

## 附錄三 都市更新條例施行細則

中華民國八十八年五月二十一日

內政部臺八十八內營字第八八七三二八一號令訂定

- 第一條 本細則依都市更新條例（以下簡稱本條例）第六十一條規定訂定之。
- 第二條 本條例第八條所定公告，於直轄市、縣（市）政府都市計畫委員會審議通過後三十日內為之，並將公告地點及日期刊登當地政府公報或新聞紙三日。公告期間不得少於三十日。
- 第三條 更新地區之劃定及都市更新計畫之擬定或變更，由上級主管機關依本條例第七條第二項規定逕為辦理時，其未涉及都市計畫之擬定或變更者，送該上級政府都市計畫委員會審議通過後，交當地直轄市、縣（市）主管機關於三十日內依前條規定公告實施之。  
當地直轄市、縣（市）主管機關未依前項規定之期限公告實施者，上級主管機關得代為公告實施之。
- 第四條 各級主管機關依本條例第九條規定委託都市更新事業機構或同意其他機關（構）為實施者時，應規定期限令其擬具都市更新事業計畫報核。  
前項實施者逾期且經催告仍未報核者，各該主管機關得另行辦理委託或同意其他機關（構）為實施者。
- 第五條 更新單元之劃定，應考量原有社會、經濟關係及人

文特色之維繫、整體再發展目標之促進、更新處理方式之一致性、公共設施負擔之公平性及土地權利整合之易行性等因素。

實施者自行劃定更新單元時，應以一完整之計畫街廓為原則。但因計畫街廓過大或其他特殊因素確難一次辦理者，得由實施者自行依本條例第五條規定，擬具或變更都市更新計畫，並於計畫中適當劃分之。

前項實施者自行擬具或變更之都市更新計畫，應申請該管主管機關依本條例第八條所定程序辦理。

第六條 依本條例第十條第一項、第十九條第二項及第三項規定舉辦公聽會時，應邀請有關機關、學者專家及當地居民代表參加，並通知更新單元內土地、合法建築物所有權人及其他權利關係人參加。

前項公聽會之日期及地點，於十日前刊登當地政府公報或新聞紙三日，並張貼於當地村（里）辦公處之公告牌。

第七條 公聽會程序之進行，應公開以言詞為之。

第八條 本條例第十條第一項所定事業概要，應參照本條例第二十一條所列事項摘要表明之。

第九條 直轄市、縣（市）主管機關受理土地及合法建築物所有權人依本條例第十條或第十一條規定申請核准實施都市更新事業之案件後，先審查其申請書件是否完備，其不合規定者，通知申請人於六十日內補正，屆期不補正或經補正仍不符規定者，駁回其申請；其符合規定或已補正完竣者，應自申請案件收件日或補正完竣之日起六十日內，完成審查並將結

果通知申請人。但情形特殊者，得延長其審查期限，以六十日為限。

申請人對於前項審查結果有異議者，得於接獲通知之翌日起三十日內提請覆議，以一次為限，逾期不予受理。

第十條 直轄市、縣（市）主管機關審議都市更新事業計畫、權利變換計畫或調處有關爭議時，認有委託專業團體或機構協助作技術性諮商之必要者，於徵得實施者同意後，由其負擔技術性諮商之相關費用。

第十一條 依本條例第十九條第三項辦理三十日公開展覽時，直轄市、縣（市）主管機關應將公開展覽日期及地點，刊登當地政府公報或新聞紙三日，並張貼於當地村（里）辦公處之公告牌。人民或團體於前項公開展覽期間內提出書面意見者，以意見書送達或郵戳日期為準。

第十二條 本條例第二十條所定都市更新事業計畫之擬定或變更，僅涉及主要計畫局部性之修正不違背其原規劃意旨者，應符合下列情形：  
一、除八公尺以下計畫道路外，其他各項公共設施用地之總面積不減少者。  
二、各種土地使用分區之面積不增加，且不影響其原有機能者。

第十三條 本條例第二十一條第五款及第七款至第九款所定圖說，其比例尺不得小於五百分之一。

第十四條 本條例第二十一條第十六款所稱相關單位配合辦理事項，指相關單位依本條例第五十三條規定配合負擔都市更新地區內之公共設施興修費

用、配合興修更新地區範圍外必要之關聯性公共設施及其他事項。

第十五條 土地及合法建築物所有權人或實施者，依本條例第十條第二項或第二十二條第一項規定取得之同意，應檢附下列證明文件：

一、土地及合法建築物之權利證明文件：

（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。

二、私有土地及合法建築物所有權人出具之同意書。

前項第一款地籍圖謄本、土地登記簿謄本及建物登記簿謄本之有效期限，以登記機關核發之日起三個月為限。

第十六條 本條例第二十四條第一項、第三十三條第一項及第三十六條第一項所定公告，應將公告地點刊登當地政府公報或新聞紙三日，並張貼於直轄市、縣（市）政府、鄉（鎮、市、區）公所及當地村（里）辦公處之公告牌。

第十七條 本條例第二十四條第三項命令拆除、停止使用或恢復原狀、第二十六條第一項繳納費用、第三十一條第三項領取補償現金及差額價金、第四項繳納差額價金、第三十三條第三項命令拆除、停止使用或恢復原狀及第六十條繳納罰鍰之期限，均以三十日為限。

第十八條 本條例第二十六條第一項所定期限催告、通知建築物所有權人或管理人依限繳納及移送法院

強制執行之規定，均由直轄市、縣（市）主管機關辦理；所定期限催告辦理之期限，以三個月為限。

第十九條 以信託方式實施之都市更新事業，其計畫範圍內之公有土地及建築物所有權為國有者，應以中華民國為信託之委託人及受益人；為直轄市有、縣（市）有或鄉（鎮、市）有者，應以各該地方自治團體為信託之委託人及受益人。

第二十條 公有土地及建築物以信託方式辦理更新時，各該管理機關應與信託機構簽訂信託契約。

前項信託契約應載明下列事項：

- 一、委託人、受託人及受益人之名稱及住所。
- 二、信託財產之種類、名稱、數量及權利範圍。
- 三、信託目的。
- 四、信託關係存續期間。
- 五、信託證明文件。
- 六、信託財產之移轉及登記。
- 七、信託財產之經營管理及運用方法。
- 八、信託機構財源籌措方式。
- 九、各項費用之支付方式。
- 十、信託收益之收取方式。
- 十一、信託報酬之支付方式。
- 十二、信託機構之責任。
- 十三、信託事務之查核方式。
- 十四、修繕準備及償還債務準備之提撥。
- 十五、信託契約變更、解除及終止事由。

十六、信託關係消滅後信託財產之交付及債務之清償。

十七、其他事項。

第二十一條 本條例第四十六條第一款所稱更新期間，指都市更新事業計畫發布實施後，都市更新事業實際施工期間；所定土地無法使用，以重建或整建方式實施更新者為限。

前項更新期間及土地無法使用，由實施者申請直轄市、縣（市）主管機關認定後，轉送主管稅捐稽徵機關依法辦理地價稅之減免。

本條例第四十六條第一款但書所定未依計畫進度完成更新且可歸責於土地所有權人之情形，由直轄市、縣（市）主管機關認定後，送請主管稅捐稽徵機關依法課徵地價稅。

第二十二條 本條例第四十六條第二款所定更新後地價稅之減徵，指直轄市、縣（市）主管機關依前條第二項認定之更新期間截止日之次年起，二年內地價稅之減徵；所定更新後房屋稅之減徵，指直轄市、縣（市）主管機關依前條第二項認定之更新期間截止日之次月起，二年內房屋稅之減徵。

第二十三條 更新地區內之土地及建築物，依本條例第四十六條規定減免稅捐時，應由實施者列冊，檢同有關證明文件，向主管稅捐稽徵機關申請辦理；減免原因消滅時，亦同。

第二十四條 本條例第五十一條第三項所定都市更新投資信託公司之人員，指辦理都市更新投資信託

受益憑證之募集及發行，或對於都市更新投資信託基金之運用提供研究、分析、建議，或執行買賣決策及內部稽核之相關業務人員。

第二十五條 本條例第五十二條第一項所定不動產投資開發專業公司，係指經營下列業務之一之公司：

- 一、都市更新業務。
- 二、住宅及大樓開發租售業務。
- 三、工業廠房開發租售業務。
- 四、特定專用區開發業務。
- 五、投資興建公共建設業務。
- 六、新市鎮或新社區開發業務。
- 七、區段徵收及市地重劃代辦業務。

第二十六條 本條例第五十五條所定之定期檢查，至少每六個月應實施一次，直轄市、縣（市）主管機關得要求實施者提供有關都市更新事業計畫執行情形之詳細報告資料。

第二十七條 直轄市、縣（市）主管機關依本條例第五十六條第一項規定限期令實施者改善時，應以書面載明下列事項通知實施者：

- 一、缺失之具體事實。
- 二、改善缺失之期限。
- 三、改善後應達到之標準。
- 四、逾期不改善之處理。

直轄市、縣（市）主管機關應審酌所發生缺失對都市更新事業之影響程度及實施者之改

善能力，訂定適當之改善期限。

第二十八條 實施者經直轄市、縣（市）主管機關依本條例第五十六條第一項規定限期改善後，屆期未改善或改善無效者，直轄市、縣（市）主管機關應依同條項規定勒令實施者停止營運、限期清理，並以書面載明下列事項通知實施者：

- 一、勒令停止營運之理由。
- 二、停止營運之日期。
- 三、限期清理完成之期限。

直轄市、縣（市）主管機關應審酌都市更新事業之繁雜程度及實施者之清理能力，訂定適當之清理完成期限。

第二十九條 直轄市、縣（市）主管機關依本條例第五十六條第一項規定派員監管或代管時，得指派適當機關（構）或人員為監管人或代管人，執行監管或代管任務。

監管人或代管人為執行前項任務，得遴選人員、報請直轄市、縣（市）主管機關派員或調派其他機關（構）人員，組成監管小組或代管小組。

第三十條 實施者受直轄市、縣（市）主管機關之監管或代管處分後，對監管人或代管人執行職務所為之處置，應密切配合，對於監管人或代管人所為之有關詢問，有據實答覆之義務。

第三十一條 監管人之任務如下：

- 一、監督及輔導實施者恢復依原核定之章



程、事業計畫或權利變換計畫繼續實施都市更新事業。

- 二、監督及輔導實施者改善業務，並協助恢復正常營運。
- 三、監督及輔導事業及財務嚴重缺失之改善。
- 四、監督實施者相關資產、權狀、憑證、合約及權利證書之控管。
- 五、監督及輔導都市更新事業之清理。
- 六、其他有關監管事項。

第三十二條

代管人之任務如下：

- 一、代為恢復依原核定之章程、事業計畫或權利變換計畫繼續實施都市更新事業。
- 二、代為改善業務，並恢復正常營運。
- 三、代為改善事業及財務之嚴重缺失。
- 四、代為控管實施者相關資產、權狀、憑證、合約及權利證書。
- 五、代為執行都市更新事業之清理。
- 六、其他有關代管事項。

第三十三條

監管人或代管人得委聘具有專門學識經驗之人員協助處理有關事項。

第三十四條

因執行監管或代管任務所發生之費用，由實施者負擔。

第三十五條

受監管或代管之實施者符合下列情形之一，監管人或代管人得報請直轄市、縣（市）主管機關終止監管或代管：

- 一、已恢復依照原經核定之章程、事業計畫

或權利變換計畫繼續實施都市更新事業者。

- 二、已具體改善業務，並恢復正常營運者。
- 三、已具體改善事業及財務之嚴重缺失，並能維持健全營運者。

第三十六條 直轄市、縣（市）主管機關依本條例第五十六條第二項規定撤銷實施者之更新核准時，應以書面載明下列事項通知實施者及主管稅捐稽徵機關：

- 一、不遵從直轄市、縣（市）主管機關限期改善或停止營運、限期清理命令之具體事實。
- 二、撤銷更新核准之日期。

第三十七條 本條例第五十七條所定竣工書圖，包括下列資料：

- 一、重建區段內建築物竣工平面、立面書圖及照片。
- 二、整建或維護區段內建築物改建、修建、維護或充實設備之竣工平面、立面書圖及照片。
- 三、公共設施興修或改善之竣工書圖及照片。

第三十八條 本條例第五十七條所定更新成果報告，包括下列資料：

- 一、更新前後公共設施興修或改善成果差異分析報告。
- 二、更新前後建築物重建、整建或維護成果

差異分析報告。

三、原住戶拆遷安置成果報告。

四、權利變換有關分配結果清冊。

五、財務結算成果報告。

六、後續管理維護之計畫。

第三十九條 本細則自發布日施行。

