

921叢刊002

921災後 修訂版

社區更新重建手冊

謝志誠 編撰

財團法人九二一震災重建基金會
財團法人都市更新研究發展基金會

九二一災後社區更新重建手冊
修訂版



謝志誠 編撰

財團法人九二一震災重建基金會

修訂版前言

財團法人九二一震災重建基金會自去年推出「築巢專案」協助毀損的集合式住宅或社區辦理更新重建後，獲得各界熱烈的迴響與支持，幾場講習課程場場客滿，而毀損的集合式住宅或社區也相繼投入更新重建的行列。

由於更新重建是條漫長而坎坷的路，除了需要更多的專業者投入協助之外，社區居民尋求共識的建立，更是更新重建能否成功的關鍵。本會繼去年出版「九二一災後社區更新重建手冊」後，再把這段期間所彙整，以及啓動更新重建後所必須面對的問題與相關規定重新編撰、集結成冊。希望修訂版的出版能成爲所有參與者在後續階段的重要參考手冊。

「九二一災後社區更新重建手冊修訂版」的內容一部分來自內政部營建署委託都市更新研究發展基金會的「都市更新作業手冊」，而修訂版的順利完成，必須感謝營建署陳興隆專門委員、都市更新研究發展基金會丁致成、陳松森、謝明和、陳俊潔、周佳音、張志湧與林怡利的協助編審，以及本會工作夥伴張劭農、王俊凱、蔡培慧、柳怡如、蕭淑瓊、潘惠英、賴澤君等的協助。

謝志誠

財團法人九二一震災重建基金會執行長

前 言

九二一震災之後，毀損的集合式住宅或社區重建因共有關係的緣故，彙整意見本來就不容易，加上部分住戶不願或不能參與重建，在在使得集合式住宅或社區的重建雪上加霜；近一年來，各界用了很大的力量想要協助受災戶站起來，而受災戶也亟思有所突破，但總是遇到很大的挫折。

集合式住宅或社區在少數人不願或不能參與重建下，要辦理重建，非得透過多數決不可，而現有營建法令中採取多數決，且設計有租稅減免、容積獎勵與權利變換誘因的就屬「都市更新條例」了，加上政府的災後重建機制設計，使得共有的集合式住宅或社區採取都市更新方式辦理重建，成為共識。

雖然都市更新是集合式住宅或社區辦理重建的一種重要工具，但都市更新相關規定是一套全新的法令，相關程序繁瑣與費時，不僅受災戶不懂，對災區縣市政府而言，也是一項艱鉅的考驗，怎麼辦？

財團法人九二一震災重建基金會在六月十九日改組後，就把協助集合式住宅或社區受災戶重建家園擺在最優先的任務之一，審慎思索因應策略來突破僵局？

七月中旬起，我們請來營建署、財團法人都市更新研究發展基金會、中華民國建築師公會全國聯合會與台灣省建築

投資商業同業公會聯合會研商對策，初擬透過經費補助與技術輔導方式，協助受災戶站起來籌組更新重建所必須的更新團體，擔綱更新重建的實施者，成為導入專業團隊與申辦相關業務的窗口；此外，為了同步提昇地方政府主管人員、專業服務團隊與住戶三者對於都市更新法令與程序的認識，委託都市更新研究發展基金會著手開辦系列的講習課程，並完成二階段的試辦，且獲得熱烈的迴響，而「九二一災後社區更新重建手冊」的編撰也在整個思考架構中被列為一項重要的工作，雖然後續有待增添的部分還有許多，但總希望這本書能成為所有參與者在起步階段的重要參考手冊。

「九二一災後社區更新重建手冊」的內容一部分是來自內政部營建署委託都市更新研究發展基金會的「都市更新作業手冊」，而本書初版的順利完成，必須感謝營建署陳興隆專門委員、財團法人都市更新研究發展基金會丁致成、陳松森、謝明和、陳俊潔、周佳音、張志湧與林怡利的協助編審，以及九二一震災重建基金會工作夥伴張劭農、劉漢卿、王俊凱、蔡培慧、柳怡如、蕭淑瓊的協助校稿。

謝志誠

財團法人九二一震災重建基金會執行長

目 錄

修訂版前言

前言

都市更新與災後重建.....	1
1. 都市更新的意義.....	1
2. 辦理都市更新的時機.....	2
3. 何謂「更新地區」與「更新單元」.....	3
4. 都市更新的處理方式.....	4
5. 都市更新的實施方式.....	4
6. 何謂「實施者」.....	5
7. 何謂「都市更新會」.....	5
8. 「都市更新會」、「社區重建推動委員會」與 「公寓大廈管理委員會」有何差別.....	5
9. 何謂「都市更新事業概要」.....	6
10. 何謂「都市更新事業計畫」.....	7
11. 何謂「權利變換」.....	8
12. 都市更新的審議單位.....	8
13. 都市更新計畫範圍內的建築基地，有沒有建 築容積獎勵措施.....	8
14. 都市更新地區的土地與建築物，有沒有稅捐減 免措施.....	9
15. 如何判斷受災社區是否適合使用都市更新方 式辦理重建.....	10

16. 受災社區更新重建的辦理程序.....	14
17. 災後更新重建，有那些行政程序簡化措施.....	15
一、發起更新重建階段.....	17
1-1 重建發起.....	18
1-1.1 如何啓動受災社區更新重建.....	18
1-1.2 社區重建意願調查的目的？調查的內容.....	18
1-2 劃定更新單元範圍.....	20
1-2.1 災區「都市更新單元」如何劃定.....	20
1-2.2 單棟集合式住宅可否劃設為更新單元.....	20
1-2.3 如果受災的社區沒有被劃入更新地區，如何處理.....	20
1-3 決定更新事業的實施者.....	21
1-3.1 受災戶可以選擇誰來擔任「實施者」.....	21
1-3.2 居民如何自行實施都市更新.....	21
1-3.3 受災社區如何委託「都市更新事業機構」實施更新事業.....	22
1-4 舉辦公聽會.....	25
1-4.1 舉辦公聽會的時機.....	25
1-4.2 公聽會要邀請那些人參與.....	25
1-4.3 舉辦公聽會的地點與時間.....	25
1-4.4 公聽會開會如何公告.....	25
1-4.5 公聽會開會通知如何發出.....	26
1-4.6 公聽會當天的議程如何安排.....	26

1-4.7	公聽會後，要如何製作會議記錄.....	26
1-4.8	免舉辦公聽會的條件.....	26
1-5	簽訂事業概要同意書.....	27
1-5.1	事業概要的法定同意門檻.....	27
1-5.2	徵求住戶同意時，應讓住戶瞭解的事項.....	28
1-5.3	簽訂「事業概要同意書」的意義.....	28
1-5.4	事業概要同意書的格式？注意事項.....	29
1-6	事業概要書圖製作與申請核准.....	30
1-6.1	事業概要說明書的格式.....	30
1-6.2	事業概要說明書應表明的內容.....	30
1-6.3	提出事業概要申請，要準備那些文件.....	30
1-6.4	直轄市、縣（市）主管機關如何審查事業概要.....	31
1-6.5	直轄市、縣（市）主管機關審查事業概要的結果有那幾種？如何通知申請人.....	32
1-6.6	不用先擬定事業概要的條件.....	32
1-7	申請設立都市更新團體.....	33
1-7.1	住戶自組更新團體的流程.....	33
1-7.2	發起籌組都市更新團體的條件.....	34
1-7.3	都市更新團體的名稱要怎麼訂定.....	34
1-7.4	都市更新會申請核准籌組，要準備那些文件.....	34
1-7.5	都市更新團體的組織.....	35

1-7.6 直轄市、縣（市）主管機關如何審查更新 團體申請籌組.....	35
1-7.7 更新團體核准後，如何召開成立大會	36
1-7.8 成立大會事前，要準備那些文件.....	36
1-7.9 成立大會當天的工作流程與議程如何安排	36
1-7.10 都市更新會申請核准立案，要準備那些文 件.....	37
1-7.11 直轄市、縣（市）主管機關如何審查更新 團體申請立案.....	38
1-7.12 更新團體的監督與管理規定.....	38
1-7.13 更新團體在什麼情況下，要宣布解散	39
1-7.14 更新團體解散後，如何辦理清算.....	39
二、更新事業計畫擬定與審核階段.....	41
2-1 擬定更新事業計畫	42
2-1.1 擬定更新事業計畫的時機.....	42
2-1.2 擬定更新事業計畫期間，應辦理那些事項	42
2-1.3 更新事業計畫說明書與圖說的格式	43
2-1.4 更新事業計畫說明書的內容	44
2-1.5 更新事業計畫圖的內容與格式	45
2-1.6 都市更新可供獎勵的容積項目	45
2-1.7 都市更新建築容積獎勵的上限	48
2-1.8 申請都市更新容積獎勵，以該建築基地一 點五倍的法定容積為獎勵上限時的計算方	

式.....	49
2-1.9 申請都市更新容積獎勵，以該建築基地零點三倍法定容積再加其原建築容積為獎勵上限時的計算方式.....	49
2-1.10 依「九二一震災重建暫行條例」第十八條規定，以該建築基地原建築容積的零點三倍再加其原建築容積為獎勵上限時的計算方式.....	49
2-1.11 容積獎勵後，增加的建物高度可否放寬.....	50
2-1.12 集合式住宅重建使用鋼骨建材有無獎勵.....	50
2-1.13 擬定都市更新事業計畫，如需實施調查或測量，如何處理.....	51
2-1.14 都市更新計畫的擬定或變更，若涉及都市計畫變更，如何處理.....	52
2-2 簽訂事業計畫同意書.....	53
2-2.1 事業計畫的法定同意門檻.....	53
2-2.2 事業計畫同意書的格式.....	54
2-2.3 簽訂事業計畫同意書的意義.....	54
2-3 更新事業計畫申請.....	55
2-3.1 申請更新事業計畫需準備那些文件.....	55
2-3.2 「實施者」要檢附何種證明文件.....	55
2-4 公開展覽、舉辦公聽會、人民陳情意見.....	56
2-4.1 都市更新事業計畫送到縣（市）政府後，應辦理那些事項.....	56

2-4.2	誰來辦理公開展覽與公聽會	56
2-4.3	如何辦理都市更新事業計畫的公開展覽	56
2-4.4	如何舉辦公聽會	57
2-4.5	免辦理公開展覽及舉辦公聽會的條件	57
2-4.6	公開展覽期間，人民或團體的意見要如何 表達？而主辦單位要如何處理	57
2-5	審議與核定發布實施	58
2-5.1	何時召開審查會？實施者可否到場說明	58
2-5.2	都市更新事業計畫審議後，有何結果	58
2-5.3	更新事業計畫審議通過後，該辦理那些事 項	58
2-5.4	更新事業計畫審議沒通過，如何處理	59
2-5.5	更新期間，如何申請減免地價稅	59
三、	權利變換計畫階段	61
3-1	擬定權利變換計畫	63
3-1.1	擬定權利變換計畫的時機？	63
3-1.2	擬定權利變換計畫時，如需實施調查或測 量，如何處理	63
3-2	權利變換意願調查	64
3-2.1	權利變換意願調查的內容	64
3-3	土地相關權利協調及處理	65
3-3.1	何謂「土地相關權利」	65
3-3.2	土地相關權利的處理原則	65

3-3.3 如各項土地相關權利的處理方式.....	65
3-4 舊違章建築戶處理方案.....	69
3-4.1 舊違章建築如何認定.....	69
3-4.2 公部門為實施者，舊違建的處理方式.....	69
3-4.3 私部門為實施者，舊違建的處理方式.....	69
3-5 更新前權利價值評定.....	70
3-5.1 更新前的權利價值如何評定.....	70
3-5.2 評價基準日如何訂定.....	70
3-5.3 鑑價成果報告書的內容.....	70
3-5.4 三家鑑價機構鑑價結果如何選擇.....	71
3-6 權利變換分配規劃.....	72
3-6.1 分配單元如何規劃.....	72
3-6.2 實施權利變換時，參與者應共同負擔那些 費用.....	72
3-6.3 實施權利變換時，共同負擔供公共使用用 地，應優先由那些土地提供？不足的部分 如何處理.....	72
3-6.4 未列為共同負擔的公共設施應由誰負擔.....	73
3-6.5 實施權利變換時，扣除共同負擔後，其餘 的土地及建築物如何分配.....	74
3-6.6 實施權利變換時，有那些土地或建築物不 得合併分配.....	74
3-6.7 權利變換共同負擔比例及最小分配面積單 元基準，如何訂定.....	75

3-6.8 公有土地免優先指配的條件	75
3-7 更新後權利價值評定	77
3-7.1 更新後的權利價值如何評定	77
3-7.2 鑑價成果報告書的內容	77
3-7.3 三家鑑價機構鑑價結果如何選擇	77
3-8 計算不願或不能參與分配者補償費	78
3-8.1 不願或不能參與分配的土地所有權人，如何認定	78
3-8.2 不願或不能參與分配者如何處理	78
3-9 公聽會	79
3-9.1 擬定權利變換計畫期間，如何舉辦公聽會	79
3-9.2 當權利變換計畫與更新事業計畫一併辦理時，如何舉辦公聽會	79
3-10 申請分配	80
3-10.1 申請分配的通知如何發出	80
3-10.2 更新後土地及建築物，如何分配	80
3-10.3 如何申請選擇分配單元	80
3-10.4 同一位置有二人以上申請時，如何處理	81
3-10.5 在權利變換範圍中，一個所有權人有兩筆以上的土地或建築物如何處理	81
3-11 權利變換計畫書圖製作	82
3-11.1 權利變換計畫說明書的內容	82
3-11.2 權利變換計畫圖的格式與內容	84

3-12	權利變換計畫申請	85
3-12.1	權利變換計畫由誰提出申請？向誰申請.....	85
3-12.2	權利變換計畫申請核定，要準備那些文件	85
3-12.3	權利變換計畫送到縣（市）政府後，應辦理那些事項	86
3-12.4	如何辦理權利變換計畫的公開展覽	86
3-12.5	公開展覽期間，人民或團體的意見要如何表達？而主辦單位要如何處理	87
3-12.6	如何舉辦公聽會.....	87
3-13	權利變換計畫審議	88
3-13.1	權利變換計畫的審議單位	88
3-13.2	權利變換計畫審議後，有什麼結果	88
3-13.3	如何取得技術諮詢	88
3-14	權利變換計畫核定發布實施	89
3-14.1	權利變換計畫核定發布後，誰來公告？公告時間？公告方式？公告內容	89
3-15	通知.....	90
3-15.1	權利變換計畫核定發布後，實施者應對誰發出通知？通知時間、方式與內容	90
3-15.2	對應行拆遷的土地改良物，應如何通知處理.....	90
3-16	公告禁止事項.....	92
3-16.1	誰來公告禁止事項？公告禁止那些事項？禁止期限多久.....	92

3-16.2	如何辦理公告	92
3-16.3	違反禁止事項要如何處置	92
3-17	異議	94
3-17.1	異議提出的期限	94
3-17.2	異議處理的程序	94
3-17.3	異議處理結果與原評定價值有差異時，如何處理	95
四、	貸款處理	97
4-1	原貸款資料調查	98
4-1.1	何謂「原貸款」、「貸款餘額」	98
4-1.2	如何取得貸款人銀行資料	98
4-1.3	委託更新會（或重建服務團隊）進行貸款資料調查，要準備那些資料	99
4-1.4	貸款調查表的內容	100
4-2	協議承受金額計算	101
4-2.1	何謂「協議承受」？是否為「概括承受」	101
4-2.2	申請原貸款餘額承受，需具備那些條件	101
4-2.3	銀行可承受金額如何計算	102
4-2.4	土地抵押金額超過貸款餘額時，如何處理	102
4-2.5	銀行承受後，如何計算受災戶應負擔原貸款金額	103
4-2.6	選擇銀行承受方案，需注意那些事項	103
4-2.7	如何與債權銀行協商承受原貸款	103

4-3 新貸款計算	105
4-3.1 何謂「新貸款」	105
4-3.2 都市更新與新舊貸款的處理流程	105
4-3.3 更新前如何估價	107
4-3.4 更新建築規劃後，還有那些工作	107
4-3.5 集合式住宅重建使用鋼骨建材有無獎勵	107
4-3.6 各住戶實際應負擔費用如何計算	107
4-3.7 新貸款最高額度如何計算	108
4-4 貸款方案試算	109
4-4.1 受災戶可選擇的貸款方案	109
4-4.2 試算貸款方案需要的基本資料	110
4-4.3 四種貸款方案的計算方式	110
4-4.4 試算結果需表明的項目	112
4-4.5 試算範例	113
4-5 銀行團協商確認方案	114
4-5.1 如何確定主辦銀行	114
4-5.2 如何與主辦銀行聯繫	114
4-5.3 與銀行團協商的內容	114
4-5.4 與銀行團協商應注意的事項	115
4-5.5 個別住戶何時提出申請貸款	115
4-6 貸款信用保證	116
4-6.1 集合式住宅更新重建時，不同意重建的住戶要如何處置	116

4-6.2	何謂「信用保證」	116
4-6.3	針對九二一震災重建貸款開辦的信用保證 業務內容	117
4-6.4	九二一信用保證的貸款對象	117
4-6.5	九二一信用保證的貸款類別	118
4-6.6	九二一信用保證的貸款額度	118
4-6.7	九二一信用保證的貸款期限	118
4-6.8	九二一信用保證的貸款保證成數	119
4-6.9	那些金融機構受理申請九二一信用保證	119
4-6.10	弱勢受災戶申請九二一信用保證貸款的條 件	119
4-6.11	都市更新團體申請九二一信用保證貸款的 條件	120
4-6.12	申請九二一信用保證需不需要連帶保證人	121
4-6.13	九二一信用保證專款淨值如果不足以履行 保證責任時，如何處理	121
4-6.14	九二一信保業務結束時，如何處理留下來的 資產與負債	121
4-6.15	移送九二一信用保證的程序	121
4-6.16	九二一信用保證的手續費如何計算與負擔	122
4-6.17	提前清償，保證手續費可否退還	122
4-6.18	九二一信用保證的貸款到期未還，如何處 理	122
4-6.19	金融機構要求信保基金履行九二一信保責	

任（代位清償）的條件	123
4-6.20 信保基金履行九二一信保責任（代位清償）的範圍.....	123
4-6.21 信保基金履行代位清償後，如何對貸款戶求償	123
4-6.22 金融機構辦理九二一信保業務發生呆帳時，如何處理	124
4-6.23 那裡可以取得震災重建貸款的資料	124
五、更新重建計畫執行.....	125
5-1 申請拆除及建築執照.....	127
5-1.1 由誰提出申請建築執照	127
5-2 申請拆除及建造執照.....	128
5-2.1 拆遷補償費計算方式.....	128
5-2.2 何時發給拆遷補償費.....	128
5-2.3 拆遷補償費提存的條件	128
5-3 申請更新期間稅捐減免	129
5-3.1 申請稅捐減免的流程.....	129
5-3.2 申請稅捐減免的時機、主體、內容及文件	130
5-4 安置及拆遷	131
5-4.1 安置工作的依據	131
5-4.2 拆遷的期限	131
5-4.3 逾期未拆遷者，要如何處置	131
5-5 施工及事業機構配合	132

5-5.1	施工進度與基準的依據	132
5-5.2	政府如何監督管理更新事業計畫	132
5-5.3	實施者未依計畫執行時，要如何處置	132
5-5.4	相關事業機構如何配合	133
5-6	申請使用執照	134
5-6.1	實施者何時申請使用執照	134
5-6.2	申請使用執照後，應完成那些公共設施	134
5-7	申請測量	135
5-7.1	何時辦理實地埋設界樁工作	135
5-7.2	何時申請測量	135
5-7.3	誰來辦理測量工作	135
5-7.4	如果測量結果與原載資料不符，如何處理	135
5-8	計算差額價金	136
5-8.1	如何依分配結果計算差額價金	136
5-9	接管與繳領差額價金	137
5-9.1	實施者應於何時通知受配人接管事宜	137
5-9.2	土地所有權人及權利變換關係人接管的期限？逾期不接管，如何處置	137
5-9.3	實施者於應何時通知受配人繳領差額價金	137
5-9.4	土地所有權人及權利變換關係人繳納或領取差額價金的期限	138
5-9.5	逾期未領取或繳納差額價金，要如何處置	138
5-10	不參與者補償	139

5-10.1	何時發給不參與者補償費	139
5-10.2	不參與者補償費提存的條件	139
5-11	產權登記	140
5-11.1	如何申報權利關係人的土地移轉增值	140
5-11.2	如何辦理權利變更或移轉登記	140
5-11.3	如何辦理抵押權或典權設定登記	140
5-11.4	公共設施用地的所有權如何登記	141
5-11.5	誰通知土地所有權人領取權利書狀	141
5-11.6	領取書狀的期限？需要準備的文件	141
5-12	申請更新後稅捐減免	142
5-12.1	稅捐減免的申請時機、主體、內容及文件 ..	142
5-12.2	申請稅捐減免的流程	142
5-12.3	申請稅捐減免後，如何發給減徵證明	142
5-13	檢送竣工書圖及更新成果報告	143
5-13.1	更新事業計畫完成，更新成果如何備查	143
5-13.2	竣工書圖的內容	143
5-13.3	更新成果報告的內容	143
書表	145
書表 1-1	重建意願調查表	145
書表 1-2	社區都市更新事業計畫暨權利變換計畫 服務委託合約書（範本）	148
書表 1-3	公聽會通知書	152
書表 1-4	公聽會會議記錄	153

書表 1-5 事業概要同意書	154
書表 1-6 事業概要說明書	155
書表 1-7 事業概要申請書	160
書表 1-8 事業概要要件審查表	161
書表 1-9 事業概要內容審查表	162
書表 1-10 事業概要核准函	163
書表 1-11 籌組都市更新會申請書	164
書表 1-12 都市更新會發起人名冊	165
書表 1-13 發起人身分證影印本.....	165
書表 1-14 都市更新會章程（草案）.....	166
書表 1-15 都市更新會籌組核准函	177
書表 1-16 更新團體申請籌組審查表.....	178
書表 1-17 成立大會簽到簿	179
書表 1-18 章程同意書	179
書表 1-19 理監事選舉同意清冊.....	180
書表 1-20 理監事選舉票	180
書表 1-21 委託書	181
書表 1-22 成立都市更新會申請書	182
書表 1-23 都市更新會會員名冊.....	183
書表 1-24 都市更新會董監事名冊	183
書表 1-25 都市更新會印鑑證明.....	184
書表 1-26 都市更新會立案證書.....	185
書表 1-27 更新團體申請立案審查表.....	186

書表 2-1 都市更新事業計畫同意書	187
書表 2-2 都市更新事業計畫說明書	188
書表 2-3 台灣地區八十四年居住住家每戶平均居 住樓地板面積表	196
書表 2-4 都市更新地區範圍內測量調查申請書	197
書表 2-5 都市更新地區範圍內測量調查通知書	198
書表 2-6 都市更新地區範圍內移除障礙物通知書	199
書表 2-7 移除障礙物損失補償核定申請書	200
書表 2-8 事業計畫申請書	201
書表 2-9 事業計畫要件審查表	202
書表 2-10 事業計畫意見陳情書	203
書表 2-11 人民陳情意見綜理表	204
書表 2-12 事業計畫說明書、圖審查表	205
書表 2-13 更新期間稅捐減免申請書	206
書表 2-14 更新期間稅捐減免土地清冊	207
書表 3-1 申請分配通知書	208
書表 3-2 更新後分配位置申請書	209
書表 3-3 權利變換計畫說明書	210
書表 3-4 權利變換計畫申請書	228
書表 3-5 都市更新事業計畫暨權利變換計畫申請書 ..	229
書表 3-6 分配結果通知單	230
書表 3-7 應領補償金額通知書	232
書表 3-8 舊違章建築戶處理方案通知書	234

書表 3-9 土地改良物拆遷補償通知書	235
書表 3-10 異議申請書	237
書表 4-1 貸款協調委託書	238
書表 4-2 銀行貸款調查表	239
附錄一 九二一震災重建暫行條例	241
附錄二 都市更新條例	275
附錄三 都市更新條例施行細則	299
附錄四 都市更新權利變換實施辦法	311
附錄五 都市更新建築容積獎勵辦法	321
附錄六 都市更新審議委員會組織準則	323
附錄七 都市更新團體設立管理及解散辦法	327
附錄八 銀行辦理九二一震災金融機構協議 承受受災戶房屋貸款建物及其土地 部分「協議書範本」	335
附錄九 築巢專案：協助受災集合式住宅（ 社區）辦理更新重建方案補助辦法	339
附錄十 築巢專案：協助受損集合式住宅擬 定修繕補強計畫書方案補助辦法	343

都市更新與災後重建

都市更新是災後重建方式之一，本篇除了簡要說明災後重建中有關都市更新的部分外，並針對受災戶如何判斷社區是否適合以都市更新的方式重建，條列出判定要點，供作參考。

1. 都市更新的意義？

「都市更新」是指在都市計畫範圍內，為促進都市土地有計畫的再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境，增進公共利益，依據「都市更新條例」所定的程序，實施重建、整建或維護措施。

- ☞ 民國八十七年十一月立法院通過「都市更新條例」，八十八年五月完成相關子法立法。
- ☞ 社區內大多數人同意，即可排除少數人反對，進行社區整體重建。
- ☞ 由政府或民間主動的開發而非靜態的規劃。
- ☞ 以「權利變換」開發方式為主，類似立體的市地重劃。
- ☞ 提供容積、稅賦減免等獎勵，獎勵民間投資，減低政府負擔。
- ☞ 公共設施公平合理共同負擔，且可減少徵收土地所引發的抗爭。

2. 辦理都市更新的時機？

就政策面而言，有下列情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關得依「都市更新條例」第六條及第七條規定，優先劃定為更新地區：

- （一）社區窳漏老舊，妨害公共安全。
- （二）道路彎曲狹窄、妨害公共交通。
- （三）引入都市更新機能。
- （四）配合重大建設。
- （五）歷史與文化保存維護。
- （六）改善住宅。
- （七）防災或災後重建。

就技術面而言，有下列情形之一者，都適合進行都市更新：

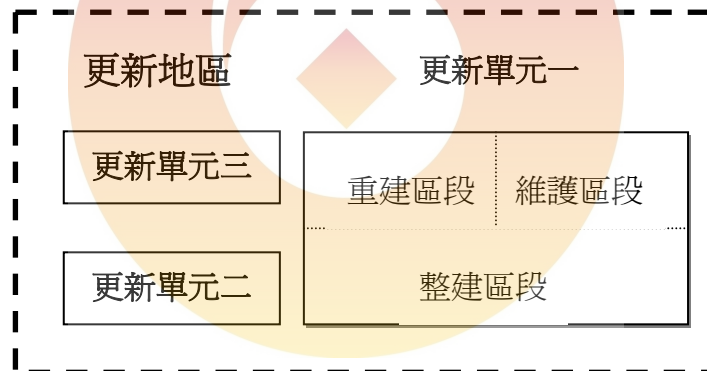
- （一）土地所有權人眾多，不易取得全數同意（「都市更新條例」第二十二條）。
- （二）公私有土地夾雜及公有土地開發（「都市更新條例」第二十七條）。
- （三）產權複雜。
- （四）地上物與土地非屬同一人或有眾多違佔建物。
- （五）共同共有、祭祀公業土地。
- （六）未登錄土地（「都市更新條例」第三十條）。
- （七）產權糾紛、假扣押、查封等任何無法取得同意權（「都市更新條例」第十二條）。
- （八）都市計畫變更（「都市更新條例」第二十條）。
- （九）原建築容積超過目前法定容積的改建計畫（「都市更新條例」第四十四條）。

(十) 避稅或節稅。

(十一) 採用不動產證券化的開發計畫（「都市更新條例」第五十條、第五十一條、第五十二條）。

3. 何謂「更新地區」與「更新單元」？

- 一、更新地區：更新地區的劃定，是為各級政府施政重點的政策宣示，在地方財源及資源有限的限制下，必須選擇重點策略地區，達成都市更新的重要目的。
- 二、更新單元：是指更新地區內可單獨實施都市更新事業的分區。依據「都市更新條例施行細則」第五條第二項規定，更新單元的劃定應以一完整的計畫街廓為原則。
- 三、更新單元內區段劃分：實施者可依據更新單元內的現況及未來發展方向，將更新單元劃分為「重建」、「整建」、「維護」三個區段，分別實施都市更新事業。



4. 都市更新的處理方式？

依據「都市更新條例」第四條規定，都市更新的處理方式如下：

- (一) 重建：拆除更新單元內原有建物，重新建築。
- (二) 整建：係指改建、修建更新單元內的建物，或充實設備改善公共設施。
- (三) 維護：加強更新單元內土地使用及維護管理。

實施者可評估更新單元內未受損建物的現況，依據所有權人的意願及未來發展方向，將不影響全區發展計畫的部分劃分為「整建」或「維護」區段，以修建、整建或維護方式實施更新事業。

5. 都市更新的實施方式？

依據「都市更新條例」第二十五條規定，都市更新單元內重建區段的實施方式如下：

- (一) 私辦：以權利變換方式實施（取得「都市更新條例」第二十二條規定的同意書門檻），或經全體土地及合法建物所有權人同意（100%同意），以協議合建或其他方式實施。
- (二) 公辦：以權利變換、徵收、區段徵收或市地重劃方式實施。

6. 何謂「實施者」？

所謂「實施者」是指都市更新單元實施都市更新事業的機關、機構或團體，其意義類似一般民間慣稱的「業主」、「甲方」或是申請建築執照的「起造人」。在申請或審議都市更新事業計畫時，確定誰是真正負責推動更新事業的實施者是非常重要的，因為「實施者」將要負擔該更新事業實施的責任。

7. 何謂「都市更新會」？

- 一、依據「都市更新條例」第十五條規定，超過七人的土地及合法建築物所有權人自行實施都市更新事業時，應組織更新團體，訂定章程，申請當地直轄市、縣（市）主管機關核准。
- 二、依據「都市更新條例」第十五條第二項規定，更新團體應為法人，該條例賦予更新團體具法人資格，行使法律賦予的權利義務。
- 三、都市更新會的設立、管理及解散辦法，由「都市更新團體設立管理及解散辦法」來規範。

8. 「都市更新會」、「社區重建推動委員會」與「公寓大廈管理委員會」有何差別？

「都市更新會」為實施都市更新事業的主體，其與「災後社區重建推動委員會」、「公寓大廈管理委員會」的差異如

下：

名稱	法源依據	性質	職權
都市更新會	都市更新條例、都市更新團體設立管理及解散辦法	法人	實施都市更新事業、申請「信保貸款」
公寓大廈管理委員會	公寓大廈管理條例	法人	執行區分所有權人會議決議事項暨公寓大廈管理維護工作
社區重建推動委員會	直轄市、縣（市）、鄉（鎮、市）、村里及社區重建推動委員會設置要點	協調災後重建事宜的臨時性組織	協調整合居民及各機關意見、參與社區重建計畫規劃

其中，「災後社區重建推動委員會」與「公寓大廈管理委員會」都不能作為都市更新事業的實施者。

9. 何謂「都市更新事業概要」？

依據「都市更新條例」第十條規定，經劃定應實施更新的地區，其土地及合法建築物所有權人得就主管機關劃定的更新單元，或依更新單元劃定基準自行劃定的更新單元，舉辦公聽會，擬具事業概要，連同公聽會記錄申請當地直轄市、縣（市）主管機關核准。其中，「都市更新事業概要」的

用意為：

- (一) 都市更新事業概要擬定的階段性意義，在於透過事業概要的擬定以確定都市更新單元的範圍、未來發展方向與原則，並釐清法令適用疑義與獎助額度等不確定的事項，以提高更新事業計畫執行的可行性。
- (二) 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的原則繼續發展。

10. 何謂「都市更新事業計畫」？

「都市更新事業計畫」在都市更新程序中的用意包括：

- (一) 作為都市更新單元的開發執行計畫：都市更新事業計畫為更新單元的整體性建設計畫，包含配置、建築計畫及未來推動方式、進度及財務等，經核定後，即作為更新單元未來開發辦理的執行依據。
- (二) 作為平衡公共利益與私人利益的標準：都市更新的主要目的在於創造公眾利益，若實施者無利可圖則更新案將難以推動，因此，都市更新提供多樣性的獎勵誘因，以鼓勵辦理更新，創造更大的公眾利益；然而，為了達到社會公平性原則，透過公開的都市更新事業計畫及民眾參與合議審議機制，平衡更新案的公眾利益與私人開發利益。
- (三) 作為政府據以監督執行成效的依據：都市更新事業的實施情形與進度，影響更新單元權利關係人

甚鉅，因此，爲了保障權利關係人的權益，並維持更新工作的順利推展，政府有責任依核定的都市更新事業計畫監督更新事業推動的成效。

11. 何謂「權利變換」？

「權利變換」係指更新地區內的土地所有權人、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，並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的應有部分或權利金，類似立體的市地重劃。

12. 都市更新的審議單位？

依據「都市更新條例」第十六條規定，都市更新事業計畫、權利變換計畫審議及調處有關爭議的機構，爲直轄市、縣（市）設置的「都市更新審議委員會」。

13. 都市更新計畫範圍內的建築基地，有沒有建築容積獎勵措施？

依據「都市更新條例」第四十四條規定，都市更新事業計畫範圍內建築基地，得視都市更新事業需要，給予容積獎勵：

- （一）實施容積管制前已興建完成的合法建築物，其原

有建築容積高於法定容積者，可依原有建築容積建築。

- (二) 因實施都市更新，導致更新後多數原土地及建築物所有權人分配到的建築物樓地板面積低於當地居住樓地板面積平均水準時，可以適度增加其建築容積。
- (三) 更新後提供社區使用的公益設施，該公益設施的樓地板面積不予計算容積。
- (四) 主管機關劃定的更新地區，在三年內申請實施更新者，可給予適度的容積獎勵。
- (五) 其他爲了促進都市更新事業的辦理，經地方主管機關報請中央主管機關核准者，也可給予適度的建築容積獎勵。

另依據「九二一震災重建暫行條例」第十八條規定，災區建築物因震災重建而適用「都市更新條例」第四十四條第一項第二款、第四款或第五款規定時，得不超過該建築基地原建築容積的零點三倍，予以容積獎勵。

14. 都市更新地區的土地與建築物，有沒有稅捐減免措施？

依據「都市更新條例」第四十六條規定，更新地區的土地與建築物可依下列規定減免稅捐：

- (一) 更新期間土地無法使用者，免徵地價稅；其仍可繼續使用者，減半徵收。但若未依計畫進度完成更新，且其責任可歸咎於土地所有權人者，仍依法課徵地價稅。

- (二) 更新後地價稅及房屋稅減半徵收二年。
- (三) 依權利變換取得的土地及建築物，於更新後第一次移轉時，減徵土地增值稅及契稅百分之四十。
- (四) 不願參加權利變換而領取現金補償者，減徵土地增值稅百分之四十。
- (五) 實施權利變換應分配的土地未達最小分配面積單元，而改領現金補償者，免徵土地增值稅。
- (六) 實施權利變換，以土地及建築物抵付權利變換負擔者，免徵土地增值稅及契稅。

15. 如何判斷受災社區是否適合使用都市更新方式辦理重建？

可利用下列參考條件對社區做初步審查，瞭解社區是否適合以都市更新方式辦理重建；在討論的過程中，專業服務者或團隊必須將更新重建的過程與可能碰到的難題預先告訴受災戶，避免有過度的期待，而產生不必要的爭議：

條件一、受災情形

受 災 情 形	適 用 性
大部分建物毀損，少部分建物完好	YES
大部分建物完好，少部分建物受損	NO

條件二、居民意願

居民意願	適用性
大多數居民同意，少數人反對	YES
大多數居民反對	NO

條件三、基地區位

基地區位	說明	適用性
位於都市土地（住宅區、商業區）		YES
位於非都市土地	位於非都市土地的鄉村區、農村聚落及原住民聚落地區	YES
	前項以外的地區	NO

條件四、震災重建綱要計畫

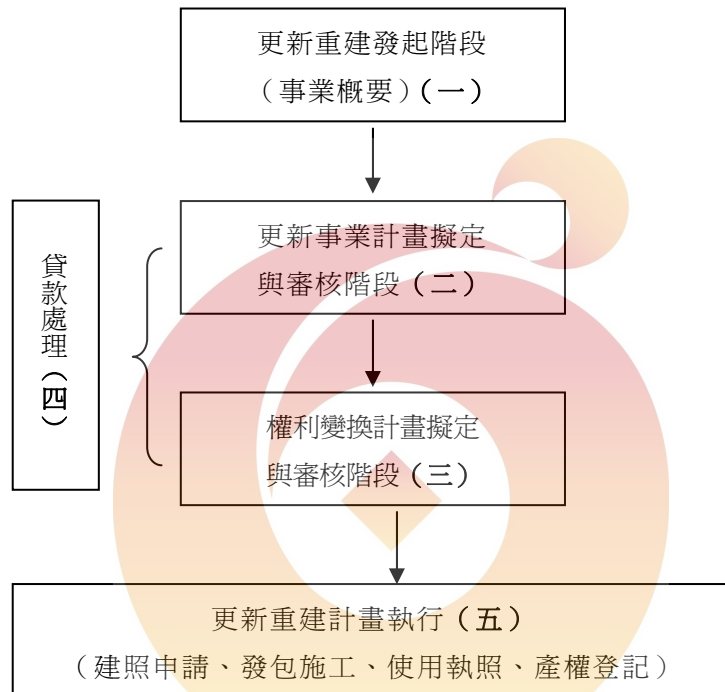
震災重建綱要計畫		說明	適用性
已列入震災重建綱要計畫		實施者得依據公告實施的重建綱要計畫內容劃設之更新單元，申請實施更新事業	YES
未列入震災重建綱要計畫	因其他條件，非用更新難以重建	建議當地縣（市）政府依「都市更新條例」第七條規定，迅行劃定為都市更新地區，並指定為都市更新單元	YES
	無其他特殊條件者		NO

條件五、社區類型

社 區 類 型	說 明	適用性	
集合式住宅社區	40 戶以下	必須整併所處街廓的鄰近土地，做整體規劃	NO
	40 戶以上	主管機關得將其所在的建築基地範圍劃定為都市更新地區，並指定為更新單元	YES
一般透天式住宅社區	產權清楚、單純，也不影響其他地區的重建	建議以自行重建的方式辦理	NO
	社區內地籍分割畸零複雜	藉由都市更新權利變換，重新分割地籍	YES
	社區內公、私有土地夾雜	透過都市更新權利變換，優先將公有地指配至道路、公共設施，促進公有地的利用	YES
	因都市計畫公共設施開闢，導致多數居民無法自行重建	透過都市更新的方式，檢討舊有的都市計畫	YES

16. 受災社區更新重建的辦理程序？

更新重建的辦理流程如下，其各步驟的細部流程及說明詳見各步驟內容。



17. 災後更新重建，有那些行政程序簡化措施？

一、都市更新事業概要：

依據「九二一震災重建暫行條例」第十七條第二項規定，更新單元內土地及合法建築物所有權人數及所有權面積均超過二分之一同意時，得逕行擬定都市更新事業計畫，免先擬具事業概要。

（修訂前「九二一震災重建暫行條例」第十七條第二項規定，更新單元內土地及合法建築物所有權人數及所有權面積，達都市更新條例第二十二條第一項所定的人數及面積同意時，得直接擬定事業計畫，免先擬具事業概要申請核准。）

二、公開展覽、公聽會：

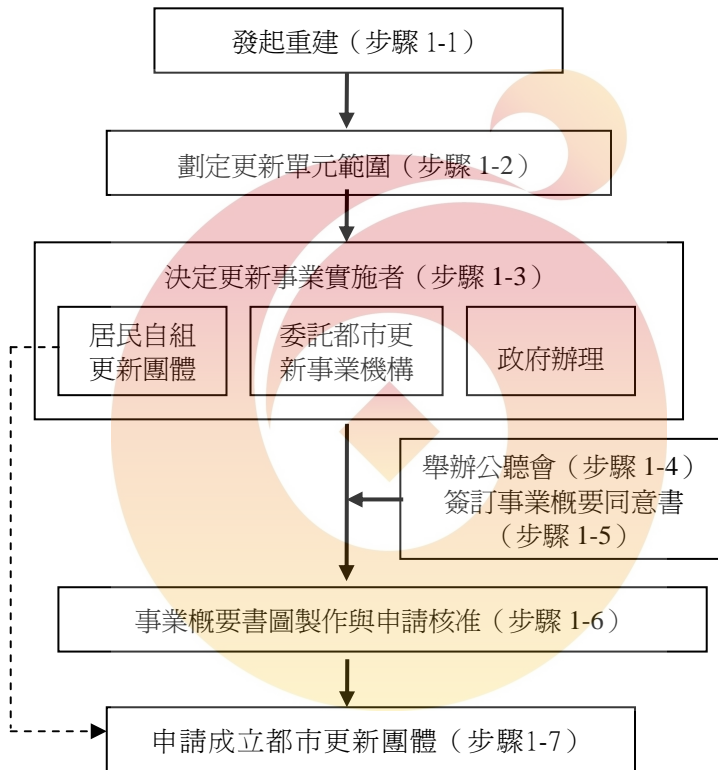
依據「九二一震災重建暫行條例」第十七條第四項及第五項規定，都市更新事業計畫、權利變換計畫擬定後，辦理公開展覽時間得縮短為十五日。

依據「九二一震災重建暫行條例」第十七條第三項規定，若實施者已取得更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意者，得免舉辦公開展覽及公聽會。



1。發起更新重建階段

都市更新的發起是更新重建工作的第一步，也是最難踏出的一步。本階段的工作目的在於確定「社區是否適合以更新方式辦理重建」、「選定都市更新實施者」、「擬定初步重建構想」及「申請事業概要核准」。其工作流程如下：



1-1 發起重建

1-1.1 如何啟動受災社區更新重建？

- 一、九二一震災毀損的社區要辦理重建，可以由社區的村里辦公室、公寓大廈管理委員會或熱心的居民，依據「直轄市、縣（市）、鄉（鎮、市）、村里及社區重建推動委員會設置要點」組成「社區重建推動委員會」，進行社區居民重建意願調查（書表 1-1），以確定該社區是否適合以都市更新方式進行重建。
- 二、確定要以都市更新的方式進行重建後，則由社區重建推動委員會，協助更新單元內的權利關係人，發起都市更新事業。

1-1.2 社區重建意願調查的目的？調查的內容？

- 一、調查的目的：
 - （一）宣導都市更新整體重建的觀念。
 - （二）了解居民的重建需求。
 - （三）初步了解同意參與更新與不同意者的百分比。
 - （四）作為劃定都市更新單元範圍的參考。
- 二、調查的內容（書表 1-1）：
 - （一）產權資料（包含土地、合法建物產權資料及違建情形）。
 - （二）受災情形及建築物現況。
 - （三）重建需求。

- (四) 重建負擔能力及貸款餘額、需求。
- (五) 參與都市更新整體重建意願。



1-2 劃定更新單元範圍

1-2.1 災區「都市更新單元」如何劃定？

災區「都市更新單元」的劃定方式如下：

- (一) 依據主管機關擬定的都市更新計畫內容來劃定，或依更新單元劃設基準，自行劃定更新單元。
- (二) 依據鄉（鎮、市、區）重建綱要計畫內容劃定。
- (三) 依據「都市更新條例」第十一條規定，未劃定應實施更新的地區，由土地及合法建築物所有權人自行劃定。

1-2.2 單棟集合式住宅可否劃設為更新單元？

為有效縮短集合式住宅的重建時程，內政部已建議直轄市、縣（市）主管機關依「都市更新條例」第七條第一項第一款的規定，對於四十戶以上的集合式住宅，迅行將其所在的建築基地範圍劃定為都市更新地區，並指定為更新單元。

1-2.3 如果受災的社區沒有被劃入更新地區，如何處理？

擬以更新方式辦理重建的社區，如果不是災後重建綱要計畫所劃定的都市更新地區，應先建議當地直轄市、縣（市）主管機關依「都市更新條例」第七條第一項第一款規定，迅行劃定為都市更新地區，並指定為都市更新單元。

1-3 決定更新事業實施者

1-3.1 受災戶可以選擇誰來擔任「實施者」？

依據「都市更新條例」第九條、第十條及第十三條規定，受災戶可以選擇的都市更新事業實施者包括：

- (一) 都市更新會：由住戶自行實施都市更新，並依「都市更新團體設立管理及解散辦法」規定，申請設立「都市更新會」作為實施者，實施都市更新事業。
- (二) 都市更新事業機構：由住戶委託「都市更新事業機構」作為實施者，實施都市更新事業，受託的都市更新事業機構以依公司法成立的股份有限公司為限。
- (三) 政府（地方主管機關）實施：對於必須以都市更新方式重建的受災社區，因取得同意書有困難，無法自行實施時，得向地方主管機關陳情，由地方政府擔任實施者。

1-3.2 居民如何自行實施都市更新？

- 一、更新單元內土地及合法建物所有權人，依「都市更新條例」及「都市更新團體設立及解散辦法」組成「都市更新會」。
- 二、更新相關業務計畫的專業部分，可委託專業團隊來協助辦理，並簽訂合約（書表 1-2），其所需的服務費用，可

向財團法人九二一震災重建基金會申請補助（參考附錄九）。

1-3.3 受災社區如何委託「都市更新事業機構」實施更新事業？

委託程序最主要的精神是建立私人間的契約關係，只要委託人與被委託人雙方能對合約內容取得共識，依約履行即可。以下就委託程序的幾個步驟，以及各步驟中土地或建築物所有權人、都市更新事業機構間的工作內容加以說明：

一、尋找與訪價：

此步驟為土地或建物所有權人有都市更新的想法後，視實際需要與更新實施進度，尋求配合的都市更新機構，藉以初步瞭解市場行情與廠商服務建議內容。

（一）土地或建築物所有權人：

1. 提出初步構想：土地或建築物所有權人開始對自己的社區或鄰里有初步的改善想法與願景，並評估自己是否有能力（包括能力程度）來辦理更新相關事宜。
2. 訂定甄選原則：土地或建築物所有權人初步依照自己的經濟能力、需求、好惡等，訂定甄選廠商的原則，並訪尋各廠商的收費標準、業界評價、服務精神等基本資料，作為選擇委託的參考。

（二）都市更新事業機構：

1. 進行基本調查：都市更新事業機構可主動分析市場狀況，利用訪談或根據政府主管機關所劃

定的都市更新地區為範圍，瞭解與蒐集都市更新市場行情。

2. 提供公司簡介：都市更新事業機構的公司簡介或公開說明書中，應詳細說明公司的資源、能力，以及相關經驗等，以供社會大眾更容易瞭解與選擇。
3. 提供個案服務建議：都市更新事業機構可針對個別更新案的狀況，提供個案服務建議書的說明分析；一方面宣導都市更新的程序，另一方面讓有意進行更新的土地或建築物所有權人充分瞭解參與更新計畫的優劣。

二、評選與決定：

此步驟為土地或建築物所有權人分析都市更新事業機構所提供的資料，並參酌自己的需要後，決定委託合作的都市更新事業機構，作為依「都市更新條例」實施都市更新事業的實施者。

（一）土地或建築物所有權人：

土地或建築物所有權人可依實際需要，自行設計評選方式（以下提供一種分「資格審查」、「規格審查」及「依序議價」等三階段的評選方式供作參考）：

1. 資格審查：資格審查主要內容係初步審查各都市更新機構是否符合先前所擬訂的甄選原則，包含機構條件、管理條件、設備條件、人力條件或其他必要條件。
2. 規格審查：規格審查主要內容為審查都市更新機構所提出的「服務建議書」，並予以評分。

評審委員可由委託者擔任，亦即土地或建築物所有權人全體，或由其中遴選而來。

3. 依序議價：以規格審查評比名次作為議價排序的基礎，由評比第一名者，取得優先議價權；議價不成或棄權時，則依序由入圍廠商次名者遞補。

(二) 都市更新事業機構：

1. 簡報服務建議書：於土地或建築物所有權人評選與決定時，都市更新事業機構應由計畫負責人或相關人員提供簡報，為更新計畫作更深入的口頭說明。
2. 議價：都市更新事業機構與委託人在平等互惠之原則下，進行服務費用與委託合約書內容的討論。

三、簽約：

委託人（土地或建築物所有權人）與被委託人（都市更新事業機構）為順利完成都市更新各項工作，並確保雙方權益，必須透過委託合約書、以及其他必要同意書的簽訂來賦予法律的保障。

1-4 舉辦公聽會

1-4.1 舉辦公聽會的時機？

社區在完成下列事項後，即可依據「都市更新條例」相關規定，召開公聽會：

- (一) 已確定更新單元範圍。
- (二) 已選定實施者。
- (三) 已完成更新事業的初步構想。

1-4.2 公聽會要邀請那些人參與？

依據「都市更新條例施行細則」第六條規定，公聽會應邀請有關機關、學者專家及當地居民代表參加，並通知更新單元內土地、合法建築物所有權人及其他權利關係人參加。

1-4.3 舉辦公聽會的地點與時間？

公聽會舉辦的地點建議選在更新單元附近且可容納多數人的場所為宜，而舉辦的時間也需在公告後十日以上。

1-4.4 公聽會開會如何公告？

依據「都市更新條例施行細則」第六條規定，公聽會的日期及地點，需於十日前刊登當地政府公報或新聞紙三日，並張貼當地村（里）辦公室的公告牌，並拍照存證。

1-4.5 公聽會開會通知如何發出？

公聽會的開會通知單應由實施者發出，並以書面通知方式為宜。開會通知單的格式如書表 1-3。

1-4.6 公聽會當天的議程如何安排？

公聽會應公開以言詞方式進行，其議程安排如下：

- (一) 公聽會開始。
- (二) 主席致詞。
- (三) 實施者（或專業服務團隊）簡報。
- (四) 意見表示與回應。
- (五) 主席結論。
- (六) 散會。

1-4.7 公聽會後，要如何製作會議記錄？

公聽會後應整理詳實的會議記錄，並由主席與記錄確認後簽章。公聽會會議記錄格式如書表 1-4。

1-4.8 免舉辦公聽會的條件？

依據「九二一震災重建暫行條例」第十七條第二項規定，若實施者已取得更新單元內超過二分之一土地及合法建築物所有權人同意，得免擬具事業概要，因此，無需舉辦公聽會。

1-5 簽訂事業概要同意書

1-5.1 事業概要的法定同意門檻？

依據「都市更新條例」第十條規定，需取得更新單元範圍內以下比例的事業概要同意書：

- (一) 土地所有權人超過十分之一。
- (二) 合法建築物所有權人超過十分之一。
- (三) 土地總面積超過十分之一。
- (四) 合法建築物總樓地板面積超過十分之一。

然而，依據「都市更新條例」第十二條規定，同意書比例的計算，不包括：

- (一) 依法應予保存的古蹟（係指依「文化資產保存法」所指定的古蹟）。
- (二) 經協議保留，並經直轄市、縣（市）主管機關核准且登記有案的宗祠、寺廟、教堂（其所指稱的主管機關係指主管古蹟保存單位，多數為文化局、民政局等單位，而實施者需檢附的文件為該單位登記有案的宗祠、寺廟、教堂的函文或公告）。
- (三) 經政府代管者（係指依「土地法」第七十三條之一或第五十七條規定，代管無主土地或未辦理繼承登記的土地或建築改良物）。
- (四) 經法院囑託查封、假扣押、假處分或破產登記者（依法院公告函文為準）。

1-5.2 徵求住戶同意時，應讓住戶瞭解的事項？

需要徵求住戶同意時，應讓住戶瞭解的事項包括：

- (一) 同意更新單元內的土地及建物，採用都市更新方式辦理重建。
- (二) 決定都市更新的實施者（自行組織團體實施或委託都市更新事業機構實施）。
- (三) 都市更新事業概要內容。

1-5.3 簽訂「事業概要同意書」的意義？

「事業概要同意書」是都市更新第一階段的同意書簽訂，僅代表住戶同意以都市更新方式進行重建，並同意事業概要的規劃方向、原則，不代表同意未來個別產權的處分。未來還有第二階段的「事業計畫同意書」簽訂及權利變換意願調查，若住戶對規劃成果不滿意，可利用該階段同意書簽署時，表達意見。

名	稱	簽訂時機	意	義
事業概要同意書		更新事業初步構想擬定後	1.同意以都市更新方式進行重建。 2.同意事業概要的規劃方向、原則。	
事業計畫同意書		事業計畫草案完成後	同意事業計畫的實質規劃設計內容。	

1-5.4 事業概要同意書的格式？注意事項？

事業概要同意書的格式如書表 1-5。其他注意事項有：

- (一) 事業概要同意書以每一所有權人一張，如一張同意書不足以記載單一所有權人所持有的土地與建築物資料時，則可另行加張，並在騎縫處加簽。
- (二) 事業概要同意書上記載該所有權人所持有或持分的土地及（或）建築物部分的面積，如超過二筆以上時，應予以合計其持分總面積。
- (三) 為考量部分實施者申請更新團體時仍需檢附事業概要同意書，因此，直轄市、縣（市）主管機關在受理事業概要審核後，宜一併退還同意書。



1-6 事業概要書圖製作與申請核准

1-6.1 事業概要說明書的格式？

事業概要說明書應以橫式書寫，連同有關附圖及附表，說明書以 A3（30cm×42cm）格式製作後，加封面裝訂成冊。書中附圖應包括圖名、比例尺、指北方向及圖例。其中，封面應包含事業概要案名、實施者名稱及提案日期。

1-6.2 事業概要說明書應表明的內容？

事業概要說明書應依據「都市更新條例」第二十一條規定，摘要表明，其內容如書表 1-6。

1-6.3 提出事業概要申請，要準備那些文件？

向更新單元所在的直轄市、縣（市）主管機關申請都市更新事業概要核准，應檢具下列申請文件：

- （一）事業概要申請書（書表 1-7）。
- （二）事業概要說明書。
- （三）公聽會記錄：
 1. 公聽會會議記錄。
 2. 簽到簿。
 3. 邀請名單暨通知方式說明。
 4. 公告資料及張貼記錄。
- （四）事業概要同意書：

1. 事業概要同意書比例分析表。
 2. 土地及合法建築物所有權人事業概要同意書。
- (五) 土地權利證明文件：
1. 地籍圖謄本。
 2. 土地登記簿謄本。
 3. 建物登記簿謄本或合法建物證明。
- (六) 其他相關證明文件：
- 公司執照暨營利事業登記證或團體立案證明。

1-6.4 直轄市、縣（市）主管機關如何審查事業概要？

直轄市、縣（市）主管機關得依據「都市更新條例」第二十一條規定所列的項目，逐一審查事業概要內容是否符合規定：

- (一) 要件審查（書表 1-8）：先審查申請書件，包括申請書、土地權利證明文件、同意書、公聽會及申請人身份證明文件（申請人如為自然人，則應附身份證影本，若為法人，則附法人登記證明文件及代表人指派書）等是否完備，若有不合規定，則通知申請人於六十日內補件，屆期不補正或經補正仍不符合規定者，駁回其申請。
- (二) 內容審查（書表 1-9）：所有項目如「都市更新條例」第二十一條規定，簡明摘要相關項目。審查結果可供申請人作為後續申請都市更新事業計畫的依據。

1-6.5 直轄市、縣（市）主管機關審查事業概要的結果有那幾種？如何通知申請人？

審查結果包括同意核准、修正補件後續審或不予核准：

- （一）同意核准：由主管機關發核准函文（書表 1-10）予申請人，並退還一份正式核准的事業概要報告書、事業概要同意書暨相關證明文件一份予申請人，一份留存（或副本）主管機關，一份呈判。
- （二）修正補件後續審：由主管機關將補件及修正內容一次列明通知實施者，於限定期限內補充及修正資料再送主管機關審查。再依審查結果辦理。
- （三）不予核准：由主管機關敘明不予核准的理由通知實施者。

直轄市、縣（市）主管機關審查事業概要後，應將結果通知申請人，申請人如對審查結果有異議，得於接獲通知的次日起三十日內提請覆議，以一次為限，逾期不予受理。

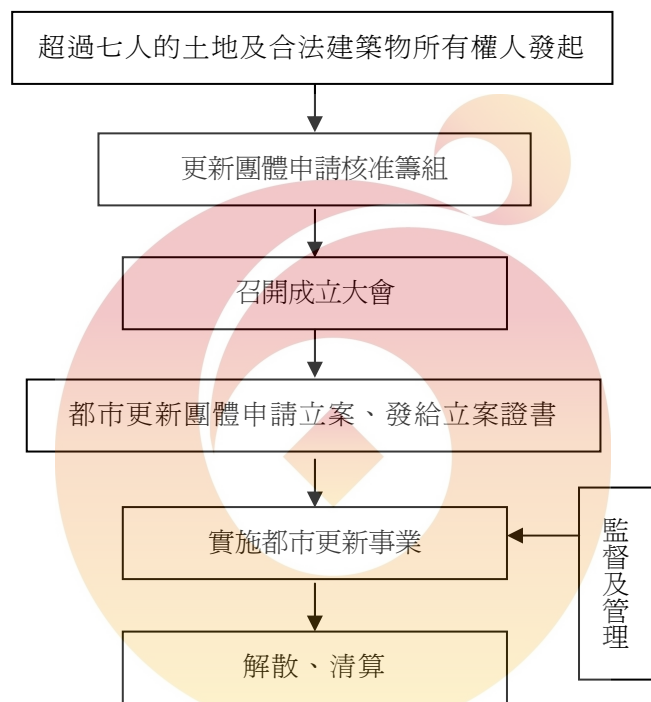
1-6.6 不用先擬定事業概要的條件？

為了加速災後重建，「九二一震災重建暫行條例」第十七條規定，更新單元內土地及合法建築物所有權人的人數均超過二分之一，且其所有土地面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一同意時，得直接擬定都市更新事業計畫，免先擬具事業概要申請核准，不受「都市更新條例」第十條及第二十二條規定的限制。

1-7 申請成立都市更新團體

1-7.1 住戶自組更新團體的流程？

住戶自組更新團體辦理更新的流程如下：



1-7.2 發起籌組都市更新團體的條件？

依據「都市更新條例」第十五條規定，超過七人的土地及合法建築物所有權人依「都市更新條例」第十條及第十一條規定，自行實施都市更新事業時，應組織都市更新團體。

1-7.3 都市更新團體的名稱要怎麼訂定？

依據「都市更新團體設立管理及解散辦法」第二條規定，都市更新團體的名稱應定為「都市更新會」，並應冠以更新地區及更新單元的名稱。

1-7.4 都市更新會申請核准籌組，要準備那些文件？

依據「都市更新團體設立及管理及解散辦法」第三條規定，由發起人檢具下列文件向當地直轄市、縣（市）主管機關申請核准籌組：

- （一）籌組都市更新會申請書（書表 1-11）。
- （二）發起人名冊（書表 1-12）及身份證影本（書表 1-13）。
- （三）章程草案（書表 1-14）。
- （四）發起人在更新單元內的土地或建物登記簿謄本。
- （五）事業概要核准函。
- （六）事業概要同意書。

上述文件經主管機關審核無誤後，即函覆（書表 1-15）發起人准予籌組都市更新會。

1-7.5 都市更新團體的組織？

依據「都市更新團體設立管理及解散辦法」規定，都市更新團體組織包括：

- (一) 會員及會員大會：都市更新團體的會員，以實施更新地區範圍內土地或合法建築物所有權人為限；會員大會由理事長召集。
- (二) 理事、理事長及理事會：都市更新團體應置理事，由會員中選舉，其名額不得少於三人；理事名額達十人以上者，得設常務理事，由理事互選，名額不得超過理事名額三分之一；理事長由理事就常務理事中選舉，未設常務理事者，由理事互選。理事會會議，由理事長召集。
- (三) 監事：都市更新團體應置監事，由會員中選舉，其名額至少一人，且不得超過理事名額的三分之一。

1-7.6 直轄市、縣（市）主管機關如何審查更新團體申請籌組？

直轄市、縣（市）主管機關審查更新團體申請籌組，可以訂定「更新團體申請籌組審查表」（書表 1-16），作為審查的依據。

1-7.7 更新團體核准後，如何召開成立大會？

- 一、召開期限：依據「都市更新團體設立管理及解散辦法」第四條規定，自主管機關核准籌組都市更新會後，發起人應於六個月內舉辦成立大會，如未在期限內成立者，主管機關得撤銷其核准籌組。
- 二、召開目的：主要決議事項為審議都市更新會章程及選舉理、監事與理事長。
- 三、召開方式：在召開大會前二十日通知所有會員（宜以書面方式通知與會人員），並通知主管機關派員列席。

1-7.8 成立大會事前，要準備那些文件？

成立大會前應準備的文件，包括簽到簿（書表 1-17）、章程同意書（書表 1-18）、理監事選舉同意清冊（書表 1-19）、理監事選票（書表 1-20）。

1-7.9 成立大會當天的工作流程與議程如何安排？

- 一、成立大會工作流程：
 - （一）會員報到並領取章程同意書（未到者得以委託書（書表 1-21）取代）。
 - （二）決議章程（收取章程同意書）。
 - （三）選舉理、監事（事前已完成提名作業）：
 1. 領取理、監事選票並於理監事選舉同意清冊中簽章。
 2. 投票及統計選票。

- (四) 公布選舉結果。
- (五) 散會。
- (六) (召開第一次理、監事會，推選理事長)

二、議程：

- (一) 會員報到。
- (二) 來賓致詞。
- (三) 報告事項。
- (四) 討論事項：
 - 1. 都市更新會章程。
 - 2. 選舉第一屆理、監事。
- (五) 臨時動議。
- (六) 散會。

1-7.10 都市更新會申請核准立案，要準備那些文件？

依據「都市更新團體設立管理及解散辦法」第五條規定，都市更新會召開成立大會後三十日內，由發起人將申請核准立案的文件備齊後，報請當地直轄市、縣(市)主管機關核准立案，需準備的文件包括：

- (一) 成立都市更新會申請書(書表 1-22)。
- (二) 都市更新會章程。
- (三) 會員名冊(書表 1-23)與理事、監事名冊(書表 1-24)。
- (四) 圖記印模(書表 1-25)。
- (五) 成立大會記錄。

主管機關審核後，依法核發立案證書(書表 1-26)予籌

組小組准予都市更新會立案。但在每一更新單元內，僅可核准成立一更新團體。

1-7.11 直轄市、縣（市）主管機關如何審查更新團體申請立案？

直轄市、縣（市）主管機關審查更新團體申請立案，可訂定「更新團體申請立案審查表」（書表 1-27），作為審查的依據。

1-7.12 更新團體的監督與管理規定？

依據「都市更新團體設立管理及解散辦法」第三十條至第三十三條規定：

- （一）都市更新團體應每季向當地直轄市、縣（市）主管機關申報事業計畫、權利變換計畫及預算等執行情形。
- （二）都市更新團體應準用商業會計法規定設置會計憑證、會計簿籍，並依法定的會計處理程序辦理相關事務。理事會應於每一會計年度終了後三個月內編製資產負債表、收支明細表及其他經主管機關指定的報表，經監事查核通過，報請會員大會承認後送請主管機關備查。
- （三）理事會所造具的各項會計報告及監事的查核報告，應於會員大會定期會議開會十日前，備置於辦公處所供會員查閱。
- （四）理事會應將其所造具的會計報告提經會員大會承

認後十五日內，連同會員大會議事一併分發各會員。

1-7.13 更新團體在什麼情況下，要宣布解散？

依據「都市更新團體設立管理及解散辦法」第三十四條規定，都市更新團體解散的原因包括：

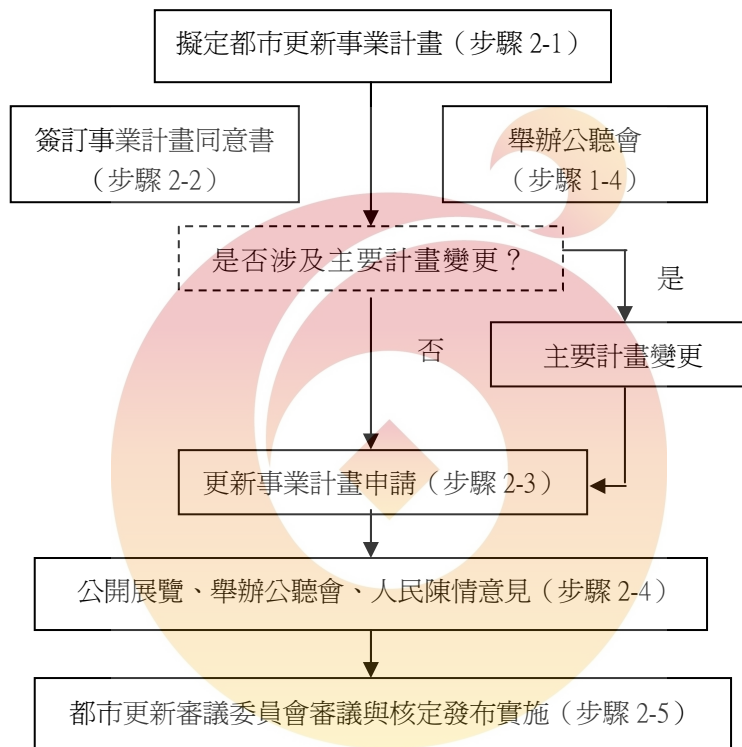
- (一) 經直轄市、縣（市）主管機關依據「都市更新條例」第五十四條第一項及第五十六條第二項規定，撤銷更新核准。
- (二) 章程所定解散事由。
- (三) 更新事業計畫已依據「都市更新條例」第五十七條規定，完成備查程序。

1-7.14 更新團體解散後，如何辦理清算？

依據「都市更新團體設立管理及解散辦法」第三十五條規定，解散的都市更新團體應行清算，並於清算完結十五日內造具清算期間收支表、剩餘財產分配表與各項簿籍及報告報請當地直轄市、縣（市）主管機關備查。

2. 更新事業計畫階段

都市更新事業計畫是實施更新事業的指導原則，包含災後重建實質規劃內容及工作分工、推動方式。其工作流程如下：



2-1 擬定都市更新事業計畫

2-1.1 擬定更新事業計畫的時機？

- 一、實施者依「都市更新條例」第十條或第十一條規定實施都市更新事業計畫，應自事業概要獲准日起一年內，擬具都市更新事業計畫報核；逾期未報核者，直轄市、縣（市）主管機關得撤銷其更新核准。但有不可歸責於實施者的事由導致遲誤的期間，應予以扣除。因故未能於期限內擬具都市更新事業計畫報核者，得敘明理由申請展期；展期期間每次不得超過六個月，並以二次為限（若屬災後重建，且已取得二分之一的同意門檻者，可免擬具事業概要）。
- 二、要有明確的實施者，方能擬定更新事業計畫。若是自行實施更新事業而組成都市更新會者，則必須在都市更新會成立後，方能擬定更新事業計畫；若是委託更新事業專責構機為實施者，則必須在完成委託程序後，方能擬定更新事業計畫。

2-1.2 擬定更新事業計畫期間，應辦理那些事項？

依據「都市更新條例」第十九條規定，擬定或變更都市更新計畫期間，主要工作如下：

- （一）舉辦公聽會，聽取民眾意見；但如能取得更新單元內全體土地及合法建築物所有權人的同意，則可依「九二一震災重建暫行條例」第十七條規定

- ，免舉辦公聽會（作業方式參考步驟 1-4）。
- （二）取得事業計畫同意書（參考步驟 2-2 及書表 2-1）。
- （三）撰寫都市更新事業計畫說明書與圖說（含位置圖、配置圖與地籍套繪圖）。

若有下列事由時，需先行處理：

- （一）測量調查：若需進行土地或建物調查或測量工作時，可於擬定期間，依據「都市更新條例」第二十三條規定，先報請主管機關核准，並通知土地及建築物所有權人、管理人或使用人，再派員進入調查或測量。
- （二）都市計畫變更：若所提的更新事業計畫涉及主要計畫變更時，應依據「都市更新條例」第二十條規定，先行辦理主要計畫變更程序。

2-1.3 更新事業計畫說明書與圖說的格式？

都市更新事業計畫包括說明書與圖說二部分，其格式規定如下：

- （一）說明書應以橫式書寫，連同有關附圖及附表，以 A3（30cm×42cm）格式製作後，加封面裝訂成冊。書中附圖應包括圖名、比例尺、指北方向及圖例。其中，封面應包含都市更新事業計畫案名、實施者名稱及提案日期等。
- （二）圖說部分的圖幅不宜小於 A1（60cm×84cm）。

2-1.4 更新事業計畫說明書的內容？

依據「都市更新條例」第二十一條規定，更新事業計畫應表明下列事項，其說明書內容如書表 2-2。

- (一) 計畫地區範圍。
- (二) 實施者。
- (三) 現況分析。
- (四) 計畫目標。
- (五) 細部計畫及其圖說。
- (六) 處理方式及其區段劃分。
- (七) 區內公共設施興修或改善計畫，含配置設計圖說。
- (八) 整建或維護區段內建築物改建、修建、維護或充實設備的標準及設計圖說。
- (九) 重建區段的土地使用計畫，含建築物配置及設計圖說。
- (十) 都市設計或景觀計畫。
- (十一) 實施方式及有關費用分擔。
- (十二) 拆遷安置計畫。
- (十三) 財務計畫。
- (十四) 實施進度。
- (十五) 效益評估。
- (十六) 相關單位配合辦理事項。
- (十七) 其他應加表明的事項。

2-1.5 更新事業計畫圖的內容與格式？

一、更新事業計畫圖包括：

- (一) 都市更新事業計畫位置圖。
- (二) 都市更新事業計畫配置圖。
- (三) 都市更新事業計畫地籍套繪圖。

二、圖說格式：

- (一) 圖名：由左向右橫寫於圖的正上方。
- (二) 比例尺：以都市計畫圖或地形圖為底圖，比例尺不得小於五百分之一。
- (三) 指北：指北方向以一致為原則。
- (四) 圖例：更新單元範圍線以黑色實線框示，並標示更新單元的名稱或編號，其餘依都市計畫相關圖例規定。



2-1.6 都市更新可供獎勵的容積項目？

依據「都市更新條例」第四十四條規定，可供獎勵的容積的項目如下：

項 目	條 文 依 據	備 註
更新前，原建築容積高於法定容積者，得依原建築容積興建	都市更新條例第四十四條第一項第一款	F
更新後分配的建物樓地板面積低於當地居住樓地板平均面積的容積獎勵	都市更新條例第四十四條第一項第二款	ΔV_1
供社區使用的公益設施可免計入容積	都市更新條例第四十四條第一項第三款	
配合更新時程的容積獎勵	都市更新條例第四十四條第一項第四款	ΔV_2
地方政府為促進都市更新辦理給予的容積獎勵	都市更新條例第四十四條第一項第五款	ΔV_3

$$一、\Delta V_1 = \sum_{i=1}^n (A - A_i)$$

僅適用於更新後實際作為住宅使用的部份，且「更新後分配建築樓地板面積，低於當地居住樓地板面積平均水準的人數」應大於「更新後應分配建築物及其應有部份的原土地及建築物所有權人人數」的二分之一。

A：當地居住樓地板面積平均水準，以最近一次行政院主計處公布的「台閩地區戶口及住宅普查」或「台閩地區人口及居住調查報告」中（書表 2-3），該直轄市、縣（市）平均每戶居住樓地板面積為準。

A_i ：更新後原土地及建築物所有權人所分配到的每戶建築物樓地板面積。

n：更新後分配建築樓地板面積，低於當地居住樓地板面積平均水準的人數。

二、 ΔV_2 ：僅適用於各該主管機關公告的更新地區

(一) 依據「都市更新建築容積獎勵辦法」第七條規定，主管機關公告更新地區日起三年內，申請辦理都市更新事業者給予適當的容積獎勵。

(二) 獎勵額度應由各該直轄市、縣（市）政府於都市更新計畫、都市更新地區劃定說明書中或單行的地方都市更新自治條例中規範。例如「台北市都市更新自治條例草案」第十四條規定，給予法定容積百分之五的獎勵容積。目前災區各縣市政府尚未訂定獎勵額度。

三、 $\Delta V_3 = B1 + B2 + B3 + B4$

依據「都市更新建築容積獎勵辦法」第八條規定，由地方主管機關考量當地的需要，並應考量對地區環境的衝擊，呈報內政部核准。

B1：考量地區環境狀況的容積獎勵，主要為都市更新事業計畫對更新單元外整體都市環境及社區發展有實質貢獻者，應提出相關計畫內容及詳實數據作為佐證。

B2：更新單元規劃設計的獎勵容積。以更新事業範圍內的規劃品質作為容積獎勵的評定依據。

B3：處理佔有他人土地的舊違章建築戶需要。其中，舊違章的認定應依各直轄市、縣（市）相關法令為準。

B4：其他。由直轄市、縣（市）政府依當地區的需要另行訂定。

除都市更新容積獎勵外，尚可依其他相關法令規定申請建築容積獎勵（「都市更新建築容積獎勵辦法」）與建築容積移轉（「都市更新條例」第四十五條）等。

2-1.7 都市更新建築容積獎勵的上限？

依據「都市更新建築容積獎勵辦法」第四條及「都市更新條例」第四十四條第一項第二款、第四款或第五款規定，給予獎勵後的建築容積，不得超過以下標準之一，但不含免計容積部份及依其他法令申請的建築容積獎勵：

- （一）各該建築基地一點五倍的法定容積，即申請都市更新容積獎勵後的總容積，必須小於 $V_{MAX} = 1.5V_0$ 。
- （二）各該建築基地零點三倍法定容積再加其原建築容積，即申請都市更新容積獎勵後的總容積，必須小於 $V_{MAX} = F + 1.5V_0$ 。
- （三）九二一地震受災區，可依「九二一震災重建暫行條例」第十八條規定，災區建築物因震災重建而適用「都市更新條例」第四十四條第一項第二款、第四款或第五款規定時，得不超過該建築基地原建築容積的零點三倍，予以容積獎勵，即申請都市更新容積獎勵後的總容積，必須小於 $V_{MAX} = 1.3F$ 。

其中， V_{MAX} 為申請都市更新容積獎勵後總容積上限、 V_0 為法定容積、 F 為原建築容積。

2-1.8 申請都市更新容積獎勵，以該建築基地一點五倍的法定容積為獎勵上限時的計算方式？

以該建築基地一點五倍的法定容積 ($V_{MAX} = 1.5V_0$) 為獎勵上限時，申請都市更新建築容積獎勵後的總容積為：
 $V = V_0 + \Delta V_1 + \Delta V_2 + \Delta V_3 \leq V_{MAX} = 1.5V_0$

其中， ΔV_1 、 ΔV_2 、 ΔV_3 的計算方式與 2-1.6 相同。

2-1.9 申請都市更新容積獎勵，以該建築基地零點三倍法定容積再加其原建築容積為獎勵上限時的計算方式？

以該建築基地法定建築容積的零點三倍加上原建築容積為獎勵上限時 ($V_{MAX} = F + 0.3V_0$)，申請都市更新建築容積獎勵後的總容積為：
 $V = F + \Delta V_1 + \Delta V_2 + \Delta V_3 \leq V_{MAX} = F + 0.3V_0$ 。

其中， ΔV_1 、 ΔV_2 、 ΔV_3 的計算方式與 2-1.6 相同。

2-1.10 依「九二一震災重建暫行條例」第十八條規定，以該建築基地原建築容積的零點三倍再加其原建築容積為獎勵上限時的計算方式？

以該建築基地原建築容積的零點三倍為獎勵上限時 ($V_{MAX} = F + 0.3F$)，申請都市更新建築容積獎勵後的總容積為：
 $V = F + \Delta V_1 + \Delta V_2 + \Delta V_3 \leq V_{MAX} = 1.3F$ 。

其中， ΔV_1 、 ΔV_2 、 ΔV_3 的計算方式與 2-1.6 相同。

2-1.11 容積獎勵後，增加的建物高度可否放寬？

依據「九二一震災重建暫行條例」第十八條第二項規定，因獎勵容積所增加的建築高度除因飛航安全管制外，不受「建築法」及有關法令的建築高度規定管制。

2-1.12 集合式住宅重建使用鋼骨建材有無獎勵？

依據「九二一震災重建暫行條例」第五十三條規定，集合式住宅原地重建採都市更新方式重建時，為達強震區耐震規定，得由政府融資鼓勵以鋼骨建材興建，其所增加的工程費，等到重建完成後，得由其獎勵增加的樓地板面積抵充。



2-1.13 擬定都市更新事業計畫，如需實施調查或測量，如何處理？

依據「都市更新條例」第二十三條規定，實施者為擬定都市更新事業計畫，得派員進入更新地區範圍內的公私有土地或建築物實施調查或測量。其辦理程序如下：

- (一) 報請主管機關核准
實施者應先向當地直轄市、縣（市）主管機關申請辦理調查或測量工作，其申請書如書表 2-4，但由主管機關辦理的都市更新事業計畫，則不在此限。
- (二) 通知所有權人、管理人或使用人
實施者收到主管機關核准函後，即應通知土地或建築物的所有權人、管理人或使用人。其通知宜以書面方式（書表 2-5）。
- (三) 進入調查或測量工作
在實施者通知所有權人、管理人或使用人後，即可派員進入更新地區範圍內，執行測量或調量工作。
- (四) 需要移除障礙物時
如必須遷移或除去該土地上的障礙物時，實施者應先通知所有權人、管理人或使用人，該通知仍以書面通知為宜（書表 2-6）。
- (五) 損失補償
因遷移或除去該土地上的障礙物，而使所有權人、管理人或使用人遭到損失時，實施者應給予所有權人、管理人或使用人適當的補償，補償金額

原則上是由雙方協議，協議不成，由當地直轄市、縣（市）主管機關核定（書表 2-7）。

2-1.14 都市更新計畫的擬定或變更，若涉及都市計畫變更，如何處理？

依據「都市更新條例」第二十條規定，都市更新事業計畫的擬定或變更，涉及都市計畫主要計畫變更者，應於依法變更主要計畫後，再依據「都市更新條例」第十九條規定辦理都市更新事業計畫的擬定與審議；若其僅涉及主要計畫局部性的修正，而不違背其原規劃意旨，或其僅涉及細部計畫的擬定或變更，則都市更新事業計畫得先行依據「都市更新條例」第十九條規定程序發布實施，據以推動更新工作，而相關的都市計畫再配合辦理擬定或變更。

爲了便於震災重建工作的推動，「九二一震災重建暫行條例」第十七條規定，更新地區的劃定及都市更新計畫的擬定或變更，未涉及都市計畫的擬定、變更時，只要直轄市、縣（市）核定即可，不必送該直轄市、縣（市）政府都市計畫委員會審議；若有涉及都市計畫的擬定、變更時，則計畫草案於公開展覽十五日並辦理說明會後，直接送內政部，再由內政部召集各相關都市計畫委員會聯席審議後核定，不受「都市計畫法」第十八條至第二十條、第二十三條、第二十八條規定的限制。如果都市計畫擬定或變更，又涉及區域計畫的核定與變更時，則由內政部一併召集區域計畫委員會參與聯席審議。

2-2 簽訂事業計畫同意書

2-2.1 事業計畫的法定同意門檻？

依據「九二一震災重建暫行條例」第十七條規定，需取得更新單元範圍內以下比例的事業計畫同意書（非依「都市更新條例」第二十二條規定）：

- （一）土地所有權人超過二分之一。
- （二）合法建築物所有權人超過二分之一。
- （三）土地總面積超過二分之一。
- （四）合法建築物總樓地板面積超過二分之一。

然而，依據「都市更新條例」第十二條規定，同意書比例的計算，不包括：

- （一）依法應予保存的古蹟（係指依「文化資產保存法」所指定的古蹟）。
- （二）經協議保留，並經直轄市、縣（市）主管機關核准且登記有案的宗祠、寺廟、教堂（其所指稱的主管機關係指主管古蹟保存單位，多數為文化局、民政局等單位，而實施者需檢附的文件為該單位登記有案的宗祠、寺廟、教堂的函文或公告）。
- （三）經政府代管者（係指依「土地法」第七十三條之一或第五十七條規定，代管無主土地或未辦理繼承登記的土地或建築改良物）。
- （四）經法院囑託查封、假扣押、假處分或破產登記者（依法院公告函文為準）。

2-2.2 事業計畫同意書的格式？

事業計畫同意書的格式如書表 2-1，其與事業概要同意書格式的差別，在於事業計畫同意書需有明確的實施者與更新單元範圍。

2-2.3 簽訂事業計畫同意書的意義？

「事業計畫同意書」是都市更新第二階段簽訂的同意書，此時已確認更新重建工作的實施者與重建工作範圍，並業已完成主要建築設計的規劃工作；因此，住戶簽訂同意書即代表已同意重建的實質規劃設計內容與方式。



2-3 更新事業計畫申請

2-3.1 申請更新事業計畫，要準備那些文件？

都市更新事業由實施者擬定後，檢具下列文件，送交當地直轄市、縣（市）政府都市更新審議委員會審議，必要時可以將權利變換計畫與都市更新事業計畫一併辦理：

- （一）都市更新事業計畫說明書、圖。
- （二）公聽會記錄。
- （三）都市更新事業計畫申請書（書表 2-8）。
- （四）都市更新事業計畫同意書。
- （五）事業概要核准函影本。
- （六）土地及合法建築物的權利證明文件。

若屬公辦更新事業，則無需檢附第三至六項文件；若已取得更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意，則可免具公聽會記錄。

2-3.2 「實施者」要檢附何種證明文件？

- 一、依據「都市更新條例」第九條規定，由轄市、縣（市）主管機關經公開評選程序委託都市更新事業機構、同意其他機關（構）為實施者，檢附委託或同意函的影本。
- 二、依據「都市更新條例」第十條及第十一條規定，自組更新團體為實施者，檢附核准籌組函及立案證書影本。
- 三、依據「都市更新條例」規定，委託都市更新專業機構體為實施者，檢附委託合約書影本。

2-4 公開展覽、舉辦公聽會、人民陳情意見

2-4.1 都市更新事業計畫送到縣（市）政府後，應辦理那些事項？

將申請都市更新事業計畫的相關文件送入縣（市）政府後，主管機關先行進行文件審查，即檢查所有相關文件是否備齊（書表 2-9），所提出的更新事業計畫內容是否與當初所提的事業概要相違背，若無問題，即由主管機關辦理公開展覽及舉辦公聽會。而實施者的工作便是等待。

2-4.2 誰來辦理公開展覽與公聽會？

此一部分的工作是由直轄市、縣（市）主管機關主辦，而不是由提出申請的實施者辦理。

2-4.3 如何辦理都市更新事業計畫的公開展覽？

- 一、通知：直轄市、縣（市）主管機關應將公開展覽日期及地點刊登當地政府公報或新聞紙三日，並張貼於當地村（里）辦公處的公告牌。
- 二、公展期間：依據「九二一震災重建暫行條例」第十七條規定，辦理公開展覽的期間得縮短為十五日。
- 三、公開展覽內容：包括都市更新事業計畫說明書、圖。

2-4.4 如何舉辦公聽會？

舉辦公聽會的流程、邀請對象、舉辦地點、時間、如何公告、如何通知與會者、公聽會當天如何準備簽到、議程安排，以及公聽會會議記錄製作等，參考步驟 1-4。

2-4.5 免辦理公開展覽及舉辦公聽會的條件？

依據「九二一震災重建暫行條例」第十七條規定，當實施者已取得更新單元內全體土地及合法建築物所有權人的同意，就可以免舉辦公開展覽及公聽會。

2-4.6 公開展覽期間，人民或團體的意見要如何表達？而主辦單位要如何處理？

任何人民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址（書表 2-10），向該管直轄市、縣（市）政府提出意見，以意見書送達或郵戳日期為準。

該管直轄市、縣（市）政府主辦業務單位受理彙整（書表 2-11）後，於都市更新審議委員會審議時，提供給委員作為審議的參考。

2-5 審議與核定發布實施

2-5.1 何時召開審查會？實施者可否到場說明？

審查時間應於公開展覽之後，由直轄市、縣（市）主管機關安排召開審查會，若無需辦理公開展覽及舉辦公聽會者，則於要件審查無誤之後，即可召開審查會（書表 2-12）。另外，縣（市）政府宜視實際狀況，要求實施者到場向都市更新審議委員會說明。

2-5.2 都市更新事業計畫審議後，有何結果？

都市更新事業計畫審議後，可能有三種結果，一種是通過，一種是修正後通過，最後一種結果則是不予通過，前面二種結果，由直轄市、縣（市）政府核定發布實施，審議後修正者，不需再舉行公開展覽。

2-5.3 更新事業計畫審議通過後，該辦理那些事項？

一方面由主管機關公告實施，另一方面實施者可進行下一步驟，即擬定實施計畫（例如權利變換計畫），執行更新事業計畫。

2-5.4 更新事業計畫審議沒通過，如何處理？

實施者需重新提出申請，並就都市更新審議委員會的意見進行修正。

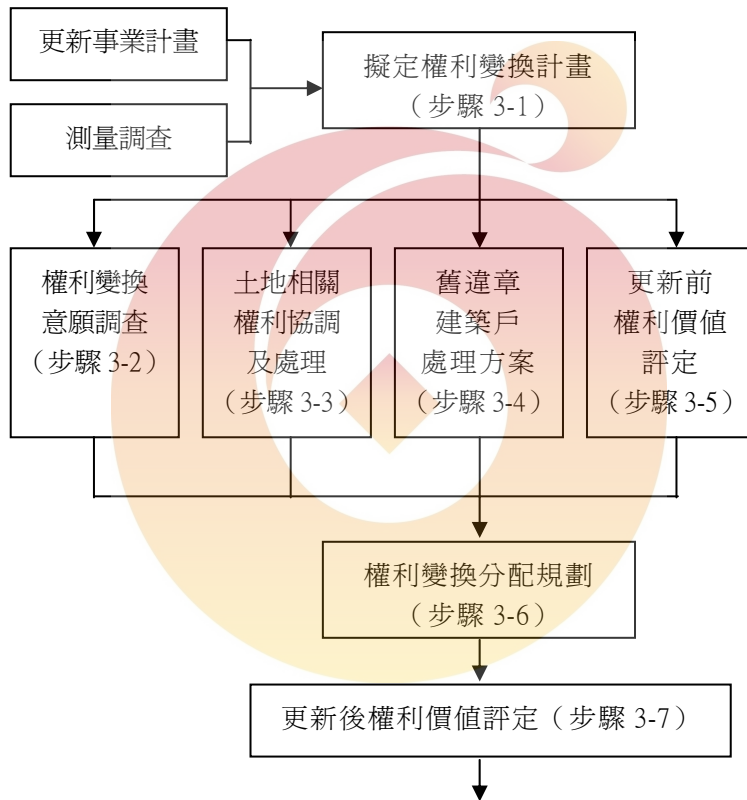
2-5.5 更新期間，如何申請減免地價稅？

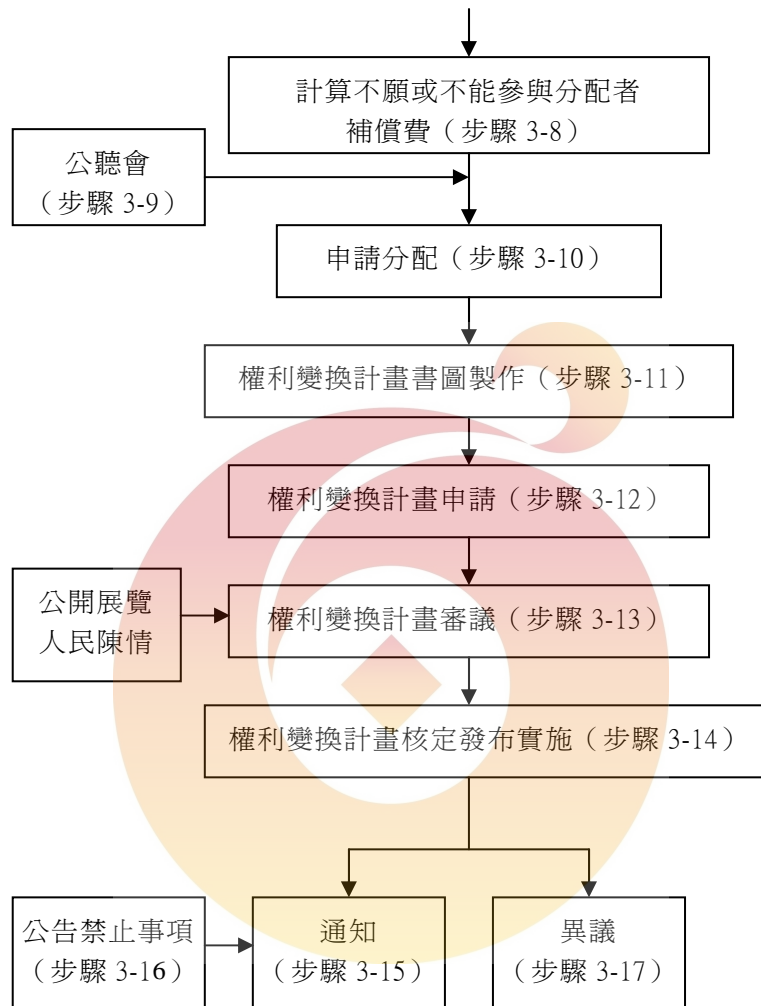
- 一、申請時機：都市更新事業計畫公告實施後。
- 二、申請主體：實施者檢具相關申請文件，向直轄市、縣（市）主管機關申請認定，轉送主管稅捐稽徵機關依法辦理地價稅減免。
- 三、申請內容：稅捐減免期間，及稅捐減徵或免徵的認定。
- 四、申請文件：申請書（書表 2-13）、土地清冊（書表 2-14）、更新範圍地籍圖及都市更新事業計畫核准函。



3. 權利變換計畫階段

權利變換係透過公開、公正的方式，處理相關權利人的產權、建物及土地分配，以互助合作的方式實施都市更新，其精神類似立體的市地重劃或法制化的合建。權利變換計畫階段的工作流程如下：





3-1 擬定權利變換計畫

3-1.1 擬定權利變換計畫的時機？

擬定權利變換計畫的時機為：

- (一) 都市更新事業計畫核定發布實施後：依據「都市更新條例」第二十九條規定，以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於都市更新事業計畫核定發布實施後，擬具權利變換計畫。
- (二) 與都市更新事業計畫一併辦理：依據「都市更新條例」第二十九條規定，在必要時，權利變換計畫的擬定及報請核准，可以與都市更新事業計畫一併辦理。

3-1.2 擬定權利變換計畫時，如需實施調查或測量，如何處理？

擬定權利變換計畫時，如果有需要，實施者可以派員實施調查或測量，相關的程序與都市更新事業計畫階段相同，均適用「都市更新條例」第二十三條規定。

3-2 權利變換意願調查

3-2.1 權利變換意願調查的內容？

依據「都市更新權利變換實施辦法」第五條規定，實施者應就土地所有權人及權利變換關係人的下列事項，進行調查：

- (一) 參與分配更新後土地及建築物的意願。
- (二) 更新後土地及建築物分配位置的意願。

其中，所謂「權利變換關係人」是指依據「都市更新條例」第三十九條規定，辦理權利變換的合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人及耕地三七五租約承租人。



3-3 土地相關權利協調及處理

3-3.1 何謂「土地相關權利」？

所謂「土地相關權利」是指在土地所有權下，所涵蓋的權利範圍，包括：

- (一) 合法建築物所有權。
- (二) 租賃權：包括一般租賃契約與耕地三七五租約。
- (三) 他項權利：「民法物權」所涵蓋的抵押權、典權、永佃權、地上權及地役權。

3-3.2 土地相關權利的處理原則？

權利變換範圍內合法建築物及設定地上權、永佃權或耕地三七五租約的土地，由土地所有權人及合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人或耕地三七五租約的承租人於實施者擬定權利變換計畫前，自行協議處理；如果協議不成，可納入權利變換計畫內，採移轉、登載或自行消滅等方式處理。

3-3.3 各項土地相關權利的處理方式？

- 一、合法建築物所有權、地上權、永佃權、三七五租約：
依據「都市更新條例」第三十九條規定：
 - (一) 由土地所有權人及合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人或耕地三七五租約的承租人於實施

者擬定權利變換計畫前，自行協議處理。

- (二) 協議不成，或土地所有權人不願或不能參與分配時，由實施者估定合法建築物所有權的權利價值及地上權、永佃權、或耕地三七五租約價值，於土地所有權人應分配的土地及建築物權利範圍內，按合法建築物所有權、地上權、永佃權或耕地三七五租約價值占原土地價值比例，分配予各該合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人或耕地三七五租約承租人，並納入權利變換計畫內。其原有的合法建築物所有權、地上權、永佃權或耕地三七五租約消滅或終止。至於其中的權利價值或租約價值，則由實施者協調土地所有權人及權利變換關係人訂定；若協調不成，則由實施者委託三家以上鑑價機構查估後評定。
- (三) 耕地三七五租約承租人若不願納入權利變換計畫，則可依「耕地三七五減租條例」第十七條規定，請求出租人給予承租人改良土地所支付的費用（以未失效能部分的價值為限）、尚未收穫農作物的價額及終止租約當期的公告土地現值減除土地增值稅後餘額的三分之一。

二、抵押權、典權：

依據「都市更新條例」第四十條規定：

- (一) 土地所有權人與相關權利關係人於權利變換擬定前，自行協議消滅。
- (二) 協議不成，則由實施者依權利變換結果，列冊送該管登記機關，於權利變換後分配土地及建築物時，按原登記先後，登載於原土地或建築物所有

權人應分配的土地及建築物。若屬於合併分配者，則抵押權與典權的登載，應以權利變換前各宗土地或建築物的權利價值，計算其權利價值。

- (三) 土地所有權人因不能或不願參與權利變換分配時，其原設定抵押權或典權的權利價值，由實施者在不超過原土地或建築物所有權人應得補償的數額內，代為清償或回贖。

三、地役權：

依據「都市更新條例」第三十八條規定：

- (一) 權利變換範圍內設定地役權的土地，該地役權消滅。
- (二) 地役權的設定若為有償者，則地役權人得向土地所有權人請求相當補償。
- (三) 補償金額如發生爭議，則準用「都市更新條例」第三十二條規定辦理。

四、租賃權：

依據「都市更新條例」第三十七條規定，訂有租賃契約的土地及建築物，因權利變換而不能達到原租賃目的時，租賃契約終止，承租人並得依下列規定向出租人請求補償。但契約另有約定者，從其約定。

- (一) 出租土地若供作建築房屋時，承租人得向出租人請求相當一年租金的補償，所餘租期未滿一年者，得請求相當所餘租期租金的補償。
- (二) 若屬非供建築房屋的出租土地或建築物，承租人得向出租人請求相當二個月租金的補償。

然而，權利變換範圍內出租的土地訂有耕地三七五租約者，應由承租人選擇依「都市更新條例」第三十九條或

「耕地三七五減租條例」第十七條規定辦理，不適用前述規定。



3-4 舊違章建築戶處理方案

3-4.1 舊違章建築如何認定？

舊違章建築的認定，依各地方政府的認定標準來認定。

3-4.2 公部門為實施者，舊違建的處理方式？

當實施者為政府時，則依其相關舊違建處理規定辦理，可採用拆遷補助、救濟金、安置等方式處理。其中，拆遷補助與救濟金由政府視實際情況衡量是否需發放，若舊違章建築戶符合國民住宅承購或承租資格者，則得以優先承購或承租國民住宅方式安置。

3-4.3 私部門為實施者，舊違建的處理方式？

當實施者為私部門時，則由實施者於權利變換計畫中敘明處理方案，經都市更新審議委員會審議後實施。

其拆遷補助費建議由實施者與舊違章建築戶雙方協議決定，而安置方式則可參考「台北市都市更新自治條例」規定，將更新後的建築物依更新前登記有案的舊違章建築戶的原有樓地板面積核計，由實施者以建築成本讓售給舊違章建築戶。由於實施者必須花費相當成本處理舊違章建戶的問題，因此都市更新中亦有相關處理舊違章建築戶的獎勵，獎勵內容依各直轄市、縣（市）政府規定。

3-5 更新前權利價值評定

3-5.1 更新前的權利價值如何評定？

依據「都市更新權利變換實施辦法」第六條規定，**權利變換前**各宗土地及更新後建築物及其土地應有部分及權利變換範圍內其他土地於評價基準日的權利價值，由實施者委託三家以上鑑價機構查估後評定。

3-5.2 評價基準日如何訂定？

鑑價前需先決定評價基準日，而更新前後權利價值的查估評定即以評價基準日當天為計算基準。依據「都市更新權利變換實施辦法」第八條規定，評價基準日的訂定：

- (一) 以都市更新事業計畫核定發布日為準。
- (二) 若權利變換計畫與都市更新事業計畫一併報核者，應由實施者訂定，但日期限於權利變換計畫報核日前六個月內。

3-5.3 鑑價成果報告書的內容？

鑑價成果報告書內容應包括：

- (一) 更新前各宗土地的權利價值。
- (二) 更新前合法建築物所有權的權利價值、地上權、永佃權或耕地三七五租約的價值，以及其准予記存的土地增值稅；並非每筆價值皆要估計，而是

土地所有權人與其權利變換關係人協議不成，且實施者協調不成時，才由三家鑑價機構估定其價值。

- (三) 因權利變換而拆除或遷移的土地改良物，其應補償價值或建築物的殘餘價值。
- (四) 更新前各土地所有權人的權利價值比例及相關權利價值比例。

3-5.4 三家鑑價機構鑑價結果如何選擇？

三家鑑價機構提出的鑑價結果必會有些微差異，建議選擇方式如下：

- (一) 當三家鑑價結果相近（差距在 20% 以內）時，則由實施者選定其中一家鑑價結果，並應於權利變換計畫書中說明選定鑑價結果的方式及理由。
- (二) 當三家鑑價結果出現 20% 以上的差距時，則由估價師公會仲裁。

3-6 權利變換分配規劃

3-6.1 分配單元如何規劃？

- 一、依參與分配者的需要調整建築配置，進行分配單元的規劃。
- 二、將土地及建築物依分配單元標示代號列冊，並繪製於建築設計圖上，以利參與權利變換者進行申請分配。

3-6.2 實施權利變換時，參與者應共同負擔那些費用？

實施權利變換時，權利變換範圍內供公共使用的用地，除了以原有公共設施用地、公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地抵充外，不足的土地與工程費用、權利變換費用及貸款利息、稅捐及管理費用，經直轄市、縣（市）主管機關核定後，由權利變換範圍內的土地所有權人按其權利價值比例共同負擔。其中，土地所有權人共同負擔的比例由直轄市、縣（市）主管機關考量實際情形訂定。

3-6.3 實施權利變換時，共同負擔供公共使用用地，應優先由那些土地提供？不足的部分如何處理？

依據「都市更新條例」第三十條規定，實施權利變換時，權利變換範圍內供公共使用的道路、溝渠、兒童遊樂場、

鄰里公園、廣場、綠地、停車場等七項用地，應優先以原有的公共設施用地、公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地抵充。若尚有不足的土地與工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐及管理費用，則經直轄市、縣（市）主管機關核定後，由權利變換範圍內的土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配的土地及建築折價抵付。若其應分配的土地及建築因折價抵付導致未達最小分配面積單元時，得改以現金繳納，如經限期繳納而逾期不繳納者，得移送法院強制執行。

3-6.4 未列為共同負擔的公共設施應由誰負擔？

未列為共同負擔的公共設施，於辦理土地及建築物分配時，除了由原有土地所有權人提出申請分配外，以原公有土地應分配部分優先指配，若還有不足時，則以折價抵付共同負擔的土地及建築物來指配。但公有土地及建築物管理機關（構）或實施者，可以要求該公共設施管理機構負擔所需經費。

其中，以原公有土地應分配部分優先指配的順序如下：

- （一）本鄉（鎮、市）有土地。
- （二）本直轄市、縣（市）有土地。
- （三）國有土地。
- （四）他直轄市有土地。
- （五）他縣（市）有土地。
- （六）他鄉（鎮、市）有土地。

3-6.5 實施權利變換時，扣除共同負擔後，其餘的土地及建築物如何分配？

權利變換後的土地及建築物扣除折價抵付的共同負擔後，其餘的土地及建築物依各宗土地權利變換前的權利價值比例，分配給原有土地所有權人；但不願參加分配或應分配的土地及建築物，因未能達到最小分配面積單元，而無法分配時，可以現金補償。

若分配結果，導致實際分配到的土地及建築物面積多於應分配到的面積，則應繳納差額價金；若實際分配到的土地及建築物少於應分配到的面積，則應發給差額價金。

其中，發給原土地所有權人的補償現金與差額價金，在直轄市、縣（市）主管機關核定後，應定期通知受補償人領取；逾期不來領取時，則依法提存。

至於應繳納的差額價金，在直轄市、縣（市）主管機關核定後，應限期繳納，逾期未繳納時，則移送法院強制執行；若仍不繳納，則其獲配的土地及建築物不得移轉或設定負擔；違反者，其移轉或設定負擔無效。

3-6.6 實施權利變換時，有那些土地或建築物不得合併分配？

依據「都市更新權利變換實施辦法」第十二條規定，更新前原土地或建築物如經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配。

3-6.7 權利變換共同負擔比例及最小分配面積單元基準，如何訂定？

應由當地直轄市、縣（市）政府考量實際情形訂定。目前各縣市政府尚無訂定最小分配面積單元的前例，故建議如下，供直轄市、縣（市）主管機關參考：

項	目	建 議 基 準
住 宅	集合大樓	依「國民住宅社區規劃及住宅設計原則」中有關單身國民住宅的規定，主建物面積為 40m ² （約 12 坪）。
	透天厝	依省市畸零地使用規則規定土地面積。
	店舖	依以往規劃個案最小主建物面積應有 30m ² （約 9 坪）。
	其他	依個案需要由實施者訂定，並報請主管機關依實際情況核定。

3-6.8 公有土地免優先指配的條件？

依據「都市更新權利變換實施辦法」第十五條規定，公有土地符合以下情形之一者，免優先指配：

- （一）權利變換計畫核定前業經協議價購、徵收或有償撥用取得者。
- （二）權利變換計畫核定前已有具體利用或處分計畫，且報經權責機關核定者。

- (三) 權利變換計畫核定前，國民住宅主管機關以國宅基金購置或已報奉核定列管為國民住宅用地有案者。
- (四) 非屬都市計畫公共設施用地的學產地。



3-7 更新後權利價值評定

3-7.1 更新後的權利價值如何評定？

依據「都市更新權利變換實施辦法」第六條規定，權利變換前各宗土地及**更新後**建築物及其土地應有部分及權利變換範圍內其他土地於評價基準日的權利價值，由實施者委託三家以上鑑價機構查估後評定。

3-7.2 鑑價成果報告書的內容？

鑑價成果報告書內容應包括：

- (一) 更新後每人應分配價值。
- (二) 更新後每個分配單元的權利價值。
- (三) 共同負擔的金額。
- (四) 更新後每人應支付共同負擔金額。

3-7.3 三家鑑價機構鑑價結果如何選擇？

三家鑑價機構提出的鑑價結果必會有些微差異，建議選擇方式如下：

- (一) 當三家鑑價結果相近（差距在 20% 以內）時，則由實施者選定其中一家鑑價結果，並應於權利變換計畫書中說明選定鑑價結果的方式及理由。
- (二) 當三家鑑價結果出現 20% 以上的差距時，則由估價師公會仲裁。

3-8 計算不願或不能參與分配者補償費

3-8.1 不願或不能參與分配的土地所有權人，如何認定？

- 一、不願參與：係指依據「都市更新權利變換實施辦法」第五條規定，於權利變換意願調查中，表明不願參與分配者。
- 二、不能參與分配：係指依據「都市更新條例」第三十一條規定，於權利變換後應分配的土地及建築物未能達到最小分配面積，無法分配者。

3-8.2 不願或不能參與分配者如何處理？

依據「都市更新條例」第三十一條規定，權利變換後的土地及建築物扣除折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前的權利價值比例，分配與原土地所有權人。對於不願參與分配或應分配的土地及建築物因未達最小分配面積單元，無法分配者，得以現金補償。

應補償的現金經直轄市、縣（市）主管機關核定後，應定期通知受補償人領取，逾期不領取者，依法提存。

3-9 公聽會

3-9.1 擬定權利變換計畫期間，如何舉辦公聽會？

擬定權利變換計畫期間，應依「都市更新條例」第十九條規定，舉辦公聽會。建議於申請分配前舉行，並說明申請分配的內容及方式，以利申請作業。

公聽會的舉辦方式參考步驟 1-4，而公聽會後應整理會議記錄，於權利變換計畫申請送件時一併檢附。

3-9.2 當權利變換計畫與更新事業計畫一併辦理時，如何舉辦公聽會？

當權利變換計畫與更新事業計畫一併辦理時，公聽會可以合併辦理，但應於公聽會中，分別說明更新事業計畫與權利變換計畫。

3-10 申請分配

3-10.1 申請分配的通知如何發出？

依「都市更新權利變換實施辦法」第十一條規定，實施者應訂定三十日以上期限，通知土地所有權人及權利變換關係人於期限內提出分配位置申請，未於規定期限內提出申請者，以公開抽籤方式辦理分配。在通知中，應一併告知公開抽籤日期（書表 3-1）

3-10.2 更新後土地及建築物，如何分配？

權利變換後的土地及建築物扣除折價抵付的共同負擔後，其餘的土地及建築物依各宗土地權利變換前的權利價值比例，分配給原有土地所有權人；但不願參與分配或不能參與分配者，可以現金補償。

若分配結果，導致實際分配到的土地及建築物面積多於應分配到的面積，則應繳納差額價金；若實際分配到的土地及建築物少於應分配到的面積，則應發給差額價金。

3-10.3 如何申請選擇分配單元？

由土地所有權人及權利變換關係人依其權利價值比例申請選擇分配單元（書表 3-2）。

3-10.4 同一位置有二人以上申請時，如何處理？

依據「都市更新權利變換實施辦法」第十一條規定，實施權利變換後應分配的土地及建築物位置，由土地所有權人或權利變換關係人自行選擇；若同一位置有二人以上申請分配，或於申請分配期限內未能提出申請者，於實施者訂定的公開抽籤日，由申請人或實施者代為抽籤決定。

3-10.5 在權利變換範圍中，一個所有權人有兩筆以上的土地或建築物如何處理？

實施者應將不同宗地的權利價值加以歸戶總計，歸戶總計額就是各土地所有權人或權利關係人應分配的權利價值。



3-11 權利變換計畫書圖製作

3-11.1 權利變換計畫說明書的內容？

說明書應以橫式書寫，連同有關附圖及附表，以 A3（30cm×42cm）格式製作後，加封面裝訂成冊。書中附圖應包括圖名、比例尺、指北方向及圖例。其中，封面應包含權利變換計畫案名、實施者名稱及提案日期等。權利變換計畫應表明的項目如下，而說明書內容如書表 3-3：

- （一）實施者姓名及住所或居所。
- （二）實施權利變換地區的範圍及其總面積。
- （三）權利變換範圍內原有公共設施用地、公有道路、溝渠、河川及未登記土地的面積。
- （四）更新前原土地所有權人及合法建築物所有權人、他項權利人、耕地三七五租約承租人、占有他人土地的舊違章建築戶名冊。
- （五）土地及建築物分配清冊。
- （六）權利變換範圍內，以原有公共設施用地、公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地抵充供公共使用的道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等七項設施用地外，尚不足的工程費用、權利變換費用、貸款利息、管理費用。
- （七）各土地所有權人折價抵付共同負擔的土地及建築物或現金（依「都市更新條例」第三十條第一項）。
- （八）各項公共設施的設計施工基準及其權屬。
- （九）工程施工進度與土地及建築物產權登記預定日期

- 。
- (十) 不願或不能參與權利變換分配的土地所有權人名冊。
- (十一) 權利變換範圍內應行拆除遷移的土地改良物因拆除或遷移應補償的價值或建築物的殘餘價值。
- 。
- (十二) 公開抽籤作業方式。
- (十三) 更新後更新範圍內土地分配圖及建築物配置圖。其比例尺不得小於五百分之一。
- (十四) 更新後建築物平面圖、剖面圖、側視圖、透視圖。
- (十五) 更新後土地及建築物分配面積及位置對照表。
- (十六) 地籍整理計畫。
- (十七) 權利變換範圍內占有他人土地的舊違章建築戶處理方案。
- (十八) 其他經直轄市、縣(市)主管機關規定應表明的事項。

其中，土地及建築物分配清冊應包括下列事項：

- (一) 更新前各宗土地的標示。
- (二) 估定權利變換前各宗土地及合法建築物所有權的權利價值及地上權、永佃權及耕地三七五租約的價值。
- (三) 估定更新後建築物及其土地應有部分及權利變換範圍內其他土地的價值。
- (四) 更新後得分配土地及建築物的土地所有權人及權利變換關係人名冊。
- (五) 土地所有權人或權利變換關係人應分配土地及建

築物標示及無法分配者應補償的金額。

3-11.2 權利變換計畫圖的格式與內容？

權利變換計畫說明書內所附的圖說須另行裝訂成冊，其格式與內容如下：

- (一) 格式：將圖紙以 A3 (30cm×42cm) 大小折疊，橫式加封面後裝訂成冊。封面包括權利變換計畫案名、實施者名稱及提案日期。圖中包括圖名、比例尺、指北方向及圖例。
- (二) 內容：權利變換計畫圖係做為權利變換計畫書的附件，其內容包括：
 1. 更新後土地分配圖：其比例尺不得小於五分之一，並於各宗土地分配單元上標明代號。
 2. 更新後建築物配置圖：包括整體配置圖及各樓層配置圖，其比例尺不得小於五分之一，並於各宗建築物分配單元上標明代號。
 3. 更新後建築物平面圖：包括各樓層平面圖，比例尺視個案由實施者訂定。
 4. 更新後建築物剖面圖：比例尺視個案由實施者訂定。
 5. 更新後建築物側視圖：比例尺視個案由實施者訂定。
 6. 更新後建築物透視圖：比例尺視個案由實施者訂定。

3-12 權利變換計畫申請

3-12.1 權利變換計畫由誰提出申請？向誰申請？

由實施者向當地直轄市、縣（市）政府主管機關提出申請，並依據「都市更新條例」第十九條規定，辦理審議、公開展覽、核定及發布實施等事項（與都市更新事業計畫階段相同）。

3-12.2 權利變換計畫申請核定，要準備那些文件？

申請權利變換計畫核定，應檢附文件如下：

- （一）權利變換計畫申請書（見書表 3-4、書表 3-5）。
- （二）權利變換計畫說明書。
- （三）權利變換計畫圖。
- （四）實施者的證明文件：
 1. 依「都市更新條例」第九條辦理者，提出經直轄市、縣（市）政府委託實施者的委託契約書副本。如由直轄市、縣（市）政府同意者，檢附該同意函。
 2. 依「都市更新條例」第十條及第十一條自行實施者，檢附都市更新會立案證書影本或若委託都市更新事業機構者應檢附都市更新事業機構的公司執照暨營利事業登記證或團體立案證明、印鑑證明、完稅證明、負責人國民身份證。

(五) 都市更新事業計畫核准函影本：經直轄市、縣（市）主管機關核定都市更新事業計畫的證明文件；但與都市更新事業計畫一併辦理者免附。

(六) 權利變換公聽會記錄及處理情形。

(七) 其他經直轄市、縣（市）主管機關規定應檢附的相關文件。

如權利變換計畫與更新事業計畫一併送審，則需將更新事業計畫所需備齊的文件（步驟 2-3.1）一併送審。

3-12.3 權利變換計畫送到縣（市）政府後，應辦理那些事項？

將申請相關文件送入直轄市、縣（市）政府後，主管機關先進行要件審查，即檢查所有相關文件是否備齊，與所提出的更新事業計畫內容是否相違背，待無問題後，即由主管機關辦理公開展覽及公聽會。

3-12.4 如何辦理權利變換計畫的公開展覽？

- 一、通知：直轄市、縣（市）主管機關應將公開展覽日期及地點刊登當地政府公報或新聞紙三日，並張貼於當地村（里）辦公處的公告牌。
- 二、公展期間：依據「九二一震災重建暫行條例」第十七條規定，辦理公開展覽的期間得縮短為十五日。
- 三、公開展覽內容：包括權利變換計畫說明書、圖。

3-12.5 公開展覽期間，人民或團體的意見要如何表達？而主辦單位要如何處理？

任何人民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向該管直轄市、縣（市）政府提出意見，以意見書送達或郵戳日期為準。

該管直轄市、縣（市）政府主辦業務單位受理彙整後，於都市更新審議委員會審議時，提供予委員參考審議。

3-12.6 如何舉辦公聽會？

- 一、舉辦主體：直轄市、縣（市）主管機關。
- 二、公聽會公告：舉辦前十日需將公聽會的日期及地點刊登當地政府公報或新聞紙三日，並張貼於當地村（里）辦公處的公告牌。
- 三、參與對象：應邀請有關機關、學者專家及當地居民代表參加，並通知更新單元內土地、合法建物所有權人及其他權利關係人參加。

權利變換計畫如與都市更新事業計畫一併審核，則可一併舉辦公聽會。

3-13 權利變換計畫審議

3-13.1 權利變換計畫的審議單位？

由各直轄市、縣（市）都市更新審議委員會審議。

3-13.2 權利變換計畫審議後，有什麼結果？

權利變換計畫審議後，可能有三種結果，一種是通過，一種是修正後通過，最後一種結果則是不予通過；前面二種結果，由直轄市、縣（市）政府核定發布實施。審議後修正者，不需再舉行公開展覽。

3-13.3 如何取得技術諮詢？

依據「都市更新條例施行細則」第十條規定，直轄市、縣（市）主管機關審議都市更新事業計畫、權利變換計畫或調處有關爭議時，認為有委託專業團體或機構協助作技術性諮商必要者，得徵得實施者同意後委託專業團體或機構，其技術性諮商所需的相關費用由實施者負擔。

3-14 權利變換計畫核定發布實施

3-14.1 權利變換計畫核定發布後，誰來公告？公告時間？公告方式？公告內容？

依據「都市更新條例施行細則」第十七條規定，直轄市、縣（市）主管機關應於權利變換計畫核定發布後公告三十日：

- （一）公告單位：直轄市、縣（市）政府。
- （二）公告時間：於權利變換計畫發布後公告三十天。
- （三）公告方式：將公告地點及日期刊登政府公報及新聞紙三日，並張貼當地村（里）辦公處的公告牌。

其中，公告內容如下：

- （一）權利變換計畫。
- （二）公告起迄日期。
- （三）土地所有權人提出異議的期限、方式及受理機關。
- （四）權利變換範圍內應先行拆除遷移土地改良物預定公告拆遷日。

3-15 通知

參考書表 3-6、書表 3-7、書表 3-8 及書表 3-9。

3-15.1 權利變換計畫核定發布後，實施者應對誰發出通知？通知時間、方式與內容？

依據「都市更新權利變換實施辦法」第十八、十九條規定，實施者應於權利變換計畫核定發布日起十日內，將下列事項以書面方式通知土地所有權人、權利變換關係人及占有他人土地的舊違章建築戶：

- (一) 更新後應分配的土地及建築物。
- (二) 應領的補償金額。
- (三) 舊違章建築戶處理方案。
- (四) 應行拆除遷移的土地改良物。
- (五) 自行拆遷期限，期限為三十日。
- (六) 預定公告拆遷日：權利變換計畫公告期滿至預定公告拆遷日，不得少於二個月。
- (七) 土地改良物拆遷補償費領取日期與地點。

3-15.2 對應行拆遷的土地改良物，應如何通知處理？

依據「都市更新權利變換實施辦法」第十九條規定，對於權利變換範圍內應行拆除遷移的土地改良物，實施者應於權利變換核定發布日起十日內，通知所有權人、管理人或使

用人預定公告拆遷日。若應拆遷的土地改良物為政府代管或法院強制執行者，則實施者應通知代管機關或執行法院作必要的處理。

其中，權利變換計畫公告期滿至預定公告拆遷日，不得少於二個月。



3-16 公告禁止事項

3-16.1 誰來公告禁止事項？公告禁止那些事項？ 禁止期限多久？

依據「都市更新條例」第三十三條規定，由直轄市、縣（市）主管機關視需要，於權利變換計畫核定後，公告禁止下列事項，但不影響權利變換者，則不在此限。

（一）土地及建築物的移轉、分割或設定負擔。

（二）建築物的改建、增建或新建及採取土石或變更地形。

其中，禁止期限最長不得超過二年。

3-16.2 如何辦理公告？

應將公告地點刊登在當地政府公報或新聞紙三日，並張貼於直轄市、縣（市）政府、鄉（鎮、市、區）公所及當地村（里）辦公處的公告牌。

3-16.3 違反禁止事項要如何處置？

違反禁止規定者，直轄市、縣（市）主管機關得限期命令其拆除、改建、停止使用或恢復原狀，其期限以三十日為限。

若不依規定拆除、改建、停止使用或恢復原狀者，處新台幣六萬元以上，三十萬元以下罰鍰，並得以停止供水、供

電、封閉、強制拆除或採取恢復原狀措施，其費用則由土地或建築所有權人、使用人或管理人負擔。

前項所訂罰鍰，由直轄市、縣（市）主管機關處罰，經通知限期繳納，屆期仍不繳納者，移送法院強制執行，其期限為三十日。



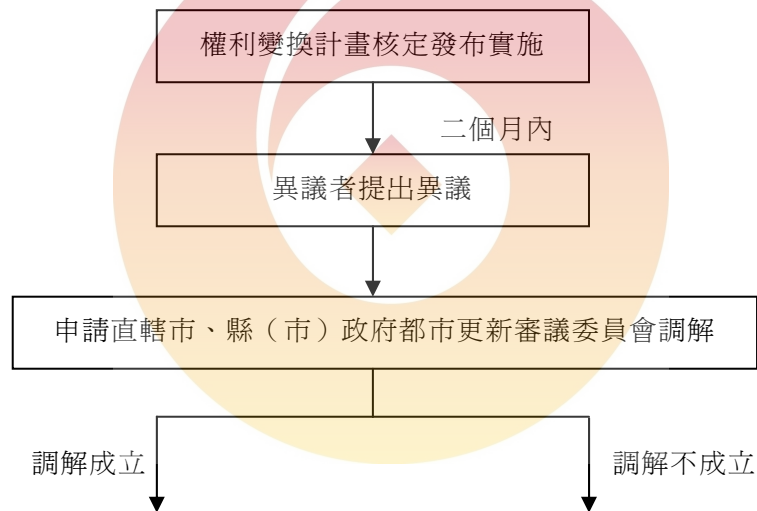
3-17 異議

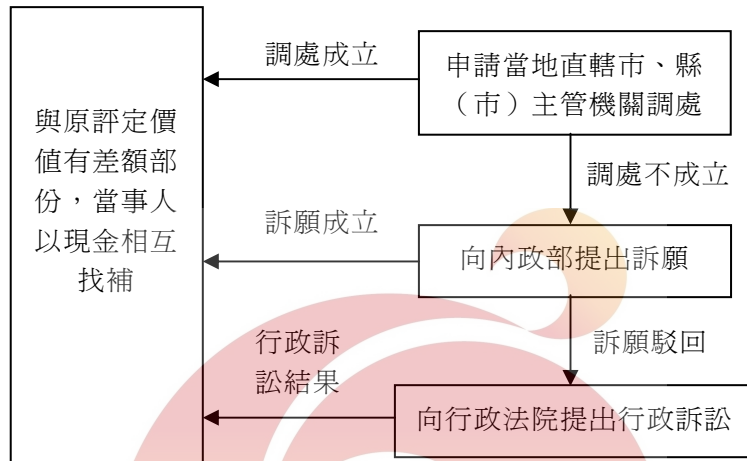
3-17.1 異議提出的期限？

依據「都市更新條例」第三十二條規定，土地所有權人或權利變換關係人對其權利價值有異議時，應於權利變換計畫核定發布實施後二個月內提出。

3-17.2 異議處理的程序？

異議處理的申請程序如下，異議處理期間，實施者非經主管機關核准，不得停止都市更新事業的進行。





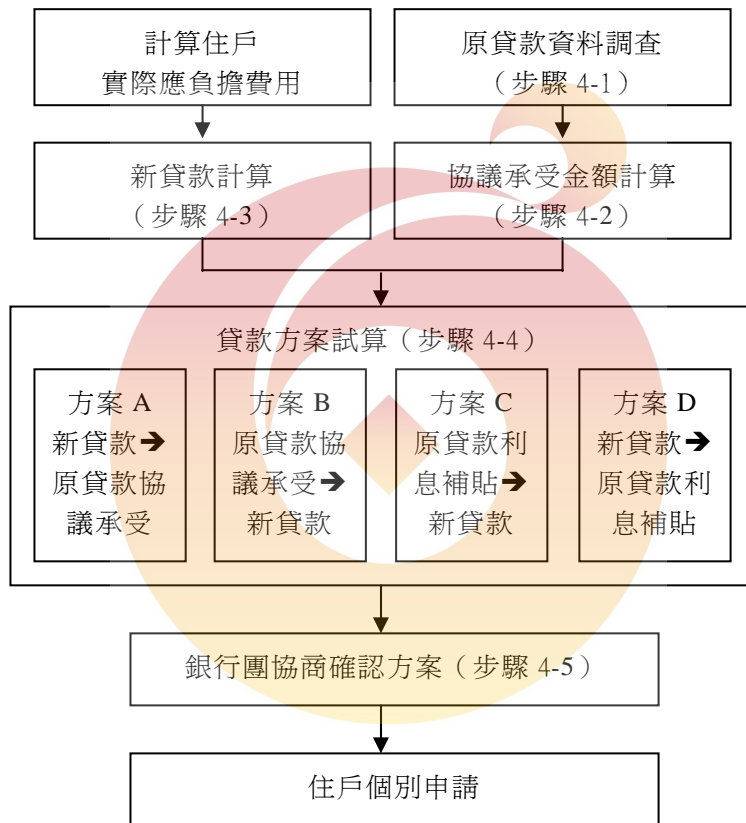
3-17.3 異議處理結果與原評定價值有差異時，如何處理？

依據「都市更新條例」第三十二條規定，調解、調處、訴願或行政訴願結果與原評定價值有差額時，為避免權利變換計畫的結果重新調動，差額部分將由當事人間以現金相互找補。



4. 貸款處理

貸款處理是災後重建工作最重要的一環，本篇依據都市更新的推動程序及政府災後重建貸款相關規定，訂定更新重建貸款的處理流程：



4-1 原貸款資料調查

更新重建中最重要的一步就是貸款的處理。貸款處理分為兩大部分，一為原貸款，另一為新貸款。處理原貸款的第一步就是必須弄清楚原貸款有多少？是什麼樣的貸款（一般銀行貸款、公教貸款、國宅貸款等等）？貸款年期及利率？許多重建服務團隊在處理貸款時只向住戶詢問，取得的資料並不確實，造成後續試算及談判的困擾，因此，在處理貸款前，必須向原貸款銀行查詢，才能取得較正確的資料。

原貸款無論是採「協議承受」（「九二一震災重建暫行條例」第五十三條）的方式減少債務，或者採「原購屋貸款利息補貼」（「九二一震災重建暫行條例」第五十四條）方式，都應該取得正確貸款餘額資料，經試算後才作決定。

4-1.1 何謂「原貸款」、「貸款餘額」？

- 一、所謂「原貸款」係指於震災前，受災戶以其自有住宅為擔保品，向金融機構申借的購屋貸款。
- 二、所謂「貸款餘額」係指受災戶自有住宅經政府認定為全倒或半倒，截至九二一震災日止，尚未償還的房屋貸款餘額。

4-1.2 如何取得貸款人銀行資料？

受災戶取得銀行貸款資料的方式：

- (一) 由受災戶簽署委託書，委託更新會（或重建服務

團隊)發函貸款銀行統一取得。

(二)由住戶個別向銀行取得資料，再回報給更新會(或重建服務團隊)。

4-1.3 委託更新會(或重建服務團隊)進行貸款資料調查，要準備那些資料？

住戶需簽署貸款協調委託書，委託更新會(或專業重建服務團隊)全權負責貸款資料調查，貸款協調委託書格式如書表 4-1。

部分銀行會質疑該委託書是否具有法律效力？委託書所蓋印章是否與當初辦理貸款的原留印鑑相同？將住戶貸款資料提供給第三者是否會違反「銀行法」第四十八條規定？

為此，財團法人都市更新研究發展基金會於八十九年十一月十三日函請財政部「釋示各銀行權宜配合提供各受災戶之貸款資料」，經財政部函覆(台財融(一)第八九三七四八七八號函)：「按客戶委託他人申請查詢貸款往來明細，並非銀行法第四十八條所不許。委託書並無法定格式，亦不以核對原留印鑑為必要。如本人因特殊情況無法親自辦理印鑑變更，亦得授權代理人為之。本案並無法令障礙，應係銀行為履行保密義務，而採取較為慎重之作法。」

換言之，經住戶簽署委託書，委託更新會(或專業重建服務團隊)全權負責貸款資料的調查，並無違反「銀行法」第四十八條規定的疑慮，且該委託書上所蓋的印鑑也沒有進一步核對是否為原留印鑑的必要。

4-1.4 貸款調查表的內容？

貸款調查表（書表 4-2）的內容包括：

- （一）原貸款銀行。
- （二）原貸款金額。
- （三）原貸款日期。
- （四）土地設定抵押金額（即初貸時土地抵押價值）或土地建物結構比例（部分金融機構於初貸時設定抵押的建物及土地比例）。例如：若初貸為 200 萬，土地建物結構比例為 40：60，則可計算出土地的價值為 $200 \text{ 萬} \times 40\% = 80 \text{ 萬}$ 。
- （五）目前貸款利率。
- （六）貸款餘額。
- （七）其他種類貸款（如：勞貸、公教住宅貸款、國宅貸款等）。

4-2 協議承受金額計算

4-2.1 何謂「協議承受」？是否為「概括承受」？

依據「九二一震災重建暫行條例」第五十三條規定，災區居民得經原貸款金融機構的同意，以其因震災毀損而經政府認定的房屋或房屋及其土地，抵償原貸款債務。

因此項協議承受屬於貸款戶（受災戶）與銀行雙方合議的行為，法令並無強制銀行一定要承受。

然而部分受災戶誤以為「協議承受」就是「概括承受」，事實上，「九二一震災重建暫行條例」中並無概括承受的相關條文規定。

4-2.2 申請原貸款餘額承受，需具備那些條件？

依據「九二一震災金融機構協議承受受災戶房屋貸款建物及其土地部分作業要點」規定，申請原貸款餘額承受需具備的條件如下：

- （一）需為自有住宅因震災毀損，且經政府認定屬於全倒或半倒經拆除者。但受災戶有數棟自有住宅毀損者，僅能就其中一棟申請承受。
- （二）原貸款需屬購屋貸款，且以受災戶提供其自有住宅為擔保品向金融機構申借的購屋貸款為限，其他雖有抵押權設定，但借款用途非屬購屋貸款者，則不包括在內。

4-2.3 銀行可承受金額如何計算？

銀行可承受金額的計算方式有下列四種：

- (一) 銀行承受金額 = 貸款餘額 - 土地抵押金額。
- (二) 銀行承受金額 = 貸款餘額 - (原貸金額 × 土地建物結構比例)。
- (三) 若採取混同估價方式辦理房屋貸款者，則以初貸時卷存買賣契約中的土地及建物價款結構比例訂定；若沒有結構比例，則由金融機構自行認定。
- (四) 由原貸銀行自行認定。

試算範例：

- (1) 貸款餘額為 300 萬，土地抵押金額為 100 萬，則
銀行承受金額 = 300 萬 - 100 萬 = 200 萬。
- (2) 貸款餘額為 300 萬，土地建物結構比例為 40：60，
原貸款為 400 萬，則銀行承受金額 = 300 萬 -
(400 × 40%) 萬 = 140 萬。

4-2.4 土地抵押金額超過貸款餘額時，如何處理？

受災戶不宜採用銀行協議承受方案（詳見步驟 4-4）。

4-2.5 銀行承受後，如何計算受災戶應負擔原貸款金額？

受災戶應負擔原貸款部分 = 貸款餘額 - 銀行承受金額。

例如：貸款餘額為 300 萬，銀行承受金額為 200 萬，則受災戶應負擔原貸款金額為 100 萬。

4-2.6 選擇銀行承受方案，需注意那些事項？

依據中華民國銀行商業同業公會全國聯合會所屬會員銀行辦理九二一震災金融機構協議承受受災戶房屋貸款建物及其土地部分「協議書範本」（附錄八），有下列注意事項：

- （一）受災戶必須將其房屋因地震毀損得向第三人（包括但不限於建築商、營造廠商、保險公司等）行使的求償權或請求權，全部移轉予金融機構。
- （二）協議書簽定後如有產生屬於原擔保品（建物部分或建物及土地部分）的權益，亦一併由金融機構受讓取得，住戶不得再行主張任何權利。

因此，協議承受固然可以讓受災戶減少原貸款的負擔，但也有相對的損失，所以受災戶應考量減少的債務究竟有多少？是否值得辦理協議承受？如果協議承受的債務金額不多，倒不如不必大費周章辦理協議承受。

4-2.7 如何與債權銀行協商承受原貸款？

原貸款資料調查清楚後，各受災戶可依據 4-2.3 先計算可能協議承受的金額，再與其債權銀行進行「協議承受」或

「利息補貼」方案的協商。如果某一銀行的貸款戶較多時，建議由都市更新會代表受災戶與債權銀行進行整體原貸款的協商處理。

有了較明確的協議承受金額（或採利息補貼方式），對於後續工作才有較為明確的方向。



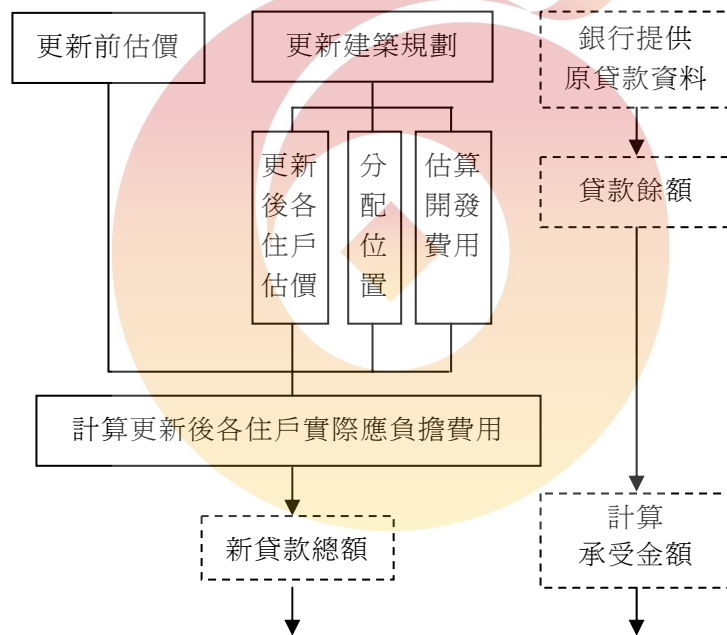
4-3 新貸款計算

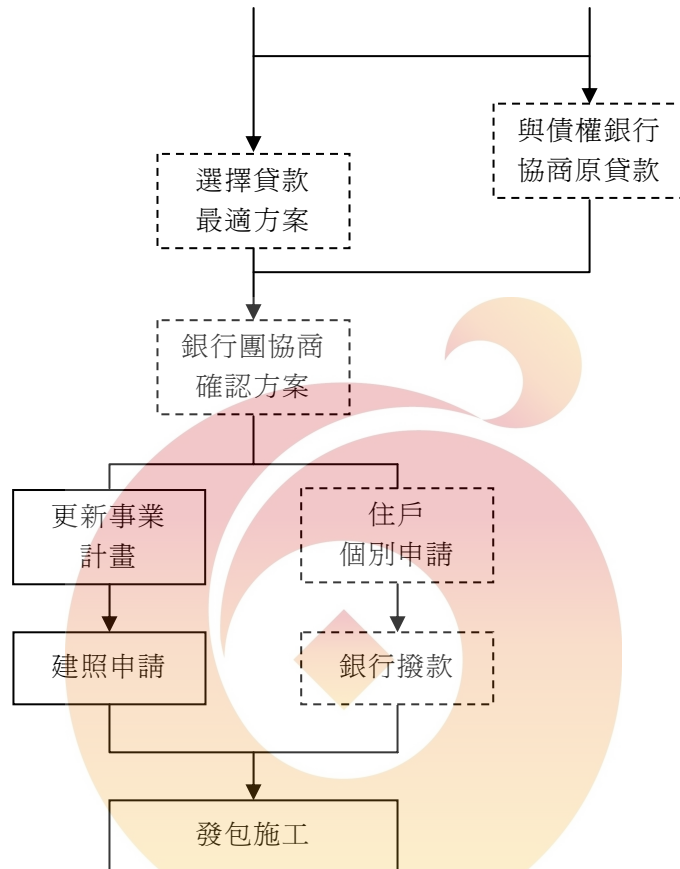
4-3.1 何謂「新貸款」？

所謂「新貸款」係指因震災重建需要，而向銀行申請的貸款。

4-3.2 都市更新與新舊貸款的處理流程？

都市更新程序與新舊貸款的處理流程如下所示：





4-3.3 更新前如何估價？

委託鑑價機構先就更新前各住戶的價值予以估價，計算出每戶的權利價值比例，即每戶更新前權利價值÷總權利價值。

4-3.4 更新建築規劃後，還有那些工作？

完成重建的構想的實質建築設計規劃後，再進行下列工作：

- (一) 更新後各住戶估價：同更新前估價。
- (二) 分配位置：由各住戶申請重建後的位置。
- (三) 估算重建費用：以權利變換方式實施重建時，重建費用即指總重建成本中，由各住戶分擔的費用，包括自行負擔與向銀行貸款部分。

4-3.5 集合式住宅重建使用鋼骨建材有無獎勵？

依據「九二一震災重建暫行條例」第五十三條規定，集合式住宅原地重建採都市更新方式重建時，為達強震區耐震規定，得由政府融資鼓勵以鋼骨建築，所增加的工程費，等重建完成後，得由其獎勵增加的樓地板面積抵充。

4-3.6 各住戶實際應負擔費用如何計算？

如採權利變換方式重建時，則個別住戶應負擔的重建費

用 = 總重建費用 × 該住戶的權利價值比例。

其中，個別住戶權利價值比例 = 各該住戶的原權利價值 ÷ 總權利價值。

4-3.7 新貸款最高額度如何計算？

依銀行公會作業要點規定，以各住戶負擔的重建費用的 80% 計算新貸款的最高額度。例如，某住戶實際負擔費用為 400 萬，則新貸款最高額度 = 400 萬 × 80% = 320 萬，而各住戶必須以自備款負擔其餘 20% 的費用。



4-4 貸款方案試算

4-4.1 受災戶可選擇的貸款方案？

受災戶可以選擇的貸款方式有：

- (一) 毀損房屋原貸款餘額申請由金融機構承受：毀損房屋原貸款餘額，經與原承貸金融機構協議同意承受者，由中央銀行於每戶最高 350 萬元的額度內提供利息補貼；如有餘額，則可再適用「震災重建專案貸款」申請購屋或重建貸款。
- (二) 毀損房屋原貸款餘額續由受災戶繳付本息，申請中央銀行利息補貼：由中央銀行於每戶最高 350 萬元的額度內提供利息補貼；如有餘額，則可再適用「震災重建專案貸款」申請購屋或重建貸款。
- (三) 沒有辦理金融機構承受，也沒有辦理中央銀行利息補貼者，可申貸「震災重建專案貸款」，每戶最高額度為 350 萬元；如有餘額，還可就前二項方式擇一辦理。

依據上述三種選擇，可分析出四種貸款方案如下：

- (一) 方案 A：先申請新貸款（震災重建專案貸款），原貸款餘額再協議承受。
- (二) 方案 B：原貸款餘額先協議承受，再申請新貸款（震災重建專案貸款）。
- (三) 方案 C：原貸款餘額先申請利息補貼，再申請新貸款（震災重建專案貸款）。
- (四) 方案 D：先申請新貸款（震災重建專案貸款），

原貸款餘額再申請利息補貼。

4-4.2 試算貸款方案需要的基本資料？

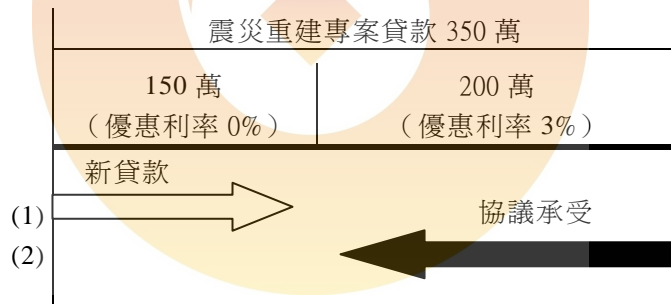
試算貸款方案需要的基本資料包括：

- (一) 銀行核貸的新貸款及新貸款利率。
- (二) 貸款餘額、原貸款利率及原貸剩餘年期。
- (三) 銀行承受金額。
- (四) 住戶負擔原貸款金額。

4-4.3 四種貸款方案的計算方式？

一、方案 A：先申請新貸款（震災重建專案貸款），原貸款餘額再協議承受。新貸款先適用，協議承受後適用。

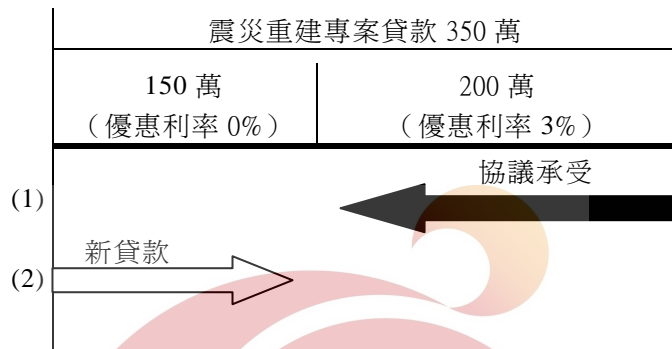
- (1) 先申請新貸款。
- (2) 若尚有額度，還可就原貸款餘額協議承受。



二、方案 B：原貸款餘額先協議承受，再申請新貸款（震災

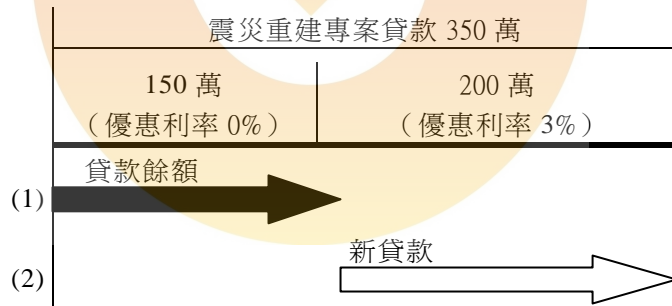
重建專案貸款)。

- (1) 原貸款餘額先協議承受。
- (2) 若尚有額度，還可申請新貸款。



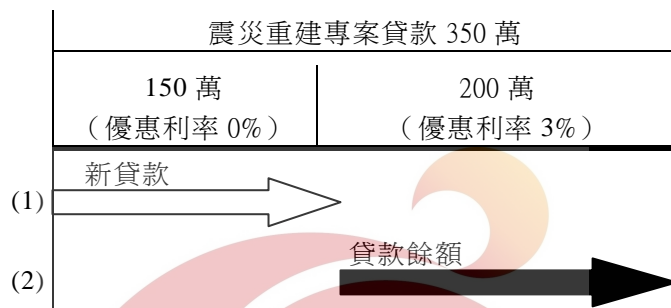
三、方案 C：原貸款餘額先申請利息補貼，再申請新貸款（震災重建專案貸款）。

- (1) 原貸款餘額先申請利息補貼。
- (2) 若尚有額度，還可申請新貸款。



四、方案 D：先申請新貸款（震災重建專案貸款），原貸款餘額再申請利息補貼。

- (1) 先申請新貸款。
- (2) 若尚有額度，還可就原貸款餘額申請利息補貼。



4-4.4 試算結果需表明的項目？

試算結果需表明的項目包括：

- (一) 各方案貸款本利總和 = 新貸款總額 + 貸款餘額 + 新貸款利息 + 原貸款餘額利息。
- (二) 由上項計算出住戶每月應負擔本利金額。

4-4.5 試算範例

基本資料：

原貸款金額 $A = 120$ 萬

貸款餘額 $B = 96$ 萬

實際應負擔重建費用 $K = 210$ 萬

協議承受金額試算：

設定貸款土地價值比例 $C = 60\%$

銀行協議承受部分 $E = B - A \times C = 24$ 萬

住戶仍需負擔原貸款部分 $= B - E = 72$ 萬

新貸款試算：

自備款 $= K \times 20\% = 42$ 萬

新貸款 $= K \times 80\% = 168$ 萬

方案 A：住戶每月應負擔本利約 13,271 元

方案 B：住戶每月應負擔本利約 13,271 元

方案 C：住戶每月應負擔本利約 15,673 元

方案 D：住戶每月應負擔本利約 15,169 元

依本例，住戶選擇方案 A 或 B 較有利！

4-5 銀行團協商確認方案

4-5.1 如何確定主辦銀行？

由該重建社區中最大債權銀行擔任主辦銀行。

4-5.2 如何與主辦銀行聯繫？

由都市更新會主動聯繫主辦銀行，提出辦理重建意願，並準備下列資料：

- (一) 新貸款部分：提出都市更新事業計畫說明書（與權利變換計畫說明書）草案，說明重建計畫、所需貸款總額、撥款方式、工作進度、各戶負擔情形等（內容可透過計畫書說明）。
- (二) 原貸款部分：說明各住戶處理情形，不論採協議承受或利息補貼，均需有各住戶與其債權銀行初步處理結果。
- (三) 各住戶的優惠貸款方案（A、B、C、D）試算及建議採行方案。

4-5.3 與銀行團協商的內容？

都市更新會與銀行團協商的內容如下：

- (一) 新貸部分：由主辦銀行召集其他債權銀行決定重建貸款原則，並與都市更新會協商重建貸款的處理工作，雙方協調配合。

(二) 原貸款部分：原則上由各住戶與其債權銀行分別處理，必要時由都市更新會出面協助協調工作。

4-5.4 與銀行團協商應注意的事項？

都市更新會與銀行團的協商工作無法一次完成，應多與銀行團接觸，增加彼此的了解與信任，達成雙方都能接受的貸款方式，使重建工作得以迅速完成。

在協商銀行貸款事宜的同時，都市更新事業計畫仍需依法定程序繼續進行，以便在更新事業計畫（或與權利變換計畫）申請核准公告實施後，立即可申請建照，順利的話，銀行團便可在施工期間依工程進度撥款。

4-5.5 個別住戶何時提出申請貸款？

由住戶個別依據協商結果向所屬銀行申請貸款。個別住戶的貸款應等到都市更新事業計畫及權利變換計畫核准公告後再申請。

4-6 貸款信用保證

4-6.1 集合式住宅更新重建時，不同意重建的住戶要如何處置？

爲了協助九二一震災社區或集合式住宅受災戶依法設立的都市更新團體，取得都市更新貸款，加速災後社區及集合式住宅重建更新，財團法人九二一震災重建基金會已核定捐贈十億專款，交由財團法人中小企業信保基金設置信用保證基金專戶，辦理九二一震災重建貸款信用保證業務，對於不願意或不能參加都市更新的受災戶原應負擔的都市更新費用，可由都市更新團體提出申請九二一信用保證貸款。

4-6.2 何謂「信用保證」？

「信用保證」是以補充信用的方式，協助無法提供足額擔保品，難以取得金融機構重建家園貸款的災民，自金融機構取得貸款。對無法提供足額擔保品的九二一震災弱勢災民或集合式住宅受災戶依法設立的都市更新團體，信用保證可補充其擔保能力，降低金融機構授信風險，提高金融機構貸款意願，協助其順利取得重建家園所需的貸款。

例如：受災戶想要申貸重建貸款 200 萬元，但只能提供 100 萬元的擔保品時，若不足的 100 萬元符合震災貸款保證相關規定，即可直接向申貸的金融機構申請信用保證擔保，由金融機構依規定核貸，再移送信保基金追認保證，嗣後重建或新購的不動產完成抵押權設定後，不需要信用保證補充

其擔保能力，信保基金即同時解除保證責任。

4-6.3 針對九二一震災重建貸款開辦的信用保證業務內容？

財團法人九二一震災重建基金會已核定捐贈十億專款，交由財團法人中小企業信保基金設置信用保證基金專戶（以下簡稱信保基金），辦理九二一震災重建貸款信用保證業務（以下簡稱九二一信保業務），其目的有：

- （一）協助九二一震災社區或集合式住宅受災戶依法設立的都市更新團體，取得都市更新貸款，加速災後社區及集合式住宅重建更新。
- （二）協助無法提供足額擔保品的九二一震災弱勢災民，取得重建家園貸款，加速家園重建。
- （三）分擔金融機構的貸款風險，提高銀行的承貸意願。

4-6.4 九二一信用保證的貸款對象？

信用保證的貸款對象有二：

- （一）都市更新團體：九二一震災社區或集合式住宅受災戶依據「都市更新條例」第十五條規定設立的都市更新團體。
- （二）弱勢災民：無法提供足額擔保品的九二一震災弱勢災民。

4-6.5 九二一信用保證的貸款類別？

九二一信用保證的貸款類別，依貸款對象不同分成：

- (一) 弱勢災民部分：包括修繕貸款、重建貸款與購屋貸款。
- (二) 都市更新團體部分：為辦理經依法核定發布實施的都市更新事業計畫或權利變換計畫所需的貸款。

4-6.6 九二一信用保證的貸款額度？

九二一信用保證的貸款額度，依貸款對象不同分成：

- (一) 弱勢災民部分：修繕貸款每戶最高為 150 萬元，重建及購屋貸款每戶最高為 350 萬元。
- (二) 都市更新團體部分：以不願意或不能參加都市更新受災戶原應負擔的都市更新費用為限，並以經依法核定發布實施的都市更新事業計畫或權利變換計畫核列的金額為準。

4-6.7 九二一信用保證的貸款期限？

九二一信用保證的貸款期限，以承貸金融機構核定的貸款攤還期限為準；但弱勢災民的信用保證貸款最長不得超過二十年；都市更新團體的信用保證貸款最長不得超過五年。

4-6.8 九二一信用保證的貸款保證成數？

在送保貸款十成範圍內，由金融機構視個案需要，自行決定。

4-6.9 那些金融機構受理申請九二一信用保證？

九二一信用保證係由金融機構核貸後送信保基金追認保證，因此，與信保基金簽訂委託契約辦理九二一信用保證的金融機構皆可受理申請。

4-6.10 弱勢受災戶申請九二一信用保證貸款的條件？

弱勢受災戶申請九二一信用保證貸款的條件如下：

(一) 符合申貸「震災重建專案貸款」資格。

1. 為九二一震災受災戶（指毀損房屋的所有權人），且自有住宅毀損並經承辦金融機構勘查屬實者。
2. 每一受災戶可以由毀損房屋原所有權人本人、或配偶、或直系血親中一人提出申請貸款。
3. 每一受災戶及申請貸款者僅能就「震災重建專案貸款」融資申貸一次，不得重複申請。

其中，所指的「每一受災戶」係以家庭為單位，限於八十八年九月二十一日震災當日與受損房屋所有權人同一戶籍的人；但本人、配偶及未成年子女不在同一戶籍時，仍視為一戶。中央銀行鑑

於成年人因結婚成家並各自擁有房屋，但考量雙親健在等因素與父母設籍於同一戶者，於八十九年三月七日修訂「震災重建專案貸款」規定，凡設籍於同一戶的成年人，其自有住宅毀損並經承辦金融機構勘查屬實時，均可申貸「震災重建專案貸款」。

(二) 不得重複申請信用保證貸款。

4-6.11 都市更新團體申請九二一信用保證貸款的條件？

都市更新團體申請九二一信用保證貸款的條件如下：

- (一) 當地直轄市、縣(市)都市更新主管機關核發的立案證書。
- (二) 經核定發布實施的都市更新事業計畫。
- (三) 若以權利變換方式實施都市更新時，須提出權利變換計畫。
- (四) 不得重複申請信用保證貸款。

4-6.12 申請九二一信用保證需不需要連帶保證人？

由金融機構移送信保基金保證的貸款，得免徵提連帶保證人。

4-6.13 九二一信用保證專款淨值如果不足以履行保證責任時，如何處理？

專款的淨值如果不足以履行信保基金的保證責任時，由財政部報經行政院同意後編列預算捐助。

4-6.14 九二一信保業務結束時，如何處理留下來的資產與負債？

九二一信用保證業務結束時，所留下來的資產與負債由國庫概括承受。

4-6.15 移送九二一信用保證的程序？

金融機構應於撥付貸款後七個營業日內填送「移送信用保證通知單」，並將保證手續費匯到信保基金所指定的帳戶，通知信保基金追認信用保證，而保證責任則自授信日起生效。

4-6.16 九二一信用保證的手續費如何計算與負擔？

信用保證手續費依移送信用保證的貸款金額乘以保證成數再乘以年費率千分之三，並逐年計收；該項手續費由信用保證專款及送保金融機構平均負擔。

若移送信用保證的重建貸款為 100 萬元，而九二一信保基金保證的成數為八成，則每年的信用保證手續費為：100 萬元 \times 80% \times 0.3%=2,400 元；信用保證專款負擔 1,200 元，送保金融機構負擔 1,200 元。

4-6.17 提前清償，保證手續費可否退還？

移送信用保證的貸款若提前清償，並解除保證責任時，可就剩餘的保證期間，申請退還信用保證手續費。

4-6.18 九二一信用保證的貸款到期未還，如何處理？

金融機構應於信用保證的貸款，到期未還或視同到期後二個月內通知信保基金。若貸款到期（含視同到期），而借款人仍未能依約履行還本付息義務時，金融機構應即依照一般銀行催收作業措施催收貸款。

4-6.19 金融機構要求信保基金履行九二一信保責任（代位清償）的條件？

信用保證的貸款到期（含視同到期）屆滿五個月，且金融機構已對債務人依法訴追並取得執行名義時，得檢具相關憑證及催收記錄等資料，向信保基金請求代位清償。

4-6.20 信保基金履行九二一信保責任（代位清償）的範圍？

九二一信用保證基金代位清償的責任範圍包含貸款本金、積欠利息、逾期利息及訴訟費用，但逾期的利息最長為六個月。此外，為了避免代位清償的請求權擴及財團法人中小企業信用保證基金的其他財產，信用保證契約中應與金融機構約定，金融機構對代位清償的請求權應以九二一信用保證專戶的淨值為限，不及於財團法人中小企業信用保證基金的其他財產。

4-6.21 信保基金履行代位清償後，如何對貸款戶求償？

經信保基金交付代位清償款的案件，自代位清償日起，金融機構對債務人的代位求償權，即轉移給信保基金。然而信保基金對於代位求償權的催收、執行及抵押物的處理，得委託原送保的金融機構繼續辦理，且送保的金融機構不得拒絕；如果有收回款項，應按保證成數比例匯還給信保基金。

4-6.22 金融機構辦理九二一信保業務發生呆帳時，如何處理？

公營金融機構對於處理九二一信保業務的各級人員，不是由於故意、重大過失或舞弊情事所造成的逾期放款或呆帳，可依審計法第七十七條第一款規定免除其一部分或全部的損害賠償責任或予以糾正的處置；而民營金融機構可以比照辦理。

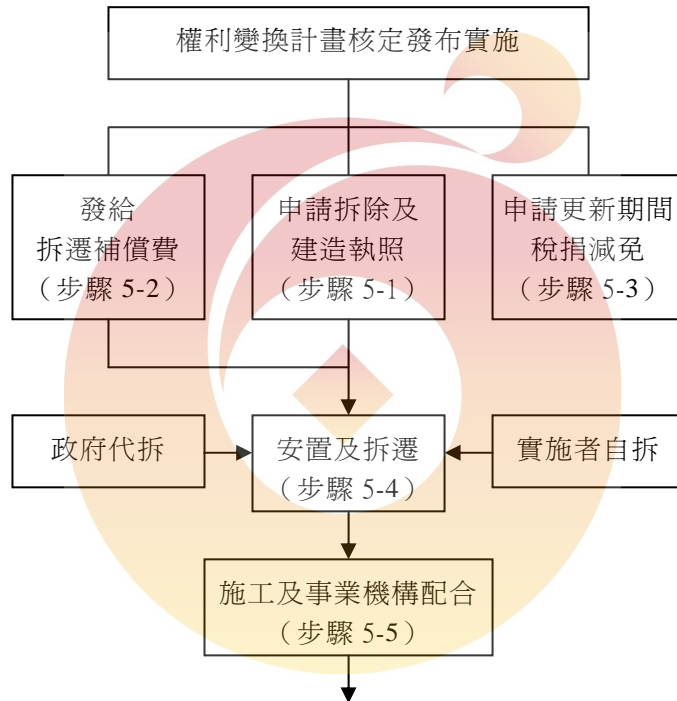
4-6.23 那裡可以取得震災重建貸款的資料？

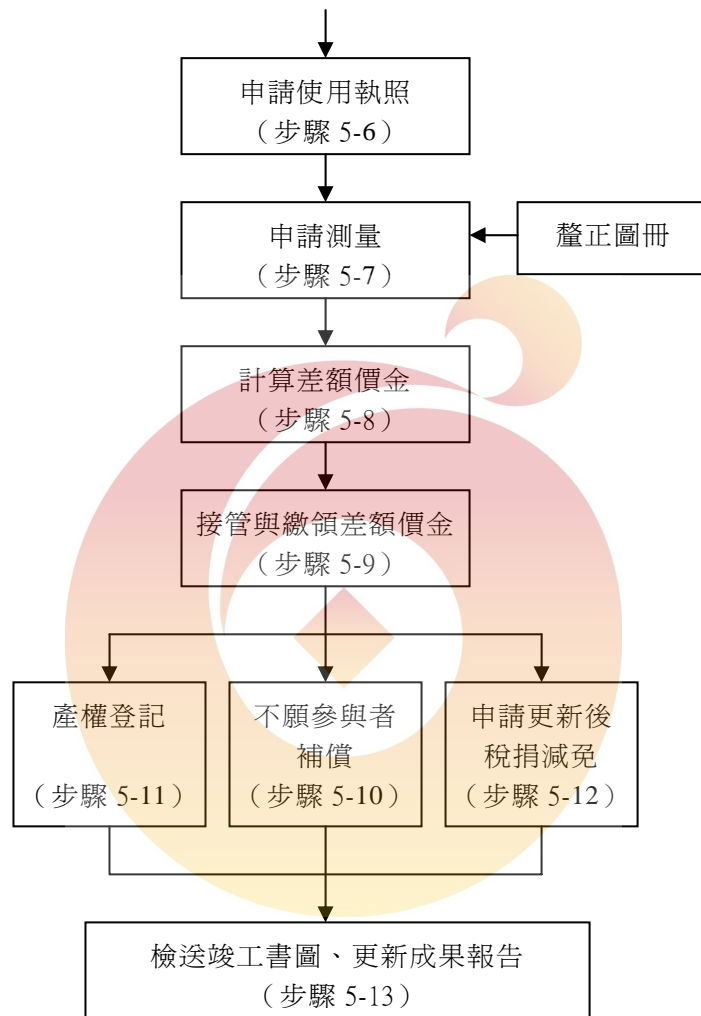
受災戶原有房屋貸款申辦金融機構承受或申請中央銀行利息補貼或申貸「震災重建專案貸款」的相關作業規定，可查詢管道包括：

- (一) 中央銀行網址：<http://www.cbc.gov.tw>
- (二) 中央銀行電話：(02) 23571354 (計 13 線)
- (三) 謝志誠編著「921 災後重建 Q&A」

5. 更新重建計畫執行

權利變換計畫經核定發布實施後，更新重建計畫執行工作流程如下，若不以權利變換方式辦理者，則僅需於更新完成後六個月內檢具竣工書圖及更新成果報告，送請當地直轄市、縣（市）主管機關備查。





5-1 申請拆除及建造執照

5-1.1 由誰提出申請建築執照？

依據「都市更新條例」第三十四條規定，實施者應於拆除及施工前，先請領拆除執照與建造執照，以利施工。而實施者依權利變換計畫申請建築執照（含建造執照、使用執照、雜項執照、拆除執照四種），得以實施者名義提出申請，並免附土地權利證明文件。



5-2 發給拆遷補償費

5-2.1 拆遷補償費計算方式？

依據「都市更新條例」第三十六條規定，因權利變換而拆除或遷移的土地改良物，應補償其價值或建築物的殘餘價值。補償金額由實施者查定，而發給的補償金額應先扣除預估代為拆除或遷移費用。對於補償金額有異議時，由直轄市、縣（市）主管機關核定。

若自行拆遷者，則於拆遷完成後，由實施者再行發放預扣的拆遷費用，若由實施者或政府主管機關代為拆除時，則預扣的拆遷補償費歸實施者或政府主管機關所有。

5-2.2 何時發給拆遷補償費？

實施者應於權利變換計畫核定發布日起十五日內發給拆遷補償費，逾期不領取者，依法提存。

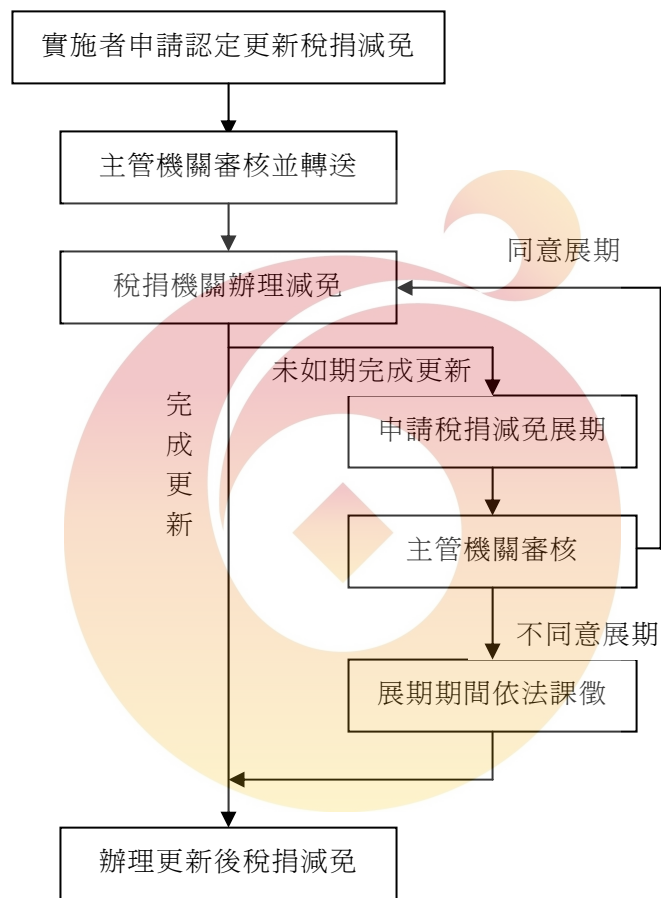
5-2.3 拆遷補償費提存的條件？

有下列情形之一者，實施者得將補償金額提存：

- (一) 應受補償人拒絕受領或不能受領者。
- (二) 應受補償人所在地不明者。

5-3 申請更新期間稅捐減免

5-3.1 申請稅捐減免的流程？



5-3.2 申請稅捐減免的時機、主體、內容及文件？

- 一、申請時機：都市更新事業計畫發布實施後。
- 二、申請主體：實施者檢具相關申請文件，向直轄市、縣（市）主管機關申請認定後，轉送主管稅捐稽徵機關依法辦理。
- 三、申請內容：更新實施期間（施工期間），地價稅及房屋稅減徵或免徵。
- 四、申請文件：申請書、土地清冊、更新範圍地籍圖及都市更新事業計畫核准函。



5-4 安置及拆遷

5-4.1 安置工作的依據？

實施者依都市更新事業計畫中表明的安置計畫，進行安置工作。

5-4.2 拆遷的期限？

依據「都市更新條例」第三十六條規定，權利變換範圍內應行拆除遷移的土地改良物的所有權人、管理人或使用人應於實施者公告的限期三十日內，自行拆除或遷移。

5-4.3 逾期未拆遷者，要如何處置？

逾期不拆除或遷移者，實施者得予代為拆遷或請求當地直轄市、縣（市）主管機關代為拆遷，直轄市、縣（市）主管機關有代為拆除或遷移的義務。但應拆除或遷移的土地改良物若為政府代管或法院強制執行者，則實施者應於拆除或遷移前，通知代管機關或執行法院作必要的處理。

5-5 施工及事業機構配合

5-5.1 施工進度與基準的依據？

依都市更新事業計畫及權利變換計畫中所定的工程施工進度及各項公共設施設計施工基準來施工。

5-5.2 政府如何監督管理更新事業計畫？

依據「都市更新條例」第五十五條規定，直轄市、縣（市）主管機關得視實際需調隨時或定期檢查事業計畫的執行情形。其中，所謂的「定期檢查」至少每六個月應實施一次，直轄市、縣（市）主管機關得要求實施者提供有關都市更新事業計畫執行情形詳細報告資料。

5-5.3 實施者未依計畫執行時，要如何處置？

依據「都市更新條例」第五十六條規定，直轄市、縣（市）主管機關於隨時或定期檢查事業計畫時，如發現實施者有下列情形：

- （一）違反或擅自變更章程、事業計畫或權利變換計畫。
- （二）業務廢弛。
- （三）事業及財務有嚴重缺失。

直轄市、縣（市）主管機關應：

- （一）限期令其改善或勒令停止營運並限期清理。

(二) 必要時，並得派員監管、代管或作其他必要的處理。

實施者不遵從前項命令時，直轄市、縣（市）主管機關得撤銷其更新核准，並得強制接管。

5-5.4 相關事業機構如何配合？

- 一、權利變換範圍內需要相關單位配合辦理的事項，如供自來水、電力、電訊、天然氣等公用事業所需的地下管道、土木工程及其必要設施等，應表明於都市更新事業計畫說明書中，各該事業機構並應配合權利變換計畫的實施進度，辦理規劃、設計及施工；所需經費依規定由使用者分擔時，得列為工程費用。
- 二、其他於都市更新事業計畫中載明的相關單位配合辦理事項，亦應配合實施進度執行。

5-6 申請使用執照

5-6.1 實施者何時申請使用執照？

實施者應於權利變換範圍內的土地與建築物工程施工完竣後，申領建築物使用執照。

5-6.2 申請使用執照後，應完成那些公共設施？

實施者於申領建築物使用執照後，應完成自來水、電力、電訊、天然氣的配管及埋設等必要公共設施，然後再通知受配人辦理接管事宜。



5-7 申請測量

5-7.1 何時辦理實地埋設界樁工作？

依據「都市更新權利變換實施辦法」第二十三條規定，實施者應於工程施工完成並申領使用執照後，立即辦理實地埋設界樁，以利後續的測量工作。

5-7.2 何時申請測量？

實地埋設界樁後，實施者應即向當地直轄市、縣（市）主管機關申請依權利變換計畫中的土地及建築物分配清冊、更新後更新範圍內土地分配圖及建築物配置圖，辦理地籍測量及建築物測量。

5-7.3 誰來辦理測量工作？

直轄市、縣（市）主管機關會同地政機關至現場辦理地籍測量及建築物測量。

5-7.4 如果測量結果與原載資料不符，如何處理？

測量後的面積如與土地及建築物分配清冊所載面積不符時，直轄市或縣（市）主管機關應依地籍測量或建築物測量結果，釐正相關圖冊的記載。

5-8 計算差額價金

5-8.1 如何依分配結果計算差額價金？

實施者依實際分配的土地及建築物面積按評價基準日評定權利價值，並依據「都市更新權利變換實施辦法」第二十五條規定，計算差額價金。實際分配多於應分配者，則應繳納差額價金；實際分配少於應分配者，則應發給差額價金。



5-9 接管與繳領差額價金

5-9.1 實施者應於何時通知受配人接管事宜？

依據「都市更新權利變換實施辦法」第二十二條規定，實施者於申領建築物使用執照，並完成自來水、電力、電訊、天然氣的配管及埋設等必要公共設施後，應以書面將「接管日期與期限」通知受配人（土地所有權人及權利變換關係人）辦理接管。

5-9.2 土地所有權人及權利變換關係人接管的期限？逾期不接管，如何處置？

土地所有權人及權利變換關係人應於實施者書面通知三十日內接管，逾期不接管者，自期限屆滿隔日起，視為已接管。

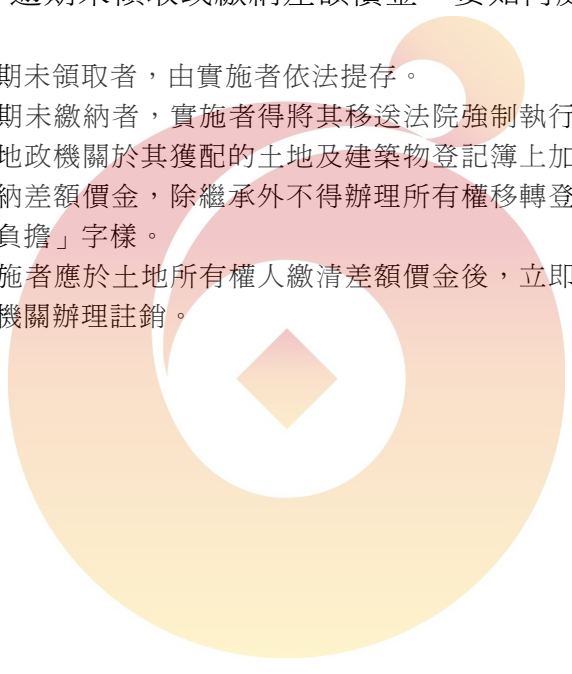
5-9.3 實施者於應何時通知受配人繳領差額價金？

依據「都市更新權利變換實施辦法」第二十五條規定，於權利變換完成後，由實施者以書面將「應繳納或領取的差額價金金額」與「應繳納或領取的差額價金的期限與地點」通知土地所有權人及權利變換關係人繳納或領取。

5-9.4 土地所有權人及權利變換關係人繳納或領取差額價金的期限？

依據「都市更新權利變換實施辦法」第二十五條規定，土地所有權人及權利變換關係人應於接管日起三十日內繳納或領取差額價金。

5-9.5 逾期未領取或繳納差額價金，要如何處置？

- 一、逾期未領取者，由實施者依法提存。
 - 二、逾期未繳納者，實施者得將其移送法院強制執行，並應請地政機關於其獲配的土地及建築物登記簿上加註「未繳納差額價金，除繼承外不得辦理所有權移轉登記或設定負擔」字樣。
 - 三、實施者應於土地所有權人繳清差額價金後，立即通知地政機關辦理註銷。
- 

5-10 不參與者補償

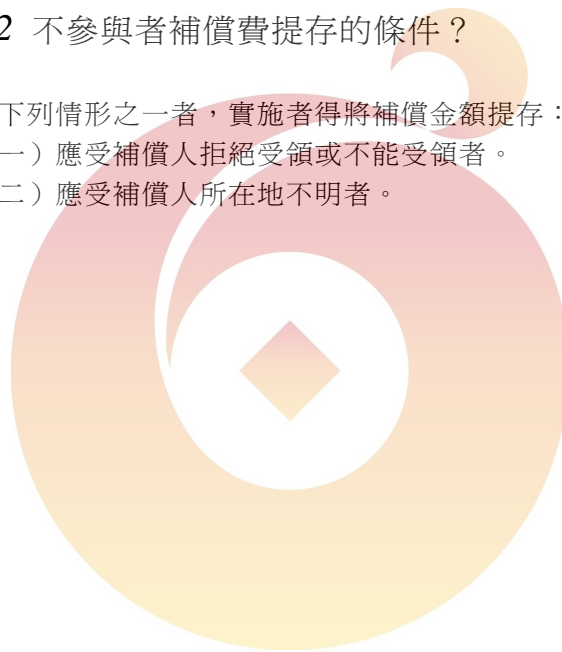
5-10.1 何時發給不參與者補償費？

由實施者於權利變換計畫核定發布後，定期通知受補償人，而受補償人應於三十日內領取現金補償費。逾期不領取者，依法提存。

5-10.2 不參與者補償費提存的條件？

有下列情形之一者，實施者得將補償金額提存：

- (一) 應受補償人拒絕受領或不能受領者。
- (二) 應受補償人所在地不明者。



5-11 產權登記

5-11.1 如何申報權利關係人的土地移轉增值？

由實施者檢附主管機關核准分配的證明文件影本，向主管稅捐稽徵機關申報土地移轉現值，取得土地增值稅記存證明文件，辦理土地所有權移轉登記。而該記存的土地增值稅，於權利變換後再移轉該土地時，與該次再移轉的土地增值稅分別計算，一併繳納。

5-11.2 如何辦理權利變更或移轉登記？

依據「都市更新條例」第四十三條規定，實施者應依據權利變換結果，列冊送登記機關逕為辦理權利變更或移轉登記，換發權利書狀，而未於規定期限內換領者，則由地政機關宣告其原有權利書狀無效。

5-11.3 如何辦理抵押權或典權設定登記？

依據「都市更新條例」第四十條規定：

- (一) 權利變換前未自行協議消滅的抵押權或典權，由實施者列冊送地政機關，按原登記先後登載於原土地或建築物所有權人應分配的土地及建築物。
- (二) 若為合併分配者，抵押權與典權的權利價值應以權利變換前各宗土地或建築物的權利價值計算。

5-11.4 公共設施用地的所有權如何登記？

依據「都市更新權利變換實施辦法」第二十四條規定，權利變換範圍內列為共同負擔的各項公共設施用地，實施者應將其登記為直轄市、縣（市）政府所有，其管理機關為各該公共設施主管機關。

5-11.5 誰通知土地所有權人領取權利書狀？

依據「都市更新權利變換實施辦法」第二十六條規定，辦理登記完竣後，由地政機關通知土地所有權人、權利變換關係人、抵押權人、典權人，於三十日內換領土地及建築物權利書狀。

5-11.6 領取書狀的期限？需要準備的文件？

依據「都市更新權利變換實施辦法」第二十六條規定，土地所有權人、權利變換關係人、抵押權人、典權人應於接獲地政機關通知後，於其所規定的三十日期限內，持身份證明、印章、原土地或建築物所有權狀，以及其他地政機關要求的相關證件文件，至地政機關換領土地及建築物權利書狀。若未於規定期限內換領者，由地政機關宣告其原權利書狀無效。

5-12 申請更新後稅捐減免

5-12.1 稅捐減免的申請時機、主體、內容及文件？

- 一、申請時機：土地及建築物完成接管後。
- 二、申請主體：實施者列冊報經主管機關認定後，轉送稅捐稽徵機關辦理。
- 三、申請內容：
 - (一) 更新後地價稅及房屋稅減半徵收二年。
 - (二) 若以權利變換方式實施者，土地及建築物於更新後第一次移轉時，減徵土地增值稅及契稅百分之四十。
- 四、申請文件：申請書、更新後的土地及建築物清冊。

5-12.2 申請稅捐減免的流程？

申請更新後稅捐減免的流程如下：

- (一) 實施者申請更新後稅捐減免。
- (二) 主管機關審核並轉送。
- (三) 稅捐機關辦理減免。

5-12.3 申請稅捐減免後，如何發給減徵證明？

發函予依權利變換方式實施的土地及建築物所有權人，第一次移轉減徵土地增值稅及契稅百分之四十的證明。

5-13 檢送竣工書圖及更新成果報告

5-13.1 更新事業計畫完成，更新成果如何備查？

依據「都市更新條例」第五十七條規定，完成所有工作後，都市更新事業計畫及權利變換計畫可告完成，實施者應於更新事業計畫完成後六個月內檢具竣工書圖及更新成果報告，送請當地直轄市、縣（市）主管機關備查。

5-13.2 竣工書圖的內容？

依據「都市更新條例施行細則」第三十七條規定，竣工書圖內容包括：

- （一）重建區段內建築物竣工平面、立面書圖及照片。
- （二）整建或維護區段內建築物改建、修建、維護或充實設備的竣工平面、立面書圖及照片。
- （三）公共設施興修或改善的竣工書圖及照片。

5-13.3 更新成果報告的內容？

依據「都市更新條例施行細則」第三十八條規定，更新成果報告內容包括：

- （一）更新前後公共設施興修或改善成果差異分析報告。
- （二）更新前後建築物重建、整建或維護成果差異分析報告。

- (三) 原住戶拆遷安置成果報告。
- (四) 權利變換有關分配結果清冊。
- (五) 財務結算成果報告。
- (六) 後續管理維護計畫。



書表 1-1 社區重建意願調查表

社區重建意願調查表

社區意願調查的目的在於瞭解社區居民的重建需求，作為規劃工作的研究及參考，本調查表僅在了解是否有意願參與都市更新整體重建，並不代表同意未來規劃成果。

一、基本資料

1. 房地座落地址：_____鎮（鎮、市）_____里（村）
_____鄰_____街（路）_____巷_____弄_____號_____樓
2. 大樓（社區）名稱：_____
3. 房屋
 - 3.1 所有權人姓名（代表人）：_____
 - 3.2 建物登記簿：地段_____建號_____
 - 3.3 持有方式：單獨所有 持分 共同共有
 - 3.4 房屋面積：權狀_____坪，違章搭建_____坪，合計_____坪
 - 3.5 格局：_____樓，共_____房_____廳_____衛浴
停車_____位，其他（請註明）_____
 - 3.6 構造：鋼骨混凝土 鋼筋混凝土 磚造
土造 木造 鐵皮屋
 - 3.7 目前借款設定抵押金額_____萬元，尚未償還
貸款金額_____萬元

3.8 債權人（貸款銀行）：_____，
聯絡電話：_____

4. 土地

4.1 土地登記：地段_____地號_____，
面積_____坪

4.2 所有權型態：單獨所有 持分 公司共有

4.3 所有權人姓名（代表人）：_____

4.4 目前借款設定抵押金額_____萬元，尚未償還
貸款金額_____萬元

4.5 債權人（貸款銀行）：_____，
聯絡電話：_____

5. 受災情況

5.1 房屋：完好無損 不堪居住 受損未修復
受損已修復（修復費用：_____）

5.2 土地：土地隆起 土地塌陷 完好無損
不確定 其他

二、重建意見

6. 重建需求

6.1 期望建物坪數：_____坪

6.2 格局：_____樓，共_____房_____廳_____衛浴
停車位，其他（請註明）_____

7. 經濟能力（有能力負擔經費範圍--自備款）：

300萬以上 300-250萬 250-200萬

200-150萬 150-100萬 100-50萬

50萬元以下 無

三、能力

8. 其他（意見／問題）：

四、重建意願（不代表同意未來規劃成果）

願意參與都市更新整體重建：重建 整建、維護

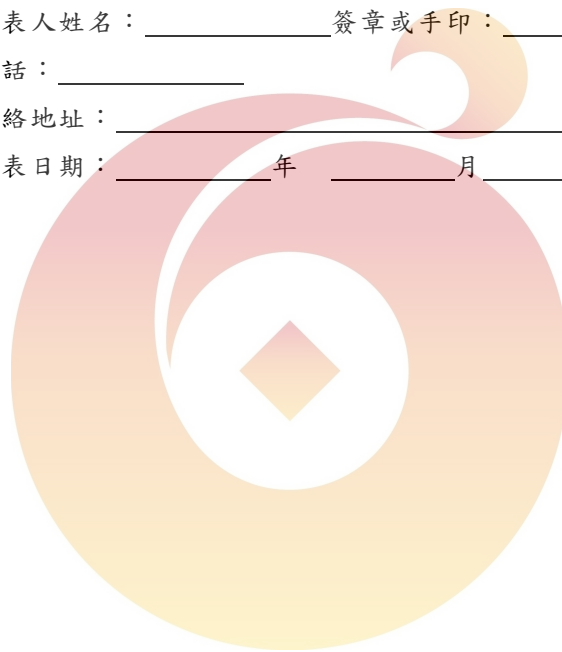
不願意（原因：_____）

填表人姓名：_____ 簽章或手印：_____

電話：_____

聯絡地址：_____

填表日期：_____年 _____月 _____日



書表 1-2 社區都市更新事業計畫暨權利變換計畫服務委託合約書（範本）

○○社區都市更新事業計畫暨權利變換計畫服務委託合約書（範本）

○○社區重建委員會（以下簡稱甲方）為推動○○社區都市更新重建工作，委託○○○○○○○○（以下簡稱乙方）進行都市更新事業計畫暨權利變換計畫之規劃工作。本委託合約書經雙方同意訂立條款如左：

第一條 工作範圍：詳附件服務建議書

第二條 委託內容：

- 一、○○社區都市更新事業計畫暨權利變換計畫（依「都市更新條例」第二十一條及「都市更新權利變換實施辦法」第三條規定之內容）。
- 二、輔導甲方成立都市更新團體。
- 三、協助甲方向政府申請都市更新事業計畫暨權利變換計畫，並依審查結果進行修正。
- 四、其他服務建議書（詳附件服務建議書）內所列內容。

以上服務不包括建築細部設計、施工圖、建築執照申請、發包、監造等建築師執業內容。

第三條 工作經費：共計新台幣○○萬元整（包括乙方進行本案所衍生之薪資、保險、交通、房租、設備、及庶務費用，但不含申請本案所需之政府相關規費）

，於本合約簽訂之日起，分四期撥付乙方。付款期間得自甲方申請補助款後再行支付。

第一期：於都市更新會核准成立或事業概要核准後，甲方應撥付乙方○○萬元整。

第二期：於都市更新事業核准後，甲方應撥付乙方新台幣○○萬元整。

第三期：於權利變換計畫送審後，甲方應撥付乙方新台幣○○萬元整。

第四期：於權利變換計畫審查通過後，甲方應撥付乙方新台幣○○萬元整。

第四條 前項工作經費若經財團法人九二一震災重建基金會核定補助，則工作經費訂定標準及撥款方式，悉以補助單位之規定為準。

第五條 工作期間：自簽約日起至八十九年○月○○日止為原則，但因縣政府審查期間過長，工作期間得延長之。

第六條 說明會、公聽會及審查之出席：

一、乙方自簽約日起每隔兩週指派代表向甲方進行工作內容之簡報說明，但獲甲方之同意得取消或延期舉行。

二、乙方應於正式送件申請都更新事業計畫前，舉行正式公聽會，向全體權利關係人說明規劃內容並回答相關問題。

三、乙方應於送件申請後出席各場政府審查會議，並解說相關內容。

第七條 甲方必須提供乙方規劃範圍內權利關係人相關同意書及證明文件，並通知權利關係人參與本案之說明

會及公聽會。

第八條 依我國法律規定乙方應負擔所有與該服務有關之一切稅捐，包含在委託總金額中，乙方與賦稅單位之間任何稅務問題均與甲方無涉。

第九條 本項專案工作所完成之工作報告，以乙方為著作人；乙方為法人，並應保證對於其職員職務上完成之著作，應依著作權法第十一條但書規定，與其職員約定以乙方為著作人，享有著作人格權及著作財產權。

第十條 合約之變更：

- 一、甲方於正式成立都市更新團體時，應依本合約內容重新簽約，變更甲方名義。
- 二、因配合政府審查計畫內容，或因甲方意見無法整合，而導致乙方工作內容增加，或超過合約規定之時程時，乙方得要求重新簽約。
- 三、本合約書必要時得經甲、乙雙方會商同意修改之。

第十一條 合約管轄：本合約所發生之糾紛或訴訟；甲乙雙方同意以台北市台北地方法院為第一審管轄法院。

第十二條 本合約書正、副本各貳份，由甲乙雙方各執壹份。

立合約書人：

甲方：

代表人：

地址：

乙方：
代表人：
地址：

中 華 民 國 年 月 日

編者註：簽約前甲乙雙方應就範本內容詳加閱讀，若有不妥
可經雙方協議後，作必要的修改。



書表 1-3 公聽會通知書

公聽會通知書	
受文者：	○○縣（市）政府
開會日期：	中華民國○○年○○月○○日
開會地點：	○○○
主辦單位：	○○○
聯絡人：	○○○ 電話：○○○
開會事由：	為辦理○○都市更新事業概要，依法舉辦公聽會。
說明：	依都市更新條例第○○條辦理。
主辦單位：	○○○

書表 1-4 公聽會會議記錄

公聽會會議記錄	
一、時	間：中華民國○○年○○月○○日
二、地	點：○○○○○○○○
三、主	席：○○○
四、記	錄：○○○
五、出席人員：	○○○（詳見簽到簿）
會議記錄：記錄發言者意見與意見回應	
主席結論：	
散會時間：○○時○○分	
主席：○○○（簽章）	
記錄：○○○（簽章）	

書表 1-5 事業概要同意書

都市更新事業概要同意書

本人 _____ 同意權利範圍內土地及建物（如後所列），參與都市更新事業概要之擬定申請。

一、土地

鄉鎮市區			
地段			
小段			
地號			
土地面積（平方公尺）			
權利範圍			
持分面積（平方公尺）			

二、建物

建號			
建物門號			
基地	地段		
	小段		
	地號		
樓地板面積 （平方公尺）	主建物總面積 A		
	附屬建物面積 B		
	共同 使用 部分	面積 C	
		權利範圍 D	
		持分面積 $E=C \times D$	
權利範圍 F			
持分面積（平方公尺） $(A+B+E) \times F$			

立同意書人： _____ （簽章）

身份證字號： _____

聯絡地址： _____

聯絡電話： _____

中華民國 _____ 年

_____ 月 _____ 日

書表 1-6 事業概要說明書

案 名：擬定（變更）○○都市更新事業概要案

實施者：○○○

計畫地區範圍：（檢附更新單元位置圖及範圍圖）

法令依據：依據都市更新條例第十（或十一）條辦理

壹、辦理緣起與目標

一、辦理緣起

說明更新單元劃定之理由，或劃定之依據。

二、計畫目標

貳、現況分析

一、土地及建物權屬

（一）土地

說明更新單元範圍內土地產權分佈狀況，包括土地座落位置、面積、所有權人人數等，一併檢附地籍圖，土地清冊可詳參附錄一。

（二）合法建築物

說明合法建築物座落位置、樓地板面積及所有權人人數，檢附其位置圖，合法建築物清冊可詳參附錄二。

（三）公、私有土地分佈狀況

說明公私有土地分佈位置，若無公有土地免附，如表 1-1 所示之公私有土地面積統計表，並檢附公私有土地分佈圖。

（四）同意參與比例

同意參與事業概要之比例，參考表 1-2 所示。

二、基地土地使用及建築物現況

- (一) 土地使用現況說明，檢附土地使用現況圖。
- (二) 建築物現況說明，包括樓層分佈、構造，檢附建築物樓層及結構分佈圖。
- (三) 佔有他人土地之舊違章建築戶說明，說明使用現況、面積、座落，並檢附位置圖（無則免附）。

表 1-1 公私有土地面積統計表

土地權屬		土地面積 (平方公尺)	比例 (%)
公有土地	國有地		
	縣(市)有地		
	鄉(鎮市區)有地		
私有土地			
合 計			

表 1-2 同意參與事業概要統計表

	所有權人人數(人)		面積(平方公尺)	
	土地	建物	土地	建物 總樓地板
全區總和(A)				
同意數(B)				
同意比(%) (B/A)				

三、附近地區土地使用現況

四、公共設施現況

五、附近地區交通現況

說明更新單元交通動線、附近地區主要道路交通流量、地區停車供需、大眾運輸與行人交通系統。

六、房地產市場調查**參、細部計畫及其圖說****一、細部計畫說明**

更新單元範圍細部計畫現況說明，包括所位計畫地區名稱、土地使用分區及相關管制規定等。（若尚未擬定細部計畫，則依主要計畫內容說明之）

必要時得一併檢附土地使用分區面積表（表 1-3）及土地使用分區圖。

表 1-3 土地使用分區面積表

項目	面積	百分比	備註

二、都市計畫變更構想

如計畫內容涉及都市計畫之變更，應附變更之細部計畫構想圖。

肆、處理方式及其區段劃分

未來更新事業處理方式，包括重建、整建、維護之區段劃分，並檢附更新區段劃分構想圖。

伍、公共設施興修或改善計畫

未來區內公共設施興修或改善之規劃構想，並檢附公共設施規劃構想圖。

陸、整建或維護區段計畫

基地內若有建築物需整建或維護時，宜說明其建築物改建、修建、維護或充實設備之規劃構想及內容，並檢附相關設計構想圖說，若無則免附。

柒、重建區段計畫

一、規劃構想

說明重建區段規劃構想及其示意圖及建築物平面配置圖，其餘如各層平面圖、立面圖、剖面圖等規劃內容得依建築規劃程度自行決定之。

二、相關建築獎勵措施

說明預計申請之建築相關獎助措施，包括容積獎勵、容積移轉之構想。

捌、都市設計或景觀計畫

說明整體都市設計之構想，例如人行道、開放空間、景觀鋪面植栽等規劃內容，並附都市設計構想示意圖。

玖、實施方式及有關費用分擔

一、實施方式

權利變換或協議合建方式或其他方式實施。

二、費用分擔原則

更新事業實施之所需費用分擔構想，包括可能支出費用項目及可能經費來源。

拾、拆遷安置計畫

現住戶之拆遷安置構想，若有佔有他人土地之舊違章建築戶，一併說明其處理方式。

拾壹、財務計畫

說明更新前更新事業之實施經費成本及收入等之初步財務評估分析。

拾貳、實施進度

載明事業計畫各階段實施年期。

拾參、效益評估

表明都市更新事業計畫執行後對更新單元、公眾、政府及鄰近地區等之效益。

拾肆、相關單位配合辦理事項

需要政府及公營事業單位配合之事項，包括公共設施及公用事業設施之興闢、土地及改良物之取得租用，及相關單位配合負擔公共設施興修費用等事宜。

拾伍、其他

得視實際情形表明與都市更新事業計畫有關事項。

附錄一、土地清冊（表 1-4）

表 1-4 土地清冊

標示部				所有權部		他項權利部	
地段	小段	地號	土地面積	所有權人 (管理人)	權利範圍	權利種類	他項權利人

附錄二、合法建築物產權清冊（表 1-5）

表 1-5 合法建築物產權清冊

標示部			所有權部		他項權利部	
建物門牌號碼	建號／合法建築物證明*	建物面積	所有權人 (管理人)	權利範圍	權利種類	他項權利人

*合法建築物證明係指提供的合法建物證明文件編號

書表 1-7 事業概要申請書

事業概要申請書	
受文者：	○○縣（市）政府
日期：	中華民國○○年○○月○○日
主旨：	檢送「○○都市更新事業概要」及相關申請文件，請惠予核准，俾利後續都市更新工作之推動，請查照。
說明：	
一、	本更新單元位於○○，其面積○○平方公尺，計○○地號等○○筆；○○建號等○○筆。
二、	為利辦理都市更新事業，擬依「都市更新條例」第十（或十一）條規定，自行劃定更新單元，申請實施都市更新事業。
三、	依「都市更新條例」第十條規定，擬具都市更新事業概要說明書（附件○○），併同公聽會記錄（附件○○）、十分之一以上土地及合法建築物所有權人同意書（附件○○）與其他相關證明文件（附件○○），函請貴府核准。
申請人：	（簽章）
聯絡地址：	
聯絡電話：	

書表 1-8 事業概要要件審查表

事業概要要件審查表

審 查 項 目	書件格式		說 明
	符合	不符合	
一、申請書	1. 申請範圍面積		
	2. 地號		
	3. 建號		
	4. 申請理由及事項		
二、都市更新事業概要說明書			
三、土地權利證明文件	1. 地籍圖謄本		
	2. 土地登記簿謄本		
	3. 建物登記簿謄本或合法建物證明		
四、同意書	1. 同意書內容是否與證明文件相符		
	2. 土地所有權人同意比例超過1/10		
	3. 合法建築物所有權人同意比例超過1/10		
	4. 土地總面積同意比例超過1/10		
	5. 合法建築物總樓地板面積同意比例超過1/10		
	6. 比例統計表		
五、公聽會	1. 邀請及通知與會名單		
	2. 刊登公告文（應有日期及地點）		
	3. 刊登地點：當地政府公報或新聞紙		
	4. 刊登期間（公聽會前十日）		
	5. 張貼地村（里）辦公處公告牌之記錄（照片）		
	6. 公聽會紀錄（會議紀錄、出席簽到表、會議照片）		
六、申請人身份證明文件	1. 身份證影本（法人登記證明文件）		
	2. （代表人指派書）		

註：括號部分為依申請人身份是否為法人而需提供的文件

書表 1-9 事業概要內容審查表

事業概要內容審查表

審 查 項 目	書 件 格 式		說 明
	符 合	不 符 合	
審 查 內 容	1. 計畫地區範圍		
	2. 實施者		
	3. 現況分析		
	4. 計畫目標		
	5. 細部計畫及其圖說		
	6. 處理方式及其區段劃分		
	7. 區內公共設施興修或改善計畫，含配置		
	8. 整建或維護區段內建築物改建、修建、維護或充實設備之標準		
	9. 重建區段之土地使用計畫，含建築物配置		
	10. 都市設計或景觀計畫		
	11. 實施方式及有關費用分擔		
	12. 拆遷安置計畫		
	13. 財務計畫		
	14. 實施進度		
	15. 效益評估		
	16. 相關單位配合辦理事項		
	17. 其他應加表明之事項		

書表 1-10 事業概要核准函

事業概要核准函	
受文者：	○○○（申請人）
日期：	中華民國○○年○○月○○日
主旨：	台端所提「○○都市更新事業概要」申請核准乙案，本府同意，復請查照。
說明：	
一、	復台端○○年○○月○○日申請函。
二、	審核結果如附。
三、	檢還加蓋印信事業概要說明書乙份。
四、	本事業概要核准有效期間自核准日起一年為限。
○○縣（市）政府 縣（市）長：○○○	

書表 1-11 籌組都市更新會申請書

籌組〇〇都市更新會申請書	
受文者：	〇〇縣（市）政府
日期：	中華民國〇〇年〇〇月〇〇日
主旨：	檢送申請籌組「〇〇都市更新會」相關申請文件，請惠予核准，俾利後續都市更新工作之推動，請查照。
說明：	
一、	本更新單元位於〇〇，其範圍如附圖所示，面積〇〇平方公尺，計〇〇地號等〇〇筆；〇〇建號等〇〇筆。
二、	為利辦理都市更新事業，擬依「都市更新條例」第十（或十一）條規定，自行劃定更新單元，申請實施都市更新事業。
三、	依「都市更新條例」第十五條及「都市更新團體設立管理及解散辦法」第三條規定，送本更新單元「都市更新會」籌組申請之相關文件（附件〇）。
〇〇都市更新會籌備小組	
發起人代表：	（簽章）
聯絡地址：	
聯絡電話：	

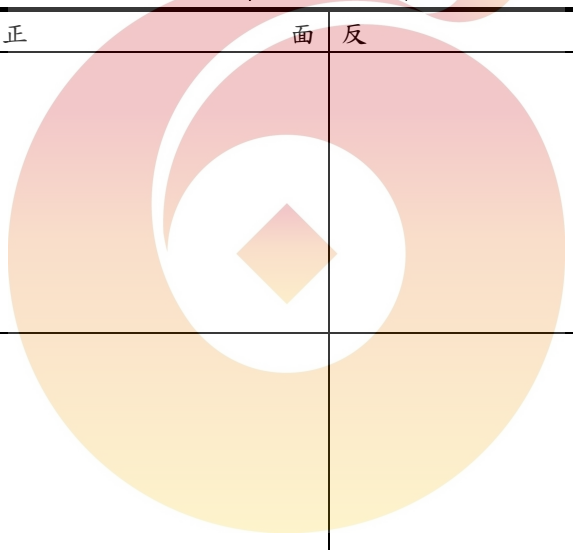
書表 1-12 都市更新會發起人名冊

都市更新會發起人名冊

編號	姓名	身份證字號	聯絡地址	聯絡電話

書表 1-13 發起人身份證影印本

發起人身份證影印本

編號	正	面	反	面
				

書表 1-14 都市更新會章程（草案）

○○都市更新會章程（草案）

第一章 總則

- 第一條 本章程依都市更新條例第十五條第一項規定訂定之。
- 第二條 本都市更新會（以下簡稱本會）定名為「○○更新地區○○更新單元都市更新會」。
- 第三條 本會會址設於○○縣（市）○○鄉（鎮市區）○○路（街）○○段○○巷○○弄○○號。
- 第四條 本更新單元為○○縣（市）○○鄉（鎮市區）○○段○○小段○○地號，共計○○筆土地，其範圍東臨○○路，西迄○○路，北達○○路，南抵○○路為界。
- 第五條 本會成立之宗旨，為增進本更新單元內之公共利益，改善環境品質，並促進土地之合理再開發利用。

第二章 會員

- 第六條 本會以第四條所列都市更新單元內全體土地或合法建築物所有權人為當然會員。
- 第七條 更新期間內土地所有權有移轉、贈與、或繼承等情事時，新所有權人為本會當然會員；所有權人因土地移轉、贈與、或死亡等情事以致喪失全部所有權時，其會員資格喪失。

註：本條可依各更新單元不同之情況增列新會員資格之取得或原會員資格之喪失原因。

- 第八條 本會會員應享有下列權利：
- 一、出席會議、發言及表決權。
 - 二、選舉權、被選舉權及罷免權。
 - 三、其他參加都市更新依法得享受之權利。

- 第九條 本會會員應負擔下列義務：
- 一、出席會議。
 - 二、繳納本會各項費用。
 - 三、遵守本會章程、會員大會及理事會決議事項。
 - 四、配合都市更新計畫。
 - 五、配合權利變換計畫。
 - 六、交付土地或建築物辦理都市更新。
 - 七、其他參加都市更新依法應負之義務。

註：若未採用權利變換方式進行都市更新，則可刪除第五款。若在拆除重建的情況下，應列第六款；若非拆除重建的情形，則可刪除第六款。

第三章 理事及監事

- 第十條 本會設理事○人，候補理事○人，並成立理事會。
理事由本會會員互選之，依得票數高低順序當選之，
並依得票數高低順序明定其候補順序，得票數相同時，以抽籤定之。
未來依需要須增加理事人數時，須經會員大會同意。

註：若理事名額達十人以上，則得設常務理事，可將第一項虛線部分條款修改為：本會設理事○人，常務理事○人，候補理事○人，並成立理事會。理事由本會會員互選

，常務理事由理事互選：將第二項虛線部分條款修改如下：理事或常務理事。

第十一條 本會設理事長一人，由理事互選之。

註：若為有設常務理事之更新會，則虛線部分修改為：由理事就常務理事中選舉之。

第十二條 有都市更新團體設立管理及解散辦法第十五條規定之情事者，不得擔任本會之理事或候補理事。

被選定為理事或候補理事，而於任職期間有前項所列情事發生者，喪失理事或候補理事之資格。

第十三條 理事之權責如下：

- 一、出席理事會、發言及表決權。
- 二、理事長與常務理事之選舉與被選舉權。
- 三、配合理事會執行會員大會決議事項。

註：若為有設常務理事之更新會，常務理事之職權與理事相同，只須將虛線處改為：常務理事及理事。

第十四條 理事長之權責如下：

- 一、召集會員大會並擔任會員大會主席。
- 二、召集理事會並擔任理事會主席。
- 三、對外代表本會。
- 四、理事長因故不能行使職權時，應指定理事一人代理之；理事長未指定代理人時，由理事互推一人代理之。

註：若為有設常務理事之更新會，則第二項二處虛線部分均修改為：常務理事；並在第二項最後一句加上：常務理事因故不能代理時，由理事互推一人代理之。

第十五條 本會理事為無給職，任期三年，連選得連任之。

本會理事任期以召開第一次理事會之日起計算。
任期屆滿不及改選時，延長其職務至改選理事就任時為止。

註：原則上理事為無給職，若各更新會有特別需要，可將理事之薪給納入章程。

第十六條 本會理事有缺額時，由候補理事依序遞補，候補理事人數不足遞補時，理事長應立即召集會員大會補選之。理事長缺位時，由理事會補選之。

註：若為有設常務理事之更新會，則虛線部分修改為：常務理事缺額或理事長缺位時。

第十七條 本會理事有下列情事發生者，得經會員大會決議解任之，並應報請主管機關備查：

- 一、都市更新團體設立管理及解散辦法第二十二條所列情事者。
- 二、無正當理由阻撓會務進行者。
- 三、無故不出席理事會議達三次以上者。
- 四、嚴重損及本會信譽者。
- 五、喪失本更新單元土地或建築物所有權者。

註：各更新會亦可因個別需要納入其他理事解任原因。

第十八條 本會設監事○人。監事由本會會員互選之，依得票數高低順序當選之。

註：若各更新會有需要設置候補監事，則本條可改為：本會設監事○人，候補監事一人。監事及候補監事由本會會員互選之，依得票數高低順序當選之。

第十九條 監事之權責如下：

- 一、監察理事會執行會員大會之決議案。
- 二、監察理事會研擬及執行都市更新事業計畫。
- 三、監察理事會研擬及執行權利變換計畫。
- 四、監察理事會執行權利價值之查估。
- 五、查核會計簿籍及會計報告。
- 六、監察財務及財產。
- 七、其他依權責應監察事項。

註：若未採用權利變換方式進行都市更新，則可刪除第三款及第四款。

第二十條 本會監事之資格、任期、補選、報酬及解任，準用本章程理事之相關規定。

第四章 工作人員

第二十一條 本會設總幹事一人，幹事○人，及其他工作人員○人，辦理會務及業務。

第二十二條 本會總幹事及幹事由理事會聘任之，其委任、解任及報酬，須經理事二分之一以上同意。

第五章 會議

第二十三條 本會會議分為會員大會及理事會兩種，並以會員大會為最高權力機關。

第二十四條 會員大會之權責如下：

- 一、訂定及變更章程。
- 二、會員之處分。

三、議決都市更新事業計畫擬定或變更之草案。

四、議決權利變換計畫。

五、議決權利價值之查估。

六、理事及監事之選任、改選或解職。

七、團體之解散。

八、清算之決議及清算人之選派。

九、其他與會員權利義務相關之事項。

前項第一款至第八款事項之決議，應有會員五分之三以上且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過三分之二之同意。

第一項第九款事項之決議，應有會員二分之一以上且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之出席，出席人數二分之一以上且其土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意。

註：若未採用權利變換方式進行都市更新，則可刪除第一項第四款及第五款。第二項為經劃定應實施更新之地區之會員同意人數。若為未經劃定應實施更新之地區，則第二項改為：前項第一款至第八款事項之決議，應有會員三分之二以上且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過四分之三之同意。

第二十五條 會員大會分為下列二種，由理事長召集之：

一、定期會議：每六個月召開一次，召開日期由理事會決議之。

二、臨時會議：經理事會認為必要，或會員五分之一以上之請求，或監事函請時，

得隨時召集之。

會員大會之召集，應於會議召開二十日前以書面載明事由通知全體會員，但因緊急事故召集臨時會議時，至少應於會議召開二日前以書面通知全體會員，並將開會通知公告於本會會址門首。

第二十六條 會員大會開會時，會員應親自出席，不能親自出席時，得以書面委託他人代理。

會員為法人時，由其代表人指派代表出席。

第二十七條 會員大會召開時，理事會應函請主管機關派員列席；會議記錄並應送請備查。

第二十八條 理事會應將會員大會之議決事項作成會議記錄，由會員大會主席簽名並用印後，於會後十五日內分發全體會員，並應公告於本會會址門首。

前項會議記錄應記載會議之日期、開會地點、主席姓名、決議方法、議事經過及結果，並與出席會員之簽名簿及代理出席之委託書一併保存。

第二十九條 理事會之權責如下：

- 一、執行章程訂定之事項。
- 二、章程變更之提議。
- 三、預算之編列及決算之製作。
- 四、都市更新事業計畫之研擬及執行。
- 五、權利變換計畫之研擬及執行。
- 六、權利價值之查估。
- 七、聘僱建築、估價方面之專業顧問。

- 八、工程之發包與驗收。
- 九、執行會員大會決議。
- 十、管理本會經費、設置會計簿籍及編製會計報告。
- 十一、聘任總幹事及幹事辦理會務及業務。
- 十二、異議之協調與處理。
- 十三、其他經會員大會授權之都市更新業務。

前項第一款至第八款事項之決議，應有理事三分之二以上之出席，出席理事二分之一以上之同意；第九款至第十三款事項之決議，應有理事二分之一以上之出席，出席理事二分之一以上之同意。

註：若未採用權利變換方式進行都市更新，則可刪除第五款及第六款。若需建築、估價以外領域之顧問，亦可增列在第七款中。若各更新團體有個別需要，可在擬定章程時再增加其他款理事會權責。

- 第三十條 理事會分下列會議，由理事長召集之：
- 一、定期會議：每個月召開一次。
 - 二、臨時會議：理事長認為有必要，或經二分之一以上理事提議時，得隨時召集之。

理事會之召集，應於會議召開七日前以書面載明事由通知全體理事。

- 第三十一條 理事會開會時，理事應親自出席，不能親自出席時，得以書面委託其他理事代理。每一理事以代理一人為限。

第三十二條 理事會之議決事項應作成會議記錄，由理事會主席簽名並用印後，於會後十五日內分發全體理事及全體會員，並應公告於本會會址門首。

前項會議記錄應記載會議之日期、開會地點、主席姓名、決議方法、議事經過及結果，並與出席理事之簽名簿及代理出席之委託書一併保存。

第三十三條 除會員大會及理事會會議記錄須依第二十九條與第三十三條公告外，政府修改都市更新事業計畫之內容或其他關係會員權利義務之重大事項，亦應於十五日內以書面通知全體會員，並應公告於本會會址門首。

會員對於公告事項如有異議，得於公告期間內以書面載明意見、姓名、與聯絡方式，向本會提出異議，由理事會予以處理。公告期滿後不得提出異議。

第六章 資產與會計

第三十四條 本會經費來源如下：

- 一、會費：每位會員新台幣〇〇元。
- 二、都市更新事業費：依每位會員在本更新單元所有土地面積及建築物樓地板面積佔本更新單元土地總面積及建築物總樓地板面積之比例出資。
- 三、政府機關之補助。
- 四、民間團體及個人之捐助。

五、基金及其孳息。

六、其他收入。

註：上列條款僅供參考，各更新會實際之經費來源各有不同，可依各更新會之情況修改本條條文。

第三十五條 本會準用商業會計法規定設置會計憑證、會計簿籍，並依法定之會計處理程序辦理相關事務。

第三十六條 本會經費由理事會負責管理，理事會應於每一會計年度開始時擬定預算書提經會員大會通過，並於每一會計年度終了後三個月內編製資產負債表、收支明細表及其他經主管機關指定之報表，經監事查核通過，附上監事之查核報告一併提報會員大會承認後送請主管機關備查；並於會員大會承認後十五日內連同會員大會會議記錄一併分發全體會員。理事會所造具之各項會計報告及監事之查核報告，須於定期會員大會開會十日前，備置於本會會址供會員查閱。

第七章 解散

第三十七條 本會因下列原因解散之：

- 一、經直轄市、縣（市）主管機關依都市更新條例第五十四條第一項及第五十六條第二項規定撤銷更新核准者。
- 二、依都市更新條例第五十七條完成備查程序。
- 三、其他。

註：在不牴觸法令之情況下，各更新團體可依個別情況自行擬定第三款以下之解散事由（前二款為法令明定，不可更動）。

第三十八條 本會解散後，由理事為清算人進行清算，並於清算完結後十五日內造具清算期間收支表、剩餘財產分配表與各項簿籍及報告報請主管機關備查。

第八章 附則

第三十九條 本會會員及理事、監事須共同遵守本章程，並據以執行各項權利義務。

第四十條 本章程如有未盡事宜，悉依都市更新相關法令定之。

第四十一條 本章程若與法令牴觸時，本章程無效。

第四十二條 本章程之訂定須經會員大會通過，並應報請主管機關核准；修改時亦同。

書表 1-15 都市更新會籌組核准函

都市更新會籌組核准函	
受文者：	○○都市更新會籌備小組
日期：	中華民國○○年○○月○○日
主旨：	由○○○（發起人代表）等為籌組「○○都市更新會」申請核准乙案，本府同意，復請查照。
說明：	
一、	復台端○○年○○月○○日○○號函。
二、	依「都市更新團體設立管理及解散辦法」第四條規定，核准之都市更新會籌備小組更新自核准日起六個月內召開成立大會，未於規定期限成立者，本函自動無效。
○○縣（市）政府 縣（市）長：○○○	

書表 1-16 更新團體申請籌組審查表

更新團體申請籌組審查表

審 查 項 目	書件格式		說 明
	符合	不符合	
一、申請書	1. 申請範圍面積		
	2. 地號		
	3. 建號		
	4. 申請理由及事項		
	5. 發起人代表		
二、發起人名冊	1. 發起人名冊		
	2. 身份證影本(法人登記證明文件)		
	3. (代表人指派書)		
三、章程草案	1. 團體名稱及辦公地點		
	2. 實施地區		
	3. 成員資格、幹部法定人數、任期、職責及選任方式等事項		
	4. 有關會務運作事項		
	5. 有關費用分擔、公告及通知方式等事項		
	6. 其他必要事項		
四、發起人土地權利證明	1. 地籍圖謄本		
	2. 土地登記簿謄本		
	3. 建物登記簿謄本或合法建物證明		
五、核准事業概要	1. 主管機關事業概要核准函		
	2. 事業概要說明書(加蓋印信)		
六、同意書	1. 同意書內容是否與證明文件相符		
	2. 土地所有權人同意比例超過 1/10		
	3. 合法建築物所有權人同意比例超過 1/10		
	4. 土地總面積同意比例超過 1/10		
	5. 合法建築物總樓地板面積同意比例超過 1/10		
	6. 比例統計表		

書表 1-17 成立大會簽到簿

○○○都市更新會成立大會簽到簿

年 月 日

編號	姓名	身份證字號	土地權利面積	建號	建物權利面積	簽章	出席	是否委託

書表 1-18 章程同意書

○○○都市更新會章程同意書

編號：○○年○○月○○日

投票人： 身份證字號： 簽章：

受託人： 身份證字號： 簽章：

針對都市更新會訂定章程內容：

本人 同意

不同意

書表 1-21 委託書

委 託 書		
編號：_____		
茲委託 出席○○年○○月○○日○○○都市更新會成立大會會議，全權代為行使會員權益。		
委託人：		(簽章)
身份證字號：		
戶籍地址：		
受託人：		(簽章)
身份證字號：		
戶籍地址：		
中 華 民 國	年	月 日

書表 1-22 成立都市更新會申請書

成立○○都市更新會申請書	
受文者：	○○縣（市）政府
日期：	中華民國○○年○○月○○日
主旨：	檢送申請「○○都市更新會」立案相關申請文件，請惠予核准，俾利後續都市更新工作之推動，請查照。
說明：	
一、	本更新單元位於○○，其範圍如附圖所示，面積○○平方公尺，計○○地號等○○筆；○○建號等○○筆。
二、	本都市更新會業已於○○年○○月○○日經貴府核發字第○○號函，准予籌組都市更新會，並於○○年○○月○○日舉辦成立大會。
三、	依「都市更新條例」第十五條及「都市更新團體設立管理及解散辦法」第五條規定，檢送本更新單元「都市更新會」立案申請之相關文件（附件○）。
	○○都市更新會籌備小組 發起人代表：（簽章） 聯絡地址： 聯絡電話：

書表 1-23 都市更新會會員名冊

○○都市更新會會員名冊

編號	姓名	身份證字號	持有土地／建物*	聯絡地址	聯絡電話

*指土地或建物於登記簿上所載資料，包括土地地段、地號（及建物）

書表 1-24 都市更新會董監事名冊

○○都市更新會理、監事名冊

職稱	姓名	身份證字號	聯絡地址	聯絡電話
理事長				
常務理事				
理事				
理事				
候補理事				
監事				

書表 1-25 都市更新會印鑑證明

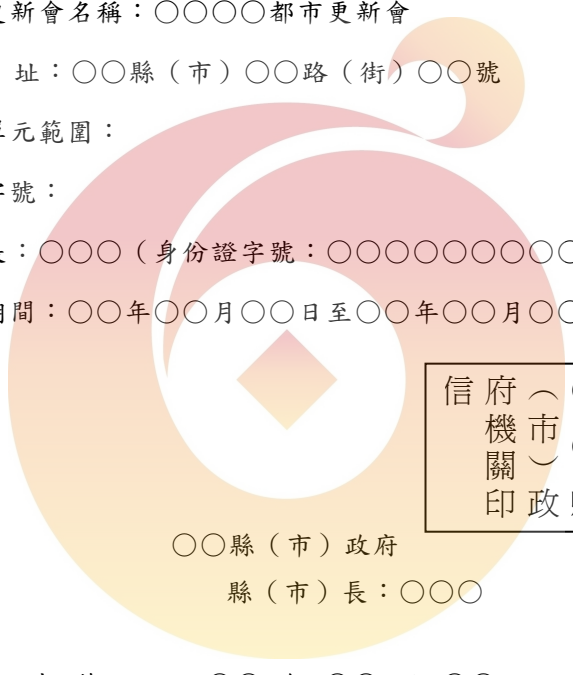
都市更新會印鑑證明書 ○○年○○月○○日

都市更新會名稱			
辦公地點			
設立許可機關及年月日			
理事長姓名			
都市更新會印鑑		理事長印鑑	

印鑑經核相符

○○縣（市）政府
縣（市）長：○○○

書表 1-26 都市更新會立案證書

都市更新會立案證書	
依據都市更新條例第十五條暨都市更新團體設立管理及解散辦法第五條規定，本府已予核准特發給立案證書並摘錄事項如左：	
都市更新會名稱：	○○○○都市更新會
地 址：	○○縣（市）○○路（街）○○號
更新單元範圍：	
准核字號：	
理事長：	○○○（身份證字號：○○○○○○○○○○）
存立期間：	○○年○○月○○日至○○年○○月○○日
	
○○縣（市）政府	
縣（市）長：○○○	
信 府（○ 機 市 ○ 關 ）○ 印 政 縣	
中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日	

書表 1-27 更新團體申請立案審查表

更新團體申請立案審查表

審 查 項 目	書件格式		說 明
	符合	不符合	
一、申請書	1. 申請範圍面積		
	2. 地號		
	3. 建號		
	4. 申請理由及事項		
二、章程			
三、會員與 理、監 事名冊	1. 會員名冊		
	2. 理事名冊		
	3. 監事名冊		
四、圖記印 模	1. 都市更新會印鑑章		
	2. 理事長印鑑章		
	2. 印鑑證明書		
五、成立大 會記錄	1. 成立大會開會通知		
	2. 成立大會簽名簿		
	3. 成立大會會記錄（主席 與記錄之簽名蓋章）		

書表 2-1 都市更新事業計畫同意書

都市更新事業計畫同意書

本人 ○○○ 同意參與由 ○○○ 為實施者所提 ○○○ 更新單元之都市更新事業計畫，同意範圍之土地及建物如後所列。

一、土地

鄉鎮市區			
地段			
小段			
地號			
土地面積 (平方公尺)			
權利範圍			
持分面積 (平方公尺)			

二、建物

建號			
建物門號			
基地	地段		
	小段		
	地號		
樓地板面積 (平方公尺)	主建物總面積 A		
	附屬建物面積 B		
	共同 使用 部分	面積 C	
		權利範圍 D	
		持分面積 E=C×D	
權利範圍 F			
持分面積 (平方公尺) (E+A+B) ×F			

立同意書人： (簽章)

身份證字號：

聯絡地址：

聯絡電話：

中華民國 年 月 日

書表 2-2 都市更新事業計畫說明書

案名：擬定（變更）○○都市更新事業計畫案

實施者：○○○

說明實施者之姓名及住所，其為法人或其他機關（構）者，則說明其名稱及事務所或營業所所在地。

計畫地區範圍

說明實施權利變換地區之範圍及總面積，並附位置圖及範圍圖。

法令依據：依據都市更新條例第十九條辦理

壹、辦理緣起與目標

一、辦理緣起

二、計畫目標

貳、現況分析

一、土地及建物權屬

（一）土地

說明更新單元範圍內土地產權分佈狀況，包括土地座落位置、面積、所有權人人數等，一併檢附地籍圖，土地清冊參考附錄一。

（二）合法建築物

說明合法建築物座落位置、樓地板面積及所有權人人數，檢附其位置圖，合法建築物清冊參考附錄二。

（三）公、私有土地分佈狀況

說明公私有土地分佈位置，若無公有土地免附，如表 2-1 所示之公私有土地面積統計表，並檢附公私有土地分佈圖。

(四) 同意參與比例

同意參與都市更新事業計畫之比例，參考表 2-2 所示。

表 2-1 公私有土地面積統計表

土地權屬		土地面積 (平方公尺)	比例 (%)
公有土地	國有地		
	縣(市)有地		
	鄉(鎮市區)有地		
私有土地			
合計			

表 2-2 同意參與都市更新事業計畫統計表

	所有權人人數(人)		面積(平方公尺)	
	土地	建物	土地	建物 總樓地板
全區總和(A)				
同意數(B)				
同意比(%) (B/A)				

二、基地土地使用及建築物現況

- (一) 土地使用現況說明，檢附土地使用現況圖。
- (二) 建築物現況說明，包括樓層分佈、構造，如表 2-3 所示，並檢附建築物樓層及結構分佈圖。

- (三) 佔有他人土地之舊違章建築戶說明，說明其使用現況、面積、座落，並檢附位置圖，詳細清冊如附錄三所示，若無則免附。

表 2-3 建築物現況表

建物編號	樓層	構造	總樓地板面積	現況使用

三、附近地區土地使用現況

四、公共設施現況

五、附近地區交通現況

說明更新單元交通動線、附近地區主要道路交通流量、地區停車供需、大眾運輸與行人交通系統。

六、房地產市場調查

參、細部計畫及其圖說

一、細部計畫說明

更新單元範圍細部計畫現況說明，包括所位計畫地區名稱、土地使用分區及相關管制規定等（若尚未擬定細部計畫，則依主要計畫內容說明之）。必要時得一併檢附土地使用分區面積表（表 2-4）及土地使用分區圖。

表 2-4 土地使用分區面積表

項目	面積	百分比	備註

二、都市計畫變更構想

如計畫內容涉及都市計畫之變更，應附細部計畫變更圖及變更內容明細表，參考表 2-5。

表 2-5 細部計畫變更內容明細表

編號	位置	變更內容		面積 (平方公尺)	變更理由
		原計畫	變更後計畫		

肆、處理方式及其區段劃分

未來更新事業處理方式，包括重建、整建、維護之區段劃分，並檢附更新區段劃分圖。

伍、公共設施興修或改善計畫

一、興修或改善計畫

說明項目、面積、興修或改善方式、時程與費用等，參考表 2-6，並檢附位置圖。

二、規劃設計

說明配置計畫、設計構想、使用材料等，並檢附配置及設計圖說。

表 2-6 公共設施興修或改善計畫表

項目	面積	實施方式	期程	費用

陸、整建或維護區段計畫**一、整建或維護計畫**

說明項目、面積、興修或改善方式、設計標準、時程與費用等，參考表 2-7，並檢附位置圖。

法定歷史性建物或古蹟應依相關法令規定辦理。

二、整建維護之規劃設計

說明設計構想、使用材料等，並檢附相關設計圖說。

表 2-7 更新單元建築物整建或維修表

項 目	面 積	結 構	實 施 方 式	期 程	費 用	備 註

柒、重建區段計畫**一、土地使用計畫**

- (一) 土地使用強度及性質。
- (二) 預計容納人口數。
- (三) 基地配置計畫。
- (四) 基地內建築規劃設計原則。

二、建築計畫

- (一) 相關建築法規檢討。
- (二) 更新前、後樓地板面積計算。
- (三) 申請容積獎勵項、額度及比例。
- (四) 容積移轉之說明。

三、建築設計

檢附重建之建築物各層平面配置圖、各向立面圖、剖面圖及相關設計圖說。

捌、都市設計或景觀計畫

說明整體都市設計之構想與配置或綠覆率面積計算，例如人行道、開放空間、景觀鋪面植栽等規劃內容，並附都市設計構想配置圖或綠化平面圖。

玖、實施方式及有關費用分擔

一、實施方式

實施方式說明，包括權利變換或協議合建或其他方式。

二、經費分擔原則

(一) 經費項目

(二) 有關費用來源

拾、拆遷安置計畫

一、合法地上物

說明拆遷與安置計畫。

二、佔有他人土地之舊違章建築戶

說明處理方式。

拾壹、財務計畫

更新前後之相關成本與收入分析，包括：

一、成本分析

預估土地、建物、安置、營建、房屋銷售、稅捐、利息等成本支出項目及費用。

二、收入分析

預估規劃範圍可能產生之收益項目與金額。

三、收支預算

說明各年期收支預算、資金流量與投資報酬率等。

拾貳、實施進度

說明都市更新事業計畫各階段實施年期。

拾參、效益評估

表明都市更新事業計畫執行後對更新單元、公眾、政府及鄰近地區等之效益。

拾肆、相關單位配合辦理事項

需要政府及公營事業單位配合之事項，包括公共設施及公用事業設施之興闢、土地及改良物之取得租用，及相關單位配合負擔公共設施興修費用等事宜。

拾伍、其他

得視實際情形表明與都市更新事業計畫有關事項。

附錄一：土地清冊（表 2-8）**表 2-8 土地清冊**

標示部			所有權部		他項權利部		
地段	小段	地號	土地面積	所有權人 (管理人)	權利範圍	權利種類	他項權利人

附錄二：合法建築物產權清冊（表 2-9）**表 2-9 合法建築物產權清冊**

標示部			所有權部		他項權利部	
建物門牌號碼	建號／合法建築物證明*	建物面積	所有權人 (管理人)	權利範圍	權利種類	他項權利人

*合法建築物證明係指提供的合法建物證明文件編號

附錄三：佔有他人土地之舊違章建築戶清冊（表 2-10）

表 2-10 佔有他人土地之舊違章建築戶清冊

門牌號碼	所有人	樓層	樓地板面積

附錄四：其他相關文件

- 一、更新事業概要核准函
- 二、公聽會記錄
- 三、實施者證明文件

書表 2-3 台灣地區八十四年居住住家每戶平均居住樓地板面積表

縣 市 別	每戶平均居住樓地板面積 (平方公尺)	縣 市 別	每戶平均居住樓地板面積 (平方公尺)
台北市	103.95	台南縣	117.67
高雄市	110.11	高雄縣	117.40
台北縣	100.68	屏東縣	115.39
宜蘭縣	108.04	台東縣	108.89
桃園縣	118.96	花蓮縣	116.27
新竹縣	133.02	澎湖縣	104.21
苗栗縣	135.64	基隆市	93.78
台中縣	133.83	新竹市	119.14
彰化縣	127.42	台中市	116.81
南投縣	132.09	嘉義市	109.52
雲林縣	119.86	台南市	114.67
嘉義縣	118.28		

資料來源：民國八十四年台灣地區人口及居住調查表

書表 2-4 都市更新地區範圍內測量調查申請書

都市更新地區範圍內測量調查申請書

受文者：○○縣（市）政府

日期：中華民國○○年○○月○○日

主旨：茲因擬定○○都市更新事業計畫，擬派員進入更新地區範圍內進行公私有土地或建築物之調查或測量工作，請惠予核准，俾利後續都市更新工作之推動，請查照。

說明：

一、依「都市更新條例」第二十三條規定辦理。

二、調查或測量範圍如附圖所示。

三、依貴府核准事業概要函號字第○○號函辦理後續更新事業工作。

實施者：  (簽章)

聯絡地址：

聯絡電話：


書表 2-5 都市更新地區範圍內測量調查通知書

都市更新地區範圍內測量調查通知書	
受文者：	○○○
日期：	中華民國○○年○○月○○日
主旨：	茲因擬定○○都市更新事業計畫，需派員進入台端土地或建築物進行調查或測量工作，請惠予協助辦理。
說明：	
	一、依「都市更新條例」第二十三條規定辦理。
	二、依該管縣（市）政府核准字第○○號函辦理。
實施者：	（簽章）
聯絡地址：	
聯絡電話：	

書表 2-6 都市更新地區範圍內移除障礙物通知書

都市更新地區範圍內移除障礙物通知書	
受文者：	○○○
日期：	中華民國○○年○○月○○日
主旨：	茲因擬定○○都市更新事業計畫，需遷移或除去 台端土地上之障礙物，請惠予協助辦理。
說明：	
	一、依「都市更新條例」第二十三條規定辦理。
	二、依該管縣（市）政府核准字第○○號函辦理。
實施者：	(簽章)
聯絡地址：	
聯絡電話：	

書表 2-7 移除障礙物損失補償核定申請書

移除障礙物損失補償核定申請書	
受文者：	○○縣（市）政府
日期：	中華民國○○年○○月○○日
主旨：	茲因擬定○○都市更新事業計畫，需遷移或除去○○地號上之障礙物○○，致所有權人（或管理人或使用人）○○○遭受損失，經協議補償不成，請 貴府惠予核定補償金額，請 查照。
說明：	
	一、依「都市更新條例」第二十三條規定辦理。
	二、業已於○○期間進行協議。
	三、協議記錄詳參附件。
實施者：	 (簽章)
聯絡地址：	
聯絡電話：	

書表 2-8 事業計畫申請書

事業計畫申請書	
受者文：	○○縣（市）政府
日期：	中華民國○○年○○月○○日
主旨：	檢送「○○都市更新事業計畫」及相關申請文件，請惠予核准，俾利後續都市更新工作之推動，請查照。
說明：	
一、	本更新單元位於○○，其面積○○平方公尺，計○○地號等○○筆；○○建號等○○筆。
二、	依「都市更新條例」第十九條規定辦理。
三、	依 貴府核准事業概要函號字第○○號函。
四、	擬具都市更新事業計畫報告書（附件○○），併同公聽會記錄（附件○○）、土地及合法建築物所有權人同意書（附件○○）與其他相關證明文件（附件○○），函請 貴府核准。
實施者：	（簽章）
聯絡地址：	
聯絡電話：	

書表 2-9 事業計畫要件審查表

事業計畫要件審查表

審 查 項 目	書件格式		說 明
	符合	不符合	
一、申請書	1. 申請範圍面積		
	2. 地號		
	3. 建號		
	4. 申請理由及事項		
二、土地權利證明文件	1. 地籍圖謄本		
	2. 土地登記簿謄本		
	3. 建物登記簿謄本或合法建物證明		
三、同意書	1. 同意書內容是否與證明文件相符		
	2. 土地所有權人同意比例超過3/5		
	3. 合法建築物所有權人同意比例超過3/5		
	4. 土地總面積同意比例超過2/3		
	5. 合法建築物總樓地板面積同意比例超過2/3		
	6. 比例統計表		
四、公聽會	1. 邀請及通知與會名單		
	2. 刊登公告文（應有日期及地點）		
	3. 刊登地點：當地政府公報或新聞紙		
	4. 刊登期間（公聽會前十日）		
	5. 張貼地村（里）辦公處公告牌之紀錄（照片）		
	6. 公聽會記錄（含會議記錄、出席人員簽到表、會議照片）		
五、申請人身份證明文件	1. 身份證影本（法人登記證明文件）		
	2. （代表人指派書）		

註：括號部分為依申請人身份是否為法人而需提供的文件

書表 2-10 事業計畫意見陳情書

事業計畫意見陳情書	
受文者：	
日期：中華民國○○年○○月○○日	
陳情事項：	
說明：	
一、位於○○處之都市更新事業計畫更新，其面積○○平方公尺，計○○地號等○○筆；○○建號等○○筆。	
二、依「都市更新條例」第十九條規定辦理。	
三、依 貴府核准事業概要函號字第○○號函。	
四、擬具都市更新事業計畫說明書（附件○○），併同公聽會記錄（附件○○）、土地及合法建築物所有權人同意書（附件○○）與其他相關證明文件（附件○○），函請 貴府核准。	
陳情人姓名（代表）：	（簽章）
地 址：	
聯絡電話：	

書表 2-11 人民陳情意見綜理表

人民陳情意見綜理表

陳情單位	陳情理由與內容	實施者意見	都市更新審議委員會決議



書表 2-12 事業計畫說明書、圖審查表

事業計畫說明書、圖審查表

審	查	項	目	書件格式		不需	說明
				符合	不符合		
說 明 書			1. 計畫地區範圍				
			2. 實施者				
			3. 現況分析				
			4. 計畫目標				
			5. 細部計畫及其圖說				
			6. 處理方式及其區段劃分				
			7. 區內公共設施興修或改善計畫，含配置				
			8. 整建或維護區段內建築物改建、修建、維護或充實設備之標準				
			9. 重建區段之土地使用計畫，含建築物配置				
			10. 都市設計或景觀計畫				
			11. 實施方式及有關費用分擔				
			12. 拆遷安置計畫				
			13. 財務計畫				
			14. 實施進度				
			15. 效益評估				
			16. 相關單位配合辦理事項				
			17. 其他應加表明之事項				
圖			1. 都市更新事業計畫位置圖				
			2. 都市更新事業計畫配置圖				
			3. 都市更新事業計畫地籍套繪圖				

書表 2-13 更新期間稅捐減免申請書

○○更新單元更新期間稅捐減免申請書	
受者文：○○縣（市）政府	
日期：中華民國○○年○○月○○日	
主旨：茲因 貴府於○○年○○月○○日公告○○都市更新事業計畫之實施，惠請 貴府認定本更新事業計畫之更新期間及其地價稅減徵與免徵範圍，並轉送主管稅捐稽徵機關，以利後續辦理地價稅減免，請 查照。	
說明：	
一、依都市更新條例第四十六條與施行細則第二十一條辦理。	
二、更新期間為○○年○○月○○日至○○年○○月○○日。	
三、檢附申請辦理更新期間地價稅減（免）徵土地清冊及○○更新單元都市更新事業計畫核准函影本乙份。	
實施者：	（簽章）
聯絡地址：	
聯絡電話：	

書表 3-1 申請分配通知書

申請分配通知書	
受文者：(各土地所有權人及權利變換關係人)	
發文日期：中華民國○○年○○月○○日	
主旨：請台端於○○年○○月○○日至○○年○○月○○日內，就是否參與權利變換計畫及分配位置提出申請。	
說明：	
一、依「都市更新權利變換實施辦法」第五條、第十一條規定辦理。	
二、本更新單元業已於○○年○○月○○日經土地所有權人委託○○都市更新事業機構(或自組都市更新會)為實施者辦理都市更新事業。	
三、請台端以書面或口頭聯繫方式，向本單位表達參與分配及對分配位置意願。	
四、未於規定期限內提出申請者，以公開抽籤方式分配之，但同一位置有二人以上申請分配時，亦一併以公開抽籤方式辦理。預定公開抽籤日為○○年○○月○○日○○時，地點為○○○○。	
附件：更新後建築物分配面積及位置對照表與分配位置申請書。	
實施者：	(簽章)
聯絡地址：	
聯絡電話：	

書表 3-2 更新後分配位置申請書

更新後分配位置申請書	
申請人：○○○	
本人願參與分配，茲就實施者提供之更新後分配圖及位置與面積對照表，申請分配以下位置（請填分配位置代碼）：	
1. _____	2. _____
3. _____	4. _____
說明：參考更新後土地分配圖與（或）建築物分配圖及更新後土地及建築物分配面積及位置對照表填寫。	
請注意：	
1. 實際分配的價值若較應分配價值為多時，需補差額價金，因此請依自己的能力選擇。	
2. 若於期限未能提出申請或於同一位置有二人以上申請者，於通知單上所訂公開抽籤日進行公開抽籤決定。	
中 華 民 國 ○○ 年 ○○ 月 ○○ 日	

書表 3-3 權利變換計畫說明書

案名：○○都市更新事業權利變換計畫案

實施者：○○○

說明實施者之姓名及住所，其為法人或其他機關（構）者，則說明其名稱及事務所或營業所所在地。

計畫地區範圍

說明實施權利變換地區之範圍及總面積，並附位置圖及範圍圖。

壹、原公有公共設施等用地面積

說明權利變換範圍內原公有公共設施用地、道路、溝渠、河川及未登記土地之面積、權屬（如表 3-1 所示），及其各用地位置圖。「原公有公共設施用地」為依「都市更新條例」第三十條規定供抵充作公共使用之用地。

表 3-1 原公有公共設施等用地面積表

項目	面積 (m ²)	權屬	
		所有權人	管理人
1. 公共設施用地			
(1)			
(2)			
(3)			
2. 公有道路			
3. 溝渠			
4. 河川			
5. 未登記土地			
合計			

貳、更新前權利關係人名冊

如表 3-2 及表 3-3 所示，分別就土地謄本與建物謄本載錄方式造冊，並得檢附地籍圖。

- 1.填表時以土地及建物標示為主，依土地及建物謄本及相關證明文件為準，建物部分如出具合法建物證明文件則需加以註記。
- 2.標示部：載明權利關係人權利標示座落位置（例如地段、小段及地號或門牌號碼、建號等），如基地均座落於相同地段、小段時，則可省略該欄，而改以文字說明。
- 3.所有權部：載明該標示之土地／建物所有權人姓名及權利範圍，如有管理者，於姓名欄上以括號方式加註管理人姓名。
- 4.他項權利部：「權利種類」中登載他項權利種類，其項目可為抵押權、典權、地上權、永佃權、地役權。
- 5.耕地三七五租約承租人及舊違章建築戶，分別依所座落位置及相關土地所有權人上登載之。
- 6.備註：其他登載事項，例如，法院查封、假扣押、假處分或破產登記等。

參、更新後土地使用計畫及建築計畫

一、土地使用計畫

說明該更新單元土地使用法定計畫情形及規劃使用計畫，並檢附該更新單元土地使用分配圖，比例尺以可放置 A3 圖紙為準，其比例尺如小於五百分之一者，需另製作比例尺不小於五百分之一之土地使用計畫圖說於圖冊之中。

表 3-2 更新前土地權利關係人名冊

編號	標示部			所有權部		他項權利部		耕地三七五租約承租人	舊違章建築戶	備註
	地段	小段	地號	所有權人(管理人)	權利範圍	權利種類	他項權利人			

表 3-3 更新前建物權利關係人名冊

編號	標示部		所有權部		他項權利部		備註
	門牌號碼	建號/合法建築物證明*	所有權人(管理人)	權利範圍	權利種類	他項權利人	

*合法建築物證明係指提供的合法建物證明文件編號

二、建築計畫

說明建築興建計畫並檢附更新後建築物設計圖說，包括更新後建築物平面圖（各樓層平面圖）、剖面圖、側視圖、透視圖。比例尺以可放置 A3 圖紙為準，其比例尺如小於五百分之一者，需另製作比例尺不小於五百分之一之建築設計圖說於圖冊之中。

肆、各項公共設施設計施工基準及權屬

配合事業計畫之公共設施興修或改善計畫，說明於權利變換範圍內之各項公共設施設計施工基準及其權屬，並可製表示之（表 3-4 所示）。

表 3-4 公共設施設計施工基準及權屬表

公共設施 種類	名稱	面積	位置	土地權屬	備註

伍、舊違章建築戶處理方案

配合都市更新事業計畫之拆遷安置計畫中有關舊違章建築戶之處理方式。

一、舊違章建築戶基本資料

說明舊違章建築戶數量、位置、所有人及面積。

二、處理方式

說明處理方式及其結果。

陸、土地改良物拆遷補償費

一、拆遷補償原則

配合都市更新事業計畫之拆遷安置計畫，針對權利變換範圍內所需拆除或遷移之地上物補償原則或採行之相關法規依據。

二、拆遷補償費用

說明各土地改良物拆遷補償所需費用及其總額，如表 3-5 所示。

表 3-5 土地改良物拆遷補償費

所有權人姓名	土地改良物座落位置	面積 (m ²)	拆遷補償費 (元)	備註
合計				

柒、權利變換所需費用

列明權利變換範圍內所需共同負擔費用之項目及金額，包含工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐及管理費用，如表 3-6 所示。其中，工程費用中分為共同負擔之公共設施部分及重建之建築物部分。

表 3-6 權利變換所需費用說明表

單位：元

項	目	金額	說明
工程費用	公共設施部分		本項費用以都市更新事業計畫之財務計畫所訂工程費用為準。
	1. 規劃設計費		1. 本項費用以都市更新事業計畫之財務計畫所訂工程費用為準。
	2. 營建費用		2. 含施工、整地、材料、工程管理等費用
	3. 空氣污染防治費		依空氣污染防治法及其相關法令規定列算。

	4. 其他必要費用		本項費用以都市更新事業計畫之財務計畫所訂工程費用為準。
重建部分	1. 規劃設計費		同公共設施說明。
	2. 營建費用		
	3. 空氣污染防治費		
	4. 其他必要費用		
權利變換費用	1. 調查費		
	2. 測量費		
	3. 土地改良物拆遷補償費		
	4. 拆遷安置費		配合都市更新事業計畫之拆遷安置計畫。
	5. 地籍整理費		
	6. 其他必要費用		
貸款利息			為工程費用及權利變換費用之貸款利息。
稅捐			
管理費用			於都市更新事業計畫中載明為實施權利變換必要之人事、行政及其他管理費用。
合計			

捌、共同負擔

一、公共設施用地共同負擔

就事業計畫中權利變換範圍內，依「都市更新條例」第三十條所列七項共同負擔公共設施用地項目及面積，扣除本說明書第壹項可供抵充之公有公共使用用地面積，計算土地所有權人共同負擔之公共設施用地面積。

(一) 列入共同負擔之公共設施用地項目及面積

(二) 抵充之公有土地用地面積

(三) 土地所有權人負擔公共設施用地面積

土地所有權人負擔公共設施用地面積 = 共同負擔之公共設施用地面積 - 抵充之公有土地用地面積

(四) 公共設施用地平均負擔比例

公共設施用地平均負擔比例 = (共同負擔之公共設施用地面積 - 抵充之公有土地用地面積) ÷ (權利變換範圍面積 - 抵充之公有土地用地面積)

二、費用共同負擔

(一) 共同負擔費用總額

為本說明書所列第柒項權利變換所需費用之合計，扣除補助或收益金額。

(二) 費用負擔平均比例

費用負擔平均比例 = (共同負擔之費用 ÷ 更新後權利變換範圍權利價值總額) × 100%

三、土地所有權人平均負擔比例

土地所有權人平均負擔比例 = 公共設施用地平均負擔比例 + 費用負擔平均比例

四、各土地所有權人共同負擔額度

就各土地所有權人權利變換價值比例，折算共同負擔額

度，如表 3-7 所示。

表 3-7 各土地所有權人共同負擔表

單元：元

土地所有權人姓名	權利價值比例	共同負擔額度	實際抵付之共同負擔內容			
			土地價值	建物價值	現金	合計

玖、更新後分配面積及位置

說明土地及建築物分配之面積及位置，於檢附更新後土地、建築物之分配位置圖圖面上標示更新後可供分配土地及建築物代號，並於表 3-8 註記面積。

表 3-8 更新後土地及建築物分配面積表

單位：m²

土地		建築物				
分配單元代號	面積	分配單元代號	分配面積			合計
			主建物面積	附屬建物面積	共同使用面積	

拾、不參與分配名冊

指土地所有權人不能或不願參與權利變換之名冊如表 3-

9 所示。

- (一) 未達最小分配面積，不能參與權利變換者。
- (二) 不願參與權利變換，而領取現金補償者。

表 3-9 不參與分配之土地所有權人名冊

編號	姓名	不願	不能	現金補償額度 (元)	備註

註：依土地所有權人為「不願」或「不能」情形，在「不願」或「不能」欄中打「V」，並於「備註」欄中說明處理方式。

拾壹、土地及建築物分配清冊

一、鑑價結果

建議比較分析三家鑑價機構鑑價結果，採行之鑑價結果，並檢附成果報告簡要於附錄。

二、參與分配最小面積

說明本計畫採行之最小分配面積標準及其依據或理由。

三、土地及建築物分配清冊（表 3-10）

- (一) 土地權利價值比例應同表3-7。
- (二) 「權利變換關係人」係指合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人及耕地三七五租約承租人。
- (三) 此一權利變換關係人係於協議不成時予以登載，於受配人欄將土地所有權人與權利變換關係人分別予以分配。
- (四) 權利價值比例係指每一參與權利變換人於更新前

權利價值之比例 = 每一參與權利變換人更新前權利價值 ÷ 更新前總權利價值

(五) 應分配權利價值 = 權利價值比例 × 更新後土地及建築物估算總價值

(六) 他項權利限制登記：包括未自行協議消滅之抵押權或典權及經法院查封、假扣押、假處分或破產登記等。

拾伍、實施進度

配合都市更新事業計畫實施進度，說明工程施工中各細項之工作進度至產權登記預定日期。

拾陸、公開抽籤作業方式

1. 申請分配位置通知：包括申請分配期限及公開抽籤日期。

2. 公開抽籤日作業記錄及抽籤結果。

拾柒、地籍整理計畫

說明辦理地籍整理計畫內容，包括申請地籍、建物第一次測量與土地及建築物登記工作。

一、地界整理計畫

於地籍與建物第一次測量完成後，預計產權登記之測量位置圖與面積。

二、土地及建物登記

需編造下列清冊：

(一) 土地分配清冊 (表 3-11)

(二) 建築物分配清冊 (表 3-12)

(三) 他項權利清冊

依更新前後土地分配清冊內註明他項權利中，抵押權及典權未能協議消滅之土地，將更新前所載

之土地轉載於更新後原載情形欄內，如表 3-13 及表 3-14 所示。

(四) 限制登記清冊

依更新前後土地分配清冊內註明設有法院查封、假扣押、假處分或破產登記，以及其他法律所為禁止處分之登記土地，按更新前所載之土地，逐筆由土地或建物登記簿轉載於更新後原載情形欄內，如表 3-15、表 3-16 所示。

拾捌、其他應表明事項

由直轄市、縣（市）主管機關定之，如都市更新審議委員會審議都市更新事業計畫後所要求之相關事項可在此說明。

附錄：三家鑑價機構估價成果摘要





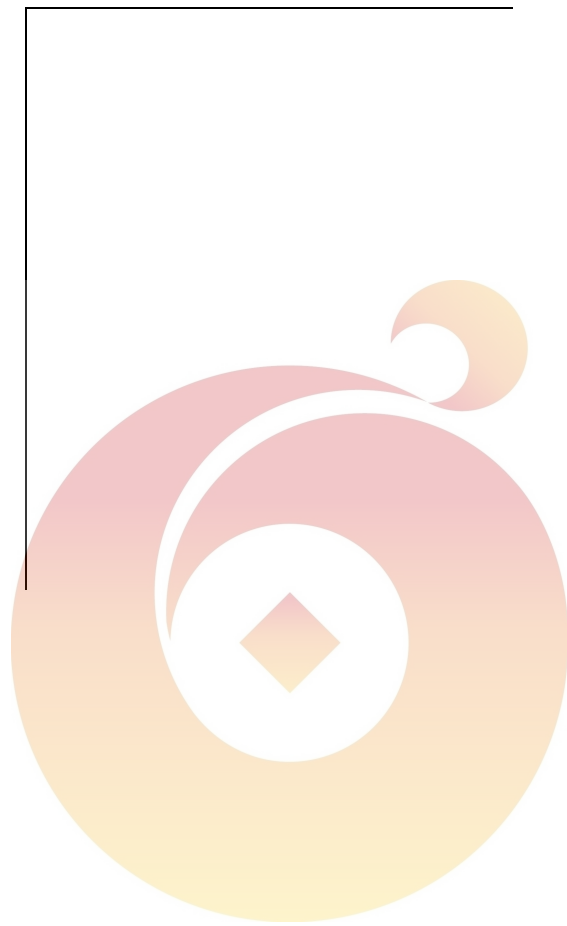












書表 3-4 權利變換計畫申請書

權利變換計畫申請書	
受文者：	○○縣（市）政府
日期：	中華民國○○年○○月○○日
主旨：	檢送「○○權利變換計畫」及相關申請文件，擬請貴府依法定程序審議，俾利後續都市更新工作之推動，請查照。
說明：	依「都市更新條例」第二十九條規定及貴府核准之○○都市更新事業計畫第○○號函辦理。
實施者：	（簽章）
聯絡地址：	
聯絡電話：	

書表 3-5 都市更新事業計畫暨權利變換計畫
申請書

都市更新事業計畫暨權利變換計畫申請書	
受文者：○○縣（市）政府	
日期：中華民國○○年○○月○○日	
主旨：檢送「○○都市更新事業計畫」及「○○權利變換計畫」及相關申請文件，擬請 貴府依法定程序審議，俾利後續都市更新工作之推動，請 查照。	
說明：	
一、依「都市更新條例」第二十九條規定及 貴府核准之○○都市更新事業概要第○○號函辦理。	
二、本更新單元位於○○，其面積○○平方公尺，計○○地號等○○筆；○○建號等○○筆。	
實施者：	(簽章)
聯絡地址：	
聯絡電話：	

(二) 建築物分配清冊

更新前原載情形						更新後變動情形						備註		
鄉鎮市區	基地地號			建物門牌	權利範圍	基地地號	建物門牌	權利範圍	主建物面積	附屬建物面積	共同使用部分		所有權權利範圍	
	段	小段	地號								段			小段

註：1. 本表未列事項詳原土地登記簿記載。

2. 辦理登記時以實測為準

三、台端如對權利變換公告結果有異議時，應於本計畫書核定發布實施後二個月內，以書面敘明理由向本案所在縣（市）政府提出異議申請並副知本單位，未提出異議者，於權利變換結果公告期滿即告確定。

實施者： (簽章)

聯絡地址：

聯絡電話：

書表 3-7 應領補償金額通知書

應領補償金額通知書	
受文者：	○○○
發文日期：	中華民國○○年○○月○○日
主旨：	請台端攜帶身份證、印章及本函及有關證件親至○○處取補償費。
說明：	
一、	本都市更新單元權利變換計畫業經○○縣（市）政府○○年○○月○○日○○號函核定發布實施，並自○○年○○月○○日起至○○年○○月○○日止在○○公告三十日。
二、	因台端不能／不願參與本都市更新單元權利變換計畫，所有座落在○○都市更新單元之土地／建物依都市更新條例第三十一條規定，得以現金補償之。
三、	前項補償費計新台幣 萬 仟 佰 拾元整，於都市更新事業實施完成後，另行通知領取，逾期不領取者，依法提存之。
四、	委託他人領取者，請備具委託書及印鑑證明由代理人攜本人私章領取。
五、	台端如對權利變換公告結果有異議時，應於本計畫書核定發布實施後二個月內，以書面敘明理由向本案所在縣（市）政府提出並副知本單位，該項書面應載明土地座落、面積、及姓名、住址、身份證號碼，並簽名蓋章，未提出異議，於權利變換結果公告期滿即告確定。

實施者： (簽章)
聯絡地址：
聯絡電話：



書表 3-8 舊違章建築戶處理方案通知書

舊違章建築戶處理方案通知書	
受文者：○○○	
發文日期：中華民國○○年○○月○○日	
主旨：台端持有舊違章建築戶處理方式如說明所示。	
說明：	
一、台端所有之舊違章建築戶，座落○○都市更新單元。	
二、本都市更新單元權利變換計畫業經○○縣（市）政府○○年○○月○○日○○號函核定發布實施，並自○○年○○月○○日起至○○年○○月○○日止在○○公告三十日。	
三、舊違章建築戶之處理方式如下：	
四、台端如對權利變換公告結果有異議時，應於本計畫書核定發布實施後二個月內，以書面敘明理由向本案所在縣（市）政府提出並副知本單位，該項書面應載明土地座落、面積、及姓名、住址、身份證號碼，並簽名蓋章，未提出異議，於權利變換結果公告期滿即告確定。	
實施者：	（簽章）
聯絡地址：	
聯絡電話：	

書表 3-9 土地改良物拆遷補償通知書

土地改良物拆遷補償通知書	
受文者：	○○○
發文日期：	中華民國○○年○○月○○日
主旨：	請台端攜帶身份證、印章及本函及有關證件親至○○處取補償費。
說明：	
一、	本更新單元權利變換計畫業經○○縣（市）政府○○年○○月○○日○○號函核定發布實施，並自○○年○○月○○日起至○○年○○月○○日止在○○公告三十日。
二、	台端所有座落在○○都市更新單元之土地改良物因辦理都市更新而必須拆除或遷移依法應予補償，但建築改良物依規定應繳所領金額千分之四印花稅。
三、	前項補償費計新台幣 萬 仟 佰 拾元整，請於○○年○○月○○日到○○年○○月○○日止親至○○處領取，並請於○○年○○月○○日以前拆除或遷移完畢，逾期不拆除或遷移者，由本實施者（或政府主管機關）預定於○○年○○月○○日公告拆遷日代為之。
四、	委託他人領取者，請備具委託書及印鑑證書由代理人攜本人私章領取。
五、	台端如對權利變換公告結果有異議時，應於本計畫書核定發布實施後二個月內，以書面敘明理由向本案所在縣（市）政府提出並副知本單位，該項書面應載明

土地座落、面積、及姓名、住址、身份證號碼，並簽名蓋章，未提出異議，於權利變換結果公告期滿即告確定。

實施者： (簽章)
聯絡地址：
聯絡電話：



書表 3-10 異議申請書

異議申請書	
受文者：	○○縣（市）政府
副本：	○○○（實施者）
日期：	中華民國○○年○○月○○日
異議事由：	
說明：	
一、	本人土地／建物座落於○○，計面積○○平方公尺。
二、	係依 貴府○○年○○月○○日○○號函公告之○○ 權利變換計畫提出異議。
三、	依據「都市更新條例」第三十二條規定辦理。
四、	異議理由如附。
申請人姓名：	（簽章）
身份證字號：	
聯絡地址：	
聯絡電話：	

書表 4-1 貸款協調委託書

貸款協調委託書	
本人同意由	都市更新會，負責處理與 (行庫名稱) 協 商洽談重建貸事宜，並申請貸款往來明細，特立 此據為憑。
委託人：	(簽章)
身分證字號：	
建物座落地址：	
中 華 民 國	年 月 日

書表4-2 銀行貸款調查表

○○○○都市更新單元所有權人
○○○銀行貸款調查表

姓名		身份證 字號		土地持 分面積 m ²		建物面 積 m ²	
房 屋 座落地址							
項 目	第一順位			第二順位			
貸款行庫 分行別							
設定抵押 金額							
貸款餘額							
貸款利率 %							
貸款年期	起 年 月 日	迄 年 月 日		起 年 月 日	迄 年 月 日		

土地／建物抵押權比例 _____：

政策性優惠貸款：國宅貸款 勞宅貸款 公教住宅貸款
無

聯絡地址：

聯絡電話：



表 3-11 土地登記清冊

所有 權人 姓名	身份 證號 碼	更新前原載情形					更新後變動情形					備註	
		鄉鎮 市區	段	小段	地號	面積	持分 比例	段	小段	地號	面積		持分 比例

註：1. 本表未列事項詳原土地記簿記載
 2. 辦理登記時以實測為準

表 3-12 建築物分配清冊

所有權人姓名	身份證號碼	更新前原載情形						更新後變動情形						備註			
		基地地號			建號	建物門牌	權利範圍	基地地號			建號 (分配單位代號)	主建物面積	附屬建物面積		共同使用部分		所有權權利範圍
		段	小段	地號				段	小段	地號					面積	權利範圍	

註：1. 本表未列事項詳原建物登記簿記載。
 2. 辦理登記時以實測為準。

表 3-13 土地他項權利登記清冊

所有權人姓名	身份證號碼	更新前原載情形										更新後變更情形					備註		
		鄉鎮市區	段	小段	地號	面積	權利範圍	他項權利種類	權利範圍	權利價值	存續期間	其他約定	土地標示						
													段	小段	地號	面積		權利範圍	權利價值

註：1. 本表未列事項詳原土地登記簿記載。
 2. 辦理登記時以實測為準。

表 3-14 建物他項權利登記清冊

所有權人姓名	身份證號碼	更新前原載情形							更新後變更情形						備註				
		建號	門牌號碼	面積	權利範圍	他項權利種類	權利範圍	權利價值	存續期間	其他約定	建號 (分配單位代號)	主建物面積	共同使用部分			權利範圍	設定權利價值	存續期間	協議內容
													面積	權利範圍					

註：1. 本表未列事項詳原建物登記簿記載。

2. 辦理登記時以實測為準。

表 3-15 土地限制登記清冊

土地 所有 權人 姓名	身 份 證 號 碼	更新前原載情形								更新後變更情形						備 註					
		鄉 鎮 市 區	段	小 段	地 號	面 積	持 分 比 例	登 記 種 類	權 利 範 圍	權 利 價 值	限 制 登 記 文 號	囑 託 機 關	土地標示				登 記 種 類	權 利 範 圍	權 利 價 值		
													段	小 段	地 號					面 積	持 分 比 例

註：1. 本表未列事項詳原土地登記簿記載。

2. 辦理登記時以實測為準。

表 3-16 建物限制登記清冊

土地所有權人姓名	身份證號碼	鄉鎮市區	段	小段	地號	更新前原載情形						建號 (分配單位代號)	主建物面積	附屬建物面積	更新後變更情形				備註		
						持分比例	登記種類	權利範圍	權利價值	限制登記文號	囑託機關				共同使用部分		權利範圍	設定權利價值		存續期間	協議內容
															面積	權利範圍					

註：1. 本表未列事項詳原建物登記簿記載。

2. 辦理登記時以實測為準。

附錄一 九二一震災重建暫行條例

中華民國八十九年一月十五日立法院制定全文七十五條

中華民國八十九年二月三日總統公布施行

中華民國八十九年十一月十日修正

第一章 總則

第一條 為有效、迅速推動震災災後重建工作，以重建城鄉、復興產業、恢復家園，特制定本條例。

第二條 災後重建工作，依本條例之規定；本條例未規定者，適用其他法律之規定。但其他法律規定較本條例更有利災後重建者，適用最有利之法律。

第三條 本條例與緊急命令就同一事項規定不一致者，於緊急命令施行期間，依緊急命令辦理。

第四條 本條例用辭定義如下：

一、緊急命令：指總統於中華民國八十八年九月二十五日以華總一義字第八八〇〇二二八四四〇號令發布之命令。

二、震災：指中華民國八十八年九月二十一日於臺灣中部地區發生之強烈地震，及其後各次餘震所造成之災害。

三、災區：指因震災受創之地區。

第五條 為推動災後重建工作，由行政院設置行政院九二一震災災後重建推動委員會，以行政院院長為召集人，召集中央相關部會、災區地方政府及災民代表組成，負責重建事項之協調、審核、決策、推動及監督。其組織及運作由行政院定之。但災民代表不

得少於五人。

直轄市、縣（市）、鄉（鎮、市）、村里及社區得設置各該地區九二一震災災後重建推動委員會，負責規劃、協調推動震災重建事項，其組織及運作由內政部會商行政院農業委員會、原住民委員會定之。但災民代表不得少於五人。

前二項重建事項包括生活重建、產業重建、公共建設、社區重建等工作。

村里及社區重建推動委員會得聘請專家、學者參與規劃、諮詢。

第二章 災區社區重建

第一節 地籍與地權處理

第六條 災區進行土地重新規劃或整理時，直轄市、縣（市）政府得劃定範圍限制或禁止該範圍內建築；其限制或禁止之期限為三個月，必要時得延長三個月。

第七條 因震災發生地層移動，致都市計畫圖已無法適用時，在依法辦理地形圖修測或重新測量及都市計畫圖重新製作前，得參照原都市計畫圖及實地現況，修正都市計畫樁位坐標，實施都市更新、新市區建設、土地使用管制及建築管理。

第八條 因震災發生地層移動，致土地界址與地籍圖經界線有偏移時，直轄市、縣（市）地政機關應參酌地籍圖、原登記面積及實地現況辦理測量，並修正地籍圖。

前項土地因震災致界址相對位置變形者，應先由該地政機關通知土地所有權人於三十日內相互協議、

調整界址及埋設界標。逾期未完成者，依前項規定逕行調整界址，據以測量。

依前二項完成測量後，土地所有權人對界址仍有爭議時，應以書面提出異議，由該管直轄市、縣（市）政府進行調處。不服調處者，應於收受該調處結果十五日內，提付仲裁或向司法機關訴請處理；逾期未提付仲裁或向司法機關訴請處理者，依原調處結果辦理。

土地所有權人依前項規定提出異議，逾三十日未獲該管直轄市、縣（市）政府之調處決定者，得提付仲裁或向司法機關訴請處理。

依第一項、第二項之測量結果或第三項之調處結果，其土地面積或界址發生變動者，該地政機關得依職權或當事人一造之申請，逕為辦理土地標示變更登記。

災區土地重新實施地籍測量時，得準用前四項規定辦理；其地籍調查及測量方式，由內政部另以辦法定之。

第九條 為有效處理前條及第十三條之不動產糾紛，直轄市、縣（市）政府應設置不動產糾紛調處委員會。不動產糾紛調處委員會進行調處時，得請該管地政機關或主管建築機關協助，受請求之機關無正當理由不得拒絕。不動產糾紛調處委員會之委員應由地政、營建、法律專業人員及地方公正人士組成，其組織規程，由內政部定之。

- 第十條 災區建築物經拆除後，所有權人未於規定期間申辦消滅登記者，直轄市、縣（市）政府得列冊敘明原因，囑託登記機關辦理建物消滅登記。
- 第十一條 災區毀損之建築物，其登記名義人非屬現行法令規定之權利主體者，依法辦理重建後，得以原登記名義申辦建物所有權第一次登記。
災區毀損之建築物原為祭祀公業所有，且登記為他人名義者，依法辦理重建之建築物，得以祭祀公業名義申辦建物所有權第一次登記。
- 第十二條 災區可供建築之共有土地位於整體開發範圍內者，除於開發前有共有人過半數及其應有部分合計過半數之反對外，視為同意參加整體開發。開發後之利益，仍按其應有部分分配或登記之。
祭祀公業，其土地位於災區整體開發範圍內者，除於開發前有二分之一以上派下員反對外，視為同意參加整體開發。開發後之利益，為祭祀公業所有，其利益屬不動產者，得以祭祀公業名義登記之。
前項規定，於其他共同共有土地準用之。
- 第十三條 合法建築物因震災毀損者，得由原建築物所有人檢具合法建築物之證明文件，在不超過原建築基地面積及樓地板面積原則下，向直轄市、縣（市）主管機關提出重建之申請。
前項所稱合法建築物，指下列情形之一者：
一、有建物登記者。

二、領有建築物使用執照者。

三、該地區實施建築管理前已建造完成者。

合法建築及其基地非屬同一人所有時，得由原建築物所有人向直轄市、縣（市）主管機關提出重建之申請，免檢附土地登記名義人之同意文件。

該管主管建築機關受理前項申請時，應即通知土地登記名義人，並將該申請事項刊載於機關所在地之新聞紙連續公告三日。土地登記名義人未於公告期滿後三十日內以書面提出異議者，該管主管機關始得審查第一項申請。

土地登記名義人於前項規定期間內提出異議時，該管直轄市、縣（市）政府應即進行調處，不服調處者，應於收受該結果十五日內，提付仲裁或向司法機關訴請處理；逾期未提付仲裁或向司法機關訴請處理者，依原調處結果辦理。

土地登記名義人於第三項規定期間內提出異議，逾三十日未獲該管直轄市、縣（市）政府調處決定者，應於該三十日期滿後十五日內，提付仲裁或向司法機關訴請處理。仲裁機構或司法機關未為判斷或判決確定前，該管主管建築機關不得審查第一項之申請。

本條第二項第三款規定之合法建築物，其原建築基地面積及樓地板面積之認定方式及原則，由中央主管機關定之。

第十四條 災區承租公有基地之建築物，於租賃關係存續

期間，因震災毀損而須重建者，得向縣（市）主管建築機關提出重建之申請，免檢附基地登記名義人之同意文件。

前項申辦程序、異議處理及重建法律關係，準用前條規定。

第二節 都市地區之重建

第十五條 直轄市、縣（市）政府因震災重建，依都市計畫法第八十一條規定辦理禁建時，得免送該管政府都市計畫委員會審議及上級政府核定，但應由各該直轄市、縣（市）災後重建委員會審議。

前項禁建命令於公布後，應送上級政府備查。

第十六條 因震災重建需要，擬定或變更都市計畫時，計畫草案於公開展覽十五日並辦理說明會後逕送內政部；由內政部召集各相關都市計畫委員會聯席審議後核定，不受都市計畫法第十八條至第二十條、第二十三條、第二十八條規定之限制。

前項審議如涉及區域計畫委員會權責時，內政部得一併召集聯席審議。

第十七條 因震災重建而進行都市更新，得依下列規定辦理：

- 一、更新地區之劃定及都市更新計畫之擬定或變更，未涉及都市計畫之擬定、變更者，得逕由直轄市、縣（市）核定，免送該管政府都市計畫委員會審議；其涉及都市計畫之擬定、變更者，得依前條第一項規定

辦理，不受都市更新條例第八條規定之限制。

二、更新單元內土地及合法建築物所有權人之人數均超過二分之一，並其所有土地面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意時，得逕行擬定都市更新事業計畫，免先擬具事業概要申請核准，不受都市更新條例第十條及第二十二條規定之限制。

三、實施者已取得更新單元內全體土地及合法建築物所有權人之同意者，得免舉辦公開展覽及公聽會，不受都市更新條例第十九條第二項及第三項規定之限制。

四、都市更新事業計畫擬定或變更後，辦理公开展覽之期間得縮短為十五日，不受都市更新條例第十九條第三項規定之限制。

五、以權利變換方式實施都市更新者，其權利變換計畫擬定後，辦理公开展覽之期間得縮短為十五日，不受都市更新條例第二十九條第一項規定之限制。其權利變換計畫與都市更新事業計畫一併辦理者，亦同。

第十七條之一 公寓大廈因震災毀損而辦理原地重建或修繕補強者，得經區分所有權人二分之一以上及其區分所有權應有部分合計二分之一以上之出席，召開區分所有權人會議，不受公寓大廈管理條例第三十一條第一項規定之限制。重建或修繕補強之決議，應經

全體區分所有權人及其區分所有權應有部分合計均超過二分之一同意為之。

因震災受損建築物安全鑑定有重大爭議者，行政院公共工程委員會及內政部應組成建築物安全鑑定小組，受理當事人或主管縣（市）政府提出之鑑定申請。其鑑定結果為最終鑑定，不得再提出異議。

第十七條之二 同一建築基地上有數幢建築物，其中部分建築物因震災毀損，依本條例、都市更新條例或公寓大廈管理條例規定，辦理受損建築物之整建、維護或修繕補強時，得在不變更其他幢建築物區分所有權人之區分所有權及其基地所有權應有部分之情形下，以受損各該幢建築物區分所有權人之人數、區分所有權及其基地所有權應有部分為計算基礎，分別計算其應有之比例。

第十八條 災區建築物因震災重建而適用都市更新條例第四十四條第一項第二款、第四款或第五款之規定者，得不超過該建築基地原建築容積之零點三倍，予以容積獎勵。

前項因獎勵容積所增加之建築高度除因飛航安全管制外，不受建築法及有關法令之建築高度規定限制。

第三節 鄉村區、農村聚落及原住民聚落之重建

第十九條 災區鄉村區更新之劃定、實施、獎助及監督，得準用前二條及都市更新條例之規定辦理。

第二十條 災區鄉村區、農村聚落及原住民聚落重建，應

配合其風貌及居民意願，並得以土地重劃、區段徵收等方式辦理。其重建作業規定，得分別由內政部、行政院農業委員會及原住民委員會定之。

配合前項重建需要，須辦理非都市土地使用分區及使用地變更時，其面積在五公頃以下者，應由申請人擬具相關文件，向該管縣（市）政府申請，經審查同意後據以核發許可，並辦理土地使用分區及使用地異動登記，不受區域計畫法第十五條之一、第十五條之三及農業發展條例第十條、第十二條規定之限制。

縣（市）政府為審查前項申請變更案件，得成立災區重建非都市土地變更審議小組審查之；必要時，並得與水土保持、環境保護主管機關會同審議。

前二項之申請程序、審議作業規範、審議小組之組成，由內政部會同行政院農業委員會、原住民委員會及災區縣（市）政府定之。

第二十條之一 災區受災戶，得於不影響農業生產環境及農村發展之原則下，於農業用地興建農舍，不受農業發展條例第十八條規定之限制。

前項興建農舍之資格、戶數、規模限制、申請程序及其他應遵行事項，由行政院九二一震災災後重建推動委員會會同內政部及行政院農業委員會定之。

第二十條之二 災區非都市土地之甲種、乙種或丙種建築

用地因提供政府興建公共設施或辦理道路工程退縮，致其剩餘建築用地畸零狹小者，土地所有權人得經變更前、後目的事業主管機關同意後，申請將毗鄰土地變更編定為建築用地。

前項申請變更編定之毗鄰土地不得為交通用地、水利用地、古蹟保存用地、生態保護用地、國土保安用地或工業區、河川區內土地。

依第一項規定申請毗鄰土地變更編定，其合併剩餘土地面積以原建築用地面積為限，且總面積不得超過一百六十五平方公尺。

第二十一條 災區鄉村區、農村聚落及原住民聚落辦理土地重劃時，其行政業務費、規劃設計費及基本設施工程費，由中央政府負擔。

前項基本設施工程，包括道路、雨水下水道與側溝、污水下水道、路燈及整地等公共設施工程。

第二十一條之一 原住民住宅重建區需改善穩定其基地坡坎及排水設施時，應由縣（市）政府主管機關辦理規劃設計並公開招標，必要時，得由原住戶自行依設計圖施工，並由中央政府補助百分之四十五之工程費。

第四節 協助居民生活重建

第二十二條 縣（市）政府應自行或委託其他機關、社會

福利機構或團體，於各災區鄉（鎮、市）設立生活重建服務中心，提供居民下列服務：

- 一、福利服務：對失依老人、兒童少年、身心障礙者、變故家庭、單親家庭、低收入戶、原住民或其他弱勢族群之生活需求，提供預防性、支持性與發展性之服務。
- 二、心理輔導：提供居民、學校師生及救災人員個別式與團體式之諮商輔導及協助醫療轉介。
- 三、組織訓練：協助發展社區組織，辦理重建服務人員有關社會福利、心理重建等相關教育與訓練。
- 四、諮詢轉介：提供居民有關福利措施、就業、法律、申訴、公共建設、產業重建、社區重建及其他重建相關服務與資訊之諮詢、轉介與媒合。

縣（市）政府得視人口密度、受災程度及弱勢需要，增設生活重建服務中心，並應於五十戶以上之臨時住屋聚集處及原住民聚落，設置生活重建服務聯絡站。

生活重建服務中心應配置社工、心理輔導及其他相關專業人員。

生活重建服務中心非專業人員應僱用災民。

第二十三條 各級政府及公益社團於緊急命令期間提供災區居民之臨時住宅，其居住期間以三年為限。但必要時，經縣（市）政府同意後得延

長之，延長期間以一年為限。

在前項期間內，未經臨時住宅之住戶大會之決議同意，不得強制施行拆除或遷移。

前項住戶大會之集會及決議方式，由行政院定之。

第二十四條

直轄市、縣（市）勞工行政主管機關應將災區失業者資料提供當地公立就業服務機構，作為推介就業或安排參加職業訓練之依據。

直轄市、縣（市）勞工行政主管機關應辦理災區失業者就業服務及職業訓練資訊之提供及媒合，協助災區失業者就業，對於負擔家計之婦女、中高齡者、身心障礙者、原住民、生活扶助戶中有工作能力者及青少年，應訂定符合其需求之特別職業訓練及就業服務方案。

災區失業者經向公立就業服務機構辦理求職登記，未能推介就業或安排參加職業訓練者，得推介至政府機構或非營利團體從事臨時性工作，並發給臨時工作津貼。

前三項災區失業者之資格、就業服務、職業訓練、臨時工作期間、臨時工作津貼之請領條件、期間及數額，由行政院勞工委員會另以辦法定之，不受勞動基準法及其相關法規規定之限制。

行政院勞工委員會得以就業安定基金補助災區災民經營勞動合作社，其補助之條件、程序、項目及金額等事項之辦法，由行政院勞

工委員會會商行政院九二一震災災後重建推動委員會定之。

第二十五條 機關辦理未達公告金額之災後重建工程採購，其採公開徵求方式辦理者，應優先由震災前已於重建工程所在地縣市完成登記之廠商承包。但原住民地區優先由原住民廠商承包為原則。

機關辦理災後重建工程採購之得標廠商，應將僱用該工程所需員工人數三分之一以上之災區居民定為契約內容，並送行政院勞工委員會備查。但得標廠商經以合理勞動條件在當地公立就業服務機構辦理招募者，不在此限。

得標廠商未依前項規定僱用災區居民，於履約期間，應定期向就業安定基金專戶繳納代金，作為促進就業之用。其應繳納代金之金額，依差額人數乘以每月基本工資之二倍計算，不足一個月者，每日以每月基本工資除以三十計，依差額人數乘其之二倍計算。經公立就業服務機構推介，而無正當理由拒絕僱用者，依其拒絕僱用人數計算之。

前項應繳納之代金，經限期繳納，屆期仍未繳納者，移送法院強制執行。

各項重建工作，如須僱用人員時，應獎勵優先僱用災區失業者；其獎勵辦法及第三項所稱無正當理由，由行政院勞工委員會定之。

第二十六條 未成年人有下列情形之一者，法院應依未成

年人、檢察官、當地社會福利主管機關、社會福利機構或其他利害關係人之聲請，以未成年人之最佳利益，就其直系血親尊親屬、家長、三親等內旁系血親、社會福利主管機關、社會福利機構或其他適當之人選定或改定為監護人，並得指定或改定監護之方法，不受民法第一千零九十一條至第一千零九十四條之限制：

- 一、對於未成年人權利義務之行使負擔由其父母雙方任之，父母雙方均因震災死亡、心神喪失或其他原因致不能行使負擔對於該子女之權利義務者。
- 二、對於未成年人權利義務之行使負擔僅由其父母一方任之，該一方因震災死亡、心神喪失或其他原因致不能行使負擔對於該子女之權利義務者。
- 三、未成年人之監護人因震災死亡、心神喪失或其他原因致不能行使負擔對於該未成年人之權利義務者。

監護人有下列情形之一者，法院得依第一項聲請權人之聲請，另行改定監護人：

- 一、不能行使負擔對於未成年人之權利義務者。
- 二、有不當之行爲者。
- 三、有不適任之情事者。
- 四、有其他情事，足認由其監護不符合未成年人之最佳利益者。

法院為前二項裁定時，應請當地社會福利主管機關或其他社會福利機構進行訪視，提出調查報告及建議。聲請人或利害關係人亦得提出相關資料或證據供法院審酌。法院裁定結果與當地社會福利主管機關或其他社會福利機構建議不同時，應敘明理由。

法院得依第一項聲請權人之聲請，就未成年人財產之全部或一部，另行指定或改定其管理之方法，並得命監護人代理未成年人設立信託管理之。

前項財產管理及信託辦法，由內政部會同法務部及財政部定之。

第一項未成年人於法院尚未為其選定監護人確定前，由當地社會福利主管機關任其監護人。

第二項之聲請，由檢察官或社會福利主管機關為之者，法院於改定監護人確定前，得先行指定當地社會福利主管機關任其監護人。

第二十七條

(刪除)

第二十八條

災區居民如因心神喪失或精神耗弱致不能處理自己事務者，法院得依社會福利主管機關、社會福利機構或利害關係人之聲請，宣告禁治產。並應參考社工人員之訪視報告，為禁治產人之利益，選定或改定適當之人為監護人，不受民法第一千一百十一條之限制。

法院得依前項聲請權人之聲請，就禁治產人

財產之全部或一部，另行指定或改定其管理之方法，並得命監護人代理禁治產人設立信託管理之。

前項財產管理及信託辦法，由內政部會商法務部及財政部定之。

第五節 文化資產之重建

第二十九條 行政院文化建設委員會應邀集專家學者組成歷史建築復建諮詢委員會，提供災區受損歷史建築修復等相關工作之諮詢服務。

第二十九條之一 災區地方政府辦理因震災受損之古蹟及歷史建築之修復工程，其採購程序分別由內政部及行政院文化建設委員會定之，不受政府採購法之限制。

災區歷史建築之補助獎勵辦法及公有歷史建築之管理維護辦法，由行政院文化建設委員會另定之。

第三十條 災區私有歷史建築因震災毀損需貸款復建者，得由行政院文化建設委員會對承辦貸款之金融機構補貼利息。

災區受損之公有歷史建築之所有人或管理人，應編列經費進行修復。所需經費應報經行政院核定。

第一項貸款金額、利息補貼額度及申辦作業程序，由行政院文化建設委員會會商財政部定之。

第三十一條 災區歷史建築經登錄者，得減徵地價稅、房屋稅二分之一及減半計入遺產總額課徵遺產

稅。

前項減徵規定，於歷史建築之登錄經主管機關註銷後，停止適用。

第六節 重建用地配合措施

第三十二條 直轄市、縣（市）政府推動災區社區重建，涉及都市計畫之擬定或變更者，得於實施區段徵收後再行配合辦理，不受都市計畫法第五十二條規定之限制。

前項區段徵收地區內之公有土地，應先行提供該管區段徵收主管機關統籌規劃，並優先作為道路、溝渠、公園、綠地、兒童遊樂場、廣場、停車場、體育場所及國民學校等公共設施用地，俟都市計畫程序完成後，無償撥用予直轄市、縣（市）政府使用，不受土地徵收條例第四十三條第一項規定之限制。

第一項以區段徵收取得之可供建築土地，直轄市、縣（市）政府得以讓售、委託、合作開發、出租或設定地上權等方式，提供社區重建之實施者或開發機構依法開發利用，或作為安置、配售受災戶使用。

第三十二條之一 直轄市、縣（市）政府為安置受災戶所興建之臨時住宅，如需使用公有土地時，得辦理借用，不受國有財產法第四十條及地方公有財產管理法令有關借用規定之限制。

前項借用之土地，借用機關於借期屆滿

後，應騰空交還。

第三十三條 直轄市、縣（市）政府為安置受災戶開發新社區，選定公營事業土地時，應先協議價購，協議不成得實施徵收，並於用地取得後，再行辦理都市計畫之擬定或變更，不受土地法第二十五條及都市計畫法第五十二條規定之限制。但公營事業土地為已核定興建或使用中之重要建設工程用地者，不得協議價購或徵收。

前項被徵收土地應補償之地價，以徵收當期之公告土地現值為準，必要時得加成補償之；其加成補償標準，由當地直轄市、縣（市）政府參考一般正常交易價格，提交地價評議委員會評定。

第一項所取得之土地，依前條第三項規定辦理。

第三十三條之一 因震災發生土地位置擠壓變形，致土地無法為原來之使用或面積減少達百分之十以上，土地所有權人得向直轄市或縣（市）政府申請以災前土地登記簿記載之面積，參與土地重劃或區段徵收計畫。

直轄市或縣（市）政府辦理前項土地重劃或區段徵收時，得擇不相連之公有土地，納入計畫範圍辦理，其因震災而減少之土地面積，由計畫範圍內之未登記土地及公有土地抵充之。

第三十四條 以土地重劃方式辦理災區社區更新者，重劃區內原公有非公用土地得指配為共同負擔之公共設施用地。

第三十四條之一 為安置受災戶以土地重劃或區段徵收方式開發新社區時，直轄市、縣（市）政府應於計畫區內依實際需要集中劃設安置受災戶所需之土地範圍；其可供建築使用面積以該開發區可建築用地面積之百分之五十為限，不受平均地權條例、土地徵收條例、農村社區土地重劃條例及其相關法規規定，發還原土地所有權人土地面積比例及按原位次、原街廓分配之限制。

依前項規定提供安置受災戶使用之可建築用地，致原土地所有權人分配之土地低於原依平均地權條例、土地徵收條例、農村社區土地重劃條例規定等應配得之土地部分，直轄市、縣（市）政府應依開發後評議地價補償之。

區內之公有土地及公營事業機構所有土地，優先指配為安置受災戶所需用地。

受災戶申請配售新社區所得之土地面積，應依受災戶災前原建築樓地板及土地面積之比例，分等級讓售。

公寓大廈因震災毀損並經拆除者，於其建築基地無法以市地重劃、區段徵收、都市更新或其他方式辦理重建者，得以

其災前原有整筆建築基地移轉於直轄市、縣（市）政府，以抵充其依前項申請配售土地應繳之金額，其價值以災前正常交易價格及開發後評議地價標準計算之。

前五項有關新社區開發面積、安置受災戶土地範圍之劃設、可建築用地之指配、補償、受災戶申請配售土地及以原有建築基地抵充配售土地應繳金額等相關作業之辦法，由內政部定之。

第三十五條 社區重建之實施者或開發機構所需用之國有非公用土地，得向該土地管理機關申請租用或設定地上權。

各級地方政府所管之直轄市有、縣（市）有、鄉（鎮、市）有非公用土地，得準用前項規定。

第三十六條 災區原已建築使用之私有建築用地經變更爲非建築用地，無法以市地重劃、區段徵收、都市更新或其他方式辦理重建，且災後未獲配國民住宅或其他政府所興建之住宅者，得申請與鄰近國有非公用建築用地辦理交換，政府應協助完成。

基地所有權人交換其共有土地之應有部分時，他共有人不得主張土地法第三十四條之一第四項有關優先承購之規定。

第一項交換應以價值相當爲原則，其價值依災前最近一期公告土地現值計算。但供交換

之國有土地係經專案變更爲可供建築用地者，其價值應由財政部國有財產局參酌鄰近可供建築用地災前最近一期公告土地現值辦理查估。

第一項交換預算之編列，以淨額方式辦理。交換所需各項稅費，由雙方依相關法令各自負擔。

第一項交換作業辦法，由財政部擬訂，報請行政院核定。

各級地方政府所管之直轄市有、縣（市）有、鄉（鎮、市）有非公用土地，得準用前項辦法。

第三十七條 公寓大廈因震災毀損致居民死亡者，於其建築基地無法以市地重劃、區段徵收、都市更新或其他方式辦理重建，且災後未獲配國民住宅或其他政府所興建之住宅者，該基地所有權人得準用前條規定申請用地交換。但以基地原有建築物已拆除者爲限。

第七節 鼓勵民間參與建設

第三十八條 （刪除）

第三十九條 （刪除）

第三章 租稅與融資之配合措施

第一節 租稅減免

第四十條 （刪除）

第四十一條 （刪除）

第四十二條 公司投資於災區內經指定之地區達一定投資金額或增僱一定人數爲員工者，得按其投資

金額百分之二十限度內，抵減當年度應納營利事業所得稅額；當年度不足抵減時，得在以後四年度內抵減之。

前項投資抵減之適用範圍、抵減率、地區、申請期限、申請程序、施行期限、核定機關及其他相關事項，由經濟部會商有關機關擬訂，報請行政院核定。

第四十三條 營利事業因震災遭受之損失，未受保險賠償部分，得於有課稅所得之年度起五年內攤列為費用或損失。

第四十四條 因震災致財產遭受損失者，其本人及配偶與受扶養親屬得憑稽徵機關核發之災害損失證明，申報當年度綜合所得稅災害損失列舉扣除額；當年度無所得可資扣除，或扣除不足者，得於以後三年度內扣除之。但受有保險賠償部分，不得扣除。

第四十五條 因震災自政府領取之慰助金、撫恤金、死亡補償、安置或其他補助費，得免併入綜合所得總額課徵所得稅；其自民間領取之其他震災捐助金等，每人每年合計數不超過二十萬元者，亦同。

第四十六條 災區內之土地及建築物，依下列規定減免房屋稅及地價稅：

- 一、因震災毀損經政府認定者，於震災發生時起至重建開始止，免徵房屋稅及地價稅；其地價稅之免徵期間最長三年。
- 二、前款房屋就地重建或其建築基地與公有

土地交換重建者，於重建期間該房屋建築基地，免徵地價稅。但未依主管建築機關核定之建築期限完成者，依法課徵之。

三、無償供給受災戶使用之臨時搭建房屋及該房屋建築基地，在使用期間免徵房屋稅及地價稅。

災區土地與公有土地交換重建，而移轉土地所有權者，其應繳納之土地增值稅，准予記存，於交換取得之土地再移轉時，一併繳納之。

房屋因震災毀損經拆除，其基地於震災發生前符合土地稅法自用住宅用地規定者，自震災發生日起五年內仍視為自用住宅用地。但自震災發生之日起已移轉或重建完成者，不適用之。

第四十七條 災區都市更新事業計畫範圍內重建區段之土地，經全體土地及合法建築物所有權人同意，以協議合建方式實施都市更新事業者，得準用都市更新條例第四十六條第三款至第六款規定，減免土地增值稅及契稅。

災區非都市土地重建區段之土地適用前項規定。

第四十八條 災區祖先遺留之共有土地經整體開發後，第一次土地移轉時，得減免土地增值稅。其減免之規定，由財政部會同內政部定之。

第二節 融資優惠

- 第四十九條 金融機構對房屋因震災毀損經政府認定者，於震災前已辦理之擔保借款，因本金償還期限展延五年致其放款期限超過三十年者，不受銀行法第三十八條規定之限制。
- 第五十條 金融機構對房屋因震災毀損經政府認定者，於震災前已辦理之擔保借款，其利息經合意展延時，該展延利息總額得於借款存續期間內分期攤還。
- 第五十條之一 金融機構對產業原有廠房、營業場所及生產設備因震災毀損，經各該產業目的事業主管機關出具受損證明文件者，於震災前已辦理之擔保借款，其利息經合意展延時，得由各產業目的事業主管機關對承貸之金融機構於利息展延期間之損失予以補貼。
前項所稱產業指農業、工業、商業及服務業等各行業。
第一項損失補貼之計算及申辦作業程序，由各產業目的事業主管機關會商財政部定之。
- 第五十一條 災區原住民保留地之房屋，因震災毀損須貸款重建者，得由原住民經濟事業發展基金提供擔保，其實施對象、適用範圍及適用程序，由行政院原住民委員會定之。
- 第五十二條 災區低收入戶未申請政府優惠融資或其他補助，經金融機構核放創業融資貸款者，得由

內政部對承辦該貸款之金融機構補貼利息，其貸款金額不得超過新臺幣一百萬元。

前項利息補貼額度及申辦作業程序，由內政部會商財政部定之。

第五十二條之一 公寓大廈因震災毀損辦理原地重建，經不同意重建決議之區分所有權人出讓其區分所有權及其基地所有權應有部分，並經金融機構核放融資貸款於該受讓人者，得由內政部辦理對承辦該貸款之金融機構補貼利息。

前項之受讓人，視為同意重建。

第一項利息補貼額度及申辦作業程序，由內政部會商財政部定之。

第五十三條 災區居民得經原貸款金融機構之同意，以其因震災毀損而經政府認定之房屋及其土地，抵償原貸款債務。金融機構承受該房屋及土地者，得在緊急命令第二點相關規定之緊急融資利息補貼範圍內予以補助之。但已供緊急融資貸款設定抵押者，不適用之。

金融機構承購、處置前項之房屋或土地，不受銀行法第七十四條及第七十六條規定之限制。

第一項補助之範圍、方式及程序，由行政院定之。

經依緊急命令第二點有關規定核貸緊急融資辦理購屋或重建貸款之災區居民，於貸款存續期間內，出售所購或重建之房屋並另購或

另建住屋者，得申請更換原貸款之擔保，並繼續適用優惠貸款利率。

依第五十四條規定辦理利息補貼之原購屋貸款，於依緊急命令第二點相關規定之優惠貸款額度範圍內，其原購屋貸款利息與該條補貼之利息及依該優惠貸款規定應由借款人負擔之利息之差額，由社區重建更新基金補貼之。

集合住宅原地重建採都市更新方式重建時，為達強震區耐震規定，得由政府融資鼓勵以鋼骨為之，其增加之工程費，俟重建完成後，得由其獎勵增加之樓地板面積抵充。

前項融資額度、利息補貼及樓地板面積抵充作業辦法，由內政部會商財政部定之。

第五十四條 災區居民因震災毀損而經政府認定之房屋及其土地之原購屋貸款，得先依緊急命令第二點相關規定之優惠貸款額度範圍內，予以利息補貼，如有餘額仍得適用緊急命令第二點相關規定。

第四章 行政程序之執行與簡化

第一節 地政、營建與經濟業務簡化程序

第五十五條 不動產登記名義人因震災死亡，其繼承人辦理不動產繼承登記時，得免檢附遺產稅繳（免）納證明書。

依前項規定辦理不動產繼承登記者，於遺產稅未繳清前不得處分或設定負擔。但申請政府災區優惠貸款而設定抵押權者，不在此

- 限。
- 前項情形，登記機關應於土地登記簿及建物登記簿其他登記事項欄加註之。
- 第五十六條 不動產登記名義人因震災死亡，其繼承人於繼承開始之日起一年內申辦繼承登記者，得免繳納登記規費。
- 第五十七條 建築物因震災毀損，其建造、使用及拆除之管理程序得以簡化，不受建築法第二十五條第一項前段有關建築物非經申請許可並取得執照不得建造、使用或拆除等規定之限制，其簡化規定，由內政部定之。
- 第五十八條 災區建築物重建，其選用政府訂定之各種標準建築圖樣及說明書申請建築者，得免由建築師設計及簽章，並得予以獎勵。
- 第五十九條 前項標準建築圖樣及說明書應經公開甄選。
- 因震災受損須進行輸電線路之重建或南北第三路三四五仟伏輸電線路之興建，其塔基用地及輸電線路架設工程，得依既有或規劃路線先行使用土地及進行架設工程；其因塔基流失或短期無法復建完成，得移位重建，不受國有財產法第五十條及電業法第五十條、第五十一條規定之限制；其工程用地之取得，不受都市計畫法第五十二條及土地法第二十五條之限制。
- 電業進行第一項所定輸電線路之重建或興建，依水土保持法第十二條至第十四條規定應先擬具水土保持計畫者，得以簡易水土保

持申報書代替水土保持計畫，由經濟部會同行政院農業委員會審核及監督。

第六十條 水利主管機關執行因震災致水道防護設施毀損之改建或修復，得逕行變更其水道治理計畫線、堤防預定線，並設置相關設施，不受水利法第八十二條規定之限制。

第二節 水土保持與環境影響評估簡化程序

第六十一條 各級政府機關興建或經其核准興建受災戶臨時住宅、重建社區、重建災區交通、教育及其他公共工程、採取重建所需砂石、或設置土石方資源堆置處理場，依水土保持法第十二條至第十四條規定應先擬具水土保持計畫者，得以簡易水土保持申報書代替水土保持計畫，由該目的事業主管機關會同同級水土保持主管機關審核及監督。

第六十二條 各級政府機關執行災區交通及其他公共工程之重建或輸電線路之重建、興建，得依下列規定辦理：

- 一、為維持交通順暢，得逕於河川區域內施設跨河道便橋、便道，或改建、修復、拆除既有跨、穿越水道或水利設施底部建築物，不受水利法第七十二條、第七十二條之一規定之限制。但改建或修復者，仍應於施工前將其設計圖說送水利主管機關備查。
- 二、重建、興建需使用林業用地，應依森林法第六條、第九條至第十一條、第十五

條及第二十五條之規定辦理者，得簡化行政程序，相關程序由行政院農業委員會定之。

第六十三條 各級政府機關興建或經其核准興建受災戶臨時住宅、重建社區或重建災區交通、教育及其他公共工程，依環境影響評估法應實施環境影響評估者，得以提出環境影響因應對策替代環境影響說明書送審，不受環境影響評估法第七條第三項及第八條至第十三條規定之限制。

第六十四條 環境污染防治設施因震災損害致影響正常運作，其排放污染不符排放標準者，得檢具證明文件並提出改善計畫，申請環境保護主管機關依受害程度核定改善期限，於改善期間得免予處罰。

前項申請應於本條例施行日起三個月內為之，改善期間最長不得逾六個月，必要時得申請延長。但以一次為限。

第三節 徵用民間財產及水權程序

第六十五條 各級政府機關因重建工程或相關措施所需，得繼續徵用緊急命令期間所徵用之物料或人員，至中華民國八十九年十二月三十一日止。

前項繼續徵用之補償，依緊急命令期間徵用之補償標準辦理。

第六十六條 因應安置受災戶及重建工作所需或災區土地有發生崩坍、地滑或土石流之虞，須實施水

土保持處理工程者，中央政府機關得徵用私有土地或土地改良物。

依前項規定辦理時，應於徵用土地或土地改良物現場公告其範圍及期限，並以書面通知土地或土地改良物所有權人及使用人。

第一項徵用之土地或土地改良物所有權人，得請求徵用機關發給補償費；其每年補償費，土地應依土地公告現值百分之十計算，土地改良物依徵收補償費百分之十計算。徵用期間不足一年者，按實際使用月數計算；不足一月者，按日計算。

依第一項規定徵用之私有土地，其土地改良物必須拆除或未能回復為徵用前之使用者，應參照該土地改良物徵收補償標準補償之；徵用之私有土地未能回復為徵用前之使用者，得依法徵收之。

第六十七條 水利主管機關為因應重建期間公共給水所需，得徵用水權，其補償標準如下：

一、對農業用水之補償：

(一) 對農田水利會之補償：以被徵用灌溉用水渠道與建造物維護管理費、水庫營運調配分攤費、替代水源取得成本及處理輪灌、停灌所增加之管理費用等計算。

(二) 對農民之補償：以水利主管機關公告停灌之面積為限，比照水旱田利用調整計畫之給付標準計

算。但已納入該計畫支領給付者，不得重複領取。

二、對水力發電用水之補償，以其淨發電之損失為限。

第五章 重建經費籌措

第六十八條 各級政府機關為辦理災後重建計畫，所需經費得報經行政院核定後，在各該機關原列預算範圍內調整支應，不受預算法第六十二條及第六十三條規定之限制。

第六十九條 緊急命令規定在新臺幣八百億元限額內發行公債或借款及其支用，得繼續適用至中華民國八十九年十二月三十一日，不受預算法及公共債務法之限制。但仍應補辦手續。

中華民國九十年度災區復建所需經費新臺幣一千億元，應循特別預算程序辦理，不受預算法及公共債務法之限制。其後不足部分，應循年度預算程序辦理。但重建總經費不得低於新臺幣二千億元。

第七十條 行政院為配合災區重建，應設置社區重建更新基金，為下列各款之運用：

- 一、補助災區社區開發、更新規劃設計費。
- 二、撥貸辦理災區社區開發、更新地區內土地徵收及地上物拆遷補償。
- 三、撥貸辦理災區社區開發、更新地區開發興建。
- 四、投資社區開發、更新有關重要事業或計畫。

- 五、補助災區個別建築物重建規劃設計費。
- 六、重建推動委員會所需之經費。
- 七、生活重建相關事項。
- 八、文化資產之修復。
- 九、低收入戶創業融資貸款之利息補貼。
- 十、受讓公寓大廈區分所有權人產權貸款之利息補貼。
- 十一、依第五十三條第五項規定辦理之利息補貼。
- 十二、因震災毀損有爭議之建築物，經第十七條之一第二項所為之鑑定，或提起民、刑事訴訟之鑑定費用補助。
- 十三、管理及總務支出。
- 十四、其他有關支出。

社區重建更新基金之來源，為中央政府循預算程序之撥入款、民間捐贈收入、融資利息收入、本基金之孳息收入、投資開發更新社區之收益及其他經行政院核定撥入之款項。

社區重建更新基金之收支、保管及運用辦法，由行政院定之。

社區重建更新基金須在中華民國九十年度中央政府總預算通過後二個月內完成設置。

第六章 附則

第七十一條 於緊急命令施行期間內，犯緊急命令第十一點所規定之罪者，於緊急命令施行期滿後，仍適用緊急命令第十一點之規定處罰。

第七十二條 災區居民因震災致建築物毀損而受損害，提

起民事訴訟者，暫免繳納裁判費。

前項債權人聲請假扣押者，請求及假扣押之原因經釋明後，於必要範圍內，免供擔保，不受民事訴訟法第五百二十六條第二項及第三項規定之限制。

第一項債權人，聲請強制執行者，免繳執行費。

第七十三條 前條第一項訴訟所需鑑定費用，應由災民先行繳納者，由社區重建更新基金先行墊支。前項墊支之鑑定費用，於經法院判決應由建築物起造人或建築業者負擔之範圍內，該災民之債權讓與於社區重建更新基金之管理單位。

第七十三條之一 毀損之住宅有起造人或建築業者未依照建築法令規定施工情事者，各級政府應協助受災戶進行民事或刑事訴訟。

第七十四條 中華民國八十八年十月二十二日於嘉義地區發生之強烈地震及其後各次餘震所造成之災害，其重建工作得準用本條例之規定辦理。

第七十五條 本條例自公布日施行，施行期間自生效日起算五年。



附錄二 都市更新條例

中華民國八十七年十月二十二日立法院制定
中華民國八十七年十一月十一日總統公布施行

第一條 為促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境，增進公共利益，特制定本條例。

本條例未規定者，適用其他法律之規定。

第二條 本條例之主管機關：在中央為內政部；在省（市）為省（市）政府；在縣（市）為縣（市）政府。

第三條 本條例用語定義如下：

- 一、都市更新：係指依本條例所定程序，在都市計畫範圍內，實施重建、整建或維護措施。
- 二、都市更新事業：係指依本條例規定，在更新地區內實施重建、整建或維護事業。
- 三、更新單元：係指更新地區內可單獨實施都市更新事業之分區。
- 四、實施者：係指依本條例規定實施都市更新事業之機關、機構或團體。
- 五、權利變換：係指更新地區內之土地所有權人、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。

第四條 都市更新處理方式，分為下列三種：

- 一、重建：係指拆除更新地區內原有建築物，重新建築，住戶安置，改進區內公共設施，並得變更土地使用性質或使用密度。
- 二、整建：係指改建、修建更新地區內建築物或充實其設備，並改進區內公共設施。
- 三、維護：係指加強更新地區內土地使用及建築管理，改進區內公共設施，以保持其良好狀況。

第五條 直轄市、縣（市）主管機關應就都市之發展狀況、居民意願、原有社會、經濟關係及人文特色，進行全面調查及評估，劃定更新地區，並視實際需要分別訂定都市更新計畫，表明下列事項，作為擬定都市更新事業計畫之指導：

- 一、更新地區範圍。
- 二、基本目標與策略。
- 三、實質再發展。
- 四、劃定之更新單元或其劃定基準。
- 五、其他應表明事項。

第六條 有下列各款情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關得優先劃定為更新地區：

- 一、建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞。
- 二、建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全。

- 三、建築物未符合都市應有之機能。
- 四、建築物未能與重大建設配合。
- 五、具有歷史、文化、藝術紀念價值，亟須辦理保存維護。
- 六、居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安。

第七條 有下列各款情形之一時，直轄市、縣（市）主管機關應視實際情況，迅行劃定更新地區，並視實際需要訂定或變更都市更新計畫：

- 一、因戰爭、地震、火災、水災、風災或其他重大事變遭受損壞。
- 二、為避免重大災害之發生。
- 三、為配合中央或地方之重大建設。

前項更新地區之劃定或都市更新計畫之擬定、變更，上級主管機關得指定該管直轄市、縣（市）主管機關限期為之，必要時並得逕為辦理。

第八條 更新地區之劃定及都市更新計畫之擬定或變更，未涉及都市計畫之擬定或變更者，送該管政府都市計畫委員會審議通過後，公告實施之；其涉及都市計畫主要計畫或細部計畫之擬定或變更者，依都市計畫法規定程序辦理，主要計畫或細部計畫得一併辦理擬定或變更。

第九條 經劃定應實施更新之地區，除本條例另有規定外，直轄市、縣（市）主管機關得自行實施或經公開評選程序委託都市更新事業機構、同意其他機關（構）為實施者，實施都市更新事業。
依第七條第二項規定由上級主管機關逕為劃定應實

施更新之地區，其都市更新事業之實施，上級主管機關得準用前項規定辦理。

第十條 經劃定應實施更新之地區，其土地及合法建築物所有權人得就主管機關劃定之更新單元，或依所定更新單元劃定基準自行劃定更新單元，舉辦公聽會，擬具事業概要，連同公聽會紀錄申請當地直轄市、縣（市）主管機關核准，自行組織更新團體實施該地區之都市更新事業或委託都市更新事業機構為實施者。

前項之申請應經該更新單元範圍內土地及合法建築物所有權人均超過十分之一，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過十分之一之同意。

第十一條 未經劃定應實施更新之地區，土地及合法建築物所有權人為促進其土地再開發利用或改善居住環境，得依主管機關所定更新單元劃定基準，自行劃定更新單元，依前條規定，申請實施該地區之都市更新事業。

第十二條 申請實施都市更新事業之人數與土地及建築物所有權比例之計算，不包括下列各款：

- 一、依法應予保存之古蹟。
- 二、經協議保留並經直轄市、縣（市）主管機關核准且登記有案之宗祠、寺廟、教堂。
- 三、經政府代管者。
- 四、經法院囑託查封、假扣押、假處分或破產登記者。

第十三條 都市更新事業得以信託方式實施之。

- 第十四條 都市更新事業機構以依公司法設立之股份有限公司為限。但都市更新事業係以整建或維護方式處理者，不在此限。
- 第十五條 逾七人之土地及合法建築物所有權人依第十條及第十一條規定自行實施都市更新事業時，應組織更新團體，訂定章程載明下列事項，申請當地直轄市、縣（市）主管機關核准：
- 一、團體之名稱及辦公地點。
 - 二、實施地區。
 - 三、成員資格、幹部法定人數、任期、職責及選任方式等事項。
 - 四、有關會務運作事項。
 - 五、有關費用分擔、公告及通知方式等事項。
 - 六、其他必要事項。
- 前項更新團體應為法人；其設立、管理及解散辦法，由中央主管機關定之。
- 第十六條 直轄市、縣（市）政府為審議都市更新事業計畫、權利變換計畫及調處有關爭議，應設都市更新審議委員會公開辦理之；必要時，並得委託專業團體或機構協助技術性之諮商。都市更新審議委員會組織準則，由中央主管機關定之。
- 第十七條 各級主管機關應設專業人員辦理都市更新業務。
- 直轄市、縣（市）主管機關為實施都市更新事業得設置專責機構。
- 第十八條 直轄市、縣（市）主管機關為推動都市更新事

業，得設置都市更新基金；其收支、保管及運用辦法，由直轄市、縣（市）主管機關定之。

以整建或維護方式實施都市更新事業時，其規劃設計及實施經費，得以前項基金補助之。

第十九條 都市更新事業計畫由實施者擬定，送當地直轄市、縣（市）政府都市更新審議委員會審議通過後，由直轄市、縣（市）主管機關核定發布實施；變更時亦同。

擬定或變更都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。

都市更新事業計畫擬定或變更後，送該管直轄市、縣（市）政府都市更新審議委員會審議前，應於各該直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所公開展覽三十日，並應將公開展覽日期及地點登報周知及舉行公聽會；任何人民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向該管直轄市、縣（市）政府提出意見，由該管直轄市、縣（市）政府都市更新審議委員會予以參考審議。經直轄市、縣（市）政府都市更新審議委員會審議修正者，免再公開展覽。

第二十條 都市更新事業計畫之擬定或變更，涉及都市計畫之主要計畫變更者，應於依法變更主要計畫後，依前條規定辦理；其僅涉及主要計畫局部性之修正不違背其原規劃意旨者，或僅涉及細部計畫之擬定、變更者，都市更新事業計畫得先行依前條規定程序發布實施，據以推動更新

工作，相關都市計畫再配合辦理擬定或變更。

第二十一條 都市更新事業計畫應視其實際情形，表明下列事項：

- 一、計畫地區範圍。
- 二、實施者。
- 三、現況分析。
- 四、計畫目標。
- 五、細部計畫及其圖說。
- 六、處理方式及其區段劃分。
- 七、區內公共設施興修或改善計畫，含配置之設計圖說。
- 八、整建或維護區段內建築物改建、修建、維護或充實設備之標準及設計圖說。
- 九、重建區段之土地使用計畫，含建築物配置及設計圖說。
- 十、都市設計或景觀計畫。
- 十一、實施方式及有關費用分擔。
- 十二、拆遷安置計畫。
- 十三、財務計畫。
- 十四、實施進度。
- 十五、效益評估。
- 十六、相關單位配合辦理事項。
- 十七、其他應加表明之事項。

第二十二條 實施者擬定或變更都市更新事業計畫報核時，其屬依第十條規定申請獲准實施都市更新事業者，應經更新單元範圍內土地及合法建築物所有權人均超過五分之三，並其所有

土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過三分之二之同意；其屬依第十一條規定申請獲准實施都市更新事業者，應經更新單元範圍內土地及合法建築物所有權人均超過三分之二，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過四分之三以上之同意。

前項人數與土地及建築物所有權比例之計算，準用第十二條之規定。

第二十三條 實施者為擬定都市更新事業計畫，得派員進入更新地區範圍內之公私有土地或建築物實施調查或測量；其進入土地或建築物，應先通知其所有權人、管理人或使用人。

依前項辦理調查或測量時，應先報請當地直轄市、縣（市）主管機關核准。但主管機關辦理者，不在此限。

依第一項辦理調查或測量時，如必須遷移或除去該土地上之障礙物，應先通知所有權人、管理人或使用人，所有權人、管理人或使用人因而遭受之損失，應予適當之補償；補償金額由雙方協議之，協議不成時，由當地直轄市、縣（市）主管機關核定之。

第二十四條 更新地區劃定後，直轄市、縣（市）主管機關得視實際需要，公告禁止更新地區範圍內建築物之改建、增建或新建及採取土石或變更地形。但不影響都市更新事業之實施者，不在此限。

前項禁止期限，最長不得超過二年。

- 違反第一項規定者，當地直轄市、縣（市）主管機關得限期命令其拆除、改建、停止使用或恢復原狀。
- 第二十五條 都市更新事業計畫範圍內重建區段之土地，以權利變換方式實施之。但由主管機關或其他機關辦理者，得以徵收、區段徵收或市地重劃方式實施之；其他法律另有規定或經全體土地及合法建築物所有權人同意者，得以協議合建或其他方式實施之。
- 以區段徵收方式實施都市更新事業時，抵價地總面積占徵收總面積之比例，由主管機關考量實際情形定之。
- 第二十六條 都市更新事業計畫經直轄市、縣（市）主管機關核定發布實施後，範圍內應行整建或維護之建築物，其所有權人或管理人，應依實施進度辦理。逾期未辦理，經限期催告仍不辦理者，得由實施者辦理，其所需費用由實施者計算其數額，經直轄市、縣（市）主管機關核定後，通知建築物所有權人或管理人依限繳納；逾期未繳納者，得移送法院強制執行。
- 前項由實施者辦理時，其需申請建築執照者，以實施者名義為之，並免檢附土地權利證明文件。
- 第二十七條 都市更新事業計畫範圍內公有土地及建築物，應一律參加都市更新，並依都市更新事業計畫處理之，不受土地法第二十五條、國

有財產法第七條、第二十八條、第六十六條、預算法第二十三條、第二十四條、第三十八條及各級政府財產管理規則相關規定之限制。

公有土地及建築物為公用財產而須變更為非公用財產者，應配合當地都市更新事業計畫，由各該級政府之非公用財產管理機關逕行變更為非公用財產，統籌處理，不適用國有財產法第三十三條至第三十五條及各級政府財產管理規則之相關規定。

前二項公有財產依下列方式處理：

- 一、自行辦理、委託其他機關（構）辦理或信託予信託機構辦理更新。
- 二、由信託機構為實施者以信託方式實施都市更新事業時，應信託予該信託機構。
- 三、由直轄市、縣（市）政府或其他機關以徵收、區段徵收方式實施都市更新事業時，辦理撥用。
- 四、以權利變換方式實施都市更新事業時，按應有之權利價值參與分配。
- 五、其他法律規定之方式。

第二十八條 各級主管機關或鄉（鎮、市）公所因實施或參與都市更新事業取得之土地、建築物或權利，其處分或收益，不受土地法第二十五條、國有財產法第二十八條及各級政府財產管理規則相關規定之限制。

第二十九條 以權利變換方式實施都市更新時，實施者應

於都市更新事業計畫核定發布實施後擬具權利變換計畫，依第十九條規定程序辦理審議、公開展覽、核定及發布實施等事項。但必要時，權利變換計畫之擬定報核得與都市更新事業計畫一併辦理。

實施者為擬定權利變換計畫，須進入權利變換範圍內公、私有土地或建築物實施調查或測量時，準用第二十三條規定辦理。

權利變換計畫應表明之事項及權利變換實施辦法，由中央主管機關定之。

第三十條

實施權利變換時，權利變換範圍內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等七項用地，除以各該原有公共設施用地、公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地抵充外，其不足土地與工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐及管理費用，經直轄市、縣（市）主管機關核定後，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。其應分配之土地及建築物因折價抵付致未達最小分配面積單元時，得改以現金繳納；其經限期繳納而逾期不繳納者，並得移送法院強制執行。

前項權利變換範圍內，土地所有權人應共同負擔之比例，由直轄市、縣（市）主管機關考量實際情形定之。

權利變換範圍內未列為第一項共同負擔之公共設施，於土地及建築物分配時，除原有土地所有權人提出申請分配者外，以原公有土地應分配部分，優先指配；其仍有不足時，以折價抵付共同負擔之土地及建築物指配之。但公有土地及建築物管理機關（構）或實施者得要求該公共設施管理機構負擔所需經費。

第一項最小分配面積單元基準，由直轄市、縣（市）主管機關定之。

第三十一條

權利變換後之土地及建築物扣除前條規定折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比例，分配與原土地所有權人。但其不願參與分配或應分配之土地及建築物因未達最小分配面積單元，無法分配者，得以現金補償之。

依前項規定分配結果，實際分配之土地及建築物面積多於應分配之面積者，應繳納差額價金；實際分配之土地及建築物少於應分配之面積者，應發給差額價金。

依第一項補償之現金及前項應發給之差額價金，經直轄市、縣（市）主管機關核定後，應定期通知應受補償人領取；逾期不領取者，依法提存之。

第二項應繳納之差額價金經直轄市、縣（市）主管機關核定後限期繳納；逾期未繳納者，得移送法院強制執行。

應繳納差額價金而未繳納者，其獲配之土地及建築物不得移轉或設定負擔；違反者，其移轉或設定負擔無效。但因繼承而辦理移轉者，不在此限。

第三十二條 權利變換計畫書核定發布實施後二個月內，土地所有權人對其權利價值有異議時，應申請當地直轄市、縣（市）政府都市更新審議委員會調解；調解不成立者，由直轄市、縣（市）主管機關調處之。

前項調解、調處或依法提起訴願或行政訴訟期間，實施者非經主管機關核准，不得停止都市更新事業之進行。

調解、調處、訴願或行政訴訟結果與原評定價值有差額部分，由當事人以現金相互找補。

第三十三條 實施權利變換地區，直轄市、縣（市）主管機關得於權利變換計畫書核定後，公告禁止下列事項。但不影響權利變換之實施者，不在此限：

- 一、土地及建築物之移轉、分割或設定負擔。
- 二、建築物之改建、增建或新建及採取土石或變更地形。

前項禁止期限，最長不得超過二年。

違反第一項規定者，當地直轄市、縣（市）主管機關得限期命令其拆除、改建、停止使用或恢復原狀。

- 第三十四條 依權利變換計畫申請建築執照，得以實施者名義為之，並免檢附土地利權證明文件。
- 第三十五條 權利變換後，原土地所有權人應分配之土地及建築物，自分配結果確定之日起，視為原有。
- 第三十六條 權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，由實施者公告之，並通知其所有權人、管理人或使用人，限期三十日內自行拆除或遷移；逾期不拆除或遷移者，實施者得予代為或請求當地直轄市、縣（市）主管機關代為之，直轄市、縣（市）主管機關有代為拆除或遷移之義務。但應拆除或遷移之土地改良物為政府代管或法院強制執行者，實施者應於拆除或遷移前，通知代管機關或執行法院為必要之處理。
- 前項因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由實施者查定之，代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回；對補償金額有異議時，由直轄市、縣（市）主管機關核定之。
- 第三十七條 權利變換範圍內出租之土地及建築物，因權利變換而不能達到原租賃之目的者，租賃契約終止，承租人並得依下列規定向出租人請求補償。但契約另有約定者，從其約定：
- 一、出租土地係供為建築房屋者，承租人得向出租人請求相當一年租金之補償，所

餘租期未滿一年者，得請求相當所餘租期租金之補償。

二、前款以外之出租土地或建築物，承租人得向出租人請求相當二個月租金之補償。

權利變換範圍內出租之土地訂有耕地三七五租約者，應由承租人選擇依第三十九條或耕地三七五減租條例第十七條規定辦理，不適用前項之規定。

第三十八條 權利變換範圍內設定地役權之土地，該地役權消滅。

前項地役權之設定為有償者，地役權人得向土地所有權人請求相當補償；補償金額如發生爭議時，準用第三十二條規定辦理。

第三十九條 權利變換範圍內合法建築物及設定地上權、永佃權或耕地三七五租約之土地，由土地所有權人及合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人或耕地三七五租約之承租人於實施者擬定權利變換計畫前，自行協議處理。

前項協議不成，或土地所有權人不願或不能參與分配時，由實施者估定合法建築物所有權之權利價值及地上權、永佃權、或耕地三七五租約價值，於土地所有權人應分配之土地及建築物權利範圍內，按合法建築物所有權、地上權、永佃權或耕地三七五租約價值占原土地價值比例，分配予各該合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人或耕地三七

五租約承租人，納入權利變換計畫內。其原有之合法建築物所有權、地上權、永佃權或耕地三七五租約消滅或終止。

土地所有權人、合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人或耕地三七五租約承租人對前項實施者估定之合法建築物所有權之價值及地上權、永佃權或耕地三七五租約價值有異議時，準用第三十二條規定辦理。

第二項之分配，視為土地所有權人獲配土地後無償移轉；其土地增值稅準用第四十六條第三款規定減徵並准予記存，由合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人或耕地三七五租約承租人於權利變換後再移轉時，一併繳納之。

第四十條

權利變換範圍內土地及建築物經設定抵押權或典權，除自行協議消滅者外，由實施者列冊送該管登記機關，於權利變換後分配土地及建築物時，按原登記先後，登載於原土地或建築物所有權人應分配之土地及建築物；其為合併分配者，抵押權與典權之登載，應以權利變換前各宗土地或各幢建築物之權利價值，計算其權利價值。

實施權利變換未受土地及建築物分配者，或不願參與分配者，其原設定抵押權或典權之權利價值，由實施者在不超過原土地或建築物所有權人應得補償之數額內，代為清償或回贖。

- 第四十一條 權利變換範圍內占有他人土地之舊違章建築戶處理事宜，由實施者提出處理方案，納入權利變換計畫內一併報核；有異議時，準用第三十二條規定辦理。
- 第四十二條 權利變換範圍內，經權利變換分配之土地及建築物，實施者應以書面分別通知受配人，限期辦理接管；逾期不接管者，自限期屆滿之翌日起，視為已接管。
- 第四十三條 經權利變換之土地及建築物，實施者應依據權利變換結果，列冊送由該管登記機關，逕為辦理權利變更或移轉登記，換發權利書狀；未於規定期限內換領者，宣告其原權利書狀無效。
- 第四十四條 都市更新事業計畫範圍內之建築基地，得視都市更新事業需要，依下列原則給予適度之建築容積獎勵：
- 一、實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其原建築容積高於法定容積者，得依原建築容積建築。
 - 二、因都市更新之實施，致更新後多數原土地及建築物所有權人分配之建築物樓地板面積低於當地居住樓地板面積平均水準者，得適度增加其建築容積。
 - 三、更新後提供社區使用之公益設施，該公益設施之樓地板面積不予計算容積。
 - 四、主管機關依第六條或第七條規定優先或迅行劃定之更新地區，在一定時程內申

請實施更新者，給予適度之容積獎勵。

五、其他為促進都市更新事業之辦理，經地方主管機關報中央主管機關核准者。

前項建築容積獎勵辦法，由中央主管機關定之。

第四十五條 更新地區範圍內公共設施保留地、依法應予保存及獲准保留之建築所坐落之土地或街區，或其他為促進更有效利用之土地，其建築容積得一部或全部轉移至同一更新地區範圍內之其他建築基地建築使用。

前項建築容積經全部轉移至其他建築基地建築使用者，其原有土地應登記為公有。

第四十六條 更新地區內之土地及建築物，依下列規定減免稅捐：

一、更新期間土地無法使用者，免徵地價稅；其仍可繼續使用者，減半徵收。但未依計畫進度完成更新且可歸責於土地所有權人之情形者，依法課徵之。

二、更新後地價稅及房屋稅減半徵收二年。

三、依權利變換取得之土地及建築物，於更新後第一次移轉時，減徵土地增值稅及契稅百分之四十。

四、不願參加權利變換而領取現金補償者，減徵土地增值稅百分之四十。

五、實施權利變換應分配之土地未達最小分配面積單元，而改領現金者，免徵土地增值稅。

六、實施權利變換，以土地及建築物抵付權利變換負擔者，免徵土地增值稅及契稅。

第四十七條 以更新地區內之土地為信託財產，訂定以委託人為受益人之信託契約者，不課徵贈與稅。

前項信託土地，因信託關係而於委託人與受託人間移轉所有權者，不課徵土地增值稅。

第四十八條 以更新地區內之土地為信託財產者，於信託關係存續中，以受託人為地價稅或田賦之納稅義務人。

前項土地應與委託人在同一直轄市或縣（市）轄區內所有之土地合併計算地價總額，依土地稅法第十六條規定稅率課徵地價稅，分別就各該土地地價占地價總額之比例，計算其應納之地價稅。但信託利益之受益人為非委託人且符合下列各款規定者，前項土地應與受益人在同一直轄市或縣（市）轄區內所有之土地合併計算地價總額：

- 一、受益人已確定並享有全部信託利益者。
- 二、委託人未保留變更受益人之權利者。

第四十九條 股份有限公司組織之都市更新事業機構投資於經主管機關劃定應實施都市更新地區之都市更新事業，得按其投資總額百分之二十範圍內，抵減其都市更新事業計畫完成年度應納營利事業所得稅額，當年度不足抵減時，得在以後四年度抵減之。

前項投資抵減，其每一年度得抵減總額，以不超過該公司當年度應納營利事業所得稅額百分之五十為限。但最後年度抵減金額，不在此限。

第一項投資抵減之適用範圍，由財政部會同內政部定之。

第五十條

證券管理機關得視都市更新事業計畫財源籌措之需要，核准設立都市更新投資信託公司，發行都市更新投資信託受益憑證，募集都市更新投資信託基金。

前項都市更新投資信託公司之設置、監督及管理，由財政部定之。

第一項受益憑證之發行、募集及買賣，應依證券交易法之規定辦理。

都市更新投資信託公司募集之都市更新投資信託基金，應以投資信託基金專戶存放於信託機構，其運用基金取得之財產並應信託予該信託機構，與都市更新投資信託公司及信託機構之自有財產分別獨立。都市更新投資信託公司及信託機構就其自有財產所負債務，其債權人不得對於基金資產請求扣押或行使其他權利。

第五十一條

都市更新投資信託基金之募集、運用及管理，由證券管理機關定之。

證券交易法第三十六條、第三十九條、第六十四條及第六十六條之規定，於申請募集都市更新投資信託基金之都市更新投資信託公

司準用之。

證券交易法第五十三條、第五十四條及第五十六條之規定，於前項公司之人員準用之。

第五十二條 實施者為新設立公司，並以經營都市更新事業為業者，得公開招募股份；其發起人應包括不動產投資開發專業公司及都市更新事業計畫內不動產之所有權人及地上權人，且其持有股份總數不得低於該新設公司股份總數之百分之三十，並應報經中央主管機關核定。

前項公司之設立，應由都市更新事業計畫內不動產之所有權人及地上權人，優先參與該公司之發起。

實施者為經營不動產投資開發之上市公司者，為籌措都市更新事業計畫之財源，得發行指定用途之公司債，不受公司法第二百四十七條之限制。但其發行總額應經證券管理機關之核准。

第五十三條 因實施都市更新事業而興修之重要公共設施，除本條例另有規定外，實施者得要求該公共設施之管理者負擔該公共設施興修所需費用之全部或一部；其費用負擔應於都市更新事業計畫中訂定。

更新地區範圍外必要之關聯性公共設施，各該主管機關應配合更新進度，優先興建，並實施管理。

第五十四條 實施者依第十條或第十一條規定實施都市更

新事業計畫，應自獲准之日起一年內，擬具都市更新事業計畫報核；逾期未報核者，直轄市、縣（市）主管機關得撤銷其更新核准。但不可歸責於實施者之事由而遲誤之期間，應予扣除。

因故未能於前項期限內擬具都市更新事業計畫報核者，得敘明理由申請展期；展期之期間每次不得超過六個月，並以二次為限。

第五十五條 都市更新事業計畫核定後，直轄市、縣（市）主管機關得視實際需要隨時或定期檢查實施者對該事業計畫之執行情形。

第五十六條 前條之檢查發現有下列情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關應限期令其改善或勒令其停止營運並限期清理；必要時，並得派員監管、代管或為其他必要之處理：

- 一、違反或擅自變更章程、事業計畫或權利變換計畫。
- 二、業務廢弛。
- 三、事業及財務有嚴重缺失。

實施者不遵從前項命令時，直轄市、縣（市）主管機關得撤銷其更新核准，並得強制接管；其接管辦法由中央主管機關定之。

第五十七條 實施者應於都市更新事業計畫完成後六個月內，檢具竣工書圖及更新成果報告，送請當地直轄市、縣（市）主管機關備查。

第五十八條 不依第二十四條第三項或第三十三條第三項規定拆除、改建、停止使用或恢復原狀者，

- 處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。並得停止供水、供電、封閉、強制拆除或採取恢復原狀措施，費用由土地或建築物所有權人、使用人或管理人負擔。
- 第五十九條 實施者無正當理由拒絕、妨礙或規避第五十五條之檢查者，處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並得按次處罰之。
- 第六十條 前二條所定罰鍰，由直轄市、縣（市）主管機關處罰，經通知限期繳納；屆期仍不繳納者，移送法院強制執行。
- 第六十一條 本條例施行細則，由中央主管機關定之。
- 第六十二條 本條例自公布日施行。





附錄三 都市更新條例施行細則

中華民國八十八年五月二十一日

內政部臺八十八內營字第八八七三二八一號令訂定

- 第一條 本細則依都市更新條例（以下簡稱本條例）第六十一條規定訂定之。
- 第二條 本條例第八條所定公告，於直轄市、縣（市）政府都市計畫委員會審議通過後三十日內為之，並將公告地點及日期刊登當地政府公報或新聞紙三日。公告期間不得少於三十日。
- 第三條 更新地區之劃定及都市更新計畫之擬定或變更，由上級主管機關依本條例第七條第二項規定逕為辦理時，其未涉及都市計畫之擬定或變更者，送該上級政府都市計畫委員會審議通過後，交當地直轄市、縣（市）主管機關於三十日內依前條規定公告實施之。
當地直轄市、縣（市）主管機關未依前項規定之期限公告實施者，上級主管機關得代為公告實施之。
- 第四條 各級主管機關依本條例第九條規定委託都市更新事業機構或同意其他機關（構）為實施者時，應規定期限令其擬具都市更新事業計畫報核。
前項實施者逾期且經催告仍未報核者，各該主管機關得另行辦理委託或同意其他機關（構）為實施者。
- 第五條 更新單元之劃定，應考量原有社會、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。

實施者自行劃定更新單元時，應以一完整之計畫街廓為原則。但因計畫街廓過大或其他特殊因素確難一次辦理者，得由實施者自行依本條例第五條規定，擬具或變更都市更新計畫，並於計畫中適當劃分之。

前項實施者自行擬具或變更之都市更新計畫，應申請該管主管機關依本條例第八條所定程序辦理。

第六條 依本條例第十條第一項、第十九條第二項及第三項規定舉辦公聽會時，應邀請有關機關、學者專家及當地居民代表參加，並通知更新單元內土地、合法建築物所有權人及其他權利關係人參加。

前項公聽會之日期及地點，於十日前刊登當地政府公報或新聞紙三日，並張貼於當地村（里）辦公處之公告牌。

第七條 公聽會程序之進行，應公開以言詞為之。

第八條 本條例第十條第一項所定事業概要，應參照本條例第二十一條所列事項摘要表明之。

第九條 直轄市、縣（市）主管機關受理土地及合法建築物所有權人依本條例第十條或第十一條規定申請核准實施都市更新事業之案件後，先審查其申請書件是否完備，其不合規定者，通知申請人於六十日內補正，屆期不補正或經補正仍不符規定者，駁回其申請；其符合規定或已補正完竣者，應自申請案件收件日或補正完竣之日起六十日內，完成審查並將結

果通知申請人。但情形特殊者，得延長其審查期限，以六十日為限。

申請人對於前項審查結果有異議者，得於接獲通知之翌日起三十日內提請覆議，以一次為限，逾期不予受理。

第十條 直轄市、縣（市）主管機關審議都市更新事業計畫、權利變換計畫或調處有關爭議時，認有委託專業團體或機構協助作技術性諮商之必要者，於徵得實施者同意後，由其負擔技術性諮商之相關費用。

第十一條 依本條例第十九條第三項辦理三十日公開展覽時，直轄市、縣（市）主管機關應將公開展覽日期及地點，刊登當地政府公報或新聞紙三日，並張貼於當地村（里）辦公處之公告牌。人民或團體於前項公開展覽期間內提出書面意見者，以意見書送達或郵戳日期為準。

第十二條 本條例第二十條所定都市更新事業計畫之擬定或變更，僅涉及主要計畫局部性之修正不違背其原規劃意旨者，應符合下列情形：
一、除八公尺以下計畫道路外，其他各項公共設施用地之總面積不減少者。
二、各種土地使用分區之面積不增加，且不影響其原有機能者。

第十三條 本條例第二十一條第五款及第七款至第九款所定圖說，其比例尺不得小於五百分之一。

第十四條 本條例第二十一條第十六款所稱相關單位配合辦理事項，指相關單位依本條例第五十三條規定配合負擔都市更新地區內之公共設施興修費

用、配合興修更新地區範圍外必要之關聯性公共設施及其他事項。

第十五條 土地及合法建築物所有權人或實施者，依本條例第十條第二項或第二十二條第一項規定取得之同意，應檢附下列證明文件：

一、土地及合法建築物之權利證明文件：

（一）地籍圖謄本。

（二）土地登記簿謄本。

（三）建物登記簿謄本或合法建物證明。

二、私有土地及合法建築物所有權人出具之同意書。

前項第一款地籍圖謄本、土地登記簿謄本及建物登記簿謄本之有效期限，以登記機關核發之日起三個月為限。

第十六條 本條例第二十四條第一項、第三十三條第一項及第三十六條第一項所定公告，應將公告地點刊登當地政府公報或新聞紙三日，並張貼於直轄市、縣（市）政府、鄉（鎮、市、區）公所及當地村（里）辦公處之公告牌。

第十七條 本條例第二十四條第三項命令拆除、停止使用或恢復原狀、第二十六條第一項繳納費用、第三十一條第三項領取補償現金及差額價金、第四項繳納差額價金、第三十三條第三項命令拆除、停止使用或恢復原狀及第六十條繳納罰鍰之期限，均以三十日為限。

第十八條 本條例第二十六條第一項所定期限催告、通知建築物所有權人或管理人依限繳納及移送法院

強制執行之規定，均由直轄市、縣（市）主管機關辦理；所定期限催告辦理之期限，以三個月為限。

第十九條 以信託方式實施之都市更新事業，其計畫範圍內之公有土地及建築物所有權為國有者，應以中華民國為信託之委託人及受益人；為直轄市有、縣（市）有或鄉（鎮、市）有者，應以各該地方自治團體為信託之委託人及受益人。

第二十條 公有土地及建築物以信託方式辦理更新時，各該管理機關應與信託機構簽訂信託契約。

前項信託契約應載明下列事項：

- 一、委託人、受託人及受益人之名稱及住所。
- 二、信託財產之種類、名稱、數量及權利範圍。
- 三、信託目的。
- 四、信託關係存續期間。
- 五、信託證明文件。
- 六、信託財產之移轉及登記。
- 七、信託財產之經營管理及運用方法。
- 八、信託機構財源籌措方式。
- 九、各項費用之支付方式。
- 十、信託收益之收取方式。
- 十一、信託報酬之支付方式。
- 十二、信託機構之責任。
- 十三、信託事務之查核方式。
- 十四、修繕準備及償還債務準備之提撥。
- 十五、信託契約變更、解除及終止事由。

十六、信託關係消滅後信託財產之交付及債務之清償。

十七、其他事項。

第二十一條 本條例第四十六條第一款所稱更新期間，指都市更新事業計畫發布實施後，都市更新事業實際施工期間；所定土地無法使用，以重建或整建方式實施更新者為限。

前項更新期間及土地無法使用，由實施者申請直轄市、縣（市）主管機關認定後，轉送主管稅捐稽徵機關依法辦理地價稅之減免。

本條例第四十六條第一款但書所定未依計畫進度完成更新且可歸責於土地所有權人之情形，由直轄市、縣（市）主管機關認定後，送請主管稅捐稽徵機關依法課徵地價稅。

第二十二條 本條例第四十六條第二款所定更新後地價稅之減徵，指直轄市、縣（市）主管機關依前條第二項認定之更新期間截止日之次年起，二年內地價稅之減徵；所定更新後房屋稅之減徵，指直轄市、縣（市）主管機關依前條第二項認定之更新期間截止日之次月起，二年內房屋稅之減徵。

第二十三條 更新地區內之土地及建築物，依本條例第四十六條規定減免稅捐時，應由實施者列冊，檢同有關證明文件，向主管稅捐稽徵機關申請辦理；減免原因消滅時，亦同。

第二十四條 本條例第五十一條第三項所定都市更新投資信託公司之人員，指辦理都市更新投資信託

受益憑證之募集及發行，或對於都市更新投資信託基金之運用提供研究、分析、建議，或執行買賣決策及內部稽核之相關業務人員。

第二十五條 本條例第五十二條第一項所定不動產投資開發專業公司，係指經營下列業務之一之公司：

- 一、都市更新業務。
- 二、住宅及大樓開發租售業務。
- 三、工業廠房開發租售業務。
- 四、特定專用區開發業務。
- 五、投資興建公共建設業務。
- 六、新市鎮或新社區開發業務。
- 七、區段徵收及市地重劃代辦業務。

第二十六條 本條例第五十五條所定之定期檢查，至少每六個月應實施一次，直轄市、縣（市）主管機關得要求實施者提供有關都市更新事業計畫執行情形之詳細報告資料。

第二十七條 直轄市、縣（市）主管機關依本條例第五十六條第一項規定限期令實施者改善時，應以書面載明下列事項通知實施者：

- 一、缺失之具體事實。
- 二、改善缺失之期限。
- 三、改善後應達到之標準。
- 四、逾期不改善之處理。

直轄市、縣（市）主管機關應審酌所發生缺失對都市更新事業之影響程度及實施者之改

善能力，訂定適當之改善期限。

第二十八條 實施者經直轄市、縣（市）主管機關依本條例第五十六條第一項規定限期改善後，屆期未改善或改善無效者，直轄市、縣（市）主管機關應依同條項規定勒令實施者停止營運、限期清理，並以書面載明下列事項通知實施者：

- 一、勒令停止營運之理由。
- 二、停止營運之日期。
- 三、限期清理完成之期限。

直轄市、縣（市）主管機關應審酌都市更新事業之繁雜程度及實施者之清理能力，訂定適當之清理完成期限。

第二十九條 直轄市、縣（市）主管機關依本條例第五十六條第一項規定派員監管或代管時，得指派適當機關（構）或人員為監管人或代管人，執行監管或代管任務。

監管人或代管人為執行前項任務，得遴選人員、報請直轄市、縣（市）主管機關派員或調派其他機關（構）人員，組成監管小組或代管小組。

第三十條 實施者受直轄市、縣（市）主管機關之監管或代管處分後，對監管人或代管人執行職務所為之處置，應密切配合，對於監管人或代管人所為之有關詢問，有據實答覆之義務。

第三十一條 監管人之任務如下：

- 一、監督及輔導實施者恢復依原核定之章

- 程、事業計畫或權利變換計畫繼續實施都市更新事業。
- 二、監督及輔導實施者改善業務，並協助恢復正常營運。
 - 三、監督及輔導事業及財務嚴重缺失之改善。
 - 四、監督實施者相關資產、權狀、憑證、合約及權利證書之控管。
 - 五、監督及輔導都市更新事業之清理。
 - 六、其他有關監管事項。
- 第三十二條 代管人之任務如下：
- 一、代為恢復依原核定之章程、事業計畫或權利變換計畫繼續實施都市更新事業。
 - 二、代為改善業務，並恢復正常營運。
 - 三、代為改善事業及財務之嚴重缺失。
 - 四、代為控管實施者相關資產、權狀、憑證、合約及權利證書。
 - 五、代為執行都市更新事業之清理。
 - 六、其他有關代管事項。
- 第三十三條 監管人或代管人得委聘具有專門學識經驗之人員協助處理有關事項。
- 第三十四條 因執行監管或代管任務所發生之費用，由實施者負擔。
- 第三十五條 受監管或代管之實施者符合下列情形之一，監管人或代管人得報請直轄市、縣（市）主管機關終止監管或代管：
- 一、已恢復依照原經核定之章程、事業計畫

- 或權利變換計畫繼續實施都市更新事業者。
- 二、已具體改善業務，並恢復正常營運者。
- 三、已具體改善事業及財務之嚴重缺失，並能維持健全營運者。
- 第三十六條 直轄市、縣（市）主管機關依本條例第五十六條第二項規定撤銷實施者之更新核准時，應以書面載明下列事項通知實施者及主管稅捐稽徵機關：
- 一、不遵從直轄市、縣（市）主管機關限期改善或停止營運、限期清理命令之具體事實。
- 二、撤銷更新核准之日期。
- 第三十七條 本條例第五十七條所定竣工書圖，包括下列資料：
- 一、重建區段內建築物竣工平面、立面書圖及照片。
- 二、整建或維護區段內建築物改建、修建、維護或充實設備之竣工平面、立面書圖及照片。
- 三、公共設施興修或改善之竣工書圖及照片。
- 第三十八條 本條例第五十七條所定更新成果報告，包括下列資料：
- 一、更新前後公共設施興修或改善成果差異分析報告。
- 二、更新前後建築物重建、整建或維護成果

差異分析報告。

三、原住戶拆遷安置成果報告。

四、權利變換有關分配結果清冊。

五、財務結算成果報告。

六、後續管理維護之計畫。

第三十九條 本細則自發布日施行。





附錄四 都市更新權利變換實施辦法

中華民國八十八年三月三十一日
內政部臺（88）內營字第八八七二六五三號令訂定

- 第一條 本辦法依都市更新條例（以下簡稱本條例）第二十九條第三項規定訂定之。
- 第二條 本辦法所稱權利變換關係人，係指依本條例第三十九條規定辦理權利變換之合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人及耕地三七五租約承租人。
- 第三條 權利變換計畫應表明之事項如下：
- 一、實施者姓名及住所或居所；其為法人或其他機關（構）者，其名稱及事務所或營業所所在地。
 - 二、實施權利變換地區之範圍及其總面積。
 - 三、權利變換範圍內原有公共設施用地、公有道路、溝渠、河川及未登記土地之面積。
 - 四、更新前原土地所有權人及合法建築物所有權人、他項權利人、耕地三七五租約承租人、占有他人土地之舊違章建築戶名冊。
 - 五、土地及建築物分配清冊。
 - 六、第十三條第一項第三款至第五款所定費用。
 - 七、依本條例第三十條第一項各土地所有權人折價抵付共同負擔之土地及建築物或現金。
 - 八、各項公共設施之設計施工基準及其權屬。

- 九、工程施工進度與土地及建築物產權登記預定日期。
 - 十、不願或不能參與權利變換分配之土地所有權人名冊。
 - 十一、依本條例第三十六條第二項土地改良物因拆除或遷移應補償之價值或建築物之殘餘價值。
 - 十二、公開抽籤作業方式。
 - 十三、更新後更新範圍內土地分配圖及建築物配置圖。其比例尺不得小於五百分之一。
 - 十四、更新後建築物平面圖、剖面圖、側視圖、透視圖。
 - 十五、更新後土地及建築物分配面積及位置對照表。
 - 十六、地籍整理計畫。
 - 十七、本條例第四十一條之舊違章建築戶處理方案。
 - 十八、其他經直轄市、縣（市）主管機關規定應表明之事項。
- 前項第五款之土地及建築物分配清冊應包括下列事項：
- 一、更新前各宗土地之標示。
 - 二、依第六條及第七條估定之權利變換前各宗土地及合法建築物所有權之權利價值及地上權、永佃權及耕地三七五租約價值。
 - 三、依第六條估定之更新後建築物及其土地應有部分及權利變換範圍內其他土地之價值。

- 四、更新後得分配土地及建築物之土地所有權人及權利變換關係人名冊。
 - 五、土地所有權人或權利變換關係人應分配土地及建築物標示及無法分配者應補償之金額。
- 第四條 實施者依本條例第二十九條第一項規定報請核定时，應檢附權利變換計畫及下列文件：
- 一、經直轄市、縣（市）主管機關委託、同意或核准為實施者之證明文件。
 - 二、經直轄市、縣（市）主管機關核定都市更新事業計畫之證明文件。但與都市更新事業計畫一併辦理者免附。
 - 三、權利變換公聽會紀錄及處理情形。
 - 四、其他經直轄市、縣（市）主管機關規定應檢附之相關文件。
- 第五條 實施者為擬定權利變換計畫，應就土地所有權人及權利變換關係人之下列事項進行調查：
- 一、參與分配更新後土地及建築物之意願。
 - 二、更新後土地及建築物分配位置之意願。
- 第六條 權利變換前各宗土地及更新後建築物及其土地應有部分及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委託三家以上鑑價機構查估後評定之。
- 第七條 本條例第三十九條第二項由實施者估定合法建築物所有權之權利價值及地上權、永佃權或耕地三七五租約價值者，由實施者協調土地所有權人及權利變換關係人定之，協調不成時，準用前條規定估定之。

- 前項估定之價值，應包括本條例第三十九條第四項准予記存之土地增值稅。
- 第八條 前二條之評價基準日，以都市更新事業計畫核定發布之日為準。但權利變換計畫與都市更新事業計畫一併報核者，應由實施者定之，其日期限於權利變換計畫報核日前六個月內。
- 第九條 土地所有權人與權利變換關係人依本條例第三十九條第二項協議不成，或土地所有權人不願或不能參與分配時，第六條之土地所有權人之權利價值應扣除權利變換關係人之權利價值後予以分配或補償。
- 第十條 更新後各土地所有權人應分配之權利價值，應以權利變換範圍內，更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，按各土地所有權人更新前權利價值比例計算之。
- 第十一條 實施權利變換後應分配之土地及建築物位置，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。
- 第十二條 更新前原土地或建築物如經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配。
- 第十三條 本條例第三十條之用詞涵義如下：
一、原有公共設施用地、公有道路、溝渠、河川等土地：指都市更新事業計畫核定發布

日權利變換地區內實際作公共設施用地、道路、溝渠、河川使用及原作公共設施用地、道路、溝渠、河川使用已廢置而尚未完成廢置程序之公有土地。

二、未登記地：指都市更新事業計畫核定發布日權利變換地區內尚未依土地法辦理總登記之土地。

三、工程費用：包括權利變換地區內道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等公共設施與更新後土地及建築物之規劃設計費、施工費、整地費及材料費、工程管理費、空氣污染防治費及其他必要之工程費用。

四、權利變換費用：包括實施權利變換所需之調查費、測量費、依本條例第三十六條第二項應發給之補償金額、拆遷安置計畫內所定之拆遷安置費、地籍整理費及其他必要之業務費。

五、貸款利息：指為支付工程費用及權利變換費用之貸款利息。

六、管理費用：指為實施權利變換必要之人事、行政及其他管理費用。

前項第三款至第五款所定費用以經直轄市、縣（市）主管機關核定之權利變換計畫所載數額為準。第六款管理費用之計算基準並應於都市更新事業計畫中載明。

第十四條 依本條例第三十條第三項規定，以原公有土地

應分配部分優先指配之順序如下：

- 一、本鄉（鎮、市）有土地。
- 二、本直轄市、縣（市）有土地。
- 三、國有土地。
- 四、他直轄市有土地。
- 五、他縣（市）有土地。
- 六、他鄉（鎮、市）有土地。

第十五條 公有土地符合下列情形之一者，免依本條例第三十條第三項規定優先指配為同條第一項共同負擔以外之公共設施：

- 一、權利變換計畫核定前業經協議價購、徵收或有償撥用取得者。
- 二、權利變換計畫核定前已有具體利用或處分計畫，且報經權責機關核定者。
- 三、權利變換計畫核定前，國民住宅主管機關以國宅基金購置或已報奉核定列管為國民住宅用地有案者。
- 四、非屬都市計畫公共設施用地之學產地。

第十六條 實施權利變換時，其土地及建築物權利已辦理土地登記者，應以各該權利之登記名義人參與權利變換計畫，其獲有分配者，並以該登記名義人之名義辦理登記。

第十七條 直轄市、縣（市）主管機關應於權利變換計畫核定發布後公告三十日，將公告地點及日期刊登政府公報及新聞紙三日，並張貼於當地村（里）辦公處之公告牌。

前項公告，應表明下列事項：

- 一、權利變換計畫。
 - 二、公告起迄日期。
 - 三、土地所有權人提出異議之期限、方式及受理機關。
 - 四、權利變換範圍內應行拆除遷移土地改良物預定公告拆遷日。
- 第十八條 實施者應於權利變換計畫核定發布後，將下列事項以書面通知土地所有權人、權利變換關係人及占有他人土地之舊違章建築戶：
- 一、更新後應分配之土地及建築物。
 - 二、應領之補償金額。
 - 三、舊違章建築戶處理方案。
- 第十九條 權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，實施者應於權利變換核定發布日起十日內，通知所有權人、管理人或使用人預定公告拆遷日。如為政府代管或法院強制執行者，並應通知代管機關或執行法院。
- 前項權利變換計畫公告期滿至預定公告拆遷日，不得少於二個月。
- 實施者為第一項之通知時，除政府代管或法院強制執行者外，並應通知所有權人領取本條例第三十六條第二項之補償金額。
- 第二十條 因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，其補償金額扣除預估本條例第三十六條第二項代為拆除或遷移費用之餘額，實施者應於權利變換計畫核定發布日起十五日內發給之。
- 有下列情形之一者，實施者得將補償金額提存

之：

一、應受補償人拒絕受領或不能受領者。

二、應受補償人所在地不明者。

第二十一條 實施權利變換時，權利變換範圍內供自來水、電力、電訊、天然氣等公用事業所需之地下管道、土木工程及其必要設施，各該事業機構應配合權利變換計畫之實施進度，辦理規劃、設計及施工。

前項所需經費，依規定由使用者分擔者，得列為工程費用。

第二十二條 權利變換範圍內經權利變換之土地及建築物，實施者於申領建築物使用執照，並完成自來水、電力、電訊、天然氣之配管及埋設等必要公共設施後，應以書面分別通知土地所有權人及權利變換關係人於三十日內辦理接管。

第二十三條 權利變換工程實施完竣，並申領建築物使用執照後，實施者應即辦理實地埋設界樁，申請直轄市或縣（市）主管機關依權利變換計畫中之土地及建築物分配清冊、更新後更新範圍內土地分配圖及建築物配置圖，辦理地籍測量及建築物測量。

前項測量後之面積，如與土地及建築物分配清冊所載面積不符時，直轄市或縣（市）主管機關應依地籍測量或建築物測量結果，釐正相關圖冊之記載。

第二十四條 依本條例第三十條規定，權利變換範圍內列

為共同負擔之各項公共設施用地，應登記為直轄市、縣（市）所有，其管理機關為各該公共設施主管機關。

第二十五條 權利變換完成後，實際分配之土地及建築物面積與應分配面積有差異時，應按評價基準日評定更新後權利價值，計算應繳納或補償之差額價金，由實施者通知土地所有權人及權利變換關係人應於接管之日起三十日內繳納或領取。

第二十六條 實施者依本條例第四十三條規定列冊送該管登記機關辦理權利變更或移轉登記時，對於應繳納差額價金而未繳納者，其獲配之土地及建築物應請該管登記機關加註未繳納差額價金，除繼承外不得辦理所有權移轉登記或設定負擔字樣，於土地所有權人繳清差額價金後立即通知登記機關辦理註銷。

前項登記為本條例第三十九條第二項規定分配土地者，由實施者檢附主管機關核准分配之證明文件影本，向主管稅捐稽徵機關申報土地移轉現值，並取得土地增值稅記存證明文件後，辦理土地所有權移轉登記。

依第一項辦理登記完竣後，該管登記機關應通知土地所有權人及權利變換關係人及本條例第四十條第一項之抵押權人、典權人於三十日內換領土地及建築物權利書狀。

第二十七條 本條例第三十九條第四項規定記存之土地增值稅，於權利變換後再移轉該土地時，與該

次再移轉之土地增值稅分別計算，一併繳納。

第二十八條 本辦法自發布日施行。



附錄五 都市更新建築容積獎勵辦法

中華民國八十八年三月三十一日
內政部臺（88）內營字第八八七二六五九號令訂定

- 第一條 本辦法依都市更新條例（以下簡稱本條例）第四十四條第二項規定訂定之。
- 第二條 都市更新事業計畫範圍內未實施容積率管制之建築基地，不適用本條例第四十四條第一項建築容積獎勵規定。
- 第三條 都市更新事業計畫範圍內之建築基地，另依其他法令規定申請建築容積獎勵時，應先向各該主管機關提出申請。
- 第四條 依本條例第四十四條第一項第一款、第二款、第四款及第五款規定給予獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地一點五倍之法定容積或各該建築基地零點三倍之法定容積再加其原建築容積。
前項所稱法定容積，係指都市計畫或其法規規定之容積率上限乘土地面積所得之積數。
- 第五條 本條例第四十四條第一項第二款所稱多數，係指超過更新後應分配建築物及其應有部分之原土地及建築物所有權人人數之二分之一；所稱當地居住樓地板面積平均水準，以最近一次行政院主計處公布之臺閩地區戶口及住宅普查或臺閩地區人口及居住調查報告各該直轄市、縣（市）平均每戶居住樓地板

面積為準。

第六條 本條例第四十四條第一項第三款所定更新後提供社區使用之公益設施，以經直轄市、縣（市）主管機關認定者為限。

第七條 本條例第四十四條第一項第四款所稱一定時程內，係指主管機關公告更新地區之日起三年內。

第八條 直轄市、縣（市）主管機關依本條例第四十四條第一項第五款規定辦理時，應考量地區環境狀況、更新單元規劃設計及處理占有他人土地之舊違章建築戶之需要等因素，並應考量對地區環境之衝擊。

第九條 本辦法自發布日施行。



附錄六 都市更新審議委員會組織準則

中華民國八十八年五月二十一日
台（八八）內營字第八八七三二七八號令訂定

- 第一條 本準則依都市更新條例第十六條第二項規定訂定之。
- 第二條 都市更新審議委員會（以下簡稱審議委員會）職掌如下：
- 一、關於都市更新事業計畫擬定、變更之審議事項。
 - 二、關於權利變換計畫擬定、變更之審議事項。
 - 三、關於權利變換有關爭議之調解事項。
 - 四、其他有關都市更新之交議及研究建議事項。
- 第三條 審議委員會置主任委員及副主任委員各一人，委員十五人至十九人。
審議委員會所需工作人員，由直轄市、縣（市）政府首長就主管業務及有關機關人員派兼之。
- 第四條 審議委員會主任委員及副主任委員，由直轄市、縣（市）政府首長或其指派人員擔任之；委員由直轄市、縣（市）政府首長分別就下列人員派聘之：
- 一、主管業務及有關機關之代表。
 - 二、具有都市計畫、建築、景觀、社會、法律、交通、財經、土地開發、估價或地政等專門學識經驗之專家學者。

三、熱心公益人士。

前項委員出缺時，直轄市、縣（市）政府首長得予補聘；補聘委員之任期至原委員任期屆滿之日為止。

依第一項第二款派聘之委員，不得少於委員總數二分之一。

第五條 審議委員會委員任期為一年，期滿得續聘之。但代表機關出任者，應隨其本職進退。

依前條第一項第二款及第三款派聘之委員，每次改聘不得超過該二款委員人數二分之一。

第六條 審議委員會會議由主任委員召集之，並為會議主席；主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理之，副主任委員亦不克出席時，由出席委員互推一人代理之。

第七條 審議委員會應於開會前三日將議事日程及有關資料送達各委員。但緊急性之臨時會議，不在此限。

第八條 審議委員會，非有過半數以上委員之出席不得開會，並有出席委員過半數之同意始得決議，可否同數時，由主席裁決。

委員應親自出席前項會議。但由機關代表兼任之委員，如未能親自出席時，得指派代表出席，並通知審議委員會。

前項指派之代表列入出席人數，並參與會議發言及表決。

第九條 審議委員會開會時，得邀請土地及建築物所有權人、權利關係人、管理機關、實施者或其委託之代表列席說明。

- 第十條 審議委員會開會時，有利害關係之委員應自行迴避。
- 第十一條 審議委員會為審議或調解有關案件之需要，得推派委員或調派業務有關人員組成專案小組赴實地調查，並研擬意見，提供會議參考。
前項實地調查及意見之研擬，必要時，主任委員得於會議前，請有關委員或調派業務有關人員組成專案小組為之。
前二項專案小組，並得邀請其他專家或委員提供諮商。
- 第十二條 審議委員會所需之經費，由直轄市、縣（市）主管機關編列預算支應。
- 第十三條 審議委員會委員及工作人員均為無給職。但非由本機關人員兼任者，得依規定支給兼職酬勞。
- 第十四條 審議委員會決議事項，以直轄市、縣（市）政府名義行之。
- 第十五條 本準則自發布日施行。



附錄七 都市更新團體設立管理及解散辦法

中華民國八十八年三月三十一日

內政部臺（八八）內營字第八八七二六三六號令訂定

第一章 總則

第一條 本辦法依都市更新條例（以下簡稱本條例）第十五條第二項規定訂定之。

本辦法未規定者，適用其他法令之規定。

第二條 都市更新團體之名稱應定為都市更新會，並應冠以更新地區及更新單元之名稱。但依本條例第十一條規定申請實施都市更新事業者，得僅冠以更新單元名稱。

非依本辦法設立之都市更新團體，不得使用都市更新會之名稱。

第二章 設立

第三條 都市更新團體之設立，應由發起人檢具申請書及下列文件向當地直轄市、縣（市）主管機關申請核准籌組：

一、發起人名冊：發起人為自然人者，其姓名、聯絡地址及身分證影本；發起人為法人者，其名稱、主事務所或營業所所在地、法人登記證明文件及代表人指派書。

二、章程草案。

三、發起人在更新單元內之土地或建物登記簿謄

本。

四、經直轄市、縣（市）主管機關核准之事業概要。

五、符合本條例第十條第二項規定之同意證明文件。

第四條 發起人應自核准籌組之日起六個月內召開成立大會，並通知當地直轄市、縣（市）主管機關。主管機關得派員列席。

未依前項規定期限成立者，直轄市、縣（市）主管機關得撤銷其核准籌組。

第五條 都市更新團體應於成立大會後三十日內檢具章程、會員與理事、監事名冊、圖記印模及成立大會紀錄，報請當地直轄市、縣（市）主管機關核准立案，並發給立案證書。

前項核准立案之都市更新團體，在同一更新單元內以一個為限。

第三章 會員大會

第六條 都市更新團體之會員，以章程所定實施地區範圍內土地或合法建築物所有權人為限。

第七條 會員大會分下列會議，由理事長召集之：

一、定期會議：每六個月至少召開一次，其召開日期由理事會決議之。

二、臨時會議：經理事會認為必要，或會員五分之一以上之請求，或監事函請召集時召集之。

前項會議不能依法召集時，得由主管機關指定理事一人召集之。

- 第八條 會員大會之召集，應於二十日前通知會員。但因緊急事故召集臨時會議，經於開會二日前送達通知者，不在此限。
- 第九條 會員不能親自出席會員大會時，得以書面委託他人代理；政府機關或法人，由其代表人或指派代表出席。
- 第十條 會員大會之決議，以會員二分之一以上並其所有土地總面積及合法建築物樓地板總面積均超過二分之一之出席，並出席人數超過二分之一，出席者之土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一以上之同意行之。但下列各款事項之決議，視其實施地區性質，分別依本條例第二十二條規定人數與土地及建築物所有權比例同意行之：
- 一、訂定及變更章程。
 - 二、會員之處分。
 - 三、議決都市更新事業計畫擬定或變更之草案。
 - 四、理事及監事之選任、改選或解職。
 - 五、團體之解散。
 - 六、清算之決議及清算人之選派。
- 第十一條 會員大會召開時，應函請直轄市或縣（市）主管機關派員列席；議事錄並應送請備查。
- 第十二條 會員大會之議決事項，應作成議事錄，由主席簽名蓋章，並於會後十五日內分發各會員。議事錄應記載會議之日期、開會地點、主席姓名及決議方法，並應記載議事經過及其結果。議事錄應與出席會員之簽名簿及代理出席之委託書一併保存。

第十三條 都市更新團體每年應編造預算、決算報告提經會員大會通過；決算報告應先經監事查核，並將查核報告一併提報會員大會。

第四章 理事及監事

第十四條 都市更新團體應置理事，就會員中選舉之，其名額不得少於三人；並得置候補理事，其名額不得超過理事名額三分之一，並依得票數多寡明定其候補順序，得票數相同時，以抽籤定之。

第十五條 有下列情事之一者，不得擔任理事或候補理事：

- 一、曾犯內亂、外患罪，經判決確定或通緝有案尚未結案者。
- 二、曾犯詐欺、背信、侵占罪或違反工商管理法令，經受有期徒刑一年以上刑之宣告，服刑期滿尚未逾二年者。
- 三、曾服公務虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。
- 四、受破產之宣告，尚未復權者。
- 五、有重大喪失債信情事尚未了結或了結後尚未逾二年者。
- 六、限制行為能力者。

第十六條 理事任期不得逾三年，連選得連任。理事任期屆滿而不及改選時，延長其執行職務至改選理事就任時為止。但主管機關得令其限期改選。

第十七條 理事名額達十人以上者，得設常務理事，由理

- 事互選之，名額不得超過理事名額三分之一。
理事長由理事就常務理事中選舉；未設常務理事者，由理事互選之。
理事長因故不能行使職權時，由理事長指定常務理事一人代理之，未設常務理事者，指定理事一人代理之；理事長未指定代理人者，由常務理事或理事互推一人代理之。
- 第十八條 理事缺額時，由候補理事依序遞補，候補理事人數不足遞補時，應即召集會員大會補選之。常務理事缺額或理事長缺位時，由理事會補選之。
- 第十九條 除章程另有訂定者外，理事均為無給職。
- 第二十條 理事執行職務有違反法令、章程、會員大會決議或其他重大侵害團體利益之情事者，得經會員大會決議解任之。
前項之解任，應報請主管機關備查。
- 第二十一條 理事會之權責如下：
一、執行會員大會決議。
二、執行章程訂定之事項。
三、都市更新事業計畫之研擬及執行。
四、權利變換計畫之研擬及執行。
五、章程變更之提議。
六、預算之編列及決算之製作。
七、設置會計簿籍及編製會計報告。
- 第二十二條 理事會開會時，理事應親自出席。但章程訂定得由其他理事代理者，不在此限。
每一理事以代理一人為限。

- 第二十三條 理事會會議，由理事長召集之，每個月開會一次。但理事長認有必要或經過半數理事提議者，得隨時召集之。
前項之召集，應載明事由於七日前通知各理事。
- 第二十四條 理事會之決議，除本辦法或章程另有訂定外，應有過半數理事出席，出席理事過半數之同意行之。
理事會就第二十一條第二款至第六款事項之決議，應有理事三分之二以上之出席，出席理事過半數之同意行之。
- 第二十五條 理事會之議事，應作成議事錄，由主席簽名蓋章，並於會後十五日內分發各理事。
議事錄應記載會議之日期、開會地點、主席姓名及決議方法，並應記載議事經過及其結果。
議事錄應與出席會員之簽名簿及代理出席之委託書一併保存。
- 第二十六條 理事會依章程聘僱工作人員，辦理會務及業務。
- 第二十七條 都市更新團體應置監事，就會員中選舉之，其名額至少一人，且不得超過理事名額三分之一；並得置候補監事一人。
- 第二十八條 監事之權責如下：
一、監察理事會執行會員大會之決議案。
二、監察理事會研擬及執行都市更新事業計畫。

- 三、監察理事會研擬及執行權利變換計畫。
- 四、查核會計簿籍及會計報告。
- 五、監察財務及財產。
- 六、其他依權責應監察事項。

第二十九條 監事之資格、任期、補選、報酬及解任，準用理事之規定。

第五章 監督及管理

第三十條 都市更新團體應每季向當地直轄市、縣（市）主管機關申報事業計畫、權利變換計畫及預算等執行情形。

第三十一條 都市更新團體應準用商業會計法規定設置會計憑證、會計簿籍，並依法定之會計處理程序辦理相關事務。

理事會應於每一會計年度終了後三個月內編製資產負債表、收支明細表及其他經主管機關指定之報表，經監事查核通過，報請會員大會承認後送請主管機關備查。

第三十二條 理事會所造具之各項會計報告及監事之查核報告於會員大會定期會議開會十日前，備置於辦公處所供會員查閱。

第三十三條 理事會應將其所造具之會計報告提經會員大會承認後十五日內，連同會員大會議事錄一併分發各會員。

第六章 解散

第三十四條 都市更新團體因下列各款原因解散：

- 一、經直轄市、縣（市）主管機關依本條例第五十四條第一項及第五十六條第二項

規定撤銷更新核准者。

二、章程所定解散事由。

三、更新事業計畫依本條例第五十七條完成備查程序。

第三十五條 解散之都市更新團體應行清算。

清算以理事為清算人。但章程另有訂定或會員大會另選清算人時，不在此限。

清算完結後，清算人應於十五日內造具清算期間收支表、剩餘財產分配表與各項簿籍及報告報請當地直轄市、縣（市）主管機關備查。

第七章 附則

第三十六條 本辦法所定書表格式，由中央主管機關定之。

第三十七條 本辦法自發布日施行。

附錄八 銀行辦理九二一震災金融機構協議承受受災戶房屋貸款建物及其土地部分「協議書範本」

立協議書人○○○○銀行（以下簡稱甲方），○○○（以下簡稱乙方），茲乙方前提供座落於○○○縣○○○ ○○○○○之房地，向甲方辦理購屋貸款新台幣○○○○萬元（帳號： ），因九二一震災災害導致房屋毀損，為使雙方損害降至最低，爰依據中華民國銀行商業同業公會全國聯合會所訂定，並報請財政部及中央銀行核備之「九二一震災金融機構協議承受受災戶房屋貸款建物及其土地部分作業要點」（以下簡稱承受要點）簽訂本協議書，協議事項如左：

- 一、 乙方聲明其提供之前開房屋確係符合承受要點第一條所規定之條件，於本協議書簽訂時，由甲方承受其建物部分之貸款金額，並由乙方將其房屋因地震災害毀損得以對第三人（包括但不限於建築商、營造廠商、保險公司等）行使之求償權或請求權，全部移轉予甲方；另本協議書簽訂後如有產生屬於原建物之權益，亦一併由甲方受讓取得，乙方不得再行主張任何權利。
前項求償權或請求權，乙方應提供甲方為行使或主張所必要之一切協助（包括提供有關文件及作證等）。
- 二、 甲方受讓乙方前條之求償權或請求權，係以承受（即放棄）甲方對乙方前開購屋貸款建物部分之債權金額為對

價，即對乙方至九二一震災日止，所欠甲方尚未償還之貸款餘額〇〇〇〇〇〇元，扣除該筆貸款初貸時的土地抵押品之貸款金額即〇〇〇〇〇〇元，不再向乙方求償，至於剩餘之土地貸款金額〇〇〇〇〇〇元仍由乙方及連帶保證人（或連帶債務人）負責償還，但得緩期繳納。前項緩期繳納方式，由甲乙雙方另行協商之。

- 三、乙方提供前開建物之基地，如經政府依法令劃定為不能建築使用之地區，而辦理徵收補償時，甲方於扣除土地貸款金額後，仍得就原承受之建物貸款之金額扣償，如有餘額，再交付予乙方。
- 四、乙方不論係原地重建、遷地重建或新購住宅等所取得之房地，乙方如需辦理房屋擔保放款應向甲方申貸，且不論申辦貸款與否，除不得將之設定擔保予任何第三人外，並應於遷地重建或新購住宅之房地產上，就甲方承受之房屋貸款之原擔保土地抵押值範圍內，追加設定抵押權予甲方；如為原地重建者，於重建貸款總歸戶後借款金額若高於原抵押權設定金額，應就超過部分設定抵押權予甲方，至重建完成後之建物應於取得使用執照二個月內設定第一順位最高限額抵押權予甲方，乙方應配合甲方之要求辦理相關手續。
- 五、乙方於原地重建或遷地重建時，應與其他共有人本誠實信用原則，儘速訂定重建協議書並執行之；重建協議如業經共有人暨其共有權之過半數同意時，乙方應無條件配合。
- 六、乙方提供之擔保房地如有設定後順位抵押權予其他金融機構或一般債權人時，應自行塗銷後順位抵押權後，再向甲方申請辦理承受事宜。

- 七、乙方違反第四條之約定時，甲方除已因依第一條之約定受讓求償權或請求權，而受有足額之賠償者外，就不足受償之債權額，仍得向乙方求償，不受第二條約定之拘束；違反第五條之約定，經甲方訂一個月以上之期間催告，乙方仍未能同意配合時亦同。
- 八、本協議書未盡事宜悉依原貸款契約、相關法令及承受要點辦理。
- 九、因本協議書涉訟者，雙方合意以台灣 地方法院為第一審管轄法院。
- 十、本協議書一式兩份，由雙方各執壹份；副本 份，由乙方之連帶保證人（或連帶債務人）各執壹份。

立協議書人

甲 方：○○○銀行
代 表 人：總經理 ○○○
代 理 人：○○分行經理○○○
地 址：
乙 方：○○○
地 址：
連帶保證人：
連帶債務人：
地 址：

中 華 民 國 年 月 日



附錄九 築巢專案協助受災集合式住宅（社區）辦理更新重建方案補助辦法

921 震災之後，政府所擬定的重建機制、相關優惠措施，以至於有部分住戶重建意願不高的現實考量，都使得受災集合式住宅循都市更新方式辦理重建，不僅成為絕大多數受災戶的共識，更是集合式住宅重建必須採取的一條途徑；然而，集合式住宅更新重建相關法令與程序十分繁瑣，絕非一般受災戶所能理解，加上都市更新法令在台灣的成功實施的案例極為有限，對於從來沒有過相似經驗的災區幾個縣市政府而言，更是一項極大的挑戰；有鑑於此，財團法人九二一震災重建基金會將採取積極的態度，並透過經費補助與技術輔導方式，協助受災戶站起來籌組更新重建所必須的更新團體，擔綱更新重建的實施者，並成為導入專業團隊與申辦相關業務的窗口，使集合式住宅的更新重建得以順利上路，災戶家園重建的夢想早日兌現。

「協助集合式住宅（社區）更新重建方案」的補助對象包括：集合式住宅（社區）推動更新重建而依「都市更新條例」成立的「更新會」，以及協助「更新會」擬訂更新事業計畫及權利變換計畫的「專業輔導團隊」。

一、如何成為補助對象？

集合式住宅（社區）住戶經協調與審慎評估後，決定配合的專業輔導團隊，並簽訂委託合約書（合約書範本請參考《921 災後社區更新重建手冊》，但請注意與專業輔導團隊

間的權利義務關係），再將合約書副本送至本會，即可成為本會的補助對象。

二、如何申請經費補助？

「更新會」及「專業輔導團隊」可依下列規定，將必備文件、收據送交本會，本會即予以撥款。

補助項目	辦理方式與階段	補助期程與相關文件	補助總額
集合式住宅（社區）都市更新會行政費用補助	委託都市更新事業機構辦理者	★憑委託合約副本請領。	★不超過 40 戶者（6 萬）★41-100 戶者（8 萬）★101-200 戶者（10 萬）★201 戶以上者（12 萬）。
	自組更新團體者	★第一期（40%）： 憑都市更新會核准函及申請核准之相關文件影本。 ★第二期（60%）： 憑建照及申請建照之相關文件影本。	★不超過 40 戶者（15 萬）★41-100 戶者（20 萬）★101-200 戶者（25 萬）★201-300 戶者（30 萬）★301-400 戶者（35 萬）★401 以上者（40 萬）。

補助項目	辦理方式與階段	補助期程與相關文件	補助總額
專業輔導團隊協助更新重建服務費用補助	更新事業計畫階段	<p>★第一期（40%） ：憑事業概要核准函及申請核准之相關文件影本（免辦理事業概要者免附）或更新團體成立證書影本。</p> <p>★第二期（60%） ：憑都市更新事業計畫核准函及申請核准之相關文件影本。</p>	<p>★不超過 40 戶者（70 萬）★41－100 戶者（80 萬）★101－200 戶者（90 萬）★201 戶以上者（100 萬）。</p>
	權利變換計畫階段	<p>★第一期（60%） ：權利變換計畫送審公文副本。</p> <p>★第二期（40%） ：權利變換計畫審議通過之公及申請核准之相關文件影本。函</p>	<p>★不超過 40 戶者（110 萬）★41－100 戶者（120 萬）★101－200 戶者（130 萬）★201 戶以上者（140 萬）。</p>

詳細內容請參考本會網站



附錄十 築巢專案協助受損集合式住宅擬定修繕補強計畫書方案補助辦法

九二一震災受損的建物中，部份損壞情形並不嚴重，只要經過適當的修繕補強後，即可恢復應有的承載能力，特別在當前補強材料與技術都已大幅增進之下，更可藉由適當的補強設計與施工，來提高建物的耐震能力到新修訂的法規要求，如此一來，不僅能符合災後重建資源有效利用的要求，更可減少國家整體資源的耗損。

由於集合式住宅的補強加固設計與分析所需專業技術層次頗高，其困難度與工作量均高於新設計，並非一般工程人員所能擔負，因此，本會基於專業分工，並鼓勵受損大樓住戶自助人助，擬委請公正客觀的學術單位來籌組專業團隊，一方面協助受損大樓住戶解決專業技術的疑惑，重建受損住戶的信心，二方面建立一套完整且嚴謹的修繕補強的程序，協助受損大樓住戶甄選專業單位，推動受損家園的修復工作，早日恢復正常的生活作息。

本方案的補助對象包括：

（一）補助承辦單位業務費

由財團法人九二一震災重建基金會委託台灣營建研究院，協助受損大樓住戶解決專業技術的疑惑，並建立一套完整且嚴謹的修繕復補強的程序，協助受損大樓住戶甄選專業單位，擬具修繕補強計畫書，推動受損家園的修復工作。

(二) 補助專業單位服務費

依個案受損情形，由承辦單位初勘後，擬定服務費底價，並於公開甄選時確定個案專業單位服務費，服務費分二期給付，第一期於「第一階段修繕補強計畫書」審核通過，並經辦理說明會後，由承辦單位出具證明，向本會領取總服務費 40%；第二期於「第二階段修繕補強計畫書」審核通過，並經辦理說明會後，由承辦單位出具證明，向本會領取總服務費 60%。

(三) 補助大樓住戶行政費用

依個案戶數多寡，訂定不同等級的補助費；其中，100 戶（含）以下者，補助 15 萬；100 戶以上，200 戶（含）以下，補助 20 萬；200 戶以上，補助 25 萬。行政費用分二期給付，第一期於承辦單位協助甄選出專業單位後，由修繕補強委員會領取行政費用 40%，第二期於完成第二階段修繕補強計畫書後，由修繕補強委員會領取行政費用 60%，



發行人：殷 琪
編撰：謝志誠
編審：陳興隆、丁致成、陳松森、謝明和、
陳俊潔、周佳音、張志遠、林怡利
出版：財團法人九二一震災重建基金會
地址：106 台北市仁愛路三段五巷一弄九號
電話：02-27781945
傳真：02-27781832
網址：<http://www.921fund.org.tw>
電子信箱：sos@921fund.org.tw
封面設計：張子鈴
印刷：惠文設計印刷有限公司
地址：100 台北市青島西路十一號七樓
電話：02-23315565
初版：2000 年 9 月
修訂版：2001 年 2 月
《圖片提供》
封底：名流藝術世家透視圖
徐伯瑞、王瑞男建築師事務所提供