

## 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-中和區秀士里

壹. 舉辦時間：104 年 4 月 8 日 星期三 PM 7:00

貳. 地點：中和區景德街 80 號(秀士里民服務處)

參. 講師：黃潘宗副理事長

肆. 簡報內容：(略)

伍. 綜合討論：

一、請問更新後若選擇較高價值的房子，假設本身金額不夠100萬元，是否可向政府貸款不足部分？

[答覆]

依以往經驗，通常所有權人會依更新後的權利價值多寡選配房屋，或選擇適合實際居住的房屋，若有須補足價差，通常會像銀行申請借貸，目前政府皆有公告一些相關的優惠房貸方案，建議可以向相關單位查詢洽詢。

二、通常更新後分配位置是否都照原屋位置選配？

[答覆]

若依權利變換方式辦理，原土地所有權人於更新後分配位置得依「都市更新權利變換實施辦法」第 11 條規定，實施權利變換後應分配之土地及建築物位置，應依都市更新事業計畫表明分配方式辦理；其未表明分配方式者，得由土地所有權人或權利變換關係人自行選擇。但同一位置有二人以上申請分配時，應以公開抽籤方式辦理。實施者應訂定期限辦理土地所有權人及權利變換關係人分配位置之申請；未於規定期限內提出申請者，以公開抽籤方式分配之。其期限不得少於三十日。

三、請問這裡住戶多只有地上建物所有權，其土地所有權人為國有財產署，且詢問後並不願意賣給我們，應如何解決？那住戶是否可以參與更新？

[答覆]

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，民眾若僅有房屋，且屬合法建物所有權人，即可參與都更，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。

依照「都市更新條例」第二十七條明訂，都市更新事業計畫範圍內公有地與建築物應一律參加都市更新，建議住戶們可再向國有財產署溝通協調，並詢問應如何申請購買公有土地。

# 都市更新法令說明會

## 陸. 講座實況



黃潘宗 副理事長(講師)



秀士里 洪天佑里長



與會情形



與會情形



與會情形



與會情形



民眾提問



海報張貼