

前言

九二一震灾之后，震毁的集合住宅依据《都市更新条例》相关规定办理重建，在大家的共识及努力下，虽已获得相当的进展与成果，但仍存在一些瓶颈，有待继续突破。其中，如何确保不愿或不能参与重建者的权益，以及如何办理后续有关产权移转登记等，都是重要的课题。

虽然《都市更新条例》及相关子法规定，实施者对于不愿或不能参与分配者，应以现金补偿方式确保其权益，也明确规范权利变换价值之评定方式、程序与争议处理原则；然而，补偿金如何发放？特别是当原所有权人的产权有他项权利设定或遭致限制登记时，该如何处理？取得使用执照后，如何厘正权利变换结果图册？如何办理接管？如何办理新建房屋税籍？产权如何移转登记？对更新会、各级政府与协助办理重建的专业者而言，则因缺乏一套可依循的参考机制，而形成极大的困扰。

为了赅续本会对于灾后小区更新重建的承诺，兼顾原土地所有权人及相关权利人的权利，我们除了于九十一年拟订《九二一灾后更新重建权利变换补偿金作业手册》外，再一次针对产权移转登记作业部分，拟定《九二一灾后更新重建权利变换产权移转作业手册》，并比照现金补偿作业手册的作法，送请内政部营建署召集相关部会与县（市）政府审核，并经内政部核定公布实施。

一如本会所出版的各种重建手册，希望所有的朋友，不管您是否参与重建分配，都能从作业手册中所涉「杈杈节节」的过程，理解「集合住宅要能够重建」得靠大家在「互信互谅」的基础上，才能顺利达成！

财团法人九二一震灾重建基金会 执行长 谢志 诚

二〇〇三年九月

目 录

产权移转作业流程	一
产权移转作业说明	七
步骤一之一 申请公告禁止事项及禁止期间	九
公文模板 1-1 公告禁止事项及禁止期间申请函	十
公文附件 1-1-1 公告禁止移转分割或设定清册	十一
步骤一之二 申请建物拆除执照	十三
步骤一之三 申请建物建造执照	十四
步骤一之四 申请实施权利变换地区范围边界分割测量及登记	十五
公文模板 1-4 申请实施权利变换地区范围边界土地分割测量及登记函	十六
公文附件 1-4-1 核定权利变换计划需办理土地分割之土地清册	十七
步骤二之一 申请更新期间地价税减免	十八
公文模板 2-1 更新期间地价税减免申请函	十九
公文附件 2-1-1 更新单元更新期间地价税减免土地清册	二〇
步骤二之二 申请建物灭失勘查（或测量）及登记	二二
公文模板 2-2-1 建物灭失勘查及登记申请函（政府代为拆除）	二三
公文附件 2-2-1-1 建物灭失登记清册（建物全部灭失）	二四
公文模板 2-2-2 建物灭失勘查及登记申请函（自行全部拆除）	二五
公文模板 2-2-3 建物灭失测量及登记申请函（自行部分拆除）	二六
公文附件 2-2-3-1 建物灭失登记清册（建物部分灭失）	二七
步骤三 还款意愿调查	二八
公文范本 3-1 还款意愿调查通知函	二九
公文附件 3-1-1 还款意愿书	三〇

公文范本 3-2	还款意愿调查结果通报函	三二
步骤四	申请使用执照	三三
步骤五之一	申请地籍测量及建物测量	三六
公文模板 5-1	地籍测量及建物测量申请书	三七
步骤五之二	办理工程验收	三九
步骤五之三	工程结算(初估)	四〇
附件 5-3	个别单元应负担重建费用与应清偿金额概算表	四一
步骤六	管理银行通知清偿	四二
公文范本 6-1	清偿重建融资通知函	四三
公文附件 6-1-1	还款方式声明书	四五
公文范本 6-2	还款方式调查结果通报函	四六
公文附件 6-2-1	还款方式调查结果清册	四七
步骤七	银行分户贷款协商	四八
公文范本 7	银行分户贷款协商通知函	四九
步骤八	签订银行借款契约书	五〇
步骤九	以现金清偿者,通知现金到位;以贷款方式清偿者,通知贷款差额到位	五一
公文范本 9-1	缴交现金通知函	五二
公文范本 9-2	缴交贷款差额通知函	五三
公文范本 9-3	重建融资及利息清偿结果通报	五四
公文附件 9-3-1	重建融资及利息清偿结果清册	五五
步骤十	重建户迁入	五六
附件 10	重建户先行迁入还款切结书	五八
步骤十一	分配异动情形汇整	五九
步骤十二之一	厘正权利变换结果图册	六〇
附件 12-1-1	土地登记清册	六一

附件 12-1-2	土地他项权利登记清册	六二
附件 12-1-3	土地限制登记清册	六三
附件 12-1-4	建物登记清册	六四
附件 12-1-5	建物他项权利登记清册	六五
附件 12-1-6	建物限制登记清册	六六
附件 12-1-7	厘正更新后房地总价一览表	六七
附件 12-1-8	土地及建物分配清册（缴纳或补偿之差额价金）	六八
附件 12-1-9	新建房屋申报清册	六九
步骤十二之二	变更权利变换计划	七〇
公文模板 12-2	变更权利变换计划申请书	七一
步骤十三	调整临门合约，发放补偿金	七二
公文模板 13	调整临门合约申请书	七三
公文附件 13-1	临门合约调整项目汇总表	七四
步骤十四	申报移转与权利变换关系人之土地移转现值及查欠	七五
公文范本 14	申报移转与权利变换关系人之土地移转现值及查欠函	七六
公文附件 14-1	更新单元内移转与权利变换关系人土地所有权移转清册	七八
公文附件 14-2	工程受益费缴纳承诺书	七九
步骤十五	通知接管、缴纳或领取差额价金	八〇
公文范本 15	接管缴纳及领取差额价金通知函	八一
步骤十六	列册申请新建房屋申报税籍及办理权利变换变更或移转登记	八三
公文模板 16	列册申请新建房屋申报税籍及办理权利变换变更或移转登记函	八五
附件 16-1	土地登记申请书	八七
步骤十七之一	工程结算与找补	八九
公文模板 17-1	工程结算与找补通知函	九〇
公文附件 17-1-1	个别单元应负担重建费用与应清偿金额结算表	九一

步骤十七之二 成立管理委员会及申请报备	九二
步骤十八之一 通知第三买受人付清买卖价款	九三
公文范本 18-1-1 第三买受人付清买卖价款通知函	九四
公文附件 18-1-1-1 买卖价款缴纳明细表	九五
公文范本 18-1-2 第三买受人缴款最终结果通知函	九六
公文附件 18-1-2-1 第三买受人缴款最终结果汇整表	九七
步骤十八之二 通知贷款银行拨款	九八
公文范本 18-2-1 通知贷款银行拨款函	九九
公文范本 18-2-2 重建融资及利息清偿最终结果通报函	一〇〇
公文附件 18-2-2-1 重建融资及利息清偿最终结果清册	一〇一
步骤十八之三 申请更新后税捐减免	一〇二
公文模板 18-3 更新后税捐减免申请书	一〇三
公文附件 18-3-1 更新单元更新后税捐减免土地清册	一〇四
公文附件 18-3-2 更新单元更新后税捐减免建物清册	一〇五
步骤十九 更新会产权移转	一〇六
公文范本 19 办理产权移转通知函	一〇七
公文附件 19-1 更新会产权移转清册	一〇八
步骤二十 更新成果备查	一〇九
步骤二十一 更新会解散	一一〇
现金补偿作业流程	一一一
现金补偿作业说明	一一七
步骤一之一 通知参与分配者更新后之产权数据	一九
步骤一之二 通知不参与分配者应领之补偿金	一九
步骤二 申报土地移转现值及查欠	一九

步骤三	制作及议决不参与者补偿金额分配明细表、汇总表，以及议决同意动拨补偿金	二二〇
步骤四	申请动拨补偿金	二二二
步骤五	通知及发放补偿金	二二二
步骤六	列册函请注记补偿金已发放	二二四
公文范本 1-1	通知参与分配者产权资料	二二五
公文附件 1-1-1	更新后土地所有权人及权利变换关系人产权数据表	二二六
公文范本 1-2	通知不参与者应领补偿金额	二二七
公文范本 2	申报土地移转增值税及查欠	二二九
公文附件 2-1	更新单元内不参与者之土地所有权移转清册	二三二
公文附件 2-2	工程受益费缴纳承诺书	二三三
附件 3-1	不参与者补偿金额分配明细表	二三三
附件 3-2	不参与者补偿金额分配汇总表	二三四
公文模板 4	申请动拨补偿金	二三五
公文附件 4-1	动用申请书	二三六
公文范本 5-1	通知不参与者且限制登记者，提存补偿金事宜	二三七
公文模板 5-2	通知不参与者且无他项权利设定者，领取补偿金事宜	二三八
公文附件 5-2-1	委托书	二四〇
公文模板 5-3	通知不参与者且尚有他项权利设定者，领取补偿金事宜	二四一
提存范本 5-1	不参与者且限制登记者，提存通知书	二四三
提存范本 5-2	不参与者且限制登记者，提存书	二四四
提存模板 5-3	不参与者且无他项权利设定者，提存通知书	二四六
提存模板 5-4	不参与者且无他项权利设定者，提存书	二四七
提存模板 5-5	不参与者且尚有他项权利设定者，提存通知书	二四九
提存模板 5-6	不参与者且尚有他项权利设定者，提存书	二五〇
提存范本 5-7	不参与者且尚未办理死亡继承登记者，提存通知书	二五二

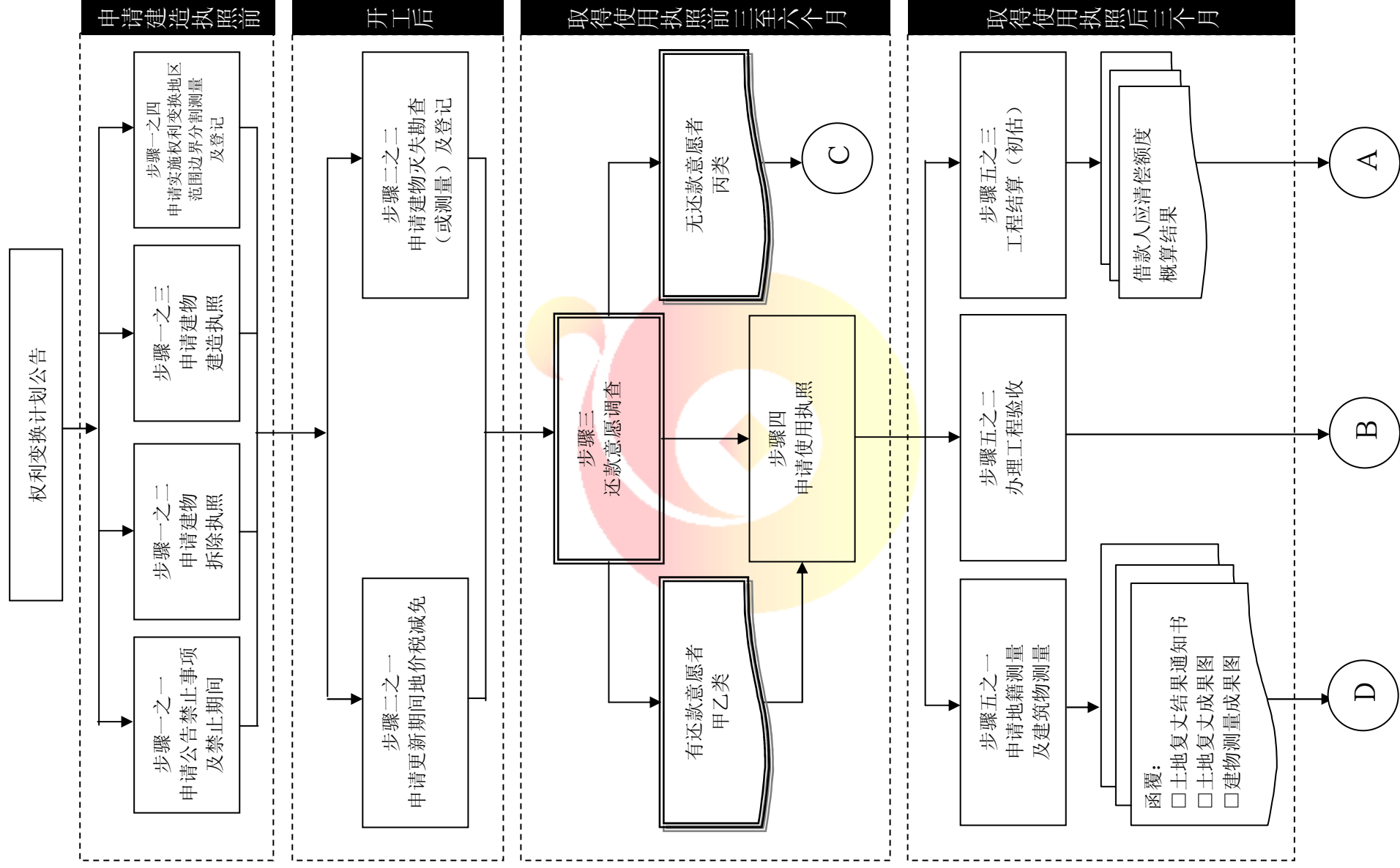
提存范本 5-8	不参与分配且尚未办理死亡继承登记者，提存书	二五三
公文范本 6	函请直辖市、县（市）政府注记补偿金已发放	二五五
公文附件 6-1	注记补偿金已发放之不参与分配者土地产权清册	二五六
都市更新条例		二五九
都市更新权利变换实施办法		二七三

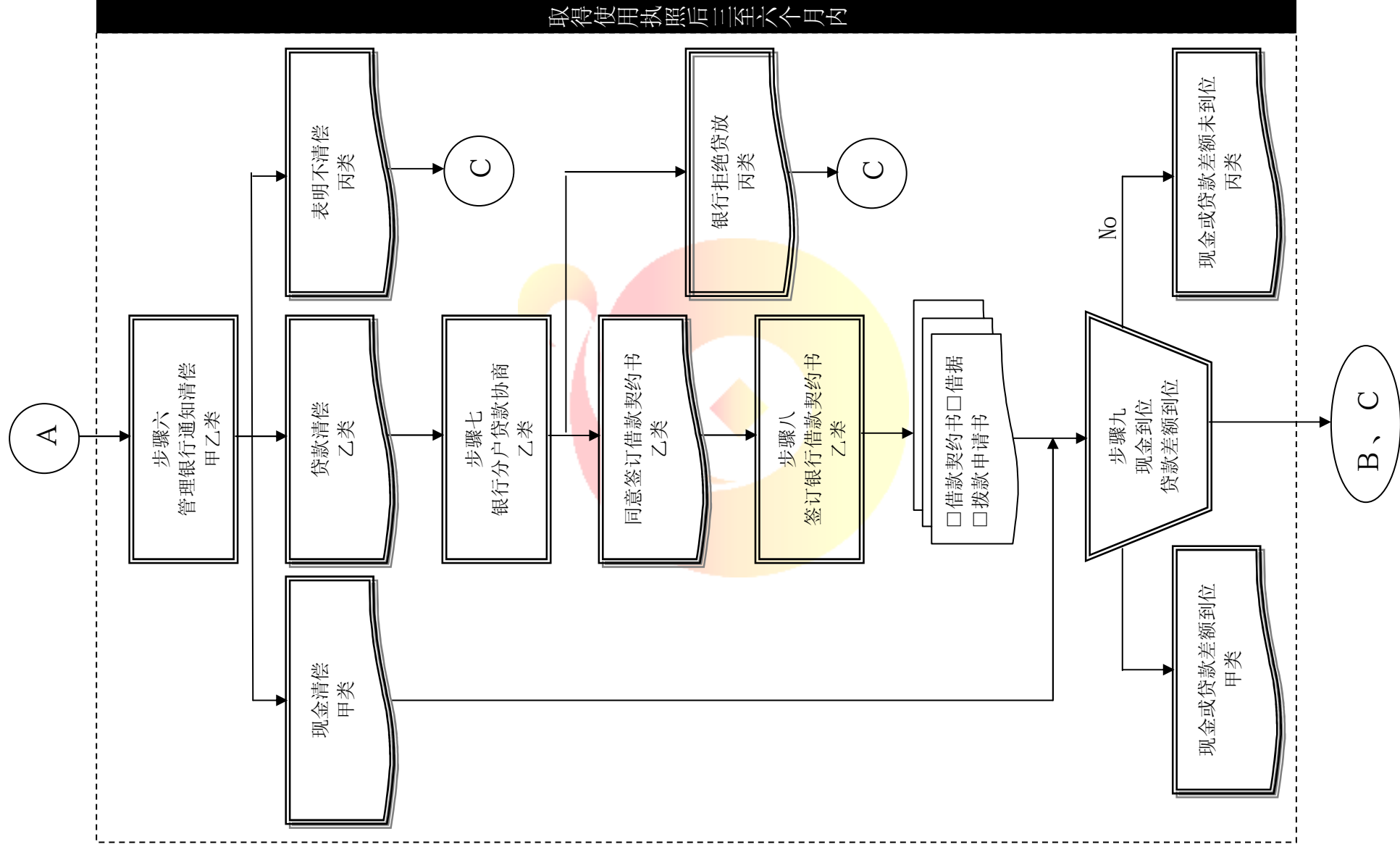




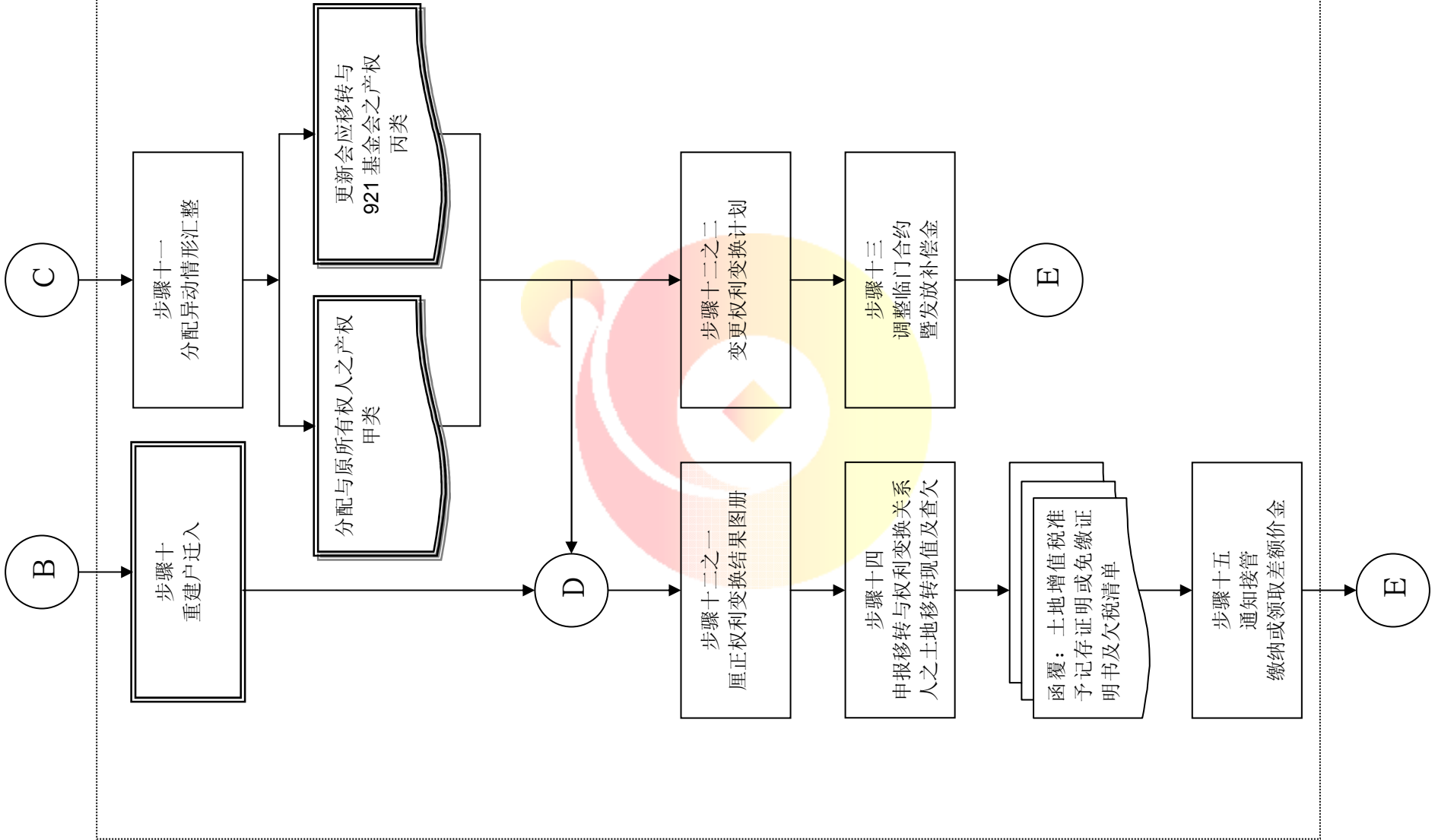
产权转移作业流程

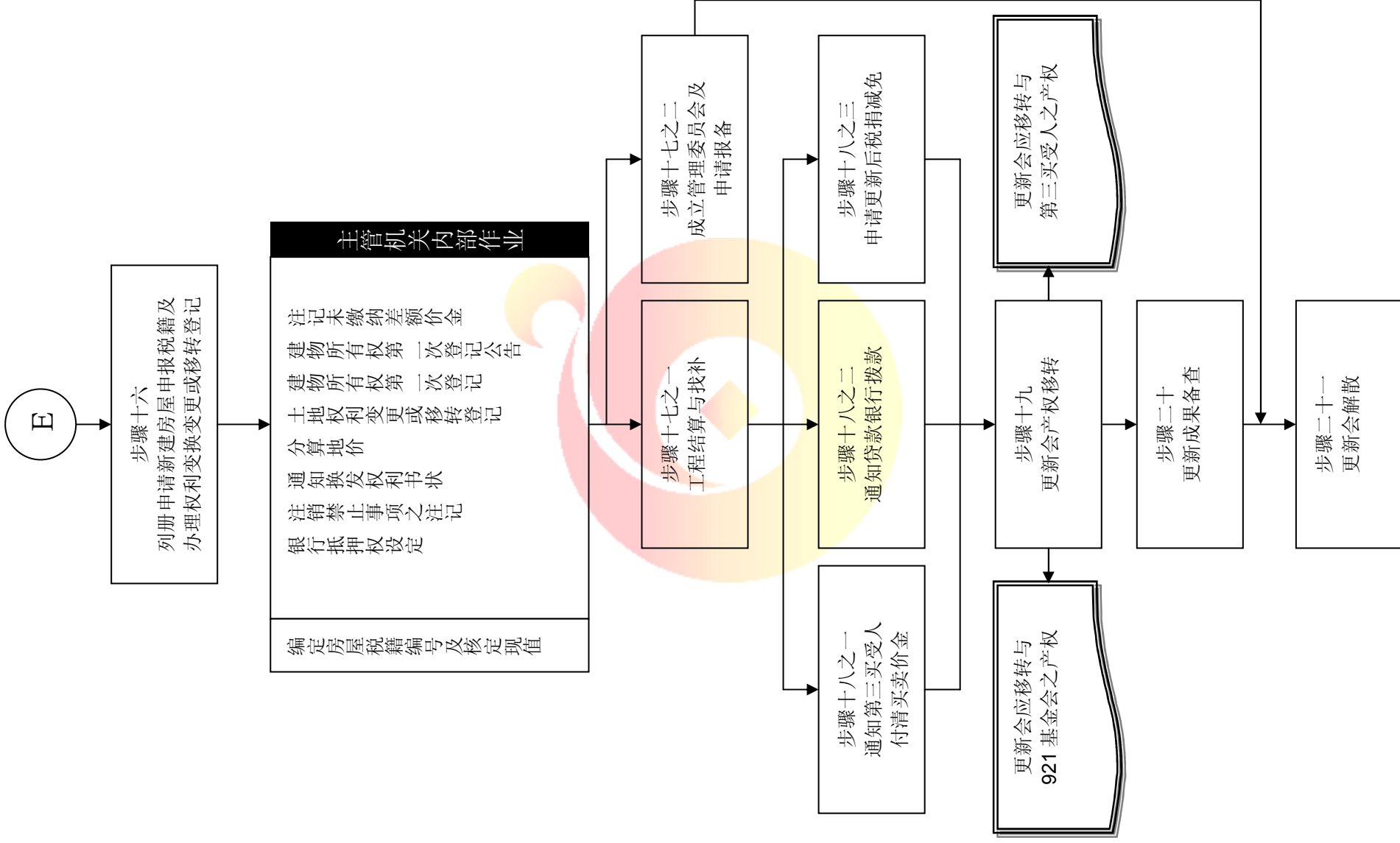






取得使用执照后三至六个月内







产权转移作业说明



步骤一之一 申请公告禁止事项及禁止期间

- 一、适用对象：依都市更新条例规定，以权利变换方式及筑巢项目之临门方案办理更新重建之个案均需申请。
- 二、申请时间：权利变换计划核定发布实施后，申请建造执照前。
- 三、申请机关：直辖市或县（市）政府。
- 四、申请方式及内容：
 - （一）由更新会以书面方式，向直辖市或县（市）政府主管机关申请办理（公文模板1-1）。
 - （二）办理权利变换变更或移转登记时（步骤十六），若期限尚未届满，得由直辖市或县（市）政府主管机关依都市更新条例第三十三条规定，以不影响权利变换之实施，嘱办登记，不受土地登记规则第七十条规定之限制。
 - （三）办理银行抵押权设定时（步骤十六），若期限尚未届满，则由更新会发文向主管机关申请注销禁止事项。
 - （四）依都市更新条例第三十三条规定，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「土地及建筑物之移转、分割或设定负担」，最长不得超过三年。

更新单元名称《都市更新会 函

地址：
联络人：
电话：

传真：

受文者：

速别：最速件

密等及解密条件：

发文日期：中华民国〇〇年〇〇月〇〇日

发文字号：

附件：

主旨：为配合《更新单元名称》都市更新事业计划暨权利变换计划之公告实施，惠请 贵府准予公告禁止本更新单元实施权利变换地区范围土地及建筑物之移转、分割或设定负担等事项，期间〇年〇〇个月，如说明。

说明：一、依都市更新条例第三十三条规定办理。

二、本更新单元实施权利变换地区范围原为〇〇县（市）政府〇〇乡（镇、市、区）〇〇段〇〇小段〇〇地号等〇〇笔土地，面积〇〇平方公尺，详后附土地及建物分配清册。

正本：〇〇县（市）政府

副本：〇〇县〇〇地政事务所、财团法人九二一震灾重建基金会、《建经公司》

更新单元名称《都市更新会

理事长 〇〇〇

公文附件 1-1-1 公告禁止移转分割或设定清册

○○都市更新单元公告禁止移转分割或设定清册

申请人 ○○○ 印

土地标示	(1) 坐落	乡 镇 市 区							
		段							
		小 段							
	(2) 地 号								
	(3) 地 目								
	(4) 面 积 (平方公尺)								
(5) 权利范围									
(6) 备 注									

〇〇都市更新单元公告禁止移转分割或设定清册

申请人 〇〇〇 印

建 物 标 示	(7) 建 号					
	(8) 门 牌	乡镇市区				
		街 路				
		段 巷 弄				
		号 楼				
	(9) 基坐 地落	段				
		小 段				
		地 号				
	(10) 面 积 (平方公尺)	层				
		地面层				
		二 层				
		层				
		共计				
	(11) 附建 属物	用 途				
		面 积 (平方公尺)				
(12) 权利范围						
(13) 备 注						

步骤 一之二 申请建物拆除执照

- 一、申请时间：申请建造执照前或与建造执照并案申请。
- 二、申请机关：直辖市或县（市）政府。
- 三、申请方式及内容：由更新会在建筑师协助下，依建筑法及直辖市、县（市）建筑管理自治条例之规定，检具书图文件向直辖市或县（市）政府主管机关申请（地下室结构体之拆除可并建造执照同时办理）。
- 四、相关法令：

第二十八条 建筑物之拆除，应请领拆除执照。

第二十九条 拆除执照：免费发给。

第七十八条 第三款规定之倾颓或朽坏有危险之虞必须立即拆除之建筑物，无须申请拆除执照，得由建筑物所有权人自行拆除后向当地主管建筑机关报备。

第七十九条 申请拆除执照应具备申请书，并检附建筑物之权利证明文件或其它合法证明。

第八十条 直辖市、县（市）（局）主管建筑机关应自收到前条书件之日起五日内审查完竣，合于规定者，发给拆除执照；不合者，予以驳回。

第八十一条 直辖市、县（市）（局）主管建筑机关对倾颓或朽坏而有危害公共安全之建筑物，应通知所有人或占有人停止使用，并限期命所有人拆除；逾期未拆者，得强制拆除之。前项建筑物所有人住址不明无法通知者，得径予公告强制拆除。

第八十二条 因地震、水灾、风灾、火灾或其它重大事变，致建筑物发生危险不及通知其所有人或占有人予以拆除时，得由该管主管建筑机关径予强制拆除。

步骤一之三 申请建物建造执照

- 一、申请时间：事业计划及权利变换计划核定发布实施后。
- 二、申请机关：直辖市或县（市）政府。
- 三、申请方式及内容：由更新会在建筑师协助下，依建筑法及直辖市、县（市）建筑自治条例之规定，检具书图文件向直辖市或县（市）政府主管机关提出申请。
- 四、相关法令：

（一）建筑法：

第二十八条 建造执照：建筑物之新建、增建、改建及修建，应请领建造执照。

第二十九条 直辖市、县（市）（局）主管建筑机关核发执照时，应依左列规定，向建筑物之起造人或所有人收取规费或工本费。

- 一、建造执照及杂项执照：按建筑物造价或杂项工作物造价收取千分之一以下之规费。如有变更设计时，应按变更部分收取千分之一以下之规费。
- 二、使用执照：收取执照工本费。
- 三、拆除执照：免费发给。

第三十三条 直辖市、县（市）（局）主管建筑机关收到起造人申请建造执照或杂项执照书件之日起，应于十日内审查完竣，合格者即发给执照。

但供公众使用或构造复杂者，得视需要予以延长，最长不得超过三十日。

- （一）都市更新条例第三十四条：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、建物所有权及他项权利证明文件。

五、执行方式

- （一）建筑师备妥相关文件，送交更新会用印。
- （二）领取建造执照后，复印件送交九二一基金会。

步骤一之四 申请实施权利变换地区范围边界分割测量及登记

- 一、适用对象：权利变换（或变更）计划书中所载跨更新单元、跨处理区段或跨使用分区之土地需办理分割者。
- 二、申请时间：权利变换（或变更）计划核定发布实施后，办理权利变换现金补偿作业前。
- 三、申请机关：直辖市或县（市）政府。
- 四、申请方式及内容：由更新会造具『核定权利变换计划需办理土地分割之土地清册』，并检附下列资料，函请直辖市或县（市）政府备文转送主管地政事务所，据以办理土地分割及登记：
 - （一）申请书（公文模板 1-4）。
 - （二）核定权利变换计划需办理土地分割之土地清册（公文附件 1-4-1）。
 - （三）土地分割位置图。
 - （四）事业计划暨权利变换（或变更）计划核定公告复印件。
 - （五）更新会立案证书复印件。
 - （六）更新会统一编号编配通知书复印件。
 - （七）权利变换计划书有关地籍整理证明文件。
- 五、办理结果：主管地政事务所将分割之土地复丈成果（图），径复更新会，并分别通知地价单位与土地所有权人分算地价与与限期换发书状，且副知直辖市或县（市）政府。

公文模板 14 申请实施权利变换地区范围边界土地分割测量及登记函

更新单元名称》都市更新会 函

地址：
联络人：
电话：

传真：

受文者：

速别：最速件

密等及解密条件：

发文日期：中华民国〇〇年〇〇月〇〇日

发文字号：

附件：如说明四。

主旨：检送本更新单元核定权利变换计划需办理土地分割之土地清册暨有关资料，请 贵府准予备文转送该管登记机关办理实施权利变换地区范围边界分割测量及登记，并将复丈结果径复本更新会，以利工进，如说明。

- 说明：
- 一、本更新会已于〇〇年〇〇月〇〇日经 贵府依〇〇字第〇〇号函核准立案，统一编号为〇〇〇〇〇〇〇〇。
 - 二、本更新单元范围原为〇〇县（市）〇〇乡（镇、市、区）〇〇段〇〇小段〇〇地号〇〇笔土地，面积〇〇平方公尺。
 - 三、本更新单元之都市更新事业计划暨权利变换计划业已于〇〇年〇〇月〇〇日经 贵府依〇〇字第〇〇号函核定公告实施在案，核准之实施权利变换地区范围为前开更新单元重建区段土地，面积为〇〇〇平方公尺，有关上开土地属跨更新单元（或跨处理区段、或跨使用计划分区）之地籍整理需先行办理土地分割，并凭为办理权利变换现金补偿作业。
 - 四、检送核定权利变换计划需办理土地分割之土地清册、都市更新会立案证书复印件、统一编号编配通知书复印件、事业计划暨权利变换计划核定公告复印件、土地分割位置图及权利变换计划书有关地籍整理证明文件各二份，惠请准予协助办理。

正本：〇〇县（市）政府

副本：〇〇县（市）〇〇地政事务所

更新单元名称》都市更新会
理事长

步骤二之一 申请更新期间地价税减免

- 一、适用对象：实施权利变换地区范围之土地。
 - 二、申请时间：权利变换工程申报开工，经建筑主管机关准予备查后。
 - 三、申请机关：直辖市或县（市）政府。
 - 四、申请方式及内容：由更新会检附下列数据，函请直辖市或县（市）政府认定本更新事业之更新期间地价税减征或免征范围，并备文转送主管税捐稽征机关依法办理：
 - （一）申请书（公文模板 2-1）。
 - （二）更新单元更新期间地价税减免土地清册（公文附件 2-1-1）。
 - （三）地籍图。
 - （四）土地登记誊本（复印件）。
 - （五）事业计划暨权利变换（或变更）计划核定公告复印件。
 - （六）核准建造执照（含开工勘验纪录）复印件。
 - （七）准予开工备查函复印件。
- 备注：更新期间土地无法使用者，免缴地价税，可以使用者，减半征收。

更新单元名称《都市更新会 函

地址：
联络人：
电话：

传真：

受文者：

速别：最速件

密等及解密条件：

发文日期：中华民国〇〇年〇〇月〇〇日

发文字号：

附件：如说明四。

主旨：检送本更新单元更新期间地价税减免土地清册暨有关资料，请 贵府认定本更新事业计划之更新期间及其地价税免征或减征范围，并备文转送主管税捐稽征机关办理地价税免征或减征之核定，如说明。

说明：一、依都市更新条例第四十六条及其施行细则第二十一条规定办理。

二、本更新单元实施权利变换地区范围为〇〇乡（镇、市、区）〇〇段〇〇小段〇〇地号〇〇笔土地，面积〇〇平方公尺。

三、本更新单元之都市更新事业计划暨权利变换计划已于〇〇年〇〇月〇〇日经 贵府依〇〇字第〇〇号函核定公告实施，更新重建工程亦已完成开工勘验准予备查在案，爰请准如旨揭之请求。

四、检送本更新单元更新期间地价税减免土地清册、地籍图、土地登记誊本（复印件）、都市更新事业及权利变换计划核定公告复印件、建造执照（含开工勘验纪录）复印件及准予开工备查函复印件各二份，惠请准予协助办理。

正本：〇〇县（市）政府

副本：

更新单元名称《都市更新会
理事长

步骤二之二 申请建物灭失勘查（或测量）及登记

- 一、适用对象：实施权利变换地区范围原有建筑改良物（以下简称建物）已办妥所有权第一次登记，且经全部或部分拆除者，由建物所有权人申请或由土地所有权人、其它关系人或实施者（更新会）代位申请。
- 二、申请时间：原建物之全部或部分拆除后，并于申请建物建造执照前。
- 三、申请机关：乡（镇、市、区）公所（九二一震灾毁损经政府代为拆除有案者）、直辖市或县（市）政府（申请建物拆除执照自行全部或部分拆除者）。
- 四、申请方式及内容：

（一）九二一震灾毁损经政府代为拆除有案者：由实施者（更新会）检附下列数据（附件四份）函请乡（镇、市、区）公所核转直辖市或县（市）政府审查后，由直辖市或县（市）政府嘱托该主管登记机关径为办理建物全部灭失勘查，得免缴纳建物勘查费；登记机关于登记完毕后，应将登记结果通知该建物所有权人及他项权利人，建物所有权状同时公告注销。建物已办理限制登记者，并应通知限制登记嘱托机关或预告登记请求权人：

1. 申请书（公文模板 2-2-1）。
2. 建物灭失登记清册（建物全部灭失）（公文附件 2-2-1-1）。
3. 实施者（更新会）立案证书复印件。
4. 实施者（更新会）统一编号编配通知书复印件。
5. 建物登记誊本（复印件）。

（二）申请建物拆除执照自行全部拆除者：由实施者（更新会）检附下列数据（附件三份）函请直辖市或县（市）政府审查后，由直辖市或县（市）政府嘱托该主管登记机关径为办理建物全部灭失勘查，得免缴纳建物勘查费；登记机关于登记完毕后，应将登记结果通知该建物所有权人及他项权利人，建物所有权状同时公告注销。建物已办理限制登记者，并应通知限制登记嘱托机关或预告登记请求权人：

1. 申请书（公文模板 2-2-2）。
2. 建物灭失登记清册（建物全部灭失）（公文附件 2-2-1-1）。
3. 建物拆除执照复印件。
4. 建物拆除执照附图复印件。

5. 实施者（更新会）立案证书复印件。
6. 实施者（更新会）统一编号编配通知书复印件。
7. 建物登记誊本（复印件）。

（二）申请建物拆除执照自行部分拆除者（九二二震灾部分倒塌之大楼，区分所有建物因部分倒塌，划分为维护、整建或重建区段，因而申请建物拆除执照办理部分建物拆除）：由实施者（更新会）检附下列数据（附件三份）函请直辖市或县（市）政府审查后，由直辖市或县（市）政府嘱托该主管登记机关办理建物部分灭失测量，并副知更新会至登记机关缴交建物部分灭失测量费；登记机关于登记完毕后，应将登记结果通知该建物所有权人及他项权利人换发或加注权利书状。建物已办理限制登记者，并应通知嘱托机关或预告登记请求权人：

1. 申请书（公文模板 2-2-3）。
2. 建物灭失登记清册（建物部分灭失）（公文附件 2-2-3-1）。
3. 建物拆除执照复印件。
4. 建物拆除执照附图复印件。
5. 实施者（更新会）立案证书复印件。
6. 实施者（更新会）统一编号编配通知书复印件。
7. 建物登记誊本（复印件）。
8. 建物测量申请书（建物部分灭失）、土地登记申请书（建物标示变更）。

更新单元名称》都市更新会 函

地址：
联络人：
电话：

传真：

受文者：

速别：最速件

密等及解密条件：

发文日期：中华民国〇〇年〇〇月〇〇日

发文字号：

附件：如说明

主旨： 检送本更新单元内建物灭失登记清册暨有关资料，请 贵公所惠予核转〇〇县（市）政府嘱托登记机关径为办理建物全部灭失勘查及建物灭失登记，以利工进，请 查照。

说明： 一、依据九二一震灾重建暂行条例第十条及土地登记规则第三十一条规定办理。
二、本更新单元内原合法建物因九二一震灾毁损，经 贵公所代为全部拆除有案，为配合地籍整理及原所有权人旧贷款协议承受，爰请准如旨揭之请求。
三、检送建物灭失登记清册（建物全部灭失）、实施者（更新会）立案证书复印件、实施者（更新会）统一编号编配通知书复印件及建物登记誊本（复印件）各四份，敬请惠予办理。

正本： 〇〇县（市）〇〇公所

副本：

更新单元名称》都市更新会
理事长

公文附件 2-2-1-1 建筑物灭失登记清册 (建筑物全部灭失)

建 物 灭 失 登 记 清 册		申请人	实施者 (○○○都市更新会)			
		审核机关	○○县 (市) 政府			
建 物 标 示	(7) 建 号					
	(8) 门 牌	乡镇市区				
		街 路				
		段 巷 弄				
		号 楼				
	(9) 基坐地落	段				
		小 段				
		地 号				
	(10) 面 积 (平方公尺)	层				
		地面层				
		二 层				
		层				
		共计				
(11) 附建属物	用 途					
	面 积 (平方公尺)					
(12) 权利范围						
(13) 备 注						

印

印

更新单元名称》都市更新会 函

地址：
联络人：
电话：

传真：

受文者：

速别：最速件

密等及解密条件：

发文日期：中华民国〇〇年〇〇月〇〇日

发文字号：

附件：如说明

主旨：检送本更新单元内建物灭失登记清册暨有关资料，请 贵府准予嘱托登记机关径为办理建物全部灭失勘查及建物灭失登记，以利工进，请 查照。

说明：一、依据九二一震灾重建暂行条例第十条及土地登记规则第三十一条规定办理。
二、本更新单元内原合法建物因九二一震灾毁损，经 贵府依〇〇字第〇〇号核发建物拆除执照在案，并已完成拆除，为配合地籍整理作业，爰请准如旨揭之请求。
三、检送建物灭失登记清册（建物全部灭失）、实施者（更新会）立案证书复印件、实施者（更新会）统一编号编配通知书复印件、建物登记誊本（复印件）、建物拆除执照（含附图）复印件各三份，敬请惠予办理。

正本：〇〇县（市）政府

副本：

更新单元名称》都市更新会
理事长

公文模板 2-2-3 建物灭失测量及登记申请函（自行部分拆除）

更新单元名称》都市更新会 函

地址：
联络人：
电话：

传真：

受文者：

速别：最速件

密等及解密条件：

发文日期：中华民国〇〇年〇〇月〇〇日

发文字号：

附件：如说明

主旨： 检送本更新单元内建物灭失登记清册暨有关资料，请 贵府准予嘱托登记机关办理建物部分灭失测量及建物标示变更登记，并副知本会至登记机关缴交建物部分灭失测量费，以利工进，请 查照。

说明：

- 一、依据九二一震灾重建暂行条例第十条及土地登记规则第三十一条规定办理。
- 二、本更新单元内原合法建物因九二一震灾部分毁损，经 贵府依〇〇字第〇〇号核发部分建物拆除执照在案，并已完成部分拆除，为配合地籍整理作业，爰请准如旨揭之请求。
- 三、检送建物灭失登记清册（建物部分灭失）、实施者（更新会）立案证书复印件、实施者（更新会）统一编号编配通知书复印件、建物登记誊本（复印件）、建物拆除执照（含附图）复印件各三份，敬请惠予协助办理。

正本： 〇〇县（市）政府

副本： 〇〇都市更新会

更新单元名称》都市更新会
理事长

公文附件 2-2-3-1 建物灭失登记清册 (建物部分灭失)

建物部分灭失登记清册		变更前	变更后	变更前	变更后		
建 物 标 示	(7) 建号						
	(8) 门牌	乡镇市区					
		街路					
		段巷弄					
	(9) 基坐地落	号楼					
		段					
		小段					
	(10) 面积	地号					
		平方公尺	层				
			地面层				
			二层				
			层				
		共计					
(11) 附建属物	用途						
	面积 (平方公尺)						
	(12) 权利范围						
	(13) 备注						

申请人 实施者 (○○○都市更新会)
 审核机关 ○○县(市)政府

印
印

步骤三 还款意愿调查

- 一、适用对象：参与分配之土地所有权人及权利变换关系人（以下称原所有权人或参与分配者）。
- 二、调查时间：申请使用执照前三至六个月。
- 三、调查方式及内容：由更新会以书面调查参与分配者之还款意愿与方式（公文范本 3-1、公文附件 3-1-1）。
- 四、调查结果：依据参与分配者之还款意愿，可将参与分配者分成两大类：
 - （一）甲乙类：表明愿意偿还重建融资与利息者。
 - （二）丙类：表明不清偿重建融资与利息者，或调查期限届满仍未回复者。

其中，被归为丙类之参与分配者，由更新会于后续权利变换计划变更时，改归类为不参与重建分配者，并于调整临门合约时，将其自筑巢项目之临门方案协助项目三及四之重建融资及不动产购买合约一中删除，改列入筑巢项目之临门方案协助项目二之不动产所有权移转合约一。

五、后续作业：

1. 更新会于调查完成后，就调查结果通知九二二基金会（正本）、管理银行与建经公司（副本）（公文范本 3-2）。
2. 若原有他项权利设定登记（如：抵押权、地上权、典权）或限制登记者，必须尽速于分户贷款协商前（详参步骤七），与他项权利人或申请限制登记权利关系人达成协议并取得协议书。或取得他项权利之清偿、回赎或同意涂销证明文件，以便办理新分户贷款。

更新单元名称》都市更新会 函

地址：
联络人：
电话：

传真：

受文者：

速别：最速件

密等及解密条件：

发文日期：中华民国〇〇年〇〇月〇〇日

发文字号：

附件：如说明二、三。

主旨：有关 台端之重建融资与利息偿还意愿事宜，如说明，请 查照。

- 说明：
- 一、依据 筑巢项目之临门方案作业要点一及 筑巢项目之临门方案协助项目三及四之重建融资及不动产购买合约一约定办理。
 - 二、台端应于〇〇年〇〇月〇〇日前填妥『还款意愿书』(如附件)并寄送本更新会，期限届满如未回复者，视为放弃参与重建，且不清偿重建融资与利息，本更新会除将办理权利变换计划之变更外，并通知财团法人九二一震灾重建基金会，办理临门方案协助项目之调整与合约之变更等事宜。
 - 三、请 台端先行检视本更新单元持有之土地所有权状正本，若有遗失，请速洽〇〇地政事务所办理权利书状补给手续。
 - 四、有关更新重建完成后之产权登记及重建融资归还相关事宜，本更新会将另行函文通知。

正本：参与分配之土地所有权人、权利变换关系人》

副本：财团法人九二一震灾重建基金会、建经公司、管理银行》

更新单元名称》都市更新会

理事长

还 款 意 愿 书

为配合更新重建产权登记、重建融资与利息偿还等相关事宜之处理，本人依「筑巢项目之临门方案作业要点」及「筑巢项目之临门方案协助项目三及四之重建融资及不动产购买合约」约定，亲自签名选择偿还本重建融资与利息之意愿与方式如下：

本人愿意偿还重建融资与利息，拟定还款方式为：

全部以现金偿还。

申办银行贷款（贷款额度不足时，愿意以现金补足贷款差额）。

申办银行贷款（贷款额度不足时，无法以现金补足贷款差额）。

本人声明不偿还本重建融资与利息，除同意更新会得将本人改列为不参与重建分配者外，并同意俟更新重建工程竣工，且依相关规定完成权利变换计划变更程序后，再依相关法令规定办理现金补偿作业。

此 致

更新单元名称《都市更新会

立意愿书人：

国民身分证统一编号：

联络地址：

联络电话：

签名及盖章（单元编号：）

中 华 民 国 年 月 日

更新单元名称》都市更新会 函

地址：
联络人：
电话：

传真：

受文者：

速别：最速件

密等及解密条件：

发文日期：中华民国〇〇年〇〇月〇〇日

发文字号：

附件：

主旨：本更新单元参与分配之土地所有权人及权利变换关系人（以下称原所有权人）还款意愿调查结果如说明，请查照。

说明：一、本更新单元更新重建计划可分配单元数为〇〇，其中，原所有权人参与分配单元数为〇〇，更新会分配单元数为〇〇（已签订土地及建筑物预定买卖契约书「售与第三买受人之单元数为〇〇」）。

二、前开参与分配之原所有权人经还款意愿调查后，结果如下：

（一）全部以现金偿还重建融资与利息之单元数〇〇。

（二）申办银行贷款偿还重建融资与利息（贷款额度不足时，愿意以现金补足贷款差额）之单元数〇〇。

（三）申办银行贷款偿还重建融资与利息（贷款额度不足时，无法以现金补足贷款差额）之单元数〇〇。

（四）声明不清偿重建融资与利息之单元数〇〇 单元编号：〇〇 所有权人》、单元编号：〇〇 所有权人》、单元编号：〇〇 所有权人》、单元编号：〇〇 所有权人》。

（五）逾期未回复之单元数〇〇 单元编号：〇〇 所有权人》、单元编号：〇〇 所有权人》、单元编号：〇〇 所有权人》、单元编号：〇〇 所有权人》、单元编号：〇〇 所有权人》。

正本：财团法人九二一震灾重建基金会

副本：建经公司》、管理银行》



《更新单元名称》都市更新会
理事长

步骤四 申请使用执照

一、申请时间：建筑物外观装修、棚架拆除及公共设施施工完工。

二、申请机关：直辖市或县（市）政府。

三、申请方式及内容：依建筑法第七十条规定，建筑工程完工后，应由起造人（更新会）会同承造人及监造人申请使用执照。而直辖市或县（市）主管建筑机关应自接到申请之日起，十日内派员查验完工。其主要构造、室内隔间及建筑物主要设备等与设计图样相符者，发给使用执照，并得核发誊本；不相符者，一次通知其修改后，再报请查验。但供公众使用建筑物之查验期限，得展延为二十日。

四、检附书件资料：

（一）申请书件：

1. 申请书及名册。
2. 委托书。
3. 竣工照片。
4. 骑楼签证表。
5. 建筑物概要表。
6. 建造执照正本。
7. 竣工图说。

（二）证明文件：

1. 门牌证明。
2. 材料证明。
3. 升降设备查验证明。
4. 污水设施竣工证明。
5. 屋顶氯离子检测报告。
6. 损坏邻房和解书。

（三）会办单位审查证明：

1. 消防设备查验。



2. 污水下水道查验。
3. 水土保持设施查验。
4. 工业区工厂查验证明书。
5. 联合挖路许可。
6. 公共设施竣工查验证明。

四) 应缴规费证明文件：

1. 末期空污费缴纳证明。
2. 公共基金。
3. 公共设施维护保证金。

五) 竣工照片：

1. 各向立面。
2. 防火间隔。
3. 楼梯扶手。
4. 骑楼、排水沟及公共设施。
5. 车道入口铁卷门。
6. 法定空地。
7. 绿化。
8. 天井及挑空。
9. 停车空间。
10. 升降设备。
11. 屋顶平台及屋顶突出。
12. 出入口安全门。



五、执行方式：

- (一) 营造公司备妥相关文件，送交更新会用印。
- (二) 领取使用执照后，复印件送交九二二基金会。

六、注意事项：

- (一) 申请案件书面资料将由承办人初审合格后，方可同意挂号收件。
- (二) 自同意挂号日起三个工作天内承办人将至现场勘查。



步骤五之一 申请地籍测量及建筑物测量

- 一、申请时间：领取建物使用执照后。
- 二、申请机关：直辖市或县（市）政府。
- 三、申请方式及内容：依都市更新权利变换实施办法第二十三条规定，权利变换工程施工完竣并领取使用执照后，更新会应立即办理实地埋设界桩，并检附下列资料申请直辖市或县（市）政府主管机关依权利变换计划书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，并将地籍测量及建筑物测量结果径复更新会，以利后续有关权利变换计划相关图册之厘正、权利变换计划之变更及权利变换变更或移转登记等事项之办理：
 - （一）申请书（公文模板 9-1）。
 - （二）建物使用执照复印件。
 - （三）建物使用执照竣工图蓝晒图（或复印件）。
 - （四）事业计划暨权利变换（或变更）计划核定公告复印件。
 - （五）实施者（更新会）立案证书复印件。
 - （六）实施者（更新会）统一编号编配通知书复印件。
 - （七）权利变换（或变更）计划书有关更新单元范围图、实施权利变换地区范围图、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、更新后建筑物平面图、剖面图、侧视图、透视图、更新后土地及建筑物分配面积及位置对照表及地籍整理计划复印件。
 - （八）建物测量申请书（建物第一次测量）。
- 四、注意事项：土地经权利变换之整并分配后，得视为该权利变换地区范围之分配单元土地之地籍整理，适用地籍测量实施规则第二编地籍测量等相关规定，自无土地复丈费及建筑改良物测量费标准之适用，至地籍整理作业费，则依都市更新权利变换实施办法第十三条第一项第四款规定收取实施权利变换所需之费用。

更新单元名称《都市更新会 函

地址：
联络人：
电话：

传真：

受文者：

速别：最速件

密等及解密条件：

发文日期：中华民国〇〇年〇〇月〇〇日

发文字号：

附件：如说明

主旨： 检送本更新单元实施权利变换工程建物使用执照等有关数据，请 贵府主管机关惠予办理地籍测量及建筑物测量，并将地籍测量及建筑物测量结果径复本实施者（更新会），以利后续有关权利变换计划相关图册之厘正、权利变换计划之变更及权利变换变更或移转登记等事项之办理，请 查照。

说明： 一、依都市更新条例权利变换实施办法第三条、第十三条及第二十三条规定办理。

二、本实施者（都市更新会）已于〇〇年〇〇月〇〇日经 贵府依〇〇字第〇〇号函核准立案，统一编号〇〇〇〇〇〇〇〇。

三、本更新单元实施权利变换地区范围原为〇〇县（市）、〇〇乡（镇、市、区）〇〇段〇〇小段〇〇地号等〇〇笔土地，面积〇〇平方公尺。

四、本更新单元之都市更新事业计划暨权利变换计划业已于〇〇年〇〇月〇〇日经 贵府依〇〇字第〇〇号函核定公告实施。实施权利变换地区范围内建物新建工程于〇〇年〇〇月〇〇日竣工，复于〇〇年〇〇月〇〇日经 贵府核发〇〇〇〇字第〇〇号建物使用执照在案。

五、核定权利变换计划之地籍整理，系将权利变换工程基地依分配单元规划之实际需要，施以分配单元土地之地籍测量，并实施新建建物第一次测量，爰请准如旨揭之请求。

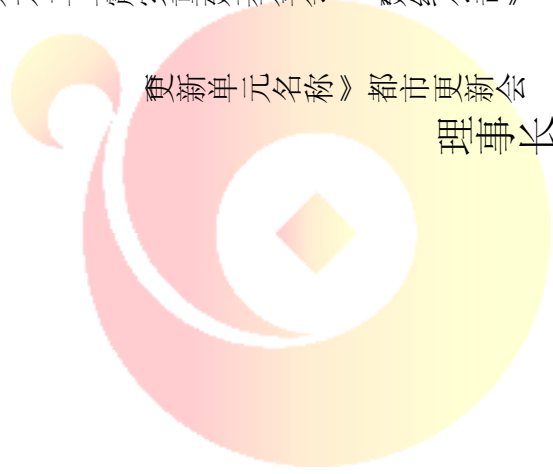
六、有关本案之地籍测量规费，请 贵府参照 九二一灾后更新重建权利变换产权移转作业手册步骤五之一 申请地籍测量及建物测量一四、注意事项办理。至建物测量规费，请 贵府于嘱托登记机关办理地籍测量及建筑物测量时，一并副知本实施

者（更新会）至登记机关缴纳。

七、检送本更新单元实施权利变更工程建物使用执照（含申请人名册）复印件、建物使用执照竣工图蓝晒图（或复印件）、事业计划暨权利变换（或变更）计划核定公告复印件、实施者（更新会）立案证书复印件、实施者（更新会）统一编号编配通知书复印件及权利变换（或变更）计划书有关更新单元范围图、实施权利变换地区范围图、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、更新后建筑物平面图、剖面图、侧视图、透视图、更新后土地及建筑物分配面积及位置对照表、地籍整理计划复印件各二份，请 贵府主管机关惠予办理地籍测量及建筑物测量。

正本：○○县（市）政府

副本：○○县（市）○○地政事务所、财团法人九二一震灾重建基金会、建经公司》



步骤五之二 办理工程验收

- 一、办理时间：实施权利变换地区范围建物新建工程竣工，取得使用执照后。
- 二、主办单位：更新会。
- 三、协办单位：参与分配者、第三买受人、建筑师、营造公司、建经公司。
- 四、办理内容：
 - (一) 营造公司绘制竣工图交建筑师及建经公司审核。
 - (二) 营造公司办理瓦斯外管线申请及施工配合。
 - (三) 营造公司外水、电申请及施工配合。
 - 四) 营造公司制作交屋手册。
 - 五) 办理工程初验、复验（验收缺失改善）。
 - 六) 协助参与分配者办理工程变更结算。
 - 七) 办理工程结算并编制工程结算书。
 - 八) 办理工程保固事项。
 - 九) 办理公共设施验收及移交更新会。
 - 十) 办理分配单元房屋接管。
 - 十 一) 更新会筹组公寓大厦管理委员会。
 - 十 二) 区分所有权人会议议决公寓大厦管理规章。
 - 十 三) 公寓大厦公共基金汇集。
- 五、注意事项：参与分配者及第三买受人迁入时机与条件，详参步骤十。



步骤五之三 工程结算（初估）

- 一、办理时间：领取建物使用执照及公共设施工程完竣后。
- 二、主办单位：更新会、建经公司。
- 三、协办单位：更新计划规划团队、管理银行、营造公司。
- 四、工作分配：
 - （一）营造公司提出工程结算（不含个别单元应自行负担之追加款）。
 - （二）更新会提供各项补助款收付（应收付）明细。
 - （三）管理银行结算实际拨付金额，并概估自备款融资利息。
 - （四）更新计划规划团队依权利变换分算个别单元应负担之重建费用。
- 五、办理结果：建经公司汇整概算个别单元应负担之重建费用与应清偿之金额（附件 5-3）。

附件 5-3 个别单元应负担重建费用与应清偿金额概算表

个别单元应负担重建费用与应清偿金额概算表

更新单元名称：

项	目	预	估	实	际	差	异	说	明
相关工程费用 A									
权利变换费用 B									
整体型补助款 C									
合	计								
(A+B-C)									

单元 编号	所有权人	协助 项目	权利变换 比例 F'	共同负担 费用 a	折减金额 M	差额价金 J	重建费用 R a=M+J	贷款融资 X	自备款融资 Y	自备款融资 利息 Z	补偿费用 融资 C'	预缴金额 P	应清偿金额 T=X+Y+Z+C'-P

步骤六 管理银行通知清偿

- 一、通知时间：领取建物使用执照，经概算个别单元应负担之重建费用与应清偿之金额后。
- 二、主办单位：管理银行。
- 三、通知对象：参与分配且于还款意愿调查时（步骤三）表明愿意偿还重建融资与利息者（甲乙类）。
- 四、通知方式及内容：由管理银行依据工程结算办理结果，将『个别单元应负担之重建费用与应清偿之金额概算表』（附件 5-3），以书面方式通知参与分配且有还款意愿者（甲乙类）及权利变换关系人（公文模板 9-1），除要求其应于指定日期前填妥、并寄回『还款方式声明书』（公文附件 9-1-1）外，并请其依『筑巢项目之临门方案协助项目三及四之重建融资及不动产购买合约』规定，于通知函到起三个月内清偿九二二基金会全部之重建融资与利息。
- 五、后续作业：管理银行依『还款方式声明书』，造具『还款方式调查结果清册』（公文附件 9-2-1），通知更新会、九二二基金会、建经公司（公文范本 9-2）

管理银行》 函

地址：
联络人：
电话：

传真：

受文者：

速别：最速件

密等及解密条件：

发文日期：中华民国〇〇年〇〇月〇〇日

发文字号：

附件：如说明一、二

主旨：有关 台端于《更新单元名称》更新重建工程分配单元应承担之重建费用与还款方式事宜，如说明，请查照。

说明：一、《更新单元名称》更新重建工程已竣工并领取使用执照，经概算 台端申请分配之单元应承担之重建费用与应清偿之金额如附件。

二、依 台端与财团法人九二一震灾重建基金会签订之《筑巢项目之临门方案协助项目三及四之重建融资及不动产购买合约》规定，于本函发文日起三个月内，应清偿全部之重建融资与利息。请 台端于〇〇年〇〇月〇〇日前填妥《还款方式声明书》（如附件），并寄送本管理银行，期限届满如未回复时，视为不清偿重建融资与利息，且放弃参与重建分配。

三、台端若声明全部以现金清偿重建融资与利息时，本管理银行将于本函发文日后二个月通知 台端将应清偿之重建融资与利息汇入指定之专户。届期末依约汇款清偿，更新会得将 台端改列为不参与重建分配者。

四、台端若声明以申请分配之单元之土地与建物向金融机构申办抵押贷款，则应于本函发文日起二个月内与贷款银行议定贷款条件与额度，并签订银行借款契约书，且于金融机构核定之贷款额度不足以清偿重建融资与利息时，应管理银行之通知将贷款差额汇入指定之专户。届期若未依约汇入贷款差额，更新会得将 台端改列为不参与重建分配者。

五、台端应于签订贷款合约后，将银行借款契约书复印件送交本管理银行，以便核算贷款差额，寄发缴交贷款差额通知函。

正本：参与分配且有还款意愿之土地所有权人、权利变换关系人》

副本：财团法人九二一震灾重建基金会、建经公司》、《更新单元名称》都市更新会



《管理银行》

经理

还款方式声明书

为配合更新重建产权登记、重建融资与利息偿还等相关事宜之处理，本人依「筑巢项目之临门方案作业要点」及「临门合约」约定，亲自签名声明选择下列其中一项还款方式，并为便于后续之分户贷款协商，填具本人之贷款资料：

本人愿意全部以现金清偿重建融资与利息，并同意依管理银行通知之时间，将应清偿之重建融资与利息，汇入指定之专户。若未依约汇款清偿，更新会得将本人改列为不参与重建分配者。

本人愿意以申请分配之单元之土地与建物向金融机构 原贷款银行 指定 _____ 请安排新贷银行（申办抵押贷款，签订贷款合约，并同意于金融机构核定之贷款额度不足以清偿重建融资与利息时，依管理银行之通知将贷款差额汇入指定之专户，若未依约汇入贷款差额，更新会得将本人改列为不参与重建分配者。

本人声明不偿还本重建融资与利息，除同意更新会得将本人改列为不参与重建分配者外，并同意俟更新重建工程竣工，且依相关规定完成权利变换计划变更程序后，再依相关法令规定办理现金补偿作业。

本人贷款资料如下：
 旧贷款余额： 佰 拾 万 仟元、 旧贷款协议承受或利息补贴使用额度： 佰 拾 万 仟元。
 已办理重建或重购优惠贷款，使用额度： 佰 拾 万 仟元。

此致
管理银行 》

所有权人： _____ 签名及盖章） 单元编号： _____
国民身分证统一编号： _____
联络地址： _____
联络电话： _____

中 华 民 国 _____ 年 _____ 月 _____ 日

公文范本 9-2 还款方式调查结果通报函

管理银行》 函

地址：
联络人：
电话：

传真：

受文者：

速别：最速件

密等及解密条件：

发文日期：中华民国〇〇年〇〇月〇〇日

发文字号：

附件：还款方式调查结果清册。

主旨：检送《变更单元名称》参与分配原所有权人分配单元应偿还之重建融资与利息之《还款方式调查结果清册》，如说明，请查照。

说明：有关《变更单元名称》分配单元应偿还之重建融资与利息之还款方式，业已于〇〇年〇〇月〇〇日〇〇字第〇〇〇号函请参与分配之原所有权人限期填报在案，爰将调查结果汇整如旨揭清册。

正本：《变更单元名称》都市更新会、财团法人九二一震灾重建基金会、建经公司》

副本：

管理银行》

经理

公文附件 6-2-1 还款方式调查结果清册

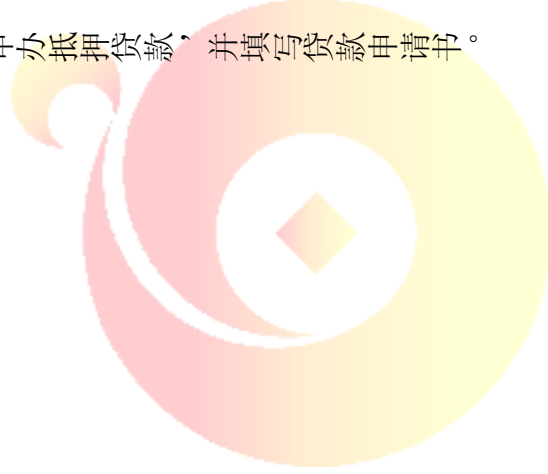
还款方式调查结果清册

更新单元名称：

单元编号	原所有权人	国民身分证统一编号 (统一编号)	应清偿总额	偿还意愿与方式					新旧贷款现况			
				现金偿还	贷款偿还	贷款银行	声明不清偿	逾期未回复	原贷银行	旧贷余额	旧贷协议承受或利息补给使用额度	已办理优惠贷款使用额度

步骤七 银行分户贷款协商

- 一、办理时间：个别单元应负担之重建费用与应清偿之金额初步确定，并完成清偿重建融资与利息通知后。
- 二、主办单位：管理银行、更新会。
- 三、协办单位：建经公司、参贷银行。
- 四、协商对象：声明愿意以分配单元之土地与建物向金融机构申办抵押贷款之参与分配原所有权人（简称借款人）、参贷银行。
- 五、协商内容：由管理银行以书面方式通知更新会、借款人、参贷银行（公文范本 7），就分户贷款成数、贷款额度、贷款利率、贷款期限、贷款合约及抵押权设定等事项进行协商。
- 六、后续作业：协商后，借款人自行向金融机构申办抵押贷款，并填写贷款申请书。



《管理银行》 开会通知函

地址：
联络人：
电话：

传真：

受文者：

速别：最速件

密等及解密条件：

发文日期：中华民国〇〇年〇〇月〇〇日

发文字号：

附件：

主旨：为办理《更新单元名称》参与分配之原所有权人重建贷款事宜，召开分户贷款协商会议，请务必派员参加。

说明：一、会议时间：

二、会议地点：

三、议程：

四、主持人：

正本：《参与分配之原所有权人》、《更新单元名称》都市更新会、《参贷银行》、《建经公司》

副本：财团法人九二一震灾重建基金会

《管理银行》

经理

步骤八 签订银行借款合同

- 一、办理时间：银行分户贷款协商后，由借款人自行洽商贷款银行，并议定贷款额度与条件后。
- 二、主办单位：管理银行、更新会。
- 三、协办单位：建经公司、参贷银行。
- 四、办理方式：贷款银行依建物测量成果图及贷款申请书（由各贷款银行制作）办理担保品估价及借款人与连带保证人征信。
- 四、后续作业：估价及征信完成后，借款人须签订借款合同、借据及拨款申请书（或称授权书）（由各贷款银行制作）。所有文件须填写借款金额及借款人，日期及利率可暂不填写，并检附文件复印件，送交管理银行。



步骤九 以现金清偿者，通知现金到位；以贷款方式清偿者，通知贷款差额到位

- 一、通知时间：管理银行通知借款人清偿重建融资日起二个月后。
- 二、通知对象：声明全部以现金清偿、已与贷款银行签订借款合同等相关对保文件之参与分配之原所有权人。
- 四、办理期限：管理银行通知借款人现金到位或贷款差额到位之日起一个月内。
- 五、办理方式：管理银行通知借款人于发函日起一个月内，将现金或贷款差额汇入九二二基金会于管理银行开立之专户（公文范本 9-1、公文范本 9-2）。
- 六、后续作业：管理银行于借款人应清偿日到期后，造具『重建融资与利息清偿结果清册』（公文附件 9-3-1），通知更新会、九二二基金会、建经公司（公文范本 9-3）。



公文范本 9-1 缴交现金通知函

《管理银行》 函

地址：
联络人：
电话：

传真：

受文者：

速别：最速件

密等及解密条件：

发文日期：中华民国〇〇年〇〇月〇〇日

发文字号：

附件：

主旨： 请 台端依『还款方式声明书』之声明，于本通知函发文日起 一个月内在将应清偿之重建融资与利息，计新台币〇仟〇佰〇拾〇万〇仟〇佰〇拾〇元整，汇入财团法人九二一震灾重建基金会于本管理银行开立之专户 账号：)，若未依约汇款清偿，更新会得将 台端改列为不参与重建分配者，请 查照。

说明：

正本： 声明全部以现金清偿之参与分配之原所有权人》

副本： 更新单元名称》都市更新会、财团法人九二一震灾重建基金会、建经公司》

《管理银行》

经理

管理银行》 函

地 址：
联 络 人：
电 话：

传 真：

受文者：

速 别：最速件

密 等 及 解 密 条 件：

发 文 日 期：中 华 民 国 〇 〇 年 〇 〇 月 〇 〇 日

发 文 字 号：

附 件：

主 旨：请 台端依『还款方式声明书』之声明，于本通知函发函日起 一个月 内将应缴交之贷款差额新台币 〇 仟 〇 佰 〇 拾 〇 万 〇 仟 〇 佰 〇 拾 〇 元 整，汇入财团法人九二一震灾重建基金会于本管理银行开立之专户 账号：)，若未依约汇款清偿，更新会得将 台端改列为不参与重建分配者，请 查照。

说 明：

正 本：《与贷款银行签订借款合同之参与分配之原所有权人》

副 本：《更新单元名称》都市更新会、财团法人九二一震灾重建基金会、建经公司》

管理银行》

经 理

公文范本 9.3 重建融资与利息清偿结果通报

《管理银行》 函

地址：
联络人：
电话：

传真：

受文者：

速别：最速件

密等及解密条件：

发文日期：中华民国〇〇年〇〇月〇〇日

发文字号：

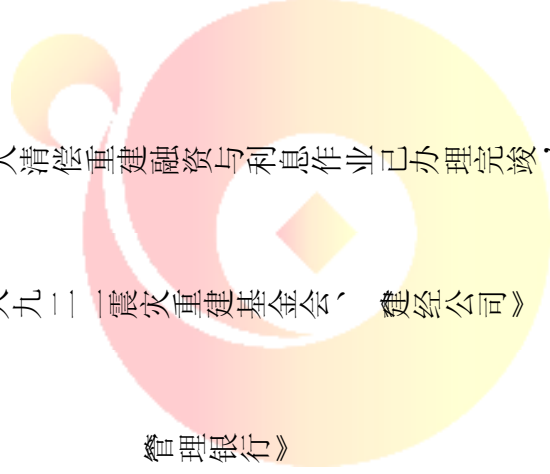
附件：重建融资与利息清偿结果清册。

主旨：变更单元名称《参与分配之原所有权人清偿重建融资与利息作业已办理完竣，检附依清偿结果造具之重建融资与利息清偿结果清册》，请查照。

说明：

正本：变更单元名称《都市更新会、财团法人九二一震灾重建基金会、建经公司》

副本：



《管理银行》

经理

重建融资与利息清偿结果清册

更新单元名称：

单元编号	所有权人	国民身分证 统一编号 (统一编号)	应清偿总额	现金到位 (贷款差额)	贷款部分			备 注
					贷款银行	贷款金额	贷款到位	

制表日期：○年○月○日

步骤十 重建户迁入

- 一、迁入时间：领取使用执照后，完成工程验收且与银行签订借款合同书等应备对保文件及现金或贷款差额到位时。
- 二、主办单位：更新会。
- 三、适用对象：参与分配之土地所有权人及权利变换关系人须符合下列条件：
 - (一) 办理分配单元工程验收及房屋点交完成。
 - (二) 以现金方式清偿者，现金已到位。
 - (三) 以贷款方式清偿者，须已与银行签订借款合同书，若有差额者，须完成贷款差额到位。但若原有他项权利设定登记（如：抵押权、地上权、典权）或限制登记者，必须与他项权利人（如：抵押权人）或申请限制登记权利关系人达成协议并取得协议书、或出具他项权利之清偿、回赎或同意涂销证明文件，同时确认可办理第二顺位之新贷款抵押权设定登记。
- 四、检附资料：参与分配者检附左列文件办理迁入手续：
 - (一) 已完成房屋工程验收及点交之证明文件。
 - (二) 以现金方式清偿者，现金到位之证明文件（参阅公文附件 9-3-1）。
 - (三) 以贷款方式清偿者，已签订之银行借款合同书、借据、拨款申请书（或称授权书）；然如原有他项权利设定登记或限制登记者，须出具协议书、或他项权利之清偿、回赎或同意涂销证明文件。若有差额者，贷款差额到位之证明文件（参阅公文附件 9-3-1）。
- 五、先行迁入户应注意事项、承诺及保证：
 - (一) 为考虑重建户之实际需求，避免因贷款程序延宕，影响重建户之权益，凡已明确同意偿还重建融资与利息者，可于分配单元工程验收及房屋点交完成后，开立临门合约融资及利息同额之本票，并签订『重建户先行迁入还款切结书』（附件 10）后，办理迁入。但原有他项权利设定登记（如：抵押权、地上权、典权）或限制登记者，不适用此先行迁入办法。
 - (二) 若原有他项权利设定登记（如：抵押权、地上权、典权）或限制登记者，必须与他项权利人（如：抵押权人）或申请限制登记权利关系人达成协议并取得协议书、或出具他项权利之清偿、回赎或同意涂销证明文件，同时确认可办理新贷款后，始得向九二一基金会申请先行迁入。
 - (三) 参与分配之重建户承诺并保证未完成融资清偿与产权移转及新贷款抵押权设定登记完成前，应遵循『筑巢项目之临门方案协助项目三及四之重融资及不动产购买合约』之所有规定，不得有擅自出租或出售之情事。如有违反约定，更新会除应善尽管理之

责，要求当事人立即改善外，并应主动通知九二一基金会。

四) 更新会应将重建户开立之本票及签订之『重建户先行迁入还款切结书』送交管理银行保管。



附件 10 重建户先行迁入还款切结书

重建户先行迁入还款切结书

兹因参与分配本更新单元更新后土地及建筑物，承蒙 财团法人九二一震灾重建基金会（以下称贵会）筑巢项目之临门方案提供资金协助重建。依「筑巢项目之临门方案协助项目三及四之重建融资及不动产购买合约」约定，为配合更新重建完成产权登记及重建融资清偿相关事宜之处理，本人已亲自签名表明清偿 贵会重建融资与利息之意愿及方式。

本人为使家人得以早日迁返更新重建后之家园，请 贵会于重建工程完工验收并可供正常使用后，允许本人先行迁入使用。本人同意按 贵会要求，于未清偿 贵会重建融资与利息前，由本人开立临门合约融资及利息同额之本票：新台币 仟 佰 拾 万 仟 佰 拾 元整，并声明愿遵守清偿重建融资与利息之约定，且承诺本人参与重建分配之土地及建筑物，决不擅自将其一部或全部出借、出租或与第三人签订预订买卖契约书。如本人迁入后未能于约定时限内履行清偿义务或违反上述承诺时，本人及所有先行迁入人员及财物无条件迁出并负担违约之罚款、搬迁费用及回复原状所需之各项费用，同时放弃本人之先诉抗辩权。

此致
财团法人九二一震灾重建基金会

○○更新单元 分配单元编号：○○）立意愿书人： (签名及盖章)
国民身分证统一编号：
联络电话：
联络地址：
本票号码：.

中 华 民 国 年 月 日

步骤十一 分配异动情形汇整

一、汇整时机：领取使用执照后三至六个月内，或已确定重建融资与利息清偿结果后。

二、办理方式及结果：依据还款意愿调查结果（步骤三）、管理银行通知清偿（步骤六）、重建融资与利息清偿结果（步骤九），将原同意参与重建，并签订「筑巢项目之临门方案协助项目三及四之重建融资及不动产购买合约」之原所有权人，分类为：

（一）甲乙类：已清偿重建融资与利息者。

（二）丙类：未依约定清偿重建融资与利息者，包括：

1. 于还款意愿调查时，表明不清偿重建融资与利息者。
2. 于还款意愿调查时，逾期未回复者。
3. 于管理银行通知清偿时，声明不清偿重建融资与利息者。
4. 于管理银行通知清偿时，声明全部以现金清偿重建融资与利息，未依约定汇入全部现金者。
5. 于管理银行通知清偿时，声明以贷款方式清偿重建融资与利息，未依约定办理银行贷款者。
6. 于管理银行通知清偿时，声明以贷款方式清偿重建融资与利息，未依约定汇入贷款差额者。

三、后续事项：将归类为丙类之原所有权人，改列为不参与重建分配者，并办理权利变换计划变更与临门合约之调整。

步骤十二之一 厘正权利变换结果图册

- 一、办理时间：地籍测量及建物测量结果函覆后，及变更权利变换计划核定发布实施时。
- 二、主办单位：都市更新会。
- 三、协办单位：更新计划规划团队、建经公司。
- 四、数据内容：依据地籍测量成果图、建筑物测量成果图及变更权利变换计划说明书图，厘正下列数据：
 - (一) 更新单元范围图。
 - (二) 实施权利变换地区范围图。
 - (三) 土地登记清册（附件 12-1-1）。
 - (四) 土地他项权利登记清册（附件 12-1-2）。
 - (五) 土地限制登记清册（附件 12-1-3）。
 - (六) 建物登记清册（附件 12-1-4）。
 - (七) 建物他项权利登记清册（附件 12-1-5）。
 - (八) 建物限制登记清册（附件 12-1-6）。
 - (九) 厘正更新后房地总价一览表（附件 12-1-7）。
 - (十) 土地及建物分配清册（缴纳或补偿之差额价金）（附件 12-1-8）。
 - (十一) 新建房屋申报清册（附件 12-1-9）。
- 五、注意事项：
 - (一) 更新会于厘正图册完成后，召开更新会理事会同意备查。
 - (二) 依据都市更新权利变换实施办法第二十四条规定，实施权利变换地区范围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或县（市）政府所有，其管理机关为各该公共设施主管机关，列入土地登记清册径为处理。



附件 12-1-7 厘正更新后房地总价一览表

厘正更新后房地总价一览表

更新单元名称：

序号	单元编号	更新后所有权人	厘正后持有土地○○段			厘正后持有建物									计划		厘正后房地总价(B)	差异(B) - (A)	备注
			○○小段 地号, 面积 m ²			建号	主建物面积 m ²	附属建物面积 m ²	共享部分		总面积 m ²	总面积 坪	楼层 / 总楼层	停车位编号	评定建坪单价	房地总价(A)			
			面积 m ²	面积 坪	权利范围				建号: 面积 m ²	权利范围									

注：一、厘正后持有土地及建物面积依土地复丈及建物测量结果办理。


二、厘正后房地总价 = 计划评定建坪单价 × 厘正后持有建物总面积坪。(可依原更新房地总价之计算方式及计划与实际面积误差之处理方式, 视个案之不同, 自行厘正)。

审核机关：○○○ 印

实施者：○○○ 印

制表日期：○年○月○日

步骤十二之二 变更权利变换计划

- 一、办理时机：分配异动情形确认后。
 - 二、申请主体：更新会。
 - 三、申办机关：直辖市或县（市）政府。
 - 四、办理方式及内容：更新会于分配异动情形确认后，汇整通知规划团队，办理变更权利变换计划，由更新会检附下列文件，向直辖市或县（市）政府主管机关提出申请变更权利变换计划内容，并依据都市更新条例第十九条、第二十九条及九二一震灾重建暂行条例第十七条规定，办理审议、公开展览、核定及发布实施等事项。
 - （一）变更权利变换计划申请书（公文模板 12-2）。
 - （二）变更权利变换计划说明书。
 - （三）都市更新事业计划及权利变换计划核准函复印件。
 - （四）其它必要之文件。
- 

更新单元名称《都市更新会 函

地址：
联络人：
电话：

传真：

受文者：

速别：最速件

密等及解密条件：

发文日期：中华民国〇〇年〇〇月〇〇日

发文字号：

附件：

主旨： 检送 《更新单元名称》变更权利变换计划说明书及相关申请文件，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： 依都市更新条例第十九条、第二十九条及九二一震灾重建暂行条例第十七条规定。

正本： 〇〇县（市）政府

副本： 财团法人九二一震灾重建基金会、规划团队、建经公司》

更新单元名称《都市更新会
理事长

步骤十三 调整临门合约，发放补偿金

- 一、办理时间：变更权利变换计划核定发布实施后。
- 二、办理方式及内容：更新会于变更权利变换计划核定发布实施后，检具下列文件，申请九二二基金会同意调整临门合约，将归类为丙类一之原所有权人自协助项目三、四，改列入不参与重建之协助项目一。
 - (一) 调整临门合约申请书（公文模板 13）。
 - (二) 临门方案申请书表（向九二二基金会索取电子文件，并以红字显示变更部分）。
 - (三) 临门方案之协助项目一之不动产所有权移转合约（向九二二基金会索取电子文件，并以红字显示变更部分）。
 - (四) 临门方案之协助项目三及四之重建融资及不动产购买合约（向九二二基金会索取电子文件，并以红字显示变更部分）。
 - (五) 调整项目汇总表（公文附件 13-1）。
 - (六) 县（市）政府核定变更权利变换计划发布实施函。
 - (七) 核定公告之变更权利变换计划说明书图一份。
- 三、后续工作：临门合约调整后，九二二基金会再将被改列为不参与重建分配之原土地所有权人或权利变换关系人应领之补偿金拨入管理银行，设立专户，补偿金视同发放完毕。直辖市或县市政府径予办理受领补偿金者产权之原登记截止记载，并函转主管登记机关依权利变换计划变更结果图册及相关文件办理所有产权登记作业。

更新单元名称《都市更新会 函

地址：
联络人：
电话：

传真：

受文者：

速别：最速件

密等及解密条件：

发文日期：中华民国〇〇年〇〇月〇〇日

发文字号：

附件：

主旨： 检送 《更新单元名称》调整后之临门方案申请书表、临门方案之协助项目二之不动产所有权移转合约、临门方案之协助项目三及四之重建融资及不动产购买合约及经〇〇县（市）政府核定发布之变更权利变换计划书图文件，调整内容如附表，请 贵会同意办理。

说明：

正本： 财团法人九二一震灾重建基金会

副本： 《规划团队》、《建经公司》

更新单元名称《都市更新会
理事长

步骤十四 申报移转与权利变换关系人之土地移转现值及查欠

- 一、申报时间：列册申请办理登记前。
- 二、申报对象：参与分配之原土地所有权人及其权利变换关系人。
- 三、申报机关：主管税捐稽征机关。
- 四、申报方式及内容：由更新会检附下列资料向主管税捐稽征机关申报移转与权利变换关系人之土地移转现值（依法贴用印花税票）：
 - （一）申报函（公文范本 14）。
 - （二）更新单元内移转与权利变换关系人之土地所有权移转清册（乙式四份）（公文附件 14-1）。
 - （三）更新会立案证书复印件。
 - （四）更新会统一编号编配通知书复印件。
 - （五）权利变换关系人身份证明文件复印件。
 - （六）事业计划暨权利变换（或变更）计划核定公告复印件。
 - （七）权利变换计划有关权利变换关系人核准分配及权利价值评价基准日证明文件复印件。
 - （八）土地登记誊本（复印件）。
 - （九）工程受益费缴纳承诺书（公文附件 14-2）。
- 五、注意事项：办理工程受益费、房屋税、地价税、田赋查欠工作，并主张依都市更新条例第三十九条第四项、都市更新权利变换实施办法第二十六条及第二十七条规定，应缴纳之土地增值税准予记存。

公文范本 14 申报移转与权利变换关系人之土地移转现值及查欠函

更新单元名称《都市更新会 函

地址：
 联络人：
 电话：

传真：

受文者：

速别：最速件

密等及解密条件：

发文日期：中华民国○○年○○月○○日

发文字号：

附件：如说明五。

主旨：检送本更新单元内移转与权利变换关系人之土地所有权移转清册暨有关资料，申报各该土地移转现值，请 钧处核课土地增值税并准予记存，积欠之地价税、房屋税及已公告未开征之工程受益费亦予以详查，一并开征，如说明，请惠复。

- 说明：
- 一、依都市更新条例第三十九条第四项及权利变换实施办法第二十六条、第二十七条规定办理。
 - 二、本更新会已于○○年○○月○○日经○○县（市）政府依○○字第○○号函核准立案，统一编号为○○○○○○○○。
 - 三、本更新单元实施权利变换地区范围原为○○县○○乡（镇市区）○○段○○小段○○地号○○笔土地，面积○○平方公尺。
 - 四、本更新单元之都市更新事业计划及权利变换计划业已于○○年○○月○○日经○○县（市）政府依○○字第○○号函核定公告实施在案。本更新单元实施权利变换地区范围参与分配之原合法建物所有权人计有○○○君共○○名，本更新会依法估定其合法建物所有权之权利价值及占原土地所有权之土地权利价值比例，参与分配更新后土地及建物。其分配之土地视为土地所有权人获配土地后无偿移转，并以权利变换计划书中所订定之评价基准日（民国○○年○○月○○日）视为订约日，依法申报土地移转现值，享有都市更新条例第四十六条第一项第四款减征土地增值税百分之四十，并准予记存，于权利变换后再移转时，一并缴纳之。
 - 五、检送本更新单元内移转与权利变换关系人之土地所有权移转清册（乙式四份）、都市更新会立案证书复印件、统一编号编配通知书复印件、权利变换关系人身份证明文件复印件、事业计划暨权利变换计划核定公告复印件、权利变换计划有关权利变换关系人核准分配及权利价值评价基准日证明文件复印件、土地登记誊本（复印件）及工程受益费缴纳承诺书各乙份，请 查

照。

正本： ○○县 市）税捐稽征处○○分处
副本： ○○县 市）政府

更新单元名称《都市更新会
理事长



公文附件 14-2 工程受益费缴纳承诺书

工程受益费缴纳承诺书

本人参与《更新单元名称》权利变换分配取得座落○○县（市）○○乡（镇、市、区）○○段○○小段○○地号○○笔土地（详如更新单元内移转与权利变换关系人之土地所有权移转清册），申请办理所有权移转登记。如在工程受益费范围内，愿依照工程受益费征收条例第六条及其施行细则第六十五条之规定，缴纳应缴未缴及未到期之工程受益费，特此承诺。

此 致

○○县（市）税捐稽征处○○分处

立 承 诺 书 人：《权利变换关系人》
国民身分证统一编号：
住 所：

中 华 民 国 年 月 日

步骤十五 通知接管、缴纳或领取差额价金

- 一、通知时间：领取使用执照，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，合并办理接管、缴纳或领取差额价金通知。
- 二、通知对象：参与分配之土地所有权人及权利变换关系人、列为共同负担的公共设施用地主管机关。
- 三、通知方式及内容：
 - （一）通知接管部分：依都市更新条例第四十二条及都市更新权利变换实施办法第二十二规定，就经权利变换分配之土地及建物，更新会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，逾期不接管者，自限期届满之翌日起，视为已接管（公文范本 15）。
 - （二）通知缴纳或领取差额价金部分：依都市更新条例第三十一条、第四十二条及都市更新权利变换实施办法第二十五条规定，更新会就权利变换完成后实际分配之土地及建物面积，厘正权利变换计划之土地及建物分配清册，并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，检附厘正更新后房地总价一览表（附件 12-1-7）、土地及建物分配清册（附件 12-1-8），以书面方式通知应于接管之日起三十日内缴纳或领取（公文范本 15）。

更新单元名称》都市更新会 函

地址：
联络人：
电话：

传真：

受文者：

速别：最速件

密等及解密条件：

发文日期：中华民国○○年○○月○○日

发文字号：

附件：如说明四

主旨：有关 台端更新后所分配之土地及建物接管、缴纳或领取差额价金事宜，如说明，请查照。

- 说明：
- 一、依据都市更新条例第四十二条及都市更新权利变换实施办法第二十二、三十一条及都市更新权利变换实施办法第二十五条规定办理。
 - 二、本更新单元实施权利变换地区范围建物新建工程于○○年○○月○○日竣工，于○○年○○月○○日经○○县（市）政府依○○字第○○号核发使用执照，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。
 - 三、台端应于○○年○○月○○日起三十日内实地办理接管，逾期不接管者，自限期届满之翌日起，视为已接管。事关台端之权益，请迅行配合办理。
 - 四、本更新单元权利变换工程已完成，以实际分配之土地及建物面积厘正权利变换计划之土地及建物分配清册，并按评价基准日评定更新后权利价值，计算缴纳或补偿之差额价金，台端应领取（或应缴纳）之差额价金为新台币○○仟○○佰○○拾○○万○○仟○○百○○拾○○元整（如附件）。
 - 五、前开应补偿之差额价金，将于工程结算时，自台端应清偿财团法人九二一震灾重建基金会之重建融资额度中扣除。
前开应缴纳之差额价金，将于工程结算时，加计入台端应清偿财团法人九二一震灾重建基金会之重建融资额度中。
前开应补偿之差额价金，台端应于○○年○○月○○日起三十日内，携身分证、印章、本函至《管理银行名称》地址：○○○○○○○○）办理领取差额价金事宜。台端之产权若有设定他项权利（抵押权）之情形，且尚未全部清偿者，请于

上开期限内与权利人协商处理，并会同领取。若逾期不领取者，依法提存于〇〇地方法院。

前开应缴纳之差额价金，台端应于〇〇年〇〇月〇〇日起三十日内，携身分证、印章、本函至《管理银行名称》地址：

〇〇〇〇〇〇〇〇）办理缴纳差额价金事宜，逾期未缴纳者，本更新会将依相关法规办理。

六、差额价金之处理，事关台端之权益，请迅行配合办理。

正本：《参与分配之土地所有权人及权利变换关系人》、《公共设施用地主管机关》

副本：《财团法人九二一震灾重建基金会》、《建经公司》、《管理银行》、《营造公司》



步骤十六 列册申请新建房屋申报税籍及办理权利变换变更或移转登记

- 一、申请时间：厘正权利变换计划相关图册，经召开更新会理事会同意备查后。
- 二、申请机关：直辖市或县（市）政府。
- 三、申请方式及内容：依房屋税条例第七条、都市更新条例第四十三条及都市更新权利变换实施办法第二十六条规定，更新会检附下列资料函请直辖市或县（市）政府备文分别函嘱主管税捐稽征机关及主管地政事务所，依厘正后图册申请新建房屋申报税籍及办理权利变换变更或移转登记。

(一) 申请书（公文模板 16）。

(二) 更新会理事会同意备查议事录原本。

(三) 地籍测量及建物测量结果复函复印件。

四) 厘正后之权利变换结果图册：

1. 土地登记清册（附件：土地复丈结果通知书、土地复丈成果图、更新单元范围图、实施权利变换地区范围图）。
2. 土地他项权利登记清册。
3. 土地限制登记清册。
4. 建物登记清册（附件：使用执照及申请人名册、建物测量成果图）。
5. 建物他项权利登记清册。
6. 建物限制登记清册。
7. 土地及建物分配清册（附件：厘正更新后房地总价一览表）。
8. 新建房屋申报清册（附件：使用执照及申请人名册、建物测量成果图）。

五) 土地登记申请书件（连件办理）：

1. 土地权利变更或移转登记（权利变换）案件：土地登记申请书（附件 16-1）、地籍测量及建物测量结果覆函复印件、土地登记清册、地籍测量成果图、更新单元范围图、实施权利变换地区范围图、土地他项权利登记清册、土地限制登记清册、权利变换关系人增值税记存证明文件（或免缴证明书）、规费收据、身分证明文件（住址径为变更部分）、更新会立案证书复印件、更新会统一编号编配通知书复印件、事业计划暨权利变换计划核定公告复印件及其它附缴证件。
2. 建物所有权第一次登记（权利变换）案件：土地登记申请书、地籍测量及建物测量结果覆函复印件、建物登记清册、建物

使用执照（含申请人名册）复印件、建物测量成果图、建物他项权利清册、建物限制登记清册、规费收据、身分证明文件（全部权利人）、更新会立案证书复印件、更新会统一编号编配通知书复印件、事业计划暨权利变换计划核定公告复印件及其它附缴证件。

四、注意事项：

- （一）直辖市或县（市）政府囑办权利变换变更或移转登记时，若公告禁止「土地及建筑物之移转、分割或设定负担」之期限尚未届满，倘符合都市更新条例第三十三条但书之规定者，应检附主管机关出具「不影响权利变换之实施者」，得予受理登记。
- （二）建物所有权第一次登记，其申请登记事由为「所有权第一次登记」、登记原因为「第一次登记」、原因发生日期为「使用执照核发之日」。
- （三）土地权利变换变更或移转登记，其申请登记事由为「都市更新登记」、登记原因为「权利变换」、代码「DT」、原因发生日期为「分配结果确定之日」，并依上开原因发生日期之年期，按物价指数调整其原规定地价或前次移转申报现值。
- （四）都市更新后办理之建物所有权第一次登记案件，经审查无误后应依土地登记规则第七十二条规定办理公告，公告期间为十五日。
- （五）都市更新前已有抵押权设定登记者，实施者应依都市更新条例第四十条及都市更新权利变换实施办法第七条之一规定列册送登记机关办理原他项权利之截止或转载登记；至更新实施后倘新增加借贷为担保债权人，应依规申办抵押权设定登记。
- （六）建物使用执照之坐落基地地号因土地经权利变换之整并分配已变更者，应先洽请建筑师协助办理建物使用执照之基地地号变更加注。

更新单元名称》都市更新会 函

地址：
联络人：
电话：

传真：

受文者：

速别：最速件

密等及解密条件：

发文日期：中华民国〇〇年〇〇月〇〇日

发文字号：

附件：如说明三

主旨：检送本更新单元厘正后之权利变换结果图册暨有关资料，申请新建房屋申报税籍及办理权利变换变更或移转登记，如说明，请查照。

- 说明：
- 一、依房屋税条例第七条、都市更新条例第四十二条及都市更新权利变换实施办法第二十六条规定办理。
 - 二、本更新单元权利变换工程施工完竣之土地及建物，依〇〇地政事务所〇〇年〇〇月〇〇日〇〇字第〇〇号函覆地籍测量及建物测量结果，据以厘正权利变换相关图册，并经本更新会〇〇年〇〇月〇〇日理事会同意备查在案。
 - 三、检送本更新会理事会议事录像本、〇〇地政事务所地籍测量及建物测量结果覆函复印件及厘正后之都市更新权利变换结果图册，包括土地登记清册（含附件：地籍测量成果图、更新单元范围图、实施权利变换地区范围图）、土地他项权利登记清册、土地限制登记清册、建物登记清册（含附件：使用执照及申请人名册、建物测量成果图）、建物他项权利登记清册、建物限制登记清册、土地及建物分配清册（含附件：厘正更新后房地总价一览表）、新建房屋申报清册（含附件：使用执照及申请人名册、建物测量成果图）等厘正后之权利变换结果图册资料各二份，及土地登记申请书（土地权利变换变更或移转登记及建物所有权第一次登记）及附缴证件共〇连件，请函囑〇〇地政事务所据以办理权利变换变更或移转登记，本更新会再前往依法缴纳登记规费。
 - 四、检送新建房屋申报清册（含使用执照及申请人名册、建物测量成果图）贰份，请函囑〇〇税捐稽征处〇〇分处《税捐稽征机关》据以编定税籍编号及核定房屋现值，并径覆本更新会代为转送各房屋所有权人。

正本：直辖市、县（市）政府

副本：财团法人九二一震灾重建基金会、建经公司》

更新单元名称》都市更新会

理事长



附件 16-1 土地登记申请书

件收	日期	年 月 日 时 分	收者
	字 号	第 号	
别 序 件 连 (非连件 者免填)		共 件	第 件
罚 款	元	核 算 者	
书 状 费	元	收 据	字 号
登 记 费	元	合 计	元

土 地 登 记 申 请 书						
机 关	市 县	地 政 事 务 所	发 生 日 期			
受 文			中 华 民 国 年 月 日			
申请登记事由 (选择打(一))		登记原因 (选择打(一))				
<input type="checkbox"/> 所有权第一次登记		<input type="checkbox"/> 第一次登记				
<input type="checkbox"/> 所有权移转登记		<input type="checkbox"/> 买卖 <input type="checkbox"/> 赠与 <input type="checkbox"/> 继承 <input type="checkbox"/> 分割继承 <input type="checkbox"/> 拍卖 <input type="checkbox"/> 共有物分割 <input type="checkbox"/>				
<input type="checkbox"/> 抵押权登记		<input type="checkbox"/> 设定 <input type="checkbox"/> 法定 <input type="checkbox"/> 让与 <input type="checkbox"/>				
<input type="checkbox"/> 抵押权涂销登记		<input type="checkbox"/> 清偿 <input type="checkbox"/> 抛弃 <input type="checkbox"/> 混同 <input type="checkbox"/> 判决涂销 <input type="checkbox"/>				
<input type="checkbox"/> 抵押权内容变更登记		<input type="checkbox"/> 权利价值变更 <input type="checkbox"/> 权利内容等变更 <input type="checkbox"/>				
<input type="checkbox"/> 标示变更登记		<input type="checkbox"/> 分割 <input type="checkbox"/> 合并 <input type="checkbox"/> 地目变更 <input type="checkbox"/>				
<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>				
标示及申请权利内容 详如 <input type="checkbox"/> 契约书 <input type="checkbox"/> 登记清册 <input type="checkbox"/> 复丈结果通知书 <input type="checkbox"/> 建物测量成果图 <input type="checkbox"/>						
附 缴 证 件	1.	份	4.	份	7.	份
	2.	份	5.	份	8.	份
	3.	份	6.	份	9.	份

步骤十七之一 工程结算与找补

- 一、办理时间：列册申请办理权利变换变更或移转登记后。
- 二、主办单位：更新会、建经公司。
- 三、协办单位：管理银行、更新计划规划团队、营造公司。
- 四、工作分配：
 - （一）营造公司提出工程结算（不含个别单元应自行负担之追加款）。
 - （二）更新会提供各项补助款收付明细。
 - （三）管理银行结算实际拨付金额，并计算自备款融资利息，以及已清偿之重建融资与利息金额。
 - （四）更新计划规划团队依权利变换分算个别单元应负担之重建费用。
- 五、办理结果：建经公司汇整结算个别单元应负担之重建费用与应清偿之金额，以及个别单元应补缴或退回之金额（公文附件 17-1-1）。
- 六、结果通知：由更新会依据工程结算办理结果，将个别单元应负担之重建费用与应清偿之金额，以及个别单元应补缴或退回之金额结算表（公文附件 17-1-1），以书面方式通知已清偿重建融资与利息者（公文范本 17-1）。
- 七、后续工作：个别单元应补缴或退回之金额之找补，依九二一基金会「筑巢项目之临门方案作业要点」有关补助款相关规定办理。

公文模板 17-1 工程结算与找补通知函

更新单元名称《都市更新会 函

地址：
联络人：
电话：

传真：

受文者：

速别：最速件

密等及解密条件：

发文日期：中华民国〇〇年〇〇月〇〇日

发文字号：

附件：个别单元应承担重建费用与应清偿金额表。

主旨：更新单元名称《更新重建工程业已竣工，且权利变换变更或移转登记亦已完成，经最终工程结算，个别单元应承担之重建费用与应清偿之金额，以及个别单元应补缴或退回之金额详如附件，请查照。

正本：参与分配之土地所有权人且已清偿重建融资与利息者、权利变换关系人》

副本：财团法人九二一震灾重建基金会、建经公司、管理银行》

更新单元名称《都市更新会
理事长

公文附件 17-1-1 个别单元应负担重建费用与应清偿金额结算表

个别单元应负担重建费用与应清偿金额结算表

更新单元名称：

项	目	初	估	结	算	差	异	说	明
相关工程费用 A									
权利变换费用 B									
整体型补助款 C									
合	计								
(A+B-C)									

单元 编号	所有权人	协助 项目	类别	权利变换 比例 F'	共同负担 费用 a	折减金额 M	差额价金 J	重建费用 R a-M+J	贷款融资 X	自备款融资 Y	自备款融资 利息 Z	补偿费用 融资 C'	预缴金额 P	应清偿金额 T=X+Y+Z+C'- P
			初估											
			结算											
			找补	已清偿金额：_____元。应（ <input type="checkbox"/> 退回 <input type="checkbox"/> 补缴）金额：_____元。										

步骤十七之二 成立管理委员会及申请报备

一、申请时间：土地及房屋移转登记完成。

二、申请机关：直辖市、县（市）政府、乡（镇、市、区）公所

三、执行步骤：

（一）召开第一次区分所有权人会议

1. 依公寓大厦管理条例第三十一条规定，区分所有权人三分之二以上及区分所有权比例合计三分之二以上出席，以出席人数四分之三以上及其区分所有权比例占出席人数区分所有权四分之三以上之同意方得行之。
2. 区分所有权人若无法亲自出席，可以委托书授权代理人出席代为行使权利。
3. 出席纪录须由出席人员亲自签到。
4. 制作会议纪录。

（二）依公寓大厦管理组织申请报备处理原则，由管理委员会备齐下列数据，送主管机关申请报备。

1. 公寓大厦管理委员会申请报备书。
2. 公寓大厦管理委员会申请书检查表。
3. 主任委员之户口簿复印件。
4. 公寓大厦（亦区）区分所有权人名册。
5. 公寓大厦（亦区）区分所有标的基本数据表。
6. 公寓大厦（亦区）区分所有权人第一次会议记录。
7. 使用执照复印件。
8. 住户管理规约。

四、办理结果：

（一）主管机关将报备核准文件直接寄达主任委员之地址。

（二）凭核准文件及会议记录至当地税捐稽征机关办理免税证明后，即可至银行开立管理委员会之账户。

步骤十八之一 通知第三买受人付清买卖价金

- 一、通知时间：更新会于取得土地及建物所有权后一个月内。
- 二、通知对象：第三买受人。
- 三、通知方式及内容：由更新会以书面方式通知第三买受人（公文范本 18-1-1），请其依「土地及建筑物预定买卖契约书」及「临门方案之协助项目」之不动产所有权移转合约补充协议书约定，于文到三十日内付清买卖价金余额（公文附件 18-1-1-1），以俾办理土地及建筑物买卖所有权移转登记。
- 四、后续作业：
 - （一）更新会于通知缴款截止日后，汇整第三买受人之缴款结果（公文附件 18-1-2-1），并通知九二二基金会、建经公司、管理银行（公文范本 18-1-2）。
 - （二）更新会依步骤十七之一所结算之个别单元应负担之重建费用与应清偿金额，于第三买受人缴款后，将售予第三买受人之单元应清偿之金额，转拨入九二二基金会于管理银行开立之专户。
 - （三）第三买受人未于限期内付清买卖价金余额时，原约定出售与第三买受人之土地与建物，则移转与九二二基金会。

公文范本 18-1-1 第三买受人付清买卖价金通知函

更新单元名称》都市更新会 函

地址：
联络人：
电话：

传真：

受文者：

速别：最速件

密等及解密条件：

发文日期：中华民国〇〇年〇〇月〇〇日

发文字号：

附件：买卖价金缴纳明细表。

主旨：本更新单元业已完成权利变换变更或移转登记作业，请 台端于文到三十日内付清买卖价金余额，如说明，请 查照。

- 说明：
- 一、依 台端与本更新会签订之「土地及建筑物预定买卖契约书」，以及本更新会与财团法人九二一震灾重建基金会签订之「临门方案之协助项目一之不动产所有权移转合约补充协议书」办理。
 - 二、台端尚未付清之买卖价金余额如附件，应于文到三十日内付清，以便办理土地及建物买卖所有权移转登记。
 - 三、台端如欲以本买卖标的物，向金融机构申办抵押贷款用以清偿买卖价金余额时，应于付款到期日前洽妥承贷金融机构，并开立与买卖价金同额之禁止背书转让本票乙张，以便办理土地及建筑物买卖所有权移转及抵押权设定登记。
 - 四、台端未能于付款到期日前付清余额，本更新会依约解除与 台端签订之「土地及建筑物预定买卖契约书」。

正本： 第三买受人》君

副本： 财团法人九二一震灾重建基金会、 建经公司》、 管理银行》

更新单元名称》都市更新会
理事长

公文附件 18-1-1-1 买卖价金缴纳明细表

买卖价金缴纳明细表

更新单元名称:

单元编号:

第三买受人姓名:

买卖总价:

期 别	缴纳日期	已缴纳金额	应缴纳余额	备 注

理事长:

复核:

制表人:

制表日期:

公文范本 18-1-2 第三买受人缴款最终结果通知函

更新单元名称《都市更新会 函

地址：
联络人：
电话：

传真：

受文者：

速别：最速件

密等及解密条件：

发文日期：中华民国〇〇年〇〇月〇〇日

发文字号：

附件：

主旨： 检送 更新单元名称《第三买受人缴款结果汇整表，如说明，请 查照。

说明： 本更新会依 临门方案之协助项目「之不动产所有权移转合约补充协议书」规定，业已于〇年〇月〇日通知与本会签订「土地及建筑物预定买卖契约书」之第三买受人于〇月〇日前付清买卖价款余额在案，爰将第三买受人之缴款最终结果汇整如旨揭清册。

正本： 财团法人九二一震灾重建基金会、建经公司、管理银行》

副本：

更新单元名称《都市更新会
理事长

公文附件 18-1-2-1 第三买受人缴款最终结果汇总表

第三买受人缴款最终结果汇总表

更新单元名称:

单元 编号	第三买受人 名称	合约价款	已缴纳价款 A	应偿九二一基金会 之融资与利息 B	更新会收益 N=A-B	拨入九二一基金会 专户之金额	备注
							<input type="checkbox"/> 成交 <input type="checkbox"/> 违约
合 计							

理事长:

复核:

制表人:

制表日期:

步骤十八之二 通知贷款银行拨款

- 一、通知时间：银行抵押权设定完成。
- 二、通知对象：已与借款人签订借款合同书、借据、及拨款申请书（或称授权书）等之各贷款银行。
- 三、通知方式及内容：由管理银行通知各贷款银行依其与借款人签订之借款合同书、借据、及拨款申请书（或称授权书），于发函日起十个营业日内，将承诺贷放之金额以对保时签订之拨款申请书（或称授权书）授权贷款银行汇入九二二基金会于管理银行开立之专户（公文范本 18-2-1）。
- 五、后续作业：管理银行于各贷款银行应汇款日到期后，造具「重建融资与利息清偿最终结果清册」（公文附件 18-2-2-1），通知更新会、九二二基金会、建经公司》（公文范本 18-2-2）
- 六、注意事项：
 1. 办理银行抵押权设定时，若公告禁止「土地及建筑物之移转、分割或设定负担」之期限尚未届满，则由更新会发文向主管机关申请注销禁止事项。
 2. 贷款银行须配合于借款人于建物第一次登记开始公告时即进行所有抵押权设定书类用印，并于其公告截止前完成用印并送件。

管理银行》 函

地 址：
联 络 人：
电 话：

传 真：

受文者：

速别：最速件

密等及解密条件：

发文日期：中华民国〇〇年〇〇月〇〇日

发文字号：

附件：

主旨：请 贵银行依与 借款人》君签订之 贷款合约书 所载贷款额度，于本通知函发文日起十个营业日内将贷放之金额，计新台币 〇仟〇佰〇拾〇万〇仟〇佰〇拾〇元整，汇入财团法人九二一震灾重建基金会于本管理银行开立之专户（账号：〇〇〇〇〇〇〇〇）。请 查照。

说明：

正本：已与借款人签订贷款合约书之各贷款银行

副本： 借款人》君

管理银行》

经理

《管理银行》 函

地址：
联络人：
电话：

传真：

受文者：

速别：最速件

密等及解密条件：

发文日期：中华民国〇〇年〇〇月〇〇日

发文字号：

附件：

主旨： 《变更单元名称》参与分配之原所有权人清偿重建融资与利息作业已全部办理完竣，检附依清偿结果造具之《重建融资与利息清偿最终结果清册》，请查照。

说明：

正本： 《变更单元名称》都市更新会、财团法人九二一震灾重建基金会、建经公司》

副本：

《管理银行》

经理

重建融资与利息清偿最终结果清册

更新单元名称:

单元编号	所有权人	身分证字号	应清偿总额	现金到位 (贷款差额)	贷款部分			备注
					贷款银行	贷款金额	贷款到位	

制表日期:

步骤十八之三 申请更新后税捐减免

- 一、适用对象：实施更新事业的更新单元范围内所有土地及建物。
- 二、申请时间：更新事业完成，建筑主管机关核发建物使用执照之次日起，或更新后权利变换登记日起。
- 三、申请机关：直辖市或县（市）政府。
- 四、申请方式及内容：依都市更新条例施行细则第二十二规定，由更新会造具「更新单元更新后税捐减免土地清册」、「更新单元更新后税捐减免建物清册」，并检附下列资料函请主管税捐稽征机关依法办理本更新事业之更新后地价税、房屋税、土地增值税、契税之减征范围。
 - (一) 申请书（公文模板 18-3）
 - (二) 更新单元更新后税捐减免土地清册（乙式三份）（公文附件 18-3-1）
 - (三) 更新单元更新后税捐减免建物清册（乙式三份）（公文附件 18-3-2）
- 六、说明：依都市更新条例第四十六条及都市更新条例施行细则第二十二规定：
 - (一) 地价税之减征：指直辖市或县（市）主管机关认定之更新期间截止日之次年起，二年内地价税之减半征收。
 - (二) 房屋税之减征：指直辖市或县（市）主管机关认定之更新期间截止日之次月起，二年内房屋税之减半征收。
 - (三) 土地增值税之减征：指更新事业以权利变换方式办理者，于更新后第一次移转时，减缴土地增值税百分之四十。
 - (四) 契税之减征：指以权利变换取得之建筑物，于更新后第一次移转时，减征契税百分之四十。

更新单元名称《都市更新会 函

地址：
联络人：
电话：

传真：

受文者：

速别：最速件

密等及解密条件：

发文日期：中华民国〇〇年〇〇月〇〇日

发文字号：

附件：

主旨： 检送本更新单元更新后税捐减免土地清册及更新后税捐减免建物清册暨有关资料，请 贵处〇〇分处办理本更新事业之更新后地价税、房屋税、土地增值税、契税之减征范围，如说明。

说明： 一、依都市更新条例第四十六条及其施行细则第二十一条、第二十三条规定办理。

二、本更新单元权利变换地区范围建物新建工程于〇〇年〇〇月〇〇日竣工，复于〇〇年〇〇月〇〇日经 贵府核发〇〇字第〇〇号建物使用执照，权利变换之土地及建物变更或移转登记，亦经 贵府转送该管登记机关径为登记完毕在案，爰请准如主旨之请求。

三、检送本更新单元更新后税捐减免土地清册及更新后税捐减免建物清册二份，敬请惠予协助办理。

正本： 〇〇县（市）税捐稽征处〇〇分处

副本： 〇〇县（市）政府

更新单元名称《都市更新会
理事长

公文附件 18-3-2 更新单元更新后税捐减免建物清册

更新单元更新后税捐减免建物清册

更新单元名称:

序号	建号	建物 门牌	座落基地				所有权人			管理者			权利 范围	减征 原因	查证认定结 果（主管机 关填写）
			乡镇 市区	段	小段	地号	姓名 或 名称	国民身分证 统一编号 (统一编号)	住址	姓名 或 名称	国民身分证 统一编号 (统一编号)	住址			

步骤十九 更新会产权移转

- 一、办理时间：贷款银行拨款或第三买受人付清买卖价金及更新后税捐减免办理完成。
- 二、办理方式及内容：由更新会依据「重建融资与利息清偿最终结果清册」，造具移转清册（公文附件 19-1），通知九二二基金会、第三买受人、建经公司办理产权移转（公文范本 19）。
- 三、检附资料：
 - （一）土地登记申请书。
 - （二）买卖契约书（公契）。
 - （三）完税证明。
 - （四）所有权状正本。
 - （五）义务人印鉴证明及身分证明文件（如义务人为更新会，则应附都市更新会立案证书复印件、统一编号编配通知书复印件及都市更新会印鉴证明书）。
 - （六）权利人之身分证明文件或九二二基金会之法人及相关证明文件。
 - （七）其它证明文件。

更新单元名称》都市更新会 函

地址：
联络人：
电话：

传真：

受文者：

速别：最速件

密等及解密条件：

发文日期：中华民国〇〇年〇〇月〇〇日

发文字号：

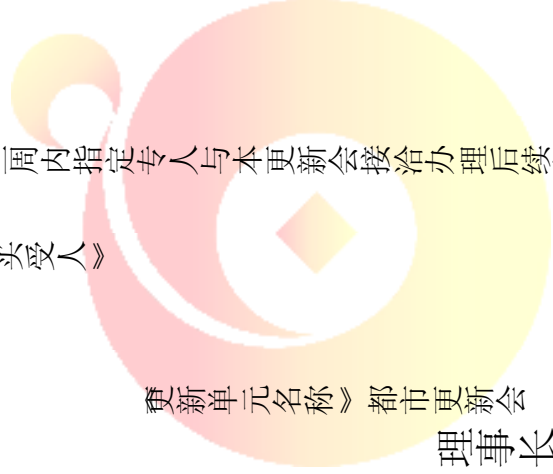
附件：

主旨：检附本更新会产权移转清册，请于文到二周内指定专人与本更新会接洽办理后续产权移转事宜，请查照。

说明：

正本：财团法人九二一震灾重建基金会、第三买受人》

副本：建经公司》



更新单元名称》都市更新会
理事长

公文附件 19-1 更新会产权移转清册

更新会产权移转清册

更新会名称：

单元编号	移转对象	备注

理事长：

复核：

制表人：

制表日期：

步骤二十 更新成果备查

- 一、办理时间：更新事业计划完成后六个月内。
- 二、备查单位：直辖市或县（市）政府主管机关。
- 三、办理方式及内容：由更新会依都市更新条例第五十七条规定，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。
- 四、检附资料：
 - （一）竣工书图。
 - （二）更新成果报告书表。



步骤二十一 更新会解散

一、办理时间：完成更新成果备查程序时。

二、法令依据 都市更新团体设立管理及解散办法：

(一) 都市更新团体因下列各款原因解散：

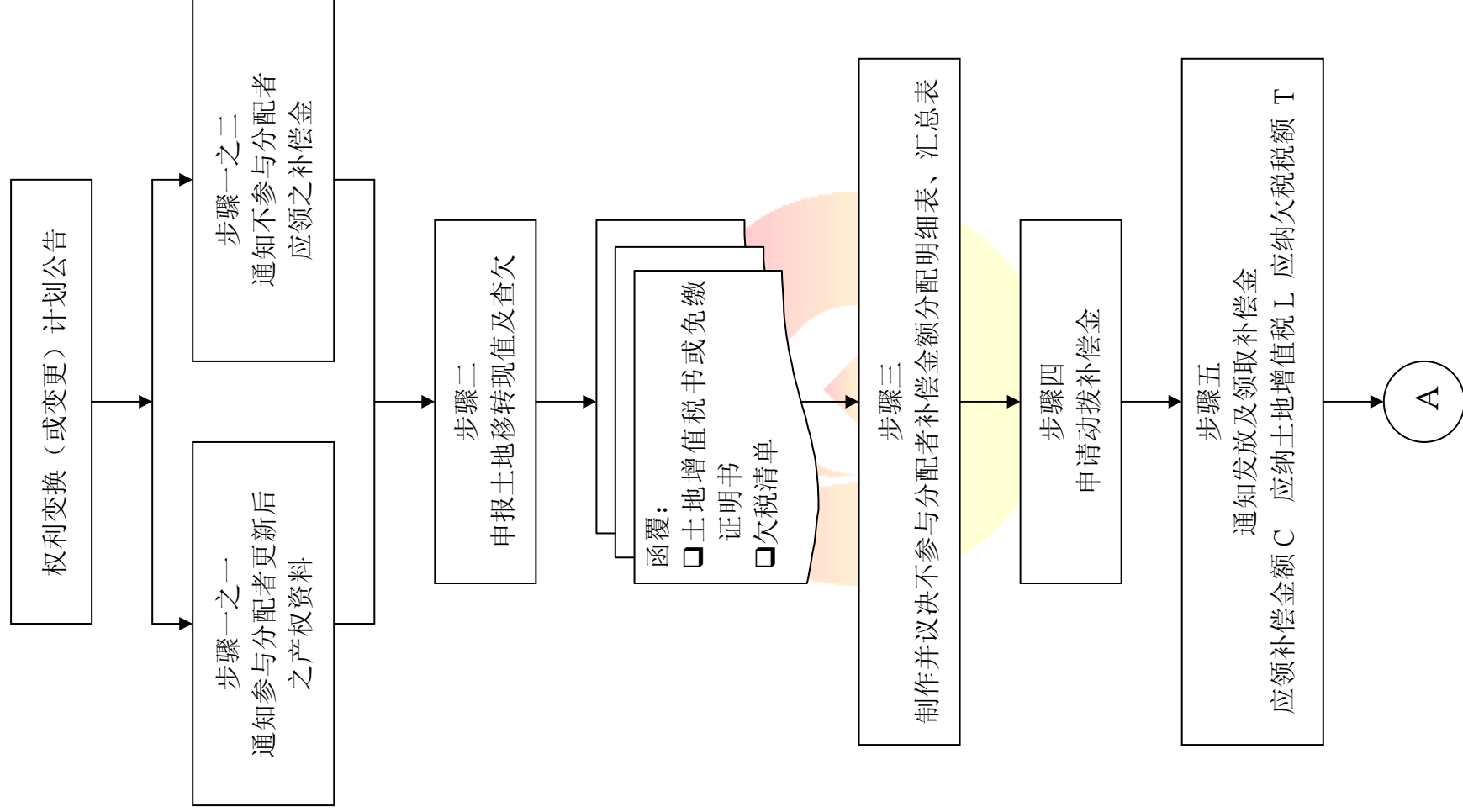
1. 经直辖市、县（市）主管机关依 都市更新条例 第五十四条第二项及第五十六条第二项规定撤销更新核准者。
2. 章程所定解散事由。
3. 更新事业计划依 都市更新条例 第五十七条完成备查程序。

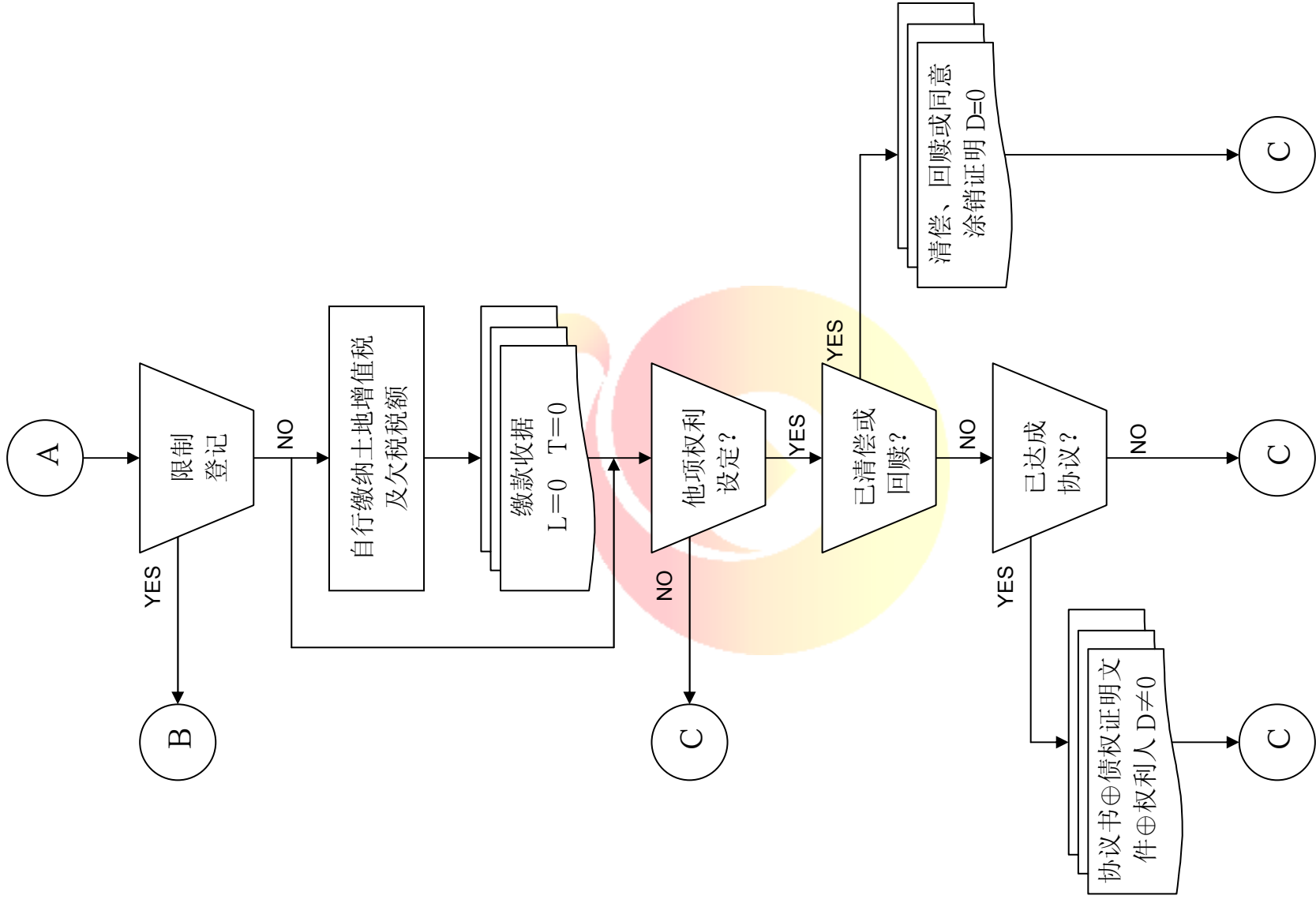
(二) 解散之都市更新团体应行清算：

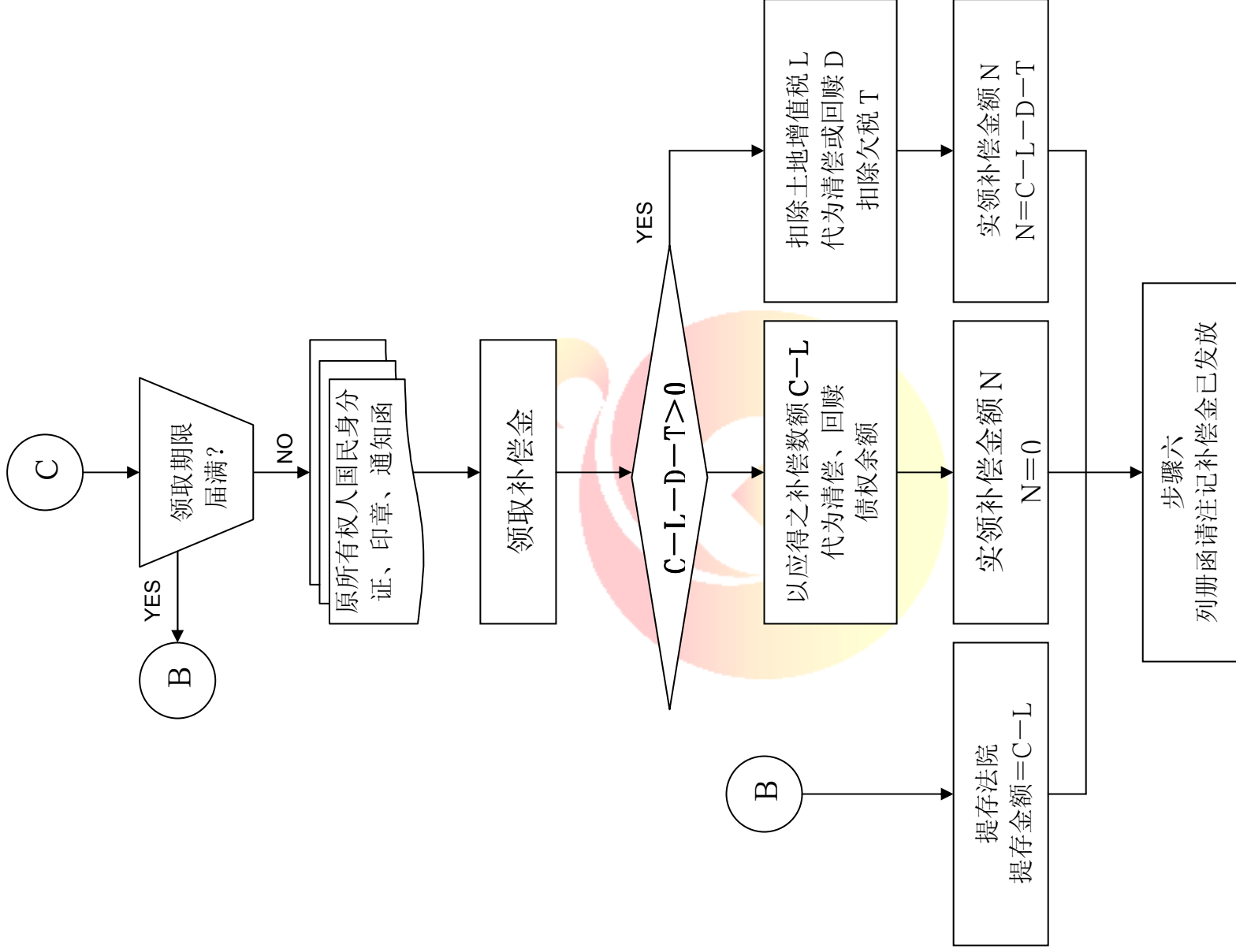
1. 清算以理事为清算人。但章程另有订定或会员大会另选清算人时，不在此限。
2. 清算完结后，清算人应于十五日内造具清算期间收支表、剩余财产分配表与各项簿籍及报告报请当地直辖市、县（市）主管机关备查。



现金补偿作业流程









现金补偿作业说明



步骤一之一 通知参与分配者更新后之产权数据

- 一、通知时间：权利变换计划核定发布实施后。
- 二、通知对象：参与分配之土地所有权人及权利变换关系人。
- 三、通知方式及内容：由更新会以书面方式，通知参与分配者更新后分配之建物分配单元编号、土地持分、建物面积（公文范本 1-1、公文附件 1-1-1）：
正本：参与分配之土地所有权人及权利变换关系人
副本：直辖市或县（市）政府、财团法人九二一震灾重建基金会

步骤一之二 通知不参与分配者应领之补偿金

- 一、通知时间：权利变换计划核定发布实施后。
- 二、通知对象：不参与分配之土地所有权人及权利变换关系人。
- 三、通知方式及内容：由更新会以书面方式，通知不参与分配者其核定之应领补偿金额，其产权如果有他项权利设定时，限期与他项权利人协议或涂销，并回复结果（公文范本 1-2）：
正本：不参与分配之土地所有权人及权利变换关系人
副本：债权人、直辖市或县（市）政府、财团法人九二一震灾重建基金会

步骤二 申报土地移转现值及查欠

- 一、申报时间：权利变换计划核定发布实施后。
- 二、申报对象：核定权利变换计划书中所载不参与分配，领取补偿者。
- 三、申报机关：主管税捐稽征机关。
- 四、申报方式及内容：更新会造具「核定权利变换计划书中所载不参与分配，领取补偿者」清册，并检附下列资料向主管税捐稽征机关申

报不参与分配者之土地移转现值、办理工程受益费、房屋税、地价税、田赋查欠工作。

(一) 申报函 (公文范本 2)。

(二) 更新单元内不参与分配者之土地所有权移转清册 (乙式四份) (公文附件 2-1)。

(三) 都市更新会立案证书复印件。

(四) 印鉴证明书复印件 (自九十二年七月一日起, 依各机关 (构) 因应印鉴登记办法废止后之替代措施办理)。

(五) 统一编号编配通知书复印件。

(六) 事业计划暨权利变换计划核定公告复印件。

(七) 权利变换计划书有关权利价值评价基准日证明文件复印件。

(八) 土地登记簿誊本。

(九) 工程受益费缴纳承诺书各乙份 (公文附件 2-2)。

步骤三 制作并议决不参与者补偿金额分配明细表、汇总表, 以及议决同意动拨补偿金

一、制作时间: 申报移转现值及查欠作业完成, 及不参与者协议债权回复期限后。

二、数据内容:

(一) 不参与分配者补偿金额分配明细表 (附件 3-1)。

(二) 不参与分配者补偿金额分配汇总表 (附件 3-2)。

三、议决事项: 更新会于不参与分配者补偿金额分配明细表及汇总表制作完成后, 召开理监事会议决:

(一) 不参与分配者补偿金额分配明细表、汇总表。

(二) 同意动拨补偿金。

四、注意事项: 步骤二主管税捐稽征机关开税单后, 须在三十天内完税, 考虑银行动拨作业程序时间 (约十天), 注意申请动拨补偿金时机, 应与之配合。

步骤四 申请动拨补偿金

- 一、申请时间：更新会理事会议决同意申请动拨补偿金后。
- 二、发函对象：
正本：管理银行
副本：财团法人九二一震災重建基金会、建经公司
- 三、发函方式与内容：更新会检附下列数据申请动拨补偿金（公文模板4）：
 - （一）动用申请书（公文附件4-1）。
 - （二）更新会理事会同意申请动拨补偿金之议事纪录。
 - （三）不参与分配者补偿金额分配明细表（附件3-1）。
 - （四）不参与分配者补偿金额分配汇总表（附件3-2）。
 - （五）步骤二所有函覆文件复印件。

步骤五 通知发放及领取补偿金

- 一、通知时间：
 - （一）权利变换计划发布实施之日起二个月内。
 - （二）申请动拨补偿金后十个银行营业日后。
- 二、通知对象：
正本：核定权利变换计划书中所载不参与分配者、债权人、典权人
副本：财团法人九二一震災重建基金会、管理银行、建筑经理公司、县（市）政府
- 三、通知方式与内容以书面通知（以双挂号通知）不参与分配者、债权人、典权人补偿金发放金额明细、发放地点、发放期限、并依核定权利变换计划书中所载不参与分配者之产权是否设定他项权利，以及更新会接获不参与分配者回复有关他项权利之处理情形，通知领取补偿金应配合办理事项：

- (一) 产权有限制登记者：通知提存补偿金事宜（公文范本 5-1）。
- (二) 产权无他项权利设定者：通知领取补偿金事宜（公文范本 5-2）。
- (三) 产权尚有他项权利设定者：通知领取补偿金事宜（公文范本 5-3）。

四、领取地点：管理银行。

五、领取期限：依都市更新条例施行细则第十七条规定，期限以三十日为限。

六、领取人与必备文件：

- (一) 由所有权人备具国民身分证、印章、通知函（公文范本 5-2 或 5-3），无法亲自领取者，请检附委托书（公文附件 5-2-1）。
- (二) 已自行缴纳土地增值税及欠税者，检具缴款收据。
- (三) 他项权利（抵押权、地上权、典权）已全部清偿、回赎者，检具他项权利之清偿、回赎或同意涂销证明文件。
- (四) 他项权利（抵押权、地上权、典权）已与权利人完成协商并达成协议，则会同权利人，检具协议书与债权证明文件。

七、通知发放及领取作业流程：

- (一) 无他项权利设定者或他项权利已清偿或回赎者（D10），由所有权人检具必备文件，并于「不参与分配者补偿金额分配汇总表」（附件 3-2）一签名用印后，由管理银行将实领补偿金额（C1-T）发放给所有权人。
- (二) 他项权利已协议完成者，由所有权人会同权利人，检具必备文件，并于「不参与分配者补偿金额分配汇总表」（附件 3-2）一签名用印后，由管理银行将实领补偿金额（C1-D-T）发放给所有权人，若实领补偿金额（C1-D-T）为负数时，则以所有权人应得之补偿数额（C1）代为清偿、回赎债权余额。
- (三) 有他项权利但未达成协议者，或未于领取期限办理领取补偿金事宜者，依法将应得之补偿数额（C1）提存地方法院。
- (四) 限制登记者，依法将应得之补偿数额（C1）提存地方法院。

八、法院提存：

- (一) 提存时机：于补偿金发放期限后办理。
- (二) 提存方式：

1. 产权有限制登记者：当不参与者之产权遭到法院查封，则依「都市更新权利变换实施办法」第七条之二规定办理法院提存。于不参与者提出法院撤销查封之证明文件后提领补偿金。（提存范本 5-1、5-2）

2. 逾期未领：

(1) 无他项权利设定者：当不参与者未于通知领取补偿金期限内领取，则依「都市更新条例」第三十一条规定办理法院

提存。不参与者得于提存后径向法院提取补偿金。（提存范本 5-3、5-4）

② 尚有他项权利设定者：当不参与者之产权有他项权利设定时，未于通知领取补偿金期限内，会同权利人或携带权利人同意领取补偿金之证明文件领取补偿金者，依规定办理法院提存。于不参与者提出已清偿或免清偿之证明文件或债权人同意其领取之证明文件后领取补偿金。（提存范本 5-5、5-6）

③ 死亡未办理继承者：当不参与者已死亡但未办理继承时，因不确定补偿金领取人为何，故依规定办理法院提存，且于继承程序完成后由继承人领取补偿金。（提存范本 5-7、5-8）

（三）相关文件：

1. 提存通知书：一式二张，依提存范本 5-1、5-3、5-5、5-7 之格式逐项填明（每增加一名补偿金领取人，则增加一张提存通知书；例如该补偿金有一名明确之继承人，则书写一式三张提存通知书；如同一户有二人不参与者，则分别填写提存通知书与提存书）。
2. 提存书：一式二张，依提存范本 5-2、5-4、5-6、5-8 之格式逐项填明。
3. 信封：填妥更新会及不参与者姓名、住址并贴足双挂号邮票各一个。
4. 提存费缴款书：一式六份。
5. 国库存款收款书：一式六联。

（四）提存程序：

1. 书写文件：填妥上述文件（可至提存所确认相关文件是否正确）。
2. 缴费：提存费（新台币六十元）至该管法院所在地代理国库的银行缴交。补偿金则于填具国库存款收款书后，至当地代理国库的银行缴交。
3. 交付文件：至法院提存所将提存通知书、提存书、信封、提存费缴款书收执联、国库存款收款书之存执联等文件交与提存所后，待确认无误，即完成提存程序。

（五）注意事项：因各地法院提存所之作业程序略有不同，请先行洽问该管法院提存所作业程序。

步骤六 列册函请注记补偿金已发放

一、发函时间：补偿金发放及提存完成。

二、发函对象：

正本：县（市）政府、主管登记机关。

副本：核定权利变换计划书中所载不参与分配者、财团法人九二一震灾重建基金会

三、发函方式与内容：更新会编列补偿金发放清册，并检附发放及提存凭证，申请直辖市、县（市）政府认定后，对于不参与分配者之土地送请主管登记机关，于土地登记簿注记补偿金已发放之情事（公文模板 6、公文附件 6-1）。



更新单元名称》都市更新会 函

地址：
联络人：
电话：

传真：

受文者：

速别：最速件

密等及解密条件：

发文日期：中华民国〇〇年〇〇月〇〇日

发文字号：

附件：

主旨：本更新会送〇〇县（市）政府审议之「更新单元名称》都市更新事业及权利变换计划」业已核定发布实施，依法本更新会应通知台端下列事项，复如说明，请查照。

- 说明：
- 一、依都市更新权利变换实施办法」第十八条规定办理。
 - 二、本案「更新单元名称》都市更新事业及权利变换计划」业已于〇〇年〇〇月〇〇日经〇〇县（市）政府依〇〇字〇〇号函核定发布实施。
 - 三、依前开计划，台端更新后所分配之单元编号、分配后之土地持分面积、比例、主建物面积、附属建物面积、共同使用持分面积、总面积、楼层与停车位编号等，详参更新后土地所有权人及权利变换关系人产权数据表」（如附件）。
 - 四、未来产权登记面积以重建工程完竣后之实测面积为准。

正本：更新单元名称》土地所有权人及权利变换关系人〇〇〇等〇名

副本：〇〇县（市）政府〇〇局、财团法人九二一震灾重建基金会

更新单元名称》都市更新会
理事长

更新单元名称》都市更新会

函

地址：
联络人：
电话：

传真：

受文者：

速别：最速件

密等及解密条件：

发文日期：中华民国〇〇年〇〇月〇〇日

发文字号：

附件：

主旨：本更新会送〇〇县（市）政府审议之「更新单元名称》都市更新事业及权利变换计划」业已核定发布实施，依法本更新会应通知台端下列事项，复如说明，请查照。

- 说明：
- 一、依《都市更新权利变换实施办法》第十八条规定办理。
 - 二、本案「更新单元名称》都市更新事业及权利变换计划」业已于〇〇年〇〇月〇〇日经〇〇县（市）政府依〇〇字〇〇号函核定发布实施。
 - 三、依《都市更新权利变换实施办法》第七条之一规定，台端应领之现金补偿数额，依《都市更新权利变换实施办法》第六条评定之权利变换前权利价值（〇仟〇佰〇拾〇万〇仟〇佰〇拾〇元整）依法定清偿顺序扣除应纳之土地增值税、地价税及房屋税后计算。
 - 四、为确认前项扣除数额，本更新会将依《都市更新权利变换实施办法》第七条之一规定，检送权利变换范围内不参与分配之土地所有权人名册暨有关资料，函请主管税捐稽征机关申报土地移转现值，核课土地增值税，并查询积欠之地价税、房屋税及已公告未开征之工程受益费。
 - 五、依《都市更新权利变换实施办法》第七条之二规定，权利变换范围内经设定抵押权、典权或限制登记之土地及合法建筑物，其所有权人于权利变换后未受土地及建筑物分配，或不参与分配者，实施者（本更新会）应在不超过其应得补偿之数额内代为清偿、回赎或依法提存。
 - 六、台端之产权若有设定他项权利（抵押权、地上权、典权）之情形，且已全部清偿、回赎者，请于文到四十日内（〇〇年〇〇月〇〇日前），将抵押权、地上权或典权之清偿、回赎或同意涂销之证明文件复印件送交本更新会，以便核算补偿金。

七、台端之产权若有设定他项权利（抵押权、地上权、典权）之情形，且尚未全部清偿、回赎者，请于文到四十日内（○○年○○月○○日前）与权利人先行协商处理：

- （一）若经协商达成协议，且径行清偿、回赎者，请于○○年○○月○○日前将抵押权、地上权或典权之清偿、回赎或同意涂销之证明文件复印件送交本更新会，以便核算补偿金。
- （二）若经协商达成协议，且拟由实施者（本更新会）在不超过台端应得补偿之数额内代为清偿、回赎者，请于○○年○○月○○日前将协议文件复印件送交本更新会，以便核算补偿金。
- （三）若无法协商或经协商无法达成协议，致本更新会无法确认代为清偿、回赎之数额时，本更新会将就台端应领之现金补偿数额扣除土地增值税后提存于○○地方法院，后续事宜依相关法规办理之。

八、为体恤受灾户之困境，债权人若为金融机构者，建请依「九二一震灾重建暂行条例」第五十三条之规定，同意以受灾户震损之房屋与土地清偿原贷款债务。

九、台端之产权若有限制登记之情形者，本更新会依法将台端应领之现金补偿数额扣除土地增值税后提存于○○地方法院，后续事宜依相关法规办理之。

十、有关台端之补偿金之发放与领取，本更新会将依「都市更新条例」第三十一条规定，另行函文通知。

正本：核定权利变换计划书中所载不参与分配之土地所有权人及权利变换关系人

副本：○○○ 债权人）、○○○ 典权人）、○○县（市）政府○○局、财团法人九二一震灾重建基金会

更新单元名称》都市更新会
理事长

更新单元名称》都市更新会 函

地址：
联络人：
电话：

传真：

受文者：

速别：最速件

密等及解密条件：

发文日期：中华民国〇〇年〇〇月〇〇日

发文字号：

附件：如说明七。

主旨：检送本更新单元权利变换范围内不参与分配之土地所有权人名册暨有关资料，请 钧处申报各该土地移转现值，核课土地增值税，补征积欠之地价税、房屋税，并就已公告未开征之工程受益费予以详查，一并开征，复如说明，请 惠复。

说明：一、依内政部民国九十一年八月一日台内营字第〇九一〇〇八五三五二号令发布增订「都市更新权利变换实施办法」第七条之一及内政部九十一年九月二十四日台内营字第〇九一〇〇八六六三四一号函「研商都市更新权利变换实施办法第七条之一第一项规定申报土地移转现值之执行疑义」会议结论办理。

二、复依内政部民国九十年三月十二日台九十内营字第九〇八二七八四号释函「．．二、依「都市更新条例」规定「成立之都市更新会」，系属法人形态之都市更新团体，且为小区内土地及合法建筑物所有权人所组成，如其依同条例第三条第五款、第三十一条第一项及第四十三条等规定办理权利变换，其中对于不愿参与重建者可给予现金补偿，虽于重建完成时才径为登记取得不愿参与重建之土地所有权人原应分配之建筑物及其土地持分，但在现金补偿时已有九二一震灾重建暂行条例第五十二条之一「受让人受让权利之事实，．．．」。

三、本更新会已于〇〇年〇〇月〇〇日经 贵府依〇〇字第〇〇号函核准立案，统一编号为：〇〇〇〇〇〇〇〇。

四、本更新单元权利变换范围原为〇〇县（市）〇〇乡（镇、市、区）〇〇段〇〇小段〇〇地号〇笔土地，面积〇〇平方公尺。

五、本更新单元之都市更新事业计划及权利变换计划业已于〇〇年〇〇月〇〇日经 贵府依〇〇字第〇〇号函核定发布实施在案，以权利变换前之权利价值计算不参与分配者之现金补偿，并以权利变换计划书中所订定之评价基准日（民国〇〇年〇〇月〇〇日）视为订约日，依法申报土地移转现值，并享有都市更新条例第四十六条第一项第四款减征土地增值税百分之四

十、及适用特别修法自民国九十二年二月一日起二年期間申報移轉減半征收土地增值稅之規定。

六、工程受益費雖非法定應扣繳項目，仍請○○縣（市）稅捐稽征處就已公告未開征部分詳查，一併開征。

七、檢送本小区更新單元內不參與分配者之土地所有權移轉清冊（乙式四份）、都市更新會立案證書復印件、印鑑證明書復印件、統一編號編配通知書復印件、事業計劃暨權利變換計劃核定公告復印件、權利變換計劃書有關權利價值評價基準日證明文件復印件、土地登記謄本及工程受益費繳納承諾書各乙份，請查照。

正本：○○縣（市）稅捐稽征處○○分處

副本：○○縣（市）政府○○局、財團法人九二一震災重建基金會



公文附件 2-1 更新单元内不参与分配者之土地所有权移转清册

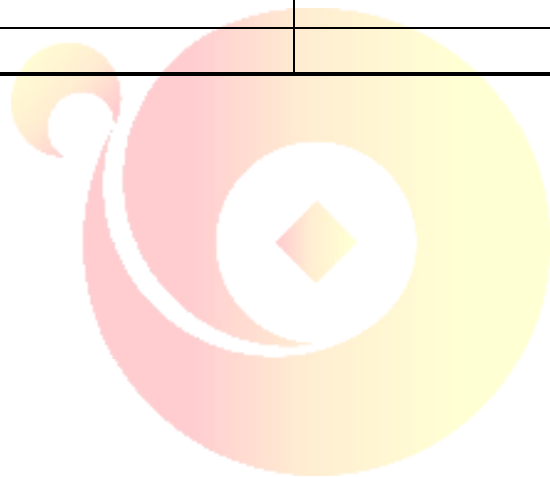
更新单元内不参与分配者之土地所有权移转清册

小区名称:

土地座落: ○○县(市)○○乡(镇、市、区)○○段○○小段○○地号

土地面积: 平方公尺(坪)

编号	土地所有权人	国民身分证字号	户籍地址	权利范围	持分面积 (m ²)	备注



公文附件 2-2 工程受益费缴纳承诺书

承 诺 书

本更新会承买座落于〇〇县（市）、〇〇乡（镇、市、区）〇〇段〇〇小段〇〇地号〇笔土地（详如更新单元不参与分配者之土地所有权移转清册），申请办理所有权移转登记。如在工程受益费范围内，愿依照工程受益费征收条例第六条及施行细则第六十五条之规定，缴纳应缴未缴及未到期之工程受益费，特此承诺。

此 致

〇〇县（市）税捐稽征处〇〇分处



立承诺书人：更新单元名称《都市更新会

法定代理人：理事长

统一编号：

会籍地址：

中 华 民 国 年 月 日

附件 3-1 不参与者补偿金额分配明细表

不参与者补偿金额分配明细表

编号: _____ 更新前所有权人: _____

项	目	金	额	余	额	备	注
应领取补偿金额							
扣除	土地增值税						限制登记? <input type="checkbox"/> Y⇒扣除土地增值税后提存
代偿	第顺位抵押权 债权人: 统一编号: 放款账号:						本金: 利率: 期间: 利息: 截止计息日: 违约金或滞纳金: <input type="checkbox"/> 另设地上权
代偿	第顺位抵押权 债权人: 统一编号: 放款账号:						本金: 利率: 期间: 利息: 截止计息日: 违约金或滞纳金: <input type="checkbox"/> 另设地上权
回赎	典权 典权人: 统一编号:						本金: 利率: 期间: 利息: 截止计息日: 违约金或滞纳金:
扣除	地价税						地价税: 滞纳金:
扣除	房屋税						房屋税: 滞纳金:
扣除	工程受益费						工程受益费: 滞纳金:
可领取补偿金额							<input type="checkbox"/> 提存 <input type="checkbox"/> 发放

理事长:

复核:

制表:

制表日期:

不参与分配者补偿金额分配汇总表

编号	所有人	应领取 补偿金额	土地 增值税	抵押权 债务	典权	地价税	房屋税	工程 受益费	补偿金 余额	备注	签章
										<input type="checkbox"/> 提存 <input type="checkbox"/> 发放	
										<input type="checkbox"/> 提存 <input type="checkbox"/> 发放	
										<input type="checkbox"/> 提存 <input type="checkbox"/> 发放	
										<input type="checkbox"/> 提存 <input type="checkbox"/> 发放	
										<input type="checkbox"/> 提存 <input type="checkbox"/> 发放	
										<input type="checkbox"/> 提存 <input type="checkbox"/> 发放	
										<input type="checkbox"/> 提存 <input type="checkbox"/> 发放	
										<input type="checkbox"/> 提存 <input type="checkbox"/> 发放	
										<input type="checkbox"/> 提存 <input type="checkbox"/> 发放	

理事长：

复核：

制表：

制表日期：

更新单元名称》都市更新会 函

地址：
联络人：
电话：

传真：

受文者：

速别：最速件

密等及解密条件：

发文日期：中华民国〇〇年〇〇月〇〇日

发文字号：

附件：

主旨： 检送 更新单元名称》更新重建工程动用申请书、本更新会理事会同意动用之议事录像本、不参与分配者补偿金额分配明细表、不参与分配者补偿金额分配汇总表及各动支款项证明文件各乙份，惠请配合拨款。请 查照。

说明： 依本更新会与财团法人九二一震灾重建基金会签订「协助项目一之不动产所有权移转合约」、「协助项目二之不动产所有权移转合约」、「协助项目三及四之重建融资及不动产购买合约」之拨款方式办理。

正本： 管理银行名称》

副本： 财团法人九二一震灾重建基金会、建经公司名称》

更新单元名称》都市更新会
理事长

公文附件 4-1 动用申请书

动用申请书

一、本更新会于民国〇〇年〇〇月〇〇日与财团法人九二一震灾重建基金会签订筑巢项目之临门方案合约（以下称「临门合约」），谨依临门合约之约定，申请专户之动用。请于民国〇〇年〇〇月〇〇日起，将「核定权利变换计划书」中所载「不参与分配者」之补偿金，计新台币〇〇元拨付至本更新会重建贷款专户（账号：〇〇），再转拨至指定之拨款对象。

二、指定拨款对象：核定权利变换计划书中所载「不参与分配者」（详参「补偿金额计算分配明细表」、「补偿金额计算分配汇总表」）。

三、本更新会谨再次声明并确认：

（一）本更新会依临门合约所为之承诺、保证及约定事项与所提供之文件数据均属真实无误，临门合约所规定之文件数据业经提供，且仍持续有效且适用，并无变更或已为最新变更通知，或已自行或依管理银行之请求提出最新变更文件资料，且该等最新提出之变更资料，持续有效且适用。

（二）声明无任何违反临门合约之事件发生或存续。

（三）本更新会依临门合约所为之承诺及保证事项仍为真实、正确，且仍持续有效的履行。

四、谨依临门合约之相关规定检附相关用款凭证及理事会同意动用之议事录像本（如附件〇、附件〇），敬请核定。

此致

《管理银行名称》

副知

财团法人九二一震灾重建基金会

《建经公司名称》

申请人：《更新单元名称》都市更新会

理事长：〇〇〇

中 华 民 国 年 月 日

公文范本 5-1 通知不参与分配且限制登记者，提存补偿金事宜

更新单元名称《都市更新会 函

地址：
联络人：
电话：

传真：

受文者：

速别：最速件

密等及解密条件：

发文日期：中华民国○○年○○月○○日

发文字号：

附件：

主旨：有关 台端之现金补偿处理事宜，复如说明，请 查照。

说明：一、依 都市更新条例「第三十一条、都市更新权利变换实施办法」第七条之一、第七条之二规定办理。

二、台端之应领取补偿金额、○○（县）市税捐稽征处○○分处○○年○○月○○日○○字第○○号函覆申报核课 台端之土地增值税额、积欠之地价税、房屋税与工程受益费，详如「不参与分配者补偿金额分配明细表」（如附件）。

三、前项由○○（县）市税捐稽征处○○分处申报核课之土地增值税系以一般税率计算，若 台端更新前产权符合自用住宅用地要件，请于○○年○○月○○日前，向该处申请更改并副知本更新会，以便本更新会依规定更改发放补偿金额。若对土地增值金额有异议者，亦请径洽该处处理之。

四、因 台端更新前产权遭○○○○（债权人）向○○地方法院申请假扣押登记，本更新会依法将 台端应领取补偿金额扣除应纳之土地增值税后，提存于○○地方法院，后续事宜依相关法规办理之。

正本：○○○君

副本：○○○（债权人）、○○县（市）政府、财团法人九二一震灾重建基金会、管理银行名称《、建经公司名称》

更新单元名称《都市更新会
理事长

公文模板 5.2 通知不参与分配且无他项权利设定者，领取补偿金事宜

更新单元名称《都市更新会 函

地址：
联络人：
电话：

传真：

受文者：

速别：最速件

密等及解密条件：

发文日期：中华民国〇〇年〇〇月〇〇日

发文字号：

附件：

主旨：有关 台端之现金补偿处理事宜，复如说明，请 查照。

- 说明：
- 一、依 都市更新条例「第三十一条、都市更新权利变换实施办法」第七条之一、第七条之二规定办理。
 - 二、台端之应领取补偿金额、〇〇 县）市税捐稽征处〇〇分处〇〇年〇〇月〇〇日〇〇字第〇〇号函覆申报核课 台端之土地增值税额、积欠之地价税、房屋税与工程受益费，详如「不参与分配者补偿金额分配明细表」如附件。
 - 三、前项由〇〇 县）市税捐稽征处〇〇分处申报核课之土地增值税系以一般税率计算，若 台端更新前产权符合自用住宅用地要件，请于〇〇年〇〇月〇〇日前，向该处申请更改并副知本更新会，以便本更新会依规定更改发放补偿金额。若对土地增值金额有异议者，亦请径洽该处处理之。
 - 四、台端若拟自行缴纳土地增值税及欠税时，请于〇〇年〇〇月〇〇日前，亲至本更新会领取缴款书及查欠清单，并于缴纳后，依说明五规定，持缴款收据领取补偿金； 台端若不拟自行缴纳土地增值税及欠税时，则 台端实领之补偿金应依法定清偿顺序扣除应纳之土地增值税、地价税及房屋税后计算。
 - 五、台端应于〇〇年〇〇月〇〇日至〇〇年〇〇月〇〇日，携国民身分证、印章、本函至 《管理银行名称》 地址：〇〇〇）办理领取补偿金事宜，逾期不领取者，依法提存于〇〇地方法院。
 - 六、委托他人领取补偿金者，请备具委托书（如附件）由受委托人携带其私章领取，逾期不领取者，依法提存于〇〇地方法院。
 - 七、现金补偿之处理，事关所有权人与权利关系人之权益，请迅行配合办理。

正本：〇〇〇君（核定权利变换计划书中所载不参与分配者）

副本： ○○县（市）政府、财团法人九二一震灾重建基金会、《管理银行名称》、《建经公司名称》

《更新单元名称》都市更新会
理事长



委 托 书

兹因本人有事未克亲自前来领取补偿金，全权委托 携带本人印鉴证明书正本 自九十二年七月一日起，
 依各机关（构）因应印鉴登记办法废止后之替代措施办理）、国民身分证复印件及应备文件向 贵单位具领，恐口无
 凭，特依民法规定书立委托书 一纸为据。本委托书 一式二份，有删改字体应加盖委托人印鉴章）

此 致
 《管理银行》

委托人姓名：

住 址：

受委托人姓名：

住 址：

国民身分证字号：

中 华 民 国 年 月 日

更新单元名称《都市更新会 函

地址：
联络人：
电话：

传真：

受文者：

速别：最速件

密等及解密条件：

发文日期：中华民国○○年○○月○○日

发文字号：

附件：

主旨：有关 台端之现金补偿处理事宜，复如说明，请 查照。

- 说明：
- 一、依 都市更新条例「第三十一条、都市更新权利变换实施办法」第七条之一、第七条之二规定办理。
 - 二、台端之应领取补偿金额、○○（县）市税捐稽征处○○分处○○年○○月○○日○○字第○○号函覆申报核课 台端之土地增值税额、积欠之地价税、房屋税与工程受益费，详如「不参与分配者补偿金额分配明细表」（如附件）。
 - 三、前项由○○（县）市税捐稽征处○○分处申报核课之土地增值税系以一般税率计算，若 台端更新前产权符合自用住宅用地要件，请于○○年○○月○○日前，向该处申请更改并副知本更新会，以便本更新会依规定更改发放补偿金额。若对土地增值金额有异议者，亦请径洽该处处理之。
 - 四、台端若拟自行缴纳土地增值税及欠税时，请于○○年○○月○○日前，亲至本更新会领取缴款书及查欠清单，并于缴纳后，保留 缴款收据一作为领取补偿金之凭证； 台端若不拟自行缴纳土地增值税及欠税时，则 台端实领之补偿金应依法定清偿顺序扣除应纳之土地增值税、地价税及房屋税后计算。
 - 五、台端之产权设定之他项权利（抵押权、地上权、典权），若已全部清偿、回赎者，则携带国民身分证、印章、本函 及自行缴纳土地增值税、欠税之缴款收据一并检具他项权利之清偿、回赎或同意涂销证明文件，于○○年○○月○○日至○○年○○月○○日至《管理银行名称》地址：○○○）办理领取补偿金事宜，逾期不领取者，依法提存于○○地方法院。委托他人领取补偿金者，请备具委托书（如附件）由受委托人携带其私章领取。
 - 六、台端之产权设定之他项权利（抵押权、地上权、典权），若已与权利人完成协商并达成协议，则由 台端会同权利人或携带权

利人同意 台端领取之证明文件、国民身分证、印章、本函 及自行缴纳土地增值税、欠税之缴款收据），并检具协议书与债权证明文件，于〇〇年〇〇月〇〇日至〇〇年〇〇月〇〇日至 《管理银行名称》 地址：〇〇〇）办理领取补偿金事宜，逾期不领取者，依法提存于〇〇地方法院。委托他人领取补偿金者，请备具委托书（如附件）由受委托人携带其私章领取。

七、前项之补偿金于依法定顺序扣除应纳之土地增值税后，若不足以清偿或回赎他项权利债权余额及欠税时，本更新会将依 《都市更新权利变换实施办法》第七条之二规定，于不超过其应得补偿之数额内代为清偿、回赎。

八、台端之产权设定之他项权利（抵押权、地上权、典权），若未能于〇〇年〇〇月〇〇日前达成协议，致本更新会无法确认代为清偿、回赎之他项权利余额及应发放之补偿金，或未能于〇〇年〇〇月〇〇日前会同权利人或携带权利人同意 台端领取之证明文件办理领取补偿金事宜，本更新会将就 台端应领之现金补偿数额于依法定清偿顺序扣除应纳之土地增值税后提存于 〇〇地方法院，后续事宜依相关法规办理之。

九、现金补偿之处理，事关所有权人与权利关系人之权益，请迅行配合办理。

正本： 〇〇〇君（核定权利变换计划书中所载不参与分配者）、 〇〇〇 债权人）、 〇〇〇 典权人）

副本： 〇〇县（市）政府、财团法人九二一震灾重建基金会、 《管理银行名称》、 《建经公司名称》

更新单元名称》都市更新会

理事长

提存范本 5-1 不参与分配且限制登记者，提存通知书

注意：本通知与提存书正面各栏相同，请复写或打字，以免不符。

请求领取提存物应提出本通知。

提 存 通 知 书		年度存字第	号
提存物受取人姓名或名称	○○○君 国民身份证字号：	住所或 事务所	提存物受取人地址) 不知受取者 其事由
提存原因及事实	依都市更新条例第三十一条第一项但书应发给之现金补偿，因提存物受取人其原有座落○○区○○段○○地号土地持分○○)有法院查封登记(法院查封文号：○○号)，故依都市更新权利变换实施办法第七条之二规定提存。		
提存物之名称种类数量 (有价证券应记载号码)	新台币 元正		
对待给付之标的及其它受取提存物所附之条件	本件提存物业经○○地方法院民事执行处前揭执行案件查封，提存物受取人应提出法院撤销查封之证明文件。		
证 明 文 件	一、更新单元名称《都市更新会 号函复印件乙份。 二、○○区○○段○○地号土地登记簿誊本乙份。		
提存所名称	○○地方法院提存所	提 日 期	中 华 民 国 年 月 日
提存人姓名 (或名称)	更新单元名称《都市更新会 理事长：	(簽名) 蓋章)	住 所 或 事 务 所 都市更新会地址)

提存物保管机构名称 及地址	保管机构 收 受 日 期	中华民国 年 月 日	保管机构 收 受 证 明
提存所处理结果			
中 华 民 国 年 月 日			
台湾○○地方法院提存所 主 任			
<h3>提 存 须 知</h3> <p><input type="checkbox"/> 声请提存须购「提存书」一式二份（二张），依式逐项填明（请复写或打字，以免不符），并签名或盖章。（所填提存人姓名住址，须与国民身分证相符）。</p> <p><input type="checkbox"/> 清偿提存，须附具提存通知书一式二份（二张），提存物受取人每增一人，应增一份（二张），并添附填妥提存人及提存物受取人姓名、住址及贴足双挂号邮票的信封各一个。</p> <p><input type="checkbox"/> 担保提存，须检附法院判决书正本或复印件一份，并添附填妥提存人姓名、住址及贴足双挂号邮票的信封一个。</p> <p><input type="checkbox"/> 前述各项办妥后，声请人应填具提存费缴款书一式六份，径向该管法院所在地代理国库的银行，缴纳提存费银元二十元（新台币六十元）。但清偿提存的金额或价值未达五百元或为担保提存者，免缴。</p> <p><input type="checkbox"/> 提存现金者，应由提存人填具国库存款收款书一式六联后，将提存物连同提存书及前项缴款书等一并提交当地代理国库的银行，并索取提存物收取收据存执。</p> <p><input type="checkbox"/> 提存有价证券或贵重物者，应由提存人填具国库保管品申请书一份后，将提存物连同提存书及第四项的缴款书一并提交当地代理国库的银行，并索取提存物收取收据存执。</p> <p><input type="checkbox"/> 提存普通物品者，提存人应将提存书报请法院提存所指定提存物保管处所，如为清偿提存，同时缴纳提存费，俟提存所指定保管处所并将提存书交还后，再向指定的处所提交提存书类及提存物并取据存执。</p> <p><input type="checkbox"/> 代理国库的银行或指定的提存物保管处所收取提存书，不另给收据。</p> <p><input type="checkbox"/> 提存物须预缴保管费者，由提存人径向保管机构缴纳，取据存执。</p> <p><input type="checkbox"/> 声请人提交提存物后五日内，未获法院提存所通知时，得向该管提存所查询原因。</p> <p><input type="checkbox"/> 提存物保管机构收清提存物后，应即将提存书连同应交该管法院的联单，一并交该法院提存所。</p>			

提存模板 5.3 不参与分配且无他项权利设定者，提存通知书

注意：本通知与提存书正面各栏相同，请复写或打字，以免不符。

请求领取提存物应提出本通知。

提 存 通 知 书		年度存字第 _____ 号	
提存物受取人姓名或名称	○○○君 国民身份证字号：	住所或 事务所	提存物受取人地址） 不知受取者 其事由
提存原因及事实	依都市更新条例第三十一条第一项但书应发给之现金补偿逾期未领，依都市更新条例第三十一条第三项规定提存。		
提存物之名称种类数量 (有价证券应记载号码)	新台幣 元正		
对待给付之标的及其它受取提存物所附之条件			
证明文件	更新单元名称》都市更新会 号函复印件乙份。		
提存所名称	○○地方法院提存所	日 提 期 存	中 华 民 国 年 月 日
提存人姓名 (或名称)	更新单元名称》都市更新会 理事长：	(签名) (盖章)	住 所 或 事 务 所 都市更新会地址)

提存模板 54 不参与分配且无他项权利设定者，提存书

提 存 书		年度存字第		号
提 存 物 受 取 人 姓 名 或 名 称	○○○君 身份证字号：	住 所 或 事 务 所	填 写)	不 知 受 取 者 其 事 由
提 存 原 因 及 事 实	依都市更新条例第三十一条第一项但书应发给之现金补偿逾期未领，依都市更新条例第三十一条第三项规定提存。			
提 存 物 之 名 称 种 类 数 量 (有 价 证 券 应 记 载 号 码)	新 台 币 元 正			
对 待 给 付 之 标 的 及 其 它 受 取 提 存 物 所 附 之 条 件				
证 明 文 件	更新单元名称》都市更新会 号函复印件乙份。			
提 存 所 名 称	○○地方法院提存所	日 提 存 期	中 华 民 国 年 月 日	
提 存 人 姓 名 (或 名 称)	更新单元名称》都市更新会 理事长：	(簽 名) 蓋 章)	住 所 或 事 务 所	填 写) 电 话 号 码
提 存 人 代 理 人 姓 名 及 国 民 身 分 证 统 一 编 号	如有代理人须填写其姓名及 身分证统一编号并提出委任状)	(簽 名) 蓋 章)	住 所 或 事 务 所	填 写) 电 话 号 码
提 存 物 保 管 机 构 名 称 及 地 址	保 管 机 构 收 受 日 期	中 华 民 国 年 月 日	保 管 机 构 收 受 证 明	

提存所处理结果	
中	华
民	国
年	月
日	
台湾○○地方法院提存所 主任	
<h3>提存须知</h3> <p><input type="checkbox"/> 声请提存须购「提存书」一式二份（二张），依式逐项填明（请复写或打字，以免不符），并签名或盖章。所填提存人姓名住址，须与国民身分证相符。</p> <p><input type="checkbox"/> 清偿提存，须附具提存通知书一式二份（二张），提存物受取人每增一人，应增一份（二张），并添附填妥提存人及提存物受取人姓名、住址及贴足双挂号邮票的信封各一个。</p> <p><input type="checkbox"/> 担保提存，须检附法院判决书正本或复印件一份，并添附填妥提存人姓名、住址及贴足双挂号邮票的信封一个。</p> <p><input type="checkbox"/> 前述各项办妥后，声请人应填具提存费缴款书一式六份，径向该管法院所在地代理国库的银行，缴纳提存费银元二十元（新台币六十元）。但清偿提存的金额或价值未达五百元或为担保提存者，免缴。</p> <p><input type="checkbox"/> 提存现金者，应由提存人填具国库存款收款书一式六联后，将提存物连同提存书及前项缴款书等一并提交当地代理国库的银行，并索取提存物收取收据存执。</p> <p><input type="checkbox"/> 提存证券或贵重物者，应由提存人填具国库保管品申请书一份后，将提存物连同提存书及第四项的缴款书一并提交当地代理国库的银行，并索取提存物收取收据存执。</p> <p><input type="checkbox"/> 提存普通物品者，提存人应将提存书报请法院提存所指定提存物保管处所，如为清偿提存，同时缴纳提存费，俟提存所指定保管处所并将提存书交还后，再向指定的处所提交提存书类及提存物并取收据存执。</p> <p><input type="checkbox"/> 代理国库的银行或指定的提存物保管处所收取提存书，不另给收据。</p> <p><input type="checkbox"/> 提存物须预缴保管费者，由提存人径向保管机构缴纳，取收据存执。</p> <p><input type="checkbox"/> 声请人提交提存物后五日内，未获法院提存所通知时，得向该管提存所查询原因。</p> <p><input type="checkbox"/> 提存物保管机构收清提存物后，应即将提存书连同应交给该管法院的联单，一并交该法院提存所。</p>	

提存模板 5.5 不参与分配且尚有他项权利设定者，提存通知书

注意：本通知与提存书正面各栏相同，请复写或打字，以免不符。

请求领取提存物应提出本通知。

提 存 通 知 书		年度存字第	号
提存物受取人姓名或名称	○○○君 国民身份证字号：	住所或 事务所	提存物受取人地址) 不知受取者 其事由
提存原因及事实	依都市更新条例第三十一条第一项但书应发给之现金补偿，因提存物受取人其原有座落○○区○○段○○地号土地持分○○) 其上有抵押权设定，故依都市更新权利变换实施办法第七条之二规定提存。		
提存物之名称种类数量 (有价证券应记载号码)	新台币 元正		
对待给付之标的及其它受取提存物所附之条件	提存物受取人应提出其已清偿或免清偿前揭土地抵押债权之证明文件或抵押权人○○○ 身分证字号：○○○) 同意其领取本件提存物之证明文件。		
证 明 文 件	一、更新单元名称《都市更新会 号函复印件乙份。 二、○○区○○段○○地号土地登记簿誊本乙份。		
提存所名称	○○地方法院提存所	日 提 存 期	中 华 民 国 年 月 日
提存人姓名 (或名称)	更新单元名称《都市更新会 理事长：	(簽名) 蓋章)	住 所 或 事 务 所 都市更新会地址)

提存模板 5.6 不参与分配且尚有他项权利设定者，提存书

提 存 书		年度存字第	号
提存物受取人姓名或名称	○○○君 身份证字号：	住所或 事务所	填写) 不知受取者 其事由
提存原因及事实	依都市更新条例第三十一条第一项但书应发给之现金补偿，因提存物受取人其原有座落○○区○○段○○地号土地持分○○) 其上有抵押权设定，故依都市更新权利变换实施办法第七条之二规定提存。		
提存物之名称种类数量 (有价证券应记载号码)	新台币 元正		
对待给付之标的及其它受取提存物所附之条件	提存物受取人应提出其已清偿或免清偿前揭土地抵押债权之证明文件或抵押权人○○○ 身分证字号：○○○) 同意其领取本件提存物之证明文件。		
证 明 文 件	一、更新单元名称《都市更新会 号函复印件乙份。 二、○○区○○段○○地号土地登记簿誊本乙份。		
提存所名称	○○地方法院提存所	日 提 存 期	中 华 民 国 年 月 日
提存人姓名 (或名称)	更新单元名称《都市更新会 理事长：	(签名) 盖章)	住所或 事务所 填写) 电话 号码 填写)
提存人代理人姓名及 国民身分证统一编号	如有代理人须填写其姓名及 身分证统一编号并提出委任状)	(签名) 盖章)	住所或 事务所 填写) 电话 号码 填写)

提存物保管机构名称 及地址	保管机构 收 受 日 期	中华民国 年 月 日	保管机构 收 受 证 明
提存所处理结果			
中 华 民 国 年 月 日			
台湾○○地方法院提存所 主 任			
<h3>提 存 须 知</h3> <p><input type="checkbox"/> 声请提存须购「提存书」一式二份（二张），依式逐项填明（请复写或打字，以免不符），并签名或盖章。（所填提存人姓名住址，须与国民身分证相符）。</p> <p><input type="checkbox"/> 清偿提存，须附具提存通知书一式二份（二张），提存物受取人每增一人，应增一份（二张），并添附填妥提存人及提存物受取人姓名、住址及贴足双挂号邮票的信封各一个。</p> <p><input type="checkbox"/> 担保提存，须检附法院判决书正本或复印件一份，并添附填妥提存人姓名、住址及贴足双挂号邮票的信封一个。</p> <p><input type="checkbox"/> 前述各项办妥后，声请人应填具提存费缴款书一式六份，径向该管法院所在地代理国库的银行，缴纳提存费银元二十元（新台币六十元）。但清偿提存的金额或价值未达五百元或为担保提存者，免缴。</p> <p><input type="checkbox"/> 提存现金者，应由提存人填具国库存款收款书一式六联后，将提存物连同提存书及前项缴款书等一并提交当地代理国库的银行，并索取提存物收取收据存执。</p> <p><input type="checkbox"/> 提存有价证券或贵重物者，应由提存人填具国库保管品申请书一份后，将提存物连同提存书及第四项的缴款书一并提交当地代理国库的银行，并索取提存物收取收据存执。</p> <p><input type="checkbox"/> 提存普通物品者，提存人应将提存书报请法院提存所指定提存物保管处所，如为清偿提存，同时缴纳提存费，俟提存所指定保管处所并将提存书交还后，再向指定的处所提交提存书类及提存物并取据存执。</p> <p><input type="checkbox"/> 代理国库的银行或指定的提存物保管处所收取提存书，不另给收据。</p> <p><input type="checkbox"/> 提存物须预缴保管费者，由提存人径向保管机构缴纳，取据存执。</p> <p><input type="checkbox"/> 声请人提交提存物后五日内，未获法院提存所通知时，得向该管提存所查询原因。</p> <p><input type="checkbox"/> 提存物保管机构收清提存物后，应即将提存书连同应交该管法院的联单，一并交该法院提存所。</p>			

提存范本 5-7 不参与分配且尚未办理死亡继承登记者，提存通知书

注意：本通知与提存书正面各栏相同，请复写或打字，以免不符。

请求领取提存物应提出本通知。

提 存 通 知 书		年度存字第	号
提存物受取人 姓名或名称	○○○君 国民身份证字号：	住所或 事务所	提存物受取人地址） 不知受取者 其事由
原应领取提存物者○○○身分证 字号：○○○）死亡，不知何人为 继承人。	提存原因及事实	提存物之名称种类数量 有价证券应记载号码)	新台币 元正
对待给付之标的及其它受 取提存物所附之条件	证明文 件	《更新单元名称》都市更新会 号函复印件乙份。	
提存所名称	○○地方法院提存所	提 日 期	中 华 民 国 年 月 日
提存人姓名 (或名称)	《更新单元名称》都市更新会 理事长：	(签名) 盖章)	住 所 或 事 务 所 《都市更新会地址》

提存范本 58 不参与分配且尚未办理死亡继承登记者，提存书

提 存 书		年度存字第	号
提存物受取人姓名或名称	○○○君 身份证字号：	住所或 事务所 填写)	不知受取者 其事由 原应领取提存物者○○○ 身分证字 号：○○○)死亡，不知何人为继承 人。
提存原因及事实	依都市更新条例第三十一条第一项但书应发给之现金补偿逾期未领，依都市更新条例第三十一条第三项规定提存。		
提存物之名称种类数量 (有价证券应记载号码)	新台币 元正		
对待给付之标的及其它受 取提存物所附之条件			
证 明 文 件	更新单元名称》都市更新会 号函复印件乙份。		
提存所名称	○○地方法院提存所	日 提 存 期	中 华 民 国 年 月 日
提存人姓名 (或名称)	更新单元名称》都市更新会 理事长：	(签名) 盖 章	住所或 事务所 填写)
提存人代理人姓名及 国民身分证统一编号	如有代理人须填写其姓名及 身分证统一编号并提出委任状)	(签名) 盖 章	住所或 事务所 填写) 电话 号码 填写)

提存物保管机构名称 及地址	保管机构 收 受 日 期	中华民国 年 月 日	保 管 机 构 收 受 证 明	
提存所处理结果				
中 华 民 国 年 月 日				
台湾○○地方法院提存所 主 任				
<h3>提存须知</h3> <p><input type="checkbox"/> 声请提存须购「提存书」一式二份（二张），依式逐项填明（请复写或打字，以免不符），并签名或盖章。（所填提存人姓名住址，须与国民身分证相符）。</p> <p><input type="checkbox"/> 清偿提存，须附具提存通知书一式二份（二张），提存物受取人每增一人，应增一份（二张），并添附填妥提存人及提存物受取人姓名、住址及贴足双挂号邮票的信封各一个。</p> <p><input type="checkbox"/> 担保提存，须检附法院判决书正本或复印件一份，并添附填妥提存人姓名、住址及贴足双挂号邮票的信封一个。</p> <p><input type="checkbox"/> 前述各项办妥后，声请人应填具提存费缴款书一式六份，径向该管法院所在地代理国库的银行，缴纳提存费银元二十元（新台币六十元）。但清偿提存的金额或价值未达五百元或为担保提存者，免缴。</p> <p><input type="checkbox"/> 提存现金者，应由提存人填具国库存款收款书一式六联后，将提存物连同提存书及前项缴款书等一并提交当地代理国库的银行，并索取提存物收取收据存执。</p> <p><input type="checkbox"/> 提存有价证券或贵重物者，应由提存人填具国库保管品申请书一份后，将提存物连同提存书及第四项的缴款书一并提交当地代理国库的银行，并索取提存物收取收据存执。</p> <p><input type="checkbox"/> 提存普通物品者，提存人应将提存书报请法院提存所指定提存物保管处所，如为清偿提存，同时缴纳提存费，俟提存所指定保管处所并将提存书交还后，再向指定的处所提交提存书类及提存物并取据存执。</p> <p><input type="checkbox"/> 代理国库的银行或指定的提存物保管处所收取提存书，不另给收据。</p> <p><input type="checkbox"/> 提存物须预缴保管费者，由提存人径向保管机构缴纳，取据存执。</p> <p><input type="checkbox"/> 声请人提交提存物后五日内，未获法院提存所通知时，得向该管提存所查询原因。</p> <p><input type="checkbox"/> 提存物保管机构收清提存物后，应即将提存书连同应交该管法院的联单，一并交该法院提存所。</p>				

公文范本 6 函请直辖市、县市政府注记补偿金已发放

更新单元名称》都市更新会 函

地址：
联络人：
电话：

传真：

受文者：

速别：最速件

密等及解密条件：

发文日期：中华民国〇〇年〇〇月〇〇日

发文字号：

附件：更新单元内不参与分配者土所有权登记清册、不参与分配者补偿金额分配汇总表、相关已发放及提存凭证

主旨：为本小区都市更新单元权利变换范围内之土地及合法建筑物，其不参与分配之所有权人之已领取或提存现金补偿登记簿事宜，特请 贵府准予备文函请主管土地登记机关惠予办理，请 查照。

- 说明：
- 一、依据内政部九十一年八月一日台内营字第〇九一〇〇八五三五二号令发布增订「都市更新权利变换实施办法」第七条之一、第七条之二规定办理。
 - 二、本案「更新单元名称》都市更新事业及权利变换计划」业已于〇〇年〇〇月〇〇日经〇〇县（市）政府依〇〇字〇〇号函核定发布实施。
 - 三、本案不参与分配补偿金已于〇〇年〇〇月〇〇日至〇〇年〇〇月〇〇日发放完成（详参「不参与分配者补偿金额分配汇总表」，限制登记及逾期未领取者，已于〇〇年〇〇月〇〇日提存〇〇地方法院（详参提存证明）。
 - 四、请 贵府于核定后，备文函请主管登记机关于土地登记簿注记「更新单元名称》都市更新事业及权利变换计划补偿金已发放，俟权利变换工程实施完毕后，由实施者依权利变换结果办理原登记之截止记载」。详参「更新单元内不参与分配者之土地所有权移转清册」。

正本：〇〇县（市）政府

副本：财团法人九二一震灾重建基金会

更新单元名称》都市更新会
理事长

公文附件 6-1 注记补偿金已发放之不参与分配者土地产权清册

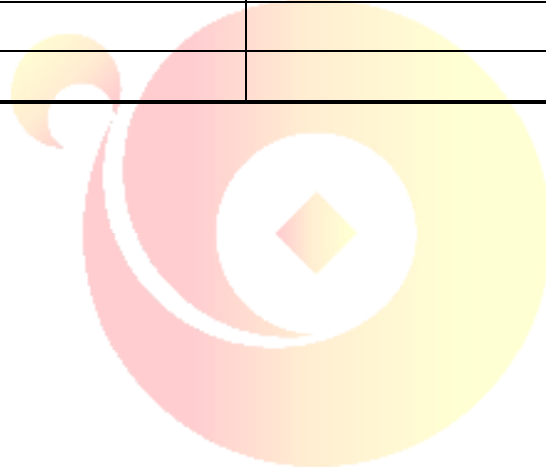
注记补偿金已发放之不参与分配者土地产权清册

更新会名称:

土地座落: ○○县(市)○○乡(镇、市、区)○○段○○小段○○地号

土地面积: 平方公尺(坪)

编号	土地所有权人	国民身分证字号	权利范围	持分面积 (m ²)	备注





都市更新条例

中华民国八十七年十一月十二日华总一义字第八七〇〇三三四六〇号总统令公布

中华民国八十九年四月二十六日华总一义字第八九〇〇一〇四四二〇号总统令修正第二条条文

中华民国九十二年一月二十九日华总一义字第〇九二〇〇〇二五二〇〇号总统令增订第二十二條之一及第二十五條之一条文
；并修正第三条、第九条、第十二条、第十九条、第二十二條及第三十四條条文

第一章 总则

第一条 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。

第二条 本条例所称主管机关：在中央为内政部；在直辖市为直辖市政府；在县（市）为县（市）政府。

第三条 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：系指更新单元内重建区段之土地所有权人、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。

第四条 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。

第二章 更新地区之划定

第五条 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。

第六条 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、建筑物颓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、纪念价值者，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。

第七条 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。

第八条 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，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。

第三章 都市更新事业之实施

第九条 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；其依第七条第一项划定之都市更新地区，并得由直辖市、县（市）主管机关合并数相邻或不相邻之更新单元实施之。

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。

第十条 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实施之。

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。

第十一条 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。

第十二条 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。
- 五、祭祀公业土地。但超过三分之一派下员反对参加都市更新时，应予计算。

第十三条 都市更新事业得以信托方式实施之。

第十四条 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。

第十五条 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。

第十六条 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。

第十七条 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。

第十八条 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。

第十九条 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，并应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。
依第七条划定之都市更新地区，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，于拟定或变更都市更新事业计划时，得免举办公开展览及公听会，不受前二项规定之限制。

第二十条 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。

第二十一条 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。

第二十二条 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，除依第七条划定之都市更新地区，应经更新单元范围内土地及合法建筑物所有权人均超过二分之一，并其所有土地总面积及合法建筑物总楼地板面积均超过二分之一之同意外，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。

第二十二條之一 依第七條划定之都市更新地区，于实施都市更新事业时，其同一建筑基地上有数幢建筑物，其中部分建筑物毁损而办理重建、整建或维护时，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，以各该幢受损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，分别计算其同意之比例。

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。

第二十五條之一 以协议合建或其它方式申请实施都市更新事业时，于划定应实施更新地区内，得经更新单元范围内土地及合法建筑物所有权人十分之八，并其所有土地总面积及合法建筑物总楼地板面积十分之八同意；或于未经划定应实施更新之地区申请获准实施都市更新事业者，经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八，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九以上之同意后实施之。
都市更新事业计划如属前项采多数决方式办理报核者，对于不愿参与协议合建之土地或合法建物得由实施者委托三家以上鉴价机构查估评定价值后，强制价购其产权或提存于法院。权利关系人对补偿价格有异议者，准用第三十二条规定处理。
实施者依前项规定价购或提存应补偿之金额后，其申请建筑执照准用第三十四条规定办理。

- 第二十六条 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。
- 第二十七条 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、预算法第二十五条、第二十六条、第八十六条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。
- 第二十八条 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。

第四章 权利变换

- 第二十九条 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。
- 第三十条 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。

第三十一条 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。

第三十二条 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值有差额部分，由当事人以现金相互找补。

第三十三条 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。

第三十四条 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、建物及他项权利证明文件。

第三十五条 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。

第三十六条 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。

第三十七条 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二年租金之补偿，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。

第三十八条 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。

第三十九条 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。

第四十条 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。

第四十一条 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。

第四十二条 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。

第四十三条 经权利变换之土地及建筑物，实施者应依据权利变换结果，列册送申该管登记机关，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，宣告其原权利害状无效。

第五章 奖励

第四十四条 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。

第四十五条 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，原有土地应登记为公有。

第四十六条 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。

第四十七条 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。

第四十八条 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。

第四十九条 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，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。

第五十条 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。

第五十一条 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。

第五十二条 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。

第五十三条 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。

第六章 监督及管理

第五十四条 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。

第五十五条 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。

第五十六条 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。

第五十七条 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。

第七章 罚则

第五十八条 不依第二十四条第三项或第三十二条第三项规定拆除、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权人、使用人或管理人负担。

第五十九条 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，并得按改处罚之。

第六十条 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。

第八章 附则

第六十一条 本条例施行细则，由中央主管机关定之。

第六十二条 本条例自公布日施行。



都市更新权利变换实施办法

内政部八十八年三月卅一日台内营字第八八七二六五三号令订定

内政部九十一年八月二日台内营字第〇九一〇〇八五三五二号令增订第七条之一、第七条之二，并修正

第八条条文

第一条 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。

第二条 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。

第三条 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。

第四条 实施者依本条例第三十九条第二项规定报请核定时，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。

第五条 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。

第六条 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。

第七条 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。

第七条之一 本条例第三十一条第二项但书规定之现金补偿数额，以依第六条评定之权利变换前权利价值依法定清偿顺序扣除应纳之土地增值税、田赋、地价税及房屋税后计算；实施者应于实施权利变换计划公告时，造具清册检同有关资料，向主管税捐稽征机关申报土地移转现值。

前项补偿金，由实施者于权利变换计划发布实施之日起二个月内，通知受补偿人于通知之日起三十日内领取。但本办法修正施行前已核定发布实施之权利变换计划，得于本办法修正施行日起二个月内通知。

第七条之二 权利变换范围内经设定抵押权、典权或限制登记之土地及合法建筑物，其所有权人于权利变换后未受土地及建筑物分配，或不愿参与分配者，实施者应在不超过其应得补偿之数额内代为清偿、回赎或依法提存，并应并入权利变换结果列册送请该管登记机关办理原登记之截止记载及变换后权利变更或移转登记。

第八条 第六条及第七条之评价基准日，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。

第九条 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。

第十条 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。

第十一条 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。

第十二条 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。

第十三条 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。

第十四条 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。

第十五条 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二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。

第十六条 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。

第十七条 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。

第十八条 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。

第十九条 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。

第二十条 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。

第二十一条 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。

第二十二条 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。

第二十三条 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埋设界桩，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。

第二十四条 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。

第二十五条 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。

第二十六条 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。

第二十七条 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。

第二十八条 本办法自发布日施行。

