
九二一灾后小区更新重建手册
修订版



谢志诚 编撰

财团法人九二一震灾重建基金会

修订版前言

财团法人九二一震灾重建基金会自去年推出「筑巢项目」协助毁损的集合式住宅或小区办理更新重建后，获得各界热烈的回响与支持，几场讲习课程场场客满，而毁损的集合式住宅或小区也相继投入更新重建的行列。

由于更新重建是条漫长而坎坷的路，除了需要更多的专业者投入协助之外，小区居民寻求共识的建立，更是更新重建能否成功的关键。本会继去年出版「九二一灾后小区更新重建手册」后，再把这段期间所汇整，以及启动更新重建后所必须面对的问题与相关规定重新编撰、集结成册。希望修订版的出版能成为所有参与者在后续阶段的重要参考手册。

「九二一灾后小区更新重建手册修订版」的内容一部分来自内政部营建署委托都市更新研究发展基金会的「都市更新作业手册」，而修订版的顺利完成，必须感谢营建署陈兴隆专门委员、都市更新研究发展基金会丁致成、陈松森、谢明和、陈俊洁、周佳音、张志涌与林怡利的协助编审，以及本会工作伙伴张劭农、王俊凯、蔡培慧、柳怡如、萧淑琼、潘惠英、赖泽君等的协助。

谢志诚

财团法人九二一震灾重建基金会执行长

前 言

九二一震灾之后，毁损的集合式住宅或小区重建因共有关系的缘故，汇整意见本来就不容易，加上部分住户不愿或不能参与重建，在在使得集合式住宅或小区的重建雪上加霜；近一年来，各界用了很大的力量想要协助受灾户站起来，而受灾户也亟思有所突破，但总是遇到很大的挫折。

集合式住宅或小区在少数人不愿或不能参与重建下，要办理重建，非得透过多数决不可，而现有营建法令中采取多数决，且设计有租税减免、容积奖励与权利变换诱因的就属「都市更新条例」了，加上政府的灾后重建机制设计，使得共有的集合式住宅或小区采取都市更新方式办理重建，成为共识。

虽然都市更新是集合式住宅或小区办理重建的一种重要工具，但都市更新相关规定是一套全新的法令，相关程序繁琐与费时，不仅受灾户不懂，对灾区县市政府而言，也是一项艰巨的考验，怎么办？

财团法人九二一震灾重建基金会在六月十九日改组后，就把协助集合式住宅或小区受灾户重建家园摆在最优先的任务之一，审慎思索因应策略来突破僵局？

七月中旬起，我们请来营建署、财团法人都市更新研究发展基金会、中华民国建筑师公会全国联合会与台湾省建筑

投资商业同业公会联合会研商对策，初拟透过经费补助与技术辅导方式，协助受灾户站起来筹组更新重建所必须的更新团体，担纲更新重建的实施者，成为导入专业团队与申办相关业务的窗口；此外，为了同步提升地方政府主管人员、专业服务团队与住户三者对于都市更新法令与程序的认识，委托都市更新研究发展基金会着手开办系列的讲习课程，并完成二阶段的试办，且获得热烈的回响，而「九二一灾后小区更新重建手册」的编撰也在整个思考架构中被列为一项重要的工作，虽然后续有待增添的部分还有许多，但总希望这本书能成为所有参与者在起步阶段的重要参考手册。

「九二一灾后小区更新重建手册」的内容一部分是来自内政部营建署委托都市更新研究发展基金会的「都市更新作业手册」，而本书初版的顺利完成，必须感谢营建署陈兴隆专门委员、财团法人都市更新研究发展基金会丁致成、陈松森、谢明和、陈俊洁、周佳音、张志涌与林怡利的协助编审，以及九二一震灾重建基金会工作伙伴张劭农、刘汉卿、王俊凯、蔡培慧、柳怡如、萧淑琼的协助校稿。

谢志诚

财团法人九二一震灾重建基金会执行长

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	逾期末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

都市更新与灾后重建

都市更新是灾后重建方式之一，本篇除了简要说明灾后重建中有关都市更新的部分外，并针对受灾户如何判断小区是否适合以都市更新的方式重建，条列出判定要点，供作参考。

1. 都市更新的意义？

「都市更新」是指在都市计划范围内，为促进都市土地有计划的再开发利用，复苏都市机能，改善居住环境，增进公共利益，依据「都市更新条例」所定的程序，实施重建、整建或维护措施。

- ☞ 民国八十七年十一月立法院通过「都市更新条例」，八十八年五月完成相关子法立法。
- ☞ 小区内大多数人同意，即可排除少数人反对，进行小区整体重建。
- ☞ 由政府或民间主动的开发而非静态的规划。
- ☞ 以「权利变换」开发方式为主，类似立体的市地重划。
- ☞ 提供容积、税赋减免等奖励，奖励民间投资，减低政府负担。
- ☞ 公共设施公平合理共同负担，且可减少征收土地所引发的抗争。

2. 办理都市更新的时机？

就政策面而言，有下列情形之一者，直辖市、县（市）主管机关得依「都市更新条例」第六条及第七条规定，优先划定为更新地区：

- （一）小区漏漏老旧，妨害公共安全。
- （二）道路弯曲狭窄、妨害公共交通。
- （三）引入都市更新机能。
- （四）配合重大建设。
- （五）历史与文化保存维护。
- （六）改善住宅。
- （七）防灾或灾后重建。

就技术面而言，有下列情形之一者，都适合进行都市更新：

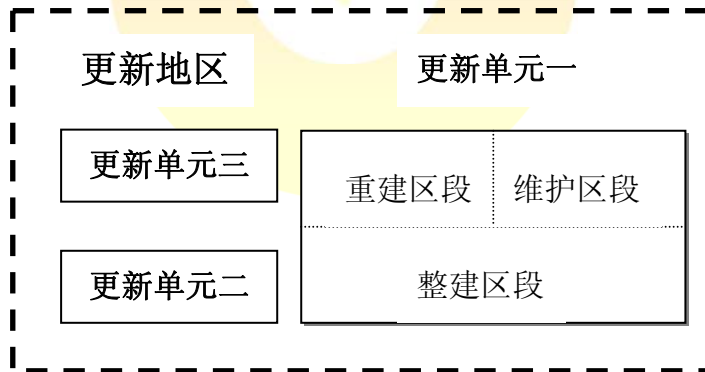
- （一）土地所有权人众多，不易取得全数同意（「都市更新条例」第二十二条）。
- （二）公私有土地夹杂及公有土地开发（「都市更新条例」第二十七条）。
- （三）产权复杂。
- （四）地上物与土地非属同一人或有多数违占建物。
- （五）共同共有、祭祀公业土地。
- （六）未登录土地（「都市更新条例」第三十条）。
- （七）产权纠纷、假扣押、查封等任何无法取得同意权（「都市更新条例」第十二条）。
- （八）都市计划变更（「都市更新条例」第二十条）。
- （九）原建筑容积超过目前法定容积的改建计划（「都市更新条例」第四十四条）。

(十) 避税或节税。

(十一) 采用不动产证券化的开发计划(「都市更新条例」第五十条、第五十一条、第五十二条)。

3. 何谓「更新地区」与「更新单元」？

- 一、更新地区：更新地区的划定，是为各级政府施政重点的政策宣示，在地方财源及资源有限的限制下，必须选择重点策略地区，达成都市更新的重要目的。
- 二、更新单元：是指更新地区内可单独实施都市更新事业的分区。依据「都市更新条例施行细则」第五条第二项规定，更新单元的划定应以一完整的计划街廓为原则。
- 三、更新单元内区段划分：实施者可依据更新单元内的现况及未来发展方向，将更新单元划分为「重建」、「整建」、「维护」三个区段，分别实施都市更新事业。



4. 都市更新的处理方式？

依据「都市更新条例」第四条规定，都市更新的处理方式如下：

- (一) 重建：拆除更新单元内原有建物，重新建筑。
- (二) 整建：系指改建、修建更新单元内的建物，或充实设备改善公共设施。
- (三) 维护：加强更新单元内土地使用及维护管理。

实施者可评估更新单元内未受损建物的现况，依据所有权人的意愿及未来发展方向，将不影响全区发展计划的部分划分为「整建」或「维护」区段，以修建、整建或维护方式实施更新事业。

5. 都市更新的实施方式？

依据「都市更新条例」第二十五条规定，都市更新单元内重建区段的实施方式如下：

- (一) 民办：以权利变换方式实施（取得「都市更新条例」第二十二条规定的同意书门槛），或经全体土地及合法建物所有权人同意（100%同意），以协议合建或其它方式实施。
- (二) 公办：以权利变换、征收、区段征收或市地重划方式实施。

6. 何谓「实施者」？

所谓「实施者」是指都市更新单元实施都市更新事业的机关、机构或团体，其意义类似一般民间惯称的「业主」、「甲方」或是申请建筑执照的「起造人」。在申请或审议都市更新事业计划时，确定谁是真正负责推动更新事业的实施者是非常重要的，因为「实施者」将要负担该更新事业实施的责任。

7. 何谓「都市更新会」？

- 一、依据「都市更新条例」第十五条规定，超过七人的土地及合法建筑物所有权人自行实施都市更新事业时，应组织更新团体，订定章程，申请当地直辖市、县（市）主管机关核准。
- 二、依据「都市更新条例」第十五条第二项规定，更新团体应为法人，该条例赋予更新团体具法人资格，行使法律赋予的权利义务。
- 三、都市更新会的设立、管理及解散办法，由「都市更新团体设立管理及解散办法」来规范。

8. 「都市更新会」、「小区重建推动委员会」与「公寓大厦管理委员会」有何差别？

「都市更新会」为实施都市更新事业的主体，其与「灾后小区重建推动委员会」、「公寓大厦管理委员会」的差异如下：

名称	法源依据	性质	职权
都市更新会	都市更新条例、都市更新团体设立管理及解散办法	法人	实施都市更新事业、申请「信保贷款」
公寓大厦管理委员会	公寓大厦管理条例	法人	执行区分所有权人会议决议事项暨公寓大厦管理维护工作
小区重建推动委员会	直辖市、县（市）、乡（镇、市）、村里及小区重建推动委员会设置要点	协调灾后重建事宜的临时性组织	协调整合居民及各机关意见、参与小区重建计划规划

其中，「灾后小区重建推动委员会」与「公寓大厦管理委员会」都不能作为都市更新事业的实施者。

9. 何谓「都市更新事业概要」？

依据「都市更新条例」第十条规定，经划定应实施更新的地区，其土地及合法建筑物所有权人得就主管机关划定的更新单元，或依更新单元划定基准自行划定的更新单元，举办公听会，拟具事业概要，连同公听会记录申请当地直辖市、县（市）主管机关核准。其中，「都市更新事业概要」的用意为：

- (一) 都市更新事业概要拟定的阶段性意义，在于透过事业概要的拟定以确定都市更新单元的范围、未来发展方向与原则，并厘清法令适用疑义与奖助额度等不确定的事项，以提高更新事业计划执行的可行性。
- (二) 事业概要为事业计划的摘要性说明，如能获得主管机关核准，则拟定事业概要的实施者将可延续事业概要的原则继续发展。

10. 何谓「都市更新事业计划」？

「都市更新事业计划」在都市更新程序中的用意包括：

- (一) 作为都市更新单元的开发执行计划：都市更新事业计划为更新单元的整体性建设计划，包含配置、建筑计划及未来推动方式、进度及财务等，经核定后，即作为更新单元未来开发办理的执行依据。
- (二) 作为平衡公共利益与私人利益的标准：都市更新的主要目的在于创造公众利益，若实施者无利可图则更新案将难以推动，因此，都市更新提供多样性的奖励诱因，以鼓励办理更新，创造更大的公众利益；然而，为了达到社会公平性原则，透过公开的都市更新事业计划及民众参与合议审议机制，平衡更新案的公众利益与私人开发利益。
- (三) 作为政府据以监督执行成效的依据：都市更新事业的实施情形与进度，影响更新单元权利关系人甚巨，因此，为了保障权利关系人的权益，并维

持更新工作的顺利推展，政府有责任依核定的都市更新事业计划监督更新事业推动的成效。

11. 何谓「权利变换」？

「权利变换」系指更新地区内的土地所有权人、合法建筑物所有权人、他项权利人或实施者，提供土地、建筑物、他项权利或资金，参与或实施都市更新事业，并于都市更新事业计划实施完成后，按其更新前权利价值及提供资金比例，分配更新后建筑物及其土地的应有部分或权利金，类似立体的市地重划。

12. 都市更新的审议单位？

依据「都市更新条例」第十六条规定，都市更新事业计划、权利变换计划审议及调处有关争议的机构，为直辖市、县（市）设置的「都市更新审议委员会」。

13. 都市更新计划范围内的建筑基地，有没有建筑容积奖励措施？

依据「都市更新条例」第四十四条规定，都市更新事业计划范围内建筑基地，得视都市更新事业需要，给予容积奖励：

- （一）实施容积管制前已兴建完成的合法建筑物，其原有建筑容积高于法定容积者，可依原有建筑容积

建筑。

- (二) 因实施都市更新，导致更新后多数原土地及建筑物所有权人分配到的建筑物楼地板面积低于当地居住楼地板面积平均水平时，可以适度增加其建筑容积。
- (三) 更新后提供小区使用的公益设施，该公益设施的楼地板面积不予计算容积。
- (四) 主管机关划定的更新地区，在三年内申请实施更新者，可给予适度的容积奖励。
- (五) 其它为了促进都市更新事业的办理，经地方主管机关报请中央主管机关核准者，也可给予适度的建筑容积奖励。

另依据「九二一震灾重建暂行条例」第十八条规定，灾区建筑物因震灾重建而适用「都市更新条例」第四十四条第一项第二款、第四款或第五款规定时，得不超过该建筑基地原建筑容积的零点三倍，予以容积奖励。

14. 都市更新地区的土地与建筑物，有没有税捐减免措施？

依据「都市更新条例」第四十六条规定，更新地区的土地与建筑物可依下列规定减免税捐：

- (一) 更新期间土地无法使用者，免征地价税；其仍可继续使用者，减半征收。但若未依计划进度完成更新，且其责任可归咎于土地所有权人者，仍依法课征地价税。
- (二) 更新后地价税及房屋税减半征收二年。

- (三) 依权利变换取得的土地及建筑物，于更新后第一次移转时，减征土地增值税及契税百分之四十。
- (四) 不愿参加权利变换而领取现金补偿者，减征土地增值税百分之四十。
- (五) 实施权利变换应分配的土地未达最小分配面积单元，而改领现金补偿者，免征土地增值税。
- (六) 实施权利变换，以土地及建筑物抵付权利变换负担者，免征土地增值税及契税。

15. 如何判断受灾小区是否适合使用都市更新方式办理重建？

可利用下列参考条件对小区做初步审查，了解小区是否适合以都市更新方式办理重建；在讨论的过程中，专业服务者或团队必须将更新重建的过程与可能碰到的难题预先告诉受灾户，避免有过度的期待，而产生不必要的争议：

条件一、受灾情形

受 灾 情 形	适 用 性
大部分建物毁损，少部分建物完好	YES
大部分建物完好，少部分建物受损	NO

条件二、居民意愿

居民意愿	适用性
大多数居民同意，少数人反对	YES
大多数居民反对	NO

条件三、基地区位

基地区位	说明	适用性
位于都市土地（住宅区、商业区）		YES
位于非都市土地	位于非都市土地的乡村区、农村聚落及原住民聚落地区	YES
	前项以外的地区	NO

条件四、震灾重建纲要计划

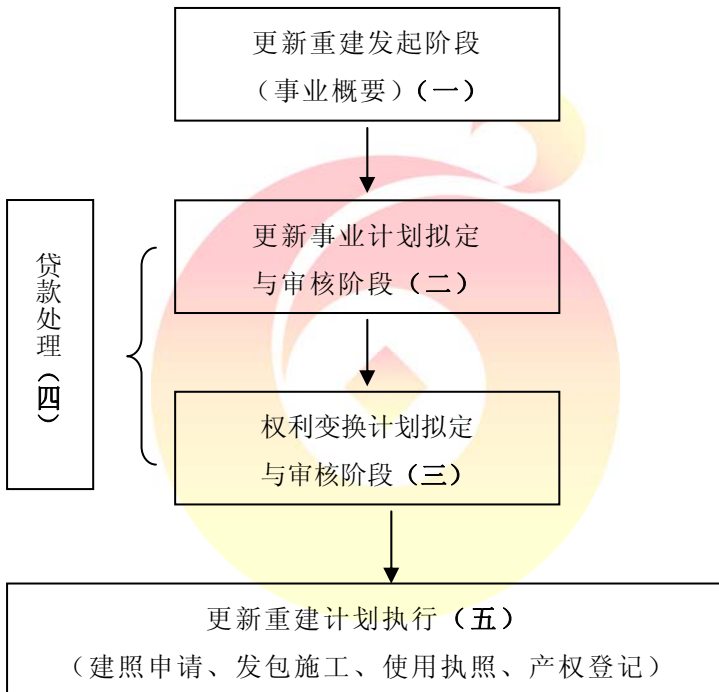
震灾重建纲要计划		说明	适用性
已列入震灾重建纲要计划		实施者得依据公告实施的重建纲要计划内容划设之更新单元，申请实施更新事业	YES
未列入震灾重建纲要计划	因其它条件，非用更新难以重建	建议当地县（市）政府依「都市更新条例」第七条规定，迅行划定为都市更新地区，并指定为都市更新单元	YES
	无其它特殊条件者		NO

条件五、小区类型

小区类型	说明	适用性	
集合式住宅小区	40户以下	必须整并所处街廓的邻近土地，做整体规划	NO
	40户以上	主管机关得将其所在的建筑基地范围划定为都市更新地区，并指定为更新单元	YES
一般透天式住宅小区	产权清楚、单纯，也不影响其它地区的重建	建议以自行重建的方式办理	NO
	小区内地籍分割畸零复杂	藉由都市更新权利变换，重新分割地籍	YES
	小区内公、私有土地夹杂	透过都市更新权利变换，优先将公有地指配至道路、公共设施，促进公有地的利用	YES
	因都市计划公共设施开辟，导致多数居民无法自行重建	透过都市更新的方式，检讨旧有的都市计划	YES

16. 受灾小区更新重建的办理程序？

更新重建的办理流程如下，其各步骤的细部流程及说明详见各步骤内容。



17. 灾后更新重建，有那些行政程序简化措施？

一、都市更新事业概要：

依据「九二一震灾重建暂行条例」第十七条第二项规定，更新单元内土地及合法建筑物所有权人数及所有权面积均超过二分之一同意时，得径行拟定都市更新事业计划，免先拟具事业概要。

（修订前「九二一震灾重建暂行条例」第十七条第二项规定，更新单元内土地及合法建筑物所有权人数及所有权面积，达都市更新条例第二十二条第一项所定的人数及面积同意时，得直接拟定事业计划，免先拟具事业概要申请核准。）

二、公开展览、公听会：

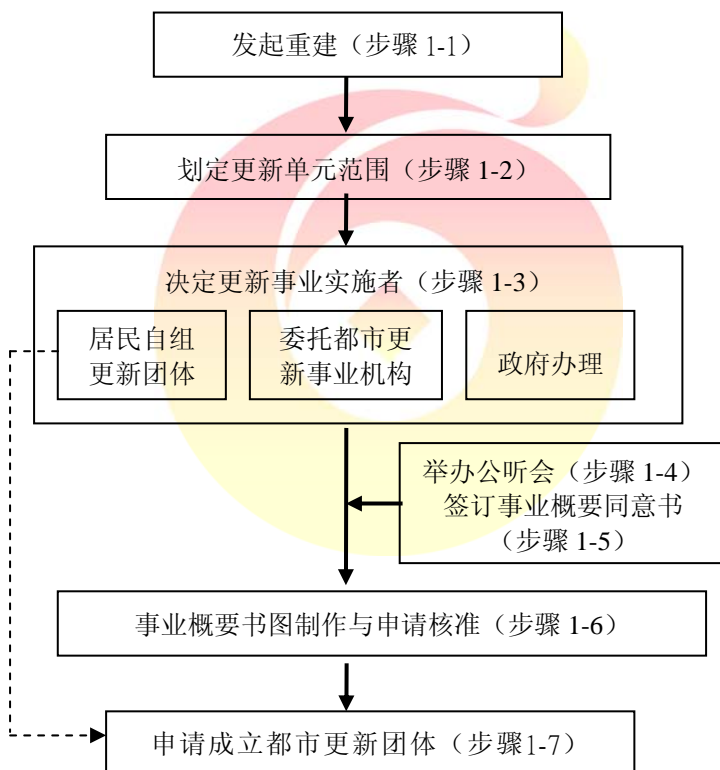
依据「九二一震灾重建暂行条例」第十七条第四项及第五项规定，都市更新事业计划、权利变换计划拟定后，办理公开展览时间得缩短为十五日。

依据「九二一震灾重建暂行条例」第十七条第三项规定，若实施者已取得更新单元内全体土地及合法建筑物所有权人同意者，得免举办公开展览及公听会。



1。发起更新重建阶段

都市更新的发起是更新重建工作的第一步，也是最难踏出的一步。本阶段的工作目的在于确定「小区是否适合以更新方式办理重建」、「选定都市更新实施者」、「拟定初步重建构想」及「申请事业概要核准」。其工作流程如下：



1-1 发起重建

1-1.1 如何启动受灾小区更新重建？

- 一、九二一震灾毁损的小区要办理重建，可以由小区的村里办公室、公寓大厦管理委员会或热心的居民，依据「直辖市、县（市）、乡（镇、市）、村里及小区重建推动委员会设置要点」组成「小区重建推动委员会」，进行小区居民重建意愿调查（书表 1-1），以确定该小区是否适合以都市更新方式进行重建。
- 二、确定要以都市更新的方式进行重建后，则由小区重建推动委员会，协助更新单元内的权利关系人，发起都市更新事业。

1-1.2 小区重建意愿调查的目的？调查的内容？

- 一、调查的目的：
 - （一）倡导都市更新整体重建的观念。
 - （二）了解居民的重建需求。
 - （三）初步了解同意参与更新与不同意者的百分比。
 - （四）作为划定都市更新单元范围的参考。
- 二、调查的内容（书表 1-1）：
 - （一）产权资料（包含土地、合法建物产权资料及违建情形）。
 - （二）受灾情形及建筑物现况。
 - （三）重建需求。
 - （四）重建负担能力及贷款余额、需求。

(五) 参与都市更新整体重建意愿。



1-2 划定更新单元范围

1-2.1 灾区「都市更新单元」如何划定？

灾区「都市更新单元」的划定方式如下：

- （一）依据主管机关拟定的都市更新计划内容来划定，或依更新单元划设基准，自行划定更新单元。
- （二）依据乡（镇、市、区）重建纲要计划内容划定。
- （三）依据「都市更新条例」第十一条规定，未划定应实施更新的地区，由土地及合法建筑物所有权人自行划定。

1-2.2 独栋集合式住宅可否划设为更新单元？

为有效缩短集合式住宅的重建时程，内政部已建议直辖市、县（市）主管机关依「都市更新条例」第七条第一项第一款的规定，对于四十户以上的集合式住宅，迅行将其所在的建筑基地范围划定为都市更新地区，并指定为更新单元。

1-2.3 如果受灾的小区没有被划入更新地区，如何处理？

拟以更新方式办理重建的小区，如果不是灾后重建纲要计划所划定的都市更新地区，应先建议当地直辖市、县（市）主管机关依「都市更新条例」第七条第一项第一款规定，迅行划定为都市更新地区，并指定为都市更新单元。

1-3 决定更新事业实施者

1-3.1 受灾户可以选择谁来担任「实施者」？

依据「都市更新条例」第九条、第十条及第十三条规定，受灾户可以选择的都市更新事业实施者包括：

- (一) 都市更新会：由住户自行实施都市更新，并依「都市更新团体设立管理及解散办法」规定，申请设立「都市更新会」作为实施者，实施都市更新事业。
- (二) 都市更新事业机构：由住户委托「都市更新事业机构」作为实施者，实施都市更新事业，受托的都市更新事业机构以依公司法成立的股份有限公司为限。
- (三) 政府（地方主管机关）实施：对于必须以都市更新方式重建的受灾小区，因取得同意书有困难，无法自行实施时，得向地方主管机关陈情，由地方政府担任实施者。

1-3.2 居民如何自行实施都市更新？

- 一、更新单元内土地及合法建物所有权人，依「都市更新条例」及「都市更新团体设立及解散办法」组成「都市更新会」。
- 二、更新相关业务计划的专业部分，可委托专业团队来协助办理，并签订合约（书表 1-2），其所需的服务费用，可向财团法人九二一震灾重建基金会申请补助（参考附录

九)。

1-3.3 受灾小区如何委托「都市更新事业机构」实施更新事业？

委托程序最主要的精神是建立私人间的契约关系，只要委托人与被委托人双方能对合约内容取得共识，依约履行即可。以下就委托程序的几个步骤，以及各步骤中土地或建筑物所有权人、都市更新事业机构间的工作内容加以说明：

一、寻找与访价：

此步骤为土地或建物所有权人有都市更新的想法后，视实际需要与更新实施进度，寻求配合的都市更新机构，藉以初步了解市场行情与厂商服务建议内容。

(一) 土地或建筑物所有权人：

1. 提出初步构想：土地或建筑物所有权人开始对自己的小区或邻里有初步的改善想法与愿景，并评估自己是否有能力（包括能力程度）来办理更新相关事宜。
2. 订定甄选原则：土地或建筑物所有权人初步依照自己的经济能力、需求、好恶等，订定甄选厂商的原则，并访寻各厂商的收费标准、业界评价、服务精神等基本数据，作为选择委托的参考。

(二) 都市更新事业机构：

1. 进行基本调查：都市更新事业机构可主动分析市场状况，利用访谈或根据政府主管机关所划定的都市更新地区为范围，了解与搜集都市更

新市场行情。

2. 提供公司简介：都市更新事业机构的公司简介或公开说明书中，应详细说明公司的资源、能力，以及相关经验等，以供社会大众更容易了解与选择。
3. 提供个案服务建议：都市更新事业机构可针对个别更新案的状况，提供个案服务建议书的说明分析；一方面倡导都市更新的程序，另一方面让有意进行更新的土地或建筑物所有权人充分了解参与更新计划的优劣。

二、评选与决定：

此步骤为土地或建筑物所有权人分析都市更新事业机构所提供的数据，并参酌自己的需要后，决定委托合作的都市更新事业机构，作为依「都市更新条例」实施都市更新事业的实施者。

（一）土地或建筑物所有权人：

土地或建筑物所有权人可依实际需要，自行设计评选方式（以下提供一种分「资格审查」、「规格审查」及「依序议价」等三阶段的评选方式供作参考）：

1. 资格审查：资格审查主要内容系初步审查各都市更新机构是否符合先前所拟订的甄选原则，包含机构条件、管理条件、设备条件、人力条件或其它必要条件。
2. 规格审查：规格审查主要内容为审查都市更新机构所提出的「服务建议书」，并予以评分。评审委员可由委托者担任，亦即土地或建筑物

所有权人全体，或由其中遴选而来。

3. 依序议价：以规格审查评比名次作为议价排序的基础，由评比第一名者，取得优先议价权；议价不成或弃权时，则依序由入围厂商次名者递补。

(二) 都市更新事业机构：

1. 简报服务建议书：于土地或建筑物所有权人评选与决定时，都市更新事业机构应由计划负责人或相关人员提供简报，为更新计划作更深入的口头说明。
2. 议价：都市更新事业机构与委托人在平等互惠之原则下，进行服务费用与委托合约书内容的讨论。

三、签约：

委托人（土地或建筑物所有权人）与被委托人（都市更新事业机构）为顺利完成都市更新各项工作，并确保双方权益，必须透过委托合约书、以及其它必要同意书的签订来赋予法律的保障。

1-4 举办公听会

1-4.1 举办公听会的时机？

小区在完成下列事项后，即可依据「都市更新条例」相关规定，召开公听会：

- （一）已确定更新单元范围。
- （二）已选定实施者。
- （三）已完成更新事业的初步构想。

1-4.2 公听会要邀请那些人参与？

依据「都市更新条例施行细则」第六条规定，公听会应邀请有关机关、学者专家及当地居民代表参加，并通知更新单元内土地、合法建筑物所有权人及其它权利关系人参加。

1-4.3 举办公听会的地点与时间？

公听会举办的地点建议选在更新单元附近且可容纳多数人的场所为宜，而举办的时间也需在公告后十日以上。

1-4.4 公听会开会如何公告？

依据「都市更新条例施行细则」第六条规定，公听会的日期及地点，需于十日前刊登当地政府公报或新闻纸三日，并张贴当地村（里）办公室的公告牌，并拍照存证。

1-4.5 公听会开会通知如何发出？

公听会的开会通知单应由实施者发出，并以书面通知方式为宜。开会通知单的格式如书表 1-3。

1-4.6 公听会当天的议程如何安排？

公听会应公开以言词方式进行，其议程安排如下：

- (一) 公听会开始。
- (二) 主席致词。
- (三) 实施者（或专业服务团队）简报。
- (四) 意见表示与响应。
- (五) 主席结论。
- (六) 散会。

1-4.7 公听会后，要如何制作会议记录？

公听会后应整理详实的会议记录，并由主席与记录确认后签章。公听会会议记录格式如书表 1-4。

1-4.8 免举办公听会的条件？

依据「九二一震灾重建暂行条例」第十七条第二项规定，若实施者已取得更新单元内超过二分之一土地及合法建筑物所有权人同意，得免拟具事业概要，因此，无需举办公听会。

1-5 签订事业概要同意书

1-5.1 事业概要的法定同意门槛？

依据「都市更新条例」第十条规定，需取得更新单元范围内以下比例的事业概要同意书：

- (一) 土地所有权人超过十分之一。
- (二) 合法建筑物所有权人超过十分之一。
- (三) 土地总面积超过十分之一。
- (四) 合法建筑物总楼地板面积超过十分之一。

然而，依据「都市更新条例」第十二条规定，同意书比例的计算，不包括：

- (一) 依法应予保存的古迹（系指依「文化资产保存法」所指定的古迹）。
- (二) 经协议保留，并经直辖市、县（市）主管机关核准且登记有案的宗祠、寺庙、教堂（其所指称的主管机关关系指主管古迹保存单位，多数为文化局、民政局等单位，而实施者需检附的文件为该单位登记有案的宗祠、寺庙、教堂的函文或公告）。
- (三) 经政府代管者（系指依「土地法」第七十三条之一或第五十七条规定，代管无主土地或未办理继承登记的土地或建筑改良物）。
- (四) 经法院嘱托查封、假扣押、假处分或破产登记者（依法院公告函文为准）。

1-5.2 征求住户同意时，应让住户了解的事项？

需要征求住户同意时，应让住户了解的事项包括：

- （一）同意更新单元内的土地及建物，采用都市更新方式办理重建。
- （二）决定都市更新的实施者（自行组织团体实施或委托都市更新事业机构实施）。
- （三）都市更新事业概要内容。

1-5.3 签订「事业概要同意书」的意义？

「事业概要同意书」是都市更新第一阶段的同意书签订，仅代表住户同意以都市更新方式进行重建，并同意事业概要的规划方向、原则，不代表同意未来个别产权的处分。未来还有第二阶段的「事业计划同意书」签订及权利变换意愿调查，若住户对规划成果不满意，可利用该阶段同意书签署时，表达意见。

名称	签订时机	意义
事业概要同意书	更新事业初步构想拟定后	1.同意以都市更新方式进行重建。 2.同意事业概要的规划方向、原则。
事业计划同意书	事业计划草案完成后	同意事业计划的实质规划设计内容。

1-5.4 事业概要同意书的格式？注意事项？

事业概要同意书的格式如书表 1-5。其它注意事项有：

- （一）事业概要同意书以每一所有权人一张，如一张同意书不足以记载单一所有权人所持有的土地与建筑物资料时，则可另行加张，并在骑缝处加签。
- （二）事业概要同意书上记载该所有权人所持有或持分的土地及（或）建筑物部分的面积，如超过二笔以上时，应予以合计其持分总面积。
- （三）为考虑部分实施者申请更新团体时仍需检附事业概要同意书，因此，直辖市、县（市）主管机关在受理事业概要审核后，宜一并退还同意书。

1-6 事业概要书图制作与申请核准

1-6.1 事业概要说明书的格式？

事业概要说明书应以横式书写，连同有关附图及附表，说明书以 A3（30cm×42cm）格式制作后，加封面装订成册。书中附图应包括图名、比例尺、指北方向及图例。其中，封面应包含事业概要案名、实施者名称及提案日期。

1-6.2 事业概要说明书应表明的内容？

事业概要说明书应依据「都市更新条例」第二十一条规定，摘要表明，其内容如书表 1-6。

1-6.3 提出事业概要申请，要准备那些文件？

向更新单元所在的直辖市、县（市）主管机关申请都市更新事业概要核准，应检具下列申请文件：

- （一）事业概要申请书（书表 1-7）。
- （二）事业概要说明书。
- （三）公听会记录：
 1. 公听会会议记录。
 2. 签到簿。
 3. 邀请名单暨通知方式说明。
 4. 公告数据及张贴记录。
- （四）事业概要同意书：

1. 事业概要同意书比例分析表。
 2. 土地及合法建筑物所有权人事业概要同意书。
- (五) 土地权利证明文件：
1. 地籍图誊本。
 2. 土地登记簿誊本。
 3. 建物登记簿誊本或合法建物证明。
- (六) 其它相关证明文件：
- 公司执照暨营利事业登记证或团体立案证明。

1-6.4 直辖市、县（市）主管机关如何审查事业概要？

直辖市、县（市）主管机关得依据「都市更新条例」第二十一条规定所列的项目，逐一审查事业概要内容是否符合规定：

- (一) 要件审查（书表 1-8）：先审查申请书件，包括申请书、土地权利证明文件、同意书、公听会及申请人身份证明文件（申请人如为自然人，则应附身份证复印件，若为法人，则附法人登记证明文件及代表人指派书）等是否完备，若有不合规定，则通知申请人于六十日内补件，届期不补正或经补正仍不符合规定者，驳回其申请。
- (二) 内容审查（书表 1-9）：所有项目如「都市更新条例」第二十一条规定，简明摘要相关项目。审查结果可供申请人作为后续申请都市更新事业计划的依据。

1-6.5 直辖市、县（市）主管机关审查事业概要的结果有那几种？如何通知申请人？

审查结果包括同意核准、修正补件后续审或不予核准：

- （一）同意核准：由主管机关发核准函文（书表 1-10）予申请人，并退还一份正式核准的事业概要报告书、事业概要同意书暨相关证明文件一份予申请人，一份留存（或副本）主管机关，一份呈判。
- （二）修正补件后续审：由主管机关将补件及修正内容一次列明通知实施者，于限定期限内补充及修正资料再送主管机关审查。再依审查结果办理。
- （三）不予核准：由主管机关叙明不予核准的理由通知实施者。

直辖市、县（市）主管机关审查事业概要后，应将结果通知申请人，申请人如对审查结果有异议，得于接获通知的次日起三十日内提请复议，以一次为限，逾期不予受理。

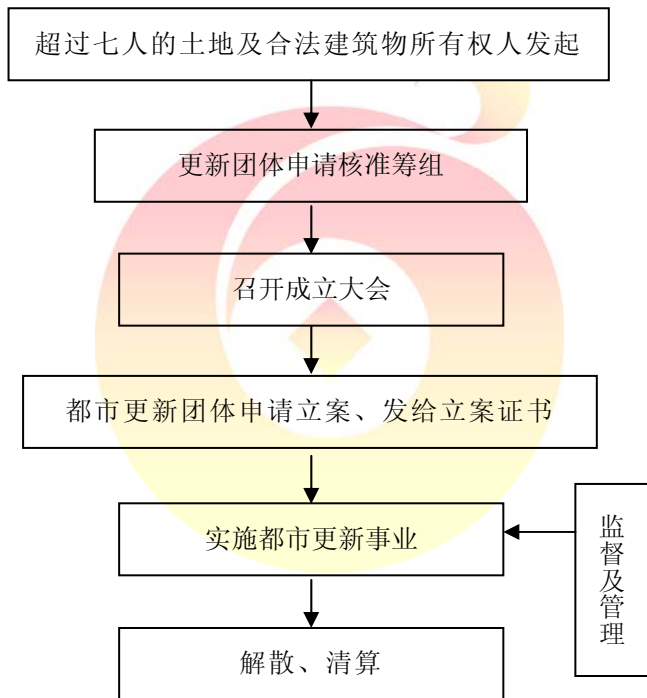
1-6.6 不用先拟定事业概要的条件？

为了加速灾后重建，「九二一震灾重建暂行条例」第十七条规定，更新单元内土地及合法建筑物所有权人的人数均超过二分之一，且其所有土地面积及合法建筑物总楼地板面积均超过二分之一同意时，得直接拟定都市更新事业计划，免先拟具事业概要申请核准，不受「都市更新条例」第十条及第二十二条规定的限制。

1-7 申请成立都市更新团体

1-7.1 住户自组更新团体的流程？

住户自组更新团体办理更新的流程如下：



1-7.2 发起筹组都市更新团体的条件？

依据「都市更新条例」第十五条规定，超过七人的土地及合法建筑物所有权人依「都市更新条例」第十条及第十一条规定，自行实施都市更新事业时，应组织都市更新团体。

1-7.3 都市更新团体的名称要怎么订定？

依据「都市更新团体设立管理及解散办法」第二条规定，都市更新团体的名称应定为「都市更新会」，并应冠以更新地区及更新单元的名称。

1-7.4 都市更新会申请核准筹组，要准备那些文件？

依据「都市更新团体设立及管理及解散办法」第三条规定，由发起人检具下列文件向当地直辖市、县（市）主管机关申请核准筹组：

- （一）筹组都市更新会申请书（书表 1-11）。
- （二）发起人名册（书表 1-12）及身份证复印件（书表 1-13）。
- （三）章程草案（书表 1-14）。
- （四）发起人在更新单元内的土地或建物登记簿誊本。
- （五）事业概要核准函。
- （六）事业概要同意书。

上述文件经主管机关审核无误后，即函覆（书表 1-15）发起人准予筹组都市更新会。

1-7.5 都市更新团体的组织？

依据「都市更新团体设立管理及解散办法」规定，都市更新团体组织包括：

- (一) 会员及会员大会：都市更新团体的会员，以实施更新地区范围内土地或合法建筑物所有权人为限；会员大会由理事长召集。
- (二) 理事、理事长及理事会：都市更新团体应置理事，由会员中选举，其名额不得少于三人；理事名额达十人以上者，得设常务理事，由理事互选，名额不得超过理事名额三分之一；理事长由理事就常务理事中选举，未设常务理事者，由理事互选。理事会会议，由理事长召集。
- (三) 监事：都市更新团体应置监事，由会员中选举，其名额至少一人，且不得超过理事名额的三分之一。

1-7.6 直辖市、县（市）主管机关如何审查更新团体申请筹组？

直辖市、县（市）主管机关审查更新团体申请筹组，可以订定「更新团体申请筹组审查表」（书表 1-16），作为审查的依据。

1-7.7 更新团体核准后，如何召开成立大会？

- 一、召开期限：依据「都市更新团体设立管理及解散办法」第四条规定，自主管机关核准筹组都市更新会后，发起人应于六个月内举办成立大会，如未在期限内成立者，主管机关得撤销其核准筹组。
- 二、召开目的：主要决议事项为审议都市更新会章程及选举理、监事与理事长。
- 三、召开方式：在召开大会前二十日通知所有会员（宜以书面方式通知与会人员），并通知主管机关派员列席。

1-7.8 成立大会事前，要准备那些文件？

成立大会前应准备的文件，包括签到簿（书表 1-17）、章程同意书（书表 1-18）、理监事选举同意清册（书表 1-19）、理监事选票（书表 1-20）。

1-7.9 成立大会当天的工作流程与议程如何安排？

- 一、成立大会工作流程：
 - （一）会员报到并领取章程同意书（未到者得以委托书（书表 1-21）取代）。
 - （二）决议章程（收取章程同意书）。
 - （三）选举理、监事（事前已完成提名作业）：
 1. 领取理、监事选票并于理监事选举同意清册中签章。
 2. 投票及统计选票。

- (四) 公布选举结果。
- (五) 散会。
- (六) (召开第一次理、监事会, 推选理事长)

二、议程:

- (一) 会员报到。
- (二) 来宾致词。
- (三) 报告事项。
- (四) 讨论事项:
 - 1. 都市更新会章程。
 - 2. 选举第一届理、监事。
- (五) 临时动议。
- (六) 散会。

1-7.10 都市更新会申请核准立案, 要准备那些文件?

依据「都市更新团体设立管理及解散办法」第五条规定, 都市更新会召开成立大会后三十日内, 由发起人将申请核准立案的文件备齐后, 报请当地直辖市、县(市)主管机关核准立案, 需准备的文件包括:

- (一) 成立都市更新会申请书(书表 1-22)。
 - (二) 都市更新会章程。
 - (三) 会员名册(书表 1-23)与理事、监事名册(书表 1-24)。
 - (四) 图记印模(书表 1-25)。
 - (五) 成立大会记录。
- 主管机关审核后, 依法核发立案证书(书表 1-26)予筹

组小组准予都市更新会立案。但在每一更新单元内，仅可核准成立一更新团体。

1-7.11 直辖市、县（市）主管机关如何审查更新团体申请立案？

直辖市、县（市）主管机关审查更新团体申请立案，可订定「更新团体申请立案审查表」（书表 1-27），作为审查的依据。

1-7.12 更新团体的监督与管理规定？

依据「都市更新团体设立管理及解散办法」第三十条至第三十三条规定：

- （一）都市更新团体应每季向当地直辖市、县（市）主管机关申报事业计划、权利变换计划及预算等执行情形。
- （二）都市更新团体应准用商业会计法规定设置会计凭证、会计簿籍，并依法定的会计处理程序办理相关事务。理事会应于每一会计年度终了后三个月内编制资产负债表、收支明细表及其它经主管机关指定的报表，经监事查核通过，报请会员大会承认后送请主管机关备查。
- （三）理事会所造具的各项会计报告及监事的查核报告，应于会员大会定期会议开会十日前，备置于办公处所供会员查阅。
- （四）理事会应将其所造具的会计报告提经会员大会承

认后十五日内，连同会员大会议事一并分发各会员。

1-7.13 更新团体在什么情况下，要宣布解散？

依据「都市更新团体设立管理及解散办法」第三十四条规定，都市更新团体解散的原因包括：

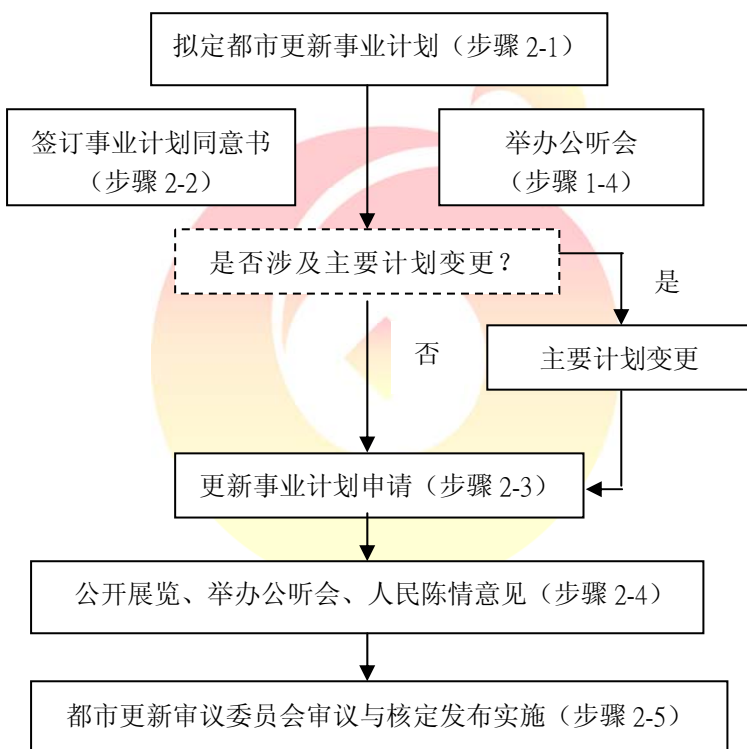
- (一) 经直辖市、县（市）主管机关依据「都市更新条例」第五十四条第一项及第五十六条第二项规定，撤销更新核准。
- (二) 章程所定解散事由。
- (三) 更新事业计划已依据「都市更新条例」第五十七条规定，完成备查程序。

1-7.14 更新团体解散后，如何办理清算？

依据「都市更新团体设立管理及解散办法」第三十五条规定，解散的都市更新团体应行清算，并于清算完结十五日内造具清算期间收支表、剩余财产分配表与各项簿籍及报告报请当地直辖市、县（市）主管机关备查。

2. 更新事业计划阶段

都市更新事业计划是实施更新事业的指导原则，包含灾后重建实质规划内容及工作分工、推动方式。其工作流程如下：



2-1 拟定都市更新事业计划

2-1.1 拟定更新事业计划的时机？

- 一、实施者依「都市更新条例」第十条或第十一条规定实施都市更新事业计划，应自事业概要获准日起一年内，拟具都市更新事业计划报核；逾期未报核者，直辖市、县（市）主管机关得撤销其更新核准。但有不可归责于实施者的事由导致迟误的期间，应予以扣除。因故未能于期限内拟具都市更新事业计划报核者，得叙明理由申请展期；展期期间每次不得超过六个月，并以二次为限（若属灾后重建，且已取得二分之一的同意门坎者，可免拟具事业概要）。
- 二、要有明确的实施者，方能拟定更新事业计划。若是自行实施更新事业而组成都市更新会者，则必须在都市更新会成立后，方能拟定更新事业计划；若是委托更新事业专责构机为实施者，则必须在完成委托程序后，方能拟定更新事业计划。

2-1.2 拟定更新事业计划期间，应办理那些事项？

依据「都市更新条例」第十九条规定，拟定或变更都市更新计划期间，主要工作如下：

- （一）举办公听会，听取民众意见；但如能取得更新单元内全体土地及合法建筑物所有权人的同意，则可依「九二一震灾重建暂行条例」第十七条规定，免举办公听会（作业方式参考步骤 1-4）。

- (二) 取得事业计划同意书（参考步骤 2-2 及书表 2-1）。
- (三) 撰写都市更新事业计划说明书与图说（含位置图、配置图与地籍套绘图）。

若有下列事由时，需先行处理：

- (一) 测量调查：若需进行土地或建物调查或测量工作时，可于拟定期间，依据「都市更新条例」第二十三条规定，先报请主管机关核准，并通知土地及建筑物所有权人、管理人或使用人，再派员进入调查或测量。
- (二) 都市计划变更：若所提的更新事业计划涉及主要计划变更时，应依据「都市更新条例」第二十条规定，先行办理主要计划变更程序。

2-1.3 更新事业计划说明书与图说的格式？

都市更新事业计划包括说明书与图说二部分，其格式规定如下：

- (一) 说明书应以横式书写，连同有关附图及附表，以 A3（30cm×42cm）格式制作后，加封面装订成册。书中附图应包括图名、比例尺、指北方向及图例。其中，封面应包含都市更新事业计划案名、实施者名称及提案日期等。
- (二) 图说部分的图幅不宜小于 A1（60cm×84cm）。

2-1.4 更新事业计划说明书的内容？

依据「都市更新条例」第二十一条规定，更新事业计划应表明下列事项，其说明书内容如书表 2-2。

- (一) 计划地区范围。
- (二) 实施者。
- (三) 现况分析。
- (四) 计划目标。
- (五) 细部计划及其图说。
- (六) 处理方式及其区段划分。
- (七) 区内公共设施兴修或改善计划，含配置设计图说。
- (八) 整建或维护区段内建筑物改建、修建、维护或充实设备的标准及设计图说。
- (九) 重建区段的土地使用计划，含建筑物配置及设计图说。
- (十) 都市设计或景观计划。
- (十一) 实施方式及有关费用分担。
- (十二) 拆迁安置计划。
- (十三) 财务计划。
- (十四) 实施进度。
- (十五) 效益评估。
- (十六) 相关单位配合办理事项。
- (十七) 其它应加表明的事项。

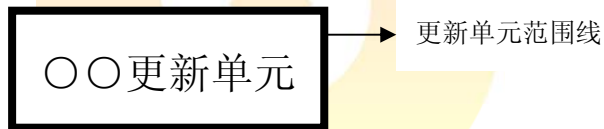
2-1.5 更新事业计划图的内容与格式？

一、更新事业计划图包括：

- (一) 都市更新事业计划位置图。
- (二) 都市更新事业计划配置图。
- (三) 都市更新事业计划地籍套绘图。

二、图说格式：

- (一) 图名：由左向右横写于图的正上方。
- (二) 比例尺：以都市计划图或地形图为底图，比例尺不得小于五百分之一。
- (三) 指北：指北方向以一致为原则。
- (四) 图例：更新单元范围线以黑色实线框示，并标示更新单元的名称或编号，其余依都市计划相关图例规定。



2-1.6 都市更新可供奖励的容积项目？

依据「都市更新条例」第四十四条规定，可供奖励的容积的项目如下：

项 目	条 文 依 据	备 注
更新前，原建筑容积高于法定容积者，得依原建筑容积兴建	都市更新条例第四十四条第一项第一款	F
更新后分配的建物楼地板面积低于当地居住楼地板平均面积的容积奖励	都市更新条例第四十四条第一项第二款	ΔV_1
供小区使用的公益设施可免计入容积	都市更新条例第四十四条第一项第三款	
配合更新时程的容积奖励	都市更新条例第四十四条第一项第四款	ΔV_2
地方政府为促进都市更新办理给予的容积奖励	都市更新条例第四十四条第一项第五款	ΔV_3

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

仅适用于更新后实际作为住宅使用的部份，且「更新后分配建筑楼地板面积，低于当地居住楼地板面积平均水平的人数」应大于「更新后应分配建筑物及其应有部份的原土地及建筑物所有权人人数」的二分之一。

A：当地居住楼地板面积平均水平，以最近一次行政院主计处公布的「台闽地区户口及住宅普查」或「台闽地区人口及居住调查报告」中（书表 2-3），该直辖市、县（市）平均每户居住楼地板面积为准。

A_i：更新后原土地及建筑物所有权人所分配到的每户建筑物楼地板面积。

n : 更新后分配建筑楼地板面积，低于当地居住楼地板面积平均水平的人数。

二、 ΔV_2 ：仅适用于各该主管机关公告的更新地区

(一) 依据「都市更新建筑容积奖励办法」第七条规定，主管机关公告更新地区日起三年内，申请办理都市更新事业者给予适当的容积奖励。

(二) 奖励额度应由各该直辖市、县（市）政府于都市更新计划、都市更新地区划定说明书中或单行的地方都市更新自治条例中规范。例如「台北市都市更新自治条例草案」第十四条规定，给予法定容积百分之五的奖励容积。目前灾区各县市政府尚未订定奖励额度。

三、 $\Delta V_3 = B1 + B2 + B3 + B4$

依据「都市更新建筑容积奖励办法」第八条规定，由地方主管机关考虑当地的需要，并应考虑对地区环境的冲击，呈报内政部核准。

B1：考虑地区环境状况的容积奖励，主要为都市更新事业计划对更新单元外整体都市环境及小区发展有实质贡献者，应提出相关计划内容及详实数据作为左证。

B2：更新单元规划设计的奖励容积。以更新事业范围内的规划质量作为容积奖励的评定依据。

B3：处理占有他人土地的旧违章建筑户需要。其中，旧违章的认定应依各直辖市、县（市）相关法令为准。

B4：其它。由直辖市、县（市）政府依当地区的需要另行订定。

除都市更新容积奖励外，尚可依其它相关法令规定申请建筑容积奖励（「都市更新建筑容积奖励办法」）与建筑容积移转（「都市更新条例」第四十五条）等。

2-1.7 都市更新建筑容积奖励的上限？

依据「都市更新建筑容积奖励办法」第四条及「都市更新条例」第四十四条第一项第二款、第四款或第五款规定，给予奖励后的建筑容积，不得超过以下标准之一，但不含免计容积部份及依其它法令申请的建筑容积奖励：

- （一）各该建筑基地一点五倍的法定容积，即申请都市更新容积奖励后的总容积，必须小于 $V_{MAX} = 1.5V_0$ 。
- （二）各该建筑基地零点三倍法定容积再加其原建筑容积，即申请都市更新容积奖励后的总容积，必须小于 $V_{MAX} = F + 1.5V_0$ 。
- （三）九二一地震受灾区，可依「九二一震灾重建暂行条例」第十八条规定，灾区建筑物因震灾重建而适用「都市更新条例」第四十四条第一项第二款、第四款或第五款规定时，得不得超过该建筑基地原建筑容积的零点三倍，予以容积奖励，即即申请都市更新容积奖励后的总容积，必须小于 $V_{MAX} = 1.3F$ 。

其中， V_{MAX} 为申请都市更新容积奖励后总容积上限、 V_0 为法定容积、 F 为原建筑容积。

2-1.8 申请都市更新容积奖励，以该建筑基地一点五倍的法定容积为奖励上限时的计算方式？

以该建筑基地一点五倍的法定容积（ $V_{MAX}=1.5V_0$ ）为奖励上限时，申请都市更新建筑容积奖励后的总容积为：

$$V=V_0+\Delta V_1+\Delta V_2+\Delta V_3 \leq V_{MAX}=1.5V_0$$

其中， ΔV_1 、 ΔV_2 、 ΔV_3 的计算方式与 2-1.6 相同。

2-1.9 申请都市更新容积奖励，以该建筑基地零点三倍法定容积再加其原建筑容积为奖励上限时的计算方式？

以该建筑基地法定建筑容积的零点三倍加上原建筑容积为奖励上限时（ $V_{MAX}=F+0.3V_0$ ），申请都市更新建筑容积奖励后的总容积为： $V=F+\Delta V_1+\Delta V_2+\Delta V_3 \leq V_{MAX}=F+0.3V_0$ 。

其中， ΔV_1 、 ΔV_2 、 ΔV_3 的计算方式与 2-1.6 相同。

2-1.10 依「九二一震灾重建暂行条例」第十八条规定，以该建筑基地原建筑容积的零点三倍再加其原建筑容积为奖励上限时的计算方式？

以该建筑基地原建筑容积的零点三倍为奖励上限时（ $V_{MAX}=F+0.3F$ ），申请都市更新建筑容积奖励后的总容积为：

$$V=F+\Delta V_1+\Delta V_2+\Delta V_3 \leq V_{MAX}=1.3F。$$

其中， ΔV_1 、 ΔV_2 、 ΔV_3 的计算方式与 2-1.6 相同。

2-1.11 容积奖励后，增加的建物高度可否放宽？

依据「九二一震灾重建暂行条例」第十八条第二项规定，因奖励容积所增加的建筑物高度除因飞航安全管制外，不受「建筑法」及有关法令的建筑物高度规定管制。

2-1.12 集合式住宅重建使用钢骨建材有无奖励？

依据「九二一震灾重建暂行条例」第五十三条规定，集合式住宅原地重建采都市更新方式重建时，为达强震区耐震规定，得由政府融资鼓励以钢骨建材兴建，其所增加的工程费，等到重建完成后，得由其奖励增加的楼地板面积抵充。

2-1.13 拟定都市更新事业计划，如需实施调查或测量，如何处理？

依据「都市更新条例」第二十三条规定，实施者为拟定都市更新事业计划，得派员进入更新地区范围内的私有土地或建筑物实施调查或测量。其办理程序如下：

(一) 报请主管机关核准

实施者应先向当地直辖市、县（市）主管机关申请办理调查或测量工作，其申请书如书表 2-4，但由主管机关办理的都市更新事业计划，则不在此限。

(二) 通知所有权人、管理人或使用人

实施者收到主管机关核准函后，即应通知土地或建筑物的所有权人、管理人或使用人。其通知宜以书面方式（书表 2-5）。

(三) 进入调查或测量工作

在实施者通知所有权人、管理人或使用人后，即可派员进入更新地区范围内，执行测量或测量工作。

(四) 需要移除障碍物时

如必须迁移或除去该土地上的障碍物时，实施者应先通知所有权人、管理人或使用人，该通知仍以书面通知为宜（书表 2-6）。

(五) 损失补偿

因迁移或除去该土地上的障碍物，而使所有权人、管理人或使用人遭到损失时，实施者应给予所有权人、管理人或使用人适当的补偿，补偿金额

原则上是由双方协议，协议不成，由当地直辖市、县（市）主管机关核定（书表 2-7）。

2-1.14 都市更新计划的拟定或变更，若涉及都市计划变更，如何处理？

依据「都市更新条例」第二十条规定，都市更新事业计划的拟定或变更，涉及都市计划主要计划变更者，应于依法变更主要计划后，再依据「都市更新条例」第十九条规定办理都市更新事业计划的拟定与审议；若其仅涉及主要计划局部性的修正，而不违背其原规划意旨，或其仅涉及细部计划的拟定或变更，则都市更新事业计划得先行依据「都市更新条例」第十九条规定程序发布实施，据以推动更新工作，而相关的都市计划再配合办理拟定或变更。

为了便于震灾重建工作的推动，「九二一震灾重建暂行条例」第十七条规定，更新地区的划定及都市更新计划的拟定或变更，未涉及都市计划的拟定、变更时，只要直辖市、县（市）核定即可，不必送该直辖市、县（市）政府都市计划委员会审议；若有涉及都市计划的拟定、变更时，则计划草案于公开展览十五日并办理说明会后，直接送内政部，再由内政部召集各相关都市计划委员会联席审议后核定，不受「都市计划法」第十八条至第二十条、第二十三条、第二十八条规定的限制。如果都市计划拟定或变更，又涉及区域计划的核定与变更时，则由内政部一并召集区域计划委员会参与联席审议。

2-2 签订事业计划同意书

2-2.1 事业计划的法定同意门槛？

依据「九二一震灾重建暂行条例」第十七条规定，需取得更新单元范围内以下比例的事业计划同意书（非依「都市更新条例」第二十二条规定）：

- （一）土地所有权人超过二分之一。
- （二）合法建筑物所有权人超过二分之一。
- （三）土地总面积超过二分之一。
- （四）合法建筑物总楼地板面积超过二分之一。

然而，依据「都市更新条例」第十二条规定，同意书比例的计算，不包括：

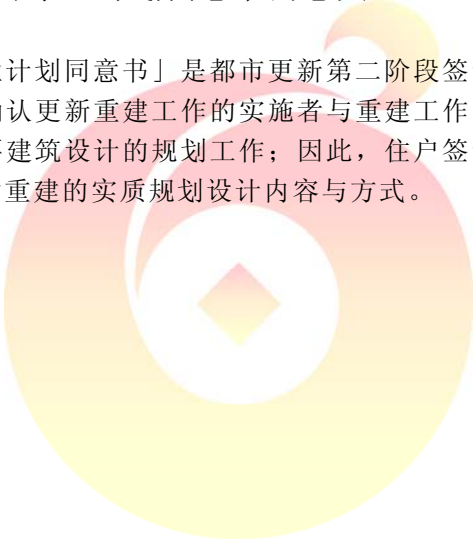
- （一）依法应予保存的古迹（系指依「文化资产保存法」所指定的古迹）。
- （二）经协议保留，并经直辖市、县（市）主管机关核准且登记有案的宗祠、寺庙、教堂（其所指称的主管机关关系指主管古迹保存单位，多数为文化局、民政局等单位，而实施者需检附的文件为该单位登记有案的宗祠、寺庙、教堂的函文或公告）。
- （三）经政府代管者（系指依「土地法」第七十三条之一或第五十七条规定，代管无主土地或未办理继承登记的土地或建筑改良物）。
- （四）经法院嘱托查封、假扣押、假处分或破产登记者（依法院公告函文为准）。

2-2.2 事业计划同意书的格式？

事业计划同意书的格式如书表 2-1，其与事业概要同意书格式的差别，在于事业计划同意书需有明确的实施者与更新单元范围。

2-2.3 签订事业计划同意书的意义？

「事业计划同意书」是都市更新第二阶段签订的同意书，此时已确认更新重建工作的实施者与重建工作范围，并已完成主要建筑设计的规划工作；因此，住户签订同意书即代表已同意重建的实质规划设计内容与方式。



2-3 更新事业计划申请

2-3.1 申请更新事业计划，要准备那些文件？

都市更新事业由实施者拟定后，检具下列文件，送交当地直辖市、县（市）政府都市更新审议委员会审议，必要时可以将权利变换计划与都市更新事业计划一并办理：

- （一）都市更新事业计划说明书、图。
- （二）公听会记录。
- （三）都市更新事业计划申请书（书表 2-8）。
- （四）都市更新事业计划同意书。
- （五）事业概要核准函复印件。
- （六）土地及合法建筑物的权利证明文件。

若属公办更新事业，则无需检附第三至六项文件；若已取得更新单元内全体土地及合法建筑物所有权人同意，则可免具公听会记录。

2-3.2 「实施者」要检附何种证明文件？

- 一、依据「都市更新条例」第九条规定，由辖市、县（市）主管机关经公开评选程序委托都市更新事业机构、同意其它机关（构）为实施者，检附委托或同意函的复印件。
- 二、依据「都市更新条例」第十条及第十一条规定，自组更新团体为实施者，检附核准筹组函及立案证书复印件。
- 三、依据「都市更新条例」规定，委托都市更新专业机构体为实施者，检附委托合约书复印件。

2-4 公开展览、举办公听会、人民陈情意见

2-4.1 都市更新事业计划送到县（市）政府后，应办理那些事项？

将申请都市更新事业计划的相关文件送入县（市）政府后，主管机关先行进行文件审查，即检查所有相关文件是否备齐（书表 2-9），所提出的更新事业计划内容是否与当初所提的事业概要相违背，若无问题，即由主管机关办理公开展览及举办公听会。而实施者的工作便是等待。

2-4.2 谁来办理公开展览与公听会？

此一部分的工作是由直辖市、县（市）主管机关主办，而不是由提出申请的实施者办理。

2-4.3 如何办理都市更新事业计划的公开展览？

- 一、通知：直辖市、县（市）主管机关应将公开展览日期及地点刊登当地政府公报或新闻纸三日，并张贴于当地村（里）办公处的公告牌。
- 二、公展期间：依据「九二一震灾重建暂行条例」第十七条规定，办理公开展览的期间得缩短为十五日。
- 三、公开展览内容：包括都市更新事业计划说明书、图。

2-4.4 如何举办公听会？

举办公听会的流程、邀请对象、举办地点、时间、如何公告、如何通知与会者、公听会当天如何准备签到、议程安排，以及公听会会议记录制作等，参考步骤 1-4。

2-4.5 免办理公开展览及举办公听会的条件？

依据「九二一震灾重建暂行条例」第十七条规定，当实施者已取得更新单元内全体土地及合法建筑物所有权人的同意，就可以免举办公开展览及公听会。

2-4.6 公开展览期间，人民或团体的意见要如何表达？而主办单位要如何处理？

任何人民或团体得于公开展览期间内，以书面载明姓名或名称及地址（书表 2-10），向该管直辖市、县（市）政府提出意见，以意见书送达或邮戳日期为准。

该管直辖市、县（市）政府主办业务单位受理汇整（书表 2-11）后，于都市更新审议委员会审议时，提供给委员作为审议的参考。

2-5 审议与核定发布实施

2-5.1 何时召开审查会？实施者可否到场说明？

审查时间应于公开展览之后，由直辖市、县（市）主管机关安排召开审查会，若无需办理公开展览及举办公听会者，则于要件审查无误之后，即可召开审查会（书表 2-12）。另外，县（市）政府宜视实际状况，要求实施者到场向都市更新审议委员会说明。

2-5.2 都市更新事业计划审议后，有何结果？

都市更新事业计划审议后，可能有三种结果，一种是通过，一种是修正后通过，最后一种结果则是不予通过，前面二种结果，由直辖市、县（市）政府核定发布实施，审议后修正者，不需再举行公开展览。

2-5.3 更新事业计划审议通过后，该办理那些事项？

一方面由主管机关公告实施，另一方面实施者可进行下一步骤，即拟定实施计划（例如权利变换计划），执行更新事业计划。

2-5.4 更新事业计划审议没通过，如何处理？

实施者需重新提出申请，并就都市更新审议委员会的意见进行修正。

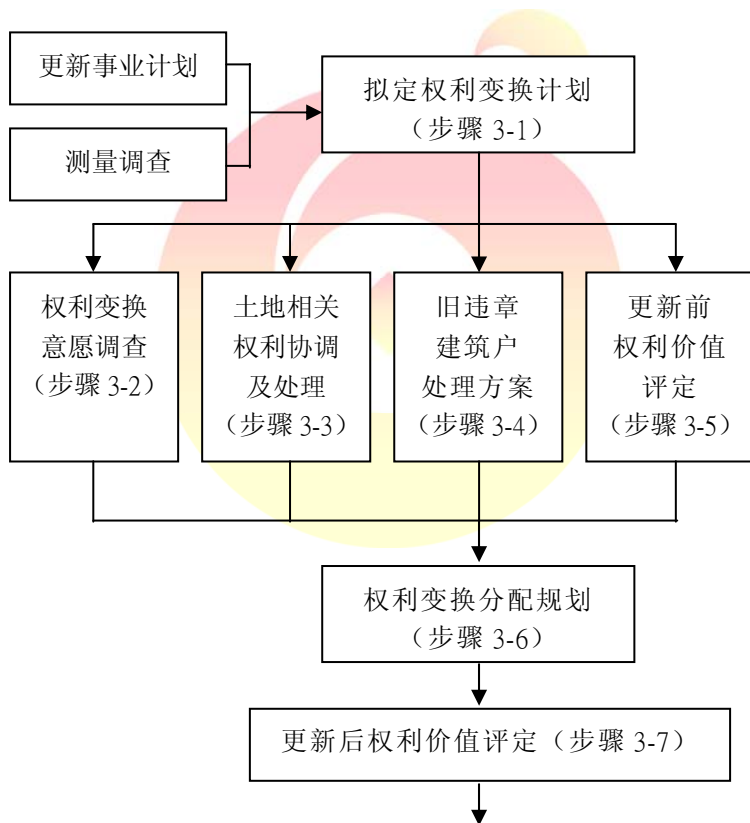
2-5.5 更新期间，如何申请减免地价税？

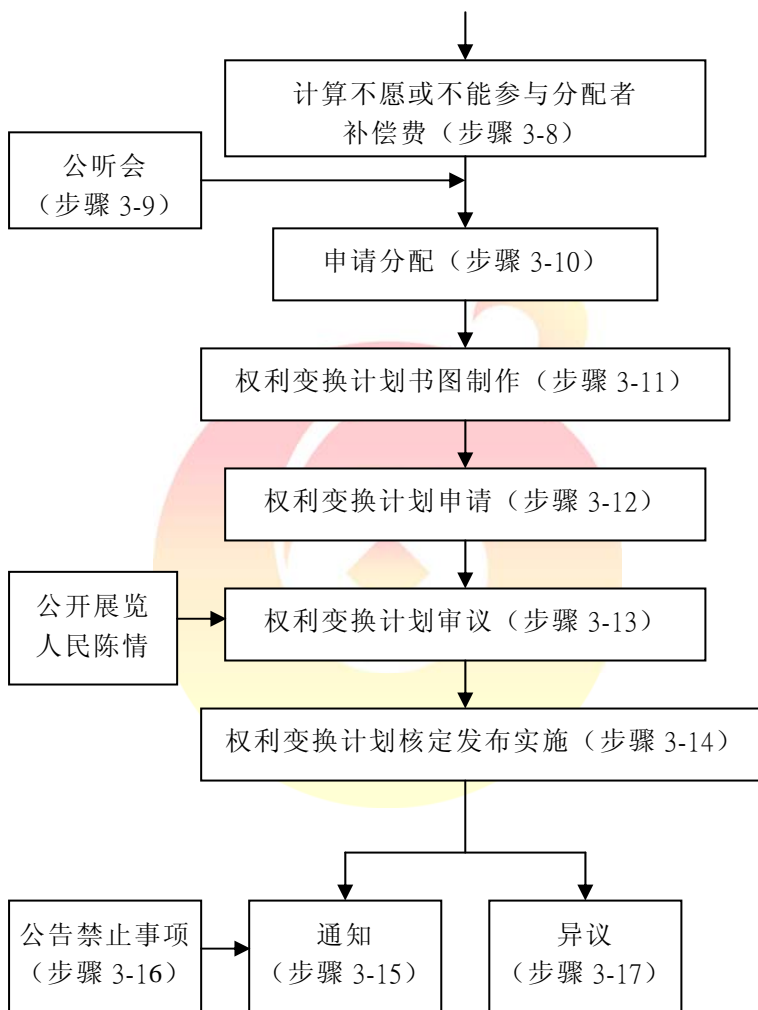
- 一、申请时机：都市更新事业计划公告实施后。
- 二、申请主体：实施者检具相关申请文件，向直辖市、县（市）主管机关申请认定，转送主管税捐稽征机关依法办理地价税减免。
- 三、申请内容：税捐减免期间，及税捐减征或免征的认定。
- 四、申请文件：申请书（书表 2-13）、土地清册（书表 2-14）、更新范围地籍图及都市更新事业计划核准函。



3。权利变换计划阶段

权利变换系透过公开、公正的方式，处理相关权利人的产权、建物及土地分配，以互助合作的方式实施都市更新，其精神类似立体的市地重划或法制化的合建。权利变换计划阶段的工作流程如下：





3-1 拟定权利变换计划

3-1.1 拟定权利变换计划的时机？

拟定权利变换计划的时机为：

- （一）都市更新事业计划核定发布实施后：依据「都市更新条例」第二十九条规定，以权利变换方式实施都市更新时，实施者应于都市更新事业计划核定发布实施后，拟具权利变换计划。
- （二）与都市更新事业计划一并办理：依据「都市更新条例」第二十九条规定，在必要时，权利变换计划的拟定及报请核准，可以与都市更新事业计划一并办理。

3-1.2 拟定权利变换计划时，如需实施调查或测量，如何处理？

拟定权利变换计划时，如果有需要，实施者可以派员实施调查或测量，相关的程序与都市更新事业计划阶段相同，均适用「都市更新条例」第二十三条规定。

3-2 权利变换意愿调查

3-2.1 权利变换意愿调查的内容？

依据「都市更新权利变换实施办法」第五条规定，实施者应就土地所有权人及权利变换关系人的下列事项，进行调查：

- （一）参与分配更新后土地及建筑物的意愿。
- （二）更新后土地及建筑物分配位置的意愿。

其中，所谓「权利变换关系人」是指依据「都市更新条例」第三十九条规定，办理权利变换的合法建筑物所有权人、地上权人、永佃权人及耕地三七五租约承租人。

3-3 土地相关权利协调及处理

3-3.1 何谓「土地相关权利」？

所谓「土地相关权利」是指在土地所有权下，所涵盖的权利范围，包括：

- (一) 合法建筑物所有权。
- (二) 租赁权：包括一般租赁契约与耕地三七五租约。
- (三) 他项权利：「民法物权」所涵盖的抵押权、典权、永佃权、地上权及地役权。

3-3.2 土地相关权利的处理原则？

权利变换范围内合法建筑物及设定地上权、永佃权或耕地三七五租约的土地，由土地所有权人及合法建筑物所有权人、地上权人、永佃权人或耕地三七五租约的承租人于实施者拟定权利变换计划前，自行协议处理；如果协议不成，可纳入权利变换计划内，采移转、登载或自行消灭等方式处理。

3-3.3 各项土地相关权利的处理方式？

一、合法建筑物所有权、地上权、永佃权、三七五租约：

依据「都市更新条例」第三十九条规定：

- (一) 由土地所有权人及合法建筑物所有权人、地上权人、永佃权人或耕地三七五租约的承租人于实施

者拟定权利变换计划前，自行协议处理。

- (二) 协议不成，或土地所有权人不愿或不能参与分配时，由实施者估定合法建筑物所有权的权利价值及地上权、永佃权、或耕地三七五租约价值，于土地所有权人应分配的土地及建筑物权利范围内，按合法建筑物所有权、地上权、永佃权或耕地三七五租约价值占原土地价值比例，分配予各该合法建筑物所有权人、地上权人、永佃权人或耕地三七五租约承租人，并纳入权利变换计划内。其原有的合法建筑物所有权、地上权、永佃权或耕地三七五租约消灭或终止。至于其中的权利价值或租约价值，则由实施者协调土地所有权人及权利变换关系人订定；若协调不成，则由实施者委托三家以上鉴价机构查估后评定。
- (三) 耕地三七五租约承租人若不愿纳入权利变换计划，则可依「耕地三七五减租条例」第十七条规定，请求出租人给予承租人改良土地所支付的费用（以未失效能部分的价值为限）、尚未收获农作物的价额及终止租约当期的公告土地现值减除土地增值税后余额的三分之一。

二、抵押权、典权：

依据「都市更新条例」第四十条规定：

- (一) 土地所有权人与相关权利关系人于权利变换拟定前，自行协议消灭。
- (二) 协议不成，则由实施者依权利变换结果，列册送该管登记机关，于权利变换后分配土地及建筑物时，按原登记先后，登载于原土地或建筑物所有

权人应分配的土地及建筑物。若属于合并分配者，则抵押权与典权的登载，应以权利变换前各宗土地或建筑物的权利价值，计算其权利价值。

- (三) 土地所有权人因不能或不愿参与权利变换分配时，其原设定抵押权或典权的权利价值，由实施者在不超过原土地或建筑物所有权人应得补偿的数额内，代为清偿或回赎。

三、地役权：

依据「都市更新条例」第三十八条规定：

- (一) 权利变换范围内设定地役权的土地，该地役权消灭。
- (二) 地役权的设定若为有偿者，则地役权人得向土地所有权人请求相当补偿。
- (三) 补偿金额如发生争议，则准用「都市更新条例」第三十二条规定办理。

四、租赁权：

依据「都市更新条例」第三十七条规定，订有租赁契约的土地及建筑物，因权利变换而不能达到原租赁目的时，租赁契约终止，承租人并得依下列规定向出租人请求补偿。但契约另有约定者，从其约定。

- (一) 出租土地若供作建筑房屋时，承租人得向出租人请求相当一年租金的补偿，所余租期未满一年者，得请求相当所余租期租金的补偿。
- (二) 若属非供建筑房屋的出租土地或建筑物，承租人得向出租人请求相当二个月租金的补偿。

然而，权利变换范围内出租的土地订有耕地三七五租约者，应由承租人选择依「都市更新条例」第三十九条或

「耕地三七五减租条例」第十七条规定办理，不适用前述规定。



3-4 旧违章建筑户处理方案

3-4.1 旧违章建筑如何认定？

旧违章建筑的认定，依各地方政府的认定标准来认定。

3-4.2 公部门为实施者，旧违建的处理方式？

当实施者为政府时，则依其相关旧违建处理规定办理，可采用拆迁补偿、救济金、安置等方式处理。其中，拆迁补偿与救济金由政府视实际情况衡量是否需发放，若旧违章建筑户符合国民住宅承购或承租资格者，则得以优先承购或承租国民住宅方式安置。

3-4.3 私部门为实施者，旧违建的处理方式？

当实施者为私部门时，则由实施者于权利变换计划中叙明处理方案，经都市更新审议委员会审议后实施。

其拆迁补偿费建议由实施者与旧违章建筑户双方协议决定，而安置方式则可参考「台北市都市更新自治条例」规定，将更新后的建筑物依更新前登记有案的旧违章建筑户的原有的地板面积核计，由实施者以建筑成本让售给旧违章建筑户。由于实施者必须花费相当成本处理旧违章建户的问题，因此都市更新中亦有相关处理旧违章建筑户的奖励，奖励内容依各直辖市、县（市）政府规定。

3-5 更新前权利价值评定

3-5.1 更新前的权利价值如何评定？

依据「都市更新权利变换实施办法」第六条规定，**权利变换前**各宗土地及更新后建筑物及其土地应有部分及权利变换范围内其它土地于评价基准日的权利价值，由实施者委托三家以上鉴价机构查估后评定。

3-5.2 评价基准日如何订定？

鉴价前需先决定评价基准日，而更新前后权利价值的查估评定即以评价基准日当天为计算基准。依据「都市更新权利变换实施办法」第八条规定，评价基准日的订定：

- (一) 以都市更新事业计划核定发布日为准。
- (二) 若权利变换计划与都市更新事业计划一并报核者，应由实施者订定，但日期限于权利变换计划报核日前六个月内。

3-5.3 鉴价成果报告书的内容？

鉴价成果报告书内容应包括：

- (一) 更新前各宗土地的权利价值。
- (二) 更新前合法建筑物所有权的权利价值、地上权、永佃权或耕地三七五租约的价值，以及其准予记存的土地增值税；并非每笔价值皆要估计，而是

土地所有权人与其权利变换关系人协议不成，且实施者协调不成时，才由三家鉴价机构估定其价值。

- (三) 因权利变换而拆除或迁移的土地改良物，其应补偿价值或建筑物的残余价值。
- (四) 更新前各土地所有权人的权利价值比例及相关权利价值比例。

3-5.4 三家鉴价机构鉴价结果如何选择？

三家鉴价机构提出的鉴价结果必会有些微差异，建议选择方式如下：

- (一) 当三家鉴价结果相近（差距在 20% 以内）时，则由实施者选定其中一家鉴价结果，并应于权利变换计划书中说明选定鉴价结果的方式及理由。
- (二) 当三家鉴价结果出现 20% 以上的差距时，则由估价师公会仲裁。

3-6 权利变换分配规划

3-6.1 分配单元如何规划？

- 一、依参与分配者的需要调整建筑配置，进行分配单元的规划。
- 二、将土地及建筑物依分配单元标示代号列册，并绘制于建筑设计图上，以利参与权利变换者进行申请分配。

3-6.2 实施权利变换时，参与者应共同负担那些费用？

实施权利变换时，权利变换范围内供公共使用的用地，除了以原有公共设施用地、公有道路、沟渠、河川及未登记地等土地抵充外，不足的土地与工程费用、权利变换费用及贷款利息、税捐及管理费用，经直辖市、县（市）主管机关核定后，由权利变换范围内的土地所有权人按其权利价值比例共同负担。其中，土地所有权人共同负担的比例由直辖市、县（市）主管机关考虑实际情形订定。

3-6.3 实施权利变换时，共同负担供公共使用用地，应优先由那些土地提供？不足的部分如何处理？

依据「都市更新条例」第三十条规定，实施权利变换时，权利变换范围内供公共使用的道路、沟渠、儿童游乐场、

邻里公园、广场、绿地、停车场等七项用地，应优先以原有的公共设施用地、公有道路、沟渠、河川及未登记地等土地抵充。若尚有不足的土地与工程费用、权利变换费用、贷款利息、税捐及管理费用，则经直辖市、县（市）主管机关核定后，由权利变换范围内的土地所有权人按其权利价值比例共同负担，并以权利变换后应分配的土地及建筑折价抵付。若其应分配的土地及建筑因折价抵付导致未达最小分配面积单元时，得改以现金缴纳，如经限期缴纳而逾期不缴纳者，得移送法院强制执行。

3-6.4 未列为共同负担的公共设施应由谁负担？

未列为共同负担的公共设施，于办理土地及建筑物分配时，除了由原有土地所有权人提出申请分配外，以原公有土地应分配部分优先指配，若还有不足时，则以折价抵付共同负担的土地及建筑物来指配。但公有土地及建筑物管理机关（构）或实施者，可以要求该公共设施管理机构负担所需经费。

其中，以原公有土地应分配部分优先指配的顺序如下：

- （一）本乡（镇、市）有土地。
- （二）本直辖市、县（市）有土地。
- （三）国有土地。
- （四）他直辖市有土地。
- （五）他县（市）有土地。
- （六）他乡（镇、市）有土地。

3-6.5 实施权利变换时，扣除共同负担后，其余的土地及建筑物如何分配？

权利变换后的土地及建筑物扣除折价抵付的共同负担后，其余的土地及建筑物依各宗土地权利变换前的权利价值比例，分配给原有土地所有权人；但不愿参加分配或应分配的土地及建筑物，因未能达到最小分配面积单元，而无法分配时，可以现金补偿。

若分配结果，导致实际分配到的土地及建筑物面积多于应分配到的面积，则应缴纳差额价金；若实际分配到的土地及建筑物少于应分配到的面积，则应发给差额价金。

其中，发给原土地所有权人的补偿现金与差额价金，在直辖市、县（市）主管机关核定后，应定期通知受补偿人领取；逾期不来领取时，则依法提存。

至于应缴纳的差额价金，在直辖市、县（市）主管机关核定后，应限期缴纳，逾期未缴纳时，则移送法院强制执行；若仍不缴纳，则其获配的土地及建筑物不得移转或设定负担；违反者，其移转或设定负担无效。

3-6.6 实施权利变换时，有那些土地或建筑物不得合并分配？

依据「都市更新权利变换实施办法」第十二条规定，更新前原土地或建筑物如经法院查封、假扣押、假处分或破产登记者，不得合并分配。

3-6.7 权利变换共同负担比例及最小分配面积单元基准，如何订定？

应由当地直辖市、县（市）政府考虑实际情形订定。目前各县政府尚无订定最小分配面积单元的前例，故建议如下，供直辖市、县（市）主管机关参考：

项	目	建 议 基 准
住 宅	集合大楼	依「国民住宅小区规划及住宅设计原则」中有关单身国民住宅的规定，主建物面积为 40m ² （约 12 坪）。
	透天厝	依省市畸零地使用规则规定土地面积。
	店铺	依以往规划个案最小主建物面积应有 30m ² （约 9 坪）。
	其它	依个案需要由实施者订定，并报请主管机关依实际情况核定。

3-6.8 公有土地免优先指配的条件？

依据「都市更新权利变换实施办法」第十五条规定，公有土地符合以下情形之一者，免优先指配：

- （一）权利变换计划核定前业经协议价购、征收或有偿拨用取得者。
- （二）权利变换计划核定前已有具体利用或处分计划，且报经权责机关核定者。

- (三) 权利变换计划核定前，国民住宅主管机关以国宅基金购置或已报奉核定列管为国民住宅用地有案者。
- (四) 非属都市计划公共设施用地的学产地。



3-7 更新后权利价值评定

3-7.1 更新后的权利价值如何评定？

依据「都市更新权利变换实施办法」第六条规定，权利变换前各宗土地及**更新后**建筑物及其土地应有部分及权利变换范围内其它土地于评价基准日的权利价值，由实施者委托三家以上鉴价机构查估后评定。

3-7.2 鉴价成果报告书的内容？

鉴价成果报告书内容应包括：

- (一) 更新后每人应分配价值。
- (二) 更新后每个分配单元的权利价值。
- (三) 共同负担的金额。
- (四) 更新后每人应支付共同负担金额。

3-7.3 三家鉴价机构鉴价结果如何选择？

三家鉴价机构提出的鉴价结果必会有些微差异，建议选择方式如下：

- (一) 当三家鉴价结果相近（差距在 20% 以内）时，则由实施者选定其中一家鉴价结果，并应于权利变换计划书中说明选定鉴价结果的方式及理由。
- (二) 当三家鉴价结果出现 20% 以上的差距时，则由估价师公会仲裁。

3-8 计算不愿或不能参与分配者补偿费

3-8.1 不愿或不能参与分配的土地所有权人，如何认定？

- 一、不愿参与：系指依据「都市更新权利变换实施办法」第五条规定，于权利变换意愿调查中，表明不愿参与分配者。
- 二、不能参与分配：系指依据「都市更新条例」第三十一条规定，于权利变换后应分配的土地及建筑物未能达到最小分配面积，无法分配者。

3-8.2 不愿或不能参与分配者如何处理？

依据「都市更新条例」第三十一条规定，权利变换后的土地及建筑物扣除折价抵付共同负担后，其余土地及建筑物依各宗土地权利变换前的权利价值比例，分配与原土地所有权人。对于不愿参与分配或应分配的土地及建筑物因未达最小分配面积单元，无法分配者，得以现金补偿。

应补偿的现金经直辖市、县（市）主管机关核定后，应定期通知受补偿人领取，逾期不领取者，依法提存。

3-9 公听会

3-9.1 拟定权利变换计划期间，如何举办公听会？

拟定权利变换计划期间，应依「都市更新条例」第十九条规定，举办公听会。建议于申请分配前举行，并说明申请分配的内容及方式，以利申请作业。

公听会的举办方式参考步骤 1-4，而公听会后应整理会议记录，于权利变换计划申请送件时一并检附。

3-9.2 当权利变换计划与更新事业计划一并办理时，如何举办公听会？

当权利变换计划与更新事业计划一并办理时，公听会可以合并办理，但应于公听会中，分别说明更新事业计划与权利变换计划。

3-10 申请分配

3-10.1 申请分配的通知如何发出？

依「都市更新权利变换实施办法」第十一条规定，实施者应订定三十日以上期限，通知土地所有权人及权利变换关系人于期限内提出分配位置申请，未于规定期限内提出申请者，以公开抽签方式办理分配。在通知中，应一并告知公开抽签日期（书表 3-1）

3-10.2 更新后土地及建筑物，如何分配？

权利变换后的土地及建筑物扣除折价抵付的共同负担后，其余的土地及建筑物依各宗土地权利变换前的权利价值比例，分配给原有土地所有权人；但不愿参与分配或不能参与分配者，可以现金补偿。

若分配结果，导致实际分配到的土地及建筑物面积多于应分配到的面积，则应缴纳差额价金；若实际分配到的土地及建筑物少于应分配到的面积，则应发给差额价金。

3-10.3 如何申请选择分配单元？

由土地所有权人及权利变换关系人依其权利价值比例申请选择分配单元（书表 3-2）。

3-10.4 同一位置有二人以上申请时，如何处理？

依据「都市更新权利变换实施办法」第十一条规定，实施权利变换后应分配的土地及建筑物位置，由土地所有权人或权利变换关系人自行选择；若同一位置有二人以上申请分配，或于申请分配期限内未能提出申请者，于实施者订定的公开抽签日，由申请人或实施者代为抽签决定。

3-10.5 在权利变换范围中，一个所有权人有两笔以上的土地或建筑物如何处理？

实施者应将不同宗地的权利价值加以归户总计，归户总计额就是各土地所有权人或权利关系人应分配的权利价值。

3-11 权利变换计划书图制作

3-11.1 权利变换计划说明书的内容？

说明书应以横式书写，连同有关附图及附表，以 A3（30cm×42cm）格式制作后，加封面装订成册。书中附图应包括图名、比例尺、指北方向及图例。其中，封面应包含权利变换计划案名、实施者名称及提案日期等。权利变换计划应表明的项目如下，而说明书内容如书表 3-3：

- （一）实施者姓名及住所或居所。
- （二）实施权利变换地区的范围及其总面积。
- （三）权利变换范围内原有公共设施用地、公有道路、沟渠、河川及未登记土地的面积。
- （四）更新前原土地所有权人及合法建筑物所有权人、他项权利人、耕地三七五租约承租人、占有他人土地的旧违章建筑户名册。
- （五）土地及建筑物分配清册。
- （六）权利变换范围内，以原有公共设施用地、公有道路、沟渠、河川及未登记地等土地抵充供公共使用的道路、沟渠、儿童游乐场、邻里公园、广场、绿地、停车场等七项设施用地外，尚不足的工程费用、权利变换费用、贷款利息、管理费用。
- （七）各土地所有权人折价抵付共同负担的土地及建筑物或现金（依「都市更新条例」第三十条第一项）。
- （八）各项公共设施的设计施工基准及其权属。
- （九）工程施工进度与土地及建筑物产权登记预定日期

- 。
- (十) 不愿或不能参与权利变换分配的土地所有权人名册。
- (十一) 权利变换范围内应行拆除迁移的土地改良物因拆除或迁移应补偿的价值或建筑物的残余价值。
- 。
- (十二) 公开抽签作业方式。
- (十三) 更新后更新范围内土地分配图及建筑物配置图。其比例尺不得小于五百分之一。
- (十四) 更新后建筑物平面图、剖面图、侧视图、透视图。
- (十五) 更新后土地及建筑物分配面积及位置对照表。
- (十六) 地籍整理计划。
- (十七) 权利变换范围内占有他人土地的旧违章建筑户处理方案。
- (十八) 其它经直辖市、县(市)主管机关规定应表明的事项。

其中，土地及建筑物分配清册应包括下列事项：

- (一) 更新前各宗土地的标示。
- (二) 估定权利变换前各宗土地及合法建筑物所有权的权利价值及地上权、永佃权及耕地三七五租约的价值。
- (三) 估定更新后建筑物及其土地应有部分及权利变换范围内其它土地的价值。
- (四) 更新后得分配土地及建筑物的土地所有权人及权利变换关系人名册。
- (五) 土地所有权人或权利变换关系人应分配土地及建

建筑物标示及无法分配者应补偿的金额。

3-11.2 权利变换计划图的格式与内容？

权利变换计划说明书内所附的图说须另行装订成册，其格式与内容如下：

- (一) 格式：将图纸以 A3 (30cm×42cm) 大小折迭，横式加封面后装订成册。封面包括权利变换计划案名、实施者名称及提案日期。图中包括图名、比例尺、指北方向及图例。
- (二) 内容：权利变换计划图系做为权利变换计划书的附件，其内容包括：
 1. 更新后土地分配图：其比例尺不得小于五分之一，并于各宗土地分配单元上标明代号。
 2. 更新后建筑物配置图：包括整体配置图及各楼层配置图，其比例尺不得小于五分之一，并于各宗建筑物分配单元上标明代号。
 3. 更新后建筑物平面图：包括各楼层平面图，比例尺视个案由实施者订定。
 4. 更新后建筑物剖面图：比例尺视个案由实施者订定。
 5. 更新后建筑物侧视图：比例尺视个案由实施者订定。
 6. 更新后建筑物透视图：比例尺视个案由实施者订定。

3-12 权利变换计划申请

3-12.1 权利变换计划由谁提出申请？向谁申请？

由实施者向当地直辖市、县（市）政府主管机关提出申请，并依据「都市更新条例」第十九条规定，办理审议、公开展览、核定及发布实施等事项（与都市更新事业计划阶段相同）。

3-12.2 权利变换计划申请核定，要准备那些文件？

申请权利变换计划核定，应检附文件如下：

- （一）权利变换计划申请书（见书表 3-4、书表 3-5）。
- （二）权利变换计划说明书。
- （三）权利变换计划图。
- （四）实施者的证明文件：
 1. 依「都市更新条例」第九条办理者，提出经直辖市、县（市）政府委托实施者的委托契约书副本。如由直辖市、县（市）政府同意者，检附该同意函。
 2. 依「都市更新条例」第十条及第十一条自行实施者，检附都市更新会立案证书复印件或若委托都市更新事业机构者应检附都市更新事业机构的公司执照暨营利事业登记证或团体立案证明、印鉴证明、完税证明、负责人国民身份证

- 。
- （五）都市更新事业计划核准函复印件：经直辖市、县（市）主管机关核定都市更新事业计划的证明文件；但与都市更新事业计划一并办理者免附。
- （六）权利变换听证会记录及处理情形。
- （七）其它经直辖市、县（市）主管机关规定应检附的相关文件。

如权利变换计划与更新事业计划一并送审，则需将更新事业计划所需备齐的文件（步骤 2-3.1）一并送审。

3-12.3 权利变换计划送到县（市）政府后，应办理那些事项？

将申请相关文件送入直辖市、县（市）政府后，主管机关先进行要件审查，即检查所有相关文件是否备齐，与所提出的更新事业计划内容是否相违背，待无问题后，即由主管机关办理公开展览及听证会。

3-12.4 如何办理权利变换计划的公开展览？

- 一、通知：直辖市、县（市）主管机关应将公开展览日期及地点刊登当地政府公报或新闻纸三日，并张贴于当地村（里）办公处的公告牌。
- 二、公展期间：依据「九二一震灾重建暂行条例」第十七条规定，办理公开展览的期间得缩短为十五日。
- 三、公开展览内容：包括权利变换计划说明书、图。

3-12.5 公开展览期间，人民或团体的意见要如何表达？而主办单位要如何处理？

任何人民或团体得于公开展览期间内，以书面载明姓名或名称及地址，向该管直辖市、县（市）政府提出意见，以意见书送达或邮戳日期为准。

该管直辖市、县（市）政府主办业务单位受理汇整后，于都市更新审议委员会审议时，提供予委员参考审议。

3-12.6 如何举办公听会？

- 一、举办主体：直辖市、县（市）主管机关。
- 二、公听会公告：举办前十日需将公听会的日期及地点刊登当地政府公报或新闻纸三日，并张贴于当地村（里）办公处的公告牌。
- 三、参与对象：应邀请有关机关、学者专家及当地居民代表参加，并通知更新单元内土地、合法建物所有权人及其它权利关系人参加。

权利变换计划如与都市更新事业计划一并审核，则可一并举办公听会。

3-13 权利变换计划审议

3-13.1 权利变换计划的审议单位？

由各直辖市、县（市）都市更新审议委员会审议。

3-13.2 权利变换计划审议后，有什么结果？

权利变换计划审议后，可能有三种结果，一种是通过，一种是修正后通过，最后一种结果则是不予通过；前面二种结果，由直辖市、县（市）政府核定发布实施。审议后修正者，不需再举行公开展览。

3-13.3 如何取得技术咨询？

依据「都市更新条例施行细则」第十条规定，直辖市、县（市）主管机关审议都市更新事业计划、权利变换计划或调处有关争议时，认为有委托专业团体或机构协助作技术性谘商必要者，得征得实施者同意后委托专业团体或机构，其技术性谘商所需的相关费用由实施者负担。

3-14 权利变换计划核定发布实施

3-14.1 权利变换计划核定发布后，谁来公告？公告时间？公告方式？公告内容？

依据「都市更新条例施行细则」第十七条规定，直辖市、县（市）主管机关应于权利变换计划核定发布后公告三十日：

- （一）公告单位：直辖市、县（市）政府。
- （二）公告时间：于权利变换计划发布后公告三十天。
- （三）公告方式：将公告地点及日期刊登政府公报及新闻纸三日，并张贴当地村（里）办公处的公告牌。

其中，公告内容如下：

- （一）权利变换计划。
- （二）公告起迄日期。
- （三）土地所有权人提出异议的期限、方式及受理机关。
- （四）权利变换范围内应先行拆除迁移土地改良物预定公告拆迁日。

3-15 通知

参考书表 3-6、书表 3-7、书表 3-8 及书表 3-9。

3-15.1 权利变换计划核定发布后，实施者应对谁发出通知？通知时间、方式与内容？

依据「都市更新权利变换实施办法」第十八、十九条规定，实施者应于权利变换计划核定发布之日起十日内，将下列事项以书面方式通知土地所有权人、权利变换关系人及占有他人土地的旧违章建筑户：

- (一) 更新后应分配的土地及建筑物。
- (二) 应领的补偿金额。
- (三) 旧违章建筑户处理方案。
- (四) 应行拆除迁移的土地改良物。
- (五) 自行拆迁期限，期限为三十日。
- (六) 预定公告拆迁日：权利变换计划公告期满至预定公告拆迁日，不得少于二个月。
- (七) 土地改良物拆迁补偿费领取日期与地点。

3-15.2 对应行拆迁的土地改良物，应如何通知处理？

依据「都市更新权利变换实施办法」第十九条规定，对于权利变换范围内应行拆除迁移的土地改良物，实施者应于权利变换核定发布之日起十日内，通知所有权人、管理人或使

用人预定公告拆迁日。若应拆迁的土地改良物为政府代管或法院强制执行者，则实施者应通知代管机关或执行法院作必要的处理。

其中，权利变换计划公告期满至预定公告拆迁日，不得少于二个月。



3-16 公告禁止事项

3-16.1 谁来公告禁止事项？公告禁止那些事项？禁止期限多久？

依据「都市更新条例」第三十三条规定，由直辖市、县（市）主管机关视需要，于权利变换计划核定后，公告禁止下列事项，但不影响权利变换者，则不在此限。

（一）土地及建筑物的移转、分割或设定负担。

（二）建筑物的改建、增建或新建及采取土石或变更地形。

其中，禁止期限最长不得超过二年。

3-16.2 如何办理公告？

应将公告地点刊登在当地政府公报或新闻纸三日，并张贴于直辖市、县（市）政府、乡（镇、市、区）公所及当地村（里）办公处的公告牌。

3-16.3 违反禁止事项要如何处置？

违反禁止规定者，直辖市、县（市）主管机关得限期命令其拆除、改建、停止使用或恢复原状，其期限以三十日为限。

若不依规定拆除、改建、停止使用或恢复原状者，处新台幣六万元以上，三十万元以下罚鍰，并得以停止供水、供

电、封闭、强制拆除或采取恢复原状措施，其费用则由土地或建筑所有权人、使用人或管理人负担。

前项所订罚鍰，由直辖市、县（市）主管机关处罚，经通知限期缴纳，届期仍不缴纳者，移送法院强制执行，其期限为三十日。



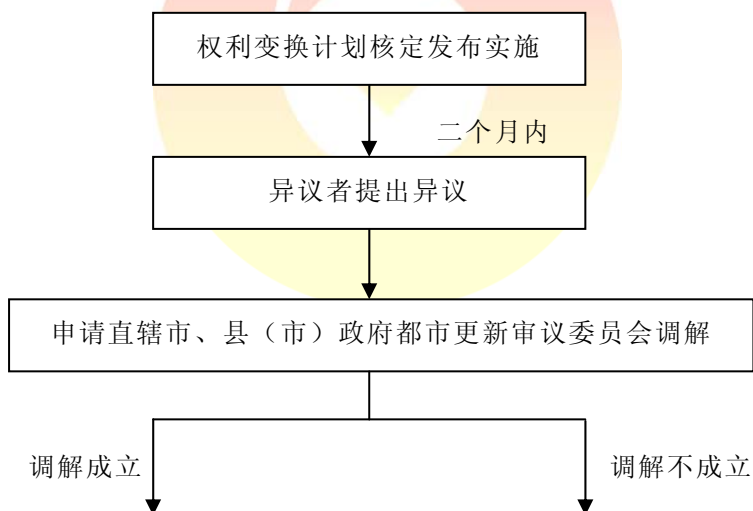
3-17 异议

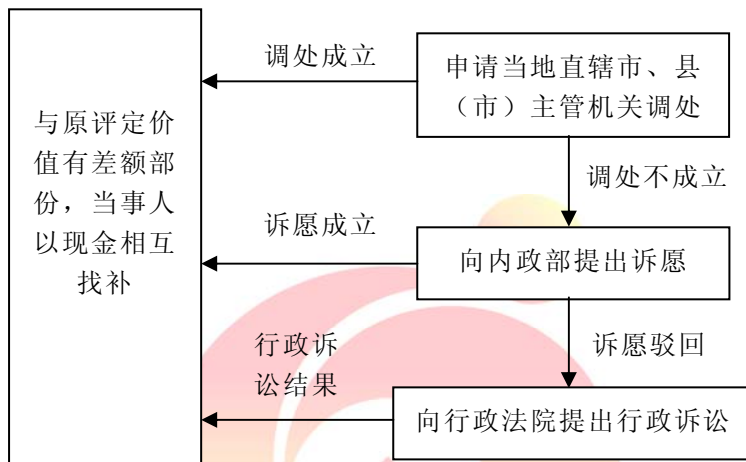
3-17.1 异议提出的期限？

依据「都市更新条例」第三十二条规定，土地所有权人或权利变换关系人对其权利价值有异议时，应于权利变换计划核定发布实施后二个月内提出。

3-17.2 异议处理的程序？

异议处理的申请程序如下，异议处理期间，实施者非经主管机关核准，不得停止都市更新事业的进行。





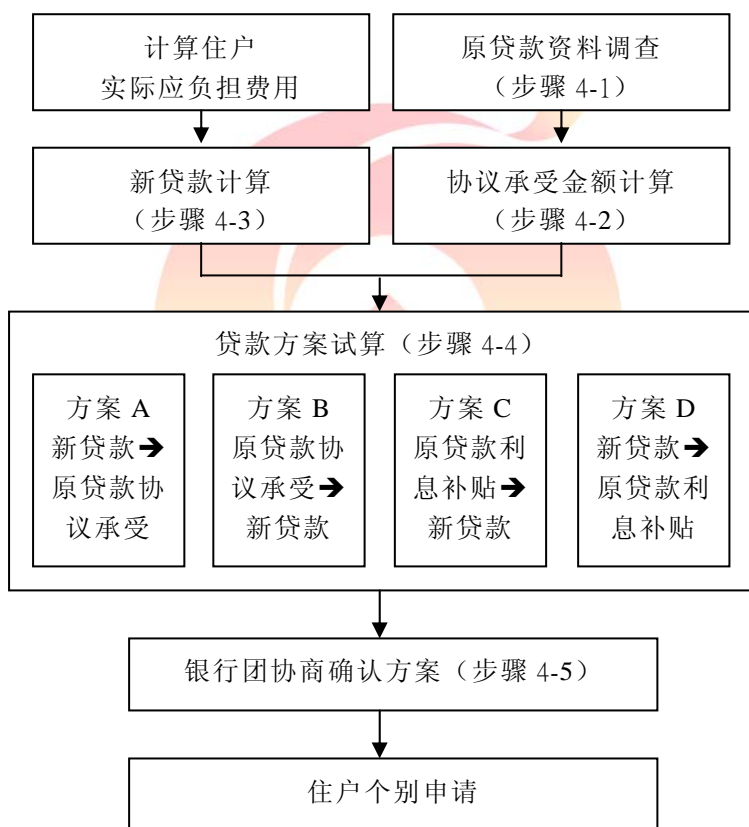
3-17.3 异议处理结果与原评定价值有差异时，如何处理？

依据「都市更新条例」第三十二条规定，调解、调处、诉愿或行政诉愿结果与原评定价值有差额时，为避免权利变换计划的结果重新调动，差额部分将由当事人间以现金相互找补。



4. 贷款处理

贷款处理是灾后重建工作最重要的一环，本篇依据都市更新的推动程序及政府灾后重建贷款相关规定，订定更新重建贷款的处理流程：



4-1 原贷款资料调查

更新重建中最重要的步骤就是贷款的处理。贷款处理分为两大部分，一为原贷款，另一为新贷款。处理原贷款的第一步就是必须弄清楚原贷款有多少？是什么样的贷款（一般银行贷款、公教贷款、国宅贷款等等）？贷款年期及利率？许多重建服务团队在处理贷款时只向住户询问，取得的数据并不确实，造成后续试算及谈判的困扰，因此，在处理贷款前，必须向原贷款银行查询，才能取得较正确的数据。

原贷款无论是采「协议承受」（「九二一震灾重建暂行条例」第五十三条）的方式减少债务，或者采「原购屋贷款利息补贴」（「九二一震灾重建暂行条例」第五十四条）方式，都应该取得正确贷款余额数据，经试算后才作决定。

4-1.1 何谓「原贷款」、「贷款余额」？

- 一、所谓「原贷款」系指于震灾前，受灾户以其自有住宅为担保品，向金融机构申借的购屋贷款。
- 二、所谓「贷款余额」系指受灾户自有住宅经政府认定为全倒或半倒，截至九二一震灾日止，尚未偿还的房屋贷款余额。

4-1.2 如何取得贷款人银行资料？

受灾户取得银行贷款数据的方式：

- （一）由受灾户签署委托书，委托更新会（或重建服务团队）发函贷款银行统一取得。

(二) 由住户个别向银行取得资料，再回报给更新会（或重建服务团队）。

4-1.3 委托更新会（或重建服务团队）进行贷款资料调查，要准备那些资料？

住户需签署贷款协调委托书，委托更新会（或专业重建服务团队）全权负责贷款资料调查，贷款协调委托书格式如书表 4-1。

部分银行会质疑该委托书是否具有法律效力？委托书所盖印章是否与当初办理贷款的原留印鉴相同？将住户贷款资料提供给第三者是否会违反「银行法」第四十八条规定？

为此，财团法人都市更新研究发展基金会于八十九年十一月十三日函请财政部「释示各银行权宜配合提供各受灾户之贷款资料」，经财政部函覆（台财融（一）第八九三七四八七八号函）：「按客户委托他人申请查询贷款往来明细，并非银行法第四十八条所不许。委托书并无法定格式，亦不以核对原留印鉴为必要。如本人因特殊情况无法亲自办理印鉴变更，亦得授权代理人为之。本案并无法令障碍，应系银行为履行保密义务，而采取较为慎重之作法。」

换言之，经住户签署委托书，委托更新会（或专业重建服务团队）全权负责贷款资料的调查，并无违反「银行法」第四十八条规定的疑虑，且该委托书上所盖的印鉴也没有进一步核对是否为原留印鉴的必要。

4-1.4 贷款调查表的内容？

贷款调查表（书表 4-2）的内容包括：

- （一）原贷款银行。
- （二）原贷款金额。
- （三）原贷款日期。
- （四）土地设定抵押金额（即初贷时土地抵押价值）或土地建物结构比例（部分金融机构于初贷时设定抵押的建物及土地比例）。例如：若初贷为 200 万，土地建物结构比例为 40：60，则可计算出土地的价值为 $200 \text{ 万} \times 40\% = 80 \text{ 万}$ 。
- （五）目前贷款利率。
- （六）贷款余额。
- （七）其它种类贷款（如：劳贷、公教住宅贷款、国宅贷款等）。

4-2 协议承受金额计算

4-2.1 何谓「协议承受」？是否为「概括承受」？

依据「九二一震灾重建暂行条例」第五十三条规定，灾区居民得经原贷款金融机构的同意，以其因震灾毁损而经政府认定的房屋或房屋及其土地，抵偿原贷款债务。

因此项协议承受属于贷款户（受灾户）与银行双方协议的行为，法令并无强制银行一定要承受。

然而部分受灾户误以为「协议承受」就是「概括承受」，事实上，「九二一震灾重建暂行条例」中并无概括承受的相关条文规定。

4-2.2 申请原贷款余额承受，需具备那些条件？

依据「九二一震灾金融机构协议承受受灾户房屋贷款建物及其土地部分作业要点」规定，申请原贷款余额承受需具备的条件如下：

- （一）需为自有住宅因震灾毁损，且经政府认定属于全倒或半倒经拆除者。但受灾户有数栋自有住宅毁损者，仅能就其中一栋申请承受。
- （二）原贷款需属购屋贷款，且以受灾户提供其自有住宅为担保品向金融机构申借的购屋贷款为限，其它虽有抵押权设定，但借款用途非属购屋贷款者，则不包括在内。

4-2.3 银行可承受金额如何计算？

银行可承受金额的计算方式有下列四种：

- (一) 银行承受金额 = 贷款余额 - 土地抵押金额。
- (二) 银行承受金额 = 贷款余额 - (原贷金额 × 土地建物结构比例)。
- (三) 若采取混同估价方式办理房屋贷款者，则以初贷时卷存买卖合同中的土地及建物价款结构比例订定；若没有结构比例，则由金融机构自行认定。
- (四) 由原贷银行自行认定。

试算范例：

- (1) 贷款余额为 300 万，土地抵押金额为 100 万，则
银行承受金额 = 300 万 - 100 万 = 200 万。
- (2) 贷款余额为 300 万，土地建物结构比例为 40: 60，
原贷款为 400 万，则银行承受金额 = 300 万 -
(400 × 40%) 万 = 140 万。

4-2.4 土地抵押金额超过贷款余额时，如何处理？

受灾户不宜采用银行协议承受方案（详见步骤 4-4）。

4-2.5 银行承受后，如何计算受灾户应负担原贷款金额？

受灾户应负担原贷款部分 = 贷款余额 - 银行承受金额。

例如：贷款余额为 300 万，银行承受金额为 200 万，则受灾户应负担原贷款金额为 100 万。

4-2.6 选择银行承受方案，需注意那些事项？

依据中华民国银行商业同业公会全国联合会所属会员银行办理九二一震灾金融机构协议承受受灾户房屋贷款建物及其土地部分「协议书模板」（附录八），有下列注意事项：

- （一）受灾户必须将其房屋因地震毁损得向第三人（包括但不限于建筑商、营造厂商、保险公司等）行使的求偿权或请求权，全部移转予金融机构。
- （二）协议书签定后如有产生属于原担保品（建物部分或建物及土地部分）的权益，亦一并由金融机构受让取得，住户不得再行主张任何权利。

因此，协议承受固然可以让受灾户减少原贷款的负担，但也有相对的损失，所以受灾户应考虑减少的债务究竟有多少？是否值得办理协议承受？如果协议承受的债务金额不多，倒不如不必大费周章办理协议承受。

4-2.7 如何与债权银行协商承受原贷款？

原贷款资料调查清楚后，各受灾户可依据 4-2.3 先计算可能协议承受的金额，再与其债权银行进行「协议承受」或

「利息补贴」方案的协商。如果某一银行的贷款户较多时，建议由都市更新会代表受灾户与债权银行进行整体原贷款的协商处理。

有了较明确的协议承受金额（或采利息补贴方式），对于后续工作才有较为明确的方向。



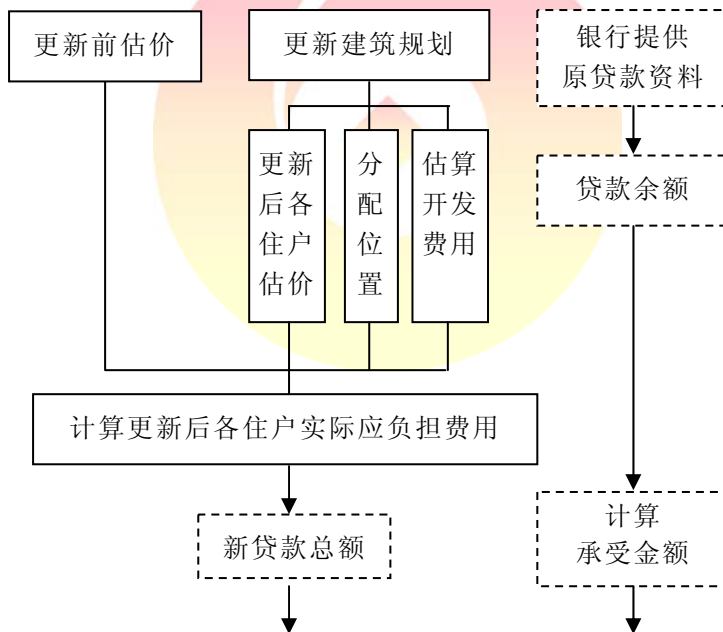
4-3 新贷款计算

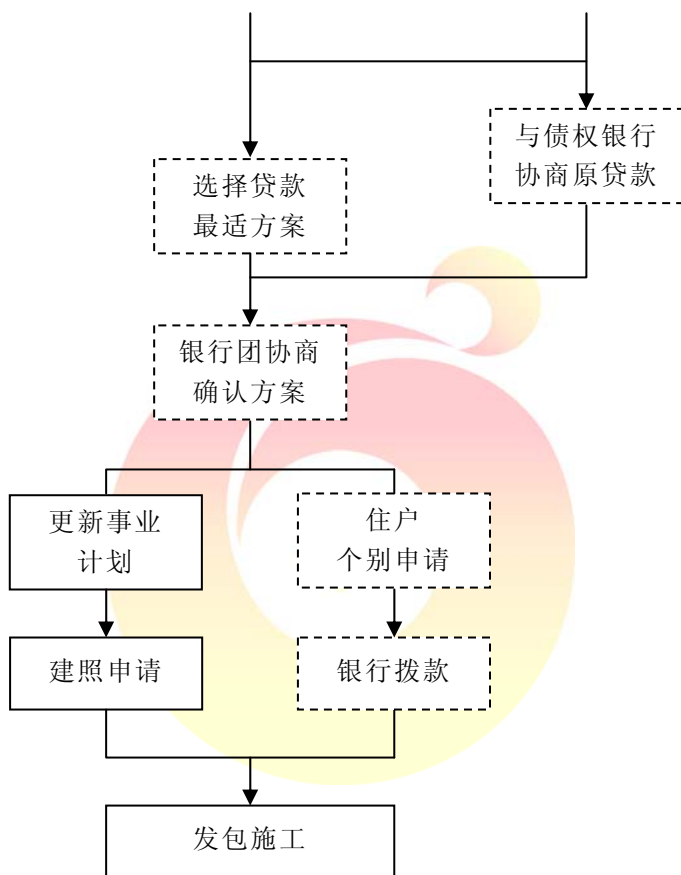
4-3.1 何谓「新贷款」？

所谓「新贷款」系指因震灾重建需要，而向银行申请的贷款。

4-3.2 都市更新与新旧贷款的处理流程？

都市更新程序与新旧贷款的处理流程如下所示：





4-3.3 更新前如何估价？

委托鉴价机构先就更新前各住户的价值予以估价，计算出每户的权利价值比例，即每户更新前权利价值÷总权利价值。

4-3.4 更新建筑规划后，还有那些工作？

完成重建的构想的实质建筑设计规划后，再进行下列工作：

- (一) 更新后各住户估价：同更新前估价。
- (二) 分配位置：由各住户申请重建后的位置。
- (三) 估算重建费用：以权利变换方式实施重建时，重建费用即指总重建成本中，由各住户分担的费用，包括自行承担与向银行贷款部分。

4-3.5 集合式住宅重建使用钢骨建材有无奖励？

依据「九二一震灾重建暂行条例」第五十三条规定，集合式住宅原地重建采都市更新方式重建时，为达强震区耐震规定，得由政府融资鼓励以钢骨建筑，所增加的工程费，等重建完成后，得由其奖励增加的楼地板面积抵充。

4-3.6 各住户实际应负担费用如何计算？

如采权利变换方式重建时，则个别住户应负担的重建费用=总重建费用×该住户的权利价值比例。

其中，个别住户权利价值比例 = 各该住户的原权利价值 ÷ 总权利价值。

4-3.7 新贷款最高额度如何计算？

依银行公会作业要点规定，以各住户负担的重建费用的 80% 计算新贷款的最高额度。例如，某住户实际负担费用为 400 万，则新贷款最高额度 = 400 万 × 80% = 320 万，而各住户必须以自备款负担其余 20% 的费用。



4-4 贷款方案试算

4-4.1 受灾户可选择的贷款方案？

受灾户可以选择的贷款方式有：

- (一) 毁损房屋原贷款余额申请由金融机构承受：毁损房屋原贷款余额，经与原承贷金融机构协议同意承受者，由中央银行于每户最高 350 万元的额度内提供利息补贴；如有余额，则可再适用「震灾重建项目贷款」申请购屋或重建贷款。
- (二) 毁损房屋原贷款余额续由受灾户缴付本息，申请中央银行利息补贴：由中央银行于每户最高 350 万元的额度内提供利息补贴；如有余额，则可再适用「震灾重建项目贷款」申请购屋或重建贷款。
- (三) 没有办理金融机构承受，也没有办理中央银行利息补贴者，可申贷「震灾重建项目贷款」，每户最高额度为 350 万元；如有余额，还可就前二项方式择一办理。

依据上述三种选择，可分析出四种贷款方案如下：

- (一) 方案 A：先申请新贷款（震灾重建项目贷款），原贷款余额再协议承受。
- (二) 方案 B：原贷款余额先协议承受，再申请新贷款（震灾重建项目贷款）。
- (三) 方案 C：原贷款余额先申请利息补贴，再申请新贷款（震灾重建项目贷款）。
- (四) 方案 D：先申请新贷款（震灾重建项目贷款），

原贷款余额再申请利息补贴。

4-4.2 试算贷款方案需要的基本数据？

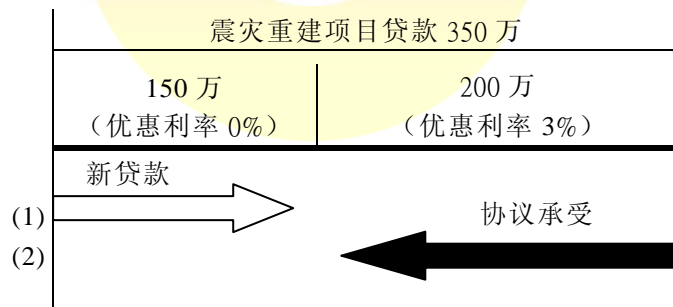
试算贷款方案需要的基本数据包括：

- (一) 银行核贷的新贷款及新贷款利率。
- (二) 贷款余额、原贷款利率及原贷剩余年期。
- (三) 银行承受金额。
- (四) 住户负担原贷款金额。

4-4.3 四种贷款方案的计算方式？

一、方案 A：先申请新贷款（震灾重建项目贷款），原贷款余额再协议承受。新贷款先适用，协议承受后适用。

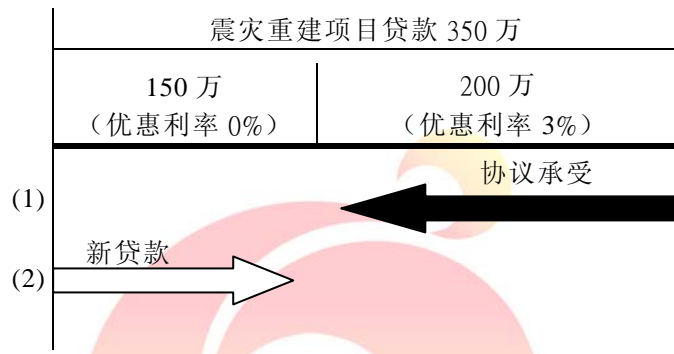
- (1) 先申请新贷款。
- (2) 若尚有额度，还可就原贷款余额协议承受。



二、方案 B：原贷款余额先协议承受，再申请新贷款（震灾

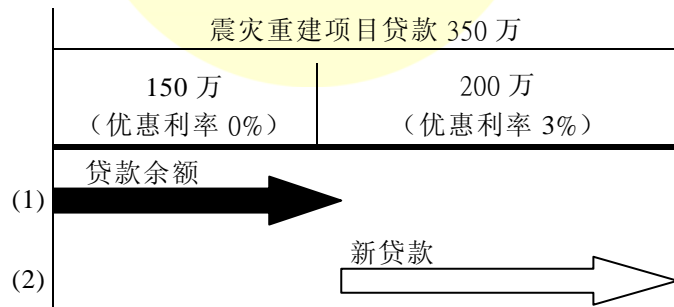
重建项目贷款)。

- (1) 原贷款余额先协议承受。
- (2) 若尚有额度，还可申请新贷款。



三、方案 C：原贷款余额先申请利息补贴，再申请新贷款（震灾重建项目贷款）。

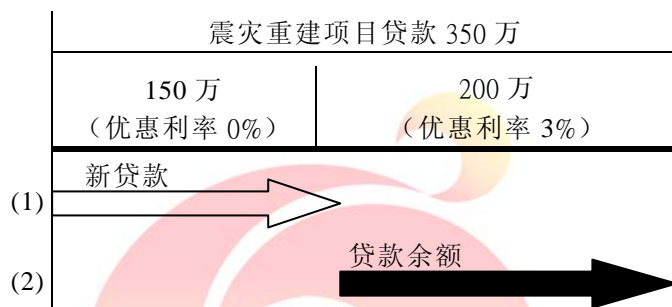
- (1) 原贷款余额先申请利息补贴。
- (2) 若尚有额度，还可申请新贷款。



四、方案 D：先申请新贷款（震灾重建项目贷款），原贷款余额再申请利息补贴。

(1) 先申请新贷款。

(2) 若尚有额度，还可就原贷款余额申请利息补贴。



4-4.4 试算结果需表明的项目？

试算结果需表明的项目包括：

(一) 各方案贷款本利总和 = 新贷款总额 + 贷款余额 + 新贷款利息 + 原贷款余额利息。

(二) 由上项计算出住户每月应负担本利金额。

4-4.5 试算范例

基本数据：

原贷款金额 $A=120$ 万

贷款余额 $B=96$ 万

实际应负担重建费用 $K=210$ 万

协议承受金额试算：

设定贷款土地价值比例 $C=60\%$

银行协议承受部分 $E=B-A\times C=24$ 万

住户仍需负担原贷款部分 $=B-E=72$ 万

新贷款试算：

自备款 $=K\times 20\%=42$ 万

新贷款 $=K\times 80\%=168$ 万

方案 A：住户每月应负担本利约 13,271 元

方案 B：住户每月应负担本利约 13,271 元

方案 C：住户每月应负担本利约 15,673 元

方案 D：住户每月应负担本利约 15,169 元

依本例，住户选择方案 A 或 B 较有利！

4-5 银行团协商确认方案

4-5.1 如何确定主办银行？

由该重建小区中最大债权银行担任主办银行。

4-5.2 如何与主办银行联系？

由都市更新会主动联系主办银行，提出办理重建意愿，并准备下列资料：

- （一）新贷款部分：提出都市更新事业计划说明书（与权利变换计划说明书）草案，说明重建计划、所需贷款总额、拨款方式、工作进度、各户负担情形等（内容可透过计划书说明）。
- （二）原贷款部分：说明各住户处理情形，不论采协议承受或利息补贴，均需有各住户与其债权银行初步处理结果。
- （三）各住户的优惠贷款方案（A、B、C、D）试算及建议实行方案。

4-5.3 与银行团协商的内容？

都市更新会与银行团协商的内容如下：

- （一）新贷部分：由主办银行召集其它债权银行决定重建贷款原则，并与都市更新会协商重建贷款的处理工作，双方协调配合。

(二) 原贷款部分：原则上由各住户与其债权银行分别处理，必要时由都市更新会出面协助协调工作。

4-5.4 与银行团协商应注意的事项？

都市更新会与银行团的协商工作无法一次完成，应多与银行团接触，增加彼此的了解与信任，达成双方都能接受的贷款方式，使重建工作得以迅速完成。

在协商银行贷款事宜的同时，都市更新事业计划仍需依法定程序继续进行，以便在更新事业计划（或与权利变换计划）申请核准公告实施后，立即可申请建照，顺利的话，银行团便可在施工期间依工程进度拨款。

4-5.5 个别住户何时提出申请贷款？

由住户个别依据协商结果向所属银行申请贷款。个别住户的贷款应等到都市更新事业计划及权利变换计划核准公告后再申请。

4-6 贷款信用保证

4-6.1 集合式住宅更新重建时，不同意重建的住户要如何处置？

为了协助九二一震灾小区或集合式住宅受灾户依法设立的都市更新团体，取得都市更新贷款，加速灾后小区及集合式住宅重建更新，财团法人九二一震灾重建基金会已核定捐赠十亿专款，交由财团法人中小企业信保基金设置信用保证基金专户，办理九二一震灾重建贷款信用保证业务，对于不愿意或不能参加都市更新的受灾户原应负担的都市更新费用，可由都市更新团体提出申请九二一信用保证贷款。

4-6.2 何谓「信用保证」？

「信用保证」是以补充信用的方式，协助无法提供足额担保品，难以取得金融机构重建家园贷款的灾民，自金融机构取得贷款。对无法提供足额担保品的九二一震灾弱势灾民或集合式住宅受灾户依法设立的都市更新团体，信用保证可补充其担保能力，降低金融机构授信风险，提高金融机构贷款意愿，协助其顺利取得重建家园所需的贷款。

例如：受灾户想要申贷重建贷款 200 万元，但只能提供 100 万元的担保品时，若不足的 100 万元符合震灾贷款保证相关规定，即可直接向申贷的金融机构申请信用保证担保，由金融机构依规定核贷，再移送信保基金追认保证，嗣后重建或新购的不动产完成抵押权设定后，不需要信用保证补充

其担保能力，信保基金即同时解除保证责任。

4-6.3 针对九二一震灾重建贷款开办的信用保证业务内容？

财团法人九二一震灾重建基金会已核定捐赠十亿专款，交由财团法人中小企业信保基金设置信用保证基金专户（以下简称信保基金），办理九二一震灾重建贷款信用保证业务（以下简称九二一信保业务），其目的有：

- （一）协助九二一震灾小区或集合式住宅受灾户依法设立的都市更新团体，取得都市更新贷款，加速灾后小区及集合式住宅重建更新。
- （二）协助无法提供足额担保品的九二一震灾弱势灾民，取得重建家园贷款，加速家园重建。
- （三）分担金融机构的贷款风险，提高银行的承贷意愿。

4-6.4 九二一信用保证的贷款对象？

信用保证的贷款对象有二：

- （一）都市更新团体：九二一震灾小区或集合式住宅受灾户依据「都市更新条例」第十五条规定设立的都市更新团体。
- （二）弱势灾民：无法提供足额担保品的九二一震灾弱势灾民。

4-6.5 九二一信用保证的贷款类别？

九二一信用保证的贷款类别，依贷款对象不同分成：

- （一）弱势灾民部分：包括修缮贷款、重建贷款与购屋贷款。
- （二）都市更新团体部分：为办理经依法核定发布实施的都市更新事业计划或权利变换计划所需的贷款。

4-6.6 九二一信用保证的贷款额度？

九二一信用保证的贷款额度，依贷款对象不同分成：

- （一）弱势灾民部分：修缮贷款每户最高为 150 万元，重建及购屋贷款每户最高为 350 万元。
- （二）都市更新团体部分：以不愿意或不能参加都市更新受灾户原应负担的都市更新费用为限，并以经依法核定发布实施的都市更新事业计划或权利变换计划核列的金额为准。

4-6.7 九二一信用保证的贷款期限？

九二一信用保证的贷款期限，以承贷金融机构核定的贷款摊还期限为准；但弱势灾民的信用保证贷款最长不得超过二十年；都市更新团体的信用保证贷款最长不得超过五年。

4-6.8 九二一信用保证的贷款保证成数？

在送保贷款十成范围内，由金融机构视个案需要，自行决定。

4-6.9 那些金融机构受理申请九二一信用保证？

九二一信用保证系由金融机构核贷后送信保基金追认保证，因此，与信保基金签订委托契约办理九二一信用保证的金融机构皆可受理申请。

4-6.10 弱势受灾户申请九二一信用保证贷款的条件？

弱势受灾户申请九二一信用保证贷款的条件如下：

(一) 符合申贷「震灾重建项目贷款」资格。

1. 为九二一震灾受灾户（指毁损房屋的所有权人），且自有住宅毁损并经承办金融机构勘查属实者。
2. 每一受灾户可以由毁损房屋原所有权人本人、或配偶、或直系血亲中一人提出申请贷款。
3. 每一受灾户及申请贷款者仅能就「震灾重建项目贷款」融资申贷一次，不得重复申请。

其中，所指的「每一受灾户」系以家庭为单位，限于八十八年九月二十一日震灾当日与受损房屋所有权人同一户籍的人；但本人、配偶及未成年子女不在同一户籍时，仍视为一户。中央银行鉴

于成年人因结婚成家并各自拥有房屋，但考虑双亲健在等因素与父母设籍于同一户者，于八十九年三月七日修订「震灾重建项目贷款」规定，凡设籍于同一户的成年人，其自有住宅毁损并经承办金融机构勘查属实时，均可申贷「震灾重建项目贷款」。

(二) 不得重复申请信用保证贷款。

4-6.11 都市更新团体申请九二一信用保证贷款的条件？

都市更新团体申请九二一信用保证贷款的条件如下：

- (一) 当地直辖市、县（市）都市更新主管机关核发的立案证书。
- (二) 经核定发布实施的都市更新事业计划。
- (三) 若以权利变换方式实施都市更新时，须提出权利变换计划。
- (四) 不得重复申请信用保证贷款。

4-6.12 申请九二一信用保证需不需要连带保证人？

由金融机构移送信保基金保证的贷款，得免征提连带保证人。

4-6.13 九二一信用保证专款净值如果不足以履行保证责任时，如何处理？

专款的净值如果不足以履行信保基金的保证责任时，由财政部报经行政院同意后编列预算捐助。

4-6.14 九二一信保业务结束时，如何处理留下来的资产与负债？

九二一信用保证业务结束时，所留下来的资产与负债由国库概括承受。

4-6.15 移送九二一信用保证的程序？

金融机构应于拨付贷款后七个营业日内填送「移送信用保证通知单」，并将保证手续费汇到信保基金所指定的账户，通知信保基金追认信用保证，而保证责任则自授信日起生效。

4-6.16 九二一信用保证的手续费如何计算与负担？

信用保证手续费依移送信用保证的贷款金额乘以保证成数再乘以年费率千分之三，并逐年计收；该项手续费由信用保证专款及送保金融机构平均负担。

若移送信用保证的重建贷款为 100 万元，而九二一信保基金保证的成数为八成，则每年的信用保证手续费为： $100 \text{ 万元} \times 80\% \times 0.3\% = 2,400 \text{ 元}$ ；信用保证专款负担 1,200 元，送保金融机构负担 1,200 元。

4-6.17 提前清偿，保证手续费可否退还？

移送信用保证的贷款若提前清偿，并解除保证责任时，可就剩余的保证期间，申请退还信用保证手续费。

4-6.18 九二一信用保证的贷款到期未还，如何处理？

金融机构应于信用保证的贷款，到期未还或视同到期后二个月内通知信保基金。若贷款到期（含视同到期），而借款人仍未能依约履行还本付息义务时，金融机构应即依照一般银行催收作业措施催收贷款。

4-6.19 金融机构要求信保基金履行九二一信保责任（代位清偿）的条件？

信用保证的贷款到期（含视同到期）届满五个月，且金融机构已对债务人依法诉追并取得执行名义时，得检具相关凭证及催收记录等数据，向信保基金请求代位清偿。

4-6.20 信保基金履行九二一信保责任（代位清偿）的范围？

九二一信用保证基金代位清偿的责任范围包含贷款本金、积欠利息、逾期利息及诉讼费用，但逾期的利息最长为六个月。此外，为了避免代位清偿的请求权扩及财团法人中小企业信用保证基金的其它财产，信用保证契约中应与金融机构约定，金融机构对代位清偿的请求权应以九二一信用保证专户的净值为限，不及于财团法人中小企业信用保证基金的其它财产。

4-6.21 信保基金履行代位清偿后，如何对贷款户求偿？

经信保基金交付代位清偿款的案件，自代位清偿日起，金融机构对债务人的代位求偿权，即转移给信保基金。然而信保基金对于代位求偿权的催收、执行及抵押物的处理，得委托原送保的金融机构继续办理，且送保的金融机构不得拒绝；如果有收回款项，应按保证成数比例汇还给信保基金。

4-6.22 金融机构办理九二一信保业务发生呆帐时，如何处理？

公营金融机构对于处理九二一信保业务的各级人员，不是由于故意、重大过失或舞弊情事所造成的逾期放款或呆帐，可依审计法第七十七条第一款规定免除其一部分或全部的损害赔偿或予以纠正的处置；而民营金融机构可以比照办理。

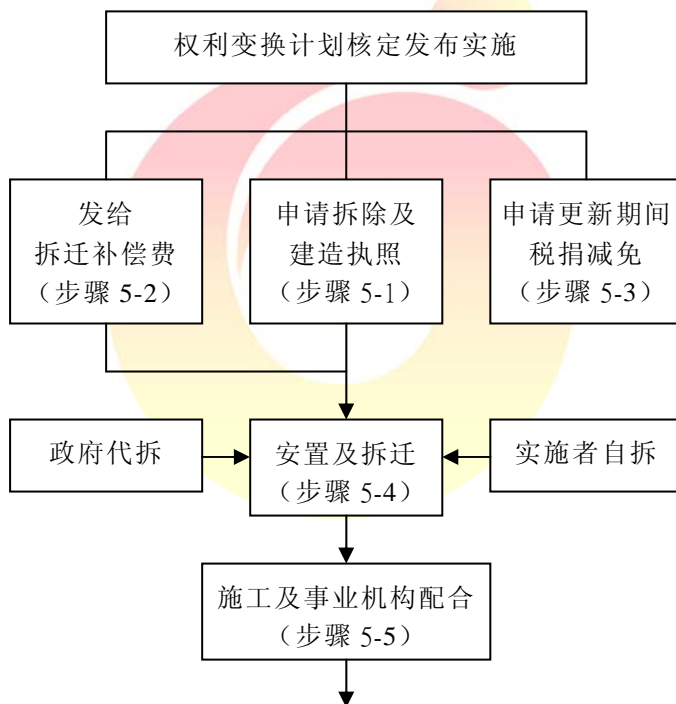
4-6.23 那里可以取得震灾重建贷款的数据？

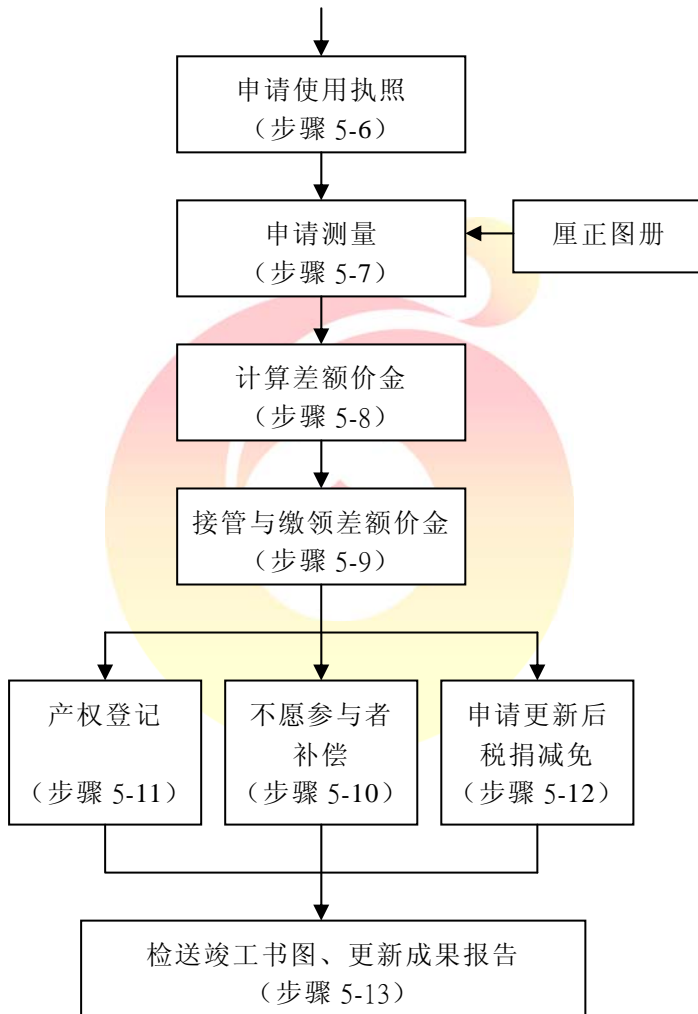
受灾户原有房屋贷款申办金融机构承受或申请中央银行利息补贴或申贷「震灾重建项目贷款」的相关作业规定，可查询管道包括：

- (一) 中央银行网址：<http://www.cbc.gov.tw>
- (二) 中央银行电话：(02) 23571354 (计 13 线)
- (三) 谢志诚编着「921 灾后重建 Q&A」

5. 更新重建计划执行

权利变换计划经核定发布实施后，更新重建计划执行工作流程如下，若不以权利变换方式办理者，则仅需于更新完成后六个月内检具竣工书图及更新成果报告，送请当地直辖市、县（市）主管机关备查。





5-1 申请拆除及建造执照

5-1.1 由谁提出申请建筑执照？

依据「都市更新条例」第三十四条规定，实施者应于拆除及施工前，先请领拆除执照与建造执照，以利施工。而实施者依权利变换计划申请建筑执照（含建造执照、使用执照、杂项执照、拆除执照四种），得以实施者名义提出申请，并免附土地权利证明文件。



5-2 发给拆迁补偿费

5-2.1 拆迁补偿费计算方式？

依据「都市更新条例」第三十六条规定，因权利变换而拆除或迁移的土地改良物，应补偿其价值或建筑物的残余价值。补偿金额由实施者查定，而发给的补偿金额应先扣除预估代为拆除或迁移费用。对于补偿金额有异议时，由直辖市、县（市）主管机关核定。

若自行拆迁者，则于拆迁完成后，由实施者再行发放预扣的拆迁费用，若由实施者或政府主管机关代为拆除时，则预扣的拆迁补偿费归实施者或政府主管机关所有。

5-2.2 何时发给拆迁补偿费？

实施者应于权利变换计划核定发布日起十五日内发给拆迁补偿费，逾期不领取者，依法提存。

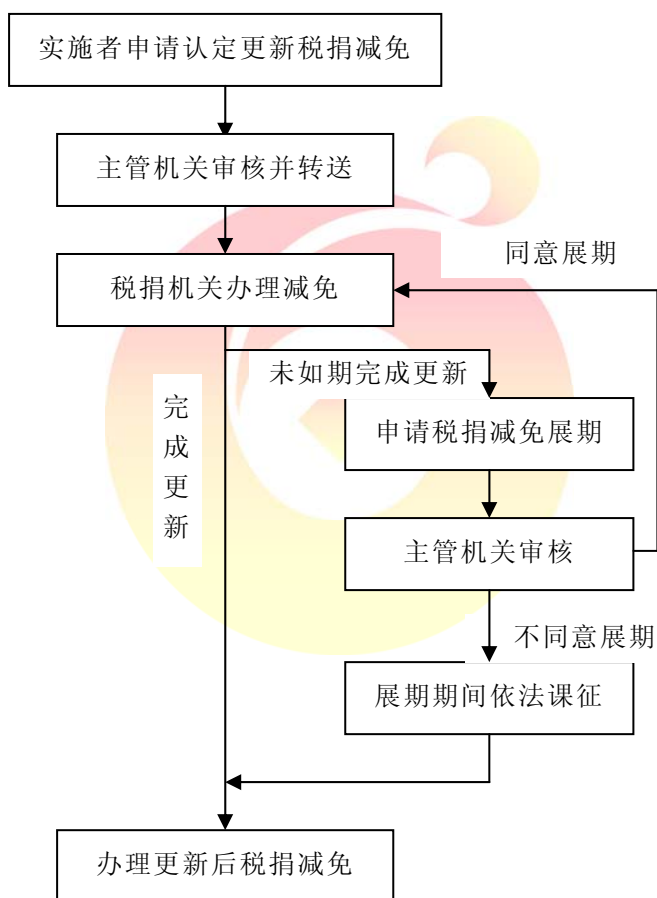
5-2.3 拆迁补偿费提存的条件？

有下列情形之一者，实施者得将补偿金额提存：

- （一）应受补偿人拒绝受领或不能受领者。
- （二）应受补偿人所在地不明者。

5-3 申请更新期间税捐减免

5-3.1 申请税捐减免的流程？



5-3.2 申请税捐减免的时机、主体、内容及文件？

- 一、申请时机：都市更新事业计划发布实施后。
- 二、申请主体：实施者检具相关申请文件，向直辖市、县（市）主管机关申请认定后，转送主管税捐稽征机关依法办理。
- 三、申请内容：更新实施期间（施工期间），地价税及房屋税减征或免征。
- 四、申请文件：申请书、土地清册、更新范围地籍图及都市更新事业计划核准函。



5-4 安置及拆迁

5-4.1 安置工作的依据？

实施者依都市更新事业计划中表明的安置计划，进行安置工作。

5-4.2 拆迁的期限？

依据「都市更新条例」第三十六条规定，权利变换范围内应行拆除迁移的土地改良物的所有权人、管理人或使用人应于实施者公告的限期三十日内，自行拆除或迁移。

5-4.3 逾期未拆迁者，要如何处置？

逾期不拆除或迁移者，实施者得予代为拆迁或请求当地直辖市、县（市）主管机关代为拆迁，直辖市、县（市）主管机关有代为拆除或迁移的义务。但应拆除或迁移的土地改良物若为政府代管或法院强制执行者，则实施者应于拆除或迁移前，通知代管机关或执行法院作必要的处理。

5-5 施工及事业机构配合

5-5.1 施工进度与基准的依据？

依都市更新事业计划及权利变换计划中所定的工程施工进度及各项公共设施设计施工基准来施工。

5-5.2 政府如何监督管理更新事业计划？

依据「都市更新条例」第五十五条规定，直辖市、县（市）主管机关得视实际需调随时或定期检查事业计划的执行情形。其中，所谓的「定期检查」至少每六个月应实施一次，直辖市、县（市）主管机关得要求实施者提供有关都市更新事业计划执行情形详细报告资料。

5-5.3 实施者未依计划执行时，要如何处置？

依据「都市更新条例」第五十六条规定，直辖市、县（市）主管机关于随时或定期检查事业计划时，如发现实施者有下列情形：

- （一）违反或擅自变更章程、事业计划或权利变换计划。
- （二）业务废弛。
- （三）事业及财务有严重缺失。

直辖市、县（市）主管机关应：

- （一）限期令其改善或勒令停止营运并限期清理。

(二) 必要时，并得派员监管、代管或作其它必要的处理。

实施者不遵从前项命令时，直辖市、县（市）主管机关得撤销其更新核准，并得强制接管。

5-5.4 相关事业机构如何配合？

- 一、权利变换范围内需要相关单位配合办理的事项，如供自来水、电力、电讯、天然气等公用事业所需的地下管道、土木工程及其必要设施等，应表明于都市更新事业计划说明书中，各该事业机构并应配合权利变换计划的实施进度，办理规划、设计及施工；所需经费依规定由使用者分担时，得列为工程费用。
- 二、其它于都市更新事业计划中载明的相关单位配合办理事项，亦应配合实施进度执行。

5-6 申请使用执照

5-6.1 实施者何时申请使用执照？

实施者应于权利变换范围内的土地与建筑物工程施工完竣后，申领建筑物使用执照。

5-6.2 申请使用执照后，应完成那些公共设施？

实施者于申领建筑物使用执照后，应完成自来水、电力、电讯、天然气的配管及埋设等必要公共设施，然后再通知受配人办理接管事宜。



5-7 申请测量

5-7.1 何时办理实地埋设界桩工作？

依据「都市更新权利变换实施办法」第二十三条规定，实施者应于工程施工完成并申领使用执照后，立即办理实地埋设界桩，以利后续测量工作。

5-7.2 何时申请测量？

实地埋设界桩后，实施者应即向当地直辖市、县（市）主管机关申请依权利变换计划中的土地及建筑物分配清册、更新后更新范围内土地分配图及建筑物配置图，办理地籍测量及建筑物测量。

5-7.3 谁来办理测量工作？

直辖市、县（市）主管机关会同地政机关至现场办理地籍测量及建筑物测量。

5-7.4 如果测量结果与原载数据不符，如何处理？

测量后的面积如与土地及建筑物分配清册所载面积不符时，直辖市或县（市）主管机关应依地籍测量或建筑物测量结果，厘正相关图册的记载。

5-8 计算差额价金

5-8.1 如何依分配结果计算差额价金？

实施者依实际分配的土地及建筑物面积按评价基准日评定权利价值，并依据「都市更新权利变换实施办法」第二十五条规定，计算差额价金。实际分配多于应分配者，则应缴纳差额价金；实际分配少于应分配者，则应发给差额价金。



5-9 接管与缴领差额价金

5-9.1 实施者应于何时通知受配人接管事宜？

依据「都市更新权利变换实施办法」第二十二条规定，实施者于申领建筑物使用执照，并完成自来水、电力、电讯、天然气的配管及埋设等必要公共设施后，应以书面将「接管日期与期限」通知受配人（土地所有权人及权利变换关系人）办理接管。

5-9.2 土地所有权人及权利变换关系人接管的期限？逾期不接管，如何处置？

土地所有权人及权利变换关系人应于实施者书面通知三十日内接管，逾期不接管者，自期限届满隔日起，视为已接管。

5-9.3 实施者于应何时通知受配人缴领差额价金？

依据「都市更新权利变换实施办法」第二十五条规定，于权利变换完成后，由实施者以书面将「应缴纳或领取的差额价金金额」与「应缴纳或领取的差额价金的期限与地点」通知土地所有权人及权利变换关系人缴纳或领取。

5-9.4 土地所有权人及权利变换关系人缴纳或领取差额价金的期限？

依据「都市更新权利变换实施办法」第二十五条规定，土地所有权人及权利变换关系人应于接管日起三十日内缴纳或领取差额价金。

5-9.5 逾期未领取或缴纳差额价金，要如何处置？

- 一、逾期未领取者，由实施者依法提存。
- 二、逾期未缴纳者，实施者得将其移送法院强制执行，并应请地政机关于其获配的土地及建筑物登记簿上加注「未缴纳差额价金，除继承外不得办理所有权移转登记或设定负担」字样。
- 三、实施者应于土地所有权人缴清差额价金后，立即通知地政机关办理注销。

5-10 不参与者补偿

5-10.1 何时发给不参与者补偿费？

由实施者于权利变换计划核定发布后，定期通知受补偿人，而受补偿人应于三十日内领取现金补偿费。逾期不领取者，依法提存。

5-10.2 不参与者补偿费提存的条件？

有下列情形之一者，实施者得将补偿金额提存：

- (一) 应受补偿人拒绝受领或不能受领者。
- (二) 应受补偿人所在地不明者。

5-11 产权登记

5-11.1 如何申报权利关系人的土地移转增值？

由实施者检附主管机关核准分配的证明文件复印件，向主管税捐稽征机关申报土地移转现值，取得土地增值税记存证明文件，办理土地所有权移转登记。而该记存的土地增值税，于权利变换后再移转该土地时，与该次再移转的土地增值税分别计算，一并缴纳。

5-11.2 如何办理权利变更或移转登记？

依据「都市更新条例」第四十三条规定，实施者应依据权利变换结果，列册送登记机关径为办理权利变更或移转登记，换发权利书状，而未于规定期限内换领者，则由地政机关宣告其原有权利书状无效。

5-11.3 如何办理抵押权或典权设定登记？

依据「都市更新条例」第四十条规定：

- (一) 权利变换前未自行协议消灭的抵押权或典权，由实施者列册送地政机关，按原登记先后登载于原土地或建筑物所有权人应分配的土地及建筑物。
- (二) 若为合并分配者，抵押权与典权的权利价值应以权利变换前各宗土地或建筑物的权利价值计算。

5-11.4 公共设施用地的所有权如何登记？

依据「都市更新权利变换实施办法」第二十四条规定，权利变换范围内列为共同负担的各项公共设施用地，实施者应将其登记为直辖市、县（市）政府所有，其管理机关为该公共设施主管机关。

5-11.5 谁通知土地所有权人领取权利书状？

依据「都市更新权利变换实施办法」第二十六条规定，办理登记完竣后，由地政机关通知土地所有权人、权利变换关系人、抵押权人、典权人，于三十日内换领土地及建筑物权利书状。

5-11.6 领取书状的期限？需要准备的文件？

依据「都市更新权利变换实施办法」第二十六条规定，土地所有权人、权利变换关系人、抵押权人、典权人应于接获地政机关通知后，于其所规定的三十日期限内，持身份证明、印章、原土地或建筑物所有权状，以及其它地政机关要求的相关证件文件，至地政机关换领土地及建筑物权利书状。若未于规定期限内换领者，由地政机关宣告其原权利书状无效。

5-12 申请更新后税捐减免

5-12.1 税捐减免的申请时机、主体、内容及文件？

- 一、申请时机：土地及建筑物完成接管后。
- 二、申请主体：实施者列册报经主管机关认定后，转送税捐稽征机关办理。
- 三、申请内容：
 - （一）更新后地价税及房屋税减半征收二年。
 - （二）若以权利变换方式实施者，土地及建筑物于更新后第一次移转时，减征土地增值税及契税百分之四十。
- 四、申请文件：申请书、更新后的土地及建筑物清册。

5-12.2 申请税捐减免的流程？

申请更新后税捐减免的流程如下：

- （一）实施者申请更新后税捐减免。
- （二）主管机关审核并转送。
- （三）税捐机关办理减免。

5-12.3 申请税捐减免后，如何发给减征证明？

发函予依权利变换方式实施的土地及建筑物所有权人，第一次移转减征土地增值税及契税百分之四十的证明。

5-13 检送竣工书图及更新成果报告

5-13.1 更新事业计划完成，更新成果如何备查？

依据「都市更新条例」第五十七条规定，完成所有工作后，都市更新事业计划及权利变换计划可告完成，实施者应于更新事业计划完成后六个月内检具竣工书图及更新成果报告，送请当地直辖市、县（市）主管机关备查。

5-13.2 竣工书图的内容？

依据「都市更新条例施行细则」第三十七条规定，竣工书图内容包括：

- （一）重建区段内建筑物竣工平面、立面书图及照片。
- （二）整建或维护区段内建筑物改建、修建、维护或充实设备的竣工平面、立面书图及照片。
- （三）公共设施兴修或改善的竣工书图及照片。

5-13.3 更新成果报告的内容？

依据「都市更新条例施行细则」第三十八条规定，更新成果报告内容包括：

- （一）更新前后公共设施兴修或改善成果差异分析报告。
- （二）更新前后建筑物重建、整建或维护成果差异分析报告。

- (三) 原住户拆迁安置成果报告。
- (四) 权利变换有关分配结果清册。
- (五) 财务结算成果报告。
- (六) 后续管理维护计划。



书表 1-1 小区重建意愿调查表

小区重建意愿调查表

小区意愿调查的目的在于了解小区居民的重建需求，作为规划工作的研究及参考，本调查表仅在了解是否有意愿参与都市更新整体重建，并不代表同意未来规划成果。

一、基本数据

1. 房地座落地址：_____镇（镇、市）_____里（村）
_____邻_____街（路）_____巷_____弄_____号_____楼
2. 大楼（小区）名称：_____
3. 房屋
 - 3.1 所有权人姓名（代表人）：_____
 - 3.2 建物登记簿：地段_____建号_____
 - 3.3 持有方式：单独所有 持分 共同共有
 - 3.4 房屋面积：权状_____坪，违章搭建_____坪，合计_____坪
 - 3.5 格局：_____楼，共_____房_____厅_____卫浴
停车_____位，其它（请注明）_____
 - 3.6 构造：钢筋混凝土 钢筋混凝土 砖造
土造 木造 铁皮屋
 - 3.7 目前借款设定抵押金额_____万元，尚未偿还
贷款金额_____万元

3.8 债权人（贷款银行）：_____，
联系电话：_____

4. 土地

4.1 土地登记：地段_____地号_____，
面积_____坪

4.2 所有权形态：单独所有 持分 共同共有

4.3 所有权人姓名（代表人）：_____

4.4 目前借款设定抵押金额_____万元，尚未偿还
贷款金额_____万元

4.5 债权人（贷款银行）：_____，
连络电话：_____

5. 受灾情况

5.1 房屋：完好无损 不堪居住 受损未修复
受损已修复（修复费用：_____）

5.2 土地：土地隆起 土地塌陷 完好无损
不确定 其它

二、重建意见

6. 重建需求

6.1 期望建物坪数：_____坪

6.2 格局：_____楼，共_____房_____厅_____卫浴
停车位，其它（请注明）_____

7. 经济能力（有能力负担经费范围--自备款）：

300万以上 300-250万 250-200万

200-150万 150-100万 100-50万

50 万元以下 无

三、能力

8. 其它（意见 / 问题）：

四、重建意愿（不代表同意未来规划成果）

愿意参与都市更新整体重建：重建 整建、维护
不愿意（原因：_____）

填表人姓名：_____ 签章或手印：_____

电话：_____

联络地址：_____

填表日期：_____年_____月_____日

书表 1-2 小区都市更新事业计划暨权利变换计划服务委托合约书（范本）

○○小区都市更新事业计划暨权利变换计划服务委托合约书（范本）

○○小区重建委员会（以下简称甲方）为推动○○小区都市更新重建工作，委托○○○○○○○○（以下简称乙方）进行都市更新事业计划暨权利变换计划之规划工作。本委托合约书经双方同意订立条款如左：

第一條 工作范围：详附件服务建议书

第二條 委托内容：

- 一、○○小区都市更新事业计划暨权利变换计划（依「都市更新条例」第二十一条及「都市更新权利变换实施办法」第三条规定之内容）。
- 二、辅导甲方成立都市更新团体。
- 三、协助甲方向政府申请都市更新事业计划暨权利变换计划，并依审查结果进行修正。
- 四、其它服务建议书（详附件服务建议书）内所列内容。

以上服务不包括建筑细部设计、施工图、建筑执照申请、发包、监造等建筑师执业内容。

第三條 工作经费：共计新台币○○万元整（包括乙方进行本案所衍生之薪资、保险、交通、房租、设备、及庶务费用，但不含申请本案所需之政府相关规费）

，于本合约签订之日起，分四期拨付乙方。付款期间得自甲方申请补助款后再行支付。

第一期：于都市更新会核准成立或事业概要核准后，甲方应拨付乙方○○万元整。

第二期：于都市更新事业核准后，甲方应拨付乙方新台币○○万元整。

第三期：于权利变换计划送审后，甲方应拨付乙方新台币○○万元整。

第四期：于权利变换计划审查通过后，甲方应拨付乙方新台币○○万元整。

第四條 前项工作经费若经财团法人九二一震灾重建基金会核定补助，则工作经费订定标准及拨款方式，悉以补助单位之规定为准。

第五條 工作期间：自签约日起至八十九年○月○○日止为原则，但因县政府审查期间过长，工作期间得延长之。

第六條 说明会、公听会及审查之出席：
一、乙方自签约日起每隔两周指派代表向甲方进行工作内容之简报说明，但获甲方之同意得取消或延期举行。
二、乙方应于正式送件申请都市更新事业计划前，举行正式公听会，向全体权利关系人说明规划内容并回答相关问题。
三、乙方应于送件申请后出席各场政府审查会议，并解说相关内容。

第七條 甲方必须提供乙方规划范围内权利关系人相关同意书及证明文件，并通知权利关系人参与本案之说明

会及公听会。

第八條 依我国法律规定乙方应负担所有与该服务有关之一切税捐，包含在委托总金额中，乙方与赋税单位之间任何税务问题均与甲方无涉。

第九條 本项项目工作所完成之工作报告，以乙方为著作人；乙方为法人，并应保证对于其职员职务上完成之著作，应依著作权法第十一条但书规定，与其职员约定以乙方为著作人，享有著作人格权及著作财产权。

第十條 合约之变更：

- 一、甲方于正式成立都市更新团体时，应依本合同内容重新签约，变更甲方名义。
- 二、因配合政府审查计划内容，或因甲方意见无法整合，而导致乙方工作内容增加，或超过合约规定之时程时，乙方得要求重新签约。
- 三、本合约书必要时得经甲、乙双方会商同意修改之。

第十一條 合约管辖：本合同所发生之纠纷或诉讼；甲乙双方同意以台北市台北地方法院为第一审管辖法院。

第十二條 本合约书正、副本各贰份，由甲乙双方各执壹份。

立合约书人：

甲方：

代表人：

地址：

乙方：
代表人：
地址：

中 华 民 国 年 月 日

编者注：签约前甲乙双方应就范本内容详加阅读，若有不妥
可经双方协议后，作必要的修改。



书表 1-3 公听会通知书

公听会通知书	
受文者：	○○县（市）政府
开会日期：	中华民国○○年○○月○○日
开会地点：	○○○
主办单位：	○○○
联络人：	○○○ 电话：○○○
开会事由：	为办理○○都市更新事业概要，依法举办公听会。
说明：	依都市更新条例第○○条办理。
主办单位：	○○○

书表 1-4 公听会会议记录

公听会会议记录	
一、时	间：中华民国〇〇年〇〇月〇〇日
二、地	点：〇〇〇〇〇〇〇
三、主	席：〇〇〇
四、记	录：〇〇〇
五、出席人员：	〇〇〇（详见签到簿）
会议记录：	记录发言者意见与意见响应
主席结论：	
散会时间：	〇〇时〇〇分
	主席：〇〇〇（签章）
	记录：〇〇〇（签章）

书表 1-5 事业概要同意书

都市更新事业概要同意书

本人 _____ 同意权利范围内土地及建物（如后所列），参与都市更新事业概要之拟定申请。

一、土地

乡镇市区			
地段			
小段			
地号			
土地面积（平方公尺）			
权利范围			
持分面积（平方公尺）			

二、建物

	建号			
	建物门号			
基地	地段			
	小段			
	地号			
楼地板面积 （平方公尺）	主建物总面积 A			
	附属建物面积 B			
	共同 使用 部分	面积 C		
		权利范围 D		
		持分面积 $E=C \times D$		
		权利范围 F		
		持分面积（平方公尺） $(A+B+E) \times F$		

立同意书人： _____ （签章）

身份证字号： _____

联络地址： _____

中 华 民 国 _____ 年

联络电话： _____

_____ 月 _____ 日

书表 1-6 事业概要说明书

案 名：拟定（变更）○○都市更新事业概要案

实施者：○○○

计划地区范围：（检附更新单元位置图及范围图）

法令依据：依据都市更新条例第十（或十一）条办理

壹、办理缘起与目标

一、办理缘起

说明更新单元划定之理由，或划定之依据。

二、计划目标

贰、现况分析

一、土地及建物权属

（一）土地

说明更新单元范围内土地产权分布状况，包括土地座落位置、面积、所有权人人数等，一并检附地籍图，土地清册可详参附录一。

（二）合法建筑物

说明合法建筑物座落位置、楼地板面积及所有权人人数，检附其位置图，合法建筑物清册可详参附录二。

（三）公、私有土地分布状况

说明公私有土地分布位置，若无公有土地免附，如表 1-1 所示之公私有土地面积统计表，并检附公私有土地分布图。

（四）同意参与比例

同意参与事业概要之比例，参考表 1-2 所示。

二、基地土地使用及建筑物现况

- (一) 土地使用现状说明，检附土地使用现状图。
- (二) 建筑物现状说明，包括楼层分布、构造，检附建筑物楼层及结构分布图。
- (三) 占有他人土地之旧违章建筑户说明，说明使用现状、面积、座落，并检附位置图（无则免附）。

表 1-1 公私有土地面积统计表

土地权属		土地面积 (平方公尺)	比例 (%)
公有土地	国有地		
	县(市)有地		
	乡(镇市区)有地		
私有土地			
合 计			

表 1-2 同意参与事业概要统计表

	所有权人人数(人)		面积(平方公尺)	
	土地	建物	土地	建物 总楼地板
全区总和(A)				
同意数(B)				
同意比(%) (B/A)				

三、附近地区土地使用现状

四、公共设施现状

五、附近地区交通现况

说明更新单元交通动线、附近地区主要道路交通流量、地区停车供需、大众运输与行人交通系统。

六、房地产市场调查

参、细部计划及其图说

一、细部计划说明

更新单元范围细部计划现况说明，包括所位计划地区名称、土地使用分区及相关管制规定等。（若尚未拟定细部计划，则依主要计划内容说明之）

必要时得一并检附土地使用分区面积表（表 1-3）及土地使用分区图。

表 1-3 土地使用分区面积表

项目	面积	百分比	备注

二、都市计划变更构想

如计划内容涉及都市计划之变更，应附变更之细部计划构想图。

肆、处理方式及其区段划分

未来更新事业处理方式，包括重建、整建、维护之区段划分，并检附更新区段划分构想图。

伍、公共设施兴修或改善计划

未来区内公共设施兴修或改善之规划构想，并检附公共设施规划构想图。

陆、整建或维护区段计划

基地内若有建筑物需整建或维护时，宜说明其建筑物改建、修建、维护或充实设备之规划构想及内容，并检附相关设计构想图说，若无则免附。

柒、重建区段计划

一、规划构想

说明重建区段规划构想及其示意图及建筑物平面配置图，其余如各层平面图、立面图、剖面图等规划内容得依建筑规划程度自行决定之。

二、相关建筑奖励措施

说明预计申请之建筑相关奖助措施，包括容积奖励、容积移转之构想。

捌、都市设计或景观计划

说明整体都市设计之构想，例如人行道、开放空间、景观铺面植栽等规划内容，并附都市设计构想示意图。

玖、实施方式及有关费用分担

一、实施方式

权利变换或协议合建方式或其它方式实施。

二、费用分担原则

更新事业实施之所需费用分担构想，包括可能支出费用项目及可能经费来源。

拾、拆迁安置计划

现住户之拆迁安置构想，若有占有他人土地之旧违章建筑户，一并说明其处理方式。

拾壹、财务计划

说明更新前更新事业之实施经费成本及收入等之初步财务评估分析。

拾贰、实施进度

载明事业计划各阶段实施年期。

拾参、效益评估

表明都市更新事业计划执行后对更新单元、公众、政府及邻近地区等之效益。

拾肆、相关单位配合办理事项

需要政府及公营事业单位配合之事项，包括公共设施及公用事业设施之兴辟、土地及改良物之取得租用，及相关单位配合负担公共设施兴修费用等事宜。

拾伍、其它

得视实际情形表明与都市更新事业计划有关事项。

附录一、土地清册（表 1-4）

表 1-4 土地清册

标示部			所有权部		他项权利部		
地段	小段	地号	土地面积	所有权人 (管理人)	权利范围	权利种类	他项权利人

附录二、合法建筑物产权清册（表 1-5）

表 1-5 合法建筑物产权清册

标示部			所有权部		他项权利部		
建物门牌号码	建号 / 合法建筑物证明*	建物面积	所有权人 (管理人)	权利范围	权利种类	他项权利人	

*合法建筑物证明系指提供的合法建物证明文件编号

书表 1-7 事业概要申请书

事业概要申请书	
受文者：	○○县（市）政府
日 期：	中华民国○○年○○月○○日
主 旨：	检送「○○都市更新事业概要」及相关申请文件，请惠予核准，俾利后续都市更新工作之推动，请 查照。
说 明：	
一、	本更新单元位于○○，其面积○○平方公尺，计○○地号等○○笔；○○建号等○○笔。
二、	为利办理都市更新事业，拟依「都市更新条例」第十（或十一）条规定，自行划定更新单元，申请实施都市更新事业。
三、	依「都市更新条例」第十条规定，拟具都市更新事业概要说明书（附件○○），并同公听会记录（附件○○）、十分之一以上土地及合法建筑物所有权人同意书（附件○○）与其它相关证明文件（附件○○），函请 贵府核准。
申 请 人：	（签章）
联 络 地 址：	
联 络 电 话：	

书表 1-8 事业概要要件审查表

事业概要要件审查表

审 查 项 目	文件格式		说 明
	符合	不符合	
一、申请书	1. 申请范围面积		
	2. 地号		
	3. 建号		
	4. 申请理由及事项		
二、都市更新事业概要说明书			
三、土地权利证明文件	1. 地籍图誊本		
	2. 土地登记簿誊本		
	3. 建物登记簿誊本或合法建物证明		
四、同意书	1. 同意书内容是否与证明文件相符		
	2. 土地所有权人同意比例超过1/10		
	3. 合法建筑物所有权人同意比例超过1/10		
	4. 土地总面积同意比例超过1/10		
	5. 合法建筑物总楼地板面积同意比例超过1/10		
	6. 比例统计表		
五、公听会	1. 邀请及通知与会名单		
	2. 刊登公告文（应有日期及地点）		
	3. 刊登地点：当地政府公报或新闻纸		
	4. 刊登期间（公听会前十日）		
	5. 张贴地村（里）办公处公告牌之记录（照片）		
	6. 公听会纪录（会议纪录、出席签到表、会议照片）		
六、申请人身份证明文件	1. 身份证复印件（法人登记证明文件）		
	2. （代表人指派书）		

注：括号部分为依申请人身份是否为法人而需提供的文件

书表 1-9 事业概要内容审查表

事业概要内容审查表

审 查 项 目	书 件 格 式		说 明	
	符合	不符合		
审 查 内 容	1. 计划地区范围			
	2. 实施者			
	3. 现状分析			
	4. 计划目标			
	5. 细部计划及其图说			
	6. 处理方式及其区段划分			
	7. 区内公共设施兴修或改善计划, 含配置			
	8. 整建或维护区段内建筑物改建、修建、维护或充实设备之标准			
	9. 重建区段之土地使用计划, 含建筑物配置			
	10. 都市设计或景观计划			
	11. 实施方式及有关费用分担			
	12. 拆迁安置计划			
	13. 财务计划			
	14. 实施进度			
	15. 效益评估			
	16. 相关单位配合办理事项			
	17. 其它应加表明之事项			

书表 1-10 事业概要核准函

事业概要核准函	
受文者：	○○○（申请人）
日 期：	中华民国○○年○○月○○日
主 旨：	台端所提「○○都市更新事业概要」申请核准乙案，本府同意，复请查照。
说 明：	
一、	复台端○○年○○月○○日申请函。
二、	审核结果如附。
三、	检还加盖印信事业概要说明书乙份。
四、	本事业概要核准有效期间自核准日起一年为限。
○○县（市）政府 县（市）长：○○○	

书表 1-11 筹组都市更新会申请书

筹组〇〇都市更新会申请书	
受文者：〇〇县（市）政府	
日 期：中华民国〇〇年〇〇月〇〇日	
主 旨：检送申请筹组「〇〇都市更新会」相关申请文件，请惠予核准，俾利后续都市更新工作之推动，请 查照。	
说 明：	
一、本更新单元位于〇〇，其范围如附图所示，面积〇〇平方公尺，计〇〇地号等〇〇笔；〇〇建号等〇〇笔。	
二、为利办理都市更新事业，拟依「都市更新条例」第十（或十一）条规定，自行划定更新单元，申请实施都市更新事业。	
三、依「都市更新条例」第十五条及「都市更新团体设立管理及解散办法」第三条规定，送本更新单元「都市更新会」筹组申请之相关文件（附件〇）。	
〇〇都市更新会筹备小组	
发起人代表：	（签章）
联络地址：	
联络电话：	

书表 1-12 都市更新会发起人名册

都市更新会发起人名册

编号	姓名	身份证字号	联络地址	联络电话

书表 1-13 发起人身分证影印本

发起人身分证影印本

编号	正	面	反	面

书表 1-14 都市更新会章程（草案）

○○都市更新会章程（草案）

第一章 总则

- 第一條 本章程依都市更新条例第十五条第一项规定订定之。
- 第二條 本都市更新会（以下简称本会）定名为「○○更新地区○○更新单元都市更新会」。
- 第三條 本会会址设于○○县（市）○○乡（镇市区）○○路（街）○○段○○巷○○弄○○号。
- 第四條 本更新单元为○○县（市）○○乡（镇市区）○○段○○小段○○地号，共计○○笔土地，其范围东临○○路，西迄○○路，北达○○路，南抵○○路为界。
- 第五條 本会成立之宗旨，为增进本更新单元内之公共利益，改善环境质量，并促进土地之合理再开发利用。

第二章 会员

- 第六條 本会以第四条所列都市更新单元内全体土地或合法建筑物所有权人为当然会员。
- 第七條 更新期间内土地所有权有移转、赠与、或继承等情事时，新所有权人为本会当然会员；所有权人因土地移转、赠与、或死亡等情事以致丧失全部所有权时，其会员资格丧失。

注：本条可依各更新单元不同之情况增列新会员资格之取得或原会员资格之丧失原因。

第八條 本会会员应享有下列权利：

- 一、出席会议、发言及表决权。
- 二、选举权、被选举权及罢免权。
- 三、其它参加都市更新依法得享受之权利。

第九條 本会会员应负担下列义务：

- 一、出席会议。
- 二、缴纳本会各项费用。
- 三、遵守本会章程、会员大会及理事会决议事项。
- 四、配合都市更新计划。
- 五、配合权利变换计划。
- 六、交付土地或建筑物办理都市更新。
- 七、其它参加都市更新依法应负之义务。

注：若未采用权利变换方式进行都市更新，则可删除第五款。若在拆除重建的情况下，应列第六款；若非拆除重建的情形，则可删除第六款。

第三章 理事及监事

第十條 本会设理事○人，候补理事○人，并成立理事会。
理事由本会会员互选之，依得票数高低顺序当选之，并依得票数高低顺序明定其候补顺序，得票数相同时，以抽签定之。

未来依需要须增加理事人数时，须经会员大会同意。

注：若理事名额达十人以上，则得设常务理事，可将第一项虚线部分条款修改为：本会设理事○人，常务理事○人，候补理事○人，并成立理事会。理事由本会会员互选

，常务理事由理事互选：将第二项虚线部分条款修改如下：理事或常务理事。

第十一條 本会设理事长一人，由理事互选之。

注：若为有设常务理事之更新会，则虚线部分修改为：由理事就常务理事中选举之。

第十二條 有都市更新团体设立管理及解散办法第十五条规定之情事者，不得担任本会之理事或候补理事。

被选定为理事或候补理事，而于任职期间有前项所列情事发生者，丧失理事或候补理事之资格。

第十三條 理事之权责如下：

- 一、出席理事会、发言及表决权。
- 二、理事长与常务理事之选举与被选举权。
- 三、配合理事会执行会员大会决议事项。

注：若为有设常务理事之更新会，常务理事之职权与理事相同，只须将虚线处改为：常务理事及理事。

第十四條 理事长之权责如下：

- 一、召集会员大会并担任会员大会主席。
- 二、召集理事会并担任理事会主席。
- 三、对外代表本会。
- 四、理事长因故不能行使职权时，应指定理事一人代理之；理事长未指定代理人时，由理事互推一人代理之。

注：若为有设常务理事之更新会，则第二项二处虚线部分均修改为：常务理事；并在第二项最后一句加上：常务理事因故不能代理时，由理事互推一人代理之。

第十五條 本会理事为无给职，任期三年，连选得连任之

。本会理事任期以召开第一次理事会之日起计算。任期届满不及改选时，延长其职务至改选理事就任时为止。

注：原则上理事为无给职，若各更新会有特别需要，可将理事之薪给纳入章程。

第十六條 本会理事有缺额时，由候补理事依序递补，候补理事人数不足递补时，理事长应立即召集会员大会补选之。理事长缺位时，由理事会补选之。

注：若为有设常务理事之更新会，则虚线部分修改为：常务理事缺额或理事长缺位时。

第十七條 本会理事有下列情事发生者，得经会员大会决议解任之，并应报请主管机关备查：

- 一、都市更新团体设立管理及解散办法第二十条所列情事者。
- 二、无正当理由阻挠会务进行者。
- 三、无故不出席理事会议达三次以上者。
- 四、严重损及本会信誉者。
- 五、丧失本更新单元土地或建筑物所有权者。

注：各更新会亦可因个别需要纳入其它理事解任原因。

第十八條 本会设监事○人。监事由本会会员互选之，依得票数高低顺序当选之。

注：若各更新会有需要设置候补监事，则本条可改为：本会设监事○人，候补监事一人。监事及候补监事由本会会员互选之，依得票数高低顺序当选之。

第十九條 监事之权责如下：

- 一、监察理事会执行会员大会之决议案。
- 二、监察理事会研拟及执行都市更新事业计划。
- 三、监察理事会研拟及执行权利变换计划。
- 四、监察理事会执行权利价值之查估。
- 五、查核会计簿籍及会计报告。
- 六、监察财务及财产。
- 七、其它依权责应监察事项。

注：若未采用权利变换方式进行都市更新，则可删除第三款及第四款。

第二十條 本会监事之资格、任期、补选、报酬及解任，准用本章程理事之相关规定。

第四章 工作人员

第二十一條 本会设总干事一人，干事○人，及其它工作人员○人，办理会务及业务。

第二十二條 本会总干事及干事由理事会聘任之，其委任、解任及报酬，须经理事二分之一以上同意。

第五章 会议

第二十三條 本会会议分为会员大会及理事会两种，并以会员大会为最高权力机关。

第二十四條 会员大会之权责如下：

- 一、订定及变更章程。
- 二、会员之处分。

三、议决都市更新事业计划拟定或变更之草案。

四、议决权利变换计划。

五、议决权利价值之查估。

六、理事及监事之选任、改选或解职。

七、团体之解散。

八、清算之决议及清算人之选派。

九、其它与会员权利义务相关之事项。

前项第一款至第八款事项之决议，应有会员五分之三以上且其所有土地总面积及合法建筑物总楼地板面积均超过三分之二之同意。

第一项第九款事项之决议，应有会员二分之一以上且其所有土地总面积及合法建筑物总楼地板面积均超过二分之一之出席，出席人数二分之一以上且其土地总面积及合法建筑物总楼地板面积均超过二分之一之同意。

注：若未采用权利变换方式进行都市更新，则可删除第一项第四款及第五款。第二项为经划定应实施更新之地区之会员同意人数。若为未经划定应实施更新之地区，则第二项改为：前项第一款至第八款事项之决议，应有会员三分之二以上且其所有土地总面积及合法建筑物总楼地板面积均超过四分之三之同意。

第二十五条 会员大会分为下列二种，由理事长召集之：

一、定期会议：每六个月召开一次，召开日期由理事会决议之。

二、临时会议：经理事会认为必要，或会员五分之一以上之请求，或监事函请时，

得随时召集之。

会员大会之召集，应于会议召开二十日前以书面载明事由通知全体会员，但因紧急事故召集临时会议时，至少应于会议召开二日前以书面通知全体会员，并将开会通知公告于本会会址门首。

第二十六條 会员大会开会时，会员应亲自出席，不能亲自出席时，得以书面委托他人代理。

会员为法人时，由其代表人指派代表出席。

第二十七條 会员大会召开时，理事会应函请主管机关派员列席；会议记录并应送请备查。

第二十八條 理事会应将会员大会之议决事项作成会议记录，由会员大会主席签名并用印后，于会后十五日内分发全体会员，并应公告于本会会址门首。

前项会议记录应记载会议之日期、开会地点、主席姓名、决议方法、议事经过及结果，并与出席会员之签名簿及代理出席之委托书一并保存。

第二十九條 理事会之权责如下：

- 一、执行章程订定之事项。
- 二、章程变更之提议。
- 三、预算之编列及决算之制作。
- 四、都市更新事业计划之研拟及执行。
- 五、权利变换计划之研拟及执行。
- 六、权利价值之查估。
- 七、聘雇建筑、估价方面之专业顾问。

- 八、工程之发包与验收。
- 九、执行会员大会决议。
- 十、管理本会经费、设置会计簿籍及编制会计报告。
- 十一、聘任总干事及干事办理会务及业务。
- 十二、异议之协调与处理。
- 十三、其它经会员大会授权之都市更新业务。

前项第一款至第八款事项之决议，应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项之决议，应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。

注：若未采用权利变换方式进行都市更新，则可删除第五款及第六款。若需建筑、估价以外领域之顾问，亦可增列在第七款中。若各更新团体有个别需要，可在拟定章程时再增加其它款理事会权责。

第三十條 理事会分下列会议，由理事长召集之：

- 一、定期会议：每个月召开一次。
- 二、临时会议：理事长认为有必要，或经二分之一以上理事提议时，得随时召集之。

理事会之召集，应于会议召开七日前以书面载明事由通知全体理事。

第三十一條 理事会开会时，理事应亲自出席，不能亲自出席时，得以书面委托其它理事代理。每一理事以代理一人為限。

第三十二條 理事会之议决事项应作成会议记录，由理事会主席签名并用印后，于会后十五日内分发全体理事及全体会员，并应公告于本会会址门首。

前项会议记录应记载会议之日期、开会地点、主席姓名、决议方法、议事经过及结果，并与出席理事之签名簿及代理出席之委托书一并保存。

第三十三條 除会员大会及理事会会议记录须依第二十九条与第三十三条公告外，政府修改都市更新事业计划之内容或其它关系会员权利义务之重大事项，亦应于十五日内以书面通知全体会员，并应公告于本会会址门首。

会员对于公告事项如有异议，得于公告期间内以书面载明意见、姓名、与联络方式，向本会提出异议，由理事会予以处理。公告期满后不得提出异议。

第六章 资产与会计

第三十四條 本会经费来源如下：

- 一、会费：每位会员新台币〇〇元。
- 二、都市更新事业费：依每位会员在本更新单元所有土地面积及建筑物楼地板面积占本更新单元土地总面积及建筑物总楼地板面积之比例出资。
- 三、政府机关之补助。
- 四、民间团体及个人之捐助。

五、基金及其孳息。

六、其它收入。

注：上列条款仅供参考，各更新会实际之经费来源各有不同，可依各更新会之情况修改本条条文。

第三十五条 本会准用商业会计法规定设置会计凭证、会计簿籍，并依法定之会计处理程序办理相关事务。

第三十六条 本会经费由理事会负责管理，理事会应于每一会计年度开始时拟定预算书提经会员大会通过，并于每一会计年度终了后三个月内编制资产负债表、收支明细表及其它经主管机关指定之报表，经监事查核通过，附上监事之查核报告一并提报会员大会承认后送请主管机关备查；并于会员大会承认后十五日内连同会员大会会议记录一并分发全体会员。理事会所造具之各项会计报告及监事之查核报告，须于定期会员大会开会十日前，备置于本会会址供会员查阅。

第七章 解散

第三十七条 本会因下列原因解散之：

- 一、经直辖市、县（市）主管机关依都市更新条例第五十四条第一项及第五十六条第二项规定撤销更新核准者。
- 二、依都市更新条例第五十七条完成备查程序。
- 三、其它。

注：在不抵触法令之情况下，各更新团体可依个别情况自行拟定第三款以下之解散事由（前二款为法令明定，不可更动）。

第三十八條 本会解散后，由理事为清算人进行清算，并于清算完结后十五日内造具清算期间收支表、剩余财产分配表与各项簿籍及报告报请主管机关备查。

第八章 附则

第三十九條 本会会员及理事、监事须共同遵守本章程，并据以执行各项权利义务。

第四十條 本章程如有未尽事宜，悉依都市更新相关法令定之。

第四十一條 本章程若与法令抵触时，本章程无效。

第四十二條 本章程之订定须经会员大会通过，并应报请主管机关核准；修改时亦同。

书表 1-15 都市更新会筹组核准函

都市更新会筹组核准函
受文者：○○都市更新会筹备小组
日 期：中华民国○○年○○月○○日
主 旨：由○○○（发起人代表）等为筹组「○○都市更新会」申请核准乙案，本府同意，复请查照。
说 明：
一、复台端○○年○○月○○日○○号函。
二、依「都市更新团体设立管理及解散办法」第四条规定，核准之都市更新会筹备小组更新自核准日起六个月内召开成立大会，未于规定期限成立者，本函自动无效。
○○县（市）政府 县（市）长：○○○

书表 1-16 更新团体申请筹组审查表

更新团体申请筹组审查表

审 查 项 目	书 件 格 式		说 明
	符 合	不 符 合	
一、申请书	1. 申请范围面积		
	2. 地号		
	3. 建号		
	4. 申请理由及事项		
	5. 发起人代表		
二、发起人 名册	1. 发起人名册		
	2. 身份证复印件（法人登记证明文件）		
	3. （代表人指派书）		
三、章程草 案	1. 团体名称及办公地点		
	2. 实施地区		
	3. 成员资格、干部法定人数、任期、 职责及选任方式等事项		
	4. 有关会务运作事项		
	5. 有关费用分担、公告及通知方式等 事项		
	6. 其它必要事项		
四、发起人 土地权 利证明	1. 地籍图誊本		
	2. 土地登记簿誊本		
	3. 建物登记簿誊本或合法建物证明		
五、核准事 业概要	1. 主管机关事业概要核准函		
	2. 事业概要说明书（加盖印信）		
六、同意书	1. 同意书内容是否与证明文件相符		
	2. 土地所有权人同意比例超过 1/10		
	3. 合法建筑物所有权人同意比例超过 1/10		
	4. 土地总面积同意比例超过 1/10		
	5. 合法建筑物总楼地板面积同意比例 超过 1/10		
	6. 比例统计表		

书表 1-17 成立大会签到簿

○○○都市更新会成立大会签到簿

年 月 日

编号	姓名	身份证 字号	土地权 利面积	建 号	建物权 利面积	签 章	出 席	是否 委托

书表 1-18 章程同意书

○○○都市更新会章程同意书

编号：○○年○○月○○日

投票人： 身份证字号： 签章：

受托人： 身份证字号： 签章：

针对都市更新会订定章程内容：

本人 同意

不同意

书表 1-19 理监事选举同意清册

○○○都市更新会理监事选举同意清册

年 月 日

编号	姓名	身份证 字号	土地权 利面积	建 号	建物权 利面积	签 章	出 席	是否 委托

书表 1-20 理监事选举票

中 华 民 国 ○ 年 ○ 月 ○ 日							圈 选 位 置	第○ 一○ 届○ 理 事 市 选 更 新 会 票
	6	5	4	3	2	1	抽 签 号 次	
							姓 名	
							备 注	

书表 1-21 委托书

委 托 书		
编号：_____		
兹委托 出席〇〇年〇〇月〇〇日〇〇〇都市 更新会成立大会会议，全权代为行使会员权益。		
委托人：		（签章）
身份证字号：		
户籍地址：		
受托人：		（签章）
身份证字号：		
户籍地址：		
中 华 民 国	年	月 日

书表 1-22 成立都市更新会申请书

成立〇〇都市更新会申请书	
受文者：〇〇县（市）政府	
日 期：中华民国〇〇年〇〇月〇〇日	
主 旨：检送申请「〇〇都市更新会」立案相关申请文件，请惠予核准，俾利后续都市更新工作之推动，请 查照。	
说 明：	
一、本更新单元位于〇〇，其范围如附图所示，面积〇〇平方公尺，计〇〇地号等〇〇笔；〇〇建号等〇〇笔。	
二、本都市更新会业已于〇〇年〇〇月〇〇日经 贵府核发字第〇〇号函，准予筹组都市更新会，并于〇〇年〇〇月〇〇日举办成立大会。	
三、依「都市更新条例」第十五条及「都市更新团体设立管理及解散办法」第五条规定，检送本更新单元「都市更新会」立案申请之相关文件（附件〇）。	
〇〇都市更新会筹备小组	
发起人代表：	（签章）
联络地址：	
联络电话：	

书表 1-23 都市更新会会员名册

○○都市更新会会员名册

编号	姓名	身份证 字号	持有土地 / 建物*	联络地址	联络电话

*指土地或建物于登记簿上所载数据，包括土地地段、地号（及建物）

书表 1-24 都市更新会董监事名册

○○都市更新会理、监事名册

职 称	姓 名	身份证字号	联 络 地 址	联络电话
理 事 长				
常务理事				
理 事				
理 事				
候补理事				
监 事				

书表 1-25 都市更新会印鉴证明

都市更新会印鉴证明书 ○○年○○月○○日

都市更新会名称			
办公地点			
设立许可机关及年月日			
理事长姓名			
都市更新会印鉴		理事长印鉴	

印鉴经核相符

○○县（市）政府
县（市）长：○○○

书表 1-26 都市更新会立案证书

都市更新会立案证书		
依据都市更新条例第十五条暨都市更新团体设立管理及解散办法第五条规定，本府已予核准特发给立案证书并摘录事项如左：		
都市更新会名称：	○○○○都市更新会	
地 址：	○○县（市）○○路（街）○○号	
更新单元范围：		
准核字号：		
理事长：	○○○（身份证字号：○○○○○○○○○○○○）	
存立期间：	○○年○○月○○日至○○年○○月○○日	
<table border="1"><tr><td>信 府（○ 机 市 ○ 关 ）○ 印 政 县</td></tr></table>		信 府（○ 机 市 ○ 关 ）○ 印 政 县
信 府（○ 机 市 ○ 关 ）○ 印 政 县		
○○县（市）政府 县（市）长：○○○		
中 华 民 国 ○○ 年 ○○ 月 ○○ 日		

书表 1-27 更新团体申请立案审查表

更新团体申请立案审查表

审 查 项 目	书件格式		说 明
	符合	不符合	
一、申请书	1. 申请范围面积		
	2. 地号		
	3. 建号		
	4. 申请理由及事项		
二、章程			
三、会员与 理、监 事名册	1. 会员名册		
	2. 理事名册		
	3. 监事名册		
四、图记印 模	1. 都市更新会印鉴章		
	2. 理事长印鉴章		
	2. 印鉴证明书		
五、成立大 会记录	1. 成立大会开会通知		
	2. 成立大会签名簿		
	3. 成立大会会记录（主席 与记录之签名盖章）		

书表 2-1 都市更新事业计划同意书

都市更新事业计划同意书

本人 ○○○ 同意参与由 ○○○ 为实施者所提 ○○○ 更新单元之都市更新事业计划，同意范围之土地及建物如后所列。

一、土地

乡镇市区			
地段			
小段			
地号			
土地面积（平方公尺）			
权利范围			
持分面积（平方公尺）			

二、建物

建号			
建物门号			
基地	地段		
	小段		
	地号		
楼地板面积 （平方公尺）	主建物总面积 A		
	附属建物面积 B		
	共同 使用 部分	面积 C	
	权利范围 D		
	持分面积 $E=C \times D$		
权利范围 F			
持分面积（平方公尺） $(E+A+B) \times F$			

立同意书人： (签章)

身份证字号：

联络地址：

联络电话：

中华民国 年 月 日

书表 2-2 都市更新事业计划说明书

案名：拟定（变更）○○都市更新事业计划案

实施者：○○○

说明实施者之姓名及住所，其为法人或其它机关（构）者，则说明其名称及事务所或营业所所在地。

计划地区范围

说明实施权利变换地区之范围及总面积，并附位置图及范围图。

法令依据：依据都市更新条例第十九条办理

壹、办理缘起与目标

一、办理缘起

二、计划目标

贰、现况分析

一、土地及建物权属

（一）土地

说明更新单元范围内土地产权分布状况，包括土地座落位置、面积、所有权人人数等，一并检附地籍图，土地清册参考附录一。

（二）合法建筑物

说明合法建筑物座落位置、楼地板面积及所有权人人数，检附其位置图，合法建筑物清册参考附录二。

（三）公、私有土地分布状况

说明公私有土地分布位置，若无公有土地免附，如表 2-1 所示之公私有土地面积统计表，并检附公私有土地分布图。

(四) 同意参与比例

同意参与都市更新事业计划之比例，参考表 2-2 所示。

表 2-1 公私有土地面积统计表

土地权属		土地面积 (平方公尺)	比例 (%)
公有土地	国有地		
	县(市)有地		
	乡(镇市区)有地		
私有土地			
合 计			

表 2-2 同意参与都市更新事业计划统计表

	所有权人人数(人)		面积(平方公尺)	
	土地	建物	土地	建物 总楼地板
全区总和(A)				
同意数(B)				
同意比(%) (B/A)				

二、基地土地使用及建筑物现况

(一) 土地使用现况说明，检附土地使用现况图。

(二) 建筑物现况说明，包括楼层分布、构造，如表 2-3 所示，并检附建筑物楼层及结构分布图。

(三) 占有他人土地之旧违章建筑户说明, 说明其使用现状、面积、座落, 并检附位置图, 详细清册如附录三所示, 若无则免附。

表 2-3 建筑物现状表

建物编号	楼层	构造	总楼地板面积	现状使用

三、附近地区土地使用现状

四、公共设施现状

五、附近地区交通现状

说明更新单元交通动线、附近地区主要道路交通流量、地区停车供需、大众运输与行人交通系统。

六、房地产市场调查

参、细部计划及其图说

一、细部计划说明

更新单元范围细部计划现状说明, 包括所位计划地区名称、土地使用分区及相关管制规定等(若尚未拟定细部计划, 则依主要计划内容说明之)。必要时得一并检附土地使用分区面积表(表 2-4)及土地使用分区图。

表 2-4 土地使用分区面积表

项目	面积	百分比	备注

二、都市计划变更构想

如计划内容涉及都市计划之变更，应附细部计划变更图及变更内容明细表，参考表 2-5。

表 2-5 细部计划变更内容明细表

编号	位置	变更内容		面积 (平方公尺)	变更理由
		原计划	变更后计划		

肆、处理方式及其区段划分

未来更新事业处理方式，包括重建、整建、维护之区段划分，并检附更新区段划分图。

伍、公共设施兴修或改善计划

一、兴修或改善计划

说明项目、面积、兴修或改善方式、时程与费用等，参考表 2-6，并检附位置图。

二、规划设计

说明配置计划、设计构想、使用材料等，并检附配置及设计图说。

表 2-6 公共设施兴修或改善计划表

项 目	面 积	实施方式	期 程	费 用

陆、整建或维护区段计划

一、整建或维护计划

说明项目、面积、兴修或改善方式、设计标准、时程与费用等，参考表 2-7，并检附位置图。

法定历史性建物或古迹应依相关法令规定办理。

二、整建维护之规划设计

说明设计构想、使用材料等，并检附相关设计图说。

表 2-7 更新单元建筑物整建或维修表

项 目	面 积	结 构	实施方式	期 程	费 用	备 注

柒、重建区段计划

一、土地使用计划

- (一) 土地使用强度及性质。
- (二) 预计容纳人口数。
- (三) 基地配置计划。
- (四) 基地内建筑规划设计原则。

二、建筑计划

- (一) 相关建筑法规检讨。
- (二) 更新前、后楼地板面积计算。
- (三) 申请容积奖励项、额度及比例。
- (四) 容积移转之说明。

三、建筑设计

检附重建之建筑物各层平面配置图、各向立面图、剖面图及相关设计图说。

捌、都市设计或景观计划

说明整体都市设计之构想与配置或绿覆率面积计算，例如人行道、开放空间、景观铺面植栽等规划内容，并附都市设计构想配置图或绿化平面图。

玖、实施方式及有关费用分担

一、实施方式

实施方式说明，包括权利变换或协议合建或其它方式。

二、经费分担原则

(一) 经费项目

(二) 有关费用来源

拾、拆迁安置计划

一、合法地上物

说明拆迁与安置计划。

二、占有他人土地之旧违章建筑户

说明处理方式。

拾壹、财务计划

更新前后之相关成本与收入分析，包括：

一、成本分析

预估土地、建物、安置、营建、房屋销售、税捐、利息等成本支出项目及费用。

二、收入分析

预估规划范围可能产生之收益项目与金额。

三、收支预算

说明各年期收支预算、资金流量与投资报酬率等。

拾贰、实施进度

说明都市更新事业计划各阶段实施年期。

拾参、效益评估

表明都市更新事业计划执行后对更新单元、公众、政府及邻近地区等之效益。

拾肆、相关单位配合办理事项

需要政府及公营事业单位配合之事项，包括公共设施及公用事业设施之兴辟、土地及改良物之取得租用，及相关单位配合负担公共设施兴修费用等事宜。

拾伍、其它

得视实际情形表明与都市更新事业计划有关事项。

附录一：土地清册（表 2-8）

表 2-8 土地清册

标示部				所有权部		他项权利部	
地段	小段	地号	土地面积	所有权人 (管理人)	权利范围	权利种类	他项权利人

附录二：合法建筑物产权清册（表 2-9）

表 2-9 合法建筑物产权清册

标示部			所有权部		他项权利部	
建物门牌号码	建号 / 合法建筑物证明*	建物面积	所有权人 (管理人)	权利范围	权利种类	他项权利人

*合法建筑物证明系指提供的合法建物证明文件编号

附录三：占有他人土地之旧违章建筑户清册（表 2-10）

表 2-10 占有他人土地之旧违章建筑户清册

门牌号码	所有人	楼层	楼地板面积

附录四：其它相关文件

- 一、更新事业概要核准函
- 二、公听会记录
- 三、实施者证明文件

书表 2-3 台湾地区八十四年居住住家每户平均居住楼地板面积表

县 市 别	每户平均居住楼地板面积 (平方公尺)	县 市 别	每户平均居住楼地板面积 (平方公尺)
台北市	103.95	台南县	117.67
高雄市	110.11	高雄县	117.40
台北县	100.68	屏东县	115.39
宜兰县	108.04	台东县	108.89
桃园县	118.96	花莲县	116.27
新竹县	133.02	澎湖县	104.21
苗栗县	135.64	基隆市	93.78
台中县	133.83	新竹市	119.14
彰化县	127.42	台中市	116.81
南投县	132.09	嘉义市	109.52
云林县	119.86	台南市	114.67
嘉义县	118.28		

资料来源：民国八十四年台闽地区人口及居住调查表

书表 2-4 都市更新地区范围内测量调查申请书

都市更新地区范围内测量调查申请书

受文者：○○县（市）政府

日期：中华民国○○年○○月○○日

主旨：兹因拟定○○都市更新事业计划，拟派员进入更新地区范围内进行公私有土地或建筑物之调查或测量工作，请惠予核准，俾利后续都市更新工作之推动，请查照。

说明：

- 一、依「都市更新条例」第二十三条规定办理。
- 二、调查或测量范围如附图所示。
- 三、依贵府核准事业概要函号字第○○号函办理后续更新事业工作。

实施者： (签章)

联络地址：

联络电话：

书表 2-5 都市更新地区范围内测量调查通知书

都市更新地区范围内测量调查通知书

受文者：○○○

日期：中华民国○○年○○月○○日

主旨：兹因拟定○○都市更新事业计划，需派员进入台端土地或建筑物进行调查或测量工作，请惠予协助办理。

说明：

- 一、依「都市更新条例」第二十三条规定办理。
- 二、依该管县（市）政府核准字第○○号函办理。

实施者： (签章)

联络地址：

联络电话：

书表 2-6 都市更新地区范围内移除障碍物通知书

都市更新地区范围内移除障碍物通知书

受文者：○○○

日期：中华民国○○年○○月○○日

主旨：兹因拟定○○都市更新事业计划，需迁移或除去台端土地上之障碍物，请惠予协助办理。

说明：

一、依「都市更新条例」第二十三条规定办理。

二、依该管县（市）政府核准字第○○号函办理。

实施者：

（签章）

联络地址：

联络电话：

书表 2-7 移除障碍物损失补偿核定申请书

移除障碍物损失补偿核定申请书

受文者：○○县（市）政府

日期：中华民国○○年○○月○○日

主旨：兹因拟定○○都市更新事业计划，需迁移或除去○○地号上之障碍物○○，致所有权人（或管理人或使用人）○○○遭受损失，经协议补偿不成，请 贵府惠予核定补偿金额，请 查照。

说明：

- 一、依「都市更新条例」第二十三条规定办理。
- 二、业已于○○期间进行协议。
- 三、协议记录详参附件。

实施者：

（签章）

联络地址：

联络电话：

书表 2-8 事业计划申请书

事业计划申请书	
受者文：○○县（市）政府	
日 期：中华民国○○年○○月○○日	
主 旨：检送「○○都市更新事业计划」及相关申请文件，请惠予核准，俾利后续都市更新工作之推动，请 查照。	
说 明：	
一、本更新单元位于○○，其面积○○平方公尺，计○○地号等○○笔；○○建号等○○笔。	
二、依「都市更新条例」第十九条规定办理。	
三、依 贵府核准事业概要函号字第○○号函。	
四、拟具都市更新事业计划报告书（附件○○），并同公听会记录（附件○○）、土地及合法建筑物所有权人同意书（附件○○）与其它相关证明文件（附件○○），函请 贵府核准。	
实 施 者：	（签章）
联络地址：	
联络电话：	

书表 2-9 事业计划要件审查表

事业计划要件审查表

审 查 项 目	书件格式		说 明
	符合	不符合	
一、申请书	1. 申请范围面积		
	2. 地号		
	3. 建号		
	4. 申请理由及事项		
二、土地权利证明文件	1. 地籍图誊本		
	2. 土地登记簿誊本		
	3. 建物登记簿誊本或合法建物证明		
三、同意书	1. 同意书内容是否与证明文件相符		
	2. 土地所有权人同意比例超过3/5		
	3. 合法建筑物所有权人同意比例超过3/5		
	4. 土地总面积同意比例超过2/3		
	5. 合法建筑物总楼地板面积同意比例超过2/3		
	6. 比例统计表		
四、公听会	1. 邀请及通知与会名单		
	2. 刊登公告文（应有日期及地点）		
	3. 刊登地点：当地政府公报或新闻纸		
	4. 刊登期间（公听会前十日）		
	5. 张贴地村（里）办公处公告牌之纪录（照片）		
	6. 公听会记录（含会议记录、出席人员签到表、会议照片）		
五、申请人身份证明文件	1. 身份证复印件（法人登记证明文件）		
	2. （代表人指派书）		

注：括号部分为依申请人身份是否为法人而需提供的文件

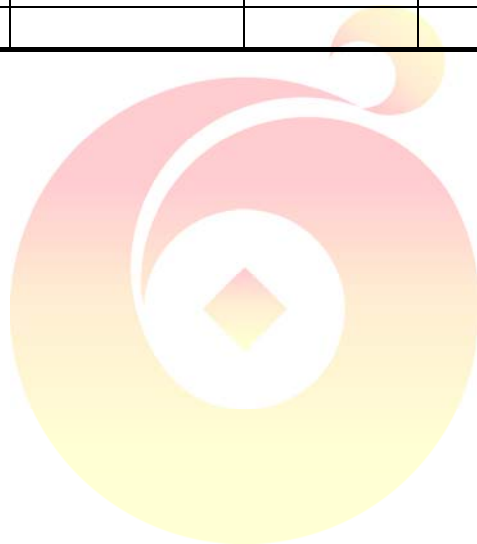
书表 2-10 事业计划意见陈情书

事业计划意见陈情书	
受文者：	
日 期：中华民国○○年○○月○○日	
陈情事项：	
说 明：	
一、位于○○处之都市更新事业计划更新，其面积○○平方公尺，计○○地号等○○笔；○○建号等○○笔。	
二、依「都市更新条例」第十九条规定办理。	
三、依 贵府核准事业概要函号字第○○号函。	
四、拟具都市更新事业计划说明书（附件○○），并同公听会记录（附件○○）、土地及合法建筑物所有权人同意书（附件○○）与其它相关证明文件（附件○○），函请 贵府核准。	
陈情人姓名（代表）：	（签章）
地 址：	
联络电话：	

书表 2-11 人民陈情意见综理表

人民陈情意见综理表

陈情单位	陈情理由与内容	实施者意见	都市更新审议委员会决议



书表 2-12 事业计划说明书、图审查表

事业计划说明书、图审查表

审 查 项 目	书 件 格 式		不 需 列 明	说 明
	符 合	不 符 合		
说 明 书	1. 计划地区范围			
	2. 实施者			
	3. 现况分析			
	4. 计划目标			
	5. 细部计划及其图说			
	6. 处理方式及其区段划分			
	7. 区内公共设施兴修或改善计划，含配置			
	8. 整建或维护区段内建筑物改建、修建、维护或充实设备之标准			
	9. 重建区段之土地使用计划，含建筑物配置			
	10. 都市设计或景观计划			
	11. 实施方式及有关费用分担			
	12. 拆迁安置计划			
	13. 财务计划			
	14. 实施进度			
	15. 效益评估			
	16. 相关单位配合办理事项			
	17. 其它应加表明之事项			
图	1. 都市更新事业计划位置图			
	2. 都市更新事业计划配置图			
	3. 都市更新事业计划地籍套绘图			

书表 2-13 更新期间税捐减免申请书

○○更新单元更新期间税捐减免申请书	
受者文：○○县（市）政府	
日 期：中华民国○○年○○月○○日	
主 旨：兹因 贵府于○○年○○月○○日公告○○都市更新事业计划之实施，惠请 贵府认定本更新事业计划之更新期间及其地价税减征与免征范围，并转送主管税捐稽征机关，以利后续办理地价税减免，请 查照。	
说 明：	
一、依都市更新条例第四十六条与施行细则第二十一条办理。	
二、更新期间为○○年○○月○○日至○○年○○月○○日。	
三、检附申请办理更新期间地价税减（免）征土地清册及○○更新单元都市更新事业计划核准函复印件乙份。	
。	
实 施 者：	（签章）
联络地址：	
联络电话：	

书表 3-1 申请分配通知书

申请分配通知书	
受文者：（各土地所有权人及权利变换关系人）	
发文日期：中华民国○○年○○月○○日	
主旨：请台端于○○年○○月○○日至○○年○○月○○日内，就是否参与权利变换计划及分配位置提出申请。	
说明：	
一、依「都市更新权利变换实施办法」第五条、第十一条规定办理。	
二、本更新单元业已于○○年○○月○○日经土地所有权人委托○○都市更新事业机构（或自组都市更新会）为实施者办理都市更新事业。	
三、请台端以书面或口头联系方式，向本单位表达参与分配及对分配位置意愿。	
四、未于规定期限内提出申请者，以公开抽签方式分配之，但同一位置有二人以上申请分配时，亦一并以公开抽签方式办理。预定公开抽签日为○○年○月○日○○时，地点为○○○○。	
附件：更新后建筑物分配面积及位置对照表与分配位置申请书。	
实 施 者：	（签章）
联络地址：	
联络电话：	

书表 3-2 更新后分配位置申请书

更新后分配位置申请书	
申请人：○○○	
本人愿参与分配，兹就实施者提供之更新后分配图及位置与面积对照表，申请分配以下位置（请填分配位置代码）：	
1. _____	2. _____
3. _____	4. _____
说明：参考更新后土地分配图与（或）建筑物分配图及更新后土地及建筑物分配面积及位置对照表填写。	
请注意：	
1. 实际分配的价值若较应分配价值为多时，需补差额价金，因此请依自己的能力选择。	
2. 若于期限未能提出申请或于同一位置有二人以上申请者，于通知单上所订公开抽签日进行公开抽签决定。	
中 华 民 国 ○○ 年 ○○ 月 ○○ 日	

书表 3-3 权利变换计划说明书

案名：○○都市更新事业权利变换计划案

实施者：○○○

说明实施者之姓名及住所，其为法人或其它机关（构）者，则说明其名称及事务所或营业所所在地。

计划地区范围

说明实施权利变换地区之范围及总面积，并附位置图及范围图。

壹、原公有公共设施等用地面积

说明权利变换范围内原公有公共设施用地、道路、沟渠、河川及未登记土地之面积、权属（如表 3-1 所示），及其各用地位置图。「原公有公共设施用地」为依「都市更新条例」第三十条规定供抵充作公共使用之用地。

表 3-1 原公有公共设施等用地面积表

项目	面积 (m ²)	权属	
		所有权人	管理人
1. 公共设施用地			
(1)			
(2)			
(3)			
2. 公有道路			
3. 沟渠			
4. 河川			
5. 未登记土地			
合计			

贰、更新前权利关系人名册

如表 3-2 及表 3-3 所示，分别就土地誊本与建物誊本载录方式造册，并得检附地籍图。

- 1.填表时以土地及建物标示为主，依土地及建物誊本及相关证明文件为准，建物部分如出具合法建物证明文件则需加以注记。
- 2.标示部：载明权利关系人权利标示座落位置（例如地段、小段及地号或门牌号码、建号等），如基地均座落于相同地段、小段时，则可省略该栏，而改以文字说明。
- 3.所有权部：载明该标示之土地 / 建物所有权人姓名及权利范围，如有管理者，于姓名栏上以括号方式加注管理人姓名。
- 4.他项权利部：「权利种类」中登载他项权利种类，其项目可为抵押权、典权、地上权、永佃权、地役权。
- 5.耕地三七五租约承租人及旧违章建筑户，分别依所座落位置及相关土地所有权人上登载之。
- 6.备注：其它登载事项，例如，法院查封、假扣押、假处分或破产登记等。

参、更新后土地使用计划及建筑计划

一、土地使用计划

说明该更新单元土地使用法定计划情形及规划使用计划，并检附该更新单元土地使用分配图，比例尺以可放置 A3 图纸为准，其比例尺如小于五分之一者，需另制作比例尺不小于五分之一之土地使用计画图说于图册之中。

表 3-2 更新前土地权利关系人名册

编号	标示部			所有权部		他项权利部		耕地 三七五租 约承租 人	旧违 章建 筑户	备 注
	地段	小段	地号	所有权 人（管 理人）	权利 范围	权利 种类	他 项 权 利 人			

表 3-3 更新前建物权利关系人名册

编号	标示部		所有权部		他项权利部		备 注
	门牌 号码	建号 / 合 法建筑物 证明*	所有权人 (管理人)	权利 范围	权利 种类	他 项 权 利 人	

*合法建筑物证明系指提供的合法建物证明文件编号

二、建筑计划

说明建筑兴建计划并检附更新后建筑物设计图说，包括更新后建筑物平面图（各楼层平面图）、剖面图、侧视图、透视图。比例尺以可放置 A3 图纸为准，其比例尺如小于五百分之一者，需另制作比例尺不小于五百分之一之建筑设计图说于图册之中。

肆、各项公共设施设计施工基准及权属

配合事业计划之公共设施兴修或改善计划，说明于权利变换范围内之各项公共设施设计施工基准及其权属，并可制表示之（表 3-4 所示）。

表 3-4 公共设施设计施工基准及权属表

公共设施种类	名称	面积	位置	土地权属	备注

伍、旧违章建筑户处理方案

配合都市更新事业计划之拆迁安置计划中有关旧违章建筑户之处理方式。

一、旧违章建筑户基本数据

说明旧违章建筑户数量、位置、所有人及面积。

二、处理方式

说明处理方式及其结果。

陆、土地改良物拆迁补偿费

一、拆迁补偿原则

配合都市更新事业计划之拆迁安置计划，针对权利变换范围内所需拆除或迁移之地上物补偿原则或实行之相关法规依据。

二、拆迁补偿费用

说明各土地改良物拆迁补偿所需费用及其总额，如表 3-5 所示。

表 3-5 土地改良物拆迁补偿费

所有权人姓名	土地改良物座落位置	面积(m ²)	拆迁补偿费(元)	备注
合计				

柒、权利变换所需费用

列明权利变换范围内所需共同负担费用之项目及金额，包含工程费用、权利变换费用、贷款利息、税捐及管理费用，如表 3-6 所示。其中，工程费用中分为共同负担之公共设施部分及重建之建筑物部分。

表 3-6 权利变换所需费用说明表

单位：元

项	目	金 额	说 明
工程费用	公共 设施 部分	1. 规划设计费	本项费用以都市更新事业计划之财务计划所订工程费用为准。
		2. 营建费用	1. 本项费用以都市更新事业计划之财务计划所订工程费用为准。 2. 含施工、整地、材料、工程管理等费用
		3. 空气污染防治费	依空气污染防治法及其相关法令规定列算。

		4. 其它必要费用		本项费用以都市更新事业计划之财务计划所订工程费用为准。
重建部分		1. 规划设计费		同公共设施说明。
		2. 营建费用		
		3. 空气污染防治费		
		4. 其它必要费用		
权利变换费用		1. 调查费		
		2. 测量费		
		3. 土地改良物拆迁补偿费		
		4. 拆迁安置费		配合都市更新事业计划之拆迁安置计划。
		5. 地籍整理费		
		6. 其它必要费用		
贷款利息				为工程费用及权利变换费用之贷款利息。
税捐				
管理费用				于都市更新事业计划中载明为实施权利变换必要之人事、行政及其它管理费用。
合 计				

捌、共同负担

一、公共设施用地共同负担

就事业计划中权利变换范围内，依「都市更新条例」第三十条所列七项共同负担公共设施用地项目及面积，扣除本说明书第壹项可供抵充之公有公共使用用地面积，计算土地所有权人共同负担之公共设施用地面积。

(一) 列入共同负担之公共设施用地项目及面积

(二) 抵充之公有土地用地面积

(三) 土地所有权人负担公共设施用地面积

土地所有权人负担公共设施用地面积 = 共同负担之公共设施用地面积 - 抵充之公有土地用地面积

(四) 公共设施用地平均负担比例

公共设施用地平均负担比例 = (共同负担之公共设施用地面积 - 抵充之公有土地用地面积) ÷ (权利变换范围面积 - 抵充之公有土地用地面积)

二、费用共同负担

(一) 共同负担费用总额

为本说明书所列第柒项权利变换所需费用之合计，扣除补助或收益金额。

(二) 费用负担平均比例

费用负担平均比例 = (共同负担之费用 ÷ 更新后权利变换范围权利价值总额) × 100%

三、土地所有权人平均负担比例

土地所有权人平均负担比例 = 公共设施用地平均负担比例 + 费用负担平均比例

四、各土地所有权人共同负担额度

就各土地所有权人权利变换价值比例，折算共同负担额

度，如表 3-7 所示。

表 3-7 各土地所有权人共同负担表

单元：元

土地所有权人姓名	权利价值比例	共同负担额度	实际抵付之共同负担内容			
			土地价值	建物价值	现金	合计

玖、更新后分配面积及位置

说明土地及建筑物分配之面积及位置，于检附更新后土地、建筑物之分配位置图图面上标示更新后可供分配土地及建筑物代号，并于表 3-8 注记面积。

表 3-8 更新后土地及建筑物分配面积表

单位：m²

土地		建筑物				
分配单元代号	面积	分配单元代号	分配面积			
			主建物面积	附属建物面积	共同使用面积	合计

拾、不参与分配名册

指土地所有权人不能或不愿参与权利变换之名册如表 3-

9 所示。

(一) 未达最小分配面积，不能参与权利变换者。

(二) 不愿参与权利变换，而领取现金补偿者。

表 3-9 不参与分配之土地所有权人名册

编号	姓名	不 愿	不 能	现金补偿额度 (元)	备注

注：依土地所有权人为「不愿」或「不能」情形，在「不愿」或「不能」栏中打「V」，并于「备注」栏中说明处理方式。

拾壹、土地及建筑物分配清册

一、鉴价结果

建议比较分析三家鉴价机构鉴价结果，实行之鉴价结果，并检附成果报告简要于附录。

二、参与分配最小面积

说明本计划实行之最小分配面积标准及其依据或理由。

三、土地及建筑物分配清册（表 3-10）

(一) 土地权利价值比例应同表3-7。

(二) 「权利变换关系人」系指合法建筑物所有权人、地上权人、永佃权人及耕地三七五租约承租人。

(三) 此一权利变换关系人系于协议不成时予以登载，于受配人栏将土地所有权人与权利变换关系人分别予以分配。

(四) 权利价值比例系指每一参与权利变换人于更新前

权利价值之比例 = 每一参与权利变换人更新前权利价值 ÷ 更新前总权利价值

(五) 应分配权利价值 = 权利价值比例 × 更新后土地及建筑物估算总价值

(六) 他项权利限制登记：包括未自行协议消灭之抵押权或典权及经法院查封、假扣押、假处分或破产登记等。

拾伍、实施进度

配合都市更新事业计划实施进度，说明工程施工中各细项之工作进度至产权登记预定日期。

拾陆、公开抽签作业方式

1. 申请分配位置通知：包括申请分配期限及公开抽签日期。
2. 公开抽签日作业记录及抽签结果。

拾柒、地籍整理计划

说明办理地籍整理计划内容，包括申请地籍、建物第一次测量与土地及建筑物登记工作。

一、地界整理计划

于地籍与建物第一次测量完成后，预计产权登记之测量位置图与面积。

二、土地及建物登记

需编造下列清册：

- (一) 土地分配清册（表 3-11）
- (二) 建筑物分配清册（表 3-12）
- (三) 他项权利清册

依更新前后土地分配清册内注明他项权利中，抵押权及典权未能协议消灭之土地，将更新前所载

之土地转载于更新后原载情形栏内，如表 3-13 及表 3-14 所示。

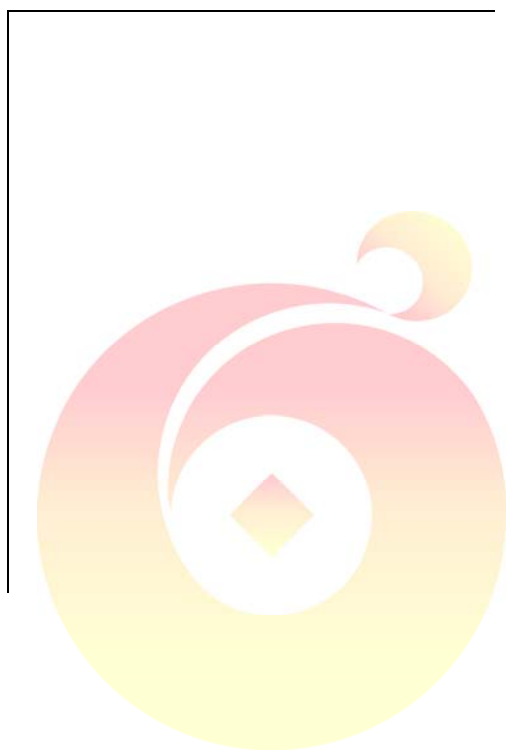
(四) 限制登记清册

依更新前后土地分配清册内注明设有法院查封、假扣押、假处分或破产登记，以及其它法律所为禁止处分之登记土地，按更新前所载之土地，逐笔由土地或建物登记簿转载于更新后原载情形栏内，如表 3-15、表 3-16 所示。

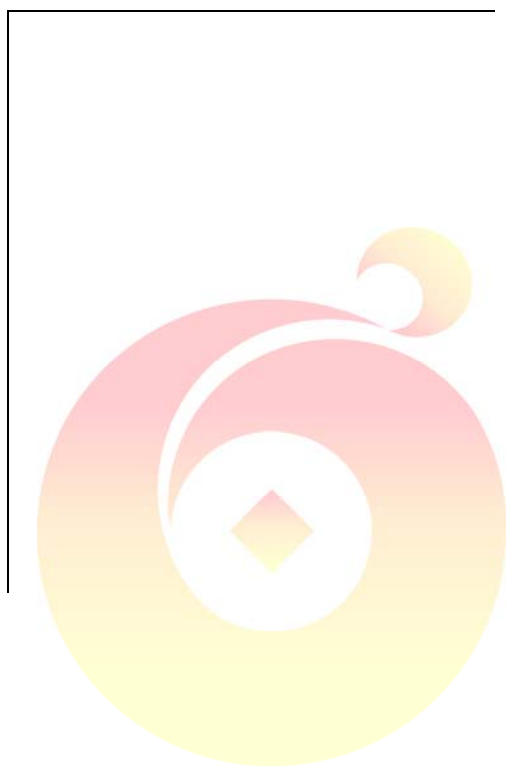
拾捌、其它应表明事项

由直辖市、县（市）主管机关定之，如都市更新审议委员会审议都市更新事业计划后所要求之相关事项可在此说明。

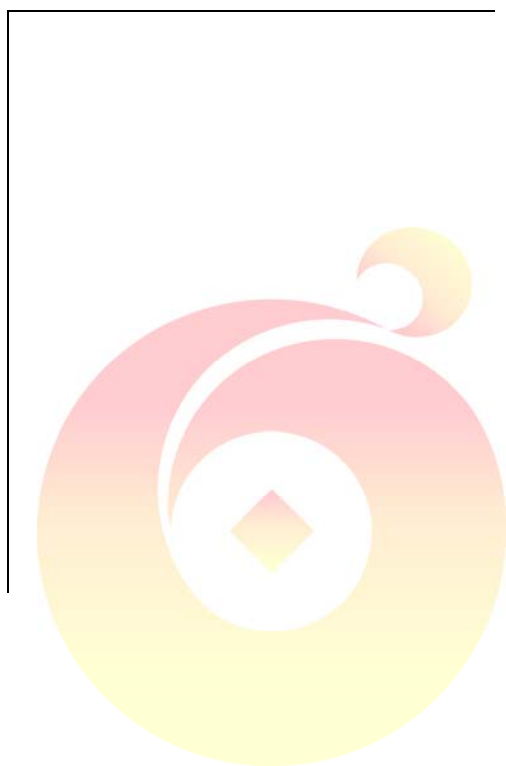
附录：三家鉴价机构估价成果摘要



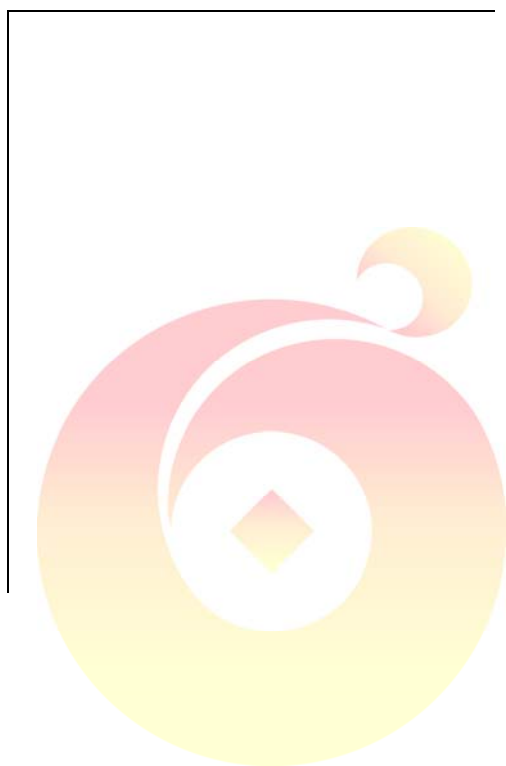












书表 3-4 权利变换计划申请书

权利变换计划申请书	
受文者：○○县（市）政府	
日期：中华民国○○年○○月○○日	
主旨：检送「○○权利变换计划」及相关申请文件，拟请贵府依法定程序审议，俾利后续都市更新工作之推动，请 查照。	
说明：依「都市更新条例」第二十九条规定及 贵府核准之○○都市更新事业计划第○○号函办理。	
实 施 者：	（签章）
联络地址：	
联络电话：	

书表 3-5 都市更新事业计划暨权利变换计划
申请书

都市更新事业计划暨权利变换计划申请书

受文者：○○县（市）政府

日期：中华民国○○年○○月○○日

主旨：检送「○○都市更新事业计划」及「○○权利变换计划」及相关申请文件，拟请 贵府依法定程序审议，俾利后续都市更新工作之推动，请 查照。

说明：

- 一、依「都市更新条例」第二十九条规定及 贵府核准之○○都市更新事业概要第○○号函办理。
- 二、本更新单元位于○○，其面积○○平方公尺，计○○地号等○○笔；○○建号等○○笔。

实施者： (签章)

联络地址：

联络电话：

(二) 建筑物分配清册

更新前原载情形					更新后变动情形							备 注				
乡 镇 市 区	基地 地号			建 号	建 物 门 牌	权 利 范 围	基地 地号			建 号	主 建 物 面 积		附 属 建 物 面 积	共 同 使 用 部 分		所 有 权 权 利 范 围
	段	小 段	地 号				段	小 段	地 号					建 号	权 利 范 围	

注：1. 本表未列事项详原土地登记簿记载。
2. 办理登记时以实测为准

三、台端如对权利变换公告结果有异议时，应于本计划书核定发布实施后二个月内，以书面叙明理由向本案所在县（市）政府提出异议申请并副知本单位，未提出异议者，于权利变换结果公告期满即告确定。

实 施 者： (签章)
 联络地址：
 联络电话：

书表 3-7 应领补偿金额通知书

应领补偿金额通知书	
受文者：	○○○
发文日期：	中华民国○○年○○月○○日
主旨：	请台端携带身份证、印章及本函及有关证件亲至○○处取补偿费。
说明：	
一、	本都市更新单元权利变换计划业经○○县（市）政府○○年○○月○○日○○号函核定发布实施，并自○○年○○月○○日起至○○年○○月○○日止在○○公告三十日。
二、	因台端不能 / 不愿参与本都市更新单元权利变换计划，所有座落在○○都市更新单元之土地 / 建物依都市更新条例第三十一条规定，得以现金补偿之。
三、	前项补偿费计新台币 万 仟 佰 拾元整，于都市更新事业实施完成后，另行通知领取，逾期不领取者，依法提存之。
四、	委托他人领取者，请备具委托书及印鉴证明由代理人携本人私章领取。
五、	台端如对权利变换公告结果有异议时，应于本计划书核定发布实施后二个月内，以书面叙明理由向本案所在县（市）政府提出并副知本单位，该项书面应载明土地座落、面积、及姓名、住址、身份证号码，并签名盖章，未提出异议，于权利变换结果公告期满即告确定。

实施者： （签章）
联络地址：
联络电话：



书表 3-8 旧违章建筑户处理方案通知书

旧违章建筑户处理方案通知书	
受文者：○○○	
发文日期：中华民国○○年○○月○○日	
主旨：台端持有旧违章建筑户处理方式如说明所示。	
说明：	
一、台端所有之旧违章建筑户，座落○○都市更新单元。	
二、本都市更新单元权利变换计划业经○○县（市）政府○○年○○月○○日○○号函核定发布实施，并自○○年○○月○○日起至○○年○○月○○日止在○○公告三十日。	
三、旧违章建筑户之处理方式如下：	
四、台端如对权利变换公告结果有异议时，应于本计划书核定发布实施后二个月内，以书面叙明理由向本案所在县（市）政府提出并副知本单位，该项书面应载明土地座落、面积、及姓名、住址、身份证号码，并签名盖章，未提出异议，于权利变换结果公告期满即告确定。	
实施者：	（签章）
联络地址：	
联络电话：	

书表 3-9 土地改良物拆迁补偿通知书

土地改良物拆迁补偿通知书	
受文者：	○○○
发文日期：	中华民国○○年○○月○○日
主旨：	请台端携带身份证、印章及本函及有关证件亲至○○处取补偿费。
说明：	
一、	本更新单元权利变换计划业经○○县（市）政府○○年○○月○○日○○号函核定发布实施，并自○○年○○月○○日起至○○年○○月○○日止在○○公告三十日。
二、	台端所有座落在○○都市更新单元之土地改良物因办理都市更新而必须拆除或迁移依法应予补偿，但建筑改良物依规定应缴所领金额千分之四印花税。
三、	前项补偿费计新台币 万 仟 佰 拾元整，请于○○年○○月○○日到○○年○○月○○日止亲至○○处领取，并于○○年○○月○○日以前拆除或迁移完毕，逾期不拆除或迁移者，由本实施者（或政府主管机关）预定于○○年○○月○○日公告拆迁日代为之。
四、	委托他人领取者，请备具委托书及印鉴证书由代理人携本人私章领取。
五、	台端如对权利变换公告结果有异议时，应于本计划书核定发布实施后二个月内，以书面叙明理由向本案所在县（市）政府提出并副知本单位，该项书面应载明

土地座落、面积、及姓名、住址、身份证号码，并签名盖章，未提出异议，于权利变换结果公告期满即告确定。

实施者： (签章)

联络地址：

联络电话：



书表 3-10 异议申请书

异议申请书	
受文者：○○县（市）政府	
副本：○○○（实施者）	
日期：中华民国○○年○○月○○日	
异议事由：	
说明：	
一、本人土地 / 建物座落于○○，计面积○○平方公尺。	
二、系依 贵府○○年○○月○○日○○号函公告之○○ 权利变换计划提出异议。	
三、依据「都市更新条例」第三十二条规定办理。	
四、异议理由如附。	
申请人姓名：	（签章）
身份证字号：	
联络地址：	
联络电话：	

书表4-2 银行贷款调查表

○○○○都市更新单元所有权人
○○○银行贷款调查表

姓名		身份证 字号		土地持 分面积 m ²		建物面 积m ²	
房 屋 座落地址							
项 目	第一顺位			第二顺位			
贷款行库 分行别							
设定抵押 金额							
贷款余额							
贷款利率 %							
贷款年期	起 年 月 日	迄 年 月 日	起 年 月 日	迄 年 月 日			

土地 / 建物抵押权比例 _____ :

政策性优惠贷款： 国宅贷款 劳宅贷款 公教住宅贷款
 无

联络地址：

联络电话：



表 3-11 土地登记清册

所有权人姓名	身份证号	更新前原载情形						更新后变动情形					备注
		乡镇市区	段	小段	地号	面积	持分比例	段	小段	地号	面积	持分比例	

注：1. 本表未列事项详原土地记簿记载

2. 办理登记时以实测为准

表 3-12 建筑物分配清册

所有权人姓名	身份证号码	更新前原载情形						更新后变动情形						备注					
		基地地号			建号	建物门牌	权利范围	基地地号			建号 (分配单位代号)	主建物面积	附属建物面积		共同使用部分		所有权权利范围		
		段	小段	地号				段	小段	地号					面积	权利范围			

注：1. 本表未列事项详原建物登记簿记载。
 2. 办理登记时以实测为准。

表 3-13 土地他项权利登记清册

所有权人姓名	身份证号码	更新前原载情形									更新后变更情形						备注				
		乡镇市区	段	小段	地号	面积	权利范围	他项权利种类	权利范围	权利价值	存续期间	其它约定	土地标示					权利价值	存续期间	协议内容	
													段	小段	地号	面积					权利范围

注：1. 本表未列事项详原土地登记簿记载。

2. 办理登记时以实测为准。

表 3-14 建物他项权利登记清册

所有权人姓名	身份证号码	更新前原载情形							更新后变更情形							备注			
		建号	门牌号码	面积	他项权利种类	权利范围	权利价值	存续期间	其它约定	建号 (分配单位代号)	主建物面积	共同使用部分		权利范围	设定权利价值		存续期间	协议内容	
												面积	权利范围						

注：1. 本表未列事项详原建物登记簿记载。

2. 办理登记时以实测为准。

表 3-15 土地限制登记清册

土地 所有 权人 姓名	身 份 证 号 码	更新前原载情形							更新后变更情形							备 注									
		乡 镇 市 区	段	小 段	地 号	面 积	持 分 比 例	登 记 种 类	权 利 范 围	权 利 价 值	限 制 登 记 文 号	嘱 托 机 关	土地标示					登 记 种 类	权 利 范 围	权 利 价 值					
													段	小 段	地 号		面 积				持 分 比 例				

注：1. 本表未列事项详原土地登记簿记载。

2. 办理登记时以实测为准。

附录一 九二一震灾重建暂行条例

中华民国八十九年一月十五日立法院制定全文七十五条

中华民国八十九年二月三日总统公布施行

中华民国八十九年十一月十日修正

第一章 总则

第一條 为有效、迅速推动震灾灾后重建工作，以重建城乡、复兴产业、恢复家园，特制定本条例。

第二條 灾后重建工作，依本条例之规定；本条例未规定者，适用其它法律之规定。但其它法律规定较本条例更有利灾后重建者，适用最有利之法律。

第三條 本条例与紧急命令就同一事项规定不一致者，于紧急命令施行期间，依紧急命令办理。

第四條 本条例用辞定义如下：、

一、紧急命令：指总统于中华民国八十八年九月二十五日以华总一义字第八八〇〇二二八四四〇号令发布之命令。

二、震灾：指中华民国八十八年九月二十一日于台湾中部地区发生之强烈地震，及其后各次余震所造成之灾害。

三、灾区：指因震灾受创之地区。

第五條 为推动灾后重建工作，由行政院设置行政院九二一震灾灾后重建推动委员会，以行政院院长为召集人，召集中央相关部会、灾区地方政府及灾民代表组成，负责重建事项之协调、审核、决策、推动及监督。其组织及运作由行政院定之。但灾民代表不

得少于五人。

直辖市、县（市）、乡（镇、市）、村里及小区得设置各该地区九二一震灾灾后重建推动委员会，负责规划、协调推动震灾重建事项，其组织及运作由内政部会商行政院农业委员会、原住民委员会定之。但灾民代表不得少于五人。

前二项重建事项包括生活重建、产业重建、公共建设、小区重建等工作。

村里及小区重建推动委员会得聘请专家、学者参与规划、咨询。

第二章 灾区小区重建

第一节 地籍与地权处理

第六條 灾区进行土地重新规划或整理时，直辖市、县（市）政府得划定范围限制或禁止该范围内建筑；其限制或禁止之期限为三个月，必要时得延长三个月。

第七條 因震灾发生地层移动，致都市计划图已无法适用时，在依法办理地形图修测或重新测量及都市计划图重新制作前，得参照原都市计划图及实地现况，修正都市计划桩位坐标，实施都市更新、新市区建设、土地使用管制及建筑管理。

第八條 因震灾发生地层移动，致土地界址与地籍图经界线有偏移时，直辖市、县（市）地政机关应参酌地籍图、原登记面积及实地现况办理测量，并修正地籍图。

前项土地因震灾致界址相对位置变形者，应先由该地政机关通知土地所有权人于三十日内相互协议、

调整界址及埋设界标。逾期未完成者，依前项规定径行调整界址，据以测量。

依前二项完成测量后，土地所有权人对界址仍有争议时，应以书面提出异议，由该管直辖市、县（市）政府进行调处。不服调处者，应于收受该调处结果十五日内，提付仲裁或向司法机关诉请处理；逾期未提付仲裁或向司法机关诉请处理者，依原调处结果办理。

土地所有权人依前项规定提出异议，逾三十日未获该管直辖市、县（市）政府之调处决定者，得提付仲裁或向司法机关诉请处理。

依第一项、第二项之测量结果或第三项之调处结果，其土地面积或界址发生变动者，该地政机关得依职权或当事人一造之申请，径为办理土地标示变更登记。

灾区土地重新实施地籍测量时，得准用前四项规定办理；其地籍调查及测量方式，由内政部另以办法定之。

第九條 为有效处理前条及第十三条之不动产纠纷，直辖市、县（市）政府应设置不动产纠纷调处委员会。不动产纠纷调处委员会进行调处时，得请该管地政机关或主管建筑机关协助，受请求之机关无正当理由不得拒绝。不动产纠纷调处委员会之委员应由地政、营建、法律专业人员及地方公正人士组成，其组织规程，由内政部定之。

- 第十條 灾区建筑物经拆除后，所有权人未于规定期间申办消灭登记者，直辖市、县（市）政府得列册叙明原因，嘱托登记机关办理建物消灭登记。
- 第十一條 灾区毁损之建筑物，其登记名义人非属现行法令规定之权利主体者，依法办理重建后，得以原登记名义申办建物所有权第一次登记。
灾区毁损之建筑物原为祭祀公业所有，且登记为他人名义者，依法办理重建之建筑物，得以祭祀公业名义申办建物所有权第一次登记。
- 第十二條 灾区可供建筑之共有土地位于整体开发范围内者，除于开发前有共有人过半数及其应有部分合计过半数之反对外，视为同意参加整体开发。开发后之利益，仍按其应有部分分配或登记之。
祭祀公业，其土地位于灾区整体开发范围内者，除于开发前有二分之一以上派下员反对外，视为同意参加整体开发。开发后之利益，为祭祀公业所有，其利益属不动产者，得以祭祀公业名义登记之。
前项规定，于其它共同共有土地准用之。
- 第十三條 合法建筑物因震灾毁损者，得由原建筑物所有人检具合法建筑物之证明文件，在不超过原建筑基地面积及楼地板面积原则下，向直辖市、县（市）主管机关提出重建之申请。
前项所称合法建筑物，指下列情形之一者：
一、有建物登记者。

二、领有建筑物使用执照者。

三、该地区实施建筑管理前已建造完成者。

合法建筑及其基地非属同一人所有时，得由原建筑物所有人向直辖市、县（市）主管机关提出重建之申请，免检附土地登记名义人之同意文件。

该管主管建筑机关受理前项申请时，应即通知土地登记名义人，并将该申请事项刊载于机关所在地之新闻纸连续公告三日。土地登记名义人未于公告期满后三十日内以书面提出异议者，该管主管机关始得审查第一项申请。

土地登记名义人于前项规定期间内提出异议时，该管直辖市、县（市）政府应即进行调处，不服调处者，应于收受该结果十五日内，提付仲裁或向司法机关诉请处理；逾期未提付仲裁或向司法机关诉请处理者，依原调处结果办理。

土地登记名义人于第三项规定期间内提出异议，逾三十日未获该管直辖市、县（市）政府调处决定者，应于该三十日期满后十五日内，提付仲裁或向司法机关诉请处理。仲裁机构或司法机关未为判断或判决确定前，该管主管建筑机关不得审查第一项之申请。

本条第二项第三款规定之合法建筑物，其原建筑基地面积及楼地板面积之认定方式及原则，由中央主管机关定之。

第十四條 灾区承租公有基地之建筑物，于租赁关系存续

期间，因震灾毁损而须重建者，得向县（市）主管建筑机关提出重建之申请，免检附基地登记名义人之同意文件。

前项申办程序、异议处理及重建法律关系，准用前条规定。

第二节 都市地区之重建

第十五條 直辖市、县（市）政府因震灾重建，依都市计划法第八十一条规定办理禁建时，得免送该管政府都市计划委员会审议及上级政府核定，但应由各该直辖市、县（市）灾后重建委员会审议。

前项禁建命令于公布后，应送上级政府备查。

第十六條 因震灾重建需要，拟定或变更都市计划时，计划草案于公开展览十五日并办理说明会后径送内政部；由内政部召集各相关都市计划委员会联席审议后核定，不受都市计划法第十八条至第二十条、第二十三条、第二十八条规定之限制。

前项审议如涉及区域计划委员会权责时，内政部得一并召集联席审议。

第十七條 因震灾重建而进行都市更新，得依下列规定办理：

一、更新地区之划定及都市更新计划之拟定或变更，未涉及都市计划之拟定、变更者，得径由直辖市、县（市）核定，免送该管政府都市计划委员会审议；其涉及都市计划之拟定、变更者，得依前条第一项规定

办理，不受都市更新条例第八条规定之限制。

- 二、更新单元内土地及合法建筑物所有权人之人数均超过二分之一，并其所有土地面积及合法建筑物总楼地板面积均超过二分之一之同意时，得径行拟定都市更新事业计划，免先拟具事业概要申请核准，不受都市更新条例第十条及第二十二条规定之限制。
- 三、实施者已取得更新单元内全体土地及合法建筑物所有权人之同意者，得免举办公开展览及听证会，不受都市更新条例第十九条第二项及第三项规定之限制。
- 四、都市更新事业计划拟定或变更后，办理公开展览之期间得缩短为十五日，不受都市更新条例第十九条第三项规定之限制。
- 五、以权利变换方式实施都市更新者，其权利变换计划拟定后，办理公开展览之期间得缩短为十五日，不受都市更新条例第二十九条第一项规定之限制。其权利变换计划与都市更新事业计划一并办理者，亦同。

第十七條之一 公寓大厦因震灾毁损而办理原地重建或修缮补强者，得经区分所有权人二分之一以上及其区分所有权应有部分合计二分之一以上之出席，召开区分所有权人会议，不受公寓大厦管理条例第三十一条第一项规定之限制。重建或修缮补强之决议，应经

全体区分所有权人及其区分所有权应有部分合计均超过二分之一同意为之。

因震灾受损建筑物安全鉴定有重大争议者，行政院公共工程委员会及内政部应组成建筑物安全鉴定小组，受理当事人或主管县（市）政府提出之鉴定申请。其鉴定结果为最终鉴定，不得再提出异议。

第十七條之二 同一建筑基地上有数幢建筑物，其中部分建筑物因震灾毁损，依本条例、都市更新条例或公寓大厦管理条例规定，办理受损建筑物之整建、维护或修缮补强时，得在不变更其它幢建筑物区分所有权人之区分所有权及其基地所有权应有部分之情形下，以受损各该幢建筑物区分所有权人之人数、区分所有权及其基地所有权应有部分为计算基础，分别计算其应有之比例。

第十八條 灾区建筑物因震灾重建而适用都市更新条例第四十四条第一项第二款、第四款或第五款之规定者，得不超过该建筑基地原建筑容积之零点三倍，予以容积奖励。

前项因奖励容积所增加之建筑高度除因飞航安全管制外，不受建筑法及有关法令之建筑高度规定限制。

第三节 乡村区、农村聚落及原住民聚落之重建

第十九條 灾区乡村区更新之划定、实施、奖助及监督，得准用前二条及都市更新条例之规定办理。

第二十條 灾区乡村区、农村聚落及原住民聚落重建，应

配合其风貌及居民意愿，并得以土地重划、区段征收等方式办理。其重建作业规定，得分别由内政部、行政院农业委员会及原住民委员会定之。

配合前项重建需要，须办理非都市土地使用分区及使用地变更时，其面积在五公顷以下者，应由申请人拟具相关文件，向该管县（市）政府申请，经审查同意后据以核发许可，并办理土地使用分区及使用地异动登记，不受区域计划法第十五条之一、第十五条之三及农业发展条例第十条、第十二条规定之限制。

县（市）政府为审查前项申请变更案件，得成立灾区重建非都市土地变更审议小组审查之；必要时，并得与水土保持、环境保护主管机关会同审议。

前二项之申请程序、审议作业规范、审议小组之组成，由内政部会商行政院农业委员会、原住民委员会及灾区县（市）政府定之。

第二十條之一 灾区受灾户，得于不影响农业生产环境及农村发展之原则下，于农业用地兴建农舍，不受农业发展条例第十八条规定之限制。

前项兴建农舍之资格、户数、规模限制、申请程序及其它应遵行事项，由行政院九二一震灾灾后重建推动委员会会同内政部及行政院农业委员会定之。

第二十條之二 灾区非都市土地之甲种、乙种或丙种建筑

用地因提供政府兴建公共设施或办理道路工程退缩，致其剩余建筑用地畸零狭小者，土地所有权人得经变更前、后目的事业主管机关同意后，申请将毗邻土地变更编定为建筑用地。

前项申请变更编定之毗邻土地不得为交通用地、水利用地、古迹保存用地、生态保护用地、国土保安用地或工业区、河川区内地。

依第一项规定申请毗邻土地变更编定，其合并剩余土地面积以原建筑用地面积为限，且总面积不得超过一百六十五平方公尺。

第二十一條 灾区乡村区、农村聚落及原住民聚落办理土地重划时，其行政业务费、规划设计费及基本设施工程费，由中央政府负担。

前项基本设施工程，包括道路、雨水下水道与侧沟、污水下水道、路灯及整地等公共设施工程。

第二十一條之一 原住民住宅重建区需改善稳定其基地坡坎及排水设施时，应由县（市）政府主管机关办理规划设计并公开招标，必要时，得由原住户自行依设计图施工，并由中央政府补助百分之四十五之工程费。

第四节 协助居民生活重建

第二十二條 县（市）政府应自行或委托其它机关、社会

福利机构或团体，于各灾区乡（镇、市）设立生活重建服务中心，提供居民下列服务：

- 一、福利服务：对失依老人、儿童少年、身心障碍者、变故家庭、单亲家庭、低收入户、原住民或其它弱势族群之生活需求，提供预防性、支持性与发展性之服务。
- 二、心理辅导：提供居民、学校师生及救灾人员个别式与团体式之谘商辅导及协助医疗转介。
- 三、组织训练：协助发展小区组织，办理重建服务人员有关社会福利、心理重建等相关教育与训练。
- 四、咨询转介：提供居民有关福利措施、就业、法律、申诉、公共建设、产业重建、小区重建及其它重建相关服务与信息之咨询、转介与媒合。

县（市）政府得视人口密度、受灾程度及弱势需要，增设生活重建服务中心，并应于五十户以上之临时住屋聚集处及原住民聚落，设置生活重建服务联络站。

生活重建服务中心应配置社工、心理辅导及其它相关专业人员。

生活重建服务中心非专业人员应雇用灾民。

第二十三條

各级政府及公益社团于紧急命令期间提供灾区居民之临时住宅，其居住期间以三年为限。但必要时，经县（市）政府同意后得延

长之，延长期间以一年为限。

在前项期间内，未经临时住宅之住户大会之决议同意，不得强制施行拆除或迁移。

前项住户大会之集会及决议方式，由行政院定之。

第二十四條

直辖市、县（市）劳工行政主管机关应将灾区失业者数据提供当地公立就业服务机构，作为推介就业或安排参加职业训练之依据。

直辖市、县（市）劳工行政主管机关应办理灾区失业者就业服务及职业训练信息之提供及媒合，协助灾区失业者就业，对于负担家计之妇女、中高龄者、身心障碍者、原住民、生活扶助户中有工作能力者及青少年，应订定符合其需求之特别职业训练及就业服务方案。

灾区失业者经向公立就业服务机构办理求职登记，未能推介就业或安排参加职业训练者，得推介至政府机构或非营利团体从事临时性工作，并发给临时工作津贴。

前三项灾区失业者之资格、就业服务、职业训练、临时工作期间、临时工作津贴之请领条件、期间及数额，由行政院劳工委员会另以办法定之，不受劳动基准法及其相关法规规定之限制。

行政院劳工委员会得以就业安定基金补助灾区灾民经营劳动合作社，其补助之条件、程序、项目及金额等事项之办法，由行政院劳

工委员会会商行政院九二一震灾灾后重建推动委员会定之。

第二十五條

机关办理未达公告金额之灾后重建工程采购，其采公开征求方式办理者，应优先由震灾前已于重建工程所在地县市完成登记之厂商承包。但原住民地区优先由原住民厂商承包为原则。

机关办理灾后重建工程采购之得标厂商，应将雇用该工程所需员工人数三分之一以上之灾区居民定为契约内容，并送行政院劳工委员会备查。但得标厂商经以合理劳动条件在当地公立就业服务机构办理招募者，不在此限。

得标厂商未依前项规定雇用灾区居民，于履约期间，应定期向就业安定基金专户缴纳代金，作为促进就业之用。其应缴纳代金之金额，依差额人数乘以每月基本工资之二倍计算，不足一个月者，每日以每月基本工资除以三十计，依差额人数乘其之二倍计算。经公立就业服务机构推介，而无正当理由拒绝雇用者，依其拒绝雇用人数计算之。

前项应缴纳之代金，经限期缴纳，届期仍未缴纳者，移送法院强制执行。

各项重建工作，如须雇用人员时，应奖励优先雇用灾区失业者；其奖励办法及第三项所称无正当理由，由行政院劳工委员会定之。

第二十六條

未成年人有下列情形之一者，法院应依未成

年人、检察官、当地社会福利主管机关、社会福利机构或其它利害关系人之申请，以未成年人之最佳利益，就其直系血亲尊亲属、家长、三亲等内旁系血亲、社会福利主管机关、社会福利机构或其它适当之人选定或改定为监护人，并得指定或改定监护之方法，不受民法第一千零九十一条至第一千零九十四条之限制：

- 一、对于未成年人权利义务之行使负担由其父母双方任之，父母双方均因震灾死亡、心神丧失或其它原因致不能行使负担对于该子女之权利义务者。
- 二、对于未成年人权利义务之行使负担仅由其父母一方任之，该一方因震灾死亡、心神丧失或其它原因致不能行使负担对于该子女之权利义务者。
- 三、未成年人之监护人因震灾死亡、心神丧失或其它原因致不能行使负担对于该未成年人之权利义务者。

监护人有下列情形之一者，法院得依第一项声请权人之声请，另行改定监护人：

- 一、不能行使负担对于未成年人之权利义务者。
- 二、有不当之行为者。
- 三、有不适任之情事者。
- 四、有其它情事，足认由其监护不符合未成年人之最佳利益者。

法院为前二项裁定时，应请当地社会福利主管机关或其它社会福利机构进行访视，提出调查报告及建议。声请人或利害关系人亦得提出相关资料或证据供法院审酌。法院裁定结果与当地社会福利主管机关或其它社会福利机构建议不同时，应叙明理由。

法院得依第一项声请权人之声请，就未成年人财产之全部或一部，另行指定或改定其管理之方法，并得命监护人代理未成年人设立信托管理之。

前项财产管理及信托办法，由内政部会商法务部及财政部定之。

第一项未成年人于法院尚未为其选定监护人确定前，由当地社会福利主管机关任其监护人。

第二项之声请，由检察官或社会福利主管机关为之者，法院于改定监护人确定前，得先行指定当地社会福利主管机关任其监护人。

第二十七條 (删除)

第二十八條 灾区居民如因心神丧失或精神耗弱致不能处理自己事务者，法院得依社会福利主管机关、社会福利机构或利害关系人之声请，宣告禁治产。并应参考社工人员之访视报告，为禁治产人之利益，选定或改定适当之人为监护人，不受民法第一千一百十一条之限制。

法院得依前项声请权人之声请，就禁治产人

财产之全部或一部，另行指定或改定其管理之方法，并得命监护人代理禁治产人设立信託管理之。

前项财产管理及信託办法，由内政部会商法务部及财政部定之。

第五节 文化资产之重建

第二十九條 行政院文化建设委员会应邀集专家学者组成历史建筑复建咨询委员会，提供灾区受损历史建筑修复等相关工作之咨询服务。

第二十九條之一 灾区地方政府办理因震灾受损之古迹及历史建筑之修复工程，其采购程序分别由内政部及行政院文化建设委员会定之，不受政府采购法之限制。

灾区历史建筑之补助奖励办法及公有历史建筑之管理维护办法，由行政院文化建设委员会另定之。

第三十條 灾区私有历史建筑因震灾毁损需贷款复建者，得由行政院文化建设委员会对承办贷款之金融机构补贴利息。

灾区受损之公有历史建筑之所有人或管理人，应编列经费进行修复。所需经费应报经行政院核定。

第一项贷款金额、利息补贴额度及申办作业程序，由行政院文化建设委员会会商财政部定之。

第三十一條 灾区历史建筑经登录者，得减征地价税、房屋税二分之一及减半计入遗产总额课征遗产

税。

前项减征规定，于历史建筑之登录经主管机关注销后，停止适用。

第六节 重建用地配合措施

第三十二條 直辖市、县（市）政府推动灾区小区重建，涉及都市计划之拟定或变更者，得于实施区段征收后再行配合办理，不受都市计划法第五十二条规定之限制。

前项区段征收地区内之公有土地，应先行提供该管区段征收主管机关统筹规划，并优先作为道路、沟渠、公园、绿地、儿童游乐场、广场、停车场、体育场所及国民学校等公共设施用地，俟都市计划程序完成后，无偿拨用予直辖市、县（市）政府使用，不受土地征收条例第四十三条第一项规定之限制。

第一项以区段征收取得之可供建筑土地，直辖市、县（市）政府得以让售、委托、合作开发、出租或设定地上权等方式，提供小区重建之实施者或开发机构依法开发利用，或作为安置、配售受灾户使用。

第三十二條之一 直辖市、县（市）政府为安置受灾户所兴建之临时住宅，如需使用公有土地时，得办理借用，不受国有财产法第四十条及地方公有财产管理法令有关借用规定之限制。

前项借用之土地，借用机关于借期届满

后，应腾空交还。

第三十三條 直辖市、县（市）政府为安置受灾户开发新小区，选定公营事业土地时，应先协议价购，协议不成得实施征收，并于用地取得后，再行办理都市计划之拟定或变更，不受土地法第二十五条及都市计划法第五十二条规定之限制。但公营事业土地为已核定兴建或使用中之重要建设工程用地者，不得协议价购或征收。

前项被征收土地应补偿之地价，以征收当期之公告土地现值为准，必要时得加成补偿之；其加成补偿标准，由当地直辖市、县（市）政府参考一般正常交易价格，提交地价评议委员会评定。

第一项所取得之土地，依前条第三项规定办理。

第三十三條之一 因震灾发生土地位置挤压变形，致土地无法为原来之使用或面积减少达百分之十以上，土地所有权人得向直辖市或县（市）政府申请以灾前土地登记簿记载之面积，参与土地重划或区段征收计划。

直辖市或县（市）政府办理前项土地重划或区段征收时，得择不相连之公有土地，纳入计划范围办理，其因震灾而减少之土地面积，由计划范围内之未登记土地及公有土地抵充之。

第三十四條 以土地重划方式办理灾区小区更新者，重划区内原公有非公用土地得指配为共同负担之公共设施用地。

第三十四條之一 为安置受灾户以土地重划或区段征收方式开发新小区时，直辖市、县（市）政府应于计划区内依实际需要集中划设安置受灾户所需之土地范围；其可供建筑使用面积以该开发区可建筑用地面积之百分之五十为限，不受平均地权条例、土地征收条例、农村小区土地重划条例及其相关法规规定，发还原土地所有权人土地面积比例及按原位次、原街廓分配之限制。

依前项规定提供安置受灾户使用之可建筑用地，致原土地所有权人分配之土地低于原依平均地权条例、土地征收条例、农村小区土地重划条例规定等应配得之土地部分，直辖市、县（市）政府应依开发后评议地价补偿之。

区内之公有土地及公营事业机构所有土地，优先指配为安置受灾户所需用地。

受灾户申请配售新小区所得之土地面积，应依受灾户灾前原建筑楼地板及土地面积之比例，分等级让售。

公寓大厦因震灾毁损并经拆除者，于其建筑基地无法以市地重划、区段征收、都市更新或其它方式办理重建者，得以

其灾前原有整笔建筑基地移转于直辖市、县（市）政府，以抵充其依前项申请配售土地应缴之金额，其价值以灾前正常交易价格及开发后评议地价标准计算之。

前五项有关新小区开发面积、安置受灾户土地范围之划设、可建筑用地之指配、补偿、受灾户申请配售土地及以原有建筑基地抵充配售土地应缴金额等相关作业之办法，由内政部定之。

第三十五條 小区重建之实施者或开发机构所需用之国有非公用土地，得向该土地管理机关申请租用或设定地上权。

各级地方政府所管之直辖市有、县（市）有、乡（镇、市）有非公用土地，得准用前项规定。

第三十六條 灾区原已建筑使用之私有建筑用地经变更为非建筑用地，无法以市地重划、区段征收、都市更新或其它方式办理重建，且灾后未获配国民住宅或其它政府所兴建之住宅者，得申请与邻近国有非公用建筑用地办理交换，政府应协助完成。

基地所有权人交换其共有土地之应有部分时，他共有人不得主张土地法第三十四条之一第四项有关优先承购之规定。

第一项交换应以价值相当为原则，其价值依灾前最近一期公告土地现值计算。但供交换

之国有土地系经项目变更为可供建筑用地者，其价值应由财政部国有财产局参酌邻近可供建筑用地灾前最近一期公告土地现值办理查估。

第一项交换预算之编列，以净额方式办理。交换所需各项税费，由双方依相关法令各自负担。

第一项交换作业办法，由财政部拟订，报请行政院核定。

各级地方政府所管之直辖市有、县（市）有、乡（镇、市）有非公用土地，得准用前项办法。

第三十七條 公寓大厦因震灾毁损致居民死亡者，于其建筑基地无法以市地重划、区段征收、都市更新或其它方式办理重建，且灾后未获配国民住宅或其它政府所兴建之住宅者，该基地所有权人得准用前条规定申请用地交换。但以基地原有建筑物已拆除者为限。

第七节 鼓励民间参与建设

第三十八條 （删除）

第三十九條 （删除）

第三章 租税与融资之配合措施

第一节 租税减免

第四十條 （删除）

第四十一條 （删除）

第四十二條 公司投资于灾区内经指定之地区达一定投资金额或增雇一定人数为员工者，得按其投资

金额百分之二十限度内，抵减当年度应纳营利事业所得税额；当年度不足抵减时，得在以后四年度内抵减之。

前项投资抵减之适用范围、抵减率、地区、申请期限、申请程序、施行期限、核定机关及其它相关事项，由经济部会商有关机关拟订，报请行政院核定。

第四十三條 营利事业因震灾遭受之损失，未受保险赔偿部分，得于有课税所得之年度起五年内摊列为费用或损失。

第四十四條 因震灾致财产遭受损失者，其本人及配偶与受扶养亲属得凭稽征机关核发之灾害损失证明，申报当年度综合所得税灾害损失列举扣除额；当年度无所得可资扣除，或扣除不足者，得于以后三年度内扣除之。但受有保险赔偿部分，不得扣除。

第四十五條 因震灾自政府领取之慰问金、抚恤金、死亡补偿、安置或其它补助费，得免并入综合所得总额课征所得税；其自民间领取之其它震灾捐助金等，每人每年合计数不超过二十万元者，亦同。

第四十六條 灾区内之土地及建筑物，依下列规定减免房屋税及地价税：

- 一、因震灾毁损经政府认定者，于震灾发生时起至重建开始止，免征房屋税及地价税；其地价税之免征期间最长三年。
- 二、前款房屋就地重建或其建筑基地与公有

土地交换重建者，于重建期间该房屋建筑基地，免征地价税。但未依主管建筑机关核定之建筑期限完成者，依法课征之。

三、无偿供给受灾户使用之临时搭建房屋及该房屋建筑基地，在使用期间免征房屋税及地价税。

灾区土地与公有土地交换重建，而移转土地所有权者，其应缴纳之土地增值税，准予记存，于交换取得之土地再移转时，一并缴纳之。

房屋因震灾毁损经拆除，其基地于震灾发生前符合土地税法自用住宅用地规定者，自震灾发生日起五年内仍视为自用住宅用地。但自震灾发生之日起已移转或重建完成者，不适用之。

第四十七條 灾区都市更新事业计划范围内重建区段之土地，经全体土地及合法建筑物所有权人同意，以协议合建方式实施都市更新事业者，得准用都市更新条例第四十六条第三款至第六款规定，减免土地增值税及契税。

灾区非都市土地重建区段之土地适用前项规定。

第四十八條 灾区祖先遗留之共有土地经整体开发后，第一次土地移转时，得减免土地增值税。其减免之规定，由财政部会同内政部定之。

第二节 融资优惠

第四十九條 金融机构对房屋因震灾毁损经政府认定者，于震灾前已办理之担保借款，因本金偿还期限展延五年致其放款期限超过三十年者，不受银行法第三十八条规定之限制。

第五十條 金融机构对房屋因震灾毁损经政府认定者，于震灾前已办理之担保借款，其利息经合意展延时，该展延利息总额得于借款存续期间内分期摊还。

第五十條之一 金融机构对产业原有厂房、营业场所及生产设备因震灾毁损，经各该产业目的事业主管机关出具受损证明文件者，于震灾前已办理之担保借款，其利息经合意展延时，得由各产业目的事业主管机关对承贷之金融机构于利息展延期间之损失予以补贴。

前项所称产业指农业、工业、商业及服务业等各行业。

第一项损失补贴之计算及申办作业程序，由各产业目的事业主管机关会商财政部定之。

第五十一條 灾区原住民保留地之房屋，因震灾毁损须贷款重建者，得由原住民经济事业发展基金提供担保，其实施对象、适用范围及适用程序，由行政院原住民委员会定之。

第五十二條 灾区低收入户未申请政府优惠融资或其它补助，经金融机构核放创业融资贷款者，得由

内政部对承办该贷款之金融机构补贴利息，其贷款金额不得超过新台币一百万元。前项利息补贴额度及申办作业程序，由内政部会商财政部定之。

第五十二條之一 公寓大厦因震灾毁损办理原地重建，经不同意重建决议之区分所有权人出让其区分所有权及其基地所有权应有部分，并经金融机构核放融资贷款于该受让人者，得由内政部办理对承办该贷款之金融机构补贴利息。

前项之受让人，视为同意重建。

第一项利息补贴额度及申办作业程序，由内政部会商财政部定之。

第五十三條 灾区居民得经原贷款金融机构之同意，以其因震灾毁损而经政府认定之房屋及其土地，抵偿原贷款债务。金融机构承受该房屋及土地者，得在紧急命令第二点相关规定之紧急融资利息补贴范围内予以补助之。但已供紧急融资贷款设定抵押者，不适用之。

金融机构承购、处置前项之房屋或土地，不受银行法第七十四条及第七十六条规定之限制。

第一项补助之范围、方式及程序，由行政院定之。

经依紧急命令第二点有关规定核贷紧急融资办理购屋或重建贷款之灾区居民，于贷款存续期间内，出售所购或重建之房屋并另购或

另建住屋者，得申请更换原贷款之担保，并继续适用优惠贷款利率。

依第五十四条规定办理利息补贴之原购屋贷款，于依紧急命令第二点相关规定之优惠贷款额度范围内，其原购屋贷款利息与该条补贴之利息及依该优惠贷款规定应由借款人负担之利息之差额，由小区重建更新基金补贴之。

集合住宅原地重建采都市更新方式重建时，为达强震区耐震规定，得由政府融资鼓励以钢筋为之，其增加之工程费，俟重建完成后，得由其奖励增加之楼地板面积抵充。

前项融资额度、利息补贴及楼地板面积抵充作业办法，由内政部会商财政部定之。

第五十四條 灾区居民因震灾毁损而经政府认定之房屋及其土地之原购屋贷款，得先依紧急命令第二点相关规定之优惠贷款额度范围内，予以利息补贴，如有余额仍得适用紧急命令第二点相关规定。

第四章 行政程序之执行与简化

第一节 地政、营建与经济业务简化程序

第五十五條 不动产登记名义人因震灾死亡，其继承人办理不动产继承登记时，得免检附遗产税缴（免）纳证明书。

依前项规定办理不动产继承登记者，于遗产税未缴清前不得处分或设定负担。但申请政府灾区优惠贷款而设定抵押权者，不在此

限。

前项情形，登记机关应于土地登记簿及建物登记簿其它登记事项栏加注之。

第五十六條 不动产登记名义人因震灾死亡，其继承人于继承开始之日起一年内申办继承登记者，得免缴纳登记规费。

第五十七條 建筑物因震灾毁损，其建造、使用及拆除之管理程序得以简化，不受建筑法第二十五条第一项前段有关建筑物非经申请许可并取得执照不得建造、使用或拆除等规定之限制，其简化规定，由内政部定之。

第五十八條 灾区建筑物重建，其选用政府订定之各种标准建筑图样及说明书申请建筑者，得免由建筑师设计及签章，并得予以奖励。

前项标准建筑图样及说明书应经公开甄选。

第五十九條 因震灾受损须进行输电线路之重建或南北第三路三四五仟伏输电线路之兴建，其塔基用地及输电线路架设工程，得依既有或规划路线先行使用土地及进行架设工程；其因塔基流失或短期无法复建完成，得移位重建，不受国有财产法第五十条及电业法第五十条、第五十一条规定之限制；其工程用地之取得，不受都市计划法第五十二条及土地法第二十五条之限制。

电业进行第一项所定输电线路之重建或兴建，依水土保持法第十二条至第十四条规定应先拟具水土保持计划者，得以简易水土保持

持申报书代替水土保持计划，由经济部会同行政院农业委员会审核及监督。

第六十條 水利主管机关执行因震灾致水道防护设施毁损之改建或修复，得径行变更其水道治理计划线、堤防预定线，并设置相关设施，不受水利法第八十二条规定之限制。

第二节 水土保持与环境影响评估简化程序

第六十一條 各级政府机关兴建或经其核准兴建受灾户临时住宅、重建小区、重建灾区交通、教育及其它公共工程、采取重建所需砂石、或设置土石方资源堆置处理场，依水土保持法第十二条至第十四条规定应先拟具水土保持计划者，得以简易水土保持申报书代替水土保持计划，由该目的事业主管机关会同同级水土保持主管机关审核及监督。

第六十二條 各级政府机关执行灾区交通及其它公共工程之重建或输电线路之重建、兴建，得依下列规定办理：

一、为维持交通顺畅，得径于河川区域内施設跨河道便桥、便道，或改建、修复、拆除既有跨、穿越水道或水利设施底部建筑物，不受水利法第七十二条、第七十二条之一规定之限制。但改建或修复者，仍应于施工前将其设计图说送水利主管机关备查。

二、重建、兴建需使用林业用地，应依森林法第六条、第九条至第十一条、第十五

条及第二十五条之规定办理者，得简化行政程序，相关程序由行政院农业委员会定之。

第六十三條 各级政府机关兴建或经其核准兴建受灾户临时住宅、重建小区或重建灾区交通、教育及其它公共工程，依环境影响评估法应实施环境影响评估者，得以提出环境影响因应对策替代环境影响说明书送审，不受环境影响评估法第七条第三项及第八条至第十三条规定之限制。

第六十四條 环境污染防治设施因震灾损害致影响正常运作，其排放污染不符排放标准者，得检具证明文件并提出改善计划，申请环境保护主管机关依受害程度核定改善期限，于改善期间得免予处罚。

前项申请应于本条例施行日起三个月内为之，改善期间最长不得逾六个月，必要时得申请延长。但以一次为限。

第三节 征用民间财产及水权程序

第六十五條 各级政府机关因重建工程或相关措施所需，得继续征用紧急命令期间所征用之物料或人员，至中华民国八十九年十二月三十一日止。

前项继续征用之补偿，依紧急命令期间征用之补偿标准办理。

第六十六條 因应安置受灾户及重建工作所需或灾区土地有发生崩坍、地滑或土石流之虞，须实施水

土保持处理工程者，中央政府机关得征用私有土地或土地改良物。

依前项规定办理时，应于征用土地或土地改良物现场公告其范围及期限，并以书面通知土地或土地改良物所有权人及使用人。

第一项征用之土地或土地改良物所有权人，得请求征用机关发给补偿费；其每年补偿费，土地应依土地公告现值百分之十计算，土地改良物依征收补偿费百分之十计算。征用期间不足一年者，按实际使用月数计算；不足一月者，按日计算。

依第一项规定征用之私有土地，其土地改良物必须拆除或未能回复为征用前之使用者，应参照该土地改良物征收补偿标准补偿之；征用之私有土地未能回复为征用前之使用者，得依法征收之。

第六十七條 水利主管机关为因应重建期间公共给水所需，得征用水权，其补偿标准如下：

一、对农业用水之补偿：

(一) 对农田水利会之补偿：以被征用灌溉用水渠道与建筑物维护管理费、水库营运调配分摊费、替代水源取得成本及处理轮灌、停灌所增加之管理费用等计算。

(二) 对农民之补偿：以水利主管机关公告停灌之面积为限，比照水旱田利用调整计划之给付标准计

算。但已纳入该计划支领给付者，不得重复领取。

二、对水力发电用水之补偿，以其净发电之损失为限。

第五章 重建经费筹措

第六十八條 各级政府机关为办理灾后重建计划，所需经费得报经行政院核定后，在各该机关原列预算范围内调整支应，不受预算法第六十二条及第六十三条规定之限制。

第六十九條 紧急命令规定在新台币八百亿元限额内发行公债或借款及其支用，得继续适用至中华民国八十九年十二月三十一日，不受预算法及公共债务法之限制。但仍应补办手续。中华民国九十年度灾区复建所需经费新台币一千亿元，应循特别预算程序办理，不受预算法及公共债务法之限制。其后不足部分，应循年度预算程序办理。但重建总经费不得低于新台币二千亿元。

第七十條 行政院为配合灾区重建，应设置小区重建更新基金，为下列各款之运用：

- 一、补助灾区小区开发、更新规划设计费。
- 二、拨贷办理灾区小区开发、更新地区内土地征收及地上物拆迁补偿。
- 三、拨贷办理灾区小区开发、更新地区开发兴建。
- 四、投资小区开发、更新有关重要事业或计划。

- 五、补助灾区个别建筑物重建规划设计费。
 - 六、重建推动委员会所需之经费。
 - 七、生活重建相关事项。
 - 八、文化资产之修复。
 - 九、低收入户创业融资贷款之利息补贴。
 - 十、受让公寓大厦区分所有权人产权贷款之利息补贴。
 - 十一、依第五十三条第五项规定办理之利息补贴。
 - 十二、因震灾毁损有争议之建筑物，经第十七条之一第二项所为之鉴定，或提起民、刑事诉讼之鉴定费用补助。
 - 十三、管理及总务支出。
 - 十四、其它有关支出。
- 小区重建更新基金之来源，为中央政府循预算程序之拨入款、民间捐赠收入、融资利息收入、本基金之孳息收入、投资开发更新小区之收益及其它经行政院核定拨入之款项。
- 小区重建更新基金之收支、保管及运用办法，由行政院定之。
- 小区重建更新基金须在中华民国九十年中央政府总预算通过后二个月内完成设置。

第六章 附则

- 第七十一條 于紧急命令施行期间内，犯紧急命令第十一点所规定之罪者，于紧急命令施行期满后，仍适用紧急命令第十一点之规定处罚。
- 第七十二條 灾区居民因震灾致建筑物毁损而受损害，提

起民事诉讼者，暂免缴纳裁判费。

前项债权人声请假扣押者，请求及假扣押之原因经释明后，于必要范围内，免供担保，不受民事诉讼法第五百二十六条第二项及第三项规定之限制。

第一项债权人，声请强制执行者，免缴执行费。

第七十三條 前条第一项诉讼所需鉴定费用，应由灾民先行缴纳者，由小区重建更新基金先行垫支。

前项垫支之鉴定费用，于经法院判决应由建筑物起造人或建筑业者负担之范围内，该灾民之债权让与于小区重建更新基金之管理单位。

第七十三條之一 毁损之住宅有起造人或建筑业者未依照建筑法令规定施工情事者，各级政府应协助受灾户进行民事或刑事诉讼。

第七十四條 中华民国八十八年十月二十二日于嘉义地区发生之强烈地震及其后各次余震所造成之灾害，其重建工作得准用本条例之规定办理。

第七十五條 本条例自公布日施行，施行期间自生效日起算五年。



附录二 都市更新条例

中华民国八十七年十月二十二日立法院制定
中华民国八十七年十一月十一日总统公布施行

- 第一條 为促进都市土地有计划之再开发利用，复苏都市机能，改善居住环境，增进公共利益，特制定本条例。
- 本条例未规定者，适用其它法律之规定。
- 第二條 本条例之主管机关：在中央为内政部；在省（市）为省（市）政府；在县（市）为县（市）政府。
- 第三條 本条例用语定义如下：
- 一、都市更新：系指依本条例所定程序，在都市计划范围内，实施重建、整建或维护措施。
 - 二、都市更新事业：系指依本条例规定，在更新地区内实施重建、整建或维护事业。
 - 三、更新单元：系指更新地区内可单独实施都市更新事业之分区。
 - 四、实施者：系指依本条例规定实施都市更新事业之机关、机构或团体。
 - 五、权利变换：系指更新地区内之土地所有权人、合法建筑物所有权人、他项权利人或实施者，提供土地、建筑物、他项权利或资金，参与或实施都市更新事业，于都市更新事业计划实施完成后，按其更新前权利价值及提供资金比例，分配更新后建筑物及其土

地之应有部分或权利金。

第四條 都市更新处理方式，分为下列三种：

- 一、重建：系指拆除更新地区内原有建筑物，重新建筑，住户安置，改进区内公共设施，并得变更土地使用性质或使用密度。
- 二、整建：系指改建、修建更新地区内建筑物或充实其设备，并改进区内公共设施。
- 三、维护：系指加强更新地区内土地使用及建筑管理，改进区内公共设施，以保持其良好状况。

第五條 直辖市、县（市）主管机关应就都市之发展状况、居民意愿、原有社会、经济关系及人文特色，进行全面调查及评估，划定更新地区，并视实际需要分别订定都市更新计划，表明下列事项，作为拟定都市更新事业计划之指导：

- 一、更新地区范围。
- 二、基本目标与策略。
- 三、实质再发展。
- 四、划定之更新单元或其划定基准。
- 五、其它应表明事项。

第六條 有下列各款情形之一者，直辖市、县（市）主管机关得优先划定为更新地区：

- 一、建筑物窳陋且非防火构造或邻栋间隔不足，有妨害公共安全之虞。
- 二、建筑物因年代久远有倾颓或朽坏之虞、建筑物排列不良或道路弯曲狭小，足以妨害公共交通或公共安全。

- 三、建筑物未符合都市应有之机能。
- 四、建筑物未能与重大建设配合。
- 五、具有历史、文化、艺术纪念价值，亟须办理保存维护。
- 六、居住环境恶劣，足以妨害公共卫生或社会治安。

第七條 有下列各款情形之一时，直辖市、县（市）主管机关应视实际情况，迅行划定更新地区，并视实际需要订定或变更都市更新计划：

- 一、因战争、地震、火灾、水灾、风灾或其它重大事变遭受损坏。
- 二、为避免重大灾害之发生。
- 三、为配合中央或地方之重大建设。

前项更新地区之划定或都市更新计划之拟定、变更，上级主管机关得指定该管直辖市、县（市）主管机关限期为之，必要时并得径为办理。

第八條 更新地区之划定及都市更新计划之拟定或变更，未涉及都市计划之拟定或变更者，送该管政府都市计划委员会审议通过后，公告实施之；其涉及都市计划主要计划或细部计划之拟定或变更者，依都市计划法规规定程序办理，主要计划或细部计划得一并办理拟定或变更。

第九條 经划定应实施更新之地区，除本条例另有规定外，直辖市、县（市）主管机关得自行实施或经公开评选程序委托都市更新事业机构、同意其它机关（构）为实施者，实施都市更新事业。
依第七条第二项规定由上级主管机关径为划定应实

施更新之地区，其都市更新事业之实施，上级主管机关得准用前项规定办理。

第十條 经划定应实施更新之地区，其土地及合法建筑物所有权人得就主管机关划定之更新单元，或依所定更新单元划定基准自行划定更新单元，举办公听会，拟具事业概要，连同公听会纪录申请当地直辖市、县（市）主管机关核准，自行组织更新团体实施该地区之都市更新事业或委托都市更新事业机构为实施者。

前项之申请应经该更新单元范围内土地及合法建筑物所有权人均超过十分之一，并其所有土地总面积及合法建筑物总楼地板面积均超过十分之一之同意。

第十一條 未经划定应实施更新之地区，土地及合法建筑物所有权人为促进其土地再开发利用或改善居住环境，得依主管机关所定更新单元划定基准，自行划定更新单元，依前条规定，申请实施该地区之都市更新事业。

第十二條 申请实施都市更新事业之人数与土地及建筑物所有权比例之计算，不包括下列各款：

- 一、依法应予保存之古迹。
- 二、经协议保留并经直辖市、县（市）主管机关核准且登记有案之宗祠、寺庙、教堂。
- 三、经政府代管者。
- 四、经法院嘱托查封、假扣押、假处分或破产登记者。

第十三條 都市更新事业得以信托方式实施之。

- 第十四條 都市更新事业机构以依公司法设立之股份有限公司为限。但都市更新事业系以整建或维护方式处理者，不在此限。
- 第十五條 逾七人之土地及合法建筑物所有权人依第十条及第十一条规定自行实施都市更新事业时，应组织更新团体，订定章程载明下列事项，申请当地直辖市、县（市）主管机关核准：
- 一、团体之名称及办公地点。
 - 二、实施地区。
 - 三、成员资格、干部法定人数、任期、职责及选任方式等事项。
 - 四、有关会务运作事项。
 - 五、有关费用分担、公告及通知方式等事项。
 - 六、其它必要事项。
- 前项更新团体应为法人；其设立、管理及解散办法，由中央主管机关定之。
- 第十六條 直辖市、县（市）政府为审议都市更新事业计划、权利变换计划及调处有关争议，应设都市更新审议委员会公开办理之；必要时，并得委托专业团体或机构协助技术性之谘商。
- 都市更新审议委员会组织准则，由中央主管机关定之。
- 第十七條 各级主管机关应设专业人员办理都市更新业务。
- 直辖市、县（市）主管机关为实施都市更新事业得设置专责机构。
- 第十八條 直辖市、县（市）主管机关为推动都市更新事

业，得设置都市更新基金；其收支、保管及运用办法，由直辖市、县（市）主管机关定之。

以整建或维护方式实施都市更新事业时，其规划设计及实施经费，得以前项基金补助之。

第十九條 都市更新事业计划由实施者拟定，送当地直辖市、县（市）政府都市更新审议委员会审议通过后，由直辖市、县（市）主管机关核定发布实施；变更时亦同。

拟定或变更都市更新事业计划期间，应举办公听会，听取民众意见。

都市更新事业计划拟定或变更后，送该管直辖市、县（市）政府都市更新审议委员会审议前，应于各该直辖市、县（市）政府或乡（镇、市）公所公开展览三十日，并将公开展览日期及地点登报周知及举行公听会；任何人民或团体得于公开展览期间内，以书面载明姓名或名称及地址，向该管直辖市、县（市）政府提出意见，由该管直辖市、县（市）政府都市更新审议委员会予以参考审议。经直辖市、县（市）政府都市更新审议委员会审议修正者，免再公开展览。

第二十條 都市更新事业计划之拟定或变更，涉及都市计划之主要计划变更者，应于依法变更主要计划后，依前条规定办理；其仅涉及主要计划局部性之修正不违背其原规划意旨者，或仅涉及细部计划之拟定、变更者，都市更新事业计划得先行依前条规定程序发布实施，据以推动更新

工作，相关都市计划再配合办理拟定或变更。

第二十一條 都市更新事业计划应视其实际情形，表明下列事项：

- 一、计划地区范围。
- 二、实施者。
- 三、现况分析。
- 四、计划目标。
- 五、细部计划及其图说。
- 六、处理方式及其区段划分。
- 七、区内公共设施兴修或改善计划，含配置之设计图说。
- 八、整建或维护区段内建筑物改建、修建、维护或充实设备之标准及设计图说。
- 九、重建区段之土地使用计划，含建筑物配置及设计图说。
- 十、都市设计或景观计划。
- 十一、实施方式及有关费用分担。
- 十二、拆迁安置计划。
- 十三、财务计划。
- 十四、实施进度。
- 十五、效益评估。
- 十六、相关单位配合办理事项。
- 十七、其它应加表明之事项。

第二十二條 实施者拟定或变更都市更新事业计划报核时，其属依第十条规定申请获准实施都市更新事业者，应经更新单元范围内土地及合法建筑物所有权人均超过五分之三，并其所有

土地总面积及合法建筑物总楼地板面积均超过三分之二之同意；其属依第十一条规定申请获准实施都市更新事业者，应经更新单元范围内土地及合法建筑物所有权人均超过三分之二，并其所有土地总面积及合法建筑物总楼地板面积均超过四分之三以上之同意。前项人数与土地及建筑物所有权比例之计算，准用第十二条之规定。

第二十三條

实施者为拟定都市更新事业计划，得派员进入更新地区范围内之公私有土地或建筑物实施调查或测量；其进入土地或建筑物，应先通知其所有权人、管理人或使用人。

依前项办理调查或测量时，应先报请当地直辖市、县（市）主管机关核准。但主管机关办理者，不在此限。

依第一项办理调查或测量时，如必须迁移或除去该土地上之障碍物，应先通知所有权人、管理人或使用人，所有权人、管理人或使用人因而遭受之损失，应予适当之补偿；补偿金额由双方协议之，协议不成时，由当地直辖市、县（市）主管机关核定之。

第二十四條

更新地区划定后，直辖市、县（市）主管机关得视实际需要，公告禁止更新地区范围内建筑物之改建、增建或新建及采取土石或变更地形。但不影响都市更新事业之实施者，不在此限。

前项禁止期限，最长不得超过二年。

违反第一项规定者，当地直辖市、县（市）主管机关得限期命令其拆除、改建、停止使用或恢复原状。

第二十五條 都市更新事业计划范围内重建区段之土地，以权利变换方式实施之。但由主管机关或其它机关办理者，得以征收、区段征收或市地重划方式实施之；其它法律另有规定或经全体土地及合法建筑物所有权人同意者，得以协议合建或其它方式实施之。

以区段征收方式实施都市更新事业时，抵价地总面积占征收总面积之比例，由主管机关考虑实际情形定之。

第二十六條 都市更新事业计划经直辖市、县（市）主管机关核定发布实施后，范围内应行整建或维护之建筑物，其所有权人或管理人，应依实施进度办理。逾期未办理，经限期催告仍不办理者，得由实施者办理，其所需费用由实施者计算其数额，经直辖市、县（市）主管机关核定后，通知建筑物所有权人或管理人依限缴纳；逾期未缴纳者，得移送法院强制执行。

前项由实施者办理时，其需申请建筑执照者，以实施者名义为之，并免检附土地权利证明文件。

第二十七條 都市更新事业计划范围内公有土地及建筑物，应一律参加都市更新，并依都市更新事业计划处理之，不受土地法第二十五条、国

有财产法第七条、第二十八条、第六十六条、预算法第二十三条、第二十四条、第三十八条及各级政府财产管理规则相关规定之限制。

公有土地及建筑物为公用财产而须变更为非公用财产者，应配合当地都市更新事业计划，由各该级政府之非公用财产管理机关径行变更为非公用财产，统筹处理，不适用国有财产法第三十三条至第三十五条及各级政府财产管理规则之相关规定。

前二项公有财产依下列方式处理：

- 一、自行办理、委托其它机关（构）办理或信托予信托机构办理更新。
- 二、由信托机构为实施者以信托方式实施都市更新事业时，应信托予该信托机构。
- 三、由直辖市、县（市）政府或其它机关以征收、区段征收方式实施都市更新事业时，办理拨用。
- 四、以权利变换方式实施都市更新事业时，按应有之权利价值参与分配。
- 五、其它法律规定之方式。

第二十八條 各级主管机关或乡（镇、市）公所因实施或参与都市更新事业取得之土地、建筑物或权利，其处分或收益，不受土地法第二十五条、国有财产法第二十八条及各级政府财产管理规则相关规定之限制。

第二十九條 以权利变换方式实施都市更新时，实施者应

于都市更新事业计划核定发布实施后拟具权利变换计划，依第十九条规定程序办理审议、公开展览、核定及发布实施等事项。但必要时，权利变换计划之拟定报核得与都市更新事业计划一并办理。

实施者为拟定权利变换计划，须进入权利变换范围内公、私有土地或建筑物实施调查或测量时，准用第二十三条规定办理。

权利变换计划应表明之事项及权利变换实施办法，由中央主管机关定之。

第三十條

实施权利变换时，权利变换范围内供公共使用之道路、沟渠、儿童游乐场、邻里公园、广场、绿地、停车场等七项用地，除以各该原有公共设施用地、公有道路、沟渠、河川及未登记地等土地抵充外，其不足土地与工程费用、权利变换费用、贷款利息、税捐及管理费用，经直辖市、县（市）主管机关核定后，由权利变换范围内之土地所有权人按其权利价值比例共同负担，并以权利变换后应分配之土地及建筑物折价抵付。其应分配之土地及建筑物因折价抵付致未达最小分配面积单元时，得改以现金缴纳；其经限期缴纳而逾期不缴纳者，并得移送法院强制执行。

前项权利变换范围内，土地所有权人应共同负担之比例，由直辖市、县（市）主管机关考虑实际情形定之。

权利变换范围内未列为第一项共同负担之公共设施，于土地及建筑物分配时，除原有土地所有权人提出申请分配者外，以原公有土地应分配部分，优先指配；其仍有不足时，以折价抵付共同负担之土地及建筑物指配之。但公有土地及建筑物管理机关（构）或实施者得要求该公共设施管理机构负担所需经费。

第一项最小分配面积单元基准，由直辖市、县（市）主管机关定之。

第三十一條

权利变换后之土地及建筑物扣除前条规定折价抵付共同负担后，其余土地及建筑物依各宗土地权利变换前之权利价值比例，分配与原土地所有权人。但其不愿参与分配或应分配之土地及建筑物因未达最小分配面积单元，无法分配者，得以现金补偿之。

依前项规定分配结果，实际分配之土地及建筑物面积多于应分配之面积者，应缴纳差额价金；实际分配之土地及建筑物少于应分配之面积者，应发给差额价金。

依第一项补偿之现金及前项应发给之差额价金，经直辖市、县（市）主管机关核定后，应定期通知应受补偿人领取；逾期不领取者，依法提存之。

第二项应缴纳之差额价金经直辖市、县（市）主管机关核定后限期缴纳；逾期未缴纳者，得移送法院强制执行。

应缴纳差额价金而未缴纳者，其获配之土地及建筑物不得移转或设定负担；违反者，其移转或设定负担无效。但因继承而办理移转者，不在此限。

第三十二條

权利变换计划书核定发布实施后二个月内，土地所有权人对其权利价值有异议时，应申请当地直辖市、县（市）政府都市更新审议委员会调解；调解不成立者，由直辖市、县（市）主管机关调处之。

前项调解、调处或依法提起诉愿或行政诉讼期间，实施者非经主管机关核准，不得停止都市更新事业之进行。

调解、调处、诉愿或行政诉讼结果与原评定价价值有差额部分，由当事人以现金相互找补。

第三十三條

实施权利变换地区，直辖市、县（市）主管机关得于权利变换计划书核定后，公告禁止下列事项。但不影响权利变换之实施者，不在此限：

- 一、土地及建筑物之移转、分割或设定负担。
- 二、建筑物之改建、增建或新建及采取土石或变更地形。

前项禁止期限，最长不得超过二年。

违反第一项规定者，当地直辖市、县（市）主管机关得限期命令其拆除、改建、停止使用或恢复原状。

- 第三十四條 依权利变换计划申请建筑执照，得以实施者名义为之，并免检附土地权利证明文件。
- 第三十五條 权利变换后，原土地所有权人应分配之土地及建筑物，自分配结果确定之日起，视为原有。
- 第三十六條 权利变换范围内应行拆除迁移之土地改良物，由实施者公告之，并通知其所有权人、管理人或使用人，限期三十日内自行拆除或迁移；逾期不拆除或迁移者，实施者得予代为或请求当地直辖市、县（市）主管机关代为之，直辖市、县（市）主管机关有代为拆除或迁移之义务。但应拆除或迁移之土地改良物为政府代管或法院强制执行者，实施者应于拆除或迁移前，通知代管机关或执行法院为必要之处理。
- 前项因权利变换而拆除或迁移之土地改良物，应补偿其价值或建筑物之残余价值，其补偿金额由实施者查定之，代为拆除或迁移费用在应领补偿金额内扣回；对补偿金额有异议时，由直辖市、县（市）主管机关核定之。
- 第三十七條 权利变换范围内出租之土地及建筑物，因权利变换而不能达到原租赁之目的者，租赁契约终止，承租人并得依下列规定向出租人请求补偿。但契约另有约定者，从其约定：
- 一、出租土地系供为建筑房屋者，承租人得向出租人请求相当一年租金之补偿，所

余租期未满一年者，得请求相当所余租期租金之补偿。

二、前款以外之出租土地或建筑物，承租人得向出租人请求相当二个月租金之补偿。

权利变换范围内出租之土地订有耕地三七五租约者，应由承租人选择依第三十九条或耕地三七五减租条例第十七条规定办理，不适用前项之规定。

第三十八條 权利变换范围内设定地役权之土地，该地役权消灭。

前项地役权之设定为有偿者，地役权人得向土地所有权人请求相当补偿；补偿金额如发生争议时，准用第三十二条规定办理。

第三十九條 权利变换范围内合法建筑物及设定地上权、永佃权或耕地三七五租约之土地，由土地所有权人及合法建筑物所有权人、地上权人、永佃权人或耕地三七五租约之承租人于实施者拟定权利变换计划前，自行协议处理。

前项协议不成，或土地所有权人不愿或不能参与分配时，由实施者估定合法建筑物所有权之权利价值及地上权、永佃权、或耕地三七五租约价值，于土地所有权人应分配之土地及建筑物权利范围内，按合法建筑物所有权、地上权、永佃权或耕地三七五租约价值占原土地价值比例，分配予各该合法建筑物所有权人、地上权人、永佃权人或耕地三七

五租约承租人，纳入权利变换计划内。其原有之合法建筑物所有权、地上权、永佃权或耕地三七五租约消灭或终止。

土地所有权人、合法建筑物所有权人、地上权人、永佃权人或耕地三七五租约承租人对前项实施者估定之合法建筑物所有权之价值及地上权、永佃权或耕地三七五租约价值有异议时，准用第三十二条规定办理。

第二项之分配，视为土地所有权人获配土地后无偿移转；其土地增值税准用第四十六条第三款规定减征并准予记存，由合法建筑物所有权人、地上权人、永佃权人或耕地三七五租约承租人于权利变换后再移转时，一并缴纳之。

第四十條

权利变换范围内土地及建筑物经设定抵押权或典权，除自行协议消灭者外，由实施者列册送该管登记机关，于权利变换后分配土地及建筑物时，按原登记先后，登载于原土地或建筑物所有权人应分配之土地及建筑物；其为合并分配者，抵押权与典权之登载，应以权利变换前各宗土地或各幢建筑物之权利价值，计算其权利价值。

实施权利变换未受土地及建筑物分配者，或不愿参与分配者，其原设定抵押权或典权之权利价值，由实施者在不超过原土地或建筑物所有权人应得补偿之数额内，代为清偿或回赎。

- 第四十一條 权利变换范围内占有他人土地之旧违章建筑户处理事宜，由实施者提出处理方案，纳入权利变换计划内一并报核；有异议时，准用第三十二条规定办理。
- 第四十二條 权利变换范围内，经权利变换分配之土地及建筑物，实施者应以书面分别通知受配人，限期办理接管；逾期不接管者，自限期届满之翌日起，视为已接管。
- 第四十三條 经权利变换之土地及建筑物，实施者应依据权利变换结果，列册送由该管登记机关，径为办理权利变更或移转登记，换发权利书状；未于规定期限内换领者，宣告其原权利书状无效。
- 第四十四條 都市更新事业计划范围内之建筑基地，得视都市更新事业需要，依下列原则给予适度之建筑容积奖励：
- 一、实施容积管制前已兴建完成之合法建筑物，其原建筑容积高于法定容积者，得依原建筑容积建筑。
 - 二、因都市更新之实施，致更新后多数原土地及建筑物所有权人分配之建筑物楼地板面积低于当地居住楼地板面积平均水平者，得适度增加其建筑容积。
 - 三、更新后提供小区使用之公益设施，该公益设施之楼地板面积不予计算容积。
 - 四、主管机关依第六条或第七条规定优先或先行划定之更新地区，在一定时程内申

请实施更新者，给予适度之容积奖励。

五、其它为促进都市更新事业之办理，经地方主管机关报中央主管机关核准者。

前项建筑容积奖励办法，由中央主管机关定之。

第四十五條

更新地区范围内公共设施保留地、依法应予保存及获准保留之建筑所坐落之土地或街区，或其它为促进更有效利用之土地，其建筑容积得一部或全部转移至同一更新地区范围内之其它建筑基地建筑使用。

前项建筑容积经全部转移至其它建筑基地建筑使用者，其原有土地应登记为公有。

第四十六條

更新地区内之土地及建筑物，依下列规定减免税捐：

- 一、更新期间土地无法使用者，免征地价税；其仍可继续使用者，减半征收。但未依计划进度完成更新且可归责于土地所有权人之情形者，依法课征之。
- 二、更新后地价税及房屋税减半征收二年。
- 三、依权利变换取得之土地及建筑物，于更新后第一次移转时，减征土地增值税及契税百分之四十。
- 四、不愿参加权利变换而领取现金补偿者，减征土地增值税百分之四十。
- 五、实施权利变换应分配之土地未达最小分配面积单元，而改领现金者，免征土地增值税。

六、实施权利变换，以土地及建筑物抵付权利变换负担者，免征土地增值税及契税。

第四十七條 以更新地区内之土地为信托财产，订定以委托人为受益人之信托契约者，不课征赠与税。

前项信托土地，因信托关系而于委托人与受托人间移转所有权者，不课征土地增值税。

第四十八條 以更新地区内之土地为信托财产者，于信托关系存续中，以受托人为地价税或田赋之纳税义务人。

前项土地应与委托人在同一直辖市或县（市）辖区内所有之土地合并计算地价总额，依土地税法第十六条规定税率课征地价税，分别就各该土地地价占地价总额之比例，计算其应纳之地价税。但信托利益之受益人为非委托人且符合下列各款规定者，前项土地应与受益人在同一直辖市或县（市）辖区内所有之土地合并计算地价总额：

- 一、受益人已确定并享有全部信托利益者。
- 二、委托人未保留变更受益人之权利者。

第四十九條 股份有限公司组织之都市更新事业机构投资于经主管机关划定应实施都市更新地区之都市更新事业，得按其投资总额百分之二十范围内，抵减其都市更新事业计划完成年度应纳营利事业所得税额，当年度不足抵减时，得在以后四年度抵减之。

前项投资抵减，其每一年度得抵减总额，以不超过该公司当年度应纳营利事业所得税额百分之五十为限。但最后年度抵减金额，不在此限。

第一项投资抵减之适用范围，由财政部会商内政部定之。

第五十條

证券管理机关得视都市更新事业计划财源筹措之需要，核准设立都市更新投资信托公司，发行都市更新投资信托受益凭证，募集都市更新投资信托基金。

前项都市更新投资信托公司之设置、监督及管理，由财政部定之。

第一项受益凭证之发行、募集及买卖，应依证券交易法之规定办理。

都市更新投资信托公司募集之都市更新投资信托基金，应以投资信托基金专户存放于信托机构，其运用基金取得之财产并应信托予该信托机构，与都市更新投资信托公司及信托机构之自有财产分别独立。都市更新投资信托公司及信托机构就其自有财产所负债务，其债权人不得对于基金资产请求扣押或行使其它权利。

第五十一條

都市更新投资信托基金之募集、运用及管理，由证券管理机关定之。

证券交易法第三十六条、第三十九条、第六十四条及第六十六条之规定，于申请募集都市更新投资信托基金之都市更新投资信托公

司准用之。

证券交易法第五十三条、第五十四条及第五十六条之规定，于前项公司之人员准用之。

第五十二條

实施者为新设立公司，并以经营都市更新事业为业者，得公开招募股份；其发起人应包括不动产投资开发专业公司及都市更新事业计划内不动产之所有权人及地上权人，且其持有股份总数不得低于该新设公司股份总数之百分之三十，并应报经中央主管机关核定。

前项公司之设立，应由都市更新事业计划内不动产之所有权人及地上权人，优先参与该公司之发起。

实施者为经营不动产投资开发之上市公司者，为筹措都市更新事业计划之财源，得发行指定用途之公司债，不受公司法第二百四十七条之限制。但其发行总额应经证券管理机关之核准。

第五十三條

因实施都市更新事业而兴修之重要公共设施，除本条例另有规定外，实施者得要求该公共设施之管理者负担该公共设施兴修所需费用之全部或一部；其费用负担应于都市更新事业计划中订定。

更新地区范围外必要之关联性公共设施，各该主管机关应配合更新进度，优先兴建，并实施管理。

第五十四條

实施者依第十条或第十一条规定实施都市更

新事业计划，应自获准之日起一年内，拟具都市更新事业计划报核；逾期未报核者，直辖市、县（市）主管机关得撤销其更新核准。但不可归责于实施者之事由而迟误之期间，应予扣除。

因故未能于前项期限内拟具都市更新事业计划报核者，得叙明理由申请展期；展期之期间每次不得超过六个月，并以二次为限。

第五十五條 都市更新事业计划核定后，直辖市、县（市）主管机关得视实际需要随时或定期检查实施者对该事业计划之执行情形。

第五十六條 前条之检查发现有下列情形之一者，直辖市、县（市）主管机关应限期令其改善或勒令其停止营运并限期清理；必要时，并得派员监管、代管或为其它必要之处理：

- 一、违反或擅自变更章程、事业计划或权利变换计划。
- 二、业务废弛。
- 三、事业及财务有严重缺失。

实施者不遵从前项命令时，直辖市、县（市）主管机关得撤销其更新核准，并得强制接管；其接管办法由中央主管机关定之。

第五十七條 实施者应于都市更新事业计划完成后六个月内，检具竣工书图及更新成果报告，送请当地直辖市、县（市）主管机关备查。

第五十八條 不依第二十四条第三项或第三十三条第三项规定拆除、改建、停止使用或恢复原状者，

处新台币六万元以上三十万元以下罚鍰。并得停止供水、供电、封闭、强制拆除或采取恢复原状措施，费用由土地或建筑物所有人、使用人或管理人负担。

第五十九條 实施者无正当理由拒绝、妨碍或规避第五十五条之检查者，处新台币六万元以上三十万元以下罚鍰，并得按次处罚之。

第六十條 前二条所定罚鍰，由直辖市、县（市）主管机关处罚，经通知限期缴纳；届期仍不缴纳者，移送法院强制执行。

第六十一條 本条例施行细则，由中央主管机关定之。

第六十二條 本条例自公布日施行。



附录三 都市更新条例施行细则

中华民国八十八年五月二十一日

内政部台八十八内营字第八八七三二八一号令订定

- 第一條 本细则依都市更新条例（以下简称本条例）第六十一条规定订定之。
- 第二條 本条例第八条所定公告，于直辖市、县（市）政府都市计划委员会审议通过后三十日内为之，并将公告地点及日期刊登当地政府公报或新闻纸三日。公告期间不得少于三十日。
- 第三條 更新地区之划定及都市更新计划之拟定或变更，由上级主管机关依本条例第七条第二项规定径为办理时，其未涉及都市计划之拟定或变更者，送该上级政府都市计划委员会审议通过后，交当地直辖市、县（市）主管机关于三十日内依前条规定公告实施之。
当地直辖市、县（市）主管机关未依前项规定之期限公告实施者，上级主管机关得代为公告实施之。
- 第四條 各级主管机关依本条例第九条规定委托都市更新事业机构或同意其它机关（构）为实施者时，应规定期限令其拟具都市更新事业计划报核。
前项实施者逾期且经催告仍未报核者，各该主管机关得另行办理委托或同意其它机关（构）为实施者。
- 第五條 更新单元之划定，应考虑原有社会、经济关系及人

文特色之维系、整体再发展目标之促进、更新处理方式之一致性、公共设施负担之公平性及土地权利整合之易行性等因素。

实施者自行划定更新单元时，应以一完整之计划街廓为原则。但因计划街廓过大或其它特殊因素确难一次办理者，得由实施者自行依本条例第五条规定，拟具或变更都市更新计划，并于计划中适当划分之。

前项实施者自行拟具或变更之都市更新计划，应申请该管主管机关依本条例第八条所定程序办理。

第六條 依本条例第十条第一项、第十九条第二项及第三项规定举办公听会时，应邀请有关机关、学者专家及当地居民代表参加，并通知更新单元内土地、合法建筑物所有权人及其它权利关系人参加。

前项公听会之日期及地点，于十日前刊登当地政府公报或新闻纸三日，并张贴于当地村（里）办公处之公告牌。

第七條 公听会程序之进行，应公开以言词为之。

第八條 本条例第十条第一项所定事业概要，应参照本条例第二十一条所列事项摘要表明之。

第九條 直辖市、县（市）主管机关受理土地及合法建筑物所有权人依本条例第十条或第十一条规定申请核准实施都市更新事业之案件后，先审查其申请书件是否完备，其不合规定者，通知申请人于六十日内补正，届期不补正或经补正仍不符规定者，驳回其申请；其符合规定或已补正完竣者，应自申请案件收件日或补正完竣之日起六十日内，完成审查并将结

果通知申请人。但情形特殊者，得延长其审查期限，以六十日为限。

申请人对于前项审查结果有异议者，得于接获通知之翌日起三十日内提请复议，以一次为限，逾期不予受理。

第十條 直辖市、县（市）主管机关审议都市更新事业计划、权利变换计划或调处有关争议时，认有委托专业团体或机构协助作技术性谘商之必要者，于征得实施者同意后，由其负担技术性谘商之相关费用。

第十一條 依本条例第十九条第三项办理三十日公开展览时，直辖市、县（市）主管机关应将公开展览日期及地点，刊登当地政府公报或新闻纸三日，并张贴于当地村（里）办公处之公告牌。人民或团体于前项公开展览期间内提出书面意见者，以意见书送达或邮戳日期为准。

第十二條 本条例第二十条所定都市更新事业计划之拟定或变更，仅涉及主要计划局部性之修正不违背其原规划意旨者，应符合下列情形：
一、除八公尺以下计划道路外，其它各项公共设施用地之总面积不减少者。
二、各种土地使用分区之面积不增加，且不影响其原有机能者。

第十三條 本条例第二十一条第五款及第七款至第九款所定图说，其比例尺不得小于五百分之一。

第十四條 本条例第二十一条第十六款所称相关单位配合办理事项，指相关单位依本条例第五十三条规定配合负担都市更新地区内之公共设施兴修费

用、配合兴修更新地区范围外必要之关联性公共设施及其它事项。

第十五條 土地及合法建筑物所有权人或实施者，依本条例第十条第二项或第二十二条第一项规定取得之同意，应检附下列证明文件：

一、土地及合法建筑物之权利证明文件：

（一）地籍图誊本。

（二）土地登记簿誊本。

（三）建物登记簿誊本或合法建物证明。

二、私有土地及合法建筑物所有权人出具之同意书。

前项第一款地籍图誊本、土地登记簿誊本及建物登记簿誊本之有效期限，以登记机关核发之日起三个月为限。

第十六條 本条例第二十四条第一项、第三十三条第一项及第三十六条第一项所定公告，应将公告地点刊登当地政府公报或新闻纸三日，并张贴于直辖市、县（市）政府、乡（镇、市、区）公所及当地村（里）办公处之公告牌。

第十七條 本条例第二十四条第三项命令拆除、停止使用或恢复原状、第二十六条第一项缴纳费用、第三十一条第三项领取补偿现金及差额价金、第四项缴纳差额价金、第三十三条第三项命令拆除、停止使用或恢复原状及第六十条缴纳罚鍰之期限，均以三十日为限。

第十八條 本条例第二十六条第一项所定期限催告、通知建筑物所有权人或管理人依限缴纳及移送法院

强制执行之规定，均由直辖市、县（市）主管机关办理；所定期限催告办理之期限，以三个月为限。

第十九條 以信托方式实施之都市更新事业，其计划范围内之公有土地及建筑物所有权为国所有者，应以中华民国为信托之委托人及受益人；为直辖市有、县（市）有或乡（镇、市）有者，应以各该地方自治团体为信托之委托人及受益人。

第二十條 公有土地及建筑物以信托方式办理更新时，各该管理机关应与信托机构签订信托契约。

前项信托契约应载明下列事项：

- 一、委托人、受托人及受益人之名称及住所。
- 二、信托财产之种类、名称、数量及权利范围。
- 三、信托目的。
- 四、信托关系存续期间。
- 五、信托证明文件。
- 六、信托财产之移转及登记。
- 七、信托财产之经营管理及运用方法。
- 八、信托机构财源筹措方式。
- 九、各项费用之支付方式。
- 十、信托收益之收取方式。
- 十一、信托报酬之支付方式。
- 十二、信托机构之责任。
- 十三、信托事务之查核方式。
- 十四、修缮准备及偿还债务准备之提拨。
- 十五、信托契约变更、解除及终止事由。

十六、信托关系消灭后信托财产之交付及债务之清偿。

十七、其它事项。

第二十一條 本条例第四十六条第一款所称更新期间，指都市更新事业计划发布实施后，都市更新事业实际施工期间；所定土地无法使用，以重建或整建方式实施更新者为限。

前项更新期间及土地无法使用，由实施者申请直辖市、县（市）主管机关认定后，转送主管税捐稽征机关依法办理地价税之减免。

本条例第四十六条第一款但书所定未依计划进度完成更新且可归责于土地所有权人之情事，由直辖市、县（市）主管机关认定后，送请主管税捐稽征机关依法课征地价税。

第二十二條 本条例第四十六条第二款所定更新后地价税之减征，指直辖市、县（市）主管机关依前条第二项认定之更新期间截止日之次年起，二年内地价税之减征；所定更新后房屋税之减征，指直辖市、县（市）主管机关依前条第二项认定之更新期间截止日之次月起，二年内房屋税之减征。

第二十三條 更新地区内之土地及建筑物，依本条例第四十六条规定减免税捐时，应由实施者列册，检同有关证明文件，向主管税捐稽征机关申请办理；减免原因消灭时，亦同。

第二十四條 本条例第五十一条第三项所定都市更新投资信托公司之人员，指办理都市更新投资信托

受益凭证之募集及发行，或对于都市更新投资信托基金之运用提供研究、分析、建议，或执行买卖决策及内部稽核之相关业务人员。

第二十五條 本条例第五十二条第一项所定不动产投资开发专业公司，系指经营下列业务之一之公司：

- 一、都市更新业务。
- 二、住宅及大楼开发租售业务。
- 三、工业厂房开发租售业务。
- 四、特定专用区开发业务。
- 五、投资兴建公共建设业务。
- 六、新市镇或新小区开发业务。
- 七、区段征收及市地重划代办业务。

第二十六條 本条例第五十五条所定之定期检查，至少每六个月应实施一次，直辖市、县（市）主管机关得要求实施者提供有关都市更新事业计划执行情形之详细报告资料。

第二十七條 直辖市、县（市）主管机关依本条例第五十六条第一项规定限期令实施者改善时，应以书面载明下列事项通知实施者：

- 一、缺失之具体事实。
- 二、改善缺失之期限。
- 三、改善后应达到之标准。
- 四、逾期不改善之处理。

直辖市、县（市）主管机关应审酌所发生缺失对都市更新事业之影响程度及实施者之改

善能力，订定适当之改善期限。

第二十八條

实施者经直辖市、县（市）主管机关依本条例第五十六条第一项规定限期改善后，届期未改善或改善无效者，直辖市、县（市）主管机关应依同条项规定勒令实施者停止营运、限期清理，并以书面载明下列事项通知实施者：

- 一、勒令停止营运之理由。
- 二、停止营运之日期。
- 三、限期清理完成之期限。

直辖市、县（市）主管机关应审酌都市更新事业之繁杂程度及实施者之清理能力，订定适当之清理完成期限。

第二十九條

直辖市、县（市）主管机关依本条例第五十六条第一项规定派员监管或代管时，得指派适当机关（构）或人员为监管人或代管人，执行监管或代管任务。

监管人或代管人为执行前项任务，得遴选人员、报请直辖市、县（市）主管机关派员或调派其它机关（构）人员，组成监管小组或代管小组。

第三十條

实施者受直辖市、县（市）主管机关之监管或代管处分后，对监管人或代管人执行职务所为之处置，应密切配合，对于监管人或代管人所为之有关询问，有据实答复之义务。

第三十一條

监管人之任务如下：

- 一、监督及辅导实施者恢复依原核定之章

程、事业计划或权利变换计划继续实施都市更新事业。

- 二、监督及辅导实施者改善业务，并协助恢复正常营运。
- 三、监督及辅导事业及财务严重缺失之改善。
- 四、监督实施者相关资产、权状、凭证、合约及权利证书之控管。
- 五、监督及辅导都市更新事业之清理。
- 六、其它有关监管事项。

第三十二條 代管人之任务如下：

- 一、代为恢复依原核定之章程、事业计划或权利变换计划继续实施都市更新事业。
- 二、代为改善业务，并恢复正常营运。
- 三、代为改善事业及财务之严重缺失。
- 四、代为控管实施者相关资产、权状、凭证、合约及权利证书。
- 五、代为执行都市更新事业之清理。
- 六、其它有关代管事项。

第三十三條 监管人或代管人得委聘具有专门学识经验之人员协助处理有关事项。

第三十四條 因执行监管或代管任务所发生之费用，由实施者负担。

第三十五條 受监管或代管之实施者符合下列情形之一，监管人或代管人得报请直辖市、县（市）主管机关终止监管或代管：

- 一、已恢复依照原经核定之章程、事业计划

或权利变换计划继续实施都市更新事业者。

- 二、已具体改善业务，并恢复正常运营者。
- 三、已具体改善事业及财务之严重缺失，并能维持健全运营者。

第三十六條 直辖市、县（市）主管机关依本条例第五十六条第二项规定撤销实施者之更新核准时，应以书面载明下列事项通知实施者及主管税捐稽征机关：

- 一、不遵从直辖市、县（市）主管机关限期改善或停止营运、限期清理命令之具体事实。
- 二、撤销更新核准之日期。

第三十七條 本条例第五十七条所定竣工书图，包括下列数据：

- 一、重建区段内建筑物竣工平面、立面书图及照片。
- 二、整建或维护区段内建筑物改建、修建、维护或充实设备之竣工平面、立面书图及照片。
- 三、公共设施兴修或改善之竣工书图及照片。

第三十八條 本条例第五十七条所定更新成果报告，包括下列数据：

- 一、更新前后公共设施兴修或改善成果差异分析报告。
- 二、更新前后建筑物重建、整建或维护成果

差异分析报告。

三、原住户拆迁安置成果报告。

四、权利变换有关分配结果清册。

五、财务结算成果报告。

六、后续管理维护之计划。

第三十九條 本细则自发布日施行。





附录四 都市更新权利变换实施办法

中华民国八十八年三月三十一日
内政部台（88）内营字第八八七二六五三号令订定

- 第一條 本办法依都市更新条例（以下简称本条例）第二十九条第三项规定订定之。
- 第二條 本办法所称权利变换关系人，系指依本条例第三十九条规定办理权利变换之合法建筑物所有权人、地上权人、永佃权人及耕地三七五租约承租人。
- 第三條 权利变换计划应表明之事项如下：
- 一、实施者姓名及住所或居所；其为法人或其它机关（构）者，其名称及事务所或营业所所在地。
 - 二、实施权利变换地区之范围及其总面积。
 - 三、权利变换范围内原有公共设施用地、公有道路、沟渠、河川及未登记土地之面积。
 - 四、更新前原土地所有权人及合法建筑物所有权人、他项权利人、耕地三七五租约承租人、占有他人土地之旧违章建筑户名册。
 - 五、土地及建筑物分配清册。
 - 六、第十三条第一项第三款至第五款所定费用。
 - 七、依本条例第三十条第一项各土地所有权人折价抵付共同负担之土地及建筑物或现金。
 - 八、各项公共设施之设计施工基准及其权属。

- 九、工程施工进度与土地及建筑物产权登记预定日期。
- 十、不愿或不能参与权利变换分配之土地所有权人名册。
- 十一、依本条例第三十六条第二项土地改良物因拆除或迁移应补偿之价值或建筑物之残余价值。
- 十二、公开抽签作业方式。
- 十三、更新后更新范围内土地分配图及建筑物配置图。其比例尺不得小于五百分之一。
- 十四、更新后建筑物平面图、剖面图、侧视图、透视图。
- 十五、更新后土地及建筑物分配面积及位置对照表。
- 十六、地籍整理计划。
- 十七、本条例第四十一条之旧违章建筑户处理方案。
- 十八、其它经直辖市、县（市）主管机关规定应表明之事项。

前项第五款之土地及建筑物分配清册应包括下列事项：

- 一、更新前各宗土地之标示。
- 二、依第六条及第七条估定之权利变换前各宗土地及合法建筑物所有权之权利价值及地上权、永佃权及耕地三七五租约价值。
- 三、依第六条估定之更新后建筑物及其土地应有部分及权利变换范围内其它土地之价值。

- 四、更新后得分配土地及建筑物之土地所有权人及权利变换关系人名册。
- 五、土地所有权人或权利变换关系人应分配土地及建筑物标示及无法分配者应补偿之金额。
- 第四條 实施者依本条例第二十九条第一项规定报请核定时，应检附权利变换计划及下列文件：
- 一、经直辖市、县（市）主管机关委托、同意或核准为实施者之证明文件。
- 二、经直辖市、县（市）主管机关核定都市更新事业计划之证明文件。但与都市更新事业计划一并办理者免附。
- 三、权利变换听证会纪录及处理情形。
- 四、其它经直辖市、县（市）主管机关规定应检附之相关文件。
- 第五條 实施者为拟定权利变换计划，应就土地所有权人及权利变换关系人之下列事项进行调查：
- 一、参与分配更新后土地及建筑物之意愿。
- 二、更新后土地及建筑物分配位置之意愿。
- 第六條 权利变换前各宗土地及更新后建筑物及其土地应有部分及权利变换范围内其它土地于评价基准日之权利价值，由实施者委托三家以上鉴价机构查估后评定之。
- 第七條 本条例第三十九条第二项由实施者估定合法建筑物所有权之权利价值及地上权、永佃权或耕地三七五租约价值者，由实施者协调土地所有权人及权利变换关系人定之，协调不成时，准用前条规定估定之。

- 前项估定之价值，应包括本条例第三十九条第四项准予记存之土地增值税。
- 第八條 前二条之评价基准日，以都市更新事业计划核定发布之日为准。但权利变换计划与都市更新事业计划一并报核者，应由实施者定之，其日期限于权利变换计划报核日前六个月内。
- 第九條 土地所有权人与权利变换关系人依本条例第三十九条第二项协议不成，或土地所有权人不愿或不能参与分配时，第六条之土地所有权人之权利价值应扣除权利变换关系人之权利价值后予以分配或补偿。
- 第十條 更新后各土地所有权人应分配之权利价值，应以权利变换范围内，更新后之土地及建筑物总权利价值，扣除共同负担之余额，按各土地所有权人更新前权利价值比例计算之。
- 第十一條 实施权利变换后应分配之土地及建筑物位置，由土地所有权人或权利变换关系人自行选择。但同一位置有二人以上申请分配时，应以公开抽签方式办理。
实施者应订定期限办理土地所有权人及权利变换关系人分配位置之申请；未于规定期限内提出申请者，以公开抽签方式分配之。其期限不得少于三十日。
- 第十二條 更新前原土地或建筑物如经法院查封、假扣押、假处分或破产登记者，不得合并分配。
- 第十三條 本条例第三十条之用词涵义如下：
一、原有公共设施用地、公有道路、沟渠、河川等土地：指都市更新事业计划核定发布

日权利变换地区内实际作公共设施用地、道路、沟渠、河川使用及原作公共设施用地、道路、沟渠、河川使用已废置而尚未完成废置程序之公有土地。

二、未登记地：指都市更新事业计划核定发布日权利变换地区内尚未依土地法办理总登记之土地。

三、工程费用：包括权利变换地区内道路、沟渠、儿童游乐场、邻里公园、广场、绿地、停车场等公共设施与更新后土地及建筑物之规划设计费、施工费、整地费及材料费、工程管理费、空气污染防治费及其它必要之工程费用。

四、权利变换费用：包括实施权利变换所需之调查费、测量费、依本条例第三十六条第二项应发给之补偿金额、拆迁安置计划内所定之拆迁安置费、地籍整理费及其它必要之业务费。

五、贷款利息：指为支付工程费用及权利变换费用之贷款利息。

六、管理费用：指为实施权利变换必要之人事、行政及其它管理费用。

前项第三款至第五款所定费用以经直辖市、县（市）主管机关核定之权利变换计划所载数额为准。第六款管理费用之计算基准并应于都市更新事业计划中载明。

第十四條 依本条例第三十条第三项规定，以原公有土地

应分配部分优先指配之顺序如下：

- 一、本乡（镇、市）有土地。
- 二、本直辖市、县（市）有土地。
- 三、国有土地。
- 四、他直辖市有土地。
- 五、他县（市）有土地。
- 六、他乡（镇、市）有土地。

第十五條 公有土地符合下列情形之一者，免依本条例第三十条第三项规定优先指配为同条第一项共同负担以外之公共设施：

- 一、权利变换计划核定前业经协议价购、征收或有偿拨用取得者。
- 二、权利变换计划核定前已有具体利用或处分计划，且报经权责机关核定者。
- 三、权利变换计划核定前，国民住宅主管机关以国宅基金购置或已报奉核定列管为国民住宅用地有案者。
- 四、非属都市计划公共设施用地之学产地。

第十六條 实施权利变换时，其土地及建筑物权利已办理土地登记者，应以各该权利之登记名义人参与权利变换计划，其获有分配者，并以该登记名义人之名义办理登记。

第十七條 直辖市、县（市）主管机关应于权利变换计划核定发布后公告三十日，将公告地点及日期刊登政府公报及新闻纸三日，并张贴于当地村（里）办公处之公告牌。

前项公告，应表明下列事项：

- 一、权利变换计划。
- 二、公告起迄日期。
- 三、土地所有权人提出异议之期限、方式及受理机关。
- 四、权利变换范围内应行拆除迁移土地改良物预定公告拆迁日。

第十八條 实施者应于权利变换计划核定发布后，将下列事项以书面通知土地所有权人、权利变换关系人及占有他人土地之旧违章建筑户：

- 一、更新后应分配之土地及建筑物。
- 二、应领之补偿金额。
- 三、旧违章建筑户处理方案。

第十九條 权利变换范围内应行拆除迁移之土地改良物，实施者应于权利变换核定发布日起十日内，通知所有权人、管理人或使用人预定公告拆迁日。如为政府代管或法院强制执行者，并应通知代管机关或执行法院。

前项权利变换计划公告期满至预定公告拆迁日，不得少于二个月。

实施者为第一项之通知时，除政府代管或法院强制执行者外，并应通知所有权人领取本条例第三十六条第二项之补偿金额。

第二十條 因权利变换而拆除或迁移之土地改良物，其补偿金额扣除预估本条例第三十六条第二项代为拆除或迁移费用之余额，实施者应于权利变换计划核定发布日起十五日内发给之。

有下列情形之一者，实施者得将补偿金额提存

之：

一、应受补偿人拒绝受领或不能受领者。

二、应受补偿人所在地不明者。

第二十一條 实施权利变换时，权利变换范围内供自来水、电力、电讯、天然气等公用事业所需之地下管道、土木工程及其必要设施，各该事业机构应配合权利变换计划之实施进度，办理规划、设计及施工。

前项所需经费，依规定由使用者分担者，得列为工程费用。

第二十二條 权利变换范围内经权利变换之土地及建筑物，实施者于申领建筑物使用执照，并完成自来水、电力、电讯、天然气之配管及埋设等必要公共设施后，应以书面分别通知土地所有权人及权利变换关系人于三十日内办理接管。

第二十三條 权利变换工程实施完竣，并申领建筑物使用执照后，实施者应即办理实地理设界桩，申请直辖市或县（市）主管机关依权利变换计划中之土地及建筑物分配清册、更新后更新范围内土地分配图及建筑物配置图，办理地籍测量及建筑物测量。

前项测量后之面积，如与土地及建筑物分配清册所载面积不符时，直辖市或县（市）主管机关应依地籍测量或建筑物测量结果，厘正相关图册之记载。

第二十四條 依本条例第三十条规定，权利变换范围内列

为共同负担之各项公共设施用地，应登记为直辖市、县（市）所有，其管理机关为各该公共设施主管机关。

第二十五條 权利变换完成后，实际分配之土地及建筑物面积与应分配面积有差异时，应按评价基准日评定更新后权利价值，计算应缴纳或补偿之差额价金，由实施者通知土地所有权人及权利变换关系人应于接管之日起三十日内缴纳或领取。

第二十六條 实施者依本条例第四十三条规定列册送该管登记机关办理权利变更或移转登记时，对于应缴纳差额价金而未缴纳者，其获配之土地及建筑物应请该管登记机关加注未缴纳差额价金，除继承外不得办理所有权移转登记或设定负担字样，于土地所有权人缴清差额价金后立即通知登记机关办理注销。

前项登记为本条例第三十九条第二项规定分配土地者，由实施者检附主管机关核准分配之证明文件复印件，向主管税捐稽征机关申报土地移转现值，并取得土地增值税记存证明文件后，办理土地所有权移转登记。

依第一项办理登记完竣后，该管登记机关应通知土地所有权人及权利变换关系人及本条例第四十条第一项之抵押权人、典权人于三十日内换领土地及建筑物权利书状。

第二十七條 本条例第三十九条第四项规定记存之土地增值税，于权利变换后再移转该土地时，与该

次再移转之土地增值税分别计算，一并缴纳。

第二十八條 本办法自发布日施行。



附录五 都市更新建筑容积奖励办法

中华民国八十八年三月三十一日
内政部台（88）内营字第八八七二六五九号令订定

- 第一條 本办法依都市更新条例（以下简称本条例）第四十四条第二项规定订定之。
- 第二條 都市更新事业计划范围内未实施容积率管制之建筑基地，不适用本条例第四十四条第一项建筑容积奖励规定。
- 第三條 都市更新事业计划范围内之建筑基地，另依其它法令规定申请建筑容积奖励时，应先向各该主管机关提出申请。
- 第四條 依本条例第四十四条第一项第一款、第二款、第四款及第五款规定给予奖励后之建筑容积，不得超过各该建筑基地一点五倍之法定容积或各该建筑基地零点三倍之法定容积再加其原建筑容积。
前项所称法定容积，系指都市计划或其法规规定之容积率上限乘土地面积所得之积数。
- 第五條 本条例第四十四条第一项第二款所称多数，系指超过更新后应分配建筑物及其应有部分之原土地及建筑物所有权人人数之二分之一；所称当地居住楼地板面积平均水平，以最近一次行政院主计处公布之台闽地区户口及住宅普查或台闽地区人口及居住调查报告各该直辖市、县（市）平均每户居住楼地板

面积为准。

- 第六條 本条例第四十四条第一项第三款所定更新后提供小区使用之公益设施，以经直辖市、县（市）主管机关认定者为限。
- 第七條 本条例第四十四条第一项第四款所称一定时程内，系指主管机关公告更新地区之日起三年内。
- 第八條 直辖市、县（市）主管机关依本条例第四十四条第一项第五款规定办理时，应考虑地区环境状况、更新单元规划设计及处理占有他人土地之旧违章建筑户之需要等因素，并应考虑对地区环境之冲击。
- 第九條 本办法自发布日施行。



附录六 都市更新审议委员会组织 准则

中华民国八十八年五月二十一日
台（八八）内营字第八八七三二七八号令订定

- 第一條 本准则依都市更新条例第十六条第二项规定订定之。
- 第二條 都市更新审议委员会（以下简称审议委员会）职掌如下：
- 一、关于都市更新事业计划拟定、变更之审议事项。
 - 二、关于权利变换计划拟定、变更之审议事项。
 - 三、关于权利变换有关争议之调解事项。
 - 四、其它有关都市更新之交议及研究建议事项。
- 第三條 审议委员会置主任委员及副主任委员各一人，委员十五人至十九人。
- 审议委员会所需工作人员，由直辖市、县（市）政府首长就主管业务及有关机关人员派兼之。
- 第四條 审议委员会主任委员及副主任委员，由直辖市、县（市）政府首长或其指派人员担任之；委员由直辖市、县（市）政府首长分别就下列人员选聘之：
- 一、主管业务及有关机关之代表。
 - 二、具有都市计划、建筑、景观、社会、法律、交通、财经、土地开发、估价或地政等专门学识经验之专家学者。

三、热心公益人士。

前项委员出缺时，直辖市、县（市）政府首长得予补聘；补聘委员之任期至原委员任期届满之日为止。

依第一项第二款派聘之委员，不得少于委员总数二分之一。

第五條 审议委员会委员任期为一年，期满得续聘之。但代表机关出任者，应随其本职进退。

依前条第一项第二款及第三款派聘之委员，每次改聘不得超过该二款委员人数二分之一。

第六條 审议委员会会议由主任委员召集之，并为会议主席；主任委员不克出席会议时，由副主任委员代理之，副主任委员亦不克出席时，由出席委员互推一人代理之。

第七條 审议委员会应于开会前三日将议事日程及有关资料送达各委员。但紧急性之临时会议，不在此限。

第八條 审议委员会，非有过半数以上委员之出席不得开会，并有出席委员过半数之同意始得决议，可否同数时，由主席裁决。

委员应亲自出席前项会议。但由机关代表兼任之委员，如未能亲自出席时，得指派代表出席，并通知审议委员会。

前项指派之代表列入出席人数，并参与会议发言及表决。

第九條 审议委员会开会时，得邀请土地及建筑物所有权人、权利关系人、管理机关、实施者或其委托之代表列席说明。

- 第十條 审议委员会开会时，有利害关系之委员应自行回避。
- 第十一條 审议委员会为审议或调解有关案件之需要，得推派委员或调派业务有关人员组成项目小组赴实地调查，并研拟意见，提供会议参考。
前项实地调查及意见之研拟，必要时，主任委员得于会议前，请有关委员或调派业务有关人员组成项目小组为之。
前二项项目小组，并得邀请其它专家或委员提供谘商。
- 第十二條 审议委员会所需之经费，由直辖市、县（市）主管机关编列预算支应。
- 第十三條 审议委员会委员及工作人员均为无给职。但非由本机关人员兼任者，得依规定支給兼职酬劳。
- 第十四條 审议委员会决议事项，以直辖市、县（市）政府名义行之。
- 第十五條 本准则自发布日施行。



附录七 都市更新团体设立管理及解散办法

中华民国八十八年三月三十一日
内政部台（八八）内营字第八八七二六三六号令订定

第一章 总则

第一條 本办法依都市更新条例（以下简称本条例）第十五条第二项规定订定之。

本办法未规定者，适用其它法令之规定。

第二條 都市更新团体之名称应定为都市更新会，并应冠以更新地区及更新单元之名称。但依本条例第十一条规定申请实施都市更新事业者，得仅冠以更新单元名称。

非依本办法设立之都市更新团体，不得使用都市更新会之名称。

第二章 设立

第三條 都市更新团体之设立，应由发起人检具申请书及下列文件向当地直辖市、县（市）主管机关申请核准筹组：

一、发起人名册：发起人为自然人者，其姓名、联络地址及身分证复印件；发起人为法人者，其名称、主事务所或营业所所在地、法人登记证明文件及代表人指派书。

二、章程草案。

三、发起人在更新单元内之土地或建物登记簿誊

本。

四、经直辖市、县（市）主管机关核准之事业概要。

五、符合本条例第十条第二项规定之同意证明文件。

第四條 发起人应自核准筹组之日起六个月内召开成立大会，并通知当地直辖市、县（市）主管机关。主管机关得派员列席。

未依前项规定期限成立者，直辖市、县（市）主管机关得撤销其核准筹组。

第五條 都市更新团体应于成立大会后三十日内检具章程、会员与理事、监事名册、图记印模及成立大会纪录，报请当地直辖市、县（市）主管机关核准立案，并发给立案证书。

前项核准立案之都市更新团体，在同一更新单元内以一个为限。

第三章 会员大会

第六條 都市更新团体之会员，以章程所定实施地区范围内土地或合法建筑物所有权人为限。

第七條 会员大会分下列会议，由理事长召集之：

一、定期会议：每六个月至少召开一次，其召开日期由理事会决议之。

二、临时会议：经理事会认为必要，或会员五分之一以上之请求，或监事函请召集时召集之。

。

前项会议不能依法召集时，得由主管机关指定理事一人召集之。

- 第八條 会员大会之召集，应于二十日前通知会员。但因紧急事故召集临时会议，经于开会二日前送达通知者，不在此限。
- 第九條 会员不能亲自出席会员大会时，得以书面委托他人代理；政府机关或法人，由其代表人或指派代表出席。
- 第十條 会员大会之决议，以会员二分之一以上并其所有土地总面积及合法建筑物楼地板总面积均超过二分之一之出席，并出席人数超过二分之一，出席者之土地总面积及合法建筑物总楼地板面积均超过二分之一以上之同意行之。但下列各款事项之决议，视其实施地区性质，分别依本条例第二十二条规定人数与土地及建筑物所有权比例同意行之：
一、订定及变更章程。
二、会员之处分。
三、议决都市更新事业计划拟定或变更之草案。
四、理事及监事之选任、改选或解职。
五、团体之解散。
六、清算之决议及清算人之选派。
- 第十一條 会员大会召开时，应函请直辖市或县（市）主管机关派员列席；议事录并应送请备查。
- 第十二條 会员大会之议决事项，应作成议事录，由主席签名盖章，并于会后十五日内分发各会员。议事录应记载会议之日期、开会地点、主席姓名及决议方法，并应记载议事经过及其结果。议事录应与出席会员之签名簿及代理出席之委托书一并保存。

第十三條 都市更新团体每年应编造预算、决算报告提经会员大会通过；决算报告应先经监事查核，并将查核报告一并提报会员大会。

第四章 理事及监事

第十四條 都市更新团体应置理事，就会员中选举之，其名额不得少于三人；并得置候补理事，其名额不得超过理事名额三分之一，并依得票数多寡明定其候补顺序，得票数相同时，以抽签定之。

第十五條 有下列情事之一者，不得担任理事或候补理事：

- 一、曾犯内乱、外患罪，经判决确定或通缉有案尚未结案者。
- 二、曾犯诈欺、背信、侵占罪或违反工商管理法令，经受有期徒刑一年以上刑之宣告，服刑期满尚未逾二年者。
- 三、曾服公务亏空公款，经判决确定，服刑期满尚未逾二年者。
- 四、受破产之宣告，尚未复权者。
- 五、有重大丧失债信情事尚未了结或了结后尚未逾二年者。
- 六、限制行为能力者。

第十六條 理事任期不得逾三年，连选得连任。理事任期届满而不及改选时，延长其执行职务至改选理事就任时为止。但主管机关得令其限期改选。

第十七條 理事名额达十人以上者，得设常务理事，由理

事互选之，名额不得超过理事名额三分之一。
理事长由理事就常务理事中选举；未设常务理事者，由理事互选之。

理事长因故不能行使职权时，由理事长指定常务理事一人代理之，未设常务理事者，指定理事一人代理之；理事长未指定代理人者，由常务理事或理事互推一人代理之。

第十八條 理事缺额时，由候补理事依序递补，候补理事人数不足递补时，应即召集会员大会补选之。
常务理事缺额或理事长缺位时，由理事会补选之。

第十九條 除章程另有订定者外，理事均为无给职。

第二十條 理事执行职务有违反法令、章程、会员大会决议或其它重大侵害团体利益之情事者，得经会员大会决议解任之。

前项之解任，应报请主管机关备查。

第二十一條 理事会之权责如下：

- 一、执行会员大会决议。
- 二、执行章程订定之事项。
- 三、都市更新事业计划之研拟及执行。
- 四、权利变换计划之研拟及执行。
- 五、章程变更之提议。
- 六、预算之编列及决算之制作。
- 七、设置会计簿籍及编制会计报告。

第二十二條 理事会开会时，理事应亲自出席。但章程订定得由其它理事代理者，不在此限。
每一理事以代理一人有限。

- 第二十三條 理事会会议，由理事长召集之，每个月开会一次。但理事长认有必要或经过半数理事提议者，得随时召集之。
前项之召集，应载明事由于七日前通知各理事。
- 第二十四條 理事会之决议，除本办法或章程另有订定外，应有过半数理事出席，出席理事过半数之同意行之。
理事会就第二十一条第二款至第六款事项之决议，应有理事三分之二以上之出席，出席理事过半数之同意行之。
- 第二十五條 理事会之议事，应作成议事录，由主席签名盖章，并于会后十五日内分发各理事。
议事录应记载会议之日期、开会地点、主席姓名及决议方法，并应记载议事经过及其结果。
议事录应与出席会员之签名簿及代理出席之委托书一并保存。
- 第二十六條 理事会依章程聘雇工作人员，办理会务及业务。
- 第二十七條 都市更新团体应置监事，就会员中选举之，其名额至少一人，且不得超过理事名额三分之一；并得置候补监事一人。
- 第二十八條 监事之权责如下：
一、监察理事会执行会员大会之决议案。
二、监察理事会研拟及执行都市更新事业计划。

- 三、监察理事会研拟及执行权利变换计划。
- 四、查核会计簿籍及会计报告。
- 五、监察财务及财产。
- 六、其它依权责应监察事项。

第二十九條 监事之资格、任期、补选、报酬及解任，准用理事之规定。

第五章 监督及管理

第三十條 都市更新团体应每季向当地直辖市、县（市）主管机关申报事业计划、权利变换计划及预算等执行情形。

第三十一條 都市更新团体应准用商业会计法规定设置会计凭证、会计簿籍，并依法定之会计处理程序办理相关事务。

理事会应于每一会计年度终了后三个月内编制资产负债表、收支明细表及其它经主管机关指定之报表，经监事查核通过，报请会员大会承认后送请主管机关备查。

第三十二條 理事会所造具之各项会计报告及监事之查核报告于会员大会定期会议开会十日前，备置于办公处所供会员查阅。

第三十三條 理事会应将其所造具之会计报告提经会员大会承认后十五日内，连同会员大会议事录一并分发各会员。

第六章 解散

第三十四條 都市更新团体因下列各款原因解散：

- 一、经直辖市、县（市）主管机关依本条例第五十四条第一项及第五十六条第二项

规定撤销更新核准者。

二、章程所定解散事由。

三、更新事业计划依本条例第五十七条完成备查程序。

第三十五條 解散之都市更新团体应行清算。清算以理事为清算人。但章程另有订定或会员大会另选清算人时，不在此限。清算完结后，清算人应于十五日内造具清算期间收支表、剩余财产分配表与各项簿籍及报告报请当地直辖市、县（市）主管机关备查。

第七章 附则

第三十六條 本办法所定书表格式，由中央主管机关定之。

第三十七條 本办法自发布日施行。

附录八 银行办理九二一震灾金融机构协议承受受灾户房屋贷款建物及其土地部分「协议书模板」

立协议书人○○○○银行（以下简称甲方），○○○（以下简称乙方），兹乙方前提供座落于○○○县○○○ ○○ ○○○之房地，向甲方办理购屋贷款新台币○○○○万元（账号： ），因九二一震灾灾害导致房屋毁损，为使双方损害降至最低，爰依据中华民国银行商业同业公会全国联合会所订定，并报请财政部及中央银行核备之「九二一震灾金融机构协议承受受灾户房屋贷款建物及其土地部分作业要点」（以下简称承受要点）签订本协议书，协议事项如左：

一、乙方声明其提供之前开房屋确系符合承受要点第一条所规定之条件，于本协议书签订时，由甲方承受其建物部分之贷款金额，并由乙方将其房屋因地震灾害毁损得以对第三人（包括但不限于建筑商、营造厂商、保险公司等）行使之求偿权或请求权，全部移转予甲方；另本协议书签订后如有产生属于原建物之权益，亦一并由甲方受让取得，乙方不得再行主张任何权利。

前项求偿权或请求权，乙方应提供甲方为行使或主张所必要之一切协助（包括提供有关文件及作证等）。

二、甲方受让乙方前条之求偿权或请求权，系以承受（即放弃）甲方对乙方前开购屋贷款建物部分之债权金额为对

价，即对乙方至九二一震灾日止，所欠甲方尚未偿还之贷款余额〇〇〇〇〇〇元，扣除该笔贷款初贷时的土地抵押品之贷款金额即〇〇〇〇〇〇元，不再向乙方求偿，至于剩余之土地贷款金额〇〇〇〇〇〇元仍由乙方及连带保证人（或连带债务人）负责偿还，但得缓期缴纳。前项缓期缴纳方式，由甲乙双方另行协商之。

- 三、乙方提供前开建物之基地，如经政府依法令划定为不能建筑使用之地区，而办理征收补偿时，甲方于扣除土地贷款金额后，仍得就原承受之建物贷款之金额扣偿，如有余额，再交付予乙方。
- 四、乙方不论系原地重建、迁地重建或新购住宅等所取得之房地，乙方如需办理房屋担保放款应向甲方申贷，且不论申办贷款与否，除不得将之设定担保予任何第三人外，并应于迁地重建或新购住宅之房地产上，就甲方承受之房屋贷款之原担保土地押值范围内，追加设定抵押权予甲方；如为原地重建者，于重建贷款总归户后借款金额若高于原抵押权设定金额，应就超过部分设定抵押权予甲方，至重建完成后之建物应于取得使用执照二个月内设定第一顺位最高限额抵押权予甲方，乙方应配合甲方之要求办理相关手续。
- 五、乙方于原地重建或迁地重建时，应与其它共有人本诚实信用原则，尽速订定重建协议书并执行之；重建协议如业经共有人暨其共有权之过半数同意时，乙方应无条件配合。
- 六、乙方提供之担保房地如有设定后顺位抵押权予其它金融机构或一般债权人时，应自行涂销后顺位抵押权后，再向甲方申请办理承受事宜。

- 七、乙方违反第四条之约定时，甲方除已因依第一条之约定受让求偿权或请求权，而受有足额之赔偿者外，就不足受偿之债权额，仍得向乙方求偿，不受第二条约定之拘束；违反第五条之约定，经甲方订一个月以上之期间催告，乙方仍未能同意配合时亦同。
- 八、本协议书未尽事宜悉依原贷款契约、相关法令及承受要点办理。
- 九、因本协议书涉讼者，双方合意以台湾 地方法院为第一审管辖法院。
- 十、本协议书一式两份，由双方各执壹份；副本 份，由乙方之连带保证人（或连带债务人）各执壹份。

立协议书人

甲 方：○○○银行
代 表 人：总经理 ○○○
代 理 人：○○分行经理○○○
地 址：
乙 方：○○○
地 址：
连带保证人：
连带债务人：
地 址：

中 华 民 国 年 月 日



附录九 筑巢项目协助受灾集合式住宅（小区）办理更新重建方案补助办法

921 震灾之后，政府所拟定的重建机制、相关优惠措施，以至于有部分住户重建意愿不高的现实考虑，都使得受灾集合式住宅循都市更新方式办理重建，不仅成为绝大多数受灾户的共识，更是集合式住宅重建必须采取的一条途径；然而，集合式住宅更新重建相关法令与程序十分繁琐，绝非一般受灾户所能理解，加上都市更新法令在台湾的成功实施的案例极为有限，对于从来没有过相似经验的灾区几个县市政府而言，更是一项极大的挑战；有鉴于此，财团法人九二一震灾重建基金会将采取积极的态度，并透过经费补助与技术辅导方式，协助受灾户站起来筹组更新重建所必须的更新团体，担纲更新重建的实施者，并成为导入专业团队与申办相关业务的窗口，使集合式住宅的更新重建得以顺利上路，灾户家园重建的梦想早日兑现。

「协助集合式住宅（小区）更新重建方案」的补助对象包括：集合式住宅（小区）推动更新重建而依「都市更新条例」成立的「更新会」，以及协助「更新会」拟订更新事业计划及权利变换计划的「专业辅导团队」。

一、如何成为补助对象？

集合式住宅（小区）住户经协调与审慎评估后，决定配合的专业辅导团队，并签订委托合约书（合约书范本请参考《921 灾后小区更新重建手册》，但请注意与专业辅导团队

间的权利义务关系），再将合约书副本送至本会，即可成为本会的补助对象。

二、如何申请经费补助？

「更新会」及「专业辅导团队」可依下列规定，将必备文件、收据送交本会，本会即予以拨款。

补 助 项 目	办理方式与阶段	补助期程与相关文件	补 助 总 额
集合式住宅（小区）都市更新会行政费用补助	委托都市更新事业机构办理者	★凭委托合约副本请领。	★不超过40户者（6万）★41-100户者（8万）★101-200户者（10万）★201户以上者（12万）。
	自组更新团体者	★第一期（40%）： 凭都市更新会核准函及申请核准之相关文件复印件。 ★第二期（60%）： 凭建照及申请建照之相关文件复印件。	★不超过40户者（15万）★41-100户者（20万）★101-200户者（25万）★201-300户者（30万）★301-400户者（35万）★401以上者（40万）。

补 助 项 目	办理方式与阶段	补助期程与相关文件	补 助 总 额
专业辅导团队协助更新重建服务费用补助	更新事业计划阶段	<p>★第一期（40%）： 凭事业概要核准函及申请核准之相关文件复印件（免办理事业概要者免附）或更新团体成立证书复印件。</p> <p>★第二期（60%）： 凭都市更新事业计划核准函及申请核准之相关文件复印件。</p>	<p>★不超过40户者（70万）★41-100户者（80万）★101-200户者（90万）★201户以上者（100万）。</p>
	权利变换计划阶段	<p>★第一期（60%）： 权利变换计划送审公文副本。</p> <p>★第二期（40%）： 权利变换计划审议通过之公及申请核准之相关文件复印件。函</p>	<p>★不超过40户者（110万）★41-100户者（120万）★101-200户者（130万）★201户以上者（140万）。</p>

详细内容请参考本会网站



附录十 筑巢项目协助受损集合式住宅拟定修缮补强计划书方案补助办法

九二一震灾受损的建物中，部份损坏情形并不严重，只要经过适当的修缮补强后，即可恢复应有的承载能力，特别在当前补强材料与技术都已大幅增进之下，更可藉由适当的补强设计与施工，来提高建物的耐震能力到新修订的法规要求，如此一来，不仅能符合灾后重建资源有效利用的要求，更可减少国家整体资源的耗损。

由于集合式住宅的补强加固设计与分析所需专业技术层次颇高，其困难度与工作量均高于新设计，并非一般工程人员所能担负，因此，本会基于专业分工，并鼓励受损大楼住户自助人助，拟委请公正客观的学术单位来筹组专业团队，一方面协助受损大楼住户解决专业技术的疑惑，重建受损住户的信心，二方面建立一套完整且严谨的修缮补强的程序，协助受损大楼住户甄选专业单位，推动受损家园的修复工作，早日恢复正常的生活作息。

本方案的补助对象包括：

（一）补助承办单位业务费

由财团法人九二一震灾重建基金会委托台湾营建研究院，协助受损大楼住户解决专业技术的疑惑，并建立一套完整且严谨的修缮复补强的程序，协助受损大楼住户甄选专业单位，拟具修缮补强计划书，推动受损家园的修复工作。

(二) 补助专业单位服务费

依个案受损情形，由承办单位初勘后，拟定服务费底价，并于公开甄选时确定个案专业单位服务费，服务费分二期给付，第一期于「第一阶段修缮补强计划书」审核通过，并经办理说明会后，由承办单位出具证明，向本会领取总服务费 40%；第二期于「第二阶段修缮补强计划书」审核通过，并经办理说明会后，由承办单位出具证明，向本会领取总服务费 60%。

(三) 补助大楼住户行政费用

依个案户数多寡，订定不同等级的补助费；其中，100 户（含）以下者，补助 15 万；100 户以上，200 户（含）以下，补助 20 万；200 户以上，补助 25 万。行政费用分二期给付，第一期于承办单位协助甄选出专业单位后，由修缮补强委员会领取行政费用 40%，第二期于完成第二阶段修缮补强计划书后，由修缮补强委员会领取行政费用 60%，

发行人：殷 琪

编撰：谢志诚

编审：陈兴隆、丁致成、陈松森、谢明和、
陈俊洁、周佳音、张志远、林怡利

出版：财团法人九二一震灾重建基金会

地址：106 台北市仁爱路三段五巷一弄九号

电话：02-27781945

传真：02-27781832

网址：<http://www.921fund.org.tw>

电子信箱：sos@921fund.org.tw

封面设计：张子铃

印刷：惠文设计印刷有限公司

地址：100 台北市青岛西路十一号七楼

电话：02-23315565

初版：2000 年 9 月

修订版：2001 年 2 月

《图片提供》

封底：名流艺术世家透视图

徐伯瑞、王瑞男建筑师事务所提供