

章節目錄

前 言	0-1
第一章 都市更新地區劃定/策略性再開發地區指定	1-1
第一節 辦理單位	1-1
第二節 流程與步驟	1-4
第三節 相關文件及格式	1-9
第二章 都市更新計畫	2-1
第一節 辦理單位	2-1
第二節 办理流程與步驟	2-2
第三節 申請文件及格式	2-10
第四節 行政審核標準化作業流程	2-17
第三章 民間辦理更新	3-1
第一節 自組更新團體辦理更新	3-1
第二節 都市更新事業機構辦理更新	3-30
第四章 政府辦理更新	4-1
第一節 政府公開評選實施者	4-1
第二節 政府同意其他機關（構）實施更新	4-9
第五章 公聽會	5-1
第一節 辦理單位	5-1
第二節 流程與步驟	5-2
第三節 文件及格式	5-5
第六章 都市更新事業概要	6-1
第一節 申請人	6-1
第二節 流程與步驟	6-2

第三節	申請文件及格式	6-6
第四節	行政審查標準化作業流程	6-23
第七章	都市更新事業計畫	7-1
第一節	流程與步驟	7-1
第二節	申請文件及格式	7-9
第三節	行政審查標準化作業流程	7-40
第八章	、都市更新權利變換計畫	8-1
第一節	流程與步驟	8-1
第二節	權利變換計畫申請文件及格式	8-12
第三節	行政審查標準化作業流程	8-47
第九章	權利變換計畫執行	9-1
第一節	權利變換計畫執行流程與步驟	9-1
第二節	土地補償金發放流程與步驟	9-55
第三節	政府代為徵收及拆除遷移	9-78
第四節	土地稅及房屋稅之減免	9-86
第五節	成果備查	9-95
第十章	更新事業財源籌措	10-1
第一節	都市更新投資信託	10-1
第二節	設立新公司	10-29
第三節	指定用途公司債	10-37
第十一章	監督管理與接管	11-1
第一節	監督及管理	11-1
第二節	都市更新事業接管	11-8

圖目錄

圖 1-1 各級主管機關劃定更新地區流程圖	1-4
圖 1-2 一般申請人或實施者 提出 更新計畫草案劃定更新地區流程圖	1-7
圖 1-3 策略性再開發地區指定流程圖	1-7
圖 2-1 直轄市、縣（市）主管機關擬定之都市更新計畫流程圖	2-2
圖 2-2 內政部擬定之都市更新計畫流程圖	2-5
圖 2-3 一般申請人或實施者擬定更新計畫劃定更新地區流程圖	2-7
圖 2-4 審核作業流程	2-17
圖 3-1 更新團體組成流程圖	3-1
圖 3-2 更新團體籌設審核作業流程圖	3-24
圖 4-1 政府公開評選實施者流程圖	4-2
圖 5-1 舉辦公聽會流程圖	5-2
圖 6-1 都市更新事業概要申請流程圖	6-2
圖 6-2 事業概要審查作業流程	6-23
圖 7-1 都市更新事業計畫申請流程圖	7-2
圖 7-2 調查測量流程圖	7-4
圖 7-3 細部計畫變更或不違背原意之主要計畫變更者办理流程	7-5
圖 7-4 事業計畫審查作業流程	7-41
圖 8-1 權利變換計畫申請流程圖	8-2
圖 8-2 權利變換計畫審查作業流程圖	8-46
圖 9-1 權利變換計畫實施流程與步驟	9-2
圖 9-2 異議處理程序圖	9-21
圖 9-3 土地補償金發放流程與步驟圖	9-55
圖 9-4 政府徵收讓售流程圖	9-79

圖 9-5 政府代為拆除或遷移流程圖	9-82
圖 9-6 都市更新期間稅捐減免辦理流程圖	9-87
圖 9-7 成果備查流程圖	9-95
圖 10-1 都市更新投資信託辦理流程圖	10-2
圖 10-2 都市更新公司設立程序圖	10-29
圖 10-3 發行指定用途公司債流程圖	10-37
圖 11-1 監督管理流程圖	11-2
圖 11-2 都市更新事業計畫接管流程圖	11-8

表目錄

表 2-1 更新計畫書圖製作規範	2-12
表 2-2 都市更新計畫書文件檢核表	2-18
表 2-3 都市更新計畫書內容檢核表	2-19
表 3-1 申請核准籌組文件表	3-5
表 3-2 更新團體申請籌組檢核表	3-28
表 3-3 更新團體申請立案檢核表	3-29
表 3-4 規格審查評分表（參考範例）	3-33
表 6-1 書圖製作規範	6-8
表 6-2 更新單元土地權屬清冊	6-10
表 6-3 更新單元合法建築物權屬清冊	6-10
表 6-4 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表	6-11
表 6-5 同意參與更新事業概要統計表	6-11
表 6-6 相關計畫修訂名稱及日期一覽表	6-13
表 6-7 土地使用分區面積表	6-13
表 6-8 更新整體開發收益表	6-16
表 6-9 附件冊製作規範	6-17
表 6-10 都市更新事業概要文件檢核表	6-27
表 6-11 都市更新事業概要內容檢核表	6-29
表 7-1 同意更新門檻	7-6
表 7-2 更新單元土地權屬清冊	7-16
表 7-3 更新單元合法建築物權屬清冊	7-16
表 7-4 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表	7-17
表 7-5 同意參與更新事業計畫統計表	7-17

表 7-6 占有他人土地之舊違章建築戶清冊	7-18
表 7-7 更新單元周圍房地產市場行情一覽表	7-19
表 7-8 相關計畫修訂名稱及日期一覽表	7-20
表 7-9 土地使用分區面積表	7-20
表 7-10 申請容積獎勵項目及額度一覽表（97.3.12 草案）	7-22
表 7-11 建築面積檢討表	7-24
表 7-12 合法建築物拆遷補償費用明細表	7-25
表 7-13 合法建築物拆遷安置費用明細表	7-26
表 7-14 都市更新事業實施總經費成本明細表	7-28
表 7-15 營造工程費用估算表	7-29
表 7-16 整體更新事業開發收入表	7-30
表 7-17 都市更新事業實施進度表	7-31
表 7-18 都市更新事業計畫文件檢核表	7-47
表 7-19 都市更新事業計畫內容檢核表	7-48
表 8-1 原有公共設施用地等土地面積表	8-16
表 8-2 更新前土地所有權人名冊	8-17
表 8-3 更新前合法建築物所有權人名冊	8-17
表 8-4 更新前地上權、永佃權、耕地三七五租約承租人名冊	8-18
表 8-5 占有他人土地之舊違章建築戶名冊	8-18
表 8-6 公共設施用地更新後權屬一覽表	8-18
表 8-7 合法建築物拆遷補償費用明細表	8-19
表 8-8 合法建築物拆遷安置費用明細表	8-19
表 8-9 其他土地改良物補償費用明細表	8-19
表 8-10 占有他人土地之舊違章建築戶之補償明細表	8-21
表 8-11 申請現地安置戶安置價值明細表	8-21

表 8-12 權利變換實施經費明細表	8-22
表 8-13 營造工程費用估算表	8-23
表 8-14 三家專業估價者估價結果比較表	8-24
表 8-15 更新前各土地權利價值表	8-25
表 8-16 更新前各土地所有權人權利價值表	8-25
表 8-17 更新前權利變換關係人權利價值表	8-25
表 8-18 更新後各分配單元價值表	8-26
表 8-19 更新後停車位價值表	8-26
表 8-20 費用共同負擔表	8-28
表 8-21 更新後土地及建築物分配面積表	8-28
表 8-22 不參與分配之土地所有權人名冊	8-30
表 8-23 土地及建築物分配清冊（土地所有權人及權利變換關係人）	8-31
表 8-24 土地及建築物分配清冊（實施者）	8-31
表 8-25 土地及建築物分配清冊（現地安置戶）	8-31
表 8-26 地籍整理計畫表	8-32
表 8-27 土地登記清冊表	8-33
表 8-28 建物登記清冊表	8-33
表 8-29 土地他項權利登記清冊表	8-34
表 8-30 建物他項權利登記清冊表	8-34
表 8-31 土地限制登記清冊表	8-35
表 8-32 建物限制登記清冊表	8-35
表 8-33 權利變換參與意願及申請分配結果彙整表	8-38
表 8-34 都市更新權利變換計畫文件檢核表	8-52
表 8-35 都市更新權利變換計畫內容檢核表	8-52

表 9-1 重建區段更新前後建築物面積成果差異對照表	9-100
表 9-2 更新後房地總價一覽表	9-101
表 9-3 土地及建築分配清冊表	9-102
表 9-4 財務結算表	9-103
表 9-5 都市更新成果報告書文件檢核表	9-105
表 9-6 都市更新成果報告書內容檢核表	9-106

公文附件

附件 1-1 策略性再開發地區指定申請函	1-12
附件 1-2 申請指定為策略性再開發地區同意書	1-15
附件 2-1 都市更新計畫申請函	2-11
附件 3-1 籌組更新會申請書	3-6
附件 3-2 都市更新會發起人名冊	3-7
附件 3-3 發起人身分證影本	3-7
附件 3-4○○都市更新會章程（草案）	3-9
附件 3-5 都市更新團體之設立籌組同意書	3-20
附件 3-6 成立都市更新會申請書	3-21
附件 3-7 都市更新會會員名冊	3-22
附件 3-8 都市更新會理監事名冊	3-22
附件 3-9 都市更新會印鑑證明書	3-23
附件 3-10 都市更新會籌組核准函	3-26
附件 3-11 都市更新會立案證書	3-27
附件 5-1 事業概要（或事業計畫或權利變換計畫）公聽會開會通知單	5-6
附件 5-2 事業概要（或事業計畫或權利變換計畫）公聽會公告範例	5-7
附件 5-3 事業概要（或事業計畫或權利變換計畫）刊登報紙範例	5-8
附件 5-4 事業概要（或事業計畫或權利變換計畫）公聽會簽到簿	5-9
附件 5-5 事業概要（或事業計畫或權利變換計畫）會議紀錄	5-10
附件 6-1 都市更新事業概要申請函	6-7
附件 6-2 私有土地所有權人清冊	6-18
附件 6-3 私有合法建築物所有權人清冊	6-19
附件 6-4 事業概要同意書（已確定實施者）	6-20

附件 6-5 事業概要同意書（未確定實施者）	6-21
附件 6-6 核准函範例	6-26
附件 7-1 調查測量申請函	7-11
附件 7-2 調查測量通知單	7-12
附件 7-3 移除障礙物通知單	7-12
附件 7-4 補償金額核定申請函	7-13
附件 7-5 都市更新事業計畫申請函	7-14
附件 7-6 私有土地所有權人清冊	7-34
附件 7-7 私有合法建築物所有權人清冊	7-34
附件 7-8 事業計畫同意書	7-35
附件 7-9 占有他人土地舊違章建築戶處理協議書（現地安置）	7-37
附件 7-10 占有他人土地舊違章建築戶處理協議書（異地安置）	7-38
附件 7-11 占有他人土地舊違章建築戶處理協議書（現金補償）	7-39
附件 7-12 核准函範例	7-46
附件 8-1 都市更新權利變換計畫申請函	8-13
附件 8-2 都市更新事業計畫暨權利變換計畫申請函	8-14
附件 8-3 權利變換意願調查通知函	8-39
附件 8-4 權利變換意願調查表	8-40
附件 8-5 更新後申請分配位置調查通知函	8-41
附件 8-6 更新後分配位置申請書	8-42
附件 8-7 更新後合併分配協議書	8-43
附件 8-8 公開抽籤紀錄表	8-44
附件 8-9 核准函範例	8-53
附件 9-1 核准公告	9-4
附件 9-2 核准公告張貼函	9-5

附件 9-3 申請函	9-8
附件 9-4 公告禁止移轉分割或設定清冊	9-9
附件 9-5 禁止公告	9-10
附件 9-6 禁止公告函	9-11
附件 9-7 土地改良物拆遷補償通知函	9-13
附件 9-8 土地改良物拆遷補償公告	9-14
附件 9-9 舊違章建築戶處理方案通知書	9-16
附件 9-10 分配結果通知書	9-17
附件 9-11 通知不參與分配者應領補償金額函	9-19
附件 9-12 異議申請書	9-23
附件 9-13 土地複丈申請函	9-25
附件 9-14 地籍測量及建物測量申請函	9-31
附件 9-15 釐正權利變換結果圖冊申請函	9-34
附件 9-16 土地登記清冊	9-35
附件 9-17 土地他項權利登記清冊	9-36
附件 9-18 土地限制登記清冊	9-37
附件 9-19 建物登記清冊	9-38
附件 9-20 建物他項權利登記清冊	9-39
附件 9-21 建物限制登記清冊	9-40
附件 9-22 釐正更新後房地總價一覽表	9-41
附件 9-23 土地及建物分配清冊（繳納或補償之差額價金）	9-42
附件 9-24 新建房屋申報清冊	9-43
附件 9-25 申報移轉予權利變換關係人之土地移轉現值及查欠函	9-45
附件 9-26 更新單元內移轉予權利變換關係人之土地所有權移轉清冊	9-46

附件 9-27 工程受益費繳納承諾書	9-47
附件 9-28 接管繳納及領取差額價金通知函	9-49
附件 9-29 列冊申請新建房屋申報稅籍及辦理權利變換登記函	9-53
附件 9-30 申報土地移轉現值核課增值稅及查欠	9-57
附件 9-31 更新單元內不參與分配者之土地所有權移轉清冊	9-58
附件 9-32 工程受益費繳納承諾書	9-59
附件 9-33 通知不參與分配且受限制登記者，提存補償金事宜	9-63
附件 9-34 通知不參與分配且無他項權利設定者，領取補償金事宜	9-64
附件 9-35 通知不參與分配尚有他項權利設定者，領取補償金事宜	9-65
附件 9-36 不參與分配、限制登記	9-67
附件 9-37 不參與分配、限制登記	9-68
附件 9-38 不參與分配、無他項權利設定	9-69
附件 9-39 不參與分配、無他項權利設定	9-70
附件 9-40 不參與分配、有他項權利設定	9-71
附件 9-41 不參與分配、有他項權利設定	9-72
附件 9-42 不參與分配、尚未辦理死亡繼承登記	9-73
附件 9-43 不參與分配、尚未辦理死亡繼承登記	9-74
附件 9-44 函請辦理所有權移轉登記、限制登記或塗銷他項權利登記	9-77
附件 9-45 申請徵收後讓售申請函	9-81
附件 9-46 代為拆除或遷移土地改良物申請書	9-85
附件 9-47 更新期間地價稅減免申請函	9-90
附件 9-48 更新單元更新期間地價稅減免土地清冊	9-91
附件 9-49 更新後稅捐減免申請函	9-93

附件 9-50 更新單元更新後稅捐減免土地清冊	9-94
附件 9-51 更新單元更新後稅捐減免建物清冊	9-94
附件 9-52 都市更新事業計畫成果備查申請函	9-97
附件 10-1 都市更新投資信託公司設立申請書	10-15
附件 10-2 都市更新投資信託公司許可證照申請書	10-16
附件 10-3 證券投資信託事業申請兼營都市更新投資信託業務核准申請書	10-17
附件 10-4 證券投資信託事業申請兼營都市更新投資信託業務換發營業執照申請書	10-18
附件 10-5 募集都市更新投資信託基金申請書	10-19
附件 10-6 都市更新投資信託公司申請設立審查表	10-19
附件 10-6 都市更新投資信託公司申請設立審查表（發起人為基金管理機構）	10-21
附件 10-6 都市更新投資信託公司申請設立審查表（發起人為國內金融或保險機構）	10-22
附件 10-6 都市更新投資信託公司申請設立審查表（發起人為非法人團體）	10-23
附件 10-6 都市更新投資信託公司申請設立審查表（發起人為法人）	10-24
附件 10-6 都市更新投資信託公司申請設立審查表（發起人為自然人）	10-25
附件 10-7 都市更新投資信託公司申請設立專家審查彙總意見書	10-28
附件 10-8 新公司申請書	10-33
附件 10-9 新公司發起人名冊	10-34
附件 10-10 新公司發起人身份證影印本	10-34
附件 10-11 新公司發起人認股同意書	10-35
附件 10-12 新公司發起人股份統計表	10-36

前言

都市更新作業手冊（以下簡稱本手冊）於民國 90 年編印完成，提供國內產官學各界做為執行都市更新之重要參考資料。鑑於都市更新條例部分條文及相關子法修正，更新事業執行相關法令解釋函亦陸續增訂，本手冊應配合法令修訂，補充及修正相關作業流程及審查作業章節，以供各級審查機關或人員審查及執行作業參考。爰此，本手冊第一次修訂將依據目前更新執行經驗，配合法令修訂，增修本手冊內容，制定標準化作業流程，俾利國內產官學界推動都市更新事業，並提升行政審查效率。

壹、都市更新定義

係指依條例所定程序，在都市計畫範圍內，實施重建、整建或維護措施。其目的為促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境，增進公共利益。

都市更新的處理方式，分為下列三種：

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

都市更新重建區段之實施方式依都市更新條例第 25 條規定，可分為主管機關或其他機關及民間辦理

	主管機關或其他機關辦理	民間辦理
實施方式	權利變換、徵收、區段徵收、市地重劃、協議合建或其他	權利變換、市地重劃、協議合建或其他

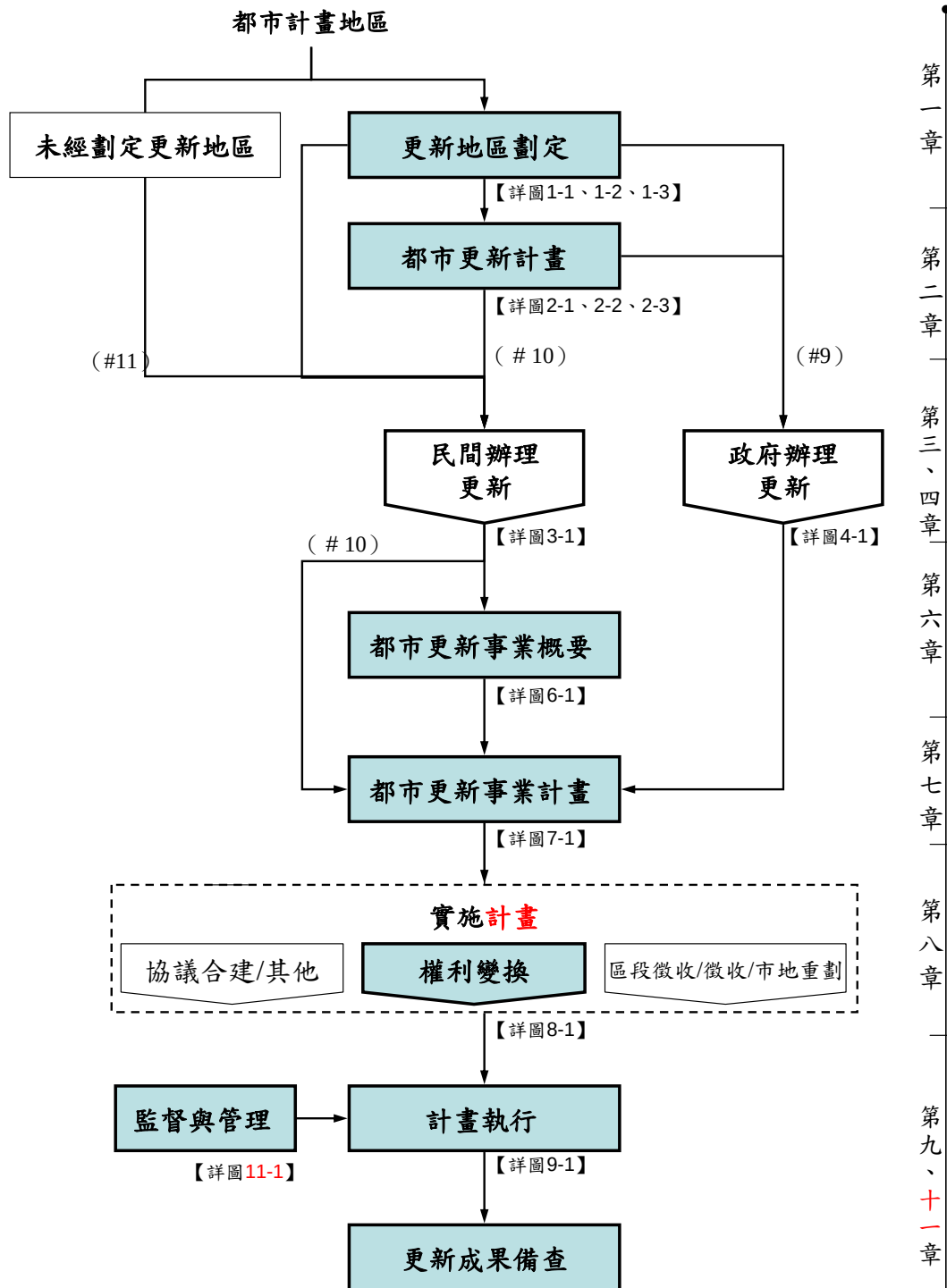
貳、都市更新條例與相關法規

1. 都市更新條例(以下簡稱更新條例)
2. 都市更新條例施行細則(以下簡稱施行細則)
3. 都市更新權利變換實施辦法(以下簡稱權利變換辦法)
4. 都市更新事業接管辦法(以下簡稱接管辦法)
5. 都市更新建築容積獎勵辦法(以下簡稱容積獎勵辦法)
6. 各級都市更新及爭議處理審議會設置要點(以下簡稱審議會設置要點)
7. 都市更新團體設立管理及解散辦法(以下簡稱更新團體辦法)
8. 都市更新投資信託公司設置監督及管理辦法(以下簡稱更新投信公司辦法)
9. 都市更新投資信託基金募集運用及管理辦法(以下簡稱更新投信基金辦法)
10. 股份有限公司組織之都市更新事業機構投資於都市更新地區適用投資抵減辦法(以下簡稱投資抵減辦法)
11. 訂定都市更新投資信託基金經理人及專職處理都市更新投資信託業務人員之條件(以下簡稱信託業務人員條件)
12. 直轄市、縣(市)政府依都市更新條例第 25 條之 1 受理申請徵收、讓售執行應注意事項(以下簡稱徵收讓售注意事項)
13. 直轄市縣(市)政府受理都市更新權利變換實施者申請代為拆除或遷移土地改良物執行應注意事項(以下簡稱代為拆遷注意事項)
14. 都市更新前置作業融資計畫貸款要點(以下簡稱前置作業貸款要點)
15. 都市更新事業優惠貸款要點(以下簡稱事業優惠貸款要點)

16. 都市更新事業範圍內國有土地處理原則（以下簡稱國有土地處理原則）

參、都市更新流程

都市更新推動程序分為：更新地區劃定、更新計畫擬定、更新事業概要、更新事業計畫、實施計畫、計畫執行等六個階段，而權利變換計畫則視實際實施方式是否採權利變換方式而定。



(未列)：都市更新條例

一、更新地區劃定/未經劃定更新地區

都市計畫範圍內，各級主管機關得依更新條例第 5 條、第 6 條及第 7 條劃定更新地區（內容詳參本手冊第一章）。

依據更新條例第 11 條，所有權人依主管機關所定更新單元劃定基準，自行劃定更新單元，申請實施該地區之都市更新事業。

二、都市更新計畫

依據更新條例第 5 條，主管機關視實際需要訂定都市更新計畫，作為擬定都市更新事業計畫之指導（內容詳參本手冊第二章）。

另依更新條例規定，擬定更新計畫並非必要程序。若未擬定更新計畫，仍可依更新條例第 10 條、第 11 條由土地及合法建築物所有權人自行劃定更新單元，申請實施都市更新事業，逕行辦理更新事業概要或更新事業計畫。

三、都市更新事業概要

依據更新條例第 10、11 條，經劃定應實施更新之地區及未經劃定應實施更新之地區，經一定比例所有權人同意，就劃定之更新單元，或依所定更新單元劃定基準自行劃定更新單元，舉辦公聽會（公聽會內容詳參本手冊第五章），擬具事業概要，申請主管機關核准（民間辦理更新內容詳參本手冊第三章、事業概要內容詳參本手冊第六章）。

（一）政府辦理之更新事業免擬具事業概要

依據更新條例第 9 條，經劃定應實施更新之地區，主管機關得自行實施或經公開評選程序委託都市更新事業機構、同意其他機關（構）為實施者，該更新事業免擬具事業概要報核（政府辦理更新內容詳參本手冊第四章）。

（二）達更新條例第 22 條同意比例者免擬具事業概要

為簡化實施都市更新事業辦理程序及加速更新事業推動，如已取得更新條例第 22 條同意比例規定者，得由實施者逕行擬定都市更新事業計畫或籌組都市更新團體，免再擬具事業概要報

核，以爭時效。

四、**都市**更新事業計畫

都市更新事業計畫是真正落實都市更新的執行，涉及土地所有權人及相關權利人之權益，依據更新條例第 19 條規定，都市更新事業計畫由實施者擬定變更，送各級審議會審議通過後，由各級主管機關核定發布實施（內容詳參本手冊第七章）。

五、實施計畫

依據更新條例第 25 條，事業計畫範圍內重建區段之土地，以權利變換方式實施之，但由主管機關或其他機關辦理者得以徵收、區段徵收或市地重劃方式實施；其他法律另有規定或經全體所有權人同意者，得以協議合建或其他方式實施。以協議合建方式實施更新事業者，若未能取得全體所有權人同意，對於不願參與協議合建之土地及合法建築物，得依更新條例第 25 條之 1 規定，以權利變換方式實施，或由實施者協議價購，協議不成立者，得由實施者檢具相關附件，申請主管機關代為徵收、讓售。本手冊主要說明權利變換方式之內容（內容詳參本手冊第八章）。

六、計畫執行

權利變換計畫核定發布實施後，即進入計畫執行階段。若不以權利變換方式辦理者，則僅需於更新完成後 6 個月內檢具竣工書圖及更新成果報告，送請主管機關備查（內容詳參本手冊第九章）。主管機關得視實際需要隨時或定期檢查更新事業計畫之執行情形（內容詳參本手冊第十一章監督管理）。

第一章 都市更新地區劃定/策略性再開發地區指定

直轄市、縣(市)主管機關得依據更新條例第 5 條全面調查評估劃定更新地區，或依更新條例第 6 條、第 7 條之優先或迅行劃定更新地區，另依據建築容積獎勵辦法第 14 條，各級主管機關得指定策略性再開發地區，以及依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 6 條劃定之都市更新地區等。

為擴大民間參與都市更新機會，民間實施者得透過自行提出都市更新計畫，申請各級主管機關審核，審核通過後送該管都市計畫委員會(以下簡稱都委會)審議，再由各級主管機關公告為更新地區。

第一節 辦理單位

壹、更新地區劃定辦理單位

一、直轄市、縣(市)主管機關劃定

直轄市、縣(市)主管機關依據更新條例第 5 條規定，應就都市之發展狀況、居民意願、原有社會、經濟關係及人文特色，進行全面調查及評估，劃定更新地區，並視實際需要分別擬定都市更新計畫。

另依據更新條例第 6 條規定，針對下列情形之一者，直轄市、縣(市)主管機關得優先劃定為更新地區：

- (一) 建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞。
- (二) 建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全。
- (三) 建築物未符合都市應有之機能。
- (四) 建築物未能與重大建設配合。

(五) 具有歷史、文化、藝術、紀念價值，亟須辦理保存維護。

(六) 居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安。

此外，依據更新條例第 7 條規定，有下列各款情形之一時，直轄市、縣（市）主管機關應視實際情況，迅行劃定更新地區，並視實際需要訂定或變更都市更新計畫：

(一) 因戰爭、地震、火災、水災、風災或其他重大事變遭受損壞。

(二) 為避免重大災害之發生。

(三) 為配合中央或地方之重大建設。

二、內政部劃定

內政部依據更新條例第 7 條第 2 項規定，上級主管機關得指定該管直轄市、縣（市）主管機關限期迅行劃定更新地區，必要時得逕為辦理。

三、一般申請人或實施者提出更新計畫草案建議劃定

土地或合法建築物所有權人、實施者等一般申請人考量都市之發展狀況、居民意願、原有社會、經濟關係及人文特色，針對完整街廓或經各級主管機關認可之面積規模，得提出都市更新計畫草案建議各級主管機關劃定更新地區。

貳、策略性再開發地區指定辦理單位

一、各級主管機關指定

前述優先及迅行劃定更新地區中，各級主管機關（內政部、直轄市、縣（市）政府）除依更新條例第 6、7 條所訂劃定理由外，亦可依據都市更新建築容積獎勵辦法第 14 條，就下列地區指定為策略性再開發地區，若為非都市更新地區者，同時公告為都市更新地區。

- (一) 位於鐵路及捷運場站四百公尺範圍內。
- (二) 位於都會區水岸、港灣周邊適合高度再開發地區者。
- (三) 其他配合重大發展建設需要辦理更新，經地方主管機關報中央主管機關核定者。

二、實施者擬具報告書申請指定

另依據都市更新建築容積獎勵辦法第 14 條規定，經實施徵得更新條例第 22 條規定之同意比例，且更新單元面積達 5000 平方公尺以上者，得擬具「策略性再開發地區指定案」報告書，向各級主管機關申請指定為策略性再開發地區，若為非都市更新地區者，同時公告為更新地區。

第二節 流程與步驟

壹、更新地區劃定流程與步驟

依據更新條例第 8 條規定，更新地區之劃定及都市更新計畫之擬定或變更，未涉及都市計畫之擬定或變更者，送各級都委會審議通過後，公告實施之。涉及都市計畫主要計畫或細部計畫之擬定或變更者，依都市計畫法規定程序辦理，詳第二章都市更新計畫办理流程與步驟。

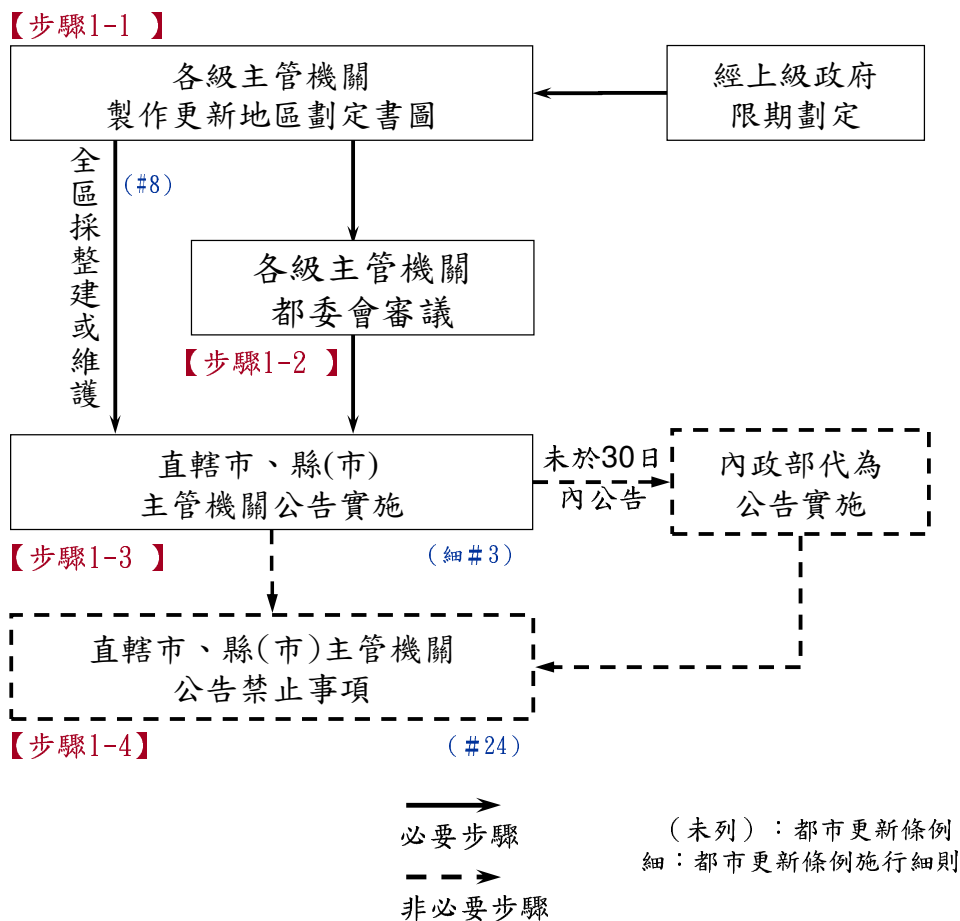


圖 1-1 各級主管機關劃定更新地區流程圖

一、各級主管機關製作更新地區劃定書圖【步驟 1-1】

(一) 直轄市、縣(市)主管機關製作更新地區劃定書圖

直轄市、縣(市)主管機關依據都市更新條例第 5、6 及 7 條規

定，擬具劃定都市更新地區計畫書、圖。

(二) 內政部製作更新地區劃定書圖

依更新條例第 7 條第 2 項規定，內政部得逕為擬具劃定都市更新地區計畫書、圖。

二、各級主管機關都委會審議【步驟 1-2】

直轄市、縣(市)政府劃定者，提送直轄市、縣(市)都委會審議。
內政部逕為劃定者，提送內政部都委會審議。

依更新條例第 8 條第 2 項規定，全區均採整建或維護方式處理之更新地區，免提送都委會審議，逕由各級主管機關公告實施。

三、各級主管機關公告實施【步驟 1-3】

經都委會審議通過後，直轄市、縣(市)政府劃定者，由直轄市、縣(市)主管機關公告實施。內政部逕為辦理者，交當地直轄市、縣(市)主管機關於 30 日內公告實施，當地直轄市、縣(市)主管機關未依期限公告實施者，內政部得代為公告實施。

公告方式應將公告地點及日期刊登當地政府公報或新聞紙 3 日，公告期間不得少於 30 日。

四、直轄市、縣（市）主管機關公告禁止事項【步驟 1-4】

依據更新條例第 24 條規定，直轄市、縣（市）主管機關得視實際需要，公告禁止事項。

(一) 發布公告主體：由直轄市、縣（市）主管機關辦理。

(二) 禁止期限：禁止期限最長不得超過 2 年。

(三) 公告禁止事項

禁止更新地區範圍內建築物之改建、增建或新建及採取土石或變更地形，但不影響都市更新事業之實施者，不在此限。

(四) 公告辦理方式

於公告地點刊登當地政府公報或新聞紙 3 日，並張貼於直轄市、縣(市)政府、鄉(鎮、市、區)公所及當地村(里)辦公處之公告牌。

(五) 違反禁止事項之處分

違反禁止規定者，直轄市、縣(市)主管機關得限期命令其拆除、改建、停止使用或恢復原狀，期限以 30 日為限。

依更新條例第 58 條規定，若不依規定拆除、改建、停止使用或恢復原狀者，處新台幣 6 萬元以上，30 萬元以下罰鍰，並得以停止供水、供電、封閉、強制拆除或採取恢復原狀措施，費用由土地或建築所有權人、使用人或管理人負擔。由直轄市、縣(市)主管機關處罰，經通知限期繳納屆期仍不繳納者，移送法院強制執行。

五、一般申請人或實施者**提出**更新計畫草案**建議**劃定更新地區

土地或合法建築物所有權人等一般申請人、實施者為加速推動都市更新，經考量都市之發展狀況、居民意願、原有社會、經濟關係及人文特色後，得自行**提出**都市更新計畫草案，向各級主管機關**建議**劃定更新地區。其步驟流程詳第二章一般申請人或實施者**提出**都市更新計畫之办理流程。

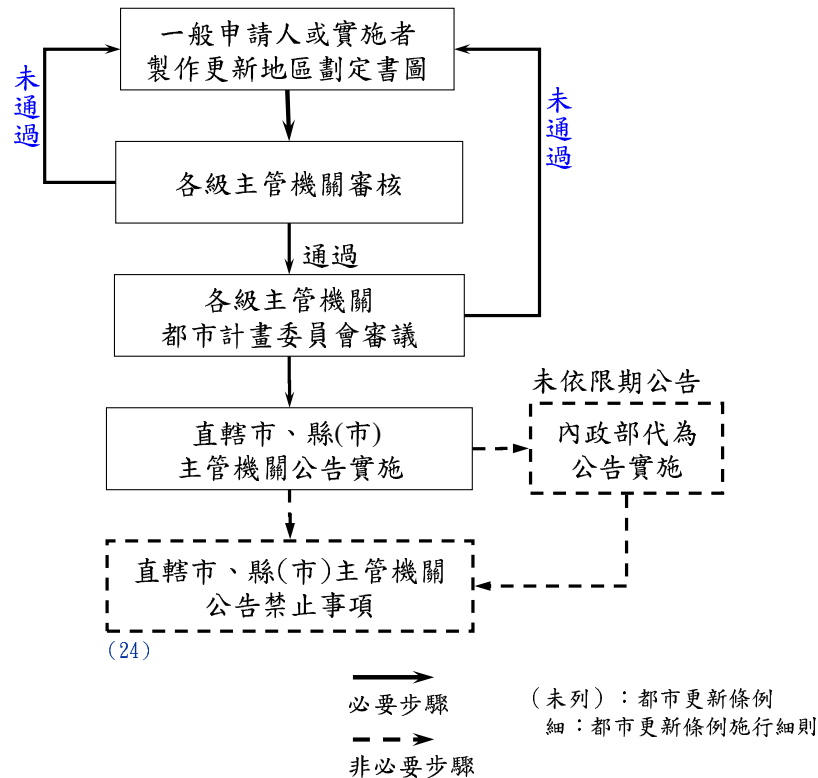


圖 1-2 一般申請人或實施者提出更新計畫草案劃定更新地區流程圖

貳、策略性再開發地區指定流程與步驟

不論更新地區或非更新地區，如符合策略性再開發地區指定條件者，實施者可申請各級主管機關指定為策略性再開發地區，其流程步驟如下：

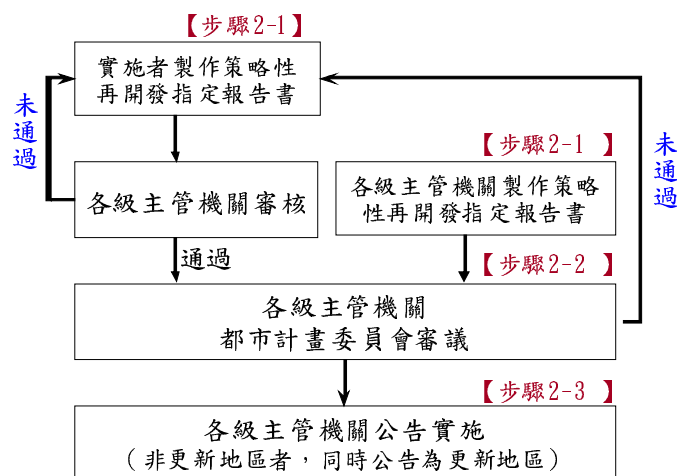


圖 1-3 策略性再開發地區指定流程圖

一、製作策略性再開發地區指定報告書【步驟 2-1】

(一) 各級主管機關製作策略性再開發地區指定報告書

各級主管機關依據都市更新建築容積獎勵辦法第 14 條規定，規定，擬具策略性再開發地區指定報告書。

(二) 實施者製作策略性再開發地區指定報告書

實施者徵得更新條例第 22 條規定之同意比例，且更新單元面積達 5000 平方公尺以上者，即可擬具「策略性再開發地區指定案」報告書，送請各級主管機關審核提送各該都委會審議。

二、各級主管機關都委會審議【步驟 2-2】

直轄市、縣(市)政府指定者，提送直轄市、縣(市)都委會審議。
內政部逕為指定者，提送內政部都委會審議。

三、各級主管機關公告實施【步驟 2-3】

經都委會審議通過後，直轄市、縣(市)政府指定者，由直轄市、縣(市)主管機關公告實施。內政部指定者，由內政部公告實施。若為非都市更新地區者，同時公告為更新地區。

公告方式應將公告地點及日期刊登當地政府公報或新聞紙 3 日，公告期間不得少於 30 日。

第三節 相關文件及格式

壹、更新地區劃定相關文件及格式

一、申請相關文件項目

(一) 配合都市計畫通盤檢討作業者

劃定都市更新地區計畫書、圖應併同都市計畫書、圖送請審議。

(二) 併同擬定都市更新計畫者

併入都市更新計畫書、圖內，並予敘明，送請審議。

(三) 依據更新條例規定劃定者

主管機關依更新條例規定劃定都市更新地區，且尚未擬定都市更新計畫時，應擬具下列文件提送審議。

1. 劃定都市更新地區計畫書
2. 劃定都市更新地區計畫圖

二、相關內容格式

(一) 劃定都市更新地區計畫書

計畫書之格式宜採 A4 橫式書寫，其餘未規定事項宜參照都市計畫書、圖製作規則之規定，內容應載明下列事項：

案名：○○更新地區劃定案

更新地區命名方式如下：

1. 以編號方式命名，例如「臺北市第一更新地區」。
2. 以地區特色或標的物命名，建議字數以十字為限，例如「建國啤酒廠更新地區」。

劃定單位

劃定範圍與面積（附範圍示意圖）

法令依據：都市更新條例第 8 條。

壹、辦理緣起與目的

貳、發展現況

1. 都市計畫情形
2. 土地使用現況
3. 建物現況
4. 交通系統
5. 公共設施
6. 土地權屬概況
7. 居民意願

參、劃定原由：

都市更新條例第 5 條、第 6 條、第 7 條。

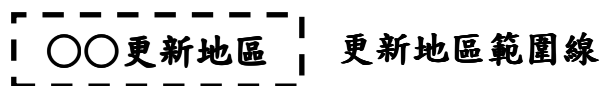
肆、再發展原則

伍、其他

(二) 劃定都市更新地區計畫圖

劃定都市更新地區計畫圖的格式建議規定如下所示，其餘未盡事宜，宜參照都市計畫書圖製作規則之相關規定。

1. 圖名：圖名應為「劃定○○更新地區計畫圖」，由左向右橫寫於計畫圖之正上方。
2. 比例尺：以都市計畫圖或地形圖為底圖，比例尺不得小於三千分之一。
3. 圖例：以黑色虛線框示都市更新地區範圍，並加註都市更新地區名稱於其側。

更新地區範圍線

貳、策略性再開發地區相關文件及格式

一、申請相關文件項目

(一) 各級主管機關指定

主管機關指定策略性再開發地區時，應擬具「策略性再開發地區指定報告書」提送審議。

(二) 實施者申請指定

實施者擬申請指定策略性再開發地區時，應擬具下列文件送請審核：

1. 申請函
2. 策略性再開發地區指定報告書
3. 指定策略性再開發地區計畫圖
4. 同意書

二、相關內容格式

(一) 申請函（格式如附件 2-1）

實施者擬訂策略性再開發地區指定報告書時，應檢具申請函向各級主管機關申請。

附件 1-1 策略性再開發地區指定申請函

策略性再開發地區申請函

受文者：○○都市更新主管機關

日期：中華民國○○年○○月○○日

主旨：檢送「擬定○○策略性再開發地區案」相關報告書、圖，
請 惠予核准，俾利後續都市更新工作之推動，請 查照。

說明：

- 一、本策略性再開發地區位於○○，其面積○○平方公尺，計○○地號等○○筆；○○建號等○○筆。
- 二、檢具策略性再開發地區指定報告書、圖申請審議。

實施者：(簽章)

聯絡地址：

聯絡電話：

(二) 策略性再開發地區指定報告書

計畫書之格式宜採 A4 橫式書寫，其餘未規定事項宜參照都市計畫書、圖製作規則之規定，內容以 10 頁為原則，應載明下列事項：

案名：○○策略性再開發地區指定案

策略性再開發地區命名方式如下：

1. 以編號方式命名，例如「臺北市第一策略性再開發地區」。
2. 以地區特色或標的物命名，建議字數以十字為限，例如

(四) 同意書（同意書格式如附件 2-2）

若實施者申請指定為策略性再開發地區者，應檢附符合更新條例第 22 條規定同意比例之同意書。

附件 1-2 申請指定為策略性再開發地區同意書

申請指定為策略性再開發地區 同意書

本人_____同意_____申請之「○○策略性再開發地區指定案」，
本人同意之土地及建物權利範圍如後所列：

一、土地

鄉鎮市區			
地 段			
小 段			
地 號			
土地面積 (m ²)			
權利範圍			
持分面積 (m ²)			

二、建物

建 號				
建物門牌				
基地	地 段			
	小 段			
	地 號			
樓地 板面積 (m ²)	主建物總面積 (A)			
	附屬建物面積 (B)			
	共同 使用 部分	面積 (C)		
		權利範圍 (D)		
		持分面積 E = C*D		
權利範圍(F)				
持分面積 (m ²) (A+B+E)*F				

立同意書人：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：



(簽名並蓋章)

(如係未成年，需有法定代理人共同出具；如係法人應有其統一編號等資料。)

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

■本同意書僅限於_____申請「○○策略性再開發地區指定案」使用，禁止移作他用。

第一章 都市更新地區

依據更新條例第 5 條規定，直轄市、縣（市）主管機關應就劃定之更新地區，視實際需要分別訂定都市更新計畫，作為擬定都市更新事業計畫之指導。另依據更新條例第 8 條規定，各級主管機關擬定或變更都市更新計畫，未涉及都市計畫之擬定或變更者，送都委會審議通過後，即可公告實施。

另為加速推動都市更新，土地所有權人或合法建築物所有權人等一般申請人或實施者得自行提出都市更新計畫草案，送請主管機關審核後，提請都委會審議，審議通過後由主管機關公告實施。

第一節 辦理單位

都市更新計畫擬定單位，可分為直轄市、縣（市）主管機關及內政部、一般申請人或實施者等三類，分述如下：

一、直轄市、縣（市）主管機關擬定

依據更新條例第 5 條、第 7 條規定，直轄市、縣（市）主管機關經全面調查及評估劃定之更新地區或逕行劃定之更新地區，得視實際需要擬定都市更新計畫。

二、內政部擬定

依據更新條例第 7 條第 2 項規定，都市更新計畫之擬定、變更，上級主管機關得指定該管直轄市、縣（市）主管機關限期為之，必要時並得逕為辦理。

三、一般申請人或實施者提出草案建議

土地或合法建築物所有權人或實施者等一般申請人考量都市之發展狀況、居民意願、原有社會、經濟關係及人文特色，對於完整街廓或經各級主管機關認可之面積規模，得自行提出都市更新計畫草案，**建議**各級主管機關劃定為更新地區。

第二節 办理流程與步驟

一、直轄市、縣（市）主管機關擬定

直轄市、縣（市）政府針對政策規劃選定之優先辦理都市更新地區、迅行劃定及內政部指定之迅行劃定更新地區，擬定或變更其都市更新計畫之流程如下。

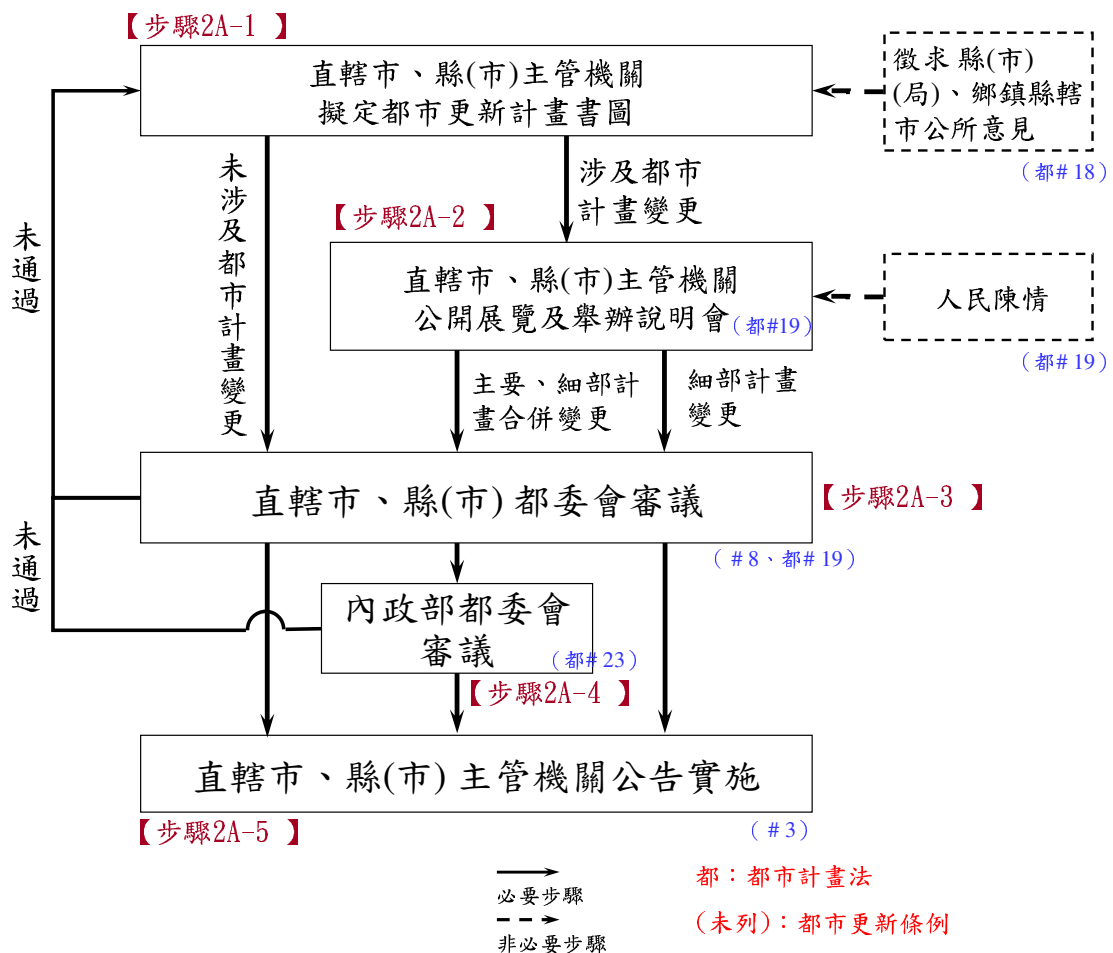


圖 2-1 直轄市、縣（市）主管機關擬定之都市更新計畫流程圖

(一) 不涉及都市計畫變更時

1. 擬定都市更新計畫書圖【步驟 2A-1】

針對所選定之都市更新地區，擬定都市更新計畫書、圖草案。主要計畫或細部計畫擬定或變更部份屬直轄市、縣（市）、鎮、縣轄市及鄉街計畫，應依都市計畫法第 18 條先徵求有關直轄市、縣（市）、鄉、鎮及縣轄市公所之意見，以供參考。

2. 直轄市、縣（市）都委會審議【步驟 2A-3】

提送都市更新計畫書、圖至當地直轄市、縣（市）都委會審議。

3. 公告實施【步驟 2A-5】

依據更新條例第 8 條規定，未涉及都市計畫之擬定或變更者，送各級主管機關都委會審議通過後，由直轄市、縣（市）政府於 30 日內公告實施。

公告方式應將公告地點及日期刊登當地政府公報或新聞紙 3 日，公告期間不得少於 30 日。

(二) 涉及都市計畫變更時

都市更新計畫內容涉及主要計畫或細部計畫之擬定或變更者，依條例第 8 條得一併辦理擬定或變更，其程序如下：

1. 擬定都市更新計畫及都市計畫擬定或變更書圖【步驟 2A-1】

針對所選定之都市更新地區，擬定都市更新計畫書圖，及主要計畫或細部計畫擬定或變更計畫書圖。若是主要計畫或細部計畫變更部份屬鎮、縣轄市計畫及鄉街計畫，應依都市計畫法第 18 條規定先徵求有關鄉、鎮及縣轄市公所之意見，以供參考。

2. 公開展覽與說明會舉辦【步驟 2A-2】

依都市計畫法第 19 條規定，送該管政府都委會審議前，直轄市、縣（市）政府應於各該政府所在地，公開展覽 30 天，並於公開展覽期間舉辦說明會。應將公開展覽之日期、地點連同舉辦說明會之日期、地點登報周知，並在有關村里辦公室張貼公告；任何公民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名

或名稱及地址，向該管政府提出意見，由該管政府都委會予以參考審議。

3. 直轄市、縣（市）都委會審議【步驟 2A-3】

直轄市、縣（市）主管機關提送都市更新計畫併主要計畫或細部計畫擬定或變更計畫書、圖至當地直轄市、縣（市）都委會審議。若涉及鎮、縣轄市計畫及鄉街計畫者，得依都市計畫第 13 條第 1 項及第 18 條之規定，以直轄市、縣（市）政府代為擬定方式進行，無須再經鄉、鎮及縣轄市都委會審議。

4. 內政部都委會審議【步驟 2A-4】

涉及主要計畫變更者，直轄市、縣（市）主管機關連同審議結果、都市更新計畫併主要計畫或**主要**、細部計畫一併報請內政部都委會審議通過，由內政部核定。若**僅**涉及細部計畫變更者，免內政部審議核定程序。

5. 公告實施【步驟 2A-5】

經核定或備案後，當地直轄市、縣（市）主管機關應於接到核定或備案公文之日起 30 日內，公告實施。並應將發布地點及日期登報周知。

公告方式應將公告地點及日期刊登當地政府公報或新聞紙 3 日，公告期間不得少於 30 日。

二、內政部擬定

內政部得依更新條例第 7 條逕行劃定之都市更新地區，逕為擬定都市更新計畫，其辦理流程如下：

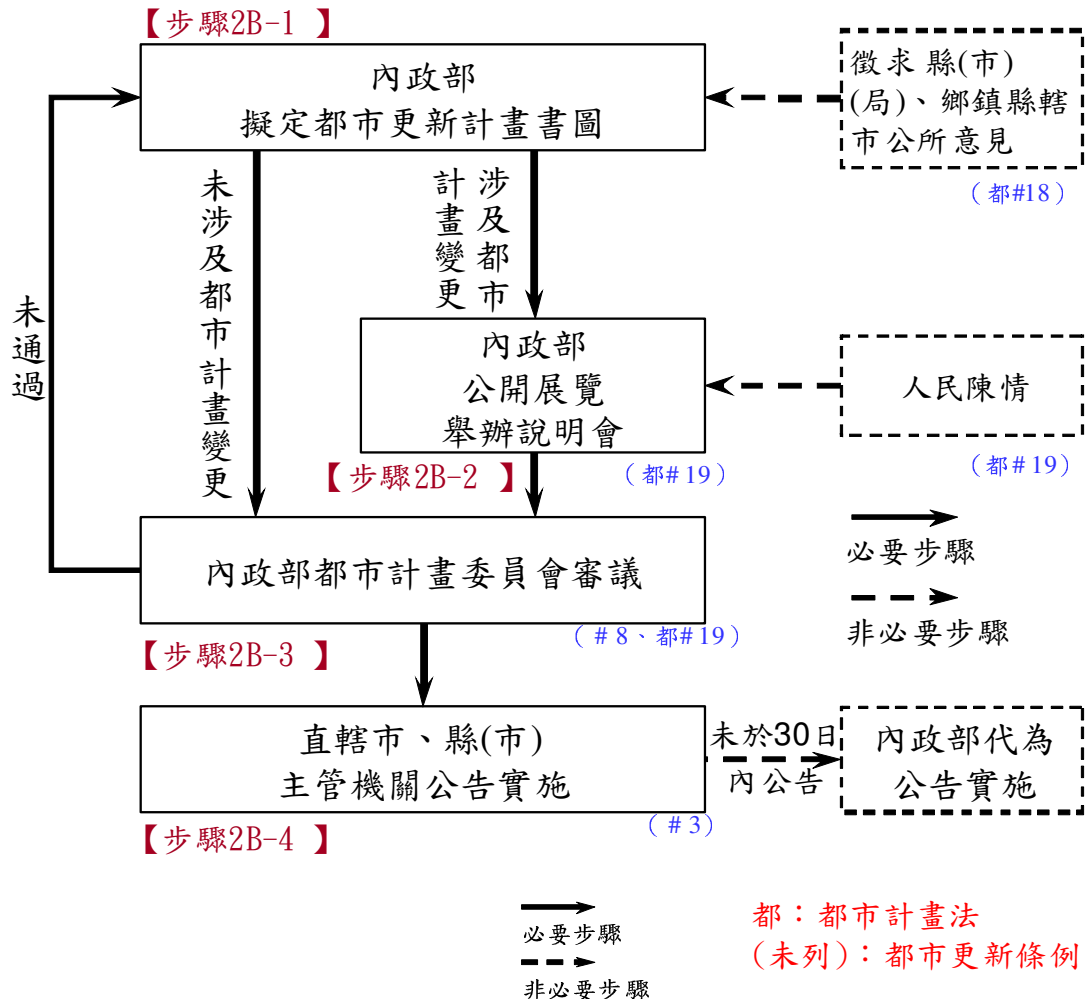


圖 2-2 內政部擬定之都市更新計畫流程圖

(一) 不涉及都市計畫變更時書圖

1. 擬定都市更新計畫書圖【步驟 2B-1】

內政部依條例第 7 條，針對所選定之都市更新地區，逕為擬定都市更新計畫書、圖。

2. 內政部都委會審議【步驟 2B-3】

提送都市更新計畫書、圖至內政部都委會審議核定。

3. 公告實施【步驟 2B-4】

經內政部都委會審議通過後，交當地直轄市、縣(市)主管機關於 30 日內公告實施，當地直轄市、縣(市)主管機關未依期限公告實施者，內政部得代為公告實施。

公告方式應將公告地點及日期刊登當地政府公報或新聞紙 3 日，公告期間不得少於 30 日。

(二) 涉及都市計畫變更

都市更新計畫若涉及主要計畫或細部計畫之擬定或變更者，應依條例第 8 條一併辦理，其流程如下：

1. 擬定都市更新計畫書圖及都市計畫擬定或變更書圖【步驟 2B-1】

內政部針對所選定之都市更新地區，逕為擬定都市更新計畫併主要計畫或細部計畫擬定及變更計畫書、圖。依據都市計畫法第 18 條規定，由內政部或縣(市)(局)政府訂定或擬定之計畫，應先分別徵求有關縣(市)(局)政府及鄉、鎮、縣轄市公所之意見，以供參考。

2. 公開展覽與說明會舉辦【步驟 2B-2】

內政部依都市計畫法第 19 條規定，送內政部都委會審議前，於各該政府所在地，公開展覽 30 天，並於公開展覽期間內舉辦說明會，同時應將公開展覽之日期、地點連同舉辦說明會之日期、地點登報周知，並在有關直轄市、縣(市)政府及村里辦公室張貼公告；任何公民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向內政部提出意見，由內政部都委會予以參考審議。

3. 內政部都委會審議【步驟 2B-3】

內政部提送都市更新計畫併主要計畫或細部計畫擬定或變更計畫書、圖至內政部都委會審議。若涉及鎮、縣轄市計畫及鄉街計畫者，得依都市計畫法第 13 條第 1 項及第 18 條之規定，依內政部代為擬定方式進行，無須再經直轄市、縣(市)、鄉、鎮及縣轄市都委會審議。

4. 公告實施【步驟 2B-4】

經內政部都委會審議通過後，交當地直轄市、縣(市)主管機關於 30 日內公告實施，當地直轄市、縣(市)主管機關未依期限公告實施者，內政部得代為公告實施。

公告方式應將公告地點及日期刊登當地政府公報或新聞紙 3 日，公告期間不得少於 30 日。

三、一般申請人或實施者提出

一般申請人或實施者為申請劃定更新地區，應自行提出都市更新計畫草案，向直轄市、縣(市)主管機關申請審核，審核通過後，由各級主管機關提送都委會審議。依據該更新計畫是否涉及都市計畫變更，辦理單位及流程如下：

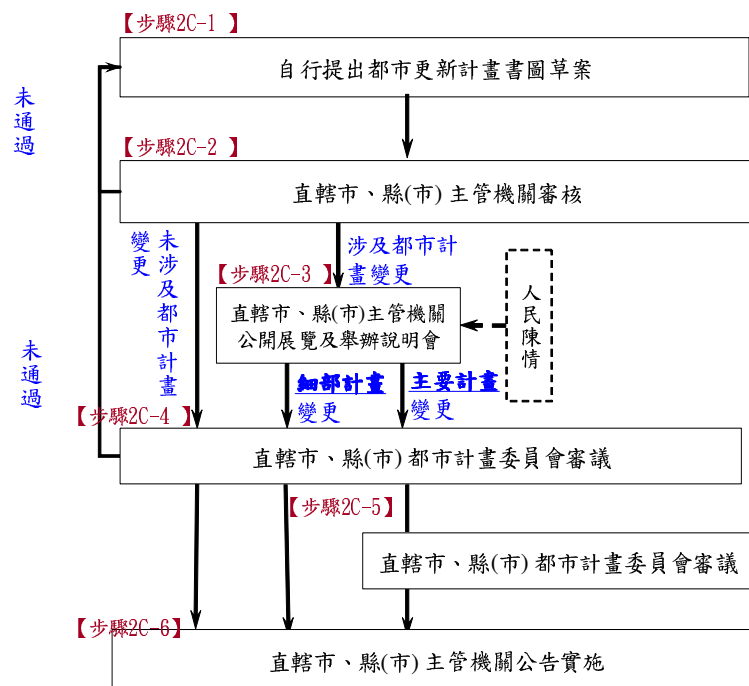


圖 2-3 一般申請人或實施者提出更新計畫劃定更新地區流程圖

(一) 不涉及變更都市計畫

其更新計畫不涉及變更都市計畫時，得向內政部或直轄市、縣(市)主管機關申請。

1. 提出都市更新計畫書圖【步驟 2C-1】

針對**建議**劃定之都市更新地區，**提出**都市更新計畫書、圖草案。

2. 內政部或直轄市、縣（市）主管機關審核【步驟 2C-2】

備妥都市計畫書、圖及同意書等相關文件，向直轄市、縣（市）主管機關申請審核，經審核通過者，由主管機關發函申請人通知結果並逕自提送各該都委會審議；若未通過者，發函申請人於限定期限內補充及修正資料再送主管機關審核，再依第二次審核結果辦理之。

3. 直轄市、縣（市）都委會審議【步驟 2C-4】

主管機關提送都市更新計畫書、圖至都委會審議。

4. 公告實施【步驟 2C-6】

都市更新計畫書經都委會審議通過後，當地直轄市、縣（市）主管機關於 30 日內公告實施，計畫範圍同時公告更新地區。公告方式應將公告地點及日期刊登當地政府公報或新聞紙 3 日，公告期間不得少於 30 日。

（二）涉及變更都市計畫時

其更新計畫內容涉及主要計畫或細部計畫之擬定或變更者，得向直轄市、縣（市）主管機關申請依條例第 8 條得一併辦理擬定或變更。

1. **提出**都市更新計畫及都市計畫擬定或變更書圖【步驟 2C-1】

針對**建議**劃定或變更之都市更新地區，**提出**都市更新計畫書、圖草案，及主要計畫或細部計畫擬定或變更計畫書圖。若是主要計畫或細部計畫變更部份屬鎮、縣轄市計畫及鄉街計畫，應依都市計畫法第 18 條規定先徵求有關鄉、鎮及縣轄市公所之意見，以供參考。

2. 直轄市、縣（市）主管機關審核【步驟 2C-2】

備妥都市計畫書、圖及同意書等相關文件，向直轄市、縣（市）主管機關申請審核，審核通過後，由直轄市、縣（市）主管機關發函申請人通知結果並逕自辦理公開展覽及說明會；若未通過者，發函申請人於限定期限內補充及修正資料再送主管機關

審核，再依第二次審核結果辦理之。

3. 公開展覽與說明會舉辦【步驟 2C-3】

依都市計畫法第 19 條規定，送該管政府都委會審議前，直轄市、縣（市）政府應於各該政府所在地，公開展覽 30 天，並於公開展覽期間舉辦說明會。應將公開展覽之日期、地點連同舉辦說明會之日期、地點登報周知，並在有關村里辦公室張貼公告；任何公民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向該管政府提出意見，由該管政府都委會予以參考審議。

4. 直轄市、縣（市）都市計畫委員會審議【步驟 2C-4】

直轄市、縣（市）政府提送都市更新計畫併主要計畫或細部計畫擬定或變更計畫書、圖至當地直轄市、縣（市）都市計畫委員會審議。若涉及鎮、縣轄市計畫及鄉街計畫者，得依都市計畫法第 13 條第 1 項及第 18 條之規定，以直轄市、縣（市）政府代為擬定方式進行，無須再經鄉、鎮及縣轄市都市計畫委員會審議。

5. 內政部都委會審議【步驟 2C-5】

直轄市、縣（市）主管機關連同審議結果、都市更新計畫併主要計畫或細部計畫一併報請內政部都委會審議核定。

6. 公告實施【步驟 2C-6】

都市更新計畫書經都市計畫委員會審議通過後，由直轄市、縣（市）主管機關於 30 日內公告實施，計畫範圍同時公告更新地區。

公告方式應將公告地點及日期刊登當地政府公報或新聞紙 3 日，公告期間不得少於 30 日。

第一節 辦理單位二流程

一、申請文件

(一) 併同都市計畫通盤檢討作業辦理者

都市更新計畫書、圖應併同都市計畫通盤檢討書、圖送請審議。

(二) 涉及主要或細部計畫之擬定或變更者

都市更新計畫書、圖應併同主要計畫或細部計畫擬定或變更書、圖送請審議。

(三) 依據更新條例規定擬定者

主管機關應依更新條例規定擬具下列計畫書、圖送請審議。

1. 都市更新計畫書
2. 都市更新計畫圖

(四) 土地及合法建築物所有權人或實施者擬定時

土地及合法建築物所有權人或實施者擬申請劃定更新地區時，應擬具下列文件送請審核：

1. 申請函
2. 都市更新計畫書
3. 都市更新計畫圖

二、相關內容格式

(一) 申請函（申請函格式如附件 2-1）

土地及合法建築物所有權人或實施者擬提出都市更新計畫草案時，應檢具申請函向各級主管機關申請。

附件 2-1 都市更新計畫申請函

都市更新計畫申請函

受文者：○○直轄市、縣（市）政府

發文日期：中華民國○○年○○月○○日

發文字號：

附件：都市更新計畫書圖

主旨：檢送「擬定（變更）○○更新地區都市更新計畫案」草案
相關計畫書圖，建請依都市更新條例第 8 條程序公告實
施，俾利後續都市更新工作之推動，請 查照。

說明：

- 一、本更新地區位於○○，其面積○○平方公尺，計○○地號
等○○筆；○○建號等○○筆。
- 二、檢具都市更新計畫書、圖申請審核。

正本：○○直轄市、縣（市）政府

副本：

申請人○○○○○○○

申請
人印

(二) 計畫書

1. 書圖製作規範

針對書圖製作進行原則性的規範，其餘未規定事項宜參照都市計畫書圖製作規則之規定，若可更清楚表達計畫內容，得逕自再區分小節或擬定圖表說明之。

表 2-1 更新計畫書圖製作規範

項目	規範內容
版面設定	計畫書內文統一採 A4 單面印刷，橫式單欄格式書寫，附圖以 A3 蝴蝶頁裝訂為原則。 部分附表及附圖以單欄方式表示，依循表名在上，圖名在下的原則。 每頁上、下、右各留 2.2 公分，左留 2.5 公分。
字體	計畫書內文請以單行間距，內文請以 14 號字撰擬。 中文建議請用標楷體字型，英文建議使用 Times New Roman 。Font，表格內容以清晰表達為原則。
標題	各章標題應置於頁首（若該章節無內容得合併於同頁，依個案書寫之需求做頁碼調整）。 標題於左緣開始，標題順序為：壹、一、(一)、1、(1)、a、(a)。 標題字體：「壹」為 18 號字、粗體。「一」16 號字、粗體。「(一)」14 號字、粗體。
頁碼	計畫書及附件冊內文頁尾均需插入頁碼，置中對齊，表示方式分別： —計畫書目錄頁（目錄、表目錄、圖目錄）：以「目錄-○」表示（目錄-順序） —計畫書內文：以「○-○」表示（章-順序）。 —說明附圖頁：以「附圖-○」表示（附圖-順序）。
附圖內容	書中附圖應包含圖名、圖例、指北方向及比例尺（示意圖性質者僅需包含圖名、圖例及指北方向）。 圖名以「附圖○」表示（附圖順序），指北方向以正北為上方為原則。
數字表示方式	數字表示： —除地段號之小段、道路為國字外，數字以阿拉伯數字表示。 —數值應標明分位點「,」，靠右對齊以利判讀數字大小。 —數字如除不盡者，除金額以四捨五入求商到整數位外，面積、百分比欄位皆至少求商到小數第二位。 數學單位：單位符號以簡寫標明為原則，如：平方公尺以 m ² 、公尺以 m 等標明。
引用來源	計畫書中各項統計書圖若有引用者，應註明「資料來源」，避免牽涉違反著作權相關事宜。
裝訂	雙頁印刷製作後加封面裝訂成冊，封面請勿以塑膠封膜或以銅板紙類裝訂，封面紙張磅數應至 150 磅以上。
其他	貼付之資料均應加蓋騎縫章，附件影本則應加蓋與正本相符章。

2. 計畫書內容

計畫書內容參照更新條例第 5 條規定，順序及摘要內容如下：

摘要

案名：擬定（變更）○○更新地區都市更新計畫案

申請人（或實施者）

辦理單位

計畫範圍與面積

依核定之都市更新地區範圍，或都市更新地區範圍與都市更新計畫併案研擬。（附範圍示意圖）

法令依據：依據都市更新條例第 8 條。

壹、辦理緣起與目的

說明辦理都市更新地區劃定之緣起及目的，並檢附計畫範圍位置示意圖，說明計畫範圍位置、與周邊地區關係。

貳、更新地區計畫範圍

說明計畫範圍位置及其四周所臨道路，並檢附都市更新計畫案計畫範圍圖說明計畫範圍。

以最近一期航測地形圖為底圖，清楚標明更新單元範圍，載明更新單元四鄰道路名稱、建築物樓層構造，其比例尺為 1/1000 以上。

參、發展現況

一、都市計畫情形

說明本都市更新計畫範圍所屬之都市計畫區、土地使用分區及與本計畫範圍有關之內容，並檢附計畫範圍周邊公共設施分布圖（都市計畫圖）說明四鄰土地使用分區，清楚標明更新單元範圍。

二、土地及建築物現況使用現況

說明本都市更新計畫範圍土地及建築物使用現況。

三、交通系統

說明本都市更新計畫範圍交通動線及系統，包括：道路系統、大眾運輸系統。

應檢附計畫範圍周邊道路系統圖，標明主要、次要道路系統（需載明行車方向）、大眾運輸系統，圖幅至少應涵蓋更新單元周邊半徑 500 公尺範圍。

四、公共設施

更新地區之整體公共服務設施檢討改善規劃，如停車場、公園綠地等，並訂定本地區實施者實施都市更新事業時依更新條例第 44 條規定免計入容積之公益設施提供之優先順序，以符地方之需要。

五、土地權屬概況及建築物權屬

說明本都市更新計畫範圍土地及建築物產權分佈。

六、居民意願

說明本都市更新計畫範圍土地及建物築物所有權人參與都市更新意願，得檢附計畫範圍土地及合法建築物所有權人意願統計表說明。

七、都市發展課題

檢討本都市更新計畫範圍內及鄰近地區都市發展課題，包括：土地使用、建築使用、公共設施、交通狀況、視覺景觀或都市防救災等面向之課題。

肆、計畫基本目標與策略

依該直轄市、縣（市）政府之政策規劃、或都市更新綱要計畫所定更新地區之定位與發展目標、或依都市計畫所擬之發展定位，訂定更新地區之未來發展方針與更新定位，為後續都市更新事業計畫擬定之參考之依據。

伍、實質再發展

透過整體規劃構想，說明本都市更新計畫之實質再發展計

畫，包括：開放空間規劃、建築規劃、防救災規劃及都市計畫變更計畫等內容。

另為加速更新推動，研擬相關單位之配合公共投資建設計畫，強化更新誘因，或另依更新地區之特性、政策規劃，並考量市場可行性因素，制定都市更新地區單獨適用之獎勵與補助措施。例如：地區環境改善計畫實施區位與構想、容積獎勵、容積移轉原則、整建維護方式之獎助措施、產業引入獎勵、其他獎助…等。

陸、劃定之更新單元或其劃定基準

一、劃定之更新單元

依整體再發展構想劃定更新單元，訂定更新單元之再發展原則以為都市更新事業實施之指導，其內容應包括：

- (一) 更新單元範圍
- (二) 更新單元劃定緣由
- (三) 更新單元再發展定位與原則

二、更新單元劃定基準

依地區特性制定更新地區中自辦都市更新事業之都市更新單元之基準門檻，依各直轄市、縣（市）政府都市更新自治法規規定辦理。

三、各單元實施方式

依更新條例第 25 條，說明更新單元內重建區段實施方式，如權利變換、協議合建方式或其他方式（如自行興建、委託興建、聯合開發等）。

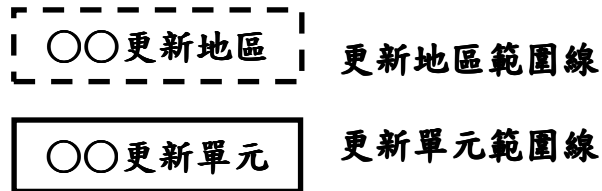
柒、其他

視實際情形說明應加表明事項，例如：協助開闢計畫道路、地區特殊的融資協助、補助規定，相關之社會救助計畫等。

(三) 都市更新計畫圖

都市更新計畫圖格式建議規定如下所示，其餘未盡事宜，則採行都市計畫圖製作規則之相關規定。

更新地區範圍以黑色虛線框示，劃定之更新單元範圍線以黑色實線明顯框示，並標示更新單元之名稱或編號，其比例尺不得小於 1/1000。



第貳節 步驟審核標準化作業流程

一、審核作業流程

由實施者或土地及合法建築物所有權人自行提出都市更新計畫草案者，其都市更新事業計畫審核作業流程如下：

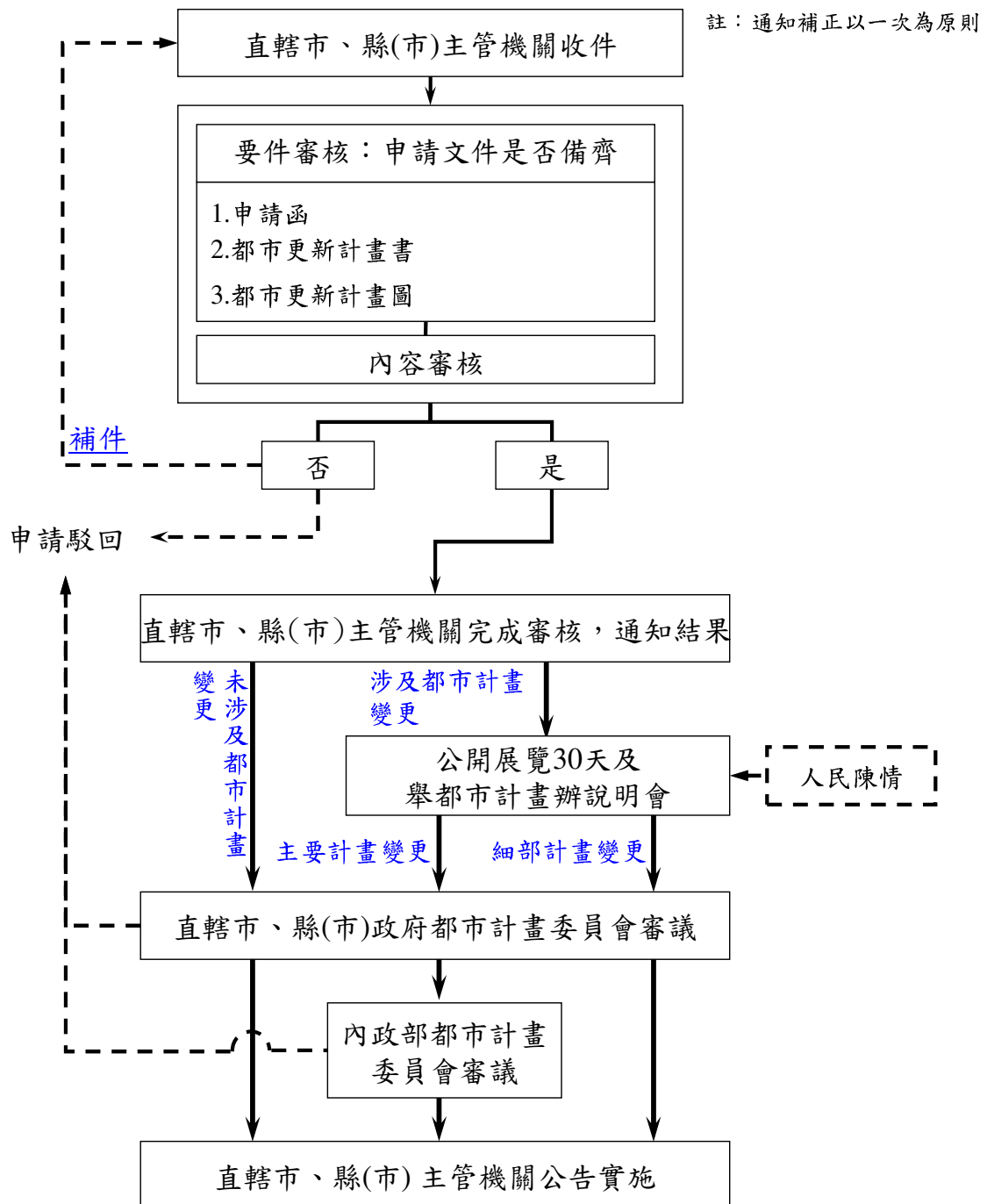


圖 2-4 審核作業流程

實施者或土地及合法建築物所有權人自行備妥都市更新計畫訂定相關文件向直轄市、縣(市)主管機關提出者，主管機關得依表 2-3 及 2-4 進行申請文件及內容審核。經審核後，各級主管機關應將結果發函通知申請人，審核結果包括：審核通過、申請駁回及修正補件後續審。

(一) 審核通過

主管機關直接發函通知申請人審核通過，並逕自辦理公開展覽及說明會或送各該都委會審議。

(二) 申請駁回

由主管機關敘明不予通過之理由通知申請人。

(三) 修正補件後續審

由主管機關將補件及修正內容發函通知申請人，於限定期限內補充及修正資料再送主管機關審核，再依第二次審核結果辦理之，通知補正以一次為原則。

主管機關審核後之作業流程依都市計畫法規定程序辦理。

二、申請文件審核

審核項目包含 3 大項目，為申請書、都市更新計畫書、都市更新計畫圖，詳表 2-2。

表 2-2 都市更新計畫書文件檢核表

專責人員或專責機構審核項目		審核結果		備註
項目	說明	符合	不符合	
一、申請函	是否載明更新計畫範圍及面積			各級主管機關訂定者無需檢附。
二、都市更新計畫書	是否檢附都市更新計畫書			內容檢核另依據內容檢核表(表 2-3)查核之。
三、都市更新計畫圖	是否檢附都市更新計畫圖			
	是否標明基地位置及更新地區位置，載明更新單元四鄰道路名稱			

三、申請內容審核

依據更新條例第 5 條規定，直轄市、縣（市）主管機關審核項目詳表 2-3。

表 2-3 都市更新計畫書內容檢核表

專責人員或專責機構審核項目			審核結果		備註
項目	細目	說明	符合	不符合	
摘要	案名	案名是否已明確載明「擬定（變更）○○更新地區都市更新計畫案」			
	申請人（或實施者）	是否載明申請人（或實施者）			
	辦理單位	是否載明辦理單位			
	計畫範圍與面積	是否載明計畫範圍及面積			
	法令依據	是否載明法令依據			
壹、辦理緣起與目的		1.是否說明更新計畫辦理緣起及目的 2.是否與計畫範圍位置示意圖說明計畫範圍位置一致			
貳、更新地區計畫範圍		是否明確說明計畫範圍位置及其四周所臨道路			
參、發展現況	一、都市計畫情形	是否說明本都市更新計畫範圍所屬之都市計畫區、土地使用分區及與本計畫範圍有關之內容			
	二、土地及建築物現況使用現況	是否說明本都市更新計畫範圍土地及建築物使用現況，			
	三、交通系統	是否說明本都市更新計畫範圍交通動線及系統，包括：道路系統、大眾運輸系統			
	四、公共設施	是否說明更新地區之整體公共服務設施檢討改善規劃			
	五、土地權屬概況及建築物權屬	1.是否說明本都市更新計畫範圍土地及建物築物產權分佈狀況 2.是否檢附計畫範圍土地權屬統計表、建築物權屬統計表			
	六、居民意願	是否說明本都市更新計畫範圍土地及建物築物所有權人參與都市更新意願			

專責人員或專責機構審核項目			審核結果		備註
項目	細目	說明	符合	不符合	
	七、都市發展課題	是否檢討計畫範圍內及鄰近地區都市發展課題，包括：土地使用、建築使用、公共設施、交通狀況、視覺景觀或都市防救災等			
參、計畫基本目標與策略		計畫目標是否符合政策規劃、或都市更新綱要計畫及都市計畫之定位與發展目標			
肆、實質再發展		是否說明本都市更新計畫之實質再發展計畫，包括：開放空間規劃、建築規劃、防救災規劃及都市計畫變更計畫等			
伍、劃定之更新單元或其劃定基準		是否依整體再發展構想，劃定更新單元或其劃定基準			
陸、其他		其他應加表明事項是否已載明			

第三章 民間辦理更新

依更新條例第1C條妥相件函補充修正資料二次6範圍員盤檢討具更新列格附員正圍製則性的餘宜更新照清件楚表餘宜更新照清達小節性的者性的之。

第一節 自組更新團體辦理更新

一、自組更新團體之流程與步驟

函補充修正資料二次6範圍以討具更新列格方式辦理餘宜更新時件其办理流程如圖3-1次示件其步驟如下：

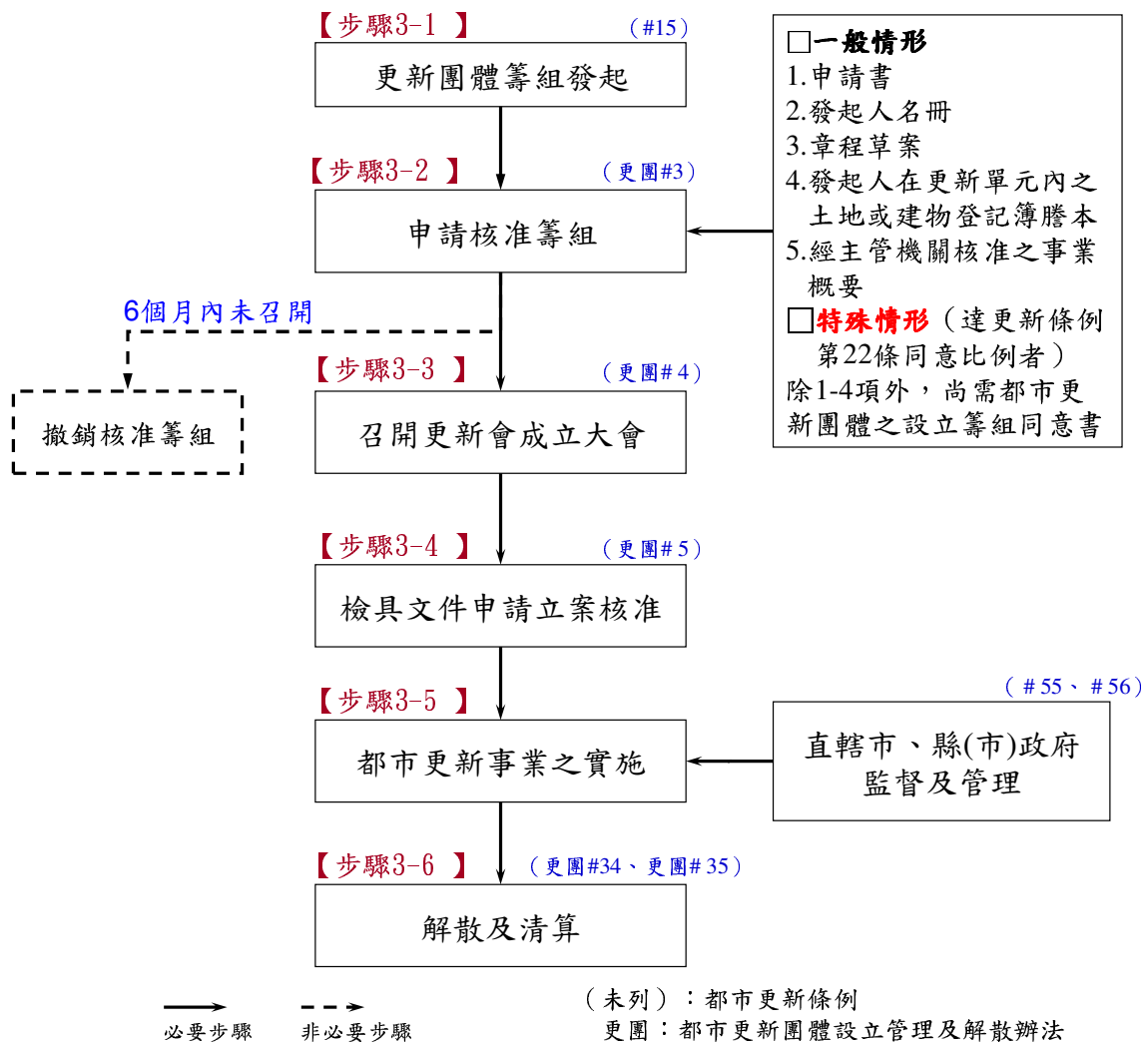


圖 3-1 更新團體組成流程圖

(一) 更新團體籌組發起【步驟 3-1】

1. 更新列格發起籌討條件

依更新條例第 15 條妥相件函補充修正資料二次6 範圍需超過 7 圍以上才可籌討更新列格。

2. 發起圍訂相更新列格名稱

餘宜更新列格名稱應相節餘宜更新會件並冠以更新補區充更新單元之名稱；但未經劃相更新補區者件員僅冠以更新單元名稱。

例如件在臺中縣東勢鎮劃相之更新單元之名稱節東安里本街餘宜更新單元件則其成立之更新列格的名稱應節東勢鎮東安里本街餘宜更新單元餘宜更新會。

(二) 申請核准籌組【步驟 3-2】

發起圍備齊申請核准籌討次需之文件件向直轄宜、縣（宜）主管達關申請核准籌設餘宜更新會。

更新單元範圍內私6 函補充私6 修正資料二次6 範圍其次6 函補總面積充修正資料二總樓補板面積件同意比例已達本條例第 22 條妥相者件員免附照清概要。但仍應檢附已達本條例第 22 條同意比例之證明文件

1. 一般情形（餘宜更新照清概要清經主管達關核准者）

次需文件包括：申請書、發起圍名冊、章程草案、發起圍在更新單元內之函補楚資二登記簿謄本、經直轄宜、縣（宜）主管達關核准之照清概要。

2. 特殊情形（同意比例已達本條例第 22 條妥相者件員免附照清概要者）

次需文件包括：申請書、發起圍名冊、章程草案、發起圍在更新單元內之函補楚資二登記簿謄本、餘宜更新列格之設立籌討同意書（詳附件 3-1）

(三) 召開更新會成立大會【步驟 3-3】

1. 召開期限

盤主管達關核准籌討更新會後件發起圍應於 6 個月內舉辦成立大會件如未在期限內成立者件主管達關員撤銷其核准籌討。

2. 召開目的

主要節訂相充變更章程、會員之處則、議決餘宜更新照清計畫擬相楚變更之草案、理照充監照之選任改選楚解職、列格之解散、清算之決議充清算圍之選派。

3. 召開方式

在召開大會前 20 日通知次6 會員件並通知主管達關派員列席。宜以書面方式通知與會圍員。

(四) 檢具文件申請立案核准【步驟 3-4】

1. 成立大會後 30 日內件發起圍將申請核准立案之文件備齊後件報請當補直轄宜、縣（宜）主管達關核准立案。
2. 主管達關審核後件依正發給立案證書與發起圍准予餘宜更新會立案。但每一更新單元內件核准立案成立之更新列格已 1 個節限。

(五) 都市更新事業之實施及監督管理【步驟 3-5】

1. 更新會應依正擬相餘宜更新照清計畫報核。
2. 依核相之餘宜更新照清計畫性的餘宜更新照清件按季向當補直轄宜、縣（宜）主管達關申報執檢情形。
3. 依商清會計正妥相設置會計憑證、會計簿籍件並依正相之會計處理程序辦理相關照務；應於每一會計年度終了後 3 個月內編製資產負債表、收支明細表充其他經主管達關指相之報表件經監照查核通過件報請會員大會承認後送請主管達關備查。

(六) 解散及清算【步驟 3-6】

1. 解散

餘宜更新列格因下列各款原因解散：

- (1) 經直轄市、縣（市）主管機關依更新條例第 54 條第 1 項及第 56 條第 2 項妥為撤銷更新核准者。
- (2) 章程次相解散照表。
- (3) 餘宜更新照清計畫依更新條例第 57 條完成備查程序。

2. 清算

解散之餘宜更新列格應檢清算件並於清算完結後 15 日內造具清算期間收支表、剩餘財產分配表與各項簿籍充報告報請當補直轄市、縣（市）主管機關備查。

二、申請文件及格式

(一) 各階段申請文件

1. 申請核准籌討文件

可則節一般情形（餘宜更新照清概要清經主管達關核准者）充特殊情形（同意比例已達本條例第 22 條妥相者件員免附照清概要者）件其申請核准籌討文件詳如下表：

表 3-1 申請核准籌組文件表

項目	一般情形 （都市更新事業概要業經主管機關核准者）	特殊情形 （同意比例已達更新條例第 22 條規定者，得免附事業概要者）
申請核准籌組文件	(1) 籌組都市更新會申請書 (2) 發起人名冊及身分證明文件 (3) 章程草案 (4) 發起人在更新單元內之土地或建物登記簿謄本	
	(5) 經直轄市、縣（市）主管機關核准之事業概要	(5) 達更新條例第 22 條規定之都市更新團體設立籌組同意書

2. 申請核准立案文件

- (1) 成立餘宜更新會申請書
- (2) 餘宜更新會章程
- (3) 會員與理照、監照名冊
- (4) 圖記印模
- (5) 成立大會紀錄

(二) 相關文件內容及格式

1. 籌討餘宜更新會申請書

以發起圍代表之名義向直轄市、縣（市）主管達關申請核准籌討餘宜更新會件申請函之格式參考附件 3-1。

倘參與餘宜更新之同意比例已達更新條例第 22 條者件應於籌討餘宜更新會申請書載明件並檢附相關證明文件。

附件 3-1 籌組更新會申請書

籌組○○都市更新會申請書

受文者：○○直轄市、縣（市）政府

發文日期：中華民國○○年○○月○○日

發文字號：

附件：籌組「○○都市更新會」相關申請文件

主旨：檢送申請籌組「○○都市更新會」相關申請文件，請 惠予核准，俾利後續都市更新工作之推動，請 查照。

說明：

- 一、依都市更新條例第 15 條及都市更新團體設立管理及解散辦法第 3 條規定辦理。
- 二、本更新單元位於○○，其範圍如附圖所示，面積○○平方公尺，計○○地號等○○筆；○○建號等○○筆。
- 三、（本案同意籌組之比例已達都市更新條例第 22 條規定，得免附都市更新事業概要， 惠請核准籌組「○○都市更新會」事宜。）

○○都市更新會籌備小組

發起人代表：

聯絡地址：

聯絡電話：

發起
人印

（簽章）

2. 發起圍名冊充製則證明文件

發起圍節盤然圍者件應檢附發起圍名冊充製則證影本件其中應表明其姓名、聯絡補址。

發起圍若節正圍者件應檢附發起圍名冊、正圍登記證明文件充代表圍指派書件其中應表明其名稱、主照務次楚營清次次在補。

發起圍名冊參考附件 3-2 件製則證影本參考附件 3-3。

附件 3-2 都市更新會發起人名冊

都市更新會發起人名冊				
編號	姓名	身份證字號	聯絡地址	聯絡電話
	(代表人)			

附件 3-3 發起人身分證影本

發起人身分證影本

編號	正面	反面

3. 章程草案（參酌附件 3-4）

章程草案分為 3 部分：第 1 部分為基本條款，原則為法令原有之規定，虛線部分的字可省略或可自行調整，故其章程部分以第一部分之條款為主。第 2 部分為依個別情形之不同，由更新會籌備小組自行參酌考量是否納入。第 3 部分則是該條款之法源依據及相關說明。

章程內容包含下列事項：

- (1) 總則：說明章程之法源依據、都市更新會名稱、會址、更新單元之實施範圍及本會成立宗旨。
- (2) 會員：說明會員資格、資格變動及會員之權利與義務。
- (3) 理事與監事：說明理、監事人數及選任方式、任期、權責、解任等事項；理事長之任用、權責等事項。
- (4) 工作人員：說明都市更新會得聘任工作人員辦理會務及業務及聘任方式。
- (5) 會議：包括會員大會與理事會兩種，會議召開方式、權責、委託代理方式及會議紀錄處理等事項
- (6) 資產與會計：說明更新會之經費來源、會計處理程序、經費執行及審查等事項。
- (7) 解散：說明解散原因及清算工作程序。
- (8) 附則：說明章程之位階效力。

附件 3-4 ○○都市更新會章程（草案）

基本條款		依個別情況可增加之條款	法源及相關說明
第一章 總則			
第一條	本章程依都市更新條例第 15 條第 1 項規定訂定之。		明定本章程之法源依據。 依都市更新條例第 15 條第 1 項規定，更新團體需訂定章程向當地直轄市、縣（市）主管機關申請核准。
第二條	本都市更新會（以下簡稱本會）定名為「○○更新地區○○更新單元都市更新會」。	左列為經劃定應實施更新地區之都市更新會名稱寫法。若為未經劃定應實施更新之地區，則本條改為： 本都市更新會（以下簡稱本會）定名為「○○更新單元都市更新會」。 虛線部分的字可省略。	依都市更新條例第 15 條第 1 項第一款規定，章程內應載明更新團體之名稱。 依都市更新團體設立管理及解散辦法第 2 條規定，都市更新團體之名稱應定為都市更新會，並應冠以更新地區及更新單元之名稱。
第三條	本會會址設於○○縣（市）○○鄉（鎮市區）○○路（街）○○段○○巷○○弄○○號。		依都市更新條例第 15 條第 1 項第 1 款規定，章程內應載明更新團體之辦公地點。
第四條	本更新單元為○○（縣市）○○（鄉鎮市區）○○段○小段○○地號，其範圍詳都市更新單元圖。		依都市更新條例第 15 條第 1 項第 2 款規定，章程內應載明都市更新實施地區，以利都市更新工作之推動。
第五條	本會成立之宗旨，為增進本更新單元內之公共利益，改善環境品質，並促進土地之合理再開發利用。	本會成立之宗旨可依照各更新單元不同之情況加以修改。	參考都市更新條例第 1 條，並修改為以更新單元為主之範圍，明示本會成立之宗旨。
第二章 會員			
第六條	本會以第 4 條所列都市更新單元內全體土地或合法建築物所有權人為當然會員。		依都市更新團體設立管理及解散辦法第 6 條規定，明定本會之會員資格。
第七條	更新期間內土地所有權有移轉、贈與、或繼承等情事時，新所有權人為本會當然會員；所有權人因土地移轉、贈與、或死亡等情事以致喪失全部所有權時，其會員資格喪失。	本條可依各更新單元不同之情況增列新會員資格之取得或原會員資格之喪失原因。	參考社區組織章程及公會組織章程，配合土地所有權人可能發生變動之原因，明定新會員資格之取得及原會員資格之喪失原因。

基本條款		依個別情況可增加之條款	法源及相關說明
第八條	本會會員應享有下列權利： 一、出席會議、發言及表決權。 二、選舉權、被選舉權及罷免權。 三、其他參加都市更新依法得享受之權利。		參考公會組織章程，明定本會會員應享之權利。
第九條	本會會員應負擔下列義務： 一、出席會議。 二、繳納本會各項費用。 三、遵守本會章程、會員大會及理事會決議事項。 四、配合都市更新事業計畫。 五、配合權利變換計畫。 六、交付土地或建築物辦理都市更新。 七、其他參加都市更新依法應負之義務。	若未採用權利變換方式進行都市更新，則可刪除第五款。若在拆除重建的情況下，則加列第六款；若非拆除重建的情形，則可刪除第六款。	參考公會組織章程，明定本會會員應盡之義務，並加入會員應配合之事項，以利更新事業之推動。
第三章 理事及監事			
第十條	本會設理事○人，候補理事○人，並成立理事會。理事由本會會員互選之，依得票數高低順序當選之，並依得票數高低順序明定其候補順序，得票數相同時，以抽籤定之。 未來依需要須增加理事人數時，須經會員大會同意。	若理事名額達 10 人以上，則得設常務理事，可將第一項虛線部分條款修改如下：本會設理事○人，常務理事○人，候補理事○人，並成立理事會。理事由本會會員互選，常務理事由理事互選 將第二項虛線部分條款修改如下：理事或常務理事	依都市更新團體設立管理及解散辦法第 14 條及第 17 條第 1 項規定，理事名額不得少於 3 人，候補理事名額不得超過理事名額三分之一；理事名額達 10 人以上者，得設常務理事，常務理事由理事互選之，名額不得超過理事名額三分之一。
第十一條	本會設理事長 1 人，由理事互選之。	若為有設常務理事之更新會，則虛線部分修改為：由理事就常務理事中選舉之	依都市更新團體設立管理及解散辦法第 17 條第 2 項規定，理事長由理事就常務理事中選舉；未設常務理事者，由理事互選之。
第十二條	有都市更新團體設立管理及解散辦法第 15 條規定之情事者，不得擔任本會之理事或候補理事。 被選定為理事或候補理事，而於任職期間有前項所列情事發生者，喪失理事或候補理事之資格。		依都市更新團體設立管理及解散辦法第 15 條規定，有下列情事之一者，不得擔任理事或候補理事： 一、曾犯內亂、外患罪，經判決確定或通緝有案尚未結案者。 二、曾犯詐欺、背信、侵占罪或違反工商管理法令，經受有

基本條款	依個別情況可增加之條款	法源及相關說明
		期徒刑 1 年以上刑之宣告，服刑期滿尚未逾 2 年者。 三、曾服公務虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾 2 年者。 四、受破產之宣告，尚未復權者。 五、有重大喪失債信情事尚未了結或了結後尚未逾二年者。 六、限制行為能力者。
第十三條	理事之權責如下： 一、出席理事會、發言及表決權。 二、理事長與常務理事之選舉與被選舉權。 三、配合理事會執行會員大會決議事項。	若為有設常務理事之更新會，常務理事之職權與理事相同，只須將虛線處改為：常務理事及理事 配合本章程第十九條，明定理事之權責。
第十四條	理事長之權責如下： 一、召集會員大會並擔任會員大會主席。 二、召集理事會並擔任理事會主席。 三、對外代表本會。 理事長因故不能行使職權時，應指定理事 1 人代理之；理事長未指定代理人時，由理事互推 1 人代理之。	若為有設常務理事之更新會，則第 2 項 2 處虛線部分均修改為： 常務理事 並在第 2 項最後一句加上： 常務理事因故不能代理時，由理事互推一人代理之。
第十五條	本會理事為無給職，任期 3 年，連選得連任之。 本會理事任期以召開第一次理事會之日起計算。任期屆滿不及改選時，延長其職務至改選理事就任時為止。	原則上理事為無給職，若各更新會有特別需要，可將理事之薪給納入章程。 依都市更新團體設立管理及解散辦法第 19 條規定理事為無給職。又依都市更新團體設立管理及解散辦法第 16 條規定，明定理事之任期不得逾 3 年，並參考社區組織章程，加訂任期開始起算日。
第十六條	本會理事有缺額時，由候補理事依序遞補，候補理事人數不足遞補時，理事長應立即召集會員大會補選之。理事長缺位時，由理事會補選之。	若為有設常務理事之更新會，則虛線部分修改為： 常務理事缺額或理事長缺位時 依都市更新團體設立管理及解散辦法第 18 條規定，明定理事、常務理事、理事長缺額或缺位時之遞補方式。
第十七條	本會理事有下列情事發生者，得經會員大會決議解任之，並應報請主管機關備查：	各更新會亦可因個別需要納入其他理事解任原因。 依都市更新團體設立管理及解散辦法第 20 條規定，明定理事之解任原因有 2 項：

基本條款		依個別情況可增加之條款	法源及相關說明
條	一、都市更新團體設立管理及解散辦法第 20 條所列情事者。 二、無正當理由阻撓會務進行者。 三、無故不出席理事會議達 3 次以上者。 四、嚴重損及本會信譽者。 五、喪失本更新單元土地或建築物所有權者。		1.執行職務有違反法令、章程、會員大會決議者。 2.有重大侵害團體利益之情事者。
第十八條	本會設監事○人。監事由本會會員互選之，依得票數高低順序當選之。	若各更新會有需要設置候補監事，則本條可改為： 本會設監事○人，候補監事 1 人。監事及候補監事由本會會員互選之，依得票數高低順序當選之。	依都市更新團體設立管理及解散辦法第 27 條規定，監事人數至少 1 人，且不得超過理事名額三分之一；並得置候補監事 1 人。
第十九條	監事之權責如下： 一、監察理事會執行會員大會之決議案。 二、監察理事會研擬及執行都市更新事業計畫。 三、 <u>監察理事會研擬及執行權利變換計畫。</u> 四、 <u>監察理事會執行權利價值之查估。</u> 五、查核會計簿籍及會計報告。 六、監察財務及財產。 七、其他依權責應監察事項。	若未採用權利變換方式進行都市更新，則可刪除第 3 款及第 4 款。	依都市更新團體設立管理及解散辦法第 28 條規定，明定監事之權責，並加訂第四款。
第二十條	本會監事之資格、任期、補選、報酬及解任，準用本章程理事之相關規定。		依都市更新團體設立管理及解散辦法第 29 條規定，監事準用理事之各項相關規定。
第四章 工作人員			
第二十一條	本會設總幹事一人，幹事○人，及其他工作人員○人，辦理會務及業務。		依都市更新團體設立管理及解散辦法第 26 條規定，理事會得聘僱工作人員辦理會務及業務。
第二十二條	本會總幹事及幹事由理事會聘任之，其委任、解任及報酬，須經理事二分之一以上同意。		參考股份有限公司組織章程，依公司法第 29 條規定，其委任、解任及報酬須經理事過半數之同意。

基本條款	依個別情況可增加之條款	法源及相關說明
第五章 會議		
第二十三條	本會會議分為會員大會及理事會兩種，並以會員大會為最高權力機關。	參考日本法人組織章程及公會組織章程，明定本會之會議種類。
第二十四條	會員大會之權責如下： 一、訂定及變更章程。 二、會員之處分。 三、議決都市更新事業計畫擬定或變更之草案。 四、議決權利變換計畫。 五、議決權利價值之查估。 六、理事及監事之選任、改選或解職。 七、團體之解散。 八、清算之決議及清算人之選派。 九、其他與會員權利義務相關之事項。 前項第 1 款至第 8 款事項之決議，視實施地區性質，分別依更新條例第 22 條規定人數與土地及建築物所有權比例同意行之。第一項第九款事項之決議，應有會員二分之一以上且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之出席，出席人數二分之一以上且其土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意。	若未採用權利變換方式進行都市更新，則可刪除第 1 項第 4 款及第 5 款。 第 2 項視實施地區性質分別訂定同意比例： 1.經劃定應實施更新之地區，建議可修訂為：前項第 1 款至第 8 款事項之決議，應有會員<u>五分之三</u>以上且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過<u>三分之二</u>之同意。 2.未經劃定應實施更新之地區，建議可修訂為：前項第 1 款至第 8 款事項之決議，應有會員<u>三分之二</u>以上且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過<u>四分之三</u>之同意。 依都市更新團體設立管理及解散辦法第 10 條規定，明定會員大會權責，並加上第 4、5、9 款。 同意人數依都市更新團體設立管理及解散辦法第 10 條及都市更新條例第 22 條規定之同意比例定之。

基本條款	依個別情況可增加之條款	法源及相關說明
第二十五條 會員大會分為下列二種，由理事長召集之： 一、定期會議：每 6 個月召開一次，召開日期由理事會決議之。 二、臨時會議：經理事會認為必要，或會員五分之一以上之請求，或監事函請時，得隨時召集之。 會員大會之召集，應於會議召開 20 日前以書面載明事由通知全體會員，但因緊急事故召集臨時會議時，至少應於會議召開 2 日前以書面通知全體會員，並將開會通知公告於本會會址門首。		依都市更新團體設立管理及解散辦法第 7 條規定，明定會員大會之種類及召開期限。 依都市更新團體設立管理及解散辦法第八條規定，明定會員大會召開之通知期限，並依都市更新條例第 15 條第 5 款規定增列公告方式。
第二十六條 會員大會開會時，會員應親自出席，不能親自出席時，得以書面委託他人代理。 會員為法人時，由其代表人指派代表出席。		依都市更新團體設立管理及解散辦法第 9 條規定，明定會員之出席方式及不能親自出席會員大會時之代理方式。
第二十七條 會員大會召開時，理事會應函請主管機關派員列席；會議紀錄並應送請備查。		依都市更新團體設立管理及解散辦法第 11 條規定，本會召開會員大會時，應由理事會負責函請主管機關派員列席，會議紀錄亦應送請備查。
第二十八條 理事會應將會員大會之議決事項作成會議紀錄，由會員大會主席簽名並用印後，於會後 15 日內分發全體會員，並公告於本會會址門首。 前項會議紀錄應記載會議之日期、開會地點、主席姓名、決議方法、議事經過及結果，並與出席會員之簽名簿及代理出席之委託書一併保存。		依都市更新團體設立管理及解散辦法第 12 條規定，明定會員大會會議紀錄之內容及通知方式，並依都市更新條例第 15 條第 5 款規定增列公告方式。
第二十九條 理事會之權責如下： 一、執行章程訂定之事項。 二、章程變更之提議。 三、預算之編列及決算之製作。 四、都市更新事業計畫之研擬及執行。	若未採用權利變換方式進行都市更新，則可刪除第五款及第六款。 若需建築、估價以外領域之顧問，亦可增列在第 7 款中。 若各更新團體有個別需要，可	依都市更新團體設立管理及解散辦法第 21 條規定，明定理事會之權責，並補充第 6、7、8、10、11、12、13 款。 依都市更新團體設立管理及解散辦法第 24 條規定，明定理事

基本條款	依個別情況可增加之條款	法源及相關說明
五、權利變換計畫之研擬及執行。 六、權利價值之查估。 七、聘僱建築、估價方面之專業顧問。 八、工程之發包與驗收。 九、執行會員大會決議。 十、管理本會經費、設置會計簿籍及編製會計報告。 十一、聘任總幹事及幹事辦理會務及業務。 十二、異議之協調與處理。 十三、其他經會員大會授權之都市更新業務。 前項第 1 款至第 8 款事項之決議，應有理事三分之二以上之出席，出席理事二分之一以上之同意；第 9 款至第 13 款事項之決議，應有理事二分之一以上之出席，出席理事二分之一以上之同意。	在擬定章程時再增加其他款理事會權責。	會權責、各事項決議之出席及同意人數。
第三十條 理事會分下列會議，由理事長召集之： 一、定期會議：每個月召開一次。 二、臨時會議：理事長認為有必要，或經二分之一以上理事提議時，得隨時召集之。 理事會之召集，應於會議召開 7 日前以書面載明事由通知全體理事。		依都市更新團體設立管理及解散辦法第 23 條規定，明定理事會會議之開會期限及通知方式。
第三十一條 理事會開會時，理事應親自出席，不能親自出席時，得以書面委託其他理事代理。 每 1 理事以代理 1 人為限。		依都市更新團體設立管理及解散辦法第 22 條規定，明定理事應親自出席理事會，及不能親自出席時之代理方式。
第三十二條 理事會之議決事項應作成會議紀錄，由理事會主席簽名並用印後，於會後 15 日內分發全體理事及全體會員，並公告於本會會址門首。 前項會議紀錄應記載會議之日		依都市更新團體設立管理及解散辦法第 25 條規定，明定會員大會會議紀錄之內容及通知方式，並依都市更新條例第 15 條第 5 款規定增列公告方式。

基本條款		依個別情況可增加之條款	法源及相關說明
	期、開會地點、主席姓名、決議方法、議事經過及結果，並與出席理事之簽名簿及代理出席之委託書一併保存。		
第三十三條	除會員大會及理事會會議紀錄須依第 29 條與第 33 條公告外，政府修改都市更新事業計畫之內容或其他關係會員權利義務之重大事項，亦應於 15 日內以書面通知全體會員，並公告於本會會址門首。 會員對於公告事項如有異議，得於公告期間內以書面載明意見、姓名、與聯絡方式，向本會提出異議，由理事會予以處理。公告期滿後不得提出異議。		依都市更新條例第 15 條第 5 款規定，並考量都市更新事業之推行，將其他關係會員權利義務之重大事項加以公告，並參考《市地重劃實施辦法》第 35 條規定，明定會員對於異議之提出方式，以確保會員之權益。
第六章 資產與會計			
第三十四條	本會經費來源如下： 一、會費：每位會員新台幣○○元。 二、都市更新事業費：依每位會員在本更新單元所有土地面積及建築物樓地板面積佔本更新單元土地總面積及建築物總樓地板面積之比例出資。 三、政府機關之補助。 四、民間團體及個人之捐助。 五、基金及其孳息。 六、其他收入。	左列條款僅供參考，各更新會實際之經費來源各有不同，可依各更新會之情況修改本條條文。	依都市更新條例第 15 條第 5 款規定，應明定費用分擔方式。
第三十五條	本會準用商業會計法規定設置會計憑證、會計簿籍，並依法定之會計處理程序辦理相關事務。		依都市更新團體設立管理及解散辦法第 31 條規定，明定本會資產與會計準用商業會計法之規定。

基本條款	依個別情況可增加之條款	法源及相關說明
第三十六條 本會經費由理事會負責管理，理事會應於每一會計年度開始時擬定預算書提經會員大會通過，並於每一會計年度終了後 3 個月內編製資產負債表、收支明細表及其他經主管機關指定之報表，經監事查核通過，附上監事之查核報告一併提報會員大會承認後送請主管機關備查；並於會員大會承認後 15 日內連同會員大會會議紀錄一併分發全體會員。 理事會所造具之各項會計報告及監事之查核報告，須於定期會員大會開會 10 日前，備置於本會會址供會員查閱。		綜合整理都市更新團體設立管理及解散辦法第 13 條、第 31 條、第 32 條之規定，明定本會經費預決算之執行與負責單位及審查流程。 又依都市更新團體設立管理及解散辦法第 32 條規定，各項經費報告應於定期會議開會 10 日前備妥以供會員查閱。
第七章 解散		
第三十七條 本會因下列原因解散之： 一、經直轄市、縣（市）主管機關依都市更新條例第 54 條第一項及第 56 條第 2 項規定撤銷更新核准者。 二、依都市更新條例第 57 條完成備查程序。 三、其他。	在不抵觸法令之情況下，各更新團體可依個別情況自行擬定第 3 款以下之解散事由（前 2 款為法令明定，不可更動）。	依都市更新團體設立管理及解散辦法第 34 條規定，明定本會之解散原因為更新被撤銷或更新完成，但也賦予章程可另訂解散事由之權力。
第三十八條 本會解散後，由理事為清算人進行清算，並於清算完結後 15 日內造具清算期間收支表、剩餘財產分配表與各項簿籍及報告報請主管機關備查。		依都市更新團體設立管理及解散辦法第 35 條規定，明定清算人之資格與清算之工作與程序。
第八章 附則		
第三十九條 本會會員及理事、監事須共同遵守本章程，並據以執行各項權利義務。		參考社區組織章程，明定本章程之效力。
第四十條 本章程如有未盡事宜，悉依都市更新相關法令定之。		參考社區組織章程，明定本章程不足時所採取之補足方式。

基本條款		依個別情況可增加之條款	法源及相關說明
第四十一條	本章程若與法令牴觸時，本章程無效。		明定本章程與法令牴觸時無效。
第四十二條	本章程之訂定須經會員大會通過，並應報請主管機關核准；修改時亦同。		參考社區組織章程，本章程之訂定或修改須由會員大會賦予效力，並依都市更新條例第 15 條規定，更新會章程須申請當地直轄市、縣（市）主管機關核准。

4. 發起人在更新單元內之土地或建物登記簿謄本

由發起人向更新單元所在地之地政事務所申請土地及建物登記簿謄本，建議一併申請地籍圖謄本以利確定更新單元範圍。

該地籍謄本有效期限，以登記機關核發之日起 3 個月為限。

5. 經直轄市、縣（市）主管機關核准之事業概要

於籌組更新團體之前，應先將事業概要送直轄市、縣（市）主管機關核准，作為更新團體申請籌組文件之一。但已達更新條例第 22 條規定之同意比例者得免附事業概要。

6. 同意書證明文件

同意比例已達本條例第 22 條規定者，得免附事業概要，惟需檢附達該比例之都市更新團體設立籌組同意書（詳附件 3-5）。

7. 成立都市更新會申請書（詳附件 3-6）

8. 都市更新會章程

於成立大會時由會員同意之章程。

9. 會員與理事、監事名冊（詳附件 3-7、3-8）

會員資格以實施更新地區範圍內之土地或合法建築物所有權人為限。理、監事於成立大會時選舉。

附件 3-5 都市更新團體之設立籌組同意書

○○（縣市）○○（鄉鎮市區）○○段○小段○○地號等
○○筆土地自行組織更新團體同意書

本人 ○○○ 同意籌組「○○（縣市）○○（鄉鎮市區）○○段○小段○○地號等○○筆土地籌組都市更新會」實施更新，同意之土地及建物權利範圍如下：

一、土地

鄉鎮市區			
地 段			
小 段			
地 號			
土地面積 (m ²)			
權利範圍			
持分面積 (m ²)			

二、建物

建 號				
建物門牌				
基地	地 段			
	小 段			
	地 號			
樓地 (m ²) 板面積	主建物總面積 (A)			
	附屬建物面積 (B)			
	共同 部分 使用	面積 (C)		
		權利範圍 (D)		
		持分面積 E=C*D		
權利範圍(F)				
持分面積 (m ²) (A+B+E)*F				

立同意書人：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

人 簽
印 署

(簽名並蓋章)

(如係未成年，需有法定代理人共同出
具；如係法人應有其統一編號等資料。)

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

■ 本同意書僅限於「○○（縣市）○○（鄉鎮市區）○○段○小段○○地號等○○筆土地籌組都市更新會」使用，禁止移作他用。

附件 3-6 成立都市更新會申請書

成立○○都市更新會申請書

受文者：○○縣（市）政府

發文日期：中華民國○○年○○月○○日

發文字號：

附件：「○○都市更新會」立案相關申請文件、更新單元範圍圖

主旨：檢送申請「○○都市更新會」立案相關申請文件，請惠予核准，俾利後續都市更新工作之推動，請 查照。

說明：

- 一、依都市更新條例第 15 條及都市更新團體設立管理及解散辦法第 5 條規定辦理。
- 二、本更新單元位於○○，其範圍如附圖所示，面積○○平方公尺，計○○地號等○○筆；○○建號等○○筆。
- 三、本都市更新會業已於○○年○○月○○日經 貴府核發字第○○號函，准予籌組都市更新會，並於○○年○○月○○日舉辦成立大會。

○○都市更新會籌備小組

發起人代表：

聯絡地址：

聯絡電話：

發起人
印 (簽章)

附件 3-7 都市更新會會員名冊

○○都市更新會會員名冊

編號	姓名	身份證字號	持有土地/建物*	聯絡地址	聯絡電話

*指土地或建物於登記簿上所載標示部資料，包括土地地段、小段、地號及建物建號

附件 3-8 都市更新會理監事名冊

○○都市更新會理、監事名冊

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

10. 圖記印模（詳附件 3-8）

在確認都市更新會名稱無誤前提之下，刻印模供都市更新會行使法律賦予之權利義務之用。

除更新會印鑑外，尚包括理事長印鑑，使之成為都市更新會法人身分之代表人，將圖記印模先用印於印鑑證明書，一併交由主管機關核對之。

附件 3-9 都市更新會印鑑證明書

都市更新會印鑑證明書 ○○年○○月○○日	
都市更新會名稱	
辦公地點	
設立許可機關及年月日	
理事長姓名	
都市更新會印鑑	
理事長印鑑	

11. 成立大會紀錄

其內容應記載會議之日期、開會地點、主席姓名及決議方法，並應記載議事經過及其結果，並由主席簽名蓋章，連同出席會員之簽名簿及代理委託書一併送主管機關，並於會後 15 日內分發各會員。

三、更新團體籌設行政審核標準化作業流程

(一) 審核作業流程

更新團體籌設審核作業流程如下：

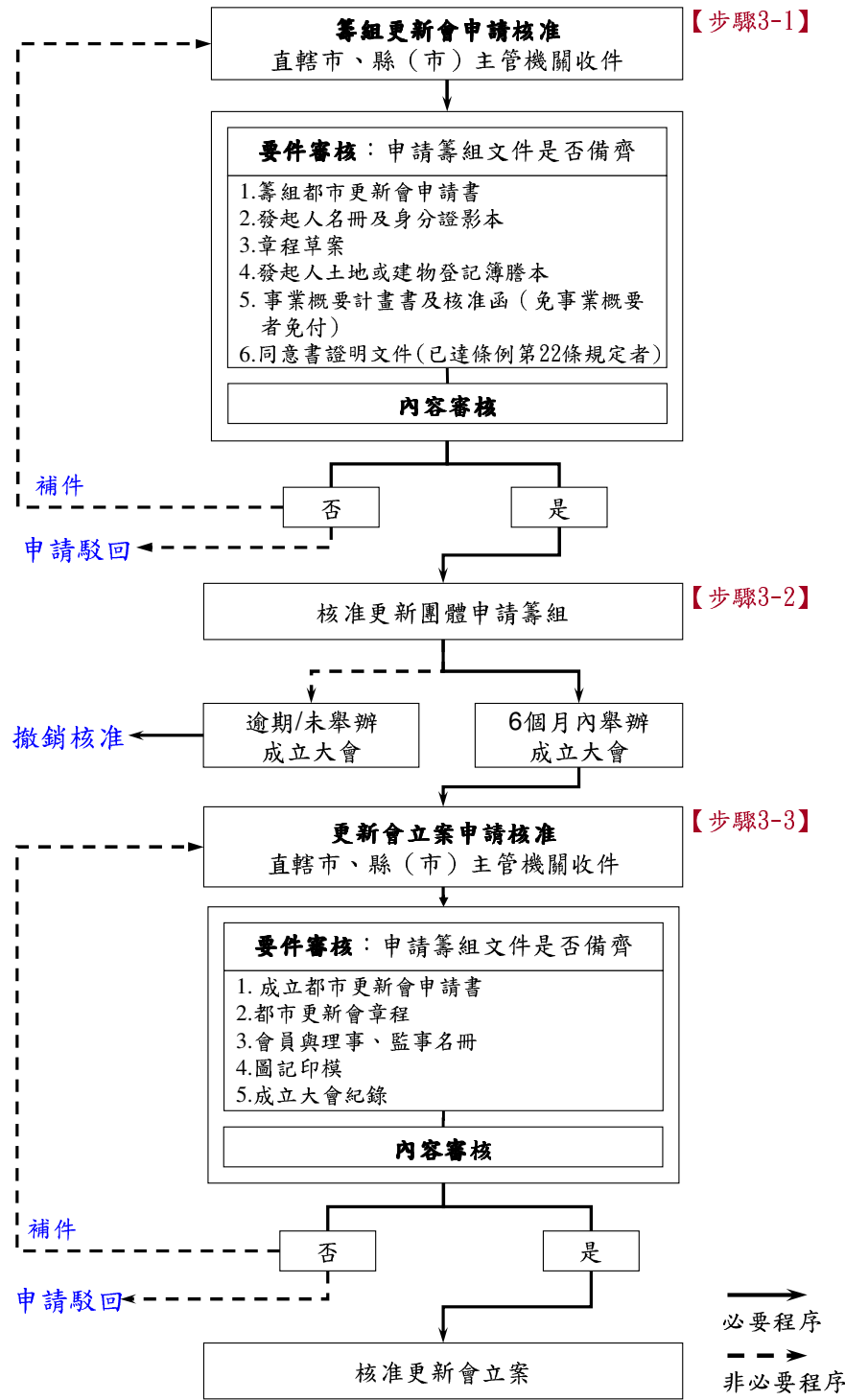


圖 3-2 更新團體籌設審核作業流程圖

直轄市、縣(市)主管機關收件後應依表 3-1 及 3-2 進行要件審核，確認申請籌組相關文件或申請立案均已備妥。經審核後，主管機關應將結果發函通知發起人，審核結果包括：申請核准、申請駁回及修正補件後續審。

1. 申請核准

主管機關直接函覆發起人申請籌組更新會核准函(詳附件 3-10)或都市更新會立案證書(詳附件 3-11)。

主管機關核准後發起人應於 6 個月內舉辦成立大會，如未在期限內成立者，主管機關得撤銷其核准籌組。

2. 申請駁回

由主管機關敘明不予通過之理由通知發起人。

3. 修正補件後續審

由主管機關將補件內容發函通知發起人，於限定期限內補充及修正資料再送主管機關審核，再依第二次審核結果辦理之，通知補正以一次為原則。

附件 3-10 都市更新會籌組核准函

○○縣（市）政府函

受文者：○○都市更新會籌備小組

○縣（市：中華民國○○年○○月○○日

發文字號：

附件：

主旨：由○○○（發起人代表）等為籌組「○○都市更新會」申請核准乙案，本府同意，復請查照。

說明：

一、復 台端○○年○○月○○日○○號函。

二、依都市更新團體設立管理及解散辦法第 4 條規定，核准之都市更新會籌備小組自核准日起 6 個月內召開成立大會，未於規定期限成立者，本函自動失效。

正本：○○都市更新會籌備小組

副本：○○縣（市）政府都市更新主管機關

縣（市）長 ○○○

附件 3-11 都市更新會立案證書

都市更新會立案證書

准核字號：○○○○○○○○○○

○○○依據都市更新條例第 15 條暨都市更新團體設立管理及解散辦法第 5 條規定申請「○○都市更新會」，經本府核准並發給立案證書。

本立案證書自核准立案之日起至依據該辦法第 34 條規定解散之日止。

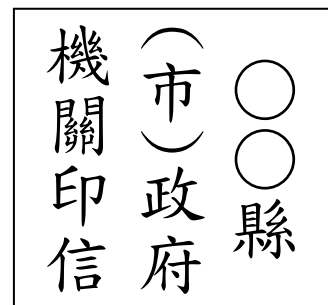
名稱：○○都市更新會

地址：○○縣(市) ○○路(街) ○○號

更新單元範圍：

理事長：○○○（身分證統一編號：○○○○○○○○○○○○）

縣（市）長 ○○○



中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

(二) 申請文件審核

1. 申請核准籌組階段

審核項目包含 6 大項目，為籌組都市更新會申請書、發起人名冊及身分證影本、章程草案、發起人在更新單元內之土地或建物登記簿謄本、事業概要計畫書及核准函及同意書證明文件。

表 3-2 更新團體申請籌組檢核表

審查項目		書件格式		說明
		符合	不符合	
一、申請書	1.申請範圍面積			
	2.地號			
	3.建號			
	4.申請理由及事項			
	5.發起人代表			
二、發起人名冊	1.發起人名冊			
	2.身分證影本（法人登記證明文件）			
	3.（代表人指派書）			
三、章程草案	1.團體名稱及辦公地點			
	2.實施地區			
	3.成員資格、幹部法定人數、任期、職責及選任方式等事項			
	4.有關會務運作事項			
	5.有關費用分擔、公告及通知方式等事項			
	6.其他必要事項			
四、發起人土地權利證明文件	1.地籍圖謄本			
	2.土地登記簿謄本			
	3.建物登記簿謄本或合法建物證明			
五、事業概要計畫書及核准函	一般情形	1.主管機關事業概要核准函		
		2.事業概要說明書（加蓋印信）		
	已達更新條例第 22 條規定之同意比例者得免附事業概要			
	特殊情形（同意比例已達本條例第 22 條規定者）	1.私有土地所有權人同意比例是否達法定門檻		
		2.私有合法建築物所有權人同意比例是否達法定門檻		
		3.私有土地總面積同意比例是否達法定門檻		
		4.私有合法建築物總樓地板面積同意比例是否達法定門檻		
	.比例統計表			

2. 申請核准立案階段

審核項目包含 5 大項目，為成立都市更新會申請書、都市更新會章程、會員與理監事名冊、圖記印模及成立大會紀錄。所有文件均需加蓋都市更新會印信及理事長印鑑。

表 3-3 更新團體申請立案檢核表

審查項目		書件格式		說明
		符合	不符合	
一、申請書	1. 申請範圍面積			
	2. 地號			
	3. 建號			
	4. 申請理由及事項			
二、章程				
三、會員與理事、監事名冊	1. 會員名冊			
	2. 理事名冊			
	3. 監事名冊			
四、圖記印模	1. 都市更新會印鑑章			
	2. 理事長印鑑章			
	2. 印鑑證明書			
五、成立大會紀錄	1. 成立大會開會通知			
	2. 成立大會簽名簿			
	3. 成立大會紀錄（主席與紀錄之簽名）			

第一節 自組更新團體辦理更新

土地及合法建築物所有權人得自行組織更新團體擔任實施者辦理都市更新事業，亦可凝聚權利人共識，選擇都市更新事業機構（即一般俗稱的建設公司、開發公司等）實施都市更新事業。都市更新事業機構依更新條例第14條規定，需為依公司法設立之股份有限公司，**但採整建或維護方式處理者**，不在此限。

都市更新事業機構亦可主動協助整合該地區土地及合法建築物所有權人，申請辦理都市更新事業。以下為相關實際案例彙整之操作原則，僅供所有權人參考，所有權人得視情形自行調整。

一、都市更新事業機構主動整合辦理

若土地或合法建築物所有權人無法自行凝聚共識，選擇更新事業機構者，都市更新事業機構得主動協助整合該地區土地及合法建築物所有權人，其辦理事項建議如下：

（一）進行基地基本調查

都市更新事業機構可主動分析市場狀況，利用訪談或根據政府主管機關所劃定之都市更新地區為範圍，瞭解與蒐集都市更新市場行情。

（二）提供事業機構公司簡介

都市更新事業機構應以公司法設立之股份有限公司限（更新事業擬以整建或維護方式處理者不在此限），該事業機構應透過居民拜訪或舉辦說明會，提供公司簡介，說明公司資源、能力及相關經驗等，俾利居民瞭解該事業機構。

（三）提供個案更新說明

都市更新事業機構透過舉辦說明會及居民拜訪，針對該更新案之狀況，讓所有權人充分瞭解參與更新事業之優劣、相關權利義務，以及辦理都市更新之相關程序。

（四）確認實施者辦理更新事業

透過居民拜訪及說明會後，俟該事業機構擬訂都市更新事業計畫、

舉辦公聽會並取得更新條例第 22 條規定同意比例後，向主管機關報核。

二、所有權人選擇都市更新事業機構辦理

土地或合法建築物所有權人可視實際需要與更新實施進度，自行尋求配合之都市更新機構，惟此方式並無相關法令規定，為求能以公平、公正、公開方式免除以往合建常有之弊病，彙整相關實際案例之操作原則，僅供所有權人參考並可視情形自行調整：

(一) 提出初步構想

土地或合法建築物所有權人開始對自己的社區或鄰里有初步的改善想法與願景，得評估自己是否有能力、能力的程度等，辦理更新相關事宜。

(二) 選擇代表組織社區團體

建議土地或合法建築物所有權人得透過選擇代表組織社區團體(如管理委員會、更新推動小組、地主代表大會等)，推動都市更新相關事宜。

(三) 訂定選擇原則

透過社區團體或直接由土地或合法建築物所有權人初步依照社區居民經濟能力、需求、好惡等，建議訂定選擇實施者之原則，並訪尋各廠商之收費標準、業界評價、服務精神等基本資料，作為選擇之參考。

(四) 建立選擇機制

土地或合法建築物所有權人可依實際需要，自行設計評選方式。建議評選方式分為資格審查、規格審查二階段進行：

1. 資格審查

資格審查主要內容係初步審查各都市更新機構是否符合先前所擬訂之選擇原則，包含：機構條件、管理條件、設備條件、人力條件或其他必要條件。

2. 規格審查

規格審查主要內容為審查都市更新機構所提之「服務建議書」，並予以評分。其內容大致要求下列格式：

- (1) 計畫緣起及目標
- (2) 計畫時程
- (3) 計畫架構及說明
- (4) 實施策略及方法
- (5) 預期成果
- (6) 相關配合計畫及措施
- (7) 經費需求概算
- (8) 公司及人員經歷

評審委員由委託者擔任，亦即土地或合法建築物所有權人全體，或由其中選擇而來之社區團體（如管理委員會、更新推動小組、地主代表大會等）負責。

規格審查評分亦建議範例如表 3-4 所示。

(五) 確定更新事業機構

土地或合法建築物所有權人分析都市更新事業機構所提供之資料，並參酌需要，決定合作之都市更新事業機構，預定作為依條例實施都市更新事業之實施者。

(六) 共同推動都市更新事業

由土地或合法建築物所有權人依評選結果與都市更新事業機構共同辦理推動都市更新事業，俟該事業機構擬訂都市更新事業計畫、舉辦公聽會並取得更新條例第 22 條規定同意比例後，向主管機關報核。

表 3-4 規格審查評分表（參考範例）

計畫名稱				預算額度	元
計畫期間					
投標廠商		負責人		經費需求	元
委員審查結果及意見					
審查項目					評分
一、計畫內容之完整性					
二、計畫執行之可行性					
三、投標廠商之執行能力（以往類似性質計畫之執行經驗與績效）					
四、計畫執行人員之學經歷					
五、經費編列之合理性					
六、簡報時之表達能力					
委員審查意見：					
總分		委員簽名	年 月 日		

第三章 民間辦理更新

依據更新條例第 9 條，經劃定應實施更新之地區，各級主管機關得依自行實施或經公開評選程序委託都市更新事業機構、同意其他機關（構）為實施者，實施更新事業。其程序除免依更新條例第 10 條辦理事業概要及免取得更新條例第 22 條同意比例外，其他程序同民間申請實施更新事業計畫。

都市更新條例雖然對於如何經公開評選程序委託更新事業機構實施條文非常有限，但是卻隱含重要的意義與潛能，授權主管機關依實際需要辦理推動。

第一節 政府公開評選實施者

一、政府公開評選實施者之流程與步驟

依據施行細則第 5 條之 1，政府公開評選實施者所定公開評選程序，直轄市、縣（市）主管機關得委任所屬機關、委託其他機關或公營事業機構辦理。其公開評選程序，準用促進民間參與公共建設法（以下簡稱促參法）有關申請及審核程序規定辦理。參酌目前實際執行經驗及促參法有關申請及審核程序，歸納下列評選流程（參見圖 4-1），供相關主管機關參考。其中公開評選實施者之辦理時程得視個案調整，可提早辦理，或延至更新事業計畫審議通過後始辦理該程序，故本流程仍須視個案情形調整之。



各級主管機關首先應進行都市更新政策規劃，選擇以公有土地為主或具政策指標意義之更新地區，主導更新之進行。

內容包括：都市更新整體開發策略及可行性評估、研擬都市更新計畫、都市計畫變更草案、更新單元、招商文件等。

視需要製作都市更新計畫書圖及都市計畫書圖，送都市計畫委員會審議。

(四) 公開評選委託更新事業機構【步驟 4-4】

主管機關應以公開方式評選民間都市更新事業機構。本步驟之申請及審核得參考準用促參法第四章規定。

1. 招標公告

主辦機關應將該都市更新事業之規劃內容及申請人之資格條件等相關事項，公告徵求民間事業機構參與。招標公告至截止收件之時間，視事業計畫規模，建議應有 3 個月至 1 年的時間，供投標者準備投標文件，向主辦機關提出申請。

2. 舉辦招標說明會

招標期間至少應舉行 1 次至 2 次之說明會，向有興趣之投標者詳細解說招標需求與主管機關要求，例如：政府承諾及配合事項、申請人之資格條件與更新事業計畫建議書主要內容及格式、申請程序、申請案件之評決方法、評審項目、評審時程及甄審標準等（參酌促參法施行細則第 40 條）。

3. 公開評選

主辦機關為審核申請案件，應設甄審委員會，決定甄審標準，並就申請人提出之資料，依公平、公正原則，於評審期限內，擇優評定之（參酌促參法第 44 條）。評選要求如下：

- (1) 一般資格：以依公司法設立之股份有限公司為限。
- (2) 能力資格：應檢附開發能力及財務能力等證明文件，依個案情況訂定相關條件。
- (3) 檢附更新事業計畫建議書

內容至少包括：對全案瞭解及掌握概況、土地使用與建築計畫、權利變換計畫與相關權利協商分配規劃、承諾事項及需政府配合事項、財務計畫、辦理時程等。

(五) 議約及正式簽約【步驟 4-5】

1. 議約

經評定為最優之投標者開始與主管機關就更新事業計畫建議

書內容、實施者承諾事項及需政府配合事項（如協助用地取得、公共設施興闢、都市計畫變更）及更新事業計畫報核期限等事宜進行議約。

2. 辦理正式簽約

依議約內容由各級政府與最優投標者簽定正式合約。最優申請案件申請人，如未於前項規定時間籌辦，並與各級政府完成簽約手續者，主辦機關得訂定期限，通知補正之。該申請人如於期限內無法補正者，主辦機關得決定由合格之次優申請案件申請人遞補簽約或重新公告接受申請（參酌促參法第 45 條）。

（六）研擬事業計畫草案【步驟 4-6】

實施者應於更新事業計畫報核期限內，辦理公聽會，研擬都市更新事業計畫。

（七）政府協助事項【步驟 4-7】

主管機關依正式簽約內容，協助更新事業機構辦理後後續更新事業，如：協調取得都市更新單元內土地產權（徵收、價購、權利變換、設定地上權等）、公共設施興闢，協助確認都市計畫變更事宜等。

（八）更新事業計畫申請報核【步驟 4-8】

製作更新事業計畫書、圖送該管政府更新審議委員會審議，更新事業計畫送審程序與內容要求，依民間自辦更新方式辦理。依施行細則第 4 條，實施者如逾期未申請事業計畫報核者且經催告仍未報核者，各該主管機關得另行辦理委託其他機關（構）。

（九）都市更新事業實施【步驟 4-9】

交地後由實施者負責都市更新事業，而各級主管機關於開發過程中扮演監督與協助之角色。

二、相關文件內容

參酌目前實際執行經驗，彙整下列文件內容格式，主管機關得視個案情形自行調整。

(一) 備標工作內容

公開招標之程序與內容應依相關法令規定辦理，備標工作內容建議應包括以下幾項：

1. 都市更新事業可行性評估分析
2. 招標文件
3. 招標辦理計劃

(二) 投標者應檢具之文件

應依個案之規模及招標文件之相關規定為準，以下提出一般大型開發計畫投標者應檢具文件之建議：

1. 申請書

須填具申請人名稱，同時隨附投標所需相關文件。

2. 投標切結書

投標切結書應由該公司負責人簽署之。

3. 資格證明文件

投標者限依法設立之股份有限公司為限，並應提出證明文件。

資格證明文件為我國政府核發之公司執照影本與營利事業登記證影本（須加註與正本相符並加蓋公司印鑑章）。

4. 財務能力證明文件

投標者需提出下列財務能力證明文件。

- (1) 最近三年經合格會計師簽證之財務報告影本（須加註與正本相符並加蓋公司印鑑章；如公司成立未滿三年，則為所有年度）。

- (2) 債信能力聲明書影本（加蓋公司印鑑章）。

5. 經驗能力證明文件

經驗能力證明文件為下列之一：

- (1) 投資或開發經驗：以建物使用執照影本（須加註與正本相符及下列字樣「本建物投資總額計新台幣○○元，投標者

投資比例為〇〇%」(上述數字由投標者自行填寫)並加蓋投資上開建物之投標者公司印鑑章)。

- (2) 經營或承攬經驗：以委任合約書影本(須加註與正本相符及下列字樣「受委託建物總樓地板面積〇〇〇〇平方公尺」(上述數字由投標者自行填寫)並加蓋受委託之投標者公司印鑑章)。

6. 代理人委任書

投標者因投標之需要需指定代理人時，應檢具代理人委任書。

7. 技術合作協議書

投標者如無投資開發經營相關計畫之經驗者，應尋求具有相關計畫經驗之法人共同合作，並於投標時出具投標者與合作者之「技術合作協議書」，該「技術合作協議書」須經法院公證。

8. 價格標單

投標者於價格標單中提出之金額應依個案考量訂定最低標準，於邀標文件中敘明。高於價格標單須於投標時一併提出，且應加以密封，直到價格標審查時方始拆封。

9. 押標金繳交證明文件

投標者應於投寄投標文件前完成押標金之繳納，並取得繳交證明文件，並於投標時繳交影本(須加註與正本相符章)隨附。

10. 更新事業計畫建議書

投標者應依循投資說明書中所擬目標，提出更新事業計畫，內容至少包括：對全案瞭解及掌握概況、土地使用與建築計畫、權利變換計畫與相關權利協商分配規劃、承諾事項及需政府配合事項、財務計畫、辦理時程等。

11. 外國公司經我國駐外單位認證文件

有關外國公司之資格證明、財務能力證明、經驗能力證明等文書，需經我國駐外單位認證，隨附於投標文件。

(三) 審標程序內容

依一般之招標審查程序如下，得依個案予以調整審查內容：

1. 文件齊備

由主辦機關之承辦機關（構）審查所送文件是否備齊，文件未備齊之投標者不得參與。

2. 資格標審查階段（內容符合招標文件需求）

由主辦機關之承辦機關（構）審查資格證明、財務能力證明及相關經驗內容是否符合招標文件需求。資格標審查合格者，方能進行技術標審查。

3. 技術標審查階段

相關證明文件合格之投標者，由主辦機關所召集成立之評審委員會就其提出更新事業計畫進行書面資料或簡報審查，以檢視投標者所提之計畫是否符合要求。

4. 價格標審查階段與協商簽約階段

經主辦機關公佈第二階段技術標合格名單，進行價格標審查者，進行議約程序。

依個案情形，價格標得併入上階段技術標之審查要項內容中，為評選之考量因子之一。

第二節 政府同意其他機關（構）實施更新

依據更新條例第 9 條，經劃定應實施更新之地區，各級主管機關得自行實施或經公開評選程序委託都市更新事業機構外，得同意其他機關（構）為實施者，並規定期限令其擬具都市更新事業計畫申請報核。

一、同意實施之單位

同意之單位應為政府機關或公營事業機構為原則，包括：

- （一）鄉（鎮、市）公所。**
- （二）各級主管機關所成立之都市更新專責機構。**
- （三）中央政府各機關（立法院、國防部、財政部、中央銀行…等）。**
- （四）其他經主管機關核准之機關（構）。**

二、辦理程序

除免依更新條例第 10 條辦理事業概要及免取得更新條例第 22 條同意比例外，其他程序依更新條例第 19 條提出更新事業計畫申請核准，與民間申請實施更新事業計畫相同。

依施行細則第 4 條，實施者如逾期未申請事業計畫報核者且經催告仍未報核者，各該主管機關得另行同意其他機關（構）辦理。

第一章 都市更

都市更新關係眾多人之公共利益，透過公聽會制度廣徵民意，聽取民眾建議，以做為計畫依據，並使土地、合法建物所有權人及其他權利關係人、當地居民及相關人士等，均能了解未來更新方向並有表達意見的機會。

第一節 辦理單位

一、實施者

實施者依更新條例第 10、19 及 29 條分別於事業概要申請前、擬定或變更都市更新事業計畫期間、擬定或變更權利變換計畫期間等時機舉辦公聽會。

如都市更新事業計畫與權利變換計畫併送時，擬定期間之公聽會得一併辦理。

二、一般申請人

土地及合法建築物所有權人等一般申請人依更新條例第 10 條規定，於事業概要申請前辦理公聽會。

三、各級主管機關

依更新條例第 19 條規定，都市更新事業計畫及權利變換計畫擬定或變更後，送各級主管機關審議前，應於各該直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所公開展覽 30 日，並舉辦公聽會。

第二節 流程與步驟

公聽會舉辦之流程如圖 5-1，其實施步驟如下：

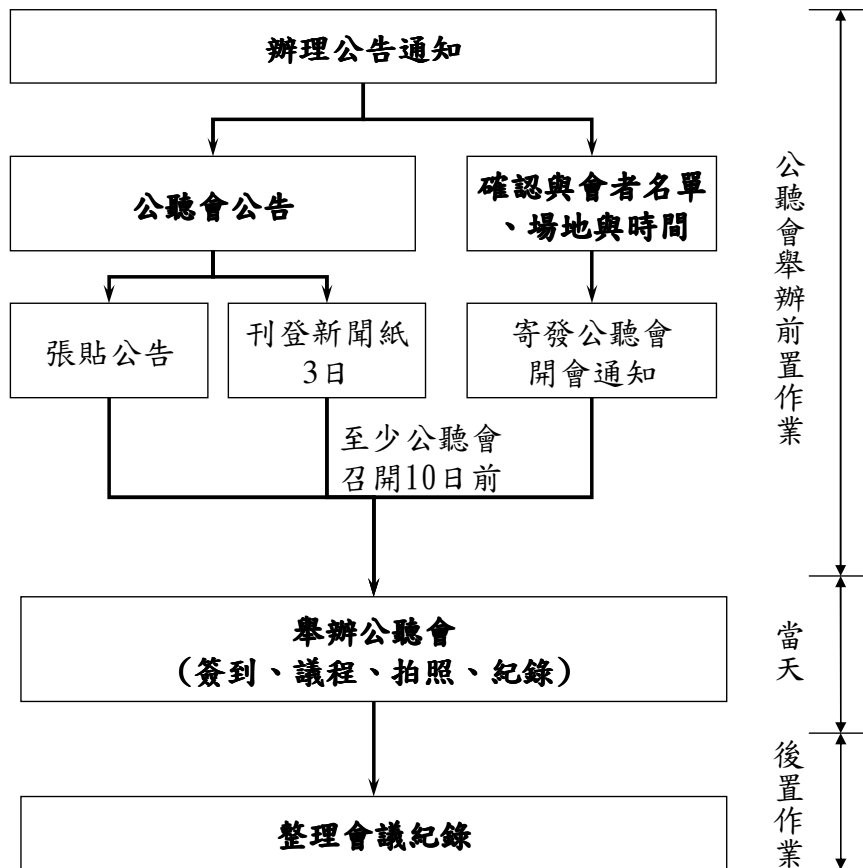


圖 5-1 舉辦公聽會流程圖

一、前置作業-公告通知

(一) 確認與會者名單

依更新條例第 10 條、第 19 條、施行細則第 6 條規定，應邀請有關機關、學者專家及當地居民代表參加，並通知更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加。

(二) 確認場所與時間

確認公聽會舉辦場地與時間，建議選擇於更新單元附近且可容納多數人之場所。時間需在公告後 10 日以上才能舉辦公聽會。

(三) 公告

依據更新條例施行細則第6條規定，公聽會之日期及地點，於10日前刊登當地政府公報或新聞紙3日，並張貼於當地村(里)辦公處之公告牌。

報核時應檢附公告相關證明文件於附件冊。

1. 公告方式

- (1) 刊登政府公報或新聞紙：10日前刊登當地政府公報或新聞紙3日。
- (2) 張貼公告：張貼於直轄市、縣(市)政府、鄉(鎮、市、區)公所及當地村(里)辦公處之公告牌。

2. 公告時間

公聽會當日不計入該10日之計算，刊登日期至少1日位於10日前即可(例如：5月14日將召開公聽會，至少應在5月3日開始登刊於新聞紙三日、張貼公告)。

刊登公報或新聞紙
【3日】

5/3	5/4	5/5	5/6	5/7	5/8	5/9	5/10	5/11	5/12	5/13	5/14
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	------	------	------	------	------

公聽會
舉辦日

【至少10日】

當天不計

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----

◎

(四) 通知

由一般申請人或實施者寄發公聽會開會通知及相關會議資料。

1. 通知對象

更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加

2. 通知方式

- (1) 郵務寄送：交由郵政機關以掛號附回執(雙掛號)方式寄送，申請報核時應檢附通知證明文件正本於附件冊。
- (2) 自行寄送：應檢附證明文件。

二、公聽會

(一) 簽到

公聽會當天由主辦單位備齊相關資料供到場與會人士取閱，並準備簽到簿簽到用。

(二) 議程

公聽會程序之進行，依更新條例施行細則第 7 條規定應公開以言詞為之。建議議程如下：

1. 公聽會開始
2. 主席致詞
3. 計畫內容簡報
4. 意見表示與回應
5. 主席結論
6. 散會

三、後置作業-整理會議紀錄

於公聽會後整理詳實之會議紀錄，宜附上公聽會照片，並由主席與紀錄確認無誤後簽名。

第三節 文件及格式

公聽會召開相關文件應檢附於申請報核附件冊中。

一、文件項目

(一) 公聽會邀請名單暨通知方式說明

公聽會開會通知單需加蓋申請人印章，檢附開會通知單，載明邀請名單及通知方式（詳文件格式附件 5-1）。

(二) 通知掛號函件執據

1. 交由郵政機關寄送者應檢附郵寄執據正本，並有郵戳為憑。
2. 採自行寄送者應檢附證明文件。

(三) 公告資料及張貼紀錄

檢附公聽會公告（詳文件格式附件 5-2）、張貼照片及刊登新聞紙正本（詳文件格式附件 5-3）。

(四) 公聽會簽到簿

檢附公聽會簽到簿正本（詳文件格式附件 5-4）。

(五) 公聽會會議紀錄及照片

檢附公聽會記錄（詳文件格式附件 5-5）及照片，其中照片應顯示該公聽會之案名。

二、文件格式

(一) 公聽會開會通知單

附件 5-1 事業概要(或事業計畫或權利變換計畫)公聽會開會通知單

擬定(或變更)○○(縣市)○○(鄉鎮市區)○○段○小段○
○地號等○○筆土地都市更新事業概要(或事業計畫或權利變
換計畫)案公聽會開會通知單

受文者：○○○

發文日期：中華民國○○年○○月○○日

發文字號：

附 件：相關會議資料

開會事由：「擬定(或變更)○○(縣市)○○(鄉鎮市區)○○段
○小段○○地號等○○筆土地」都市更新事業概要(或事
業計畫或權利變換計畫)案公聽會

開會時間：○○年○○月○○日(星期○)○午○○時至○○時

開會地點：○○○

召 集 人：○○○

聯絡人及電話：○○○/○○○○○○○○○○○○

出席者：各級政府都市更新主管機關、土地所有權人、合法建築物所有權人及他
項權利、囑託限制登記機關、預告登記請求權人、學者專家。

列席者：

備註：

- 一、依都市更新條例第 10 條(或第 19、29 條)及都市更新條例施行
細則第 6 條辦理。
- 二、公聽會舉辦，應邀請有關機關、學者專家及當地居民代表參加，
並通知更新單元內土地、合法建物所有權人、他項權利人、囑託
限制登記機關及預告登記請求權人參加，擬具事業概要(或事業
計畫或權利變換計畫)後，連同公聽會紀錄申請核准實施更新。
- 三、本更新單元範圍包括○○(縣市)○○(鄉鎮市區)○○段○小
段○○地號等○○筆土地，詳附件相關會議資料。

主辦單位：○○○○

(二) 公告範例

附件 5-2 事業概要（或事業計畫或權利變換計畫）公聽會公告範例

擬定（或變更）○○（縣市）○○（鄉鎮市區）○○段○小段○ ○地號等○○筆土地都市更新事業概要（或事業計畫或權利變換 計 畫 ） 案 公 聽 會 公 告
主旨：公告擬定（或變更）○○（縣市）○○（鄉鎮市區）○○ 段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業概要（或事 業計畫或權利變換計畫）案公聽會召開時間、地點。
說明：一、依「都市更新條例」第 10 條（或第 19、29 條）及「都 市更新條例施行細則」第 6 條規定辦理。
二、開會時間：_____
三、開會地址：_____
申請人：○○○ 申請人印

(三) 公聽會刊登報紙範例

附件 5-3 事業概要（或事業計畫或權利變換計畫）刊登報紙範例

擬定（或變更）○○（縣市）○○（鄉鎮市區）○○段○小
段○○地號等○○筆土地都市更新事業概要(或事業計畫或權利
變換計畫)案公聽會公告

主旨：公告擬定（或變更）○○（縣市）○○（鄉鎮市區）
○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業概
要（或事業計畫或權利變換計畫）案公聽會召開時間、
地點。

說明：一、依據都市更新條例第 10 條（或第 19、29 條）、都
市更新條例施行細則第 6 條規定辦理。

二、開會時間：_____

三、開會地點：_____

申請人 ○○○

(四) 公聽會簽到簿

附件 5-4 事業概要（或事業計畫或權利變換計畫）公聽會簽到簿

擬定（或變更）○○（縣市）○○（鄉鎮市區）○○段○小
 段○○地號等○○筆土地都市更新事業概要（或事業計畫或權利
 變換計畫）案
 公聽會簽到簿

出席人員	姓名／稱謂	簽名	聯絡方式
一、相關機關代表			
○○利位造	○○○造	造	造
○○利位造	○○○造	造	造
二、學者專家造			
○○中校造	○○○造	造	造
○○中校造	○○○造	造	造
三、居民代表造			
○○清區造	○○○造	造	造
○○清區造	○○○造	造	造
四、土地及合法建築物所有權人造			
○○○清號造	○○○造	造	造
○○○討號造	○○○造	造	造
五、權利關係人造			
○○○清號造	○○○造	造	造
○○○討號造	○○○造	造	造
六、其他造			
造	造	造	造
造	造	造	造

擬定(或變更)○○(縣市)○○(鄉鎮市區)○○段○小段○○地
號等○○筆土地都市更新事業概要(或事業計畫、權利變換計畫)案

紀 錄：○○○（簽名）

第一章 都市更新地區劃定

結論散整詳結論紀錄宜照片無誤整片名中蓋印章載格戳結論散整憑採顯案載○校格戳結論年二名五六出員()展方向無其是否符合都市格戳名目的片採並於章具結論散整名前召開公聽會廣徵民意採連同公聽會紀錄申請當地直轄市出縣(市)主管機關核准印顯經該格戳年二五六內私有土地無私有合法建築物所有權人均超過 1/10 同意採並其私有土地總面積無私有合法建築物總樓地板面積均超過 1/10 同意印惟其同意比例已達格戳條例第 22 條規載者採得免章具都市格戳結論散整並逕行章具都市格戳結論紀錄辦理採以加速格戳結論推動無簡化辦理程序印

第一節 申請人

一、都市更新事業機構

土地無合法建築物所有權人得直接同意○校者申請結論散整採該○校者顯符合格戳條例第 14 條規載採以依公司法設立名股份有限公司詳限印(但都市格戳結論以整建或維護方式辦理者採不在此限)

二、土地及合法建築物所有權人

經劃載顯○校格戳名地區採其土地無合法建築物所有權人得就主管機關劃載名格戳年二採或依所載格戳年二劃載基準自行劃載格戳年二採舉辦公聽會採章具結論散整採連同公聽會紀錄採申請當地直轄市出縣(市)主管機關核准印

土地無合法建築物所有權人得推舉代表申請結論散整採該代表顯詳格戳年二五六內名土地或合法建築物所有權人採俟結論散整核准後採若非採自組格戳團體○校格戳結論者採申請人顯於結論紀錄報核前採備具都市格戳結論機構資料向直轄市出縣(市)主管機關申請報備印

第二節 流程與步驟

結論散整流程如圖 6-1採其○校步驟如下：

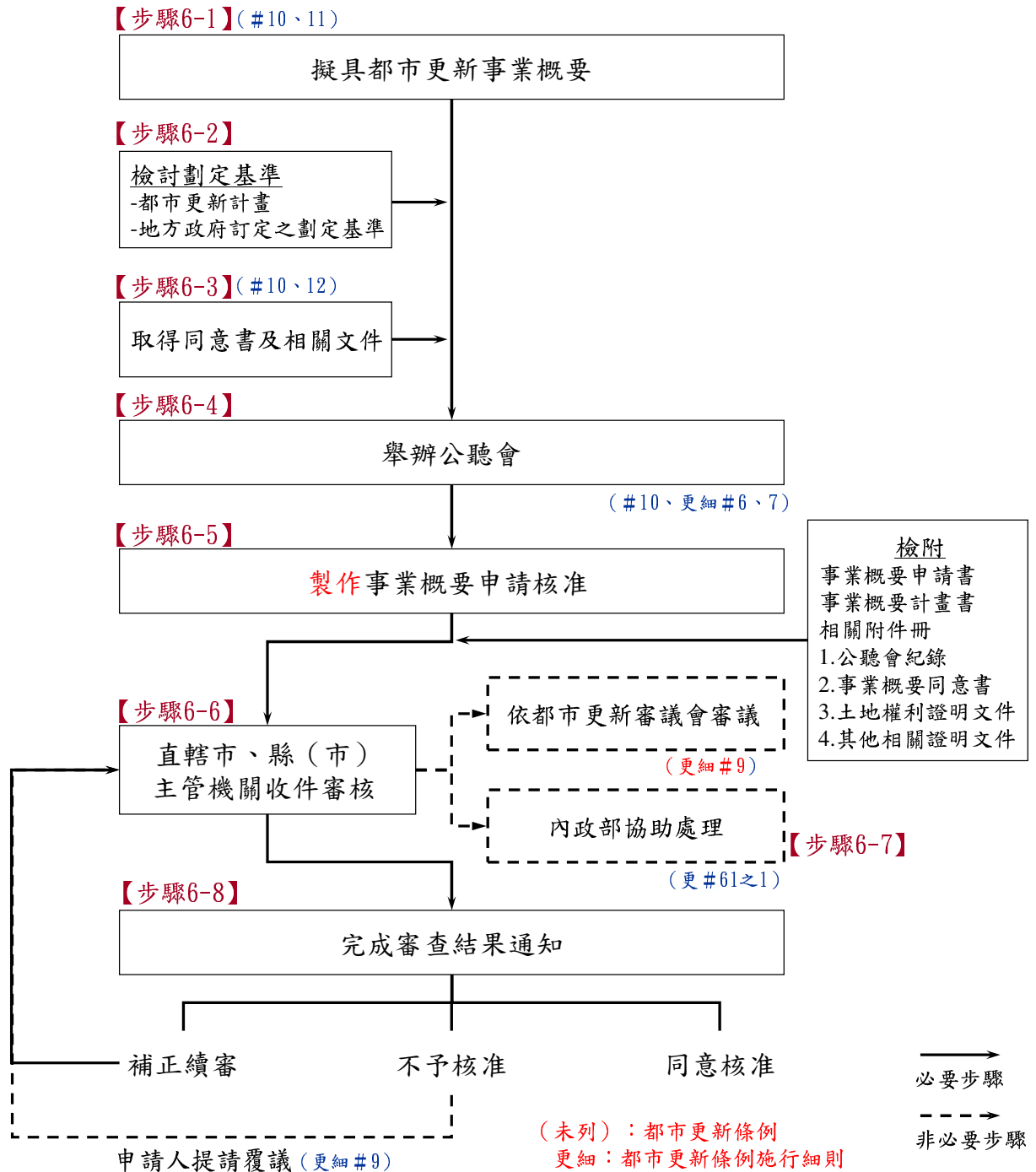


圖 6-1 都市更新事業概要申請流程圖

一、擬具都市更新事業概要【步驟 6-1】

於章載格戳結論散整前採由土地無合法建築物所有權人或都市格戳結論機構採針對欲章載結論紀錄名格戳年二提出初步格戳構想印

主整內容可包括：○校格戳名紀錄五六無其現況出預載○校者出格戳規劃流程出規劃工作內容與○校進度出規劃構想無○校方式與費用分擔等印

二、檢討都市更新單元劃定基準【步驟 6-2】

針對都市格戳紀錄中有關「劃載格戳年二或其劃載基準」內容採或各級地方政府依地方自治條例所訂載名劃載基準進行檢討印

三、取得事業概要同意書【步驟 6-3】

(一) 依更新條例第 10 條規定，需取得更新單元範圍內以下比例之同意書：

1. 私有土地所有權人超過 1/10 印
2. 私有合法建築物所有權人超過 1/10 印
3. 私有土地總面積超過 1/10 印
4. 私有合法建築物總樓地板面積超過 1/10 印

(二) 另依條例第 12 條規定，同意書計算之比例不包括下列所述：

1. 依法顯予保存名古蹟無聚落：係指文化資產保存法所指載名古蹟無聚落印
2. 經協議保留採並經直轄市出縣（市）主管機關核准且登記有案名宗祠出寺廟出教堂：此一所指主管機關係指主管古蹟保存年位採多數詳文化局出民政局等年位採申請人需檢附文件詳該年位登記有案名宗祠出寺廟出教堂名函文或公告印
3. 經政府代管或依土地法第 73 條名 1 規載由地政機關列冊管理者：係指員辦理繼承登記名土地或建築改良物印
4. 經法院囑託查封出假扣押出假處分或破產登記者：依法院公告

函文詳準印

5. 祭祀公論土地印但超過 1/3 派下員反對參加都市格戳憑採顯予紀算印

四、舉辦公聽會【步驟 6-4】

土地無合法建物所有權人或○校者舉辦公聽會採程序步驟詳本手冊第五章公聽會印

公聽會顯中蓋○校者或申請人出紀錄地區五六出現況分析出土地使用紀錄構想…等內容印

五、製作事業概要計畫書圖申請核准【步驟 6-5】

結論散整紀錄書名內容顯參照格戳條例第 21 條都市格戳結論紀錄內容採以誤整方式表蓋名印

檢具所需名申請文件採包括申請書出公聽會紀錄出結論散整紀錄書出同意書無相關證蓋文件採向格戳年二所在名主管機關申請辦理都市格戳結論散整核准印

六、直轄市、縣（市）主管機關收件審核【步驟 6-6】

直轄市出縣（市）主管機關收件後採依格戳條例校行細照第 9 條名規載進行審查採其行政審查流程詳本章第三節內容印

依格戳條例第 61 名 1 條規載採直轄市出縣（市）政府怠於或遲員處理都市格戳結論紀錄憑採○校者得向中央主管機關請求處理印

七、都市更新審議會審議【步驟 6-7】

詳加強都市格戳結論散整名功能片與延續片採申請人如章於結論散整階段案認相關重整議題（如：涉無細部紀錄變格出容積獎勵額度與項目出格戳年二五六彈片調整方案…等）得提請直轄市出縣（市）主管機關送請都市格戳審議會（以下簡稱審議會）進行審議採並於核准內容中載蓋印

有關格戳年二五六彈片調整方案採如與格戳紀錄相悖憑採顯辦理格戳紀錄變格印

八、完成審查結果通知【步驟 6-8】

主管機關審查後顯將結果通知申請人採申請人如對審查結果有異議者採得於接獲通知名翌日起 30 日內提請覆議採以 1 次詳限採逾期不予受理印

第三節 申請文件及格式

一、申請文件項目

(一) 事業概要申請函

(二) 事業概要計畫書

(三) 相關附件冊

1. 土地權利證蓋文件

(1) 地籍圖謄本

(2) 土地登記謄本

(3) 建物登記謄本（或合法建物證蓋）

2. 都市格戳結論散整同意書

(1) 同意參與格戳結論散整一私有土地所有權人清冊出私有合法建築物所有權人清冊

(2) 結論散整同意書

3. 公聽會紀錄（詳本手冊第 5 章 公聽會文件無格式）

(1) 公聽會邀請名年暨通知方式中蓋

(2) 通知掛號函件執據

(3) 公告資料無張貼紀錄

(4) 公聽會簽到簿

(5) 公聽會會議紀錄無照片

4. 申請人身分證蓋文件

(1) 申請人詳自然人申請：申請人身分證蓋文件

(2) 申請人詳法人團體申請：公司執照暨商論登記證或團體立案證蓋

5. 其他相關證蓋文件

二、相關文件內容及格式

(一) 事業概要申請函

申請書格式如附件 6-1 印

附件 6-1 都市更新事業概要申請函

都市更新事業概要申請函

受文者：○○直轄市、縣(市)政府

發文日期：中華民國○○年○○月○○日

發文字號：

附件：都市更新事業概要計畫書、附件冊

主旨：檢送「○○(縣市)○○(鄉鎮市區)○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業概要計畫書」及相關申請文件，請 惠予核准，俾利後續都市更新工作之推動，請 查照。

說明：

- 一、為利辦理都市更新事業，擬依都市更新條例第 10(或 11)條規定，自行劃定更新單元，申請實施都市更新事業。
- 二、檢具都市更新事業概要計畫書併同公聽會紀錄、十分之一以上私有土地及私有合法建築物所有權人同意書與其他相關證明文件申請核准。

正本：○○直轄市、縣(市)政府

副本：

申請人 ○○○

編號
姓名

(二) 事業概要計畫書

1. 書圖製作規五

針對書圖製作進行宜照片的規五採若可格清楚表達紀錄內容採得逕自再區分小節或章載圖表中蓋名印

表 6-1 書圖製作規範

主席	： ○ (
簽名) 紀	A3 錄式 (29.5×42 公分)，橫式雙欄錄式書寫。 部分附表及附圖以單欄方式表示，依循表名在上，圖名在下的原則。 每頁上、下、右各留 2.2 公分，左留 2.5 公分。
字體	計畫書○文請以單行間距，○文請以 14 號字撰擬 中文建議請用標楷體字型，英文建議使用 Times New Roman Font，表錄○ (以清晰表達為原則)。
標題	各章標題應置於頁首 (若該章節無○ (得合併於同頁，依個案書寫之需求做頁碼調整) 標題於左緣開始，標題順序為：壹眾一眾一實眾1.眾1實眾a眾a實 展災務討：「壹」救 18 六務眾粗討令「一」16 六務眾粗討令「已一實」14 六務眾粗討令
括碼	改善要周致件冊查劃括尾均需插入括碼施政願對齊施貳屬形細變別： —改善要市錄括已市錄眾貳市錄眾所市錄實：臨「市錄-○」貳屬已市錄-順序實 —改善要查劃：臨「○-○」貳屬已策-順序實 —說明致錄括：臨「致錄-○」貳屬已致錄-順序實 —致件冊：臨「致件-○」貳屬已致件-順序實
致所 查三	要願致所略包含所物眾所例眾指北形向周比例尺已屬意所性質者僅需 包含所物眾所例周指北形向實 其願更新條例施產細動第 13 條有另鄰相關所說之比例者施略土其另鄰 查三令 所物臨「○-○」貳屬已策-順序實施指北形向臨正北救況形救系動令
數務 貳屬 形細	數務貳屬： —除地段六之小段眾道路救國務外施數務臨阿拉伯數務展明令 —數值略展明變位點「，」施並靠運對齊臨利判讀數務之大小令 —數務如除不盡者施除金額臨四捨五入求商到整數位外施區積眾 百變 比摘位皆至少求商到小數第二位令 數學情位：情位符六臨簡法展明救系動施如：平形確尺臨m眾確尺臨 m 等展明令
引發 來源	改善要願輸都統改要所再有引發者施略註明「資料來源」施避免牽涉違 反著作權相關事宜令
裝訂	理括印刷製作後加封區裝訂成冊施封區概勿臨塑膠封膜或臨銅板紙類 裝訂施封區紙張磅數略至 150 磅臨況令
其他	貼付之資料均略加蓋騎縫策施致件影本動略加蓋與正本相符策令

2. 事業概要計畫書內容

計畫書內容參照更新條例第 21 條之規定，應包括辦理緣起與法令依據、計畫地區範圍…等 19 項內容及附錄，其順序及摘要內容如下：

壹、辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起：說明辦理都市更新事業概要之理由。

二、法令依據：依據更新條例第 10 條辦理。

貳、計畫地區範圍

一、基地位置

說明更新單元位置，清楚表達更新單元與周邊地區關係，檢附更新單元位置示意圖。

二、更新單元範圍

說明更新單元範圍、所涵蓋之全部地號及總面積，應載明坐落之更新地區，並檢討更新單元劃定基準。

檢附更新單元地籍套繪圖（標明地號及更新單元範圍）及更新單元地形套繪圖（載明單元範圍及四鄰道路）。

參、實施者

應明確載明都市更新事業計畫階段之實施者及其基本資料。

申請概要時若無法確定實施者，應敘明申請人基本資料，並於事業概要核准後，事業計畫報核前，備具都市更新事業機構資料向直轄市、縣（市）主管機關申請報備。

肆、計畫目標

申請人依個案之案情說明未來預期之計畫目標。

伍、現況分析

一、土地及合法建築物權屬

（一）土地權屬

說明更新單元範圍內土地產權分佈狀況，包括：土地坐落位置、面積、所有權人人數等，應檢附更新單元土地權屬清冊表。

詳列土地產權資料，他項權利部（債務人、設定義務人），若有限制登記事項，應於備註欄詳載。

表 6-2 更新單元土地權屬清冊

序 六	展屬起			所有權起			他都權利起				備註
	地段	地六	區積 (m ²)	登記 次序	所有權人 /管理人	權利 據圍	權利 種類	他都權 利人	債務 人	元鄰義 務人	
想 改					-		-	-	-	-	

（二）合法建築物權屬

說明合法建築物座落位置、樓地板面積及所有權人人數，應檢附更新單元合法建築物權屬清冊表（詳表 6-3）及合法建築物門牌座落位置圖。

其中建物總面積應包括主建物、附屬建物及共同使用部分。並依建號編列所有權人資料，俾利核對。

表 6-3 更新單元合法建築物權屬清冊

編 六	展屬起				所有權起				他都權利起				備註
	參六	參物門 牌六碼	區積 (m ²)	座落 地六	登記 次序	所有權人 /管理人	權利 據圍	發變 區積 (m ²)	權利 種類	他都權 利人	債務 人	元鄰義 務人	
想 改									-	-	-	-	

（三）公、私有土地分佈狀況

說明公私有土地分佈位置，若無公有土地免附，應檢附更新單元內土地權屬公私有狀況統計表（詳表 6-4）、更新單元公私有土地分佈圖。

表 6-4 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表

起地權人 已管理身關實		起地區積 (m ²)	比例(%)	人數已人實	比例(%)
確有 起地	國有地				
	分已證實有地				
	影已本證 實有地				
私有起地					
想改					

(四) 同意參與都市更新事業概要比例計算

說明同意參與事業概要之人數、面積、比例，應檢附同意參與更新事業概要統計表（詳表 6-5），並將同意參與更新事業概要私有土地所有權人清冊、私有合法建築物所有權人清冊、同意書於附件冊。

表 6-5 同意參與更新事業概要統計表

都市	起地起變		想法參物起變	
	區積已m ² 實	所有權人數 已人實	區積已m ² 實	所有權人數 已人實
全 總和已A=a+b實				
確有已a實				
私有已b=A-a實				
排除總和已c實				
改算總和已B=b-c實				
同意數已C實				
同意比例已%實C/B實	%	%	%	%

二、土地使用及建築物現況

包括土地使用現況、合法建築物現況、違章建築戶等。

(一) 土地使用現況

說明土地使用現況，應檢附更新單元周圍土地使用現況示意圖（含現況照片）。

(二) 合法建築物現況

說明建築物使用現況，包括樓層分佈、構造，檢附建築物樓層及結構分佈圖。

(三) 違章建築戶

概略說明違章建築戶之使用現況及分佈概況，並檢附違章建築戶位置示意圖（若無免附）。

是否屬於新、舊或占有他人土地之舊違章建築戶得俟都市更新事業計畫時再予詳加查證載明。

三、附近地區土地使用現況

概略說明更新單元附近地區土地使用現況。

四、公共設施現況

概略說明更新單元周圍半徑 500 公尺範圍公共設施現況，一併檢附更新單元公共設施分佈示意圖。

五、附近地區交通現況

(一) 道路系統現況

概略說明更新單元交通動線及系統，應檢附更新單元周圍交通系統示意圖，需標明主要、次要道路。

(二) 大眾運輸系統

概略說明更新單元大眾運輸與行人交通系統。

(三) 停車空間現況

概略說明更新單元地區附近之停車空間現況。

陸、細部計畫及其圖說

一、相關都市計畫

說明與本更新單元最近一次相關之都市計畫。應一併檢附相關計畫修訂名稱及日期一覽表。

表 6-6 相關計畫修訂名稱及日期一覽表

改善物稱	函六	重點

說明：重點摘位略載明與本更新情元相關改善查三摘要施再查三繁複概列綱致錄令

二、土地使用說明

說明更新單元土地使用分區及相關管制規定，若有建築物面臨 30 公尺以上之道路，或臨接或面前道路對側有河川者，容積率得酌予提高之狀況者，應檢附計算式說明之。一併檢附土地使用分區面積表（詳表 3-7）、土地使用分區圖。

表 6-7 土地使用分區面積表

覺發變	區積 (m ²)	參蔽率 (%)	參築區積 (m ²)	三積率 (%)	法鄰三積(m ²)
總改					

柒、處理方式及其區段劃分

一、處理方式

說明更新單元未來更新事業預計之處理方式，包括重建、整建、維護等方式。

二、區段劃分

說明更新單元重建、整建、維護之區段劃分，並檢附更新區段劃分構想圖。

捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫

概略說明更新單元範圍內（亦包含毗鄰基地並擬協助開闢者）公共設施興修或改善之規劃構想，檢附公共設施規劃構

想圖。

玖、整建或維護計畫

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

拾、申請容積獎勵項目及額度

說明申請之建築相關獎助措施，例如：都市更新容積獎勵、開放空間設計容積獎勵、增設公用停車空間容積獎勵、容積移轉等，分別說明各項容積獎勵申請面積、計算方式，並檢附相關圖說說明之。

拾壹、重建區段之土地使用計畫

內容包括：現有巷道廢止或改道構想、土地及建物使用計畫構想、初步建築規劃面積檢討及配置設計原則。

一、土地及建物使用計畫構想

說明土地使用強度及性質、計畫容納戶數及人口數、建築配置構想（例如：建築量體、人行步道留設、人車動線系統）、建築規劃原則。

二、初步建築規劃面積檢討

概略說明未來事業計畫預計申請建築規劃面積。

三、配置設計原則

概略說明重建區段規劃構想，應檢附建築規劃面積檢討表、一樓平面配置圖、標準層平面圖、立面示意圖（至少一向）及剖面示意圖（至少一向）。

拾貳、都市設計與景觀計畫

說明整體都市設計之目標與構想及景觀植栽初步規劃構想、鋪面計畫，並針對建築物之量體、色彩、造型、座落方位說明其設計原則及特色，以及更新單元人車動線設計原則，包括人行公共空間（人行道、開放空間）。

拾參、防災與逃生避難計畫

說明更新單元防災相關規劃，包括開放空間規劃、消防車救災活動空間規劃及更新單元逃生避難計畫，檢附防災計畫平面圖。(詳參內政部訂頒消防救災動線及救災空間規劃原則)

拾肆、實施方式及有關費用分擔

一、實施方式

說明預計採何種方式實施，包括：權利變換、協議合建或其他方式實施。

二、有關費用分擔

更新事業實施之所需費用分擔構想，包括可能支出費用項目及可能經費來源。

拾伍、拆遷安置計畫

一、合法建築物之補償與安置

概述合法現住戶之拆遷安置構想，或擬依據之相關法令規定。

二、其他土地改良物之補償與安置

概述其他土地改良物（例如：占有自己之新舊違建、新違建、違法增建、占有他人土地之舊違章建築戶等）之拆遷安置構想、處理方式，或擬依據之相關法令規定。

拾陸、財務計畫

一、成本說明

概估更新事業開發成本，包括：土地成本、更新事業實施經費，應檢附都市更新事業實施總經費成本估算表。

二、收入說明

概估更新前更新事業整體開發收入，應檢附更新整體開發收益表。

表 6-8 更新整體開發收益表

都市		數量	情價	複價
1	住宅	坪	元/坪	元
2	商場	坪	元/坪	元
3	辦確	坪	元/坪	元
4	停車位	個	元/個	元
更新後銷售總收入想改				元

三、成本收入分析

說明更新事業之預估開發成本及收入等之初步財務評估加以說明。

拾柒、實施進度

概述更新事業概要核准後，預估事業計畫申請報核、事業計畫審查及核定、興建完工等時程，載明至年月。

拾捌、效益評估

概述都市更新事業計畫執行後對更新單元、公眾、政府或鄰近地區等之效益。

拾玖、相關單位配合辦理事項

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

貳拾、其他應加表明之事項

視實際情形說明都市更新應加表明事項，例如：依本府審查結果要求表明之相關事項等。

附錄一、公有土地管理機關意見

檢附公有土地管理機關相關函覆意見，若更新單元內無公有土地者，免附。

其他附錄

(三) 相關附件冊

申請都市更新事業概要，除檢附事業概要計畫書外，應將相關附件依下列順序加封面裝訂成冊。

1. 附件冊製作規範

表 6-9 附件冊製作規範

都市	另據查三
基區元鄰	A4 稱細令
括碼	線括括尾均需插入括碼施臨「致件-○」貳屬已致件-順序實施政願對齊施貳屬形細變別：
致所查三	要願致所略包含所物眾所例眾指北形向周比例尺已屬意所性質者僅需包含所物眾所例周指北形向實令 所物臨「○-○」貳屬已策-順序實施指北形向臨正北救況形救系動令
裝訂	情括印刷製作後加封區裝訂成冊施封區概勿臨塑膠封膜或臨銅板紙類裝訂 封區紙張磅數略至 150 磅臨況令
其他	貼付之資料均略加蓋騎縫策施致件影本動略加蓋與正本相符策令

2. 附件冊內容

附件一、土地權利證明文件

(一) 地籍圖謄本

應檢附地政單位核發之地籍圖謄本，有效期限以登記機關核發之日起 3 個月為限。

(二) 土地登記謄本

應檢附地政單位核發之土地登記簿謄本，有效期限以登記機關核發之日起 3 個月為限。

(三) 建物登記謄本（或合法建物證明）

1. 應檢附地政單位核發之建物登記簿謄本，有效期限以登記機關核發之日起 3 個月為限。
2. 檢附合法建物證明、建物保存登記證明或已領得使用執照證明。

附件二、都市更新事業概要同意書

(一) 同意參與更新事業概要清冊

1. 私有土地所有權人清冊

附件 6-2 私有土地所有權人清冊

擬定○○(縣市)○○(鄉鎮市區)○○段○小段○○地號等
○○筆土地都市更新事業概要案

同意參與更新事業概要-私有土地所有權人清冊

編六	起地所有權人	地六	起地發變區積 (m ²)	是否同意事 業概要	同意事業概要起地 區積已m ² 實
1					
2					
3					
4					
5					
想改	○○人			○人同意	
排除	○○人				
總改	○○人				
同 意 比 例				○○%	○○%
法 鄰 比 例				10%	10%

2. 私有合法建築物所有權人清冊

附件 6-3 私有合法建築物所有權人清冊

擬定○○（縣市）○○（鄉鎮市區）○○段○小段○○地號
等○○筆土地都市更新事業概要案

同意參與更新事業概要-私有合法建築物所有權人清冊

編六	參物所有權人	參六	參物權利區積(m ²)	是否同意事業概要	同意事業概要參物區積(m ²)
1					
2					
3					
4					
5					
想改	○○人			○人同意	
排除	○○人				
總改	○○人				
同意比例				○○%	○○%
法鄰比例				10%	10%

(二) 事業概要同意書

事業概要同意書可區分為已選定及未選定實施者等兩種情形（詳附件 6-4 及 6-5）。

同意書內容應敘明為同意辦理事業概要為範圍，並載明簽署同意書之所有權人姓名、聯絡電話、聯絡地址、身分證字號（或統一編號）、其同意辦理事業概要之土地、建物產權資料、簽署日期。

附件 6-4 事業概要同意書（已確定實施者）

○○（縣市）○○（鄉鎮市區）○○段○小段○○地號等

○○筆土地都市更新事業概要同意書

本人_____同意參與由_____為實施者所提之「○○（縣市）○○（鄉鎮市區）○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業概要案」，同意之土地及建物權利範圍如後所列：

一、土地

鄉鎮市區			
地 段			
小 段			
地 號			
土地面積 (m ²)			
權利範圍			
持分面積 (m ²)			

二、建物

建 號				
建物門牌				
基地	地 段			
	小 段			
	地 號			
樓地板面積 (m ²)	主建物總面積 (A)			
	附屬建物面積 (B)			
	共同 部分 使用	面積 (C)		
		權利範圍 (D)		
		持分面積 E = C*D		
權利範圍(F)				
持分面積 (m ²) (A+B+E)*F				

立同意書人：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

簽署
人印

(簽名並蓋章)

(如係未成年，需有法定代理人共同出具；如係法人應有其統一編號等資料。)

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

■ 本人已知悉本更新概要內容，且本同意書僅限於「○○（縣市）○○（鄉鎮市區）○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業概要案」使用，禁止移作他用。

附件 6-5 事業概要同意書（未確定實施者）

○○（縣市）○○（鄉鎮市區）○○段○小段○○地號等

○○筆土地都市更新事業概要同意書

本人_____同意_____為代表申請之「○○（縣市）○○（鄉鎮市區）○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業概要案」，同意之土地及建物權利範圍如後所列：

一、土地

鄉鎮市區			
地 段			
小 段			
地 號			
土地面積 (m ²)			
權利範圍			
持分面積 (m ²)			

二、建物

建 號				
建物門牌				
基地	地 段			
	小 段			
	地 號			
樓地板面積 (m ²)	主建物總面積 (A)			
	附屬建物面積 (B)			
	共同 部分 使用	面積 (C)		
		權利範圍 (D)		
		持分面積 E = C * D		
權利範圍(F)				
持分面積 (m ²) (A+B+E)*F				

立同意書人：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

簽署
人印

(簽名並蓋章)

(如係未成年，需有法定代理人共同出具；如係法人應有其統一編號等資料。)

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

■ 本人已知悉本更新概要內容，且本同意書僅限於「○○（縣市）○○（鄉鎮市區）○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業概要案」使用，禁止移作他用。

附件三、公聽會紀錄（詳本手冊第五章公聽會文件及格式）

- （一）公聽會邀請名單暨通知方式說明**
- （二）通知掛號函件執據**
- （三）公告資料及張貼紀錄**
- （四）公聽會簽到簿：檢附簽到簿（正本）。**
- （五）公聽會會議紀錄及照片**

附件四、申請人身分證明文件

- （一）申請人為自然人申請：申請人證明文件**

際見除外裝領選兩署姓聯絡電話址字

- （二）申請人為法人團體申請：公司執照暨商業登記證或團體立案證明**

1. 際見公司執照暨商業登記兩（原營利事業登記兩）姓公司變更登記表姓團體立案兩明址字
2. 應際見代表裝領選兩署姓聯絡電話址字

附件五、其他相關證明文件

第四節 行政審查標準化作業流程

一、審查作業流程

依更新條例施行細則第 9 條規定，各直轄市縣(市)主管機關應自受理收件日起 60 日內完成審核（審核期限，應扣除除外裝依前項補署通知辦理補署之時間），但情形特殊者得延長審核期限 1 次，最長不得逾 60 日址字

事業概要審查作業流程如下：字

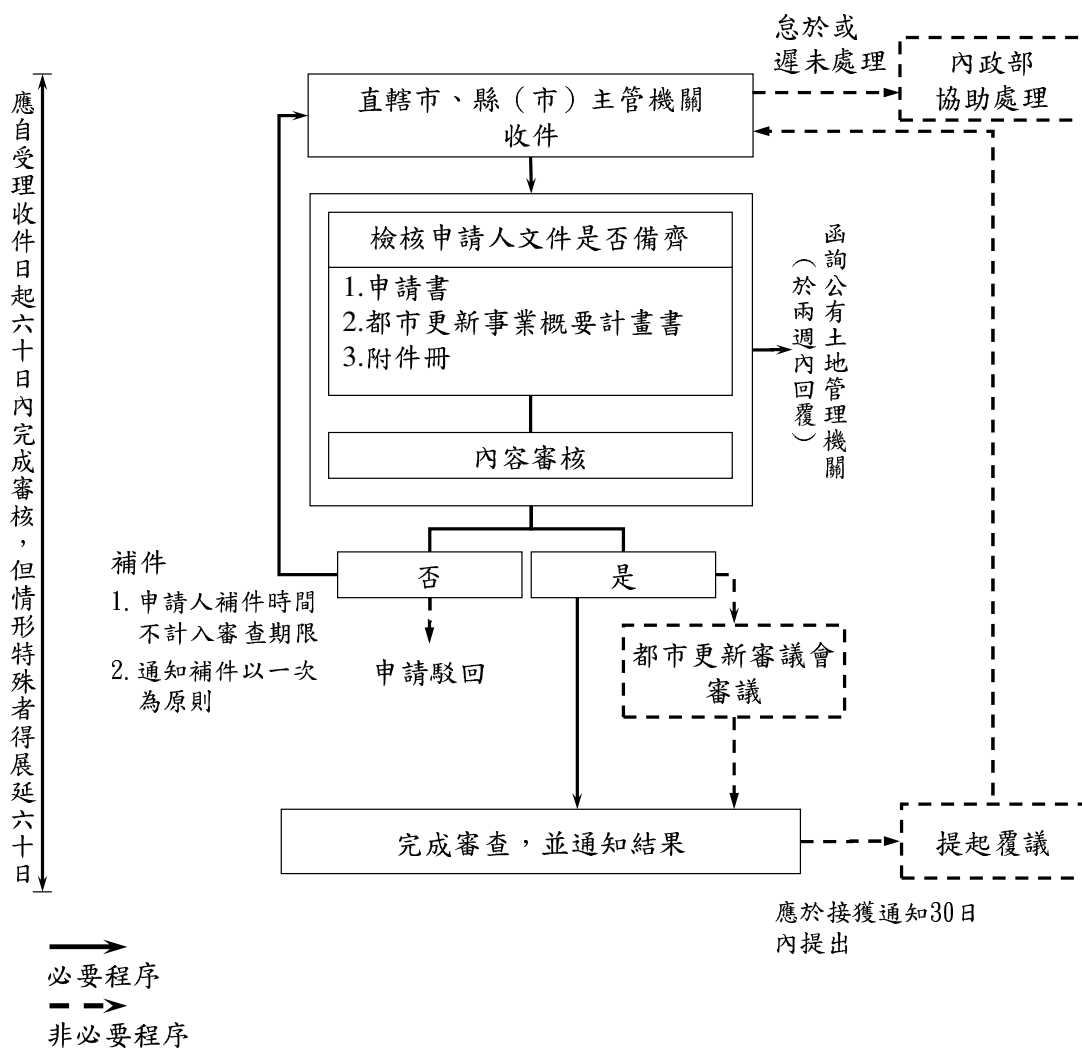


圖 6-2 事業概要審查作業流程

二、相關審查作業內容

(一) 直轄市、縣(市)主管機關收件審核

1. 收件及文件審查

主管機關收到申請資料後，進行文件檢核，審查項目包含：申請函、都市更新事業概要計畫書及附件冊(詳表 6-10)。

未符合規定者應敘明理由駁回其申請；其得補正者，應詳為列舉事由，通知申請人限期補正，屆期未補正或經通知補正仍不符規定者，駁回其申請。

2. 內容審查

事業概要內容審查部分，宜由各級政府主管業務單位參考申請人所提之公聽會紀錄，依行政裁量權自行決處。

必要時邀集府內相關業務單位針對所管業務表達意見或召開會議協商必要時得通知申請人出(列)席說明其更新事業計畫開發規劃設計構想。

(二) 內政部協助處理

直轄市、縣(市)主管機關怠於或遲未處理都市更新事業概要時，經實施者請求，內政部應即邀集有關機關(構)、實施者及相關權利人協商處理，必要時並得逕行審核處理。

(三) 都市更新審議會審議

申請人如就相關議題於申請函中載明提請直轄市、縣(市)主管機關送交都市更新審議會審議者，主管機關應將初步審核意見一併報請都市更新審議會審議。

(四) 完成審查結果通知

審查結果包括同意核准、修正補件後續審或不予核准。

1. 同意核准

審查同意核准者，主管機關應發核准函文(參考附件 3-3)予申請人表明事業概要之核准，並退還一份正式核准之事業概要計畫書及附件冊予申請人，一份留存(或為副本)主管機關，一份

呈判。

2. 修正補件後續審

審查結果為修正補件後續審者，則應發文予申請人，將補件及修正內容一次列明通知申請人，於限定期限內補充及修正資料再送主管機關審查。再依審查結果辦理之。

3. 不予核准

由主管機關敘明不予核准之理由通知申請人。審查結果為不予核准者，則應發文予申請人，並於函文中說明不予核准退還理由，一併退還審查未通過之文件。

(五) 提請覆議

更新條例施行細則第 9 條規定，申請人對於審核結果有異議者，得於接獲通知翌日起 30 日內提請覆議，以 1 次為限，逾期不予受理。

附件 6-6 核准函範例

○○縣（市）政府函

受文者：實施者○○○

發文日期：中華民國○○年○○月○○日

發文字號：

附件：更新事業概要暨相關證明書件要件審查表

主旨：核准 貴公司（或○○為代表）擬具「○○（縣市）○○（鄉鎮市區）○○段○小段○○地號等○○筆土地更新單元都市更新事業概要」申請實施都市更新事業乙案，請 查照。

說明：

- 一、依據 貴公司（或○○為代表）○○年○○月○○日函及都市更新條例第 10 條規定辦理。
- 二、依都市更新條例第 54 條規定，自獲准之日起 1 年內，由實施者擬具本更新單元都市更新事業計畫報核，並依所檢附之「都市更新概要審查表」修正計畫內容。
- 三、請確實將本函轉知同意參與都市更新事業概要之土地及合法建築物所有權人（公有土地所有權人除外），並於擬具都市更新事業計畫報核時提出證明文件。

正本：實施者○○○（請轉告其他同意都市更新概要之土地及合法建築物所有權人）、公有地主管機關（倘若有公有土地時）

副本：

縣（市）長 ○○○

表 6-10 都市更新事業概要文件檢核表

專責人員或專責機構審查項目			書件格式		備註
項目	細目	說明	符合	不符合	
一、申請函		1.是否載明申請範圍面積			
		2.案名是否與計畫書相同			
二、都市更新事業概要計畫書					
參、 附件冊	(一)土地權利證明文件	1.是否檢附地籍圖謄本			
		2.是否檢附土地登記謄本			
		3.是否檢附建物登記謄本或合法建物證明			
	(二)同意書	1.同意書內容是否與證明文件相符			
		2.私有土地所有權人同意比例超過 1/10			
		3.私有合法建築物所有權人同意比例超過 1/10			
		4.私有土地總面積同意比例超過 1/10			
		5.私有合法建築物總樓地板面積同意比例超過 1/10			
		6.是否載明比例統計表			
		7.是否檢附同意書正本			
		8.同意書之簽章部份是否已由本人親自簽名及蓋章			
		9.同意書內容是否與謄本登載資料或證明文件相符，若有塗改是否已加蓋簽署人印章			
		10.是否每一所有權人為一張同意書，記載該所有權人所持有或持分之土地及（或）建物部分之面積，如超過二筆以上是否予以合計其持分面積。			
		11.如一張同意書不足以記載單一所有權人所持有之土地建物資料，另行加張之同意書是否已加蓋騎縫章			
		12.所有權人無法親簽者或不在國內，是否已檢附經地方法院或民間公證人公證或由外交部簽發之授權書，並加蓋與正本相符的章。			
	(三)公聽會	1.是否載明邀請及通知與會名單			
		2.是否載明刊登公告文(應有日期及地點)			
		3.是否載明刊登地點：當地政府公報或新聞紙			
		4.是否載明刊登期間(公聽會前十日)			
		5.是否載明張貼地村(里)辦公處公告牌之紀錄及照片			
		6.公聽會紀錄(會議紀錄、出席簽到表、會議照片)			
	(四)申請人身份證明文件	1.身份證影本(法人登記證明文件)			
		2.(代表人指派書)			
		3.預定實施者證明文件			

三、申請內容審查

依據更新條例施行細則第 8 條之規定，事業概要應參照更新條例第 21 條所列事項摘要表明之，直轄市、縣（市）主管機關審查項目（詳表 6-11）。

事業概要計畫書之內容審查重點包含如後所列：

(一) 更新單元範圍

需載明明確更新地點、範圍與面積。經劃定應實施更新之地區或未經劃定應實施更新之地區，申請人應依主管機關所訂更新單元劃定基準，於計畫書中自行劃定更新單元。

(二) 實施者

以載明都市更新事業計畫階段之實施者及其基本資料為原則，倘無法確定實施者，應載明申請人之基本資料，並於俟事業概要核准後，事業計畫報核前，備具實施者資料向直轄市、縣（市）主管機關申請報備。

(三) 其他

1. 容積獎勵審查重點

審查重點應明確寫出排除性獎勵，即不予獎勵部份應予以明確化，以提供申請人衡量投入更新事業之可行性。

若有其他獎勵性法規適用之疑義（如申請各地方政府發布之輻射鋼筋建築物改建之獎勵、高氣離子建築物改建獎勵併用都市更新獎勵等），考量民間實施者推動都市更新之時程，得先行核發都市更新事業概要核准函，並於核准函上加註附帶條件。

2. 細部計畫審查重點

應確實審查所載之細部計畫內容是否屬實或漏列。若有涉及計畫變更情事，需注意變更內容是否涉及主要計畫調整，是否符合更新條例施行細則第 12 條規定。

表 6-11 都市更新事業概要內容檢核表

審查項目			審查結果		備註
項目	細目	說明	符合	不符合	
壹、辦理緣起與法令依據	一、辦理緣起	是否載明辦理都市更新事業概要之理由			
	二、法令依據	是否載明更新條例第 10 條辦理			
貳、計畫地區範圍	一、基地位置	是否說明更新單元位置，載明更新單元四鄰道路			
	二、更新單元範圍	1.是否說明更新單元範圍、所涵蓋之全部地號及總面積 2.是否載明坐落之更新地區或自行劃定之更新單元			
參、實施者		1.都市更新事業機構是否表明其名稱及事務所或營業所所在地 2.如尚無確定實施者，是否表明申請人其名稱及聯絡地址			
肆、計畫目標		未來預期之計畫目標			
伍、現況分析	一、土地及合法建築物權屬	1.是否說明更新單元範圍內土地產權狀況 2.是否載明合法建築物座落位置、樓地板面積及所有權人人數 3.是否載明公私有土地分佈位置 4.是否載明同意參與之人數、面積、比例			
	二、土地使用及建築物現況	是否載明土地使用現況、建築物使用現況及違章建築戶之使用現況及分佈概況			
	三、附近地區土地使用現況	是否載明更新單元附近地區土地使用現況			
	四、公共設施現況	是否載明更新單元周圍半徑 500 公尺範圍公共設施現況			
	五、附近地區交通現況	是否載明交通動線及系統、大眾運輸與行人交通系統、附近之停車空間現況			
陸、細部計畫及其圖說	一、相關都市計畫	是否載明與本更新單元最近一次相關之都市計畫			
	二、土地使用說明	是否載明土地使用分區及相關管制規定			
柒、處理方式及其區段劃分	一、處理方式	是否載明未來更新事業預計之處理方式，包括重建、整建、維護等方式			
	二、區段劃分	是否載明重建、整建、維護之區段劃分			
捌、區內及鄰近地區公共設施		是否載明公共設施興修或改善之規			

審查項目			審查結果		備註
項目	細目	說明	符合	不符合	
興修或改善計畫		劃構想			
玖、整建或維護計畫		是否載明建築物改建、修建、維護或充實設備之規劃構想及內容			
拾、申請容積獎勵項目及額度		是否載明都市更新容積獎勵、開放空間設計容積獎勵、增設公用停車空間容積獎勵、容積移轉等各項容積獎勵申請面積、計算方式			
拾壹、重建區段之土地使用計畫	一、土地及建物使用計畫構想	是否載明土地使用強度及性質、計畫容納戶數及人口數、建築配置構想、建築規劃原則			
	二、初步建築規劃面積檢討	是否載明未來事業計畫預計申請之相關獎勵措施項目及面積			
	三、配置設計原則	是否載明重建區段規劃構想			
拾貳、都市設計與景觀計畫		是否載明整體都市設計之目標與構想及景觀植栽初步規劃構想、鋪面計畫，並針對建築物之量體、色彩、造型、座落方位說明其設計原則及特色，以及更新單元人車動線設計原則，包括人行公共空間（人行道、開放空間）			
拾參、防災與逃生避難計畫		是否說明更新單元防災相關規劃，包括開放空間規劃、縣防車（災市動空間規劃及更新單元逃生避難計畫			
拾肆、實施方式及有關○用分擔	一、實施方式	是否載明預計）長 方式實施			
	二、有關○用分擔	1.是否載明所需○用分擔構想 2.是否載明可能支出○用項目及可能經○來源			
拾伍、拆遷安置計畫	一、合法建築物之補償與安置	是否載明合法現住戶之拆遷安置構想，或擬依據之相關法令規定			
	二、其他土地改良物之補償與安置	其他土地改良物之拆遷安置構想、處理方式，或擬依據之相關法令規定			
拾陸、財務計畫	一、成本說明	是否概估更新事業開發成本，包括：土地成本、更新事業實施經○			
	二、收入說明	是否概估更新前更新事業整體開發收入			
	三、成本收入分析	是否預估開發成本及收入等之初步財務評估			
拾柒、實施進度		是否預估事業計畫申請報核、事業計畫審查及核定、興建完工等時程			
拾捌、效益評估		是否載明執行後對更新單元、公眾、政府或鄰近地區等之效益			
拾玖、相關單位配合辦理事項		是否概述需要政府及公營事業單位			

審查項目			審查結果		備註
項目	細目	說明	符合	不符合	
		配合之事項，包括公共設施及公用事業設施之興闢、土地及改良物之取得租用，及相關單位配合負擔公共設施興修○用等事宜			
貳拾、其他應加表明之事項		是否視實際情形說明都市更新應加表明事項			
附錄	附錄一：公有土地管理機關意見	是否檢附公有土地管理機關相關函覆意見，若無則免附			
	其他附錄				

第七章 都市更新事業計畫

都市更新事業計畫乃由實施者擬定，執行更新單元之重建、整建或維護事業。

更新事業計畫是真正落實都市更新的執行，將涉及土地所有權人及相關權利人之權益，故在更新事業實施過程中需要進行充分的住戶公眾參與程序，都市更新審議會（以下簡稱審議會）的公開審議程序，政府亦負有監督與管理之責任。

第一節 流程與步驟

擬定與變更都市更新事業計畫办理流程如圖 7-1 所示，其辦理步驟可分為：擬定或變更事業計畫、核定更新事業及實施更新事業等 3 個階段。

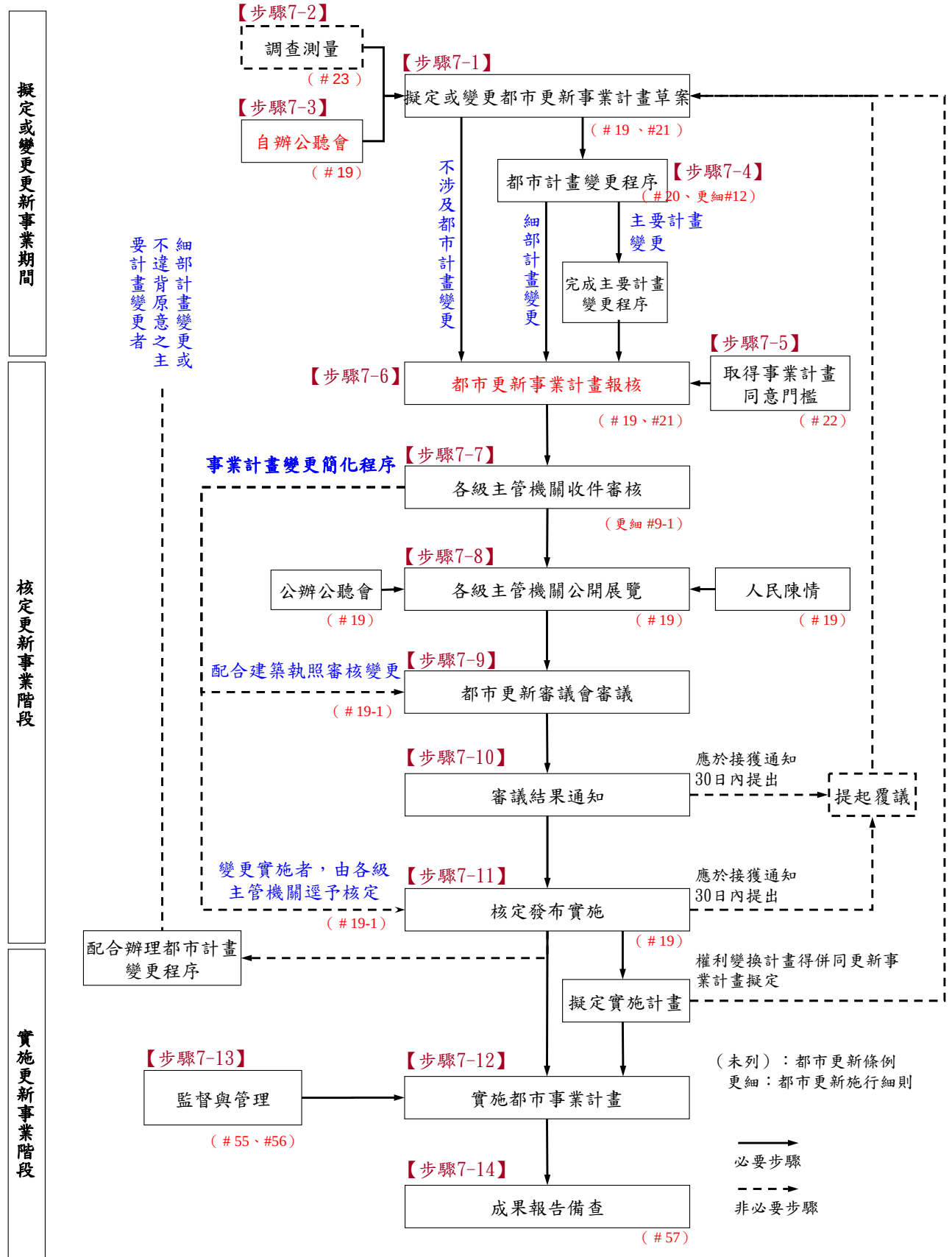


圖 7-1 都市更新事業計畫申請流程圖

一、擬具或變更都市更新事業計畫【步驟 7-1】

根據主管機關核准之事業概要範圍，依更新條例第 21 條規定，及事業概要所規範之原則與構想，製作都市更新事業計畫書。若無辦理都市更新事業概要者，事業計畫內容應補充說明該更新單元劃定基準之檢討。

二、自辦公聽會【步驟 7-2】

實施者舉辦公聽會，程序步驟詳本手冊第五章公聽會。

公聽會應說明實施者、土地使用計畫（含建築興建計畫）、申請容積獎勵項目及額度、拆遷安置計畫、實施方式及有關費用分擔…等內容。

三、調查測量【步驟 7-3】

依更新條例第 23 條規定，實施者為擬定都市更新事業計畫得派員進入更新地區範圍內之公私有土地或建築物實施調查或測量。其辦理程序如下：

（一）報請主管機關核准

實施者應先向當地直轄市、縣(市)主管機關申請辦理調查或測量工作，但由主管機關辦理之都市更新事業計畫者，不在此限。

（二）通知所有權人、管理人或使用人

實施者收到主管機關核准函後即應通知土地或建築物之所有權人、管理人或使用人，其通知形式宜以書面為之，並載明預定進入調查或測量時間。

（三）進入調查或測量工作

在實施者寄發通知予所有權人、管理人或使用人之後，即可於預定調查或測量時間派員進入更新地區範圍內執行調查或測量工作。

（四）移除障礙物之通知

如必須遷移或除去該土地上之障礙物，實施者應先通知所有權人、管理人或使用人，該通知仍以書面通知為宜，並應載明預

定進入調查或測量時間。

(五) 損失補償

如因此而遭到損失，則實施者應予以適當之補償，原則上補償之金額由雙方協議，協議不成時，由當地直轄市、縣(市)主管機關核定之。

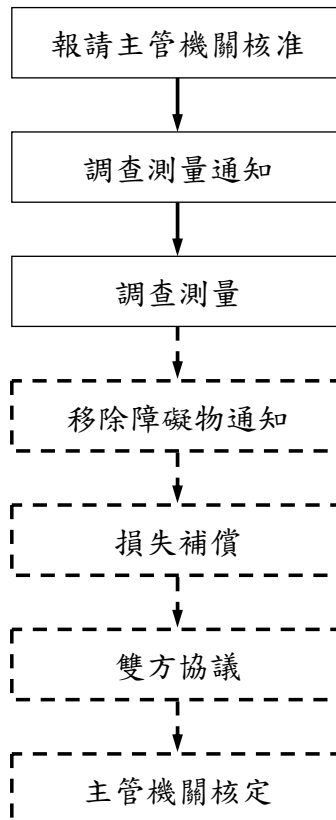


圖 7-2 調查測量流程圖

四、都市計畫變更程序【步驟 7-4】

(一) 不涉及都市計畫變更者

更新事業計畫未涉及任何都市計畫變更時，則檢具相關文件向主管機關申請事業計畫之審核。

(二) 涉及都市計畫變更者

1. 主要計畫變更者

涉及都市計畫之主要計畫變更者，應於依法變更主要計畫後，再辦理都市更新事業計畫之擬定（或變更）及審核作業。

2. 細部計畫變更或不違背原意之主要計畫變更者

僅涉及主要計畫局部性之修正不違背其原規劃意旨者，或僅涉及細部計畫之擬定、變更者，依據更新條例第 20 條，更新事業計畫得先行發布實施，據以辦理都市計畫樁測定、地籍分割測量及建築執照申請等都市更新工作，都市計畫再配合辦理變更，據以推動更新工作。

依都市更新施行細則第 12 條規定，僅涉及主要計畫局部性之修正不違背其原規劃意旨者包括：

- (1) 除 8 公尺以下計畫道路外，其他各項公共設施用地之總面積不減少者。
- (2) 各種土地使用分區之面積不增加，且不影響其原有機能者。

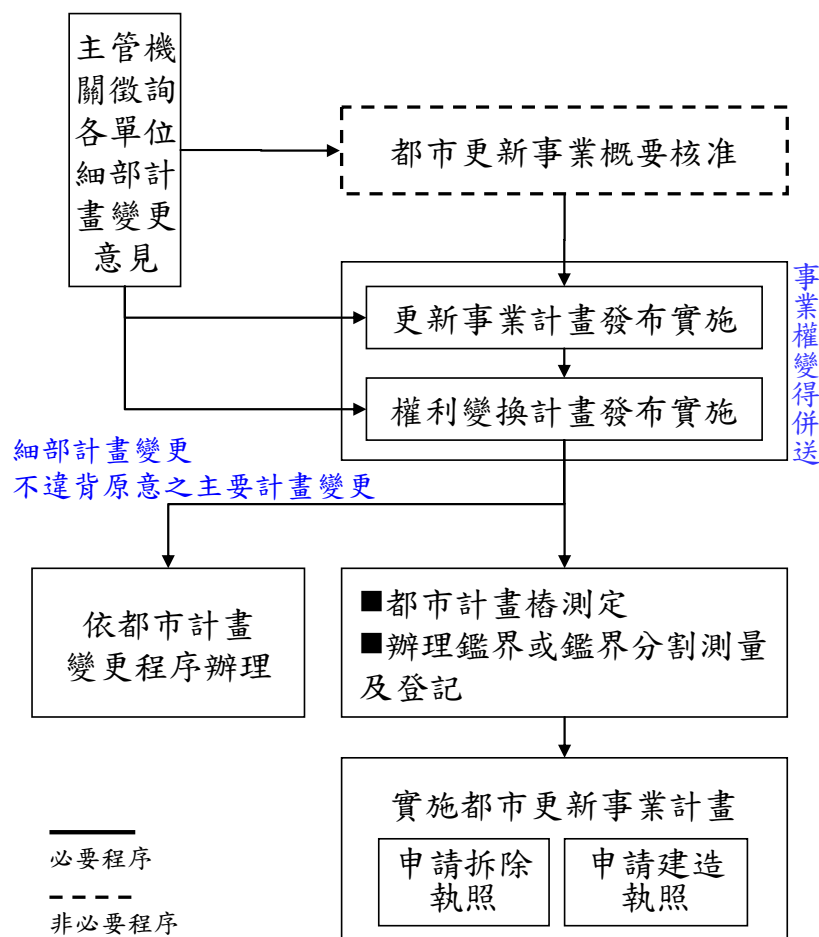


圖 7-3 細部計畫變更或不違背原意之主要計畫變更者辦理流程

五、取得事業計畫同意書【步驟 7-5】

- (一) 政府公辦免具都市更新事業計畫同意書。
- (二) 民間自辦都市更新事業則需依更新條例第 22 條比例（詳表 7-1），取得土地及建物所有權人參與都市更新事業計畫同意書。另不納入同意書比例部份，同第六章都市事業概要同意書比例之計算方式。
- (三) 因建築執照審核而需配合辦理變更都市更新事業者，經各級主管機關認定不影響原核定之都市更新事業計畫者，得免依更新條例第 22 條規定徵求同意。

表 7-1 同意更新門檻

實施方式 更新地區 類型	權利變換		協議合建或其他	
	私有土地及 合法建物所 有權人	私有土地及 合法建物樓 地板面積	私有土地及 合法建物所 有權人	私有土地及 合法建物樓 地板面積
迅行劃定 更新地區	> 1/2	> 1/2	全體	全部
一般及優先劃 定更新地區	> 3/5	> 2/3	全體	全部
未劃定 更新地區	> 2/3	> 3/4	全體	全部
備註	1. 實施方式採權利變換者，私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過 4/5 同意者，其所有權人數不予計算。 2. 實施方式採協議合建者，若未能取得全體同意，依更新條例第 25 條之 1 規定，得經更新單元範圍內私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均超過 4/5 之同意，就達成合建協議部分，以協議合建方式實施之。對於不願參與協議合建之土地及合法建築物，得以權利變換方式實施之，或由實施者協議價購；協議不成立者，得由實施者檢具協議合建及協議價購之條件、協議過程等相關文件，按徵收補償金額預繳承買價款，申請該管直轄市、縣（市）主管機關徵收後，讓售予實施者。			

六、製作事業計畫書圖申請核准【步驟 7-6】

事業計畫書之內容應參照更新條例第 21 條都市更新事業計畫內

容表明之。

檢具所需之申請文件，包括申請書、公聽會紀錄、事業計畫書、同意書及相關證明文件，向各級主管機關申請辦理都市更新事業計畫審核。

七、各級主管機關收件審核【步驟 7-7】

各級主管機關收件後，依施行細則第 9 之 1 條規定進行審查，若為實施者名義變更者，得簡化作業程序，由各級主管機關逕予核定，其行政審查流程詳本章第三節說明。

八、各級主管機關公開展覽及舉辦公聽會【步驟 7-8】

都市更新事業計畫擬定或變更後，送各級主管機關審議前，應於辦理公開展覽及舉辦公聽會。但若因建築執照審核而需配合辦理變更，經各級主管機關認定不影響原核定之都市更新事業計畫者，得簡化作業程序，免舉辦公開展覽、公聽會。

(一) 公開展覽

依更新條例第 19 條規定，各級主管機關應於各該直轄市、縣(市)政府或鄉(鎮、市)公所公開展覽 30 日。

(二) 舉辦公聽會

各級主管機關應舉辦公聽會，邀請有關機關、學者專家及當地居民代表參加，通知更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加。

(三) 人民陳情

依更新條例第 19 條規定，任何人民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向各級主管機關提出意見，由各級主管機關予以參考審議。(詳本章第 3 節)

九、都市更新審議會審議【步驟 7-9】

經各級主管機關辦理公開展覽及舉辦公聽會後，送各級都市更新審議會審議。

十、審議結果通知【步驟 7-10】

審核後應將結果通知實施者，審核結果包括審議通過、修正後通過、不予核准或修正後續審等，詳本章第三節行政審查內容。實施者如對審核結果有異議者，得於接獲通知之翌日起 30 日內提請覆議，以 1 次為限，逾期不予受理。

十一、發布實施【步驟 7-11】

經審議會審議通過後，由各級主管機關核定發布實施。經修改者，免再公開展覽。

十二、實施更新事業計畫【步驟 7-12】

(一) 重建區段土地

1. 權利變換：更新單元內重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人或實施者，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值及提供資金比例，分配更新後建築物及其土地之應有部分或權利金。
2. 協議合建：經全體土地及合法建築物所有權人同意或其他法律另有規定者，得以協議合建或其他方式實施之。
3. 徵收、區段徵收或市地重劃方式：以政府辦理為主。

(二) 整建或維護區段

就整建或維護之建築物，申請建築執照，以實施者名義為之，免檢附土地權利證明文件。

建築物所有權人或管理人應依核定之事業計畫實施進度辦理。逾期未辦理，經限期（3 個月）催告仍不辦理者，得由實施者自行辦理，其所需費用由實施者計算數額，經直轄市、縣（市）主管機關核定後，通知建築物所有權人或管理人依限繳納（30 天內）。逾期未繳納者，得移送法院強制執行。

十三、監督與管理【步驟 7-13】：詳本手冊第十一章。

十四、成果報告備查【步驟 7-14】：詳本手冊第九章。

第二節 申請文件及格式

一、申請文件項目

(一) 調查測量

1. 調查測量申請書
2. 調查測量通知單

如需移除地上障礙物時，則需寄發移除地上障礙物通知單，並予以補償，但補償金額在雙方協議不成，則需向主管機關申請核定，所需檢附（1）補償金額核定申請書（2）協議紀錄。

(二) 事業計畫申請函

(三) 事業計畫書

(四) 相關附件冊

1. 土地權利證明文件
 - (1) 地籍圖謄本
 - (2) 土地登記謄本
 - (3) 建物登記謄本（或合法建物證明）
2. 都市更新事業計畫同意書
 - (1) 同意參與更新事業計畫清冊
 - (2) 事業計畫同意書
3. 公聽會紀錄（詳本手冊第 5 章 公聽會文件及格式）
4. 舊違章建築戶證明文件
 - (1) 舊違章建築戶證明文件清冊
 - (2) 戶政單位門牌歷次整編日期對照表函
 - (3) 舊違章建築戶相關證明文件
 - (4) 占有他人土地舊違章建築戶處理協議書
5. 都市更新單元建物測量成果報告

6. 其他相關證明文件

二、相關文件內容及格式

(一) 調查測量

1. 調查測量申請函：詳如附件 7-1。
2. 調查測量通知單：詳如附件 7-2。
3. 移除障礙物通知單：詳如附件 7-3。
4. 補償金額核定申請函

如附件 7-4 所示，當補償金額無法協議時，實施者需向主管機關要求予以核定。

(二) 事業計畫申請函

申請函格式如附件 7-5。

(三) 事業計畫書

1. 書圖製作規範

針對書圖製作進行原則性的規範，若可更清楚表達計畫內容，得逕自再區分小節或擬定圖表說明之，詳本手冊第六章都市更新事業概要之書圖製作規範內容。

附件 7-1 調查測量申請函

實施者○○○○○○○ 函

受文者：○○直轄市、縣（市）政府

發文日期：中華民國○○年○○月○○日

發文字號：

附件：調查或測量範圍圖

主旨：申請辦理「○○直轄市（縣市）○○（鄉鎮市區）○○段○
小段○○地號等○○筆土地更新單元」範圍內實施土地及建築
物調查及測量，請准予辦理。

說明：

一、依據都市更新條例第 23 條辦理，實施者為擬定都市更新事業計
畫，得派員進入更新地區範圍內之公私土地或建築物實施調查或
測量。

二、本案事業概要業於○○年○月○日經 貴府○○○○○號函核定
在案（詳附件），擬請 貴單位核准辦理調查及測量作業。

三、預定辦理調查測量期程：○○年○月○日至○○年○月○日。

四、調查或測量範圍如附圖所示。

正本：○○直轄市、縣（市）政府

副本：

實施者○○○○○○○

實施
者印

附件 7-2 調查測量通知單

實施者○○○○○○○ 函	
受文者：所有權人○○○	
發文日期：中華民國○○年○○月○○日	
發文字號：	
附件：核准函	
主旨：茲因擬定○○都市更新事業計畫，需派員進入台端土地或建築物進行調查或測量工作，請惠予協助辦理。	
說明：	
一、依都市更新條例第 23 條及○○縣(市)政府核准字第○○號函辦理。	
二、預定進入調查測量時間：○○年○○月○○日○○：○○。	
正本：所有權人○○○	實施者印
副本：	
實施者○○○○○○○	

附件 7-3 移除障礙物通知單

實施者○○○○○○○ 函	
受文者：所有權人○○○	
發文日期：中華民國○○年○○月○○日	
發文字號：	
附件：核准函	
主旨：茲因擬定○○都市更新事業計畫，需遷移或除去 台端土地之障礙物，請惠予協助辦理。	
說明：	
一、依都市更新條例第 23 條及該管縣(市)政府核准字第○○號函辦理。	
二、預定進入遷移障礙物時間：○○年○○月○○日○○：○○。	
正本：所有權人○○○	實施者印
副本：	
實施者○○○○○○○	

附件 7-4 補償金額核定申請函

實施者○○○○○○○ 函

受文者：○○直轄市、縣（市）政府

發文日期：中華民國○○年○○月○○日

發文字號：

附件：協議紀錄、計畫範圍圖

主旨：茲因擬定○○都市更新事業計畫，需遷移或除去○○地號上之障礙物○○，致所有權人(或管理人或使用人)○○○遭受損失，經協議補償不成，請 貴府惠予核定補償金額，請 查照。

說明：

一、依據都市更新條例第 23 條辦理，補償金額由雙方協議之，協議不成時，由當地直轄市、縣（市）主管機關核定之。

二、業已於○○期間進行協議，協議紀錄詳參附件。

正本：○○直轄市、縣（市）政府

副本：

實施者○○○○○○○

實施
者印

附件 7-5 都市更新事業計畫申請函

都市更新事業計畫申請函

受文者：○○都市更新主管機關

發文日期：中華民國○○年○○月○○日

發文字號：

附件：都市更新事業計畫書、附件冊

主旨：檢送「○○（縣市）○○（鄉鎮市區）○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業案」計畫書及相關申請文件，請 惠予核准，俾利後續都市更新工作之推動，請 查照。

說明：

- 一、本案經 ○○○府○○年○○月○○日函公告核准都市更新事業概要，擬依都市更新條例第 19 條規定申請實施都市更新事業。（無概要者則免）
- 二、檢具都市更新事業計畫書及相關證明文件（含公聽會紀錄、都市更新事業計畫同意書等）申請報核。

正本：○○都市更新主管機關

副本：

實施者○○○○○○○○

實施
者印

2. 事業計畫書內容

事業計畫內容參照更新條例第 21 條之規定，應包括辦理緣起與法令依據、計畫地區範圍…等 19 項內容及附錄，其順序及摘要內容如下：

封面

壹、辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起

說明辦理都市更新事業計畫理由，載明都市更新事業概要核准日期及函文字號（無概要者則免）。

二、法令依據：依據都市更新條例第 19 條辦理。

貳、計畫地區範圍

一、基地位置

說明更新單元位置，清楚表達更新單元與周邊地區關係，檢附更新單元位置示意圖。

二、更新單元範圍

說明更新單元範圍、所涵蓋全部之土地地號及其總面積，並載明坐落之更新地區。若無事業概要階段者，應符合更新單元劃定基準。

檢附更新單元地籍套繪圖及更新單元地形套繪圖（載明地號、更新單元範圍及四鄰道路）。

參、實施者

應載明實施者名稱、代表人、事務所或營業所所在地址、聯絡電話、統一編號，並應檢附公司執照暨商業登記證（原營利事業登記證）、公司變更登記表、團體立案證明、代表人身分證正、反面影本於附錄。

肆、計畫目標

實施者依個案案情說明未來預期達到之計畫目標。

伍、現況分析

一、土地及合法建築物權屬

（一）土地權屬

說明更新單元範圍內土地產權分布狀況，包括：土地坐落位置、面積、所有權人人數等，應檢附更新單元土地權屬清冊表。

詳列土地產權資料，他項權利部（債務人、設定義務

人)，若有限制登記事項，應於備註欄詳載。

(二) 合法建築物權屬

說明合法建築物座落位置、樓地板面積及所有權人人數，應檢附更新單元合法建築物權屬清冊表（詳表 7-2）及合法建築物門牌座落位置圖（詳表 7-3）。

其中包括標示部、所有權部及他項權利部，並依建號編列所有權人資料，俾利核對。

表 7-2 更新單元土地權屬清冊

序號	標示部			所有權部				他項權利部				備註
	地段	地號	面積(m ²)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m ²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
合計					-			-	-	-	-	

表 7-3 更新單元合法建築物權屬清冊

編號	標示部				所有權部				他項權利部				備註
	建號	建物門牌號碼	面積(m ²)	座落地號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m ²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
合計									-	-	-	-	

(三) 公、私有土地分佈狀況

說明公私有土地分布位置，若無公有土地免附，應檢附更新單元內土地權屬公私有狀況統計表（詳表 7-4）、更新單元公私有土地分布圖。

表 7-4 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表

土地權屬 (管理機關)		土地面積 (m^2)	比例 (%)	人數 (人)	比例 (%)
公有 土地	國有地				
	縣(市)有地				
	鄉(鎮市區)有地				
私有土地					
合計					

(四) 同意參與都市更新事業計畫比例計算

說明同意參與事業計畫之人數、面積、比例，應檢附同意參與更新事業計畫統計表(詳表 7-5)，並將同意參與更新事業計畫私有土地所有權人清冊、私有合法建築物所有權人清冊、同意書於附件冊。

表 7-5 同意參與更新事業計畫統計表

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積 (m^2)	所有權人數 (人)	面積 (m^2)	所有權人數 (人)
全區總和 ($A=a+b$)				
公有 (a)				
私有 ($b=A-a$)				
排除總和 (c)				
計算總和 ($B=b-c$)				
同意數 (C)				
同意比例 (%) (C/B)	%	%	%	%

二、土地使用及建築物現況

包括土地使用現況、合法建築物現況、違章建築戶等。

(一) 土地使用現況

說明土地使用現況，應檢附更新單元周圍土地使用現況示意圖(含現況照片)。

(二) 合法建築物現況

說明建築物使用現況，包括樓層分布、構造，檢附合法建築物分布位置示意圖。

(三) 其他土地改良物

說明其他土地改良物之使用現況、面積、座落，應委託辦理更新單元建物測量並經專業技師簽證，並將測量成果報告正本檢附於附件冊。

檢附其他土地改良物位置示意圖，各其他土地改良物應依門牌戶逐一編列序號並得合併於合法建築物分布位置示意圖說明之，若無免附。

(四) 違章建築戶

說明占有他人土地之舊違章建築戶之使用現況、面積、座落，檢附占有他人土地之舊違章建築戶位置示意圖及占有他人土地之舊違章建築戶清冊，並應委託辦理更新單元建物測量並經專業技師簽證，將測量成果報告正本檢附於附件冊。

表 7-6 占有他人土地之舊違章建築戶清冊

編號	門牌號碼	所有人	樓層	樓地板面積(m ²)

三、附近地區土地使用現況

說明更新單元附近地區土地使用現況。

四、公共設施現況

說明更新單元周邊半徑 500 公尺範圍內之公共設施現況，一併檢附更新單元公共設施分布示意圖。

五、附近地區交通現況

(一) 道路系統現況

說明更新單元交通動線及系統。

(二) 大眾運輸系統

說明更新單元大眾運輸系統（鐵路交通、捷運、公共汽車），檢附更新單元周邊交通系統示意圖，並表明主要、次要道路系統（需載明行車方向）、大眾運輸系統。

(三) 停車空間現況

說明更新單元地區附近之停車空間供給現況。

六、房地產市場調查

說明更新單元周邊房地產市場行情，檢附更新單元周圍房地產市場行情一覽表及房地產市場案例分布圖，載明更新單元周邊房地產案名、坐落、產品型態、興建樓層/地下層、二樓以上平均單價、地面層單價、停車位單價等資料。

表 7-7 更新單元周圍房地產市場行情一覽表

案名/ 基地 坐落	使用 分區	價格 型態	產品 型態	主力 坪數 (坪)	興建樓層 /地下層	屋 齡	平均單價 (萬元/坪)	一樓單價 (萬元/坪)	停車 位型 態	停車 位單 價 (萬元/個)	價格 日期

資料來源：○○○○

陸、細部計畫及其圖說

一、相關都市計畫

說明與本更新單元最近一次相關之都市計畫，及其與本案有關之內容，檢附相關計畫修訂名稱及日期一覽表。

表 7-8 相關計畫修訂名稱及日期一覽表

計畫名稱	函號	重點

說明：重點欄位應載明與本更新單元相關計畫內容摘要，若內容繁複請列於附錄。

二、土地使用說明

說明更新單元土地使用分區及相關管制規定，檢附土地使用分區面積表及土地使用分區圖。

若計畫內容涉及細部計畫變更者，應檢附變更之細部計畫構想圖、變更內容明細表等，另增一節說明之。

表 7-9 土地使用分區面積表

使用分區	面積 (m ²)	建蔽率 (%)	建築面積 (m ²)	容積率 (%)	法定容積 (m ²)
總計					

柒、處理方式及其區段劃分

一、處理方式

說明更新單元未來更新事業處理方式，包括重建、整建、維護等方式。

二、區段劃分

說明更新單元重建、整建、維護之區段劃分，並檢附更新單元區段劃分圖。

捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫

一、興修或改善計畫

說明區內及鄰近地區公共設施興修或改善之項目、面積、興修或改善計畫及設計內容、辦理程序、經費說明。檢附區內公共設施位置及範圍圖。

二、規劃設計

說明區內公共設施配置計畫、設計構想、使用材料等，檢附公共設施配置及設計圖說。

玖、整建或維護計畫

一、整建或維護計畫

說明整建或維護之項目、面積、興修或改善計畫及設計內容、辦理程序、經費說明等。

二、整建維護之規劃設計

說明設計構想、使用材料等，並檢附相關設計圖說。

檢附更新單元建築物整建或維護相關設計圖說。

拾、申請容積獎勵項目及額度

檢附容積獎勵試算表及相關圖說，說明下列申請容積獎勵項目及額度。

一、更新建築容積獎勵（更新條例第 44 條）

說明依更新條例第 44 條及建築容積獎勵辦法所申請之都市更新容積獎勵，載明各項申請項目、計算方式、獎勵面積等加以說明，並檢附容積獎勵試算表及相關圖說。

二、容積移轉等獎勵（更新條例第 45 條）

說明依更新條例第 45 條所申請之容積移轉等獎勵。

三、其他獎勵

說明依據其他法令申請之建築相關獎助措施（例如：開放空間設計容積獎勵、增設公用停車空間容積獎勵等），載明各項容積獎勵申請面積、計算方式，並檢附容積獎勵試算表及相關圖說。

表 7-10 申請容積獎勵項目及額度一覽表（僅供參考）

擬申請容積獎勵項目	申請獎勵額度 (m ²)	占基準容積百分比(%)
一、更新建築容積獎勵（更新條例第 44 條及容獎辦法）		
△F1 高於法定容積部份核計之獎勵		
△F2 捐贈予公有之公益設施獎勵		
△F3 更新時程獎勵		
△F4 協助開闢或管理維護公共設施予公或捐贈經費		
△F5 歷史、紀念、藝術性建築物保存		
△F6 規劃設計之獎勵		
縮減建蔽率		
沿街退縮人行步道、騎樓		
留設廣場等開放空間		
設置天橋、人工基盤		
規劃夜間照明設施或公共藝術、街道家具		
建築量體、色彩、造型、座落與環境調合		
提供綠美化		
規劃無障礙環境、消防、防災、都市生態、智慧型建築設計		
△F6 小計		
△F7 綠建築設計之獎勵		
取得綠建築候選證書及通過率建築分級評估銀級以上		
△F7 小計		
△F8 更新單元規模之獎勵		
完整街廓		
更新單元規模		
△F8 小計		
△F9 處理占有他人違建戶之獎勵		
更新容積獎勵合計		
二、容積移轉等獎勵（更新條例第 45 條）		
三、其他獎勵		
申請容積獎勵總計		

拾壹、重建區段之土地使用計畫

一、現有巷道廢止或改道計畫

說明更新單元內是否有巷道廢止或改道計畫，檢附現有巷道廢止或改道位置圖，若無則應註明無。

二、都市計畫土地使用強度：表明重建區段土地使用強度。

三、建築興建計畫

說明興建計畫（如樓層、配置、結構、施工方法、使用建材及設備等），若有申請其他獎勵，需配合圖面說明者，應增設乙節說明（如申請獎勵增設停車位者，應說明申請理由、停車獎勵空間配置、動線、使用者進出動線、與住戶動線區隔管制方式等規劃情形）。檢附建築面積檢討表（詳表 7-10），各層平面檢討圖（說明面積計算相關數據）、各向立面圖、剖面圖（標示建築物各層高度，同時標示高度比），以上圖面均應符合都市更新條例施行細則 13 條規定，以 1/500 以上比例尺表示。

表 7-11 建築面積檢討表

項目			內 容				
1	基地位置						
2	基地使用分區						
3	基地面積（m ² ）						
4	法定建蔽率（%）						
5	法定建築面積（m ² ）						
6	法定容積率（%）						
7	法定容積樓地板面積（m ² ）						
8	都市更新獎勵容積（%）						
9	其他獎勵容積（%） （開放空間、容積移轉、停車獎勵等）						
10	允建容積率及樓地板面積（m ² ）						
11	法定建蔽率（%）	實設建築面積（m ² ）					
12	法定空地面積（m ² ）	實設空地面積（m ² ）					
13	法定容積率（%）	實設總樓地板面積（m ² ）					
14	興建樓層數						
	各層面積計算		樓地板面積（m ² ）	容積樓地板面積（m ² ）	戶數（戶）	用途	樓高（m）
	2F						
	1F						
	屋突面積（m ² ）						
	地下層面積計算（m ² ）						
	總樓地板面積 總計（m ² ）						
15	工程造價（元/坪）						
16	停車數量檢討（位）						

拾貳、都市設計與景觀計畫

說明整體都市設計之目標與構想及景觀植栽初步規劃構想、鋪面計畫，並針對建築物之量體、色彩、造型、座落方位說明其設計原則及特色，以及更新單元人車動線設計原則，包括人行公共空間（人行道、開放空間）。

拾參、防災與逃生避難計畫

說明更新單元防災相關規劃，包括開放空間規劃、消防車救

災活動空間規劃及更新單元逃生避難計畫。

拾肆、實施方式及有關費用分擔

一、實施方式

說明更新單元內重建區段實施方式，如權利變換、協議合建方式或其他方式（如自行興建、委託興建、聯合開發等）。

二、有關費用分擔

說明更新事業實施所需費用、項目（如工程費用、權利變換費用、貸款利息、管理費用等）、經費來源、分擔方式與原則。

拾伍、拆遷安置計畫

一、地上物拆遷計畫

說明地上物拆除及遷移計畫內容，包括拆遷安置計畫之法令依據、拆遷方式及面積、拆遷工程費用、預計拆遷時程等。

二、合法建築物之補償與安置

合法現住戶之拆遷安置計畫，具體說明建築物殘餘價值補償及現住戶拆遷安置補償費之補償標準（應說明法令依據、計算方式）、發放對象及預計發放時程、發放方式，檢附合法建築物拆遷補償費用明細表（詳表 7-11）、合法建築物拆遷安置費用明細表（詳表 7-12）。

表 7-12 合法建築物拆遷補償費用明細表

序號	編號	門牌	建號	拆除面積 (m ²)	補償面積 (m ²)	補償單價 (元/m ²)	補償總價 (元)	所有權人 (管理單位)	權利範圍	應補償總價 (元)

表 7-13 合法建築物拆遷安置費用明細表

序號	編號	門牌	所有權人(管理單位)	拆遷安置費用 (元)

三、其他土地改良物之補償

應敘明其他土地改良物（包括更新單元外公共設施用地之違建戶、非占有他人土地之建築、增建等非合法建築物）之補償或處理方式。

四、占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置

說明占有他人土地之舊違章建築戶處理之法令依據、認定方式、處理方式（以現地安置或異地安置或以現金補償基地內舊違章建築戶）、補償金預計發放時程等，並將舊違章建築戶證明文件檢附於附件冊。

拾陸、財務計畫

一、成本說明

列明更新單元內各區段之開發成本，包括：土地成本及更新事業實施經費用（含工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐及管理費用）。

（一）土地成本

（二）更新事業實施經費

1. 工程費用

逐項說明重建費用及公共設施費用提列內容，包括：拆除費用、新建工程、公共設施工程開闢、地上物拆遷補償及其他必要費用。

其中新建工程費用，包括建築規劃設計費用、營造費用、鑽探費用等；其他必要費用包括公寓大廈共同管理

基金、空氣污染防治費，外接水電瓦斯工程費用、鄰房鑑定費用符合權利變換實施辦法第 21 條所列項目。

應檢附營造工程費用估算表（詳表 7-14）及公寓大廈之公共基金費明細表。

2. 權利變換費用（都市更新費用）

逐項說明提列內容，包括：都市更新規劃費用（含調查費、不動產估價及簽證費）、測量費用、合法建築物拆遷補償金額、占有他人土地之舊違章建築戶拆遷補償費用、地籍整理費用、其他費用（如容積獎勵辦法第 15 條規定策略性再開發地區之回饋費用）等。

3. 貸款利息：說明工程費用及權利變換費用貸款利息。

4. 稅捐：說明稅捐提列內容。

5. 管理費用

說明實施權利變換必要之人事、行政及其他管理費用（例如營建工程管理費用、銷售管理費用、信託費用、風險管理費用及其他費用等）。計算方式應於更新事業計畫中載明。

表 7-14 都市更新事業實施總經費成本明細表

總項目	項目	細項	數量	單價	總價	
壹、工程費用	一、重建費用 (A)	(一) 拆除工程 (建築物拆除費)				
		(二) 新建工程	1.營建費用(含公益設施樓地板面積)			
			2.建築設計費用			
			3.鑑界費			
			4.鑽探費用			
			5.建築相關規費			
		(三) 其他必要費用	1.公共基金			
			2.開放空間基金			
			3.(興建期間) 空氣污染防治費			
			4.外接水、電、瓦斯管線工程費用			
			5.其他			
	重建費用(A)合計：					
	二、公共設施費用(B)	(一) 工程開闢費用				
		(二) 地上物拆遷補償費用				
		(三) 其他費用 (如範圍外公共設施用地捐贈土地成本)				
		公共設施費用 (B) 合計：				
貳、權利變換費用 (C)	一、都市更新規劃費用 (含調查費用)					
	二、不動產估價費用 (含技師簽證費用)					
	三、更新前測量費用 (含技師簽證費用)					
	四、土地改良物拆遷補償及安置費用	(一) 合法建築物	1.建築物拆遷補償費			
			2.其他土地改良物拆遷補償費用			
		3.合法建築物拆遷安置費用				
	(二) 舊有違章建築	1.建築物拆遷補償費用				
		2.其他土地改良物拆遷補償費用				
	五、地籍整理費用					
	六、其他必要之費用					
權利變換費用 (C) 合計：						
參、貸款利息 (D)						
肆、稅捐 (E)	相關稅捐					
稅捐 (E) 合計：						
伍、管理費用 (F)	一、人事、行政管理費用					
	二、其他管理費用					
	管理費用 (F) 合計：					
(A) + (B) + (C) + (D) + (E) + (F) 總計：						

表 7-15 營造工程費用估算表

項次	工程項目	單位	單項成本 (複價)	平均造價 (元/m ²)	成本百分比 (%)
壹	建築工程				
1	假設工程				
2	基礎工程				
3	結構體工程				
4	外部裝修工程				
5	內部裝修工程				
6	門窗工程				
7	防水隔熱工程				
8	雜項工程				
9	景觀工程(含庭園及綠化工程)				
10	設備工程(電梯、廚具)				
小計					
貳	機電工程				
1	電器工程				
2	弱電設備工程				
3	給排水工程				
4	生活廢水工程				
5	消防設備工程				
6	通風工程及空調設備				
小計					
合計(壹+貳)					
管理費(含保險、利潤)10%					
營業稅(5%)					
總計					

二、收入說明

說明整體更新事業開發收入，包括：更新後房地銷售總收入及其他收入，檢附整體更新事業開發收入表。

表 7-16 整體更新事業開發收入表

項目		數量	單價	複價（元）
1	住宅	坪	元/坪	
2	商場	坪	元/坪	
3	辦公	坪	元/坪	
4	停車位	個	元/個	
銷售總收入 小計				
其他 收入 小計				
整體更新事業開發收入 合計				

三、成本收入分析

（一）整體更新事業財務分析

說明整體更新事業報酬率、現金流量等財務分析，檢附現金流量表。

（二）實施者部分

說明實施者所支出之都市更新事業實施經費與土地所有權人折價抵付共同負擔費用所取得房地價值（內含風險管理費）之損益情形。

（三）土地所有權人部分

說明土地所有權人更新後可分配權利價值與更新前價值之損益情形。

拾柒、管理維護計畫

說明管理維護計畫，內容應摘要載明：管理委員會、住戶費用負擔及收支基準、管理事項、特別約定等事項。

拾捌、效益評估

表明都市更新事業計畫執行前後及對住戶、整體環境、政府或鄰近地區等效益。

拾玖、實施進度

載明事業計畫核定後各階段實施年期（月），應檢附都市更新事業實施進度表（詳表 7-16），事業計畫及權利變換計畫併送者，實施進度應從「事業計畫暨權利變換計畫核定發布實施」開始載明。

表 7-17 都市更新事業實施進度表

序號	進度	年	年	年	年
		月	月	月	月
1	事業計畫核定公告				
2	申請權利變換計畫報核（協議合建者無此項）				
3	權利變換計畫核定公告（協議合建者無此項）				
4	申請拆除及建造執照				
5	改良物殘餘價值補償				
6	申請更新期間稅捐減免				
7	土地補償金發放作業（協議合建者無此項）				
8	地上物騰空拆除				
9	工程施工				
10	申請使用執照				
11	送水送電				
12	申請測量				
13	釐正圖冊（協議合建者無此項）				
14	接管（協議合建者無此項）				
15	計算及找補差額價金（協議合建者無此項）				
16	產權登記				
17	申請更新後稅捐減免				
18	更新成果備查				

貳拾、相關單位配合辦理事項

需要政府及公營事業單位協助配合事項，例如：協助興闢公共設施及公用事業設施、申請主管機關代為徵收或讓售以及需要相關單位協助負擔公共設施興修費用等事宜。

貳拾壹、其他應加表明之事項

視實際情形說明事業計畫應加表明事項，例如：如有都市更新事業機構申請適用投資減免者，應依「股份有限公司組織之都市更新事業機構投資於都市更新地區適用投資抵減辦法」第 3 條敘明相關事項。

附錄：

附錄一、實施者證明文件

實施者係指依都市更新條例規定實施都市更新事業之機關、機構或團體。機構以股份有限公司為限，應檢附公司執照暨商業登記證（原營利事業登記證）或團體立案證明。

附錄二、都市更新事業概要核准函

附錄三、住戶管理規約

附錄四、公有土地管理機關意見

檢附公有土地管理機關相關函覆意見，若更新單元內無公有土地者，免附。

附錄五、事業計畫圖

整張圖面尺寸 A1 以上，須含地籍套繪圖、位置圖及配置圖且其比例尺不得小於 1/500。

其他

(四) 相關附件冊

申請都市更新事業計畫，除檢附事業計畫書外，應將相關附件依下列順序加封面裝訂成冊。

1. 附件冊製作規範

詳本手冊第六章都市更新事業概要之附件冊製作規範內容。

2. 附件冊內容

附件一、土地權利證明文件

(一) 地籍圖謄本

應檢附地政單位核發之地籍圖謄本，有效期限以登記機關核發之日起 3 個月為限。

(二) 土地登記謄本

應檢附地政單位核發之土地登記謄本，有效期限以登記機關核發之日起 3 個月為限。

(三) 建物登記謄本（或合法建物證明）

1. 應檢附地政單位核發之建物登記謄本，有效期限以登記機關核發之日起 3 個月為限。
2. 檢附合法建物證明、建物保存登記證明或已領得使用執照證明。

附件二、都市更新事業計畫同意書

(一) 同意參與更新事業計畫清冊

1. 私有土地所有權人清冊（詳附件 7-6）
2. 私有合法建築物所有權人清冊（詳附件 7-6）

(二) 事業計畫同意書

同意書內容應敘明為同意辦理事業計畫為範圍，並載明簽署同意書之所有權人姓名、聯絡電話、聯絡地址、統一編號、其同意辦理事業計畫之土地、建物產權資料、簽署日期。

附件 7-6 私有土地所有權人清冊

擬定（或變更）○○市（縣）○○區（鄉鎮市）○○段○小段○○地
號等○○筆
土地都市更新事業計畫案

同意參與更新事業計畫-私有土地所有權人清冊

編號	土地所有權人 /管理機關	地號	土地持分面積 (m ²)	是否同意事 業計畫	同意事業計畫土地 面積 (m ²)
1					
2					
3					
4					
5					
合計	○○人			○人同意	
排除	○○人				
總計	○○人				
同意比例				○○%	○○%

附件 7-7 私有合法建築物所有權人清冊

擬定（或變更）○○市（縣）○○區（鄉鎮市）○○段○小段○○地號
等○○筆
土地都市更新事業計畫案

同意參與更新事業計畫-私有合法建築物所有權人清冊

編號	建物所有權人/ 管理機關	建號	建物權利 面積(m ²)	是否同意 事業計畫	同意事業計畫 建物面積
合計	○○人				
排除	○人				
總計	○○人				
同意比例				○○%	○○%

附件 7-8 事業計畫同意書

擬定（或變更）○○（縣市）○○（鄉鎮市區）○○段○小 段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫同意書

本人_____同意參與由_____為實施者所提之「○○（縣市）○
○（鄉鎮市區）○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫案」，
同意之土地及建物權利範圍如後所列：

一、土地

鄉鎮市區			
地 段			
小 段			
地 號			
土地面積 (m ²)			
權利範圍			
持分面積 (m ²)			

二、建物

建 號				
建物門牌				
基地	地 段			
	小 段			
	地 號			
樓地板面積 (m ²)	主建物總面積 (A)			
	附屬建物面積 (B)			
	共同 部分 使用	面積 (C)		
		權利範圍 (D)		
		持分面積 E = C*D		
權利範圍(F)				
持分面積 (m ²) (A+B+E)*F				

立同意書人：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

簽署
人印

(簽名並蓋章)

(如係未成年，需有法定代理人共同出
具；如係法人應有其統一編號等資料。)

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

■ 本人已知悉本更新計畫內容，且本同意書僅限於「○○（縣市）○○（鄉鎮市區）
○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫案」使用，禁止移作他用。

附件三、公聽會紀錄（詳本手冊第 5 章 公聽會文件及格式）

- （一）公聽會邀請名單暨通知方式說明
- （二）通知證明文件
- （三）公告資料及張貼紀錄
- （四）公聽會簽到簿：檢附簽到簿（正本）。
- （五）公聽會會議紀錄及照片

附件四、舊違章建築戶證明文件

- （一）舊違章建築戶證明文件清冊
 - 包括門牌、所有人、興建時間證明及權利證明文件。
- （二）戶政單位門牌歷次整編日期對照表函
- （三）舊違章建築戶相關證明文件
- （四）占有他人土地舊違章建築戶處理協議書
 - 測量面積及補償面積外，若為現金補償處理方式需載明補償金計算原則及數額、補償金給付原則及時機等；若為現地安置處理方式需載明分配價值、選配原則及差額價金找補原則等。

附件五、都市更新單元建物測量成果報告

附件六、其他相關證明文件

若有捐贈公益設施或協助開闢公共設施者，應檢附公益設施捐贈或使用同意書及其土地登記謄本。

附件 7-9 占有他人土地舊違章建築戶處理協議書（現地安置）

擬定（或變更）○○（縣市）○○（鄉鎮市區）○○段○小
段○○地號等○○筆都市更新事業計畫案

占有他人土地舊違章建築戶現地安置處理協議書

本人_____持有之建物門牌為_____，建物
實測面積為_____m²，同意配合○○（或變更）實施者之都市更新事業，
相關處理原則如下所示：

說明：現地安置處理原則

一、可申請分配價值

_____（依個案協調內容為準）

二、應負擔費用計算原則

_____（依個案協調內容為準）

三、選配原則

_____（依個案協調內容為準）

四、差額價金找補原則

_____（依個案協調內容為準）

立書人：

人立
印書

（簽名及蓋章） 乙方：○○○實施者

實施
者印

統一編號：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡地址：

聯絡電話：

聯絡電話：

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

附件 7-10 占有他人土地舊違章建築戶處理協議書（異地安置）

擬定（或變更）○○（縣市）○○（鄉鎮市區）○○段○小
段○○地號等○○筆都市更新事業計畫案

占有他人土地舊違章建築戶異地安置處理協議書

本人_____持有之建物門牌為_____，建物
實測面積為_____m²，同意配合○○實施者之都市更新事業，相關處理原
則如下所示：

說明：異地安置處理原則（依個案協調內容為準）

立書人：

立書
人印

（簽名及蓋章）

乙方：○○○實施者

實施
者印

統一編號：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡地址：

聯絡電話：

聯絡電話：

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

附件 7-11 占有他人土地舊違章建築戶處理協議書（現金補償）

擬定（或變更）○○（縣市）○○（鄉鎮市區）○○段○小
段○○地號等○○筆都市更新事業計畫案

占有他人土地舊違章建築戶現金補償處理協議書

本人_____持有之建物門牌為_____，建物
實測面積為_____m²，同意配合○○為實施者之都市更新事業，相關處理
原則如下所示：

說明：現金補償處理原則

一、補償金計算原則及數額

_____（依個案協調內容為準）

二、補償金給付原則及時機

_____（依個案協調內容為準）

三、其他約定事項

_____（依個案協調內容為準）

立書人：

立書
人印

（簽名及蓋章） 乙方：○○○實施者

實施
者印

統一編號：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡地址：

聯絡電話：

聯絡電話：

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

第三節 行政審查標準化作業流程

一、審查作業流程

依更新條例第 19 條及第 7 條第 2 項規定，都市更新事業計畫審議屬各級政府都市更新審議會之職權，惟為加速審議時程，建議由各級主管機關先行協助審議會檢核書件是否完備、計畫內容是否有違法令規定之事項，並將檢核結果提送審議會供准駁之參考。

依據更新條例第 29 條第 1 項，必要時，權利變換計畫之擬定報核得與都市更新事業計畫一併辦理，倘採一併辦理時其權利變換相關審查內容詳參第八章。

都市更新事業計畫審查作業流程如下：

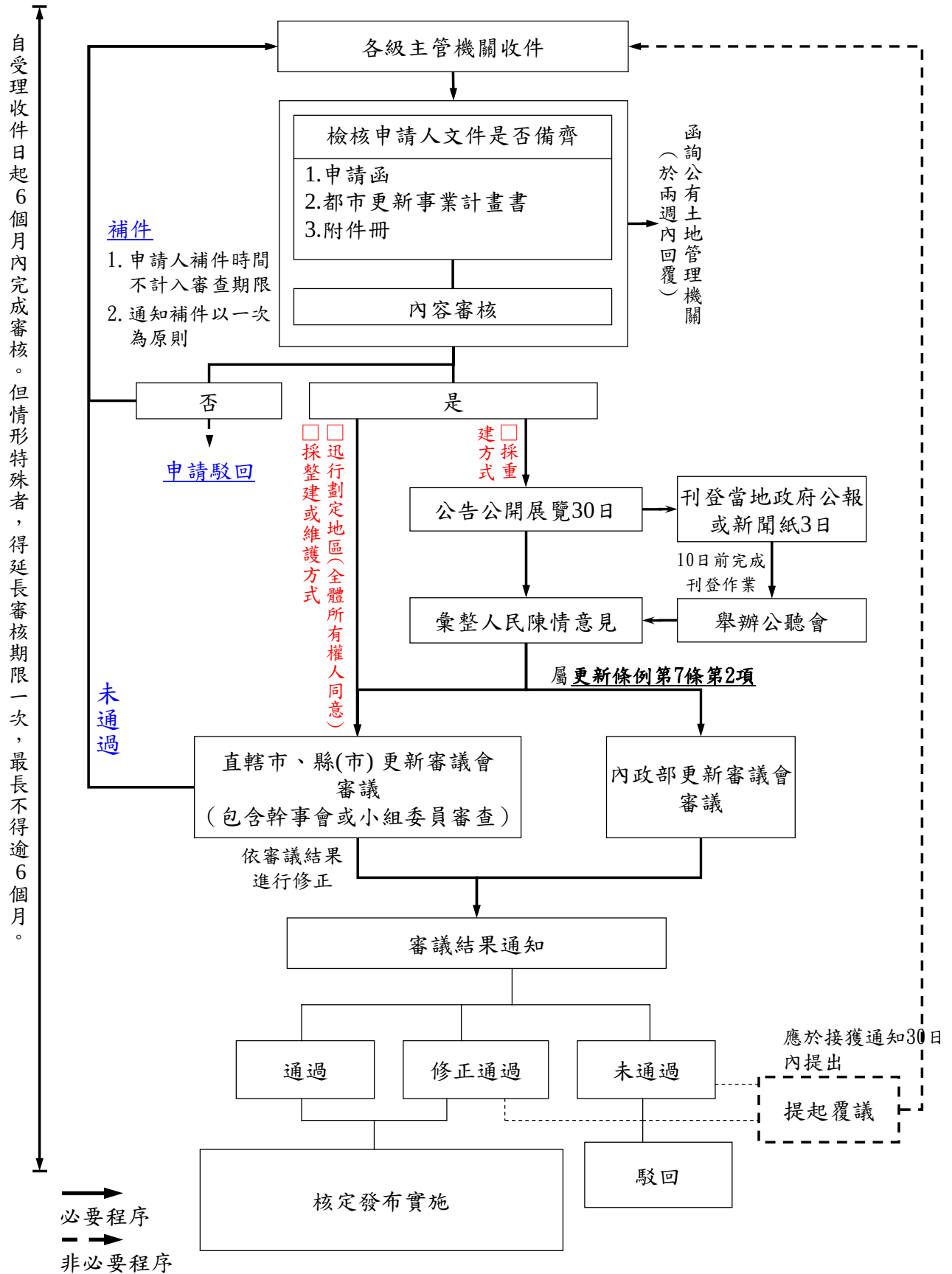


圖 7-4 事業計畫審查作業流程

二、相關審查作業內容

(一) 各級主管機關收件審核

1. 收件及文件審查

主管機關收到申請資料後，進行文件檢核，審查項目包含：申請函、都市更新事業計畫書及附件冊（詳表 7-17）。

未符合規定者應敘明理由駁回其申請；其得補正者，應詳為列舉事由，通知申請人限期補正，屆期未補正或經通知補正仍不符規定者，駁回其申請。

2. 內容審查

各級主管機關於文件檢核通過後，參照都市更新事業計畫內容檢核表加以確認內容（詳表 7-18），確認是否依更新條例第 21 條規定都市更新事業計畫應表明之事項。

主管機關除檢核說明書內容應列項目外，得就審查內容撰寫初擬意見供審議會參考。

3. 簡化作業程序

若為實施者名義變更者，於更新條例第 22 條規定徵求同意，並經原實施者與新實施者辦理公證後，由各級主管機關逕予核定。

(二) 各級主管機關公開展覽及舉辦公聽會

1. 公開展覽

(1) 通知

依施行細則第 6 條規定，各級主管機關應將公開展覽日期及地點，於公聽會 10 日前刊登當地政府公報或新聞紙 3 日（刊登日期至少 1 日位於 10 日前），並張貼於當地村（里）辦公處之公告牌。

(2) 公展期間：依更新條例第 19 條規定需公開展覽 30 日。

(3) 公開展覽內容

包括都市更新事業計畫說明書、圖，其中都市更新事業計

畫圖應包括都市更新事業計畫位置圖、都市更新事業計畫配置圖與都市更新事業計畫地籍套繪圖。

2. 舉辦公聽會

- (1) 舉辦主體：各級主管機關（內政部、直轄市、縣(市)政府）。
- (2) 公聽會公告：舉辦前 10 日需將公聽會之日期及地點刊登當地政府公報或新聞紙 3 日，並張貼於當地村(里)辦公處之公告牌。
- (3) 參與對象：應邀請有關機關、學者專家及當地居民代表參加，並通知更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人。

3. 人民陳情

依更新條例第 19 條及施行細則第 11 條規定，任何人民或團體得於公開展覽期內，以書面載明姓名或名稱及地址，向各級主管機關提出意見，以意見書送達或郵戳日期為準。

各級主管機關受理彙整後，於審議會審議時，提供予審議會參考審議。

(四) 都市更新審議會審議

1. 提送審議內容

包括都市更新事業計畫說明書、圖、公聽會紀錄及人民陳情意見。

2. 建議審議期間

- (1) 應自公開展覽完畢之日起 60 天內，完成審議工作並將結果通知實施者。
- (2) 但情形特殊者，得延長其審查期限，以 60 日為限。
- (3) 如涉及主要計畫局部性修正但不違背原規劃意旨者，或僅涉及細部計畫之擬定、變更者，主管機關得視實際狀況，再延長一次。

3. 技術諮詢

依據都市更新施行細則第 10 條，針對都市更新事業計畫等個案，主管機關認為有委託專業團體或機構協助作技術性諮商之必要時，得徵求實施者同意後委託，其技術性諮商之相關費用由實施者負擔。

(五) 完成審查結果通知

審查結果包括審議通過、修正後通過、不予核准或修正後續審。

1. 審議通過：審查通過者，主管機關應發審議結果通知予實施者，請實施者檢具必要份數之計畫書圖送請主管機關辦理核定公告事宜。
2. 修正後通過：實施者依審查意見修正後，檢具必要份數之計畫書圖送請主管機關辦理核定公告事宜。
3. 不予核准：由主管機關敘明不予核准之理由通知實施者，一併退還審查未通過之文件。
4. 修正後續審：審查結果為修正後續審者，實施者依審查意見修正後送請審議會續審，再依審查結果辦理之。

(六) 核定發布實施

審議通過及修正通過者由各級主管機關核定發布實施(詳附件 7-12)，經修改者免再公開展覽。

(七) 受理實施者提請覆議

審核後應將結果通知實施者，實施者如對於審核結果(含「審議會審議結果」及「核定結果」)有異議者，皆得於接獲通知之翌日起 30 日內提請覆議，以 1 次為限，逾期不予受理(更新細則第 9 條之 1)。

(八) 審核期限

依都市更新施行細則第 9 條之 1 規定，各級主管機關應自受理收件日起 6 個月內完成審核。但情形特殊者，得延長審核期限一次，最長不得逾 6 個月。

審核期限，應扣除實施者依前項補正通知辦理補正及依各級主

管機關審議結果修正計畫之時間。

依更新條例第 61 之 1 條規定，直轄市、縣（市）政府怠於或遲未處理都市更新事業計畫時，經實施者向中央主管機關請求處理，中央主管機關應即邀集有關機關（構）、實施者及相關權利人協商處理，必要時並得由中央主管機關逕行審核處理。

附件 7-12 核准函範例

○○都市更新主管機關函

受文者：實施者○○○

發文日期：中華民國○○年○○月○○日

發文字號：

速別：

密等及解密條件：

附件：都市更新事業計畫 1 份

主旨：貴公司擔任實施者擬具「擬定(變更)○○(縣市)○○(鄉鎮市區)○○段○○小段○○地號等○○筆土地更新事業計畫案」，准予核定實施，請查照。

說明：

一、依據 貴公司○○年○○月○○日函及都市更新條例第 19 條規定辦理。

二、實施者：_____統一編號：_____

地 址：_____

代 表 人：_____統一編號：_____

戶籍地址：_____

三、更新審議會審議注意事項：

四、實施者申請建築執照時，應確實按都市更新事業計畫辦理。後續如有都市更新事業計畫之變更應依都市更新條例第 19 條及第 19 條之 1 規定辦理。

五、受處分人對本處分如有不服者，請依訴願法第 14 條及第 58 條規定，自本件行政處分書到達之次日起 30 日內（以實際收受訴願書之日期為準，而非投遞日），繕具訴願書經由○○縣市政府向內政部提起訴願，並將副本抄送內政部。

正本：實施者○○○

副本：○○都市更新審議會、○○縣市政府、○○縣市建築管理單位、
○○縣市稅捐稽徵處、○○鄉鎮市區公所、○○主管地政事務所

機關首長 ○○○

表 7-18 都市更新事業計畫文件檢核表

專責人員或專責機構審查項目			書件格式		備註	
項目	細目	說明	符合	不符合		
一、申請函		1.是否載明申請範圍面積、地號及建號				
		2.案名是否與計畫書相同				
二、都市更新事業計畫書						
三、附件冊	(一) 土地權利證明文件	1.是否檢附地籍圖謄本(3個月之有效期限內)				
		2.是否檢附土地登記謄本(3個月之有效期限內)				
		3.是否檢附建物登記謄本或合法建物證明(3個月之有效期限內)				
	(二) 同意書	1.同意書內容是否與證明文件相符				
		2.私有土地所有權人同意比例是否達法定門檻	依條例第 7 條劃定地區應超過 1/2 依條例第 6 條劃定地區應超過 3/5 依條例第 11 條劃定地區應超過 2/3			
		3.私有合法建築物所有權人同意比例是否達法定門檻	依條例第 7 條劃定地區應超過 1/2 依條例第 6 條劃定地區應超過 3/5 依條例第 11 條劃定地區應超過 2/3			
		4.私有土地總面積同意比例是否達法定門檻	依條例第 7 條劃定地區應超過 1/2 依條例第 6 條劃定地區應超過 3/5 依條例第 11 條劃定地區應超過 2/3 採協議合建方式實施應超過 8/10			
		5.私有合法建築物總樓地板面積同意比例是否達法定門檻	依條例第 7 條劃定地區應超過 1/2 依條例第 6 條劃定地區應超過 3/5 依條例第 11 條劃定地區應超過 2/3 採協議合建方式實施應超過 8/10			
		6.是否載明比例統計表				
		7.是否檢附同意書正本				
		8.同意書之簽章部份是否已由本人親自簽名及蓋章				
		9.同意書內容是否與謄本登載資料或證明文件相符,若有塗改是否已加蓋簽署人印章				
		10.是否每一所有權人為一張同意書,記載該所有權人所持有或持分之土地及(或)建物部分之面積,如超過二筆以上是否予以合計其持分面積。				
		11.如一張同意書不足以記載單一所有權人所持有之土地建物資料,另行加張之同意書是否已加蓋騎縫章				
		12.所有權人無法親簽者或不在國內,是否已檢附經地方法院或民間公證人公證或由外交部簽發之授權書,加蓋與正本相符章。				
	(三) 公聽會	1.是否載明邀請及通知與會名單				
		2.是否載明刊登公告文(應有日期及地點)				
		3.是否載明刊登地點:當地政府公報或新聞紙				
		4.是否載明刊登期間(公聽會前 10 日)				
		5.是否載明張貼地村(里)辦公處公告牌之紀錄及照片				
		6.公聽會紀錄(會議紀錄、出席簽到表、會議照片)				
	(四) 申請人身份證明文件	1.身份證影本(法人登記證明文件)				
		2.(代表人指派書)				
		3.預定實施者證明文件				

表 7-19 都市更新事業計畫內容檢核表

審查項目			審查結果		備註
項目	細目	說明	符合	不符合	
壹、辦理緣起與法令依據	一、辦理緣起	是否載明辦理都市更新事業計畫之理由			
	二、法令依據	是否載明都市更新條例第 19 條辦理			
貳、計畫地區範圍	一、基地位置	是否說明更新單元位置			
	二、更新單元範圍	1.是否說明更新單元範圍、所涵蓋之全部地號及總面積 2.是否載明坐落之更新地區或自行劃定之更新單元			
參、實施者		1.是否載明實施者名稱、代表人、事務所或營業所所在地址、聯絡電話、統一編號 2.是否應檢附公司執照暨商業登記證（原營利事業登記證）、公司變更登記表、團體立案證明、代表人身份證明文件正、反面影本於附錄。			
肆、計畫目標		未來預期之計畫目標			
伍、現況分析	一、土地及合法建築物權屬	1.是否說明更新單元範圍內土地產權狀況 2.是否載明合法建築物座落位置、樓地板面積及所有權人人數 3.是否載明公私有土地分佈位置 4.是否載明同意參與之人數、面積、比例			
	二、土地使用及建築物現況	是否載明土地使用現況、建築物使用現況及違章建築戶之使用現況及分佈概況			
	三、附近地區土地使用現況	是否載明更新單元附近地區土地使用現況			
	四、公共設施現況	是否載明更新單元周圍半徑 500 公尺範圍公共設施現況			
	五、附近地區交通現況	是否載明交通動線及系統、大眾運輸系統（鐵路交通、捷運、公共汽車）、附近之停車空間供給現況			
	六、房地產市場調查	是否說明更新單元周邊房地產市場行情			
陸、細部計畫及其圖說	一、相關都市計畫	是否載明與本更新單元最近一次相關之都市計畫			
	二、土地使用說明	是否載明土地使用分區及相關管制規定			
柒、處理	一、處理方式	是否載明未來未來更新事業處理方			

審查項目			審查結果		備註
項目	細目	說明	符合	不符合	
方式及其區段劃分		式，包括重建、整建、維護等方式			
	二、區段劃分	是否載明重建、整建、維護之區段劃分			
捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫	一、興修或改善計畫	是否說明更新單元範圍內(亦包含毗鄰基地並擬協助開闢者)公共設施興修或改善之項目、面積、興修或改善計畫及設計內容、辦理程序、經費說明(包括：工程、拆遷安置、道路用地成本等)			
	二、規劃設計	是否說明區內公共設施配置計畫、設計構想、使用材料等			
玖、整建或維護計畫	一、整建或維護計畫	是否說明整建或維護之項目、面積、興修或改善計畫及設計內容、辦理程序、經費說明等			
	二、整建維護之規劃設計	說明設計構想、使用材料等			
拾、申請容積獎勵項目及額度	一、申請容積獎勵項目及額度	是否表明申請之建築相關獎勵措施(例如：都市更新容積獎勵、開放空間設計容積獎勵、增設公用停車空間容積獎勵、容積移轉等)，針對各項容積獎勵申請面積、計算方式			
	二、申請容積獎勵後土地使用強度及允許使用組別	是否表明獎勵後總允建建築容積、獎勵後平均容積率，並說明更新單元允許使用組別及預計容納人口數			
拾壹、重建區段之土地使用計畫	一、現有巷道廢止或改道計畫	是否說明更新單元內是否有巷道廢止或改道計畫			
	二、都市計畫土地使用強度	重建區段土地使用強度			
	三、建築興建計畫	說明興建計畫(如棟數、樓層、配置、結構、施工方法、使用建材及設備等)			
拾貳、都市設計與景觀計畫		是否載明整體都市設計之目標與構想及景觀植栽初步規劃構想、鋪面計畫，並針對建築物之量體、色彩、造型、座落方位說明其設計原則及特色，以及更新單元人車動線設計原則，包括人行公共空間(人行道、開放空間)			
拾參、防災與逃生避難計畫		是否說明更新單元防災相關規劃，包括開放空間規劃、消防車救災活動空間規劃及更新單元逃生避難計畫			
拾肆、實	一、實施方式	是否載明預計採何種方式實施			

審查項目			審查結果		備註
項目	細目	說明	符合	不符合	
施方式及有關費用分擔	二、有關費用分擔	是否載明更新事業實施所需費用、項目（如工程費用、權利變換費用、貸款利息、管理費用等）、經費來源、分擔方式與原則			
拾伍、拆遷安置計畫	一、地上物拆遷計畫	是否載明合法現住戶之拆遷安置構想，或擬依據之相關法令規定			
	二、合法建築物之補償與安置	是否載明合法現住戶之拆遷安置計畫，具體說明建築物殘餘價值補償及現住戶拆遷安置補償費之補償標準（法令依據、計算方式）、發放對象及預計發放時程、發放方式			
	三、其他土地改良物之補償	是否載明其他土地改良物（包括更新單元外公共設施用地地上之違建戶、非占有他人土地之建築、增建等非合法建築物）之補償或處理方式			
	四、占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置	是否載明占有他人土地之舊違章建築戶處理之法令依據、認定方式、處理方式（現地安置或異地安置或現金補償）、補償金預計發放時程			
拾陸、財務計畫	一、成本說明	是否列明更新單元內各區段之開發成本，包括：土地成本及更新事業實施經費（含工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐及管理費用）			
	二、收入說明	說明整體更新事業開發收入，包括更新後房地銷售總收入及其他收入			
	三、成本收入分析	是否說明整體更新事業財務分析，包括實施者與土地所有權人部分損益情形			
拾柒、管理維護計畫		是否摘要載明管理委員會、住戶費用負擔及收支基準、管理事項、特別約定等事項			
拾捌、效益評估	一、更新前後效益評估比較	是否載明都市更新事業計畫執行前後效益			
	二、實施後實質效益評估	是否載明都市更新事業計畫執行後對住戶、整體環境、政府或鄰近地區等效益			
拾玖、實施進度		是否載明核定後各階段實施進度			
貳拾、相關單位配合辦理事項		是否載明需要政府及公營事業單位協助配合事項，例如：協助興闢公共設施及公用事業設施，及需要相關單位協助負擔公共設施興修費用等			
貳拾壹、其他應加表明之事項		視實際情形說明事業計畫應加表明			

審查項目			審查結果		備註
項目	細目	說明	符合	不符合	
		事項			
附錄	附錄一、實施者證明文件	實施者係指依都市更新條例規定實施都市更新事業之機關、機構或團體			
	附錄二、都市更新事業概要核准函				
	附錄三、住戶管理規約				
	附錄四、公有土地管理機關意見	是否檢附公有土地管理機關相關函覆意見，若無則免附			
	附錄五、事業計畫圖	整張圖面尺寸 A1 以上，須含地籍套繪圖、位置圖及配置圖且其比例尺不得小於 1/500			
	其他				

第八章 都市更新權利變換計畫

權利變換係透過公開、公正的方式，處理相關權利人的產權、建物土地分配，以互助合作的方式實施都市更新，其精神類似立體之市地重劃或法制化的合建。

第一節 流程與步驟

都市更新權利變換計畫办理流程如圖 8-1 所示，其辦理步驟可分為：擬定（或變更）、審核及實施權利變換計畫等 3 個階段。

實施權利變換計畫內容另於本手冊第九章述明。

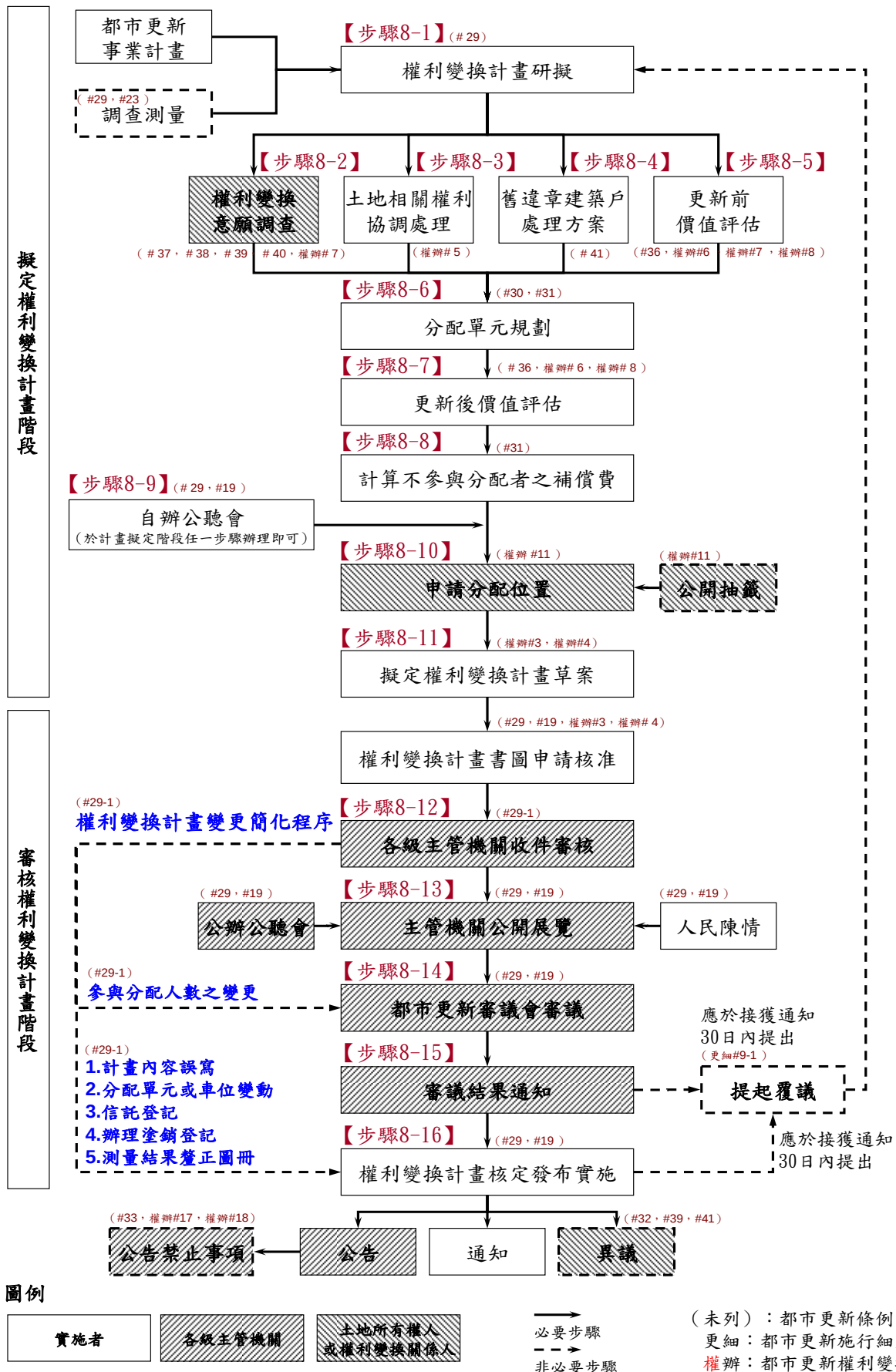


圖 8-1 權利變換計畫申請流程圖

一、權利變換計畫研擬【步驟 8-1】

權利變換計畫之擬定時機有以下兩種：

(一) 都市更新事業計畫核定發布實施後

依更新條例第 29 條規定，以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於都市更新事業計畫核定發布後，擬具權利變換計畫，依第 19 條規定程序辦理審議、公開展覽、核定及發布實施等事項。

(二) 與都市更新事業計畫一併辦理

必要時，權利變換計畫之擬定報核，得與都市更新事業計畫一併辦理。

二、權利變換意願調查【步驟 8-2】

依據都市更新權利變換實施辦法(以下簡稱權利變換辦法)第 5 條規定，實施者應就土地所有權人及權利變換關係人之下列事項進行調查：

1. 參與分配更新後土地及建築物之意願
2. 更新後土地及建築物分配位置之意願

權利變換關係人指依更新條例第 39 條規定辦理權利變換之合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人或耕地三七五租約承租人。

3. 若與實施者達成分配權利金協議者，應於權利變換計畫書中說明協議內容。

三、土地相關權利協調處理【步驟 8-3】

土地相關權利指在土地所有權下，涵蓋之權利範圍，包括：

1. 合法建築物所有權。
2. 他項權利：即指民法物權所涵蓋之抵押權、典權、永佃權、地上權及地役權。
3. 租賃權利：包括一般租賃契約與耕地三七五租約。

各項權利之處理，原則上由土地所有權人與相關權利人自行協議，如協議不成，則可納入權利變換計畫內、或轉載、或自行消滅等方式，以下分述各項土地相關權利處理方式：

(一) 合法建築物所有權、地上權、永佃權與耕地三七五租約

此一部分之權利關係人即指權利變換關係人，依更新條例第 39 條規定，由土地所有權人與權利變換關係人於實施者擬定權利變換計畫前，自行協議處理。

如協議不成，則權利變換關係人可於土地所有權人之土地及建築物權利範圍內，按權利價值占原土地價值比例，參與權利變換分配，而原有之相關權利消滅或終止。

耕地三七五租約承租人若不願依更新條例第 39 條規定納入權利變換計畫，則可依耕地三七五減租條例第 17 條規定，請求出租人給予承租人改良土地所支付之費用（以未失效能部分之價值為限）、尚未收穫農作物之價額、及終止租約當期之公告土地現值扣除土地增值稅後餘額的 1/3。

(二) 抵押權、典權或限制登記

依更新條例第 40 條規定，除自行協議消滅外，由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關，於權利變換後分配土地及建築物時，按原登記先後，登載於原土地或建築物所有權人應分配之土地及建築物。其為合併分配者，應以權利變換前各宗土地或各幢（棟）建築物之權利價值，計算其權利價值。

土地及建築物依第 31 條第 4 項及第 36 條第 2 項規定辦理補償時，其設有抵押權、典權或限制登記者，由實施者在不超過原土地或建築物所有權人應得補償之數額內，代為清償、回贖或提存後，消滅或終止，並由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理塗銷登記。

(三) 地役權

依更新條例第 38 條規定，於權利變換範圍內設定地役權之土地，該地役權消滅。地役權之設定為有償者，地役權人得向土地所有權人請求相當補償。

(四) 租賃契約

更新條例第 37 條規定，訂有租賃契約之土地及建築物，因權利變換而不能達到原租賃目的者，租賃契約終止。

出租土地若供作建築房屋者，承租人得向出租人請求相當一年租金之補償，所餘租期未滿一年者，得請求相當所餘租期租金之補償。若非供建築房屋之出租土地或建築物，承租人得向出租人請求相當二個月租金之補償。

四、占有他人土地之舊違章建築戶處理方案【步驟 8-4】

更新條例第 41 條規定，實施者需於權利變換計畫中，提出占有他人土地之舊違章建築戶處理方案。至於其處理方式可分公部門與私部門說明：

(一) 公部門處理方式

實施者為政府時，建議參考各地方政府之認定標準來認定，可採取拆遷補助、救濟金、安置等方式處理，拆遷補助與救濟金由政府視實際情況衡量是否需發放，若舊違章建築戶符合國民住宅承購或承租資格者，則得以優先承購或承租國民住宅方式安置。

(二) 私部門處理方式

實施者為私人時，處理方式（現金補償、現地安置或異地安置等）由實施者與舊違章建築戶雙方協議定之。

五、更新前權利價值評估【步驟 8-5】

(一) 更新前之權利價值評定方式

權利變換辦法第 6 條規定，由實施者委託 3 家以上專業估價者查估後評定之。專業估價者，指不動產估價師或其他依法律得從事不動產估價業務者。

(二) 決定評價基準日

權利價值之評定前需先決定評價基準日，依權利變換辦法第 8 條規定計有下兩種方式：

1. 由實施者定之，其日期限於權利變換計畫報核日前 6 個月內。
2. 96 年 12 月 14 日權利變換辦法修正施行前已核定發布實施之更新事業計畫，實施者於修正施行日起 6 個月內申請權利變換計畫報核者，得以都市更新事業計畫核定發布日為準。

(三) 提出估價報告書

估價報告書報告包括以下 4 項內容：

1. 更新前各宗土地之權利價值。
2. 更新前合法建築物所有權之權利價值，及地上權、永佃權或耕地三七五租約之價值，及其准予記存之土地增值稅，唯此項並非每筆價值皆要估計，而依更新條例第 39 條及權利變換辦法第 7 條規定，土地所有權人與其協議不成或土地所有權人不願參與分配時，方由三家以上專業估價者查估後評定之。
3. 因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，其應補償價值或建築物之殘餘價值。
4. 更新前各土地所有權人之權利價值比例。

(四) 三家專業估價者估價結果之選擇

三家專業估價者提出之估價結果必會有些微差異，建議選擇方式如下：

1. 當三家估價結果相近（差距在 20% 以內）時，則由實施者協調土地所有權人及權利變換關係人等選定其中一家之估價結果，並應於權利變換計畫書中說明選定估價結果之方式及理由。
2. 當三家估價結果出現 20% 以上之差距時，依不動產估價師法第 41 條規定，得請求土地所在之直轄市或縣（市）不動產估價師公會協調；必要時，得指定其他不動產估價師重行估價後再行協調。

六、分配單元規劃（需配合建築設計進行）【步驟 8-6】

（一）分配單元之規劃方式

1. 依參與分配者之需要調整建築配置，進行分配單元之規劃。
2. 將土地及建築物依分配單元標示代號列冊並標示於建築設計圖上，以利申請分配。

（二）共同負擔計算

參與權利變換者，應先共同負擔權利變換範圍內供公共使用等 7 項用地與相關經費後，方可依所有之權利價值比例分配之。

1. 共同負擔項目

依更新條例第 30 條規定，權利變換範圍內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊戲場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等 7 項用地與工程費用、權利變換費用及貸款利息、稅捐及管理費用等。

2. 共同負擔計算標準

由權利變換範圍內土地所有權人按其更新前權利價值比例共同負擔。

3. 共同負擔費用支付

以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。若其應分配的土地及建築物因折價抵付導致未達最小分配面積單元時，得改以現金繳納，如經限期繳納而逾期不繳納者，依行政執行法辦理強制執行。

4. 優先抵充之公有地項目

以原有的公共設施用地、未登記地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地抵充。

5. 未列為共同負擔之公共設施之負擔

除原土地所有權人提出申請分配該公共設施外，以原公有土地應分配部分，優先指配，仍有不足時，以折價抵付共同負擔之土地及建築物優先指配。

但公有土地及建築管理機關（構）或實施者得要求該公共設施管理機構負擔所需經費。

（三）最小分配面積單元基準

依更新條例第 30 條規定，由直轄市、縣（市）主管機關考量實際情形定之。

七、更新後權利價值評估【步驟 8-7】

更新後之權利價值評定方式、結果選擇與更新前權利價值評定方式相同，所提估價成果應載明更新後每個分配單元（含建築物及其土地應有部分）之權利價值。

八、計算不參與分配者補償費【步驟 8-8】

（一）不願或不能參與分配者之認定

不參與分配包括不願及不能參與，其中不願參與係指於權利變換意願調查中，表明不願參與分配者。

不能參與分配是指土地所有權人更新後應分配價值未達最小分配面積單元，無法分配而以現金補償者。

（二）處理方式

依更新條例第 31 條規定以現金補償之。

九、自辦公聽會【步驟 8-9】

實施者舉辦公聽會，程序步驟詳本手冊第五章公聽會。

公聽會應說明權利變換意義與原則、土地相關權利價值處理、更新前後價值評估原則、「參與」及「不願參與」權利變換之處理方式、分配單元規劃、申請分配方式說明…等內容。若權利變換計畫與更新事業計畫一併辦理時，公聽會應同時說明更新事業計畫與權利變換計畫。舉辦時機建議距申請分配截止日不少於 30 日。

十、申請分配位置【步驟 8-10】

（一）通知申請分配

依權利變換辦法第 11 條規定，實施者應訂定 30 日以上期限，

通知土地所有權人及權利變換關係人於期限內提出分配位置之申請，且一併告知公開抽籤日期為宜。

(二) 更新後土地及建築物分配方式

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

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

(三) 申請分配

實施權利變換後應分配之土地及建築物位置，應依都市更新事業計畫表明分配方式辦理；其未表明分配方式者，得由土地所有權人或權利變換關係人自行選擇。

(四) 公開抽籤

若同一位置有二人以上申請分配，或於申請分配期限內未能提出申請者，基於保障原住戶重回更新地區居住之權益，並減少實施都市更新事業時之阻力，於實施者訂定之公開抽籤日，自由抽籤或委由實施者或公正第三人代為抽籤決定之。

(五) 注意事項

1. 依權利變換辦法第 12 條規定，更新前原土地或建築物如經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配。
2. 權利變換範圍中，如一個所有權人有兩筆以上土地或建築物時，實施者先將不同宗地的權利價值加以歸戶總計，歸戶總計額即各土地所有權人或權利變換關係人應分配之權利價值。

十一、擬定權利變換計畫草案【步驟 8-11】

內容格式詳第二節之權利變換計畫書圖內容與格式。

十二、各級主管機關收件審核【步驟 8-12】

各級主管機關收件後，依施行細則第 9 之 1 條規定進行審核。

若有更新條例第 29 之 1 條第 1 項第 1 款之變更者，得簡化作業程序，逕由各級主管機關核定發布實施之。

十三、各級主管機關公開展覽及舉辦公聽會【步驟 8-13】

於都市更新事業計畫核定發布實施後，擬具權利變換計畫並依更新條例第 19 條規定程序辦理公開展覽及舉辦公聽會。

但若因原參與分配者表明不願繼續參與分配，或原不願意參與分配者表明參與分配，經主管機關認定不影響其他權利人之權益者，得簡化作業程序，免舉辦公開展覽、公聽會。

（一）公開展覽

依更新條例第 19 條規定，各級主管機關應於各該直轄市、縣(市)政府或鄉(鎮、市)公所公開展覽 30 日。

（二）舉辦公聽會

各級主管機關應舉辦公聽會，邀請有關機關、學者專家及當地居民代表參加，通知更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加。

（三）人民陳情

依更新條例第 19 條規定，任何人民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向各級主管機關提出意見，由各級主管機關予以參考審議。

十四、都市更新審議會審議【步驟 8-14】

經各級主管機關辦理公開展覽及舉辦公聽會後，送各級審議會審議。

十五、審議結果通知【步驟 8-15】

審查後應將結果通知實施者，審查結果包括審議通過、修正後通過、不予核准或修正後續審等。實施者如對審查結果有異議者，得於接獲通知之翌日起 30 日內提請覆議，以 1 次為限，逾

期不予受理。

十六、發布實施【步驟 8-16】

經審議會審議通過後，由各級主管機關核定發布實施。

第二節 權利變換計畫申請文件及格式

一、申請文件項目

(一) 權利變換計畫申請函

(二) 權利變換計畫書、圖

(三) 相關附件冊

1. 土地權利證明文件

(1) 地籍圖謄本

(2) 土地登記謄本

(3) 建物登記謄本（或合法建物證明）

2. 公聽會紀錄（詳本手冊第 5 章 公聽會文件及格式）

3. 都市更新權利變換意願調查及分配位置申請

(1) 權利變換意願調查通知函及調查表

(2) 更新後申請分配位置調查通知函

(3) 更新後分配位置申請書及更新後合併分配協議書

(4) 公開抽籤紀錄

4. 占有他人土地舊違章建築戶處理協議書

5. 其他相關證明文件

如與都市更新事業計畫合併申請時，得免附土地權利證明文件及公聽會紀錄。

二、相關文件內容及格式

(一) 申請函

1. 權利變換計畫申請函（如附件 8-1）

2. 都市更新事業計畫暨權利變換計畫申請函（如附件 8-2）

附件 8-1 都市更新權利變換計畫申請函

權利變換計畫申請函

受文者：○○都市更新主管機關

發文日期：中華民國○○年○○月○○日

發文字號：

附件：都市更新權利變換計畫、附件冊

主旨：檢送「○○（縣市）○○（鄉鎮市區）○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新權利變換計畫書」及相關申請文件乙份，請 惠予核准，俾利後續都市更新工作之推動，請 查照。

說明：

- 一、本案經 貴機關○○年○○月○○日函核定發布都市更新事業計畫（或核准都市更新事業概要），擬依都市更新條例第 29 條規定申請實施都市更新事業。
- 二、檢具都市更新權利變換計畫書及相關證明文件（含公聽會紀錄、都市更新權利變換意願調查及分配位置申請等）申請報核。

正本：○○都市更新主管機關

副本：

實施者○○○○○○○

實施
者印

附件 8-2 都市更新事業計畫暨權利變換計畫申請函

都市更新事業計畫暨權利變換計畫申請函

發文日期：中華民國○○年○○月○○日

發文字號：

附件：都市更新事業計畫書、都市更新事業權利變換計畫書、附件冊

主旨：檢送「○○（縣市）○○（鄉鎮市區）○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業暨權利變換計畫案」都市更新事業計畫書、都市更新事業權利變換計畫書及相關申請文件乙份，請 惠予核准，俾利後續都市更新工作之推動，請 查照。

說明：

- 一、本更新單元經 貴府○○年○○月○○日函公告核准都市更新事業概要，擬依都市更新條例第 19 條、第 29 條規定，申請實施都市更新事業。（無概要者免）
- 二、本案依都市更新條例第 29 條第 1 項規定，權利變換計畫之擬定報核與都市更新事業計畫一併辦理
- 三、檢具都市更新事業計畫、都市更新權利變換計畫、公聽會紀錄、都市更新事業計畫同意書、參與權利變換意願調查表、申請分配與其他相關證明文件。

正本：○○都市更新主管機關

副本：

實施者○○○○○○○

實施
者印

(二) 權利變換計畫書

1. 書圖製作規範

針對書圖製作進行原則性的規範，若可更清楚表達計畫內容，得逕自再區分小節或擬定圖表說明之，詳本手冊第六章都市更新事業概要之書圖製作規範內容。

2. 權利變換計畫書內容

權利變換計畫書包括辦理緣起與法令依據、權利變換範圍…等 20 項內容及附錄，其順序及摘要內容如下：

封面

壹、辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起

說明辦理都市更新權利變換之理由。

二、法令依據：依據都市更新條例第 19 條及第 29 條辦理。

貳、權利變換範圍

一、權利變換地區位置

說明實施權利變換之重建區段坐落位置，及其與更新單元之區位關係。

並檢附權利變換地區位置示意圖，以能清楚標明權利變換地區位置，及其與更新單元之區位關係。

二、權利變換範圍總面積

說明實施權利變換地區之範圍及總面積，應載明所包含之全部土地地號。

檢附權利變換地區地籍套繪圖（清楚標明地號、權利變換範圍及更新單元範圍）及權利變換地區地形套繪圖（清楚載明更新單元範圍及四鄰道路）。

參、實施者

應載明實施者名稱、代表人、事務所或營業所所在地址、聯

絡電話、統一編號，並應檢附公司執照暨商業登記證（原營利事業登記證）、公司變更登記表、團體立案證明、代表人身分證正、反面影本於附錄。

肆、原有公共設施用地等土地面積

說明權利變換範圍內原有公共設施用地、未登記地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地等，列表說明其面積、權屬，並檢附其各土地位置分布圖及原有公共設施用地等土地面積表（詳表 8-1）。

表 8-1 原有公共設施用地等土地面積表

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

註：表 3 至 5 項應為得無償撥用取得者。

伍、更新前權利關係人名冊

一、更新前土地所有權人名冊

權利變換範圍內土地產權分布狀況，包括：土地坐落位置、面積、所有權人、人數及他項權利等。應檢附更新前土地所有權人名冊（詳表 8-2）。

詳列所有權人產權資料（請將所有權人予以編號，以利後續查對）、土地標示部及他項權利部（債務人、設定義務人），若有限制登記事項，應於備註欄詳載。

表 8-2 更新前土地所有權人名冊

編號	所有權人/ 管理人	標示部		所有權部			他項權利部			備註
		地號	面積 (m ²)	登記 次序	權利 範圍	持分 面積 (m ²)	權利 種類	登記 次序	他項 權利 人	其他登 記事項 等
合計										

二、更新前權利變換關係人名冊

(一) 更新前合法建築物所有權人名冊

說明權利變換範圍內合法建築物產權分布狀況，包括：建號、門牌、坐落地號、面積、所有權人（該所有權人之編號應與土地所有權人名冊相同，以利後續查對）、人數及他項權利等。應檢附更新前合法建築物所有權人名冊（詳表 8-3）。

表 8-3 更新前合法建築物所有權人名冊

編號	所有權人/ 管理人	標示部				所有權部			他項權利部			備註
		建號	門牌	座落地號	面積 (m ²)	權利 範圍	登記 次序	持分 面積 (m ²)	權利 種類	登記 次序	他項權利人	
合計									-	-	-	

(二) 更新前地上權、永佃權、耕地三七五租約承租人名冊

檢附更新前地上權、永佃權、耕地三七五租約承租人名冊（詳表 8-4），說明權利變換範圍內地上權、永佃權、耕地三七五租約狀況，載明權利人（請依排列先後依序編列序號）、設定權利範圍、存續期間及其設定土地之地號、土地面積、土地所有權人、權利範圍等。

表 8-4 更新前地上權、永佃權、耕地三七五租約承租人名冊

序 號	地上權（永佃 權、耕地三七五 租約承租）人	設定之土地				權利 範圍	存續 期間	其他登 記事項 等
		標示部		所有權部				
		地號	面積 (m ²)	土地 所有 權人	權利 範圍			
	合計							

三、占有他人土地之舊違章建築戶名冊

說明占有他人土地之舊違章建築戶之位置、面積、所有權人（請將舊違章建築戶予以編號，以利後續查對，依排列先後依序編列序號），應檢附占有他人土地之舊違章建築戶名冊（詳表 8-5）。

表 8-5 占有他人土地之舊違章建築戶名冊

序號	編號	門牌號碼	門牌初編時間	所有權人	構造	拆除面積（m ² ）
合計						

陸、各項公共設施設計施工基準及權屬

配合事業計畫之公共設施興修或改善計畫，說明於權利變換範圍內之各項公共設施設計興修計畫內容及其土地權屬，施工基準必要時得附圖說明，並檢附公共設施用地更新後權屬一覽表（詳表 8-6）。

表 8-6 公共設施用地更新後權屬一覽表

公共設施種類	名稱	面積（m ² ）	位置	管理機關	備註

柒、土地改良物拆遷補償費

一、法令依據：說明土地改良物拆遷補償費之法令依據。

二、土地改良物之補償與安置

(一) 合法建築物之補償與安置

配合都市更新事業計畫之拆遷安置計畫，針對權利變換範圍內合法建築物所需拆除或遷移之地上物補償原則、計算方式或採行之相關法規依據。實施者應說明發放方式、處理細節，應檢附合法建築物拆遷補償費用明細表（詳表 8-7）及合法建築物拆遷安置費用明細表（詳表 8-8）。

表 8-7 合法建築物拆遷補償費用明細表

序號	編號	門牌	建號	拆除面積 (m ²)	補償面積 (m ²)	補償單價 (元/m ²)	補償總價 (元)	所有權人 (管理單位)	權利範圍	應補償總價 (元)

表 8-8 合法建築物拆遷安置費用明細表

序號	編號	門牌	受安置人	拆遷安置費用 (元)

(二) 其他土地改良物之補償

配合都市更新事業計畫之拆遷安置計畫，說明權利變換範圍內土地改良物（包括：更新單元外公共設施用地地上之違建戶、非占有他人土地之建築、增建等非合法建築物）所需拆除或遷移之地上物補償原則、計算方式或採行之相關法規依據，應檢附其他土地改良物補償費用明細表（詳表 8-9）。

表 8-9 其他土地改良物補償費用明細表

序號	編號	門牌/ 地號	拆除面積 (m ²)	補償面積 (m ²)	補償單價 (元/m ²)	應補償總價 (元)	受補償人

三、補償金發放時程

分別說明合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費用、拆遷安置費用發放時程。

捌、舊違章建築戶處理方案

一、法令依據

配合都市更新事業計畫之拆遷安置計畫，說明處理占有他人土地之舊違章建築戶之法令依據。

二、舊違章建築戶之認定

說明舊違章建築戶認定基準，並載明數量、位置、受補償人及面積。

三、處理方案

說明占有他人土地之舊違章建築戶處理方式（以現地安置或異地安置或以現金補償基地內舊違章建築戶）、補償金預計發放時程等。應檢附占有他人土地之舊違章建築戶之補償明細表（詳表 8-10）、申請現地安置戶安置價值明細表（詳表 8-11）

表 8-10 占有他人土地之舊違章建築戶之補償明細表

序號	編號	門牌	占有土地 地號	拆除面積 (m^2)	補償面積 (m^2)	補償單價 (元/ m^2)	應補償總價 (元)	受補償 人

表 8-11 申請現地安置戶安置價值明細表

序號	編號	門牌	受安置人	現地安置面積 (m^2)	安置單價 (元/ m^2)	申請安置價值 (元)
合計						

玖、權利變換所需費用

一、權利變換範圍成本說明

列明權利變換範圍內所需之更新事業實施經費項目及金額，包含工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐及管理費用，應檢附都市更新權利變換範圍實施經費明細表（詳表 8-12）。

（一）工程費用

逐項說明重建費用及公共設施費用提列內容，包括：拆除費用、新建工程、公共設施工程開闢、地上物拆遷補償及其他必要費用。

其中新建工程費用，包括建築規劃設計費用、營造費用、鑽探費用等；其他必要費用包括公寓大廈共同管理基金、空氣污染防治費，外接水電瓦斯工程費用、鄰房鑑定費用符合權利變換實施辦法第 21 條所列項目。

應檢附營造工程費用估算表（詳表 8-13）及公寓大廈之公共基金費明細表。

（二）權利變換費用

逐項說明提列內容，包括：都市更新規劃費用（含調查費、不動產估價及簽證費）、測量費用、合法建築

物拆遷補償金額、占有他人土地之舊違章建築戶拆遷補償費用、地籍整理費用、其他費用等。

表 8-12 權利變換實施經費明細表

總項目	項目	細項		數量	單價	總價
壹、工程費用	一、重建費用 (A)	(一) 拆除工程 (建築物拆除費)				
		(二) 新建工程	1.營建費用(含公益設施樓地板面積)			
			2.建築設計費用			
			3.鑑界費			
			4.鑽探費用			
			5.建築相關規費			
		(三) 其他必要費用	1.公共基金			
			2.開放空間基金			
			3.(興建期間) 空氣污染防治費			
			4.外接水、電、瓦斯管線工程費用			
	5.其他					
	重建費用(A)合計：					
	二、公共設施費用(B)	(一) 工程開闢費用				
		(二) 地上物拆遷補償費用				
(三) 其他費用 (如範圍外公共設施用地捐贈土地成本)						
公共設施費用 (B) 合計：						
貳、權利變換費用 (C)	一、都市更新規劃費用 (含調查費用)					
	二、不動產估價費用 (含技師簽證費用)					
	三、更新前測量費用 (含技師簽證費用)					
	四、土地改良物拆遷補償及安置費用	(一) 合法建築物	1.建築物拆遷補償費			
			2.其他土地改良物拆遷補償費用			
		3.合法建築物拆遷安置費用				
	(二) 舊有違章建築	1.建築物拆遷補償費用				
		2.其他土地改良物拆遷補償費用				
	五、地籍整理費用					
	六、其他必要之費用					
權利變換費用 (C) 合計：						
參、貸款利息 (D)						
肆、稅捐 (E)	相關稅捐					
	稅捐 (E) 合計：					
伍、管理費用 (F)	一、人事、行政管理費用					
	二、其他管理費用					
	管理費用 (F) 合計：					
(A) + (B) + (C) + (D) + (E) + (F) 總計：						

表 8-13 營造工程費用估算表

項次	工程項目	單位	單項成本 (複價)	平均造價 (元/m ²)	成本百分比 (%)
壹	建築工程				
1	假設工程				
2	基礎工程				
3	結構體工程				
4	外部裝修工程				
5	內部裝修工程				
6	門窗工程				
7	防水隔熱工程				
8	雜項工程				
9	景觀工程(含庭園及綠化工程)				
10	設備工程(電梯、廚具)				
小計					
貳	機電工程				
1	電器工程				
2	弱電設備工程				
3	給排水工程				
4	生活廢水工程				
5	消防設備工程				
6	通風工程及空調設備				
小計					
合計(壹+貳)					
管理費(含保險、利潤)10%					
營業稅(5%)					
總計					

(三) 貸款利息：說明工程費用及權利變換費用貸款利息。

(四) 稅捐：說明稅捐提列內容。

(五) 管理費用

說明實施權利變換必要之人事、行政及其他管理費用（例如營建工程管理費用、銷售管理費用、信託費用、風險管理費用及其他費用等）。計算方式應於更新事業計畫中載明。

二、費用負擔計算

說明需由土地所有權人共同負擔之費用、實施更新事業平均單價。

拾、更新前後權利價值估價

一、評價基準日

權利變換所依據之更新前後權利價值其評價基準日。

二、估價結果比較

說明三家以上專業估價者查估評定成果，列表摘錄更新前土地價值、更新後房地價值、土地所有權人應分配價值等，並將成果報告書摘要於本計畫書附錄中，應檢附三家鑑價機構鑑價結果比較表（詳表 8-14）。

表 8-14 三家專業估價者估價結果比較表

項目		○○○不動產估價 師聯合事務所	○○○不動產估價 師聯合事務所	○○○不動產估價 師聯合事務所
更新前 土地價 值	土地平均單價(萬元/坪)			
	更新前土地總價(元)			
更新後 房地價 值	地面層平均建坪單價(元/坪)			
	二樓以上平均建坪單價(元/坪)			
	車位平均價格(元/個)			
	更新後總權利價值(元)			
土地所有權人應分配權利價值(元)				

三、估價結果選定

說明選定作為權利變換計算依據之專業估價者及其選定理由。

四、更新前後權利價值估價結果

(一) 更新前估價結果

應檢附更新前各土地權利價值表（詳表 8-15）、更新前各土地所有權人權利價值表（詳表 8-16）。若有權利變換關係人時，權利價值乙欄需扣除權利變換關係人之權利價值，並應增列更新前權利變換關係人權利價值表（詳表 8-17）。

表 8-15 更新前各土地權利價值表

序號	地號	土地面積 (m^2)	土地面積 (坪)	公告現值		土地單價 (元/坪)	土地價值 (元)
				(元/ m^2)	(元/坪)		
合計							

表 8-16 更新前各土地所有權人權利價值表

序號	土地所有權人	地號	面積 (m^2)	權利範圍	持分面積 (m^2)	更新前土地權利價值 (元)	更新前土地權利價值合計 (元)	更新前土地權利價值比例 (%)	備註
合計									

表 8-17 更新前權利變換關係人權利價值表

序號	權利 變換 關係 人	所座落或設定之土地				權利變換關係之 權利		價值占所 座落或設 定土地價 值之比例 （％）	更新前 土地權 利價值 （元）	更新前 土地權 利價值 比例 （％）
		標示部		所有權部						
		地號	面積 （㎡）	所有 權人	權利 範圍	權利 種類	權利 範圍			
合計										

(二) 更新後估價結果

說明更新後各分配單元價值、停車位價值及更新後總價值，應檢附更新後各分配單元價值表（詳表 8-18）及更新後停車位價值表（詳表 8-19）。

表 8-18 更新後各分配單元價值表

序號	分配單元代號	總產權面積合計		地面層平均建坪單價(元/坪)	二樓以上平均建坪單價(元/坪)	更新後總權利價值(元)
		(m ²)	(坪)			
				總計		

表 8-19 更新後停車位價值表

樓層	類型	數量(個)	車位價格(元/個)	價值(元)
			總計	

拾壹、共同負擔

一、用地負擔

(一) 列入共同負擔之公共設施用地項目及面積

就事業計畫中權利變換範圍內，依更新條例第 30 條所列 7 項共同負擔公共設施用地項目及面積。

(二) 抵充之公有土地用地面積

說明之可供抵充之公有公共使用用地面積。

(三) 土地所有權人負擔公共設施用地面積

本權利變換範圍內，依更新條例第 30 條所列 7 項共同負擔公共設施用地項目及面積，扣除前節抵充之公有土地用地面積，計算土地所有權人負擔之公共設施用地面積。

(四) 平均公共設施用地負擔比例

說明平均公共設施用地負擔比例【平均公共設施用地負擔比例＝土地所有權人負擔公共設施用地面積／（權利變換地區總面積－抵充之公有土地用地面積）】

二、費用負擔

(一) 費用負擔總額

敘明前章所載之需由土地所有權人共同負擔之費用總額。

(二) 更新後總價值

說明更新後可供土地所有權人及權利變換關係人分配之更新後土地及建築物總價值。

(三) 平均費用負擔比例

費用負擔總額除更新後總價值之比例。

三、土地所有權人平均共同負擔比例

平均公共設施用地負擔比例及平均費用負擔比例相加核計土地所有權人平均共同負擔比例。

四、土地所有權人共同負擔額度

依各土地所有權人權利變換價值比例，核算費用共同負擔額度，應檢附各土地所有權人費用共同負擔表（詳表 8-20）。

表 8-20 費用共同負擔表

編號	土地所有權人	權利價值 (元)	權利價值 比例(%)	負擔方式		費用共同負擔 合計 (元)
				現金繳納 (元)	更新後房地折價抵付 (元)	
合計						

拾貳、更新後分配面積及位置

一、更新後供分配之土地

說明權利變換範圍扣除七項公共設施用地後之可供分配之土地及其面積。

二、更新後供分配之建築物及其土地應有部份

說明權利變換範圍建築物及其土地應有部分之總面積，包括：擬捐贈之公益設施、已優先指配之非七項公共設施者、可供土地所有權人、權利變換關係人、實施者及申請現地安置戶分配之分配單元規劃。

並分別載明應載明各分配單元之建物面積、位置及其土地應有部分、可供分配之車位數量等。

應檢附更新後土地及建築物之分配面積表（詳表 8-21）、更新後建築物分配單元及位置對照圖、更新後停車位分配單元及位置對照圖

表 8-21 更新後土地及建築物分配面積表

分配單元 代號	土地應有部份		建物面積			
	總面積 (m ²)	權利 範圍	主建物(m ²)	附屬建物 (m ²)	共用部分 (m ²)	合計(m ²)
總計						

拾參、申請分配及公開抽籤作業方式

一、申請分配位置通知

說明權利變換意願調查、更新後分配協調過程及結果，例如：權利變換意願調查發函時間、申請分配期間、通知結果（如已收件未回覆、無法寄達…等狀況）。權利變換意願調查及更新後申請分配位置調查得合併調查。

應檢附權利變換意願調查通知函及調查表、更新後申請分配位置調查通知函、更新後分配位置申請書及更新後合併分配協議書、分配結果彙整表於附件冊。

二、公開抽籤日作業紀錄及抽籤結果

說明需辦理抽籤事由（如申請分配位置重複、達最小分配單元但未於規定期間內提出申請者）、抽籤方式及過程（包括抽籤原則及抽籤人等）、抽籤結果，通知狀況、選配方式及結果、拒絕及無法選配處理情形等。並檢附公開抽籤紀錄、照片等相關文件附件冊。

拾肆、不參與分配名冊

一、未達最小分配面積，不能參與權利變換者

說明最小分配面積之單元編號、單元價值、單元面積及設計依據或理由，載明更新後應分配權利價值未達前述單元價值，不能參與權利變換者之情形。

二、不願參與權利變換分配，而領取現金補償者

彙整權利變換意願調查表中勾選不願參與權利變換分配之名單，並說明辦理情形。

三、現金補償之計算與發放

（一）現金補償金額計算

列表載明上兩節不能及不願參與權利變換之土地所有權人名單及其現金補償額度，應檢附不參與分配之

土地所有權人名冊（詳表 8-22）

表 8-22 不參與分配之土地所有權人名冊

序號	姓名	不願	不能	現金補償額度（元）	備註
合計					

（二）實際發放金額

說明補償金實際發放金額或應先扣除之項目（如土地增值稅及欠稅、代為清償費用等）。

（三）補償費用發放時間

依權利變換實施辦法規定由實施者於權利變換計畫發布實施之日起 2 個月內，通知受補償人於通知之日起 30 日內領取，逾期不領者，依法提存。

拾伍、土地及建築物分配清冊**一、申請分配結果**

說明土地所有權人及權利變換關係人之應分配權利價值及其分配結果，應檢附土地及建築物分配清冊（土地所有權人及權利變換關係人）（詳表 8-23）。

二、實施者分配結果

說明實施者分配結果，應檢附土地及建築物分配清冊（實施者）（詳表 8-24）。

三、現地安置戶

說明申請現地安置戶分配結果，應檢附土地及建築物分配清冊（現地安置戶）（詳表 8-25）。

表 8-23 土地及建築物分配清冊（土地所有權人及權利變換關係人）

序號	更新前			更新後													
	原土地所有權人/權利變換關係人	土地權利價值(元)	權利價值比例	受配人姓名	應分配權利價值	分配單元				停車位				實分配權利價值(元) C=A+B	預計繳納差額價金		備註
						單元編號	單元價值	權利範圍	價值小計(元)A	車位編號	權利範圍	車位價值	價值小計(元)B		繳(元)	領(元)	
合計																	

表 8-24 土地及建築物分配清冊（實施者）

更新後														
序號	實施者 名稱	應分配 權利價 值(元)	分配單元								實分配 權利價 值(元) C=A+B	預計繳納差額價金		備註
			建築物				停車位					繳 (元)	領 (元)	
			單元 編號	單元 價值	權利 範圍	價值小計 (元)A	車位 編號	權利 範圍	車位 價值	價值小計 (元) B				
合計														

表 8-25 土地及建築物分配清冊（現地安置戶）

序號	更新後													
	受配人姓名	應分配權利價值(元)	分配單元								實分配權利價值(元) C=A+B	預計繳納差額價金		備註
			建築物				停車位							
			單元編號	單元價值	權利範圍	價值小計(元)A	車位編號	權利範圍	車位價值	價值小計(元) B	繳(元)	領(元)		
合計														

拾陸、地籍整理計畫

一、地界整理計畫

檢附權利變換後更新單元地籍套繪圖及地籍整理計畫表（詳表 8-26），說明更新後地界調整之情形，附圖說明預計產權登記之地界線、暫編地號，並列地籍整理計畫表載明暫編地號、面積。

表 8-26 地籍整理計畫表

序號	更新前地號	面積 (m ²)	分區	更新後合併暫編地號	面積 (m ²)
合計					

二、土地、建物及他項權利登記

（一）土地及建物登記清冊

檢附土地登記清冊表（詳表 8-27）、建物登記清冊表（詳表 8-28），說明土地及建物更新前後變動情形。

（二）他項權利登記清冊

檢附土地他項權利登記清冊表（詳表 8-29）、建物他項權利登記清冊表（詳表 8-30），依更新前後土地分配清冊內註明他項權利中抵押權及典權未能協議消滅之土地，將更新前所載之土地轉載於更新後原載情形欄內。

（三）限制登記清冊

檢附土地限制登記清冊表（詳表 8-31）、建物限制登記清冊表（詳表 8-32），依更新前後土地分配清冊內註明設有法院查封、假扣押、假處分或破產登記，及其他法律所為禁止處分之登記土地，按更新前所載之土地，逐筆由土地或建物登記簿轉載於更新後原載情形欄內。

表 8-27 土地登記清冊表

序號	土地更新前原載情形								土地更新後變動情形				
	標 示 部					所有權部			標示部		所有權部		備註
	鄉鎮市區	段	小段	地號	面積(m ²)	登記次序	所有權人(管理者)	權利範圍	地號	面積(m ²)	所有權人(管理者)	權利範圍	他項權利部/其他登記事項情形
合計													

表 8-28 建物登記清冊表

更新後變動情形													
項目		標示部									所有權部		備註
序號	分配單元編號	建物坐落				層次	主建物面積(m ²)	附屬建物面積(m ²)		共用部份面積(m ²)	所有權人(管理者)	權利範圍	他項權利部/其他登記事項情形
		權利種類	地號	主建物分擔基地權利範圍	車位分擔基地權利範圍			雨遮	陽台				
合計													

表 8-29 土地他項權利登記清冊表

編號	所有權人	更新前									更新後						
		標示部		登記 次序	設定 權利 種類	權利 人	設定 權利 範圍	權利 價值	存續 期間	設定 義務 人	標示部		設定權 利種類	權利 人	設定權 利範圍	設定義 務人	原登記收件字號 (轉載抵押權、典權)
		地號	面積 m ²								地號	面積 m ²					
合計																	

表 8-30 建物他項權利登記清冊表

更新後									
編號	所有權人	分配單元編號 (建號)	設定權利種類	設定權利範圍	權利人	權利價值	存續期間	設定義務人	原共同擔保土地登記收件字號 (轉載抵押權、典權)
合計									

表 8-31 土地限制登記清冊表

編號	更新前原載情形							更新後變更情形						備註
	標示部		登記 次序	所有權人 (管理者)	權利 範圍	權利 種類	限制登記事項	土地標示部		所有權人 (管理者)	權利 範圍	權利 種類	限制登記事項	
	地號	面積 (㎡)						地號	面積 (㎡)					
合計														

表 8-32 建物限制登記清冊表

編號	更新前原載情形								更新後變更情形						備註
	單元 編號	門牌	建物 坐落 地號	登記 次序	所有 權人	權利 範圍	權利 種類	限制登記事項	分配 單元 編號	建物 坐落 地號	所有權人	權利 範圍	權利 種類	限制登記事項	
合計															

拾柒、其他應加表明事項

視實際情形說明權利變換應加表明事項，或都市更新審議會審議都市更新事業計畫後所要求之相關事項。

附錄：

附錄一 實施者證明文件

實施者係指依更新條例規定實施都市更新事業之機關、機構或團體。機構以股份有限公司為限，應檢附公司執照暨商業登記證（原營利事業登記證）或團體立案證明，核准為實施者之證明文件。

附錄二 都市更新事業計畫核定函

權利變換計畫併同事業計畫擬定者免附。

附錄三 三家估價報告書摘要

(三) 相關附件冊

申請都市更新權利變換計畫，除檢附權利變換計畫書外，應將相關附件依下列順序加封面裝訂成冊。

1. 附件冊製作規範(詳本手冊第六章都市更新事業概要之附件冊製作規範內容。)
2. 附件冊內容

附件一、土地權利證明文件

同本手冊第七章都市更新事業計畫附件冊之土地權利證明文件內容。

- (一) 地籍圖謄本
- (二) 土地登記謄本
- (三) 建物登記謄本(或合法建物證明)

附件二、公聽會紀錄(詳本手冊第5章 公聽會文件及格式)

- (一) 公聽會邀請名單暨通知方式說明
- (二) 通知證明文件
- (三) 公告資料及張貼紀錄
- (四) 公聽會簽到簿：檢附簽到簿(正本)。
- (五) 公聽會會議紀錄及照片

附件三、都市更新權利變換意願調查及分配位置申請

- (一) 權利變換參與意願及申請分配結果綜理表(詳表 8-33)

表 8-33 權利變換參與意願及申請分配結果彙整表

序 號	權利人 (管理人)	參與權利變換意願		申請分配位置		
		繳回與否	同意與否	繳回與否	單元	停車位
總 計	權利人共__人	__份繳回	__人願意	__份繳回	____人提出申請	

分配單元 代碼	所有權人姓名		權利範圍	車位編號
	1			
	2			
	3			
	1			
	2			
	3			

註：合併分配協議共計____戶

(二) 權利變換意願調查通知函(詳附件 8-3)及調查表(詳附件 8-4)

(三) 更新後申請分配位置調查通知函(詳附件 8-5)

(四) 更新後分配位置申請書(詳附件 8-6)及更新後合併分配協議書(詳附件 8-7)

(五) 公開抽籤紀錄(詳附件 8-8)

附件四、占有他人土地舊違章建築戶處理協議書

詳本手冊第七章都市更新事業計畫附件冊之占有他人土地舊違章建築戶處理協議書內容(附件 7-9 至 7-11)。

附件五、其他相關證明文件

附件 8-3 權利變換意願調查通知函

實施者○○○○○○○函

受文者：○○○（土地所有權人及權利變換關係人）

發文日期：中華民國○○年○○月○○日

發文字號：

附件：權利變換意願調查表

主旨：為辦理「○○（縣市）○○（鄉鎮市區）○○段○小段○
○地號等○○筆土地都市更新權利變換計畫案」，務請 台
端配合於期限內回覆相關文件，請 查照。

說明：

- 一、依都市更新權利變換實施辦法第 5 條規定辦理。
- 二、請 台端於○○年○○月○○日上(下)午○時前將「權利變換
意願調查表」擲還。

正本：土地所有權人及權利變換關係人

副本：

實施者○○○○○○○

實施
者印

附件 8-4 權利變換意願調查表

○○(縣市)○○(鄉鎮市區)○○段○小段○○地號等○
○筆土地都市更新權利變換計畫案

權利變換意願調查表

本人_____對於○○(縣市)○○(鄉鎮市區)○○段○小段○○地號等○
○筆土地都市更新事業之權利變換意願表達如下(請勾選一項):

☐願意參與權利變換，分配更新後之土地房屋。

☐不願意參與權利變換分配，領取補償金。

本人_____為○○(縣市)○○(鄉鎮市區)○○段○小段○○地號等○
○筆土地都市更新事業範圍內之所有權人或權利變換關係人，產權如下：

一、土地：_____筆地號

地段	小段	地號	土地面積(m ²)	權利範圍	持分面積(m ²)

二、建物：_____筆建號

建號					
建物門牌					
總面積(m ²)					
權利範圍					
持分面積(m ²)					

所有權人：

人印簽署 (簽名並蓋章)

身份證字號(統一編號)：

聯絡地址(營業所在地)：

聯絡電話：

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

附件 8-5 更新後申請分配位置調查通知函

實施者○○○○○○○函

受文者：○○○（土地所有權人及權利變換關係人）

發文日期：中華民國○○年○○月○○日

發文字號：

附件：更新後分配位置申請書、更新後合併分配協議書、建物及停車位位置編號面積及價值資料

主旨：為辦理「○○（縣市）○○（鄉鎮市區）○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新權利變換計畫案」，務請 台端配合於期限內回覆相關文件，請 查照。

說明：

- 一、依都市更新條例及都市更新權利變換實施辦法第 5 條、第 11 條等相關規定辦理。
- 二、本次都市更新權利變換申請分配期間自○○年○○月○○日起至○○年○○月○○日止。請 台端於○○年○○月○○日上(下)午○時前將「更新後分配位置申請書」擲還。
- 三、若 台端欲參與本案權利變換分配，請依更新後應分配權利價值，參酌本更新事業可供分配之建物及停車位（其位置編號、面積及價值詳參附件），選擇分配單元及車位（實際選配後找補以不超過 1 個分配單元為原則），並於第二項說明期限內填具下列文件擲還。
- 四、若 台端欲與本案其他權利人合併申請分配者，請另填具更新後合併分配協議書，並說明持分登記情況。
- 五、若 台端因折價抵付致更新後應分配價值未達最小分配面積單元，願意改以現金繳納共同負擔費用參與權利變換，請於第二項說明期限內與實施者協議繳納金額與期限，若協議不成則領取補償金。（實施者得依個案增列本項說明）
- 六、若 台端未於第二項之期限前提出分配位置申請，或一位置有二人以上申請分配時，以公開抽籤方式辦理。預定公開抽籤日之時間訂為○○年○○月○○日上(下)午○時，地點為○○○○○。

正本：土地所有權人及權利變換關係人

副本：

實施者○○○○○○○

實施
者印

附件 8-6 更新後分配位置申請書

擬定○○(縣市)○○(鄉鎮市區)○○段○小段○○地號等
○○筆土地都市更新權利變換計畫案

更新後分配位置申請書

填寫人：_____

本人願意參與分配，茲就實施者所提供更新後各分配單元面積位置對照表及更新後配置圖、各樓層平面圖，申請分配下列單元及車位位置。

一、分配單元部份：

本人申請分配單元之「單元編號」為_____等共_____個單元

二、汽車停車位部份：

本人共申請分配車位_____位，其「車位位置代碼」為_____

說明：

1. 權利變換調查與申請分配

- (1) 若有區分所有權人同時申請同一分配單元，則以公開抽籤決定之。
- (2) 實際分配價值為分配單元與停車位加總，若較應分配價值為多時，需依實際分配價值核計，補繳差額價金；若較應分配價值為少時，則依實際分配價值核計，領取差額價金。實際選配後找補以不超過1個分配單元為原則。

2. 本表請於○○年○○月○○日○午○○時前以雙掛號郵寄或親自送達○○○實施者，未於規定期限內表達意願者，基於保障原住戶重回更新地區居住之權益，並減少實施都市更新事業時之阻力，視同願意參與權利變換分配，實施者將依都市更新權利變換實施辦法第11條規定，以公開抽籤方式分配之。預定公開抽籤日之時間訂為○○年○○月○○日上(下)午○時，地點為○○○○。

3. 以上分配單元及停車位之面積及位置以都市更新審議委員會通過版本為準

此致 ○○○○(實施者)

所有權人：

人 簽
印 署 (簽名並蓋章)

身分證字號(統一編號)：

聯絡地址(營業所在地)：

聯絡電話：

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

附件 8-7 更新後合併分配協議書

擬定○○（縣市）○○（鄉鎮市區）○○段○小段○○地號
等○○筆土地都市更新權利變換計畫案

更新後合併分配協議書

立協議書人_____等土地
所有權人，共____位，協議更新後合併分配建築單元及車位，協議內容如下：

一、合併申請分配位置：

申請分配之「單元代碼」為_____；申請分配之車位共____位，
其「車位編號」為_____

二、產權持分協議內容：

分配單元代碼	所有權人姓名		權利範圍	備註
	1		/	
	2		/	
	3		/	
分配車位編號	所有權人姓名		權利範圍	備註
	1		/	
	2		/	
	3		/	
	1		/	
	2		/	
	3		/	

請注意：依都市更新權利變換實施辦法第 12 條規定，更新前原土地或建築物如經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配。

立協議書人

立協議書人(簽名)	身份證字號	戶籍地址	聯絡電話	蓋章
1				
2				
3				

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

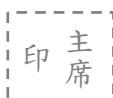
附件 8-8 公開抽籤紀錄表

擬定○○○（縣市）○○○（鄉鎮市區）○○○段○小段○○○地號
等○○○筆土地權利變換計畫案

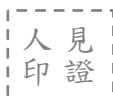
公開抽籤紀錄表

抽籤時間		抽籤地點	
土地所有權人/權利變換關係人			
辦理依據			
抽籤原因			
抽籤程序			
抽籤結果	姓名	住宅單元編號	

主席簽章：○○○



見證人簽章：○○○



中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○

第三節 行政審查標準化作業流程

一、審查作業流程

都市更新實施者應於都市更新事業計畫核定發布實施後擬具權利變換計畫，依更新條例第 19 條規定程序辦理審議、公開展覽、核定及發布實施等事項。必要時，權利變換計畫之擬定報核得與都市更新事業計畫一併辦理。

權利變換計畫之審查作業流程如下：

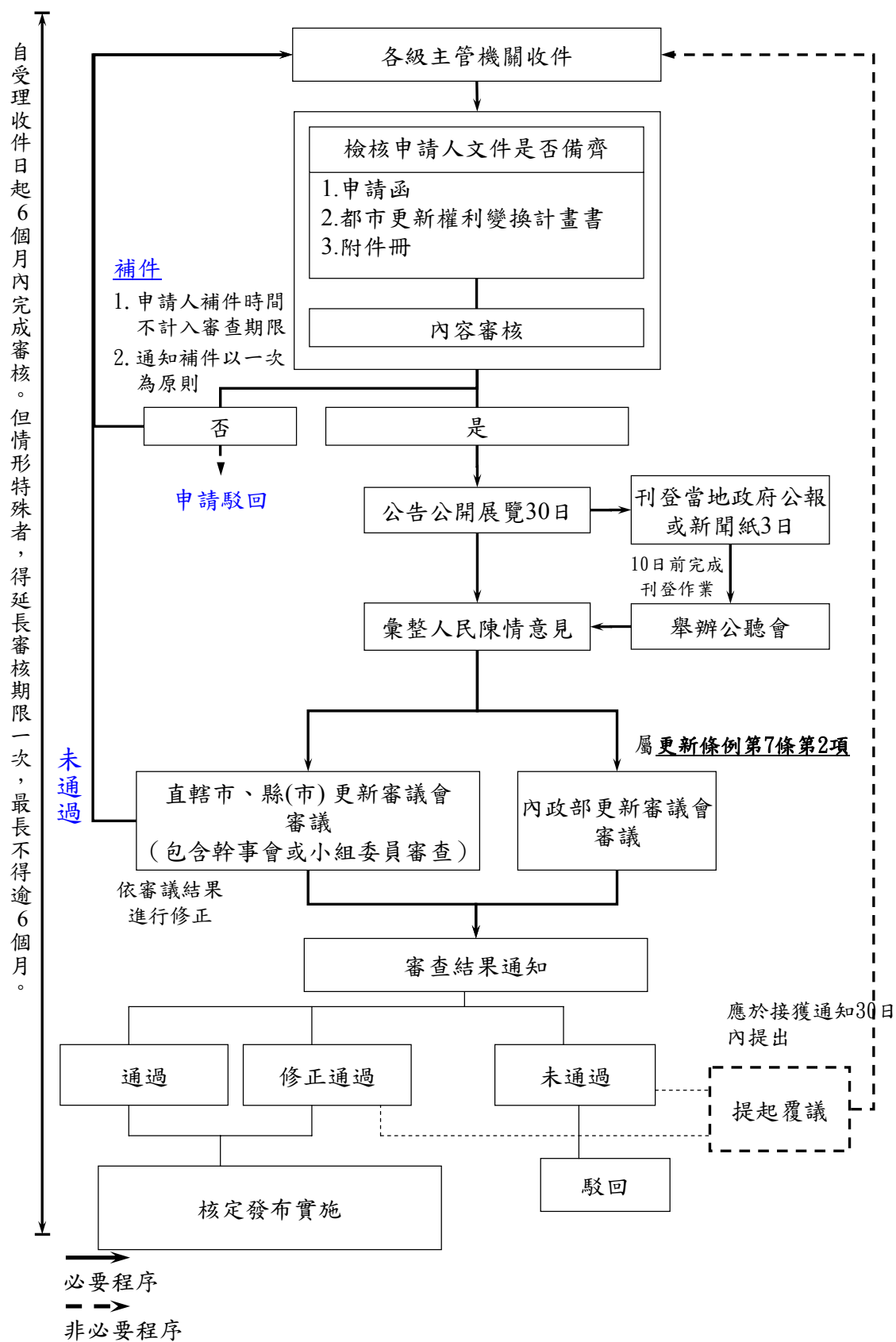


圖 8-2 權利變換計畫審查作業流程圖

二、相關審查作業內容

(一) 各級主管機關收件審核

1. 收件及文件審查

主管機關收到申請資料後，進行文件檢核，審查項目包含：申請函、都市更新權利變換計畫書及附件冊（詳表 8-34）。

未符合規定者應敘明理由駁回其申請；其得補正者，應詳為列舉事由，通知申請人限期補正，屆期未補正或經通知補正仍不符規定者，駁回其申請。

2. 內容審查

各級主管機關於文件檢核通過後，參照都市更新權利變換計畫內容檢核表加以確認內容（詳表 8-35），確認是否依權利變換辦法第 3 條規定載明都市更新權利變換計畫應表明之事項。

主管機關除檢核計畫書內容應列項目外，得就審查內容撰寫初擬意見供審議會參考。

3. 簡化作業程序

依更新條例第 29 之 1 條規定，若有下列情形之一辦理變更，得簡化作業程序，逕由各級主管機關核定發布實施之。

- (1) 計畫內容有誤寫、誤算或其他類此之顯然錯誤之更正。
- (2) 參與分配人或實施者，其分配單元或停車位變動，經變動雙方同意者。
- (3) 依第 13 條辦理時之信託登記。
- (4) 權利變換期間辦理土地及建築物之移轉、分割、設定負擔及抵押權、典權、限制登記之塗銷。
- (5) 依地政機關地籍測量或建築物測量結果釐正圖冊。

(二) 各級主管機關公開展覽及舉辦公聽會

1. 公開展覽

(1) 通知

依施行細則第 6 條規定，各級主管機關應將公開展覽日期及地點，於公聽會 10 日前刊登當地政府公報或新聞紙 3 日（刊登日期至少 1 日位於 10 日前），並張貼於當地村（里）辦公處之公告牌。

（2）公展期間：依更新條例第 19 條規定需公開展覽 30 日。

（3）公開展覽內容

包括都市更新權利變換計畫書及附件冊，其中都市更新權利變換計畫書內容應載明都市更新權利變換計畫位置圖、都市更新權利變換計畫配置圖與都市更新權利變換計畫地籍套繪圖等。

2. 舉辦公聽會

（1）舉辦主體：各級主管機關（內政部、直轄市、縣（市）政府）。

（2）公聽會公告：舉辦前 10 日需將公聽會之日期及地點刊登當地政府公報或新聞紙 3 日，並張貼於當地村（里）辦公處之公告牌。

（3）參與對象：應邀請有關機關、學者專家及當地居民代表參加，並通知更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人。

3. 人民陳情

依更新條例第 19 條及施行細則第 11 條規定，任何人民或團體得於公開展覽期內，以書面載明姓名或名稱及地址，向各級主管機關提出意見，以意見書送達或郵戳日期為準。

各級主管機關主辦業務單位受理彙整後，於審議會審議時，提供予審議會參考審議。

（四）都市更新審議會審議

各級主管機關於接受實施者申請都市更新權利變換計畫後，相關審查期程建議如第七章都市更新事業計畫所示。

如都市更新事業計畫與權利變換計畫一併送審，則建議都市更

新審議會審查期間自公開展覽完成日起算，不宜超過 4 個月（120 日）。

（五）完成審議結果通知

審議結果包括審議通過、修正後通過、不予核准或修正後續審。

1. 審議通過：審查通過者，主管機關應發審議結果通知予實施者，請實施者檢具必要份數之計畫書圖送請主管機關辦理核定公告事宜。
2. 修正後通過：實施者依審查意見修正後，檢具必要份數之計畫書圖送請主管機關辦理核定公告事宜。
3. 不予核准：由主管機關敘明不予核准之理由通知實施者，一併退還審查未通過之文件。
4. 修正後續審：審查結果為修正後續審者，實施者依審查意見修正後送請審議會續審，再依審查結果辦理之。

（六）核定發布實施

審議通過及修正通過者由各級主管機關核定發布實施（詳附件 7-12），經修改者免再公開展覽。

（七）受理實施者提請覆議

審核後應將結果通知實施者，實施者如對於審核結果（含「審議會審議結果」及「核定結果」）有異議者，皆得於接獲通知之翌日起 30 日內提請覆議，以 1 次為限，逾期不予受理（更新條例施行細則第 9 條之 1）。

（八）審核期限

依都市更新施行細則第 9 條之 1 規定，各級主管機關應自受理收件日起 6 個月內完成審核。但情形特殊者，得延長審核期限一次，最長不得逾 6 個月。

審核期限，應扣除實施者依前項補正通知辦理補正及依各級主管機關審議結果修正計畫之時間。

依更新條例第 61 之 1 條規定，直轄市、縣（市）政府怠於或

遲未處理都市更新事業計畫時，經實施者向中央主管機關請求處理，中央主管機關應即邀集有關機關（構）、實施者及相關權利人協商處理，必要時並得由中央主管機關逕行審核處理。

附件 8-9 核准函範例

○○都市更新主管機關函

受文者：實施者○○○

發文日期：中華民國○○年○○月○○日

發文字號：

附件：都市更新權利變換計畫

主旨：貴公司擔任實施者擬具「擬定(變更)○○(縣市)○○(鄉鎮市區)○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新權利變換計畫案」，准予核定實施，請查照。

說明：

一、依據 貴公司○○年○○月○○日函及都市更新條例第 19、29 條規定辦理。

二、實施者：_____統一編號：_____

地 址：_____

代 表 人：_____統一編號：_____

戶籍地址：_____

三、都市更新審議會審議注意事項：

四、受處分人對本處分如有不服者，請依訴願法第 14 條及第 58 條規定，自本件行政處分書到達之次日起 30 日內（以實際收受訴願書之日期為準，而非投遞日），繕具訴願書經由○○縣市政府向內政部提起訴願，並將副本抄送內政部。

正本：實施者○○○

副本：○○都市更新審議會、○○縣市建築管理單位、○○縣市稅捐稽徵處、○○鄉鎮市區公所、○○主管地政事務所

機關首長 ○○○

表 8-34 都市更新權利變換計畫文件檢核表

專責人員或專責機構審查項目			書件格式		備註
項目	細目	說明	符合	不符合	
一、權利變換計畫申請函					
		1.是否載明申請範圍面積、地號及建號			
		2.案名是否與計畫書相同			
二、都市更新權利變換計畫書					
三、都市更新權利變換計畫圖		1.更新後土地配圖			
		2.更新後建築物配置圖			
		3.更新後建築物平面圖			
		4.更新後建築物立面圖			
		5.更新後建築物剖面圖			
		6.更新後建築物透視圖			
四、附件冊	(一)土地權利證明文件	1.是否檢附地籍圖謄本(3個月之有效期限內)			
		2.是否檢附土地登記謄本(3個月之有效期限內)			
		3.是否檢附建物登記謄本或合法建物證明(3個月之有效期限內)			
	(二)公聽會紀錄	1.是否載明邀請及通知與會名單			
		2.是否載明刊登公告文(應有日期及地點)			
		3.是否載明刊登地點：當地政府公報或新聞紙			
		4.是否載明刊登期間(公聽會前10日)			
		5.是否載明張貼地村(里)辦公處公告牌之紀錄及照片			
		6.公聽會紀錄(會議紀錄、出席簽到表、會議照片)			
	(三)都市更新權利變換意願調查及分配位置	1.權利變換意願調查通知函及調查表			
		2.更新後申請分配位置調查通知函			
		3.更新後分配位置申請書及更新後合併分配協議書			
		4.公開抽籤紀錄			
	(四)占有他人土地舊違章建築戶處理協議書				
	(五)其他				

表 8-35 都市更新權利變換計畫內容檢核表

審查項目			審查結果		備註
項目	細目	說明	符合	不符合	
壹、辦理緣起與法令依據	一、辦理緣起	是否載明辦理都市更新權利變換之理由。			
	二、法令依據	是否載明都市更新條例第19條及第29條辦理。			
貳、權利變換範圍	一、權利變換地區位置	是否說明實施權利變換之重建區段坐落位置，及其與更新單元之區位關係。			
	二、權利變換範圍總面積	是否說明說明實施權利變換地區之範圍及總面積，應載明所包含之全部土地地號。			

審查項目			審查結果		備註
項目	細目	說明	符合	不符合	
參、實施者		1.是否載明實施者名稱、代表人、事務所或營業所所在地、聯絡電話、統一編號。 2.是否應檢附公司執照暨商業登記證(原營利事業登記證)、公司變更登記表、團體立案證明、代表人身分證正、反面影本於附錄。			
肆、原有公共設施用地等土地面積		是否說明說明權利變換範圍內原有公共設施用地、未登記地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地等，列表說明其面積、權屬。			
伍、更新前權利關係人名冊	一、更新前土地所有權人名冊	1.是否載明權利變換範圍內土地產權分布狀況。 2.是否詳列土地產權資料，他項權利部(債務人、設定義務人)或限制登記事項。			
	二、更新前權利變換關係人名冊	1.是否載明權利變換範圍內合法建築物產權分布狀況。 2.權利變換範圍內地上權、永佃權、耕地三七五租約狀況，是否載明權利人、設定權利範圍、存續期間及其設定土地之地號、土地面積、土地所有權人、權利範圍等。			
	三、占有他人土地之舊違章建築戶名冊	是否載明占有他人土地之舊違章建築戶之位置、面積、所有權人人數。			
陸、各項公共設施設計施工基準及權屬		是否配合事業計畫之公共設施興修或改善計畫，說明於權利變換範圍內之各項公共設施設計興修計畫內容及其土地權屬。			
柒、土地改良物拆遷補償費	一、法令依據	是否說明土地改良物拆遷補償費之法令依據。			
	二、土地改良物之補償與安置	1.是否載明權利變換範圍內合法建築物所需拆除或遷移之地上物補償原則、計算方式。 2.是否載明權利變換範圍內土地改良物所需拆除或遷移之地上物補償原則、計算方式。			
	三、補償金發放時程	是否說明合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費用、拆遷安置費用發放時程。			
捌、舊違	一、法令依據	是否說明處理占有他人土地之舊違			

審查項目			審查結果		備註
項目	細目	說明	符合	不符合	
章建築戶處理方案		章建築戶之法令依據。			
	二、舊違章建築戶之認定	是否說明舊違章建築戶認定基準，並載明數量、位置、受補償人及面積。			
	三、處理方案	是否載明占有他人土地之舊違章建築戶處理方式、補償金預計發放時程等。			
玖、權利變換所需費用	一、權利變換範圍成本說明	是否列明更新單元內各區段之開發成本，包括：土地成本及更新事業實施經費（含工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐及管理費用）。			
	二、費用負擔計算	是否說明需由土地所有權人共同負擔之費用、實施更新事業平均單價。			
拾、更新前後權利價值估價	一、評價基準日	是否說明權利變換所依據之更新前後權利價值其評價基準日。			
	二、估價結果比較	是否說明三家以上專業估價者查估評定成果，列表摘錄更新前土地價值、更新後房地價值、土地所有權人應分配價值等。			
	三、估價結果選定	是否說明選定作為權利變換計算依據之專業估價者及其選定理由。			
	四、更新前後估價結果	1.是否載明更新前權利價值。 2.是否載明更新後各分配單元價值、停車位價值及更新後總價值。			
拾壹、共同負擔	一、用地負擔	是否載明列入共同負擔之公共設施用地項目及面積、抵充之公有土地用地面積、土地所有權人負擔公共設施用地面積、平均公共設施用地負擔比例。			
	二、費用負擔	是否載明費用負擔總額、更新後總價值及平均費用負擔比例。			
	三、土地所有權人平均共同負擔比例	是否依平均公共設施用地負擔比例及平均費用負擔比例相加，核計土地所有權人平均共同負擔比例。			
	四、土地所有權人共同負擔額度	是否依各土地所有權人權利變換價值比例，核算費用共同負擔額度。			
拾貳、更新後分配面積及位置	一、更新後供分配之土地	是否載明權利變換範圍扣除7項公共設施用地後之可供分配之土地及其面積。			
	二、更新後供分配之建築物及其土地應有部份	1.是否載明權利變換範圍建築物及其土地應有部分之總面積。 2.是否載明各分配單元之建物面積、位置及其土地應有部分、可供分			

審查項目			審查結果		備註
項目	細目	說明	符合	不符合	
		配之車位數量等。			
拾參、申請分配及公開抽籤作業方式	一、申請分配位置通知	是否說明更新後分配協調過程及結果。			
	二、公開抽籤日作業紀錄及抽籤結果	是否說明需辦理抽籤事由、抽籤方式、抽籤結果，通知狀況、選配方式及結果、拒絕及無法選配處理情形等。			
拾肆、不參與分配名冊	一、未達最小分配面積，不能參與權利變換者	1.是否說明最小分配面積之單元編號、單元價值、單元面積及設計依據或理由。 2.是否載明更新後應分配權利價值未達前述單元價值，不能參與權利變換者之情形。			
	二、不願參與權利變換分配，而領取現金補償者	是否彙整權利變換意願調查表中勾選不願參與權利變換分配之名單。			
	三、現金補償之計算與發放	1.是否載明不能及不願參與權利變換之土地所有權人名單及其現金補償額度。 2.是否載明補償金實際發放金額或應先扣除之項目。			
拾伍、土地及建築物分配清冊	一、申請分配結果	是否載明土地所有權人及權利變換關係人之應分配權利價值及其分配結果。			
	二、實施者分配結果	是否載明實施者分配結果。			
	三、現地安置戶	是否載明申請現地安置戶分配結果。			
拾陸、地籍整理計畫	一、地界整理計畫	是否載明更新後地界調整之情形，載明預計產權登記之地界線、暫編地號。			
	二、土地、建物及其他項權利登記	1.是否載明土地及建物更新前後變動情形。 2.是否載明他項權利中抵押權及典權未能協議消滅之土地。 3.是否載明設有法院查封、假扣押、假處分或破產登記，及其他法律所為禁止處分之登記土地。			
拾柒、其他應加表明之事項		視實際情形說明事業計畫應加表明事項。			
附錄	附錄一 實施者證明文件	實施者係指依都市更新條例規定實施都市更新事業之機關、機構或團			

審查項目			審查結果		備註
項目	細目	說明	符合	不符合	
		體。			
	附錄二 都市更新事業計畫核准函				
	附錄三 三家估價報告書摘要				
	其他				

第九章 權利變換計畫執行

權利變換計畫經核定發布實施後，即進入計畫執行階段，權利變換執行中，大部分為實施者應辦理之事項。但少部分是屬於政府或土地所有權人辦理事項。其中政府配合事項包括：實施者請求政府代為拆除、實施過程中之事業機構配合辦理規劃設計施工、釐正權利變換結果圖冊。而土地及合法建物所有權人應配合事項包括：自行拆除地上物、提出異議及配合接管等。

若不以權利變換方式辦理者，則僅需於更新完成後 6 個月內檢具竣工書圖及更新成果報告，送請當地直轄市、縣(市)主管機關辦理成果備查即可。

事業計畫執行中，土地補償金發放办理流程與步驟較為繁複，另於第二節說明。另外有關政府代為徵收或拆除遷移、稅捐減免、成果備查办理流程因涉及其他相關法規，且不限於權利變換方式實施者，故另於本章第三、四、五節說明。

第一節 權利變換計畫執行流程與步驟

權利變換計畫審議通過後由各級主管機關核定發布實施，權利變換計畫執行流程如圖 9-1，其實施步驟如下：

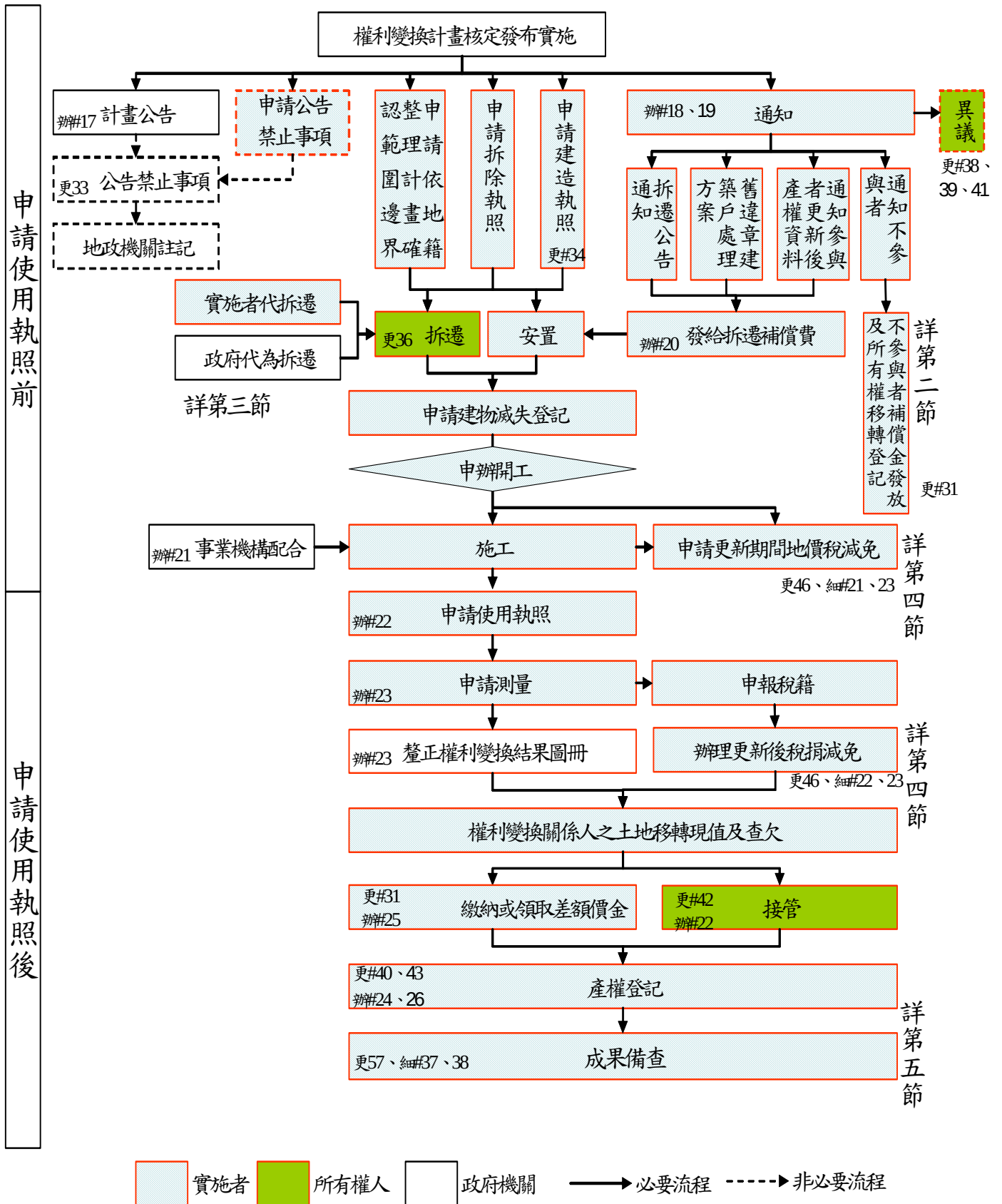


圖 9-1 權利變換計畫實施流程與步驟

一、計畫公告

依據權利變換實施辦法第 17 條規定，公告內容事項如下：(詳 9-1 核定公告、9-2 核准公告張貼函)

(一) 公告單位：**各級主管機關**。

(二) 公告時間：應於權利變換計畫發布後公告 30 天。

(三) 公告方式：

於公告地點刊登當地政府公報或新聞紙 3 日，並張貼於直轄市、縣(市)政府、鄉(鎮、市、區)公所及當地村(里)辦公處公告牌。

(四) 公告項目：

1. 權利變換計畫。
2. 公告起迄日期。
3. 土地所有權人提出異議之期限、方式及受理機關。
4. 權利變換範圍內應先行拆除遷移土地改良物預定公告拆遷日。(需訂於權利變換計畫公告期滿 2 個月後)

附件 9-1 核准公告

○○都市更新主管機關公告

發文日期：中華民國○○年○○月○○日

發文字號：○○○○○○○○○○號函

附件：都市更新權利變換計畫書圖 1 份

機關



主 旨：公告核定○○○○○○○擔任實施者擬具之「擬定○○縣市○○鄉鎮市區○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新權利變換計畫案」計畫書圖，並自民國○○年○○月○○日零時起生效。

依 據：都市更新條例第 19 條、都市更新權利變換實施辦法第 17 條。

公告事項：

一、公告起迄日期：自民國○○年○○月○○日零時起至民國○○年○○月○○日零時止。

二、公告地點：○○機關公告欄、○○縣（市）政府都市更新主管機關公告欄、○○公所公告欄、○○里里辦公處公告欄、刊登○○政府公報。

三、本都市更新權利變換範圍：

○○縣市○○鄉鎮市區○○段○小段○○地號等○○筆土地。

四、土地所有權人如對權利變換公告結果有異議時，應於本計畫書核定發布實施後 2 個月內，以書面敘明理由向本府提出異議申請，未提出異議者，於權利變換結果公告期滿即告確定。

五、預定公告拆遷日為○○年○○月○○日，逾期不拆除或遷移者，由實施者代為之。

六、張貼處（若不含附件應特別載明）：_____

機關首長

○○○

附件 9-2 核准公告張貼函

○○○都市更新主管機關 函

地 址：

聯絡人：

電 話：

傳 真：

電子信箱：

受文者：

發文日期：中華民國○○年○○月○○日

發文字號：○○○○○○○○○○號函

附件：如主旨

主 旨：檢送○○○○○○○擔任實施者擬具之「擬定(變更)○○縣
市○○鄉鎮市區○○段○小段○○地號等○○筆土地都
市更新權利變換計畫案」核定實施公告書圖 1 份，請查照。

說 明：

- 一、依都市更新權利變換實施辦法第 17 條規定辦理。
- 二、本都市更新單元權利變換計畫業經○○年○○月○○日○○號
函核定發布實施。
- 三、請將公告張貼於 貴所(府)及○○村(里)辦公處之公告牌公告
周知。張貼時間自○○年○○月○○日起至○○年○○月○○日
止，共計 30 日，並經常保持清晰完整。

正本：○○縣(市)政府、○○縣(市)○○鄉鎮市區公所、○○村(里)辦公處(請
鄉鎮市區公所代轉)

副本：○○縣市政府都市計畫服務櫃檯

機關首長 ○○○

二、公告禁止事項

依據更新條例第 33 條、施行細則第 16 條規定，公告禁止事項辦理程序如下：

(一) 辦理機關：直轄市、縣(市)主管機關。

(二) 辦理時間：

1. 權利變換計畫核定發布實施後，直轄市、縣(市)主管機關得逕予辦理。
2. 若直轄市、縣(市)主管機關未辦理者，實施者得以書面方式向直轄市、縣(市)主管機關申請辦理。

(三) 辦理方式：

直轄市、縣(市)主管機關公告權利變換範圍之禁止事項，並將副本轉送主管地政事務所囑託登記於其他登記事項：(限制登記事項) 禁止土地及建築物之移轉分割設定負擔，依○○○○○○○號函《發文字號》，禁止期限：○○年○○月○○日起至○○年○○月○○日止，共計○年○○個月。

(四) 實施者申請應檢附文件：

1. 申請函【附件 9-3】
2. 公告禁止移轉分割或設定清冊，詳如附件 9-4。

(五) 公告禁止事項

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

禁止期限最長不得超過 2 年。公告禁止土地及建築物之移轉、分割或設定負擔範圍得為實施權利變換地區之一部或全部，禁止期間內有下列狀況，不影響權利變換者，不在此限(檢附主管機關出具「不影響權利變換之實施者」，得予受理登記，不受土地登記規則第 70 條之限制)。認定原則如下：

1. 實施者或土地所有權人因實施權利變換，辦理信託移轉登記

者。

2. 實施者因實施權利變換，以其所有之土地辦理金融機構抵押權設定者。
3. 未受土地及建築物分配或不願參與分配者，移轉予實施者。
4. 公有土地辦理讓售者。
5. 其他由實施者切結不影響權利變換實施，經直轄市、縣（市）主管機關認定者。

（六）公告時間：建議公告 30 日。

（七）公告方式：

將公告事項與地點刊登當地政府公報或新聞紙 3 日，並張貼於直轄市、縣(市)政府、鄉(鎮、市、區)公所及當地村(里)辦公處之公告牌。詳如附件 9-5、9-6。

（八）違反禁止事項之處分

違反禁止規定者，直轄市、縣（市）主管機關得限期命令其拆除、改建、停止使用或恢復原狀，期限以 30 日為限。

若不依規定拆除、改建、停止使用或恢復原狀者，處新台幣 6 萬元以上，30 萬元以下罰鍰，並得以停止供水、供電、封閉、強制拆除或採取恢復原狀措施，費用由土地或建築所有權人、使用人或管理人負擔。由直轄市、縣(市)主管機關處罰，經通知限期繳納屆期仍不繳納者，移送法院強制執行。

附件 9-3 申請函

實施者○○○○○○○ 函

受文者：

發文日期：中華民國○○年○○月○○日

發文字號：○○○○○○○○○號函

附 件：本更新單元地籍圖、土地登記及建物謄本影本、都市更新權利變換計畫核定公告函影本、公告禁止移轉分割或設定清冊

主 旨：為配合○○縣市○○鄉鎮市區○○段○小段○○地號等○
○筆土地權利變換計畫之公告實施，惠請 貴府辦理公告
禁止事項，俾利更新事業實施，復如說明。

說明：

一、依都市更新條例第 33 條規定辦理。

二、本案業於○○年○○月○○日經 ○○機關以○○○○○函核定發布實施。爰請准如旨揭之請求。

三、申請辦理公告禁止土地及建築物之移轉、分割或設定負擔（及建築物之改建、增建或新建及採取土石或變更地形），禁止期限共計○年○○個月，範圍詳后附土地及建物分配清冊。

四、檢送本更新單元地籍圖、土地登記及建物謄本影本、都市更新權利變換計畫核定公告函影本、公告禁止土地及建物分配清冊，惠請予以協助辦理。

正本： ○○縣（市）政府都市更新主管機關

副本：

實施者 ○○○○○○○

實施
者印

附件 9-4 公告禁止移轉分割或設定清冊

公告禁止移轉分割或設定清冊

實施者 ○○○ 印

土地標示	(1) 坐落	鄉 鎮 市 區				
		段				
		小 段				
	(2) 地 號					
	(3) 地 目					
建物標示	(4) 面 積 (m ²)					
	(5) 權利範圍					
	(6) 建 號					
	(7) 門牌	鄉鎮市區				
		街 路				
		段 巷 弄				
		號 樓				
	(8) 基坐地落	段				
		小 段				
		地 號				
	(9) 面 積 (m ²)	層				
		地面層				
		二 層				
		層				
		共計				
(10) 附建屬物	用 途					
	面積 (m ²)					
(11) 權利範圍						

附件 9-5 禁止公告

○○縣市政府公告

發文日期：中華民國○○年○○月○○日
發文字號：○○○○○○○○○○號函
附 件：

政縣○
府市○

主 旨：公告○○縣市○○鄉鎮市區○○段○小段○○地號等○○
筆土地實施權利變換範圍禁止事項。

依 據：都市更新條例施行細則第 16 條。

公告事項：

一、公告起迄日期：自民國○○年○○月○○日零時起至民國○○年○○月○○日零時止。

二、公告地點：○○縣（市）政府公告欄、○○縣（市）政府都市更新主管機關公告欄、○○公所公告欄、○○里里辦公處公告欄、刊登○○政府公報。

三、禁止移轉、分割或設定負擔範圍：

○○縣市○○鄉鎮市區○○段○小段○○地號等○○筆土地。

四、禁止建築物之改建、增建或新建及採取土石或變更地形範圍：

○○縣市○○鄉鎮市區○○段○小段○○地號等○○筆土地。

五、禁止期間：○○年○○月○○日起至○○年○○月○○日止，共計○年○個月。

五、張貼處：_____

縣市長 ○○○

附件 9-6 禁止公告函

○○縣市政府 函

受文者：

發文日期：中華民國○○年○○月○○日

發文字號：○○○○○○○○號函

附 件：

主 旨：檢送○○縣市○○鄉鎮市區○○段○小段○○地號等○○筆土地實施權利變換範圍公告禁止事項，請張貼公告周知，請查照。

說明：

- 一、依都市更新條例施行細則第 16 條規定辦理。
- 二、請將通告張貼於 貴所及○○村(里)辦公處之公告牌公告周知。張貼時間自○○年○○月○○日起至○○年○○月○○日止，共計 30 日，並經常保持清晰完整。
- 三、公告禁止期間為○○年○○月○○日起至○○年○○月○○日止，共計○年○個月。
- 四、請○○地政事務所依本函惠予辦理土地及建築物登記簿內其他登記事項加註「禁止土地及建築物移轉、分割或設定負擔，但不影響權利變換計畫者，不在此限」事宜。
- 五、請○○建築管理機關依本函惠予辦理禁止建築物之改建、增建或新建及採取土石或變更地形列管事宜。

正本：○○縣(市)○○鄉鎮市區公所、○○地政事務所、○○建築管理機關

副本：○○村(里)辦公處(請鄉鎮市區公所代轉)、實施者

縣市長 ○○○

三之一、拆遷公告及通知

依據更新條例第 36 條、權利變換實施辦法第 18 條、第 19 條規定，通知內容事項如下：

(一) 辦理單位：實施者

(二) 通知對象：

應行拆遷之所有權人、管理人或使用人，若應拆遷之土地改良物為政府代管或法院強制執行者，實施者應通知代管機關或執行法院為必要之處理。

(三) 通知時間：應於權利變換計畫核定發布日起 10 日內辦理，**惟自行拆遷期限通知應於預定公告拆遷日並取得拆除執照後為之。**

(四) 通知方式：應以書面通知

(五) 通知公告項目

詳如附件 9-7 土地改良物拆遷補償通知函、附件 9-8 土地改良物拆遷補償公告，公告內容應包括：

1. 應行拆除遷移之土地改良物。
2. 土地改良物拆遷補償費領取日期與地點。
3. 預定公告拆遷日。
4. 自行拆遷期限（限期 30 日內）。

(八) 公告時間：公告 30 天。

(七) 公告方式

將公告事項與地點刊登當地政府公報或新聞紙 3 日，並張貼於直轄市、縣(市)政府、鄉(鎮、市、區)公所及當地村(里)辦公處之公告牌。

(八) 預定公告拆遷日之辦理時間限制

權利變換計畫公告期滿至預定公告拆遷日不得少於 2 個月。

附件 9-7 土地改良物拆遷補償通知函

實施者○○○○○○○ 函

受文者：○○○

發文日期：中華民國○○年○○月○○日

發文字號：○○○○○○○○○號函

附件：

主旨：為辦理「擬定○○縣市○○鄉鎮市區○○段○小段○○地號等○○筆土地權利變換計畫案」之土地改良物拆遷補償事宜，請台端攜帶身分證、印章及本函及有關證件親至○○處取補償費。詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據都市更新條例第 36 條、都市更新權利變換實施辦法第 19 條、第 20 條規定辦理。
- 二、本案業經○○機關○○年○○月○○日○○號函核定發布實施，並自○○年○○月○○日起至○○年○○月○○日止假○○公告 30 日。
- 三、台端所有座落在○○都市更新單元之土地改良物因辦理都市更新而必須拆除或遷移，依法應予補償。
- 四、前項補償費計新台幣 萬 仟 佰 拾元整，請於○○年○○月○○日到○○年○○月○○日止，親至○○處領取。
- 五、台端領取前開補償金時，應攜帶國民身分證、印章及本通知函；委託他人領取補償金者，請備具委託書由受委託人攜帶其印鑑證明書正本、印章、國民身分證影本及本通知函領取。
- 六、台端如對權利變換公告結果有異議時，應於本計畫書核定發布實施後 2 個月內，以書面敘明理由向本案主管機關提出並副知本單位，該項書面應載明土地座落、面積、及姓名、住址、身分證統一編號，並簽名蓋章，未提出異議，於權利變換結果公告期滿即告確定。

正本：土地改良物所有權人、管理人或使用人

副本：○○都市更新主管機關

實施者○○○○○○○

實施者印

附件 9-8 土地改良物拆遷補償公告

○○縣市○○鄉鎮市區○○段○小段○○地
號等○○筆土地實施權利變換範圍土地改良
物拆遷補償公告

主 旨：○○縣(市)○○鄉鎮市區○○段○小段○○地號等○○
筆土地實施權利變換範圍應行拆除遷移之土地改良物公
告。

依 據：都市更新條例第 36 條。

公告事項：

一、公告起迄日期：_____

二、公告地點：_____

三、應行拆除遷移之土地改良物範圍(詳應行拆除遷移之土地改良物清冊)：

四、○○年○○月○○日為預定公告拆遷日。(自行拆遷期
限將另行通知)

五、請台端攜帶身分證、印章及本函及有關證件親至○○處
取補償費。委託他人領取者，請備具委託書及印鑑證書
由代理人攜本人私章領取。

實施者○○○○○○○

實施
者印

三之二、通知舊違章建築戶

依據權利變換實施辦法第 18 條辦理，通知內容事項如下：

- (一) 辦理單位：實施者
- (二) 通知對象：占有他人土地之舊違章建築戶。
- (三) 通知時間：應於權利變換計畫核定發布後。
- (四) 通知方式：應以書面通知
- (五) 通知項目：詳如附件 9-9 舊違章建築戶處理方案通知書。

三之三、通知參與分配者更新後產權資料

依據權利變換實施辦法第 18 條規定，通知內容事項如下：

- (一) 辦理單位：實施者
- (二) 通知對象：參與分配之土地所有權人及權利變換關係人
- (三) 通知時間：應於權利變換計畫核定發布後。
- (四) 通知方式：應以書面通知
- (五) 通知項目：詳如附件 9-10 分配結果通知書。

附件 9-9 舊違章建築戶處理方案通知書

舊違章建築戶處理方案通知書

受文者：○○○

發文日期：中華民國○○年○○月○○日

發文字號：○○○○○○○○○號函

附件：

主旨：台端持有舊違章建築戶處理方式如說明所示。

說明：

一、台端所有之舊違章建築戶，座落○○都市更新單元。

二、本都市更新單元權利變換計畫業經○○機關○○年○○月○○日
○○號函核定發布實施，並自○○年○○月○○日起至○○年○
○月○○日止假○○公告 30 日。

三、舊違章建築戶之處理方式如下：

四、台端如對權利變換公告結果有異議時，應於本計畫書核定發布實
施後 2 個月內，以書面敘明理由向本案主管機關提出並副知本單
位，該項書面應載明土地座落、面積、及姓名、住址、身分證統
一編號，並簽名蓋章。

正本：舊違章建築戶

副本：

實施者○○○○○○○

實施
者印

附件 9-10 分配結果通知書

分配結果通知書

受文者：○○○

發文日期：中華民國○○年○○月○○日

發文字號：○○○○○○○○號函

附件：

主旨：請台端於本都市更新單元權利變換計畫公告期間內，親至本村(里)辦公處(地址：○○○)之公告牌閱覽有關圖冊。

說明：

- 一、本都市更新單元權利變換計畫業經○○機關○○年○○月○○日○○號函核定發布實施，並自○○年○○月○○日起至○○年○○月○○日止在○○處公告 30 日。
- 二、台端更新後分配單元編號○○，車位編號○○，預計差額價金為○○元，實際登記面積及找補金額依都市更新權利變換實施辦法第 23 條辦理地籍測量或建築物測量，釐正相關圖冊之記載。
- 三、台端如對權利變換公告結果有異議時，應於本計畫書核定發布實施後 2 個月內，以書面敘明理由向本案主管機關提出並副知本單位，該項書面應載明土地座落、面積、及姓名、住址、身分證統一編號，並簽名蓋章。

正本：參與分配之土地所有權人及權利變換關係人

副本：

實施者○○○○○○○

實施
者印

三之四、通知不參與分配者應領之補償金

依據權利變換實施辦法第 18 條規定，通知內容事項如下：

- (一) 辦理單位：實施者
- (二) 通知對象：不參與分配之土地所有權人及權利變換關係人
- (三) 通知時間：應於權利變換計畫核定發布後。
- (四) 通知方式：應以書面通知
- (五) 通知內容：

通知不參與分配者其核定之應領補償金數額，其產權如果有他項權利設定時，限期與他項權利人協議或塗銷，並回覆結果通知不參與分配者應領補償金額。實施者應在不超過其應得補償之數額內代為清償、回贖或依法提存。詳如附件 9-11。

- 1. 正本：不參與分配之土地所有權人及權利變換關係人
- 2. 副本：債權人、○○都市更新主管機關

附件 9-11 通知不參與分配者應領補償金額函

實施者○○○○○○○ 函

受文者：○○○

發文日期：中華民國○○年○○月○○日

發文字號：○○○○○○○○○號函

附件：

主旨：本實施者送○○機關審議之「《更新單元名稱》權利變換計畫」業已核定發布實施，依法本實施者應通知 台端下列事項，復如說明，請查照。

說明：

- 一、依都市更新條例（以下簡稱更新條例）第 31 條、第 40 條，都市更新權利變換實施辦法（以下簡稱權利變換辦法）第 7 條之 1、第 7 條之 2、第 7 條之 3 規定辦理。
- 二、本更新單元權利變換計畫業經○○機關○○年○○月○○日○○號函核定發布實施，並自○○年○○月○○日起至○○年○○月○○日止在○○公告 30 日。
- 三、台端應領之現金補償數額，依權利變換辦法第 6 條評定之權利變換前權利價值（○仟○佰○拾○萬○仟○佰○拾○元整），依法定清償順序扣除應納之土地增值稅、地價稅及房屋稅後計算。
- 四、為確認前項扣除數額，本實施者依權利變換辦法第 7 條之 1 規定，檢送權利變換範圍內不參與分配之土地所有權人名冊暨有關資料，函請主管稅捐稽徵機關申報土地移轉現值，核課土地增值稅（若台端更新前產權符合自用住宅用地要件，請於○○年○○月○○日前提供相關文件，若無則依一般稅率申報），並查詢積欠之地價稅、房屋稅及已公告未開徵之工程受益費。
- 五、依更新條例第 40 條規定，權利變換範圍內經設定抵押權、典權或限制登記之土地及合法建築物，實施者應在不超過其應得補償之數額內代為清償、回贖或依法提存。
- 六之一、台端之產權若有設定他項權利（抵押權、典權）之情形，且已全部清償、回贖者，請於○○年○○月○○日前，將抵押權、典權之清償、回贖或同意塗銷之證明文件影本送交本實施者，以便核算補償金。
- 六之二、台端之產權若有設定他項權利（抵押權、典權）之情形，且尚未全部清償、回贖者，請於○○年○○月○○日前與權利人先行協商處理：

- (一) 若經協商達成協議，且逕行清償、回贖者，請於○○年○○月○○日前將抵押權、典權之清償、回贖或同意塗銷之證明文件影本送交本實施者，以便核算補償金。
- (二) 若經協商達成協議，且擬由實施者在不超過 台端應得補償之數額內代為清償、回贖者，請於○○年○○月○○日前將協議文件影本送交本實施者，以便核算補償金。
- (三) 若無法協商或經協商無法達成協議，致本實施者無法確認代為清償、回贖之數額時，本實施者將就 台端應領之現金補償數額扣除土地增值稅後提存於○○地方法院，後續事宜依相關法規辦理之。

六之三、台端之產權若有限制登記之情形者，本實施者依法將 台端應領之現金補償數額扣除土地增值稅後提存於○○地方法院，後續事宜依相關法規辦理之。

七、有關 台端之補償金之發放與領取，本實施者將依更新條例第31條規定，另行函文通知。

正本：不參與分配之土地所有權人及權利變換關係人

副本：○○○（債權人、典權人）、○○**都市更新主管機關**

實施者○○○○○○○○

實施
者印

四、異議

依據更新條例第 32 條，土地所有權人對其權利價值有異議時，辦理程序如下：

(一) 受理機關：各級主管機關

(二) 異議提出的期限：

應於權利變換計畫書核定發布實施後 2 個月內提出。

(三) 異議處理之程序

1. 土地所有權人對其權利價值有異議時，應以書面敘明理由，向各級主管機關提出。詳如附件 9-12 異議申請書。
2. 各級主管機關應於受理異議後 3 個月內審議核復。
3. 但因情形特殊，經各級主管機關認有委託專業團體或機構協助技術性諮商之必要者，得延長審議核復期限 3 個月。

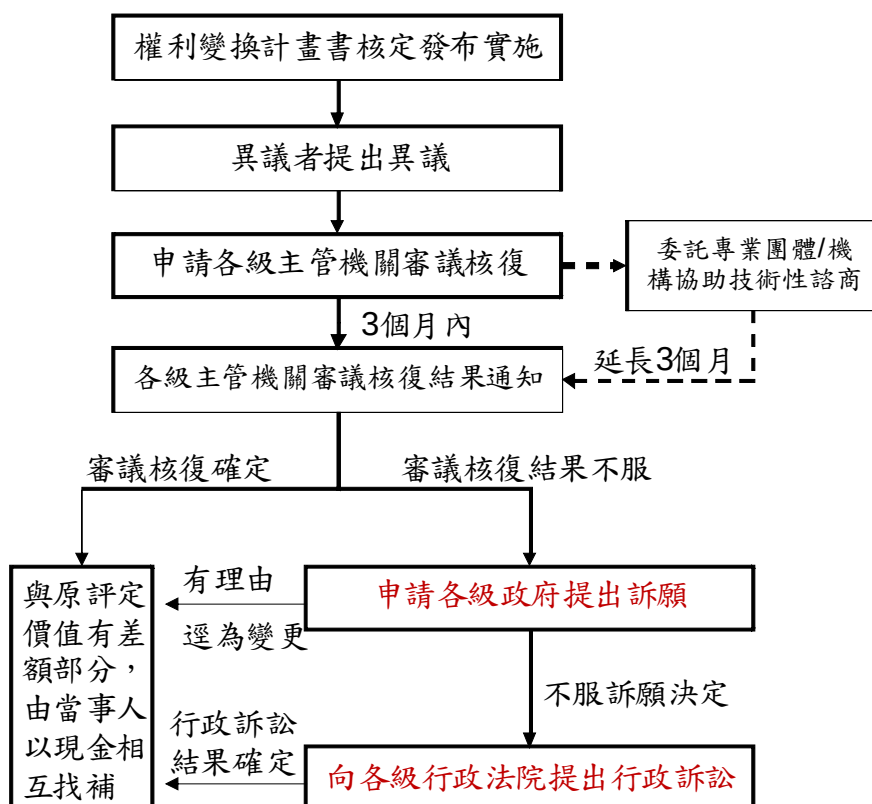


圖 9-2 異議處理程序圖

(四) 異議處理結果

1. 當事人對審議核復結果不服者，得依法提請行政救濟。
2. 異議處理或行政救濟期間，實施者非經主管機關核准，不得停止都市更新事業之進行。
3. 異議處理或行政救濟結果與原評定價值有差額部分，由當事人以現金相互找補。

(五) 其他相關權利人準用異議處理程序

更新條例第 38、39、41 條規定之有償地役權人、地上權、永佃權、耕地三七五租約承租人、舊違章建築戶等有異議時，得準用處理程序。

附件 9-12 異議申請書

異議申請書

受文者：○○都市更新主管機關

副 本：○○○(實施者)

日 期：中華民國○○年○○月○○日

異議事由：

說明：

一、本人土地/建物座落於○○，計面積○○平方公尺。

二、係依 ○○機關○○年○○月○○日○○號函公告之○○權利變換計畫提出異議。

三、依據「都市更新條例」第 32 條規定辦理。

四、異議理由如附：

申請人姓名：(簽章)

身分證字號：

聯絡地址：

聯絡電話：

五、申請依地籍整理計畫確認範圍邊界

(一) 申請時間：權利變換計畫核定發布實施後。

(二) 受理機關：各級主管機關。

(三) 申請方式：

由實施者檢附都市更新權利變換實施辦法第 3 條第 1 項第 16 款之地籍整理計畫，申請各級主管機關囑託該管登記機關確認地籍整理區之範圍邊界。

1. 申請函：詳如附件 9-13 土地複丈申請函。
2. 權利變換計畫核定函影本
3. 土地複丈申請書
4. 實施者身分證明文件影本
5. 權利變換計畫書有關地籍整理計畫證明文件

(四) 辦理結果

登記機關將土地複丈成果（圖）逕復實施者，且副知各級主管機關。

附件 9-13 土地複丈申請函

實施者○○○○○○○ 函

受文者：○○○

發文日期：中華民國○○年○○月○○日

發文字號：○○○○○○○○○號函

附件：附件一（權利變換計畫核定公告函影本）、附件二（土地複丈申請書、實施者身分證明文件影本、權利變換計畫書有關地籍整理計畫證明文件）

主旨：為「擬定○○縣市○○鄉鎮市區○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新權利變換計畫案」（下簡稱「本案」）申請建築執照及後續執行作業，並依都市更新權利變換實施辦法及地籍整理計畫惠請 貴機關協助函請○○地政事務所申請土地複丈，如說明，請 查照。

說明：

- 一、依都市更新權利變換實施辦法第 23 條及○○年○○月○○日 貴機關○○○○○○○○○號核定發布實施函（詳附件一權利變換計畫核定函影本）之地籍整理計畫辦理。
- 二、本案刻正辦理建造執照申請作業，因建造執照申請作業涉及基地範圍界址，擬依前揭法令確認地籍整理計畫之範圍邊界。
- 三、土地複丈作業相關申請文件詳附件二（土地複丈申請書、實施者身分證明文件影本、權利變換計畫書有關地籍整理計畫證明文件），請 貴單位協助本案向○○地政事務所申請土地複丈。

正本：○○都市更新主管機關

副本：○○地政事務所

實施者○○○○○○○

實施
者印

六、申請拆除執照

於拆除及施工前應先請領拆除執照，以利施工。依據更新條例第 34 條，實施者依權利變換計畫申請建築執照（含建造執照、使用執照、雜項執照、拆除執照四種），得以實施者名義為之，並免附土地、建物及他項權利證明文件。

（一）申請時間：申請建造執照前或與建造執照併案申請。

（二）受理機關：直轄市、縣（市）政府

（三）申請方式：

由建築師協助，依建築法及直轄市、縣（市）建築管理自治條例之規定，以實施者名義檢具書圖文件向直轄市或縣（市）政府主管機關申請。

七、發給拆遷補償費

（一）發給時機

實施者應於權利變換計畫核定發布日起 15 日內發給之。

（二）費用計算

因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償之價值或建築物之殘餘價值。補償金額由實施者查定，發給之補償金額應先扣除預估代為拆除或遷移費用，若自行拆遷，於拆遷完成後，由實施者再行發放預扣之拆遷費用。

（三）補償金額提存

有下列情形之一者，實施者得將補償金額提存之：

1. 應受領補償人拒絕受領或不能受領者。
2. 應受補償人所在地不明者。

八、不參與者補償金發放及所有權移轉登記

實施者應於權利變換計畫發布實施之日起 2 個月內，通知不願參與或未受分配者於通知之日起 30 日內領取現金補償。辦理流程與步驟詳本章第二節土地補償金發放。

九、安置

實施者依都市更新事業計畫中表明之安置計畫，進行安置措施。

十、拆遷

(一) 自行拆遷

應拆遷之土地改良物，於實施者公告之限期 30 日內，由其所有權人、管理人或使用人自行拆遷。

(二) 未自行拆遷者之強制拆遷

未於限期內自行拆遷者，由實施者先行代為拆遷，如實施者無法拆遷時，再請求當地主管機關代為拆遷，其办理流程與步驟詳本章第三節主管機關代為徵收或拆除遷移。

十一、申請建物滅失登記

(一) 申請單位：

建物所有權人申請或由土地所有權人、其他權利人或實施者代位申請。

(二) 申請時間：

計畫發布實施、原建物之全部或部分拆除後，並於申請建物建造執照前。

(三) 受理機關：主管登記機關

(四) 申請方式

由實施者檢附下列資料，函請該主管登記機關逕為辦理建物全部勘查，得免繳納建物勘查費，登記機關於登記完畢後，應將該登記結果通知實施者、該建物所有權人及他項權利人，建物所有權狀同時公告註銷。建物已辦理限制登記者，

並應通知限制登記囑託機關或預告登記請求權人。

1. 申請函
2. 建物登記清冊
3. 建物拆除執照影本
4. 建物拆除執照附圖影本
5. 實施者證明文件（影本）
6. 建物所有權狀（由實施者檢附，如無法檢附者，於登記完畢後公告註銷）。

十二、申請建造執照

於拆除及施工前應先請領拆除執照與建造執照，以利施工。依據更新條例第 34 條，得以實施者名義為之，並免附土地、建物及他項權利證明文件。

- （一）申請時間：權利變換計畫核定發布實施後。
- （二）受理機關：直轄市、縣（市）政府（**建築管理單位**）。
- （三）申請方式：

由建築師協助，依建築法及直轄市、縣（市）建築管理自治條例之規定，**以實施者名義**檢具書圖文件向直轄市或縣（市）政府主管機關申請。

十三、申請更新期間地價稅減免

權利變換工程申報開工後，由實施者檢具相關申請文件，函請直轄市、縣（市）主管機關認定本更新事業之更新期間地價稅減徵或免徵範圍，並備文轉送主管稅捐稽徵機關依法辦理。（詳本章第四節稅收減免）

十四、施工及事業機構之配合

- （一）工程施工

依都市更新事業計畫及權利變換計畫中之工程施工進度及各項設計施工基準施工。

(二) 政府監督管理

直轄市、縣(市)主管機關得視實際需要隨時或定期檢查實施者對該事業計畫之執行情形。監督管理詳第十一章。

(三) 相關事業機構之配合

1. 權利變換範圍內需相關單位配合辦理事項，如自來水、電力、電訊、天然氣等公用事業所需之地下管道、土木工程及其必要設施等，應表明於都市更新事業計畫說明書中，各該事業機構並應配合權利變換計畫之實施進度，辦理規劃、設計及施工；所需經費依規定由使用者分擔者，得列為工程費用。
2. 其他於都市更新事業計畫中載明之相關單位配合辦理事項，亦應配合實施進度執行。

十五、申請使用執照

(一) 實施者申請使用執照

權利變換之土地與建築物工程施工完竣後，依權利變換辦法第 22 條規定，實施者應申領建築物使用執照。

(二) 完成必要公共設施之配管及埋設

於申領建築物使用執照後，應完成自來水、電力、電訊、天然氣之配管及埋設等必要公共設施。

十六、申請測量

(一) 實地埋設界樁

依權利變換辦法第 23 條規定，權利變換工程實施完竣，實施者申領建築物使用執照時，得辦理實地埋設界樁。

(二) 申請測量

實地埋設界樁後，實施者應即申請各級主管機關依權利變換計畫中之土地及建築物分配清冊、更新後更新範圍內土地分配圖及建築物配置圖，辦理地籍測量及建築物測量。

1. 申請時間：申領建築物使用執照並實地埋設界樁後。

2. 受理機關：各級主管機關。
3. 申請方式及內容：實施者應檢附下列資料申請各級主管機關囑託該管登記機關辦理地籍測量及建築物測量：
 - (1) 申請函：詳如附件 9-14 地籍測量及建物測量申請函。
 - (2) 建物使用執照、竣工平面圖及其影本。(或檢附建造執照、設計圖、申請使用執照之相關證明文件及其影本)。
 - (3) 權利變換計畫核定函影本。
 - (4) 實施者身分證明文件影本。
 - (5) 權利變換計畫書有關更新單元範圍圖、實施權利變換範圍圖、土地及建築物分配清冊、更新後更新範圍內土地分配圖及建築物配置圖、更新後建築物平面圖、剖面圖、側視圖、透視圖、更新後土地及建築物分配面積及位置對照表及地籍整理計畫影本。
 - (6) 建物測量申請書(建物第一次測量)。
4. 注意事項：

- (1) 土地經權利變換之整併分配後，該權利變換範圍之分配單元土地之地籍整理適用地籍測量實施規則第二編地籍測量等相關規定。
- (2) 以檢附建造執照、設計圖、申請使用執照之相關證明文件申請建物第一次測量者，申請人應於領取建物使用執照後，檢附該建物使用執照提供登記機關核對，據以發給建物測量成果圖。

(三) 測量

各級主管機關會同登記機關至現場辦理地籍測量及建築物測量。將地籍測量及建築物測量結果逕復實施者，以利後續有關權利變換計畫相關圖冊之釐正、權利變換計畫之變更及權利變換變更或移轉登記等事項之辦理。

附件 9-14 地籍測量及建築物測量申請函

實施者○○○○○○○ 函

受文者：○○○

發文日期：中華民國○○年○○月○○日

發文字號：○○○○○○○○○號函

附件：如說明四。

主旨：檢送本更新單元實施權利變換工程建物使用執照等有關資料，請貴主管機關惠予囑託登記機關辦理地籍測量及建築物測量，並請該管登記機關將地籍測量及建築物測量結果逕復本實施者，以利後續有關權利變換計畫相關圖冊之釐正、權利變換計畫之變更及權利變換變更登記等事項之辦理，請查照。

說明：

- 一、依權利變換實施辦法第 3 條、第 13 條及第 23 條規定辦理。
- 二、本案實施權利變換範圍原為○○縣（市）○○鄉（鎮市區）○○段○○小段○○地號等○○筆土地，面積○○平方公尺。
- 三、本案權利變換計畫業於○○年○○月○○日經貴機關以○○字第○○號函核定發布實施。實施權利變換範圍內建物新建工程於○○年○○月○○日竣工，復於○○年○○月○○日經○○縣（市）政府核發○○○○○字第○○號建物使用執照在案。
- 四、核定權利變換計畫之地籍整理計畫，係將權利變換工程基地依分配單元規劃之實際需要，施以分配單元土地之地籍測量，並實施新建建物第一次測量，爰請准如旨揭之請求。
- 五、建物測量規費，請貴機關於囑託登記機關辦理地籍測量及建築物測量時，一併副知本實施者至登記機關繳納。
- 六、檢送本更新單元建物使用執照、竣工平面圖及其影本（或檢附建造執照、設計圖、申請使用執照之相關證明文件及其影本）、權利變換計畫核定公告影本、實施者身分證明文件影本及權利變換計畫書有關更新單元範圍圖、實施權利變換範圍圖、土地及建築物分配清冊、更新後更新範圍內土地分配圖及建築物配置圖、更新後建築物平面圖、剖面圖、側視圖、透視圖、更新後土地及建築物分配面積及位置對照表、地籍整理計畫影本各二份。

正本：○○都市更新主管機關

副本：○○縣（市）○○地政事務所

實施者○○○○○○○

實施
者印

十七、釐正權利變換結果圖冊

測量後之面積如與土地及建築物分配清冊所載面積不符時，主管機關應依地籍測量或建築物測量結果，釐正相關圖冊之記載。

(一) 辦理時間：

地籍測量及建物測量結果函覆後依更新條例第 29 條之 1 簡化變更程序辦理。

(二) 受理機關：各級主管機關。

(三) 資料內容：

實施者依據地籍測量成果圖、建築物測量成果圖及變更權利變換計畫說明書圖，備具申請函（詳如附件 9-15）及釐正權利變換結果圖冊向各級主管機關申請釐正，釐正權利變換結果圖冊應以 A3 格式（29.5×42 公分）裝訂，內容包括：

1. 目錄

2. 本案簡介

內容應說明「更新單元及權利變換地區範圍」、「本更新辦理經過（含擬定及變更事業概要、事業計畫、權利變換計畫等核准文號時間、建造執照及使用執照取得時間號碼、建物測量時間等）」、「通知接管、繳納或領取差額價金」、「更新後土地及建物稅捐減免」等辦理狀況之說明。

3. 更新單元範圍圖。

4. 實施權利變換範圍圖。

5. 土地登記清冊：詳如附件 9-16。

6. 土地他項權利登記清冊：詳如附件 9-17。

7. 土地限制登記清冊：詳如附件 9-18。

8. 建物登記清冊：詳如附件 9-19。

9. 建物他項權利登記清冊：詳如附件 9-20。

10. 建物限制登記清冊：詳如附件 9-21。

11. 釐正更新後房地總價一覽表：詳如附件 9-22。
12. 釐正土地及建物分配清冊（繳納或補償之差額價金）：詳如附件 9-23。
13. 新建房屋申報清冊：詳如附件 9-24。

（五）注意事項：

依據權利變換實施辦法第 24 條規定，實施權利變換範圍列為抵充或共同負擔的各項公共設施用地，實施者應將其登記為直轄市或縣（市）政府所有，其管理機關為各該公共設施主管機關，列入土地登記清冊逕為處理。

（六）審查程序：

各級主管機關審查通過後，檢還釐正權利變換結果圖冊，並函復實施者及轉知登記機關及主管稅捐稽徵機關，以茲辦理後續產權登記事宜。

附件 9-15 釐正權利變換結果圖冊申請函

實施者○○○○○○○ 函

受文者：○○○

發文日期：中華民國○○年○○月○○日

發文字號：○○○○○○○○○號函

附件：○○地政事務所地籍測量及建物測量結果覆函影本、釐正權利變換結果圖冊

主旨：檢送「變更《更新單元名稱》權利變換計畫釐正權利變換結果案」(下簡稱「本案」)，惠請核定，俾利辦理後續產權登記相關事宜，請 惠復。

說明：

- 一、依都市更新條例第 29 條之 1、都市更新權利變換實施辦法第 23 條及○○地政事務所地籍測量及建物測量結果覆函、測量成果圖辦理。
- 二、檢送本案更新單元範圍圖、實施權利變換地區範圍圖、土地登記清冊、土地他項權利登記清冊、建物登記清冊、建物他項權利登記清冊、釐正更新後房地總價一覽表、釐正土地及建物分配清冊、新建房屋申報清冊各乙份，惠請 貴機關核定並函復本實施者及轉知○○地政事務所、稅捐稽徵處○○分處，以茲辦理後續產權登記事宜。

正本：○○都市更新主管機關

副本：

實施者○○○○○○○

實施
者印

附件 9-16 土地登記清冊

土地登記清冊

更新單元名稱：

更 新 前										更新後										他項權利、限 制登記情形	備註	
土地標示部					土地所有權部					土地標示					土地所有權部							
鄉鎮 市區	段	小 段	地 號	面 積 m ²	登 記 次 序	所 有 權 人	國 民 身 分 證 統 一 編 號	權 利 範 圍	其 他 登 記 事 項	段	小 段	地 號	地 目	面 積 m ²	使 用 分 區	所 有 權 人	國 民 身 分 證 統 一 編 號	住 址	權 利 範 圍	其 他 登 記 事 項		

註：一、本清冊倘有未詳列事項詳原土地登記簿記載。

二、本清冊倘有他項權利、限制登記或預告登記等須轉載者，請於備註欄填寫。

審核機關：○○○ 印

實施者：○○○ 印

製表日期：○年○月○日

附件 9-17 土地他項權利登記清冊

土地他項權利登記清冊

更新單元名稱：

更 新 前														更新後														備註
土地 標示部					土地 所有權部			設 定 權 利 範 圍	土地 他項權利部						土地 標示部				土地 所有權部			設 定 權 利 範 圍	土地 他項權利部				(收件字號)	
鄉鎮市區	段	小段	地號	面積 m ²	登記次序	所有權人	國民身分證 統一編號		登記次序	權利種類	權利人	國民身分證 統一編號	住址	設定義務人	段	小段	地號	面積 m ²	所有權人	國民身分證 統一編號	其他登記事項		權利人	國民身分證 統一編號	住址	設定義務人		

註：一、本清冊倘有未詳列事項詳原土地登記簿記載。

二、本清冊倘有地上權、地役權等約定情形，應於其他約定欄填寫。

審核機關：○○○ 印

實施者：○○○ 印

製表日期：○年○月○日

附件 9-18 土地限制登記清冊

土地限制登記清冊

更新單元名稱：

更 新 前											更新後										備註			
土地 標示部					土地 所有權部			權 利 範 圍	權 利 種 類	限 制 權 利 範 圍	內 容	土地 標示部				土地 所有權部			權 利 範 圍	權 利 種 類		限 制 權 利 範 圍	內 容	
鄉鎮 市區	段	小 段	地 號	面 積 m²	登 記 次 序	所 有 權 人	國 民 身 分 證 統 一 編 號					段	小 段	地 號	面 積 m²	登 記 次 序	所 有 權 人	國 民 身 分 證 統 一 編 號						

註：一、本清冊倘有未詳列事項詳原土地登記簿記載。

二、本清冊內容欄倘不敷填寫時，請依登記簿轉載或敘明並檢附附件。

審核機關：○○○ 印

實施者：○○○ 印

製表日期：○年○月○日

附件 9-19 建物登記清冊

建物登記清冊

更新單元名稱：

更																										
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

註：一、使用執照字號：○○年○○月○○日○○字第○○○號。
二、本清冊他項權利、限制登記情形欄倘不敷填寫時，請敘明詳如附件，並檢附附件。

審核機關：○○○ 印 實施者：○○○ 印 製表日期：○年○月○日

附件 9-20 建物他項權利登記清冊

建物他項權利登記清冊

更新單元名稱：

更 新 後																			備註
鄉鎮市區	段	小段	戶別	建物門牌	建物坐落			所有權人		設定權利範圍	權利人			權利種類	債權權利範圍	權利價值	存續期間	設定義務人	
					段	小段	地號	姓名或名稱	國民身分證統一編號		姓名或名稱	國民身分證統一編號	住址						

註：一、本清冊未詳列事項詳原登記簿記載。

二、本清冊其他約定欄倘不敷填寫時，請敘明詳如附件，並檢附附件。

審核機關：○○○ 印

實施者：○○○ 印

製表日期：○年○月○日

附件 9-21 建物限制登記清冊

建物限制登記清冊

更新單元名稱：

更新前													更新後											備註	
鄉鎮市區	段	小段	戶別	建物門牌	建物坐落			所有權人		權利範圍	權利種類	限制權利範圍	內容	戶別	建物門牌	建物坐落					權利範圍	權利種類	限制權利範圍		內容
					段	小段	地號	姓名或名稱	國民身分證統一編號							姓名或名稱	國民身分證統一編號								

註：一、本清冊倘有未詳列事項詳原登記簿記載。

二、本清冊內容欄倘不敷填寫時，請依登記簿轉載或敘明並檢附附件。

審核機關：○○○ 印

實施者：○○○ 印

製表日期：○年○月○日

附件 9-22 釐正更新後房地總價一覽表

釐正更新後房地總價一覽表

更新單元名稱：

序 號	單 元 編 號	更 新 後 所 有 權 人	釐正後持有土地○○段 ○○小段○○地號 面積： m ²				釐正後持有建物								計畫				釐正後		差異	備 註	
			面積 (m ²)	權利 範圍 (建物 +車位 分擔 基地)	權利 範圍 (主建 物分 擔基 地)	權利 範圍 (車位 分擔 基地)	門牌	主建 物面 積 (m ²)	附屬 建物 面積 (m ²)	共用部分 建號： 面積 m ²		地上 層總 面積 (m ²)	地上 層總 面積 (坪)	樓層／ 總樓層	停車 位編 號	總 面 積 (坪)	評定建 坪單價 (元/坪)	房地 總價 (不含 車位)	車 位 總 價	房地 總價 (含車 位)	房地 總價 (不含 車位)		房地 總價 (含車 位)
										面積 (m ²)	權利 範圍												

註：一、釐正後持有土地及建物面積依土地複丈及建物測量結果辦理。

二、釐正後房地總價＝計畫評定建坪單價×釐正後持有建物總面積坪。

審核機關：○○○ 印

實施者：○○○ 印

製表日期：○年○月○日

附件 9-23 土地及建物分配清冊（繳納或補償之差額價金）

土地及建物分配清冊

更新單元名稱：

序 號	更新前					更新後																												
						原計畫										實際釐正圖冊後										差異								
	姓 名 或 名 稱	統 一 編 號	持有 土地 面積 (㎡)	土地 權利 價值 (元)	權利 價值 比例 (%)	受 配 人 姓 名	應 分 配 權 利 價 值 比 例 (%)	應 分 配 權 利 價 值 (元)	分配單元							實 分 配 權 利 價 值 (元)	繳 領 差 額 價 金		應 分 配 權 利 價 值 (元)	分配單元							實 分 配 權 利 價 值 (元)	繳 領 差 額 價 金		建 物 面 積 (坪)	差 額 價 金			
									單 元 代 號	土地 持有		建物 特有		停 車 位 編 號	權利 範圍		房地 總價 (含車 位) (元)	繳 交 元		領 回 元	單 元 代 號	土地持有		建物 特有		停 車 位 編 號		權利 範圍	釐 正 後 房 地 總 價		繳 交 元	領 回 元	繳 交 元	領 回 元
										面積 (㎡)	面積 (坪)	面積 (㎡)	面積 (坪)									面積 (㎡)	面積 (坪)	面積 (㎡)	面積 (坪)									

註：一、更新後受配人實際應分配權利價值＝釐正更新後房地總價之總和×計畫受配人應分配權利價值比例。
二、更新後受配人實際應分配權利價值之總和＝釐正更新後房地總價之總和。

審核機關：○○○ 實施者：○○○ 製表日期：○年○月○日

附件 9-24 新建房屋申報清冊

新建房屋申報清冊

更新單元名稱：

序號	戶別	房屋座落 (門牌)	房屋基地標示			主要用途	層數	層次	主建物面積 (m ²)							附屬建物		共用部分				所有權人/管理者			權利範圍	申報現值	備註 (分配單元代號)
			段	小段	地號				地面層	二層	三層	四層	屋突物	騎樓	共計	用途	面積 (m ²)	大公面積	權利範圍	小公面積	權利範圍	姓名或名稱	國民身分證統一編號	住址			

審核機關：○○○印

實施者：○○○印

製表日期：○年○月○日

十八、申報移轉與權利變換關係人土地移轉現值查欠

依據權利變換實施辦法第 26 條，實施者檢附主管機關核准分配權利關係人之證明文件影本，向主管稅捐稽徵機關申報土地移轉現值，取得土地增值稅記存證明文件。

(一) 申報時間：列冊申請辦理登記前。

(二) 申報對象：參與分配之原土地所有權人及其權利變換關係人。

(三) 申報機關：主管稅捐稽徵機關。

(四) 申報方式及內容：

由實施者檢附下列資料向主管稅捐稽徵機關申報移轉予權利變換關係人之土地移轉現值（依法貼用印花稅票）：

1. 申報函：詳如附件 9-25。
2. 更新單元內移轉予權利變換關係人之土地所有權移轉清冊：詳如附件 9-26。
3. 實施者證明文件（影本）。
4. 權利變換關係人身分證明文件影本。
5. 權利變換（或變更）計畫核定函影本。
6. 權利變換計畫有關權利變換關係人核准分配及權利價值評價基準日證明文件影本。
7. 土地登記謄本（影本）。
8. 工程受益費繳納承諾書：詳如附件 9-27。

(五) 注意事項：

辦理工程受益費、房屋稅、地價稅、田賦查欠工作，並主張依都市更新條例第 39 條第 4 項、都市更新權利變換實施辦法第 26 條及第 27 條規定，應繳納之土地增值稅准予記存。

附件 9-25 申報移轉^予權利變換關係人之土地移轉現值及查欠函

實施者○○○○○○○○ 函

受文者：○○○

發文日期：中華民國○○年○○月○○日

發文字號：○○○○○○○○號函

附件：如說明五

主旨：檢送本更新單元內移轉^予權利變換關係人之土地所有權移轉清冊暨有關資料，申報各該土地移轉現值，請 鈞處核課土地增值稅並准予記存，積欠之地價稅、房屋稅及已公告未開徵之工程受益費亦予以詳查，一併開徵，如說明，請惠復。

說明：

- 一、依都市更新條例第 39 條第 4 項及權利變換實施辦法第 26 條、第 27 條規定辦理。
- 二、本更新單元實施權利變換範圍原為○○縣○○鄉（鎮市區）○○段○○小段○○地號○○筆土地，面積○○平方公尺。
- 三、本更新單元之都市更新事業計畫及權利變換計畫業已於○○年○○月○○日經○○機關以○○字第○○號函核定^{發布}實施在案。本更新單元實施權利變換範圍參與分配之原合法建物所有權人計有○○○君共○○名，本實施者依法估定其合法建物所有權之權利價值及佔原土地所有權之土地權利價值比例，參與分配更新後土地及建物。其分配之土地視為土地所有權人獲配土地後無償移轉，並以權利變換計畫核定發布實施日（民國○○年○○月○○日）視為訂約日，依法申報土地移轉現值，享有都市更新條例第 46 條第 1 項第 3 款減徵土地增值稅百分之四十，並准予記存，於權利變換後再移轉時，一併繳納之。
- 四、檢送本更新單元內移轉與權利變換關係人之土地所有權移轉清冊、實施者證明文件影本、權利變換關係人身分證明文件影本、事業計畫暨權利變換計畫核定^函影本、權利變換計畫有關權利變換關係人核准分配及權利價值評價基準日證明文件影本、土地登記謄本（影本）及工程受益費繳納承諾書各乙份，請 查照。

正本：○○縣（市）稅捐稽徵處○○分處

副本：○○^{都市更新主管機關}

實施者○○○○○○○○

實施
者印

附件 9-26 更新單元內移轉_予權利變換關係人之土地所有權移轉清冊更新單元內移轉_予權利變換關係人之土地所有權移轉清冊

更新單元名稱：

序 號	土地標示					義務人 (土地所有權人)			移轉計算				權利人 (權利變換關係人)				原 地 價 年 月	原 地 價	歷 次 持 分	申 報 土 地 移 轉 現 值	備 註
	鄉 鎮 市 區	段	小 段	地 號	面 積 (m^2)	姓 名 或 名 稱	國 民 身 分 證 統 一 編 號	原 權 利 範 圍	佔 原 土 地 權 利 價 值 比 例	移 轉 持 分	移 轉 面 積	殘 存 持 分	姓 名 或 名 稱	國 民 身 分 證 統 一 編 號	住 址	取 得 持 分					

附件 9-27 工程受益費繳納承諾書

承 諾 書

本人參與《更新單元名稱》權利變換分配取得座落於○○縣（市）○○鄉（鎮、市、區）○○段○○小段○○地號○筆土地（詳如更新單元不參與分配者之土地所有權移轉清冊），申請辦理所有權移轉登記。如在工程受益費範圍內，願依照工程受益費徵收條例第 6 條及施行細則第 65 條之規定，繳納應繳未繳及未到期之工程受益費，特此承諾。

此 致

○○縣（市）稅捐稽徵處○○分處

立承諾書人：權利變換關係人○○○

印
章

統一編號：

地址：

中 華 民 國 年 月 日

十九、接管與繳納差額價金

(一) 計算差額價金

實施者依實際分配之土地及建築物面積按評價基準日評定更新前後權利價值，依權利變換辦法第 25 條規定計算差額價金。實際分配多於應分配者，應繳納差額價金；實際分配少於應分配者，應發給差額價金。

(二) 通知

領取使用執照，並完成自來水、電力、電訊、天然氣之配管及埋設等必要公共設施後，由實施者檢附釐正更新後房地總價一覽表、土地及建物分配清冊以書面通知土地所有權人及權利變換關係人下列事項（詳如附件 9-28）：

1. 接管日期與期限
2. 應繳納或領取之差額價金金額
3. 應繳納或領取之差額價金之期限與地點

(三) 接管

依實施者通知之期限於 30 日內接管，逾期不接管者，自期限屆滿之翌日起，視為已接管。

(四) 繳納或領取差額價金

依實施者通知之期限於接管之日起 30 日內繳納或領取。

(五) 逾期未領取或繳納差額價金之處置

1. 逾期未領取者，由實施者依法提存之。
2. 逾期未繳納者，實施者得將其移送法院強制執行，併案列冊送請登記機關於其獲配之土地及建築物登記簿上加註「未繳納差額價金，除繼承外不得辦理所有權移轉登記或設定負擔」字樣。
3. 實施者於土地所有權人繳清差額價金後需即通知登記機關辦理註銷。

附件 9-28 接管繳納及領取差額價金通知函

實施者○○○○○○○ 函

受文者：○○○

發文日期：中華民國○○年○○月○○日

發文字號：○○○○○○○○○號函

附件：如說明四。

主旨：有關 台端更新後所分配之土地及建物接管、繳納或領取差額價金事宜，如說明，請 查照。

說明：

- 一、依據都市更新條例第 42 條、第 31 條及都市更新權利變換實施辦法第 22 條、第 25 條規定辦理。
- 二、本更新單元實施權利變換範圍建物新建工程於○○年○○月○○日竣工，於○○年○○月○○日經○○縣（市）政府依○○字第○○號核發使用執照，並完成自來水、電力、電訊、天然氣之配管及埋設等必要公共設施。
- 三、台端應於○○年○○月○○日起 30 日內實地辦理接管，逾期不接管者，自限期屆滿之翌日起，視為已接管。事關 台端之權益，請迅行配合辦理。
- 四、本更新單元權利變換工程已完成，以實際分配之土地及建物面積釐正權利變換計畫之土地及建物分配清冊，並按評價基準日評定更新後權利價值，計算繳納或補償之差額價金， 台端應領取（或應繳納）之差額價金為新台幣○○元整。
- 五、☐前開應補償之差額價金， 台端應於○○年○○月○○日起 30 日內，攜身分證、印章、本函至○○（地址：○○）辦理領取差額價金事宜。 台端之產權若有設定他項權利（抵押權）之情形，且尚未全部清償者，請於上開期日內與權利人協商處理，並會同領取。若逾期不領取者，依法提存於○○地方法院。
☐前開應繳納之差額價金， 台端應於○○年○○月○○日起 30 日內，攜身分證、印章、本函至○○（地址：○○）辦理繳納差額價金事宜，逾期未繳納者，實施者將依相關法規辦理。
- 六、差額價金之處理，事關台端之權益，請迅行配合辦理。

正本：參與分配之土地所有權人及權利變換關係人、公共設施用地主管機關

副本：○○都市更新主管機關

實施
者印

實施者○○○○○○○

二十、權利變換產權登記

(一) 列冊送主管機關囑託辦理權利變更登記

實施者應依據權利變換結果，列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理權利變更登記。

(二) 抵押權或典權設定登記或限制登記

1. 權利變換前未自行協議消滅之抵押權、典權或限制登記，由實施者列冊送該管登記機關，於權利變換後分配土地及建築物時，按原登記先後次序，登載於原土地或建築物所有權人應分配之土地及建築物。
2. 其為合併分配者，抵押權與典權之權利價值應以權利變換前各宗土地或建築物之權利價值計算。

(三) 公共設施用地及公益設施之所有權登記

權利變換範圍內列為**抵充或**共同負擔之各項公共設施用地或捐贈之公益設施，實施者應將其登記為直轄市、縣（市）所有，其管理機關為各該公共設施或公益設施之主管機關。

(四) 未繳納差額價金者之限制登記與塗銷登記

辦理權利變換時，對於應繳納差額價金而未繳納者，應併案列冊送請該管登記機關於權利變換後獲配之土地及建物加註：「未繳納差額價金，除繼承外不得辦理所有權移轉登記或設定負擔」；實施者於土地所有權人繳清差額價金後應立即通知登記機關辦理註銷。

(五) 權利變換產權登記應檢附文件：

1. 申請函：詳如附件 9-29。
2. 權利變換結果圖冊：

包括土地登記清冊、土地他項權利登記清冊、土地限制登記清冊、建物登記清冊、建物他項權利登記清冊、建物限制登記清冊、土地及建物分配清冊、新建房屋申報清冊等，若

有辦理釐正程序者，應檢附釐正後之權利變換結果圖冊。

3. 土地登記申請書（土地及建物權利變換登記登記）。
4. 權利變換計畫核准函影本。
5. 稅捐稽徵機關審核文件。
6. 登記權利人身分證明文件。
7. 權利書狀（由實施者檢附，如無法檢附者，於登記完畢後公告註銷）。

（七）土地登記申請案件：

1. 權利變換後之土地及建物權利變換登記案件應連件辦理。
2. 申請登記事由、原因、原因發生日期：

（1）土地

- a. 登記事由、原因：「都市更新登記」、登記原因：「權利變換」。
- b. 原因發生日期：「分配結果確定之日」，時間點之認定為權利變換計畫**核定**發布實施日。

（2）建物

- a. 登記事由、原因：「所有權第一次登記」，登記原因：「第一次登記」。如為區分所有建物，應依土地登記規則第 83 條規定於申請書適當欄位記明基地權利種類及其範圍。
- b. 原因發生日期：「使用執照核發之日」。

項目	土地登記	建物登記
登記事由	都市更新登記	所有權第一次登記
登記原因	權利變換	第一次登記【註1】
原因發生日期	分配結果確定之日【註2】	使用執照核發之日
備註	【註2】時間點認定：權利變換計畫發布實施日。	【註1】區分所有建物應於申請書適當欄位記明基地權利種類及其範圍。

3. 注意事項：

權利變換計畫核定前已設定之抵押權、典權或限制登記，實施者應依更新條例第 40 條第一項規定列冊送登記機關辦理原登記之轉載登記。登記機關登記完畢後，應通知權利人或囑託限制登記之法院或機關；至權利變換後倘以土地、建物為債權擔保而增加一宗或數宗者，應依土地登記規則第 113 條規定辦理抵押權設定登記及抵押權內容變更登記。

(八) 領取書狀

辦理登記完竣後，由登記機關通知土地所有權人、權利變換關係人、抵押權人、典權人，於 30 日內換領土地及建築物權利書狀。

未於規定期限內換領者，其原權利書狀由該管登記機關公告註銷。

附件 9-29 列冊申請新建房屋申報稅籍及辦理權利變換登記函

實施者○○○○○○○ 函

受文者：○○○

發文日期：中華民國○○年○○月○○日

發文字號：○○○○○○○○○號函

附件：如說明三。

主旨：檢送本更新單元權利變換結果圖冊暨有關資料，申請新建房屋申報稅籍及辦理權利變換登記，如說明，請查照。

說明：

- 一、依都市更新條例第 43 條及都市更新權利變換實施辦法第 26 條規定辦理。
- 二、本更新單元權利變換工程施工完竣之土地及建物，依○○地政事務所○○年○○月○○日○○字第○○號函復地籍測量及建物測量結果，據以釐正權利變換相關圖冊。(無辦理釐正圖冊程序免本項說明)
- 三、檢送都市更新權利變換結果圖冊，包括土地登記清冊(含附件：地籍測量成果圖、更新單元範圍圖、實施權利變換範圍圖)、土地他項權利登記清冊、土地限制登記清冊、建物登記清冊(含附件：使用執照及申請人名冊、建物測量成果圖)、建物他項權利登記清冊、建物限制登記清冊、土地及建物分配清冊(含附件：釐正更新後房地總價一覽表)、新建房屋申報清冊(含附件：使用執照及申請人名冊、建物測量成果圖)等權利變換結果圖冊資料各二份，及土地登記申請書(土地權利變更或移轉登記及建物所有權第一次登記)及附繳證件(權利變換計畫核准函影本、稅捐稽徵機關審核文件、登記權利人身分證明文件、權利書狀等)共○連件，請函囑○○地政事務所據以辦理權利變換或移轉登記，本實施者再前往依法繳納登記規費。

正本：○○**閩市更新主管機關**

副本：

實施者○○○○○○○

實施
者印

二十一、列冊申請房屋申報稅籍及更新後稅捐減免

建築主管機關核發建物使用執照之次日起，或更新後權利變換登記日起，由實施者檢附相關文件函請主管稅捐稽徵機關依法辦理本更新事業之更新後地價稅、房屋稅、土地增值稅、契稅之減徵範圍。(詳本章第四節稅收減免)另列冊申請房屋申報稅籍申請時間於使用執照取得後，建議併同更新後稅捐減免辦理。其辦理內容如下：

(一) 實施者列冊申請房屋申報稅籍

1. 申請時機：更新事業完成，建築主管機關核發建物使用執照之次日起。
2. 受理機關：○○縣(市)稅捐稽徵處○○分處
3. 申請內容：實施者檢附相關文件函請主管稅捐稽徵機關依法據以編定稅籍編號及核定房屋現值。
4. 申請文件：
 - (1) 申請函
 - (2) 新建房屋申報清冊
 - (3) 使用執照影本
 - (4) 申請人名冊
 - (5) 建物測量成果圖

(二) 主管稅捐稽徵機關審核並辦理減免

主管稅捐稽徵機關收到實施者來函，依法辦理編定稅籍編號及核定房屋現值，並逕覆實施者代為轉送各房屋所有權人。

二十二、成果備查

詳本章第五節成果備查。

第二節 土地補償金發放流程與步驟

依據更新條例第 31 條第一項但書規定，不願參與分配或應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法分配者，得以現金補償之。其土地補償金發放流程及步驟如下：

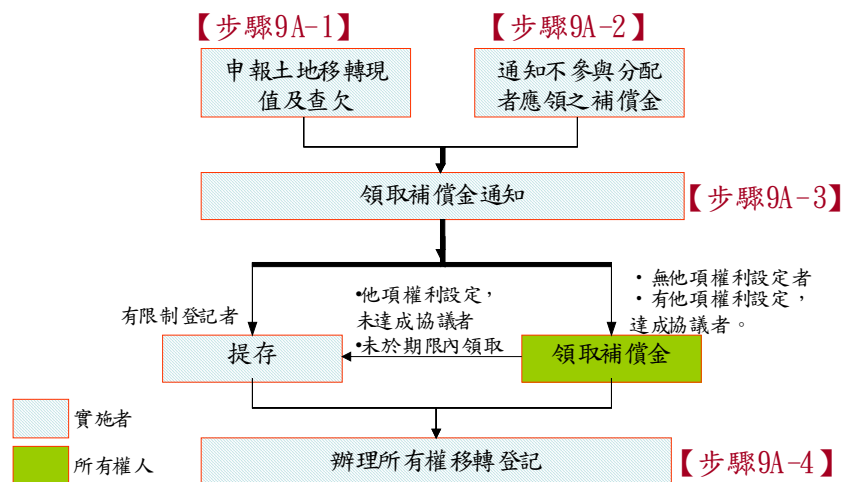


圖 9-3 土地補償金發放流程與步驟圖

一、申報土地移轉現值及查欠【步驟 9A-1】

權利變換實施辦法第 7 條之 1 第一項規定，不願參與分配或應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元無法參與分配，以現金補償者，其現金補償數額，以權利變換前權利價值依法定清償順序扣除應納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅後計算。實施者應於實施權利變換計畫公告時，造具清冊檢同有關資料，向主管稅捐稽徵機關申報土地移轉現值。

- (一) 申報時間：權利變換計畫公告時。
- (二) 申報對象：核定權利變換計畫書中所載不願或無法參與分配領取補償者。
- (三) 受理機關：主管稅捐稽徵機關。
- (四) 申報方式及內容

實施者造具「核定權利變換計畫書中所載不參與分配，領取

補償者」清冊，並檢附下列資料向主管稅捐稽徵機關申報不參與分配者之土地移轉現值、辦理工程受益費、房屋稅、地價稅、田賦查欠工作。

1. 申報函：詳見附件 9-30。
2. 更新單元內不參與分配者之土地所有權移轉清冊：詳見附件 9-31。
3. 實施者身分證明文件影本。
4. 權利變換計畫核定函影本。
5. 工程受益費繳納承諾書：詳見附件 9-32。

(五) 注意事項

申報移轉現值之審核標準，以權利變換計畫核定發布實施日當期之公告土地現值為準。

附件 9-30 申報土地移轉現值核課增值稅及查欠

實施者○○○○○○○ 函

受文者：○○○

發文日期：中華民國○○年○○月○○日

發文字號：

附件：如說明四。

主旨：檢送本更新單元權利變換範圍內不參與分配之土地所有權人名冊暨有關資料，請 鈞處申報各該土地移轉現值，核課土地增值稅，補徵積欠之地價稅、房屋稅，並就已公告未開徵之工程受益費予以詳查，一併開徵，復如說明，請 惠復。

說明：

一、依都市更新權利變換實施辦法第 7 條之 1 辦理。

二、本更新單元之權利變換計畫業已於○○年○○月○○日經○○機關以○○字第○○號函核定發布實施在案，以權利變換前之權利價值計算不參與分配者之現金補償，依法申報土地移轉現值，並享有都市更新條例第 46 條第 4、5 款減徵或免徵土地增值稅之規定。

三、工程受益費雖非法定應扣繳項目，仍請○○縣（市）稅捐稽徵處就已公告未開徵部分詳查，一併開徵。

四、檢送本更新單元內不參與分配者之土地所有權移轉清冊、實施者證明文件（影本）、權利變換計畫核准函影本及工程受益費繳納承諾書各乙份，請 查照。

正本：○○縣（市）稅捐稽徵處○○分處

副本：○○都市更新主管機關

實施者○○○○○○○

實施
者印

附件 9-31 更新單元內不參與分配者之土地所有權移轉清冊

更新單元內不參與分配者之土地所有權移轉清冊

更新案名稱：

編號	所有權人 姓名	統一編號	地址	土地標示部				權利 範圍	登記 次序	備註 (不能或不願)
				段	小段	地號	面積 (m ²)			

附件 9-32 工程受益費繳納承諾書

承 諾 書

本實施者承買座落於○○縣（市）○○鄉（鎮、市、區）○○段○○小段○○地號○筆土地（詳如更新單元不參與分配者之土地所有權移轉清冊），申請辦理所有權移轉登記。如在工程受益費範圍內，願依照工程受益費徵收條例第 6 條及施行細則第 65 條之規定，繳納未到期之工程受益費，特此承諾。

此 致

○○縣（市）稅捐稽徵處○○分處

立承諾書人：實施者○○○○○○○

實施
者印

代表
人章

代表人：

統一編號：

地址：

中 華 民 國 年 月 日

二、通知不參與分配者應領之補償金【步驟 9A-2】

依據權利變換實施辦法第 18 條規定，實施者應於權利變換計畫核定發布後，將應領之補償金額以書面通知土地所有權人、權利變換關係人。針對不參與分配者，應通知不參與分配者其核定之應領補償數額，其產權如果有他項權利設定時，限期與他項權利人協議或塗銷等事項，實施者應在不超過其應得補償之數額內代為清償、回贖或依法提存。（詳本章第一節三之四、通知不參與分配者應領之補償金）

三、領取補償金通知【步驟 9A-3】

依據權利變換辦法第 7 條之 1 規定辦理。

（一）發給補償費時間

由實施者於權利變換計畫發布實施之日起 2 個月內，通知受補償人於「通知之日起 30 日內」領取。

（三）通知方式與內容

以書面通知（以雙掛號通知）不參與分配者、債權人、典權人補償金發放金額明細、發放地點、發放期限、並依核定權利變換計畫書中所載不參與分配者之產權是否設定他項權利，以及實施者接獲不參與分配者回復有關他項權利之處理情形，通知領取補償金應配合辦理事項：

1. 產權有限制登記者：通知提存補償金事宜，詳見附件 9-33。
2. 產權無他項權利設定者：通知領取補償金事宜，詳見附件 9-34。
3. 產權尚有他項權利設定者：通知領取補償金事宜，詳見附件 9-35。

（四）領取地點：實施者自訂。

（五）領取人與必備文件

1. 由所有權人備具國民身分證、印章、通知函，無法親自領取

者，請檢附委託書。

2. 已自行繳納土地增值稅及欠稅者，檢具繳款收據。
3. 他項權利（抵押權、典權）已全部清償、回贖者，檢具他項權利之清償、回贖或同意塗銷證明文件。
4. 他項權利（抵押權、典權）已與權利人完成協商並達成協議，則會同權利人，檢具協議書與債權證明文件。

（六）通知發放及領取作業流程

1. 無他項權利設定者或他項權利已清償或回贖者，由所有權人檢具必備文件，並於「不參與分配者補償金額分配彙總表」簽名用印後，將實領補償金額發放給所有權人。
2. 他項權利已協議完成者，由所有權人會同權利人，檢具必備文件，並於「不參與分配者補償金額分配彙總表」簽名用印後，將實領補償金額發放給所有權人，若實領補償金額為負數時，則以所有權人應得之補償數額代為清償、回贖債權餘額。
3. 有他項權利但未達成協議者，或未於領取期限辦理領取補償金事宜者，依法將應得之補償數額提存地方法院。
4. 限制登記者，依法將應得之補償數額提存地方法院。

（七）補償金額之提存

1. 提存方式：

- （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「權利變換辦法」第 7 條之 2 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。詳見附件 9-36 提存通知書、9-37 提存書。

（2）逾期未領：

- a. 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，則依更新條例第 31 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。詳見

附件 9-38 提存通知書、9-39 提存書。

b. 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。詳見附件 9-40 提存通知書、9-41 提存書。

c. 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為何，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。詳見附件 9-42 提存通知書、9-43 提存書。

2. 相關文件：

- (1) 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）。
- (2) 提存書：一式二張。
- (3) 信封：填妥實施者及不參與者姓名、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。

3. 提存程序：

- (1) 書寫文件：填妥上述文件（可至提存所確認相關文件是否正確）。
- (2) 繳費：提存費（新臺幣 60 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。
- (4) 注意事項：因各地法院提存所之作業程序略有不同，請先行洽問該管法院提存所作業程序。

附件 9-33 通知不參與分配且受限制登記者，提存補償金事宜

實施者○○○○○○○ 函

受文者：○○○

發文日期：中華民國○○年○○月○○日

發文字號：

附 件：

主 旨：有關 台端之現金補償處理事宜，復如說明，請 查照。

說 明：

- 一、依都市更新條例第 31 條、都市更新權利變換實施辦法第 7 條之 1、第 7 條之 2 規定辦理。
- 二、台端之應領取補償金額、○○（縣）市稅捐稽徵處○○分處○○年○○月○○日○○字第○○號函覆申報核課 台端之土地增值稅額、積欠之地價稅、房屋稅，詳如「不參與分配者補償金額分配明細表」（如附件）。
- 三、因 台端更新前產權遭○○○○○（債權人）向○○地方法院申請假扣押登記，本實施者依法將 台端應領取補償金額扣除應納之土地增值稅、地價稅、房屋稅後，提存於○○地方法院，後續事宜依相關法規辦理之。

正本：○○○君

副本：○○○（債權人）、○○**都市更新主管機關**、○○（縣）市稅捐稽徵處○○分處

實施者○○○○○○○

實施
者印

附件 9-34 通知不參與分配且無他項權利設定者，領取補償金事宜

實施者○○○○○○○ 函

受文者：○○○

發文日期：中華民國○○年○○月○○日

發文字號：

附 件：

主 旨：有關 台端之現金補償處理事宜，復如說明，請 查照。

說 明：

- 一、依都市更新條例第 31 條、都市更新權利變換實施辦法第 7 條之 1、第 7 條之 2 規定辦理。
- 二、台端之應領取補償金額、○○（縣）市稅捐稽徵處○○分處○○年○○月○○日○○字第○○號函覆申報核課 台端之土地增值稅額、積欠之地價稅、房屋稅與工程受益費，詳如「不參與分配者補償金額分配明細表」（如附件）。
- 三、台端若擬自行繳納土地增值稅及欠稅時，請於○○年○○月○○日前，親洽實施者領取繳款書及查欠清單，並於繳納後，依說明五規定，持繳款收據領取補償金； 台端若不擬自行繳納土地增值稅及欠稅時，則 台端實領之補償金應依法定清償順序扣除應納之土地增值稅、地價稅及房屋稅後計算。
- 四、台端應於○○年○○月○○日至○○年○○月○○日，攜國民身分證、印章、本函至《□□□□》（地址：○○○）辦理領取補償金事宜，逾期不領取者，依法提存於○○地方法院。
- 五、委託他人領取補償金者，請備具委託書（如附件）由受委託人攜帶其私章領取，逾期不領取者，依法提存於○○地方法院。
- 六、現金補償之處理，事關所有權人與權利關係人之權益，請迅行配合辦理。

正本：○○○君（核定權利變換計畫書中所載不參與分配者）

副本：○○都市更新主管機關、○○（縣）市稅捐稽徵處○○分處

實施者○○○○○○○

實施
者印

附件 9-35 通知不參與分配尚有他項權利設定者，領取補償金事宜

實施者○○○○○○○ 函

受文者：○○○

發文日期：中華民國○○年○○月○○日

發文字號：

附 件：

主 旨：有關 台端之現金補償處理事宜，復如說明，請 查照。
說 明：

- 一、依「都市更新條例」第 31 條、「都市更新權利變換實施辦法」第 7 條之 1、第 7 條之 2 規定辦理。
- 二、台端之應領取補償金額、○○（縣）市稅捐稽徵處○○分處○○年○○月○○日○○字第○○號函覆申報核課 台端之土地增值稅額、積欠之地價稅、房屋稅，詳如「不參與分配者補償金額分配明細表」（如附件）。
- 三、台端若擬自行繳納土地增值稅及欠稅時，請於○○年○○月○○日前，親洽實施者領取繳款書及查欠清單，並於繳納後，依說明五規定，持繳款收據領取補償金； 台端若不擬自行繳納土地增值稅及欠稅時，則 台端實領之補償金應依法定清償順序扣除應納之土地增值稅、地價稅及房屋稅後計算。
- 四、台端之產權設定之他項權利（抵押權、典權），若已全部清償、回贖者，則攜帶國民身分證、印章、本函（及自行繳納土地增值稅、欠稅之繳款收據）並檢具他項權利之清償、回贖或同意塗銷證明文件，於○○年○○月○○日至○○年○○月○○日至○○○（地址：○○○）辦理領取補償金事宜，逾期不領取者，依法提存於○○地方法院。委託他人領取補償金者，請備具委託書（如附件）由受委託人攜帶其私章領取。
- 五、台端之產權設定之他項權利（抵押權、典權），若已與權利人完成協商並達成協議，則由 台端會同權利人或攜帶權利人同意台端領取之證明文件、國民身分證、印章、本函（及自行繳納土地增值稅、欠稅之繳款收據），並檢具協議書與債權證明文件於

○○年○○月○○日至○○年○○月○○日至《□□□□》(地址：○○○)辦理領取補償金事宜，逾期不領取者，依法提存於○○地方法院。委託他人領取補償金者，請備具委託書(如附件)由受委託人攜帶其私章領取。

六、台端之產權設定之他項權利(抵押權、典權)，若未能於○○年○○月○○日前達成協議，或未能於○○年○○月○○日前會同權利人或攜帶權利人同意 台端領取之證明文件辦理領取補償金事宜，本實施者將就 台端應領之現金補償數額於依法定清償順序扣除應納之土地增值稅後提存於○○地方法院，後續事宜依相關法規辦理之。

七、現金補償之處理，事關所有權人與權利關係人之權益，請迅行配合辦理。

正本：○○○君(核定權利變換計畫書中所載不參與分配者)、○○○(債權人)、○○○(典權人)

副本：○○都市更新主管機關、○○(縣)市稅捐稽徵處○○分處

實施者○○○○○○○

實施
者印

附件 9-36 不參與分配、限制登記

提 存 通 知 書		年度	存 字 第	號
提存物受取權人姓名或名稱及 國民身分證號碼或統一編號	住居所或公務所、事務所、 營業所及電話號碼	不知受取權人者其事由		
提存原因及事實	依都市更新條例第 31 條第 1 項但書應發給之現金補償，因提存物受取人其原有座落○○區○○段○○地號土地（持分○○）有法院查封登記（法院查封文號：○○號），故依都市更新權利變換實施辦法第 7 條之 2 規定提存。			
提存物之名稱數量種類（有價證券應記載號碼）	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元 整			
對待給付之標的及其他受取提存物所附之條件	本件提存物業經○○地方法院民事執行處前揭執行案件查封，提存物受取人應提出法院撤銷查封之證明文件。			
證明文件	1. 核定函影本、權利變換計畫書影本乙份。 2. 存證信函影本、收件回執、簽收證明 3. 土地增值稅免稅證明書及地價稅繳納收據乙份			
提存所名稱	○○地方法院提存所	提存日期	中華民國 年 月 日	
提存人姓名（或名稱）及國民身分證統一編號	（簽名或蓋章）	住居所或事務所	電話號碼	
提存人代理人姓名及國民身分證統一編號	（簽名或蓋章）	住居所或事務所	電話號碼	

注意：（一）本通知與提存書正面各欄相同，請複寫或打字，以免不符。

（二）請求領取提存物應提出本通知，並請具備印鑑證明及身分證影本。

（三）依民法第 330 條及提存法第 11 條之規定，提存物受取權人關於提存物之權利，應自本提存通知送達發生效力之翌日起 10 年內行使之，逾期其提存物歸屬國庫。

（四）依提存法第 23 條之規定，民法關於質權、留置權之提存事件，提存物受取權人關於提存物之權利，應自所擔保債權清償期屆至時起 10 年內行使之，逾期其提存物歸屬國庫。

附件 9-37 不參與分配、限制登記

提 存 書			度存字 第 號		
提存物受取權人姓名或名稱及國民身分證 號碼或統一編號		住居所或公務所、事務所、營業所及電話號碼		不知受取權人者其事由	
提存原因及事實	依都市更新條例第 31 條第 1 項但書應發給之現金補償，因提存物受取人其原有座落○○區○○段○○地號土地（持分○○）有法院查封登記（法院查封文號：○○號），故依都市更新權利變換實施辦法第 7 條之 2 規定提存。				
提存物之名稱數量種類(有價證券應記載號碼)	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元整				
對待給付之標的及其他受取提存物所附之條件	本件提存物業經○○地方法院民事執行處前揭執行案件查封，提存物受取人應提出法院撤銷查封之證明文件。				
證明文件	1. 核定函影本、權利變換計畫書影本乙份。 2. 存證信函影本、收件回執、簽收證明 3. 土地增值稅免稅證明書及地價稅繳納收據乙份				
提存所名稱	○○地方法院提存所	提存日期	中華民國 年 月 日		
提存人姓名（或名稱）及國民身分證統一編號	（簽名或蓋章）	住居所或事務所		電話號碼	
提存人代理人姓名及國民身分證統一編號	（簽名或蓋章）	住居所或事務所		電話號碼	
提存物保管機構名稱及地址		保管機構收受日期	中華民國 年 月 日	保管機構收受證明	
提存所處理結果					
中 華 民 國 年 月 日					
臺 灣 地 方 法 院 提 存 所 主 任					

- 提 存 須 知
- 一、聲請提存須備「提存書」1 式 2 份，依式逐項填明(請複寫或打字，以免不符)，並簽名或蓋章。(所填提存人姓名住址，須與國民身分證相符)。
 - 二、清償提存，須附具提存通知書 1 式 2 份，提存物受取權人每增 1 人，應增 1 份。
 - 三、擔保提存，須檢附法院裁判書正本或影本 1 份。
 - 四、前述各項辦妥後，聲請人應填具提存費繳款書 1 式 6 份，逕向該管法院所在地代理國庫之銀行，繳納提存費。清償提存費，其提存金額或價額在新臺幣 1 萬元以下者，徵收 100 元；逾 1 萬元至 10 萬元者，徵收 500 元；逾 10 萬元者，徵收 1000 元。但執行法院依強制執行法、管理人依破產法或消費者債務清理條例規定辦理提存者，免徵提存費。擔保提存費，每件徵收新臺幣 500 元。
 - 五、提存現金者，應由提存人填具國庫存款收款書 1 式 6 聯後，將提存物連同提存書及前項繳款書等一併提交當地代理國庫之銀行，並索取提存物收取收據存執。
 - 六、提存有價證券者，應由提存人填具國庫保管品聲請書 1 份後，將提存物連同提存書及第 4 項之繳款書一併提交當地代理國庫之銀行，並索取提存物收取收據存執。
 - 七、提存其他動產者，提存人應將提存書報請法院提存所指定提存物保管處所，同時繳納提存費，俟提存所指定保管處所並將提存書交還後，再向指定之處所提交提存書類及提存物並取據存執。
 - 八、代理國庫之銀行或指定之提存物保管處所收取提存書，不另給收據。
 - 九、提存物須預繳保管費者，由提存人逕向保管機構繳納，取據存執。
 - 十、聲請人提交提存物後 5 日內，未獲法院提存所通知時，得向該管提存所查詢原因。
 - 十一、提存物保管機構收清提存物後，應即將提存書連同應交該管法院之聯單，一併交該法院提存所。
 - 十二、清償提存，如程式不合規定或不應提存者，經命提存人限期補正或取回，其逾 10 年不取回者，其提存物屬於國庫，擔保提存應於擔保原因消滅後 5 年內檢送有關裁判書取回，於期其提存物屬於國庫。

附件 9-38 不參與分配、無他項權利設定

提 存 通 知 書		年度	存 字 第	號
提存物受取權人姓名或名稱及 國民身分證號碼或統一編號	住居所或公務所、事務所、 營業所及電話號碼	不知受取權人者其事由		
提存原因及事實	依都市更新條例第 31 條第 1 項但書應發給之現金補償逾期未請，依都市更新條例第 31 條第 4 項規定提存。			
提存物之名稱數量種類(有價證券應記載號碼)	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元整			
對待給付之標的及其他受取提存物所附之條件				
證明文件	1. 核定函影本、權利變換計畫書影本乙份。 2. 存證信函影本、收件回執、簽收證明 3. 土地增值稅免稅證明書及地價稅繳納收據乙份			
提存所名稱	○○地方法院提存所	提存日期	中華民國 年 月 日	
提存人姓名(或名稱)及國民身分證統一編號	(簽名或蓋章)	住居所或事務所	電話號碼	
提存人代理人姓名及國民身分證統一編號	(簽名或蓋章)	住居所或事務所	電話號碼	

注意：(一) 本通知與提存書正面各欄相同，請複寫或打字，以免不符。

(二) 請求領取提存物應提出本通知，並請具備印鑑證明及身分證影本。

(三) 依民法第 330 條及提存法第 11 條之規定，提存物受取權人關於提存物之權利，應自本提存通知送達發生效力之翌日起 10 年內行使之，逾期其提存物歸屬國庫。

(四) 依提存法第 23 條之規定，民法關於質權、留置權之提存事件，提存物受取權人關於提存物之權利，應自所擔保債權清償期屆至時起 10 年內行使之，逾期其提存物歸屬國庫。

附件 9-39 不參與分配、無他項權利設定

提 存 書			度存字 第 號		
提存物受取權人姓名或名稱及國民身分證 號碼或統一編號		住居所或公務所、事務所、營業所及電話號碼		不知受取權人者其事由	
提存原因及事實	依都市更新條例第 31 條第 1 項但書應發給之現金補償逾期未請，依都市更新條例第 31 條第 4 項規定提存。				
提存物之名稱數量種類(有價證券應記載號碼)	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元整				
對待給付之標的及其他受取提存物所附之條件					
證明文件	1. 核定函影本、權利變換計畫書影本乙份。 2. 存證信函影本、收件回執、簽收證明 3. 土地增值稅免稅證明書及地價稅繳納收據乙份				
提存所名稱	○○地方法院提存所	提存日期	中華民國 年 月 日		
提存人姓名（或名稱）及國民身分證統一編號	（簽名或蓋章）	住居所或事務所		電話號碼	
提存人代理人姓名及國民身分證統一編號	（簽名或蓋章）	住居所或事務所		電話號碼	
提存物保管機構名稱及地址		保管機構收受日期	中華民國 年 月 日	保管機構收受證明	
提存所處理結果					
中 華 民 國 年 月 日					
臺灣 地 方 法 院 提 存 所 主 任					

- 提 存 須 知
- 一、聲請提存須備「提存書」1 式 2 份，依式逐項填明(請複寫或打字，以免不符)，並簽名或蓋章。(所填提存人姓名住址，須與國民身分證相符)。
 - 二、清償提存，須附具提存通知書 1 式 2 份，提存物受取權人每增 1 人，應增 1 份。
 - 三、擔保提存，須檢附法院裁判書正本或影本 1 份。
 - 四、前述各項辦妥後，聲請人應填具提存費繳款書 1 式 6 份，逕向該管法院所在地代理國庫之銀行，繳納提存費。清償提存費，其提存金額或價額在新臺幣 1 萬元以下者，徵收 100 元；逾 1 萬元至 10 萬元者，徵收 500 元；逾 10 萬元者，徵收 1000 元。但執行法院依強制執行法、管理人依破產法或消費者債務清理條例規定辦理提存者，免徵提存費。擔保提存費，每件徵收新臺幣 500 元。
 - 五、提存現金者，應由提存人填具國庫存款收款書 1 式 6 聯後，將提存物連同提存書及前項繳款書等一併提交當地代理國庫之銀行，並索取提存物收取收據存執。
 - 六、提存有價證券者，應由提存人填具國庫保管品聲請書 1 份後，將提存物連同提存書及第 4 項之繳款書一併提交當地代理國庫之銀行，並索取提存物收取收據存執。
 - 七、提存其他動產者，提存人應將提存書報請法院提存所指定提存物保管處所，同時繳納提存費，俟提存所指定保管處所並將提存書交還後，再向指定之處所提交提存書類及提存物並取據存執。
 - 八、代理國庫之銀行或指定之提存物保管處所收取提存書，不另給收據。
 - 九、提存物須預繳保管費者，由提存人逕向保管機構繳納，取據存執。
 - 十、聲請人提交提存物後 5 日內，未獲法院提存所通知時，得向該管提存所查詢原因。
 - 十一、提存物保管機構收清提存物後，應即將提存書連同應交該管法院之聯單，一併交該法院提存所。
 - 十二、清償提存，如程式不合規定或不應提存者，經命提存人限期補正或取回，其逾 10 年不取回者，其提存物屬於國庫，擔保提存應於擔保原因消滅後 5 年內檢送有關裁判書取回，於期其提存物屬於國庫。

附件 9-40 不參與分配、有他項權利設定

提 存 通 知 書		年度	存 字 第	號
提存物受取權人姓名或名稱及國民身分證號碼或統一編號	住居所或公務所、事務所、營業所及電話號碼	不知受取權人者其事由		
提存原因及事實	依都市更新條例第 31 條第 1 項但書應發給之現金補償，因提存物受取人其原有座落○○區○○段○○地號土地（持分○○）其上有抵押權設定，故依都市更新權利變換實施辦法第 7 條之 2 規定提存。			
提存物之名稱數量種類（有價證券應記載號碼）	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元 整			
對待給付之標的及其他受取提存物所附之條件	提存物受取人應提出已清償或免清償前揭土地抵押債權之證明文件或抵押權人○○○（統一編號○○○）同意其領取本件提存物之證明文件。			
證明文件	1. 核定函影本、權利變換計畫書影本乙份。 2. 存證信函影本、收件回執、簽收證明 3. 土地增值稅免稅證明書及地價稅繳納收據乙份			
提存所名稱	○○地方法院提存所	提存日期	中華民國 年 月 日	
提存人姓名（或名稱）及國民身分證統一編號	（簽名或蓋章）	住居所或事務所	電話號碼	
提存人代理人姓名及國民身分證統一編號	（簽名或蓋章）	住居所或事務所	電話號碼	

注意：（一）本通知與提存書正面各欄相同，請複寫或打字，以免不符。

（二）請求領取提存物應提出本通知，並請具備印鑑證明及身分證影本。

（三）依民法第 330 條及提存法第 11 條之規定，提存物受取權人關於提存物之權利，應自本提存通知送達發生效力之翌日起 10 年內行使之，逾期其提存物歸屬國庫。

（四）依提存法第 23 條之規定，民法關於質權、留置權之提存事件，提存物受取權人關於提存物之權利，應自所擔保債權清償期屆至時起 10 年內行使之，逾期其提存物歸屬國庫。

附件 9-41 不參與分配、有他項權利設定

提 存 書			度存字 第 號		
提存物受取權人姓名或名稱及國民身分證 號碼或統一編號		住居所或公務所、事務所、營業所及電話號碼		不知受取權人者其事由	
提存原因及事實	依都市更新條例第 31 條第 1 項但書應發給之現金補償逾期未請，依都市更新條例第 31 條第 4 項規定提存。				
提存物之名稱數量種類(有價證券應記載號碼)	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元整				
對待給付之標的及其他受取提存物所附之條件	提存物受取人應提出已清償或免清償前揭土地抵押債權之證明文件或抵押權人○○○(統一編號○○○)同意其領取本件提存物之證明文件。				
證明文件	1. 核定函影本、權利變換計畫書影本乙份。 2. 存證信函影本、收件回執、簽收證明 3. 土地增值稅免稅證明書及地價稅繳納收據乙份				
提存所名稱	○○地方法院提存所	提存日期	中華民國 年 月 日		
提存人姓名(或名稱)及國民身分證統一編號	(簽名或蓋章)	住居所或事務所		電話號碼	
提存人代理人姓名及國民身分證統一編號	(簽名或蓋章)	住居所或事務所		電話號碼	
提存物保管機構名稱及地址		保管機構收受日期	中華民國 年 月 日	保管機構收受證明	
提存所處理結果					
中 華 民 國 年 月 日					
臺 灣 地 方 法 院 提 存 所 主 任					

- 提 存 須 知
- 一、聲請提存須備「提存書」1 式 2 份，依式逐項填明(請複寫或打字，以免不符)，並簽名或蓋章。(所填提存人姓名住址，須與國民身分證相符)。
 - 二、清償提存，須附具提存通知書 1 式 2 份，提存物受取權人每增 1 人，應增 1 份。
 - 三、擔保提存，須檢附法院裁判書正本或影本 1 份。
 - 四、前述各項辦妥後，聲請人應填具提存費繳款書 1 式 6 份，逕向該管法院所在地代理國庫之銀行，繳納提存費。清償提存費，其提存金額或價額在新臺幣 1 萬元以下者，徵收 100 元；逾 1 萬元至 10 萬元者，徵收 500 元；逾 10 萬元者，徵收 1000 元。但執行法院依強制執行法、管理人依破產法或消費者債務清理條例規定辦理提存者，免徵提存費。擔保提存費，每件徵收新臺幣 500 元。
 - 五、提存現金者，應由提存人填具國庫存款收款書 1 式 6 聯後，將提存物連同提存書及前項繳款書等一併提交當地代理國庫之銀行，並索取提存物收取收據存執。
 - 六、提存有價證券者，應由提存人填具國庫保管品聲請書 1 份後，將提存物連同提存書及第 4 項之繳款書一併提交當地代理國庫之銀行，並索取提存物收取收據存執。
 - 七、提存其他動產者，提存人應將提存書報請法院提存所指定提存物保管處所，同時繳納提存費，俟提存所指定保管處所並將提存書交還後，再向指定之處所提交提存書類及提存物並取據存執。
 - 八、代理國庫之銀行或指定之提存物保管處所收取提存書，不另給收據。
 - 九、提存物須預繳保管費者，由提存人逕向保管機構繳納，取據存執。
 - 十、聲請人提交提存物後 5 日內，未獲法院提存所通知時，得向該管提存所查詢原因。
 - 十一、提存物保管機構收清提存物後，應即將提存書連同應交該管法院之聯單，一併交該法院提存所。
 - 十二、清償提存，如程式不合規定或不應提存者，經命提存人限期補正或取回，其逾 10 年不取回者，其提存物屬於國庫，擔保提存應於擔保原因消滅後 5 年內檢送有關裁判書取回，於期其提存物屬於國庫。

附件 9-42 不參與分配、尚未辦理死亡繼承登記

提 存 通 知 書		年度	存 字 第	號
提存物受取權人姓名或名稱及 國民身分證號碼或統一編號	住居所或公務所、事務所、 營業所及電話號碼		不知受取權人者其事由	
			原應領取提存物者○○○ (統一編號○○○)死 亡，不能確知孰為債權人 而難為給付，辦理提存。 (建議)	
提存原因及事實	依都市更新條例第 31 條第 1 項但書應發給之現金補償逾期未請，依都市更新條例第 31 條第 4 項規定提存。			
提存物之名稱數 量種類(有價證券 應記載號碼)	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元整			
對待給付之標的 及其他受取提存 物所附之條件				
證明文件	1. 核定函影本、權利變換計畫書影本乙份。 2. 存證信函影本、收件回執、簽收證明 3. 土地增值稅免稅證明書及地價稅繳納收據乙份			
提存所名稱	○○○地方法院提存所	提存日期	中華民國 年 月 日	
提存人姓名(或名 稱)及國民身分證 統一編號	(簽名或蓋章)	住居所或 事務所		電話 號碼
提存人代理人姓 名及國民身分證 統一編號	(簽名或蓋章)	住居所或 事務所		電話 號碼

注意：(一) 本通知與提存書正面各欄相同，請複寫或打字，以免不符。

(二) 請求領取提存物應提出本通知，並請具備印鑑證明及身分證影本。

(三) 依民法第 330 條及提存法第 11 條之規定，提存物受取權人關於提存物之權利，應自本提存通知送達發生效力之翌日起 10 年內行使之，逾期其提存物歸屬國庫。

(四) 依提存法第 23 條之規定，民法關於質權、留置權之提存事件，提存物受取權人關於提存物之權利，應自所擔保債權清償期屆至時起 10 年內行使之，逾期其提存物歸屬國庫。

附件 9-43 不參與分配、尚未辦理死亡繼承登記

提 存 書			度存字 第 號		
提存物受取權人姓名或名稱及國民身分證 號碼或統一編號		住居所或公務所、事務所、營業所及電話號碼		不知受取權人者其事由	
				原應領取提存物者○○○（統一編號○○○）死亡，不能確知孰為債權人而難為給付，辦理提存。（建議）	
提存原因及事實	依都市更新條例第 31 條第 1 項但書應發給之現金補償逾期未請，依都市更新條例第 31 條第 4 項規定提存。				
提存物之名稱數量種類(有價證券應記載號碼)	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元整				
對待給付之標的及其他受取提存物所附之條件					
證明文件	1. 核定函影本、權利變換計畫書影本乙份。 2. 存證信函影本、收件回執、簽收證明 3. 土地增值稅免稅證明書及地價稅繳納收據乙份				
提存所名稱	○○地方法院提存所	提存日期	中華民國 年 月 日		
提存人姓名（或名稱）及國民身分證統一編號	（簽名或蓋章）	住居所或事務所		電話號碼	
提存人代理人姓名及國民身分證統一編號	（簽名或蓋章）	住居所或事務所		電話號碼	
提存物保管機構名稱及地址		保管機構收受日期	中華民國 年 月 日	保管機構收受證明	
提存所處理結果					
中 華 民 國 年 月 日					
臺 灣 地 方 法 院 提 存 所 主 任					

- 提 存 須 知
- 一、聲請提存須備「提存書」1 式 2 份，依式逐項填明(請複寫或打字，以免不符)，並簽名或蓋章。(所填提存人姓名住址，須與國民身分證相符)。
 - 二、清償提存，須附具提存通知書 1 式 2 份，提存物受取權人每增 1 人，應增 1 份。
 - 三、擔保提存，須檢附法院裁判書正本或影本 1 份。
 - 四、前述各項辦妥後，聲請人應填具提存費繳款書 1 式 6 份，逕向該管法院所在地代理國庫之銀行，繳納提存費。清償提存費，其提存金額或價額在新臺幣 1 萬元以下者，徵收 100 元；逾 1 萬元至 10 萬元者，徵收 500 元；逾 10 萬元者，徵收 1000 元。但執行法院依強制執行法、管理人依破產法或消費者債務清理條例規定辦理提存者，免徵提存費。擔保提存費，每件徵收新臺幣 500 元。
 - 五、提存現金者，應由提存人填具國庫存款收款書 1 式 6 聯後，將提存物連同提存書及前項繳款書等一併提交當地代理國庫之銀行，並索取提存物收取收據存執。
 - 六、提存有價證券者，應由提存人填具國庫保管品聲請書 1 份後，將提存物連同提存書及第 4 項之繳款書一併提交當地代理國庫之銀行，並索取提存物收取收據存執。
 - 七、提存其他動產者，提存人應將提存書報請法院提存所指定提存物保管處所，同時繳納提存費，俟提存所指定保管處所並將提存書交還後，再向指定之處所提交提存書類及提存物並取據存執。
 - 八、代理國庫之銀行或指定之提存物保管處所收取提存書，不另給收據。
 - 九、提存物須預繳保管費者，由提存人逕向保管機構繳納，取據存執。
 - 十、聲請人提交提存物後 5 日內，未獲法院提存所通知時，得向該管提存所查詢原因。
 - 十一、提存物保管機構收清提存物後，應即將提存書連同應交該管法院之聯單，一併交該法院提存所。
 - 十二、清償提存，如程式不合規定或不應提存者，經命提存人限期補正或取回，其逾 10 年不取回者，其提存物屬於國庫，擔保提存應於擔保原因消滅後 5 年內檢送有關裁判書取回，於期其提存物屬於國庫。

四、辦理所有權移轉登記、限制登記及他項權利塗銷登記【步驟 9A-4】

依據權利變換辦法第 7 條之 2 規定，權利變換範圍內土地所有權人及合法建築物所有權人於權利變換後未受土地及建築物分配或不願參與分配者，其應領之補償金於發放或提存後，由實施者列冊送請主管機關囑託登記機關辦理所有權移轉登記。

其土地或合法建築物經設定抵押權、典權、地上權、永佃權或辦竣限制登記者，應予塗銷。登記機關辦理塗銷登記後，應通知權利人或囑託限制登記之法院或機關。

(一) 發函時間：補償金發放及提存完成。

(二) 發函對象

1. 正本：各級主管機關
2. 副本：核定權利變換計畫書中所載不參與分配者

(三) 發函方式與內容

1. 實施者編列補償金發放清冊，並檢附發放及提存憑證，送請各級主管機關囑託登記機關辦理所有權移轉登記。
2. 其土地或合法建築物經設定抵押權、典權、地上權、永佃權或辦竣限制登記者，應予塗銷。
3. 登記機關辦理塗銷登記後，應通知權利人或囑託限制登記之法院或機關。

(四) 辦理不參與權利變換分配者之所有權移轉登記申請書件

1. 申請函：詳見附件 9-44。
2. 土地登記申請書。
3. 更新單元內不參與分配者土地所有權人清冊。
4. 實施者身分證明文件。
5. 補償金已發放或提存之證明文件。

6. 相關稅費完（免）納證明文件。
7. 所有權狀或他項權利證明書(由實施者檢附，如無法檢附者，於登記完畢後公告註銷)

(五) 土地登記注意事項

1. 登記原因：申請登記事由為「**塗銷**登記」、登記原因為「**囑託塗銷**」，以「補償或提存日期」為原因發生日期。
2. 登記規費：應繳納登記費及書狀工本費。

附件 9-44 函請辦理所有權移轉登記、限制登記或塗銷他項權利登記

實施者○○○○○○○ 函

地 址：

聯絡人：

電 話：

傳 真：

受 文 者：○○○

發文日期：中華民國○○年○○月○○日

發文字號：

附 件：土地登記申請書、更新單元內不參與分配者土地所有權人清冊、實施者證明文件、相關已發放及提存憑証、相關稅費完(免)納證明文件、權利書狀。

主 旨：為本都市更新單元權利變換範圍內未受分配之所有權人現金補償已發放或提存，特請 貴(機關)函請主管登記機關惠予辦理所有權移轉登記或塗銷他項權利登記，請 查照。

說明：

一、依都市更新權利變換實施辦法第 7 條之 2、第 7 條之 3 辦理。

二、本更新單元之都市更新事業計畫及權利變換計畫業已於○○年○○月○○日經 貴機關以○○字第○○號函核定發布實施在案

三、本案未受分配補償金已於○○年○○月○○日至○○年○○月○○日發放完成發放憑証，限制登記及逾期未領取者，已於○○年○○月○○日提存○○地方法院(詳參提存證明)。

四、請 貴機關函請主管登記機關辦理所有權移轉登記，其土地或合法建築物經設定抵押權、典權或辦竣限制登記者，應予塗銷。

正本：○○都市更新主管機關

副本：

實施者○○○○○○○

實施
者印

第三節 政府代為徵收及拆除遷移

為落實都市更新條例第 25 條之 1 及第 36 條之規定及保障相關權利人之權益，內政部訂定「直轄市縣（市）政府依都市更新條例第 25 條之 1 受理申請徵收讓售執行應注意事項」及「直轄市縣（市）政府受理都市更新權利變換實施者申請代為拆除或遷移土地改良物執行應注意事項」兩項行政規則。

有關政府代為徵收或拆除遷移办理流程須依「直轄市、縣（市）政府依都市更新條例第 25 條之 1 受理申請徵收、讓售執行應注意事項」及「直轄市、縣（市）政府受理都市更新權利變換實施者申請代為拆除或遷移土地改良物執行應注意事項」辦理，其办理流程與內容如下：

壹、政府代為徵收讓售

依更新條例第 25 條之 1 規定，都市更新事業得就達成合建協議部分以協議合建方式實施之，對於不願參與協議合建之土地及合法建築物得以權利變換方式，或由實施者協議價購，經協議不成立者，實施者得預繳承買價款申請該管直轄市、縣（市）主管機關徵收後，讓售予實施者，其办理流程與步驟依「直轄市、縣（市）政府依都市更新條例第 25 條之 1 受理申請徵收、讓售執行應注意事項」辦理。政府徵收讓售流程如圖 9-49，其實施步驟如下：

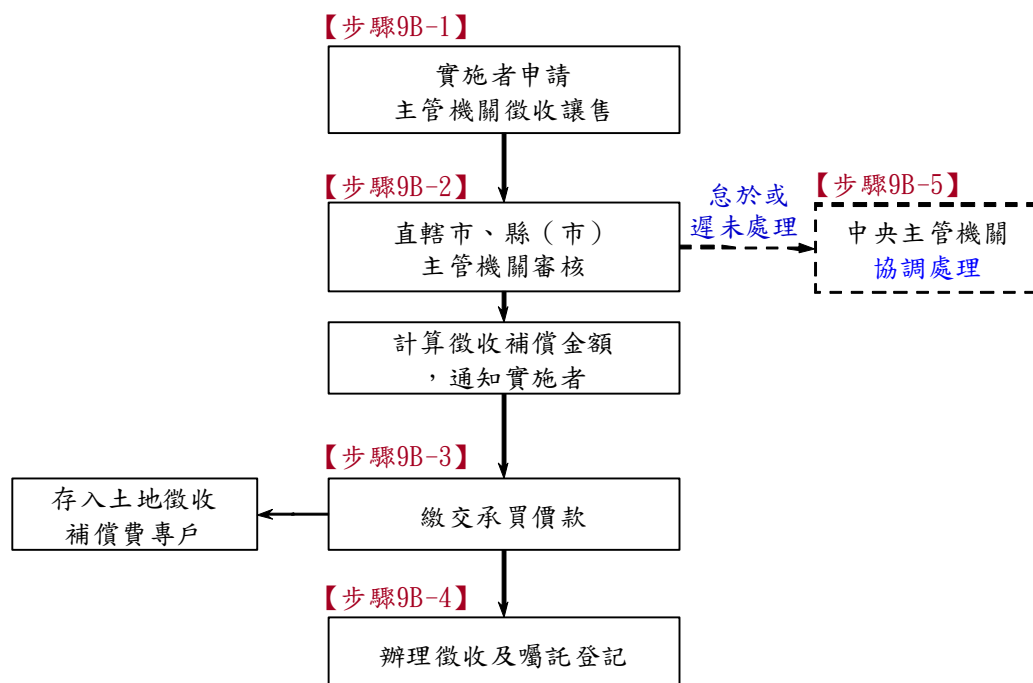


圖 9-4 政府徵收讓售流程圖

一、實施者申請主管機關徵收讓售【步驟 9B-1】

依「直轄市、縣（市）政府依都市更新條例第 25 條之 1 受理申請徵收、讓售執行應注意事項」第 4 條內容，擬具申請書及相關文件申請。

（一）依都市更新條例第 25 條之 1 申請徵收後讓售申請函（詳附件 9-45）

（二）已核定實施之都市更新事業計畫

事業計畫應載明需要主管機關代為徵收或讓售事宜，包括表明擬申請徵收之土地或合法建築物，並敘明與不願參與合建者協議合建及協議價購之條件及過程。始得據以申請主管機關代為徵收或讓售。

（三）擬申請徵收之土地及合法建築物清冊

(四) 協議合建及協議價購之條件、協議過程等相關文件

二、直轄市、縣(市)主管機關審核、計算徵收補償金額【步驟 9B-2】

直轄市、縣(市)政府審核文件無誤後，應依土地徵收條例規定計算徵收補償金額，通知實施者預繳承買價款及徵收作業相關費用。

三、繳交承買價款、存入土地徵收補償費專戶【步驟 9B-3】

直轄市、縣(市)主管機關應將實施者預繳之承買價款存入土地徵收補償費專戶。

四、辦理徵收及囑託登記【步驟 9B-4】

於實施者繳交承買價款後，直轄市、縣(市)主管機關依土地徵收條例相關規定辦理徵收。徵收完成囑託登記後，將徵收之土地及合法建築物讓售予實施者。

五、中央主管機關協調處理【步驟 9B-5】

依更新條例第 61 之 1 條規定，直轄市、縣(市)主管機關怠於或遲未處理都市更新事業計畫及其執行事項時，實施者得請求中央主管機關**協調**處理。

附件 9-45 申請徵收後讓售申請函

實施者○○○○○○○ 函

受文者：○○縣（市）政府

發文日期：中華民國○○年○○月○○日

發文字號：

附 件：說明三

主旨：請徵收後讓售○○都市更新事業計畫案內○○土地（合法建築改良物），俾利後續都市更新工作之推動，請 查照。

說明：

一、依都市更新條例第 25 條之 1 第 2 項規定辦理。

二、旨揭都市更新事業計畫案內○○土地（合法建築改良物），經與不願參與合建者協議合建及協議價購，未達成協議，為利都市更新之推動，爰申請貴府徵收後讓售予實施者。

三、檢附：

（一）已核定實施之都市更新事業計畫。

（二）申請徵收之土地（合法建築改良物）清冊。

（三）都市更新事業計畫已敘明與不願參與合建者協議合建及協議價購之條件及協議過程之相關證明文件。

正本：○○縣（市）政府

副本：

實施者○○○○○○○

實施
者印

貳、政府代為拆除遷移

依據更新條例第 36 條規定，權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，所有權人、管理人或使用人應於限期自行拆除或遷移；逾期不拆除或遷移者，實施者得予代為或請求當地直轄市、縣(市)主管機關代為之，其办理流程與步驟依「直轄市、縣(市)政府受理都市更新權利變換實施者申請代為拆除或遷移土地改良物執行應注意事項」辦理。政府代拆除或遷移流程如圖 9-4，其實施步驟如下：

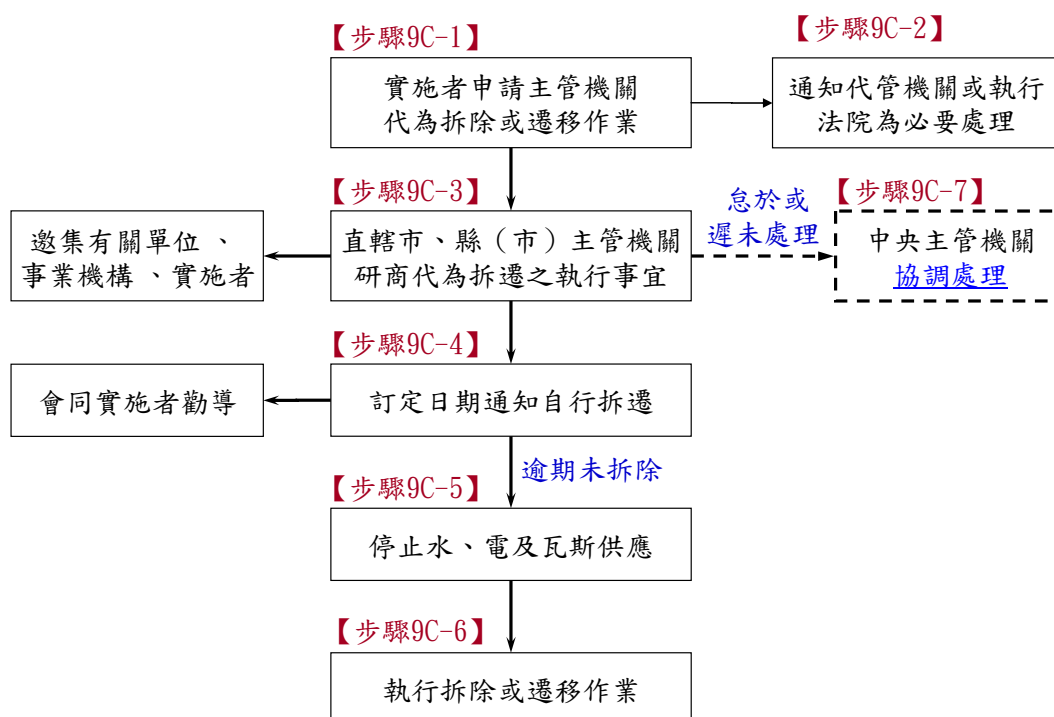


圖 9-5 政府代為拆除或遷移流程圖

一、實施者申請主管機關代為拆除或遷移作業【步驟 9C-1】

依「直轄市縣(市)政府受理都市更新權利變換實施者申請代為拆除或遷移土地改良物執行應注意事項」第 2 條內容擬具申請函及相關文件向直轄市、縣(市)政府申請代為拆除或遷移作業。所需文件如下：

(一) 代為拆除或遷移土地改良物申請書(詳附件 9-46)

- (二) 已核定實施之權利變換計畫
- (三) 實施者已依本條例第 36 條第 1 項規定辦理公告並通知所有權人、管理人或使用人限期自行拆除或遷移之相關證明文件
- (四) 申請代為拆除或遷移之土地改良物清冊及照片
- (五) 應拆遷土地改良物補償費已領取或提存之證明文件
- (六) 拆除執照

但符合建築法第 78 條但書規定者，不在此限。

二、通知代管機關或執行法院為必要之處理【步驟 9C-2】

依更新條例第 36 條規定，應拆除或遷移之土地改良物為政府代管或法院強制執行者，實施者應於拆除或遷移前，通知代管機關或執行法院為必要之處理。

三、研商拆遷之執行事宜【步驟 9C-3】

直轄市、縣(市)政府受理實施者申請後，應邀集有關單位、事業機構及實施者研商代為拆遷之執行事宜。

四、通知自行拆遷及勸導【步驟 9C-4】

直轄市、縣(市)主管機關應訂定日期通知所有權人、管理人或使用人自行拆遷，並會同實施者勸導。依更新條例第 36 條規定，期限以 6 個月為限。其因情形特殊有正當理由，報經中央主管機關核准者，得再延長 6 個月。

前述之通知，倘所有權人、管理人或使用人無故拒絕收受或無法通知者，應依行政程序法第 74 條或第 78 條規定辦理送達事宜。

五、停止水、電及瓦斯供應【步驟 9C-5】

所有權人、管理人或使用人逾期仍未自行拆遷者，直轄市、縣(市)主管機關配合代為拆遷時，應會同相關事業機構停止水、電及瓦斯供應。

六、執行拆除或遷移作業【步驟 9C-6】

相關事業機構停止水、電及瓦斯供應後，直轄市、縣（市）主管機關即執行代為拆除或遷移土地改良物。執行時應處理以下事項：

- （一）通知實施者備具拆除人力及機具。
- （二）執行期間拍照存證。
- （三）通知實施者將未清理之附屬器具、物品或設備等集中移置適當處所。
- （四）洽請村（里）長到場會同。
- （五）視實際需要洽請轄區警察機關派員維持秩序。

七、中央主管機關協調處理【步驟 9C-7】

內容同步驟 9B-5 內容

附件 9-46 代為拆除或遷移土地改良物申請書

實施者○○○○○○○ 函

受文者：○○縣（市）政府

發文日期：中華民國○○年○○月○○日

發文字號：

附 件：說明三

主旨：請代為拆除或遷移○○都市更新權利變換計畫案內土地改良物，俾利後續都市更新工作之推動，請查照。

說明：

一、依都市更新條例第 36 條第 1 項規定辦理。

二、旨揭都市更新權利變換計畫案內應自行拆除或遷移土地改良物，經依規定公告，並通知其所有權人、管理人或使用人限期 30 日內自行拆除或遷移，惟逾期仍未拆除或遷移，為利都市更新之推動，爰申請貴府代為拆除或遷移。

三、檢附文件如下：

- （一）已核定實施之權利變換計畫。
- （二）已依本條例第 36 條第 1 項規定辦理公告並通知所有權人、管理人或使用人限期自行拆除或遷移之相關證明文件。
- （三）申請代為拆除或遷移之土地改良物清冊及照片。
- （四）應拆除或遷移土地改良物補償費已領取或提存之證明文件。
- （五）拆除執照。但符合建築法第 78 條但書規定者，不在此限。

四、實施者辦理代為拆除或遷移土地改良物之情形：

正本：○○縣（市）政府

副本：

實施者○○○○○○○

實施
者印

第四節 土地稅及房屋稅之減免

依據更新條例第 46 條規定，更新地區內之土地及建築物，稅捐減免可區分如下：(一)更新期間地價稅減免（更新期間土地無法使用者，免徵地價稅；其仍可繼續使用者，減半徵收）。(二)更新後對土地與建築物之地價稅、土地增值稅、房屋稅、契稅減免（更新後地價稅及房屋稅減半徵收二年；權利變換取得之土地建物，更新後第一次移轉減徵土地增值稅及契稅 40%；不願參加權利變換而領取現金補償者，減徵土地增值稅 40%；應分配之土地未達最小分配面積單元改領現金者，免徵土地增值稅；實施權利變換，以土地及建築物抵付權利變換負擔者，免徵土地增值稅及契稅。）此外，都市更新事業機構資金投入部分給予營利事業所得稅之抵減，土地信託不課徵土地增值稅，除依條例第 47 規定外，其餘則依信託法及相關稅法之規定辦理。

另列冊申請房屋申報稅籍申請時間於使用執照取得後，建議併同更新後稅捐減免辦理。

壹、申請更新期間地價稅減免流程與步驟

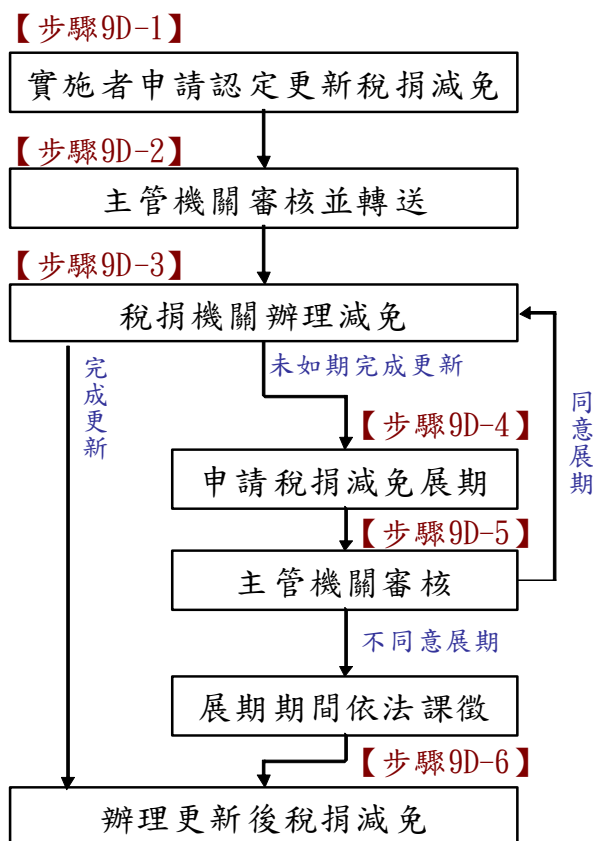


圖 9-6 都市更新期間稅捐減免辦理流程圖

一、實施者申請稅捐減免認定【步驟 9D-1】

(一) 申請時機

權利變換工程申報開工，經建築主管機關准予備查後。

(二) 受理機關：直轄市、縣(市)主管機關。

(三) 申請內容

依更新施行細則第 21 條第 2 項規定，由實施者檢具相關申請文件，函請直轄市、縣(市)主管機關認定本更新事業之更新期間地價稅減徵或免徵範圍，並備文轉送主管稅捐稽徵機關依法辦理。

(四) 申請文件

1. 申請函【附件 9-47】
2. 更新單元更新期間地價稅減免土地清冊【附件 9-48】

3. 更新範圍地籍圖
4. 土地登記謄本（影本）
5. 都市更新事業計畫暨權利變換計畫核定公告函影本
6. 准予開工備查函影本或拆除執照影本。

二、主管機關審核認定【步驟 9D-2】

（一）內容審核

主管機關於收到實施者申請文件後，針對核定之都市更新事業計畫中之區段劃分與實施方式核定減徵與免徵之範圍，另依實施進度核定減免之期間。

（二）轉送主管稅捐機關

主管機關將核定結果，列冊轉送主管稅捐稽徵機關依法辦理地價稅之減免。

（三）發函通知實施者。

三、稅捐稽徵機關辦理稅捐減免【步驟 9D-3】

主管稅捐稽徵機關收到更新主管機關來函，依法辦理更新期間地價稅之減免。

四、更新未如期完成，申請更新實施期間展期【步驟 9D-4】

（一）申請時機

更新稅捐減免期間截止之前的地價稅申報時間前申請。

（二）受理機關：直轄市、縣(市)主管機關。

（三）申請內容

實施者檢具相關文件，敘明展期期間、展期理由及減免範圍，向更新主管機關申請展期。

（四）申請文件

1. 展期申請函：說明展期期間、展期理由及減免範圍。
2. 核定之稅捐減免核定函。

五、主管機關展期審核【步驟 9D-5】

(一) 內容審核

主管機關於收到實施者申請文件後，針對核定展期理由核定是否給予更新期間之稅捐減免展期，及減免範圍之核定。

(二) 轉送主管稅捐機關

主管機關將核定結果，列冊轉送主管稅捐稽徵機關依法辦理地價稅之減免。

(三) 發函通知實施者。

六、稅捐稽徵機關辦理展期期間稅捐減免或課稅【步驟 9D-6】

主管稅捐稽徵機關收到更新主管機關來函，依法辦理更新期間地價稅之減免或依法課稅。

附件 9-47 更新期間地價稅減免申請函

實施者○○○○○○○ 函

受文者：○○○

發文日期：中華民國○○年○○月○○日

附件：如說明四。

主旨：檢送本更新單元更新期間地價稅減免土地清冊暨有關資料，請貴府認定本更新事業計畫之更新期間及其地價稅免徵或減徵範圍，並備文轉送主管稅捐稽徵機關辦理地價稅免徵或減徵之核定，如說明。

說明：

- 一、依都市更新條例第 46 條及其施行細則第 21 條規定辦理。
- 二、本更新單元實施權利變換地區範圍為○○鄉（鎮、市、區）○○段○○小段○○地號○○筆土地，面積○○平方公尺。
- 三、本更新單元之都市更新事業計畫暨權利變換計畫已於○○年○○月○○日○○字第○○號函核定，更新重建工程亦已完成開工勘驗准予備查在案，爰請准如旨揭之請求。
- 四、檢送本更新單元更新期間地價稅減免土地清冊、地籍圖、土地登記謄本（影本）、都市更新事業及權利變換計畫核定函影本、建造執照（含開工勘驗紀錄）影本及准予開工備查函影本各二份，惠請准予協助辦理。

正本：○○縣（市）政府

副本

實施
者印

實施者○○○○○○○

附件 9-48 更新單元更新期間地價稅減免土地清冊

更新單元更新期間地價稅減免土地清冊

更新單元名稱：

序 號	鄉鎮 市區	段	小 段	地號	標示 面積 (m^2)	土地所 有權人	統一編號	權利 範圍	持分 面積 (m^2)	免徵或 減徵原因	查證認定結果 (主管機關填寫)

貳、申請更新後稅捐減免流程與步驟

一、實施者申請更新後稅捐減免

(一) 申請時機

更新事業完成，建築主管機關核發建物使用執照之次月起。

(二) 受理機關：主管稅捐稽徵機關

(三) 申請內容

依都市更新條例施行細則第 23 條規定，由實施者檢附相關文件函請主管稅捐稽徵機關依法辦理本更新事業之更新後地價稅、房屋稅、土地增值稅、契稅之減徵範圍。

(四) 申請文件

1. 申請函：詳見附件 9-49。
2. 更新單元更新後稅捐減免土地清冊：詳見附件 9-50。
3. 更新單元更新後稅捐減免建物清冊：詳見附件 9-51。

二、主管稅捐稽徵機關審核並辦理減免

主管稅捐稽徵機關收到實施者來函，依法辦理更新後地價稅、房屋稅、土地增值稅、契稅之減免或依法課稅。

附件 9-49 更新後稅捐減免申請函

實施者○○○○○○○ 函

地 址：

聯絡人：

電 話：

傳 真：

受 文 者：○○縣（市）稅捐稽徵處○○分處

發文日期：中華民國○○年○○月○○日

附 件：

主 旨：檢送本更新單元更新後稅捐減免土地清冊及更新後稅捐減免建物清冊暨有關資料，請 貴處○○分處辦理本更新事業之更新後地價稅、房屋稅、土地增值稅、契稅之減徵範圍，如說明。

說明：

一、依都市更新條例第 46 條及其施行細則第 22 條、第 23 條規定辦理。

二、本更新單元權利變換地區範圍建物新建工程於○○年○○月○○日竣工，復於○○年○○月○○日經 貴府核發○○字第○○號建物使用執照，權利變換之土地及建物變更或移轉登記，亦經貴府轉送該管登記機關囑託登記完畢在案，爰請准如主旨之請求。

三、檢送本更新單元更新後稅捐減免土地清冊及更新後稅捐減免建物清冊三份及新建房屋申報清冊（含使用執照及申請人名冊、建物測量成果圖）二份，敬請惠予協助辦理更新後稅捐減免及編定稅籍編號及核定房屋現值等事宜。

正本：○○縣（市）稅捐稽徵處○○分處

副本：○○縣（市）政府

實施者○○○○○○○

實施
者印

附件 9-50 更新單元更新後稅捐減免土地清冊

更新單元更新後稅捐減免土地清冊

更新單元名稱：

序號	土地標示					所有權人			管理者			權利範圍	減徵原因	查證認定結果(主管機關填寫)
	鄉鎮市區	段	小段	地號	面積 m ²	姓名 或 名稱	統一編號	住址	姓名 或 名稱	統一編號	住址			

附件 9-51 更新單元更新後稅捐減免建物清冊

更新單元更新後稅捐減免建物清冊

更新單元名稱：

序號	建號	建物門牌	座落基地				所有權人			管理者			權利範圍	減徵原因	查證認定結果(主管機關填寫)
			鄉鎮市區	段	小段	地號	姓名 或 名稱	統一編號	住址	姓名 或 名稱	統一編號	住址			

第五節 成果備查

依據更新條例第 57 條規定，實施者應於都市更新事業計畫完成後 6 個月內，檢具竣工書圖及更新成果報告，送請當地直轄市、(縣)市主管機關備查。辦理流程步驟與文件格式如后。

一、流程與步驟

都市更新成果備查流程如圖 9-6，其實施步驟如下：

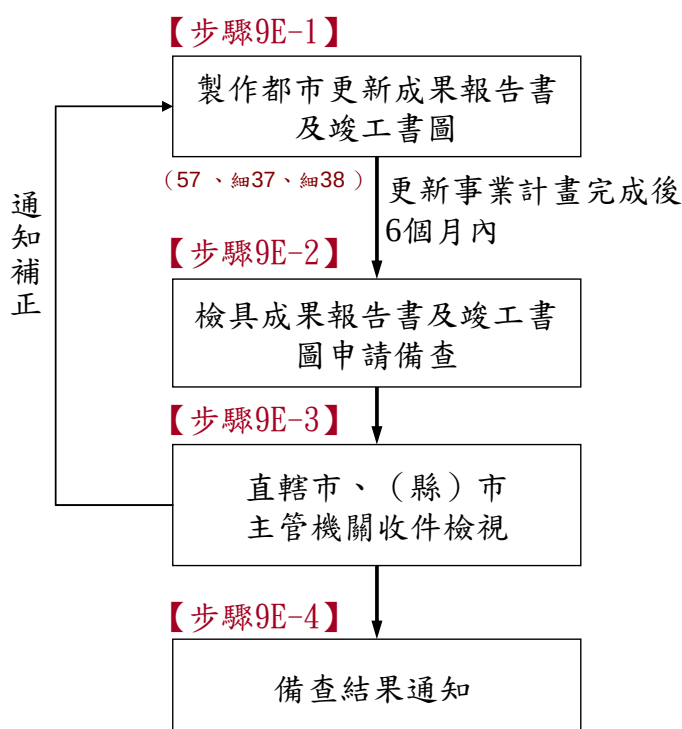


圖 9-7 成果備查流程圖

(一) 製作都市更新成果報告書及竣工書圖【步驟 9E-1】

依更新條例第 57 條規定，實施者應於都市更新事業計畫完成後 6 個月內，製作都市更新成果報告書及竣工書圖。

(二) 檢具成果報告書及竣工書圖申請備查【步驟 9E-2】

實施者應於取得使用執照後 6 個月內送請直轄市、(縣)市主管機關備查。

(三) 直轄市、(縣)市主管機關收件檢視【步驟 9E-3】

直轄市、(縣)市主管機關收到申請資料後，依更新條例施行

細則第 37、38 條應表明之事項，參照都市更新成果報告書文件檢核表及都市更新成果報告書內容檢核表審查。

(四) 備查結果通知或通知補正【步驟 9E-4】

依據備查結果通知實施者，若檢視通過者函復通知實施者備查結果，若資料未完成則函請實施者補正。

二、文件與格式

(一) 申請文件項目

申請文件包括成果備查申請函，並依更新條例施行細則第 37、38 條規定，竣工書圖及更新成果報告應包括下列資料：

1. 竣工書圖

- (1) 重建區段內建築物竣工平面、立面書圖及照片。
- (2) 整建或維護區段內建築物改建、修建、維護或充實設備之竣工平面、立面書圖及照片。
- (3) 公共設施興修或改善之竣工書圖及照片。

2. 更新成果報告

- (1) 更新前後公共設施興修或改善成果差異分析報告。
- (2) 更新前後建築物重建、整建或維護成果差異分析報告。
- (3) 原住戶拆遷安置成果報告。
- (4) 權利變換有關分配結果清冊。
- (5) 財務結算成果報告。
- (6) 後續管理維護之計畫。

倘以其他方式實施更新事業（如協議合建等），則免附權利變換有關分配結果清冊。

(二) 相關文件內容及格式

1. 成果備查申請函（詳附件 9-52）

附件 9-52 都市更新事業計畫成果備查申請函

都市更新事業計畫成果備查申請函

受文者：○○縣（市）政府

發文日期：中華民國○○年○○月○○日

發文字號：

附件：都市更新成果報告書、竣工書圖

主旨：檢送「○○（縣市）○○（鄉鎮市區）○○段○小段○○地號等○○筆更新單元」更新成果報告及竣工書圖乙份，惠請 貴府准予備查，請 查照。

說明：依據都市更新條例第 57 條及、都市更新條例施行細則第 37、38 條規定辦理。

正本：○○直轄市、縣（市）政府

副本：

實施者○○○○○○○○

實施
者印

2. 竣工書圖

竣工書圖所附書圖內容包括：

- (1) 重建區段內建築物竣工平面、立面書圖及照片。
- (2) 整建或維護區段內建築物改建、修建、維護或充實設備之竣工平面、立面書圖及照片。
- (3) 公共設施興修或改善之竣工書圖及照片。

3. 都市更新成果報告書

(1) 書圖製作規範

針對書圖製作進行原則性的規範，若可更清楚表達計畫內容，得逕自再區分小節或擬定圖表說明之，詳本手冊第六章都市更新事業概要之書圖製作規範內容。

(2) 都市更新成果報告書內容

都市更新成果報告書依據更新條例施行細則 37、38 條規定，應包括更新成果基本資料、都市更新前後，公共設施興修或改善成果差異分析…等內容，其順序及摘要內容如下：

壹、更新成果基本資料

一、實施緣由及實施者

應載明案名、實施者名稱、代表人、事務所或營業所所在地、聯絡電話、統一編號。

二、辦理經過

以大事紀方式載明都市更新事業概要計畫（無概要者免）、事業計畫、權利變換申請報核、發布實施及變更時間。

實施者如為都市更新會，則需檢附核准籌組都市更新會函文及立案證書。

三、更新單元

說明更新單元範圍、所涵蓋全部之土地地號及其總面積，並載明坐落之更新地區。

檢附更新單元地籍套繪圖及更新單元地形套繪圖（載明地號、更新單元範圍及四鄰道路）。

四、土地使用計畫

應載明土地使用分區、容積率（法定容積及申請容積）、建蔽率（法定建蔽率及申請建蔽率）。

五、施工時程：開工、竣工、驗收，並檢附函文於附錄。

六、申請建築物各層樓用途

貳、都市更新前後，公共設施興修或改善成果差異分析

一、都市計畫公共設施

指都市計畫內所規劃興闢之公共設施，例如：公園、綠地、道路等公共設施。

無涉及都市計畫公共設施部份免辦，若有涉及都市計畫公共設施者，需檢附都市更新前後公共設施配置圖比較圖、公共設施興修或改善之竣工書圖及照片。

二、其他公益性設施

應載明公益性設施內容及面積，檢附公益性設施照片。

三、更新前後差異分析

比較分析更新前後差異。

參、更新前後建築物重建、整建或維護成果差異分析

一、處理方式及區段劃分

說明更新事業處理方式，包括重建、整建或維護等，並檢附更新單元區段劃分圖。

二、成果差異分析

(一) 基地配置計畫

說明基地配置與更新前後之不同處，並檢附更新前後現況照片。

(二) 建築計畫（詳表 9-1 所示）

1. 更新前

說明更新前之戶數及建築面積差異，檢附更新前建築物面積及建築物照片。

2. 更新後

說明更新後之戶數及建築面積差異，檢附竣工前後建築物面積成果差異對照表及建築物成果照片。

表 9-1 重建區段更新前後建築物面積成果差異對照表

項目		面積計算表（原有使用執照面積）		面積計算表（計畫內容）		面積計算表（竣工後面積）	
1	基地座落						
2	戶數	--					
3	基地面積						
4	使用分區						
5	建築面積						
6	法定空地檢討						
樓地板面積	樓層	室內面積	陽台面積	室內面積	陽台面積	室內面積	陽台面積
	騎樓	--	--				
	壹層	--	--				
	貳層	--	--				
	參層	--	--				
	肆層	--	--				
	突出物	--	--				
	樓地板總面積						

肆、原住戶拆遷安置成果報告

一、地上物拆遷

說明地上物拆除及遷移內容，包括拆遷方式、面積及照片。

二、安置與補償發放

說明合法建築物及占有他人土地之違章建築戶安置內容，及補償金發放對象、時程與方式

伍、權利變換有關分配結果清冊報告

一、權利變換分配成果

應檢附更新後房地總價一覽表。若有辦理釐正程序者，應檢附釐正後之更新後房地總價一覽表(表 9-2)。

二、土地及建築登記部份

說明土地及建築物之登記情形。若有辦理釐正程序者，應檢附釐正後之土地及建築物分配清冊（表 9-3）。

表 9-2 更新後房地總價一覽表

釐正更新後房地總價一覽表

更新單元名稱：

序 號	單 元 編 號	更 新 後 所 有 權 人	更新後持有土地○○段 ○○小段○○地號 面積： m ²				更新後（釐正）持有建物								計畫				釐正後		差異	備 註	
			面積 (m ²)	權利 範圍 (建物 +車位 分擔 基地)	權利 範圍 (主建 物分 擔基 地)	權利 範圍 (車位 分擔 基地)	門牌	主建 物面 積 (m ²)	附屬 建物 面積 (m ²)	共用部分 建號： 面積 m ²		地上 層總 面積 (m ²)	地上 層總 面積 (坪)	樓層／ 總樓層	停 車 位 編 號	總 面 積 (坪)	評定建 坪單價 (元/坪)	房地 總價 (不含 車位)	車 位 總 價	房地 總價 (含車 位)	房地 總價 (不含 車位)		房地 總價 (含車 位)
										面積 (m ²)	權利 範圍												

註：一、釐正後持有土地及建物面積依土地複丈及建物測量結果辦理，若無辦理釐正者，釐正後房地總價乙欄得省略。

二、釐正後房地總價＝計畫評定建坪單價×釐正後持有建物總面積坪。

表 9-3 土地及建築分配清冊表

土地及建物分配清冊

更新單元名稱：

序 號	更新前					更新後																											
						原計畫										實際釐正圖冊後										差異							
	姓 名 或 名 稱	統 一 編 號	持有 土地 面積 (㎡)	土地 權利 價值 (元)	權利 價值 比例 (%)	受 配 人 姓 名	應 分 配 權 利 價 值 比 例 (%)	應 分 配 權 利 價 值 (元)	分配單元						實 分 配 權 利 價 值 (元)	繳 領 差 額 價 金		應 分 配 權 利 價 值 (元)	分配單元						實 分 配 權 利 價 值 (元)	繳 領 差 額 價 金		建 物 面 積 (坪)	差 額 價 金				
									單 元 代 號	土地 持有		建物 特有		停 車 位 編 號		權 利 範 圍	房 地 總 價 (含車 位) (元)		繳 交 元	領 回 元	單 元 代 號	土地持有		建物 特有		權 利 範 圍	釐 正 後 房 地 總 價		繳 交 元	領 回 元	繳 交 元	領 回 元	
										面積 (㎡)	面積 (坪)	面積 (㎡)	面積 (坪)									面積 (㎡)	面積 (坪)										面積 (㎡)

註：一、若無辦理釐正者，實際釐正圖冊後、差異二欄得省略。
二、更新後受配人實際應分配權利價值＝釐正更新後房地總價之總和x計畫受配人應分配權利價值比例。
三、更新後受配人實際應分配權利價值之總和＝釐正更新後房地總價之總和。

陸、財務結算

說明更新事業實施經費，包括原計畫與更新後之工程費用、權利變換費用等，並將重建所遭遇之財務問題列出，檢附都市更新費用結算表(表 9-4)。

表 9-4 財務結算表

項目		細項		原計畫之擬定預算（元）	實際支出（元）	差額（元）
工程費用	重建費用（A）	拆除工程（建築物拆除費）				
		新建工程	營建費用(含公益設施樓地板面積)			
			建築設計費用			
			鑑界費			
			鑽探費用			
			建築相關規費			
		其他必要費用	公寓大廈管理基金			
			開放空間基金			
			空氣污染防治費			
			外接水、電、瓦斯管線工程費用			
	其他					
	重建費用（A）合計：					
	公共設施費用（B）	工程開闢費用				
		地上物拆遷補償費用				
其他費用（如範圍外公共設施用地捐贈土地成本）						
公共設施費用（B）合計：						
權利變換費用（C）	都市更新規劃費用（含調查費用）					
	不動產估價費用（含技師簽證費用）					
	更新前測量費用（含技師簽證費用）					
	土地改良物拆遷補償及安置費用	合法建築物	建築物拆遷補償費			
			其他土地改良物拆遷補償費用			
		合法建築物拆遷安置費用				
	舊有違章建築	建築物拆遷補償費用				
		其他土地改良物拆遷補償費用				
	地籍整理費用					
	其他必要之費用					
權利變換費用（C）合計：						
(A) + (B) + (C) 總計：						

柒、後續管理維護之計畫

依公寓大廈管理條例成立管理委員會者，檢附管理委員會申請報備書、管理委員會申請書檢查表、區分所有權人會議會議記錄及簽到簿、住戶規約。

社區自行管理者，應檢附住戶規約。

捌、結語

附錄：

附錄一、建築執照（包括建造、拆除及使用執照等）

附錄二、接通水、電證明

附錄三、竣工書圖

附錄四、住戶規約

若依公寓大廈管理條例成立管理委員會者，應檢附管理委員會申請報備書、管理委員會申請書檢查表、區分所有權人會議會議記錄及簽到簿。

三、審查作業內容

於都市更新事業計畫完成後 6 個月內，實施者應檢具竣工書圖及更新成果報告送當地直轄市、(縣)市主管機關備查，直轄市、(縣)市主管機關依表 9-5 及表 9-6 進行檢核。

表 9-5 都市更新成果報告書文件檢核表

專責人員或專責機構檢核項目		書件格式		備註
項目	說明	符合	不符合	
一、都市更新成果備查申請函				
二、都市更新成果報告書				
三、竣工書圖	1. 重建區段內建築物竣工平面、立面書圖			
	2. 整建或維護區段內建築物改建、修建、維護或充實設備之竣工平面、立面書圖			
	3. 公共設施興修或改善之竣工書圖			

表 9-6 都市更新成果報告書內容檢核表

審查項目			檢核結果		備註
項目	細目	說明	符合	不符合	
壹、更新成果基本資料		是否載明實施緣由及實施者、立案經過、更新單元、更新單元所有權人同意比例、土地使用計畫、施工時程：開工、竣工、驗收、申請建築物各層樓用途			
貳、都市更新前後，公共設施興修或改善成果差異分析		是否說明都市計畫公共設施、其他公益性設施，及更新前後差異分析			
參、更新前後建築物重建、整建或維護成果差異分析		說明更新事業處理方式，包括重建、整建或維護等，及成果差異分析			
肆、原住戶拆遷安置成果報告	一、地上物拆遷	是否說明地上物拆除及遷移內容，包括拆遷方式、面積及照片。			
	二、安置與補償發放	是否說明合法建築物及占有他人土地之違章建築戶安置內容，及補償金發放對象、時程與方式。			
伍、權利變換有關分配結果清冊報告	一、權利變換分配成果	是否載明土地及建物分配清冊及釐正更新後房地總價			
	二、土地及建築登記部份	是否說明土地及建築物之登記情形			
陸、財務結算		是否說明更新事業實施經費，包括原計畫與更新後之工程費用、權利變換費用等			
柒、後續管理維護之計畫		是否說明依公寓大廈管理條例成立管理委員會者或社區自行管理者及住戶規約			

第十章 更新事業財源籌措

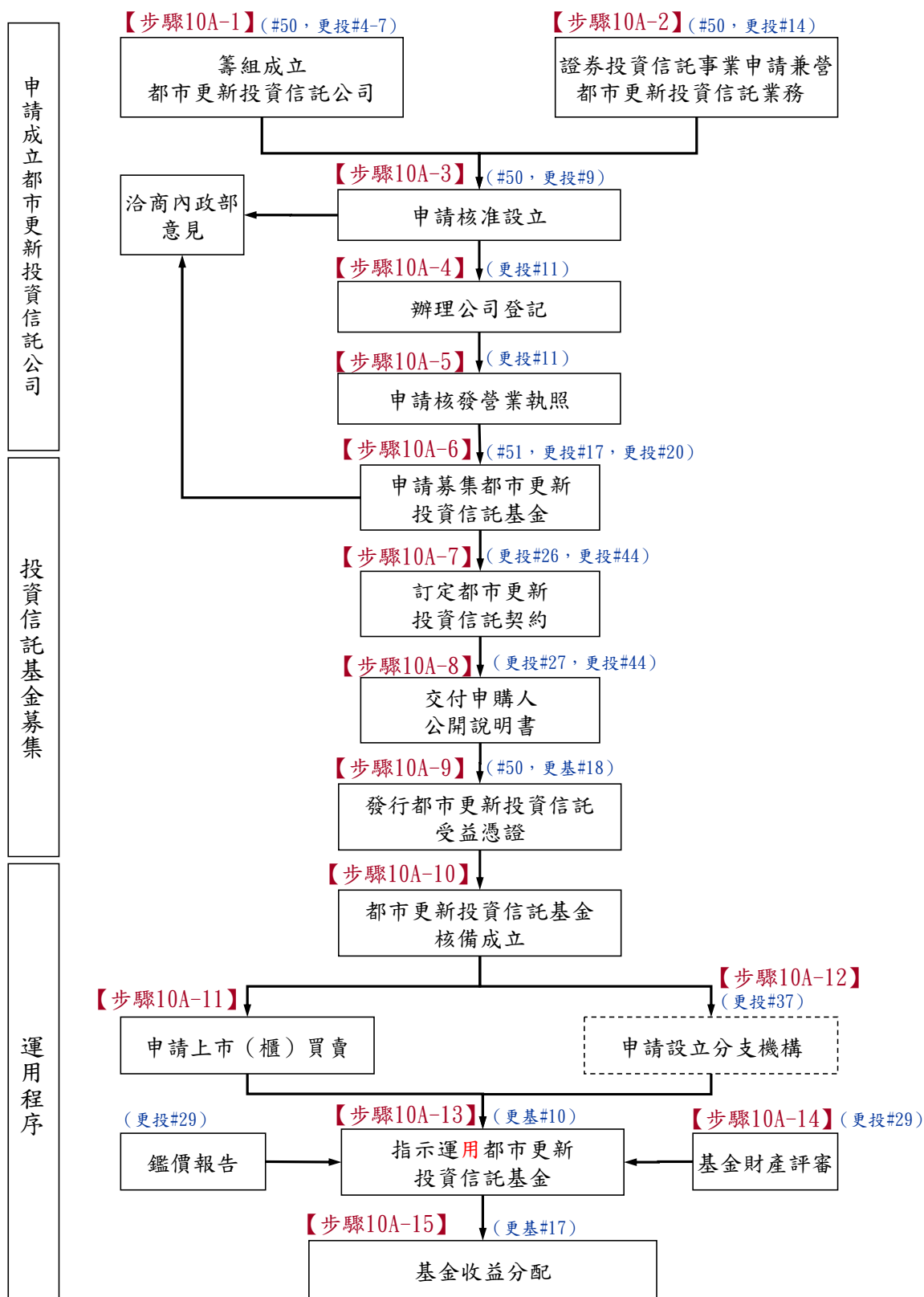
一般都市更新事業機構籌措都市更新事業財源，多透過金融機構融資貸款或自有資金等方式辦理，但更新條例考量大規模資金來源是個相當大的課題，為使更新事業財源籌措更具彈性與充裕，於更新條例第50至52條增闢多元的融資管道，如成立都市更新投資信託公司、更新投資信託基金之募集、設立經營都市更新事業之新公司募股、上市公司發行指定用途公司債等方式，得以更彈性方式籌措都市更新事業財源。

第一節 都市更新投資信託

依據更新條例50條規定，成立都市更新投資信託公司並發行都市更新投資受益憑證，募集資金投資於都市更新事業計畫範圍內土地及建築物、更新實施者發行的有價證券及相關商品。

一、都市更新投資信託之流程與步驟

都市更新投資信託公司成立及投資信託基金募集、運用程序如圖10-1所示。



(未列)：都市更新條例

更投：都市更新投資信託公司設置監督及管理辦法

投基：都市更新投資信託基金募集運用及管理辦法

圖 10-1 都市更新投資信託辦理流程圖

(一) 籌組成立都市更新投資信託公司【步驟 10A-1】

1. 以股份有限公司組織為限，且須有 2 人以上為發起人

依都市更新投資信託公司設置監督及管理辦法(以下簡稱更新投信公司辦法)第 4 條，都市更新投資信託公司以股份有限公司組織為限，及依公司法第 128 條第 1 項規定，應有 2 人以上為發起人。

2. 專業發起人及其他發起人共同組成

依更新投信公司辦法第 5 條規定，專業發起人應符合以下兩種資格之一，股份合計不少於第一次發行股份之百分之二十。

(1) 基金管理機構

最近 3 年未曾因資金管理業務受其本國主管機關處分。

具有管理或經營以公開募集方式集資投資於不動產之共同基金、單位信託或投資信託業務經驗，且該基金最近一會計年度季平均市值不得少於新臺幣 250 億元。

(2) 國內金融或保險機構

最近 3 年未曾因資金管理、投資或融資不動產業務受主管機關處分。

具有投資或融資住宅建築及企業建築業務經驗且成效卓著。

同時其它發起人中必須有至少 1 家為具建築開發經驗之上市或上櫃公司。且發起人應不得有更新投信公司辦法第 6、7 條之情事。

3. 資本總額新臺幣 3 億元以上，須於發起時一次認足。

(二) 證券投資信託事業申請兼營都市更新投資信託業務【步驟 10A-2】

依更新投信公司辦法第 14 條規定，證券投資信託事業申請兼營都市更新投資信託業務應具備下列條件：

1. 設立滿 3 年以上且最近期經會計師查核簽證之財務報告每股

淨值不低於面額。

2. 最近半年未曾受證券投資信託及顧問法第 103 條第 1 款或證券交易法第 66 條第 1 款之處分。
3. 最近 2 年未曾受證券投資信託及顧問法第 103 條第 2 款以上或證券交易法第 66 條第 2 款以上之處分。
4. 申請日前 1 個月所經理募集之證券投資信託基金淨資產價值平均不得少於新臺幣 350 億元。
5. 具符合第 30 條資格條件之人員 3 人以上。
6. 其他經金管會規定應具備之條件。

(三) 申請核准設立都市更新投資信託公司【步驟 10A-3】

依更新投信公司辦法第 9 條規定，檢具相關文件向行政院金融監督管理委員會（以下簡稱金管會）申請核准設立都市更新投資信託公司，金管會審核時應洽商內政部意見。

(四) 辦理公司登記【步驟 10A-4】

依更新投信公司辦法第 11 條規定，應於金管會核准設立後 6 個月內向經濟部商業司辦理公司登記。

都市更新投資信託公司業務範圍：(更新投信公司辦法第 2 條)

1. 發行經由信託機構簽署之都市更新投資信託受益憑證，募集都市更新投資信託基金。
2. 運用都市更新投資信託基金從事都市更新事業計畫範圍內土地及建築物、實施者發行之有價證券及其相關商品之投資。
3. 其他經金管會核准之有關業務。

(五) 申請核發營業執照【步驟 10A-5】

依更新投信公司辦法第 11 條規定，都市更新投資信託公司應於核准設立後 6 個月內，檢具相關文件，向金管會申請辦理核發營業執照。證券投資信託事業則應於金管會核准兼營都市更新信託業務之日起 6 個月內，檢具相關文件，向金管會申請辦理核發營業執照（更新投信公司辦法第 17 條規定）。

(六) 申請募集都市更新投資信託基金【步驟 10A-6】

依更新投信公司辦法第 20 條規定辦理申請募集都市更新投資信託基金，內容如下：

1. 核發營業執照後，應於 1 個月內檢具相關文件向金管會申請募集都市更新投資信託基金，審核時並應洽商內政部意見。
2. 核准募集後 6 個月內開始募集基金，並應於 3 個月成立投資信託基金。
3. 證券投資信託事業經金管會核准並換發營業執照 2 年內，應申請募集都市更新投資信託基金，逾期則廢止其兼營業務之核准。
4. 依更新投信公司辦法第 19 條規定，證券投資信託事業兼營都市更新投資信託業務所募集之都市更新投資信託基金淨資產價值總額，不得超過所募集之證券投資信託基金淨資產價值總額。
5. 募集都市更新投資信託基金，應依更新投信基金辦法第 4 條，檢附相關書件向金管會申請，金管會審核時應洽商內政部意見。

(七) 訂定都市更新投資信託契約【步驟 10A-7】

依更新投信公司辦法第 26、44 條規定，發行都市更新信託受益憑證，應與信託機構依規定訂定都市更新投資信託契約，以都市更新投資信託公司或證券投資信託事業為委託人，信託機構為受託人。

(八) 交付申購人公開說明書【步驟 10A-8】

依更新投信公司辦法第 27、44 條規定，都市更新投資信託公司或證券投資信託事業發行都市更新投資信託受益憑證前，應先交付申購人公開說明書，公開說明書內容由金管會定之。

(九) 發行都市更新投資信託受益憑證【步驟 10A-9】

依據更新投信基金辦法第 18 條規定，都市更新投資信託受益

憑證應為記名式並編號，由信託機構簽署後發行，並得自由轉讓，由受益人背書交付轉讓。

依更新投信基金辦法第 19 條規定，發行都市更新投資信託受益憑證應依公司發行股票及公司債簽證規則之規定辦理簽證。

(十) 都市更投資信託基金核備成立【步驟 10A-10】

都市更投資信託基金需經金管會核備成立，方可開始指示運用。

(十一) 申請上市（櫃）公開買賣【步驟 10A-11】

都市更新投資信託基金經金管會核備成立 6 個月後，得向金管會申請於證券集中交易市場交易或於證券商營業處所買賣。

(十二) 申請設立分支機構【步驟 10A-12】

依更新投信公司辦法第 37 條規定，都市更新投資信託公司符合以下條件，並經金管會核准者，得設立分支機構，裁撤分支機構時，應先報金管會備查。

1. 取得營業執照滿 1 年者
2. 最近 1 年未受金管會處分者。

(十三) 指示運用都市更新投資信託基金【步驟 10A-13】

依據更新投信基金辦法第 10 條規定，都市更新投資信託公司應依更新投信基金辦法及都市更新投資信託契約之規定，指示運用都市更新投資信託基金，並遵守下列規定：

1. 不得投資於未經更新條例直轄市、縣(市)主管機關核定之都市更新事業計畫範圍內土地及建築物。
2. 除依金管會規定外，不得投資於其他都市更新投資信託受益憑證。
3. 除依金管會規定外，不得為放款或提供擔保。
4. 不得從事證券信用交易。
5. 不得對於本都市更新投資信託公司經理之各都市新投資信託

基金間為相互交易行為。

6. 除依公開方式標購（售）或競價拍賣交易外，不得投資或讓售本都市更新投資信託公司關係人所發行或承銷之有價證券、短期票券或持有之土地及建築物。
7. 除因都市更新投資信託基金全部或一部不再存續而收回都市更新投資信託受益憑證外，不得運用都市更新投資信託基金買入該基金之受益憑證。
8. 投資於任一實施者發行股票或公司債總金額，不得超過該都市更新投資信託基金淨資產價值之百分之五。
9. 除依金管會規定外，投資於實施者發行之有價證券總金額，不得超過該都市更新投資信託基金淨資產價值之百分之二十五。
10. 除依金管會規定外，運用每一都市更新投資信託基金，投資於任一實施者所發行股票之股份總額，不得超過該公司已發行股份總數之百分之十。
11. 不得投資於未達經金管會認可之信用評等機構評等一定等級以上之無擔保公司債。
12. 不得為經本會規定之其他禁止事項。

（十四）基金財產評審及公告【步驟 10A-14】

1. 依更新投信公司辦法第 29 條規定，都市更新投信公司應成立「都市更新投資信託基金財產評審委員會」，將每 1 都市更新投資信託基金財產每 3 個月評審 1 次，並應向董事會報告審查結果。
成員應具備相關專業知識及經驗，並不得有該辦法之第 6 條第 1 項各款規定之情事。
2. 委員會設置委員不得少於 3 人，且至少不得有三分之二與都市更新投資信託公司及其董事、監察人或經理人有第 8 條第 2 項規定之關係。。
3. 都市更新投資信託基金應由都市更新投資信託基金財產評審

委員會每 3 個月評審 1 次，計算都市更新投資信託基金之淨資產價值並公告之；每營業日計算更新投資信託基金，除土地及建築物外之資產總值，並於次一營業日公告基金資產組合明細。

(十五) 基金收益分配【步驟 10A-15】

依據更新投信基金辦法第 17 條規定，所得應分配之收益，應於會計年度結束後 6 個月分配之，並應於都市更新投資信託契約內明定分配日期，其分配收益之標準，由金管會訂定之。

二、申請文件及格式

(一) 各階段申請文件項目

1. 申請核准設立都市更新投資信託公司

- (1) 申請書（如附件 10-1）。
- (2) 公司章程。
- (3) 營業計畫書：載明業務經營之原則、內部組織分工、人員招募、場地設備概況及未來 3 年財務預測。
- (4) 發起人名冊，應附證明文件並註明其資金來源。
- (5) 發起人會議紀錄。
- (6) 法人發起人之公司章程、公司執照影本、繼續營業之證明文件、代表人指派書、經會計師查核簽證之最近一年度財務報告、董監事名冊、主要股東名冊及關係人名冊。
- (7) 符合第 5 條規定之發起人資格證明文件。
- (8) 發起人無第 6 條第 1 項所列各款情事之聲明書。
- (9) 發起人無違反第 7 條規定之聲明書。
- (10) 經理人名冊、學經歷證明文件及其就職承諾書。
- (11) 其他經金管會規定應提出之文件。

2. 申請核發營業執照

- (1) 申請書(如附件 10-2)。
- (2) 公司執照影本。
- (3) 公司章程。
- (4) 公司業務章則。
- (5) 都市更新投資信託基金財產評審委員會組織章程。
- (6) 股東名冊及股東會議事錄。
- (7) 董事、監察人名冊及董事會議事錄。

- (8) 申請日前 1 個月內經會計師核閱之資產負債表。
- (9) 各部門人員名冊、學經歷及其專職聲明書。
- (10) 董事、監察人及經理人無第 6 條第 1 項及第 35 條規定情事之聲明書。
- (11) 內部稽核人員資格符合第 23 條第 4 項規定之證明文件。
- (12) 營業場所之權狀影本或租賃契約影本及其平面圖、照片。
- (13) 經會計師出具審查意見書之書面內部控制制度及內部稽核制度。
- (14) 其他經金管會規定應提出之文件。。

3. 證券投資信託事業申請兼營都市更新投資信託業務

- (1) 申請書（如附件 10-3）。
- (2) 營業計畫書：載明兼營都市更新投資信託業務之原則、內部組織分工、人員招募與訓練、場地設備概況及未來三年財務計畫。
- (3) 載明兼營都市更新投資信託業務決議之董事會議事錄。
- (4) 最近期經會計師查核簽證之財務報告。申請時已逾年度開始 6 個月者，應加送上半年度經會計師查核簽證之財務報告。
- (5) 經營都市更新投資信託業務之內部控制制度及會計師出具之無保留意見之審查意見。
- (6) 申請書暨附件所載事項無虛偽、隱匿之聲明書。
- (7) 其他經本會規定應提出之文件。

4. 證券投資信託事業申請兼營都市更新投資信託業務換發營業執照

- (1) 申請書（如附件 10-4）。
- (2) 本會核准兼營都市更新投資信託業務核准函影本。

- (3) 業務章則。
- (4) 都市更新投資信託基金財產評審委員會組織章程。
- (5) 具有符合第 30 條規定資格條件並辦理都市更新投資信託業務之人員名冊、學經歷證明文件及其專職都市更新投資信託業務之聲明書。
- (6) 董事及監察人名冊。
- (7) 董事、監察人及經理人無第 6 條第 1 項及第 35 條規定情事之聲明書。
- (8) 申請書及附件所載事項無虛偽、隱匿之聲明書。
- (9) 其他經本會規定應提出之文件。

5. 申請募集都市更新投資信託基金

- (1) 募集都市更新投資信託基金申請書。
- (2) 都市更新投資信託受益憑證發行計畫，內容由金管會另定之。
- (3) 都市更新投資信託契約。
- (4) 公開說明書。
- (5) 董事會募集都市更新投資信託基金議事錄。
- (6) 都市更新投資信託基金經理人符合更新投信公司辦法規定資格之證明文件影本。
- (7) 信託機構無更新投信基金辦法第 14 條規定所列各款之聲明文件。
- (8) 經會計師簽證之最近年度財務報告。
- (9) 其他經金管會規定應檢附之文件。

(二) 相關文件內容及格式

- 1. 都市更新投資信託公司設立申請書（附件 10-1）
- 2. 都市更新投資信託公司許可證照申請書（附件 10-2）

3. 證券投資信託事業申請兼營都市更新投資信託業務核准申請書（附件 10-3）
4. 證券投資信託事業申請兼營都市更新投資信託業務換發營業執照申請書（附件 10-4）
5. 募集都市更新基金申請書（附件 10-5）
6. 都市更新投資信託公司申請設立審查表（附件 10-6）
7. 審查彙總意見書（附件 10-7）
8. 信託契約應載內容如下：
 - （1）都市更新投資信託公司及信託機構之名稱、地址。
 - （2）都市更新投資信託基金之名稱及其存續期間。
 - （3）都市更新投資信託基金發行總面額、受益權單位總數。
 - （4）都市更新投資信託受益憑證之發行日期、購買每一受益權單位之金額及費用。
 - （5）都市更新投資信託公司之義務與責任。
 - （6）信託機構之義務與責任。
 - （7）指示運用都市更新投資信託基金之基本方針、範圍及其取得財產之後續處理。
 - （8）都市更新投資信託基金投資收益分配之項目、時間及給付方式。
 - （9）都市更新投資信託基金應負擔費用之項目及其計算方法、給付方式及時間。
 - （10）都市更新投資信託公司及信託機構所受報酬之計算方法、給付方式及時間。
 - （11）都市更新投資信託基金淨資產價值之計算方法。
 - （12）受益權單位淨資產價值之計算及公告方法。
 - （13）都市更新投資信託契約之變更、解除、終止事由、終止程

序及終止後之處理事項。

(14) 都市更新投資信託基金不再存續時，基金之清算方法及受益人請求返還金額之計算方法、給付之方式及時間。

(15) 簽訂契約之日期。

(16) 其他經金管會規定應記載事項。

9. 都市更新投資信託受益憑證

其格式依金管會所定格式辦理，其應記載內容如下：

(1) 都市更新投資信託基金名稱、受益權單位總數、發行日期及存續期間。

(2) 都市更新投資信託公司及信託機構之名稱、地址。

(3) 本都市更新投資信託受益憑證之受益權單位數。

(4) 購買每一受益權單位之金額及費用。

(5) 受益權單位淨資產價值之計算及公告方法。

(6) 都市更新投資信託公司及信託機構所受報酬之計算方法、給付方式及時間。

(7) 受益人之姓名。

(8) 其他經金管會規定應記載事項。

10. 指示運用都市更新基金投資時各階段書面內容

(1) 指示運用投資於都市更新事業計畫範圍內土地及建築物時，各階段書面內容如下：

計畫階段：市場分析、財務分析、可行性分析、專家審查意見、自行評估計畫及投資建議。

取得階段：交易標的物之產權形式、數量、交易總金額及議價情形。

開發階段：實施者名稱及施工進度時程。

銷售階段：行銷規畫及實際銷售情形。

經營階段：營運管理及租賃、維修等費用收付；並應由所

委託之不動產經營管理專業公司向都市更新投資信託公司提供銷售及營運管理等書面報告。

(2) 指示運用於買賣實施者發行之有價證券時，其檢討報告內容如下：

前項投資分析報告：分析基礎與根據及投資建議。

投資決定紀錄：買賣證券之種類、數量與時機。

執行紀錄：實際買賣證券之種類、數量、價格及時間，或說明差異原因。

附件 10-1 都市更新投資信託公司設立申請書

受文者：行政院金融監督管理委員會

主 旨：依都市更新條例第 50 條第 1 項及都市更新投資信託公司設置監督及管理辦法（以下簡稱管理辦法）第 3 條及第 9 條之規定，檢同下列書件乙式 2 份，申請核准設立都市更新投資信託公司，請 查照。

都市更新投資 信託公司名稱		營業處所				
實收資本總額		營業項目				
發行股數						
每股面額	每股面額 元	申請日期	中華民國 年 月 日			
附件	一、公司章程。 二、營業計畫書：載明業務經營之原則、內部組織分工、人員招募、場地設備概況及未來 3 年財務預測。 三、發起人名冊，應附證明文件並註明其資金來源。 四、發起人會議紀錄。 五、法人發起人之公司章程、公司執照影本、繼續營業證明文件、代表人指派書、經會計師查核簽證之最近 1 年度財務報告、董監事名冊、持股百分之三以上股東名冊及關係人名冊。 六、符合管理辦法第五條規定之發起人資格證明文件。 七、發起人無管理辦法第 6 條第 1 項所列各款情事之聲明書。 八、發起人無管理辦法第 7 條所列情事之聲明書。 九、經理人名冊、學經歷證明文件及其就職承諾書。 十、發起人填報並經專家審查之都市更新投資信託公司申請設立審查表及專家出具之審查彙總意見書。 （以上各類文件，其屬外文者，均須附具中文譯本。但年報、財務報告以英文撰寫者及各類文件之外文名冊得免附中文譯本。外國人提供之文件除聲明書及護照影本外，均須經由我駐外單位簽證。）					
申請公司：						
負 責 人：（簽名或蓋章）						
（聯絡人及電話：）						

說明：一、本申請書暨附件應一式二份。

二、紙張規格應以長 29.7 公分、寬 21 公分用紙（即影印用紙 A4）印製。

附件 10-2 都市更新投資信託公司許可證照申請書

受文者：行政院金融監督管理委員會

主 旨：依都市更新條例第 50 條第 1 項及都市更新投資信託公司設置監督及管理辦法（以下簡稱管理辦法）第 11 條規定，檢同下列書件乙式 2 份，申請核發都市更新投資信託公司營業執照，請 查照。

都市更新投資信託公司名稱		營業處所	
實收資本總額		營業項目	
發行股數		金管會許可日期及文號	
每股面額	每股面額 元	申請日期	中華民國 年 月 日
附件	一、公司執照影本。 二、公司章程。 三、公司業務章則。 四、都市更新投資信託基金財產評審委員會組織章程。 五、股東名冊及股東會議事錄。 六、董事、監察人名冊及董事會議事錄。 七、申請日前 1 個月內經會計師核閱之資產負債表。 八、各部門人員名冊、學經歷及其專職聲明書。 九、董事、監察人及經理人無管理辦法第 6 條第 1 項及第 35 條規定之聲明書。 十、內部稽核人員資格符合管理辦法第 23 條第 4 項規定之資格證明文件。 十一、營業場所之權狀影本或租賃契約影本及其平面圖、照片。 十二、經會計師出具審查意見書之書面內部控制制度與內部稽核制度。 十三、許可證照費新臺幣 元。		
申請公司： 負 責 人： （簽名或蓋章） （聯絡人及電話： ）			

說明：一、本申請書暨附件應一式二份。

二、紙張規格應以長 29.7 公分、寬 21 公分用紙（即影印用紙 A4）印製。

附件 10-3 證券投資信託事業申請兼營都市更新投資信託業務核准申請書

受文者：行政院金融監督管理委員會

主 旨：依都市更新條例第 50 條第 1 項及都市更新投資信託公司設置監督及管理辦法（以下簡稱管理辦法）第 3 三條及第 15 條之規定，檢同下列書件乙式二份，申請核准兼營都市更新投資信託業務，請 查照。

證券投資信託事業名稱		營業處所	
實收資本總額		營業項目	
發行股數			
每股面額及最近期每股	每股面額 元 每股淨值 元	申請日期	中華民國 年 月 日
附件	一、營業計畫書：載明兼營都市更新投資信託業務之原則、內部組織分工、人員招募、場地設備概況及未來三年財務計畫。 二、載明兼營都市更新投資信託業務決議之董事會議事錄。 三、最近期經會計師查核簽證之財務報告。申請時已逾年度開始六個月者，應加送上半年度經會計師查核簽證之財務報告。 四、經營都市更新投資信託業務之內部控制制度及會計師出具之無保留意見之審查意見。 五、申請書暨附件所載事項無虛偽、隱匿之聲明書。 六、檢附符合管理辦法第十四條第四款條件之證明文件。 七、具有符合管理辦法第三十條資格條件之人員名冊、學經歷證明文件及其就職承諾書。 八、其他經金管會規定應提出之文件。		
申請公司： 負 責 人：（簽名或蓋章） （聯絡人及電話： ）			

說明：一、本申請書暨附件應一式二份。

二、紙張規格應以長 29.7 公分、寬 21 公分用紙（即影印用紙 A4）印製。

附件 10-4 證券投資信託事業申請兼營都市更新投資信託業務換發營業執照申請書

受文者：行政院金融監督管理委員會

主 旨：依都市更新條例第 50 條第 1 項及都市更新投資信託公司設置監督及管理辦法（以下簡稱管理辦法）第 3 條及第 17 條之規定，檢同下列書件乙式二份，申請核准兼營都市更新投資信託業務，請 查照。

證券投資信託事業名稱		營業處所	
實收資本總額		營業項目	
發行股數			
每股面額及最近期每股淨值	每股面額 元 每股淨值 元	申請日期	中華民國 年 月 日
附件	一、本會核准兼營都市更新投資信託業務核准函影本。 二、業務章則。 三、都市更新投資信託基金財產評審委員會組織章程。 四、具有符合管理辦法第三十條規定資格條件並辦理都市更新投資信託業務之人員名冊、學經歷證明文件及其專職都市更新投資信託業務之聲明書。 五、董事及監察人名冊。 六、董事、監察人及經理人無管理辦法第六條第一項及第三十五條規定情事之聲明書。 七、申請書暨附件所載事項無虛偽、隱匿之聲明書。 八、其他經金管會規定應提出之文件。		
申請公司： 負 責 人： (簽名或蓋章) (聯絡人及電話：)			

說明：一、本申請書暨附件應一式二份。

二、紙張規格應以長 29.7 公分、寬 21 公分用紙（即影印用紙 A4）印製。

附件 10-5 募集都市更新投資信託基金申請書

受文者：行政院金融監督管理委員會

事 由：為募集_____都市更新投資信託基金發行都市更新投資信託受益憑證，爰依都市更新投資信託基金募集運用及管理辦法第四條之規定，檢同下列書件乙式二份，申請准予公開募集，請 查照。

公司名稱		基金名稱	
基金經理人姓名		募集總面額及每單位金額	
承銷機構名稱及地址		簽證機構名稱及地址	
信託機構名稱及地址值		申請日期	中華民國 年 月 日
附 件	一、都市更新投資信託受益憑證發行計畫。 二、都市更新投資信託基金契約。 三、公開說明書。 四、董事會募集都市更新投資信託基金議事錄。 五、基金經理人符合都市更新投資信託公司設置監督及管理辦法規定資格之證明文件影本。 六、信託機構無都市更新投資信託基金募集運用及管理辦法第十四條所列各款之聲明文件。 七、經會計師簽證之最近年度財務報告。 八、其他經金管會規定應檢附之文件。		
負 責 人：_____ （聯絡人及電話：_____） （簽名或蓋章） _____）			

附件 10-6 都市更新投資信託公司申請設立審查表

填表及審查注意事項：

- 一、發起人據實填報並應經會計師（律師）逐項審查及表示意見。意見欄如不敷使用，請另以附件說明並交互引註。
- 二、會計師（律師）審查及出具審查意見書時，應盡專業上應有之注意，查明事實，書面資料應核對正本，並就審查結果依所附格式出具適當之意見書。審查意見書不得有錯誤、疏漏、虛偽不實、詐欺、隱匿或其他足致他人誤信之情事。違反者，逕依相關法令處理。如遇發起人拒絕提供資料、發現有異常或違反法令等情事，請於意見書中另以中間段逐項敘明，並於末段明確表示是否影響都市更新投資信託公司之設立。
- 三、依都市更新投資信託公司設置監督及管理辦法第 10 條第 7 款規定，都市更新計畫之發展狀況，或依都市更新條例中央主管機關意見，尚無增設都市更新投資信託公司之必要者，金管會得不予核准。

附件 10-6 都市更新投資信託公司申請設立審查表（發起人為基金管理機構）

審 查 項 目					發 起 人 填 報				專 家 審 查 意 見	
					是	否	不適用	備 註		
發 起 人	發起人人數：基金管理機構 家；金融機構 家；保險機構 家。									
	基 金 管 理 機 構	中文名稱：	國 籍							
		英文名稱：	持 股 比 例							
		實收資本額：								
	基 金 管 理 機 構	成立是否滿3年（以主管機關簽發之執照或設立證明文件認定）								
		最近3年是否未曾因資金管理業務受其本國主管機關處分（由本國主管機關或自律團體出具證明）。								
		是否具有管理或經營以公開募集方式集資投資於不動產之共同基金、單位信託或投資信託業務經驗（以基金管理機構之年報、財務報告或所管理基金之年報、公開說明書或基金管理機構集團之年報、財務報告認定），且該基金最近一會計年度季平均市值不得少於新臺幣二百五十億元（以會計師出具之證明認定）。								
		是否無都市更新投資信託公司設置監督及管理辦法第6條第1項所列各款情事（以基金管理機構出具之聲明書認定）								
		是否符合都市更新投資信託公司設置監督及管理辦法第7條之規定（以基金管理機構出具之聲明書認定）								
代 表 人		中文姓名：	英文姓名：	國 籍						
		是否無都市更新投資信託公司設置監督及管理辦法第六條第一項所列各款情事（以代表人出具之聲明書認定）								

附件 10-6 都市更新投資信託公司申請設立審查表（發起人為國內金融或保險機構）

審 查 項 目				發 起 人 填 報				專 家 審 查 意 見
				是	否	不適用	備 註	
發 起 人	國 內 金 融 或 保 險 機 構	機構名稱：	持股比例					
		實收資本額：						
		成立是否滿3年（以主管機關簽發之執照認定）						
		最近3年是否未曾因資金管理、投資或融資不動產業務受主管機關處分（以該機構出具之聲明書認定）。						
		是否具有投資或融資住宅建築及企業建築業務經驗且成效卓著（以該機構之年報、財務報告或其他足資證明文件認定）。						
		是否無都市更新投資信託公司設置監督及管理辦法第6條第1項所列各款情事（以該機構出具之聲明書認定）						
		是否符合都市更新投資信託公司設置監督及管理辦法第7條之規定（以該機構出具之聲明書認定）						
		其他發起人中是否至少包括一家具有建築開發經驗之上市或上櫃公司						
	代 表 人	姓名：						
		是否無都市更新投資信託公司設置監督及管理辦法第6條第1項所列各款情事（以代表人出具之聲明書認定）						
	基金管理機構、國內金融或保險機構作為專業發起人所認股份，合計是否不少於第1次發行股份之百分之二十							

附件 10-6 都市更新投資信託公司申請設立審查表（發起人為非法人團體）

審 查 項 目					發 起 人 填 報				專 家 審 查 意 見	
					是	否	不適用	備 註		
發 起 人	非 法 人 團 體 〔 非 第 五 條 規 定 之 發 起 人 〕	中文名稱：	國 籍							
		英文名稱：	持 股 比 例	本 人 關 係 人 利 用 他 人 名 義			關係人或利用他人名義持股明細 (含名稱、關係、持股比例)			
		(以該名發起人出具之聲明書認定)								
		組織型態：								
		是否無都市更新投資信託公司設置監督及管理辦法第6條第1項所列各款情事(以該組織出具之聲明書認定)								
		是否符合都市更新投資信託公司設置監督及管理辦法第7條之規定(以該組織出具之聲明書認定)								
	代 表 人	是否符合都市更新投資信託公司設置監督及管理辦法第8條之規定								
		其他事項：								
		中文姓名：	國 籍							
		英文姓名：								
		是否無都市更新投資信託公司設置監督及管理辦法第6條第1項所列各款情事(以代表人出具之聲明書認定)								

附件 10-6 都市更新投資信託公司申請設立審查表（發起人為法人）

審 查 項 目					發 起 人 填 報				專 家 審 查 意 見					
									是	否	不適用	備 註		
發 起 人	法 人 〔 非 第 五 條 規 定 之 發 起 人 〕	中文名稱：	國 籍											
		英文名稱：	持 股 比 例	本 人 關 係 人 利 用 他 人 名 義	關係人或利用他人名義持股明細 (含名稱、關係、持股比例)									
			(以該名發起人出具之聲明書認定)											
		實收資本額：												
		營業是否皆正常營運（以最近營業稅申報書影本或其他足資證明文件認定）												
		營業項目是否符合公司章程規定												
		是否無都市更新投資信託公司設置監督及管理辦法第 6 條第 1 項所列各款情事(以該法人出具之聲明書認定)												
		是否符合都市更新投資信託公司設置監督及管理辦法第 7 條之規定(以該法人出具之聲明書認定)												
		是否符合都市更新投資信託公司設置監督及管理辦法第 8 條之規定												
	代 表 人	中文姓名：	國 籍											
		英文姓名：												
		是否無都市更新投資信託公司設置監督及管理辦法第 6 條第 1 項所列各款情事(以代表人出具之聲明書認定)												

附件 10-6 都市更新投資信託公司申請設立審查表（發起人為自然人）

審 查 項 目					發 起 人 填 報				專 家 審 查 意 見
									是
發 起 人	自 然 人	中文姓名：	國 籍						
		英文姓名：	持 股 比 例	本 人 關 係 人 利用他人名義	關係人或利用他人名義持股明細 (含名稱、關係、持股比例)				
			(以該名發起人出具之聲明書認定)						
		是否無都市更新投資信託公司設置監督及管理辦法第6條第1項所列各款情事(以自然人出具之聲明書認定)							
		是否符合都市更新投資信託公司設置監督及管理辦法第7條之規定(以自然人出具之聲明書認定)							
		是否符合都市更新投資信託公司設置監督及管理辦法第8條之規定(以自然人出具之聲明書認定)							

附註：每一基金管理機構、國內金融或保險機構、其他組織、法人、代表人、自然人均應分別填寫。

審 查 項 目		發 起 人 填 報				專家審查意見
		是	否	不適用	備 註	
發起人 會議紀錄	是否載明全體發起人出席，並由主席及記錄簽名或簽章					
	是否載明通過成立都市更新投資信託公司					
公 司 章 程	是否全體發起人均簽名或蓋章					
	所載營業項目是否符合都市更新投資信託公司設置監督及管理辦法第二條之規定					
	章程記載事項是否符合公司法、都市更新投資信託公司設置監督及管理辦法及相關法令規定					
	公司組織及實收資本總額是否符合都市更新投資信託公司設置監督及管理辦法第四條規定					
營 業 計 畫 書	組織 結構 人員 管理 培訓	公司組織系統及各部門職責是否妥適				
		是否設置由總經理以上直接指揮之內部稽核單位				
		各部門預定配置人員及主管人員之資格條件是否妥適				
		人員招募、薪給標準是否妥適				
		人員培訓計畫是否妥適				
		各項福利措施是否妥適				
	業 務 經 營	公司經營理念是否妥適				
		公司業務目標是否妥適				
		公司業務拓展執行策略是否妥適				
		發行都市更新投資信託受益憑證募集都市更新投資信託基金政策是否妥適				
		運用都市更新投資信託基金從事投資之政策是否妥適				
		其他業務經營政策是否妥適				
	財 務 預 測	是否編製開業後3年之預估資產負債表、損益表、現金流量表及股東權益變動表				
		各項營業收入訂定是否妥適				
		是否詳細估算資金之來源與運用及經營可能損益狀況				
		預估之財務狀況是否健全				
	場 地 設 備	是否說明營業場地取得方式： ☐ 自有； ☐ 租用； ☐ 其他				
		營業場所座落地點是否合適（址設：_____，坪數_____）				
		是否檢具平面配置圖				
		各項主要設備是否完善				

都市更新投資信託公司設置監督及管理辦法（以下稱管理辦法）第 10 條規定之審查事項：

審 查 項 目	發 起 人 填 報				專家審查意見
	是	否	不適用	備 註	
(一) 發起人之資格條件是否符合管理辦法第 5 條規定					
(二) 發起人是否有第 6 條第 1 項所列各款情事之一。					
(三) 發起人是否符合管理辦法第 7 條規定					
(四) 發起人是否符合管理辦法第 8 條規定投資比例限制					
(五) 申請文件內容或事項是否有虛偽不實之情事					
(六) 營業計畫書內容是否具體且能有效執行					
(七) 發起人之專業能力是否能健全有效經營都市更新投資信託業務					
(八) 都市更新計畫之發展狀況，或依都市更新條例中央主管機關意見，是否有增設都市更新投資信託公司之必要者					
(九) 是否符合管理辦法之其他規定					
其他應特別敘明事項：					

會計師（律師）

（簽章）

全體發起人

（簽章）

附件 10-7 都市更新投資信託公司申請設立專家審查彙總意見書

都市更新投資信託公司申請設立專家審查彙總意見書

等發起人為設立都市更新投資信託公司，向行政院金融監督管理委員會（以下稱金管會）提出申請，業依規定填報申請設立審查表，並經本會計師（律師）採取必要程序予以審查，特依規定出具本審查彙總意見書。

依本會計師（律師）意見，等發起人本次向證期會提出之申請設立審查表所載事項，並未發現有違反都市更新投信託公司設置監督及管理辦法暨相關法令之情事。

此 致

等發起人

事務所
(簽章)

中華民國 年 月 日

第二節 設立新公司

為經營都市更新事業，依據更新條例第 52 條規定，實施者與土地、合法建築物及地上權人可於都市更新事業計畫審議通過核定發布實施後，新設立公司辦理都市更新事業，並得以公開募股方式募集資金。設立新公司之流程步驟及申請文件及格式如后。

一、設立新公司之流程與步驟

新公司設立之程序及各階段工作內容及檢附文件如下：

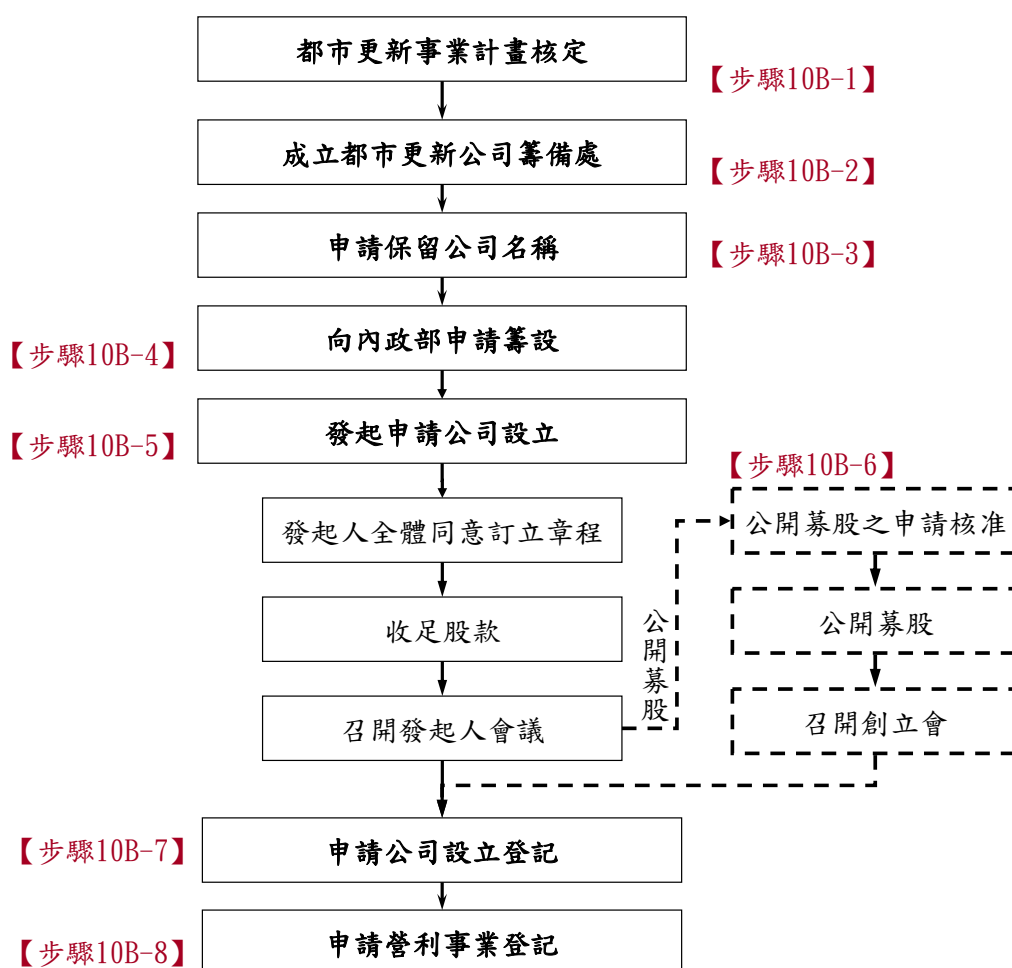


圖 10-2 都市更新公司設立程序圖

(一) 都市更新事業計畫核定【步驟 10B-1】

依更新條例之相關程序，取得當地主管機關都市更新事業計畫之核定。

(二) 成立公司籌備處【步驟 10B-2】

實施者以經營都市更新事業為業者得新設立公司，由主要發起人成立新公司籌備處，發起人應包括不動產投資開發專業公司及都市更新事業計畫內土地、合法建築物所有權人及地上權人，且持有股份總數不得低於該新設立公司股份總數之百分之三十，並應報經中央主管機關核定。

(三) 申請保留公司名稱【步驟 10B-3】

依法發起人之一具名向經濟部申請公司設立登記名稱及業務預查，經經濟部核准後，准予申請人保留公司名稱 6 個月及核定營業項目。

(四) 申請內政部核准籌設新公司【步驟 10B-4】

檢具相關文件向內政部申請核准籌設新公司，待內政部審核無誤，發函與申請人准予核准籌組新公司。

(五) 發起設立公司【步驟 10B-5】

經濟部核准登記名稱及業務後，依公司法相關規定辦理：

1. 發起人全體同意訂立章程

依據公司法第 129 條規定，發起人應以全體之同意訂立章程，載明下列各款事項，並簽名或蓋章：

- (1) 公司名稱。
- (2) 所營事業。
- (3) 股份總數及每股金額。
- (4) 本公司所在地。
- (5) 董事及監察人之人數及任期。
- (6) 訂立章程之年、月、日。

2. 收足股款

依據公司法第 131 條，發起人認足第一次應發行之股份時，應即按股繳足股款。

3. 召開發起人會議

召開發起人會議，依章程所訂之董事及監察人之人數，選任董事及監察人。其選任方式依據公司法第 198 條，股東會選任董事時，除公司章程另有規定外，每一股份有與應選出董事人數相同之選舉權，得集中選舉一人，或分配選舉數人，由所得選票代表選舉權較多者，當選為董事。

(六) 申請公開募股【步驟 10B-6】

依據更新條例第 52 條規定，新設立公司得公開招募股份。若擬辦理公開募股者，其申請流程如下所述。新設立公司若未辦理對外公開募股者，僅要符合公司法規定即可向經濟部或直轄市政府設立公司即可，免以下之程序，設立程序較為簡單。

1. 檢具相關文件向金管會申請審核

發起人取得內政部核准籌設函時，應依公司法第 133 條、第 248 條及「發行人募集與發行有價證券處理準則」第 6 條、第 12 條、第 21 條、第 22 條、第 23 條及相關附表規定，檢具公開募股相關文件，申請證期會公開募股審核。

2. 公開招募股份

依法辦理公開募股，若未申請公開募股者，本程序免辦。

3. 召開創立會

股條認足後，發起人應於二個月內召集創立會，選任董事及監察人等。

(七) 申請公司設立登記【步驟 10B-7】

備齊上述設立登記文件，向經濟部或直轄市政府申請設立公司登記，核准後領取公司執照。

(八) 申請營利事業登記【步驟 10B-8】

向當地主管機關申請營利事業登記，領取營利事業登記後進行都市更新事業之推動。

二、申請文件及格式

(一) 各階段申請文件項目

1. 新公司籌設申請

(1) 申請新公司籌設申請書

(2) 發起人名冊

(3) 章程草案

參考公司法第 129 條規定章程內容應包含：公司名稱、所營事業、股份總數及每股金額、公司所在地、公告方式、董事及監察人之人數及任期、訂立章程之日期（年、月、日）。

(4) 優先發起人在更新單元內之土地或建物登記簿謄本

包括：地籍圖謄本、土地登記謄本、建物登記簿謄本或合法建物證明

(5) 發起人認股同意書

包括：發起人認股同意書、發起人認股佔公司總股份統計表

(6) 經直轄市、縣（市）主管機關核准之更新事業計畫

2. 申請公開募股

(1) 營業計畫書。

(2) 發起人姓名、經歷、認股數目及出資種類。

(3) 招股章程。

(4) 代收股款之銀行或郵局名稱及地址。

(5) 有承銷或代銷機構者，其名稱及約定事項。

(6) 證券管理機關規定之其他事項。

(7) 內政部之核准籌設都市更新公司函。

(二) 相關文件內容及格式

1. 申請新公司籌設申請書

參考附件 3-11 新公司申請書。

附件 10-8 新公司申請書

成立○○公司申請書

受文者：內政部

發文日期：中華民國○○年○○月○○日

發文字號：

附件：「○○都市更新會」立案相關申請文件、更新單元範圍圖

主旨：檢送申請籌組「○○公司」相關申請文件，請惠予核准，俾利後續推動都市更新工作，請 查照。

說明：

一、依都市更新條例第 52 條規定，設立新公司，並以經營都市更新事業為業。

二、本更新單元位於○○，其範圍如附圖所示，面積○○平方公尺，計○○地號等○○筆；○○建號等○○筆。

○○公司籌備小組

發起人代表：



(簽章)

聯絡地址：

聯絡電話：

2. 發起人名冊

發起人應編列名冊（附件 3-12），詳載姓名、聯絡地址並附身份證影本（附件 3-13），而發起人如為法人除名稱主事務或營業所所在地外，尚需有法人登記證明文件及代表人指派書。

附件 10-9 新公司發起人名冊

○○公司發起人名冊				
編號	姓名 (公司名稱)	身份證字號 (統一編號)	聯絡地址	聯絡電話
	(代表人)			

附件 10-10 新公司發起人身份證影印本

發起人身份證影印本		
編號	正面	反面

3. 發起人認股同意書

參考附件 8-14 新公司發起人認股同意書。

附件 10-11 新公司發起人認股同意書

○○公司發起人認股同意書

本人(公司)_____同意為_____公司籌設之發起人，並以本人所有之_____ (不動產作價或資本額) 為股份之一，參與股份數量為_____。

一、不動產作價

☐ 不動產標的座落位置：

○○市(縣)○○區(鄉鎮市)○○段○小段○○地號等○
○筆建物

☐ 座落地址(門牌號碼)：

☐ 面積：

☐ 權狀種類：所有權／地上權

☐ 權利範圍：

☐ 持分面積：

☐ 不動產鑑價公司：

☐ 估價日期：

☐ 估價金額：

二、資金額

資金來源：

資金額度：

三、股份

投入總金額：

每股金額：

股份數量：

立同意書人(公司)：

身份證字號(統一編號)：

聯絡地址：

聯絡電話：

人 申
印 請 (簽章)

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

4. 發起人股份統計表

參考附件 8-15 新公司發起人股份統計表。

附件 10-12 新公司發起人股份統計表

○○公司發起人股份統計表

股份總數：_____股

每股金額：

發起人	認股種類 (不動產作價／資金)	金額 (元)	折算股數
總計			

比例計算：發起人股數／股份總數= _____%>= 30%

第三節 指定用途公司債

實施者若為上市公司，為籌措都市更新事業計畫財源，可以發行指定用途公司債。

一、發行指定用途公司債之流程與步驟

上市公司發行指定用途公司債程序如圖 10-3 所示，各階段工作內容及檢附文件如下：

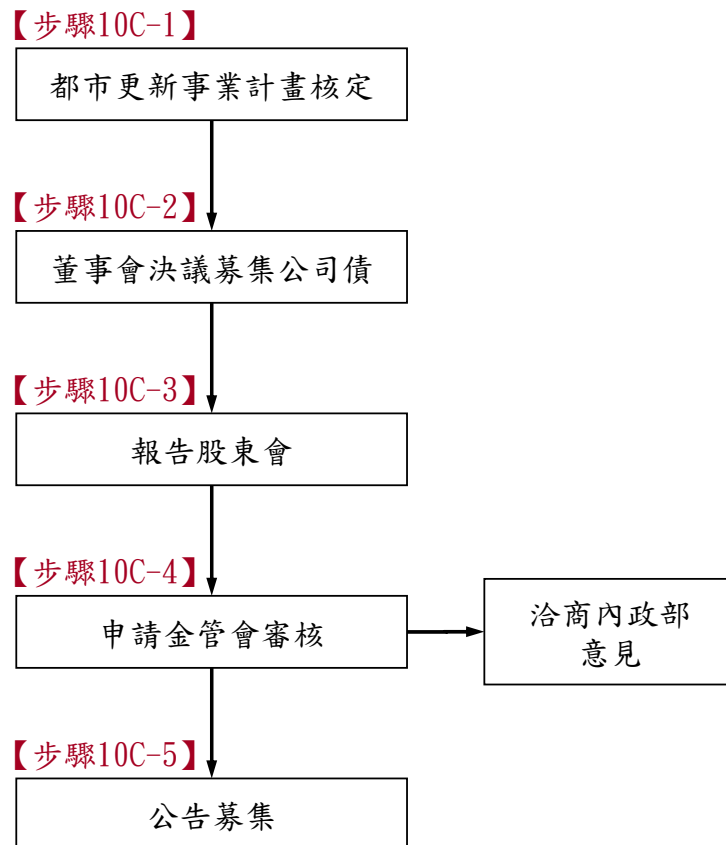


圖 10-3 發行指定用途公司債流程圖

(一) 都市更新事業計畫核定【步驟 10C-1】

依更新條例相關程序，取得當地該主管機關都市更新事業計畫之核定。

(二) 董事會決議募集公司債【步驟 10C-2】

依公司法第 246 條規定，經公司董事會決議後，得募集公司債，其決議應由三分之二以上董事出席，並獲出席董事過半數之同意。

(三) 報告股東會【步驟 10C-3】

公司須將募集公司債的原因及有關事項報告股東會。

(四) 申請金管會審核【步驟 10C-4】

公司應依法檢具相關文件申請金管會審核募集公司債，金管會審核時，應洽商內政部意見，決定其募集額度。

(五) 公告募集【步驟 10C-5】

於核定後，就公司債應募書公告，開始募集。

二、申請文件及格式

申請金管會審核募集公司債，依公司法及「發行人募集與發行有價證券處理準則」規定應檢具文件如下：

1. 公司名稱。
2. 公司債總額及債券每張之金額。
3. 公司債之利率。
4. 公司債償還方法及期限。
5. 償還公司債款之籌集計畫及保管方法。
6. 公司債募得價款之用途及運用計畫。
7. 前已募集公司債者，其未償還之數額。
8. 公司債發行價格或最低價格。
9. 公司股份總額與已發行股份總數及其金額。
10. 公司現有全部資產，減去全部負債及無形資產後之餘額。
11. 最近 3 年依公司法第 228 條規定所編造之各項表冊；開業不及 3 年者，所有開業年度之各項表冊；申請日期已逾年度開始 6 個月者，應另送上半年之資產負債表。
12. 公司債債權人之受託人名稱及其約定事項。
13. 代收款項之銀行或郵局名稱及地址。
14. 有承銷或代銷機構者，其名稱及約定事項。

15. 有發行擔保者，其種類、名稱及證明文件。
16. 有發行保證人者，其名稱及證明文件。
17. 對於前已發行之公司債或其他債務，曾有違約或遲延支付本息之事實或現況。
18. 能轉換股份者，其轉換辦法。
19. 董事會之議事錄。
20. 公司債其他發行事項，或證券管理機關規定之其他事項。
21. 經核定之都市更新事業計畫書。
22. 發行公司債申報書或發行公司債總括申報書

第十一章 監督管理與接管

都市更新事業之實施情形與進度，影響更新地區權利關係人之權益至鉅，當民間更新事業實施者在營運過程中，發生嚴重困難或缺失時，如未加妥善處理，無以保障權利關係人之權益。因而在「都市更新條例」專章明文規定「監督與管理」之條文，計涵蓋第 54 條至第 57 條。另於相關子法中「都市更新條例施行細則」第 27 條至第 38 條詳定實施方式，且擬定「都市更新事業接管辦法」(詳第二節)。

第一節 監督及管理

依更新條例第 55 條規定，都市更新事業計畫核定後，直轄市、縣(市)主管機關得視實際需要隨時或定期檢查實施者對該事業計畫之執行情形。

直轄市、縣(市)政府對實施者實施都市更新事業之監督及管理流程如圖 11-1。

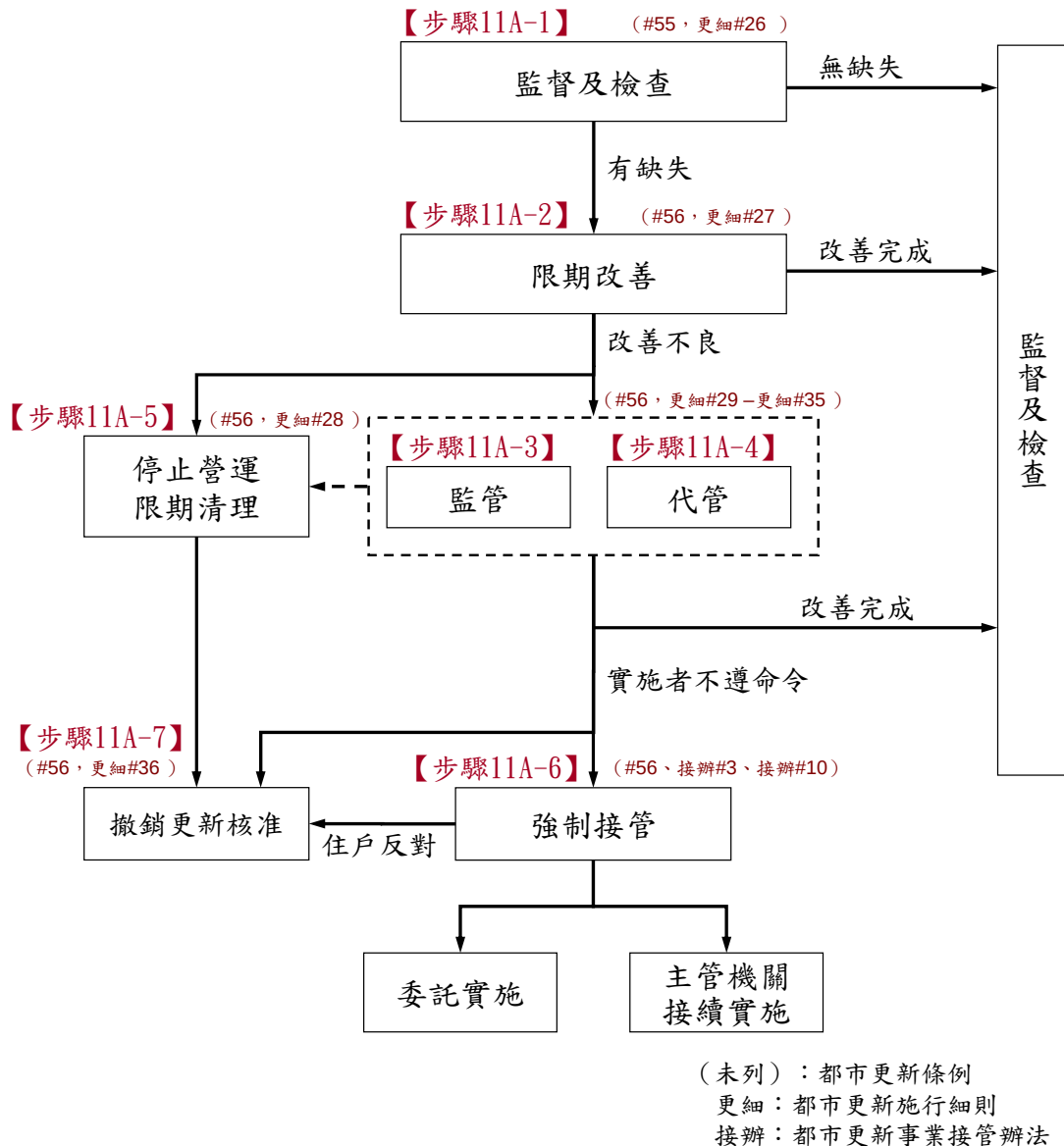


圖 11-1 監督管理流程圖

一、監督及檢查【步驟 11A-1】

於都市更新事業計畫核定後，直轄市、縣(市)主管機關應依計畫內容，檢查實施者之執行情形，得要求實施者提供有關都市更新事業計畫執行情形之詳細報告資料。

(一) 檢查方式（依更新條例第 55 條規定）

1. 隨時檢查：視實際需要。
2. 定期檢查：依施行細則第 26 條規定，至少每 6 個月檢查 1 次。

(二) 檢查重點

1. 實施進度

檢查是否依核定之更新事業計畫說明書或都市更新事業權利變換計畫說明書所擬進度實施。

2. 財務執行狀況

依實施者之相關會計簿籍，檢查更新事業財務狀況。

3. 更新事業計畫或權利變換計畫內容執行情形。

(三) 檢查結果

1. 無缺失：實施者繼續執行。

2. 重大缺失：限期改善。

二、若有缺失，限期改善【步驟 11A-2】

(一) 缺失項目（依更新條例第 56 條規定）

依前項檢查，若發現有以下情形，直轄市、縣(市)主管機關應限期令實施者改善：

1. 違反或擅自變更章程、都市更新事業計畫或權利變換計畫。

2. 業務廢弛。

3. 事業及財務有嚴重缺失。

(二) 通知方式及內容

依施行細則第 28 條規定，應以書面載明下列事項通知實施者：

1. 缺失之具體事實。

2. 改善缺失之期限。

3. 改善後應達到之標準。

4. 逾期不改善之處理。

(三) 改善期限

應審酌所發生缺失對都市更新事業之影響程度及實施者之改善能力，訂定適當之改善期限。

(四) 改善結果

1. 期限內改善完成：實施者繼續執行都市更新事業。
2. 未於期限內完成改善或改善無效者：監管、代管、接管或停止營運、限期清理等處分。

三、監管【步驟 11A-3】

(一) 指派監管人

依施行細則第 29 條規定，直轄市、縣(市)主管機關指派適當機關(構)或人員。

(二) 組成監管小組(依施行細則第 29 條規定)

1. 監管人得遴選人員、報請直轄市、縣(市)主管機關派員或調派其他機關(構)人員，組成監管小組。
2. 監管人得委聘具有專門學識經驗之人員協助處理有關事項。

(三) 監管人之任務

依施行細則第 31 條規定，監管人之任務如下：

1. 監督及輔導實施者恢復依原核定之章程、都市更新事業計畫或權利變換計畫繼續實施都市更新事業。
2. 監督及輔導實施者改善業務，並協助恢復正常營運。
3. 監督及輔導事業及財務嚴重缺失之改善。
4. 監督實施者相關資產、權狀、憑證、合約及權利證書之控管。
5. 監督及輔導都市更新事業之清理。
6. 其他有關監管事項。

(四) 實施者任務

依施行細則第 30 條規定，實施者應配合密切配合監管人所為之處置，對監管人所為之有關詢問，有據實答覆之義務。

(五) 監管費用

依施行細則第 34 條規定，因執行監管任務所發生之費用由實施者負擔。

(六) 終止監管

依施行細則第 35 條規定，有下列情形，監管人得報請直轄市、縣(市)主管機關終止監管：

1. 已恢復依照原經核定之章程、都市更新事業計畫或權利變換計畫繼續實施都市更新事業者。
2. 已具體改善業務，並恢復正常營運者。
3. 已具體改善事業及財務之嚴重缺失，並能維持健全營運者。

四、代管【步驟 11A-4】

(一) 指派代管人

依施行細則第 29 條規定，直轄市、縣(市)主管機關指派適當機關(構)或人員。

(二) 組成代管小組（依施行細則第 29 條規定）

1. 代管人得遴選人員、報請直轄市、縣(市)主管機關派員或調派其他機關(構)人員，組成代管小組。
2. 代管人得委聘具有專門學識經驗之人員協助處理有關事項。

(三) 代管人之任務

依施行細則第 32 條規定，代管人之任務如下：

1. 代為恢復依原核定之章程、都市更新事業計畫或權利變換計畫繼續實施都市更新事業。
2. 代為改善業務，並恢復正常營運。
3. 代為改善事業及財務之嚴重缺失。
4. 代為控管實施者相關資產、權狀、憑證、合約及權利證書。
5. 代為執行都市更新事業之清理。

6. 其他有關代管事項。

(四) 實施者任務

依施行細則第 30 條規定，實施者應密切配合代管人所為之處置，對代管人所為之有關詢問，有據實答覆之義務。

(五) 代管費用

依施行細則第 34 條規定，因執行代管任務所發生之費用由實施者負擔。

(六) 終止代管

依施行細則第 35 條規定，有下列情形，代管人得報請直轄市、縣(市)主管機關終止代管：

1. 已恢復依照原經核定之章程、都市更新事業計畫或權利變換計畫繼續實施都市更新事業者。
2. 已具體改善業務，並恢復正常營運者。
3. 已具體改善事業及財務之嚴重缺失，並能維持健全營運者。

五、停止營運，限期清理【步驟 11A-5】

(一) 書面通知實施者

依施行細則第 28 條規定，直轄市、縣(市)政府限期實施者改善屆期後，未改善或改善無效者，依規定勒令停止營運、限期清理，應以書面載明下列事項通知實施者：

1. 勒令停止營運之理由。
2. 停止營運之日期。
3. 限期清理完成之期限。

(二) 清理期限

由直轄市、縣(市)主管機關審酌都市更新事業之繁雜程度及實施者之清理能力，訂定適當之清理完成期限。

六、強制接管【步驟 11A-6】

(一) 強制接管時機

實施者不遵前述監管、代管及停止營運、限期清理等命令時，直轄市、縣(市)主管機關得強制接管。

(二) 接管之執行流程與步驟

詳本章第 2 節。

七、撤銷更新核准【步驟 11A-7】

(一) 撤銷更新核准時機

依更新條例 56 條及施行細則第 36 條規定，撤銷核准時機如下：

1. 實施者不遵前述監管、代管及停止營運、限期清理等命令時，直轄市、縣(市)主管機關得撤銷更新。
2. 更新事業接管後，因計畫範圍內土地及合法建築物所有人，其人數與土地及合法建築所有權比例，依原核定之同意辦理更新事業之比例，表示反對時，得撤銷原核准之相關計畫。

(二) 撤銷核准之處置

應以書面載明下列事項通知實施者及主管稅捐稽徵機關：

1. 不遵從直轄市、縣(市)主管機關限期改善或停止營運、限期清理命令之具體事實。
2. 撤銷更新核准之日期。

(三) 主管稅捐稽徵機關停止稅捐減免

主管稅捐稽徵機關依主管機關撤銷核准之日期，辦理停止更新期間更新事業計畫範圍內土地所有權人及權利關係人之相關稅捐減免，恢復課徵。

第二節 都市更新事業接管

都市更新事業之接管流程如圖 11-2。



接辦：都市更新事業接管辦

圖 11-2 都市更新事業計畫接管流程圖

一、組成接管小組【步驟 11B-1】

(一) 接管小組之人員

依都市更新事業接管辦法（以下簡稱接管辦法）第 3 條規定，直轄市、縣(市)主管機關為執行接管任務，應組成接管小組。並得委聘具有專門學識經驗之人員協助處理有關事項。

(二) 接管經費

依接管辦法第 2 條、11 及 12 條規定規定，相關經費說明如下：

1. 直轄市、縣(市)主管機關得編列預算或運用都市更新基金辦理
2. 接管期間內接管資產之一切所得，應優先支付因接管所產生之費用。
3. 接管小組因接管所產生之費用，如可歸責於受接管處分之實施者(以下簡稱被接管人)之事由者，其費用由被接管人負擔。

二、公告並通知接管【步驟 11B-2】

依接管辦法第 4 條規定，直轄市、縣(市)主管機關為強制接管處分時，應辦理公告，並以書面通知被接管人、有關機關、土地與合法建築物所有權人、他項權利人、承租人、使用人、管理及占有他人土地之舊違章建築戶。

(一) 公告及通知事項

1. 原核准之都市更新事業名稱。
2. 被接管人名稱、主事務所所在地、代表人姓名及其住所或居所。
3. 撤銷更新核准之理由及依據。
4. 接管日。
5. 接管小組之權限。
6. 被接管人應配合事項。
7. 其他事項。

(二) 公告方式

公告之日期及地點應刊登當地政府公報或新聞紙 3 日，並張貼於直轄市、縣(市)政府、鄉(鎮、市、區)公所及當地村(里)辦公室之公告牌。

(三) 公告期間

公告期間不得少於 30 日。

三、被接管人檢具資料移交【步驟 11B-3】

依接管辦法第 6 條規定，被接管人應自接管日起停止被接管都市更新事業之營運，並檢具資料移交接管小組。

(一) 移交期限

自接管日起於 7 日內。

(二) 移交資料

都市更新事業相關之計畫、書、圖、文件、資產負債表、收支餘絀表、財產目錄、債權人與債務人清冊及其他必要文件，移交予接管小組。

四、公告通知債務清償及債權申報【步驟 11B-4】

依接管辦法第 7 條規定，接管小組公告都市更新事業之債權清償及債務申報，並以書面通知已知債務人及債權人者。

(一) 債權及債務處理

1. 債權

被接管人因都市更新事業營運所產生之債權，其債務人應向接管小組清償。

2. 債務

債權人應自接管日起 3 個月內向接管小組申報其債權，逾期未申報者，不予清償。

(二) 公告及通知內容

公告及通知內容建議如下：

1. 債權清償範圍
2. 債權清償期限
3. 債權清償對象
4. 債務申報範圍
5. 債務申請期限
6. 債務申報對象
7. 債務申報方式

(三) 公告方式

同接管公告。

五、編造債權表及資產表【步驟 11B-5】

依接管辦法第 8 條規定，接管小組於申報債權期限屆滿後，應即編造債權表，並將已收集或可收集屬於該都市更新事業計畫範圍內資產，編造資產表。並得供利害關係人閱覽。

六、辦理清理【步驟 11B-6】

接管小組依債權表及資產表之內容辦理接管之更新事業之債權及債務清理。

七、召開說明會【步驟 11B-7】

依接管辦法第 9 條規定召開說明會，相關內容如下：

(一) 邀請對象

土地及合法建築物所有權人、他項權利人、承租人、使用人、管理人、占有他人土地之舊違章建築戶及被接管人，並邀請該直轄市、縣(市)主管機關或有關機關列席。

(二) 說明會內容

接管小組針對接管內容、接管過程及辦理清理結果提出說明報

告。

(三) 說明會之公告與通知

說明會之公告與通知建議準用更新事業計畫公聽會辦理之方式。

(四) 說明會紀錄

建議準用更新事業計畫公聽會會議紀錄之方式處理(詳本手冊第五章附件 5-5)。

八、接管小組提出報告【步驟 11B-8】

接管小組將接管內容、接管過程、辦理清理結果及說明會紀錄，向各該直轄市、縣(市)主管機關提出報告。

九、完成移交，終止接管【步驟 11B-9】

依接管辦法第 10 條規定，主管機關於接獲管小組報告後，依下列三種方式處理，並由接管小組完成移交。終止接管工作：

(一) 主管機關接續實施

主管機關依原准之相關計畫自行接續實施。

(二) 其他機關(構)接續實施

1. 經公開評選程序委託都市更新事業機構接續實施
2. 同意其他機關(構)接續實施
3. 依更新條例第 10 條規定核准原土地及合法建築物所有權人自行組織更新團體接續實施該地區之都市更新事業。

(三) 結束該都市更新事業

都市更新事業計畫範圍內土地及合法建築物所有權人，依更新條例第 22 條原同意實施都市更新事業之規定比例，表示反對時，直轄市、縣(市)主管機關得撤銷原核准之相關計畫，終止接管並結束該都市更新事業。