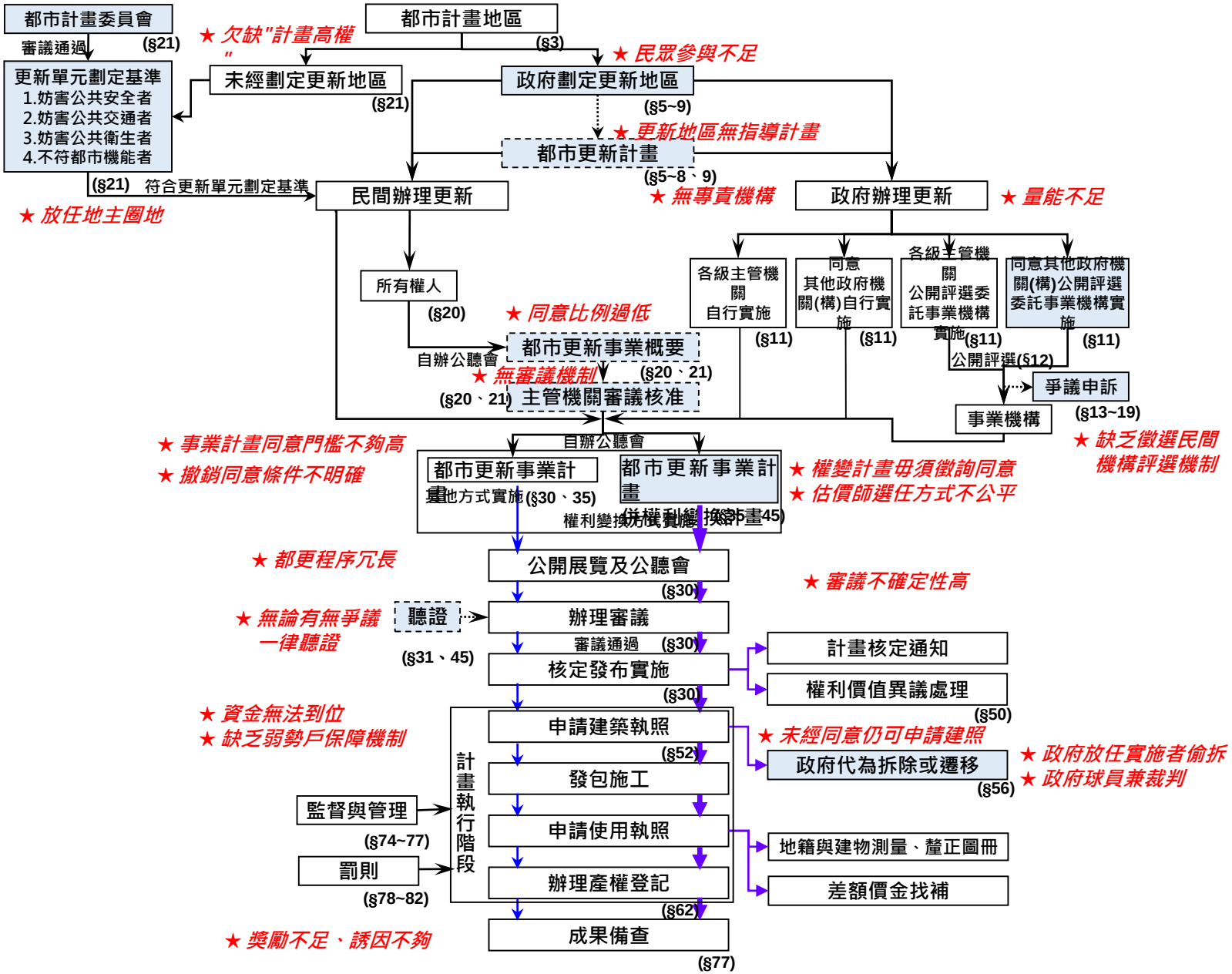
都更條例及相關子法修訂要點

營建署簡任技正兼辦科長 林佑璘

108.9

第9次修法 | 108.1.30公布施行 | 原條文8章67條 | 修正後9章88條



更新地區、計畫/單元

更新地區劃定方式	一般地區	優先更新地區（併更新計畫）	迅行更新地區	策略更新地區（併更新計畫）	民間提議
法令依據	條例§5	條例§6	條例§7	條例§8	條例§10
主辦機關	地方政府	地方政府	各級政府	各級政府	地方政府
劃定依據	全面調查評估後視需要辦理	1. 建築物有妨害公共安全、公共交通、公共衛生或社會治安等之虞。 2. 未符合都市機能。 3. 未能與重大建設配合。 4. 具有文資情勢須辦理保存維護。 5. 遭受放射性污染之建築物。 6. 特種工業設施。	1. 因戰爭、地震、火災、水災、風災或其他重大事變遭受損壞。 2. 為避免重大災害之發生。 3. 符合危老條例第3條第1項第1款、第2款規定。	1. 位於大眾運輸場站一定範圍。 2. 位於水岸、港灣周邊適合高度再開發地區。 3. 基於都市防災必要辦理都更者。 4. 配合重大發展建設需要者。	有條例§6、條例§7之情形，土地及合法建築物所有權人得向地方政府提議劃定更新地區。

更新地區、計畫內容與程序

#9

優先、迅行更新地區之都市更新計畫

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

策略更新地區之都市更新計畫

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

#9

涉及都市計畫變更
依都計程序辦理（主要計畫、細部計畫）

未涉及都市計畫變更
準用細部計畫程序辦理

非更新地區之自劃單元標準提高

#23

訂定建築物及地區環境況狀之具體認定方式 ＋ 地方都委會審議 ＝ 更新單元劃定基準

- 公共安全之虞
- 公共交通之虞
- 公共衛生之虞
- 社會治安之虞
- 提升都市機能

- ~~說明會~~
- ~~公開展覽~~
- 審議

- 107.12.28修正條文施行前訂定者，從舊（但應符合新的原則規定）
- 3年內需完成修正/定期檢討

簡化事業概要內容

細則#10

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

#74

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

事業概要規定要合憲

#22、23

所有權人申請

都更審議會審議

市政府核准

#26 委託事業機構實施

#27 籌組都更會實施

#28 民法委任統籌辦理機構

提出事業概要草案

取得土地及合法建築物所有權過半同意

召開自辦公聽會

都市更新事業計畫內容增加

#36

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

- 不動產開發信託
- 資金信託
- 續建機制
- 同業連帶擔保
- 商業團體辦理連帶保證協定

放寬部分整維規定

#38

修正前

- 迅行劃定更新地區
- 同一建築基地上有數幢或數棟建築物，其中**部分損毀**而辦理重建、整建或維護
- 得以部分幢、棟人數及產權計算比率

修正後

- 迅行劃定更新地區或**僅辦理整建、維護者**
- 同一建築基地上有數幢或數棟建築物，而辦理重建、整建或維護
- **得以辦理重建、整建維護之各該部分幢、棟人數及產權計算比率**

#27

重建/整維不同時

- **都市更新以兩種以上方式處理，所有權同意比率分別計算**

都市更新事業計畫同意比率提高

#37

修正事項	現行規定	修正後
事業計畫私有產權同意比率	事業計畫：人數；產權	• 適度提高 事業計畫：人數產權同一比率
	--	✚ 政府評選機構實施：1/2 公有土地>1/2→免私產同意
	迅行地區： 1/2 ； 1/2	迅行地區： 1/2
	其他地區 3/5 ； 2/3	其他地區 3/4
	自劃單元：2/3 ； 3/4	自劃單元：4/5
	人數免計：產權>8/10	人數免計：產權>9/10

所有權同意書徵求對象及計算

#39

一般原則

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

例外

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

公同共有未辦繼承前

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

#40

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

登記前已取得所有權之證明文件

細則#12

繼承取得者

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

強制執行取得者

- 執行法院或行政執行機關發給之權利移轉證書

徵收取得者

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

法院判決取得者

- 判決正本並檢附判決確定證明書或各審級之判決正本

同意書撤銷有標準

#37

權益減損
得撤簽同意書

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

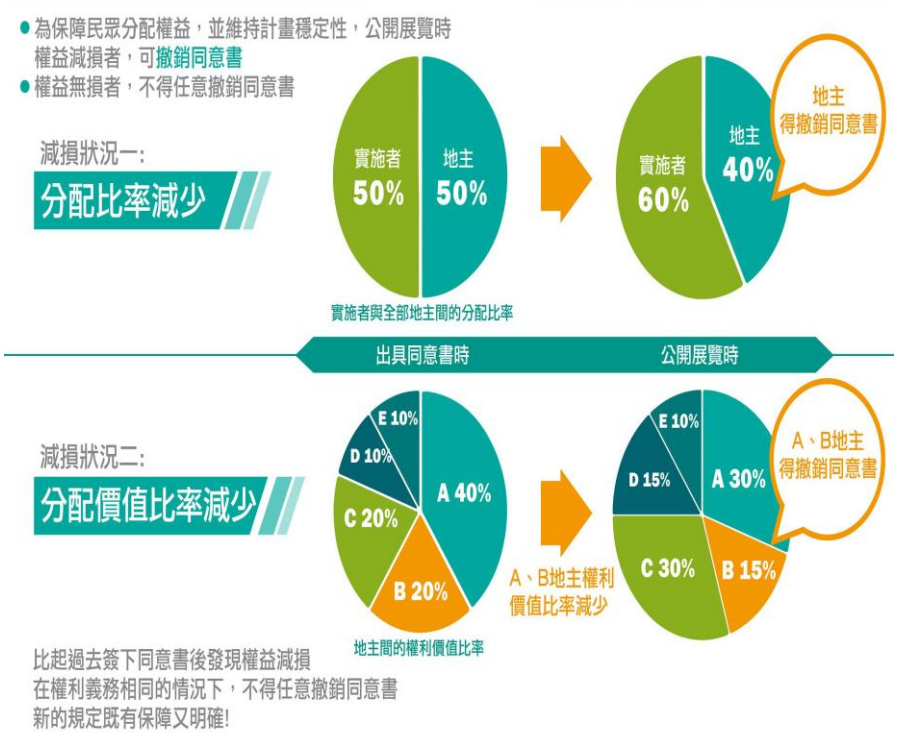
權變#15

權利變換之分配比率

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

更新後分配之權利價值比率

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



#作業手冊

修正同意書書表格式

- 事業計畫同意書增加權利價值比率、分配比率之表明項目
- 權利變換分期分區實施，其相關比率得分期分區分別計算

建議修正事業計畫同意書

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

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

一、同意處理方式：□重建　□整建、維護

二、所有權人同意權利價值比率或分

□ 採事業計畫及權利變換計畫併送者

預估本人更新後分配之權利價值比

□ 採事業計畫及權利變換計畫分送者

□ 採協議合建或其他方式實施：(依實

□ 依其合建契約或其雙方合意

□ 分配比率_____%。

三、同意參與土地及建物權利範圍：

(一)土地

鄉鎮市區	
地段	
小段	
地號	
土地面積（㎡）	
權利範圍	
持分面積（㎡）	

(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

立同意書人(本人)：

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. 本人已知悉本更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂(或變更)○○（縣市）○○（鄉鎮市區）○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫書」，使用，並之終作使用。
2. 如係限制行為能力人需有法定代理人共同簽署；無行為能力人則由法定代理人簽署；前述法定代理人須於本同意書增列與所有權人相同之資訊，並於計畫報核時檢附相關證明文件。
3. 本人更新後分配之權利價值比率：本人更新後應分配之權利價值，其占更新後土地及建築物總權利價值扣除共同負擔費用之比率。
4. 分配比率：更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，其占更新後之土地及建築物總權利價值之比率計算之。
5. 公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時，所有權人得於公開展覽期滿前向實施者提出撤銷同意，並副知主管機關。
6. 前述所載權利價值比率及分配比率尚需經審議會審議，實際數值以主管機關核定發布實施為準。

一、同意處理方式： □重建　□整建、維護

二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(採重建處理方式者)：

1.採權利變換方式實施者

□ 採事業計畫及權利變換計畫併送者：預估本人更新後分配之權利價值比率：_____%

□ 採事業計畫及權利變換計畫分送者：預估分配比率：_____%

2. 採協議合建或其他方式實施：(依實際情況選填)

□ 依其合建契約或其雙方合意。

□ 分配比率_____%。

公地參與都更方式

#46

第1項	得排除另有合理利用計畫不併同實施都更
第3項第1款 第5項	增加得委託都市更新事業機構實施 有關徵求事業機構之規定，準用政府主導都更專章
第3項第3款	權變實施時，得分配土地、建築物、權利金、補償金或讓售實施者
第3項第4款	協議合建實施時，得主張以權變方式參與分配、標售、專案讓售實施者
第3項第5款	採設定地上權方式參與或實施
第4項	更新地區實施者報核事業計畫範圍內公有土地達一定面積、比率以上規模者，除特殊原因，應一律公辦
原第3項第2款刪除	~~由信託機構為實施者以信託方式實施都市更新事業…~~

有爭議才辦聽證

#33、53

免聽證

1.權變核定前已無爭議

2.整維全體同意

3.協議合建全體同意

4.簡易變更

核定後有爭議
審議核復
（權變）
+訴願
+行政訴訟

1.核定前仍有爭議

2.未取得全體所有權人同意

3.一般變更

需聽證

核定後有爭議
直接行政訴訟

整維執行、費用繳納改變

修正前

都市更新事業計畫核定 → 所有權人、管理人依進度辦理

逾期，催告辦理 → 實施者辦理

主管機關核定應負數額 → 通知所有權人、管理人限期繳納

逾期，移送法院強制執行

修正後

#45、細則＃29

實施者依進度辦理整維工程

都市更新事業計畫核定 → 所有權人、管理人交付費用與實施者

逾期，實施者催告30日內繳納 → 逾期，主管機關行政處分命其30日內繳納繳納

逾期，主管機關送法務部行政執行署強制執行 → 執行所得，發給實施者支付實施費用

專業估價者選任

#50

全體土地所有權人與實施者100%

共同指定三家專業估價者

參考

專業估價者

無法達成共識

實施者選定一家

參考

主管機關建議專業估價者名單

其餘兩家

公開、隨機

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

專業估價者共同指定意願書

○○（縣市）○○（鄉鎮市區）○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新權利變換計畫案

權利變換專業估價者共同指定意願書

本人_____願與實施者_____共同指定下列專業估價者進行○○（縣市）○○（鄉鎮市區）○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新權利變換計畫案之權利價值查估：

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

以上雙框線內資訊由實施者填具

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

公開隨機選認作業方式

選任10日前通知土地所有權人

辦理選任時，應邀請第3人到場見證

選任地點應在更新單元範圍所在村（里）鄰或周邊地區場所

以辦理選任時各主管機關之建議名單抽籤，正取2家、備取數家

擬訂權變計畫公聽會前完成選任

未達分配現金、差額價金繳納改變

#51、52 細則#29

權利變換計畫核定 → 實施者先行墊付費用 → 土地所有權人費用繳交實施者

逾期，實施者催告30日內辦理 → 逾期，主管機關命所有權人限期30日內繳納 → 逾期，移送行政執行分署強制執行

主管機關於共同負擔範圍內發給實施者

預售有限制時間

#55、79

土地改良物未拆遷完竣前不得預售

違者，按次處罰新台幣50-500萬元罰鍰至停止為止

令其停止銷售

權變案建物拆除協調

#57

權利變換計畫核定

實施者取得拆除執照

實施者通知限期30天自行拆遷

實施者依合意代為拆遷

1 實施者協調

2 主管機關協調

期日

方式

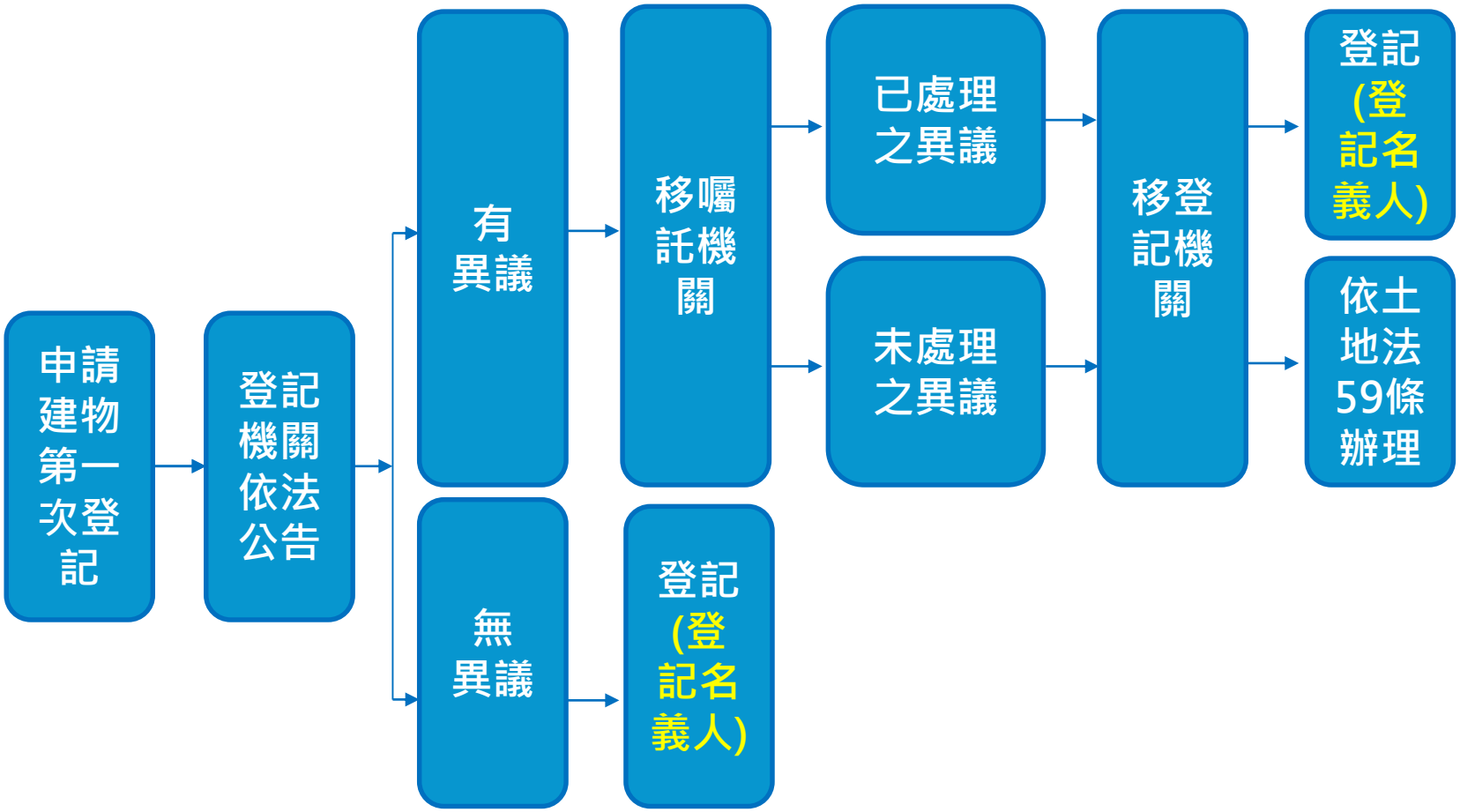
安置

其他

主管機關訂定期限執行

權變後產登之異議處理

#64



建築容積獎勵

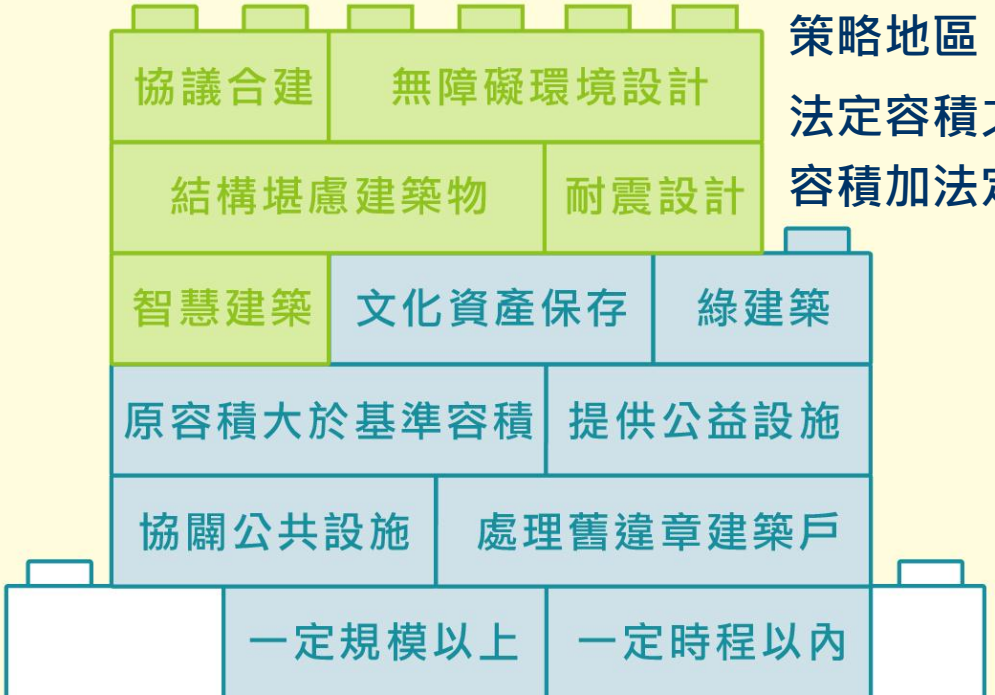
獎勵有哪些?

多元獎勵項目
協助達到獎勵上限

十三項容積獎勵，可依個案需求來申請獎勵。

除了這些獎勵項目，也授權地方政府，可以因地制宜來另訂容積獎勵項目，例如：

- 捐贈當地都市更新基金
- 建築規劃設計



新增項目

既有項目

容積獎勵上限

一般地區：

法定容積之1.5倍或原建築容積加法定容積之0.3倍

策略地區：

法定容積之2倍或原建築容積加法定容積之0.5倍

新增獎勵項目

多元獎勵項目 協助達到獎勵上限

容積獎勵，可依個案需求來申請獎勵

最高額度 10%

結構堪慮建築物

經建築主管機關依法通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除及經結構安全性能評估結果未達最低等級者給予獎勵。

最高額度 10%

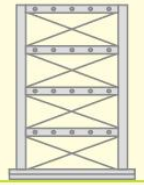
智慧建築

取得智慧建築候選證書，依等級給予獎勵。

最高額度 5%

無障礙環境設計

依取得無障礙住宅建築標章之等級給予獎勵。



最高額度 10%

耐震設計

依是否取得耐震設計標章及住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能之分級給予獎勵。

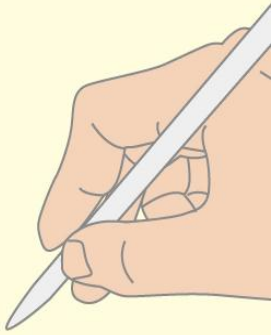
5%

協議合建

更新前門牌戶二十戶以上，於事業計畫報核時經全體土地及合法建築物所有權人同意以協議合建方式實施給予獎勵。

New

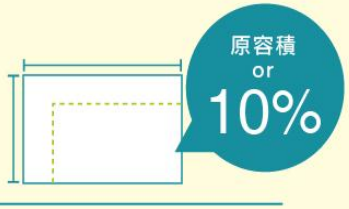
新增項目
讓獎勵更多元



既有獎勵項目

多元獎勵項目 協助達到獎勵上限

容積獎勵，可依個案需求來申請獎勵



原容積高於基準容積

實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其原建築容積高於基準容積者，得依原建築容積建築，或依原建築基地基準容積百分之十給予獎勵。

提供公益設施

提供社會福利或公益設施，產權無償登記為公有者，除不計入容積外，依公式計算給予獎勵。

協闢公共設施

協助取得及開闢事業計畫範圍內或其周邊公共設施用地，依公式計算給予獎勵。

文化資產保存

事業計畫範圍內依文化資產主管機關核准之計畫、都市計畫表明應予保存或有保存價值建築物，除不計入容積外，依該建築物實際面積給予獎勵。

一定時程以內

於一定期間內擬訂事業計畫報核者給予獎勵。

綠建築

取得綠建築候選證書，依等級給予獎勵。

一定規模以上

一個以上完整計畫街廓或土地面積達一定規模以上者給予獎勵。

處理舊違章建築戶

處理占有他人土地之舊違章建築戶，依實測面積給予獎勵。

延長房屋稅減免時間

#67

更新期間

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

更新後 第1-2年

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

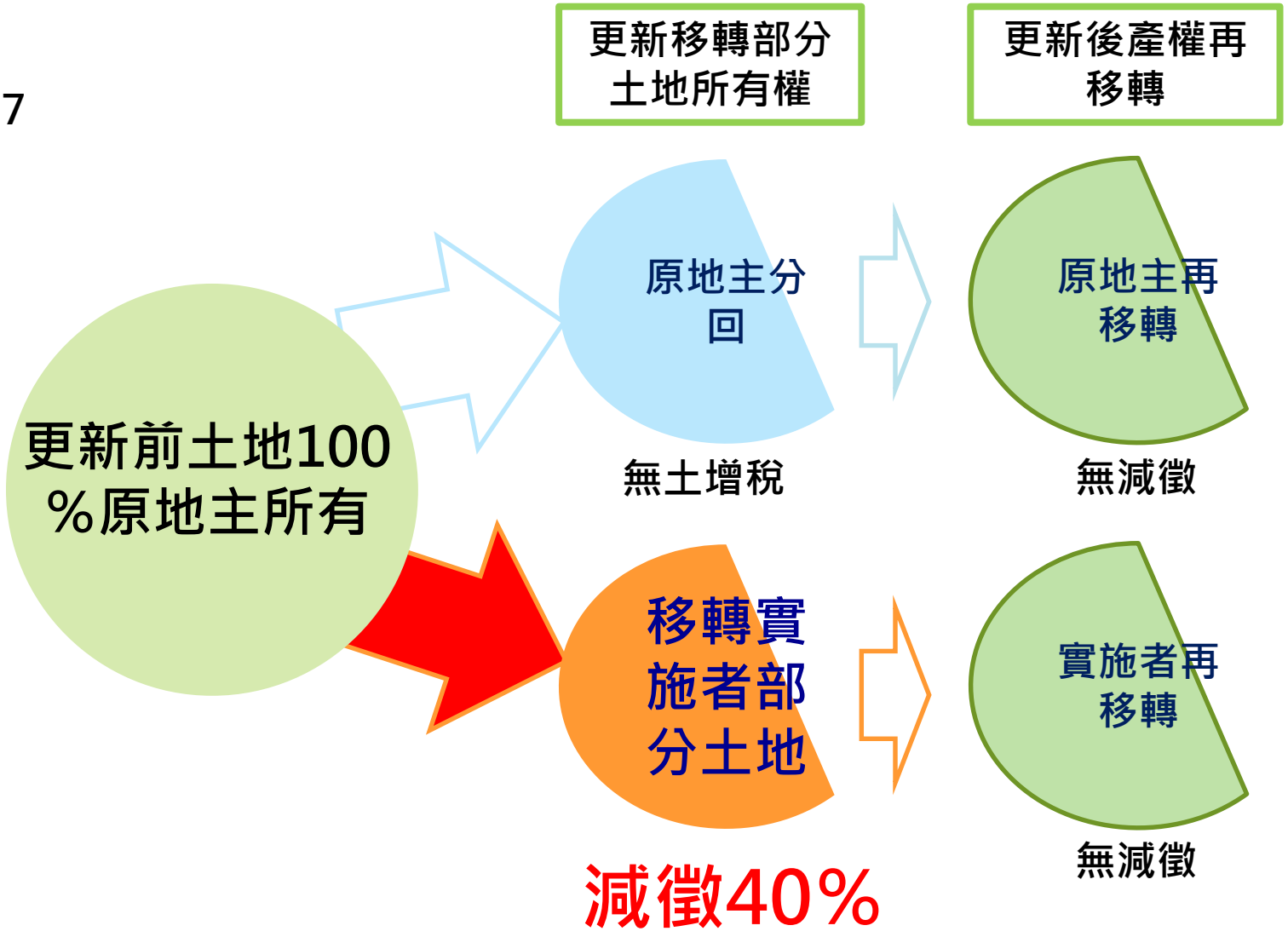
更新後 第3-12年

更新前合法建築物所有權人（未限定自然人）持有更新後建築物，於房屋稅減半徵收2年期間內未移轉者，得延長其房屋稅減半至喪失所有權止，並以10年為限。

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

協議合建移轉減免土增稅

#67



投資抵減營利事業所得稅

#70

政府劃定應實施更新之地區

民間主導更新案

- 更新會實施
- 股份有限公司實施

政府主導更新案

- 股份有限公司實施
- 政府機關（構）實施，並公開徵求投資人提供資金協助實施
- 政府機關（構）自行編列預算實施

都市更新事業支出總額20%內，得於更新完成後4年內抵減營利事業所得稅

舊案新案法規適用

進行中的都更案新舊法之適用

- 違憲部分一律適用修正後規定
- 其餘部分在一定時間內可適用修正前規定

進行中都更案

- 已申請核准事業概要者
- 已報核事業計畫者

1 違憲部分

- 概要之同意比率、須經審議程序
- 有爭議應辦理聽證

新規定

逾 5 年提出權變計畫者

2 其他部分

5 年內提出權變計畫者

- 事業、權變計畫之擬訂、變更程序

舊規定

簡報完畢

敬請指教