

研商修正都市更新條例及其施行細則部分條文修正草案 會議議程

一、主席致詞

二、業務單位說明

都市更新條例前階段修法草案，業於 100 年 11 月 30 日送行政院審議，現依行政院有關單位、各界陸續所提意見及因應實務執行產生之爭議，針對都市更新發動門鑑、政府協助措施、更新單元劃定之程序、實施者之資格限制、更新過程資訊公開、同意書之出具、通知之合法送達、都更案之預售時機及民眾參與等方向，續研擬都市更新條例及其施行細則修正草案共計 15 條，包括都市更新條例第 10、13、14、17、21、22、25-1、34、36 條，及施行細則第 5、6、15 條，並新增 3 條修正條文。另研提討論議題二案，擬先行討論有共識後再納入後續修法。

三、綜合討論

四、散會

都市更新條例部分條文修正草案對照表

修正條文	現行條文	說明
<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，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，得由都市更新會籌備會申請之。</u></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，前項申請得由土地及合法建築物所有權人為之。</u></p> <p><u>第一項之申請，</u>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三，並其所有土地總面積及合</p>	<p>第十條 經劃定應實施更新之地區，<u>其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>自行組織更新團體</u>實施該地區之都市更新事業，<u>或委託都市更新事業機構為實施者實施之。</u></p> <p>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<u>都市更新</u>事業概要，並依第十五條及第十九條規定，</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</p>

法建築物總樓地板面積均超過十分之三之同意；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。

逕行擬具都市更新事業計畫辦理。

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人權益，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。

三、為統一用詞及配合新增第二項，第二項酌作文字修正。
(以上業獲共識列入上階段修法)。

四、事業概要主要在確

		<p>認更新單元之範圍及後續都市更新事業計畫之先期開發構想，其範圍之界定，將對範圍內之所有權人之產權產生重大影響，為增加概要申請之代表性並增加後續實施更新之可行性，爰將現行同意比例門檻提高至十分之三，消弭更新發動門檻過低之質疑。</p>
<p>第十三條 都市更新事業得以信託方式實施之。其依第十條第二項或第二十二條第一項規定計算所有權人人數比例，以委託人人數計算。</p> <p><u>前項信託予實施者實施都市更新事業者，實施者應以信託業為限。</u></p>	<p>第十三條 都市更新事業得以信託方式實施之。其依第十條第二項或第二十二條第一項規定計算所有權人人數比例，以委託人人數計算。</p>	<p>按信託業法第三十三條規定，非信託業不得辦理不特定多數人委託經理信託業法第十六條所定包括不動產之信託等業務。由於都市更新事業實施攸關人民權益至為重大，有必要限制由受高度監理並有信託管理專業之信託業辦理，爰明定受託實施都市更新者，應以信託業為限，俾受信託業法監督管理規範，以確保民眾權益。</p>
<p>第十四條 <u>都市更新事業以重建方式實施</u></p>	<p>第十四條 都市更新事業機構以依公司法設</p>	<p>現行對於都市更新事業機構僅規定以依公司法</p>

<p><u>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，並應具有一定資格。</u></p> <p><u>前項都市更新事業機構之資格，由中央主管機關定之。</u></p>	<p>立之股份有限公司為限。但都市新事業係以整建或維護方式處理者，不在此限。</p>	<p>設立之股份有限公司為限，未就公司營業項目、實績、信用、財務能力……等加以規範。依目前實務經驗，實施者之專業度及執行能力實為辦理都市更新案的重要關鍵因素，爰增訂規範應具有一定資格者，始能辦理都市更新重建業務，以確保更新執行並保障民眾權益。至其資格條件則授權由中央主管機關另定之。</p>
<p>第十七條 各級主管機關應設專業人員辦理都市更新業務，<u>並得設置專責機構實施都市更新事業或提供專業諮詢服務。</u></p>	<p>第十七條 各級主管機關應設專業人員辦理都市更新業務。</p> <p>直轄市、縣（市）主管機關為實施都市更新事業得設置專責機構。</p>	<p>我國各級機關囿於目前人力有限，辦理都市更新政策法令訂定及審議工作已顯不足，更遑論從事實際開發工作或提供專業諮詢服務，致影響都更業務推展，故有必要設立專責機構，整合公私有資源，引導落實政府推動政策，並提供專業諮詢，以保障民眾權益，減少執行爭議並加速審議時效，爰明定各級主管機關為實施都市更新事業或提供民眾專業諮詢建議，得設置專責機構之法源依據。</p>

第二十一條 都市更新事業計畫應視其實際情形，表明下列事項：

- 一、計畫地區範圍。
- 二、實施者。
- 三、現況分析。
- 四、計畫目標。
- 五、細部計畫及其圖說。
- 六、處理方式及其區段劃分。
- 七、區內公共設施興修或改善計畫，含配置之設計圖說。
- 八、整建或維護區段內建築物改建、修建、維護或充實設備之標準及設計圖說。
- 九、重建區段之土地使用計畫，含建築物配置及設計圖說。
- 十、都市設計或景觀計畫。
- 十一、實施方式及有關費用分擔。
- 十二、拆遷安置計畫。

第二十一條 都市更新事業計畫應視其實際情形，表明下列事項：

- 一、計畫地區範圍。
- 二、實施者。
- 三、現況分析。
- 四、計畫目標。
- 五、細部計畫及其圖說。
- 六、處理方式及其區段劃分。
- 七、區內公共設施興修或改善計畫，含配置之設計圖說。
- 八、整建或維護區段內建築物改建、修建、維護或充實設備之標準及設計圖說。
- 九、重建區段之土地使用計畫，含建築物配置及設計圖說。
- 十、都市設計或景觀計畫。
- 十一、實施方式及有關費用分擔。
- 十二、拆遷安置計畫。

都市更新事業如以權利變換或以徵收、區段徵收或市地重劃等方式達一定同意比例強制實施時，實施者與所有權人間有關建築物之保固責任無法透過雙方協議書明訂之，為確保參與分配房地民眾權益，避免爭議，爰明訂應將保固事項納入都市更新事業計畫，俾有執行依據，釐清責任歸屬。

<p>十三、財務計畫。 十四、實施進度。 十五、效益評估。 十六、申請獎勵項目及額度。 十七、<u>保固事項</u>。 <u>十八</u>、相關單位配合辦理事項。 <u>十九</u>、其他應加表明之事項。</p>	<p>十三、財務計畫。 十四、實施進度。 十五、效益評估。 十六、申請獎勵項目及額度。 十七、相關單位配合辦理事項。 <u>十八</u>、其他應加表明之事項。</p>	
<p>第二十二條 實施者擬定或變更都市更新事業計畫報核時，其屬依第十條規定申請獲准實施都市更新事業者，除依第七條劃定之都市更新地區，應經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二分之一，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意外，應經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五分之三，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過三分之二</p>	<p>第二十二條 實施者擬定或變更都市更新事業計畫報核時，其屬依第十條規定申請獲准實施都市更新事業者，除依第七條劃定之都市更新地區，應經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二分之一，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意外，應經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五分之三，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過三分之二</p>	<p>本條第三項但書有關「權利義務相同者」之範圍及項目無法明確界定，造成實務執行困難，爰明定應以分配或負擔有減損所有權人之權益者為限，始能撤銷同意書，以維持計畫安定性，同時保障民眾權益，並利實務執行。</p>

之同意；其屬依第十一條規定申請獲准實施都市更新事業者，應經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三分之二，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過四分之三之同意。但其私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過五分之四同意者，其所有權人數不予計算。

前項人數與土地及建築物所有權比例之計算，準用第十二條之規定。

各級主管機關對第一項同意比例之審核，除有民法第八十八條、第八十九條、第九十二條規定情事或雙方合意撤銷者外，以都市更新事業計畫公開展覽期滿時為準。所有權人不同意公開展覽之都市更新事業計畫者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。但出具同

之同意；其屬依第十一條規定申請獲准實施都市更新事業者，應經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三分之二，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過四分之三之同意。但其私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過五分之四同意者，其所有權人數不予計算。

前項人數與土地及建築物所有權比例之計算，準用第十二條之規定。

各級主管機關對第一項同意比例之審核，除有民法第八十八條、第八十九條、第九十二條規定情事或雙方合意撤銷者外，以都市更新事業計畫公開展覽期滿時為準。所有權人不同意公開展覽之都市更新事業計畫者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。但出具同

<p>意書與報核時之都市更新事業計畫<u>分配或負擔相同</u>，<u>未減損其權益者</u>，不在此限。</p>	<p>意書與報核時之都市更新事業計畫權利義務相同者，不在此限。</p>	
<p>第二十五條之一 以協議合建方式實施都市更新事業，未能依前條第一項取得全體土地及合法建築物所有權人同意者，得經更新單元範圍內私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意，就達成合建協議部分，以協議合建方式實施之。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，或由實施者協議價購。</p>	<p>第二十五條之一 以協議合建方式實施都市更新事業，未能依前條第一項取得全體土地及合法建築物所有權人同意者，得經更新單元範圍內私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意，就達成合建協議部分，以協議合建方式實施之。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，或由實施者協議價購；<u>協議不成立者，得由實施者檢具協議合建及協議價購之條件、協議過程等相關文件，按徵收補償金額預繳承買價款，申請該管直轄市、縣（市）主管機關徵收後，讓售予實施者。</u></p>	<p>都市更新案採多數決協議合建者，對於未達成協議合建部分，本可依權利變換方式處理，毋須政府介入代為徵收，且目前亦未有實際徵收案例，爰刪除後段得申請政府徵收後讓售之規定，避免衍生圖利實施者之質疑。</p>

<p>第三十四條 依權利變換計畫申請建築執照，得以實施者名義為之，並免檢附土地、建物及他項權利證明文件。</p> <p><u>實施者依前項規定申領建造執照者，非經領得建造執照並完成拆除作業，不得辦理銷售。</u></p>	<p>第三十四條 依權利變換計畫申請建築執照，得以實施者名義為之，並免檢附土地、建物及他項權利證明文件。</p>	<p>由於以權利變換實施都市更新事業時，毋須取得全體所有權人同意即可申領建造執照，如依公寓大廈管理條例第五十八條規定於領得建造執照即可辦理銷售，後續實施者如無法與未同意之拆遷戶達成共識協調解決，致無法順利拆遷時，更新事業將無法依進度實施，將影響預售戶之權益，爰於第二項增訂非經完成拆除作業不得預售之規定，有別於公寓大管理條例之規定。</p>
<p>第三十六條 權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，由實施者公告之，並通知其所有權人、管理人或使用人，限期三十日內自行拆除或遷移；屆期不拆除或遷移者，實施者得予代為之，<u>其都市更新事業計畫同意比例已達百分之九十五以上者，或拆遷戶在五戶以下者，得請求當地直轄市、縣（市）主</u></p>	<p>第三十六條 權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，由實施者公告之，並通知其所有權人、管理人或使用人，限期三十日內自行拆除或遷移；屆期不拆除或遷移者，實施者得予代為或請求當地直轄市、縣（市）主管機關代為之，直轄市、縣（市）主管機關代為拆除或遷移之義務；直轄市、縣（市）</p>	<p>一、 實施者擬具之都市更新事業計畫雖達第二十二條同意門檻即可申請報核，惟尚待實施者與未同意戶持續協調溝通，整個事業計畫才能順利進行，爰參考現行地方政府執行經驗，爰修訂第一項明定都市更新事業計畫應達一定同意門檻，或</p>

管機關代為之，直轄市、縣（市）主管機關有代為拆除或遷移之義務；直轄市、縣（市）主管機關並應訂定期限辦理強制拆除或遷移，期限以六個月為限。其因情形特殊有正當理由者，得報經中央主管機關核准延長六個月，並以二次為限。但應拆除或遷移之土地改良物為政府代管或法院強制執行者，實施者應於拆除或遷移前，通知代管機關或執行法院為必要之處理。

前項因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由實施者查定之，代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回；對補償金額有異議時，由直轄市、縣（市）主管機關核定之。

第一項實施者或當地直轄市、縣（市）主管機關代為拆除或

主管機關並應訂定期限辦理強制拆除或遷移，期限以六個月為限。其因情形特殊有正當理由者，得報經中央主管機關核准延長六個月，並以二次為限。但應拆除或遷移之土地改良物為政府代管或法院強制執行者，實施者應於拆除或遷移前，通知代管機關或執行法院為必要之處理。

前項因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由實施者查定之，代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回；對補償金額有異議時，由直轄市、縣（市）主管機關核定之。

代拆戶在五戶以下，始得申請政府代為拆遷，促使實施者主動進行協商，降低執行爭議。

二、新增第三項明定執行強制拆遷前，應召開公聽會，讓民眾的意見能再次充分表述。

<u>遷移前，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。</u>		
---------------------------	--	--

都市更新條例施行細則部分條文修正草案對照表

修正條文	現行條文	說明
<p>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；<u>必要時，應送直轄市、縣（市）政府都市計畫委員會審議。</u></p>	<p>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。</p>	<p>明定更新單元劃定時，如對其範圍、大小、合理性、完整性…等有爭議時，應送經管政府都市計畫委員會審議，讓程序及決定更為周嚴。</p>
<p>第六條 依本條例第十條第一項、第十九條第二項、第三項及<u>第三十六條第三項</u>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。</p> <p>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。</p> <p><u>第一項公聽會之通知，準用行政程序</u></p>	<p>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。</p> <p>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。</p>	<p>一、配合本條例第三十六條第三項增訂實施者或地方主管機關執行代為拆遷前應舉辦公聽會之規定，爰修正第一項規定。</p> <p>二、由於公聽會通知作業迭有所有權人表示未收到通知，或於收到通知函時已逾公聽會時間，致影響所有權人參與公聽會之權益。故增列第二項有關公聽會通知方式及寄送時點。</p>

<p><u>法公示送達之規定，且應於公聽會召開日十日前送達，並以寄送前十日內之土地登記簿、建物登記簿或合法建物證明記載者為通知對象。但主管機關召開之公聽會，得以都市更新事業計畫報核時之土地登記簿、建物登記簿或合法建物證明記載者為準。</u></p>		<p>三、 另配合實務執行需要，明定公聽會通知對象之認定，係以登記簿或合法建物證明登載者為準，並明定其認定時點。</p>
<p>第九條之二 本條例第十四條第二項都市更新事業機構之資格，於都市更新事業計畫申請報核日，應符合下列資格條件：</p> <p>一、 營業項目符合下列業務之一者：</p> <p>（一） 都市更新重建業務。</p> <p>（二） 住宅及大樓開發租售業務。</p> <p>（三） 工業廠房開發租售業務。</p> <p>（四） 特定專用區開發業務。</p> <p>（五） 投資興建</p>		<p>一、 本條新增。</p> <p>二、 依都市更新條例第十四條第二項規定授權訂定實施者應具備之資格，包括公司營業項目、實績、信用、財務能力……等以確保更新執行並保障民眾權益。</p>

<p>公共建設 業務。</p> <p>(六) 新市鎮或 新社區開 發業務。</p> <p>二、依商業團體法 加入商業團體 之會員。</p> <p>三、具有相當信用 者：票據交換機 構或受理查詢 之金融機構於 上半年內所出 具之非拒絕往 來戶及最近一 年內無退票紀 錄證明。</p> <p>四、具有相當財力 者：實收資本額 不低於實施經 費之十分之一 者。</p> <p>五、具有相當經驗 或實績者：申請 報核日前五年 內，領有使用執 照建案累計達 五十戶以上或 樓地板面積累 計達一萬平方 公尺以上者。</p> <p>六、以信託方式受 託實施都市更 新事業者，應以 信託業為限。</p>		
---	--	--

<p>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：</p> <p>一、土地及合法建築物之權利證明文件：</p> <p>(一) 地籍圖謄本或其電子謄本。</p> <p>(二) 土地登記謄本或其電子謄本。</p> <p>(三) 建物登記謄本或其電子謄本，或合法建物證明。</p> <p>二、私有土地及合法建築物所有權人出具之同意書。<u>並依下列方式擇一辦理：</u></p> <p><u>(一) 同意書經依法公證或認證。</u></p> <p><u>(二) 外國人或</u></p>	<p>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：</p> <p>一、土地及合法建築物之權利證明文件：</p> <p>(一) 地籍圖謄本或其電子謄本。</p> <p>(二) 土地登記謄本或其電子謄本。</p> <p>(三) 建物登記謄本或其電子謄本，或合法建物證明。</p> <p>二、私有土地及合法建築物所有權人出具之同意書。</p> <p>前項第一款謄本及電子謄本，以於都市更新事業概要或都市更新事業計畫報核之日所核發者為限。</p>	<p>為確保所有權人在知悉相關權利義務下簽署同意書，同時確保同意書之真實性，以保障所有權人之權益，並利主管機關審核，爰參照市地重劃作法，明定所有權人出具同意書時應檢附相關證明文件，以避免爭議。</p>
---	--	--

旅外僑民
授權第三
人簽署
者，應檢
附經我駐
外領務人
員認證或
驗證之授
權書。

(三)大陸地區
人民或香
港、澳門
居民授權
第三人簽
署者，應
檢附經行
政院設立
或指定之
機構或委
託之民間
團體驗證
之授權
書。

前項第一款謄本及電子謄本，以於都市更新事業概要或都市更新事業計畫報核之日所核發者為限。

第一項第一款第三目之合法建物證明，其因災害受損拆除之合法建築物，或更新單元內之合法建築物，經直轄市、縣（市）主管機關同意

第一項第一款第三目之合法建物證明，其因災害受損拆除之合法建築物，或更新單元內之合法建築物，經直轄市、縣（市）主管機關同意先行拆除者，直轄市、縣（市）主管機關得核發證明文件證明之。

<p>先行拆除者，直轄市、縣（市）主管機關得核發證明文件證明之。</p>		
<p>第十五條之一 實施者依本條例第二十二條第一項規定徵詢同意時，應檢附都市更新事業計畫及權利變換計畫草案，並以實施者召開都市更新事業計畫及權利變換計畫公聽會後取得者始計入同意比例。</p>		<p>一、 本條新增。 二、 配合現行權利變換計畫毋須取得同意即可申請報核，及本條例第二十九條都市更新事業計畫及權利變換計畫應一併申請報核之修正方向，並確保土地及合法建築物所有權人係在知悉相關計畫之權利義務情形下簽署同意書，爰明定同意書應檢附計畫草案，並應於實施者召開公聽會後取得始納入同意比例計算。</p>
<p>第○條之○ 申請人或實施者應於事業概要核准或都市更新事業計畫報核時，於更新單元範圍內設立工作站提供諮詢及解說服務，並應設置個案計畫專屬網站，提供獎勵容積申請、建築規</p>		<p>一、 本條新增。 二、 為加強更新過程透明公開化，明定實施者或申請人應在更新單元範圍內設立工作站提供解說及諮詢服務，並設置個案專屬網站，</p>

<p>劃設計、拆遷安置計畫、財務計畫、權利變換估價資訊、選配資訊、實施進度等相關計畫內容及會議紀錄，並通知更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人及其他權利關係人。</p>		<p>充分揭露都更過程相關資訊，使相關權利人能充分了解計畫內容，並掌握執行進度。</p>
---	--	--

討論議題：

案由一：都市更新條例第 1 條所謂「增進公共利益」，其範圍應如何界定案，提請討論。

說明：為促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境，增進公共利益，立法院於 87 年通過、總統公布「都市更新條例」，據以執行。按都市更新條例立法總說明謂：「都市更新是基於都市整體的利益，經由政府機關、私人、團體等持續不斷的努力，就實質環境、社會、經濟等不同層面，針對選定之實施地區，研訂綜合性發展計畫，實施拆除重建、整建、保存維護等措施，以達到增進都市機能、改善生活環境、促進都市健全發展之整體性目標。」(參見立法院公報第 87 卷第 42 期)。惟近來各界對於都市更新實施之公共利益定義，屢有質疑，其範圍應如何界定，爰提請討論。

案由二：本條例第 61 條之 1 有關建造執照申請期限延長或排除不可歸責事項案，提請討論。

說明：

- 一、本條例第 61 條之 1 明定都市更新案申請建造執照之法規適用，以擬定都市更新事業計畫報核日為準，惟應於事業計畫核定日起 2 年或 3 年內提出申請，逾期未申請，則以申請建造執照之日為準。另本條例前階段經部會協商同意之修正條文第 29 條，已規範未來事業計畫與權利變換計畫應併同提出，先予敘明。
- 二、近來迭獲各界反應，對於都市更新事業計畫與權利變換計畫分送之案件，常因審議時間、公有土地之處理…等因素，致實施者無法依規定期限提出建築執照申請，增加都市更新案件之不確定性，是否修正予以延長？或排除不可歸責實施者之時間計算？如是，其展延時間或不可歸責之事項為何？提請討論。