



都更與危老政策之地政藍海

王進祥

仲裁人
地政士

不動產估價師
不動產經紀人

中華民國房東服務總會

中華不動產仲裁協會

中華民國地政士公會全聯會

中國文化大學土地資源學系

內政部都市更新及爭議處理審議會

行政院 / 政務顧問

/ 理事長

/ 副理事長

/ 榮譽理事長

/ 兼任教授

/ 委員

臺北市 / 市政顧問



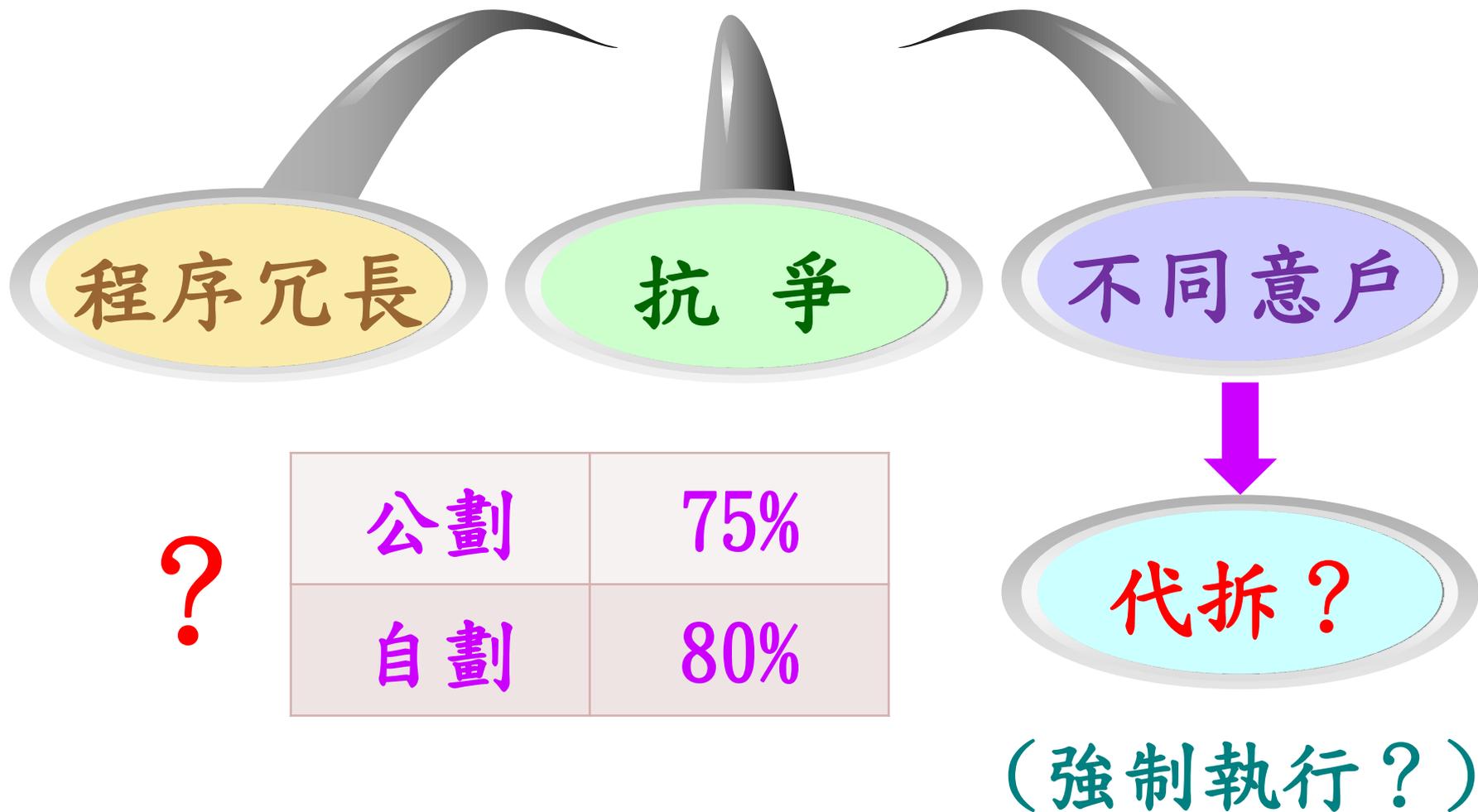
大 綱

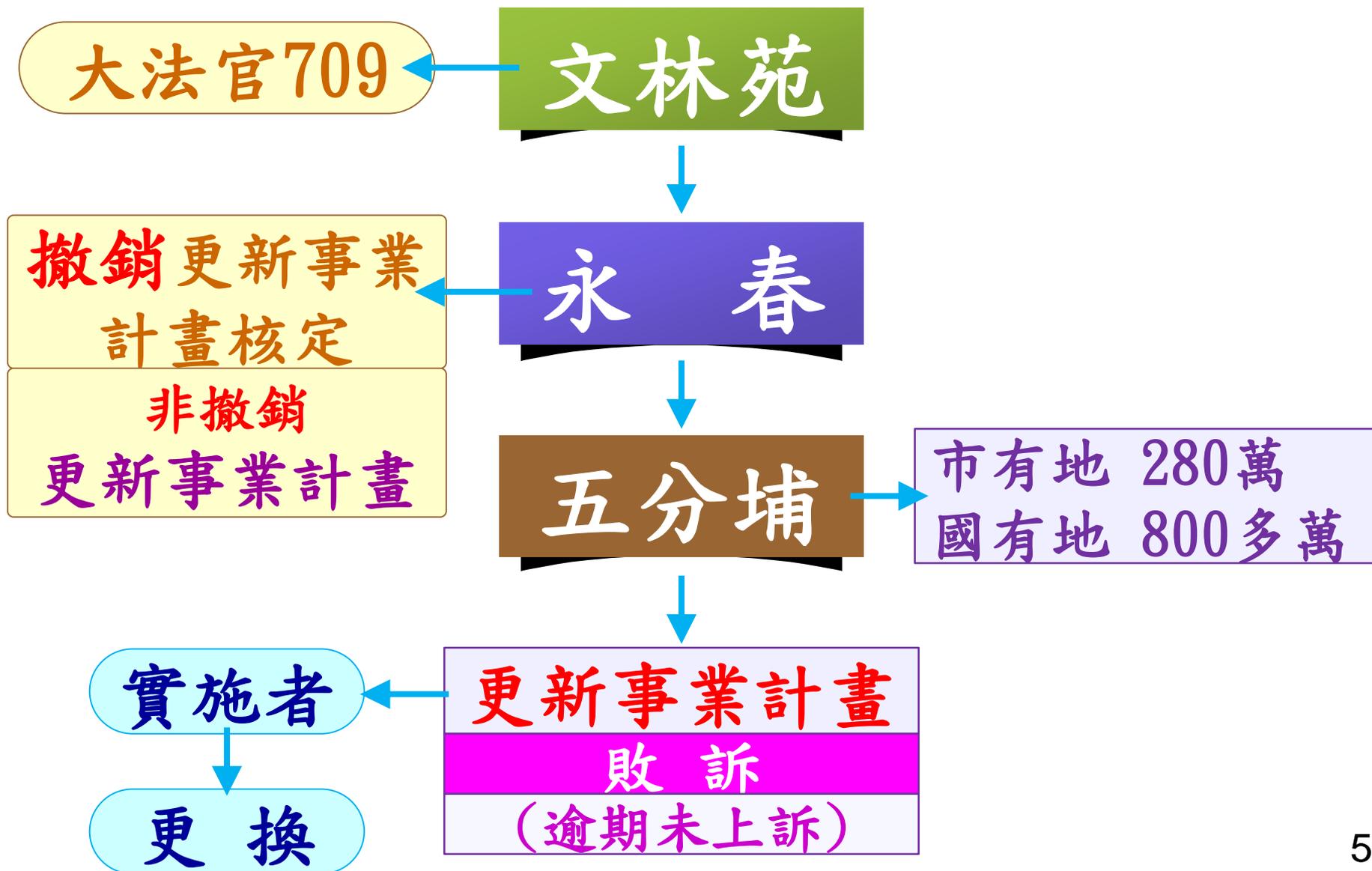
壹、都更與危老之核心在地政	3
貳、危險老屋 現況	30
參、危老重建之 法制	59
肆、都更與危老之問題	98
伍、地政人之後勤與支援	139
陸、開發整合之技巧	154



壹、都更與危老之 核心在地政

一、都更無法落實





(一) 大法官709號釋示

(102年4月26日)

都市更新條例



都市更新事業計畫概要(1/10)

及

計畫之審核程序(送達)(聽證)

(違 憲)

(二) 違憲之問題點

- (一) 劃定更新單元 **未設適當審議組織**
- (二) 未確保利害關係人 **知悉** 之權利
- (三) 公聽會未給予 **陳述意見** 機會
- (四) 劃定單元比例(1/10) **過低** (10#)
- (五) 未舉辦 **聽證會**
- (六) 資訊未 **送達** (19#)
- (七) 檢討修正(合意)之 **同意比例** (22#)
- (八) **限期** 自行拆除或遷移 **(不予受理)** (22#)

文林苑舊建物空照圖



文林苑都更前一坪40萬 今上看120萬

f 分享

G+ 分享

留言

列印

存新

A-

A+

2016-04-26 03:14 聯合報 記者邱奕寧、陳惠惠／台北報導

f 讚 分享 7 傳送 G+ 0

各方關注的文林苑都更案，今年底住戶可搬入新家。但準政務委員張景森在臉書貼文引發議論，無論是王家還是同意戶自救會，都認為張景森不該在這時間出來亂說。都更實施者「樂揚」建設也表示，未獨厚特定都更戶。

當年的不同意戶王廣樹表示，他們確實分到五間房子，但包括嬌嬌王楊玉美兩間在內，加起來才有五間，不清楚加起來有多少坪。

王廣樹說，一路走來風風雨雨這麼多，但事情都過去了，他也不想再管別人說什麼。房子蓋好大家都搬進去，就曉得他們分到幾坪，造假不了也騙不了人。

同意戶自救會長謝春嬌直言，大家都不在意過去，張景森何必在這個時間點挑起對立與紛爭？當初她曾在郝龍



文林苑外觀 記者蘇健忠／攝影

永春都更不同意剩1戶 建商 上午進場拆除

2016/07/02 10:39:03 聯合報 記者張世杰／即時報導

存新聞

違章



北市永春都更案延宕已久。聯合報系資料照



違章

二、法制突破

都市更新

效果不彰

政策

行政

誘因

速審

不同意戶
代拆

對政府欠缺信心？

(公權力)

都市危險及老舊建築物 加速重建條例

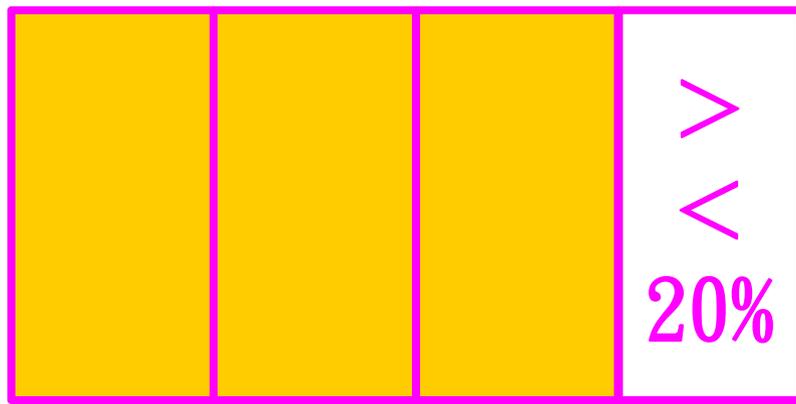
(立法院 106年4月25日三讀通過)

(總統 106年5月10日公佈施行)

<106年5月12日生效>

<107年6月6日增訂10-1條文>

【分流制度】



→100%← (都更)

(危老)

三、制定危老條例

危險老舊建築物加速重建條例

母法 13 條文	細則 12 條文
----------	----------

106.05.10 公佈日施行

106.05.12 生效

施行期限至116年5月31日止 (5#)

時程獎勵	持有稅減免	施行期限
109.05.09	111.05.09	116.05.31
(3年)	(5年)	(10年 ->>)

109.05.12 (滿三年) ? → 109.05.11 ? (三年內) 末日

加速重建



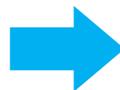
時程 + 容積獎勵



稅捐減免

四、都更→危老→都更

都更條例	
107.12.28	立法院 三讀通過
108.01.30	總統公布施行
108.02.01生效	
九章 88 條	



危老
100%



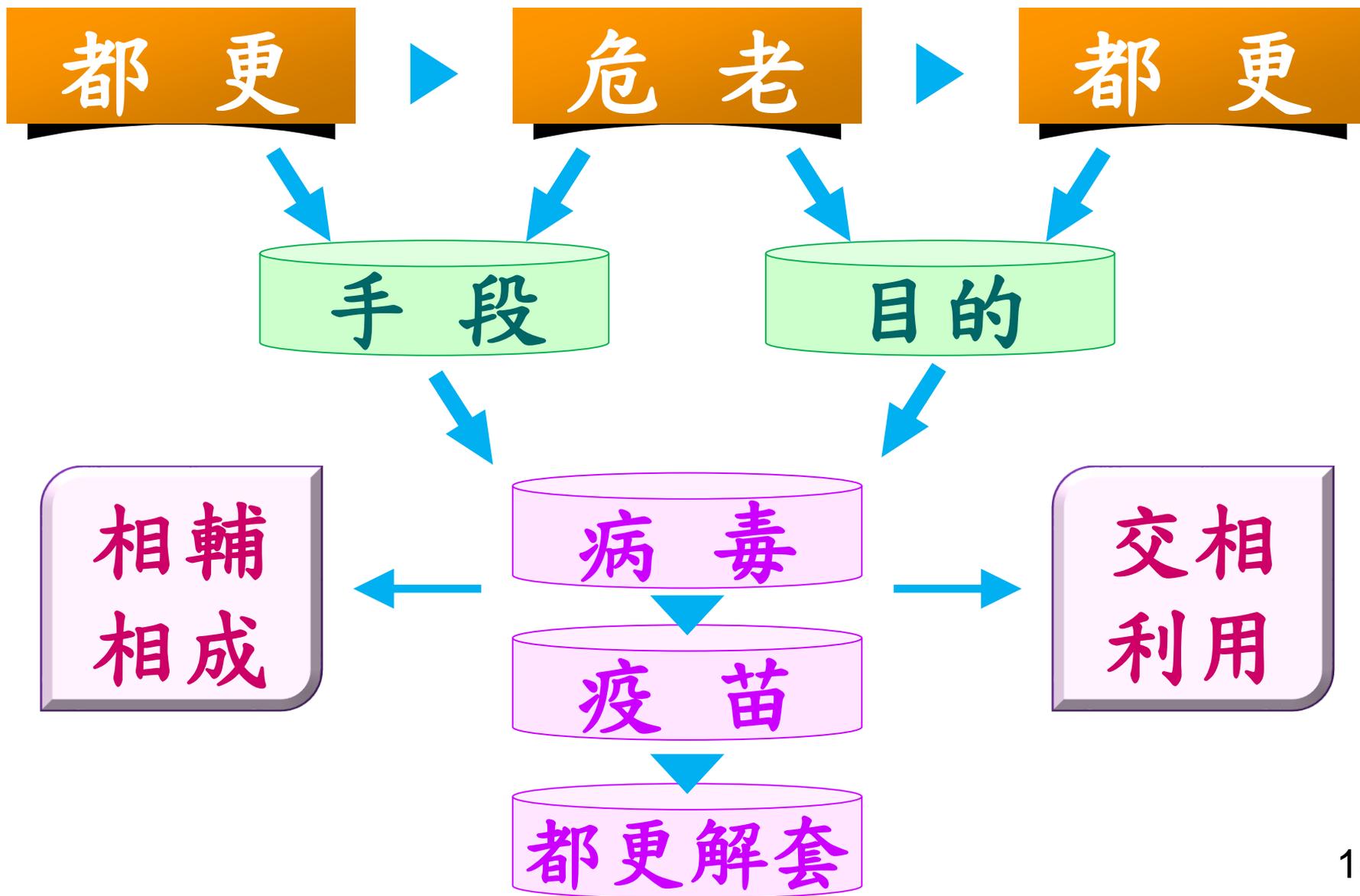
私劃	都更	80%
公劃	都更	75%



速審	速決	代拆
少數服從多數		
強制執行		

(1,000m²)
(500m²)

四、都更→危老→都更



五、都更→危老

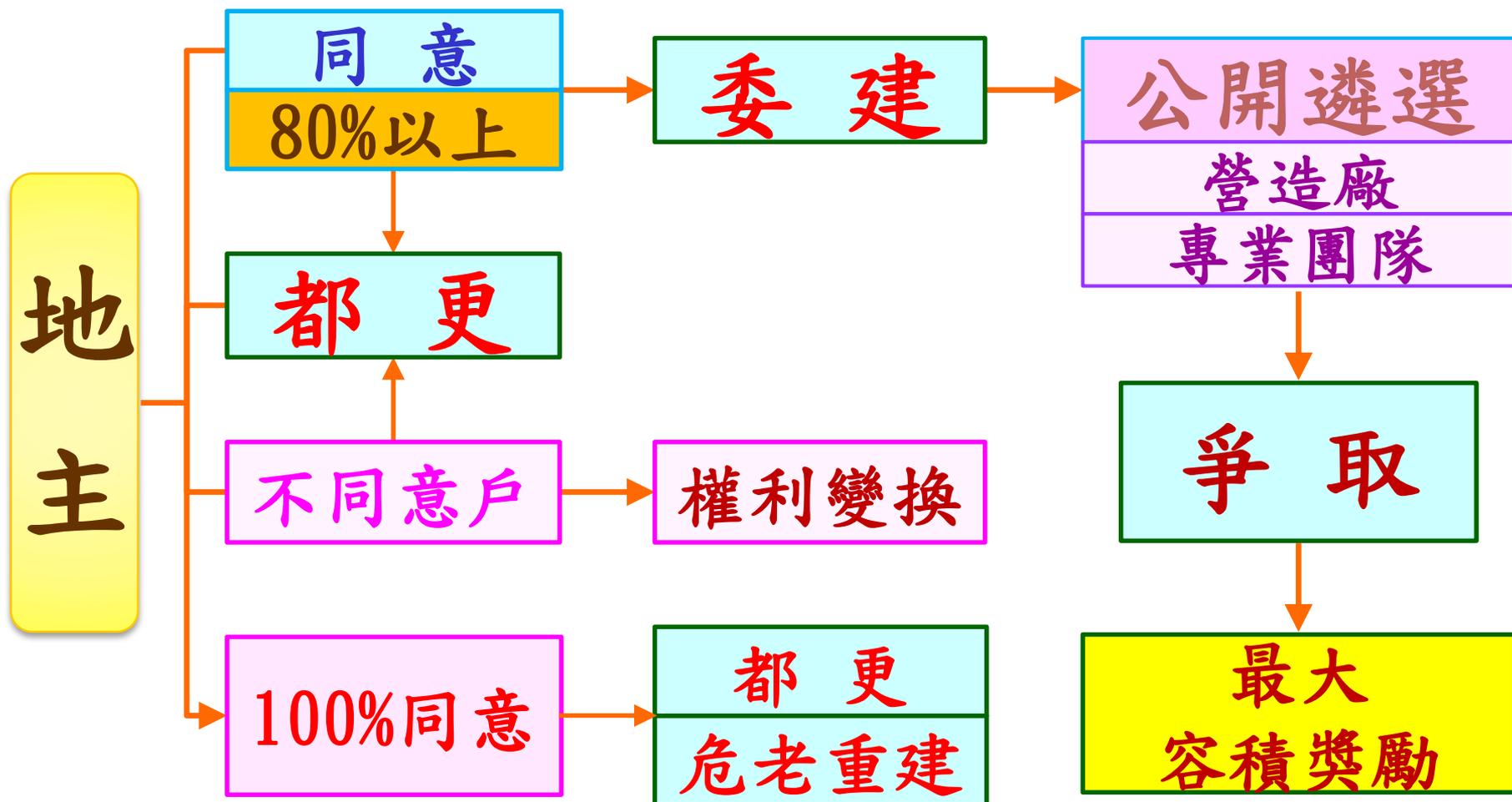
【危老重建破壞法制】



< 相互排擠 → 相互利用 >

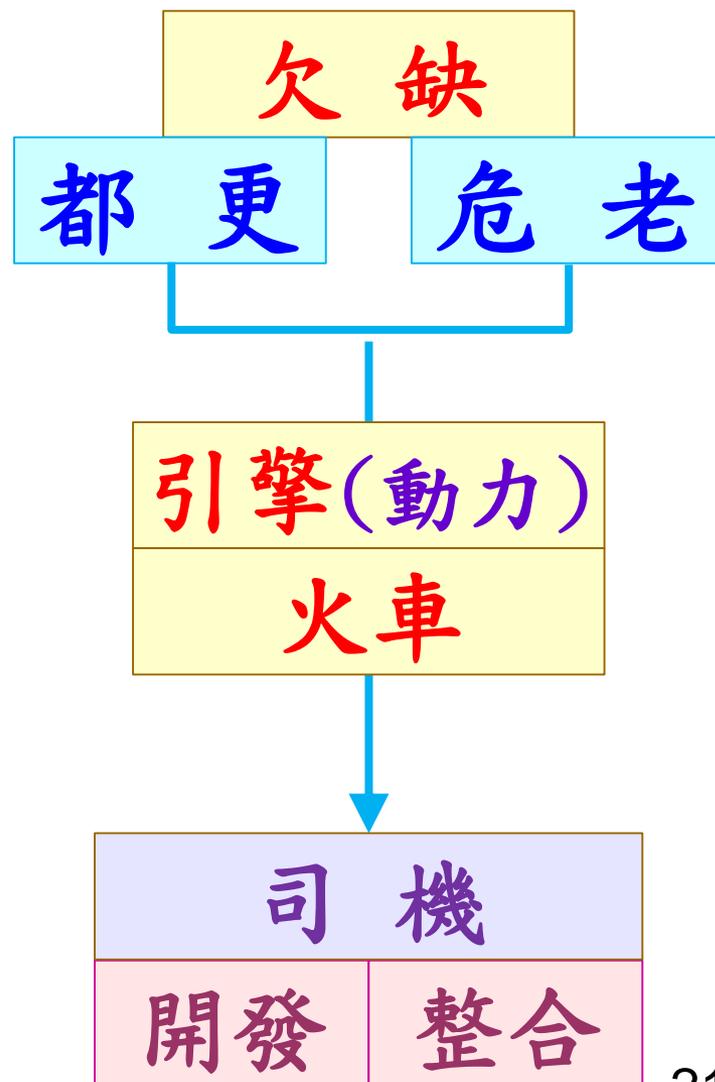
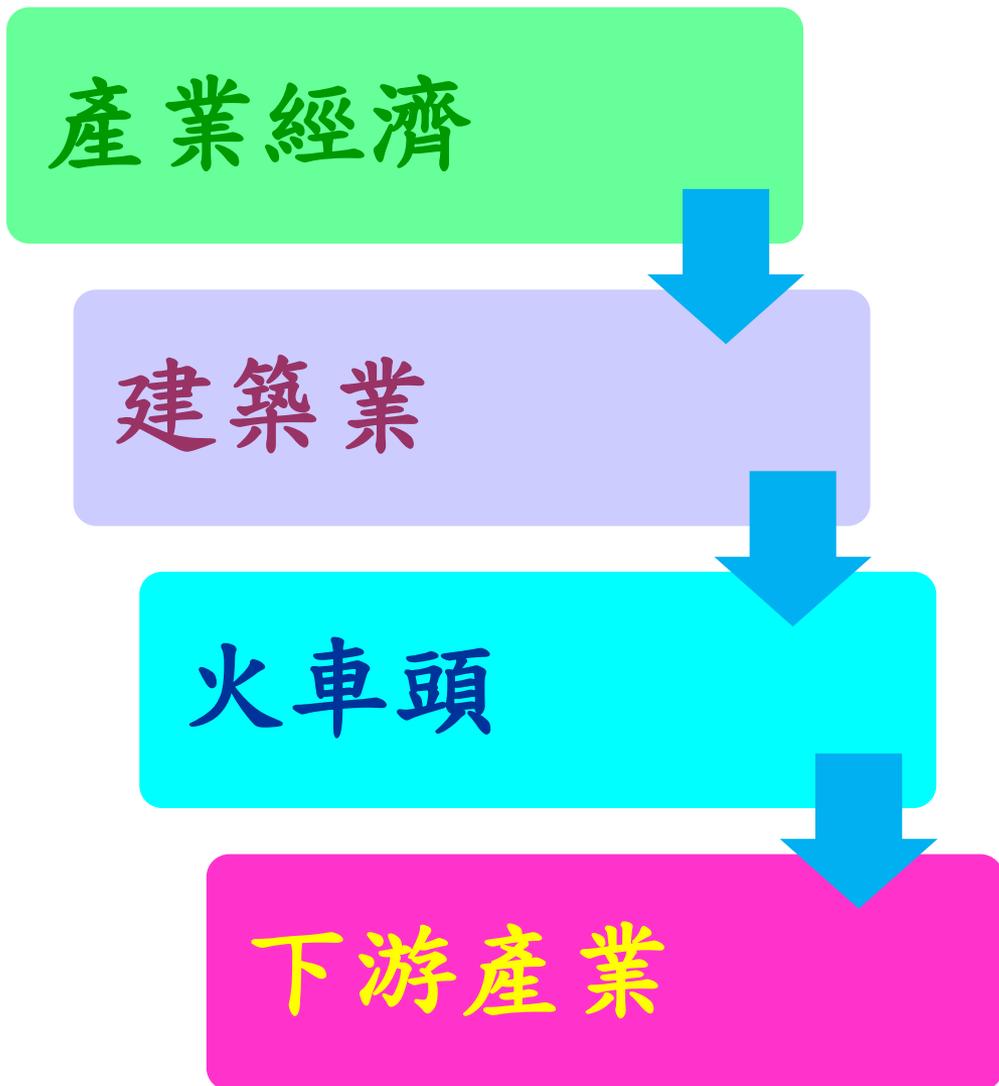
六、整合地主最大目的

(爭取最大效益)

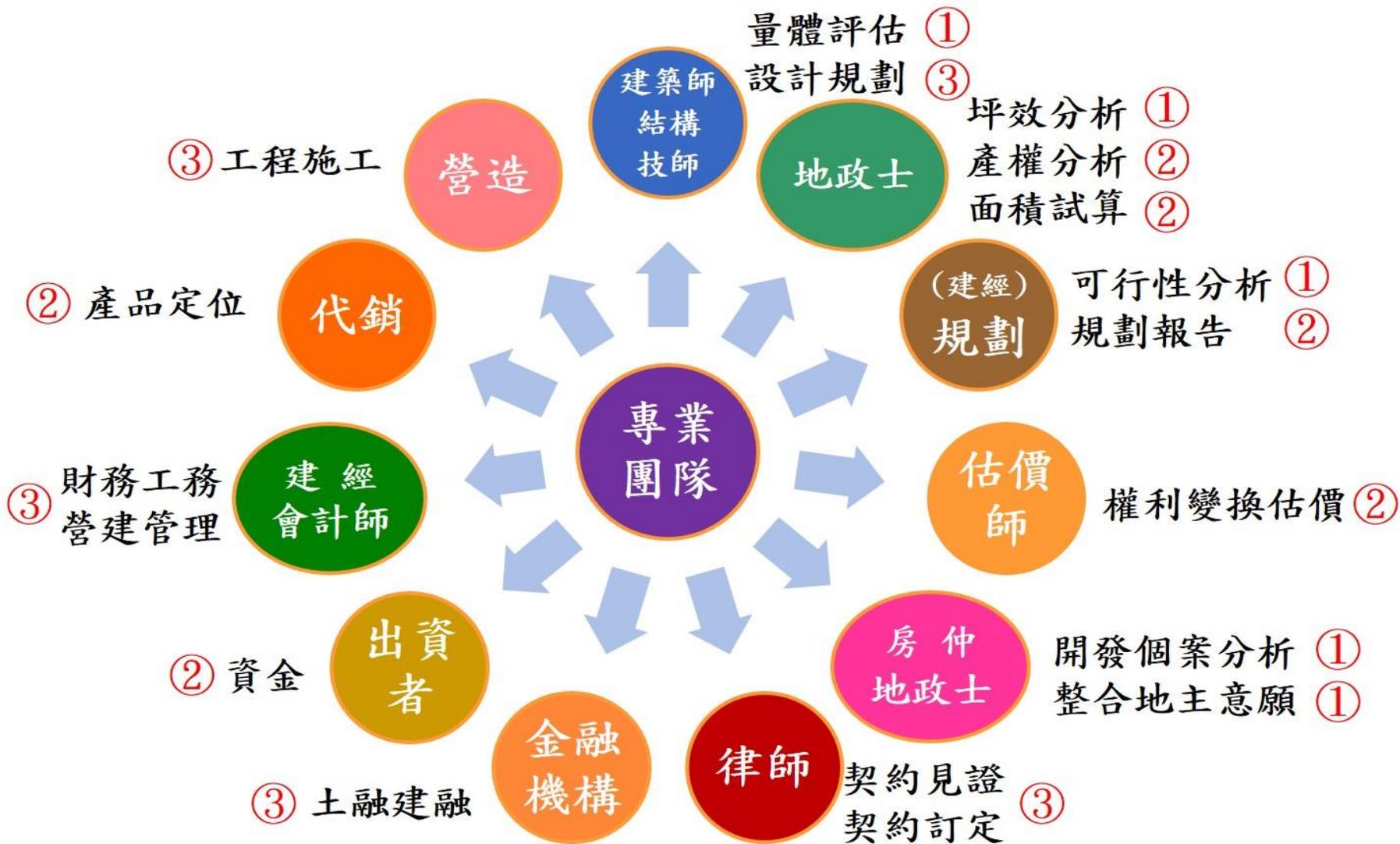


(出資者→合建)

七、開發整合為危老都更之動力引擎



八、【創設「全案管理」】



危老百分百住戶同意 成整合動力

2018年09月03日 04:11 中國時報 王慧鈞 / 台北報導

《危老重建條例》要求住戶百分百同意才適用，原被外界視為案件「卡關」門檻，實施後反成助力！營建股王長虹建設董事長李文造指出，這項制度上路後，意外發現，過去很難協調的釘子戶，囿於這項規定若執意不同意，往往遭到鄰里「群起攻之」，以致最後態度多會軟化，願意退一步配合推動。

反觀一般都更案，李文造指出，適用《都更條例》個案，不需百分百住戶同意，條例明文公權力有介入空間，多數居民在多一事不如少一事下，釘子戶相對堅持己見，不肯退讓，案子就此一年拖過一年。

有趣的是，危老案不僅受到建商青睞，建築師、建經公司等也紛紛搶進這塊大餅。住商不動產企研室經理徐佳馨指出，危老案整合門檻低，推動流程有效縮短，加上小基地開發，不論建築師、房仲、建商、營造廠等都可主導整合，在投入限制低、參與者眾下，成功案件跟著水漲船高。

台灣金聯都更公司董事長林旺根透露，一般都更案的全案管理費用約占都更總費用約5%至8%，加上過去推動都更案曠日廢時，建商、營造廠須將時間成本等納入，但若交由台灣金聯都更公司或是建經公司等整合，另外發包營造廠興建，地主、原始住戶可分得的利潤多可向上拉升5至15個百分點。

「危老案也有一些難以協調的爭議！」協助推動危老案的太聲行銷總監田大權指出，少了釘子戶檯面下要東要西，由民眾自主協調，依持有坪數比例分潤，但現實上，一樓店面、頂樓等物件，就需花較多心力協調。

管理服務費及整合費

管理服務費	整合費	付費節點		開發階段 勞務費計價 資源控管 以價制量
總銷 6% 總成本 20%	地主交屋 服務費x16%	房地信託100%	6%	
		房地騰空點交	6%	
		地主交屋完成	4%	
	房地騰空點交 服務費x12%	房地信託100%	6%	
		房地騰空點交	6%	

本表僅供參考，依個案情況調整報價

整合方若使用我方勞務項目，則論件計酬，於支領整合費時扣除。

執行模式及收費

一、營運方針:執行全案管理,收取服務費,不分房地

二、執行模式:依地主需求,量身訂做開發方案。

合建 -> 尋求投資方:銀行、建設公司、營造廠(代資興建或墊款施工)。

自力建屋 -> 地主為出資者,金融都更為全案管理者。

合建 + 自力建屋 -> 合約分類,管理分類,帳戶管理,導入投資方。

三、收費

1. 個案實際報價

個案情況調整報價。

2. 管理服務費:

台北市及新北市蛋黃區: 總銷金額 6%。

新北市蛋白區及其他縣市: 總成本(扣除我方服務費) 20%

蛋黃區參照實際服務費收入等比例調增或調降

Q：什麼是全案管理？

A：全案管理其實是地主委託興建的概念，經由安信建經團隊配合執行整個建案的操作流程，地主無需委託建商，即可自行改建活化資產，利潤也極大化。

Q：合建跟全案管理有什麼不同？

A：傳統合建就是建商出資金，地主出土地共同合作興建，而出資方為主導方通常地主無法參與建案設計決策，只能被動分配房子，而建商出資需有一定獲利(通常為該建案總成本的25~30%)，進而稀釋掉地主原本的利潤，而全案管理就是地主委託安信建經來協助自地自建，開發完全部獲利都留在原地主身上，不用與建商分配，又有專業團隊協助配合，地主全程可以參與過程以及自行決策，全案成本和進度公開透明。

Q：土地基地要多大？地點不限嗎？

A：全案管理承做地點為雙北市，其他地區因人力暫無提供服務。新北市大約250坪以上，台北市150坪以上即可承做。(承作條件依實際個案狀況為主)

Q：安信會幫整合鄰居嗎？

A：全案管理是協助地主自地自建，原則上整合完成可以協助地主召開說明會，先與地主說明開發合作方式，但不涉及到各戶整合及地主分配。

Q：全案管理怎麼收費？

A：全案收費依總銷金額的5-10%

十一、突破關鍵與盲點

突破 關鍵

開發	整合
物(地)	人

地籍

地權

地價

地稅

地用

利益

(成本)
(負擔)

利害

法務

稅務

(專業)

增值稅

契稅

遺產稅

贈與稅

房地合一稅

不動產

稅務

法務

(地政專業)

地籍

地權

地價

地稅

地用

財產稅、交易稅、交易所得稅

(地政士、不動產經紀人)



貳、危險老屋現況

(社會需求)

危險屋

老舊屋

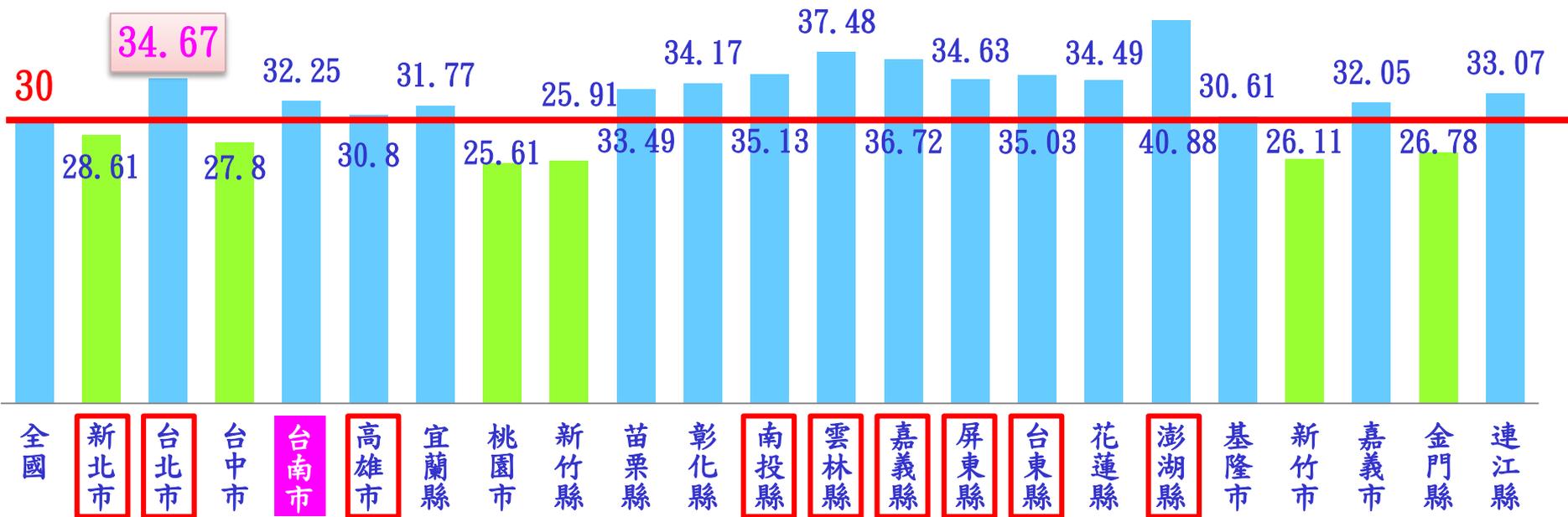


一、全台30年以上老屋戶數 (108年Q3房屋稅籍)

新北市	728,782	雲林縣	140,676
臺北市	621,525	嘉義縣	109,065
桃園市	280,616	屏東縣	161,608
臺中市	389,941	臺東縣	52,439
臺南市	336,748	花蓮縣	77,091
高雄市	531,608	澎湖縣	21,060
宜蘭縣	97,182	基隆市	72,221
新竹縣	70,806	新竹市	60,456
苗栗縣	106,243	嘉義市	49,816
彰化縣	223,797	金門縣	7,992
南投縣	89,540	連江縣	1,722
雙北老屋比率	53.55%	總計	4,230,934 (48.38%)
10年後	6,592,139 (75.38%)	20年後	7,777,141 (88.93%)

(註：老屋包含各式住宅) (資料來源：內政部) (現代地政彙整製表)

二、各縣市住宅平均屋齡 (108年Q3房屋稅籍)



全平均屋齡	老屋 (高於平均值)	中古屋 (低於平均值)	屋齡	戶數	比例
30年	澎湖→雲林→嘉義→	桃園→	20年以下	215.3萬戶	24.62%
	南投→台東→台北→	新竹縣→	20~40年	436.7萬戶	49.93%
	屏東→花蓮→彰化→	新竹市→	40年以上	222.6萬戶	25.45%
	苗栗→連江→台南→	金門→			
	嘉義市→宜蘭→	台中→			
	高雄→基隆	新北			

三、房屋稅籍住宅量(屋齡)

	2018年		30年 以上
全台住宅	867.9萬		
平均屋齡	29年		
20年以下	228.0萬	26%	410萬戶 (47%)
20~30年	229.9萬	26%	
30~40年	211.7萬	24%	
40年以上	198.3萬	23%	

(資料來源：房屋稅籍住宅數量(2018Q4))

四、六都老屋與住宅量

六都	宅數 (萬)	屋齡 (年)	30年以上	
			數量(萬)	%
台北	89.69	34.67	62.15	69.3%
新北	162.46	28.61	72.87	44.9%
桃園	84.47	25.61	28.06	33.2%
台中	103.58	27.80	38.99	37.6%
台南	69.52	32.25	33.67	48.4%
高雄	106.49	30.80	53.16	49.9%

(資料來源：房屋稅籍住宅數量(2018Q4))

五、老人 與 老屋

	82年	106年	107年	115年
老人 65歲以上	老齡化 社會		高齡化 社會	超高齡 社會
	149萬 (7.1%)	326萬 (14%)	343萬 (15%)	488萬 (21%)
房屋稅籍 874萬戶 (108. Q3)	30年以上老屋		戶數	
	全 台	六 都	30年(108年Q3)	
住宅存量 887.7萬戶 (108. Q2)	423萬 (48.38%)	289萬 (33.04%)	台 南	高 雄
			33.67萬	53.16萬

五、老人 與 老屋

2/2

所有權人
高齡化

平均 52.4 歲

老人

(六都66.88%)

65歲以上

15 % → 21 %

(107年)

(115年)

老屋

(六都33.04%)

(108年Q3)

45.7 %

(106年)

71.5 %

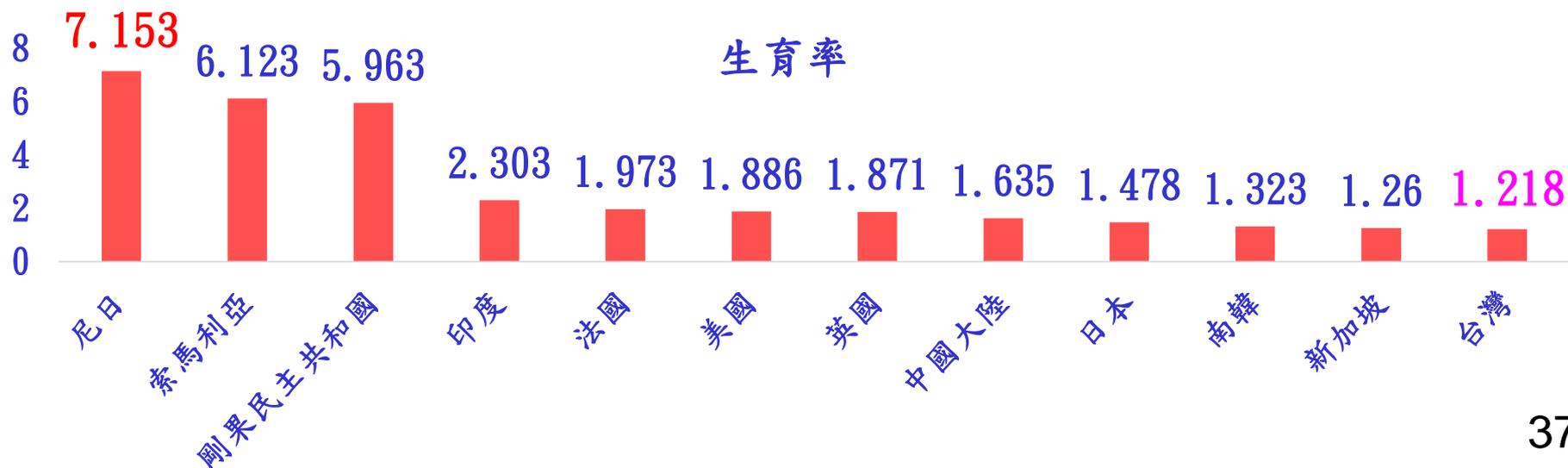
(117年)

46.6%

107年

六、全世界生育率及排名

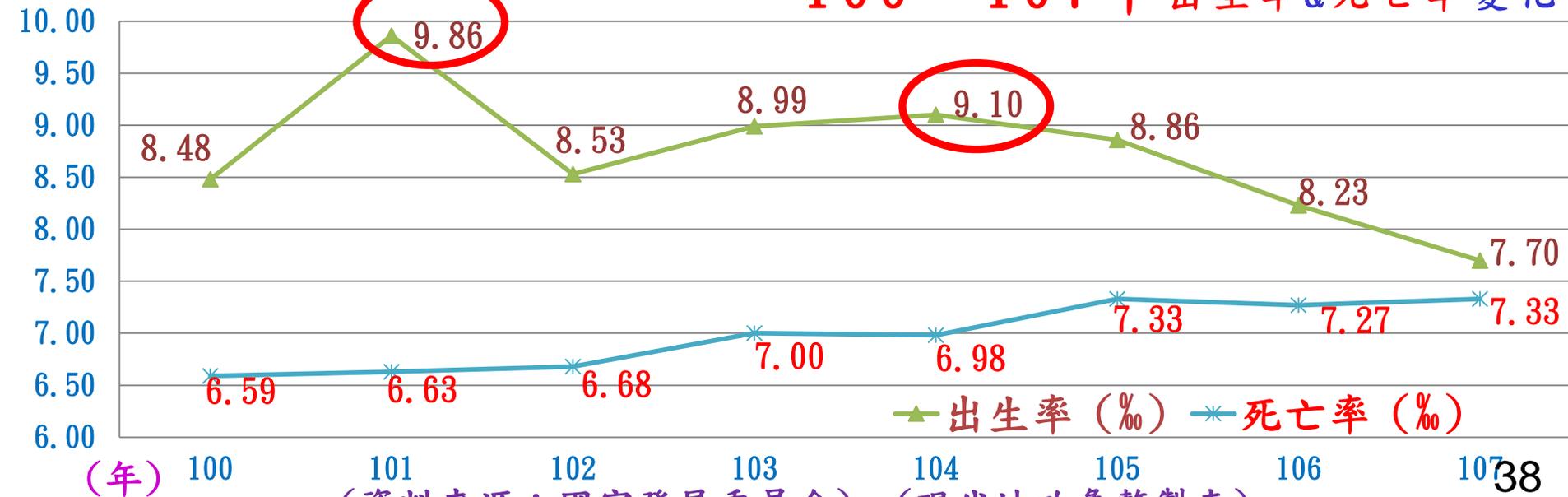
國名	生育率	排名	國名	生育率	排名
尼日	7.153	1	英國	1.871	138
索馬利亞	6.123	2	中國大陸	1.635	164
剛果民主共和國	5.963	3	日本	1.478	179
印度	2.303	94	南韓	1.323	194
法國	1.973	126	新加坡	1.26	197
美國	1.886	135	台灣	1.218	200



七、出生率與死亡率交叉

年	100	101	102	103	104	105	106	107
出生人口數	196,627	229,481	199,113	210,383	213,598	208,440	193,844	181,601
出生率(%)	8.48	9.86	8.53	8.99	9.10	8.86	8.23	7.70
死亡人口數	152,915	154,251	155,908	163,929	163,858	172,405	171,242	172,784
死亡率(%)	6.59	6.63	6.68	7.00	6.98	7.33	7.27	7.33
人口數	23,224,912	23,315,822	23,373,517	23,433,753	23,492,074	23,539,816	23,571,227	23,588,932

100~107年 出生率&死亡率變化

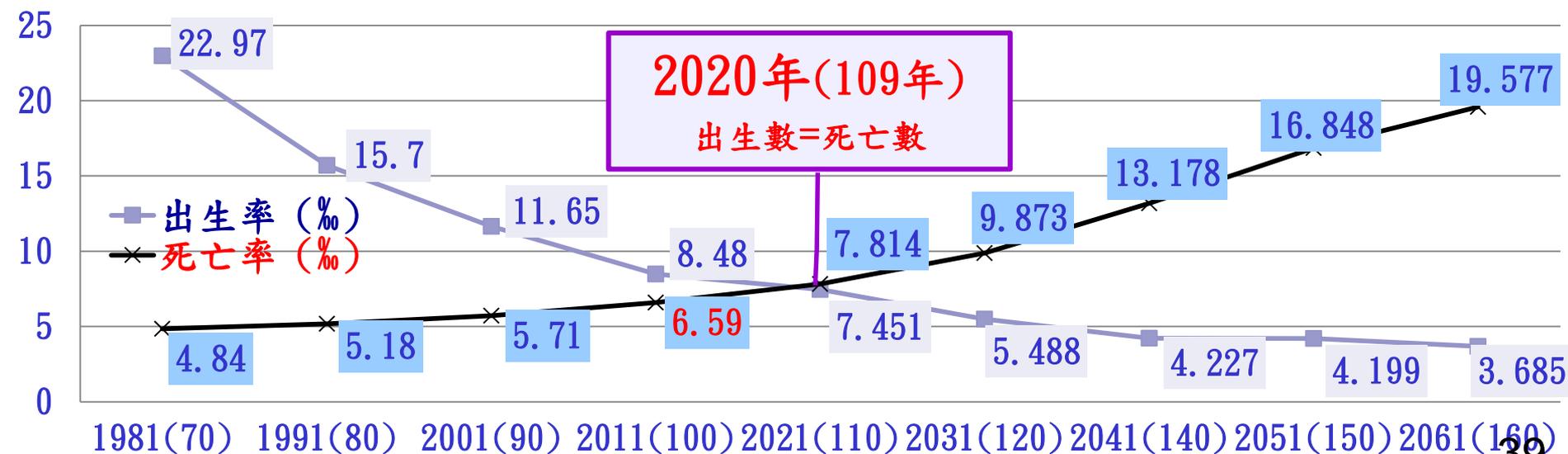


(資料來源：國家發展委員會) (現代地政彙整製表)

七、出生率與死亡率交叉

年	1981(70)	1991(80)	2001(90)	2011(100)	2021(110)	2031(120)	2041(140)	2051(150)	2061(160)
出生人口數	414,069	321,932	260,354	196,627	176,269	127,589	92,491	82,917	63,410
出生率(%)	22.97	15.7	11.65	8.48	7.451	5.488	4.227	4.199	3.685
死亡人口數	87,192	106,284	127,647	152,915	184,843	229,561	288,348	332,698	336,855
死亡率(%)	4.84	5.18	5.71	6.59	7.814	9.873	13.178	16.848	19.577
人口數	18,193,955	20,605,831	22,405,568	23,224,912	23,657,856	23,206,711	21,789,287	19,627,238	17,074,248

出生率&死亡率低推估示意圖



(資料來源：國家發展委員會) (現代地政彙整製表)

七、出生率與死亡率交叉

	107年	106年	105年	104年	103年
出生	上半年	19.3844	20.8440	21.3598	21.3830
	8.9830				
死亡	上半年	17.1242	17.2405	16.3858	16.3929
	8.9813				
相差	0.0017	2.2602	3.6035	4.9740	4.9901

單位：萬人

八、全國及六都人口數增長情形

地區	人口數(萬)	增減率(千分比)
新北市	399.6	2.3
台北市	266.9	-5.5
桃園市	222.1	14.9
台中市	280.4	6.0
台南市	188.4	-1.4
高雄市	277.4	-1.2
全國	2,358.9	0.8

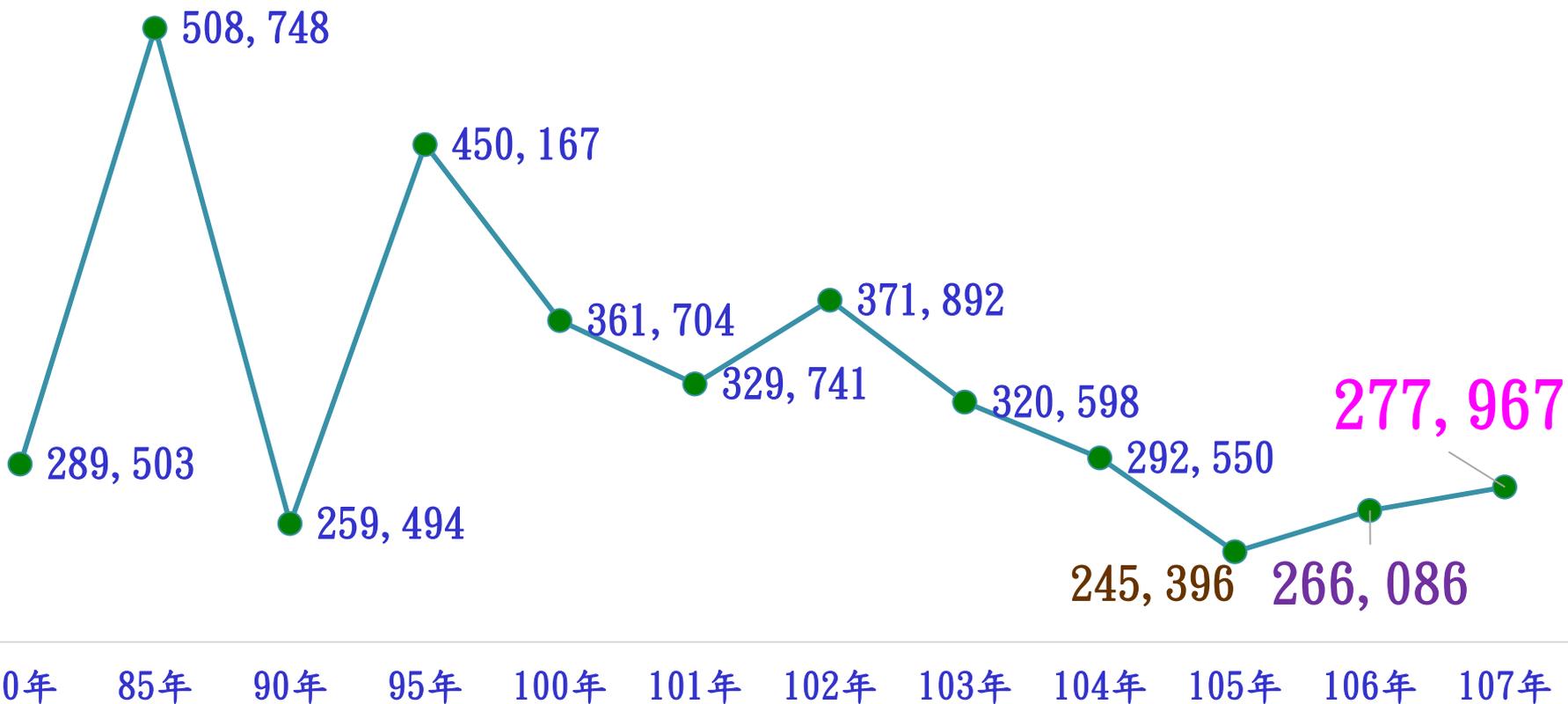
(資料來源：內政部)

2025年人口紅利
生產力(消失)

(2019年擴大消失中)

九、近10年買賣交易案件量數

年度	80年	85年	90年	95年	100年	101年	102年	103年	104年	105年	106年	107年
棟數	289,503	508,748	259,494	450,167	361,704	329,741	371,892	320,598	292,550	245,396	266,086	277,967



(資料來源：現代地政彙整製表)

十、六都買賣登記(107年)

區域	買 賣		
	土地(筆數)	建物(棟數)	%
臺北市	37,003 ⑥	26,832 ⑤	9.66
新北市	82,781 ①	56,653 ①	20.4
桃園市	54,329 ③	34,580 ③	12.44
臺中市	65,854 ②	39,804 ②	14.32
臺南市	49,459	21,016	7.56
高雄市	50,288	33,275	11.97
小 計	339,714	212,160	76.33
全 台	512,847	277,967	

(資料來源：內政統計月報-辦理土地所有權登記)

十一、建物繼承、贈與棟數

年份	繼承移轉棟數	贈與移轉棟數
2014	4萬7619	5萬5317
2015	4萬9950	5萬5531
2016	5萬1922	4萬1748
2017	5萬3521	4萬2994
2018	5萬6315	4萬3025

逐年增加

原則在遞減

(單位：棟 資料來源：內政部不動產資訊平台)

十二、六都申請執照(107年)

區域	建造執照		使用執照	
	總計(件數)	住宅(宅數)	總計(件數)	住宅(宅數)
臺北市	223	10,548	255	5,511
新北市	540	20,200	476	22,742
桃園市	1,430	13,266	1,338	12,132
臺中市	2,966	22,088	2,559	13,278
	(7.45戶)		(5.16戶)	
臺南市	5,459	10,143	4,203	9,648
高雄市	2,842	15,107	2,230	11,858
六都小計	69,264戶		75,169戶	

(資料來源：內政統計月報-核發建築物建造執照按用途別分；
核發建築物使用執照按用途別分)

十三、近8年全台灣使用執照申請件數

	101年	102年	103年	104年	105年	106年	107年	108年 (1~2月)
台北市	355	314	319	296	244	218	255	35
新北市	503	556	498	602	544	563	476	69
桃園市	1,587	1,803	1,836	1,651	1,591	1,326	1,338	182
台中市	2,974	3,128	3,254	3,192	2,538	2,374	2,559	400
台南市	4,624	5,133	5,361	5,820	3,458	3,973	4,203	617
高雄市	2,949	3,028	3,473	2,594	2,092	1,854	2,230	317
六都累計	12,992	13,962	14,741	14,155	10,467	10,308	11,061	1,620
其他縣市	13,911	14,052	14,065	14,682	13,085	12,198	11,799	1,839
全台灣	26,903	28,014	28,806	28,837	23,552	22,506	22,860	3,459

(資料來源：內政部統計月報、現代地政聯盟整理 統計日期：108.08.27) 47

十四、近8年全台灣申請使用執照宅數統計

	101年	102年	103年	104年	105年	106年	107年	108年 (1~2月)
台北市	6,428	5,495	5,200	5,579	5,409	4,951	5,511	635
新北市	17,263	16,115	13,953	15,645	16,958	21,664	22,742	3,799
桃園市	8,873	13,630	16,337	15,114	19,486	11,686	12,132	1,430
台中市	9,136	12,821	15,521	15,905	12,739	12,264	13,278	1,817
台南市	6,027	6,747	6,218	8,423	6,401	8,553	9,648	1,071
高雄市	9,999	8,372	11,705	10,081	8,499	6,911	11,858	1,061
六都累計	57,726	63,180	68,934	70,747	69,492	66,029	75,169	9,813
其他縣市	22,927	23,258	22,949	28,674	28,128	22,607	23,784	3,978
全台灣	80,653	86,438	91,883	99,421	97,620	88,636	98,953	13,791

(資料來源：內政部統計月報、現代地政聯盟整理 統計日期：108.08.27) 48

十五、南臺灣都更危老宅數據

		臺南	高雄	全臺
住宅數		69.52萬戶	106.49萬戶	
屋齡		32.25年	30.8年	
老屋		336,748戶	531,608戶	4,230,934戶
老人		28.69萬人	42.24萬人	
人口		188.4萬人(-1.4%)	277.4萬人(-1.2%)	2,358.9萬(0.8%)
土地 建物	買賣	49,459件	50,288件	512,847件
	(107)	21,016件	33,275件	277,967件
建造執照 (107)	件	5,459	2,842	
	戶	10,143	15,107	
使用執照 (107)	件	4,203	2,230	22,860
	戶	9,648	11,858	98,953
危老 (108.10)	申請	22件	32件	
	核定	21件	15件	
都更 (108.10)	申請	84件	19件	
	核定	81件	9件	

透天減少

公寓大廈增加

公共設備	管 理
公共設施	居住品質
電 梯	長照(對象)

十六、近十年外匯存底

年底	餘額	年增	年增率(%)
98	3,481.98	564.91	19.37
99	3,820.05	338.07	9.71
100	3,855.47	35.42	0.93
101	4,031.69	176.22	4.57
102	4,168.11	136.42	3.38
103	4,189.80	21.69	0.52
104	4,260.31	70.51	1.68
105	4,342.04	81.73	1.92
106	4,515.00	172.96	3.98
107	4,617.84	102.84	2.28

逐年穩定增加

(資料來源：中央銀行 單位：億美元)

經濟



穩定

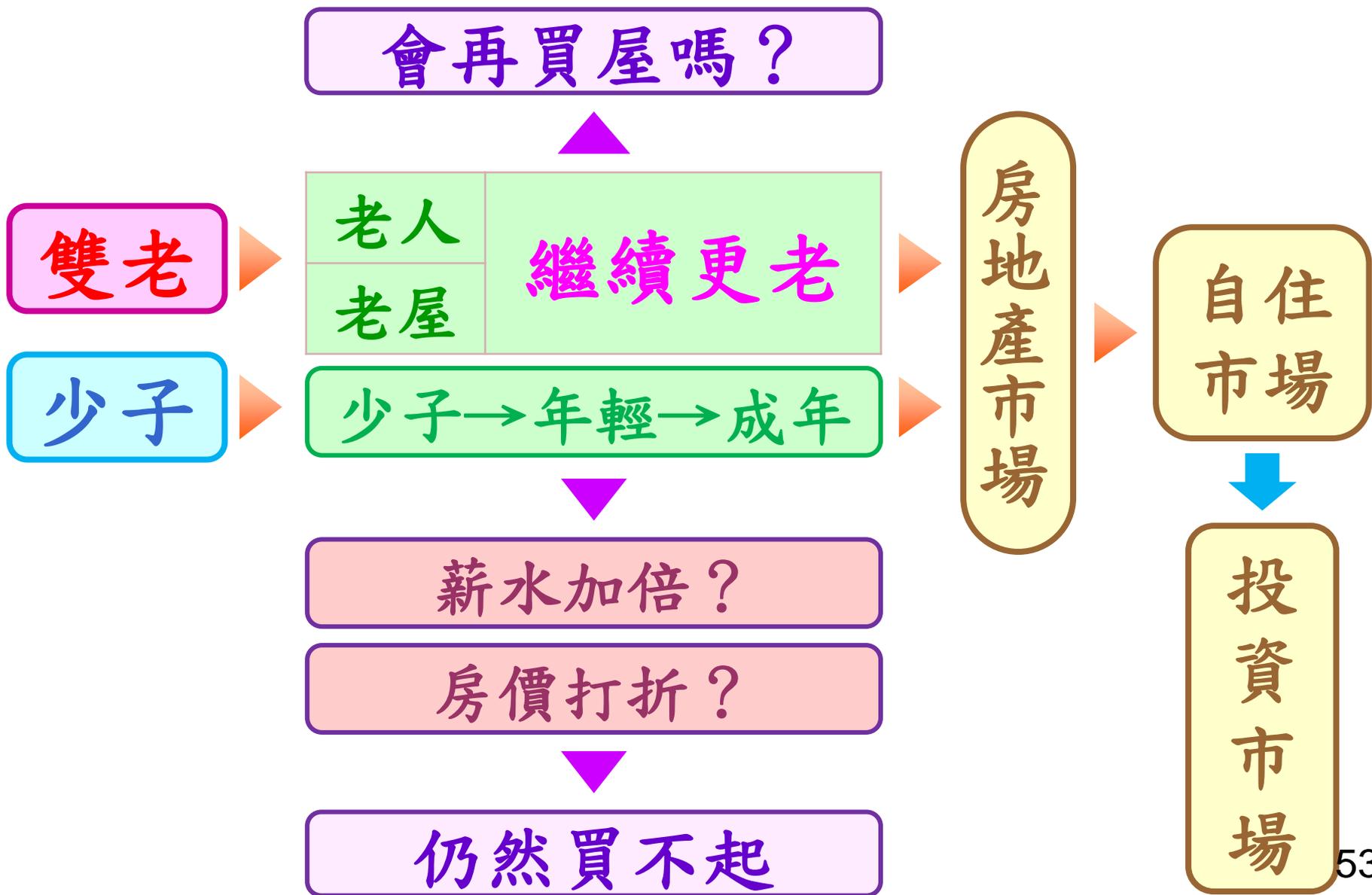


貧富差距拉大

有錢人更有錢

沒錢人可能更沒錢

十七、雙老一少



十八、投資與租賃形成風潮

市場

投資(客)

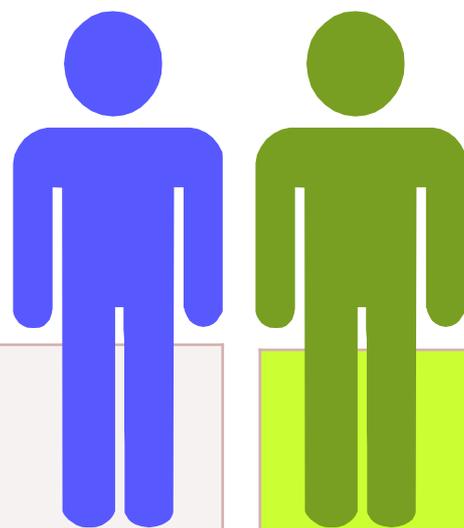
自用

(自住客)

租賃

交易

十九、市場變形與產業轉型



房地產

低利

多金
(游資)

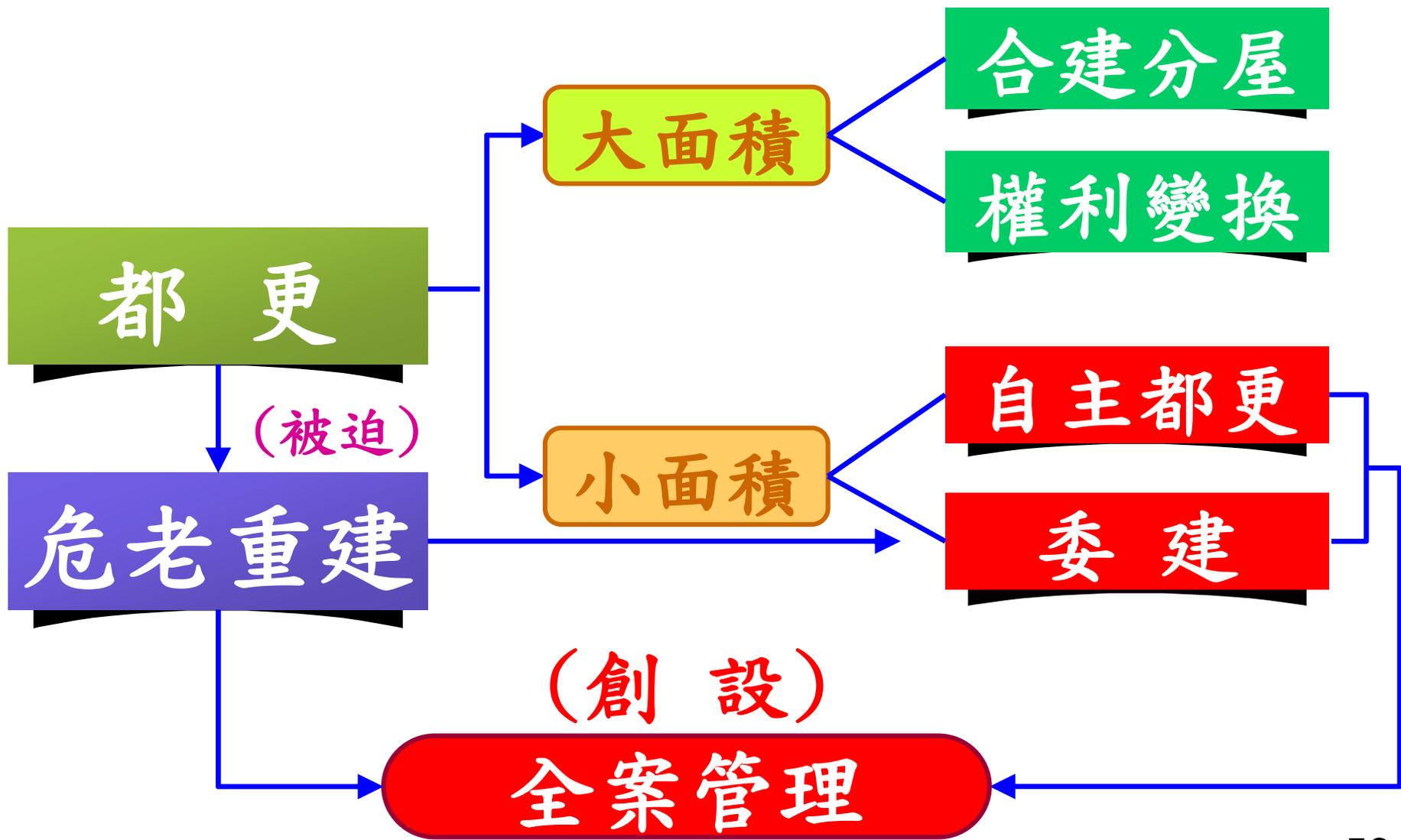
無投資
管道

市場變形

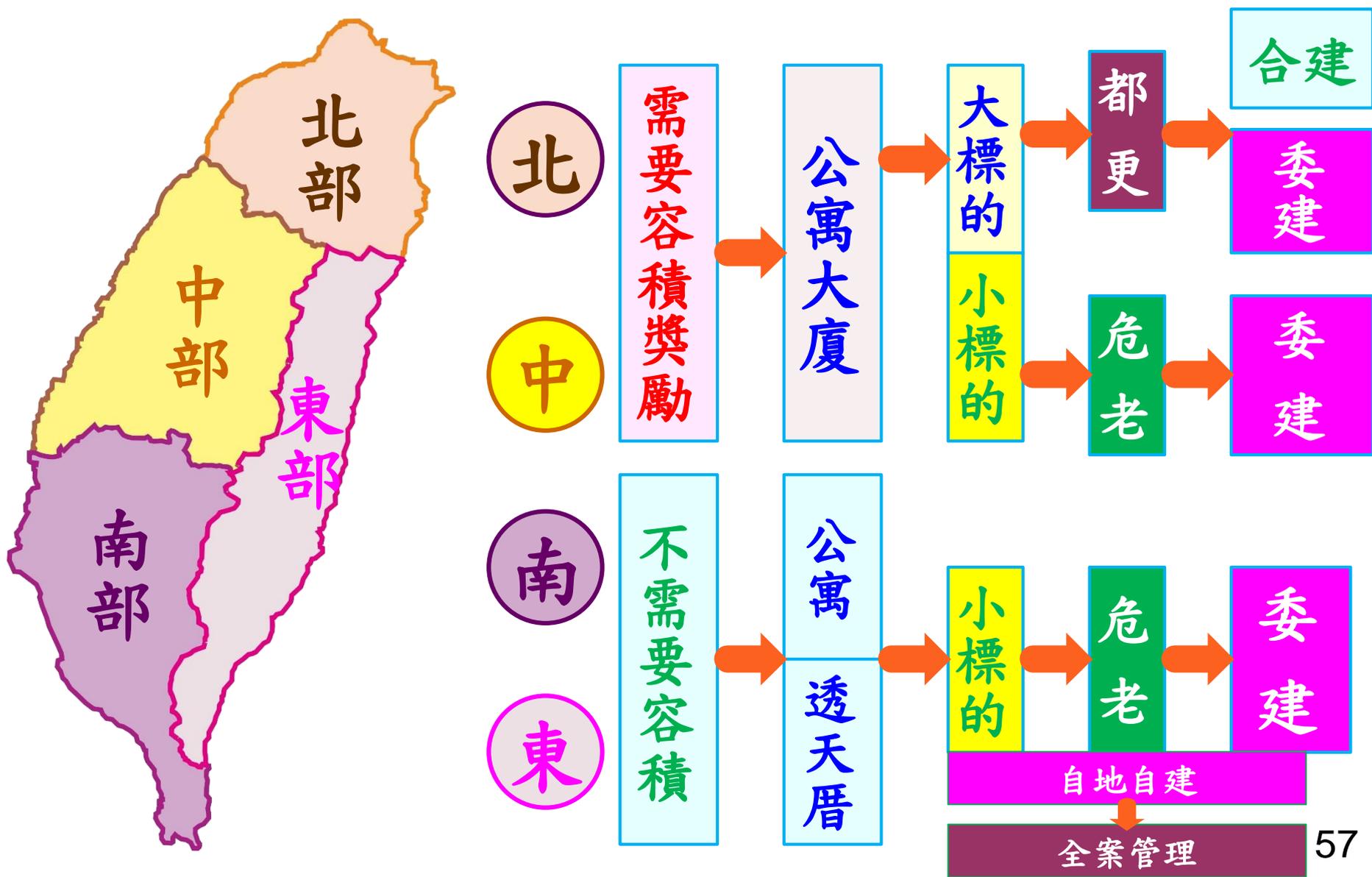
不動產產業

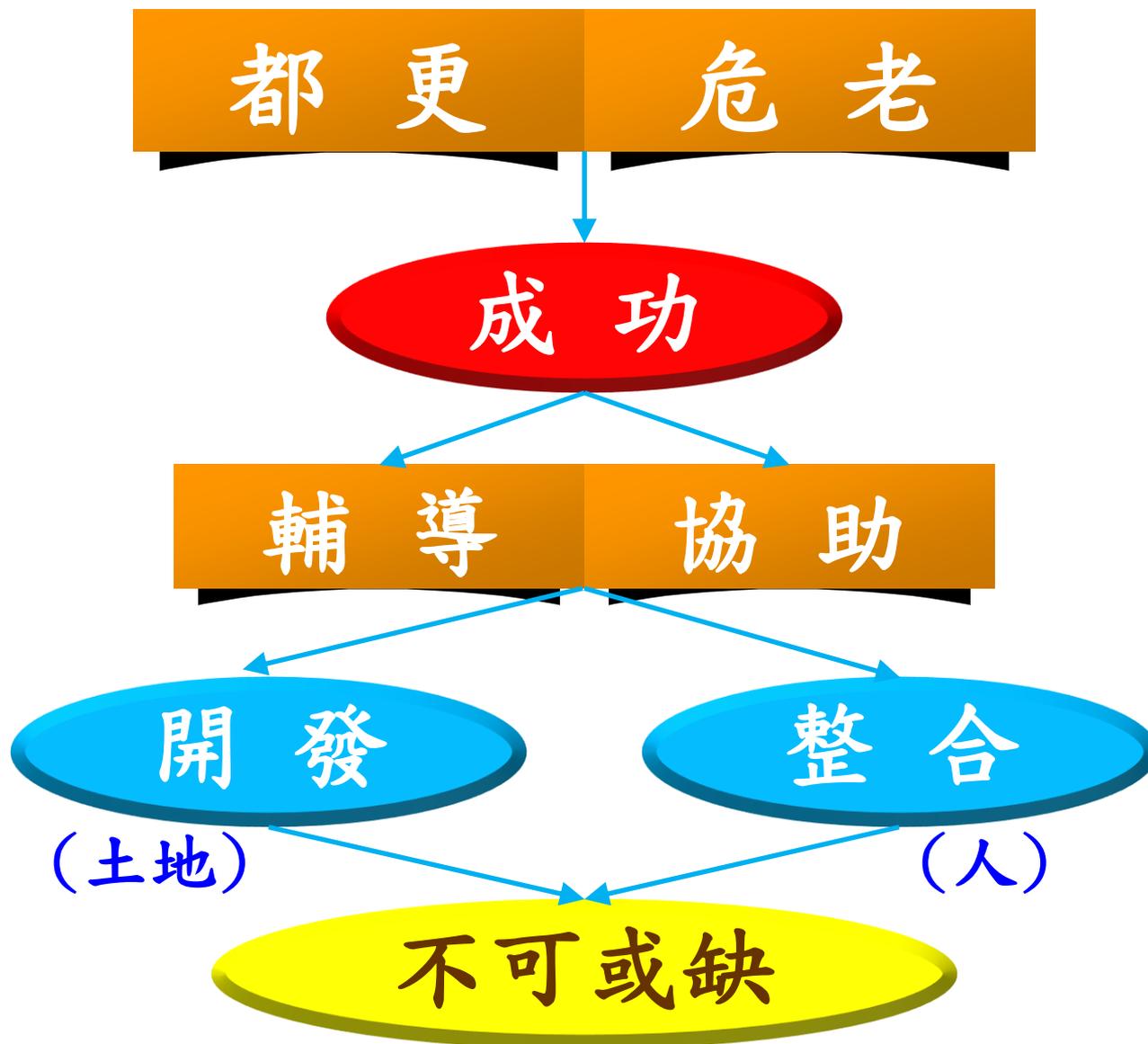
轉型(兼業)

二十、房屋重建形態



二一、委建取代合建時代來臨







參、危老重建之法制

危險屋

老舊屋

都市危險及老舊建築物 加速重建條例

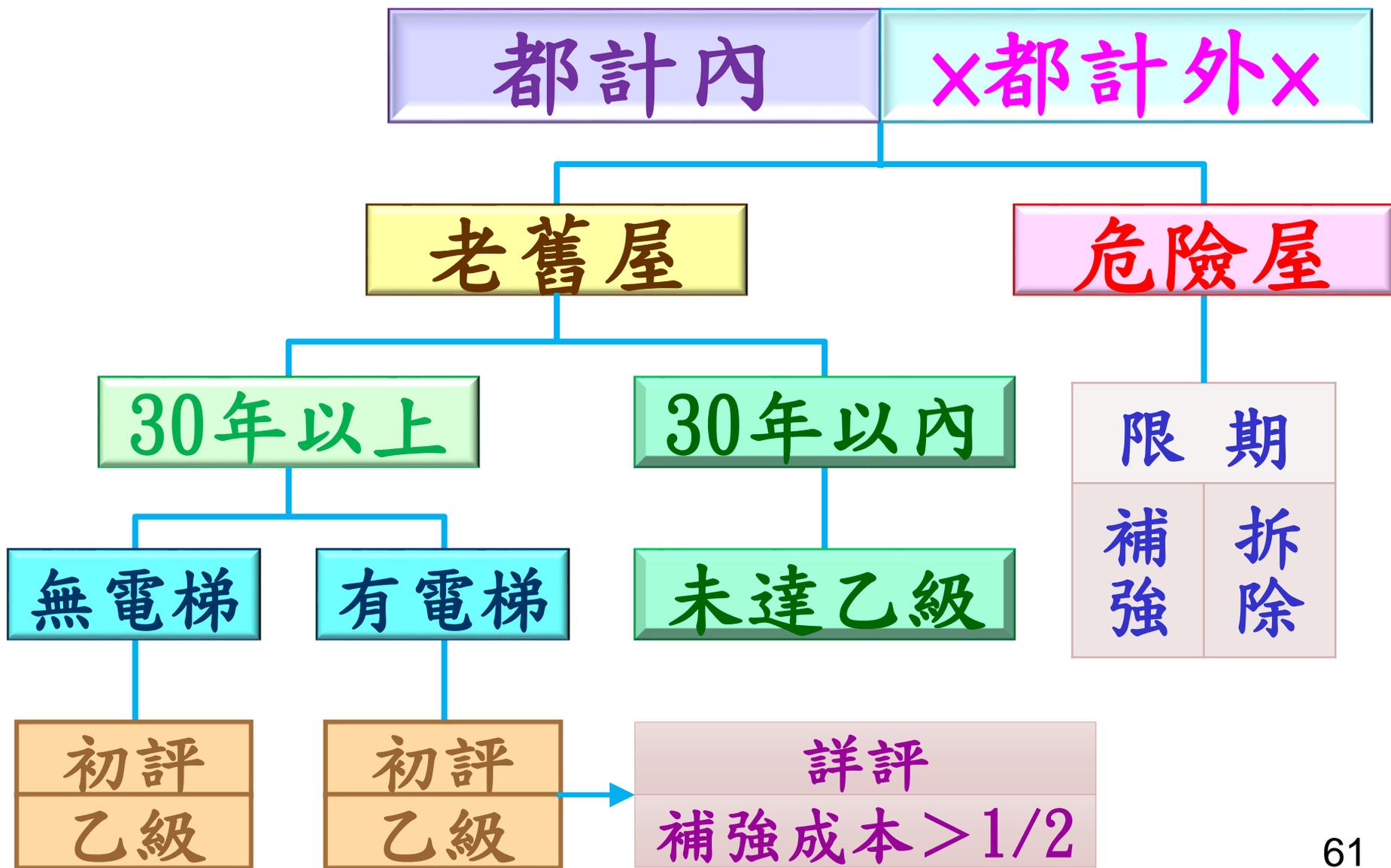
(立法院 106年4月25日三讀通過)

(總統 106年5月10日公佈施行)

<106年5月12日生效>

<107年6月6日增訂10-1條文>

一、立法重點



二、適用範圍(3#) 1/4

(一). 位於都市計畫內

<非都市土地不適用>

(二). 非經主管機關指定具有

1. 歷史

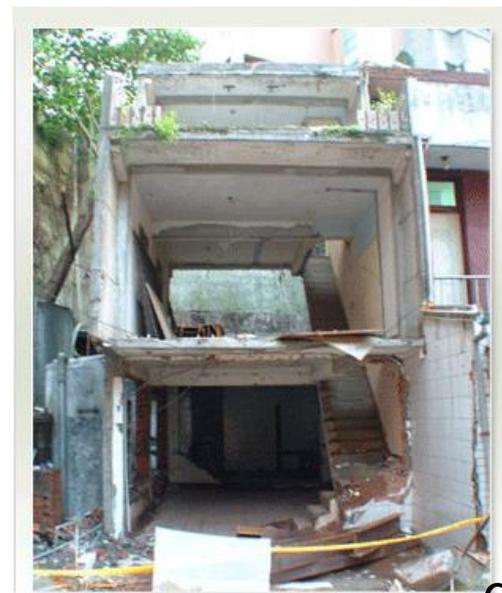
2. 文化

3. 藝術

4. 紀念價值

(三). 合法建物

<違章不適用>



二、適用範圍(3#) 2/4

(四) 符合下列條件之一

1. 經建築主管機關通知 →→→

(1) 應限期拆除

(2) 逕予強制拆除

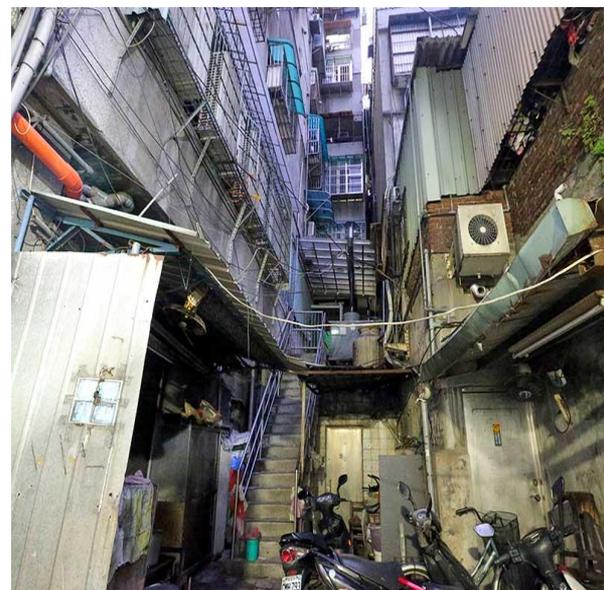
(3) 評估有危險之虞

應限期補強或拆除者 (容獎10%)

2. 結構安全性能評估(屋齡三十年以內)

→ 未達最低等級 <乙級> 者

(容獎8%)
<乙級詳評者6%>



二、適用範圍(3#) 3/4

3. 屋齡三十年以上 →→→

耐震能力 未達一定標準 (未達乙級)

(1) 未設置 昇降設備

無障礙設施

(2) 改善 不具效益

(初評乙級，再詳評)

(A 建議拆除改建)

(B 補強超過重建成本1/2)



危險屋

結構安全性能評估 (屋齡三十年以內)
→ 未達最低等級
<乙級>者

(容獎8%)
<乙級詳評者6%>

老舊屋

- (一) 屋齡三十年以上
- (二) 耐震能力未達一定標準 (未達乙級)
- (三) 擇一：
 1. 未設置 昇降設備
無障礙設施
 2. 改善不具效益
(初評乙級，再詳評)
(A 建議拆除改建)
(B 補強超過重建成本1/2⁶⁵)

三、重建申請程序

耐震評估

1. 所有權「人」
50%以上同意
(推派一人代表)

2. 區分所有權人
會議
決議紀錄
(經報備者)

重建



100%以上
同意

四、危險分數評估

1/2

初評等級	說明	危險分數
甲級	無疑慮	$R \leq 30$
乙級	有疑慮	$30 < R \leq 45$
未達乙級	瀕危	$R > 45$

危險分數等級

30(含)	30~45(含)	45以上
安全	(疑)危	危

(6%獎勵)

(8%獎勵)

四、危險分數評估

2/2

(一) 評分45分以上，8%獎勵

1. 無電梯者(不需詳評)
2. 有騎樓(有機會)

(二) 評分30~45分，6%獎勵

1. 無騎樓
2. 有電梯者(需再詳評)

(三) 建築履歷費用：

每建坪3,000~5,000元

【都市土地】

30年以上合法房屋

1. 建物已登記
2. 領有使照（建照）
3. 合法房屋證明
（建築師簽證說明）
（併入鄰地、鄰屋）

五、得合併重建之鄰地

(一)得合併鄰接建物或土地

(二)但，鄰接屋、地面積，**不得** 超過

該建物基地面積

(三)已依法拆除之危險建物，未完成

重建者，得在 3年內申請重建 (3#)



允建面積：基地面積×建蔽率

地下室面積：基地面積×開挖率×地下層數

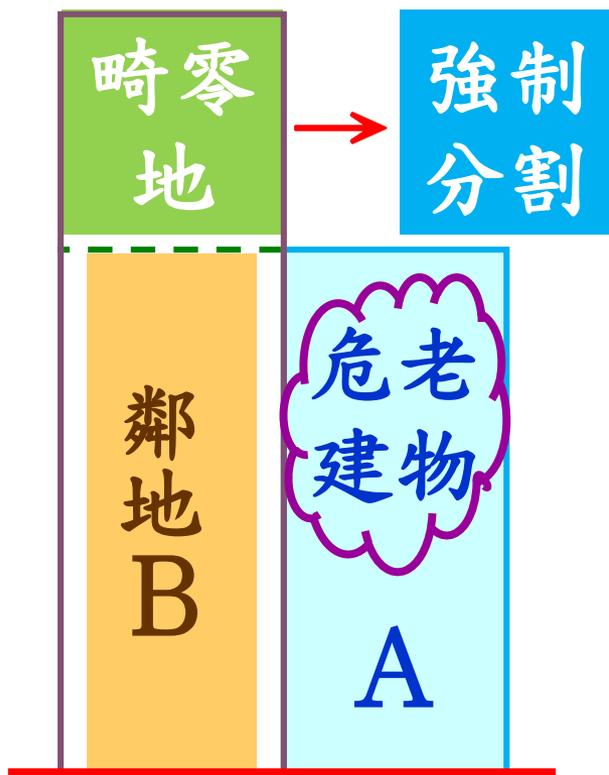
〔開挖率 $=\frac{1+\text{建蔽率}}{2} < 75\%$ 〕

六、鄰地合併之容積獎勵

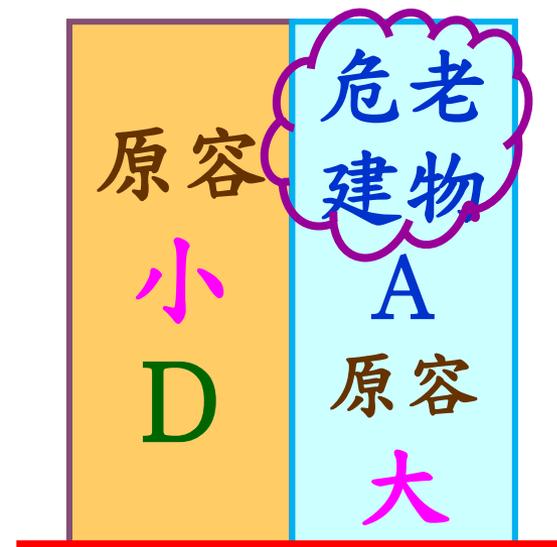
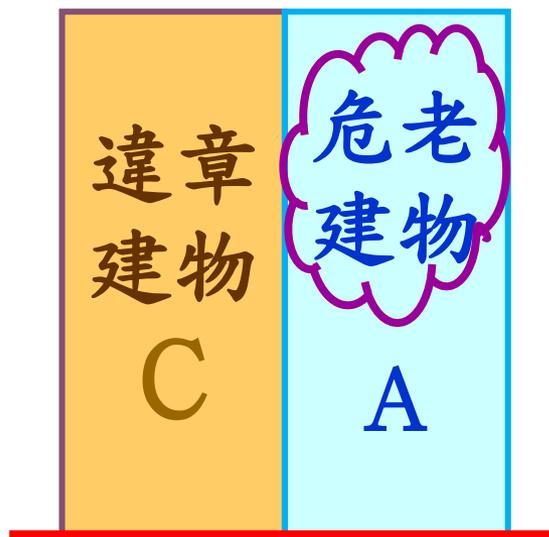
(一)

(二)

(三)



？（一定要先分割出土地嗎？）



$$B \geq A$$

$$C \leq A$$

$$D \leq A$$

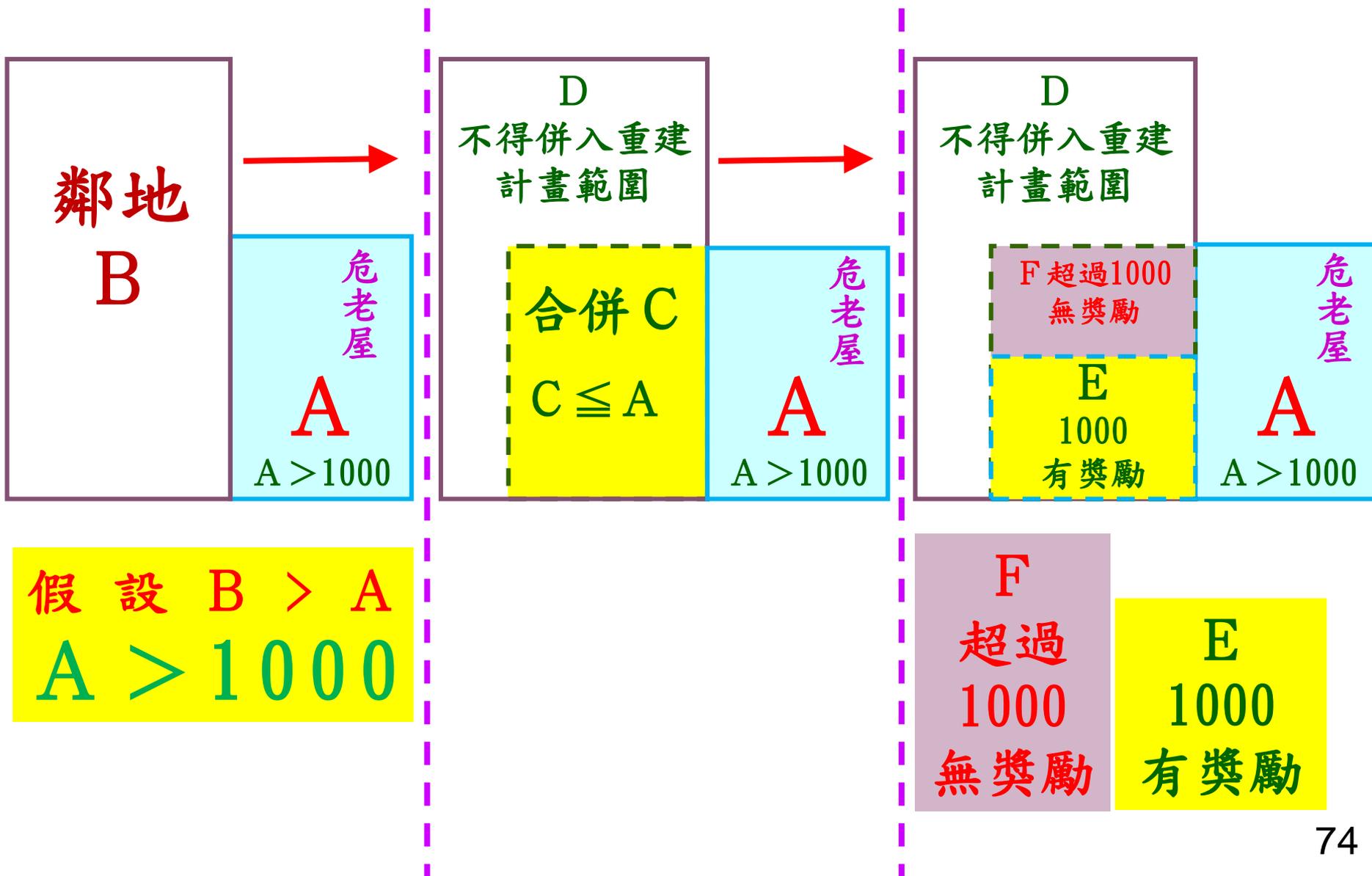
都市危險及老舊建築物加速重建條例

第三條(第二項)

前項 合法建築物 重建時，得 合併鄰接之建築物基地 或 土地 辦理。但 **鄰接** 之建築物基地或土地之面積，**不得** 超過該建築物基地面積

(與不「**應**」超過) 有別

六、鄰地合併之容積獎勵



都市危險及老舊建築物加速重建條例 第六條

重建計畫範圍內之建築基地，得視其實際需要，給予適度之建築容積獎勵；獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地一點三倍之基準容積或各該建築基地一點一五倍之原建築容積，**不受**都市計畫法第八十五條所定施行細則規定**基準容積及增加建築容積總和上限**之限制

本條例施行後**三年內**申請之重建計畫，得再給予各該建築基地**基準容積百分之十之獎勵**，不受前項獎勵後之建築容積規定上限之限制

依第三條第二項**合併**之**建築物基地或土地**，其**超過一千平方公尺部分**，**不適用**前二項規定

依本條例申請建築容積獎勵者，不得同時適用其他法令規定之建築容積獎勵項目

第一項建築容積獎勵之項目、計算方式、額度、申請條件及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之

七、重建獎勵申請期限

(一) 申請人

1. 起造人擬具重建計畫
2. 取得全體地主、屋主同意

(二) 施行期限至116年5月31日止 (5#)

時程獎勵	持有稅減免	施行期限
109.05.09	111.05.09	116.05.31
(3年)	(5年)	(10年 ->>)

109.05.12 (滿三年) ? → 109.05.11 ? (三年內) 末日

八、基準容積獎勵

容積獎勵	建蔽率	建築高度
原容 × 1.15	酌於放寬	
法容 × 1.3		
3年內申請 (109.05.09)	+ 法容 10%	
合併鄰接 房地或土地	1000平方公尺以內適用	
	超過1000平方公尺不適用容獎	
1. 房屋稅、 <u>地價稅</u> 、重建後減半 <u>2年</u> 2. <u>自然人之房屋稅</u> 減半至 <u>喪失所有權</u> (但最長 <u>10年</u>) (繼承)		

106
05
12
危老
條例
生效

116.
05.
31

重建計畫核准後

鄰地想併入

三年內

109.05.11

(109.05.09)

三年以上

原範圍

鄰地

不得保留10%時程獎勵

九、原容積高於基準容積 之獎勵

(一)
依原 建築容積
建築

(二)
基地之
基準容積
10%

十、危險及老舊建築容積獎勵

第一款	基準容積：危險建物 10%
第二款	基準容積：最低等級 8% (未達最低等級)
第三款	基準容積：一定標準 6% (詳評)(未達標準改善不具效益)
危險建物已拆除未重建之適用	

十一、退縮建築之容積獎勵

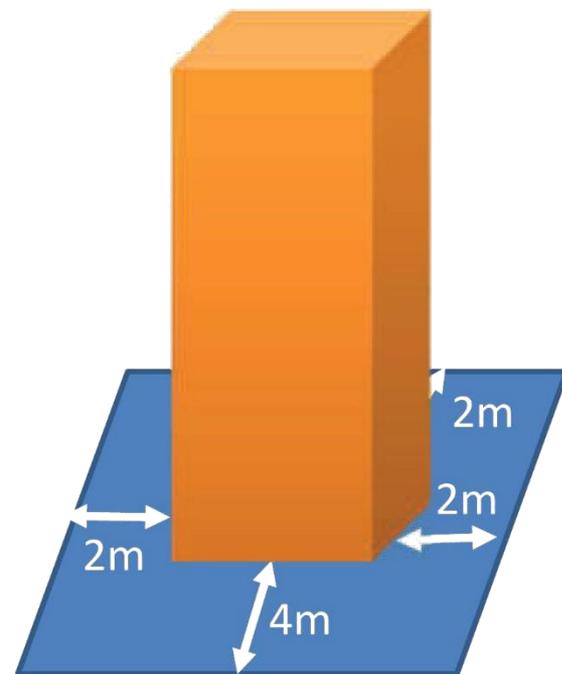
(一)退縮淨寬4公尺以上建築

鄰地境界線距離淨寬不得小
於2公尺 基準容積：10%

(二)退縮淨寬 2公尺以上建築

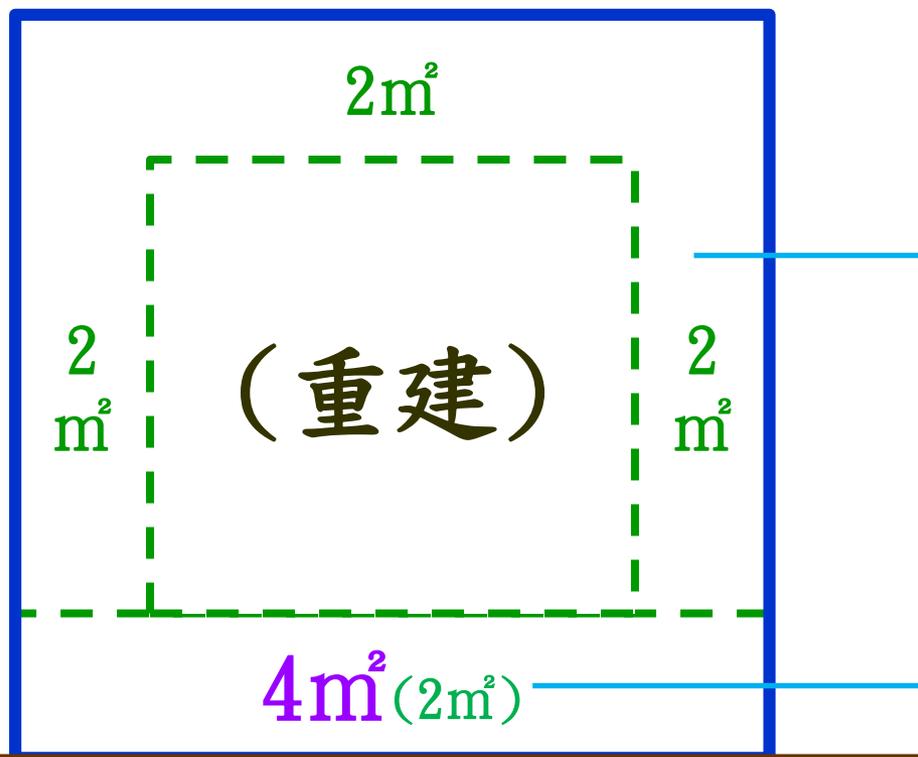
與鄰地境界線距離淨寬不得
小於2公尺並以淨空設計

基準容積：8%



都市計畫道路

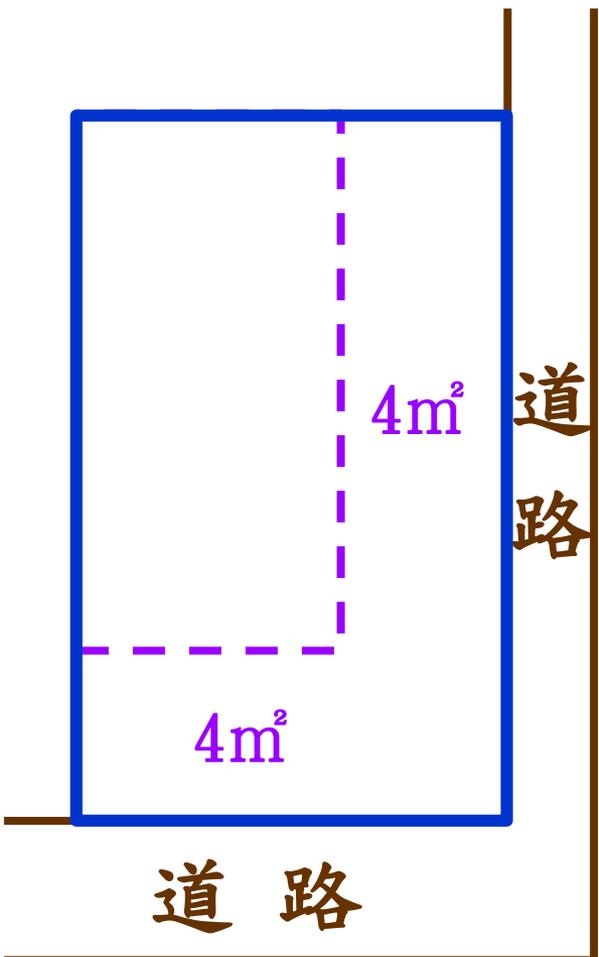
重建範圍



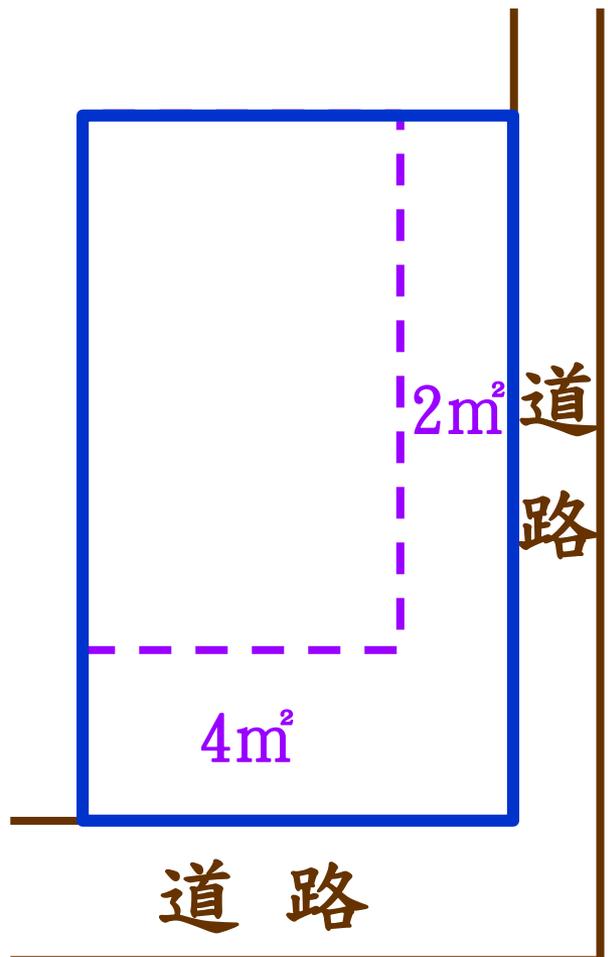
未開放
供公眾通行

開放供公眾通行
(無遮簷人行步道)

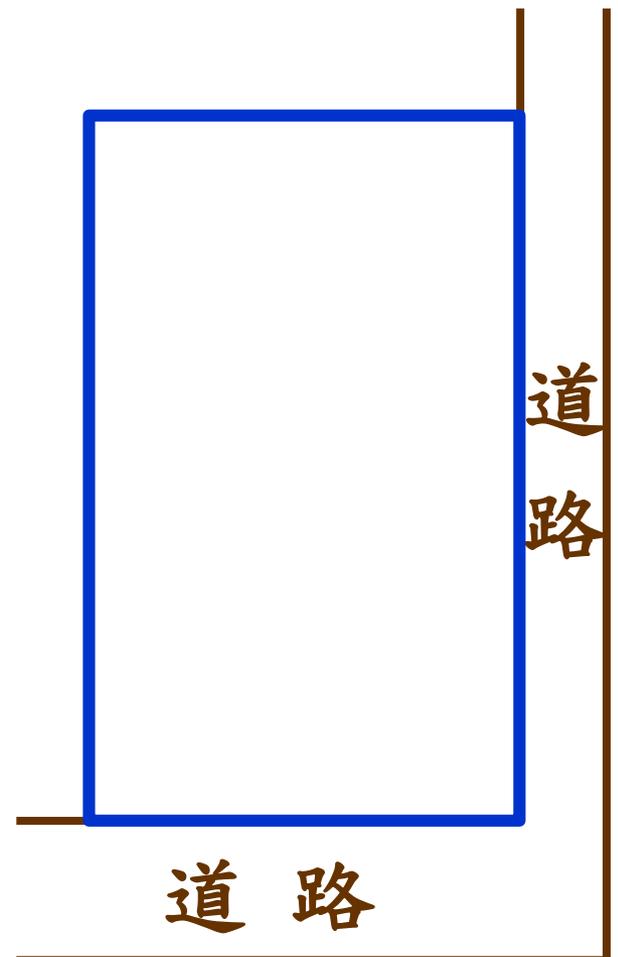
道路



(10%)



(8%)



(0%)

十二、耐震能力之容積獎勵

(一). 取得耐震標章 10%

(二). 新建住宅性能評估

1. 第一級：基準容積 6%
2. 第二級：基準容積 4%
3. 第三級：基準容積 2%

(三). 前項各款所定容積獎勵額度，
不得重複申請 (13#)



耐震設計標章

SEISMIC DESIGNATION SEAL



住宅性能評估

十三、綠建築之容積獎勵

(一). 鑽石級：10 %

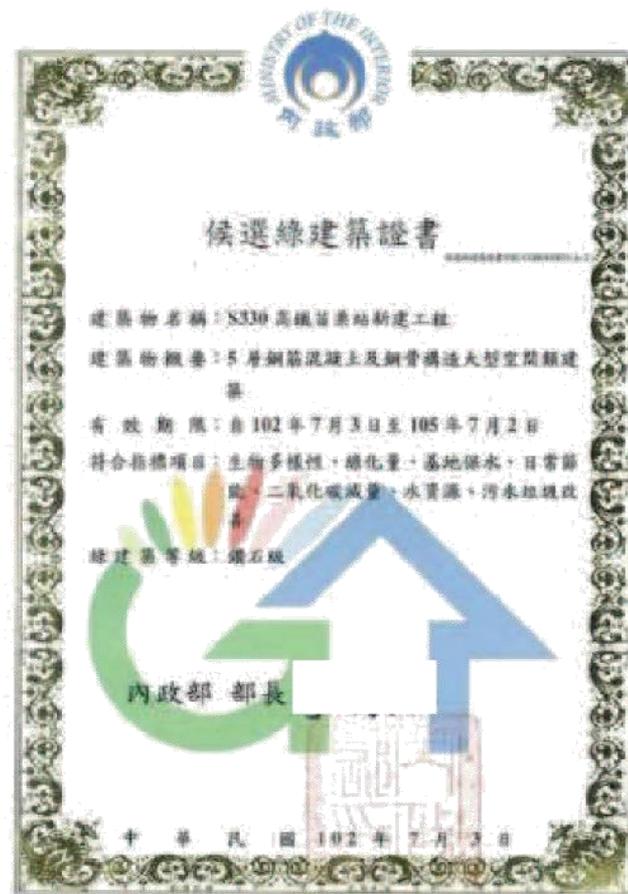
(二). 黃金級：8 %

(三). 銀 級：6 %

(四). 銅 級：4 %

(五). 合格級：2 %

(六). 未達500平方公尺，
適用第四款及第五款
(10#)



十四、智慧建築之容積獎勵

(一). 鑽石級：10 %

(二). 黃金級：8 %

(三). 銀級：6 %

(四). 銅級：4 %

(五). 合格級：2 %

(六). 未達500平方公尺，
適用第四款及第五款

(11#)



十五、無障礙環境設計之容積獎勵

(一) 無障礙住宅建築標章 5%

(二) 新建住宅性能評估之
無障礙環境

1. 第一級 4 %

2. 第二級 3 %

(三) 前項各款，不得重複
申請

(12#)

無障礙住宅建築標章



住宅性能評估

十六、容積獎勵項目明確

優先申請	原容大於 法容	10% 或依原容 建築	符合老 危	6%~10%
	符合 耐震	2%~10%	退縮 建築	8%~10%
(優先申請獎勵項目未達30%者，始得申請其他獎勵項目)				
其他獎勵	綠建築	2%~10%	無障礙 建築	3%~5%
	智慧 建築	2%~10%	取得 公設	5%

十七、台北市危老容積獎勵 (109.01.10)

容積獎勵			結構評估			基地退縮			耐震設計			智慧建築		
獎勵值	件數	占比	獎勵值	件數	占比	獎勵值	件數	占比	獎勵值	件數	占比	獎勵值	件數	占比
40%	52	45%	10%	1	1%	10%	15	13%	10%	16	14%	8%	0	0%
39.66%	1	1%	8%	86	75%	8%	49	43%	8%	0	0%	6%	22	19%
39%	4	3%	7.66%	1	1%	6%	0	0%	6%	11	10%	4%	7	6%
38%	3	3%	7.04%	1	1%	4%	0	0%	4%	34	30%	3%	1	1%
37%	2	2%	6%	26	23%	2%	0	0%	2%	34	30%	2%	5	4%
36%	2	2%				無退縮	51	44%	未申請	20	17%	未申請	80	70%
35%~31%	9	8%				時程獎勵			捐贈公設地			綠建築		
30%以下	38	33%	獎勵值	件數	占比	獎勵值	件數	占比	獎勵值	件數	占比	獎勵值	件數	占比
原容大於 法容獎勵 值1.15倍	4	3%	10%	115	100%	8%	1	1%	10%	0	0%	6%	1	1%
資料來源：內政部都市更新入口網 (現代地政聯盟整理) 註：占比為總核准件數之比						5%	1	1%	8%	11	10%	4%	13	11%
						3%	0	0%	6%	58	50%	3%	16	14%
						2.03%	1	1%	4%	11	10%	未申請	85	74%
						1%	1	1%	2%	3	3%	已核准1189件		
						未申請	111	97%	未申請	32	28%			

十八、開闢取得公共設施之容積獎勵

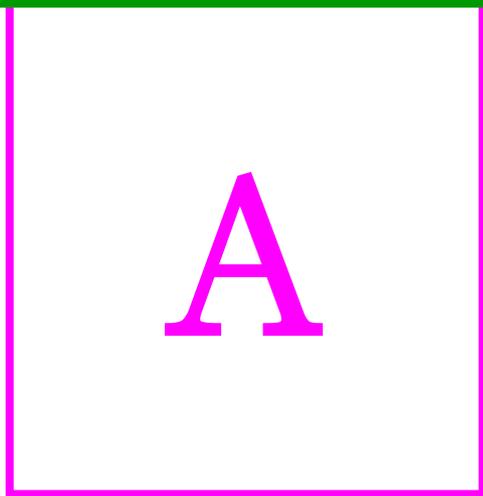
- (一) 協助取得及開闢重建計畫範圍
周邊之公共設施用地
- (二) 產權登記為 公有
- (三) 5 % 上限

計算公式

協助取得及開闢重建計畫範圍周邊公共設施用地之
獎勵容積 = 公共設施用地面積 ×
(公共設施用地之公告土地現值
/ 建築基地之公告土地現值)
× 建築基地之容積率

B 

道路



B地：10坪
：公告100萬
A地：100坪
：公告1500萬

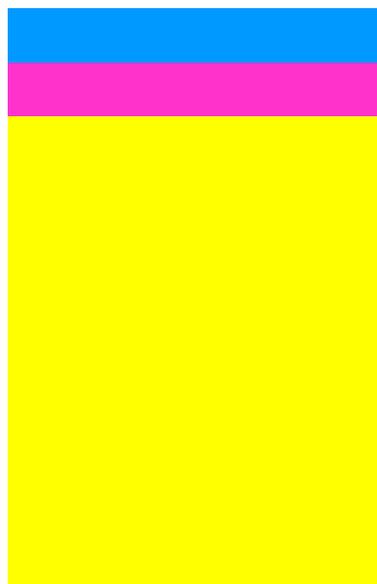
(容積率300%)

(一) 比例：公定值比
100/1500

(二) 容獎：面積
 $10 \times (100/1500) \times 300\%$

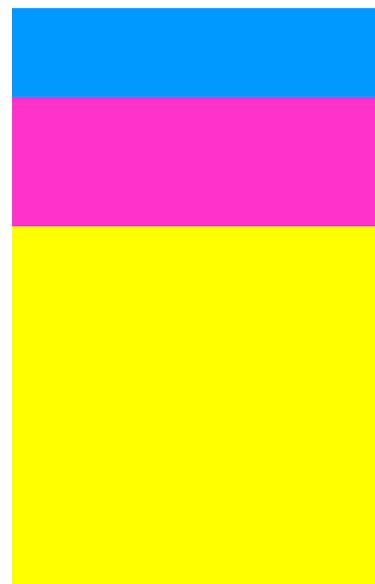
十九、時程獎勵

±法容10%



(109年5月9日)

±法容10%



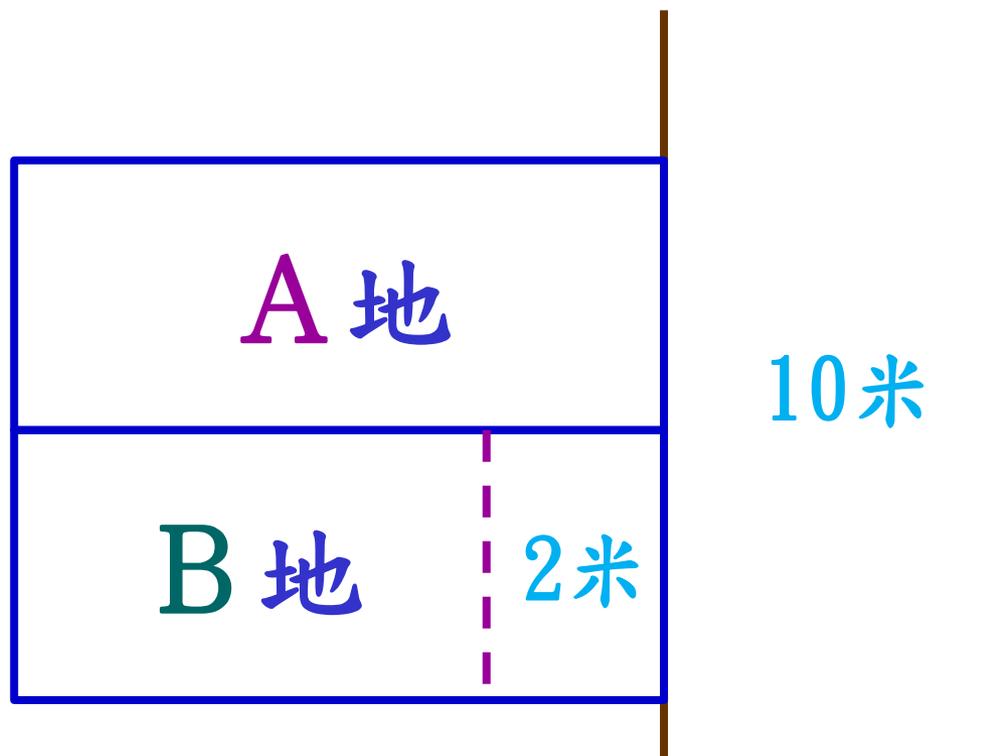
原建築容積高於
基準容積者，上
限為原建築容積
1.15倍

原建築容積未超
過基準容積者，
上限為基準容積
可達1.3

二十、放寬建蔽率與建築高度 (7#) 1/2

	住宅區	工業區	商業區
建蔽率	✓	✗	✗
高度	✓	✓	✓
<p>各部分 高度 不得超過量至 道路中心線 水平距離之 5倍</p>			

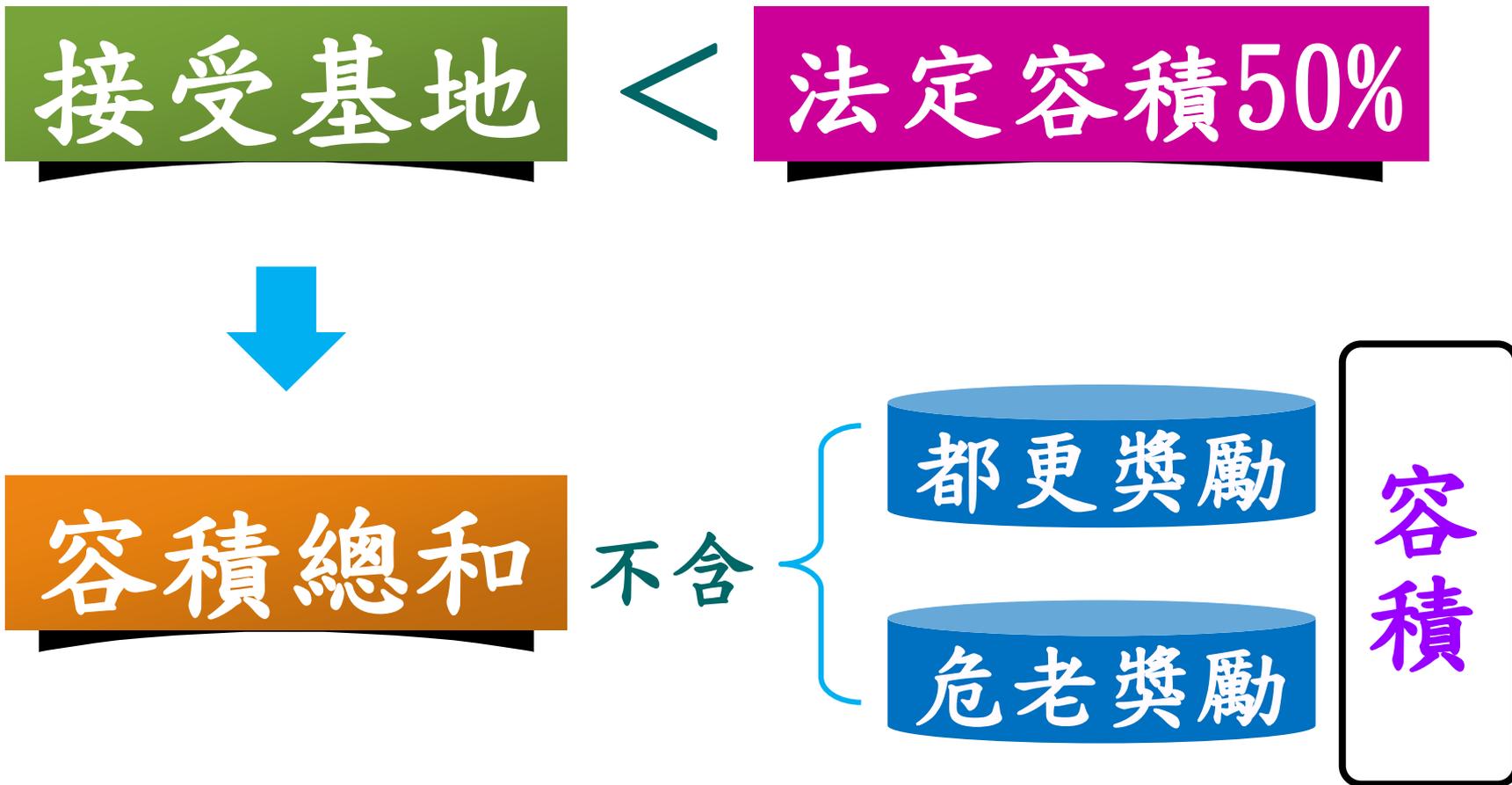
二十、放寬建蔽率與建築高度 (7#) 2/2



(一) A地高度 $\rightarrow 10 \div 2 \times 5 = 25$ 米

(二) B地高度 $\rightarrow [(10 \div 2) + 2] \times 5 = 35$ 米

二一、容積移轉獎勵



二二、評估不實罰鍰

- (一) 辦理結構安全性能評估機構及其人員
- (二) 違反第三條之不實簽證與不實報告者
- (三) 處100~500萬元罰鍰

(11#)

二三、稅捐減免(8#)





肆、都更與危老之問題

都更



危老



視界為你左右

ES9000

SMART HUB

- 聲控功能
- 體感控制
- 臉部辨識

動見未來
Samsung SMART TV

ROLEX

HANG TEN

SOGO

危老



危老







9F **FIRST PLACE**
DANCE SCHOOL 忠孝分枝

艾萊克時尚診所 8樓

婦幼徵信 0800-44-9999

理想家牙醫診所
IDEALIST DENTAL CLINIC
8F 電話: 272-0218

許晴英文文理補習班
多學科、多師資、多教材、多設備、多服務、多保障
5A 托福、TOEIC、托福二、托福三、托福四、托福五、托福六
托福英文、英文閱讀寫作班、托福班、托福班、托福班、托福班
電話: 272-2167

專科 專線: 2751-1088 3樓

租1樓全
TEL

batier
ITALY

歐洲進口名牌服飾

品牌改裝特賣

捷運忠孝敦化站
278
919
1800
1815

SOPHIESAM

A·B·A·G

KERRY
T.J. LOGISTICS
羅蘭大藥物房





一、突破都更迷思

1/5

(一) 都更「一坪換一坪」的迷思

1坪 換 1坪



1坪 → 1.428坪

(假設 30% 公設)

1坪

指

總坪數

?

室內坪

?

室內坪

70

+

公共設施

30

=

全部面積

100

100

+

42.8

=

142.8

1

+

0.428

=

1.428

重點 → 容積獎勵

一、突破都更迷思

2/5

<div style="background-color: #ffffcc; padding: 5px; border: 1px solid black; margin-bottom: 5px;">室內坪</div> <div style="background-color: #e6e6fa; padding: 5px; border: 1px solid black;">1</div>	+	<div style="background-color: #add8e6; padding: 5px; border: 1px solid black; margin-bottom: 5px;">公共設施</div> <div style="background-color: #e6e6fa; padding: 5px; border: 1px solid black;">30%</div> <div style="background-color: #e6e6fa; padding: 5px; border: 1px solid black;">(0.3)</div>	=	<div style="background-color: #ffffcc; padding: 5px; border: 1px solid black; margin-bottom: 5px;">全部面積</div> <div style="background-color: #ffffcc; padding: 5px; border: 1px solid black;">1.428</div> <div style="background-color: #ffffcc; padding: 5px; border: 1px solid black;">(100÷0.7)</div>
---	---	---	---	---

未包括

車位、車道面積

及

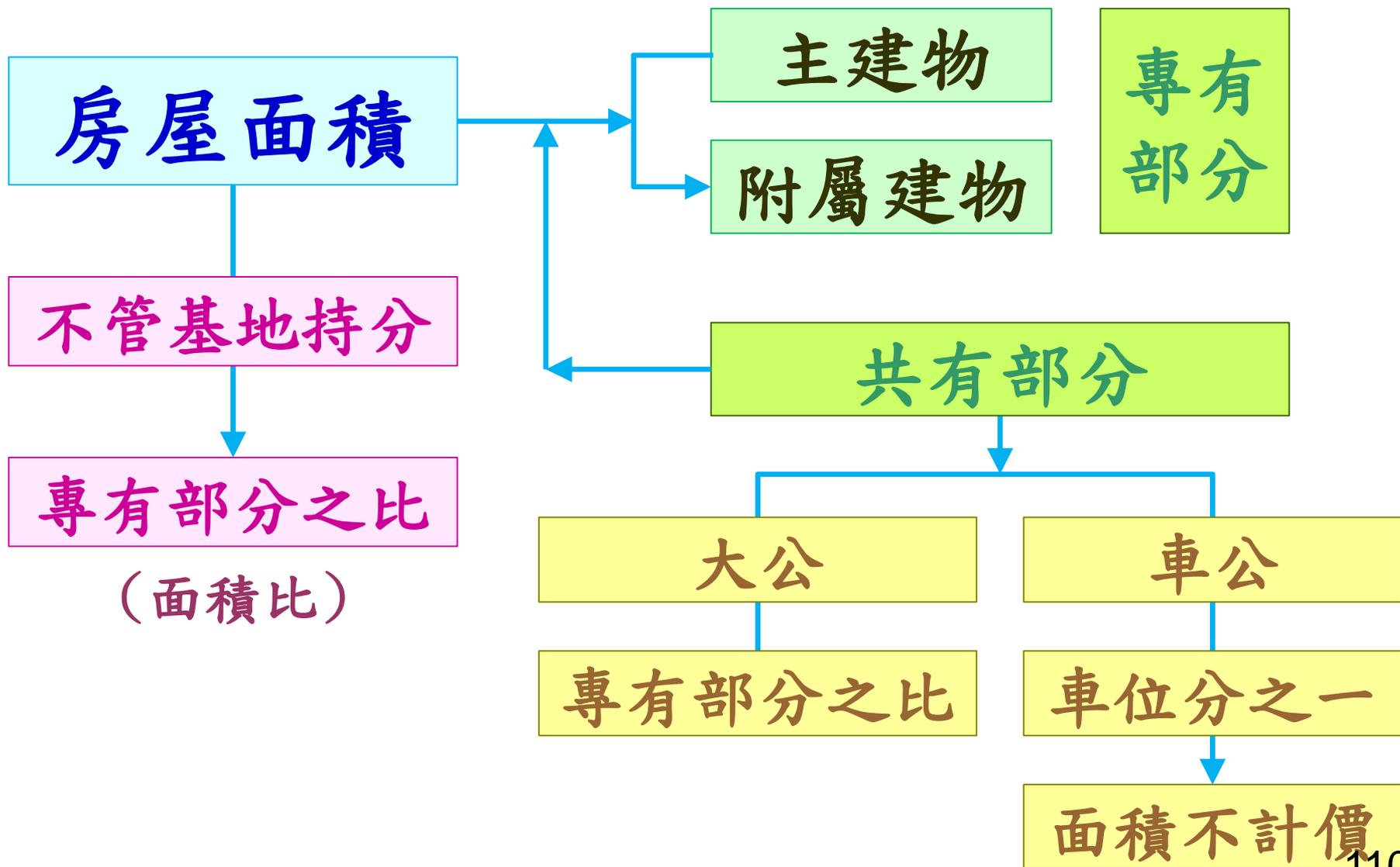
總價值提升

	主 建 物	+ 陽 台
1坪換 1坪	公設 30% → 1.428坪	→ 1.58坪
	公設 25% → 1.333坪	→ 1.47坪
	公設 20% → 1.25坪	→ 1.38坪

重建後面積 > 重建前面積 (容積獎勵)

重建方式

合 建	委 建
分屋比率(價值比)	負擔成本
新建單價(正比)	出售風險
	利潤最大



(二) 地下室產權

1. 有權狀、無權狀

2. 有基地持分、無基地持分

(三) 基地持分不足(基地共有)

(四) 保留地

(五) 法定空地 (單獨產權)

(六) 壹樓店面 (營業損失)

(七) 增建 (頂樓、一樓、陽台)

(八) 有地無屋、有屋無地

(九) 不同分區之基地不能合併

(十) 補貼補償

1. 拆遷補償？

2. 租金補貼？

3. 重建後會否負債？

(十一) 其他爭議

1. 找不到當事人(申領謄本)
2. 收費標準
3. 不同公告值差額
4. 不同分區合併
5. 增值稅分攤、減免
6. 權變(估價)
7. 面積簽證
8. 起造人(共同共有)〈信託〉
9. 推動師相互間〈競合衝突〉

破壞

(一) 都更單元
(範圍)

(二) 都市計畫

(三) 都市設計

Peter Drucker(彼得·杜拉克)

最嚴重的錯誤

並非由錯誤的
答案造成

真正的危險

是根本問了
錯的問題

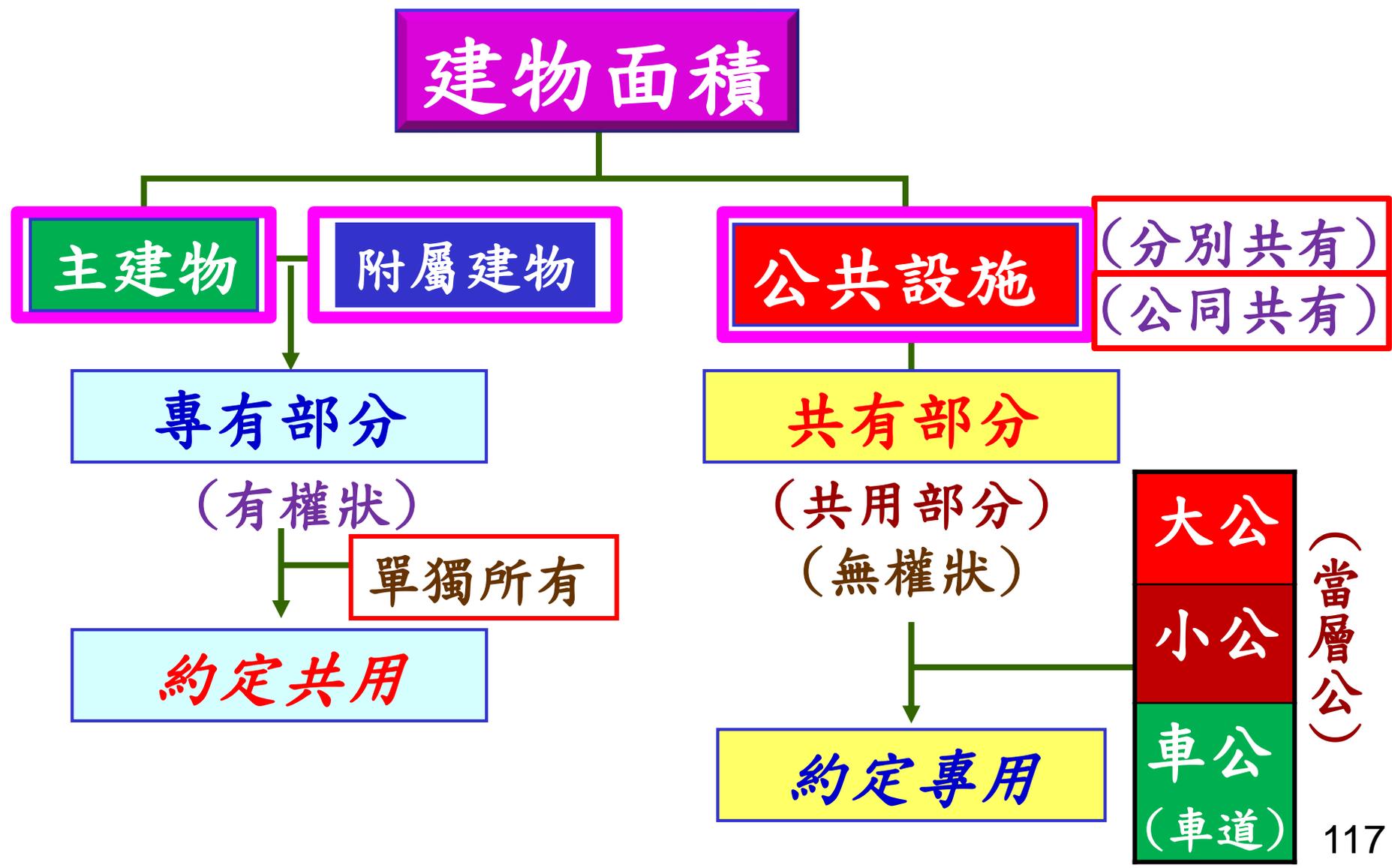
地主會否亂問？

(一) 建築基地

(二) 基地坐落 與 建物坐落

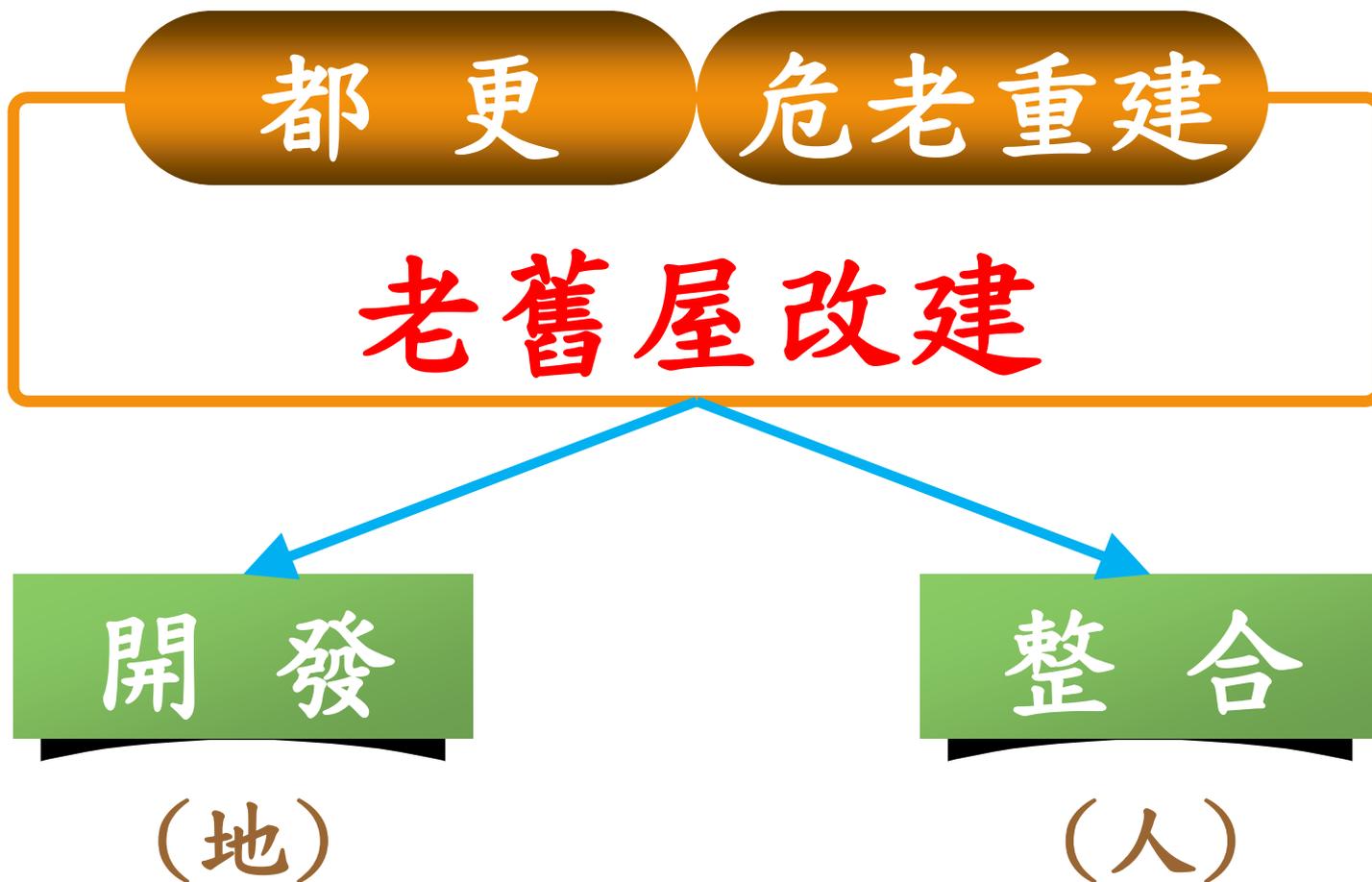
(三) 約定專用、約定共用

二、公寓大廈管理問題



二、公寓大廈管理問題

	所有權使用權	標的	公寓大廈管理條例
1.	專有專用	主建物、附屬建物	專有部分
2.	專有共用	小公登記在主建物之內	約定共用部分
3.	共有專用	法定空地之停車位使用權 地下層之停車位使用權	約定專用部分
4.	共有共用	公共設施 (大公、小公、車公)	共有部分 (共用部分)
5.	專有部分 →約定共用部分 共有部分 →約定專用部分		



都市更新

迷思

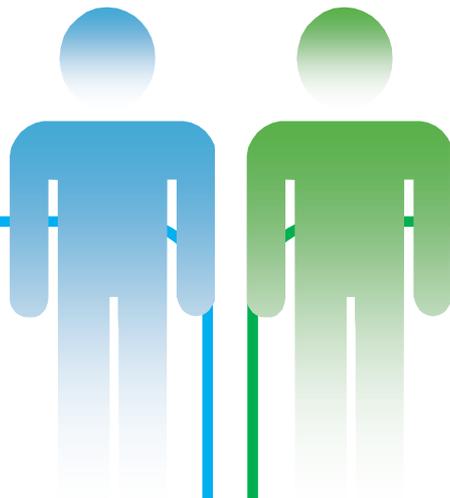


危老重建



都 有

三、整合之內部與外部問題



(一)
夾雜
利益、利害

(二)
涉及
內部與外部
複雜關係

四、利益 vs. 利害

外部關係	內部關係
地主相互間	家族父母子女 (兄弟姊妹)
財產分配	
價值差異	金流(查稅)



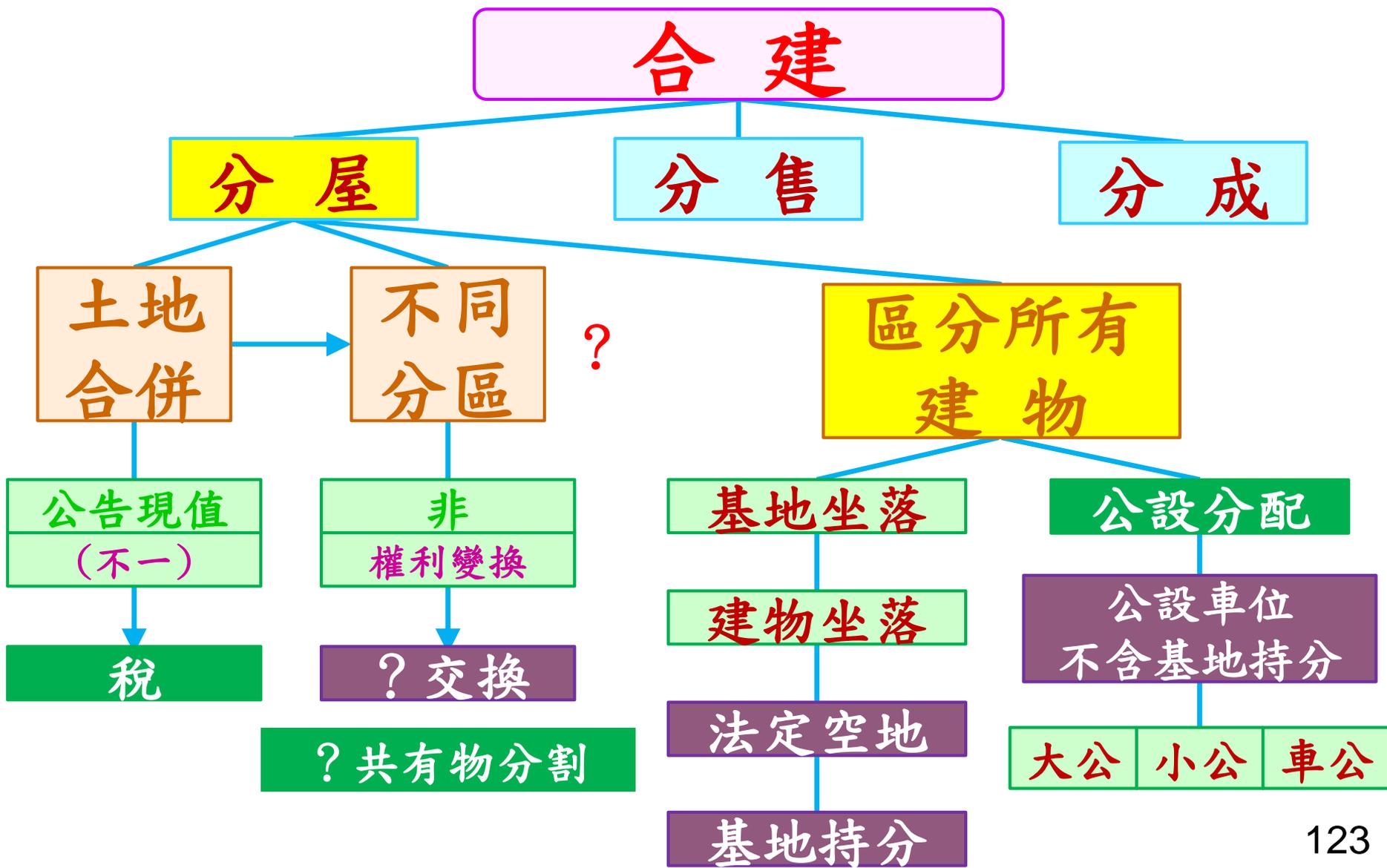
實價登錄

(稅費負擔)

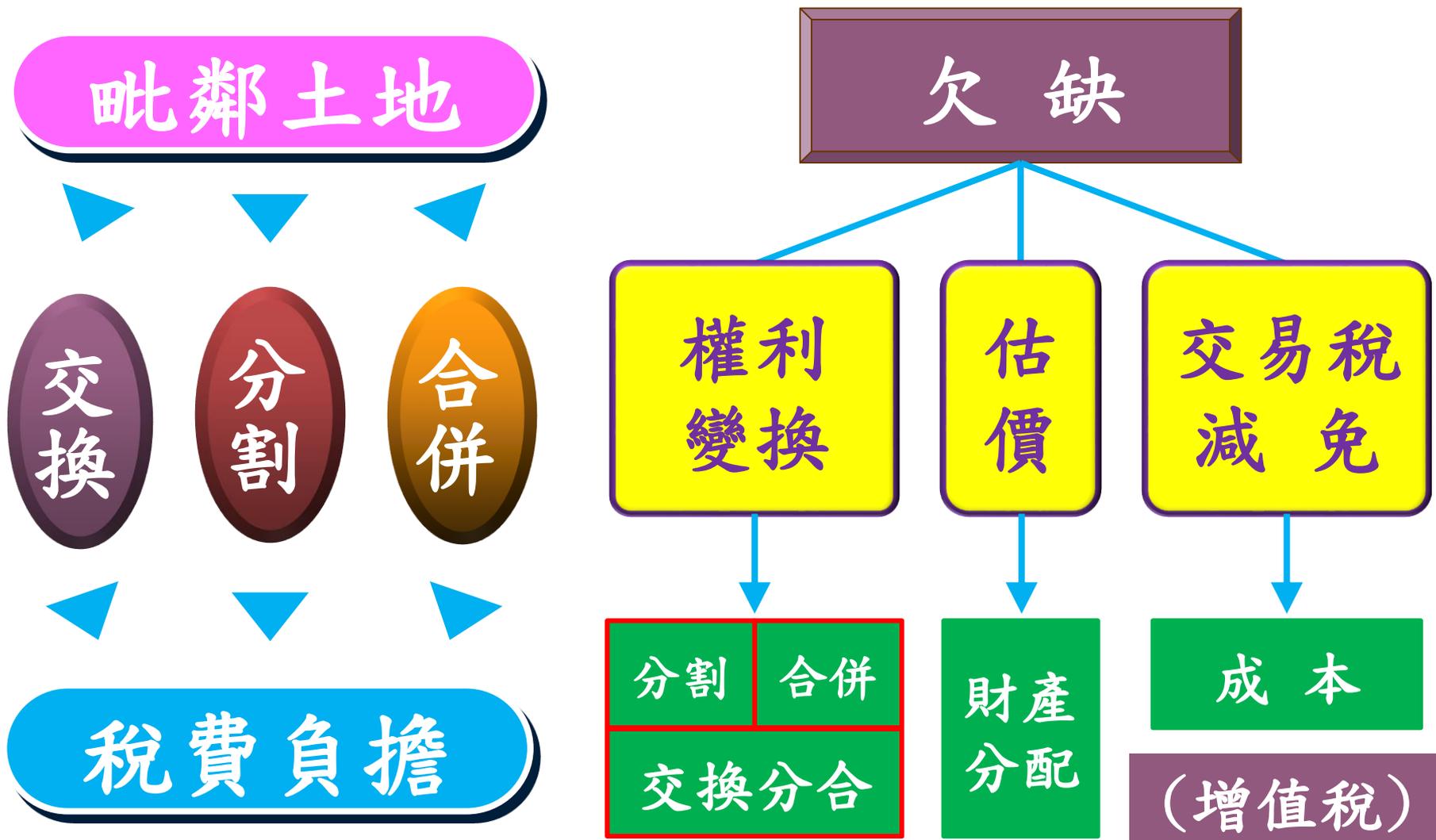


(房地合一稅)

五、合 建



六、危老重建缺失



六、危老重建缺失

2/2

住3	住3之1
1#	2#



不能合併



如何取得
基地持分 ?

住3	住3
1#	2#



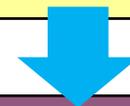
(合併) 1#



不同公告現值



不同持分



差額找補

七、危老重建劣勢

100 % 同意

109年5月9日以前 (+10%容積)

(109年5月11日?)

稅捐減免 不如 都更

建造成本 偏高

容積獎勵

(房屋)

< 去化風險? >

【優點】

不受

面積大小 限制

【缺點一】

允建面積：基地面積 × 建蔽率

地下室面積：基地面積 × 開挖率 × 地下層數

〔開挖率 = $(1 + \text{建蔽率}) / 2 < 75\%$ 〕

增值稅

車位

面積小 成本高

(負擔?)

倉儲化

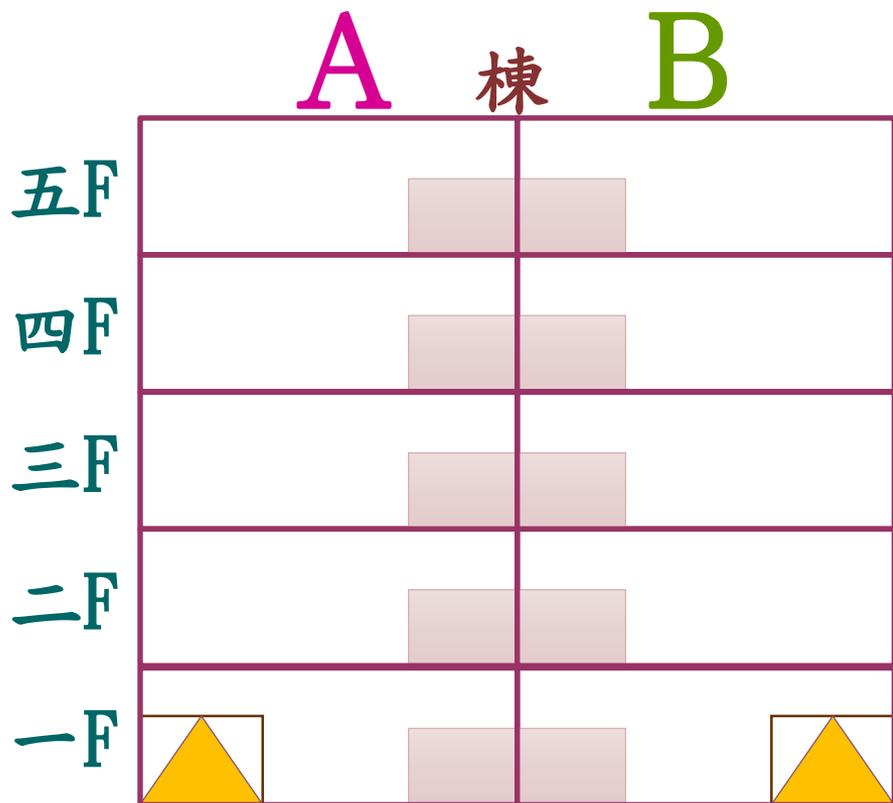
委建 替代 合建

全案管理出現

不能合併?

合併價值比 ≠ 合併面積比

【缺點二】

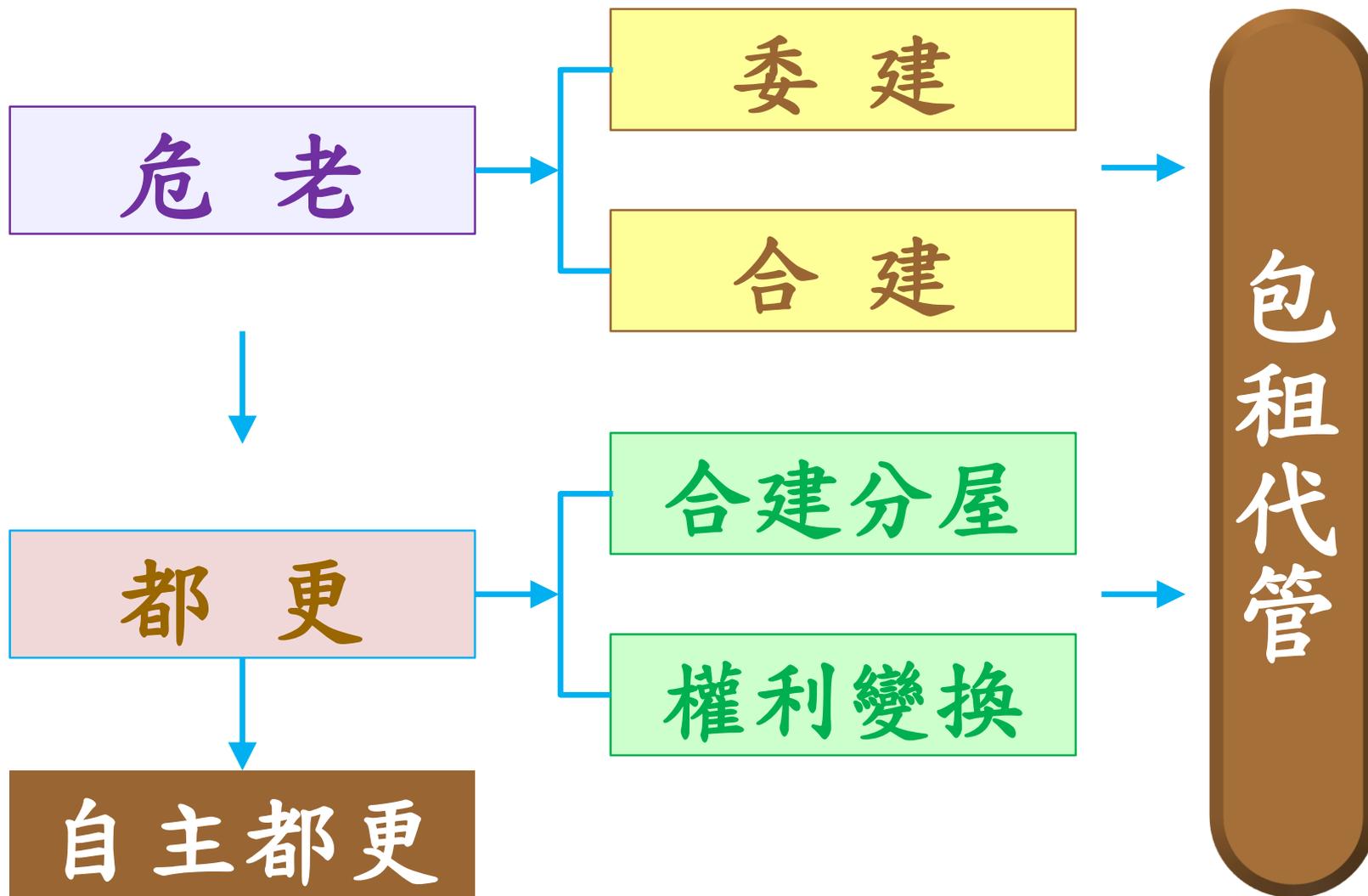


2個 室內車位
3個 法定空地車位

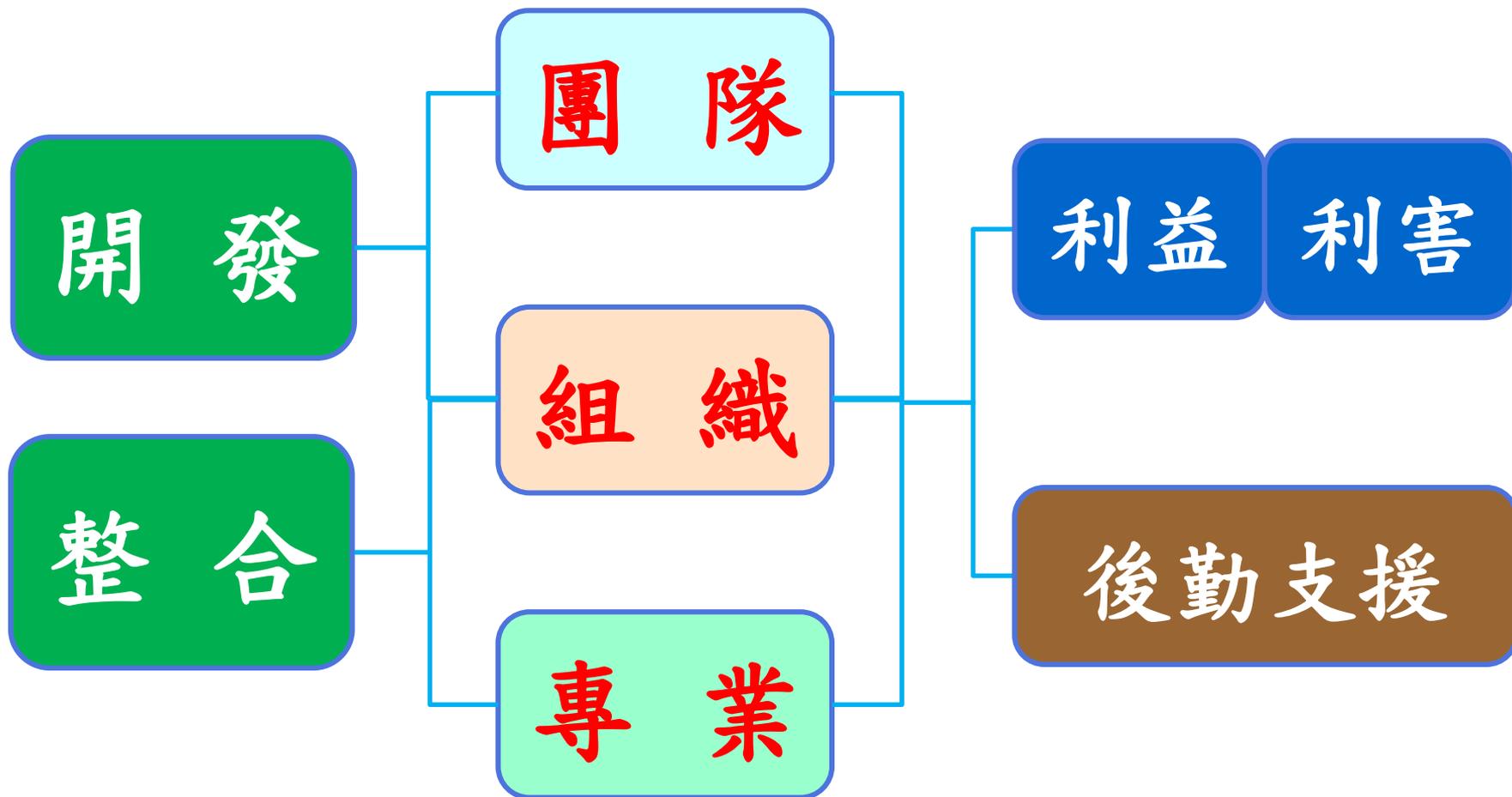
B1

防空避難室
(5個車位)

八、欠缺連動包租代管



九、開發整合成果



欠缺收費機制與報酬正當性？

十、同步處理產權稅務

(一)

地主或屋主
(權值比重)

(二)

產權過戶
(父母)子女

(三)

借名、繼承
(贈與、遺贈)

(四)

共有、分產
(財產分配)

(五)

稅務規劃
(財產節稅)

(六)

房地合一稅
(出售成本)

(七)

違章占用戶
或約定專用

(八)

有屋無地

(九)

有地無屋

(不動產法務、稅務)

(父母子女財產分配與規劃)

更能有機會



讓地主



借重	共同利益
	稅捐負擔
	平衡



尊重	共同利益
追求	最大效益

十一、危老重建 VS 都市更新

項目		危老重建	都市更新
時程	施行 (時限)	限10年申請重建 (116年5月31日止)	無申請時效限制
	獎勵	(時程容獎10%) 109年5月9日(11日)前申請	<依自治條例>
	減稅	111年5月9日(11日)前申請	無申請期限
對象		合法建物 (可併毗鄰基地或土地)	土地或建物
基地 條件	危險屋	(未達等級)	1. 公劃更新地區 2. 符合自劃更新單元 標準或指標
	老舊屋	(30年以上) (未達標準)	
面積 大小			1,000m ² 以上 (500m ² 以上，需敘明理由)

十一、危老重建 VS 都市更新

項目	危老重建	都市更新
容積獎勵 (上限)	(基準)1.3倍或 原容積1.15倍	(基準)1.5倍或 原容積+法容0.3倍
建蔽率 放寬	1. 以住宅區為限 2. 不得超過原建蔽率	1. 以住宅區為限 2. 不得超過原建蔽率
建築高度	酌予放寬	酌予放寬
同意比例	100%	80%(人、面積)(公劃75%)
審查時程	30天~75天	至少1~3年
審議內容	重建計畫	事業計畫/權利變換計畫
實施方式	<地主委建>或 <與建商合建>	<地主委建> <與建商合建> 或<權利變換>

十一、危老重建 VS 都市更新

項目	危老重建	都市更新
代拆機制	不必要	有(但慢到不行)
分配方式	自行協議 (委建 > 合建)	自行協議或 權利變換(合建)
拆遷補償費	自行協議	列入共同負擔
前期開辦費	低	高
共同負擔費用	低	高
管理費用	低	高
興建成本	高	低

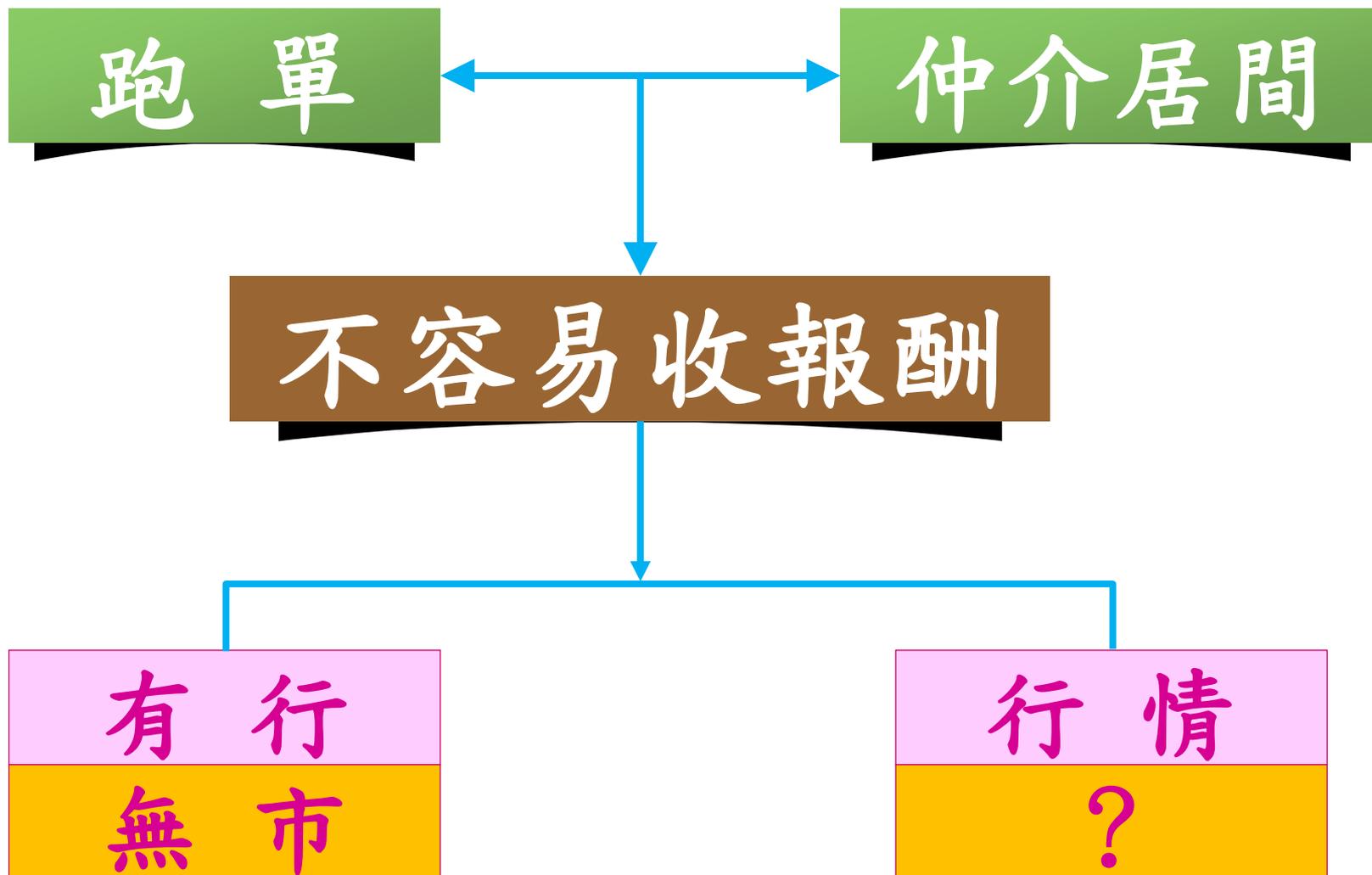
十一、危老重建 VS 都市更新

項目		危老重建	都市更新
政府補助		結構安全性能評估費 (每棟6,000元)	更新規劃費(580萬) 更新會成立(80萬)
交易	土地增值稅	△	免徵及第一次移轉減徵40%
	契稅	△	免徵及第一次移轉減徵40%
持有	地價稅	重建後減半徵收2年	更新後減半徵收2年
	房屋稅	重建後減半徵收2年 未移轉者減徵 至喪失所有權止 自然人可最多再減徵10年	更新後減半徵收2年 未移轉者減徵 至喪失所有權止 (自然人、法人均最多10年為限)
開發整合難題		全都相類似	
其他利益		量體小、價值較低 且成本較高	量體大、價值較高 且成本較低

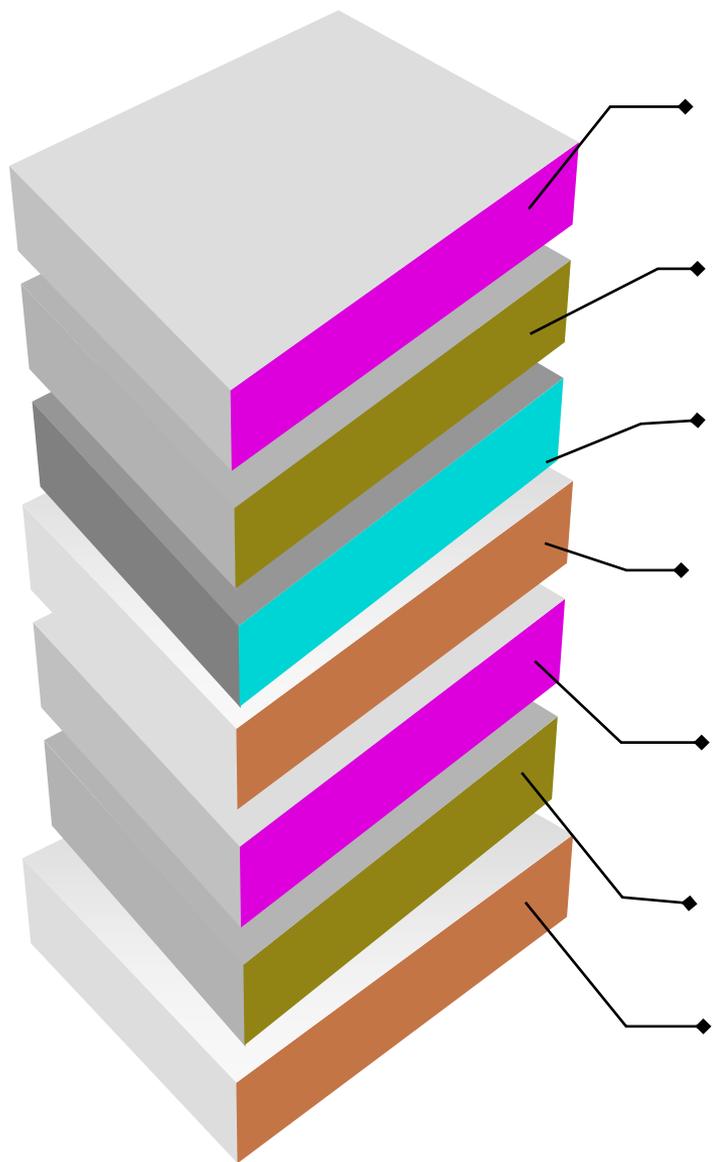


伍、地政人之後勤與支援

【危老收費難？】



一、團隊



(一) 人手眾多

(二) 經驗豐富

(三) 雙照、三照

(四) 熟諳法令、稅務

(五) 默契

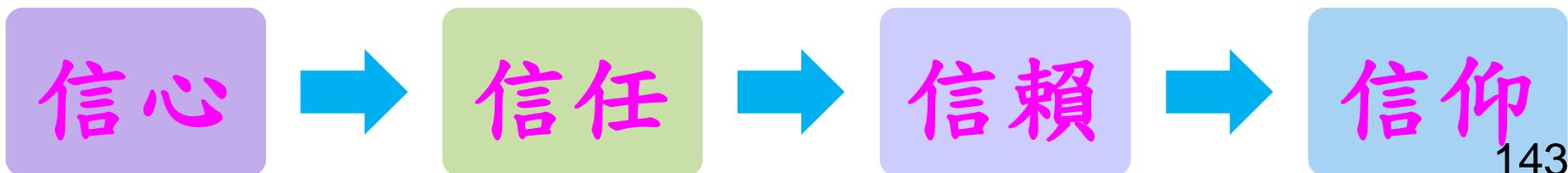
(六) 管理平台

(七) 獨當一面

二、建構後勤支援平台

(一) 部門分工

專業		經驗		組織	
法務	稅務	網路	APP	協會	建經
資訊		共享		出資者	
平台		門面		會議室	
(投資組合)				→ 定型化契約	



(二) 鼓勵異業結盟

專業		經驗		組織	
法務	稅務	網路	APP	協會	建經
資訊		共享		出資者	
平台		門面		會議室	

(非僅輔導，而是獎勵)

(三) 場地佈置



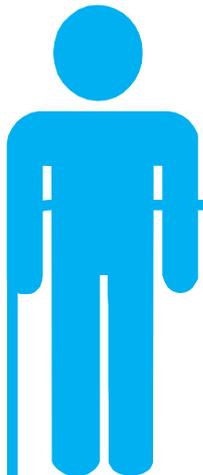
(四) 實質資訊平台

資訊部門

(王代書軟體團隊)



計算機



模組

(五) 稅費與量體分析



加入好友

不動產新聞

法規資料庫

音影頻道

重點公告

聯盟行事曆

線上報名

房產計算機

加盟服務說明

關於我們

加盟熱線02-2567-5665轉192

房產計算機

回首頁

贈與稅

契稅

重購土地退還增值稅

信託折算現值

信託期間規劃

信託殘餘期間價值

地上權價格試算

估價六大公式

面積單位換算

都更危老坪效計算

【現代地政代書聯盟】 加盟02-25675665

(六) 銷坪計算機

都更危老坪效試算3.1版

回上一頁

都更坪效 危老坪效

土地坪數	4810	㎡	1455.02坪
法定容積率	225	%	基準容積 3273.81坪
都更獎勵值	37.2	%	獎勵面積 1217.86坪
停車獎勵值	0	%	停獎面積 0.00坪
建蔽率	40	%	
屋突層數	6	層	屋突面積 436.51坪
地下層數	6	層	
地下室開挖率	70	%	
地下室供公設範圍	30	%	

機電比例	15	%	機電面積 673.75坪
梯廳比例	5	%	梯廳面積 271.86坪
陽台比例	10	%	陽台面積 543.73坪
車位數	120	個	
車位售價	89.5	萬個	車位總金額10740.00萬
每坪造價	21.5	萬坪	總造價257675.13萬
每坪總成本	3.4	萬坪	總成本40748.63萬
重建後房屋售價	86.5	萬坪	房屋總銷金額727971.77萬 全案總銷金額738711.77萬
實建面積	4491.66	坪(允建面積)	

(七) 面積總銷比

地號	面積		法定容積 (%)	獎勵容積 (%)	允建容積 (坪)	不計容積(坪)		外牆 (2%)	總銷售 (坪)
	m ²	坪				陽台 10%	公設比係數 42.8%		
83等3筆	121	36.60	225	40.21	115.47	11.55	54.36	3.6	184.98
66等23筆	1517	458.89	300	40.21	1930.24	193.02	908.75	60.64	3092.65
合計	1638	495.50	294.46	40.21	2045.71	204.57	963.11	64.24	3277.63

地號	車位數	停車場總面積	每車位坪數	建坪銷售單價(萬)	銷售總價(億)	車位單價(萬)	車位總價(億)	全案銷售總價(億)
83等3筆								
66等23筆								
合計	75	971.17	12.95	85	28	300	2.25	30.25

不計容積項目

陽台	10%	+	地下室	土地面積	開挖率	層數	用途		公設比	係數
梯廳	5%			495.5m ²	70%	4	停車場	大公	30%	100÷70 = 1.428
機電	15%									
屋突+外牆	3~4%									
小計	33~34%									

(70 + 30 = 100)

(100 + 428 = 142.8)

(1 + 0.428 = 1.428)¹⁴⁹

(八) 免計容積之建物表 (整理)

附屬建物		公共設施		
露台	透空遮陽板	梯廳 (10%)		
陽台 (10%)		地上層機械空間 (15%)		
(陽台 + 梯廳) < 15%		機電設備	安全梯間	緊急升降機道
屋突 (4%)	外牆 (1~2%)	特別安全梯	緊急升降機 排煙室	管委會使用
主建物		地下室		
騎樓		防空避難設備	裝卸與停車空間	
共有共用	約定共用	開挖率 70% × 層數 × 30% = 大公		
大公	主建物	開挖率 70% × 層數 × 70% = 車 ¹⁵⁰		

(九) 不計入樓地板面積

1/3

1. 每層 陽台 < 10%
2. 每層 (樓梯間、升降機間)、梯廳 10%
(實務上減為5%)
3. (陽台 + 梯廳) < 15%
(無共同使用梯廳之住宅，陽台可規劃至
12.5%或小於8平方公尺)
4. 機電房 (緊急升降機、排煙室) < 15%

(九) 不計入樓地板面積

5.

地上層機械空間 (15%)

機電設備	安全梯間	緊急升降機道
特別安全梯	緊急升降機煙室	管委會使用

6. 屋突(建蔽率 $\times 1/8 \times$ 樓層數) 約4%

(1) 以50%建蔽率計

(2) $50\% \times 1/8 \times$ 三層 = 18.75%

($0.5 \times 0.125 \times 3 = 0.1875$)

(3) 以住宅區300%為例(獎勵值30%) \rightarrow 390%

(4) $0.1875 \div 390/100 = 4.8\%$

7. 外牆1~2%

(九) 不計入樓地板面積

3/3

8. 地下室

(1) 開挖70% × 3層 × 30% = 63%

(2) 63% ÷ 100/390 = 16.15%

9. 合計：15% + 15% + 4% + 2% + 16% = 52%

10. 停車空間不計入容積

(1) 但臨路 > 12公尺之一棟一戶連棟建物

(2) 除汽車道外

(3) 設置於地面層之停車空間應計入

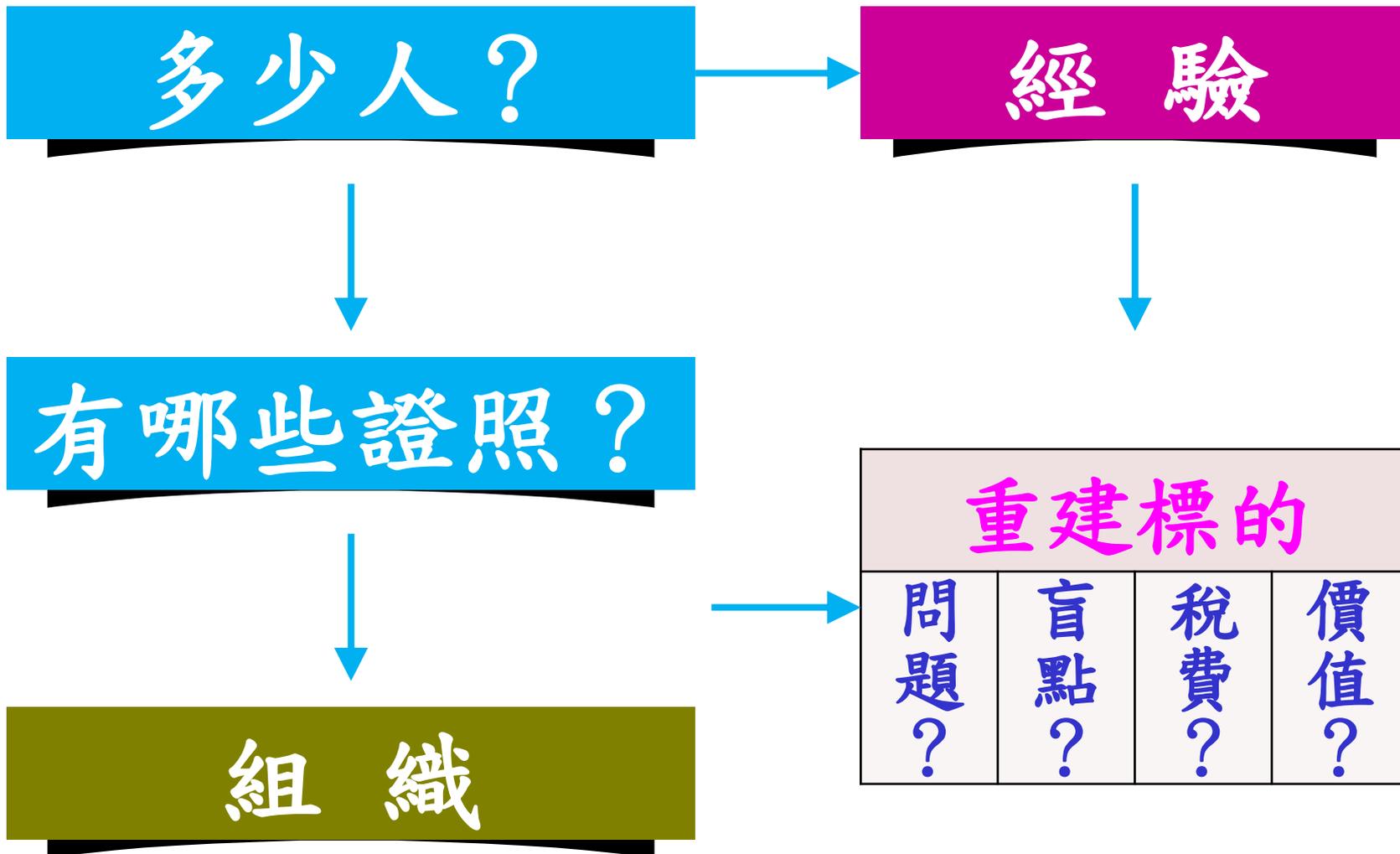
11. 機電設備：指電氣、電信、燃氣、消防、
排水、空調、消防、污物處理等設備

<但設於專有部分或約定專用內應計入>
(建築技術規則建築設計施工篇 第162條)

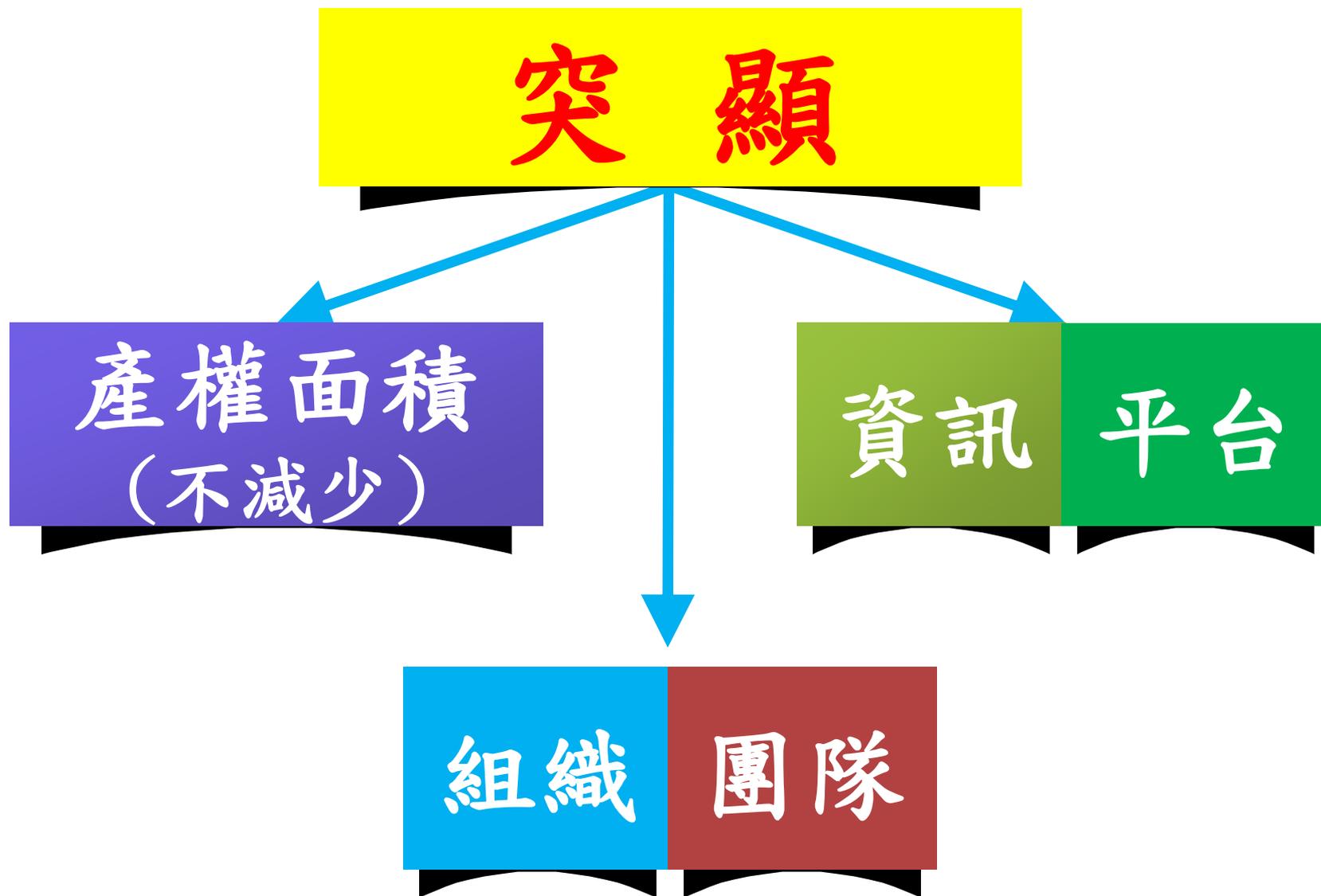


陸、開發整合之技巧

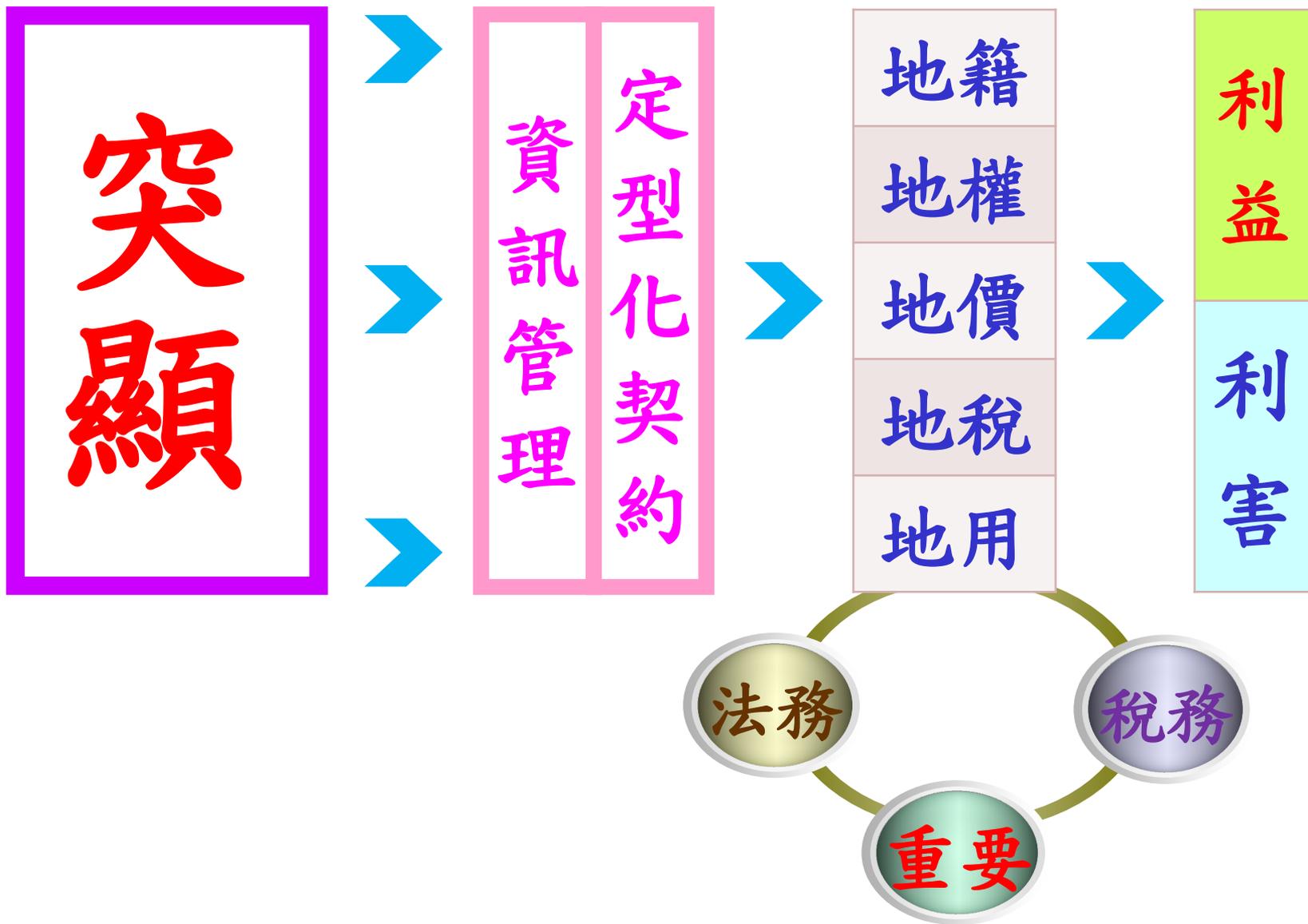
一、突顯專業背景



【目的】



二、突顯法務、稅務



三、後勤支援平台

管理APP

法規、法令

行政管理

(專業後勤)

書表

文件

契約

(一) 法規、法令

序	日期	名稱(函文)
1	2019.07.09	都市更新公開評選申訴審議收費辦法
2	2019.06.25	各級都市更新公開評選申訴審議會組織辦法
3	2019.06.17	都市更新公開評選申請及審核程序異議申訴處理規則
4	2019.06.17	公開評選都市更新事業實施者評選會組織辦法
5	2019.06.17	都市更新事業實施者公開評選辦法
6	2019.06.17	都市更新權利變換實施辦法
7	2019.05.27	都市更新事業接管辦法
8	2019.05.16	都市更新會設立管理及解散辦法
9	2019.05.15	都市更新建築容積獎勵辦法
10	2019.05.15	都市更新條例施行細則
11	2019.05.14	各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法
12	2019.04.18	都市危險及老舊建築物重建住宅貸款利息補貼作業規定
13	2019.03.05	內政部補助委外成立都市危險及老舊建築物加速重建輔導團申請作業及執行管考要點
14	2019.01.30	都市更新條例
15	2018.12.14	國家住都中心參與危老建築物加速重建作業辦法
16	2018.11.01	臺北市危老重建推動師輔導推動費核發要點
17	2018.06.06	都市危險及老舊建築物加速重建條例
18	2018.08.01	都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則
19	2017.08.02	都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法
20	2017.04.09	都市危險及老舊建築物重建貸款信用保證作業要點
21	2017.08.01	都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法
22	2017.08.01	中央主管機關補助結構安全性能評估費用辦法
23	2018.03.30	內政部補助都市危險及老舊建築物重建計畫作業要點
24	2018.07.06	住宅性能評估實施辦法
25	2017.08.03	直轄市縣(市)合法建築物結構安全性能評估結果異議鑑定小組設置辦法
26	2014.02.06	臺北市都市更新自治條例
27	2014.06.30	臺北市容積移轉審查許可自治條例
28	2017.12.28	臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法
29	2018.04.23	臺北市協助老舊建築物修繕補助作業規範
30	2014.11.10	臺北市綠建築自治條例
31	2010.12.20	臺北市建築管理自治條例
32	2016.01.05	臺北市綠建築查核執行要點
33	2011.07.22	臺北市土地使用分區管制自治條例
34	2013.04.12	臺北市畸零地使用規則
35	2017.11.16	新北市政府受理都市危險及老舊建築物加速重建條例之重建計畫申請作業注意事項
36	2018.08.20	桃園市都市危險及老舊建築物結構安全評估與重建處理辦法
37	2018.02.08	桃園市都市危險及老舊建築物加速重建計畫審查作業要點
38	2019.03.13	臺中市都市危險及老舊建築物加速重建計畫審查作業要點
39	2017.12.29	臺中市都市危險及老舊建築物結構安全性能評估費用補助辦法
40	2018.03.15	臺南市危險及老舊建築物申請重建計畫作業要點
41	2018.03.16	臺南市都市危險及老舊建築物結構安全性能評估費用補助辦法
42	2018.05.02	臺南市危險及老舊建築物重建都市計畫住宅區建蔽率放寬標準
43	2017.11.08	高雄市政府都市發展局受理都市危險及老舊建築物加速重建計畫作業要點
44	2018.06.22	臺東縣都市危險及老舊建築物結構安全性能評估費用補助辦法
45	2018.05.14	澎湖縣都市危險及老舊建築物加速重建辦法
46	2018.05.02	苗栗縣都市危險及老舊建築物結構安全性能評估費用補助辦法
47	2018.05.21	預告修正「都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法」部分條文
48	2017.12.28	臺北市「震災後老舊建築物加速重建推動費核發作業要點

(二) 法令解釋

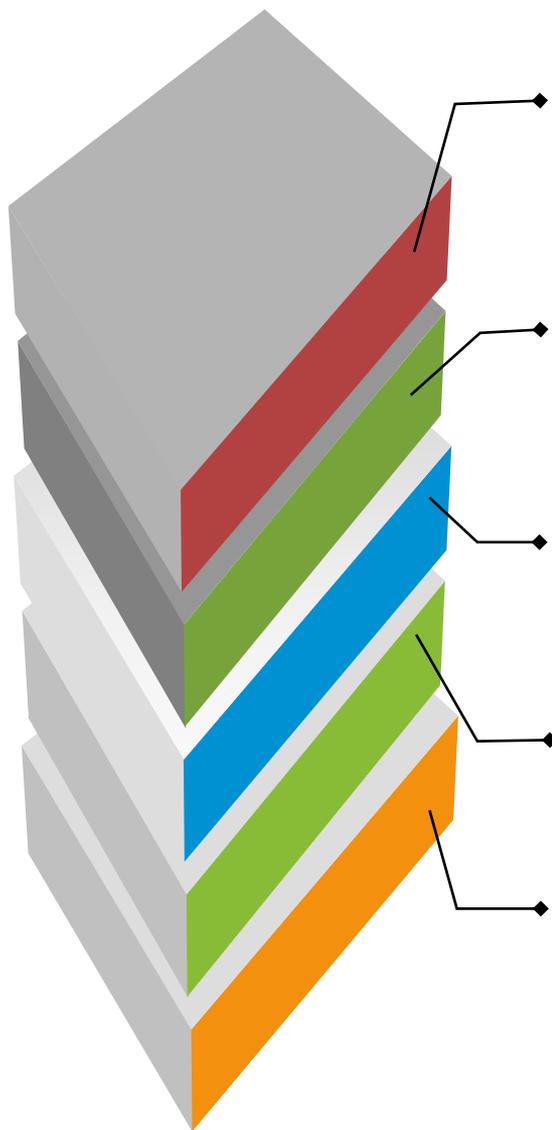
序	日期	名稱
1	2019.07.12	核釋「都市危險及老舊建築物加速重建條例」第3條第2項有關合併鄰接建築物基地或土地認定之相關規定
2	2019.05.28	臺北市都市危險及老舊建築物重建住宅貸款利息補貼公告
3	2019.05.14	有關建議展延都市危險及老舊建築物加速重建條例申請時程
4	2019.05.07	有關「臺北市土地使用分區管制自治條例」第九十五條之三內涉及建蔽率及高度放寬認定疑義
5	2018.11.16	營建署107年10月12日研商危老條例合併鄰地、容積獎勵及工業區適用相關疑義會議紀錄
6	2018.08.16	有關都市危險及老舊建築物加速重建條例核准之建築容積獎勵疑義1案
7	2018.07.18	臺北市研商「都市危險及老舊建築物容積獎勵辦法第5條退縮建築疑義」會議紀錄
8	2018.07.10	1070710函轉營建署研商都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第5條規定疑義會議紀錄
9	2018.07.03	臺北市危老重建申請「合法建築物」認定簡化書件
10	2018.06.12	有關「都市危險及老舊建築物加速重建條例」所訂合法建築物疑義及簡化合法建築物認定或補領使用執照程序等疑義
11	2018.04.17	建蔽高度-保護區沒有放寬建蔽高度
12	2018.04.17	有關依「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」協助取得及開闢公共設施用地之容積獎勵額度審查與執行疑義
13	2018.04.17	有關依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」申請建築容積獎勵之建築基地得否同時申辦容積移轉之疑義
14	2018.04.16	有關都市危險及老舊建築物加速重建條例於臺北市之適用疑義
15	2018.03.30	有關危老條例規定之獎勵容積上限加計容積移轉可否突破都市計畫土地使用分區管制要點所規定上限容積率
16	2018.03.25	內政部函覆說明_本局於107年3月下旬舉辦「臺北市都市危險及老舊建築物加速重建法令說明會」涉及「都市危險及老舊建築物加速重建條例」執行疑義
17	2018.03.14	核釋九二一震災張貼紅色標誌或黃色標誌之合法建築物及高氣離子建築物適用「都市危險及老舊建築物加速重建條例」之規定
18	2018.03.06	關於「都市危險及老舊建築物加速重建條例」涉及建築基地內之部分建築物拆除重建疑義
19	2018.02.21	有關函詢都市危險及老舊建築物加速重建條例執行疑義
20	2017.11.01	依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」辦理重建者得酌予放寬建蔽率及建築物高度之執行疑義
21	2017.10.31	都市危險及老舊建築物加速重建條例第6條第2項規定得給予容積獎勵之起算日及截止日
22	2017.10.17	關於依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」辦理重建者得酌予放寬其建蔽率之執行疑義
23	2017.10.13	核釋建築基地退縮建築之容積獎勵額度審查與執行疑義
24	2017.08.31	有關危老條例核准建築容積獎勵及依建築法令核發建築執照執行疑義 (資料來源：現代地政聯盟整理)

四、突顯行政管理

(一) 書表文件

序	日期	名稱
1	2019.09.10	台北市政府階段性補強補助申請書
2	2019.09.10	區分所有權人同意暨委任書
3	2019.05.05	新北市都市更新相關計畫書範本及審查注意事項
4	2019.02.27	台北市危老重建問答集(108年8月版)
5	2019.02.23	台北市危老重建推動師輔導案件報備單
6	2019.01.17	臺北市危老重建推動師輔導推動費申請書
7	2019.01.17	臺北市危老重建推動師輔導推動費-領款方式申請書
8	2019.01.17	臺北市危老重建推動師輔導推動費-支票給付申請書
9	2018.09.10	公告指定台灣省結構工程師公會等26間公(學)會為辦理住宅性能評估結構安全單項評估機構
10	2018.08.31	工作站輪值服務月報表-範例
11	2018.08.29	新北市政府執行都市危險及老舊建築物加速重建作業流程
12	2018.08.29	新北市辦理危險及老舊建築物加速重建計畫書申請資料檢核表
13	2018.08.28	住宅性能評估結構安全單項評估機構
14	2018.08.02	都市危險及老舊建築物各類建築構造之結構安全耐震能力初步評估表暨初步評估報告書(範本)
15	2018.07.30	都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法_附表1-5
16	2018.07.30	木構造建築耐震能力初步評估表
17	2018.07.30	磚構造建築耐震能力初步評估表
18	2018.07.27	未領有使用執照或合法房屋證明之建築物,依「都市及危險老舊建築物結構安全性能評估辦法」辦理耐震能力評估,其從寬認定文件
19	2018.07.25	檢送研商都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第5條退縮建築疑義會議紀錄
20	2018.07.20	臺北市危老重建工作站設置管理要項與申請書表
21	2018.07.11	台北市合法建築物認定簽證相關書表
22	2018.07.11	臺北市政府補助重建計畫費用申請書
23	2018.07.10	臺北市建築物耐震能力「初步評估」及費用補助作業流程
24	2018.07.10	臺北市建築物耐震能力「詳細評估」及費用補助作業流程
25	2018.07.10	A1結構安全性能評估申請書(申請人使用)
26	2018.07.10	A2結構安全性能評估報告審查申請書(申請人使用)
27	2018.07.10	A3區分所有權人同意暨委任書(申請人使用)
28	2018.07.10	A4評估費用及審查費用申請書(申請人使用)
29	2018.07.10	A5耐震評估補助費用領據(申請人使用)
30	2018.07.10	A6補助審查機構審查費用領據(申請人使用)
31	2018.07.10	B1耐震能力初步評估表(內政部版)
32	2018.07.10	B2初步評估報告查核表(評估機構使用)
33	2018.07.10	C1初步評估報告審查表(審查機構使用)
34	2018.07.10	C2詳細評估報告審查表(審查機構使用)
35	2018.07.10	臺北市領有建築執照因未辦保存登記之建築物適用「都市危險及老舊建築物加速重建條例」申請耐震能力評估切結書
36	2018.07.10	臺北市未領有使用執照之「合法建築物」適用「都市危險及老舊建築物加速重建條例」申請耐震能力評估開業建築師簽證說明書
37	2018.07.03	新北市危險及老舊建築物加速重建申請與審查相關規定說明
38	2018.07.03	臺北市危老重建申請「合法建築物」認定簡化書件
39	2018.05.28	臺北市協助老舊建築物修繕補助作業規範「申請書附件」
40	2018.02.26	新北市政府辦理都市危險及老舊建築物加速重建業務問答集
41	2017.12.28	桃園市都市危險及老舊建築物重建流程及相關書表文件(範本)
42	2017.12.20	第二號估價作業通則:臺北市都市危險及老舊建物重建不動產估價報告書
43	2017.12.16	臺北市危險及老舊建築物重建流程及相關書表文件(範本)
44	2017.11.15	新北市都市危險及老舊建築物重建計畫書範本
45	2017.10.05	都市危險及老舊建築物結構安全性能評估-初步評估報告書(範本)
46	2017.09.05	都市危險及老舊建築物重建流程及相關書表文件(範本)
47	2017.06.07	都市危險及老舊建築物評估表(草案範例)

(二) 定型化契約



1. 開發整合委託

2. 合建分屋、委建

3. 全案管理、行政統籌

4. 顧問諮詢

5. 其他

(營造、規劃公司)

○○市○○區○○○段
危老重建委託**全案管理**及開發整合
契 約 書

委託人： (以下簡稱甲方)
立契約書人：
受託人： (以下簡稱乙方)

茲因甲方擬向 市(縣)政府申請危險老屋重建，為順利推展並完成重建任務，特委任乙方秉持專業經驗，協助重建計畫範圍內之土地及建物所有權人，執行統合管理及橫向協調各「專業團隊」(包括但不限於規劃公司、建築經理公司、測量公司、建築師、估價師、地政士、律師、會計師、融資銀行、信託機構、營造廠、代銷公司等一切重建過程所需之相關專業團隊)。特經甲、乙雙方同意議定下列條款，以資共同遵守：

第一條、契約審閱權

本契約書於簽定前經甲方攜回審閱五天以上，並詳細審閱所有條款及雙方之權利義務內容與範圍，經雙方溝通說明後，已瞭解並同意依約履行。

甲方確認簽章： _____

第二條、危老重建範圍

一、甲乙雙方同意危老重建範圍為 市(縣) 區 段 小段 地號等筆(下稱本重建案(範圍)，詳附件一)，面積共計 平方公尺(約 坪)(以地政機關登記簿謄本為準)，若需辦理土地標示分割、合併者，則以土地標示變更登記完竣時之登記面積為準。

二、甲方提供之土地及建物：

(使用分區： ，建蔽率 %，容積率 %)

合作建築契約書

立契約書人：土地提供人：（以下簡稱甲方）
建 商：（以下簡稱乙方）

茲因甲、乙雙方約定由甲方提供土地，乙方提供興建資金，以危老重建方式合作興建住宅大樓，雙方同意依誠信原則簽訂合作建築契約書（以下簡稱本契約）以資共同遵守。

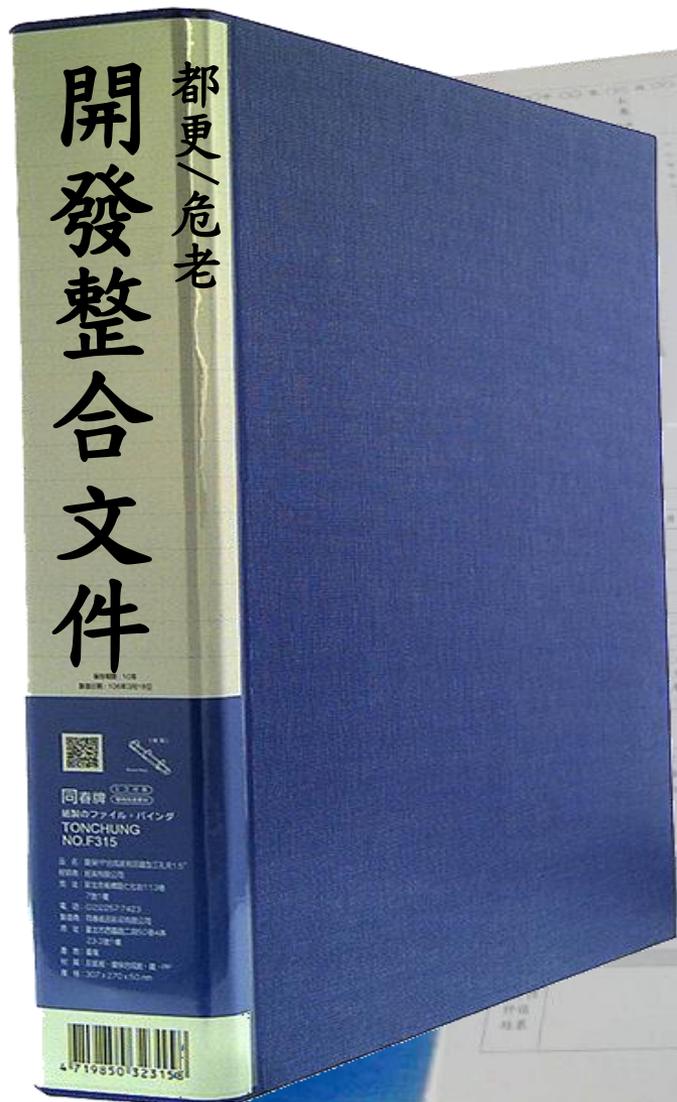
第一條、基地座落

- 一、本契約之建築基地，座落於新北市 區 段 小段 等地號合計 筆土地（以下簡稱本基地），本基地面積合計為 m^2 （約 坪）（以日後實際都市計畫釘樁結果之登記面積為準，位置詳附件一、地籍圖影本），惟實際可興建之土地面積及範圍，依乙方申辦危老重建計畫書圖之內容為準。
- 二、甲方提供新北市中和區 段 小段 地號土地持分 ，面積： m^2 （ 坪），建號建物持分 ，建物面積： m^2 （ 坪），與乙方合建興建大樓。
- 三、甲方無條件同意乙方得納入鄰地（包括公有地、私有地或公共設施保留地）共同參與本危老重建計畫之合建基地。

第二條、建築規劃設計

- 一、乙方應依現行相關建築法令等規定，負責建築設計規劃，預計興建地上層____樓以上、地下層____樓鋼筋混凝土（RC）造之住宅大樓，實際核准建築內容以新北市城鄉發展局之核定為準。
- 二、本基地之各樓層高度應依申請建造執照時建築法規之

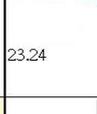
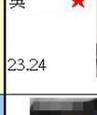
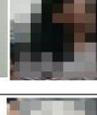
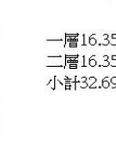
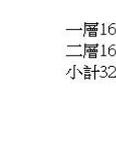
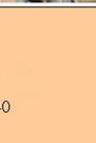
(三) 開發整合文件



巷1號 王 ★✓ 14.76 	巷3號 林 ★ 19.93 	巷5號 邱 ★ 19.85 	巷7號 陳 17.02 	號 曾 ★ 22.18 	號 張 ✓ 20.52 	號 劉 ★✓ 19.06 	號 鄭 ★ 19.47 	號 鍾 ★✓ 17.15 	號 楊 ★✓ 25.63 	號 黃 ★✓ 24.79 
吳 14.76 	鄭 ★ 19.93 	林 ★ 19.85 	潘 ★ 17.02 	馮 ★✓ 22.18 	羅 20.52 	陳 ★✓ 19.06 	董 租30巷早餐店 19.47 	郭 ★ 17.15 	鍾 ★✓ 25.63 	許 ✓ 24.79 
陳 ★ 14.76 	林 19.93 	蘇 ★ 21.19 	郭 ★ 17.02 	陳 ★✓ 22.18 	曾 20.52 	郭 ★ 19.06 	蔡 ★✓ 19.47 	陳 ★✓ 17.15 	許 ✓ 25.63 	許 ✓ 24.79 
陳 ★ 14.76 	許 ✓ 19.93 	蘇 ★ 21.19 	王 ★✓ 17.02 	陳 ★✓ 22.18 	郭 ★✓ 20.52 	林 ★ 19.06 	黃 ★✓ 19.47 	陳 ★✓ 17.15 	許 ✓ 25.63 	許 ✓ 24.79 

春祥 ★ 128.15

路30巷

號	號	號	號	號	號	號	號	號	號	路 號
				汪 ★ 29.03 	游 ✓ 36.30 					
				吳 ★✓ 24.94 	戴 ★✓ 36.30 	沈 ★✓ 23.24 	孫 ★ 21.59 			
				楊 ✕ 24.17 	蔡 34.85 	吳 ★ 23.24 	呂 ✓ 21.59 			
張 ✓ 一層 16.7 二層 16.7 小計 33.4 	陳 ✓ 一層 16.35 二層 16.35 小計 32.69 	王 一層 16.35 二層 16.35 小計 32.69 	李 一層 16.35 二層 16.35 小計 32.69 	楊 24.17 	吳 ★ ✕ 34.85 	林 20.16 	蔡 19.62 	楊 19.65 	李 ★ 21.59 	周 11.40 

(四) 資訊管理(公開透明資訊)

都市更新

主選單 ▼ 影音照片 ▼

事業計畫同意書統計：同意書統計公告

<申請更新會補助款>

	土地
人數	144
已同意	83
已同意比率	57.64
面積	3833.00
已同意面積	2371.61
已同意比率	61.87

<申請更新會補助未補章但已簽字>

	土地
人數	144

選單 ▼

更新單元相關圖資



選單 ▼

權利人資料：服務人員分組

都市更新服務人員分組表

	編號	權利人姓名	服務人員姓名
1	GM069	陳	
2	GM070	陳	
3	GM071	陳	
4	GM074	陳	
5	GM075	陳	
6	GM077	陳	
7	GM078	陳	
8	GM085	陳	
9	GM086	陳	
10	GM146	鄭	
11	GM155	蘇	
12	GM156	蘇	

1	GM063	許	服務
---	-------	---	----

都市更新

主選單 ▼ 影音照片 ▼

基本資料

- 訪談資料
- 資料統計
- 行政文件
- 法令法規
- 線上作業
- 說明會簡報檔
- 即時資訊
- 行程日曆

權利人資料

- 相關圖資
- 開發團隊分組
- 重建意向訪查表下載
- 事業計畫同意書下載
- 委託書下載

M004	11152	台北市士林區
M005	52764	彰化縣大城鎮
王	GM006	10349 台北市大同區
王	GM007	10345 台北市大同區
王	GM008	23558 新北市中和區

(四) 資訊管理(公開透明資訊)

都市更新

主選單 ▾ 影音照片 ▾

- 基本資料 ▸
- 訪談資料 ▸
- 資料統計 ▸
- 行政文件
- 法令法規
- 線上作業 ▸
- 說明會簡報檔 ▸
- 即時資訊 ▸
- 行程日曆
- 回首頁

王	GM001	重建意向訪查表下載
---	-------	-----------

都市更新

主選單 ▾ 影音照片 ▾

- 1080421說明會照片
- 1080421說明會錄影
- 1080601會員大會照片
- 1080601會員大會錄影
- 更新單元店面錄影

都市更新

主選單 ▾ 影音照片 ▾

權利人資料：權利人

權利人	編號	照片	
股份有限公司	GM001		236
方	GM003		112
王	GM004		111
王	GM005		527
王	GM006		10349
王	GM007		10345
王	GM008		23558

都市更新

主選單 ▾ 影音照片 ▾

- 標題
- 1-第三次會員大會通知及委託書.docx
 - B2-2 都更用途訪查表.pdf
4月25日 台灣現代地政聯盟總部
 - B2-3 都更用途訪查表.pdf
 - B2-4 都更重建意向訪查表(修正).docx
 - B2停車位產權清冊.jpg
 - B3停車位產權清冊.jpg
 - 代刻印章同意書.pdf
4月28日 台灣現代地政聯盟總部
 - 地主問題統一說詞.docx
 - 地主問題統一說詞.pdf
 - 外縣市邀約信函.docx
 - 戶數統計及產權位置(最新0624).pptx
 - 拜訪留置信函.docx

都市更新

主選單 ▾ 影音照片 ▾

都更

9月 4日 (星期三)

9月 4日 (星期三)

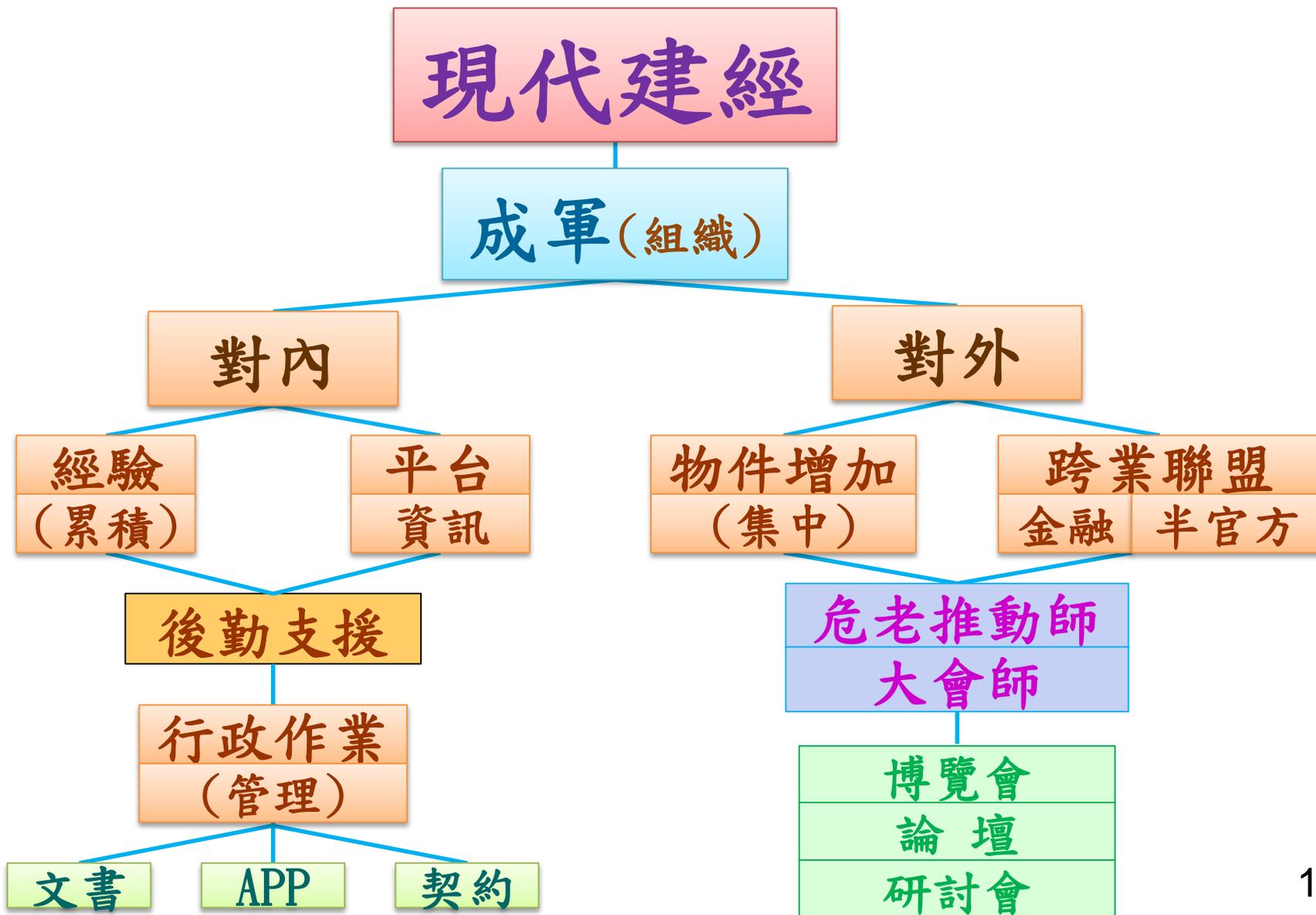
13:30 都更整合會議~13:30

9月 23日 (星期一)

14:00 理監事16會議~13:30(報到)~14:00

顯示活動直到 11/15. [尋找更多](#)

Google Calendar



五、簡報 vs. 說明會

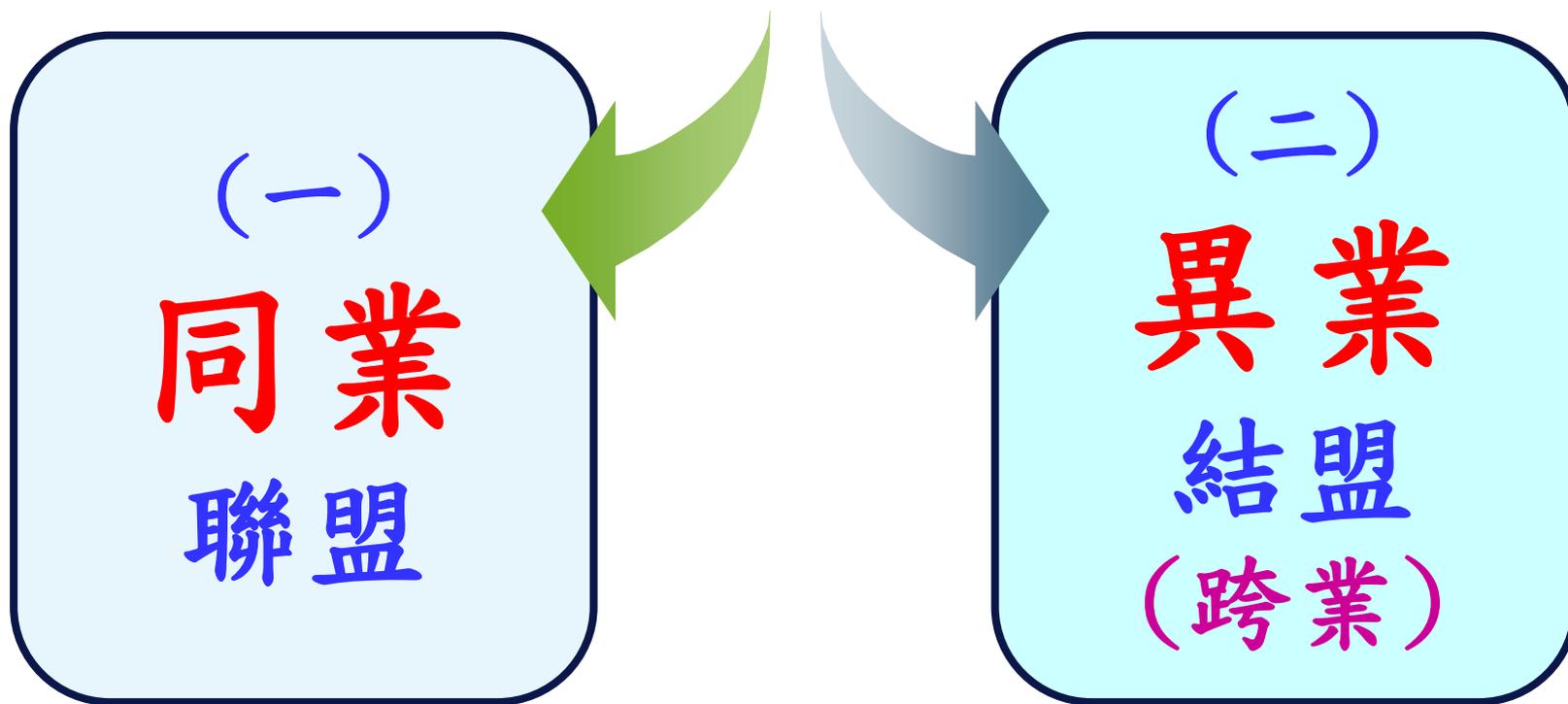
說明會



簡報



六、建立互信



組織？團隊？網站？資訊？後勤？

(絕非3~5人即可成就)

七、整合資金

金主

金融機構

資本家

投資者

出資者

UR 現代建築經理(股)公司

八、準備前期作業費用



(時間有落差) ?

九、擬定前置作業方式

公寓大廈公共基金

工程 造 價	1000萬以下	20/1000	超 額 累 退
	1000萬~1億	15/1000	
	1億~10億	5/1000	
	10億以上	3/1000	

(公寓條例細則5)

十、配合租賃住宅租金標準

六 都	租金標準
臺北市	22,500元 (20,200元)
新北市	18,000元
桃園市	16,000元
臺中市	15,000元
臺南市	7,131元
高雄市	15,000元

十一、結合包租代管

【結盟創商機】



(包租代管)

兆福



現代地政

(住福)

台灣最大管理公司

107年初 3,000戶

107年中 5,000戶

107年底 7,000戶

108年9月 1.5萬戶

<租賃住宅、社會住宅>

地政士

經紀業

專業
房東

閒置
房屋

十二、創設收費空間

(一) **總值** \neq **總銷** \neq **可銷售**

(二) 不同角色 宜分離

1. 開發 (地)

2. 整合 (人)

3. 行政管理 (事、物)

(1) 建經(工程監造)

(2) 銀行貸款

(3) 銀行信託

(4) 區分所有權人會議召集

4. 顧問諮詢

5. 其他事業→

建築師、技師、重建計畫、地政士、房仲、代銷



王進祥
個人FB



現代地政
FB



現代地政
YouTube



現代地政
LINE群組

Thank You !

敬請指教

j1688.wang@gmail.com