

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10月31日印發

院總第 666 號 委員提案第 14122 號

案由：本院委員尤美女等 22 人，鑒於都市更新條例自民國 87 年 11 月 11 日公告實施至今，歷經九次修訂，惟修訂至今的現行版本，條文內容逐漸向建商傾斜，且在對於都市更新複雜程序中的資訊不對等的條件下，土地及建築物所有權人的權益保障程度愈益降低。此外，現行都市更新條例的運作已凌駕都市計畫法及其他相關法令的規定，尤其條例中之容積獎勵措施完全不受都市計畫法規範，都市的發展宛如脫韁野馬，加重環境承載量，影響都市環境品質，已悖離其增進公共利益之精神與改善居住環境之目的；爰提出「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、我國於 2009 年簽署「公民與政治權利國際公約」與「經濟社會文化權利國際公約」（簡稱兩公約），及公布施行法，並生效成為我國國內法。「經濟社會文化權利國際公約」保障「適足住房權」及「免受強迫驅逐之自由」。且依我國憲法第十條「人民有居住及遷徙之自由」、第十五條「人民之生存權、工作權及財產權，應予保障」，且第二十三條更進一步規範「以上各條列舉之自由權利，除為防止妨礙他人自由、避免緊急危難、維持社會秩序，或增進公共利益所必要者外，不得以法律限制之。」
- 二、台北市政府強拆士林王家事件後帶給台灣社會巨大的衝擊與震撼，且都更爭議中不只王家一例。這些事件突顯都更條例中對於人民居住權及財產權的不正義，包括一味追求開發效率、簡化程序，並藉由容積獎勵鼓勵建商投入，導致都市發展的失控，都市承載量的加劇，以及都市社區紋理的破壞與縉紳化的現象，已悖離其增進公共利益之精神與改善居住環境之目的。
- 三、本草案修訂重點原則如下：
 - (一)都市更新應回歸都市計畫體系：為避免都市更新繼續朝向以零碎化、破碎化的「孤島

式」都更，地方政府應於細部計畫中劃定更新地區，訂定都市更新計畫，做為都市更新事業計畫上位的指導計畫。

- (二)提高同意門檻，促使都更推動過程中原住居民的所有權受到尊重：由於都市更新計畫涉及諸多程序與法令規定等技術問題，在資訊掌握不對等的情况下，為保障土地及建築物所有權人或原居住戶與實施者平起平坐，應在一開始推動都更階段提高同意門檻。雖提高同意門檻，將增加實施者事前溝通協商的成本，但也藉此將大為降低實施者於日後執行的風險。
- (三)增定時效規定，減少都更計畫延宕所衍生之不確定性：都更程序中每一階段訂有時效性，以避免都更計畫因故延宕而造成土地及建築物所有權人或原居住戶長期處於不確定狀態。
- (四)強化所有權人之退場機制：有鑑於目前都更推動程序中仍存有資訊不對稱之問題，民眾無法充分知悉計畫內容，致無法於簽署同意書時為正確判斷，故為衡平所有權人所處資訊不對等地位，土地與建築物所有權人得於公展期滿前有自由撤銷同意書之權利。
- (五)保障土地及建築物所有權人或原居住戶之擇優條款：明訂都市更新概要計畫書應明訂分回房地面積，且所有權人得就概要計畫書及權利變換同意書之分配結果擇優選擇。

四、本草案共修正二十九條，修正要點說明如下：

- (一)立法目的強化都市更新回歸都市計畫架構，並增訂保障原居住者權益。（修正條文第一條）
- (二)明訂都市更新及增訂都市更新會之定義。（修正條文第二條）
- (三)為將都市更新回歸都市計畫體系，明訂應依都市計畫法相關規定，於細部計畫中劃定更新地區並訂定都市更新計畫，做為都市更新事業計畫上位的指導計畫。（修正條文第五條）
- (四)明訂優先劃定之更新地區應就當地社會、經濟環境及居民意願等進行調查，且地方主管機關應訂定劃定原則。（修正條文第六條）
- (五)更新地區劃定及都市更新事業計畫的擬定或變更應循都市計畫法相關法規辦理。（修正條文第八條、修正條文第二十條）
- (六)為增加執行彈性，推動大面積政府主導辦理都市更新，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。（修正條文第九條、第九條之一）
- (七)提高都市更新事業概要之同意門檻，且明訂同意書應敘明土地及建築物所有權人分回

立法院第 8 屆第 2 會期第 7 次會議議案關係文書

- 房地面積概估、都更時程及其他重要事項。但土地所有權人與實施者另簽有都更合建契約者，該合建契約之內容屬同意書之一部分。（修正條文第十條）
- (八)為使都市更新地區之劃定回歸都市計畫體系，未經劃定更新之地區不得自劃更新單元，爰刪除本條。（刪除條文第十一條）
- (九)增訂審議都市更新事業概要、都市更新事業計畫、權利變換計畫等之爭議處理機制納入公益團體代表及聽證程序。（修正條文第十六條）
- (十)增訂土地產權獨立之土地所有權人之排除條款。（修正條文第十六條之一）
- (十一)明訂地方主管機關應設置專責機構，提供專業諮詢服務。（修正條文第十七條）
- (十二)增訂於公開展覽、公聽會之通知採送達主義，以及異議提出時間與處理方式。（修正條文第十九條）
- (十三)為避免都更簡化程序影響土地所有權人之權益，爰刪除第十九條之一、第二十五條之一。
- (十四)明訂都市更新事業計畫應納入所有未同意參與更新之所有權人異議理由及協調會會議紀錄。（修正條文第二十一條）
- (十五)提高事業計畫階段之同意比例，並刪除撤銷同意書之但書規定。（修正條文第二十二條）
- (十六)刪除主管機關或其他機關辦理者，得以徵收、區段徵收或市地重劃方式實施之。並增訂合建契約應明訂分配房地面積概估。（修正條文第二十五條）
- (十七)刪除第二十五條之一多數決協議合建及代為徵收機制。
- (十八)明訂實施者辦理都更範圍內的整建或維護建築物時，應檢附土地權利證明文件。（修正條文第二十六條）
- (十九)明訂公有地除有合理之利用計畫，確無法併同實施都市更新事業者外，得參與都更。另刪除讓售實施者或實施者得優先承購之條款。（修正條文第二十七條）
- (二十)增訂大面積之公有土地主管機關應主導都市更新。（修正條文第二十七條之一）
- (二十一)增訂事業計畫核定後，應於一年內提出權利變換計畫，以及事業概要同意書與權利變換同意書核定分配結果，所有權人可擇優選擇。（修正條文第二十九條）
- (二十二)明訂不願參與分配或應分配之土地及建築物未達最小面積單元，無法分配者，應依更新後之價值以現金補償之。（修正條文第三十一條）
- (二十三)修訂實施者依權利變換計畫申請建築執照，應檢附土地、建物、他項權利證明文件及土地與建築物所有權人同意書。（修正條文第三十四條）
- (二十四)刪除第三十六條地方政府代為拆除之義務條款。

立法院第 8 屆第 2 會期第 7 次會議議案關係文書

- (二十五)修訂舊違章建築戶之處理方案須由地方主管機關協調後提出，並納入都更事業計畫及權利變換計畫報核。(修正條文第四十一條)
- (二十六)明訂都市更新容積獎勵額度，不得超過法定容積之 1.5 倍。(修正條文第四十四條)
- (二十七)規範實施者應於一定期限內擬定事業計畫及權利變換計畫，且逾期未報核者，主管機關應撤銷其核准。(修正條文第五十四條)

提案人：尤美女

連署人：黃偉哲 陳節如 林岱樺 魏明谷 姚文智
許添財 李俊偲 陳歐珀 劉建國 李昆澤
陳唐山 吳秉叡 潘孟安 李應元 蕭美琴
高志鵬 鄭麗君 何欣純 邱志偉 林淑芬
陳亭妃

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>第一條 為落實都市計畫，消除都市衰敗頹舊，改善居住環境，促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，保障原居住者權益，增進公共利益，特制定本條例。</p> <p>本條例未規定者，適用其他法律之規定。</p>	<p>第一條 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，特制定本條例。</p> <p>本條例未規定者，適用其他法律之規定。</p>	<p>為加強立法目的之說明並將都市更新回歸都市計畫架構，第一項酌作文字修正。</p>
<p>第三條 本條例用語定義如下：</p> <p>一、都市更新：係指在都市計畫範圍內，依本條例所定程序，對於舊有建築密集、畸零破舊、有礙觀瞻、影響公共安全與衛生、低度及不當使用、都市機能不彰之地區，實施重建、整建或維護等措施。</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政府機關（構）、都市更新事業機構或都市更新會。</p> <p>五、都市更新事業機構：指依法成立，實施都市更新事業之民間機構。</p> <p>六、都市更新會：指七人以上或超過 1/2 之土地及合法建築物所有權人，為自行實施都市更新事業，依</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>一、為使優先推動都市更新之地區明確化，爰修訂第一項第一款都市更新之定義。</p> <p>二、都市更新事業之實施者，包括政府機關（構）、由民間依法成立之都市更新事業機構，或有土地及合法建築物所有權人組織成立之都市更新會，爰增訂第四、五及六款，俾於明確。</p>

<p><u>本條例規定所組織、成立之團體。</u></p> <p>七、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>第五條 <u>直轄市、縣（市）主管機關應依都市計畫法相關規定就都市之發展狀況、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，若有必要進行都市更新，應於細部計畫中劃定都市更新地區並訂定都市更新計畫，表明下列事項，作為擬定都市更新事業計畫之指導：</u></p> <p>一、更新地區範圍。</p> <p>二、基本目標與策略與<u>實質再發展計畫。</u></p> <p>三、<u>更新地區內重建、整建及維護地段之規劃圖說。</u></p> <p>四、<u>土地使用與公共設施計畫。</u></p> <p>五、<u>劃定之更新單元或其劃定基準。</u></p> <p>六、<u>原住居民安置計畫。</u></p> <p>七、<u>實施進度與其他應表明事項。</u></p>	<p>第五條 <u>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：</u></p> <p>一、更新地區範圍。</p> <p>二、基本目標與策略。</p> <p>三、實質再發展。</p> <p>四、劃定之更新單元或其劃定基準。</p> <p>五、其他應表明事項。</p>	<p>一、第一項與第二項中明訂都市更新之推動，應依都市計畫法於細部計畫中劃定都市更新地區，並訂定都市更新計畫，作為更新事業計畫之指導，以期達成有規劃之更新，而非「孤島式」更新方式。</p> <p>二、依據都市計畫法第六十三條規定「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。」爰此，於細部計畫中劃定都市更新地區並訂定都市更新計畫，作為擬定都市更新事業計畫之指導。</p>
<p>第六條 <u>直轄市、縣（市）主管機關應對於優先劃定之更新地區就當地社會、經濟環境及居民意願等項目詳加調查，並就下列各款情形之一</u></p>	<p>第六條 有下列各款情形之一者，<u>直轄市、縣（市）主管機關得優先劃定為更新地區：</u></p> <p>一、建築物窳陋且非防火構</p>	<p>一、直轄市、縣（市）主管機關應對於優先劃定更新地區訂定劃定辦法與辦理優先順序之原則。</p> <p>二、優先劃定之更新地區及辦</p>

<p><u>且情況嚴重者優先劃定之：</u></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>四、居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安。</p> <p><u>前項優先更新地區範圍之劃定及辦理優先順序之評定辦法由直轄市、縣（市）主管機關定之。</u></p>	<p>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><u>四、建築物未能與重大建設配合。</u></p> <p><u>五、具有歷史、文化、藝術、紀念價值，亟須辦理保存維護。</u></p> <p>六、居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安。</p>	<p>理順序之評定，必須考量當地社會、經濟環境與居民意願等因素，以因地制宜。</p> <p>三、原第一項第四款有關建築物未能與重大建設配合，應依相關法規如土地徵收條例、大眾捷運法等辦理，爰刪除本款。</p> <p>四、原第一項第五款具有歷史、文化、藝術、紀念價值，且亟須辦理保存維護，應回歸文化資產保存法辦理，爰刪除本款。</p> <p>五、考量涉及諸多細節配合之問題，考量周延性，爰授權直轄市、縣（市）主管機關訂定劃定與辦理順序之原則與辦法。</p>
<p>第八條 <u>更新地區之劃定及都市更新計畫之擬定或變更，應依都市計畫法相關規定程序辦理。其涉及主要計畫變更者，得一併辦理擬定或變更。</u></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>	<p>第八條 <u>更新地區之劃定及都市更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。</u></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>	<p>一、劃定都市更新地區與訂定都市更新計畫應回歸都市計畫之細部計畫擬定與變更程序辦理。</p> <p>二、依〈都市計畫定期通盤檢討實施辦法〉第四條，涉及主要計畫部分得一併檢討之。</p>
<p>第九條 <u>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：</u></p> <p><u>一、自行實施或經公開評選程序委託都市更新事業機構為實施者實施。</u></p>	<p>第九條 <u>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；其依第七條第一項劃定之都</u></p>	<p>一、鑒於都更主管機關人力及行政資源受限，難以由行政機關全權主導辦理。又考量公有土地管理機關、公營事業機構、公立教育機構，亦有有效使用其資產之責任。爰明定政府機關（構）經主管機關同意後。除自行實施</p>

<p><u>二、同意其他政府機關（構）自行實施或經公開評選程序委託都市更新事業機構為實施者實施。</u></p> <p><u>三、輔導土地及合法建築物所有權人組成都市更新會自行實施。</u></p> <p>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。</p> <p><u>依第七條第一項第三款規定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，應經區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意。</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前三項規定辦理。</p>	<p>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。</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前項規定辦理。</p>	<p>外，亦得經公開評選委託都市更新事業機構實施都市更新事業，以增加彈性。</p> <p>二、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改以分款敘明。</p> <p>三、為配合中央或地方之重大建設的公辦都更，擬援引市地重劃方式，須私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意。</p>
<p><u>第九條之一 前條所定公開評選實施者，應由各級主管機關、其他政府機關（構）擔任主辦機關，公告徵求都市更新事業機構申請，並組成評選小組依公平、公正、公開原則審核；其公開評選之公告申請與審核程序，及評選小組之組成與評選辦法，由中央主管機關定之。</u></p>		<p>本條新增。</p>
<p><u>第十條 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應依都市更新計畫申請劃定更新單元，擬具都市更新事業概要（以下簡稱事業概要），並舉辦公聽會。連同公聽會紀錄，申請</u></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，</p>	<p>一、考量事業概要的簽署與申請已開始都市更新程序，且實務上，事業概要的簽署往往併同合建契約及同意書，此階段地主與實施者的權利義務已確定，後續都更事業計畫與權變階段已屬必要程</p>

<p>當地直轄市、縣（市）主管機關核准實施之。</p> <p><u>前項公聽會之日期及地點，應登報周知，並發信送達更新單元範圍內土地、合法建築所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關、預告登記請求權人。</u></p> <p>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><u>前項之申請人，應自事業概要獲准之日起一年內，擬具都市更新事業計畫報核；逾期未報核者，直轄市、縣（市）主管機關應撤銷其事業概要之核准。</u></p> <p><u>前項同意書應敘明土地及建築物所有權人分回房地面積概估、都更時程及其他重要事項。但土地所有權人與實施者另簽有都更合建契約者，該都更合建契約之內容屬同意書之一部分。</u></p>	<p>申請當地直轄市、縣（市）主管機關核准，<u>自行組織更新團體實施該地區之都市更新事業，或委託都市更新專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<u>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>序過程。因此，為避免都更程序衍生侵害原居住戶權益事件，爰提高同意門檻至十分之九。</p> <p>二、為保障原住民居民「知」的權益，爰修正公聽會採送達主義方式。</p> <p>三、為促使建商啟動都更程序過程前尊重原居住戶，將同意門檻提高至十分之九，將有助於建商在徵詢原住居民時，尊重原住居民之意見，雙方真正平起平坐，真正尊重雙方。</p> <p>四、將都市更新門檻提高，將有助於實施者整合原住居民之意見，能大幅降低都市更新案走向強制拆除之雙輸局面。</p> <p>五、增訂都市更新案之退場機制，以保障原住居民之權益。倘都市更新事業概要獲准之日起一年內未擬具都市更新事業計畫報核，逾期未報核者，直轄市、縣（市）主管機關應撤銷其更新核准。</p> <p>六、另鑑於實務上都市更新事業概要往往綁合建契約及同意書，增訂前揭兩同意書應敘明土地及建築物所有權人分回房地面積概估、都更時程及其他重要事項。</p>
<p>第十一條 （刪除）</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<u>實施該地區之都市更新事業。</u></p>	<p>一、都市更新應基於整體都市利益考量，因此，應將「都市更新」之精神與操作機制回歸「都市計畫法」，都市計畫中劃定之都市更新地區始得進行都市更新，爰刪除自劃更新單元相關規定。</p> <p>二、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</p>

		用或改善居住環境，其改建行為應依所屬細部計畫相關規定辦理，如土地使用分區管制要點之規模獎勵方式。
<p>第十六條 各級主管機關為審議都市更新事業概要、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、<u>公益團體代表及相關機關代表</u>，並經公開及聽證程序辦理之；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><u>前項參與審議之公益團體代表及學者專家之席次比例，不得少於二分之一。</u></p> <p><u>對於都市更新事業概要、都市更新事業計畫、權利變換計畫不合規定、缺乏公共利益性或侵害利害關係人權利時，於審議時應予駁回。</u></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、<u>熱心公益人士及相關機關代表</u>，<u>以合議制及公開方式</u>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>一、依據行政程序法第 164 條第一項：「行政計畫有關一定之特定利用或重大公共設施之設置，涉及多數不同利益之人及多屬不同行政機關權限者，確定其計畫之裁決，應經公開及聽證程序，並得有集中事權之效果」，爰於第一項新增聽證程序。</p> <p>二、新增公益團體代表及學者專家之席次比例。</p> <p>三、新增第三項，針對都市更新概要、都市更新事業計畫、權利變換計畫不合規定、缺乏公共利益性或侵害利害關係人權利時，審議時應予駁回。</p>
<p>第十六條之一 各級主管機關審議都市更新事業計畫時，如有土地產權單獨所有且經協議易地不成之未同意所有權人時，應以排除原則處理。並將未同意參與更新之所有權人異議理由及協調會議紀錄納入整體審議考量。</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、為保障土地產權獨立之原居住戶權益，避免以小併大情況發生，倘有土地產權獨立且經協議易地不成之未同意所有權人時，應以排除原則處理。</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應設置專責機構，<u>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>為保障土地及建築物所有權人權益，爰修訂直轄市、縣（市）主管機關「應」設置專責機構提供專業諮詢服務。</p>
<p>第十九條 都市更新事業計畫由實施者依都市更新計畫擬訂，送由當地直轄市、縣（</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</p>	<p>一、都市更新回歸都市計劃之精神，都市更新事業計畫應依都市更新計畫擬定。</p>

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。

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。

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，並發信送達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，應再公開展覽三十日；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得於公展期間內向主管機關以書面提出異

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。

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。

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

二、為保障原住民居民「知」的權益，爰修正公聽會採送達主義方式。

三、當土地或建築物所有權人對都市更新事業計畫有異議時，得於公展期間內向主管機關以書面提出異議，並由主管機關調處之。若調處不成，爰依據行政程序法第五十四條至第六十六條採聽證方式裁決之。

<p><u>議。</u> <u>前項異議，由主管機關調處之；調處不成，主管機關應召開聽證會裁決。</u> 依第七條規定<u>迅行劃定</u>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聽證會，不受前<u>五</u>項規定之限制。</p>	<p>變更都市更新事業計畫時，得免舉辦公開展覽及<u>公聽會</u>，不受前<u>三</u>項規定之限制。</p>	
<p>第十九條之一（刪除）</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： 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： (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。 (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權人同意。 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>考量都市更新程序關係民眾權益甚大，倘實施者、實施方式、費用分擔、區內分區規劃的變更只需由各級主管機關核定發布實施之，其簡化之都更程序將降低程序周延性，有影響地主權益之虞，爰予刪除本條。</p>
<p><u>第二十條 都市更新事業計畫之擬定或變更，涉及都市計畫之主要計畫或細部計畫變</u></p>	<p><u>第二十條 都市更新事業計畫之擬定或變更，涉及都市計畫之主要計畫變更者，應於</u></p>	<p>為促使都市更新事業計畫回歸都市計畫架構，都市更新事業計畫涉及主要計畫或細部計畫</p>

<p><u>更者，應依都市計畫法相關規定程序辦理。</u></p>	<p><u>依法變更主要計畫後，依第十九條規定辦理；其僅涉及主要計畫局部性之修正，不違背其原規劃意旨者，或僅涉及細部計畫之擬定、變更者，都市更新事業計畫得先行依第十九條規定程序發布實施，據以推動更新工作，相關都市計畫再配合辦理擬定或變更。</u></p>	<p>之變更者，應循都市計畫法程序辦理。</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> <ol style="list-style-type: none"> 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。 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。 十八、<u>所有未同意參與更新</u> 	<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> <ol style="list-style-type: none"> 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。 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。 十八、其他應加表明之事項 	<p>為提供審議委員會了解都更單元內所有權人之意見，爰增訂都市更新事業計畫中應納入所有未同意參與更新之所有權人異議理由及協調會會議紀錄。</p>

<p><u>之所有權人異議理由及協調會會議紀錄。</u> 十九、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，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，<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。</u></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><u>第一項都市更新事業計畫報核後，應自報核之日起一年內，擬具都市更新權利變換計畫報核；逾期未報核者，直轄市、縣（市）主管機關應撤銷其更新事業概要及事業計畫之核准。</u></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，<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；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。</u></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，</p>	<p>一、為保障土地及建築物所有權人及都更計畫的穩定性，爰於第一項中將實施者擬定或變更都市更新事業計畫報核時，其同意門檻，提高至須有超過十分之九之土地及建築物所有權人及總樓地板面積之同意。</p> <p>二、目前都更推動程序中仍存有資訊不對稱問題，民眾無法充分知悉計畫內容，致無法於簽署同意書時為正確判斷，故為衡平所有權人所處資訊不對等地位，所有權人於公展期滿前有自由撤銷同意書之權利。</p> <p>三、為避免都更計畫出現推動停滯後，導致原住居民與土地所有權人長期處於計畫的不確定性中，爰增訂都市更新事業計畫報核後一年內未擬具都市更新權利變換計畫報核，直轄市、縣（市）主管機關應撤銷其更新事業概要及事業計畫之核准。</p>

立法院第 8 屆第 2 會期第 7 次會議議案關係文書

	得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。 <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 都市更新事業計畫範圍內重建區段之土地，以權利變換方式實施之。其他法律另有規定或經全體土地及合法建築物所有權人同意者，得以協議合建或其他方式實施之。	第二十五條 都市更新事業計畫範圍內重建區段之土地，以權利變換方式實施之。 <u>但由主管機關或其他機關辦理者，得以徵收、區段徵收或市地重劃方式實施之；</u> 其他法律另有規定或經全體土地及合法建築物所有權人同意者，得以協議合建或其他方式實施之。 <u>以區段徵收方式實施都市更新事業時，抵價地總面積占徵收總面積之比例，由主管機關考量實際情形定之。</u>	有關徵收、區段徵收及市地重劃之程序與規定與都市更新條例不同，倘主管機關或其他機關辦理者欲透過徵收、區段徵收或市地重劃等方式辦理，應循該等規定辦理，以保障土地與建築物所有權人權益。爰此，刪除本條第一項與第二項中主管機關或其他機關辦理者，得以徵收、區段徵收或市地重劃方式實施之文字。
第二十五條之一 (刪除)	<u>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。</u>	前條業規範就協議合建應以全體土地及合法建築物所有權人同意為原則。本條創設「多數決」也可以協議合建，打破「協議」乃立足於雙方同意之前提架構，實不合理。且為避免實施者以此威脅地主同意之虞，爰刪除本條文。
第二十六條 都市更新事業計畫經直轄市、縣(市)主管	第二十六條 都市更新事業計畫經直轄市、縣(市)主管	依照建築法申請建築執照需檢附土地權利證明文件(包含土

<p>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，並應檢附土地權利證明文件。</p>	<p>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>地登記簿謄本、地籍圖謄本及土地使用同意書），因此，都更條例之特別法位階不應違背建築法之相關規定。爰將「免」檢附土地權利證明文件，修正為「應」檢附土地權利證明文件。</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，<u>除有合理之利用計畫，確無法併同實施都市更新事業者外</u>，得參加都市更新，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、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>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、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</p>	<p>一、公有地以公用為原則，爰增訂公有地機關有其土地利用計畫或處理計畫，免參與都市更新。</p> <p>二、為促進國有地之公共利益性，並防止國有地流失及國有土地私有化，爰刪除現行法第三項第四、五款國有地可讓售實施者之規定。並修正第 4 款為以權利變換方式實施都市更新事業時，應按應有之權利價值選擇參與分配或領取補償金。</p> <p>三、為強化公有地公用之原則，及避免公有土地私有化，或淪為房地產炒作工具，爰公有土地為空地者，一律不得參與都市更新，除其屬公共設施用地，配合都市更新開發，有增進地區環境品質者，不在此限。</p>

<p>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，應按應有之權利價值選擇參與分配或領取補償金。</p> <p>五、以協議合建方式實施。</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>公有土地為空地者，一律不得參與都市更新，除其屬公共設施用地，配合都市更新開發，有增進地區環境品質者，不在此限。</u></p>	<p>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，<u>並得讓售實施者。</u></p> <p>五、以協議合建方式實施時，<u>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。</u></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 都市更新單元範圍內之公有土地（含公用土地及非公用土地）更新方式應以公地公用為原則。</u></p> <p><u>公有土地面積達 500 平方公尺，或占該都市更新單元土地總面積 1/2 以上者，應專案報經財政部核定，並由主辦機關主導辦理都市更新。面積未達 500 平方公尺，但占都市更新單元土地總面積比例 1/4 以上者，除應報經財政部核定由主辦機關主導都市更新外，按應有之權利價值選擇分配更新之房</u></p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、公有土地參與都市更新，應考量公共利益，且避免公有土地私有化，公有土地更新方式應以公用為原則。且參「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」規定，大面積或佔都更單元面積一半以上之國有土地主管單位，應主導辦理都市更新。</p>

<p><u>、地須仍以公用為原則。</u></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<u>一年內擬具權利變換計畫</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>倘都市更新事業概要計畫同意書雙方約定之權利義務與權利變換核定之分配結果不同時，土地所有權人得無條件自由選擇。</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>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、增訂事業計畫核定後，應於一年內提出權利變換計畫。</p> <p>二、為保障原居住戶及地主之權益，倘都市更新事業概要計畫同意書雙方約定之權利義務與權利變換同意書核定之分配結果不同時，土地所有權人得無條件自由選擇。</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，<u>應依更新後之價值以現金補償之。</u></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，<u>得以現金補償之。</u></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</p>	<p>為保障不願參與都市更新分配或應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元之原居住戶及地主之權益，爰將得以現金補償之，修正應依更新後之價值以現金補償之。</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>	<p>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>	
<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，並應檢附土地、建物、他項權利證明文件及<u>土地與建築物所有權人同意書</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>依據建築法第三十條，起造人申請建造執照或雜項執照時，應備具申請書、土地權利證明文件、工程圖樣及說明書。爰將本條「免」檢附土地、建物及他項權利證明文件，修正為「應」，並增訂應檢附土地與建築物所有權人同意書。</p>
<p>第三十六條 (刪除)</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</p>	<p>本條容許都市更新事業實施者對於不願配合拆除遷移的土地改良物，可限期自行拆遷；逾期仍不為，即可由實施者逕向地方主管機關申請代為拆遷。此等舉措有違反憲法第二十二條與經社文公約第 7 號一般性意見之比例原則，亦應有違反正當法律程序保障等違憲疑慮。倘有屆期不拆除或遷移者，應循民事訴訟管道處理，爰刪除本條。</p>

	<p>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。</p> <p>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>第四十一條 權利變換範圍內占有他人土地之舊違章建築戶處理事宜，<u>須由直轄市、縣（市）主管機關協調舊違章建築戶及實施者提出處理方案</u>，納入都市更新事業計畫及權利變換計畫內一併報核；有異議時，準用第三十二條規定辦理。</p>	<p>第四十一條 權利變換範圍內占有他人土地之舊違章建築戶處理事宜，<u>由實施者提出處理方案</u>，納入權利變換計畫內一併報核；有異議時，準用第三十二條規定辦理。</p>	<p>考量舊違章建築戶的形成有其歷史脈絡，為保障其基本居住權，須由直轄市、縣（市）主管機關協調舊違章建築戶之處理，爰將由實施者提出處理方案，修正為由直轄市、縣（市）主管機關協調舊違章建築戶與實施者提出處理方案，並納入都市更新事業計畫及權利變換計畫內一併報核。</p>
<p>第四十四條 都市更新事業計畫範圍內之建築基地，得視都市更新事業需要，依下列原則給予適度調整或建築容積獎勵：</p> <p>一、實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其原建築容積高於法定容積者，<u>都市更新事業計畫核定時，得酌以調高法定容積，調整後之法定容積不得超過原建築容積。</u></p> <p>二、更新後提供社區使用之公益設施，該公益設施之</p>	<p>第四十四條 都市更新事業計畫範圍內之建築基地，得視都市更新事業需要，依下列原則給予適度之建築容積獎勵：</p> <p>一、實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其原建築容積高於法定容積者，<u>得依原建築容積建築。</u></p> <p>二、更新後提供社區使用之公益設施，該公益設施之樓地板面積不予計算容積。經政府指定額外提供之公益設施，其產權無償登</p>	<p>一、現況容積大於法定容積地區，改以調整法定容積取代容積獎勵，將有助於增加推動都市更新之誘因，爰修訂第一項第一款。</p> <p>二、依據都市更新建築容積獎勵辦法第 4 條規定，依都市更新條例第 44 條辦理之建築容積申請，其獎勵後建築容積，不得超過法定容積之 1.5 倍。</p> <p>三、為避免實施者透過容積獎勵方式移轉過多容積，造成都市承載量之負擔及影響周</p>

<p>樓地板面積不予計算容積。經政府指定額外提供之公益設施，其產權無償登記為公有者，除不計入容積外，並得適度增加其建築容積。</p> <p>三、主管機關依第六條或第七條規定優先或迅行劃定之更新地區，在一定時程內申請實施更新者，給予適度之容積獎勵。</p> <p>四、其他為促進都市更新事業之辦理，經地方主管機關報中央主管機關核准者。</p> <p>五、前四款容積獎勵後，多數原土地及建築物所有權人分配之建築物樓地板面積仍低於當地居住樓地板面積平均水準者，得適度增加其建築容積。</p> <p><u>前項容積獎勵額度不得超過法定容積之 1.5 倍。</u></p> <p>依第七條第一項第一款規定劃定之更新地區，於實施都市更新事業時，其建築物高度，除因飛航安全管制外，不受建築法令及都市計畫法令之建築高度限制；其建蔽率得經直轄市、縣（市）主管機關審議通過，按原建蔽率建築。</p> <p>第一項建築容積獎勵辦法，由中央主管機關定之。</p>	<p>記為公有者，除不計入容積外，並得適度增加其建築容積。</p> <p>三、主管機關依第六條或第七條規定優先或迅行劃定之更新地區，在一定時程內申請實施更新者，給予適度之容積獎勵。</p> <p>四、其他為促進都市更新事業之辦理，經地方主管機關報中央主管機關核准者。</p> <p>五、前四款容積獎勵後，多數原土地及建築物所有權人分配之建築物樓地板面積仍低於當地居住樓地板面積平均水準者，得適度增加其建築容積。</p> <p>依第七條第一項第一款規定劃定之更新地區，於實施都市更新事業時，其建築物高度，除因飛航安全管制外，不受建築法令及都市計畫法令之建築高度限制；其建蔽率得經直轄市、縣（市）主管機關審議通過，按原建蔽率建築。</p> <p>第一項建築容積獎勵辦法，由中央主管機關定之。</p>	<p>邊環境，其獎勵額度容積獎勵額度不得超過法定容積之 1.5 倍。</p>
<p>第五十四條 實施者依第十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，及依第二十九條規定於都市更新事業計畫核定發布實施後一年內，擬具權利變換計畫報核；逾期未報核者，</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）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</p>	<p>一、都市更新地區劃定應回歸都市計畫，應刪除原條例第十一條自劃更新單元，爰刪除本條第十一條文字。</p> <p>二、增訂於都市更新事業計畫核定發布實施後一年內，應擬具權利變換計畫報核之期限。逾期未報核者，直轄市</p>

立法院第 8 屆第 2 會期第 7 次會議議案關係文書

<p>直轄市、縣（市）主管機關應撤銷其更新核准。但不可歸責於實施者之事由而遲誤之期間，應予扣除。</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>誤之期間，應予扣除。</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>、縣（市）主管機關應撤銷其更新核准。</p>
--	---	---------------------------