

結論

【民辦為主 + 公辦為輔】

把制度設好

把環境設好

把條件設好

全市普及、民眾參與

全民都更

都市更新諮詢服務



新北市政府都市更新處

地址：(22066)新北市板橋區漢生東路266號2樓

聯絡電話：(02)2950-6206分機：502、508至515

網址：<http://www.uro.ntpc.gov.tw/>

社團法人新北市都市更新學會

會址 / 新北市中和區中山路二段305號2樓之18

電話 / (02)2243-0524 傳真 / (02)2243-6141

網址：<http://www.ntura.org.tw/>

E-mail / ntura.aa@msa.hinet.net

★辦理都市更新過程如遭暴力介入，應即與警方聯繫，連絡專線電話:110或(02)8221-7596

都市更新常見諮詢課題綜合問答

Q1都市更新有哪些階段？各階段之目的為何？

A：

都市更新主要分為都市更新事業概要、都市更新事業計畫及都市更新權利變換計畫三階段，以下就各階段之目的分別說明：

都市更新事業概要意義，在於透過事業概要的擬定以確定都市更新單元範圍、未來發展方向與原則，以提高更新事業計畫執行的可行性，並且事業概要為事業計畫的摘要性說明，如能獲得主管機關核准，則擬定事業概要的實施者將可延續事業概要原則繼續發展。

都市更新事業計畫由實施者負責擬定，承襲事業概要之開發構想，落實都市更新之執行，主要作為都市更新單元開發之執行計畫、平衡公共利益與私人利益的標準，並透過都市更新委員會之審議機制，保障更新單元權利關係人之權益，加上政府輔以監督執行成效，更加確保開發計畫之可行性。

都市更新權利變換計畫目的在於解決都市更新權利立體分配之需要，以更新後之土地及建築產權更新單元內重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人或實施者，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，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之應有部分或權利金。權利變換較傳統合建多了法令保障，且對參與者的權利與義務有明確的規範。

Q2辦理都市更新要簽幾次同意書？

A：

都市更新大致上可分為三階段，包含事業概要、事業計畫及權利變換計畫。依都市更新條例第10條規定，事業概要須私有土地及合法建築物所有權人，人數及面積超過1/10之同意比例；另依都市更新條例第22條規定，事業計畫須私有土地及合法建築物所有權人，人數超過3/5（未劃定更新地區2/3）之同意比例，面積超過2/3（未劃定更新地區3/4）之同意比例，因此都市更新過程中，依法最多只須簽訂兩次同意書（事業概要同意書、事業計畫同意書）。值得注意的是，簽訂事業計畫同意書後，意即代表同意後續權利變換計畫之報核程序，所以簽訂事業計畫同意書時要審慎考量。

Q3如果不願參與更新後的分配，或應分配之土地及建築物太小時，該如何處置，權益會受損嗎？

A：

對於不願參與分配者或應分配之土地及建築物太小（依新北市都市更新審議原則，最小分配單元為46m²）以致無法分配時，依都市更新條例第31條規定，得以現金補償，其計算標準依權利變換實施辦法第7條之1，以更新前之權利價值依序扣除土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅計算，補償金發放時間，由實施者於權利變換發佈實施之日起二個月內，通知受補償人於通知日起30日內領取，如逾期不領取者，則依法提存。惟不願參與分配者或應分配面積過小者，如有表達欲參與分配之意願，實施者仍應考量所有權人權益，得以選配屋為主，並於權利變換發佈實施後繳交差額價金。

Q4都市更新的協議合建及權利變換兩者有何不同？對民眾而言，何種方式較佳？

A：

都市更新的協議合建係依都市更新條例第25條之1規定，以協議合建方式實施都市更新事業時，需經土地及建物所有權人及面積皆超過4/5同意後實施。此種方式主要是由實施者和所有權人以簽訂契約方式約定更新後所分回之權利。但是現行以協議合建方式實施都市更新之申請案均有取得達百分之百的同意。

而權利變換係指更新地區內之土地所有權人、合法建物權人、他項權利人或實施者，提供土地、建物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業完成後，按其更新前之權利價值及提供資金比例，分配更新後之建物、土地及權利金，此方式可視為立體化市地重劃，且更新前後之權利價值由三家估價公司鑑價之。根據「都市更新條例」及「都市更新權利變換實施辦法」兩項法令依據，對參與者的權利與義務有明顯的規範。

上述兩者各有優缺點，以「協議合建」實施都市更新在時程上較快，但牽涉私契約權利價值分配部分，都市更新審議委員會就無法進行審議；而「權利變換」實施都市更新雖然時程較久，但權利變換中的估價機制使權利的估算與分配能公開透明且有保障。

Q5辦理都市更新需要多久時間？

A：

一般民間所辦理之都市更新案多以重建為主。以重建方式來說，因為更新案件之間的基地條件十分殊異，其所面對的處理課題皆有不同，造成個案之間的差異性大，時程從短至數月，長達一二年的都有，因此辦理都市更新並無一固定的完成時間，即使彼此基地相鄰的兩個更新案，也無法在客觀條件上比較其辦理之難易程度。實務上更新案進行時間長短有很大的因素取決於所有權人意見的整合的速度，因此如果土地建物所有權人的意見越一致、贊成的比例越高，相對的審議的程序也更迅速、順利。

都市更新案不僅得面對複雜的地主整合、利益分配與居民權益等課題，尚且關係到整體社會的公共利益，影響深遠，因此需要透過政府公權力擬定一套謹慎的審核流程，並邀集相關學者專家組成委員會來加以審理監督，也因此需要一段比較長久的時間。在政府審核時程方面，辦理都市更新大概可分為三個階段：都市更新事業概要、都市更新事業計畫以及都市更新權利變換計畫等。每一階段的行政處理與審核時間不盡相同，這方面可參見新北市都市更新審議流程圖的說明。等到最後階段經政府審核通過之後，便可以依照一般的建管申請流程，進行營造施工。

Q6更新範圍決定後可否調整？程序如何？

A：

申請事業概要核准或事業計畫報核時，實施者如欲調整更新單元範圍，需依都市更新條例第19條規定重新舉辦公聽會，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人，藉以保障範圍內相關權利關係人之權益，同時並聽取民眾對於更新範圍調整之意見。惟都市更新事業計畫報核時，經各級主管機關審議修正者，依內政部函釋倘經直轄市、縣（市）政府都市更新審議委員會審議修正，由直轄市、縣（市）主管機關據以通知實施者，可免再辦理公開展覽之程序。

Q7都市更新事業概要要有時間限制嗎？

A：

依都市更新條例第54條規定，都市更新事業概要計畫自獲准之日起一年內，應擬具都市更新事業計畫報核，如逾期未報核者，主管機關得撤銷其更新核准。但實施者整合地主如尚須時間或有其他正當之理由，可申請展期，展期之期間每次不得超過六個月，並以二次為限。因此都市更新事業計畫遲遲未能取得同意門檻比例，且於期限內未擬具都市更新事業計畫報本府核可者，本府得撤銷該更新核准，並建議申請人或實施者重新檢討更新單元範圍及其推動可行性重提都市更新事業概要計畫。

Q8土地不是我的，只有房子可以參與更新嗎？

A：

依都市更新條例第39條規定，權利變換範圍內擁有合法建築物所有權的情況之下，應先行由土地所有權人及合法建築物所有權人於實施者擬定權利變換計畫前，自行協議處理，若協議不成時再按其合法建築物所有權佔原土地價值比例，納入權利變換計畫分配之，其他包含設定地上權人、永佃權人及耕地三七五租約承租人，皆以上述方式比照辦理。

都市更新之精神主要為改善都市實質環境及機能之全面改善，為保障地主之權益，民眾如果僅有房屋，且屬合法建物所有權人，則亦可以參與都市更新，並就該房屋依其更新前之權利價值換算為更新後之房地分配，以保障民眾財產權益。

Q9我家附近有更新案，我想要一起參與更新，可以嗎？

A：

都市更新單元之劃定係以考量原有社會、經濟關係及人文特色之維繫、整體再發展目標之促進、更新處理方式之一致性、公共設施負擔之公平性及土地權利整合之易行性等因素。如您想要藉由鄰近更新案一併納入更新單元時，當有助於土地開發之完整性，且有效提供都市開放空間、提升都市景觀品質、解決都市防災及公共設施保留地等問題，站在政府的立場上，若能創造各種利基，當然樂觀其成。反之，納入更新單元造成更新時程延宕、土地畸零不方整，且衍生更多議題，對都市整體環境並無益處時，將不建議納入更新單元。

民眾如欲參與周邊地區更新案時，請先與實施者協商，如仍有不同意見，則可於都市更新事業計畫及權利變換計畫辦理自辦公聽會或公辦公聽會時，表達具體意見，俾提供都市更新審議委員審議參考。

Q10事業概要同意書及事業計畫同意書繳交後，若事後反悔可否撤銷？

A：

事業概要階段主要確定更新單元範圍及未來發展方向及原則，以提高更新事業計畫執行的可行性，因事業概要為事業計畫的摘要性說明，如能獲准，則實施者將可延續事業概要原則繼續發展，加上事業概要同意比例僅為私有土地及合法建築物人數及面積之**1/10**，同一更新單元範圍內可能會有多位申請者，提送事業概要計畫審查，地主可由各家申請者所提事業概要內容，選擇最適合自己的方案，在後續更新事業計畫階段簽訂同意書。因此在事業概要階段法令並未明訂撤銷同意書之程序，惟簽訂同意書時仍請詳細瞭解計畫內容，以維護自身權益。

事業計畫階段簽訂之同意書，意即同意實施者所提事業計畫及權利變換計畫，此階段簽訂之同意書影響自身權益甚鉅，且因考量都市更新具有公益性，所以事業計畫同意書簽訂後，如事後不願參加，欲撤回同意書，其時間點大致可分為下列情形：

1. 實施者於事業計畫報核前，原訂定同意書之所有權人撤銷其同意，致使未達法定同意門檻時，實施者不得依規報核，如仍有報核之情事，市府依都市更新條例施行細則第**9**條之**1**可駁回其申請。
2. 都市更新事業計畫報核後、公開展覽前，原訂定同意書之所有權人撤銷其同意，經市府核算未達法定同意門檻時，考量所有權人撤銷同意尚非可歸責於實施者之事項，且更新整合不易，允許實施者在一定期限內予以補正同意書，屆時未達法定同意門檻時，市府可駁回其申請。
3. 都市更新事業計畫報核後，已辦理公開展覽程序，依都市更新條例第**22**條規定，公開展覽期滿前所有權人都可撤回同意書，如撤銷同意書後未達法定門檻比例時，仍考量實施者更新整合不易，給予一定期限內補正同意書，屆時未達法定同意門檻時，市府可駁回其申請。
4. 公開展覽期滿後，所有權人除有民法第**88**條、**89**條、**92**條規定之錯誤、被詐欺或被脅迫等情事或雙方合議撤銷者外，不得任意撤銷同意書，以避免影響都市更新事業之推動。因此地主為免撤銷同意書後造成更新事業執行困境及時程延宕，應於更新事業計畫報核前，審慎選擇實施者，並在溝通協調過程中充分瞭解自身權益後，才簽訂同意書。

綜合討論

