

認識都市更新



謝志誠

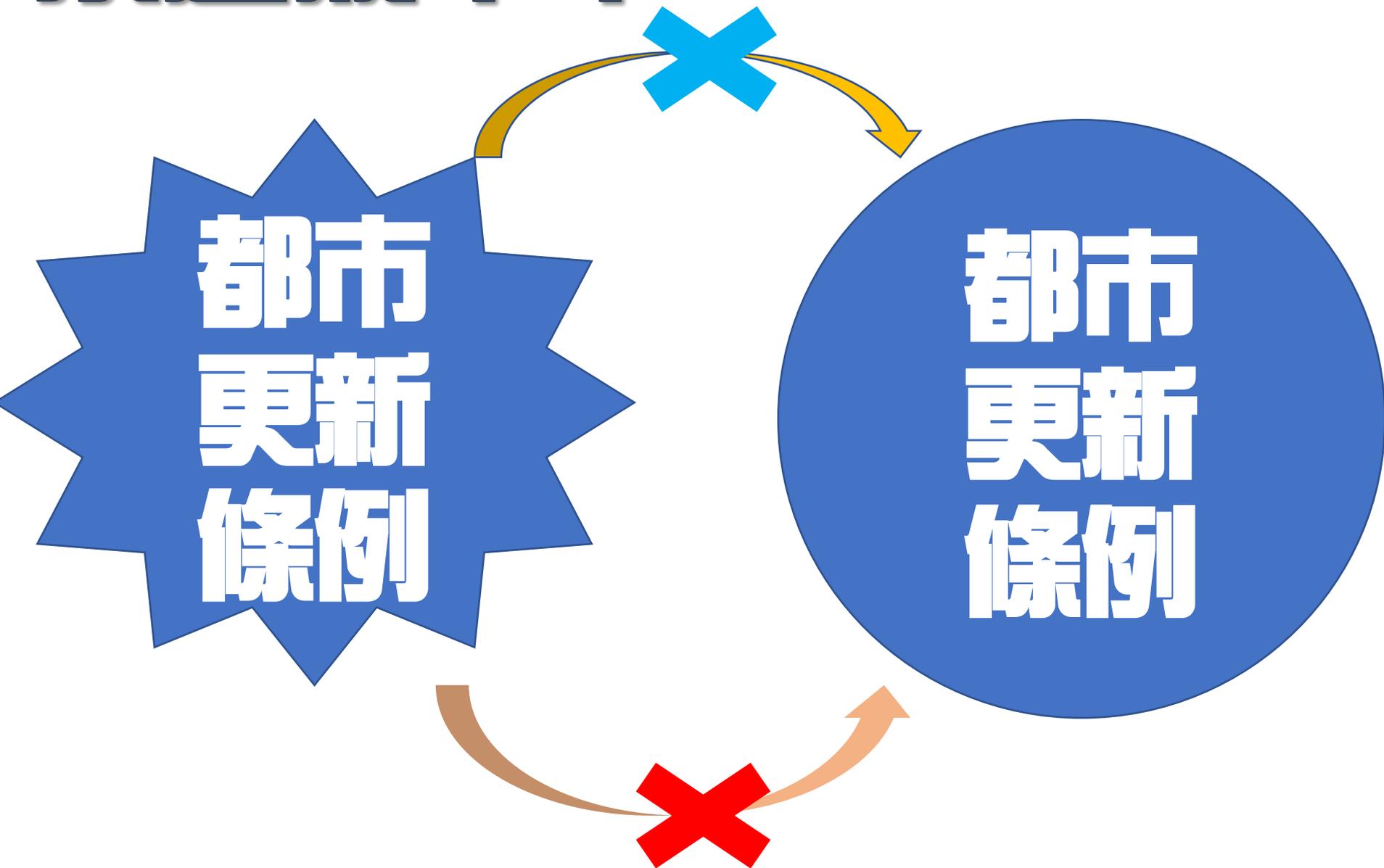
<https://jcshieh.tw/?p=8853>

都市更新的意義

都市更新是指在都市計畫範圍內，為促進都市土地有計畫的再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境，增進公共利益，依據《都市更新條例》所定的程序，實施重建、整建或維護措施。

- 八十七年十一月立法院通過《都市更新條例》，八十八年五月完成相關子法。其後歷經十次修法，最近一次是一〇八年一月三十日修正全文 88條。
- 由政府或民間主動的開發而非靜態的規劃。
- 以「權利變換」開發方式為主，類似立體的市地重劃。
- 提供容積、稅賦減免等獎勵，獎勵民間投資，減低政府負擔。
- 公共設施公平合理共同負擔，且可減少徵收土地所引發的抗爭。

永遠擺不平 永遠不滿意



公辦都更 vs. 民間都更

□政府辦理都市更新：依據都市更新條例第三章第十二條規定，經劃定應實施更新的地區，直轄市、縣（市）主管機關得採下列方式之一，免擬具事業概要，並依第三十二條規定，實施都市更新事業：

- 自行實施或經公開評選委託都市更新事業機構為實施者實施。
- 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實施。

公辦都更 vs. 民間都更

■ 民間自辦都市更新：

- 〔應實施更新之地區〕都市更新條例第22條：「經劃定或變更應實施更新之地區，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）主管機關依第二十九條規定審議核准，**自行組織都市更新會實施該地區之都市更新事業，或委託都市更新事業機構為實施者實施之**；變更時，亦同。」
- 〔未經劃定應實施更新之地區〕都市更新條例第23條：「未經劃定或變更應實施更新之地區，有第六條第一款至第三款或第六款情形之一者，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，依前條規定，申請實施都市更新事業

。』

實施者

- 更新單元實施都市更新事業的機關、機構或團體。
- 類似一般民間慣稱的「業主」、「甲方」或是申請建築執照的「起造人」。
- 實施者將要負擔更新事業實施的責任。

自主（自力）都更 vs. 委託都更

- **自主（自力）都更**：自行組織都市更新會實施該地區之都市更新事業。也就是說，**實施者是自行組織的都市更新會**。
- **委託都更**：委託都市更新事業機構（即俗稱的「建商」）為實施者實施之。也就是說，**實施者是都市更新事業機構**。

都更事業之執行方式

- 《權利變換》指更新單元內重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人、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。
- 《協議合建》係由地主與建設公司合作，按其彼此認定之價值比例由地主提供土地、建商提供資金合建，並分回改建完成後之建築物及其土地比例。

權利變換 vs. 協議合建

執行方式	權利變換	協議合建
意義	更新地區內的土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人或實施者，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值及提供資金比例，分配更新後建築物及其土地的應有部分或權利金。	更新單元內的私有土地及私有合法建築物所有權人，全體同意實施者所提都市更新事業計畫，並於計畫核定發布實施後，按雙方約定處理相關權利
同意門檻	多數所有權人同意。	私有土地及私有合法建築物所有權人
土地整合	法令保障地主與建商雙方，公平、公正、公開，條件一致。	私約僅以民法保障，法令保障不足，容易暗盤交易，整合困難。
建照申請	實施者申請，免檢附證明文件。	全部土地所有權人同意，並出具土地權利證明文件。
產權分配	採三家鑑價公司估價，產權分配較為合理。	依市場行情經驗，以談判方式分配。
爭議處理	調解、調處、訴願、行政訴訟。期間更新事業不受影響。	法院民事訴訟，曠日費時。
登記方式	更新完成後逕為登記。	依合建契約登記。
稅賦減免	有	無
適用地區	對面積廣而土地權利關係複雜的地區，不易以合建方式更新者。	產權不複雜的地區。

都更之事業概要與事業計畫

□**都市更新事業概要計畫**：為事業計畫原則性及摘要性之說明。擬定更新事業概要時，應確定實施更新事業單元之範圍、未來發展方向及其是否符合都市更新之目的性，並於擬具事業概要之前召開公聽會廣徵民意，連同公聽會紀錄申請當地直轄市、縣（市）主管機關核准。**應經該更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過 1/2 同意，並其私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均超過 1/2 同意。其同意比率已達第三十七條規定者，得免擬具事業概要，並依第二十七條及第三十二條規定，逕行擬訂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。**

□**都市更新事業計畫**：是落實都市更新之執行計畫。因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，送由當地直轄市、縣（市）主管機關審議通過後核定發布實施。都市更新事業計畫應表明之事項詳列於都市更新條例第36條。

都更之權利變換

- **都市更新權利變換計畫**：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。權利變換計畫應表明之應表明之事項詳列於事項於都市更新權利變換實施辦法第三條。
- **都市更新事業概要計畫和都市更新事業計畫**兩個階段需要簽署同意書。權利變換計畫可併同更新事業計畫辦理。

都市更新事業概要計畫同意門檻

更新同意 比例	政府劃定之更新地區
私有土地 所有權人人數	$> 1/2$
私有合法建物 所有權人人數	$> 1/2$

(都市更新條例第二十二條)

都市更新事業計畫同意門檻

更新同意比例	依第七條規定迅行劃定之更新地區或公辦都更	政府劃定之更新地區	自行劃定更新單元	例外規定
私有土地所有權人人數	> 1/2	> 3/4	> 4/5	-
私有合法建物所有權人人數	> 1/2	> 3/4	> 4/5	-

(都市更新條例第三十七條)

實施者，可以是誰？

□更新團體

▷逾 7 人的土地及合法建築物所有權人自行實施更新事業時，應組織更新團體（都市更新會），訂定章程，申請當地直轄市、縣（市）主管機關核准。

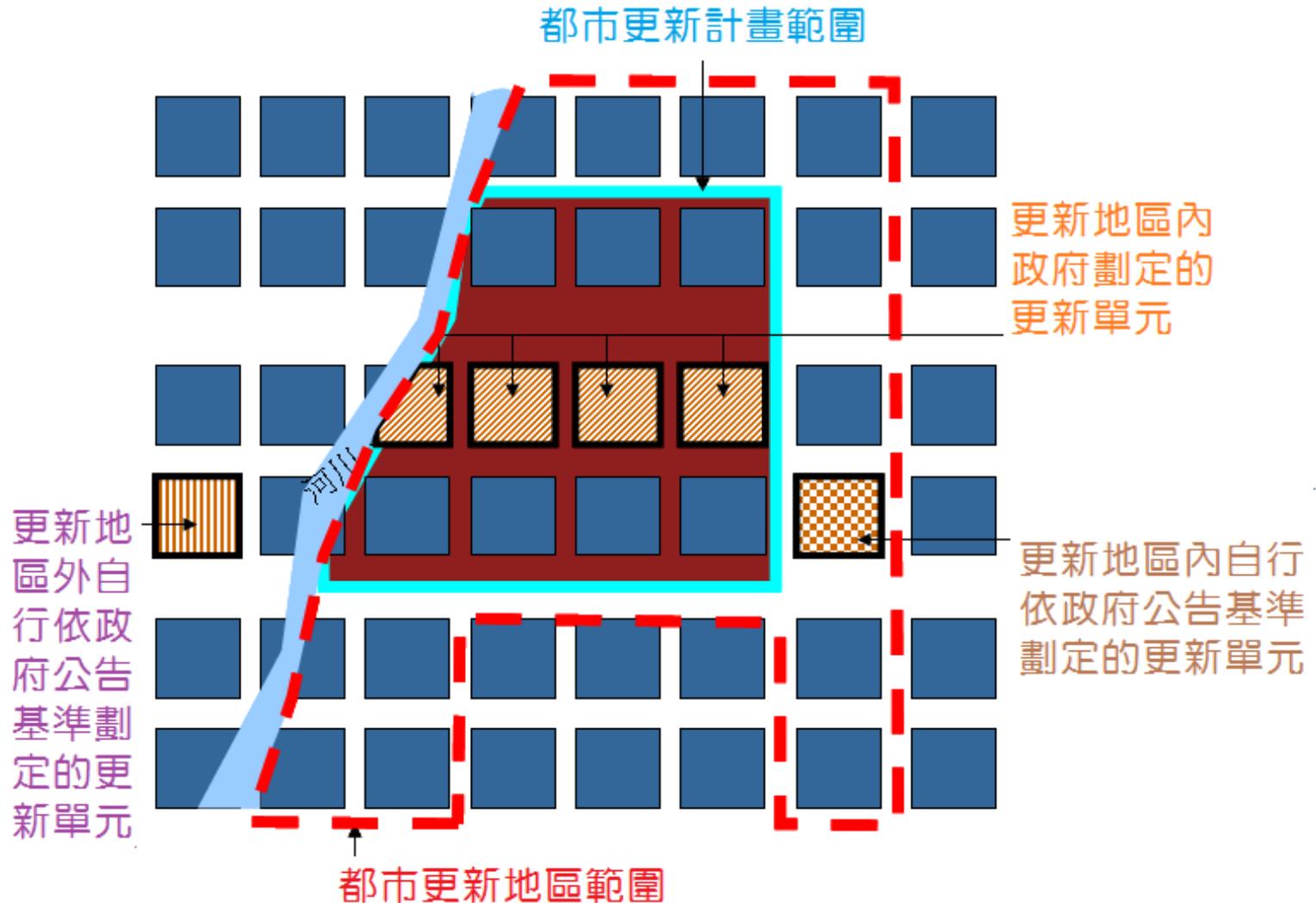
□都市更新事業機構

▷以依法設立的股份有限公司為限。但以整建或維護方式處理者，不在此限。

更新地區與更新單元

- 「更新地區」是指經直轄市、縣（市）主管機關經過調查及評估後劃定，並鼓勵應該儘速辦理更新事業的地區；通常是涵蓋較大的範圍，可能包含數個街廓。
- 「更新單元」是指更新地區內，可以單獨實施都市更新事業的範圍。

更新地區 vs. 更新單元



都更的推動程序

- 都市更新推動流程分為「啟動階段，初擬更新單元範圍與籌組都市更新會」、「擬定都市更新事業計畫」與「計畫執行」等三個階段。

都市更新的推動程序



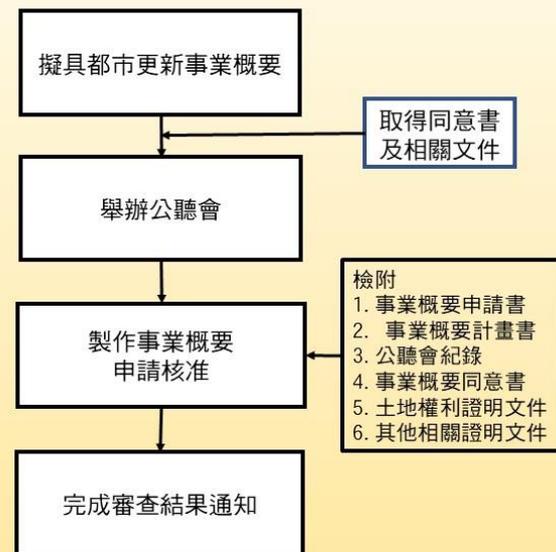
都市更新事業概要

- 事業概要為事業計畫原則性及摘要性說明。
- 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）主管機關審議核准，自行組織都市更新會實施該地區之都市更新事業，或委託都市更新事業機構為實施者實施之；變更時，亦同。
- 事業概要項之申請審議核准，應經該更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過二分之一，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；**其同意比率已達第三十七條規定者，得免擬具事業概要**，並依第二十七條及第三十二條規定，逕行擬訂都市更新事業計畫辦理。

□。

事業概要階段流程

都市更新條例第二十二條



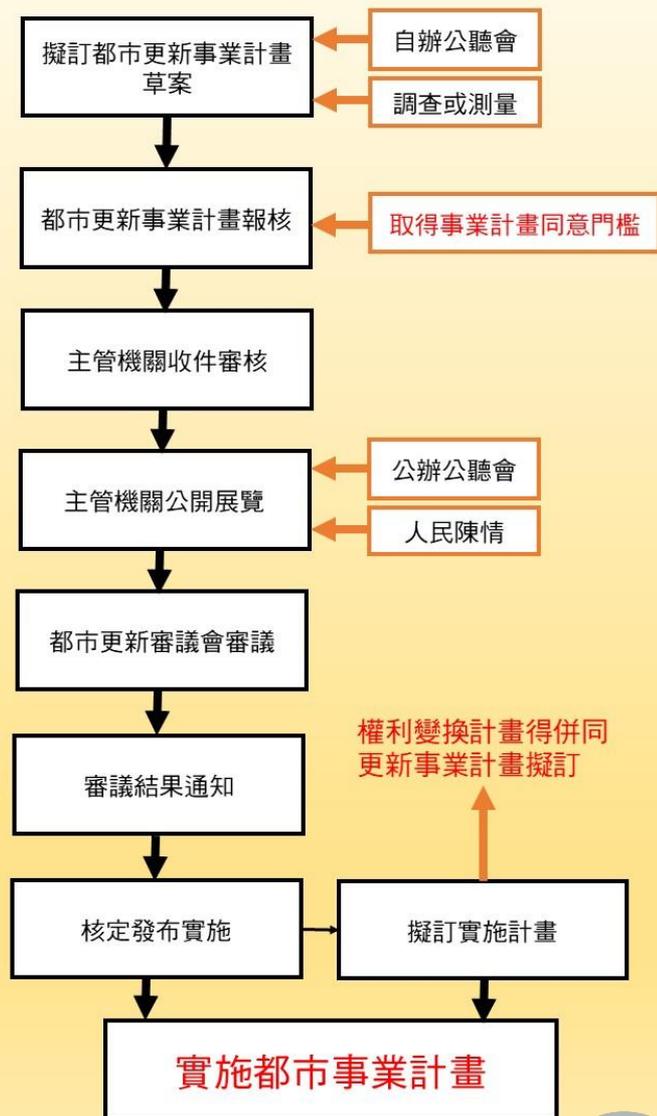
只要「更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過四分之三，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過四分之三同意」

**事業概要就可以省略，
直接進入事業計畫階段！**

都市更新事業計畫

- 依《都市更新條例》第 32 條規定，都市更新事業計畫由實施者擬訂，送由當地直轄市、縣（市）主管機關審議通過後核定發布實施；其屬中央主管機關依第七條第二項或第八條規定劃定或變更之策略性更新地區辦理之都市更新事業，得逕送中央主管機關審議通過後核定發布實施。並即公告三十日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；變更時，亦同。
- 擬訂或變更都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。都市更新事業計畫擬訂或變更後，送各級主管機關審議前，應於各該直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所公開展覽三十日，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十五日。
- 前二項公開展覽、公聽會之日期及地點，應登報周知，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；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。

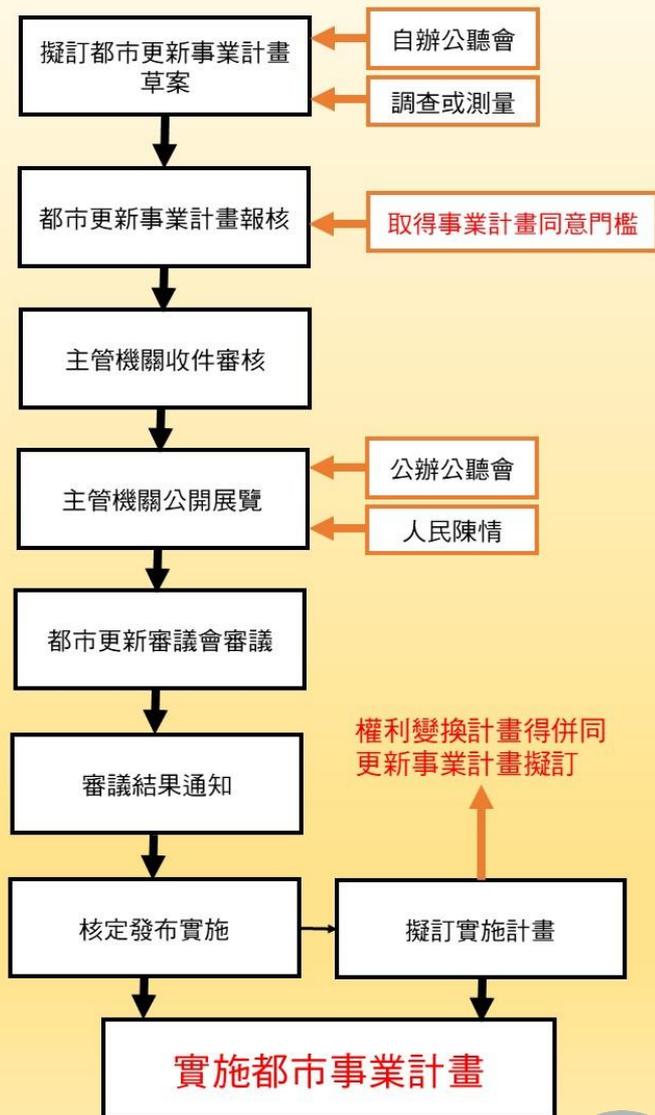
事業計畫階段流程



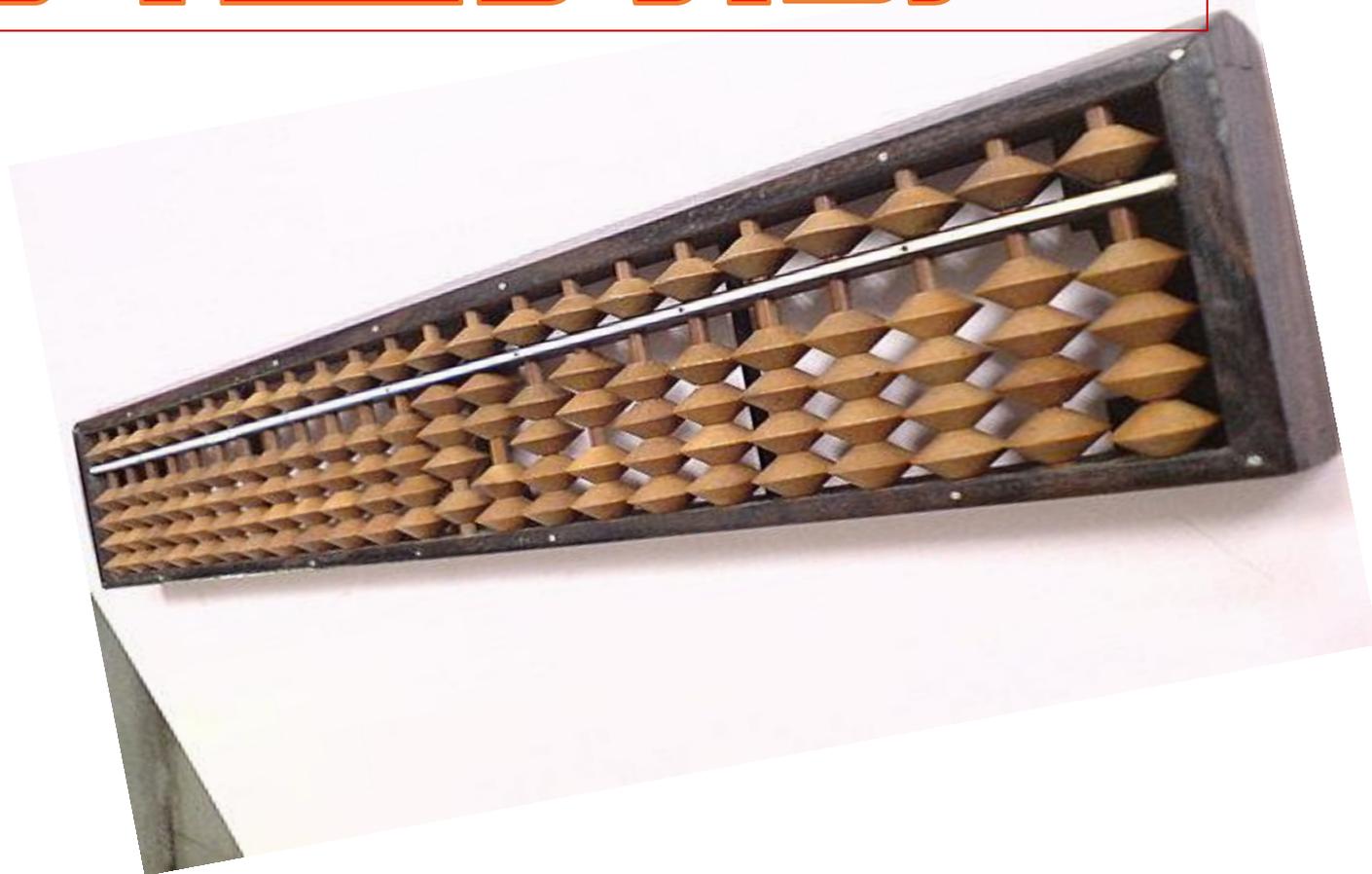
權利變換計畫

□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，依第三十二條及第三十三條規定程序辦理；變更時，亦同。**但必要時，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。**

事業計畫階段流程



算盤時間



認識 共同負擔與權利變換

共同負擔？

- **共同負擔**是個專有名詞，簡單來說，就是**辦理都市更新所需的成本花費**：包括兩大費用（工程費用及權利變換費用），另外尚有貸款利息、稅捐及管理費用…等各項辦理都市更新所需費用的總和。
- 共同負擔費用若由地主們**自組更新會擔當實施者**自行籌措，那就叫「自力都更」；若是由建商先行支付，那就叫「委託都更」，**由建商擔任實施者**。
- 若是由建商先行支付，則於都市更新完成後再從各位地主分配領回的「價值」中扣除。簡單舉例，假設某個都更案是拆除老建物之後再新建大樓，那麼完工後地主可以分回的「價值」是已經扣除建商先行支付的資金（共同負擔）的，而更新後的總價值（或是總戶數）是固定的。所以共同負擔越多，表示地主領回去的價值（總戶數）就愈少。
- 反之，**若自組更新會擔當實施者**自行籌措支付共同負擔費用，拆除老建物之後再新建的大樓就全部分配給參與更新重建的地主！

更新前權利值多少？怎麼查估？

- 權利變換前各宗土地，由實施者委任三家以上專業估價者查估後評定之。估價者由實施者與土地所有權人共同指定；無法共同指定時，由實施者指定一家，其餘二家由實施者自各級主管機關建議名單中，以公開、隨機方式選任之。
- 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。
- 第二項之名單，由各級主管機關會商相關職業團體建議之。

查估結果，該如何選擇或處理？

- 實施者委託三家專業估價者提出的估價結果必然會有些差異，如何選擇呢？
- 當三家估價結果相近（差距在百分之二十以內）時，則由實施者協調土地所有權人及權利變換關係人等選定其中一家，並應於權利變換計畫書中說明選定估價結果的方式及理由。至於該選擇更新前的權利總價值較高者或較低者？更新後房地總價值較高者或較低者？對誰最有利？因為還涉及共同負擔是否合理？以及土地所有權人彼此間的權利價值比例，無法給予絕對的評斷。
- 當三家估價結果出現百分之二十以上的差距時，依《不動產估價師法》第四十一條規定，土地所有權人或利害關係人得請求土地所在的直轄市或縣（市）不動產估價師公會協調相關的不動產估價師決定其估定價格；必要時，得指定其他不動產估價師重行估價後再行協調。

更新前

住戶A01權利價值\$

住戶A02權利價值\$

住戶A03權利價值\$



住戶A68權利價值\$

住戶A69權利價值\$

住戶A70權利價值\$



更新前
原住戶權利價值總值\$

住戶A02更新前權利價值比例

$$= \frac{\text{住戶A02權利價值\$}}{\text{更新前原住戶權利價值總值\$}}$$

**如果是採取權利變換，
這些資料大家通通看得到**



也是由專業估價者查估後評定

更新後

N01權利價值\$

N02權利價值\$

N03權利價值\$

N71權利價值\$

N72權利價值\$

N73權利價值\$

N101權利價值\$

N102權利價值\$

N7103利價值\$



更新後新建大樓權利價值總值\$

情況一：

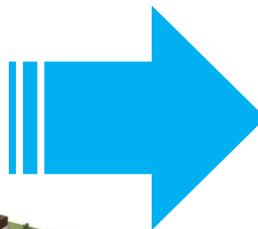
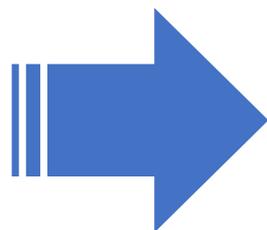
建商擔當實施者**先行支付**共同負擔

實施者先行支付
共同負擔

+ 合資的概念

更新前原住戶
權利價值總值

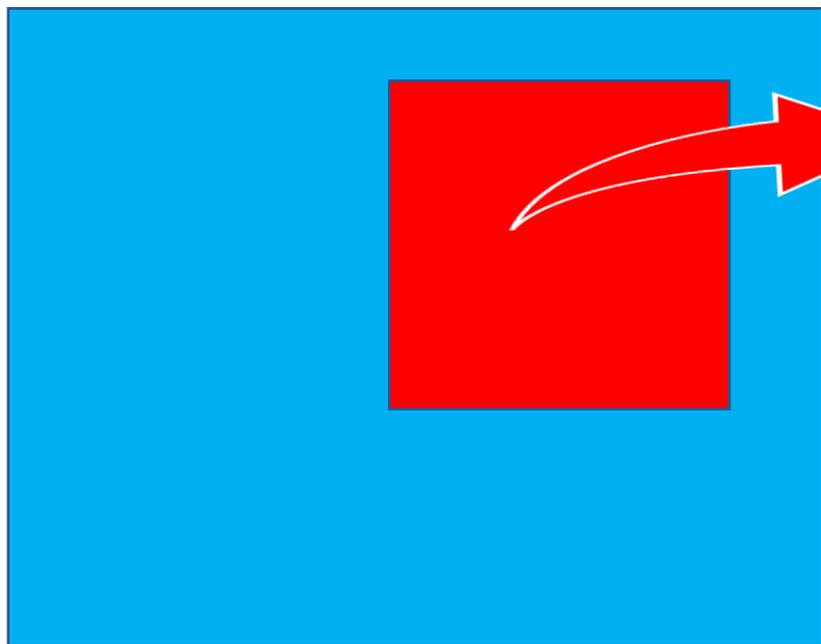
投入總價值



如何
分配？

更新後新建大樓權利價值總值\$

這樣分配……



更新後新建大樓權利價值總值
\$

建商分配 =

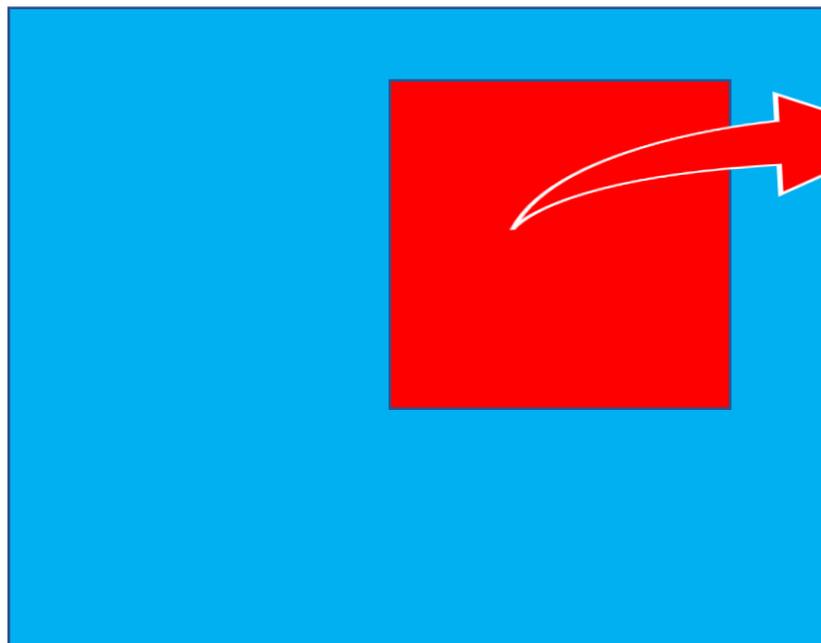
更新後新建
大樓權利價
值總值\$

×

實施者先行支
付共同負擔

投入總價值

建商來?或不來?



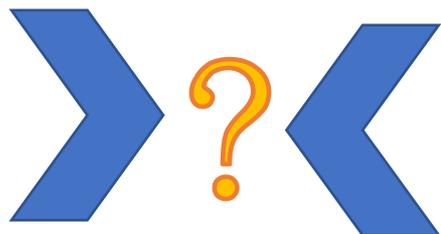
建商分配 =

更新後新建
大樓權利價
值總值\$

×

實施者先行支
付共同負擔

投入總價值



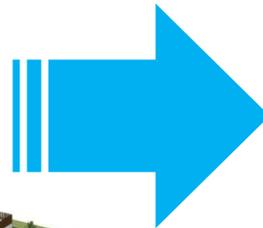
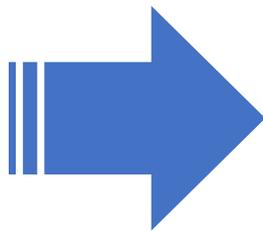
建商墊付共
同負擔總值

+

建商利潤

情況二：自主都更 更新會擔當實施者

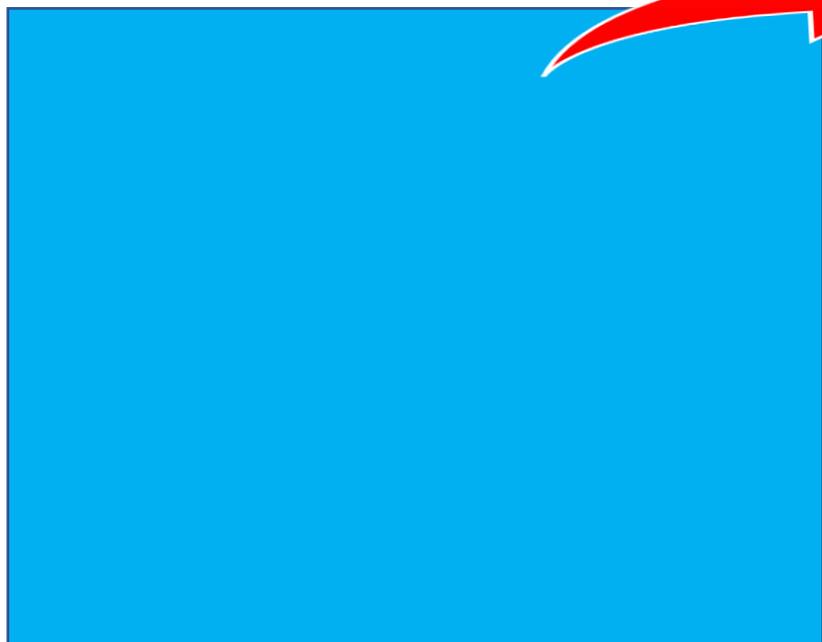
實施者申請
融資支付共
同負擔



如何分配？
如何分擔？

更新後新建大樓權利價值總值\$

這樣分配……



更新後新建大樓權利價值總值
\$

個別住戶
分配的權
利價值

=

更新後新建大樓
權利價值總值\$

×

個別住戶更新前
權利價值比例

這樣分擔……

個別住戶
分擔的共
同負擔

=

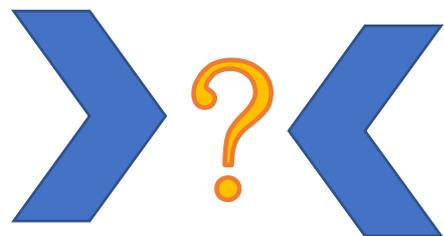
共同負擔

×

個別住戶更新前
權利價值比例

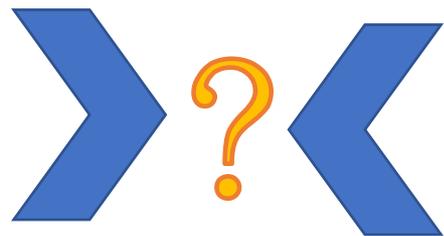
屋齡42 你來?或不來?

分配的
權利價值



個別住戶
分擔共同
負擔

個別住戶
分擔的共
同負擔可
以買到鄰
近新建案
多少坪數



分配到
的坪數