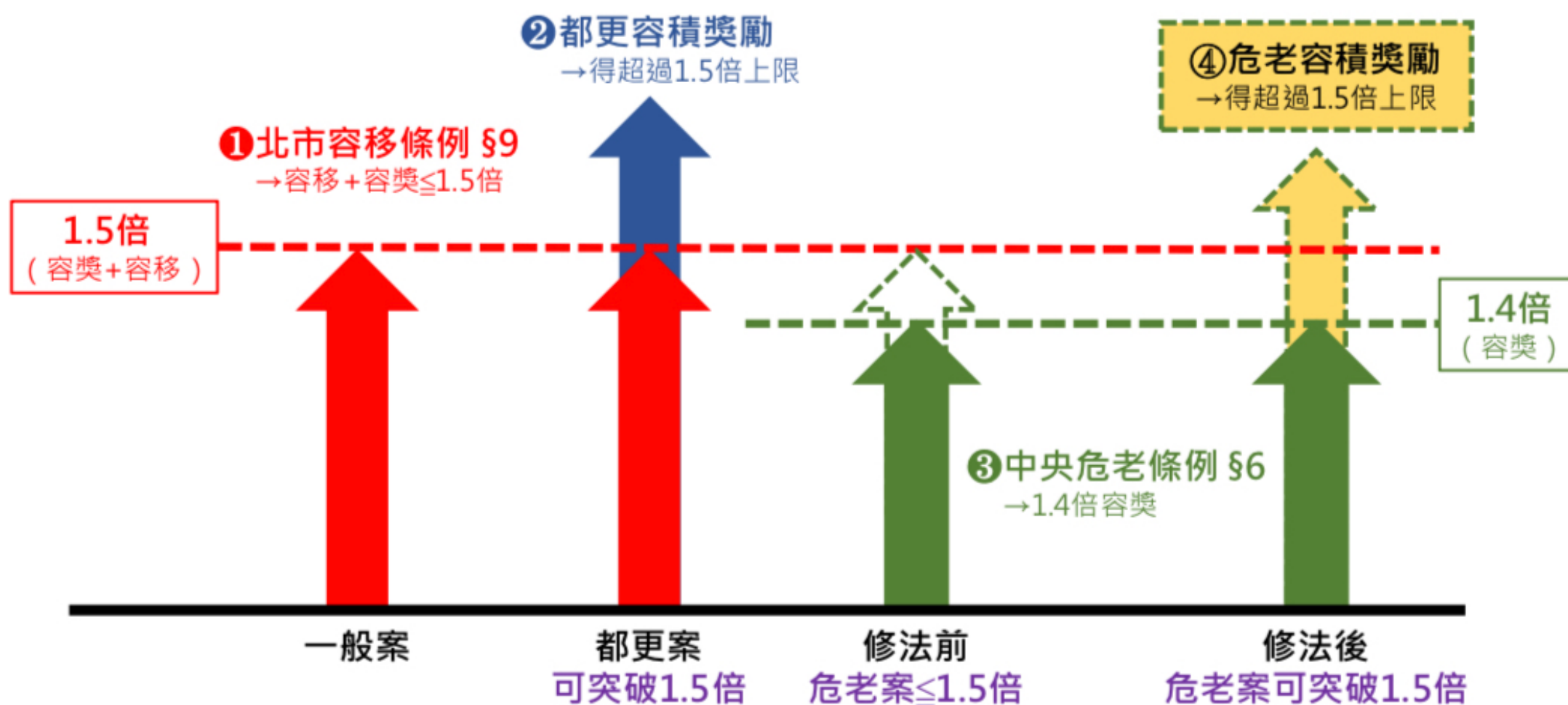


容積移轉總量配套 (二)

~ 台北市



北市容移自治條例 §9 修正前後 危老容獎上限比較

公會反映同業建議

1. 建築基地內存在公有土地→公會所做建議已初步就國有土地尋求處理，但其他公有土地仍待討論
2. 併入鄰地因受1000m²限制於分割造成畸零地→公會建議已於營建署研商中
3. 退縮容積獎勵之適用→已爭取「不能」之彈性；公會繼續建議容積獎勵值視退縮情況分級給予
4. 時程獎勵之延長→公會已建議自地方政府法規通過實施日計算時程獎勵；或統一延長母法時程獎勵期限

新修正「都市更新條例」 相關爭點

～開發商觀點

都更是城市治理一定要走的路

「文林苑」後，
各種修法版本幾乎要讓都更窒息；

「永春案」後，
氛圍才漸好轉

公會：經濟效率的觀點
也應納入法律體制加以考量

討論6年終於三讀 (一)

北市長安西路爭議都更案。(本報資料照片)

北市長安西路爭議都更案。(本報資料照片)

爭議都更 政府出面

釘子戶拆

鄭銘、張理國/台北報導

立法院昨三讀通過《都市更新條例》部分條文修正案，將都市更新事業概要同意比例從10分之1大幅提高到2分之1以上；對於釘子戶問題，條文也明定「3加1」防爭端處理程序，只要有爭議就強制舉行聽證，經實施者、地方政府協調不成後，才由政府代拆。

《都更條例》20年最大修正

這是《都更條例》1998年公布施行20年來首次全文修正，將原62條條文增訂為86條，新法納入個案實務執行遭遇困難與因應老舊公寓更新需求，簡化都更申請程序、明確獎勵內容。

為強化都更動能，三讀條文新增「政府主導都市更新」專章，並增加事業概要的代表性，將其門檻由現行私有土地及私有合法建築物所有權人10分之1以上，提高為2分之1以上；但舊案9成以上所有權人同意，則免經具事業概要。

針對釘子戶設有3道預防爭端處理程序。第一，將都市更新與都市計畫連結，都市更新計畫須送地方政府的都市計畫審議委員會審議，避免惡意圈地。第二，都更計畫要送到地方政府的都更審議委員會審議，由專業委員以合議制、公開方式審議。

第三，都更委員會審議過程中，若不是100%同意，只要有一個人反對，就應舉行聽證程序，釐清問題是惡意圈地，或釘子戶要求過高的價格。若前三道程序仍無法解決爭議，實施者可請求地方政府代為拆除，但須先協調拆除日期、方式、安置計畫等事項。

三道程序把關後才能強制拆

獎勵部分，現行法規規定，都更後地價稅與房屋稅減半徵收2年，三讀條文明定，主管機關得視財政狀況延長房屋稅減半徵收，並以10年為限，等同於房屋稅減半徵收可達12年減半徵收；協議合建者可享有土地增稅稅減免40%。

對於立院完成修法，內政部次長花敬群大讚「好不容易」、「真的很感動」。他說，現在「路打過了」，希望明年都更加急老舊重建過案件數可上萬4000案，未來2、3年每年可增加營造產值上萬千億。另外，花敬群也說，「文林苑」案應不會再發生。

房屋稅減半徵收最長達12年

至於容積獎勵規定，花敬群說，有50%需要中央及地方核定，其中中央要核定的30%，這部分原

都更條例修正重點

提高同意門檻	事業概要門檻由現行私有土地及私有合法建築物所有權人10分之1以上，提高為2分之1以上
釘子戶3+1防爭端程序	1. 地方政府都更委員會審議，避免惡意圈地 2. 須再由專業委員以合議制、公開審議 3. 都更委員會未100%同意，應舉行聽證程序 4. 若有爭議，可由政府代拆，協商拆除日期、方式及安置計畫
租稅優惠	• 都更後房屋稅減半徵收，最長可達12年 • 協議合建者可享有土地增稅稅減免40%
都更推動小組	各級主管機關應成立都市更新推動小組，督導、推動都更政策，與協調政府主導都更業務

則是比照危老重建的容積獎勵，例如智慧建築多少、綠建築多少；而地方要核定的則是20%，內政部希望額度方面不需要審查協商確定，希望都很明確。(相關新聞A4)

中國時報

重點提要

無黨籍 佔台灣選票人數 4.94%
選中 佔選票人數 4.94%
選中 佔選票人數 4.94%
(擷取自大政治大選電視畫面)

還中天公道
部長打臉綠媒 沒定頻



否認蘇組閣
小英留賴揆 全黨共識



柯韓會有譜
明年1月27日 約愛河見

釘子戶代拆 新設3+1條款

走完審議、聽證、協調3程序後 政府可代拆

謠言終結站

雙子星得標團隊中資？
投審會：尚無證據顯示為中資

雙子星案得標團隊有中資成分

經濟部投審會表示，團隊之一的港商南海發展有限公司為南海控股100%持有公司，該公司今年在台設立分公司時已審視股權結構，尚無證據顯示為中資。

投審會並指出，南海控股也於12月4日申請在台設立，目前正進行審議，已將全案資料及該公司股權結構送交陸委會及國安局審查；另一共同投標人馬來西亞商馬利公司則尚未送交申請，是否有中資成分，須待申請後具件審查。

2018年封關 台股值縮水2.5兆

10年來表現第3差

【記者陳偉立、陳永志、陳海英/台北報導】台股昨日封關，今年共跌九一五點，跌幅達八、六%，與去年大漲一五五點形成強烈對比，也是十年以來第三差。市價指數減少二、五二一億元，今年台股行情疲弱的一年，從年初九點行情一路修正下來，最後以九二七點收盤，跌去一〇八點。分析師表示，台股今年表現不佳，主要是受到外資賣出、台股高點後回檔、以及外資賣出等因素影響。台股今年表現不佳，主要是受到外資賣出、台股高點後回檔、以及外資賣出等因素影響。

2018年台股表現

跌點/跌幅	915點/-8.6%
封關市值	29.32兆元

圖為台北市永春都更案工地。(資料照)



都更條例修法重點

提高同意門檻

- ▶ 都更事業概要應獲得所有權人2分之1以上同意
- ▶ 公辦都更案應取得私有產權2分之1以上同意，且地主在分配比率減少時可撤銷同意書

釘子戶處理機制

- ▶ 針對都更不同意戶，透過都市計畫委員會審議、有爭議一律辦理聽證及由實施者及地方政府協調的程序處理，若走完以上3個程序仍無法解決爭議，才由政府出面代拆；實施者及政府代拆前，應先就拆遷日期、方式及安置進行協商；不同意戶也可尋求行政救濟
- ▶ 地上物尚未拆遷前不得預售

加速推動都更

- ▶ 各主管機關應成立都更推動小組，負責督導、推動都更政策或協調都更業務
- ▶ 符合「都市危險及老舊建築物加速重建條例」之危險建築物，得先行訂定為更新地區
- ▶ 鐵路及捷運、水岸、港灣周邊適合高度再開發地區，或其他配合重大建設須辦理都市更新者，得訂定為策略性更新地區
- ▶ 一定面積以上之公地，無特殊原因者一律採公辦都更

賦稅減免及容積獎勵

- ▶ 房屋稅減半徵收可延長10年，協議合建者得減徵土地增稅及契稅40%
- ▶ 策略性更新地區，符合一定條件者可突破容積獎勵上限
- ▶ 容積獎勵20%授權地方政府自訂獎勵項目

製表：記者黃欣怡

【記者黃欣怡/台北報導】立法院昨三讀通過《都市更新條例》修正草案，除了明確化容積獎勵及房屋稅減免外，也針對不同更新程序，明定「3加1」條款，明定未達政府可成立推動小組未達都更標準，一旦有爭議就一律舉辦公聽證，若實施者與地方府政府協商不成，則政府可出面代拆，如此一來不但可保護多數人的更新權益，也可避免強拆房屋的事再次發生。

此外，本次修法將容積獎勵明確化，中央將統一訂定建築容積獎勵的項目、額度，計算方式與申請程序，讓實施者與地主都能明確知道應得的容積額，藉此增加雙方互信，避免過去時不時被政府以地制宜的空間，明定容積獎勵有兩成可讓地方政府自訂獎勵項目。

老屋重建 房屋稅優惠最長12年

在擴大賦稅減免方面，本次修法以過去年通過的《都市危險及老舊建築物加速重建條例》為基礎，將重建後房屋稅優惠期限從原來的兩年提高為最長十二年，並且提供協議合建者減免四成土地增稅的優待，藉此鼓勵百分之百同意的協議合建，降低爭議。

此外，花敬群也透露，內政部本來想將有助於都更的不動產證券化，一併納入都更條例，但後來發現不太可行，只好全部刪除，後續將與金管會研議可行方案，不排除以另立法案的方式處理。

房產界：公開透明協商 加快都更推動

【記者陳永志/台北報導】立法院昨三讀通過《都市更新條例》修正草案，房產界人士大多表示歡迎，尤其代拆機制，對不同意戶建立「3加1」程序，可加快代拆機制，對不同意戶建立「3加1」程序，可加快代拆機制，對不同意戶建立「3加1」程序，可加快代拆機制。

討論6年終於三讀 (二)

事業、權變計畫分送 恐影響都更戶權益

代拆釘子戶 業者盼公權力落實



立法院28日由院長蘇嘉全敲槌三讀通過《都市更新條例》修正草案，未來針對俗稱「釘子戶」的都更不同意戶，透過3加1程序來處理。(趙豐保攝)

王莫昀／台北報導

《都市更新條例》修正案三讀，業者指出有4亮點，包括無法徵求100%同意者，得採逕行劃定更新地區方式辦理，及排除釘子戶等，不過業者強調，機制完備後，還需要地方政府在於法有據下，有魄力為都更掃除障礙。

永慶房產集團業務總經理葉凌棋表示，《都更條例》修法三讀通過，容積獎勵明確化且擴大減稅範圍，增加都更誘因，同時縮短都更審議程序，都更資訊公開透明，並建立協商平台解決釘子戶問題。他並強調，期待公權力落實代拆機制，掃除路障，解決爭議，加速都市更新推動。

住商企劃研究室經理徐佳馨也說，這次三讀的《都更條例》把代拆制度權責和程序釐清，有助日後老舊建築的更新，雖在稅費上仍有討論空間，也堪稱接近實務，但長期來說，都更參與仍須全民共識，不然無法令人滿意。

但新制將「事業計畫」與「權利變換」脫鉤送審，宏國德霖技術學院不動產經營系兼任專技副

教授林旺根憂心恐引發許多爭議。他表示，事業、權變計畫可分送的結果，恐影響都更戶權益，簡單說，事業計畫與權變計畫併送核報後，都更資訊才會公開，但如果開發商與民眾談妥一坪換一坪，先只送出事業計畫後，隔6個月才送權變計畫，其中若開發商送出的承諾縮水，那民眾根本不會知道，也無從舉證。

不動產開發公會全聯會祕書長于俊明則持肯定，指修法內容有4個亮點，首先符合危老重建條例的危老建物，但無法徵求100%同意者，得採逕行劃定更新地區方式辦理；第二，基於都市防災必要或其他配合重大發展建設需要，劃定或變更為策略性更新地區；其面積達一定規模條件者，可突破都更容獎上限，具誘因；第三，同意比例計算維持以申請事業概要或報核事業計畫當時的產權狀態為基礎，可確保計畫的安定性。最後則是代拆制度及程序精進、明確，確保三方權益（同意戶、不同意戶及實施者），有助都更計畫的推動及執行。

A2／焦點

聯合晚報

United Evening News
中華民國107年12月28日 星期五

「都更條例」修正 保留政府代拆權力 都更釘子戶 將3+1處理

【記者徐偉真／台北報導】立法院院會上午二讀「都市更新條例」修正草案，明定未來對於都更不同意戶「釘子戶」的「3加1」程序處理機制，最後經過協商平台協調拆除日期、安置計畫等，程序完備後政府才可拆除，也保留政府的代拆權力。

今年是都更條例公布施行滿20周年，都更被列為本屆立法院的優先法案，今天力拚三讀，經過昨天協商後，保留時代力量黨團提出的兩項條文今天下午表決，其他朝野有共識的條文上午完成二讀，全部條文下午可望三讀通過。

都更條文明定「文林苑條款」，對於不同意都更的釘子戶有3加的預防爭議處理機制：第一是將都市更新和都市計畫連結，都更計畫送地方政府的都市計畫審議會審議，第二，都更計畫送地方政府的都市更新審議會審議，由專業委員以合議制、公開審議方式判定都更範圍是否合理，第三，委員會審理過程中若有爭議或不是百分之百同意就應舉行聽證程序。

條文明定，若前三道程序仍無法解決爭議，地方政府可透過協商平台，在60天內決定拆除日期、方式和安置計畫等，程序完備後地方政府才能拆除，加強政府代拆的正當性。

修法也新增「政府主導都市更新」專章，各級主管機關得成立都市更新推動小組，督導、推動都市更新政策及協調政府主導都市更新業務。

另外，修法也提高同意門檻，提出事業概要的門檻，由現行法的私有土地及私有合法建築物所有權人十分之一以上，提高到二分之一以上，並應經主管機關以合議制及公開方式審議核准。



立法院院會今可望三讀「都市更新條例」修正草案。圖為永春都更案工地。

報系資料庫

都更條例修正案	
修正重點	內容
「釘子戶」處理機制	1.避免惡意圈地，都更計畫須送地方政府「都市計畫審議會」審議
	2.都更計畫需再送到地方政府「都市更新審議會」審理，以合議制、公開方式，判定都更範圍是否合理
	3.若產生爭議，強制辦理聽證程序
	4.若經過上面三道程序仍無法解決，政府可透過協商平台，60天內決定拆除日期和方式等，不同意戶可尋求行政救濟
提高同意門檻	事業概要提出門檻，由現行私有土地及私有合法建築物所有權人1/10以上，提高為1/2以上
都更推動小組	各級主管機關得成立都市更新推動小組，督導、推動都更政策與協調政府主導都更業務
拆除後才能啟動預售	未拆除前，預售屋不得預售，都更預售案必須在拆除後才能啟動
公辦都更	政府得在鐵路、捷運站和航空站等地一定範圍內，或位於都會區水岸、港灣周邊適合高度開發地區者，劃定或變更為策略性更新地區，並訂定或變更都更計畫

聯合晚報

建築公會：公開透明協商 將加速都更推動

【記者游智文／台北報導】都更條例草案今天可望三讀通過，不動產開發公會全聯會祕書長于俊明表示，各界關心的第56條地方政府代拆機制，修法之後，未來都更釘子戶經過實施者協調，以及地方主管機關協調後，即可定期限期拆除或遷移，透明與公開的協商

將減少都更釘子戶利益分配不公的問題，同時也加快都更推動速度。

于俊明並建議中央政府正視房屋稅增對都更的負面影響，協同地方政府就都更案在稅基（房屋評定現值）上納入一定期限獎勵係數，延長房屋稅、地價稅減半徵收期間，實施

方式採「協議合建」者，其租稅優惠比照權利變換。

于俊明指出此次修法內容有四大亮點：一、符合危老條例第3條相關規定建築物，但無法徵求100%同意者，可採逕行劃定更新地區方式辦理，有助都更加速。

二、針對鐵路、捷運站、水岸、港灣周邊適合高度開發地區、基於都市防災必要，或配合重大建設需要辦理都市更新等，可劃定或變更為策略性更新地區，面積達一定規模及符合一定條件者，並可突破都更更新建築容積獎勵上限之限制，可鼓勵及引導大規模之

都市更新及都市再生。

三、同意比例計算，維持以申請事業概要後報核事業計畫當時之產權狀態為基礎，可確保計畫之安定性。

四、代拆制度及程序之精進及明確，確保三方權益（同意戶、不同意戶及實施者），有助都更計畫之推動及執行。

都更總會：民衆勿再沉迷 一坪換一坪美夢

【記者游智文／台北報導】都更條例修正草案今天可望三讀通過，中華都更全國總理事長吳錦宗表示，一個法案修了五、六年，實在太久了，叫老百姓怎麼做事？但通過了還是值得慶幸，未來可以創造三代人的幸福。

吳錦宗以自身為例，他本來和媽媽住在三樓公寓，媽媽已90多歲，平常根本不敢下樓，因為一下樓就上不去，不然就是要他背，而他也已經70歲了，由於過去住宅冷氣很強，媽媽平常也不敢開，家人一開，媽媽就皮皮雷、攪心癢度背痛。

後來房子都改建電梯大樓，今年2月他和媽媽搬進新房子，有了電梯，無障礙設施，媽媽開始敢上下樓，有了中央空調，媽媽根本沒有感覺開冷氣，一切問題都解決，媽媽快樂多了。除了媽媽幸福，他和太太也受益，他不用再背媽媽，因為新

房子裝設全熱交換器，太太的高血壓也獲得改善。至於第三代，他的兒子，因為住在老公寓，平常「偷陽撈月」，一切節節上至下，31歲還沒出過國，但搬了新家後，也開朗多了，今年終於第一次出國。

吳錦宗說，立法不足以自行，

何況是沒有法，過去幾年，都更條例修法遲遲未通過，大多數都更案無所適從，進度緩慢，今天通過後，希望政府加大力道推動，也建議民眾不要再沉迷於一坪換一坪美夢，而是應以價值來看，積極參與都更，提升居住品質。

爭點一：事權分送或併送？

原規定：事計、權變分送，得併送

初擬草案：
事計、權變分送，
權變須再拿同意書

行政院版規定：事計、權變並送

三讀：維持事計、權變分送，得併送。
權變不須同意書

107-5-10協商結論：

原擬增列立法說明實施者徵求同意時，應檢附都市更新事業計畫與權利變換計畫予所有權人...」

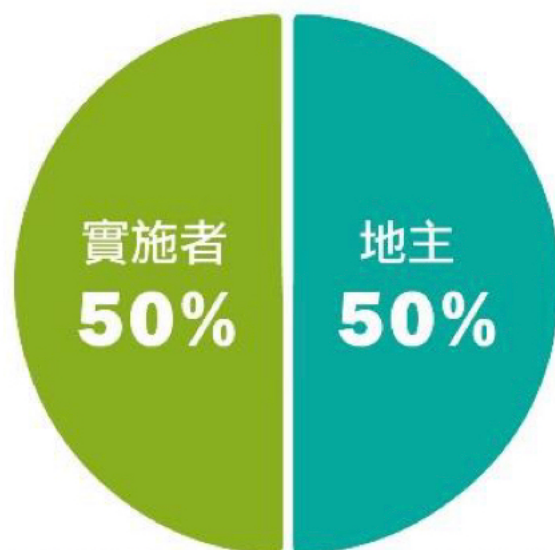
爭點二：撤銷同意書舉證？

原規定

.....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。

新規定

.....所有權人對於公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。

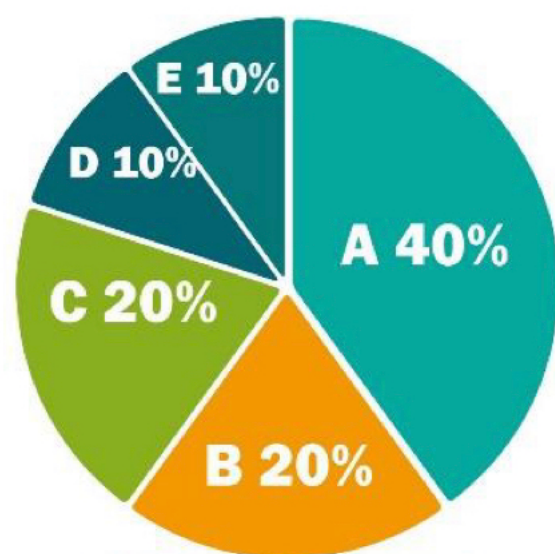


實施者與全部地主間的分配比率



出具同意書時

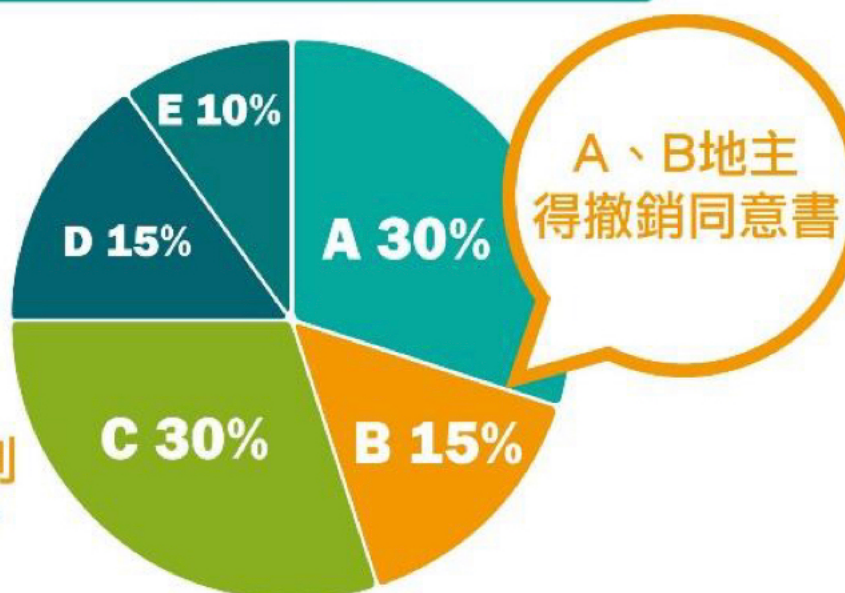
公開展覽時



地主間的權利價值比率



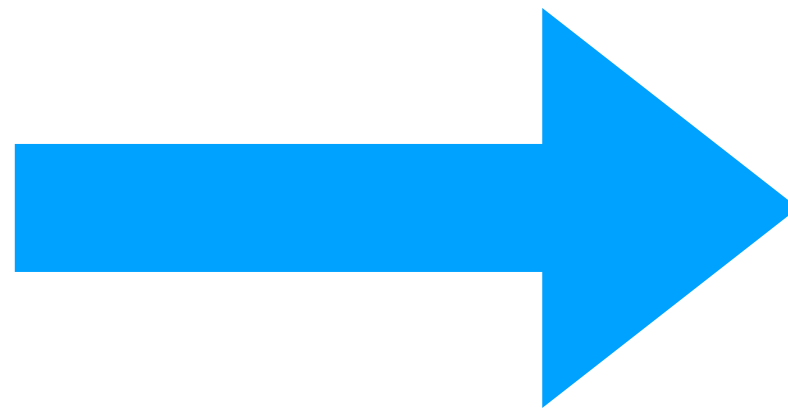
A、B地主權利價值比率減少



爭點三：如何選估價師？

估價師之委任
提升至法律位階

估價者由實施
者與土地所有
權人共同指定



無法共同指定時，由實施者指定一家，其餘二家由實施者自各級主管機關建議名單中，以公開、隨機方式選任之。

爭點四：協議合建土增稅？

權利變換

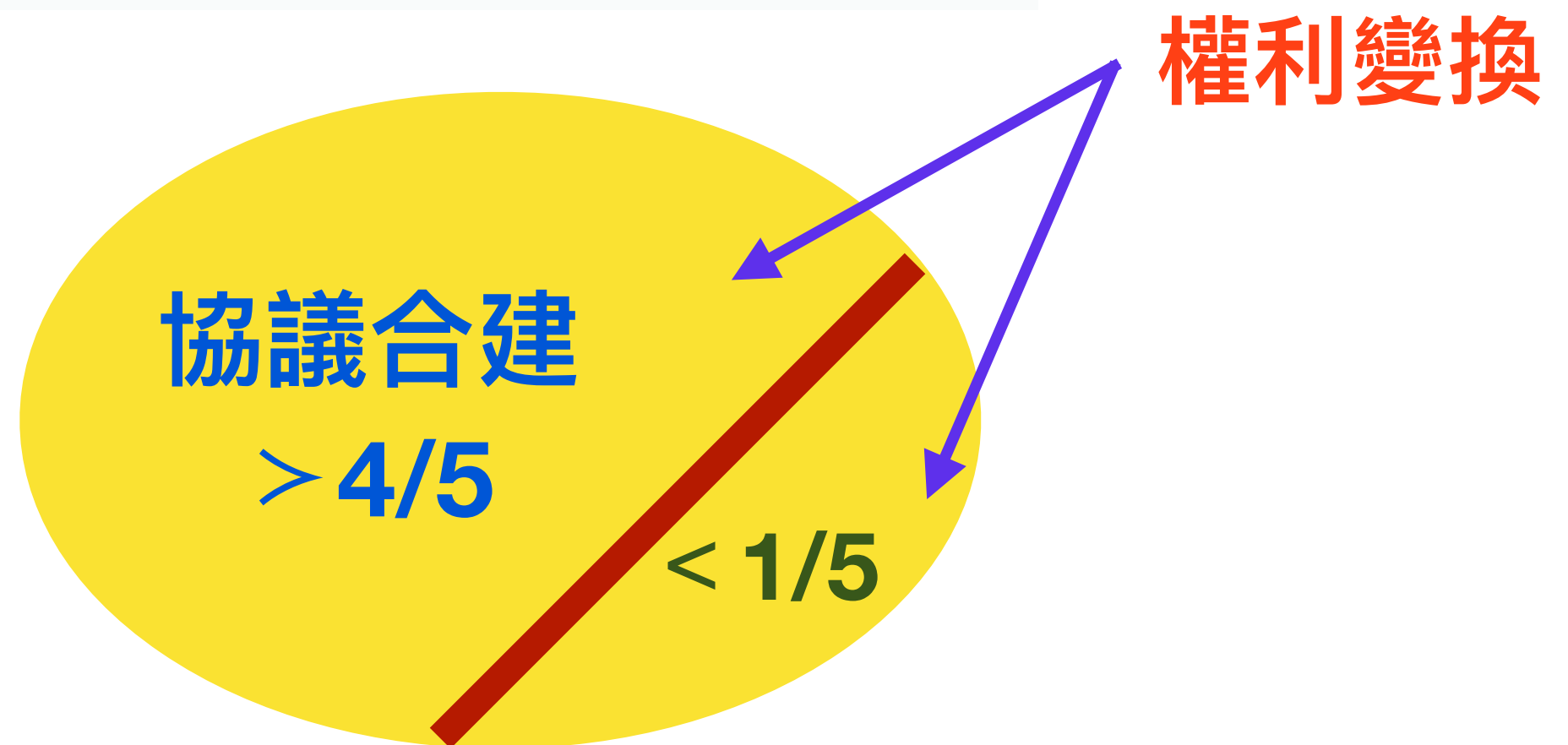
實施權利變換，以土地及建築物抵付權利變換負擔者，免徵土地增值稅及契稅。

協議合建

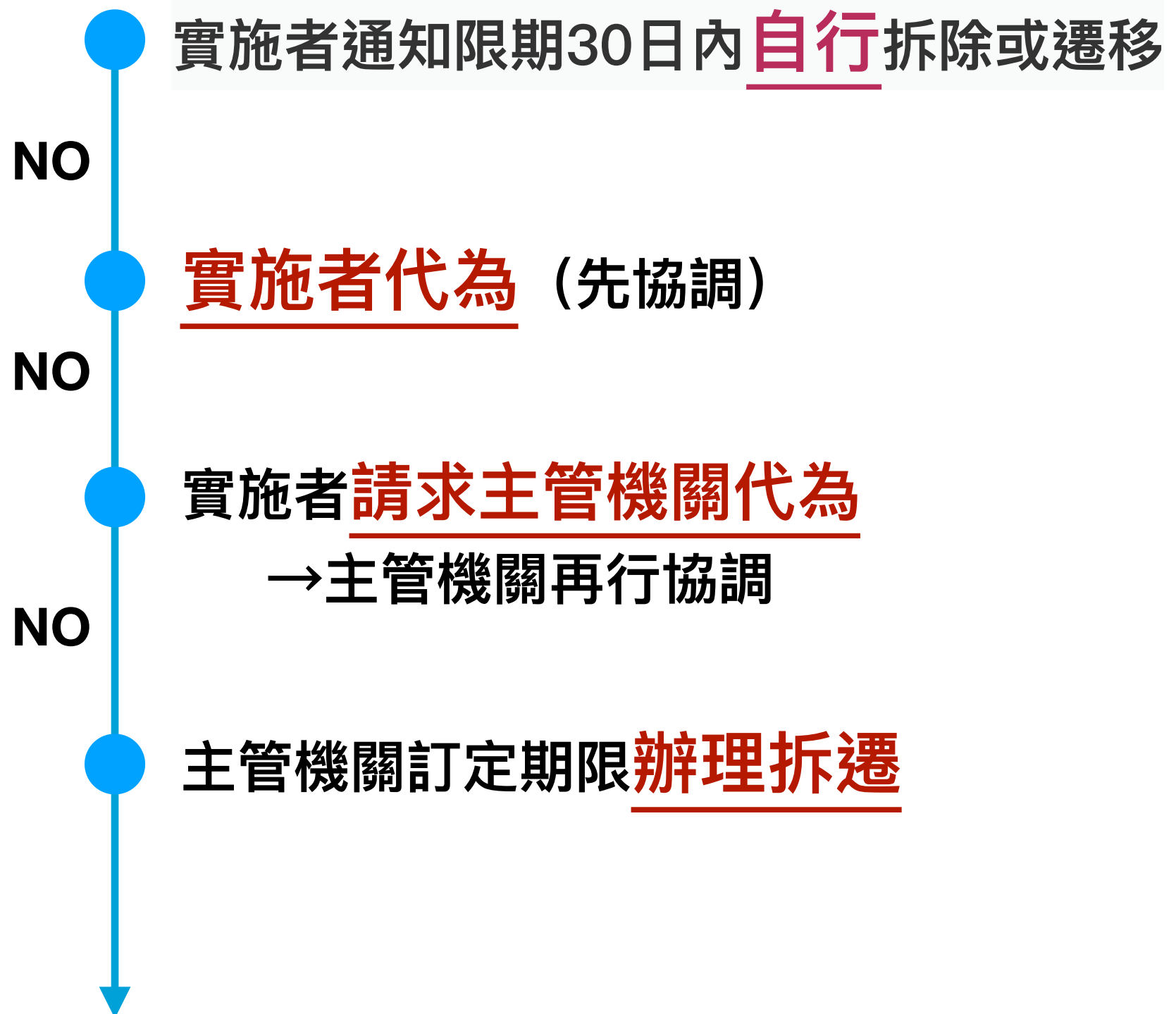
原所有權人與實施者間因協議合建辦理產權移轉時，經直轄市、縣（市）主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，得減徵土地增值稅及契稅40%。

爭點五：協議合建、權利變換並存？

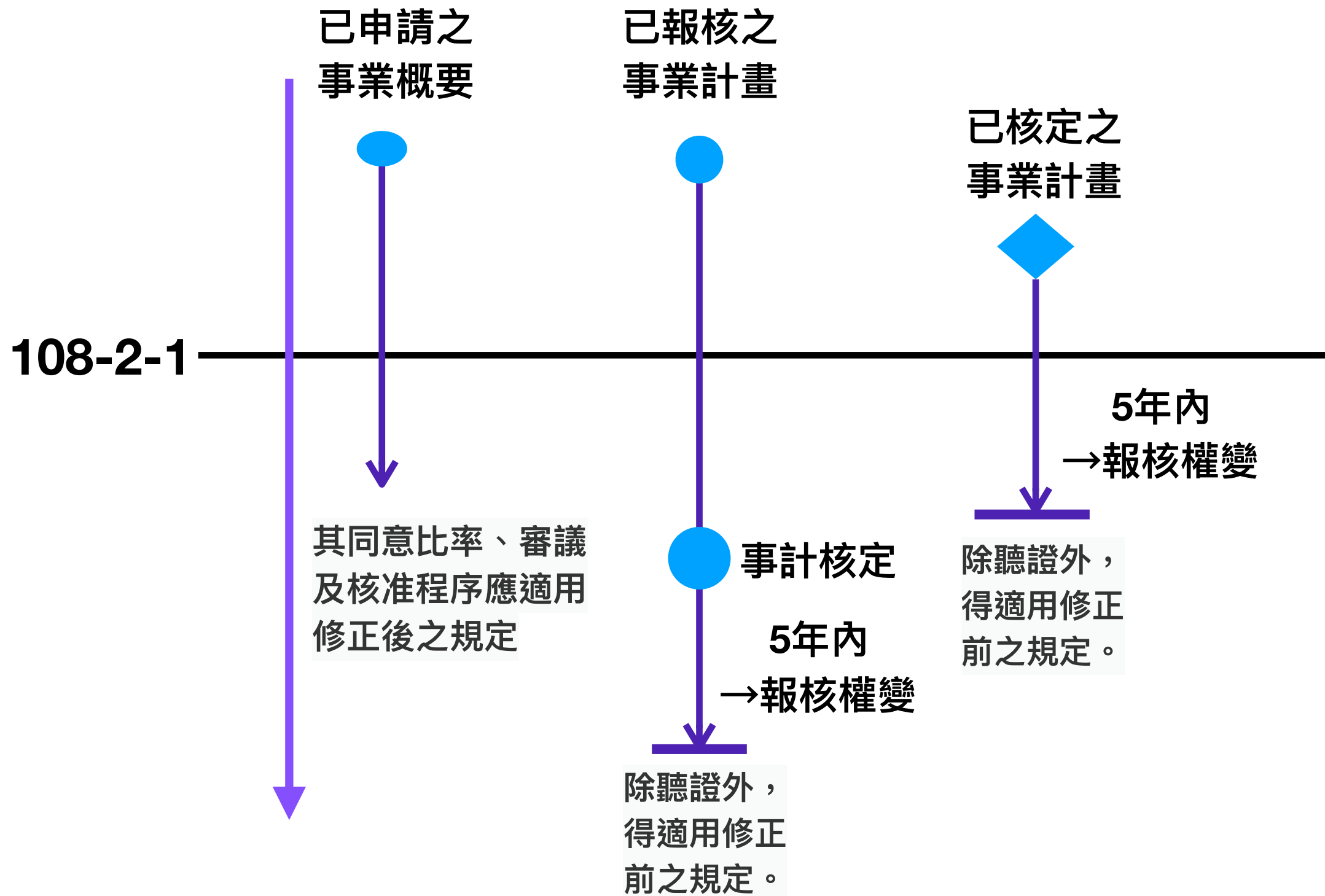
以協議合建方式實施都市更新事業，未能.....取得全體土地及合法建築物所有權人同意者，得經更新單元範圍內私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均超過4/5之同意，就達成合建協議部分，以協議合建方式實施之。對於不願參與協議合建之土地及合法建築物，以權利變換方式實施之。



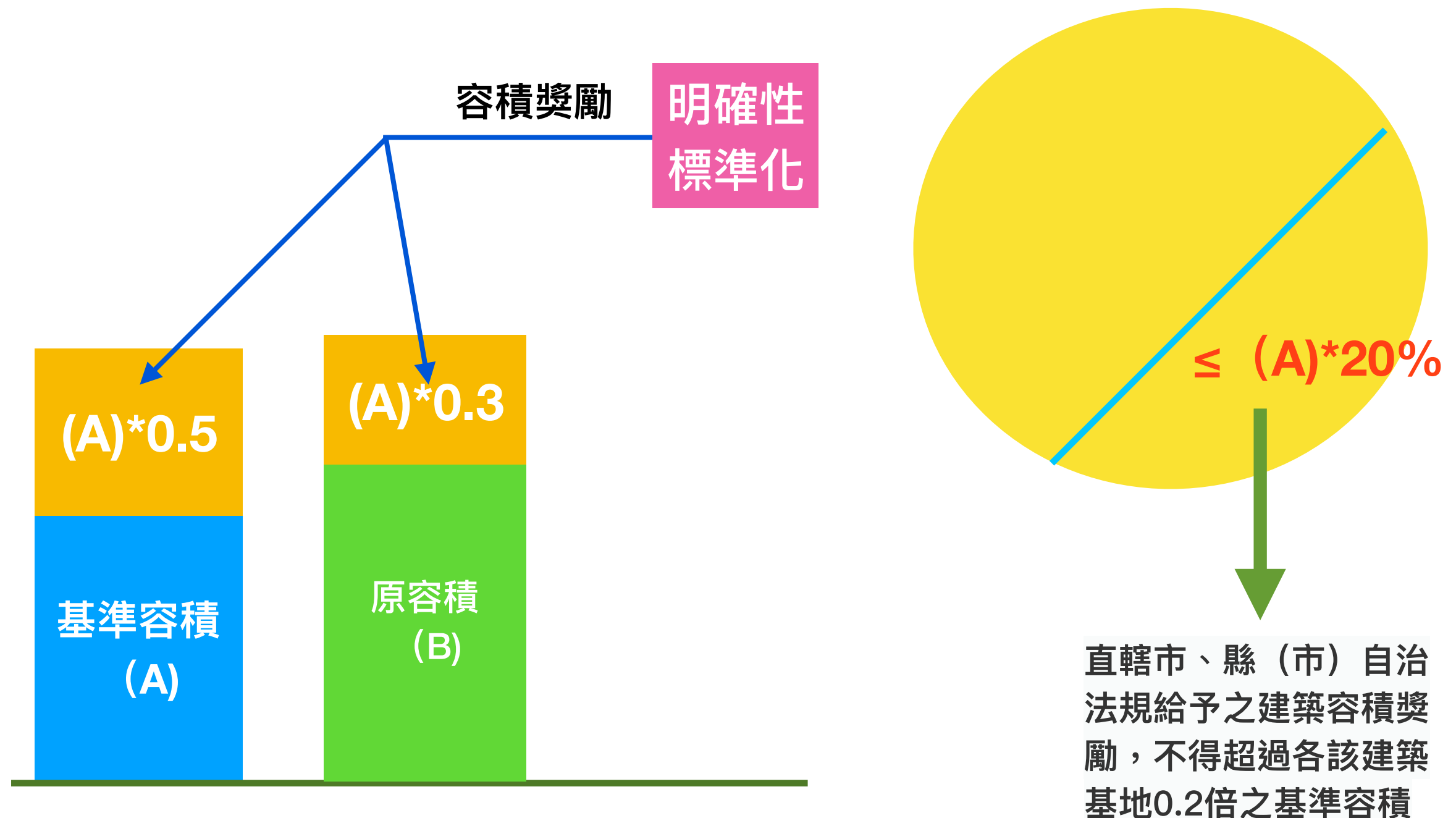
爭點六：代拆運作？



爭點七：新舊制適用？

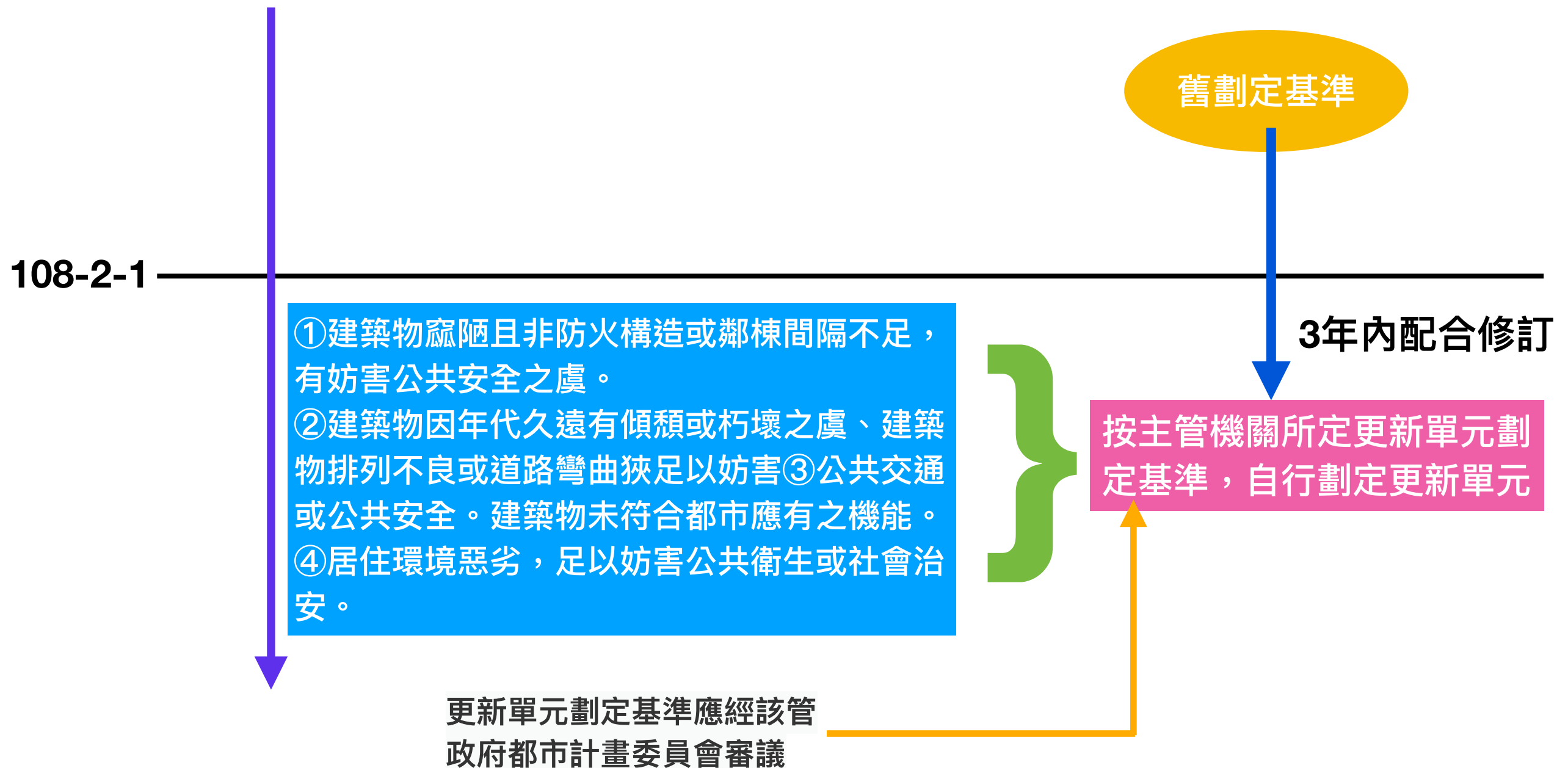


爭點八：容獎給予？

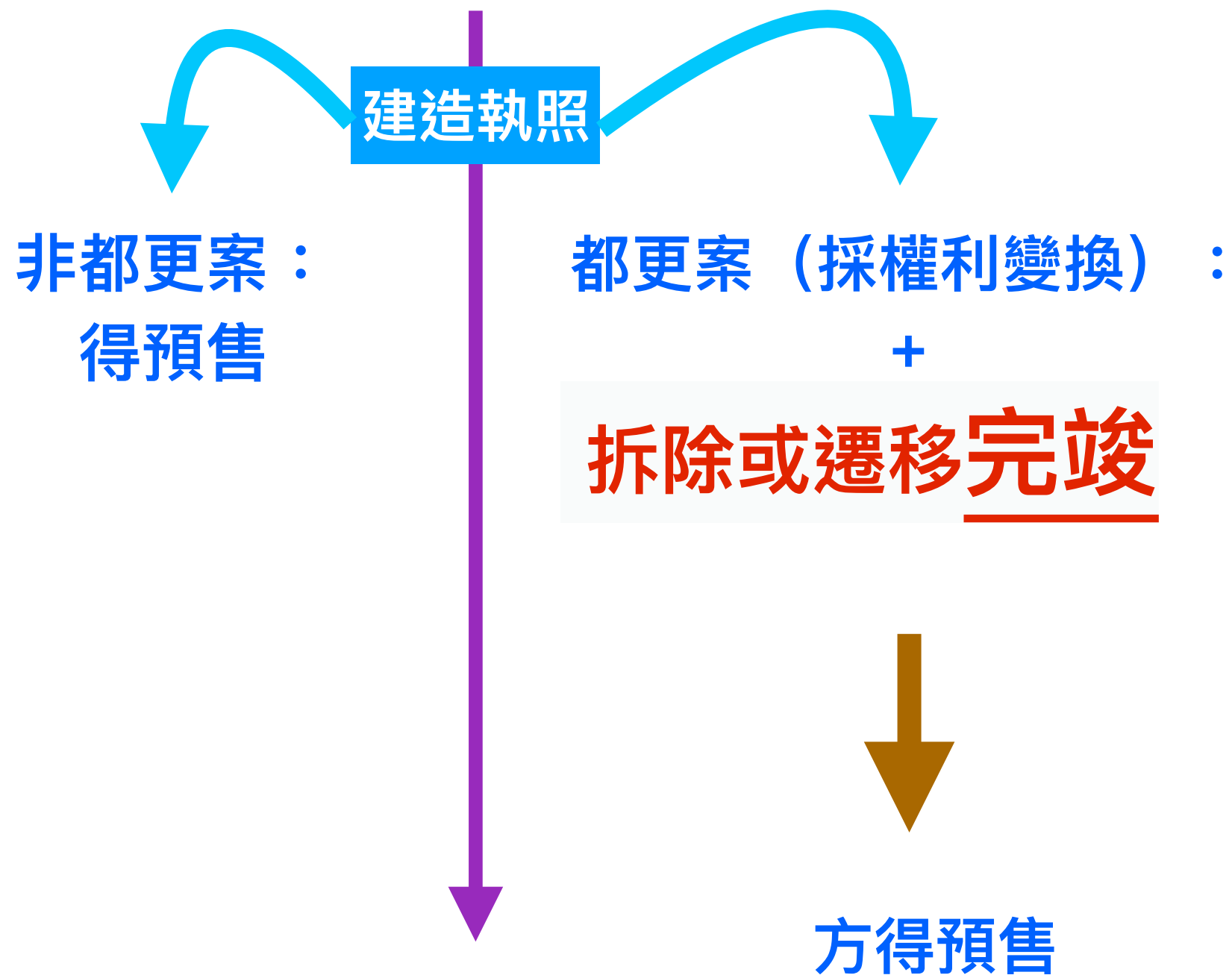


註：策略性更新地區再予提高容積獎勵

爭點九：自劃更新單元留否？



爭點十：拆屋前不得預售？



爭點十一：不計入同意比的安定性？

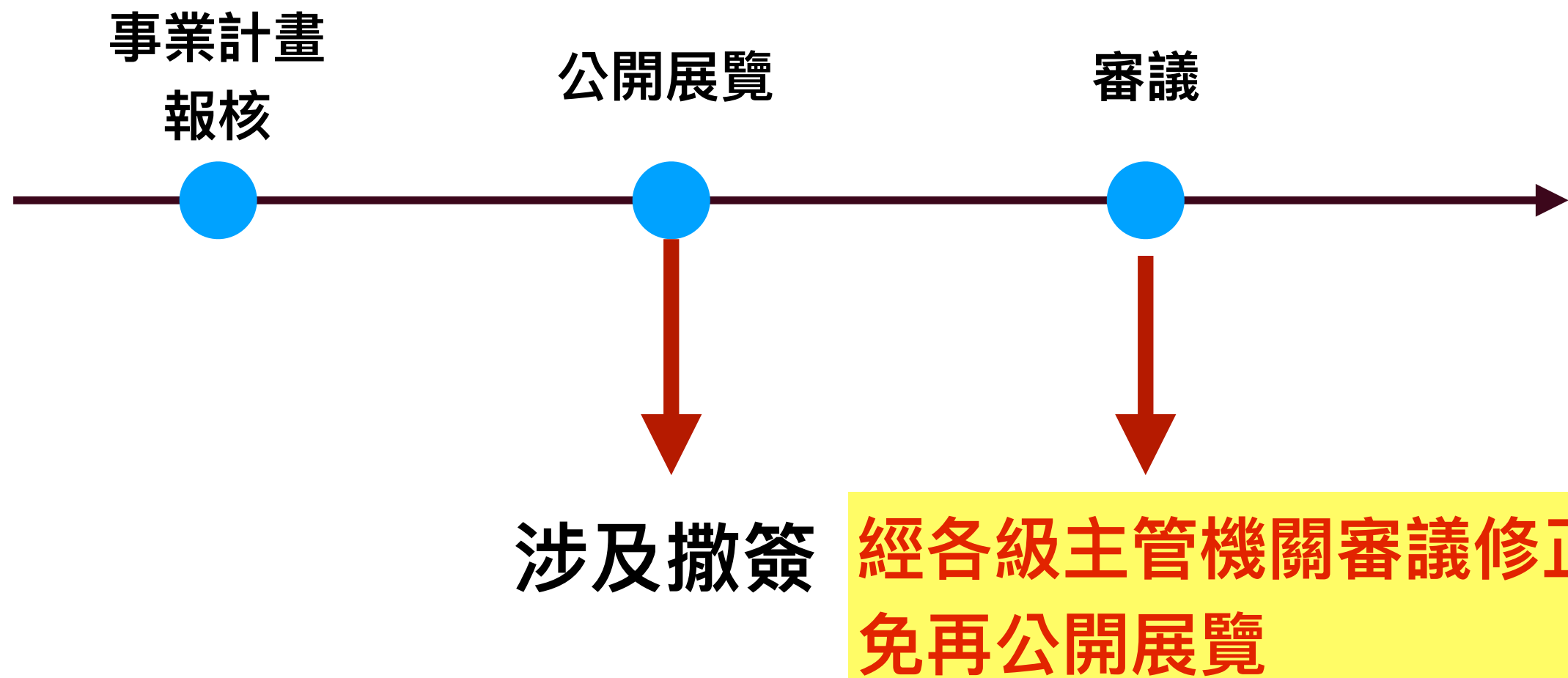
事業計畫 報核

- 
- 
1. 依文化資產保存法所稱之文化資產。
 2. 經協議保留，並經直轄市、縣（市）主管機關核准且登記有案之宗祠、寺廟、教堂。
 3. 經政府代管或依土地法第七十三條之一規定由地政機關列冊管理者
 4. 經法院囑託查封、假扣押、假處分或破產登記者。
 5. 未完成申報並核發派下全員證明書之祭祀公業土地或建築物。
 6. 未完成申報並驗印現會員或信徒名冊、系統表及土地清冊之神明會土地或建築物。

不計入同意比

依條例第39條
維持安定性

爭點十二：審議中變更須公展？



爭點十三：危老未100%可否轉軌都更？



地主100%同意

地主100%同意

適用都市危險及老舊
建築物加速重建條例

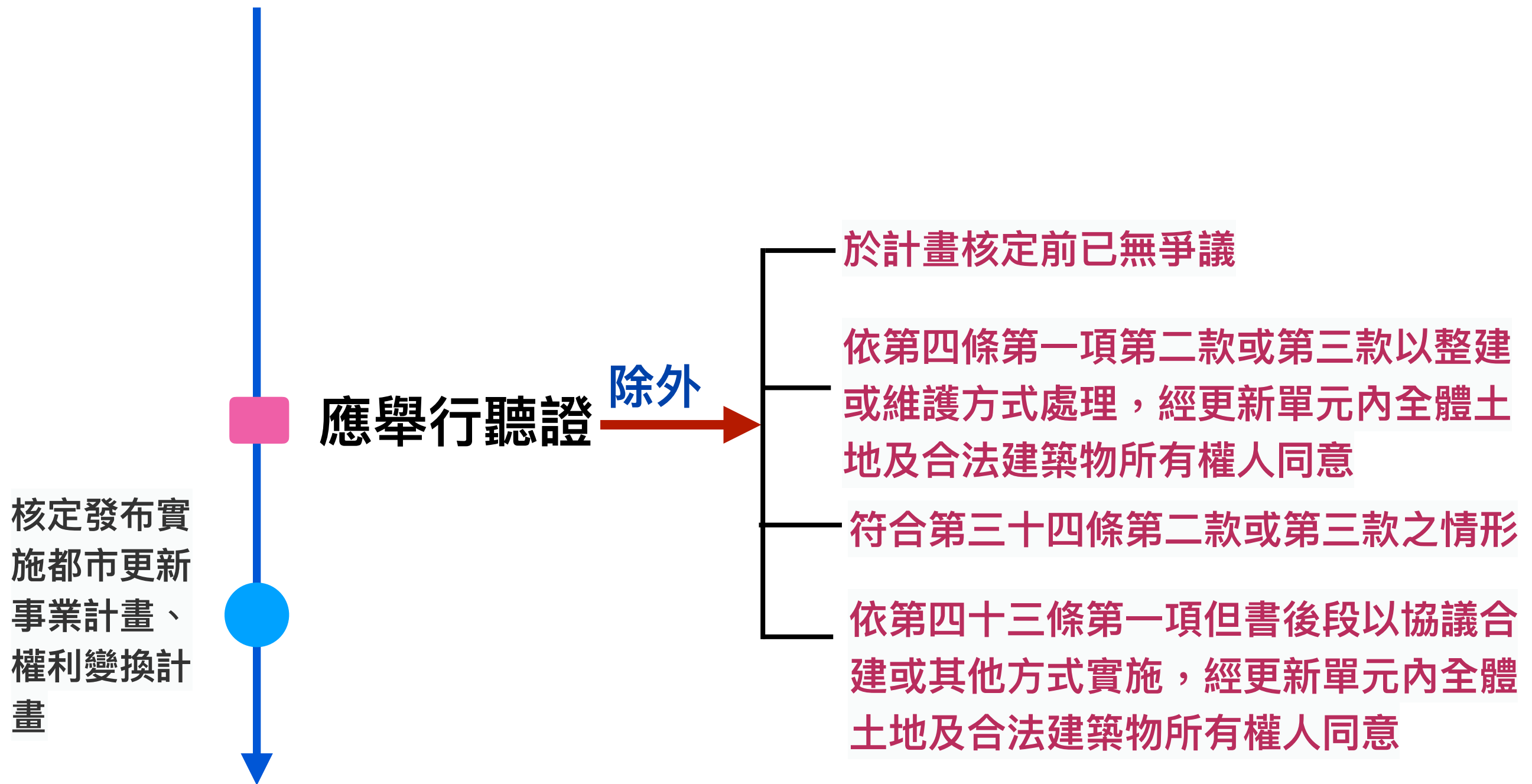
地主未能100%同意

適用都市更新條例

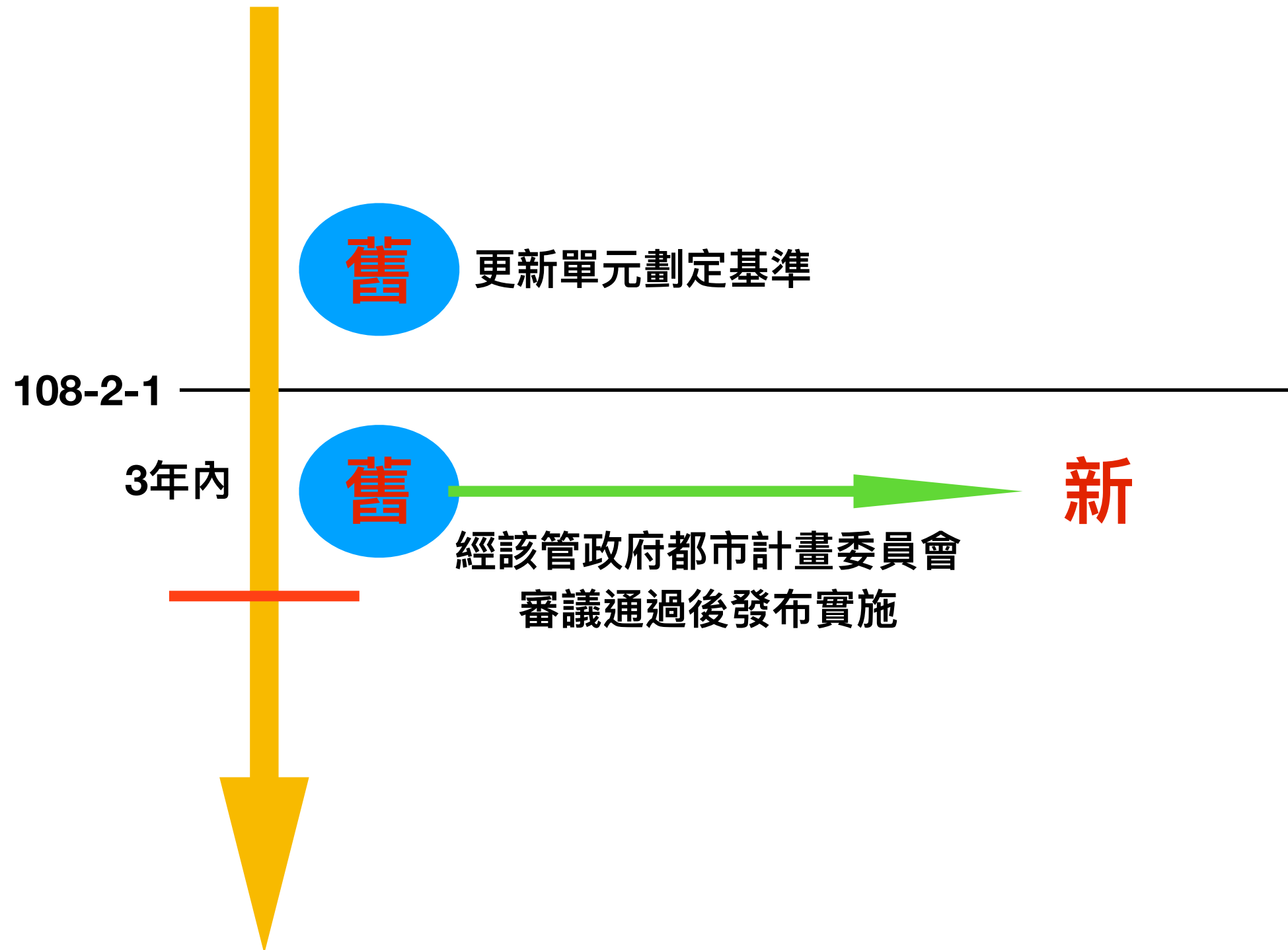
主管機關應視實際情況，迅行
劃定或變更更新地區

1. 經建築主管機關依建築法規、災害防救法規通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除者。
2. 經結構安全性能評估結果未達最低等級者。

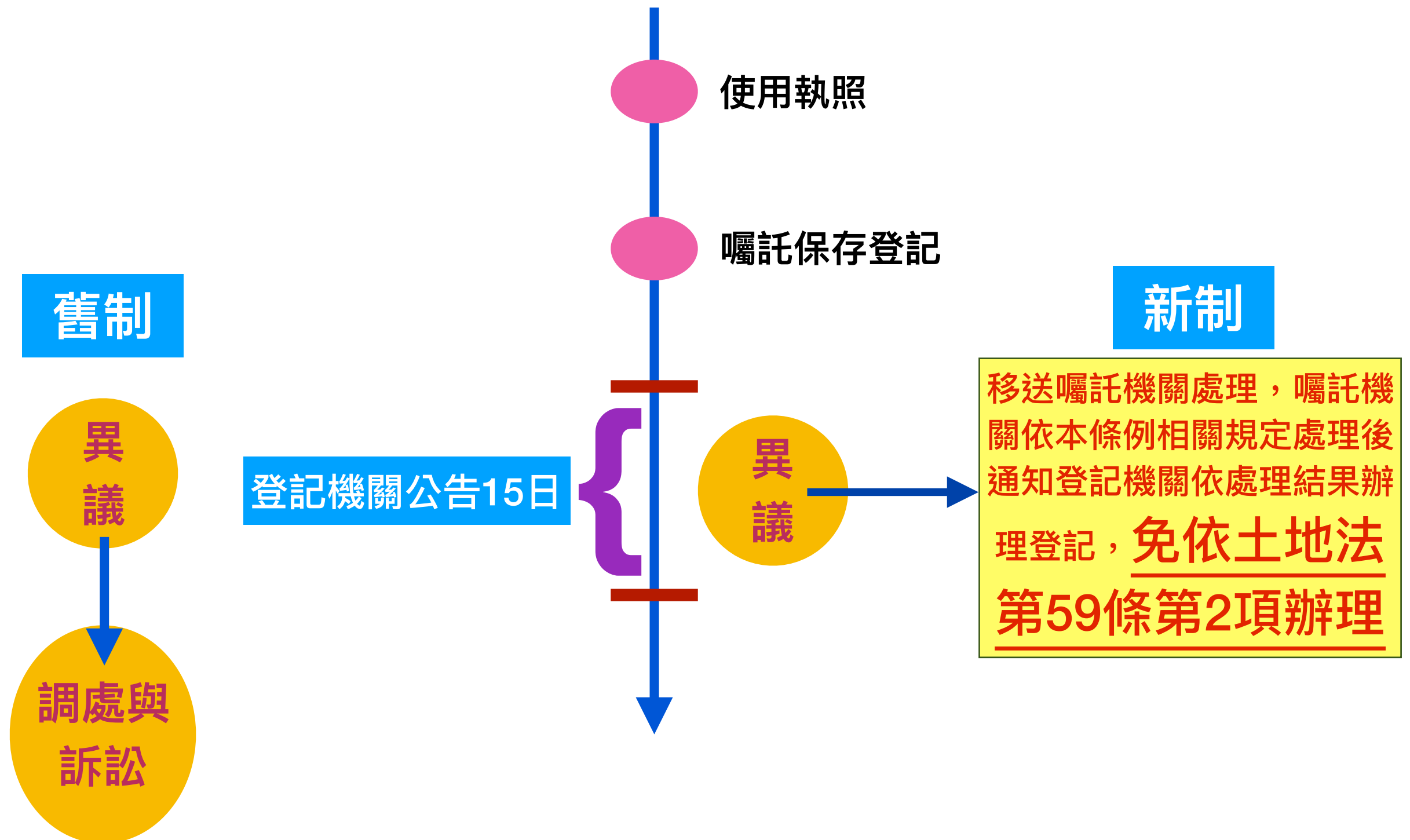
爭點十四：核定前皆須聽證？



爭點十五：都更與都市計畫連結？



爭點十六：權變囑託登記與地政公告？



謝謝 聆聽
並感謝 邱理事長志揚暨
全體理監事、會員同業
的指導與協助