

都更程序簡化 效率加倍

都市更新

事業計畫

報核



簡化程序

必要條件

- 迅行劃定更新地區或以整建維護方式實施且取得100%同意
- 變更事項不影響其他權益人之利益者及原核定計畫者

- 以整建維護或協議合建方式實施取得100%同意
- 核定前已無爭議者
- 適用簡易變更者

- 變更事項不影響其他權益人之權益且取得100%同意
- 變更事項不影響原核定計畫者



核定發布實施

容積獎勵明確 加速審議

容獎明確量化

中央統一訂定

多數獎勵
容積項目、額度、計算公式

因地制宜

保留20%
由地方彈性處理

項目	條件	額度
<input checked="" type="checkbox"/> A獎勵	<input checked="" type="checkbox"/>  <input checked="" type="checkbox"/> 	10%
<input type="checkbox"/> B獎勵	<input type="checkbox"/>  <input type="checkbox"/> 	15%
<input type="checkbox"/> C獎勵	<input type="checkbox"/>  <input type="checkbox"/> 	20%

符合條件即取得獎勵容積

獎勵上限有別



50%
獎勵上限

一般地區

策略地區



政府主導
面積1萬平方公尺以上
提高兩倍容積

50%
獎勵上限
x2

提高財稅誘因 參與意願多更多



延長房屋稅減免時間

原建物所有權人分配部分，
其房屋稅得減半徵收至第1次移轉前(最長12年)。



增訂合建稅賦優惠

增訂因協議合建移轉土地及建築物時，
其土地增值稅及契稅得減徵40%。



增訂公辦都更投資人稅賦優惠

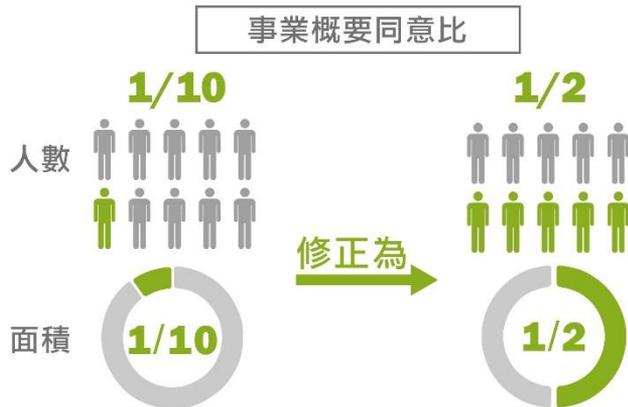
公辦都更公開徵求之投資人，於投資總額
20%範圍內分4年抵減營利事業所得稅。

排除違憲 落實正當行政程序

大法官於102年宣告，《都市更新條例》關於事業概要及事業計畫程序，不符合正當行政程序，均違憲。

1

事業概要同意比率太低



2

事業概要未經適當組織審議



3

事業計畫核定前未舉行聽證



事業計畫同意比率新規定

BEFORE

AFTER

適度提高同意比率

	人數	面積		人數	面積
政府公開徵求實施者	—	—		1/2 	 1/2
迅行劃定	1/2 	 1/2	➔	1/2 	 1/2
優先劃定	3/5 	 2/3	➔	3/4 	 3/4
自行劃定	2/3 	 3/4	➔	4/5 	 4/5
人數免計	—	 >4/5	➔	—	 >9/10

估價選任好重要 公平公開添信任



實施者選任3家

修正後



1 實施者與所有權人共同指定

2 若無法共同指定時

實施者指定一家
其餘兩家由實施者自主管機關建議名單中選任

3 主管機關得委任專業估價者協助複核機制

撤銷條件說清楚 保障計畫安定性

- 為保障民眾分配權益，並維持計畫穩定性，公開展覽時權益減損者，可撤銷同意書
- 權益無損者，不得任意撤銷同意書

減損狀況一：

分配比率減少



實施者與全部地主間的分配比率

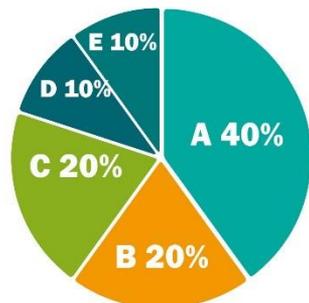


出具同意書時

公開展覽時

減損狀況二：

分配價值比率減少



地主間的權利價值比率



A、B地主權利價值比率減少

比起過去簽下同意書後發現權益減損在權利義務相同的情況下，不得任意撤銷同意書新的規定既有保障又明確！

落實權變多數決 拆遷程序有把關

有異議者之 處理與救濟管道

- 強制參與都更並分配
 非強制徵收，權益仍受保障
- 計畫核定時
 即可依法提出行政救濟



計畫核定實施



實施者應先協調



協調不成
實施者申請代為拆遷



主管機關協調

期日 方式 安置 其他



主管機關訂定期限



主管機關
依協調結果執行拆遷作業



建立協商平台
協助解決爭議

修法前後有差異 適用規定要注意

進行中的都更案新舊法之適用

- 違憲部分一律適用修正後規定
- 其餘部分在**一定時間內**可適用修正前規定



進行中都更案

- 已申請核准事業概要者
- 已報核事業計畫者

違憲部分

- 概要之同意比率、須經審議程序
- 有爭議應辦理聽證

其他部分

5年內提出權變計畫者

- 事業、權變計畫之擬訂、變更程序

新規定



逾**5年**提出權變計畫者

舊規定





讓我們的都市更美好

都市更新條例第9次修正案



內政部營建署
Construction and Planning Agency
Ministry of the Interior