



目錄

Contents

推薦序（一）：李永孟	2
推薦序（二）：高銘頂	4
自序	6

• 第一章 認識都更 •

1 為什麼要都更	14
2 更新的三種處理方式	14
3 參與都更的四種角色	15
4 都更的流程及時間	18
5 公聽會	22
6 同意書	25
7 都更的容積獎勵	32
8 信託作業可確保參與者權益	33
9 權利變換是都更法定的分配方式	35
10 都更節稅的好處	38
11 釘子戶的處理	40
12 老屋貸款的限制	42
13 政府在都更的執行成效	44



• 第二章 都更屋的快速判斷 •

1 善用三大搜尋法寶：

台北市都更處網站、台北市地理資訊e點通、Google 50

2 先查詢是否為公告更新地區或自行劃定更新單元 58

3 都更屋的7項基準及14項指標 60

4 一分鐘速判法：123基準 & 369+8指標 65

• 第三章 都更屋的價值分析 •

1 建築規劃的基本認識 70

2 四大開發容積獎勵 75

3 開發價值ABC速算法 85

• 第四章 都更之開發方式 •

1 自辦更新 90

2 協議合建 96

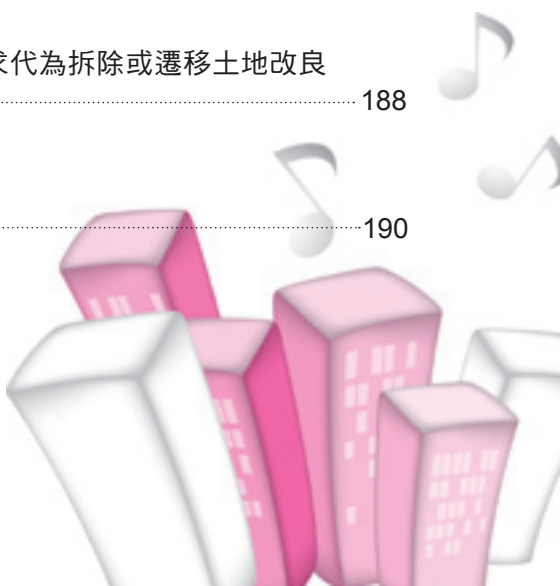
3 老屋拉皮也是可行方案 98

• 第五章 老舊公寓更新專案特別作戰 •

- 1 四五樓公寓屋主政策大利多.....108
- 2 先行啟動住戶整合.....113
- 3 評估自辦更新或協議合建.....114

• 第六章 得心應手壓箱寶：重要都更法令 •

- 1 都更母法：都市更新條例.....120
- 2 台北市都更施行依據：台北市都市更新自治條例.....143
- 3 自行劃定必備作業法寶：
 台北市土地及合法建築物所有權人申請自行劃定更新單元
 作業須知151
- 4 釘子戶條款
 都市更新條例第36條規定請求代為拆除或遷移土地改良
 物補充規定188
- 5 新北市適用更新劃定基準
 台北縣都市更新單元劃定基準190



第一章

認識都更



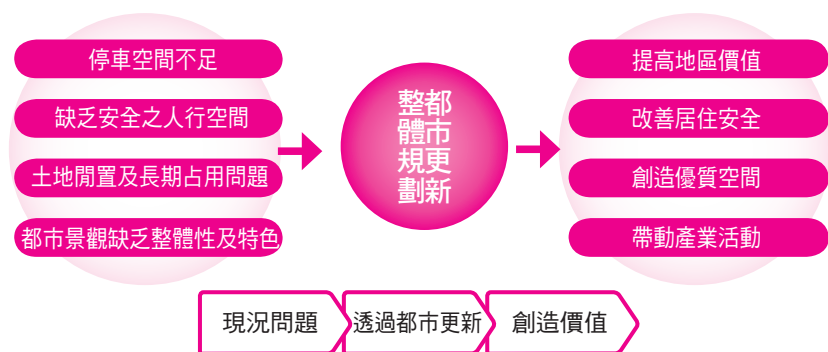




1 為什麼要都更？

都更就是都市更新，也就是在都市計畫範圍內，實施重建、整建或維護措施。其目的為促進都市土地有計畫之再開發利用、復甦都市機能、改善居住環境、增進公共利益。

都市更新主要目的



2 更新的三種處理方式

- ① 重建：係指拆除更新地區內原有建築物、重新建築、住戶安置、改進區內公共設施，並得變更土地使用性質或使用密度。也就是一般俗稱的改建。
- ② 整建：係指整理、修建更新地區內建築物或充實其設備，並改

進區內公共設施，也就是一般俗稱的老屋拉皮。

- ③ 維護：係指加強更新地區內土地使用及建築管理，改進區內公共設施，以保持其良好狀況。



3 參與都更的四種角色

都更之參與者可分成四種角色：

（1）實施者（更新整合執行者、獲取投資效益）

- ① 建商：最常見是建商以「股份有限公司」為名義之都市更新事業機構主動和住戶洽談都更合建。都市更新條例中，並未對實施者之資本額及營業項目有規範，僅規定



以「股份有限公司」登記之公司為限。

- ② 自辦更新成立之都市更新會：由更新單元內之所有權人依相關法規成立之自治團體，自行辦理都更流程。（詳見第四章1）



（2）政府主管單位（政策執行監督、公共利益與私人權益平衡）

- ① 台北市為台北市政府都市更新處。
- ② 台北縣為台北縣政府城鄉發展局。

（3）協力規劃單位及廠商（協助實施者推動執行）

- ① 建築師。
- ② 估價師。

- ③ 營造公司。
- ④ 都更規劃顧問。
- ⑤ 銀行。
- ⑥ 地政士。
- ⑦ 仲介開發。
- ⑧ 測量公司。

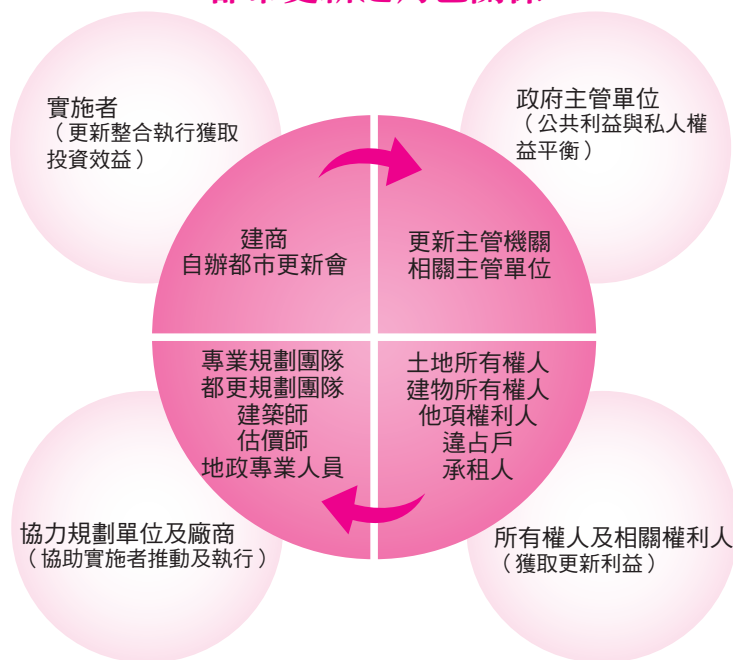
(4) 所有權人及相關權利人（獲取更新利益）

- ① 土地所有權人。
- ② 建物所有權人。
- ③ 他項權利人。
- ④ 違佔戶。
- ⑤ 承租人。





都市更新之角色關係



4 都更的流程及時間

都市更新並不違反憲法保障人民居住及遷徙自由及財產權之保障等規定，但須符合法定同意比例門檻，才能啟動。所以都市更新事業不需要全部所有權人同意，只要符合依都市更新條例第22條規定，即可提出報核的申請，進入都市更新審議程序。由於它具備此種多數決同意的精神，所以善用都市更新法規進行土地開發也是很多建商目前取得土地的主要方式。

（1）都更法定行政流程

都市更新法定行政流程相當繁瑣複雜，但主要還是可以簡要分成四個階段：

- ① 都更單元劃定之申請及核定。
- ② 更新事業概要之申請及核定。（如達更新事業計畫同意門檻可直接跳過）。
- ③ 更新事業計畫之申請及核定。
- ④ 權利變換計畫之申請及核定。（可併更新事業計畫同時申辦）。

（2）施工興建流程

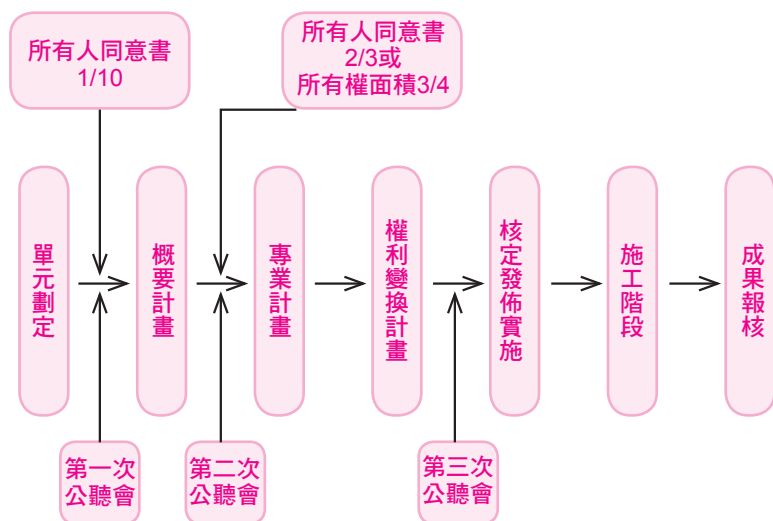
待上述四個行政程序完成後即可進行一般興建房屋所進行之流程：

- ① 建造及拆除執照申請及核發。
- ② 房屋施工興建與完成。
- ③ 使用執照申請與核發。
- ④ 交屋接管。





都市更新申請簡易流程



(3) 都更流程時間

都更流程時間的長短並無絕對標準，一個都更改建案的進行，其時間長短主要是由下列三大因素決定：

- ① 所有權整合時間（一般約2~7年）：所有權人數、基地面積、產權狀況、公有土地、畸零地、私有巷道、承租戶、違占戶、他項權利人、頂樓增建、地下室及法定空地使用、店面使用現況……都是影響整合時間之重要因素，一旦有任何因素發生協調上問題，整個計畫往往也受到耽誤甚至中止。一般單純的都更合建個案能在一到

二年完成所有權整合（與實施者簽定都更事業計畫同意書或合建協議書之住戶比例達到八、九成以上）已算是績效卓越，而整合時間超過十年的個案也時有所聞。

- ② 行政流程時間（一般約2~3年）：如果實施者申請之都更事業各項報告文件完整齊全、所有權人整合協調順利、公聽會舉行圓滿平和、主管機關都更審議無重大爭議及裁示，一般從更新單元劃定至權利變換核定時間最快二年內可以完成，但是只要在行政流程的過程遭遇上述任何問題，在時程上都會被耽誤遲延。

- ③ 營造施工時間（大約2~3年）：實施者如果是專業的建設公司，此階段將是最易掌握時程進度之階段。一般十多層





RC構造的住宅新大樓從建照申請、施工至完工大約二年內可完成，加上使用執照核發的後續行政程序，如果沒有重大的不可抗力因素發生，本階段一般來說都是都更合建案中最順利的階段。

從以上三大因素可得知一個都更案能夠順利執行完畢看到成果，實在相當不易，從住戶初步整合到新屋興建完成至少也要五、六年，花費十多年無疾而終的案件也屢見不鮮。

5 公聽會

公聽會的作用就是要聽取大家的意見，都市更新的過程中必須辦理多次的公聽會，聽取學者、專家及當地民眾的意見，以供主管機關都更審議之參考。法律規定這個程序讓大家公開地陳述自己意見！如果對說明內容或計畫內容感到有疑問或是不足，都可以在公聽會召開時，盡量的提出自己的想法。

（1）都更流程之法定公聽會

在都市更新的法定流程中，一共有四種公聽會是必須要舉辦的：

① 都市更新事業概要核准前。

（主辦人為土地及合法建築物等一般申請人）

② 都市更新事業計畫擬定或變更期間。