

## 新北市政府都市更新處 函

地址：220679新北市板橋區漢生東路266號  
1、2樓

承辦人：蘇宇萱

電話：(02)29506206 分機304

傳真：(02)29506556

電子信箱：AQ9565@ntpc.gov.tw



受文者：社團法人新北市建築師公會

發文日期：中華民國115年2月10日

發文字號：新北更事字第1154551735號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨（請至附件下載區 [https://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc\\_sodatt/](https://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc_sodatt/) 下載檔案，驗證碼：247AY2QX4）

主旨：檢送「都市更新常見錯誤樣態手冊」電子檔1份，請轉知所屬會員，請查照。



說明：

- 一、為提升都市更新相關計畫書範本製作品質及健全審查機制，結合過往實務經驗之應注意事項、綜整歸納本市過往都市更新相關計畫書審查缺失及常見錯誤樣態，前於112年公告「都市更新常見錯誤樣態手冊」於本處網站，因考量近期囑託登記申請案件增加，誤繕及缺漏等情形頻繁，本次將囑託登記時應備文件及注意事項，納入「都市更新常見錯誤樣態手冊」，請貴公（學）會協助加強宣導。
- 二、有關旨案相關資料置於市府都市更新處網站—服務專區—都更審議專區—都更審查協檢機制項下以供查詢（網址：<https://reurl.cc/R9Nx1r>）。

正本：社團法人新北市都市更新學會、社團法人新北市不動產估價師公會、社團法人新北市地政士公會、社團法人新北市建築師公會、新北市不動產建築開發商業同業公會

副本：新北市政府都市更新處更新發展科、新北市政府都市更新處更新事業科(均含附

件)

2026/02/10  
17:24:36  
電子公文  
交換



裝



訂

線



都市更新 | urban renewal

常見錯誤  
樣態手冊

115年02月版





# 目錄

壹、劃定更新單元 .....	1
貳、事業計畫 .....	23
參、權利變換計畫 .....	53
肆、更新會籌組與立案 .....	105
伍、囑託登記 .....	111



計畫書範本

1. 事業計畫範本
2. 權利變換計畫範本



籌組 / 立案



劃定  
更新  
單元



# 劃定更新單元篇



## 劃定更新單元檢討表 基本資料



# 劃定更新單元檢討表－基本資料

1 111年9月13日版

## 新北市都市更新單元劃定檢討表

壹、基本資料			
申請日期	112年12月2日	申請人	申請人 入申請 章 (請簽章)
更新單元面積(m <sup>2</sup> )	2,500平方公尺		
行政區及地號	○○區○○段○小段○○地號等○筆土地		

重建 全部以整建或維護方式處理(請填「貳一、八」、「拾」) 災損危險建築(請填「貳一、九」、「陸」)

貳、劃定基準 (應符合下列各項規定，申請人請先自行檢核)	自行檢核	審查結果	備註
一、更新單元不得位於非都市發展用地。	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合	劃定基準 第4點
更新單元不得涉及都市計畫主要計畫之擬定或變更。但有下列情形者，不在此限： (一)符合本條例施行細則第21條所定情形。 (二)僅涉及細部計畫之擬定、變更者。	<input type="checkbox"/> 未涉及都市計畫變更 <input type="checkbox"/> 涉及都市計畫變更且符合第_款	<input type="checkbox"/> 符合	

## 注意事項

- 劃定更新單元檢討表，應以報核當日最新版本檢討，目前為【111年9月13日版】。

常見錯誤樣態：  
採用舊查核表。

證明文件共應檢附2份，  
1份裝訂於附件冊，1份  
另行檢附。

- 基本資料：

- 載明申請報核日期。
- 申請人需簽名及蓋章。
- 更新單元面積、行政區、地號欄位應與計畫書或更新會名稱一致（含土地筆數）。

# 劃定更新單元篇

## 2

劃定更新單元檢討表  
劃定基準



## 劃定更新單元檢討表

<p>二、劃定更新單元時，不得造成毗鄰土地無法單獨建築。但該毗鄰土地或合法建築物所有權人確實不願參與更新，且經新北市(以下簡稱本市)都市更新審議委員會同意者，不在此限。  <b>※應檢附建築師簽證文件及毗鄰土地或合法建築物所有權人意願證明文件。</b></p>	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 未符合，需提委員會同意	<input type="checkbox"/> 符合	<div style="text-align: right; border: 1px solid red; border-radius: 50%; width: 20px; height: 20px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin-bottom: 5px;">1</div> 劃定基準第5點
<p>三、經政府取得所有權並開闢完成之計畫道路或其他公共設施用地，不得計入前項更新單元面積。</p>	<input type="checkbox"/> 符合 <small>(詳【參、公共設施用地不計入面積檢討】)</small> <input type="checkbox"/> 無此情形	<input type="checkbox"/> 符合	劃定基準第6點
<p>四、更新單元應臨接計畫道路或已指定建築線之現有巷道，其所臨接之計畫道路或現有巷道之寬度應達8公尺以上，或與基地退縮留設深度合計達8公尺以上，且臨路總長度應達20公尺以上，並符合下列規定之一者：  <b>※相鄰2個以上街廓之更新單元應符合劃定基準第7點規定</b></p>	<input type="checkbox"/> 符合 <small>(詳【肆、臨路條件檢討】)</small>	<input type="checkbox"/> 符合	



### 注意事項

1. 應附建築師簽證文件（未造成毗鄰土地無法單獨建築及毗鄰所有權人意願證明文件）。

# 劃定更新單元篇

## 3

劃定更新單元檢討表  
柒、更新單元內重建區段  
建築物投影比率檢討



## 劃定更新單元檢討表－建築物投影比率檢討

### 柒、更新單元內重建區段建築物投影比率檢討

(符合本基準第8點第2項、第10點及第11點規定者免檢核本項內容)

本基準第8點之更新單元內重建區段建築物投影比率檢討：

棟別	重建區段建物門牌	屋齡	合法建築物		98年6月25日前 既有之違章建築物 投影面積(m <sup>2</sup> )	得計入檢討之建築 物投影面積(m <sup>2</sup> )
			投影面積 (m <sup>2</sup> )	坐落之基地 面積(m <sup>2</sup> )		
1						
2						
3						
建築物總投影面積(m <sup>2</sup> ) (A)						○(m <sup>2</sup> )
重建區段面積(m <sup>2</sup> ) (C)						○(m <sup>2</sup> )
重建區段已指定建築線之現有巷道及公共設施用地面積(m <sup>2</sup> ) (D)						○(m <sup>2</sup> )
應核算之重建區段面積(m <sup>2</sup> ) (B=C-D)						○(m <sup>2</sup> )



### 注意事項

1. 舊違章建物投影面積，僅98年6月25日前之舊違章建物得納入檢討，並應檢附證明文件。
2. 合法建物投影面積檢討應與建物登記謄本面積(該棟建物面積最大層)一致。
3. 投影面積不得計入鐵皮骨架及T棚面積。

若涉及合法建物增建、違章建築物之情形，應附測量成果圖，並由技師簽證。

# 劃定更新單元篇

## 4

劃定更新單元檢討表  
捌、更新單元內建築物屋齡檢討



## 劃定更新單元檢討表－建築物屋齡

1

### 捌、更新單元內建築物屋齡檢討

(坐落於經劃定更新地區、符合基本準第10點及第11點免檢核本項內容)

本基準第9點之更新單元內建築物屋齡檢討：

棟別	建物門牌	屋齡	合法建築物之投影面積或其坐落之基地面積(m <sup>2</sup> )		98年6月25日前既有之違章建築物投影面積(m <sup>2</sup> )	
			符合屋齡規定(A <sub>1</sub> )	未符合屋齡規定(B <sub>1</sub> )	符合屋齡規定(A <sub>2</sub> )	未符合屋齡規定(B <sub>2</sub> )
1						
2						
3						
小計(m <sup>2</sup> )			ΣA <sub>1</sub> =0(m <sup>2</sup> )	ΣB <sub>1</sub> =0(m <sup>2</sup> )	ΣA <sub>2</sub> =0(m <sup>2</sup> )	ΣB <sub>2</sub> =0(m <sup>2</sup> )



### 注意事項

1. 涉及違章建築物者，應檢附98年6月25日前之既有違章建築物相關證明文件。
2. 建物應以建物登記謄本或使用執照上所載之屋齡為主，若無謄本或使用執照者，則應檢附下列文件作為認定標準：
  - ① 戶口遷入證明
  - ② 稅籍證明
  - ③ 自來水接水或電力接電證明
  - ④ 區公所或原鄉（鎮、市）公所證明文件
  - ⑤ 門牌編定證明
  - ⑥ 航照圖、都市計畫圖或政府機關測繪地圖等足資證明房屋屋齡圖說

# 劃定更新單元篇

## 5

劃定更新單元檢討表  
玖、更新單元內重建區段建築物  
及地區環境狀況檢核



## 劃定更新單元檢討表－TOD認定

### 玖、更新單元內重建區段建築物及地區環境狀況檢核

(坐落於經劃定更新地區免檢核本項內容)

類型	說明	請自行勾選
1	更新單元應符合本基準第4點至第8點規定，且重建區段建築物及地區環境狀況應符合附表一所列指標2項以上。【詳表(2)】	<input type="checkbox"/>
2	更新單元位於下列區域之一者，應符合附表一所列指標1項：【詳表(2)】 (一)大眾運輸系統車站本體及車站出入口(含捷運場站、火車站及公共運輸轉運站等)300公尺範圍內。 (二)面臨寬30公尺以上之計畫道路，且其臨路長度達20公尺以上。	<input type="checkbox"/> 第__款
注意事項	1、更新單元屬本基準第9點第2項情形者，應檢附都市計畫圖或地形圖等圖說，並標示距離及臨路長度等資訊。 2、坐落相鄰二個以上街廓之更新單元時，其 <b>整體更新單元</b> 應符合本項規定。	

1



### 注意事項

1. 適用大眾運輸系統車站本體及車站出入口300公尺範圍內（簡稱：TOD），應於都市計畫圖或地形圖為底圖上標示單元與車站出口距離。

# 劃定更新單元篇

## 6

### 劃定更新單元檢討表

#### 指標一

更新單元內無電梯設備之4層樓以上  
合法建築物其投影面積  
占建築物總投影面積比率達1/2以上



## 劃定更新單元檢討表－指標一

表(2) 更新單元重建區段建築物及地區環境評估指標檢核情形

一、無電梯設備之4層樓以上合法建築物檢核表：

指標一：更新單元內無電梯設備之4層樓以上合法建築物其投影面積占建築物總投影面積比率達1/2以上。

棟別	建物門牌	樓層數	4層樓以上合法建築物設置電梯設備之情形	
			有電梯設備之建築物投影面積(m <sup>2</sup> )	無電梯設備之建築物投影面積(m <sup>2</sup> ) (A)
1				
2				
3				
合計(m <sup>2</sup> )				ΣA=O(m <sup>2</sup> )
建築物總投影面積(B) (m <sup>2</sup> )				O(m <sup>2</sup> )
※與【築、更新單元內建築物投影比率檢討】之建築物總投影面積一致				
計算結果(ΣA/B ≥ 1/2) <small>請詳列計算式</small>				
注意事項	「建築物總投影面積」係指合法建築物投影面積或其坐落之基地面積及中華民國98年6月25日前既有之違章建築總投影面積。			

1



### 注意事項

1. 合法建築物應檢附使用執照或建物登記簿謄本或合法房屋證明文件（合法建物增建部分不得計算）。
2. 無電梯設備指標，應檢附使用執照竣工圖及現況照片。

# 劃定更新單元篇

## 7

### 劃定更新單元檢討表 指標二

更新單元內現有停車位數量  
未達法定停車位之棟數比率達1/2以上



## 劃定更新單元檢討表－指標二

二、現有停車位數量之建築物棟數檢核表：

指標二：更新單元內現有停車位數量未達法定停車位之棟數比率達1/2以上。

(一)依使用執照所載建築物範圍檢討之法定汽車停車位

棟別	使用執照號碼	總樓地板面積(m <sup>2</sup> )	應檢討之樓地板面積(m <sup>2</sup> )	法定停車位數量檢討(輛) 請詳列計算公式	現有停車位數量(輛)	法定停車位≤現有停車位之棟數	法定停車位>現有停車位之棟數
1							
2							
3							
						ΣA=○(棟)	ΣB=○(棟)
建築物總棟數 (C=ΣA+ΣB) (棟)				○(棟)			
計算結果(ΣB/C ≥ 1/2) <small>請詳列計算式</small>							
注意事項 1、「法定停車位」係將原有建築物依現行建築技術規則檢討所需之法定汽車停車位數量。 2、同一使用執照範圍內之建築物得一併檢討。倘將原有建築物依現行建築技術規則檢討所需之法定汽車停車位數量後，檢討結果為無須設置汽車停車位時，該棟建築物屬已達法定停車位之情形。 3、現有停車位數量係以使用執照(含竣工圖說)記載為準。							



### 注意事項

1. 採使用執照檢討者：

- ① 應檢附使用執照竣工圖。
- ② 樓地板面積應與使用執照圖所載一致。



## 劃定更新單元檢討表－指標二

### (二) 依其他證明文件所載建築基地範圍檢討之法定汽車停車位

棟別	建物門牌	總樓地板面積(m <sup>2</sup> )	應檢討之樓地板面積(m <sup>2</sup> )	法定停車位數量檢討(輛) 請詳列計算公式	現有停車位數量(輛)	法定停車位 ≤ 現有停車位之棟數	法定停車位 > 現有停車位之棟數
1							
2							
3							
						ΣA=○(棟)	ΣB=○(棟)
建築物總棟數 (C=ΣA+ΣB) (棟)				○(棟)			
計算結果(ΣB/C ≥ 1/2) 請詳列計算式							
注意事項	1、「法定停車位」係將原有建築物依現行建築技術規則檢討所需之法定汽車停車位數量。 2、倘將原有建築物依現行建築技術規則檢討所需之法定汽車停車位數量後，檢討結果為無須設置汽車停車位時，該棟建築物屬已達法定停車位之情形。						



### 注意事項

#### 2. 採其他證明文件檢討者：

- ① 應檢附現況停車位照片，並由建築師或相關專業技師簽證。
- ② 樓地板面積應與建物登記謄本所載一致。



# 劃定更新單元篇



劃定更新單元檢討表

指標四

更新單元內或毗鄰巷道寬度不足者檢討表



## 劃定更新單元檢討表－指標四

四、更新單元內或毗鄰巷道寬度不足者檢核表：

指標四：更新單元符合下列規定之一者：(一)更新單元內或毗鄰巷道最小寬度未達4公尺。(二)經本府消防局列管之狹小巷道火災搶救不易地區。

符合類型：(下列情形二擇一，請自行檢討勾選)

- 更新單元內或毗鄰巷道最小寬度未達4公尺。  
經本府消防局列管之狹小巷道火災搶救不易地區。

注意事項

1

- 1、「巷道」指除經本府指定或認定者外，並含基地內供公眾通行之現有通路、類似道路及毗鄰之巷道。
- 2、採用本項指標者，應於都市更新事業計畫說明更新後該巷道通行改善狀況(不得以廢除巷道作為改善計畫)。



### 注意事項

1. 應於計畫書內詳載更新後該巷道通行改善方案，另改善方案得包含改道、自行退縮道路寬度等方案，但不得採廢巷方式處理。

# 劃定更新單元篇



劃定更新單元檢討表

指標六

建築物結構及耐震能力

有堪慮情形之檢討表



## 劃定更新單元檢討表－指標六

### 六、建築物結構及耐震能力有堪慮情形之檢核表

指標六：更新單元內建築物結構及耐震能力有下列情形之樓地板面積比率達1/2以上：(一)經房屋健檢建築物耐震能力初步評估之評估分數為乙級或未達乙級。(二)經房屋健檢建築物耐震能力詳細評估結果應辦理拆除、結構修復。(三)建築物屬土造、木造、磚造、石造及30年以上加強磚造，且經建築師、結構技師或土木技師辦理鑑定簽證，其耐震設計不符合現行耐震設計規範「耐震五級」標準。

棟別	建物門牌	建築物樓地板面積(m <sup>2</sup> ) (B)	建築物結構及耐震能力有堪慮情形之樓地板面積(m <sup>2</sup> )		
			第1款(初評為乙級或未達乙級) (A <sub>1</sub> )	第2款(詳評為應辦理拆除、結構修復) (A <sub>2</sub> )	第3款(非防火構造且未符耐震設計標準) (A <sub>3</sub> )
1					
2					
3					
合計		∑B=○(m <sup>2</sup> )	∑A <sub>1</sub> =○(m <sup>2</sup> )	∑A <sub>2</sub> =○(m <sup>2</sup> )	∑A <sub>3</sub> =○(m <sup>2</sup> )
計算結果(∑A <sub>1</sub> +∑A <sub>2</sub> +∑A <sub>3</sub> /∑B≥1/2)請詳列計算式					



### 注意事項



涉及駁回：

應於事業計畫報核前  
完成鑑定。

#### 1. 採初評、詳評檢討者：

- ① 僅適用合法建築物申請。
- ② 應檢附建築物結構及耐震能力初評報告書正本、工務局初評相關函文。
- ③ 耐震檢討面積應與評估報告所載一致。

#### 2. 採非防火構造檢討者：

- ① 應檢附屋齡證明及經技師鑑定簽證資料。

# 劃定更新單元篇

## 10

劃定更新單元檢討表

指標七

非防火構造建築物鄰棟間隔檢討表



## 劃定更新單元檢討表－指標七

七、非防火構造建築物鄰棟間隔檢核表：

指標七：更新單元內有兩幢以上建築物，且更新單元內非防火構造建築物鄰棟間隔低於3公尺之幢數比率達2/3以上。

棟別	建物門牌(A)	構造別	屬非防火構造建築物檢討 (依建築技術規則第70條規定檢討，未達防火時效者請打勾)					非防火構造且鄰棟間隔低於3公尺之幢數(B)
			柱	樑	承重牆壁	樓地板	屋頂	
1				V				1
2					V			1
3								0
合計	ΣA=○(幢)							ΣB=○(幢)
計算結果(ΣB/ΣA ≥ 2/3) 請詳列計算式 更新單元內非防火構造建築物鄰棟間隔低於3公尺之幢數比率達2/3								



### 注意事項

1. 每一項構造別之檢討項目皆需詳載檢討過程及檢討結果。其中一項目屬未達防火時效之情形，即可納入計算。
2. 合法建築物不得計算增建物（如：1樓外推、頂樓加蓋）。
3. 應檢附建築師、技師或機構鑑定及簽證文件。

# 劃定更新單元篇

## 11

劃定更新單元檢討  
法定空地檢討說明書



## 注意事項

### 1. 檢討說明書

- ① 未詳列基地範圍地號。
- ② 未檢討基地及周邊建照、使照範圍。
- ③ 建築師未確實簽證。
- ④ 未載明檢討計算式及檢討依據。
- ⑤ 未檢討分割前後基地是否符合法定空地規定。
- ⑥ 未釐清毗鄰現有巷道是否為周邊建物之法定空地。

### 2. 檢討圖說

- ① 建築師未確實簽證。
- ② 未分色區分範圍內及周邊建築執照、使用執照範圍。
- ③ 未敘明更新範圍及標示範圍全部地號。

### 3. 檢附附件

- ① 未檢附地籍套繪圖、基地及周邊建物使照存根、土地及建物謄本。
- ② 未檢附新舊地號、門牌對照表。
- ③ 周邊未領有使照之建物未檢附謄本。
- ④ 建築線指示圖已逾8個月。
- ⑤ 建築線指示圖未包含全部基地範圍。

舞臺  
藝術



# 事業計畫篇



事業計畫  
封面



# 事業計畫封面

擬訂 / 變更新北市○○區○○段(○小段)○○地號(等)○筆土地都市更新事業計畫案

【送件版、第一次補正版、公開展覽版、第○次專案小組版、聽證會版、審議會版或核定版】

1

(註1):

1. 國字：地段號、小段、道路；阿拉伯數字：地號、土地筆數。
2. 以空間位置相對居中之地號為代表地號，案名應統一。

(註2): 公開展覽版、聽證會版及核定版封面應加註該函文發文字號，並設書背，標明案名及日期。

(註3): 封面日期載明至年月即可，以送補件時間為準。

新北市政府印

2

實施者章

負責章

實施者：○○○○○股份有限公司/都市更新會

規劃單位：○○○○○○○○○○

建築設計：○○○○○○○○○○

中華民國○○○年○○月



## 注意事項

1. 封面應載明版本，例如「送件版」、「第一次補正版」、「公開展覽版」、「第○次專案小組版」、「聽證會版」、「審議會版」、「核定版」等。
2. 公開展覽版、聽證會版及核定版封面應加註該函文發文字號，並設書背，標明案名及日期。

版本	送件版	第一次補正版	公開展覽版	第○次專案小組版	聽證會版	審議會版	核定版
文號	×	×	○	×	○	×	○

26

3. 封面（任何版本）應蓋實施者大小章。

# 事業計畫篇

## 2

### 事業計畫 申請書



# 事業計畫申請書

## 都市更新事業計畫申請書

### ■ 案名：

「擬訂/變更新北市○○區○○段(○○小段)○○地號(等)○○筆土地都市更新事業計畫案」

**1**

### ■ 申請更新單元範圍面積：(需載明更新單元筆地號、建築及總面積)

土地：新本市○○區○○段○○小段○○、○○、○○地號，共○○筆，○○平方公尺。

合法建築物：範例一：有合法建物新本市○○區○○段○○小段○○、○○、○○地號，共○○筆，○○平方公尺 / 範例二：無合法建物本案無合法建築物。

其他土地改良物：範例一：增建、新建本案其他土地改良物屬合法建築物增建及新建非合法建築物，共○○平方公尺 / 範例二：無土地改良物本案無其他土地改良物。

### ■ 使用分區：

「○○區」、「○○區」。

### ■ 申請依據：

依據「都市更新條例」第22條/第23條(擇一填寫)、第32條及第37條規定申請都市更新事業計畫核定發布實施。

會都市更  
印新  
長理  
印事

申請人：

統一編號：

代表人：

聯絡住址：

聯絡電話：

有公股  
印限份  
人負  
印責

**2**

(報核、公展、聽證會、核定需檢附正本申請書，其餘得為影本；日期應以申請報核日為準。)

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日



## 注意事項

1. 申請書案名為「擬訂/變更新北市○○區○○段(○○小段)○○地號(等)○○筆土地都市更新事業計畫案」，應與封面、切結書、委託書、資訊公開同意書、新北市都市更新審議資料表之案名一致。
2. 日期應為報核日期，並非送件日期。

# 事業計畫篇

## 3

### 事業計畫 目錄



# 事業計畫 - 目錄

編訂新北市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫書

## 目錄

都市更新事業計畫申請書		四、容積獎勵上限檢討	10-○
切結書		拾壹、重建區段之土地使用計畫	11-○
委託書		一、現有巷道廢止或改造計畫(包含巷道、溝渠、水道等)	11-○
資訊公開同意書		二、建築興建計畫	11-○
新北市都市更新審議資料表		拾貳、都市設計或景觀計畫	12-○
回應綜理表		一、建築計畫	12-○
壹、辦理緣起與法令依據	1-○	二、景觀計畫	12-○
一、辦理緣起	1-○	拾參、保存或維護計畫	13-○
二、法令依據	1-○	拾肆、實施方式及有關費用分擔	14-○
貳、計畫地區範圍	2-○	一、實施方式	14-○
一、基地位置	2-○	二、有關費用分擔	14-○
二、更新單元範圍	2-○	拾伍、分配與選配原則	15-○
參、實施者	3-○	拾陸、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則	16-○
肆、計畫目標	4-○	一、處理方式	16-○
伍、現況分析	5-○	二、更新後之分配使用原則	16-○
一、土地及合法建築物權屬	5-○	拾柒、拆遷安置計畫	17-○
二、土地使用及建築物現況	5-○	一、地上物拆遷計畫	17-○
三、附近地區土地使用現況	5-○	二、合法建築物之補償與安置	17-○
四、公共設施現況	5-○	三、其他土地改良物之補償	17-○
五、附近地區交通現況	5-○	四、占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置	17-○
六、房地產市場調查	5-○	拾捌、財務計畫	18-○
陸、與都市計畫之關係	6-○	一、成本說明	18-○
一、相關都市計畫及各項法規檢討	6-○	二、收入說明	18-○
柒、處理方式及其區段劃分	7-○	三、成本收入分析	18-○
一、處理方式	7-○	四、經費來源	18-○
二、區段劃分	7-○	拾玖、實施者風險控管方案	19-○
捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫	8-○	貳拾、維護管理及保固事項	20-○
一、興修或改善計畫	8-○	貳拾壹、效益評估	21-○
玖、整建(或維護)計畫	9-○	一、更新前後效益評估比較	21-○
一、整建(或維護)計畫	9-○	二、實施後實質效益評估	21-○
二、整建維護之規劃設計	9-○	貳拾貳、實施進度	22-○
拾、申請容積項目及額度	10-○	貳拾參、相關單位配合辦理事項	23-○
一、都市更新建築容積獎勵	10-○	貳拾肆、其他應加表明之事項	24-○
二、其他獎勵	10-○		
三、容積移轉	10-○		

目錄-1



## 注意事項

### 1. 目錄章節數字與範本不符。



常見錯誤樣態：

拾壹寫成「壹拾壹」、 「十一」或「一十一」；  
拾貳寫成「壹拾貳」、 「十二」或「一十二」等。

# 事業計畫篇

## 4

### 事業計畫第 2 章 更新單元地形套繪圖



## 事業計畫第2章－更新單元地形套繪圖

編訂新北中○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫書

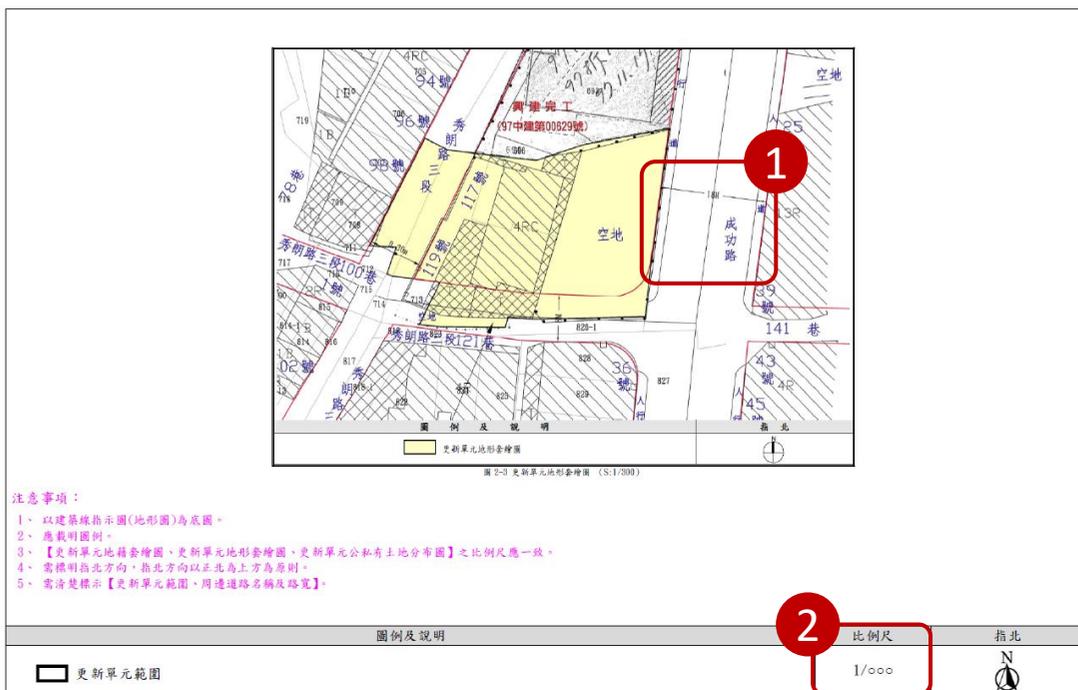


圖2-0更新單元地形套繪圖

2-4

注意事項：

- 1、以建築線指示圖(地形圖)為底圖。
- 2、應載明圖例。
- 3、【更新單元地籍套繪圖、更新單元地形套繪圖、更新單元公私有土地分布圖】之比例尺應一致。
- 4、需標明指北方向，指北方向以正北為上方為原則。
- 5、需清楚標示【更新單元範圍、周邊道路名稱及路寬】。



### 注意事項

1. 應以建築線指示圖（地形圖）為底圖。

常見錯誤樣態：

地籍圖、建築物套繪圖為底圖。

2. 應與更新單元地籍套繪圖、更新單元地形套繪圖、更新單元公私有土地分布圖比例尺應一致。

3. 應載明鄰接道路路名及路寬、比例尺。

常見錯誤樣態：

- 1.未載明道路路名及路寬
- 2.未載明比例尺或比例尺錯誤。

# 事業計畫篇

## 5

### 事業計畫第3章 實施者



# 事業計畫篇

## 6

### 事業計畫第 5 章

#### 同意參與都市更新事業計畫比率計算



# 事業計畫第5章－同意參與事業計畫比率計算

## 伍、現況分析

### 一、土地及合法建築物權屬

#### (四) 同意參與都市更新事業計畫比率計算

##### ■ 注意事項：

1. 下表灰底且粗框欄位部分，請擇一檢對比率，其餘請刪除。
2. 審議期間若依規定需增補同意書或涉及更新單元範圍調整，致使統計表數值及比率有其動，不可刪除【報核版表格】，應另新增表格【表5-○同意參與更新事業計畫統計表(○○年○○月○○日公開展覽期滿/範圍調整)】。
3. 下表「排除總和」係指符合都市更新條例第24條規定者，排除之情形請於本章節另列清單說明。

表5-○同意參與更新事業計畫統計表(報核版)

項目	土地部分		合法建築物部分	
	面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人數 (人)	面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人數 (人)
全區總和 (A=a+b)				
公有 (a)				
私有 (b=A-a)				
排除總和 (c) 註：無，請填寫「-」				
計算總和 (B=b-c)				
同意數 (C)				
同意比率 (%) (C/B)	%	%	%	%
公辦公開評選實施者 (公有土地面積未超過更新單元面積1/2者)	50%	50%	50%※	50%※
公辦公開評選實施者 (公有土地面積超過更新單元面積1/2者)	-	-	-	-
公辦公開評選實施者 (經市府同意由其他機關自行實施者)	-	-	-	-
公告送行劃定更新地區法定比率	50%	50%	50%	50%
其餘公告劃定更新地區法定比率	75%	75%	75%	75%
自行劃定更新單元法定比率	80%	80%	80%	80%
更新條例第37條第1項	90%	-	90%	-

2

表5-○同意參與更新事業計畫統計表(○○年○○月○○日公開展覽期滿/範圍調整)

項目	土地部分		合法建築物部分	
	面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人數 (人)	面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人數 (人)
全區總和 (A=a+b)				
公有 (a)				
私有 (b=A-a)				
排除總和 (c) 註：無，請填寫「-」				
計算總和 (B=b-c)				
同意數 (C)				
同意比率 (%) (C/B)	%	%	%	%
公辦公開評選實施者 (公有土地面積未超過更新單元面積1/2者)	50%	50%	50%※	50%※
公辦公開評選實施者 (公有土地面積超過更新單元面積1/2者)	-	-	-	-
公辦公開評選實施者 (經市府同意由其他機關自行實施者)	-	-	-	-
公告送行劃定更新地區法定比率	50%	50%	50%	50%
其餘公告劃定更新地區法定比率	75%	75%	75%	75%
自行劃定更新單元法定比率	80%	80%	80%	80%
更新條例第37條第1項	90%	-	90%	-

1

5-1



## 注意事項

1. 選擇適用本案法定類型，其餘不適用類型應刪除。
2. 無論同意比率表數值增加或減少，應新增表格呈現，不得調整或刪除報核時同意比率統計表（如：調整更新單元範圍、公展後撤銷或增補同意書、核定前同意比率現況）。



常見錯誤樣態：

修正或刪除原本表格，未另行新增表格。

# 事業計畫篇

## 7

### 事業計畫第 5 章

其他土地改良物或占有他人舊違章建築戶



# 事業計畫第 5 章－其他土地改良物或舊違章等

擬訂新北市○○區○○段○○小段○○○地號○○○筆土地都市更新事業計畫案

## 二、土地使用及建築物現況

### (三) 其他土地改良物

**範例一：無其他土地改良物**

本案無其他土地改良物。

**範例二：有其他土地改良物**

本案其他土地改良物多為建物增建部分；詳圖 5-○合法建築物、其他土地改良物、違章建築戶位置分布圖，建物測量成果報告詳附件冊。

表 5-○更新單元內其他土地改良物現況表

■ 注意事項：應委託辦理更新單元建物測量並經專業技師簽證，並將測量成果報告正本檢附於附件冊。

編號	建號	建物門牌號碼	建材	實測面積 (m <sup>2</sup> )	現況使用
1	101	民權路1號	鋼筋混凝土、磚造、鐵製屋、遮雨棚等	120.00 (小數點後兩位)	商業使用、住宅使用、工廠使用等
合計	(建號總數)	(門牌總數)			

### (四) 占有他人舊違章建築戶

**範例一：無占有他人土地之舊違章建築戶**

本案無占有他人土地之舊違章建築戶。

**範例二：有占有他人土地之舊違章建築戶**

本案含占有他人土地之舊違章建築戶，計有○○戶；詳見圖 5-○合法建築物、其他土地改良物、違章建築戶位置分布圖，建物測量成果報告詳附件冊。

表 5-○占有他人土地之舊違章建築戶清冊

■ 注意事項：說明占有他人土地之舊違章建築戶之使用現況、面積、坐落，應委託辦理更新單元建物測量並經專業技師簽證，並將測量成果報告正本檢附於附件冊。

編號	門牌號碼	門牌初編時間	舊違章建築戶	樓層	建物實測面積 (m <sup>2</sup> )
1	民權路1號	80年1月30日	張三	1樓	120.00 (計算至小數點後2位)
合計					

1

### (五) 古蹟及歷史建物保存(含周邊檢討)

**範例一：無古蹟及歷史建物保存**

依新北市政府文化局○○年○○月○○日新北文資字第○○○○號函示，本案範圍內及周邊皆無古蹟、考古遺址、歷史建築、聚落建築群、文化景觀、紀念建築、史蹟等相關建築物，故未涉及古蹟及歷史建物保存；詳附錄○文化局意見往來公文。

**範例二：有古蹟及歷史建物保存**

依新北市政府文化局○○年○○月○○日新北文資字第○○○○號函示，本案範圍內及周邊屬古蹟、考古遺址、歷史建築、聚落建築群、文化景觀、紀念建築、史蹟；有關更新後保存方式詳見「拾參、保存或維護計畫」及附錄○文化局意見往來公文。

### (五) 基地內受保護樹木檢討

**範例一：無受保護樹木檢討**

依新北市政府綠美化環境景觀處○○年○○月○○日新北景規字第○○○號函示，本案無受保護樹木；詳附錄○綠美化環境景觀處意見往來公文。

**範例二：有受保護樹木檢討**

依新北市政府綠美化環境景觀處○○年○○月○○日新北景規字第○○○號函示，本案涉及受保護樹木(請簡要說明檢討內容)；詳附錄○綠美化環境景觀處意見往來公文。

### 三、附近地區土地使用現況

本案附近(請簡要敘明，土地使用分區、建築物使用現況、鄰近地區建築物樓層、構造、使用性質等)。

### 四、公共設施現況

表 5-○更新單元公共設施現況表

編號	使用分區	現況使用	開闢情形	
			已開闢	未開闢
1	市場用地	成功市場	✓	
2	市場用地	新北市板橋國民運動中心		✓

### 五、附近地區交通現況

本案周邊各路段之交通系統，詳圖 5-○更新單元周圍交通系統示意圖。

#### (一) 道路系統現況



## 注意事項

1. 其他土地改良物之「實測面積」或占有他人土地舊違章建築戶之「建物實測面積」應與更新單元建物測量成果報告書一致，並由專業技師簽證，另測量成果報告正本應檢附於附件冊。



常見錯誤樣態：

未檢附專業技師簽證之測量成果報告正本於附件冊。

# 事業計畫篇



## 事業計畫第 5 章 古蹟及歷史建物保存



# 事業計畫第 5 章－古蹟及歷史建物保存

擬訂新北市○○區○○段○○小段○○地號○○筆土地都市更新事業計畫案

## 二、土地使用及建築物現況

### (三) 其他土地改良物

**範例一：無其他土地改良物**

本案無其他土地改良物。

**範例二：有其他土地改良物**

本案其他土地改良物多為建物增建部分；詳圖 5-○合法建築物、其他土地改良物、違章建築戶位置分布圖，建物測量成果報告詳附件冊。

表 5-○更新單元內其他土地改良物現況表

■ 注意事項：應委託辦理更新單元建物測量並經專業技師簽證，並將測量成果報告正本檢附於附件冊。

編號	建號	建物門牌號碼	建材	實測面積 (m <sup>2</sup> )	現況使用
1	101	民權路1號	鋼筋混凝土、磚造、鐵製屋、遮雨棚等	120.00 (小數點後兩位)	商業使用、住宅使用、工廠使用等
合計	(建號總數)	(門牌總數)			

### (四) 占有他人舊違章建築戶

**範例一：無占有他人土地之舊違章建築戶**

本案無占有他人土地之舊違章建築戶。

**範例二：有占有他人土地之舊違章建築戶**

本案含占有他人土地之舊違章建築戶，計有○○戶；詳見圖 5-○合法建築物、其他土地改良物、違章建築戶位置分布圖，建物測量成果報告詳附件冊。

表 5-○占有他人土地之舊違章建築戶清冊

■ 注意事項：說明占有他人土地之舊違章建築戶之使用現況、面積、坐落，應委託辦理更新單元建物測量並經專業技師簽證，並將測量成果報告正本檢附於附件冊。

編號	門牌號碼	門牌初編時間	舊違章建築戶	樓層	建物實測面積 (m <sup>2</sup> )
1	民權路1號	80年1月30日	張三	1樓	120.00 (計算至小數點後2位)
合計					

### (五) 古蹟及歷史建物保存(含周邊檢討)

**範例一：無古蹟及歷史建物保存**

依新北市政府文化局○○年○○月○○日新北文資字第○○○○號函示，本案範圍內及周邊皆無古蹟、考古遺址、歷史建築、聚落建築群、文化景觀、紀念建築、史蹟等相關建築物，故未涉及古蹟及歷史建物保存；詳附錄○文化局意見往來公文。

**範例二：有古蹟及歷史建物保存**

依新北市政府文化局○○年○○月○○日新北文資字第○○○○號函示，本案範圍內及周邊屬古蹟、考古遺址、歷史建築、聚落建築群、文化景觀、紀念建築、史蹟；有關更新後保存方式詳見「拾參、保存或維護計畫」及附錄○文化局意見往來公文。

### (五) 基地內受保護樹木檢討

**範例一：無受保護樹木檢討**

依新北市政府綠美化環境景觀處○○年○○月○○日新北景規字第○○○號函示，本案無受保護樹木；詳附錄○綠美化環境景觀處意見往來公文。

**範例二：有受保護樹木檢討**

依新北市政府綠美化環境景觀處○○年○○月○○日新北景規字第○○○號函示，本案涉及受保護樹木(請簡要說明檢討內容)；詳附錄○綠美化環境景觀處意見往來公文。

### 三、附近地區土地使用現況

本案附近(請簡要敘明，土地使用分區、建築物使用現況、鄰近地區建築物樓層、構造、使用性質等)。

### 四、公共設施現況

表 5-○更新單元公共設施現況表

編號	使用分區	現況使用	開闢情形	
			已開闢	未開闢
1	市場用地	成功市場	✓	
2	市場用地	新北市板橋國民運動中心		✓

### 五、附近地區交通現況

本案周邊各路段之交通系統，詳圖 5-○更新單元周圍交通系統示意圖。

#### (一) 道路系統現況

5-4



## 注意事項

1. 若涉及古蹟及歷史建物保存之情形，應一併於「拾參、保存或維護計畫」說明。

# 事業計畫篇



## 事業計畫第 5 章 更新單元公共設施分布示意圖



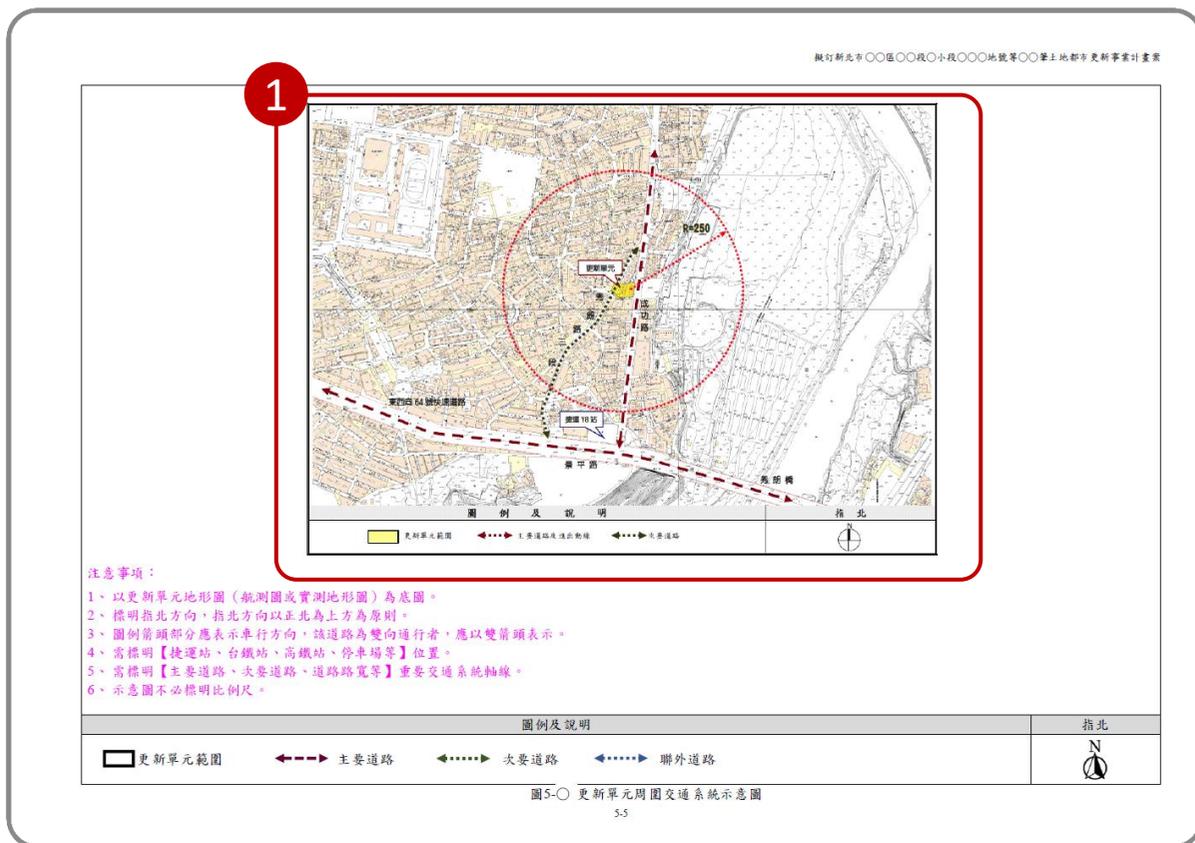
# 事業計畫篇

## 10

### 事業計畫第 5 章 更新單元周圍交通系統示意圖



# 事業計畫第 5 章－更新單元周圍交通系統示意圖



## 注意事項

1. 更新單元周圍交通系統示意圖應涵蓋半徑 500 公尺範圍（請標示圓型虛線及距離線）。



常見錯誤樣態：

1. 未標示半徑500公尺的圓形虛線及距離。
2. 標示半徑非500公尺範圍（如：僅300公尺、1公里）。

# 事業計畫篇

## 11

### 事業計畫第6章 新北市都市更新審議原則



# 事業計畫第6章－新北市都市更新審議原則

擬訂新北市○○區○○段○○小段○○地號等○○等土地都市更新事業計畫書

## 2. 「○○○○○○○土地使用分區管制要點」(○○年○○月○○日修訂發布) (請依個案情形調整法規發布日期及內容)

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
			<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	
			<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	

## 3. 「○○○○○○○都市更新計畫暨劃定都市更新地區」(○○年○○月○○日發布) (無則免) (請依個案情形調整法規發布日期及內容)

■內容：若更新單元涉及都市更新計畫者，應製表並逐條檢討更新計畫應配合規劃事項，以利檢核是否已依規定退縮及留設開放空間等相關規劃事項，倘若無更新計畫則免敘述。

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
			<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	
			<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	

1

## 4. 新北市都市更新審議原則(○○年○○月○○日修訂發布) (請依個案情形調整法規發布日期及內容)

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
			<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	
			<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	

6-2



## 注意事項

1. 於112年8月8日**前報核**，且尚未經專案小組審竣之**案件**，應依110年5月14日版本檢討「全條文」及112年8月8日版本檢討「第5點至第11點」。
2. 於112年8月8日**後報核**之案件（含當日），應依112年8月8日版本檢討「全條文」。



### 常見錯誤樣態：

採用舊版新北市都市更新審議原則，建議撰寫或送件前應於新北市政府都市更新處網站查詢最新法令版本。

# 事業計畫篇

## 12

事業計畫第 24 章  
其他應加表明之事項



## 事業計畫第 24 章－其他應加表明之事項

執行新北市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫表

### 貳拾肆、其他應加表明之事項

#### 一、專屬網頁及聯絡資訊

依新北市都市更新條件實施者提供諮詢服務與資訊揭露處理要點，設置專屬網頁提供相關訊息查詢，相關資訊將持續更新，其相關資訊與聯絡窗口如下：

實施者：○○○○○股份有限公司 / ○○○○○都市更新會

連絡電話：

聯絡地址：

1

專屬網站：(依據都市更新條例施行細則第18條規定，實施者應於適當地點提供諮詢服務，並於專屬網頁、政府公報、電子媒體、平面媒體或會議以適當方式充分揭露更新相關資訊)

內政部國土管理署

電話：(02) 8771-2345

網址：<https://www.cpani.gov.tw/>

2

新北市政府都市更新處

電話：(02) 2950-6206

網址：<https://www.uro.ntpc.gov.tw/>

#### 二、其他 (無則免)

(視實際情形說明事業計畫應加表明事項，如：更新審議會決議事項、股份有限公司適用投資抵減等。)

24-1



### 注意事項

1. 專屬網頁應刊登案件相關資訊，且連結網址能夠顯示網頁內容。
2. 內政部營建署，更名為「內政部國土管理署」。



常見錯誤樣態：

專屬網頁未刊登案件相關資訊，或連結網址失效。

中央主管機關採用舊名稱：「內政部營建署」。

# 事業計畫篇

## 13

### 事業計畫附錄○

土地或合法建築物權屬所有權人清冊



# 土地或合法建築物權屬所有權人清冊

經訂新北市○○區○○段○○小段○○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫案

附錄六：土地權屬清冊

序號	標示部			所有權部			他項權利部				備註	
	地段	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積 (m <sup>2</sup> )	權利種類	他項權利人	債務人		設定義務人
1	建國段二小段	100	100.00	1	李四	4/5	80.00	抵押權	臺灣土地銀行	張三	李五	
2	建國段二小段	101	100.00	1	王四	1/1 (共同共有)	100.00	抵押權	臺灣銀行	王四	王石一	
3	建國段二小段			2	王五			抵押權	臺灣銀行	王五	王石三	
4	建國段二小段			3	王六			抵押權	臺灣銀行	王六	王石四	
5	建國段二小段			4	王七			抵押權	臺灣銀行	王七	王石六	
合計					-			-	-	-	-	

1

附錄〇-1



## 注意事項

1. 所有權人名稱未依土地或建物謄本填寫。
2. 公有土地應註明管理機關。

常見錯誤樣態：

採簡寫、台或臺之誤植。如「○○商業銀行股份有限公司」撰寫為「○○商業銀行(股)有限公司」。

3. **共同共有所有權人權利範圍應合併儲存格**，並依謄本載明其持分比率。

常見錯誤樣態：

依人數拆算個別持分比率。

所有權人/管理人	權利範圍	持分面積 (m <sup>2</sup> )
王四	1/1 (共同共有)	100.00
王五		
王六		
王七		

# 事業計畫篇

14

事業計畫附錄○  
共專有圖

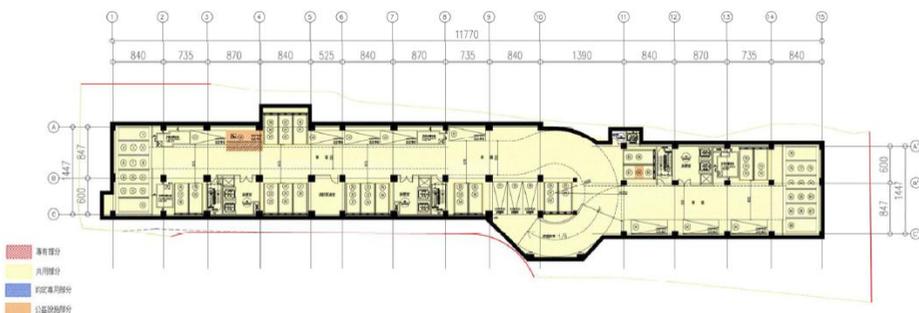


# 共專有圖

擬訂新北市○○區○○段○小段○○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫書

附錄八：共專有圖

1



1. 事業計畫附錄免附公寓大廈管理規約，僅須檢附共專有圖。
2. 依「拾壹、重建區段之土地使用計畫」平面圖為底圖，標示專有部分、共有部分、車公等部分（若有公益設施部分應一併標示）。
3. 原則以1頁呈現1層樓為原則。

地下二層共專有示意圖

附錄O-1



## 注意事項

1. 應以「拾壹、重建區段之土地使用計畫」之平面圖為底圖，並標示專有部分、共有部分、車公等部分（若有公益設施部分應一併標示）。
2. 原則以1頁呈現1層樓為原則。



常見錯誤樣態：

將2層樓以上放入1頁呈現。



地下層車位

# 事業計畫篇

## 15

事業計畫  
其他 錯誤樣態



## 其他 錯誤樣態



### 注意事項

1. 新北市都市更新單元劃定基準檢討表，應檢附正本於附件冊，影本於事業計畫書附錄。
2. 申請容積移轉或特殊容積獎勵，應檢附相關函文或報告書摘要於附件冊及計畫書附錄。

項目	應檢附文件	檢附位置
結構堪慮建築物獎勵	建物結構性能評估初步評估（正本）、初評相關函文（工務局）	附件冊
容積移轉	一階核准函（城鄉局）	計畫書附錄
都更一箭（TOD）	一階核准函（城鄉局）	計畫書附錄
都更二箭（§細則39-2）	資格函、核備函（城鄉局）	計畫書附錄
高氯離子鋼筋混凝土建築物	海砂核備函（工務局）	計畫書附錄
工業區總量管制	總量管制備查函	計畫書附錄

3. 112年9月1日起，事業計畫及都市設計審議採分送方式實施，故申請書不會有「都市設計審議」字句。

若劃定更新單元範圍有異動時，事業計畫書相關內容應一併修正。

權利

變換

計畫



# 權利變換計畫篇



權利變換計畫  
封面



# 權利變換計畫封面

擬訂 / 變更 新北市○○區○○段 (○小段) ○○地號 (等) ○筆土地都市更新權利變換計畫案

【送件版、第一次補正版、公開展覽版、第○次專案小組版、聽證會版、審議會版或核定版】

1

《註1》:

1. 國字：地段號、小段、道路；阿拉伯數字：地號、土地筆數。
2. 以空開位置相對居中之地號為代表地號，案名應統一。

《註2》：公開展覽版、聽證會版及核定版封面應加註該函文發文字號，並設書背，標明案名及日期。

《註3》：封面日期載明至年月即可，以送補件時間為準。

新北市政府印

2

省章 實施

入章 負責

實施者：○○○○○股份有限公司/都市更新會

規劃單位：○○○○○○○○○○

建築單位：○○○○○○○○○○

估價單位：○○○○○○○○○○

中華民國○○○年○○月



## 注意事項

1. 封面應載明版本，例如「送件版」、「第一次補正版」、「公開展覽版」、「第○次專案小組版」、「聽證會版」、「審議會版」、「核定版」等。
2. 公開展覽版、聽證會版及核定版封面應加註該函文發文字號，並設書背，標明案名及日期。

版本	送件版	第一次補正版	公開展覽版	第○次專案小組版	聽證會版	審議會版	核定版
文號	×	×	○	×	○	×	○

56

3. 封面（任何版本）應蓋實施者大小章。

# 權利變換計畫篇

## 2

### 權利變換計畫 申請書



# 權利變換計畫申請書

## 都市更新權利變換計畫申請書

■ 案名：

「擬訂/變更新北市○○區○○段(○○小段)○○地號(等)○○筆土地都市更新權利變換計畫案」

1

■ 申請更新單元範圍面積：(需載明更新單元逐筆地號、建築及總面積)

土地：新北市○○區○○段○○小段○○、○○、○○地號，共○○筆，○○平方公尺。

合法建築物：範例一：有合法建物新北市○○區○○段○○小段○○、○○、○○建築，共○○筆，○○平方公尺 / 範例二：無合法建物本案無合法建築物。

其他土地改良物：範例一：增建、新建本案其他土地改良物屬合法建築物增建及新建非合法建築物，共○○平方公尺 / 範例二：無土地改良物本案無其他土地改良物。

■ 使用分區：

「○○區」、「○○區」。

■ 申請依據：

依據「都市更新條例」第32條及第48條規定申請都市更新權利變換計畫核定發布實施。

會都  
市更  
新  
印

長理  
印事

申請人：

統一編號：

代表人：

聯絡住址：

聯絡電話：

有  
限  
公  
司  
印  
股  
份

人負  
印責

2

(報核、公展、聽證會、核定需檢附正本申請書，其餘得為影本；日期應以申請報核日為準。)

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

師I



## 注意事項

1. 申請書案名為「擬訂/變更新北市○○區○○段(○○小段)○○地號(等)○○筆土地都市更新事業計畫案」，應與封面、切結書、委託書、資訊公開同意書、新北市都市更新審議資料表之案名一致。
2. 日期應為報核日期，並非送件日期。

# 權利變換計畫篇

## 3

### 權利變換計畫 目錄



# 權利變換計畫—目錄

擬訂新北市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地都市更新權利變換計畫案

## 目錄

都市更新權利變換計畫申請書		一、評價基準日	11-○
切結書		二、專業估價者委任說明	11-○
委託書		三、估價條件	11-○
資訊公開同意書		四、估價評定方式	11-○
新北市都市更新審議資料表		五、更新前後權利價值估價結果	11-○
回應綜理表		拾貳、共同負擔	12-○
壹、辦理緣起與法令依據	1-○	一、用地負擔	12-○
一、辦理緣起	1-○	二、費用負擔	12-○
二、法令依據	1-○	三、土地所有權人平均共同負擔比率	12-○
貳、實施者姓名及住所或居所	2-○	四、土地所有權人共同負擔額度	12-○
參、權利變換範圍	3-○	五、出資人費用分攤說明	12-○
一、基地位置	3-○	拾參、新後分配面積及位置	13-○
二、基地總面積	3-○	一、更新後供分配之土地及建物	13-○
三、實施權利變換範圍	3-○	二、更新後供分配之建築物及其土地應有部分	13-○
肆、原有公共設施用地與其他土地面積	4-○	拾肆、申請分配及公開抽籤作業方式	14-○
伍、更新前權利關係人名冊	5-○	一、申請分配位置通知	14-○
一、更新前土地所有權人名冊	5-○	二、公開抽籤日作業紀錄及抽籤結果	14-○
二、更新前權利變換關係人名冊	5-○	拾伍、不參與分配名冊	15-○
三、占有他人土地之舊違章建築戶名冊	5-○	一、未達最小分配面積，不能參與權利變換者	15-○
陸、更新後土地使用及建築計畫	6-○	二、不願參與權利變換分配，而領取現金補償者	15-○
一、土地使用計畫	6-○	三、現金補償之計算與發放	15-○
二、設計圖說	6-○	拾陸、地、建築物及權利金分配清冊	16-○
柒、各項公共設施設計施工基準及權屬	7-○	一、申請分配結果	16-○
一、興修或改善計畫	7-○	二、實施者分配結果	16-○
捌、土地改良物拆遷補償費	8-○	三、與實施者協議出資之人分配結果	16-○
一、土地改良物之補償與安置	8-○	四、現地安置戶	16-○
二、補償金發放時程	8-○	拾柒、名籍整理計畫	17-○
玖、舊違章建築戶處理方案	9-○	一、地籍測量及建物測量	17-○
一、舊違章建築戶名冊	9-○	二、土地、建物、權利金及他項權利登記	17-○
二、處理方案	9-○	拾捌、實施進度	18-○
拾、權利變換所需費用	10-○	拾玖、其他應加表明之事項	19-○
一、成本說明	10-○	一、專屬網頁及聯絡資訊	19-○
二、費用負擔計算	10-○	二、新北市都市更新審議原則(○○年○○月○○日修訂發布)	19-○
拾壹、更新前後權利價值查估	11-○	三、其他	19-○

目錄-1



## 注意事項

### 1. 目錄章節數字與範本不符。

常見錯誤樣態：

拾壹寫成「壹拾壹」、 「十一」或「一十一」；  
拾貳寫成「壹拾貳」、 「十二」或「一十二」等。



# 權利變換計畫篇

## 4

### 權利變換計畫第 13 章 更新後分配面積及位置



# 權利變換計畫第 13 章 – 更新後分配面積及位置

執行新北市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地都市更新權利變換計畫案

## 拾參、更新後分配面積及位置

### 一、更新後供分配之土地及建物

表13-○更新後土地及建物總面積表

項目	面積 (m <sup>2</sup> )
土地總面積	
建物總面積	

### 二、更新後供分配之建築物及其土地應有部分

表13-○更新後單元與單位表

規劃單元	項目	數量
	住宅單元	
	商業單元	
	其他	
單位		

表13-○更新後土地及建築物分配面積表

序號	分類	樓層	戶別	土地應有部分		建物面積			合計	
				總面積 (m <sup>2</sup> )	權利範圍	主建物 (m <sup>2</sup> )	附屬建物 (m <sup>2</sup> )	共用部分 (m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(坪)
1	住宅	10F	A10							
總計										

表13-○更新後單位分配面積表

樓層	單位編號	單位屬性	大小	規格(公分)	單位價值(元/個)	土地持分
B2	00	坡道平面	大單位	250x550	2,500,000	
總計						

13-1



## 注意事項

- 更新後土地及建築物分配面積表應與估價報告書所載面積表一致。
- 更新後土地及建築物分配面積表之土地應有部分之權利範圍，與更新後單位分配面積表土地持分加總應為1。

# 權利變換計畫篇

## 5

### 權利變換計畫第 14 章 申請分配及公開抽籤作業方式



# 權利變換計畫第 14 章－申請分配及公抽作業方式

擬訂新北市○○區○○段○○小段○○○地號(等)筆土地都市更新權利變換計畫案

## 拾肆、申請分配及公開抽籤作業方式

### 一、申請分配位置通知

#### (一) 申請分配期間

本案於○○年○○月○○日(星期○)至○○年○○月○○日(星期○)計○○日，辦理本案權利變換分配，並對土地所有權人進行權利變換意願調查。

#### (二) 選配原則

(應與事業計畫所載之選配原則內容一致)

### 二、公開抽籤日作業紀錄及抽籤結果

#### 範例一：無辦理公開抽籤

本案所有權人皆參與選配，無需辦理公開抽籤作業。

#### 範例二：有辦理公開抽籤

本案於○○年○○月○○日(星期○)於○○○○(抽籤地點)辦理公開抽籤作業。

#### ■注意事項：

1. 「抽籤結果」應載明分配單元及單位編號。
2. 「通知情形」若屬未送達，請加註無法送達原因，如：查無此人、遷移不明、查無此址、招領逾期、拒收等，並應於附件冊檢附抽籤結果之通知掛號函件收據(大宗掛號函件執據正本、收件回執正本，或影本已加註與正本相符合，或查詢郵件證明文件)。

序號	抽籤原因	權利人	抽籤結果	通知情形
1	<input type="checkbox"/> 同一位置有二人以上申請分配 <input type="checkbox"/> 未於規定期限內提出申請者			<input type="checkbox"/> 雙掛號，已收件未回覆 <input type="checkbox"/> 雙掛號，無法送達 (原因：_____) <input type="checkbox"/> 其他：_____。
2	<input type="checkbox"/> 同一位置有二人以上申請分配 <input type="checkbox"/> 未於規定期限內提出申請者			<input type="checkbox"/> 雙掛號，已收件未回覆 <input type="checkbox"/> 雙掛號，無法送達 (原因：_____) <input type="checkbox"/> 其他：_____。
3	<input type="checkbox"/> 同一位置有二人以上申請分配 <input type="checkbox"/> 未於規定期限內提出申請者			<input type="checkbox"/> 雙掛號，已收件未回覆 <input type="checkbox"/> 雙掛號，無法送達 (原因：_____) <input type="checkbox"/> 其他：_____。

14-1



## 注意事項

1. 「通知情形」若屬未送達，請加註無法送達原因，如查無此人、遷移不明、查無此址、招領逾期、拒收等，並將退信信封及執據正本放置於附件冊。
2. 計畫書內之公開抽籤作業紀錄處理情形彙整表，應與附件冊之公開抽籤紀錄表一致。

擬訂(或變更)新北市○○區○○段(○○小段)○○地號(等)○○筆土地(都市更新事業計畫暨)權利變換計畫案

### 公開抽籤紀錄表

抽籤時間	抽籤地點	
土地所有權人/權利變換與售人		
辦理依據		
抽籤原因		
抽籤結果		
抽籤結果	姓名	住宅單元編號

主席簽章：

主席簽章

見證人簽章：

見證人簽章

中華民國○○年○○月○○日

# 權利變換計畫篇

## 6

### 權利變換計畫第 16 章 土地、建築物及權利金分配清冊



# 權利變換計畫第 16 章－土地、建物等分配清冊

擬訂新北京市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地都市更新權利變換計畫書

## 1 16-○土地及建築物分配清冊（土地所有權人及權利變換關係人）

注意事項：若採部分協議合建、部分權利變換方式實施者，僅需載明涉及權變戶相關內容即可。

序號	更新前				更新後											備註	
	原土地所有權人/權利變換關係人	土地權利價值(元)	權利價值比率	受配人	應分配權利價值(元) A	共同負擔費用(元) B	可分配價值(元) C=A-B	分配單元						實分配權利價值(元) F=D+E	預計繳納差額價金		
								建築物			停車位				繳(元)		領(元)
							單元編號	單元價值	權利範圍	價值小計(元)D	車位編號	權利範圍	車位價值	價值小計(元)E			
1																	
2																	
3																	
以下為領取更新後權利金																	
1																	經協議領取更新後權利金
合計																	

表16-○土地及建築物分配清冊（實施者）

序號	實施者名稱	應分配權利價值(元)	更新後						實分配權利價值(元) C=A+B	預計繳納差額價金		備註
			建築物			停車位				繳(元)	領(元)	
			單元編號	單元價值	權利範圍	價值小計(元)A	車位編號	權利範圍				
1												
2												
3												
4												
合計												

表16-○土地及建築物分配清冊（共同出資者）

序號	出資者名稱	應分配權利價值(元)	更新後						實分配權利價值(元) C=A+B	預計繳納差額價金		備註
			建築物			停車位				繳(元)	領(元)	
			單元編號	單元價值	權利範圍	價值小計(元)A	車位編號	權利範圍				
1												
2												
3												
4												

16-2



## 注意事項

1. 土地及建築物分配清冊，應與選配相關文件一致。



常見錯誤樣態：

1. 未檢附所有原土地所有權人或權利變換關係人選配相關書件。
2. 未檢附公有土地選配相關書件。

# 權利變換計畫篇

## 7

權利變換計畫附錄○  
估價報告書摘要



# 估價報告書摘要

擬訂 / 變更新都市○○區○○段 (○小段) ○○地號 (等) ○筆土地都市更新權利變換計畫案  
【送件版、第一次補正版、公開展覽版、第○次專案小組版、聽證會版、審議會版或核定版】

1

《註1》:

- 1. 國字：地段號、小段、道路；阿拉伯數字：地號、土地筆數。
- 2. 以空間位置相對居中之地號為代表地號，案名應統一。

《註2》：公開展覽版、聽證會版及核定版封面應加註該函文發文字號，並設書背，標明案名及日期。

《註3》：封面日期載明至年月即可，以送補件時間為準。

新北市政府印



實施者：○○○○○股份有限公司/都市更新會

規劃單位：○○○○○○○○○○

建築單位：○○○○○○○○○○

估價單位：○○○○○○○○○○

中華民國○○○年○○月



## 注意事項

- 估價報告書封面及摘要所載案名，應與計畫書封面案名及版本一致。



若更新單元範圍有異動，計畫書封面及估價報告書案名應併同修正。

擬訂 / 變更新都市○○區○○段 (○小段)  
○○地號 (等) ○筆土地  
都市更新權利變換計畫案

都市更新權利變換  
不動產估價報告書

委託人：○○○○○股份有限公司/都市更新會

估價目的：都市更新權利變換價值參考

價格種類：正常價格

價格日期：中華民國○年○月○日

勘察日期：中華民國○年○月○日

版本：【送件版、第一次補正版、公開展覽版、  
第○次專案小組版、聽證會版、審議會版或核定版】

日期：中華民國○年○月

○○不動產估價師事務所

# 附件 冊



# 附件冊篇



附件冊  
封面



## 附件冊封面

<p>擬訂新北市○○區○○段(○○小段)○○地號(等)○○筆土地</p> <p style="text-align: center;"><b>都市更新事業計畫案</b></p> <p style="text-align: center;"><b>附件冊(1) 1</b></p> <p>附件一、實施者證明文件          (一) 公司執照暨營利事業登記證或都市更新會立案證明          (二) 變更登記表          (三) 公司實績證明文件</p> <p>附件二、土地權利證明文件          (一) 地籍圖謄本          (二) 土地登記簿謄本          (三) 建物登記簿謄本(或合法建物證明)          (四) 於登記前取得所有權證明文件</p> <p>附件三、都市更新事業計畫同意書          (一) 同意參與更新事業計畫—私有土地所有權人清冊、私有合法建築物所有權人清冊          (二) 事業計畫同意書</p> <p>附件四、公聽會紀錄          (一) 公聽會邀請名單暨通知方式說明          (二) 通知通知證明          (三) 公告資料及張貼紀錄          (四) 公聽會簽到簿          (五) 公聽會會議紀錄及照片</p> <p>附件五、舊違章建築戶證明文件</p> <p>附件六、都市更新單元建物測量成果報告</p> <p>附件七、其他相關證明文件</p> <p style="text-align: right;"><b>2</b></p> <p style="text-align: center;">中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月</p>	<p>擬訂(或變更)新北市○○區○○段(○○小段)○○地號(等)○○筆土地</p> <p style="text-align: center;"><b>都市更新權利變換計畫案</b></p> <p style="text-align: center;"><b>附件冊 1</b></p> <p>附件一、實施者證明文件          (一) 公司執照暨營利事業登記證或都市更新會立案證明          (二) 變更登記表          (三) 公司實績證明文件</p> <p>附件二、土地權利證明文件          (一) 地籍圖謄本          (二) 土地登記簿謄本          (三) 建物登記簿謄本(或合法建物證明)          (四) 於登記前取得所有權證明文件</p> <p>附件三、專業估價者委任          (一) 權利變換專業估價者共同指定意願書          (二) 選任作業相關紀錄</p> <p>附件四、公聽會紀錄          (一) 公聽會邀請名單暨通知方式說明          (二) 通知證明文件          (三) 公告資料及張貼紀錄          (四) 公聽會簽到簿          (五) 公聽會會議紀錄及照片</p> <p>附件五、都市更新權利變換意願調查及分配位置申請          (一) 權利變換參與意願及申請分配結果綜理表          (二) 權利變換意願調查通知函及意願調查表          (三) 更新後申請分配位置調查函          (四) 更新後分配位置申請書          (五) 公開抽籤紀錄</p> <p style="text-align: right;"><b>3</b></p> <p style="text-align: center;">中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月</p>
---	---



### 注意事項

1. 附件冊應含封面，並裝訂成冊。如有分冊者，應載明冊別（如：附件冊1、附件冊2）
2. 若有分冊者，建議可將非該冊之附件欄位以灰色字表示，以示區隔。
3. 附件冊封面日期應與計畫書封面日期一致。
4. 附件冊有黏貼處應加蓋騎縫章。

# 附件冊篇

## 2

附件冊  
實施者證明文件



# 實施者證明文件

**1**

股份有限公司變更登記表

變更預登編號: 00000000  
 公司統一編號: 12345678  
 公司聯絡電話: (02) 2001-2100

原名稱: \_\_\_\_\_ 股份有限公司

**2**

一、公司名稱(變更後) 實施者 股份有限公司  
 二、(郵遞區號)公司所在地 (含郵遞區號) (000) 〇〇市〇〇區〇〇路〇段〇號〇樓  
 三、代表公司負責人 負責人 四、每股金額(阿拉伯數字) 10元  
 五、資本總額(阿拉伯數字) 10,000,000 元  
 六、實收資本總額(阿拉伯數字) 10,000,000 元  
 七、股份總數 1,000,000 股 八、已發行股 1.普通股 1,000,000 股  
 九、董事人數任期 7 人自 112 年 10 月 16 日至 115 年 10 月 15 日  
 (含獨立董事 人)  
 十、監察人數任期 或 3 人自 112 年 10 月 16 日至 115 年 10 月 15 日  
 或 審計委員會  
 本公司設置審計委員會由全體獨立董事組成替代監察人  
 十一、公司章程修正(訂定)日期 112 年 10 月 16 日

與正本相符

公證日期: 112.10.18  
 公司登記處 專用章

股份有限公司變更登記表

變更預登編號: 00000000  
 公司統一編號: 12345678  
 公司聯絡電話: (02) 2001-2100

原名稱: \_\_\_\_\_ 股份有限公司

一、公司名稱(變更後) 實施者 股份有限公司  
 二、(郵遞區號)公司所在地 (含郵遞區號) (000) 〇〇市〇〇區〇〇路〇段〇號〇樓  
 三、代表公司負責人 負責人 四、每股金額(阿拉伯數字) 10元  
 五、資本總額(阿拉伯數字) 10,000,000 元  
 六、實收資本總額(阿拉伯數字) 10,000,000 元  
 七、股份總數 1,000,000 股 八、已發行股 1.普通股 1,000,000 股  
 九、董事人數任期 7 人自 112 年 10 月 16 日至 115 年 10 月 15 日  
 (含獨立董事 人)  
 十、監察人數任期 或 3 人自 112 年 10 月 16 日至 115 年 10 月 15 日  
 或 審計委員會  
 本公司設置審計委員會由全體獨立董事組成替代監察人  
 十一、公司章程修正(訂定)日期 112 年 10 月 16 日

與正本相符

公證日期: 112.10.18  
 公司登記處 專用章

## 注意事項

1. 實施者大小印章應與計畫書用印部分一致。
2. 公司基本資料與事業計畫書或權利變換計畫書內容應一致 (如: 統一編號、聯絡電話、所在地、負責人名稱、資本總額)。
3. 應確認董事及監察人任期是否逾期。
4. 實施者屬都市更新事業機構 (股份有限公司) 者, 應檢附5年內公司實績證明文件。
5. 影本應加蓋「與正本相符」章。

# 附件冊篇

3

附件冊  
地籍圖謄本



# 地籍圖謄本



## 注意事項

1. 地籍圖謄本應為地政單位核發之正本或其電子謄本。

1. 正本電子謄本有QRcode
2. 地政單位核發之地籍圖謄本有騎縫章（打洞證明）



涉及駁回：  
未檢附報核當日之  
正本地籍圖謄本

2. 地籍圖謄本所載日期，應為事業計畫報核當日。

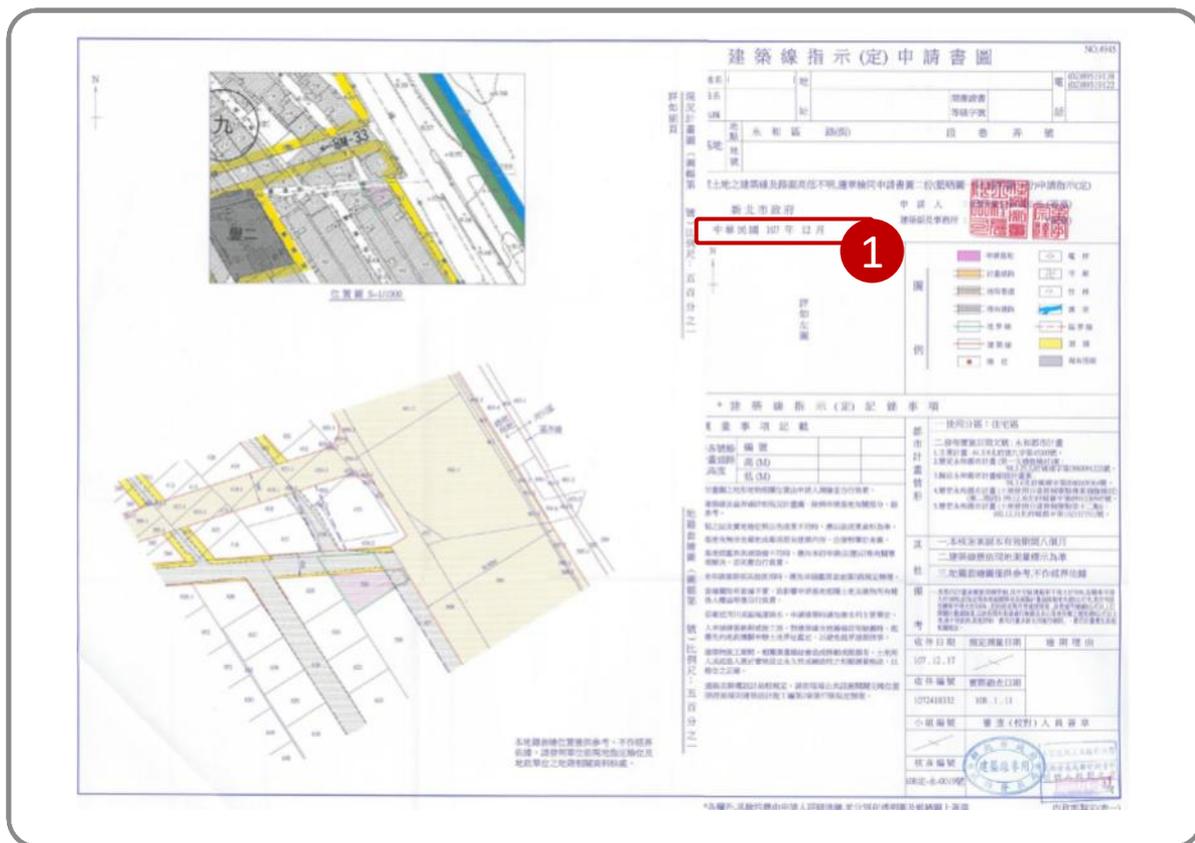
# 附件冊篇

4

附件冊  
建築線指示圖



# 建築線指示圖



## 🧠 注意事項

1. 建築線指示圖日期應為報核日前8個月內。



常見錯誤樣態：

1. 日期超過8個月
2. 建築線範圍小於更新單元範圍

2. 應檢具正本建築線指示圖。



常見錯誤樣態：

1. 檢送彩色影印本
2. 影本加蓋「與正本相符」章。

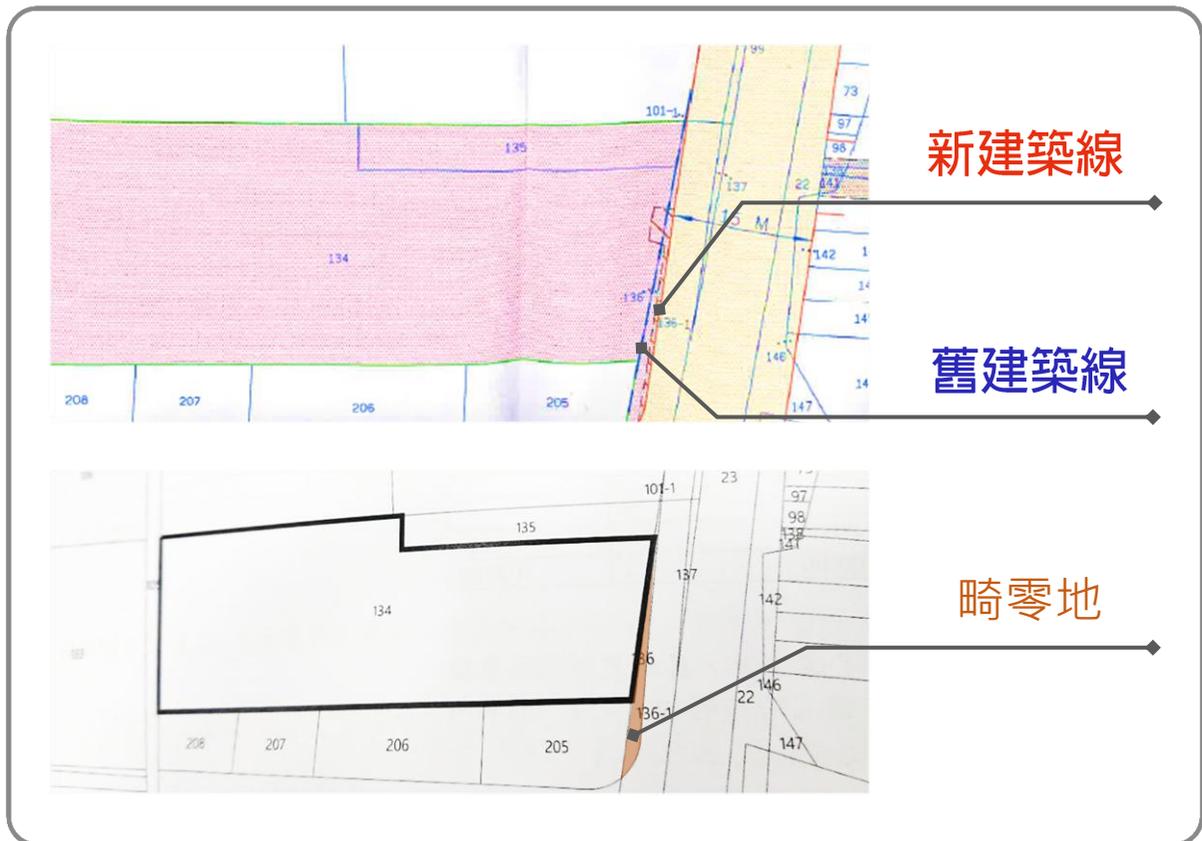
# 附件冊篇

## 5

### 附件冊 建築線指示圖之建築線



## 建築線指示圖



### 注意事項

1. 基地範圍應臨接建築線，並應於報核前確認建築線範圍是否涉及調整，以避免案件駁回及造成畸零地等事宜。



涉及駁回：

新舊建築線釐清後，屬未臨建築線者。

# 附件冊篇

## 6

附件冊  
事業計畫同意書



# 事業計畫同意書

**擬訂(或變更)新北市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫同意書**

本人\_\_\_\_\_同意參與由\_\_\_\_\_為實施者申請之「擬訂(或變更)新北市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫案」。

一、同意都市更新處理方式：重建 改建、修繕

二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(依都市更新條例第41條)：

- 採都市更新事業計畫及權利變換計畫併進者：
  - 預推本人更新後分配之權利價值比率：\_\_\_\_\_ %。
  - 採都市更新事業計畫及權利變換計畫分進者：
    - 預推權利變換分配比率：\_\_\_\_\_ %。
  - 採協議合建或其他方式實施(依更新條例第41條)：
    - 依所有權人與實施者之合建契約或契約雙方合意，分配比率\_\_\_\_\_ %。

三、同意參與土地及建物權利範圍：

(一)土地

座落	地號	
小段		
地號		
土地面積(㎡)		
權利範圍		
持分面積(㎡)		

(二)建物

座落	地號	
小段		
地號		
建物門牌號		
坐落面積		
建物用途/用途別		
建物層數		
原建物面積(A)		
增建建物面積(B)		
面積(C)		
共有	權利範圍(D)	
持分面積E=C*D		
權利價值F		
持分面積(㎡)	(A+B)*E	F

以上資料均與內政部公告內容相符

立同意書人(本人)： \_\_\_\_\_ (簽名蓋章)      立同意書人(法定代理人)： \_\_\_\_\_ (簽名蓋章)

統一編號： \_\_\_\_\_      統一編號： \_\_\_\_\_

聯絡地址： \_\_\_\_\_      聯絡地址： \_\_\_\_\_

聯絡電話： \_\_\_\_\_      聯絡電話： \_\_\_\_\_

中 華 民 國 ○ ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

**注意事項：**

1. 本人已知悉本都市更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂(或變更)新北市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫案」適用，不得移作他用。
2. 如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並應附相關證明文件。
3. 更新後分配之權利價值總額，應與更新前所有權人應分配之權利價值總額，扣除共同負擔之餘額，再依更新後之土地及建物總權利價值，扣除共同負擔總額之比率計算之。
4. 權利變換分配比率：更新後之土地及建物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，再依更新後之土地及建物總權利價值總額之比率計算之。
5. 公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值總額比率或分配比率低於出具同意書時，所有權人得於公開展覽期滿前向實施者提出異議同意。異議如主管機關。
6. 注意事項3、4兩項係指各該都市更新計畫經審議會審議，實際數值以主管機關核定公告實施為準。

1

本人\_\_\_\_\_同意參與由\_\_\_\_\_為實施者申請之

2

信託契約書

甲方：○○○

乙方：○○○

中華民國○年○月○日

甲方：○○○  
乙方：○○○

標的：○地號，○建號

信託項目：

1. ○○○○。
2. 乙方可代表甲方出具事業計畫同意書。
3. ○○○○。
4. ○○○○。
5. ○○○○。
6. ○○○○。
7. ○○○○。

## ⚠️ 注意事項

1. **簽署者應與報核當日之土地及建物登記謄本所有權人一致。**
2. **有信託情形者：信託契約未載明可受託出具同意書者，報核時應同時檢附委託人、受託人同意書及信託契約，否則將扣除同意比率。**

常見錯誤樣態：

有信託產權情形下，僅出具委託人或受託人其一之同意書。

80



# 事業計畫同意書

**擬訂(或變更)新北市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫同意書**

本人\_\_\_\_\_同意參與由\_\_\_\_\_為實施者申請之「擬訂(或變更)新北市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫案」。

一、同意都市更新處理方式：重建 整建、修護

二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(依重建處理方式)：

採權利變換方式實施：

- 採都市更新事業計畫及權利變換計畫併送者：
  - 預估本人更新後分配之權利價值比率：\_\_\_\_\_%
- 採都市更新事業計畫及權利變換計畫分送者：
  - 預估權利變換分配比率：\_\_\_\_\_%
- 採協議合建或其他方式實施(依實際情況選擇)：
  - 依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意，分配比率：\_\_\_\_\_%

三、同意參與土地及建物權利範圍：

(一)土地

座落		
地號		
小段		
地號		
土地面積(㎡)		
權利範圍		
持分面積(㎡)		

(二)建物

座落		
建物門牌號		
小段		
地號		
建物層數/隔間數		
主建物面積(A)		
附屬建物面積(B)		
面積(C)		
共有		
持分面積(D)		
權利範圍(E)		
持分面積(F) (A+B)×E		

## 二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(採重建處理方式)：

- 採權利變換方式實施：
  - 採都市更新事業計畫及權利變換計畫併送者：
    - 預估本人更新後分配之權利價值比率 \_\_\_\_\_% **5**
  - 採都市更新事業計畫及權利變換計畫分送者：
    - 預估權利變換分配比率 \_\_\_\_\_% **5**
  - 採協議合建或其他方式實施(依實際情況選擇)：
    - 依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。
    - 分配比率 \_\_\_\_\_% **5**

4

立同意書人(本人)： \_\_\_\_\_ (簽名蓋章) 立同意書人(法定代理人)： \_\_\_\_\_ (簽名蓋章)

統一編號： \_\_\_\_\_ 統一編號： \_\_\_\_\_

聯絡地址： \_\_\_\_\_ 聯絡地址： \_\_\_\_\_

聯絡電話： \_\_\_\_\_ 聯絡電話： \_\_\_\_\_

中華民國○○○年○○月○○日

- 注意事項：
- 本人已知悉本都市更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂(或變更)新北市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫案」適用，法律修改時除外。
  - 如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並應附相關證明文件。
  - 更新後分配之權利價值比率，更新後各土地所有權人應分配之權利價值，其占更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔數額之比率計算之。
  - 權利變換分配比率：更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之數額，再占更新後之土地及建築物總權利價值之比率計算之。
  - 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，所有權人得於公開展覽期滿前向實施者提出異議同意，並通知主管機關。
  - 注意事端：本同意書係依各直轄市更新條例申請處理委員會審議，實際數值以主管機關核定公告實施為準。



## 注意事項

4. 應依實施方式擇一勾選（採權利變換方式實施、採協議合建或其他方式實施）。



常見錯誤樣態：

未勾選或重複勾選都市更新處理方式。

5. 應依實施方式填寫分配比率。



常見錯誤樣態：

1. 分配比率處為空白。

2. 採權利變換者卻填寫協議合建分配比率



# 事業計畫同意書

**擬訂(或變更)新北市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫同意書**

本人\_\_\_\_\_同意參與由\_\_\_\_\_為實施者申請之「擬訂(或變更)新北市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫案」。

一、同意都市更新處理方式：重建 整建、修護

二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(依事業計畫表註記)：

1. 依權利變換方式實施：  
 依都市更新事業計畫及權利變換計畫辦理者：  
 預本人更新後分配之權利價值比率：\_\_\_\_\_％。  
 依都市更新事業計畫及權利變換計畫分途者：  
 預本人更新後分配之權利價值比率：\_\_\_\_\_％。  
 依協議合建或其他方式實施(依事業計畫註記)：  
 依所有權人與實施者之合建契約或契約雙方合意。  
 分配比率：\_\_\_\_\_％。

三、同意參與土地及建物權利範圍：

(一)土地

鄉鎮市區		
地段		
小段		
地號		
土地面積 (㎡)		
權利範圍		
持分面積 (㎡)		

(二)建物

建號		
建物門牌號		
坐落地段		
地號		
小段		
地號		
建物層次/總樓層數		
主建物總面積 (A)		
附屬建物面積 (B)		
樓地板面積 (㎡)		
共有部分		
面積 (C)		
權利範圍 (D)		
持分面積 E=C*D		
權利範圍 (F)		
持分面積 (㎡) (A+B+E)*F		

### 三、同意參與土地及建物權利範圍：

(一)土地

鄉鎮市區		
地段		
小段		
地號		
土地面積 (㎡)		
權利範圍		
持分面積 (㎡)		

(二)建物

建號		
建物門牌號		
坐落地段		
地號		
小段		
地號		
建物層次/總樓層數		
主建物總面積 (A)		
附屬建物面積 (B)		
樓地板面積 (㎡)		
共有部分		
面積 (C)		
權利範圍 (D)		
持分面積 E=C*D		
權利範圍 (F)		
持分面積 (㎡) (A+B+E)*F		

以上權利範圍資料與實地查驗相符

立同意書人(本人)： \_\_\_\_\_ (簽名蓋章) 立同意書人(法定代理人)： \_\_\_\_\_ (簽名蓋章)

統一編號： \_\_\_\_\_ 統一編號： \_\_\_\_\_

聯絡地址： \_\_\_\_\_ 聯絡地址： \_\_\_\_\_

聯絡電話： \_\_\_\_\_ 聯絡電話： \_\_\_\_\_

中華民國 ○ ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

注意事項：

- 本人已知悉本都市更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂(或變更)新北市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫案」適用，自簽署之日起。
- 如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。
- 更新後分配之權利價值總額，更新後各土地所有權人應分配之權利價值，其占更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔總額之比率計算之。
- 權利變換分配比率：更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之總額，再占更新後之土地及建築物總權利價值之比率計算之。
- 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，所有權人得於公開展覽期滿前向實施者提出異議同意，並知照主管機關。
- 注意事項3、4兩項係指各該都市更新計畫經審議會審議，實際數值以主管機關核定公告實施為準。

## 注意事項

- 同意書所載產權資料，應與報核時之土地及建物登記謄本所載內容一致。
- 出具同意書超過2張以上，應加蓋騎縫章。
- 同意書手寫或塗改部分應加蓋簽署人印章。
- 由法定代理人簽署者，應檢附法定代理人關係之證明文件。



# 事業計畫同意書

**擬訂(或變更)新北市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫同意書**

本人\_\_\_\_\_同意參與由\_\_\_\_\_為實施者申請之「擬訂(或變更)新北市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫案」。

一、同意都市更新處理方式：重建 改建、修護

二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(依該項處理方式)：

採權利變換方式實施：

採都市更新事業計畫及權利變換特種條例者：  
 預本人更新後分配之權利價值比率：\_\_\_\_\_ %。  
 採都市更新事業計畫及權利變換特種條例外者：  
 預本人更新後分配之權利價值比率：\_\_\_\_\_ %。  
 採協議合建或其他方式實施(以實際不成時)：  
 依所有權人與實施者之合建契約或契約雙方合意。  
 分配比率：\_\_\_\_\_ %。

三、同意參與土地及建物權利範圍：

(一)土地

座落			
地號			
小段			
地號			
土地面積 (㎡)			
權利範圍			
持分面積 (㎡)			

(二)建物

座落			
建物門牌號			
段			
小段			
地號			
建物層數/總層數			
主建物面積 (A)			
附屬建物面積 (B)			
樓地板面積 (C)			
共有			
部分			
持分面積 (D)			
權利範圍 (E)			
持分面積 (F) (A+B)×E			

9

立同意書人(本人)： (簽名並蓋章)

統一編號：  
 聯絡地址：  
 聯絡電話：

立同意書人(法定代理人)： (簽名並蓋章)

統一編號：  
 聯絡地址：  
 聯絡電話：

12

中華民國○○○年○○月○○日

立同意書人(本人)： (簽名並蓋章) 立同意書人(法定代理人)： (簽名並蓋章)

統一編號：  
 聯絡地址：  
 聯絡電話：

中華民國○○○年○○月○○日



**涉及駁回：  
同意書未檢附正本。**

注意事項：

- 本人已知悉本都市更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂(或變更)新北市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫案」(範圍、法律程序)。
- 如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。
- 更新後分配之權利價值總額，應與更新後各土地所有權人應分配之權利價值，其占更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔總額之比率對等之。
- 權利變換分配比率：更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之總額，再占更新後之土地及建築物總權利價值之比率對等之。
- 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，所有權人得於公開展覽期滿前向實施者提出異議同意，並知悉主管機關。
- 注意事項3、4兩項係指各項都市更新計畫送請審議會審議，實際數值以主管機關核定公告實施為準。

## ⚡ 注意事項

- 立同意書人須同時簽名+蓋章，並填寫相關資訊。
- 所有權人涉及姓名更改時，應檢附戶籍謄本等證明佐證。
- 若所有權人死亡且尚未辦理繼承者，應檢具繼承系統表，並由「全體繼承人」共同蓋章。
- 須填寫所有權人電話、聯絡地址及身分證字號。

所有權人蓋手印 (後續要補蓋印章或依民法第3條第三項「如以指印、十字或其他符號代簽名者，在文件上，經二人簽名證明，亦與簽名生同等之效力。」辦理)



# 附件冊篇

## 7

### 附件冊 事業計畫同意書統計表



## 事業計畫同意書統計表

擬訂（或變更）新北市○○區○○段（○○小段）○○地號（等）○○筆土地  
都市更新事業計畫案

同意參與更新事業計畫-私有土地所有權人清冊暨同意比率表

編號	土地所有權人	地號	土地持分面積 (m <sup>2</sup> )	是否同意 事業計畫	同意事業計畫土地 面積 (m <sup>2</sup> )
1					
2					
3					
4					
5					
合計	○○人			○人同意	
排除	○○人				
總計	○○人				
同意比率				○○%	○○%
（更新條例#12）公開評選實施者				50%	50%※
（更新條例#7）公告逕行劃定更新地區法定比率				50%	50%
（更新條例#6、#8）其餘公告劃定更新地區法定比率				75%	75%
（更新條例#23）自行劃定更新單元法定比率				80%	80%
更新條例第 37 條第 1 項				-	90%

備註：依更新條例第 12 條規定經公開評選委託都市更新事業機構辦理者，公有土地面積超過更新單元面積 1/2 者，免取得私有土地及私有合法建築物之同意。



### 注意事項

3. 公司共有者，應以同意之公司共有人數為其同意人數，並以其占該公司共有全體人數之比率，乘以該公司共有部分面積所得之面積為其同意面積計算之。（都市更新條例#39）



參考範例如下：

編號	土地所有權人	地號	持分比率	土地持分面積 (m <sup>2</sup> )	是否同意 事業計畫	同意 事業計畫 土地面積 (m <sup>2</sup> )
1	A1	○○	公司共有 1/1	10.00	1	6.67
2	A2				1	
3	A3					

# 附件冊篇



## 附件冊 公聽會紀錄

### 公聽會邀請名單暨通知方式說明



## 公聽會邀請名單暨通知方式說明

### ■ 連絡窗口

實施者：○○○○○股份有限公司/都市更新會

- 地址：○○○
- 電話：○○○
- 聯絡人：○○○
- 更新案專屬網站：○○○

規劃單位：○○○○○

- 地址：○○○
- 電話：○○○
- 聯絡人：○○○

### ■ 都市更新相關諮詢查詢

機關：內政部國土管理署

- 地址：臺北市松山區八德路2段342號
- 電話：(02)8771-2345

機關：新北市政府都市更新處

- 地址：新北市板橋區漢生東路266號
- 電話：(02)2950-6206
- 法令園地網站：
- <https://www.nlma.gov.tw/>



## 注意事項

1. 檢附公聽會開會通知單及附件會議資料、傳單。



涉及駁回：  
未辦理公聽會或通知情形未符法令。

2. 公聽會簡報應載明相關單位聯絡方式。



常見錯誤樣態：

未附上內政部國土管理署聯絡方式，或寫成「營建署」。

# 附件冊篇



附件冊  
公聽會紀錄  
通知證明文件



# 通知證明文件

**中華民國郵政**  
交寄大宗掛號函件執據

中華民國○○○年○○月○○日  
寄件人 \_\_\_\_\_  
寄件人代表 \_\_\_\_\_ 詳細地址：○○○○○○○○○ 電話號碼：○○○○○○○

郵局郵戳

順序號碼	掛號號碼	收件人		是否回執	是否航空	是否印刷物	重量	郵資	備考
		姓名	寄達地名 (地址)						
1	147836	○○○	○○○新北市○○區○○路○○樓	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
2	147837	○○○	○○○新北市○○區○○路○○樓	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
3	147838	○○○	○○○新北市○○區○○路○○樓	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
4	147839	○○○	○○○新北市○○區○○路○○樓	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
5	147840	○○○	○○○新北市○○區○○路○○樓	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
6	147841	○○○	○○○新北市○○區○○路○○樓	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
7	147842	○○○	○○○新北市○○區○○路○○樓	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
8	147843	○○○	○○○新北市○○區○○路○○樓	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
9	147844	○○○	○○○新北市○○區○○路○○樓	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
10	147845	○○○	○○○新北市○○區○○路○○樓	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
11	147846	○○○	○○○新北市○○區○○路○○樓	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
12	147847	○○○	○○○新北市○○區○○路○○樓	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
13	147848	○○○	○○○新北市○○區○○路○○樓	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
14	147849	○○○	○○○新北市○○區○○路○○樓	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
15	147850	○○○	○○○新北市○○區○○路○○樓	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
16				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
17				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
18				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
19				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
20				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
21				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
22				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
23				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
24				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
25				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			



## 注意事項

1. 應檢附公聽會開會通知單及會議紀錄郵寄執據正本。(以郵戳判定正本)
2. 公聽會開會通知單若未收到回執聯，應檢附郵局查詢郵件證明文件。
3. 郵寄公聽會開會通知單及會議紀錄回執影本應加蓋「與正本相符」章。



涉及駁回：

尚未辦理通知，予以駁回。



## 通知證明文件

擬訂新北市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫  
公聽會通知回執情形檢核表

寄件日期：○○○年○○月○○日

編號	掛號號碼	所有權人/管理機關	是否收到回執	備註
1	170111	○○○		郵局查詢-無資料
2	170112	○○○	是	雙掛號回執
3	170113	○○○	是	雙掛號回執
4	170114	○○○		郵局查詢-投遞成功
5	170115	○○○		郵局查詢-投遞成功
6	170116	○○○		郵局查詢-退回投遞成功
7	170117	○○○		郵局查詢-退回投遞成功
8	170118	○○○	是	雙掛號回執
9	170119	○○○	是	雙掛號回執
10	170120	○○○	是	雙掛號回執
11	170121	○○○	是	雙掛號回執
12	170122	○○○	是	雙掛號回執
13	170123	○○○	是	雙掛號回執
14	170124	○○○		退回-查無此人
15	170125	○○○		退回-招領逾期



### 注意事項

1. 應檢附退回、投遞成功之證明，並製作查核公聽會回執情形檢討表。
2. 信件退回者，應檢附退回信封正本（須黏貼於信封之回執），不可以影本加蓋與正本相符章方式。





# 通知證明文件

## 登報公告

擬訂  
都市更新事業計畫及權利變換計畫案公聽會公告

主旨：公告「擬訂

新事業計畫及權利變換計畫案」公聽會召開時間、地點。

說明：

一、依據「都市更新條例」第32條及第48條及「都市更新條例施行細則」第8條規定，舉辦公聽會，應邀請有關機關、專家學者及當地居民代表及通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加，並以傳單周知更新單元內門牌戶。

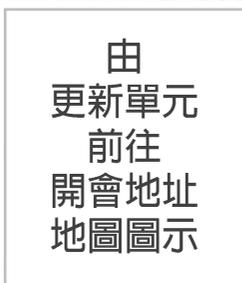
二、公聽會資訊請上專屬網頁 [查詢](#)。

三、有關本案相關資訊以雙掛號寄發予相關權利人。

四、開會時間：民國111年5月10日(星期二)下午1點30分

五、開會地址：新北市永和區永利路72-1號5樓  
(新北市政府永和區永利市民活動中心)

## 張貼公告



實施者：

中華民國 111 年 4 月 29 日

擬訂新北市○○區○○段○○小段○○地號(等)○○筆土地都市更新事業計畫案公聽會公告  
主旨：公告擬訂新北市○○區○○段○○小段○○地號(等)○○筆土地都市更新事業計畫案公聽會  
召開時間、地點。  
說明：一、依據「都市更新條例」第三十二條及「都市更新條例施行細則」第八條規定辦理  
二、開會時間：○○年○○月○○日(上)午○○時。  
三、開會地點：新北市○○區○○路○○段○○巷○○弄○○號○○樓。  
四、因本案計畫範圍內○○地號之所有權人○○其勝本上登載之住址為空白，故  
特此登報周知有關本案計畫案公聽會相關訊息，若有任何問題，請台端以書面  
方式提供意見，本公司將竭誠予以說明。  
實施者 ○○○○○○



## 注意事項

1. 刊登報紙應檢附正本。
2. 公告張貼處照片須顯示里辦公室名稱及案名。



### 涉及駁回：

- ① 未連續登報三日。
- ② 公聽會公告張貼日期未符合10日前規定。

依內政部90年1月15日台內營字第9082187號函

刊登公報或新聞紙

【3日】

5/3 5/4 5/5 5/6 5/7 5/8 5/9 5/10 5/11 5/12 5/13 5/14

公聽會  
舉辦日

【至少10日】

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

當天不計  
◎



# 附件冊篇

10

附件冊  
公聽會紀錄  
簽到簿與會議紀錄



# 簽到簿

1

「擬訂新北市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫」

## 公聽會 簽到簿

一、公聽會日期：○○○年○○月○○日（星期○）○○時○○分

二、公聽會地點：○○○○○○○○○○○○○○○

三、主持人：○○○

記錄：○○○

四、出席人員及相關單位簽到：

土地及合法建築物所有權人				
姓名	簽名處	地號	建號	門牌地址
○○○	□□□ (代)			

2



## 注意事項

1. 案名應與計畫書案名一致。
2. 代理人出席需簽「代」字。



## 會議紀錄

「擬訂新北市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地

都市更新事業計畫」公聽會會議紀錄

壹、時間：○○○年○○月○○日（星期○）○○時○○分

貳、地點：○○○○○○○○○○○○○○○

參、主席：○○○

主席簽名

紀錄：□□□

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）

伍、主席致詞與規劃團隊簡報：略

陸、發言摘要：

一、○○○（門牌：      ）

---

---

---

---



### 注意事項

1. 會議紀錄應檢附主席及紀錄簽名「正本」。
2. 代為發言者，應檢具委託書。
3. 公聽會主持人若非實施者負責人，應出具委託書。
4. 計畫書回應綜理表與公聽會會議紀錄發言內容相符。
5. 會議紀錄應郵寄給所有權人，並檢附郵寄證明文件。



# 附件冊篇

11

附件冊

專業估價者委任證明文件



# 專業估價者委任證明文件

1

113.1.1 版

113 年度新北市都市更新權利變換專業估價者建議名單

中華徵信不動產估價師聯合事務所	中華不動產估價師聯合事務所	元宏不動產估價師聯合事務所	永聯不動產估價師事務所
永誠不動產估價師事務所	台灣大華不動產估價師聯合事務所	巨秉不動產估價師聯合事務所	李林國際不動產估價師聯合事務所
宏大不動產估價師聯合事務所	泛亞不動產估價師聯合事務所	尚上不動產估價師聯合事務所	政大不動產估價師聯合事務所
信義不動產估價師聯合事務所	陳銘光不動產估價師事務所	連邦不動產估價師聯合事務所	高源不動產估價師聯合事務所
敏達不動產估價師聯合事務所	第一太平戴維斯不動產估價師事務所	景瀚不動產估價師聯合事務所	瑞普國際不動產估價師事務所
葉美麗不動產估價師聯合事務所	戴德梁行不動產估價師事務所	麗業不動產估價師聯合事務所	宇豐不動產估價師聯合事務所
鴻創不動產估價師事務所	遠見不動產估價師事務所	中聯不動產估價師事務所	正一不動產估價師事務所
展慕不動產估價師聯合事務所	友宏不動產估價師聯合事務所	中信不動產估價師聯合事務所	台住不動產估價師事務所
天易不動產估價師聯合事務所	信彩不動產估價師事務所	正聯國際不動產估價師聯合事務所	黃小嫻不動產估價師事務所
廣福不動產估價師事務所	環宇不動產估價師聯合事務所	理德不動產估價師聯合事務所	華信不動產估價師聯合事務所
鴻廣不動產估價師事務所	長興不動產估價師聯合事務所	哲宇不動產估價師聯合事務所	歐亞不動產估價師聯合事務所
大有國際不動產估價師聯合	德天不動產估價師聯合事務所	宏邦不動產估價師聯合事務所	中鼎不動產估價師事務所



## 注意事項

### 1. 共同指定情形：

- ① 有信託情形者：信託契約未載明可受託出具共同指定意願書者，報核時應同時檢附委託人、受託人意願書及信託契約，否則應採公開抽籤方式選任專業估價者。
- ② 共同指定應為實施者與土地所有權人共同指定，包含公有土地管理機關。

### 2. 檢具公告之最新版專業估價者建議名單。

100



涉及駁回：未檢具公告之最新版專業估價者建議名單。



# 專業估價者委任證明文件

1

113.1.1 版

113 年度新北市都市更新權利變換專業估價者建議名單

中華徵信不動產估價師聯合事務所	中華不動產估價師聯合事務所	元宏不動產估價師聯合事務所	永聯不動產估價師事務所
永誠不動產估價師事務所	台灣大華不動產估價師聯合事務所	巨秉不動產估價師聯合事務所	李林國際不動產估價師聯合事務所
宏大不動產估價師聯合事務所	泛亞不動產估價師聯合事務所	尚上不動產估價師聯合事務所	政大不動產估價師聯合事務所
信義不動產估價師聯合事務所	陳銘光不動產估價師事務所	連邦不動產估價師聯合事務所	高源不動產估價師聯合事務所
敏達不動產估價師聯合事務所	第一太平戴維斯不動產估價師事務所	景瀚不動產估價師聯合事務所	瑞普國際不動產估價師事務所
葉美麗不動產估價師聯合事務所	戴德梁行不動產估價師事務所	麗業不動產估價師聯合事務所	宇豐不動產估價師聯合事務所
鴻創不動產估價師事務所	遠見不動產估價師事務所	中聯不動產估價師事務所	正一不動產估價師事務所
展慕不動產估價師聯合事務所	友宏不動產估價師聯合事務所	中信不動產估價師聯合事務所	台住不動產估價師事務所
天易不動產估價師聯合事務所	信彩不動產估價師事務所	正聯國際不動產估價師聯合事務所	黃小嫻不動產估價師事務所
廣福不動產估價師事務所	環宇不動產估價師聯合事務所	理德不動產估價師聯合事務所	華信不動產估價師聯合事務所
鴻廣不動產估價師事務所	長興不動產估價師聯合事務所	哲宇不動產估價師聯合事務所	歐亞不動產估價師聯合事務所
大有國際不動產估價師聯合	德天不動產估價師聯合事務所	宏邦不動產估價師聯合事務所	中鼎不動產估價師事務所



## 注意事項

### 1. 公開、隨機方式選任：

- ① 應檢附簽到簿、選任紀錄、通知證明文件、選任過程及其結果說明等相關資料。
- ② **選任10日前**（選任日-11）**通知全體土地所有權人**（含公有土地管理機關）。
- ③ 辦理公開抽籤當日應再確認**最新公告之專業估價者建議名單**。



涉及駁回：

未依公告之最新版專業估價者建議名單辦理抽籤。



# 附件冊篇

## 12

### 附件冊

權利變換意願調查表、分配位置申請



## 權利變換意願調查表、分配位置申請

擬訂（或變更）新北市○○區○○段（○○小段）○○地號（等）  
○○筆土地都市更新（事業計畫暨）權利變換計畫案

### 權利變換意願調查表

本人\_\_\_\_\_對於新北市○○區○○段（○○小段）○○地號（等）○○筆土地都市更新事業之權利變換意願表達如下（請勾選一項）：

願意參與權利變換，分配更新後之土地房屋

不願意參與權利變換分配，擬領取補償金

本人\_\_\_\_\_為○○（縣市）○○（鄉鎮市區）○○段（○○小段）○○地號（等）  
○○筆土地都市更新事業範圍內之所有權人或權利變換關係人，產權如下：  
一、土地：\_\_\_\_\_筆地號



### 注意事項

1. 更新後分配位置申請書應檢附正本。
2. 更新後分配位置申請書日期，以本案分配期間為原則。



## 權利變換意願調查表、分配位置申請

### 擬訂（或變更）新北市○○區○○段（○○小段）○○地號（等） ○○筆土地（都市更新事業計畫暨）權利變換計畫案 更新後合併分配協議書

立協議書人\_\_\_\_\_等土地所有  
權人，共\_\_\_\_位，協議更新後合併分配建築單元及車位，協議內容如下：

#### 一、合併申請分配位置：

申請分配之「單元代碼」為\_\_\_\_\_；申請分配之車位共\_\_\_\_位，其「車  
位編號」為\_\_\_\_\_。

#### 二、產權持分協議內容：

分配單元代碼	所有權人姓名	權利範圍	備註
	1	/	
	2	/	
	3	/	
分配車位編號	所有權人姓名	權利範圍	備註
	1	/	
	2	/	
	3	/	
	1	/	
	2	/	
	3	/	

請注意：依都市更新權利變換實施辦法第18條規定，更新前原土地或建築物如經法  
院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配。



### 注意事項

1. 「更新後合併分配協議書」所有權人合併選配權利範圍合計應為1。



#### 常見錯誤樣態：

- ① 合併分配協議書未載明其權利範圍資料。
- ② 「更新後合併分配協議書」所有權人合併選配權利範圍合計未達1。



會新更

籌組

與

立案



# 籌組及立案篇



其他 錯誤樣態



## 其他 錯誤樣態



### 注意事項

1. 更新會申請籌組、立案文件應裝訂成冊。
2. 更新會申請籌組應檢附範圍圖（應詳列完整地號）、土地及建築物清冊，另相關圖面應由建築師簽證。
2. 土地及建物權利證明文件。
  - ① 地籍圖謄本應檢具申請當日之地籍圖謄本或電子謄本「正本」。
3. 籌組都市更新會同意書
  - ① 土地面積、持分面積應與土地及建物謄本一致。
  - ② 須填寫完整日期（年月日）。
  - ③ 手寫、修改處須加蓋所有人印章。



#### 常見錯誤樣態：

- ① 誤用舊版「更新團體」的籌組同意書。
- ② 籌組同意書內容未完整填寫。



#### 4. 成立大會紀錄

- ① 成立大會紀錄（主席及紀錄需簽名）檢附正本。
- ② 應檢具成立大會開會通知相關證明文件。
- ③ 案名僅有1筆土地，不可多「等」字。



囑託  
登記



# 囑託登記篇



錯誤樣態



# 囑託登記

序號	更新前					更新後											備註	
	原土地所有權人/權利變換關係人	土地權利價值(元)	權利價值比率	受配人	權利價值(元) A	共同負擔費用(元) B	應分配權利價值(元) C=A-B	分配單元				實分配權利價值(元) F=D+E				預計繳納差額價金		
								建築物		停車位		建築物		停車位		繳(元)		領(元)
							單元編號	單元價值	權利範圍	價值小計(元)D	車位編號	權利範圍	車位價值	價值小計(元)E				
1																		
2																		
3																		
以下為領取現金補償/權利金																		
1																	領取現金補償	
2																	經協議領取權利金	
合計																		

序號	土地更新前原載情形								土地更新後變動情形								他項權利、限制登記情形	備註
	標示部				所有權部				標示部				所有權部					
	行政區	段	小段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人(管理機關/受託人)	權利範圍	持分面積	其他登記事項	段	小段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	所有權人(管理機關/受託人)	權利範圍		
1																		
2																		
3																		
4																		

序號	項目	分配單元編號/門牌	更新後變動情形											他項權利、限制登記情形	備註		
			建物坐落			層次	層次面積(m <sup>2</sup> )	共有部分面積(m <sup>2</sup> )				所有權人(管理者/受託人)	權利範圍			其他登記事項	
			權利種類	地號	分配基地權利範圍			兩遮	陽台	共有部分(1)權利範圍	共有部分(2)權利範圍						共有部分(3)權利範圍
1																	
2																	
3																	
4																	
合計																	



## 注意事項

1. 分配單元及權利範圍，應與**土地及建物登記清冊一致性**。
2. 預計繳納差額價金，應繳須檢附實施者切結書，應領須檢附原土地所有權人或權利變換關係人領據。  
**切結書與領據所登載金額須與土地及建物分配清冊一致性**。



# 囑託登記

序號	更新前					更新後											備註
	原土地所有權人/權利變換關係人	土地權利價值(元)	權利價值比率	受配人	權利價值(元) A	共同負擔費用(元) B	應分配權利價值(元) C=A-B	分配單元				實分配權利價值(元) F=D+E	預計繳納差額價金				
								單元編號	單元價值	權利範圍	價值小計(元) D		車位編號	權利範圍	車位價值	價值小計(元) E	
1																	
2																	
3																	
以下為領取現金補償/權利金																	
1																	領取現金補償
2																	經協議領取權利金
合計																	

序號	土地更新前原載情形										土地更新後變動情形						他項權利、限制登記情形	備註
	標示部					所有權部					標示部			所有權部				
	行政區	段	小段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人(管理機關/受託人)	權利範圍	持分面積	其他登記事項	段	小段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	所有權人(管理機關/受託人)	權利範圍		
1																		
2																		
3																		
4																		

序號	項目	分配單元編號/門牌	更新後變動情形											他項權利、限制登記情形	備註		
			建物坐落				層次	層次面積(m <sup>2</sup> )	附屬建物面積(m <sup>2</sup> )				所有權人(管理者/受託人)			權利範圍	其他登記事項
			權利種類	地號	分配基地權利範圍	兩造			陽台	共有部分(1)	共有部分(2)	共有部分(3)					
1																	
2																	
3																	
4																	
合計																	



## 注意事項

- 土地登記清冊應與地政事務所檢附資料一致性（如：土地登記申請書）。
- 建物登記清冊應與地政事務所檢附資料一致性（如：土地登記申請書）。



### 常見錯誤樣態：

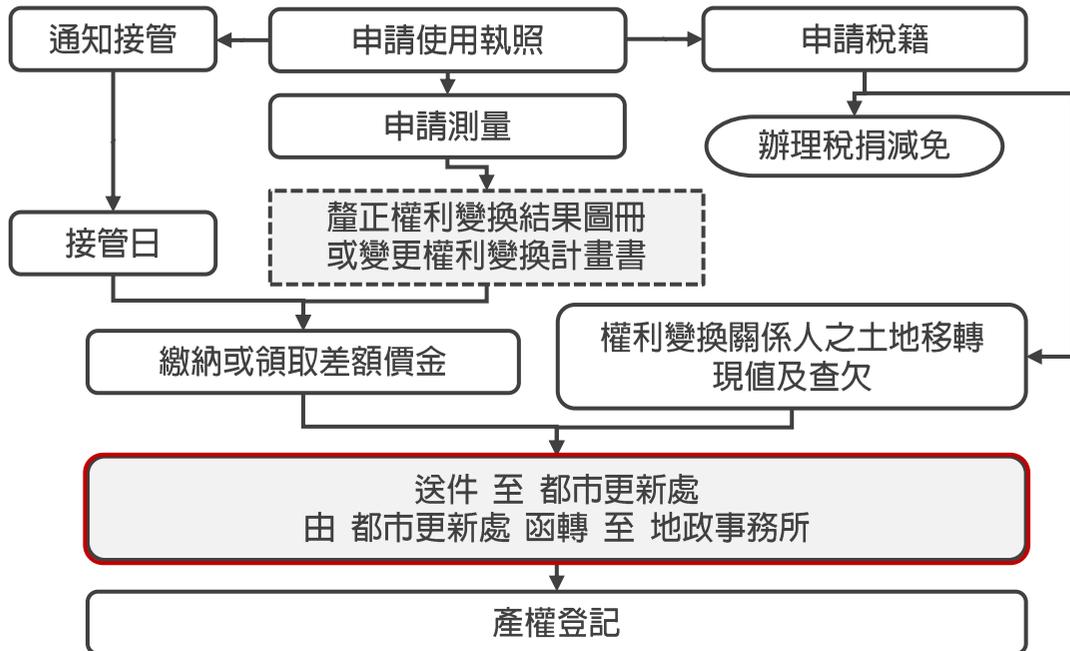
實施者委託的地政士所檢附相關資料與權利變換計畫書內土地及建物分配清冊、土地及建物登記清冊數值不一致時，導致無法登記。



## 囑託登記-流程圖及繳交文件



### 注意事項



都市更新處函轉地政事務所須以下檢附文件：

1. 都市更新權利變換結果圖冊
2. 土地登記、他項權利登記、限制登記清冊  
(附件：地籍測量成果圖、更新單元範圍圖、實施權利變換範圍圖)
3. 建物登記、他項權利登記、限制登記清冊  
(附件：使用執照及申請人名冊、建物測量成果圖)
4. 土地及建物分配清冊  
(附件：釐正更新後房地總價一覽表)
5. 權利變換結果圖冊資料
6. 土地登記申請書
7. 附繳證件  
(附件：權利變換計畫核定函影本、稅捐稽徵機關審核文件、登記權利人身分證明文件、權利書狀等)
8. 差額價金繳納或領取證明文件 (切結書或領據)。





新北市政府 NEW  
TAIPEI CITY  
URBAN  
REDEVELOPMENT 都市更新處