

社團法人中華民國地政士公會全國聯合會 轉 知

中華民國115年5月13日 全地公(11)字11511495號

內政部 函

地址：105404臺北市松山區八德路2段342號(國土署)
聯絡人：許宸寧
聯絡電話：(02)87712092
電子郵件：dangelrous@nlma.gov.tw
傳真：

受文者：社團法人中華民國地政士公會全國聯合會

發文日期：中華民國115年5月11日

發文字號：台內國字第1150805289號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨 (1151089428_1150805289_115D2020026-01.pdf)

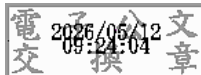
主旨：檢送本部115年2月26日「自主都更推動關鍵課題及擴大自主都市更新政策座談會」紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依本部115年2月23日台內國字第1150801967號開會通知單續辦。
- 二、請各直轄市政府依會議結論(一)第2點，協助先行辦理確認前期規劃補助對象及優先範圍等相關事務，俾利協力推動後續本部擴大自主都更政策相關協助措施。

正本：林雲鵬副總經理、麥怡安執行長、徐子雯經理、林育全榮譽理事長、王進祥理事長、沈振興副理事長、林啟賢主任、財政部、金融監督管理委員會、各直轄市政府、財團法人中小企業信用保證基金、中華民國建築經理商業同業公會、中華民國銀行商業同業公會全國聯合會、中華民國全國建築師公會、中華民國都市計畫技師公會全國聯合會、中華民國不動產估價師公會全國聯合會、社團法人中華民國地政士公會全國聯合會、財團法人都市發展與環境教育基金會

副本：本部部長室、董政務次長室、國土管理署(署長室、主任秘書室)(均含附件)



自主都更推動關鍵課題及擴大自主都市更新政策座談會紀錄

壹、會議時間：115 年 2 月 26 日（星期四）下午 2 時 30 分

貳、會議地點：本部國土管理署 601 會議室

參、主持人：董政務次長建宏

肆、出席單位及人員：如簽到表

紀錄：許宸寧

伍、自主都更案例分享

一、本部報告「擴大自主都更政策」方向：詳附件 1。

二、新北市政府經驗分享：詳附件 2。

三、臺北市政府經驗分享：詳附件 3。

陸、座談會與會專家學者及機關發言重點摘要：（依發言順序排列）

一、中華民國全國建築師公會（吳聖洪建築師及書面意見綜整）

（一）有關自主都市更新推動核心：

1. 依實務執行經驗，自主都市更新能否順利推動，關鍵仍在土地及建物所有權人之意願與參與程度。
2. 基於土地及合法建築物所有權人依法自行組織之「都市更新會」較無都市更新專門知識及經驗，目前實務上之受託機構相當多元作法不一，未來若政府要大力推動「自主都更」而需藉助大量之受託機構，贊成將其納入機制管理；但性質上仍應屬「都市更新會」依民法委任之受託單位而非輔導單位（機制上「都市更新會」之輔導單位仍應是各級主管機關），政策設計應以落實所有權人自主參與為核心，強化其對更新制度之理解與信任。

（二）有關全案管理公司進場機制：

1. 依都市更新條例（以下簡稱本條例）第 28 條規定，都市更新會得依民法委任具有都市更新專門知識、經驗之機構，統籌

辦理都市更新業務。「自主都更」之實施主體仍應是「更新單元」內之土地及合法建築物所有權人依法自行組織之「都市更新會」，而非是由「都市更新會」依民法委任之任何機構。

2. 「全案管理機構」擬協助之辦理事項幾已涵蓋「實施者」應辦事項之全部，為避免後續產生爭議，建議「自主都更」之「實施者」及其委託之「全案管理機構」權責應予釐清。
3. 若未來引進全案管理公司，建議其具備「帶資金進場」及「專業團隊進場」能力，以補足前期人力與資金缺口。
4. 依實務估算，前期整合與規劃費用約占整體共同負擔 5%至 6%，若無足夠資金支應，案件推動困難，因政府補助有限，實務上「都市更新會」推動「自主都更」之前期費用又不在銀行融資之列，建議強化前期資金支持機制，是否由受託機構先行代墊俟融資撥款後返還？「自主都更」方有可行性。
5. 以實務案例說明，部分案件因獲政府補助及專業團隊協助，方得持續推動，顯示政策支持與專業投入具關鍵作用。

（三）有關融資機制與金融支持：

1. 全案管理公司縱可協助前期費用墊資，相關計畫核定後之共同負擔仍須仰賴金融機構融資，融資可行性涉及土地與建物所有權人參與意願，為推動成敗重要因素。
2. 建議金融主管機關與金融機構研議配套措施，機制上除考慮降低金融機構承貸風險外，是否亦應考慮如何建立土地及合法建築物所有權人之融資意願？未來政策宣導將「鼓勵所有權人全面參與融資」列為重要方向，例如透過信保基金或其他支持機制，提高自主更新案件之融資可得性。
4. 實務上即使案件已達多數同意並進入施工階段，仍可能有少數所有權人未參與融資，致其他住戶須承擔額外風險與責任。

5. 相較之下，所有權人 100%同意且全數參與融資之案件，推動期程顯著縮短，顯示全面參與融資有助於加速案件完成。

(四) 有關實施者與全案管理公司權責劃分：

1. 自主都市更新之實施主體仍為更新會。
2. 如引進全案管理公司，應明確規範其與更新會間之權責分工與法律關係。
3. 建議於未來法規修訂或政策推動時，預為規劃相關制度設計，以避免權責不清衍生爭議。

二、中華民國建築經理商業同業公會(李建興協理及書面意見綜整)

(一) 有關本條例第 28 條及代理實施機制之建議：

1. 依本條例第 28 條規定，更新會得委任相關專業機構協助辦理更新事務，惟實務上名詞及操作模式尚有混淆情形，如自主更新、自地自建、合建、委建等概念界線不明。
2. 目前市場上存在所謂「代理實施」模式，即由地主自行出資，實施者由股份有限公司擔任，未另行成立都市更新會。此類型本質仍屬自地自建，但因未設立更新會，在執行程序及稅務認定(如相關稅賦減免適用)上，尚屬法律規範較為模糊之區域。
3. 建議主管機關就代理實施模式之法律定位、程序適用及稅務減免配套進行釐清；更新會委任之專業「統籌機構」授權子法(或辦法)訂立，受委任機構之資格條件，僅收取服務費非與權利人(地主)分潤之合建(或委建)模式以區隔建商扮演之實施者模式；另就專業統籌機構受託辦理方式爭取租稅減免優惠及重建融資貸款優惠方案，俾利實務運作。

(二) 有關全案管理公司制度及資格規範之建議：

1. 自主都更全案管理機制，主要協助在二大方面，一在資金籌措，一在營建管理，這都屬於長期協助銀行的建築經理公司的服務功能，建築經理公司自民國七十餘年「建築經理管理條例」施行以來，即從事建築開發及管理相關業務，雖該條例已失效，

現多以一般股份有限公司型態存在，惟其專業技術及實務經驗仍具相當基礎，並有許多協助更新會自建成功的案例，多數建築經理公司曾參與 921 震災後以自主更新方式辦理重建之案件，具備整合、管理及長期專案執行能力。

2. 都市更新案件期程動輒 7 年至 10 年以上，甚至更長，非一般股份有限公司所能長期承擔，對於需投入資金及專業管理能力之全案管理角色，資格條件宜審慎規範。
3. 建議未來如建立全案管理公司制度，其資格門檻可參考過去「建築經理管理條例」所訂資格限制，並就資本額、專業人員配置及財務能力等事項加以規範；本條例第 28 條更新會委任之專業「自主都更全案管理機制」並授權另訂子法（或辦法）訂立受任機構資格條件時，也能考慮將現有的建經公司重新納入管理，藉本條例給予管理法源，以保障服務品質。
4. 另建議明確界定全案管理公司之服務項目內容及專責人員資格要求，並參酌過往實務經驗與現行市場需求，研訂相應配套規定。

三、中華民國都市計畫技師公會 陳台智理事

（一）有關擴大自主都市更新之政策定位與公共利益導向：

1. 肯定本次擴大自主都市更新政策方向，符合當前都市計畫所追求之公共利益價值，學會表達支持立場。
2. 目前自主更新案件比率約占整體都市更新案件之 5%，建議中央釐清政策定位，究係作為市場主導模式之外之「補充性制度」，抑或推動由建商主導模式轉向「以公民為主體」之制度典範移轉。
3. 若屬制度典範移轉，政府在專業支援與執行資源上之投入勢必增加，則相關制度設計應與更高程度之公共利益相連結，使社會大眾更易理解與支持。
4. 建議強化公共利益回饋機制，使政府投入資源與公共價值提升

形成對應關係，以利政策正當性之建立。

(二) 有關推動區位策略與資源配置優先順序：

1. 就整體都市發展角度觀之，目前政策未就區域特性或更新條件差異進行分類與引導。
2. 建議分析哪些區域市場機制運作成熟、建商參與意願高，哪些區域則因整合困難或經濟效益不足而較不易推動，據以設定自主更新優先推動區位。
3. 若未就案件可行性與區域特性進行整體評估與分類，資源恐分散於可行性偏低之案件，致政策效益遭稀釋。
4. 建議中央在開放申請之同時，建立整體規劃引導機制，明確界定優先順序與協助範圍，以提升政策資源運用效率。

四、中華不動產仲裁協會 王進祥理事長

(一) 整體性與公權力運用

1. 中央政府宜責成並鼓勵民間公協會，利用群組、FB 或行文廣為宣導自主都更之新政策。
2. 地方政府都更行政措施應善用「都更輔導團」，適度介入都更之爭議協商或說明。

(二) 有關加碼補助前期作業經費及信保機制部分：

1. 感謝中央支持加碼補助自主都更前期作業經費，對推動自主都市更新具正面意義。
2. 建議明確界定加碼補助之額度及適用範圍，並就補助期間及撥付時點（如產權移轉前後）予以釐清。
3. 建議中央彙整各直轄市（如臺北市、新北市、高雄市等）補助標準及金額差異，建立一致性原則，避免制度落差。
4. 強調補助金額永難滿足所有需求，應由中央或地方主管機關整體評估補助強度與財政負擔，妥為規劃。
5. 建議內政部與財政部及金融監理機關協調，建立配套金融支持政策。

6. 肯定信保基金制度之設立方向，建議強化與銀行之互信合作。
7. 有關投資分析、信託機制及風險評估等均為金融機構重視項目，應併同納入制度設計。

(二) 自主都更之扶助

1. 建議研議同意自主都更之土地所有權人及合法建築物所有權人已達同意比率達 80% 以上門檻者，經「全案管理公司」之認證及承辦建築師、地政士、三位估價師簽證後，參照本條例第 34 條、第 49 條規定簡化行政審議程序，並在報核後 6 個月內速審核定，以維本條例施行細則第 20 條之規範。
2. 建議優先查明已報核或已核定之自主都更個案地主 100% 同意之案件，予以表揚並頒發獎狀以資鼓勵，以振奮地主對政府推動自主都更之信心。
3. 經迅行劃定之自主更新個案，建議研議可否依其同意比率，分別訂定拆遷補償與租金補貼之不同額度。
4. 建請研議參考「住宅政策」給予自主都更之屋主租金補貼。

(三) 有關全案管理機制：

1. 全案管理公司費用或報酬，應明定一定比率並列入共同負擔基準，建議將整合作業費、管理費及相關報酬明確列入共同負擔項目，並訂定合理收費標準，以提升專業投入誘因。
2. 全案管理業者，應參考營造業法，規範一定資本額、規模、專業建築經理人才如行政、工程及技術人員並進行分等級。
3. 都更資金籌措或與銀行交涉及營建工程管理，均屬建經公司之強項，與其新建立一套新行業標準，建議將「自主都更全案管理 (PCM)」納入本條例規範，並研議將現行建築經理公司 (建經) 轉型或與專業公會合作；全案管理公司於整合階段須先行投入資金 (如墊付整合費用、購地等)，資金壓力極大，應納入制度性支持。
4. 建議評估成立專業公會或推動既有相關公會轉型合作，建立專

業分工與監督機制。

5. 建議建立類似保證基金制度，以強化全案管理公司財務穩定及風險承擔能力。
6. 相關自主都更之更新會可能用到之「委任廠商契約書」，建議與各都更專業團體及專家學者討論下列事項後，得擬訂該契約書重點，作為應注意事項或定型化契約參考。
 - (1) 商請建經公會提供都更相關契約文件。
 - (2) 商請都更專業公會提供建築師、地政士、估價師之委任契約或權利變換協議書。
 - (3) 商請銀行公會檢視並簡化現行委託貸款契約文件。
 - (4) 商請信託業公會檢視並簡化現行信託契約文件。
7. 針對社區自主更新少數不負擔貸款的屋主或地主，提撥一定比率基金作為「代為出資者」，並得分配房屋配套包租代管政策。
8. 全面檢視不合時宜的現行更新會章程範本。

(四) 有關爭議處理及輔導機制：

1. 建議在加碼補助前期作業之同時，由都市更新輔導團同步介入爭議協調。
2. 爭議處理機制宜分階段進行：協調、調解、仲裁等程序，建立明確流程。
3. 建議於合建契約或相關協議中納入仲裁條款，善用仲裁制度(具與法院判決同等效力)，以加速爭議解決、減少訴訟成本。
4. 強調應釐清權利變換、合建協議、合作協議、自地自建等法律概念，以降低實務誤解與糾紛。

(五) 有關代為出資及資金缺口處理：

1. 即使達成高比率同意，仍可能有部分所有權人無意或無力出資。
2. 建議由全案管理公司協助尋找代為出資者，並與金融機構或信保機制配合，以利計畫推動。

(六) 有關包租代管及更新前後銜接機制：

1. 建議自主都更與包租代管制度整合，形成更新前、中、後一條龍服務。
2. 更新期間住戶搬遷及更新後餘屋去化，均可透過包租代管機制協助。
3. 建議與租賃住宅服務業及物業管理公司建立合作機制，強化後續管理及營運穩定性。

(七) 其他獎助措施部分：

1. 建議研議設立「都市更新貢獻獎」，並可由六都進行競賽或評比，鼓勵優良案例。
2. 建議建立明確之自主都市更新標準作業流程 (SOP)，以利民眾理解與操作。

五、中國建築經理股份有限公司 林雲鵬副總經理

(一) 有關自主更新與一般建商主導更新之本質差異分析：

1. 就開發行為之基本構成而言，無論何種模式，均涉及「土地整合」、「資金籌措」及「專業技術執行」三大要件。
2. 在土地整合方面，傳統由建商主導模式下，建商同時為分配參與者，與地主間屬利益相對關係，易產生天然不信任感，且須同時處理建商與地主間之分配比例，以及地主彼此間之分配關係，增加協商複雜度。
3. 若採自主更新模式，由地主自行出資並取得更新後權益，建商利潤退出分配機制，僅需處理地主間之權利分配，並由專業單位以第三方角色協助整合，可減少利益衝突，有助提升整合效率。

(二) 有關自主更新之財務效益與制度誘因：

1. 建商主導模式下，建商投入資金之目的在取得開發利潤（資本利得），其合理報酬率約 20%至 30%，相關風險管理費於共同負擔中約占 12%至 16%。

2. 自主更新模式下，地主自行出資並自行融資，可免除建商利潤及風險管理費部分，使相關開發利益回歸地主，提高更新後財務效益。若再配合專屬於自主更新之相關獎助機制，可進一步拉開與建商主導模式之差異，形成實質誘因。
4. 建議適度調整自主更新專屬容積獎勵機制或相關優惠措施，以強化制度吸引力。

(三) 有關前期費用及融資協助機制建議：

1. 前期整合與規劃費用約占總開發成本 3%左右，單戶負擔金額相對有限，實務上地主並非無力負擔，而一般住戶係擔心前期投資失敗風險，而不冒然出資。建議將「出資」定位為地主之「權利」而非「義務」，出資者得分享較高更新利益；未出資者得由他人代為出資，並讓渡相對應收益權利。
2. 如政府欲協助前期資金取得，建議可採融資方式支持專案管理單位，由其承擔整合成敗風險，而非單純補助，以兼顧財政紀律與市場機制。
3. 就後期融資而言，自主更新案件以土地作為擔保品，實質擔保價值充足；惟多數地主年齡偏高，信用條件可能不符銀行審查標準，建議透過信用保證機制強化信用條件，減輕銀行對保證人之要求。

(四) 有關統籌專業單位之角色與資格：

1. 自主更新如無建商參與，須由專業單位統籌土地整合、資金籌措及工程發包、營建管理與交屋保固等事項。因此，統籌機構建議應具備：(1)土地整合能力；(2)資金籌措及代資能力；(3)工程管理與執行專業能力。
2. 專業單位應以收取服務費為報酬，而非參與開發利潤分配，以維持自主更新之本質差異。
3. 考量建築經理公司現行業務範圍與上述功能高度重疊，建議可作為制度設計之基礎，並開放符合資格之專業團隊參與。

(五) 自主更新與建商主導更新屬不同模式，應明確差異化設計，使地主在資訊透明情況下，自主選擇適合之方式。若地主願承擔較多參與責任並追求較高收益，可選擇自主更新；若偏好風險較低、由建商統籌辦理，則可採既有建商主導模式。另建議將自主更新所需之自地改建融資成本，視為居住改善支出，而非不動產投資行為，研議排除相關投資性管制規範之適用。

六、財團法人都市更新研究發展基金會 麥怡安執行長

(一) 有關日本制度經驗之說明：

1. 依日本制度經驗，約 70% 案件係由「都市更新會」(開發組合) 主導；另多數決機制僅適用於更新會；企業主導案件則須全體同意始得提出，與臺灣不同。
2. 日本權利變換審議屬社區內部機制，由更新會委託專業委員會辦理，並依其都市開發法規定之嚴謹規則執行，政府不直接介入審議細節。
3. 日本採等價交換制度，並無「分配是否足夠」之爭議，與我國權利變換制度設計有所差異。
4. 整體而言，支持我國推動自主更新政策方向，惟社會成熟度尚待提升，宜循序漸進推動。

(二) 有關審議文化與制度區隔之建議：

我國過去 20 餘年所建立之審議制度與文化，多係針對建設公司與地主間之利益衝突所形成，實務上常見「實施者自行吸收費用」之審議慣例，如稅費、利息、廣告費等列支限制，係因過往部分實施者良莠不齊所致。然而，自主更新模式下，實施主體為地主組成之更新會，若仍沿用原有審議邏輯，恐不利其推動。建議政府明確區隔自主更新與企業主導案件之審議原則，包括費用提列標準、審查尺度等，以建立相符之制度路線。

(三) 有關更新會制度弱勢及實務困境：

1. 都市更新常須處理未登記產權、地下室權屬不明等複雜問題，

企業具備資金與專業能力整合處理，另非法既得利益（如頂樓加蓋、違章增建、陽臺或騎樓外推等）普遍存在，更新會在協調及談判上缺乏籌碼，且更新會或理事長則難以負擔相關成本與風險，致多數自主更新案件僅限於災後重建等特殊情形。

2. 建議中央或地方政府針對自主更新專案，提出明確制度解釋與協助框架，以利排除歷史問題及降低推動障礙。

（四）有關前期經費補助及借貸機制：

1. 前期補助措施固有助益，惟終究屬補助性質；如欲加強支持，建議中央與地方共同分擔財源，形成協力模式。
2. 另可研議提供無息或低息借貸機制，參考日本由專責機構代為融資之作法，以減輕更新會前期籌資壓力。
3. 核定前所需費用動輒數千萬元，對雙北地區尚可分擔，惟對東部及偏鄉地區負擔較重，政策設計宜納入區域差異考量。

（五）有關後期融資及金融機制建議：

1. 後期融資部分，銀行多依擔保品價值及貸款成數（LTV）審查，偏鄉地區因共負比高、擔保物不足，融資更為困難。信用保證機制雖可提供協助，惟前提須有銀行願意承作融資；如銀行本身即無意承作，信保功能有限。
2. 建議中央如欲強化後端融資支持，應從銀行風險顧慮出發，設計配套措施。另可研議引入非金融機構資金來源，如投資型信託基金或第三方募資機制，降低對銀行體系之依賴，擴大資金來源多元性。

（六）有關提升更新會制度吸引力之建議：

1. 如欲提升自主更新路線之可行性，可考量在決議門檻、程序設計、補助或融資條件等面向，建立差異化機制。
2. 如制度設計上，自主更新無實質誘因，民眾於制度選擇上難以傾向自主更新。政策規劃應兼顧中南部及東部地區推動需求，使自主更新措施具全國適用性，而非僅限於雙北地區。

七、社團法人臺北市都市更新整合發展協會 林育全榮譽理事長

(一) 有關自主更新定位與多元選項

1. 重建本質屬「高資產、高風險」行為，資金籌措為核心課題；更新案自整合、審議至完工，往往歷時8至10年，地主須承擔長期資金壓力及不確定風險。而建商主導模式之優勢，在於其可概括承受資金與開發風險，並具備專業與資源整合能力。因此，市場上部分社區傾向選擇建商主導之原因。
2. 自行實施主體為都市更新會，即籌組都市更新會立案，並自行籌措重建資金擔任實施者推動，另市場衍生「自主都更、代理實施、自力都更」等非正式名詞，是否等同自行實施，容易造成政策討論與實務溝通不易聚焦與斷層，建請釐清。
3. 依實務推動經驗，建議「自主都更」推動模式如下：
 - (1) 地主不是「不願意參與更新」，而是「不願意承擔前期整合投入資源的高風險」，而多數社區則因不願承擔出資及推動風險，才希望建商「出資承擔」。目前雙北市實務上，由社區自主辦理公開選商，亦是一種常見的態樣。
 - (2) 參考「都市更新會」的組織運作機制(包含小額籌資)，並經由專業輔導協力引導社區自主動員，經由擾動過程讓所有權人一個步驟、一個步驟的參與都更課題討論，逐步表達參與的意願與意見，並依社區重建或整維需求及資金籌措來源，選定適宜性方案。
 - (3) 建議實務上應提供民眾多元選項，包括公辦都更、委託實施、更新會自行出資或轉軌引進建商等。
 - (4) 中央政府角色宜定位為資訊整合與制度平台提供者，使民眾充分了解自身條件、權利義務及各種推動方式後，自主選擇適合之路徑。
 - (5) 如本次政策為「自主更新2.0」概念，應屬多元推動架構下，強化更新會路線之配套措施。

(二)補助機制與權利義務對等原則：

1. 現行都市更新會法令制度設計的整體運作配套尚非完整，對都市更新會運作認知不足、待處理出資與不出資者的權益爭議、公私有土地所有權人不出資者的資金缺口、融資與信保配套機制保守、稅務與財務結構不合理等多項課題。過去中央與地方均曾提供補助，多數社區所有權人在「成立大會」才第一次理解章程、出資、義務，導致成立後，不願承擔後續融資或出資責任而停滯，甚至衍生更多殭屍會的現象，顯示補助並非唯一解方。
2. 真正卡住都市更新會運作的不是政府提供補助，實質存在的是多數所有權人享受權利卻不願意負擔義務，同意出資重建的意願比率不高。
3. 更新會推動初期如由政府提供階段性補助經費，應強調地主助人助之原則，明確界定申請補助須具備之條件及相對應義務，並要求提高資訊透明化規範，落實所有權人的參與程度、對權益事項的表態義務，建議可不同階段應有一定比率同意，才能享有政府各階段對應的資源協力。另補助金額與地主出資、整合程度及組織健全度應具一致性與對應關係，避免僅由政府出資、地主完全不承擔責任之情形。
4. 籌備階段應釐清章程與權利義務規範、了解出資結構及融資可行性，建議修法將更新會的立案及重大事項議決，恢復比照都市更新事業計畫同意門檻比率。

(三)有關融資機制與金融規則透明化之建議：

1. 實務上銀行對都市更新融資審查標準不一，如貸款成數、擔保條件、授信門檻等，缺乏一致性規範，增加社區推動不確定性。曾有案件於補助與自備款到位後，因銀行未達成百分之百同意或授信條件不足而無法撥款，導致案件延宕。
2. 公有土地不參與融資，衍生資金缺口，及所有權人信用不足或

舊貸未還有超額選配情形等，影響銀行承作更新會貸款意願，建議彙整銀行融資相關規則或建立參考指引，使社區於選擇融資路徑前即可掌握基本門檻與風險。

(四) 有關更新會籌組機制強化之建議：

1. 108 年修法後更新會相關規範趨於寬鬆，惟實務上出現「脆弱多數」現象，部分更新會於組織未成熟即成立，衍生大量內部糾紛，增加地方政府行政負擔。建議強化更新會籌備階段之規範，明確會員出資權利義務、決策機制及會議程序，使組織結構健全後再進入正式程序。
2. 有關前期作業費補助部分，可考量對籌備階段提供較小額、基礎性補助；正式成立更新會並具備一定條件者，始提供較大額補助。如更新會後續轉軌引進建商，仍可保留組織作為監督與溝通平台，提升社區對開發過程之參與與監督能力。

(五) 有關全國推動量能與區域差異之提醒：

1. 都市更新政策應兼顧不同縣市之市場條件與社區結構，避免僅適用於雙北地區。
2. 推動策略應建立具廣度之平台與制度量能，使不同區域社區均可依其條件選擇適合模式。

(六) 其他獎助措施建議

建議研訂自主更新作業手冊，強化推動內容指引及自主更新參與者教育制度，並綜整更新會制度性問題，評估檢討修訂都市更新會設立管理及解散辦法。

八、新北市都市更新推動協會 沈振興副理事長

(一) 自主更新案現狀說明

1. 自主更新可減少民眾與傳統建商之間的因為資訊不對稱、權利分配爭議所衍生之糾紛，更可還利於民，將都更利益回歸一般民眾，但現行的本條例並未賦予全案管理專業機構法律定位及管理規定，造成無法有效推動自主更新案的窘境，關鍵原因說

明及解決方案建議如下：

- (1)都市更新會具有法人資格必須依法承擔實施者的相關法律責任，理事長亦被視同一般公司法的法人代表身分，融資時也常被金融機構要求擔任連帶保證人，故更新會會員裡若無具有相關的都更及營建業的經驗或知識者外，很常找不到人擔任理監事代表。縱使有人願意擔任，也常被認定別有所圖才會自願擔任，導致住戶之間關係緊繃彼此猜疑，自主更新常因此被迫中斷，無以為繼。
 - (2)目前權變案由更新會擔任實施者，依法即為當然之起造人，應負起實質起造的法律責任。另更新會最終成果備查後要解散清算，相當於一案建商，無法負起交屋後的保固售服責任，也因此會影響更新後的房價，這也常讓一般民眾對成立更新會推動自主更新卻步。
 - (3)都市計畫、建築法規原就相當複雜且專業，再加上中央及地方眾多都更法令繁瑣複雜，由一般民眾組成的都市更新會實在無法有足夠的專業知識及技能來向全體住戶說明都更的可行性分析、更新單元範圍方案模擬、前期規劃、建築設計、權利變換、選屋、申請建造執照、銷售房地、興建工程、申請使用執照、完工交屋到都更成果備查。
 - (4)再者，依照現行的都更流程，一個都更案要達到事業計畫送件規格的標準所需的專業知識及花費金額，依都更單元規模大小及狀態不同而異，但一般約略為1,500-2,000萬左右，如為事業併權變送件之個案，所需的費用更是要從2,000萬以上起跳，現行的自主都更補貼款機制下，500至600萬上下的補貼款根本不夠用，而要社區住戶在都更前景不明的情況下自行掏錢支付差額更是難上加難。
- (二)補助機制應強化前期可行性評估階段：目前多數補助集中於成立更新會或事業計畫報核後階段，惟實務推動關鍵在於前期整合及可行性評估，建議如下：

1. 加強補助前期評估與規劃作業，如補助機制設計於前期作業階

段，使社區地主能明確了解更新後效益與潛在利益，以提升參與意願。

2. 可透過示範案或專案補助，引導民眾實際投入自主更新，增加成案率。

(三) 更新會會員出資與非出資角色之規範建議

1. 目前本條例對於更新會成員之出資義務規定不明確，實務中存在出資比例不一及出資能力差異，可能造成決策衝突。
2. 建議本條例明訂出資者與非出資者權利義務，包括表決權、分配權、風險承擔及稅負規範，避免會員間利益衝突。
3. 對於部分地主願自行出資有不足額的情況，應設計可行機制引入第三方出資或比例分擔，以確保案子可順利執行。

(四) 全案管理公司角色及法律地位建議：

1. 全案管理實施操作方式：

- (1) 自主更新案通常由地主成立都市更新會，為能順利推動都市更新事宜，得委任具有都市更新專門知識、經驗及資金調度能力之都市更新事業機構擔任執行者，統籌辦理執行都市更新業務，並應於都市更新事業計畫表明之。
- (2) 受委任全案管理機構之應具備條件，由中央主管機關定之。目前坊間代理實施或全案管理之都更案所在多有，究其內涵大多為受地主之委任，代理執行都更實施者之工作，故代理實施者或全案管理者的工作性質，實質類似坊間的執行長(CEO)，故建議將代理實施者或全案管理者正名為「執行者」，並明訂其執行之權責，列入本條例予以規範，實施者仍由更新會擔任，地主擁有主導權及實際都更後利益。
- (3) 因為權變地主、實施者及出資者的身分不同，目前相關稅賦優惠及課稅方式也不同，過往代理實施或全案管理案件有發生地主身分跟實質課稅上不同之困擾，相關稅賦(營業稅、營所稅、房地合一稅、土增稅、契稅等)應再與財政稅務單位溝通採對地主較有利之解釋。

2. 執行者資格、責任、服務項目及其他：

- (1)資格：全案管理公司應聘任有相關建築、都更、估價、地政、都計、法律等相關經營與管理人員專門學識或經驗之專業人員，其業務限制及其他應遵循事項之辦法，由中央主管機關定之。
- (2)法律責任：擔任起造人，負起實質起造人法律責任及相關保固售服責任。
- (3)服務項目：提供都市更新專業服務，包括但不限於都更可行性分析、更新單元範圍方案模擬、前期規劃、稅務分析、建築設計、權利變換、選屋、建商遴選、申請建造執照、申請銀行融資、銷售房地、興建工程及施工監督、申請使用執照、完工交屋到都更成果備查及售後服務協調，提供社區操作實務支援。
- (4)其他：必要時應代墊都更前期資金，於都市更新會取得銀行融資前扣除政府單位相關補助款後之資金缺口，可由執行者代墊之，日後加計利息併入共同負擔提列。

3. 對於自主更新中出資與非出資成員，全案管理公司應提供中立專業建議，協助決策及風險控管。
4. 有關開發整合、工程發包及籌措資金仍由都市更新會主導，全案利潤全歸住戶，執行者僅收取更新後總銷金額一定比率或金額之服務管理費，該服務管理費併入共同負擔提列之。
5. 建議應明定全案管理執行者相關管理辦法，建立成果備查檢討評分機制，公布優良的實施者及執行者、都更規劃團隊、估價師、建築師…等。讓一般民眾在選任實施者、執行者或是諸多相關廠商時能有所依據，建立彼此信心。除可減少一案實施者衍生之糾紛，亦可鼓勵優質公司持續投入都更產業。

(五) 其他建議事項：

1. 針對未同意戶或是不願出資之會員，依現行規定是與更新會採用權利變換方式(合建分屋或領更新前權利價值)參與都更，與承擔出資責任之更新會會員之權利義務應有不同，針對未同意

戶或是不願出資之會員是否能直接排除更新會會員身分，由同意出資之會員組成之團體來決議自主更新有關出資之事項，這樣更新會之決議才不會受未同意戶或不願出資之會員影響表決時之同意比例，自主更新才能順利推動。

2. 因公有地目前都傾向不出資，都是與更新會採用權利變換方式參與都更重建，也很少出席更新會之相關會議，對於公有土地參與自主更新案，應明確規範其表決權或出資義務如在計算更新會的出席比率及議決比率時可排除公有地的計算比率，以免比率過高影響決策。
3. 本條例應考量稅制差異及多元出資模式下之稅務處理，保障各方權益。
4. 建議整合前期評估、融資、補助、施工及售後管理全案作業流程，建立可操作、透明之多元平台，提高社區參與意願與更新成功率。

九、華南銀行永吉分行 徐子雯經理

- (一) 對於都市更新相關貸款，銀行立場仍偏保守，主要原因為需衡量風險成本及作業成本。一般利差約為 1.5%至 2%，扣除作業成本與風險成本後，利潤有限。以目前平均違約率(約 0.2%至 0.321%)而言，對銀行而言需保持保守態度。
- (二) 對於硬性規定同意比率，銀行認為每個案子狀況不同，硬性規定可能限制審核彈性與操作空間。銀行認為，經驗豐富的銀行能較精準評估案件，不同銀行及同一銀行不同分行的看法可能有所差異。
- (三) 央行對不動產放款集中度有管制，即使核定後仍受限制，增加銀行資金成本。

十、國家住宅及都市更新中心 林啟賢副主任

- (一) 自主更新推動理念：

1. 支持社區自主更新，認為由社區先行籌備、規劃，再由外部資

源配合推動，是較可行的策略。

2. 考量社區在財務風險承受能力方面較薄弱，需特別注意融資安排及容積獎勵使用效率，避免因獎勵分配不當導致操作風險增加。
3. 建議在前期作業中進行可行性評估，讓社區有充分資訊以決定參與意願。

(二) 融資與補助策略：

社區風險承擔能力有限，若完全依賴自籌融資，社區可能採取保守策略，降低自主更新成案率。前期作業費用建議可透過信保、銀行週轉金等方式協助，但仍需考量社區償還能力與風險控管，另補助或資金介入設計為精準填補 (bridge loan) 模式，針對社區實際缺口提供支援，以提升資源運用效率。

(三) 評估與成案條件：

雙北市政府對於自主都更協助專案如新北市政府 580、臺北市政府 7599，係以所有權人達一定同意比率形成共識後，補助與協助資源才可介入，此類模式有助於資源聚焦與提高成功率，惟對於缺乏市場誘因或參與意願低的社區，仍可討論額外策略，以提升其融資及成案可能性。

(四) 稅負與出資問題：

1. 社區自主更新面臨稅制複雜問題，如出資人權利義務與稅負差異，可能影響決策及參與意願。
2. 建議釐清出資與非出資成員權利義務，並考量共同負擔模式下的稅務影響，避免社區內部產生不公平或衝突。

(五) 審議流程與效率提升：

1. 現行審議時間長 (動輒五至八年)，可能影響社區自主更新融資與執行效率。
2. 建議重新檢討審議流程，縮短核准時間，特別是社區願意自籌資金或自行出資的案件，可優先加速處理。

3. 強調應讓社區及成員能早日掌握更新後房屋狀態，提升參與意願及實務操作的可行性。

(六) 文件範本與指引建議：

1. 建議提供業務執行原則、收費原則及範本文件，透過非強制性指引，讓專業推動者、管理公司或社區參考使用。
2. 目的在於改善業界執行不均、提升專業度及操作透明度。

十一、高雄市政府

(一) 支持中央政策。

(二) 全案管理機制建議：全案管理指的就是本條例第 28 條已規定「都市更新會得依民法委任具有都市更新專門知識、經驗之機構，統籌辦理都市更新業務。」建議訂定子法規業者權益、是否入會、收費、履歷等等

(三) 建議評估訂定「都市更新會操作手冊」，讓社區能有全套可依循機制。

(四) 本條例第 50 條僅規範權利價值由估價師查估，並無法條規範成本怎麼估算，建議修法一併納入考量。

十二、臺中市政府(會後書面意見)

(一) 擴大自主都更財務資金協助部分，建議如下：

有關自主更新案件，係由所有權人組成都市更新會自行實施都市更新事業，因住戶須自行整合土地、籌措資金及委託專業團隊辦理相關程序，推動過程具高度複雜性與財務風險，對民眾負擔較重。對於協助自主更新案件重建貸款信用保證部分，涉及信用保證適用條件以及協尋或媒合專業規劃團隊之作業方式等，建議由中央訂定明確規範及標準作業程序，避免地方執行標準不一。

(二) 專業支持措施擬建立「自主都更全案管理機制」部分，建議如下：

1. 為強化自主更新案件之推動成效，研擬建立「自主都更全案管理機制」，由專責單位提供整合性輔導與專業協助，適時提供可

行性評估、法令諮詢及推動建議，以降低民眾摸索成本與決策風險。

2. 惟考量自主更新案件推動期程冗長，涉及住戶整合、權利變換、財務規劃、融資申請及施工管理等多重階段，如採全程陪伴機制，可能產生行政與資源負擔過重之疑慮。因此，可研議採階段式介入機制，明確設定切入點與停損點，獲得適時且有效之協助。

(三) 其他獎勵措施建議：

1. 目前本府受理自主都市更新案件共計 12 案，其中已施工及完工案件以整建維護類型為主。惟部分個案因個別所有權人建築物涉及違章情形，且未配合辦理拆除，致影響工程執行，進而造成補助款無法如期撥付，影響整體推動進度及住戶權益。
2. 考量違章建築拆除往往為整建維護案件推動之關鍵因素，倘未於前期妥為處理，易於施工或撥款階段產生爭議與延宕，爰建議透過於補助核定前完成違章處理以提高補助款等誘因，以提升案件推動效率。

十三、中華民國銀行商業同業公會全國聯合會(臺灣土地銀行出席)

對於中央都市更新基金提供信保基金信用保證，整體方向良好，建議先釐清信保對象，若保證對象為地主，銀行需分別評估每位地主信用，增加作業成本；若保證對象為更新會，銀行可評估更新會整體權利價值作為還款來源，可降低作業成本並降低地主負擔。

十四、財團法人中小企業信用保證基金 許秋萍協理

- (一) 參考危老信保執行，自主都更重建貸款信用保證可依國土署規劃專款資金使用，保證對象可配合規劃設計。
- (二) 後續國土署制定自主都更重建貸款信用保證作業要點，明訂貸款對象、用途及融資額度，以利執行。
- (三) 作業要點完成後，信保基金可成立審議機制，加速融資與保證案件核准。

十五、財政部國庫署江正宇科長(含會後書面意見)

各家公股銀行提供之相關意見重點如下：

(一) 臺灣銀行

1. 財務資金協助部分：

(1)自主都更前期作業費用：政府補助有時間差或仍有雜支缺口，需要自主更新會先行墊付，造成短期資金仍有壓力，建請補助不足或補助款尚未撥付部分，可由信保基金10成保證，由更新會向銀行融資。

(2)個別地主倘有代償前借需求，或對本案保證(還款)資力不足者，可由信保基金提供保證支持。

2. 其他獎助措施建議：

(1)自主都更地主面臨最大困境是財務、工程及法律專業與風險規劃能力不足，建請本條例修法可建立地主向法律、建經公司或地方主管機關之諮詢管道，另可提高補助款額度。

(2)由政府或公法人(如國家住都中心)協助建立優良營造廠商名單，供更新會選商參考。

(二) 臺灣土地銀行

在財務資金協助部分：銀行評估時主要考量還款來源、更新會治理是否健全、持分複雜程度、完工及銷售能力等，建議可成立信用保證基金，提供相關保證機制，並給予承作銀行利率補貼。

(三) 兆豐國際商業銀行

1. 財務資金協助部分：針對自然人地主，如在適度風險控管下，核予足額融資。

2. 其他獎助措施建議：建議比照自然人購屋，給予較低之風險權數或排除相關管制等，並提高信用保證總額度、單一個體保證金額及成數，以提高金融機構承貸意願。

(四) 第一商業銀行

1. 在財務資金協助部分：

(1)都市更新會通常前期資金較為欠缺，且前期亦較難以取得銀行資金，若未來加碼補助民眾辦理自主都更之前期作業費，將有助於自主都更之進行。

(2)另一方面，由於自主都更大部分均係由弱勢民眾所組成之更新會，在借款人資力、還款能力不佳下，恐影響銀行融資意願，未來若由中央都市更新基金提供信用保證機制，將有助於降低金融機構承貸風險，提高承貸的意願，紓解自主都更社區資金籌措困境。

2. 其他獎助措施：其他如地方政府對於危險建物推動都市更新之措施如增加容積獎勵額度之適用對象與防災與安全加碼容積獎勵均為有利於推動自主都更措施。此外，自主都更案件耗時相當冗長，審議期過長常為自主都更帶來不少阻力，未來若能加速流程，將有利於鼓勵推動自主都更。

(五) 合作金庫

由中央都市更新基金提供信用保證機制，確有助於降低金融機構承貸風險，保證成數則建議應至少 9.5 成以上，並增加信託機制，方能提高金融機構承貸意願。

(六) 華南商業銀行

1. 在財務資金協助部分：因都更案籌措重建資金之建築融資金額較高，建議提高自主都更信用保證金額，分攤金融機構承貸風險並增進金融機構承貸意願。

2. 其他獎助措施建議：

(1)解決都更期間原屋主居住問題，提供居住補貼、安排入住至包租代管住宅或是政府提供之中繼住宅。

(2)對高齡屋主額外提供長照服務，或於都更期間給予入住長照中心之補貼。

(七) 彰化商業銀行

1. 在財務資金協助部分：

(1)加碼補助前期作業，對前期資金籌措確有幫助。

(2)中央都市更新基金提供信用保證機制，確有助於降低本行承貸風險，惟銀行承貸意願尚需評估個案之「都更可行性」及完工後「還款計畫」。

2. 其他獎助措施建議：建議如自主都更案委託由具公權力之全案管理機構，可開設「綠色快速通道」，縮短都更審核、建照核發等時程。

(八) 臺灣中小企業銀行

1. 在財務資金協助部分：內政部所擬擴大自主都更政策(建立全案管理機制、自主都更重建貸款信用保證機制、加碼補助自主都更前期作業費用)應有利於自主都更案之推動，惟如遇地主債信不良、收入不佳等情形，還款來源將有疑慮，因而影響銀行承貸意願。

2. 其他獎助措施建議：

(1)縮短都更計畫審議時程:都市更新需經相關審議程序審查，時程冗長，若可縮短審議時程，應可提升銀行承做意願。

(2)協助去化完建後房地:自主都更為地主自行出資興建，更新完成後房地銷售利潤全數回歸地主，惟房地如滯銷部分，為銀行關切之重點，建議政府機構以協議價購方式做為社宅使用。

十七、金融監督管理委員會

- (一) 銀行並非公益機構，需對股東負責，因此從保守角度審核貸款。銀行需考量作業成本、違約率及風險權數（資本成本），每筆放款需提列資本。
- (二) 對不動產放款，依 LTV 及風險乘數計算，風險乘數可能高達 300%，增加銀行資金成本。
- (三) 法規方面，都更案件在特定規範下可排除適用，但執行仍需個案判斷。

柒、結論：

- (一) 自主都更推動關鍵在於實施者角色與制度設計，請國土管理署參考與會單位意見研議評估由所有權人委託全案管理機構之相關資格條件、統籌事務範疇及監督管理等運作機制；另請研議提供相關獎助及融資協助配套措施，以擴大都市更新推動量能。
- (二) 建議地方政府可協助盤點適宜推動都市更新及具急迫性之區位及確認前期規劃補助對象，以利後續相關資源投入，擴大成效。
- (三) 請作業單位綜整各界建議後，檢討都市更新條例儘快提出修正草案並加速推動法制作業程序。

捌、散會(下午 5 時 00 分)

**自主都更推動關鍵課題
及擴大自主都市更新政策座談會**

擴大自主都更政策

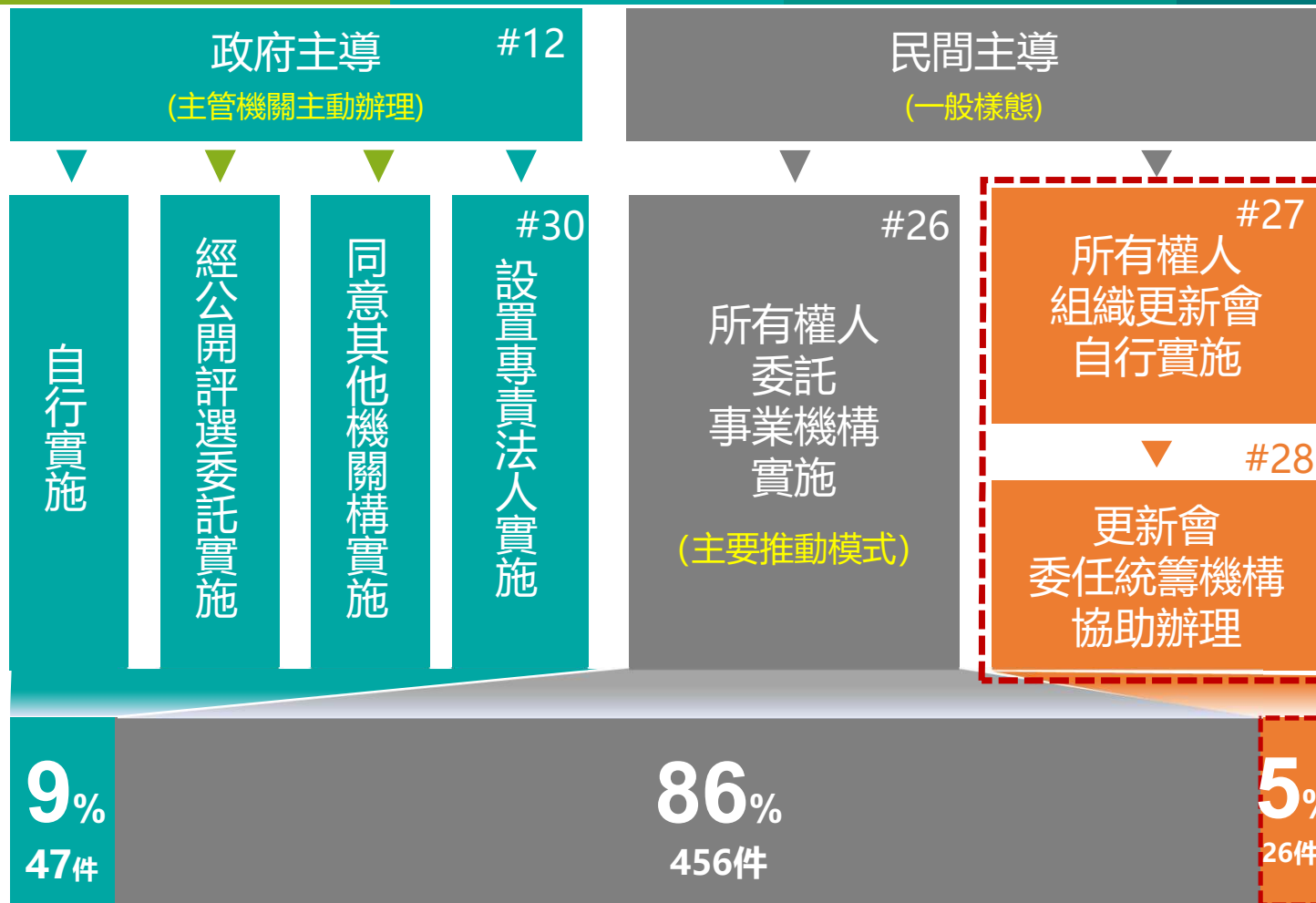
**都市更新建設組
115年2月26日**

簡報大綱



- 壹. 前言
- 貳. 自主都更成功關鍵因素
- 參. 政策支持措施
- 肆. 雙北市經驗分享
- 伍. 議題討論

壹. 前言 • 都市更新推動現況

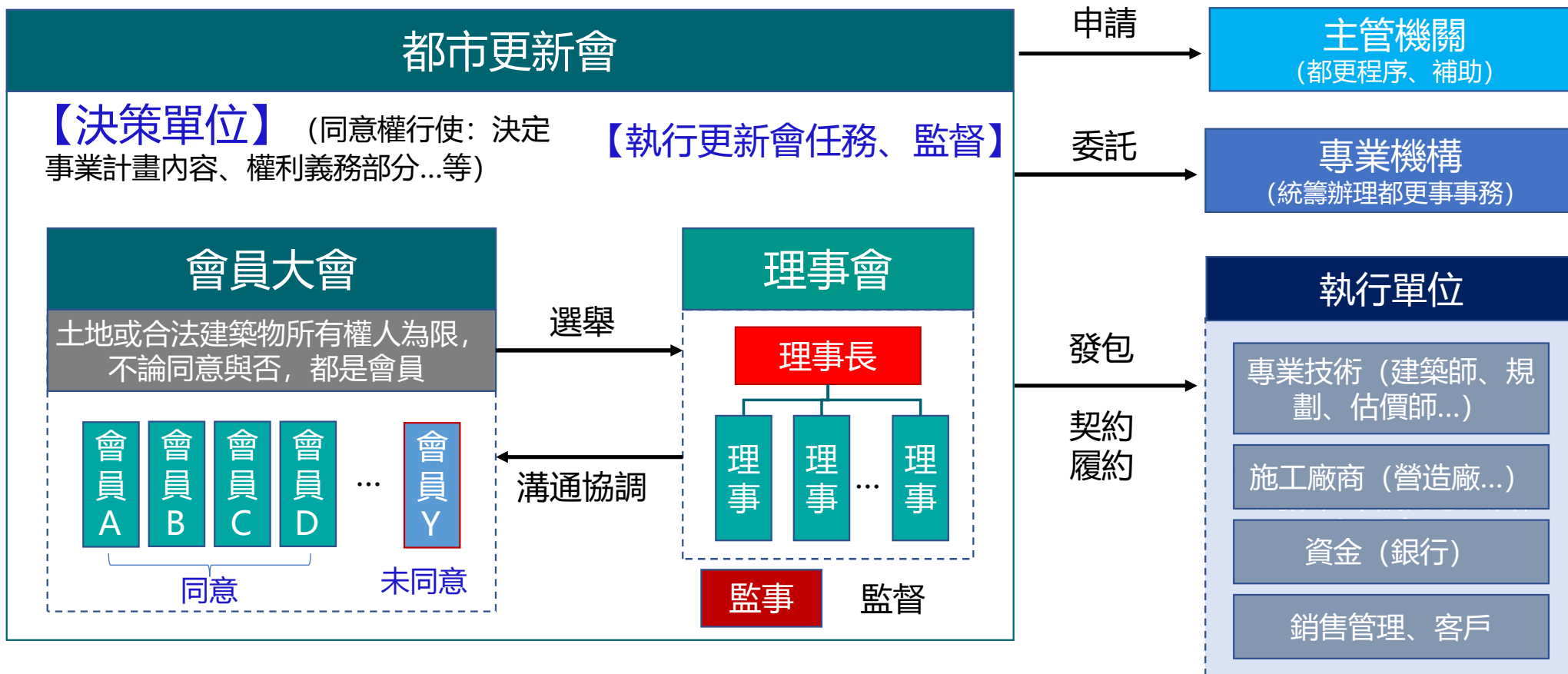


- 成功案列，部分侷限『非做不可』特殊情況，例如地震災損、海砂屋等。

已核定之都市更新案件類型統計(108年-114年底)

壹. 前言 • 成立都市更新會的好處

- 都市更新會為法人 **對內** 具約束力：議題、討論、決議 **對外** 發生效力：接受補助、發包契約



壹. 前言 • 為何自主都更案件少?

缺乏 專業經驗

都市更新涉及領域廣、高度專業性，所有權人缺乏專業技術及經驗，多無能力處理前期協調、規劃設計、工程監造、施工、產權登記、剩餘財產分配等事務。

受限 市場性

區位不佳、低房價等缺乏市場性之區域，建商進場意願低。

產權 複雜

老舊建物土地持分人數多，建商多數不願推動。

缺乏資金 來源

重建所需資金高，且銀行貸款意願受住戶共識、舊貸餘額、擔保品不足、區位環境影響。

貳. 自主都更之成功關鍵因素 • 缺一不可

人

共識基礎

- 住戶個別條件及其對都市更新的期待**差異很大**。
- 住戶**互信不足**，對分配、成本、風險認知差異
- **缺乏公信**第三方協調機制，溝通成本高、整合期拉長
- **高齡住戶**對搬遷與時程**不確定性敏感**
- **不同意戶之不確定性**，增加推動風險

事

專業能力

- **跨專業**統籌不足，涉都計/建築、估價、工程、法務等
- 更新會需**同時處理**協調、審議、契約、控管
- 專業整合服務尚缺乏**制度化**管理、責任界定、資格條件
- **小規模&高變數**案件，影響專業者投入誘因

錢

資金籌措

- 前期資金籌措不易，包含設計、估價、行政等費用
- 融資條件嚴格，更新會雖為法人多**無自有資產、無房地推案營建經歷**
- 融資常受制於**區位**、同意比例、建照、拆除、**施工廠商品牌**等影響
- 住戶個體現金流差異大，影響整案推動穩定性

參.政策支持措施 ● 【財務】加碼補助前期作業

■ 補助自主都更第一桶金、政府陪同跨出第一步。

配套：國庫視推動情形撥補中央都更基金

內政部協助

加碼補助：前期作業費

- ◆ 委託專業者評估更新單元範圍
- ◆ 整合協調
- ◆ 籌備都市更新會事務(籌組-立案)
- ◆ 委託專業者規劃及財務評估

內政部協助

既有補助

- ◆ 成立輔導團
(法令宣導、整合提案)
- ◆ 前期規劃費
(擬訂事業計畫與權變計畫)

內政部協助

最後一哩路：都更基金信保機制

涉及「中央都更基金收支保管運用辦法」修正，將近期送行政院

前期整合階段

規劃審議階段

融資興建階段

財務支持措施

- ◆ 公股銀行引領提供融資協助

財政部 / 金管會協助

參.政策支持措施 • 【財務】信保機制

研訂「中央都更基金協助自主都更重建貸款信用保證作業要點」

立法目的
協助範疇

§1 立法依據

§2 自主都更定義

信保承作
資金來源
及額度

§3 信用保證專款來源

§4 信用保證總額度

§5 承貸金融機構

信保對象
承保條件

§6 信用保證貸款對象

§7 信用保證之相關條件、
保證成數及相關費用

信保程序
資金監管

§8 移送信用保證程序

§9 營建工程、資金監督
管理方式及違反資金
用途處理

參.政策支持措施 • 【專業】全案管理機制

現狀課題

非專業開發者，破壞信任基礎

為確保都市更新品質與所有權人權益，應將非專業開發機構及人員納入適度管理。

不具市場性區域，建立新推動模式

推動自主都更全案管理機制，過程收取服務費用，都更後開發利益回歸社區住戶。

**修正都市更新條例，
建立「自主都更全案管理機制」**

統籌事務範疇



參.政策支持措施 • 【專業】全案管理機制及容獎誘因



內政部國土管理署
National Land Management Agency
Ministry of the Interior

修正都市更新條例內容

建立全案
管理機構

§3 增訂用語定義

§22 增訂所有權人
得委託規定

§26 實施者

§28 全案管理機構

§65 檢討容獎計算方式及上限

明訂其資
格條件及
授權子法

增訂相關
施行範疇

§36 事業計畫表明事項

§46 公有財產得委託辦理

§70 適用投資抵減

§76 撤銷實施者身分

§79-1 逾越業務範疇之罰則

§82 配合新增條文文字修正

增訂罰則

- ◆ 直接給：翻轉逐項條件疊加的計算方式，自主都更可逕獲1.5倍容獎
- ◆ 加獎勵：鼓勵捐贈社宅、青年宅或婚育宅者，再加碼50% (都更容獎辦法配合檢討)

叁.政策支持措施 ● 【社會溝通】 舉辦研討會

研討會議程規劃建議

■ 時間

115年3月6日(五)

上午9點30分至下午4點

■ 地點

大坪林聯合辦公室國際會議廳

■ 主辦單位：內政部

■ 承辦單位：內政部國土署

■ 執行單位

財團法人都市發展與環境教育基金會

■ 邀請單位

與談專家學者、中央部會及公股銀行、六都及縣(市)政府、地方都更輔導團、都更相關協(學)會、學術單位、業界公會

時間	議程	時間	議程
9:30~10:00	報到		
10:00~10:10	開幕致詞		
10:10~10:20	政策引言 中央自主都更政策	13:30~	專題報告三： 自主都更融資成功關鍵與失敗經驗分享 建議名單： (主講人1)華南銀行永吉分行 徐子雯 經理 (主講人2)東亞建築經理公司 鄭家蕙總經理特助
10:20~11:10 (50分鐘)	專題報告一： 自主都更推動常見課題 (主講人) 都市更新研究發展基金會 麥怡安執行長	14:20~	
11:10~11:20	茶敘	14:30	茶敘
11:20~12:10 (50分鐘)	專題報告二： 自主都更全案管理案例分享 (主講人1) 國家住都中心 林啟賢主任 (主講人2) 中國建築經理公司林雲鵬 副總	14:30~	綜合座談 自主都更關鍵課題與解決途徑 主持人：內政部董建宏政務次長 與談人： • 國土管理署 朱慶倫副署長 • 財團法人都市發展與環境教育基金會 林建元榮譽會長 • 都更研究發展基金會 何芳子董事長 • 國家住都中心 林啟賢主任 • 中華不動產仲裁協會 王進祥董事長 • 台灣自主都市更新培力協會 朱萬真理事長 • 中國建築經理公司 林雲鵬 副總 • 華南銀行永吉分行 徐子雯 經理
12:10~13:30	午餐休息	16:00	

肆. 雙北市經驗分享

**請臺北市政府及新北市政府摘要說明
自主都更推動課題及成功案件經驗分享
(各 10 分鐘)**

伍. 議題討論

自主都更 政策方向

◆ 財務支持：

- ◆ 加碼補助前期作業
- ◆ 提供信用保證機制

◆ 專業支持：

- ◆ 修正都市更新條例
- ◆ 建立「自主都更全案管理機制」

議題討論

議題一：

- 1.加碼補助前期作業費用，是否有助於協助自主都更案前期資金籌措？
- 2.中央都更基金提供信用保證，是否可降低金融機構承貸風險，紓解社區資金籌措困境？

議題二：全案管理機制納入都市更新條例，應規範及注意哪些事項？

議題三：研議其他獎助措施，提升自主都更推動意願



An aerial photograph of a wide river in New Taipei City, Taiwan. The river flows from the foreground towards the background, where a dense urban skyline is visible. The skyline includes various high-rise buildings and the prominent Taipei 101 skyscraper. The foreground shows a paved path along the riverbank, green grass, and some trees. The sky is blue with scattered white clouds.

新北市自主都更 推動經驗與課題分享

新北市政府城鄉發展局

新北市屋齡30年以上住宅約95萬戶，約為全市55%。
透過「都更三箭」政策，積極推動都市更新重建與整建維護。



都更一箭

以捷運帶動城市發展(TOD)
促進捷運場站周邊都更推動



都更二箭

主幹道沿線環境優化
示範街道環境改善計畫



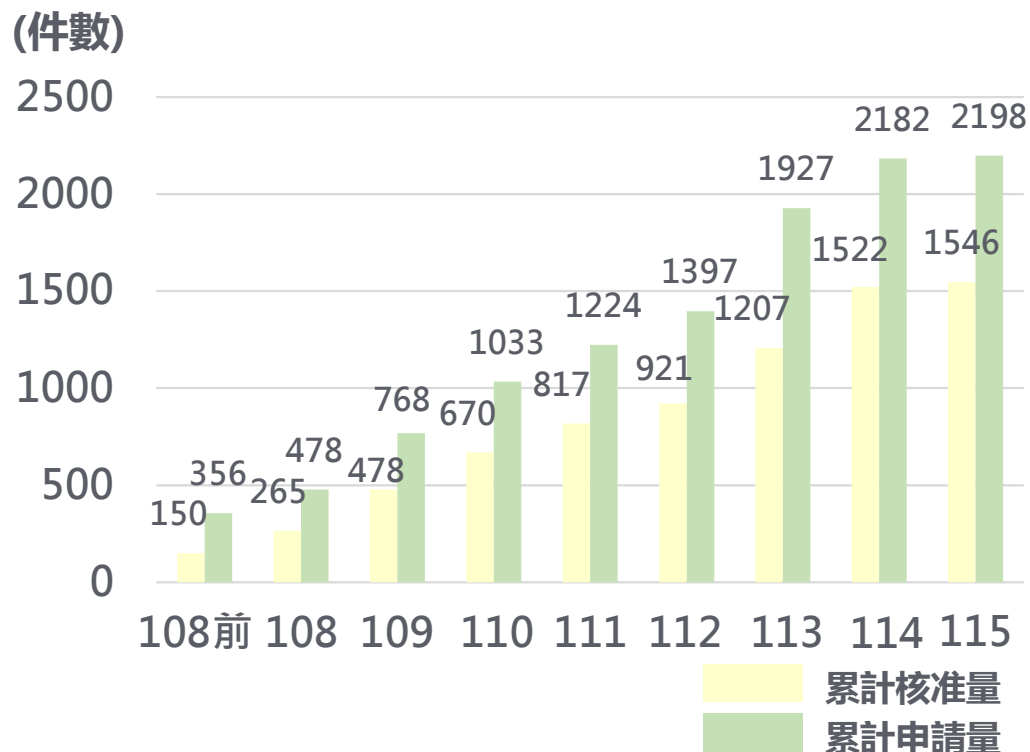
都更三箭

危老建築優先協助
以防災角度提供多元都更途徑

都更三箭 成果實現

多元都更申請2,198案、核准1,546案

協助近13,266戶完成多元都更，更新後提供73,150戶改善居住機能。



自主更新 全方位協助

輔導
協助



召開1,800場法令說明會，參與人數超過20萬人
580專案輔導民辦轉公辦，已受理申請31案

經費
補助



提供更新會最高補助630萬，已補助86案約7,000萬
受理44案海砂屋鑑定，費用約3,925萬
提供海砂屋拆除補助每戶最高20萬，已受理申請45案

容積
誘因



提供都更三箭、多元都更方案，並給予最高1.5倍
原容積誘因

自主更新 輔導、協助

危險建築物580專案

優先協助危險建築物 **+** 自助 + 人助 **+** 市府、新北住都、新北都更大聯盟

危險海砂屋、耐震不足
、震損紅黃單
社區自行整合逾50%

新北住都中心提供
初步方案評估
社區逾80%同意更新

新北住都中心協助招商、
市府加速更新審議
陪伴社區完成更新程序

- **受理31案：1處招商成功、10處招商作業，7處方案評估中、13處不續行或駁回**
- **遭遇問題：可行性評估影響住戶意願、個案招商不易（區位、規模、共同負擔比率）**



自主更新 經費補助

更新會補助

提供每個更新會最高630萬資金協助，鼓勵社區自主更新

更新會立案

事業概要核定

擬訂
都更事業計畫

擬訂
都更權變計畫

定額10萬

上限50萬

上限270萬

上限300萬

公展60%: 162萬
發布40%: 108萬

公展60%: 180萬
發布40%: 120萬

概要未核定或免擬具者，得提高補助：
事業最高295萬、權變最高325萬

類型 \ 進度	核准立案	都更程序中	都更完成 (權變核定)	其他 (解散或撤回)	總計
更新會	74	20	11	-	105
更新會補助	59	13	5	9	86

自主更新 成功案例

蘆洲民義段更新會

- 位於新北蘆洲中山路一段197巷，基地面積665.36m²，更新前為5層樓公寓30戶之海砂屋社區。
- 更新會成功關鍵：
 - ① 團結向心力強：會員共同出資10萬元推動費用、更新會定期召開會務並充分協調、資訊公開透明。
 - ② 理事長領導風範：理事長勇於任事、處理更新庶務，獲市府頒發「海砂自主更新諮詢顧問」。
 - ③ 針對未同意戶提出解決方案：「以屋易屋」籌款收購3戶產權，雙方達成共識。
 - ④ 市府資源協助：
 - A. 專業團隊輔導：媒合新北都更學會協助更新會推動。
 - B. 更新會補助：提高民眾自主更新意願。
 - C. 加速審議：行政作業協助。

時間	概述
101年10月	申請事業概要
102年3月	事業概要核准
102年9月	更新會核准立案
104年3月	申請都更事併權計畫
108年3月	事併權發布實施
113年1月	完工入住



自主更新 成功案例

樹林潭興街更新會

- 位於新北樹林潭興街107巷，基地面積3,197.96m²，更新前為5層樓公寓80戶之海砂屋社區。
- 遭遇問題：
 - ① 核定後建照審查發現建築物高度檢討錯誤。
 - ② 8位待拆戶不願搬遷。
- 更新會成功關鍵：
 - ① 領頭人物促成案件積極推動。
 - ② 全案管理公司、營造廠協助墊付部分費用，促成本案續行。
 - ③ 市府資源協助：
 - A. 專業團隊輔導：都更推動師、都更推動辦公室、新北都更學會。
 - B. 都更三箭：配合「都更第二箭」政策提高基準容積，更新後回饋設置公共托老中心。
 - C. 市府出席會員大會及相關說明會。

時間	概述
109年3月	更新會核准立案
110年6月	申請都更事併權計畫
110年7月	核准都更二箭
112年9月	事併權發布實施
115年2月	開工動土，施工中



自主更新 成功案例

板橋富豪社區更新會

- 位於新北板橋中山路二段416巷38弄，基地面積3,457m²，更新前為5層樓公寓68戶之海砂屋社區。
- 遭遇問題：

- ① 估價爭議：依都更條例第50條召開估價複核會議。
- ② 代為拆除：所有權人授權土地融資但不願點交。

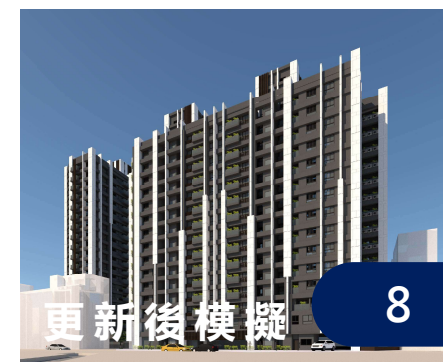
更新會成功關鍵：

- ① 理事會積極運作：每周固定時段聚會及讓住戶諮詢。
- ② 都更報核後即委託全案管理公司，促進案件續行。

③ 市府資源協助：

- A. 專業團隊輔導：都更推動師、都更推動辦公室駐點、新北都更學會。
- B. 鄰地整合：市府陌生拜訪鄰地地主。
- C. 都更三箭：配合「都更第二箭」政策，提高基準容積，更新後回饋設置公共托老中心。

時間	概述
109年3月	更新會核准立案
110年7月	申請都更事併權計畫
110年8月	核准都更二箭
113年5月	事併權發布實施
114年7月-12月	代為拆除申請及撤回
115年4月	預計開工動土



自主更新 成功案例

更新會積極運作，並發行月刊說明會務運作與案件推動進度。



聽聽大家的聲音 讓設計更貼心

8月30日的會員大會確定了我們都更案的重建範圍，從我們原來65戶增加成69戶，範圍也從原來的939坪增加成1055坪的基地面積，但更讓我們期待的是，專業團隊已經開始進行設計我們的社區雛型，準備事業計畫書的內容。

我們社區採自主更新的方式重建，也就是地主們願意在重建的過程中，花多一點心力與專業團隊一同參與配合，來完成每個階段的工作重點，地主們盡量透過學習，能夠了解每一階段應該配合及需要認知的任務與權益，如遇到不能理解與問題時，再由專業團隊進行解說與溝通，分工合作完成目標。換言之：也就是要讓所有地主都能慢慢地由淺至深的清楚知道目前進行中的工作與進度，社區重建的事業無法由幾個人就能順利完成，而是必須所有地主親自參與才能完成的一件大事。

9月13日在372巷道內的露天說明會，弘傑公司辜總經理說明，目前所有地主需要思考來做初步決定的表格內容，也就是在之前會議中的「可行性評估」所預估的數值，來思考自己未來分屋權利如何安排，要保留自己想住的坪數為何？在自身的財務規劃中，預計對外銷售來折抵營建成本的坪數為何？以及自己想留下自用的新屋，想如何分配間數與坪數？等這些數據收集及統計之後，可以讓專業團隊做更精確又符合地主所需要和未來市場銷售機制的規劃。

為讓69戶地主更加清楚而且可以用討論方式解除疑惑，所以除在月刊上的圖形，也特別安排解答問題與疑惑的時間，會先請周推動師指導作前期討論後，再請專業團隊作更詳細說明與解答，屆時請地主們踴躍參加，讓我們在都更重建的路上，緊跟著專業團隊的節奏，就能更清楚自己的權益也才能更加安心！

月刊

新北市板橋區埔墘段2-3地號
等9筆土地都市更新會

109年9月份

特此銘謝

辜總經理 贊助
黃建築師 贊助
新台幣3萬元
周推動師 贊助
新台幣1萬元
416巷38弄20之1號
蕭大姐贊助4份禮物
新勝發餅店 杜志清
贊助10盒月餅
感謝熱心贊助中秋烤肉活動

舉例說明(一)

以下數據為預估未來以實際發包為準

以下為營業方式，實際狀態以設計、發包、市場行情，及各戶持有權利狀況為參考

以372巷XX為例：土地11.93坪，舊屋權狀49.26坪，室內面積33.50坪

情境一：自行出資，完全分回(假設車位180萬元/部)	
項	金額(萬元)
預估車位數(部)	172
預估售價(萬元)	1,768
預估售價總額(萬元)	3,041
預估售價總額(萬元)	2,987
預估售價總額(萬元)	3,471

此案例，先以16萬來預估營建總成本，未來以實際發包營造金額為主

「建造成本」預估計算如下：
 $96.93 \times 16 = 1550.88$...建物總坪數以16萬估計值為基礎，所需支付的建物成本
 $2.18 \times 99.52 = 216.95$...所分得2.18個車位，每個費用為99.52萬，所需支付的建物成本
 $1550.88 + 216.95 = 1767.83(1768)$...所分得的總建物與總車位，本戶應負擔的總費用

基本假設

增加中山路四戶地主享有車位的權利

項	原案	都更二前
1. 土地面積(坪)	939.26	939.26
2. 基地面積(坪)	300%	345%
3. 都更+海砂容積獎勵(50%，坪)	1,409	1,620
4. 允建容積(約室內面積，坪)	4,227	4,861
5. 預估售價總額(不含車位，坪)	6,657	7,631
6. 預估車位數(部)	190	172
7. 預估售價總額(含車位)	7,482	8,702
8. 預估工程費(萬元，16萬元坪預估)	119,712	139,225

「車位」營造費用預估計算如下：
 $8702 - 7631 = 1071$ 估算172個車位的所需的總坪數來計算成本
 $1071 \div 172 = 6.22$...預估一個車位所占的坪數來計算營建成本費用
 $6.22 \times 16 = 99.52$...預估一個車位所需的營建成本費用



舉例說明(二)

以下數據為預估未來以實際發包為準

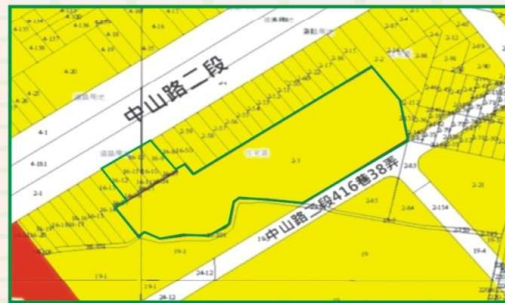
以下為營業方式，實際狀態以設計、發包、市場行情，及各戶持有權利狀況為參考

以372巷XX為例：土地13.99坪，舊屋權狀48.50坪，室內面積29.69坪

情境一：自行出資，完全分回(假設車位180萬元/部)	
項	金額(萬元)
預估車位數(部)	172
預估售價(萬元)	2,074
預估售價總額(萬元)	3,502
預估售價總額(萬元)	3,502
預估售價總額(萬元)	4,071

此案例，先以16萬來預估營建總成本，未來以實際發包營造金額為主

「建造成本」預估計算如下：
 $113.67 \times 16 = 1818.72$...建物總坪數以16萬估計值為基礎，所需支付的建物成本
 $2.56 \times 99.52 = 254.77$...所分得2.56個車位，每個費用為99.52萬，所需支付的建物成本
 $1818.72 + 254.77 = 2073.49(2074)$...所分得的總建物與總車位，本戶應負擔的總費用



舉例說明(三)

以下數據為預估未來以實際發包為準

以下為營業方式，實際狀態以設計、發包、市場行情，及各戶持有權利狀況為參考

以416巷38弄XX為例：土地12.12坪，舊屋權狀42.51坪，室內面積34.37坪

情境一：自行出資，完全分回(假設車位180萬元/部)	
項	金額(萬元)
預估車位數(部)	172
預估售價(萬元)	1,797
預估售價總額(萬元)	3,034
預估售價總額(萬元)	3,034
預估售價總額(萬元)	3,527

此案例，先以16萬來預估營建總成本，未來以實際發包營造金額為主

「建造成本」預估計算如下：
 $98.47 \times 16 = 1575.52$...建物總坪數以16萬估計值為基礎，所需支付的建物成本
 $2.22 \times 99.52 = 220.93$...所分得2.22個車位，每個費用為99.52萬，所需支付的建物成本
 $1575.52 + 220.93 = 1796.45(1797)$...所分得的總建物與總車位，本戶應負擔的總費用



自主更新 成功案例

公私協力 一案一輔導

推動師進場輔導
推動辦公室駐點
成功案例現身說法



實質補助 安心有房住

海砂屋鑑定補助
海砂屋房屋稅減免
自主更新補助
海砂屋自拆獎勵金



資源到位 程序一路通

核備海砂屋鑑定報告
公告劃定更新地區
核准更新會立案
事業暨權變法定程序

人民有感 攜手向未來

每周二2-4點推辦駐點
每周日7-9理監事聚會，住戶可參與
申請代為拆除，完成公調程序

鏗而不捨的領頭人

社區共識 共同利益大於個人利益

不計盈虧的熱誠專業者

政府的輔助

自助而後人助

【臺北市政府經驗分享】

一、推動背景

- (一)臺北市老屋比例高，面臨「人老屋老」問題。
- (二)推動「都更八箭」政策後報核量增加，但仍有大量案件難以啟動。

二、困難分析

- (一)人的問題：資訊落差、錯誤期待（如一坪換一坪）。
- (二)共識凝聚困難。
- (三)自主更新核定比例低（更新會案件不到 5%，且多為危險建築）。

三、具體作為

(一)資訊提升：

- 1. 與公協會合作開設免費專業課程（估價、分配、稅務）。
- 2. 15 人連署即可到社區辦理說明會。
- 3. 推動數位化課程服務。

(二)專業進場

- 1. 推動「7599 專案」、「575 專案」（海砂屋）等。
- 2. 達一定門檻由政府進場試算並推動公辦都更。

(三)危險建築誘因：推出防災都更獎勵、老公寓專案，提高成案誘因。

(四)整宅專案：

- 1. 列管弱勢整宅案件。
- 2. 採補助協助與公告招商方式推動。

四、案例：信義區吳興街整建住宅自主都更案（整建住宅）

- (一)91 年成立更新會後整合溝通住戶意願至 114 年核定，歷經 20 餘年。
- (二)市府全程到場協助。
- (三)市府為公有土地所有權人，先行支應共同負擔費用，為更新會挹注前期關鍵資金，協助運作。
- (四)自主更新常面臨地主互不信任、質疑理事會私下分配等問題，經長期協調，最終不同意戶同意搬遷。