

都更修法吵五年 (2011~2016) , 吵什麼 ?

謝志誠 2016.12.25

都市更新條例 (以下簡稱「都更條例」) 第九次修正，從 2011 年 5 月展開，經 3 次座談會、5 次研修小組會議及 9 次跨部會與法規會聯席審查會議，於 2012 年 6 月日提交部務會報通過，6 月 14 日函報行政院審議，經召開 6 次會議於 2012 年 11 月 7 日完成審查，11 月 29 日經行政院第 3325 次院會通過，且經行政院列為重大法案，並於 12 月 7 日函請立法院審議。至 2015 年 12 月 15 日立法院程序委員會決議將「內政委員會報告、行政院、林淑芬等 22 人、姚文智等 31 人、邱文彥等 27 人、李俊偲等 23 人、陳亭妃等 21 人、許添財等 18 人、丁守中等 27 人、李應元等 36 人、尤美女等 22 人、陳其邁等 24 人、張慶忠等 22 人、姚文智等 17 人、陳其邁等 20 人、蔡正元等 16 人、邱文彥等 21 人、林淑芬等 25 人、田秋堃等 23 人、姚文智等 23 人、邱文彥等 30 人、陳節如等 18 人等分別擬具之都市更新條例修正草案或部分條文修正草案」排入第 8 屆第 8 會期第 14 次院會討論。

由於部分修正條文尚待協商，主席作成「協商有結論時，提出本次會議處理」之決議。

就這樣，討論多年之都更條例修正草案就隨著第 8 屆會期結束而胎死腹中。

2016 年 2 月 1 日，立法院開議，第 9 屆立法委員就職。

因為 2 月初之南部震災，行政院會於 2 月 25 日通過「防災三法：都更條例、建築法及災害防救法」部分條文修正草案，並列為立法院本會期優先法案。

2016 年 3 月 2 日，行政院將都更條例修正草案函請立法院審議。

政黨輪替，民進黨政府再度上台，新內閣於 2016 年 7 月 1 日函請撤回先前送請審議之都更條例修正草案。

至於，民進黨政府「新」都更條例修正草案呢？

雖然，蔡英文總統於 2016 年 11 月 14 日執政決策協調會議拍板「執政團隊儘速研擬相關之工作與修法，來加速推動老舊公寓住宅之更新」，但「新的」修法進度至今仍是停留在原地。

由於都更條例修正遲遲難以搞定，在「其中部分條文經 2013 年 4 月 26 日司法院釋字第 709 號解釋違憲，應自解釋公布之日起一年內檢討修正，逾期未完成者，該部分規定失其效力」之下，為避免因都更條例部分條文規定失其效力，造成我國都更政策推動停滯，引發民間投資損失，內政部便直接修正都更條例施行細則，形成今日施行細則先行之特殊景象

回顧都更條例修正草案之討論過程，包括最根本之「都更條例要不要廢除」等等，可說是百家爭鳴。如今，政黨再輪替，第 8 屆會期中提案最多，最勇於表達意見之民進黨已經在國會取得絕對優勢，在行政、立法全面執政下，競選政見之承諾、公平正義之理想與堅持，如何透過法條落實，又如何與地方執政之實務相連接，都是接下來要面對的課題了。

都更修法吵五年，吵什麼？我試著把 2011～2016 年這五年期間之討論，準備修哪些條文？哪些有共識的？哪些是有爭議的？按著條次順序臚列出來，**並把現行條文、2012 年 11 月 29 日行政院版與 2015 年 11 月 10 日立法院四次朝野協商版條文對照呈現**，讓後續討論得以延續，而不是一切從頭開始，虛度時間，「問題沒有解決，反而製造更多問題」。

一、資訊要以適當方式充分揭露

由於事業概要、都市更新事業計畫、權利變換計畫等相關計畫內容，影響更新單元內相關權利人權益至深且鉅，為使相關權利人充分了解相關計畫內容，明定實施者應於適當地點提供諮詢服務，並於專屬網頁、政府公報、電子媒體、平面媒體或會議以適當方式充分揭露更新相關資訊，以擴大民眾參與。

立法院協商版 2015/11/10	行政院版 2012/11/29	現行條文
第五條 實施者應於適當地點提供諮詢服務，並於專屬網頁、政府公報、電子媒體、平面媒體或會議以適當方式充分揭露更新相關資訊。 前項諮詢服務、資訊內容、揭露方式及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。	第五條 實施者應於適當地點提供諮詢服務，並以適當方式充分揭露更新相關資訊。 前項諮詢服務與資訊揭露方式及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。	(本條新增)

二、通知如何送達？要說清楚

為避免更新單元內相關權利人再有「沒有接到通知」之指控，並確保相關權利人之權益，參考獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 7 條規定，明定依都更條例規定所為之通知，應以書面雙掛號函或由專人送達，並取得送達證明。

立法院協商版 2015/11/10	行政院版 2012/11/29	現行條文
第六條 實施者依第四十條第一項	第六條 依本條例規定所為之通知	(本條新增)

<p>、第四十三條第一項、第五十一條第四項、第五十六條第一項及第六十三條規定所為之通知，應以書面雙掛號函或由專人送達，並取得送達證明。</p> <p>前項通知應送達於應受送達人之住居所、事務所或營業所。於應送達處所不獲會晤應受送達人時，得將文書付與有辨別事理能力之同居人、受雇人或應送達處所之接收郵件人員。</p> <p>送達未能依前二項規定為之者，得準用民事訴訟法規定向法院聲請裁定准為公示送達，或報經直轄市或縣（市）主管機關同意後，應以專屬網頁公告、連續刊登當地報紙三日，並於更新單元所在鄉（鎮、市、區）公所公告之。</p>	<p>，應以書面雙掛號函或由專人送達，並取得送達證明。但政府機關、機構、公立學校應依行政程序法送達之規定辦理。</p> <p>前項通知應送達於應受送達人之住居所、事務所或營業所。於應送達處所不獲會晤應受送達人時，得將文書付與有辨別事理能力之同居人、受雇人或應送達處所之接收郵件人員。</p> <p>送達未能依前二項規定為之者，得準用民事訴訟法規定向法院聲請裁定准為公示送達，或報經直轄市或縣（市）主管機關同意後，連續刊登當地報紙三日並於更新單元所在鄉（鎮、市、區）公所公告之。</p>	
--	---	--

三、計畫架構見仁？見智？

都更條例屬都市計畫、都市建設之專門性、特殊性立法，其適用之事項為都市更新，法律之位階屬特別法（內政部 98 年 10 月 30 日營署更字第 0982921231 號函）。

然因最近幾年，都更爭議頻傳，有都市計畫領域之學者認為「都市更新計畫」已經凌駕於「都市計畫體系」之上，進而主張「都市更新條例回歸都市計畫體系」。

是否有所凌駕？

有人認為，現行條文第 4、5、6、7、8 條有關都市更新處理方式、更新地區之劃定和都市更新計畫之擬訂或變更，以及其涉及或未涉及都市計畫之擬訂或變更之處置等規定，其實是與都市計畫法「舊市區之更新專章（第六章第 63~73 條）」之規定相符，而回歸之用意是要把都更條例塞入都市計畫法？或把都更條例降格成為都市計畫法下之都更施行細則？是否可行？當然是見仁見智。

然而，之所以會有這些爭議，說穿了就是對於過度建築容積獎勵可能造成容積管制失控之疑慮，希望落實都市容積總量管控機制，回歸都市計畫體系管理，避免都市計畫法基準容

積率制度名不符實，未能發揮成效。

前述見解之差異反映在修法上之爭議，包括：

第一，按現行條文第 5 條之規定，一個更新地區可能跟著一個都市更新計畫，也可能沒有都市更新計畫；若沒有訂定都市更新計畫，則更新地區範圍內更新單元之都市更新事業計畫是否因此而無所依循？因此，有建議將原條文第 5 條「...劃定更新地區，並視實際需要分別訂定都市更新計畫...」，修正為「...劃定或變更更新地區，應併同依更新地區之範圍擬定或變更都市更新計畫...」。如此修正，直轄市、縣（市）主管機關又是一筆龐大財力與人力負擔，直轄市、縣（市）主管機關要說說話！

第二，有人依據「都市更新」用詞之定義「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」，認為都市更新計畫之範圍應該大於更新地區之範圍，然依現行條文第 5 條「...劃定更新地區，並視實際需要分別訂定都市更新計畫...」，都市更新計畫係跟著更新地區之劃定，有無矮化都市更新計畫之疑慮？因而建議將條文內之「都市更新計畫」更名為「更新地區計畫」，以名實相符。然，亦有人認為還是回歸都市計畫法第 63 條「直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所對於窳陋或髒亂地區認為有必要時，得視細部計畫劃定地區範圍，訂定更新計畫實施之」之規定，保留「都市更新計畫」一詞。

第三，更新地區如何劃定或變更？都市更新（或更新地區）如何擬定或變更？其又如何與都市計畫銜接？有建議在現行都市計畫與都市更新計畫之間增加一個「都市更新綱領」者，要直轄市、縣（市）主管機關在都市計畫主要計畫範圍內，視都市之發展狀況及實際需要，進行全面調查及評估，於修法後一年內擬定全市、縣（市）都市更新綱領，作為劃定或變更更新地區及擬定或變更更新地區計畫之準則，並定期檢討。都市更新綱領應經該管都市計畫委員會審議通過，變更時亦同。可以想像的是，這又是一筆龐大財力與人力負擔，直轄市、縣（市）主管機關要說說話！

第四，都市更新計畫是都市更新事業計畫之指導計畫，攸關劃定地區實施更新之急迫性、公益性與必要性。因此，在現行都市更新計畫應表明之事項（更新地區範圍、基本目標與策略、實質再發展、劃定之更新單元或其劃定基準、其他應表明事項）外，加上「與都市更新綱領、都市計畫之關係」、「劃定或變更更新地區之公益性及必要性」、「居民意願、原有社會、經濟關係及人文特色之調查與分析」、「基本目標、策略與實質再發展、再活化構想」、「環境保護與災害防治對策」、「公共設施興修或改善之規劃」、「重建、整建及維護處理方式之構想」、「住戶安置對策」等。還要增加哪些嗎？還是那句話，直轄市、縣（市）主管機關要說說話！

第五，現行條文規定，當更新地區之劃定及都市更新計畫之擬定或變更，若未涉及都市

計畫之擬定或變更，則逕送各級主管機關遴聘（派）學者、專家、熱心公益人士及相關機關代表審議通過後，公告實施之；若有涉及都市計畫主要計畫或細部計畫之擬定或變更，則要依都市計畫法規定之程序辦理，且主要計畫或細部計畫得一併辦理擬定或變更。這顯與實務執行現況有落差，且不符合當下對於更新地區與都市更新計畫之重視，故建議將其修正為「**未涉及都市計畫之擬定或變更者，主管機關應舉辦公聽會，連同公聽會紀錄送該管政府都市計畫委員會審議通過後，公告實施之**」。

這似已獲得甚多共識。

立法院協商版 2015/11/10	行政院版 2012/11/29	現行條文
<p>第十二條 主管機關劃定或變更更新地區，應併同依更新地區之範圍擬定或變更更新地區計畫，表明下列事項，作為擬訂都市更新事業計畫之指導：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、更新地區計畫之名稱。 二、更新地區之範圍。 三、都市更新綱領、都市計畫之關係。 四、劃定或變更更新地區之公益性及必要性。 五、居民意願、原有社會、經濟關係及人文特色之調查與分析。 六、基本目標、策略與實質再發展、再活化構想。 七、環境保護與災害防治對策。 八、公共設施興修或改善之規劃。 九、重建、整建及維護處理方式之構想。 十、住戶安置對策。 十一、更新單元及其劃定基準。 十二、其他應表明事項。 <p>前項更新地區之劃定或變更及更新地區計畫之擬定或變更，未涉及都市計畫之擬定或變更者，主管機關應舉辦公聽會，連同</p>	<p>第七條 直轄市、縣（市）主管機關應就都市之發展狀況、居民意願、原有社會、經濟關係及人文特色，進行全面調查及評估，劃定更新地區，並視實際需要分別訂定都市更新計畫，表明下列事項，作為擬訂都市更新事業計畫之指導：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、更新地區範圍。 二、基本目標與策略。 三、實質再發展與再生活化措施。 四、劃定之更新單元或其劃定基準。 五、其他應表明事項。 <p>第十條 更新地區之劃定及都市更</p>	<p>第五條 直轄市、縣（市）主管機關應就都市之發展狀況、居民意願、原有社會、經濟關係及人文特色，進行全面調查及評估，劃定更新地區，並視實際需要分別訂定都市更新計畫，表明下列事項，作為擬定都市更新事業計畫之指導：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、更新地區範圍。 二、基本目標與策略。 三、實質再發展。 四、劃定之更新單元或其劃定基準。 五、其他應表明事項。 <p>第八條 更新地區之劃定及都市更</p>

<p>公聽會紀錄送該管政府都市計畫委員會審議通過後，公告實施之；其涉及都市計畫主要計畫或細部計畫之擬定或變更者，依都市計畫法規定程序辦理，主要計畫或細部計畫得一併辦理擬定或變更。</p> <p>全區採整建或維護方式處理之更新地區，得逕由主管機關公告實施之，免依前項規定舉辦公聽會及審議。</p>	<p>新計畫之擬訂或變更，未涉及都市計畫之擬訂或變更者，應送該管政府都市計畫委員會審議通過後，公告實施之；其涉及都市計畫主要計畫或細部計畫之擬訂或變更者，依都市計畫法規定程序辦理，主要計畫或細部計畫得一併辦理擬訂或變更。</p> <p>全區採整建或維護方式處理之更新地區，得逕由各級主管機關劃定公告實施之，免依前項規定辦理審議。</p>	<p>新計畫之擬定或變更，未涉及都市計畫之擬定或變更者，送各級主管機關遴聘（派）學者、專家、熱心公益人士及相關機關代表審議通過後，公告實施之；其涉及都市計畫主要計畫或細部計畫之擬定或變更者，依都市計畫法規定程序辦理，主要計畫或細部計畫得一併辦理擬定或變更。</p> <p>採整建或維護方式處理之更新地區，得逕由各級主管機關劃定公告實施之，免依前項規定辦理審議。</p>
---	--	--

四、更新地區劃定條件是否具體？

現行條文第 6、7 條分別訂定直轄市、縣（市）主管機關得優先劃定與逕行劃定為更新地區之條件。近年來，因「防災都更」「老舊建物健檢」之呼聲，對於劃定條件要如何增減或調整之討論，多有著墨，甚至增訂「有符合優先劃定與逕行劃定為更新地區之條件時，土地及合法建築物所有權人得向直轄市、縣（市）主管機關提議劃定為更新地區」條款。但，修正內容依監察院內政及少數民族委員會 2012 年 10 月 4 日通過之對內政部糾正案所指，仍屬於簡略及抽象之原則性規定，缺乏具體之認定標準，無整體性更新必要之地區被恣意劃定，但真正需要更新之地區反而未被劃定。

立法院協商版 2015/11/10	行政院版 2012/11/29	現行條文
<p>第八條 有下列各款情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關得優先劃定為更新地區：</p> <p>一、建築物窳陋且非防火構造、鄰棟間隔不足或耐震能力不足，有妨害公共安全之虞。</p> <p>二、建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良、結構不規則或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全。</p> <p>三、建築物老舊且使用現況未符</p>	<p>第八條 有下列各款情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關得優先劃定為更新地區：</p> <p>一、建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞。</p> <p>二、建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全。</p> <p>三、建築物老舊且使用現況未</p>	<p>第六條 有下列各款情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關得優先劃定為更新地區：</p> <p>一、建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞。</p> <p>二、建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全。</p> <p>三、建築物未符合都市應有之機能。</p>

<p>合都市應有之機能，足以影響都市健全發展。</p> <p>四、居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或公共安全。</p> <p>五、為配合中央或地方之重大公共建設計畫。</p> <p>六、具有歷史、文化、藝術、科學、紀念價值，亟須配合辦理保存維護與再利用。</p> <p>七、經鑑定為高氯離子混凝土之建築物，有妨害公共安全之虞。</p> <p>八、經偵檢確定遭受放射性污染之建築物。</p> <p>九、特種工業設施有妨害公共安全之虞。</p>	<p>符合都市應有之機能，足以影響都市健全發展。</p> <p>四、建築物未能與政府重大建設計畫配合。</p> <p>五、具有歷史、文化、藝術、科學、紀念價值，亟須辦理保存維護。</p> <p>六、居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或公共安全。</p>	<p>四、建築物未能與重大建設配合。</p> <p>五、具有歷史、文化、藝術、紀念價值，亟須辦理保存維護。</p> <p>六、居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安。</p>
<p>第九條 有下列各款情形之一時，直轄市、縣（市）主管機關應視實際情況，逕行劃定更新地區：</p> <p>一、因戰爭、地震、海嘯、火災、水災、風災或其他重大事變遭受損壞。</p> <p>二、為避免緊急或重大災害之發生。</p>	<p>第九條 有下列各款情形之一時，直轄市、縣（市）主管機關應視實際情況，逕行劃定更新地區，並視實際需要擬訂或變更都市更新計畫：</p> <p>一、因戰爭、地震、火災、水災、風災或其他重大事變遭受損壞。</p> <p>二、為避免重大災害之發生。</p> <p>三、為配合中央或地方之重大建設。</p> <p>前項更新地區之劃定或都市更新計畫之擬訂、變更，上級主管機關得指定該管直轄市、縣（市）主管機關限期為之，必要時並得逕為辦理。</p>	<p>第七條 有下列各款情形之一時，直轄市、縣（市）主管機關應視實際情況，逕行劃定更新地區，並視實際需要訂定或變更都市更新計畫：</p> <p>一、因戰爭、地震、火災、水災、風災或其他重大事變遭受損壞。</p> <p>二、為避免重大災害之發生。</p> <p>三、為配合中央或地方之重大建設。</p> <p>前項更新地區之劃定或都市更新計畫之擬訂、變更，上級主管機關得指定該管直轄市、縣（市）主管機關限期為之，必要時並得逕為辦理。</p>
	<p>第十條 有第八條第五款或第九條之情形時，中央主管機關得指定該管直轄市、縣（市）主管機關限期劃定或變更更新地區，必</p>	<p>(本條新增)</p>

	要時並得逕行為之。	
<p>第十一條 有第八條或第九條之情形時，土地及合法建築物所有權人得向直轄市、縣（市）主管機關提議劃定為更新地區。</p> <p>直轄市、縣（市）主管機關受理前項提案時，應依下列情形分別處理：</p> <p>一、無劃定必要者，附述理由通知原提議者。</p> <p>二、有劃定必要者，依第十二條規定程序辦理。</p> <p>其申請要件及應檢附之文件，由當地直轄市、縣（市）主管機關定之。</p>		(本條新增)

五、公辦都更評選程序說清楚

現行條文第 9 條規定，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；其中所稱之「公開評選程序」，依都更條例施行細則第 5 條之 1 規定，得準用促進民間參與公共建設法有關申請及審核程序之規定。但，依內政部之見解，都市更新案件與促參案件性質不盡相同，準用範疇迭生爭議，故依行政院公共工程委員會等之意見，參考促參法第 3 章申請及審核之規定，增訂都市更新公開評選主辦機關、申請及審核原則，並授權中央主管機關訂定公告申請及審核程序之辦法，以及評選小組之組織及評審辦法，共 8 條條文；另，將「同意其他機關（構）為實施者」修正為「同意其他政府機關（構）自行實施或經公開評選委託都市更新事業機構為實施者」，以增加公辦都更之彈性。

期間，對於這些修正似乎沒有異議之聲？！至於立法之後是否產生其他爭議？或者治絲益棼？則有待觀察。

六、更新單元該怎麼劃？同意門檻要拉多高？更新單元劃定基準是否明確？

按現行條文第 10 條及第 11 條規定，土地及合法建築物所有權人可於「劃定應實施更新之地區」或「未經劃定應實施更新之地區」，依主管機關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，於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，且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後，連同公聽會紀錄，申請當地直轄市、縣（市）主管機關核准。

由於更新單元之劃定，涉及私有建築物之拆除重建，對人民財產權之影響甚鉅，期間之修法爭議，包括：

第一，誰來發動？由於現行事業概要之申請，係由土地及合法建築物所有權人提出，導致實務執行上，出現單一土地及合法建築物所有權人即可提出申請之情形，除不具代表性外，也出現事業概要已核准，卻遲遲未籌組更新團體，或逕行將事業概要轉移給其他都市更新事業機構之亂象，影響其他所有權人之權益。因此，為補強發動者之代表性，將發動者由「土地及合法建築物所有權人」修正為「都市更新事業機構（俗稱之「建商」）或都市更新會或都市更新會籌備會」；若更新單元內之土地及合法建築物所有權人未達七人者，得由土地及合法建築物所有權人提出申請。換言之，更新單元內之土地及合法建築物所有權人必須提前面對與展開內部之整合工作，以便在申請發動之前或同時，就決定是委託建商擔任實施者，或者是自行籌組都市更新會擔任實施者。

第二，同意門檻應提高多少？依據大法官會議釋字第 709 號之解釋，現行十分之一之同意門檻太低，難與尊重多數、擴大參與之民主精神相符，未盡國家保護人民財產權與居住自由之憲法上義務，即不符憲法要求之正當行政程序，亦有違於憲法保障人民財產權與居住自由之意旨。由於大法官會議釋字第 709 號並未指出同意比率該多高才能與民主精神相符，但「更新會或其籌備會申請者，同意比率提高至三分之一；都市更新事業機構或更新單元內土地及合法建築物所有權人數未達七人申請者，同意比率提高至二分之一」似已獲得較多之認同。但，仍有要求再加高門檻之聲音，特別是針對未經劃定應實施更新之地區申請劃定更新單元者。

第三，未經劃定應實施更新之地區可否申請劃定更新單元？由於未經劃定應實施更新之地區，其實施更新之急迫性、公益性與必要性不無疑義，於是有「應該關閉或限期關閉此一後門條款，不宜允許在未經劃定應實施更新之地區發動都更」之主張。但，「同意未經劃定應實施更新之地區亦可申請劃定更新單元，惟應符合直轄市、縣（市）主管機關得優先劃定為更新地區之條件之一者，方得依主管機關所定更新單元劃定基準，自行劃定更新單元，擬具事業概要，申請核准；且其事業概要應送交該管政府都市計畫委員會審議，以確認其必要性及公益性」，似已獲得較多之認同。至於是否要拉高同意門檻，並限縮建築容積獎勵與稅捐減免，則尚無進一步討論。

第四，更新單元劃定基準是否明確？監察院內政及少數民族委員會 2012 年 10 月 4 日通過對內政部之糾正案指出：「由於行政機關劃定都市更新地區之原則，都市更新條例第 6

條、第 7 條雖定有明文，然各款之具體認定標準卻付之闕如。對於未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境，亦欠缺具體認定標準。亦未見該條例依法律明確性原則規定「更新單元劃定基準」不得違反該條例第 6 條、第 7 條規定，內政部亦未統一訂定「更新單元劃定基準」。僅見地方主管機關為因應實際需要，有自行依自治條例訂定相關評估標準者，但卻有多項指標不符該條例第 6 條規定。而且該條例第 6 條、第 7 條過於簡略及抽象的原則性規定，有造成行政恣意劃定更新地區或不敢劃定，以致實際上無整體性更新必要之地區被劃定，真正需要更新之地區反而未被劃定之虞。按都市更新地區或更新單元之劃定，涉及私有建築物之拆除重建，對人民財產權有重大影響，參照上開司法院釋字第 409 號解釋意旨，其具體認定標準及應踐行之程序，應以法律規定為宜。或謂因該條例第 6 條、第 7 條已有原則之規定，而主張得另以法律明確授權之命令規範；果得另以法律明確授權之命令規範，則因有關具體認定標準及應踐行之程序均屬重要事項，**自應授權由中央主管機關以命令規範，俾行政機關或人民處理有所依據，而不宜授權由地方主管機關自行訂定。**然而都市更新條例之中央主管機關 - 內政部，多年來未適時檢討規範劃定更新地區或更新單元之具體認定標準及應踐行之程序，任地方政府自行訂定相關評估標準，有多項指標規定不符合該條例第 6 條規定意旨，且發生未經任何具體檢測評估之程序，率爾將不符要件之建築物核准納入更新地區或更新單元，遭行政法院撤銷原處分及駁回上訴之案例，嚴重影響政府形象，洵有疏失。」僅修法明定更新單元劃定基準應經該管政府都市計畫委員會**依都市更新綱領**審議通過，是否滿足司法院釋字第 409 號解釋之意旨？

立法院協商版 2015/11/10	行政院版 2012/11/29	現行條文
<p>第二十二條 經劃定應實施更新之地區，都市更新事業機構或都市更新會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申請劃定更新單元，擬具都市更新事業概要（以下簡稱事業概要），摘要載明第三十六條所列事項，舉辦公聽會；並於公聽會後六個月內，檢具事業概要連同公聽會紀錄，申請當地直轄市、縣（市）主管機關依第二十九條規定審議核准；變更時，亦同。</p> <p>依前項規定核准之事業概要，直轄市、縣（市）主管機關應即公告三十日，並通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、</p>	<p>第二十條 經劃定應實施更新之地區，都市更新事業機構或都市更新會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申請劃定更新單元，擬具都市更新事業概要（以下簡稱事業概要），摘要表明第三十六條所列事項，舉辦公聽會；並於公聽會後六個月內，將事業概要連同公聽會紀錄及土地、合法建築物所有權人意見綜整處理表，申請當地直轄市、縣（市）主管機關審議核准；變更時，亦同。</p> <p>依前項規定核准之事業概要，直轄市、縣（市）主管機關應即公告三十日，並通知更</p>	<p>第十條 經劃定應實施更新之地區，其土地及合法建築物所有權人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，自行組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。</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</p>

<p>他項權利人、囑託限制登記機關、依消費者債務清理條例聲請清算登記之管理人、預告登記請求權人及第二十四條第三款、第七款規定之代管或代為標售機關。</p> <p>第一項公聽會之日期及地點應以登報、傳單及專屬網頁周知，並通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、依消費者債務清理條例聲請清算登記之管理人、預告登記請求權人及第二十四條第三款、第七款規定之代管或代為標售機關；任何人民或團體得於審議前，以書面載明姓名或名稱及地址，向直轄市、縣（市）主管機關提出意見，由直轄市、縣（市）主管機關參考審議。</p> <p>於都市更新會尚未核准設立前，得由都市更新會籌備會依第一項規定申請核准事業概要。更新單元內之土地及合法建築物所有權人未達七人者，第一項之申請，得由土地及合法建築物所有權人為之。</p> <p>依第一項規定申請核准事業概要者，應依下列各款所定人數與面積之比率，取得私有土地及私有合法建築物所有權人之同意。但私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過三分之二同意者，其所有權人數不予計算：</p> <p>一、都市更新會或其籌備會申請時：應經該更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過十分之三，且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</p>	<p>新單元內土地、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二十三條第三款、第七款規定之代管或代為標售機關。</p> <p>第一項公聽會之日期及地點應登報周知，並通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、預告登記請求權人及第二十三條第三款、第七款規定之代管或代為標售機關；任何人民或團體得於審議前，以書面載明姓名或名稱及地址，向直轄市、縣（市）主管機關提出意見，由直轄市、縣（市）主管機關參考審議。</p> <p>於都市更新會尚未核准設立前，得由都市更新會籌備會依第一項規定申請核准事業概要。更新單元內之土地及合法建築物所有權人未達七人者，第一項之申請，得由土地及合法建築物所有權人為之。</p> <p>依第一項規定申請核准事業概要者，應依下列各款所定人數與面積之比率，取得私有土地及私有合法建築物所有權人之同意：</p> <p>一、都市更新會或其籌備會申請時：應經該更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過十分之三，且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三之同意。</p>	<p>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。</p>
---	---	---

<p>之三之同意。</p> <p>二、都市更新事業機構或更新單元內土地及合法建築物所有權人數未達七人申請時：應經該更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過二分之一，且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。</p> <p>前項私有土地與私有合法建築物所有權人數及面積之同意比率已達第三十七條第一項規定者，得免擬具事業概要，並依第二十七條及第三十二條規定，逕行擬訂都市更新事業計畫辦理。</p>	<p>二、都市更新事業機構或更新單元內土地及合法建築物所有權人數未達七人申請時：應經該更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過二分之一，且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。</p> <p>前項私有土地與私有合法建築物所有權人數及面積之同意比率已達第三十七條第一項規定，且有下列各款情形之一者，得免擬具事業概要，並依第二十六條及第三十二條規定，逕行擬訂都市更新事業計畫辦理：</p> <p>一、因災害或其他重大事變遭受損害。</p> <p>二、為避免重大災害之發生。</p> <p>三、以整建、維護方式實施都市更新事業。</p>	
<p>第二十三條 未經劃定應實施更新之地區，有第八條情形之一者，得按直轄市、縣（市）主管機關所定更新單元劃定基準，依前條規定辦理。</p> <p>前條第一項及前項更新單元劃定基準之訂定或修正，應經該管政府都市計畫委員會依都市更新綱領審議通過後發布實施之。但更新單元劃定基準已於本條例中華民國○年○月○日修正公布前發布實施者，不在此限，惟應併同都市更新綱領之擬定檢討修正。</p>	<p>第二十一條 未經劃定應實施更新之地區，有第八條第一款至第三款或第六款情形之一者，得按主管機關所定更新單元劃定基準，依前條規定，擬具事業概要，申請劃定更新單元及核准事業概要。</p> <p>前條第一項及前項更新單元劃定基準，應提經該管政府都市計畫委員會審議通過後實施之。</p>	<p>第十一條 未經劃定應實施更新之地區，土地及合法建築物所有權人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>

七、事業概要要審議、要公告且通知要周延，公聽也是

事業概要涉及更新單元與實施方式之確認，影響土地及合法建築物所有權人之權益；為確保利害關係人知悉相關資訊，並回應司法院釋字第 709 號解釋「都市更新條例第十條第一項主管機關核准都市更新事業概要之程序規定，未設置適當組織以審議都市更新事業概要，且未確保利害關係人知悉相關資訊及適時陳述意見之機會」，除將原條文「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**」修正為「擬具都市更新事業概要（以下簡稱事業概要），...，舉辦公聽會；並於公聽會後六個月內，將事業概要連同公聽會紀錄及土地、合法建築物所有權人意見綜整處理表，申請當地直轄市、縣（市）主管機關**審議核准**」外，亦明定核准之事業概要，直轄市、縣（市）主管機關應即公告三十日，並通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關、依消費者債務清理條例聲請清算登記之管理人、預告登記請求權人及代管或代為標售機關。

公聽會部分，亦明定都市更新事業機構或都市更新會（發動者）應於舉辦公聽會前，將公聽會之日期及地點應登報周知，並通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、預告登記請求權人及代管或代為標售之機關；且任何人民或團體得於審議前，以書面載明姓名或名稱及地址，向直轄市、縣（市）主管機關提出意見，由直轄市、縣（市）主管機關參考審議。**【對照條文參考第六項】**

八、建立事業計畫預審制度，如何？

都市更新事業之成敗關鍵，主要在於獎勵項目及建築設計等事項須等到都市更新事業計畫審議通過後，始能確定；然而，一般民眾在都市更新整合初期，總是會要求實施者承諾其至少可獲配之房地面積。一旦審議結果與原先之承諾有差距，就容易發生爭議，甚至導致更新案破局。

為避免此類困擾，以利都市更新之推動，建立事業計畫之預審制度，誠有必要。因此，宜明定得申請預為審查之事項（如申請獎勵項目及額度、建築物配置及設計圖說），並於申請審議核准事業概要時或更新事業計畫報核前一定期間內，申請直轄市、縣（市）主管機關預為審查，且預為審查事項經審定合格者，實施者得依審定結果擬訂都市更新事業計畫報核，直轄市、縣（市）主管機關就其審定事項應予認可；另，為避預審後之法規變動，其適用相關法規之認定應以申請預審日當期之法規為準。如此，將有助於確保民眾在資訊完整之狀態作成決定，有利於爭取都市更新事業計畫之同意。

但，對預審機制還是有疑慮者。

立法院協商版 2015/11/10	行政院版 2012/11/29	現行條文
	<p>第二十二條 依前二條申請審議核准事業概要時，得於事業概要中列舉第三十六條第八款至第十一款、第十六款、第十九款及其他與上開列舉事項有併同審查必要之事項，一併申請直轄市、縣(市)主管機關預為審查。</p> <p>前項列舉事項經審定合格者，實施者得依審定結果擬訂都市更新事業計畫報核，直轄市、縣(市)主管機關就其審定事項應予認可。</p>	(本條新增)

九、以信託方式實施都市更新事業時，誰可以擔任實施者？

現行條文規定，都市更新事業得以信託方式實施之。至於信託之時機、受託人之資格限制與信託契約之訂定，並無規定。

2012年12月7日函請立法院審議之行政院版亦無進一步規範，後經補充，將信託時機訂於都市更新事業計畫報核後，且受託人應以信託業法成立之信託業者為限，但實施者不得擔任受託人。信託契約部分，則參考殯葬管理條例第51條規定，由中央主管機關會商信託業目的事業主管機關，訂定定型化契約範本及其應記載及不得記載事項。

立法院協商版 2015/11/10	行政院版 2012/11/29	現行條文
<p>第二十五條 都市更新事業得以信託方式實施之。</p> <p>土地及合法建築物所有權人於都市更新事業計畫報核後將其所有權為信託時，其受託人應以信託業為限。但實施者不得擔任受託人。</p> <p>前項信託契約，由中央主管機關會商信託業目的事業主管機關，訂定定型化契約範本及其應記載及不得記載事項。</p>	<p>第二十四條 都市更新事業得以信託方式實施之。</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>

十、都市更新事業機構應否具備一定之能力與經驗？

都市更新事業以重建方式實施時，都市更新事業機構雖以依公司法設立之股份有限公司為限。然而，此一規定仍過於消極，並未正視當前民間都市更新事業，普遍存在「一案公司」之現象，對於相關權利人之權益保障或有不足，應予增訂規範，限定都市更新事業應具有「最低實收資本額、股東結構、負責人資格條件、經營與管理人員專門學識或經驗、業務限制」等資格條件，始得擔任。

但，對於都市更新事業機制應有條件限制，還是有出現不認同之意見。

立法院協商版 2015/11/10	行政院版 2012/11/29	現行條文
<p>第二十六條 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。</p> <p>前項都市更新事業機構最低實收資本額、負責人資格、經理人員專門學識或經驗、營業項目及其他應遵循事項之辦法，由中央主管機關定之。</p>	<p>第二十五條 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。</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。但都市更新事業係以整建或維護方式處理者，不在此限。</p>

十一、成立都市更新促進會？

都市更新事業非由都市更新會實施時，所有權人對於實施者是否按都市更新事業計畫執行，缺乏監督管道。為強化所有權人參與社區集體意識之表達，明定更新單元內二分之一以上之土地及合法建築物所有權人，得組織都市更新促進會，協助所有權人與實施者進行溝通協調，維護其權益。都市更新促進會屬性為何？成立之依據？與實施者及其他不認同促進會之所有權之關係？因沒有進一步討論就不了了之了。

立法院協商版 2015/11/10	行政院版 2012/11/29	現行條文
	<p>第二十七條 非由都市更新會實施之都市更新事業，得經更新單元內土地及合法建築物所有權人數二分之一以上參與，組成都市更新促進會，協助所有權人與實施者進行溝通協調，維護其權益。</p> <p>前項都市更新促進會，得</p>	<p>(本條新增)</p>

	申請各級都市更新基金補助作業經費。	
--	-------------------	--

十二、建立代理實施制度，有商業利益衝突嗎？

都市更新會由更新單元內土地及合法建築物所有權人自行組織，享受及負擔更新事業之權利與義務。惟，都市更新會之組成欠缺專業技術及資金來源，影響都市更新事業之有效推動。揆諸日本在平成八年，即於都市再開發法（第 112 條至 118 條）創設都市更新業務代行者制度，並依其業務範圍不同分為兩類：其一，為特定業務代行者；其二，為一般業務代行者（詳參日本公益社團法人全國市街地再開發協會「業務代行方式の概要」，<http://www.uraja.or.jp/town/knowhow/daiko.html>）。我國既有意輔導社區自力都更，自當引進日本都市更新業務代行者作法，以利更新會推動其更新事業。否則，以目前法未規範，業者良莠不齊，甚至有代理實施者，其資本額卻僅數百萬元而已，如何贏得住戶之信賴？為此，參酌日本都市更新業務代行者制度，明定都市更新會得依民法規定委任依法成立之機構，統籌辦理都市更新事業之行政、協調、調查規劃設計、工程監造、施工及剩餘資產處分等事務。惟，為避免受委任機構良莠不齊，影響相關權利人之權益，另授權中央主管機關訂定其資格條件。

這，對想要自力都更者是一種協力機制之「整合性」選項；但，不容否認者，舊式難免有商業利益之競爭與衝突。

立法院協商版 2015/11/10	行政院版 2012/11/29	現行條文
第二十八條 都市更新會得於都市更新事業計畫表明委任代辦實施機構代為統籌執行都市更新事業。 前項代辦實施機構應具備之條件及委任契約記載要項，由中央主管機關定之。	第二十八條 都市更新會得委任具有都市更新專門智識、經驗及資金調度能力之機構，統籌辦理都市更新業務，並應於都市更新事業計畫表明之。 前項受委任機構之應具備條件，由中央主管機關定之。	（本條新增）

十三、都更審議要包括事業概要，也要讓利害關係人陳述意見

為順應司法院釋字第 709 號解釋「都市更新條例第十條第一項主管機關核准都市更新事業概要之程序規定，未設置適當組織以審議都市更新事業概要，且未確保利害關係人知悉相關資訊及適時陳述意見之機會」，除將現行條文第 16 條規定之「各級主管機關為審議都

市更新事業計畫、權利變換計畫及處理有關爭議，應...」修正為「各級主管機關為審議事業概要、都市更新事業計畫、權利變換計畫及處理有關爭議，應...」，並增列「與案情有關之人民、團體或其委託之代表得列席陳述意見，並應於陳述意見完畢後退席；必要時，得安排他處轉播議事情形」與「前項意見之處理情形應以專屬網頁、政府公報或會議紀錄等適當方式周知」等文字。

立法院協商版 2015/11/10	行政院版 2012/11/29	現行條文
<p>第二十九條 主管機關為審議事業概要、都市更新事業計畫、權利變換計畫及處理有關爭議，應分別遴聘（派）學者、專家、熱心公益人士及相關機關（構）代表，以合議制及公開方式辦理之，其中專家學者及民間團體代表不得少於二分之一；必要時，並得委由專業團體或機構協助作技術性之諮商。</p> <p>主管機關依前項規定辦理審議及處理有關爭議時，與案情有關之人民、團體或其委託之代表得列席陳述意見，並應於陳述意見完畢後退席；必要時，得安排他處轉播議事情形。</p> <p>前項意見之處理情形應以專屬網頁、政府公報或會議紀錄等適當方式周知。</p> <p>第一項審議會之職掌、組成、利益迴避等相關事項之規程由中央主管機關定之。</p>	<p>第二十九條 各級主管機關為審議事業概要、都市更新事業計畫、權利變換計畫及處理有關爭議，應分別遴聘（派）學者、專家、熱心公益人士及相關機關（構）代表，以合議制及公開方式辦理之；必要時，並得委由專業團體或機構協助作技術性之諮商。</p> <p>各級主管機關依前項規定辦理審議及處理有關爭議時，與案情有關之人民或團體代表得列席陳述意見。</p>	<p>第十六條 各級主管機關為審議都市更新事業計畫、權利變換計畫及處理有關爭議，應分別遴聘（派）學者、專家、熱心公益人士及相關機關代表，以合議制及公開方式辦理之；必要時，並得委託專業團體或機構協助作技術性之諮商。</p>

十四、可否於都更條例明定設置專責機構條款？

都更條例立法時，即於第 17 條第 2 項規定，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。之後，行政院核定之《加速推動都市更新方案》（2006 年 01 月 25 日院臺建字第 0950081323 號函）、《都市更新推動計畫》（2009 年 2 月 9 日院臺建字第 0980003685 號函）及《都市更新產業行動計畫》（2010 年 11 月 16 日院臺建字第 0990062966 號函）都一再提及有必要設立都更專責機構，並把缺乏都更專責機構列為檢討

項目。

然而，此次修法內政部竟以「考量中央行政機關組織基準法第 5 條第 3 項規定『本法施行後，除本法及各機關組織法規外，不得以作用法或其他法規規定機關之組織』，並尊重地方主管機關組織設立之權限」為由，刪除現行條文有關地方主管機關得設置實施都市更新事業專責機構之規定。

由於內政部之見解未能取得共識，加上部分委員認為應保留設置專責機構之空間，遂將第 1 項「各級主管機關應設專業人員辦理都市更新業務」之規定，修正為「各級主管機關應置專業人員辦理都市更新業務；必要時並得設專責法人機構，受各級主管機關之委託，協助推動或實施都市更新業務或事業」。

立法院協商版 2015/11/10	行政院版 2012/11/29	現行條文
第三十條 主管機關應置專業人員辦理都市更新業務；必要時並得設專責法人機構，受主管機關之委託，協助推動或實施都市更新業務或事業。 前項專責法人機構實施都市更新事業時，其資格不受第二十六條之限制。	第三十條 各級主管機關應置專業人員辦理都市更新業務。	第十七條 各級主管機關應設專業人員辦理都市更新業務。 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。

十五、都市更新事業計畫要公告且通知要周延，公開展覽與公聽也是

司法院釋字第 709 號解釋指出，（現行）都更條例第十九條第三項前段並未要求主管機關應將該計畫相關資訊，對更新單元內申請人以外之其他土地及合法建築物所有權人分別為送達，且未規定由主管機關以公開方式舉辦聽證，使利害關係人得到場以言詞為意見之陳述及論辯後，斟酌全部聽證紀錄，說明採納及不採納之理由作成核定，連同已核定之都市更新事業計畫，分別送達更新單元內各土地及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。故修法明定，主管機關應於都市更新事業計畫核定發布實施後，即公告三十日，並通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關、依消費者債務清理條例聲請清算登記之管理人、預告登記請求權人及代管或代為標售機關。

公聽會部分，亦明定實施者應於舉辦公聽會前，將公聽會之日期及地點應登報周知，並通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、預告登記請求權人及代管或代為

標售之機關；任何人民或團體得於審議前，以書面載明姓名或名稱及地址，向直轄市、縣（市）主管機關提出意見，由直轄市、縣（市）主管機關參考審議。

立法院協商版 2015/11/10	行政院版 2012/11/29	現行條文
<p>第三十二條 實施者應擬訂都市更新事業計畫，舉辦公聽會；並於公聽會後六個月內，檢具公聽會紀錄，送由當地直轄市、縣（市）主管機關審議通過後核定發布實施；其屬依第十條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；變更時，亦同。</p> <p>前項直轄市、縣（市）主管機關關於都市更新事業計畫核定發布實施之同時，應通知更新單元內其他已核准事業概要之申請人，重新檢討其更新單元；其剩餘更新單元已無法達成更新目的者，直轄市、縣（市）主管機關得公告廢止其核准，並刊登政府公報。</p> <p>依第一項規定核定之都市更新事業計畫，於發布實施後，主管機關應即公告三十日，並通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關、依消費者債務清理條例聲請清算登記之管理人、預告登記請求權人及第二十四條第三款、第七款規定之代管或代為標售機關。</p> <p>擬訂或變更都市更新事業計畫報核後，主管機關應於審議前，於各該直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市、區）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</p>	<p>第三十二條 都市更新事業計畫由實施者擬訂，舉辦公聽會；並於公聽會後六個月內，連同公聽會紀錄及土地、合法建築物所有權人意見綜整處理表，送由當地直轄市、縣（市）主管機關審議通過後核定發布實施；其屬依第九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；變更時，亦同。</p> <p>前項都市更新事業計畫核定發布實施之同時，更新單元內其他已核准之事業概要，應檢討其更新單元；其剩餘更新單元已無法達成更新目的者，直轄市、縣（市）主管機關得公告廢止其核准，並刊登政府公報。</p> <p>依第一項規定核定之都市更新事業計畫，於發布實施後，主管機關應即公告三十日，並通知更新單元內土地、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二十三條第三款、第七款規定之代管或代為標售機關。</p> <p>擬訂或變更都市更新事業計畫報核後，各級主管機關應於審議前，於各該直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市、區）公所公開展覽三十日，並舉辦公聽會；實施者已取得更新</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>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。</p> <p>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。</p>

<p>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。</p> <p>第一項及前項公聽會、公開展覽之日期及地點，應以登報、傳單及專屬網頁周知，並通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關、依消費者債務清理條例聲請清算登記之管理人、預告登記請求權人及第二十四條第三款、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，向主管機關提出意見，由主管機關予以參考審議。</p> <p>經主管機關審議認有重大調整者，得要求重行公開展覽及舉辦公聽會。</p> <p>迅行劃定之更新地區或採整建、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，得免舉辦公聽會及公開展覽，不受第一項及前二項規定之限制。</p> <p>都市更新事業計畫擬訂或變更後，與事業概要內容不同者，得免再辦理事業概要之變更。</p>	<p>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。</p> <p>第一項及前項公開展覽、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二十三條第三款、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。</p> <p>除經各級主管機關審議認有重大調整要求重行公開展覽者外，免再公開展覽。</p> <p>依第九條規定劃定之更新地區或採整建、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，不受第一項、第四項及前項規定之限制。</p> <p>都市更新事業計畫擬訂或變更後，與事業概要內容不同者，免再辦理事業概要之變更。</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>
--	---	---

十六、如何避免一個更新單元多本事業概要？

由於事業概要只要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（或調高為三分之一），且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（或調高為三分之一）之同意後，即可提出申請，難免出現一個更新單元多本事業概要申

請核准之情形。因此，都市更新事業計畫核定發布實施之同時，更新單元內其他已核准之事業概要應配合檢討範圍；已無法達成其更新目的者，直轄市、縣（市）主管機關得公告廢止其核准，並刊登政府公報，以避免造成各級主管機關受理申請及審議認定困擾。【對照條文參考第十五項】

十七、都市更新事業計畫經審議應修正，是否重新公展？

都市更新事業計畫經審議應修正者，原條文規定，經各級主管機關審議修正者，免再公開展覽；然而，為避免其因修正幅度過大，影響所有權人之權益，原擬將原條文修正為「除經各級主管機關審議認有重大調整要求重行公開展覽者外，免再公開展覽」，後經討論改修正為「經各級主管機關審議認有重大調整者，得要求重行公開展覽及舉辦公聽會」，以便讓所有權人了解審議修正內容及表達意見。【對照條文參考第十五項】

十八、都市更新事業計畫與事業概要內容不同時，怎麼辦？

由於事業概要屬於都市更新事業之發起階段，其同意比率僅為十分之三或二分之一（現行規定為十分之一），且事業概要審議核准後，都市更新事業計畫之擬訂仍須配合所有權人及相關單位之意見，其內容與事業概要有所出入，勢難避免。為縮短行政作業程序，都市更新事業計畫擬訂或變更後，與事業概要內容不同者，應於都市更新事業計畫內敘明與事業概要不同之處，供審議參考，得免再辦理事業概要之變更。【對照條文參考第十五項】

十九、舉辦聽證之時機與免舉辦聽證之條件為何？

參照司法院釋字第 709 號解釋文精神，除明定主管機關於核定發布實施都市更新事業計畫前，應舉行聽證外；亦明定各級主管機關於核定都市更新事業計畫前，應斟酌聽證全部結果，並說明採納或不採納之理由。

其次，聽證程序不論是在事實調查程序及政策思辯，乃至最後作成決定之嚴謹程度，皆不下於訴願及其先行程序，故為程序經濟原則及提高行政效能，明定不服依聽證作成之行政處分，其行政救濟程序依行政程序法第 109 條規定，免除訴願及其先行程序。

另，為縮短行政作業程序，明定免舉行聽證之條款亦有共識，惟免舉行聽證之條件究竟要包括哪些項目，以及是否應顧及其他具有法律上利益之人，如更新單元周邊之利害關係人之權益，並明定「但周邊之利害關係人仍有爭議者，不在此限」，則略見分歧。

立法院協商版 2015/11/10	行政院版 2012/11/29	現行條文
第三十三條 主管機關依前條規定核定都市更新事業計畫前，應舉	第三十三條 各級主管機關依前條規定核定發布實施都市更新事業	（本條新增）

<p>行預備聽證及聽證；但有下列情形之一者，不在此限：</p> <p>一、依第四條第一項第一款及第二款以整建或維護方式處理，於核定前已無爭議。</p> <p>二、依第四十二條第一項前段以權利變換方式實施，於核定前已無爭議。</p> <p>三、依第四十二條第一項後段以協議合建或其他方式實施，經全體土地及合法建築物所有權人同意，於核定前已無爭議。</p> <p>主管機關核定前，應斟酌聽證全部結果，並說明採納或不採納之理由；不服依前項作成之行政處分者，其行政救濟程序依行政程序法第一百零九條規定免除訴願及其先行政程序。</p> <p>第一項舉行聽證之方式、主持人、通知對象、應檢附資料、意見處理及其他應遵循事項之辦法，由中央主管機關定之。</p>	<p>計畫前，除有下列情形之一者外，應舉行聽證；各級主管機關應斟酌聽證紀錄，並說明採納或不採納之理由作成核定：</p> <p>一、依第四條第二款及第三款以整建或維護處理，於核定發布實施前全無爭議。</p> <p>二、依第四十二條第一項前段以權利變換方式實施，於核定發布實施前全無爭議。</p> <p>三、依第四十二條第一項後段經全體土地及合法建築物所有權人同意以協議合建或其他方式實施。</p> <p>四、土地及合法建築物全數為公有。</p> <p>不服依前項作成之行政處分者，其行政救濟程序依行政程序法第一百零九條規定免除訴願及其先行政程序。</p> <p>第一項舉行聽證之方式、通知對象及其他應遵循事項之辦法，由中央主管機關定之。</p>	
--	---	--

二十、都市更新事業計畫書越來越厚？

和都市更新（或更新地區）計畫應表明之事項一樣，都市更新事業計畫應載明之事項也是越加越多，由原條文規定之 18 項，增加至 23 項。究竟增添這些項目有無必要性？對於都市更新事業之實施有無實質助益？值得深思！

立法院協商版 2015/11/10	行政院版 2012/11/29	現行條文
<p>第三十六條 都市更新事業計畫應視其實際情形，載明下列事項：</p> <p>一、計畫範圍。</p> <p>二、更新單元劃定之依據與理由，其劃定對社區整體發展之必要性及公益性。</p>	<p>第三十六條 都市更新事業計畫應視其實際情形，表明下列事項：</p> <p>一、更新單元劃定之依據與理由，其劃定對社區整體發展之公益性及必要性。</p> <p>二、實施者。</p>	<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：</p> <p>一、計畫地區範圍。</p> <p>二、實施者。</p> <p>三、現況分析。</p> <p>四、計畫目標。</p>

<p>三、實施者。</p> <p>四、現況分析，含更新單元內土地及建築物，以及相鄰街廓或周邊地區。</p> <p>五、計畫目標。</p> <p>六、與都市更新綱領、更新地區計畫、都市計畫之關係。</p> <p>七、處理方式及其區段劃分。</p> <p>八、區內公共設施興修或改善計畫，含配置之設計圖說。</p> <p>九、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。</p> <p>十、申請獎勵項目及額度。</p> <p>十一、重建區段之土地使用計畫，含建築物配置及設計圖說。</p> <p>十二、都市設計或景觀計畫。</p> <p>十三、實施方式及有關費用分擔。</p> <p>十四、拆遷安置計畫。</p> <p>十五、建築成本、共同負擔及財務計畫。</p> <p>十六、權利變換價值估算、分配及選配原則；其原住戶分配之比率可確定者，其分配比率。</p> <p>十七、實施進度。</p> <p>十八、實施風險控管方案。</p> <p>十九、協調、公聽會紀錄及土地、合法建築物所有權人意見綜整處理表。</p> <p>二十、效益評估。</p> <p>二十一、相關單位配合辦理事項。</p> <p>二十二、維護管理及保固事項。</p> <p>二十三、其他應載明之事項。</p> <p>都市更新以整建或維護方式</p>	<p>三、現況分析，含更新單元內土地及建築物，以及周邊地區。</p> <p>四、計畫目標。</p> <p>五、與都市計畫之關係。</p> <p>六、處理方式及其區段劃分。</p> <p>七、區內公共設施興修或改善計畫，含配置之設計圖說。</p> <p>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。</p> <p>九、申請獎勵項目及額度。</p> <p>十、重建區段之土地使用計畫，含建築物配置及設計圖說。</p> <p>十一、都市設計或景觀計畫。</p> <p>十二、實施方式及有關費用分擔。</p> <p>十三、拆遷安置計畫。</p> <p>十四、建築成本、共同負擔及財務計畫。</p> <p>十五、權利變換價值估算與分配及選配原則。其原住戶分配之比率可確定者，其分配比率。</p> <p>十六、實施進度。</p> <p>十七、實施風險控管方案。</p> <p>十八、效益評估。</p> <p>十九、相關單位配合辦理事項。</p> <p>二十、維護管理及保固事項。</p> <p>二十一、其他應加表明之事項。</p>	<p>五、細部計畫及其圖說。</p> <p>六、處理方式及其區段劃分。</p> <p>七、區內公共設施興修或改善計畫，含配置之設計圖說。</p> <p>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。</p> <p>九、重建區段之土地使用計畫，含建築物配置及設計圖說。</p> <p>十、都市設計或景觀計畫。</p> <p>十一、實施方式及有關費用分擔。</p> <p>十二、拆遷安置計畫。</p> <p>十三、財務計畫。</p> <p>十四、實施進度。</p> <p>十五、效益評估。</p> <p>十六、申請獎勵項目及額度。</p> <p>十七、相關單位配合辦理事項。</p> <p>十八、其他應加表明之事項。</p>
---	--	--

<p>處理者，前項第六款、第十款、第十一款、第十四款及第十六款等事項，得免記載；以重建方式處理者，於依第四十二條第一項後段規定以協議合建方式或其他方式實施者，前項第十五款共同負擔及第十六款等事項，得免記載。</p>		
---	--	--

二十一、都市更新事業計畫同意門檻要拉多高？

擔心實施者一旦取得達法定門檻之同意後，即停止徵詢所有權人意見，導致後續審議時產生諸多爭議，影響利害關係人之權益，進而主張調高都市更新事業計畫之同意比率，將有助於後續都市更新之推動，成為常見之認知。此番見解是否正確？要調多高才符合居住正義之要求？其實是見仁見智。

依更新單元坐落之更新地區性質，調高都市更新事業計畫之同意比率：「迅行劃定之更新地區，應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過三分之二（原為二分之一），且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（原為二分之一）之同意」、「其餘更新地區，應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過四分之三（原為五分之三），且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（原為三分之二）之同意」、「非政府劃定之更新地區，應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過五分之四（原為三分之二），且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過五分之四（原為四分之三）之同意」、「私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過十分之九（原為五分之四）同意者，其所有權人數不予計算」似已獲得較多之認同。但，仍有要求再加高門檻之聲音，特別是針對未經劃定應實施更新之地區申請劃定更新單元者。

立法院協商版 2015/11/10	行政院版 2012/11/29	現行條文
<p>第三十七條 實施者擬訂或變更都市更新事業計畫報核時，其屬依第二十二條或第二十三條規定辦理者，應經一定比率之私有土地與私有合法建築物所有權人數及所有權面積之同意；其同意比率依下列規定計算。但第一款私有</p>	<p>第三十七條 實施者擬訂或變更都市更新事業計畫報核時，其屬依第二十條或第二十一條規定辦理者，應經一定比率之私有土地與私有合法建築物所有權人數及所有權面積之同意；其同意比率依下列規定計算。但私有土地及私</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</p>

<p>土地及私有合法建築物所有權面積均超過十分之九同意者，其所有權人數不予計算：</p> <p>一、依第二十二條規定辦理者：</p> <p>（一）迅行劃定之更新地區，應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過三分之二，且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之同意。</p> <p>（二）其餘更新地區，應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過四分之三，且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。</p> <p>二、依第二十三條規定辦理者：應經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。</p> <p>前項人數與面積比率之計算，準用第二十四條之規定。其屬信託財產者，以委託人人數計算之，其同意書並應由委託人及受託人雙方共同出具。但遺囑信託者，由受託人自行出具。第二十二條第五項同意比率之計算，亦同。</p> <p>都市更新事業以二種以上方式處理時，第一項人數與面積比率，應分別計算之。第二十二條</p>	<p>有合法建築物所有權面積均超過十分之九同意者，其所有權人數不予計算：</p> <p>一、依第二十條規定辦理者：</p> <p>（一）依第九條規定劃定之更新地區，應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過二分之一，且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。</p> <p>（二）其餘更新地區，應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過四分之三，且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。</p> <p>二、依第二十一條規定辦理者：應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過五分之四，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意。</p> <p>前項人數與面積比率之計算，準用第二十三條之規定。其屬信託財產者，以委託人人數計算之。第二十條第五項同意比率之計算，亦同。</p> <p>都市更新事業以二種以上方式處理時，第一項人數與面積比率，應分別計算之。第二十條第五項同意比率之計算，亦同。</p> <p>各級主管機關對第一項同意比率之審核，除有民法第八</p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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>第五項同意比率之計算，亦同。</p> <p>主管機關對第一項同意比率之審核，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。但出具同意書時獲知更新後分配之權利價值及建築物樓地板面積均低於報核時之計畫，且分配比率低於報核時之計畫者，不在此限。</p> <p>私有土地及私有合法建築物所有權人依第一項表達之同意，有重複之情形，後申請案重複表達之同意不予列計。</p> <p>第一項及第二十二條第五項取得之同意應以書面為之，其書面格式及應載明事項之辦法，由中央主管機關定之。</p>	<p>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。但更新後獲配之建築物樓地板面積及權利價值不低於報核時之計畫，且財務負擔不高於報核時之計畫者，不在此限。</p> <p>私有土地及私有合法建築物所有權人依第一項表達之同意，有重複之情形，後申請案重複表達之同意不予列計。</p> <p>第一項及第二十二條第五項取得同意之方式及應表明事項之辦法，由中央主管機關定之。</p>	
--	--	--

二十二、如何避免同一更新單元採不同更新方式者相互干擾抵制？

避免同一更新單元採不同更新方式者相互干擾抵制（拒簽同意書），明定同一更新單元採不同方式處理都市更新事業者，其同意比率應分別計算之。【對照條文參考第二十一項】

二十三、撤銷同意書，該不該有但書規定？

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」之「權利義務相同」規定未盡明確，執行上屢有爭議，遂有人認為，目前存有資訊不對稱，民眾無法充份了解計畫內容，以致於無法在簽署同意書時作出正確之判斷，故為衡平所有權人所處資訊不對等之地位，主張讓所有權人於公展期滿前保有自由撤銷同意書之權利。

然而，業界認為，若公展期滿前所有權人皆可片面撤簽，將使更新事業之不確定性風險大增，實施者先期投入之整合或規劃設計成本可能無法回收，嚴重影響實施意願及都更事業

之推動，故認為對於同意書之撤銷，仍應該有一定限制，以維持計畫之穩定性。基於兼顧民眾權益之保障及都市更新事業計畫之安定性，內政部主張將原條文之但書規定修正為「但出具同意書時獲知更新後分配之權利價值及建築物樓地板面積低於報核時之計畫，且共同負擔比率高於報核時之計畫者，不在此限」，似已獲得共識。但，基於同意書之性質不一，所有權人與實施者間之權利義務應本於私權關係循求法律救濟，仍有主張刪除但書規定者。【對照條文參考第二十一項】

二十四、出具同意書給不同之實施者，誰優先？

為避免同一更新單元內所有權人重複出具同意書予不同實施者，導致主管機關於審議時產生困擾，故明定私有土地及私有合法建築物所有權人出具同意書給不同實施者，先提出申請者優先，後申請者不予列計。【對照條文參考第二十一項】

二十五、同意書格式及應載明事項總該有所規範吧？

事業概要、都市更新事業計畫及權利變換計畫之同意，係屬公法上之意思表示，須達一定比率以上同意，主管機關始得受理申請。為避免各級主管機關審核時無一定標準依循，並確保私有土地及私有合法建築物所有權人係於資訊對等之狀態作成意思表示，故明定事業概要、都市更新事業計畫、權利變換計畫之同意應以書面為之，其書面格式及應載明事項之辦法，由中央主管機關定之。【對照條文參考第二十一項】

二十六、讓同意比率之計算更清楚

實務上，常有未辦理繼承登記無法確認繼承人，或日據時期會社、組合登記、神明會尚未依地籍清理條例完成申報或申請登記而無法釐清權屬之情形，如須等到權屬確認後才能辦理更新，將造成更新事業推動困難，故明定同意比率之計算，以土地登記簿、建物登記簿、合法建物證明或經直轄市、縣（市）主管機關核發之證明文件記載者為準；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者，於報核時，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，比照共同共有計算方式辦理。但未提出上開資料者，仍以土地登記簿、建物登記簿、合法建物證明或經直轄市、縣（市）主管機關核發之證明文件記載者計算之。

立法院協商版 2015/11/10	行政院版 2012/11/29	現行條文
第三十九條 依第二十二條第五項或第三十七條第一項規定計算之同意比率，以土地登記簿、建物	第三十九條 依第二十條第五項或第三十七條第一項規定計算之同意比率，以土地登記簿、建物登	(本條新增)

<p>登記簿、合法建物證明或經直轄市、縣(市)主管機關核發之證明文件記載者為準；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者，於報核時，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，比照共同共有計算方式辦理。但未提出上開資料者，仍以土地登記簿、建物登記簿、合法建物證明或經直轄市、縣(市)主管機關核發之證明文件記載者計算之。</p>	<p>記簿、合法建物證明或經直轄市、縣(市)主管機關核發之證明文件記載者為準；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者，於報核時，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，比照共同共有計算方式辦理。但未提出上開資料者，仍以土地登記簿、建物登記簿、合法建物證明或經直轄市、縣(市)主管機關核發之證明文件記載者計算之。</p>	
---	--	--

二十七、實施者可向公務機關申請所有權人之資料？

現行條文規定，實施者為擬定都市更新事業計畫，得派員進入更新地區範圍內之公私有土地或建築物實施調查或測量；其進入土地或建築物，應先通知其所有權人、管理人或使用人。實務上，卻常有資料取得不易之困擾，故明定實施者為擬訂都市更新事業計畫，得向公務機關申請查調所有權人或相關權利人之戶籍地址、土地或建築物之資料；惟，實施者向公務機關申請取得之資料，應盡善良管理人之注意義務，確實辦理資訊安全稽核作業，其保有、處理及利用，並應遵循個人資料保護法之規定。

實施者拿到資料後沒人敢保證，所以慎選實施者很重要！

立法院協商版 2015/11/10	行政院版 2012/11/29	現行條文
<p>第四十條 實施者為擬訂都市更新事業計畫，得向公務機關申請查調所有權人或相關權利人之戶籍地址、土地或建築物之資料，或派員進入更新地區內之公私有土地或建築物實施調查或測量；其進入土地或建築物，應先通知其所有權人、管理人或使用人。</p>	<p>第四十條 實施者為擬訂都市更新事業計畫，得派員進入更新地區內之公私有土地或建築物實施調查或測量；其進入土地或建築物，應先通知其所有權人、管理人或使用人。 依前項辦理調查或測量時，應先報請當地直轄市、縣(</p>	<p>第二十三條 實施者為擬定都市更新事業計畫，得派員進入更新地區範圍內之公私有土地或建築物實施調查或測量；其進入土地或建築物，應先通知其所有權人、管理人或使用人。 依前項辦理調查或測量時，應先報請當地直轄市、縣(市)</p>

<p>依前項申請查調、辦理調查或測量時，應先報請當地直轄市、縣（市）主管機關核准。但主管機關辦理者，不在此限。</p> <p>實施者依第一項規定所取得之資料，應盡善良管理人之注意義務，確實辦理資訊安全稽核作業，其保有、處理及利用，並應遵循個人資料保護法之規定。</p>	<p>市）主管機關核准。但主管機關辦理者，不在此限。</p>	<p>主管機關核准。但主管機關辦理者，不在此限。</p> <p>依第一項辦理調查或測量時，如必須遷移或除去該土地上之障礙物，應先通知所有權人、管理人或使用人，所有權人、管理人或使用人因而遭受之損失，應予適當之補償；補償金額由雙方協議之，協議不成時，由當地直轄市、縣（市）主管機關核定之。</p>
--	--------------------------------	---

二十八、實施者為調查或測量而直接遷除地上障礙物之規定，應予以刪除

現行條文「實施者為擬訂都市更新事業計畫辦理調查或測量時，如必須遷移或除去該土地上之障礙物，應先通知所有權人、管理人或使用人，所有權人、管理人或使用人因而遭受之損失，應予適當之補償；補償金額由雙方協議之，協議不成時，由當地直轄市、縣（市）主管機關核定之」之規定，內政部認為其恐有侵害民眾權益之虞，且關涉私權，應由當事人自行處理，不宜由公部門介入逕予決定，故主張予以刪除。

依照中央主管機關這種標準，都更條例中還有多少是屬於「應由當事人自行處理，不宜由公部門介入逕予決定」者？【對照條文參考第二十七項】

二十九、部分協議合建、部分權利變換之機制要刪除

原條文第二十五條之一規定，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；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。

這就是所稱之「部分協議合建、部分權利變換」機制，且協議不成立者，還可申請主管機關徵收後，讓售予實施者。

此一不合理條文，認為應予以刪除幾乎達成共識。因為，採協議合建方式實施都市更新事業，係由實施者與全體所有權人達成協議，分配更新後之土地及建築物，與採權利變換方式實施都市更新事業，係透過專業估價者估算所有權人權利價值比率，並據以負擔公共設施

土地與經費及分配更新後土地及建築物之方式不同；同一更新單元採以上兩種不同方式辦理時，其中之協議合建部分，係於契約表明每位所有權人之權利價值分配結果，一旦和參與權利變換之所有權人選配更新後之土地及建築物相衝突，誰優先？

但，還是有人認為應該維持。

立法院協商版 2015/11/10	行政院版 2012/11/29	現行條文
	刪除。	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；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。

三十、政府主導公地都更，防止私地以小吃大

現行規定，都市更新事業計畫範圍內之公有土地及建築物，應一律參加都市更新，導致有心者以小面積之私有土地將大面積之公有土地納入一併開發，出現「以小吃大」之現象。

為避免已有合理利用計畫且無法併同實施都市更新事業之公有房地，因民間實施者納入更新單元內，造成實務執行之困難，故修正明定公有土地及建築物有合理之利用計畫，確無法併同實施都市更新事業者，應予以排除，且公有土地達一定規模者，除有特殊原因者之外，應依公辦都更條文之規定由政府主導辦理。

立法院協商版 2015/11/10	行政院版 2012/11/29	現行條文
第四十四條 公有土地及建築物，除另有合理之利用計畫，確無法	第四十四條 公有土地及建築物，除另有合理之利用計畫，確無法	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

<p>併同實施都市更新事業者外，於舉辦都市更新事業時，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> <ol style="list-style-type: none"> 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。 三、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土地、建築物、權利金或領取補償金外，其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，得讓售實施者。 四、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標售；其應分配之土地及建築物未達 	<p>併同實施都市更新事業者外，於舉辦都市更新事業時，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> <ol style="list-style-type: none"> 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。 三、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土地、建築物、權利金或領取補償金外，並得讓售實施者。 四、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 	<p>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> <ol style="list-style-type: none"> 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，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。 <p>公有土地上之舊違章建築戶</p>
---	---	--

<p>最小分配面積單元，無法分配者，得讓售實施者；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>五、得以設定地上權方式實施。</p> <p>六、其他法律規定之方式。</p> <p>公有土地面積或比率達一定規模以上者，除有特殊原因者外，應依第十三條第一項規定方式之一辦理。其一定規模及特殊原因，由主管機關定之。</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（構）不當得利使用補償金及相關訴訟費用後，管理機關（構）得與該舊違章建築戶達成訴訟上之和解。</p> <p>依第三項讓售實施者之公有土地，該都市更新事業計畫經主管機關撤銷其核定者，應由公有土地原管理機關（構）向實施者以原價買回；直轄市、縣（市）主管機關撤銷其核定时，應即通知公有土地原管理機關（構）。</p> <p>都市更新事業計畫範圍內之公有土地及建築物，屬領有使用執照之合法建築物基地內依法留設之法定空地、共同部分土地及建築物，應於權利變換計畫報核前，按該建築基地上合法建築物全體所有權人，依其對應持分讓售予該所有權人。但直轄市有或縣（市）有土地經議會議決，另有其他使用計畫，不受本項之限制。</p>	<p>有法定優先承購者外，實施者得以同樣條件優先承購。</p> <p>五、公用土地得以設定地上權方式實施。</p> <p>六、其他法律規定之方式。</p> <p>公有土地面積或比率達一定規模以上者，除有特殊原因者外，應依第十一條第一項規定方式之一辦理。其一定規模及特殊原因，由各級主管機關定之。</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>，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>
--	---	--

三十一、公有財產之處理 - 讓售之外？再讓售？

公有財產之處理方式，按原條文規定，包括：「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」或「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」。

為增加彈性，將其分別修正為「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土地、建築物、權利金或領取補償金外，並得讓售實施者」及「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」；並增訂規範，明定讓售予實施者之公有土地，一旦該都市更新事業計畫經直轄市、縣（市）主管機關撤銷核准時，應由公有土地原管理機關向實施者以原價買回；且直轄市、縣（市）主管機關在撤銷核准時，應即刻通知公有土地原管理機關。

修正後之內容，在可選擇性上固然優於原條文，但對於「讓售」二字，還是有不少人有疑慮！

另，為因應目前政府主導之都市更新案，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，故增列「公用土地得以設定地上權方式實施都更」一款。

還有，據轉述是因為個案之特殊需求於政黨協商後出現之條款：「都市更新事業計畫範圍內之公有土地及建築物，屬既有建築基地內依法留設之法定空地、共同部分土地及建築物，除直轄市有或縣（市）有土地經議會議決，另有其他使用計畫外，應於權利變換報核前，按該建築基地上既有建築物全體所有權人，依其對應持分讓售予該所有權人。」【對照條文參考第三十項】

三十二、公有地管理機關應積極表達對於參與都市更新之意見

公有土地及建築物，雖以參加都市更新為原則。惟，各級主管機關審議時，仍應充分尊重公有土地及建築物管理機關之意見，而公有土地及建築物管理機關亦應積極表達對於參與都市更新之意見，不得迴避。因此，明定主管機關審議事業概要計畫、都市更新事業計畫與權利變換計畫時，應通知範圍內公有土地及建築物管理機關於一定期間內提出意見，供主管機關參考審議；若管理機關未於期限內表示意見者，則可視為無意見。

立法院協商版 2015/11/10

行政院版 2012/11/29

現行條文

<p>第四十五條 主管機關依第二十二條及第三十二條審議時，應通知範圍內公有土地及建築物管理機關（構）於一定期間內提出意見，供主管機關參考審議；管理機關（構）未於期限內表示意見者，視為無意見。</p>	<p>第四十五條 各級主管機關依第二十條及第三十二條審議時，應通知範圍內公有土地及建築物管理機關於一定期間內提出意見，供主管機關參考審議；管理機關未於期限內表示意見者，視為無意見。</p>	<p>（本條新增）</p>
---	--	---------------

三十三、權利變換計畫與更新事業計畫應併同報核，也要同意書

現行條文規定，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，比照都市更新事業計畫之程序辦理審議、公開展覽、核定及發布實施等；但必要時，權利變換計畫得與都市更新事業計畫一併辦理。

配合權利變換計畫之報核應徵得私有土地與私有合法建築物所有權人同意之修正，明定實施者應於都市更新事業計畫擬訂報核時，併同權利變換計畫（比照都市更新事業計畫應徵得之同意比率，徵得私有土地與私有合法建築物所有權人之同意後）報核，讓所有權人於簽訂同意書時，能了解權利變換分配之內容，以解決現行權利變換計畫未徵求同意之爭議，保障所有權人之權益。但必要時，得於都市更新事業計畫核定發布實施後，擬具權利變換計畫（比照都市更新事業計畫應徵得之同意比率，徵得私有土地與私有合法建築物所有權人之同意後）報核。

另，現行規定，權利變換計畫之報核，無須土地及建物所有權人之同意，衍生制度性之問題。為保障所有權人之權益，修法明定權利變換計畫併同都市更新事業計畫報核前，或於都市更新事業計畫核定發布實施後報核前，應比照都市更新事業計畫應徵得之同意比率，徵得私有土地與私有合法建築物所有權人之同意。

立法院協商版 2015/11/10	行政院版 2012/11/29	現行條文
<p>第四十七條 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訂權利變換計畫，依三十二條規定程序辦理公聽會、公開展覽、審議、核定及發布實施等事項；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>第四十七條 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擬訂報核時，併同經徵得第三十七條同意比率之權利變換計畫，依第三十二條及第三十三條規定程序辦理公聽會、公開展覽、聽證、審議、核定及發布實施等事項；變更時，亦同。 前項同意比率計算，準用</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、公開展覽、核定及發布實施等事項；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，須向公務機關申請查詢所有權人或相關權利人之戶籍地址、土地或建築物之資料，或進入權利變換範圍內公、私有土地或建築物實施調查或測量時，準用第四十條規定辦理。</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>第三十七條第二項至第五項之規定。</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、私有土地或建築物實施調查或測量時，準用第四十條規定辦理。</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>
---	---	--

三十四、避免估價疑慮，所有權人得參與估價者之指定並建立複核機制

由於所有權人對於現行規定權利價值由實施者委任三家以上專業估價者查估後評定，尚有疑慮；為使專業估價者之產生較為公正客觀，明定專業估價者由實施者與土地所有權人共同指定；無法共同指定時，由實施者自各級主管機關會同相關職業團體建議之名單中，以公開、隨機方式選任之，並規定各級主管機關得就實施者所提估價報告書，委任其他專業估價者提複核意見，供審議參考。

也有其他不同見解。

立法院協商版 2015/11/10	行政院版 2012/11/29	現行條文
<p>第四十九條 權利變換前各宗土地、更新後土地、建築物及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者自主管機關建議之名單中，委託三家以上專業估價者查估後評定之。</p> <p>前項估價者由實施者與土地所有權人共同指定；無法共同指定時，由實施者指定一家，其餘兩家由實施者以公開、隨機方式選任之。</p> <p>主管機關審議權利變換計畫認有必要時，得就實施者所提估價報告書委託其他專業估價者提複核意見，送主管機關參考審議。</p>	<p>第四十九條 權利變換前各宗土地、更新後土地、建築物及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委任三家以上專業估價者查估後評定之。</p> <p>前項估價者由實施者與土地所有權人共同指定；無法共同指定時，由實施者自各級主管機關建議名單中，以公開、隨機方式選任之。</p> <p>各級主管機關審議權利變換計畫認有必要時，得就實施者所提估價報告書委任其他專業估價者提複核意見，送各級主管機關參考審議。</p> <p>第二項之名單，由各級主</p>	<p>(本條新增)</p>

第一項之名單，由主管機關會商相關職業團體建議之。	管機關會同相關職業團體建議之。	
--------------------------	-----------------	--

三十五、讓共同負擔費用之分攤更合理，且增列以現金給付之方式

為使實施權利變換之費用能更合理分擔，並因應大面積都市更新分期分區開發之執行，將原條文「共同負擔費用，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」之規定，修正為「由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比率、都市計畫規定與其相對投入及受益情形，計算共同負擔」，讓共同負擔之計算能更細緻，並趨於公平合理。

另，為滿足所有權人不同之需求，實施權利變換之費用負擔，於原條文規定之「以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付」外，增列可以「現金給付」，並明定以現金給付者，應以費用負擔者為限，並應於各級主管機關核定後限期給付。屆期末給付者，得改以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付，或囑託登記後其獲配之土地及建築物不得移轉或設定負擔，或者依強制執行法聲請法院強制執行，以利實務之執行。

立法院協商版 2015/11/10	行政院版 2012/11/29	現行條文
<p>第五十條 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率、都市計畫規定與其相對投入及受益情形，計算共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付；或以現金給付。</p> <p>前項權利變換範圍內，土地</p>	<p>第五十條 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率、都市計畫規定與其相對投入及受益情形，計算共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付或以現金給付。</p> <p>前項權利變換範圍內，土</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價抵付致未達最小分配面積單元時，得改以現金繳納。</p>

<p>所有權人應共同負擔之比率，由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關（構）負擔所需經費。</p> <p>第一項得以現金給付者，應以費用負擔者為限，並應於主管機關核定後限期給付。屆期未給付者，實施者得依下列方式辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、變更權利變換計畫，改以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。 二、囑託登記後其獲配之土地及建築物不得移轉或設定負擔。但因繼承而辦理移轉者，不在此限。 三、依強制執行法聲請法院強制執行。 	<p>地所有權人應共同負擔之比率，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>第一項得以現金給付者，應以費用負擔者為限，並應於各級主管機關核定後限期給付。屆期未給付者，實施者得變更權利變換計畫，改以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。</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>
---	--	---

三十六、補償金之發放基準？

現行條文規定，不願或不能參與分配者之補償金係以更新前之權利價值為基準，對於不願或不能參與分配者至為不公，若改以「評價基準日評定之權利變換後應分配之權利價值」為基準，或可以讓所有權人參與分享更新效益，維護所有權人之權益；但，後來又改以「更新前之權利價值，或由土地所有權人與實施者協議以更新後應分配之權利價值」為基準。協議不成該怎麼辦呢？

另，考量補償之數額事涉民眾權益，將都市更新權利變換實施辦法第 7 條之 1 有關現金補償之計算方式，提升至條例位階規範。即，將都市更新權利變換實施辦法第 7 條之 1 「

依法定清償順序扣除應納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅後計算」之規定，置入都更條例。

立法院協商版 2015/11/10	行政院版 2012/11/29	現行條文
<p>第五十一條 權利變換後之土地及建築物扣除前條規定共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比率，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，得以更新前之權利價值，或由土地所有權人與實施者協議以更新後應分配之權利價值，依法定清償順序扣除應納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅後計算補償之。</p> <p>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，應給付差額價金；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。</p> <p>第一項規定現金補償於發放或提存後，由實施者列冊送請主管機關囑託該管登記機關辦理所有權移轉登記。</p> <p>依第一項補償之現金及第二項規定應發給之差額價金，經主管機關核定後，應定期通知應受補償人領取；屆期不領取者，依法提存之。</p> <p>第二項應給付之差額價金經主管機關核定後限期給付。</p> <p>應給付差額價金而未給付者，其獲配之土地及建築物不得移轉或設定負擔。但因繼承而辦理移轉者，不在此限。</p>	<p>第五十一條 權利變換後之土地及建築物扣除前條規定共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比率，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，得以評價基準日評定之權利變換後應分配之權利價值，依法定清償順序扣除應納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅後計算補償之。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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，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。但因繼承而辦理移轉者，不在此限。</p>	<p>第三十一條 權利變換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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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，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>

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。	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。	
--------------------------------	--------------------------------	--

三十七、增加相互找補之彈性

土地所有權人對其權利價值有異議時，其異議處理或行政救濟結果與原評定價值有差額部分，現行條文「由當事人以現金相互找補」之規定，修正為「由當事人（協議）以現金或權利變換後之土地及建築物相互找補」，以增加彈性。

立法院協商版 2015/11/10	行政院版 2012/11/29	現行條文
<p>第五十二條 權利變換計畫書核定發布實施後二個月內，土地所有權人對其權利價值有異議時，應以書面敘明理由，向主管機關提出，主管機關應於受理異議後三個月內審議核復。但因情形特殊，經主管機關認有委託專業團體或機構協助作技術性諮商之必要者，得延長審議核復期限三個月。當事人對審議核復結果不服者，得依法提請行政救濟。</p> <p>前項異議處理或行政救濟期間，實施者經主管機關核准，得停止都市更新事業之進行。</p> <p>前二項異議處理或行政救濟結果與原評定價值有差額部分，由當事人協議，以現金或權利變換後之土地及建築物相互找補。</p> <p>第一項審議核復期限，應扣除主管機關委託專業團體或機構協助作技術性諮商及實施者委託專業團體或機構重新查估權利價值之時間。</p>	<p>第五十二條 權利變換計畫書核定發布實施後二個月內，土地所有權人對其權利價值有異議時，應以書面敘明理由，向各級主管機關提出，各級主管機關應於受理異議後三個月內審議核復。但因情形特殊，經各級主管機關認有委託專業團體或機構協助作技術性諮商之必要者，得延長審議核復期限三個月。當事人對審議核復結果不服者，得依法提請行政救濟。</p> <p>前項異議處理或行政救濟期間，實施者非經主管機關核准，不得停止都市更新事業之進行。</p> <p>前二項異議處理或行政救濟結果與原評定價值有差額部分，由當事人以現金或權利變換後之土地及建築物相互找補。</p> <p>第一項審議核復期限，應扣除各級主管機關委託專業團體或機構協助作技術性諮商及實施者委託專業團體或機構重新查估權利價值之時間。</p>	<p>第三十二條 權利變換計畫書核定發布實施後二個月內，土地所有權人對其權利價值有異議時，應以書面敘明理由，向各級主管機關提出，各級主管機關應於受理異議後三個月內審議核復。但因情形特殊，經各級主管機關認有委託專業團體或機構協助作技術性諮商之必要者，得延長審議核復期限三個月。當事人對審議核復結果不服者，得依法提請行政救濟。</p> <p>前項異議處理或行政救濟期間，實施者非經主管機關核准，不得停止都市更新事業之進行。</p> <p>前二項異議處理或行政救濟結果與原評定價值有差額部分，由當事人以現金相互找補。</p> <p>第一項審議核復期限，應扣除各級主管機關委託專業團體或機構協助作技術性諮商及實施者委託專業團體或機構重新查估權利價值之時間。</p>

三十八、非經完成拆遷作業不得預為銷售，違者加重罰則

由於以權利變換實施都市更新事業時，無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，更新事業即無法依進度實施，將影響預售戶之權益。因此，明定非經完成拆遷作業不得預售，違者處以相當於已銷售土地及建築物之更新後權利價值之罰鍰，並令其停止銷售；不停止其行為者，得按次處罰至停止為止。

立法院協商版 2015/11/10	行政院版 2012/11/29	現行條文
<p>第五十四條 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>前項申請建造執照前，實施者應舉行說明會，說明建築設計內容。</p> <p>權利變換範圍內土地改良物未拆除或遷移完竣前，不得辦理更新後土地及建築物銷售。</p>	<p>第五十四條 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>前項申請建造執照前，實施者應舉行說明會，說明建築設計內容。</p> <p>權利變換範圍內土地改良物未拆除或遷移完竣前，不得辦理更新後土地及建築物銷售。</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>第八十條 違反第五十四條第三項規定者，處新臺幣五十萬元以上五百萬元以下罰鍰，並令其限期改正或停止銷售；屆期不改正或停止其銷售行為者，得按次處罰至改正或停止銷售為止。</p>	<p>第七十九條 違反第五十四條第三項規定者，處新臺幣五十萬元以上五百萬元以下罰鍰，並令其停止銷售；不停止其行為者，得按次處罰至停止為止。</p>	<p>(本條新增)</p>

三十九、何日是視為原有之日？

何日是視為原有之日？原條文規定，權利變換後，原土地所有權人應分配之土地及建築物，自分配結果確定之日起，視為原有。為釐清執行之疑義，修法明定自權利變換計畫核定發布實施之日起，視為原有。

立法院協商版 2015/11/10	行政院版 2012/11/29	現行條文
-------------------	-----------------	------

第五十五條 權利變換後，原土地所有權人應分配之土地及建築物，自權利變換計畫核定發布實施之日起，視為原有。	第五十五條 權利變換後，原土地所有權人應分配之土地及建築物，自權利變換計畫核定發布實施之日起，視為原有。	第三十五條 權利變換後，原土地所有權人應分配之土地及建築物，自分配結果確定之日起，視為原有。
--	--	--

四十、代拆條文，沒完沒了？

這是沒完沒了之條文，恐怕得由執政決策協調會拍板。

現行條文：

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。

內政部建議條文：

第〇〇〇條 權利變換範圍內應行拆除或遷移之土地改良物，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，除經所有權人同意由實施者代為之者外，得由實施者檢具協調紀錄請求當地直轄市、縣（市）主管機關執行之。

直轄市、縣（市）主管機關受實施者前項請求時，應就拆除或遷移之期日、方式及安置事項予以調處，並於二個月內作成調處結果。不服調處結果者，得於收受調處結果通知次日起三十日內，向行政法院提起訴訟；屆期未提起訴訟、經法院駁回或撤回其訴者，依調處結果辦理。

依前項執行拆除或遷移前，得先行停止水、電、瓦斯之供應，並得封閉工地

第一項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。

第一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剩餘價值，其補償金額由實施者委託專業估價者查估後評定之，實施者應於權利變換計畫核定發布日起十五日內發給補償金額；屆期不領取者，依法提存。土地改良物之所有權人、管理人或使用人對補償金額有異議時，由直轄市、縣（市）主管機關核定之。

第一項因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，除由所有權人、管理人或使用人自行拆除或遷移者外，其拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回。

部會（一）代表建議條文：

第○○○條 權利變換範圍內應行拆除或遷移之土地改良物，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，除經所有權人同意由實施者代為之者外，應由實施者請求當地直轄市、縣（市）主管機關就拆遷或遷移事項予以調解。

前項調解成立者，應作成調解書，其作成及效力準用鄉鎮市調解條例第 25 條至第 29 條規定。調解不成者，做成不成立證明書，訴請法院處理。

第一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剩餘價值，其補償金額由實施者委託專業估價者查估後評定之，實施者應於權利變換計畫核定發布日起十五日內發給補償金額；屆期不領取者，依法提存。土地改良物之所有權人、管理人或使用人對補償金額有異議時，由直轄市、縣（市）主管機關核定之。

第一項因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，除由所有權人、管理人或使用人自行拆除或遷移者外，其代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回。

部會（二）代表建議條文：

第○○○條 權利變換範圍內應行拆除或遷移之土地改良物，應由所有權人、管理人或使用人自行為之。但實施者經所有權人同意，得代為之。

未依第一項拆除或遷移者，實施者得檢具協調紀錄請求當地直轄市、縣（市）

) 主管機關為拆除或遷移。

直轄市、縣(市)主管機關受實施者前項請求時，應於二個月內就拆除或遷移之期日、方式或安置事項通知所有權人、管理人或使用人。

第一項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。

第一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剩餘價值，其補償金額由實施者委託專業估價者查估後評定之，實施者應於權利變換計畫核定發布日起十五日內發給補償金額；屆期不領取者，依法提存。土地改良物之所有權人、管理人或使用人對補償金額有異議時，由直轄市、縣(市)主管機關核定之。

第一項因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，除由所有權人、管理人或使用人自行拆除或遷移者外，其拆除或遷移費用由所有權人、管理人或使用人負擔。

第九屆立法委員黃昭順等 16 人建議條文：(無)

第九屆立法院親民黨黨團建議條文：(無)

第九屆立法委員江永昌等 18 人建議條文：(無)

第九屆立法委員李俊侶等 26 人建議條文：

第○○○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。

第一項拆除遷移時，須依房地所有權人拆除遷移同意書及都市更新爭議調解委員會拆除遷移同意決議書為據，始得強制執行。

第九屆立法委員許淑華等 16 人建議條文：

第○○○條 權利變換範圍內應行拆除或遷移之土地改良物，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，應由實施者檢具協調紀錄請求當地直轄市、縣（市）主管機關代為拆除或遷移。

直轄市、縣（市）主管機關受實施者前項請求時，應就拆除或遷移之期日、方式及安置事項予以調處，並於二個月內作成調處結果。不服調處結果者，得於收受調處結果通知次日起三十日內，向行政法院提起訴訟；屆期未提起訴訟、經法院駁回或撤回其訴者，依調處結果辦理。

依前項執行拆除或遷移前，得先行停止水、電、瓦斯之供應，並得封閉工地。

第一項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。

第一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剩餘價值，其補償金額由實施者委託專業估價者查估後評定之，實施者應於權利變換計畫核定發布日起十五日內發給補償金額；屆期不領取者，依法提存。土地改良物之所有權人、管理人或使用人對補償金額有異議時，由直轄市、縣（市）主管機關核定之。

第一項因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，除由所有權人、管理人或使用人自行拆除或遷移者外，其代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回。

四十一、更新資金要信託？

為了確保都市更新事業參與者之權益，要求都市更新事業機構或都市更新會及出資者，將所需資金（包括自有資金、融資貸款及銷售所得價金）信託予信託業者，依信託契約撥入專戶，專款專用於更新案，明定都市更新以權利變換方式實施時，都市更新事業機構或都市更新會及出資者應將實施都市更新事業所需資金信託予信託業，並約定由受託人執行履約管理及續建機制。

再者，鑑於興建中之建物倘已屬民法第六十六條之定著物，因該建物（不動產）尚未辦

理所有權第一次登記，亦未能辦理信託登記，致欠缺信託財產之公示外觀，受託人得否依信託法第四條第一項對抗第三人，有實務執行之疑義；故為使該興建工程及建築物亦能受信託財產之保障，並確保不動產開發信託機制之順利進行，免除興建工程及建築物遭起造人或實施者之債權人查封、假扣押之風險，明定都市更新事業所需資金應依工程進度專款專用，並由受託人取得該重建工程及建築物之所有權。

另，更新重建中及更新重建完成之建築物雖已交付信託予受託人，但第三人仍難知悉該建築物已屬信託財產；為避免第三人爭議，明定信託契約，應於申報開工前經各級主管機關備查，且主管機關應於建築執照上註記該建築物為信託財產，及其委託人與受託人之名稱。

可以理解的是，要求更新資金全部信託會不遭致反彈？

立法院協商版 2015/11/10	行政院版 2012/11/29	現行條文
<p>第六十二條 都市更新以權利變換方式實施時，都市更新事業機構或都市更新會與出資者應將實施都市更新事業所需各階段興建資金信託予信託業，並由受託人依信託契約之約定執行履約管理。</p> <p>前項資金應依工程進度專款專用，並由受託人依信託契約之約定取得該重建工程及建築物之所有權。</p> <p>第一項信託契約，實施者應於申報開工前送主管機關備查後，並由直轄市、縣（市）主管機關於建築執照上註記該建築物為信託財產，及其委託人與受託人之名稱。</p>	<p>第六十二條 都市更新以權利變換方式實施時，都市更新事業機構或都市更新會及出資者應將實施都市更新事業所需資金信託予信託業，並約定由受託人執行履約管理。</p> <p>前項資金應依工程進度專款專用，並由受託人取得該重建工程及建築物之所有權。</p> <p>第一項信託契約，應於申報開工前經各級主管機關備查。主管機關應於建築執照上註記該建築物為信託財產，及其委託人與受託人之名稱。</p>	<p>（本條新增）</p>

四十二、登記公告受異議時，如何處理？且土地及建築物之登記，應提升至條例位階

為讓事權統一，並避免都市更新與登記救濟程序產生重疊，以利都市更新之順利進行，明定登記機關於辦理所有權第一次登記公告受有都市更新異議時，登記機關於公告期滿應移送囑託機關處理，囑託機關依都更條例相關規定處理後，通知登記機關依處理結果辦理登記，免再依土地法第五十九條第二項規定辦理。

另，考量實施權利變換時之土地及建築物登記涉及所有權人之權益，將都市更新權利變換實施辦法第 16 條有關土地及建築物之登記，提升至條例位階規範；即，將都市更新權利變換實施辦法第 16 條「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」之規定，置入都更條例。

立法院協商版 2015/11/10	行政院版 2012/11/29	現行條文
<p>第六十四條 經權利變換之土地及建築物，實施者應依據權利變換結果，列冊送請主管機關囑託該管登記機關辦理權利變更或塗銷登記，換發權利書狀；未於規定期限內換領者，其原權利書狀由該管登記機關公告註銷。</p> <p>前項辦理所有權第一次登記公告受有都市更新異議時，登記機關於公告期滿應移送囑託機關處理，囑託機關依本條例相關規定處理後，通知登記機關依處理結果辦理登記，免再依土地法第五十九條第二項規定辦理。</p> <p>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囑託登記。</p>	<p>第六十四條 經權利變換之土地及建築物，實施者應依據權利變換結果，列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理權利變更或塗銷登記，換發權利書狀；未於規定期限內換領者，其原權利書狀由該管登記機關公告註銷。</p> <p>前項辦理所有權第一次登記公告受有都市更新異議時，登記機關於公告期滿應移送囑託機關處理，囑託機關依本條例相關規定處理後，通知登記機關依處理結果辦理登記。</p> <p>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囑託登記。</p>	<p>第四十三條 經權利變換之土地及建築物，實施者應依據權利變換結果，列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理權利變更或塗銷登記，換發權利書狀；未於規定期限內換領者，其原權利書狀由該管登記機關公告註銷。</p>

四十三、建築容積獎勵要「加」多少？稅捐減免要「減」多少？

繼續吵！？「提升容積獎勵，擴大稅捐減免」已被當作加速都更之催化劑？！

四十四、修正幅度較大時，過渡條款怎麼訂？