

都市更新法令說明會

都市更新宣導法令說明會

都市更新宣導與社區輔導委辦案-永和區竹林里

壹. 舉辦時間：102 年 10 月 22 日 星期二 PM 7:00

貳. 地點：永和區福和路 1 之 1 號(河濱第二市民活動中心)

參. 主持人：黃潘宗 常務監事

肆. 講師：辜永奇 常務理事

伍. 簡報內容：(略)

陸. 綜合討論：

一、都市計畫道路是指已經開闢完成還是未開闢的道路？

[答覆]

無論是已開闢還是未開闢的道路，在經都市計畫公告實施所劃設之道路，即為所謂的計畫道路。

二、請問若想辦理都更案，應如何找尋優良建商？學會或政府單位能否推薦？

[答覆]

建議社區住戶可以找社區內比較熱心或對都市更新相關專業了解的住戶，共同成立類似管委員之組織來推動都市更新並協助住戶，帮助大家整合好意見，來遴選信譽好、最適合的建商。政府單位與學會主要扮演政策宣導、法令解答、實務研討、教育訓練之角色，秉持公平、公正、公開的原則協助社區民眾，故無法推薦。

三、請問一樓地主持有的店面，價值是否比較高？價值由誰估算？

[答覆]

在辦理權利變換計畫時，更新前的價值是由專業估價師估價，因專業估價者估價時會考慮附近的市場成交行情做基礎，並且依據土地區位使用分區、基地形狀及面積大小用途等其他因素進行估價，故一樓店面之價值高低仍需以實際估價情形而定。居民若擔心估價偏向建商有利，建議居民可以收集行情提供案例給估價師做參考輔助，且後續還有新北市政府都市更新審議委員會審議，替民眾把關。

四、請問估價師是由誰指定？

[答覆]

依權利變換實施辦法第 6 條規定，更新前之權利價值，應由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。住戶亦可向實施者提供意見，推薦或建議估價師事務所。

五、請問建商選配方式為何？是抽籤方式？是以持分價值高者為優先？

[答覆]

都市更新權利變換辦理房地分配乃因更新前土地及建物所有權人、他項權

都市更新法令說明會

利人及實施者投入資金、土地、建坪等項目，依其更新後權利價值估價及選配後更新房地價值，再依權變分配房屋意願數及領取補償金意願數決定。

原土地所有權人於更新後分配位置得依都市更新權利變換實施辦法第 11 條規定，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。但同一位置有二人以上申請分配時，應以公開抽籤方式辦理。

實施者應訂定期限辦理土地所有權人及權利變換關係人分配位置之申請；未於規定期限內提出申請者，以公開抽籤方式分配之。其期限不得少於三十日。

六、假使辦理都更案過程中反悔，何時撤銷同意書？

[答覆]

事業概要階段主要確定更新單元範圍及未來發展方向及原則，以提高更新事業計畫執行的可行性，因事業概要為事業計畫的摘要性說明，如能獲准，則實施者將可延續事業概要原則繼續發展，加上事業概要同意比例僅為私有土地及合法建築物人數及面積之 1/10，同一更新單元範圍內可能會有多位申請者，提送事業概要計畫審查，地主可由各家申請者所提事業概要內容，選擇最適合自己的方案，在後續更新事業計畫階段簽訂同意書。因此在事業概要階段法令並未明訂撤銷同意書之程序，惟簽訂同意書時仍請詳細瞭解計畫內容，以維護自身權益。

事業計畫階段簽訂之同意書，意即同意實施者所提事業計畫及權利變換計畫，此階段簽訂之同意書影響自身權益甚鉅，且因考量都市更新具有公益性，所以事業計畫同意書簽訂後，如事後不願參加，欲撤回同意書，其時間點大致可分為下列情形：

- (一) 實施者於事業計畫報核前，原訂定同意書之所有權人撤銷其同意，致使未達法定同意門檻時，實施者不得依規報核，如仍有報核之情事，市府依都市更新條例施行細則第 9 條之 1 可駁回其申請。
- (二) 都市更新事業計畫報核後、公開展覽前，原訂定同意書之所有權人撤銷其同意，經市府核算未達法定同意門檻時，考量所有權人撤銷同意尚非可歸責於實施者之事項，且更新整合不易，允許實施者在一定期限內予以補正同意書，屆時未達法定同意門檻時，市府可駁回其申請。
- (三) 都市更新事業計畫報核後，已辦理公開展覽程序，依都市更新條例第 22 條規定，公開展覽期滿前所有權人都可撤回同意書，如撤銷同意書後未達法定門檻比例時，仍考量實施者更新整合不易，給予一定期限內補正同意書，屆時未達法定同意門檻時，市府可駁回其申請。
- (四) 公開展覽期滿後，所有權人除有民法第 88 條、89 條、92 條規定之錯誤、被詐欺或被脅迫等情事或雙方合議撤銷者外，不得任意撤銷同意書，以避免影響都市更新事業之推動。

都市更新法令說明會

因此地主為免撤銷同意書後造成更新事業執行困境及時程延宕，應於更新事業計畫報核前，審慎選擇實施者，並在溝通協調過程中充分瞭解自身權益後，才簽訂同意書。

七、請問萬一建商中途因故暫停或跑掉，如何解決後續？

[答覆]

實施者因故退出，導致社區重建目標無法實現，都市更新條例為此設置有監督、檢查、監管及代管機制，以確保民眾之權益。以下分述之：

- (一)監督及檢查：依都市更新條例第 55 條暨施行細則第 26 條規定，可視實際需要隨時檢查執行進度，且每六個月實施者對於更新案執行情形應提出詳細報告，以利管控。
- (二)限期改善：主管機關檢查後如有違反擅自變更章程（變更事業計畫或權利變換）、業務廢弛、事業及財務計畫有嚴重缺失等事項者，依都市更新條例第 56 條規定，可要求實施者於期限內提出改善。
- (三)監管或代管：未於期限內改善或改善無效者，主管機關可指派適當之機關或人員，依個案情形，適時監管或代管。
- (四)接管：實施者如不遵從限期改善、監管、代管等命令時，主管機關得撤銷其更新核准，強制接管，以利處理後續更新執行事宜。

更新案能成行除了計畫發布實施後受政府監督之機制外，亦可於事前加以預先防範，例如選擇優質之實施者，考量其市場評價、財務與執行能力；施工營建辦理信託，由信託單位控管營建資金及施工進度，降低及避免營建風險。

都市更新法令說明會

柒. 講座實況

	
<p>黃潘宗 常務監事(主持人)</p>	<p>辜永奇 常務理事(講師)</p>
	
<p>竹林里 林本里長</p>	<p>金介壽議員助理 王慧齡女士</p>
	
<p>與會情形</p>	<p>民眾提問</p>
	
<p>民眾提問</p>	<p>海報張貼</p>