





# 研商修正中央都市更新基金補助辦理自行實施更新辦法 會議議程

## 一、主席致詞

## 二、業務單位說明

政府為加速推動都市更新，鼓勵民眾辦理自主更新，於 100 年 8 月 10 日訂頒「中央都市更新基金補助辦理自行實施更新辦法」，補助更新團體擬訂都市更新事業計畫有關費用；以整建或維護方式實施者，另予補助實施工程有關費用。因本補助辦法發布施行將屆滿一年，民眾及各直轄市、縣（市）政府申請補助之案件不多，經廣徵各界所提意見，檢討修正中央都市更新基金補助辦理自行實施更新辦法第 3 條等 6 條條文完竣，爰召開本次會議，邀請專家學者及相關單位共同研商，以鼓勵更多民眾自主更新。

## 三、綜合討論

## 四、散會

中央都市更新基金補助辦理自行實施更新辦法  
修正草案條文對照表

修正條文	現行條文	說 明
<p>第三條 本辦法之補助對象如下：</p> <p>一、依本條例第十五條規定核准立案之更新團體。</p> <p>二、依公寓大廈管理條例規定成立之公寓大廈管理委員會、<u>依法成立之都市更新事業機構或政府機關（構）</u>；以整建或維護方式實施都市更新者為限。</p> <p>三、直轄市、縣（市）主管機關。</p> <p>前項第三款補助對象得自行提案或接受專業團隊建議提案申請補助，獲准補助後，得公開評選專業團隊協助住戶設立更新團體及擬訂都市更新事業計畫，或公開評選專業團隊協助住戶設立更新團體後，改由該更新團體與原委託專業團隊續約辦理擬訂都市更新事業計畫。</p> <p><u>每年度第一階段受理申請補助尚有餘額時，始受理第一項第二款之政府機關（構）申請補助。</u></p>	<p>第三條 本辦法之補助對象如下：</p> <p>一、依本條例第十五條規定核准立案之更新團體。</p> <p>二、依公寓大廈管理條例規定成立之公寓大廈管理委員會；以整建或維護方式實施都市更新者為限。</p> <p>三、直轄市、縣（市）主管機關。</p> <p>前項第三款補助對象得自行提案或接受專業團隊建議提案申請補助，獲准補助後，得公開評選專業團隊協助住戶設立更新團體及擬訂都市更新事業計畫，或公開評選專業團隊協助住戶設立更新團體後，改由該更新團體與原委託專業團隊續約辦理擬訂都市更新事業計畫。</p>	<p>一、都市新事業以整建或維護方式處理者，若選擇委託都市更新事業機構實施時，得不限於依公司法設立之股份有限公司，為都市更新條例第十四條所明訂，且更新後仍為原所有權人所有，符合自主更新之意旨，為鼓勵具有都市更新相關經驗者能協助推動都市更新，爰修訂第一項第二款，放寬申請補助對象包含依法設立之都市更新事業機構。</p> <p>二、本辦法主要係補助民間辦理都市更新，惟如民眾申請補助意願較低時，為擴大推動都市更新範圍，將於第二階段受理申請補助時，開放政府機關（構）申請補助辦理整建或維護，作為都市更新示範案例，鼓勵民眾辦理都市更新。</p>
<p>第八條 以重建方式實施者，申請擬訂都市更新事業計畫補助經費，執行機關應依第五條及下列規定評定其補助額度，並不得超過實際採購金額：</p> <p>一、人數未達<u>五十人</u>部分，補助上限為新臺幣<u>二百萬元</u>。</p> <p>二、人數<u>五十人以上</u>，未達</p>	<p>第八條 以重建方式實施者，申請擬訂都市更新事業計畫補助經費，執行機關應依第五條及下列規定評定其補助額度，並不得超過實際採購金額：</p> <p>一、人數未達一百人者，補助上限為新臺幣二百萬元。</p> <p>二、人數一百人以上，未達</p>	<p>第一項第二款、第三款補助上限，未說明認定標準，恐造成不同人數之更新單元申請人，均積極爭取補助至上限額度，為避免於審議及核定補助經費時產生爭議，爰修正改以每增加一人加計補助費用方式計算，以示公平。</p>

修正條文	現行條文	說 明
<p><u>一百人部分，每增加一人加計二萬元。</u></p> <p>三、人數<u>一百人以上</u>，未達三百人部分，<u>每增加一人加計一萬元。</u></p> <p>四、人數三百人以上者，補助上限為新臺幣四百五十萬元。</p> <p>前項申請案尚未成立更新團體者，得酌予提高其補助額度，最高以新臺幣八十萬元為限。</p> <p>第一項人數之認定，補助對象為更新團體者，以更新團體<u>會員</u>人數計算；補助對象為直轄市、縣（市）主管機關者，以土地及<u>合法建築物權利證明文件登載之所有權</u>人數計算；並以申請補助當時之權利狀況為準。</p> <p>第一項實際補助金額之百分之五或新臺幣二十萬元內，得提列為更新團體行政作業費。</p>	<p>二百人者，補助上限為新臺幣三百萬元。</p> <p>三、人數二百人以上，未達三百人者，補助上限為新臺幣四百萬元。</p> <p>四、人數三百人以上者，補助上限為新臺幣四百五十萬元。</p> <p>前項申請案尚未成立更新團體者，得酌予提高其補助額度，最高以新臺幣八十萬元為限。</p> <p>第一項人數之認定，補助對象為更新團體者，以更新團體人數計算；補助對象為直轄市、縣（市）主管機關者，以土地及建築物權利證明文件登載人數計算；並以申請補助當時之權利狀況為準。</p> <p>第一項實際補助金額之百分之五或新臺幣二十萬元內，得提列為更新團體行政作業費。</p>	
<p>第十一之一條 共有土地或同一建築基地上有數幢（棟）建築物，其中部分建築物辦理重建、整建或維護，並經本部核定補助者，直轄市、縣（市）主管機關得在不變更其他幢（棟）建築物區分所有權人之區分所有權及其基地所有權應有部分之情形下，依本條例第七條迅行劃定更新地區。</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、考量部分大型建築基地範圍內有多棟（幢）建築物時，因住戶意見整合不易，常無法同時完成全部建築物重建、整建或維護，影響部分確有辦理都市更新必要之所有權人權益，爰參考都市更新條例第二十二條之一立法精神，增訂經本部審議通過，並核定補助者，得由地方主管機關依都市更新條例第七條規定，迅行劃定更新地區，以利部分建築物單獨辦理都市更</p>

修正條文	現行條文	說明
<p>第十二條 以整建或維護方式實施者，申請擬訂都市更新事業計畫之補助經費額度，<u>未達五十戶部分，補助上限為新臺幣五十萬元，五十戶以上，未達一百戶部分，每增加一戶，加計一萬元，一百戶以上部分，每增加一戶，加計五千元，且不得超過實際採購金額。</u></p> <p>前項戶數之認定，以房屋稅籍資料登載或經直轄市、縣（市）主管機關核發之證明文件為準。</p>	<p>第十二條 以整建或維護方式實施者，申請擬訂都市更新事業計畫之補助經費額度，於一百戶以下部分，補助上限為新臺幣一百萬元，<u>超過一百戶部分，每增加一戶，加計五千元，且不得超過實際採購金額。</u></p> <p>前項戶數之認定，以房屋稅籍資料登載為準。</p>	<p>新。</p> <p>一、配合第八條修正，調整補助經費計算級距。</p> <p>二、有關戶數之認定，增加由地方主管機關核發之證明文件。</p>
<p>第十四條 以整建或維護方式實施者，申請都市更新事業計畫實施工程補助經費，<u>以施作優先項目為限，執行機關並應依下列規定評定其補助額度：</u></p> <p>一、<u>公寓大廈：每戶補助不得超過新臺幣四萬元，且總補助經費不得超過總經費百分之四十五。但由直轄市、縣（市）主管機關實施或經其認屬為整建或維護策略地區，得酌予提高補助上限為每戶新臺幣六萬元，且總補助經費不得超過總經費百分之七十五。</u></p> <p>二、<u>獨棟或連棟式建築：每樓層補助不得超過新臺幣四萬元，且總補助經費不得超過總經費百分之四十五。但由直轄市、縣（市）主管機關實施或經其認屬為整建</u></p>	<p>第十四條 以整建或維護方式實施者，申請都市更新事業計畫實施工程補助經費，每戶補助不得超過新臺幣四萬元，且總補助經費不得超過總經費百分之四十五，並以施作優先項目為原則。但由直轄市、縣（市）主管機關實施或指定為優先以整建或維護方式實施更新之更新地區，經執行機關審查同意者，得放寬每戶補助上限為新臺幣六萬元，且總補助經費不得超過總經費百分之七十五。</p> <p>具營利性質之公司行號不予補助，計算核准補助項目總工程經費時，應扣減上開公司行號所應分擔之費用。但依規定免開立統一發票者，不在此限。</p> <p>補助都市更新事業計畫實施工程經費之優先項目如下：</p>	<p>一、由於獨棟或連棟式建築與公寓大廈每戶之坪數差異甚大，所需進行整建或維護之範圍亦有不同，如均以戶計算補助標準，對於獨棟或連棟式建築所有權人之誘因不大，爰區分公寓大廈及獨棟或連棟式建築，分別訂定補助經費計算標準。</p> <p>二、具營利性質之公司行號，因有營利事業所有，理應自行負擔房屋修繕費用，政府得不予補助，惟考量國內公寓大廈住商混合使用情形普遍，倘因少數具營利性質之公司行號未獲補助而不願參與都市更新，影響其他所有權人辦理都市更新之權益，得由本部視實際狀況進行審議，必要時酌予補助相關經費，以利推動都市更新。</p> <p>三、配合第十二條修正，有</p>

修正條文	現行條文	說 明
<p><u>或維護策略地區，得酌予提高補助上限為每樓層新臺幣六萬元，且總補助經費不得超過總經費百分之七十五。</u></p> <p>具營利性質之公司行號得不予<u>或酌減其</u>補助，計算核准補助項目總工程經費時，應扣減上開公司行號所應分擔之費用。但依規定免開立統一發票者，不在此限。</p> <p>補助都市更新事業計畫實工程經費之優先項目如下：</p> <p>一、老舊建築物立面及屋頂突出物修繕工程。</p> <p>二、建築基地景觀綠美化。</p> <p>三、屋頂防水及綠美化。</p> <p>四、老舊招牌、鐵窗及違建拆除。</p> <p>五、空調、外部管線整理美化。</p> <p>六、提高建物耐震能力。</p> <p>七、其他因配合整體整建或維護工程之完整性，經審查同意之必要工程項目。</p> <p>前項優先項目，採用綠建材、綠色能源進行整建或維護工程者，得優先列為補助。</p> <p>第一項戶數之認定，以房屋稅籍資料登載<u>或經直轄市、縣（市）主管機關核發之證明文件</u>為準。</p>	<p>一、老舊建築物立面及屋頂突出物修繕工程。</p> <p>二、建築基地景觀綠美化。</p> <p>三、屋頂防水及綠美化。</p> <p>四、老舊招牌、鐵窗及違建拆除。</p> <p>五、空調、外部管線整理美化。</p> <p>六、提高建物耐震能力。</p> <p>七、其他因配合整體整建或維護工程之完整性，經審查同意之必要工程項目。</p> <p>前項優先項目，採用綠建材、綠色能源進行整建或維護工程者，得優先列為補助。</p> <p>第一項戶數之認定，以房屋稅籍資料登載為準。</p>	<p>關戶數之認定，增加由地方主管機關核發之證明文件。</p>
<p>第二十一條 本辦法所需經費由中央都市更新基金支應，各直轄市、縣（市）主管機關應<u>配合完成</u>納入地方政府</p>	<p>第二十一條 本辦法所需經費由中央都市更新基金支應。各直轄市、縣（市）主管機關應依中央對直轄市及縣</p>	<p>按中央對直轄市及縣（市）政府補助辦法第二十三條規定：「中央政府附屬單位預算特種基金及具特定財</p>

修正條文	現行條文	說 明
<p>年度預算及專款專用。</p> <p>本部依本辦法補助之經費，以中央都市更新基金年度預算額度為限，不足部分得移至下年度辦理或不再受理申請，並公告之。</p>	<p>(市)政府補助辦法規定，按地方財力級次分別編列自籌款，並完成納入地方政府年度預算及專款專用。</p> <p>本部依本辦法補助之經費，以中央都市更新基金年度預算額度為限，不足部分得移至下年度辦理或不再受理申請，並公告之。</p>	<p>源之收支併列經費，各依其所定用途編列及執行，不適用本辦法之規定。」由於各地方政府財源有限，難以負擔本補助案配合款，為協助各地政府加速推動都市更新，爰依上開規定取消地方政府編列自籌款規定。</p>



## 【附件】

# 中央都市更新基金補助辦理自行實施更新辦法

內政部 100.8.10 台內營字第 1000806181 號令訂定

## 第一章 總則

第一條 本辦法依都市更新條例（以下簡稱本條例）第十八條第二項規定訂定之。

第二條 本辦法之執行機關為內政部營建署。

第三條 本辦法之補助對象如下：

- 一、依本條例第十五條規定核准立案之更新團體。
- 二、依公寓大廈管理條例規定成立之公寓大廈管理委員會：以整建或維護方式實施都市更新者為限。
- 三、直轄市、縣（市）主管機關。

前項第三款補助對象得自行提案或接受專業團隊建議提案申請補助，獲准補助後，得公開評選專業團隊協助住戶設立更新團體及擬訂都市更新事業計畫，或公開評選專業團隊協助住戶設立更新團體後，改由該更新團體與原委託專業團隊續約辦理擬訂都市更新事業計畫。

第四條 本辦法之補助範圍如下：

- 一、以重建方式實施者，補助擬訂都市更新事業計畫有關費用。
- 二、以整建或維護方式實施者，補助擬訂都市更新事業計畫及實施工程有關費用。

第五條 依本辦法辦理補助，應就申請人自籌款比例、住宅使用比例、實施規模、權利複雜程度、建築物使用年限及是否位於重點再發展地區等因素綜合評定之。

第六條 補助案之受理申請窗口為直轄市、縣（市）主管機關，其審查程序如下：

- 一、申請案應於公告受理期限內提出，經直轄市、縣（市）主管機關辦理初審，擬具審查意見、排定優先順序及建議補助金額。
- 二、直轄市、縣（市）主管機關完成初審後，由執行機關進行複審，複審通過後，報內政部（以下簡稱本部）核定。

前項審查必要時，得通知申請單位陳述意見。

## 第二章 重建

第七條 以重建方式實施者，申請擬訂都市更新事業計畫補助經費，應具備下列文件：

- 一、申請補助計畫書摘要。
- 二、申請補助計畫書，並表明下列事項：
  - （一）更新單元位置、範圍及面積。
  - （二）土地與合法建築物權屬、使用情形、戶數及現況照片。
  - （三）課題及對策。
  - （四）預定工作項目、內容及實施方式。
  - （五）預定作業時程。
  - （六）經費需求及項目明細。
- 三、其他相關證明文件。

第八條 以重建方式實施者，申請擬訂都市更新事業計畫補助經費，執行機關應依第五條及下列規定評定其補助額度，並不得超過實際採購金額：

- 一、人數未達一百人者，補助上限為新臺幣二百萬元。
- 二、人數一百人以上，未達二百人者，補助上限為新臺幣三百萬元。
- 三、人數二百人以上，未達三百人者，補助上限為新臺幣四百萬元。
- 四、人數三百人以上者，補助上限為新臺幣四百五十萬元。

前項申請案尚未成立更新團體者，得酌予提高其補助額度，最高以新臺幣八十萬元為限。

第一項人數之認定，補助對象為更新團體者，以更新團體人數計算；補助對象為直轄市、縣（市）主管機關者，以土地及建築物權利證明文件登載人數計算；並以申請補助當時之權利狀況為準。

第一項實際補助金額之百分之五或新臺幣二十萬元內，得提列為更新團體行政作業費。

第九條 以重建方式實施者，應依下列規定，向執行機關申請補助擬訂都市更新事業計畫費用之撥款：

- 一、簽訂契約：檢具補助案核准函、委託契約書、統一發票（收據）或合格之原始憑證及納入預算證明，申請撥付補助金額百分之二十。
- 二、更新團體立案：檢具更新團體立案證明書、統一發票（收據）或合格之原始憑證，申請撥付更新團體行政作業費。
- 三、公開展覽：檢附擬訂都市更新事業計畫辦理公開展覽函、統一發票（收據）或合格之原始憑證，申請撥付補助金額百分之四十。
- 四、審議通過：檢附擬訂都市更新事業計畫經都市更新審議會審議通過之會議紀錄、統一發票（收據）或合格之原始憑證，申請撥付補助金額百分之二十。
- 五、計畫核定：檢附擬訂都市更新事業計畫核定函、核定計畫書圖、統一發票（收據）或合格之原始憑證，申請撥付剩餘補助金額。

前項補助對象為更新團體者，由更新團體向直轄市、縣（市）主管機關提出申請後，依前項規定辦理。

### 第三章 整建或維護

第十條 以整建或維護方式實施者，申請擬訂都市更新事業計畫之補助經費，應具備下列文件：

- 一、申請補助計畫書摘要。
- 二、申請補助計畫書，並表明下列事項：
  - （一）更新單元位置、範圍及面積。
  - （二）土地與合法建築物權屬、使用情形、戶數及現況照片。
  - （三）課題及對策。
  - （四）預定工作項目、內容及實施方式。
  - （五）預定作業時程。
  - （六）經費需求及項目明細。
  - （七）後續維護管理構想。
- 三、其他相關證明文件。

第十一條 以整建或維護方式實施者，申請擬訂都市更新事業計畫實施工程之補助經費，應具備下列文件：

- 一、申請補助計畫書摘要。
- 二、核定之都市更新事業計畫書。
- 三、申請補助經費及項目明細。
- 四、其他相關證明文件。

第十二條 以整建或維護方式實施者，申請擬訂都市更新事業計畫之補助經費額度，於一百戶以下部分，補助上限為新臺幣一百萬元，超過一百戶部分，每增加一戶，加計五千元，且不得超過實際採購金額。

前項戶數之認定，以房屋稅籍資料登載為準。

第十三條 以整建或維護方式實施者，應依下列規定，向執行機關申請補助擬訂都市更新事業計畫費用之撥款：

- 一、簽訂契約：檢具補助案核准函、委託契約書、統一發票（收據）或合格之原始憑證及納入預算證明，申請撥付補助金額百分之二十。
- 二、公開展覽：檢附擬訂都市更新事業計畫辦理公開展覽函、統一發票（收據）或合格之原始憑證，申請撥付補助金額百分之四十。
- 三、審議通過：檢附擬訂都市更新事業計畫經都市更新審議會審議通過之會議紀錄、統一發票（收據）或合格之原始憑證，申請撥付補助金額百分之二十。
- 四、計畫核定：檢附擬訂都市更新事業計畫核定函、核定計畫書圖、統一發票（收據）或合格之原始憑證，申請撥付剩餘補助金額。

前項補助對象為更新團體或公寓大廈管理委員會者，由更新團體或公寓大廈管理委員會向直轄市、縣（市）主管機關提出申請後，依前項規定辦理。

第十四條 以整建或維護方式實施者，申請都市更新事業計畫實施工程補助經費，每戶補助不得超過新臺幣四萬元，且總補助經費不得超過總經費百分之四十五，並以施作優先項目為原則。但由直轄市、縣（市）主管機關實施或指定為優先以整建或維護方式實施更新之更新地區，經執行機關審查同意者，得放寬每戶補助上限為新臺幣六萬元，且總補助經費不得超過總經費百分之七十五。

具營利性質之公司行號不予補助，計算核准補助項目總工程經費時，應扣減上開公司行號所應分擔之費用。但依規定免開立統一發票者，不在此限。

補助都市更新事業計畫實施工程經費之優先項目如下：

- 一、老舊建築物立面及屋頂突出物修繕工程。
  - 二、建築基地景觀綠美化。
  - 三、屋頂防水及綠美化。
  - 四、老舊招牌、鐵窗及違建拆除。
  - 五、空調、外部管線整理美化。
  - 六、提高建物耐震能力。
  - 七、其他因配合整體整建或維護工程之完整性，經審查同意之必要工程項目。
- 前項優先項目，採用綠建材、綠色能源進行整建或維護工程者，得優先列為補助。第一項戶數之認定，以房屋稅籍資料登載為準。

第十五條 以整建或維護方式實施者，應依下列規定，向執行機關申請補助擬訂都市更新事業計畫實施工程費用之撥款：

- 一、簽訂契約：檢具補助案核准函、委託契約書、統一發票（收據）或合格之原始憑證及納入預算證明，申請撥付補助金額百分之二十。
- 二、施工進度達百分之五十：檢具監造報表、施工日誌、統一發票（收據）或合格之原始憑證，申請撥付補助金額百分之三十。
- 三、完工驗收：檢具驗收通過證明、成果報告書、工程決算書、統一發票（收據）或合格之原始憑證，申請撥付剩餘補助金額。

前項補助對象為更新團體或公寓大廈管理委員會者，由更新團體或公寓大廈管理委員會向直轄市、縣（市）主管機關提出申請後，依前項規定辦理。

第十六條 申請補助整建或維護實施工程範圍內存在違章建築者，於都市更新事業計畫載明不影響公共安全及公眾通行等情形，其合法建築物部分之實施工程經費得依本辦法申請補助。

第十七條 依本辦法接受補助都市更新事業計畫實施工程之建築物，其所有權人或管理人除因天然災害及其他不可抗力之因素經直轄市、縣（市）主管機關同意外，不得於工程竣工查驗後五年內任意變更整建、維護項目或拆除重建。

#### 第四章 監督考核作業

第十八條 為掌握計畫執行進度及品質，執行機關於執行期間進行訪視、輔導、訓練、查核或評鑑時，受補助單位應配合辦理及提供所需資料。

執行機關得依年度績效目標達成情形及評核結果，建議直轄市、縣（市）主管機關對計畫執行相關人員辦理獎懲。

經執行機關考評執行成效不佳或有違反前條規定情形者，將列入紀錄供往後年度審核補助之參考。

第十九條 直轄市、縣（市）主管機關應按月填表彙整受補助單位實際支用補助經費情形，於次月十日前送執行機關備查。

執行機關或直轄市、縣（市）主管機關得視實際需要檢查受補助單位執行情形，受補助單位不得規避、妨礙或拒絕。

前項經檢查執行進度落後者，應檢討落後原因，提出改善措施，並通知直轄市、縣（市）主管機關及執行機關。執行進度落後情形嚴重，經直轄市、縣（市）主管機關通知限期改善，逾期仍未改善者，直轄市、縣（市）主管機關得通知執行機關中止補助。

因所有權人意見整合困難，經受補助單位評估計畫難以執行者，得隨時向執行機關申請中止補助。

經本部核定中止補助者，不得要求撥付該階段補助經費。

經直轄市、縣（市）主管機關查核受託專業團隊於簽約及撥付補助費用後，未確實依契約規定工作項目執行者，依查核實際作業情形，限期繳還未執行部分之補助費用。

第二十條 經核定之補助案需變更設計者，應於不超過原核定補助總額且符合原核定案目的及實施範圍，由各直轄市、縣（市）主管機關自行核處，並送執行機關備查。

#### 第五章 附則

第二十一條 本辦法所需經費由中央都市更新基金支應。各直轄市、縣（市）主管機關應依中央對直轄市及縣（市）政府補助辦法規定，按地方財力級次分別編列自籌款，並完成納入地方政府年度預算及專款專用。

本部依本辦法補助之經費，以中央都市更新基金年度預算額度為限，不足部分得移至下年度辦理或不再受理申請，並公告之。

第二十二條 申請文件經審查不符規定或審查結果需修正者，直轄市、縣（市）主管機關或執行機關應通知限期補正，逾期未補正者，駁回其申請。

第二十三條 同一更新單元依本辦法申請相同之補助項目，應以一次為限。已申請本部以外相關機關（構）之補助獲准者，其補助金額應予扣除。

第二十四條 本辦法自發布日施行。

