

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-中和區壽南里

壹. 舉辦時間：104 年 05 月 12 日 星期二 PM 7：00

貳. 地點：中和區南山路 421 巷 1 弄 13 號(大統星鑽社區會議室)

參. 講師：黃潘宗副理事長

肆. 簡報內容：(略)

伍. 綜合討論：

一、請問更新過程中，是由誰整合住戶意願？

[答覆]

建議社區民眾能先確認未來更新方式是以自主更新或委由實施者辦理，若委由實施者辦理，整合由實施者負責；若以自主更新方式，則為自組更新會自行整合作業。

二、信託優點為何？

[答覆]

信託管理是地主與建商將產權交由受託人(金融機構、建築經理公司)統一管理，所有興建資金也全交由受託人專戶控管、專款專用，如此便可防止外來不利因素干擾工程得以順利進行，都更完成後，新屋及產權得以順利交付到分得所有權人接管。

三、都市更新的權利變換如何估價？

[答覆]

都市更新權利變換估價係由不動產估價師查估土地所有權人及權利變換關係權利變換實施辦法第 6 條規定，更新前之權利價值，應由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之，如果三家估價結果相近(差距在 20% 以內)時，由實施者選定其中一家之估價結果，並於權利變換計畫書中說明其選定估價結果之方式及理由，最後交由都市更新審議委員會審議；如三家估價結果出現 20% 以上差距時，則由估價師工會仲裁之。

土地或房屋的價格會隨時間而有不同之價值，景氣好價格高，景氣差價格低，因此為避免估價評定時間所產生的爭議，依權利變換實施辦法第 8 條規定，更新前權利價值查估之評價基準日，由實施者定之，日期限於權利變換計畫報核日前六個月內。

四、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，

都市更新法令說明會

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。

都市更新法令說明會

陸. 講座實況



黃潘宗副理事長(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