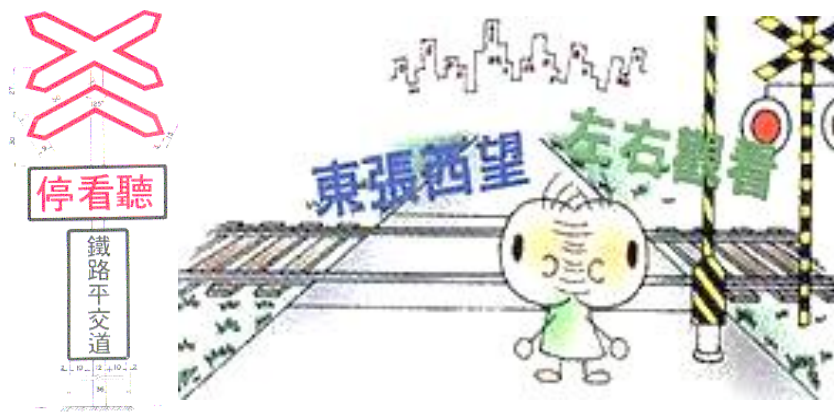


# 參與都市更新注意事項

新竹市政府  
都市更新科 法令宣導  
2015.05

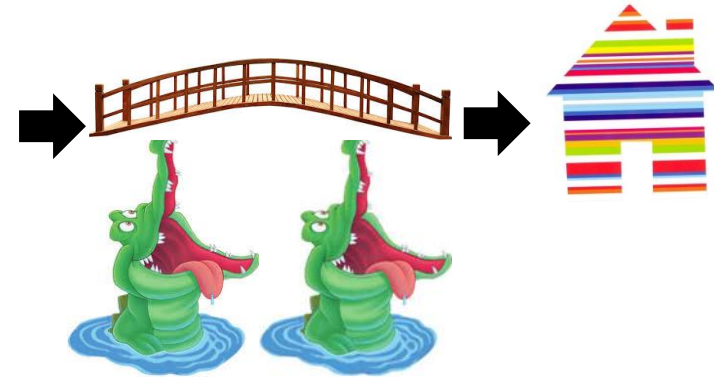
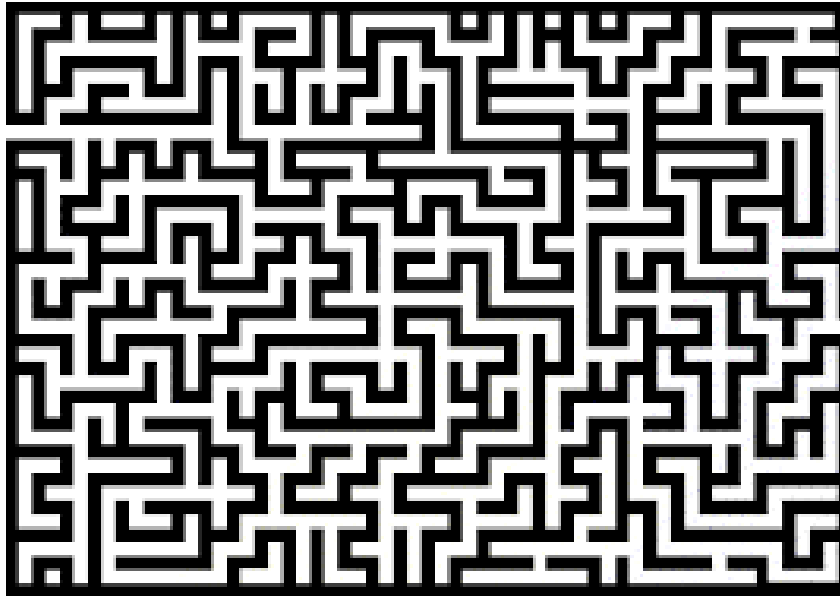
# 都市更新 停、看、聽

當遇到有人與您接觸要辦理都市更新重建時，切記「莫急、莫慌、莫害怕」，要先知己知彼才能百戰百勝，當然都市更新相關的法規很多，不可能一時半刻就可以了解的，首先要注意的是拿到任何都市更新的文件不要急，要先了解在參與都市更新的過程中，有哪些權益及事項要注意的，最好要「停·看·聽」。





恭喜大家，要都更了！



但，都更...

很慢、很複雜、很多不確定性



有一個人可以幫助  
你...



那個人就是  
你自己...



只有你自己有資格  
捍衛你的不動產價值...

# 停、看、聽

**停**—有人與您接洽都市更新時，切記不要一頭熱，應先停下來了解相關文件及資訊。

**看**—請您應看清楚任何的計畫及資料等內容，尤其是關於自身權利及財產的部份。

**聽**—對都市更新不了解的部份，要多參加相關會議(公聽會、聽證、審議會)表示意見，及尋求相關單位的協助，多聽取專業者的建議。



申請資格

申請人：  
土地及建物  
所有權人

申請人：  
1.土地及建  
物所有權人  
2.預定實施者

實施者：  
1.都市更新事業機構  
2.都市更新會

# 停

法定文件

意願調查表

<1>

事業概要同  
意書

<2>

事業計畫同  
意書

<2>

1.權利變換  
意願調查  
2.分配位置  
申請書  
<3>

私權契約 <4>

合建契約、信託契約

# 看

更新流程

劃定  
更新單元  
<5>

事業  
概要

事業  
計畫  
<6>

權利  
變換  
計畫  
<7>

產權  
登記  
稅捐  
減免  
<8>

# 聽

相關會議

更新單元說明  
會

1.自辦公聽會  
2.審議會  
<9、10>

1.自辦公聽會  
2.公辦公聽會  
3.幹事會  
4.聽證  
5.審議會  
<9、10>

1.自辦公聽會  
2.公辦公聽會  
3.幹事會+權  
變小組  
4.聽證  
5.審議會  
<9、10>

貼心小叮嚀 <①、②>

停-不要心急求快，要先了解後再決定

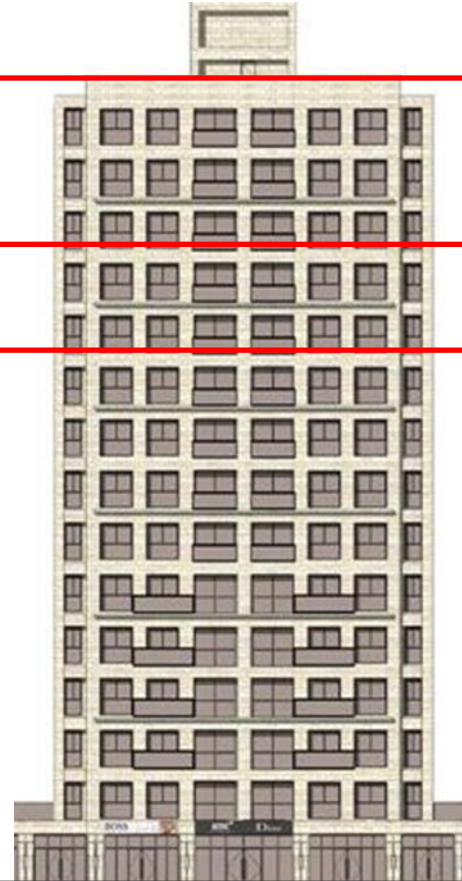
# 容積獎勵：增加土地經濟價值



2015/7/1前報核可申請之容積獎勵



法定容積  
低於原容積



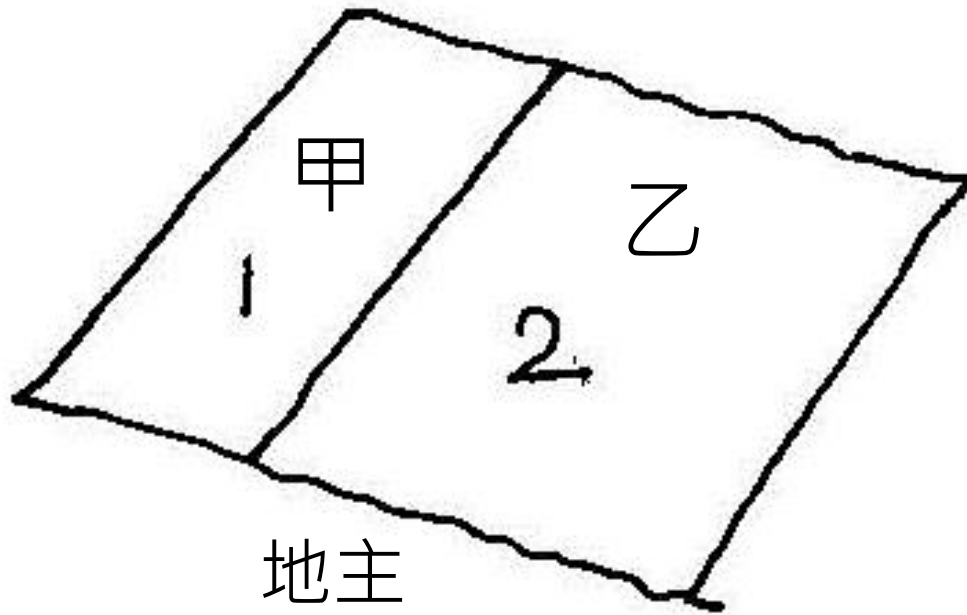
更新前

重建

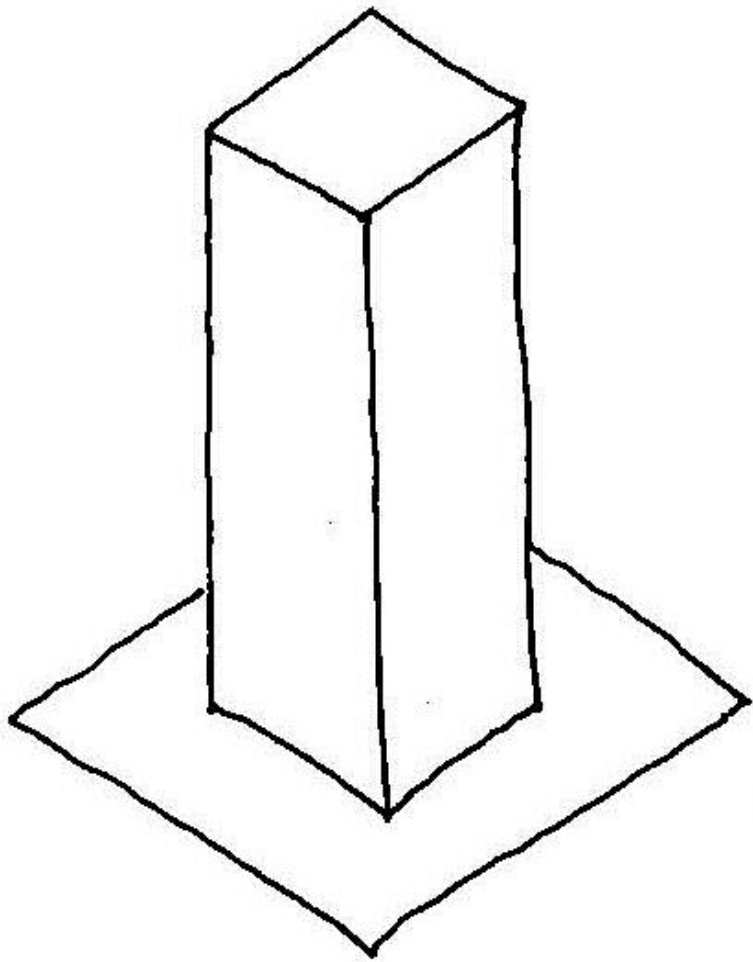
2015/7/1  
以後報核

2015/7/1  
之前報核

# 分配模式 1：權利變換 新竹市政府權責



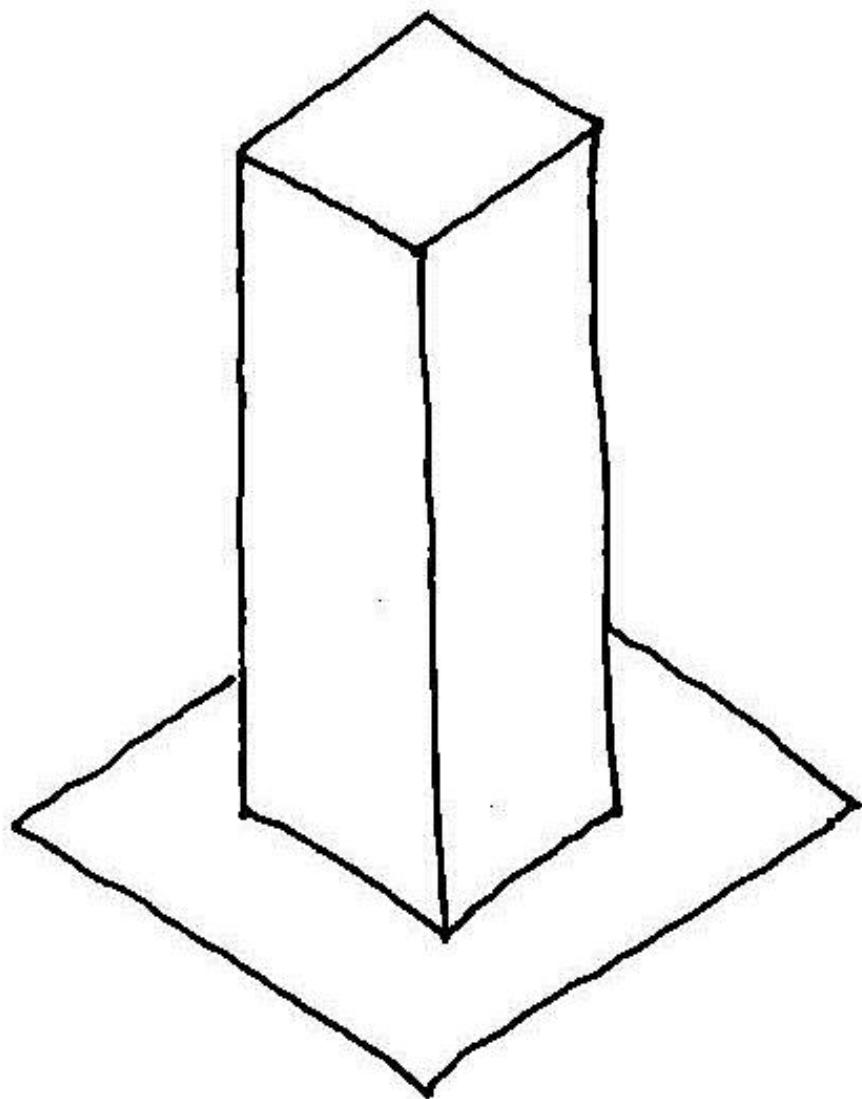
實施者



甲、乙、實施者

更新後總價值：100億

**不動產估價師**



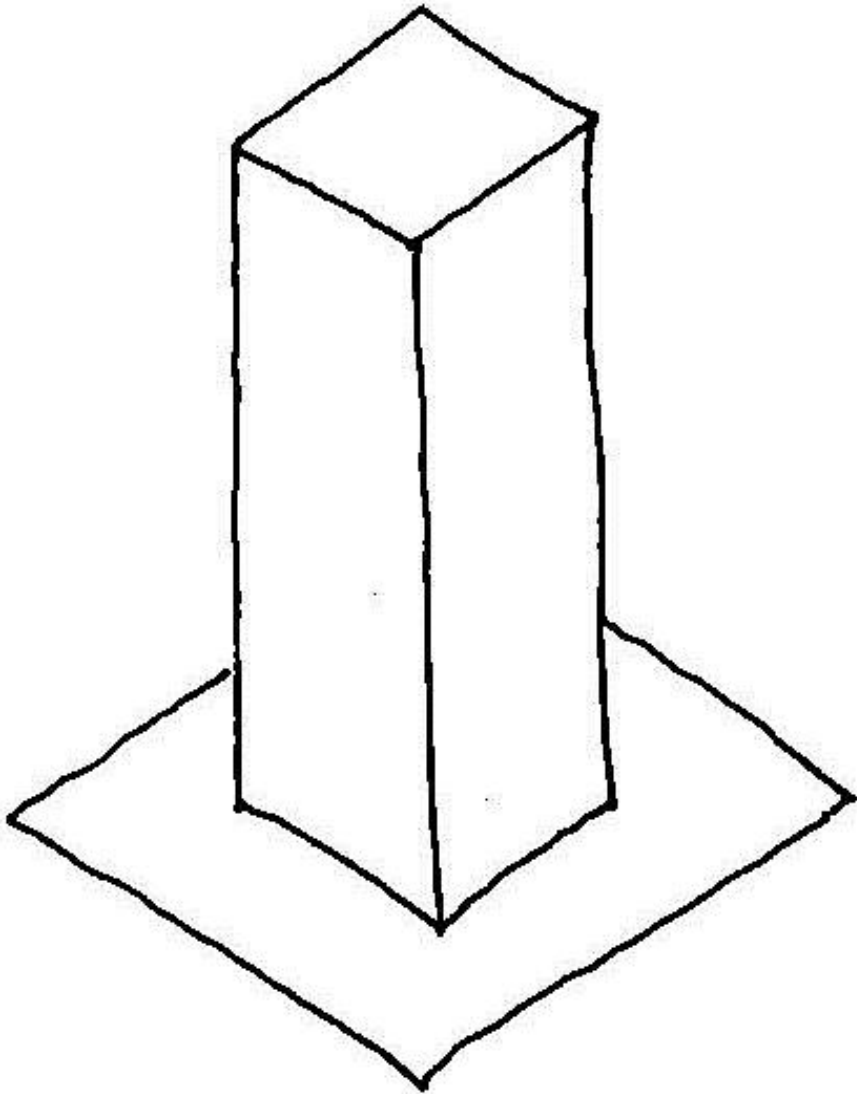
**共同負擔比**

甲、乙：60億  
實施者：40億

甲、乙：50億  
實施者：50億

甲、乙：40億  
實施者：60億

甲、乙：30億  
實施者：70億



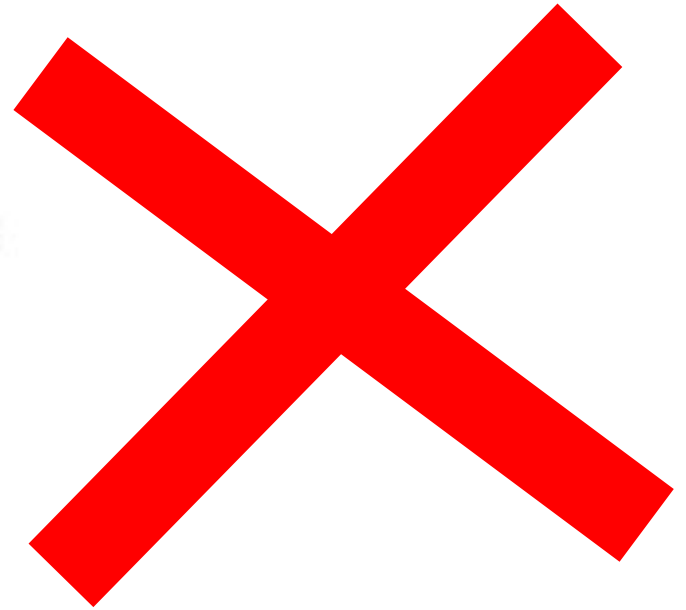
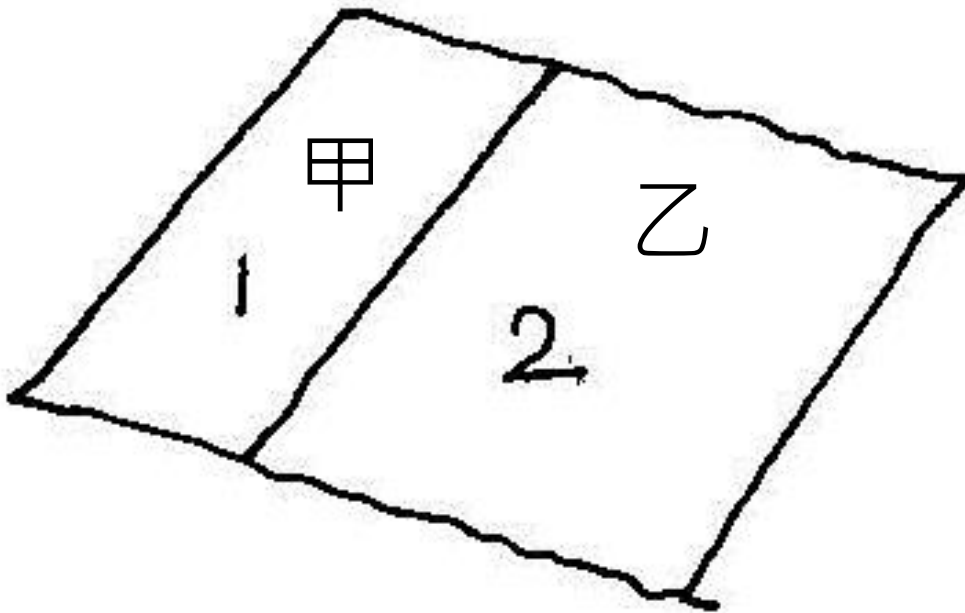
甲、乙：60億  
實施者：40億

**都市更新審議會決定共同負擔比**

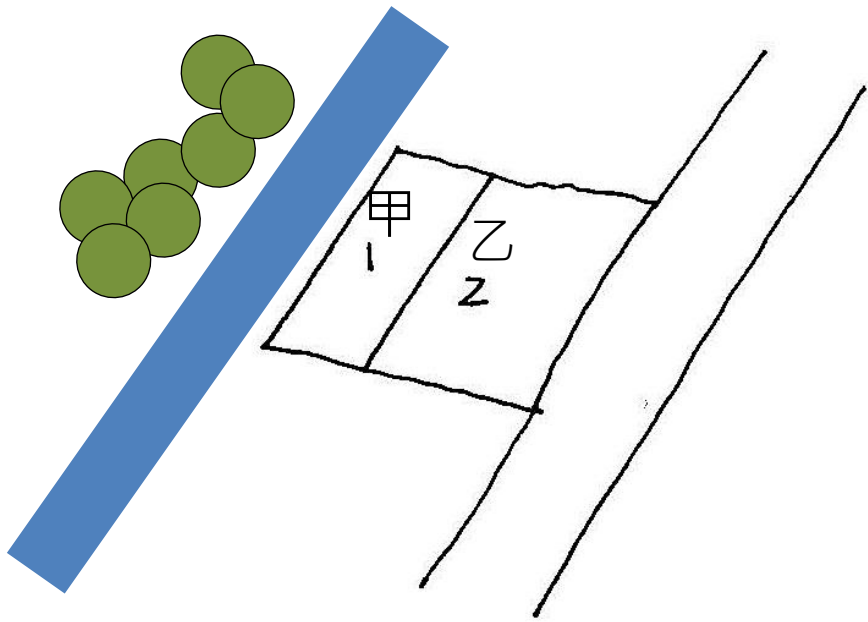
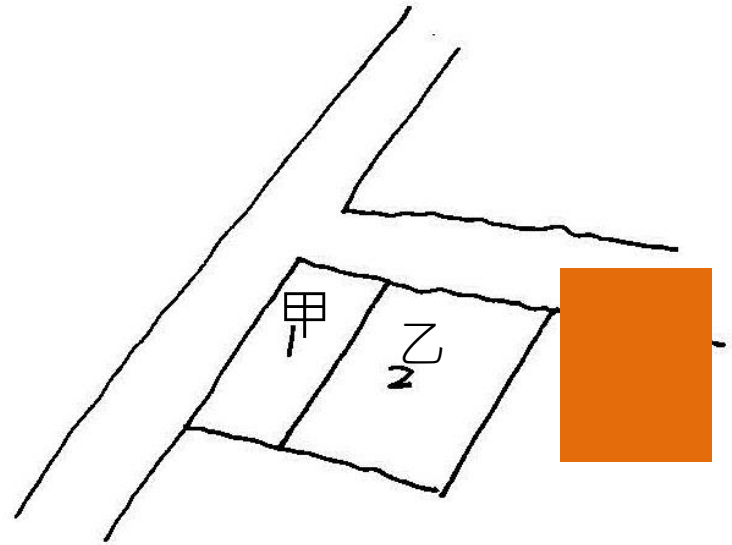
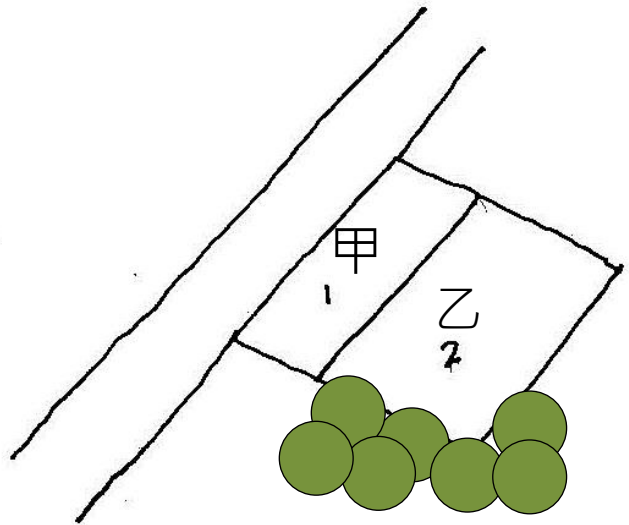
甲、乙：60億

甲：20億

乙：40億



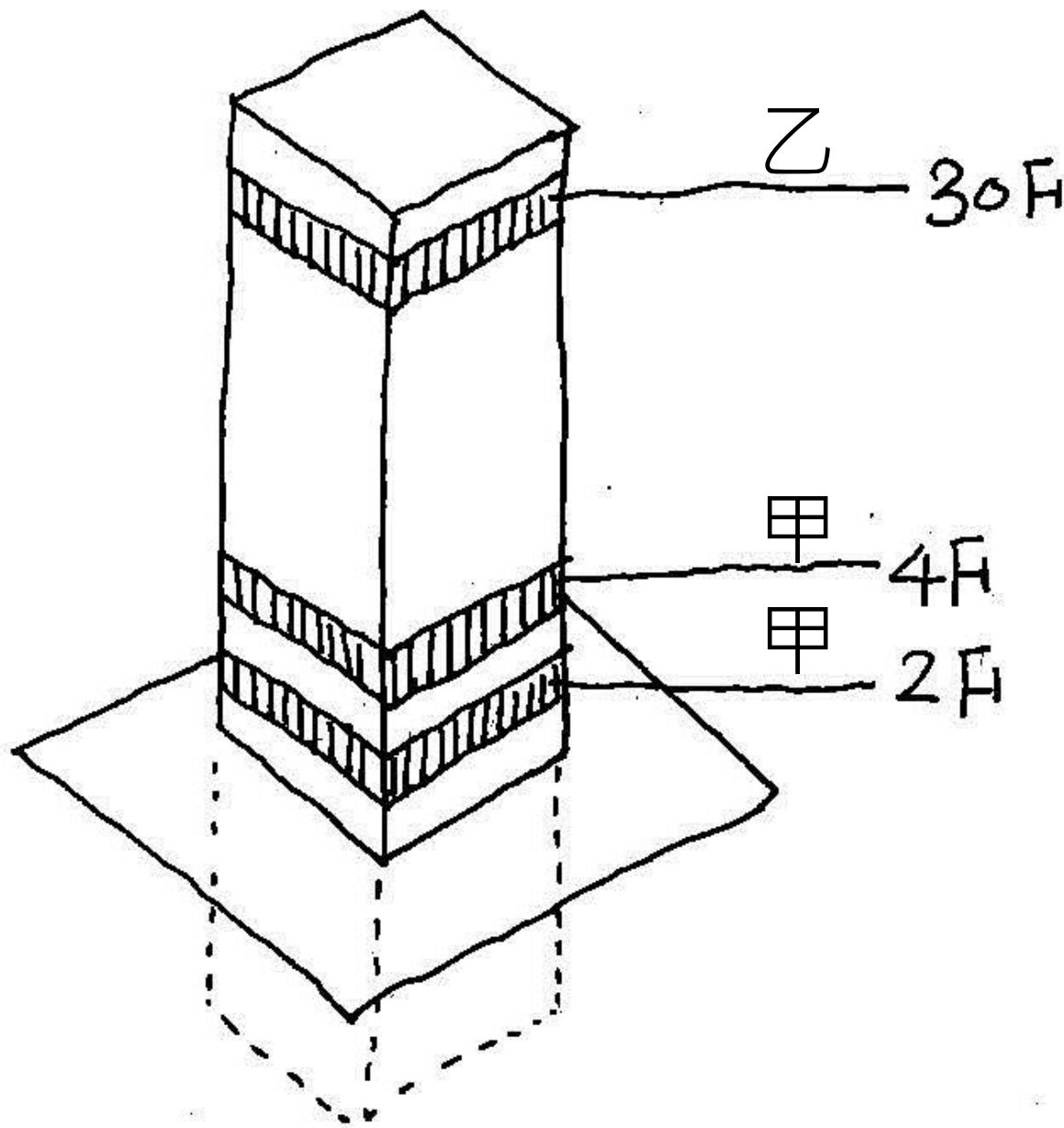




甲、乙：60億

1. 不動產估價師
2. 權利價值比例

甲：40%、乙：60%



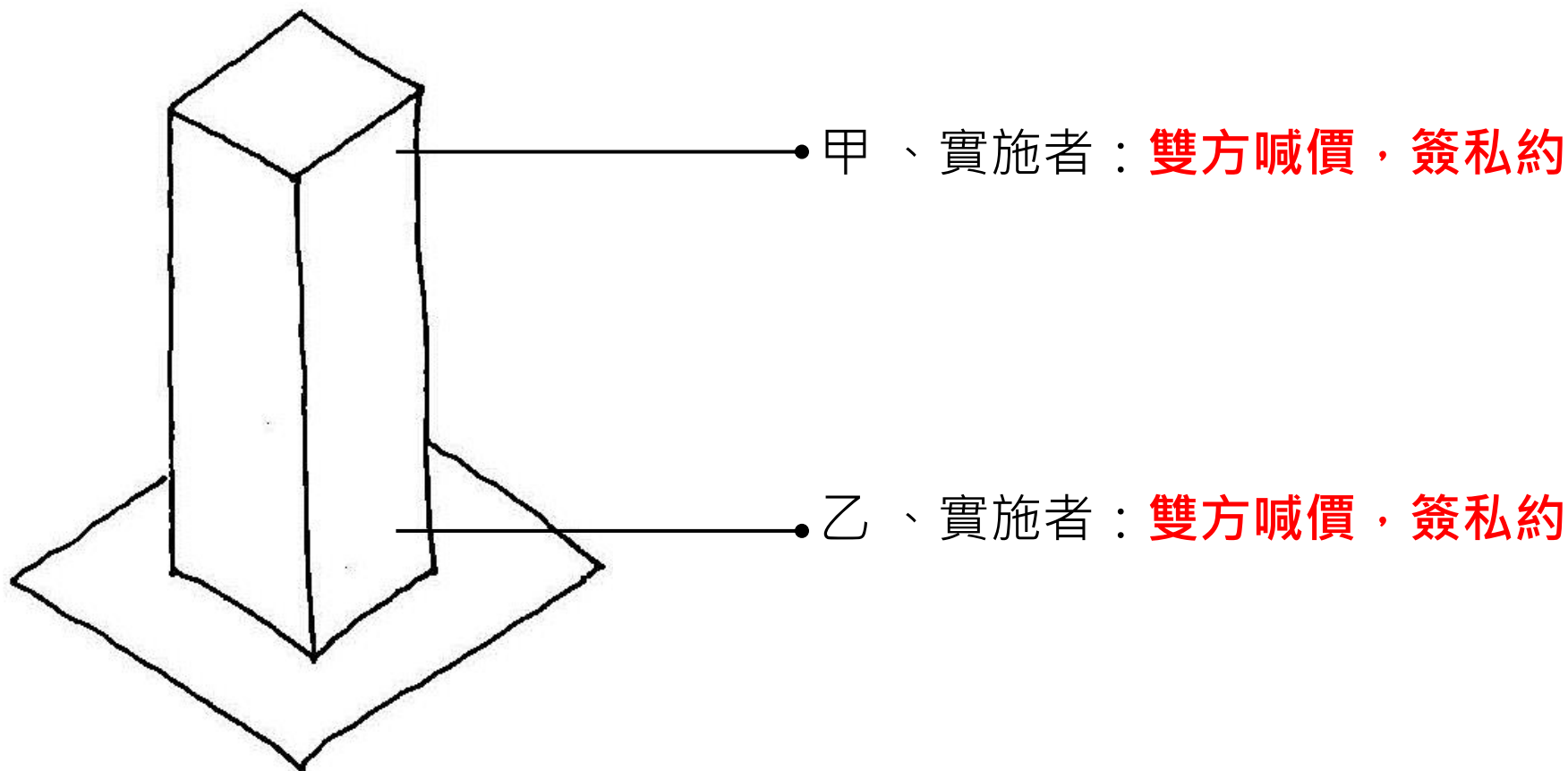
甲、乙：60億

甲：24億

乙：36億

# 分配模式 2：協議合建（民事契約）

## 新竹市地方法院權責



都市更新事業計畫報核同意書

# 新竹市政府權責



## 同意書簽署與撤銷

1. 都市更新的同意書主要分為事業概要同意書及事業計畫同意書兩種，而都市更新具有階段性，若有建商一次拿多張同意書要求簽署時，簽署前應充分瞭解計畫內容後分別簽署。
2. 若所有權人已將產權辦理信託，可由所有權人及信託機構同時簽名及蓋章，或僅由信託機構依信託契約本旨出具同意書。
3. 當您遇到 2 家以上申請人或實施者索取同意書時，宜比較個別申請人或實施者所提方案是否符合自身需求後，再決定簽給哪一家。
4. 如果市府收到不同實施者檢送同一地主出具 2 張相同的同意書時，將以受理時間的先後為審認同意書哪一張有效的依據。
5. 您若於簽署同意書後想要撤銷同意，在事業概要或事業計畫尚未向市府送件前，可向申請人或實施者表達撤銷之書面意見並告知本市都市更新處；事業計畫送件後，所有權人應注意撤銷同意書之時點為「公開展覽期滿」之前以書面通知送達申請人或實施者並副知市府，且須說明出具同意書與報核時所有權人關於事業計畫有權利義務不相同的情形及理由。
6. 若簽署同意書時遇到民法上所稱之詐欺、脅迫、錯誤等爭議，所有權人應訴請法院裁判，市府將依法院判決結果認定同意書是否有效。

**【範例31】事業計畫同意書**

**擬定新竹市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地  
都市更新事業計畫案同意書**

本人○○○同意下列持有之土地及合法建築物參與□□□擬具之『新竹市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新單元都市更新事業計畫案』。

一、土地

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

二、建物

基地	建 號				
	建物門牌				
	地 段				
樓地板面積 (m <sup>2</sup> )	小 段				
	地 號				
	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 <sup>2</sup> ) (A+B+E)*F					

立同意書人：  
身分證字號：  
聯絡地址：  
聯絡電話：

人簽印 (簽名並蓋章)  
(如係未成年，需有父母共同代理出具；  
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□□□擬具之『新竹市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新單元都市更新事業計畫案』使用，禁止移作他用。

1.土地所有權人、合法建物所有權人才有權利簽署同意書。

2.事業計畫報核前皆可簽署同意書。

3.檢核項目：

- (1)更新單元範圍是否明確登載。
- (2)實施者是否明確登載。
- (3)產權明細是否依據地政機關謄本資料登載。
- (4)所有權人填寫基本資料、簽名、蓋章、填寫日期。

4.其他要求事項請簽訂私約。

5.簽署時是否清楚同意內容是什麼？有沒有留存相關書面內容資料？

6.簽署同意書知悉內容包含項目：可參照都市更新條例第二十一條表明事項

1. 同意比例已達第22條規定者，得免擬具事業概要，並依第15條及第19條規定，逕行擬具事業計畫辦理。
2. 實施者申請建造執照，**其法規之適用，以擬定事業計畫報核日為準，並應自擬定事業計畫經核定之日起二年內為之。**以權利變換計畫實施，且其權利變換計畫與事業計畫分別報核者，得依前項規定延長一年。未依前二項規定期限申請者，其法規之適用，以申請建造執照日為準。
3. 各級主管機關對事業計畫同意比例之審核，以都市更新事業計畫公開展覽期滿時為準(撤銷之規定)。

#### 4.同意書撤銷:

(1)有**民法第八十八條、第八十九條、第九十二條**規定情事或雙方合意撤銷者。

(2)所有權人不同意公開展覽之都市更新事業計畫者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。**但出具同意書與報核時之都市更新事業計畫權利義務相同者，不在此限。**

#### 5.民法

(1)第八十八條:意思表示之內容有錯誤，或表意人若知其事情即不為意思表示者，表意人得將其意思表示撤銷之。

(2)第八十九條:意思表示，因傳達人或傳達機關傳達不實者，得比照前條之規定撤銷之。

(3)民法第九十二條:因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示。但詐欺係由第三人所為者，以相對人明知其事實或可得而知者為限，始得撤銷之。被詐欺而為之意思表示，其撤銷不得以之對抗善意第三人。



# 協議合建（民事契約） 新竹市地方法院權責



## 注意事項 4-1：合建契約簽訂時要注意的內容

1. 當您拿到時不必急著簽名，裡頭有很多條文，最好花幾天好好審閱一番。有不懂的地方，建議可以尋求律師的協助。
2. 都更合建契約書是規範私人間權利義務關係的合意，並不是都市更新條例規定各級主管機關應審議事項，宜由當事人間基於私法自治原則、契約自由原則自行協調處理，簽署合建契約致生私權爭議，宜循司法途徑解決。市府建議民眾在簽訂前，請審慎衡酌。
3. 合建契約的內容建議需要標明之項目：
  - (1)基本資料：更新單元範圍（含各筆地號）、個人的產權內容（地號、建號）、實施者或起造人。
  - (2)建築設計：擬申請之容積獎勵項目及額度、房屋主要構造、樓層數及平面規劃圖、主要建材及設備。  
※擬申請之容積獎勵項目及額度經過審議會審議後可能會有所調整，若有增加或減少的情形，建議契約內應載明處理方式。
  - (3)選配方式：更新後分配房屋及車位的計算方式、選屋方式、房屋及車位選配差額的找補方式。  
※應注意實施者是否訂有不合理之選配方式，限縮地主選配房屋。
  - (4)相關費用：稅費負擔、租金及搬遷補貼。

- (5) 拆遷期限：為使工程順利進行，應約定在一定的時點之後（例如計畫書核定後），依實施者的通知，於一定的期限內完成騰空既有房地並點交給實施者。
- (6) 工程期限：申請執照、開工、完工的期限應約定清楚。
- (7) 交屋、驗屋、保固：交屋、驗屋的手續及保固期限規定，可參考內政部頒訂的預售屋買賣契約書範本。
- (8) 實施方式：都市更新實施方式是「協議合建」，還是「權利變換」，兩者在更新後房地分配程序上有相當大的不同，宜在合建契約約定清楚。
- ※都市更新實施方式是「權利變換」時，會經過政府一定的審議機制嚴格把關，合約內並非不能針對一定事項預先約定，所以建議在合約中增訂一條擇優條款：「政府核定權利變換計畫後，如依本合約分得坪數等權利義務與權利變換核定之分配坪數等權利義務不同時，甲方得於核定後二個月內自由選擇二者中對自己有利之一種權利義務。」
- (9) 信託方式：為避免過早就信託房地予他人，合建契約中建議約定於都更案達一定的成熟度（例如事業計畫報核或權利變換計畫報核後），再依實施者的通知於期限內簽訂信託契約。

(10)違約處理：合建契約應註明違約的處理方式，違約處理的約定應對等，處罰亦宜適當，否則無助紛爭的解決；或是要求實施者提供一定金額的保證金，以免過程中發生可歸責於實施者的糾紛，則該保證金可作為賠償金的抵充。須注意的是，實施者違約的情況未必只有「工程停工或遲延」而已，實施者違反合約其他條文約定時，也應有明確的處理規範。

(11)退場機制：請您要注意契約效力及應有退場機制，都市更新的整合未必每案均能盡如人意，合約中宜約定雙方退場機制，以合理降低風險。

(12)其他注意：

※實施者提供合約給地主簽署，通常是為了取得報核行政程序的同意書，由於地主藉由合約的內容可瞭解自身的權利義務，因此一般均會約定於簽約的同時簽署相關同意書予實施者，簽署同意書請參考**注意事項 2**。

※另須注意「印鑑證明」為辦理不動產移轉時所需，故除不動產登記時需用（如信託登記），其餘情況不宜交付印鑑證明予實施者。

## 注意事項 4-2：信託契約簽訂時要注意的內容

1. 以信託方式辦理更新時，確可降低更新案風險，避免興建工程中斷，信託契約中建議包含「未完工程處理機制」( 續建機制 )，以保障都更案能夠順利完工。
2. 依都市更新條例第 13 條規定都市更新事業得以信託方式實施之，惟都市更新條例並沒有明定信託合約簽訂方式及時間點，且本府亦非信託法令的主管機關，住戶與信託銀行、建經公司間因簽署信託契約致生私權爭議，宜循司法途徑解決。
3. 所有權人與信託銀行間簽訂的信託契約，不等同於同意參與都市更新的同意書，本府不會介入審查契約內容。提醒所有權人於簽署信託契約時，應確實知悉契約內容及相關權利義務，建議更新案到達一定成熟度或合約內有退場機制之後再簽訂或辦信託登記，以保障自身權益。

看-清楚計畫內容，尤其自身的權利

1. 建築規劃設計、建材設備等級、公設比及規劃的坪數大小是否符合使用需求應與實施者討論，避免造成後續需負擔過高的管理費用及繳納過高的差額價金。
2. 財務計畫提列須符合相關規定並應詳列經費明細表，應注意是否有提列其他的特殊工程費用，墊高更新案的實施成本。
3. 需瞭解更新期間的拆遷安置及補償費用金額，每月租金補貼可參考「崔媽媽基金會」網站。
4. 實施方式為權利變換時，實施者在計畫書內要敘明清楚選配方式及原則，並應注意不會限縮所有權人選配權利。

※選配方式及原則：

- (1) 選配細節與詳細資料應於選配時，寄發權利人參考。
  - (2) 在分配單元選配時，民眾可以注意選配更新後房地之優先順序、選配單元差額價金、未達最小分配面積單元者之處理方式。
  - (3) 多人選配同一單元或車位時，可先請實施者協助協調，或以公開抽籤決定。
5. 計畫書可直接洽詢實施者索取，另市府於公聽會、聽證及核定時會主動提供計畫書光碟給所有權人或相關權利人，或於公開展覽、公告聽證及公告核定期間至市府公告欄、本市都市更新處公告欄、區公所及當地里辦公處閱覽；另外，實施者應於適當地點提供諮詢服務，並於專屬網頁等方式充分揭露更新相關資訊供民眾瀏覽。



聽-參與會議表達意見，主動尋求協助

## 注意事項 9：參與公聽會、聽證

1. 事業概要僅有一場申請人辦理的自辦公聽會，而事業計畫(或事業計畫與權利變換計畫併送)的程序中共有兩場公聽會，第一場為更新案送件前申請人辦理的自辦公聽會，第二場為更新案送件後，新竹市政府辦理的公辦公聽會，另外事業計畫及權利變換計畫採分送申請者，權利變換計畫的公聽會與事業計畫相同皆為兩場。請您應積極參與並表示意見，市府皆會要求實施者將公聽會上的意見納入計畫書內的綜理表，將來成為審議的參考依據。
2. 公聽會舉辦的目的在於聽取地主及不特定大眾的意見，而聽證舉辦的目的則為保障民眾陳述意見的權利及釐清更新案之爭點，以利後續都更案順利推動。目前事業計畫及權利變換計畫皆須於核定前舉行聽證，聽證紀錄經確認後，依規定辦理審議，斟酌全部聽證紀錄，說明採納及不採納之理由後，納入都市更新事業計畫或權利變換計畫作成核定。
3. 公聽會、聽證的開會資訊會以郵寄方式給所有權人及相關權利人，相關訊息也會刊登在報紙及張貼在更新案當地所在里辦公處公告欄。
4. 收到開會通知時，務必記得參加，並確定是否在開會前即拿到相關資料(公聽會資料：計畫書光碟、計畫簡報；聽證會資料：計畫書光碟、聽證意見書、委任書、內政部辦理都市更新聽證程序作業要點規定)。

5. 當您無法參與公聽會、聽證時，可以填寫委任書請人代表參加表示意見，另外聽證之意見建議以書面方式於開會 10 日前寄送給本市都市更新處，維護自己陳述意見的機會。
6. 如果您缺席聽證又沒有委任代理人出席，視為放棄於聽證中以言詞陳述意見之權利；本府就聽證期日後始提出之意見，將請實施者登載於計畫書內的陳情意見綜理表並提請審議會參考，不再辦理聽證。

## 注意事項 10：審議階段

1. 事業概要核准前須經本市都市更新及爭議處理審議會（簡稱審議會）審議通過，再由市府核准（事業概要因都市更新條例第 10 條第 2 項所訂之同意比例規定已違憲失效，故本府於中央修法完成前暫停受理及暫緩審查事業概要申請案），而事業計畫的審議程序，在公開展覽後則分別有幹事會、幹事複審及審議會。
2. 您可參與審議會表示陳情意見，若無法出席會議亦可委託他人發言，但須檢附委託書。陳情人的發言內容皆由本市都市更新處收錄備考，實施者必須詳為紀錄陳情人發言內容，並於會後妥與陳情人溝通說明，相關辦理情形應敘明具體之溝通協調事由、時間、地點、人員等紀錄證明，後續納入計畫書之陳情意見綜理回應表內載明，後續可作為審議會審議之參考。

## 貼心小叮嚀

### 小叮嚀①：都市更新實施主體

1. 當您想辦理都市更新時，可以尋求專業的都市更新事業機構協助，例如建設公司，或是所有權人可以自組更新會的方式當實施者申請都市更新。
2. **事業機構**：依都市更新條例第 14 條規定，都市更新事業機構以依公司法設立之股份有限公司為限；**自組更新會**：逾七人之土地及合法建築物所有權人，可依都市更新條例第 15 條及都市更新團體設立管理及解散辦法成立。

## 一. 內政部印製：

「預售屋買賣契約書範本」、「不動產委託銷售契約書範本」、  
「預售停車位買賣契約書範本」、「成屋買賣契約書範本」、「預售屋買賣  
定型化契約應記載及不得記載事項」、「不動產委託銷售定型化契約應記載  
及不得記載事項」、「預售停車位買賣定型化契約應記載及不得記載事項」、  
「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」

## 二. 新北市政府：

新北市都市更新契約注意事項

## 三. 台北市政府：

臺北市市有市轄土地都市更新事業實施契約書

## 四. 社團法人新北市都市更新學會：

合建契約書範本及簽約注意事項(草案)

- 地址：新竹市中正路120號
- 電話：03-5216121 分機 330、495
- 窗口：黃規劃師奇生、江規劃師靜雯