

# 章節目錄

前 言	0-1
第一章 都市更新地區劃定/策略性再開發地區指定	1-1
第一節 辦理單位	1-1
第二節 流程與步驟	1-4
第三節 相關文件及格式	1-9
第二章 都市更新計畫	2-1
第一節 辦理單位	2-1
第二節 办理流程與步驟	2-2
第三節 申請文件及格式	2-10
第四節 行政審核標準化作業流程	2-17
第三章 民間辦理更新	3-1
第一節 自組更新團體辦理更新	3-1
第二節 都市更新事業機構辦理更新	3-30
第四章 政府辦理更新	4-1
第一節 政府公開評選實施者	4-1
第二節 政府同意其他機關(構)實施更新	4-9
第五章 公聽會	5-1
第一節 辦理單位	5-1
第二節 流程與步驟	5-2
第三節 文件及格式	5-5
第六章 都市更新事業概要	6-1
第一節 申請人	6-1
第二節 流程與步驟	6-2

第三節	申請文件及格式	6-6
第四節	行政審查標準化作業流程	6-23
<b>第七章</b>	<b>都市更新事業計畫</b>	<b>7-1</b>
第一節	流程與步驟	7-1
第二節	申請文件及格式	7-9
第三節	行政審查標準化作業流程	7-40
<b>第八章</b>	<b>、都市更新權利變換計畫</b>	<b>8-1</b>
第一節	流程與步驟	8-1
第二節	權利變換計畫申請文件及格式	8-12
第三節	行政審查標準化作業流程	8-47
<b>第九章</b>	<b>權利變換計畫執行</b>	<b>9-1</b>
第一節	權利變換計畫執行流程與步驟	9-1
第二節	土地補償金發放流程與步驟	9-55
第三節	政府代為徵收及拆除遷移	9-78
第四節	土地稅及房屋稅之減免	9-86
第五節	成果備查	9-95
<b>第十章</b>	<b>更新事業財源籌措</b>	<b>10-1</b>
第一節	都市更新投資信託	10-1
第二節	設立新公司	10-29
第三節	指定用途公司債	10-37
<b>第十一章</b>	<b>監督管理與接管</b>	<b>11-1</b>
第一節	監督及管理	11-1
第二節	都市更新事業接管	11-8

## 圖目錄

圖 1-1 各級主管機關劃定更新地區流程圖.....	1-4
圖 1-2 一般申請人或實施者 <b>提出</b> 更新計畫草案劃定更新地區流程圖 .....	1-7
圖 1-3 策略性再開發地區指定流程圖.....	1-7
圖 2-1 直轄市、縣(市)主管機關擬定之都市更新計畫流程圖 ...	2-2
圖 2-2 內政部擬定之都市更新計畫流程圖.....	2-5
圖 2-3 一般申請人或實施者擬定更新計畫劃定更新地區流程圖 ...	2-7
圖 2-4 審核作業流程 .....	2-17
圖 3-1 更新團體組成流程圖 .....	3-1
圖 3-2 更新團體籌設審核作業流程圖.....	3-24
圖 4-1 政府公開評選實施者流程圖 .....	4-2
圖 5-1 舉辦公聽會流程圖 .....	5-2
圖 6-1 都市更新事業概要申請流程圖.....	6-2
圖 6-2 事業概要審查作業流程 .....	6-23
圖 7-1 都市更新事業計畫申請流程圖.....	7-2
圖 7-2 調查測量流程圖 .....	7-4
圖 7-3 細部計畫變更或不違背原意之主要計畫變更者办理流程 ...	7-5
圖 7-4 事業計畫審查作業流程 .....	7-41
圖 8-1 權利變換計畫申請流程圖 .....	8-2
圖 8-2 權利變換計畫審查作業流程圖.....	8-46
圖 9-1 權利變換計畫實施流程與步驟.....	9-2
圖 9-2 異議處理程序圖 .....	9-21
圖 9-3 土地補償金發放流程與步驟圖.....	9-55
圖 9-4 政府徵收讓售流程圖 .....	9-79

圖 9-5 政府代為拆除或遷移流程圖 .....	9-82
圖 9-6 都市更新期間稅捐減免辦理流程圖.....	9-87
圖 9-7 成果備查流程圖 .....	9-95
圖 10-1 都市更新投資信託辦理流程圖.....	10-2
圖 10-2 都市更新公司設立程序圖 .....	10-29
圖 10-3 發行指定用途公司債流程圖 .....	10-37
圖 11-1 監督管理流程圖 .....	11-2
圖 11-2 都市更新事業計畫接管流程圖.....	11-8

## 表目錄

表 2-1 更新計畫書圖製作規範 .....	2-12
表 2-2 都市更新計畫書文件檢核表 .....	2-18
表 2-3 都市更新計畫書內容檢核表 .....	2-19
表 3-1 申請核准籌組文件表 .....	3-5
表 3-2 更新團體申請籌組檢核表 .....	3-28
表 3-3 更新團體申請立案檢核表 .....	3-29
表 3-4 規格審查評分表（參考範例） .....	3-33
表 6-1 書圖製作規範 .....	6-8
表 6-2 更新單元土地權屬清冊 .....	6-10
表 6-3 更新單元合法建築物權屬清冊 .....	6-10
表 6-4 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表 .....	6-11
表 6-5 同意參與更新事業概要統計表 .....	6-11
表 6-6 相關計畫修訂名稱及日期一覽表 .....	6-13
表 6-7 土地使用分區面積表 .....	6-13
表 6-8 更新整體開發收益表 .....	6-16
表 6-9 附件冊製作規範 .....	6-17
表 6-10 都市更新事業概要文件檢核表 .....	6-27
表 6-11 都市更新事業概要內容檢核表 .....	6-29
表 7-1 同意更新門檻 .....	7-6
表 7-2 更新單元土地權屬清冊 .....	7-16
表 7-3 更新單元合法建築物權屬清冊 .....	7-16
表 7-4 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表 .....	7-17
表 7-5 同意參與更新事業計畫統計表 .....	7-17

表 7-6 占有他人土地之舊違章建築戶清冊.....	7-18
表 7-7 更新單元周圍房地產市場行情一覽表.....	7-19
表 7-8 相關計畫修訂名稱及日期一覽表.....	7-20
表 7-9 土地使用分區面積表.....	7-20
表 7-10 申請容積獎勵項目及額度一覽表 (97.3.12 草案).....	7-22
表 7-11 建築面積檢討表.....	7-24
表 7-12 合法建築物拆遷補償費用明細表.....	7-25
表 7-13 合法建築物拆遷安置費用明細表.....	7-26
表 7-14 都市更新事業實施總經費成本明細表.....	7-28
表 7-15 營造工程費用估算表.....	7-29
表 7-16 整體更新事業開發收入表.....	7-30
表 7-17 都市更新事業實施進度表.....	7-31
表 7-18 都市更新事業計畫文件檢核表.....	7-47
表 7-19 都市更新事業計畫內容檢核表.....	7-48
表 8-1 原有公共設施用地等土地面積表.....	8-16
表 8-2 更新前土地所有權人名冊.....	8-17
表 8-3 更新前合法建築物所有權人名冊.....	8-17
表 8-4 更新前地上權、永佃權、耕地三七五租約承租人名冊.....	8-18
表 8-5 占有他人土地之舊違章建築戶名冊.....	8-18
表 8-6 公共設施用地更新後權屬一覽表.....	8-18
表 8-7 合法建築物拆遷補償費用明細表.....	8-19
表 8-8 合法建築物拆遷安置費用明細表.....	8-19
表 8-9 其他土地改良物補償費用明細表.....	8-19
表 8-10 占有他人土地之舊違章建築戶之補償明細表.....	8-21
表 8-11 申請現地安置戶安置價值明細表.....	8-21

表 8-12 權利變換實施經費明細表 .....	8-22
表 8-13 營造工程費用估算表 .....	8-23
表 8-14 三家專業估價者估價結果比較表 .....	8-24
表 8-15 更新前各土地權利價值表 .....	8-25
表 8-16 更新前各土地所有權人權利價值表 .....	8-25
表 8-17 更新前權利變換關係人權利價值表 .....	8-25
表 8-18 更新後各分配單元價值表 .....	8-26
表 8-19 更新後停車位價值表 .....	8-26
表 8-20 費用共同負擔表 .....	8-28
表 8-21 更新後土地及建築物分配面積表 .....	8-28
表 8-22 不參與分配之土地所有權人名冊 .....	8-30
表 8-23 土地及建築物分配清冊 (土地所有權人及權利變換關係人) .....	8-31
表 8-24 土地及建築物分配清冊 (實施者) .....	8-31
表 8-25 土地及建築物分配清冊 (現地安置戶) .....	8-31
表 8-26 地籍整理計畫表 .....	8-32
表 8-27 土地登記清冊表 .....	8-33
表 8-28 建物登記清冊表 .....	8-33
表 8-29 土地他項權利登記清冊表 .....	8-34
表 8-30 建物他項權利登記清冊表 .....	8-34
表 8-31 土地限制登記清冊表 .....	8-35
表 8-32 建物限制登記清冊表 .....	8-35
表 8-33 權利變換參與意願及申請分配結果彙整表 .....	8-38
表 8-34 都市更新權利變換計畫文件檢核表 .....	8-52
表 8-35 都市更新權利變換計畫內容檢核表 .....	8-52

表 9-1 重建區段更新前後建築物面積成果差異對照表.....	9-100
表 9-2 更新後房地總價一覽表 .....	9-101
表 9-3 土地及建築分配清冊表 .....	9-102
表 9-4 財務結算表 .....	9-103
表 9-5 都市更新成果報告書文件檢核表.....	9-105
表 9-6 都市更新成果報告書內容檢核表.....	9-106



## 公文附件

附件 1-1 策略性再開發地區指定申請函	1-12
附件 1-2 申請指定為策略性再開發地區同意書	1-15
附件 2-1 都市更新計畫申請函	2-11
附件 3-1 籌組更新會申請書	3-6
附件 3-2 都市更新會發起人名冊	3-7
附件 3-3 發起人身分證影本	3-7
附件 3-4 ○○都市更新會章程(草案)	3-9
附件 3-5 都市更新團體之設立籌組同意書	3-20
附件 3-6 成立都市更新會申請書	3-21
附件 3-7 都市更新會會員名冊	3-22
附件 3-8 都市更新會理監事名冊	3-22
附件 3-9 都市更新會印鑑證明書	3-23
附件 3-10 都市更新會籌組核准函	3-26
附件 3-11 都市更新會立案證書	3-27
附件 5-1 事業概要(或事業計畫或權利變換計畫)公聽會開會通知單	5-6
附件 5-2 事業概要(或事業計畫或權利變換計畫)公聽會公告範例	5-7
附件 5-3 事業概要(或事業計畫或權利變換計畫)刊登報紙範例	5-8
附件 5-4 事業概要(或事業計畫或權利變換計畫)公聽會簽到簿	5-9
附件 5-5 事業概要(或事業計畫或權利變換計畫)會議紀錄	5-10
附件 6-1 都市更新事業概要申請函	6-7
附件 6-2 私有土地所有權人清冊	6-18
附件 6-3 私有合法建築物所有權人清冊	6-19
附件 6-4 事業概要同意書(已確定實施者)	6-20

附件 6-5 事業概要同意書 (未確定實施者) .....	6-21
附件 6-6 核准函範例 .....	6-26
附件 7-1 調查測量申請函 .....	7-11
附件 7-2 調查測量通知單 .....	7-12
附件 7-3 移除障礙物通知單 .....	7-12
附件 7-4 補償金額核定申請函 .....	7-13
附件 7-5 都市更新事業計畫申請函 .....	7-14
附件 7-6 私有土地所有權人清冊 .....	7-34
附件 7-7 私有合法建築物所有權人清冊 .....	7-34
附件 7-8 事業計畫同意書 .....	7-35
附件 7-9 占有他人土地舊違章建築戶處理協議書 (現地安置) .....	7-37
附件 7-10 占有他人土地舊違章建築戶處理協議書 (異地安置) .....	7-38
附件 7-11 占有他人土地舊違章建築戶處理協議書 (現金補償) .....	7-39
附件 7-12 核准函範例 .....	7-46
附件 8-1 都市更新權利變換計畫申請函 .....	8-13
附件 8-2 都市更新事業計畫暨權利變換計畫申請函 .....	8-14
附件 8-3 權利變換意願調查通知函 .....	8-39
附件 8-4 權利變換意願調查表 .....	8-40
附件 8-5 更新後申請分配位置調查通知函 .....	8-41
附件 8-6 更新後分配位置申請書 .....	8-42
附件 8-7 更新後合併分配協議書 .....	8-43
附件 8-8 公開抽籤紀錄表 .....	8-44
附件 8-9 核准函範例 .....	8-53
附件 9-1 核准公告 .....	9-4
附件 9-2 核准公告張貼函 .....	9-5

附件 9-3 申請函	9-8
附件 9-4 公告禁止移轉分割或設定清冊	9-9
附件 9-5 禁止公告	9-10
附件 9-6 禁止公告函	9-11
附件 9-7 土地改良物拆遷補償通知函	9-13
附件 9-8 土地改良物拆遷補償公告	9-14
附件 9-9 舊違章建築戶處理方案通知書	9-16
附件 9-10 分配結果通知書	9-17
附件 9-11 通知不參與分配者應領補償金額函	9-19
附件 9-12 異議申請書	9-23
附件 9-13 土地複丈申請函	9-25
附件 9-14 地籍測量及建物測量申請函	9-31
附件 9-15 釐正權利變換結果圖冊申請函	9-34
附件 9-16 土地登記清冊	9-35
附件 9-17 土地他項權利登記清冊	9-36
附件 9-18 土地限制登記清冊	9-37
附件 9-19 建物登記清冊	9-38
附件 9-20 建物他項權利登記清冊	9-39
附件 9-21 建物限制登記清冊	9-40
附件 9-22 釐正更新後房地總價一覽表	9-41
附件 9-23 土地及建物分配清冊（繳納或補償之差額價金）	9-42
附件 9-24 新建房屋申報清冊	9-43
附件 9-25 申報移轉予權利變換關係人之土地移轉現值及查欠函	9-45
附件 9-26 更新單元內移轉予權利變換關係人之土地所有權移轉清冊	9-46

附件 9-27 工程受益費繳納承諾書 .....	9-47
附件 9-28 接管繳納及領取差額價金通知函.....	9-49
附件 9-29 列冊申請新建房屋申報稅籍及辦理權利變換登記函...	9-53
附件 9-30 申報土地移轉現值核課增值稅及查欠.....	9-57
附件 9-31 更新單元內不參與分配者之土地所有權移轉清冊.....	9-58
附件 9-32 工程受益費繳納承諾書 .....	9-59
附件 9-33 通知不參與分配且受限制登記者，提存補償金事宜...	9-63
附件 9-34 通知不參與分配且無他項權利設定者，領取補償金事宜 .....	9-64
附件 9-35 通知不參與分配尚有他項權利設定者，領取補償金事宜 .....	9-65
附件 9-36 不參與分配、限制登記 .....	9-67
附件 9-37 不參與分配、限制登記 .....	9-68
附件 9-38 不參與分配、無他項權利設定.....	9-69
附件 9-39 不參與分配、無他項權利設定.....	9-70
附件 9-40 不參與分配、有他項權利設定.....	9-71
附件 9-41 不參與分配、有他項權利設定.....	9-72
附件 9-42 不參與分配、尚未辦理死亡繼承登記.....	9-73
附件 9-43 不參與分配、尚未辦理死亡繼承登記.....	9-74
附件 9-44 函請辦理所有權移轉登記、限制登記或塗銷他項權利登記 .....	9-77
附件 9-45 申請徵收後讓售申請函 .....	9-81
附件 9-46 代為拆除或遷移土地改良物申請書.....	9-85
附件 9-47 更新期間地價稅減免申請函.....	9-90
附件 9-48 更新單元更新期間地價稅減免土地清冊.....	9-91
附件 9-49 更新後稅捐減免申請函 .....	9-93

附件 9-50 更新單元更新後稅捐減免土地清冊	9-94
附件 9-51 更新單元更新後稅捐減免建物清冊	9-94
附件 9-52 都市更新事業計畫成果備查申請函	9-97
附件 10-1 都市更新投資信託公司設立申請書	10-15
附件 10-2 都市更新投資信託公司許可證照申請書	10-16
附件 10-3 證券投資信託事業申請兼營都市更新投資信託業務核准申請書	10-17
附件 10-4 證券投資信託事業申請兼營都市更新投資信託業務換發營業執照申請書	10-18
附件 10-5 募集都市更新投資信託基金申請書	10-19
附件 10-6 都市更新投資信託公司申請設立審查表	10-19
附件 10-6 都市更新投資信託公司申請設立審查表（發起人為基金管理機構）	10-21
附件 10-6 都市更新投資信託公司申請設立審查表（發起人為國內金融或保險機構）	10-22
附件 10-6 都市更新投資信託公司申請設立審查表（發起人為非法人團體）	10-23
附件 10-6 都市更新投資信託公司申請設立審查表（發起人為法人）	10-24
附件 10-6 都市更新投資信託公司申請設立審查表（發起人為自然人）	10-25
附件 10-7 都市更新投資信託公司申請設立專家審查彙總意見書	10-28
附件 10-8 新公司申請書	10-33
附件 10-9 新公司發起人名冊	10-34
附件 10-10 新公司發起人身份證影印本	10-34
附件 10-11 新公司發起人認股同意書	10-35
附件 10-12 新公司發起人股份統計表	10-36