

都市更新條例部分條文修正草案（第二階段）

公聽會議程

背景說明

都市更新條例（以下簡稱本條例）自八十七年十一月十一日公布施行後，歷經八次修正，各界對於本條例部分內容尚有許多建議，本部經分二階段檢討，陸續召開十四次部會研商會議，一次公聽會，參酌各方意見修正後，第一階段修法，計新增修十五條（修正十三條，新增二條），業完成部會協商及公聽會，並經本部法規會審查完竣（如附件二，請參酌）。第二階段修法，配合院長防止私地以小吃大之提示，並健全公辦都更機制；另檢討簡化都更程序，維護民眾權益，解決實務執行困難，計新增修十五條（修正五條，新增十條），亦完成部會協商，爰召開本次公聽會針對第二次修法部分聽取各界意見，納入本階段修法參考。

壹、主席致詞

貳、業務單位報告本次修法內容

參、綜合討論

肆、臨時動議

伍、散會

都市更新條例部分條文修正草案總說明

(第二階段)

都市更新條例(以下簡稱本條例)自八十七年十一月十一日公布施行後，歷經八次修正，各界對於本條例部分內容尚有許多建議，為配合政府主導都市更新案之推動，健全強化公辦都市更新機制，防止私地以小吃大。另配合實務執行，檢討簡化都市更新事業計畫辦理變更之程序，解決實務執行困難，維護民眾權益，爰修正本條例部分條文，其修正要點如下：

一、健全公辦都更機制，防止私地以小吃大。

(一) 為推動大面積公辦都市更新，增訂經主管機關同意實施更新之其他機關(構)亦得經公開評選都市更新事業機構實施都市更新事業，以增加公辦都更之彈性。(修正條文第九條)

(二) 為健全公辦都市更新機制，確保私部門參與公辦更新案之權益，明訂都市更新公開評選申請、審核及爭議申訴等制度。(新增條文第九條之一、第九條之二、第九條之三、第九條之四、第九條之五、第九條之六、第九條之七、第九條之八及第九條之九)

(三) 為避免小面積私有土地將公有土地納入一併開發時，有以小吃大之疑慮，爰於第三項第一款明定公有土地達一定規模者，應由政府主導辦理。(修正條文第二十七條)

(四) 配合大面積土地採分期分區開發時，考量各區實際開發情形及時程不同，應分別計算其共同負擔比例，爰明定當期興建建築物所需費用，由當期參與房地分配者自行負擔，俾能公平合理負擔。(修正條文第三十條之一)

二、簡化都市更新事業計畫辦理變更之程序：考量都市更新事業計畫涉關拆遷安置計畫、財務計畫及實施進度等之變更，與公共利益較無相關，如經所有權人全體同意者，應無舉辦公開展覽、公聽會及審議之實益，爰納入得採簡化程序之適用範圍，以縮短辦理時程。(修正條文第十九條之一)

三、**解決實務執行困難**：考量同一使用執照有數棟（或幢）建築物，部分棟（或幢）建築物辦理整建或維護時，取得其他棟（或幢）之所有權人之同意有其困難且無實益，爰增列得分別計算其同意比例之規定，以解決實務執行困難。（修正條文第二十二條之一）

四、**維護民眾權益**：考量權利變換計畫毋須徵求所有權人之同意即可擬訂報核，其與都市更新事業計畫分別報核時，所有權人無法透過撤銷都市更新事業計畫同意書之方式積極表達意見，實務上屢有爭議。為保障民眾權益，爰修正都市更新事業計畫與權利變換計畫以一併報核為原則，以減少爭議。（修正條文第二十九條）。

都市更新條例部分條文修正草案對照表（第二階段）

修正條文	現行條文	說明
<p>第九條 經劃定應實施更新之地區，除本條例另有規定外、直轄市、縣（市）主管機關得採下列方式之一實施都市更新事業。</p> <p><u>一、自行實施。</u></p> <p><u>二、經公開評選都市更新事業機構擔任實施者實施。</u></p> <p><u>三、同意其他機關（構）為實施者實施。</u></p> <p><u>四、同意其他機關（構）公開評選都市更新事業機構擔任實施者實施。</u></p> <p>依第七條第一項劃定之都市更新地區，並得合併數相鄰或不相鄰之更新單元後，<u>依上開方式實施都市更新事業。</u></p> <p>依第七條第二項規定由上級主管機關逕為劃定應實施更新之地區，其都市更新事業之實施，上級主管機關得準用<u>前二項</u>規定</p>	<p>第九條 經劃定應實施更新之地區，除本條例另有規定外、直轄市、縣（市）主管機關得<u>自行實施或經公開評選程序委託都市更新事業機構、同意其他機關（構）為實施者，實施都市更新事業；其依第七條第一項劃定之都市更新地區，並得由直轄市、縣（市）主管機關合併數相鄰或不相鄰之更新單元實施之。</u></p> <p>依第七條第二項規定由上級主管機關逕為劃定應實施更新之地區，其都市更新事業之實施，上級主管機關得準用<u>前項</u>規定辦理。</p>	<p><u>一、修正第一項。</u></p> <p><u>二、為推動大面積公辦都市更新，藉以提高城市競爭力，帶動國內外產業進駐，各級都市更新主管機關積極於鐵路、捷運場站及沿線、港口及水岸等地區，劃定都市更新地區，希望引進民間資金、創意及專業，實施都市更新事業；此外，民間事業機構亦多方爭取劃定精華地區之公有土地，實施都市更新事業。因此，經各級主管機關同意實施更新之其他機關（構），實有必要透過公開評選程序，引進民間開發實施，爰於第一項增訂經主管機關同意實施更新之其他機關（構）得公開評選都市更新事業機構實施都市更新事業，以增加</u></p>

<p>辦理。</p>		<p>公辦都更之彈性。</p> <p>三、將第一項直轄市、縣(市)主管機關實施都市更新事業得採行之模式分款敘明。</p> <p>四、因應第二、三項次的調整，酌修正文字。</p> <p>五、本條例施行細則第五條之一於本法公布施行後，配合修正。</p>
<p><u>第九條之一</u> 前條第一項第二款及第四款之公開評選，由各級主管機關、其他機關(構)擔任主辦機關，公告徵求民間都市更新事業機構申請，並依公平及公正原則審核評定，其公告申請及審核辦法，由中央主管機關定之。</p> <p>主辦機關辦理前條公開評選，應成立評選委員會，公開為之，其組織及評審辦法，由中央主管機關定之。</p>	<p>(新增)</p>	<p><u>一、本條新增。</u></p> <p>二、於第一項明訂各級主管機關及其他機關(構)得擔任都市更新公開評選主辦機關，引進民間開發實施更新事業，其程序包含申請及審核，並授權中央主管機關訂定申請及審核辦法。</p> <p>三、第二項明訂都市更新公開評選應成立評選委員會，並授權中央主管機關訂定都市更新公開評選委員會之組織及評審辦法。</p>
<p><u>第九條之二</u> 參與都市更新公開評選程序之申請人對於申請及審核程序，認為違反本條</p>	<p>(新增)</p>	<p><u>一、本條新增。</u></p> <p>二、第一項明定參與都市更新公開評選程序之申請人對於申請</p>

例及有關法令，致損害其權利或利益者，得於接獲機關告知或機關公告之次日起十五日內以書面向主辦機關提出異議。

主辦機關應於十五日內為適當之處理，並將處理結果以書面通知異議人。其處理結果涉及變更或補充公告徵求民間參與文件者，應另行公告，並視需要延長申請期限。

申請人對於異議之處理結果不服，或主辦機關屆期不為處理者，得於期限屆滿次日起十五日內提出申訴，並應同時繕具副本，連同相關文件送主辦機關。

申請人與主辦機關間申請及審核之異議及申訴處理規則，由中央主管機關定之。

及審核程序，認為違反本條例及有關法令，致損害其權利或利益者，得於接獲機關告知或機關公告之次日起十五日內以書面向主辦機關提出異議。

三、第二項明定主辦機關應於十五日內為適當之處理，並將處理結果以書面通知異議人。其處理結果涉及變更或補充公告徵求民間參與文件者，應另行公告，並視需要延長申請期限。

四、第三項明定申請人對於異議之處理結果不服，或主辦機關逾期不為處理者，得於期限屆滿次日起十五日內提出申訴，並應同時繕具副本，連同相關文件送主辦機關。

五、第四項明定都市更新公開評選之申請人與主辦機關間申請及審核之異議及申

		訴，授權主管機關訂定處理規則。
<p><u>第九條之三</u> 都市更新公開評選申請及審核程序之爭議申訴，依主辦機關屬中央機關（構）或地方機關（構），由中央、直轄市或縣（市）政府所設之都市更新公開評選申訴審議委員會（以下簡稱都更公開評選申訴會）受理。地方政府未設上開委員會者，得委請中央主管機關處理。</p> <p>都更公開評選申訴會由各級主管機關聘請具有法律或都市更新專門知識之公正人員擔任，並得由各級主管機關高級人員派兼之。委員組成、人數、任期、酬勞等事項之規定，由中央主管機關定之。</p>	（新增）	<p><u>一、本條新增。</u></p> <p>二、第一項明定都市公開評選申請及審核程序之爭議申訴，依主辦機關屬中央機關（構）或地方機關（構），由中央、直轄市或縣（市）政府所設之都市更新公開評選申訴審議委員會受理。地方政府未設上開委員會者，得委請中央主管機關處理。</p> <p>三、關於都市更新公開評選申訴審議委員會之組成、人數、任期、酬勞等組織準則，授權中央主管機關訂定都市更新公開評選申訴審議委員會組織準則。</p>
<p><u>第九條之四</u> 申訴以書面審議為原則。</p> <p>都更公開評選申訴會得依職權或申請，通知申訴人、主辦</p>	（新增）	<p><u>一、本條新增。</u></p> <p>二、第一項明訂都市更新公開評選之申訴以書面審議為原則。</p> <p>三、第二、第三及第四項</p>

<p>機關到指定場所陳述意見。</p> <p>都更公開評選申訴會於審議時，得囑託具專門知識經驗之機關、學校、團體或人員鑑定，並得通知相關人士說明或請機關、申訴機構提供相關文件、資料。</p> <p>都更公開評選申訴會辦理審議，得先行向申訴人收取審議費、鑑定費及其他必要之費用；其收費標準及繳納方式，由中央主管機關定之。</p>		<p>明訂都更公開評選申訴會得依職權或申請，通知申訴人、主辦機關到指定場所陳述意見；並得於審議時，囑託具專門知識經驗之機關、學校、團體或人員鑑定，並得通知相關人士說明或請機關、申訴機構提供相關文件、資料。</p> <p>四、第五項明訂都更公開評選申訴會得先行向申訴人收取審議費、鑑定費及其他必要之費用；其收費標準及繳納方式，由中央主管機關定之。</p>
<p><u>第九條之五</u> 申訴人誤向該管都更公開評選申訴會以外之機關申訴者，以該機關收受之日，視為提起申訴之日。</p> <p>前項收受申訴書之機關應於收受之日之次日起三日內將申訴書移送於該管都更公開評選申訴會，並通知申訴人。</p>	<p>(新增)</p>	<p><u>一、本條係新增。</u></p> <p>二、申訴人誤向該管都更公開評選申訴會以外之機關申訴者，以該機關收受之日，視為提起申訴之日。</p> <p>三、第二項明訂前項收受申訴書之機關應將申訴書移送於該管都更公開評選申訴會，並通知申訴人之其限。</p>

<p>都更公開評選申訴會應於收受申訴書之次日起四十日內完成審議，並將判斷以書面通知廠商及機關。必要時得延長四十日。</p>		<p>四、第三項明訂都更公開評選申訴會收受申訴書後之審議期限。</p>
<p><u>第九條之六</u> 申訴審議判斷，視同訴願決定。</p> <p>審議判斷指明原公開評選程序違反法令者，主辦機關應另為適法之處置，廠商得向主辦機關請求償付其申請、異議及申訴所支出之必要費用。</p>	<p>(新增)</p>	<p><u>一、本條新增。</u></p> <p>二、第一項明訂都市更新公開評選申訴審議判斷，視同訴願決定。</p> <p>三、第二項明訂審議判斷指明原公開評選程序違反法令者，主辦機關應另為適法之處置，廠商得向主辦機關請求償付其申請、異議及申訴所支出之必要費用。</p>
<p><u>第九條之七</u> 申請人提出異議或申訴者，主辦機關評估其事由，認其異議或申訴有理由者，應自行撤銷、變更原處理結果，或暫停公開評選程序之進行。但為應緊急情況或公共利益之必要，或其事由無影響之虞者，不在此限。</p> <p>依申請人之申</p>	<p>(新增)</p>	<p><u>一、本條新增。</u></p> <p>二、第一項明訂都市更新公開評選主辦機關得評估異議申訴之事由正當性申訴審議判斷，自行撤銷、變更原處理結果，或暫停公開評選程序之進行。並應將處理結果即時通知申訴審議委員會。但為應緊急情況或公共利</p>

<p>訴，而為前項之處理者，主辦機關應將其結果即時通知該管申訴審議委員會。</p>		<p>益之必要，或其事由無影響之虞者，不在此限。</p> <p>三、第二項明定主辦機關應將依前項處理之結果即時通知該管申訴審議委員會。</p>
<p><u>第九條之八</u> 申訴逾越法定期間或不合法定程序者，不予受理。但其情形可以補正者，應定期間命其補正；逾期不補正者，不予受理。</p> <p>申訴提出後，申請人得於審議判斷送達前撤回之。申訴經撤回後，不得再行同一申訴。</p>	<p>(新增)</p>	<p><u>一、本條新增。</u></p> <p>二、第一項明訂申訴逾越法定期間或不合法定程序者，不予受理。但其情形可以補正者，應定期間命其補正；逾期不補正者，不予受理。</p> <p>三、第二項明訂申訴提出後，申請人得於審議判斷送達前撤回之。申訴經撤回後，不得再行同一申訴。</p>
<p><u>第九條之九</u> 都市更新公開評選申請及審核程序之異議申訴依本條例之規定，本條例未規定者，得準用政府採購法之相關規定。</p>	<p>(新增)</p>	<p><u>一、本條新增。</u></p> <p>二、明訂都市更新公開評選申請及審核程序之異議申訴依本條例之規定，惟都市更新公開評選案件因個案不同型態有所差異，而採購法因行之多年，已有完整法令規定，因此，明訂本條例及相關法令未有規定者，得準用該</p>

		法之相關規定，主要為第七十四條至第八十五條及第八十六條。
<p>第十九條之一 都市更新事業計畫之變更，得採下列簡化作業程序辦理：</p> <p>一、有下列情形之一而辦理變更者，得逕由各級主管機關核定發布實施之，免依前條規定舉辦公開展覽、公聽會及審議：</p> <p>(一) 第二十一條第二款所定事項之變更，於依第二十二條規定徵求同意，並經原實施者與新實施者辦理公證。</p> <p>(二) 第二十一條<u>第十一款至第十四款</u>所定事項之變更，經全體土地及合法建築物所有</p>	<p>第十九條之一 都市更新事業計畫之變更，得採下列簡化作業程序辦理：</p> <p>一、有下列情形之一而辦理變更者，得逕由各級主管機關核定發布實施之，免依前條規定舉辦公開展覽、公聽會及審議：</p> <p>(一) 第二十一條第二款所定事項之變更，於依第二十二條規定徵求同意，並經原實施者與新實施者辦理公證。</p> <p>(二) 第二十一條第十一款所定事項之變更，經全體土地及合法建築物所有</p>	<p>考量都市更新事業計畫涉關第二十一條第十二款至第十四款所定事項，包括拆遷安置計畫、財務計畫及實施進度等之變更，均屬影響全體土地及合法建築物所有權人權益，與公共利益較無相關，如經其全體同意者，應無舉辦公開展覽、公聽會及審議之實益，爰修訂第一款第二目納入得採簡化程序之適用範圍，以縮短辦理時程。惟如拆遷安置計畫之變更，涉有減損其他權利關係人之權益者，仍應依第十九條規定程序辦理。</p>

<p>權人同意。 <u>但第十二款之變更以不減損其他權利關係人之權益為限。</u></p> <p>二、第二十一條第七款至第十款所定事項之變更，經各級主管機關認定不影響原核定之都市更新事業計畫者，免舉辦公開展覽、公聽會及依第二十二條規定徵求同意。</p>	<p>二、第二十一條第七款至第十款所定事項之變更，經各級主管機關認定不影響原核定之都市更新事業計畫者，免舉辦公開展覽、公聽會及依第二十二條規定徵求同意。</p>	
<p>第二十二條之一 依第七條劃定之都市更新地區<u>或更新單元採整建或維護方式處理者</u>，於實施都市更新事業時，其共有土地上有數幢或數棟建築物，其中部分建築物辦理重建、整建或維護時，得在不變更其他幢或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，以<u>辦理重建、整建或維護之各該幢或棟建築物所有權人</u></p>	<p>第二十二條之一 依第七條劃定之都市更新地區，於實施都市更新事業時，其同一建築基地上有數幢或數棟建築物，其中部分建築物<u>毀損而辦理重建、整建或維護時</u>，得在不變更其他幢或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，以各該幢或棟<u>受損建築物所有權人之</u>人數、所有權及其基地所有權應有部分為計算基</p>	<p>考量辦理都市更新整建維護時，迭有同一使用執照有數棟（或幢）建築物，其基地產權未辦理分割時，部分建築物申辦整建或維護時，取得其他棟（或幢）之所有權人同意有其困難且無實益，爰增列更新單元採整建或維護方式處理時，亦得分別計算其同意之比例，以解決實務遭遇困難。另原條文所稱「同一建築基地」包括共有土地上，有一個或數個使用執照之情形，與建築法所稱「一宗</p>

<p>人數、所有權及其基地所有權應有部分為計算基礎，分別計算其同意之比例。</p>	<p>礎，分別計算其同意之比例。</p>	<p>建築基地」有別，為避免混淆，酌作文字修正。</p>
<p>第二十七條 都市更新事業計畫範圍內公有土地及建築物，應一律參加都市更新，並依都市更新事業計畫處理之，不受土地法第二十五條、國有財產法第七條、第二十八條、第六十六條、預算法第二十五條、第二十六條、第八十六條及地方政府公產管理法令相關規定之限制。</p> <p>公有土地及建築物為公用財產而須變更為非公用財產者，應配合當地都市更新事業計畫，由各該級政府之非公用財產管理機關逕行變更為非公用財產，統籌處理，不適用國有財產法第三十三條至第三十五條及地方政府公產管理法令之相關規定。</p> <p>前二項公有財產依下列方式處理：</p>	<p>第二十七條 都市更新事業計畫範圍內公有土地及建築物，應一律參加都市更新，並依都市更新事業計畫處理之，不受土地法第二十五條、國有財產法第七條、第二十八條、第六十六條、預算法第二十五條、第二十六條、第八十六條及地方政府公產管理法令相關規定之限制。</p> <p>公有土地及建築物為公用財產而須變更為非公用財產者，應配合當地都市更新事業計畫，由各該級政府之非公用財產管理機關逕行變更為非公用財產，統籌處理，不適用國有財產法第三十三條至第三十五條及地方政府公產管理法令之相關規定。</p> <p>前二項公有財產依下列方式處理：</p>	<p>一、為避免小面積私有土地將公有土地納入一併開發時，有以小吃大之疑慮，爰依據行政院三二六一次會議院長提示（如附件一）略以，公有土地面積較大或實質價值較高者，即應由機關來辦理都市更新，於第三項第一款明定公有土地達一定規模者，應依第九條規定由政府主導辦理，並將第一款後段有關信託之規範合併於第二款及酌作文字修正，以維護公產權益。</p> <p>二、配合實施者依第二十五條之一規定採多數決協議合建時，對於不願參與協議合建之土地及合法建築物，得以權利變換方式實施</p>

<p>一、<u>公有土地占更新單元土地總面積二分之一以上且面積合計達五百平方公尺以上者，應依第九條規定辦理。</u></p> <p>二、<u>信託予信託機構，參與或實施都市更新事業。</u></p> <p>三、由直轄市、縣（市）政府或其他機關以徵收、區段徵收方式實施都市更新事業時，<u>應</u>辦理撥用。</p> <p>四、以權利變換方式實施都市更新事業時，除按應有之權利價值選擇參與分配或領取補償金外，並得讓售實施者。</p> <p>五、以協議合建方式實施<u>都市更新事業</u>時，得<u>主張以權利變換方式參與分配或以標售、專案讓售予實施者</u>；其採標售方式時，除原有法定優先承購者外，實施者得以同</p>	<p>一、自行辦理、委託其他機關（構）辦理或信託予信託機構辦理更新。</p> <p>二、由信託機構為實施者以信託方式實施都市更新事業，應信託予該信託機構。</p> <p>三、由直轄市、縣（市）政府或其他機關以徵收、區段徵收方式實施都市更新事業時，辦理撥用。</p> <p>四、以權利變換方式實施都市更新事業時，除按應有之權利價值選擇參與分配或領取補償金外，並得讓售實施者。</p> <p>五、以協議合建方式實施時，得以標售或專案讓售予實施者；其採標售方式時，除原有法定優先承購者外，實施者得以同樣條件優先承購。</p> <p>六、其他法律規定之方式。</p>	<p>之規定，爰於第三項第五款增訂以協議合建實施時，公產管理機關得主張以權利變換方式參與分配，俾資明確。</p> <p>三、為因應目前以政府為主體辦理之都市更新案，有以公用土地設定地上權予實施者方式參與都市更新之需要，爰於第三項增訂設定地上權予實施者之處理，俾資明確。</p> <p>四、現行第三項第六款款次遞移。</p>
---	---	---

<p>樣條件優先承購。</p> <p>六、<u>公用土地得以設定地上權方式實施。</u></p> <p>七、<u>其他法律規定之方式。</u></p> <p>公有土地上之舊違章建築戶，如經協議納入都市更新事業計畫處理，並給付管理機關不當得利使用補償金及相關訴訟費用後，管理機關得與該舊違章建築戶達成訴訟上之和解。</p>	<p>公有土地上之舊違章建築戶，如經協議納入都市更新事業計畫處理，並給付管理機關不當得利使用補償金及相關訴訟費用後，管理機關得與該舊違章建築戶達成訴訟上之和解。</p>	
<p>第二十九條 以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於都市更新事業計畫<u>擬訂報核時</u>，併同權利變換計畫，依第十九條規定程序辦理審議、<u>公聽會、公開展覽、核定及發布實施</u>等事項；變更時，亦同。但必要時，<u>經主管機關同意後</u>，權利變換計畫之擬訂報核，得與都市更新事業計畫分別辦理。</p> <p>實施者為擬訂或變更權利變換計畫，須進入權利變換範圍內</p>	<p>第二十九條 以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於都市更新事業計畫核定發布實施後擬具權利變換計畫，依第十九條規定程序辦理審議、<u>公開展覽、核定及發布實施</u>等事項；變更時，亦同。但必要時，權利變換計畫之擬訂報核，得與都市更新事業計畫一併辦理。</p> <p>實施者為擬訂或變更權利變換計畫，須進入權利變換範圍內公、私有土地或建築物</p>	<p>一、考量權利變換計畫係依法定計算進行更新後權利價值之分配，毋須徵求所有權人之同意即可擬訂報核，惟如其與都市更新事業計畫分別報核時，所有權人無法透過撤銷都市更新事業計畫同意書之方式積極表達意見，實務上屢有爭議，為保障民眾權益，爰修正都市更新事業計畫與權利變換計畫除經主管機關同意得分別辦理</p>

<p>公、私有土地或建築物實施調查或測量時，準用第二十三條規定辦理。</p> <p>權利變換計畫應表明之事項及權利變換實施辦法，由中央主管機關定之。</p>	<p>實施調查或測量時，準用第二十三條規定辦理。</p> <p>權利變換計畫應表明之事項及權利變換實施辦法，由中央主管機關定之。</p>	<p>外，以一併報核為原則，以減少爭議。</p> <p>二、按第十九條規定之都市更新事業計畫辦理程序尚包括公聽會之舉辦，爰配合修正第一項增加公聽會之程序。</p>
<p><u>第三十條之一</u></p> <p>權利變換後依分期分區規劃結果分配土地另行開發者，免負擔當期興建建築物之工程費用及其貸款利息、稅捐、管理費用，由當期參與土地及建築物分配之所有權人，按其權利價值比例共同負擔。</p> <p>前項分配土地者，其最小分配土地面積由各直轄市、縣(市)政府定之。</p>		<p>一、<u>本條新增。</u></p> <p>二、大面積土地開發時，其依分期分區規劃結果分配素地另行開發者，依現行規定尚須負擔當期立體開發部分之興建成本，顯不合理，應考量實際開發情形及時程分別計算其共同負擔比例，爰修訂第四項規定，明定當期興建建築物所需費用，由當期參與房地分配者自行負擔，俾能公平合理負擔。</p> <p>三、因都市更新具有公益性，仍應符合一定規模，始具改善環境之效益，故明定大規模都市更新</p>

		事業採分期分區開發時，於權利變換後獲配土地另行開發者，應達地方政府所定最小分配土地面積之規定。
--	--	---

院長提示：

民國 100 年 8 月 25 日第 3261 次會議

- 一、近年來財政部持續檢討不動產課稅制度，並採行相應措施，值得肯定，希望繼續努力，落實租稅公平正義。至於未來努力方向，應秉持總統所提示民眾安身立命之自用住宅不加稅的原則，配合不動產實價登錄之建制，覈實財產評價，彰顯不動產交易將來按實價課稅之效果，以符合社會期待。
- 二、有關陳副院長及臺北市陳副市長所提，公有土地配合都市更新時，一定要特別防止面積大的國有、公有土地被面積小的私有土地，透過以小釣大或以小吃大的不公平方式減損公家的權益。在辦理都市更新時，如公有土地面積比較大或實質價值較高，即應優先由機關來辦理都市更新，才能有效確保此一全民共有的財產，這點要嚴謹執行。

都市更新條例部分條文修正草案對照表（第一階段）

修正條文	現行條文	說明
<p>第三條 本條例用<u>詞</u>，定義如下：</p> <p>一、都市更新：指依本條例所定程序，在都市計畫範圍內，實施重建、整建或維護措施。</p> <p>二、都市更新事業：指依本條例規定，在更新地區內實施重建、整建或維護事業。</p> <p>三、更新單元：指更新地區內可單獨實施都市更新事業之分區。</p> <p>四、實施者：指依本條例規定實施都市更新事業之機關<u>（構）</u>、<u>都市更新事業機構</u>或<u>都市更新會</u>。</p> <p>五、<u>都市更新事業機構</u>：指依法組織、成立，實施都市更新事業之機構。</p> <p>六、<u>都市更新會</u>：指七人以上之土地及</p>	<p>第三條 本條例用語定義如下：</p> <p>一、都市更新：<u>係</u>指依本條例所定程序，在都市計畫範圍內，實施重建、整建或維護措施。</p> <p>二、都市更新事業：<u>係</u>指依本條例規定，在更新地區內實施重建、整建或維護事業。</p> <p>三、更新單元：<u>係</u>指更新地區內可單獨實施都市更新事業之分區。</p> <p>四、實施者：<u>係</u>指依本條例規定實施都市更新事業之機關、機構或團體。</p> <p>五、權利變換：<u>係</u>指更新單元內重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人或實施者，提供土地、建築物、他項權利或資金，參</p>	<p>一、第一項之「用語」，依法制體例，修正為「用詞」。</p> <p>二、依本條例規定，都市更新之實施者，包括政府機關及機構、都市更新事業機構或都市更新會，爰實施者之定義酌作文字修正，俾資明確。</p> <p>三、明定都市更新事業機構及都市更新會定義，並將本條例更新團體更名為都市更新會，爰新增第五款及第六款。</p> <p>四、因應災後重建時，部分所有權人無立即重建之需求而要求分配素地，及大規模都市更新事業分期分區開發時，有先行分配素地另行開發之需要，爰配合修正現行第五款權利變換定義。</p>

<p><u>合法建築物所有權人為自行實施都市更新事業，依本條例規定所組織、成立之團體。</u></p> <p>七、<u>權利變換</u>：指更新單元內重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人或實施者，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值及提供資金比例，分配更新後<u>土地、建築物或權利金</u>。</p>	<p>與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值及提供資金比例，分配更新後建築物及其土地之應有部分或權利金。</p>	
<p>第十條 經劃定應實施更新之地區，得由<u>都市更新事業機構或都市更新會</u>就主管機關劃定之更新單元，或依所定更新單元劃定基準自行劃定更新單元，舉辦公聽會，擬具事業概要，連同公聽會紀錄，申請當地直轄市、縣（市）主管機關核准，</p>	<p>第十條 經劃定應實施更新之地區，其<u>土地及合法建築物所有權人</u>得就主管機關劃定之更新單元，或依所定更新單元劃定基準自行劃定更新單元，舉辦公聽會，擬具事業概要，連同公聽會紀錄，申請當地直轄市、縣（市）主管機關核准，<u>自行組</u></p>	<p>一、按第三條明定，都市更新事業之實施者為機關、機構或團體，而事業概要之性質係都市更新事業計畫之先期開發構想。有關現行土地及合法建築物所有權人申請事業概要之規定並不明確，造成實務執行上土地及合法建築物所</p>

實施該地區之都市更新事業。但都市更新會尚未核准設立前，得由都市更新會籌備會申請之。

更新單元內之土地及合法建築物所有權人未達七人者，前項申請得由土地及合法建築物所有權人為之。

第一項之申請，應經該更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過十分之一，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過十分之一之同意；其同意比例已達第二十二條規定者，得免擬具事業概要，並依第十五條及第十九條規定，逕行擬具都市更新事業計畫辦理。

織更新團體實施該地區之都市更新事業，或委託都市更新事業機構為實施者實施之。

前項之申請，應經該更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過十分之一，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過十分之一之同意；其同意比例已達第二十二條規定者，得免擬具都市更新事業概要，並依第十五條及第十九條規定，逕行擬具都市更新事業計畫辦理。

有權人一人即可申請事業概要，除較不具代表性，且屢有遲未籌組更新團體，或逕將該事業概要轉移予其他都市更新事業機構之情事，致影響其他土地及合法建築物所有權人之權益，且與都市更新條例整體架構及立法精神責由「實施者」擬具相關計畫再開發老舊市區不符。故為避免實務執行偏差，並維護大多數所有權人之權益，爰修正第一項事業概要申請人資格。另考量都市更新會之成立，須取得第二十二條同意比例門檻，始能成立大會並申請立案核准，故為免過度限制都市更新會申請概要之權利，爰增訂但書允許尚未成立大會之都市更新會籌備會亦可以提出申請。

二、考量土地及合法建築物所有權未達七人者，即無法組成都市

		<p>更新會，一定要委由都市更新事業機構申請概要之不合理之處，為保障土地及建築物所有權權益，爰增訂第二項明定更新單元內所有權人未達七人者，得以所有權人名義申請。</p> <p>三、為統一用詞及配合新增第二項，第二項酌作文字修正。</p>
<p>第十一條 未經劃定應實施更新之地區，為促進其土地再開發利用或改善居住環境，得由<u>都市更新事業機構或都市更新會</u>依主管機關所定更新單元劃定基準，自行劃定更新單元，依前條規定，申請實施該地區之都市更新事業。<u>但都市更新會尚未核准設立前</u>，得由<u>都市更新會籌備會</u>申請之。</p> <p><u>更新單元內之土地及合法建築物所有權人未達七人者</u>，前項申請得由<u>土地及合法建築物所有權人</u>為之。</p>	<p>第十一條 未經劃定應實施更新之地區，<u>土地及合法建築物所有權人</u>為促進其土地再開發利用或改善居住環境，得依主管機關所定更新單元劃定基準，自行劃定更新單元，依前條規定，申請實施該地區之都市更新事業。</p>	<p>配合第十條修正提送事業概要報核之申請人資格，爰修正第一項條文。</p>

<p>第十二條 <u>第十條第二項</u>所定申請實施都市更新事業之人數與土地及建築物所有權面積比例之計算，不包括下列各款：</p> <p>一、依法應予保存之古蹟及聚落。</p> <p>二、經協議保留，並經直轄市、縣（市）主管機關核准且登記有案之宗祠、寺廟、教堂。</p> <p>三、經政府代管、依土地法第七十三條之一規定由地政機關列冊管理或<u>逾列冊管理期間移請財政部國有財產局標售者。</u></p> <p>四、經法院或行政執行處囑託查封、假扣押、假處分或破產登記者。</p> <p>五、經法院依消費者債務清理條例裁定開始清算程序者。</p> <p>六、<u>未完成申報並核發派下全員證明書之祭祀公業土地。</u></p> <p>七、依地籍清理條例第</p>	<p>第十二條 申請實施都市更新事業之人數與土地及建築物所有權比例之計算，不包括下列各款：</p> <p>一、依法應予保存之古蹟及聚落。</p> <p>二、經協議保留，並經直轄市、縣（市）主管機關核准且登記有案之宗祠、寺廟、教堂。</p> <p>三、經政府代管或依土地法第七十三條之一規定由地政機關列冊管理者。</p> <p>四、經法院囑託查封、假扣押、假處分或破產登記者。</p> <p>五、祭祀公業土地。<u>但超過三分之一派下員反對參加都市更新時，應予計算。</u></p>	<p>一、配合土地法第七十三條之一第二項列冊管理逾十五年仍未申請登記之土地或建物，由地政機關移請國有財產局公開標售之規定，增列逾列冊管理期間移請國有財產局標售者，不納入申請人數及所有權比例之計算。</p> <p>二、配合公法上金錢給付義務案件已於九十年一月一日由法院執行改由行政執行處執行，爰修正第四款，俾資明確。</p> <p>三、按消費者債務清理條例第九十四條規定，所有權人因法院裁定開始清算程序，對於應屬清算財團之財產，喪失其管理及處分權。故經法院定開始清算程序者，所有權人已喪失其管理及處分權，無法徵詢其參與都市更新之意願，爰增訂第五</p>
--	--	---

十一條規定由直轄市、縣(市)主管機關代為標售者。

款規定，俾解決實務執行困難。

四、祭祀公業條例業於九十七年七月一日施行，已建置相關機制處理其土地，不宜限制其表達參與更新之意願，惟對於未完成申報並核發派下全員證明書者，由於派下員(土地權利人)無法確定，難以徵詢其意願，爰修正現行第五款規定，明定未完成申報並核發派下全員證明書之祭祀公業土地不納入同意比例計算。

五、依地籍清理條例第十一條規定，未能完成申報或申請登記而釐清土地權屬者，將由主管機關代為標售。該土地或建物因難以確定土地權利人，並徵詢其參與都市更新之意願，爰增訂第七款規定，俾解決實務執行困難。

<p>第十四條 <u>都市更新事業以重建方式實施時，都市更新事業機構以依公司法設立之股份有限公司為限。</u></p>	<p>第十四條 都市更新事業機構以依公司法設立之股份有限公司為限。<u>但都市更新事業係以整建或維護方式處理者，不在此限。</u></p>	<p>現行條文立法原意係認為以重建實施都市更新時，都市更新事業機構必須具有辦理都市更新之專業，而且應是享受權利負擔義務之主體，以利管理，故限定以股份有限公司為限。本次配合第三條第五款新增都市更新事業機構之定義，酌作文字修正，讓本條規範較為明確。</p>
<p>第十五條 <u>土地及合法建築物所有權人組織都市更新會實施都市更新事業時，應先發起組織都市更新會籌備會，訂定章程草案，申請當地直轄市、縣(市)主管機關核准，於獲准之日起六個月內召開成立大會，並於成立大會後三十日內報請當地直轄市、縣(市)主管機關核准立案。</u></p> <p><u>前項章程草案，應載明下列事項：</u></p> <p>一、<u>都市更新會</u>之名稱及辦公地點。</p> <p>二、<u>實施地區範圍</u>。</p> <p>三、<u>成員資格、幹部法定人數、任期、職</u></p>	<p>第十五條 <u>逾七人之土地及合法建築物所有權人依第十條及第十一條規定自行實施都市更新事業時，應組織更新團體，訂定章程載明下列事項，申請當地直轄市、縣(市)主管機關核准：</u></p> <p>一、<u>團體之名稱及辦公地點。</u></p> <p>二、<u>實施地區。</u></p> <p>三、<u>成員資格、幹部法定人數、任期、職責及選任方式等事項。</u></p> <p>四、<u>有關會務運作事項。</u></p> <p>五、<u>有關費用分擔、公告及通知方式等</u></p>	<p>一、配合第三條第六款新增都市更新會定義，將本條例更新團體更名為都市更新會，並直接賦予其法人地位。</p> <p>二、配合第十條事業概要由都市更新會或其籌備會提出申請之規定，爰將都市更新團體設立管理及解散辦法有關都市更新會申請籌組及其成立程序等規定，提昇至條例位階，使本條例之法規架構更趨完整。至於都市更新會申請核准籌組及立案應檢具之文件內</p>

<p>責及選任方式等事項。</p> <p>四、有關會務運作事項。</p> <p>五、有關費用分擔、公告及通知方式等事項。</p> <p>六、其他必要事項。</p> <p>前項<u>都市更新會</u>為法人；其設立、管理及解散辦法，由中央主管機關定之。</p>	<p>事項。</p> <p>六、其他必要事項。</p> <p>前項更新團體應為法人；其設立、管理及解散辦法，由中央主管機關定之。</p>	<p>容，另於都市更新團體設立管理及解散辦法明定。</p>
<p>第十九條 都市更新事業計畫由實施者擬訂，送由當地直轄市、縣（市）主管機關審議通過後核定發布實施；其屬依第七條第二項規定辦理之都市更新事業，得逕送中央主管機關審議通過後核定發布實施。並即公告三十日及通知更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關、預告登記請求權人及<u>第十二條第三款、第七款規定之代管或代為標售機關</u>；變更時，亦同。</p> <p>擬訂或變更都市</p>	<p>第十九條 都市更新事業計畫由實施者擬訂，送由當地直轄市、縣（市）主管機關審議通過後核定發布實施；其屬依第七條第二項規定辦理之都市更新事業，得逕送中央主管機關審議通過後核定發布實施。並即公告三十日及通知更新單元範圍內土地、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；變更時，亦同。</p> <p>擬訂或變更都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。</p>	<p>第一項及第四項配合第十二條第一項第三款及增訂第七款規定，增訂都市更新事業計畫公開展覽、公聽會及核定實施時，應行通知之代管及代標售之機關。</p>

更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。

都市更新事業計畫擬訂或變更後，送各級主管機關審議前，應於各該直轄市、縣(市)政府或鄉(鎮、市)公所公開展覽三十日，並舉辦公聽會；實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意者，公開展覽期間得縮短為十五日。

前二項公開展覽、公聽會之日期及地點，應登報周知，並通知更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關、預告登記請求權人及第十二條第三款、第七款規定之代管或代為標售機關；任何人民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向各級主管機關提出意見，由各級主管機關予以參考審議。經各級主管機關審

都市更新事業計畫擬訂或變更後，送各級主管機關審議前，應於各該直轄市、縣(市)政府或鄉(鎮、市)公所公開展覽三十日，並舉辦公聽會；實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意者，公開展覽期間得縮短為十五日。

前二項公開展覽、公聽會之日期及地點，應登報周知，並通知更新單元範圍內土地、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；任何人民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向各級主管機關提出意見，由各級主管機關予以參考審議。經各級主管機關審議修正者，免再公開展覽。

依第七條規定劃定之都市更新地區或採整建、維護方式辦理之更新單元，實施者已

<p>議修正者，免再公開展覽。</p> <p>依第七條規定劃定之都市更新地區或採整建、維護方式辦理之更新單元，實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人之同意者，於擬訂或變更都市更新事業計畫時，得免舉辦公開展覽及公聽會，不受前三項規定之限制。</p>	<p>取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人之同意者，於擬訂或變更都市更新事業計畫時，得免舉辦公開展覽及公聽會，不受前三項規定之限制。</p>	
<p>第二十二條之二 依第十條第二項或第二十二條第一項規定計算之同意比例時，以土地登記簿、建物登記簿或合法建物證明記載者為準；其登記為共同共有者，應以報核時參與更新之共同共有人數為其同意人數，並以其占該共同共有全體人數之比率，乘以該共同共有部分面積所得之面積為其同意面積；其為未辦理繼承登記，經合法繼承人提出全體合法繼承人戶籍資料及繼承系統表者，比照</p>		<p>一、<u>本條新增</u>。</p> <p>二、明定事業概要及都市更新事業計畫之同意比例計算係以登記謄本或合法建物證明記載為準，並明定共同共有及未辦繼承登記之同意比例計算方式，俾利實務執行。</p>

<p>公司共有計算方式辦理。但未提出上開資料者，仍以土地登記簿、建物登記簿或合法建物證明記載者計算之。</p>		
<p>第二十六條 都市更新事業計畫經直轄市、縣（市）主管機關核定發布實施後，範圍內應行整建或維護之建築物，其所有權人或管理人，應依實施進度辦理。屆期未辦理，經限期催告仍不辦理者，得由實施者辦理，其所需費用由實施者計算其數額，經直轄市、縣（市）主管機關核定後，通知建築物所有權人或管理人依限繳納；屆期未繳者，得移送<u>法務部行政執行署</u>所屬行政執行處執行之。</p> <p>前項由實施者辦理時，其需申請建築執照者，以實施者名義為之，並免檢附土地、建築物及他項權利證明文件。</p>	<p>第二十六條 都市更新事業計畫經直轄市、縣（市）主管機關核定發布實施後，範圍內應行整建或維護之建築物，其所有權人或管理人，應依實施進度辦理。逾期未辦理，經限期催告仍不辦理者，得由實施者辦理，其所需費用由實施者計算其數額，經直轄市、縣（市）主管機關核定後，通知建築物所有權人或管理人依限繳納；逾期未繳者，得移送法院強制執行。</p> <p>前項由實施者辦理時，其需申請建築執照者，以實施者名義為之，並免檢附土地權利證明文件。</p>	<p>一、整建或維護費用之繳納，雖屬實施者與所有權人間金錢給付關係，惟其金額係經主管機關審認核定，所有權人有異議時，係透行政救濟程序尋求救濟。故為利更新之推動，經限期未繳者，爰於第一項明定得移送行政執行處強制執行，俾資明確並實務執行。</p> <p>二、為突破都市更新整建維護事業由實施者代為辦理時，申請建築執照應檢附相關權利證明文件之困難，爰參照第三十四條規定，於第二項增訂免附建築物及他項權利證明文件之規定。</p>
<p>第二十七條 都市更新事業計畫範圍內公有</p>	<p>第二十七條 都市更新事業計畫範圍內公有</p>	<p>一、配合實施者依第二十五條之一規定採多</p>

土地及建築物，應一律參加都市更新，並依都市更新事業計畫處理之，不受土地法第二十五條、國有財產法第七條、第二十八條、第六十六條、預算法第二十五條、第二十六條、第八十六條及地方政府公產管理法令相關規定之限制。

公有土地及建築物為公用財產而須變更為非公用財產者，應配合當地都市更新事業計畫，由各該級政府之非公用財產管理機關逕行變更為非公用財產，統籌處理，不適用國有財產法第三十三條至第三十五條及地方政府公產管理法令之相關規定。

前二項公有財產依下列方式處理：

- 一、自行辦理、委託其他機關（構）辦理或信託予信託機構辦理更新。
- 二、由信託機構為實施者以信託方式實施都市更新事業

土地及建築物，應一律參加都市更新，並依都市更新事業計畫處理之，不受土地法第二十五條、國有財產法第七條、第二十八條、第六十六條、預算法第二十五條、第二十六條、第八十六條及地方政府公產管理法令相關規定之限制。

公有土地及建築物為公用財產而須變更為非公用財產者，應配合當地都市更新事業計畫，由各該級政府之非公用財產管理機關逕行變更為非公用財產，統籌處理，不適用國有財產法第三十三條至第三十五條及地方政府公產管理法令之相關規定。

前二項公有財產依下列方式處理：

- 一、自行辦理、委託其他機關（構）辦理或信託予信託機構辦理更新。
- 二、由信託機構為實施者以信託方式實施都市更新事

數決協議合建時，對於不願參與協議合建之土地及合法建築物，得以權利變換方式實施之規定，爰於第三項第五款增訂以協議合建實施時，公產管理機關得主張以權利變換方式參與分配，俾資明確。

二、為因應目前以政府為主體辦理之都市更新案，有以公用土地設定地上權予實施者方式參與都市更新之需要，爰於第三項增訂設定地上權予實施者之處理，俾資明確。

三、現行第三項第六款款次遞移。

時，應信託予該信託機構。

三、由直轄市、縣(市)政府或其他機關以徵收、區段徵收方式實施都市更新事業時，應辦理撥用。

四、以權利變換方式實施都市更新事業時，除按應有之權利價值選擇參與分配或領取補償金外，並得讓售實施者。

五、以協議合建方式實施都市更新事業時，得主張以權利變換方式參與分配或以標售、專案讓售予實施者；其採標售方式時，除原有法定優先承購者外，實施者得以同樣條件優先承購。

六、公用土地得以設定地上權方式實施。

七、其他法律規定之方式。

公有土地上之舊違章建築戶，如經協議納入都市更新事業計

業，應信託予該信託機構。

三、由直轄市、縣(市)政府或其他機關以徵收、區段徵收方式實施都市更新事業時，辦理撥用。

四、以權利變換方式實施都市更新事業時，除按應有之權利價值選擇參與分配或領取補償金外，並得讓售實施者。

五、以協議合建方式實施時，得以標售或專案讓售予實施者；其採標售方式時，除原有法定優先承購者外，實施者得以同樣條件優先承購。

六、其他法律規定之方式。

公有土地上之舊違章建築戶，如經協議納入都市更新事業計畫處理，並給付管理機關不當得利使用補償金及相關訴訟費用後，管理機關得與該舊

<p>畫處理，並給付管理機關不當得利使用補償金及相關訴訟費用後，管理機關得與該舊違章建築戶達成訴訟上之和解。</p>	<p>違章建築戶達成訴訟上之和解。</p>	
<p>第三十條 實施權利變換時，權利變換範圍內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等七項用地，除各該原有公共設施用地、未登記地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地抵充外，其不足土地與工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用及都市更新事業計畫載明之都市計畫變更負擔、申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用，經各級主管機關核定後，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付；其應分配之土地及建築物因折</p>	<p>第三十條 實施權利變換時，權利變換範圍內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等七項用地，除各該原有公共設施用地、未登記地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地抵充外，其不足土地與工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用及都市更新事業計畫載明之都市計畫變更負擔、申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用，經各級主管機關核定後，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付；其應分配之土地及建築物因折</p>	<p>共同負擔以現金繳納者，雖屬實施者與所有權人間金錢給付關係，惟其金額係經主管機關審認核定，所有權人有異議時，係透行政救濟程序尋求救濟，故為利更新之推動，經限期未繳者，爰於第一項後段明定得移送行政執行處強制執行，俾資明確並利實務執行。</p>

<p>價抵付致未達最小分配面積單元時，得改以現金繳納；<u>其經限期繳納而屆期未繳納者，並得移送法務部行政執行署所屬行政執行處執行之。</u></p> <p>前項權利變換範圍內，土地所有權人應共同負擔之比例，由各級主管機關考量實際情形定之。</p> <p>權利變換範圍內未列為第一項共同負擔之公共設施，於土地及建築物分配時，除原有土地所有權人提出申請分配者外，以原公有土地應分配部分，優先指配；其仍有不足時，以折價抵付共同負擔之土地及建築物指配之。但公有土地及建築物管理機關（構）或實施者得要求該公共設施管理機構負擔所需經費。</p> <p>第一項最小分配面積單元基準，由直轄市、縣（市）主管機關定之。</p>	<p>價抵付致未達最小分配面積單元時，得改以現金繳納。</p> <p>前項權利變換範圍內，土地所有權人應共同負擔之比例，由各級主管機關考量實際情形定之。</p> <p>權利變換範圍內未列為第一項共同負擔之公共設施，於土地及建築物分配時，除原有土地所有權人提出申請分配者外，以原公有土地應分配部分，優先指配；其仍有不足時，以折價抵付共同負擔之土地及建築物指配之。但公有土地及建築物管理機關（構）或實施者得要求該公共設施管理機構負擔所需經費。</p> <p>第一項最小分配面積單元基準，由直轄市、縣（市）主管機關定之。</p>	
<p>第三十一條 權利變換</p>	<p>第三十一條 權利變換</p>	<p>差額價金雖屬實施者與</p>

後之土地及建築物扣除前條規定折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比例，分配與原土地所有權人。但其不願參與分配或應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法分配者，得以現金補償之。

依前項規定分配結果，實際分配之土地及建築物面積多於應分配之面積者，應繳納差額價金；實際分配之土地及建築物少於應分配之面積者，應發給差額價金。

第一項規定現金補償於發放或提存後，由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理所有權移轉登記。

依第一項補償之現金及第二項規定應發給之差額價金，經各級主管機關核定後，應定期通知應受補償人領取；屆期不領取者，

後之土地及建築物扣除前條規定折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比例，分配與原土地所有權人。但其不願參與分配或應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法分配者，得以現金補償之。

依前項規定分配結果，實際分配之土地及建築物面積多於應分配之面積者，應繳納差額價金；實際分配之土地及建築物少於應分配之面積者，應發給差額價金。

第一項規定現金補償於發放或提存後，由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理所有權移轉登記。

依第一項補償之現金及第二項規定應發給之差額價金，經各級主管機關核定後，應定期通知應受補償人領取；逾期不領取者，

所有權人間金錢給付關係，惟其金額係經主管機關審認核定，所有權人有異議時，係透行政救濟程序尋求救濟，故為利更新之推動，經限期未繳者，爰於第五項後段明定得移送行政執行處強制執行，俾資明確並利實務執行。

<p>依法提存之。</p> <p>第二項應繳納之差額價金經各級主管機關核定後限期繳納；屆期未繳納者，得移送<u>法務部行政執行署</u>所屬行政執行處執行之。</p> <p>應繳納差額價金而未繳納者，其獲配之土地及建築物不得移轉或設定負擔；違反者，其移轉或設定負擔無效。但因繼承而辦理移轉者，不在此限。</p>	<p>依法提存之。</p> <p>第二項應繳納之差額價金經各級主管機關核定後限期繳納。</p> <p>應繳納差額價金而未繳納者，其獲配之土地及建築物不得移轉或設定負擔；違反者，其移轉或設定負擔無效。但因繼承而辦理移轉者，不在此限。</p>	
<p>第三十八條 權利變換範圍內設定<u>不動產</u>役權之土地或<u>建築物</u>，該<u>不動產</u>役權消滅。</p> <p>前項<u>不動產</u>役權之設定為有償者，<u>不動產</u>役權人得向土地或<u>建築物</u>所有權人請求相當補償；補償金額如發生爭議時，準用第三十二條規定辦理。</p>	<p>第三十八條 權利變換範圍內設定地役權之土地，該地役權消滅。</p> <p>前項地役權之設定為有償者，地役權人得向土地所有權人請求相當補償；補償金額如發生爭議時，準用第三十二條規定辦理。</p>	<p>配合民法物權編第五章章名由「地役權」修正為「不動產役權」並修正相關條文，將需役及供役客體從「土地」修正擴張至「建築物」，爰配合酌作文字修正。</p>
<p>第三十九條 權利變換範圍內合法建築物及設定地上權、永佃權、<u>農育權</u>或耕地三七五租約之土地，由土地所有權人及合法建築物</p>	<p>第三十九條 權利變換範圍內合法建築物及設定地上權、永佃權或耕地三七五租約之土地，由土地所有權人及合法建築物所有權</p>	<p>一、民法物權編第四章「永佃權」章名及內容業經修正刪除，並以有期限限制之農育權取代永久存在之永佃權。</p>

所有權人、地上權人、永佃權人、農育權或耕地三七五租約之承租人於實施者擬訂權利變換計畫前，自行協議處理。

前項協議不成，或土地所有權人不願或不能參與分配時，由實施者估定合法建築物所有權之權利價值及地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約價值，於土地所有權人應分配之土地及建築物權利或現金補償範圍內，按合法建築物所有權、地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約價值占原土地價值比例，分配或補償予各該合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人、農育權或耕地三七五租約承租人，納入權利變換計畫內。其原有之合法建築物所有權、地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約消滅或終止。

土地所有權人、合法建築物所有權人、地

人、地上權人、永佃權人或耕地三七五租約之承租人於實施者擬定權利變換計畫前，自行協議處理。

前項協議不成，或土地所有權人不願或不能參與分配時，由實施者估定合法建築物所有權之權利價值及地上權、永佃權或耕地三七五租約價值，於土地所有權人應分配之土地及建築物權利範圍內，按合法建築物所有權、地上權、永佃權或耕地三七五租約價值占原土地價值比例，分配予各該合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人或耕地三七五租約承租人，納入權利變換計畫內。其原有之合法建築物所有權、地上權、永佃權或耕地三七五租約消滅或終止。

土地所有權人、合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人或耕地三七五租約承租人對前項實施者估定之

惟民法物權編施行法第十三條之二明定其過渡條款，即於九十九年一月五日修正施行前已發生之永佃權其存續期限縮短為自修正施行日起二十年，並仍適用修正前之規定。其存續期限屆滿時，永佃權人得請求變更登記為農育權。故永佃權於上開過渡期間仍應予保留，爰配合民法前揭修正條文，增訂農育權之規定。

二、另有關權利變換關係人不願參與分配或應分配之土地及建築物因未達最小分配面積單元，無法分配者，得於權利變換計畫內表明以現金補償，查都市更新權利變換實施辦法第七條之三業已明定。本次配合立法委員提案修正第三十九條第二項，補充規範權利

<p>上權人、永佃權人、<u>農育權人</u>或耕地三七五租約承租人對前項實施者估定之合法建築物所有權之價值及地上權、永佃權、<u>農育權</u>或耕地三七五租約價值有異議時，準用第三十二條規定辦理。</p> <p>第二項之分配，視為土地所有權人獲配土地後無償移轉；其土地增值稅準用第四十六條第三款規定減徵並准予記存，由合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人、<u>農育權人</u>或耕地三七五租約承租人於權利變換後再移轉時，一併繳納之。</p>	<p>合法建築物所有權之價值及地上權、永佃權或耕地三七五租約價值有異議時，準用第三十二條規定辦理。</p> <p>第二項之分配，視為土地所有權人獲配土地後無償移轉；其土地增值稅準用第四十六條第三款規定減徵並准予記存，由合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人或耕地三七五租約承租人於權利變換後再移轉時，一併繳納之。</p>	<p>變換範圍內權利變換關係人得按其占原土地權利價值比例分配土地所有權人應分配之補償金，使本條例法規架構更趨完整。</p>
<p><u>第四十三條之一</u> 實施權利變換時，其土地及建築物權利已辦理土地登記者，應以各該權利之登記名義人參與權利變換計畫，其獲有分配者，並以該登記名義人之名義辦理登記。</p>		<p>一、<u>本條新增</u>。</p> <p>二、查都市更新權利變換實施辦法第十六條業明定已登記之土地及建築物，其所有權人獲有分配者，仍以該登記名義人之名義辦理。爰配合本條第二十二條之二規定同意比例以登記名義人為準之規</p>

		定，將上開規定提升至條例位階，使本條例之法規架構更趨完整。
--	--	-------------------------------