

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-新店區安和里

壹. 舉辦時間：103 年 10 月 6 日 星期一 PM 7:00

貳. 地點：新店區安民街 365 巷地下室(大溪地庭園社區會議室)

參. 主持人：張文長 監事

肆. 講師：辜永奇 常務理事

伍. 簡報內容：(略)

陸. 綜合討論：

一、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。

二、續建過程中是否有時間限制？須在期限內完成？若過程拖太久，是否會減少或變動都市更新的獎勵？

[答覆]

建議可先查看原合約內容是否有相關約束，目前法律尚無此規定。更新獎勵亦不會有所變動。

三、事業概要同意書及事業計畫同意書繳交後，若事後反悔可否撤銷？

[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，

都市更新法令說明會

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。

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。

四、自主更新應和誰談分配問題？

[答覆]

由地主等發起自組更新團體擔任實施者來做更新，未來的權利價值，可採權利變換方式辦理。若以權利變換方式執行時，則其權利價值依都市更新權利變換實施辦法第10條規定，權利變換前之權利價值，扣除共同負擔後（即重建所需費用）之餘額，按各土地所有權人更新前權利價值比例計算之。

五、若後續想委請更新處及學會持續協助民眾推動更新，輔導可到哪階段？如何計價？

[答覆]

本學會受新北市都市更新處委託，可將依照社區民眾所提供之基本資料作初步評估（包含現況、權屬調查、更新單元劃定建議、課題與對策），俾了解是否符合新北市都市更新單元劃定基準與「更新單元劃定評估指標」，後依確定

都市更新法令說明會

之預更新範圍作整體規劃（含周邊地籍圖、地形圖、都市計畫書圖、都市計畫相關規定、輔導方式、工作人員配置等）、建築設計及財務分析（含工程費初估）等內容後，俟民眾意願協助輔導社區至成立自組更新會，過程中皆無須付費。

六、請問更新前的價值如何估算？更新後的價值是如何分配的？

[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，居民如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，而且後續還有新北市政府都市更新審議委員會進行審議；更新後的價值扣掉共同負擔費用後的價值，由地主依更新前權利比例計算應分配權利價值，各地主依權利價值選配房屋。

都市更新法令說明會

柒. 講座實況



張文長 監事(主持人)



辜永奇 常務理事(講師)



與會情形



與會情形



與會情形



民眾提問



民眾提問



海報張貼