

立法院議案關係文書 (中華民國 41 年 9 月起編號)
中華民國 101 年 9 月 15 日印發

院總第 666 號 委員提案第 13814 號

案由：本院委員丁守中、羅淑蕾、蔡正元、林郁方、蔣乃辛、費鴻泰、賴士葆等 27 人，針就都市更新條例自八十七年十一月十一日公布施行後，歷經八次修正，而近來社會高度關注都市更新之相關議題，突顯都市更新於法令及機制等各方面仍有諸多需改進的空間。為增進都市更新之公益性、多元實施者之型態並規範其資格、加強資訊公開化、建立溝通協商機制、確保權利變換之公平公正、提高各階段之同意比例門檻、健全所有權人退場機制，以使都市更新之制度更為完備，爰擬具「都市更新條例部分條文修正草案」。是否有當？敬請公決。

說明：

- 一、都市更新條例自八十七年十一月十一日公布施行後，歷經八次修正，而近來社會高度關注都市更新之相關議題，突顯都市更新於法令及機制等各方面仍有諸多需改進的空間。
- 二、為使都市更新整體架構有更清楚的輪廓，刪除「事業概要」之文字，明確區分辦理階段為「更新單元劃定計畫」、「事業計畫」及「權利變換計畫」，避免造成人民對於程序混淆及認知之困擾；都市更新之執行將更為謹慎，並適度提高各階段之同意比例門檻，俾使更新共識之凝聚；增加非政府組織亦得擔任實施者，因應實務需要之多元發展；使都市更新的資訊更為公開透明，保障民眾知的權益；強調事前協商，減少核定後之爭議；對於所有權人與實施者間之爭議，採取衡平公正之處理，建立權益紛爭的多元解決管道；對於不同意參與都市更新者，提供更為周詳的處理方式，以保障民眾權益。
- 三、修正條文第三條、新增條文第十四條之一，增訂非政府組織亦得擔任實施者，並規範其資格；明定都市更新團體得委託專業組織擔任實施者。
- 四、新增條文第四條第二項，增訂得以二種以上處理方式辦理都市更新。
- 五、修正條文第十條、新增條文第十條之一、修正條文第十一條、修正條文第十六條，以「更

立法院第 8 屆第 2 會期第 1 次會議議案關係文書

新單元劃定計畫」取代「事業概要」，規範審議程序、明定計畫內容應表明事項、不同意劃定者應以書面表示意見，並提高同意比例門檻至超過二分之一；另放寬申請劃定單元之主體為都市更新事業機構、都市更新團體、都市更新籌備會或非政府組織。

- 六、新增條文第十四條第二項，增訂都市更新事業機構之資格規範。
- 七、修正條文第十五條，為實施都市更新事業，土地及合法建築物所有權人應組織更新團體以實施都市更新事業，並賦予其法人格。
- 八、新增條文第十六條之一，增訂辦理都市更新事業時之爭議處理機制，引進非政府組織擔任協商平台，依辦理階段分別處理。
- 九、新增條文第十七條之一，新增各級主管機關為辦理都市更新審查業務時，得委託專家或機關團體協助之。
- 十、修正條文第二十一條，增訂都市更新事業計畫應載明權利變換分配方式，另將建築興建成本與負擔及財務計畫單獨表示，並配合調整項次。
- 十一、修正條文第二十二條，提高事業計畫階段之同意比例，刪除撤銷同意書之限制規定。
- 十二、刪除條文第二十五條之一，刪除不願參與協議合建且協議不成者，得由直轄市、縣（市）主管機關徵收讓售實施者之規定，並配合第二十二條同意比例之修正，刪除本條文有關同意比例之規定。
- 十三、修正第二十七條、新增條文第二十七條之一，新增公辦更新時，公有土地應一律參與，民間自辦更新時，申請人或實施者應先徵詢公有土地機關之意見，並限期公有土地機關表示參與意願、提出使用計畫及預定期程。倘申請人或實施者未依規定辦理，或公有土地機關按規定提出使用計畫及預定期程，則地方主管機關應駁回其申請。
- 十四、修正條文第二十九條，新增權利變換計畫應取得同意書，其計算、審核及撤銷準用第二十二條規定。
- 十五、新增條文第三十四條第二項，新增實施者請領建造執照應於更新單元範圍內土地改良物拆除或遷移完竣後，始得核發之規定。
- 十六、修正條文第三十六條，刪除地方政府負有代為拆除之義務。
- 十七、修正條文第四十六條，放寬協議合建得準用稅捐減免之規定。
- 十八、修正條文第五十四條、新增條文第五十四條之一，規範實施者應於一定期限內擬訂事業計畫或權利變換計畫。

提案人：丁守中 羅淑蕾 蔡正元 林郁方 蔣乃辛
 費鴻泰 賴士葆
連署人：吳育仁 呂玉玲 紀國棟 林明濤 楊玉欣

立法院第 8 屆第 2 會期第 1 次會議議案關係文書

翁重鈞	張嘉郡	潘維剛	林正二	廖國棟
王進士	廖正井	孔文吉	陳根德	江惠貞
鄭天財	陳鎮湘	蘇清泉	呂學樟	陳雪生

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>第三條 本條例用語定義如下：</p> <p>一、都市更新：係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：係指依本條例規定，在更新地區內實施重建、整建或維護事業。</p> <p>三、更新單元：係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：係指依本條例規定實施都市更新事業之機關、機構、<u>團體或非政府組織</u>。</p> <p>五、權利變換：係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，分配更新後建築物及其土地之應有部分或權利金。</p>	<p>第三條 本條例用語定義如下：</p> <p>一、都市更新：係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：係指依本條例規定，在更新地區內實施重建、整建或維護事業。</p> <p>三、更新單元：係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：係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：係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，分配更新後建築物及其土地之應有部分或權利金。</p>	<p>為增加實施者之多元型態，修正條文第四款，增列非政府組織亦得擔任實施者。</p>
<p>第四條 都市更新處理方式，分為下列三種：</p> <p>一、重建：係指拆除更新地區內原有建築物，重新建築，住戶安置，改進區內公共設施，並得變更土地使用性質或使用密度。</p> <p>二、整建：係指改建、修建更新地區內建築物或充實</p>	<p>第四條 都市更新處理方式，分為下列三種：</p> <p>一、重建：係指拆除更新地區內原有建築物，重新建築，住戶安置，改進區內公共設施，並得變更土地使用性質或使用密度。</p> <p>二、整建：係指改建、修建更新地區內建築物或充實</p>	<p>現行規定雖未禁止同一更新單元內得以兩種以上方式處理，惟並未明定於條例中，致使實務執行上多所爭議。為使都市更新之處理方式更有彈性同時保障不願辦理重建者之權益，爰增訂第二項。</p>

<p>其設備，並改進區內公共設施。</p> <p>三、維護：係指加強更新地區內土地使用及建築管理，改進區內公共設施、以保持其良好狀況。</p> <p><u>都市更新事業之實施得以二種以上處理方式辦理之。</u></p>	<p>其設備，並改進區內公共設施。</p> <p>三、維護：係指加強更新地區內土地使用及建築管理，改進區內公共設施、以保持其良好狀況。</p>	
<p>第十條 <u>經劃定應實施更新之地區，都市更新事業機構、都市更新團體或非政府組織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，擬訂更新單元劃定計畫，連同公聽會紀錄，送由當地直轄市、縣（市）主管機關審議通過後核定發布實施，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。但都市更新團體尚未核准設立前，得由都市更新團體籌備會申請之。</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，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。</u></p> <p><u>不同意劃定之土地及合法建築物所有權人，對於第一項之申請，應於審議前，以書面方式為不同意之意思</u></p>	<p>第十條 <u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p>	<p>一、為避免土地及合法建築物所有權人一人即可申請劃定更新單元情形的發生，而影響其他土地及合法建築物所有權之權益，爰修正第一項更新單元劃定計畫申請人資格。另為增加都市更新團體自行實施之誘因，爰增訂但書允許尚未成立大會之都市更新籌備會亦可以提出申請。</p> <p>二、為強化更新單元合理性之審查機制，且事業概要僅係事業計畫之摘要說明，使多數民眾對事業概要與事業計畫之審議內容無法判別，爰將第一項「事業概要」修正為「更新單元劃定計畫」，以資明確。</p> <p>三、增進公共利益係本條例制定之立法目的，且更新單元之劃定乃實施都市更新事業之前提，故更新單元之劃定即須以範圍內之土地及建築物有辦理都市更新之必要及急迫，以之為公益性之內涵，並藉由審議會之審議程序將其具體化，爰修訂第一項，明定申請更新單元劃定時應併同擬具「更新單元劃定計畫」，且須經直轄市、縣（市）主管機關審議通過後，始得核定發布實施。另為</p>

<p><u>表示，由各級主管機關參考審議。</u></p> <p><u>依第七條劃定之都市更新地區，其同意比例已達第二十二條規定者，得免擬訂更新單元劃定計畫，並依第十五條及第十九條規定，逕行擬訂都市更新事業計畫辦理。</u></p>		<p>保障土地及合法建築物所有權人及利害關係人之權益，課予行政機關負有公告及周知核定處分之義務，爰於第一項明定更新單元劃定計畫經審議通過後，地方主管機關應即公告及通知土地及合法建築物所有權人及利害關係人之程序。</p> <p>四、更新單元劃定計畫旨在確認更新單元之範圍並作為後續都市更新事業計畫擬訂之基礎，對範圍內之所有權人之權益將生影響，為增加更新單元劃定計畫之代表性及可行性，爰將同意比例門檻提高至二分之一，以期周延。</p> <p>五、為保障土地與合法建築物所有權人表示不同意見之機會，爰增訂第四項，賦予不同意劃入者於審議前有表示意見之機會，以確保民眾權益。</p>
<p><u>第十條之一 都市更新事業機構、都市更新團體或非政府組織擬訂之更新單元劃定計畫應表明下列事項：</u></p> <p><u>一、更新單元範圍。</u></p> <p><u>二、計畫目標。</u></p> <p><u>三、回應都市計畫之關係。</u></p> <p><u>四、更新單元內土地及建築物之現況分析。</u></p> <p><u>五、更新單元周邊之現況分析。</u></p> <p><u>六、處理方式及其區段劃分。</u></p> <p><u>七、區內簡要配置計畫。</u></p> <p><u>八、更新單元劃定對社區整體之貢獻及其公益性，其內容包括都市防災、結構安全、交通系統、開放空間、公共設施等。</u></p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、配合前條須以更新單元劃定計畫為申請劃定更新單元之法定要件，爰於本條明定應表明事項，俾有執行依據。</p>

立法院第 8 屆第 2 會期第 1 次會議議案關係文書

<p>九、實施方式。 十、其他應加表明之事項。</p>		
<p>第十一條 未經劃定應實施更新之地區，<u>都市更新事業機構、都市更新團體或非政府組織</u>，得依主管機關所定更新單元劃定基準及<u>第十條之一規定擬訂更新單元劃定計畫</u>，並依第十條規定之程序申請實施都市更新事業。</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為促進其土地再開發利用或改善居住環境</u>，得依主管機關所定更新單元劃定基準，<u>自行劃定更新單元</u>，依前條規定，申請實施該地區之都市更新事業。</p>	<p>一、申請人資格酌作修正，理由同第十條。 二、第一條已明定都市更新事業之實施須以「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」為前提，爰刪除「為促進其土地再開發利用或改善居住環境」等文字。</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。 <u>前項依公司法設立之股份有限公司之相關規範，由中央主管機關定之。</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。但都市更新事業係以整建或維護方式處理者，不在此限。</p>	<p>實施者之專業度及執行能力為辦理都市更新案之關鍵因素，有鑑於現行更新案以都市更新事業機構擔任實施者位大多數，爰增訂第二項，規範實施者資格。建議規範方向可包括實收資本額、營業項目、信用、財務能力、組織運作狀況等，以確保更新執行並保障民眾權益。</p>
<p><u>第十四條之一 非政府組織應經各級主管機關認定，其認定方式由中央主管機關定之。</u></p>		<p>一、本條新增。 二、配合第三條第四款增列非政府組織得擔任實施者之規定，爰新增本條，規範非政府組織之資格，以為周全。</p>
<p>第十五條 逾七人之土地及合法建築物所有權人為實施都市更新事業，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： 一、團體之名稱及辦公地點。 二、實施地區。 三、成員資格、幹部法定人數、任期、職責及選任方式等事項。 四、有關會務運作事項。 五、有關費用分擔、公告及</p>	<p>第十五條 逾七人之土地及合法建築物所有權人<u>依第十條及第十一條規定自行實施</u>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： 一、團體之名稱及辦公地點。 二、實施地區。 三、成員資格、幹部法定人數、任期、職責及選任方式等事項。 四、有關會務運作事項。</p>	<p>土地及合法建築物所有權人之共識係更新案得否成就之關鍵因素，故於更新案之前期整合階段，賦予所有權人組成團體之法源依據，使所有權人得與實施者進行溝通協調；惟因現行規定更新團體須以依第十條或第十一條規定自行實施都市更新事業為前提始得組織，爰將「依第十條及第十一條規定自行」修正為「為」，刪除更新團體組織之限制，以衡平土地及合法建築物所有權人與實施者之地位。</p>

立法院第 8 屆第 2 會期第 1 次會議議案關係文書

<p>通知方式等事項。 六、其他必要事項。 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>五、有關費用分擔、公告及通知方式等事項。 六、其他必要事項。 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><u>第十五條之一 都市更新團體得委託專業組織擔任實施者。</u></p>		<p>一、本條新增。 二、實務執行上，代理實施制度已行之有年，惟現行規定中並未說明其法律關係，故為賦予「代理實施者」實施都市更新事業之法源依據，俾符實際，爰增訂本條。</p>
<p>第十六條 各級主管機關為審議更新單元劃定計畫、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>	<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>	<p>配合第十條增訂更新單元劃定計畫須提送當地直轄市、縣（市）主管機關審議之規定，爰增列「更新單元劃定計畫」亦為審議會審議之對象。</p>
<p><u>第十六條之一 申請人或實施者於依前條規定進行審議前，得由經各級主管機關認可之非政府組織進行協商；審議中，如有必要時，各級主管機關應將全案交由經各級主管機關認可之非政府組織進行協議後始得續行審議；未能達成協議者，得依仲裁法提付仲裁，但應同時以書面方式通知直轄市、縣（市）主管機關。</u></p>		<p>一、本條新增。 二、現行規定除審議會外，就爭議案件並未設有協商平台或其他協議機制，故為建立並完善溝通協調機制，提供不同意見者或利害相關人多元表示意見之管道，並引進非政府組織之公正調和角色，爰新增本條，以明確規範協商或協議進行之時機及其法律效果。</p>
<p><u>第十七條之一 各級主管機關辦理都市更新審查業務時，得委託或指定具有該項學識及經驗之專家或機關團體為之；其委託或指定之相關費用，由申請人或實施者負擔。</u></p>		<p>一、本條新增。 二、我國各級機關囿於目前人力有限，辦理都市更新審查業務已顯不足，且相關計畫書圖係由專業人員所繪製，致使審查人員難以判別其內</p>

<p>。前項委託費用及辦理方式等相關規定，由中央主管機關定之。</p>		<p>容之合理性，影響都更業務之推展，故有必要透過行政委託方式，由具相關學識及經驗之專家或機關團體協助辦理審查業務，以保障民眾權益、減少執行爭議並加速審查效率，爰明定各級主管機關得以行政委託方式，委託相關專業人員或機關團體協助審查之法辦依據。</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>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、申請獎勵項目及額度。</p> <p><u>十、重建區段之土地使用計畫，含建築物配置及設計圖說。</u></p> <p><u>十一、都市設計或景觀計畫。</u></p> <p>。十二、實施方式、權利變換之分配方式及有關費用分擔。</p> <p><u>十三、拆遷安置計畫。</u></p> <p><u>十四、建築興建成本與負擔及財務計畫。</u></p> <p><u>十五、實施進度。</u></p> <p><u>十六、效益評估。</u></p> <p>十七、相關單位配合辦理事</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>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><u>十、都市設計或景觀計畫。</u></p> <p><u>十一、實施方式及有關費用分擔。</u></p> <p><u>十二、拆遷安置計畫。</u></p> <p><u>十三、財務計畫。</u></p> <p><u>十四、實施進度。</u></p> <p><u>十五、效益評估。</u></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>一、現行條文中未將選配原則列入都市更新事業計畫應表明事項內，衍生後續辦理權利變換階段之諸多爭議，爰將第十一款修正為「實施方式、權利變換之分配方式及有關費用分擔」，並移列為修正條文第十二款。</p> <p>二、考量建築興建成本與負擔係財務計畫中，影響土地及合法建築物所有權人於更新後分回權利價值高低之重要因素，爰將第十三款修正為「建築興建成本與負擔及財務計畫」，以保障民眾之權益，並移列為修正條文第十四款。</p> <p>三、另配合實務執行之需要，爰調整條款順序。</p>

<p>項。 十八、其他應加表明之事項。</p>	<p>。</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，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十分之九，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九之同意。</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。</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，<u>其屬依第十條規定申請獲准實施都市更新事業者</u>，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之同意；<u>其屬依第十一條規定申請獲准實施都市更新事業者</u>，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</p>	<p>一、為避免實施者一旦取得達法定門檻後即停止徵詢所有權人意見，致後續審議時產生諸多爭議，影響利害關係人之權益，爰將第一項之同意比例門檻調高至十分之九。</p> <p>二、為強化出具同意書之土地及合法建築物所有權人之退場機制，並衡平所有權人得保有撤銷同意書之權利，爰刪除第三項但書之規定。</p>

	其同意。 <u>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。</u>	
第二十五條之一 (刪除)	第二十五條之一 <u>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。</u>	一、都市更新案所有權人不同意參與協議合建者，應依都市更新條例第二十五條規定之精神，仍優先以權利變換方式辦理，爰將「徵收、讓售實施者」規定予以刪除，避免實務上執行爭議。 二、另為配合提高事業計畫及權利變換計畫之同意比例門檻超過十分之九之共識，已高於都市更新條例第二十五條之一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比例，爰刪除本條文。
第二十七條 <u>依本條例實施都市更新事業時，公有土地及建築物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。</u> 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。	第二十七條 <u>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。</u> 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	配合新增第二十七條之一有關公有土地及建築物參與都市更新程序之規定，爰將「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」修正為「依本條例實施都市更新事業時，公有土地及建築物」，以維周全。

<p>前二項公有財產依下列方式處理：</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>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>。</p> <p>前二項公有財產依下列方式處理：</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>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><u>第二十七條之一</u> <u>公有土地及建築物依前條規定參與都市更新時，除依第九條規定應納入更新單元範圍內併同辦理都市更新者外，依下列規定辦理：</u></p> <p><u>一、都市更新事業機構、都市更新團體或非政府組織應於申請更新單元劃定前</u></p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、現行規定要求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，限縮其土地處理模式，且致使部分大面積公有土地及建築物被實施者強制納入都市更新事業計畫，而有違第二十七條之立法精神。</p>

<p><u>，徵詢公有土地及建築物管理機關之參與意願。</u></p> <p><u>二、公有土地管理機關如有使用計畫或主導辦理都市更新之意願，應於一定期限內提出使用計畫及預定期程。</u></p> <p><u>有下列情形之一者，各級主管機關應駁回申請：</u></p> <p><u>一、都市更新事業機構、都市更新團體或非政府組織未依前項第一款規定徵詢公有土地及建築物管理機關之參與意願。</u></p> <p><u>二、公有土地管理機關依前項第二款規定於一定期限內提出使用計畫及預定期程。</u></p>		<p>爰增訂本條，規範公有土地及建築物參與都市更新之程序，並以實施都市更新事業之主體作為適用不同參與程序之依據。</p> <p>三、因公辦更新係配合政策需要，故公有土地秉於行政一體之原則，直轄市、縣（市）主管機關依第九條規定，實施都市更新事業時，公有土地及建築物即應於更新單元劃定時即積極參與；另申請人或實施者依本條例申請實施都市更新事時，應充分尊重公有土地及建築物管理機關之意見，於劃定更新單元時，即須先徵詢公有土地及建築物管理機關之參與意願，再依其意見續予辦理後續。</p> <p>四、為明確規範上述事宜，爰敘明未依本條辦理時，各級主管機關應駁回申請。</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，<u>並徵得第二十二條之同意比例後</u>，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><u>前項同意比例之計算、審核及撤銷，準用第二十二條規定。</u></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</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>	<p>一、現行條文第二項移列為條正文第三項，其後項次遞移。</p> <p>二、權利變換計畫主要係表明土地及合法建築物所有權人及相關權利人之權利價值，惟現行規定並無須徵得更新單元範圍內之土地及合法建築物所有權人之同意即得申請報核，有失公平，故為保障其權益，爰修正第一項，實施者於擬訂權利變換計畫報時，即應徵得與第二十二條相同之比例，始屬合法。</p> <p>三、為確保土地及合法建築物所有權之權利，爰增訂第二項，使第一項同意比例之計算、審核及撤銷得以準用第二十二條規定，以資周延。</p>

立法院第 8 屆第 2 會期第 1 次會議議案關係文書

<p>用第二十三條規定辦理。 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。 <u>實施者依第一項規定請領之建造執照，應於更新單元範圍內土地改良物拆除或遷移完竣後，始得核發。</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>本條所稱「建築執照」，包含建照執照、拆除執照及雜項執照等，故實施者依權利變換計畫申請建築執照時，即得據以申請建照，並依公寓大廈管理條例第五十八條第一項規定，於領得建造執照後辦理銷售。惟將造成法律關係趨於複雜，徒增辦理過程之不確定性，爰增訂第二項，限制實施者依前項規定請領建造執照時，應俟更新單元範圍內土地改良物拆除或遷移完竣後，相關主管機關始得核發。</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，<u>實施者得聲請法院裁定後強制執行，法院於裁定前，應使當事人有陳述意見之機會。</u>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。</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，<u>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。</u> 前項因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補</p>	<p>仿照日本及英國立法例，將更新單元範圍內強制拆除或遷移之土地改良物之決定權，回歸司法體系，爰刪除第一項課予當地直轄市、縣（市）主管機關就代為拆遷之義務，而由法院裁定拆除與否並辦理強制執行事宜，惟於裁定前，法院仍應給予當事人陳述意見之機會，以維民眾之權益。</p>

	<p>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。</p>	
<p>第四十六條 <u>都市更新事業計畫範圍</u>內土地及建築物，依下列規定減免稅捐：</p> <p>一、更新期間土地無法使用者，免徵地價稅；其仍可繼續使用者，減半徵收。但未依計畫進度完成更新且可歸責於土地所有權人之情形者，依法課徵之。</p> <p>二、更新後地價稅及房屋稅減半徵收二年。</p> <p>三、依權利變換取得之土地及建築物，於更新後第一次移轉時，減徵土地增值稅及契稅百分之四十。</p> <p>四、不願參加權利變換而領取現金補償者，減徵土地增值稅百分之四十。</p> <p>五、實施權利變換應分配之土地未達最小分配面積單元，而改領現金者，免徵土地增值稅。</p> <p>六、實施權利變換，以土地及建築物抵付權利變換負擔者，免徵土地增值稅及契稅。</p> <p><u>採協議合建之減免稅捐</u>，準用前項規定。</p>	<p>第四十六條 更新地區內之土地及建築物，依下列規定減免稅捐：</p> <p>一、更新期間土地無法使用者，免徵地價稅；其仍可繼續使用者，減半徵收。但未依計畫進度完成更新且可歸責於土地所有權人之情形者，依法課徵之。</p> <p>二、更新後地價稅及房屋稅減半徵收二年。</p> <p>三、依權利變換取得之土地及建築物，於更新後第一次移轉時，減徵土地增值稅及契稅百分之四十。</p> <p>四、不願參加權利變換而領取現金補償者，減徵土地增值稅百分之四十。</p> <p>五、實施權利變換應分配之土地未達最小分配面積單元，而改領現金者，免徵土地增值稅。</p> <p>六、實施權利變換，以土地及建築物抵付權利變換負擔者，免徵土地增值稅及契稅。</p>	<p>因現行規定對於更新後減免稅捐之規定，以權利變換之實施方式為適用對象，致使許多經全體土地及合法建築物所有權人同意之協議合建更新案為「真合建假權變」，以爭取稅捐減免優惠，徒增審議程序，爰新增第二項，以符公平原則。</p>
<p>第五十四條 實施者依第十條或第十一條規定實施都市更新事業計畫，應自獲准之日起一年內，擬具都市更新事業計畫報核；逾期未報核者，<u>更新單元劃定計畫失其效力</u>。</p>	<p>第五十四條 實施者依第十條或第十一條規定實施都市更新事業計畫，應自獲准之日起一年內，擬具都市更新事業計畫報核；逾期未報核者，直轄市、縣（市）<u>主管機關</u>得撤銷其更新核准。但不</p>	<p>囿於直轄市、縣（市）主管機關之有限行政資源，倘實施者於依第十條或第十一條規定申請實施都市更新事業計畫獲准之日起一年內，怠於擬具都市更新事業計畫報核，應產生失權效果，使原核准之處分自動</p>

立法院第 8 屆第 2 會期第 1 次會議議案關係文書

<p>因故未能於前項期限內擬具都市更新事業計畫報核者，得敘明理由申請展期；展期之期間每次不得超過六個月；並以二次為限。</p>	<p><u>可歸責於實施者之事由而遲誤之期間，應予扣除。</u></p> <p>因故未能於前項期限內擬具都市更新事業計畫報核者，得敘明理由申請展期；展期之期間每次不得超過六個月；並以二次為限。</p>	<p>失其效力，爰將第一項「直轄市、縣（市）主管機關得撤銷其更新核准。但不可歸責於實施者之事由而遲誤之期間，應予扣除」修正為「更新單元劃定計畫失其效力」，以釐清權責關係。</p>
<p><u>第五十四條之一 實施者依第二十九條規定分別擬具都市更新事業計畫及權利變換計畫申請報核者，應自都市更新事業計畫核定之日起三年內，擬具都市更新權利變換計畫報核；逾期未報核者，都市更新事業計畫失其效力。</u></p> <p>因故未能於前項期限內擬具都市更新權利變換計畫報核者，得敘明理由申請展期一年，並以一次為限。</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、為課予實施者應於事業計畫核定後一定期間內擬具權利變換計畫申請報核之義務，爰新增本條，未於期間內報核者，即應生失權效果，都市更新事業計畫即自動失其效力。</p>