

都市更新法令說明會

都市更新宣導法令說明會

都市更新宣導與社區輔導委辦案-中和區泰安里

壹. 舉辦時間：104 年 3 月 25 日 星期三 PM 7：00

貳. 地點：中和區中和路 244 巷 10 號

參. 講師：辜永奇 副理事長

肆. 簡報內容：(略)

伍. 綜合討論：

一、信託的管理費用由誰支出？

[答覆]

信託相關費用原則由實施者全額支付，倘若實施方式為權利變換，則該費用得納入共同負擔。

二、以自主更新辦理都更，是否也享有稅賦減免？

[答覆]

是，以都更方式重建皆有稅賦減免。且其中土地增值稅及契稅僅限以權利變換實施之都市更新案，方有優惠。

三、若是達到「都市更新條例」規定之同意比例，即可申請報核更新事業計畫送審，對尚未同意者應有如何解決方案？是否可以強拆？

[答覆]

以法令層面而言，新北市政府為執行「都市更新條例」第三十六條第一項權利變換實施者申請代為拆除或遷移土地改良物案件，依直轄市縣（市）政府受理都市更新權利變換實施者申請代為拆除或遷移土地改良物執行應注意事項第五點，訂定「新北市政府執行都市更新權利變換實施者申請代為拆除或遷移土地改良物案件補充規定」之規定，同意門檻達到九成以上，實施者可以向主管機關申請代為實施。

在政府動用公權力前，一定會要求實施者召開多次協調會程序，會兼顧少數地主的權益與多數地主的意願。但以實務層面來說，還是希望實施者能盡量爭取所有權人 100% 同意，持續向不同意都更之居民進行協商及溝通，避免強制拆除後引發不必要的衝突發生。

四、在都市更新過程中，資金部分從何而來？

[答覆]

若委請建商擔任實施者，資金部分由建商出資辦理；若是自主更新，則可向銀行辦理融資作為建案資金來源。

五、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？

[答覆]

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

都市更新法令說明會

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：

- (一)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。
- (二)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。
- (三)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。
- (四)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。

六、請問地主與建商簽訂都更合約的話，目前市府有無法源可管？

[答覆]

政府單位與本學會秉持公平、公正、公開的原則協助社區民眾，主要扮演政策宣導、法令解答、實務研討、教育訓練之角色，建商與民眾間所協議的分配問題屬私契行為，故無法介入，因此建議應審慎檢視實施者或建商所告知之權利義務與計畫內容，充分了解後再行簽訂。

目前新北市都市更新處為加速推動都市更新，提昇民眾與實施者間溝通之效率，已制定「都市更新契約注意事項」可供民眾參考，但此注意事項並無強制性質，僅作提供意見之參考，建議民眾在簽訂契約時仍須看仔細契約內容與

相關之自身權益條文。

七、一般辦理都市更新需要多久時間？

[答覆]

辦理都市更新並無一固定的時程，實務上進行更新案時程長短取決於所有權人意見的整合的速度，土地建物所有權人的意見越一致、同意的比例越高，相對的審議程序也更迅速、順利。

假設同意比例為100%，依目前審議狀況與實務經驗，事業概要約4個月即取得核准，事業計畫約1年內，權利變換計畫也約1年內就可取得核准，若併同辦理則可省下約半年時程；以上所述的各辦理時程，是在無任何陳情抗議前提下，倘若有遇到任何陳情抗議，以政府立場會希望實施者能妥善處理並協調，影響時程則依不同個案情況而定。

另依都市更新條例第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，可申請展期最多二次為限，每次不得超過六個月。若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。

八、請問辦理更新時，有無租屋的補貼？是由誰支出？

[答覆]

在辦理都市更新事業計畫階段，實施者須於計畫書內表明現住戶拆遷安置計畫，包含現地安置、異地安置或租金補貼等方式，拆遷安置費用計算以實施者與現住戶協調後之金額為主，或可參照「新北市都市更新權利變換拆遷安置費提列基準」計算之。實務上實施者大多以現金補貼現住戶至外面租屋，補助期限直到建築物重建完成，此項租金補貼費用由實施者支出，並列入共同負擔非由政府補助，補貼金額多寡需併同事業計畫送請都市更新審議委員會審議，如現住戶對租金補貼費用不滿意時，可提出意見，供更新審議委員會審議參酌。

都市更新法令說明會

陸. 講座實況



辜永奇 副理事長(講師)



與會情形



與會情形



與會情形



與會情形



民眾提問



民眾提問



海報張貼