都市更新

簡訊 2003/05 第十九期

財團法人 都市更新研究發展基金會

國內郵資已付
台北長春路
郵局
許可證
北台(亀)字第14489號

印刷品

出版者：財團法人都市更新研究發展基金會
董事長：張隆盛　發行人：陳松森
主　編：丁致成　設　計：洪菁穗
地　址：台北市中正區100忠孝西路一段8號6樓
Tel：(02) 2389-0661　Fax：(02) 2389-0662
Http://www.ur.org.tw
E-mail：urf@ur.org.tw
局版北市誌第 2526號

本簡訊採贈閱方式，提供相關各界交流之用，採贈閱發行，歡迎索取。

焦點新聞

營建署啓動更新法令修法座談

內政部營建署近來共舉辦三次都市更新法令修正方向之座談會，一次於4月4日舉辦「都市更新建築容積獎勵辦法」修正座談會，二次於4月25日及5月15日舉行「都市更新條例」修正方向座談會，顯示中央主管機關積極推動修法之決心。

立法院附帶決議要求提高容積獎勵

有關容積獎勵之座談會，係因92.1.3立法院通過黃正則委員提案修正都市更新條例時之附帶決議，要求都市更新建築容積獎勵辦法，應於第四條第二項後段應增列：「如應情況特殊，得以當地各該類型使用分區之最高容積作爲其計算容積獎勵之容積率上限。」對於老舊社區更新重建，在建蔽率不擴大情形下，容積率應增加百分之五十以上，以利重建。

整宅需要應由地方自行修法

會議結論建議：建築容積獎勵在未充分考量都市整體發展需要前，不宜全面遽予提高。立法院的附帶決議及黃委員的建議將送各機關、各相關公會及各縣市政府表示意見後，一併納入都市更新條例檢討修正案中通盤考量。至於台北市整宅的需要，應由台北市修訂自治法規或變更都市計畫細部計畫土地使用分區管制規則辦理爲妥。

條例修法各界提出九十項建議

而都市更新條例的二次修法座談會，於會前由營建署彙整九十一年度函請各單位提供的修法建議條文共有九十項。而主辦單位也邀請本基金會及建築開發商業公會於會中簡報建議修正的條文重點。

各界所提建議中，較具有共識的修正項目包括：

- 中央應可辦理都市更新。（經建會、建商公會、本會）
- 有關整建維護之條文應予加強。（彭光輝教授、李嘉英教授、本會）
- 申請程序減化，必要時舉行聯席會議審查。（經建會、建商公會、高雄市、本會）
- 更新事業計畫擬定期間之禁限建（台北市、建商公會、本會）
- 廢除都市更新投資信託制度相關條文，改以「不動產證券化條例」代替。（經建會、證期會、建商公會、本會）

(續接下頁)

本會建議
「都市更新條例」修正之重要條文

基金會執行長 丁致成

一、「中央主管機關辦理都市更新」之建議修正條文

- 中央主管機關辦理時亦得設置中央之都市更新審議委員會審議。(修正第16條)

二、「專責機構」之建議修正條文

- 各級主管機關均得設置都市更新專責機構，中央也能設置。此外應另訂專責機構組織準則。(修正第17條)
- 增列專責機構得發行稅金增額債券(Tax Increment Financing Bond)以籌措更新事業財源之法源（增加第17-1條）。

三、「都市更新基金」之建議修正條文

- 中央應設置都市更新基金。都市更新基金用途增加對重建案之規劃設計補助、事業費用之融資等用途。（修正第18條）

四、「都市更新事業實施程序與內容」之建議修正條文

- 擴大同意比例排除項目之「祭祀公業」土地爲「公同共有」土地。(修正第12條)
- 公展期限縮短爲十五日。(修正第19條)
- 更新事業計畫書內容增加「申請獎勵項目及額度」、「經營管理計畫」。（修正第21條）
- 更新禁限建，在取得多數同意情況下，得由實施者提出申請。

五、「權利變換」之建議修正條文

- 權利變換定義修改，前後條文一致。（修正第3條）
- 公有土地一律同意都市更新，但權利變換得選擇參與分配更新後房地或不參與領取補償金。（修正第27條）
- 權利變換七項公共設施用地以原公有土地優先抵充。（修正第30條）
- 權利變換共同負擔得以現金繳納。（修正第30條）
- 明確定義權利變換不願參與者係指土地及合法建物所有權人未出具都市更新事業計畫同意書者，或於擬定權利變換計畫期間實施者調查參與意願未表明參與意願者。(修正第31條)
- 補償金發放時程延長爲權利變換核准發布後三個月內，必要時得再延長三個月。(修正第31條)
- 權利變換審議期間實施者得申請主管機關公告禁限建禁移轉禁負擔，期限最長不得超過一年。(修正第33條)
- 權利變換後，原土地所有權人應分配之土地及建築物、自權利變換計畫核定公告之日起，視爲原有。(修正第35條)
- 權利變換限制登記之處理方式同抵押權，權利人自行協調爲原則，協調不成則提存。(修正第40條)
- 權利變換結果之登記由主管機關囑託登記機關辦理登

(接上頁)

- 權利變換40條及43條修正條文。（地政司、本會）

而較具有爭議的內容包括：

- 主計處及國稅局對於增加減稅條款表示一律反對，並反對設中央都市更新基金。但其餘各縣市政府及與會專家學者均表示中央都市更新基金設置確有必要。
- 台北市政府反對放寬容積獎勵之高度限制。

主席營建署柯鄉黨署長表示，都市更新承擔改造全國都市之重大責任，政策上必須全力支持。而本修法草案將參考各單位及專家學者的意見，儘速在五月底提出修法草案報行政院。

基金會執行長 丁致成

交九BOT案 再度流標

交九BOT案於三月十九日在缺乏投標者的情況下宣布流標。這已經是該案第二次招標失敗。主辦單位捷運局表示，該案將持續推動並提供更好的投資條件，而第三次招標將於今年底之前辦理。

交九BOT案從民國八十六年由本基金會建議採BOT方式開發起，政府相關單位已經推動了將近六年。第一次招標於九十年十二月展開，而流標後復於九十一年十一月進行第二次招標。其間招標條件與門檻也隨之放寬與降低，包括權利金降低五億元，以及付款方式由簽約時一次付清改由分九年八期付清等。然而，由於該案推出時正逢景氣低潮，且基地位於西區，缺乏如信義計畫區般有眾多其他投資的青睞，在投資人多持保守態度且普遍缺乏信心下，這次的招標仍舊在無人投標的情況下宣布流標。

在捷運局於四月二十四日所辦理的廠商座談會中，本基金會以及包括新光百貨、遠東百貨、太子建設等企業，也反映了上述憂慮，並期許下次的招標條件，

記，並由中央主管機關另訂登記規則。(修正第43條)

六、「獎勵誘因」之建議修正條文

- 大眾運輸場站設施之樓地板面積不予計算容積並給予獎勵。更新單元面積及實施費用大於一定規模者，給予適度之容積獎勵。因獎勵容積所增加之建築高度除因飛航安全管制外，不受建築法及有關法令之建築高度規定限制。（修訂第44條）
- 更新期間可繼續使用之房屋其房屋稅減半徵，購買稅金增額債券者免繳所得稅。登記相關規費免繳。（修訂第46條）
- 營利事業所得稅之抵減不限於更新地區，非政府劃定之更新單元亦可享有。（修訂第49條）

七、「信託方式」之建議修正條文

- 事業計畫同意比例之計算，信託土地建物以信託前之所有權人數計算。（修訂第13條）
- 廢除信託贈與稅、土地增值稅之減免、信託財產地價稅繳納。（廢除47、48條）
- 廢除更新投資信託制度之相關條文。（廢除50、51條）

八、「整建維護」之建議修正條文

- 公寓大廈以整建或維護方式實施都市更新事業時得由其管理委員會擔任實施者。（修訂第14條）

如權利金、土地使用管制等，能更進一步放寬，以彌補交九在區位條件上的劣勢。此外，與會企業們也要求政府在融資上提供具體的協助，以營造更佳的投資環境。而這些提議也獲得在場相關政府單位如捷運局、鐵路局甚至台北銀行的認同。

本基金會曾參與招標文件之研擬，並配合投資人針對第二次招標條件進行可行性分析與相關整合工作之推動，故對本案有較他人更為詳細的掌握。對於第三次招標，由於該案已被納入經建會『無廠商投標之BOT案』的檢討名單中，可望能在政策壓力下得到更優厚的條件。因此我們期待這次招標能吸引更多有能力及意願之投資人共同參與，推動這個已經延宕多年的重大開發案。

基金會規劃師 康本裕

士林紙廠都市更新事業概要獲得通過

委託本基金會辦理之士林紙廠更新案-「士林區光華段士林紙廠更新單元都市更新事業概要」終於在民國九十二年二月二十六日，繫隨著主要計畫、細部計畫變更案通過的腳步，獲得台北市政府正式公告核准；這也意味著經過將近十年的努力，光華早已褪盡的士林紙廠，未來將以「新舊並陳」的方式獲得重新出發的契機。

為提高士林紙廠土地利用價值，士林紙業股份有限公司遂於民國82年向台北市都委會提出陳情，經過多次協調，在士林紙業股份有限公司承諾捐贈公園用地、興闢新設計畫道路及提供造街維護計畫後通過都市計畫變更案，將士林紙廠土地由第三種住宅區變更為第三種商業區（特）；而舊建築物之修建、改建部分，在得不計入建蔽率之原則下，放寬建蔽率為六十%，但舊建物擅予拆除時，則限作空地使用，同時建蔽率回復為四十五%。此外，在不得適用都市更新條例第四十四條第一項第一、二、四、五各款之建築容積獎勵限制下，將士林紙廠劃定為都市更新地區（更新單元）。

士林紙廠都市更新事業概要的通過，不僅僅是士林紙廠邁向更新成功的里程碑，更是社會大眾見證更新成果的典範；透過基金會近兩年來的苦心經營，士林紙廠已經褪下蒙塵的外衣見到曙光，但是在未來的路途上，事業計畫及權利變換計畫的擬定及推行才是士林紙廠是否能羽化蛻變的關鍵。本會已完成本階段的任務，冀望未來的接棒者能持續懷抱一樣的熱情與毅力，讓士林紙廠重新綻放她的世紀風華。

基金會助理規劃師 蔡忠凱

住宅資訊平台新建置

台灣不動產資訊中心

正式成立

由於不動產是全球資本市場極重要的一部份，要使不動產市場健全運作，提供正確、即時且具公信力的不動產資訊提供，為政府責無旁貸的任務，因此89年推動「健全房地產市場措施」之中長期措施，即決定：「成立不動產資訊機構，提供即時、正確的房地產資訊」。經建會積極推動，並奉行政院核定設「財團法人台灣不動產資訊中心」。

財團法人台灣不動產資訊中心於90年11月成立籌備委員會，進行籌備工作經過一年餘之籌設，於91年11月25日取得內政部設立許可，91年12月24日完成財團法人成立之法定程序。終於在5月13日（星期二）上午10時由行政院經建會張副主委景森主持啓動網站儀式，正式成立，由政府輔導設立之住宅資訊平台終於建立，提供健全房地產市場之重要措施。

該中心網站網址為：www.realestate.org.tw 歡迎各界上網搜尋相關資料供參。

921基金會修訂
臨門方案作業要點

因九十一年度通過臨門審查的社區並未全部順利開工興建，其問題包括部份建管審查、營造發包、原建商處理、部份住戶不願簽約及分配單元要求互換等，另臨門方案作業要點規定，審查通過社區若未於6個月內進行第一次動撥，將取消原保留框列之金額，有部份社區已逾期限，申請展延3個月辦理，並有名人華廈及本堂村富豪大樓兩個社區已確定無法進行重建，取臨門方案之核准。因此配合修訂臨門方案作業要點，並於審查時，更加謹慎先行釐清相關問題，避免無法重建。

921基金會於4月10日修訂臨門方案作業要點發布實施，其修訂的主要重點如下：

一、將臨門合約協助項目一之補充協議書相關規定納入要點中，將申請價購轉爲更新會於更新期間向九二一基金會融資重建的觀念，更新會得於更新期間進行銷售，無法銷售完成部份則由九二一基金會價購。

二、增列承攬之營造廠價購單元、合建投資人取得單元及原建商(含其配偶及直系親屬)分配之單元，不得申請融資協助，且應比照九二一金金會協助款之撥付方式支付其款項。

三、協助價款首次動撥應於申請案核定後6個月內提出，有特殊因素者得申請九二一基金會同意展延3個月爲限，未展延或逾期者，原核定協助失效。

四、如發現更新會、借款人有以不當手段假造申請條件時，則停止專戶之動用，終止臨門合約，並依暫行條例第71條規定，追溯相關人詐欺賑災款項之刑則。

五、重建工程之發包應俟專案小組審查後，在建經公司協助下，循公開程序發包，於91年6月12日前發包簽約者，921基金會有權於簽定臨門合約前要求修正，於前開日期後發包者，應先解除合約，方得申請協助。

今年以來臨門方案於3月7日及4月18日共計召開兩次審查會議，通過7個社區之審查，申請協助金額5.57億，累計協助社區55個，總協助金額67.93億元，尚未完成簽約有11個社區。其中有三個社區爲附帶決議通過，包括國光社區，要求原建商分配戶之重建費用一次進到更新會重建專戶後，九二一基金會方行撥款。另原建商賠償款之支付，應於營造合約中訂明由原建商及更新會分別就工程款需負擔部分，個別支付予營造廠，且已訂之營造合約需重新確認並由建經公司監督。新天地社區，因參與分配住戶約1/2，但以2/3之土地面積進行重建，因此住戶需以差額價金繳付土地差額，造成九二一基金會價購土地單價偏低，請規劃團隊對住戶充份說明此情事。錦新雅築，營建費用高估，應依實際情形再行核估備查，另該案有建築檢討與產權登記之問題，因屬地方政府權責管轄，請社區與規劃團隊依初審單位意見，向台中市政府先行請示確認。

另因臨門方案所剩額度不多，有少數社區透過各級民代表達關切，甚至質疑進度，爲避免不必要爭議，921基金會於4月30日發臨門家族簡訊，請各社區配合以下幾點：

一、各社區應針對初審意見(含估價覆核)提出說明。

二、更新會或規劃團隊對內部或對外應善盡「全盤」告知重建進度之責。

三、不定期公佈審查進度。

四、有任何疑慮逕洽審查作業單位或921基金會，勿再透過任何管道表達關切，如再有，將於公佈進度時併案公佈。

基金會研展部副主任 陳俊潔

臨門方案審查最新進度表

(億元)

縣 市	社區		原戶數	重建戶數	協助金額
至三月通過審查小計(取消核准扣回)			3993	2533	62.36
台北市	文山區	合發社區	24	19	0.85
台中市	台中市	北台中公園城	30	30	0.44
台中縣	大里市	國光社區	19	19	0.12
台中縣	霧峰鄉	新天地社區	87	37	0.79
台中縣	大里市	新生社區	11	9	0.08
台中市	台中市	錦新雅築	10	10	0.15
台中市	台中市	文心大三元	445	270	3.13
總 計			**4,619**	**2,927**	**67.93**

東勢名流藝術世家
綠建築表揚

九二一震災後重建之東勢鎮名流藝術世家於三月十四日獲得內政部建築研究所頒發綠建築之認證標章。該大樓也是全國首例依「都市更新條例」方式重建，更是九二一震災重建基金會「臨門方案」協助重建的第一案。具有指標性及示範性。

本棟社區原在民國84年興建，由於住戶團結，連年榮獲台中縣公寓大樓管理的評鑑首獎，然而九二一地震時大樓底層樑柱斷裂，所幸居民都沒有傷亡。災後第三天晚上，全體住戶在泰昌里的里民活動中心集會，就在一片燭光搖晃的場合下，建立重建家園的共識，並決定推舉社區的住戶張隆盛先生負責籌劃重建。面對毀損嚴重的家園，全體住戶團結起來，爲的是還想和其他住戶一起作鄰居！

在規劃階段，本基金會張董事長隆盛指示重建後之建築，除需考量結構安全及防災設施外，更應朝綠建築的目標邁進，因此，與王瑞男建築師溝通之下，將當時七項綠建築指標一併考量在重建的建築設計之中，提昇居住環境品質，其實住戶是不懂怎麼做，但是有了專業團隊的引導，使名流順利走上重建之路。

在重建過程中，面對冗長的更新審議程序、複雜的債務與重建經費籌措的問題，雖一路艱辛，由於各界的協助，特別是九二一震災重建基金會融資協助、華南銀行舊貸協商、萬國法律的合約研擬、立衡營造的營建施工、王瑞男建築師細心規劃以及都市更新研究發展基金會重頭到尾不停滯的服務，讓名流能在社會大衆的祝福之下，於去年的11月10日完工入厝。

特別是在營建階段，更因立衡營造的配合，使營造施工期，能用心的著重綠建築施工方式，例如：原建物拆除資源再利用、施工期間廢棄物減量、設置防塵圍籬網罩、施工道路鋪設鋼板，並以灑水噴霧、清洗措施減少空氣污染、營建工程自動化等。經二年的工期及各界的關注與協助之下，名流藝術世家取得綠化指標、日常節能指標、水資源指標、廢棄物減量指標、污水垃圾改善指標等五項綠建築標章，在綠建築標章中屬極高的榮耀。

住戶們知道榮獲內政部綠建築標章而深感驕傲與榮幸，感謝各界的支持，名流藝術世家除了耐震安全外，更是美觀舒適，具有省能、省水、充分採光通風、自動監視、景觀綠化等功能。未來也期望成爲綠建築指標的示範社區。

基金會資深研究員 周佳音

財團法人九二一震災重建基金會
築巢專案之臨門方案巡迴座談

財團法人九二一震災重建基金會（以下簡稱九二一基金會）自民國九十一年二月推出築巢專案之臨門方案協助集合住宅重建迄今，已有五十七棟社區通過審查。其中東勢鎮名流藝術世家社區、泰昌大樓、大里市翠堤社區、草屯鎮水稻之歌七期社區已陸續完工，目前正值著手產權登記問題，由於都市更新權利變換之產權登記在台灣目前並無案例，九二一基金會事前已著手草擬『九二一災後重建權利變換產權移轉作業手冊』，並徵詢政府相關單位之意見，未來將由內政部發佈該作業手冊。

九二一基金會於四月十一日及四月三十五日分別於東勢鎮、霧峰鄉舉辦巡迴座談，說明權利變換產權移轉作業之基本架構，俾利重建社區後續產權登記之進行。對於將屆完工的社區，必須依據還款意願調查及銀行貸款協商結果，針對各社區原參與分配之土地所有權人有異動的部分，辦理都市更新權利變換計畫變更，完成計畫變更程序後，始能進行盤正圖冊，進行產權登記作業。

九二一基金會要求各社區需於營造廠履約保證金提存重建專戶後，始能動撥重建融資，以確保重建工作之遂行，會中部分社區提出因營造廠履約保證金未到位，造成補償金無法發放之問題，九二一基金會認爲社區對於計畫發佈實施後之作業流程事先應妥善規劃，嚴格控管執行進度，而原規劃團隊亦應本於售後服務之精神協助社區更新事業實施之工作。

另外，霧峰鄉蘭生七二〇社區及蘭生七二五社區，其權利變換計畫雖已發佈實施。嗣後，卻因建造執照申請問題無法動工，社區抱怨計畫既然審議通過，審議期間亦已會過建管單位，爲何建照遲遲無法核准？！此部分九二一基金會將持續協助社區進行協調。

基金會規劃師 張志湧

補償金發放實務
提存作業注意事項

補償金的提存係因不參與者未於領取補償金期間內領取，故依都市更新條例第三十一條第三項規定提存。因此，在實施者前往地方法院辦理提存作業之前，應注意所有相關文件是否備齊，且適度的與提存所人員溝通，將可使提存作業順利進行。本文就提存原因及事實、相關文件、提存程序及相關注意事項分別說明：

一、提存原因及事實：

基本上，提存的原因可分成二種主要類型，一是產權有限制登記者，一是逾期未領，而逾期未領之中，又可依有無他項權利設定及死亡未辦理繼承。

1. 產權有限制登記者：當不參與者之產權遭到法院查封，則依「都市更新權利變換實施辦法」第七條之二規定辦理法院提存。於不參與者提出法院撤銷查封之證明文件後提領補償金。
2. 逾期未領：
   （1）無他項權利設定者：當不參與者未於通知領取補償金期限內領取，則依「都市更新條例」第三十一條規定辦理法院提存。不參與者得於提存後逕向法院提取補償金。
   （2）尚有他項權利設定者：當不參與者之產權有他項權利設定時，未於通知領取補償金期限內，會同權利人或攜帶權利人同意領取補償金之證明文件領取補償金者，依規定辦理法院提存。於不參與者提出已清償或免清償之證明文件或債權人同意其領取之證明文件後領取補償金。
   （3）死亡未辦理繼承者：當不參與者已死亡但未辦理繼承時，因不確定補償金領取人爲何，故依規定辦理法院提存，且於繼承程序完成後由繼承人領取補償金。

二、相關文件：

1.提存書：一式二張。(如範例)
2.提存通知書：一式二張，每增加一名補償金領取人，則增加一張提存通知書；例如該補償金有二名明確之繼承人，則書寫一式三張提存通知書；如同一戶有二人不參與者，則分別填寫提存通知書與提存書。
3.信封：填妥更新會及不參與者姓名、住址並貼足雙掛號郵票各一個。
4.提存費繳款書：一式六份。
5.國庫存款收款書：一式六聯。
6.其他證明文件：
   （1）實施者發放補償金通知書：最好有附雙掛號回執聯。
   （2）土地登記簿謄本：可用影本，依提存所要求而定。
   （3）如爲更新會，則加附理事長身分證影本及立案證書影本。
   （4）正本部分：包括實施者證明文件、大小章、甚至土地登記簿謄本、公告實施之權利變換計畫書、縣市政府公告函文等，以備不時之需。

三、提存程序：

1. 書寫文件：填妥並備齊上述文件（到提存所還是先向承辦人員確認提存書內容是否可行，有問題的話可當場改，必要時可帶筆記型電腦及列印機（可能很誇張），不過當你寫到手快掛的時候，還是希望這些設備就在旁邊。
2. 繳費：
   （1）提存物：即現金補償金，不需拿大把現金，先到管理銀行辦台灣銀行支票（俗稱台支），依領取人不同一張張的辦（可能需手續費）。
   （2）提存費（新臺幣六十元）至該管法院所在地代理國庫的銀行繳交。補償金則於填具國庫存款收款書後，至當地代理國庫的銀行繳交。
3.交付文件：至法院提存所將提存通知書、提存書、信封、提存費繳款書收執聯、國庫存款收款書之存執聯等文件交與提存所後，待確認無誤，即完成提存程序。

四、注意事項：

1.提存書及提存通知書
   （1）格式：提存書是A3格式，而提存通知書則是A4。可至法院網站下載或至法院購買書表。
   （2）有關提存原因及事實與受取提存物所附之條件：在提存書及提存通知書文件上，提存所首先要明白的是提存的原因及事實。而在更新重建中，主要的原因是補償金領取人逾期未領，故提存原因及事實可說明如下：「提存人就提存物受取人坐落○○區○○段○○地號土地（持分○○）辦理都市更新，因提存物受取人表示不願參與分配，依都市更新條例第三十一條第一項但書，應以現金補償，經提存人通知提存物領取人前來領取，惟提存物領取人逾期未領，故依都市更新條例第三十一條第三項規定提存。」（如範例所示）如該補償金領取人的土地有限制登記，則提存原因及事實應修正如下：「...，惟提存物領取人逾期未領，且因前揭土地上有法院查封登記，故依都市更新權利變換實施辦法第七條之二規定提存。」配合上開說明，需在受取提存物所附之條件中載明「本件提存物業經○○地方法院民事執行處（法院查封文號：○○

號）查封在案，提存物受取人應提出法院撤銷查封之證明文件後始得領取。」

如該補償金領取人的土地有限制登記，則提存原因及事實應修正如下：「...，惟提存物領取人逾期未領，且因前揭土地上有抵押權設定，故依都市更新權利變換實施辦法第七條之二規定提存。」，相同的，配合上開說明，需在受取提存物所附之條件中載明「提存物領取人應提出已清償或免清償前揭土地抵押權債權之證明文件或抵押權人○○○（身分證字號：○○○）同意其領取本件提存物之證明文件後始得領取。」

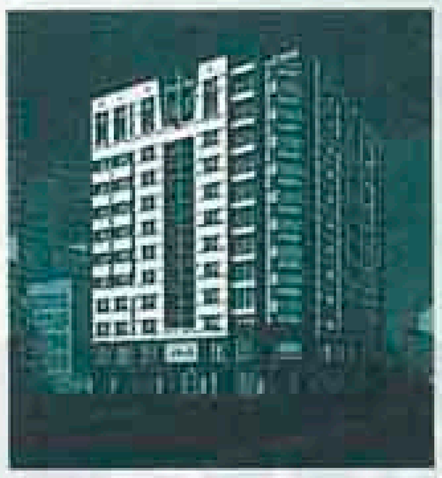
2. 可請律師陪同前往，不過個人建議自己去也不難（但理事長一定要去，若不去要有委任書）。
3. 準備一些零錢、立可白、複寫紙、筆等文具，必要時的影印或需重寫提存書時就很好用。
4. 引用法令條文需帶著，並準備影本給提存所人員了解。
5. 如提存所不太敢辦，則可告訴提存所人員，台北地方法院的提存所已有辦理更新重建之提存案例，可去電詢問。（案號：92年度存字第657、658及660共三份可供參；日期：92.2.20）
6. 準備好文件先向提存所人員詢問是否可辦理提存，如經認同再辦提存物之提交當地代理國庫之銀行及繳款。

基金會資深研究員 周佳音

提存範例　不參與分配且無他項權利設定者

提存書									
年度存字第　號	提存物受取人姓名或名稱	○○○君 國民身分證統一編號：	住所或事務所	（填寫）	不知受取者其事由	提存原因及事實	提存物之名稱種類數量（有價證券應記載號碼）	對待給付之標的及其他受取提存物所附之條件	證明文件
		提存人姓名（或名稱）	提存人代理人姓名及國民身分證統一編號	提存所名稱	提存日期				
		（如為法定代理人：（更新單元名稱）都市更新會	（如有代理人須填寫其姓名及身分證統一編號並提出委任狀）	○○地方法院提存所	中華民國　年　月　日	提存人依提存物受取人住址不明提存人就提存物受取人住址○○區○○段○○地號土地（持分○○）辦理都市更新，因提存物受取人表示不願參與分配，依都市更新條例第三十一條第一項保管，應以現金繳付，經提存人通知提存物領取人前來領取，惟提存物領取人逾期未領，故依都市更新條例第三十一條第三項規定提存。	新臺幣　元正		（更新單元名稱）都市更新會　提存物領取人乙份。
		（簽名蓋章）	（簽名蓋章）						
		住所或事務所	住所或事務所						
		（填寫）	（填寫）						
		電話號碼	電話號碼						
		（填寫）	（填寫）						

南投公園大廈更新歷程艱辛



南投市公園大廈基地面積1,382平方公尺，更新前147戶，更新後減少規劃為114戶，其都市更新事業計畫暨權利變換計畫歷經約6個月的都市更新審議，終於在3月25日通過經南投縣都市更新審議委員會審議，並於4月7日辦理核定公告實施，社區自90年9月更新會立案至計畫公告實施共耗時一年半。

該社區於去年7月申請921基金會之臨門方案，然原規劃團隊缺乏更新之基本觀念，不熟悉相關法令與行政程序，造成原重建計畫內容疏漏百出，且部份法定程序有所缺漏，原規劃團隊亦表明無力修改其計畫案，本基金會於8月應社區及921基金會之要求，協助原規劃團隊進行重建計畫內容的修正及行政程序的補充事宜，於去年10月完成修正後計畫書送南投縣政府審議，並正式申請臨門方案，在作業過程已發現建築設計中停車位之檢討未盡符合相關法令之規定，要求建築師重新確認，在建築師保証沒有問題下進行審查，但在第一次審議會中，並未獲建管單位之認同，最後決議以附帶條件通過，必須補件重新修正再行提會，但因建築設計的內容修正造成產權必須重新計算、估價重新檢討、權利變換重新攤算，所有重建計畫內容重新擬定，更造成時程的延宕，使住戶重建參與意願亦隨時間降低。在更新會、建築師、原規劃團隊與本基金會充分溝通與密切積極配合下，經3次修正後，以原地原面積申請辦理，通過審議核定公告實施，但時程已延宕了半年。目前社區已完成臨門方案之簽約，但有1戶所有權人病逝，繼承人不願參與重建，另1戶亦不簽署臨門合約，依921基金會之規定，未來於工程完工釐正圖冊前，尚須辦理計畫變更，將其變更為不參與分配者。

在整個協助的經驗中，我們更瞭解，專業規劃團隊必須有充份的基本技能，且必須與更新會密切分工配合，有效凝聚與整合住戶意見，才能使社區節省時程順利重建。

基金會規劃師 錢奕綱

以信託方式推動都市更新

以都市更新辦理舊市區重建時，普遍面臨產權整合困難、資金籌措不易、投資人與地主對於風險疑慮及雙方意見整合冗長等困境。因信託法及信託業法相關配套制度的建立，使原藏於更新條例中，以信託方式辦理更新的利器，受到了重視，藉由兩套工具的整合，共同建構舊市區重建的操作平台，提供了以上問題的有效解決途徑。

更新與信託配合之基本概念

信託在更新上，最大的功效在於將資金與土地所有權置於同一操作平台上，使擁有土地的地主，及擁有資金的投資人，能利用信託的制度，將他們在更新事業中的資產，信託與具公信力的受託人，由受託人依簽定的「信託契約」進行資產的管理處份，並在更新後把信託取得的信託財產，公平分配予委託人或受益人(原地主、資金投資人等)，透過信託制度的保障，可使更新過程中的風險被有效地控制。而其資金來源，主要是由受託銀行以發行受益權轉讓方式籌措，地主僅須負擔合理之信託費用、服務費與利息，就可解決經費問題，並可獲得全部開發利益。另外，在更新事業的進行上，並納入負責技術整合工作的都市更新專案公司爲實施者，與受託銀行分工推動，且受其監督，使各項工程及財務管理運作公開透明。

信託方式辦理都市更新的優點

以信託方式實施都市更新，除了保留都市更新優點外，並提供了有效控制的重建風險讓地主、投資人彼此放心的途徑，其優點如下：

一、降低開發風險：信託財產獨立，形成債權防火牆，不論是實施者、營造廠商、信託銀行或其他地主有債務問題均不影響本案進行。

二、土地集中處理：土地移轉給受託人，集中處理可增進更新的實施效率，同時依信託契約執行，有信託法保障可降低地主風險。

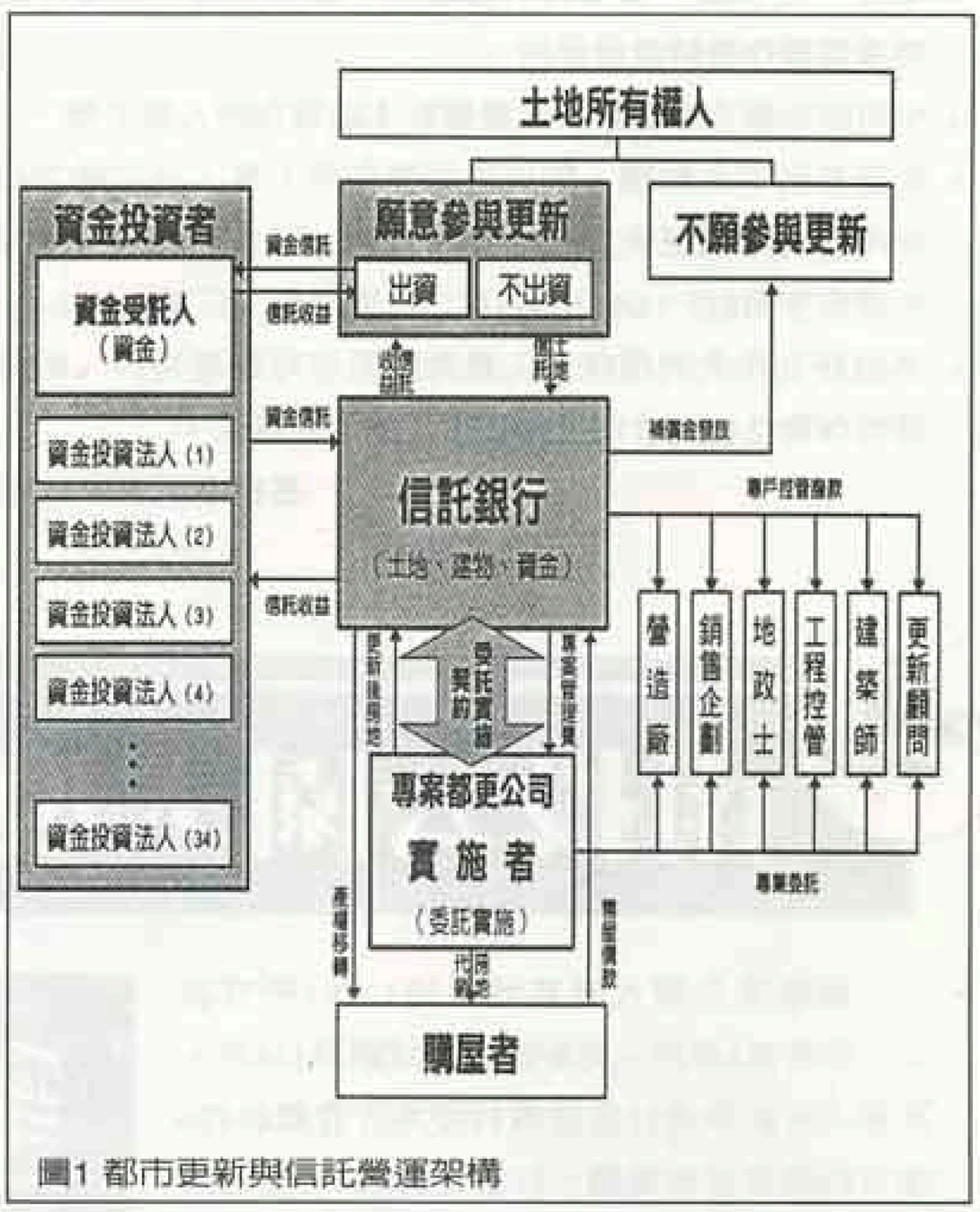


圖1 都市更新與信託營運架構

東勢鎮東安里本街 都市更新權利變換計畫發佈實施

東勢鎮東安里本街事業計畫於91.03.14經台中縣政府發佈實施後，權利變換計畫部分，由於規劃內容涉及多項公共設施興闢及拆遷補償費補助，台中縣政府於辦理權利變換發佈實施前，必須俟實施者籌得補助經費後，再適時核定發佈實施，其中公共設施開闢經費已於91.11.26經行政院重建會同意備查。另外，建物拆遷補償之補助，業經財團法人台中縣九二一基金會於91.12.23召開董事會決議補助。本案之重建相關補助款來源均已確認，社區更新會依據補助款申請結果，修正權利變換計畫相關內容，於92.1.28送台中縣政府審查。

台中縣都市更新審議委員會於92.3.6審查本案權利變換計畫，決議修正後通過，並於92.5.26發佈實施，計畫範圍內商業區透天店鋪部分較單純，預計六月應可完成建照申請，並配合本街計畫道路拓寬開闢同時進行重建動工事宜；另外，停車場用地內多目標立體停車場興建將委由東勢鎮公所依政府採購法進行工程發包作業。

基金會規劃師 張志湧

三、資金一次到位：全案建築融資、投資資金一次到位，依進度撥款，即使營建廠商倒閉仍可撤換廠商續建。

四、高度專業管理：從都市更新、建築設計、資金籌措、營建工程管理到銷售、登記，均委由專業機構負責，創造最高效率開發成果。

五、財務狀況透明：依信託法規定，受託人須定期向信託人(受益人)報告財務狀況及進度，更新事業財務完全公開透明。

以信託方式推動都市更新的架構

以下依更新事業的各相關主體進行說明：

一、土地所有權人：願意參與更新者，將土地信託予信託銀行，不願參與更新者，則領取補償金；若願意參與更新者且願意自行出資者，可將其資金一併信託，成爲更新事業中資金投資者之一。

二、資金投資者：信託銀行透過受益權轉讓方式，招募資金投資者，開立信託資金專戶，做爲更新事業推動經費財源。

三、信託銀行：接受「地主」與「資金投資者」的委託，成爲受託人，並成立信託專戶控管全案資金，依信託契約進行財產之管理處分。同時委託專案都市更新公司擔任更新事業執行的實施者，實施者並依需要找尋其他協力廠商共同推動，而由信託銀行控管「相關協力廠商」之資金撥款事宜。

四、專案都市更新公司：作爲更新案的實施者，負責所有都市更新事業之推動與執行，並由其審視實際需求，委託「相關協力廠商」(須經信託銀行同意)，並負則協調控管其作業工作內容與進度。更新完成後，負責銷售折付共同負擔的樓地板面積，並將更新後應分配的產權交予受託人。

五、相關協力廠商：包含與更新事業執行有關的作業單位，如更新規劃、建築設計、價值查估、工程管理、登記作業、銷售廣告、營造施工等，由「實施者」進行委託，並由「受託人」依執行進度與結果由「信託專戶」撥款。

都市更新是一項複雜的協商與專業整合工作，除需良好的溝通，及各項專業的投入，更需有嚴密的財務資金控管，才能確保更新事業順利的推展；更新與信託的結合提供更可行的操作平台，爲未來更新工作重要的執行方式之一。

基金會規劃師 胡英鵬

慶福大樓
台北市更新第一宗調處案

92年4月24日台北市政府召開了全國首宗都市更新權利變換調處案—「松山區南京東路五段慶福大樓更新地區都市更新案」調處會議，台北市政府爲此無前例的調處案，特別訂定了「台北市都市更新權利變換調處作業要點」，依該要點規定會議主持人由市政府秘書長陳裕章先生擔任，並由都市發展局局長等六位府內局處首長擔任調處委員進行調處事宜。

慶福大樓爲本基金會輔導921災後重建案例之一，自91年7月16日由台北市政府公告實施後，目前重建工程已進行至地樑上層鋼筋綁紮及模板組立作業，爲台北市921震災集合式住宅更新重建進度最快之社區。

在更新重建推動過程中，本案異議調處申請人不斷地向各單位陳情，甚至至法院告更新會處理相關重建事宜有損其權益，法院亦於日前正式判決，駁回其相關對更新會的告訴。重建過程中更新會雖數開協調大門，其訴求皆無法爲整體住戶所接受，市府亦於審議期間多次協調亦無結果。公告後，部份住戶依更新條例第32條提出調解，經更新審議委員會多次調解會議不成，而申請進入調處程序。

在調處會議中，異議調處申請人主要提出兩點異議，一是其認爲更新會對於更新後之分配事宜處理不公，並惡意將其排除損其權益；另一方面其認爲以更新前權利價值計算土地補償金過低，應以更新後之價值扣除共同負擔後計算。針對第一點，調處委員強調調處僅針對權利價值，其他異議並不爲調處委員會之權責，請申請人另尋途徑解決，至於第二點之異議，調處當日未做決議，乃交由法規委員會及訴願委員會進一步討論。但對於補償金之計算原則，營建署已於90年9月27日台九十內營字第九〇八五五六〇號函，正式函示以更新前權利變換價值計算，無需扣除共同負擔，並於90年11月27日及91年2月19日二度函示前開之計算原則，另91年8月1日修訂之都市更新權利變換實施辦法第七條之一亦規定應發放之補償金數值應以評定之權利變換前權利價值計算。依此異議調處申請人之第二點要求，實已與現行法令之規定相悖，目前調處結果尚未發布，尚待調處委員會之決議。

「台北市都市更新權利變換調處作業要點」，詳細內容請查閱http://www.ur.org.tw法令

基金會規劃師 麥怡安

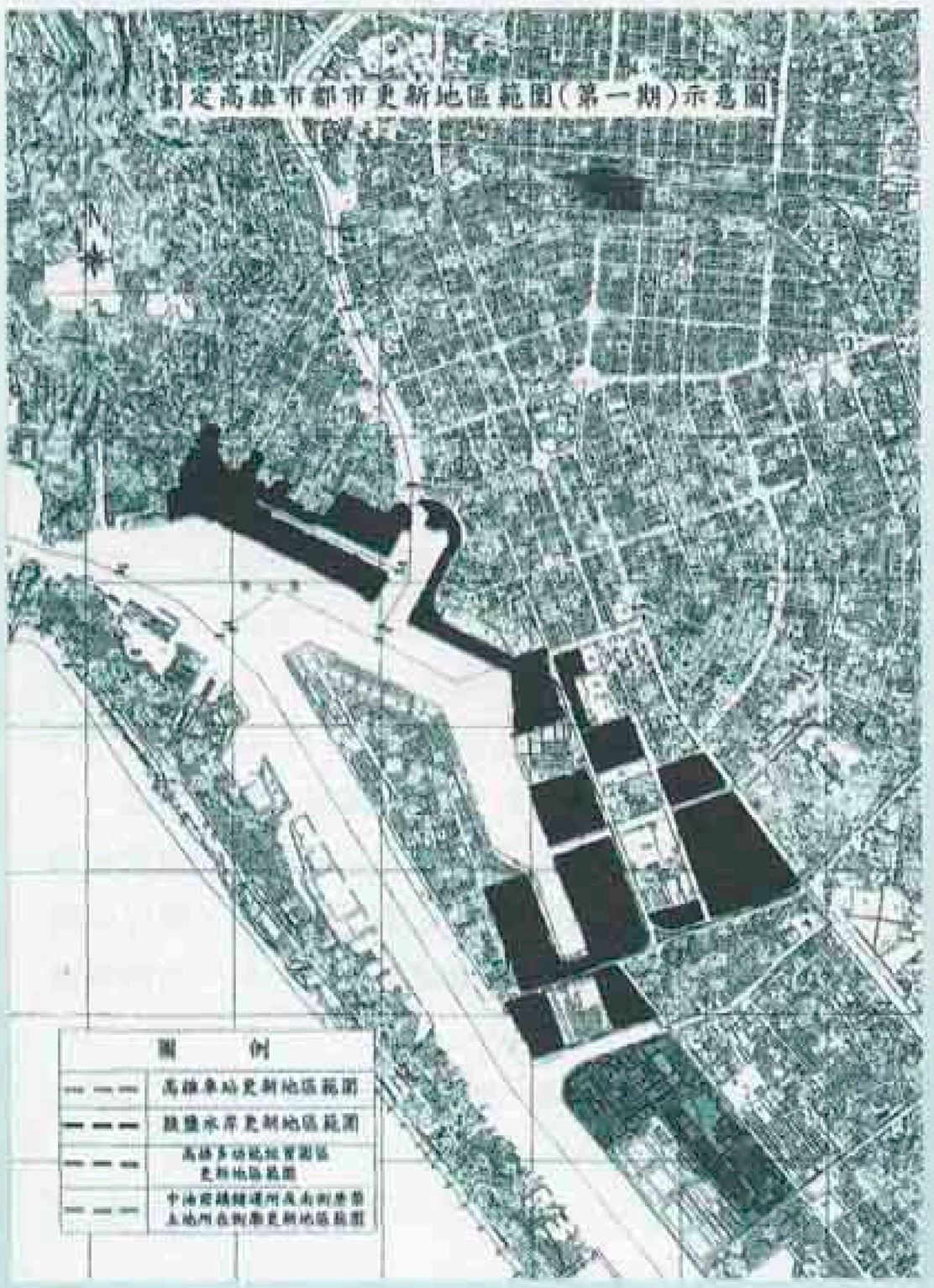
高雄市政府都市更新之推展

高雄市政府都市發展局（都市更新科）幫工程司 范琳珮

一、公告「劃定高雄市都市更新地區範圍（第一期）案」

內政部營建署於民國九十一年七月二十二日召開「研商推動都市更新六年示範計第二次會議」結論二：「請各地方政府儘速依都市更新條例規定，完成轄內都市更新地區公告及相關法制配套措施」。由於本府業於八十九正式設置「高雄市都市更新審議委員會」、公布施行「高雄市都市更新與都市發展基金收支保管及運用自治條例」，於九十一年提撥二千萬元設置該基金，並於同年二月十八日公布施行「高雄市都市更新自治條例」。因此，就高雄市政府而言，僅尚欠辦理都市更新地區公告事宜。

參照都市更新基金會協助本府完成之「高雄市都市更新綱要計畫」中所揭示之都市更新策略，經檢討後就都市再開發結合重大建設導向，分期推動都市更新，爰擬具本市第一期都市更新地區，並於九十一年九月三十日公告施行。公告之第一期都市更新地區主要考量水岸再開發利用、低度使用公有土地再利用及大眾運輸沿線主要車站周邊地區爲優先。因此第一期都市更新地區範圍共劃設四大地區，涵蓋（一）高雄車站更新地區，（二）鼓鹽水岸更新地區，（三）高雄多功能經貿園區更新地區，（四）配合自由貿易港區政策劃定之中油前鎮儲運所及南側唐榮土地所在街廓更新地區：面積共約365.928公頃（圖一）。



二、持續推動都市更新規劃案

在完成「玉竹街都市更新規劃案」、「鼓鹽水岸更新地區規劃案」後，高雄市政府完成了「鹽埕舊市區都市更新規劃案」；並於九十一年獲得經建會中美基金635萬元補助款，辦理「旗后地區都市更新規劃案」、「洲仔村都市更新規劃案」，目前二案期末報告於分別於九十二年四月七日及五月十四日提送「高雄市都市更新審議委員會」審查。

爲就近了解社區居民的生活作息與民情風俗，積極融入當地居民的日常生活當中，凝聚在地居民的都市更新意識，爰設立都市更新工作室，讓具空間專業規劃者直接與社區居民溝通；並向當地居民宣導都市更新獎勵措施及政策。先後於九十一年二月設置「洲仔村都市更新工作室」及「旗后地區都市更新工作室」、九十二年九月設置「玉竹街都市更新工作室」；並分別於四月二十八日、四月二十九日、十一月九日由謝市長親自主持都市更新工作室揭牌儀式，並結合地方特色舉辦了洲仔村－厝邊尋寶活動、旗后－旗津窯製作與阿囉哈活動、玉竹街－削甘蔗比賽，企圖與地方文化脈絡作進一步的結合。

三、「高雄市鐵路西臨港線水岸土地暨建築場域都市更新計畫

依據營建署爲「推動都市更新六年示範計畫」所訂之「以大眾運輸沿線主要車站周邊地區」、「以低度使用公有土地再利用」爲優先的雙重原則下，高雄市政府擇定「高雄市鐵路西臨港線水岸土地暨建築場域更新計畫」作爲優先執行更新地區，該計畫目標爲對既有環境、市民集體記

洲仔村都市更新說明會

旗后都市更新國內外案例欣賞

憶場域進行反省，以再生利用、深根化、平台化與觀光化的方式進行場域的整建。

營建署於九十一年十一月五日召開之「推動都市更新六年示範計畫申請提案初審」會議，本案通過初審。營建署暨其「都市更新諮詢服務小組」於九十一年十二月三日至本府現勘：本府於當日同時邀請「高雄市都市更新審議委員會」參與精心安排之現勘行程，包括在高雄火車站進行簡報及參觀、搭乘嘟嘟火車及遊艇，促使在極短的的時間內綜覽高雄擁有的山、海、河、港等特色及都市更新潛力，並爭取最大之支持。

旗津海水浴場景觀工程改造完工

由於中央補助地方政府辦理都市更新六年示範計畫之經費來源，係該年度「創造台灣城鄉風貌示範計畫」之發包節餘款參仟萬元，與當初所稱之十二億元經費有很大的出入。營建署於九十二年三月十三日正式函知本府獲得之補助款額度爲五百萬元；高雄市政府都市發展局鑑於經費額度，爰將人力主要投注於整建型之「產業創意育成中心」台鋁廠房。

四、高雄市政府都市更新專責單位

蘊釀多時並經過長期的努力，高雄市議會終於在91年11月二、三讀會通過整併工務局（都市發展處）、國宅處及地政處土地開發總隊升格爲都市發展局。民國九十二年元月一日起正式成立「都市發展局」，下設都市更新科（第四科）及都市開發處。都市更新科員額爲十二位，主要負責都市更新之研擬、審議、協調、地區開發事業之協調、都市更新與都市發展基金業務。都市開發處員額三十四位，主要負責都市更新及都市計畫事業之開發、工程執行、土地信託及拆遷安置。

五、高雄市都市更新與都市發展基金

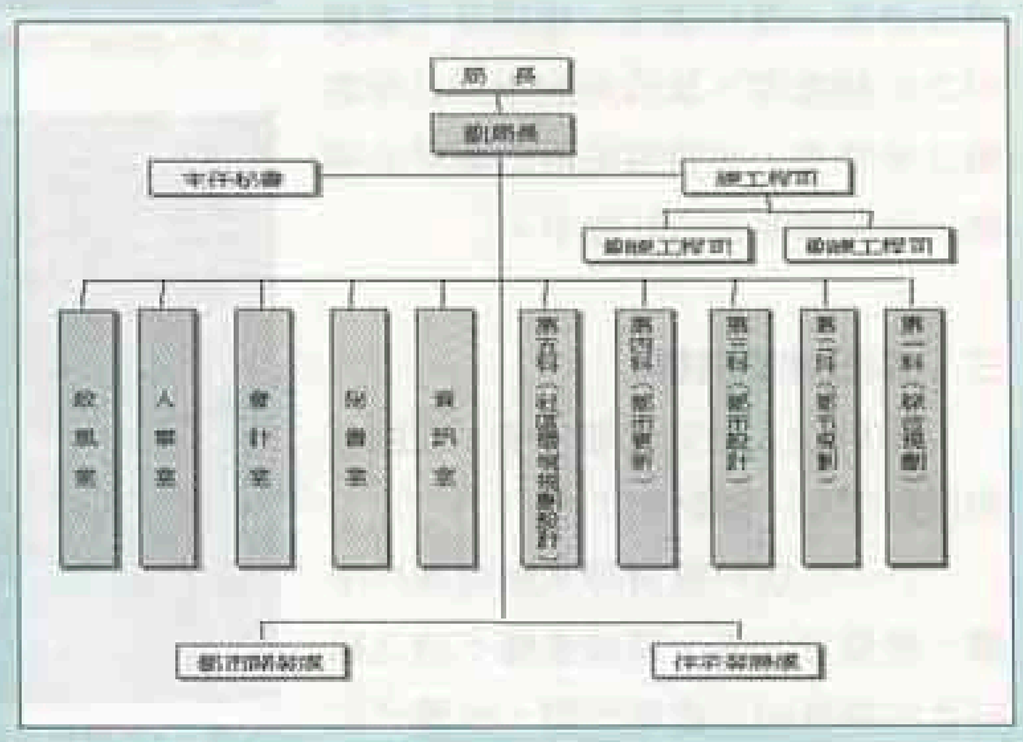
「高雄市都市更新與都市發展基金」已於九十一年正式設置，本金爲二千萬元、都市計畫特商區變更之回饋現金約七百萬元；九十二年「多功能經貿園區」開發實施者負擔回饋予高雄市政府都市發展局之五筆土地，悉數納入都市更新基金專戶、特商區回饋現金收入約四百萬元；預計明年尚有四筆土地收入。因此，對於更新基金所得之土地資產處分將是都市更新科業務重要的課題之一。

在今年度回饋之土地中，有一宗爲變電所用地；目前台電公司積極向本府都市發展局承購，而負責土地資產交易之都市更新科，亦積極辦理處分。預計該筆土地之處分將可挹注都市更新基金約五億元，對於日後推動都市更新建設及投資具有相當的功效。

廟前廣場落成典禮社區土風舞表演

營建署都更小組聽取簡報

營建署都更小組搭乘遊艇至旗津



圖二：高雄市政府都市發展局組織系統圖

台北市整宅問題與政策

台北市政府都市發展局都市更新與開發科長 林振中

一、前言

台北市整建住宅係市政府早年辦理工務建設，爲安置原拆遷住戶而興建之住宅，於民國五十一年至六十四年間陸續興建計二十三處，共一萬零五百餘戶。經數十餘年，居住人口增加，原有僅八至十二坪之室內面積不足使用，造成住戶搭蓋違建或違規使用情形嚴重，且社區內公共設施缺乏管理維護，以致實質環境窳陋等問題。

二、整宅政策

自八十八年馬市長上任以來，爲協助整建住宅加速辦理更新，釐定整宅策略包括：（一）更新政策面：公告整宅範圍並將二十三處整建住宅劃定爲更新地區。（二）法令面：公布實施增訂「臺北市都市更新自治條例」及「臺北市都市更新基金收支保管運用自治條例」，協助低收入且無其他住宅之住戶，於實施都市更新後取得土地及建築物，或領取補償金另行自購住宅時，得申請住宅貸款利息補貼。並擬定「臺北市整建住宅更新初期規劃費補助辦法」協助解決整宅辦理都市更新事業計畫及權利變換計畫規劃經費不足之問題。（三）財務面：自九十一年度起編列更新初期規劃補助費計一千九百萬元。（四）加強住戶協調面：分別於大同區及萬華區設置都市更新工作室就近協助與加強溝通，促成住戶成立管理委員會、更新會。（五）實質環境改善面：進行違建、違規及不當使用之取締處理，及公共設施與公用設備之檢修等，並將整宅附近鄰里公園納入社區環境改造計畫中。

三、面臨推動問題

市府投入整宅改建多年，面臨各項推動問題，歸納如下：

（一） 住戶買賣時未辦理過戶手續、產權登記等，造成產權不清之糾紛及法律層面之處理困難，而屬公部門產權部份亦有待釐清。

（二） 整宅戶數眾多，雖大多住戶有改建意願，惟缺乏實施者以整合意見。

（三） 現住戶爲低收入戶之族群，因部分建物目前仍爲貸款狀況，更新改建時復衍生開發經費無法負擔及前貸還款之雙重財務負擔。

（四） 目前不動產市場低迷，誘因不足投資者意願不高，招商不易。

（五） 住戶對政府扮演角色認知不同，希望政府先行出資。

（六） 部分原住戶有違建，導致更新後實際使用面積減縮，使得更新事業窒礙難行。

水源一期(林口社區)整宅前

水源一期(林口社區)整宅更新後

水源二~五期整宅現況

四、整宅案例探討

回顧六年整宅重建更新漫長的過程，目前僅有林口社區於去年十一月完工，當時因「都市更新條例」並未立法，社區係依「台北市更新實施辦法」提出申請，由住戶自己推動。

經過繁複的居民意見整合、規劃討論及財務評估作業後，決定以原地原住戶重建及自辦更新方式，除歷經住戶產權釐清、意願整合問題外，尚有捷運施工損害求償、法令突破、權利變換、政府補貼、更新獎勵、執照申請及融資辦理等，每一項都是困難度極高的工作。市府居中專案協助提供部分貸款利息補貼，並給予更新獎勵容積上限50%，此爲首樁居民自辦都市更新案例。

其餘進行中整宅個案，吳興街二期、水源二、三期及斯文里三期已成立都市更新會及核准更新事業概要，後續仍待解決土地產權糾紛、繼承、辦理建物登記、住戶意見協調、尋求實施者及財務方面等問題，單就經費籌措部份，初步估

算所需建築設計及工程費吳興街二期需二億二千萬餘元、而南機場十三號基地則高達五十億餘元，在目前房地產不景氣開發商投資意願低落之情況下，使更新推動難上加難。

五、未來展望

爲積極推動整宅重建，將整宅更新列爲市政白皮書施政重要工作項目之一，市府已賡續編列年度預算補助更新會整宅初期規劃經費，並正研擬修訂「台北市都市更新基金收支保管運用自治條例」等相關規定，以協助更新會辦理都市更新事業所需龐大費用。目前已成立大同及萬華二更新工作站將持續作爲更新協調之窗口，未來都市更新處成立後，將建立整宅專責組織編制及人員加強推動，促成整宅之更新。

市府已遴選信義區吳興街二期、基隆路整宅、萬華區南機場十三號基地及大同區斯文里三期等四處基地優先辦理整宅重建。後續並市府各相關局（處）協助辦理產權釐清、未過戶之部分住戶產權登記、整宅弱勢團體族群安置措施、低收入戶購屋優惠貸款、及建立投資者參與開發獎勵機制。

南機場13號整宅現況

整宅重建不是一蹴可及，未來整宅需努力及政策訂定的思考方向應包括

（一） 整宅更新現行法令之檢討增（修）訂。

（二） 研擬激勵整宅住戶積極投入更新措施。

（三） 透過專業者參與協助及專責「都市更新協助中心」之成立，扮演政府與民間橋樑。

（四） 研議更新基金之規模、使用範圍及以結合建經公司及銀行融資、信託、財務擔保等財務配套措施。

（五） 加強市府各單位於行政上之協助及法令之突破與機制之建立。

歷經多方嘗試及努力，有效提供解決對策，加速達成整宅更新創造優質的居住環境，帶動都市整體發展之目標。

水源路二至五期整建住宅
都市更新推動說明

緯成土地規劃工程顧問公司
廖乙勇建築師

一、緣起：

台北市政府在內政部營建署的補助下，於90年10月公開評選規劃團隊辦理「中正區水源路二至五期整建住宅及附近地區都市更新計畫案」，對本案的可行性及明確性非常重視。要完成更新事業概要核准、初擬更新事業計畫暨權利變換計畫並不難，但是要協助一個638戶的社區成立更新會（雖然將二三期460戶、四五期178戶分成二個更新單元），則是一項困難重重的挑戰。

二、推動方法：

爲了順利推動更新會的成立，本團隊的具體做法如下：

1、在社區內成立工作站：直接與居民作面對面的溝通。
2、問卷調查：確實了解居民的意願及問題。
3、舉辦種子營訓練：先對熱心居民辦小型說明會，再藉由居民向居民說明。
4、成立更新會籌備處：由居民主導更新。
5、籌備處月例會：定期的開會維持更新推動的熱度。
6、大型說明會2-3次：由市府協助辦理，有利於凝聚共識。
7、事業概要公聽會：迅速展現更新的推動成效並取得公信力的作用。
8、需求坪數調查：更新前後價值及負擔試算後，初步調查需求坪數，確認各戶坪數設計的方向並計算總坪數是否足夠分配，使居民了解大概的負擔。

三、課題及對策：

本整建住宅更新案於推動過程中，所面臨的課題及初步對策研擬如下：

1、產權課題：（1）產權不清戶的處理。（2）有建物無土地者權利變換價值偏低。（3）不住當地所有權人難以聯絡。（4）違建者可能成爲更新阻力。

產權對策：（1）產權不清者應向國宅處申請辦理產權移轉。（2）有建物無土地者應向市府財政局價購土地。（3）透過當地居民聯絡不在當地居民，或尋求戶政、稅捐機關協助。（4）違建的補償方式應由更新會決定。

2、意願課題：（1）四五期更新同意僅約30%。（2）更新意願易受經濟狀況的影響。（3）二三期雖已達到門檻，不參與者仍會影響更新推動。

意願對策：（1）透過二三期的成功帶動四五期的推動。（2）由公部門釋出誘因，吸引居民參與更新。（3）透過更新會的推動，逐步爭取不參與者的同意，並確保其權利。

3、分配課題：（1）居民期望分配的坪數超過可建坪數。（2）無多餘空間可提供公共設施的設置。

分配對策：（1）應確認不參與者分配意願。（2）爭取更新獎勵容積的上限。

4、資金課題：（1）先期事業計畫、權利變換計畫、建築設計及行政作業費用的籌措。（2）中低收入戶及經濟狀況差者無力負擔更新成本。（3）抵押權清償調查困難。（4）居民對信託籌資方式的接受程度尚難掌握。

資金對策：（1）更新會成立後向市政府申請規劃補助款，並由信託籌資支付先期作業費。（2）透過權利變換計畫以更新後土地及建築物折價抵付。（3）由更新會要求住戶出具原貸款銀行清償證明。（4）由更新會邀請有經驗的信託銀行舉辦籌資方式的說明會。

5、拆遷安置課題：（1）拆遷時不參與者可能引發的抗爭、（2）經濟狀況不佳者及獨居老人，更新期間恐無力租屋。

拆遷安置對策：（1）更新會持續與不參與者協調溝通，確保不參與者之權利。（2）更新期間無經濟能力租屋者，將租金列爲共同負擔由更新後的建物及土地折價抵付；更新會應透過各種管道（公私部門），於更新期間協助中低收入戶及獨居老人租屋安置。

四、結論及建議：

1、建立前期作業費的補助機制：本案因爲有主管機關規劃費的補助及專業團隊的說明，才能帶動居民的熱誠及共識推動更新。因此，主管機關對於自組更新團體辦理更新的前期作業經費，應建立一個補助的機制。

2、建立信託貸款的配套措施：自組更新團體辦理更新最大的困難是資金的來源，目前比較可行的方式爲信託貸款。但是都市更新不必全體所有權人同意且債權又各自不同；因此信託方式及貸款額度的不確定性與撥款時機的問題，都是信託銀行卻步的原因。所以，建立信託貸款的配套措施是自辦更新成功的關鍵。

3、分期分區更新的彈性：更新單元內除災變造成之毀損程度不同可分開辦理外，目前法令並不允許同一更新單元分期分區辦理更新。但是有些更新單元過大，所有權人衆多（例如：水源二三期整宅460戶、南機場整宅1000多戶），實難一次辦理完成，如果沒有分期分區的彈性，恐無成功之日。

4、拆遷安置配套措施：中低收入戶及獨居老人經濟狀況較差,更新期間無力租屋,造成其不同意更新的原因，如果可以建立拆遷安置的配套措施,排除居民心中疑慮,便能大幅提昇同意更新的比例。

協同建研所辦理宜蘭礁溪防災計劃

自今年三月起，本基金會協同內政部建築研究所辦理「宜蘭縣礁溪鄉都市防災應變空間系統規劃示範計畫」，該計畫目的在於建立地方層級的防災計畫，並落實在都市計畫空間檢討上。由於本基金會之前曾參與東勢鎮震災重建計畫，積極參與災後重建之工作，而本計畫正好將本基金會過去協助災後重建所累積的經驗應用至防災空間規劃，使防災工作從都市計畫的實質建設著手，亦可使未來地震損害減至最低。

本計畫配合宜蘭縣政府針對礁溪鄉進行第四次都市計畫通盤檢討，故以礁溪都市計畫範圍爲主要空間防災計畫之範圍，就防災道路系統、防救災據點、醫療救護系統、外部救難資源系統、物資供應系統與維生管線系統等進行防災空間規劃，預計於今年底完成。目前已完成基礎資料的整合及礁溪鄉的現況調查，待完成資料的分析後將提出更進一步的構想，並預定於六月中提出期中報告。後續工作主要配合礁溪鄉之現況及未來之發展，設立短、中、長期之防災計畫並提出具體之執行建議。

基金會規劃師 劉嘉瑩

2003年2月～2003年5月基金會工作日誌

2月

25日　塔悠路更新案向民政局簡報提供公益設施內容，並舉行座談

3月

2日-6日　丁執行長至上海業務考察

4日　本會陳松森副執行長至澎湖縣政府協助簡報

6日　東勢鎮東安里都市更新權利變換審查會，本會協助更新會向委員會簡報

7日　本會協助九二一基金會進行臨門審查小組會議

11日 本會向土地銀行簡報台北市某更新案相關事宜

14日 參加內政部建築研究所頒發東勢名流藝術世家大樓綠建築授證典禮

20日　台北市三三一地震受災之勝利大樓住戶代表來訪洽談更新事宜

21日 國泰建設來訪洽談更新事宜

24日　丁執行長參與「均衡城鄉發展政策、住宅政策白皮書」座談會

25日　丁執行長與不動產資訊中心舉行會議洽商協助該中心網站管理相關事宜

26日　陳副執行長至北市發展局參加「都市更新基金功能加速推動」會議，

31日　陳副執行長至北市發展局參加「本市都市更新整建維護執行機制座談會」

4月

2日　本會與九二一基金會就臨門審查事宜舉行會前會

4日　本會協助九二一基金會進行臨門審查小組會議，

丁執行長至營建署參加研商「都市更新建築容積獎勵辦法修正事宜」會議

9日　台北國際金融大樓受災地主代表來訪洽談更新重建事宜

13日　丁執行長受邀至台南參與「人民幸福工程--關心地方發展南部地區研討會」

15日　陳副執行長至澎湖縣政府參與都委會審查

18日　本會協助九二一基金會進行臨門審查小組會議，

丁執行長至經建會參加「不動產證券化」座談會

22日　丁執行長至北縣府參與更新委員會專案小組審查會。

24日　本會參與「台北車站特定專用區交九用地開發案」流標招標條件調整座談會

25日　內政部營建署舉辦「都市更新條例」修正方向研商座談會，本會簡報建議方案

27日-28日　本會舉辦員工旅遊－谷關

28日　勝利大樓重建委員會第三次會議，邀本會赴會說明更新重建方式

29日　與九二一基金會研商臨門產權登記作業手冊

30日 慶福大樓委員及住戶來訪

5月

1日　本會參加行政院九二一重委會舉行東勢東安里本街重建案專案會議

2日　與九二一基金會、台北市估價師公會洽談研擬都市更新估價作業手冊事宜

6日　本會參與華南銀行舉行東勢名流藝術世家工程結算及分戶貸款會議

NEWS 更新重點新聞

博士的家受災戶 兩億八千萬元和解

在消基會協助下，九二一大地震中倒塌的新莊「博士的家」受災戶，經過三年的漫長訴訟，終於與建商達成和解，創下國內消費者訴訟判決最高賠償金額兩億八千餘萬的案例，重建的新房子可望在明年七月完工。 **中時/0118**

「臨門」一腳 社區重建步調加快

重建委員會透過臨門方案，在重建區推出原地重建計畫百分之百融資，社區重建的步調才快了起來，災民對家的感覺慢慢回來了。 **聯合/0123/18版**

重大投資三合一審查非都市計畫區將適用

內政部營建署可望在一個月內發布實施「重大投資開發案件非都市計畫聯席審議機制」，凡位於非都市計畫區內5億元以上高科技或新興重要策略性產業、民間投資公共建設10億元以上，且開發面積10公頃以上的重大投資開發案，將可以選擇環評、都計、水保等三合一審查，節省審議時間，加快開發速度。

經濟/0213/4版

整宅產權登記解套 200戶受惠

針對台北市部分早期整建住宅產權轉移一直無法釐清問題，配合未來推動整宅都市更新，台北市政府已完成「台北市早期整建住宅辦理產權登記作業要點」，將可大幅解決問題整宅的產權登記。 **聯合/0218/18版**

北市首宗容積調配都計變更 過關

內政部都委會昨 (4)日通過台北市首宗採取「容積調配」機制的都計變更案，台糖大理街土地容積可移轉至文山訓練中心，原為住宅區的文山訓練中心也可變更為商業用地。 **經濟/0305/11版**

水源路整建住宅 更新會向前走

繼林口社區之後，台北市中正區水源路二、三期整建住宅，歷經都市發展局一年多的協助，昨日舉行都市更新會成立大會，將近三百戶的住戶齊聚一堂，共同選出理監事，為老舊整建住宅更新再邁出一大步。 **中時/0316**

東星大樓改建 確定採原容積

九二一大地震受損最嚴重的東星大樓，原訂去年九二一滿三週年時動土興建，但因房地產不景氣，增加容積的二層樓無法找到買主，在資金缺口下，緊急改變採臨門方案由築巢專案補助改建經費，昨日舉辦公聽會也確定整個大樓更新改建，回復原容積率、原建蔽率方式興建，預定今年五月底動工，民國九十四年九月完工。 **中時/0322**

都市更新權利有異議 市府可調處

市政會議昨天通過「台北市都市更新權利變換調處作業要點」，預定一個月內發布施行。若土地所有權人對權利價值有異議，且經北市都市更新審議委員會調解不成時，將由市府調處，且由市府祕書長舉行專案會議審理。 **聯合/0326/18版**

四基地 優先都市更新

為加速整建住宅地區 都市更新案，台北市都市發展局已遴選出萬華南機場十三號基地、大同區斯文里三期等四處較具發展潛力基地，做為優先辦理更新目標，台北市長馬英九昨日在聽取發展局工作簡報時，再度強調更新是重點工作，發展局應再投入更多經費及人力推動。 **中時/0401**

東勢本街重建 有錢難辦事

東勢鎮本街更新案，因權利變換遲未發佈實施，加上少數民眾基於現實考量及年歲已高，恐無法應付房貸等理由，拒絕配合重建，東安里本街都市更新會昨天發表聲明籲請九二一重建會發揮公權力，儘速開發。 **聯合/0405/2版**

永平老街　動土重建

九二一大地震後，震災區最後一個都市更新重建的中寮鄉永平老街，三日在行政院長游錫堃各部會首長及南投縣長林宗男等人共同主持下動土，游揆恭賀老街民眾，明年三月前就可遷新居，讓老街再現風華。 **中時/0407**

開發工銀推不動產信託轉讓商品

在信託產品的加持下，建築業者獲得資金新動力，中華開發工銀昨天推出國內首宗「不動產開發信託受益權轉讓」信託產品，在原有土地開發基礎上發揮信託機制的優點，解決土地開發商目前面臨資金匱乏的窘境。 **自由/0410/3版**

土增稅走低 一舉五得

財政部擬建議行政院提前於明年 2 月起，實施調整土地增值稅稅率為 40%、30% 及 20%。提前實施土增稅率的調降，將有助於延續這波市場買意。另對於老舊社區的土地房屋買賣，亦能發揮活絡交易的作用，減少地主囤積，加速推動都市更新的進行。

經濟/0413/18版

東星大樓重建過關 6月底動工

在921地震倒塌的台北市東星大樓更新重建案，昨天通過台北市都市更新審議委員會審議，同意以原容積率重建，倒塌前規模為地上12層、地下2層的鋼筋混凝土大樓，新大樓將成為地上14層、地下2層的鋼骨鋼筋混凝土建築，預計6月底動工，29個月後（約94年底）完工，工程造價3億7千萬元左右。 **民生/0418/A4版**

BOT重打造 研擬強制退出機制

BOT(建造、營運、移轉)案在台灣推動至今，「水土不服」現象嚴重，行政院副院長兼經建會主委林信義決定全面檢討無法順利發包之BOT案，並考慮採納香港之「補貼性BOT」，並導入「強制退出」機制，避免「長生捷運」的延宕惡例。 **自由/0419**

不動產證券化

不動產證券化是將原本投資金額龐大的不動產，分割成小單位的股份以供小型投資人投資。對小型投資人而言，如同投資一家專門開發、經營不動產的公司，並可選定特定的不動產標的物作為投資標的，不用負擔公司其他經營所造成的風險。

工商/0419

慶福大樓重建 爭議今調處

慶福大樓的災後重建，本來是該大樓全體卅四住戶的共識，但後來因低樓層的住戶及地下室法定停車位的產權問題，而衍生少數住戶與多數住戶之間，為個人權益問題而爆發纏訟三年的官司，最近才經由法院判決無罪，重建案終得以順利推動。市府都發局針對住戶與更新委員會之間糾紛，今日舉行調處會議。

中時/0424