



最新都更危老函示及修法方向 都市更新及危老重建之法規與實務趨勢

國土管理署副總工程司
林佑璘

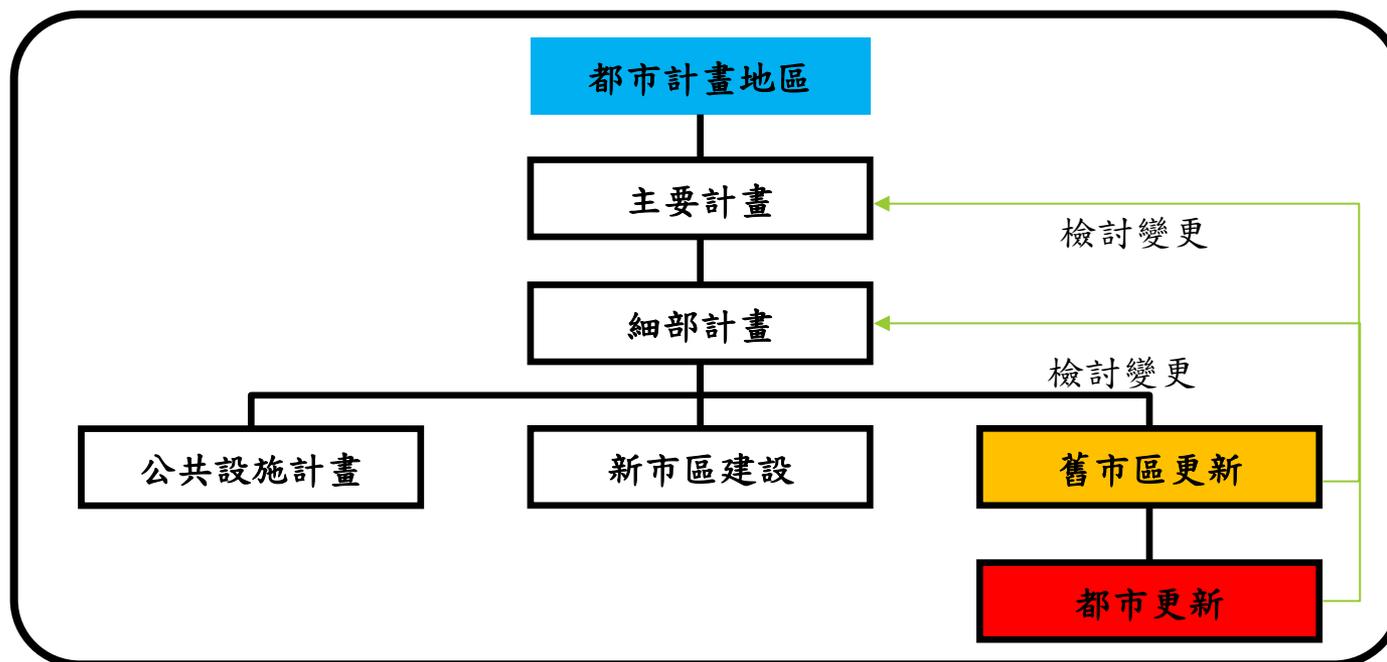


都市更新

1. 都市更新地區劃定、策略性再開發地區指定
2. 自組更新更新團體、委託都市更新事業機構
3. 如何辦好公聽會
4. 如何擬好事業概要
5. 如何快速執行都市更新事業計畫
6. 權利變換計畫重點、估價、程序及強拆機制
7. 賦稅優惠、法規適用與成果備查

都市計畫與都市更新之關係

- ✓ 都市更新指在**都市計畫範圍**內，為促進都市土地有計畫之**再開發利用**，復甦都市機能，改善居住環境，**增進公共利益**，依都市更新條例所定程序，實施**重建、整建或維護**措施。



都市更新地區劃定、策略性再開發地 區指定



更新地區劃定、更新計畫與都計規定

有建物

有建物

更新地區劃定方式	優先更新地區 (併更新計畫)	迅行更新地區	策略更新地區 (併更新計畫)	民間提議
法令依據	條例§6	條例§7	條例§8	條例§10
主辦機關	地方政府	各級政府	各級政府	地方政府
劃定依據	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物有妨害公共安全、公共交通、公共衛生或社會治安等之虞。 2. 未符合都市機能。 3. 未能與重大建設配合。 4. 具有文資情勢須辦理保存維護。 5. 遭受放射性污染之建築物。 6. 特種工業設施。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 因戰爭、地震、火災、水災、風災或其他重大事變遭受損壞。 2. 為避免重大災害之發生。 3. 符合危老條例第3條第1項第1款、第2款規定。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 位於大眾運輸場站一定範圍。 2. 位於水岸、港灣周邊適合高度再開發地區。 3. 基於都市防災必要辦理都更者。 4. 配合重大發展建設需要者。 	<p>有條例§6、條例§7之情形，土地及合法建築物所有權人得向地方政府提議劃定更新地區。</p>

民間建議劃定地區是否不能包括空地?



更新地區、計畫內容與程序

6

條例§9

優先、迅行更新地區之都市更新計畫

- 更新地區範圍。
- 基本目標與策略。
- 實質再發展概要：
 - 土地利用計畫構想。
 - 公共設施改善計畫構想。
 - 交通運輸系統構想。
 - 防災、救災空間構想。
- 其他應表明事項。

策略更新地區之都市更新計畫

- 更新地區範圍。
- 基本目標與策略。
- 實質再發展概要：
 - 土地利用計畫構想。
 - 公共設施改善計畫構想。
 - 交通運輸系統構想。
 - 防災、救災空間構想。
- 其他應表明事項。
 - 劃定之必要性與預期效益。
 - 都市計畫檢討構想。
 - 財務計畫概要。
 - 開發實施構想。
 - 計畫年期及實施進度構想。
 - 相關單位配合辦理事項。

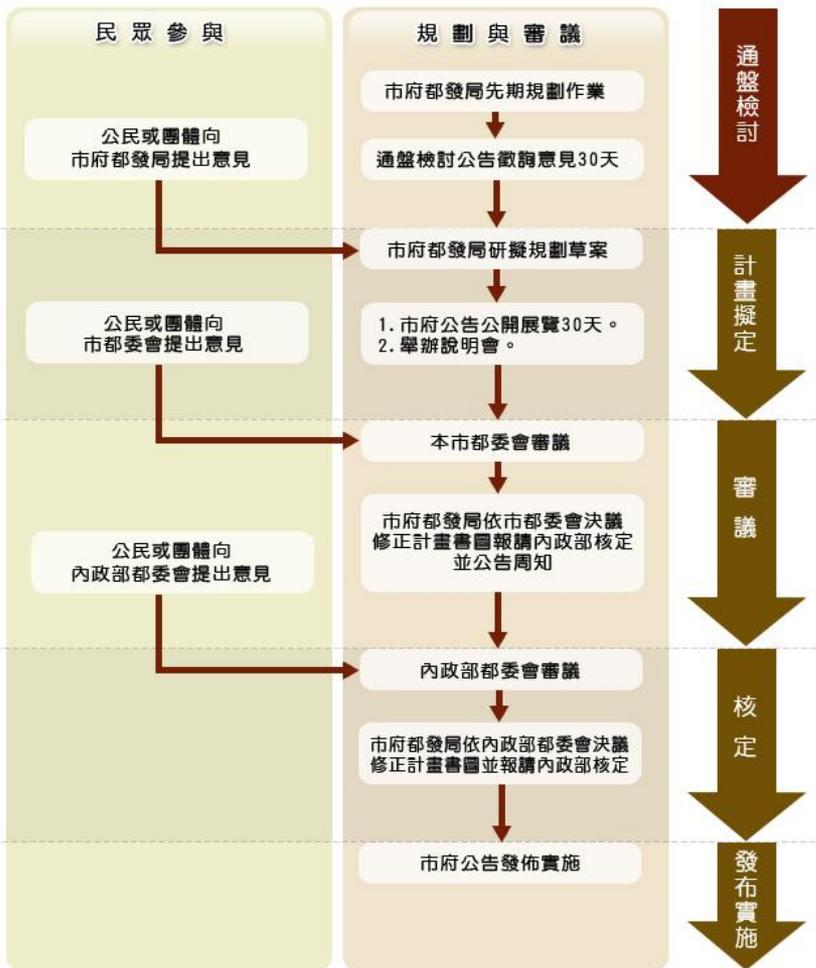
條例§9

涉及都市計畫變更
依都市計畫程序辦理（主要計畫、細部計畫）

未涉及都市計畫變更
準用細部計畫程序辦理

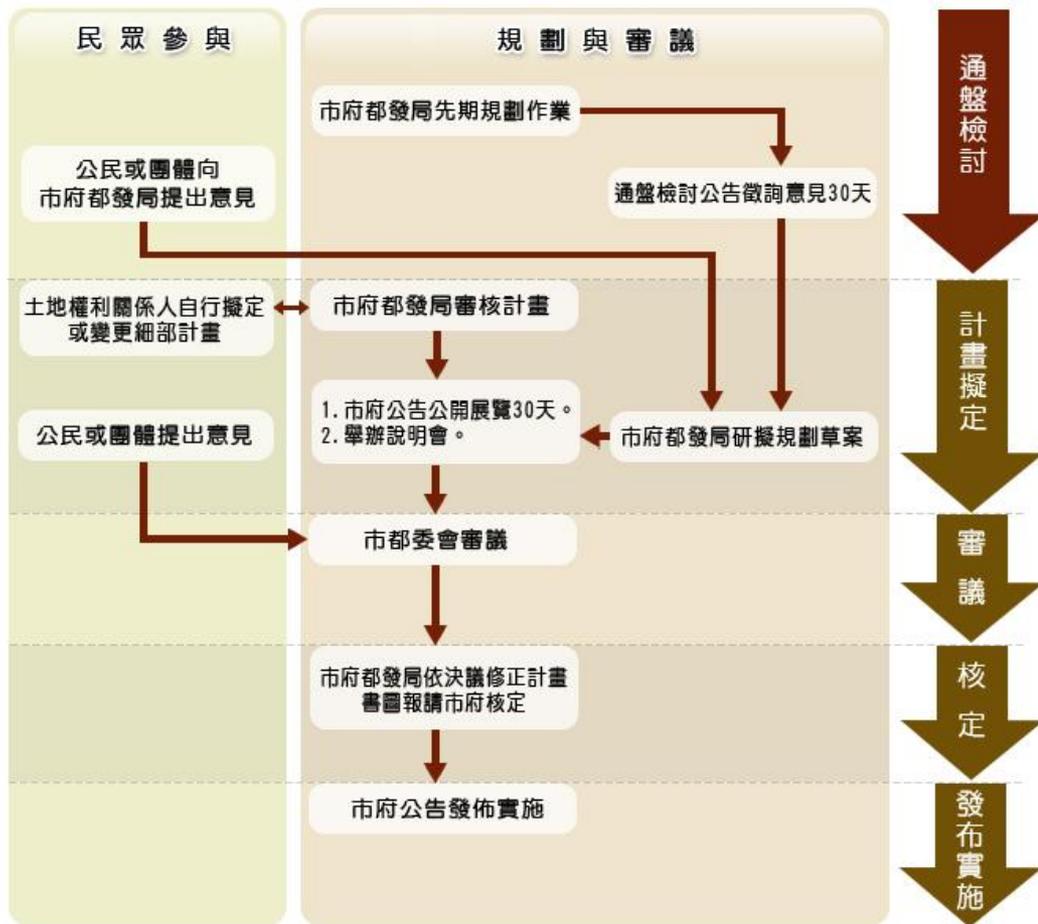
主要計畫、細部計畫辦理流程

主要計畫作業流程
(含通盤檢討暨涉及主要計畫個案變更者)



1. 通盤檢討係依都市計畫法第26條第2項、都市計畫定期通盤檢討實施辦法等規定辦理；應公告徵詢意見後再規劃。
2. 個案變更依都市計畫法第27條規定辦理，不必辦理公告徵詢意見。

細部計畫作業流程
(含通盤檢討暨細部計畫個案變更者)



1. 通盤檢討係依都市計畫法第26條第2項、都市計畫定期通盤檢討實施辦法等規定辦理；應公告徵詢意見後再規劃。
2. 個案變更依都市計畫法第27條規定辦理，不必辦理公告徵詢意見。

都市更新計畫指導都市更新事業

8



1. 土地利用計畫構想

規劃將地主及出資人分回之住商大樓規劃於北側，以串聯景平路商業軸帶。辦公廳舍規劃於南側，提供警察機關同仁安穩之辦公環境。開放空間集中留設於東側(鄰近捷運景平站)，以形塑捷運場站附近景觀意象及提供舒適行人空間。

2. 公共設施改善計畫及都市設計原則構想

(1) 道路退縮空間

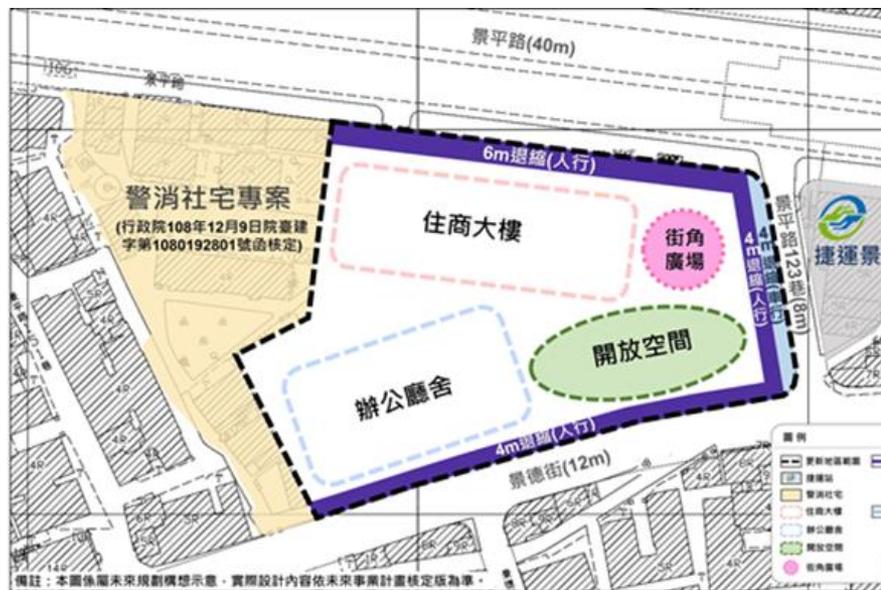
景平路部分，退縮淨寬6m以上建築。景平路123巷部分，退縮淨寬8m以上建築(含4m車行道及4m人行道)。景德街部分，退縮淨寬4m以上建築。

(2) 開放空間留設

鼓勵法定空地集中留設於基地東側以鄰近捷運景平站，留設之開放空間(含街角廣場)須佔基地面積25%以上，應著重綠化並以自然覆土植樹為主。

3. 交通運輸系統構想

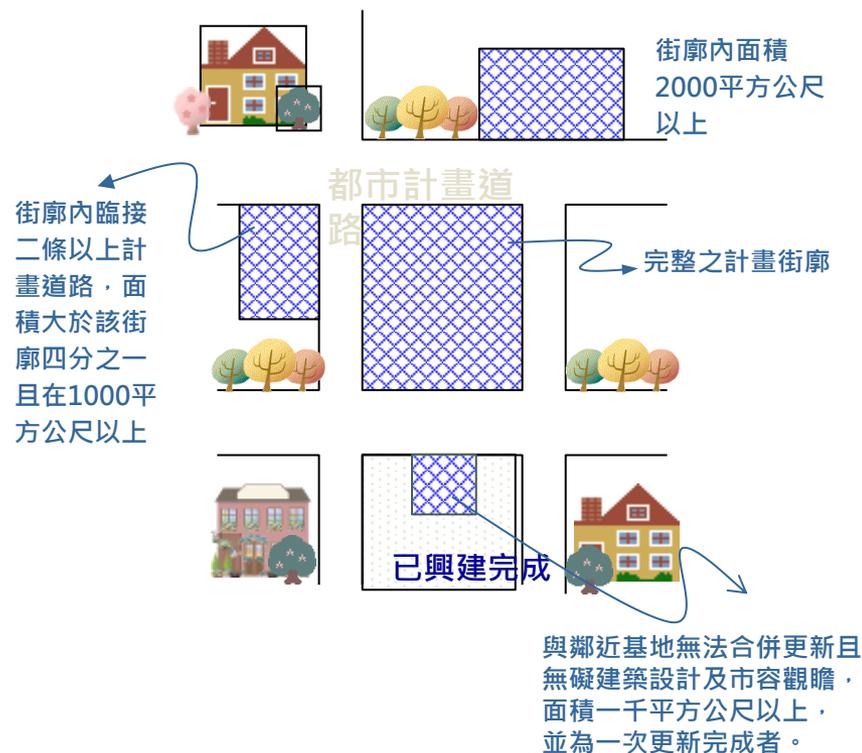
考量車輛使用性質迥異，辦公廳舍連同地下室空間、未來產權及使用性質皆具有獨立性，未來於基地得設置2處汽車出入口，以區隔辦公廳舍與住商大樓車行動線。



更新單元需有適當面積規模

各縣市規定不同，台北市規定

- ◆ 為**完整之計畫街廓**者。
- ◆ 街廓內面積在**2,000m²**以上者。
- ◆ 街廓內鄰接**2條以上之計畫道路**，面積大於該街廓1/4，且在**1,000m²**以上者。
- ◆ 街廓內相鄰土地業已建築完成，確無法合併更新，且無礙建築設計及市容觀瞻，其面積在1,000m²以上，並為一次更新完成者。但其面積在**500m²**以上，**經敘明理由，提經審議委員會審議通過者**。
- ◆ 跨街廓劃設，其中至少有一街廓符合上述規定，並採整體開發者
- ◆ (可能的例外)屬於危老條例第3條第1項第1款、第2款規定之危險建物轉軌都更



非更新地區要另符合自劃更新單元基準

10

各縣市規定不同，台北市規定

未經劃定更新地區，還要符合指標規定

- 一般地區：符合**2**項以上
- 捷運場站300公尺範圍內或臨接30公尺以上計畫道路，臨路長度達20公尺

以上者，僅須符合**1**項指標

更新單元

除符合上述規定外，經常於審議過程中小組委員會考量更新範圍合理性、鄰地所有權人意願、整合情形、辦理期程等綜合性因素後討論決定之

附表一

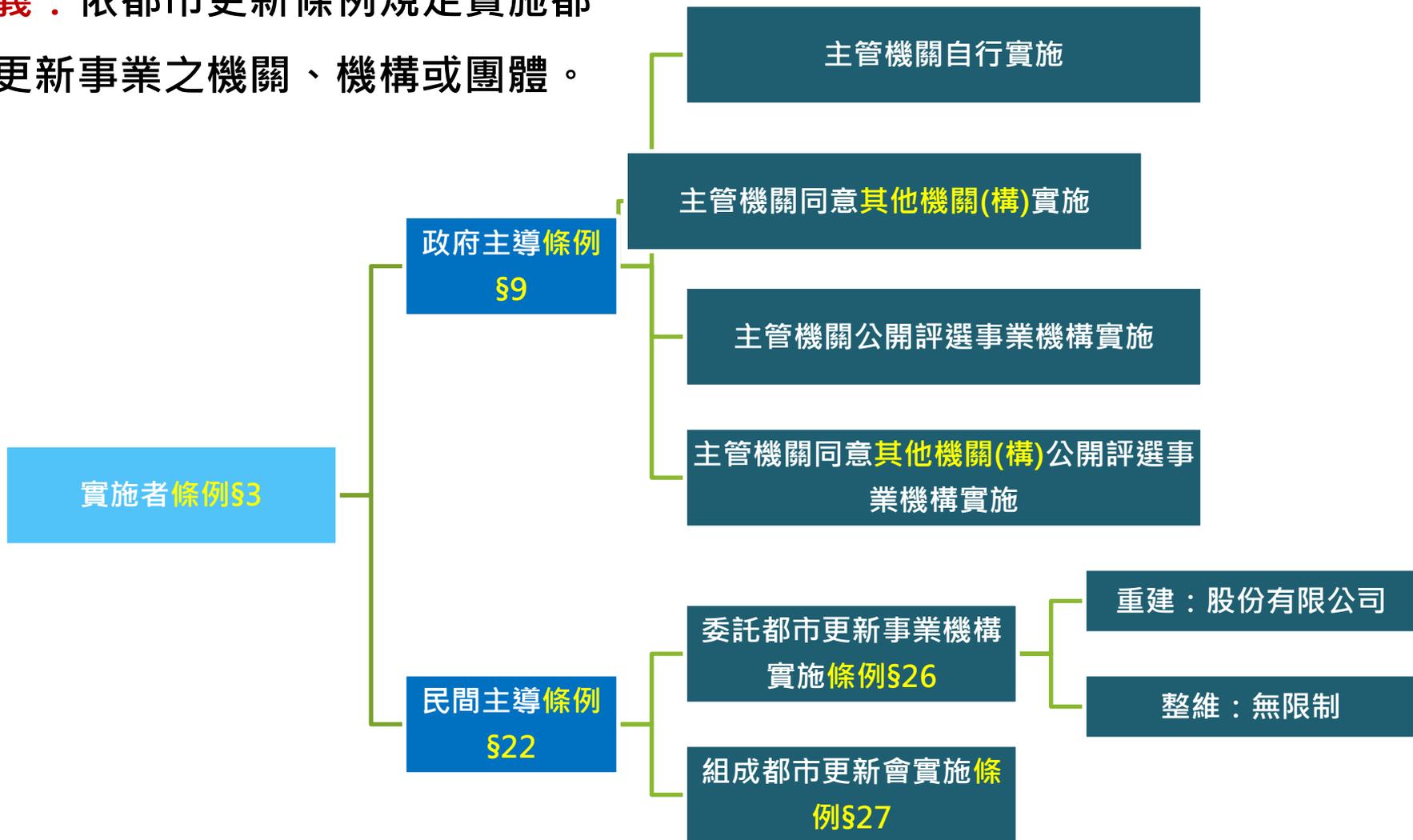
項目	建築物及地區環境評估指標
一	更新單元內無電梯設備之四層樓以上合法建築物其投影面積占建築物總投影面積比率達二分之一以上。
二	更新單元內現有停車位數量未達法定停車位之棟數比率達二分之一以上。
三	更新單元範圍現有建蔽率超過法定建蔽率且現有容積未達基準容積。
四	更新單元符合下列規定之一者： (一)更新單元內或毗鄰巷道最小寬度未達四公尺。 (二)經本府消防局列管之狹小巷道火災搶救不易地區。
五	協助開闢取得更新單元內或毗鄰之計畫道路、公園、綠地、廣場、兒童遊戲場等用地，其開闢規模比率符合以下規定之一者： (一)計畫道路：應與建築基地毗鄰，其面積達二百平方公尺以上，且開闢後整體通行淨寬達四公尺；或原無法通行之計畫道路，經更新協助開闢後可連通至已供公眾通行之道路，其開闢路段通行淨寬達六公尺以上。 (二)計畫道路以外者：面積達二百平方公尺以上或該公共設施用地之百分之五十以上。
六	更新單元內建築物結構及耐震能力有下列情形之樓地板面積比率達二分之一以上： (一)合法建築物經結構安全性能初步評估之評估分數為乙級或未達乙級。 (二)合法建築物經耐震能力詳細評估結果屬應辦理拆除或結構修復補強。 (三)建築物屬土造、木造、磚造、石造及三十年以上加強磚造，且經建築師、結構技師或土木技師辦理鑑定簽證，其耐震設計不符合現行耐震設計規範「耐震五級」標準。
七	更新單元內有兩幢以上建築物，且更新單元內非防火構造建築物鄰棟間隔低於三公尺之棟數比率達三分之二以上。
八	更新單元位於土壤液化潛勢查詢系統所標示為高潛勢地區。

自組更新更新團體、委託都市更新事業機構



實施者

定義：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。



怎麼產生

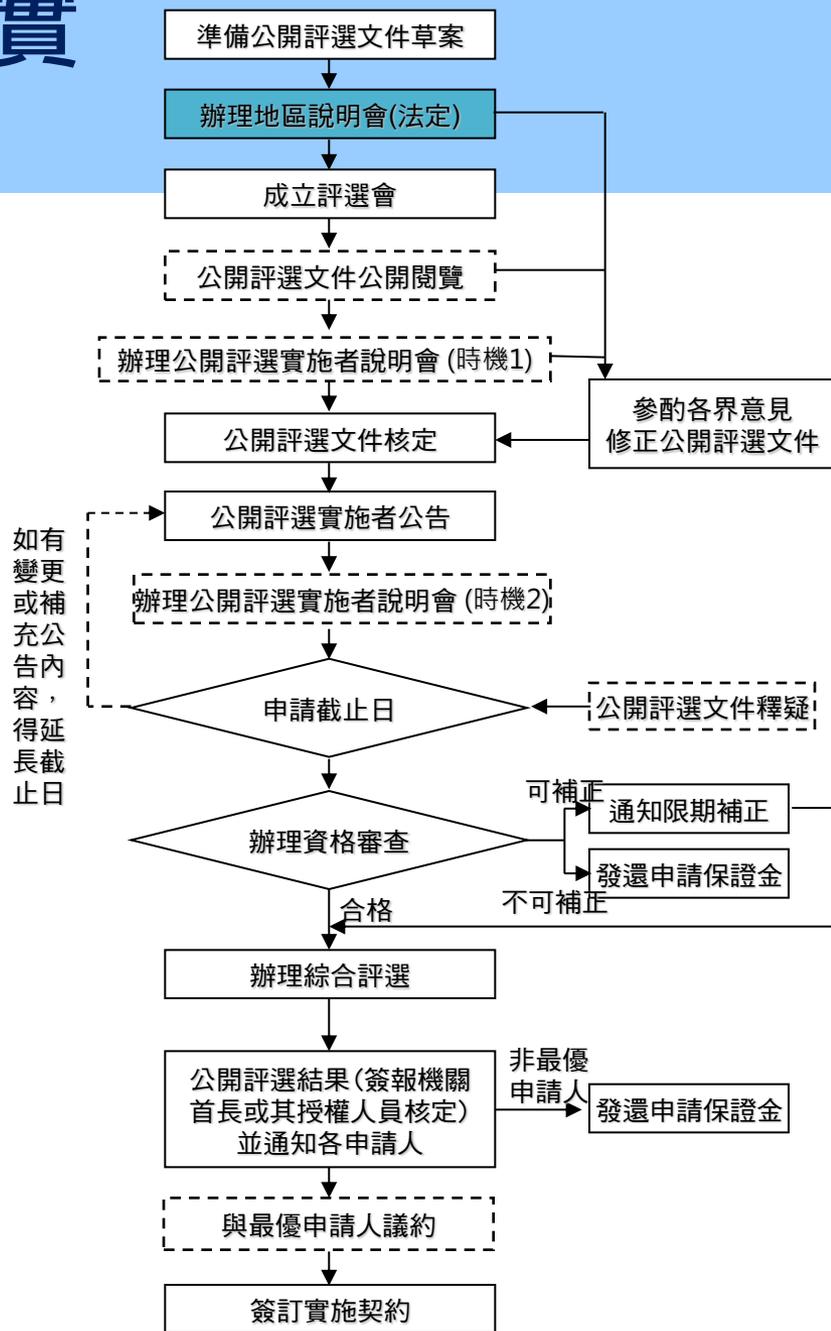
1. **公辦都更**：行政機關公文同意或是依都更條例第12條規定公開評選程序委託都市更新事業機構產生

2. **民辦都更**：

- **組成都市更新會**：依都更條例第27條及都市更會設立管理及解散辦法**由過半數或7人以上**發起**籌組**、召開成立大會、申請**主管機關核准立案**
- **委託都市更新事業機構**：實務上並沒有要求「委託」契約的形式，而是透過都市更新事業機構**取得都更條例第37條絕對多數同意比率**、擬具都市更新事業計畫報核後取得適格地位

公辦都更評選實施者

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



公開評選實施者準備作業階段

(包含異訴申訴處理)
公開評選實施者評選作業階段

簽約階段



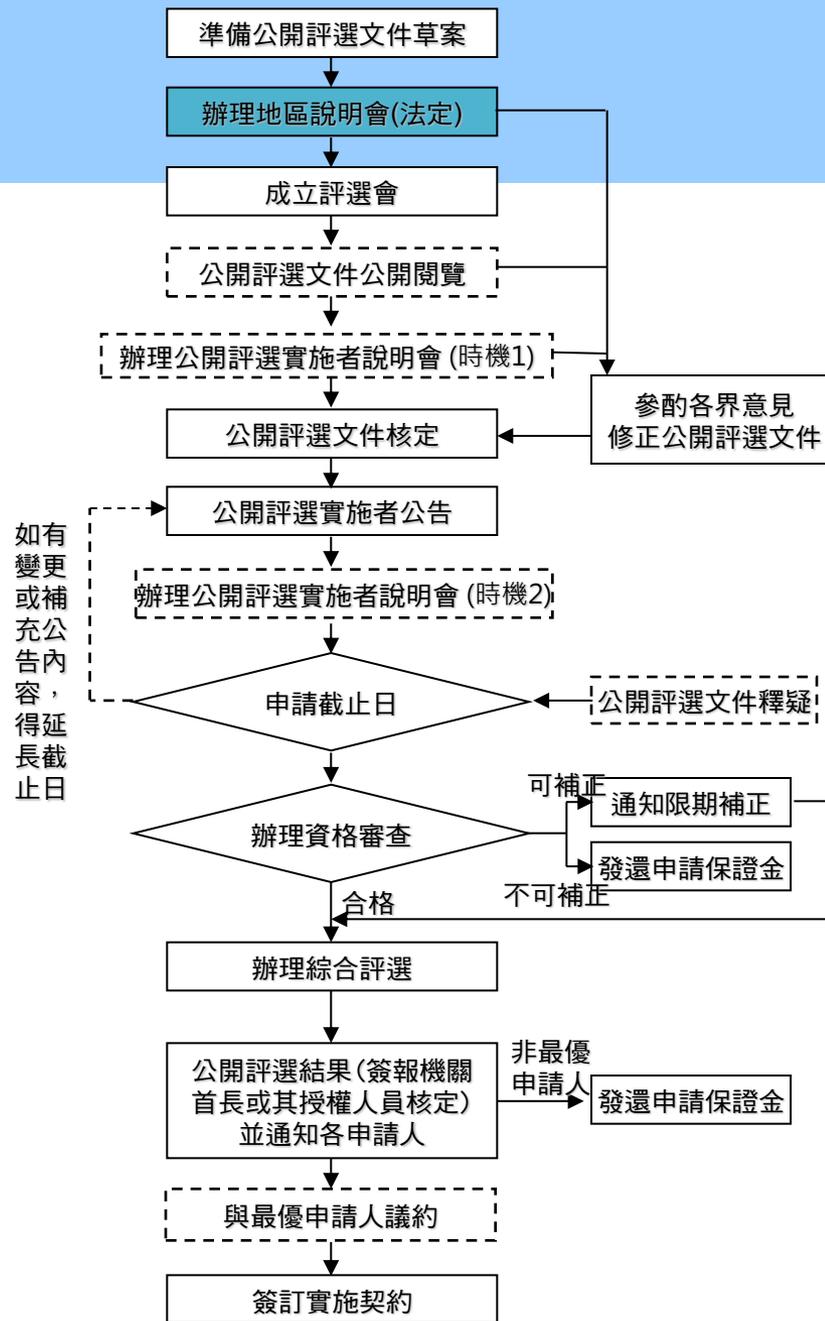
3. #8 都市更新事業實施者之評選程序(資格及綜合審查)。

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

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

5. #11、12 評選結果核定及公開程序。

6. #14 不予議約、終止契約或解除契約



組成都市更新會

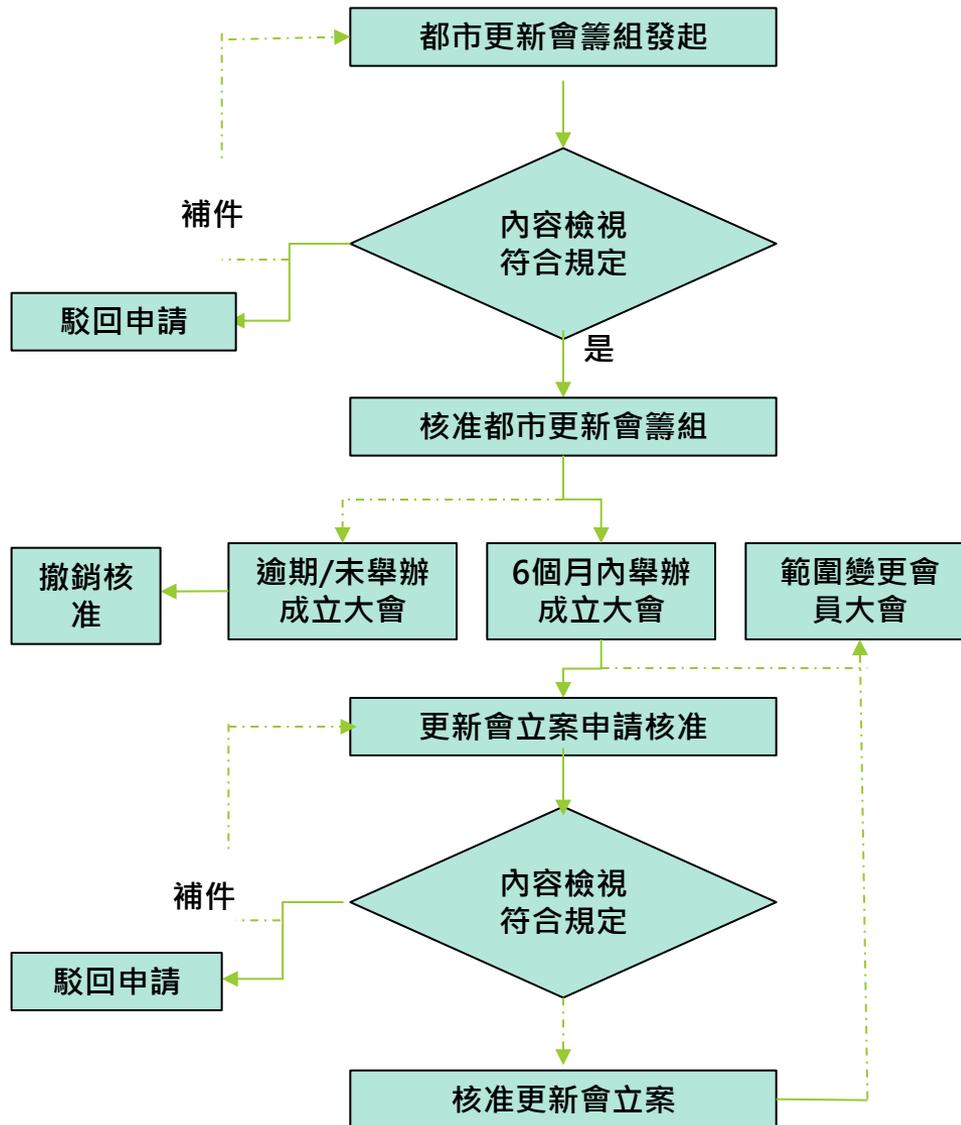
■ 法令依據：本條例第27條第2項

申請籌組應檢附文件

- 1.申請書
- 2.發起人名冊
- 3.章程草案
- 4.發起人在更新單元內土地或建物登記簿謄本
- 5.經主管機關核准之事業概要或已達都更條例第10條第2項前段規定比例之同意籌組證明文件

申請立案應檢附文件

- 1.申請書
- 2.都市更新會章程
- 3.會員名冊
- 4.理事、監事名冊
- 5.圖記印模
- 6.成立會員大會紀錄



更新會會員大會議決與召集

17

一 會員大會召集及議決

會議召集

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

召集人與參與人

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

議決比率

一般議決

出席會員中，議決之人數、房地面積均超過1/2同意

重要議決

議決之人數、房地面積均超過總會會員1/2同意，如：

- 訂定章程
- 選任統籌代辦機構
- 議決相關計畫、估價條件...

議事錄

- 會後15日內分發會員
- 載明日期、地點、主席、決議方法、會議經過及結果

二 理事會召集及議決

會議召集

- 更新會理事至少3人
- 定期會：至少3個月1次，7天前通知
- 臨時會：理事長認有必要或理事1/2提議，2日前通知

召集人與參與人

- 理事長召集；超過2個會次不召開，得由地方政府指定理事召集全體理事出席，並得委託其他理事代理
- 監事得列席

議決比率

- 一般議決
理事超過1/2出席，出席理事超過1/2同意
- 重要議決
理事超過2/3出席，出席理事超過1/2同意，如：
 - 執行章程
 - 擬訂相關計畫
 - 變更章程提議
 - 預算編列及決算製作

議事錄

- 會後15日內分發理事
- 載明日期、地點、主席、決議方法、會議經過及結果

如何辦好公聽會



為何召開公聽會

20

土地及合法建築物所有權人為擬具事業概要

- 都市更新條例第22條、第23條、施行細則第8條

實施者為擬訂或變更都市更新事業計畫、權利變換計畫

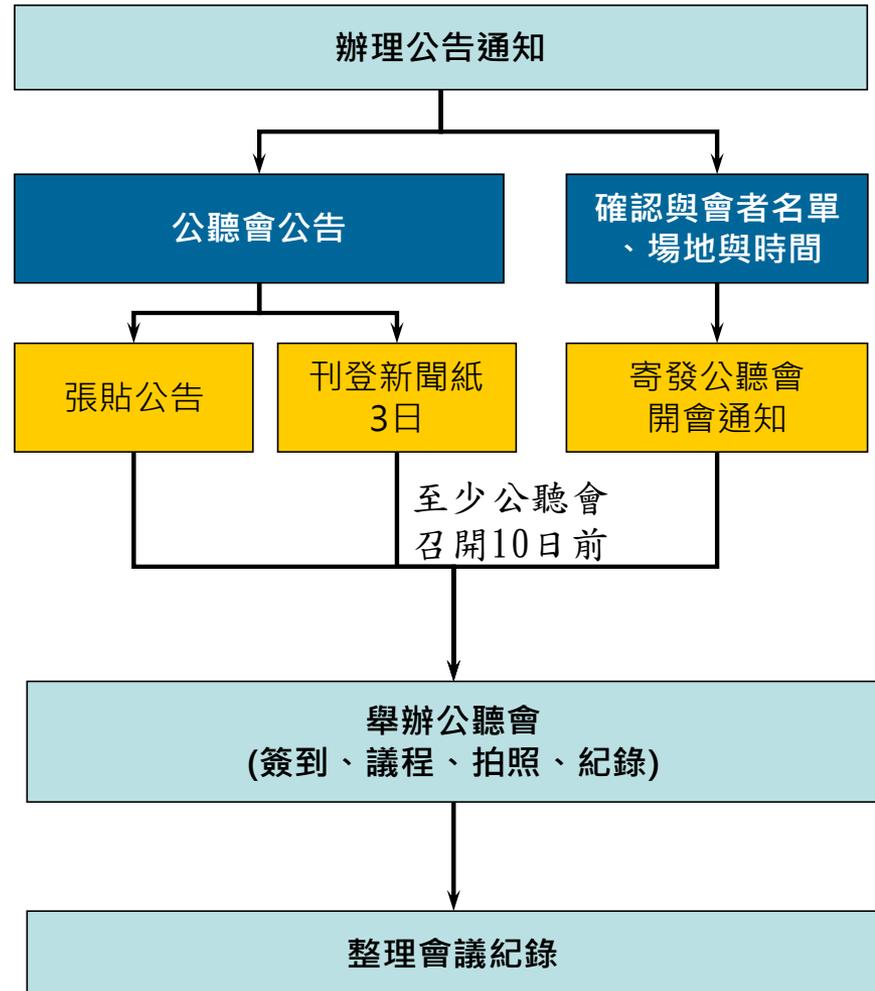
- 都市更新條例第32條、第48條、施行細則第8條

主管機關審議實施者都市更新事業計畫或權利變換計畫前

- 都市更新條例第32條、第48條、施行細則第8條



十天前登報之執行



公聽會舉辦前置作業

當天

後置作業

刊登公報或新聞紙

【3日】

5/3	5/4	5/5	5/6	5/7	5/8	5/9	5/10	5/11	5/12	5/13	5/14
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	------	------	------	------	------

公聽會舉辦日

【至少10日】

當天不計

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	◎
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	---

公聽會檢附資料及通知

細則#8、19 事業概要、計畫公聽會及公開展覽之通知

自辦公聽會

- 檢附公聽會會議資料及相關資訊

公辦公聽會、公開展覽

- 檢附計畫草案及相關資訊，得以書面、光碟、其他裝置設備儲存

時間、地點通知

- 10日前當地公報或新聞紙3日
- 張貼村里辦公室公告牌
- 應於實施者專屬網頁或主管機關專門網頁周知

對象

- 土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人

召開公聽會議程規劃建議

議程建議	注意事項
一、主席致詞 (10分鐘)	1.事業概要申請人為更新單元內土地及合法建築物所有權人；都市更新事業計畫或權利變換計畫為實施者 2.如有代理人需有委託代理文件證明
二、專家學者或機關(構)介紹 (5分鐘)	1.一般邀請都更領域專家委員1-2位 2.當地里長 3.都更主管機關(或受委託之公學會代表)
三、規劃內容說明 (30-60分鐘)	視召開公聽會之目的，說明事業概要、都市更新事業計畫或權利變換計畫等草案之摘要
四、綜合討論 (60分鐘)	1.建議發言時宜表述姓名、與更新案之關係、坐落門牌、樓層……供會議忠實紀錄) 2.召開聽會之申請人或實施者針對民眾發言意見提出回應
五、會議結束	

公聽會召開漏未通知之處理

公聽會召開漏未通知所有權人等之處理

97.1.22台內營字第0970800262號函
100.4.7營署更字第1000018008號函

- 一. 公聽會之通知為法定程序之一，部分所有權人未通知時，屬程序上之瑕疵，應設法補正，俾使其程序完備。
- 二. 實施者擬訂事業計畫報核後，主管機關審查其申請書件時，發現實施者於擬訂事業計畫期間舉辦之公聽會，因產權變動，疏漏通知相關權利人參加，如經實施者檢具相關計畫書圖，補請其表達意見，對所提意見作適當之處理或說明，並通知其可於都市更新事業計畫於直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所公開展覽及舉行公聽會期間表達意見後，可免重行辦理公聽會。

實施者一般通知困難之處置

實施者自辦公聽會涉及相關權利人住址不明之通知執行事宜

109.11.18營署更字第
1090084473號函

- 一. 都更條例施行細則第8條業規定舉辦公聽會，應通知更新單元內土地、合法建築物所有權人，...及預告登記請求權人參加，其立法意旨係為確保更新單元內相關權利人知悉都市更新事業相關資訊，俾利維護保障其權益，以符合憲法要求之正當行程序。若實施者已先窮究可能之方法善盡通知相關權利人之責，依上開規定辦理通知事宜，惟屆時仍查無住址通知困難時之處置方式，前經本部101.7.20台內營字第1010806784函示在案(可運用登報、公告牌...)。
- 二. 至於得否由實施者逕向地政機關申請或由地方受理申請並協助調閱相關權利人住址資料提供，由地方政府本權責卓處。

如何擬好事業概要



事業概要程序與內容

27

§22、23

所有權人申請

都更審議會審議

地方政府准駁

提出事業概要草案

取得土地及合法建築物所有權及人數
過半同意

召開自辦公聽會

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

#74

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



同意書徵求對象一般與特別規定

#39

一般原則

土地登記簿、建物登記簿、合法建物證明或直轄市、縣（市）主管機關核發之證明文件記載者為準

例外

登記前已取得所有權之情形
因繼承、強制執行、徵收或法院判決於登記前取得所有權之情形，並於申請或報核時提出證明文件者，得以該登記文件記載為準

共同共有
未辦繼承前

以同意之共同共有人數為其同意人數，並以其占共同共有全體人數之比率，乘以該共同共有部分面積所得之面積為其同意面積計算

#40

審議時主管機關知悉持分人數異常增加，應依職權調查事實與證據，併同辦理審議或處理爭議

同意書徵求對象特別規定

29

細則#12

繼承取得者

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

強制執行取得者

- 執行法院或行政執行機關發給之權利移轉證書

徵收取得者

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

法院判決取得者

- 判決正本並檢附判決確定證明書或各審級之判決正本



所有權無須計入同意比率

- 依文化資產保存法所稱之文化資產。
- 經協議保留，並經直轄市、縣（市）主管機關核准且登記有案的宗祠、寺廟、教堂。
- 經政府代管或依土地法第73條之1規定由地政機關列冊管理者。
- 經法院囑託查封、假扣押、假處分或破產登記者。
- 未完成申報並核發派下全員證明書之祭祀公業土地或建築物。
- 未完成申報並驗印現會員或信徒名冊、系統表及土地清冊之神明會土地或建築物。



事業概要核准前申請人產權移轉

31

事業概要核准前申請人移轉其產權之處
理

102.1.18台內營字第
1020074108號函

- 一、參酌法務部102年1月9日法律字第10103109530號函。
- 二、行政程序法第114條第1項第1款有關得與補正之瑕疵行政處分，僅限於程序瑕疵，實體上之瑕疵原則上不在補正之列。次按行政機關作成行政處分所根據之事實，如與事實真相不符者，即有認定事實錯誤之情形，則該行政處分之合法要件即有欠缺，而構成得撤銷之原因。
- 三、按所有權人依更新條例申請實施都市更新事業，是否核准，憑藉申請人之所有權之法律地位及符合要件；申請人於核准前移轉其所有權，其申請人資格之法律地位即失所附麗，倘政府仍予以核准，即可認該行政處分有認定事實錯誤之瑕疵，該錯誤非屬程序瑕疵，應與撤銷。

產權經限制登記得為事業概要申請人

32

所有權人持有之房地經法院囑託查封，
得否擬具事業概要，申請實施都市更新
事業

95.11.10台內營字第
0950168347號函

案經函准司法院秘書長函示略以：「依強制執行法第113條、第51條第2項規定，不動產經實施查封後，債務人對查封物所為移轉、設定負擔或其他有礙執行效果之行為，對於債權人不生效力。惟法院查封債務人之財產，其效力僅在禁止債務人就該財產為自由處分，並無排除國家行政機關基於行政權之作用，對該財產所為行政處分之效力。故主管機關依更新條例規定，核准所有權人申請實施都市更新事業，本不受查封之限制。

如何快速執行都市更新事業計畫

重建實施方式與選擇

多數私有產權同意者

- **權利變換**方式
- 80%同意(產權人數及面積)者，可選擇部分協議合建、部分權利變換方式

全體所有權人同意

- **協議合建**、委建、自地自建、設定地上權或其他法律允許開發方式

政府機關辦理者

- 徵收、區段徵收、市地重劃方式



都市更新事業計畫內容

35

條例§ 36

- 一、計畫地區範圍。
- 二、實施者。實施者為都市更新事業機構，其事業計畫報核當時之資本總額或實收資本額、負責人、營業項目及實績等。
- 三、現況分析。
- 四、計畫目標。
- 五、與都市計畫之關係。
- 六、處理方式及其區段劃分。
- 七、區內公共設施興修或改善計畫，含配置之設計圖說。
- 八、整建或維護區段內建築物改建、修建、維護或充實設備之標準及設計圖說。
- 九、重建區段之土地使用計畫，含建築物配置及設計圖說。
- 十、都市設計或景觀計畫。
- 十一、文化資產、都市計畫表明應予保存或有保存價值建築之保存或維護計畫。
- 十二、實施方式及有關費用分擔。
- 十三、拆遷安置計畫。
- 十四、財務計畫。
- 十五、實施進度。
- 十六、效益評估。
- 十七、申請獎勵項目及額度。
- 十八、權利變換之分配及選配原則。其原所有權人分配之比率可確定者，其分配比率。
- 十九、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則。
- 二十、實施風險控管方案。
- 二十一、維護管理及保固事項。
- 二十二、相關單位配合辦理事項。
- 二十三、其他應加表明之事項。

範圍界定

主導者

規劃設計

財務可行

容積獎勵
分配選配

風險控管



同意比率

- 處理方式不同(整維與重建)，同意比率分別計算

修正事項	事業概要	都市更新事業計畫	權利變換計畫
<p><u>私有</u>產權 <u>同意</u>比率</p> <p>包括:土地人數 土地面積 建物人數 建物面積</p>	1/2	<u>政府評選機構實施：1/2</u> <u>公地面積>1/2則免</u>	無須同意
		迅行地區 1/2	
		其他地區 3/4	
		自劃單元 4/5	
		人數免計 產權 > 9/10	

報核與核定之同意比率

關於都更條例第43、44條同意比率取得
時點

109.2.21營署更字第
1090012490號函

- 一. 本部95.7.31內授營更字第0950804698號函送95.7.19研商會議紀錄第2點已獲致結論略以，實施者擬具或變更都市更新事業計畫報核時，其徵詢同意之比率，依本條例第22條(現行37條)規定辦理，至擬依本條例第25條之1(現行44條)申請案件，應於核定前取得該條第1項之同意比率。
- 二. 個案都更事業計畫報核時，尚未取得旨揭同意比率，得否依本條例施行第20條第2項規定(限期補正及駁回)辦理，涉關審議執行事項，由地方政府妥處。

都更案所有權人數異常增加

條例第40條人數異常增加之處理

108.6.12台內營字第10808086573號

本條例第40條規定所稱「異常增加」係不確定法律概念，主管機關應依職權調查相關事實及證據，並將結果送都更審議會辦理審議或處理爭議；至於主管機關之執行方式，並應依施行細則第25條規定辦理。

事業計畫同意書表格式

#作業手冊

修正事業計畫同意書表格式

- 事業計畫同意書增加權利價值比率、分配比率之表明項目

建議修正事業計畫同意書

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

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

一、同意處理方式：重建 整建、維護

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

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 ²)	
權利範圍	
持分面積(m ²)	

(二)建物

建號		
建物門牌號		
坐落地號	地段	
	小段	
樓地板面積(m ²)	地號	
	建物層數/總樓層數	
	主建物總面積(A)	
	附屬建物面積(B)	
	面積(C)	
	共有部分	權利範圍(D)
	持分面積	
	E=C*D	
	權利範圍(F)	

以上雙框線內資訊由實施者填寫

立同意書人(本人)：(簽名蓋章) 立同意書人(法定代理人)：(簽名蓋章)
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

注意事項：
1. 本人已知悉本更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂(或變更)○○(縣市)○○(鄉鎮市區)○○段○○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫案」使用，禁止轉作他用。
2. 如係限制行為能力人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。
3. 本人更新後分配之權利價值比率：本人更新後應分配之權利價值，其占更新後土地及建築物總權利價值扣除共同負擔費用之比率。
4. 分配比率：更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，其占更新後之土地及建築物總權利價值之比率計算之。
5. 公開展覽之計畫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，並知主管機關。
6. 前述所載權利價值比率及分配比率尚需經審議會審議，實際數值以主管機關核定發布實地為準。

實施者填寫

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

事業計畫同意書撤銷有標準

40

#37

權益減損 得撤簽同意書

- 所有權人對於分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時
- 公開展覽期滿前，得撤銷其同意

權變#15

權利變換之分配比率(權變分送)

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

更新後分配之權利價值比率(權變併送)

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

- 為保障民眾分配權益，並維持計畫穩定性，公開展覽時權益減損者，可撤銷同意書
- 權益無損者，不得任意撤銷同意書

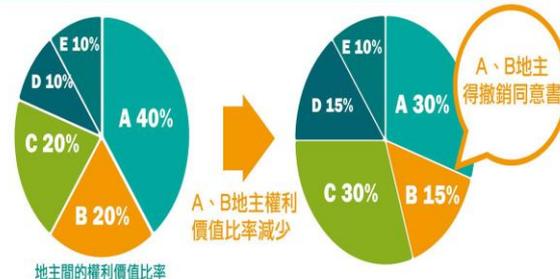
減損狀況一：

分配比率減少



減損狀況二：

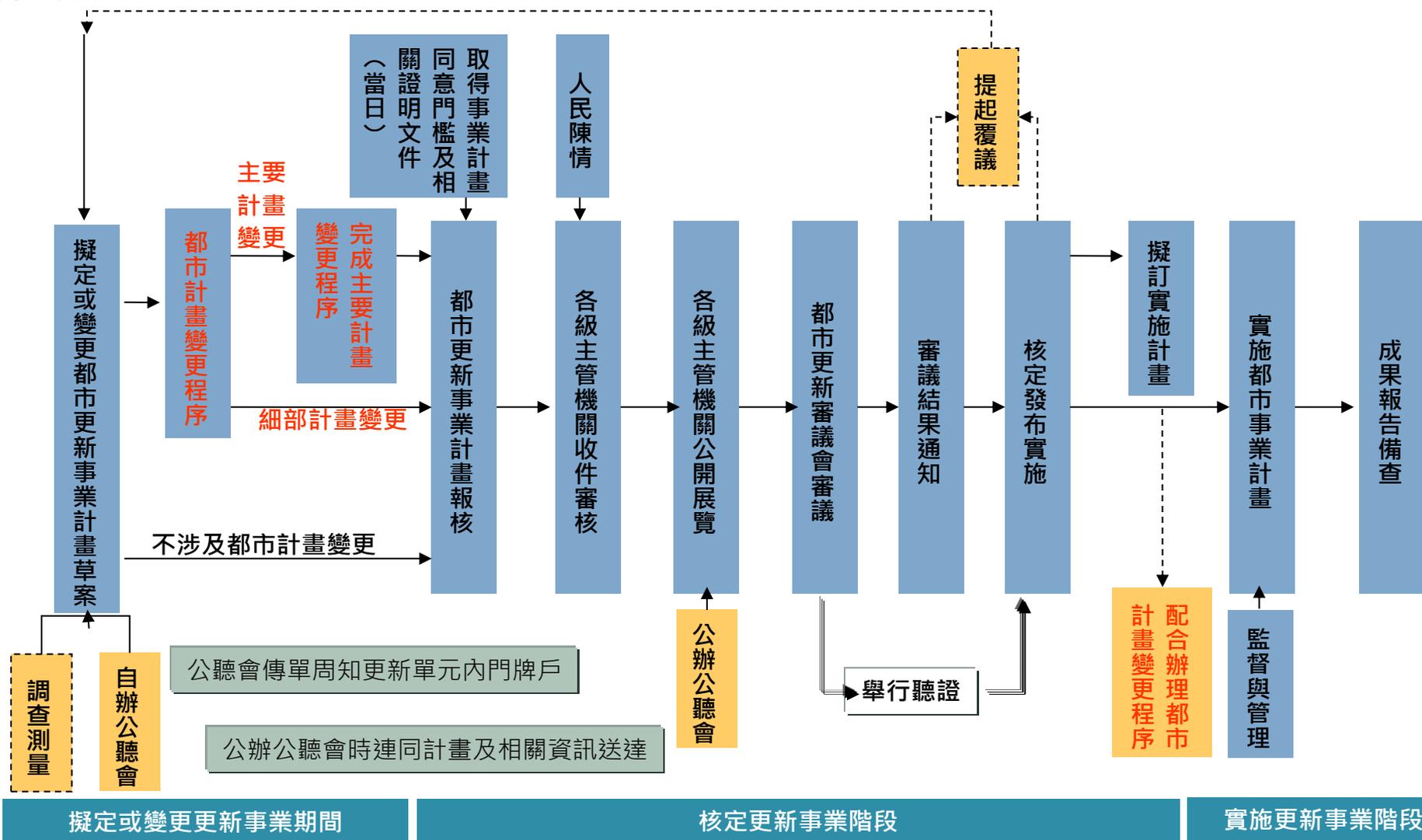
分配價值比率減少



比起過去簽下同意書後發現權益減損在權利義務相同的情況下，不得任意撤銷同意書新的規定既有保障又明確！

都市更新事業計畫辦理程序

條例§37





事業計畫涉及都計變更

涉及都市計畫變更之執行

主要計畫變更者

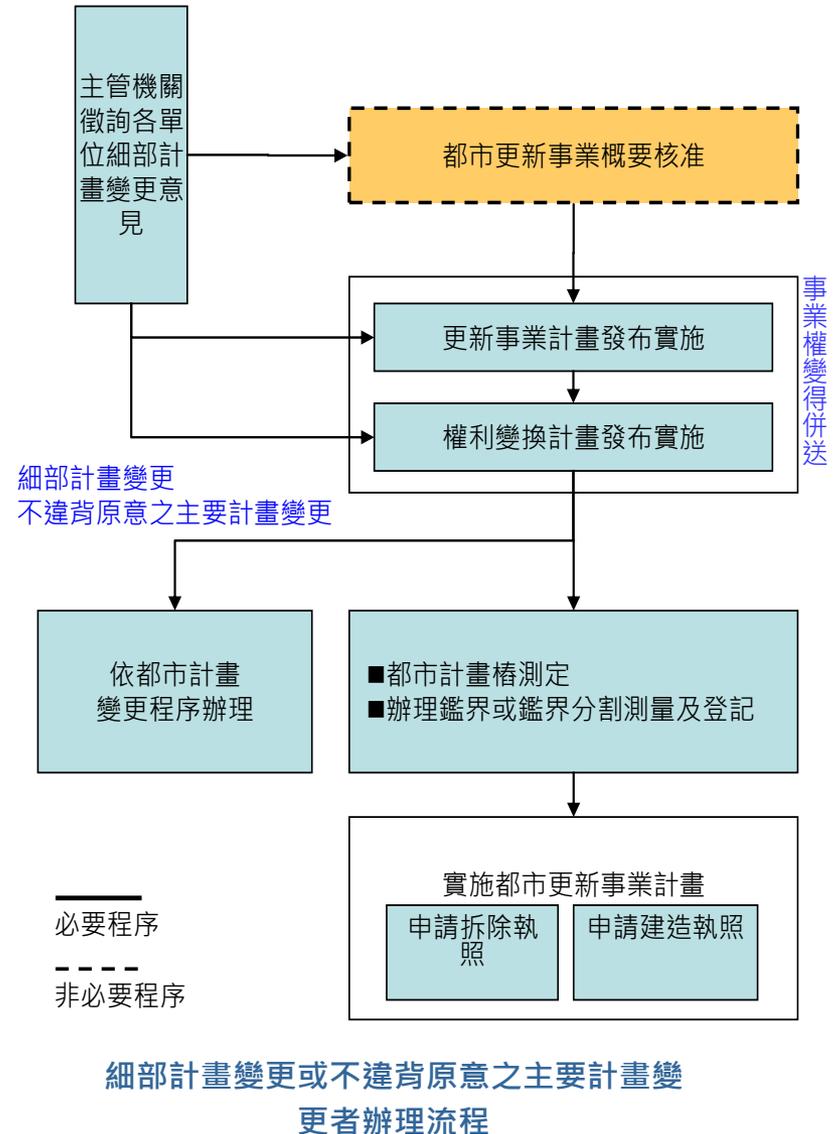
- 依法變更主要計畫後，再辦理都市更新事業計畫之擬定（或變更）及審核作業。

不違背原意之主要計畫變更者

- 更新事業計畫得先行發布實施，都市計畫再配合辦理變更，據以推動更新工作。
- 條件包括
 - 除8m計畫道路外，各項公共設施用地總面積不減少。
 - 各土地使用分區面積不增加，且不影響原有機能。

涉及細部計畫之擬定變更者

- 同上





無爭議案件免聽證

§ 33、34、48、49、53





經聽證作成處分之救濟程序

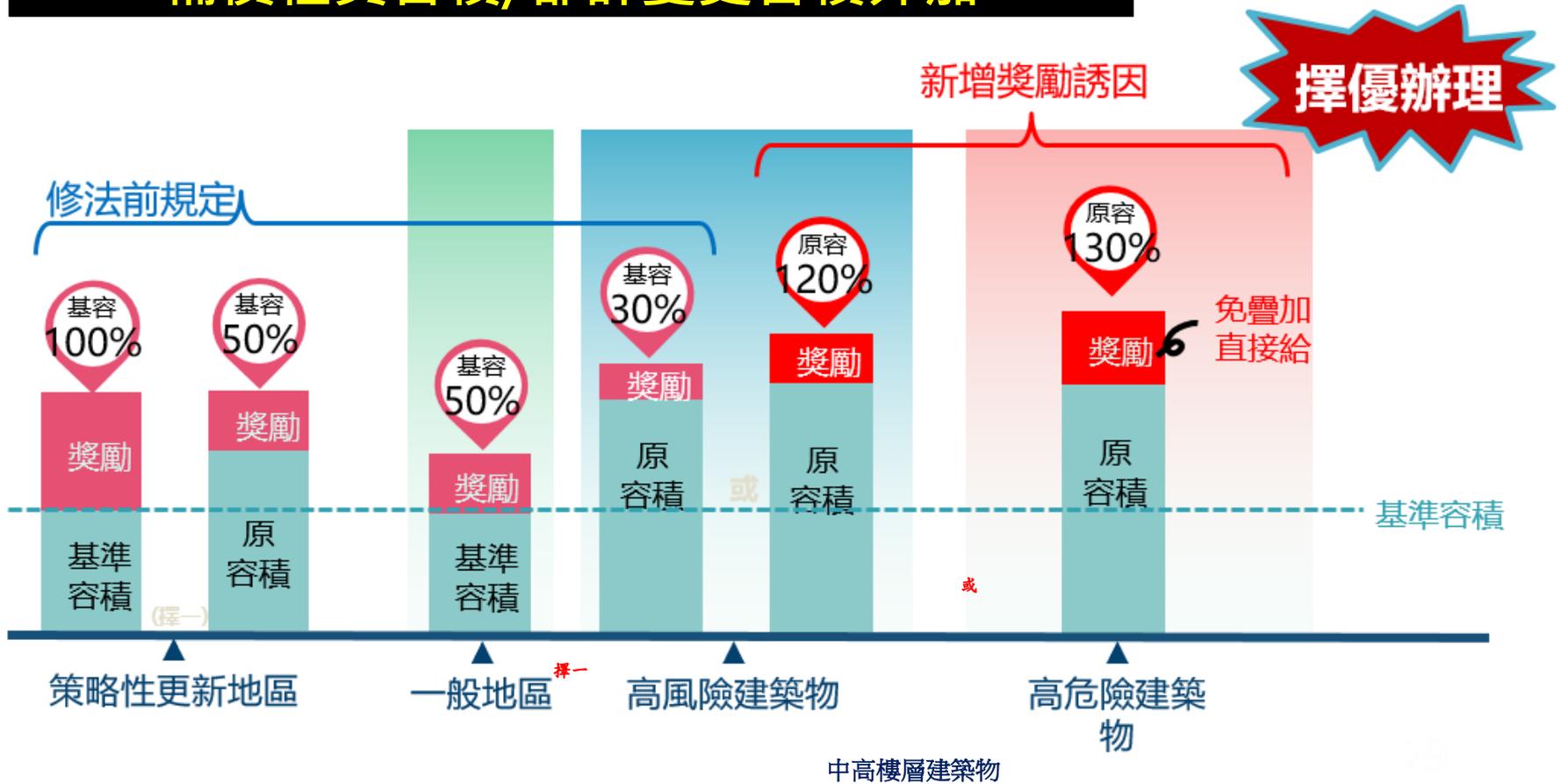
土地所有權人對於經聽證作成核定之權利變換計畫其權利價值有異議時，行政救濟程序

110.6.21台內營字第
1100809348號令

- 一. 按都市更新條例第53條第1項規定，權利變換計畫書核定發布實施後2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3個月內審議核復；當事人對審議核復結果不符者，得依法提請行政救濟，是為權利價值異議之訴願先行程序。
- 二. 主管機關依本條例第48條第1項及第33條第1項規定，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。

建築容積獎勵上限

補償性質容積/都計變更容積外加



依容獎辦法逐項檢討項目及額度

中央新增5項建築容積獎勵

46

新增獎勵項目

6條



最高額度
10%

結構堪慮建築物

依建築法規、災害防救法規通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除：基準容積10%

經結構安全性能評估結果未達最低等級：基準容積8%

11條



最高額度
10%

智慧建築

鑽石級：基準容積10%

黃金級：基準容積8%

銀 級：基準容積6%

銅 級：基準容積4%(限迅行地區/500m²)

合格級：基準容積2% %(限迅行地區/500m²)

12條



最高額度
5%

無障礙環境設計

取得無障礙住宅建築標章：基準容積5%

住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙環境：

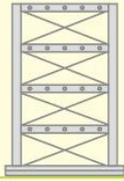
第一級：基準容積4%

第二級：基準容積3%

中央新增5項建築容積獎勵

47

13條



最高額度
10%

耐震設計

取得耐震設計標章：基準容積10%

住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能：

第一級：基準容積6%

第二級：基準容積4%

第三級：基準容積3%

16條



5%

協議合建

條件：

- 1.重建區段範圍
- 2.更新前門牌戶20戶以上
- 3.事業計畫報核時已取得
100%所有權同意
- 4.採協議合建方式實施

基準容積5%



修正中央8項建築容積獎勵

48

既有獎勵項目

5條



原容積高於基準容積

條件：實施容積管制前已興建完成之合法建築物，原建築容積高於基準容積者

原建築容積建築

基準容積10%

7條



提供公益設施

條件：

- 1.地方公告指定之社會福利設施或公益設施
- 2.建築物及其土地產權無償登記為公有

捐贈部分不計入容積

獎勵容積 = 社會福利設施或其他公益設施之建築總樓地板面積，扣除建築技術規則建築設計施工編第161條第2項規定不計入樓地板面積部分後之樓地板面積 × 獎勵係數(至少為1，地方得提高之)

修正中央8項建築容積獎勵

49

8條



獎勵上限
15%

協關公共設施

條件：

- 1.協助取得及開闢範圍內或其周邊公設用地，產權登記為公有
- 2.二筆以上土地，按面積比率加權平均計算土地現值及容積率。
- 3.以容移方式辦理者，不適用本項獎勵。

獎勵容積 = 公共設施用地面積 × (都市更新事業計畫報核日當期之公共設施用地公告土地現值 / 都市更新事業計畫報核日當期之建築基地公告土地現值) × 建築基地之容積率

9條



最高額度
依樓地板
面積總和
x1.5

文化資產保存

條件：

- 1.依文資或都計核准計畫所載各層樓地板面積總和或事業計畫實測各層樓地板面積總和
- 2.申請時提出實施者與所有權人協議證明文件並於領得使照前完成文資保存維護事項
- 3.以容移方式辦理者，不適用本項獎勵。

文資保存獎勵容積 = 不計入容積外，並得依建築物實際面積之1.5倍，給予獎勵容積
都計保存獎勵容積 = 不計入容積外，並得依該建築物實際面積，給予獎勵容積

修正中央8項建築容積獎勵

50

14條



一定時程

起算日：108年5月15日起一定期間內，擬訂事業計畫報核者

劃定應實施更新之地區：

5年內：基準容積10%

第6-10年內：基準容積5%

未經劃定應實施更新之地區：

5年內：基準容積7%

第6-10年內：基準容積3.5%

10條



綠建築

鑽石級：基準容積10%

黃金級：基準容積8%

銀 級：基準容積6%

銅 級：基準容積4%(限迅行地區
/500m²)

合格級：基準容積2% (限迅行地區
/500m²)

修正中央8項建築容積獎勵

51



含一個以上完整計畫街廓(由地方政府訂定之)：基準容積5%(可與以下獎勵項目累計)

土地面積達3000m²以上未滿10000m²：基準容積5%；每增加100m²，另給予基準容積0.3%

土地面積達10000m²以上：基準容積30%

依事業計畫報核前之實測面積給予獎勵容積，且每戶不得超過最近一次行政院主計總處人口及住宅普查報告各該直轄市、縣(市)平均每戶住宅樓地板面積，其獎勵額度以基準容積20%為上限

舊違章建築戶，由地方政府認定



部分獎勵需繳交保證金及簽訂協議

52

10條

綠建築

- 一、與地方政府簽訂協議書，並納入事業計畫
- 二、領得使照前向地方政府繳納保證金
- 三、於領得使照後2年內，取得標章或通過評估

11條

智慧建築

12條

無障礙環境設計

保證金公式：

應繳納之保證金額 = 都市更新事業計畫報核時公告土地現值 × 0.7 × 申請第10條至第13條之獎勵容積樓地板面積

13條

耐震設計

耐震評估確認危險建築

初步評估與詳細評估

• 確認建築物安全性

評估報告書有2個數值都要看

危險度分數總計值

- R值
- ≥ 45 可申請結構堪慮獎勵

定量分析ID值

- 2500年耐震能力評估ID值
- $ID < 0.35$ 屬結構明顯不足且明顯危害公共安全建築

附表一 結構安全耐震能力初步評估之評估內容及評分表

項次	項目	配分	評估內容	權重(1)	評分
1	靜不定程度	5	<input type="checkbox"/> 單跨(1.0) <input type="checkbox"/> 雙跨(0.67) <input type="checkbox"/> 三跨(0.33) <input type="checkbox"/> 四跨以上(0)		
2	結構系統	地下室面積比, r_g	2	$0 \leq (1.5 - r_g) / 1.5 \leq 1.0$; r_g : 地下室面積與建築面積之比	
3		平面對稱性	3	<input type="checkbox"/> 不良(1.0) <input type="checkbox"/> 尚可(0.5) <input type="checkbox"/> 良(0)	
4		立面對稱性	3	<input type="checkbox"/> 不良(1.0) <input type="checkbox"/> 尚可(0.5) <input type="checkbox"/> 良(0)	
5		梁之跨深比 b	3	當 $b < 3, w = 1.0$; 當 $3 \leq b < 8, w = (8 - b) / 5$; 當 $b \geq 8, w = 0$	
6		柱之高深比 c	3	當 $c < 2, w = 1.0$; 當 $2 \leq c < 6, w = (6 - c) / 4$; 當 $c \geq 6, w = 0$	
7	軟弱層顯著性	3	<input type="checkbox"/> 高(1.0) <input type="checkbox"/> 中(0.67) <input type="checkbox"/> 低(0.33) <input type="checkbox"/> 無(0)		
8	結構細部	塑鉸區箍筋細部(由設計年度評估)	5	<input type="checkbox"/> 63年2月以前(1.0) <input type="checkbox"/> 63年2月至71年6月(0.67) <input type="checkbox"/> 71年6月至86年5月(0.33) <input type="checkbox"/> 86年5月以後(0)	
9		窗台、氣窗造成短柱嚴重性	3	<input type="checkbox"/> 高(1.0) <input type="checkbox"/> 中(0.67) <input type="checkbox"/> 低(0.33) <input type="checkbox"/> 無(0)	
10		牆體造成短梁嚴重性	3	<input type="checkbox"/> 高(1.0) <input type="checkbox"/> 中(0.67) <input type="checkbox"/> 低(0.33) <input type="checkbox"/> 無(0)	
11	結構現況	柱之損害程度	2	<input type="checkbox"/> 高(1.0) <input type="checkbox"/> 中(0.67) <input type="checkbox"/> 低(0.33) <input type="checkbox"/> 無(0)	
12		牆之損害程度	2	<input type="checkbox"/> 高(1.0) <input type="checkbox"/> 中(0.67) <input type="checkbox"/> 低(0.33) <input type="checkbox"/> 無(0)	
13		裂縫鏽蝕滲水等程度	3	<input type="checkbox"/> 高(1.0) <input type="checkbox"/> 中(0.67) <input type="checkbox"/> 低(0.33) <input type="checkbox"/> 無(0)	
14	定量	475年耐震能力初步評估	30	當 $\frac{A_1}{I_{A,175}} \leq 0.25, w = 1$; 當 $0.25 \leq \frac{A_1}{I_{A,175}} \leq 1, w = \frac{4}{3} \left(1 - \frac{A_1}{I_{A,175}} \right)$; 當 $\frac{A_1}{I_{A,175}} > 1, w = 0$ $A_{c1} = \min[A_{c1,x}, A_{c1,y}]$	
15	分析	2500年耐震能力初步評估	30	當 $\frac{A_2}{I_{A,2500}} \leq 0.25, w = 1$; 當 $0.25 \leq \frac{A_2}{I_{A,2500}} \leq 1, w = \frac{4}{3} \left(1 - \frac{A_2}{I_{A,2500}} \right)$; 當 $\frac{A_2}{I_{A,2500}} > 1, w = 0$ $A_{c2} = \min[A_{c2,x}, A_{c2,y}]$	
危險度分數總計		100	危險度評分總計(P):		



危險建築物認定標準

- 認定基準

結構安全評估

初步評估

詳細評估

Index of Damage 參數

A_{c2}

實際耐震能力

比值

$I \times A_{2500}$

法規耐震標準

基準值

<0.35

基準值意義：建築物耐震能力，約僅達現行耐震規範 **1/3**
→ 當發生6級地震時，建物有傾倒疑慮

註、法規耐震標準=用途係數×「建築物耐震設計規範及解說」規定之工址回歸期2500年最大考量地震地表加速度。



協開公設獎勵重點在產權取得

55

都更容獎辦法第8條執行疑義

109.6.18營署更字第 1 091123241號函

- 一. 按108.5.15修正之都市更新建築容積獎勵辦法第8條規定，協助取得及開闢都市更新事業計畫範圍內或其周邊公共設施，產權登記為公有者，給予獎勵容積；其立法目的，除為改善都市生活環境品質及整體景觀風貌，併為妥善解決公共設施用地經劃設而久未取得之問題。
- 二. 是以，申請是項獎勵之公共設施用地已完成開闢，但產權尚未登記為公有者，實施者擬依本辦法第8條第1項規定納入都市更新事業計畫申請建築容積獎勵，倘經該管主管機關依都市更新條例第29條及第32條第1項規定審議通過者，尚無不可。



捐贈公益設施產權應無償登記為公有

都更建築容積獎勵辦法有關捐贈公益設施
、協關公共設施疑義

109.4.9營署更字第
1091070057號函

- 一. 都更容獎辦法第7條第1項所稱公益設施之建築物及其土地產權無償登記為公有者及第8條第1項所稱公共設施用地產權登記為公有者，係指其不動產所有權登記為國家或地方自治團體所有而言。僅供土地或供設定地上權，而其不動產所有權未登記為國家或地方自治團體所有者，無上開獎勵容積之適用。
- 二. 有關「公共設施用地」，為依都市計畫第4章規定設置之公共設施用地。



規模獎勵核算為重建區段範圍

57

都更容獎辦法第15條規模獎勵是否含誇
道路計算疑義

110.11.3營署更字第1100080879
號函

- 一. 都更容獎辦法第18條規定，都更事業計畫範圍內重建區段土地面積達一定規模以上者，給予獎勵容積。
- 二. 個案更新單元內之道路用地面積可否納入上開規定容積獎勵計算，應視實施者依都更條例第36條擬訂都市更新事業計畫，表明重建區段劃分及其土地使用計畫等事項，經主管機關審議通過後決定。

部分協議、部分權變無專屬容獎

更新案採私產合建、公產權變無新容獎辦法
第16條適用

108.7.18營署更字第
1080052232號

- 一. 都更條例第43條第1項但書後段規定，事業計畫範圍內之重建區段，經全體所有權人同意者，得以協議合建方式實施之，並無排除公產之同意....。
- 二. 都市更新建築容積獎勵辦法第16條規定，更新前門牌戶達20戶以上，依本條例第43條第1項但書後段規定，於都市更新事業計畫報核時經全體所有權人同意以協議合建方式實施之都市更新事業，始有基準容積5%之獎勵容積適用。
- 三. 所提個案係依本條例第44條第1項採部分合建、部分權變方式實施，與上開規定未符。



容積獎勵繳交保證金

都更或危老案申請綠建築、智慧建築、無障礙環境設計、耐震設計等獎勵容積有關繳交保證金規定

111.6.2營署更字第
1110038120號函

- 一. 按都更容獎辦法、危老容獎辦法規定，實施者申請都更容獎辦法第10-13條之容積獎勵...，應於領得使用執照前向地方主管機關繳納保證金，於領得使用執照2年內去得標章或通過評估。其繳納保證金之目的，在於落實申請旨揭獎勵容積之都更或危老案，其後續設計、施工、使用等均能符合綠建築、智慧建築、無障礙環境設計、耐震設計等相關規範，確保實施者或起造人履行取得標章或通過評估之義務。
- 二. 個案如於核准使用執照前已取得標章或通過評估，已履行申請上開辦法所定義務，即無再繳交保證金之必要。



更新後房屋稅延長減免適用對象

都更條例第67條第1項第3款
適用執行疑義

110.2.25內授營更字第1100803011號函
110.3.29台內營字第1100803771號函

- 一. 本條例第67條第1項第3款之立法意旨為增加「原建築物所有權人」參與都市更新意願，爰明訂「更新前合法建築物所有權人」取得更新後建築物始有其適用，復規定房屋稅減半徵收2年期間未移轉，得延長致喪失所有權止。至上開「移轉」及「喪失所有權」樣態多元，並無特別排除喪失所有權之樣態而有差別租稅待遇。
- 二. 有關更新前合法建築物所有權人取得更新後建築者，於本條例第67條第2項房屋稅減半徵收2年或於第3款延長10年期間內，因死亡而喪失所有權，其得延長房屋稅減半徵收之原因於該所有權人死亡時即已消滅，其繼承人無本款之適用。



放寬土地使用管制

61

#65 依本條例**第7條（迅行地區）**、**第8條（策略地區）**實施**重建者**，其建蔽率及建築物高度得酌予放寬；其標準由直轄市、縣（市）主管機關定之。

住宅區之外

建築高度放寬
（不得影響飛航安全）

住宅區

建築高度放寬
（不得影響飛航安全）
建蔽率放寬
（不得超過原建蔽率）



選配原則

62

- 申請分配位置以**原位次原樓層優先**分配為原則
- 依所有權人更新後可分配之權利價值110%為**選配上限**，其選配價值多或少時，發給或繳納差額價金
- 申請分配單元以**一戶搭配一車位**為原則
- 所有權人應分配價值未達最小分配單元時，得依法領取補償金或與其他所有權人**合併選配**
- 同一位置有2人以上申請選配，除有優先分配條件者外以**公開抽籤**方式辦理
- 有**經限制登記、查封、假處分、假扣押等情形者，不得合併選配**
- 內政部100.12.7台內營字第1000810535號函有關超額選配之限縮規定

爭點

原位次原樓層能否保障一樓地主權益

想超額多選可行嗎？有限制嗎？

和別人重複選配，一定得抽籤嗎？



都市更新事業財務

都市更新成本(共同負擔費用)

- 工程費用：**公共設施與更新後土地及建築物之規劃設計費、施工費、整地費及材料費、工程管理費、空氣污染防治費及其他。
- 權利變換費用：**調查費、測量費、補償金、拆遷安置費、地籍整理費及其他業務費。
- 貸款利息：**支付工程費用及權利變換費用貸款利息。
- 稅捐(含實施者提供勞務服務之營業稅)**
- 管理費用：**人事、行政、風險及其他管理費用。
- 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**

表 15-1 都市更新事業實施總經費成本明細表

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(建築物拆除費)	1	668,983	668,983		
		(二)新建工程	1. 營建費用(含公益設施產權面積)	1	1,458,415,965	1,458,415,965	
			2. 建築設計費	1	28,751,444	28,751,444	
			3. 勘界費	27	3,500	94,500	
			4. 鑽探費	6	50,000	300,000	
			5. 建築相關規費	0.001	407,842,061	407,842	
		(三)其他必要費用	1. 公寓大廈管理基金	1	3,089,210	3,089,210	
			2. 開放空間基金	-	-	-	
			3. (興建期間)空氣汙染防治費	1	156,379	156,379	
			4. 外接水、電、瓦斯管線工程費	1	3,750,000	3,750,000	
			5. 其他-鄰房鑑定費	255	3,500	892,500	
		重建費用(A)合計：					1,496,526,823
		二、公共設施費用(B)	(一)計畫道路開闢	1. 公共設施用地捐贈本市土地成本	1	23,528,700	23,528,700
				2. 計畫道路上地上物拆遷補償費	-	-	-
				3. 計畫道路工程開闢費	976.26	4,500	4,393,170
(二)協助附近有建築物進行整建及維護事業所需相關經費	-		-	-	-		
	(三)其他必要之費用		-	-	-		
公共設施費用(B)合計：					27,921,870		
貳、權利變換費用(C)	一、都市更新規劃費(含調查費)		1	8,710,000	8,710,000		
	二、不動產估價費(含技師簽證費)		3	505,000	1,515,000		
	三、更新前測量費(含技師簽證費)		1	55,220	55,220		
	四、土地改良物拆遷補償及安置費	(一)合法建築物	1. 建築物拆遷補償費	1	10,127,243	10,127,243	
			2. 其他土地改良物拆遷補償費	1	2,755,838	2,755,838	
			3. 合法建築物拆遷安置費(含租金補貼)	1	12,960,000	12,960,000	
		(二)舊有違章建築	1. 建築物拆遷補償費	1	28,606,391	28,606,391	
	2. 其他土地改良物拆遷補償費	-	-	-			
	五、地籍整理費		75	15,000	900,000		
	六、其他必要之費用-交通調查評估費		1	480,000	480,000		
權利變換費用(C)合計：					66,109,692		
參、貸款利息(D)	自有資金利息1.02%		1	9,693,237	9,693,237		
	融資利息3.5%		1	77,609,241	77,609,241		
貸款利息(D)合計：					87,302,478		
肆、稅捐(E)	印花稅等		1	1,499,789	1,499,789		
	稅捐(E)合計：					1,499,789	
伍、管理費用(F)	一、人事行政管理費(F1)		1	80,012,581	80,012,581		
	二、營建工程管理費(F2)		1	0	0		
	三、銷售管理費(F3)		1	96,096,305	96,096,305		
	四、其他費用-風險管理費(F4)		1	201,794,119	201,794,119		
管理費用(F)合計：					377,903,005		
共同負擔費用(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)總計：				2,057,263,657			

都市更新事業財務

所有權人可拿回計入共同負擔的成本

拆遷補償費(合法、其他改良物)：補償面積*補償單價-拆除面積*拆除單價

拆遷安置費(即租金補貼，僅針對合法建築物)：每月安置費用

*安置月數

表 14-2 合法建築物拆遷補償費用明細表

序號	編號	門牌	建號	拆除面積(m ²)		補償面積(m ²)		補償單價(元/m ²)		補償總價(元)(E=A*C+B*D)	所有權人(管理單位)	權利範圍(F)	建築物拆除單價(元/m ²)(G)	建築物拆除費用(元)(H=(A+B)*G)	應補償總價(元)(I=E*F-H)
				主建物	陽台	主建物(A)	陽台(B)	提列法定單價(元)(C)	陽台(以50%計算)(元)(D)						
1	1	新生南路3段46號	1536	51.26	0.00	51.26	0.00	16,460	8,230	843,740	吳	1/1	170	8,714.20	835,025.80
2	2	溫州街47號	36	66.31	0.00	66.31	0.00	17,170	8,585	1,138,543	詹	1/1	450	29,839.50	1,108,703.50
3	2	溫州街47之1號	37	66.31	9.12	66.31	9.12	17,170	8,585	1,216,838	孫	1/1	450	33,943.50	1,182,894.50
4	2	溫州街47之3號	38	66.31	9.12	66.31	9.12	17,170	8,585	1,216,838	駱	1/1	450	33,943.50	1,182,894.50
5	2	溫州街47之5號	39	66.31	9.12	66.31	9.12	17,170	8,585	1,216,838	王	1/1	450	33,943.50	1,182,894.50
6	2	溫州街47之2號	40	65.71	0.00	65.71	0.00	17,170	8,585	1,128,241	黃	1/1	450	29,569.50	1,098,671.50
7	2	溫州街47之4號	41	65.71	9.84	65.71	9.84	17,170	8,585	1,212,717	黃	1/1	450	33,997.50	1,178,719.50
8	2	溫州街47之6號	42	65.71	9.84	65.71	9.84	17,170	8,585	1,212,717	洪	1/1	450	33,997.50	1,178,719.50
9	2	溫州街47之8號	43	65.71	9.84	65.71	9.84	17,170	8,585	1,212,717	王	1/1	450	33,997.50	1,178,719.50
合計				579.34	56.88	579.34	56.88			10,399,189				271,946	10,127,243

表 14-3 合法建築物拆遷安置費用明細表

序號	編號	門牌	所有權人(管理單位)	拆遷安置費用(月/元)	補償月份	拆遷安置費用(元)
1	1	新生南路3段46號	吳	50,000	48	2,400,000
2	2	溫州街47號	詹	35,000	48	1,680,000
3	2	溫州街47之1號	孫	25,000	48	1,200,000
4	2	溫州街47之3號	駱	25,000	48	1,200,000
5	2	溫州街47之5號	王	25,000	48	1,200,000
6	2	溫州街47之2號	黃	35,000	48	1,680,000
7	2	溫州街47之4號	黃	25,000	48	1,200,000
8	2	溫州街47之6號	洪	25,000	48	1,200,000
9	2	溫州街47之8號	王	25,000	48	1,200,000
合計				270,000		12,960,000

表 14-4 其他土地改良物補償費用明細表

序號	編號	門牌	地號	拆除面積(m ²)(A=B+C)	補償面積(m ²)			補償單價(元/m ²)			補償價格(元)(G=B*E+C*F)	受補償人	建築物拆除單價(元/m ²)(H)	建築物拆除費用(元)(I=A*H)	應補償總價(元)(J=G-H)
					室內(B)	陽台、棚架、騎樓(C)	提列法定單價(元)(D)	室內(以80%計算)(E=D*80%)	陽台、棚架、騎樓(以50%計算)(F=D*50%)						
1	1	新生南路三段46號	435、437	36.90	24.78	12.12	16,460	13,168	8,230	426,051	吳	170	6,273	419,778	
2	2	溫州街47號	426	46.94	29.90	17.04	17,170	13,736	8,585	556,995	詹	450	21,123	535,872	
3	2	溫州街47之1號	426	2.26	2.26	0.00	17,170	13,736	8,585	31,043	孫	450	1,017	30,026	
4	2	溫州街47之3號	426	2.26	2.26	0.00	17,170	13,736	8,585	31,043	駱	450	1,017	30,026	
5	2	溫州街47之5號	426	28.66	2.26	26.40	17,170	13,736	8,585	257,687	王	450	12,897	244,790	
6	2	溫州街47之2號	425	73.12	14.54	58.58	17,170	13,736	8,585	702,631	黃	450	32,904	669,727	
7	2	溫州街47之4號	425	14.68	14.54	0.14	17,170	13,736	8,585	200,923	黃	450	6,606	194,317	
8	2	溫州街47之6號	425	14.68	14.54	0.14	17,170	13,736	8,585	200,923	洪	450	6,606	194,317	
9	2	溫州街47之8號	425	34.93	29.67	5.26	17,170	13,736	8,585	452,704	王	450	15,719	436,985	
合計				254.43	134.75	119.68				2,860,000			104,162	2,755,838	

定發布日起15日內以現金方式發給之。

預算制
VS
決算制

二、收入說明

更新後之總銷售面積及車位，詳下表。

表 15-14 整體更新事業開發收入表

項目	數量	單價	複價(元)
1 住宅	6,038.06 坪	736,471 元/坪	4,446,854,144
2 商場	156.81 坪	907,272 元/坪	142,269,400
3 辦公	0 坪	0 元/坪	0
4 停車位	249 個	2,771,486 元/個	690,100,000
銷售總 收入 小計			5,279,223,544
其他 收入 小計			0
整體更新事業開發 收入 合計			5,279,223,544

三、成本收入分析

本案以權利變換方式實施，由地主提供土地，實施者提供資金共同辦理都市更新事業，並於建築物重建完成後，由地主以更新後土地及建築物折價抵付共同負擔予實施者。以下就土地所有權人及實施者之總收入及總支出加以說明。其每年之收支詳表 15-15 現金流量表。

(一) 整體更新事業財務分析

整體益本比=(更新後總價值-更新事業實施成本-更新前土地價值)/(更新前土地價值+更新事業實施成本)

$$=(5,279,223,544-2,057,263,657-2,408,432,968)/$$

$$(2,408,432,968+2,057,263,657)=18.22\%$$

$$\text{則整體之年投資報酬率}=18.22\%/5=3.64\%$$

(二) 實施者部分

本案更新事業實施總成本 2,057,263,657 元，總營建面積 28,199.98 m² (8,530.49 坪)，平均更新實施成本單價為 72,953 元/m² (241,166 元/坪)。

實施者支付上述共同負擔費用後，由土地所有權人以更新後土地及建築物折價抵付之，是故實施者之損益如下：

實施者損益=更新後應分配土地及建築物價值-共同負擔費用(不含風險管理費)

$$=2,057,263,657 \text{ 元}-1,855,469,538 \text{ 元}$$

$$=201,794,119 \text{ 元}$$

實際更新後總價值以權利變換計畫書為準。

共同負擔比率

$$=\text{共同負擔費用總額}/\text{更新後總價值}*100\%$$

$$=2,057,263,657/5,279,223,544*100\%$$

$$=38.97\%$$

如扣除所有權人可領回之拆遷補償、安置費

用，共同負擔約34%

權利變換計畫的內容重點、估價、程序 及強拆機制

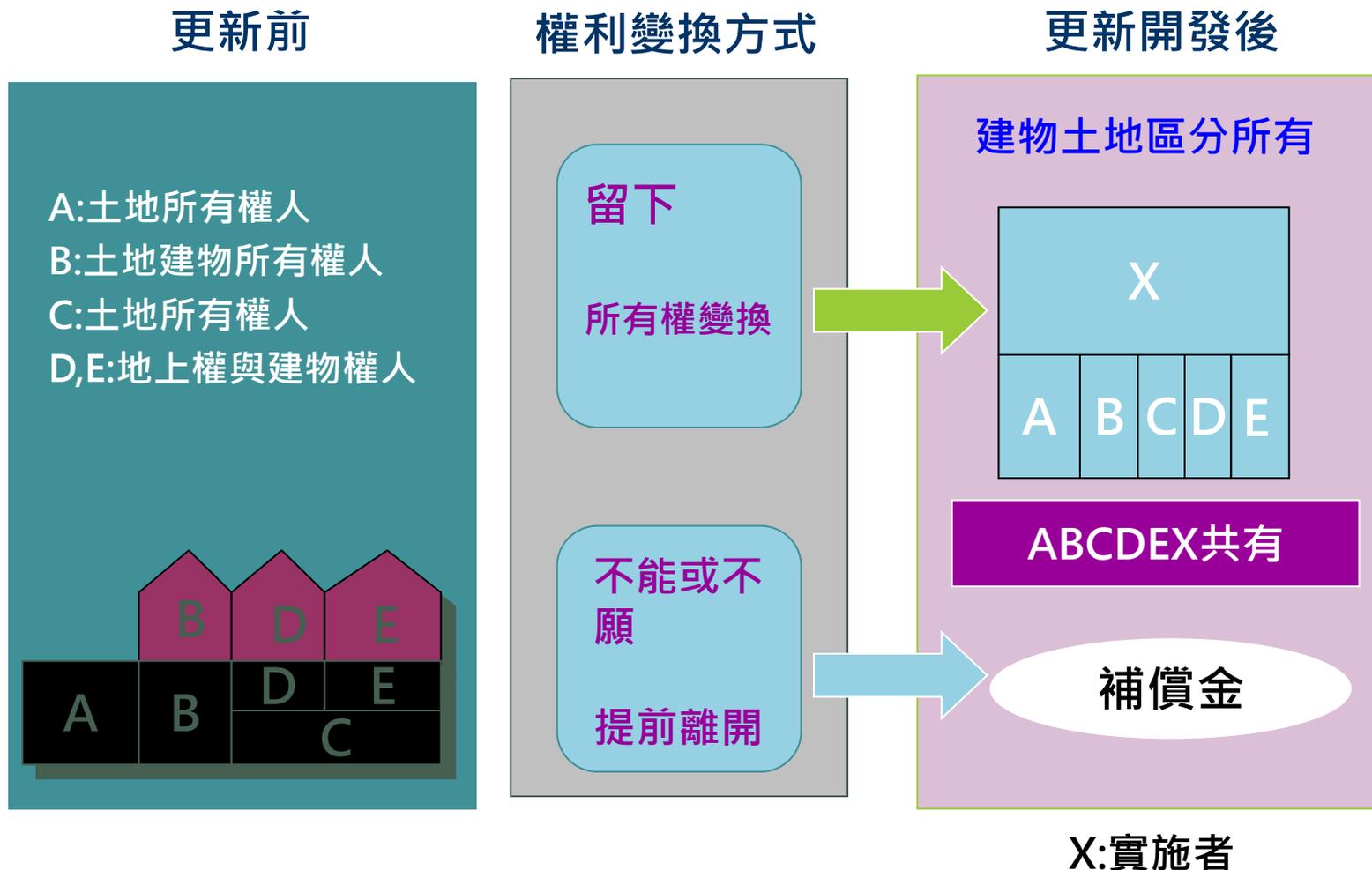
更新條例第3條

- 土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人、實施者或與實施者協議出資之人，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，並於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值及提供資金比例，分配更新後土地、建築物或權利金。

權利變換專章及都市更新權利變換實施辦法

- 權利變換後房地扣除折價抵付予實施者之共同負擔後，其餘依各宗土地權利變換前之權利價值比例，分配與原土地所有權人。有關權利變換關係人之權益，原則由其與土地所有權人先行協議，協議不成時，由實施者估定其價值，於土地所有權人應分配內按其占有之價值比例分配之。

權利變換計畫 政府介入公平分配



權利變換計畫

- 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

共同負擔費用
折價抵付 (B)

地主願意參與者
依更新前權利價值
比率分配
(C1)

地主不願參與者
依更新前
權利價值
領補償金
(C2)

實施者、與實施者協議出資之人
取得

實施者取得

更新後不動產總值(A)

$$(A) - (B) = (C)$$

權利變換計畫

70

◆ 鑑價與評定

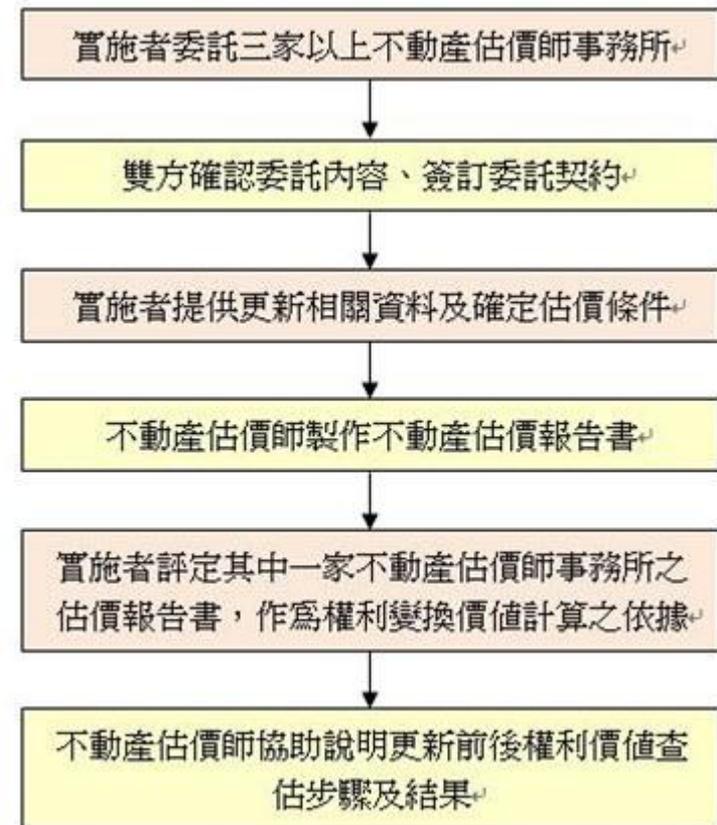
- 鑑價：由實施者委託三家以上鑑價機構查估，估價結果由專業估價者簽證負責。
- 評定：由實施者評定之，並應於權利變換計畫中載明評定理由。

◆ 決定評價基準日

- 由實施者於權利變換計畫報核日前六個月內擇日定之。

◆ 權利價值評估項目

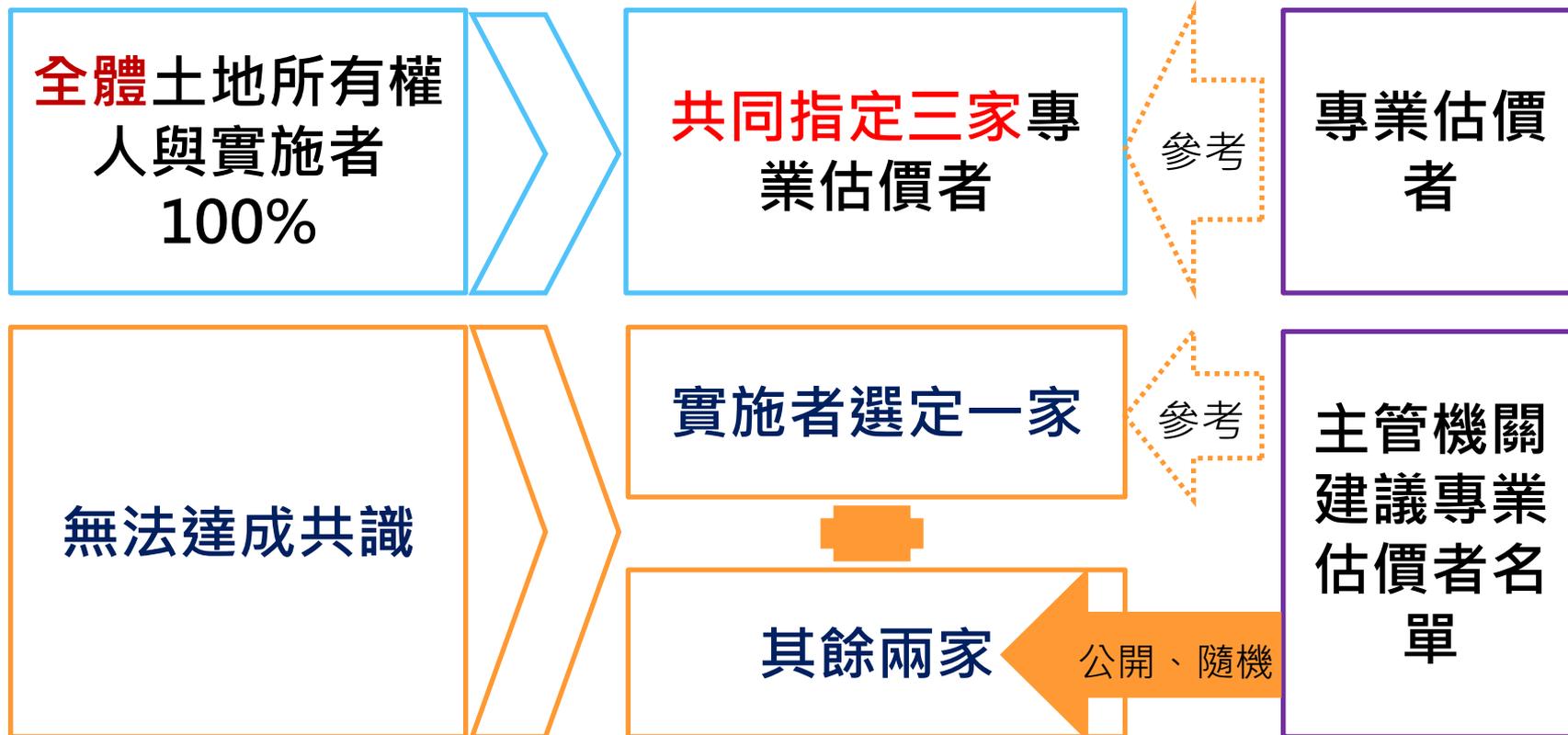
- 更新前各宗土地、及未消滅之他項權利價值
- 更新後土地及建築物價值



權變計畫專業估價者選任

71

#50



權變#3 專業估價者之共同選定或公開、隨機選任作業方式及其結果應於權利變換計畫書表明

估價者公開隨機選任作業

72

專業估價者共同指定意願書

○○(縣市)○○(鄉鎮市區)○○段○小段○○地號等
○○筆土地都市更新權利變換計畫案
權利變換專業估價者共同指定意願書

本人_____願與實施者_____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○○筆土地都市更新權利變換計畫案之權利價值查估：

	專業估價者	事務所統一編號
一、	○○○○○○事務所	○○○○○○○○
二、	○○○○○○事務所	○○○○○○○○
三、	○○○○○○事務所	○○○○○○○○
...		
(自行增列)	○○○○○○事務所	○○○○○○○○

以上雙框線內資訊由實施者填寫

立意願書人(土地所有權人)：

(簽名並蓋章)

統一編號：

簽署
人印

聯絡地址：

聯絡電話：

立意願書人(法定代理人)：

(簽名並蓋章)

統一編號：

簽署
人印

聯絡地址：

聯絡電話：

立意願書人(實施者)：

(簽名並蓋章)

統一編號：

簽署
人印

聯絡地址：

聯絡電話：

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

注意事項：

1. 本意願書僅限於「○○(縣市)○○(鄉鎮市區)○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新權利變換計畫案」使用，禁止移作他用。
2. 如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意願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。

公開隨機選認作業方式

選任10日前通知土地所有權人

辦理選任時，應邀請第3人到場見證

選任地點應在更新單元範圍所在村(里)鄰或周邊地區場所

以辦理選任時各主管機關之建議名單抽籤，正取2名、備取數名

擬訂權變計畫公聽會前完成選任

權利變換分配設計

◆ 參與者應共同負擔項目

- **公共設施土地**：以公有土地抵充後不足之七項公共設施土地及其工程費用。七項公共設施包括道路、溝渠、兒童遊戲場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場。
- **工程費用**：公共設施與更新後土地及建築物之規劃設計費、施工費、整地費及材料費、工程管理費、空氣污染防治費及其他。
- **權利變換費用**：調查費、測量費、補償金、拆遷安置費、地籍整理費及其他業務費。
- **貸款利息**：支付工程費用及權利變換費用貸款利息。
- **稅捐(含實施者提供勞務服務之營業稅)**
- **管理費用**：人事、行政及其他管理費用。
- **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**

權利變換計畫

權利變換主體—土地所有權人

➤ 參與分配

依更新前土地權利價值比例分配更新後房地，並依實際分配與應分配價值差額找補價金。

➤ 不願參與分配者

權利變換意願調查表明不願參與分配之意願，以現金補償之。

➤ 不能參與分配者

其應分配未達最小分配單元（更新後房地價），以現金補償之。

權利變換關係人

➤ 自行協議

協議雙方：土地所有權人與合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人、農育權、耕地375租約承租人（權利變換關係人）。

時機：權利變換擬定前。

協議結果：簽訂協議書，並交付實施者作為權利變換之依據。

➤ 由實施者估定比例

時機：協議不成。

參與分配：由實施者估定各權利之權利價值，依其占原土地價值比例，於土地所有權應分配之土地及建築物範圍內分配。

領取補償金：依前項比例，於土地所有權應領取補償金額度內內補償。

抵押權、典權

➤ 自行協議消滅

協議雙方：土地所有權人、債務人與典權人、抵押權人。

時機：權利變換擬定前。

➤ 列冊轉載

時機：協議不成或未於期限內協議。

列冊轉載：參與分配時，實施者列冊轉載。

- 代償、贖回：不參與分配時，實施者在不超過原應得補償範圍代清償或贖回或提存於法院。



權利變換計畫

77

訂定分配或選配原則

- 包括更新後房地分配位置、差額價金找補彈性等，應於都市更新事業計畫中表明。

通知申請分配

- 實施者應訂定30日以上期限，通知土地所有權人及權利變換關係人於期限內提出分配位置之申請，且一併告知公開抽籤日期。

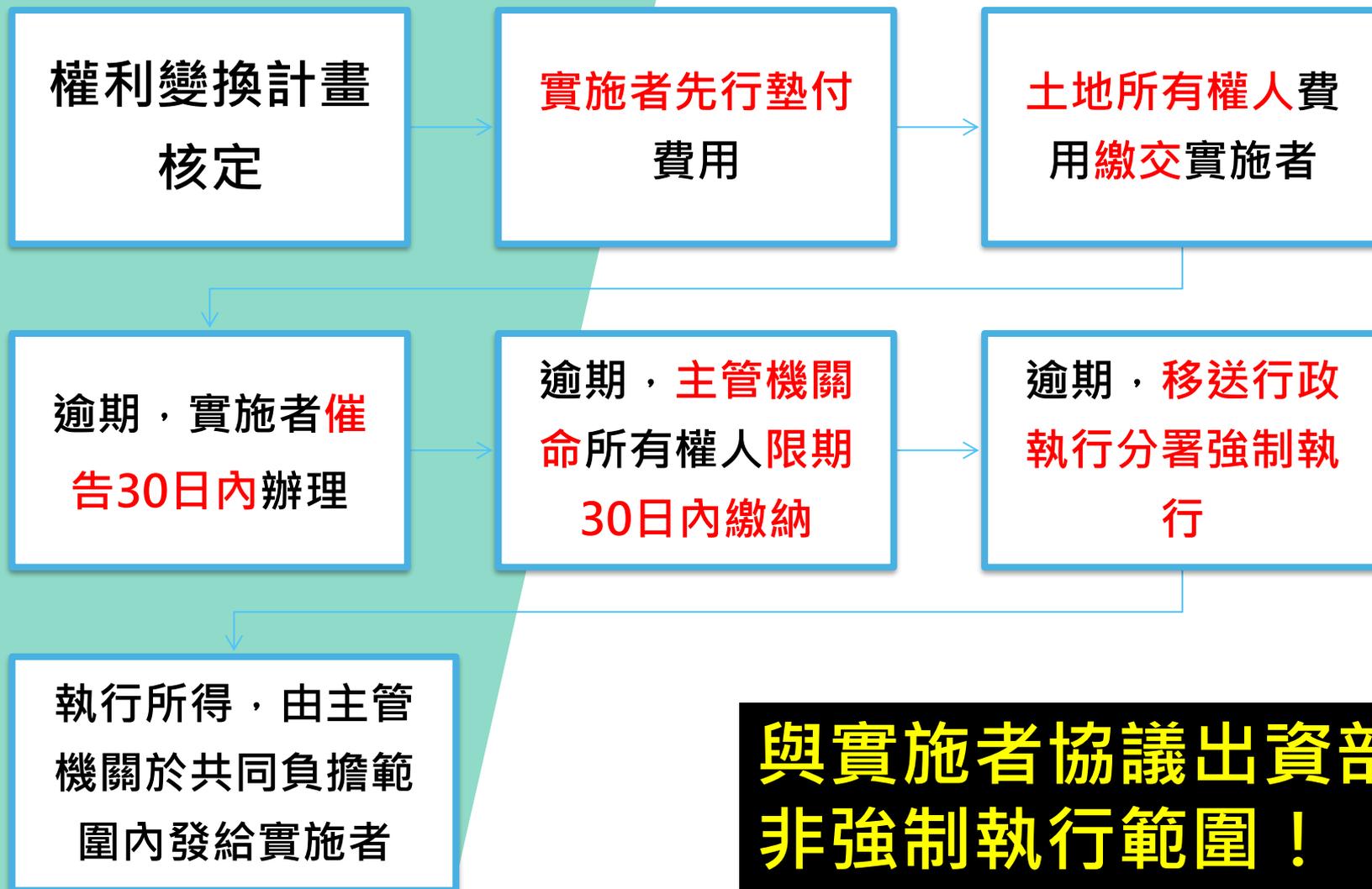
注意事項

- 更新前原土地或建築物如經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配。

權變現金給付、差額價金強制執行

78

#51、52 細則#29



**與實施者協議出資部分
非強制執行範圍！！**

權變案補償金及差額價金依法提存

權變辦法#10、11、25、30

權變10 土地及合法建築物所有權人不能或不願分配之補償金

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

下列情形之一者，實施者得提存：

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

依第一項辦理所有權移轉登記時，於所有權人死亡者，免辦繼承登記。

權變11 其他權利變換關係人不能或不願分配之補償金，準用權變10

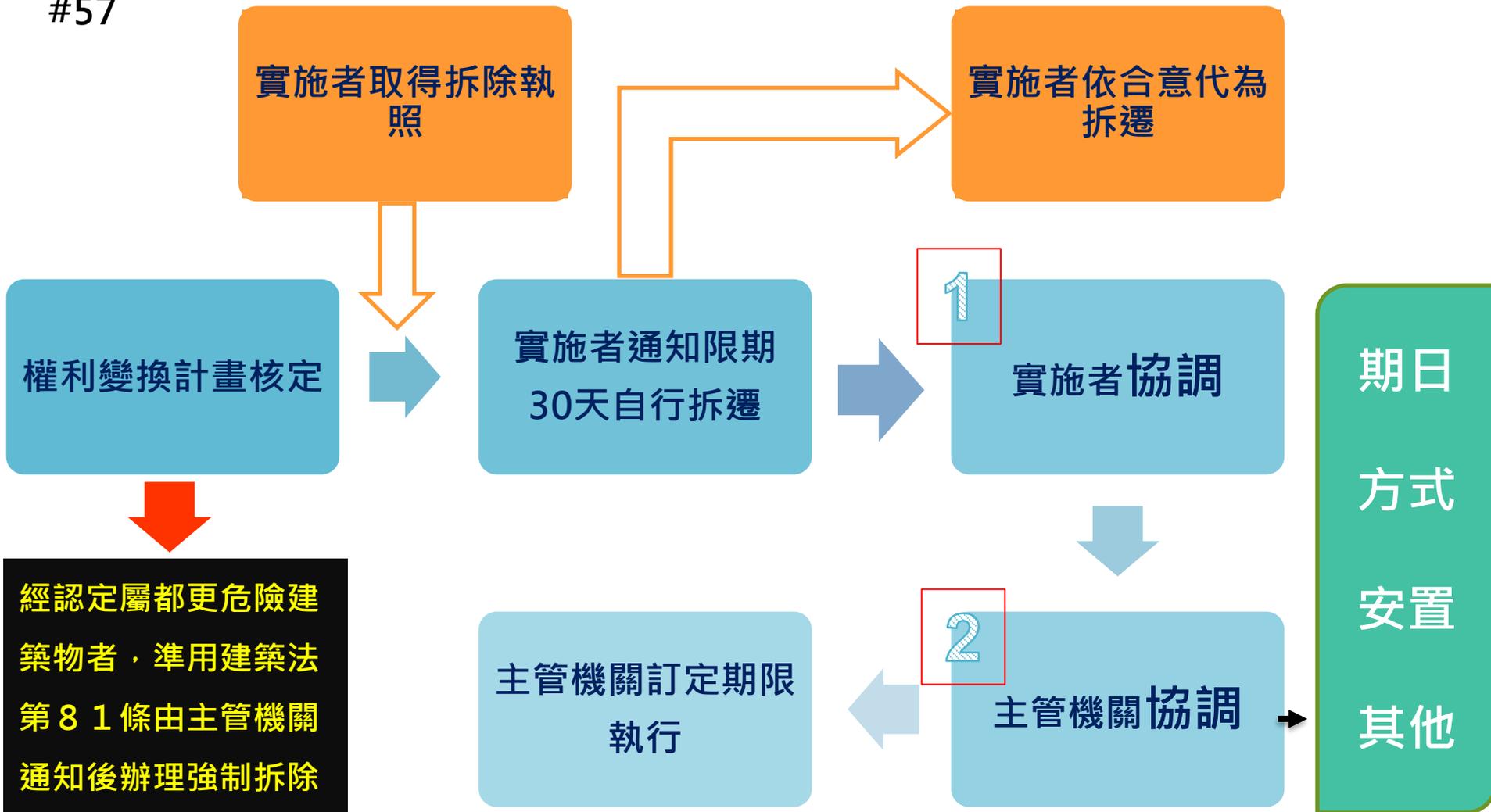
權變25 拆除遷移土地改良物之補償金（時間可以另訂之），準用權變10

權變30 差額價金，準用權變10



權變案經協調執行強制拆除

#57





權變案辦理預售有限制

81

#55

權利變換計畫核定後建築執照之申請

- 依權利變換計畫申請建築執照，得以「實施者」名義為之，並免檢附土地、建物及他項權利證明文件。

#79

土地改良
物未拆遷
完竣前不
得預售

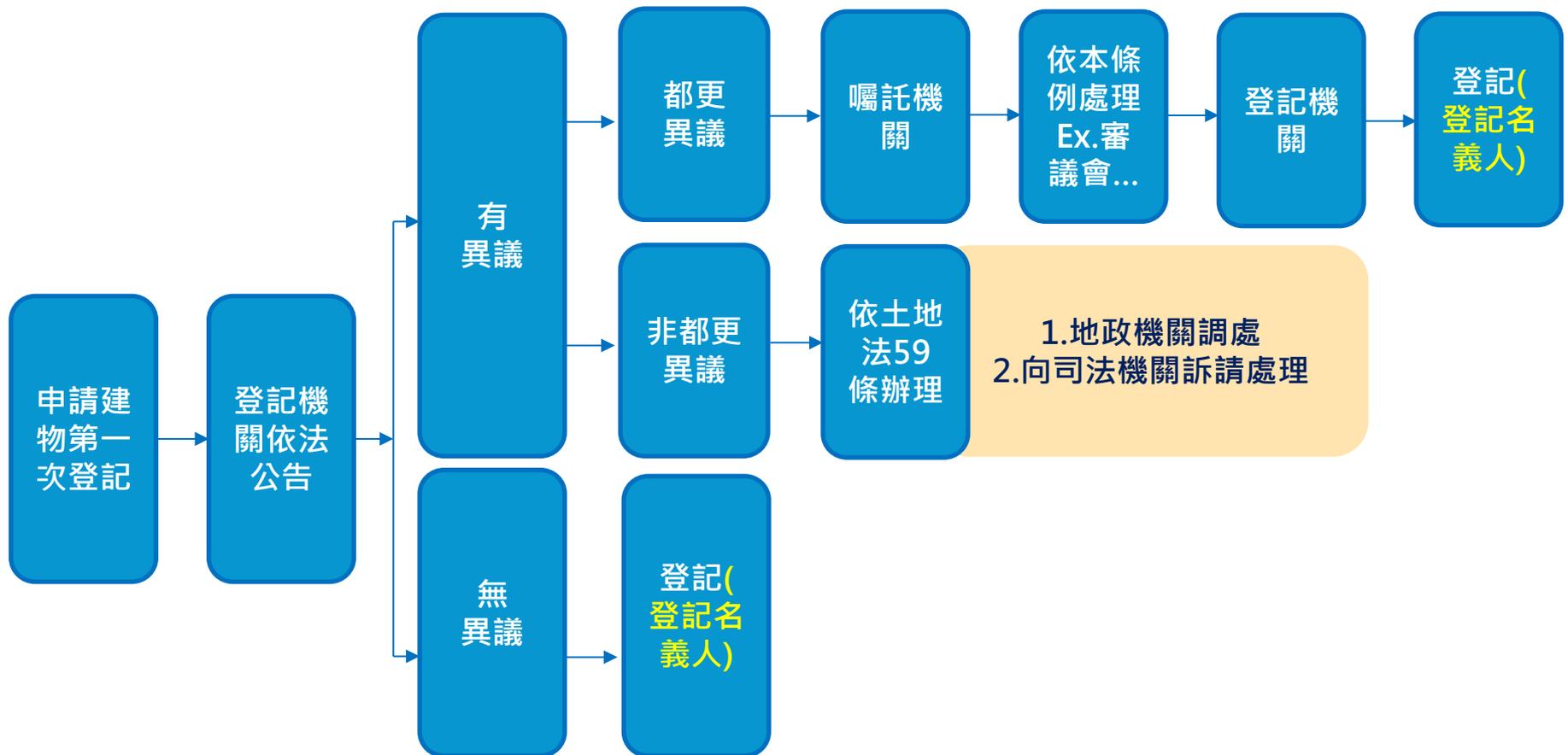
違者，按次
處罰新台幣
50-500萬元
罰鍰至停止
為止

令其停
止銷售



權變登記異議之處理

#64





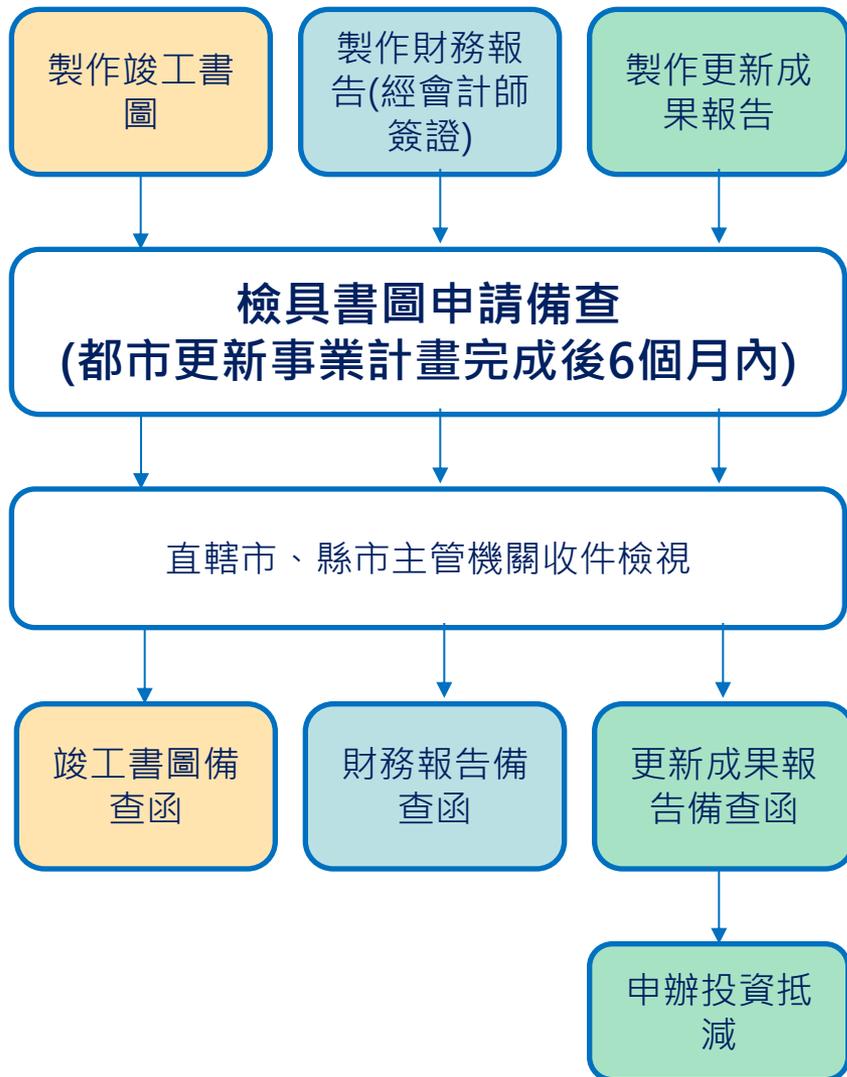
賦稅優惠、法規適用與成果備查

擴大都更稅捐減免範圍

#67

土地增值稅及契稅	權利變換	抵付共同負擔移轉予實施者部分	免徵
		權變後土地第一次移轉	減徵40%
		不能分配	免徵
		不願分配	減徵40%
	協議合建	因協議合建移轉實施者部分	減徵40%
地價稅		更新期間土地無法使用	免徵
		更新期間土地仍得使用使用	減徵50%
地價稅、房屋稅		更新後2年內	減徵50%
房屋稅		更新重建後合法建築物所有權人（未限定自然人）持有重建後建築物，於房屋稅減半徵收2年期間內未移轉者	減徵50%至喪失所有權止，並以10年為限。

3 份文件限期備查



實施者編製財務報告及會計師查核簽證之辦理原則(略)

- 財務報告以該都更事業實施經費成本為內容，由實施者編製，會計師依實施者等所提供屬該都更事業相關之憑證進行查核簽證。
- 憑證指申請財務報告備查前之相關支出證明。
- 經費項目之編製以核定事業計畫所載之項目為準。若非核定計畫所載但實施者可提出屬該都更事業相關之支出憑證，亦得增列於財務報告項目。
- 「管理費用」除有契約者外，為會計師免查核憑證之項目，以實施者依核定計畫內所載之計算基準編製費用數額。
- 實施者編製金額如高於會計師查核金額時，由實施者附註說明原因。

更新事業完成之期日

細則#46

整維方式處理

驗收完畢或驗收合格之日

權變方式實施或部分權變、部分協議合建方式實施

囑託登記機關完成登記之日

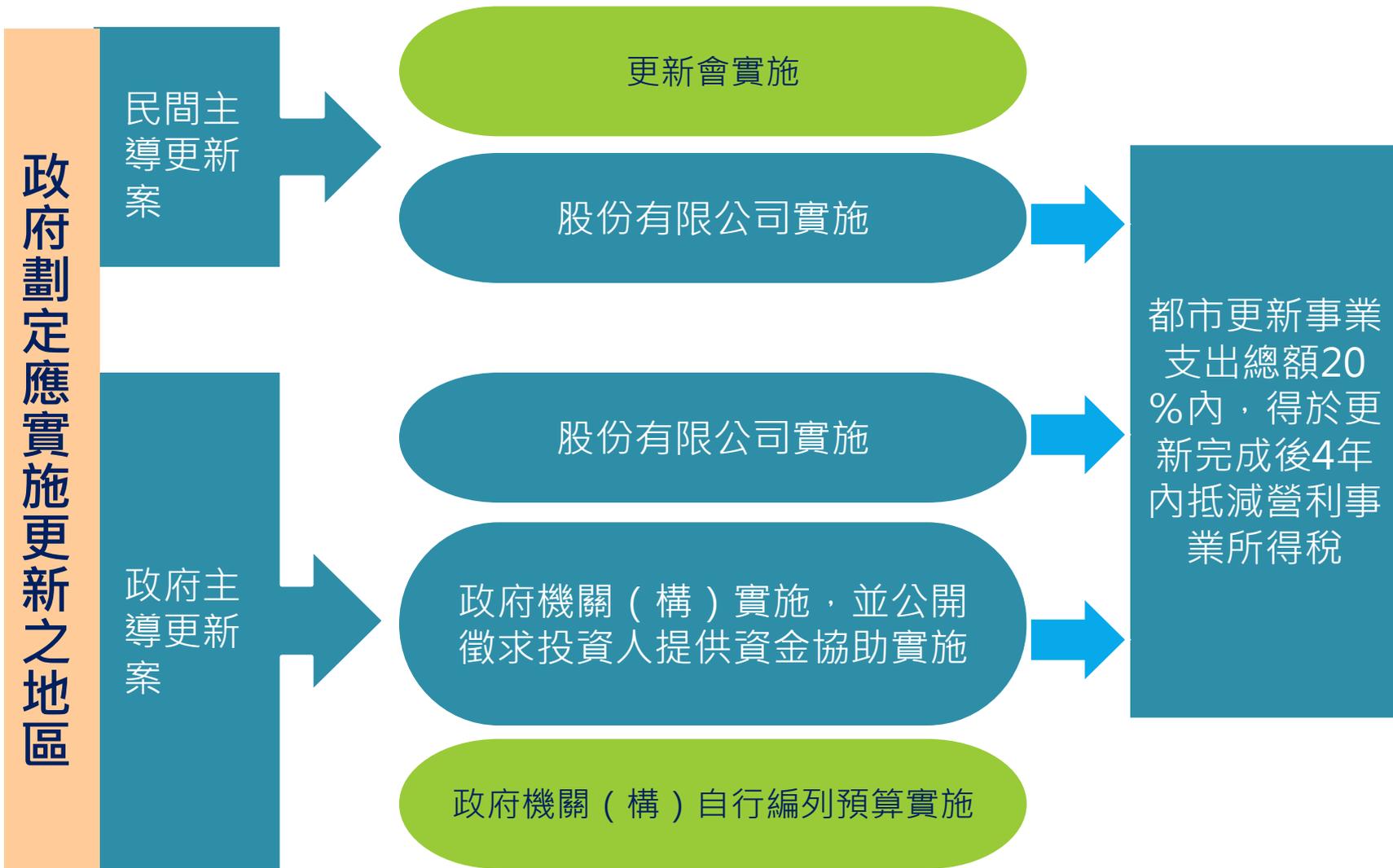
協議合建或其他方式方式實施

使用執照核發之日



股份有限公司投資抵減

#70





事權分送之送件時點

權利變換計畫與都市更新事業計畫分送，有關權利變換計畫辦理時限規定

98.12.25台內營字第0980228135號函

都市更新條例第29條(新版第48條)業明文規定，以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於「都市更新事業計畫核定發布實施後」擬具權利變換計畫，依第19條(新版第32條)規定程序辦理審議...等事項；有關召開公聽會與辦理選配作業係擬具權利變換計畫作業之一環，其內容涉關評價基準日之擇定，與權利變換範圍內土地所有權人及權利變換關係人權利變換前、後權利價值攸關，仍應於都市更新事業計畫核定發布實施後辦理始為適法。



估價師選任

條例修正後權變辦法修正前有關
估價師選任疑義

108年6月20日營署更字第
1080045955號

- 一. 都更條例修正公布施行後報核之都市更新事業計畫案，因無本條例第86條第2項緩衝條款之適用，以權利變換方式實施時，有關專業估價者之共同指定及選任方式，自應依本條例第50條第2項及第4項規定，由實施者指定1家，其餘2家由實施者自主管機關會商相關職業團體建議之名單中，以公開、隨機方式選認之。
- 二. 至個案應就實際情形自行檢視，如有不符或不足，應重新辦理或設法補正，俾完備程序。

公有土地抵充權利變換負擔

90

更新單元內公有道路納入抵充執行疑義

102.03.14內授營更字
1020802234號函

- 一、依都市更新條例第30條(新版第48條)規定，實施權利變換時，得予以抵充之原有公共設施用地，係指都市更新事業計畫核定發布日，權利變換地區內依都市計畫法所劃設之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等七項公共設施用地，並經各該管政府或鄉、鎮、縣轄市公所取得者而言。
- 二、至納入抵充之公有道路，經參酌建築技術歸則用語定義，指依都市計畫法或其他法律公布之道路（得包括人行道及沿道路邊綠帶）或經指定建築線之現有巷道，實際作道路供公眾通行，並依行政院訂頒「各級政府機關相互撥用公有不動產之有償無劃分原則」認定得無償撥用之公有土地者為限。

出資者以與實施者達成協議為前提

91

權變案實施者與出資者經費分擔及審
議事項

110.12.30營署更字第1100099017
號函

- 一. 都更條例第51條第1項及權變辦法第19條第1項規定，權變相關費用由實施者先行墊付，於權變後由土地所有權人以更新後之房地價值折價抵付與實施者。至於與實施者協議出資之人係按第3條第7款，允許出資人得在折價抵付範圍內，與實施者自行協議納入事業權變計畫載明出資比率及參與分配，經主管機關審議核定發布實施後，據以執行。
- 二. 出資比率及分配比率之合理性，涉及重建事業之資金籌措、費用負擔、財務計畫、實施風險控管方案及後續監督管理等事項，應由審議決定之。
- 三. 至於第3條第7款之資金，係本條例第51條第1項規定實施權變費用，其範圍於權變辦法第19條已有規定。
- 四. 實施者與出資者協議事項如有爭議，非屬審議範圍，宜自行協調或另循司法途徑處理。



部分權變、部分協議案估價師抽籤應通知對象

92

部分協議部分權變涉及估價師選任通知對象疑義

111.10.11營署更字第
1110076368號函

- 一. 都更條例第50條第1項，權利變換前宗土地、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；第2項前項土地所有權人共同指定，無法共同指定時，由實施者指定一家，其餘二家由實施者自各級主管機關建議名單中，以公開、隨機方式選任之。
- 二. 都市更新權利變換實施辦法第6條第2項及第7條第2款規定，實施者依本條例第50條第2項共同指定及公開、隨機方式選任專業估價者之通知，係以權利變換範圍內之全體土地所有權人為對象。爰都市更新事業採部分協議合建、部分權利變換方式實施時，若實施者辦理專業估價者選任之通知對象，僅以採權利變換方式實施之全體土地所有權人，尚符規定。



估價師選任後範圍調整之處理

都更條例第50條第2項及權變辦法第7條
選定估價師疑義

109.12.5營署更字第
1090090896號函

- 一. 旨揭條文已明訂權變專業估價者應公開、隨機選任方式及其作業事宜，包括選任之時間、地點、通知之對象、公開形式及抽籤方法等，俾使專業估價者之選任公正客觀。實施者自應依上開規定辦理後，始得辦理擬具權利變換計畫及舉辦公聽會。
- 二. 至所詢個案實施者辦理選任專業估價者後，因故調整更新單元範圍致未依本辦法第7條第2款規定通知1節，事涉個案審議執行事項，請地方政府探究實施者未為通知之原因、是否可歸責於實施者及衡酌新增範圍所有權人之權益後，本權責審慎卓處。



估價師選任

估價師選任係指所屬之事務所

112.11.02國署更字第
1120115528號函

- 一. 按都更條例第50條規定...由實施者委任三家以上專業估價者查估後評定之；估價師之選任無無法共同指定時，由實施者指定一家，其餘2家由實施者自各級主管機關建議名單中，以公開、隨機方式選任之。考量不動產估價師、建築師依法應設立事務所執行業務，爰權變辦法第6條第1項、都更條例第50條明定之專業估價者，指不動產估價師...所屬之事務所。
- 二. 實施者抽選正取之事務所內不動產估價師已離職，且無其他估價師任職之情形，該事務所既已無法辦理估價業務，屬無法委任之情形；如逕予委任已離職估價師另行開業之事務所，與本條例第50條第2項公開、隨機方式規定未符，仍應由本辦法第7條第4款規定所抽取之備取數家，依序遞補。



土改物補償金由估價師查估

關於都更權利變換之土地改良物補償價值評
定方式

109.2.15營署更字第
1090009830號函

- 一. 都更條例第57條第4項業明文規定，因權變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專業估價估價者查估評定之。因此，權變內應拆除或遷移之建築改良物，應補償其殘餘價值。至殘餘價值之查估應由專業估價者，依其查估時所應遵循之作業程序、方法及技術規範據以判斷。
- 二. 至能否依照地方舉辦公共工程拆遷補償自治條例規定之全部費用(如拆遷獎勵金)提列共同負擔，應依都更條例第51條及權變辦法第19條第1項有關權變共同負擔之項目、費用及其範圍規定酌處。

禁止預售

都市更新條例第55條第3項土地改良物拆遷完成前，不得銷售之執行

108年8月15日營署更字第1081156989號

- 一. 有關「銷售」之定義及認定範圍，因預售屋之銷售型態及方式多元，尚無規範其定義及認定範圍。
- 二. 另本條文係參考公寓大廈管理條例第58條第1項非經領得建造執照，不得辦理銷售之規定，另於都市更條例限縮權利變換案於更新後銷售土地及建築物之時點，地方如有執行疑義，日後再配合研處。



都更條例第57條具強制性

都更條例第57條第2項涉及訂定期限拆遷具有
強制意旨

113.1.9.國署更字第
1120141541號函

- 一. 實施者依更新條例第32條及第48條擬具事業計畫及權變計畫，送由主管機關審議通過後核定發布實施。主管機關應於審議階段經充分討論，並審酌所有權人所提意見，綜合考量計畫之公益性、必要性、可行性及合理性始作成核定與否之決定。
- 二. 為確保計畫落實執行，本條例第57條第1項及第2項規定限期自行拆遷、未自行拆遷經餞行協調程序，但協調不成時，由地方政府訂定期限辦理拆遷；如屬耐震能力不足而有明顯危害公共安全之建物，地方政府並得準用建築法第81條規定強制拆除，免除上開協調程序。
- 三. 綜上，上開計畫既經主管機關充分討論並審酌相關意見確定其可行性後予以核定，且就拆遷事項予以協調後，即應訂定期限辦理拆遷完竣，應具有強制性之規範效力，俾能落實核定計畫內容。

權變產登之異議處理

都更條例第64條第2項涉及都市更新之異議
處理疑義

109.12.4營署更字第
1090091129號函

- 一. 按旨揭條文之立法意旨係考量都市更新事業計畫與權利變換計畫核定前及核定後，本條例已提供相關權利關係人表達意見及行政救濟程序，故權利變換後登記機關辦理建物所有權第1次登記公告受有異議時，涉及「都市更新之爭議」，應回歸原囑託登記機關依都市更新程序處理，避免都市更新予登記救濟程序產生重疊，俾利都市更新事業順利進行。
- 二. 至於有關處理，涵蓋地方政府受理都市更新案審核過程中對於民眾於公聽會、公開展覽、聽證、審議之陳情；若有異議未曾被提出，抑或對於所提異議認有重新檢討之必要，得提請都市更新審議會，以合議制及公開方式處理之。



獲配房地未限制不能強制執行

99

更新條例第52條強制執行標的疑義

111.5.27營署更字第1110038791
號函

- 一. 都更條例52條規定，土地所有權人應繳納之差額價金，應繳交予實施者。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。是以，都更事業計畫及權變計畫經主管機關核定發布實施後，所有權人及實施者即應依計畫據以執行，如有經實施者催告仍未繳納之情形，因土地所有權人具有公法上金錢給付之義務，應依第5項明定由公權力介入強制執行。
- 二. 至原土地所有權人參與權變分配更新後之房地，與其因未繳納差額價金致其參與權變分配房地得否強制執行係二事。強制執行範圍仍應回歸行政執行法相關規定辦理。



融資銀行非權利變換登記分配對象

100

權利變換後實施者獲配之房地得否由融資銀行
為登記名義人

98.11.17營署更字第
0982922656號函

都市更新條例第3條規定，權利變換係指更新單元內重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人或實施者，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業於都市更新事業計畫完成後，按其更新前權利價值及提供資金比例，分配更新後建築物及其土地之應有部分或權利金。實施者之融資銀行非屬權利變換參與者或實施者，自無法納入權利變換計畫之分配清冊，並依都市更新條例第43條規定送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理權利變更登記。

更新地區劃定與投資抵減

都更條例第70條規定投資抵減適用涉及更新地區劃定時點之認定疑義

109年5月6日營署更字第1090029584號函

- 一. 都更條例第70條第1項規定實施者為股份有限公司組織之都市更新事業機構，投資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支出，得依規定抵減應納之營利事業所得稅額。實施都市更新地區，係指依本條例第5條至第8條規定劃定或變更，並依第9條規定程序辦理之地區，其立法目的係為吸引都市更新事業機構參與投資更新地區範圍內都市更新事業之獎勵措施。
- 二. 至都市更新事業計畫於報核後、核定發布實施前，主管機關依本條例規定公告劃定更新地區，續由實施者依核定計畫實施更新事業，尚符合上開規定與立法意旨，得依本條例及投抵辦法規定申請投抵。



分配權利金之稅優

都更條例第67條第1項第7款涉及領取權利金者有關折價抵付共同負擔之稅優

109年10月14日營署更字第1090072610號函

- 一. 都更條例第3條有關權利變換得於更新完成後分配權利金；內政部90.11.27、95.4.10號略以，權利人領取權利金係以其權利參與權利變換，共同承擔土地再開發之風險，...於權利變換後領取其應得權利價值之對價，即所有權人參與分配更新後房地移轉與實施者，依本條例第67條第1項第4款減徵土增稅及契稅40%。
- 二. 本條例第51及52條明定權利變換共同負擔由所有權人按其權利價值比率計算，並以權變後房地折價抵付與實施者，抵付部分依本條例第67條第1項第7款免徵土增稅及契稅。
- 三. 爰此，參與分配權利金之土地所有權人因參與分配而以土地及建築物折價抵付權利變換共同負擔費用與實施者部分，符合本條例第67條第1項第7款規定免徵。

都更條例第67條第1項第8款涉及協議
合建有關土增稅及契稅減免之適用

109年9月25日營署更字第
1090071217號函

- 一. 都更採協議合建方式實施，其更新後分配、找補、登記及稅賦分擔等事項，係實施者與所有權人雙方合意後為之，本條例無相關規範。
- 二. 有關因協議「辦理產權移轉時」之認定，依立法意旨係指「都市更新事業完成向登記機關申辦土地及建築物所有權移轉時」，其所應繳納之土地增值稅及契稅得減徵40%。

墳墓非屬都更條例規定之土地改良物

109年11月10日營署更字
第1090080225號函

- 一. 本條例第57條第1項規定，權利變換範圍內應拆除或遷移之土地改良物，由實施者依主管機關公告之權利變換計畫通知....；第4項規定，第1項因權利變換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專業估價者查估後評定之。
- 二. 所稱土地改良物參依土地法第25條規定，分為建築改良物及農作改良物二種，而建築改良物係附著於土地之建築物或工事。
- 三. 墳墓非屬本條例所稱土地改良物之範圍，有關其辦理遷葬本條例無相關規範，應另尋其他適法途徑辦理。

危老重建

1. 危老重建應符合哪些條件
2. 危老重建的申辦時間程序、應備文件
3. 危老的容積獎勵
4. 危老的賦稅優惠
5. 危老重建計畫經費補助
6. 公有土地參與危老重建



危老重建應符合哪些條件

法案內容

適用範圍

由○○○政府認定之

合法建築物：



都市計畫範圍內。

+

非主管機關指定具有歷史、文化、藝術及紀念價值者。

+

屬下列其一之危險或老舊建築物：

- 主管機關依法通知限期拆除、逕予強制拆除，或經評估有危險之虞應限期補強或拆除者。
- 結構安全性能評估結果未達最低等級者。
- 屋齡三十年以上，結構安全性能評估結果之建築物耐震能力未達一定標準，且改善不具效益者。
- 屋齡三十年以上，結構安全性能評估結果之建築物耐震能力未達一定標準，且未設置升降設備者。

危險建築物已依建築法拆除且未完成重建者

申請重建時可合併臨接建築基地或土地，但併入面積不得大於原重建基地面積



危老重建的申辦時間程序、應備文件



申辦時間程序

109

申請時間 & 程序

申請時間：

重建計畫應於

116年5月31日前提出申請

(本條例施行10年內)

116年

5月

31日前

1

- 新建建築物之起造人擬具重建計畫

2

- 取得重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人同意

3

- 申請地方主管機關核准

4

- 依建築法規申請建築執照

申請書。

合法建築物或未完成重建之危險建築物等證明文件。

所有權人名冊及同意書。

重建計畫。

其他經直轄市、縣(市)主管機關規定之文件。

1. 重建計畫範圍。
2. 土地使用分區。(工業區不可?)
3. 經依法開業建築師簽證之建築物配置及設計圖說。
4. 申請容積獎勵項目及額度。
5. 應依危老容獎辦法取得之證明文件及協議書。
6. 其他經直轄市、縣(市)主管機關規定應載明之事項。



危老的容積獎勵



危老條例的時程及規模獎勵

112

1. 時程獎勵

- 施行後3年內申請重建者，給予10%之獎勵(106.5.12-109.5.11)
- 施行後第4年內申請重建者，給予8%之獎勵(109.5.12-110.5.11)
- 施行後第5年內申請重建者，給予6%之獎勵(110.5.12-111.5.11)
- 施行後第6年內申請重建者，給予4%之獎勵(111.5.12-112.5.11)
- 施行後第7年內申請重建者，給予2%之獎勵(112.5.12-113.5.11)
- 施行後第8年內申請重建者，給予1%之獎勵(113.5.12-114.5.11)

2. 規模獎勵

- 200 m² 以上即可申請規模獎勵，替代逐年遞減之時程獎勵。
- $2\% + [(N-200)/100] * 0.5\%$

特別注意

時程獎勵+規模獎勵 上限10%

容積獎勵

重建前原容積大於基準容積者

得依原建築容積建築

基準容積之10%

重建前

建築物危險程度

判定之危險建築物

10%

初評未達最低等級之建築物

8%

經初評為乙級之建築物

6%

原建築容積定義：指實施容積管制之前已興建完成之合法建築物，申請建築時核准之建築總樓地板面積，扣除建築技術規則建築設計施工篇第161條第2項不計入樓地板面積部分。

備註：紅色區塊需優先申請

容積獎勵

退縮建築

建築基地自計畫道路及現有巷道退縮4米以上建築，退縮部分淨空及設置人行道，且與鄰地境界線距離2米以上

10%

建築基地自計畫道路及現有巷道退縮2米以上建築，退縮部分淨空及設置人行道，且與鄰地境界線距離2米以上

8%

協關週邊公共設施

5%為上限

公式：協關公設面積x(公設公告現值/建築基地公告現值)x建築基地容積率

公設用地須先完成法律關係之清理（包括土地改良物、租賃契約、他項權利及限制登記），並開關完成且將土地產權移轉登記為地方政府後，始得核發使照。

容積獎勵

建築物耐震設計
(外審/保證金)

候選綠建築證書 (外審/保證金)

取得耐震設計
標章10%

依新建住宅性能評估取得結構安全性能

鑽石級
10%

黃金級
8%

銀級
6%

銅級
4%

合格級
2%

第1級
6%

第2級
4%

第3級
2%

限制面積
500m²
以下

限制面積
500m²
以下

容積獎勵

候選智慧建築證書 (外審/保證金)

無障礙環境設計
(外審/保證金)

鑽石級
10%

黃金級
8%

銀級
6%

銅級
4%

合格級
2%

無障礙
住宅建
築標章
5%

依新建住宅性能評
估取得無障礙環境

限制面積
500m²
以下

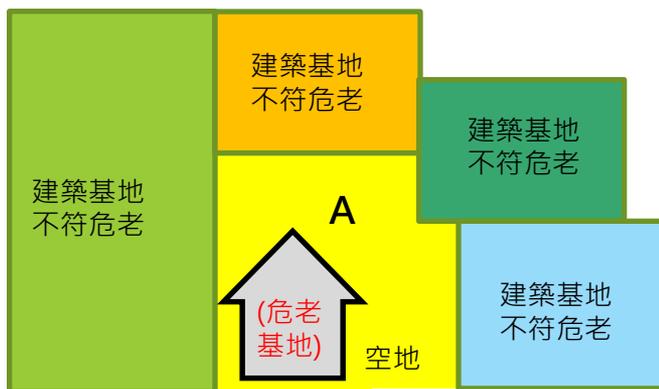
限制面積
500m²
以下

第1級
4%

第2級
3%

增訂危老容獎辦法第4-1條 已於109.11.10修正發布施行

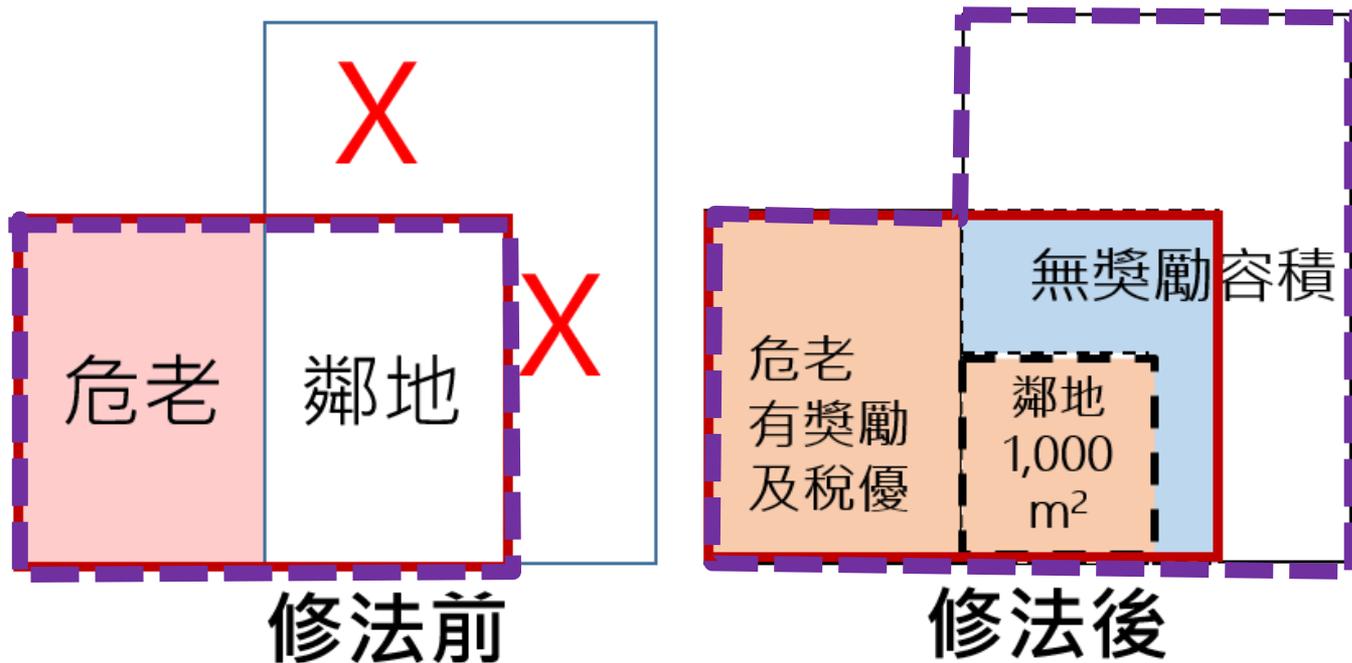
- 重建計畫範圍面積未達 200 m^2 ，但鄰地均屬未達30年屋齡之建物，且無依建築法、災防法判定之危險建築者，給予**基準容積2%**之規模獎勵。



$A < 200\text{ m}^2$
基準容積獎勵2%

放寬毗鄰土地併入標準(109.5.6修正公布)

- 取消基地合併鄰地限制，解決畸零地、小面積設計不易及都市景觀等問題。





危老的稅捐減免



地價稅、房屋稅減免

120

重建期間

重建期間（依建築法開工日起至核發使用執照日止）土地無法使用，免徵地價稅。但未依建築期限完成重建且可歸責於土地所有權人之情形者，依法課徵之。

重建後
第1-2年

重建後地價稅（核發使用執照日之次年起算）及房屋稅（核發使用執照日之次月起算）減半徵收2年。

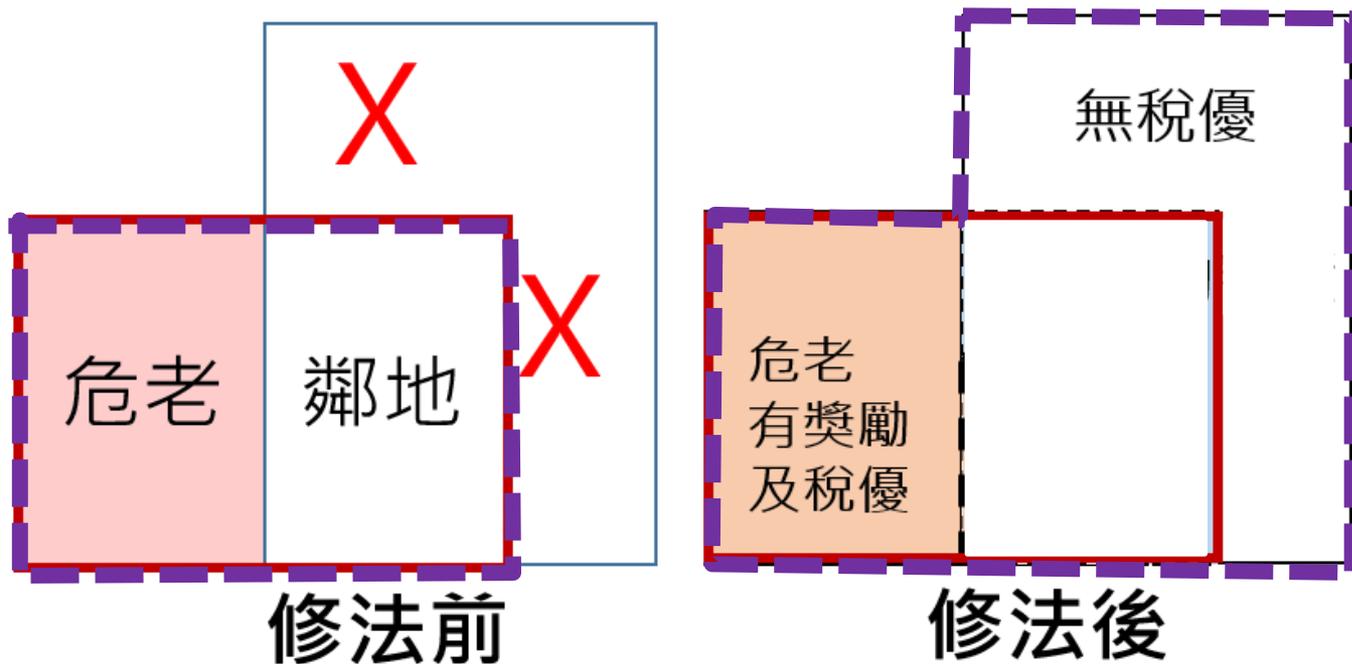
重建後
第3-12年

重建前合法建築物所有權人為自然人，並持有重建後建築物，於房屋稅減半徵收2年期間內未移轉者，得延長其房屋稅減半至喪失所有權止，並以10年為限。

- 地方政府視地區發展趨勢及財政狀況同意。
- 公布施行後5年內提出申請，經行政院同意得再延長5年。

放寬毗鄰土地併入標準(109.5.6修正公布)

- 取消基地合併鄰地限制，解決畸零地、小面積設計不易及都市景觀等問題。



危老重建計畫經費補助



其他配套措施

法案內容

四大配套，協助重建！

(條例9)



提供協助

提供重建相關法令、融資管道及工程技術等諮詢與協助。

(條例9)



弱勢保障

提供經濟或社會弱勢者，社會住宅或租金補貼。

(條例10)



信用保證

建築主管機關通知或評估需限期拆除重建但有必要資金取得困難者、自主重建且經地方政府認定須協助者、政府指定優先推動重建地區等，提供必要融資貸款信用保證。

(條例3)



資金補助

補助結構安全性能評估費用及擬具重建計畫費用。

申請者

- 過半數以上建築物所有權人同意，並推派1人為代表，或公寓大廈管理委員會檢附**區分所有權人會議決議通過之會議紀錄.....等過半所有權人地主同意之證明文件**，委託共同供應契約機構辦理。

評估分類

- 初步評估：現場勘查，依附表進行檢測。評估結果，由評估人員所屬評估機構查核。
- 詳細評估：現場勘查，依共同供應契約所定評估方式辦理檢測。

初步評估補助

- 樓地板面積未達3000平方公尺：每棟**12000**元。
- 樓地板面積3000平方公尺以上，每棟**15000**元。
- 審查費：每棟1000元。
- 行政作業費：每棟500元。

詳細評估補助

- 依內政部營建署代辦建築物耐震能力詳細評估工作公司供應契約標價清單之評估費用。但每棟補助額度不超過評估費用30%或40萬元。
- 審查費：依評估費用15%估算，但不得超過20萬元。
- 行政作業費：每棟5000元。

總樓地板面積認定

- 使用執照登載為準。
- 未領得使照，以建物登記謄本所載之主建物面積；或主管機關認定之合法建築物證明文件所載。



重建計畫經費補助

126

重建計畫經費補助

法源	危老條例第10條第1項 內政部補助都市危險及老舊建築物重建計畫作業要點
補助經費	每案5萬5千元為上限
補助對象	新建建築物起造人
受理申請 單位	地方政府
不得補助 之特別限制	1.土地所有權人僅1人且非自然人 2.建築物住宅使用樓地板面積比率未達2/3 3.已領得使用執照 4.同一重建計畫重複申請



信用貸款保證

127

依據

危老條例第10條

各級主管機關得就提供重建工程必要融資貸款信用保證，提高金融機構承貸意願，特訂定本作業要點。

信保貸款額度

每戶以**新臺幣三百萬元**為限。

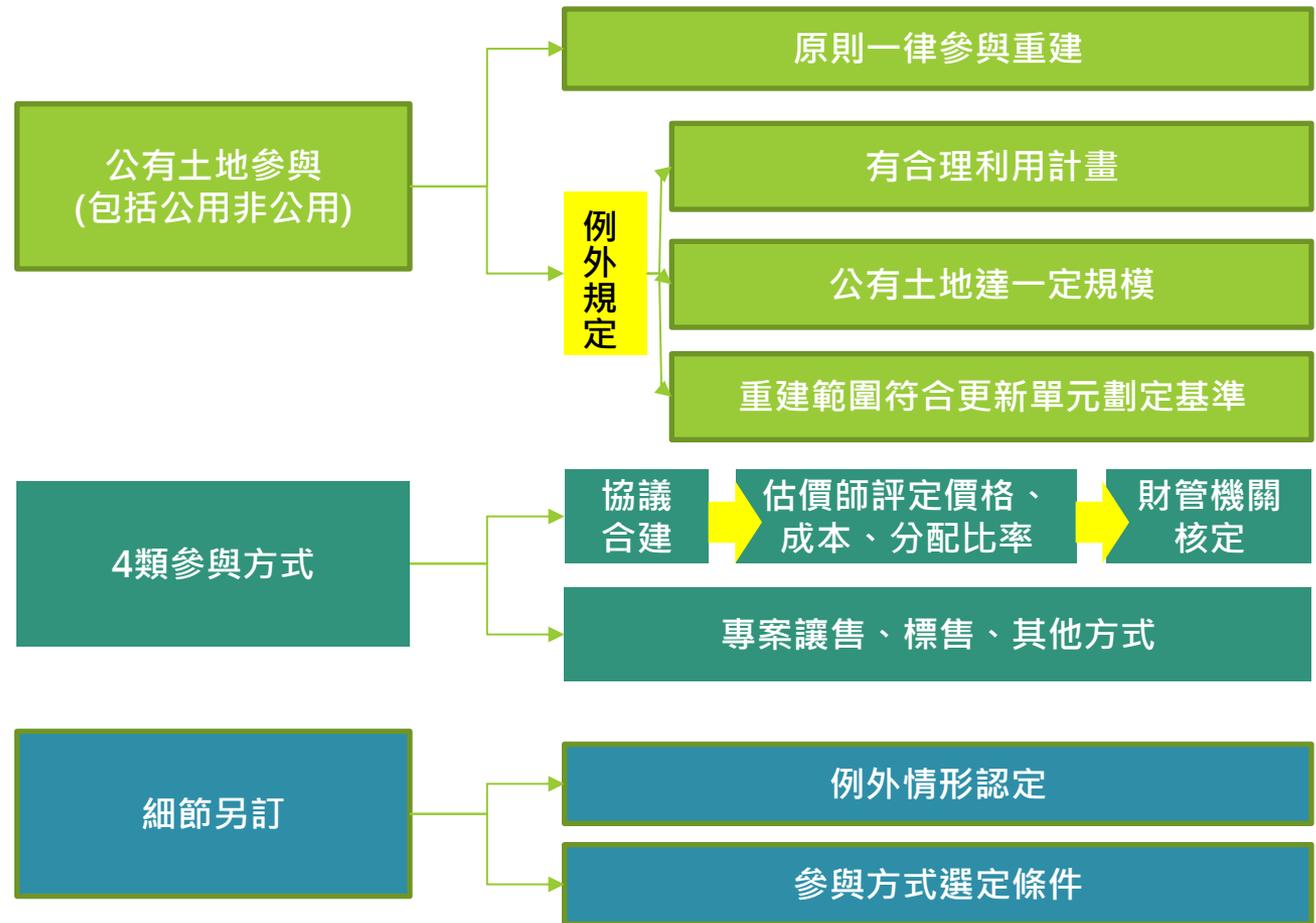
貸款對象

經直轄市、縣（市）主管機關認定符合本條例第10條第1項各款所定得提供重建工程必要融資貸款信用保證者，且**重建前建築物用途供住宅使用**。（第5點）

- 1.經縣市政府依第9條第1項規定**輔導協助**，**評估其必要資金之取得有困難者**。
- 2.以**自然人為起造人**，無營利事業機構協助取得必要資金，經各縣市主管機關認定者。
- 3.各縣市主管機關評估後**應優先推動地區**。

公有土地參與危老重建

危老條例 (增訂第5條之1)





國有房地有合理之利用計畫無法 參與危老重建

130

管理機關已有利用或開發計畫，並經其主管機關核定（准）。

管理機關已編列預算執行。

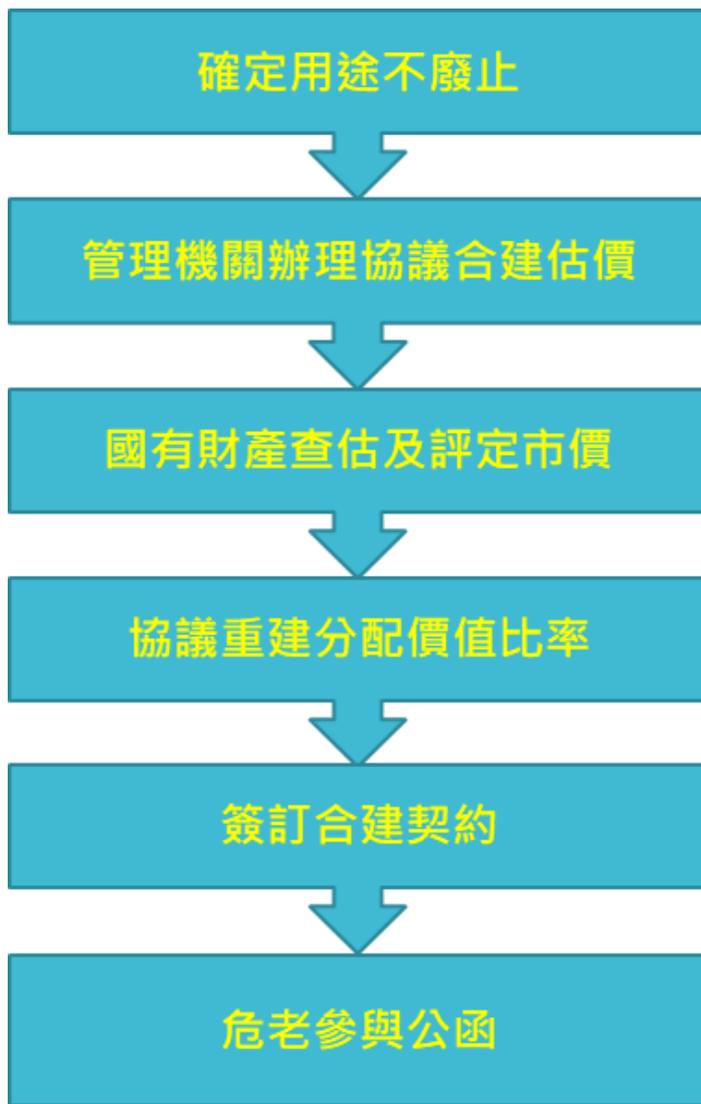
已納入報核之都市更新事業概要或都市更新事業計畫範圍。

執行機關選定設定地上權標的或報經主辦機關同意辦理改良利用。

其他經執行機關認定有利用計畫之國有非公用房地。

國有公用財產參與危老重建程序

131



用途廢止移交國產署接管。(改危老協參)
用途未廢止由管理機關廣續辦理。

管理機關委由專業估價機構查估重建前後
土地、合法建築物價值與重建成本及重建
分配價值比率。

管理機關將估價報告書函送土地或建築物
所在地之執行機關。

主辦機關及執行機關依國有財產計價方式
規定辦理評定價格。

依評定市價逕行與危老申請人協議重建分
配價值比率。

與危老申請人簽訂合建契約書。

與危老申請人簽訂合建契約書後，出具國
有房地危老參與公函予危老申請人。



國有非公用土地國住都危老協參

132



檢核重建範圍適宜性。
審查申請書件完整性。

審查重建成本及價值分配合理性，包含
重建成本審查會議、估價協審等作業。

董事會審核。
通過者，國產署出具國有房地同意參與
危老重建公函。

價購後出具土地使用權同意書。

審查作業所需期程，視個案情況及補正所需時間而定。



危老合法建築物之認定

都市危險及老舊建築物加速重建條例所訂合法建築物、簡化合法建築物認定或補領使用執照程序等疑義

107.6.12內授營更字第
1070032897號函

實施建築管理前已建造完成之合法建築物認定，本部89.4.24台八九內營字第8904763號函及91.3.19內授營建管字第0900018726號函已有規定，當事人可檢附規定文件之一申請辦理，其用途係供建築管理使用，與依土地登記規則辦理建物登記目的與管理精神不同，惟本條例並無另發給合法建築物證明之規定。因此地方政府擬以其建築物登記謄本認定為合法建築物，應由地方政府本於權責卓處。

同張使照部分建築物申請危老重建

134

都市危險及老舊建築物加速重建條例，領有
同張使用執照之部分合法建築物執行

107.02.21營署更字第
1070004697號函

- 一、領有同一張使用執照之部分合法建築物得依都市危險及老舊建築物加速重建條例單獨重建。惟其單獨重建之建築基地，仍應依建築基地法定空地分割辦法及當地直轄市、縣（市）建築自治法令規定檢討辦理。
- 二、僅有建造執照未領有使用執照及面臨私設巷道可否適用本條例建築等疑義，因涉及合法建築物認定及指定建築線等事項，宜請檢具個案具體資料逕向當地直轄市、縣（市）政府洽詢。

同張使照部分建築物申請危老重建

135

都市危險及老舊建築物加速重建條例涉及建築基地內之部分建築物拆除重建

107.3.6營署更字第
1070007182號函

- 一、建築基地法定空地分割辦法發布生效日（75年2月3日）前已完成地籍分割之一宗建築基地，倘基地內各筆地號已按行為當時建築法之規定，將各筆地號土地分割為可各自單獨建築使用之建築基地者，其申請建築時，免經原執照基地內之其他地號所有權人同意。
- 二、「同一基地申請改（新）建，其原依規定設置之停車空間於施工期間如需將該停車空間移置者，並應依建築技術規則建築設計施工編第59條之1第1款規定辦理，不得暫免設置，且其移置區位不得位於同一街廓或相鄰街廓以外之地點設置以維公共交通」。



危老取得同意書之對象

設定地上權之土地，依危老條例申請重建計畫時，仍需取得土地所有權人之同意

108.10.8內政部營建署
研商會議結論

- 一. 按危老條例第5條規定申請重建計畫應取得土地所有權人之同意，與建築法第30條規定申請建造執照應備土地使用權利證明文件之規範目的不同。
- 二. 故設定地上權之土地，申請重建計畫仍應依該條規定取得土地及合法建築物所有權人之同意，不得以地上權人出具同意書取代。



危老取得同意書之對象

土地受限制登記(如查封、假扣押、假處分或破產登記)，得參與危老重建？

108.11.5營署更字第
1080081411號函

- 一. 危老條例雖無禁止限制登記土地申請重建，惟依危老條例施行細則第7條規定，新建建物起造人鄒字重建計畫核准之日起180日內申請建造執照，屆期末申請者，原核准失其效力。
- 二. 是以，限制登記土地於塗銷限制登記後自行依該條例申請重建為妥。



重建計畫核准後申請變更

138

都市危險及老舊建築物加速
重建條例涉及建造執照法令
適用

106.11.7內授營更字第1060817014號函
107.2.1營署更字第1070005015號函
107.3.20營署更字第1070016025號函

- 一、危老條例第5條明定申請重建時，新建建築物之起造人應擬具重建計畫，取得重建計畫範圍內全體所有權之同意，向直轄市、縣（市）主管機關申請核准後，依建築法令規定申請建築執照，其建築執照之法令適用日為重建計畫核准後申請建築執照時之建築法令規定。
- 二、另重建基地已依建築法第81條、第82條拆除之危險建築物申請建照執照，其基地未完成重建者（未領得使用執照），其建築法令之適用依本部84年4月21日台內營字第8402867號函及87年7月2日台內營字第8772186號函附會議紀錄原則辦理（不增加面積、樓地板面積、高度或樓層、變更新用途等始得依原申照法規）
- 三、至於已領有建造執照或已掛號申請是否免辦理廢止或駁回建造執照之申請等疑義，因涉及建築法規及個案認定，請地方政府本權責酌處。



重建計畫核准後申請變更

139

都市危險及老舊建築物加速重建條例涉
及建造執照法令適用

109.9.7營署更字第
1091180097號函

一、重建計畫核准後，因整併鄰地擴大重建計畫範圍，或有容積獎勵項目、額度增加等情形致需變更重建計畫時，因變更事項涉及建築師簽證與原建築物或土地所有權人權益之改變，仍應依申請變更當時本條例關規定重新檢討辦理。



重建計畫核准後申請變更

140

申請危老條例第3條第2、3款重建計畫並
認合法房屋案件，不宜先行拆除該建物

108.5.9營署更字第
1081081492號函

- 一、本條例第5條規定略以，依本條例規定申請重建時，新建建物之起造人應擬具重建計畫，取得所有權全體同意，向直轄市、縣（市）主管機關申請核准後，依建築法令規定申請建築執照。又按建築法第28條規定，建築執照包括建造執照、雜項執照及拆除執照。
- 二、是以，符合本條例第3條第1項之建築物除屬第1款規定「得經建築主管機關通知限期拆除」外，其餘第2、3款重建時建築執照之申請仍應依上開規定程序辦理。



重建計畫核准後申請變更

重建計畫核准後，依建築法令規定
申請建築執照設及變更起造人疑義

109年5月22日營署更字第
1091101126號函

- 一. 危老條例第 5 條第 1 項規定，依本條例申請重建時，新建建築物之起造人應擬具重建計畫，取得重建範圍內全體土地及合法建築物所有權人之同意，向直轄市、縣（市）主管機關申請核准後，依建築法令規定申請建築執照，是起造人擬具重建計畫係危老建築物重建申請建築執照前之必要程序。
- 二. 經核准重建計畫，於建築執照掛號或領得建築執照後，擬變更起造人時，有關重建計畫是否應先變更或併變更建築執照時申請，危老條例並無規定。為簡政便民，建議二者得併同申請辦理。



重建計畫範圍同建照範圍

重建計畫核准後得否與重建範圍外之鄰地
申請同一建築執照疑義

110年1月29日營署更字
第110010707號函

- 一. 危老條例第5條規定，申請重建時新建建築物起造人應擬具重建計畫向直轄市、縣(市)主管機關申請核准後，依建築法令規定申請建築執照。究其立法意旨，係規範經起造人申請重建計畫獲准後，續依建築法令規定申請建築執照，執照範圍應與重建計畫範圍同；另按本條例第6條第6項規定，依本條例申請建築容積獎勵者，不得同時適用其他法令規定之建築容積獎勵項目。
- 二. 109.5.6公布施行本條例部分條文，已刪除第3條合併鄰地限制，請據以辦理。



危老重建與使用分區

143

都市計畫工業區不得適用都市危險及老舊建築物加速重建條例申請重建

108.5.31台內營字第
1080808886號令

按都市危險及老舊建築物加速重建條例（以下簡稱本條例）訂定意旨，係為因應潛在災害風險，加速都市計畫範圍內危險及老舊瀕危建築物之重建，改善居住環境，提升建築安全與國民生活品質，且行政院 108.4.26已核定工業區更新立體化發展方案，都市計畫工業區得依該方案申請容積獎勵，強化產業用地使用效能並促進產業升級轉型。為避免本條例與工業區更新立體化發展方案產生政策排擠，並重申杜絕違規工業住宅政策方向，使本條例正確適用，都市計畫工業區不得依本條例申請重建。



危老重建與使用分區

第一種產業專用區得否申請危老重建疑義

109年8月27日營署更字第1091172841號函

- 一. 本部108.5.31台內營字第1080808886號令，係為避免危老條例與工業區更新立體化方案產生政策排擠，並重申杜絕違規工業住宅政策方向，使本條例正確適用，故規定都市計畫工業區不得依本條例申請重建。
- 二. 都計法第32條規定都計範圍內得劃定住宅、商業、工業等使用區，併得視實際情形，劃設其他使用區或特定專用區。前項各使用區，分別給予不同程度之使用管制。
- 三. 有關第一種產業專用區得否申請危老重建，應由地方政府依使用分區劃設目的及管制規定，本權責認定。



結構堪慮獎勵

145

有關「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」第4條結構安全性能評估及第10條協助取得及開闢公共設施用地之容積獎勵額度審查與執行疑義

107.4.17營署更字第
1070022770號

- 一、旨揭辦法第4條已明定重建計畫範圍內原建築基地符合都市危險及老舊建築物加速重建條例第3條第1項各款之容積獎勵額度及各款容積獎勵額度不得重複申請等規定。是以，合法建築物倘符合本條例第3條第1項適用條件，得以其原建築基地申請重建並計算容積獎勵額度。另同一建築基地倘有多棟建築物之結構安全評估結果不一時，僅得擇一申請。
- 二、另申請是項獎勵之公共設施用地倘已完成開闢，則於申請重建時無再協助開闢之必要，惟仍應依前揭規定完成移轉登記後，始得核發使用執照。



退縮留設人行步道獎勵

146

都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第5條建築基地退縮建築之容積獎勵額度審查與執行

107.7.10營署更字第
1071234952號函

本署117.5.28照會研商獲致結論：

- 一、建築基地自計畫道路及現有巷道退縮淨寬4公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道，與街道銜接之處須順平無高差，並不得有地下停車場坡道、樓板、頂蓋、陽台、造型板、雨遮等妨礙行人通行之構造物。
- 二、建築基地與鄰地進界線距離淨寬之淨空設計(如側、後院)，尚無供公眾通行之必要，其淨空設計部分除不得有樓板、頂蓋、陽台、造型板、雨遮等構造物外，其餘依建築法相關規定辦理。



危老重建區分優先與次優先獎勵項目

7

退縮留設人行步道等獎勵屬優先檢討項目

106.8.31內授營更字第

1060812586號函

- 一、都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第3條訂定意旨係為協助降低原建築容積高於基準容積者之重建負擔，提升土地及合法建築物所有權人重建意願；同辦法第5條訂定係為鼓勵建築基地退縮建築設置人行道供公共通行，爰依其退縮淨寬度所貢獻之公益性規定不同容積獎勵額度；同辦法第12條訂定意旨，為規定優先申請本辦法第3條至第6條之容積獎勵項目，以落實本條例制定政策目標。
- 二、申請人考量經濟合理性而未依本辦法第12條規定優先申請第3條至第6條獎勵並逕為申請第7條至第10條獎勵時，自當不符合本辦法第12條之規定；至個案因都市計畫、土地使用管制或基地條件有特殊情形致不能(而非不願)優先申請本辦法第三條或第五條獎勵時，地方主管機關得視個案審查執行，本於權責妥處。



危老重建容積獎勵上限檢討

148

危老條例涉及重建計畫範圍內有數筆地號土地其建築容積計算上限

107.10.2營署更字第
1071289946號函

按都市危險及老舊建築物加速重建條例（以下簡稱本條例）第6條規定，「重建計畫範圍內之建築基地，得視其實際需要，給予適度之建築容積獎勵；獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地1.3倍之基準容積或各該建築基地1.15倍之原建築容積...」，並未限定重建前如有數宗建築基地，其建築容積應予合併為一宗建築基地後計算。是以，重建計畫之獎勵後建築容積，自得以各該建築基地擇優計算後加總。



危老重建期間認定

危老條例施行細則認定重建期間

109年11月20日營署更
字第1091245807號函

- 一. 危老條例第8條第1項第1款規定重建期間土地無法使用免徵地價稅，又其施行細則第8條第1項第1款規定，依本條例第1項第1款免徵地價稅，自依建築法規定開工之日起，至核發使用執照之日止。施行細則第9條並授權各案經直轄市、縣(市)主管機關認定重建期間土地無法使用期間後，轉送主管稅捐機關依法辦理。
- 二. 因此，尚未領得建造執照而先行領得拆除執照之危老重建計畫案，得否以領有之拆除執照開工之日起算認定重建期間，涉個案事實認定，由地方政府本權責核處。



危老重建信用貸款保證對象

150

危老條例第10條及危老重建貸款信用保證
作業要點第5點對象適用

110年1月4日內授營更字
第1090071263號函

經地方主管機關認定符合本條例第10條信用保證貸款對象之自然人為起造人，因商業銀行辦理土地融資實務設定不動產開發信託，而有變更起造人為建築經理公司或由自然人與建築經理公司並列起造人之需求時，查其申貸目的還款人及重建工程等均未變更，則無違反前揭法令協助住戶重建之訂定意旨，得適用規定提供信用保證貸款。

簡報完畢
敬請指教

