



109年版

都市更新作業手冊



主辦機關：內政部營建署

協辦廠商：財團法人都市更新研究發展基金會

目 錄

總說明.....	0-1
第一章 更新地區劃定及都市更新計畫訂定	1-1
第一節 辦理單位.....	1-2
第二節 主管機關劃定流程與步驟.....	1-5
第三節 民間提議劃定流程與步驟.....	1-13
第四節 相關文件及格式.....	1-14
第五節 行政審核標準化作業流程.....	1-21
第二章 政府主導更新.....	2-1
第一節 政府成立推動小組.....	2-2
第二節 政府主導更新方式.....	2-5
第三章 民間辦理更新.....	3-1
第一節 都市更新會自行實施辦理更新.....	3-2
第二節 都市更新事業機構辦理更新.....	3-45
第四章 資訊公開	4-1
第一節 公聽會.....	4-1
第二節 公開展覽.....	4-13
第三節 聽證.....	4-18
第四節 公告及通知作業.....	4-30
第五章 事業概要	5-1
第一節 申請人.....	5-1
第二節 流程與步驟.....	5-2
第三節 申請文件及格式.....	5-7
第四節 行政審查標準化作業流程.....	5-22
第六章 都市更新事業計畫（重建）.....	6-1
第一節 流程與步驟.....	6-1
第二節 申請文件及格式.....	6-12
第三節 行政審查標準化作業流程.....	6-41
第七章 都市更新事業計畫（整建維護）.....	7-1
第一節 流程與步驟.....	7-2
第二節 申請文件及格式.....	7-6
第三節 行政審查標準化作業流程.....	7-25
第八章 權利變換計畫.....	8-1
第一節 流程與步驟.....	8-1
第二節 申請文件及格式.....	8-16
第三節 行政審查標準化作業流程.....	8-55

第九章 計畫執行	9-1
第一節 權利變換計畫執行流程與步驟.....	9-2
第二節 補償金發放及差額價金找補流程與步驟.....	9-61
第三節 稅捐減免.....	9-79
第四節 成果備查.....	9-96
第十章 更新事業財源籌措.....	10-1
第一節 金融機構融資貸款.....	10-1
第二節 都更基金運用.....	10-2
第三節 新設立公司招募股份.....	10-5
第四節 指定用途公司債.....	10-14
第十一章 監督管理與接管.....	11-1
第一節 監督及管理.....	11-1
第二節 都市更新事業接管.....	11-13

圖 目 錄

圖 0-1 都市更新推動策略整體架構圖	0-5
圖 0-2 都市更新作業手冊章節對應圖	0-8
圖 1-1 主管機關劃定（變更）更新地區及訂定（變更）都市更新計畫架構圖.....	1-1
圖 1-2 主管機關優先劃定更新地區及訂定都市更新計畫流程圖	1-6
圖 1-3 主管機關策略性劃定更新地區及訂定都市更新計畫流程圖 ...	1-9
圖 1-4 主管機關迅行劃定並視實際需要訂定都市更新計畫流程圖 ..	1-11
圖 1-5 土地及合法建築物所有權人提議劃定更新地區	1-13
圖 1-6 審核作業流程	1-21
圖 2-1 中央主管機關都市更新推動小組組織架構	2-3
圖 2-2 直轄市、縣（市）政府都市更新推動小組組織架構	2-4
圖 2-3 主管機關自行實施示意流程圖	2-6
圖 2-4 主管機關公開評選委託實施流程示意圖	2-8
圖 2-5 主管機關同意其他機關（構）自行實施流程示意圖	2-10
圖 2-6 主管機關同意其他機關（構）委託實施流程示意圖	2-12
圖 3-1 民間辦理更新架構圖	3-1
圖 3-2 都市更新會組成與執行程序圖	3-2
圖 3-3 更新會申請解散及清算作業流程圖	3-7
圖 3-4 更新會籌設審核作業流程圖	3-38
圖 4-1 實施者或一般申請人舉辦公聽會流程圖	4-2
圖 4-2 各級主管機關舉辦公聽會流程圖	4-5
圖 4-3 各級主管機關舉辦公開展覽流程圖	4-13
圖 4-4 內政部舉行聽證流程圖	4-25
圖 5-1 事業概要申請流程圖	5-2
圖 5-2 事業概要審查作業流程	5-22
圖 6-1 都市更新事業計畫申請流程圖	6-2
圖 6-2 調查測量流程圖	6-4
圖 6-3 細部計畫變更或不違背原意之主要計畫變更者办理流程	6-5
圖 6-4 都市更新事業計畫審查作業流程	6-42

圖 7-1 都市更新事業計畫（整建維護）申請流程圖	7-2
圖 8-1 權利變換計畫申請流程圖	8-2
圖 8-2 權利變換專業估價者選任流程圖	8-5
圖 8-3 權利變換專業估價者建議名單建置流程圖	8-6
圖 8-4 權利變換計畫審查作業流程圖	8-56
圖 9-1 權利變換計畫實施流程與步驟	9-2
圖 9-2 異議處理程序圖	9-21
圖 9-3 實施者通知自行拆遷或代為拆遷流程圖	9-27
圖 9-4 土地補償金發放流程與步驟圖	9-61
圖 9-5 都市更新投資抵減作業流程圖	9-90
圖 9-6 成果備查流程圖	9-96
圖 10-1 都更基金收入支出示意圖	10-2
圖 10-2 都更基金多元運用示意圖	10-3
圖 10-3 都市更新公司設立程序圖	10-6
圖 10-4 發行指定用途公司債流程圖	10-14
圖 11-1 監督管理流程圖	11-2
圖 11-2 都市更新事業計畫接管流程圖	11-13

表 目 錄

表 1-1 計畫書圖製作規範	1-16
表 1-2 民間自提建議劃設更新地區文件檢核表	1-22
表 3-1 申請核准籌組文件表	3-11
表 3-2 更新會申請籌組檢核表	3-43
表 3-3 更新會申請立案檢核表	3-44
表 3-4 規格審查評分表（參考範例）	3-48
表 5-1 事業概要書圖製作規範	5-9
表 5-2 事業概要附件冊製作規範	5-17
表 5-3 事業概要文件檢核表	5-28
表 5-4 事業概要內容檢核表	5-30
表 6-1 事業計畫報核同意比率	6-7
表 6-2 都市更新事業計畫文件檢核表	6-50
表 6-3 都市更新事業計畫內容檢核表	6-51
表 8-1 權利變換計畫文件檢核表	8-62
表 8-2 權利變換計畫內容檢核表	8-63
表 9-1 都市更新事業計畫完成之竣工書圖備查文件檢核表	9-112
表 9-2 都市更新事業計畫完成之財務報告備查文件檢核表	9-112
表 9-3 都市更新事業計畫完成之更新成果報告備查文件檢核表 ...	9-113

附 件 目 錄

附件 1-1 劃定更新地區提議函.....	1-15
附件 3-1 籌組更新會申請書	3-15
附件 3-2 都市更新會發起人名冊	3-16
附件 3-3 發起人身分證明文件影本	3-16
附件 3-4 ○○都市更新會章程（參考範例）	3-17
附件 3-5 都市更新會之設立籌組同意書	3-28
附件 3-6 同意籌組都市更新會比率計算表	3-29
附件 3-7 成立都市更新會申請書	3-30
附件 3-8 都市更新會會員名冊	3-31
附件 3-9 都市更新會理、監事名冊	3-31
附件 3-10 都市更新會圖記印模單	3-32
附件 3-11 都市更新會會員大會開會通知單	3-33
附件 3-12 都市更新會會員大會議事錄	3-34
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	3-35
附件 3-14 都市更新會清算期間收入支出明細表	3-36
附件 3-15 都市更新會資產負債表	3-36
附件 3-16 都市更新會剩餘財產分配表	3-37
附件 3-17 都市更新會籌組核准函	3-41
附件 3-18 都市更新會立案證書	3-42
附件 4-1 公聽會開會通知單	4-8
附件 4-2 公聽會公告範例	4-9
附件 4-3 公聽會刊登報紙範例	4-10
附件 4-4 公聽會簽到簿	4-11
附件 4-5 公聽會會議紀錄	4-12
附件 4-6 公開展覽公告通知函	4-15
附件 4-7 公開展覽張貼公告函	4-16
附件 4-8 公開展覽刊登報紙範例	4-17
附件 4-9 舉行聽證公告及通知函	4-26

附件 4-10 出席聽證意願書	4-28
附件 4-11 聽證紀錄	4-29
附件 5-1 事業概要申請函	5-8
附件 5-2 私有土地所有權人清冊	5-19
附件 5-3 私有合法建築物所有權人清冊	5-20
附件 5-4 事業概要同意書	5-21
附件 5-5 事業概要核准函範例	5-25
附件 5-6 事業概要核准公告範例	5-26
附件 5-7 事業概要核准公告張貼函範例	5-27
附件 6-1 調查測量申請函	6-14
附件 6-2 調查測量通知單	6-15
附件 6-3 移除障礙物通知單	6-16
附件 6-4 補償金額核定申請函	6-17
附件 6-5 都市更新事業計畫申請函	6-18
附件 6-6 私有土地所有權人清冊	6-35
附件 6-7 私有合法建築物所有權人清冊	6-36
附件 6-8 事業計畫同意書	6-37
附件 6-9 占有他人土地舊違章建築戶處理協議書（現地安置）	6-38
附件 6-10 占有他人土地舊違章建築戶處理協議書（異地安置） ...	6-39
附件 6-11 占有他人土地舊違章建築戶處理協議書（現金補償） ...	6-40
附件 6-12 都市更新事業計畫核定函範例	6-47
附件 6-13 都市更新事業計畫核定公告範例	6-48
附件 6-14 核定公告張貼函範例	6-49
附件 7-1 都市更新事業計畫（整建維護）申請函	7-8
附件 7-2 更新單元土地權屬清冊表	7-14
附件 7-3 更新單元合法建築物權屬清冊表	7-15
附件 7-4 同意參與都市更新事業計畫（整建維護）統計表	7-16
附件 7-5 舊有違建現況及建築物附掛物標示圖	7-17
附件 7-6 舊有違建現況表	7-18
附件 7-7 舊有附掛物現況表	7-19

附件 7-8 私有土地所有權人清冊暨同意比率表	7-22
附件 7-9 私有合法建築物所有權人清冊暨同意比率表	7-23
附件 7-10 都市更新事業計畫（整建維護）同意書	7-24
附件 8-1 權利變換計畫申請函	8-18
附件 8-2 都市更新事業計畫及權利變換計畫申請函	8-19
附件 8-3 全體土地所有權人共同指定專業估價者清冊	8-44
附件 8-4 專業估價者共同指定意願書	8-45
附件 8-5 權利變換意願調查通知函	8-46
附件 8-6 權利變換意願調查表	8-47
附件 8-7 更新後申請分配位置調查通知函	8-48
附件 8-8 更新後分配位置申請書	8-49
附件 8-9 更新後合併分配協議書	8-50
附件 8-10 公開抽籤紀錄表	8-51
附件 8-11 專業估價者選任作業通知單	8-52
附件 8-12 專業估價者選任作業簽到簿	8-53
附件 8-13 專業估價者選任作業紀錄表	8-54
附件 8-14 權利變換計畫核定函範例	8-61
附件 9-1 權利變換計畫核定公告函	9-4
附件 9-2 權利變換計畫核定公告張貼函	9-5
附件 9-3 申請函	9-8
附件 9-4 公告禁止移轉分割或設定清冊	9-9
附件 9-5 禁止公告	9-10
附件 9-6 禁止公告函	9-11
附件 9-7 土地改良物拆遷補償通知函	9-13
附件 9-8 舊違章建築戶處理方案通知書	9-15
附件 9-9 分配結果通知書	9-16
附件 9-10 通知不參與分配者應領補償金額函	9-18
附件 9-11 異議申請書	9-22
附件 9-12 土地複丈申請函	9-24
附件 9-13 地籍測量及建築物測量申請函	9-34

附件 9-14 申報移轉予權利變換關係人之土地移轉現值及查欠函...	9-37
附件 9-15 更新單元內移轉予權利變換關係人之土地所有權移轉清冊	9-38
附件 9-16 工程受益費繳納承諾書	9-39
附件 9-17 實施者通知接管、繳納及領取差額價金函	9-42
附件 9-18 實施者催告繳納差額價金函	9-43
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.	9-44
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	9-45
附件 9-21 實施者通知以現金繳納共同負擔函	9-46
附件 9-22 實施者催告以現金繳納共同負擔函	9-47
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.....	9-48
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.	9-49
附件 9-25 實施者通知繳納整建維護所需費用函	9-50
附件 9-26 實施者催告繳納整建維護所需費用函	9-51
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.....	9-52
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	9-53
附件 9-29 主管機關移送法務部行政執行署強制執行書	9-54
附件 9-30 列冊申請辦理權利變換登記函	9-58
附件 9-31 實施者列冊申報房屋稅籍及更新後稅捐減免函	9-60
附件 9-32 申報土地移轉現值核課增值稅及查欠	9-63
附件 9-33 更新單元內不參與分配者之土地所有權移轉清冊	9-64
附件 9-34 工程受益費繳納承諾書	9-65
附件 9-35 通知不參與分配且受限制登記者，提存補償金事宜	9-70
附件 9-36 通知不參與分配且無他項權利設定者，領取補償金事宜.	9-71
附件 9-37 通知不參與分配尚有他項權利設定者，領取補償金事宜.	9-72
附件 9-38 不參與分配者之提存通知書	9-74
附件 9-39 不參與分配者之提存書	9-75
附件 9-40 函請辦理所有權移轉登記、限制登記或塗銷他項權利登記	9-78
附件 9-41 更新期間地價稅減免申請函	9-81
附件 9-42 更新單元更新期間地價稅減免土地清冊	9-82

附件 9-43 更新後稅捐減免申請函（地價稅及房屋稅）	9-84
附件 9-44 更新後稅捐減免申請函（土地增值稅及契稅）	9-85
附件 9-45 更新單元更新後稅捐減免土地清冊	9-86
附件 9-46 更新單元更新後稅捐減免建物清冊	9-86
附件 9-47 更新事業計畫投資抵減證明申請函	9-91
附件 9-48 更新事業計畫投資抵減證明書	9-92
附件 9-49 更新事業計畫投資抵減明細表	9-93
附件 9-50 更新事業計畫投資抵減明細清單及單據	9-94
附件 9-51 都市更新事業計畫竣工書圖申請備查函	9-100
附件 9-52 都市更新事業計畫財務報告申請備查函	9-101
附件 9-53 都市更新事業計畫財務報告備查封面	9-102
附件 9-54 實施者編製都市更新費用結算表及附註說明	9-103
附件 9-55 會計師協議程序執行報告及說明頁	9-105
附件 9-56 都市更新事業計畫更新成果報告申請備查函	9-107
附件 10-1 新公司申請書	10-10
附件 10-2 新公司發起人名冊	10-11
附件 10-3 新公司發起人身分證明文件影本	10-11
附件 10-4 新公司發起人認股同意書	10-12
附件 10-5 新公司發起人股份統計表	10-13
附件 11-1 核定後主管機關定期檢查實施者執行情形函	11-9
附件 11-2 實施者回覆主管機關執行進度表單（重建）	11-10
附件 11-3 實施者回覆主管機關執行進度表單（整建維護）	11-12

總說明

都市更新作業手冊（以下簡稱本手冊）於民國 90 年編印完成、後於 97 年修訂，提供國內產官學各界做為執行都市更新之重要參考資料。鑑於都市更新條例第 9 次修法大幅修正以及相關子法陸續修正，更新事業執行相關法令解釋函亦陸續增訂，本手冊應配合法令修訂，補充及修正相關作業流程及審查作業章節，以供各級審查機關或人員審查及執行作業參考，依都市更新條例及相關法令規定，並視個案特性並配合實際需要，衡酌使用。爰此，本手冊 109 年修訂內容將依據目前法令修正及新訂、更新實務執行經驗回饋修正、法院訴訟判決（例）、原有內容誤繕修正等增修本手冊內容，制定標準化作業流程，俾利國內產官學界推動都市更新事業，並提升行政審查效率。

壹、新舊法適用

一、事業概要

依據更新條例第 86 條第 1 項規定，於 107 年 12 月 28 日修正之條文施行前已申請尚未經直轄市、縣（市）主管機關核准之事業概要，其同意比率、審議及核准程序應適用修正後之規定。

二、都市更新事業計畫及權利變換計畫

依據更新條例第 86 條第 2 項規定，於 107 年 12 月 28 日修正之條文施行前已報核或已核定之都市更新事業計畫，其都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更，除第 33 條及第 48 條第 1 項聽證規定外，得適用修正前之規定。

另內政部於 108 年 6 月 21 日台內營字第 1080809577 號指出第 86 條第 2 項有關更新條例 107 年 12 月 28 日修正之條文施行前已報核或已核定之都市更新事業計畫，其都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更，除聽證規定應適用修正後之規定外，由實施者整體評估後選擇適用修正前或適用修正後之規定，並納入都市更新事業計畫或權利變換計畫載明，後續有關計畫之擬訂、審核或變更均應一體適用，以維持計畫及法規適用之安定性。

貳、都市更新條例第 9 次修法重點

更新條例施行以來，各界對於更新條例部分內容尚有許多修正建議，為配合政府主導都市更新案之推動，健全並強化政府主導辦理都市更新機制，維護公產權益及解決實務執行爭議，檢討改進權利變換及多數決強制機制，加強資訊公開及民眾參與，以降低更新實施風險，維護民眾權益，更新條例於 108 年 1 月 30 日公布第 9 次修訂條文，其要點如下：

項次	修訂重點	條號
1	更新地區劃定或變更應併同提出都市更新計畫，循都市計畫程序辦理。	第 5 條、第 6 條、第 8 條及第 9 條
2	為協助危險建築物更新，各級主管機關得就危險建築物逕行劃定或變更為更新地區，加速更新進程。	第 7 條
3	各級主管機關針對大眾運輸之鐵路及捷運場站、水岸、港灣周邊適合高度再開發地區或其他配合重大發展建設需要辦理都市更新者，得劃定或變更為策略性更新地區；其面積達一定規模及符合一定條件者，並得突破都市更新建築容積獎勵上限之限制，鼓勵及引導大規模之都市更新及都市再生。	第 8 條及第 65 條
4	各級主管機關得成立都市更新推動小組，督導及推動都市更新政策執行。	第 11 條
5	為增加執行彈性，並健全政府主導都市更新機制，確保私部門參與政府主導辦理都市更新案之權益，規定經主管機關同意實施更新之其他機關（構），得經公開評選委託都市更新事業機構實施都市更新事業，並增訂關於公開評選申請、審核及爭議處理之規定。	第 11 條至第 21 條
6	為增加事業概要之代表性，提高其應取得同意門檻至 1/2，並應經主管機關以合議制及公開方式審議後始予核准之規定。	第 22 條及第 29 條
7	未經政府劃定或變更應實施更新之地區，如符合優先劃定或變更更新地區之一定情形，得由土地及合法建築物所有權人依主管機關所定更新單元劃定基準，申請劃定更新單元及核准事業概要；另增訂其更新單元劃定基準，應經都市計畫委員會審議通過之規定。	第 23 條
8	都市更新會得依民法委任具有都市更新專門知識、經驗之機構，統籌辦理都市更新業務。	第 28 條
9	各級主管機關得設立專責法人或機構，協助推動或實施都市更新事業。	第 30 條
10	為應政府實際推動都市更新需要，規定為推動都市更新相關業務或實施都市更新事業，得設置都市更新基金。	第 31 條
11	主管機關於核定都市更新事業計畫及權利變換計畫前，如有爭議，應以公開方式舉辦聽證，並斟酌聽證紀錄，說明採納及不	第 33 條及第 48 條

項次	修訂重點	條號
	採納之理由作成核定。	
12	為加速行政程序流程，依處理方式、所有權人同意比率及變更計畫項目等情形之不同，分別訂定不同的行政作業簡化程序，以縮短都市更新實施時程。	第 34 條及第 49 條
13	都市更新事業機構應於都市更新事業計畫充分揭露其資格條件。	第 36 條
14	考量災後及防災更新之急迫性，除迅行劃定或變更更新地區之同意比率仍維持現行 1/2 規定外，其餘地區為減少都市更新事業計畫實施之爭議，加強民眾權益之保障，適度提高都市更新事業計畫應取得同意之門檻，及增訂由政府公開評選民間都市更新事業機構實施之同意門檻，並修正所有權人撤銷同意書之條件。	第 37 條
15	刪除多數同意協議合建、少數不同意協議合建時，得由實施者申請主管機關徵收不同意戶後讓售予實施者之規定，以保障民眾權益。	第 44 條
16	公有土地確有合理利用計畫無法併同更新者，得不參與都市更新，及公有土地達一定規模者，原則應由政府主導開發。	第 46 條
17	為減少民眾對於現行權利價值查估機制之疑慮，增訂權利變換專業估價者之選定方式，並建立主管機關於必要時得委任專業估價者協助複核之機制。	第 50 條
18	直轄市、縣（市）政府代為拆除或遷移前，應就拆遷期日、方式、安置或其他拆遷相關事項進行協調，並訂定期限辦理，以落實計畫執行。另授權直轄市、縣（市）政府訂定辦理代為拆遷及協調、評估事項之自治法規，以利實務執行。	第 57 條
19	為避免都市更新與土地登記之救濟程序產生重疊，增訂登記機關於權利變換後建築物所有權第一次登記公告受有都市更新異議時，應移送囑託機關處理，免再依土地法第五十九條第二項辦理。	第 64 條
20	為符合授權明確性原則及隨時因應現況需要檢討建築容積獎勵項目，授權由中央主管機關定之，並保留於基準容積百分之二十範圍內授權由地方政府以自治法規另訂獎勵項目，以保有因地制宜之彈性。	第 65 條
21	為增加所有權人參與都市更新意願，減輕其負擔，修正延長更新後房屋稅減半課徵期限至喪失所有權為止，但以十年為限；另為鼓勵實施者朝整合全體同意之協議合建方式實施都市更新，增訂因協議合建辦理產權移轉時，得減徵土地增值稅及契稅百分之四十。	第 67 條
22	新增由主管機關或經同意之其他機關（構）自行實施都市更新事業，有對外徵求股份有限公司提供資金並協助實施之必要時，該股份有限公司得準用投資抵減之規定。	第 70 條
23	考量都市更新投資信託基金具評價不易、變現性低及回收期長之特性，風險甚高，不適合對不特定大眾募集，故為確實保障投資人權益及考量實務可行性，刪除現行條文第五十條及第五	-

項次	修訂重點	條號
	十一條都市更新投資信託基金公開募集之規定。	
24	新增金融機構對於實施都市更新事業計畫所需資金之放款，不受銀行法第七十二條之二有關建築融資放款額度之限制規定，以協助相關權利人籌措實施經費。	第 72 條
25	經濟或社會弱勢者，因更新致無屋可居住者，除已納入都市更新事業計畫或權利變換計畫予以安置者外，應由政府透過社會福利措施，提供必要之協助。	第 84 條
26	地方主管機關應提供都市更新諮詢服務及主動協助無資力者申（聲）請法律扶助或訴訟救助。	第 85 條
27	為符合憲法所要求之正當行政程序及避免影響推動中都市更新案之安定性，爰規定事業概要、都市更新事業計畫及權利變換計畫新舊法適用之規定。	第 86 條

參、都市更新推動架構與定義

一、推動架構

依據都市更新條例及其相關規定，都市更新推動可分為**民間辦理**與**政府主導**兩類，於更新條例第 12 條提出四種政府主導實施都市更新事業之方式，另各級主管機關得依照更新條例第 30 條設立專責法人或機構，協助推動或實施都市更新事業。民間辦理更新則可透過自行實施或委託都市更新事業機構兩種途徑辦理，其中自行實施亦可依更新條例第 28 條規定委任都市更新專門知識、經驗之機構統籌辦理。

如從推動工具來看，政府可透過都更基金協助政府主導及民間辦理更新，另外亦可透過設立都市更新推動小組、都市更新委外規劃與關聯性公共工程經費補助等工具推動政府主導更新。而政府主導亦可引入民間投資。

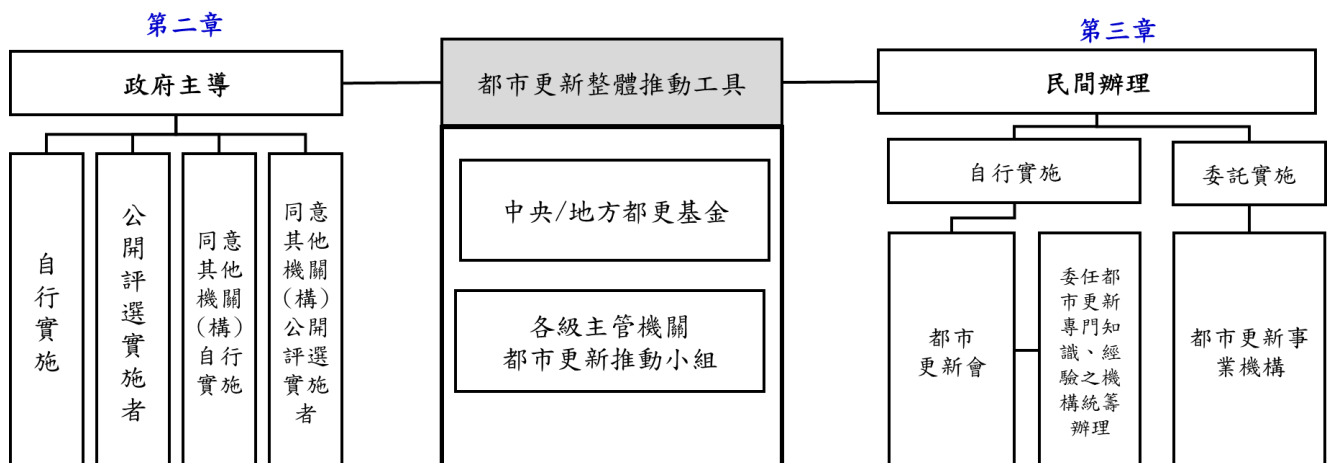


圖 0-1 都市更新推動策略整體架構圖

二、重要定義

(一) 處理方式

都市更新的處理方式，分為下列三種：

1. **重建**：係指拆除更新單元內原有建築物，重新建築，住戶安置，改進區內公共設施，並得變更土地使用性質或使用密度。
2. **整建**：係指改建、修建更新單元內建築物或充實其設備，並改進區內公共設施。

- 3. 維護：**係指加強更新單元內土地使用及建築管理，改進區內公共設施，以保持其良好狀況。

(二) 實施方式

都市更新重建區段之實施方式依更新條例第 43 條規定，都市更新事業計畫範圍內重建區段之土地，以權利變換方式實施之。但由主管機關或其他機關辦理者，得以徵收、區段徵收或市地重劃方式實施之；其他法律另有規定或經全體土地及合法建築物所有權人同意者，得以協議合建或其他方式實施之。爰此，如依辦理主體分為以下方式：

- 1. 主管機關或其他機關辦理：**權利變換、徵收、區段徵收、市地重劃、協議合建或其他。
- 2. 民間辦理：**權利變換、市地重劃、協議合建或其他法律規定實施方式。

如係採協議合建，若未能取得全體同意，依更新條例第 44 條規定，得經更新單元範圍內私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均超過 4/5 之同意，就達成合建協議部分，以協議合建方式實施之，對於不願參與協議合建之土地及合法建築物，得以權利變換方式實施之。

肆、都市更新條例與相關法規

- 一、都市更新條例（以下簡稱更新條例）
- 二、都市更新條例施行細則（以下簡稱更新條例施行細則）
- 三、都市更新權利變換實施辦法（以下簡稱權利變換辦法）
- 四、都市更新事業接管辦法（以下簡稱接管辦法）
- 五、都市更新建築容積獎勵辦法（以下簡稱容積獎勵辦法）
- 六、各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法（以下簡稱審議會設置辦法）
- 七、都市更新會設立管理及解散辦法（以下簡稱更新會辦法）
- 八、都市更新事業實施者公開評選辦法（以下簡稱公開評選辦法）
- 九、公開評選都市更新事業實施者評選會組織辦法（以下簡稱評選會辦法）
- 十、都市更新公開評選申請及審核程序異議申訴處理原則（以下簡稱公開評選異議處理原則）
- 十一、各級都市更新公開評選申訴審議會組織辦法（以下簡稱申訴審議會辦法）
- 十二、都市更新公開評選申訴審議收費辦法（以下簡稱申訴收費辦法）
- 十三、內政部依都市更新條例第四十六條第四項規定訂定一定規模及特殊原因（以下簡稱公有地一定規模辦理原則）
- 十四、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（以下簡稱投資抵減辦法）
- 十五、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審查要點（以下簡稱投資抵減審查要點）

伍、都市更新流程

都市更新推動程序分為：更新地區劃定、都市更新計畫訂定、事業概要、都市更新事業計畫、實施計畫、計畫執行等六個階段，而權利變換計畫則視實際實施方式是否採權利變換方式而定。

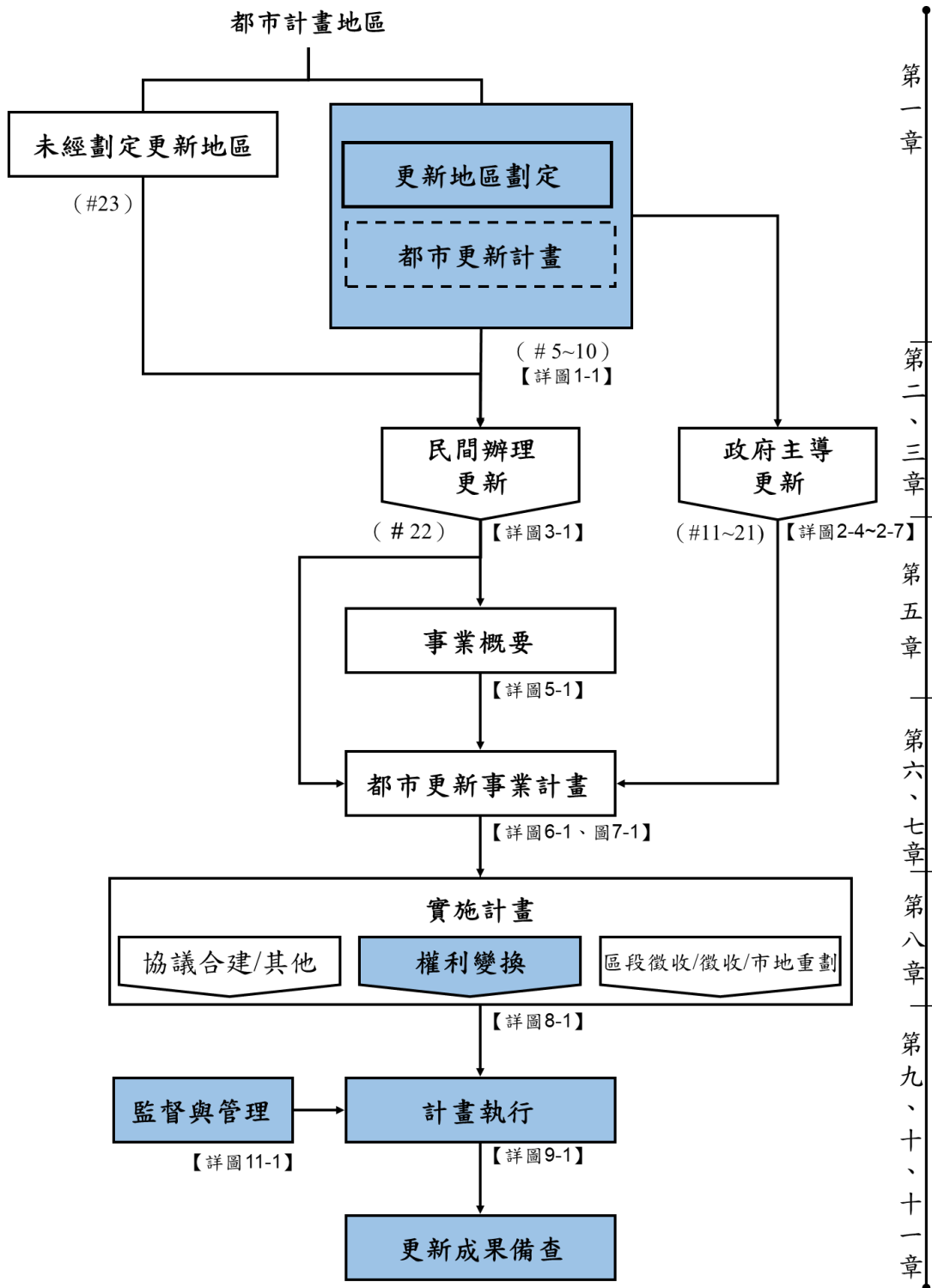


圖 0-2 都市更新作業手冊章節對應圖

一、更新地區劃定

都市計畫範圍內，各級主管機關得依更新條例第 5 條、第 6 條、第 7 條及第 8 條劃定更新地區。依據更新條例第 10 條，土地及合法建築物所有權人得向直轄市、縣（市）主管機關提議劃定更新地區。

又依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 12 條規定，都市計畫通盤檢討時，應針對舊有建築物密集、畸零破舊，有礙觀瞻、影響公共安全，必須拆除重建，就地整建或特別加以維護之地區，進行全面調查分析，劃定都市更新地區範圍，研訂更新基本方針，納入計畫書規定。

本手冊主要係針對更新條例所訂之相關規範進行文件格式建議。（內容詳參本手冊第一章）

二、都市更新計畫

依據更新條例第 5 條，主管機關視實際需要訂定或變更都市更新計畫，作為擬訂都市更新事業計畫之指導。更新條例第 6 條及第 8 條，主管機關視實際需要劃定或變更「優先劃定更新地區」及「策略性更新地區」時，須併同訂定或變更都市更新計畫，而依更新條例第 7 條「迅行劃定或變更更新地區」，則視實際需要訂定或變更都市更新計畫（內容詳參本手冊第一章）。

三、事業概要

依據更新條例第 22、23 條，經劃定應實施更新之地區及未經劃定應實施更新之地區，經一定比率所有權人同意，就劃定之更新單元，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（公聽會內容詳參本手冊第四章第一節），擬具事業概要，申請主管機關送各級都市更新及爭議處理審議會（以下簡稱都市更新審議會）審議通過後，由主管機關核准（民間辦理更新內容詳參本手冊第三章、事業概要內容詳參本手冊第五章）。另有免擬具事業概要之情形，說明如下：

（一）政府辦理之更新事業

依據更新條例第 12 條，經劃定或變更應實施更新之地區，主管機關得自行實施或經公開評選程序委託都市更新事業機構、同意其他機關（構）自行實施或經公開評選委託都市更新事業機構為實施者，該更新事業免擬具事業概要報核（政府辦理更新內容詳參本手冊第二章）。

（二）達更新條例第 37 條同意比率者

為簡化實施都市更新事業辦理程序及加速更新事業推動，如已取得更新條例第 37 條同意比率規定者，得由實施者逕行擬訂都市更新事業計畫，免再擬具事業概要報核，以爭時效。

四、都市更新事業計畫

都市更新事業計畫是真正落實都市更新的執行，涉及土地所有權人及相關權利人之權益，依據更新條例第 32 條規定，都市更新事業計畫由實施者擬訂變更，送各級審議會審議通過後，由各級主管機關核定發布實施（內容詳參本手冊第六章、第七章）。

有關都市更新事業計畫應舉辦公聽會、公開展覽及聽證等資訊揭露之程序與相關文件詳參本手冊第四章資訊公開。

五、實施方式與權利變換計畫

依據更新條例第 43 條，事業計畫範圍內重建區段之土地，以權利變換方式實施之，但由主管機關或其他機關辦理者，得以徵收、區段徵收或市地重劃方式實施；其他法律另有規定或經全體所有權人同意者，得以協議合建或其他方式實施。

更新條例第 44 條規定，以協議合建方式實施都市更新事業，未能取得全體土地及合法建築物所有權人同意者，得經更新單元範圍內私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意，就達成合建協議部分，以協議合建方式實施之。對於不願參與協議合建之土地及合法建築物，以權利變換方式實施之。本手冊主要說明權利變換方式之內容（內容詳參本手冊第八章）。

六、計畫執行

採權利變換方式實施，係自權利變換計畫核定發布實施後，即進入計畫執行階段；若非以權利變換方式實施，則自都市更新事業計畫核定發布實施後即為計畫執行階段。（內容詳參本手冊第九章）

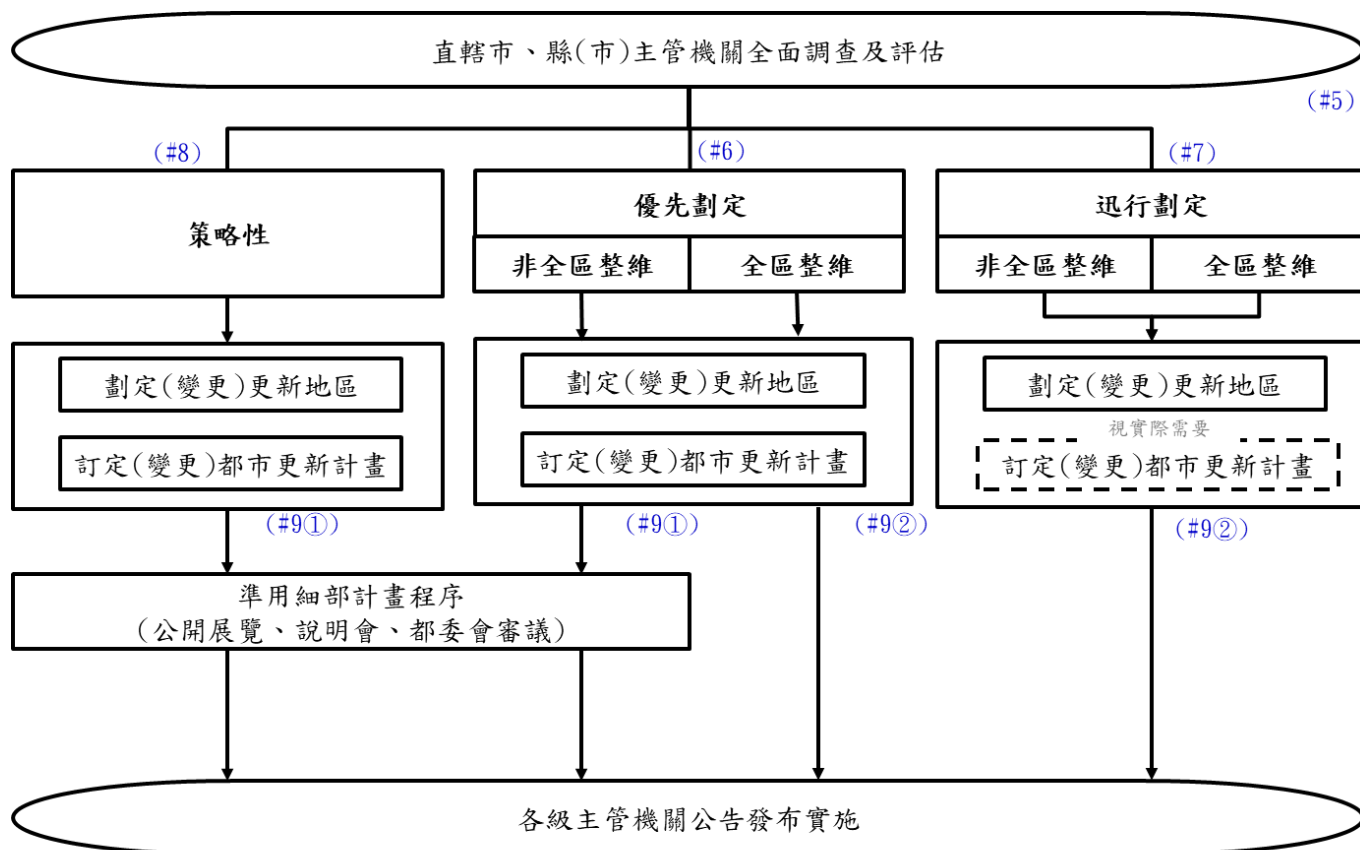
另直轄市、縣（市）主管機關得視實際需要隨時或定期檢查更新事業計畫之執行情形（內容詳參本手冊第十一章）。更新事業計畫完成後 6 個月內實施者應檢具竣工書圖、會計師簽證之財務報告及更新成果報告，送請當地直轄市、縣（市）主管機關備查；有關更新事業計畫完成日依據更新條例施行細則第 46 條規定辦理（內容詳參本手冊第九章）。

第一章 更新地區劃定及都市更新計畫

訂定

直轄市、縣（市）主管機關得依據更新條例第 5 條全面調查評估並視實際情況劃定更新地區，或依更新條例第 6 條優先劃定更新地區、第 7 條迅行劃定更新地區及第 8 條劃定策略性更新地區以及依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 12 條劃定之都市更新地區等。

為擴大民間參與都市更新機會，土地及合法建築物所有權人得依更新條例第 10 條向直轄市、縣（市）主管機關提出建議劃定更新地區，應檢附文件由直轄市、縣（市）主管機關訂定，經直轄市、縣（市）主管機關審核有無劃定必要。



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。

圖 1-1 主管機關劃定（變更）更新地區及訂定（變更）都市更新計畫架構圖

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。

(二) 為避免重大災害之發生。

(三) 符合都市危險及老舊建築物加速重建條例第三條第一項第一款、第二款規定之建築物。

三、劃定策略性更新地區並訂定都市更新計畫

依據更新條例第 8 條規定，有下列各款情形之一時，各級主管機關得視實際需要，劃定或變更策略性更新地區，並訂定或變更都市更新計畫：

(一) 位於鐵路場站、捷運場站或航空站一定範圍內。

(二) 位於都會區水岸、港灣周邊適合高度再開發地區者。

(三) 基於都市防災必要，需整體辦理都市更新者。

(四) 其他配合重大發展建設需要辦理都市更新者。

貳、內政部劃定

內政部得依據下列規定，劃定更新地區及訂定都市更新計畫：

一、逕為辦理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 條第 2 項規定，得指定該管直轄市、縣(市)主管機關限期迅行劃定、變更更新地區或都市更新計畫訂定、變更，必要時得逕為辦理。

二、劃定策略性更新地區並訂定都市更新計畫

依據更新條例第 8 條，內政部亦得劃定或變更策略性更新地區，並訂定其都市更新計畫。

此外，更新條例第 9 條第 2 項則針對全區採整建或維護方式處理，或依第 7 條規定之迅行劃定更新地區，其更新地區之劃定或變更及都市更新計畫之訂定或變更，得逕由各級主管機關公告實施之，免依細部計畫規定程序辦理。

參、土地及合法建築物所有權人提議劃定

土地或合法建築物所有權人得依更新條例第 10 條，如有更新條例第 6 條或第 7 條之情形時，得提出都市更新地區草案或都市更新計畫草案建議直轄市、縣(市)主管機關劃定更新地區。

前述提議應符合當地直轄市、縣（市）主管機關規定之要件及應檢附文件。

第二節 主管機關劃定流程與步驟

依據更新條例第 5 條規定，直轄市、縣（市）主管機關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，並視實際情況劃定更新地區、訂定或變更都市更新計畫。依據更新條例第 9 條規定，更新地區之劃定及都市更新計畫之訂定或變更，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，送各該管都委會審議通過後，公告實施之。涉及都市計畫主要計畫或細部計畫之擬定或變更者，依都市計畫法規定程序辦理。以下茲分別依據更新條例第 6、7、8 條規定劃定更新地區及（或）訂定更新計畫之類型說明之：

壹、優先劃定更新地區及訂定都市更新計畫

直轄市、縣（市）政府得依據更新條例第 6 條，針對選定之優先辦理都市更新地區並訂定或變更其都市更新計畫。上述更新地區及都市更新計畫如涉及都市計畫擬定或變更者，應依更新條例第 9 條規定辦理之程序如下說明：

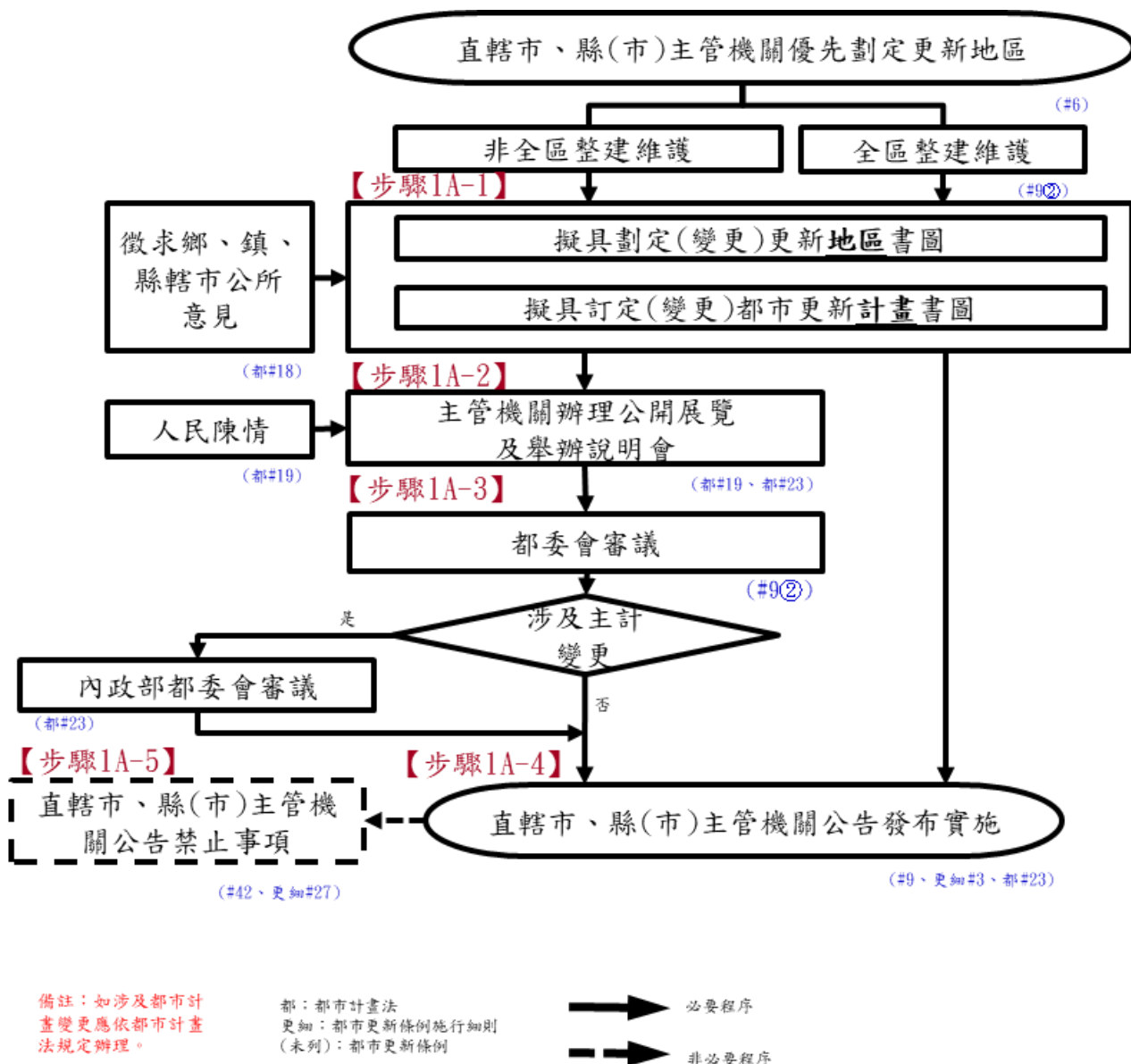


圖 1-2 主管機關優先劃定更新地區及訂定都市更新計畫流程圖

(一) 擬具更新地區及都市更新計畫書圖【步驟 1A-1】

針對所選定之都市更新地區，訂定都市更新計畫書、圖草案，其內容應符合更新條例第 9 條第 3 項規定之內容。

如有涉及都市計畫變更另擬具主要計畫或細部計畫擬定或變更計畫書圖。如為主要計畫或細部計畫變更部分屬鎮、縣轄市計畫及鄉街計畫，應依都市計畫法第 18 條規定先徵求有關鄉、鎮及縣轄市公所之意見，以供參考。另建議可參酌內政部 107 年 1 月 22 日台內營字第 1070800103 號函「都市計畫草案辦理公開展覽前應行注意事項」第 4 點規定辦理座談會。

（二）公開展覽與說明會舉辦【步驟 1A-2】

依都市計畫法第 19 條及第 23 條規定，送各級都委會審議前，應於各該直轄市、縣（市）（局）政府及鄉、鎮、縣轄市公所公開展覽 30 天，並於公開展覽期間舉辦說明會。其中，應將公開展覽及舉辦說明會之日期、地點登報周知，並在有關村里辦公室張貼公告；任何公民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向各級主管機關提出意見，由各級都委會予以參考審議。

如係依據更新條例第 6 條優先劃定更新地區，又依更新條例第 9 條第 2 項規定為全區整建維護方式辦理者，則免辦理公開展覽及說明會、都委會審議等程序，得逕由各級主管機關公告實施之。

（三）都市計畫委員會審議【步驟 1A-3】

如劃定更新地區及訂定都市更新計畫之內容未涉及主要計畫變更，直轄市、縣（市）主管機關提送都市更新計畫書、圖至當地直轄市、縣（市）都委會審議。如係涉及主要計畫變更者，直轄市、縣（市）主管機關連同審議結果、都市更新計畫併主要計畫或主要、細部計畫一併報請內政部都委會審議通過，由內政部核定。若僅涉及細部計畫變更者，免內政部審議核定程序。

（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。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。

（五）直轄市、縣（市）主管機關公告禁止事項【步驟 1A-5】

依據更新條例第 42 條規定，直轄市、縣（市）主管機關得視實際需要，公告禁止事項。

1. 發布公告主體：由直轄市、縣（市）主管機關辦理。
2. 禁止期限：禁止期限最長不得超過 2 年。

3. 公告禁止事項

禁止更新地區範圍內建築物之改建、增建或新建及採取土石或變更地形，但不影響都市更新事業之實施者，不在此限。

4. 公告辦理方式

依更新條例施行細則第 27 條，於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。

5. 違反禁止事項之處分

違反禁止規定者，直轄市、縣（市）主管機關得限期命令其拆除、改建、停止使用或恢復原狀，期限以 30 日為限。

依更新條例第 80 條規定，若不依更新條例第 42 條第 3 項或第 54 條第 3 項規定拆除、改建、停止使用或恢復原狀者，處新臺幣 6 萬元以上，30 萬元以下罰鍰，並得以停止供水、供電、封閉、強制拆除或採取恢復原狀措施，費用由土地或建築所有權人、使用人或管理人負擔。由直轄市、縣（市）主管機關處罰。

貳、劃定策略性更新地區及訂定都市更新計畫

內政部及直轄市、縣（市）政府主管機關得依更新條例第 8 條劃定策略性更新地區並訂定或變更其都市更新計畫。上述更新地區及都市更新計畫如涉及都市計畫擬定或變更者，應依更新條例第 9 條規定辦理之程序如下說明：

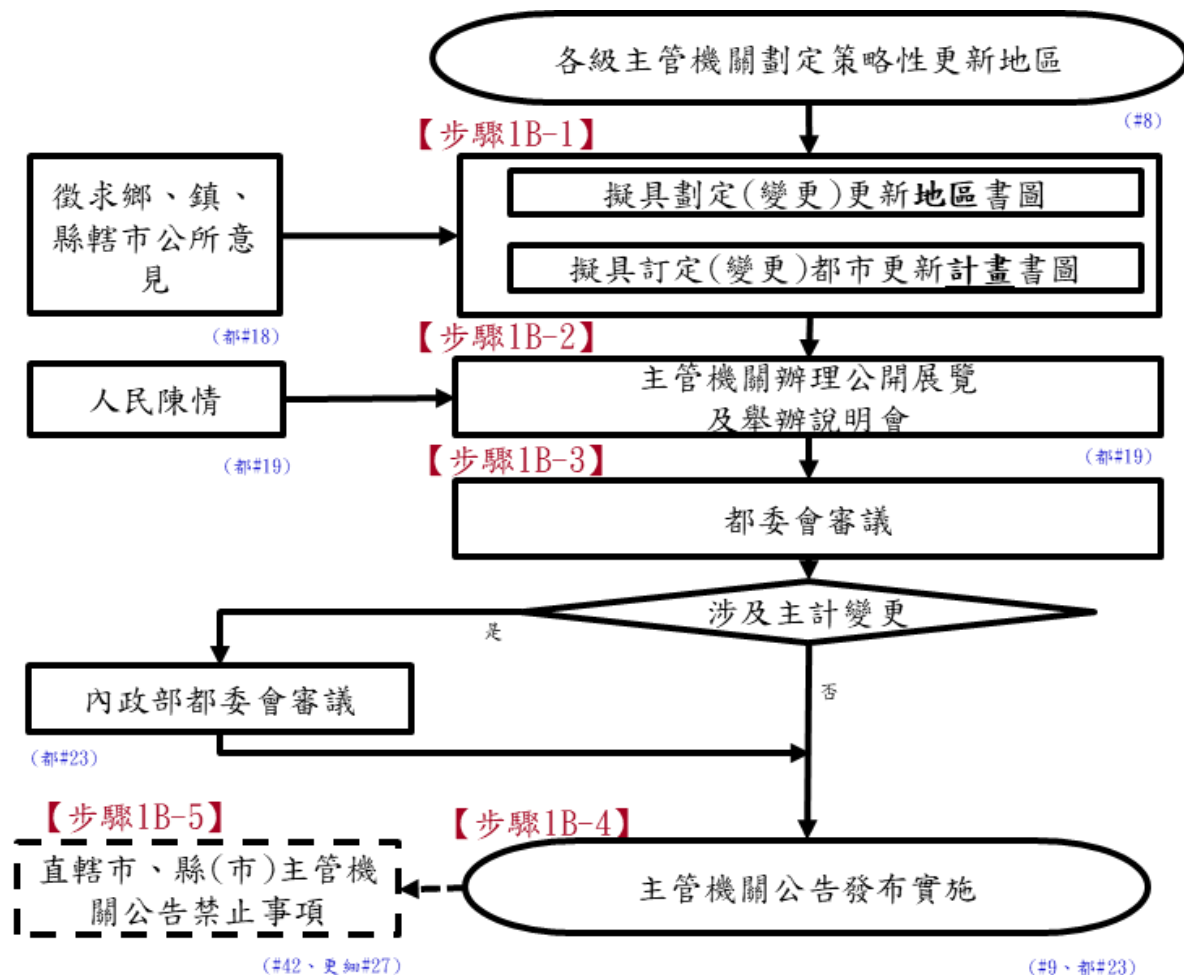


圖 1-3 主管機關策略性劃定更新地區及訂定都市更新計畫流程圖

(一) 擬具更新地區及都市更新計畫書圖【步驟 1B-1】

針對所選定之都市更新地區，訂定都市更新計畫書、圖草案，其內容應符合更新條例第 9 條第 3 項及第 4 項規定之內容。

如有涉及都市計畫變更另擬具主要計畫或細部計畫擬定或變更

計畫書圖。如為主要計畫或細部計畫變更部分屬鎮、縣轄市計畫及鄉街計畫，應依都市計畫法第 18 條規定先徵求有關鄉、鎮及縣轄市公所之意見，以供參考。另建議可參酌內政部 107 年 1 月 22 日台內營字第 1070800103 號函「都市計畫草案辦理公開展覽前應行注意事項」第 4 點規定辦理座談會。

（二）公開展覽與說明會舉辦【步驟 1B-2】

依都市計畫法第 19 條及第 23 條規定，送各級都委會審議前，應於各該直轄市、縣（市）（局）政府及鄉、鎮、縣轄市公所公開展覽 30 天，並於公開展覽期間舉辦說明會。應將公開展覽及舉辦說明會之日期、地點登報周知，並在有關村里辦公室張貼公告；任何公民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向各級主管機關提出意見，由各級都委會予以參考審議。

（三）都市計畫委員會審議【步驟 1B-3】

如劃定更新地區及訂定都市更新計畫之內容未涉及主要計畫變更，主管機關提送都市更新計畫書、圖至該管都委會審議。如係涉及主要計畫變更者，直轄市、縣（市）主管機關連同審議結果、都市更新計畫併主要計畫或主要、細部計畫一併報請內政部都委會審議通過，由內政部核定。若僅涉及細部計畫變更者，免內政部審議核定程序。

如係屬中央主管機關辦理劃定或變更策略性更新地區時，其審議係提請內政部都市計畫委員會審議。

（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。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。

（五）直轄市、縣（市）主管機關公告禁止事項【步驟 1B-5】

依據更新條例第 42 條規定，直轄市、縣（市）主管機關得視實際需要，公告禁止事項。（詳參閱前述步驟 1A-5）

參、迅行劃定更新地區或訂定都市更新計畫

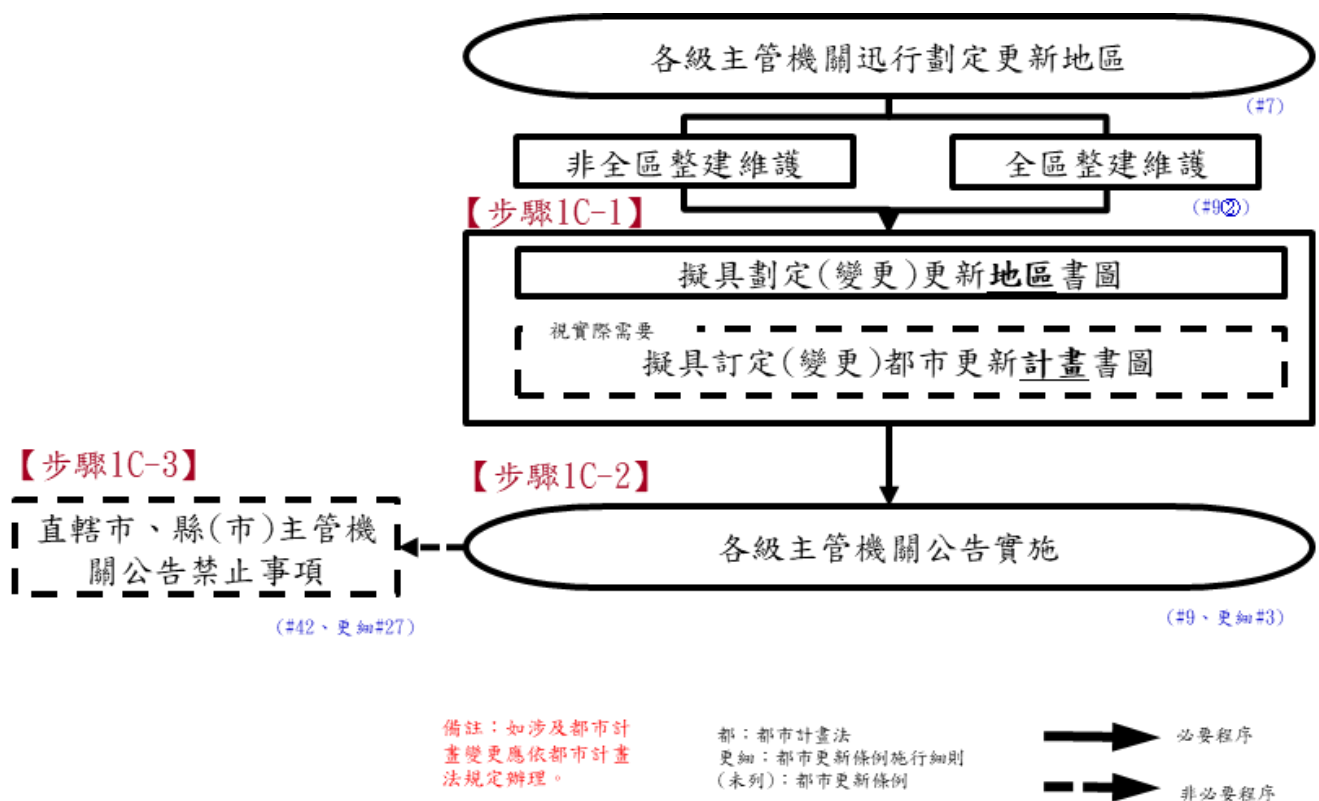


圖 1-4 主管機關迅行劃定並視實際需要訂定都市更新計畫流程圖

(一) 擬具劃定更新地區書圖並視實際需要擬具都市更新計畫

【步驟 1C-1】

更新條例第 7 條規定，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。中央主管機關得指定該管直轄市、縣（市）主管機關限期為之，必要時並得逕為辦理。

針對所選定之都市更新地區，訂定都市更新計畫書、圖草案，其內容應符合更新條例第 9 條第 3 項規定之內容。

如有涉及都市計畫變更另擬具主要計畫或細部計畫擬定或變更計畫書圖。如為主要計畫或細部計畫變更部分屬鎮、縣轄市計畫及鄉街計畫，應依都市計畫法第 18 條規定先徵求有關鄉、鎮及縣轄市公所之意見，以供參考。另建議可參酌內政部 107 年 1 月 22 日台內營字第 1070800103 號函「都市計畫草案辦理公開展覽前應行注意事項」第 4 點規定辦理座談會。

(二) 公告實施【步驟 1C-2】

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，送各級主管機關都委會審議通過後，由直轄市、縣（市）政府公告實施。如依第 9 條第 2 項規定為迅行劃定更新地區或採全區整建維護方式辦理者，則免辦理公開展覽及說明會、都委會審議等程序，得逕由各級主管機關公告實施之。

依更新條例施行細則第 3 條規定，有關更新條例第 9 條第 2 項之公告方式應將公告地點及日期刊登當地政府公報或新聞紙 3 日，並於各該主管機關設置之專門網頁周知，公告期間不得少於 30 日。

(三) 直轄市、縣（市）主管機關公告禁止事項【步驟 1C-3】

依據更新條例第 42 條規定，直轄市、縣（市）主管機關得視實際需要，公告禁止事項。（詳參閱前述步驟 1A-5）

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第 6 條、第 7 條之情形時，得自行依據直轄市、縣（市）主管機關規定提出相關文件，向該主管機關提議劃定更新地區。其步驟流程詳下圖，有關提議之要件及文件應依各該管直轄市、縣（市）主管機關規定辦理。

一、土地及合法建築物所有權人提議劃定更新地區【步驟 1D-1】

土地及合法建築物所有權人依據依直轄市、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。

二、直轄市、縣（市）主管機關受理提議【步驟 1D-2】

直轄市、縣（市）主管機關受理提議後應檢討有無劃定必要，必要時得通知提議人陳述意見。如經檢討後無劃定必要者應附述理由通知原提議者，如有劃定必要者則依更新條例第 9 條規定相關程序辦理劃定更新地區。

【步驟 1D-1】

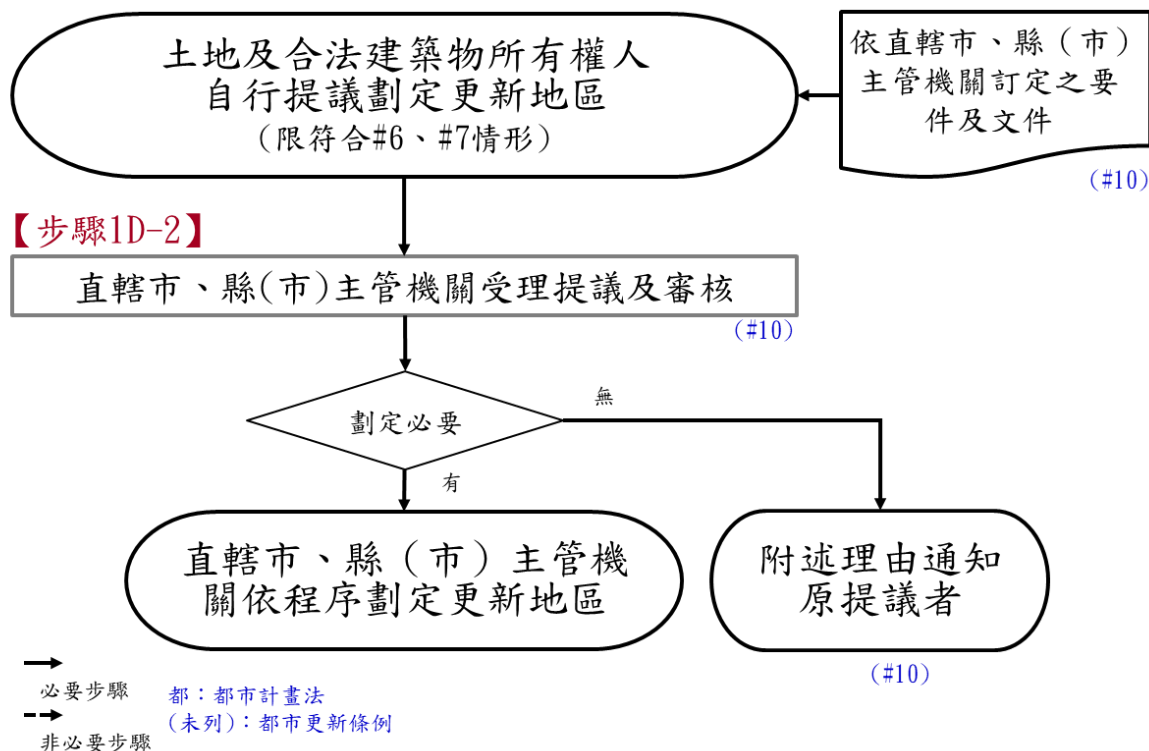


圖 1-5 土地及合法建築物所有權人提議劃定更新地區

第四節 相關文件及格式

壹、相關文件項目

一、優先劃定更新地區、策略性更新地區及訂定都市更新計畫

主管機關應依更新條例規定擬具「劃定更新地區暨都市更新計畫書圖」。

二、迅行劃定更新地區，視實際需要訂定都市更新計畫者

無需要訂定都市更新計畫者，主管機關應擬具「劃定更新地區書圖」；若需要訂定都市更新計畫者，應擬具「劃定更新地區暨都市更新計畫書圖」。

三、土地及合法建築物所有權人提議劃定更新地區

土地及合法建築物所有權提議劃定更新地區時，應檢具提議劃定更新地區提議函（附件 1-1）及各該管直轄市、縣（市）主管機關訂定之應檢附文件向主管機關提議。

貳、相關內容格式

一、劃定更新地區提議函

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

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。

說明：

- 一、本更新地區位於○○，其面積○○平方公尺，計○○地號等○○筆；○○建號等○○筆。
- 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。

正本：○○直轄市、縣（市）政府

副本：

申請人○○○○○○○

申請
人印

二、劃定更新地區暨都市更新計畫書圖

(一) 書圖製作規範

針對書圖製作進行原則性的規範，其餘未規定事項宜參照都市計畫書圖製作規則之規定，若可更清楚表達計畫內容，得逕自再區分小節或訂定圖表說明之。

表 1-1 計畫書圖製作規範

項目	規範內容
版面設定	計畫書內文統一採橫式單欄格式書寫為原則。 部分附表及附圖以單欄方式表示，依循表名在上，圖名在下的原則。 每頁上、下、右各留 2.2 公分，左留 2.5 公分。
字體	計畫書內文請以單行間距，內文請以 14 號字撰擬。 中文建議請用標楷體字型，英文建議使用 Times New Roman。Font，表格內容以清晰表達為原則。
標題	各章標題應置於頁首（若該章節無內容得合併於同頁，依個案書寫之需求做頁碼調整）。 標題於左緣開始，標題順序為：壹、一、(一)、1.、(1)、a、(a)。 標題字體：「壹」為 18 號字、粗體。「一」16 號字、粗體。「(一)」14 號字、粗體。
頁碼	計畫書及附件冊內文頁尾均需插入頁碼，置中對齊，表示方式分別： —計畫書目錄頁（目錄、表目錄、圖目錄）：以「目錄-○」表示（目錄-順序） —計畫書內文：以「○-○」表示（章-順序）。 —說明附圖頁：以「附圖-○」表示（附圖-順序）。
附圖內容	書中附圖應包含圖名、圖例、指北方向及比例尺（示意圖性質者僅需包含圖名、圖例及指北方向）。 圖名以「附圖○」表示（附圖順序），指北方向以正北為上方為原則。
數字表示方式	數字表示： —除地段號之小段、道路為國字外，數字以阿拉伯數字表示。 —數值應標明分位點「，」，靠右對齊以利判讀數字大小。 —數字如除不盡者，除金額以四捨五入求商到整數位外，面積、百分比欄位皆至少求商到小數第二位。 數學單位：單位符號以簡寫標明為原則，如：平方公尺以 m ² 、公尺以 m 等標明。
引用來源	計畫書中各項統計書圖若有引用者，應註明「資料來源」，避免牽涉違反著作權相關事宜。
裝訂	雙頁印刷製作後加封面裝訂成冊，封面請勿以塑膠封膜或以銅板紙類裝訂，封面紙張磅數應至 150 磅以上。
其他	貼付之資料均應加蓋騎縫章，附件影本則應加蓋與正本相符章。

(二) 劃定更新地區及都市更新計畫書內容

計畫書內容參照更新條例第 9 條規定，順序及摘要內容如下：

摘要

案名：劃定（變更）○○更新地區及訂定（變更）都市更新計畫案

辦理單位

法令依據：依據都市更新條例第○條。

壹、辦理緣起與目的

說明辦理更新地區劃定之緣起及目的。

貳、更新地區範圍

載明更新地區範圍及面積，並檢附更新地區範圍圖。

參、發展現況

一、都市計畫情形

說明本都市更新計畫範圍所屬之都市計畫區、土地使用分區及與本計畫範圍有關之內容，並檢附計畫範圍內公共設施分布圖（都市計畫圖）說明四鄰土地使用分區，清楚標明更新地區及都市更新計畫範圍。

二、土地及建築物使用現況

說明本更新地區及都市更新計畫範圍土地及建築物使用現況。

三、交通系統

說明本都市更新計畫範圍交通動線及系統，包括：道路系統、大眾運輸系統。應檢附計畫範圍周邊道路系統圖，標明主要、次要道路系統（需載明行車方向）、大眾運輸系統。

四、公共設施

更新地區之整體公共設施分布、開闢情形，以及可能課題，如停車場、公園綠地等。

五、土地權屬概況及建築物權屬

說明本都市更新計畫範圍土地及建築物產權分佈。

六、居民意願

說明本都市更新計畫範圍土地及建築物所有權人參與都市更新意願，並檢附計畫範圍土地及合法建築物所有權人意願統計表。

七、原有社會、經濟關係

說明本都市更新計畫範圍內社會及經濟關係，檢討可能之課題。

八、人文特色及整體景觀

說明本都市更新計畫範圍內人文特色及整體景觀，檢討可能之課題。

肆、基本目標與策略

依該直轄市、縣（市）政府之政策規劃所定更新地區之定位與發展目標、或依都市計畫所擬之發展定位，訂定更新地區之未來發展方針與更新定位，為後續都市更新事業計畫擬訂或變更之參考之依據。

伍、實質再發展概要

透過整體規劃構想，說明本都市更新計畫之實質再發展計畫，包括：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、防救災空間構想、都市設計原則構想…等內容。

陸、其他應表明事項

視實際情形說明應加表明事項，例如：劃定之更新單元或其劃定基準、協助開闢計畫道路、地區特殊的融資協助、補助規定，相關之社會救助計畫等。

依據更新條例第 9 條第 4 項規定策略性更新地區及計畫之表明事項另新增下列項目：

壹、劃定之必要性與預期效益

說明辦理策略性更新地區劃定之必要性、預期效益、計畫範圍…等。

貳、都市計畫檢討構想

說明因應更新地區未來發展定位與構想，都市計畫須配合調整之項目，例如：使用分區調整、使用項目或組別調整、基準容積調整等內容，提出變更建議。

參、財務計畫概要

說明更新地區範圍估算投資經費及更新後房地總價…等概要，以及經費來源及籌措方式。

肆、開發實施構想

針對更新地區範圍所規劃開發方案、可爭取之容積獎勵值、初步規劃建築設計方案…等項目之概述。

針對策略性更新地區範圍，後續開發構想可包含：更新單元劃設建議、都市更新實施主體、都市更新實施方式、拆遷安置構想、公共設施興闢構想…等項目。

如有涉及更新條例第 12 條方式應於確認更新地區開發定位、規劃構

想、都市設計…等相關開發原則後，擬訂開發辦理原則，規範相關開發構想、方式、內容、分配原則與權責分工，作為後續受託單位開發之依循。

伍、計畫年期及實施進度構想

建議敘明計畫年期起迄年限，實施進度構想可視個案狀況說明其進度規劃。

陸、相關單位配合辦理事項

如有涉及更新條例第 73 條所指因實施都市更新事業而興修之重要公共設施，實施者如有要求該公共設施之管理者負擔該公共設施興修所需費用之全部或一部，其費用負擔應於都市更新事業計畫中訂定；另敘明更新地區範圍外必要之關聯性公共設施，各該主管機關應配合更新進度。

（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 1/1200，且應呈現全區位置；其他相關圖說得依實際情形以適當比例尺呈現。
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

三、劃定更新地區書圖

劃定更新地區書圖格式請參酌前述書圖製作規範，宜採橫式書寫，其餘未規定事項宜參照都市計畫書、圖製作規則之規定，內容應載明下列事項：

案名：劃定（變更）○○更新地區案**辦理單位****更新地區範圍**

載明更新地區範圍及面積，並檢附更新地區範圍圖。

法令依據：依據都市更新條例第○條。

壹、辦理緣起與目的

說明辦理更新地區劃定之緣起及目的。

貳、發展現況**一、都市計畫情形**

說明本更新地區範圍所屬之都市計畫區、土地使用分區及與本計畫範圍有關之內容，並檢附更新地區範圍內公共設施分布圖（都市計畫圖）說明四鄰土地使用分區，清楚標明更新地區範圍。

二、土地及建築物使用現況

說明本更新地區範圍土地及建築物使用現況。

三、交通系統

說明本更新地區範圍交通動線及系統，包括：道路系統、大眾運輸系統。應檢附更新地區範圍周邊道路系統圖，標明主要、次要道路系統（需載明行車方向）、大眾運輸系統。

四、公共設施

更新地區之整體公共設施分布、開闢情形，以及可能課題，如停車場、公園綠地等。

五、土地權屬概況及建築物權屬

說明本更新地區範圍土地及建築物產權分布。

六、居民意願

說明本更新地區範圍土地及建築物所有權人參與都市更新意願，並檢附計畫範圍土地及合法建築物所有權人意願統計表。

七、原有社會、經濟關係

說明本更新地區範圍內社會及經濟關係，檢討可能之課題。

八、人文特色及整體景觀

說明本更新地區範圍內人文特色及整體景觀，檢討可能之課題。

參、其他

第五節 行政審核標準化作業流程

壹、審核作業流程

由土地及合法建築物所有權人自行提議劃定更新地區者，其應符合直轄市、縣（市）主管機關定之要件及應檢附文件。

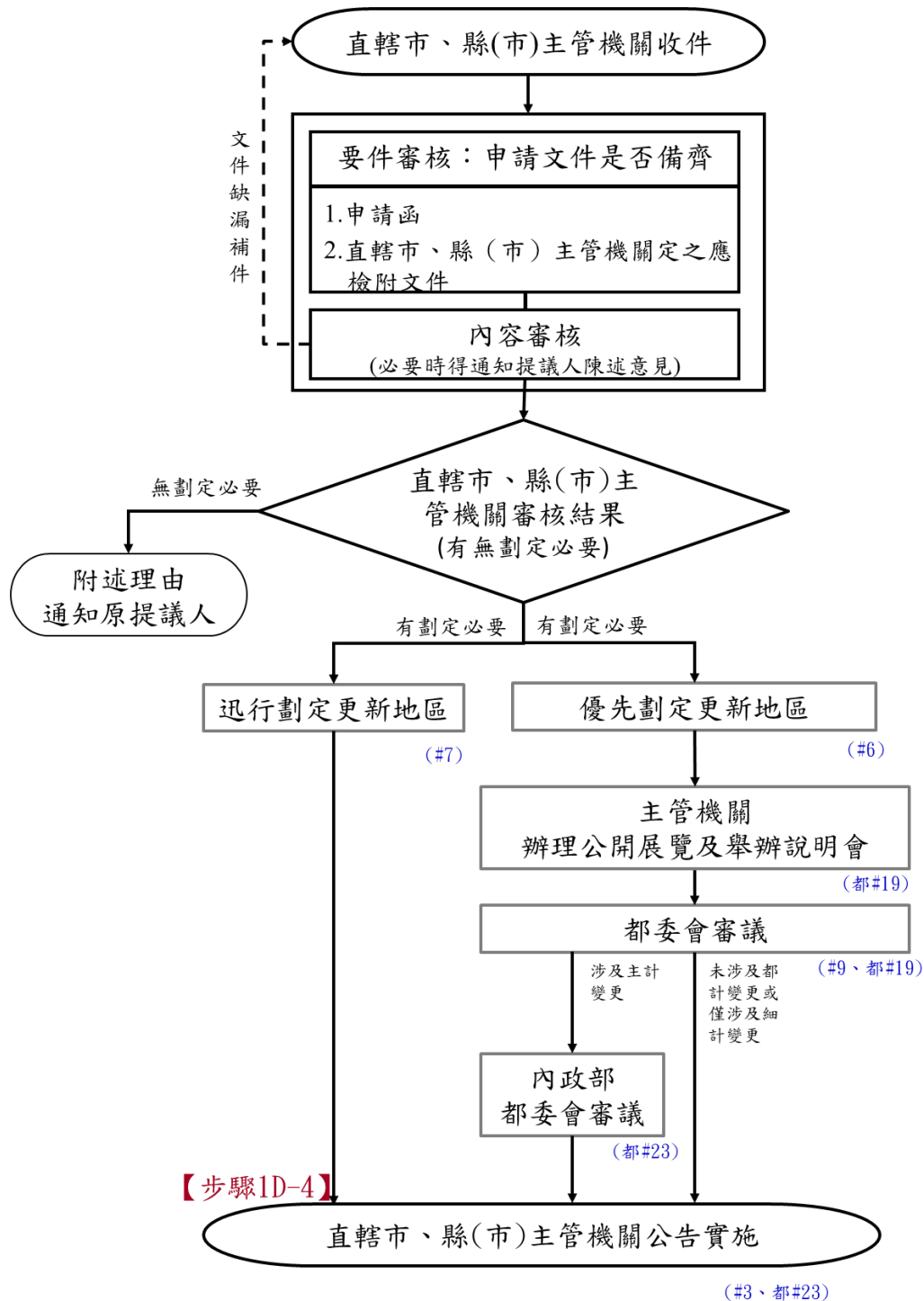


圖 1-6 審核作業流程

土地及合法建築物所有權人自行備妥直轄市、縣（市）主管機關定之應檢附文件向直轄市、縣（市）主管機關提出，主管機關得依表 1-2 進行申請文件審核。經審核後，各級主管機關應將結果發函通知原提議人。

一、有劃定必要

直轄市、縣（市）主管機關審核後，如認有劃定必要則發函通知提議人審核結果，後續由直轄市、縣（市）主管機關視實際情況依更新條例相關規定辦理更新地區劃定程序。

二、無劃定必要應附述理由通知原提議人

直轄市、縣（市）主管機關審核後，如認為無劃定必要時，應敘明無劃定理由通知原提議人。

三、修正補件後續審

直轄市、縣（市）主管機關審核提議內容必要時得通知提議人陳述意見，如認為文件缺漏時，得發函通知提議人補件及修正內容。主管機關審核後，如有劃定必要者，其後續作業流程依更新條例第 9 條規定程序辦理。

貳、申請文件審核

審核項目包含 2 大項目，為提議函、直轄市、縣（市）主管機關定之應檢附文件，詳表 1-2。

表 1-2 民間自提建議劃設更新地區文件檢核表

專責人員或專責機構審核項目		審核結果		備註
項目	說明	符合	不符合	
一、提議函	是否載明更新地區範圍及面積			
二、直轄市、縣（市）主管機關定之應檢附文件	應檢附之文件是否齊全			依主管機關規定之應檢附文件進行內容檢核。

第二章 政府主導更新

依據更新條例第 11 條規定，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。依更新條例第 12 條規定，經劃定或變更應實施更新之地區，直轄市、縣（市）主管機關得自行實施或辦理公開評選委託都市更新事業機構為實施者實施、或同意其他機關（構）自行實施、或同意其他機關（構）辦理公開評選委託都市更新事業機構為實施者，實施都市更新事業。

政府依更新條例第 12 條規定實施都市更新事業，其辦理程序免依更新條例第 22 條辦理事業概要，如屬主管機關或其他機關（構）透過公開評選程序委託都市更新事業機構為實施者之都市更新案件，其更新單元內之公有土地面積未達 1/2 者，則須依更新條例第 37 條規定徵求私有土地及私有合法建築物所有權人過半之同意，其他程序同民間申請實施更新事業計畫。

有關政府主導實施都市更新之相關子法，包括：都市更新事業實施者公開評選辦法、公開評選都市更新事業實施者評選會組織辦法、都市更新公開評選申請及審核程序異議申訴處理原則、各級都市更新公開評選申訴審議會組織辦法、都市更新公開評選申訴審議收費辦法、都市更新事業計畫範圍內公有土地達一定規模應依第 12 條規定辦理原則等。

以下茲就政府主導實施都市更新之方式進行概略說明，各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】、【政府主導都市更新公開評選作業手冊】。

第一節 政府成立推動小組

為議定全國都市更新執行策略及協調相關推動事宜，內政部業已設立都市更新推動小組，辦理包括都市更新目標及策略之決定、都市更新方案推動進度之督導、都市更新發展措施之評議及諮詢之提供、其他有關都市更新之協調及推動事項。

依更新條例第 11 條規定：「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。」本節就推動小組之業務執掌、組織架構及成員等事項進行建議，供各直轄市、縣（市）政府參考，各直轄市、縣（市）政府可視實際推動需求調整之。另各公營事業機構得依業務需求，得參照成立都市更新推動小組或推動平台，推動都市更新業務。有關政府主導及公開評選相關作業詳參閱另冊【政府主導都市更新推動手冊】、【政府主導都市更新公開評選作業手冊】。

推動小組負責推動政府為主都市更新案件外，亦負責督導、推動政策及協調都更業務。有關推動小組職掌建議如下所列：

- （一）議定都市更新執行策略。
- （二）協調跨機關都市更新推動事項。
- （三）控管政府主導都市更新案推動情形與進度。
- （四）其他有關都市更新協調及推動事項。

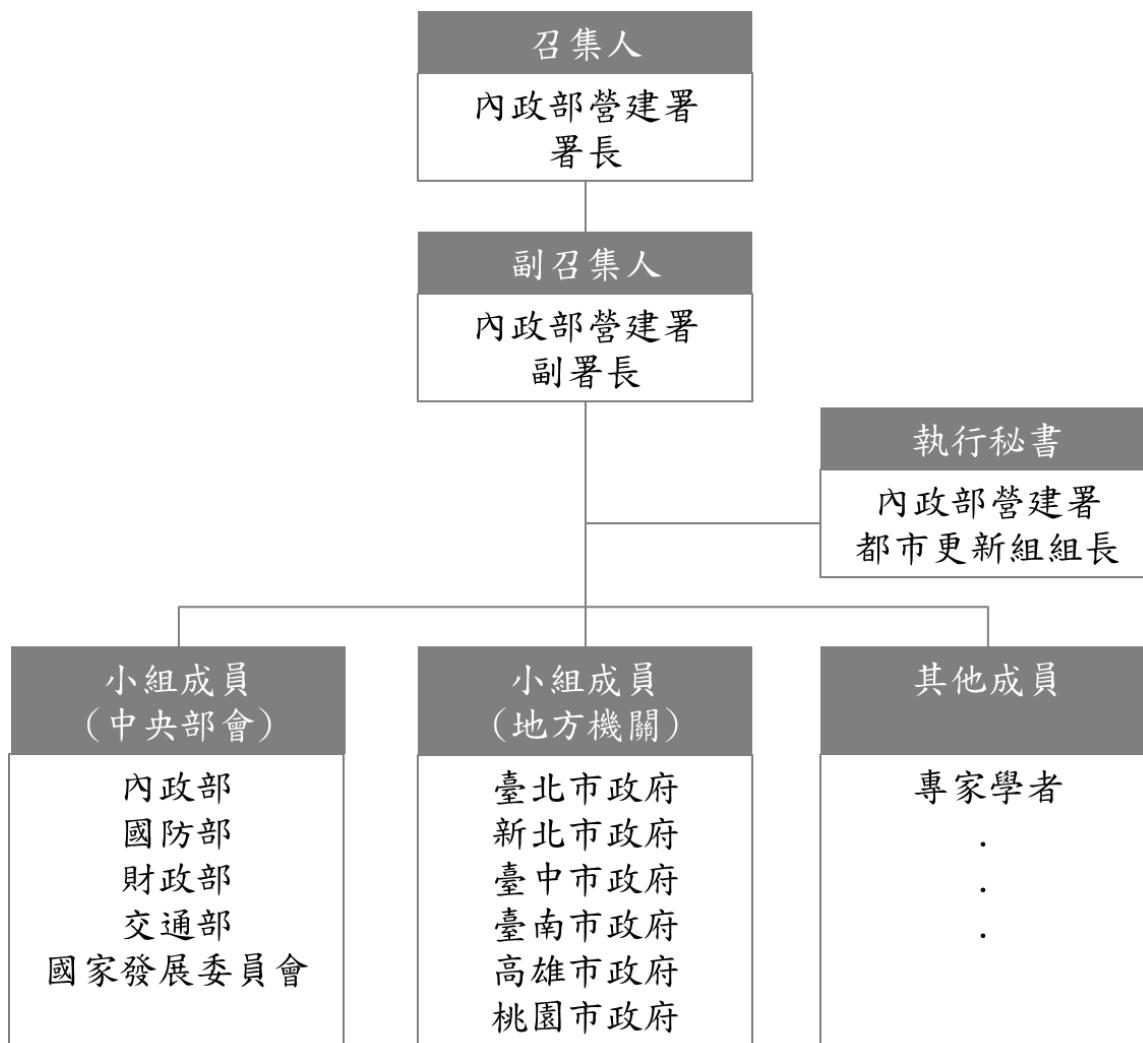


圖 2-1 中央主管機關都市更新推動小組組織架構

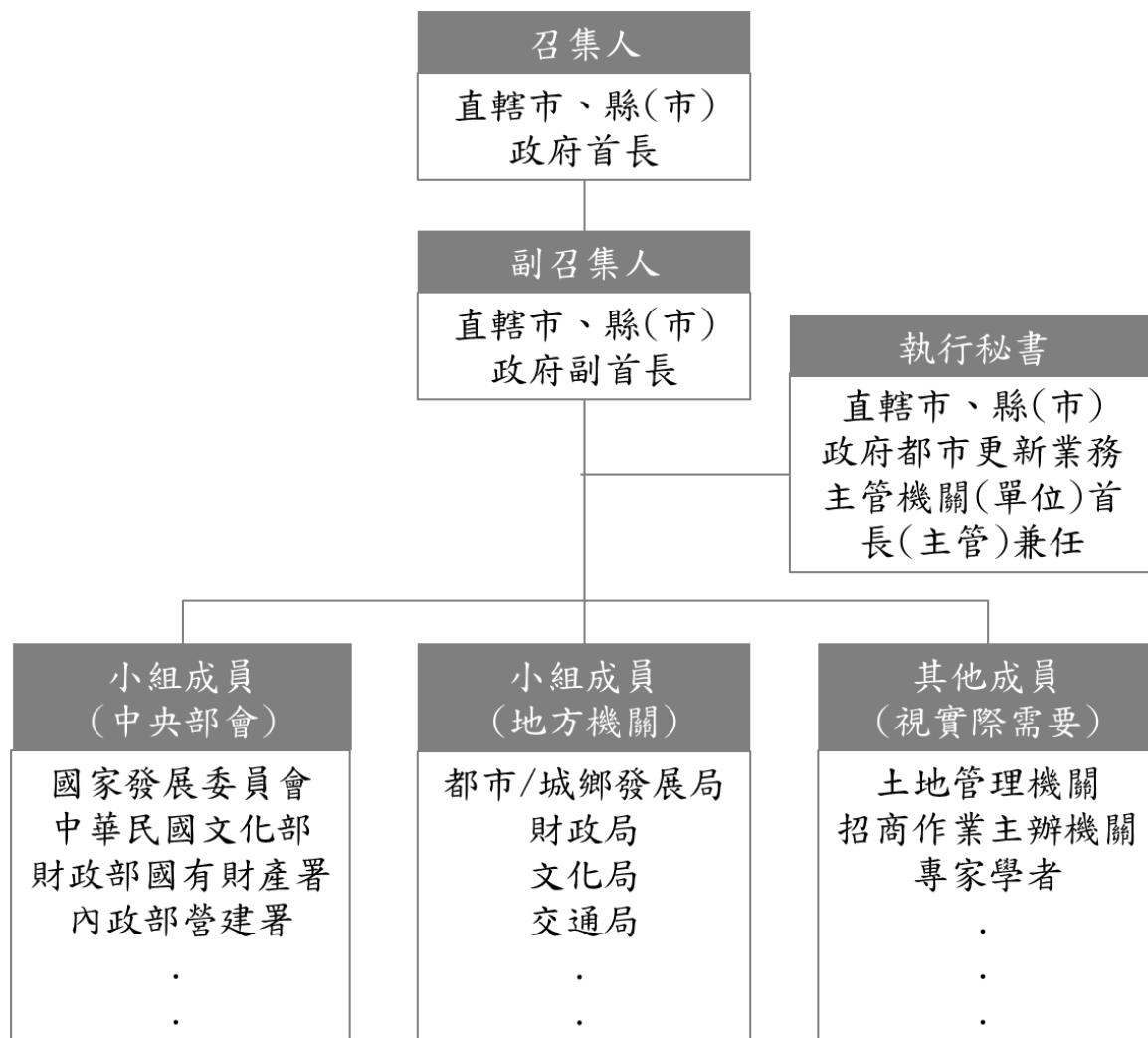


圖 2-2 直轄市、縣（市）政府都市更新推動小組組織架構

註：成員得視實際需求調整

第二節 政府主導更新方式

壹、自行實施

一、法令依據及辦理程序

依據更新條例第 12 條第 1 項第 1 款，經劃定應實施更新之地區，直轄市、縣（市）主管機關得自行實施。另依更新條例第 7 條第 2 項規定由上級主管機關逕為劃定應實施更新之地區，其都市更新事業之實施，上級主管機關亦得自行實施。

由主管機關擔任實施者自行實施都市更新事業，其程序免依更新條例第 22 條辦理事業概要，需自行擬訂都市更新事業計畫，並應於事業計畫中載明後續實施方式，其他程序同民間申請實施更新事業計畫。

二、主管機關得委任所屬機關擔任主辦機關

依更新條例施行細則第 5 條規定，主管機關得委任所屬機關擔任主辦機關，辦理公開評選程序、議約、簽約、履約執行及其他有關事項。

三、公開徵求出資者

因實施都市更新事業涉及大量資金與人力，故政府主導辦理都市更新案件係由主管機關自行實施時，若有資金需求，得依更新條例第 21 條規定，公開徵求出資者參與投資並協助都市更新事業實施，其公開徵求之公告申請、審核、異議等有關事項，準用更新條例第 13 條至第 20 條規定。

四、公開徵求出資者作業

主管機關辦理公開評選徵求出資者之相關程序，如公開評選準備作業、成立評選委員會、更新地區範圍內舉辦說明會、評選作業、簽約作業等相關內容詳參閱另冊【政府主導都市更新推動手冊】、【政府主導都市更新公開評選作業手冊】。

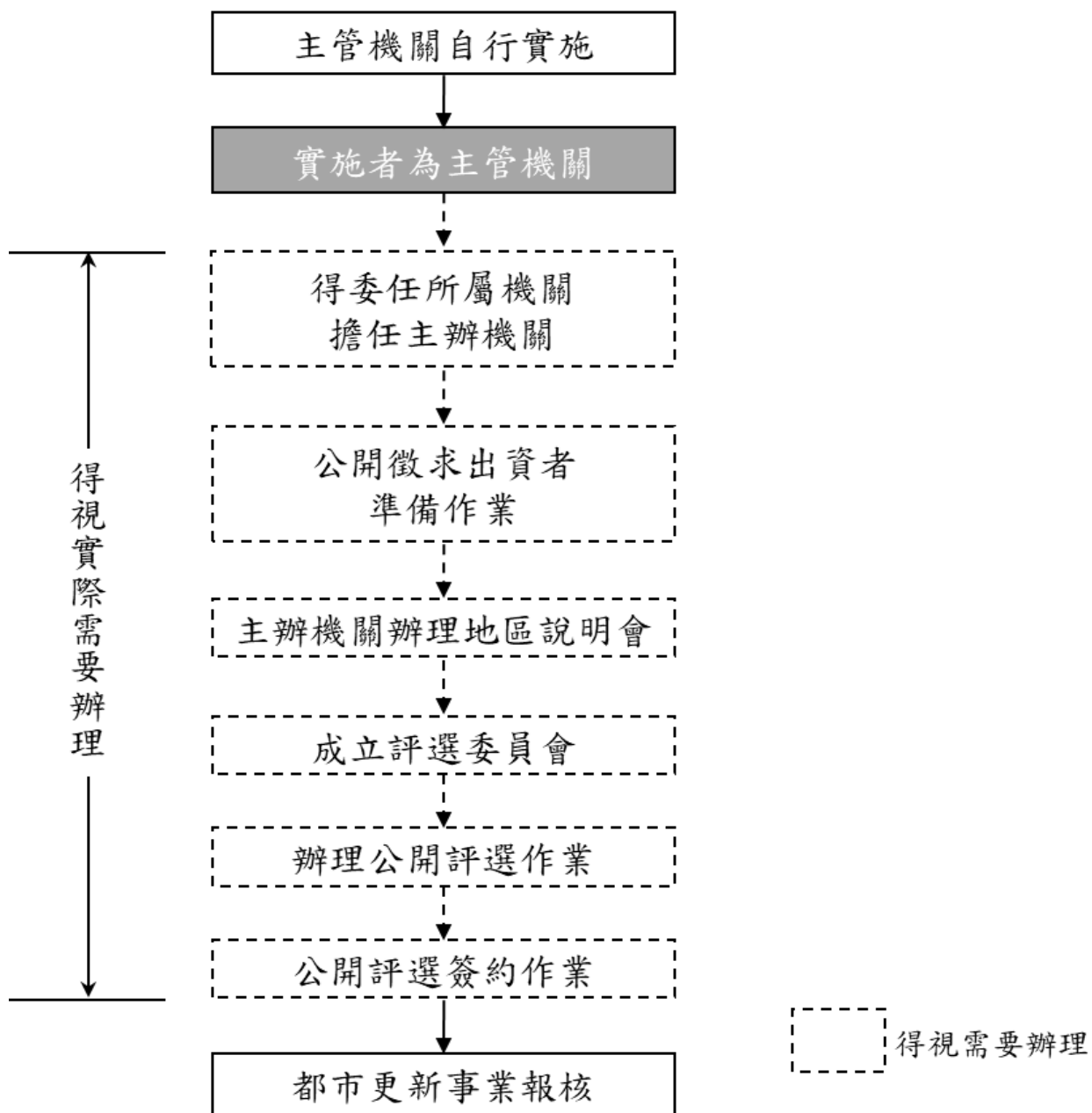


圖 2-3 主管機關自行實施示意流程圖

貳、辦理公開評選委託實施者

一、法令依據及辦理程序

依更新條例第 12 條第 1 項第 1 款規定，經劃定應實施更新之地區，直轄市、縣（市）主管機關得辦理公開評選委託都市更新事業機構為實施者。

如為主管機關或其他機關（構）透過公開評選程序委託都市更新事業機構為實施者之都市更新案件，其更新單元內之公有土地面積未達 1/2 者，則須依更新條例第 37 條規定徵求私有土地及私有合法建築物所有權人過半之同意，其他程序同民間申請實施更新事業計畫。

二、主管機關得委任所屬機關擔任主辦機關

依更新條例施行細則第 5 條規定，主管機關得委任所屬機關擔任主辦機關，辦理公開評選程序、議約、簽約、履約執行及其他有關事項。

三、公開評選委託實施者作業

有關政府主導更新之公開評選實施者、公開評選準備作業、成立評選委員會、更新地區範圍內舉辦說明會、評選作業、簽約作業等相關內容詳參閱另冊【政府主導都市更新推動手冊】、【政府主導都市更新公開評選作業手冊】。

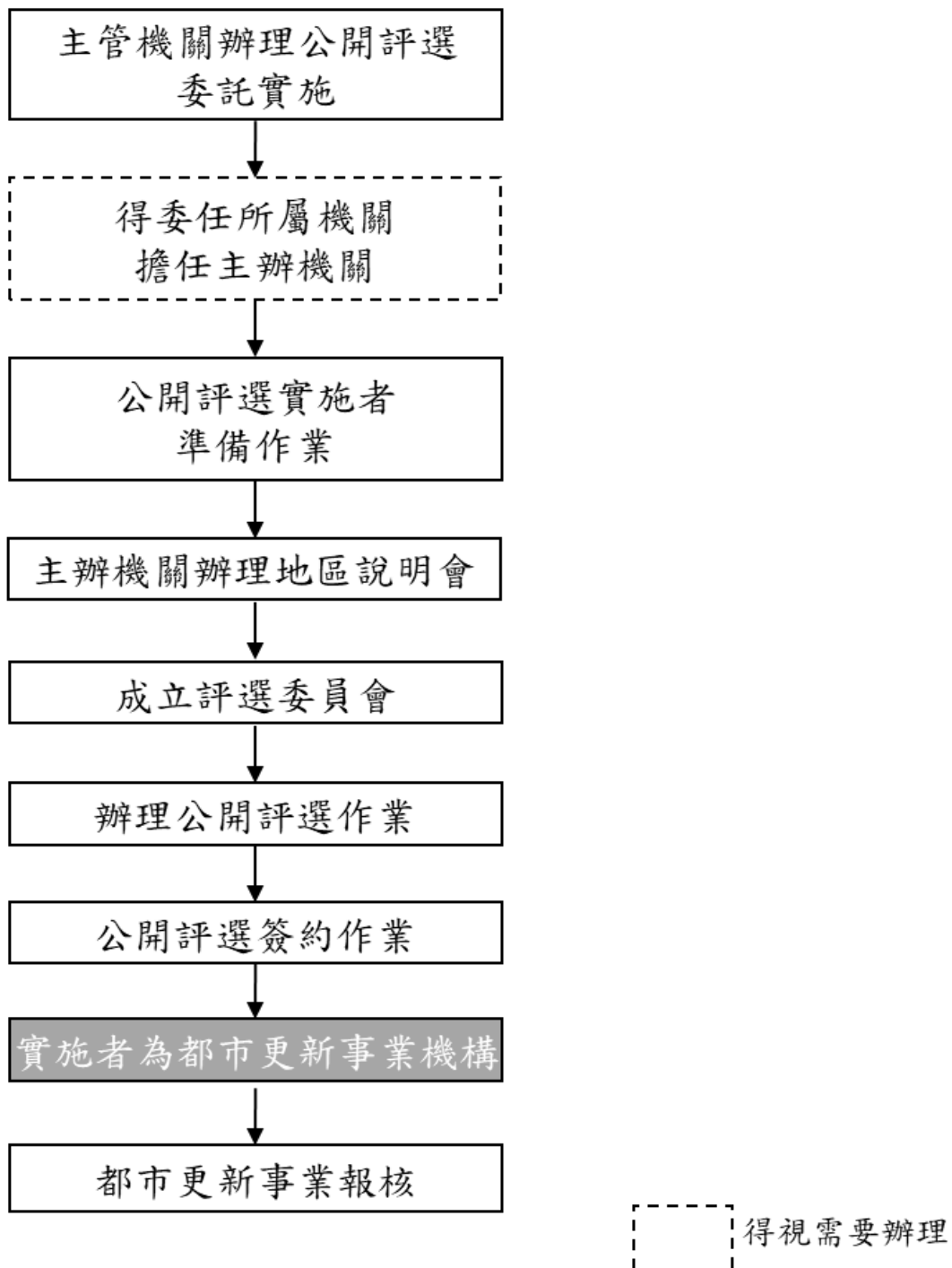


圖 2-4 主管機關公開評選委託實施流程示意圖

參、同意其他機關（構）擔任實施者

一、法令依據及辦理程序

依更新條例第 12 條第 1 項第 2 款規定，經劃定應實施更新之地區，直轄市、縣（市）主管機關得同意其他機關（構）為實施者。

由主管機關同意其他機關（構）擔任實施者實施都市更新事業，其程序免依更新條例第 22 條辦理事業概要，需自行擬訂都市更新事業計畫，並應於事業計畫中載明後續實施方式，其他程序同民間申請實施更新事業計畫。

二、公開徵求出資者

因實施都市更新事業涉及大量資金與人力，故政府主導辦理都市更新案件係由主管機關同意其他機關（構）為實施者實施時，若有資金需求，得依更新條例第 21 條規定，公開徵求出資者參與投資都市更新事業，其公開徵求之公告申請、審核、異議等有關事項，準用更新條例第 13 條至第 20 條規定。

三、公開徵求出資人作業

主管機關辦理公開評選徵求出資者之相關程序，如公開評選準備作業、成立評選委員會、更新地區範圍內舉辦說明會、評選作業、簽約作業等相關內容詳參閱另冊【政府主導都市更新推動手冊】、【政府主導都市更新公開評選作業手冊】。

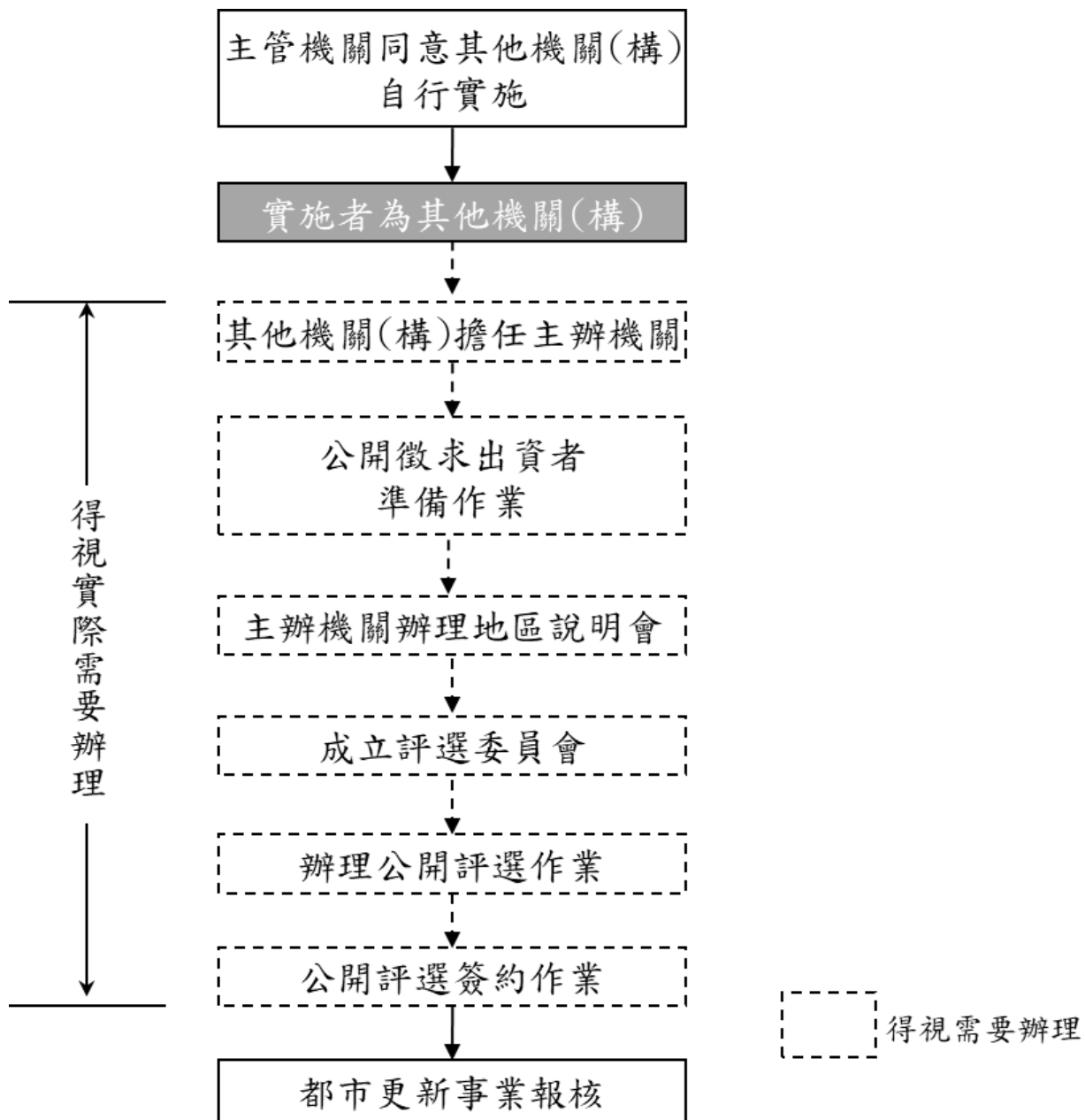


圖 2-5 主管機關同意其他機關（構）自行實施流程示意圖

肆、同意其他機關（構）辦理公開評選委託實施者

一、法令依據及辦理程序

依更新條例第 12 條第 1 項第 2 款規定，經劃定應實施更新之地區，直轄市、縣（市）主管機關得同意其他機關（構）辦理公開評選委託都市更新事業機構為實施者實施。

如為主管機關或其他機關（構）透過公開評選程序委託都市更新事業機構為實施者之都市更新案件，其更新單元內之公有土地面積未達 1/2 者，則須依更新條例第 37 條規定徵求私有土地及私有合法建築物所有權人過半之同意，其他程序同民間申請實施更新事業計畫。

二、公開評選委託實施者作業

有關政府主導更新之公開評選準備作業、成立評選委員會、更新地區範圍內舉辦說明會、評選作業、簽約作業等相關內容詳參閱另冊【政府主導都市更新推動手冊】、【政府主導都市更新公開評選作業手冊】。

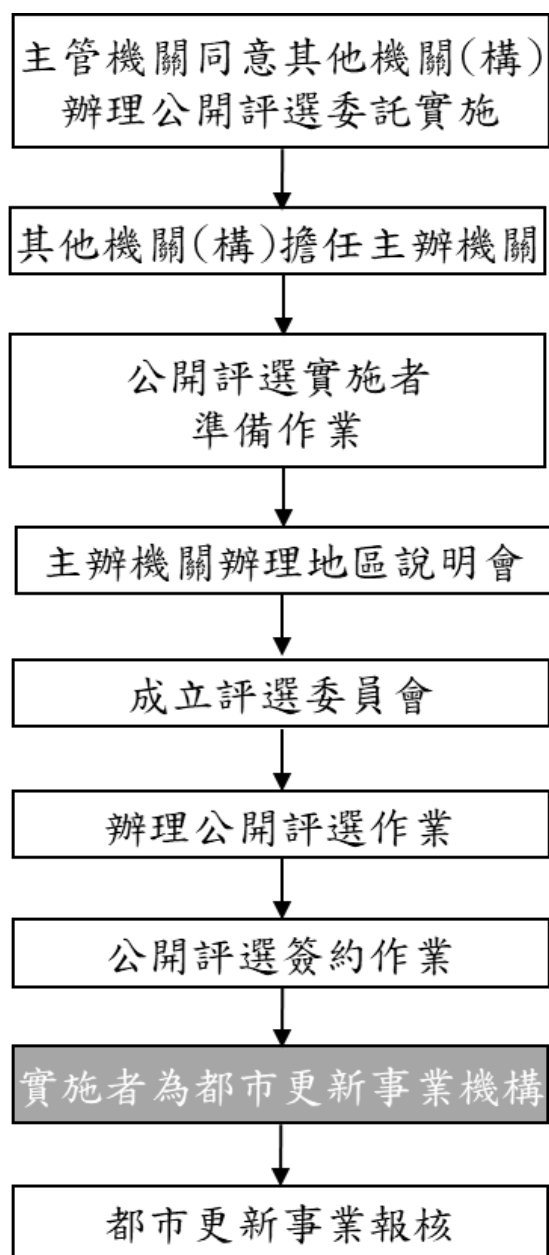


圖 2-6 主管機關同意其他機關（構）委託實施流程示意圖

第三章 民間辦理更新

本章針對民間辦理更新之方式進行說明，可概分為自行實施與委託實施兩類，其中自行實施係依更新條例第 22 條規定，土地及合法建築物所有權人得自行組織都市更新會取得法人身分實施都市更新事業，又依更新條例第 28 條規定，都市更新會得依民法委任都市更新專門知識、經驗之機構統籌辦理。而委託實施則係指土地及合法建築物所有權人委託都市更新事業機構為實施者實施之。

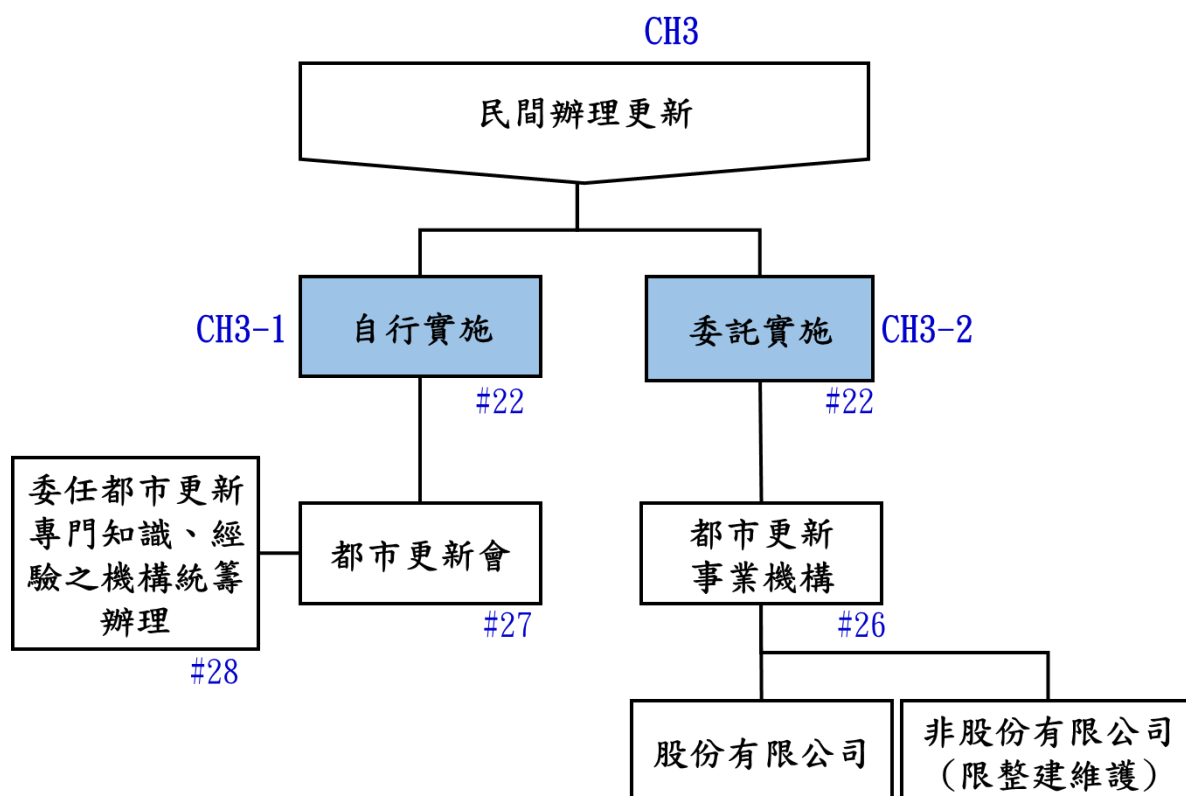


圖 3-1 民間辦理更新架構圖

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

土地及合法建築物所有權人以組織更新會方式辦理都市更新時，其办理流程如圖 3-2 所示，其步驟如下：

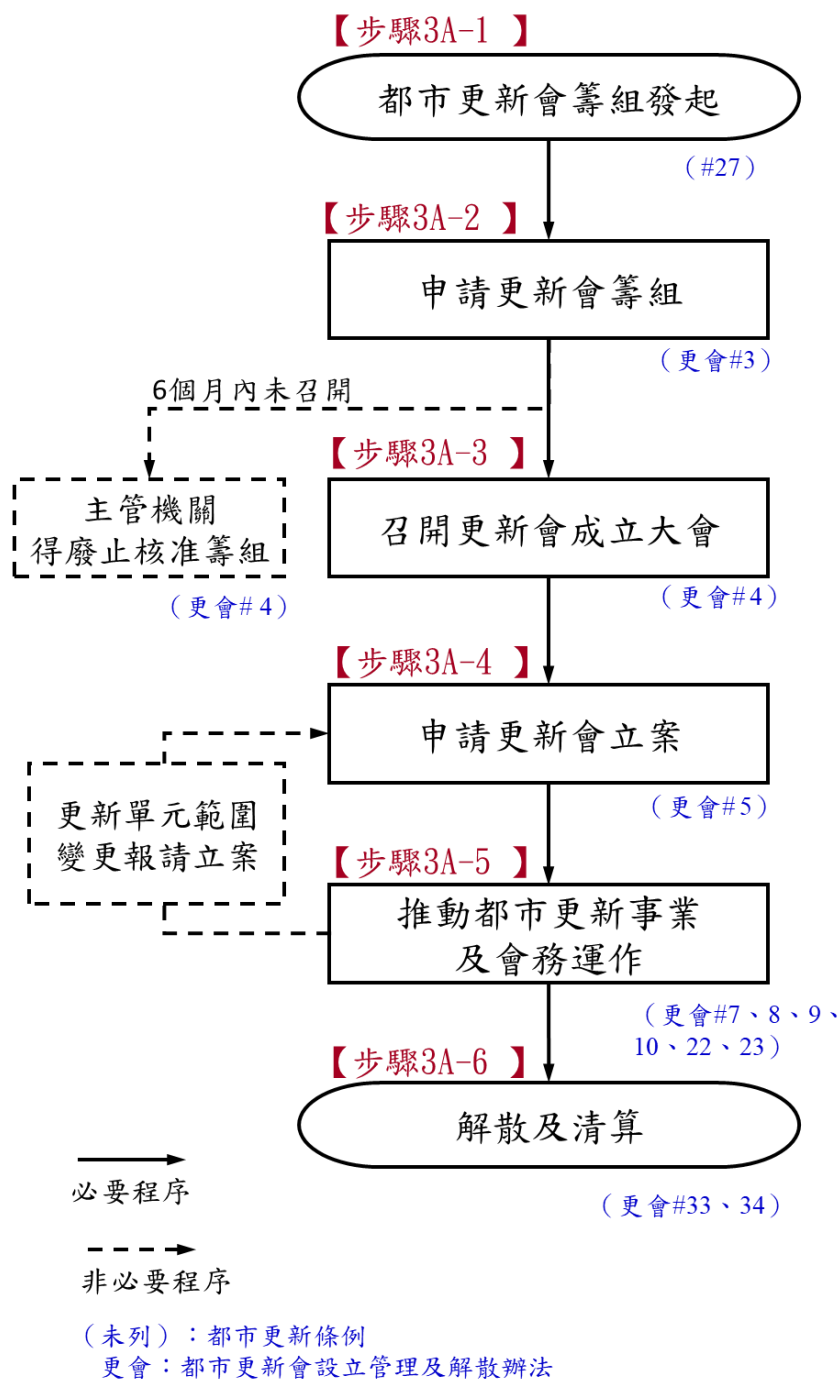


圖 3-2 都市更新會組成與執执行程序圖

一、更新會籌組發起【步驟 3A-1】

（一）更新會發起籌組條件

依更新條例第 27 條規定，土地及合法建築物所有權人需逾 7 人才可發起組織更新會；另依更新會辦法第 3 條規定應由土地及合法建築物所有權人過半數或 7 人以上向直轄市、縣（市）主管機關申請核准籌組。

（二）發起人訂定更新會名稱

依更新會辦法第 2 條規定，都市更新會應冠以更新單元之名稱。

二、申請更新會籌組【步驟 3A-2】

發起人備齊申請核准籌組所需之文件，向直轄市、縣（市）主管機關申請核准籌組都市更新會。

更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人及其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積，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。但仍應檢附已達更新條例第 22 條第 2 項前段同意比率之證明文件。

（一）一般情形（事業概要業經主管機關核准者）

所需文件包括：申請書、發起人名冊、章程草案、發起人在更新單元內之土地及建物登記謄本、經直轄市、縣（市）主管機關核准之事業概要。

（二）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）

所需文件包括：申請書、發起人名冊、章程草案、更新單元內之全體土地及建物登記謄本、都市更新會之設立籌組同意書及清冊（詳附件 3-1 至附件 3-6）。

另更新單元範圍應符合更新條例第 22 條、第 23 條規定之劃定基準。

三、召開更新會成立大會【步驟 3A-3】

（一）召開期限

自直轄市、縣（市）主管機關核准籌組更新會後，發起人應於 6

個月內舉辦成立大會，如未在期限內成立者，直轄市、縣（市）主管機關得廢止其核准籌組。

（二）召開目的

主要為訂定章程、會員之權利及義務、理事及監事之選任…等。

（三）召開方式

在召開大會前 20 日通知所有會員，並通知直轄市、縣（市）主管機關派員列席。應以書面方式通知與會人員。

通知之會員應符合更新會辦法第 6 條規定之全體土地及合法建築物所有權人。

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。

五、推動都市更新事業及會務運作【步驟 3A-5】

更新會自行實施時，應依法擬訂都市更新事業計畫或權利變換

計畫申請報核。

另可考量都市更新會之組成欠缺專業技術及資金來源，易影響都市更新事業之有效推動，得依更新條例第 28 條之規定，依民法委任都市更新專門知識、經驗之機構，統籌辦理都市更新事業之行政、協調、調查規劃設計、工程監造、施工及剩餘資產處分等事務。

（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。

2. 召開目的

依據更新會辦法第 10 條規定，更新會推動事項應由會員大會決議，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。

但下列各款事項之決議，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：

- (1) 訂定及變更章程。
- (2) 會員之權利及義務。
- (3) 選任或解任統籌處理都市更新業務之機構及其方式。
- (4) 議決都市更新事業計畫擬訂或變更之草案。
- (5) 議決權利變換估價條件及評定方式。
- (6) 理事及監事之選任、改選或解任。
- (7) 都市更新會之解散。
- (8) 清算之決議及清算人之選派。

3. 召開方式

依據更新會辦法第 8 條規定，會員大會之召集須於 20 日前通知全體會員。如係屬因緊急事故召開臨時會議時，可於 2 日前送達開會通知。另應函請直轄市、縣（市）主管機關派員列席。為確認會員大會通知對象，建議應查詢地籍異動索引，確認會員名冊及表決人數有無異動。

4. 相關事項

依據更新會辦法第 11~12 條規定，會員大會召開完成後，應將會員大會之議決事項作成議事錄，由主席簽名蓋章，並於會後 15 日內分發各會員。議事錄應記載會議之日期、開會地點、主席姓名及決議方法，並應記載議事經過及其結果；並將議事錄送請直轄市、縣（市）主管機關備查。

議事錄應與出席會員之簽名簿及代理出席之委託書一併保存。

（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。

六、解散及清算【步驟 3A-6】

更新會如符合更新會辦法第 33 條規定之解散原因成立時，得依下列程序申請清算解散之相關作業：

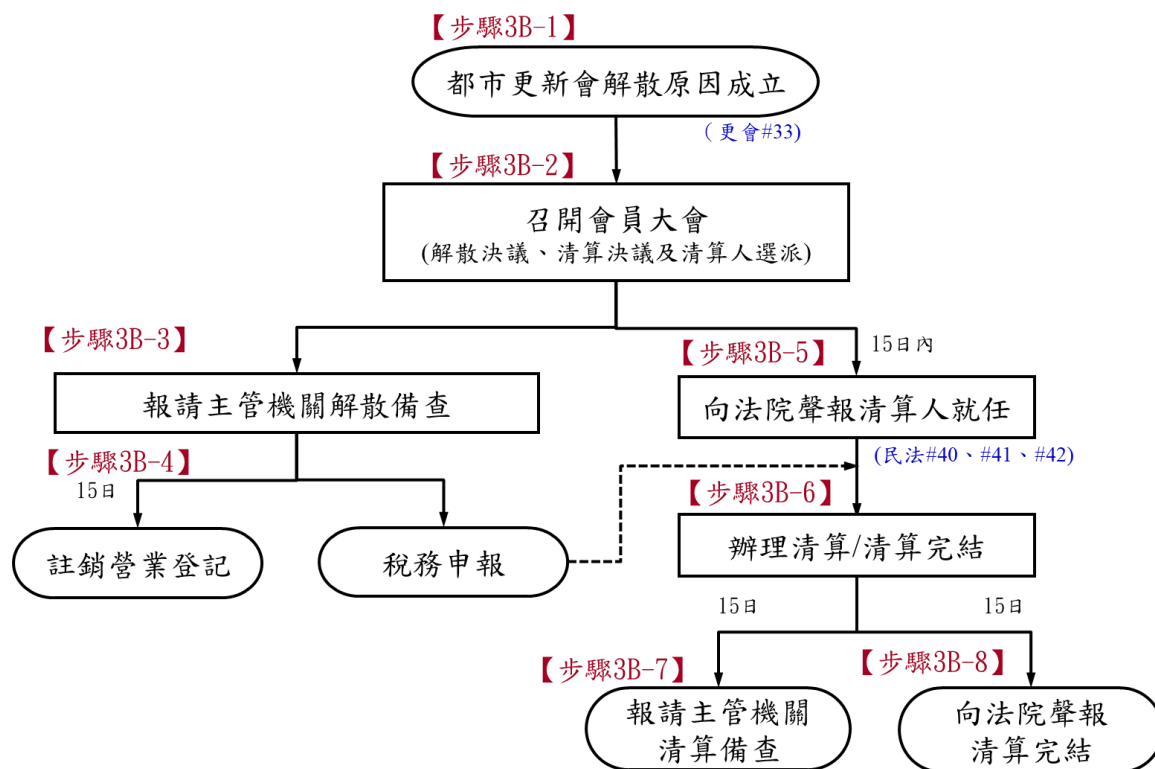


圖 3-3 更新會申請解散及清算作業流程圖

（一）更新會解散原因成立【步驟 3B-1】

依據更新會辦法第 33 條規定，更新會解散之原因有如下所列：

1. 經直轄市、縣（市）主管機關依更新條例第 76 條第 2 項規定撤銷更新核准者。
2. 章程所定解散事由。
3. 更新事業計畫依更新條例第 78 條完成備查程序。

（二）召開會員大會及辦理解散決議、清算決議及清算人選派【步驟 3B-2】

1. 召開目的

解散原因成立後應召開會員大會，主要為都市更新會之解散、清算之決議及清算人之選派。前述所指清算人可為：（1）以理事為清算人。（2）章程另有規定。（3）會員大會另選清算人。

2. 召開及決議方式

在召開大會前 20 日通知全體會員，依更新會辦法第 6 條規定，建築物辦理所有權第一次登記公告期滿後，以公告期滿之日土地及建築物登記所載之所有權人為會員。並通知直轄市、縣（市）主管機關派員列席，應以書面方式通知與會人員。

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 $1/2$ 同意行之。

建議會員大會召開時由理事會編製清算文件草案（清算期間收支表、剩餘財產分配表與各項簿籍及報表），提請會員大會決議清算內容。

（三）報請主管機關解散備查【步驟 3B-3】

參考公司法有關解散、清算之相關規定，更新會召開會員大會確認解散原因成立、清算人後，於 15 日內敘明解散事由，向直轄市、縣（市）主管機關報請解散備查。

（四）辦理稅務申報及註銷營業登記【步驟 3B-4】

參考公司法有關解散、清算之相關規定，更新會清算人應於取得

報請直轄市、縣（市）主管機關備查解散函後，填發扣繳憑單，於 10 日內向該管稽徵機關辦理申報、並於 15 日內完成營業稅申報、45 日內完成所得稅決算申報，並於清算結束日起 30 日內完成所得稅清算申報。清算結束日係指自更新會解散之日起 3 個月。建議稅務申報結果併入清算文件辦理清算。

1. 稅務申報：須於解散基準日之次日起，分別依下列規定期限辦理各項申報：

- (1) 填發扣繳憑單，並於 10 日內向該管稽徵機關辦理申報。
- (2) 15 日內完成當期營業稅申報。
- (3) 45 日內完成所得稅決算申報。
- (4) 決算期間之盈餘，免辦理未分配盈餘申報。

2. 註銷稅籍登記：主管機關核准解散之日起 15 日內向所在地國稅局申請註銷稅籍登記。

（五）向法院聲報清算人就任【步驟 3B-5】

更新會清算應循民法規定相關程序辦理，依據民法第 42 條規定法人之清算，屬於法院監督，法院得隨時為監督上必要之檢查及處分。因此，會員大會決議都市更新會解散後，應向法院聲報選派之清算人就任。

（六）辦理清算或清算完結【步驟 3B-6】

參考民法及公司法有關解散、清算之相關規定，清算人就任後，應即檢查財產情形，造具資產負債表及財產目錄，送交全體會員查閱。清算人應於就任後 6 個月內完結清算，不能於 6 個月內完結清算時，可申請展期。清算人之職務包括：(1) 了結現務。(2) 收取債權，清償債務。(3) 移交賸餘財產於應得者。(4) 法人至清算終結止，在清算之必要範圍內，視為存續。建議辦理清算期間完成稅務申報及完成繳納等相關作業。

（七）報請主管機關清算備查【步驟 3B-7】

依據更新會辦法第 34 條解散之都市更新會應行清算，並於清算完結後 15 日內造具清算期間收支表、剩餘財產分配表與各項簿

籍及報表報請直轄市、縣（市）主管機關備查。

（八）向法院聲報清算完結【步驟 3B-8】

參考民法及公司法有關解散、清算之相關規定，清算人應於清算完結 15 日內，造具結算表冊，送交全體會員，請求其承認，如會員未於 1 個月內提出異議，即視為承認。清算人應於清算完結，經送請全體會員承認後 15 日內，向法院聲報。

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或建物登記謄本 (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或建物登記謄本 (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

(二) 申請核准立案文件

1. 成立都市更新會申請書
2. 都市更新會章程
3. 會員與理事、監事名冊
4. 圖記印模
5. 成立大會紀錄

(三) 申請解散清算相關文件

1. 竣工書圖
2. 會員大會議事錄
3. 清算期間收支表【附件 3-14】
4. 資產負債表【附件 3-15】

5. 剩餘財產分配表【附件 3-16】

二、相關文件內容及格式

(一) 籌組都市更新會申請書

以發起人代表之名義向直轄市、縣（市）主管機關申請核准籌組都市更新會，申請書之格式參考附件 3-1。

倘參與都市更新之同意比率已達更新條例第 22 條第 2 項前段規定者，應於籌組都市更新會申請書載明，並檢附相關證明文件。

(二) 發起人名冊及身分證明文件

發起人為自然人者，應檢附發起人名冊及身分證明文件影本，其中應表明其姓名、聯絡地址。

發起人若為法人者，應檢附發起人名冊、法人登記證明文件及代表人指派書，其中應表明其名稱、主事務所或營業所所在地。

發起人名冊參考附件 3-2，身分證明文件影本參考附件 3-3。

(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**，由更新會籌備小組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**。

章程內容包含下列事項：

1. **總則**：說明章程之法源依據、都市更新會名稱、會址、更新單元之實施範圍及本會成立宗旨。
2. **會員**：說明會員資格、資格變動及會員之權利與義務及其限制事項。
3. **理事與監事**：說明理、監事人數及選任方式、任期、權責、解任等事項；理事長之任用、權責等事項。
4. **工作人員**：說明都市更新會得聘任工作人員辦理會務及業務及聘任方式。

5. **會議**：包括會員大會與理事會兩種，會議召開方式、權責、委託代理方式及會議紀錄處理等事項。
6. **資產與會計**：說明更新會之經費來源、會計處理程序、經費執行及審查等事項。
7. **解散**：說明解散原因及清算工作程序。
8. **附則**：說明章程之位階效力。

(四) 發起人在更新單元內之土地及建物登記謄本

由發起人向更新單元所在地之地政事務所申請土地及建物登記謄本，建議一併申請地籍圖謄本以利確定更新單元範圍。謄本有效期限應以申請籌組當日為準。

(五) 經直轄市、縣（市）主管機關核准之事業概要

於籌組更新會之前，應先將事業概要送直轄市、縣（市）主管機關核准，作為更新會申請籌組文件之一。但已達更新條例第 22 條第 2 項前段規定之同意比率者，得免附事業概要。

(六) 同意書證明文件

依據更新會辦法第 3 條，如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，惟需檢附達該比率之都市更新會設立籌組同意書及以機關依法核發足資證明申請籌組之日權利狀態之相關文件（如土地登記謄本或其電子謄本、建物登記謄本或其電子謄本，或合法房屋證明）。（詳附件 3-5 及附件 3-6）。

(七) 成立都市更新會申請書（詳附件 3-7）

(八) 都市更新會章程

於成立大會時由會員同意之章程。

(九) 會員與理事、監事名冊（詳附件 3-8、3-9）

會員資格以實施更新地區範圍內之全體土地及合法建築物所有權人為限。如於成立大會時選舉理、監事，非屬理事會會議，故可免依更新會辦法第 22 條第 4 項規定於會前通知。

(十) 圖記印模（詳附件 3-10）

在確認都市更新會名稱無誤前提之下，刻印章供都市更新會行使

法律賦予之權利義務之用。

除更新會印章外，尚包括理事長印章，使之成為都市更新會法人身分之代表人，將圖記印模先用印於圖記印模單（附件 3-10），一併交由主管機關核對之。

（十一）成立大會紀錄

其內容應記載會議之日期、開會地點、主席姓名及決議方法，並應記載議事經過及其結果，並由主席簽名蓋章，連同出席會員之簽名簿及代理委託書一併送主管機關，並於會後 15 日內分發各會員。

附件 3-1 籌組更新會申請書

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。）

○○都市更新會籌備小組

發起人代表：

聯絡地址：

聯絡電話：



(簽章)

附件 3-2 都市更新會發起人名冊

都市更新會發起人名冊					
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。

附件 3-4 ○○都市更新會章程（參考範例）

基本條款		依個別情況可增加之條款	法源及相關說明
第一章 總則			
第一條	本章程依都市更新條例第 27 條第 1 項規定訂定之。		明定本章程之法源依據。 依更新條例第 27 條第 1 項規定，更新會需訂定章程向直轄市、縣（市）主管機關申請核准。
第二條	本都市更新會（以下簡稱本會）定名為「○○更新單元都市更新會」。	本都市更新會（以下簡稱本會）定名為「○○更新單元都市更新會」。	依更新條例第 27 條第 1 項第 1 款規定，章程內應載明更新會之名稱。 依更新會辦法第 2 條規定，都市更新會之名稱應冠以更新單元之名稱。
第三條	本會會址設於○○縣（市）○○鄉（鎮市區）○○路（街）○○段○○巷○○弄○○號。	會址如有異動，授權理事會議決通過，並應通知全體會員及報請主管機關備查。	依更新條例第 27 條第 1 項第 1 款規定，章程內應載明更新會之辦公地點。
第四條	本更新單元為○○（縣市）○○（鄉鎮市區）○○段○○小段○○地號等○○筆土地，其範圍詳附件地號清單及範圍圖。		依更新條例第 27 條第 1 項第 2 款規定，章程內應載明都市更新實施地區，以利都市更新工作之推動。
第五條	本會成立之宗旨，為 <u>增進本更新單元內之公共利益，改善居住環境品質與景觀，並促進土地之合理再開發利用。</u>	本會成立之宗旨可依照各更新單元不同之情況加以修改。	參考更新條例第 1 條規定，並修改為以更新單元為主之範圍，明示本會成立之宗旨。
第二章 會員			
第六條	本會以第 4 條所列都市更新單元內全體土地及合法建築物所有權人為當然會員。 但更新後建築物辦理所有權第一次登記公告期滿後，以公告期滿之日土地及建築物登記簿所載之所有權人為會員。		依更新會辦法第 6 條規定，明定本會之會員資格。
第七條	更新後建築物辦理所有權第一次登記公告期滿前，土地所有權有移轉、贈與、或繼承等情事時，新所有權人為本會當然會員；所有權人因土地移轉、贈與、或死亡等情事以致喪失全部所有權時，其會員資格喪失。	本條可依各更新單元不同之情況增列新會員資格之取得或原會員資格之喪失原因。	參考社區組織章程及公會組織章程，配合土地所有權人可能發生變動之原因，明定新會員資格之取得及原會員資格之喪失原因。

基本條款		依個別情況可增加之條款	法源及相關說明
第八條	本會會員應享有下列權利： 一、出席會議、發言及表決權。 二、選舉權、被選舉權及罷免權。 三、其他參加都市更新依法得享受之權利。		參考公會組織章程，明定本會會員應享之權利。
第九條	本會會員應負擔下列義務： 一、出席會議。 二、繳納本會各項費用。 三、遵守本會章程、會員大會及理事會決議事項。 四、配合都市更新事業計畫。 五、配合權利變換計畫。 六、交付土地或建築物辦理都市更新。 七、其他參加都市更新依法應負之義務。	若未採用權利變換方式進行都市更新，則可刪除第五款。若在拆除重建的情況下，則加列第六款；若非拆除重建的情形，則可刪除第六款。	參考公會組織章程，明定本會會員應盡之義務，並加入會員應配合之事項，以利更新事業之推動。
第三章 理事及監事			
第十條	本會置理事○人，候補理事○人，並成立理事會。理事由本會會員互選之，依得票數高低順序當選之，並依得票數高低順序明定其候補順序，得票數相同時，以抽籤定之。 未來依需要須增加理事人數時，須經會員大會同意。	若理事名額達 10 人以上，則得置常務理事，可將第一項虛線部分條款修改如下：本會置理事○人，常務理事○人，候補理事○人，並成立理事會。理事由本會會員互選，常務理事由理事互選 將第二項虛線部分條款修改如下：「理事或常務理事」	依更新會辦法第 13 條及第 16 條第 1 項規定，理事名額不得少於 3 人，候補理事名額不得超過理事名額 1/3；理事名額達 10 人以上者，得置常務理事，常務理事由理事互選之，名額不得超過理事名額 1/3。
第十一條	本會置理事長 1 人，由理事互選之。	若為有置常務理事之更新會，則虛線部分修改為： 「由理事就常務理事中選舉之」	依更新會辦法第 16 條第 2 項規定，理事長由理事就常務理事中選舉；未設常務理事者，由理事互選之。
第十二條	有都市更新會設立管理及解散辦法第 14 條規定之情事者，不得擔任本會之理事或候補理事。被選定為理事或候補理事，而於任職期間有前項所列情事發生者，喪失理事或候補理事之資格。		依更新會辦法第 14 條規定，有下列情事之一者，不得擔任理事或候補理事；其已擔任者，當然解任： 一、曾犯組織犯罪防制條例規定之罪，經有罪判決確定，尚未執行、尚未執行完畢，或執行完畢、緩刑期滿或赦免後未逾五年。 二、曾犯詐欺、背信、侵占罪經宣告有期徒刑一年以上之刑

基本條款	依個別情況可增加之條款	法源及相關說明
		確定，尚未執行、尚未執行完畢，或執行完畢、緩刑期滿或赦免後未逾二年。 三、曾犯貪污治罪條例之罪，經判決有罪確定，尚未執行、尚未執行完畢，或執行完畢、緩刑期滿或赦免後未逾二年。 四、受破產之宣告或經法院裁定開始清算程序，尚未復權。 五、使用票據經拒絕往來尚未期滿。 六、無行為能力或限制行為能力。 七、受輔助宣告尚未撤銷。
第十三條	<u>理事</u>之權責如下： 一、出席理事會、發言及表決權。 二、理事長與常務理事之選舉與被選舉權。 三、配合理事會執行會員大會決議事項。	若為有置常務理事之更新會，常務理事之職權與理事相同，只須將虛線處改為：「常務理事及理事」 配合本章程第 19 條，明定理事之權責。
第十四條	理事長之權責如下： 一、召集會員大會並擔任會員大會主席。 二、召集理事會並擔任理事會主席。 三、對外代表本會。 理事長因故不為或不能行使職權時，應指定<u>理事</u> 1 人代理之；理事長未指定代理人時，由<u>理事</u> 互推 1 人代理之。	若為有置常務理事之更新會，則第 2 項 2 處虛線部分均修改為：「常務理事」；並在第 2 項最後一句加上：「常務理事因故不能代理時，由理事互推一人代理之。」 配合本章程第 13 條明定理事長職權，並依更新會辦法第 16 條第 3 項規定，明定理事長職權之代理方式。
第十五條	本會理事為<u>無給職</u>，任期 3 年，連選得連任之。 本會理事任期以召開第一次理事會之日起計算。任期屆滿不及改選時，延長其職務至改選理事就任時為止。	原則上理事為無給職，若各更新會有特別需要，可將理事之薪給納入章程。 依更新會辦法第 18 條規定理事為無給職。又依更新會辦法第 15 條規定，明定理事之任期不得逾 3 年，並參考社區組織章程，加訂任期開始起算日。
第十六條	本會理事有缺額時，由候補理事依序遞補，候補理事人數不足遞補時，理事長應立即召集會員大會補選之。<u>理事長缺位時</u>，由理事會補選之。	若為有置常務理事之更新會，則虛線部分修改為：「常務理事缺額或理事長缺位時」。 依更新會辦法第 17 條規定，明定理事、常務理事、理事長缺額或缺位時之遞補方式。
第十	本會理事有下列情事發生者，得經會員大會決議解任之，並應報	各更新會亦可因個別需要納入其他理事解任原因。 依更新會辦法第 19 條規定，明定理事之解任原因有 2 項：

基本條款		依個別情況可增加之條款	法源及相關說明
七條	請直轄市、縣（市）主管機關備查： 一、都市更新會設立管理及解散辦法第 19 條所列情事者。 二、無正當理由阻撓會務進行者。 三、無故不出席理事會議達 3 次以上者。 四、嚴重損及本會信譽者。 五、喪失本更新單元土地或建築物所有權者。		1. 執行職務有違反法令、章程、會員大會決議者。 2. 有侵害都市更新會利益之情事者。 理事之解任，應報請直轄市、縣（市）主管機關備查。
第十八條	本會置監事○人。監事由本會會員互選之，依得票數高低順序當選之。	若各更新會有需要置候補監事，則本條可改為： 「本會置監事○人，候補監事 1 人。監事及候補監事由本會會員互選之，依得票數高低順序當選之。」	依更新會辦法第 26 條規定，監事人數至少 1 人，且不得超過理事名額 1/3；並得置候補監事 1 人。
第十九條	監事之權責如下： 一、監察理事會執行會員大會之決議案。 二、監察理事會研擬及執行都市更新事業計畫。 三、 <u>監察理事會研擬及執行權利變換計畫。</u> 四、 <u>監察理事會執行權利變換估價條件及評定方式。</u> 五、查核會計簿籍及會計報表。 六、監察財務及財產。 七、其他依權責應監察事項。	若未採用權利變換方式進行都市更新，則可刪除第 3 款及第 4 款。	依更新會辦法第 27 條規定，明定監事之權責，並加訂第 4 款。
第二十條	本會監事之資格、任期、補選、報酬及解任，準用本章程理事之相關規定。		依更新會辦法第 28 條規定，監事準用理事之各項相關規定。
第四章 工作人員			
第二十一條	本會置總幹事一人，幹事○人，及其他工作人員○人，辦理會務及業務。	上述人數如有異動，授權理事會議議決通過，並應通知全體會員及報請主管機關備查。	依更新會辦法第 25 條規定，理事會得聘僱工作人員辦理會務及業務。
第二十二條	本會總幹事、幹事及其他工作人員由理事會聘任之，其委任、解任及報酬，須經理事超過二分之		參考股份有限公司組織章程，依公司法第 29 條規定，其委任、解任及報酬須經理事過半

基本條款		依個別情況可增加之條款	法源及相關說明
二條	一同意。		數之同意。
第五章 會議			
第二十三條	本會會議分為會員大會及理事會兩種，並以會員大會為最高權力機關。		參考日本法人組織章程及公會組織章程，明定本會之會議種類。
第二十四條	會員大會之權責如下： 一、訂定及變更章程。 二、會員之權利及義務。 三、選任或解任統籌處理都市更新業務之機構及其方式。 四、議決都市更新事業計畫擬訂或變更之草案。 五、議決權利變換估價條件及評定方式。 六、理事及監事之選任、改選或解任。 七、都市更新會之解散。 八、清算之決議及清算人之選派。 九、其他與會員權利義務相關之事項。 前項第 1 款至第 8 款事項之決議，應經會員人數超過二分之一，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意。 第 1 項第 9 款事項之決議，應有會員人數超過二分之一並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之出席，並出席人數超過二分之一且出席者之土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意。	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。	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。

基本條款	依個別情況可增加之條款	法源及相關說明
第二十五條 會員大會分為下列二種，由理事長召集之： 一、定期會議：每 6 個月至少召開一次，召開日期由理事會決議之。 二、臨時會議：經理事會認為必要，或會員五分之一以上之請求，或監事函請時，得隨時召集之。 會員大會之召集，應於會議召開 20 日前以書面載明事由通知全體會員，但因緊急事故召集臨時會議時，至少應於會議召開 2 日前以書面通知全體會員，並將開會通知公告於本會專屬網頁或本會會址門首。 如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。	虛線部分通知得依個案實際情形調整，如：會址門首、電子郵件等方式。	依更新會辦法第 7 條規定，明定會員大會之種類及召開期限。 依更新會辦法第 8 條規定，明定會員大會召開之通知期限，並依都市更新條例第 27 條第 1 項第 5 款規定增列公告方式。
第二十六條 會員大會開會時，會員應親自出席，不能親自出席時，得以書面委託他人代理。 會員為法人時，由其代表人或指派代表出席。		依更新會辦法第 9 條規定，明定會員之出席方式及不能親自出席會員大會時之代理方式。
第二十七條 會員大會召開時，本會應函請直轄市、縣（市）主管機關派員列席；議事錄並應送請備查。		依更新會辦法第 11 條規定，本會召開會員大會時，應由本會負責函請直轄市、縣（市）主管機關派員列席，議事錄亦應送請備查。
第二十八條 理事會應將會員大會之議決事項作成議事錄，由會員大會主席簽名並用印後，於會後 15 日內分發全體會員，並公告於本會專屬網頁或本會會址門首。 前項議事錄應記載會議之日期、開會地點、主席姓名、決議方法、議事經過及結果，並與出席會員之簽名簿及代理出席之委託書一併保存。 議事錄及相關證明文件須保存至本更新會清算完結並報請直	虛線部分通知得依個案實際情形調整，如：會址門首、電子郵件等方式。	依更新會辦法第 12 條規定，明定會員大會議事錄之內容及通知方式，並依更新條例第 27 條第 1 項第 5 款規定增列公告方式。 建議議事錄保存期限。

基本條款	依個別情況可增加之條款	法源及相關說明
轄市、縣（市）主管機關備查為止。		
第二十九條 理事會之權責如下： 一、執行會員大會決議。 二、執行章程訂定之事項。 三、章程變更之提議。 四、預算之編列及決算之製作。 五、都市更新事業計畫之研擬及執行。 六、權利變換計畫之研擬及執行。 七、設置並管理本會經費、設置會計簿籍及編製會計報表。 八、執行權利變換估價條件及評定方式。 九、聘僱建築、估價方面之專業顧問。 十、工程之發包與驗收。 十一、聘任總幹事及幹事辦理會務及業務。 十二、異議之協調與處理。 十三、其他經會員大會授權之都市更新業務。 前項第 2 款至第 6 款事項之決議，應有理事三分之二以上之出席，出席理事超過二分之一之同意；其餘各款事項之決議，應有理事超過二分之一之出席，出席理事超過二分之一之同意。	若未採用權利變換方式進行都市更新，則可刪除第六款及第八款。 若需建築、估價以外領域之顧問，亦可增列在第九款中。 第八款至第十三款可依各更新會個別需要調整，可再訂定章程時經會員大會決議再增刪其他款理事會權責。	依更新會辦法第 20 條規定，明定理事會之權責，並補充第 8~13 款。 依更新會辦法第 23 條規定，明定理事會權責、各事項決議之出席及同意人數。
第三十條 理事會分下列會議，由理事長召集之： 一、定期會議：至少每 3 個月召開一次。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。 二、臨時會議：理事長認為有必要，或經超過二分之一理事提議時，得隨時召集之。 理事會召集定期會議應於會議召開 7 日前通知，召集臨時會議應於會議召開 2 日前通知。		依更新會辦法第 22 條規定，明定理事會會議之開會期限及通知方式。

基本條款		依個別情況可增加之條款	法源及相關說明
	會議通知應以書面載明事由通知全體理事及監事，監事得列席會議。		
第三十一條	理事會開會時，理事應親自出席，不能親自出席時，得以書面委託其他理事代理。 每 1 理事以代理 1 人為限。		依更新會辦法第 21 條規定，明定理事應親自出席理事會，及不能親自出席時之代理方式。
第三十二條	理事會之議決事項應作成議事錄，由理事會主席簽名並用印後，於會後 15 日內分發全體理事及全體會員，並公告於本會專屬網頁或本會會址門首。 前項議事錄應記載會議之日期、開會地點、主席姓名、決議方法、議事經過及結果，並與出席理事之簽名簿及代理出席之委託書一併保存。	虛線部分通知得依個案實際情形調整，如：會址門首、電子郵件等方式。	依更新會辦法第 24 條規定，明定會員大會議事錄之內容及通知方式，並依更新條例第 27 條第 1 項第 5 款規定增列公告方式。
第三十三條	政府審議都市更新事業計畫之紀錄或其他關係會員權利義務之重大事項，應於 15 日內公告於本會專屬網頁或本會會址門首。 會員對於章程第 28 條、第 32 條之議事錄及前項紀錄如有異議，得以書面載明意見、姓名、與聯絡方式，向本會提出異議，由理事會併陳監事予以處理，並視情況得向直轄市、縣（市）主管機關提出異議處理。	議事錄通知方式得依個案實際情形調整，如：本會會址門首、電子郵件等方式。	針對政府審議修改都市更新事業計畫之內容或其他關係會員權利義務之重大事項（如：權利變換估價條件及評定方式…等），建議參酌更新會辦法第 12 條規定辦理。 依更新條例第 27 條第 1 項第 5 款規定，並考量都市更新事業之推行，將其他關係會員權利義務之重大事項加以公告，並參考《市地重劃實施辦法》第 35 條規定，明定會員對於異議之提出方式，以確保會員之權益。 新增會員對於公告事項提出異議之處理方式。
第六章 資產與會計			

基本條款	依個別情況可增加之條款	法源及相關說明
第三十四條 本會經費來源如下： 一、會費：按個人權利價值比率繳交或每位會員新臺幣○○元。 二、政府機關之補助。 三、民間團體及個人之捐助。 四、其他來源。 五、前述各款經費利息。	左列條款僅供參考，各更新會實際之經費來源各有不同，可依各更新會之情況修改本條條文。	依更新條例第 27 條第 1 項第 5 款規定，應明定費用分擔方式。個人權利價值比率之確定須俟計畫核定，如尚未確認權利價值比率時有須收取會費，建議得先以更新前土地權利價值比率或依人數酌收，後續依實際核定比率再行找補。
第三十五條 本會經費用途如下： 一、都市更新會會務運作。 二、為實施都市更新之相關委辦費用。 三、申請都市更新法定程序之相關規費。 四、其他經會員大會同意之用途。	左列條款僅供參考，各更新會實際之經費用途各有不同，可依各更新會之情況修改本條條文。	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。
第三十六條 本會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。		依更新會辦法第 30 條規定，明定本會資產與會計準用商業會計法之規定。

基本條款	依個別情況可增加之條款	法源及相關說明
第三十七條 本會經費由理事會負責管理，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，附上監事之查核報表一併報請會員大會承認後送請直轄市、縣（市）主管機關備查；並於會員大會承認後15日內，連同會員大會議事錄一併分發全體會員。 理事會所造具之各項會計報表及監事之查核報表，須於會員大會定期會議開會10日前，備置於本會會址供會員查閱。		綜合整理更新會辦法第30~32條之規定，明定本會經費預決算之執行與負責單位及審查流程。 又依更新會辦法第31條規定，各項經費報告應於定期會議開會10日前備妥以供會員查閱。
第七章 解散		
第三十八條 本會因下列原因解散之： 一、經直轄市、縣（市）主管機關依都市更新條例第76條第2項規定撤銷更新核准者。 二、依都市更新條例第78條完成備查程序。 三、其他。	在不牴觸法令之情況下，各更新會可依個別情況自行訂定第3款以下之解散事由（前2款為法令明定，不可更動）。第3款規定係指涉及前述第24條規定經會員大會決議有關「都市更新會之解散」。	依更新會辦法第33條規定，明定本會之解散原因為更新被撤銷或更新完成，但也賦予章程可另訂解散事由之權力。
第三十九條 本會解散後，由理事為清算人進行清算，並於清算完結後15日內造具清算期間收支表、剩餘財產分配表與各項簿籍及報表報請直轄市、縣（市）主管機關備查。		依更新會辦法第34條規定，明定清算人之資格與清算之工作與程序。
第八章 附則		
第四十條 本會會員及理事、監事須共同遵守本章程，並據以執行各項權利義務。		參考社區組織章程，明定本章程之效力。
第四十一條 本章程如有未盡事宜，悉依都市更新相關法令定之。		參考社區組織章程，明定本章程不足時所採取之補足方式。

基本條款		依個別情況可增加之條款	法源及相關說明
條			
第四十二條	本章程若與法令抵觸時，本章程無效。		明定本章程與法令抵觸時無效。
第四十三條	本章程之訂定須經會員大會通過，並應報請直轄市、縣（市）主管機關核准；修改時亦同。		參考社區組織章程，本章程之訂定或修改須由會員大會賦予效力，並依更新條例第 27 條規定，更新會章程須申請當地直轄市、縣（市）主管機關核准。

附件 3-5 都市更新會之設立籌組同意書

○○（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 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			
	地 號			
	建物層次/總樓層數			
樓地板 面積 (m ²)	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 ²) (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 ²)	同意人數	同意土地面積 (m ²)
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 ²)	同意人數	同意建物面積 (m ²)
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%

附件 3-7 成立都市更新會申請書

成立○○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：○○○○○○○○號函

附件：「○○都市更新會」立案相關申請文件、更新單元範圍圖

主旨：檢送申請「○○都市更新會」立案相關申請文件，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 5 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、本都市更新會業已於○○年○○月○○日經貴府核發字第○○號函，准予籌組都市更新會，並於○○年○○月○○日舉辦成立大會。

○○都市更新會籌備小組

發起人代表：

聯絡地址：

聯絡電話：

發起
人印

（簽章）

附件 3-8 都市更新會會員名冊

「○○○○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謄本上所載標示部資料，包括土地地段、小段、地號及建物建號

附件 3-9 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			

附件 3-10 都市更新會圖記印模單

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 3-11 都市更新會會員大會開會通知單

「○○都市更新會」會員大會開會通知單

受文者：○○○

發文日期：中華民國○○年○○月○○日

發文字號：

附件：相關會議資料

開會事由：召開「○○都市更新會」會員大會

開會時間：○○年○○月○○日（星期○）○午○○時至○○時

開會地點：○○○

召集人：○○○

聯絡人及電話：○○○/（○○）○○○○-○○○○

出席者：土地所有權人、合法建築物所有權人

列席者：○○政府都市更新主管機關

備註：

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 6 條、第 7 條、第 8 條及第 11 條規定辦理。

二、本更新單元範圍包括○○（縣市）○○（鄉鎮市區）○○段○○小段○○地號等○○筆土地，詳附件相關會議資料。

三、本次會員大會重大議決事項：
○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○
○○。

主辦單位：○○○○○

附件 3-12 都市更新會會員大會議事錄

「○○都市更新會」會員大會

會員大會議事錄

一、 時間：○○年○○月○○日○○時○○分至○○時○○分

二、 地點：○○○○○○○

三、 召集人：○○○

四、 紀錄：○○○

五、 出席人員：○○○（詳參簽到簿）

六、 會議紀錄：

七、 結論：

散會時間：○○時○○分

召集人：○○○（簽名）

紀 錄：○○○（簽名）

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 ²)	合法建築物樓地板面積 (m ²)	是否出席	是否同意
1							
2							
3							
合計	會員總人數：○○人			○○m ²	○○m ²	○人出席	○人同意
同意比率核算							
同意人數	○人		同意土地面積	○○m ²		同意建築物面積	○○m ²
	○○%			○○%			○○%
【注意事項】 1. 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。 2. 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。 3. 決議事項建議分案討論並分別進行統計同意比率。							

附件 3-14 都市更新會清算期間收入支出明細表

更新會名稱：													
收支明細表													
中華民國 年 月 日至 年 月 日止				第 頁									
科目				決算數		預算數		決算與預算比較數				說明	
款	項	目	科目					增加		減少			
1			收入										
2			支出										
3			本期餘絀										
理事長：				財務理事：				財務：				製表：	
1. 收支明細表之科目可參酌商業會計法規所定收入類與支出類之會計科目依序編列													
2. 本表需經製表、財務、財務理事、理事長蓋章													

附件 3-15 都市更新會資產負債表

更新會名稱：					
資產負債表					
中華民國 年 月 日				第 頁	
資產（借方）			負債、餘絀（貸方）		
科目	金額		科目	金額	
合計			合計		
理事長：	財務理事：		財務：		製表：
1. 本表資產、負債及餘絀之科目根據商業會計法規所定資產、負債及餘絀之會計科目依序編列					
2. 本表需經製表、財務、財務理事、理事長蓋章					

附件 3-16 都市更新會剩餘財產分配表

更新會名稱：			
剩餘財產分配			
中華民國	年	月	日
			第 頁
債權種類	應收金額	實收金額	清理辦法
債務種類	應付金額	實付金額	清理辦法
財產種類	分配項目	金額	分配方式/清冊
清算人 (依大會選出之清算人逐一簽章)			
理事長：	財務理事：	財務：	製表：
1. 本表各項科目根據商業會計法規所定之會計科目依序編列			
2. 本表需經製表、財務、財務理事、理事長蓋章			

參、都市更新會籌設行政審核標準化作業流程

一、審核作業流程

更新會籌設審核作業流程如下：

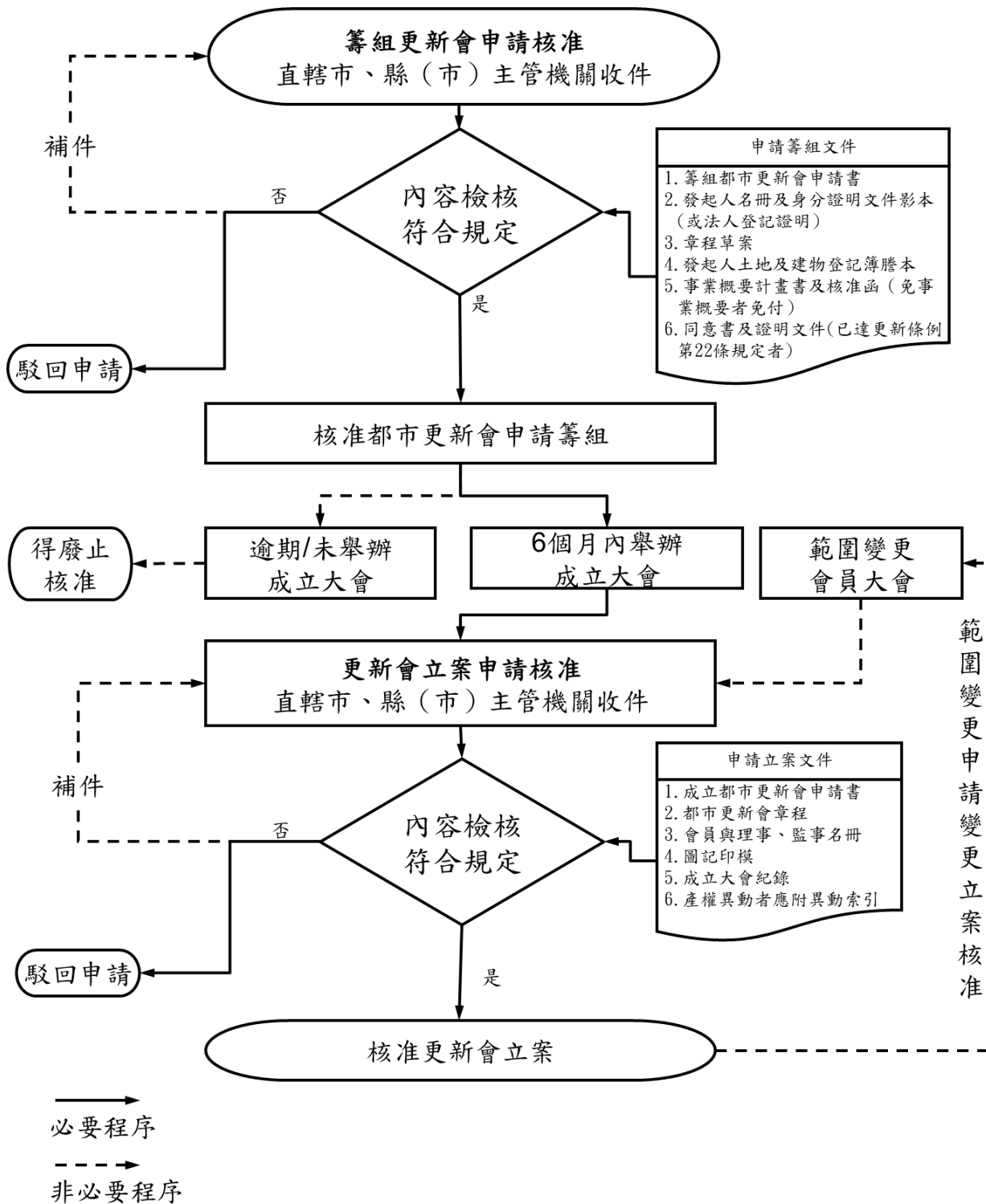


圖 3-4 更新會籌設審核作業流程圖

二、審核作業步驟說明

(一) 直轄市、縣（市）主管機關收件審核

由發起人檢具申請書及文件向直轄市、縣（市）主管機關申請核准籌組。直轄市、縣（市）主管機關收到發起人申請資料後，進行文件檢核，審查項目包含：籌組都市更新會申請書、發起人名冊及身分證明文件影本（或法人登記證明）、章程草案、發起人在更新單元內之土地及建物登記謄本、事業概要計畫書及核准函（免事業概要者免附）、同意書及證明文件（已達更新條例第 22 條第 2 項前段規定者）等。

未符合規定者應敘明理由駁回其申請；其得補正者，應詳為列舉事由，通知申請人限期補正，屆期未補正或經通知補正仍不符規定者，駁回其申請。

(二) 申請籌組審核結果通知

直轄市、縣（市）主管機關收件後應依表 3-2 進行要件審核，確認申請籌組相關文件均已備妥。經審核後，主管機關應將結果發函通知發起人，審核結果包括：申請核准、申請駁回及修正補件後續審。

1. 申請核准

主管機關直接函復申請籌組更新會核准函（詳附件 3-17）。直轄市、縣（市）主管機關核准後發起人應於 6 個月內舉辦成立大會，如未在期限內成立者，主管機關得廢止其核准籌組。

2. 申請駁回

由直轄市、縣（市）主管機關敘明不予通過之理由通知發起人。

3. 修正補件後續審

由直轄市、縣（市）主管機關將補件內容發函通知發起人，於限定期限內補充及修正資料再送該主管機關審核，再依第 2 次審核結果辦理之，通知補正以 1 次為原則。

(三) 都市更新會於籌組後召開成立大會並報請核准立案

發起人應自核准籌組之日起 6 個月內召開成立大會，並通知直轄

市、縣（市）主管機關派員列席。未依前述期限成立者，直轄市、縣（市）主管機關得廢止其核准籌組。都市更新會應於成立大會後 30 日內檢具文件報請直轄市、縣（市）主管機關核准立案。

（四）直轄市、縣（市）主管機關收件審核

主管機關收到申請資料後，進行文件檢核。未符合規定者應敘明理由駁回其申請；其得補正者，應詳為列舉事由，通知申請人限期補正，屆期未補正或經通知補正仍不符規定者，駁回其申請。

（五）報請立案審核結果通知

直轄市、縣（市）主管機關收件後應依表 3-3 進行要件審核，確認申請立案相關文件均已備妥。經審核後，直轄市、縣（市）主管機關應將結果發函通知申請人（都市更新會及其理事長），審核結果包括：申請核准、申請駁回及修正補件後續審。

1. 申請核准

直轄市、縣（市）主管機關函復都市更新會立案證書（詳附件 3-18）。

2. 申請駁回

由直轄市、縣（市）主管機關敘明不予通過之理由通知發起人。

3. 修正補件後續審

由直轄市、縣（市）主管機關將補件內容發函通知發起人，於限定期限內補充及修正資料再送主管機關審核，再依第 2 次審核結果辦理之，通知補正以 1 次為原則。

附件 3-17 都市更新會籌組核准函

○○縣（市）政府函

受文者：○○都市更新會籌備小組

發文日期：中華民國○○年○○月○○日

發文字號：

附件：

主旨：由○○○（發起人代表）等為籌組「○○都市更新會」申請核准 1 案，本府同意，復請查照。

說明：

一、復臺端○○年○○月○○日○○號函。

二、依都市更新會設立管理及解散辦法第 4 條規定，核准之都市更新會籌備小組自核准日起 6 個月內召開成立大會並通知本府都市更新主管機關派員列席；未依規定期限成立者，本府都市更新主管機關得廢止其核准籌組。

正本：○○都市更新會籌備小組

副本：○○縣（市）政府都市更新主管機關

縣（市）長 ○○○

附件 3-18 都市更新會立案證書

都市更新會立案證書

准核字號：○○○○○○○○○○

○○○依據都市更新條例第 27 條及都市更新會設立管理及解散辦法第 5 條規定申請「○○更新單元都市更新會」，經本府核准並發給立案證書。

本立案證書自核准立案之日起至依據該辦法第 33 條規定解散之日止。

名稱：○○都市更新會

地址：○○縣（市）○○路（街）○○號

更新單元範圍：○○○○

理事長：○○○（身分證統一編號：○○○○○○○○○○○○）

縣（市）長 ○○○

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

二、申請文件審核

(一) 申請核准籌組階段

審核項目包含 6 大項目，為籌組都市更新會申請書、發起人名冊及身分證明文件影本、章程草案、發起人在更新單元內之土地及建物登記謄本、事業概要計畫書及核准函或已達更新條例第 22 條第 2 項前段規定比率之同意書證明文件。

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			
☐ 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）			
☐ 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、籌組同意書及同意比率統計表	1. 籌組同意書			
		2. 同意比率是否達更新條例第 22 條規定者	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		
		3. 同意比率統計表			

(二) 申請核准立案階段

審核項目包含 5 大項目，為成立都市更新會申請書、都市更新會章程、會員與理監事名冊、圖記印模及成立大會紀錄。所有文件均需加蓋都市更新會印信及理事長印鑑。

表 3-3 更新會申請立案檢核表

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			
二、章程				
三、會員與理事、監事名冊	1. 會員名冊			
	2. 理事名冊			
	3. 監事名冊			
四、圖記印模	1. 都市更新會印章			
	2. 理事長印章			
	2. 圖記印模單			
五、成立大會紀錄	1. 成立大會開會通知			
	2. 成立大會簽名簿			
	3. 成立大會紀錄（主席與紀錄之簽名）			

第二節 都市更新事業機構辦理更新

土地及合法建築物所有權人得自行組織更新會擔任實施者辦理都市更新事業，亦可凝聚權利人共識，選擇都市更新事業機構實施都市更新事業。都市更新事業機構依更新條例第 26 條規定，須為依公司法設立之股份有限公司，但採整建或維護方式處理者，不在此限。

都市更新事業機構亦可主動協助整合該地區土地及合法建築物所有權人，申請辦理都市更新事業。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

機關報核。

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。建議評選方式分為資格審查、規格審查二階段進行：

（一）資格審查

資格審查主要內容係初步審查各都市更新事業機構是否符合先前所擬訂之選擇原則，包含：機構條件、管理條件、設備條件、人力條件或其他必要條件。

（二）規格審查

規格審查主要內容為審查都市更新事業機構所提之「服務建議

書」，並予以評分。其內容大致要求下列格式：

- 1、計畫緣起及目標
- 2、計畫時程
- 3、計畫架構及說明
- 4、實施策略及方法
- 5、預期成果
- 6、相關配合計畫及措施
- 7、所需經費概估
- 8、公司及人員經歷

評審委員可由土地或合法建築物所有權人全體，或由其中選擇而來之社區團體（如管理委員會、更新推動小組、地主代表大會等）負責。

規格審查評分亦建議範例如表 3-4 所示。

五、確定更新事業機構

土地或合法建築物所有權人分析都市更新事業機構所提供之資料，並參酌需要，決定合作之都市更新事業機構，預定作為依更新條例實施都市更新事業之實施者。

六、共同推動都市更新事業

由土地或合法建築物所有權人依評選結果與都市更新事業機構共同辦理推動都市更新事業，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，向主管機關報核。

表 3-4 規格審查評分表（參考範例）

案名			
事業機構名稱		負責人	
委員審查結果及意見			
審查項目			評分
一、計畫內容之完整性			
二、計畫執行之可行性			
三、投標廠商之執行能力（以往類似性質計畫之執行經驗與績效）			
四、計畫執行人員之學經歷			
五、經費編列之合理性			
六、簡報時之表達能力			
委員審查意見：			
總分		委員簽名	年 月 日

備註：上表內容僅供參考，個案可依實際需求自行訂定評分方式。

第四章 資訊公開

為了強化資訊公開，增加民眾參與，都市更新推動過程透過公聽會、公開展覽、聽證及公告等資訊公開程序，確保利害關係人知悉相關資訊及適時陳述意見之機會，以符合程序正義及憲法要求之正當行政程序。

第一節 公聽會

都市更新關係眾多人之公共利益，透過公聽會制度廣徵民意，聽取民眾建議，以做為計畫依據，並使土地、合法建物所有權人及其他權利關係人、當地居民及相關人士等，均能了解未來更新方向並有表達意見的機會。

壹、辦理單位及時點

一、一般申請人

土地及合法建築物所有權人依更新條例第 22 條規定，於事業概要申請核准前辦理公聽會。

二、實施者

實施者依更新條例第 32 條及第 48 條分別於擬訂或變更都市更新事業計畫期間、擬訂或變更權利變換計畫期間等時機舉辦公聽會。如都市更新事業計畫與權利變換計畫併送時，擬訂期間之公聽會得一併辦理。

三、各級主管機關

依更新條例第 32 條及第 48 條規定，都市更新事業計畫及權利變換計畫擬訂或變更後，送各級主管機關審議前，應於各該直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所公開展覽 30 日，並舉辦公聽會。

貳、流程與步驟

一、自辦公聽會流程與步驟

自辦公聽會舉辦之流程如圖 4-1，其步驟如下：

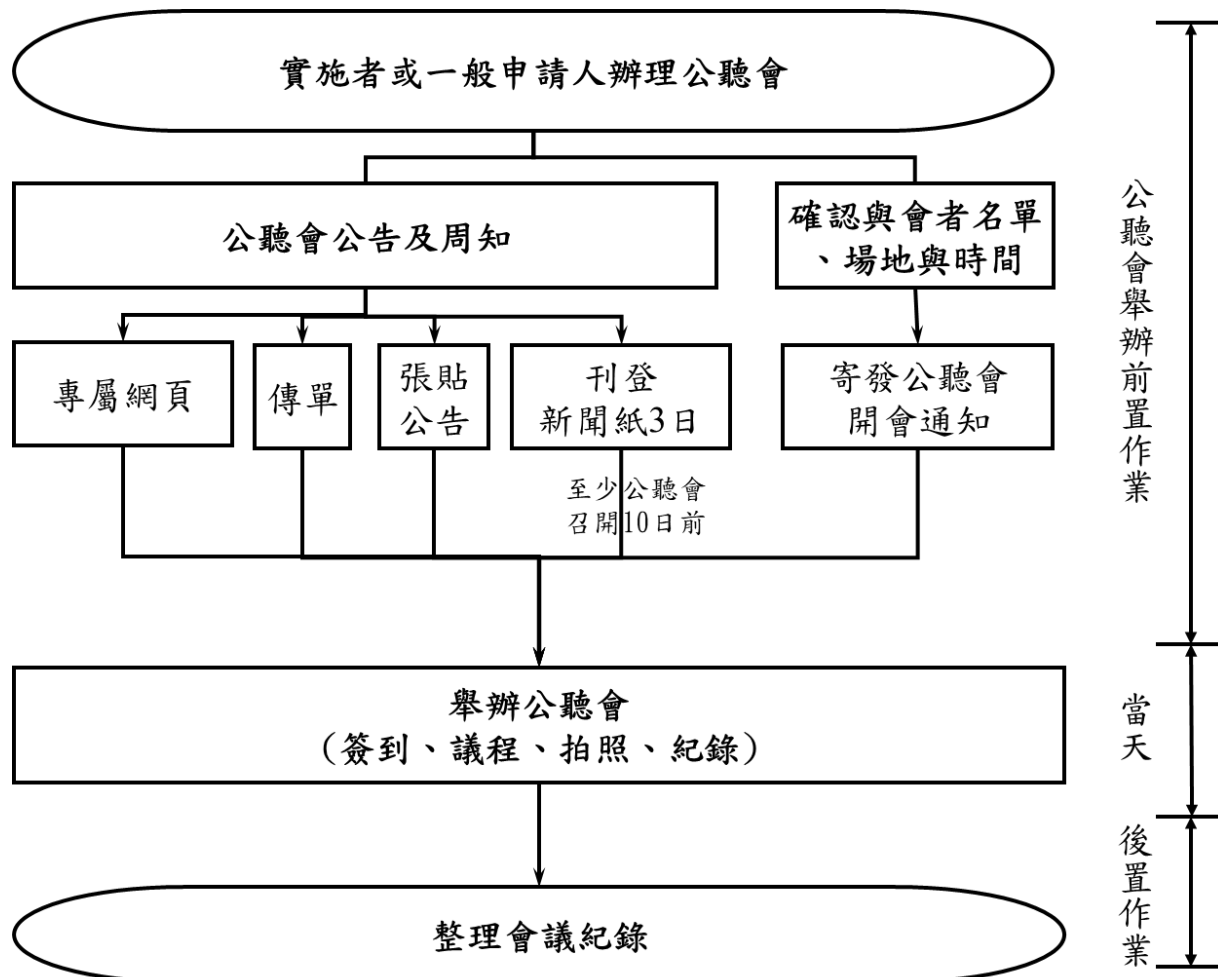


圖 4-1 實施者或一般申請人舉辦公聽會流程圖

(一) 前置作業-公告周知

1. 確認與會者名單

依更新條例第 22 條第 1 項、第 32 條第 2 項、第 48 條、更新條例施行細則第 8 條規定，應邀請有關機關、學者專家及當地居民代表參加，並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參加，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。

2. 確認場所與時間

確認公聽會舉辦場地與時間，建議選擇於更新單元附近且可容納多數人之場所。時間需在公告後 10 日以上才能舉辦公聽會。

3. 公告

依據更新條例施行細則第 8 條規定，公聽會之日期及地點，於 10 日前刊登當地新聞紙 3 日，並張貼於當地村（里）辦公處之公告牌。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。報核時應檢附公告相關證明文件於附件冊。

（1）公告方式

A. 刊登新聞紙：10 日前刊登當地新聞紙 3 日。

B. 張貼公告：張貼於當地村（里）辦公處之公告牌，如係依更新條例第 32 條第 2 項或第 3 項辦理者，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。

（2）公告時間

公聽會當日不計入該 10 日之計算，刊登日期至少 1 日位於 10 日前即可（例如：5 月 14 日將召開公聽會，至少應在 5 月 3 日開始登刊於新聞紙 3 日、張貼公告）。

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】

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

當天不計
◎

4. 通知

由申請人或實施者寄發公聽會開會通知及相關會議資料。

（1）通知對象

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參加，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。

(2) 通知方式

- A. 郵務寄送：交由郵政機關寄送為主，申請報核時應檢附通知證明文件正本於附件冊。
- B. 自行寄送：應檢附證明文件。
- 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。

(二) 公聽會舉辦

1. 簽到

公聽會當天備齊相關資料供到場與會人士取閱，並準備簽到簿簽到用。

2. 議程

公聽會程序之進行，依更新條例施行細則第 9 條規定應公開以言詞為之。建議議程如下：

- (1) 公聽會開始
- (2) 主席致詞
- (3) 計畫內容簡報
- (4) 意見表示與回應
- (5) 主席結論
- (6) 散會

(三) 後置作業-整理會議紀錄

於公聽會後整理詳實之會議紀錄，宜附上公聽會照片，並由主席與紀錄確認無誤後簽名。

二、公辦公聽會流程與步驟

公辦公聽會舉辦之流程如圖 4-2，其步驟如下：

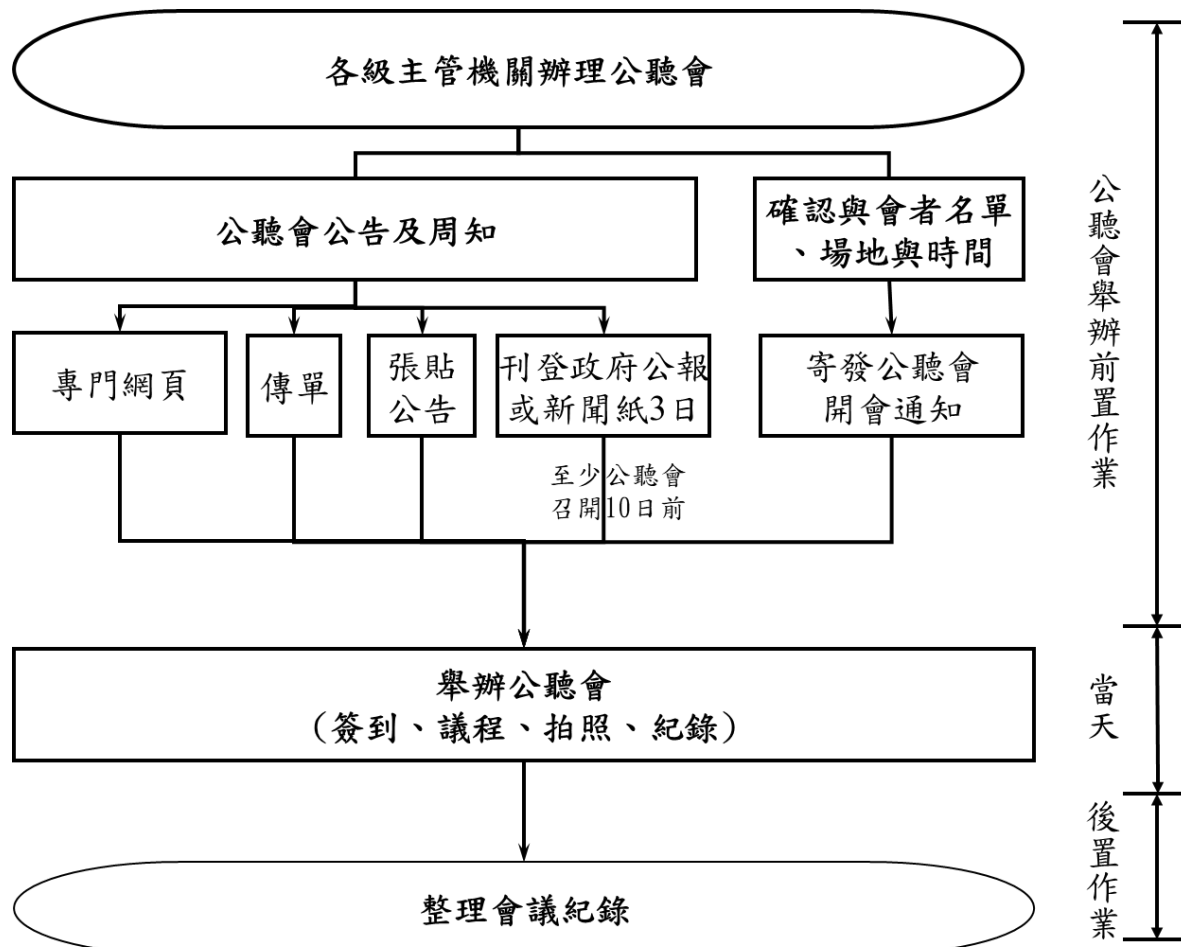


圖 4-2 各級主管機關舉辦公聽會流程圖

(一) 前置作業-公告周知

1. 確認與會者名單

依更新條例第 32 條第 3 項、第 48 條、更新條例施行細則第 8 條規定，應邀請有關機關、學者專家及當地居民代表參加，並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參加，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。

2. 確認場所與時間

確認公聽會舉辦場地與時間，建議選擇於更新單元附近且可容

納多數人之場所。時間需在公告後 10 日以上才能舉辦公聽會。

3. 公告

依據更新條例施行細則第 8 條規定，公聽會之日期及地點，於 10 日前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。

（1）公告方式

A. 刊登政府公報或新聞紙：10 日前刊登當地政府公報或新聞紙 3 日。

B. 張貼公告：張貼於當地村（里）辦公處之公告牌及主管機關專門網頁周知。

（2）公告時間

公聽會當日不計入該 10 日之計算，刊登日期至少 1 日位於 10 日前即可（例如：5 月 14 日將召開公聽會，至少應在 5 月 3 日開始刊登於政府公報或新聞紙 3 日、張貼公告）。

4. 通知

由各級主管機關寄發公聽會開會通知及相關會議資料。

（1）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參加，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。

（2）通知方式

A. 郵務寄送：交由郵政機關寄送為主。

B. 應檢附資料：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。

（二）公聽會舉辦及會議紀錄

建議各級主管機關可參酌自辦公聽會文件格式，自行訂定相關格

式規範。

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。

二、文件格式

附件 4-1 公聽會開會通知單

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 聽會開會通知單

受文者：○○○

發文日期：中華民國○○年○○月○○日

發文字號：

附件：相關會議資料

開會事由：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

開會時間：○○年○○月○○日（星期○）○午○○時至○○時

開會地點：○○○

主 持 人：○○○

聯絡人及電話：○○○/（○○）○○○○-○○○○

出席者：○○政府都市更新主管機關、土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制
登記機關、預告登記請求權人、學者專家

列席者：

備註：

- 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 條辦理。
- 二、公聽會舉辦，應邀請有關機關、學者專家及當地居民代表參加，並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參加，擬具事業概要（或都市更新事業計畫或權利變換計畫）後，連同公聽會紀錄申請核准（定）實施更新。
- 三、本更新單元範圍包括○○（縣市）○○（鄉鎮市區）○○段○○小段○○地號等○○筆土地，詳附件相關會議資料。
- 四、本案諮詢服務地點：○○○○○○○○○○○○○○○。

主辦單位：○○○○○

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

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			

附件 4-5 公聽會會議紀錄

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、權利變換計畫）案
公聽會會議紀錄

一、時間：○○年○○月○○日○○時○○分至○○時○○分

二、地點：○○○○○○○

三、主席：○○○

四、紀錄：○○○

五、出席人員：○○○（詳參簽到簿）

六、會議紀錄：

七、主席結論：

散會時間：○○時○○分

主 席：○○○（簽名）

紀 錄：○○○（簽名）

第二節 公開展覽

壹、辦理單位

依更新條例第 32 條及第 48 條規定，都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂或變更後，送各級主管機關審議前，各級主管機關應於各該直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所公開展覽 30 日；如實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意，公開展覽期間得縮短為 15 日。但若符合更新條例第 34 條或第 49 條規定，得簡化作業程序，免舉辦公開展覽、公聽會。

貳、流程與步驟

依更新條例施行細則第 19 條規定，各級主管機關辦理都市更新事業計畫公開展覽時，應將公開展覽日期及地點，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。又公開展覽之通知，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。

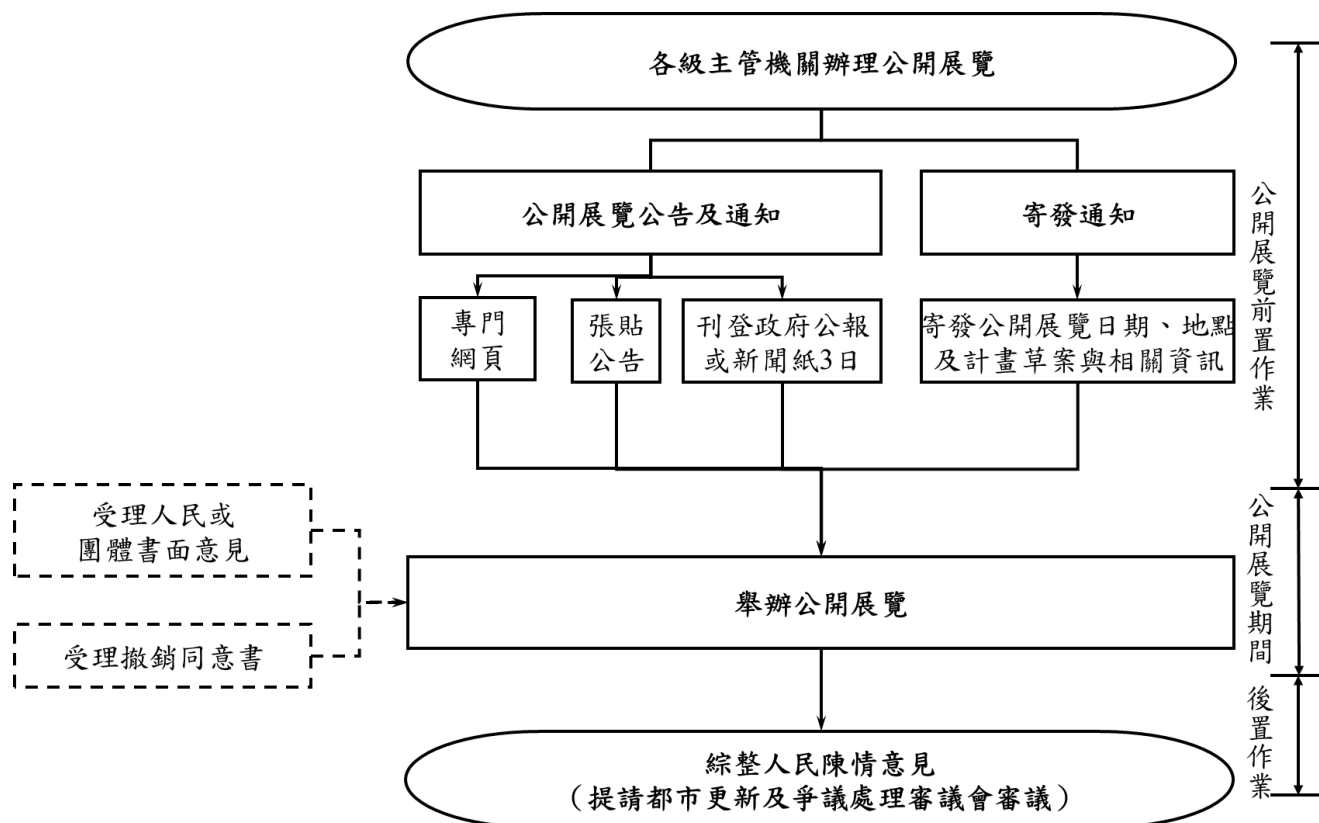


圖 4-3 各級主管機關舉辦公開展覽流程圖

（一）前置作業-公開展覽通知與公告

1. 寄發通知

依更新條例第 32 條第 4 項、第 48 條、更新條例施行細則第 19 條規定，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。公開展覽通知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。

2. 公告

依據更新條例施行細則第 19 條規定，公開展覽之日期及地點應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。

（1）公告方式

A. 刊登新聞紙：刊登當地政府公報或新聞紙 3 日。

B. 張貼公告：張貼於當地村（里）辦公處之公告牌及主管機關專門網頁周知。

（2）公開展覽時間

公開展覽 30 日；如實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意，公開展覽期間得縮短為 15 日。

（二）受理人民陳情及撤銷同意書

依據更新條例施行細則第 19 條第 3 項規定，人民或團體得於公開展覽期間內提出書面意見；另依更新條例第 37 條規定，各級主管機關對於同意比率之審核，除有民法第 88 條、第 89 條、第 92 條規定情事或雙方合意撤銷者外，以都市更新事業計畫公開展覽期滿時為準。所有權人對於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者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。

參、文件及格式

附件 4-6 公開展覽公告通知函

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（權利變換計畫）案

公開展覽公告

受文者：○○○

發文日期：中華民國○○年○○月○○日

發文字號：

附件：相關公開展覽資料（書面、光碟片或其他儲存裝置）

事由：「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（權利變換計畫）案公開展覽

期間：自○○年○○月○○日（星期○）至○○年○○月○○日（星期○）止，共 30 日。

地點：○○○

正本：○○政府都市更新主管機關、土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關、預告登記請求權人、學者專家

副本：

備註：

- 一、依都市更新條例第 32 條（或第 48 條）及都市更新條例施行細則第 19 條辦理。
- 二、都市更新事業計畫擬訂（或變更）後，送各級主管機關審議前，應於○○政府或○○鄉（鎮、市）公所公開展覽 30 日，並舉辦公聽會；實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意者，公開展覽期間得縮短為 15 日。
- 三、本更新單元範圍包括○○（縣市）○○（鄉鎮市區）○○段○○小段○○地號等○○筆土地，詳附件相關會議資料。

主辦單位：○○○○

附件 4-7 公開展覽張貼公告函

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（權利變換計畫）案

公開展覽公告

主 旨：公告擬訂（或變更）○○（縣市）○○（鄉鎮市區）○○段○○
小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫（權利變換計
畫）案公開展覽期間、地點。

說 明：

- 一、依都市更新條例第 32 條（或第 48 條）及都市更新條例施行細則
第 19 條規定辦理。
- 二、公開展覽期間：○○年○○月○○日至○○年○○月○○日（共
計○○天）
- 三、公開展覽地點：○○○○○○○○○○

主管機關：○○○

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

附件 4-8 公開展覽刊登報紙範例

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

公開展覽公告

主 旨：公告擬訂（或變更）○○（縣市）○○（鄉鎮市區）○○段○○
小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫（權利變換計
畫）案公開展覽期間、地點。

說 明：

- 一、 依都市更新條例第 32 條（或第 48 條）及都市更新條例施行細則
第 19 條規定辦理。
- 二、 公開展覽期間：○○年○○月○○日至○○年○○月○○日（共
計○○天）
- 三、 公開展覽地點：○○○○○○○○○○

主管機關 ○○○

第三節 聽證

壹、辦理依據

一、都市更新事業計畫

各級主管機關依前條規定核定發布實施都市更新事業計畫前，應依更新條例第 33 條規定舉行聽證；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。如有以下情形可免舉行聽證：

- (一) 於計畫核定前已無爭議。
- (二) 以整建或維護方式處理且經更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意。
- (三) 符合第 34 條第 2 款或第 3 款之情形。
- (四) 經更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意以協議合建或其他方式實施者。

二、權利變換計畫

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，依更新條例第 32 條及第 33 條規定程序辦理；變更時，亦同。

惟依據更新條例第 49 條規定辦理，變更權利變換計畫之簡化程序，可免辦理聽證，相關規定如下：

- (一) 有下列情形之一而辦理變更者，免依第 32 條及第 33 條規定辦理公聽會、公開展覽、聽證及審議：
 - 1. 計畫內容有誤寫、誤算或其他類此之顯然錯誤之更正。
 - 2. 參與分配人或實施者，其分配單元或停車位變動，經變動雙方同意。
 - 3. 依第 25 條規定辦理時之信託登記。
 - 4. 權利變換期間辦理土地及建築物之移轉、分割、設定負擔及抵押權、典權、限制登記之塗銷。

5. 依地政機關地籍測量或建築物測量結果釐正圖冊。
 6. 第 36 條第 1 項第 2 款所定實施者之變更，經原實施者與新實施者辦理公證。
- (二) 有下列情形之一而辦理變更者，免依第 32 條及第 33 條規定辦理公聽會、公開展覽及聽證：
1. 原參與分配人表明不願繼續參與分配，或原不願意參與分配者表明參與分配，經各級主管機關認定不影響其他權利人之權益。
 2. 第 36 條第 1 項第 7 款至第 10 款所定事項之變更，經各級主管機關認定不影響原核定之權利變換計畫。
 3. 有第 1 款各目情形所定事項之變更而涉及其他計畫內容變動，經各級主管機關認定不影響原核定之權利變換計畫。

貳、流程與步驟

直轄市、縣（市）主管機關辦理聽證，依行政程序法及其自訂規範辦理之。以下茲以內政部舉行聽證時，依據「內政部舉行聽證作業要點」之流程與步驟說明之。

一、內政部主管機關擬具聽證計畫

主管單位或機關認本部有舉行聽證之必要，應擬具聽證計畫，載明下列事項，簽報部、次長核可後實施：

- (一) 案件背景、概要及目前處理情形。
- (二) 依法規或第三點舉行聽證者，其法規依據或理由。
- (三) 涉及之事證或爭點。
- (四) 規劃聽證場次。
- (五) 主持人人選。
- (六) 當事人及其他已知之利害關係人（以下簡稱當事人及利害關係人）人數。
- (七) 相關機關意見及擬採行之因應方案。
- (八) 規劃證人、鑑定人或其他相關人員參與聽證之事項。

(九) 其他辦理本案聽證或預備聽證之相關事項。

二、視情況舉行準備會議

內政部舉行聽證者，主管單位或機關應通知聽證主持人，並請其就聽證計畫提供意見。主管單位或機關得依個案情況舉行準備會議；必要時，得邀請主持人參與。準備會議得為下列事項：

- (一) 所涉事證或爭點之資料蒐集。
- (二) 聽證期程及場所之規劃及選擇。
- (三) 就涉及多數當事人或利害關係人案件，協調具共同利益或主張者，選任代表人或委任代理人。
- (四) 擬議聽證程序進行之適當方式、發言順序或其他相關機制。
- (五) 促請相關機關或人員提供文書、資料或證據。
- (六) 其他與執行聽證計畫之相關事項。

三、通知及公告

舉行聽證前，應以書面記載下列事項，通知當事人及利害關係人，並應於內政部公告欄及網站公告，及刊登政府公報。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，亦應納入通知對象。

- (一) 聽證之事由、依據。
- (二) 待釐清之事證或爭點。
- (三) 當事人及利害關係人之姓名或名稱，及其住居所、事務所或營業所。
- (四) 聽證之期日及場所。
- (五) 主持人。
- (六) 聽證之主要程序。
- (七) 當事人及利害關係人得選任代表人或委任代理人。
- (八) 當事人、利害關係人及其代表人、代理人得享有行政程序法第 61 條規定之權利。
- (九) 擬進行預備程序者，預備聽證之期日及場所。
- (十) 缺席聽證之處理。

- (十一) 聽證之機關。
- (十二) 表示出席聽證意願（格式如附件 4-10）之期限。
- (十三) 提出意見及資料之期限。

前項書面通知及公告時，並應將相關文件、資料及旁聽、媒體採訪事宜，登載於內政部網站，提供瀏覽或下載。通知及公告，應遵守下列規定：

- (一) 除因案件性質特殊且情況急迫，或經當事人及利害關係人同意者外，應於聽證期日 15 日前為之，且公告期間不得少於 15 日。
- (二) 聽證及預備聽證之場所，得視事件性質，選擇適當之地點。
- (三) 出席聽證意願、提出書面意見及資料之期限，自通知之次日起算，不得少於 7 日。
- (四) 聽證應按通知所定之期日及場所舉行。內政部得依職權或當事人之申請，變更聽證期日或場所。但以有正當理由為限。內政部變更聽證期日或場所時，應依「內政部舉行聽證作業要點」第 6 點及第 7 點規定辦理。

四、舉行預備聽證

依據「內政部舉行聽證作業要點」，為使聽證順利進行，本部得審酌個案繁複程度、出（列）席人數多寡、事證蒐集完整性及爭點一次解決之可能性等事項，於聽證期日前，通知當事人、利害關係人及其代表人、代理人，舉行預備聽證，依規定預備聽證之進行，應作成紀錄。預備聽證得為下列事項：

- (一) 議定聽證程序之進行。
- (二) 釐清爭點。
- (三) 提出有關文書及證據。
- (四) 變更聽證之期日、場所或主持人。
- (五) 其他與聽證有關之事項。

五、舉行聽證

聽證依下列程序進行。但主持人得視個案情形，予以調整：

- (一) 主持人報告：介紹出（列）席聽證之人員，並詢問當事人、利害關係人或其代表人、代理人對於出（列）席人員資格有無異議；如無異議，由主持人說明案由、發言順序、時間及其他應注意事項。
- (二) 主管單位或機關摘要報告案件案情及處理情形。
- (三) 當事人及利害關係人或其代表人、代理人陳述意見：發言順序及時間，依預備聽證議定順序及時間或依主持人說明所定發言順序及時間。
- (四) 主管單位或機關宣讀未出席者之書面意見。
- (五) 詢問證人、鑑定人或相關人員。
- (六) 經主持人同意，當事人、利害關係人或其代表人、代理人得向主管單位、機關或其他出（列）席者發問。
- (七) 經主持人同意，其他出（列）席人員得向主管單位、機關或其他出（列）席人員發問。
- (八) 詢問出（列）席者有無最後陳述。

聽證開始後，有下列情事之一者，主持人得依職權或當事人之申請，中止聽證程序。主持人作成中止聽證之決定及事由，應記明於聽證紀錄。

- (一) 提出之文書或證據等資料，於聽證中無法確認或證實，且對聽證有重大影響。
- (二) 個案事實另有應行調查釐清事項。
- (三) 聽證程序進行時，當事人、利害關係人或其代表人、代理人及其他到場之人應遵守下列規定，參加聽證者有違反下列情事者，經制止仍不聽從，嚴重影響聽證之進行。
 - 1. 禁止吸煙或飲食，並應關閉行動電話。
 - 2. 應經主持人同意，始得發言。
 - 3. 發言應簡明扼要，並於主持人所定發言時間內為之。

4. 發言時應針對案件相關事項陳述意見，不得為人身攻擊。
5. 他人發言時不得有喧嚷或鼓譟等干擾行為。
6. 就主持人已處置或明白告知為同一問題或事項者，不得再為重複發言。
7. 錄音、錄影或照相應於指定之媒體專區內為之。
8. 旁聽者不得發言及發問。
9. 不得有其他妨礙聽證程序秩序、影響聽證場所安全或其他干擾聽證進行之行為。

(四) 其他須中止聽證之情事。

六、聽證紀錄

主管機關應於聽證期日結束 15 日內作成聽證紀錄。聽證紀錄內容應載明下列事項，並由主持人簽名；另聽證紀錄應以錄音或錄影輔助之。

- (一) 案由。
- (二) 聽證之期日及場所。
- (三) 到場當事人及利害關係人或其代表人、代理人、證人、鑑定人及其他出(列)席者之姓名。
- (四) 到場當事人及利害關係人或其代表人、代理人、證人、鑑定人及其他出(列)席者所為之陳述要旨及其提出之文書、證據。
- (五) 未出席者之書面意見及其宣讀。
- (六) 當事人、利害關係人或其代表人、代理人於聽證程序中，聲明異議之事由及主席對異議之處理。
- (七) 詢問事項及受詢者答覆之要旨。此項內容得以問答方式摘要紀錄。
- (八) 其他經主持人裁示記載之事項。

聽證紀錄當場製作完成者，應由陳述人或發問人簽名或蓋章，

陳述人或發問人對其記載有異議者，得即時提出。主持人認異議有理由者，應予更正或補充；無理由者，應記明其異議。陳述人或發問人拒絕簽名或蓋章者，應予註記。

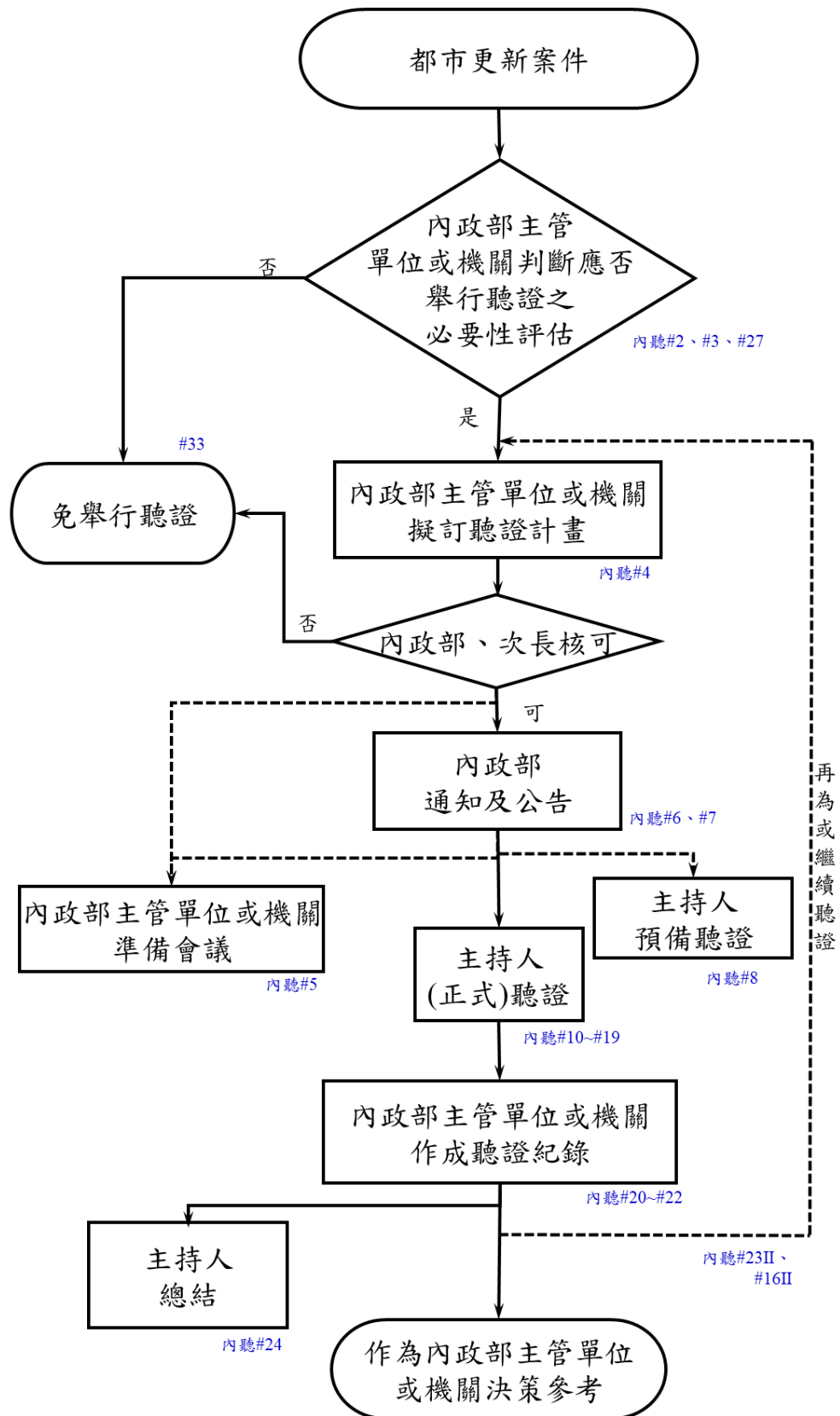
聽證紀錄未當場製作完成者，由主持人指定期日（不得少於五日）、場所供陳述人或發問人閱覽，並由其簽名或蓋章。陳述人或發問人對聽證紀錄之記載有異議者，主持人應審酌該異議有無理由，並於必要時調閱錄音或錄影資料後，認異議有理由者，應予更正或補充；無理由者，應記明其異議。陳述人或發問人拒絕簽名、蓋章或未於指定日期、場所閱覽者，應予註記。

七、終結聽證

主持人於到場當事人及利害關係人或其代表人、代理人、證人、鑑定人及其他出（列）席者之意見已充分陳述，且已達可釐清爭點之程度時，應即終結聽證。

聽證終結後，決定作成前，主管單位或機關認為有必要時，得依規定簽報內政部部、次長核可後，再為聽證。

主持人於聽證紀錄完成，並更正或補充後，應就已達成共識之觀點及已釐清之爭點或事證整理呈現，並就未達成共識之觀點與未釐清之爭點或事證及其原因、事由羅列，提出總結。



(未列)：都市更新條例
內聽：內政部舉行聽證作業要點

圖 4-4 內政部舉行聽證流程圖

參、文件及格式

附件 4-9 舉行聽證公告及通知函

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（權利變換計畫）案

聽證通知

受文者：○○○

發文日期：中華民國○○年○○月○○日

發文字號：

附件：相關資料、聽證注意事項

事由：「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（或權利變換計畫）案舉行聽
證

時間：○○年○○月○○日（星期○）上（下）午○點○分

地點：○○○○○○○

主持人：○○○

聯絡人及電話：○○○○○○○○○○

正本：土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人、利害關係人、主
持人等

副本：

備註：

- 一、 依都市更新條例第 33 條（或第 48 條）及內政部舉行聽證作業要點相關
規定辦理。（如直轄市、縣（市）政府另有規定依其規定）
- 二、 各級主管機關依都市更新條例第 32 條規定核定發布實施都市更新事業
計畫前，應舉行聽證。
- 三、 本更新單元範圍包括○○（縣市）○○（鄉鎮市區）○○段○小段○○地
號等○○筆土地，詳附件相關會議資料。
- 四、 有關參與聽證之相關注意事項詳附件。

主管機關：○○○○○○○

聽證注意事項

- 一、本案聽證程序，由當事人及多數具有共同利益或主張之利害關係人，共同委任代理人或選任代表人，出席聽證。如未填具參與聽證程序申請表（附件 4-10 出席聽證意願書）、未出席協調會，或未於協調會委任代理人、選任代表人者，僅得以提出書面意見之方式參與聽證，本部將於聽證中宣讀與本案爭點有直接相關之書面意見摘要，並記明於聽證紀錄。
- 二、非上述代理人或代表人之當事人及利害關係人、一般民眾，本部開放營建署 5 樓大禮堂作為旁聽區，以現場轉播方式旁聽，可自由入座，並請遵守會場秩序。
- 三、受委任之代理人或選任之代表人於聽證入場前，應出示身分證明相關文件正本，供主辦機關核對。
- 四、代理人或代表人之發言內容以爭點或相關課題為範疇，不得為人身攻擊，並應遵守本注意事項及會場程序。若有違反者，主持人得禁止其發言或發問。
- 五、代理人、代表人或與會人員有違反法令、本注意事項或妨礙聽證程序之發言或行為，或經主持人禁止發言而仍持續發言，致程序延滯者，主持人得為必要之處置或命其退場。
- 六、遇有不可抗力之因素或人為因素，致影響議事進行，主持人得中止聽證程序。
- 七、本次聽證將採全程錄影、錄音，並於內政部聽證專區（http://www.moi.gov.tw/chi/chi_legal）及網路平台直播，聽證紀錄完成後公開於內政部聽證專區供公開閱覽，並由主持人指定日期、場所供陳述人或發問人閱覽，並請其簽名或蓋章。陳述人或發問人拒絕簽名、蓋章或未於指定日期、場所閱覽者，將記明其事由。
- 八、新聞媒體記者得於記者席旁聽，並於指定區域錄音、錄影或照相。聽證開始前或結束後得從事採訪，惟須於會議開始前 10 分鐘內完成器材架設，且會議程序進行中，不得從事採訪。
- 九、聽證程序進行中，出席者應遵守下列規定：
 - （一）禁止吸菸或飲食，並應關閉行動電話。
 - （二）應經主持人同意，始得發言。發言應簡明扼要，並於主持人所定發言時間內為之。
 - （三）發言時應針對案件相關事項陳述意見，不得為人身攻擊；他人發言時不得有喧嚷或鼓譟等干擾行為。
 - （四）就主持人已處置或明白告知為同一問題或事項者，不得再為重複發言。
 - （五）除經主持人許可外，不得錄音、錄影或照相；主持人許可後應於指定之媒體專區內為之。
 - （六）旁聽者不得發言及發問。
 - （七）不得有其他妨礙聽證程序秩序、影響聽證場所安全或其他干擾聽證進行之行為，且不得擅自前往非指定活動區域。
 - （八）禁止攜帶標語、海報、各類布條、旗幟、棍棒、擴音設備等物品，或穿戴具立場意識之衣物，進入會場及會議所在辦公廳舍區域。
- 十、會議資料請自行攜帶與會，現場不另發送。
- 十一、如遇天災或其他不可抗力因素致原聽證場次不克舉辦時，主辦單位得順延會議，並於內政部、交通部民用航空局及桃園市政府相關網站發布相關訊息，不另行公告及書面通知。
- 十二、本注意事項內容得依實際辦理情形隨時更動增刪。

附件 4-10 出席聽證意願書

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（或權利變換計畫）案

出席聽證意願書

姓名 (名稱)	☐ 當事人 ☐ 利害關係人 ☐ 親自出席 ☐ 不克出席 ☐ 委任_____代理本人出席		
聯絡地址			
聯絡電話		手機號碼	
傳真號碼		電子郵件	
本（委任）人：		(簽章)	
代理（受任）人：		(簽章)	
注意事項	1. 如有陳述意見者，請檢附相關資料。 2. 本出席聽證意願書請於_____年_____月_____日送將本單位（機關）。 3. 出席聽證，應攜帶國民身分證或其他身分證明文件，以供核對。 4. 出席聽證意願書送交方式：得以親送、郵寄、快遞、電傳（FAX）或網際網路等方式向本單位（機關）提出。 本單位（機關）地址：○○○○○○○○○○ 傳真號碼：(○○) ○○○○-○○○○ Email：○○@○○○.○○○		

附件 4-11 聽證紀錄

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（權利變換計畫）案

聽證紀錄

一、案由：○○○○○○○○○○○○○○○○

二、爭點：○○○○○○○○○○○○○○○○

三、日期：○○○年○○月○○日（星期○）上（下）午○○

四、地點：○○○○○○○○○○

五、主持人：○○○

六、出（列）席人員：○○○（詳參簽到簿）

七、到場當事人及利害關係人（或代理人）所提出之文書、證據：

八、聽證程序之異議及處理：

九、陳述要旨及詢答摘要：

十、主管單位或機關報告案件及處理情形：

十一、主持人總結及宣布散會：

主持人：_____（請現場由主持人確認紀錄後簽名）

第四節 公告及通知作業

本節針對更新條例及相關子法訂定有關公告、通知、送達及網頁周知相關作業方式說明。

壹、公告作業

各級主管機關針對更新地區、都市更新計畫、事業概要、都市更新事業計畫、權利變換計畫之核准（定）公告之作業應符合下列相關說明：

一、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。

二、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。

三、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 條規定，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

一、政府主導更新辦理說明會之通知

依據更新條例施行細則第 6 條規定，主辦機關依更新條例第 13 條第 2 項規定舉行說明會時，應說明都市更新事業機構評選資格、

條件及民眾權益保障等相關事宜，並聽取民眾意見。

(一) **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。

(二) **通知方式**：以交由郵政機關寄送為主。

(三) **通知內容**：說明會之日期及地點。

二、各級主管機關辦理公開展覽之通知

依據更新條例施行細則第 19 條規定，各級主管機關依更新條例第 32 條第 3 項辦理都市更新事業計畫或權利變換計畫公開展覽之通知，如下規定：

(一) **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。

(二) **通知方式**：

1. 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. 得併同公辦公聽會開會通知及資料交由郵政機關寄送。

(三) **通知內容**：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。

三、事業概要、都市更新事業計畫、權利變換計畫公聽會之通知

依據更新條例施行細則第 8 條規定，依更新條例第 22 條第 1 項、第 32 條第 2 項或第 3 項規定舉辦公聽會，應符合下列規定：

(一) **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。

(二) 通知方式：

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 3 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。

(三) 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。

四、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

依據更新條例第 22 條第 4 項、更新條例第 32 條第 1 項、更新條例施行細則第 15 條規定，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，如下規定：

- (一) **通知送達對象：**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。
- (二) **通知送達方式：**依行政程序法規定辦理送達。
- (三) **通知送達內容：**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。

五、通知及催告

依據更新條例施行細則第 26 條規定，實施者依更新條例所為涉關民眾權益，如進入更新範圍內調查、測量或遷移、移除障礙物；整建維護費用、共同負擔費用、差額價金、現金補償之繳納或領取；土地改良物限期拆遷及其補償金之領取，以及更新後房地之接管等重要之通知或催告事項之送達方式，準用行政程序法之送達規定，以保障民眾權益，並利執行。包括以下情形：

- (一) 依更新條例第 41 條第 1 項規定，進入公私有土地或建築物實施調查或測量之通知。
- (二) 依更新條例第 41 條第 3 項規定，辦理調查或測量時，須遷移或除去該土地上之障礙物之通知。
- (三) 依更新條例第 45 條第 2 項規定，採整建或維護方式辦理，應交予實施者之費用之催告。
- (四) 依更新條例第 51 條第 5 項規定，以現金繳納共同負擔費用之催告。
- (五) 依更新條例第 52 條第 4 項規定，領取現金補償及差額價金之通知。
- (六) 依更新條例第 52 條第 5 項規定，繳納差額價金之催告。
- (七) 依更新條例第 57 條第 1 項規定，權利變換範圍內應行拆除或遷移之通知。
- (八) 依更新條例第 57 條第 4 項規定，領取拆遷補償費之通知。
- (九) 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接管之通知。

如上述各項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。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

本次更新條例修法後，其相關子法新訂有關網頁公開資訊之重要時點，如下所列：

一、專門網頁

(一) 辦理單位：各級主管機關

(二) 公告時機：

1. 更新地區公告（更新條例施行細則第 3 條）
2. 都市更新事業計畫公辦公聽會（更新條例施行細則第 8 條）
3. 事業概要核准公告（更新條例施行細則第 14 條）、都市更新事業計畫核定公告（更新條例施行細則第 14 條）、權利變換計畫核定公告（權變實施辦法第 22 條）
4. 都市更新事業計畫公開展覽（更新條例施行細則第 19 條）
5. 更新地區公告禁止事項（更新條例施行細則第 27 條）
6. 實施權利變換地區公告禁止事項（更新條例施行細則第 27 條）

二、專屬網頁

(一) 辦理單位：實施者

(二) 公告時機：

1. 都市更新事業計畫自辦公聽會（更新條例施行細則第 8 條）
2. 實施者應以適當方式充分揭露更新相關資訊（更新條例施行細則第 18 條）

(三) 公告內容：

依據更新條例施行細則第 18 條規定，實施者應以適當方式充分揭露更新相關資訊，建議隨審議進度或個案辦理情形更新資訊。又依據更新條例施行細則第 8 條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。

1. 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。

2. 對相關權利人公開之部分，應含下列內容並建議隱匿個資：

- (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。
- (四) 通知：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。

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

事業概要流程如圖 5-1，其實施步驟如下：

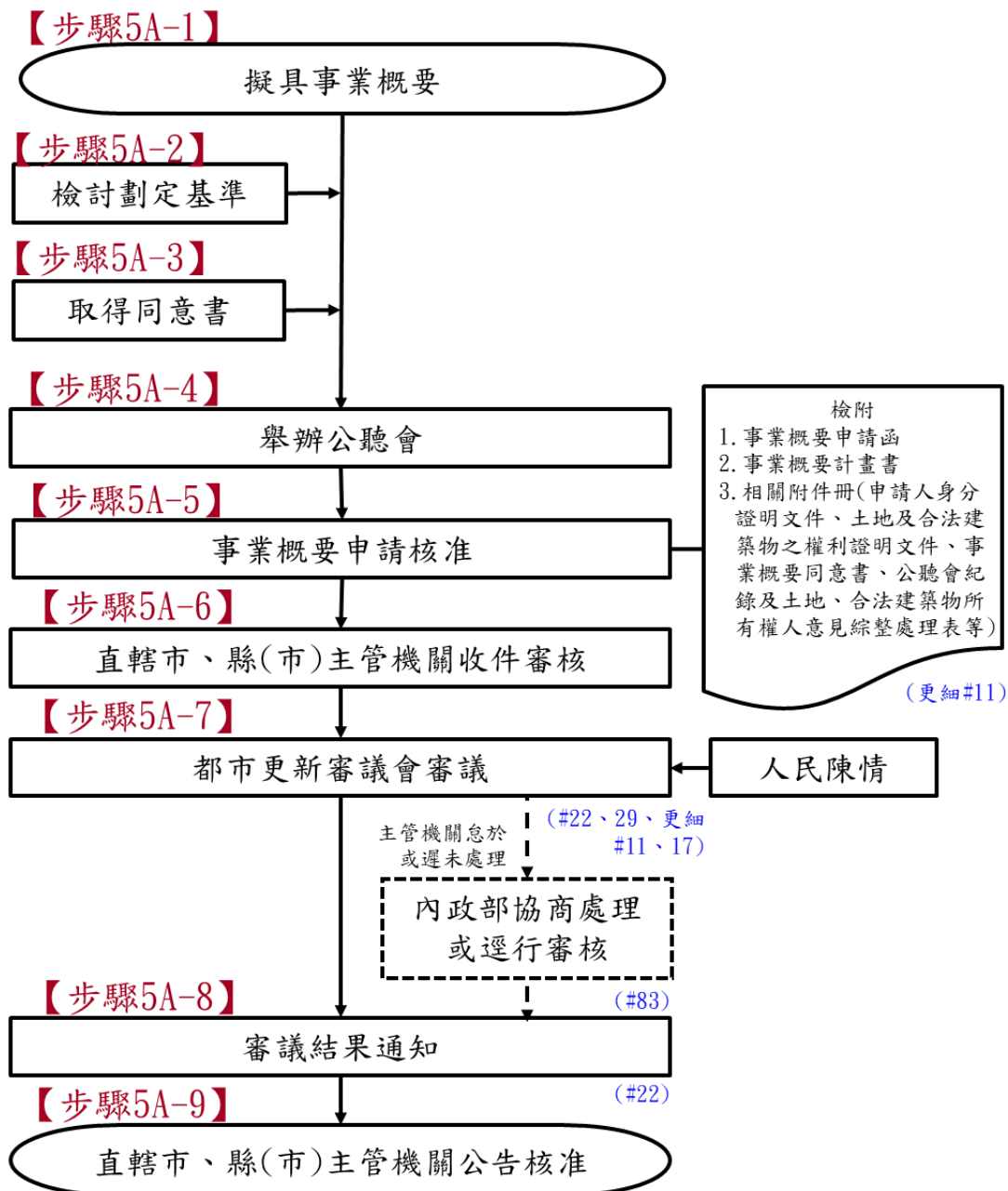


圖 5-1 事業概要申請流程圖

一、擬具事業概要【步驟 5A-1】

於擬訂更新事業概要前，由土地及合法建築物所有權人，針對欲擬訂事業計畫之更新單元提出初步更新構想。

依更新條例施行細則第 10 條規定，事業概要應視其實際情形表明：更新單元範圍、申請人、現況分析、與都市計畫之關係、處理方式及其區段劃分、區內公共設施興修或改善構想、重建、整建或維護區段之建築規劃構想、預定實施方式、財務規劃構想、預定實施進度、申請獎勵項目及額度概估、其他事項等內容。

二、檢討都市更新單元劃定基準【步驟 5A-2】

更新單元如位於經劃定更新地區者，應於擬具事業概要時依據各級主管機關所訂定之劃定基準或都市更新計畫中有關「劃定更新單元或其劃定基準」內容進行檢討。如位於未經劃定更新地區則應針對更新條例第 23 條規定按各級主管機關所訂定之劃定基準及建築物及地區環境狀況之具體認定方式進行檢討。

更新條例 107 年 12 月 28 日修正之條文施行前訂定者，應於 3 年內修正，經該管政府都市計畫委員會審議通過後發布實施之。若於更新條例 107 年 12 月 28 日修正之條文施行後訂定或修正者，應經該管政府都市計畫委員會審議通過後發布實施之。更新單元劃定基準訂定後，主管機關應定期檢討修正之。

三、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：

1. 私有土地所有權人超過 1/2。
2. 私有合法建築物所有權人超過 1/2。
3. 私有土地總面積超過 1/2。
4. 私有合法建築物總樓地板面積超過 1/2。

(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：

1. 依文化資產保存法所稱之文化資產。

2. 經協議保留，並經直轄市、縣（市）主管機關核准且登記有案之宗祠、寺廟、教堂：此一所指主管機關係指主管古蹟保存單位，多數為文化局、民政局等單位，申請人需檢附文件為該單位登記有案之宗祠、寺廟、教堂之函文或公告。
3. 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：係指未辦理繼承登記之土地或建築改良物。
4. 經法院囑託查封、假扣押、假處分或破產登記者：依法院公告函文為準。
5. 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。
6. 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。

（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。

四、舉辦公聽會【步驟 5A-4】

土地及合法建物所有權人舉辦公聽會，程序步驟詳本手冊第四章第一節公聽會。

公聽會舉辦應依據更新條例施行細則第 10 條規定內容說明，包括：更新單元範圍、申請人、現況分析、與都市計畫之關係、處理方式及其區段劃分、區內公共設施興修或改善構想、重建、整建或維護區段之建築規劃構想、預定實施方式、財務規劃構想、預定實施進度、申請獎勵項目及額度概估、其他事項…等內容。

五、製作事業概要計畫書圖申請核准【步驟 5A-5】

事業概要計畫書之內容應依更新條例施行細則第 10 條表明之。

檢具所需之申請文件，包括申請書、公聽會紀錄及土地、合法建築物所有權人意見綜整處理表、事業概要計畫書、同意書及相關證明文件，向更新單元所在之主管機關申請辦理事業概要核准。

六、直轄市、縣（市）主管機關收件審核【步驟 5A-6】

直轄市、縣（市）主管機關收件後，依更新條例施行細則第 13 條之規定進行審查，其行政審查流程詳本章第四節內容。

依更新條例第 22 條第 3 項任何人民或團體得於事業概要審議前，以書面載明姓名或名稱及地址，向直轄市、縣（市）主管機關提出意見，由直轄市、縣（市）主管機關參考審議。

依更新條例第 83 條規定，直轄市、縣（市）政府怠於或遲未處理事業概要時，實施者得向中央主管機關請求處理。

七、都市更新審議會審議【步驟 5A-7】

直轄市、縣（市）主管機關審核要件後，連同人民或團體之書

面意見，送請都市更新審議會進行審議，並於核准內容中載明。建議直轄市、縣（市）主管機關於寄發審議會通知時，另行通知公聽會提出陳情意見者列席審議會。

八、審議結果通知【步驟 5A-8】

審核後應將結果通知申請人，審核結果包括審議通過、修正後通過、不予核准或修正後續審等，詳本章第四節行政審查內容。

申請人(土地及合法建築物所有權人)如對審核結果有異議者，得於接獲通知之翌日起 30 日內提請覆議，以 1 次為限，逾期不予受理。

九、公告核准【步驟 5A-9】

經審議會審議通過後，由各級主管機關公告核准。

第三節 申請文件及格式

壹、申請文件項目

一、事業概要申請函

二、事業概要計畫書

三、相關附件冊

(一) 申請人身分證明文件

1. 申請人為自然人(以土地及合法建築物所有權人為限):檢附申請人身分證正、反面影本
2. 申請人為法人或股份有限公司(該法人或股份有限公司為土地及合法建築物所有權人):法人證明文件或公司設立(變更)登記表

(二) 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。

(三) 事業概要同意書

1. 同意參與更新事業概要清冊
2. 事業概要同意書

(四) 公聽會紀錄(詳本手冊第四章第一節公聽會文件及格式)

1. 公聽會邀請名單暨通知方式說明
2. 通知證明文件
3. 公告資料及張貼紀錄(含公聽會公告、張貼照片及刊登新聞紙正本、傳單投遞照片或相關證明等)

4. 公聽會簽到簿

5. 公聽會會議紀錄及照片

(五) 其他相關證明文件

貳、相關文件內容及格式

一、事業概要申請函

申請書格式如附件 5-1。

附件 5-1 事業概要申請函

事業概要申請函

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：事業概要計畫書、附件冊

主旨：檢送「○○（縣市）○○（鄉鎮市區）○○段○小段○○地號等○○筆土地事業概要案」計畫書及相關申請文件，請惠予核准，俾利後續都市更新工作之推動，請查照。

說明：

- 一、為利辦理都市更新事業，擬依都市更新條例第 22(或 23)條規定，申請實施都市更新事業。
- 二、檢具事業概要計畫書併同公聽會紀錄、超過二分之一以上私有土地及私有合法建築物所有權人及其面積之同意書與相關證明文件申請審議核准。

正本：○○直轄市、縣（市）政府

副本：

申請人 ○○○○

申請
人印

二、事業概要計畫書

(一) 書圖製作規範

針對書圖製作進行原則性的規範，若可更清楚表達計畫內容，得逕自再區分小節或擬訂圖表說明之。

表 5-1 事業概要書圖製作規範

項目	規範內容
版面設定	以 A3 格式 (29.5×42 公分) 橫式雙欄格式書寫為原則。 部分附表及附圖以單欄方式表示，依循表名在上，圖名在下的原則。 每頁上、下、右各留 2.2 公分，左留 2.5 公分。
字體	計畫書內文請以單行間距，內文請以 14 號字撰擬 中文建議請用標楷體字型，英文建議使用 Times New Roman Font，表格內容以清晰表達為原則。
標題	各章標題應置於頁首（若該章節無內容得合併於同頁，依個案書寫之需求做頁碼調整） 標題於左緣開始，標題順序為：壹、一、(一)、1.、(1)、a、(a) 標題字體：「壹」為 18 號字、粗體。「一」16 號字、粗體。「(一)」14 號字、粗體。
頁碼	計畫書及附件冊內文頁尾均需插入頁碼，置中對齊，表示方式分別： —計畫書目錄頁（目錄、表目錄、圖目錄）：以「目錄-○」表示（目錄-順序） —計畫書內文：以「○-○」表示（章-順序）。 —說明附錄頁：以「附錄-○」表示（附錄-順序）。 —附件冊：以「附件-○」表示（附件-順序）。
附圖內容	書中附圖應包含圖名、圖例、指北方向及比例尺（示意圖性質者僅需包含圖名、圖例及指北方向）。 相關圖說之比例建議參照更新條例施行細則第 23 條規定。 圖名以「○-○」表示（章-順序），指北方向以正北為上方為原則。
數字表示方式	數字表示： —除地段號之小段、道路為國字外，數字以阿拉伯數字標明。 —數值應標明分位點「，」，並靠右對齊以利判讀數字之大小。 —數字如除不盡者，除金額以四捨五入求商到整數位外，面積、百分比欄位皆至少求商到小數第二位。 數學單位：單位符號以簡寫標明為原則，如：平方公尺以 m ² 、公尺以 m 等標明。
引用來源	計畫書中各項統計書圖若有引用者，應註明「資料來源」，避免牽涉違反著作權相關事宜。
裝訂	雙頁印刷製作後加封面裝訂成冊，封面請勿以塑膠封膜或以銅板紙類裝訂，封面紙張磅數應至 150 磅以上。
其他	貼付之資料均應加蓋騎縫章，附件影本則應加蓋與正本相符章。

（二）事業概要計畫書內容

計畫書內容依據更新條例施行細則第 10 條之規定，應包括更新單元範圍等 12 項內容及附錄，其順序及摘要內容如下：

封面

壹、辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起：說明辦理事業概要之理由。

二、法令依據：依據更新條例第 22 條（或第 23 條）辦理。

貳、更新單元範圍

一、基地位置

說明更新單元位置，清楚表達更新單元與周邊地區關係，檢附更新單元位置示意圖。

二、更新單元範圍

說明更新單元範圍、所涵蓋之全部地號及總面積，如坐落於更新地區另載明坐落之更新地區及範圍，並檢討更新單元劃定基準，亦應依各級主管機關訂定規範（如畸零地檢討等），以確認更新範圍。檢附更新單元地籍套繪圖（標明地號及更新單元範圍）及更新單元地形套繪圖（載明單元範圍及四鄰道路）。

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。

肆、現況分析

一、土地及合法建築物權屬

（一）土地權屬

說明更新單元範圍內土地產權分布狀況，包括：土地坐落位置、面積、所有權人人數等，應檢附更新單元土地權屬清冊表。

詳列土地產權資料，他項權利部（債務人、設定義務人），若有限制登記事項，應於備註欄詳載。

（二）合法建築物權屬

說明合法建築物坐落位置、樓地板面積及所有權人人數，應檢附更新單元合法建築物權屬清冊表（詳表 2）及合法建築物門牌坐落位置圖。其中建物總面積應包括主建物、附屬建物及共同使用部分。並依建號編列所有權人資料，俾利核對。

表 1 更新單元土地權屬清冊

序 號	標示部			所有權部			他項權利部				備註
	地段	地號	面積 (m ²)	登記 次序	所有權人 /管理人	權利 範圍	權利 種類	他項權 利人	債務 人	設定義 務人	
合計					-		-	-	-	-	

表 2 更新單元合法建築物權屬清冊

編 號	標示部				所有權部				他項權利部				備註
	建號	建物門 牌號碼	面積 (m ²)	坐落 地號	登記 次序	所有權人 /管理人	權利 範圍	持分 面積 (m ²)	權利 種類	他項權 利人	債務 人	設定 義務人	
合計									-	-	-	-	

(三) 公、私有土地分布狀況

說明公私有土地分布位置，若無公有土地免附，應檢附更新單元內土地權屬公私有狀況統計表（詳表 3）、更新單元公私有土地分布圖。

表 3 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表

土地權屬 (管理機關)		土地面積 (m ²)	比率 (%)	人數 (人)	比率 (%)
公有土地	國有地				
	縣(市)有地				
	鄉(鎮市區)有地				
私有土地					
合計					

(四) 同意參與事業概要比率計算

說明同意參與事業概要之人數、面積、比率，應檢附同意參與更新事業概要統計表（詳表 4），並將同意參與更新事業概要私有土地所有權人清冊、私有合法建築物所有權人清冊、同意書於附件冊。

表 4 同意參與更新事業概要統計表

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積 (m ²)	所有權人數 (人)	面積 (m ²)	所有權人數 (人)
全區總和 (A=a+b)				
公有 (a)				
私有 (b=A-a)				
排除總和 (c)				
計算總和 (B=b-c)				
同意數 (C)				
同意比率 (%) (C/B)	%	%	%	%
事業概要法定門檻	50%	50%	50%	50%

二、土地使用及建築物現況

包括土地使用現況、合法建築物現況、違章建築戶等。

(一) 土地使用現況

說明土地使用現況，應檢附更新單元周圍土地使用現況示意圖（含現況照片）。

(二) 合法建築物現況

說明建築物使用現況，包括樓層分布、構造，檢附建築物樓層及結構分布圖。

(三) 違章建築戶

概略說明違章建築戶之使用現況及分布概況，並檢附違章建築戶位置示意，若無則免附。

是否屬於新、舊或占有他人土地之舊違章建築戶得俟都市更新事業計畫時再予詳加查證載明。

(四) 古蹟及歷史建物保存

說明更新單元範圍內及其相鄰街廓有無涉及依文化資產保存法、都市計畫表明應予保存或有保存價值的建築。

三、附近地區土地使用現況

概略說明更新單元附近地區土地使用現況。

四、公共設施現況

概略說明更新單元周圍半徑 500 公尺範圍公共設施現況，一併檢附更新單元公共設施分布示意圖。

五、附近地區交通現況

(一) 道路系統現況

概略說明更新單元交通動線及系統，應檢附更新單元周圍交通系統示

意圖，需標明主要、次要道路。

(二) 大眾運輸系統

概略說明更新單元大眾運輸與行人交通系統。

(三) 停車空間現況

概略說明更新單元地區附近之停車空間現況。

伍、與都市計畫之關係

一、相關都市計畫

說明與都市計畫、都市更新計畫等上位計畫之關係，並分析應配合辦理之事項。建議說明與本更新單元最近一次相關之都市計畫，應一併檢附相關計畫修訂名稱及日期一覽表。若有涉及細部計畫變更者，請說明變更細部計畫法令依據及初步構想圖。

表 5 相關計畫修訂名稱及日期一覽表

計畫名稱	函號	重點

說明：重點欄位應載明與本更新單元相關計畫內容摘要，若內容繁複請列於附錄。

二、土地使用說明

說明更新單元土地使用分區及相關管制規定，一併檢附土地使用分區面積表（詳表 6）、土地使用分區圖。

表 6 土地使用分區面積表

使用分區	面積 (m^2)	建蔽率 (%)	建築面積 (m^2)	容積率 (%)	基準容積 (m^2)
總計					

陸、處理方式及其區段劃分

一、處理方式

說明更新單元未來更新事業預計之處理方式，包括重建、整建、維護等方式。

二、區段劃分

說明更新單元重建、整建、維護之區段劃分，並檢附更新區段劃分構想圖。

柒、區內公共設施興修或改善構想

概略說明更新單元範圍內（亦包含毗鄰基地並擬協助開闢者）公共設施興

修或改善之規劃構想，檢附公共設施規劃構想圖。視其實際情形，經敘明理由者，得免予表明。

捌、重建區段之建築規劃構想

內容包括：現有巷道廢止或改道構想、土地及建物使用計畫構想、初步建築規劃面積檢討及配置設計原則。視其實際情形，經敘明理由者，得免予表明。

一、土地及建物使用計畫構想

說明土地使用強度及性質、計畫容納戶數及人口數、建築配置構想（例如：建築量體、人行步道留設、人車動線系統）、建築規劃原則。

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 ²)		
4	法定建蔽率 (%)		
5	法定建築面積 (m ²)		
6	基準容積率 (%)		
7	基準容積樓地板面積 (m ²)		
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 ²)		
11	實設建蔽率 (%)	實設建築面積 (m ²)	
12	法定空地面積 (m ²)	實設空地面積 (m ²)	
13	基準容積率 (%)	實設總樓地板面積 (m ²)	
14	興建樓層數		
	各層面積計算	樓地板面積 (m ²)	
	2F		
	1F		
	屋突面積 (m ²)		
	地下層面積計算 (m ²)		
	總樓地板面積 總計 (m ²)		
15	工程造價 (元/坪)		
16	停車數量檢討 (位)		

三、配置設計原則

概略說明重建區段規劃構想，應檢附一樓平面配置圖、標準層平面圖、立

面示意圖（至少一向）及剖面示意圖（至少一向）。

玖、整建或維護區段之建築規劃構想

基地內若有建築物需整建或維護時，宜說明其建築物改建、修建、維護或充實設備之規劃構想及內容，並檢附相關設計構想圖說，若無則免附。

拾、申請容積項目及額度概估

說明申請之建築相關獎助措施，例如：都市更新容積獎勵、其他獎勵及容積移轉等，分別列出各項容積項目申請面積、佔基準容積百分比。視其實際情形，經敘明理由者，得免予表明。

表 8 申請容積項目及額度概估表（僅供參考）

擬申請容積項目		擬申請額度概估 (m^2)	佔基準容積百分比 (%)
都市更新容積獎勵 合計 (A)	中央都更容獎		
	地方都更容獎		
其他容積獎勵項目合計 (B)			
容積獎勵總計 (A) + (B)			
容積移轉額度 (C)			
本案容積額度總計 (A) + (B) + (C)			

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：	

表 10 整體更新事業開發收入概估表

項目	金額 (萬元)
銷售總收入	
其他收入	
整體更新事業開發收入概估合計	

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，亦或經敘明理由者，得免予表明。

附錄一、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。

其他附錄

三、相關附件冊

申請事業概要，除檢附事業概要計畫書外，應將相關附件依下列順序加封面裝訂成冊。

(一) 附件冊製作規範

表 5-2 事業概要附件冊製作規範

項目	規範內容
版面設定	A4 格式。
頁碼	每頁頁尾均需插入頁碼，以「附件-○」表示（附件-順序），置中對齊，表示方式分別：
附圖內容	書中附圖應包含圖名、圖例、指北方向及比例尺（示意圖性質者僅需包含圖名、圖例及指北方向）。 圖名以「○-○」表示（章-順序），指北方向以正北為上方為原則。
裝訂	單頁印刷製作後加封面裝訂成冊，封面請勿以塑膠封膜或以銅板紙類裝訂 封面紙張磅數應至 150 磅以上。
其他	貼付之資料均應加蓋騎縫章，附件影本則應加蓋與正本相符章。

(二) 附件冊內容

附件一、申請人身分證明文件

(一) 申請人為自然人（以土地及合法建築物所有權人為限）：

檢附申請人身分證正、反面影本。

(二) 申請人為法人或公司（以土地及合法建築物所有權人為限）：

檢附法人登記證明或公司設立（變更）登記表

附件二、土地權利證明文件

(一) 地籍圖謄本

應檢附地政單位核發之地籍圖謄本或其電子謄本，以事業概要申請之日所核發者為限。

(二) 土地登記謄本

應檢附地政單位核發之土地登記謄本或其電子謄本，以事業概要申請之日所核發者為限。

(三) 建物登記謄本（或合法建物證明）

應檢附地政單位核發之建物登記謄本或其電子謄本，以事業概要申請之日所核發者為限，或建管單位核發之合法建物證明或

依更新條例施行細則第 12 條第 3 項規定由主管機關核發之同意先行拆除證明文件。

(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、事業概要同意書

(一) 同意參與更新事業概要清冊

1. 私有土地所有權人清冊
2. 私有合法建築物所有權人清冊

(二) 事業概要同意書

事業概要同意書（詳附件 5-4）內容應敘明同意辦理事業概要為範圍及同意更新處理方式，並載明簽署同意書之所有權人姓名、聯絡電話、聯絡地址、統一編號、其同意辦理事業概要之土地、建物產權資料、簽署日期。

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。

附件四、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

附件五、其他相關證明文件

附件 5-2 私有土地所有權人清冊

擬訂（或變更）○○（縣市）○○（鄉鎮市區）○○段○小段○○
地號等○○筆土事業概要案

同意參與更新事業概要-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 ²)	是否同意事 業概要	同意事業概要土地 面積 (m ²)
1					
2					
3					
4					
5					
合計	○○人			○人同意	
排除	○○人				
總計	○○人				
同 意 比 率				○○%	○○%
法 定 比 率				50%	50%

附件 5-3 私有合法建築物所有權人清冊

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

同意參與更新事業概要-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 ²)	是否同意 事業概要	同意事業概要建物 面積 (m ²)
1					
2					
3					
4					
5					
合計	○○人			○人同意	
排除	○○人				
總計	○○人				
同 意 比 率				○○%	○○%
法 定 比 率				50%	50%

附件 5-4 事業概要同意書

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 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			
	地 號			
	建物層次/總樓層數			
樓地板 面積 (m ²)	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 ²) (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
人印 (簽名並蓋章)

立同意書人(法定代理人)：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

簽署
人印 (簽名並蓋章)

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

注意事項：

1. 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。
2. 如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。

第四節 行政審查標準化作業流程

壹、審查作業流程

依更新條例施行細則第 13 條規定，各直轄市、縣（市）主管機關應自受理收件日起 3 個月內完成審核（審核期限，應扣除申請人依前項補正通知辦理補正之時間），但情形特殊者得延長審核期限 1 次，最長不得逾 3 個月。事業概要審查作業流程如下：

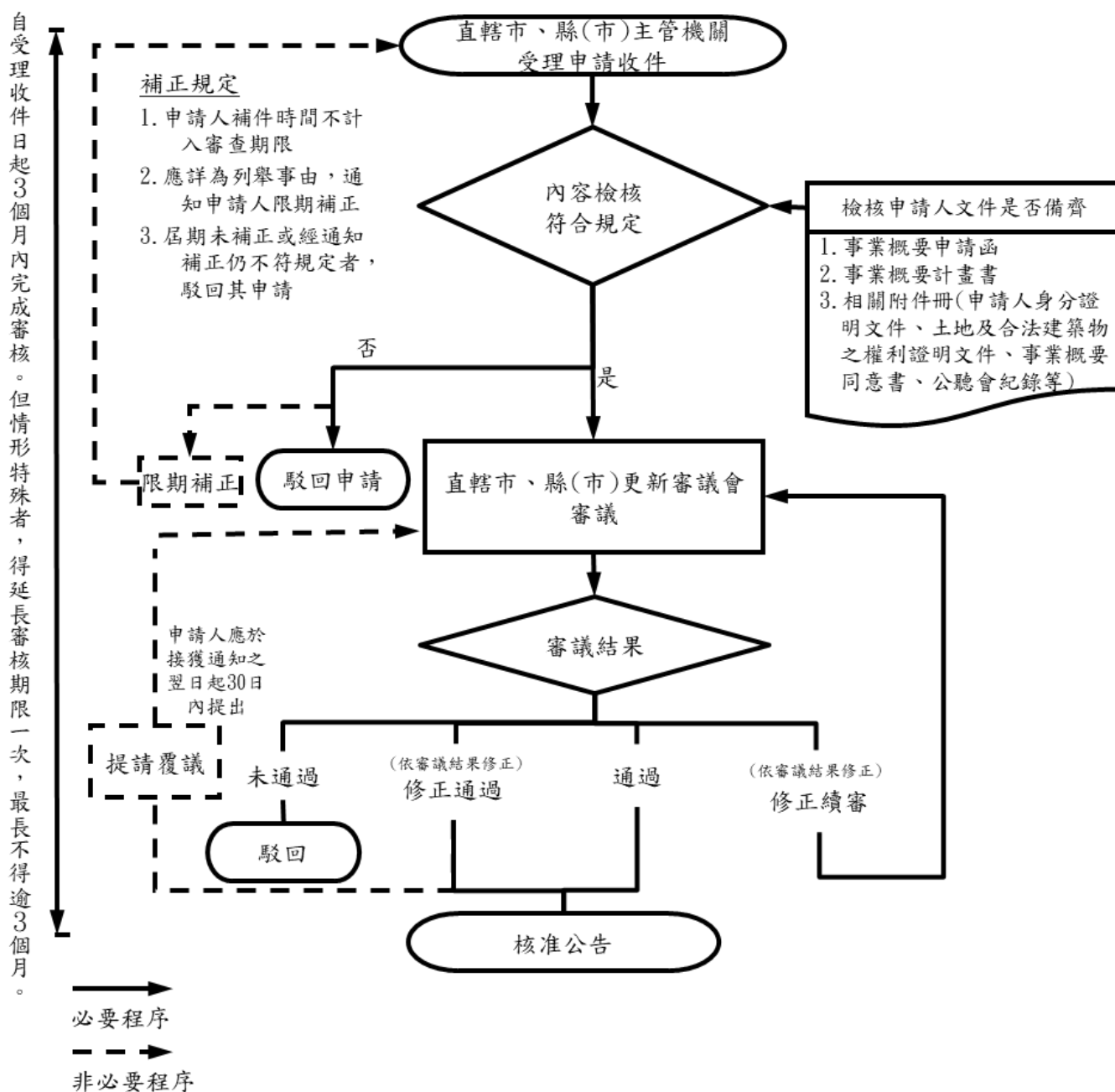


圖 5-2 事業概要審查作業流程

貳、相關審查作業內容

一、直轄市、縣（市）主管機關收件審核

（一）收件及文件審查

主管機關收到申請資料後，進行文件檢核，審查項目包含：申請函、事業概要計畫書及附件冊（詳表 5-3）。

未符合規定者應敘明理由駁回其申請；其得補正者，應詳為列舉事由，通知申請人限期補正，屆期未補正或經通知補正仍不符規定者，駁回其申請。

（二）內容審核

事業概要內容審查部分，宜由各級政府主管業務單位參考申請人所提之公聽會紀錄，依行政裁量權自行決處。

必要時邀集府內相關業務單位針對所管業務表達意見或召開會議協商必要時得通知申請人出（列）席說明其更新事業計畫開發規劃設計構想。

（三）人民或團體書面意見受理

受理任何人民或團體，載明姓名或名稱及地址等之書面意見。

（四）審核期間

1. 依更新條例施行細則第 13 條規定，各直轄市、縣（市）主管機關應自受理收件日起 3 個月內完成審核（審核期限，應扣除申請人依前項補正通知辦理補正之時間），但情形特殊者得延長審核期限 1 次，最長不得逾 3 個月。
2. 前述審核期限應扣除申請人依前項補正通知辦理補正之時間。

二、內政部協助處理

依據更新條例第 83 條第 3 項規定，直轄市、縣（市）主管機關怠於或遲未處理事業概要時，經實施者請求，內政部應即邀集有關機關（構）、實施者及相關權利人協商處理，必要時並得逕行審核處理。

三、都市更新審議會審議

包括事業概要計畫說明書、圖、公聽會紀錄及人民或團體書面

意見。

四、完成審議結果通知

審查結果包括審議通過、修正後通過、不予核准或修正後續審。

- (一) **審議通過**：審議通過者，主管機關應發審議結果通知予申請人，請申請人檢具必要份數之計畫書圖送請主管機關辦理核定公告事宜。
- (二) **修正後通過**：申請人依審議意見修正後，檢具必要份數之計畫書圖送請主管機關辦理核定公告事宜。
- (三) **不予核准(駁回)**：由主管機關敘明不予核准之理由通知申請人，一併退還審議未通過之文件。
- (四) **修正後續審**：審議結果為修正後續審者，申請人依審議意見修正後送請審議會續審，再依審議結果辦理之。

五、提請覆議

更新條例施行細則第 13 條規定，申請人對於審核結果有異議者，得於接獲通知翌日起 30 日內提請覆議，以 1 次為限，逾期不予受理。

六、核准公告及通知送達

審議通過及修正通過者由各級主管機關核准公告 30 日，並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。(詳附件 5-6、5-7、5-8)

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。

通知時應連同已核准之事業概要送達更新單元內土地、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。送達之資料，得以書面製作、光碟片或其他裝置設備儲存。

附件 5-5 事業概要核准函範例

○○縣（市）政府函

受文者：申請人○○○

發文日期：中華民國○○年○○月○○日

發文字號：

附件：事業概要及相關證明書件要件審查表、核准計畫書圖光碟（或紙本）1 份

主旨：核准申請人○○○擬具「○○（縣市）○○（鄉鎮市區）○○段○小段○○地號等○○筆土地更新單元事業概要」申請實施都市更新事業 1 案，請查照。

說明：

- 一、依據申請人○○○於○○年○○月○○日函及都市更新條例第 22（或 23）條規定辦理。
- 二、更新審議會審議附帶決議（或注意事項）：_____
- 三、依都市更新條例第 74 條規定，應依核准之事業概要所表明之實施進度擬訂都市更新事業計畫報核。
- 四、為利後續更新事業推動，臺端應於適當地點提供諮詢服務，並於專屬網頁、政府公報、電子媒體、平面媒體或會議以適當方式充分揭露更新相關資訊。
- 五、受處分人對本處分如有不服者，請依訴願法第 14 條及第 58 條規定，自本件行政處分書到達之次日起 30 日內（以實際收受訴願書之日期為準，而非投遞日），繕具訴願書經由○○縣（市）政府向內政部提起訴願，並將副本抄送內政部。

正本：申請人○○○

副本：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、公有地主管機關（倘若有公有土地時）、規劃相關單位

縣（市）長 ○○○

附件 5-6 事業概要核准公告範例

○○都市更新主管機關公告

發文日期：中華民國○○年○○月○○日

發文字號：○○○○○○○○號函

附件：事業概要計畫書圖 1 份

機
關

主旨：公告核准○○○為代表擬具之「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」計畫書圖，並自民國○○年○○月○○日零時起生效。

依據：都市更新條例第 22（或 23）條。

公告事項：

- 一、公告起迄日期：自民國○○年○○月○○日零時起至民國○○年○○月○○日零時止。
- 二、公告地點：○○機關公告欄、○○縣（市）政府都市更新主管機關公告欄、○○公所公告欄、○○里里辦公處公告欄、刊登○○政府公報。
- 三、本事業概要範圍：
○○縣市○○鄉鎮市區○○段○小段○○地號等○○筆土地。
- 四、張貼處：_____。

機關首長 ○○○

附件 5-7 事業概要核准公告張貼函範例

○○都市更新主管機關函

地址：

聯絡人：

電話：

傳真：

電子信箱：

受文者：○○○○○○

發文日期：中華民國○○年○○月○○日

發文字號：○○○○○○○○號函

附件：如主旨

主旨：檢送○○○為代表擬具之「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」核准公告書圖 1 份，請查照。。

說明：

- 一、依都市更新條例第 22 條（或第 23 條）規定辦理。
- 二、本都市更新單元事業概要業經○○年○○月○○日○○號函核准。
- 三、請將公告張貼於貴所（府）及○○村（里）辦公處之公告牌公告周知。張貼時間自○○年○○月○○日起至○○年○○月○○日止，共計 30 日，並經常保持清晰完整。

正本：○○縣（市）政府、○○縣（市）○○鄉鎮市區公所、○○村（里）辦公處（請鄉鎮市區公所代轉）

副本：

機關首長 ○○○

表 5-3 事業概要文件檢核表

專責人員或專責機構審查項目			書件格式		備註
項目	細目	說明	符合	不符合	
一、申請函		1. 是否載明申請範圍面積			
		2. 案名是否與計畫書相同			
二、事業概要計畫書					
三、 附件冊	(一) 申請 身分證明 文件	☐ 申請人為自然人（以土地及合法建築物所有權人為限），是否已檢附申請人身分證正、反面影本			
		☐ 申請人為法人或公司（該法人或公司為土地及合法建築物所有權人），是否已檢附法人登記證明文件或公司設立（變更）登記表			
	(二) 土地 權利證明文 件	1. 是否檢附地籍圖謄本或電子謄本（申請當日核發為限）			
		2. 是否檢附土地登記謄本或電子謄本（申請當日核發為限）			
		3. 是否檢附建物登記謄本或電子謄本或合法建物證明（申請當日核發為限）			
	(三) 同意 書	1. 同意書內容是否與證明文件相符			
		2. 私有土地所有權人同意比率超過 1/2			
		3. 私有合法建築物所有權人同意比率超過 1/2			
		4. 私有土地總面積同意比率超過 1/2			
		5. 私有合法建築物總樓地板面積同意比率超過 1/2			
		6. 是否載明比率統計表			
		7. 是否檢附同意書正本			
		8. 同意書之簽章部分是否已由本人親自簽名及蓋章			
		9. 同意書內容是否與謄本登載資料或證明文件相符，若有塗改是否已加蓋簽署人印章			
		10. 是否每一所有權人為一張同意書，記載該所有權人所持有或持分之土地及（或）建物部分之面積，如超過二筆以上是否予以合計其持分面積			
		11. 如一張同意書不足以記載單一所有權人所持有之土地建物資料，另行加張之同意書是否已加蓋騎縫章			
		12. 所有權人無法親簽者或不在國內，是否已檢附經地方法院或民間公證人公證或由外交部簽發之授權書，並加蓋與正本相符的章			
	(四) 公聽 會	1. 是否載明邀請及通知與會名單			
		2. 是否載明刊登公告文（應有日期及地點）			
		3. 是否載明刊登地點：當地政府公報或新聞紙			
		4. 是否載明刊登期間（公聽會前 10 日）			
		5. 是否載明張貼地村（里）辦公處公告牌之紀錄及照片			
		6. 傳單投遞照片或相關證明			
		7. 通知證明文件			
		8. 公聽會紀錄（會議紀錄、出席簽到表、會議照片）			

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。

表 5-4 事業概要內容檢核表

審查項目			審查結果		備註
項目	細目	說明	符合	不符合	
壹、辦理緣起與法令依據	一、辦理緣起	是否載明辦理事業概要之理由			
	二、法令依據	是否載明更新條例第 22 條辦理			
貳、更新單元範圍	一、基地位置	是否說明更新單元位置，載明更新單元四鄰道路			
	二、更新單元範圍	1. 是否說明更新單元範圍、所涵蓋之全部地號及總面積 2. 是否載明坐落之更新地區或自行劃定之更新單元			
參、申請人		1. 依更新條例第 22 條，申請人為土地及合法建築物所有權人 2. 是否載明申請人基本資料			
肆、現況分析	一、土地及合法建築物權屬	1. 是否說明更新單元範圍內土地產權狀況 2. 是否載明合法建築物坐落位置、樓地板面積及所有權人人數 3. 是否載明公私有土地分布位置 4. 是否載明同意參與之人數、面積、比率			
	二、土地使用及建築物現況	是否載明土地使用現況、建築物使用現況及違章建築戶之使用現況及分布概況、有無涉及依文化資產保存法、都市計畫表明應予保存或有保存價值的建築			
	三、附近地區土地使用現況	是否載明更新單元附近地區土地使用現況			
	四、公共設施現況	是否載明更新單元周圍半徑 500 公尺範圍公共設施現況			
	五、附近地區交通現況	是否載明交通動線及系統、大眾運輸與行人交通系統、附近之停車空間現況			
伍、與都市計畫之關係	一、相關都市計畫	是否載明與本更新單元最近一次相關之都市計畫、有無涉及細部計畫變更			
	二、土地使用說明	是否載明土地使用分區及相關管制規定			
陸、處理方式及其區段劃分	一、處理方式	是否載明未來更新事業預計之處理方式，包括重建、整建、維護等方式			
	二、區段劃分	是否載明重建、整建、維護之區段			

審查項目			審查結果		備註
項目	細目	說明	符合	不符合	
		劃分			
柒、區內公共設施興修或改善構想		☐ 是否載明公共設施興修或改善之規劃構想			
		☐ 視其實際情形，經敘明理由者，得免予表明			
捌、重建區段之建築規劃構想	☐ 敘明重建區段之建築規劃構想	一、土地及建物使用計畫構想	是否載明土地使用強度及性質、計畫容納戶數及人口數、建築配置構想、建築規劃原則		
		二、初步建築規劃面積檢討	是否載明未來事業計畫預計申請之相關獎勵措施項目及面積		
		三、配置設計原則	是否載明重建區段規劃構想		
	☐ 視其實際情形，經敘明理由者，得免予表明				
玖、整建或維護區段建築規劃構想		☐ 是否載明建築物改建、修建、維護或充實設備之規劃構想及內容			
		☐ 視其實際情形，經敘明理由者，得免予表明			
拾、申請獎勵項目及額度概估		☐ 是否載明都市更新容積獎勵、容積移轉及其他獎勵等各項容積獎勵概估申請面積、佔基準容積百分比			
		☐ 視其實際情形，經敘明理由者，得免予表明			
拾壹、預估實施方式	一、實施方式	是否載明預計採何種方式實施			
	二、有關費用分擔	1. 是否載明所需費用分擔構想 2. 是否載明可能支出費用項目及可能經費來源			
拾貳、財務規劃構想		1. 是否概估更新事業開發成本			
		2. 是否概估更新事業整體開發收入			
拾參、預定實施進度		是否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			
拾肆、其他事項		☐ 是否視實際情形說明都市更新應加表明事項			
		☐ 視其實際情形，經敘明理由者，得免予表明			
附錄	附錄一：公有土地管理機關意見	是否檢附公有土地管理機關相關函復意見，若無則免附			
	其他附錄				

第六章 都市更新事業計畫（重建）

都市更新事業計畫乃由實施者擬訂，執行更新單元之重建、整建或維護事業。屬於實質計畫，與事業概要不同。

更新事業計畫是真正落實都市更新的執行，將涉及土地所有權人及相關權利人之權益，故在更新事業實施過程中需要進行充分的住戶公眾參與程序，都市更新審議會之公開審議程序，政府亦負有監督與管理之責任。

如更新單元範圍內公有土地及建築物，係依據更新條例第 46 條第 4 項規定所指符合一定規模以上或特殊原因外者，依更新條例第 12 條第 1 項規定由政府主導辦理更新，有關政府主導操作流程詳參閱另冊「政府主導都市更新推動手冊」及「政府主導都市更新公開評選作業手冊」。其都市更新事業計畫之擬訂與審議如下所列。

第一節 流程與步驟

擬訂與變更都市更新事業計畫办理流程如圖 6-1 所示，其辦理步驟可分為：擬訂或變更事業計畫、核定更新事業及實施更新事業等 3 個階段。

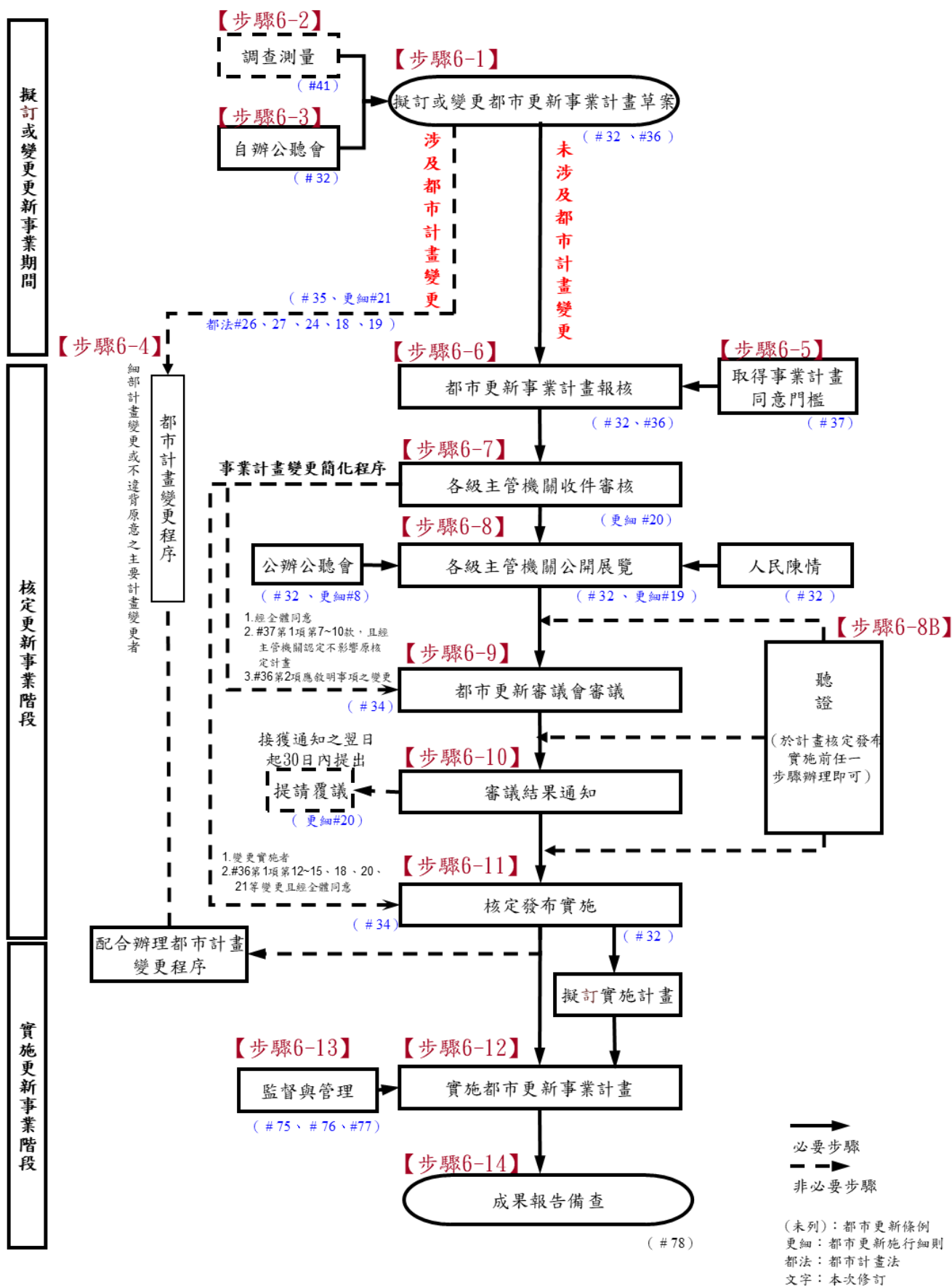


圖 6-1 都市更新事業計畫申請流程圖

一、擬訂或變更都市更新事業計畫【步驟 6-1】

根據主管機關核准之事業概要範圍，依更新條例第 36 條規定，及事業概要所規範之原則與構想，製作都市更新事業計畫書。若無辦理事業概要者，事業計畫內容應補充說明該更新單元劃定基準之檢討。

如係依更新條例第 34 條規定辦理變更都市更新事業計畫之簡化作業程序，分別依該條第 1 項第 1 款免辦理公聽會及公開展覽，或依該條第 1 項第 2 款免辦理公聽會、公開展覽及審議。

二、調查測量【步驟 6-2】

依更新條例第 41 條規定，實施者為擬訂都市更新事業計畫得派員進入更新地區範圍內之公私有土地或建築物實施調查或測量。其辦理程序如下：

（一）報請主管機關核准

實施者應先向當地直轄市、縣（市）主管機關申請辦理調查或測量工作，但由主管機關辦理之都市更新事業計畫者，不在此限。

（二）通知所有權人、管理人或使用人

實施者收到主管機關核准函後即應通知土地或建築物之所有權人、管理人或使用人，其通知形式宜以書面為之，並載明預定進入調查或測量時間。

（三）進入調查或測量工作

在實施者寄發通知予所有權人、管理人或使用人之後，即可於預定調查或測量時間派員進入更新地區範圍內執行調查或測量工作。

（四）移除障礙物之通知

如必須遷移或除去該土地上之障礙物，實施者應先通知所有權人、管理人或使用人，該通知仍以書面通知為宜，並應載明預定進入調查或測量時間。

（五）損失補償

如因此而遭到損失，則實施者應予以適當之補償，原則上補償之

金額由雙方協議，協議不成時，由當地直轄市、縣（市）主管機關核定之。

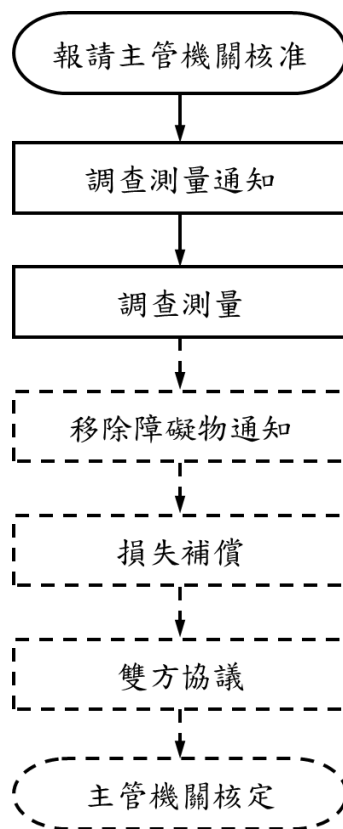


圖 6-2 調查測量流程圖

三、自辦公聽會【步驟 6-3】

實施者舉辦公聽會，程序步驟詳本手冊第四章第一節公聽會。公聽會應說明實施者、土地使用計畫（含建築興建計畫）、申請容積獎勵項目及額度、拆遷安置計畫、實施方式及有關費用分擔…等內容。

四、都市計畫變更程序【步驟 6-4】

（一）不涉及都市計畫變更者

更新事業計畫未涉及任何都市計畫變更時，則檢具相關文件向主管機關申請事業計畫之審核。

（二）涉及都市計畫變更者

1. 主要計畫變更者

涉及都市計畫之主要計畫變更者，應於依法變更主要計畫後，再辦理都市更新事業計畫之擬訂（或變更）及審核作業。

2. 細部計畫變更或不違背原意之主要計畫變更者

僅涉及主要計畫局部性之修正不違背其原規劃意旨者，或僅涉及細部計畫之擬訂、變更者，依據更新條例第 35 條及更新條例施行細則第 22 條據以辦理都市計畫樁測定、地籍分割測量、土地使用分區證明與建築執照核發及其他相關工作，都市計畫再配合辦理變更。

依更新條例施行細則第 21 條規定，僅涉及主要計畫局部性之修正不違背其原規劃意旨者包括：

(1) 除 8 公尺以下計畫道路外，其他各項公共設施用地之總面積不減少者。

(2) 各種土地使用分區之面積不增加，且不影響其原有機能者。

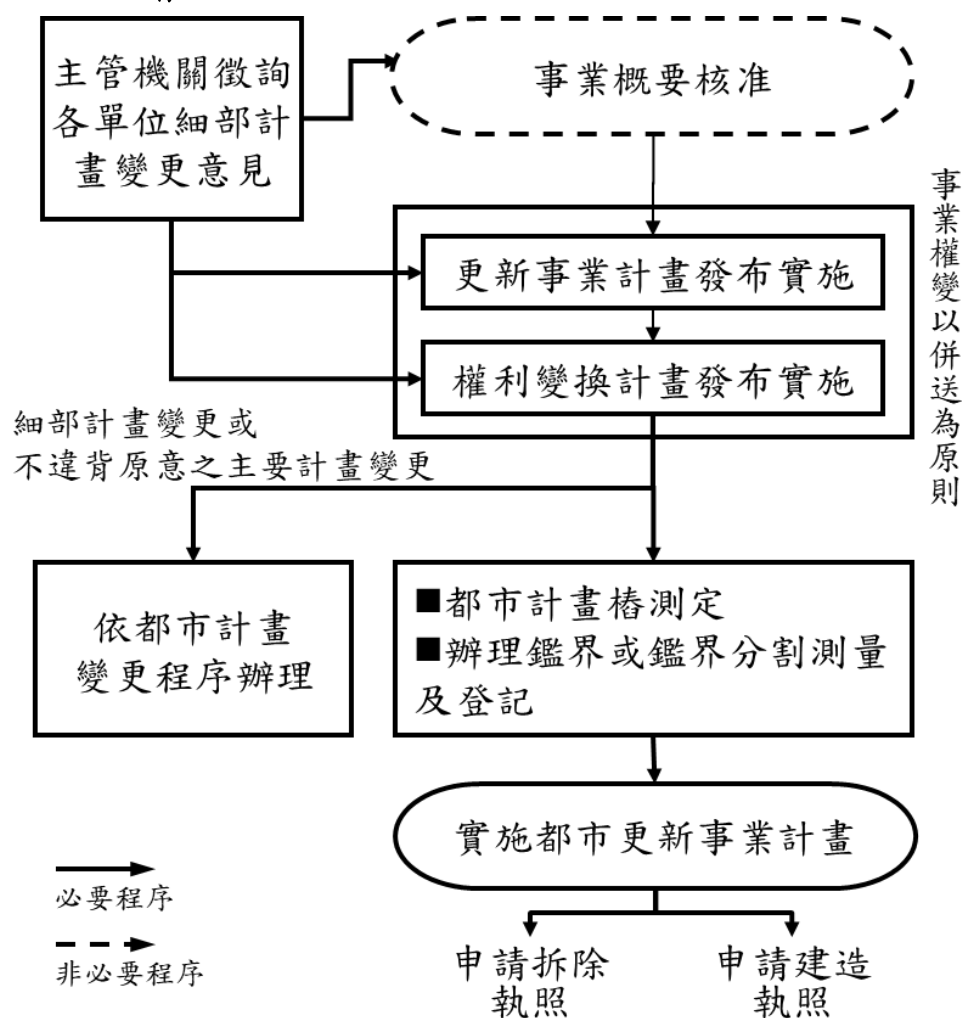


圖 6-3 細部計畫變更或不違背原意之主要計畫變更者辦理流程

五、取得事業計畫同意書【步驟 6-5】

- (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：
1. 依文化資產保存法所稱之文化資產。
 2. 經協議保留，並經直轄市、縣(市)主管機關核准且登記有案之宗祠、寺廟、教堂：此一所指主管機關係指主管古蹟保存單位，多數為文化局、民政局等單位，申請人需檢附文件為該單位登記有案之宗祠、寺廟、教堂之函文或公告。
 3. 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：係指未辦理繼承登記之土地或建築改良物。
 4. 經法院囑託查封、假扣押、假處分或破產登記者：依法院公告函文為準。
 5. 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。

6. 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。

(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 所有權人	私有土地及合法建物 樓地板面積
依更新條例第 12 條 公開評選委託事業 機構	>1/2	>1/2
迅行劃定 更新地區	>1/2	>1/2
策略性及優先劃定 更新地區	>3/4	>3/4
未劃定 更新地區	>4/5	>4/5
備註	1. 實施方式採權利變換者，私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過 9/10 同意者，其所有權人數不予計算。 2. 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。	

(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例第 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。

六、擬具都市更新事業計畫書圖報核【步驟 6-6】

事業計畫書之內容應依更新條例第 36 條都市更新事業計畫內容表明之。

檢具所需之申請文件，包括申請書、公聽會紀錄、事業計畫書、同意書及相關證明文件，向各級主管機關申請辦理都市更新事業計畫審核。

七、各級主管機關收件審核【步驟 6-7】

各級主管機關收件後，依更新條例施行細則第 20 條規定進行審查，若符合更新條例第 34 條第 1 項第 2 款規定得簡化作業程序，得免辦理審議，其行政審查流程詳本章第三節說明。

八、各級主管機關公開展覽及舉辦公聽會【步驟 6-8】

都市更新事業計畫擬訂或變更後，送各級主管機關審議前，應辦理公開展覽及舉辦公聽會。如依更新條例第 32 條第 5 項規定屬更新條例第 7 條規定劃定或變更之都市更新地區或採整建、維護方式辦理之更新單元且取得全體私有土地及私有合法建築物者之同

意，以及依更新條例第 34 條規定得簡化作業程序，可免舉辦公開展覽、公聽會。

（一）公开展覽

依更新條例第 32 條規定，各級主管機關應於各該直轄市、縣(市)政府或鄉(鎮、市)公所公开展覽 30 日。實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意者，公开展覽期間得縮短為 15 日。

（二）舉辦公聽會

各級主管機關應舉辦公聽會，應邀請有關機關、學者專家及當地居民代表參加，並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參加，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。

（三）人民陳情

依更新條例第 32 條規定，任何人民或團體得於公开展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向各級主管機關提出意見，由各級主管機關予以參考審議。(詳本章第 3 節)

九、各級主管機關辦理聽證【步驟 6-8B】

依據更新條例第 33 條規定，各級主管機關於核定發布實施都市更新事業計畫前應舉行聽證，並斟酌聽證紀錄，並說明採納或不採納之理由作成核定。建議於公开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。

如係屬下列情形之一者，得免辦理聽證：

（一）於計畫核定前已無爭議。

（二）依更新條例第 4 條第 1 項第 2 款或第 3 款以整建或維護方式處理，經更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意。

(三) 符合更新條例第 34 條第 2 款或第 3 款之得採簡化作業程序辦理變更情形。

(四) 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，經更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意。

十、都市更新審議會審議【步驟 6-9】

經各級主管機關辦理公開展覽及舉辦公聽會後，連同人民或團體之書面意見，送各級都市更新審議會審議。依更新條例第 40 條規定主管機關審議時，知悉更新單元內土地及合法建築物所有權有持分人數異常增加之情形，應依職權調查相關事實及證據，並將結果依更新條例第 29 條規定辦理審議或處理爭議。

十一、審議結果通知【步驟 6-10】

審核後應將結果通知實施者，審核結果包括審議通過、修正後通過、修正後續審、不予核定等，詳本章第三節行政審查內容。

實施者如對審核結果有異議者，得於接獲通知之翌日起 30 日內提請覆議，以 1 次為限，逾期不予受理。

十二、計畫核定發布實施【步驟 6-11】

經審議會審議通過後，由各級主管機關核定發布實施。

十三、實施更新事業計畫【步驟 6-12】

(一) 重建區段土地

1. 權利變換：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、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，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值比率及提供資金額度，分配更新後土地、建築物或權利金。
2. 協議合建：經全體土地及合法建築物所有權人同意或其他法律另有規定者，得以協議合建或其他方式實施之。
3. 徵收、區段徵收或市地重劃方式：以政府辦理為主。

(二) 整建或維護區段

就整建或維護之建築物，申請建築執照，以實施者名義為之，免檢附土地權利證明文件。

依據更新條例第 45 條規定，都市更新事業計畫經各級主管機關核定發布實施後，範圍內應行整建或維護之建築物，實施者應依實施進度辦理，所需費用所有權人或管理人應交予實施者。如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所有權人或管理人依限繳納；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實施費用之範圍內發給之。

十四、監督與管理【步驟 6-13】：詳本手冊第十一章。

十五、成果報告備查【步驟 6-14】：詳本手冊第九章第四節。

第二節 申請文件及格式

壹、申請文件項目

一、調查測量

（一）調查測量申請函

（二）調查測量通知單

如需移除地上障礙物時，則需寄發移除地上障礙物通知單，因而遭受之損失者，應予以補償，但補償金額雙方協議不成，則需向主管機關申請核定，所需檢附（1）補償金額核定申請書（2）協議紀錄。

二、事業計畫申請函

三、事業計畫書

四、相關附件冊

（一）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、實績證明文件
2. 實施者為都市更新會：檢附都市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。

（二）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。

（三）都市更新事業計畫同意書

1. 同意參與都市更新事業計畫清冊暨同意比率表

2. 都市更新事業計畫同意書

(四) 公聽會紀錄(詳本手冊第四章第一節公聽會文件及格式)

(五) 舊違章建築戶證明文件

1. 舊違章建築戶證明文件清冊

2. 戶政單位門牌歷次整編日期對照表函

3. 舊違章建築戶相關證明文件

4. 占有他人土地舊違章建築戶處理協議書

(六) 都市更新單元建物測量成果報告

(七) 其他相關證明文件

貳、相關文件內容及格式

一、調查測量

- (一) 調查測量申請函：詳如附件 6-1。

- (二) 調查測量通知單：詳如附件 6-2。

- (三) 移除障礙物通知單：詳如附件 6-3。

- (四) 補償金額核定申請函

如附件 6-4 所示，當補償金額無法協議時，實施者需向主管機關要求予以核定。

二、事業計畫申請函

申請函格式如附件 6-5。

三、事業計畫書

- (一) 書圖製作規範

針對書圖製作進行原則性的規範，若可更清楚表達計畫內容，得逕自再區分小節或擬訂圖表說明之，詳本手冊第五章事業概要之書圖製作規範內容。

附件 6-1 調查測量申請函

實施者○○○○○○○○ 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：○○○○○○○○號函

附件：調查或測量範圍圖

主旨：申請辦理「○○（縣市）○○（鄉鎮市區）○○段○小段○
○地號等○○筆土地更新單元」範圍內實施土地及建築物
調查及測量，請准予辦理。

說明：

- 一、依據都市更新條例第 41 條規定辦理，實施者為擬訂都市更新事業計畫，得派員進入更新地區範圍內之公私有土地或建築物實施調查或測量。
- 二、本案事業概要案於○○年○○月○○日經貴府○○○○○號函核准在案（詳附件）（無事業概要者免）擬請貴單位核准辦理調查及測量作業。
- 三、預定辦理調查測量期程：○○年○○月○○日至○○年○○月○○日。
- 四、調查或測量範圍如附圖所示。

正本：○○直轄市、縣（市）政府

副本：

實施者 ○○○○○○○○

實施
者印

附件 6-2 調查測量通知單

實施者○○○○○○○ 函

受文者：所有權人○○○

發文日期：中華民國○○年○○月○○日

發文字號：○○○○○○○○號函

附件：核准函

主旨：茲因擬訂○○都市更新事業計畫，須派員進入臺端土地或建築物進行調查及測量，請惠予協助辦理。

說明：

- 一、 依據都市更新條例第 41 條規定及○○縣（市）政府核准字號第○○○○號函辦理。
- 二、 調查標的：○○地段、○○地號（或建號或門牌）
- 三、 預定進入調查測量時間：○○年○○月○○日 ○○：○○。

正本：所有權人○○○

副本：

實施者 ○○○○○○○○

實施
者印

附件 6-3 移除障礙物通知單

實施者○○○○○○○ 函

受文者：所有權人○○○

發文日期：中華民國○○年○○月○○日

發文字號：○○○○○○○○號函

附件：核定函

主旨：茲因擬訂○○都市更新事業計畫，須遷移或除去臺端土地上之障礙物，請惠予協助辦理。

說明：

- 一、 依據都市更新條例第 41 條規定及○○縣（市）政府核准字號第○○○○號函辦理。
- 二、 調查標的：○○地段、○○地號（或建號或門牌）
- 三、 預定進入調查測量時間：○○年○○月○○日 ○○：○○。

正本：所有權人○○○

副本：

實施者 ○○○○○○○○

實施
者印

附件 6-4 補償金額核定申請函

實施者○○○○○○○ 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：○○○○○○○○號函

附件：協議紀錄、計畫範圍圖

主旨：茲因擬訂○○都市更新事業計畫，須遷移或除去○○地號上之障礙物○○，致所有權人（或管理人或使用人）○○○遭受損失，經協議補償不成，請貴府惠予核定補償金額，請查照。

說明：

- 一、 依據都市更新條例第 41 條規定辦理，補償金額由雙方協議之，協議不成時，由當地直轄市、縣（市）政府主管機關核定之。
- 二、 業已於○○期間進行協議，協議紀錄詳參附件。

正本：○○直轄市、縣（市）政府

副本：

實施者 ○○○○○○○○

實施
者印

附件 6-5 都市更新事業計畫申請函

都市更新事業計畫申請 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：都市更新事業計畫書、附件冊

主旨：檢送「○○（縣市）○○（鄉鎮市區）○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫案」計畫書及相關申請文件，請惠予核准，俾利後續都市更新工作之推動，請查照。

說明：

- 一、 本案經 ○○府○○年○○月○○日函公告核准事業概要，核准之事業概要所表明之實施進度係預計於○○年○○月○○日擬訂都市更新事業計畫報核。
- 二、 本案尚符合前述規定之期限，擬依都市更新條例第 32 條規定申請實施都市更新事業。（無事業概要者則免）
- 三、 檢具都市更新事業計畫書及相關證明文件（含公聽會紀錄、都市更新事業計畫同意書等）申請報核。

正本：○○都市更新主管機關

副本：

實施者 ○○○○○○○○

實施
者印

（二）事業計畫書內容

事業計畫內容依更新條例第 36 條規定，應包括辦理緣起與法令依據、計畫地區範圍…等內容及附錄，其順序及摘要內容如下：

封面

壹、辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起

說明辦理都市更新事業計畫理由，載明事業概要核准日期及函文字號（無事業概要者則免）。

二、法令依據

依據都市更新條例第 32 條規定辦理。

貳、計畫地區範圍

一、基地位置

說明更新單元位置，清楚表達更新單元與周邊地區關係，檢附更新單元位置示意圖。

二、更新單元範圍

說明更新單元範圍、所涵蓋全部之土地地號及其總面積，如坐落於更新地區另載明坐落之更新地區及範圍。若無事業概要階段者，應符合更新單元劃定基準，亦應依各級主管機關訂定規範（如畸零地檢討等），以確認更新範圍。檢附更新單元地籍套繪圖（標明地號及更新單元範圍）及更新單元地形套繪圖（載明單元範圍及四鄰道路）。

參、實施者

由都市更新事業機構擔任實施者，應載明實施者名稱、負責人、事務所或營業所所在地、聯絡電話、統一編號、資本總額或實收資本額、營業項目及實績等，並將公司登記表、實績證明文件檢附於附件。

若由都市更新會擔任實施者，則應載明都市更新會名稱、理事長姓名、聯絡地址、聯絡電話，並將更新會立案證明及圖記印模檢附於附件。

如實施者係符合都市更新條例第 12 條規定所指之其他機構，則應載明機構名稱、負責人、聯絡地址、聯絡電話，並檢附法人登記證明於附件。

肆、計畫目標

實施者依個案案情說明未來預期達到之計畫目標，並請說明更新單元劃定之依據與理由。

伍、現況分析

一、土地及合法建築物權屬

（一）土地權屬

說明更新單元範圍內土地產權分布狀況，包括：土地坐落位置、面積、所有權人人數等，應檢附更新單元土地權屬清冊表（詳表 1）。

詳列土地產權資料，他項權利部（債務人、設定義務人），若有限制登記事項，應於備註欄詳載。

（二）合法建築物權屬

說明合法建築物坐落位置、樓地板面積及所有權人人數，應檢附更新單元合法建築物權屬清冊表（詳表 2）及合法建築物門牌坐落位置圖（詳圖 1）。其中包括標示部、所有權部及他項權利部並依建號編列所有權人資料，俾利核對。

表 1 更新單元土地權屬清冊

序 號	標示部			所有權部				他項權利部				備 註
	地段	地號	面積 (m ²)	登記 次序	所有權 人/管理 人	權利 範圍	持分面 積 (m ²)	權利 種類	他項權 利人	債務 人	設定義 務人	
合 計					-			-	-	-	-	

表 2 更新單元合法建築物權屬清冊

編 號	標示部				所有權部				他項權利部				備 註
	建號	建物門 牌號碼	面積 (m ²)	坐 落 地 號	登記 次序	所有權 人/管 理人	權利 範圍	持分面 積 (m ²)	權利 種類	他項權 利人	債務 人	設定義 務人	
合 計									-	-	-	-	

（三）公、私有土地分布狀況

說明公私有土地分布位置並檢附更新單元內土地權屬公私有狀況統計表（詳表 3）、更新單元公私有土地分布圖，若無公有土地免附。

表 3 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表

土地權屬 (管理機關)		土地面積 (m ²)	比率 (%)	人數 (人)	比率 (%)
公有 土地	國有地				
	縣(市)有地				

	鄉（鎮市區）有地				
私有土地					
合計					

（四）同意參與都市更新事業計畫比率計算

說明同意參與事業計畫之人數、面積、比率，應檢附同意參與更新事業計畫統計表（詳表 4），並將同意參與更新事業計畫私有土地所有權人清冊、私有合法建築物所有權人清冊、同意書於附件冊。

表 4 同意參與更新事業計畫統計表

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積 (m^2)	所有權人數 (人)	面積 (m^2)	所有權人數 (人)
全區總和 ($A=a+b$)				
公有 (a)				
私有 ($b=A-a$)				
排除總和 (c)				
計算總和 ($B=b-c$)				
同意數 (C)				
同意比率 (%) (C/B)	%	%	%	%
公辦公開評選實施者	50%	50%	50%※	50%※
公告逕行劃定更新地區法定比率	50%	50%	50%	50%
其餘公告劃定更新地區法定比率	75%	75%	75%	75%
自行劃定更新單元法定比率	80%	80%	80%	80%
更新條例第 37 條第 1 項	90%	—	90%	—

備註：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，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。

二、土地使用及建築物現況

包括土地使用現況、合法建築物現況、違章建築戶等。

（一）土地使用現況

說明土地使用現況，應檢附更新單元周圍土地使用現況示意圖（含現況照片）。

（二）合法建築物現況

說明建築物使用現況，包括樓層分布、構造，檢附合法建築物分布位置示意圖。

（三）其他土地改良物

說明其他土地改良物之使用現況、面積、坐落，應委託辦理更新單元建物測量並經專業技師簽證，並將測量成果報告正本檢附於附件冊。

檢附其他土地改良物位置示意圖，各其他土地改良物應依門牌戶逐一編列序號並得合併於合法建築物分布位置示意圖說明之，若無免附。

(四) 違章建築戶

說明占有他人土地之舊違章建築戶之使用現況、面積、坐落，檢附占有他人土地之舊違章建築戶位置示意圖及占有他人土地之舊違章建築戶清冊，並應委託辦理更新單元建物測量並經專業技師簽證，將測量成果報告正本檢附於附件冊。

表 5 占有他人土地之舊違章建築戶清冊

編號	門牌號碼	所有人	樓層	樓地板面積 (m ²)

(五) 古蹟及歷史建物保存

說明更新單元範圍內及其相鄰街廓有無涉及依文化資產保存法、都市計畫表明應予保存或有保存價值的建築。

三、附近地區土地使用現況

說明更新單元附近地區土地使用現況。

四、公共設施現況

說明更新單元周邊半徑 500 公尺範圍內之公共設施現況，一併檢附更新單元公共設施分布示意圖。

五、附近地區交通現況

(一) 道路系統現況

說明更新單元交通動線及系統。

(二) 大眾運輸系統

說明更新單元大眾運輸系統（鐵路交通、捷運、公共汽車），檢附更新單元周邊交通系統示意圖，並表明主要、次要道路系統（需載明行車方向）、大眾運輸系統。

(三) 停車空間現況

說明更新單元地區附近之停車空間供給現況。

六、房地產市場調查

說明更新單元周邊房地產市場行情，檢附更新單元周圍房地產市場行情一覽表及房地產市場案例分布圖，載明更新單元周邊房地產案名、坐落、產品型態、

興建樓層/地下層、二樓以上平均單價、地面層單價、停車位單價等資料。

表 6 更新單元周圍房地產市場行情一覽表

案名 / 基地 坐落	使用 分區	價格 型態	產品 型態	主力 坪數 (坪)	興建樓層 /地下層	屋 齡	平均單價 (萬元/ 坪)	一樓單 價(萬元/ 坪)	停車 位型 態	停車 位單 價 (萬元/ 個)	價格 日期

資料來源：○○○○

陸、與都市計畫之關係

一、相關都市計畫

說明與都市計畫、都市更新計畫等上位計畫之關係，並分析應配合辦理之事項。建議說明與本更新單元最近一次相關之都市計畫，及其與本案有關之內容，檢附相關計畫修訂名稱及日期一覽表。若有涉及細部計畫變更，請說明法令依據、變更細部計畫構想圖說，檢附變更都市計畫說明書。

表 7 相關計畫修訂名稱及日期一覽表

計畫名稱	函號	重點

說明：重點欄位應載明與本更新單元相關計畫內容摘要，若內容繁複請列於附錄。

二、土地使用說明

說明更新單元土地使用分區及相關管制規定，檢附土地使用分區面積表及土地使用分區圖。若計畫內容涉及細部計畫變更者，應檢附變更之細部計畫構想圖、變更內容明細表等，另增一節說明之。

表 8 土地使用分區面積表

使用分區	面積 (m ²)	建蔽率 (%)	建築面積 (m ²)	容積率 (%)	基準容積 (m ²)
總計					

柒、處理方式及其區段劃分

一、處理方式

說明更新單元未來更新事業處理方式，包括重建、整建、維護等方式。

二、區段劃分

說明更新單元重建、整建、維護之區段劃分，並檢附更新單元區段劃分圖。

捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫

一、興修或改善計畫

說明區內及鄰近地區公共設施興修或改善之項目、面積、興修或改善計畫及設計內容、辦理程序、經費說明。檢附區內公共設施位置及範圍圖。

二、規劃設計

說明區內公共設施配置計畫、設計構想、使用材料等，檢附公共設施配置及設計圖說。

玖、整建或維護計畫

一、整建或維護計畫

說明整建或維護之項目、面積、興修或改善計畫及設計內容、辦理程序、經費說明等。

二、整建維護之規劃設計

說明設計構想、使用材料等，並檢附相關設計圖說。

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 ² ）	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)			

拾壹、重建區段之土地使用計畫

一、現有巷道廢止或改道計畫

說明更新單元內是否有巷道廢止或改道計畫，檢附現有巷道廢止或改道位置圖，若無則應註明無。

二、都市計畫土地使用強度：表明重建區段土地使用強度。

三、建築興建計畫

說明興建計畫（如樓層、配置、結構、施工方法、使用建材及設備等），若有申請其他獎勵，需配合圖面說明者，應增設壹節說明（如申請獎勵增設停車位者，應說明申請理由、停車獎勵空間配置、動線、使用者進出動線、與住戶動線區隔管制方式等規劃情形）。檢附建築面積檢討表（詳表 10），各層平面檢討圖（說明面積計算相關數據）、各向立面圖、剖面圖（標示建築物各層高度，同時標示高度比），以上圖面均應符合都市更新條例施行細則第 23 條規定，以 1/500 以上比例尺表示。

表 10 建築面積檢討表

項目		內容
1	基地位置	
2	基地使用分區	
3	基地面積 (m ²)	
4	法定建蔽率 (%)	
5	法定建築面積 (m ²)	
6	基準容積率 (%)	
7	基準容積樓地板面積 (m ²)	

8	都市更新獎勵容積 (%)						
9	其他獎勵容積 (%) (開放空間、停車獎勵等)						
10	容積移轉 (%)						
11	允建容積率及樓地板面積 (m ²)						
12	實設建蔽率 (%)	實設建築面積 (m ²)					
13	法定空地面積 (m ²)	實設空地面積 (m ²)					
14	基準容積率 (%)	實設總樓地板面積 (m ²)					
15	興建樓層數						
	各層面積計算		樓地板面積 (m ²)	容積樓地板面積 (m ²)	戶數 (戶)	用途	樓高 (m)
	2F						
	1F						
	屋突面積 (m ²)						
	地下層面積計算 (m ²)						
	總樓地板面積 總計 (m ²)						
16	工程造價 (元/坪)						
17	停車數量檢討 (位)						

拾貳、都市設計與景觀計畫

說明整體都市設計之目標與構想及景觀植栽初步規劃構想、鋪面計畫，並針對建築物之量體、色彩、造型、坐落方位說明其設計原則及特色，以及更新單元人車動線設計原則，包括人行公共空間（人行道、開放空間）。

拾參、保存或維護計畫

應予保存或有保存價值建築之保存或維護計畫應說明更新單元內及周邊具有歷史、文化、藝術、紀念價值之建築物調查情形，並經文化主管機關確認具文化資產保存之標的，或都市計畫表明應予保存或有保存價值建築，亦應說明保存或維護計畫。

拾肆、實施方式及有關費用分擔

一、實施方式

說明更新單元內重建區段實施方式，如權利變換、協議合建方式或其他方式（如自行興建、委託興建、聯合開發等）。

二、有關費用分擔

說明更新事業實施所需費用、項目（如工程費用、都市更新費用、貸款利息、管理費用及都市更新事業計畫載明之都市計畫變更負擔、申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用等）、經費來源（如有以實施者名義申請之相關補助費用應予以說明）、分擔方式與原則。

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

說明公有財產參與更新之處理方式，以及更新後房地使用分配情形，例如提供機關廳舍、公共設施、公共住宅或其他具有促進都市計畫之再開發使用、復興都市機能、改善居住環境等項目。若無則免附。

拾柒、拆遷安置計畫

一、地上物拆遷計畫

說明地上物拆除及遷移計畫內容，包括拆遷安置計畫之法令依據、拆遷方式及面積、拆遷工程費用、預計拆遷時程等。

二、合法建築物之補償與安置

合法現住戶之拆遷安置計畫，具體說明建築物殘餘價值補償及現住戶拆遷安置補償費之補償標準（應說明法令依據、計算方式）、發放對象及預計發放時程、發放方式，檢附合法建築物拆遷補償費用明細表（詳表 11）、合法建築物拆遷安置費用明細表（詳表 12）。

表 11 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)	所有權人 (管理單位)	權利範圍	應補償總價 (元)

表 12 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 (元)

三、其他土地改良物之補償

應敘明其他土地改良物之補償或處理方式。

四、占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置

說明占有他人土地之舊違章建築戶處理之法令依據、認定方式、處理方式（例如以現地安置或異地安置或以現金補償基地內舊違章建築戶…等方式）、補償金預計發放時程等，並將舊違章建築戶證明文件檢附於附件冊（詳附件 6-9~6-11）。

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。

表 13 都市更新事業實施總經費成本明細表

區段		A 區段	B 區段	C 區段	...	總經費 (萬元)
處理/實施方式		重建/權利變換	重建/協議合建	整建維護	...	
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：						

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。(詳表 14)

(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、空氣污染防治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) 都市更新費用

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、占有他人土地之舊違章建築戶拆遷補償費用、地籍整理費用、其他費用等。

(三) 貸款利息：說明工程費用及都市更新（權利變換）費用貸款利息。

(四) 管理費用

依個別區段之實施方式分別說明實施計畫必要之人事、行政、銷售、風險、信託及其他管理費用。如屬權利變換方式實施者，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。

(六) 申請各項建築容積獎勵所支付費用

指為申請各項建築容積獎勵所需費用及委辦費，且未納入權利變換辦法第19條其餘各款之費用。

(七) 申請容積移轉所支付之費用

指為申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費。該費用計算基準或相關證明文件，應於都市更新事業計畫中載明。

(八) 稅捐：說明稅捐提列內容。

表 14 都市更新事業實施總經費成本明細表（依個別區段提列）

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（無法依更新條例第 57 條第 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）		
			6. 建築相關規費		
			7. 其他（如相關委外審查費用）		
		重建費用 (A) 合計：			
	二、公共設施費用 (B)	(一) 工程開闢費用			
		(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：			
貳、都市更新費用	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	(一) 拆遷	1. 合法建築物		

(C)	地改良物拆遷補償及安置費用	補償費	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：							

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。

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。（詳表 15）

表 15 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：		

三、成本收入分析

說明整體更新事業收入（如政府補助、房地銷售等）、支出及報酬分析、現金

流量等財務分析，檢附現金流量表。

拾玖、實施者風險控管方案

實施者應於計畫書中先行提出都市更新案無法順利推動時之因應措施及後續處理方案，落實風險控管，並由審議會審核其可行性後據以辦理，以降低實施風險。建議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。

貳拾、維護管理及保固事項

說明管理維護計畫及保固事項，內容應摘要載明：管理委員會、住戶費用負擔及收支基準、管理事項、特別約定、保固事項等事項。

貳拾壹、效益評估

說明對於環境衝擊說明、公共效益評估等情形，以文字或數字表明都市更新事業計畫執行前後及對住戶、整體環境、政府或鄰近地區等效益。

貳拾貳、實施進度

載明事業計畫核定後各階段實施年期（月），應檢附都市更新事業實施進度表（詳表 16），事業計畫及權利變換計畫併送者，實施進度應從「事業計畫暨權利變換計畫核定發布實施」開始載明。

表 16 都市更新事業實施進度表

序號	進度	○年	○年	○年	○年
		○月	○月	○月	○月
1	事業計畫核定公告				
2	申請權利變換計畫報核（協議合建者無此項）				
3	權利變換計畫核定公告（協議合建者無此項）				
4	申請拆除及建造執照				
5	土地改良物補償金發放作業				
6	申請更新期間稅捐減免				
7	土地補償金發放作業（協議合建者無此項）				
8	地上物騰空拆除				
9	工程施工				
10	申請使用執照				
11	送水送電				
12	申請測量				
13	釐正圖冊（協議合建者無此項）				
14	接管（協議合建者無此項）				
15	計算及找補差額價金（協議合建者無此項）				
16	產權登記				
17	申請更新後稅捐減免				
18	更新成果備查				

貳拾參、相關單位配合辦理事項

需要政府及公營事業單位協助配合事項，例如：協助興闢公共設施及公用事業設施、需要相關單位協助負擔公共設施興修費用等事宜。

貳拾肆、其他應加表明之事項

視實際情形說明事業計畫應加表明事項，敘明提供諮詢服務之適當地點或揭露更新相關資訊之專屬網頁網址。

如有都市更新事業機構申請適用投資減免者，應依投資抵減辦法第 3 條敘明相關事項；另依更新條例第 70 條第 2 項規定，都市更新事業依第 12 條規定由主管機關或經同意之其他機關（構）自行實施，經公開徵求股份有限公司提供資金並協助實施都市更新事業，於都市更新事業計畫或權利變換計畫載明權責分工及協助實施都市更新事業內容者，該公司實施都市更新事業之支出得準用更新條例第 70 條第 1 項投資抵減之規定。

如有規劃更新單元防災相關內容，可另列章節敘明，內容可包括開放空間規劃、消防車救災活動空間規劃及更新單元逃生避難計畫。

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

（三）相關附件冊

申請都市更新事業計畫，除檢附計畫書外，應將相關附件依下列順序加封面裝訂成冊。

1. 附件冊製作規範

詳本手冊第五章事業概要之附件冊製作規範內容。

2. 附件冊內容

附件一、實施者證明文件

實施者為都市更新事業機構（股份有限公司）

（一）公司設立（變更）登記表

（二）檢附實績證明文件

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

（一）地籍圖謄本

應檢附地政單位核發之地籍圖謄本，以都市更新事業計畫報核之日所核發者為限。

（二）土地登記謄本

應檢附地政單位核發之土地登記謄本，以都市更新事業計畫報核之日所核發者為限。

（三）建物登記謄本（或合法建物證明）

應檢附地政單位核發之建物登記謄本或其電子謄本，以都市更新事業計畫報核之日所核發者為限，或建管單位核發之合法建物證明或依更新條例施行細則第 12 條第 3 項規定由主管機關核發之同意先行拆除證明文件。

（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、都市更新事業計畫同意書

(一) 同意參與都市更新事業計畫清冊

1. 私有土地所有權人清冊暨同意比率表 (詳附件 6-6)
2. 私有合法建築物所有權人清冊暨同意比率表 (詳附件 6-7)

(二) 事業計畫同意書 (詳附件 6-8)

同意書內容應敘明為同意辦理事業計畫為範圍、同意更新處理方式以及同意之權利價值比率或分配比率，並載明簽署同意書之所有權人姓名、聯絡電話、聯絡地址、統一編號、其同意辦理事業計畫之土地、建物產權資料、簽署日期。

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。

附件四、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 (含公聽會公告、張貼照片及刊登新聞紙正本、傳單投遞照片或相關證明、於專門網頁公告資訊之證明等)
- (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

附件五、舊違章建築戶證明文件 (依個案實際情形檢附)

- (一) 舊違章建築戶證明文件清冊
包括門牌、所有人、興建時間證明及權利證明文件。
- (二) 戶政單位門牌歷次整編日期對照表函
- (三) 舊違章建築戶相關證明文件
- (四) 占有他人土地舊違章建築戶處理協議書

測量面積及補償面積外，若為現金補償處理方式需載明補償金計算原則及數額、補償金給付原則及時機等；若為現地安置處理方式需載明分配價值、選配原則及差額價金找補原則等。(詳附件 6-9~附件 6-11)

附件六、都市更新單元建物測量成果報告 (依個案實際情形檢附)

附件七、其他相關證明文件

若有捐贈公益設施或協助開闢公共設施者，應檢附公益設施捐贈或使用同意書及其土地登記謄本。

附件 6-6 私有土地所有權人清冊

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

同意參與更新事業計畫-私有土地所有權人清冊暨同意比率表

編號	土地所有權人	地號	土地持分面積 (m ²)	同意事業計畫 土地人數 (人)	同意事業計畫 土地面積 (m ²)
1					
2					
3					
4					
5					
合計	○○人			○人同意	
排除	○○人				
總計	○○人				
同意比率				○○%	○○%
(更新條例#12) 公開評選實施者				50%	50%※
(更新條例#7) 公告逕行劃定更新地區法定比率				50%	50%
(更新條例#6、#8) 其餘公告劃定更新地區法定比率				75%	75%
(更新條例#23) 自行劃定更新單元法定比率				80%	80%
更新條例第 37 條第 1 項				-	90%

備註：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，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。

附件 6-7 私有合法建築物所有權人清冊

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

同意參與更新事業計畫-私有合法建築物所有權人清冊暨同意比率表

編號	建物所有權人	建號	建物權利面積 (m ²)	同意事業計畫建物人數 (人)	同意事業計畫建物面積 (m ²)
合計	○○人				
排除	○人				
總計	○○人				
同意比率				○○%	○○%
（更新條例#12）公開評選實施者				50%	50%※
（更新條例#7）公告迅行劃定更新地區法定比率				50%	50%
（更新條例#6、#8）其餘公告劃定更新地區法定比率				75%	75%
（更新條例#23）自行劃定更新單元法定比率				80%	80%
更新條例第 37 條第 1 項				-	90%

備註：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，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。

附件 6-8 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_____％。

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			
	地 號			
	建物層次/總樓層數			
樓地板面積 (㎡)	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 (㎡) (A+B+E)*F				

以上雙框線內資訊由實施者填具

立同意書人(本人)：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

(簽名並蓋章)

簽署
人印

立同意書人(法定代理人)：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

(簽名並蓋章)

簽署
人印

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

注意事項：

1. 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。
2. 如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。
3. 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。
4. 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。
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，並副知主管機關。
6. 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。

附件 6-9 占有他人土地舊違章建築戶處理協議書（現地安置）

擬訂（或變更）○○（縣市）○○（鄉鎮市區）○○段○小段
○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫案
占有他人土地舊違章建築戶現地安置處理協議書

本人_____持有之建物門牌為_____，建物實測面積為_____m²，同意配合實施者為○○○○之都市更新事業，相關處理原則如下所示：

立書人：（簽名及蓋章） 乙方：○○○實施者
統一編號： 統一編號：
聯絡地址： 聯絡地址：
聯絡電話： 聯絡電話：

人立
印書

者實
印施

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

附件 6-10 占有他人土地舊違章建築戶處理協議書（異地安置）

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

占有他人土地舊違章建築戶異地安置處理協議書

本人_____持有之建物門牌為_____，建物實測面積為_____m²，同意配合實施者為○○○○之都市更新事業，相關處理原則如下所示：

立書人：（簽名及蓋章） 乙方：○○○實施者

統一編號：立書人印 統一編號：

聯絡地址：聯絡地址：

聯絡電話：聯絡電話：

實施者印

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

附件 6-11 占有他人土地舊違章建築戶處理協議書（現金補償）

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

占有他人土地舊違章建築戶現金補償處理協議書

本人_____持有之建物門牌為_____，建物實測面積為_____m²，同意配合實施者為○○○○之都市更新事業，相關處理原則如下所示：

說明：現金補償處理原則

一、補償金計算原則及數額

_____（依個案協調內容為準）

二、補償金給付原則及時機

_____（依個案協調內容為準）

三、其他約定事項

_____（依個案協調內容為準）

立書人：_____（簽名及蓋章） 乙方：○○○實施者

統一編號：_____ 統一編號：_____

聯絡地址：_____ 聯絡地址：_____

聯絡電話：_____ 聯絡電話：_____

立書
人印

實施
者印

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

第三節 行政審查標準化作業流程

壹、審查作業流程

依更新條例第 32 條規定，都市更新事業計畫審議屬各級政府都市更新審議會之職權，惟為加速審議時程，建議由各級主管機關先行協助審議會檢核書件是否完備、計畫內容是否有違法令規定之事項，並將檢核結果提送審議會供准駁之參考。

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，依更新條例第 32 條及第 33 條規定程序辦理；變更時，亦同。但依據更新條例第 48 條第 1 項，必要時，權利變換計畫之擬訂報核，得與都市更新事業計畫一併辦理，倘採一併辦理時，其權利變換相關審查內容詳參第八章。

如個案有涉及都市設計審議、建照預審、交通影響評估、綠建築、智慧建築、無障礙環境設計或耐震設計…等預審作業，建議可於事業計畫審議時，由各該直轄市、縣（市）主管機關參與審議。

都市更新事業計畫審查作業流程如下：

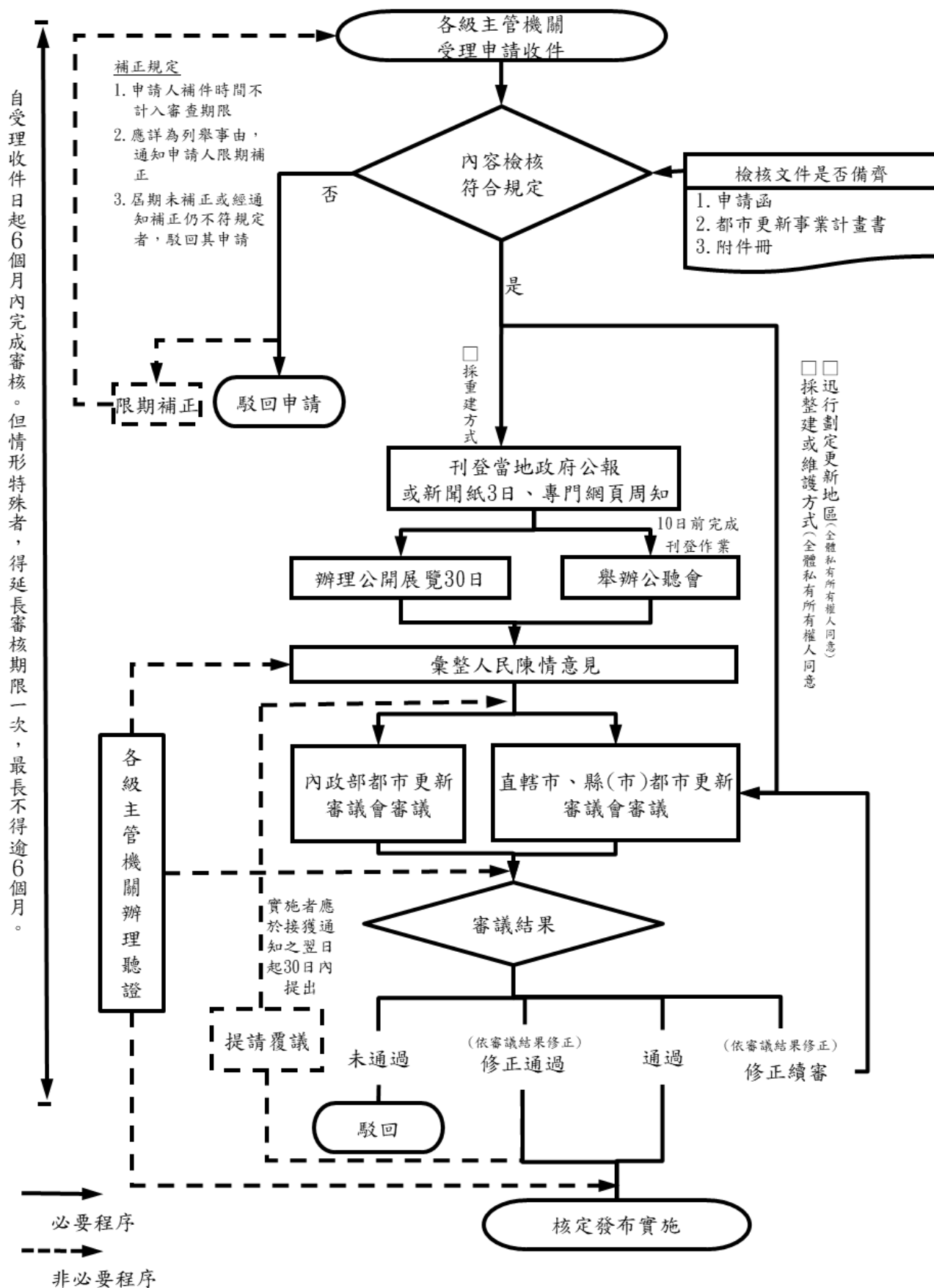


圖 6-4 都市更新事業計畫審查作業流程

貳、相關審查作業內容

一、各級主管機關收件審核

(一) 收件及文件審查

主管機關收到申請資料後，進行文件檢核，審查項目包含：申請函（詳附件 6-5）、都市更新事業計畫書及附件冊（詳表 6-2）。

未符合規定者應敘明理由駁回其申請；其得補正者，應詳為列舉事由，通知申請人限期補正，屆期未補正或經通知補正仍不符規定者，駁回其申請。

(二) 內容審查

各級主管機關於文件檢核通過後，參照都市更新事業計畫內容檢核表加以確認內容（詳表 6-3），確認是否依更新條例第 36 條規定都市更新事業計畫應表明之事項。

主管機關除檢核說明書內容應列項目外，得就審查內容撰寫初擬意見供審議會參考。

(三) 簡化作業程序

依更新條例第 34 條規定得簡化作業程序，可免舉辦公開展覽、公聽會及審議等程序。

二、各級主管機關公开展覽及舉辦公聽會

(一) 公开展覽

1. 通知

依更新條例施行細則第 19 條規定，各級主管機關應將公开展覽日期及地點，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專門網頁周知。

2. 公展期間

依更新條例第 32 條規定需公开展覽 30 日，如取得全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意者，則公开展覽得縮短為 15 日）。

3. 公开展覽內容

包括都市更新事業計畫說明書、圖，其中都市更新事業計畫圖

應包括都市更新事業計畫位置圖、都市更新事業計畫配置圖與都市更新事業計畫地籍套繪圖。

（二）舉辦公聽會

1. **舉辦主體：**各級主管機關（內政部、直轄市、縣（市）政府）。
2. **公聽會公告：**舉辦前 10 日需將公聽會之日期及地點刊登當地政府公報或新聞紙 3 日，並於各該主管機關設置之專門網頁周知及張貼於當地村（里）辦公處之公告牌。
3. **參與對象：**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參加，並以傳單周知更新單元內門牌戶。
4. **應檢附資料：**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。

（三）人民陳情

依更新條例第 32 條及更新條例施行細則第 19 條規定，任何人民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向各級主管機關提出意見，以意見書送達或郵戳日期為準。各級主管機關受理彙整後，於審議會審議時，提供予審議會參考審議。另依更新條例第 37 條規定，除有民法第 88 條、第 89 條、第 92 條規定情事或雙方合意撤銷者外，以都市更新事業計畫公開展覽期滿時為準。所有權人對於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者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。

三、都市更新審議會審議

（一）提送審議內容

包括都市更新事業計畫說明書、圖、公聽會紀錄及人民陳情意見。

（二）技術諮詢

依據更新條例第 29 條及更新條例施行細則第 17 條規定，針對都市更新事業計畫等個案，主管機關認為有委託專業團體或機構協

助作技術性諮商之必要時，其技術性諮商之相關費用於徵得實施者同意後，由其負擔。

四、完成審議結果通知

審議結果包括審議通過、修正後通過、不予核定或修正後續審。

(一) **審議通過**：審通過者，主管機關應發審議結果通知予實施者，請實施者檢具必要份數之計畫書圖送請主管機關辦理核定公告事宜。

(二) **修正後通過**：實施者依審議意見修正後，檢具必要份數之計畫書圖送請主管機關辦理核定公告事宜。

(三) **不予核定(駁回)**：由主管機關敘明不予核定之理由通知實施者，一併退還審議未通過之文件。

(四) **修正後續審**：審議結果為修正後續審者，實施者依審議意見修正後送請審議會續審，再依審議結果辦理之。

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。

六、受理實施者提請覆議

審核後應將結果通知實施者，實施者如對於審核結果（指審議會審議結果）有異議者，皆得於接獲通知之翌日起 30 日內提請覆議，以 1 次為限，逾期不予受理（更新條例施行細則第 20 條）。

七、核定發布實施

審議通過及修正通過者由各級主管機關核定發布實施（詳附件 6-12），經修改者免再公開展覽。

八、審核期限

依更新條例施行細則第 20 條規定，各級主管機關應自受理收件日起 6 個月內完成審核。但情形特殊者，得延長審核期限一次，最長不得逾 6 個月。

審核期限，應扣除實施者依前項補正通知辦理補正及依各級主管機關審議結果修正計畫之時間。

依更新條例第 83 條規定，直轄市、縣（市）政府怠於或遲未處理都市更新事業計畫時，經實施者向中央主管機關請求處理，中央主管機關應即邀集有關機關（構）、實施者及相關權利人協商處理，必要時並得由中央主管機關逕行審核處理。

附件 6-12 都市更新事業計畫核定函範例

○○都市更新主管機關 函

受文者：實施者○○○

發文日期：中華民國○○年○○月○○日

發文字號：○○○○○○○○號函

速別：

密等及解密條件：

附件：都市更新事業計畫書圖光碟（或紙本）1 份

主旨：貴公司擔任實施者擬具「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」，准予核定實施，請查照。

說明：

- 一、依據貴公司○○年○○月○○日函及都市更新條例第 32 條規定辦理。
- 二、實施者：_____統一編號：_____
地 址：_____
代 表 人：_____統一編號：_____
戶籍地址：_____
- 三、更新審議會審議附帶決議（或注意事項）：_____
- 四、實施者申請建築執照時，應確實按都市更新事業計畫辦理。後續如有都市更新事業計畫之變更應依都市更新條例第 32 條及第 34 條規定辦理。
- 五、為利後續更新事業推動，臺端應於適當地點提供諮詢服務，並於專屬網頁、政府公報、電子媒體、平面媒體或會議以適當方式充分揭露更新相關資訊。
- 六之一、☐（有聽證）依都市更新條例第 33 條第 2 項規定，如不服依都市更新條例第 33 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，應以原處分機關為被告，於本處分送達後 2 個月之不變期間，向○○○行政法院提起行政訴訟。
- 六之二、☐（無聽證者）受處分人對本處分如有不服者，請依訴願法第 14 條及第 58 條規定，自本件行政處分書到達之次日起 30 日內（以實際收受訴願書之日期為準，而非投遞日），繕具訴願書經由○○縣（市）政府向內政部提起訴願，並將副本抄送內政部。

正本：實施者○○○

副本：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、預告登記請求權人、占有他人土地之舊違章建築戶、公有地主管機關（倘若有公有土地時）、規劃相關單位

機關首長 ○○○

附件 6-13 都市更新事業計畫核定公告範例

○○都市更新主管機關公告

發文日期：中華民國○○年○○月○○日

發文字號：○○○○○○○○○號函

附件：都市更新事業計畫書圖 1 份

主 旨：公告核定○○○為實施者擬具之「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」計畫書圖，並自民國○○年○○月○○日零時起生效。

依 據：都市更新條例第 32 條。

公告事項：

- 一、公告起迄日期：自民國○○年○○月○○日零時起至民國○○年○○月○○日零時止。
- 二、公告地點：○○機關公告欄、○○縣（市）政府都市更新主管機關公告欄、○○公所公告欄、○○里里辦公處公告欄、刊登○○政府公報。
- 三、張貼處：_____

機關首長 ○○○○

附件 6-14 核定公告張貼函範例

○○都市更新主管機關 函

地 址：
聯絡人：
電 話：
傳 真：
電子信箱：

受文者：○○○

發文日期：中華民國○○年○○月○○日

發文字號：○○○○○○○○號函

附件：如主旨

主 旨：檢送○○○為實施者擬具之「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」核定公告書圖 1 份，請查照。

說 明：

- 一、依都市更新條例第 32 條及都市更新條例施行細則第 14 條規定辦理。
- 二、本都市更新事業計畫業經○○年○○月○○日○○號函核定發布實施。
- 三、請將公告張貼於貴所（府）及○○村（里）辦公處之公告牌公告周知。張貼時間自○○年○○月○○日起至○○年○○月○○日止，共計 30 日，並經常保持清晰完整。

正本：○○縣（市）政府、○○縣（市）○○鄉鎮市區公所、○○村（里）辦公處（請鄉鎮市區公所代轉）

副本：

機關首長 ○○○

表 6-2 都市更新事業計畫文件檢核表

專責人員或專責機構審查項目			書件格式		備註	
項目	細目	說明	符合	不符合		
一、申請函		1. 是否載明申請範圍面積、地號及建號				
		2. 案名是否與計畫書相同				
二、都市更新事業計畫書						
三、附件冊	(一) 實施者身分證明文件	☐ 實施者如為都市更新事業機構 是否檢附公司設立（變更）登記表、實績證明文件於附件				
		☐ 實施者係依更新條例第 12 條規定實施都市更新事業 1. 是否已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於附錄 2. 是否已檢附法人登記證明於附件				
		☐ 實施者如為都市更新會 是否檢附都市更新會立案證明及圖記印模於附件				
	(二) 土地權利證明文件	1. 是否檢附地籍圖謄本（報核當日核發為限）				
		2. 是否檢附土地登記謄本（報核當日核發為限）				
		3. 是否檢附建物登記謄本或合法建物證明（報核當日核發為限）				
	(三) 同意書	1. 同意書內容是否與證明文件相符				
		2. 私有土地所有權人同意比率是否達法定門檻	依條例第 6 條劃定地區應超過 3/4 依條例第 7 條劃定地區應超過 1/2 依條例第 8 條劃定地區應超過 3/4 依條例第 12 條公開評選應超過 1/2 依條例第 23 條劃定單元應超過 4/5 依條例第 37 條面積超過 9/10 免計人數			
		3. 私有合法建築物所有權人同意比率是否達法定門檻	依條例第 6 條劃定地區應超過 3/4 依條例第 7 條劃定地區應超過 1/2 依條例第 8 條劃定地區應超過 3/4 依條例第 12 條公開評選應超過 1/2 依條例第 23 條劃定單元應超過 4/5 依條例第 37 條面積超過 9/10 免計人數			
		4. 私有土地總面積同意比率是否達法定門檻	依條例第 6 條劃定地區應超過 3/4 依條例第 7 條劃定地區應超過 1/2 依條例第 8 條劃定地區應超過 3/4 依條例第 12 條公開評選應超過 1/2 依條例第 23 條劃定單元應超過 4/5			
		5. 私有合法建築物總樓地板面積同意比率是否達法定門檻	依條例第 6 條劃定地區應超過 3/4 依條例第 7 條劃定地區應超過 1/2 依條例第 8 條劃定地區應超過 3/4 依條例第 12 條公開評選應超過 1/2 依條例第 23 條劃定單元應超過 4/5			
		6. 是否載明比率統計表				
		7. 是否檢附同意書正本				
		8. 同意書之簽章部分是否已由本人親自簽名及蓋章				

		9. 同意書內容是否與謄本登載資料或證明文件相符，若有塗改是否已加蓋簽署人印章			
		10. 是否每一所有權人為一張同意書，記載該所有權人所持有或持分之土地及（或）建物部分之面積，如超過二筆以上是否予以合計其持分面積			
		11. 如一張同意書不足以記載單一所有權人所持有之土地建物資料，另行加張之同意書是否已加蓋騎縫章			
		12. 所有權人無法親簽者或不在國內，是否已檢附經地方法院或民間公證人公證或由外交部簽發之授權書，加蓋與正本相符章			
	(四) 公聽會	1. 是否載明邀請及通知與會名單			
		2. 是否載明刊登公告文（應有日期及地點）			
		3. 是否載明刊登地點：當地政府公報或新聞紙			
		4. 是否載明刊登期間（公聽會前 10 日）			
		5. 是否載明張貼地村（里）辦公處公告牌之紀錄及照片			
		6. 傳單投遞照片或相關證明			
		7. 專門網頁公告資訊之證明			
		8. 通知證明文件（郵寄執據正本）			
		9. 公聽會紀錄（會議紀錄、出席簽到表、會議照片）			

表 6-3 都市更新事業計畫內容檢核表

審查項目			審查結果		備註
項目	細目	說明	符合	不符合	
壹、辦理緣起與法令依據	一、辦理緣起	是否載明辦理都市更新事業計畫之理由			
	二、法令依據	是否載明都市更新條例第 32 條辦理			
貳、計畫地區範圍	一、基地位置	是否說明更新單元位置			
	二、更新單元範圍	1. 是否說明更新單元範圍、所涵蓋之全部地號及總面積 2. 是否載明坐落之更新地區或自行劃定之更新單元			
參、實施者		☐ 實施者如為都市更新事業機構 是否載明實施者名稱、負責人、事務所或營業所所在地址、聯絡電話、統一編號、資本總額或實收資本額、營業項目及實績等，並檢附公司設立（變更）登記表、實績證明文件於附件			
		☐ 實施者係依更新條例第 12 條規定實施都市更新事業 1. 是否已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於附錄 2. 是否已檢附法人登記證明於附件			

審查項目			審查結果		備註
項目	細目	說明	符合	不符合	
		☐ 實施者如為都市更新會 是否載明都市更新會名稱、理事長姓名、聯絡地址、聯絡電話，並應檢附都市更新會立案證明及圖記印模於附件			
肆、計畫目標		未來預期之計畫目標			
伍、現況分析	一、土地及合法建築物權屬	1. 是否說明更新單元範圍內土地產權狀況 2. 是否載明合法建築物坐落位置、樓地板面積及所有權人人數 3. 是否載明公私有土地分布位置 4. 是否載明同意參與之人數、面積、比率			
	二、土地使用及建築物現況	是否載明土地使用現況、建築物使用現況及違章建築戶之使用現況及分布概況、有無涉及依文化資產保存法、都市計畫表明應予保存或有保存價值的建築			
	三、附近地區土地使用現況	是否載明更新單元附近地區土地使用現況			
	四、公共設施現況	是否載明更新單元周圍半徑 500 公尺範圍公共設施現況			
	五、附近地區交通現況	是否載明交通動線及系統、大眾運輸系統（鐵路交通、捷運、公共汽車）、附近之停車空間供給現況			
	六、房地產市場調查	是否說明更新單元周邊房地產市場行情			
陸、與都市計畫之關係	一、相關都市計畫	是否載明與本更新單元最近一次相關之都市計畫、有無涉及細部計畫變更			
	二、土地使用說明	是否載明土地使用分區及相關管制規定			
柒、處理方式及其區段劃分	一、處理方式	是否載明未來更新事業處理方式，包括重建、整建、維護等方式			
	二、區段劃分	是否載明重建、整建、維護之區段劃分			
捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫	一、興修或改善計畫	是否說明更新單元範圍內（亦包含毗鄰基地並擬協助開闢者）公共設施興修或改善之項目、面積、興修或改善計畫及設計內容、辦理程序、經費說明（包括：工程、拆遷安置、道路用地成本等）			

審查項目			審查結果		備註
項目	細目	說明	符合	不符合	
	二、規劃設計	是否說明區內公共設施配置計畫、設計構想、使用材料等			
玖、整建或維護計畫	一、整建或維護計畫	是否說明整建或維護之項目、面積、興修或改善計畫及設計內容、辦理程序、經費說明等			
	二、整建維護之規劃設計	說明設計構想、使用材料等			
拾、申請容積獎勵項目及額度	一、申請容積獎勵項目及額度	是否表明申請之建築相關獎助措施（例如：都市更新容積獎勵、開放空間設計容積獎勵、增設公用停車空間容積獎勵、容積移轉等），針對各項容積獎勵申請面積、計算方式			
	二、申請容積獎勵後土地使用強度及允許使用組別	是否表明獎勵後總允建建築容積、獎勵後平均容積率，並說明更新單元允許使用組別及預計容納人口數			
拾壹、重建區段之土地使用計畫	一、現有巷道廢止或改道計畫	是否說明更新單元內是否有巷道廢止或改道計畫			
	二、都市計畫土地使用強度	重建區段土地使用強度			
	三、建築興建計畫	說明興建計畫（如棟數、樓層、配置、結構、施工方法、使用建材及設備等）			
拾貳、都市設計與景觀計畫		是否載明整體都市設計之目標與構想及景觀植栽初步規劃構想、鋪面計畫，並針對建築物之量體、色彩、造型、坐落方位說明其設計原則及特色，以及更新單元人車動線設計原則，包括人行公共空間（人行道、開放空間）			
拾參、保存或維護計畫		涉及依文化資產保存法、都市計畫表明應予保存或有保存價值的建築是否載明保存或維護計畫			
拾肆、實施方式及有關費用分擔	一、實施方式	是否載明預計採何種方式實施			
	二、有關費用分擔	是否載明更新事業實施所需費用、項目（如工程費用、都市更新費用、貸款利息、管理費用等）、經費來源、分擔方式與原則			
拾伍、分配與選配原則		☐ 採權利變換方式辦理者，是否敘明其原所有權人分配之比率及房地選配			

審查項目			審查結果		備註
項目	細目	說明	符合	不符合	
		原則 ☐ 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		是否說明有無涉及無公有財產，若有是否說明其處理方式及更新後之分配使用原則			
拾柒、拆遷安置計畫	一、地上物拆遷計畫	是否載明合法現住戶之拆遷安置構想，或擬依據之相關法令規定			
	二、合法建築物之補償與安置	是否載明合法現住戶之拆遷安置計畫，具體說明建築物殘餘價值補償及現住戶拆遷安置補償費之補償標準（法令依據、計算方式）、發放對象及預計發放時程、發放方式			
	三、其他土地改良物之補償	是否載明其他土地改良物之補償或處理方式			
	四、占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置	是否載明占有他人土地之舊違章建築戶處理之法令依據、認定方式、處理方式、補償金預計發放時程			
拾捌、財務計畫	一、成本說明	是否列明更新單元內各區段之開發成本，包括：土地成本及更新事業實施經費（含工程費用、都市更新費用、貸款利息、稅捐及管理費用）			
	二、收入說明	說明整體更新事業開發收入，包括更新後房地銷售總收入及其他收入			
	三、成本收入分析	是否說明整體更新事業財務分析，包括實施者與土地所有權人部分損益情形			
拾玖、實施者風險控管方案		以重建方式處理者，是否敘明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。			
貳拾、維護管理及保固事項		是否摘要載明管理委員會、住戶費用負擔及收支基準、管理事項、特別約定、保固事項等事項。			
貳拾壹、效益評估	一、更新前後效益評估比較	是否載明都市更新事業計畫執行前後效益			

審查項目			審查結果		備註
項目	細目	說明	符合	不符合	
	二、實施後實質效益評估	是否載明都市更新事業計畫執行後對住戶、整體環境、政府或鄰近地區等效益			
貳拾貳、實施進度		是否載明核定後各階段實施進度			
貳拾參、相關單位配合辦理事項		是否載明需要政府及公營事業單位協助配合事項，例如：協助興闢公共設施及公用事業設施，及需要相關單位協助負擔公共設施興修費用或其他事項等			
貳拾肆、其他應加表明之事項		視實際情形說明事業計畫應加表明事項			
附錄	附錄一、事業概要核准函	(依個案情形檢附)			
	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)			
	附錄三、住戶管理規約				
	附錄四、公有土地管理機關意見	是否檢附公有土地管理機關相關函復意見，若無則免附			
	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	(依個案情形檢附，如共同負擔提列項目之相關合約)			
	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				

第七章 都市更新事業計畫（整建維護）

依據更新條例第 4 條所指都市更新處理方式可分為重建、整建及維護，其中整建係指改建、修建更新單元內建築物或充實其設備，如外牆拉皮、增設電梯等；維護則為加強更新單元內土地使用及建築管理，改進公共設施、以保持其良好狀況。

老舊建物可按其所領使用執照之建物規模加強建築管理及維護措施，可提升建築物品質及延長建物使用週期，或循整建及維護方式，由公寓大廈管理委員會或依都市更新會設立管理及解散辦法成立之都市更新會可依直轄市、縣（市）主管機關當年度公告相關補助規定申請補助事宜。

第一節 流程與步驟

本節內容針對整建或維護方式處理之都市更新事業計畫操作流程與步驟說明，辦理流程如圖 7-1 所示。

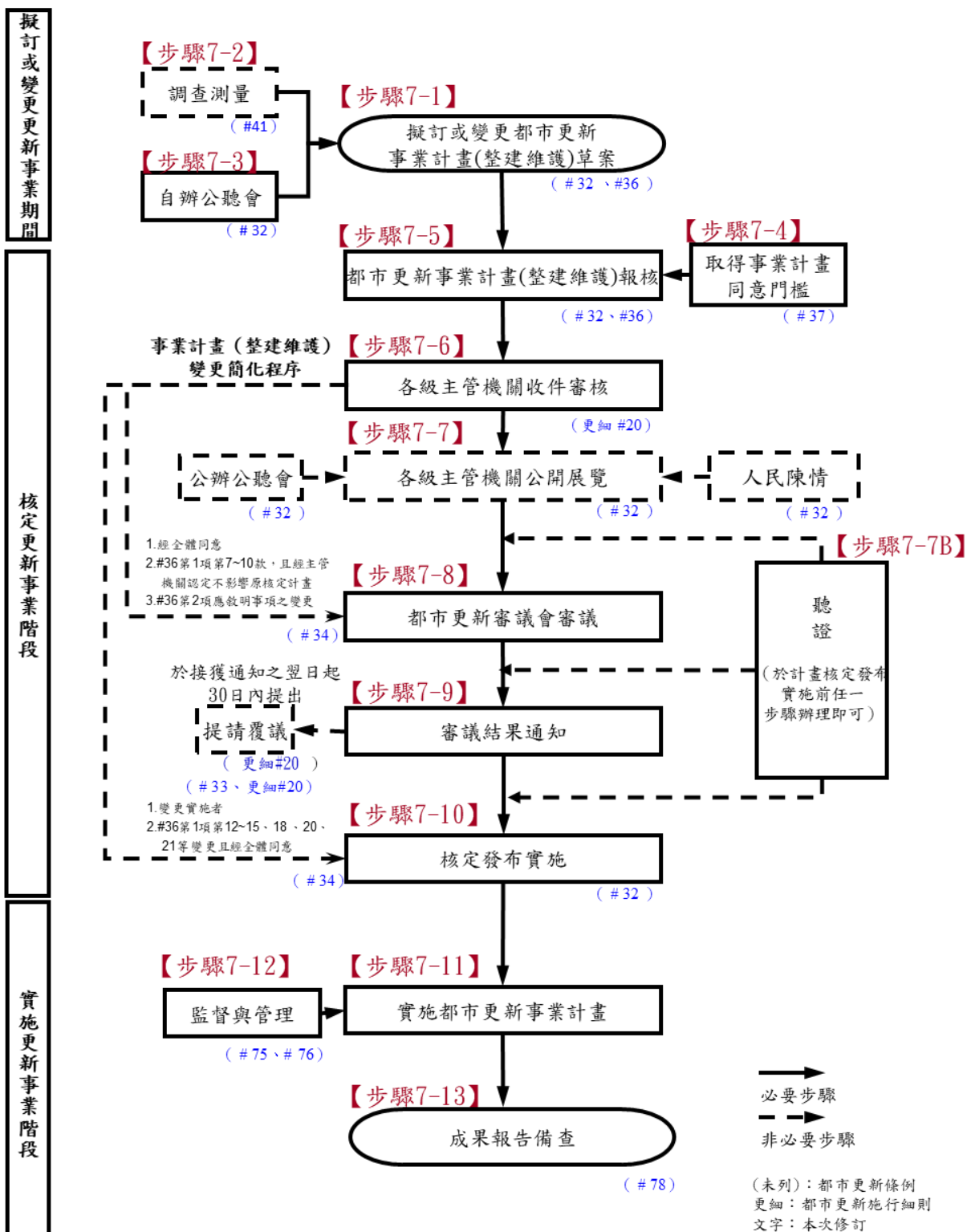


圖 7-1 都市更新事業計畫（整建維護）申請流程圖

一、擬訂或變更都市更新事業計畫(整建維護)【步驟 7-1】

依更新條例第 36 條規定，製作都市更新事業計畫書。如係依更新條例第 34 條規定辦理變更都市更新事業計畫之簡化作業程序，如經全體土地及合法建築物所有權人同意免辦理公聽會及公開展覽；或符合該條第 1 項第 2 款之變更事項免辦理公聽會、公開展覽及審議；如符合該條第 1 項第 3 款之變更事項且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，或有關實施者應敘明事項之變更，則免辦理公聽會、公開展覽及取得同意比率。

二、調查測量【步驟 7-2】

依更新條例第 41 條規定，實施者為擬訂都市更新事業計畫得派員進入更新地區範圍內之公私有土地或建築物實施調查或測量。其辦理程序詳本手冊「第六章都市更新事業計畫(重建)」。

三、自辦公聽會【步驟 7-3】

實施者舉辦公聽會，程序步驟詳本手冊第四章第一節公聽會。公聽會應說明整建維護計畫、財務計畫管理維護計畫…等內容。

四、取得事業計畫同意門檻【步驟 7-4】

採整建維護方式處理之都市更新事業計畫，應依更新條例第 37 條取得同意書，其相關內容詳本手冊「第六章都市更新事業計畫(重建)」。

五、擬具都市更新事業計畫書圖報核【步驟 7-5】

事業計畫書之內容應參照更新條例第 36 條都市更新事業計畫內容表明之。檢具所需之申請文件，包括申請書、公聽會紀錄、事業計畫書、同意書及相關證明文件，向各級主管機關申請辦理都市更新事業計畫報核。

六、各級主管機關收件審核【步驟 7-6】

各級主管機關收件後，依更新條例施行細則第 20 條規定進行審查，若為實施者名義變更者，得簡化作業程序，由各級主管機關逕予核定，其行政審查流程詳本章第三節說明。

七、各級主管機關公開展覽及舉辦公聽會【步驟 7-7】

都市更新事業計畫擬訂或變更後，送各級主管機關審議前，應於辦理公開展覽及舉辦公聽會。但若因建築執照審核而需配合辦理變更，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，得簡化作業程序，免舉辦公開展覽、公聽會。

（一）公開展覽

依更新條例第 32 條規定，各級主管機關應於各該直轄市、縣(市)政府或鄉(鎮、市)公所公開展覽 30 日。依同條第 5 項規定，整建、維護方式辦理之更新單元，實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意者，得免舉辦公開展覽及公聽會，不受更新條例第 32 條第 1 項至第 3 項規定之限制。

（二）舉辦公聽會

各級主管機關應舉辦公聽會，邀請有關機關、學者專家及當地居民代表參加，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參加。

（三）人民陳情

依更新條例第 32 條規定，任何人民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向各級主管機關提出意見，由各級主管機關予以參考審議。(詳本手冊第六章第三節)

八、各級主管機關辦理聽證【步驟 7-7B】

依據更新條例第 33 條規定，各級主管機關於核定發布實施都市更新事業計畫前應舉行聽證，並斟酌聽證紀錄，並說明採納或不採納之理由作成核定。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。

如係屬下列情形之一者，得免辦理聽證：

（一）於計畫核定前已無爭議。

（二）依更新條例第 4 條第 1 項第 2 款或第 3 款以整建或維護方

式處理，經更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意。

(三) 符合更新條例第 34 條第 2 款或第 3 款之得採簡化作業程序辦理變更情形。

九、都市更新審議會審議【步驟 7-8】

經各級主管機關辦理公開展覽及舉辦公聽會後，連同人民或團體之書面意見，送各級都市更新審議會審議。

十、審議結果通知【步驟 7-9】

審核後應將結果通知申請人（實施者），審核結果包括審議通過、修正後通過、修正後續審、不予核定等，詳本章第三節行政審查。

實施者如對審核結果有異議者，得於接獲通知之翌日起 30 日內提請覆議，以 1 次為限，逾期不予受理。

十一、計畫核定發布實施【步驟 7-10】

經審議會審議通過後，由各級主管機關核定發布實施。

十二、實施都市更新事業計畫【步驟 7-11】

就整建或維護之建築物，申請建築執照，以實施者名義為之，免檢附土地權利證明文件。

另依據更新條例第 45 條規定，都市更新事業計畫經各級主管機關核定發布實施後，範圍內應行整建或維護之建築物，實施者應依實施進度辦理，所需費用所有權人或管理人應交予實施者。如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所有權人或管理人依限繳納；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實施費用之範圍內發給之。

十三、監督與管理【步驟 7-12】：詳本手冊第十一章。

十四、成果報告備查【步驟 7-13】：詳本手冊第九章第四節。

第二節 申請文件及格式

壹、申請文件項目

一、事業計畫申請函

二、事業計畫書

三、相關附件冊

(一) 實施者身分證明文件

1. 實施者為都市更新事業機構

(1) 檢附公司設立登記表、公寓大廈管理組織報備證明、事務所或法人等證明文件。

(2) 實績證明文件。

2. 實施者為都市更新會

檢附都市更新會立案證明及圖記印模。

(二) 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。

(三) 都市更新事業計畫同意書

1. 同意參與都市更新事業計畫（整建維護）清冊

2. 都市更新事業計畫（整建維護）同意書

(四) 公聽會紀錄（詳本手冊第四章第一節公聽會文件及格式） （視個案情況檢附）

1. 公聽會邀請名單暨通知方式說明

2. 通知證明文件

3. 公告資料及張貼紀錄（含公聽會公告、張貼照片及刊登新聞紙正本、傳單投遞照片或相關證明、於專門網頁公告資訊之證明等）

4. 公聽會簽到簿（正本）

5. 公聽會會議紀錄及照片

（五）其他文件（視個案情況檢附）

1. 使用執照影本

2. 土地使用分區證明（正本）

3. 建築物套繪圖（正本）

4. 拆除舊有違章建築物同意書

5. 其它相關整建維護議題之會議紀錄（如區分所有權人會議、住戶大會）

二、相關文件內容及格式

（一）都市更新事業計畫（整建維護）申請函

申請函格式如附件 7-1。

（二）都市更新事業計畫（整建維護）書

1. 書圖製作規範

針對書圖製作進行原則性的規範，若可更清楚表達計畫內容，得逕自再區分小節或擬訂圖表說明之，詳本手冊「第五章事業概要」之書圖製作規範內容。

附件 7-1 都市更新事業計畫（整建維護）申請函

都市更新事業計畫（整建維護）申請函

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：

附件：都市更新事業計畫（整建維護）書、附件冊

主旨：檢送「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（整建維護）案」計畫書及相關申請文件，請惠予核定，俾利後續都市更新工作之推動，請查照。

說明：檢具都市更新事業計畫（整建維護）及相關證明文件（含公聽會紀錄、都市更新事業計畫同意書等）申請報核。

正本：○○都市更新主管機關

副本：

實施者○○○○○○○○

實施
者印

2. 都市更新事業計畫（整建維護）內容

事業計畫內容參照更新條例第 36 條之規定，應包括辦理緣起與法令依據、計畫地區範圍…等 23 項內容及附錄，其順序及摘要內容如下：

封面

壹、辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起

說明辦理都市更新事業計畫（整建維護）理由。另可視個案狀況敘明申請補助相關內容。

二、法令依據：依據都市更新條例第 32、36 條規定辦理。

貳、計畫地區範圍

一、基地位置

說明更新單元位置，清楚表達更新單元與周邊地區關係，檢附更新單元位置示意圖。

二、更新單元範圍

說明更新單元範圍、所涵蓋全部之土地地號及其總面積，如坐落於更新地區另載明坐落之更新地區及範圍。檢附更新單元地籍套繪圖（標明地號及更新單元範圍）及更新單元地形套繪圖（載明單元範圍及四鄰道路）。

參、實施者

實施者應載明名稱、代表人、聯絡地址、聯絡電話、統一編號，並檢附設立證明文件於附件。如屬都市更新事業機構擔任實施者，應另載明資本總額或實收資本額、營業項目及實績等，並將公司設立或變更登記表、實績證明文件檢附於附件。

肆、計畫目標

實施者依個案案情說明未來預期達到之計畫目標，並請說明更新單元劃定之依據與理由。

伍、現況分析

一、土地及合法建築物現況

詳述相關基本資料，包括：基地面積、地址、建築物面積、建築物樓高、屋齡、構造、建造執照、使用執照…等，檢附整體建築物之清楚現況照片供參，並檢附各向立面照片，應清晰可辨。如涉及申請政府相關整建維護補助，請說明需補助之原因，以及有申請補助項目之現況（如外牆剝落情形，並檢附照片）。

二、附近建築物現況

說明單元周邊建築物使用情形，並請檢附清晰之照片配合文字說明。

三、土地及合法建築物權屬

檢附更新單元土地權屬清冊表（附件 7-2）、更新單元合法建築物權屬清冊表（附件 7-3）及同意參與都市更新事業計畫（整建維護）統計表（附件 7-4）。

陸、與都市計畫之關係

說明與都市計畫、都市更新計畫等上位計畫之關係，並分析應配合辦理之事項。建議說明與本更新單元最近一次相關之都市計畫，及其與本案有關之內容，檢附相關計畫修訂名稱及日期一覽表。

表 1 相關計畫修訂名稱及日期一覽表

計畫名稱	函號	重點

說明：重點欄位應載明與本更新單元相關計畫內容摘要，若內容繁複請列於附錄。

柒、處理方式及其區段劃分

說明更新單元未來更新事業處理方式，說明更新單元整建、維護之區段劃分，並檢附更新單元區段劃分圖。

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												

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、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墜設施	
(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) 增設升降機設備	
(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

護之責，建議申請社區於完工請款前，完成管理委員會或管理負責人之報備成立，並檢附住戶管理規約於附錄。

拾壹、實施進度

敘明個案實施進度，其中開工、完工申報時間依各級主管機關核定時間為主，如有涉及申請建築執照亦應列入進度。

表 6 都市更新整建維護實施進度表

時間	○○○年							○○○年				
工作項目	○月	○月	○月	○月	○月	○月	○月	○月	○月	○月	○月	○月
擬訂計畫書送件申請	■	■										
舉辦公展公聽會			■	■								
聽證					■	■						
都市更新審議會						■	■					
事業計畫核定							■	■				
申請建築執照								■	■			
施工									■	■	■	■
完工及成果備查												■

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。

拾貳、效益評估

說明對於環境衝擊說明、公共效益評估等情形，概述事業計畫執行後對更新單元、公眾、政府或鄰近地區等效益，以文字敘明更新前後之差異。

拾參、其他應加表明之事項

請提供社區網站或更新服務處聯絡資訊，以便更新期間民眾諮詢使用。如更新事業另有涉及公有財產之處理方式、都市設計與景觀計畫、保存或維護計畫、實施者風險控管方案應另列章節敘明。

附錄

附錄一、原核准使用圖說（圖面需有原核准單位用印）

附錄二、歷程相關公文

附錄三、住戶管理規約

附件 7-2 更新單元土地權屬清冊表

序 號	標示部			所有權部				他項權利部				備 註
	地段	地號	面積 (m ²)	登記 次序	所有權人	權利 範圍	持分 面積	權利 種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
合 計	—			—				—	—	—	—	—

【填寫說明】

1. 說明更新單元範圍內土地及合法建築物所有權人人數、面積、產權分布狀況。
2. 更新單元土地權屬清冊表：應詳列土地產權登記資料，他項權利部（債務人、設定義務人），若有限制登記事項，應於備註欄詳載。
3. 請依地號編列所有權人資料，並依土地登記謄本及相關權利證明文件登載。
4. 所有權部如有管理者，於姓名欄上應以括號方式加註管理人姓名。
5. 他項權利部中「權利種類」項目可為抵押權、典權、地上權、永佃權、地役權…等。
6. 謄本中若有「其他登記事項」應登載於備註欄中，例如：查封、假扣押、假處分或破產登記…等。

附件 7-3 更新單元合法建築物權屬清冊表

序 號	標示部				所有權部				他項權利部				備 註
	建號	建物門 牌號碼	面積 (m ²)	坐落 地號	登記 次序	所有權人	權利 範圍	持分 面積	權利 種類	他項權利 人	債務 人	設定義 務人	
合 計	—			—	—		—		—	—	—	—	—

【注意事項】

1. 更新單元合法建築物權屬清冊表：應詳列合法建築物產權資料，他項權利部（債務人、設定義務人），若有限制登記事項，應於備註欄詳載。
2. 請依建號編列所有權人資料，依建物登記謄本及相關權利證明文件登載。
3. 標示部建物總面積應包括主建物、附屬建物部分及共同使用部分。
4. 所有權部如有管理者，於姓名欄上應以括號方式加註管理人姓名。
5. 他項權利部中「權利種類」項目可為抵押權、典權…等。
6. 謄本中若有「其他登記事項」應登載於備註欄中，例如：查封、假扣押、假處分或破產登記…等。

附件 7-4 同意參與都市更新事業計畫（整建維護）統計表

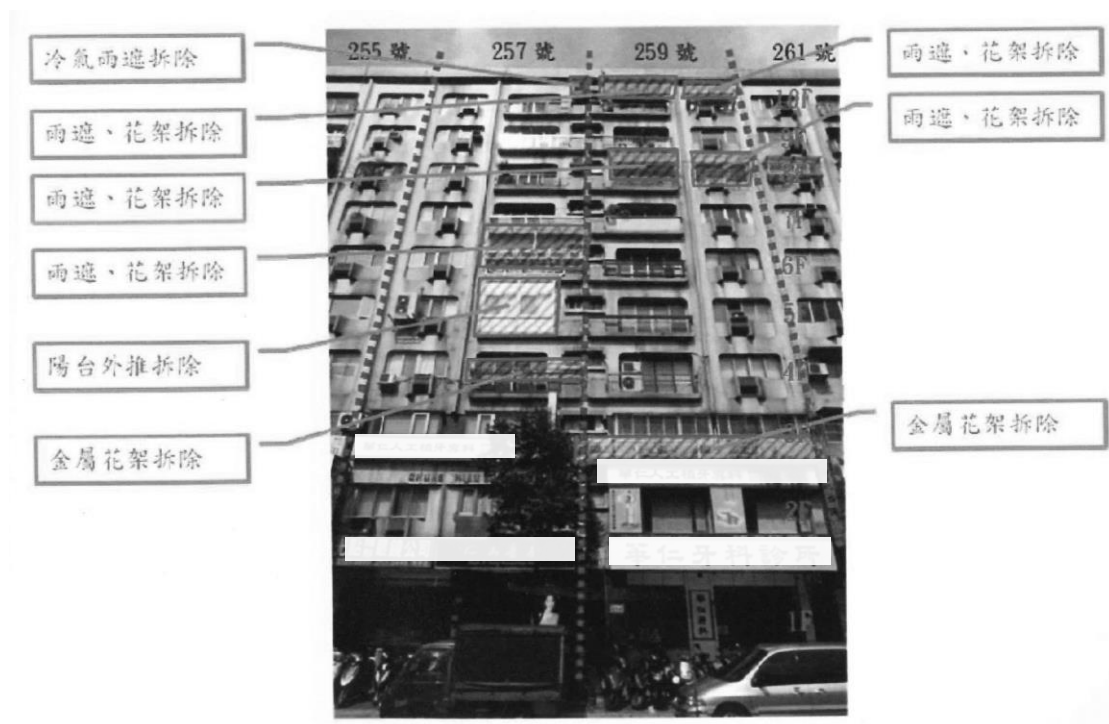
項目	土地		合法建築物	
	面積 (m^2)	所有權人 數 (人)	面積 (m^2)	所有權人數 (人)
全區總和 ($A=a+b$)				
公有 (a)				
私有 ($b=A-a$)				
排除總和 (c)				
計算總和 ($B=b-c$)				
同意數 (C)				
同意比率 (%) (C/B)	%	%	%	%
公告迅行劃定更新地區法定比率	50%	50%	50%	50%
其餘公告劃定更新地區法定比率	75%	75%	75%	75%
自行劃定更新單元法定比率	80%	80%	80%	80%
更新條例第 37 條第 1 項	90%	—	90%	—

【注意事項】

1. 依更新條例第 32 條規定，依更新條例第 7 條劃定或變更為都市更新地區或採整建、維護方式辦理之更新單元，實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人之同意者，於擬訂或變更都市更新事業計畫時，得免舉辦公開展覽及公聽會。
2. 同意比率應符合更新條例第 37 條規定。
3. 「排除總和」係依據更新條例第 24 條規定，申請實施都市更新事業之人數與土地及建築物所有權比率之計算，不包括下列各款：
 - (1) 依文化資產保存法所稱之文化資產。
 - (2) 經協議保留，並經直轄市、縣（市）主管機關核准且登記有案之宗祠、寺廟、教堂。
 - (3) 經政府代管或依土地法第七十三條之一規定由地政機關列冊管理者。
 - (4) 經法院囑託查封、假扣押、假處分或破產登記者。
 - (5) 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。
 - (6) 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。

附件 7-5 舊有違建現況及建築物附掛物標示圖

範例



【注意事項】

1. 詳細說明更新單元內現有違章建物處理方式，若無違章建物亦須釐清。
2. 文字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。

附件 7-6 舊有違建現況表

門牌 樓層	○○號	○○號	○○號
○樓			冷氣窗架
	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：
○樓			
	說明：未同意拆除。	說明：配合整建維護工程拆除。	說明：
○樓			
	說明：	說明：	說明：
○樓			
	說明：	說明：	說明：
○樓			
	說明：	說明：	說明：
○樓			
	說明：	說明：	說明：

【注意事項】

■需可對照現況照片、平面示意圖及建築物附掛物統整表。

■上表欄位可依個案實際狀況調整增刪。

附件 7-7 舊有附掛物現況表

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

【注意事項】

- 需可對照現況照片、平面示意圖及建築物附掛物統整表。
- 完整載明呈現附掛物平面及立面圖。
- 上表欄位可依個案實際狀況調整增刪。

（三）相關附件冊

申請都市更新事業計畫（整建維護），除檢附事業計畫書外，應將相關附件依下列順序加封面裝訂成冊。

1. 附件冊製作規範

詳本手冊第五章事業概要之附件冊製作規範內容。

2. 附件冊內容

附件一、實施者身分證明文件

實施者為都市更新事業機構

- （一）檢附公司設立（變更）登記表、公寓大廈管理組織報備證明、事務所或法人等證明文件等。
- （二）檢附實績證明文件

實施者為都市更新會

- （一）立案證明
- （二）圖記印模

附件二、土地及合法建築物權利證明相關文件

（一）地籍圖謄本

應檢附地政單位核發之地籍圖謄本，以都市更新事業計畫報核之日所核發者為限。

（二）土地登記謄本

應檢附地政單位核發之土地登記謄本，以都市更新事業計畫報核之日所核發者為限。

（三）建物登記謄本（或合法建物證明）

應檢附地政單位核發之建物登記謄本或其電子謄本，以都市更新事業計畫報核之日所核發者為限，或建管單位核發之合法建物證明或依更新條例施行細則第 12 條第 3 項規定由主管機關核發之同意先行拆除證明文件。

附件三、都市更新事業計畫同意書

（一）同意參與都市更新事業計畫（整建維護）清冊

- 1. 私有土地所有權人清冊暨同意比率表（詳附件 7-8）
- 2. 私有合法建築物所有權人清冊暨同意比率表（詳附件 7-9）

（二）都市更新事業計畫同意書（詳附件 7-10）

附件四、公聽會紀錄（詳本手冊第四章第一節公聽會文件及格式）

（視個案情況檢附）

- (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 (含公聽會公告、張貼照片及刊登新聞紙正本、傳單投遞照片或相關證明、於專門網頁公告資訊之證明等)
- (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

附件五、其他文件 (視個案情況檢附)

- (一) 使用執照影本
- (二) 土地使用分區證明
- (三) 建築物套繪圖
- (四) 其它相關整建維護議題之會議紀錄 (如區分所有權人會議、住戶大會、都市更新會會員大會…)

附件 7-8 私有土地所有權人清冊暨同意比率表

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（整建維護）案

私有土地所有權人清冊暨同意比率表

編號	地號	土地所有權人	土地持 分面積 (m ²)	同意事業 計畫土地 人數	同意事業計 畫土地面積 (m ²)
1					
2					
3					
4					
5					
合計	○○人			○人同意	
排除	○○人				
總計	○○人				
同 意 比 率				○○%	○○%
(更新條例#7) 公告迅行劃定更新地區法定比率				50%	50%
(更新條例#6、#8) 其餘公告劃定更新地區法定比率				75%	75%
(更新條例#23) 自行劃定更新單元法定比率				80%	80%
更新條例第 37 條第 1 項				-	90%

附件 7-9 私有合法建築物所有權人清冊暨同意比率表

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（整建維護）案

私有合法建築物所有權人清冊暨同意比率表

編號	建號	建物所有權人	建物權利面積 (m ²)	同意事業 計畫建物 人數	同意事業 計畫建物 面積 (m ²)
1					
2					
3					
4					
5					
合計	○○人			○人同意	
排除	○○人				
總計	○○人				
同 意 比 率				○○%	○○%
(更新條例#7) 公告迅行劃定更新地區法定比率				50%	50%
(更新條例#6、#8) 其餘公告劃定更新地區法定比率				75%	75%
(更新條例#23) 自行劃定更新單元法定比率				80%	80%
更新條例第 37 條第 1 項				-	90%

附件 7-10 都市更新事業計畫（整建維護）同意書

擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○小段○○地號等

○○筆土地都市更新事業計畫同意書

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

一、同意都市更新處理方式：☐重建 ☐整建、維護

二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(採重建處理方式者)：

☐採權利變換方式實施：

☐採都市更新事業計畫及權利變換計畫併送者：

預估本人更新後分配之權利價值比率：_____％。

☐採都市更新事業計畫及權利變換計畫分送者：

預估權利變換分配比率：_____％。

☐採協議合建或其他方式實施(依實際情況選填)：

☐依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。

☐分配比率_____％。

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

以上雙框線內資訊由實施者填具

立同意書人(本人)：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

(簽名並蓋章)

簽署
人印

立同意書人(法定代理人)：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

(簽名並蓋章)

簽署
人印

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

注意事項：

1. 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。
2. 如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。
3. 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。
4. 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。
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，並副知主管機關。
6. 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

依更新條例第 32 條規定，都市更新事業計畫審議屬各級政府都市更新審議會之職權，惟為加速審議時程，建議由各級主管機關先行協助審議會檢核書件是否完備、計畫內容是否有違法令規定之事項，並將檢核結果提送審議會供准駁之參考。

都市更新事業計畫（整建維護）審查作業流程同本手冊第六章都市更新事業計畫（重建）第三節「行政審查標準化作業流程」內容。

第八章 權利變換計畫

權利變換係透過公開、公正的方式，處理相關權利人的產權、建物土地分配，以互助合作的方式實施都市更新，其精神類似立體之市地重劃或法制化的合建。

第一節 流程與步驟

權利變換計畫办理流程如圖 8-1 所示，其辦理步驟可分為：擬訂（或變更）、審核及實施權利變換計畫等 3 個階段。

實施權利變換計畫內容另於本手冊第九章敘明。

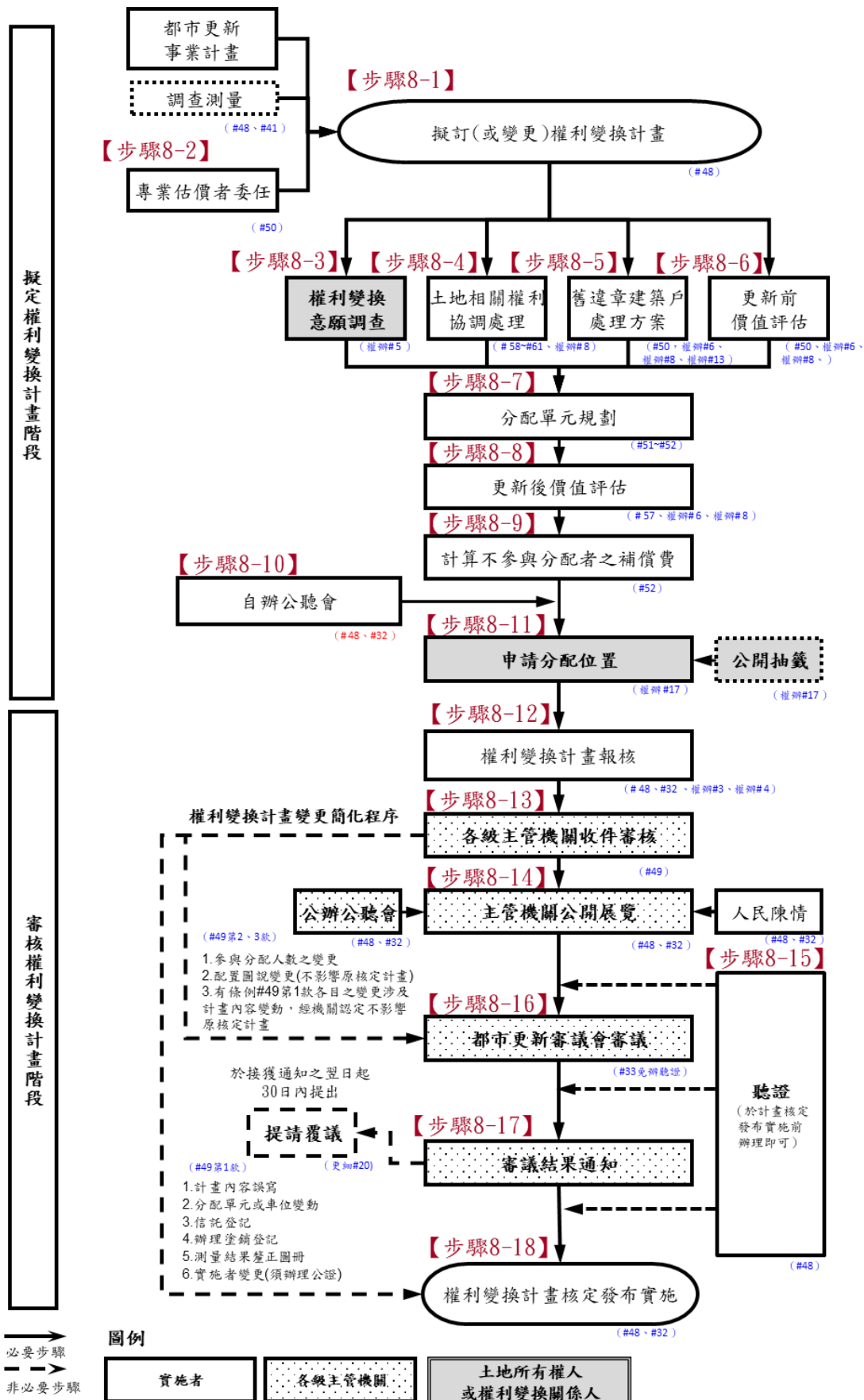


圖 8-1 權利變換計畫申請流程图

一、擬訂（或變更）權利變換計畫研擬【步驟 8-1】

權利變換計畫之擬訂時機有以下兩種：

（一）都市更新事業計畫核定發布實施後

依更新條例第 48 條規定，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後，擬具權利變換計畫，依第 32 條及第 33 條規定程序辦理審議、公開展覽、聽證、核定及發布實施等事項。

依據更新條例第 86 條規定，更新條例 107 年 12 月 28 日修正之條文施行前已報核或已核定之都市更新事業計畫，其權利變換計畫之擬訂、審核及變更，除更新條例第 48 條第 1 項聽證規定外，得適用修正前之規定；惟仍須於一定期限內報核權利變換計畫，規定如下：

1. 更新條例 107 年 12 月 28 日修正之條文施行前已報核之都市更新事業計畫：權利變換計畫之擬訂，應自擬訂都市更新事業經核定之日起 5 年內報核。
2. 更新條例 107 年 12 月 28 日修正之條文施行前已核定之都市更新事業計畫：權利變換計畫之擬訂，應自 108 年 2 月 1 日起 5 年內報核。
3. 如未依此規定期限報核者，其權利變換計畫之擬訂、審核及變更適用更新條例 107 年 12 月 28 日修正後之規定。

（二）與都市更新事業計畫一併辦理

必要時，權利變換計畫之擬訂報核，得與都市更新事業計畫一併辦理。

（三）簡化變更權利變換計畫之程序

如係依更新條例第 49 條規定辦理變更權利變換計畫之簡化作業程序，分別依該條第 1 項第 1 款免辦理公聽會、公開展覽、聽證及審議，或依該條第 1 項第 2 款免辦理公聽會、公開展覽及聽證。

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。

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。

【步驟8-2】

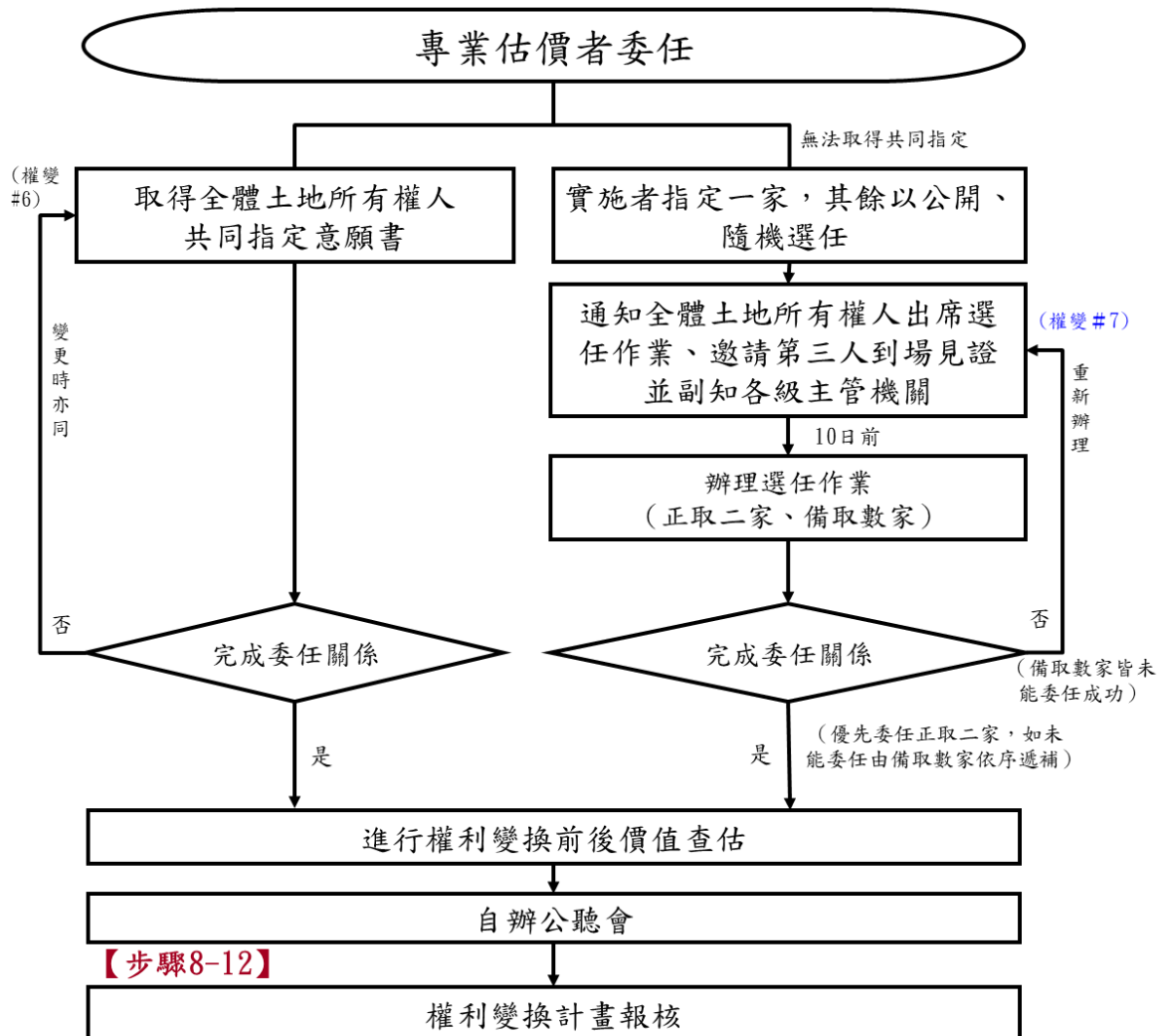


圖 8-2 權利變換專業估價者選任流程圖

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。

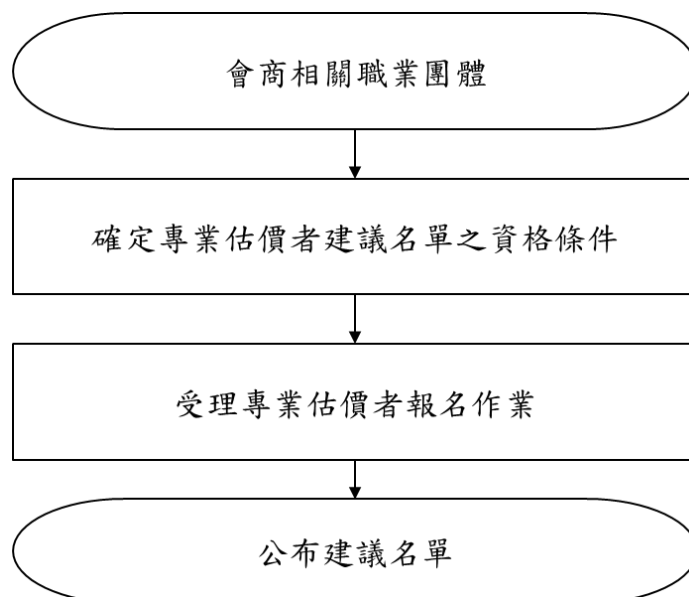


圖 8-3 權利變換專業估價者建議名單建置流程圖

二、權利變換意願調查【步驟 8-3】

依據權利變換辦法第 5 條規定，實施者應就土地所有權人及權利變換關係人之下列事項進行調查：

（一）參與分配更新後土地及建築物之意願

（二）更新後土地及建築物分配位置之意願

權利變換關係人指依更新條例第 60 條規定辦理權利變換之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。

（三）若與實施者達成分配權利金協議者，應於權利變換計畫書中說明協議內容。

三、土地相關權利協調處理【步驟 8-4】

土地相關權利指在土地所有權下，涵蓋之權利範圍，包括：

1. 合法建築物所有權。
2. 他項權利：即指民法物權所涵蓋之抵押權、典權、永佃權、農育權、地上權及不動產役權。
3. 租賃權利：包括一般租賃契約與耕地三七五租約。

各項權利之處理，原則上由土地所有權人與相關權利人自行協議，如協議不成，則可納入權利變換計畫內、或轉載、或自行消滅等方式，以下分述各項土地相關權利處理方式：

（一）合法建築物所有權、地上權、永佃權、農育權與耕地三七五租約

此一部份之權利關係人即指權利變換關係人，依更新條例第 60 條規定，由土地所有權人與權利變換關係人於實施者擬訂權利變換計畫前，自行協議處理。

如協議不成，則權利變換關係人可於土地所有權人之土地及建築物權利範圍內，按權利價值占原土地價值比率，參與權利變換分配，而原有之相關權利消滅或終止。

耕地三七五租約承租人若不願依更新條例第 51 條規定納入權利

變換計畫，則可依耕地三七五減租條例第 17 條規定，請求出租人給予承租人改良土地所支付之費用（以未失效能部分之價值為限）、尚未收穫農作物之價額、及終止租約當期之公告土地現值扣除土地增值稅後餘額的 1/3。

（二）抵押權、典權或限制登記

依更新條例第 61 條規定，除自行協議消滅外，由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關，於權利變換後分配土地及建築物時，按原登記先後，登載於原土地或建築物所有權人應分配之土地及建築物。其為合併分配者，應以權利變換前各宗土地或各幢（棟）建築物之權利價值，計算其權利價值。

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，由實施者在不超過原土地或建築物所有權人應得補償之數額內，代為清償、回贖或提存後，消滅或終止，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。

（三）不動產役權

依更新條例第 59 條規定，於權利變換範圍內設定不動產役權之土地或建築物，該不動產役權消滅。不動產役權之設定為有償者，不動產役權人得向土地或建築物所有權人請求相當補償。

（四）租賃契約

更新條例第 58 條規定，訂有租賃契約之土地及建築物，因權利變換而不能達到原租賃目的者，租賃契約終止。若租約另有規定，從其規定，若無規定則依下列規定項出租人請求補償：

1. 出租土地若供作建築房屋者，承租人得向出租人請求相當一年租金之補償，所餘租期未滿一年者，得請求相當所餘租期租金之補償。
2. 若非供建築房屋之出租土地或建築物，承租人得向出租人請求相當 2 個月租金之補償。

四、占有他人土地之舊違章建築戶處理方案【步驟 8-5】

更新條例第 62 條規定，由實施者與舊違章建築戶雙方協議定，實施者需於權利變換計畫中，提出占有他人土地之舊違章建築戶處理方案。至於其處理方式可包括現金補償、現地安置或異地安置等，如實施者為政府部門亦可由政府視實際情況提供相關補助資源。

五、更新前權利價值評估【步驟 8-6】

（一）更新前之權利價值評定方式

更新條例第 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。專業估價者，指不動產估價師或其他依法律得從事不動產估價業務者。

（二）決定評價基準日

權利價值之評定前需先決定評價基準日，依權利變換辦法第 13 條規定計有下兩種方式：

1. 由實施者定之，其日期限於權利變換計畫報核日前 6 個月內。
2. 96 年 12 月 18 日權利變換辦法修正施行前已核定發布實施之更新事業計畫，實施者於修正施行日起 6 個月內申請權利變換計畫報核者，得以都市更新事業計畫核定發布日為準。

（三）提出估價報告書

估價報告書報告包括以下 4 項內容：

1. 更新前各宗土地之權利價值。
2. 更新前合法建築物所有權之權利價值，及地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約之價值。如權利變換關係人有涉及更新條例第 60 條所指准予記存之土地增值稅，最後估定價值應依權利變換辦法第 8 條第 2 項規定，納入准予記存之土地增值稅，作為該權利變換關係人之總權利價值。而依更新條例第 60 條及權利變換辦法第 8 條規定，土地所有權人與其協議不成或土地所有權人不願參與分配時，方由三家以上專業估價者查估後評定之。

3. 因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，其應補償價值或建築物之殘餘價值。

4. 更新前各土地所有權人之權利價值比率。

(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。

六、分配單元規劃（需配合建築設計進行）【步驟 8-7】

(一) 分配單元之規劃方式

1. 可考量參與分配者之需要調整建築配置，進行分配單元規劃。
2. 將土地及建築物依分配單元標示代號列冊並標示於建築設計圖上，以利申請分配。

(二) 共同負擔計算

參與權利變換者，應先共同負擔權利變換範圍內供公共使用等 7 項用地與相關經費後，方可依所有之權利價值比率分配之。另依權利變換辦法第 16 條規定，權利變換採分期或分區方式實施時，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。

1. 共同負擔項目

依更新條例第 51 條規定，權利變換範圍內供公共使用之道路、

溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等七項用地，除以各該原有公共設施用地、未登記地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地抵充外，其不足土地與工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用及都市更新事業計畫載明之都市計畫變更負擔、申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用。

2. 共同負擔計算標準

經各級主管機關核定後，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比率、都市計畫規定與其相對投入及受益情形，計算共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者。

3. 共同負擔費用支付

以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。若其應分配的土地及建築物因折價抵付導致未達最小分配面積單元時，得改以現金繳納，土地所有權人應交予實施者。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。其執行所得之金額，由該管主管機關於實施者支付共同負擔費用之範圍內發給之。

4. 優先抵充之公有地項目

以原有的公共設施用地、未登記地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地抵充。

5. 未列為共同負擔之公共設施之負擔

除原土地所有權人提出申請分配該公共設施外，以原公有土地應分配部分，優先指配，仍有不足時，以折價抵付共同負擔之土地及建築物優先指配。

但公有土地及建築管理機關（構）或實施者得要求該公共設施管理機構負擔所需經費。

（三）最小分配面積單元基準

依更新條例第 51 條規定，由直轄市、縣（市）主管機關考量實際情形定之。

七、更新後權利價值評估【步驟 8-8】

更新後之權利價值評定方式、結果選擇與更新前權利價值評定方式相同，所提估價成果應載明更新後每個分配單元（含建築物及其土地應有部分）之權利價值。

八、計算不參與分配者補償費【步驟 8-9】

（一）不願或不能參與分配者之認定

不參與分配包括不願及不能參與，其中不願參與係指於權利變換意願調查中，表明不願參與分配者。

不能參與分配是指土地所有權人更新後應分配價值未達最小分配面積單元，無法分配而以現金補償者。

（二）處理方式

依更新條例第 52 條規定以現金補償之。經各級主管機關核定後，應定期通知應受補償人領取；逾期不領取者，依法提存之。

九、自辦公聽會【步驟 8-10】

實施者舉辦公聽會，程序步驟詳本手冊第四章第一節公聽會之內容。

公聽會應說明權利變換意義與原則、土地相關權利價值處理、更新前後價值查估條件與評估原則、「參與」及「不願參與」權利變換之處理方式、分配單元規劃、申請分配方式說明…等內容。若權利變換計畫與都市更新事業計畫一併辦理時，公聽會應同時說明都市更新事業計畫與權利變換計畫。舉辦時機建議距申請分配截止日不少於 30 日。

十、申請分配位置【步驟 8-11】

（一）通知申請分配

依權利變換辦法第 17 條規定，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為宜。

（二）更新後土地及建築物分配方式

權利變換後的土地及建築物扣除折價抵付的共同負擔後，其餘的土地及建築物依各宗土地權利變換前的權利價值比率，分配給原土地所有權人；但不願參加分配或應分配的土地及建築物，因未能達到最小分配面積單元，而無法分配時，可以現金補償。

若分配結果，導致實際分配的土地及建築物面積多於應分配到的面積，則應繳納差額價金；若實際分配的土地及建築物少於應分配的面積，則應發給差額價金。

（三）申請分配

實施權利變換後應分配之土地及建築物位置，應依都市更新事業計畫表明分配及選配原則辦理；其未表明分配及選配原則者，得由土地所有權人或權利變換關係人自行選擇。

如有以權利變換方式參與都市更新事業分配權利金者，依權利變換辦法第 12 條規定，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，並於發放後，由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理權利變更登記並辦理塗銷登記。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。

（四）公開抽籤

若同一位置有二人以上申請分配，或於申請分配期限內未能提出申請者，基於保障原住戶重回更新地區居住之權益，並減少實施都市更新事業時之阻力，建議同一位置重複選配時，宜由實施者先行協調，若協調不成，由實施者依規定程序辦理公開抽籤。實施者訂定之公開抽籤日，自由抽籤或委由實施者或公正第三人代為抽籤決定之。

（五）注意事項

1. 依權利變換辦法第 18 條規定，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。
2. 權利變換範圍中，如一個所有權人有兩筆以上土地或建築物

時，實施者先將不同宗地的權利價值加以歸戶總計，歸戶總計額即各土地所有權人或權利變換關係人應分配之權利價值。

十一、權利變換計畫書圖報核【步驟 8-12】

計畫書圖內容格式詳本章第二節之權利變換計畫書圖內容與格式並依據更新條例第 48 條擬訂報核。

十二、各級主管機關收件審核【步驟 8-13】

各級主管機關收件後，依更新條例施行細則第 20 條規定進行審核。若有更新條例第 49 條第 1 項第 1 款之變更者，得簡化作業程序。

十三、各級主管機關公開展覽及舉辦公聽會【步驟 8-14】

於都市更新事業計畫核定發布實施後，擬具權利變換計畫並依更新條例第 32 條規定程序辦理公開展覽及舉辦公聽會。

但若因原參與分配者表明不願繼續參與分配，或原不願意參與分配者表明參與分配，經主管機關認定不影響其他權利人之權益者，得簡化作業程序，免舉辦公開展覽、公聽會。

（一）公開展覽

依更新條例第 48 條及第 32 條規定，各級主管機關應於各該直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所公開展覽 30 日。實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意者，公開展覽期間得縮短為 15 日。

（二）舉辦公聽會

各級主管機關應舉辦公聽會，邀請有關機關、學者專家及當地居民代表參加，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參加。

（三）人民陳情

依更新條例第 32 條規定，任何人民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向各級主管機關提出意見，由各級主管機關予以參考審議。

十四、各級主管機關辦理聽證【步驟 8-15】

權利變換計畫亦應依據更新條例第 33 條規定辦理聽證，各級主管機關依前條規定核定發布實施都市更新事業計畫（權利變換計畫）前，除有下列情形之一者外，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。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。

1. 於計畫核定前已無爭議。
2. 以整建或維護方式處理，經更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意。
3. 符合更新條例第 34 條第 2 款（實施者、實施方式及有關費用、拆遷安置計畫、財務計畫、實施進度、權利變換分配及選配原則、實施風險控方案、維護管理及保固事項等表明事項之變更）或第 3 款（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、實施者應敘明事項之變更）等情形，辦理變更都市更新事業計畫簡易程序。
4. 都市更新權利變換範圍內重建區段之土地以協議合建或其他方式實施，經更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意。

十五、都市更新審議會審議【步驟 8-16】

經各級主管機關辦理公開展覽及舉辦公聽會後，送各級都市更新審議會審議。

十六、審議結果通知【步驟 8-17】

審查後應將結果通知實施者，審查結果包括審議通過、修正後通過、不予核定或修正後續審等。實施者如對審查結果有異議者，得於接獲通知之翌日起 30 日內提請覆議，以 1 次為限，逾期不予受理。

十七、計畫核定發布實施【步驟 8-18】

經審議會審議通過後，由各級主管機關核定發布實施。

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）

附件 8-1 權利變換計畫申請函

權利變換計畫申請函

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：

附件：權利變換計畫、附件冊

主 旨：檢送「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書」及相關申請文件 1 份，請惠予核定，俾利後續都市更新工作之推動，請查照。

說 明：

- 一、 本案經貴府○○年○○月○○日○○號函核定發布都市更新事業計畫，擬依都市更新條例第 48 條規定申請實施都市更新事業。
- 二、 檢具權利變換計畫書及相關證明文件（含公聽會紀錄、權利變換意願調查及分配位置申請等）申請報核。

正本：○○都市更新主管機關

副本：

實施
者印

實施者○○○○○○○○

附件 8-2 都市更新事業計畫及權利變換計畫申請函

都市更新事業計畫及權利變換計畫申請函

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：

附件：都市更新事業計畫書、權利變換計畫、附件冊

主 旨：檢送「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及權利變換計畫案」都市更新事業計畫書、權利變換計畫書及相關申請文件 1 份，請惠予核定，俾利後續都市更新工作之推動，請查照。

說 明：

- 一、 本案經貴府○○年○○月○○日○○號函核准事業概要，擬依都市更新條例第 32 條及第 48 條規定，申請實施都市更新事業。（若無概要者免）
- 二、 本案依都市更新條例第 48 條第 1 項規定，權利變換計畫之擬訂報核與都市更新事業計畫一併辦理。
- 三、 檢具都市更新事業計畫書、權利變換計畫書、公聽會紀錄、都市更新事業計畫同意書、參與權利變換意願調查表、申請分配與其他相關證明文件。

正本：○○都市更新主管機關

副本：

實施
者印

實施者○○○○○○○○

二、權利變換計畫書

（一）書圖製作規範

針對書圖製作進行原則性的規範，若可更清楚表達計畫內容，得逕自再區分小節或擬訂圖表說明之，詳本手冊「第五章事業概要」之書圖製作規範內容。

（二）權利變換計畫書內容

權利變換計畫書包括辦理緣起與法令依據、權利變換範圍…等內容及附錄，其順序及摘要內容如下：

封面

壹、辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起

說明辦理都市更新權利變換之理由。

二、法令依據

依據都市更新條例第 32 條及第 48 條規定辦理。

貳、權利變換範圍

一、權利變換地區位置

說明實施權利變換之重建區段坐落位置及其與更新單元之區位關係。檢附權利變換地區位置示意圖，以能清楚標明權利變換地區位置，及其與更新單元之區位關係。

二、權利變換範圍總面積

說明實施權利變換地區之範圍及總面積，應載明所包含之全部土地地號。檢附權利變換地區地籍套繪圖（清楚標明地號、權利變換範圍及更新單元範圍）及權利變換地區地形套繪圖（清楚載明更新單元範圍及四鄰道路）。

參、實施者

實施者如為都市更新事業機構，應載明實施者名稱、負責人、統一編號等，並應檢附公司設立或變更登記表於附件。如實施者係依更新條例第 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於附錄。

實施者如為都市更新會，應載明都市更新會名稱、理事長姓名、聯絡地址、聯絡電話，並應檢附都市更新會立案證明及圖記印模於附件。

肆、原有公共設施用地等土地面積

說明權利變換範圍內原有公共設施用地、未登記地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地等，列表說明其面積、權屬，並檢附其各土地位置分布圖及原有公共設施用地等土地面積表（詳表 1）。

表 1 原有公共設施用地等土地面積表

項目	面積 (m ²)	權屬	
		所有權人	管理人
1. 原有公共設施用地			
(1)			
(2)			
2. 未登記地			
3. 公有道路			
4. 公有溝渠			
5. 公有河川			
合計			

註：表 3 至 5 項應為得無償撥用取得者。

伍、更新前權利關係人名冊

一、更新前土地所有權人名冊

權利變換範圍內土地產權分布狀況，包括：土地坐落位置、面積、所有權人、人數及他項權利等。應檢附更新前土地所有權人名冊（詳表 2）。

詳列所有權人產權資料（請將所有權人予以編號，以利後續查對）、土地標示部及他項權利部（債務人、設定義務人），若有限制登記事項，應於備註欄詳載。

表 2 更新前土地所有權人名冊

編號	所有權人 /管理人	標示部		所有權部			他項權利部			備註
		地號	面積 (m ²)	登記 次序	權利 範圍	持分 面積 (m ²)	權利 種類	登記 次序	他項 權利 人	
合計										

二、更新前權利變換關係人名冊

(一) 更新前合法建築物所有權人名冊

說明權利變換範圍內合法建築物產權分布狀況，包括：建號、門牌、坐落地號、面積、所有權人（該所有權人之編號應與土地所有權人名冊相同，以利後續查對）、人數及他項權利等。應檢附更新前合法建築物所有權人名冊（詳表 3）。

表 3 更新前合法建築物所有權人名冊

編號	所有權人/管理人	標示部				所有權部			他項權利部			備註
		建號	門牌	坐落地號	面積 (m ²)	登記次序	權利範圍	持分面積 (m ²)	權利種類	登記次序	他項權利人	
合計									-	-	-	

(二) 更新前地上權、永佃權、耕地三七五租約承租人名冊

檢附更新前地上權、永佃權、耕地三七五租約承租人名冊（詳表 4），說明權利變換範圍內地上權、永佃權、耕地三七五租約狀況，載明權利人（請依排列先後依序編列序號）、設定權利範圍、存續期間及其設定土地之地號、土地面積、土地所有權人、權利範圍等。

表 4 更新前地上權、永佃權、耕地三七五租約承租人名冊

序 號	地上權（永佃 權、耕地三七 五租約承租） 人	設定之土地				權利 範圍	存 續 期 間	其他登 記事 項 等
		標示部		所有權部				
		地號	面積 （m ² ）	土地 所有 權人	權利 範圍			
	合計							

三、占有他人土地之舊違章建築戶名冊

說明占有他人土地之舊違章建築戶之位置、面積、所有權人（請將舊違章建築戶予以編號，以利後續查對，依排列先後依序編列序號），應檢附占有他人土地之舊違章建築戶名冊（詳表 5）。

表 5 占有他人土地之舊違章建築戶名冊

序號	編號	門牌號碼	門牌初編時間	所有人	構造	實測面積 (m ²)
合計						

陸、各項公共設施設計施工基準及權屬

配合事業計畫之公共設施興修或改善計畫，說明於權利變換範圍內之各項公共設施設計興修計畫內容及其土地權屬，施工基準必要時得附圖說明，並檢附公共設施用地更新後權屬一覽表（詳表 6）。

表 6 公共設施用地更新後權屬一覽表

公共設施種類	名稱	面積 (m ²)	位置	管理機關	備註

柒、土地改良物拆遷補償費

一、法令依據：說明土地改良物拆遷補償費之法令依據。

二、土地改良物之補償與安置

（一）合法建築物之補償與安置

配合都市更新事業計畫之拆遷安置計畫，針對權利變換範圍內合法建築物所需拆除或遷移之地上物補償原則、計算方式或採行之相關法規依據。實施者應說明發放方式、處理細節，應檢附合法建築物拆遷補償費用明細表（詳表 7）及合法建築物拆遷安置費用明細表（詳表 8）。

表 7 合法建築物拆遷補償費用明細表

序號	編號	門牌	建號	謄本或實測面積 (m ²)	補償面積 (m ²)	補償單價 (元/m ²)	補償總價 (元)	所有權人 (管理單位)	權利範圍	應補償總價 (元)

表 8 合法建築物拆遷安置費用明細表

序號	編號	門牌	受安置人	拆遷安置費用 (元)

(二) 其他土地改良物之補償

配合都市更新事業計畫之拆遷安置計畫，說明權利變換範圍內土地改良物所需拆除或遷移之地上物補償原則、計算方式或採行之相關法規依據，應檢附其他土地改良物補償費用明細表（詳表 9）。

表 9 其他土地改良物補償費用明細表

序號	編號	門牌/地號	實測面積 (m^2)	補償面積 (m^2)	補償單價 (元/ m^2)	應補償總價 (元)	受補償人

三、補償金發放時程

分別說明合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費用、拆遷安置費用發放時程。

捌、舊違章建築戶處理方案

一、法令依據

配合都市更新事業計畫之拆遷安置計畫，說明處理占有他人土地之舊違章建築戶之法令依據。

二、舊違章建築戶之認定

說明舊違章建築戶認定基準，並載明數量、位置、受補償人及面積。

三、處理方案

說明占有他人土地之舊違章建築戶處理方式（以現地安置或異地安置或以現金補償基地內舊違章建築戶）、補償金預計發放時程等。應檢附占有他人土地之舊違章建築戶之補償明細表（詳表 10）、申請現地安置戶安置價值明細表（詳表 11）

表 10 占有他人土地之舊違章建築戶之補償明細表

序號	編號	門牌	占有土地 地號	實測面積 (m^2)	補償面積 (m^2)	補償單價 (元/ m^2)	應補償總價 (元)	受補償人

表 11 申請現地安置戶安置價值明細表

序號	編號	門牌	受安置人	現地安置面積 (m^2)	安置單價 (元/ m^2)	申請安置價值 (元)
合計						

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、空氣污染防治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

指為申請各項建築容積獎勵所需費用及委辦費，且未納入權利變換辦法第 19 條其餘各款之費用。

(七) 申請容積移轉所支付之費用

指為申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費。該費用計算基準或相關證明文件，應於都市更新事業計畫中載明。

(八) 稅捐

說明稅捐提列內容，如營業稅（依財政部 106 年 6 月 7 日台財稅字第 10600558700 號令釋，權利變換都更案以經主管機關核定後權利價值為其銷售額，依「合建分屋」方式課徵營業稅編列）、印花稅（如承攬契據等）等。

表 12 權利變換實施經費明細表

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) 拆除工程費	拆除工程費（無法依更新條例第 57 條第 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）		
			6. 建築相關規費		
			7. 其他（如相關委外審查費用）		
		重建費用 (A) 合計：			
	二、公共設施費用 (B)	(一) 工程開闢費用			
		(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：			
貳、權利變換費用 (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	(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（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）				

	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：			
(A) + (B) + (C) + (D) + (E) + (F) + (G) + (H) + (I) 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。

二、費用負擔計算

說明需由土地所有權人共同負擔之費用、實施更新事業平均單價。

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）。

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係人之權利價值，並應增列表 16 更新前權利變換關係人權利價值表。所有權人及權利變換關係人之權利價值比率合計應為 100%。

表 14 更新前各土地權利價值表

序號	地號	土地面積 (m^2)	土地面積 (坪)	公告現值		土地單價 (元/坪)	土地價值 (元)
				(元/ m^2)	(元/坪)		
合計							

表 15 更新前各土地所有權人權利價值表

序號	土地所有權人	地號	面積 (m^2)	權利 範圍	持分 面積 (m^2)	更新前 土地權 利價值 (元)	更新前土 地權利價 值合計 (元)	更新前土 地權利價 值比率 (%)	備註
合計									

注意事項：

- 填表時以所有權人為優先排序依據（歸戶），即同一所有權人擁有數筆土地時，應加列「權利價值合計」欄位。
- 備註欄應註明該土地之權利變換關係人，權利變換關係人與土地所有權人時則免註明。

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				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 （％）
		標示部		所有權部		權利 種類	權利 範圍			
		地號	面積 （m ² ）	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 ²)	(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)	

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 出資比率佔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)	出資後可分配價值佔費用共同 負擔之比率(%)
合計					

拾貳、更新後分配面積及位置

一、更新後供分配之土地

說明權利變換範圍扣除七項公共設施用地後之可供分配之土地及其面積。

二、更新後供分配之建築物及其土地應有部分

說明權利變換範圍建築物及其土地應有部分之總面積，包括：擬捐贈之公益設施、已優先指配之非七項公共設施者、可供土地所有權人、權利變換關係人、實施者及申請現地安置戶分配之分配單元規劃。並分別載明應載明各分配單元之建物面積、位置及其土地應有部分、可供分配之車位數量等。

應檢附更新後土地及建築物之分配面積表（詳表 21）、更新後建築物分配單元及位置對照圖、更新後停車位分配單元及位置對照圖。

表 21 更新後土地及建築物分配面積表

分配單元 代號	土地應有部分		建物面積			
	總面積 (m ²)	權利 範圍	主建物 (m ²)	附屬建物 (m ²)	共用部分 (m ²)	合計 (m ²)
總計						

表 22 更新後車位分配面積表

樓層	車位編號	車位屬性	大小	規格 (公分)	車位價值 (元)	土地持分
總計						

拾參、申請分配及公開抽籤作業方式

一、申請分配位置通知

說明權利變換意願調查、更新後分配協調過程及結果，例如：權利變換意願調查發函時間、申請分配期間、通知結果（如已收件未回覆、無法寄達…等狀況）。權利變換意願調查及更新後申請分配位置調查得合併調查。

應檢附權利變換意願調查通知函及調查表、更新後申請分配位置調查通知函、更新後分配位置申請書及更新後合併分配協議書、分配結果彙整表於附件冊。

二、公開抽籤日作業紀錄及抽籤結果

說明需辦理抽籤事由（如申請分配位置重複、達最小分配單元但未於規定期間內提出申請者）、抽籤方式及過程（包括抽籤原則及抽籤人等）、抽籤結果，通知狀況、選配方式及結果、拒絕及無法選配處理情形等。並檢附公開抽籤紀錄、照片等相關文件附件冊。

拾肆、不參與分配名冊

一、未達最小分配面積，不能參與權利變換者

說明最小分配面積之單元編號、單元價值、單元面積及設計依據或理由，載明更新後應分配權利價值未達前述單元價值，不能參與權利變換者之情形。

二、不願參與權利變換分配，而領取現金補償者

彙整權利變換意願調查表中勾選不願參與權利變換分配之名單，並說明辦理情形。

三、現金補償之計算與發放

（一）現金補償金額計算

列表載明上兩節不能及不願參與權利變換之土地所有權人名單及其現金補償額度，應檢附不參與分配之土地所有權人名冊（詳表 23）。

表 23 不參與分配之土地所有權人名冊

序號	姓名	不願	不能	現金補償額度（元）	備註
合計					

（二）實際發放金額

說明補償金實際發放金額或應先扣除之項目（如土地增值稅及欠稅、代為清償費用等）。

（三）補償費用發放時間

依權利變換辦法規定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，逾期不領者，依法提存。

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 24 土地及建築物分配清冊（土地所有權人及權利變換關係人）

序號	更新前			更新後													
	原土地所有權人/權利變換關係人	土地權利價值 (元)	權利價值比率 (%)	受配人姓名	應分配權利價值	分配單元				停車位				實分配權利價值元) C=A+B	預計繳納差額價金		備註
						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		繳 (元)	領 (元)	
以下為領取權利金																	
																	經協議領取權利金
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。

表 25 土地及建築物分配清冊（實施者）

序號	更新後													
	名稱	應分配權利價值 (元)	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
			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。

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													
	名稱	應分配權利價值 (元)	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
			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。

表 27 土地及建築物分配清冊（現地安置戶）

序號	更新後														
	受配人 (實 施者)	受安 置戶	應分配 權利價 值 (元)	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
				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。

拾陸、地籍整理計畫

一、地籍測量及建物測量

檢附權利變換後更新單元地籍套繪圖及地籍整理計畫表(詳表 28)，說明更新後地界調整之情形，附圖說明預計產權登記之地界線、暫編地號，並列地籍整理計畫表載明暫編地號、面積。

表 28 地籍整理計畫表

序號	更新前地號	面積 (m ²)	分區	地籍整理後暫編地號	面積 (m ²)
合計					

二、土地、建物、權利金及他項權利登記

(一) 土地及建物登記清冊

檢附土地登記清冊表(詳表 29)、建物登記清冊表(詳表 30)，說明土地及建物更新前後變動情形。如有權利金者，於發放後由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理權利變更登記並辦理塗銷登記。

(二) 他項權利登記清冊

檢附土地他項權利登記清冊表(詳表 31)、建物他項權利登記清冊表(詳表 32)，依更新前後土地分配清冊內註明他項權利中抵押權及典權未能協議消滅之土地，將更新前所載之土地轉載於更新後原載情形欄內。

(三) 限制登記清冊

檢附土地限制登記清冊表(詳表 33)、建物限制登記清冊表(詳表 34)，依更新前後土地分配清冊內註明設有法院查封、假扣押、假處分或破產登記，及其他法律所為禁止處分之登記土地，按更新前所載之土地，逐筆由土地或建物登記謄本轉載於更新後原載情形欄內。

表 29 土地登記清冊表

序號	土地更新前原載情形									土地更新後變動情形							他項權利、限制登記情形	備註
	標 示 部					所有權部				標示部				所有權部				
	行政區	段	小段	地號	面積 (m ²)	登記次序	所有權人 (管理者/受託人)	權利範圍	其他登記事項	段	小段	地號	面積 (m ²)	所有權人 (管理者/受託人)	權利範圍	其他登記事項		
以下為領取權利金																		
																		經協議領取權利金
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。

表 30 建物登記清冊表

更新後變動情形																
項目		標示部										所有權部			他項權利、限制登記情形	備註
序號	分配單元編號/門牌	建物坐落			層次	層次面積 (m ²)	附屬建物面積 (m ²)		共用部分面積 (m ²)			所有權人 (管理者/受託人)	權利範圍			
		權利種類	地號	分擔基地權利範圍			雨遮	陽台	共有部分 (1) 權利範圍	共有部分 (2) 權利範圍	車位編號					
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。

表 31 土地他項權利登記清冊表

編號	更新前											更新後土地他項權利部									
	土地標示部					土地所有權部		土地他項權利部													
	行政區	段	小段	地號	面積 (m ²)	登記 次序	所有 權人	設定 權利 種類	擔保債 權總 額 (元)	設定 利 範圍	存續期 間/擔 保債權 確定期 日	設定 義務 人	設定 權利 種類	權利 人	債權 額比 率	擔保債 權總 額 (元)	設定 利 範圍	擔保 債權 確定期 日	債務 人及 債務 額比 率	設定 義務 人	原登記收件 字號（轉載 抵押權、典 權）
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。

表 32 建物他項權利登記清冊表

編號	分配 單元 編號	更新後																	
		行政 區	段	小段	戶別	建物 門牌	建物坐落			所有權 人（管 理機關 /受託 人）	設定 權利 範圍	設定 權利 種類	權利 人	債權 額比 率	擔保債 權總金 額 （元）	擔保債 權確 定期 日	債務 人及 債務 額比 率	設定 義務 人	原共同擔 保土地登 記收件字 號（轉載抵 押權、典權）
							段	小段	地號										
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。

表 33 土地限制登記清冊表

分配 單元 編號	更新前原載情形											更新後變更情形											備註
	標示部					所有權部		權利 範圍	權利 種類	限制 登記 事項	內容	標示部					所有權部		權利 範圍	權利 種類	限制 登記 事項	內容	
	行政 區	段	小段	地號	面積 (㎡)	登記 次序	所有 權人 (管理 者)	行政 區	段	小段	地號	面積 (㎡)	登記 次序	所有 權人 (管理 者)									
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。

表 34 建物限制登記清冊表

編號	分配單元編號	更新前原載情形												更新後變更情形											備註
		行政區	段	小段	戶別	建物門牌	建物坐落			所有人權	權利範圍	權利種類	限制權利範圍	內容	戶別	建物門牌	建物			所有人權	權利範圍	權利種類	限制權利範圍	內容	
							段	小段	地號								段	小段	地號						
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。

拾柒、其他應加表明事項

視實際情形說明權利變換應加表明事項，或都市更新審議會審議都市更新權利變換計畫後所要求之相關事項。

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

（三）相關附件冊

申請權利變換計畫，除檢附權利變換計畫書外，應將相關附件依下列順序加封面裝訂成冊。

1. 附件冊製作規範（詳本手冊第五章事業概要之附件冊製作規範內容。）

2. 附件冊內容

附件一、實施者身分證明文件

實施者為都市更新事業機構（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事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「第六章都市更新事業計畫」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

附件 8-3 全體土地所有權人共同指定專業估價者清冊

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

共同指定專業估價者-全體土地所有權人清冊

編號	土地所有權人 /管理機關	地號	土地持分面積 (m ²)	是否同意三 家估價者	同意三家估價者土 地面積 (m ²)
1					
2					
3					
4					
5					
合計	○○人			○人同意	
總計	○○人				
同意比率				100%	100%

附件 8-4 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
權利變換計畫專業估價者共同指定意願書

本人_____同意與實施者_____共同指定下列專業估價者進行
○○（縣/市）○○（鄉/鎮/市/區）○○段○小段○○地號等○○筆土地權
利變換計畫案之權利價值查估：

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

以上雙框線內資訊由實施者填具

立意願書人(土地所有權人)：

(簽名並蓋章)

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

簽署
人印

立意願書人(法定代理人)：

(簽名並蓋章)

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

簽署
人印

立意願書人(實施者)：

(簽名並蓋章)

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

簽署
人印

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

注意事項：

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

附件 8-5 權利變換意願調查通知函

實施者○○○○○○○函

受文者：○○○（土地所有權人及權利變換關係人）

發文日期：中華民國○○年○○月○○日

發文字號：

附件：權利變換意願調查表

主 旨：為辦理「擬訂（或變更）○○（縣市）○○（鄉鎮市區）○○段○小段○○地號等○○筆土地權利變換計畫案」，務請臺端配合於期限內回覆相關文件，請查照。

說 明：

- 一、 依都市更新權利變換實施辦法第 5 條規定辦理。
- 二、 請臺端於○○年○○月○○日○午○○時前，將「權利變換意願調查表」擲還。

正本：土地所有權人、權利變換關係人

副本：

實施
者印

實施者○○○○○○○

附件 8-6 權利變換意願調查表

**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
權利變換意願調查表**

本人_____對於○○（縣市）○○（鄉鎮市區）○○段○○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業之權利變換意願表達如下（請勾選一項）：

☐願意參與權利變換，分配更新後之土地房屋。

☐不願意參與權利變換分配，領取補償金。

本人_____為○○（縣市）○○（鄉鎮市區）○○段○○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業範圍內之所有權人或權利變換關係人，產權如下：

一、土地：_____筆地號

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：_____筆建號

建號					
建物門牌					
總面積 (m ²)					
權利範圍					
持分面積 (m ²)					

所有權人：

身分證字號（統一編號）：

聯絡地址（營業所在地）：

聯絡電話：

簽署
人印
 （簽名並蓋章）

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

附件 8-7 更新後申請分配位置調查通知函

實施者○○○○○○○函

受文者：○○○（土地所有權人及權利變換關係人）

發文日期：中華民國○○年○○月○○日

發文字號：

附件：選配原則、更新後分配位置申請書、更新後合併分配協議書、建物及停車位位置編號面積及價值資料

主旨：為辦理「擬訂（或變更）○○（縣市）○○（鄉鎮市區）○○段○小段○○地號等○○筆土地權利變換計畫案」，務請臺端配合於期限內回覆相關文件，請查照。

說明：

- 一、依都市更新條例及都市更新權利變換實施辦法第 5 條、第 17 條等相關規定辦理。
- 二、本次都市更新權利變換申請分配期間自○○年○○月○○日起至○○年○○月○○日止。請臺端於○○年○○月○○日○午○○時前，將「更新後分配位置申請書」擲還。
- 三、若臺端欲參與本案權利變換分配，請依更新後應分配權利價值，參酌本更新事業可供分配之建物及停車位（其位置編號、面積、價值以及本案選配原則詳參附件），並請於第二項說明期限內填具下列文件擲還。
- 四、若臺端欲與本案其他權利人合併申請分配者，請另填具更新後合併分配協議書，並說明持分登記情況。
- 五、若臺端因折價抵付致更新後應分配價值未達最小分配面積單元，願意改以現金繳納共同負擔費用參與權利變換，請於第二項說明期限內與實施者協議繳納金額與期限，若協議不成則領取補償金。（實施者得依個案增列本項說明）
- 六、若臺端未於第二項之期限前提出分配位置申請，或一位置有二人以上申請分配時，依據都市更新權利變換實施辦法第 17 條規定以公開抽籤方式辦理。預定公開抽籤日之時間訂為○○年○○月○○日○午○○時，地點為○○○○○○。

正本：土地所有權人、權利變換關係人

副本：

實施者○○○○○○○

實施
者印

附件 8-8 更新後分配位置申請書

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

更新後分配位置申請書

填寫人：_____

本人願意參與分配，茲就實施者所提供更新後各分配單元面積位置對照表及更新後配置圖、各樓層平面圖，申請分配下列單元及車位位置。

一、分配單元部份：

本人申請分配單元之「單元編號」為_____等共_____個單元。

二、汽車停車位部份：

本人共申請分配車位_____位，其「車位位置代碼」為_____。

說明：

1. 權利變換調查與申請分配

- (1) 若有區分所有權人同時申請同一分配單元，則以公開抽籤決定之。
- (2) 實際分配價值為分配單元與停車位加總，若較應分配價值為多時，需依實際分配價值核計，補繳差額價金；若較應分配價值為少時，則依實際分配價值核計，領取差額價金。實際選配後找補以不超過 1 個分配單元為原則。

2. 本表請於○○年○○月○○日○午○○時前以雙掛號郵寄或親自送達○○○實施者，未於規定期限內表達意願者，基於保障原住戶重回更新地區居住之權益，並減少實施都市更新事業時之阻力，視同願意參與權利變換分配，實施者將依都市更新權利變換實施辦法第 17 條規定，以公開抽籤方式分配之。預定公開抽籤日之時間訂為○○年○○月○○日上（下）午○時，地點為○○○○。

3. 以上分配單元及停車位之面積及位置以都市更新審議委員會通過版本為準

所有權人：

身分證字號（統一編號）：

聯絡地址（營業所在地）：

聯絡電話：

簽署（簽名並蓋章）
人印

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

附件 8-9 更新後合併分配協議書

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

更新後合併分配協議書

立協議書人_____等土地所有權人，共____位，協議更新後合併分配建築單元及車位，協議內容如下：

一、合併申請分配位置：

申請分配之「單元代碼」為_____；申請分配之車位共_____位，其「車位編號」為_____。

二、產權持分協議內容：

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

請注意：依都市更新權利變換實施辦法第 18 條規定，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。

立協議書人

立協議書人（簽名）	身分證字號	戶籍地址	聯絡電話	蓋章
1				
2				
3				

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

附件 8-10 公開抽籤紀錄表

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

公開抽籤紀錄表

抽籤時間		抽籤地點	
土地所有權人/權利 變換關係人			
辦理依據			
抽籤原因			
抽籤程序			
抽籤結果	姓名	住宅單元編號	

主持人簽章：○○○

見證人簽章：○○○

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

附件 8-11 專業估價者選任作業通知單

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：

附件：

開會事由：「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

開會時間：○○年○○月○○日（星期○）○午○○時至○○時

開會地點：○○○

主持人：○○○

聯絡人及電話：○○○/○○-○○○○-○○○○

出席者：土地所有權人、第三人（見證人）

列席者：○○縣（市）政府都市更新主管機關

備註：

- 一、依都市更新條例第 50 條、權利變換實施辦法第 6、7 條辦理。
- 二、選任作業應於選任 10 日前通知權利變換範圍內全體土地所有權人；選任時，應有公正第三人在場見證。
- 三、專業估價者名單係以受理權利變換計畫之主管機關所提名單，請至 www.○○○.○○○.gov.tw 查詢。
- 四、檢附文件：本更新單元範圍圖、選任作業流程。

實施者：○○○○

附件 8-12 專業估價者選任作業簽到簿

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	○○○		
○○○地號	○○○		
○○○地號	○○○		
○○○地號	○○○		
○○○地號	○○○		
○○○地號	○○○		
○○○地號	○○○		
○○○地號	○○○		
四、實施者代表			

附件 8-13 專業估價者選任作業紀錄表

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紀錄表

日期/時間		抽籤地點	
隨機抽籤結果	序號	事務所名稱	
	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 ○ ○

第三節 行政審查標準化作業流程

壹、審查作業流程

都市更新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，依更新條例第 32 條規定程序辦理審議、公開展覽、核定及發布實施等事項。必要時，權利變換計畫之擬訂報核得與都市更新事業計畫一併辦理。

如個案有涉及都市設計審議、建照預審、交通影響評估、綠建築、智慧建築、無障礙環境設計或耐震設計…等預審作業，建議可於事業計畫及權利變換計畫審議時，由各該直轄市、縣（市）主管機關參與審議。

權利變換計畫之審查作業流程如下：

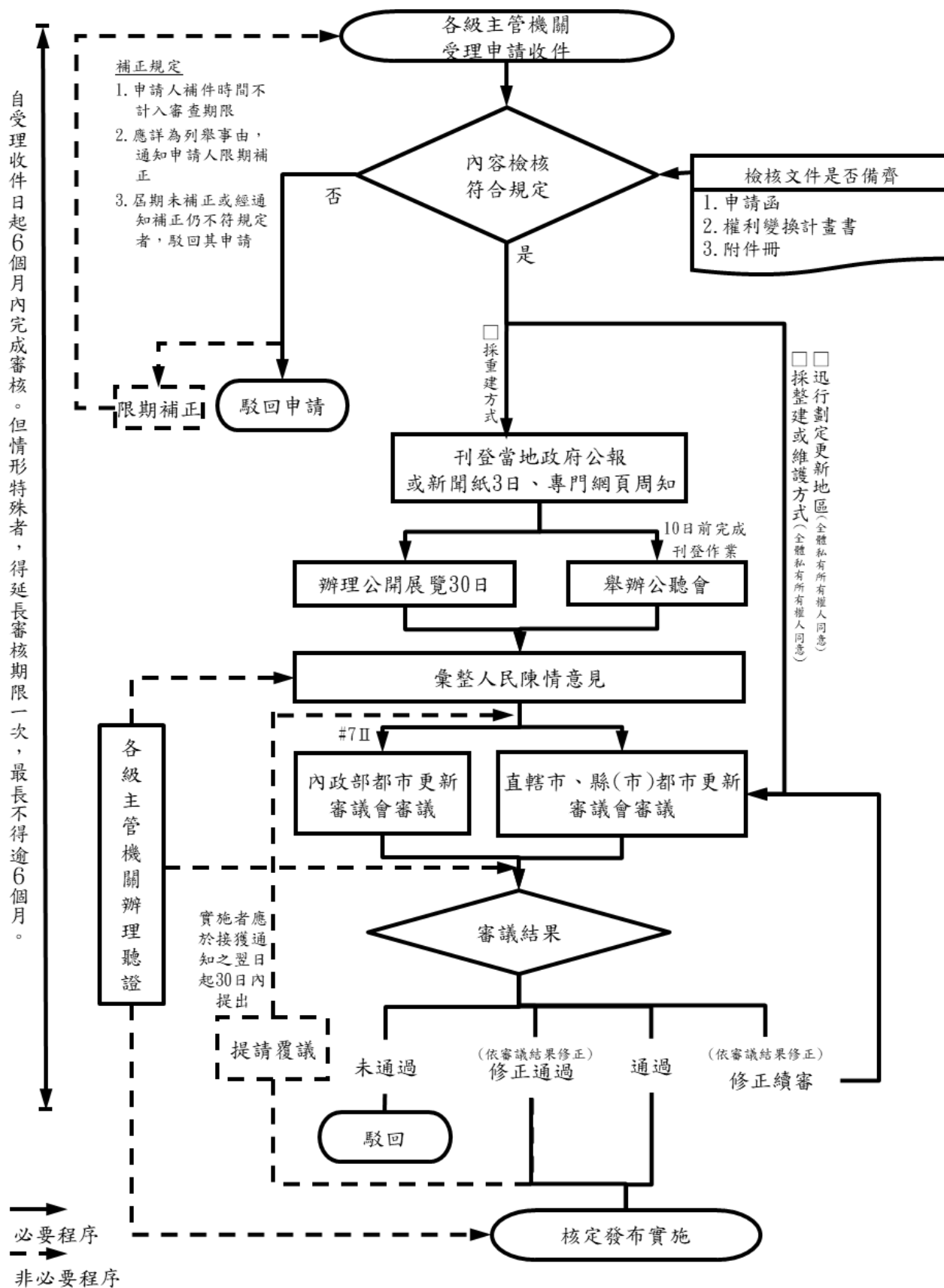


圖 8-4 權利變換計畫審查作業流程圖

貳、相關審查作業內容

一、各級主管機關收件審核

（一）收件及文件審查

主管機關收到申請資料後，進行文件檢核，審查項目包含：申請函、權利變換計畫書及附件冊（詳表 8-1）。

未符合規定者應敘明理由駁回其申請；其得補正者，應詳為列舉事由，通知申請人限期補正，屆期未補正或經通知補正仍不符規定者，駁回其申請。

（二）內容審查

各級主管機關於文件檢核通過後，參照權利變換計畫內容檢核表加以確認內容（詳表 8-2），確認是否依權利變換辦法第 3 條規定載明權利變換計畫應表明之事項。

主管機關除檢核計畫書內容應列項目外，得就審查內容撰寫初擬意見供審議會參考。

（三）簡化作業程序

依更新條例第 49 條第 1 款規定，若有下列情形之一辦理變更，得簡化作業程序，免依規定辦理公聽會、公開展覽、聽證及審議：

1. 計畫內容有誤寫、誤算或其他類此之顯然錯誤之更正。
2. 參與分配人或實施者，其分配單元或停車位變動，經變動雙方同意。
3. 依更新條例第 25 條規定辦理時之信託登記。
4. 權利變換期間辦理土地及建築物之移轉、分割、設定負擔及抵押權、典權、限制登記之塗銷。
5. 依地政機關地籍測量或建築物測量結果釐正圖冊。
6. 更新條例第 36 條第 1 項第 2 款所定實施者之變更，經原實施者與新實施者辦理公證。

如依更新條例第 49 條第 2 款規定，若有下列情形之一辦理變更，免依規定辦理公聽會、公開展覽及聽證：

1. 原參與分配人表明不願繼續參與分配，或原不願意參與分配者表明參與分配，經各級主管機關認定不影響其他權利人之權益。
2. 更新條例第 36 條第 1 項第 7 款至第 10 款所定事項之變更，經各級主管機關認定不影響原核定之權利變換計畫。
3. 有更新條例第 49 條第 1 款各目情形所定事項之變更而涉及其他計畫內容變動，經各級主管機關認定不影響原核定之權利變換計畫。

二、各級主管機關公開展覽及舉辦公聽會

（一）公開展覽

1. 通知

依更新條例施行細則第 8 條規定，各級主管機關應將公開展覽日期及地點，於公聽會 10 日前刊登當地政府公報或新聞紙 3 日（刊登日期至少 1 日位於 10 日前），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. 公展期間

依更新條例第 32 條規定需公開展覽 30 日（如取得全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意者則公開展覽得縮短為 15 日）。

3. 公開展覽內容

包括權利變換計畫書，內容應載明權利變換計畫位置圖、權利變換計畫配置圖與權利變換計畫地籍套繪圖等。

（二）舉辦公聽會

1. **舉辦主體：**各級主管機關（內政部、直轄市、縣（市）政府）。
2. **公聽會公告：**舉辦前 10 日需將公聽會之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。
3. **參與對象：**應邀請有關機關、學者專家及當地居民代表參加，

並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。

（三）人民陳情

依更新條例第 32 條及更新條例施行細則第 19 條規定，任何人民或團體得於公開展覽期內，以書面載明姓名或名稱及地址，向各級主管機關提出意見，以意見書送達或郵戳日期為準。

各級主管機關主辦業務單位受理彙整後，於審議會審議時，提供予審議會參考審議。

三、都市更新審議會審議

各級主管機關於接受實施者申請權利變換計畫後，相關審查期程建議如第六章都市更新事業計畫所示。另依更新條例施行細則第 20 條各級主管機關受理實施者申請核定都市更新事業計畫或權利變換計畫之案件，應自受理收件日起 6 個月內完成審核。但情形特殊者，得延長審核期限一次，最長不得逾 6 個月。

四、完成審議結果通知

審議結果包括審議通過、修正後通過、不予核定或修正後續審。

- （一）審議通過：審查通過者，主管機關應發審議結果通知予實施者，請實施者檢具必要份數之計畫書圖送請主管機關辦理核定公告事宜。
- （二）修正後通過：實施者依審查意見修正後，檢具必要份數之計畫書圖送請主管機關辦理核定公告事宜。
- （三）不予核定：由主管機關敘明不予核定之理由通知實施者，一併退還審查未通過之文件。
- （四）修正後續審：審查結果為修正後續審者，實施者依審查意見修正後送請審議會續審，再依審查結果辦理之。

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。

六、受理實施者提請覆議

審核後應將結果通知實施者，實施者如對於審核結果（指審議會審議結果）有異議者，皆得於接獲通知之翌日起 30 日內提請覆議，以 1 次為限，逾期不予受理（更新條例施行細則第 20 條）。

七、審核期限

依更新條例施行細則第 20 條規定，各級主管機關應自受理收件日起 6 個月內完成審核。但情形特殊者，得延長審核期限一次，最長不得逾 6 個月。

審核期限，應扣除實施者依前項補正通知辦理補正及依各級主管機關審議結果修正計畫之時間。

依更新條例第 83 條規定，直轄市、縣（市）政府怠於或遲未處理都市更新權利變換計畫時，經實施者向中央主管機關請求處理，中央主管機關應即邀集有關機關（構）、實施者及相關權利人協商處理，必要時並得由中央主管機關逕行審核處理。

八、核定發布實施

審議通過及修正通過者由各級主管機關核定發布實施（詳附件 8-14），經修改者免再公開展覽。各級主管機關依規定核定發布實施都市更新權利變換計畫前，除更新條例第 33 條規定情形外，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。

附件 8-14 權利變換計畫核定函範例

○○都市更新主管機關函

受文者：實施者○○○

發文日期：中華民國○○年○○月○○日

發文字號：

附件：權利變換計畫

主旨：貴公司擔任實施者擬具「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」，准予核定實施，請查照。

說明：

一、依據貴公司○○年○○月○○日函及都市更新條例第 32 條及第 48 條規定辦理。

二、實施者：_____統一編號：_____

地 址：_____

代表人：_____統一編號：_____

戶籍地址：_____

三、都市更新審議會審議附帶決議(或注意事項)：

四之一、☐ (有聽證) 依都市更新條例第 33 條第 2 項規定，如不服依都市更新條例第 33 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，應以原處分機關為被告，於本處分送達後 2 個月之不變期間，向○○○行政法院提起行政訴訟。

四之二、☐ (無聽證者) 土地所有權人或權利變換關係人對權利價值、補償金額或處理方式有異議時，請依都市更新條例第 53 條(或第 57、59、60、63 條等)規定，於權利變換計畫書核定發布實施 2 個月內以書面敘明理由，向○○縣(市)政府提出。

受處分人對本處分如有不服者，請依訴願法第 14 條及第 58 條規定，自本件行政處分書到達之次日起 30 日內（以實際收受訴願書之日期為準，而非投遞日），繕具訴願書經由○○縣(市)政府向內政部提起訴願，並將副本抄送內政部。

出席者：實施者○○○

列席者：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、預告登記請求權人、占有他人土地之舊違章建築戶、公有地主管機關（倘若有公有土地時）、規劃相關單位、○○縣市建築管理單位、○○縣市稅捐稽徵處、○○鄉鎮市區公所、○○主管地政事務所

機關首長 ○○○

表 8-1 權利變換計畫文件檢核表

專責人員或專責機構審查項目			書件格式		備註
項目	細目	說明	符合	不符合	
一、權利變換計畫申請函		1. 是否載明申請範圍面積、地號及建號 2. 案名是否與計畫書相同			
二、權利變換計畫書					
三、權利變換計畫圖		1. 更新後土地配圖			
		2. 更新後建築物配置圖			
		3. 更新後建築物平面圖			
		4. 更新後建築物立面圖			
		5. 更新後建築物剖面圖			
		6. 更新後建築物透視圖			
四、附件冊	(一) 實施者身分證明文件	☐ 實施者如為都市更新事業機構 是否檢附公司設立（變更）登記表於附件。			
		☐ 實施者係依更新條例第 12 條規定實施都市更新事業 1. 是否已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於附錄。 2. 是否已檢附法人登記證明於附件。			
		☐ 實施者如為都市更新會 是否檢附都市更新會立案證明及圖記印模於附件。			
	(二) 土地權利證明文件	1. 是否檢附地籍圖謄本（報核當日核發為限）			
		2. 是否檢附土地登記謄本（報核當日核發為限）			
		3. 是否檢附建物登記謄本或合法建物證明（報核當日核發為限）			
	(三) 專業估價者委任（依實際狀況勾選填寫）	☐ 共同指定 是否檢附全體土地所有權人選任三家以上專業估價者意願書			
		☐ 無法共同指定 1. 是否檢附選任作業紀錄、簽到、照片			
		2. 是否檢附通知單元內全體土地所有權人、第三人、副知主管機關之證明文件			
	(四) 公聽會紀錄	1. 是否載明邀請及通知與會名單			
		2. 是否載明刊登公告文（應有日期及地點）			
		3. 是否載明刊登地點：當地政府公報或新聞紙			
		4. 是否載明刊登期間（公聽會前 10 日）			
		5. 是否載明張貼地村（里）辦公處公告牌之紀錄及照片			
		6. 傳單投遞照片或相關證明			
		7. 專門網頁公告資訊之證明			
		8. 通知證明文件			
		9. 公聽會紀錄（會議紀錄、出席簽到表、會議照片）			
	(五) 都市更新權利變換意願調查及分配位置	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			
	(六) 占有他人土地舊違章建築戶處理協議書				
	(七) 其他				

表 8-2 權利變換計畫內容檢核表

審查項目			審查結果		備註
項目	細目	說明	符合	不符合	
壹、辦理緣起與法令依據	一、辦理緣起	是否載明辦理都市更新權利變換之理由			
	二、法令依據	是否載明更新條例第 32 條及第 48 條辦理			
貳、權利變換範圍	一、權利變換地區位置	是否說明實施權利變換之重建區段坐落位置，及其與更新單元之區位關係			
	二、權利變換範圍總面積	是否說明說明實施權利變換地區之範圍及總面積，應載明所包含之全部土地地號			
參、實施者		☐ 實施者如為都市更新事業機構 是否載明實施者名稱、負責人、統一編號等，並檢附公司設立（變更）登記表於附件			
		☐ 實施者係依更新條例第 12 條規定實施都市更新事業 1. 是否已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於附錄 2. 是否已檢附法人登記證明於附件			
		☐ 實施者如為都市更新會 是否載明都市更新會名稱、理事長姓名、聯絡地址、聯絡電話，並應檢附都市更新會立案證明及圖記印模於附件			
肆、原有公共設施用地等土地面積		是否說明說明權利變換範圍內原有公共設施用地、未登記地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地等，列表說明其面積、權屬			
伍、更新前權利關係人名冊	一、更新前土地所有權人名冊	1. 是否載明權利變換範圍內土地產權分布狀況			
		2. 是否詳列土地產權資料，他項權利部（債務人、設定義務人）或限制登記事項			
	二、更新前權利變換關係人名冊	1. 是否載明權利變換範圍內合法建築物產權分布狀況			
		2. 權利變換範圍內地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約狀況，是否載明權利人、設定權利範圍、存續期間及其設定土地之地號、土地面積、土地所有權人、權利範圍等			
	三、占有他	是否載明占有他人土地之舊違章建築戶之			

審查項目			審查結果		備註
項目	細目	說明	符合	不符合	
	人土地之舊違章建築戶名冊	位置、面積、所有權人人數			
陸、各項公共設施設計施工基準及權屬		是否配合事業計畫之公共設施興修或改善計畫，說明於權利變換範圍內之各項公共設施設計興修計畫內容及其土地權屬			
柒、土地改良物拆遷補償費	一、法令依據	是否說明土地改良物拆遷補償費之法令依據			
	二、土地改良物之補償與安置	1. 是否載明權利變換範圍內合法建築物所需拆除或遷移之地上物補償原則、計算方式			
		2. 是否載明權利變換範圍內土地改良物所需拆除或遷移之地上物補償原則、計算方式			
	三、補償金發放時程	是否說明合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費用、拆遷安置費用發放時程			
捌、舊違章建築戶處理方案	一、法令依據	是否說明處理占有他人土地之舊違章建築戶之法令依據			
	二、舊違章建築戶之認定	是否說明舊違章建築戶認定基準，並載明數量、位置、受補償人及面積			
	三、處理方案	是否載明占有他人土地之舊違章建築戶處理方式、補償金預計發放時程等			
玖、權利變換所需費用	一、權利變換範圍成本說明	是否列明更新單元內各區段之開發成本，包括：土地成本及更新事業實施經費（含工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐及管理費用）			
	二、費用負擔計算	是否說明需由土地所有權人共同負擔之費用、實施更新事業平均單價			
拾、更新前後權利價值估價	一、評價基準日	是否說明權利變換所依據之更新前後權利價值其評價基準日			
	二、專業估價者選任說明	說明三家以上專業估價者選任過程，如為共同指定應檢附全體土地所有權人同意選任之同意書；如未能共同指定，須檢附同意比率並說明實施者選定一家、其餘二家採公開、隨機方式選任之過程			
	三、估價結果比較	是否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			
	四、估價結果選定	是否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			
	五、更新前	1. 是否載明更新前權利價值			

審查項目			審查結果		備註
項目	細目	說明	符合	不符合	
	後估價結果	2. 是否載明更新後各分配單元價值、停車位價值及更新後總價值			
拾壹、共同負擔	一、用地負擔	是否載明列入共同負擔之公共設施用地項目及面積、抵充之公有土地用地面積、土地所有權人負擔公共設施用地面積、平均公共設施用地負擔比率			
	二、費用負擔	是否載明費用負擔總額、更新後總價值及平均費用負擔比率			
	三、土地所有權人平均共同負擔比率	是否依平均公共設施用地負擔比率及平均費用負擔比率相加，核計土地所有權人平均共同負擔比率			
	四、土地所有權人共同負擔額度	是否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			
拾貳、更新後分配面積及位置	一、更新後供分配之土地	是否載明權利變換範圍扣除 7 項公共設施用地後之可供分配之土地及其面積			
	二、更新後供分配之建築物及其土地應有部分	1. 是否載明權利變換範圍建築物及其土地應有部分之總面積			
		2. 是否載明各分配單元之建物面積、位置及其土地應有部分、可供分配之車位數量等			
拾參、申請分配及公開抽籤作業方式	一、申請分配位置通知	是否說明更新後分配協調過程及結果			
	二、公開抽籤日作業紀錄及抽籤結果	是否說明需辦理抽籤事由、抽籤方式、抽籤結果，通知狀況、選配方式及結果、拒絕及無法選配處理情形等			
拾肆、不參與分配名冊	一、未達最小分配面積，不能參與權利變換者	1. 是否說明最小分配面積之單元編號、單元價值、單元面積及設計依據或理由			
		2. 是否載明更新後應分配權利價值未達前述單元價值，不能參與權利變換者之情形			
	二、不願參與權利變換分配，而領取現金補償者	是否彙整權利變換意願調查表中勾選不願參與權利變換分配之名單			
	三、現金補償之計算與	1. 是否載明不能及不願參與權利變換之土地所有權人名單及其現金補償額度			

審查項目			審查結果		備註
項目	細目	說明	符合	不符合	
	發放	2. 是否載明補償金實際發放金額或應先扣除之項目			
拾伍、土地及建築物分配清冊	一、申請分配結果	是否載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 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	是否載明實施者分配結果			
	三、與實施者協議出資之人分配結果	是否敘明與實施者協議出資之人之分配結果（依個案情形檢附）			
	四、現地安置戶	是否載明申請現地安置戶分配結果			
拾陸、地籍整理計畫	一、地界整理計畫	是否載明更新後地界調整之情形，載明預計產權登記之地界線、暫編地號			
	二、土地、建物及他項權利登記	1. 是否載明土地及建物更新前後變動情形			
		2. 是否載明他項權利中抵押權及典權未能協議消滅之土地			
		3. 是否載明設有法院查封、假扣押、假處分或破產登記，及其他法律所為禁止處分之登記土地			
拾柒、其他應加表明之事項		視實際情形說明權利變換計畫應加表明事項			
附錄	附錄一 都市更新事業計畫核准函				
	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）				
	附錄三 估價報告書摘要				
	附錄四 相關合約與費用證明文件				
	其他				

第九章 計畫執行

權利變換計畫經核定發布實施後，即進入計畫執行階段，權利變換執行中，大部分為實施者應辦理之事項。但少部分是屬於政府或土地所有權人辦理事項。其中政府配合事項包括：實施者請求政府代為拆除、實施過程中之事業機構配合辦理規劃設計施工、釐正權利變換結果圖冊。而土地及合法建物所有權人應配合事項包括：自行拆除地上物、提出異議及配合接管等。

若不以權利變換方式辦理者，則僅需於更新完成後 6 個月內檢具竣工書圖、經會計師簽證之財務報告、更新成果報告，送請當地直轄市、縣（市）主管機關辦理成果備查即可。

事業計畫執行中，土地補償金發放办理流程與步驟較為繁複，另於第二節說明。另外有關政府辦理協調或代為拆除遷移、稅捐減免、成果備查办理流程因涉及其他相關法規，且不限於權利變換方式實施者，故另於本章第三、四、五節說明。

第一節 權利變換計畫執行流程與步驟

權利變換計畫審議通過後由各級主管機關核定發布實施，權利變換計畫執行流程如圖 9-1，其實施步驟如下：

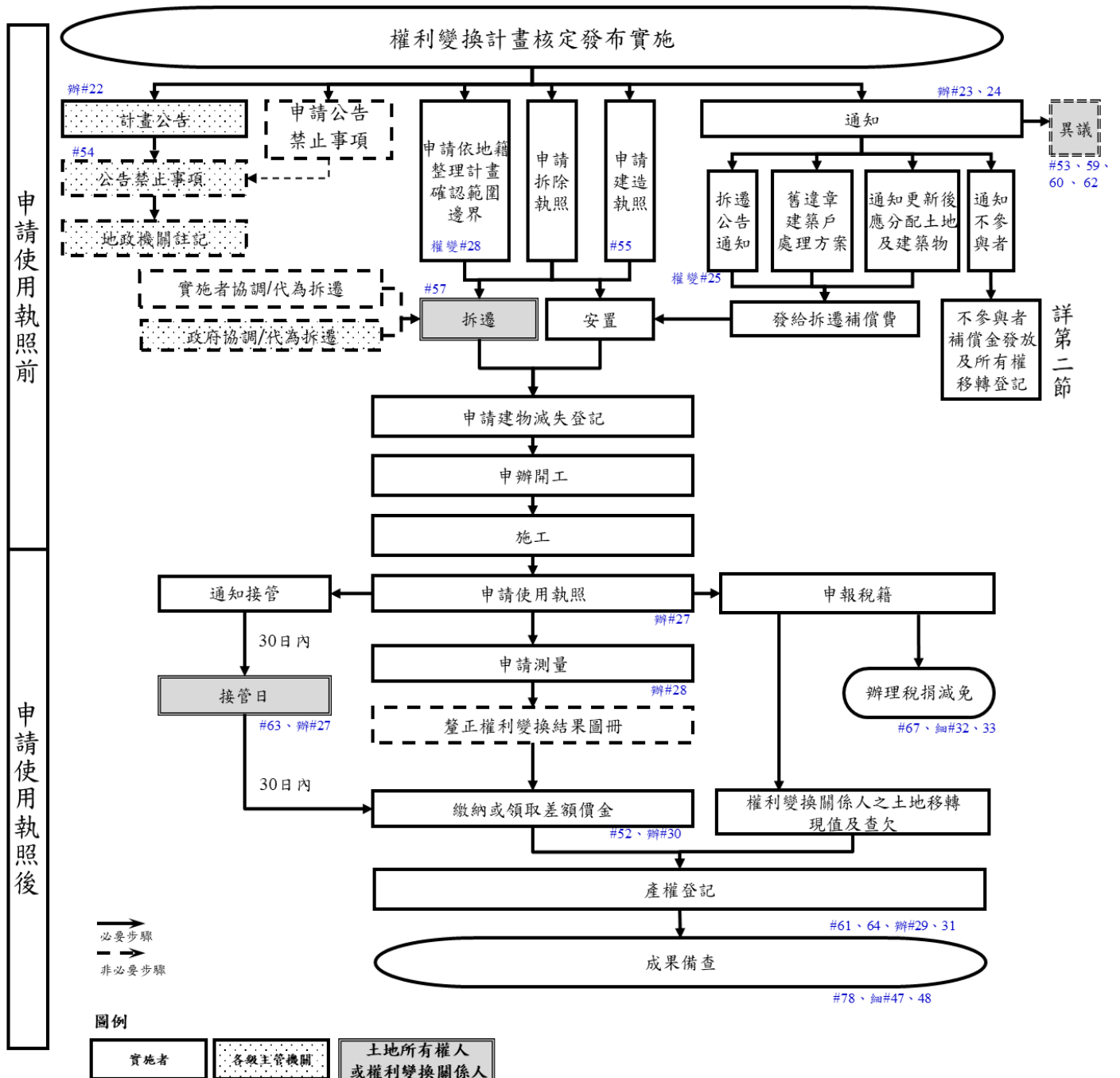


圖 9-1 權利變換計畫實施流程與步驟

一、計畫公告

依據權利變換辦法第 22 條規定，公告內容事項如下：（詳 9-1 核定公告、9-2 核定公告張貼函）

（一）公告單位：各級主管機關。

（二）公告時間：應於權利變換計畫發布實施後公告 30 天。

（三）公告方式：

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。

（四）公告項目：

1. 權利變換計畫。
2. 公告起迄日期。
3. 依更新條例第 53 條第 1 項規定提出異議之期限、方式及受理機關。
4. 權利變換範圍內應先行拆除遷移土地改良物預定拆遷日。（依權利變換辦法第 24 條規定需訂於權利變換計畫公告期滿 2 個月後）

附件 9-1 權利變換計畫核定公告函

○○都市更新主管機關公告

發文日期：中華民國○○年○○月○○日

發文字號：○○○○○○○○號函

附件：權利變換計畫書圖 1 份



主旨：公告核定○○○○○○擔任實施者擬具之「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」計畫書圖，並自民國○○年○○月○○日零時起生效。

依據：都市更新條例第 32 條及第 48 條、都市更新權利變換實施辦法第 22 條。

公告事項：

- 一、公告起迄日期：自民國○○年○○月○○日零時起至民國○○年○○月○○日零時止。
- 二、公告地點：○○機關公告欄、○○縣（市）政府都市更新主管機關公告欄、○○公所公告欄、○○里里辦公處公告欄、刊登○○政府公報、○○縣（市）政府專門網頁。
- 三、本都市更新權利變換範圍：
- 四、○○（縣市）○○（鄉鎮市區）○○段○小段○○地號等○○筆土地。
- 五、依據都市更新條例第 53 條規定土地所有權人如對權利價值有異議時，應於本計畫書核定發布實施後 2 個月內，以書面敘明理由向本府提出異議申請，未提出異議者，於權利變換公告期滿即告確定。
- 六、預定拆遷日為○○年○○月○○日（或計畫核定發布日後 10 日內由實施者通知），逾期不拆除或遷移者，由實施者或直轄市、縣（市）主管機關代為之。
- 七、張貼處（若不含附件應特別載明）：_____

機關首長 ○○○

附件 9-2 權利變換計畫核定公告張貼函

○○都市更新主管機關 函

受文者：

發文日期：中華民國○○年○○月○○日

發文字號：○○○○○○○○號函

附件：如主旨

主旨：檢送○○○○○○擔任實施者擬具之「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」核定實施公告書圖 1 份，請查照。

說明：

- 一、依都市更新權利變換實施辦法第 22 條規定辦理。
- 二、本都市更新單元權利變換計畫業經○○年○○月○○日○○號函核定發布實施。
- 三、請將公告張貼於貴所（府）及○○村（里）辦公處之公告牌公告周知。張貼時間自○○年○○月○○日起至○○年○○月○○日止，共計 30 日，並經常保持清晰完整。

正本：○○縣（市）政府、○○縣（市）○○鄉鎮市區公所、○○村（里）辦公處
（請鄉鎮市區公所代轉）

副本：

機關首長 ○○○

二、公告禁止事項

依據更新條例第 54 條、更新條例施行細則第 27 條規定，公告禁止事項辦理程序如下：

(一) 辦理機關：直轄市、縣（市）主管機關。

(二) 辦理時間：

1. 權利變換計畫核定發布實施後，直轄市、縣（市）主管機關得逕予辦理。
2. 若直轄市、縣（市）主管機關未辦理者，實施者得以書面方式向直轄市、縣（市）主管機關申請辦理。

(三) 辦理方式：

直轄市、縣（市）主管機關公告權利變換範圍之禁止事項，並將副本轉送主管地政事務所囑託登記於其他登記事項：（限制登記事項）禁止土地及建築物之移轉分割設定負擔，依○○○○○○○○號函《發文字號》，禁止期限：○○年○○月○○日起至○○年○○月○○日止，共計○○年○○個月。

(四) 實施者可向直轄市、縣（市）主管機關提出申請，應檢附文件：

1. 申請函【附件 9-3】
2. 公告禁止移轉分割或設定清冊，詳如附件 9-4。

(五) 公告禁止事項

1. 土地及建築物之移轉、分割或設定負擔。
2. 建築物之改建、增建或新建及採取土石或變更地形。

禁止期限最長不得超過 2 年。公告禁止土地及建築物之移轉、分割或設定負擔範圍得為實施權利變換地區之一部或全部，禁止期間內有下列狀況，不影響權利變換者，不在此限（檢附主管機關出具「不影響權利變換之實施者」，得予受理登記，不受土地登記規則第 70 條之限制）。認定原則如下：

1. 實施者或土地所有權人因實施權利變換，辦理信託移轉登記

者。

2. 實施者因實施權利變換，以其所有之土地辦理金融機構抵押權設定者。
3. 未受土地及建築物分配或不願參與分配者，移轉予實施者或該實施都市更新事業資金提供者。
4. 公有土地辦理讓售者。
5. 其他由實施者切結不影響權利變換實施，經直轄市、縣（市）主管機關認定者。

（六）公告時間：建議公告 30 日。

（七）公告方式：

將公告事項與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。詳如附件 9-5 及附件 9-6。

（八）違反禁止事項之處分

違反禁止規定者，直轄市、縣（市）主管機關得限期命令其拆除、改建、停止使用或恢復原狀，期限以 30 日為限。

若不依規定拆除、改建、停止使用或恢復原狀者，處新臺幣 6 萬元以上，30 萬元以下罰鍰，並得以停止供水、供電、封閉、強制拆除或採取恢復原狀措施，費用由土地或建築所有權人、使用人或管理人負擔。

附件 9-3 申請函

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

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

說明：

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

正本：○○縣（市）政府都市更新主管機關

副本：

實施
者印

實施者 ○○○○

附件 9-4 公告禁止移轉分割或設定清冊

公告禁止移轉分割或設定清冊

實施者

○○○ 印

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

附件 9-5 禁止公告

○○縣（市）政府公告

發文日期：中華民國○○年○○月○○日

發文字號：○○○○○○○○號函

附件：

縣市



主旨：公告○○（縣市）○○（鄉鎮市區）○○段○小段○○地號等
○○筆土地實施權利變換範圍禁止事項。

依據：都市更新條例施行細則第 27 條。

公告事項：

- 一、公告起迄日期：自民國○○年○○月○○日零時起至民國○○年○○月○○日零時止。
- 二、公告地點：○○縣（市）政府公告欄、○○縣（市）政府都市更新主管機關公告欄、○○公所公告欄、○○里里辦公處公告欄、刊登○○政府公報、○○縣（市）政府專門網頁。
- 三、禁止移轉、分割或設定負擔範圍：○○（縣市）○○（鄉鎮市區）○○段○小段○○地號等○○筆土地。
- 四、禁止建築物之改建、增建或新建及採取土石或變更地形範圍：○○（縣市）○○（鄉鎮市區）○○段○小段○○地號等○○筆土地。
- 五、禁止期間：○○年○○月○○日起至○○年○○月○○日止，共計○年○個月。
- 六、張貼處：_____

縣市長 ○○○

附件 9-6 禁止公告函

○○縣（市）政府 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○○（縣市）○○（鄉鎮市區）○○段○小段○○地號等
○○筆土地實施權利變換範圍公告禁止事項，請張貼公告周
知，請查照。

說明：

- 一、依都市更新條例施行細則第 27 條規定辦理。
- 二、請將公告張貼於貴所及○○村（里）辦公處之公告牌公告周知。
張貼時間自○○年○○月○○日起至○○年○○月○○日止，
共計 30 日，並經常保持清晰完整。
- 三、公告禁止期間為○○年○○月○○日起至○○年○○月○○日
止，共計○年○個月。
- 四、請○○地政事務所依本函惠予辦理土地及建築物登記謄本內其
他登記事項加註「禁止土地及建築物移轉、分割或設定負擔，但
不影響權利變換計畫者，不在此限」事宜。
- 五、請○○建築管理機關依本函惠予辦理禁止建築物之改建、增建
或新建及採取土石或變更地形列管事宜。

正本：○○縣（市）○○鄉鎮市區公所、○○地政事務所、○○建築管理機關

副本：○○村（里）辦公處（請鄉鎮市區公所代轉）、實施者

縣市長 ○○○

三之一、拆遷通知

依據更新條例第 57 條、權利變換辦法第 23 條、第 24 條及第 25 條規定，通知內容事項如下：

(一) 辦理單位：實施者

(二) 通知對象：

依主管機關公告之權利變換計畫通知其所有權人、管理人或使用人。

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

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

(四) 通知方式：依更新條例施行細則第 26 條規定，準用行政程序法除寄存送達、公示送達及囑託送達外之送達規定。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。

(五) 通知項目

詳如附件 9-7 土地改良物拆遷補償通知函，內容應包括：

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

(六) 預定拆遷日之辦理時間限制

權利變換計畫公告期滿至預定拆遷日不得少於 2 個月。

附件 9-7 土地改良物拆遷補償通知函

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

說明：

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

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

副本：○○都市更新主管機關

實施
者印

實施者○○○

三之二、通知舊違章建築戶

依據權利變換辦法第 23 條辦理，如非採權利變換方式實施則於都市更新事業計畫載明，通知內容事項如下：

- (一) 辦理單位：實施者
- (二) 通知對象：占有他人土地之舊違章建築戶。
- (三) 通知時間：應於權利變換計畫核定發布後。
- (四) 通知方式：應以書面通知
- (五) 通知項目：詳如附件 9-8 舊違章建築戶處理方案通知書。

三之三、通知參與分配者更新後產權資料

依據權利變換辦法第 23 條規定，通知內容事項如下：

- (一) 辦理單位：實施者
- (二) 通知對象：參與分配之土地所有權人及權利變換關係人
- (三) 通知時間：應於權利變換計畫核定發布後。
- (四) 通知方式：應以書面通知
- (五) 通知項目：詳如附件 9-9 分配結果通知書。

附件 9-8 舊違章建築戶處理方案通知書

舊違章建築戶處理方案通知書

受文者：

發文日期：中華民國○○年○○月○○日

發文字號：○○○○○○○○○○號函

附件：

主旨：臺端持有舊違章建築戶處理方式如說明所示。

說明：

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

正本：舊違章建築戶

副本：

實施者○○○○

實施
者印

附件 9-9 分配結果通知書

分配結果通知書

受文者：

發文日期：中華民國○○年○○月○○日

發文字號：○○○○○○○○號函

附件：

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

說明：

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

正本：參與分配之土地所有權人及權利變換關係人

副本：

實施者○○○

實施
者印

三之四、通知不參與分配者應領之補償金

依據權利變換辦法第 23 條規定，通知內容事項如下：

- (一) 辦理單位：實施者
- (二) 通知對象：不參與分配之土地所有權人及權利變換關係人
- (三) 通知時間：應於權利變換計畫核定發布後。
- (四) 通知方式：應以書面通知
- (五) 通知內容：

通知不參與分配者其核定之應領補償金數額，其產權如果有抵押全、典權或限制登記時，限期與權利人協議或塗銷，並回覆結果通知不參與分配者應領補償金額。實施者應在不超過其應得補償之數額內代為清償、回贖或依法提存。詳如附件 9-10。

三之五、通知不願參與分配者應領之補償金

依據權利變換辦法第 10 條、第 11 條規定，通知內容事項如下：

- (一) 辦理單位：實施者
- (二) 通知對象：
 - 1. 通知受補償人或代管機關於受通知之日起 30 日內領取。
 - 2. 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 10 日內為必要之處理，並副知應受補償人。
- (三) 通知時間：權利變換計畫核定發布實施之日起 2 個月內
- (四) 通知方式：應以書面通知
- (五) 通知內容：

通知不願參與分配者其核定之應領補償金數額。

附件 9-10 通知不參與分配者應領補償金額函

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

說明：

- 一、依都市更新條例第 52 條、第 61 條，都市更新權利變換實施辦法第 9 條、第 10 條、第 11 條規定辦理。
- 二、本更新單元權利變換計畫業經○○機關○○年○○月○○日○○號函核定發布實施，並自○○年○○月○○日起至○○年○○月○○日止在○○公告 30 日。
- 三、臺端應領之現金補償數額，依都市更新條例第 50 條第 1 項評定之權利變換前權利價值（○仟○佰○拾○萬○仟○佰○拾○元整），依法定清償順序扣除應納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅後計算。
- 四、為確認前項扣除數額，本實施者依都市更新權利變換實施辦法第 9 條規定，檢送權利變換範圍內不參與分配之土地所有權人名冊暨有關資料，函請主管稅捐稽徵機關申報土地移轉現值，核課土地增值稅（若臺端更新前產權符合自用住宅用地要件，請於○○年○○月○○日前提供相關文件，若無則依一般稅率申報），並查詢積欠之地價稅、房屋稅及已公告未開徵之工程受益費。
- 五、依都市更新條例第 61 條規定，權利變換範圍內經設定抵押權、典權或限制登記之土地及合法建築物，實施者應在不超過其應得補償之數額內代為清償、回贖或依法提存。
- 六之一、臺端之產權若有設定他項權利（抵押權、典權）之情形，且已全部清償、回贖者，請於○○年○○月○○日前，將抵押權、典權之清償、回贖或同意塗銷之證明文件影本送交本實

施者，以便核算補償金。

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

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

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

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

正本：不參與分配之土地所有權人及權利變換關係人

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

實施者○○○

實施
者印

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：

應於權利變換計畫書核定發布實施後 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。

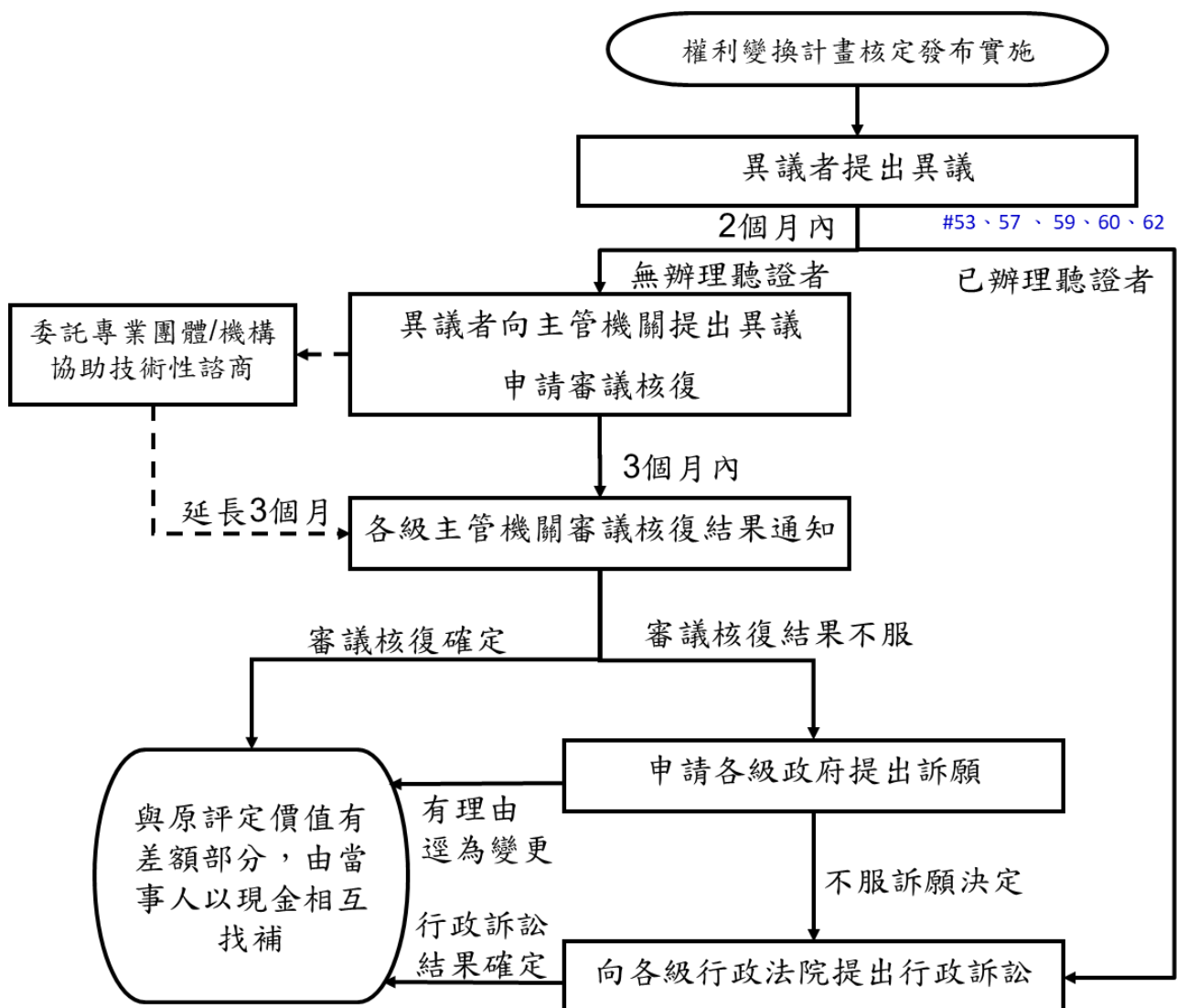


圖 9-2 異議處理程序圖

附件 9-11 異議申請書

異議申請書

受文者：○○都市更新主管機關

副 本：○○○（實施者）

日 期：中華民國○○年○○月○○日

異議事由：

說明：

一、 本人土地/建物坐落於○○，計面積○○平方公尺。

二、 係依 ○○機關○○年○○月○○日○○號函公告之○○權利變換計畫提出異議。

三、 依據都市更新條例第 53 條（或第 57、59、60、63 條等）規定辦理。

（如個案已依更新條例第 33 條辦理聽證，受處分人如不服經聽證作成之行政處分者，其行政救濟程序，行政救濟程序免除訴願及其先行程序）

四、 異議理由如附：

申請人姓名：

（簽章）

申請
人印

身分證統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

備註：說明一及說明三之內容視異議者身分及異議法令依據修改。

五、申請依地籍整理計畫確認範圍邊界

(一) 申請時間：權利變換計畫核定發布實施後。

(二) 受理機關：各級主管機關。

(三) 申請方式：

依權利變換辦法第 28 條規定，由實施者檢附權利變換辦法第 3 條第 1 項第 18 款之地籍整理計畫，申請各級主管機關囑託該管登記機關確認地籍整理區之範圍邊界。

1. 申請函：詳如附件 9-12 土地複丈申請函。

2. 權利變換計畫核定函影本。

3. 土地複丈申請書。

4. 實施者身分證明文件影本。

5. 權利變換計畫書有關地籍整理計畫證明文件。

(四) 辦理結果

登記機關將土地複丈成果（圖）逕復實施者，且副知各級主管機關。

附件 9-12 土地複丈申請函

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：附件一（權利變換計畫核定公告函影本）、附件二（土地複丈申請書、實施者身分證明文件影本、權利變換計畫書有關地籍整理計畫證明文件）

主旨：為「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」（下簡稱「本案」）申請建築執照及後續執行作業，並依都市更新權利變換實施辦法及地籍整理計畫惠請貴機關協助函請○○地政事務所申請土地複丈，如說明，請查照。

說明：

- 一、依都市更新權利變換實施辦法第 28 條及○○年○○月○○日貴機關○○○○○○○○○號核定發布實施函（詳附件一權利變換計畫核定函影本）之地籍整理計畫辦理。
- 二、本案刻正辦理建造執照申請作業，因涉及基地範圍界址，擬依前揭法令確認地籍整理計畫之範圍邊界。
- 三、土地複丈作業相關申請文件詳附件二（土地複丈申請書、實施者身分證明文件影本、權利變換計畫書有關地籍整理計畫證明文件），請貴單位協助本案向○○地政事務所申請土地複丈。

正本：○○都市更新主管機關

副本：○○地政事務所

實施者○○○○

實施
者印

六、申請拆除執照

於拆除及施工前應先請領拆除執照，以利施工。依據更新條例第 55 條，實施者依權利變換計畫申請建築執照（含建造執照、使用執照、雜項執照、拆除執照四種），得以實施者名義為之，並免附土地、建物及他項權利證明文件。

（一）申請時間：申請建造執照前或與建造執照併案申請。

（二）受理機關：直轄市、縣（市）政府

（三）申請方式：

由建築師協助，依建築法及直轄市、縣（市）建築管理自治條例之規定，以實施者名義檢具書圖文件向直轄市或縣（市）政府主管機關申請。

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，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。

八、不參與者補償金發放及所有權移轉登記

實施者應於權利變換計畫發布實施之日起 2 個月內，通知不願參與或未受分配者於通知之日起 30 日內領取現金補償。办理流程與步驟詳本章「第二節補償金發放及差額價金找補流程及步驟」。

九、安置

實施者依都市更新事業計畫中表明之安置計畫，進行安置措施。

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。

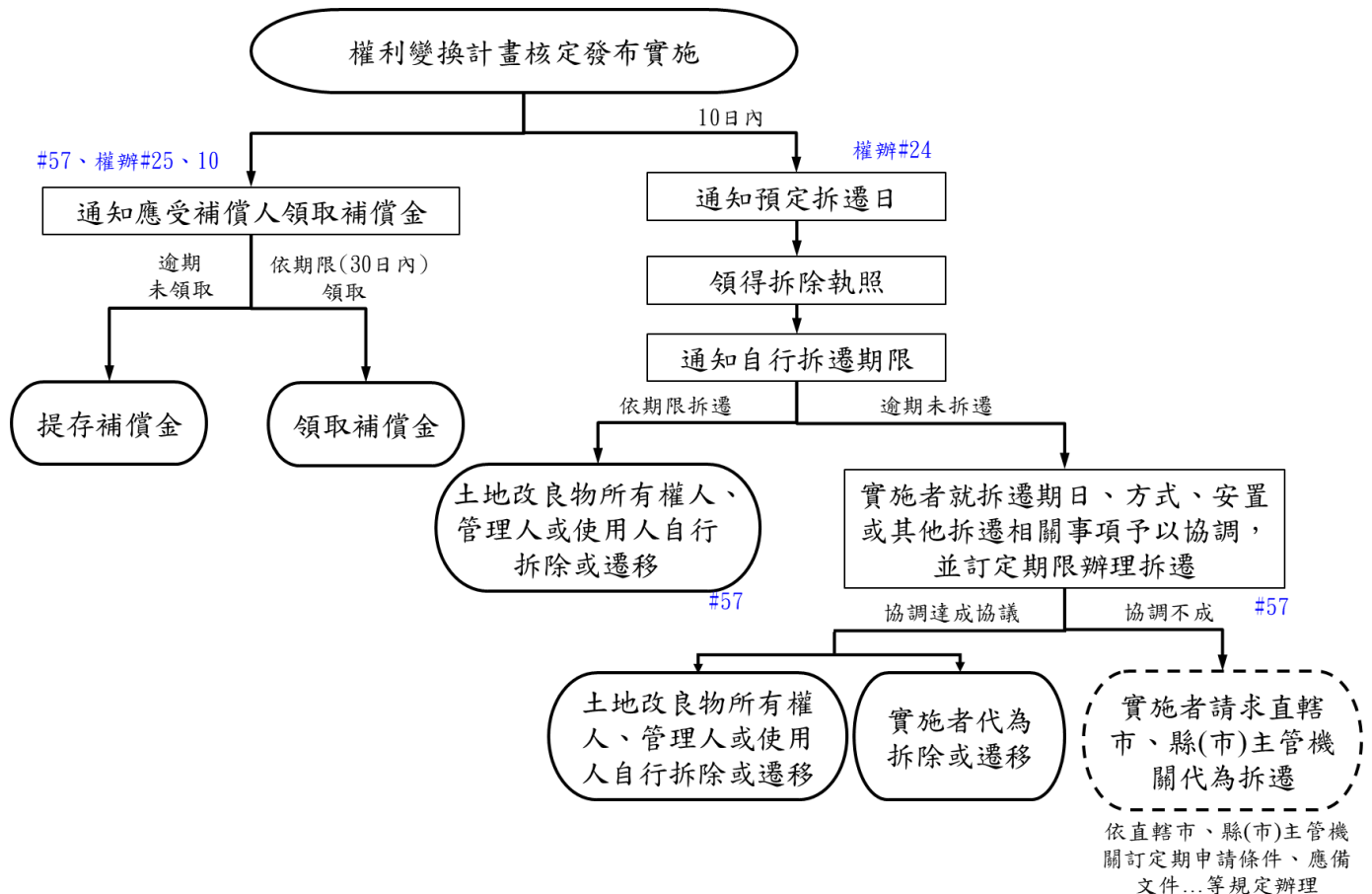


圖 9-3 實施者通知自行拆遷或代為拆遷流程圖

(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。

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。

十二、申請建物滅失登記

（一）申請單位：

建物所有權人申請或由土地所有權人、其他權利人或實施者代位申請。

（二）申請時間：

計畫發布實施、原建物之全部或部分拆除後，並於申請建物建造執照前。

（三）受理機關：主管登記機關

（四）申請方式

由實施者檢附下列資料，函請該主管登記機關逕為辦理建物全部

勘查，得免繳納建物勘查費，登記機關於登記完畢後，應將該登記結果通知實施者、該建物所有權人及他項權利人，建物所有權狀同時公告註銷。建物已辦理限制登記者，並應通知限制登記囑託機關或預告登記請求權人。

1. 申請函
2. 建物登記清冊
3. 建物拆除執照影本
4. 建物拆除執照附圖影本
5. 實施者證明文件（影本）
6. 建物所有權狀（由實施者檢附，如無法檢附者，於登記完畢後公告註銷）。

十三、申請建造執照

於拆除及施工前應先請領拆除執照與建造執照，以利施工。依據更新條例第 55 條規定，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）申請人：

1. 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。
2. 依更新條例第 12 條規定由主管機關或經同意之其他機關（構）自行實施，並經公開徵求提供資金及協助實施都市更新事業者，且於都市更新事業計畫載明權責分工及協助實施內容，於依前項規定申請建築執照時，得以該資金提供者與實施者名義共同為之，並免檢附前項權利證明文件。

（二）申請時間：權利變換計畫核定發布實施後。

（三）受理機關：直轄市、縣（市）政府（建築管理單位）。

（四）申請方式：

由建築師協助，依建築法及直轄市、縣（市）建築管理自治條例之規定，以實施者與資金提供者名義檢具書圖文件向直轄市或縣

(市)主管機關申請。

十四、申請更新期間地價稅減免

權利變換工程申報開工後，由實施者檢具相關申請文件，函請直轄市、縣(市)主管機關認定本更新事業之更新期間地價稅減徵或免徵範圍，並備文轉送主管稅捐稽徵機關依法辦理。(詳本章第三節稅捐減免)

十五、施工及事業機構之配合

(一) 工程施工

依都市更新事業計畫及權利變換計畫中之工程施工進度及各項設計施工基準施工。

(二) 政府監督管理

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。監督管理詳第十一章。

(三) 相關事業機構之配合

1. 權利變換範圍內需相關單位配合辦理事項，如自來水、電力、電訊、天然氣等公用事業所需之地下管道、土木工程及其必要設施等，應表明於都市更新事業計畫說明書中，各該事業機構並應配合權利變換計畫之實施進度，辦理規劃、設計及施工；所需經費依規定由使用者分擔者，得列為工程費用。
2. 其他於都市更新事業計畫中載明之相關單位配合辦理事項，亦應配合實施進度執行。

十六、申請使用執照

(一) 實施者申請使用執照

權利變換之土地與建築物工程施工完竣後，依權利變換辦法第 27 條規定，實施者應申領建築物使用執照。

(二) 完成必要公共設施之配管及埋設

於申領建築物使用執照後，應完成自來水、電力、電訊、天然氣之配管及埋設等必要公共設施。

十七、申請測量

（一）實地埋設界樁

依權利變換辦法第 28 條規定，權利變換工程實施完竣，實施者申領建築物使用執照時，得辦理實地埋設界樁。

（二）申請測量

實地埋設界樁後，實施者應即申請各級主管機關依權利變換計畫中之土地及建築物分配清冊、更新後更新範圍內土地分配圖及建築物配置圖，辦理地籍測量及建築物測量。

1. 申請時間：申領建築物使用執照並實地埋設界樁後。
2. 受理機關：各級主管機關。
3. 申請方式及內容：實施者應檢附下列資料申請各級主管機關囑託該管登記機關辦理地籍測量及建築物測量：

- （1）申請函：詳如附件 9-13 地籍測量及建物測量申請函。
- （2）建物使用執照、竣工平面圖及其影本。（或檢附建造執照、設計圖、申請使用執照之相關證明文件及其影本或建物標示圖）。
- （3）權利變換計畫核定函影本。
- （4）實施者身分證明文件影本。
- （5）權利變換計畫書有關更新單元範圍圖、實施權利變換範圍圖、土地及建築物分配清冊、更新後更新範圍內土地分配圖及建築物配置圖、更新後建築物平面圖、剖面圖、側視圖、透視圖、更新後土地及建築物分配面積及位置對照表及地籍整理計畫影本。
- （6）建物測量申請書（建物第一次測量）。

4. 免通知實地測量之情形

依據地籍測量實施規則第 282-1 條至第 282-3 條規定，如有下列情形得免通知實地測量。

於實施建築管理地區，依法建造完成之建物，其建物第一次測量，得依使用執照竣工平面圖轉繪建物平面圖及位置圖，免通知實地測量。但建物位置涉及越界爭議，經查明應辦理建物位置測量者，不在此限。

5. 注意事項：

- (1) 土地經權利變換之整併分配後，該權利變換範圍之分配單元土地之地籍整理適用地籍測量實施規則第二編地籍測量等相關規定。
- (2) 以檢附建造執照、設計圖、申請使用執照之相關證明文件申請建物第一次測量者，申請人應於領取建物使用執照後，檢附該建物使用執照提供登記機關核對，據以發給建物測量成果圖。

(三) 測量

各級主管機關會同登記機關至現場辦理地籍測量及建築物測量。將地籍測量及建築物測量結果逕復實施者，以利後續有關權利變換計畫相關圖冊之釐正、權利變換計畫之變更及權利變換變更或移轉登記等事項之辦理。

附件 9-13 地籍測量及建築物測量申請函

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：如說明四

主旨：檢送本更新單元實施權利變換工程建物使用執照等有關資料，請貴主管機關惠予囑託登記機關辦理地籍測量及建築物測量，並請該管登記機關將地籍測量及建築物測量結果逕復本實施者，以利後續有關權利變換計畫相關圖冊之釐正、權利變換計畫之變更及權利變換變更登記等事項之辦理，請查照。

說明：

- 一、依都市更新權利變換實施辦法第 3 條、第 19 條及第 28 條規定辦理。
- 二、本案實施權利變換範圍原為○○縣（市）○○鄉（鎮市區）○○段○○小段○○地號等○○筆土地，面積○○平方公尺。
- 三、本案權利變換計畫業於○○年○○月○○日經貴機關以○○字第○○號函核定發布實施。實施權利變換範圍內建物新建工程於○○年○○月○○日竣工，復於○○年○○月○○日經○○縣（市）政府核發○○○字第○○號建物使用執照在案。
- 四、核定權利變換計畫之地籍整理計畫，係將權利變換工程基地依分配單元規劃之實際需要，施以分配單元土地之地籍測量，並實施新建建物第一次測量，爰請准如旨揭之請求。
- 五、建物測量規費，請貴機關於囑託登記機關辦理地籍測量及建築物測量時，一併副知本實施者至登記機關繳納。
- 六、檢送本更新單元建物使用執照、竣工平面圖及其影本（或檢附建造執照、設計圖、申請使用執照之相關證明文件及其影本）、權利變換計畫核定公告影本、實施者身分證明文件影本及權利變換計畫書有關更新單元範圍圖、實施權利變換範圍圖、土地及建築物分配清冊、更新後更新範圍內土地分配圖及建築物配置圖、更新後建築物平面圖、剖面圖、側視圖、透視圖、更新後土地及建築物分配面積及位置對照表、地籍整理計畫影本各 2 份。

正本：○○都市更新主管機關

副本：○○地政事務所

實施
者印

實施者○○○○

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。

十九、申報移轉與權利變換關係人土地移轉現值查欠

依據更新條例第 60 條規定，權利變換範圍內合法建築物及設定地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約之土地，由土地所有權人及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之承租人於實施者擬訂權利變換計畫前，自行協議處理，如協議不成或土地所有權人不願或不能參與分配時，由實施者估定合法建築物所有權之權利價值及地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約價值，於土地所有權人應分配之土地及建築物權利或現金補償範圍內，按合法建築物所有權、地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約價值占原土地價值比率，分配或補償予各該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，納入權利變換計畫內。

權利變換關係人參與分配者，視為土地所有權人獲配土地後無償移轉；其土地增值稅準用更新條例第 67 條第 1 項第 4 款規定減徵並准予記存，由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於權利變換後再移轉時，一併繳納之。

又依據權利變換辦法第 31 條，實施者檢附主管機關核准分配權利關係人之證明文件影本，向主管稅捐稽徵機關申報土地移轉現

值，取得土地增值稅記存證明文件。

(一) 申報時間：列冊申請辦理登記前。

(二) 申報對象：參與分配之原土地所有權人及其權利變換關係人。

(三) 申報機關：主管稅捐稽徵機關。

(四) 申報方式及內容：

由實施者檢附下列資料向主管稅捐稽徵機關申報移轉予權利變換關係人之土地移轉現值（依法貼用印花稅票）：

1. 申報函：詳如附件 9-14。
2. 更新單元內移轉予權利變換關係人之土地所有權移轉清冊：詳如附件 9-15。
3. 實施者證明文件（影本）。
4. 權利變換關係人身分證明文件影本。
5. 權利變換（或變更）計畫核定函影本。
6. 權利變換計畫有關權利變換關係人核准分配及權利價值評價基準日證明文件影本。
7. 土地登記謄本（影本）。
8. 工程受益費繳納承諾書：詳如附件 9-16。

(五) 注意事項：

辦理房屋稅、地價稅、田賦及工程受益費等查欠工作，並主張依更新條例第 60 條第 4 項、權利變換辦法第 31 條及第 32 條規定，應繳納之土地增值稅准予記存。

附件 9-14 申報移轉予權利變換關係人之土地移轉現值及查欠函

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：如說明五

主旨：檢送本更新單元內移轉予權利變換關係人之土地所有權移轉清冊暨有關資料，申報各該土地移轉現值，請 鈞處核課土地增值稅並准予記存，積欠之地價稅、房屋稅及已公告未開徵之工程受益費亦予以詳查，一併開徵，如說明，請惠復。

說明：

- 一、依都市更新條例第 60 條第 4 項及都市更新權利變換實施辦法第 31 條、第 32 條規定辦理。
- 二、本更新單元實施權利變換範圍原為○○縣○○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業已於○○年○○月○○日經○○機關以○○字第○○號函核定發布實施在案。本更新單元實施權利變換範圍參與分配之原合法建物所有權人計有○○○君共○○名，本實施者依法估定其合法建物所有權之權利價值及占原土地所有權之土地權利價值比率，參與分配更新後土地及建物。其分配之土地視為土地所有權人獲配土地後無償移轉，並以權利變換計畫核定發布實施日（民國○○年○○月○○日）視為訂約日，依法申報土地移轉現值，享有都市更新條例第 67 條第 1 項第 4 款減徵土地增值稅 40%，並准予記存，於權利變換後再移轉時，一併繳納之。
- 四、檢送本更新單元內移轉與權利變換關係人之土地所有權移轉清冊、實施者證明文件影本、權利變換關係人身分證明文件影本、事業計畫暨權利變換計畫核定函影本、權利變換計畫有關權利變換關係人核准分配及權利價值評價基準日證明文件影本、土地登記謄本（影本）及工程受益費繳納承諾書各 1 份，請查照。

正本：○○縣（市）稅捐稽徵處○○分處

副本：○○都市更新主管機關

實施者○○○

實施
者印

附件 9-15 更新單元內移轉予權利變換關係人之土地所有權移轉清冊

更新單元內移轉予權利變換關係人之土地所有權移轉清冊

更新單元名稱：

序 號	土地標示					義務人 (土地所有權人)			移轉計算				權利人 (權利變換關係人)				原 地 價 年 月	原 地 價	歷 次 持 分	申 報 土 地 移 轉 現 值	備 註
	鄉 鎮 市 區	段	小 段	地 號	面 積 (m ²)	姓 名 或 名 稱	國 民 身 分 證 統 一 編 號	原 權 利 範 圍	估 原 土 地 權 利 價 值 比 率	移 轉 持 分	移 轉 面 積	殘 存 持 分	姓 名 或 名 稱	國 民 身 分 證 統 一 編 號	住 址	取 得 持 分					

附件 9-16 工程受益費繳納承諾書

承 諾 書

本人參與《更新單元名稱》權利變換分配取得坐落於○○縣（市）○○鄉（鎮、市、區）○○段○○小段○○地號○筆土地（詳如更新單元不參與分配者之土地所有權移轉清冊），申請辦理所有權移轉登記。如在工程受益費範圍內，願依照工程受益費徵收條例第 6 條及施行細則第 65 條之規定，繳納應繳未繳及未到期之工程受益費，特此承諾。

此 致

○○縣（市）稅捐稽徵處○○分處

立承諾書人：權利變換關係人○○○

印
章

統一編號：

地址：

中 華 民 國

年

月

日

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。

附件 9-17 實施者通知接管、繳納及領取差額價金函

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：有關臺端於「○○（縣市）○○（鄉鎮市區）○○段○小段○○地號等○○筆土地權利變換計畫案（下稱本案）」更新後分配之土地及建物接管、繳納或領取差額價金事宜，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據都市更新條例第 52 條、第 63 條及都市更新權利變換實施辦法第 27 條、第 30 條規定辦理。
- 二、本案實施權利變換範圍建物新建工程於○○年○○月○○日竣工，於○○年○○月○○日經○○縣（市）政府依○○字第○○號核發使用執照，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。故請臺端自○○年○○月○○日起 30 日內實地辦理接管，逾期不接管者，自限期屆滿之翌日起，視為已接管。事關臺端之權益，請迅行配合辦理。
- 三、另本案權利變換工程已完成，按評價基準日評定更新後權利價值，計算繳納或發給之差額價金，臺端應繳納（或應領取）之差額價金為新臺幣○○元整。
- 四、☐前開應繳納之差額價金，臺端應於○○年○○月○○日起 30 日內，攜國民身分證、印章、本函至○○（地址：○○）（或逕行匯款至本公司銀行帳戶：○○○○○○○○），辦理繳納差額價金事宜，逾期未繳納者，實施者將依相關規定辦理。事關臺端之權益，請迅行配合辦理。
☐前開應發給之差額價金，臺端應於○○年○○月○○日起 30 日內，攜國民身分證、印章、本函至○○（地址：○○）（或提供臺端本人銀行帳戶資料），辦理領取差額價金事宜。若逾期不領取者，依法提存於○○地方法院。事關臺端之權益，請迅行配合辦理。

正本：參與分配之土地所有權人及權利變換關係人、公共設施用地主管機關

副本：○○都市更新主管機關

實施
者印

實施者○○○

附件 9-18 實施者催告繳納差額價金函

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：催告臺端於「○○（縣市）○○（鄉鎮市區）○○段○小段○○地號等○○筆土地權利變換計畫案（下稱本案）」應繳納差額價金事宜，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依都市更新條例（下稱本條例）第 52 條及都市更新權利變換實施辦法（下稱本辦法）第 30 條規定辦理。
- 二、本案權利變換工程已完成，並依本辦法第 30 條規定按評價基準日評定更新後權利價值，計算臺端應繳納差額價金之金額為新臺幣○○元整。本公司已於○○年○○月○○日函知臺端限期繳納差額價金，惟查臺端屆期尚未繳納，故本公司依本條例第 52 條第 5 項規定催告。
- 三、前開應繳納之差額價金，請臺端應於○○年○○月○○日起○○日內，攜國民身分證、印章、本函至○○（地址：○○）（或逕行匯款至本公司銀行帳戶：○○○○○○○○），辦理繳納差額價金事宜，逾期未繳納者，實施者將依相關規定辦理。事關臺端之權益，請迅行配合辦理。

正本：未繳納差額價金之土地所有權人或權利變換關係人

副本：○○都市更新主管機關

實施
者印

實施者○○○

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

實施者○○○○○○○ 函

受文者：○○○主管機關

發文日期：中華民國○○年○○月○○日

發文字號：○○○○○○○○號函

附件：差額價金清冊

主旨：有關「○○（縣市）○○（鄉鎮市區）○○段○小段○○地號等○○筆土地權利變換計畫案（下稱本案）」之差額價金繳納 1 節，請求貴府命土地所有權人（或權利變換關係人）限期繳納，請查照。

說明：

- 一、依都市更新條例（下稱本條例）第 52 條第 5 項規定辦理。
- 二、考量本案權利變換工程已完成，並按評價基準日評定更新後權利價值，計算繳納之差額價金，本案所有權人○○○（或權利變換關係人○○○）應繳納金額為新臺幣○○元整。
- 三、本公司前於○○年○○月○○日通知繳納差額價金，並經○○年○○月○○日催告繳納，惟其屆期仍未繳納。故依本條例第 52 條第 5 項規定，請貴府命其依限繳納。

正本：○○都市更新主管機關

副本：未繳納差額價金之土地所有權人或權利變換關係人

實施者○○○

實施
者印

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

受文者：○○○

發文日期：中華民國○○年○○月○○日

發文字號：○○○○○○○○號函

附 件：

主旨：有關臺端應繳納○○股份有限公司實施之「○○（縣市）○○（鄉鎮市區）○○段○小段○○地號等○○筆土地權利變換計畫案(下稱本案)」差額價金之事宜，請依限繳納，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依都市更新條例(下稱本條例)第 52 條第 5 項及都市更新權利變換實施辦法第 30 條規定辦理。
- 二、按本條例第 52 條第 5 項規定，權利變換分配結果，實際分配之土地及建築物面積多於應分配之面積者，應繳納差額價金。經實施者催告仍不繳納者，主管機關以書面行政處分命其限期繳納；屆期未繳納，由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。
- 三、查本案權利變換工程已完成，並按評價基準日評定更新後權利價值，計算應繳納之差額價金，臺端應繳納金額為新臺幣○○元整。
- 四、次查實施者前依規定於○○年○○月○○日通知臺端繳納本案差額價金，並於○○年○○月○○日催告臺端繳納，惟臺端迄今仍未繳納。故本府依本條例第 52 條第 5 項規定，命臺端於文到翌日起○○日內限期繳納。
- 五、繳納方式：臺端應於○○年○○月○○日起○○日內，攜國民身分證、印章、本函至○○（地址：○○）（或逕行匯款至實施者銀行帳戶：○○○○○○○○），辦理繳納差額價金事宜，逾期未繳納者，將依相關法規辦理後續事宜。
- 六、差額價金之處理，事關臺端之權益，請迅行配合辦理。
- 七、臺端對本處分如有不服者，請依訴願法第 14 條及第 58 條規定，自本件行政處分書到達之次日起 30 日內（以實際收受訴願書之日期為準，而非投遞日），繕具訴願書經由○○縣（市）政府向內政部提起訴願，並將副本抄送內政部。

正本：參與分配之土地所有權人及權利變換關係人、公共設施用地主管機關

副本：實施者

主管機關○○○○○○○

主管
機關

附件 9-21 實施者通知以現金繳納共同負擔函

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：有關臺端以現金繳納抵付本公司實施之「○○（縣市）○○（鄉鎮市區）○○段○小段○○地號等○○筆土地權利變換計畫案（下稱本案）」權利變換共同負擔之事宜，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據都市更新條例第 51 條規定及○○縣（市）政府○○年○○月○○日○○○○○○號函附本案權利變換計畫書辦理。
- 二、本案權利變換工程已完成，並按評價基準日評定更新後權利價值。因臺端更新後應分配價值未達最小分配單元價值，採以現金繳納方式抵付共同負擔。查臺端應繳納費用為新臺幣○○元整。
- 三、請臺端應於○○年○○月○○日起 30 日內，攜國民身分證、印章、本函至○○（地址：○○）（或逕行匯款至本公司銀行帳戶：○○○○○○○）辦理繳納費用事宜，逾期未繳納者，實施者將依相關規定辦理。事關臺端之權益，請迅行配合辦理。

正本：參與分配之土地所有權人及權利變換關係人

副本：○○都市更新主管機關

實施者○○○○

實施
者印

附件 9-22 實施者催告以現金繳納共同負擔函

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：催告臺端於「○○（縣市）○○（鄉鎮市區）○○段○小段○○地號等○○筆土地權利變換計畫案（下稱本案）」以現金繳納共同負擔之事宜，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依都市更新條例（下稱本條例）第 51 條、都市更新權利變換實施辦法第 30 條規定辦理。
- 二、本案權利變換工程已完成，並按評價基準日評定更新後權利價值，因臺端更新後應分配價值未達最小分配單元價值，採以現金繳納方式抵付共同負擔。查臺端應繳納金額為新臺幣○○元整。本公司已於○○年○○月○○日函知臺端限期繳納，惟查臺端屆期尚未繳納，故本公司依本條例第 52 條第 5 項規定催告。
- 三、前開應繳納費用，請臺端應於○○年○○月○○日起○○日內，攜國民身分證、印章、本函至○○（地址：○○）（或逕行匯款至本公司銀行帳戶：○○○○○○○○），辦理繳納共同負擔事宜，逾期未繳納者，實施者將依相關規定辦理。事關臺端之權益，請迅行配合辦理。

正本：未繳納現金抵付共同負擔之土地所有權人或權利變換關係人

副本：○○都市更新主管機關

實施
者印

實施者○○○○

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

實施者○○○○○○○ 函

受文者：○○○主管機關

發文日期：中華民國○○年○○月○○日

發文字號：○○○○○○○○號函

附件：現金繳納清冊

主旨：有關「○○（縣市）○○（鄉鎮市區）○○段○小段○○地號等○○筆土地權利變換計畫案（下稱本案）」以現金繳納共同負擔 1 節，請求貴府命土地所有權人（或權利變換關係人）限期繳納，請查照。

說明：

- 一、依據都市更新條例（下稱本條例）第 51 條第 5 項規定辦理。
- 二、考量本案權利變換工程已完成，並按評價基準日評定更新後權利價值，計算本案共同負擔費用金額，本案所有權人○○○（或權利變換關係人○○○）係以現金繳納折抵共同負擔費用，其應繳納新臺幣○○元整。
- 三、本公司已於○○年○○月○○日通知繳納，並經○○年○○月○○日催告仍未繳納，故依本條例第 51 條第 5 項規定，請貴府命其依限繳納。

正本：○○都市更新主管機關

副本：未繳納現金抵付共同負擔之土地所有權人或權利變換關係人

實施者○○○○○○○

實施
者印

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

受文者：○○○

發文日期：中華民國○○年○○月○○日

發文字號：○○○○○○○○號函

附件：

主旨：有關臺端以現金繳納抵付○○股份有限公司實施之「○○（縣市）○○（鄉鎮市區）○○段○小段○○地號等○○筆土地權利變換計畫案（下稱本案）」權利變換共同負擔費用之事宜，請依限繳納，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依都市更新條例（下稱本條例）第 51 條第 5 項規定辦理。
- 二、按本條例第 51 條規定，應分配之土地及建築物因折價抵付致未達最小分配面積單元時，得以現金繳納之金額，土地所有權人應交予實施者。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。
- 三、查本案權利變換工程已完成，並按評價基準日評定更新後權利價值，計算繳納之現金抵付共同負擔費用，臺端應繳納金額為新臺幣○○元整。
- 四、次查實施者前依規定於○○年○○月○○日通知臺端繳納本案現金抵付共同負擔費用，並於○○年○○月○○日催告臺端繳納，惟臺端迄今仍未繳納。故本府依本條例第 51 條第 5 項規定命臺端於文到翌日起○○日內，限期繳納。
- 五、繳納方式：臺端應於○○年○○月○○日起○○日內，攜國民身分證、印章、本函至○○（地址：○○）（或逕行匯款至實施者銀行帳戶：○○○○○○○○），辦理繳納現金抵付共同負擔費用事宜，逾期未繳納者，將依相關規定辦理後續事宜。
- 六、繳納現金抵付共同負擔之處理，事關臺端之權益，請迅行配合辦理。
- 七、臺端對本處分如有不服者，請依訴願法第 14 條及第 58 條規定，自本件行政處分書到達之次日起 30 日內（以實際收受訴願書之日期為準，而非投遞日），繕具訴願書經由○○縣（市）政府向內政部提起訴願，並將副本抄送內政部。

正本：未繳納現金抵付共同負擔之土地所有權人或權利變換關係人

副本：實施者

主管機關○○○○○○○○

主管
機關

附件 9-25 實施者通知繳納整建維護所需費用函

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：有關臺端應繳納本公司(本管委會)實施之「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(整建維護)案(下稱本案)」所需費用之事宜，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據都市更新條例第 45 條規定及○○縣(市)政府○○年○○月○○日○○○○○○號函辦理。
- 二、依本案事業計畫範圍內應行整建或維護之建築物，所需費用所有權人或管理人應交予實施者。
- 三、查臺端應繳納費用為新臺幣○○元整。
- 四、請臺端於○○年○○月○○日起 30 日內，攜國民身分證、印章、本函至○○(地址：○○)(或逕行匯款至本公司銀行帳戶：○○○○○○○○)，辦理繳納費用事宜。事關臺端之權益，請迅行配合辦理。

正本：參與之所有權人或管理人

副本：○○都市更新主管機關

實施者○○○○

實施
者印

附件 9-26 實施者催告繳納整建維護所需費用函

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：催告臺端於「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（整建維護）案（下稱本案）」應繳納所需費用之事宜，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據都市更新條例第 45 條規定。
- 二、依據○○年○○月○○日經○○主管機關核定之「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（整建維護）案」，範圍內應行整建或維護之建築物，所需費用所有權人或管理人應交予實施者。
- 三、查臺端應繳納費用為新臺幣○○元整。本公司已於○○年○○月○○日函知臺端限期繳納，惟查臺端屆期尚未繳納，故本公司（本管委會）依本條例第 45 條催告。
- 四、請臺端於○○年○○月○○日起○○日內，攜國民身分證、印章、本函至○○（地址：○○）（或逕行匯款至本公司銀行帳戶：○○○○○○○○）辦理繳納費用事宜。事關臺端之權益，請迅行配合辦理。

正本：參與之所有權人或管理人

副本：○○都市更新主管機關

實施者○○○○

實施
者印

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

實施者○○○○○○○ 函

受文者：○○○主管機關

發文日期：中華民國○○年○○月○○日

發文字號：○○○○○○○○號函

附件：應繳納所需費用清冊

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（整建維護）案（下稱本案）」範圍內應行整建或維護建築物所需費用繳納，請求貴府命所有權人（或管理人）限期繳納，請查照。

說明：

- 一、依據都市更新條例第 45 條規定辦理。
- 二、本事業計畫（整建維護）案已於○○年○○月○○日核定發布實施，旨案所有權人○○○（或管理人○○○）應依本計畫繳納新臺幣○○元整。本公司（或本管委會）已於○○年○○月○○日通知所有權人（或管理人）應繳納金額，並經○○年○○月○○日催告仍未繳納。故本公司（或本管委會）依本條例第 45 條第 2 項規定，請貴府命其依限繳納。

正本：○○都市更新主管機關

副本：未繳納整建或維護建築物所需費用之所有權人或管理人

實施者○○○○○○○

實施
者印

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

受文者：○○○

發文日期：中華民國○○年○○月○○日

發文字號：○○○○○○○○號函

附 件：

主旨：有關臺端應繳納○○公司(○○管委會)實施之「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(整建維護)案(下稱本案)」範圍內整建或維護建築物所需費用之事宜，請依限繳納，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據都市更新條例第 45 條規定辦理。
- 二、按本條例第 45 條規定，範圍內應行整建或維護之建築物，實施者應依實施進度辦理，所需費用所有權人或管理人應交予實施者。其費用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所有權人或管理人依限繳納；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。
- 三、查本事業計畫案已於○○年○○月○○日經○○縣(市)政府核定發布實施。臺端依本計畫內容應繳納新臺幣○○元整。
- 四、次查實施者前依規定於○○年○○月○○日通知臺端繳納本案費用，並於○○年○○月○○日催告臺端繳納，惟臺端迄今仍未繳納。故本府依本條例第 45 條第 2 項規定命臺端於文到翌日起○○日內，限期繳納。
- 五、繳納方式：臺端應於○○年○○月○○日起○○日內，攜國民身分證、印章、本函至○○(地址：○○)(或逕行匯款至實施者銀行帳戶：○○○○○○○○)辦理繳納事宜，逾期未繳納者，將依相關規定辦理後續事宜。
- 六、繳納整建或維護建築物所需費用之處理，事關臺端之權益，請迅行配合辦理。
- 七、臺端對本處分如有不服者，請依訴願法第 14 條及第 58 條規定，自本件行政處分書到達之次日起 30 日內(以實際收受訴願書之日期為準，而非投遞日)，繕具訴願書經由○○縣(市)政府向內政部提起訴願，並將副本抄送內政部。

正本：參與之所有權人或管理人

副本：實施者

主管
機關

主管機關○○○○○○○○

附件 9-29 主管機關移送法務部行政執行署強制執行書

請依法務部行政執行署訂頒之「行政執行案件管理系統資料交換相關規格範例」製作「行政執行案件移送書」。

		移送案號	
(移送機關全銜) 行政執行案件移送書 發文日期： 發文字號：			
義務人		法定代理人或代表人	
姓名或名稱			
出生年月日			
性別			
職業			
身分證統一號碼或營利事業統一編號			
住居所或事務所、營業所地址及郵遞區號	住： 居：	住： 居：	
執行標的物所在地		分署 收案日期	
義務發生之原因與日期		行政處分或 裁定確定日	☐ 年 月 日 ☐ 尚未確定
移送法條	☐ 依據行政執行法第 11 條 ☐ 依據○○○○法第○○條	繳納期間 屆滿日	年 月 日
執行必要費用核銷機關(單位)名稱及統一編號	核銷機關(單位)名稱 統一編號	徵收期間 屆滿日	年 月 日
承辦移送業務機關(單位)名稱與受款金融機構帳戶及帳號	承辦機關(單位)名稱 立帳金融機構名稱 受款帳戶 帳號	應納金額 (細目詳如附件)	☐ 執行(債權)憑證再移送 ☐ 執行憑證編號： 催繳情形 ☐ 業經催繳 ☐ 未經催繳 催繳方式 ☐ 電話催繳 ☐ 明信片或信函方式催繳 ☐ 其他方式(方式為)
附件	☐ 附表 ☐ 處分文書、裁定書或義務人依法令負有義務之證明文件及送達證明文件 ☐ 義務人經限期履行而逾期仍不履行之證明文件及送達證明文件 ☐ 義務人之財產目錄 ☐ 土地登記簿謄本 ☐ 義務人之戶籍資料 ☐ 保全措施之資料 ☐ 執行(債權)憑證		
保全措施	☐ 已限制出境(日期： 年 月 日) ☐ 已提供擔保 ☐ 已假扣押 ☐ 已勒令停業 ☐ 已禁止處分		
此 致 法務部行政執行署 分署 (移送機關首長名銜) ○ ○ ○			

二十一、權利變換產權登記

（一）列冊送主管機關囑託辦理權利變更登記

實施者應依據權利變換結果，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。

（二）抵押權或典權設定登記或限制登記

1. 權利變換前未自行協議消滅之抵押權、典權或限制登記，由實施者列冊送該管登記機關，於權利變換後分配土地及建築物時，按原登記先後次序，登載於原土地或建築物所有權人應分配之土地及建築物。
2. 其為合併分配者，抵押權與典權之權利價值應以權利變換前各宗土地或建築物之權利價值計算。

（三）公共設施用地及公益設施之所有權登記

權利變換範圍內列為抵充或共同負擔之各項公共設施用地或捐贈之公益設施，實施者應將其登記為直轄市、縣（市）所有，其管理機關為各該公共設施或公益設施之主管機關。

（四）未繳納差額價金者之限制登記與塗銷登記

辦理權利變換時，對於應繳納差額價金而未繳納者，應併案列冊送請該管登記機關於權利變換後獲配之土地及建物加註：「未繳納差額價金，除繼承外不得辦理所有權移轉登記或設定負擔」；實施者於土地所有權人繳清差額價金後應立即通知登記機關辦理註銷。

（五）權利變換產權登記應檢附文件：

1. 申請函：詳如附件 9-30。
2. 權利變換結果圖冊：

包括土地登記清冊、土地他項權利登記清冊、土地限制登記清冊、建物登記清冊、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等。

3. 土地登記申請書（土地及建物權利變換登記）。

4. 權利變換計畫核定函影本。
5. 稅捐稽徵機關審核文件。
6. 登記權利人身分證明文件。
7. 權利書狀（由實施者檢附，如無法檢附者，於登記完畢後公告註銷）。

（六）土地登記申請案件：

1. 權利變換後之土地及建物權利變換登記案件應連件辦理。
2. 申請登記事由、原因、原因發生日期：

（1）土地

- A. 登記事由、原因：「都市更新登記」、登記原因：「權利變換」。
- B. 原因發生日期：「分配結果確定之日」，時間點之認定為權利變換計畫核定發布實施日。

（2）建物

- A. 登記事由、原因：「所有權第一次登記」，登記原因：「第一次登記」。如為區分所有建物，應依土地登記規則第83條規定於申請書適當欄位記明基地權利種類及其範圍。
- B. 原因發生日期：「使用執照核發之日」。

項目	土地登記	建物登記
登記事由	都市更新登記	所有權第一次登記
登記原因	權利變換	第一次登記【註1】
原因發生日期	分配結果確定之日【註2】	使用執照核發之日
備註	【註2】時間點認定：權利變換計畫發布實施日。	【註1】區分所有建物應於申請書適當欄位記明基地權利種類及其範圍。

3. 注意事項：

- （1）權利變換計畫核定前已設定之抵押權、典權或限制登記，實施者應依更新條例第61條第1項規定列冊送登記機關辦理

原登記之轉載登記。至權利變換後倘以土地、建物為債權擔保而增加一宗或數宗者，應依土地登記規則第 113 條規定辦理抵押權設定登記及抵押權內容變更登記。

(2) 依據更新條例第 64 條規定，建築物辦理所有權第一次登記公告受有都市更新異議時，登記機關於公告期滿應移送囑託機關處理，囑託機關依本條例相關規定處理後，通知登記機關依處理結果辦理登記，免再依土地法第 59 條第 2 項辦理。實施權利變換時，其土地及建築物權利已辦理土地登記者，應以各該權利之登記名義人參與權利變換計畫，其獲有分配者，並以該登記名義人之名義辦理囑託登記。

(七) 通知及領取書狀

依據權利變換辦法第 31 條規定，辦理登記完竣後，由登記機關通知囑託限制登記之法院或機關、預告登記請求權人、土地所有權人、權利變換關係人、抵押權人、典權人，於 30 日內換領土地及建築物權利書狀。又依據土地登記規則規定如未於規定期限內換領者，其原權利書狀由該管登記機關公告註銷。

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

二十二、列冊申報房屋稅籍及更新後稅捐減免

取得建築主管機關核發建物使用執照後，由實施者檢附相關文件函請主管稅捐稽徵機關依法辦理本更新事業之更新後地價稅、房屋稅、土地增值稅、契稅之減徵範圍。(詳本章第三節稅捐減免)另列冊申報房屋稅籍申請時間於使用執照取得後，建議併同更新後稅捐減免辦理。其辦理內容如下：

(一) 實施者列冊申報房屋稅籍及房屋稅減半課徵

1. 申請時機：建築主管機關核發建物使用執照之次日起。
2. 受理機關：○○縣(市)稅捐稽徵處○○分處
3. 申請內容：實施者檢附相關文件函請稅捐稽徵主管機關依法據以編定稅籍編號及核定房屋現值。
4. 申請文件：
 - (1) 申請函(詳附件 9-31)
 - (2) 新建房屋申報清冊
 - (3) 使用執照影本
 - (4) 申請人名冊
 - (5) 建物測量成果圖

(二) 主管稅捐稽徵機關審核並辦理房屋稅減免

主管稅捐稽徵機關收到實施者來函，依法辦理編定稅籍編號及核定房屋現值，並逕覆實施者代為轉送各房屋所有權人。

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

二十三、成果備查

詳本章第四節成果備查。

第二節 補償金發放及差額價金找補流程與步驟

依據更新條例第 52 條第 1 項但書規定，不願參與分配或應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法分配者，得以現金補償之。其土地補償金發放流程及步驟如下：

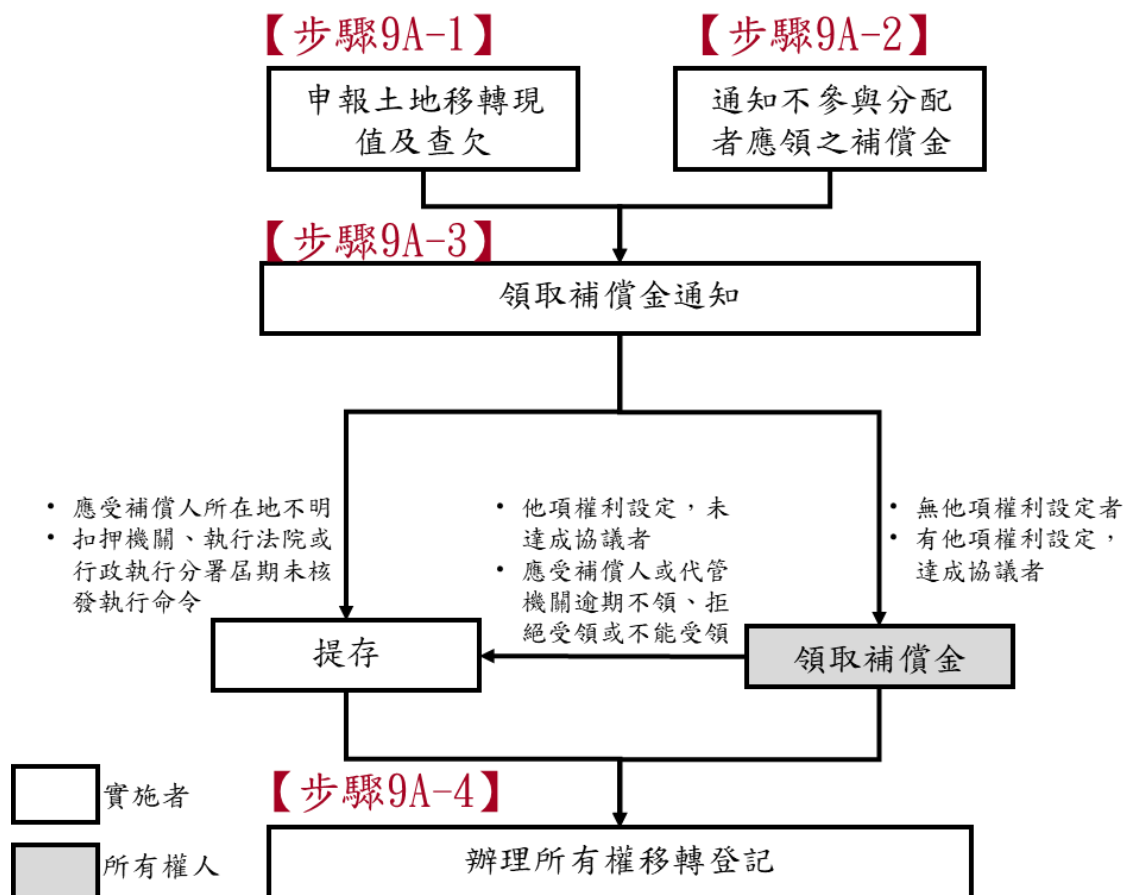


圖 9-4 土地補償金發放流程與步驟圖

一、申報土地移轉現值及查欠【步驟 9A-1】

權利變換辦法第 9 條規定，不願參與分配或應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元無法參與分配，以現金補償者，其現金補償數額，以權利變換前權利價值依法定清償順序扣除應納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅後計算。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。

- (一) 申報時間：權利變換計畫公告時。
- (二) 申報對象：核定權利變換計畫書中所載不願或無法參與分配領取補償者。
- (三) 受理機關：主管稅捐稽徵機關。
- (四) 申報方式及內容

實施者造具「核定權利變換計畫書中所載不參與分配，領取補償者」清冊，並檢附下列資料向主管稅捐稽徵機關申報不參與分配者之土地移轉現值、辦理工程受益費、房屋稅、地價稅、田賦查欠工作。

1. 申報函：詳見附件 9-32。
2. 更新單元內不參與分配者之土地所有權移轉清冊：詳見附件 9-32。
3. 實施者身分證明文件影本。
4. 權利變換計畫核定函影本。
5. 工程受益費繳納承諾書：詳見附件 9-34。

(五) 注意事項

申報移轉現值之審核標準，以權利變換計畫核定發布實施日當期之公告土地現值為準。

附件 9-32 申報土地移轉現值核課增值稅及查欠

實施者○○○○○○○ 函

受文者：

發文日期：中華民國○○年○○月○○日

發文字號：○○○○○○○○○號函

附件：如說明四

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

說明：

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

正本：○○縣（市）稅捐稽徵處○○分處

副本：○○都市更新主管機關

實施者○○○

實施
者印

附件 9-33 更新單元內不參與分配者之土地所有權移轉清冊

更新單元內不參與分配者之土地所有權移轉清冊

更新案名稱：

編號	所有權人 姓名	統一編號	地址	土地標示部				權利 範圍	登記 次序	備註 (不能或不願)
				段	小段	地號	面積 (m ²)			

附件 9-34 工程受益費繳納承諾書

承 諾 書

本實施者承買坐落於○○縣（市）○○鄉（鎮、市、區）○○段○○小段○○地號○筆土地（詳如更新單元不參與分配者之土地所有權移轉清冊），申請辦理所有權移轉登記。如在工程受益費範圍內，願依照工程受益費徵收條例第 6 條及施行細則第 65 條之規定，繳納未到期之工程受益費，特此承諾。

此 致

○○縣（市）稅捐稽徵處○○分處

立承諾書人：實施者○○○○○○○

統一編號：

地址：

實施
者印

代表
人章

中 華 民 國

年

月

日

二、通知不參與分配者應領之補償金【步驟 9A-2】

依據權利變換辦法第 23 條規定，實施者應於權利變換計畫核定發布實施後，將應領之補償金額以書面通知土地所有權人、權利變換關係人。針對不參與分配者，應通知不參與分配者其核定之應領補償數額，又依更新條例第 61 條第 2 項規定，其產權如有抵押權、典權或限制登記時，限期與權利人協議或塗銷等事項，實施者應在不超過其應得補償之數額內代為清償、回贖或依法提存。（詳本章第一節三之四、通知不參與分配者應領之補償金）

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、公示達送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，由實施者在不超過原土地或建築物所有權人應得補償之數額內，代為清償、回贖或提存後，消滅或終止，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。
 - 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。

附件 9-35 通知不參與分配且受限制登記者，提存補償金事宜

實施者○○○○○○○ 函

受文者：

發文日期：中華民國○○年○○月○○日

發文字號：○○○○○○○○○號函

附件：

主旨：有關臺端之現金補償處理事宜，復如說明，請查照。

說明：

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

正本：不參與分配之土地所有權人及權利變換關係人

副本：債權人、○○都市更新主管機關、○○縣（市）稅捐稽徵處○○分處

實施者○○○

實施
者印

附件 9-36 通知不參與分配且無他項權利設定者，領取補償金事宜

實施者○○○○○○○ 函

受文者：

發文日期：中華民國○○年○○月○○日

發文字號：○○○○○○○○○號函

附件：

主旨：有關臺端之現金補償處理事宜，復如說明，請查照。

說明：

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

正本：核定權利變換計畫書中所載不參與分配者

副本：○○都市更新主管機關、○○縣（市）稅捐稽徵處○○分處

實施者○○○○

實施
者印

附件 9-37 通知不參與分配尚有他項權利設定者，領取補償金事宜

實施者○○○○○○○ 函

受文者：

發文日期：中華民國○○年○○月○○日

發文字號：○○○○○○○○○號函

附件：

主旨：有關臺端之現金補償處理事宜，復如說明，請查照。

說明：

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

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

正本：核定權利變換計畫書中所載不參與分配者、他項權利人（抵押權人、典權人）

副本：○○都市更新主管機關、○○縣（市）稅捐稽徵處○○分處

實施者○○○

實施
者印

附件 9-38 不參與分配者之提存通知書

提 存 通 知 書		年度	存 字 第	號
提存物受取權人姓名或名稱及 國民身分證號碼或統一編號	住居所或公務所、事務所、 營業所及電話號碼	不知受取權人者其事由		
提存原因及事實		依都市更新條例第 52 條第 1 項但書應發給之現金補償，因有下列情事，故依都市更新條例第 52 條第 4 項及都市更新權利變換實施辦法第 10 條規定提存。 ☐ 他項權利未達成協議。 ☐ 應受補償人或代管機關逾期不領、拒絕受領或不能受領。 ☐ 應受補償人所在地不明。 ☐ 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、將補償金債權移轉予債權人之執行命令。(文號：○○○○○○○○○○)		
提存物為金錢者，其金額；為有價證券者，其種類、標記、號數、張數、面額；為其他動產者，其物品之名稱、種類、品質及數量	新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元整			
對待給付之標的及其他受取提存物所附之條件				
證明文件	1. 核定函影本、權利變換計畫書影本 1 份 2. 存證信函影本、收件回執、簽收證明 3. 土地增值稅免稅證明書及地價稅繳納收據 1 份			
提存所名稱	○○地方法院提存所	提存日期	中華民國 年 月 日	
提存人姓名（或名稱）及國民身分證統一編號	（簽名或蓋章）	住居所或公務所、事務所、營業所	電話號碼	
提存人代理人姓名及國民身分證統一編號	（簽名或蓋章）	住居所或公務所、事務所、營業所	電話號碼	

注意：（一）聲請領取提存物應提出本通知，並請具備印鑑證明及身分證影本。
（二）依民法第 330 條及提存法第 11 條之規定，提存物受取權人關於提存物之權利，應自本提存通知送達發生效力之翌日起 10 年內行使之，逾期其提存物歸屬國庫。
（三）依提存法第 23 條之規定，民法關於質權、留置權之提存事件，提存物受取權人關於提存物之權利，應自所擔保債權清償期屆至時起 10 年內行使之，逾期其提存物歸屬國庫。

附件 9-39 不參與分配者之提存書

提 存 書		度存字 第 號			
提存物受取權人姓名或名稱及 國民身分證 號碼或統一編號		住居所或公務所、事務所、 營業所及電話號碼		不知受取權人者其事由	
提存原因及事實	依都市更新條例第 52 條第 1 項但書應發給之現金補償，因有下列情事，故依都市更新條例第 52 條第 4 項及都市更新權利變換實施辦法第 10 條規定提存。 ☐ 他項權利未達成協議。 ☐ 應受補償人或代管機關逾期不領、拒絕受領或不能受領。 ☐ 應受補償人所在地不明。 ☐ 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、將補償金債權移轉予債權人之執行命令。(文號：○○○○○○○○○○)				
提存物為金錢者，其金額；為有價證券者，其種類、標記、號數、張數、面額；為其他動產者，其物品之名稱、種類、品質及數量	新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元整				
對待給付之標的及其他受取提存物所附之條件					
證明文件	1. 核定函影本、權利變換計畫書影本 1 份 2. 存證信函影本、收件回執、簽收證明 3. 土地增值稅免稅證明書及地價稅繳納收據 1 份				
提存所名稱	○○地方法院提存所	提存日期	中華民國 年 月 日		
提存人姓名（或名稱）及國民身分證統一編號	（簽名或蓋章）	住居所或公務所、事務所、營業所		電話號碼	
提存人代理人姓名及國民身分證統一編號	（簽名或蓋章）	住居所或公務所、事務所、營業所		電話號碼	
提存物保管機構名稱及地址		保管機構 收受日期	中華民國 年 月 日	保管機構 收受證明	
提存所處理結果					
中 華 民 國 年 月 日					
臺灣 地方法院提存所 主 任					

- 提 存 須 知
- 一、聲請提存須備「提存書」1 式 2 份，依式逐項填明，並簽名或蓋章。（所填提存人姓名住址，須與國民身分證相符）。
 - 二、清償提存，須附具提存通知書 1 式 2 份，提存物受取權人每增 1 人，應增 1 份。
 - 三、擔保提存，須檢附法院裁判書正本或影本 1 份。
 - 四、前述各項辦妥後，聲請人應填具提存費繳款書 1 式 6 份，逕向該管法院所在地代理國庫之銀行，繳納提存費。清償提存費，其提存金額或價額在新臺幣 1 萬元以下者，徵收 100 元；逾 1 萬元至 10 萬元者，徵收 500 元；逾 10 萬元者，徵收 1000 元。但執行法院依強制執行法、管理人依破產法或消費者債務清理條例規定辦理提存者，免徵提存費。擔保提存費，每件徵收新臺幣 500 元。
 - 五、提存現金者，應由提存人填具國庫存款收款書 1 式 6 聯後，將提存物連同提存書及前項繳款書等一併提交當地代理國庫之銀行，並索取提存物收取收據存執。
 - 六、提存有價證券者，應由提存人填具國庫保管品聲請書 1 份後，將提存物連同提存書及第四項之繳款書一併提交當地代理國庫之銀行，並索取提存物收取收據存執。
 - 七、提存其他動產者，提存人應將提存書報請法院提存所指定提存物保管處所，同時繳納提存費，俟提存所指定保管處所並將提存書交還後，再向指定之處所提交提存書類及提存物並取據存執。
 - 八、代理國庫之銀行或指定之提存物保管處所收取提存書，不另給收據。
 - 九、提存物須預繳保管費者，由提存人逕向保管機構繳納，取據存執。
 - 十、聲請人提交提存物後 5 日內，未獲法院提存所通知時，得向該管提存所查詢原因。
 - 十一、提存物保管機構收清提存物後，應即將提存書連同應交該管法院之聯單，一併交該法院提存所。

四、辦理所有權移轉登記、限制登記及他項權利塗銷登記 【步驟 9A-4】

依據權利變換辦法第 10 條規定，權利變換範圍內土地所有權人及合法建築物所有權人於權利變換後未受土地及建築物分配或不願參與分配者，其應領之補償金於發放或提存後，由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理所有權移轉登記。其土地或合法建築物經設定抵押權、典權或辦竣限制登記者，應予塗銷。登記機關辦理塗銷登記後，應通知權利人或囑託限制登記之法院或機關。

又依權利變換辦法第 11 條規定，權利變換範圍內地上權人、永佃權人、農育權人或耕地三七五租約承租人不願參與分配或應分配之土地及建築物因未達最小分配面積單元，無法分配者，得於權利變換計畫內表明以現金補償。補償金發放後，由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理地上權、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。

(一) 發函時間：補償金發放及提存完成。

(二) 發函對象

1. 正本：各級主管機關
2. 副本：核定權利變換計畫書中所載未受土地及建築物分配或不願參與分配者、地上權人、永佃權人、農育權人或耕地三七五租約承租人不願參與分配或應分配之土地及建築物因未達最小分配面積單元者

(三) 發函方式與內容

1. 實施者編列補償金發放清冊，並檢附發放及提存憑證，送請各級主管機關囑託登記機關辦理所有權移轉登記。
2. 其土地或合法建築物經設定抵押權、典權、地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約經設定抵押權或辦竣限制登記者，

應予塗銷。

3. 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。

(四) 辦理不參與權利變換分配者之所有權移轉登記申請書件

1. 申請函：詳見附件 9-40。
2. 土地登記申請書。
3. 更新單元內不參與分配者土地所有權人清冊。
4. 實施者身分證明文件。
5. 補償金已發放或提存之證明文件。
6. 相關稅費完（免）納證明文件。
7. 所有權狀或他項權利證明書（由實施者檢附，如無法檢附者，於登記完畢後公告註銷）

(五) 土地登記注意事項

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

附件 9-40 函請辦理所有權移轉登記、限制登記或塗銷他項權利登記

實施者○○○○○○○ 函

受文者：

發文日期：中華民國○○年○○月○○日

發文字號：○○○○○○○○○號函

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

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

說明：

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

正本：○○都市更新主管機關

副本：

實施者○○○

實施
者印

第三節 稅捐減免

依據更新條例第 67 條規定，更新地區內之土地及建築物，稅捐減免可區分如下：

一、更新期間地價稅減免

更新期間土地無法使用者，免徵地價稅；其仍可繼續使用者，減半徵收）。

二、更新後對土地與建築物之地價稅、土地增值稅、房屋稅、契稅減免

- (一) 更新後地價稅及房屋稅減半徵收 2 年。
- (二) 重建區段範圍內更新前合法建築物所有權人取得更新後建築物，房屋稅減半徵收 2 年期間內未移轉者得延長至喪失所有權為止或 10 年為限。
- (三) 權利變換取得之土地建物，更新後第一次移轉減徵土地增值稅及契稅 40%。
- (四) 不願參加權利變換而領取現金補償者，減徵土地增值稅 40%。
- (五) 實施權利變換應分配之土地未達最小分配面積單元改領現金者，免徵土地增值稅。
- (六) 實施權利變換，以土地及建築物抵付權利變換負擔者，免徵土地增值稅及契稅。
- (七) 原所有權人與實施者間，因協議合建辦理產權移轉時，經直轄市、縣（市）主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，得減徵土地增值稅及契稅 40%。

此外，位於更新地區之都市更新事業，由股份有限公司組織之都市更新事業機構擔任實施者或依更新條例第 12 條經公開徵求提供資金並協助實施都市更新事業之股份有限公司，其資金投入部分給予營利事業所得稅之抵減依據更新條例第 70 條規定辦理。另有關投資抵減相關程序及文件另列於後「參、投資抵減」說明。

另列冊申報房屋稅籍申請時間於使用執照取得後，建議併同更

新後稅捐減免辦理。

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

（一）申請時機

權利變換工程申報開工，經建築主管機關准予備查後。

（二）受理機關：直轄市、縣（市）主管機關。

（三）申請內容

依更新條例施行細則第 31 條第 2 項規定，由實施者檢具相關申請文件，函請直轄市、縣（市）主管機關認定本更新事業之更新期間地價稅減徵或免徵範圍，並備文轉送主管稅捐稽徵機關依法辦理。

（四）申請文件

1. 申請函【附件 9-41】
2. 更新單元更新期間地價稅減免土地清冊【附件 9-42】
3. 更新範圍地籍圖
4. 土地登記謄本（影本）
5. 都市更新事業計畫暨權利變換計畫核定公告函影本
6. 准予開工備查函影本或拆除執照影本。

二、主管機關審核認定

（一）內容審核

主管機關於收到實施者申請文件後，針對核定之都市更新事業計畫中之區段劃分與實施方式核定減徵與免徵之範圍，另依實施進度核定減免之期間。

（二）轉送主管稅捐機關

主管機關將核定結果，列冊轉送主管稅捐稽徵機關依法辦理地價稅之減免。

(三) 發函通知實施者。

三、稅捐稽徵機關辦理更新期間稅捐減免

主管稅捐稽徵機關收到更新主管機關來函，依法辦理更新期間地價稅之減免。

附件 9-41 更新期間地價稅減免申請函

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：如說明四

主旨：檢送本更新單元更新期間地價稅減免土地清冊暨有關資料，請貴府認定本更新事業計畫之更新期間及其地價稅免徵或減徵範圍，並備文轉送主管稅捐稽徵機關辦理地價稅免徵或減徵之核定，如說明。

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 31 條規定辦理。
- 二、本更新單元實施權利變換地區範圍為○○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，更新重建工程亦已完成開工勘驗准予備查在案，爰請准如旨揭之請求。
- 四、檢送本更新單元更新期間地價稅減免土地清冊、地籍圖、土地登記謄本（影本）、都市更新事業及權利變換計畫核定函影本、建造執照（含開工勘驗紀錄）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：○○縣（市）政府

副本：

實施者○○○

實施
者印

附件 9-42 更新單元更新期間地價稅減免土地清冊

更新單元更新期間地價稅減免土地清冊

更新單元名稱：

序 號	鄉鎮 市區	段	小段	地號	標示 面積 (m^2)	土地所 有權人	統一編號	權利 範圍	持分 面積 (m^2)	免徵或 減徵原因	查證認定結果 (主管機關填寫)

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

(一) 申請時機

更新事業完成，建築主管機關核發建物使用執照之次月起。

(二) 受理機關：主管稅捐稽徵機關

(三) 申請內容

依更新條例施行細則第 33 條規定，由實施者檢附相關文件函請主管稅捐稽徵機關依法辦理本更新事業之更新後地價稅、房屋稅、土地增值稅、契稅之減徵範圍。

(四) 申請文件

1. 申請函：詳見附件 9-43、附件 9-44。
2. 更新單元更新後稅捐減免土地清冊：詳見附件 9-45。
3. 更新單元更新後稅捐減免建物清冊：詳見附件 9-46。
4. 都市更新事業計畫核定函或權利變換計畫核定函（影本）。
5. 使用執照存根（影本）。
6. 申請房屋稅減半徵收延長年限者（更新條例第 67 條第 1 項第 3 款）或因原所有權人與實施者間協議合建得減徵土增稅及契稅 40%（更新條例第 67 條第 1 項第 8 款）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）。
7. 其他依各級主管機關規定之文件。

二、主管稅捐稽徵機關審核並辦理減免

主管稅捐稽徵機關收到實施者來函，依法辦理更新後地價稅、房屋稅、土地增值稅、契稅之減免或依法課稅。

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○○○○

實施
者印

附件 9-45 更新單元更新後稅捐減免土地清冊

更新單元更新後稅捐減免土地清冊

更新單元名稱：

序號	土地標示					所有權人			管理者			權利 範圍	減徵 原因	查證認定結 果（主管機 關填寫）
	鄉鎮 市區	段	小段	地號	面積 m ²	姓名 或 名稱	統一編號	住址	姓名 或 名稱	統一編號	住址			

附件 9-46 更新單元更新後稅捐減免建物清冊

更新單元更新後稅捐減免建物清冊

更新單元名稱：

序號	建號	建物 門牌	坐落基地				所有權人			管理者			權利 範圍	減徵 原因	查證認定結 果（主管機 關填寫）
			鄉鎮 市區	段	小段	地號	姓名 或 名稱	統一編號	住址	姓名 或 名稱	統一編號	住址			

參、投資抵減

依據更新條例第 70 條規定，股份有限公司組織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，得於支出總額 20%範圍內，抵減其都市更新事業計畫完成年度應納營利事業所得稅額，當年度不足抵減時，得在以後四年度抵減之。另依投資抵減辦法及投資抵減審查要點辦理，其相關作業程序及規定如下說明：

一、申請人身分

- (一) 都市更新事業機構：係指實施者為股份有限公司組織之都市更新事業機構。
- (二) 協助實施者：依公司法設立且依更新條例第 12 條規定由自行實施都市更新事業之主管機關，或經同意之其他機關（構），經公開徵求提供資金並協助實施都市更新事業，於更新地區內實施重建、整建或維護事業之股份有限公司。另應於都市更新事業計畫或權利變換計畫載明權責分工及協助實施都市更新事業內容者。

二、申請時機

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。

三、相關規定

投資抵減其每一年度得抵減總額，以不超過該公司當年度應納營利事業所得稅額 50% 為限。但最後年度抵減金額，不在此限。

四、作業程序

（一）投資抵減項目應納入都市更新事業計畫敘明

依據投資抵減辦法第 3 條規定，都市更新事業機構及協助實施者依規定申請適用投資抵減者，其都市更新事業計畫除應敘明更新條例第 36 條規定之事項外，另應敘明下列事項：

1. 公司名稱、所在地、及代表人姓名、住所。
2. 預定從事投資抵減辦法第 2 條第 4 項及第 5 項規定之費用項目、金額及支出時間。
3. 預定開工日期、施工進度表及預定完成日期。

申請適用投資抵減之協助實施者，其都市更新事業計畫除敘明前項規定之事項外，另應敘明自行實施都市更新事業之主管機關或經同意之其他機關（構）與協助實施者權責分工及協助實施都市更新事業內容。

主管機關於核發核定函時，應副知管轄稽徵機關，都市更新事業計畫展延或變更時亦同。

（二）完成更新成果報告備查【步驟 9D-1】

（三）都市更新事業完成後向主管機關申請核發投資抵減證明【步驟 9D-2】

都市更新事業機構及協助實施者應於都市更新事業計畫完成後 1 年內提出相關文件向主管機關申請投資抵減證明書及相關文件。（詳附件 9-47~附件 9-50）

（四）都市更新主管機關審核【步驟 9D-3】

都市更新主管機關受理申請後，依據投資抵減審查要點審核有關規劃、設計等費用：

1. 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。

2. 政府規費。

3. 不動產估價費。

4. 建築設計費。

5. 更新作業之其他專業技師報告費及簽證費。

6. 其他為都市更新整合召開說明會、協調會及公聽會費用。

(五) 都市更新主管機關核發投資抵減證明【步驟 9D-4】

主管機關核發投資抵減證明予都市更新事業機構及協助實施者，並副知管轄稽徵機關。

都市更新事業機構及協助實施者有下列情形之一者，主管機關應不予核發或撤銷原核發之投資抵減證明。

1. 都市更新事業計畫或其證明文件有虛偽不實者。

2. 未依核定之都市更新事業計畫執行者。

(六) 向管轄稽徵機關申請抵減營利事業所得稅【步驟 9D-5】

都市更新事業機構及協助實施者依投資抵減辦法第 5 條第 1 項規定辦理抵減應納營利事業所得稅時，應於該年度之營利事業所得稅結算申報時，應檢附投資抵減證明及公司登記證明文件影本，向管轄稽徵機關申請抵減營利事業所得稅。

(七) 稽徵主管機關審核投資抵減稅額【步驟 9D-6】

該管稅稽主管機關依據稅捐稽徵法及所得稅法之規定審核投資抵減稅額。依更新條例第 70 條第 1 項及第 2 項規定申請抵減應納營利事業所得稅額者，按其實施都市更新事業之支出總額依下列百分比範圍內，抵減其都市更新事業計畫完成年度應納營利事業所得稅額，當年度不足抵減時，得在以後 4 年內抵減之。

1. 都市更新事業計畫於主管機關核定之預定完成期限內完成者，抵減 20%。

2. 都市更新事業計畫於主管機關核定之預定完成期限之日起 5 年內完成者，抵減 10%。

3. 都市更新事業計畫於主管機關核定之預定完成期限之日起逾5年以上始完成者，抵減5%。

投資抵減其每一年度得抵減總額，以不超過該機構當年度應納營利事業所得稅額50%為限。但最後年度抵減金額，不在此限。

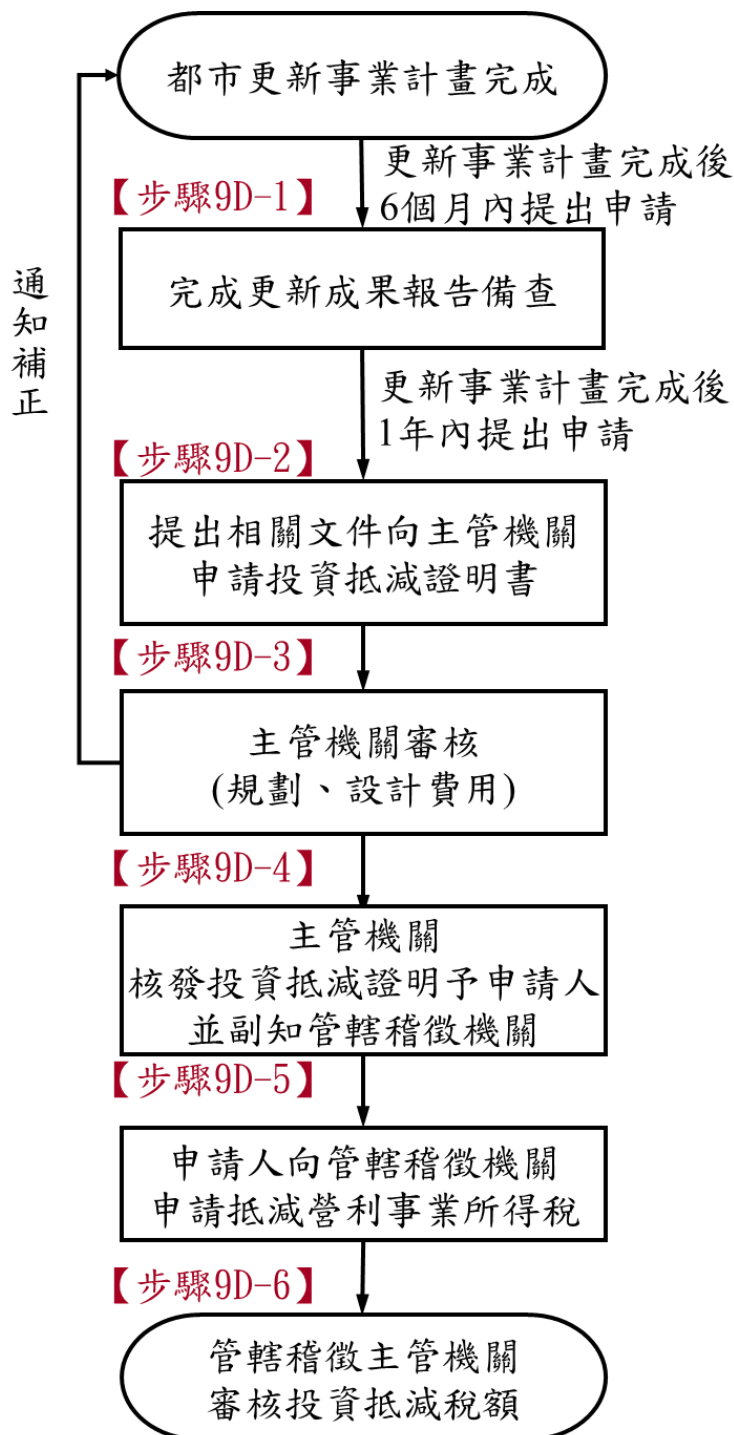


圖 9-5 都市更新投資抵減作業流程圖

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○○主管機關於為○○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（含開工勘驗紀錄）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											
☐ 都市更新事業機構 ☐ 協助實施者						申請人申請 日期及字號		年 月 日			
申 請 人	公 司 名 稱										
	代 表 人			住 所							
	營 利 事 業 統 一 編 號			聯 絡 人		電 話 及 傳 真					
	公 司 地 址			Email							
	營 業 項 目										
	實 收 資 本 額 (千 元)										
	公 司 所 在 地			☐ 財政部臺北國稅局 ☐ 財政部高雄國稅局 ☐ 財政部北區國稅局 ☐ 財政部中區國稅局 ☐ 財政部南區國稅局							
稅 捐 稽 徵 機 關											
適 用 法 令			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			
								文 號			
開始規劃日期：				預定計畫完成日期：				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。 (請蓋公司及負責人印鑑)						核發證明書機關： (機關印信)					
收	日 期			發	日 期			核 金			
文	字 號			文	字 號			定 額			
※填表須知： 1、各頁蓋公司及負責人印鑑。 2、實施都市更新事業支出指按其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業務，且未依其他法令規定申請適用投資抵減之費用。 3、自都市更新事業計畫完成之日起一年內申請核發。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認定。 4、核發證明書機關為依都市更新條例第三十二條第一項規定核定都市更新事業計畫之主管機關。											
※檢附文件： 1、(變更)都市更新事業計畫書及(變更)權利變換計畫書。 2、(變更)計畫書核定函及成果備查函影本。 3、公司登記證明文件影本。 4、實施都市更新事業支出明細表(如附件)。 5、規劃設計費用證明文件：(1)委託合約書影本及費用或支出憑證影本。(2)政府規費請檢附徵收憑證影本。(3)政府補助款請檢附政府核准函影本。											

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	其他為都市更新整合召開說明會、協調會及公聽會費用				
扣減					
七	政府補助款				
合計					

附件 9-50 更新事業計畫投資抵減明細清單及單據

實施都市更新事業支出總額明細清單表及單據

公司名稱：○○○○○

請蓋公司及負責人印鑑

序號	項目	細項	受託單位	單據日期	實際支出 金額 (元)	核定金額 (元)	單據編號	備註
				/ /				
				/ /				
				/ /				
				/ /				
				/ /				
				/ /				
				/ /				
合計								

(本表完)

單據編號：	項目：	細項：
(單據請黏貼於此)		
單據編號：	項目：	細項：
(單據請黏貼於此)		

(第○頁/全○頁)

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；而權利變換或部分協議合建、部分權利變換方式實施，則以「完成產權移轉登記之日」認定之；若以整建或維護方式處理者，則以「驗收完畢或驗收合格之日」認定之。

一、流程與步驟

都市更新成果備查流程如圖 9-6，其實施步驟如下：

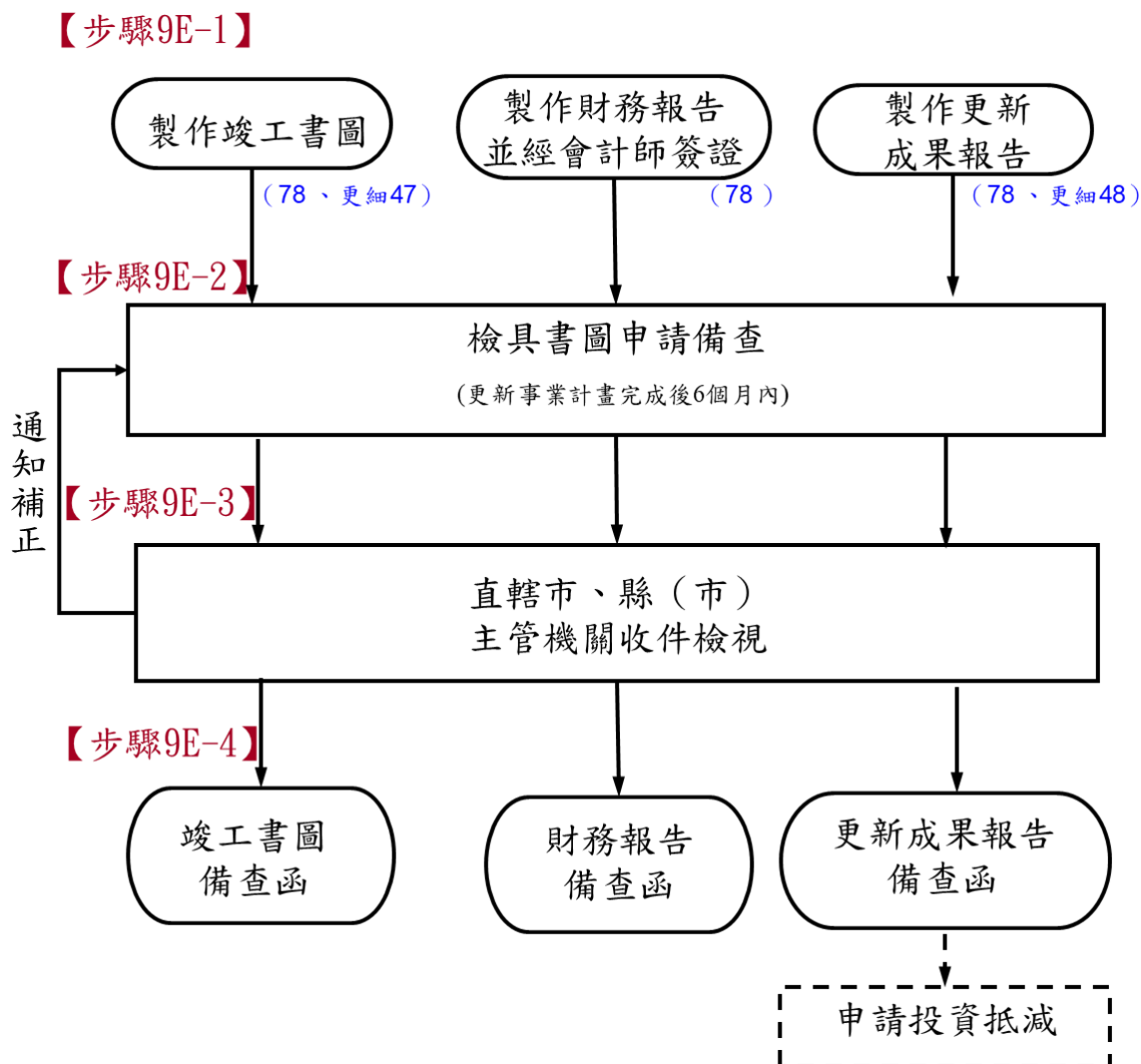


圖 9-6 成果備查流程圖

(一) 製作竣工書圖、財務報告及更新成果報告【步驟 9E-1】

實施者視個案個別文件之進度，分別或合併製作竣工書圖、經會計師簽證之財務報告、更新成果報告等文件。

(二) 檢具書圖申請備查【步驟 9E-2】

實施者應於更新條例施行細則第 46 條規定都市更新事業完成之期日 6 個月內視個案備查文件之進度送請直轄市、縣（市）主管機關備查。

(三) 直轄市、縣（市）主管機關收件檢視【步驟 9E-3】

直轄市、縣（市）主管機關收到申請資料後，依更新條例施行細則第 47、48 條應表明之事項，可參照表 9-1 都市更新事業計畫完成之竣工書圖備查文件檢核表、表 9-2 都市更新事業計畫完成之財務報告備查文件檢核表、表 9-3 都市更新事業計畫完成之更新成果報告備查文件檢核表進行內容檢核。

(四) 備查結果通知或通知補正【步驟 9E-4】

直轄市、縣（市）主管機關依個案備查文件之進度分別或合併通知實施者備查結果，若檢視通過，函復通知實施者備查結果，若資料未完成，則函請實施者補正。

二、文件與格式**(一) 申請文件項目**

申請文件包括成果備查申請函，並依更新條例施行細則第 47、48 條規定辦理。竣工書圖、經會計師簽證之財務報告、更新成果報告應包括下列資料：

1. 竣工書圖

- (1) 重建區段內建築物竣工平面、立面書圖及照片。
- (2) 整建或維護區段內建築物改建、修建、維護或充實設備之竣工平面、立面書圖及照片。
- (3) 公共設施興修或改善之竣工書圖及照片。

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 點規定原則免予簽證外）之各項目支出是否相符。若有不符者，會計師

應對經費差額做適當說明。

- (7) 都市更新費用結算表中供會計師簽證之憑證應以該都市更新事業申請財務報告備查前之相關支出憑證。
- (8) 都市更新費用結算表經費項目之編製應以該都市更新事業計畫最後核定計畫內所載之項目為準。若非屬核定計畫所載之項目，但實施者可提出屬該都市更新事業相關之支出憑證及相關證明者，亦得增列於都市更新費用結算表之其他項目，實施者應於附註說明之。
- (9) 都市更新費用結算表中「管理費用」係以實施者編製金額作為計算基數，並依該都市更新事業計畫最後核定計畫內所載之計算基準計算數額，故會計師原則免予簽證。但屬信託管理費、其他管理費用或都市更新會實際支出可提出憑證者，應列為會計師應簽證之項目。
- (10) 都市更新費用結算表之實施者編製金額如高於會計師簽證金額時，應由實施者附註說明原因，必要時提供相關資料供會計師簽證；會計師依相關規定，如認為必要得附註說明之。
- (11) 實施者如為都市更新會，其所編製之財務報告及其所附憑證應與其依都市更新會設立管理及解散辦法第 30 條及第 31 條所規定之歷年造具之各項會計報表相符，再交予會計師簽證。
- (12) 會計師辦理本項簽證工作，應確實編訂工作底稿，並據以提出協議程序執行報告。

3. 更新成果報告

- (1) 更新前後公共設施興修或改善成果差異分析報告。
- (2) 更新前後建築物重建、整建或維護成果差異分析報告。
- (3) 原住戶拆遷安置成果報告。
- (4) 權利變換有關分配結果清冊。

(5) 後續管理維護之計畫。

倘以其他方式實施更新事業(如協議合建等),則免附權利變換有關分配結果清冊。

(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

附件 9-51 都市更新事業計畫竣工書圖申請備查函

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：竣工書圖

主旨：檢送「○○(縣市)○○(鄉鎮市區)○○段○小段○○地號等○○筆更新單元」竣工書圖 1 份，惠請貴府准予備查，請查照。

說明：依據都市更新條例第 78 條及都市更新條例施行細則第 47 條規定辦理。

正本：○○都市更新主管機關

副本：

實施者○○○

實施
者印

竣工書圖所附書圖內容包括：

- (1) 重建區段內建築物竣工平面、立面書圖及照片。
- (2) 整建或維護區段內建築物改建、修建、維護或充實設備之竣工平面、立面書圖及照片。
- (3) 公共設施興修或改善之竣工書圖及照片。

2. 財務報告申請備查函及所附文件內容

(1) 財務報告申請備查函 (詳附件 9-52)

(2) 財務報告相關文件 (詳附件 9-53~附件 9-55)

附件 9-52 都市更新事業計畫財務報告申請備查函

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 1 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

附件 9-53 都市更新事業計畫財務報告備查封面

○○（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 ○ ○ 日

附件 9-54 實施者編製都市更新費用結算表及附註說明

「○○○(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）工程開闢費用			
		（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 (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：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. 本附表如有多頁內容應加蓋騎縫章。

3. 上表係以權利變換方式實施為例，考量有不同實施方式、處理方式及多區段之樣態，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（詳參閱本手冊第六章事業計畫書「拾捌、財務計畫」）。

附件 9-55 會計師協議程序執行報告及說明頁

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，檢視經費項目及金額是否與民國○○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)			
總計			

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。

4. 更新成果報告申請備查函及內容

附件 9-56 都市更新事業計畫更新成果報告申請備查函

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：更新成果報告

主旨：檢送「○○（縣市）○○（鄉鎮市區）○○段○小段○○地號等○○筆更新單元」更新成果報告 1 份，惠請貴府准予備查，請查照。

說明：依據都市更新條例第 78 條及都市更新條例施行細則第 48 條規定辦理。

正本：○○都市更新主管機關

副本：

實施者○○○

實施
者印

(1) 書圖製作規範

針對書圖製作進行原則性的規範，若可更清楚表達計畫內容，得逕自再區分小節或擬訂圖表說明之，詳本手冊第五章事業概要之書圖製作規範內容。

(2) 更新成果報告內容

更新成果報告依據更新條例施行細則第 48 條規定，應包括更新成果基本資料、更新前後公共設施興修或改善成果差異分析…等內容，其順序及摘要內容如下：

壹、更新成果基本資料

一、實施緣由及實施者

應載明案名、實施者名稱、代表人、事務所或營業所所在地址、聯絡電話、統一編號。

二、辦理經過

以大事紀方式載明事業概要計畫（無概要者免）、事業計畫、權利變換申請報核、發布實施及變更時間。實施者如為都市更新會，則需檢附核准籌組都市更新會函文及立案證書。

三、更新單元

說明更新單元範圍、所涵蓋全部之土地地號及其總面積，並載明坐落之更新地區。

檢附更新單元地籍套繪圖及更新單元地形套繪圖（載明地號、更新單元範圍及四鄰道路）。

四、土地使用計畫

應載明土地使用分區、容積率（基準容積及申請容積）、建蔽率（法定建蔽率及申請建蔽率）。

五、施工時程：開工、竣工、驗收，並檢附函文於附錄。

六、申請建築物各層樓用途

貳、都市更新前後，公共設施興修或改善成果差異分析

一、都市計畫公共設施

指都市計畫內所規劃興闢之公共設施，例如：公園、綠地、道路等公共設施。

無涉及都市計畫公共設施部分免辦，若有涉及都市計畫公共設施者，需檢附都市更新前後公共設施配置圖比較圖、公共設施興修或改善之竣工書圖及照片。

二、其他公益性設施

應載明公益性設施內容及面積，檢附公益性設施照片。

三、更新前後差異分析

比較分析更新前後差異。

參、更新前後建築物重建、整建或維護成果差異分析

一、處理方式及區段劃分

說明更新事業處理方式，包括重建、整建或維護等，並檢附更新單元區

段劃分圖。

二、成果差異分析

(一) 基地配置計畫

說明基地配置與更新前後之不同處，並檢附更新前後現況照片。

(二) 建築計畫（詳表 1 所示）

1. 更新前

說明更新前之戶數及建築面積差異，檢附更新前建築物面積及建築物照片。

2. 更新後

說明更新後之戶數及建築面積差異，檢附竣工前後建築物面積成果差異對照表及建築物成果照片。

表 1 重建區段更新前後建築物面積成果差異對照表

項目		面積計算表（原有使用執照面積）		面積計算表（計畫內容）		面積計算表（竣工後面積）	
1	基地坐落						
2	戶數	---					
3	基地面積						
4	使用分區						
5	建築面積						
6	法定空地檢討						
樓地板面積	樓層	室內面積	陽台面積	室內面積	陽台面積	室內面積	陽台面積
	騎樓	--	--				
	壹層	--	--				
	貳層	--	--				
	參層	--	--				
	肆層	--	--				
	突出物	--	--				
	樓地板總面積						

肆、原住戶拆遷安置成果報告

一、地上物拆遷

說明地上物拆除及遷移內容，包括拆遷方式、面積及照片。

二、安置與補償發放

說明合法建築物及占有他人土地之違章建築戶安置內容，及補償金發放對象、時程與方式。

伍、權利變換有關分配結果清冊報告

檢附權利變換有關土地及建築物之登記清冊（表 2）。

陸、後續管理維護之計畫

依公寓大廈管理條例成立管理委員會者，檢附管理委員會申請報備書、管理委員會申請書檢查表、區分所有權人會議會議紀錄及簽到簿、住戶規約。社區自行管理者，應檢附住戶規約。如未能在都市更新事業計畫完成後 6 個月內成立管理委員會者，請敘明後敘預定辦理事項及進度。

柒、結語

附錄：

附錄一、建築執照（包括建造、拆除及使用執照等）

附錄二、接通水、電證明

附錄三、住戶規約

若依公寓大廈管理條例成立管理委員會者，應檢附管理委員會申請報備書、管理委員會申請書檢查表、區分所有權人會議之會議紀錄及簽到簿。

表 2 土地及建築分配清冊表

土地及建物分配清冊

更新單元名稱：

更新前					更新後																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																						
序 號	姓 名 或 編 號	持 有 土 地 面 積 (m^2)	土 地 權 利 價 值 (元)	權 利 價 值 比 率 ($\%$)	原計畫										實際釐正圖冊後										差異																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
					受 配 人 姓 名	應 分 配 權 利 價 值 比 率 ($\%$)	應 分 配 權 利 價 值 (元)	分配單元						實 分 配 權 利 價 值 (元)	繳 交 元	領 回 元	應 分 配 權 利 價 值 (元)	分配單元						實 分 配 權 利 價 值 (元)	繳 交 元	領 回 元	建 物 面 積 (坪)	差 額 價 金																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															
								單 元 代 號	土地 持有		建物 特有		停 車 位 編 號					權 利 範 圍	房 地 總 價 (元)	單 元 代 號	土地持有		建物 特有						應 分 配 權 利 價 值 (元)	停 車 位 編 號	權 利 範 圍	釐 正 後 房 地 總 價																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
									面 積 (m^2)	面 積 (坪)	面 積 (m^2)	面 積 (坪)									面 積 (m^2)	面 積 (坪)											面 積 (m^2)	面 積 (坪)	面 積 (m^2)	面 積 (坪)																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							

註：一、若無辦理釐正者，實際釐正圖冊後、差異二欄得省略。

二、更新後受配人實際應分配權利價值＝釐正更新後房地總價之總和×計畫受配人應分配權利價值比率。

三、更新後受配人實際應分配權利價值之總和＝釐正更新後房地總價之總和。

三、審查作業內容

於都市更新事業計畫完成後 6 個月內，實施者得合併檢具竣工書圖、經會計師簽證之財務報告、更新成果報告，送當地直轄市、縣（市）主管機關備查，直轄市、縣（市）主管機關依表 9-1、表 9-2 及表 9-3 進行檢核。

表 9-1 都市更新事業計畫完成之竣工書圖備查文件檢核表

主管機關檢核項目		書件格式		備註
項目	說明	符合	不符合	
一、都市更新成果申請備查函				
二、竣工書圖	1. 重建區段內建築物竣工平面、立面書圖及照片			
	2. 整建或維護區段內建築物改建、修建、維護或充實設備之竣工平面、立面書圖及照片			
	3. 公共設施興修或改善之竣工書圖及照片			

表 9-2 都市更新事業計畫完成之財務報告備查文件檢核表

主管機關檢核項目		書件格式		備註
項目	說明	符合	不符合	
一、都市更新成果申請備查函				
二、財務報告	1. 實施者依【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】編製財務報告			
	2. 會計師依【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】辦理簽證並據以附註說明			
	3. 經會計師簽證			
	4. 檢附會計師公會會員印鑑證明或其他簽證印鑑證明文件			

表 9-3 都市更新事業計畫完成之更新成果報告備查文件檢核表

主管機關檢核項目		書件格式		備註
項目	說明	符合	不符合	
一、都市更新成果申請備查函				
二、更新成果報告				
壹、更新成果基本資料	是否載明實施緣由及實施者、立案經過、更新單元、更新單元所有權人同意比例、土地使用計畫、施工時程：開工、竣工、驗收、申請建築物各層樓用途			
貳、都市更新前後，公共設施興修或改善成果差異分析	是否說明都市計畫公共設施、其他公益性設施，及更新前後差異分析			
參、更新前後建築物重建、整建或維護成果差異分析	說明更新事業處理方式，包括重建、整建或維護等，及成果差異分析			
肆、原住民戶拆遷安置成果報告	一、地上物拆遷	是否說明地上物拆除及遷移內容，包括拆遷方式、面積及照片		
	二、安置與補償發放	是否說明合法建築物及占有他人土地之違章建築戶安置內容，及補償金發放對象、時程與方式		
伍、權利變換有關分配結果清冊報告	一、權利變換分配成果	是否載明土地及建物分配清冊及釐正更新後房地總價		
	二、土地及建築登記部分	是否說明土地及建築物之登記情形		
陸、後續管理維護之計畫	是否說明依公寓大廈管理條例成立管理委員會者或社區自行管理者及住戶規約。如未能在都市更新事業計畫完成後 6 個月內成立管理委員會者，請敘明後續預定辦理事項及進度			

第十章 更新事業財源籌措

都市更新事業推動時程漫長，從權利關係人意願整合、計畫審議、核定後施工以及竣工後之經營管理…等，過程中皆須持續投入資金，因此更新事業財源籌措為都市更新穩定推動之重要一環。

一般都市更新事業籌措財源，在都市更新推動前期，都市更新事業機構多以自有資金支應，而都市更新會則會再藉由政府相關補助支應；至於高額之工程費用等，則多透過向金融機構融資貸款方式辦理。對於政府主導之都市更新事業，各級主管機關得視都市發展、財政狀況、推動政策方向等因素，藉由更新條例第 31 條之規定，透過設置都市更新基金（以下簡稱都更基金）並予以彈性運用，成為政府主導之都市更新事業重要財源之一。

若都市更新屬經營類型之事業內容，實施者得於計畫核定後，依更新條例第 71 條規定申請設立新公司募股或上市公司發行指定用途公司債等方式，以穩健都市更新事業之經營。

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。

第二節 都更基金運用

更新條例第 31 條修訂各級主管機關為推動都市更新相關業務或實施都市更新事業，得設置都市更新基金，並依預算法或自治法規另定收支保管相關規定，以配合都市發展、財政狀況、推動政策方向等因地制宜之因素，彈性運用都更基金。

都更基金之收入來源過去多為編列預算、補助、捐贈，其中編列預算係指各級主管機關依年度預算編列之；補助係指中央補助政府機關（構）都市更新先期規劃與前置作業及關聯性公共工程相關支出；捐贈則包括捐贈都更基金、都市計畫變更回饋之代金、都市計畫容積獎勵規定所受回饋代金…等。而支出用途方面也多係用於補助或補貼、研究委辦費用或行政支出…等，建議未來都更基金運用，可朝主動積極之出資、投資與融資等方式辦理，藉由創造多元收益，讓都更基金永續循環利用。詳參閱下圖。

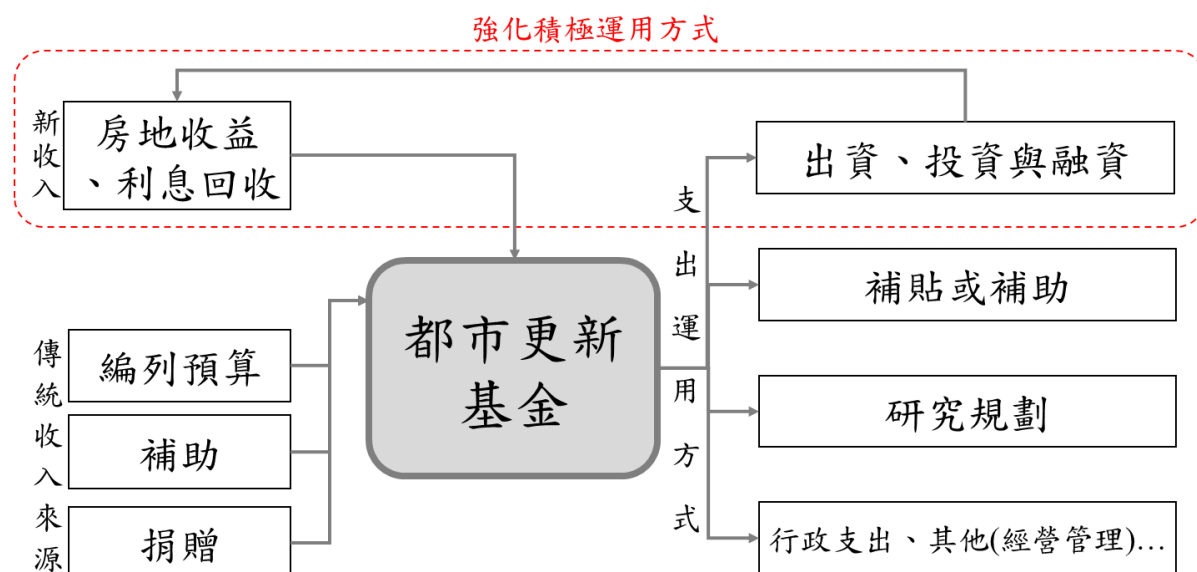


圖 10-1 都更基金收入支出示意圖

彈性運用都更基金之途徑建議可包括：「出資、投資及融資」、「補助與補貼」、「委託規劃」及「其他」等四部分，建議直轄市、縣（市）主管機關訂定基金運用相關規定時，可參酌「中央都市更新基金投資都市更新示範計畫作業要點」訂定之投資回收之相關規範，可增加基金收支循環之彈性。

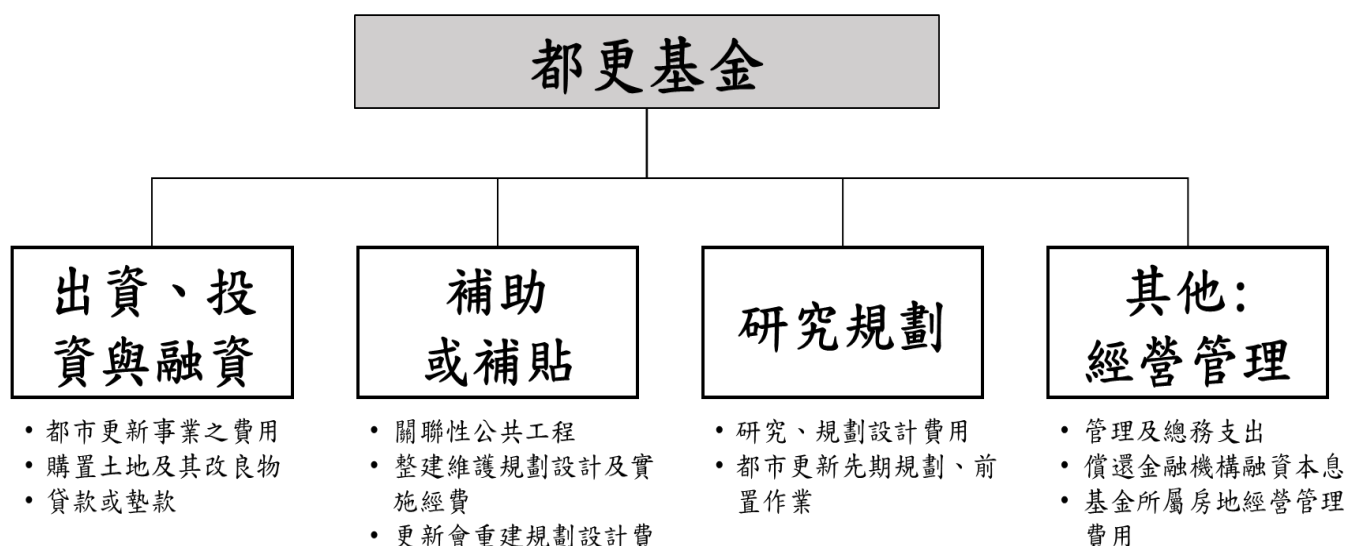


圖 10-2 都更基金多元運用示意圖

一、出資、投資及融資

對於政府主導之都市更新事業計畫，各級主管機關得視都市發展情況及考量基金循環運用訂定自治法規，運用於自行實施、公開評選徵求實施者…等方式之更新事業，更新後可分回房地並予以出售或經營換得相對收益，讓都更基金循環利用。

待都更基金逐漸充實亦可考量對於符合政策之民間辦理都市更新事業提供資金，補足資金缺口，提供相關融資貸款機制，如協助都市更新會所推動之災損重建（震災、海砂屋…）等特殊對象。

現行相關規定如「中央都市更新基金收支保管及運用辦法」第4條第1款、第2款，「臺北市都市更新基金收支保管及運用自治條例」第4條第1款、第6款、第7款、第8款、第9款第1目等，以及「新北市都市更新基金收支保管及運用辦法」第5條第1款、第2款、第3款…等。

二、補助與補貼

現行都更基金多運用於補助或補貼協助辦理更新事業之經費，依「中央都市更新基金收支保管及運用辦法」第4條中央都更基金用途可包括第4款、第9款、第10款，「臺北市都市更新基金收支保管及運用自治條例」第4條第9款第1目至第4目，以及「新北市都市更新基金收支保管及運用辦法」第5條第2款、第3款…等。

三、研究規劃

都更基金可運用於研究、委託相關規劃作業，依「中央都市更新基金收支保管及運用辦法」第 4 條第 3 款至第 5 款等，以及「新北市都市更新基金收支保管及運用辦法」第 5 條第 4 款、第 6 款…等

四、其他（如經營管理）

參酌「中央都市更新基金收支保管及運用辦法」第 4 條第 11 款中央都更基金可運用於管理及總務支出，另依「臺北市都市更新基金收支保管及運用自治條例」，都更基金尚可運用於償還金融機構融資本息、更新地區出租房屋之管理、維護、稅捐、保險、訴訟及強制執行費用…等費用；以及依「新北市都市更新基金收支保管及運用辦法」第 5 條第 6 款等可運用於其他有關支出項目。

第三節 新設立公司招募股份

實施者為新設立公司並以經營都市更新事業，依據更新條例第 71 條規定，得公開招募股份。前述新設立公司之發起人應包括不動產投資開發專業公司及都市更新事業範圍內之土地、合法建築物及地上權人。都市更新事業計畫核定發布實施後，新設立公司辦理都市更新事業，得以公開募股方式募集資金，其設立流程步驟及申請文件及格式如後。

更新條例第 71 條第 1 項所指不動產投資開發專業公司，依更新條例施行細則第 34 條規定係指經營都市更新、住宅及大樓開發租售、工業廠房開發租售、特定專用區開發、投資興建公共建設、新市鎮或新社區開發、區段徵收及市地重劃代辦等業務之一之公司。

一、設立新公司之流程與步驟

新公司設立之程序及各階段工作內容及檢附文件如下：

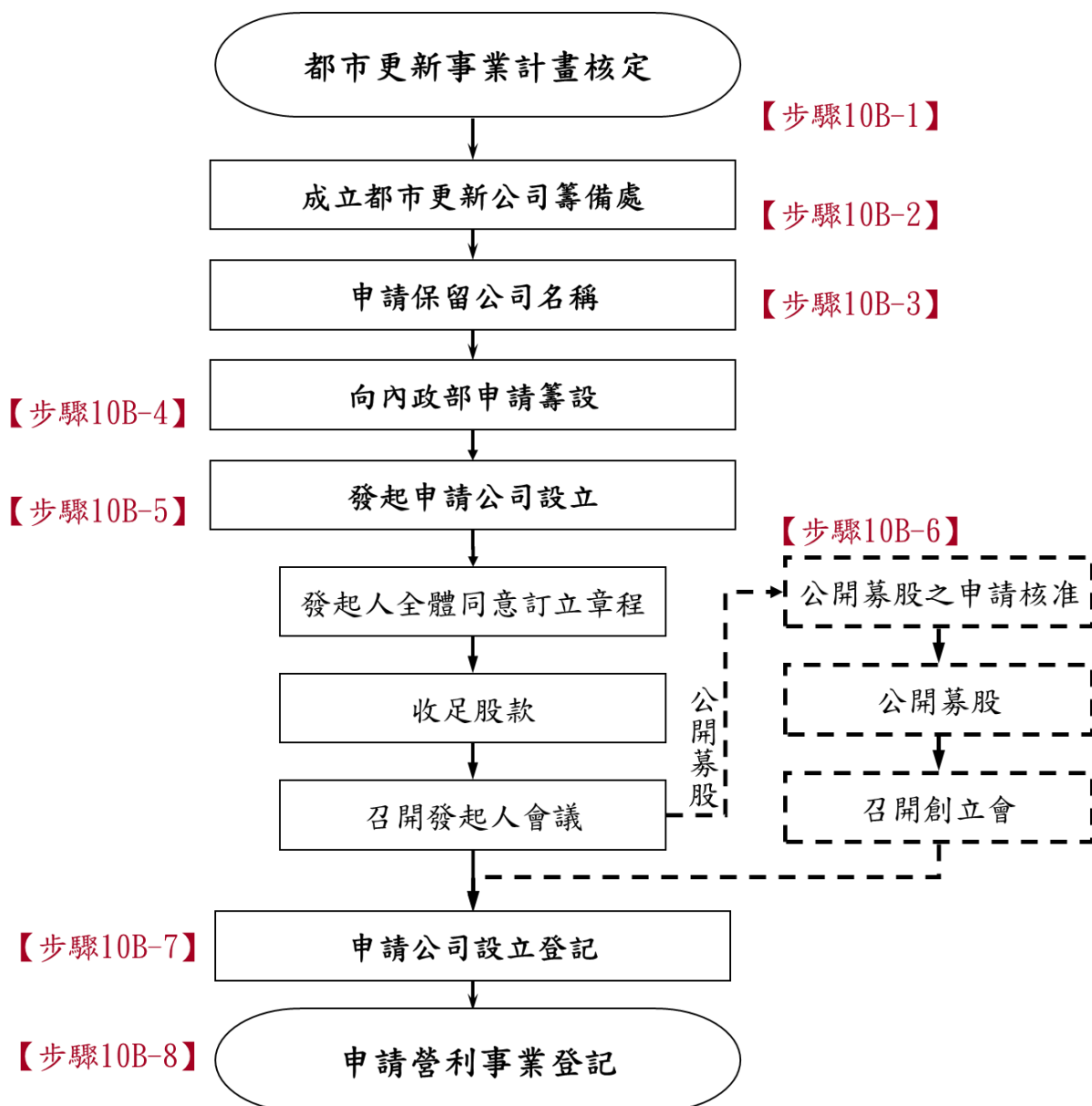


圖 10-3 都市更新公司設立程序圖

（一）都市更新事業計畫核定【步驟 10B-1】

依更新條例之相關程序，取得直轄市、縣（市）主管機關都市更新事業計畫之核定。

（二）成立公司籌備處【步驟 10B-2】

實施者以經營都市更新事業為業者，得新設立公司，由主要發起人成立新公司籌備處，發起人應包括不動產投資開發專業公司及都市更新事業計畫內土地、合法建築物所有權人及地上權人，且持有股份總數不得低於該新設立公司股份總數之百分之三十，並應報經中央主管機關核定。

（三）申請保留公司名稱【步驟 10B-3】

依法發起人之一具名向經濟部申請公司設立登記名稱及業務預查，經經濟部核准後，准予申請人保留公司名稱 6 個月及核定營業項目。

（四）申請內政部核准籌設新公司【步驟 10B-4】

檢具相關文件（詳附件 10-1 至附件 10-5）及經直轄市、縣（市）主管機關核定之更新事業計畫向內政部申請核准籌設新公司，待內政部審核無誤，發函與申請人准予核准籌組新公司。

（五）發起新設立公司【步驟 10B-5】

經濟部核准登記名稱及業務後，依公司法相關規定辦理：

1. 發起人全體同意訂立章程

依據公司法第 129 條規定，發起人應以全體之同意訂立章程，載明下列各款事項，並簽名或蓋章：

- （1）公司名稱。
- （2）所營事業。
- （3）採行票面金額股者，股份總數及每股金額；採行無票面金額股者，股份總數。
- （4）本公司所在地。
- （5）董事及監察人之人數及任期。
- （6）訂立章程之年、月、日。

2. 收足股款

依據公司法第 131 條，發起人認足第一次應發行之股份時，應即按股繳足股款。

3. 召開發起人會議

召開發起人會議，依章程所訂之董事及監察人之人數，選任董事及監察人。其選任方式依據公司法第 198 條，股東會選任董事時，除公司章程另有規定外，每一股份有與應選出董事人數相同之選舉權，得集中選舉一人，或分配選舉數人，由所得選

票代表選舉權較多者，當選為董事。

(六) 申請公開募股【步驟 10B-6】

依據更新條例第 71 條規定，新設立公司得公開招募股份。若擬辦理公開募股者，其申請流程如下所述。新設立公司若未辦理對外公開募股者，僅要符合公司法規定即可向經濟部或直轄市政府設立公司即可，免以下之程序，設立程序較為簡單。

1. 檢具相關文件向證券主管機關申請審核

發起人取得內政部核准籌設函時，檢附各級主管機關已核定都市更新事業計畫之證明文件，並應依公司法第 133 條、第 248 條及「發行人募集與發行有價證券處理準則」第 6 條、第 12 條、第 21 條、第 22 條、第 23 條及相關附表規定，檢具公開募股相關文件，申請證券管理機關公開募股審核。

2. 公開招募股份

依法辦理公開募股，若未申請公開募股者，本程序免辦。

3. 召開創立會

依據公司法第 146 條及第 152 條規定，股條認足後，發起人應於 2 個月內召集創立會，選任董事及監察人等。

(七) 申請公司設立登記【步驟 10B-7】

備齊上述設立登記文件，向經濟部或直轄市、縣（市）政府申請設立公司登記，核准後領取公司執照。

(八) 申請營利事業登記【步驟 10B-8】

向直轄市、縣（市）主管機關申請營利事業登記，領取營利事業登記後進行都市更新事業之推動。

二、申請文件及格式

(一) 各階段申請文件項目

1. 新設立公司籌設申請

(1) 申請新公司籌設申請書

(2) 發起人名冊

(3) 章程草案

參考公司法第 129 條規定章程內容應包含：公司名稱、所營事業、採行票面金額股者，股份總數及每股金額、採行無票面金額股者，股份總數、公司所在地、公告方式、董事及監察人之人數及任期、訂立章程之日期（年、月、日）。

(4) 優先發起人在更新單元內之土地或建物登記謄本

包括：地籍圖謄本、土地登記謄本、建物登記謄本或合法建物證明。

(5) 發起人認股同意書

包括：發起人認股同意書、發起人認股佔公司總股份統計表。

(6) 經直轄市、縣（市）主管機關核定之更新事業計畫

2. 申請公開募股

(1) 營業計畫書。

(2) 發起人姓名、經歷、認股數目及出資種類。

(3) 招股章程。

(4) 代收股款之銀行或郵局名稱及地址。

(5) 有承銷或代銷機構者，其名稱及約定事項。

(6) 證券管理機關規定之其他事項。

(7) 內政部之核准籌設都市更新公司函。

(8) 直轄市、縣（市）主管機關核准都市更新事業計畫函文。

(二) 相關文件內容及格式

1. 申請新公司籌設申請書

參考附件 10-1 新公司申請書。

附件 10-1 新公司申請書

成立○○○公司申請書

受文者：內政部

發文日期：中華民國○○年○○月○○日

發文字號：○○○○○○○○號函

附件：「○○公司」籌設申請相關文件、更新單元範圍圖

主旨：檢送申請籌設「○○公司」相關申請文件，請惠予核准，俾利後續推動都市更新工作，請查照。

說明：

- 一、依據都市更新條例第 71 條規定，設立新公司並以經營都市更新事業為業。
- 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。

○○○公司籌設小組

發起人代表：

(簽章)

聯絡地址：

連絡電話：

申請

人印

2. 發起人名冊

發起人應編列名冊(附件 10-2)，詳載姓名、聯絡地址並附身分證明文件(附件 10-3)，而發起人如為法人除名稱主事務或營業所所在地外，尚需有法人登記證明文件及代表人指派書。

附件 10-2 新公司發起人名冊

○○公司發起人名冊				
編號	姓名 (公司名稱)	身分證字號 (統一編號)	聯絡地址	聯絡電話
	(代表人)			

附件 10-3 新公司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

3. 發起人認股同意書

參考附件 10-4 新公司發起人認股同意書。

附件 10-4 新公司發起人認股同意書

○○公司發起人認股同意書

本人（公司）_____同意為_____公司籌設之發起人，並以本人所有之_____（不動產作價或資本額）為股份之一，參與股份數量為_____。

一、不動產作價

- ☐ 不動產標的座落位置：○○（縣市）○○（鄉鎮市區）○○段○○小段○○地號等○○筆建物
- ☐ 座落地址（門牌號碼）：
- ☐ 面積：
- ☐ 權狀種類：☐ 所有權 ☐ 地上權
- ☐ 權利範圍：
- ☐ 持分面積：
- ☐ 不動產鑑價公司：
- ☐ 估價日期：
- ☐ 估價金額：

二、資金額

資金來源：

資金額度：

三、股份

投入總金額：

每股金額：

股份數量：

立同意書人（公司）：

申請
人章

（簽章）

身分證字號（統一編號）：

聯絡地址：

聯絡電話：

中 華 民 國

年

月

日

4. 發起人股份統計表

參考附件 10-5 新公司發起人股份統計表。

附件 10-5 新公司發起人股份統計表

○○公司發起人股份統計表			
股份總數：_____股			
每股金額：_____			
發起人	認股種類 (不動產作價／資金)	金額(元)	折算股數
總計			
比率計算：發起人股數／股份總數＝_____％≥30％			

第四節 指定用途公司債

依據更新條例第 71 條第 3 項規定，實施者為經營不動產投資開發之上市公司，為籌措都市更新事業計畫財源，可以發行指定用途公司債，不受公司法第 247 條之限制。經營不動產投資開發之上市公司於發行指定用途之公司債時，應檢具各級主管機關核定都市更新事業計畫之證明文件，向證券管理機關申報生效後，始得為之。

一、發行指定用途公司債之流程與步驟

上市公司發行指定用途公司債程序如圖 10-4 所示，各階段工作內容及檢附文件如下：

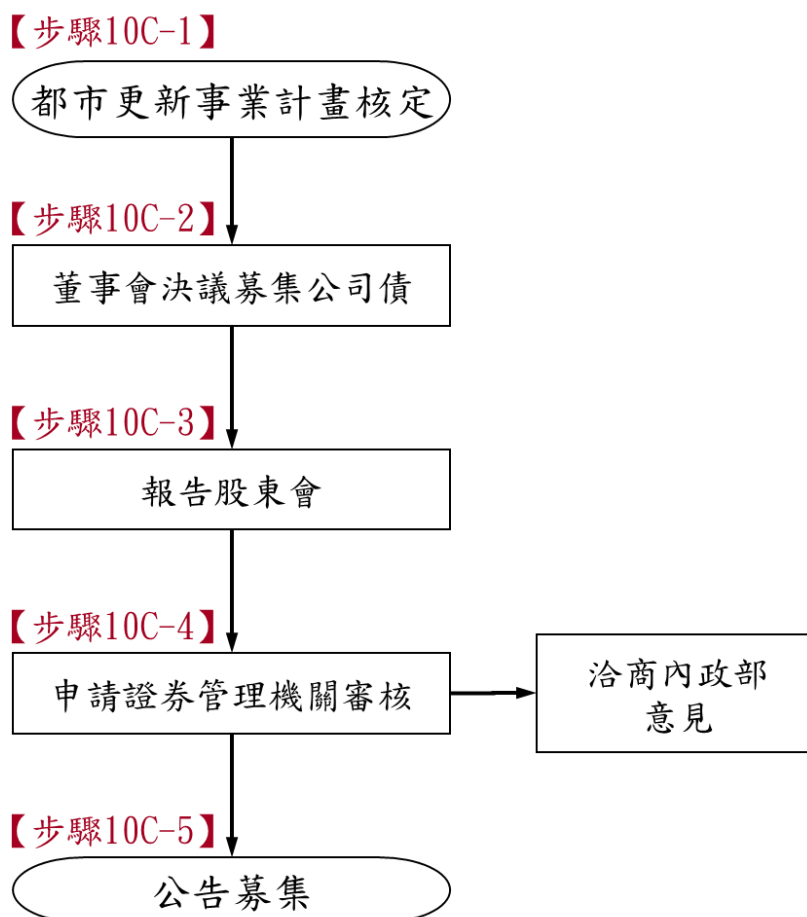


圖 10-4 發行指定用途公司債流程圖

(一) 都市更新事業計畫核定【步驟 10C-1】

依更新條例相關程序，取得當地該主管機關都市更新事業計畫之核定。

(二) 董事會決議募集公司債【步驟 10C-2】

依公司法第 246 條規定，經公司董事會決議後，得募集公司債，其決議應由 2/3 以上董事出席，並獲出席董事過半數之同意。

(三) 報告股東會【步驟 10C-3】

公司須將募集公司債的原因及有關事項報告股東會。

(四) 申請證券管理機關審核【步驟 10C-4】

公司應依法檢具相關文件申請證券管理機關審核募集公司債，證券管理機關審核時，應洽商內政部意見，決定其募集額度。

(五) 公告募集【步驟 10C-5】

於核定後，就公司債應募書公告，開始募集。

二、申請文件及格式

申請證券管理機關審核募集公司債，依公司法及「發行人募集與發行有價證券處理準則」規定應檢具文件如下：

1. 公司名稱。
2. 公司債總額及債券每張之金額。
3. 公司債之利率。
4. 公司債償還方法及期限。
5. 償還公司債款之籌集計畫及保管方法。
6. 公司債募得價款之用途及運用計畫。
7. 前已募集公司債者，其未償還之數額。
8. 公司債發行價格或最低價格。
9. 公司股份總數與已發行股份總數及其金額。
10. 公司現有全部資產，減去全部負債後之餘額。
11. 證券主管機關規定之財務報表。
12. 公司債債權人之受託人名稱及其約定事項。(公司債之私募不在此限)

13. 代收款項之銀行或郵局名稱及地址。
14. 有承銷或代銷機構者，其名稱及約定事項。
15. 有發行擔保者，其種類、名稱及證明文件。
16. 有發行保證人者，其名稱及證明文件。
17. 對於前已發行之公司債或其他債務，曾有違約或遲延支付本息之事實或現況。
18. 可轉換股份者，其轉換辦法。
19. 附認股權者，其認購辦法。
20. 董事會之議事錄。
21. 公司債其他發行事項，或證券主管機關規定之其他事項。

第十一章 監督管理與接管

都市更新事業之實施情形與進度，影響更新地區權利關係人之權益至鉅，當民間更新事業實施者在營運過程中，發生嚴重困難或缺失時，如未加妥善處理，無以保障權利關係人之權益。因而在「都市更新條例」專章明文規定「監督與管理」之條文，計涵蓋第 74 條至第 78 條。另於相關子法中「都市更新條例施行細則」第 35 條至第 48 條詳定實施方式，且訂頒「都市更新事業接管辦法」（詳第二節）。

第一節 監督及管理

依更新條例第 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。直轄市、縣（市）政府對實施者實施都市更新事業之監督及管理流程如圖 11-1。

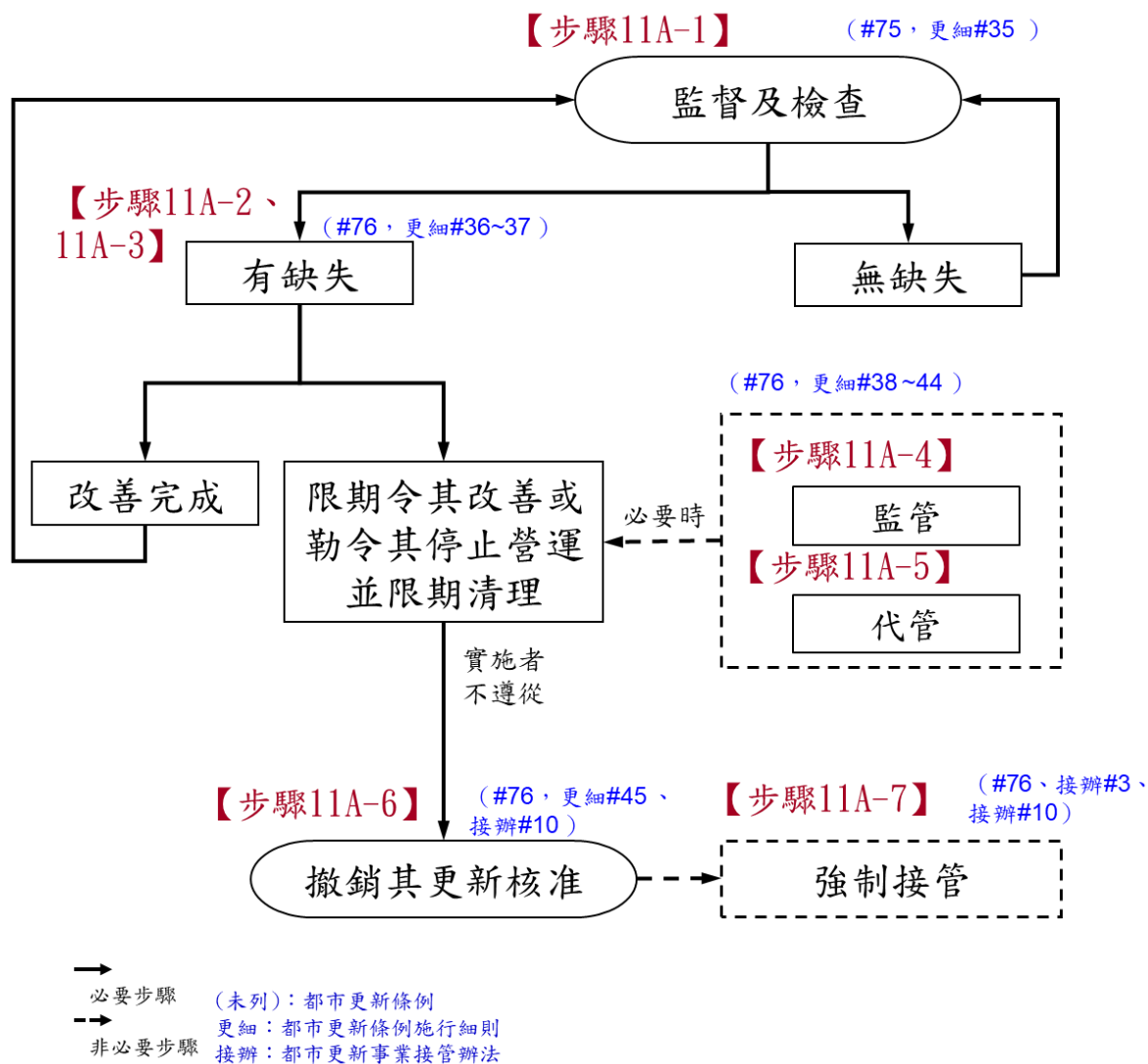


圖 11-1 監督管理流程圖

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。

（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。

（三）檢查結果

1. 無缺失：實施者繼續執行。

2. 重大缺失：限期改善。

二、若有缺失，限期改善【步驟 11A-2】

（一）缺失項目（依更新條例第 76 條規定）

依前項檢查，若發現有以下情形，直轄市、縣（市）主管機關應限期令實施者改善：

1. 違反或擅自變更章程、都市更新事業計畫或權利變換計畫。

2. 業務廢弛。
3. 事業及財務有嚴重缺失。

(二) 通知方式及內容

依更新條例施行細則第 37 條規定，應以書面載明下列事項通知實施者：

1. 缺失之具體事實。
2. 改善缺失之期限。
3. 改善後應達到之標準。
4. 逾期不改善之處理。

(三) 改善期限

應審酌所發生缺失對都市更新事業之影響程度及實施者之改善能力，訂定適當之改善期限。

(四) 改善結果

1. 期限內改善完成：實施者繼續執行都市更新事業。
2. 未於期限內完成改善或改善無效者：監管、代管、接管或停止營運、限期清理等處分。

三、停止營運，限期清理【步驟 11A-3】

(一) 書面通知實施者

依更新條例施行細則第 37 條規定，直轄市、縣（市）政府限期實施者改善屆期後，未改善或改善無效者，依規定勒令停止營運、限期清理，應以書面載明下列事項通知實施者：

1. 勒令停止營運之理由。
2. 停止營運之日期。
3. 限期清理完成之期限。

(二) 清理期限

由直轄市、縣（市）主管機關審酌都市更新事業之繁雜程度及

實施者之清理能力，訂定適當之清理完成期限。

四、監管【步驟 11A-4】

（一）指派監管人

依更新條例施行細則第 38 條規定，直轄市、縣（市）主管機關指派適當機關（構）或人員。

（二）組成監管小組（依更新條例施行細則第 38 條規定）

1. 監管人得遴選人員、報請直轄市、縣（市）主管機關派員或調派其他機關（構）人員，組成監管小組。
2. 監管人得委聘具有專門學識經驗之人員協助處理有關事項。

（三）監管人之任務

依更新條例施行細則第 40 條規定，監管人之任務如下：

1. 監督及輔導實施者恢復依原核定之章程、都市更新事業計畫或權利變換計畫繼續實施都市更新事業。
2. 監督及輔導實施者改善業務，並協助恢復正常營運。
3. 監督及輔導事業及財務嚴重缺失之改善。
4. 監督實施者相關資產、權狀、憑證、合約及權利證書之控管。
5. 監督及輔導都市更新事業之清理。
6. 其他有關監管事項。

（四）實施者任務

依更新條例施行細則第 39 條規定，實施者應配合密切配合監管人所為之處置，對監管人所為之有關詢問，有據實答覆之義務。

（五）監管費用

依更新條例施行細則第 43 條規定，因執行監管任務所發生之費用由實施者負擔。

（六）終止監管

依更新條例施行細則第 44 條規定，有下列情形，監管人得報

請直轄市、縣（市）主管機關終止監管：

1. 已恢復依照原經核定之章程、都市更新事業計畫或權利變換計畫繼續實施都市更新事業者。
2. 已具體改善業務，並恢復正常營運者。
3. 已具體改善事業及財務之嚴重缺失，並能維持健全營運者。

五、代管【步驟 11A-5】

（一）指派代管人

依更新條例施行細則第 38 條規定，直轄市、縣（市）主管機關指派適當機關（構）或人員。

（二）組成代管小組（依更新條例施行細則第 38 條規定）

1. 代管人得遴選人員、報請直轄市、縣（市）主管機關派員或調派其他機關（構）人員，組成代管小組。
2. 代管人得委聘具有專門學識經驗之人員協助處理有關事項。

（三）代管人之任務

依更新條例施行細則第 41 條規定，代管人之任務如下：

1. 代為恢復依原核定之章程、都市更新事業計畫或權利變換計畫繼續實施都市更新事業。
2. 代為改善業務，並恢復正常營運。
3. 代為改善事業及財務之嚴重缺失。
4. 代為控管實施者相關資產、權狀、憑證、合約及權利證書。
5. 代為執行都市更新事業之清理。
6. 其他有關代管事項。

（四）實施者任務

依更新條例施行細則第 39 條規定，實施者應密切配合代管人所為之處置，對代管人所為之有關詢問，有據實答覆之義務。

（五）代管費用

依更新條例施行細則第 43 條規定，因執行代管任務所發生之費用由實施者負擔。

（六）終止代管

依更新條例施行細則第 44 條規定，有下列情形，代管人得報請直轄市、縣（市）主管機關終止代管：

1. 已恢復依照原經核定之章程、都市更新事業計畫或權利變換計畫繼續實施都市更新事業者。
2. 已具體改善業務，並恢復正常營運者。
3. 已具體改善事業及財務之嚴重缺失，並能維持健全營運者。

六、撤銷更新核准【步驟 11A-6】

（一）撤銷更新核准時機

依更新條例第 76 條、更新條例施行細則第 45 條及接管辦法第 10 條規定，撤銷核准時機如下：

1. 實施者不遵從前述監管、代管及停止營運、限期清理等命令時，直轄市、縣（市）主管機關得撤銷更新。
2. 更新事業接管後，因計畫範圍內土地及合法建築物所有權人，其人數與土地及合法建築所有權比率，依實施地區性質，分別超過更新條例第 37 條規定之比率，表示反對時，直轄市、縣（市）主管機關得撤銷原核准之相關計畫。

（二）撤銷核准之處置

應以書面載明下列事項通知實施者及主管稅捐稽徵機關：

1. 不遵從直轄市、縣（市）主管機關限期改善或停止營運、限期清理命令之具體事實。
2. 撤銷更新核准之日期。

（三）主管稅捐稽徵機關停止稅捐減免

主管稅捐稽徵機關依主管機關撤銷核准之日期，辦理停止更新

期間更新事業計畫範圍內土地所有權人及權利關係人之相關稅捐減免，恢復課徵。

七、強制接管【步驟 11A-7】

（一）強制接管時機

實施者不遵前述監管、代管及停止營運、限期清理等命令時，直轄市、縣（市）主管機關得強制接管。

（二）接管之執行流程與步驟

詳本章第 2 節。

附件 11-1 核定後主管機關定期檢查實施者執行情形函

○○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（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（權利變換計畫）案」，核定後執行情形，敬請函復說明。

依據：

說明：

- 一、依據都市更新條例第 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。
- 二、如貴公司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，請說明理由並載明實際進度。（直轄市、縣（市）主管機關如另有規定相關文件可依其規定辦理）

機關首長 ○○○

附件 11-2 實施者回覆主管機關執行進度表單（重建）

計畫核定後實施者回覆主管機關執行進度表單（重建）

壹、基本資料

案名		實施者	
實施方式	☐ 權利變換（事權併送） ☐ 權利變換（事權分送） ☐ 協議合建 ☐ 部分協議合建部分權利變換		

貳、作業進度辦理情形說明

作業階段	辦理事項	辦理情形說明	備註說明	應備文件
A 核定（准） 實施階段	1. 事業概要核准	核准日（○○○年○○月○○日） ☐ 未報核事業計畫 ☐ 申請展期報核事業計畫	-	1.核准函 2.申請展期報核事業計畫函
	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） 3.審議程序文件
	2.1 變更事業計畫核定公告	☐ 核定日（○○○年○○月○○日） ☐ 發布實施日（○○○年○○月○○日）	未完成時，如有特殊情形請說明	
	3. 權利變換計畫核定公告	☐ 免填事權併送免填 ☐ 未申請 ☐ 已申請，申請日（○○○年○○月○○日） ☐ 發布實施日（○○○年○○月○○日）	未完成時，如有特殊情形請說明	
	3.1 變更權利變換計畫核定公告	☐ 免填事權併送免填 ☐ 未申請 ☐ 已申請，申請日（○○○年○○月○○日） ☐ 發布實施日（○○○年○○月○○日）	未完成時，如有特殊情形請說明	
B 施工 前置作業階段	4. 通知預定公告拆遷日	☐ 免填協議合建免填 ☐ 未完成 ☐ 通知日（○○○年○○月○○日）	未完成時，如有特殊情形請說明	公告函
	5. 申請拆除執照	☐ 未申請 ☐ 申請日（○○○年○○月○○日） ☐ 核准日（○○○年○○月○○日）、 領照日（○○○年○○月○○日）	未完成時，如有特殊情形請說明	1.申請函（收件日期） 2.拆除執照
	6. 申請建造執照	☐ 未申請 ☐ 申請日（○○○年○○月○○日） ☐ 核准日（○○○年○○月○○日）、 領照日（○○○年○○月○○日）	未完成時，如有特殊情形請說明	1.申請函（收件日期） 2.建造執照
	7. 通知領取土地改良物拆遷補償金、安置費	☐ 免填協議合建免填 ☐ 未完成 ☐ 通知日（○○○年○○月○○日）	未完成時，如有特殊情形請說明	通知函文
	8. 通知領取未選配者之現金補償及提存	☐ 免填協議合建免填 ☐ 未完成 ☐ 通知日（○○○年○○月○○日）	未完成時，如有特殊情形請說明；另有提存或囑託登記等事項者亦請補充說明	通知函文
施工階段	9. 申報開工	☐ 未申報		申請函（收件日）

段		☐ 申報開工日(○○○年○○月○○日)		期)
	10. 申請更新期間稅捐減免	☐ 未申請 ☐ 發文日期(○○○年○○月○○日)	未完成時, 如有特殊情形請說明	1. 稅籍申報申請書 2. 核定函
	11. 申請使用執照 *協議合建完成節點(結案)	☐ 未完成, 工程進度: ○○○○○○ ☐ 申請日(○○○年○○月○○日) ☐ 核准日(○○○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. 使用執照
交屋及產權登記階段	12. 申請更新後稅捐減免	☐ 未申請 ☐ 發文日期(年 月 日)	未完成時, 如有特殊情形請說明	1. 稅籍申報申請書 2. 核定函
	13. 接水接電	☐ 免填協議合建免填 ☐ 未完成 ☐ 產權登記日(年 月 日)	未完成時, 如有特殊情形請說明	水電公司核准函文或繳費收據
	14. 釐正或變更權變計畫	☐ 免填協議合建免填 ☐ 未完成 ☐ 產權登記日(年 月 日)	未完成時, 如有特殊情形請說明	1. 報核函(收件日期) 2. 核定函
	15. 接管(給屋主)	☐ 免填協議合建免填 ☐ 未完成 ☐ 產權登記日(年 月 日)	未完成時, 如有特殊情形請說明	實施者說明函
	16. 產權登記 *權利變換(其他)完成節點(結案)	☐ 免填協議合建免填 ☐ 未完成 ☐ 產權登記日(年 月 日)	未完成時, 如有特殊情形請說明	地政機關函或實施者說明函
以下項目依個案實際情形及直轄市、縣(市)主管機關規定選填:				
繳納都市更新基金 金額: ○○○○○○元 ☐ 未繳納 ☐ 繳納日(○○○年○○月○○日)			期限: 取得建造執照前 未完成時, 如有特殊情形請說明	
提送公共設施興建計畫書(項目: ○○○○) ☐ 未送件 ☐ 申請日(○○○年○○月○○日)			期限: 取得建造執照前 未完成時, 如有特殊情形請說明	
繳納申請容積獎勵相關保證金及其證明文件(如綠建築、智慧建築、無障礙、耐震設計...等) ☐ 未申請 ☐ 申請日(○○○年○○月○○日)			期限: 依直轄市、縣(市)規定期限辦理 未完成時, 如有特殊情形請說明	1. 申請函(收件日期) 2. 證明文件影本
捐贈公益設施(如市民活動中心...等)管理維護費用 金額: ○○○○○○元 ☐ 未繳納 ☐ 繳納日(○○○年○○月○○日)			期限: 申請使用執照前 未完成時, 如有特殊情形請說明	1. 申請函(收件日期) 2. 繳納證明
協助開闢公共設施(如道路用地...等) ☐ 未完成 ☐ 驗收日(○○○年○○月○○日)			期限: 申請使用執照前 未完成時, 如有特殊情形請說明	1. 申請函(收件日期) 2. 驗收證明
備註: 上表所列項目可依個案實際工程進度調整增修, 如直轄市、縣(市)主管機關另有規定應依其規定列舉。				

附件 11-3 實施者回覆主管機關執行進度表單（整建維護）

計畫核定後實施者回覆主管機關執行進度表單（整建維護）

壹、基本資料

案名		實施者	
----	--	-----	--

貳、作業進度辦理情形說明

作業階段	辦理事項	辦理情形說明	備註說明	應備文件
A 核定（准）實施階段	1. 事業概要核准	核准日（○○○年○○月○○日） ☐ 未報核事業計畫 ☐ 申請展期報核事業計畫	-	1.核准函 2.申請展期報核事業計畫函
	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	☐ 核定日（○○○年○○月○○日） ☐ 發布實施日（○○○年○○月○○日）	未完成時，如有特殊情形請說明	3.審議程序文件
B 施工前置作業階段	3. 申請拆除執照	☐ 未申請 ☐ 申請日（○○○年○○月○○日） ☐ 核准日（○○○年○○月○○日）、 領照日（○○○年○○月○○日）	未完成時，如有特殊情形請說明	1.申請函(收件日期) 2.拆除執照
	4. 申請建造執照	☐ 未申請 ☐ 申請日（○○○年○○月○○日） ☐ 核准日（○○○年○○月○○日）、 領照日（○○○年○○月○○日）	未完成時，如有特殊情形請說明	1.申請函(收件日期) 2.建造執照
施工階段	5. 申報開工	☐ 未申報 ☐ 申報開工日（○○○年○○月○○日）		申請函（收件日期）
	6. 申請更新期間稅捐減免	☐ 未申請 ☐ 發文日期（○○○年○○月○○日）	未完成時，如有特殊情形請說明	1.稅籍申報申請書 2.核定函
交屋及產權登記階段	7. 申請更新後稅捐減免	☐ 未申請 ☐ 發文日期（年 月 日）	未完成時，如有特殊情形請說明	1.稅籍申報申請書 2.核定函

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

第二節 都市更新事業接管

都市更新事業之接管流程如圖 11-2。

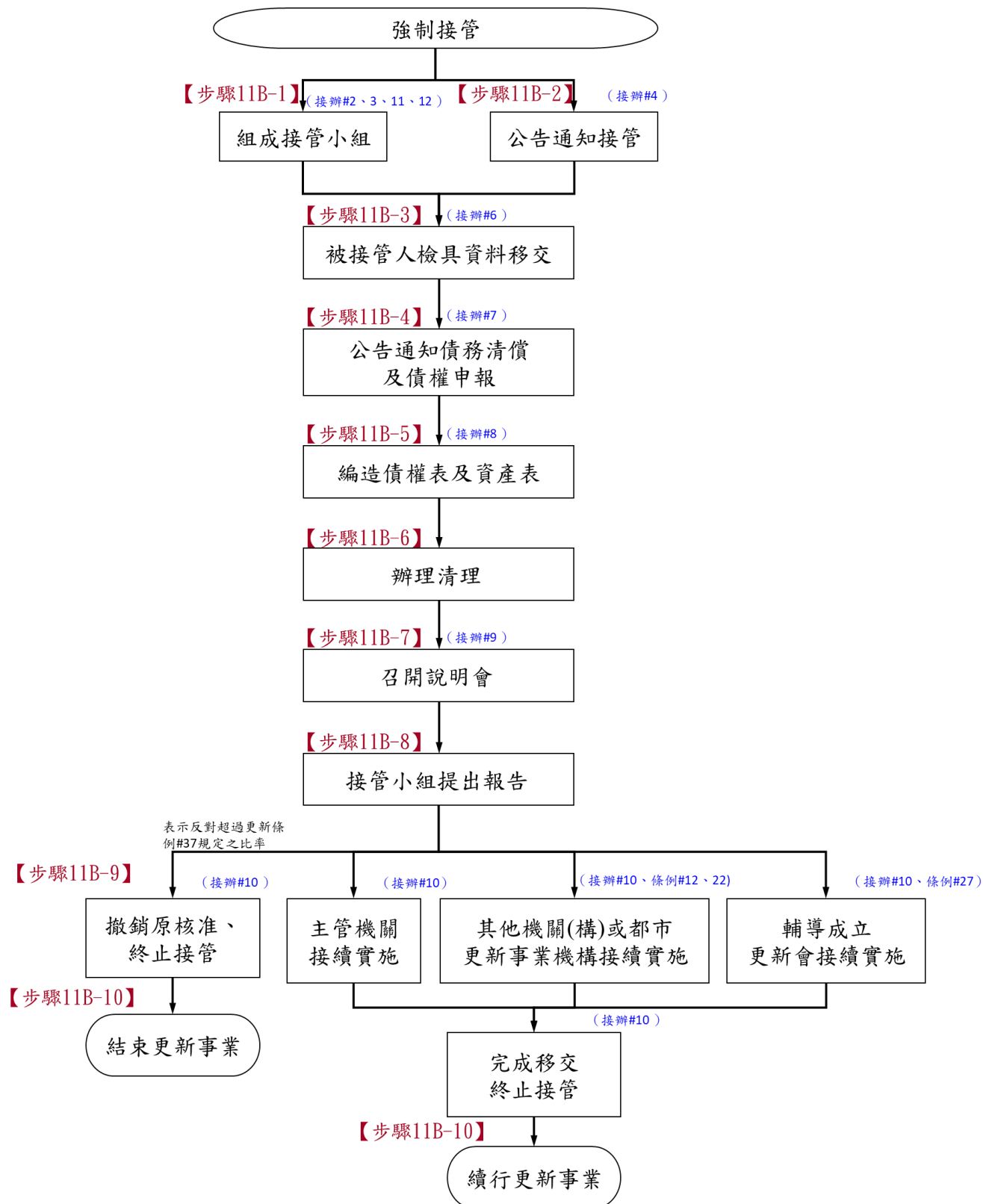


圖 11-2 都市更新事業計畫接管流程圖

一、組成接管小組【步驟 11B-1】

（一）接管小組之人員

依接管辦法第 3 條規定，直轄市、縣（市）主管機關為執行接管任務，應組成接管小組。並得委聘具有專門學識經驗之人員協助處理有關事項。

（二）接管經費

依接管辦法第 2 條、11 及 12 條規定，相關經費說明如下：

1. 直轄市、縣（市）主管機關得編列預算或運用都市更新基金辦理。
2. 接管期間內接管資產之一切所得，應優先支付因接管所產生之費用。
3. 接管小組因接管所產生之費用，如可歸責於受接管處分之實施者（以下簡稱被接管人）之事由者，其費用由被接管人負擔。

二、公告並通知接管【步驟 11B-2】

依接管辦法第 4 條規定，直轄市、縣（市）主管機關為強制接管處分時，應辦理公告，並以書面通知被接管人、有關機關、土地與合法建築物所有權人、他項權利人、承租人、使用人、管理及占有他人土地之舊違章建築戶。直轄市、縣（市）主管機關應注意接管小組之成立應於接管之日前完成。

（一）公告及通知事項

1. 原核准之都市更新事業名稱。
2. 被接管人名稱、主事務所所在地、代表人姓名及其住所或居所。
3. 撤銷更新核准之理由及依據。
4. 接管日。
5. 接管小組之權限。
6. 被接管人應配合事項。

7. 其他事項。

(二) 公告方式

公告之日期及地點應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）公所及當地村（里）辦公室之公告牌。

(三) 公告期間

公告期間不得少於 30 日。

三、被接管人檢具資料移交【步驟 11B-3】

依接管辦法第 6 條規定，被接管人應自接管日起停止被接管都市更新事業之營運，並檢具資料移交接管小組。

(一) 移交期限

自接管日起於 7 日內。

(二) 移交資料

都市更新事業相關之計畫、書、圖、文件、資產負債表、收支餘絀表、財產目錄、債權人與債務人清冊及其他必要文件，移交予接管小組。

四、公告通知債務清償及債權申報【步驟 11B-4】

依接管辦法第 7 條規定，接管小組公告都市更新事業之債權清償及債務申報，並以書面通知已知債務人及債權人者。

(一) 債權及債務處理

1. 債權

被接管人因都市更新事業營運所產生之債權，其債務人應向接管小組清償。

2. 債務

債權人應自接管日起 3 個月內向接管小組申報其債權，逾期未申報者，不予清償。

(二) 公告及通知內容

公告及通知內容建議如下：

1. 債權清償範圍
2. 債權清償期限
3. 債權清償對象
4. 債務申報範圍
5. 債務申請期限
6. 債務申報對象
7. 債務申報方式

(三) 公告方式

同接管公告。

五、編造債權表及資產表【步驟 11B-5】

依接管辦法第 8 條規定，接管小組於申報債權期限屆滿後，應即編造債權表，並將已收集或可收集屬於該都市更新事業計畫範圍內資產，編造資產表。並得供利害關係人閱覽。

六、辦理清理【步驟 11B-6】

接管小組依債權表及資產表之內容辦理接管之更新事業之債權及債務清理。

七、召開說明會【步驟 11B-7】

依接管辦法第 9 條規定召開說明會，相關內容如下：

(一) 邀請對象

土地及合法建築物所有權人、他項權利人、承租人、使用人、管理人、占有他人土地之舊違章建築戶及被接管人，並邀請該直轄市、縣（市）主管機關或有關機關列席。

(二) 說明會內容

接管小組針對接管內容、接管過程及辦理清理結果提出說明報告。

(三) 說明會之公告與通知

說明會之公告與通知建議準用更新事業計畫公聽會辦理之方式。

(四) 說明會紀錄

建議準用更新事業計畫公聽會會議紀錄之方式處理（詳本手冊第四章第一節附件 4-5）。

八、接管小組提出報告【步驟 11B-8】

接管小組將接管內容、接管過程、辦理清理結果及說明會紀錄，向各該直轄市、縣（市）主管機關提出報告。

九、完成接管移交並接續實施【步驟 11B-9】

依更新條例第 76 條及接管辦法第 10 條規定，主管機關於接獲管小組報告後，依下列三種方式處理，並由接管小組完成移交。終止接管工作：

（一）主管機關接續實施【步驟 11B-9A】

主管機關依原准之相關計畫自行接續實施。

（二）委託其他機關（構）或都市更新事業機構接續實施【步驟 11B-9B】

依更新條例第 12 條及第 22 條委託都市更新事業機構、同意其他機關（構）自行實施或委託都市更新事業機構接續實施。

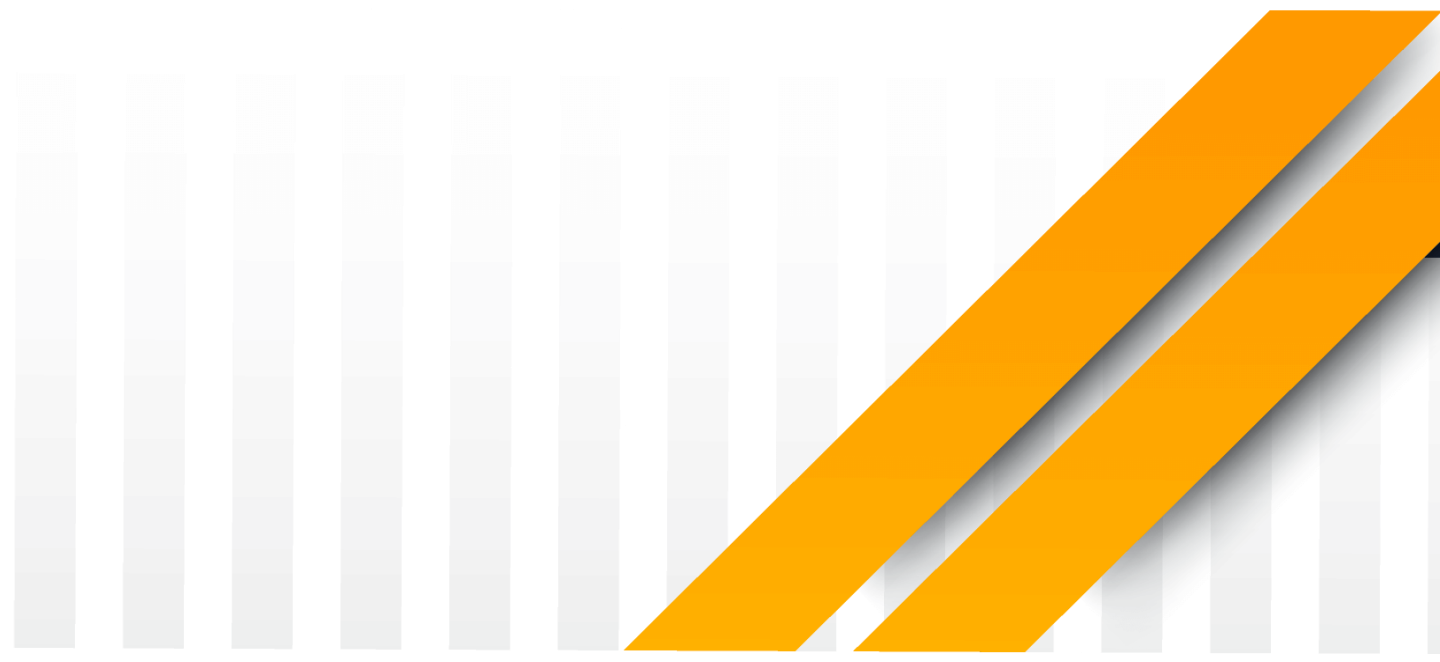
（三）輔導成立都市更新會接續實施【步驟 11B-9C】

如原計畫範圍意願高，得依更新條例第 27 條規定由原土地及合法建築物所有權人自行組織都市更新會，俟直轄市、縣（市）主管機關核准都市更新會後，由都市更新會擔任實施者接續實施該地區之都市更新事業。

十、撤銷原核准、終止接管【步驟 11B-10】

都市更新事業計畫範圍內土地及合法建築物所有權人，其人數與土地及合法建築所有權比率，依實施地區性質，分別超過更新條例第 37 條規定之比率，表示反對時，直轄市、縣（市）主管機關得撤銷原核准之相關計畫，終止接管並結束該都市更新事業。

如實施者為都市更新會，辦理更新會解散及清算作業，相關步驟詳參閱【第三章第一節都市更新會自行實施辦理更新】之內容。



都市更新作業手冊

109
年
版

內政部營建署
財團法人都市更新研究發展基金會

