

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-新莊區瓊林里

壹. 舉辦時間：103 年 5 月 22 日 星期四 PM 7:00

貳. 地點：新莊區瓊泰市民活動中心(瓊泰路 85 號)

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、頂樓加蓋與一樓增建是否可以得到補償？那補償費從何而來？

[答覆]

一般若是以協議合建辦理都更案時，其補償費用是以建商與住戶間所談之條件而訂定，屬於私契行為，無強制規定其補償金額的限度；但若是以權利變換方式辦理，則其價值會由專業估價師估價，在共同負擔費用提列項目亦包涵合法建築物及土地改良物等結構作計算補償。

辦理都市更新所產生的相關費用是由實施者先行支付，再由地主更新後房地折價抵付予實施者。這些共同負擔費用之提列係由實施者依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額審議原則」，將共同負擔項目列權利變換計畫書內，經審議委員會審議都市更新的成本是否合理，以確保所有權人之權益。

二、請問估價師如何計算其權利價值？屋主因有整體維修及室內裝潢過，那價值會不會比較高？

[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，其估價時會考慮附近的市場成交行情做基礎，再依使用分區、基地形狀、面積大小、臨路條件等等因素進行評估，而房屋是否有修繕及裝潢則較無法列入估價的項目。但若是以「協議合建」實施都市更新，其價值認定則是建商與住戶間的共識。

三、公有地是否可以參與都市更新？如何分回其價值？

[答覆]

公有地依土地法規定分為國有、直轄市有、縣(市)有、鄉(鎮、市)有，其權力範圍應以地政機關土地及建物登記簿所載為準。都更條例第二十七條明訂，都市更新事業計畫範圍內公有地與建築物應一律參加都市更新，並依都市更新事業計畫處理之。並排除土地法、國有財產法、預算法等部分條文及地方政府公產管理法令之限制。

其參與都更之財產價值評定，係依權利變換方式計算，從估價師之估價、共同負擔提列標準計算、至都更審議委員會之審查過程，以確保其價值，其分

都市更新法令說明會

配方式為更新後房地為主，出售與都市更新事業之實施者為輔。

依財政部核定發布之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」，為配合都市更新政策之推動並提升國有財產運用效益及兼顧國庫利益，主張以權利變換方式實施，權利價值選擇分配更新後之房、地為原則，或以公開標售方式讓售實施者方式處理。

四、針對本案，未來可以蓋多少？都市更新處與學會可以提供怎樣的幫助？

[答覆]

目前學會對本案只會先針對現況、權屬調查、更新單元劃定建議、課題與對策作一說明，至於相關的整體規劃、建築設計等，則須等到各位所有權人於會後填寫的意願調查分析後，學會才能評估是否可以繼續協助後續相關事宜。所以請各位踴躍回覆問卷並交還學會，俾利統計。

五、請問容積移轉的獎勵上限為何？購買容移有何限制？價格為何？

[答覆]

容積移轉係指一宗土地容積移轉至其他可建築土地供建築使用。依「都市計畫容積移轉實施辦法」第8條規定，接受基地之可移入容積，以不超過該接受基地基準容積之30%為原則。位於整體開發地區、實施都市更新地區、面臨永久性空地或其他都市計畫指定地區範圍內之接受基地，其可移入容積得酌予增加。但不得超過該接受基地基準容積之40%。

若以權利變換的方式辦理都更，實施者所購買的容積是需要轉移到同一個都市計畫區內的，並會算在共同負擔內，是所有權人共擔共享，其購買價格則依公告土地現值計算。

六、在都市更新過程中，政府扮演的角色為何？

[答覆]

都市更新案的過程包含整合地主、辦理公聽會、計畫內容審議、計畫發布實施、建物施工到產權移轉等各階段，在此過程中政府扮演著政策宣導、法令解答、實務研討、教育訓練之角色，在審議中亦秉持公平、公正、公開原則審理案件，計畫發布實施後，接續之監督與管理程序，得以隨時管控計畫實施情形與進度，確保計畫之執行。政府除了對都市更新發展方向制訂指導性原則，亦會對民間申請案從旁給予協助，共同為未來都市提升生活環境品質。

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。

都市更新法令說明會

- (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。

八、辦理都市更新需要多久時間？

[答覆]

辦理都市更新並無一固定的時程，實務上進行更新案時程長短取決於所有權人意見的整合的速度，土地建物所有權人的意見越一致、同意的比例越高，相對的審議程序也更迅速、順利。

假設同意比例為100%，依目前審議狀況與實務經驗，事業概要約4個月即取得核准，事業計畫約1年內，權利變換計畫也約1年內就可取得核准，若併同辦理則可省下約半年時程；以上所述的各辦理時程，是在無任何陳情抗議前提下，倘若有遇到任何陳情抗議，以政府立場會希望實施者能妥善處理並協調，影響時程則依不同個案情況而定。

另依都市更新條例第54條規定，都市更新事業概要計畫自獲准之日起一年內，應擬具都市更新事業計畫報核，如逾期未報核者，主管機關得撤銷其更新核准，可申請展期最多二次為限，每次不得超過六個月。若未能取得同意門檻比例，且於期限內未擬具都市更新事業計畫報本府核可者，本府得撤銷該更新核准，並建議申請人或實施者重新檢討更新單元範圍及其推動可行性重提都市更新事業概要計畫。

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 |