擁有一個安心的所在

自主都更實錄集

蘆洲民義段

以蘆洲民義段自主都更個案為例，
新北市政府為您解析25個自主都更過程常見疑問。

擁有一個安心的所在

Contents

序／對蘆洲民義段自力都更成功的後續期許 p4
序／讓專業者與居民共同在地努力 p6

蘆洲民義段簡介

蘆葦飛，神將臨——蘆洲今昔地景 p10
從家族住宅開始的自主更新事件 p12
蘆洲民義段自主都更年表 p14
漫漫回家路，談都更十年
——專訪蘆洲民義段更新會代表人劉有祺理事長 p16

Part 1 整合階段

Q1 我家是海砂屋嗎？居住安全的判定 p22
Q2 自主更新是什麼？怎麼做？ p26
Q3 自主更新的好處以及時程準備？ p29
Q4 所有權、容積率、建蔽率是什麼？怎麼計算？ p31
Q5 團隊整合協力：這些專業角色可以幫你做什麼？ p37
Q6 如何選出適合廠商？ p42
Q7 更新地區和更新單元的差別？ p45
Q8 如何劃定更新單元？ p46
Q9 事業概要是什麼？如何進行？ p49
Q10 社區申請都更，我要出錢嗎？ p51
Q11 自主更新的經費來源有哪些？如何申請政府補助？ p53
Q12 同意書何時簽？可撤銷嗎？ p56

Part 2 更新會籌組立案階段

Q13 如何成立更新會？ p58
Q14 更新團體會經過哪些組成流程？ p60
Q15 更新會運作應該注意哪些事項？ p62
Q16 前期財務計畫：如何籌資？ p65

Part 3 都更程序階段

Q17 事業計畫怎麼寫？ p68
Q18 權利變換如何進行？ p71
Q19 哪些人可以參與權利變換價值的分配？ p76
Q20 共同負擔金額包括哪些支付項目？ p80
Q21 如何辦理信託基金？ p82
Q22 違章建築如何處置？ p84
Q23 意見不同住戶如何溝通協調？ p86

Part 4 興建階段

Q24 實施都更要面對哪些風險？營建成本風險管理是什麼？ p90
Q25 興建過程的注意事項？ p92
Q26 更新重建期間住哪裡？租金補貼怎麼計算？ p93

序
對蘆洲民義段自主都更成功的後續期許

Illustrated by Jean Zhan

新北市政府都市更新處處長
張壽文

積極推動都市更新，致力於給民眾更好的居住環境。

新北市的都市更新案件依到目前為止的統計資料顯示，由住戶組成更新會主導的自主更新案件占全部申請案件數的23.2%，已核定的自主更新案件僅6件占全部核定數的5.4%，而民國100年之後自主更新案核定的案件亦僅2案。與建商為主體擔任實施者推動更新案的成效相比，更新會自主更新推動成效顯然有所落差，所以對於協助社區推動自力更新仍有很大的努力空間。

「蘆洲民義段海砂屋都更案」正是這自主更新已核定6案中的其中一案，一路汗淚交織、柳暗花明自助人助的重建過程，劉有祺理事長在這本小冊子裡說得很詳細，成功原因有多諸如鍥而不捨的領頭人、社區的共識、不計盈虧的熱誠專業者、政府的輔助等……。但是在劉理事長的帶領下社區凝聚了高度的共識是本案可以成功

的關鍵因素，社區住戶認同了「共同利益大於個人利益」這個簡單的道理。最後也在協調折衝下達到100%的同意比率殊為不易。

自助而後人助，在社區更新／重建這領域來說，尤見其真。希望「蘆洲民義段海砂屋都更案」這件案子的成功經驗透過這本手冊的出版能夠帶給更多正在努力中的社區一些啟示與方向，進而繼續推動社區更新，是新北市政府最大的期望。

序
讓專業者與居民共同努力

Illustrated by Jean Zhan

財團法人新北市都市更新學會
前常務理事
黃金河

有著積極、熱誠的態度，以私人資源、時間投入協助民義段社區。

在大臺北都會區，屋齡逾三十年的老舊房屋，已逾50%以上，其中安全性有問題的更需及早都更改建——但這二十年來完成都更改建的比率很低；臺灣位於地震帶，耐震力不足之集合宅更令人擔憂。而自從九二一震損，啟動都更重建行動以來，我就參與都更工作，曾經手重建類實施者為建商、地主組更新會、政府公開評選實施者，整建維護類等等四個類型。累積了多年經驗，若有都更需求時，我都樂意提供意見分享。

這麼多年以來，完成都更改建的比率偏低之主因在於，初期整合階段常遇到以下問題，如：地主一定要一坪換一坪；要地主簽事業計畫同意書時，有些地主的托詞常是「請別人先簽，他/她簽了我就簽」，令熱心推動都更者氣餒；堅強反對者自己不願意，也希望其他住戶不要同意而藉故阻撓；因分配坪數尚不明確致使不願意簽……等，都是完成都更案偏低原因。

都更可行途徑，第一條是建商合建：若不要繁雜眾多華麗的建材或公設，造成不想要的共同負擔，其實只要坪數分配還可以，即可同意簽訂協議合建契約。第二條路線即是自主都更；若建商不來主辦都更改建，地主也可自組團體(更新會)自辦都更改建。地主申請籌組更新會立案核准後，即依法可擔任實施者(即主辦人)，依法就等同「建商」，都更完成後多出的坪數會依地主們參與都更比率分享。

地主們參與自主都更，主要會遭遇到的難題是專業不足，但經實際操作後已可克服，而已有成功案例，例如本書介紹之蘆洲民義段海砂屋都市更新案。

地主自組更新會，都市更新事業計畫暨權利變換計畫合併送件，可縮短都更流程時程，此途必須藉助都更專業規劃隊協助，以彌補住戶流程與專業知識。這個階段居民得先自掏腰包，出規劃費尋覓專業都更團隊諮詢合作，初期可先簽合作契約支付簽約金，其餘等權利變換通過後再由銀行融資款項中支付。此階段有新北市政府協助民間推動都市更新經費補助可以樽節社區的部分開支，此有利於在規劃初期即可先進行都更獎勵及總坪數評估、建築設計圖坪數總量體，以及估價師估算權利變換分配坪數等，並利於選屋。

至於整體更新過程的財務負擔評估應怎樣決定才對社區住戶有利，則可委請專業者協助，如建築經理公司、都市更新學會、金融機構等等業團體，資金可申請銀行融資，目前在國家政策鼓吹支持下，此種貸款的利息較以往低很多。

在各方專業協力下，自主都更不僅是一條打造安全居住空間的路線，也同時是凝聚整個社區跟民眾意見的重要過程，在城市裡重新連結土地與人的關係。

蘆洲民義段簡介

蘆葦飛，神將臨
——蘆洲今昔地景

攝影／張藍

蘆洲位於淡水河的西側下游沿岸，與士林區的社子島遙遙相望，是大漢溪和新店溪沖積而成的沙洲地形。環繞著觀音山與淡水河，舊時是土壤肥沃的農耕之地，因鄰近河畔沙洲，岸旁蘆葦叢生，每到蘆花盛開時，就能看到一片白芒紛飛的美景，「蘆洲」之名便是由此而來。由於是沙洲地形，地勢低窪又與河畔相鄰，所以也稱「河上洲」。

2002年，為響應政府推動「一鄉一特色」，蘆洲市公所開始每年舉辦「觀音文化節」活動，希望能帶動地方文史興起，並重返湧蓮寺改建前的市民聚會盛況。連帶著一系列的活動，蘆洲在地小吃「切仔麵」也一舉成為節慶主角，加上舊有的「神將」文化，共同集結為蘆洲現今的特殊文化地景，並進一步凝聚了居民的地方認同。

歷經二重疏洪道通車、強化排水系統工程、捷運線完工，蘆洲的交通和居住環境機能也逐步提升，包括徐匯中學–湧蓮寺、蘆洲捷運站–重劃區一帶，已形成極為便利、繁華熱門的「蛋黃區」，也是北台灣地區房價增幅最高的地方。根據2020年第一季度統計，蘆洲的房價已是10年前的二倍，漲幅為108%。

攝影／張藍

蘆洲地名歷史沿革

- 清領時期，蘆洲一帶的地主都會把土地捐贈給廟宇，再以佃農身分租回，因此過去蘆洲土地多由關渡宮管理，被稱為「和尚洲」。
- 日據時期，此地由台北州鷺洲庄所管轄，有「鷺洲」之稱。
- 臺灣光復後，改名為「鷺洲鄉」，土地轄區涵蓋今天的三重一帶。
- 1947年，實施分治，將三重劃出範圍，正式命名為「蘆洲鄉」。
- 1986年，隨人口增加，改制為「蘆洲市」。

蘆洲區簡介

總面積：8.2平方公里
（不含堤外行水區，實際總面積6.78平方公里）
戶數：7萬3,323戶
男：9萬9,059人
女：10萬3,285人
總人口數：20萬2,344人
里數：38里
鄰數：727鄰

資料時間：2020年9月
資料來源：新北市政府民政局

從家族住宅開始的自主更新事件

「我家是用鋼筋先去撐住天花板，
不然根本無法住人。另一間房間整修，才發現
原本三分的鐵條都快斷掉了。」

「住家牆壁的縫隙都已經裂這麼大，
有可能不是海砂屋嗎？」

「整間都裂了，鋼筋都腐蝕了，一掉下來
都是一整塊混凝土，如果現在不更新，以後發生
事情誰要負責？」

「我們家連貸款都繳不出來，要被銀行拍賣了，
實在沒辦法負擔都更需要的經費。」

「房間床上的天花板整個掉下來，幸好白天不在，
要是正好睡在裡面，後果不堪設想。」

「我家房子不是海砂屋。住了幾十年都平安無事，
只是天花板漏水，才加蓋鐵皮屋、塗防水漆。」

「那些裂縫是頂樓加蓋造成的，不是海砂屋。
他們自己房子有問題要重建，為何要我出錢？」

「每次地震來的時候都會膽顫心驚。」

蘆洲民義段簡介

蘆洲民義段舊宅為劉家祖輩向親戚買下地權，民國71年由建商開發建造，民國73年完工，建地共26坪，共建一棟樓，每個兒子分別住有一層。該建案分為A、B棟，共有78戶，A棟鄰近中山一路，有48戶；B棟民義路段，也就是蘆洲民義段更新會理事長劉有祺的祖輩傳承下來的祖宅，共有5層，一層6戶，合計30戶。劉家是依年紀輩分分配住家樓層，劉有祺是長子，因此分配到一樓，由下而上依此類推。

民國75年，距離民義段舊宅完工才過兩年，房屋頂樓就開始漏水。原本以為是建物防水沒做好，沒想到又隔幾年，房屋牆壁開始出現裂縫，且愈發嚴重；直到民國80年初，五樓天花板整塊混凝土直接掉落在床上，居家安全陷入危機。劉有祺和幾位兄弟開始懷疑住家是海砂屋，但因有部分住戶不願意檢驗海砂屋，最後只能暫時將剝落的混凝土敲下來，重新補上凝土、鋼板，底下再架鋼梁補強。當然，結構補強只是緩兵之計，要一勞永逸解決問題，還是只能走上重建之路。民國100年，蘆洲民義段舊宅終於通過海砂屋評定，核准拆除重建，就此開始了自主更新之路。

蘆洲民義段都更年表

資料提供／新北市都更學會
製表／何昔珊

99

民國99年12月
海砂屋鑑定現地會勘

工務局邀集全國各土木鑑定公會代表，至蘆洲民義段現地會勘，確定大樓是否為海砂屋。

100

民國100年1月
海砂屋鑑定審查結論公告

101

經鑑定委員審查，蘆洲民義段大樓確定為海砂屋，須辦理拆除重建。

民國101年6月
新北市都更學會輔導本案辦理都更

社區住戶向新北市政府都市更新處諮詢後續都更進行方式，都更處決定將蘆洲民義段列入都更輔導案，並委託新北市都更學會進行協助。

民國101年7月
更新單元範圍鄰地協調

因原建照包含A、B單元，確定A單元住戶同意都更比率極低，因此向工務局申請判定A、B為不相連單元，並劃定B單元為實施都更單元。

民國101年9月
都市更新事業概要公聽會

依據《都市更新條例》規定，辦理都市更新事業概要公聽會。

民國101年10月
申請都市更新事業概要

民國101年11月
社區管委會成立

經新北市政府工務局建議，先成立社區管委會，以便推動後續都更程序。

民國101年12月
舉辦都更宣導說明會

102

經新北市政府都市更新處建議，辦理都更宣導說明會，讓社區住戶更瞭解都更流程及相關法令規定。

民國102年3月
都市更新事業概要核准

民國102年5月
都市更新會核准籌組

以管委會為基礎，蘆洲民義段已具備申請更新會之資格條件。

民國102年6月
都市更新會召開成立大會

依據《都市更新團體設立管理及解散辦法》，在申請更新會核准後六個月內召開成立大會。

民國102年9月
都市更新會立案

都市更新會正式核准立案。

104

民國104年2月3日
都市更新事業計畫暨權利變換計畫自辦公聽會

民國104年3月10日
申請都市更新事業計畫暨權利變換計畫報核

民國104年9月10日~10月9日
申請都市更新事業計畫暨權利變換計畫公開展覽期間

民國104年9月21日
都市更新事業計畫暨權利變換計畫公辦公聽會

民國104年11月5日
都市更新事業計畫暨權利變換計畫案第1次會

審議委員與專案小組會議。審議委員會參考各住戶之意見，並針對都市更新事業計畫暨權利變換計畫內容提出待修正事項。

105

民國105年8月10日
都市更新事業計畫暨權利變換計畫案第2次會

106

民國106年8月18日
都市更新事業計畫暨權利變換計畫案第3次會

107

民國107年9月14日
更新會協議收購意見不同住戶共三戶房地

審議委員與專案小組會議。經過反覆討論後，蘆洲民義段更新會決定以「以屋易屋」方式收購意見不同住戶的土地與房屋持份。

由更新會先向銀行貸款兩方所商議之購入金額，並以更新會名義買入適合之房屋，讓意見不同住戶可以直接搬入。

民國107年9月21日
都市更新事業計畫暨權利變換計畫聽證會

民國107年10月23日
都市更新及爭議處理審議會

108

民國108年3月29日
都市更新事業計畫暨權利變換計畫公告實施

民國108年7月26日
工務局核發重建工程拆除執照

109

民國109年2月26日
進行拆除工程

民國109年4月
開始興建工程

預定於2022年完工

漫漫回家路，談都更十年

——專訪蘆洲民義段更新會代表人劉有祺理事長

採訪撰文／何昔珊
攝影／張藍

劉有祺居住蘆洲超過55年，平時熱衷馬拉松競賽。

從小生長在蘆洲，劉有祺對當地文史十分熟稔，隨口就是蘆洲地理環境和「河上洲」的種種典故。「我小時候的印象，重陽橋那一帶以前就是淡水河邊，也沒有堤防，你要說它鳥不生蛋也可以。」他笑了笑。據他的描述，在1960年代蘆洲這一帶的房子，一坪只要一、兩百塊新臺幣；隨著交通興起、商店林立，生活機能改善，現在若要在蘆洲置產，一坪大概也要四十萬起跳了。

從這片「祖地」開始的故事

在蘆洲生活大半輩子，對這片土地有太多回憶。「我們是在地人，祖先就在這裡，已經三百多年了。」他強調自己姓「劉」，因為蘆洲李氏、陳氏、張氏是自古就定居此地的地主大戶，而劉家則是靠祖先白手起家建起來。

劉有祺的父母最早是做木屐的手藝人，後來去工廠做肥皂，又學了機器製造技術。當時正值臺灣經濟起飛，只要肯學，學徒也能出師，有許多人選擇自行創業，若是有技術、腳踏實地，多半都能養家活口、置產。

劉家父祖輩亦是如此，最初是跟親戚買下了地，房地從阿祖、阿公代代傳承下來，雖只有二十六坪，卻養育出十多個孩子。「阿公有六個男丁，大家分下去二十六坪的地，其實很勉強。」民國71年，建商有意願開發中山一路和民義路這區段的房產，設計成五層樓的整排公寓。劉家出了二十六坪地，分回兩層樓，再另外買下三層，因而擁有完整一棟的產權。

海砂屋：百年心血成一場噩夢

「沒過兩年，房子就開始漏水。再隔幾年，牆壁出現裂縫，我們才開始懷疑這是海砂屋。」民國七O年代，正好是海砂屋建造最頻繁的時期，房地產投資風頭正健，許多「一案建商」都趁機出來貸款蓋房，賺了一波隨即撤手。在發現房子出現問題時，負責興建劉

「感情來自於這塊土地、這個房子，
但更重要的是人。」

家住宅的營造商早已倒閉，建商也不知去向，於是住戶只能集合起來，從驗海砂屋開始，一步步收拾起受損塌落的家。

從這時期開始，劉有祺就成為了眾人的集體代表，由他出面尋找可行的重建方案。因為沒有建商願意投資，萬事只能靠自己，劉有祺找議員、找工務局，好不容易取得海砂屋拆除重建許可，但又因為基地大小、鄰近社區無法整合而停滯不前。直到找上新北市政府都市更新處，由新北市都更學會介入輔導，都更之路才正式上了軌道。

有所堅持，亦有所不為

從成立管委會開始，再轉型為更新會，劉有祺認為辦理自主更新，**最重要的就是公開、公正、透明**——他身為理事長，凡事親力親為，不留餘力，當然也謹守權力界限。即使如此，還是會聽到許多流言，「住戶的親戚、朋友不清楚自主更新運作的方式，到處傳哪邊都更有一坪換一坪、免費送車位還有錢可以拿。」他苦笑著說，「只能慢慢跟大家解釋，我們自主更新會就是建商結構，住戶就是股東，將來有賺有賠，大家都按照比率來分攤。」

更新會成立後，接著尋找都更顧問、建築師、建經公司，前兩項工作因為和新北市都更學會合作已久，因此繼續委託學會負責。建經公司則是透過三家比價，最後選擇了現在合作的廠商。「當時有家公司提出要統包全部流程，包括都更顧問、建築、營建、整合這些，要價是總銷售金額的8%。」即便採用統包方式較省力，劉有祺還是拒絕了這項提議。「我是有點怕怕的，因為他還包含不同意戶的整合，之前聽過潑漆、威脅、製造意外這種傳言，所以會害怕。」他寧可費時耗力，自己慢慢和住戶溝通，也不願

住了幾十年的老鄰居受到欺侮。

都更是「談」出來的

其實，要讓所有住戶同意都更案，大多都是「談」出來的。「我們這種公寓房子，又不像三合院，很難有那麼深的感情。基本上三合院也可以談，只是看感情這塊要怎麼照顧。」他停頓幾秒，接著又說：「感情來自於這塊土地、這個房子，但更重要的是人。」

具體來說，住戶們要怎麼溝通？劉有祺認為，關鍵還是在於組織架構與權變時程。更新會的理事需要各棟平均分配，讓住戶推派自己信賴的鄰居厝邊；比起統籌事務的理事長，這些被推選出來的代表，更能深入理解區域住戶的需求和意見。「做頭的人不能去跟反對的住戶吵，要給他們尊重和表達意見的機會。」劉有祺說，旁邊的鄰居則做為和事佬的角色，多多勸導和解釋，才能讓流程順利進行。此外，在討論事業計畫內容時，也要同步進行權利變換的商議，才能及早化解不同意戶的訴求。

有人才有家

從民國99年底申請海砂屋鑑定，到108年事業計畫終於公告實施，基地進入施工階段，新房模樣逐漸成形。這天的更新會理事會議，地點就在劉有祺理事長住家，大夥坐上沙發或搬一張小板凳，神色開朗、說說笑笑，你一言我一語的討論著施工中的進度、未來廚具和管線等新房細節。問他們投入都更這麼多年，最難的是哪階段？大家訕訕笑了。海砂屋、劃定單元、管委會、更新會、事業計畫和權利變換——這一路對他們來說，實在太長，說上幾天也說不完。所幸，漫長的努力與等待並未白費，那十年來想像中舒適安全的新家，如今已經離他們很近、很近了。

蘆洲民義段簡介

上下二圖為目前蘆洲民義段興建中基地。

攝影／張藍

Part 1
整合階段

Q1 我家是海砂屋嗎？居住安全如何判定

海砂屋一般會有牆面鋼筋裸露的狀況　　新北市政府都市更新處提供

海砂屋是什麼？

一般在建築營造所使用的混凝土，需採用一定比率的水泥、砂石和水，而其中「砂石」來源多為河砂。民國70至80年間，因建築工程案件量節節攀升，河流所開採的砂石量不足以供應市場所需，於是砂石業者改往出海口開挖，在混凝土中混入了未處理完善的海砂，導致砂石中氯離子含量超標，影響建築結構安全，成為俗稱的「海砂屋」。

海砂屋的正式名稱是「高氯離子鋼筋混凝土建築物」，「氯離子」是判定建築物是否為海砂屋的重要元素。正常的建築結構中，支撐房屋受力的鋼筋外部都灌有混凝土，保護鋼筋本身不受外在環境影響，若混凝土中含有過量氯離子，則容易使鋼筋發生鏽蝕現象，進而影響房屋結構安全。

如何判別住家是海砂屋？

海砂屋的特徵大致有幾項：第一，由於混凝土中的鹽分釋出，海砂屋牆壁表面可能會有結晶物、潮濕、油漆剝落等類似壁癌的現象。其次，鋼筋受氯離子腐蝕，其生成物使內部膨脹，讓混凝土表面產生裂痕，進而造成鋼筋生鏽。最後，隨著鋼筋體積膨脹，混凝土逐漸破裂鬆動，天花板的混凝土就容易因為重力而掉落。

當住家出現上述海砂屋現象，代表房屋結構已經出現毀損，危及住戶生命安全。若社區決議解決此現象，可先取得一定比率之住戶同意，委託專業鑑定機構進行檢測[1]，檢測內容主要有：氯離子含量、抗壓強度、混凝土老化程度等[2]。若檢驗結果為海砂屋，需在報告完成後三個月內向新北市政府工務局申請核備[3]，政府會邀集全國土木結構之專家學者進行審議，判定該建築物須進行拆除重建或補強工程。

1 新北市政府高氯離子鋼筋混凝土建築物專業鑑定機構，可至工務局網站頁面查詢：工務局/法令專區/建築執照管理類/市頒法規/其他法令/高氯離子專業鑑定機構。

2 依據104年最新修定之CNS3090標準，新拌混凝土氯離子含量不得超過0.15kg/m^3。

3 申請核定海砂屋，須備有：申請書、使用執照影本、建物登記謄本、建築物鑑定報告等文件。

判定海砂屋的方法

STEP 1 »
目視檢測

1 白華、析晶、鏽斑
2 表面鏽蝕
3 鏽蝕部分龜裂剝落
4 問題部位及分布狀況

STEP 2 »
委託專業鑑定機構

實際檢測：鋼筋檢測、混凝土強度檢測、裂縫量測

STEP 3 »
向工務局申請辦理鑑定

現場履勘：政府邀集土木鑑定機構履勘委員審議表決處理方式

1 建議不須補強
2 建議進行結構修復補強
3 有危害公共安全且無法補強，建議拆除

海砂屋重建的補助和獎勵？

被判定為海砂屋而要重建的房屋，並已取得拆除重建核可，相關獎勵包含：拆除重建補助、建築容積獎勵及部分稅賦減免等措施。海砂屋拆除重建補助，原則上是以每平方公尺補助2000元為限，每戶最高補助額為20萬元；補助坪數、戶數分別依建物登記面積、建築使用執照之內容為準。申請拆除重建的案例，在經新北市政府核准後，可先核發20%的補助款。

建築容積獎勵部分，海砂屋重建原則上可爭取到原容積率或原總樓地板面積的30%容積獎勵，且辦理都市更新時，得免受屋齡、臨路條件及基地面積等限制。另外也可檢附海砂屋鑑定結果，向地方稅務局申請減免房屋稅[4]。

4 依《房屋稅條例》第十五條之規定，私人房屋毀損達一定比率者可全免或減免房屋稅。海砂屋經專業鑑定機關鑑定，須拆除重建者，可免徵房屋稅；經鑑定應補強者，房屋稅可減半徵收。

法條補充

都市計畫法新北市施行細則

第55條：高氯離子鋼筋混凝土建築物經報本府建築主管機關專案核准拆除重建者，得就原規定容積率或原總樓地板面積重建，原無訂定容積率者，得依重建時容積率重建，並酌予提高。但最高分別以不超過其原規定容積率、重建時容積率或原總樓地板面積之30%為限。

新北市政府高氯離子鋼筋混凝土建築物處理及鑑定實施要點

第11條：高氯離子建築物所有權人於完成拆除或補強防蝕工程後，得向本府申請補助，並得經區分所有權人會議決議，將全數之補助成立專戶保管。前項補助依建物登記之主建物面積計算。其為拆除者，每平方公尺補助新臺幣（下同）2000元，每戶最高補助20萬元；其為補強防蝕者，每平方公尺補助1000元，每戶最高補助10萬元。申請拆除重建經本府專案核准者，得先行核發20%補助款。補助款戶數之計算以使用執照為準。拆除重建費用或補強防蝕費用之補助款不得重複申請。

蘆洲民義案經驗分享

一個社區住戶眾多，個別房屋損壞情形不同，而一旦核定為海砂屋，除非完成拆除重建作業，否則勢必會面臨房價下跌、無法出租等利益損失，因此不是人人都願意做檢測；這可說是海砂屋展開重建的第一項困難之處。

蘆洲民義段房屋在建成後幾年即出現壁癌情形，而後是混凝土破裂、整片天花板掉落，民國80年初，部分住戶就已私下進行檢測，且經專業技師鑑定為海砂屋。但因當時法令規定：若要向政府申請評定海砂屋重建，需取得100%所有權人的同意，因此遲遲無法取得重建核可。

鑑於部分住戶居家安全已面臨嚴重威脅，於是推派代表並邀集住戶成立「海砂屋自救會」，向新北市議會請願，促使工務局以個案方式研議處理，最終在民國100年經審查評定需重建。

Q2 自主更新是什麼？ 怎麼做？

都更形式主要可分為政府公辦及民間自辦兩種。政府公辦部分，可以是主管機關自行實施、主管機關委託實施，及主管機關同意其他機關(構)實施；民間自辦方面，可由地主委託都市更新事業機構實施，或是由地主自行組織更新會實施。自主更新的發起人需為《都市更新條例》所規定的「更新會」，其成員皆為都更案件的原住戶，也就是都更案件範圍內的土地及合法建物所有權人。

更新會是法定名詞，一般多以「自主更新」、「自力更新」表示民間自辦都更的型式。由於發起人為住戶組合而成的團體，在都更程序中擁有較高的自主權，必須自行整合住戶意見、籌措資金、決定建物建築設計及規劃坪數、申請建照、興建房屋、討論更新後的分配、登記及後續銷售，等於一手包辦所有責任和事務，要自行負擔的風險也較大。

自主更新的兩種情況

自主更新案在合理情形下，通常會優先交給專業的建設公司承辦，除非利益分配談不攏，或者市場失效、無法進行服務，社區住戶才會選擇自主更新。例如蘆洲民義段個案就是這樣的狀況——因腹地狹小、市場價格波動，利潤不夠高，建商沒有投資意願。但當大樓已被判定為海砂屋，住戶居住安全面臨急迫的危險，沒有充足時間能等待房產穩定、建商進場，此時就有自主更新的必要。

自主更新簡易流程

自主更新的標準法定流程，通常是依照下列五個主要步驟進行：

1 劃定更新單元
2 成立更新會並立案核准
3 申請通過都市更新事業概要(需達到事業概要法定同意門檻，若達事業計畫法定同意門檻則免)
4 申請通過都市更新事業計畫(需達到事業計畫法定同意門檻)
5 申請通過都市更新權利變換計畫

一般認定其中最困難之處，在於各個階段中必須取得所有權人的同

自主更新 vs. 都市更新事業機構的差異比較表

項目	自主更新	都市更新事業機構
辦理主體	更新會	實施者（多為建設公司）
房屋分配	扣除更新成本負擔， 更新後金額全歸地主	依風險管理成本， 提列合理利潤
資金負擔	更新會負責籌措	實施者負責籌措
整合地主	自行整合	實施者負責整合
稅捐	若採權利變換，可減免稅賦 出售容積獎勵之坪數免繳稅	權利變換可減免稅賦 協議合建則須繳稅

製表／新北市政府都市更新處

意，方可繼續推動下一步驟。比如，申請事業概要的前提是必須取得50%所有權人的同意；而申請事業計畫，則必須取得80%所有權人的同意。

80%的同意率是什麼概念？在各種公民投票的比率中，80%是前所未見的超高門檻。中華民國第一屆民選總統的得票率是54%，也就是說，只要50%人同意，就可以當選總統；但要達成80%的人同意，才能通過都更計畫。這也是多數人在推動都更時需面臨的障礙關卡。

「採取權利變換時，要達成80%的人同意，才能提送都更計畫。這是多數人在推動都更時需面臨的障礙關卡。」

過往幾個零星的自主更新成功案例，大都是921或331震災後重建的社區，而他們能夠成功的關鍵，往往在於社區住戶的「向心力」。這些居住安全受到威脅的住戶，不像一般大樓住戶能夠好整以暇地和建商談條件，他們可能已經失去住家，或者隨時處於房屋即將倒塌、受損的憂慮當中。面臨「安全」或「利益」的兩難選擇，對建築安全有疑慮者，經常願意為了追求安全，放棄個人些許實質利益，推動都更快速、順利完成，因此也較能凝聚對彼此的信任，達成最終目標。

蘆洲民義案經驗分享

蘆洲民義案在海砂屋檢測階段，已取得9成住戶同意（在B單元共30戶中，僅有3戶不同意），在取得重建許可後，亦有幾間建築公司聯絡洽談，但該建築基地只有200坪，建設公司考量住戶分配意願、實際容積，認為獲利太少而不願意承接，因此社區住戶只能尋求自主更新的方式。

Q3 自主更新的好處以及時程準備？

維持鄰里和諧

委託建設公司都更，住戶就不需自行面對繁瑣的都更流程，有些建設公司也會包辦「整合住戶意見」並取得同意書的工作，對社區住戶來說，等於省去了大量溝通、說服的時間和工作量。相對地，將工作交付建設公司，意味著社區住戶很難干涉建設公司進行都更程序的形式，可能造成社區住戶間的意見衝突，或者較難形成圓滿的結果。

自主更新雖要花費心力推動都更計畫，但比起建設公司，或許更能掌握各住戶間的不同意見，歸納出眾人滿意的解決方案。

住戶能取得較大利益

另一方面，以更新會方式推動都更，更新會（即社區住戶）等於扮演建設公司的角色，自行規劃、執行、完成都更計畫，省去為數不少的委辦費用，而這些費用最終將會以共同負擔的比率回饋至社區住戶身上。

獎勵與補助

每個建築基地都會有法定的容積率，影響可興建的總面積，透過爭取都市更新建築容積獎勵，讓可蓋面積增加。若有多蓋的戶數，其銷售後的總金額再扣掉興建成本，就能按照所有權人的土地持分占比分回給原住戶。

除此之外，參與都市更新，可享有地價稅、房屋稅、土地增值稅、契稅等減免優惠。而採取自主更新實施方式，依現行要點規定，也能向政府申請高達630萬元的補助。

自主都更的時程準備

自主更新首先必須整合住戶意見，取得都更初步意向的同意書，尋找可提供前期協助的專業團體，輔導社區住戶簽具《都市更新事業概要同意書》並擬訂事業概要、籌組更新會。在這個階段，建築師和都更規劃師會協助擬訂更新單元基地、規劃建築量體初步設計圖，社區住戶須與團隊進行多次討論，確認個別住戶對住宅設計、環

自主更新好處

好處	獎勵
維持鄰里和諧	都市更新容積獎勵
住戶可取得較多利益分配	政府補助民間推動 都市更新事業費用
能針對住戶需求做 建築空間設計	地價稅、房屋稅、 土地增值稅等稅賦減免

資料整理／何昔珊

境和分配比率的期望。

更新會成立後，都更時程邁向中、後期階段，首先要取得都市更新事業計畫同意書，此時需擬訂都市更新事業計畫書，請建築師規劃建築計畫，並邀請估價師進行更新前後之估價，依據估價師提供的金額，擬訂可行的權利變換方案，而在過程中的所有重大事項，包含遴選廠商、事業計畫內容擬訂、權利變換內容等，都需經由更新會全體成員以民主程序決議。待都市事業計畫暨權利變換計畫皆由政府審議通過後，即可依照一般的建築管理申請流程，進行營造施工。

辦理都市更新雖有固定行政程序，但卻沒有固定的完成時間。因為個別都更案的基地條件、社區人口組成都具有差異性，推動情形、所面臨的阻礙也未必相同，因此個案間的差異性較大，更新時程從一、二年至十年都有，當然也不乏協商許久，卻仍未通過最終審議的案例。

在實務上，都更案進行的時間長短，很大部分取決於所有權人意見整合的速度，若所有權人的意見愈一致、同意比率愈高，則辦理都更的程序自然也會更加順利。

Q4 所有權、容積率、建蔽率是什麼？怎麼計算？

都市更新中的「地權」與「所有權」

一般所熟知的房屋買賣模式，在成交時會包含土地與建物所有權狀，屋主同時擁有土地與建物的所有權。過去為因應房產價格攀升，建商推出價格遠低於市價的「地上權」、「使用權」住宅，這兩者都只具有使用土地的權利，土地所有權仍在地主手中。購買「地上權」房屋，可取得建物的所有權；而購買「使用權」房屋則只能取得土地和建物的「使用權」，就像是固定長租契約，若未來想賣掉，也需透過建商處理。

在《都市更新條例》中，無論是實施者、同意比率、權利變換等涉及對象，皆為土地及合法建築物等權利變換關係人。最重要的是，依據權利變換的規定，更新案件將會以土地持分比率為基準，分配重建後住戶可得到的土地及建物面積。在特定情況下，若土地所有權人於權利變換後的應分配價值，在扣除共同負擔折價抵付後，未達最小分配面積單元的價值，非經其他所有權人同意，僅能以現金補償，不能參與未來的房地分配。

法條補充

民法第 765 條

所有人，於法令限制之範圍內，得自由使用、收益、處分其所有物，並排除他人之干涉。

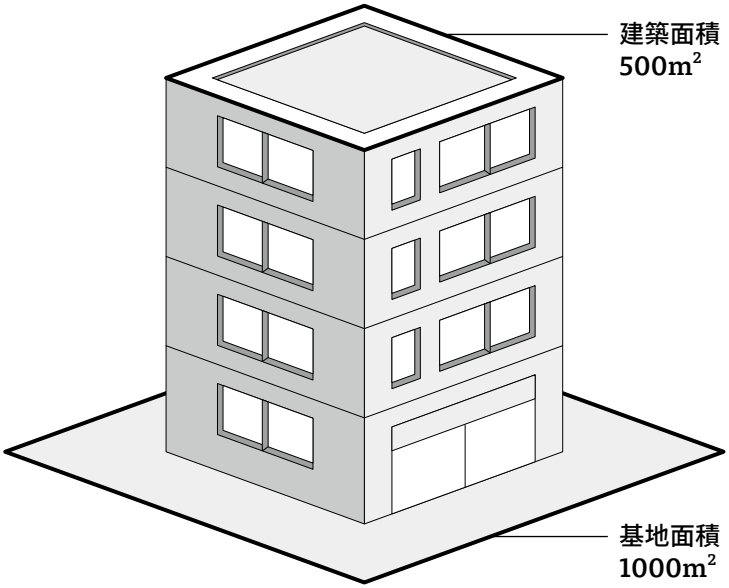
民法第 767 條

所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之。

建蔽率計算方式

建蔽率＝建築面積占基地面積的比率

基地面積 × 建蔽率＝建築面積
建蔽率＝建築面積 ÷ 基地面積 ×100%
例如下圖示意為 $1000m^2 \times 50\% = 500m^2$



一定要會算建蔽率與容積率

建蔽率與容積率是建築營造中極為重要的概念，也跟都更規劃息息相關。一般的開發商或建築師會根據各縣市的法令規定來規劃建築方案，而建蔽率與容積率這兩個數值影響了建築本身的面積及可蓋的樓層數。建築面積愈大、樓層數愈多，能供使用的坪數就愈多、可販售的戶數也愈多，進而提升興建完成的預估總收入。

建蔽率是建築基地水平投影的面積，也就是建築面積占基地面積的比率。
例如：
基地面積 × 建蔽率＝建築面積
若土地為1000坪，建蔽率50%，則
1000 × 50% ＝ 500
亦即在1000坪的土地上，有500坪的建築面積

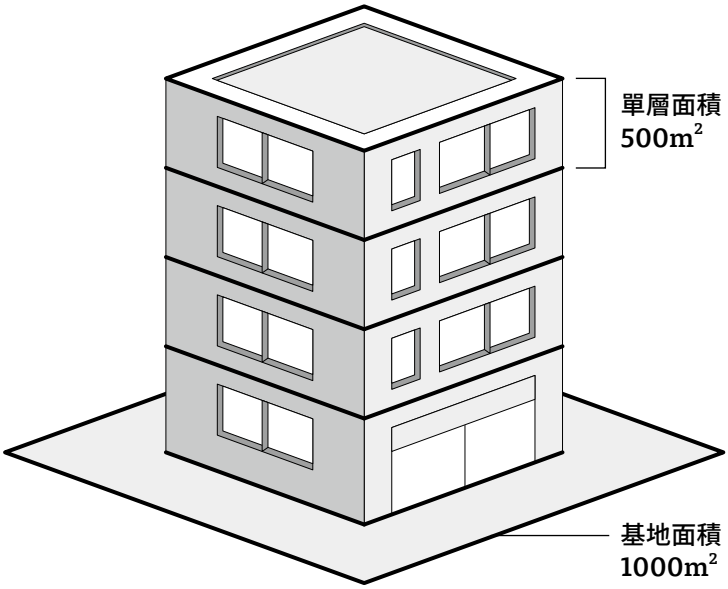
容積率計算方式

容積率＝基地內建築物總地板面積與基地面積的比率

基地面積 × 容積率＝總樓層面積

容積率＝總樓層面積 ÷ 基地面積 ×100%

例如下圖示意為1000m^2×200%＝2000m^2



容積率＝基地內建築物總地板面積與基地面積的比率。

例如：

基地面積 × 容積率 = 總樓層面積

若土地為1000坪，容積率為200%

1000×200%＝2000

亦即在1000坪的土地上，總樓層坪數可蓋到2000坪，以建蔽率50%（500坪）來計算，可蓋四層樓。

為確保城市健全發展，個別縣市會訂定都市計畫，依據土地使用分區訂定建蔽率與容積率，以此規劃整體城市景觀，縣市政府所訂定的容積率稱為「法定容積」，也就是建物興建時的基準容積。目前板橋、中和、永和、三重、新莊、新店的住宅區，法定容積為300%；但若建築基地未鄰接8公尺以上道路，基準容積則為200%。其他地區則為200%至260%不等。

若想確知所屬地區的法定容積率，可上網查詢該區的土地分區管制要點，或詢問所屬縣市的政府機關。

容積獎勵結構

資料提供／新北市政府都市更新處

第三層：容積移轉

可實施容積移轉的土地，包括：有保存價值、提供公共開放空間、公共設施等建築土地，上限不得超過基準的40%

第二層：都市更新獎勵容積

合計獎勵容積不超過基準的50%

第一層：基準容積

板橋、中和、永和、三重、新莊、新店（部分住宅區）

住宅區：300%

商業區：440%-460%

其他地區

住宅區：200-260%

商業區：280%-380%

容積獎勵是什麼？怎麼計算？

都更容積獎勵是政府為推動都更而提供的獎勵措施，只要建築基地或建物設計規劃符合相關規定，就可以按照規範將容積獎勵列入都更計畫中，在基準容積以上加計獎勵容積，提高更新完建物的總面積。目前依新北市規定[1]，可採計包含：基地周邊留設廣場、天橋、人行步道連接公共使用之面積獎勵；取得綠建築、智慧建築證書獎勵；屋齡超過三十年以上可依據樓層申請獎勵；處理占有他人土地之舊違章建築戶之容積獎勵；捐助都市更新基金、社會住宅或公共及公益設施等獎勵。上述容積獎勵加總後，上限為法定容積的50%，或者原建築容積加上法定容積的30%。

1 詳細規範可參考《新北市都市更新建築容積獎勵辦法》或《都市更新建築容積獎勵辦法》、《新北市都市更新建築容積獎勵核算基準》。

蘆洲民義案更新單元容積獎勵項目、額度表

申請容積獎勵項目		法源依據	獎勵面積	基準容積比率
更新容積獎勵				
1	退縮四公尺以上人行道	新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第六點(一) 4.	118.61m²	8.91%
2	合法四層樓以上之建築物	新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第十二點(三)	133.07m²	10%
採原容積計算				
3	容積管制前已興建完成之合法建築物，原容高於法定容積者，得依原建築容積	都市更新條例第44條 第1項第一款	2107.85m²	
海砂屋容積獎勵				
4	高氯離子鋼筋混凝土建築物經核准拆除重建者，得就原規定容積或原總樓地板面積重建，原無訂定容積率者，得依重建時容積率重建，並酌予提高。但最高分別以不超過其原規定容積率、重建時容積率或原總樓地板面積的30%為限。	都市計畫法新北市施行細則第55條	632.35m²	47.52%
總計			2991.88m²	

資料來源／新北市都更學會

蘆洲民義案經驗分享

蘆洲民義案的原建物土地面積為665.36 m^2，該區域共分6棟，每棟5層，計算樓地板總面積為2554.69 m^2。蘆洲地區的法定建蔽率為50%，基準容積率為200%，若依照法定容積標準計算，不採計任何加成，則算出來的面積為1330.72m^2。

由於本案例為容積管制前興建完成的合法建築物（合法高度為五樓），原建築容積高於法定容積，因此以原容方式計算，其面積為2107.85 m^2，再加上退縮四公尺人行道獎勵容積8.91%（面積118.61 m^2）、合法四層樓以上建築物獎勵容積10%（面積133.07 m^2），合計為2359.53 m^2，符合不超過原容+法定容積30%的規定。另外採計海砂屋拆除獎勵，為建築物原容的30%（面積632.35 m^2），最後核定面積總計為2991.88 m^2。

經計算獎勵後，該單元平均容積率為2991.88m^2（樓地板總面積）÷ 665.36m^2（基地面積）= 449.66%（容積率），為法定容積率200%的兩倍以上，可見容積獎勵採計方式的重要性。

Q5 團隊整合協力：專業角色可以幫你做什麼？

Illustration by storie / Freepik

更新會取代了傳統建設公司的角色，然而卻未必擁有建設公司的資源與經驗，導致在推動過程常常遭遇困難。此時便需要專業團隊的加入，讓住戶在面對複雜的法令、建築知識與行政程序時，能清楚而正確的掌握當前狀況，進一步選擇對社區有利的方案。

都更階段前期，首先需要下面三位重要角色進場：

都市更新推動師

新北市為協助社區推動都市更新，於103年創立了「新北市政府都市更新推動師」制度，培訓對都市更新具有熱忱的民眾或專業工作者，在經過課程培訓及考試後取得推動師資格。而取得資格後，也必須不斷回訓、完成駐點服務等工作，才能保有推動師資格。有意辦理都更重建的社區住戶，

可透過更新處網站的「都更家教資訊」媒合推動師進入社區，協助輔導都更作業。

都市更新推動師的任務是擔任社區住戶與社區選定之專業團隊之間溝通橋樑，是陪伴社區走自主更新程序的重要角色，可說是社區自主更新的家教，提供民眾都更法令解說、協助社區推動都市更新事業與辦理相關宣導、教育、諮詢、輔導等事務。推動師需要花費時間在社區駐點，盡量瞭解社區住戶的需求和不同意見，並與專業團隊討論住戶提出的問題，讓建築師、都更規劃顧問能夠將住戶需求轉化為具體的可行做法。

推動師必須具備良好的溝通能力、對都更法令和程序有相當程度的理解，並願意花時間面對社區住戶，因此和更新會與都更團隊間的關係相當密切。

都更規劃顧問

都更規劃顧問是一個較籠統的總稱，他可以是單一角色，也可以是負責統籌的都更規劃顧問公司。顧問必須全程協助、輔導都市更新的各項程序，所涉及面向也較廣，包含土地開發、整合實務、都市計畫、地政、不動產銷售、建築規劃、成本計算、容

Illustration by storie / Freepik

Illustration by storie / Freepik

積獎勵計算、都更實務執行、不動產估價、不動產信託、建經實務、銀行貸款、法律、財稅、都市更新報告書製作、工程實務、政府補助申領等項目，都需要兼顧。

建築師

建築師在都更案件中主要負責建築規劃設計，包含產品定位、設計、裝修設備、施工，從初期的整合、申請事業概要階段，一直到都市更新事業計畫通過、開始施工營建，都少不了建築師的參與。通常建築師在與建設公司合作時，會先確定開發者對房地的設計需求，比如房子的坪數大小、所需戶數、公共建設或周邊環境等要求，因建設公司在進行土地開發時多半有明確的市場定位，建築師只要依照需求進行建築設計即可。

然而，在自主更新的案件中，由於都更實施者為更新會，也就是多位所有權人的集合團體，因此較難取得對建築相關需求的共識。在這樣的情況下，建築師的角色就必須跳脫傳統，回到更實質而基礎的問題：如何蓋出一棟符合住戶需求的好房子？大多數民眾並未具備建築或設計的專

Illustration by storie / Freepik

業知識，對於理想居所的藍圖也很模糊，因此建築師不僅要瞭解個別住戶的意見，甚至也要提供住戶對未來居所更進一步的想像，並在多次討論和修改中，歸納出符合社區需求的具體設計。

其他重要的人

其餘角色還包含建築經理公司、估價師、地政士、交通技師、環評顧問、測量技師、會計師、律師等，在都市更新進行至不同階段時皆會發揮各自的專長。

知識補充

建經公司：財務計畫評估、協助工程招標、工程管理、品質監督、產權管理等（事業計畫、興建階段）

估價師：更新前價值比率、更新後建物價值（權變）

地政士：計算更新後銷售面積、更新後建物面積（權變）

交通技師：交通影響評估（車位大於150時，可申請停車獎勵）

環評顧問：環境影響評估（住宅高於30樓、100公尺以上）

測量技師：基地測量、違建戶面積（違建拆除補助、地籍整理）

括弧內為該角色參與時機／階段

蘆洲民義案經驗分享

在民國100年初，蘆洲民義案確定因海砂屋進行拆除重建，當時的社區代表人劉有祺經新北市政府工務局建議，在101年成立了社區大樓管理委員會，之後至新北市政府都市更新處諮詢後續推動方式，都更處於是商請新北市都市更新學會負責民義案的後續輔導。由黃金河理事負責都更規劃及意見整合、汪俊男建築師提供建築設計方案，共同協助社區申請事業概要及成立更新會。

民義案本身並沒有推動師，因為更新會理事長劉有祺受社區住戶認可，從海砂屋至更新會成立後皆全程參與、推動都更過程，也花費許多時間和社區住戶、專業團隊進行反覆溝通，實質上可說是由更新會劉有祺、新北市都更學會黃金河理事及汪俊男建築師共同負擔推動師的任務與工作。

團隊協力：調整更新單元

民義案的建照原來分為A、B兩棟大樓，但A大樓未驗海砂屋，也不願參與都更，因此勢必需要調整更新單元。此時由團隊建議向工務局申請建照判定，讓不完全相鄰的B單元能以獨立方式進行都更。

團隊協力：選擇實施都更法源

2018年，新北市政府推出《新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例》（簡稱「再生條例」），因當時民義社區整合同意已達100%，同時符合《再生條例及危老條例》的申請條件，由於獎勵額度較都更條例優渥，社區住戶尋求團隊諮詢，確認是否能改採用這兩種方式進行重建。建築師於是提出完整報告，說明現階段採用其他方式能得到的優惠額，以及相對的影響，包含因容積不同須調整設計、重新申請程序導致時間拉長等疊加成本。最後更新會決議繼續沿用《都市更新條例》完成重建。

Q6 如何選出適合的廠商？

專業團隊整合的重要性

辦理都更必須面對種種繁雜的程序及細節，又要整合社區住戶的集體共識，需耗費長時間溝通、理解和討論。建築師、都更規劃師、估價師等角色雖能提供專業協助，但往往都是獨立作業，且對於專業上的認知未必相同；而當團隊無法形成共識、缺乏整合能力，不僅無法提出有效的解決方案，甚至可能造成更新會判斷失誤，阻礙都更計畫的推動。因此對於需自行整合、執行各種決策的更新會來說，挑選經驗豐富且具有默契的團隊尤其重要。

強調團隊整合的重要性，不等於必須將所有工作統包給一間公司，也有許多專業角色是各自獨立執業，但透過經常性的溝通、合作，或者由建經公司或其他單位以專案管理的方式統合團隊中的意見，也能達到有效的整合效果。

都市更新媒合平台

新北市政府為協助民間推動自主更新，於105年成立了「都市更新媒合平台」，團隊包含銀行、建築經理公司、營造廠商，並結合市府自有的輔導團隊，協助有需求的民眾或更新會進行媒合。至109年12月止，平台內計有14家建築經理公司、13家銀行、10家營造廠商，社區的更新會可聯繫都更處協助進行評估與媒合，也可逕自聯繫平台所公告的廠商，進一步瞭解相關資訊。

更新會可以考量社區的需求，評估各家廠商所提出的方案，若希望選擇有都更經驗的單位，也可至政府相關網站查詢公開資料(如新北都更處審議案件資訊、營建署「建築工程履歷查詢系統」)。

四大都更專業團隊

資料提供／新北市政府都市更新處

蘆洲民義案經驗分享

蘆洲民義案剛公告海砂屋鑑定結果後，經新北市政府工務局建議先以社區管委會為基礎，之後再籌組更新會。因為初次接觸都更實務，社區居民對相關規定還不熟悉，且當時尚未將B單元獨立劃出，又有同意比率、法令流程等問題，前後花費一年時間才終於成立管委會；之後再經新北市都市更新學會輔導申請事業概要，正式成立更新會。

雖然中間歷經波折，但這一年的時間也並非白費。成立管委會的過程和種種經驗，其實也是讓社區住戶有個緩衝期，培養彼此的信任感及默契，同時更熟悉自治組織的正式運作、決策模式，使未來成立更新會後也能更快上手組織相關事務。

Q7 更新地區和更新單元的差別？

都市更新地區是由**政府**考量都市發展狀況、居民意願、建築物結構安全等因素，為鼓勵地區內的居民辦理都更所劃定的土地範圍；而更新單元則是指由**實施者**所劃定的都市更新事業區域，一件都市更新事業計畫內僅會有一個更新單元，也就是該案件準備重建的建築基地。

在申請事業概要之前的要務，也是辦理都更案的第一步，就是劃定更新單元。都市更新單元是由都更實施者整合所有權人的意願而決定的，無論是由單一社區實施，或者擴大整合鄰近社區範圍，只要該範圍符合「新北市都市更新單元劃定基準」的相關規定，即可向政府申請劃定都市更新單元。

知識補充
劃定都市更新地區的好處

☑ 時程獎勵

108年5月15日修正發布之都市更新建築容積獎勵辦法第14條規定：
本辦法中華民國108年5月15日修正之條文施行日起一定期間內，實施者擬訂都市更新事業計畫報核者，依下列規定給予獎勵容積：
一、 劃定應實施更新之地區：
(一) 修正施行日起5年內：基準容積10%。
(二) 前目期間屆滿之次日起5年內：基準容積5%。
二、 未經劃定應實施更新之地區：
(一) 修正施行日起5年內：基準容積7%。
(二) 前目期間屆滿之次日起5年內：基準容積3.5%。

☑ 地主同意門檻降低

108年1月30日修正公布之都市更新條例第37條第1項第2款第2目規定：
1 同意人數比率從80%降至75%
2 同意產權面積比率從80%降至75%

☑ 劃定更新單元不需符合地區環境評估指標

Q8 如何劃定更新單元？

劃定更新案範圍，除了必須考慮附近區域的整合、各社區同意戶的比率以外，也有法令上的限制，只有達到規定基礎的區域地形，才能申請成為更新單元；且都市計畫中的部分區域，比如農業區、保護區等非都市發展用地，不能劃定為更新單元。

根據《新北市都市更新單元劃定基準》，更新案範圍需要符合臨路情形、面積規模、建築樣態以及環境指標等條件。臨路情形的部分，至少要臨接一條8公尺以上的計畫道路或現有巷道，而且臨街總長度要大於20公尺；面積部分，原則上規定最小規模是1000平方公尺，在特定情況下，可將條件放寬到500平方公尺；且建築投影面積需達一定比率，並符合環境指標中至少2項。但若判定為海砂屋，有需拆除或補強的情形，則可不受上述條件限制[1]。

法條補充

新北市都市更新單元劃定基準

第11條：更新單元符合下列情形之一且經本府核准者，得不受第五點至第九點規定之限制：(一)合法建築物因地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不可抗力遭受損害，亟需重建。(二)高氯離子混凝土建築物或輻射污染建築物，經本府認定有危險之虞，應予拆除或補強者。

1 可參考新北市都市更新單元劃定基準第十一條。

圖片來源／新北市都更學會

蘆洲民義案經驗分享

劃定單元之調整：將B單元獨立劃出

蘆洲民義案區塊的土地，原來包含A、B單元兩棟建築，兩棟建築為同個建案、同時落成，因此被劃定至同張土地執照當中。但因A單元未做海砂屋檢測，也不願參與都市更新計畫，成為該案推動都更的難題。經新北市都更學會黃金河理事出面調解，並依當時都市更新條例第7條及第22-1條的規定，向工務局申請判定將B單元獨立劃出，確立為該都更案的更新單元。

劃定單元之土地面積：容積率試算

經工務局判定基地中的A、B為兩塊獨立不相連之單元，總算完成基礎分隔後，接下來要面對的是：B單元的範圍又要如何劃定？由於在A、B單元之外，本案社區住戶還占有部分法定空地，這些空地是否要納入更新單元？其所牽涉到的則是容積率的計算方式和面積大小。

正常情況來說，基地面積愈大，乘上容積率後的可蓋面積就愈多。但本案建築師提出都市更新條例中「原建築容積」（原容，即為原核准建築量體之地面以上及地面以下之總樓地板面積）的概念，以民義社區的五層樓公寓來計算，結果可能遠超過蘆洲地區後來公布實施的法定容積，因此團隊建議社區以容積率較高的「原容」方式計算，將其餘空地劃出此次更新單元之外，留待未來開發。

Q9 事業概要是什麼？如何進行？

都市更新發起初期階段，除了整合社區住戶意見、尋求專業角色協助、劃定更新單元之外，也需同步擬訂事業概要，並向地方政府單位提出申請。事業概要顧名思義，就是未來「都市更新事業計畫」的原則和摘要說明，目的是為了事先確定都市更新單元的範圍、未來發展方向，及其內容是否符合《都市更新條例》的規定。

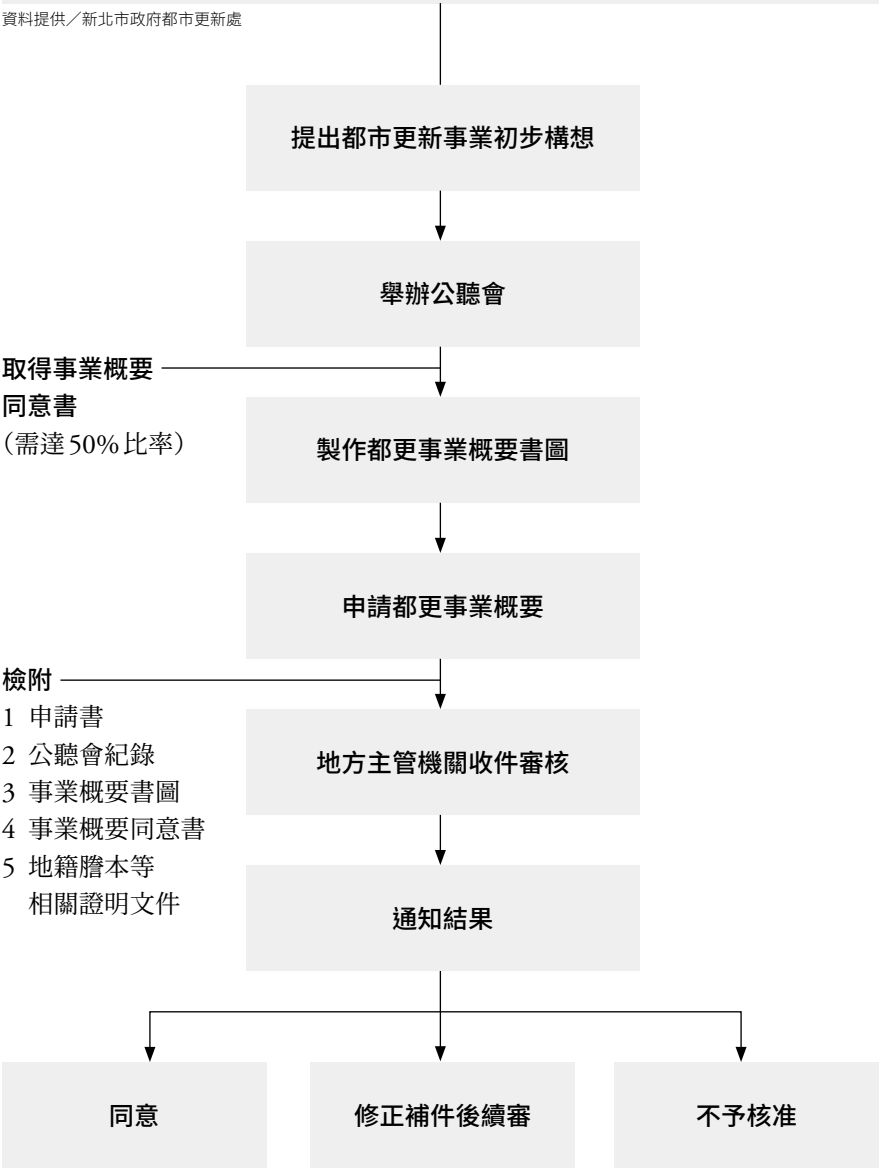
事業概要的內容需包含：更新單元範圍、現況分析、與都市計畫之關係、處理方式及區段劃分、地區內公共設施構想、重建之建築規劃構想、預定實施方式、財務規劃構想、預定實施進度、申請獎勵項目及額度預估等項目。

依據現行《都市更新條例》，更新單元範圍內的土地及建築物所有權人數、面積需達50%同意比率，才能申請事業概要。但若更新單元的同意比率已達到更新條例第37條規定（也就是申請都市更新事業計畫的同意比率，約為80%），則可跳過申請事業概要的步驟，直接擬訂都市更新事業計畫，加速進行都更程序。

事業概要的申請人應為更新單元內土地及合法建築物的所有權人，需舉辦公聽會，連同公聽會紀錄、事業概要、所有權人同意書等文件，向當地政府機關提出申請。

事業概要申請流程圖

資料提供／新北市政府都市更新處



Q10 社區申請都更，我要出錢嗎？

都更重建是一項龐大的「工程」，不只是蓋一棟房子的具體營建成本，也包含了各式各樣的費用——建築設計費、都更顧問費、估價費、土地測量費等各種人事、行政、管理成本。所謂「天下沒有白吃的午餐」，不花錢費力就有新房子可住，若真有這樣好的事，恐怕也會令人心生懷疑吧！

至於坊間傳言「找對建商一毛錢都不用出」的說法，是真的嗎？其實還是要出錢，只不過是透過都市更新權利變換的方式，將未來的預期利益分配給建商，交換他們在前期所支付的成本。因此若委託建商進行都更，在推動都更重建過程中的所有費用會納入共同負擔，由建商先行支付，等更新完成後，再以地主更新後的房地價值，將新建成的房地折價抵付給建商。建商在都更案件中所取得的利益，通常會按照契約簽訂內容，收取總收益一定比率的人事行政管理費用、銷售管理費用、風險管理費用等管理費用。按照一般新成建案市值（總價多以億為單位），民眾可自行計算適當的比率。

那麼自主更新的財務收支狀況又是如何呢？其實和上述概念相同，只是實施者從「建商」變成了「更新會」。由更新會負責實施都更，也就是由更新會支付所有成本，當然未來收益也會依共同負擔比率再給付給所有住戶（包含風險管理費）。

所以，自主都更要出錢嗎？當然要。但自籌費用大多只支應前期的運作，絕非一般人想像中的天價；且若日後申請政府補助，進入重建階段，事先支付的金額都可以返還給住戶，等於是為自己的居住安全投資。

都更成本占比示意圖

此為蘆洲民義段更新案經費預算占比示意圖。
實際規劃都更案時，會依個別狀況調整預算比率。

A 工程費用（約占70%）	重建費用	建築設計費	2%
		營建費	65%
		工程管理費	2%
		空氣汙染防治費	0.01%
		其他必要費用	
		・公寓大廈公共基金	0.33%
		・外接水、電、瓦斯管線工程	1%
		・建造執照相關規費	0.02%
		・公共及公益設施費用	0
	申請各項建築獎勵相關經費及委辦費		0.22%
B 權利變換費用（約占11%）	調查費用	都市更新規劃費	2%
		不動產估價費	0.5%
		土地鑑界費	0.01%
		鑽探費	0.06%
		鄰房鑑定費	0.5%
	更新前土地及建物測量費		0
	土地改良物拆遷補償費		合法建築物2.5%
	占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費		0
	拆遷安置費		5.5%
	地籍整理費		0.38%
C 貸款利息	融資貸款		3.33%
D 稅捐	印花稅		0.07%
	營業稅		0
E 管理費用（約占14%）	行政作業費用		0
	信託費用		0.3%
	人事行政管理費		3.8%
	銷售管理費		5.1%
	風險管理費		5.4%
F 都市計畫變更負擔費用			0
G 容積移轉費用			0

Q11 自主更新經費來源有哪些？如何申請政府補助？

都更前期費用包括社區自籌、政府補助；中後期則有資金信託，可向銀行融資貸款，支付動工後的營建成本。

為鼓勵社區自行籌組更新會辦理都市更新，並解決社區欠缺初期資金的問題，以「自主更新」方式實施重建的都更案，可依據現行《新北市協助民間推動都市更新補助要點》申請最高630萬的補助。按照都更程序流程，主要可分為四大階段，包含：初期作業費（20萬）、更新會成立（80-110萬）、事業計畫發布實施（250萬）、權利變換發布實施（250萬），其中又可細分為12階段，在完成各階段程序後，即可申請該部分的補助費用。

政府提供的都市更新補助，是採實支實付的方式辦理，社區需先辦理都市更新相關作業，針對所產生的相應費用，檢附統一發票、收據或合格之原始憑證提出申請。在申請更新補助時，應備齊的基本資料有：申請書、匯款帳戶資料、所有權人同意書、基地現況照片、領據及請款一覽表等，並配合不同階段之費用申請，檢附額外的證明文件。

申請補助需檢附之基本文件

- ☐ 1 申請書
- ☐ 2 匯款帳戶資料或匯款帳署表
- ☐ 3 所有權人同意申請補助之相關證明文件
- ☐ 4 基地現況照片
- ☐ 5 各階段領據
- ☐ 6 各階段請款一覽表

目前協助民間推動都市更新補助申請階段

20萬

初期作業費	都市更新事業概要送件

↓

80萬

有概要110萬／無概要80萬

40%	60%
更新會籌組	更新會立案

↓

都市更新事業計畫 250萬

20%	20%	20%	40%
與規劃團隊簽約	報核	公開展覽	發布實施

↓

都市更新權利變換計畫 250萬

20%	20%	20%	40%
與規劃團隊簽約	報核	公開展覽	發布實施

資料提供／新北市政府都市更新處

「容積是有價的，不是常常無償的。」

Q12 同意書何時簽？可撤銷嗎？

在所有都更階段中，分別在申請事業概要及申請都市事業計畫時需要簽繳同意書。更新單元範圍內的所有權人，可藉由簽署同意書表達其參與都更的意願。

其中需要注意的是，簽署同意書不只代表「同意都更」，也代表同意該事業概要／事業計畫的具體發展方向和內容；相對地，不簽署同意書也未必表示不願意參與都更，可能是不同意計畫中的部分細節或實施方式。也就是說，同意書只是最終確認達成共識的型式，若社區住戶想表達對相關計畫內容的想法，還是應該藉由參與更新會會議、公聽會、審議會等公開活動，表達個人的意見。

申請事業概要所需的同意比率為50%，由於事業概要僅是事業計畫的摘要說明，在後續更新事業計畫階段時也須簽署同意書，因此在事業概要階段並未明訂撤銷同意書的程序，但為維護自身權益，建議在簽訂前仍必須確認計畫內容。

事業計畫是執行都市更新的具體方法和內容，涉及土地權屬、公有財產、拆遷之補償安置、權利價值分配比率等，和自身權益息息相關，因此勢必要在簽署同意書前再三確認內容是否有誤。同意書簽定後，若所有權人在事業計畫公開展覽前反悔，可依據《都市更新條例》第37條第3項規定撤回同意書；但若公開展覽期滿，除有《民法》第88、89、92條規定情事或雙方合意撤銷者外，否則不得任意撤銷同意書，以避免影響都市更新事業之推動。

顯然，若要讓都更計畫走到最後，專業輔導團體如建築師、都更顧問、推動師等，應盡可能讓所有住戶都理解更新事業計畫的詳細內容，完成充分的溝通與協調，避免因此延宕都更時程。

Part 2
更新會籌組立案階段

Q13 如何成立更新會？

成立更新會最重要的目的，是能讓社區群體以公開、透明、合法的方式參與都市更新計畫。如同所有的法人組織，更新會成員必須透過民主程序進行理監事選舉、召開會議，並就都更計畫實施事宜進行投票表決，形成合法且有效的決策，協助社區更快形成共識[1]。

在自主更新案件中，大多會先由幾位居民組成集會，開始推動都更。這些居民可能正好就是社區管委會的幹部或成員，也可能只是熱心公共事務、具有領袖魅力，或者因各式因素希望儘快完成建築物重建。從個人到幾個人，最後形成一群人，就像取得同意書的過程，透過層層的人際網路，社區內部經由各種正式、非正式的會議討論、日常碰面，甚至聚會閒聊，從點到線到面，最後形成有共同目的和具體運作方式的組織團體。

蘆洲民義案經驗分享

蘆洲民義案在公告海砂屋鑑定結果後，經新北市工務局建議先以社區管委會為基礎，之後再籌組更新會。因為初次接觸都更實務，社區居民對相關規定還不熟悉，且當時尚未將B單元獨立劃出，又有同意比率、法令流程等問題，前後花費一年時間才終於成立管委會；之後再經新北市都市更新學會輔導申請事業概要，正式成立更新會。

雖然中間歷經波折，但這一年的時間也並非白費。成立管委會的過程和種種經驗，其實也是讓社區住戶有個緩衝期，培養信任感及默契，同時更熟悉組織的正式運作、決策模式，使未來成立更新會後更快運作組織相關事務。

1 依據《都市更新條例》第22條及第27條規定，採取自主更新實施的都更單元，實施者須為合法立案的更新會團體。

法條補充

都市更新條例

第22條第1項：經劃定或變更應實施更新之地區，其土地及合法建築物所有權人得就主管機關劃定之更新單元，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，擬具事業概要，連同公聽會紀錄，申請當地直轄市、縣(市)主管機關依第二十九條規定審議核准，自行組織都市更新會實施該地區之都市更新事業，或委託都市更新事業機構為實施者實施之；變更時亦同。

第 27 條：逾七人之土地及合法建築物所有權人依第二十二條及第二十三條規定自行實施都市更新事業時，應組織都市更新會，訂定章程載明下列事項，申請當地直轄市、縣(市)主管機關核准：

一、 都市更新會之名稱及辦公地點。
二、 實施地區。
三、 成員資格、幹部法定人數、任期、職責及選任方式等事項。
四、 有關會務運作事項。
五、 有關費用分擔、公告及通知方式等事項。
六、 其他必要事項。前項都市更新會應為法人；其設立、管理及解散辦法，由中央主管機關定之。

Q14 更新團體會經過哪些組成流程？

更新團體組成流程

依據《都市更新條例》第27條，更新單元內所有權人要自行實施都更，應依規定組織更新會，並在組織章程中明定下列事項：都市更新會名稱及辦公地點、實施地區、成員及幹部法定人數選任與職責、會務運作、費用分擔與公告方式等必要事項，最後申請當地主管機關核准。

雖然都更處已有更新會的章程範本可供參考，但因章程內容關係到未來各項決議的處理方式，建議社區住戶仍須仔細理解相關內容及規定。

申請更新會籌組：更新會須由過半數所有權人或7人以上發起，籌組階段所需文件包含：申請書、發起人名冊、章程草案、發起人在更新單元內的土地及建物登記簿謄本、經核准之事業概要(已達都市更新事業計畫同意比率者可免附)。

召開更新會成立大會：經政府同意籌組後的六個月內，必須召開成立大會，並發文通知主管機關參與，否則將會廢止核准命令。

申請更新會立案：在成立大會召開後的三十日內，組織須檢附章程、會員與理監事名冊、圖記印模與成立大會紀錄，報請當地主關機關核准立案。

更新會申請文件

- ☐ 1 申請書
- ☐ 2 發起人名冊
- ☐ 3 章程草案
- ☐ 4 土地及建物登記謄本
- ☐ 5 籌組同意書(需50%同意比率，已通過事業概要者免附)

更新會成立要件

- 組織更新會
- 訂定更新會組織章程
- 備妥申請文件
- 向當地主管機關申請核准

更新團體組成流程

1. 籌組發起都市更新會
2. 申請更新會籌組
3. 召開更新會成立大會
4. 申請更新會立案
5. 推動都市更新事業及會務運作
6. 解散及清算

資料來源：新北市都更學會，詳細申請流程可參考內政部營建署《都市更新團體設立管理及解散辦法》。

Q15 更新會運作應該注意哪些事項？

權利與義務

依據《都市更新團體設立管理及解散辦法》，更新會成員包含會員、理事、監事三種身分。會員為實施更新單元內全體土地及合法建築物的所有權人，擁有會議的出席、發言及表決權，及對理監事的選舉權、被選舉權及罷免權；此外，會員也須遵守章程、會員大會與理事會的決議事項。理事及監事須在大會中經由正當程序選出，理事的主要權責包含會員大會決議案之執行、事業計畫、權利變換之研擬與執行、預算編列、設置會計簿及編製會計報告等；監事則負責監察理事會的各項工作細責。

共識的產生：會議決議比率

更新會成立的主要目的在於辦理都更各項事宜，其中最重要的就是擬訂並決議事業計畫和權利變換的各項內容，為保障全體所有權人之權益，每次進行會議內容的投票，皆需達到固定人數出席和表決。

根據規定，更新會至少每六個月須召開一次會員大會，每三個月召開一次理事會會議。在一般會員大會中的各項決議，「出席者人數」與其所代表的「土地及建築物總面積」皆須超過1/2；而在出席人數中，須超過1/2所有權人同意，才可實行。

有關章程變更、會員權利義務、選任廠商、事業計畫草案之擬訂及變更、權利變換估價條件及評定、理監事選任、更新會解散及清算等重要事項，則需達到「會員總數」及「土地及建築物總面積」1/2以上的同意比率。

行事準則：公開、公正、透明

更新會是正式立案的法人組織，需要依照章程規定維持日常運作，也具備民主程序的選舉、會議、投票及監督機制，更新會的任何決定都與全體會員的共同利益互相關連，因此無論是公告、討論、決議、財務等多方面都必須謹慎行之。一旦做出錯誤決策，不僅會影響所有權人的利益，也可能導致住戶間的互相究責和產生對組織

更新會組織分工圖

會員 土地及合法建築物所有權人	1 會議出席、發言及表決權 2 對理監事的選舉權、被選舉權及罷免權 3 須遵守章程、會員大會與理事會的決議事項
理事 經正當程序於會員大會選出	1 會員大會決議案之執行 2 事業計畫、權利變換之研擬與執行 3 預算編列 4 設置會計簿及編製會計報告
監事 經正當程序於會員大會選出	1 對會員大會決議案執行狀況之監察 2 對事業計畫、權利變換之研擬與執行狀況之監察 3 對編列預算之監察 4 對會計簿及會計報告之監察

資料整理／何昔珊

的不信任，造成都更實施失敗。

更新會的運作和經營應完全透明公開，由於每次召開會員大會的目的在於決定都更方案，因此在會前應先將都更團隊所提出的各項方案，充分且反覆地向住戶說明，務必讓全體會員都瞭解各方案的具體內容與實施方法，避免來回往復產生誤解。藉由每次會議的公開討論，將所有住戶的意見公開記錄在案，尊重所有人表達意見的權利，並在持續修正方案後達成最終共識。

「尊重所有人表達意見的權利，
並在持續修正方案後，達成最終共識。」

蘆洲民義案經驗分享

蘆洲民義社區的住戶在管委會階段，就已推派各棟代表出任幹部，每層樓推出2位代表，由各層代表負責與該區域的住戶進行意見交流，並將匯集到的意見帶回會議中，以形成更快速而有效地溝通。在成立更新會後，也一樣以棟為單位推派理監事，盡可能蒐集所有住戶的意見，深入瞭解他們對都更案的想法。

蘆洲民義更新會每個月至少會開一次理監事會議，每六個月開一次會員大會。會議主持人(通常為理事長)將每次會議的討論事項仔細說明相關內容，並一一解答住戶所提出的問題，最後表決提案為通過、不通過，或者提出待修正的細節。

同時，更新會之間也成立網路通訊群組，只要有任何問題，都可立即隨時反映，讓所有人都能第一時間接收到相關訊息，也可以清楚明白各項工作的即時進度。

此外，除執行都更規劃案，更新會也另與社團法人新北市都市更新學會簽訂契約，由學會之代表人出任更新會之總幹事，負責處理更新會運作事務，針對更新會的日常運作提供了全方面的綜合協助。總幹事的工作內容包括：

1 辦理會員大會與理事會會議
2 會議相關文件通知與寄發
3 政府補助款申請作業
4 協助預算編列及稅務申報等會計作業
5 協助其他更新會相關事宜(如意願調查表、貸款申請、信託設定、海砂屋補助相關收件及催款等)

Q16 前期財務計畫，如何籌資？

任何創業者在進行商業行為時，最重要的一步就是財務規劃；一份好的財務計畫，能夠平衡各項目之間的權重，並減少相應的風險。對建設公司而言，這當然是必備的專業知能和市場經驗累積；但對更新會成員來說，初次面對如此龐大的金額流量，可能造成不小的心理壓力。

在都更財務計畫中，占比最高的通常都是建築物的營建成本，而這部分大多能在後期以融資方式進行，由銀行經過風險評估後，事先借貸以推動重建工程，待重建完成後，再以銷售新成屋的部分收益歸還。然而，在都更前期階段，遠遠連都市更新計畫都沒提出的時刻，還有許多需事先支付的費用，比如建築測量費、顧問費、建築設計規劃費、估價費等，這些前期產生的費用就必須透過社區住戶的共同籌資才得以支付。

蘆洲民義案經驗分享

本案在初期階段因要驗海砂屋、成立管委會，所以最初向每戶收取前期推動款項10萬元，以此支付海砂屋檢驗費、土地測量費、行政費等支出。雖然決議要向大家收取費用，但也並未強制繳納，社區採取了短收、緩收和分期等方式，考量每戶個別財務狀況，以較靈活柔軟的方法完成籌資，讓之後的程序能順利進行。

比較特別的是，民義案初期是由新北市政府都市更新處委託新北市都市更新學會輔導社區擬定事業概要、成立更新會，在都市更新事業計畫暨權利變換計畫階段則依「新北市政府協助民間推動都市更新補助要點」補助相關費用。

「一份好的財務計畫，能夠平衡各項目之間的權重，
並減少相應的風險。」

Part 3
都更程序階段

Q17 事業計畫怎麼寫？

事業計畫是都市更新的具體執行計畫，目的是為了確保有關土地所有權、建築設計、都市景觀、實施方式（協議合建或權利變換）能以受政府認可的標準程序進行，且不會產生任何爭議。

事業計畫報告書的內容十分詳細且完整，實施者須仔細說明實施都更的目的、主導者是誰、更新單元的範圍、周邊環境的現況分析[1]、土地利用方式與建築設計的具體規劃、申請容積獎勵的項目與計算方式、拆遷安置計畫、採用何種方式進行分配、財務計畫及風險管理方式等等，因所涉項目精細繁雜，一般會委託都更規劃顧問代為製作及申請。

事業計畫申請流程

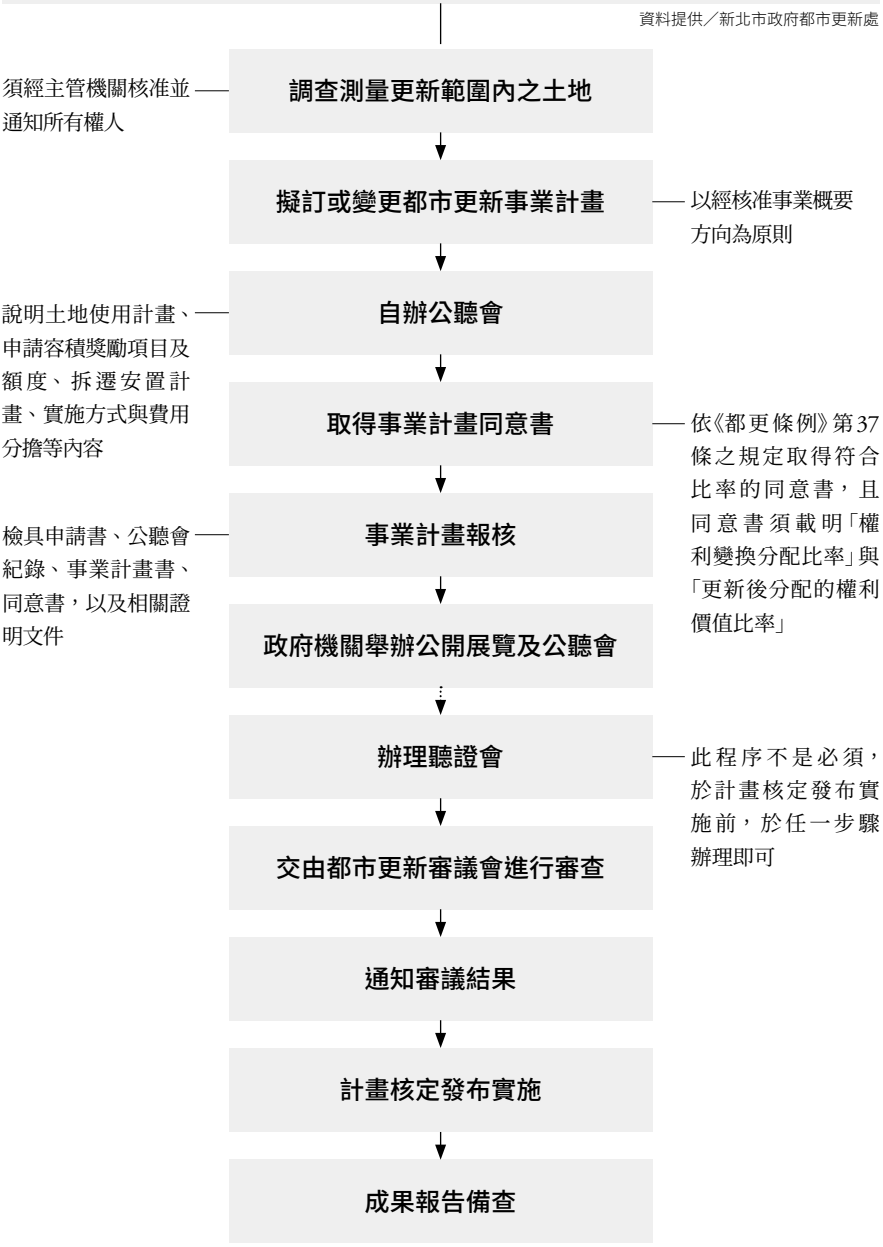
事業計畫草稿擬訂後，必須先舉辦公聽會，詳細記錄與會者對該案內容的意見，之後連同公聽會紀錄與相關資料送件報核。政府機關收件後需經由公開展覽和公聽會、聽證會之過程，確認是否仍有其他不同意見，之後再送交都市更新審議會審查，並依審議會決議修正，最後報請當地地方政府核定。

相較於事業概要，事業計畫送件的流程更為複雜，而其目的是為了保障地主及相關人士的權利，確保計畫的可行性，以防產生後續的爭議與糾紛。

1 包含土地及建物權屬和使用情形、公共設施、附近地區交通、房地產市場調查等現況。

事業計畫申請必要流程

資料提供／新北市政府都市更新處



蘆洲民義案經驗分享

蘆洲民義段更新案是採都市更新事業計畫與權利變換計畫併送方式同步進行審議，於更新會立案後便與新北市都更學會簽訂契約，委託學會辦理都市更新實務，包含出席各項會議、簡報及撰寫會議紀錄等。其中最主要工作的就是製作事業計畫與權利變換計畫書，因此在完成事業計畫與權利變換計畫書的過程，學會需要不斷向更新會、建築師討論具體實施內容及協商結果。

法條補充

都市更新條例

第32條：都市更新事業計畫由實施者擬訂，送由當地直轄市、縣(市)主管機關審議通過後核定發布實施；其屬中央主管機關依第七條第二項或第八條規定劃定或變更之更新地區辦理之都市更新事業，得逕送中央主管機關審議通過後核定發布實施。並即公告三十日及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；變更時，亦同。擬訂或變更都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。

都市更新事業計畫擬訂或變更後，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)公所公開展覽三十日，並舉辦公聽會；實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意者，公開展覽期間得縮短為十五日。

前二項公開展覽、公聽會之日期及地點，應登報周知，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；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。經各級主管機關審議修正者，免再公開展覽。

依第七條規定劃定或變更之都市更新地區或採整建、維護方式辦理之更新單元，實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人之同意者，於擬訂或變更都市更新事業計畫時，得免舉辦公開展覽及公聽會，不受前三項規定之限制。

都市更新事業計畫擬訂或變更後，與事業概要內容不同者，免再辦理事業概要之變更。

Q18 權利變換如何進行？

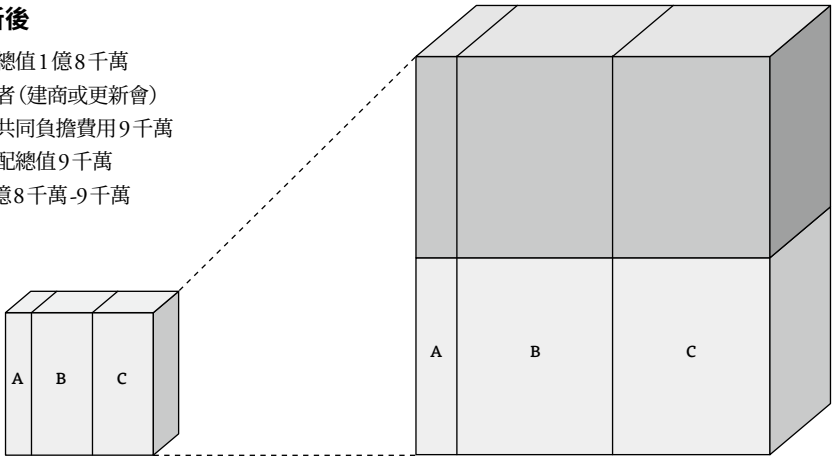
更新前

資產估價總值8千萬
A的資產估價總值800萬
→800萬÷8千萬×100%＝10%
A的更新前權利價值為10%

A的可分配金額為900萬
→9千萬×10%＝900萬
若A選配房屋及車位總值超過900萬，
則需另付差額
若A選配房屋及車位總值少於900萬，
可以領取不足額部分的權利金

更新後

資產總值1億8千萬
實施者（建商或更新會）
興建共同負擔費用9千萬
可分配總值9千萬
→1億8千萬-9千萬



為什麼要實施權利變換？

權利變換是實施都更的具體方法，在《都市更新條例》中有明確的相關規範[1]。實施都市更新的根本在於土地範圍內建築物的拆除與重建，其關係到土地及建築物所有權人的權益，與最重要的更新後房地分配問題。

按照前述的都更流程，更新單元內重建區段的土地及建築物所有權人，提供土地、建築物或資金參與並實施都市更新計畫，因此都更完成後，就需要按照更新前的權利價值，以及提供資金的比率，來分配更新後建築物及土地的應有部分（或折換為權利金）。簡單來說，權利變換指的是都市更新後的分配依據，其重點在於更新前後權利價值的估價、選配程序，以及更新成本預算提列。

1 可參考《都市更新條例》第3條第七項及第43條之規定。

權利變換的進行方式？

一、估價

權利變換計畫可與都市更新事業計畫同時擬訂，首先必須進行建築物及土地的調查與測量，並委託三家以上的專業估價師進行估價，經討論後決定更新會所要採用的權利價值比率。

估價師會蒐集區域內其他房地買賣及租賃的案件資訊，並依土地之形狀、面積、容積率、臨路條件等元素，估算更新單元的原始土地價值；更新後價值則是依據各戶的建築規劃條件（如座向、樓層、景觀等）進行綜合比較，估算未來新成屋及車位的價值。

權利變換的計算方式與步驟如下：

1 先計算更新後單元全區的總銷金額。
2 計算共同負擔金額（實施都更必須支付的總成本）。
3 總銷金額扣除共同負擔的餘額，即是所有參與權利變換者的可分配總額。
4 計算各權利人占單元全區的價值比率。將該比率乘於前項之分配總額，就是個別權利人可選配的價值。

知識補充

更新前土地權利價值比率，即：所有權人持有之土地、產權估算價值 ÷ 更新前的土地權利價值總額

假設A君更新前土地和房產總估價為800萬，該更新前更新單元的房產總值估價為8000萬，那麼A君的權利價值比率則為10%。如果該更新單元扣掉共同負擔後的可分配總額為9000萬，按A君的權利價值比率相乘，則A君可分配到的金額就是900萬。

二、權利變換計畫內容

權利變換計畫擬訂階段包含意願調查、土地相關權利協調處理、舊違章建築戶處理方案、更新前價值評估、分配單元規劃、更新後價值評估，並須計算不參與房地分配者的補償費用等[2]。其申請方式和事業計畫相同，在自辦公聽會後提交申請，並經各級主管審核、舉辦公聽會、進行公開展覽，最後須通過都市更新審議會的審議，因此若將兩者同時並送，可省去部分相同的討論事項與行政程序步驟。

2 依據「都市更新權利變換實施辦法」第3條。

權利變換計畫申請流程

資料提供
新北市政府都市更新處

擬訂權利變換計畫內容

權利變換 意願調查	土地權利 協調處理	舊違章戶 處理方案	更新前 價值評估

規劃分配單元

更新後價值評估

自辦公聽會

申請分配位置

如分配位置有衝突，
則公開抽籤

擬訂權利變換計畫草案

權利變換計畫報核

都更處收件審查

公辦公聽會

公開展覽30日

都市更新審議委員會專案小組審議

聽證

都市更新審議委員會大會審議

核定發布實施

法條補充

都市更新條例

第3條第七項：權利變換指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、實施者或與實施者協議出資之人，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比率及提供資金額度，分配更新後土地、建築物或權利金。

第 43 條：都市更新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之；其他法律另有規定或經全體土地及合法建築物所有權人同意者，得以協議合建或其他方式實施之。

都市更新權利變換實施辦法

第3條：權利變換計畫內容應載明：

一、 實施者姓名及住所；其為法人或其他機關（構）者，其名稱及事務所或營業所所在地。
二、 實施權利變換地區之範圍及其總面積。
三、 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、河川等公有土地之面積。
四、 更新前原土地所有權人及合法建築物所有權人、他項權利人、耕地三七五租約承租人、限制登記權利人、占有他人土地之舊違章建築戶名冊。
五、 土地、建築物及權利金分配清冊。
六、 第十九條第一項第四款至第十款所定費用。
七、 專業估價者之共同指定或選任作業方式及其結果。
八、 估價條件及權利價值之評定方式。
九、 依本條例第五十一條第一項規定各土地所有權人折價抵付共同負擔之土地及建築物或現金。
十、 各項公共設施之設計施工基準及其權屬。
十一、 工程施工進度與土地及建築物產權登記預定日期。
十二、 不願或不能參與權利變換分配之土地所有權人名冊。
十三、 依本條例第五十七條第四項規定土地改良物因拆除或遷移應補償之價值或建築物之殘餘價值。
十四、 申請分配及公開抽籤作業方式。
十五、 更新後更新範圍內土地分配圖及建築物配置圖。其比例尺不得小五百分之一。
十六、 更新後建築物平面圖、剖面圖、側視圖、透視圖。
十七、 更新後土地及建築物分配面積及位置對照表。
十八、 地籍整理計畫。
十九、 依本條例第六十二條規定舊違章建築戶處理方案。
二十、 其他經各級主管機關規定應表明之事項。

第五款之「土地、建築物及權利金分配清冊」應包括下列事項：

一、 更新前各宗土地之標示。
二、 依第八條第一項及本條例第五十條第一項規定估定之權利變換前各宗土地及合法建築物所有權之權利價值及地上權、永佃權、農育權及耕地三七五租約價值。
三、 依本條例第五十條第一項規定估定之更新後建築物與其土地應有部分及權利變換範圍內其他土地之價值。
四、 更新後得分配土地及建築物之名冊。
五、 土地所有權人或權利變換關係人應分配土地與建築物標示及無法分配者應補償之金額。
六、 土地所有權人、權利變換關係人與實施者達成分配權利金之約定事項。

「權利變換指的是都市更新後的分配依據，
其重點在於更新前後權利價值的估價、選配程序
以及更新成本預算提列。」

協議合建和權利變換的差異？

由民間辦理自主都更，有權利變換及協議合建兩種方式。協議合建是由實施者與所有權人以簽定契約的方式約定更新後所分回的權利，採用此種方式需要取得全部所有權人的同意；若委託建設公司實施都更，就可能會採取合建契約的分配方式，契約內容則完全由雙方協商訂定。

而權利變換如前所述，是依據《都市更新條例》、《都市更新權利變換實施辦法》之內容，按更新前之權利價值比率分配更新後的房地或權利金，對參與都市更新者的權利義務有明確規範，雖然耗費時程較長，但估價機制與分配方法皆屬公開透明，比傳統協議合建更有法令保障。

法條補充

都市更新條例

第 43 條：都市更新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之；其他法律另有規定或經全體土地及合法建築物所有權人同意者，得以協議合建或其他方式實施之。以區段徵收方式實施都市更新事業時，抵價地總面積占徵收總面積之比率，由主管機關考量實際情形定之。

第 44 條：以協議合建方式實施都市更新事業，未能依前條第一項取得全體土地及合法建築物所有權人同意者，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五分之四之同意，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，以權利變換方式實施之。

前項參與權利變換者，實施者應保障其權利變換後之權利價值不得低於都市更新相關法規之規定。

Q19 哪些人可以參與權利變換價值的分配？

誰可以參與權利變換？

在更新單元內的土地及建築物所有權人、提供資金或執行計畫之實施者，由於提供土地、建築物或資金參與都更，在都更計畫完成後，皆可按照更新前的權利價值比率及所提供的資金額度，分配更新後的土地、建築物或權利金。

由於更新後的總面積與戶數有限，因此權利變換的分配及選屋原則，優先以土地及合法建築物所有權人進行分配。若僅有合法建築物所有權，原則上可與其餘所有權人自行協議處理，但若協議不成，則亦按照其所有權的價值占比，以權利變換方式分配其應得部分之房地或權利金[1]。

若更新會委託建商代為執行更新，則會依據共同負擔中的風險管理費、銷售管理費、人事行政管理費比率參與權利變換，分配建商支付相應成本所應得的房地或權利金。

選屋的程序

當權利變換價值比率已確定，則更新案實施者應給予各住戶完整的更新後建築設計圖，以及各戶單元、車位的價格表，讓住戶能從個人更新前後的價值分配比率，估算自己可選擇的戶型單元與差額。若將住戶可分配的比率換算成實際總價，所選房屋超過應分配比率，則必須另補差額；相對地，若所選房屋未達應分配比率，則剩下的不足額會換算為權利金給付給住戶。

在這個階段，住戶需要填具權利變換意願調查表，包含1.參與分配的

意願 2.更新後土地分配位置的意願，填寫分配位置申請書順序後，由更新會幹部確認是否有重複選配之問題，可經由私下協議或公開抽籤完成最終選配程序。

權利變換的困難點與爭議解決方法

權利變換通常是都更流程中，需要花最多時間討論的一環。在房地產市場運作機制中，即使是同個地段、同個社區、同棟房子，依據不同樓層或其他因素，固定坪數的售價也不會相同。由於權利變換牽涉到住戶間房地的利益分配，即使經過專業估價師進行估價，只要住戶不同意該價格，就很難取得共識。

共識的取得並非一蹴可幾，就經濟學的角度來說，個人的最大利益值若是100%，每個人都要能取得100%，大概近乎天方夜譚。在產值估價模式中，假設A的房子在五樓，房產市值估價為900萬；B的房子在二樓，房產市值估價為820萬，則協議重點則在於A、B兩人是否皆同意這個價格。權利變換之所以費時，便是因為每個人心中多半有一組想像中的「數字」，而透過第三方專業角色的客觀評估與說明，以及住戶間彼此公開且友善的溝通，才能讓協議結果更接近所有人心目中理想的數字。這個數字未必是100%，但也不會低於80%，若最後能讓社區的每個住戶都能取得95%的價格，大家接受並同意以這樣的方案進行都更，那麼就算是「圓滿方案」。

1 依《都市更新條例》第60條之規定。

蘆洲民義案經驗分享

由於民國104年6月後，都更相關法規有些許變動，如共同負擔項目基準調整，以及海砂屋的容積獎勵由**法容上限外另加上30%，改為上限內含30%**。為取得較好都更規劃條件，蘆洲民義段趕在104年3月申請報核，經過公開展覽、公聽會等必經程序，自104年11月至106年8月止，共舉辦3次審議小組會議，但因會議中仍有住戶表達反對意見，因此審議委員建議更新會與住戶協商解決方案，待協商完成後再行批准。

雖社區同意都更比率已達90%以上，但仍有少數住戶不願意參與都更，對權利變換內容也有許多疑義，更新會先後提出**購買條件相當成屋交換、領取更新後權利金**等幾種方案，但雙方對施行細節仍未產生共識。最後是由更新會先向銀行借貸，將不同意都更之住戶產權買下，並由更新會代為購買權利價值相同之房產，作為其搬遷之新屋。至107年9月，更新會與住戶簽約過戶，隨即於10月舉辦聽證會及審議大會，並於隔年公告實施事業計畫。

從蘆洲民義案的經驗來看，權利變換的具體協商方式是其所面臨的主要障礙。更新會及新北市都更學會團隊都認為，**權利變換絕不能等到事業計畫提報後才進行**，而應該從最初的整合階段就須提出預估的建築方案、成本、未來可分配房地預估等細項，讓所有社區住戶都能明白社區都更的目的、進行方式，並鼓勵住戶提出其疑慮和意見，讓團隊能逐步提出解決方案。

當然，未到最後的權變與實施階段，所有的數字和推算都只是預估，然而透過每個階段的討論和溝通，一一落實計畫中的細項和內容，其中的金額和規劃將會愈發精確，最後形成眾人可接受的共識。

「住戶間彼此公開且友善的溝通，才能讓協議結果更接近所有人心目中理想的數字。」

法條補充

都市更新條例

第60條：權利變換範圍內合法建築物及設定地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約之土地，由土地所有權人及合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人、農育權人或耕地三七五租約之承租人於實施者擬訂權利變換計畫前，自行協議處理。

前項協議不成，或土地所有權人不願或不能參與分配時，由實施者估定合法建築物所有權之權利價值及地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約價值，於土地所有權人應分配之土地及建築物權利或現金補償範圍內，按合法建築物所有權、地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約價值占原土地價值比率，分配或補償予各該合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人、農育權人或耕地三七五租約承租人，納入權利變換計畫內。其原有之合法建築物所有權、地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約消滅或終止。

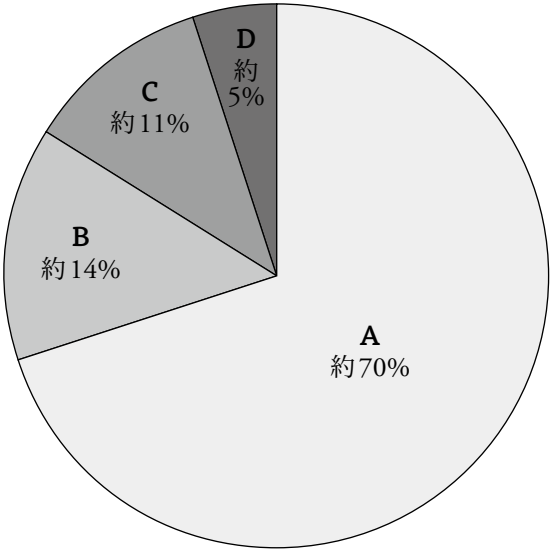
土地所有權人、合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人、農育權人或耕地三七五租約承租人對前項實施者估定之合法建築物所有權之價值及地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約價值有異議時，準用第五十三條規定辦理。

第二項之分配，視為土地所有權人獲配土地後無償移轉；其土地增值稅準用第六十七條第一項第四款規定減徵並准予記存，由合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人、農育權人或耕地三七五租約承租人於權利變換後再移轉時，一併繳納之。

Q20 共同負擔金額包括哪些支付項目？

住戶共同支付項目占比示意圖

A 工程費用（約占70%）
B 管理費用（約占14%）
C 權利變換費用（約占11%）
D 其它費用（約占5%）
貸款利息
稅捐
都市計畫變更負擔費用
容積移轉費用



共同負擔金額，意為辦理都市更新所需的成本花費，如委託建築師、都更顧問、估價師等人事費用、拆除建物及興建建物所需之施工費用、委託代書辦理產權登記費用等所有項目的資金總和。

財務規劃與都更成本支出

實施都更的經費是依《都市更新條例》之規定，由權利變換範圍內的土地所有權人按價值比率共同負擔費用，並以權利變換後應分配的土地及建物折價抵付相關成本後，將其餘土地建物分配給所有權人。在事業計畫中所列的財務成本，指的就是此案的總成本預估，也就是全體所有權人的共同負擔項目及金額。

為維持都市更新案中所列費用的公平性，使實施者與審議委員有所依循，新北市政府依據《都市更新條例》及《都市更新權利變換實施辦法》，另

外訂定了〈新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準〉，對都更所需的各項費用有相當詳細的規範標準。此基準包含七大項目，分別是：工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用、都市計畫變更負擔費用及容積移轉費用，詳情可參考本書第52頁〈Q10社區申請都更，我要出錢嗎？〉 都更成本占比示意圖所列之細項。

蘆洲民義案經驗分享

由於委託新北市都市更新學會進行都更規劃統籌與執行，蘆洲民義案的財務計畫也是由都更學會依據〈新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準〉而擬訂。

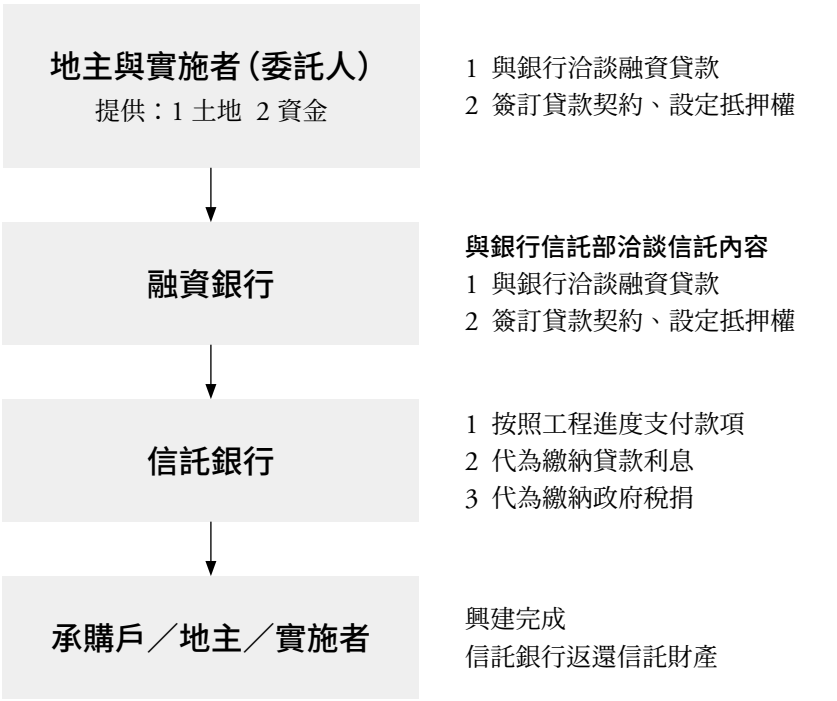
自事業概要報告書到事業計畫報告書，財務成本從概估的金額範圍，進展至依合約所示金額條列，多數金額已是實際執行的具體費用，如建築設計費、工程管理費、建築執照規費、申請容積獎勵經費及委辦費、都市更新規劃費、不動產估價費、土地鑑界及臨房鑑定費、土地改良物拆遷補償費、拆遷安置費及管理費用等。

其中「管理費用」項目中的人事行政管理費（約4%）、銷售管理費（約5%）、風險管理費（約5%）所提列費用，因**自主更新過程皆由更新會全體成員承擔風險及執行，且未請建商代為銷售重建後房地，因此這些費用會依所有權人的權利價值比率分配回各住戶。**

Q21 如何辦理信託基金？

信託基金流程圖

資料整理／何昔珊



信託基金的運作方式

辦理都市更新的過程費力耗時，難免不能保證完工的期限，因此為了確保更新案件能夠順利興建完工、取得使用執照、辦妥產權登記，通常會以信託方式成立信託專戶，將財產委託給銀行代為管理。由受託銀行控管該專戶，將款項專用於都更之興建成本與相關費用，無法任意挪動資金，因此

能夠達到財務透明、提高作業效率、降低開發風險等效益。

受託銀行會依據與委託者所簽定之契約，按照案件實施階段與執行現狀，分期撥款至營建、租屋補貼等所列項目。在信託期間，所有權人不得任意變更信託契約，直到興建完成後，受託銀行會依照權利變換計畫書所載的約定比率，將完工後的建物及土地分配給地主及實施者，並以出售房地之利益，償還由銀行先行支付的融資貸款成本。而若完工交屋時，所有權人無法支付其應負擔比率額，則可另配合銀行辦理購屋貸款契約，如同一般購屋貸款分期攤還。

申請流程

由於都更案成本動輒上億元，且未能保證最終必定能完成興建，需承擔工程風險與房市場風險，因此對銀行來說，發放融資貸款更需小心謹慎。

一般來說，銀行會針對申請都更實施計畫的內容和同意比率進行風險評估，並決定核貸金額及相關利率。對於個別銀行所開出的融資條件，社區可選擇恰當的方案，向較有利銀行辦理融資貸款，以支付未來的營建工程費用。

蘆洲民義案經驗分享

蘆洲民義案在更新會成立後，便將建築設計、都更規劃、營建工程管理與資金信託三大項工作分別委託給容正建築事務所、新北市都市更新學會和中華建經公司。民義案的更新總成本扣除銷售管理費、風險管理費後約為2億元，為確保資金來源，於是委託專業公司協助辦理銀行融資，由於共同負擔成本未超過更新後總價值的50%，中華建經公司判定可取得銀行全額貸款，並協助聯繫多家銀行，取得融資條件。考量利息優惠及負擔成本額，最後更新會決議向臺灣銀行申請借貸，並交由臺灣銀行信託部辦理信託管理。

信託方式為「產權信託」加上「資金信託」。產權部分是由所有權人將土地信託給銀行信託部，資金部分則是將貸款金額、更新會名下的房屋與車位銷售金額存入信託銀行專戶（共有10戶待銷售房屋），由信託部專戶控管。專戶會依工程完成進度分期動撥，待所有房屋銷售完成並取得全部金額時，償還銀行貸款。如結算後仍有餘額，則會依更新會所有權人之權利變換價值比率分配結清。

Q22 違章建築如何處置？

由於臺灣早年並未對建築物加以限制，各式違章建築如頂樓加蓋、陽台和騎樓外推、樓中樓、空地加蓋鐵皮屋等，也就成為普遍的都市景觀。

目前《都市更新條例》中僅規定對「舊違章戶」的處理方式，對於新北市政府對於民國98年6月25日前興建之舊違章，實施都更時需將處理方案納入權利變換計畫中一併報核。一般有現地安置、異地安置、現金補償三種處理方式，其中「現地安置」等於直接選配未來重建後的單元，需另依協調內容說明舊違章戶的可申請分配價值、應負擔費用計算、選配、差額價金找補等事項。

占有他人土地之舊違章建築戶，依都市更新事業計畫報核前之實測面積給予容積獎勵，其獎勵額度以基準容積20%為上限。

蘆洲民義案經驗分享

蘆洲民義案因原建案興建時，為合法五樓地上建築物，建蔽率高達60%，又有優待免計陽台，因此實際建蔽率高達七成，可用來加蓋違章的其他土地改良物空間所剩無幾，只有一樓房屋前後的法定空地，以及五樓的部分屋頂違建，並沒有《都市更新條例》所述之舊違章戶爭議。

針對現有的違章建築，更新會曾討論是否需另行測量估價，以計算拆除建物面積之補償費。但反對者認為，住戶蓋違建時並沒有得到其他土地共有人同意，而且已獲得使用多年的實質利益，不應額外領取拆遷補償費用。

最後經更新會會員大會決議，違建之拆遷補償費不列入共同負擔項目，並逐戶簽署補償放棄書，以免後續糾紛。

法條補充

都市更新條例

第62條：權利變換範圍內占有他人土地之舊違章建築戶處理事宜，由實施者提出處理方案，納入權利變換計畫內一併報核；有異議時，準用第五十三條規定辦理。

第53條：權利變換計畫書核定發布實施後二個月內，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，各級主管機關應於受理異議後三個月內審議核復。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作技術性諮商之必要者，得延長審議核復期限三個月。當事人對審議核復結果不服者，得依法提請行政救濟。

前項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。

第一項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。

第一項審議核復期限，應扣除各級主管機關委託專業團體或機構協助作技術性諮商及實施者委託專業團體或機構重新查估權利價值之時間。

都市更新權利變換實施辦法

第3條：權利變換計畫應表明之事項如下：

四、更新前原土地所有權人及合法建築物所有權人、他項權利人、耕地三七五租約承租人、限制登記權利人、占有他人土地之舊違章建築戶名冊。

第23條：實施者應於權利變換計畫核定發布實施後，將下列事項以書面通知土地所有權人、權利變換關係人及占有他人土地之舊違章建築戶：

一、更新後應分配之土地及建築物。

二、應領之補償金額。

三、舊違章建築戶處理方案。

Q23 意見不同住戶的溝通協調如何進行？

即使住在同個社區，朝夕相處長達數十年，但每戶人家的處境和背景都不同，對此刻與未來的生活面貌也有著相異的理解和想像。社區擁有相應條件，希望推動都更重建，讓大家住得安全舒適，固然是一件好事，但在說服其他住戶之前，也需要考量每個人的特殊情況與想法。畢竟，買房子可不像買手機、買輛車，許多人花了數十年努力奮鬥打拚，就是為了求得一個穩定安全的居所，在還不清楚重建風險和利益分配時，要所有人都完全接受都更方案、同意參與都更，的確是個艱難的挑戰。

方案調整及說明

要取得共識的首要步驟，應先從**說明**開始。說明要詳細、要具體、要公正客觀，讓社區住戶能充分瞭解：若不都更的風險是哪些？決定都更，需面對的風險有哪些？都更過程需要做哪些事？都更要花多久時間？拆除重建這段期間要住在哪裡？都更完預估能分配到多少坪數？

投入自主更新，等同於住戶就是更新會（建設公司）的參與者（投資者），以自己現有的房地持份換取未來尚不確定的房地藍圖。

所有的投資當然都有風險，而要說服投資者參與，最好的方式自然是**以客觀的數據呈現方案**可能達成的預期目標。看得到具體目標、有了各種風險比較，住戶才有標準可以參考、決定是否參與都更。

符合程序正義

方案的討論和說明，需經由專業團隊以客觀中立的角度，向住戶解釋法令的內容和他們確保自身權益的方式（如容積獎勵計算、權利變換比率……等），而這些所有數據和推算，都有相應的法源基礎，這也是《都市更新條例》最重要的存在目的。包含劃定單元、建築設計、面積計算、房地分配、財務成本預估這些內容，並不是特定人士說了就算，而是依據法條所規定的方式為基準，所有都更案面對的都是一樣的標準，差別只在個別地區的基地條件不同。

而在都更各程序階段，意見不

同的住戶，可以在社區會議中、公聽會、聽證會表達自己的意見，更新會的決議有所有權人同意比率的規定，事業計畫送件後也需經過審議委員的評比。推動都更的過程中設置重重關卡，目的就是為了確保全體所有權人的權益，讓每位當事者都能有表達意見的權利。即便到最後階段仍不願參與，《都市更新條例》也提供權利變換等應對方式，或者亦可經由爭議處理委員會進行協調。

「不同意」只是意見的一種

都更案從前期整合、申請事業概要、籌組更新會、完成事業計畫與權利變換，小至決定大廳磁磚樣式、大至填具房地選配同意書和申請書，社區推動自主都更所完成的每個微小決定，都是凝聚社區共識的重要一步。而要能夠順利產生大小共識，過程中每位住戶提出的意見都至關重要、不可偏廢。

一般坊間常以「釘子戶」或「不同意戶」來稱呼參與都更意見不同的住戶，然而在都更各個階段的說明、討論、意見發表，說到底都是為了更接近最終圓滿方案，希望能達到100%的過程。若社區內部對於不同的意見產生衝突和不快，並因此在意見不同的住戶身上貼標籤，往往會造成衝突與對立，無助於取得共識。面對不同的意見，住戶間應要多點尊重與包容，進行平等且理性的對話，無論是公開溝通平台，或者私下旁敲側擊、噓寒問暖，只有試圖理解對方的想法和困境，才可能討論出適宜的解決方案。

爭議解決方式

因為都市更新是多數決的制度，核心是以不影響多數人的權益為原則，對於少數不願配合的人具有一定強制性，但仍然要尊重意見不同者的意見。當不願參與更新的住戶與實施者溝通協調失敗時，可透過都市更新審議委員會協商權益保障的內容。

但若是權利變換計畫已發布實施，所有權人對權利價值仍有意見，可依規定於權利變換發布實施後兩個月內，向新北市政府提出異議處理，處理結果與原評定價值有差額部分，由當事人以現金相互找補。

蘆洲民義案經驗分享

蘆洲民義案因社區規模較小，因此在整合上相對於大型社區不那麼困難。從鑑定海砂屋到最後事業計畫階段，全數共30戶中，僅有3戶意見不同的住戶。由於該更新會成立最初就有熱心的劉有祺理事長負責帶動都更進行，且每層樓各選二位代表負責整合該區域住戶的意見，因此在意見整合與人際溝通上相對較為融洽。包括前期籌資、說服各單元住戶，蘆洲民義段更新會皆秉持柔性風格，以不傷害住戶鄰里關係為原則，尊重彼此的意見，希望能以100%同意方案完成都更重建，減少後續糾紛。

民義案部分不同意都更的理由，包含無法負擔換購新成屋的成本、不認同自身房屋為海砂屋等。更新會從前期開始就不斷與意見不同住戶接觸與討論，並在估價後商談權利變換內容，包含以屋易屋、商談選屋、領取更新後權利金等方案，但都未能取得共識，最後則在審議委員建議下，以估價金額收購現戶土地，並由更新會代為購買條件相當之房屋作為交換。

而更新會購屋的資金，則是由團隊先向銀行洽談融資貸款，待房屋興建完成後再返還相應金額。由於購屋契約簽訂後，事業計畫案同意比率便會達到100%，因而順利取得銀行融資。

知識補充

新北市政府城鄉發展局
都市更新案協調諮詢小組

提供所有權人及實施者間良性溝通管道，得召開協調或諮詢會議協調相關事宜，就雙方爭議事項予以協調或諮詢。以公正立場，提供專業諮詢，不介入雙方契約之私權爭議，其協調或諮詢結論將提供新北市都市更新及爭議處理審議會審議之參考。欲申請小組之協調或諮詢，以事業計畫自辦公聽會並已辦竣之案件為限。

協調諮詢範圍包含以下：

一、 都市更新之程序、更新單元範圍、建築規劃、 容積獎勵、 權利價值查估、選配程序等相關事項。
二、 新北市都市更新及爭議處理審議會會議決議由本小組進行協調諮詢事項。
三、 其他都市更新相關法規所訂之內容。

Part 4
興建階段

Q24 實施都更要面對哪些風險？營建成本風險管理是什麼？

實施都更需經由多道程序和步驟，並涉及房地利益與高額的重建經費。一般住戶面臨的最大風險，就是更新前後的房地價值估算——更新後的房價會不會漲？會漲多少？若要額外貸款換取新房子，到底值不值得？把蓋房子想成做生意，問題應可簡化為：我蓋這棟房子，會賺還是賠？

一般而言，重建後的新房價值，至少在短期內肯定會比原來還要高。而就長期來看，房地產的市場價格波動牽涉到許多面向，如國家經濟發展趨勢、房地政策、地區都市計畫、交通建設、公共建設等因素，都可能造成相應變化，因此很難預估長達三、四十年的房市趨勢。有意願投入都更的住戶可參考專業團隊的規劃與建議，判斷自身狀況是否適合投入。

另一項則是與實施者相關的建築成本風險；就自主更新的案例來說，也與全體住戶相關。在事業計畫中，營建成本是整份財務計畫占比最大的支出，原則上該部分的評估都是以政府所規範的標準為基礎[1]。但有時仍可能會因為營建市場的變動，導致實際營建費用高於計畫中的預估成本。

在執行計畫時，若發生上述情形，則會從財務計畫中編列的風險管理成本中支應。假設外在環境發生劇變，營建成本與預估落差極大，甚至可能導致虧損，實施者也可以選擇延後興建，待波動幅度降低，再進入後續的營建階段。

1 「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」規定之建材設備項目，內容有：外觀牆面、內牆面、地坪、天花板、電梯設備、衛浴設備、廚具設備、停車設備、電器設備、通風及空調設備、景觀工程、消防設備、保全門禁管理等項目，實施者需填寫預計使用的建材種類、廠商、規格和建材等級。根據不同類型的建築工程，皆可尋得相關的擬價標準。

蘆洲民義案經驗分享

蘆洲民義案在民國104年提報事業計畫，為取得100%同意比率，討論出圓滿的解決方案，拖長了都更計畫的具體實施時間，直至108年才真正進入興建階段。在這幾年當中，歷經全球政治、經濟等變化，建築原料物價也上漲許多，興建成本從原來的12萬元/坪，上升至15萬元/坪，上升幅度高達25%，造成一筆為數不小的現金缺口。

除了投入原定的6%的營建風險管理成本，更新會理監事也洽得會員同意，將財務計畫表所列的海砂屋建物拆除補助、人事管理費一併移作營建支出，同時決議採取自建自銷的方式，省下一筆代銷費用，總算順利渡過這個難關。

Q25 興建過程的注意事項？

一般都更案在擬訂事業計畫階段，多會尋求建築事務所、都更顧問、建經公司等專業角色的協助，而到了興建階段，負責資金籌措與工程管理的建經公司，則是最主要的協助角色。

資金動撥

首先在事業計畫階段，建經公司會評估該案能取得的貸款額度，並在事業計畫核定後協助申請融資貸款、辦理信託登記。工程進行時會按照不同階段，經更新會及信託銀行同意後，向銀行申請動撥工程款給營造廠商，並提供具體的收支明細。興建完成，則需負責後續的分戶貸款，並在結清信託專戶時統計貸款動撥、改建費用、盈餘分配等金額。

工程管理

在規劃設計階段，建經公司需協助更新會審查設計內容，並提供建築、機電工程、建材設備規格等建議。之後負責協助更新會進行工程發包、訂定招標文件並甄選適合的營造廠商、擬訂工程預定進度，並完成各階段工程款之分配。

在營造工程進行中的階段，建經公司會審查營造廠的施工計畫、品管計畫、場所安全和工程進度等資料，並按照預定的進度執行品質監督與查核；其餘包含工地安全、環境影響評估等，也都是經建公司所要處理的事務範圍。

蘆洲民義案經驗分享

蘆洲民義案更新會於民國104年和中華建經公司展開合作，由建經公司負責資金、工程管理等辦理事項。目前已進入施工階段，更新會固定在每個月理監事會議中說明工程進度，並針對有疑問的部分提請建經公司負責處理，且住戶在經過基地時，也會拍照分享到社區的連絡群組，讓大家都能瞭解營建工程的最新情形。

由於蘆洲民義段社區原為海砂屋，多數住戶都經歷過牆壁裂隙、鋼筋鏽蝕、混凝土掉落等危險情境，因此對施工品質和方式的要求特別嚴格。包括混凝土的強度測試、鋼筋規格、連續壁的施工方式、地下層的開挖方式等等，都會由理事長在會議時進行詳細說明。

Q26 更新重建期間住哪裡？租金補貼怎麼計算？

依據《都市更新條例》規定，實施者須在計畫書內說明現有住戶的拆遷安置計畫，包含現地安置、異地安置和租金補貼等方式，費用計算可參照政府規定的基準[1]，但仍以實施者和住戶協調後的金額為主。

由於都更單元內所有權人眾多，考量各戶的不同需求，一般在實務上多以現金補貼方式，讓住戶到外面租屋，由實施者提供每月的補貼租金費用，一直到重建計畫完成為止。而這些費用都會列入財務計畫成本，由全體住戶共同分擔。

1 詳見「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」分項說明六。

知識補充

拆遷安置費的基本計算方式為：居住面積(坪數) × 住宅租金水準(補助金額)× 安置期間(施工總月分)。其中租金水準可委託估價機構，依當地的實際租金額度查詢估價。

蘆洲民義案經驗分享

蘆洲民義案更新期間，原住戶的居住租金、營業租金補貼，是由更新會參考估價師之調查內容，並經會員大會決議通過。

租金補貼：

二樓以上，一坪補貼金額為500元；一樓一坪補貼金額為600元，其計算式為：每坪 500 元 × 772.8 坪 × 33 月 + 100元 × 154.56 坪 (1 樓加計20%) ×33月 =1,326萬1,133 元。

搬遷費：每戶補貼搬出、搬進費用各2萬元，計算式為：4 萬 ×30 戶 =120萬元。

擁有一個安心的所在

自主都更實錄集–蘆洲民義段

出版發行／新北市政府都市更新處
總策劃／ 左腦創意行銷有限公司
編集策劃／編集者新聞出版
書封與內頁設計／ 洋蔥設計
特別感謝／ 社團法人新北市都市更新學會、
容正建築師事務所、蘆洲民義段更新會
電話／ (02) 2950-6206
地址／ 新北市板橋區漢生東路 266 號

「我愛陳香菊」臉書
@comprehensive.planning

新北市都更處網站
www.uro.ntpc.gov.tw

新北都更小百科 LINE 官方帳號
@urbetter

GPN ／ 1010902392
ISBN ／ 978-986-5462-16-1
初版一刷 2020 年 12 月
定價 300 元
版權所有．翻印必究
本書如有缺頁破損，請寄回本公司更換

Printed in Taiwan．All Right Reserved

ISBN 978-986-5462-16-1
GPN 1010902392