

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-新莊區立德里

壹. 舉辦時間：104 年 3 月 27 日 星期五 PM 7:00

貳. 地點：新莊區中華路 1 段 75 號 1 樓(新莊運動公園投票所)

參. 講師：王佩模 理事

肆. 簡報內容：(略)

伍. 綜合討論：

一、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數位申請者，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。

二、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。

三、請問政府公告劃定是否有時程獎勵？

[答覆]

目前新北市政府公告劃定之更新地區共有70處，其可詳細劃定範圍可至新北市都市更新處網址查詢。

劃定更新地區的好處包含：

(一)時程獎勵：

1. 一年內申請事業計畫報核給予10%獎勵容積；
2. 二年內申請事業計畫報核給予9%獎勵容積；
3. 三年內申請事業計畫報核給予8%獎勵容積；
4. 四年內申請事業計畫報核給予5%獎勵容積。

(二)劃定都市更新地區免依「新北市都市更新單元劃定基準」檢討地區環境評估指標。

(三)地主同意門檻低(人數60%、面積66.7%)。

四、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。

五、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。

六、都市更新過程中，是以現行法規還是送件日期當時的法規進行審議？

[答覆]

是以申請報核日當天的法規進行審議。

七、代理實施者是否可以強制分配未來權益部份？

[答覆]

辦理都市更新主要可以分為下列兩種：

- (一)建商擔任實施者：由建商出資整合，地主無需擔心資金的問題，更新後的利益需與建商案依定比例分配。
- (二)地主自辦更新(都市更新會)：由地主至少7人以上依都市更新條例等相關規定所組成，自行整合辦理都市更新，更新後利益由地主共享，且自行負擔所有整合與開發費用。

就目前來說，沒有所謂的代理實施者名詞，而是一樣將其歸納為推動都市更新的「實施者」角色，多由建經公司或協助整合之顧問團隊擔任，故其利益分配是屬於跟地主間私契約定，因此對於未來選配的方式應與實施者作溝通與協調，並無強制分配等規範。

都市更新法令說明會

陸. 講座實況



王佩模 理事(講師)



與會情形



與會情形



與會情形



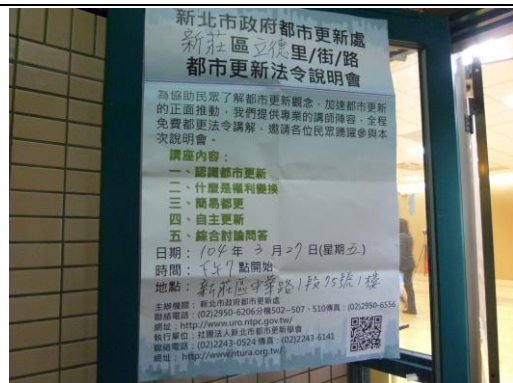
與會情形



民眾提問



民眾提問



海報張貼