)	分配單元價值 (元)
		(m <sup>2</sup> )	(坪)		
	地面層合計				
	二樓以上合計				
	總計				

表 18 更新後停車位價值表

樓層	車位形式及大小	數量 (個)	車位權利價值 (元/個)	價值 (元)
		總計		

P8-45、  
52~54

○○(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
-------	---------

擬訂(或變更)○○(縣市)○○(鄉鎮市區)○○段○小段○  
○地號等○○筆土地權利變換計畫案

專業估價者選任作業通知單

受文者：○○○

發文日期：中華民國○○年○○月○○日  
發文字號：

專業估價者選任作業簽到簿

專業估價者選任作業紀錄

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

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

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

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

主持人簽章：○○○

見證人簽章：○○○

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○

## 權利變換計畫書

### 拾壹、共同負擔

- 補充分期、分區分別計算之提醒
- 新增「四、出資人費用分攤說明」

表 16 更新前權利變換關係人權利價值表

序號	權利變換關係人	所坐落或設定之土地標示部		權利變換關係之權利		價值占所坐落或設定土地價值之比率(%)	更新前土地權利價值(元)	更新前土地權利價值比率(%)
		地號	面積(mi)	所有權人	權利範圍			
合計								

#### (二) 更新後估價結果

說明更新後各分配單元價值、停車位價值及更新後總價值，應檢附更新後各分配單元價值表(詳表 17)及更新後停車位價值表(詳表 18)。

表 17 更新後各分配單元價值表

序號	分配單元代號	總產權面積合計		地面層平均建坪單價(元/坪)	二樓以上平均建坪單價(元/坪)	更新後總權利價值(元)
		(m <sup>2</sup> )	(坪)			
				總計		

表 18 更新後停車位價值表

樓層	車位形式及大小	數量(個)	車位權利價值(元/個)	價值(元)
			總計	

#### 拾壹、共同負擔

如有依更新條例第 51 條及權利變換辦法第 16 條規定，權利變換採分期或分區方式實施時，共同負擔、權利價值比率及分配比率，得按分期或分區情形分別計算之。

##### 一、用地負擔

###### (一) 列入共同負擔之公共設施用地項目及面積

就事業計畫中權利變換範圍內，依更新條例第 51 條規定所列 7 項共同負擔公共設施用地項目及面積。

###### (二) 抵充之公有土地用地面積

說明之可供抵充之公有公共使用用地面積。

###### (三) 土地所有權人負擔公共設施用地面積

本權利變換範圍內，依更新條例第 51 條規定所列 7 項共同負擔公共設施用地項目及面積，扣除前節抵充之公有土地用地面積，計算土地所有權人負擔之公

共設施用地面積。

#### (四) 平均公共設施用地負擔比率

說明平均公共設施用地負擔比率【平均公共設施用地負擔比率=土地所有權人負擔公共設施用地面積/(權利變換地區總面積-抵充之公有土地用地面積)】

#### 二、費用負擔

權利變換採分期或分區方式實施時，前條共同負擔、權利價值比率及分配比率得按分期或分區情形分別計算之。

##### (一) 費用負擔總額

敘明前章所載之需由土地所有權人共同負擔之費用總額。

##### (二) 更新後總價值

說明更新後可供土地所有權人及權利變換關係人分配之更新後土地及建築物總價值。

##### (三) 平均費用負擔比率

費用負擔總額除更新後總價值之比率【平均費用負擔比=費用負擔/更新後總價值×100%】

#### 三、土地所有權人共同負擔額度

依各土地所有權人權利變換價值比率，核算費用共同負擔額度，應檢附各土地所有權人費用共同負擔表(詳表 19)。

表 19 費用共同負擔表

編號	土地所有權人	權利價值(元)	權利價值比率(%)	負擔方式		費用共同負擔合計(元)
				現金繳納(元)	更新後房地折價抵付(元)	
合計						

#### 四、出資人費用分攤說明

如個案有更新條例第 3 條第 7 款與實施者協議出資之人，依其出資比率敘明費用分攤之內容。

表 20 出資比率估費用共同負擔價值分攤表

編號	出資人	應出資金額(元)	約定出資比率(%)	出資後可分配金額(元)	出資後可分配價值估費用共同負擔之比率(%)
合計					

## ■ 權利變換計畫書

### ■ 拾伍、土地、建築物及權利金分配清冊

- 補充權利金數額計算
- 新增「三、與實施者協議出資之人分配結果」
- 新增表26

#### 拾伍、土地、建築物及權利金分配清冊

##### 一、申請分配結果

說明土地所有權人及權利變換關係人之應分配權利價值及其分配結果，應檢附土地及建築物分配清冊（土地所有權人及權利變換關係人）（詳表 24）。

如有以權利變換方式參與都市更新事業分配權利金者，其權利金數額，以經各級主管機關核定之權利變換計畫所載為準。

##### 二、實施者分配結果

說明實施者分配結果，應檢附土地及建築物分配清冊（實施者）（詳表 25）。

##### 三、與實施者協議出資之人分配結果

敘明與實施者協議出資之人之分配價值與分配清冊（出資人）（詳表 26），並應檢附與實施者協議之證明文件於附件。

如係所有權人自行出資，可視個案狀況合併表 24~表 26，並適當增列相關欄位。

##### 四、現地安置戶

說明申請現地安置戶安置情形，應檢附土地及建築物分配清冊（現地安置戶）（詳表 27）。

表 26 土地及建築物分配清冊（與實施者協議出資之人）

序號	更新後		分配單元								實分配權利價值 (元) C=A+B	預計繳納差額價金		備註
	名稱	應分配權利價值 (元)	建築物				停車位					繳 (元)	領 (元)	
			單元編號	單元價值	權利範圍	價值小計 (元) A	車位編號	權利範圍	車位價值	價值小計 (元) B				
合計														

備註：上表所列項目如直轄市、縣（市）主管機關另有規定應依其規定。

## ■ 權利變換計畫書

### ■ 附錄

- 刪除檢附「實施者證明文件」
- 新增公辦都更證明文件
- 新增相關合約與費用證明文件

**附錄：**

#### **附錄一 都市更新事業計畫核定函**

權利變換計畫併同事業計畫擬訂者免附。

#### **附錄二 主管機關委託、同意或其他機關（構）委託為實施者之證明文件（依個案情形檢附）**

實施者如為依更新條例第 12 條規定實施都市更新事業，應另檢附經各級主管機關委託、同意或其他機關（構）委託為實施者之證明文件。

#### **附錄三 估價報告書摘要**

#### **附錄四 相關合約與費用證明文件**

## ■ 權利變換計畫書

### ■ 附件

- 新增「實施者身分證明文件」
- 新增「權利變換專業估價者委任證明文件」

#### 附件一、實施者身分證明文件

實施者為都市更新專業機構（股份有限公司）

檢附公司設立（變更）登記表

實施者為都市更新會

（一）立案證明

（二）圖記印模

實施者為依更新條例第 12 條同意之其他機關（構）

檢附法人登記證明

#### 附件二、土地權利證明文件

同本手冊第六章都市更新專業計畫附件冊之土地權利證明文件內容。

（一）地籍圖謄本

（二）土地登記謄本

（三）建物登記謄本（或合法建物證明）

（四）於登記前取得所有權證明文件（若無免附）

1. 繼承取得者：載有被繼承人死亡記事之戶籍謄本、全體繼承人之戶籍謄本及其繼承系統表。繼承系統表由繼承人依民法有關規定自行訂定，註明如有遺漏或錯誤致他人受損害者，申請人願負法律責任，並簽名。
2. 強制執行取得者：執行法院或行政執行機關發給之權利移轉證書。
3. 徵收取得者：直轄市、縣（市）主管機關出具應受領之補償費發給完竣之公文書或其他可資證明之文件。
4. 法院判決取得者：判決正本並檢附判決確定證明書或各審級之判決正本。

#### 附件三、公聽會紀錄（詳本手冊第四章第一節公聽會文件及格式）

（一）公聽會邀請名單暨通知方式說明

（二）通知證明文件

（三）公告資料及張貼紀錄

（四）公聽會簽到簿：檢附簽到簿（正本）。

（五）公聽會會議紀錄及照片

#### 附件四、權利變換專業估價者委任證明文件

（一）共同指定專業估價者意願書及清冊（詳附件 8-3 至附件 8-4）

（二）專業估價者選任作業（無法共同指定時檢附下列文件，詳附件 8-11 至附件 8-13）

1. 檢附已通知單元內全體土地所有權人出席選任作業、邀請第三人出席見證，以及副知各該主管機關等證明文件

#### 2. 檢附選任作業之紀錄、簽到、照片等相關資料

附件五、都市更新權利變換意願調查及分配位置申請

（一）權利變換參與意願及申請分配結果綜理表（詳表 35）

表 35 權利變換參與意願及申請分配結果彙整表

序號	權利人 (管理人)	參與權利變換意願		申請分配位置		
		繳回與否	同意與否	繳回與否	單元	停車位
總計	權利人共__人	__份繳回	__人願意	__份繳回	__人提出申請	

分配單元代碼	所有權人姓名	權利範圍	車位編號
	1		
	2		
	3		
	1		
	2		
	3		

註：合併分配協議共計\_\_\_\_戶

（二）權利變換意願調查通知函（詳附件 8-5）及調查表（詳附件 8-6）

（三）更新後申請分配位置調查通知函（詳附件 8-7）

（四）更新後分配位置申請書（詳附件 8-8）及更新後合併分配協議書（詳附件 8-9）

（五）公開抽籤紀錄（詳附件 8-10）

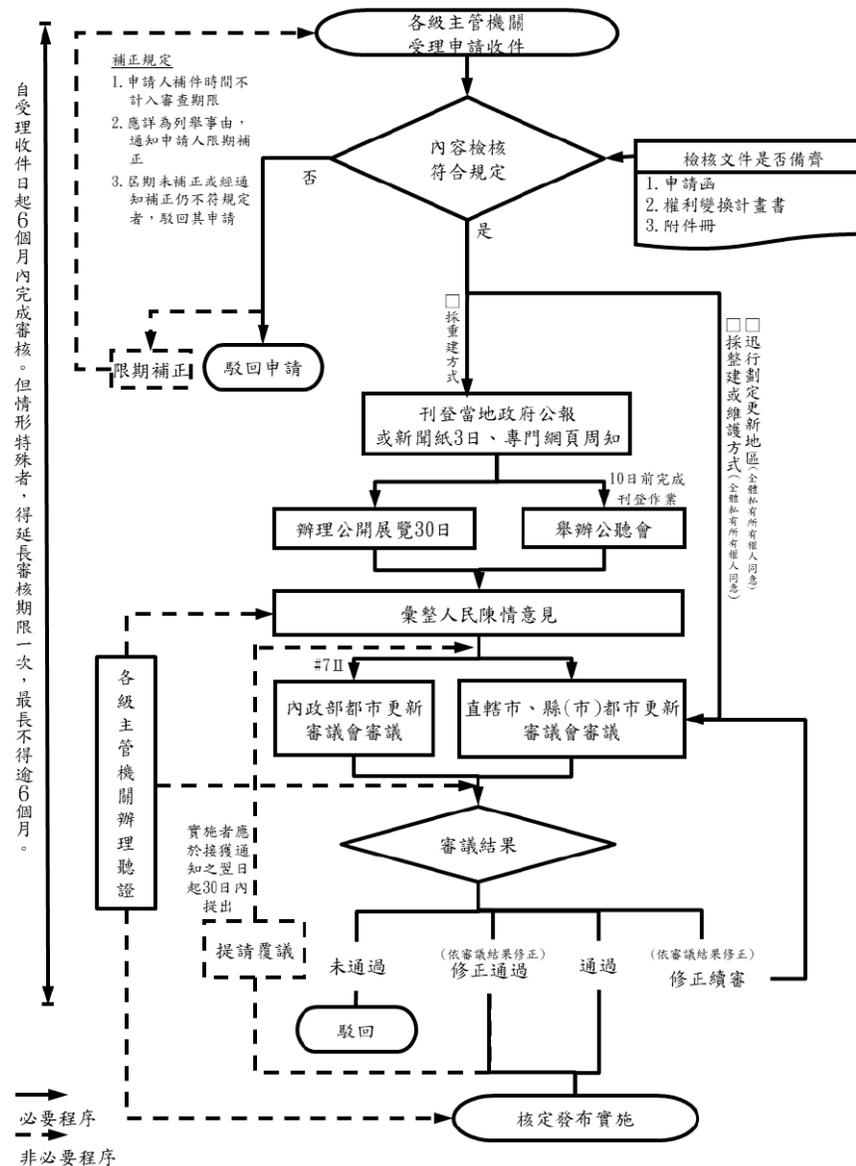
附件六、占有他人土地舊違章建築戶處理協議書

詳本手冊「第六章都市更新專業計畫」附件冊之占有他人土地舊違章建築戶處理協議書內容（附件 6-9 至 6-11）。

附件七、其他相關證明文件

# 第三節 行政審查標準化作業流程

## ■ 流程圖呈現方式酌修



# 第九章 計畫執行

## 第一節 權利變換計畫執行流程與步驟

## 第二節 補償金發放及差額價金找補流程與步驟

## 第三節 稅捐減免

壹、申請更新期間地價稅減免流程與步驟

貳、申請更新後稅捐減免流程與步驟

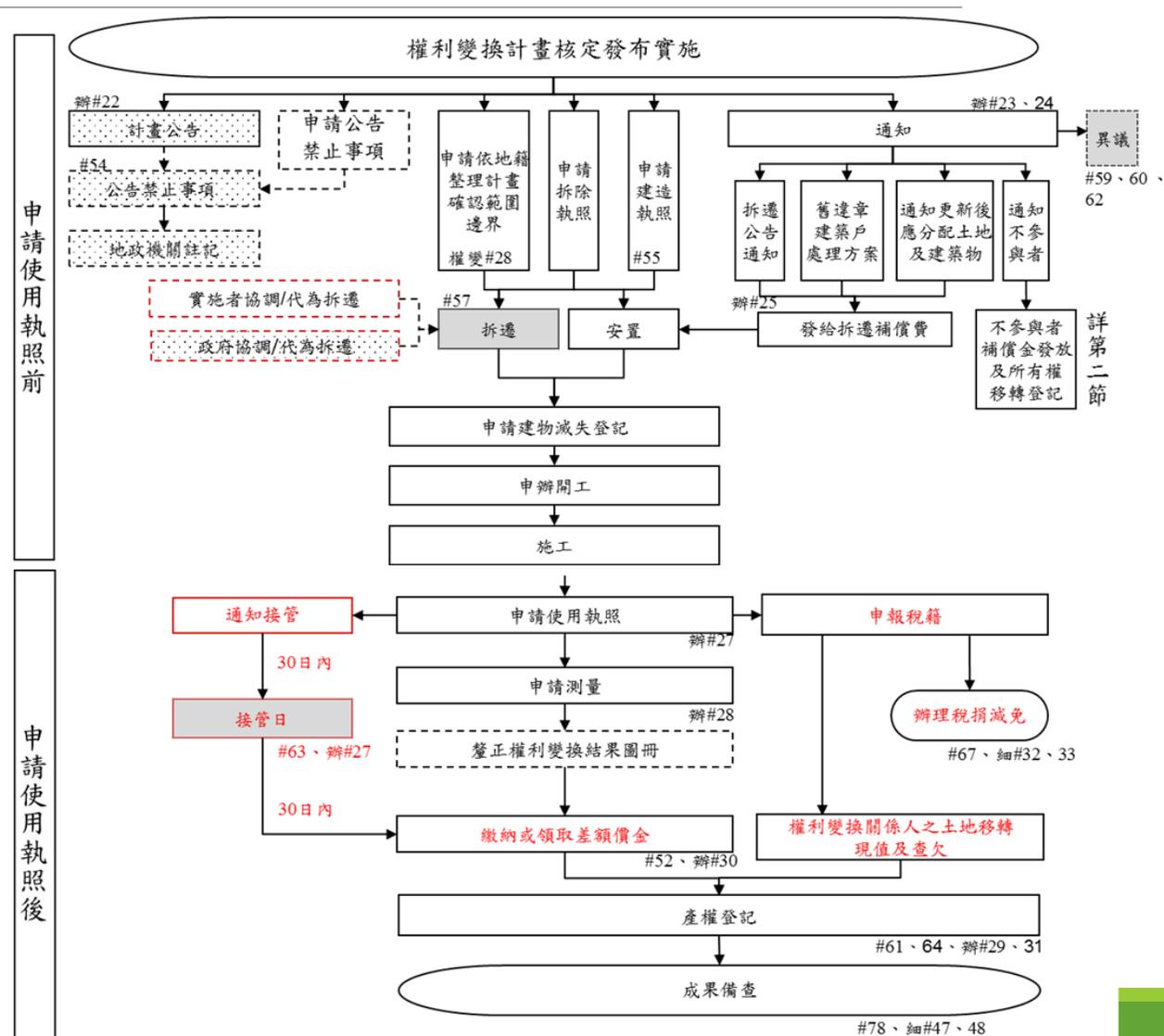
參、投資抵減

## 第四節 成果備查

- 成果備查新增經會計師簽證之財務報告
- 釐正圖冊刪除，以簡易變更權變方式辦理

# 第一節 權利變換計畫執行流程與步驟

- 修正更新條例條次及流程圖呈現方式
- 釐正圖冊刪除，以簡易變更權變方式辦理，內容應與變更權變計畫相同，參酌CH8權利變換計畫



## 二、公告禁止事項

### 【109/5勘誤修正說明】 附件9-4配合申請函修正清冊文字

附件 9-4 公告禁止土地及建築物清冊

公告禁止( 土地及建築物移轉分割或設定負擔 建築物改建、增建或新建及採取土石 建築物變更地形)清冊 實施者 ○○○ 印

土地標示	(1)	鄉鎮市區					
	坐落	段					
		小段					
	(2)	地號					
(3)	面積 (m <sup>2</sup> )						
(4)	權利範圍						
建物標示	(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				
	(8)	面積 (m <sup>2</sup> )	地號				
			層				
			地面層				
二層							
		層					
		共計					
(9)	附建屬物	用途					
		面積 (m <sup>2</sup> )					
(10)	權利範圍						

備註：上表依都市更新條例第 54 條規定公告禁止事項辦理。

## 四、異議

- 新增已辦理聽證，免除訴願及其先行程序
- 新增申請人內容

### 四、異議

依據更新條例第 53 條，土地所有權人對其權利價值有異議時，辦理程序如下所述，如係依據更新條例第 33 條第 2 項規定，不服依同條第 1 項經聽證作成之行政處分者，其行政救濟程序，免除訴願及其先行程序。除更新條例第 53 條規定外，另依更新條例第 57、59、60、62 條規定之不動產役權人、地上權、永佃權、農育權、耕地三七五租約承租人、舊違章建築戶等有異議時，得準用第 53 條處理程序。

#### (一) 申請人：

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

#### (二) 受理機關：各級主管機關

#### (三) 異議提出的期限：

應於權利變換計畫審核定發布實施後 2 個月內提出。

#### (四) 異議處理之程序

1. 申請人對其權利價值、補償金額或處理方式有異議時，應以書面敘明理由，向各級主管機關提出。詳如附件 9-11 異議申請書。
2. 各級主管機關應於受理異議後 3 個月內審議核復。

3. 但因情形特殊，經各級主管機關認有委託專業團體或機構協助作技術性諮商之必要者，得延長審議核復期限 3 個月。

#### (五) 異議處理結果

1. 當事人對審議核復結果不服者，得依法提請行政救濟。
2. 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。
3. 異議處理或行政救濟結果與原評定價值有差額部分，由當事人以現金相互找補。

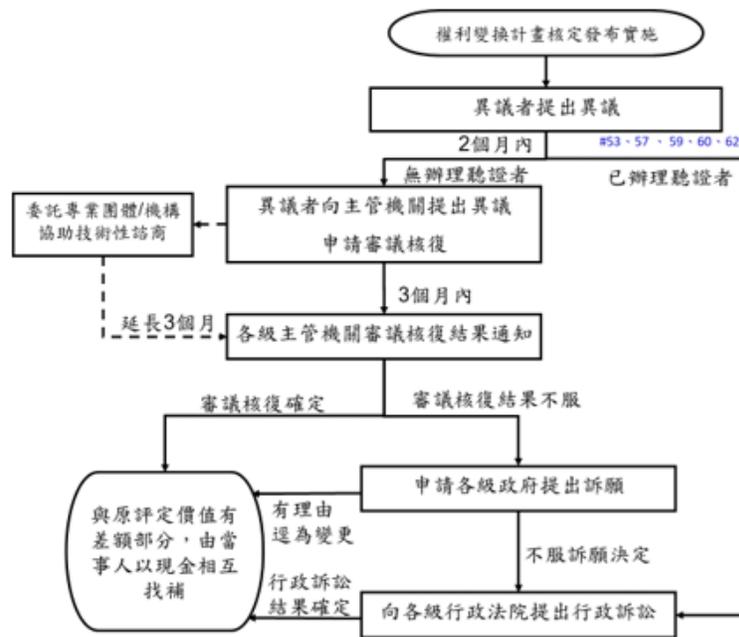


圖 9-2 異議處理程序圖

## 七、發給拆遷補償費

### ➤ 配合法令修正文字

#### 七、發給拆遷補償費

##### (一) 發給時機

依權利變換辦法第 25 條規定由實施者於權利變換計畫核定發布實施之日起 10 日內，準用第 10 條第 2 項規定由實施者於權利變換計畫核定發布實施之日起 2 個月內一通知受補償人或代管機關於受通知之日起 30 日內領取，但土地或合法建築物經扣押、法院強制執行或行政執行者，應通知扣押機關、執行法院或行政執行分署於受通知之日起 30 日內為必要之處理，並副知應受補償人；或準用第 10 條第 3 項規定之情形，實施者得依規定將補償金額提存之。如應受補償人對補償金額有異議時，準用更新條例第 53 條規定辦理。

又考量由所有權人自組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。

##### (二) 費用計算

依據更新條例第 57 條規定及權利變換辦法第 25 條規定，因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之，且補償金額除由所有權人、管理人或使用人自行拆除或遷移者外，其代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回。

##### (三) 補償金額提存

有下列情形之一者，實施者得依權利變換辦法第 10 條第 1 項規定將補償金額提存之：

1. 應受補償人或代管機關逾期不領、拒絕受領或不能受領。
2. 應受補償人所在地不明。
3. 如係土地或合法建築物經扣押、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機關屆期未核發下列各目執行命令：
  - (1) 應向扣押機關、執行法院或行政執行機關支付。
  - (2) 許債權人收取。
  - (3) 將補償金債權移轉予債權人。

【109/5勘  
誤修正說明】  
重複引據，  
刪除文字，  
避免誤解。

## 十、拆除或遷移

### 配合法令修正文字

#### 十、拆除或遷移

針對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。

因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，除由所有權人、管理人或使用人自行拆除或遷移者外，其代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回。

又依據更新條例第 55 條第 3 項規定，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。

##### (一) 自行拆遷

應拆遷之土地改良物，於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。

##### (二) 未自行拆遷者由實施者代為之

實施者依更新條例第 57 條第 2 項規定，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。

如經協調不成者，由實施者依更新條例第 57 條第 1 項第 2 款規定請求直轄市、縣（市）主管機關代為之。

##### (三) 未自行拆遷者經實施者協調不成，直轄市、縣（市）主管機關代為之

直轄市、縣（市）主管機關受理實施者請求後應再行協調，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。實施者申請主管機關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。

#### (四) 通知應受補償人領取補償金

依據權利變換辦法第 25 條規定，前述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，由實施者於權利變換計畫核定發布實施之日起 10 日內，準用下列方式通知領取及提存。通知領取期限，已核定之權利變換計畫另有表明者，依其表明辦理。

1. 補償金由實施者於權利變換計畫核定發布實施之日起 2 個月內，通知受補償人或代管機關於受通知之日起 30 日內領取。但土地或合法建築物經扣押、法院強制執行或行政執行者，應通知扣押機關、執行法院或行政執行分署於受通知之日起 30 日內為必要之處理，並副知應受補償人。

2. 有下列情形之一者，實施者得依第一項規定將補償金額提存之：

(1) 應受補償人或代管機關逾期不領、拒絕受領或不能受領。

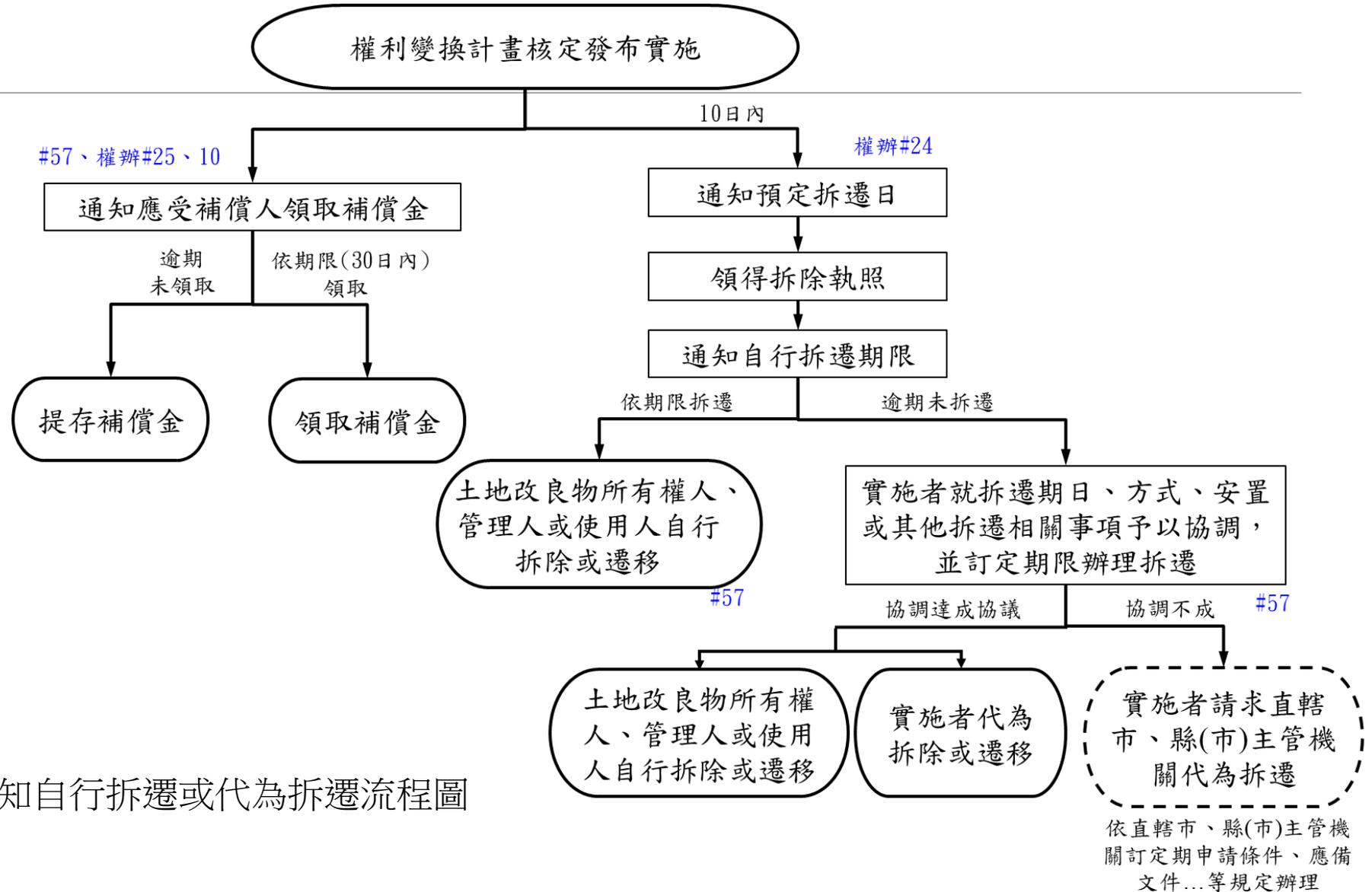
(2) 應受補償人所在地不明。

(3) 前項但書情形，扣押機關、執行法院或行政執行分署屆期未核發下列各目執行命令：

A. 應向扣押機關、執行法院或行政執行分署支付。

B. 許債權人收取。

C. 將補償金債權移轉予債權人。



■ 圖9-3 實施者通知自行拆遷或代為拆遷流程圖

## 十一、權利變換分配權利金發放及辦理登記

### ■ 新增權利金發放內容

## 十一、權利變換分配權利金發放及辦理登記

如係依據權利變換辦法第 12 條規定，以權利變換方式參與都市更新事業分配權利金者：

### (一) 發放數額：

以經各級主管機關核定之權利變換計畫所載為準。

### (二) 登記時間：

權利金發放後，準用權利變換辦法第 10 條第 1 項規定由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理權利變更登記。

另有關辦理塗銷登記可準用權利變換辦法第 10 條第 1 項針對土地或合法建築物經設定抵押權、典權或辦竣限制登記者，以及第 11 條第 2 項規定辦理地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約塗銷登記，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。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。

權利金發放之稅賦扣繳，準用權利變換辦法第 9 條規定辦理，權利金扣除應納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅後計算；實施者應於實施權利變換計畫公告時，造具清冊檢同有關資料，向主管稅捐稽徵機關申報土地移轉現值。

## 十八、釐正權利變換結果圖冊

- 刪除過去釐正圖冊資料內容
- 以簡易變更權變方式辦理，內容應與變更權變計畫相同，參酌CH8權利變換計畫

### 十八、釐正權利變換結果圖冊

測量後之面積如與土地及建築物分配清冊所載面積不符時，應依地籍測量或建築物測量結果，辦理變更權利變換計畫釐正相關圖冊之內容，並向各級主管機關申請核定釐正內容並轉知地政主管機關、賦稅主管機關等，以辦理後續產權登記作業。有關變更權利變換計畫書圖內容請參酌本作業手冊第八章權利變換計畫內容。

#### (一) 辦理時間：

地籍測量及建物測量結果函復後依更新條例第 49 條簡化變更程序辦理。

#### (二) 受理機關：各級主管機關。

## 二十、接管與繳納差額價金

### 配合法令修正文字

#### 二十、接管與繳納差額價金

##### (一) 計算差額價金

實施者依實際分配之土地及建築物面積按評價基準日評定更新前後權利價值，依權利變換辦法第 30 條規定計算差額價金。實際分配多於應分配者，應繳納差額價金；實際分配少於應分配者，應發給差額價金。

##### (二) 通知

領取使用執照，並完成自來水、電力、電訊、天然氣之配管及埋設等必要公共設施後，由實施者以書面分別通知土地所有權人及權利變換關係人下列事項（詳如附件 9-17 至附件 9-29）：

1. 接管日期與期限
2. 應繳納或領取之差額價金金額
3. 應繳納或領取之差額價金之期限與地點

##### (三) 接管

依更新條例第 63 條規定，權利變換範圍內，經權利變換分配之土地及建築物，實施者應以書面分別通知受配人，限期辦理接管；逾期不接管者，自限期屆滿之翌日起，視為已接管。

##### (四) 繳納或領取差額價金

依權利變換辦法第 30 條規定，權利變換差額價金，由實施者通知土地所有權人及權利變換關係人應於接管之日起 30 日內繳納，或通知土地所有權人、權利變換關係人或代管機關應於接管之日起 30 日內領取，並準用權利變換辦法第 10 條第 2 項但書及第 3 項規定。

##### (五) 逾期未領取或逾期未繳納差額價金之處置

1. 如有下列情形，由實施者依規定辦理提存：
  - (1) 土地所有權人及權利變換關係人之差額價金逾期不領、拒絕受領或不能受領。
  - (2) 土地所有權人及權利變換關係人所在地不明。

(3) 但土地或合法建築物經扣押、法院強制執行或行政執行者，如係因扣押機關、執行法院或行政執行分署屆期未核發下列各目執行命令：

- A. 應向扣押機關、執行法院或行政執行分署支付。
- B. 許債權人收取。
- C. 將差額價金債權移轉予債權人。

2. 逾期未繳納者，依更新條例第 52 條第 5 項規定，經實施者催告仍不繳納者，由實施者報請該管主管機關以書面行政處分命土地所有權人依限繳納；屆期未繳納者，由該管主管機關移送法務部行政執行署所屬行政執行分署強制執行。其執行所得之金額，由該管主管機關於實施者支付差額價金之範圍內發給之。又依更新條例第 52 條第 6 項及權利變換辦法第 31 條第 1 項規定，應繳納差額價金而未繳納者，其獲配之土地及建築物應請該管登記機關加註「未繳納差額價金，除繼承外不得辦理所有權移轉或設定負擔」字樣。

3. 實施者於土地所有權人繳清差額價金後需即通知登記機關辦理塗銷註記。

## 二十、接管與繳納差額價金

### ■ 新增附件範例

- 附件9-17 實施者通知接管、繳納及領取差額價金函
- 附件9-18 實施者催告繳納差額價金函
- 附件9-19 實施者報請主管機關以書面行政處分命限期繳納差額價金函
- 附件9-20 主管機關以書面行政處分命限期繳納差額價金函
- 附件9-21 實施者通知以現金繳納共同負擔函
- 附件9-22 實施者催告以現金繳納共同負擔函
- 附件9-23 實施者報請主管機關以書面行政處分命限期以現金繳納共同負擔函
- 附件9-24 主管機關以書面行政處分命限期以現金繳納共同負擔函
- 附件9-25 實施者通知繳納整建維護所需費用函
- 附件9-26 實施者催告繳納整建維護所需費用函
- 附件9-27 實施者報請主管機關以書面行政處分命限期繳納整建維護所需費用函
- 附件9-28 主管機關以書面行政處分命限期繳納整建維護所需費用函
- 附件9-29 主管機關移送法務部行政執行署強制執行書

# ■ 原附件:列冊申請新建房屋申報稅籍及辦理權利變換登記函

P9-58、  
60

## → 申請辦理權變登記函+申報房屋稅籍及更新後稅捐減免函

附件 9-30 列冊申請辦理權利變換登記函

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：檢送本更新單元權利變換結果圖冊暨有關資料，申請辦理權利變換登記，如說明，請查照。

說明：

- 一、依都市更新條例第 64 條及都市更新權利變換實施辦法第 31 條規定辦理。
- 二、檢送都市更新權利變換結果圖冊，包括土地登記清冊（含附件：地籍測量成果圖、更新單元範圍圖、實施權利變換範圍圖）、土地他項權利登記清冊、土地限制登記清冊、建物登記清冊（含附件：使用執照及申請人名冊、建物測量成果圖）、建物他項權利登記清冊、建物限制登記清冊、土地及建物分配清冊（含附件：釐正更新後房地總價一覽表）等權利變換結果圖冊資料各 2 份，及土地登記申請書（土地權利變更或移轉登記及建物所有權第一次登記）及附繳證件（權利變換計畫核定函影本、稅捐稽徵機關審核文件、登記權利人身分證明文件、權利書狀等）共○連件，請函囑○○地政事務所據以辦理權利變換或移轉登記，本實施者再前往依法繳納登記規費。

正本：○○都市更新主管機關

副本：

實施者○○○

實施  
者印

附件 9-31 實施者列冊申報房屋稅籍及更新後稅捐減免函

實施者○○○○○○○ 函

受文者：○○○稅捐稽徵主管主管機關

發文日期：中華民國○○年○○月○○日

發文字號：○○○○○○○○○號函

附 件：房屋申報稅籍及更新後稅捐減免清冊

主旨：有關「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」新建房屋稅籍申報及更新後稅捐減免，惠請貴機關受理辦理相關事宜，如說明，請查照。

說明：

- 一、依據都市更新條例第 67 條規定辦理。
- 二、本更新事業計畫業於○○年○○月○○日取得建物使用執照，申報房屋稅籍及更新後稅捐減免清冊詳附件。

正本：○○○稅捐稽徵主管主管機關

副本：

實施者○○○

實施  
者印

## 第二節 補償金發放及差額價金找補流程步驟

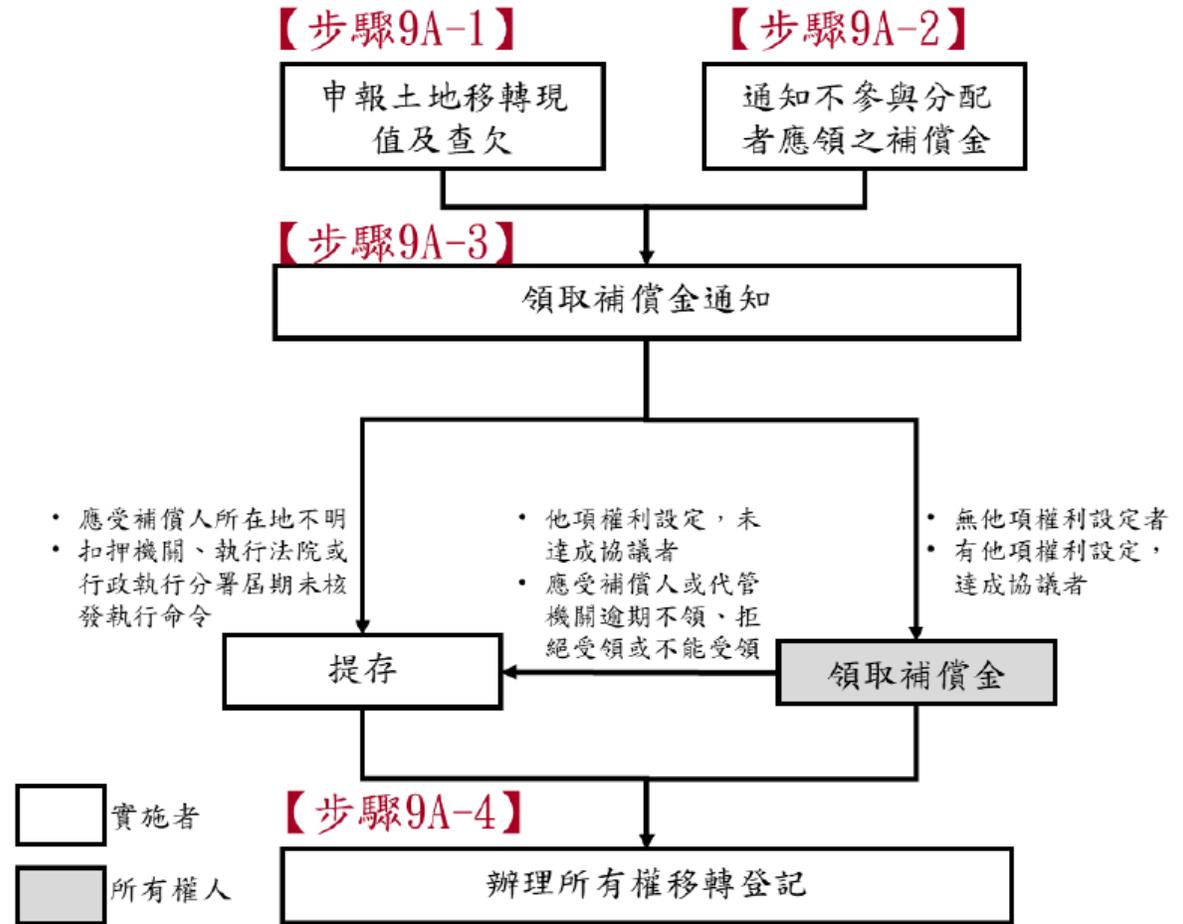


圖 9-4 土地補償金發放流程與步驟圖

## 三、領取補償金通知

### 配合法令修正文字

#### 三、領取補償金通知【步驟 9A-3】

依據權利變換辦法第 10 條規定辦理。

##### (一) 發給補償費時間

由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。但土地或合法建築物經扣押、法院強制執行或行政執行者，應通知扣押機關、執行法院或行政執行機關於受通知之日起 30 日內為必要之處理，並副知應受補償人。

##### (二) 通知方式與內容

以書面通知不參與分配者、債權人、典權人補償金發放金額明細、發放地點、發放期限，並依核定權利變換計畫書中所載不參與分配者之產權是否設定他項權利，以及實施者接獲不參與分配者回復有關他項權利之處理情形。

##### 1. 通知方式

得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，如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。

##### 2. 通知內容：

土地及建築物依更新條例第 52 條第 3 項及第 57 條第 4 項規定辦理補償時，其設有抵押權、典權或限制登記者，由實施者在不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，並由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理塗銷登記。以下分別通知內容：

- (1) 產權有限制登記者：通知提存補償金事宜，詳見附件 9-35。
- (2) 產權無設定抵押權、典權或限制登記者：通知領取補償金事宜，詳見附件 9-36。

(3) 產權尚有設定抵押權、典權或其它他項權利者：通知領取補償金事宜，詳見附件 9-37。

##### (三) 領取地點：實施者自訂。

##### (四) 領取人與必備文件

1. 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。
2. 已自行繳納土地增值稅及欠稅者，檢具繳款收據。
3. 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。
4. 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。

##### (五) 通知發放及領取作業流程

1. 無他項權利設定者或他項權利已清償或回贖者，由所有權人檢具必備文件，並於「不參與分配者補償金額分配彙總表」簽名用印後，將實領補償金額發放給所有權人。
2. 他項權利已協議完成者，由所有權人會同權利人，檢具必備文件，並於「不參與分配者補償金額分配彙總表」簽名用印後，將實領補償金額發放給所有權人，若實領補償金額為負數時，則以所有權人應得之補償數額代為清償、回贖債權餘額。
3. 有他項權利但未達成協議者，或有下列情形之一者，實施者得依權利變換辦法第 10 條第 1 項規定將補償金額提存之：
  - (1) 應受補償人或代管機關逾期不領、拒絕受領或不能受領。
  - (2) 應受補償人所在地不明。
  - (3) 土地或合法建築物經扣押、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未核發下列執行命令：
    - A. 應向扣押機關、執行法院或行政執行分署支付。

## 三、領取補償金通知

### ■ 配合法令修正文字

B. 許債權人收取。

C. 將補償金債權移轉予債權人。

#### (六) 補償金額之提存

##### 1. 提存方式：

(1) 土地或合法建築物經扣押、法院強制執行或行政執行者；當不參與者之產權有限制登記（如假扣押、假處分、破產處分…等），扣押機關、執行法院或行政執行分署屆期未核發應向扣押機關、執行法院或行政執行分署支付、許債權人收取或將補償金債權移轉予債權人等執行命令時，則依權利變換辦法第 10 條第 3 項規定辦理法院提存。於不參與者提出法院塗銷限制登記之證明文件後提領補償金。

(2) 逾期不領、拒絕受領或不能受領：當應受補償人或代管機關有逾期不領、拒絕受領或不能受領，或應受補償人所在地不明等情形，實施者應提出相關證件後向法院申請提存補償金。

##### 2. 相關文件：

(1) 提存通知書：一式二張（每增加一名補償金領取人，則增加一張提存通知書；例如該補償金有二名明確之繼承人，則書寫一式三張提存通知書；如同一戶有二人不參與者，則分別填寫提存通知書與提存書）。（詳附件 9-38）

(2) 提存書：一式二張。（詳附件 9-39）

(3) 信封：填妥實施者及不參與者姓名、住址並貼足雙掛號郵票各一個。

(4) 提存費繳款書：一式六份。

(5) 國庫存款收款書：一式六聯。

##### 3. 提存程序：

(1) 書寫文件：填妥上述文件（可至提存所確認相關文件是

否正確）。

(2) 繳費：提存費至該管法院所在地代理國庫的銀行繳交。補償金則於填具國庫存款收款書後，至當地代理國庫的銀行繳交。

(3) 交付文件：至法院提存所將提存通知書、提存書、信封、提存費繳款書收執聯、國庫存款收款書之存執聯等文件交與提存所後，待確認無誤，即完成提存程序。

(4) 注意事項：因各地法院提存所之作業程序略有不同，請先行洽問該管法院提存所作業程序。

# 第三節 稅捐減免

## ■ 壹、申請更新期間地價稅減免流程與步驟

- 一、實施者申請稅捐減免認定
- 二、主管機關審核認定
- 三、稅捐稽徵機關辦理更新期間稅捐減免

~~四、更新未如期完成，申請更新實施期間展期~~

~~五、主管機關展期審核~~

~~六、稅捐稽徵機關辦理展期期間稅捐減免或課稅~~

稅捐稽徵單位認定，爰予刪除

## ■ 貳、申請更新後稅捐減免流程與步驟

### 一、實施者申請更新後稅捐減免

更新事業完成，建築主管機關核發建物使用執照之次月起。

✓ 申請函範例修正為(地價稅及房屋稅)+(土增稅及契稅)

### 二、稅捐稽徵機關審核並辦理減免

## ■ 依稅捐稽徵處權責分列為兩申請函

### 附件 9-43 更新後稅捐減免申請函（地價稅及房屋稅）

實施者○○○○○○○ 函

受文者：○○縣（市）稅捐稽徵處○○分處

發文日期：中華民國○○年○○月○○日  
發文字號：○○○○○○○○○號函  
附件：如說明三

主旨：檢送本更新單元更新後稅捐減免土地清冊及更新後稅捐減免建物清冊、新建房屋申報稅籍清冊及相關資料，請貴處○○分處辦理本更新事業之更新後地價稅及房屋稅之減徵範圍及新建房屋申報稅籍作業，如說明，請查照。

說明：

- 一、依都市更新條例第 67 條及都市更新條例施行細則第 32 條、第 33 條規定辦理。
- 二、本更新單元權利變換地區範圍建物新建工程於○○年○○月○○日竣工，復於○○年○○月○○日經貴府核發○○字第○○號建物使用執照，權利變換之土地及建物變更或移轉登記，亦經貴府轉送該管登記機關囑託登記完畢在案，爰請准如主旨之請求。
- 三、檢送本更新單元更新後稅捐減免土地清冊及更新後稅捐減免建物清冊 3 份及**新建房屋申報清冊（含使用執照及申請人名冊、建物測量成果圖）2 份**、都市更新事業計畫核定函或權利變換計畫核定函（影本）及使用執照存根（影本），敬請惠予協助辦理更新後稅捐減免及**編定稅籍編號及核定房屋現值**等事宜。

正本：○○縣（市）稅捐稽徵處○○分處  
副本：○○縣（市）政府

實施  
者印

實施者○○○

### 附件 9-44 更新後稅捐減免申請函（土地增值稅及契稅）

實施者○○○○○○○ 函

受文者：○○縣（市）稅捐稽徵處○○分處

發文日期：中華民國○○年○○月○○日  
發文字號：○○○○○○○○○號函  
附件：如說明三

主旨：檢送本更新單元更新後稅捐減免土地清冊及更新後稅捐減免建物清冊及相關資料，請貴處○○分處辦理本更新事業之更新後土地增值稅、契稅之減（免）徵事宜，請查照。

說明：

- 一、依都市更新條例第 67 條第 1 項第 7 款、第 8 款或第 3 項及都市更新條例施行細則第 33 條規定辦理。
- 二、本更新單元範圍建物新建工程於○○年○○月○○日竣工，復於○○年○○月○○日經貴府核發○○字第○○號建物使用執照，現擬辦理更新後土地及建物變更或移轉登記，爰請准如主旨之請求。
- 三、檢送本更新單元更新後稅捐減免土地清冊及更新後稅捐減免建物清冊 3 份、都市更新事業計畫核定函或權利變換計畫核定函（影本）及使用執照存根（影本），敬請惠予協助辦理更新後稅捐減免等事宜。  
*（如採協議合建方式實施者，應檢附更新前合法建築物所有權人名冊；如係依更新條例第 67 條第 3 項規定，在實施期限內報核案未完成者，應檢附建築執照存根（影本）。）*

正本：○○縣（市）稅捐稽徵處○○分處  
副本：○○縣（市）政府

實施  
者印

實施者○○○

## ■ 參、投資抵減

### ■ 【109/5勘誤修正說明】

- 為強調投資抵減適用範圍，修正文字。

## 二、申請資格與時機

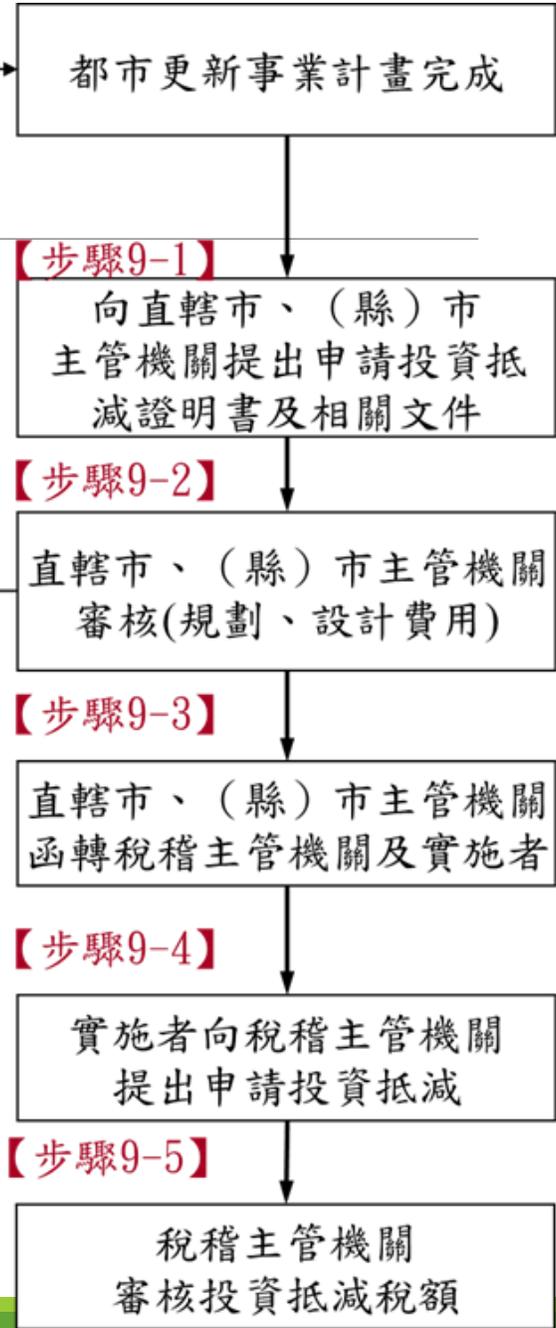
位於經主管機關劃定或變更為應實施都市更新地區之都市更新事業，都市更新事業機構或協助實施者應自核定之都市更新事業計畫完成之日起1年內，檢附其實際支付投資抵減辦法第2條規定費用之相關證明文件，及主管機關依更新條例第78條規定發給之成果備查函，向主管機關申請核發投資抵減證明。針對都市更新事業計畫完成之日認定如下：

- (一) 更新條例第4條第1項第2款或第3款以整建或維護方式處理者：驗收完畢或驗收合格之日。
- (二) 更新條例第43條第1項以權利變換方式實施，或依更新條例第44條第1項以部分協議合建、部分權利變換方式實施者：依更新條例第64條第1項完成登記之日。
- (三) 依更新條例第43條第1項但書後段以協議合建或其他方式實施者：使用執照核發之日。

# 參、投資抵減

- 附件9-50 更新事業計畫投資抵減申請函
- 附件9-51 更新事業計畫投資抵減證明書
- 附件9-52 更新事業計畫投資抵減明細表
- 附件9-53 更新事業計畫投資抵減明細清單及單據

通知補正



附件 9-47 更新事業計畫投資抵減證明申請函

**申請人(都市更新事業機構、協助實施者)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：檢送本都市更新事業計畫實際發生於都市更新事業規劃及設計費用等證明文件，請貴機關依股份有限公司組織之都市更新事業機構及協助實施者投資於都市更新地區適用投資抵減辦法規定核發投資抵減證明，請查照。

說明：  
 一、依都市更新條例第 70 條及股份有限公司組織之都市更新事業機構及協助實施者投資於都市更新地區適用投資抵減辦法第 2 條、第 3 條及第 4 條規定辦理。  
 二、本更新單元範圍屬○○主管機關於○○年○○月○○日公告為「○○○○○○更新地區」，位於○○鄉(鎮、市、區)○○段○○小段○○地號○○筆土地，面積○○平方公尺。  
 三、本更新單元之都市更新事業計畫及權利變換計畫已於○○年○○月○○日○○字第○○號函核定。  
 四、檢送本更新事業計畫投資抵減證明書、投資抵減明細表、明細清單及單據、都市更新事業及權利變換計畫核定函影本、更新成果報告備查函影本、建造執照(含開工動工紀錄)影本及准予開工備查函影本各 2 份，惠請准予協助辦理。

正本：○○都市更新主管機關  
 副本：  
 申請人○○○ 印

附件 9-48 更新事業計畫投資抵減證明書

**股份有限公司投資都市更新地區投資抵減證明書**

申請人申請日期及字號：\_\_\_\_年\_\_月\_\_日

都市更新事業機構 協助實施者

申請人：\_\_\_\_年\_\_月\_\_日

代表人：\_\_\_\_ 住所：\_\_\_\_ 聯絡人：\_\_\_\_ 電話：\_\_\_\_ 傳真：\_\_\_\_ Email：\_\_\_\_

營業項目：\_\_\_\_

實收資本額(千元)：\_\_\_\_

公司所在地：\_\_\_\_  
財政部臺北市稅局 財政部高雄稅務局  
財政部北區區稅局 財政部中區區稅局 財政部南區區稅局

用途：\_\_\_\_  
 股份有限公司組織之都市更新事業機構及協助實施者投資於都市更新地區適用投資抵減辦法(都市更新條例第七十條第四項)

計畫名稱：\_\_\_\_ 核定日期：\_\_\_\_ 核准日期：\_\_\_\_  
 開始日期：\_\_\_\_ 預計計畫完成日期：\_\_\_\_ 實際計畫完成日期：\_\_\_\_

申請人保證所填資料均屬正確，否則願負一切責任。 檢附證明書影本：  
 (請蓋公司及負責人印鑑) (機關印信)

收文日期：\_\_\_\_ 發文日期：\_\_\_\_ 核金額：\_\_\_\_  
 文號：\_\_\_\_ 文號：\_\_\_\_ 文號：\_\_\_\_

張檢表須知：  
 1. 各實施公司及負責人印鑑。  
 2. 實施都市更新事業計畫前經主管機關核定之都市更新事業計畫實際發生於規劃設計階段、實施都市更新事業規劃設計費、委託其他法令規定申請費用投資抵減之費用。  
 3. 自都市更新事業計畫完成之日起一年內申請檢發，完成之日依股份有限公司組織之都市更新事業機構及協助實施者投資於都市更新地區適用投資抵減辦法第四條第二項規定辦理。  
 4. 檢發證明書機關為稅稽主管機關第三十二條第一項規定之稅稽主管機關。

檢附文件：  
 1. (備查) 都市更新事業計畫書及(變更)權利變換計畫書。  
 2. (備查) 計畫書經費支出及資產證明影本。  
 3. 公司登記證明文件影本。  
 4. 實施都市更新事業計畫支出明細表(如附件)。  
 5. 權利變換證明文件(1)實施計畫書影本及費用支出憑證影本、(2)政府機關發給收據證明影本、(3)政府補助款證明收據證明影本。

附件 9-49 更新事業計畫投資抵減明細表

**實施都市更新事業支出明細表**

公司名稱：○○○○○

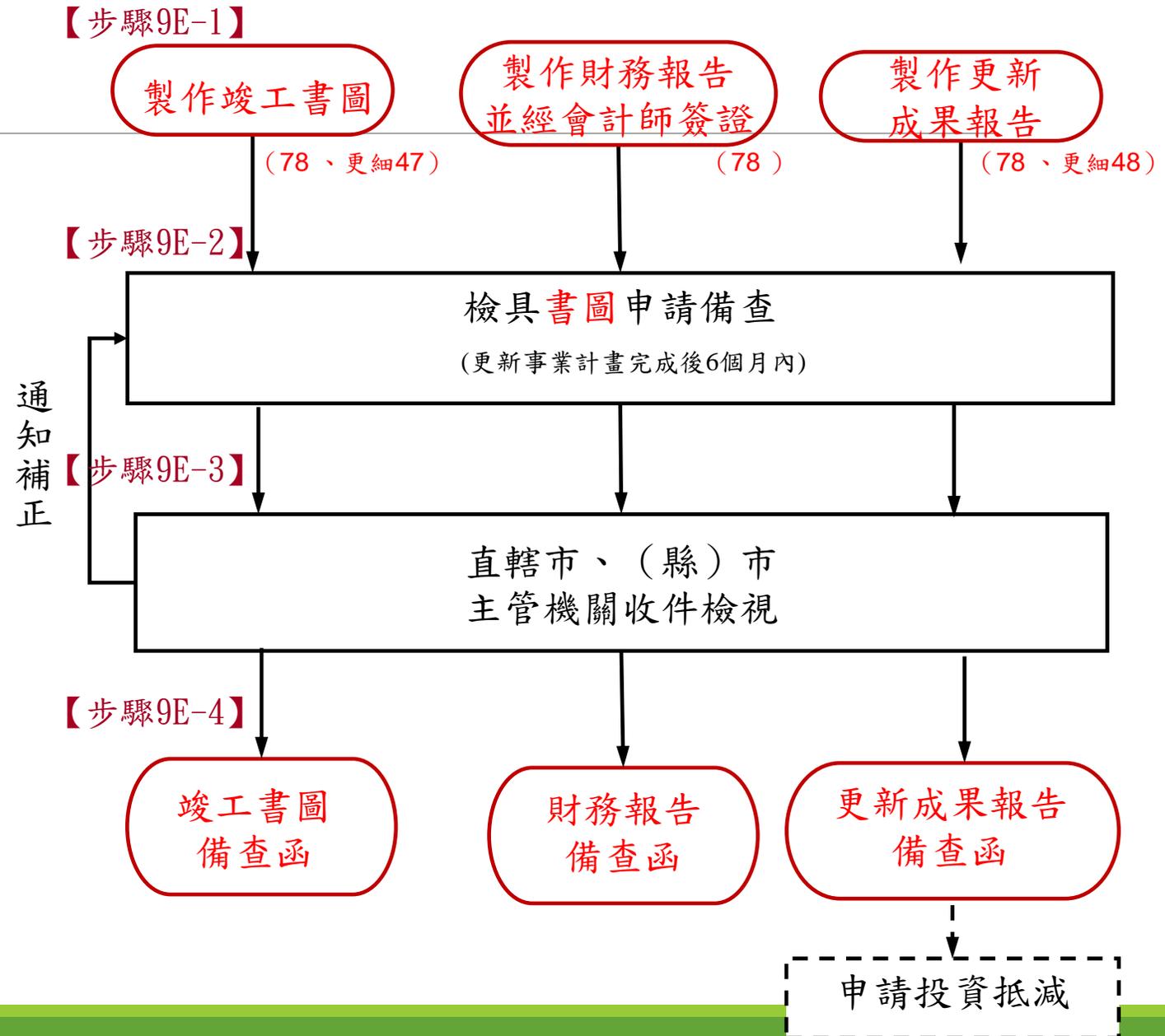
請蓋公司及負責人印鑑

項次	項目	支出時間	支出金額	核定金額	備註
一	擬訂(變更)事業概要、都市更新事業計畫書及權利變換計畫書之製作費用				
二	政府規費				
三	不動產估價費				
四	建築設計費				
五	更新作業之其他專業技師報告費及簽證費				
六	其他為都市更新新签合同說明會、協調會及公聽會費用				
扣減					
七	政府補助款				
合計					

## 第四節 成果備查

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

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



## 二、文件與格式

### (一) 申請文件項目

1. 竣工書圖
2. 財務報告
3. 更新成果報告

### (二) 相關文件內容及格式

1. 竣工書圖申請備查函及所附書圖內容
2. 財務報告申請備查函及所附文件內容
3. 更新成果報告申請備查函及內容

### 2. 財務報告

由實施者先行編製都市更新費用結算表及附註說明，交予會計師並依據下列【都市更新事業實施者編製財務報告及會計師簽證辦理原則】辦理，並由會計師出具會計師協議程序執行報告及說明頁，最後由實施者編製為財務報告並函送直轄市、縣(市)主管機關備查。

#### 【都市更新事業實施者編製財務報告及會計師簽證辦理原則】

- (1) 為執行都市更新條例第 78 條規定訂立之。
- (2) 實施者編製都市更新事業財務報告及會計師簽證，應依本原則辦理。
- (3) 本原則所稱財務報告應包括：
  - A. 都市更新事業計畫財務報告備查封面（詳附件 9-53）
  - B. 實施者編製都市更新費用結算表及附註說明（詳附件 9-54）
  - C. 會計師協議程序執行報告及說明頁（詳附件 9-55）
- (4) 都市更新費用結算表應以該都市更新事業實施經費成本為內容，相關經費成本項目及數額由實施者編製，並由會計師依本原則，對實施者編製都市更新費用結算表進行簽證。
- (5) 會計師辦理都市更新事業簽證工作，應按相關法令及審計準則公報第三十四號[財務資訊協議程序之執行]處理。
- (6) 會計師依實施者或都市更新條例第 3 條所稱與實施者協議出資之人所提供之相關屬該都市更新事業相關之憑證執行簽證。並就取得之憑證，檢查憑證所記載之內容及金額，與都市更新費用結算表總項目第壹項至第玖項（除第肆項管理費用依本辦理原則第 9 點規定原則免于簽證外）之各項目支出是否相符。若有不符者，會計師

實施者○○○○○○○ 函

受文者：○○○都市更新主管機關

發文日期：中華民國○○年○○月○○日

發文字號：○○○○○○○○○號函

附件：財務報告

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

說明：

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

正本：○○都市更新主管機關

副本：

實施者○○○○

實施者印

○○（縣市）○○（鄉鎮市區）○○段○小段

○○地號等○○筆土地都市更新事業

財務報告

（內含會計師協議程序執行報告）

民國○○年○○月○○日至○○年○○月○○日

主管機關：○○直轄市、縣(市)政府

實施者：○○○○○○○

地址：○○○○○○○

電話：○○○○○○○

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○

實施者應彙整文件並裝訂後，  
連同申請備查函  
提送直轄市、  
(縣)市主管  
機關備查

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

費用期間：○○年○○月○○日~○○年○○月○○日

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

	管理費用(E)合計：		
伍、都市計畫變更負擔費用(F)			
陸、申請各項建築容積獎勵所支付費用(G)			
柒、容積移轉費用(H)	一、辦理費用		
	二、容積移轉取得成本		
	容積移轉費用小計(H)		
捌、稅捐(I)	一、營業稅		
	二、印花稅		
	稅捐(I)合計：		
玖、其他費用(J)	實施者編製未於核定更新事業計畫載明之其他費用(J)		
(A) + (B) + (C) + (D) + (E) + (F) + (G) + (H) + (I) + (J) 總計：			

都市更新費用結算表附註

一、都市更新費用結算表編製基礎

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

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

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

實施者：\_\_\_\_\_ (蓋章)

統一編號：\_\_\_\_\_

負責人：\_\_\_\_\_ (蓋章)

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

備註：

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

• 實施者編製結算表及相關附註說明理由。

**實施者○○○○○○**  
**「○○（縣市）○○（鄉鎮市區）○○段○小段○○地號等○○筆土地**  
**都市更新事業」**  
**會計師協議程序執行報告**

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

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

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

程序二、就都市更新費用結算表總項目第壹項~第玖項（除第肆項管理費用依辦理原則第9點規定原則免予簽證外）中進行抽查，檢視其憑證所載之內容及金額與列示之項目支出是否相符。若有不符者，於經費差額說明。

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

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

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

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

發現之事實：（除經費差額說明4所述者外，）經費項目及金額與民國○○年○○月○○日都市更新事業最後核定計畫內所載之經

費項目相符。

經費差額說明如下：

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

此致

實施者○○○○○○ 公鑒

○○會計師事務所  
 會計師：\_\_\_\_\_（簽名及蓋章）

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

備註：

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

■ **【109/5勘誤修正說明】**  
 ➤ 程序四修正「及金額」文字。

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

# 第十章 更新事業財源籌措

第一節 金融機構融資貸款

第二節 都更基金運用

第三節 新設立公司招募股份

第四節 指定用途公司債

- 原更新條例#50、#51刪除，配合刪除原第一節「都市更新投資信託」
- 呼應章節，彙整修正更新事業財源籌措之各種方式
  - 新增「金融機構融資貸款」、「都更基金運用」
  - 第三節修改為「新設立公司招募股份」
  - 第四節「指定公司債」文字修正

# 第一節 金融機構融資貸款

## ■ 本節新增

### 第一節 金融機構融資貸款

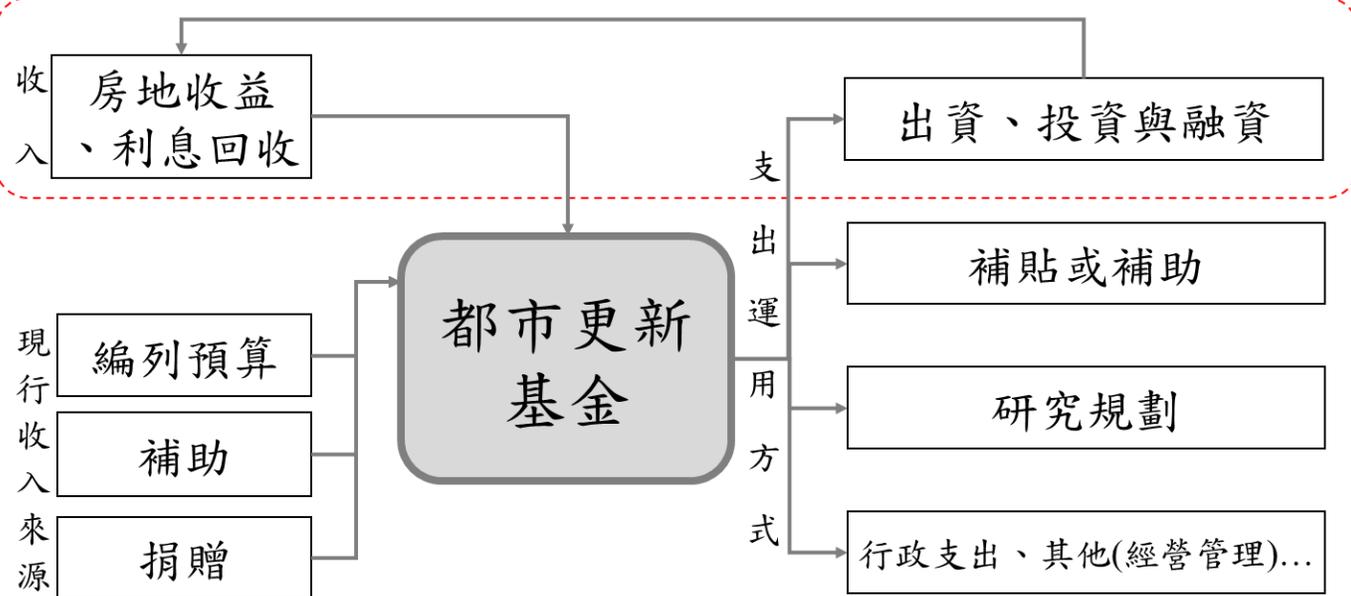
都市更新事業向金融機構申請融資貸款係指以拆除更新單元內原有建築物，重新建築後，並以權利變換、協議合建或其他實施方式辦理之融資。一般金融機構提供融資項目包括：(一) 建築基地貸款、(二) 與地主合建保證金貸款、(三) 興建工程貸款、(四) 營業週轉金貸款、(五) 更新單元內不動產原有債務之代償與參與更新者之週轉金貸款等。

而更新會在前期推動之費用多係向中央或直轄市、縣(市)主管機關申請補助，而其共同負擔費用多以貸款支付。

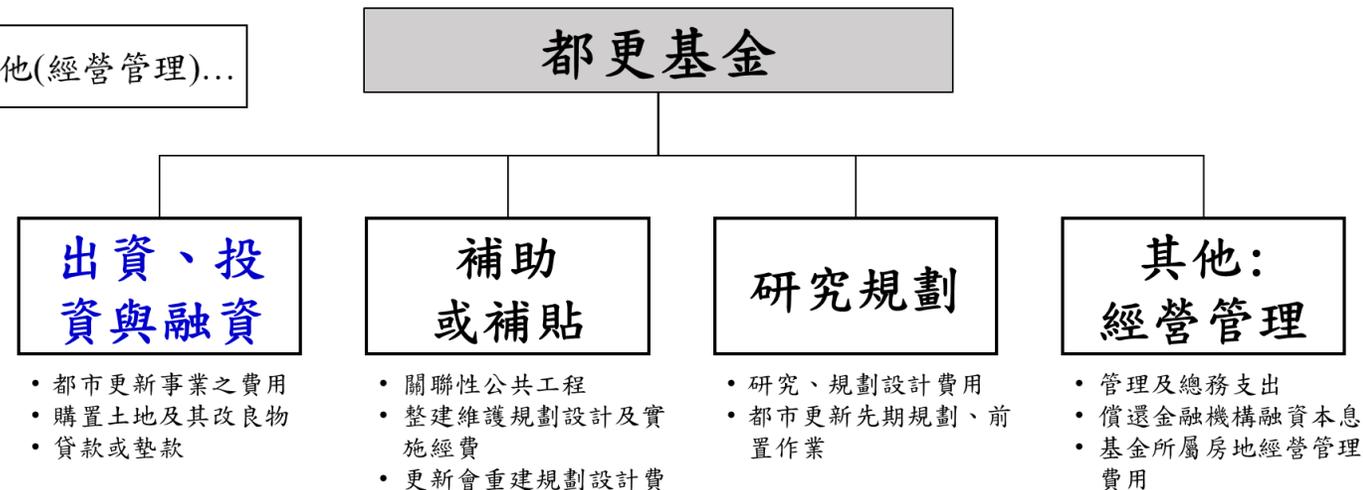
如係以整建、維護方式實施都市更新事業者，其財源籌措可依規定向中央或直轄市、縣(市)主管機關申請補助，作為其規劃設計及實施經費之財源。

# P10-2~3 第二節 都更基金運用

強化積極運用方式



## ■ 本節新增



P10-5

## 第三節 新設立公司招募股份

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



P10-14

## 第四節 指定用途公司債

- 引用都更條例條次
- 「金管會」修訂為「證券管理機關」

【步驟10C-1】

都市更新事業計畫核定

【步驟10C-2】

董事會決議募集公司債

【步驟10C-3】

報告股東會

【步驟10C-4】

申請證券管理機關審核

洽商內政部  
意見

【步驟10C-5】

公告募集

# 第十一章 監督管理與接管

第一節 監督及管理

第二節 都市更新事業接管

- 修正更新條例條次及流程圖呈現方式
- 修正接管小組提出報告後辦理途徑

# 第一節 監督及管理

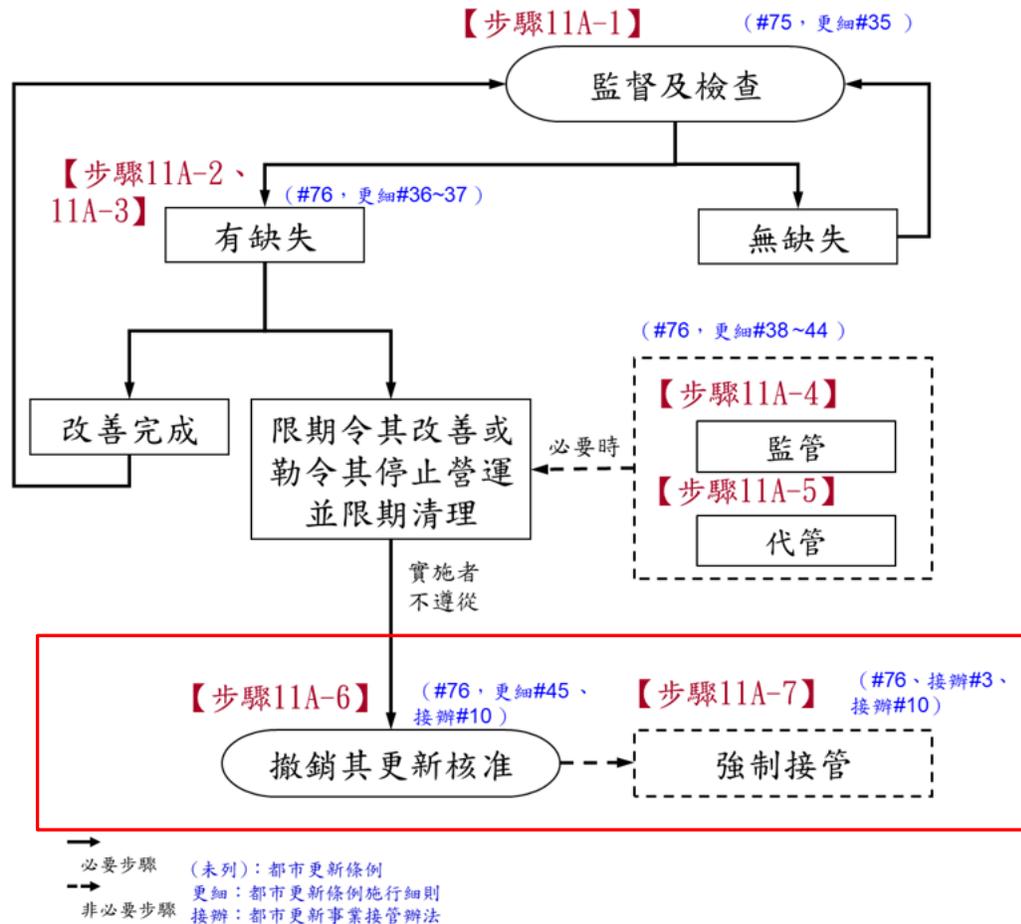


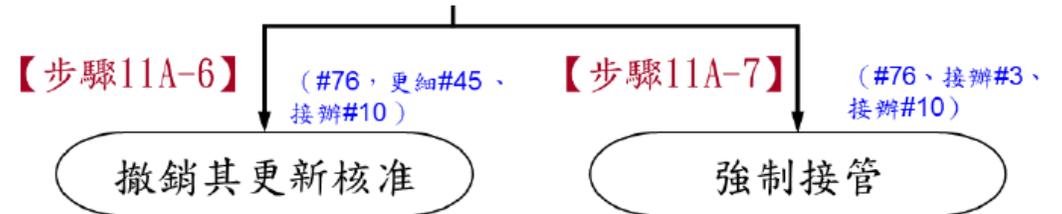
圖 11-1 監督管理流程圖

## 一、主管機關隨時或定期檢查【步驟 11A-1】

依據更新條例第 75 條規定，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。（附件 11-1~附件 11-3）

### （一）檢查方式（依更新條例第 75 條規定）

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。



### ■【109/5勘誤修正說明】

- 依更新條例#76，分別以撤銷其核准或強制接管處理之，爰修正流程。

# 一、主管機關隨時或定期檢查【步驟11A-1】

P11-3

## 附件11-1核定後主管機關定期檢查實施者執行情形函

### (二) 檢查重點

依據更新條例施行細則第 35 條規定定期檢查至少每 6 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。

#### 1. 實施進度

檢查是否依核定之更新事業計畫說明書或都市更新事業權利變換計畫說明書所擬進度實施。建議以大事紀方式、實施進度表或圖載明原計畫預定實施進度及現階段實際執行進度。檢附各階段基地現況照片及相關文件影本（如改良物拆遷補償通知函文、預定公告拆遷日公告函影本、建築執照影本…等），並將個案實施進度相關內容建置於專屬網站，並依實際進度更新內容。

#### 2. 財務執行狀況

依實施者之相關會計簿籍，檢查更新事業財務狀況。建議要求實施者說明更新事業實施經費執行情形，包含原計畫與更新後之工程費、權利變換費用等，並將重建所遭遇之財務問題列出（無則免），並檢附實施者相關會計簿籍或信用證明（即非拒絕往來戶或最近半年內無退票紀錄之票據交換所或金融機構出具之信用證明文件）。

#### 3. 更新事業計畫或權利變換計畫內容執行情形。

### ○○都市更新主管機關 函

發文日期：中華民國○○年○○月○○日

發文字號：○○○○○○○○號函

附件：

主旨：有關貴公司擔任實施者之「擬訂○○縣市○○鄉鎮市區○○段○○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫（權利變換計畫）」案，請於○○年○○月○○日前，將下列資料送交本局核辦。

## 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	<input type="checkbox"/> 權利變換(事權併送) <input type="checkbox"/> 權利變換(事權分送) <input type="checkbox"/> 協議合建 <input type="checkbox"/> 部分協議合建部分權利變換

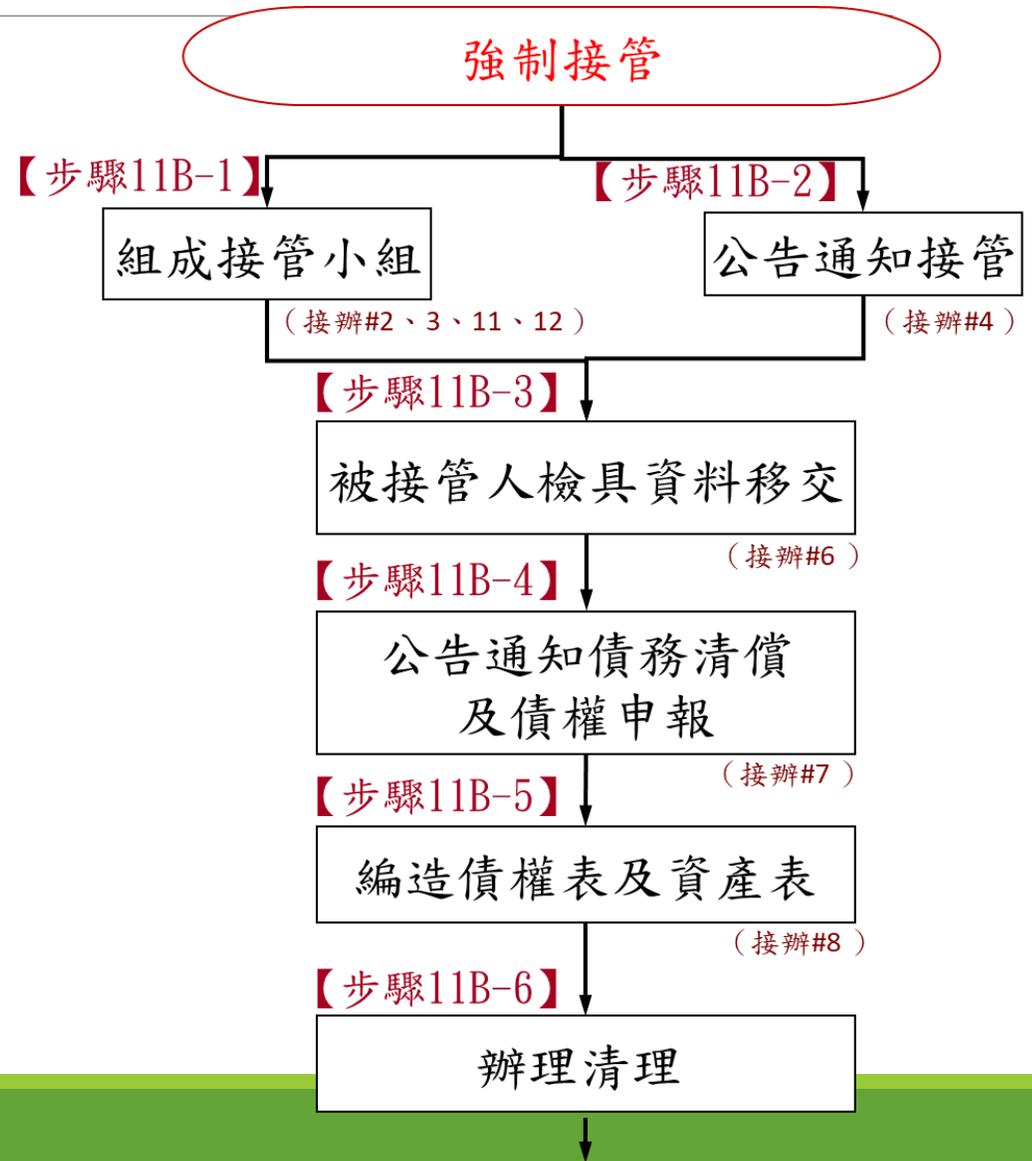
#### 貳、作業進度辦理情形說明

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) <input type="checkbox"/> 未報核事業計畫 <input type="checkbox"/> 申請展期報核事業計畫	-	1.核准函 2.申請展期報核事業計畫函
	2. 事業計畫核定公告	核定日(○○○年○○月○○日) 發布實施日(○○○年○○月○○日)	-	1.核定公告函 2.報核函(收件日期)
	2.1 變更事業計畫核定公告	<input type="checkbox"/> 核定日(○○○年○○月○○日) <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 免填事權併送時免填 <input type="checkbox"/> 未申請 <input type="checkbox"/> 已申請，申請日(○○○年○○月○○日) <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 免填事權併送時免填 <input type="checkbox"/> 未申請 <input type="checkbox"/> 已申請，申請日(○○○年○○月○○日) <input type="checkbox"/> 發布實施日(○○○年○○月○○日)	未完成時，如有特殊情形請說明	
4. 通知預定公告拆遷日	<input type="checkbox"/> 免填協議合建時免填 <input type="checkbox"/> 未完成 <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 未申請 <input type="checkbox"/> 申請日(○○○年○○月○○日) <input type="checkbox"/> 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	

P11-13

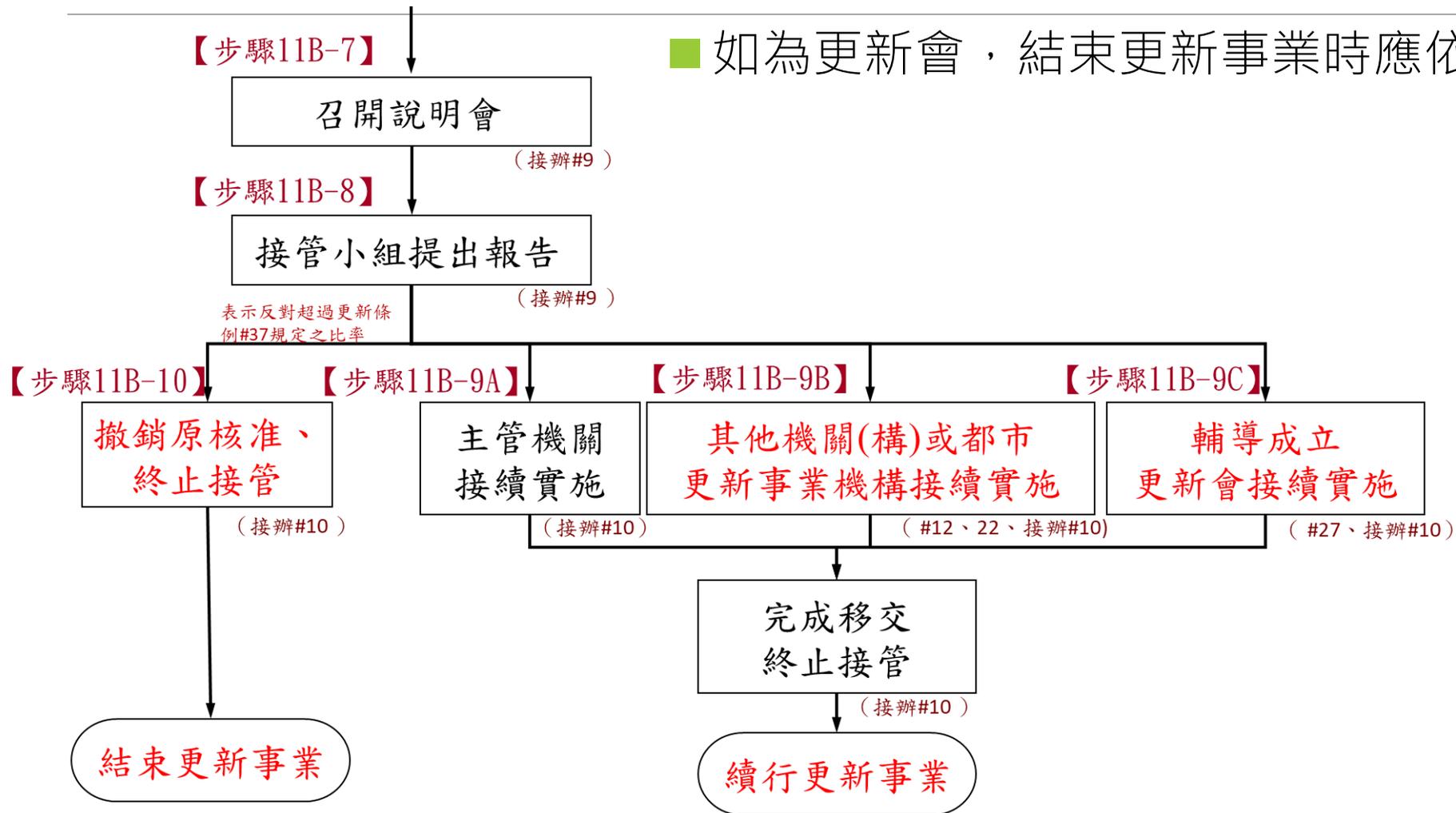
## 第二節 都市更新事業接管

### ■ 修改流程圖呈現方式



P11-14

- 除原主管機關接續實施外，新增 3 個途徑說明
- 接管小組提出報告後，可有 4 種途徑。
- 如為更新會，結束更新事業時應依規定辦理解散清算



感謝耐心聆聽～