

## 第五節 中央都市更新基金補助辦理自行實施更新辦法

本節主要介紹都市更新事業以重建、整建、維護等 3 種型態向中央政府主管機關申請補助，其補助項目、條件、金額、程序等均為本節之重點。

### 重點法條摘要

#### (一) 第 3 條

- I 本辦法之補助對象如下：
1. 依本條例第十五條規定核准立案之更新團體。
  2. 依公寓大廈管理條例規定成立之公寓大廈管理委員會或其他依法成立之都市更新事業機構：以整建或維護方式實施都市更新者為限。
  3. 直轄市、縣（市）主管機關。
- II 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。

#### 重·點·提·示

1. 整建維護申請對象為：土地及合法建物所有權人、公寓大廈管理委員會、依法規設立之團體、專業機構及實施者。
2. 重建補助對象：更新團體、直轄市、縣（市）主管機關。
3. 此為公辦都更之補助實施要點。

#### (二) 第 4 條

本辦法之補助範圍如下：

1. 以重建方式實施者，補助擬訂都市更新事業計畫有關費用。
2. 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。

#### 重·點·提·示

重建補助以規劃設計費為主，目前可分為事業概要、事業計畫、權利變換計畫三階段；整建維護補助以規劃設計費及工程實施經費為主，其補助經費會受到建物違章建築之影響。

**(三) 第 7 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：

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

**重·點·提·示**

本計畫書內容刊載重點為，確定實施者、建築計畫、實施方式及確認政府的配合辦理事項。

**(四) 第 8 條**

- I 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級距規定評定補助額度，補助上限為新臺幣五百萬元，並不得超過實際採購金額：
  1. 人數五十人以下者，補助額度為新臺幣一百五十萬元以下。
  2. 人數超過五十人，一百人以下部分，每增加一人，再加計新臺幣一萬五千元。
  3. 人數超過一百人部分，每增加一人，再加計新臺幣一萬元。
- II 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。
- III 第一項人數之認定，補助對象為更新團體者，以更新團體會員人數計算；補助對象為直轄市、縣（市）主管機關者，以土地及合法建築物權利證明文件登載之所有權人數計算；並以申請補助當時之權利狀況為準。
- IV 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。

重·點·提·示

1. 人數、補助金額及另行加計部分需注意，勿搞混。
2. 更新團體最高 80 萬元之補助額度只限於尚未成立更新團體者，已成立更新團體者則可申請實際補助金額之百分之五或新臺幣二十萬元內。

(五) 第 9 條

- I 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：
1. 第一期款：於受補助單位與受託專業團隊簽訂擬訂都市更新事業計畫委託契約後提出，檢附補助案核准函、委託契約書影本、納入預算或超支併決算證明文件、請款明細表及收據，申請撥付補助金額百分之五十。
  2. 第二期款：於都市更新事業計畫經直轄市、縣（市）主管機關辦理公開展覽後提出，檢附擬訂都市更新事業計畫公開展覽函、納入預算或超支併決算證明文件、請款明細表及收據，申請撥付補助金額百分之五十。但依本條例第十九條第五項規定免舉辦公開展覽者，免附辦理公開展覽函，並於檢核書圖文件及同意比例符合規定後，註明符合該項規定，申請撥付。
- II 前項補助金額撥款後，由直轄市、縣（市）主管機關依受補助單位與受託專業團隊契約進度管控撥付受補助單位。

重·點·提·示

1. 中央補助請領辦法簡化為 2 階段，分別為 50%、50%。
2. 請領重建補助經費之應備文件及相關憑證，為實務操作之重點。

(六) 第 11 條

- I 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之補助經費，應具備下列文件，於都市更新事業計畫報核後審議通過前提出申請
1. 申請補助計畫書摘要。
  2. 都市更新事業計畫書草案。
  3. 申請補助經費及項目明細。
  4. 其他相關證明文件。
- II 本辦法中華民國一百零三年九月二十六日修正施行前，都市更新事業計

畫已核定者，得檢附核定之都市更新事業計畫書，申請前項補助。

III 同時申請前條及第一項補助時，免附第一項第二款文件，其補助經費額度分別依第十二條及第十四條規定辦理。

#### 重·點·提·示

1. 由於都市更新申請審議程序冗長，因此必須注意法令之適用日期。
2. 工程補助經費提出時間須於事業計畫報核後審議通過前。

#### (七) 第 12 條

I 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，執行機關應依第五條及下列級距規定評定其補助額度，並不得超過實際採購金額：

1. 地面層以上總樓地板面積五千平方公尺以下者，補助額度為新臺幣五十萬元以下。
2. 地面層以上總樓地板面積超過五千平方公尺，一萬平方公尺以下部分，每增加一百平方公尺，再加計新臺幣一萬元。
3. 地面層以上總樓地板面積超過一萬平方公尺部分，每增加一百平方公尺，再加計新臺幣五千元。

II 前項申請案申請施作第十四條第五項第七款項目者，得酌予提高建築物耐震能力詳細評估費用，並於不超過實際採購金額，依下列級距規定評定補助額度。但因基地或建築物情況特殊，須調整評估項目或範圍，致增加評估費用，經執行機關審查同意者，得不依下列級距規定評定補助額度：

1. 總樓地板面積三百平方公尺以下者，補助額度為新臺幣十五萬元以下。
2. 總樓地板面積超過三百平方公尺，六百平方公尺以下部分，每增加一平方公尺，再加計新臺幣五百元。
3. 總樓地板面積超過六百平方公尺，二千平方公尺以下部分，每增加一平方公尺，再加計新臺幣一百二十元。
4. 總樓地板面積超過二千平方公尺，五千平方公尺以下部分，每增加一平方公尺，再加計新臺幣四十元。
5. 總樓地板面積超過五千平方公尺，一萬平方公尺以下部分，每增加一平方公尺，再加計新臺幣十五元。

## ● 都市更新師 / 都市更新顧問師 高階考試速成法

6. 總樓地板面積超過一萬平方公尺，二萬平方公尺以下部分，每增加一平方公尺，再加計新臺幣十元。

7. 總樓地板面積超過二萬平方公尺部分，每增加一平方公尺，再加計新臺幣五元。

Ⅲ 前二項及第十四條總樓地板面積之認定，以使用執照登載為準，無法出具使用執照者，得以地政機關核發之建物登記謄本所載主建物面積或經直轄市、縣（市）主管建築機關核發之合法建築物證明文件認定。

### 重·點·提·示

1. 本條文重點需留意補助面積及補助額度。
2. 因基地或建築物情況特殊，經執行機關審查同意者，而另外加計之補助額度。

## (八) 第 13 條

I 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：

1. 第一期款：於受補助單位與受託專業團隊簽訂擬訂都市更新事業計畫委託契約後提出，檢附補助案核准函、委託契約書影本、納入預算或超支併決算證明文件、請款明細表及收據，申請撥付補助金額百分之五十。但補助對象為其他依法成立之都市更新事業機構，且自行提供勞務或財物者，免附委託契約書。

2. 第二期款：於都市更新事業計畫經直轄市、縣（市）主管機關辦理公開展覽後提出，檢附擬訂都市更新事業計畫公開展覽函、納入預算或超支併決算證明文件、請款明細表及收據，申請撥付補助金額百分之五十。但依本條例第十九條第五項規定免舉辦公開展覽者，免附公開展覽函，並於檢核書圖文件及同意比例符合規定後，註明符合該項規定，申請撥付。

II 前項補助金額撥款後，由直轄市、縣（市）主管機關依受補助單位與受託專業團隊契約進度管控撥付受補助單位。

## 重·點·提·示

1. 中央補助事業計畫請領辦法分為四階段，分別為 50%、50%。
2. 請領重建補助經費如核准函應備文件及相關憑證，為實務操作之重點
3. 補助對象若為更新團體、公寓大廈管理委員會或都市更新事業機構者，則由相關團體及機構，以實施者提出補助請領。

## (九) 第 14 條

- I 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，除第五項第七款、第八款依第二項、第三項評定補助額度外，依地面層以上總樓地板面積計算補助額度，每平方公尺補助上限為新臺幣八百元，且總補助經費不得超過總經費百分之四十五，並以施作第五項補助項目為原則。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，每平方公尺補助上限為新臺幣一千二百元，且總補助經費不得超過總經費百分之七十五。
- II 申請施作第五項第七款補助經費，其施作部分樓地板面積在一千五百平方公尺以下者，每平方公尺補助上限為新臺幣四千元，超過一千五百平方公尺部分，每平方公尺補助上限為新臺幣三千元，且補助經費不得超過本項目總工程經費百分之五十五，直轄市、縣（市）主管機關應配合按地方財力編列自籌款。
- III 申請施作第五項第八款補助經費，不得超過本項目總工程經費百分之四十五，並以執行機關審查結果為準。
- IV 建物所有權人為具營利性質之公司行號者，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。
- V 補助都市更新事業計畫實施工程經費之項目如下：
  1. 老舊建築物立面及屋頂突出物修繕工程。
  2. 老舊招牌、鐵窗及違建拆除。
  3. 空調、外部管線整理美化。
  4. 建築基地景觀綠美化。
  5. 屋頂防水及綠美化。
  6. 增設或改善無障礙設施。

## ● 都市更新師 / 都市更新顧問師 高階考試速成法

7. 提高建物耐震能力。
8. 增設昇降機設備。
9. 其他因配合整體整建或維護工程之完整性，經審查同意之必要或特殊工程項目。

VI前項補助項目，採用綠建材、綠色能源或綠建築工法進行整建或維護工程者，得優先列為補助。

VII申請第一項或第三項補助都市更新事業計畫實施工程經費，必須施作第五項第一款至第三款補助項目，且施作費用須占第一項補助經費三分之一以上。但本辦法中華民國一百零二年一月二十八日修正施行前，已依第十二條核准擬訂都市更新事業計畫補助經費者，不在此限。

### 重·點·提·示

1. 一般地區及更新地區分別補助金額及上限。
2. 所有權人為具營利性質之公司行號者，不予補助
3. 建築物立面及屋頂突出物修繕工程，需占總經費三分之一以上
4. 採用綠建材、綠色能源或綠建築工法進行整建或維護工程者，優先補助。

### (十) 第 15 條

I 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：

1. 第一期款：於受補助單位與受託專業團隊簽訂擬訂都市更新事業計畫實施委託契約後提出，檢附補助案核准函、都市更新事業計畫核定函及其計畫書、委託契約書影本、納入預算或超支併決算證明文件、請款明細表及收據，申請撥付補助金額百分之二十。但補助對象為其他依法成立之都市更新事業機構，且自行施作工程者，免附委託契約書。
2. 第二期款：於施工進度達百分之五十後提出，檢附監造報表、施工日誌、納入預算或超支併決算證明文件、請款明細表及收據，申請撥付補助金額百分之三十。
3. 第三期款：於完工驗收後提出，檢附驗收通過證明、成果報告書、工程決算書、納入預算或超支併決算證明文件、請款明細表及收據，申請撥付剩餘補助金額。

- II 前項補助金額撥款後，由直轄市、縣（市）主管機關依受補助單位與受託專業團隊契約進度管控撥付受補助單位。
- III 依第十一條規定申請補助者，執行機關核定實施工程之補助項目與經費額度，與直轄市、縣（市）主管機關審議通過核定實施之都市更新事業計畫內容不符時，以都市更新事業計畫內容為準。

**重·點·提·示**

1. 中央補助工程費用請領辦法分為四階段，分別為 20%、30%、50%。
2. 核定之補助項目與經費額度，與地方主管機關審議之都市更新事業計畫內容不符時，以都市更新事業計畫內容為準。

**(三) 第 17 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，並應於住戶規約中載明及於所有權移轉時列入交代。

**重·點·提·示**

整建維護實施完成後，5 年內不得任意變更使用抑或辦理重建事業。