



Q1：誰可以辦理都市更新？

A1：更新單元(地區)之相關所有權人得成立更新團體自行辦理或委託專業機構辦理都市更新。

Q2：誰可以參與都市更新？

A2：

1. 依法申請經政府更新主管機關核定之實施者及土地與合法建物之所有權人。
2. 除土地、合法建物所有權人外，他項權利關係人透過權利變換方式更新後，亦可得到權利保障。

Q3：如何成立都市更新會？

A3：土地及合法建物所有權人，擬自行實施都市更新事業，依「都市更新團體設立管理及解散辦法」，訂定章程申請當地直轄市、縣(市)主管機關核准，申請設立「都市更新會」，更新會名稱冠以更新地區及更新單元之名稱。

Q4：什麼是權利變換？

A4：

- 是都市更新的一種實施方式，精神類似法制化的合建
- 現行合建是雙方私契，各戶間條件不同易造成地主間猜忌；而權利變換則條件公開透明、不生弊端。
- 權利變換依據法令規定的計算方式，來核算權利人(地主)在更新前後的權利價值以及地主與實施者(建商)分配方式。
- 並透過政府審查，來確保地主和實施者間分配的公平與合理。
- 不論是領取應領價金或是更新後房地分配與登記，相關程序與步驟都有法令規範與保障。
- 如果權利人對結果有異議，尚有暢通的行政救濟管道可彌補。

- 權利變換是公權力介入私權的特殊立法，希望透過法令制度來保障一般地主，避免因缺乏專業知識而遭受損失。

Q5：權利變換是怎麼操作的？

A5：以大家熟悉的合建為例，主要是討論更新前後土地或房屋坪數的轉換。

合建只討論坪數，無法兼顧不同樓層、位置以及建材等級間的價值差異，在地主與建商間經常因認知差異而造成爭議。

權利變換即針對上述問題，將更新前後的房屋土地都透過估價方式，轉換為價值（金額），作為換算的基礎。

簡單說，就是將房地轉換成價值再轉換回房地的過程。

Q6：權利變換如何認定每個人的權利價值？

A6：1. 權利變換主要透過公開估價方式來認定相關各項權利的價值

2. 誰來估價：由實施者委託三家以上鑑價機構（經國家考試合格並登記執業的估價師）依據內政部頒訂的不動產鑑價技術規則相關規定進行估價，並於完成後給予專業簽證

3. 對哪些標的進行估價：(1) 針對權利變換前各宗土地 (2) 更新後建築物及其土地持份

4. 估何時的價值：不論是更新前、後的價值估定，均以評價基準日當天的市場價值作為估價的依據

5. 評價基準日怎麼選定：

- 如果更新事業計畫與權利變換計畫一併申請時，評價基準日是由實施者來決定，但是必須是權利變換計畫送件日前六個月內的一天
- 如果更新事業計畫與權利變換計畫分開申請時，評價基準日依法令規定，就一律都以事業計畫公告核准那天作為評價基準日

6. 結果如何選定：由實施者視地主接受程度選定一家估價結果，依此擬定權利變換計畫，送件申請並經都市更新審議委員會審查通過

Q7：什麼是都市更新？與一般舊屋改建有何不同？

A7：都市更新是在都市計畫範圍內，為了復甦都市機能，改善居住環境，增進公共利益為目的，土地再開發利用上，由政府評定或受理民間申請劃定更新地區與更新單元，實施重建、整建與維護。

此外，都市更新採多數決機制，土地及合法建物所有權人超過一定比例之人數及一定比例之土地總面積、合法房屋總樓地板面積之同意即可實施，對於少數不能配合者及公有土地參與都市更新具有強制性。

與一般舊屋改建不同的是，都市更新的面積通常較大，需整合的戶數較多（逾七人），但都市更新在取得大多數權利關係人的同意後，即可排除大多數人的反對，並可改善社區環境，增加更新後的坪數。

Q8：都市更新的好處是什麼？

A8：一、建築容積：視更新基地需要及貢獻度，給予適度之建築容積獎勵，最高不超過該基地法定容積50%或30%法定容積加上原容積。

二、賦稅減免：

- (一) 更新期間土地無法使用者，免徵地價稅；其仍可繼續使用者，減半徵收。
- (二) 更新後地價稅及房屋稅減半徵收兩年。
- (三) 依權利變換取得之土地及建物，於更新後第一次移轉時，減徵土地增值稅及契稅40%。
- (四) 不願參加權利變換領取現金補償者，減徵土地增值稅40%。
- (五) 實施權利變換應分配之土地未達最小分配面積單元，而改領現金者，免徵土地增值稅。
- (六) 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。

三、融資優惠：對於實施都市更新事業之資金，政府訂有都市更新事業優惠貸款要點提供優惠利率之融資。

Q9：我家可以都市更新嗎？

A9：實施都市計畫地區之土地及合法建築物所有權人得依都市更新條例規定申請辦理都市更新，首先你可以向各縣市政府主管都市更新機關查詢你家是否屬於劃定都市更新地區，若是屬於劃定都市更新地區，則可邀集更新地區內地主、熱心人士，按縣(市)政府規定之更新單元基準啟動都市更新，若不屬於劃定地區，建議委請專業團體依都市更新條例調查評估未經劃定應實施都市更新之地區，協助土地及合法建築物所有權人自行劃定更新單元方式辦理。

Q10：舊社區普遍面臨停車位不足問題，於更新時，建議在現有更新獎勵外，提供額外獎勵給規劃公共停車位之個案，有助建物窳陋及停車位不足問題一次解決？

A10：地方主管機關審議都市更新事業計畫時會對更新地區之公益設施項目、停車水準等進行討論，評估容積獎勵之額度。再者，地方單行法亦針對增設停車空間給予容積獎勵，如「臺北市建築物增設室內公用停車空間鼓勵要點」、「高雄市鼓勵建築物增設停車空間實施要點」，該停車獎勵與都市更新獎勵分別累計。

Q11：都市中之某地區很需要更新，但政府沒有劃設為更新地區，應如何辦理？

A11：1.非經劃定應實施更新之地區土地及合法建物所有權人，可依都市更新條例第11條規定及地方主管機關所定之更新單元劃定基準，自行劃定更新單元，實施都市更新事業。

2.一般而言，更新單元劃設基準包括面積規模及基地環境評估指標等規定，應同時符合，其相關規定可參考「台北市都市更新自治條例」、「台北縣都市更新單元之劃定基準」等地方政府都市更新自治法規。

Q12：權利變換如何分配權益?(地主之間)

A12：

1. 如何計算地主的權利比例？

(1)每個地主都有一個他的【權利價值比例】

(2)所謂【權利價值比例】就是透過估價，計算出每個地主在更新前所持有的土地的價值，佔更新前土地總價值的比例

2. 每個地主在更新後可以分配多少價值？

(1)更新後的總價值扣除折價抵付共同負擔的部份之後，就是所有地主可以分配的總價值

(2)這個總價值再乘以每個地主的【權利價值比例】，就是每個地主能分配到的價值

3.如何選配更新後房地？

(1)地主可以就應分到的價值為基準，選擇自己喜歡的更新後房地

(2)依法實施者需要至少給地主一個月的時間來考慮想選的房屋

(3)但地主之間可另以協議或約定等任何方式來協調分配方式

(4)但是在有二人以上選擇同一戶時，應依法以公開抽籤方式決定

4.可分配的價值跟實際選的房屋價值有差異如何處理？

(1)如果實際選的房屋價值，高於原本可分配的價值，那就要補差額，法令上稱作【差額價金】，反過來說，就可以再分到房屋外，還可以再領差額

(2)權利變換的差額，是指實際選配房屋的總價值與可分配價值的差額，而不是坪數的差額