

自主更新 Q&A

自主更新，政府有什麼補助？

住戶辦理老舊建築物重建、整建或維護，可依內政部「中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知」申請經費補助。

自主更新補助有哪些條件？

【屋齡】

重建：30 年以上合法建築物

整建或維護：20 年以上合法建築物

【對象】

重建：都市更新會

整建或維護：公寓大廈管理委員會、都市更新事業機構、都市更新會

自主更新補助額度怎麼計算？

【重建規劃】以都市更新會人數計算。

會員人數	事業計畫	權利變換計畫
人數≤50 人者	150 萬元	100 萬元
超過 50 人 < 人數≤100 人部分	每增 1 人加計 1 萬 5 千元	每增 1 人加計 1 萬元
人數 > 100 人	每增 1 人加計 1 萬元	每增 1 人加計 5 千元
補助金額上限	新臺幣 500 萬元	新臺幣 300 萬元

【整建或維護規劃】

A.擬定都市更新事業計畫：以地面層以上總樓地板面積分級距計算。

B.建築物耐震能力詳細評估：以總樓地板面積分級距計算。

C.結構補強設計：以核定擬訂都市更新事業計畫費用 50%或建築物耐震能力詳細評估報告書所載補強總工程費 5%為限。

【整建或維護工程】

A.建築物外牆修繕及周邊環境整理(1-8 項施作項目)：以地面層以上總樓地板面積計算，800 元/m²，上限為總工程經費 45%。

B.增設電梯：上限為本項工程經費 45%。

C.結構補強：以施作部分樓地板面積計算，4,000 元/m²，上限為本項總工程經費 55%。

自主更新補助申請時點為何？

內政部營建署於每一年度公布受理截止日期。

申請人須先將補助計畫送至澎湖縣政府建設處進行初審，再由營建署進行複審。

申請籌組應備文件有哪些？

項目	一般情形	特殊情形
申請核准籌組文件	1.籌組都市更新會申請書	
	2.發起人名冊及身分證明文件	
	3.章程草案	
	4.發起人在更新單元內之土地或建物登記謄本	4.更新單元內全體之土地或建物登記謄本
	5.經直轄市、縣(市)主管機關核准之事業概要	5.逾 50%都市更新會設立籌組同意書及同意申請籌組都市更新會比率計算表

申請核准立案應備文件有哪些？

1. 成立都市更新會申請書
2. 都市更新會章程
3. 會員與理事、監名冊
4. 圖記印模
5. 成立大會紀錄

自行組織都市更新會同意書是什麼？和事業計畫同意書有何不同？

【自行組織都市更新會同意書】

僅同意「籌組更新會」，並經後續成立大會與核准立案，讓更新會正式成立，與房屋分配及同意都更改建均無關。

【事業計畫同意書】

涉及實質權益，因此簽署前建議確認實施者、範圍、建築設計、預估成本、分配方式、是否有選配限制等內容。

何時召開成立大會與會員大會？

【成立大會】

依都市更新會設立管理及解散辦法第 4 條規定，發起人應自核准籌組之日起 6 個月內召開成立大會。

【會員大會】

依都市更新會設立管理及解散辦法第 7 條規定，會員大會分下列會議，由理事長召集之：

- 一、定期會議：每 6 個月至少召開一次，其召開日期由理事會決議之。
- 二、臨時會議：經理事會認為必要，或會員五分之一以上之請求，或監事函請召集時召集之。

A 先生是戶長，A 先生的太太是地主，A 先生可以登記參選更新會理、監事嗎？

更新會理、監事必須為章程所定實施地區範圍內的土地及合法建築物所有權人，所以 A 先生不符參選理、監事的資格，而是 A 先生的太太可以參選理、監事。

都更之地主間權值如何分配？

都市更新以權利變換進行時，估價師將評估更新前土地權利價值比例及更新後房價，且估價結果必須經過縣府都市更新審議，確保估價和分配之公平合理性。

都更期間如何安置？

在辦理都市更新事業計畫階段，實施者須於計畫書內表明現住戶拆遷安置計畫，土地改良物拆遷補償及安置費用會列入共同負擔，並非由政府補助，住戶可利用補貼費用至外面租屋直到建築物重建完成。

籌組更新會後，後續若出現半數不同意，後續支出成本如何處理及清算？

若後期出現半數不同意致更新會停擺，前期發起人所代墊之運作費用恐僅得自行吸收、無法返還。

籌組立案更新會階段後，後續費用是否由前一階段發起人負擔？

1. 核准立案之都市更新會，辦理老舊建築物重建、整建或維護，可依內政部「中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知」申請經費補助，其中行政作業費可補貼前期更新會運作費用。
2. 章程亦明定會員各項費用負擔方式及義務。

親戚長年居住國外，要如何進行都更？

可以郵寄方式寄回各階段同意書、意願書及委託書。

老人家難說服，是否有人可協助輔導？

歡迎邀請家中長輩參與巡迴座談會一同交流討論，輔導團亦提供提案說明會服務，民眾可透過 5 人以上連署，輔導團可至社區提供更新諮詢的第一線建議及更新診斷，輔導自主更新推動。

成立更新會的最低人數為何？

依據都更條例第 27 條規定，逾七人土地及合法建築物所有權人之社區始能成立更新會，因此最低人數為 8 人。

若社區內有不同意見戶該如何處理？

都市更新有多數決的制度，即對少數不願配合者具有強制性，以不影響大多數人權益為原則，但對於不同意的少數人，仍然要尊重其意見，並與尚未同意戶本於真誠磋商精神協調，若經協調多次不成，實施者可向縣府申請協助拆遷，申請代拆後縣府亦會進行協調，若再行協調仍不成，最後即會訂定期限執行拆除作業。

輔導團有在輔導危老相關業務嗎？

澎湖縣目前有都市危險及老舊建築物加速重建輔導團專責輔導危老相關業務，可洽澎湖縣政府建設處詢問。