

立法院議案關係文書 (中華民國41年9月起編號)
中華民國102年4月3日印發

院總第 666 號 委員提案第 14797 號

案由：本院委員張慶忠等 18 人，鑑於都市更新條例（以下簡稱本條例）自八十七年十一月十一日公布施行後，歷經八次修正，各界對於本條例部分內容尚有許多建議，為配合政府主導都市更新案之推動，健全強化政府主導辦理都市更新機制，維護公產權益以及解決實務執行爭議，檢討改進權利變換與多數決強制機制，加強資訊公開與民眾參與，降低更新實施風險，維護民眾權益，爰擬具「都市更新條例部分條文修正案」。是否有當，呈請公決。

說明：

- 一、落實於本條例之立法目的，健全本法。（修正條文第一條）
- 二、增定本條例用語定義，『都市更新會』設立門檻、『協議合建』方式及『權利金』領取條件與時點。（修正條文第三條）
- 三、為避免單一個人即可申請事業概要所衍生之是否具代表性之爭議，故應以具實施者資格之都市更新事業機構或都市更新會為之。（修正條文第十條）
- 四、為增加處理效率，明確權責劃分，避免球員兼裁判之嫌，應區分「審議事業概要、都市更新事業計畫、權利變換計畫」與「處理有關爭議」為二個不同功能之審議會，期能使其具功能化及審議處理專業分工。（修正條文第十六條）
- 五、規劃、設計係屬二項不同業務，應以頓號『、』區隔以為明確。（修正條文第十八條）
- 六、明定公聽會之意見綜整處理表應以土地、合法建築物所有權人於公聽會所提意見為範圍。（修正條文第十九條）
- 七、都市更新事業計畫應表明事項部分在作較詳細說明，將現行條文第一項第十六款移列為第九款，並增訂第十五款、第十七款、第二十款。（修正第二十一條）
- 八、實施都市更新事業之態樣為盡相同其同意比率應個別定定，爰修正依各種態樣分定其同意比率，但私有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。(修正條文第二十二條)

- 九、個資法考量，實施者擬定都市更新事業計畫時，不只實施調查或測量而已，尚包括更新單元劃定基準、原容積計算……等相關資料佐證，以及查調所有權人或相關權利人之戶籍住址，以為文書送達。但實施者並非利害關係人，故應將該項申請查調作業列為報請主管機關核准事項，以利擬定作業之進行並兼顧當事人之隱私，爰明定之。(修正條文第二十三條、第二十九條)
- 十、考量經全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意採協議合建方式實施都市更新事業時，如更新單元範圍內包含公有土地、公有建築物等公有財產之處理方式業明定「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」，或更新單元雖未包含公有財產但絕大多數私有土地及私有合法建築物所有權人同意採協議合建方式實施都市更新事業時，不宜要求全案改採權利變換方式實施。(修正條文第二十五條)
- 十一、如無法取得百分之百同意協議合建時，亦必須考量要有更高共識，爰修正同意比例至十分之九，對於不同意者仍得採權利變換方式，條文第二項雖實務上未執行過，但給一般大眾的觀感不佳，應刪除之。(修正條文第二十五條之一，刪除第二項條文)
- 十二、權利變換計畫之變更簡化作業程序，除現行條文規定外另考量審議時程冗長，有可能產生現金價格予評定基準日之價格有異，經審議會認定市場價格變動過劇，決定重新評估權利變換價值，應辦理公聽會及公開閱覽。(修正條文第二十九條之一)
- 十三、以現金給付之共同負擔，依規定期限屆期未給付者，如只規定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時，有可能產生必須再變更設計，而這一變更設計又影響到其他權利人，爰修正第四項，對於未依約給付時之處理辦法。(修正條文第三十條)
- 十四、有鑒於早期產權登記之規定並不完備，很多建築基地之法定空地或市私設巷道之產權登記名義人韋原建商或是原合建地主，造成區分所有權人應分配之土地面積大幅縮水，又未實施容積管制之前的建築容積高於目前的容積率，以致參加都市更新後發現更新後之價值低於更新前之價值，爰修正第一項條文後段另增『並得另給予權利金。』之規定。(修正條文第三十一條)
- 十五、明定以權利變換方式實施時，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，爰增訂第二項。(增訂條文第三十四條第二項)
- 十六、明定權利變換計畫經主管機關核定發布實施，其應行拆除或遷移之土地改良物之拆除規定。另考量機關有可能為日後之實施者，爰增定第二項由中央主管機關另定協調會等相關協調機制。(修正條文第三十六條)

立法院第 8 屆第 3 會期第 7 次會議議案關係文書

- 十七、權利變換後登記機關辦理建物所有權第一次登記公告受有異議時，關涉都市更新之爭議，應回歸原囑託登記之主管機關依都市更新程序處理，讓事權統一，並避免都市更新與登記救濟程序產生重疊，俾利都市更新之順利進行。（修正條文第四十三條）
- 十八、容積獎勵應積極對於「居住實際需求保障」與「都市更新正面性質的理念」予以獎勵，以容積獎勵引導意願及落實理念的空間。爰增定第一項第五款、第六款第七款第八款。（修正條文第四十四條）
- 十九、協議合建之更新案所必須解決的要務是以雙方協議後之條件為之，期難度更甚於權利變換，事故採協議合建者仍得適用權利變換的稅賦減徵、免徵之規定。（修正條文第四十六條）
- 二十、『權利變換計劃階段』有遲誤時得放寬之，但在『事業計劃階段』亦有可能有些遲誤之原因亦不可規則於實施者，故應於兩階段都適用。（修正條文第六十一條之一）
- 二十一、實施者已執行部分因修法後而窒礙難行之條文建議給予緩衝期。（修正條文第六十二條）

提案人：張慶忠

連署人：張嘉郡	簡東明	蘇清泉	廖國棟	鄭天財
鄭汝芬	林滄敏	王育敏	吳育仁	楊玉欣
孔文吉	陳淑慧	黃志雄	呂玉玲	黃昭順
詹凱臣	蔡錦隆			

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，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，<u>保障居住者合法權益，避免緊急危難，增進公共利益</u>，特制定本條例。</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。 <u>本條例未規定者，適用其他法律之規定。</u></p>	<p>一、落實於本條例之立法目的，將更能健全本法，爰修正第一項。 二、本條例與其他法律之適用順序，並不因現行條文第二項規定而取得相對於其他法律之特別地位，反易因此衍生爭擾，爰修正刪除第二項規定。</p>
<p>第三條 本條例用詞，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>六、都市更新會：指過半數</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、序文之「用語」，依法制體例，修正為「用詞」。</p> <p>二、敘明『都市更新會』之定義，參酌都市更新團體設立管理及解散辦法第 3 條：「都市更新團體之設立，應由土地及合法建築物所有權人過半數或七人以上發起籌組，並由發起人檢具申請書及下列文件向當地直轄市、縣（市）主管機關申請核准籌組」之規定，爰增訂第一項第六款。</p> <p>三、敘明『協議合建』之定義，以便得以於計畫核定發布實施後，按雙方約定處理相關權利義務。爰增訂第一項第七款。</p> <p>四、敘明『權利金』之定義，針對未達最小分配面積單元或其他因素不參與分配更新後土地及建築物之相關權利人，於更新程序中配合辦理者，得予權利變換核定實施後，並規定領取權利金時點，爰增訂第一項第九款。</p>

或七人以上之土地及合法建築物所有權人為自行實施都市更新事業，依本條例規定所組織、成立之團體。

七、協議合建：指更新單元內之私有土地及私有合法建築物所有權人，同意實施者所提都市更新事業計畫，並於計畫核定發布實施後，按雙方約定處理相關權利義務。

八、權利變換：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，分配更新後土地、建築物或權利金。

九、權利金：前款權利變換之土地所有權人、合法建築物所有權人及他項權利人對於實施都市更新事業願意配合，雖因未達最小分配面積單元或其他因素不參與分配更新後土地及建築物，考量因該等權利人之行政配合促使都市更新事業加速推動，實施者得給予權利金，其金額以各該權利人其更新後應分配價值與更新前權利價值之差額為上限，給付時點最遲不得逾本條例第六十三條換發權利書狀申請日。

第十條 經劃定應實施更新之地區，都市更新事業機構或

第十條 經劃定應實施更新之地區，其土地及合法建築物

一、現行僅由土地及合法建築物所有權人單一個人即可申

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），摘要表明第二十一條所列事項，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所提意見綜整處理表，申請當地直轄市、縣（市）主管機關審議核准；變更時，亦同。

前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，逕行擬具都市更新事業計畫辦理：

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。但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同意者其人數不予計算。

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。但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同意者其

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。

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。

請事業概要，除不具代表性邑衍生諸多爭議，故應以具實施者資格之都市更新事業機構或都市更新會為之，並應於事業概要摘要表明第二十一條所列事項。因再概要就要表明第三十五條第十五款有關「權利變換價值估算原則與分配及選配原則。其原住戶分配之比率可確定者，其分配比率。」要求於事業概要摘要表明恐有困難，故排除之。爰增訂第一項。

二、人數計算標準從現行十分之一提高為十分之三，但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同意者其人數不予計算。爰增訂第二項第一款、第二款。

三、考量更新單元內所有權人人數未滿七人時，應同本項第一款規定，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同意者其人數不予計算。爰增訂第二項第二款。

<p><u>人數不予計算。</u></p>		
<p>第十六條 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<u>組織委員會</u>，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，並得委由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>一、為增加處理效率，明確權責劃分，避免球員兼裁判之嫌，建議區分「審議事業概要、都市更新事業計畫、權利變換計畫」與「處理有關爭議」為二個不同功能之審議會，採分別遴聘（派）委員方式分別辦理。爰明定之。</p> <p>二、二個不同類別之審議委員會目的為增加處理效率；分屬二個不同委員會程序，可引導初審效率化、權責劃分清楚而具功能化及審議處理專業分工。</p>
<p>第十八條 各級主管機關為推動都市更新事業，得設置都市更新基金。</p> <p>以整建或維護方式實施都市更新之規劃、設計及實施經費、<u>組織都市更新會</u>以重建方式實施都市更新事業之規劃、設計費，得以前項基金酌予補助之；其申請要件、補助額度及辦理程序等事項之辦法或自治法規，由各級主管機關定之。</p>	<p>第十八條 各級主管機關為推動都市更新事業，得設置都市更新基金。</p> <p>以整建或維護方式實施都市更新之規劃設計及實施經費，或<u>組織更新團體</u>以重建方式實施都市更新事業之規劃設計費，得以前項基金酌予補助之；其申請要件、補助額度及辦理程序等事項之辦法或自治法規，由各級主管機關定之。</p>	<p>一、本條第二項條文前段『…實施都市更新之<u>規劃設計及實施經費</u>、…』之『<u>規劃、設計</u>』係屬二項不同業務，應以頓號『、』以區隔。爰明定之。</p> <p>二、配合本條例第三條第一項第六款『都市更新會』用語定義，將更新團體爰修正為『都市更新會』。</p>
<p>第十九條 都市更新事業計畫由實施者擬訂，<u>舉辦公聽會</u>；<u>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所提意見綜整處理表</u>，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；變更時，亦同。</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>明定實施者擬訂或變更都市更新事業計畫應辦理公聽會並就所有權人所提意見調查並綜整處理，供直轄市、縣（市）主管機關審議參考，爰修正第一項。</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。</p> <p>經各級主管機關審議修正者，免再公開展覽。</p> <p>依第七條規定劃定之都市更新地區或採整建、維護方式辦理之更新單元，實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人之同意者，於擬訂或變更都市更新事業計畫時，得免舉辦公開展覽及公聽會，不受前三項規定之限制。</p>	<p>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。</p> <p>經各級主管機關審議修正者，免再公開展覽。</p> <p>依第七條規定劃定之都市更新地區或採整建、維護方式辦理之更新單元，實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人之同意者，於擬訂或變更都市更新事業計畫時，得免舉辦公開展覽及公聽會，不受前三項規定之限制。</p>	
<p>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，<u>含更新單元內土地及建築物</u>，以及相</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>一、都市更新事業計畫應分析更新單元內現況，對元單元外之相鄰街廓亦應分析，爰修正第三款。</p> <p>二、都市更新事業計畫應依循都市計畫規定辦理，爰修正第五款。</p>

<p>鄰街廓。</p> <p>四、計畫目標。</p> <p>五、<u>與都市計畫之關係</u>。</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、<u>申請獎勵項目及額度</u>。</p> <p>十、<u>重建區段之土地使用計畫</u>，含建築物配置及設計圖說。</p> <p>十一、<u>都市設計或景觀計畫</u>。</p> <p>十二、<u>實施方式及有關費用分擔</u>。</p> <p>十三、<u>拆遷安置計畫</u>。</p> <p>十四、<u>建築成本、共同負擔及財務計畫</u>。</p> <p>十五、<u>權利變換價值估算與分配及選配原則</u>。其原住戶分配之比率可確定者，其分配比率。</p> <p>十六、<u>實施進度</u>。</p> <p>十七、<u>實施風險控管方案</u>。</p> <p>十八、<u>效益評估</u>。</p> <p>十九、<u>相關單位配合辦理事項</u>。</p> <p>二十、<u>維護管理及保固事項</u>。</p> <p>二十一、<u>其他應加表明之事項</u>。</p>	<p>五、<u>細部計畫及其圖說</u>。</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、<u>都市設計或景觀計畫</u>。</p> <p>十一、<u>實施方式及有關費用分擔</u>。</p> <p>十二、<u>拆遷安置計畫</u>。</p> <p>十三、<u>財務計畫</u>。</p> <p>十四、<u>實施進度</u>。</p> <p>十五、<u>效益評估</u>。</p> <p>十六、<u>申請獎勵項目及額度</u>。</p> <p>十七、<u>相關單位配合辦理事項</u>。</p> <p>十八、<u>其他應加表明之事項</u>。</p>	<p>三、配合實務執行之需要，將現行條文第十六款移列為第九款，現行條文第九款及其後各款配合遞移。</p> <p>四、配合實務作業，修正條文第十四款明定財務計畫應包含建築成本與共同負擔。</p> <p>五、配合實務執行之需要，增訂第十五款及第二十款，明定權利變換價值估算原則與分配及選配原則。其原住戶分配之比率可確定者，其分配比率，以及維護管理及保固事項，亦屬都市更新事業計畫應表明之事項。</p> <p>六、增訂第十七款，明定實施者應於計畫書中先行提出更新案無法順利推動時之因應措施及後續處理方案，落實風險控管，並由審議會審核其可行性後據以辦理，以降低實施風險。</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</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</p>	<p>一、調高現行各態樣實施都市更新事業之同意比率，爰修正依各種類型分定其同意比率，但私有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</p>

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三分之二之同意外，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四分之三，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過四分之三之同意；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四分之三，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十分之九同意者，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。

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。

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。但公開展覽之計畫其更新後應分配之面積及權利價值不低於報核時之計畫，且財務負擔不高於時之計畫者，或已與實施者簽署協

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。

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。但出具同意書與報核時之都市更新事業或權利變換計畫之權利義務相同者，不在此限。

數不予計算。

二、考量日後辦理都市更新事業之類型有可能非單一拆除重建，爰增訂第三項：『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。』。

三、考量土地及合法建築物所有權人簽署同意書時間點於實施者自辦公聽會後，且實施者報核之都市更新事業計畫內容與該公聽會說明內容相符者，土地及合法建築物所有權人實無出爾反爾撤銷同意之正當理由。另土地及合法建築物所有權人已與實施者簽署協議合建合約，亦不宜令其以撤銷同意方式來破壞其合建協議，阻撓都市更新案推動之進程。爰修正第三項但書為：『但公開展覽之計畫其更新後應分配之面積及權利價值不低於報核時之計畫，且財務負擔不高於時之計畫者，或已與實施者簽署協議合建契約者，不在此限。』

四、倘只考慮所有權人的退場機制，將來會令實施者卻步，都市更新之推動將會更窒礙難行。

五、撤簽條件可行替代方案：「公開展覽之計畫其更新後應分配之面積及權利價值不低於實施者自辦公聽會報核時之計畫，且財務負擔不高於實施者自辦公聽會報核時之計畫者」。

<p>議合建契約者，不在此限。</p> <p>第二十三條 實施者為擬定都市更新事業計畫，得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。</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>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。</p> <p>依前項辦理調查或測量時，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>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>	<p>一、個資法考量，實施者擬定都市更新事業計畫時，不只實施調查或測量而已，尚包括更新單元劃定基準、原容積計算、四層樓獎勵等需要使用執照原卷相關資料佐證（可能還有其他項目），以及查調所有權人或相關權利人之戶籍住址，以為文書送達。但實施者並非利害關係人，故應將該項申請查調作業列為報請主管機關核准事項，以利擬定作業之進行並兼顧當事人之隱私，爰明定之。</p> <p>二、考量現行條文第三項有關實施者為擬訂都市更新事業計畫必續辦理調查或測量時，如必須遷移或除去該土地上之障礙物，係屬私權，應由當事人自行處理，不宜由公部門介入逕予決定，爰予刪除。</p>
<p>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。但經全體私有土地及私有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。</p> <p>由主管機關或其他機關辦理者，得以徵收、區段徵收、市地重劃或其他法律另有規定之方式實施之。</p> <p>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。</p>	<p>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。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；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。</p> <p>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。</p>	<p>一、考量因屬不同執行方式第一項但書前段『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』爰修正為第二項。</p> <p>二、考量因屬不同執行方式第一項但書後段『經全體私有土地及私有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。』爰修正為第一項之但書，在執行上較能明確區分。</p>
<p>第二十五條之一 以協議合建</p>	<p>第二十五條之一 以協</p>	<p>一、為求能取得更多之共識，</p>

<p>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<u>十分之九</u>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。</p>	<p>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<u>五分之四</u>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。</p>	<p>爰修正同意比率提高為十分之九。</p> <p>二、為令本條例之執行更為貼切實務，爰刪除現行條文第二十五條之一後半部。</p> <p>三、另考量經全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意採協議合建方式實施都市更新事業時，第四十三條第三項第五款就更新單元範圍內包含公有土地、公有建築物等公有財產之處理方式業明定「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」，或更新單元雖未包含公有財產但絕大多數私有土地及私有合法建築物所有權人同意採協議合建方式實施都市更新事業時，不宜要求全案改採權利變換方式實施。</p>
<p>第二十九條 以權利變換方式實施都市更新時，實施者得於都市更新事業計畫擬訂報核時，併同經徵得<u>第二十二條同意比率之權利變換計畫</u>，依第十九條規定程序辦理公聽會、審議、公開展覽、核定及發布實施等事項；變更時，亦同。<u>但無法併送者，如經直轄市、縣（市）主管機關同意者不在此限。</u></p> <p>實施者為擬訂或變更權利變換計畫，須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，</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、日後有確實無法合併之情形，得分送辦理。爰修正本條第一項。</p> <p>二、因個資法考量實施者擬定或變更權利變換計畫時，不只實施調查或測量而已，尚包括更新單元劃定基準、原容積計算、四層樓獎勵等需要使用執照原卷相關資料佐證（可能還有其他項目），以及查調所有權人或相關權利人之戶籍住址，以為文書送達。但實施者並非利害關係人，故應將該項申請查調作業列為報請主管機關核准事項，以利擬定作業之進行並兼顧當事人之隱私。爰修正第二項條文。</p>

<p>由中央主管機關定之。</p> <p>第二十九條之一 權利變換計畫之變更，得採下列簡化作業程序辦理：</p> <p>一、有下列情形之一而辦理變更者，得逕由各級主管機關核定發布實施之，免依第十九條規定舉辦公開展覽、公聽會、審議及依前條第一項規定徵得同意：</p> <p>(一)計畫內容有誤寫、誤算或其他類此之顯然錯誤之更正。</p> <p>(二)參與分配人或實施者，其分配單元或停車位變動，經變動雙方同意。</p> <p>(三)依第十三條辦理時之信託登記。</p> <p>(四)權利變換期間辦理土地及建築物之移轉、分割、設定負擔及抵押權、典權、限制登記之塗銷。</p> <p>(五)依地政機關地籍測量或建築物測量結果釐正圖冊。</p> <p>(六)第二十一條第二款所定事項之變更，經原實施者與新實施者辦理公證。</p> <p><u>(七)審議會認定市場價格變動過劇，決定重新評估權利變換價值，應辦理公聽會及公開閱覽。</u></p> <p><u>(八)第三十條第三項所定事項之變更。</u></p> <p>二、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</p>	<p>第二十九條之一 權利變換計畫之變更，得採下列簡化作業程序辦理：</p> <p>一、有下列情形之一而辦理變更者，得逕由各級主管機關核定發布實施之，免依第十九條規定舉辦公開展覽、公聽會及審議：</p> <p>(一)計畫內容有誤寫、誤算或其他類此之顯然錯誤之更正。</p> <p>(二)參與分配人或實施者，其分配單元或停車位變動，經變動雙方同意。</p> <p>(三)依第十三條辦理時之信託登記。</p> <p>(四)權利變換期間辦理土地及建築物之移轉、分割、設定負擔及抵押權、典權、限制登記之塗銷。</p> <p>(五)依地政機關地籍測量或建築物測量結果釐正圖冊。</p> <p>(六)第二十一條第二款所定事項之變更，經原實施者與新實施者辦理公證。</p> <p>二、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，免依第十九條規定舉辦公開展覽及公聽會：</p> <p>(一)原參與分配人表明不願繼續參與分配，或原不願意參與分配者表明參與分配，經主管機關認定不影響其他權利人之權益。</p> <p>(二)第二十一條第七款至</p>	<p>一、影響房價因素需考慮『風俗（房屋座向）、品質（建材好壞）、區域環境、景氣、政治、人為、……等因素』，如經審議會參酌相關因素後，認為市場價格變動過劇，決議重新評估權利變換價值，應僅需辦理公聽會及公開閱覽，爰增定第一項第一款第七目。考量因素如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 係為避免地主對權利變換之價值往往陷入現時價格迷思。 2. 實施者現階段協調方案大多採地主擇優方案選擇，有利於雙方對於價值之認知此情況較易發生併送，陳情人陳情意見多時，造成審議時程冗長，不斷重複價格爭議，由以現在法令均朝向併送進行，可能造成 101 年評估 90 年的案件。 <p>二、遇有第三十條第三項所定之『第一項以現金給付之共同負擔，經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；或限制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。』能予準用以期簡化程序。</p>
--	---	--

<p>依第十九條規定舉辦公開展覽、公聽會及依前條第一項規定徵得同意：</p> <p>(一)原參與分配人表明不願繼續參與分配，或原不願意參與分配者表明參與分配，經各級主管機關認定不影響其他權利人之權益。</p> <p>(二)<u>第二十一條第七款、第八款、第十款及第十一款</u>所定事項之變更，經各級主管機關認定不影響原核定之權利變換計畫。</p> <p>(三)<u>第三十條第四項所有權人未依限期給付共同負擔之變更</u>，經各級主管機關認定不影響其他權利人之權益。</p>	<p>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權利變換計畫。</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，除以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、<u>信託費用、變更都市計畫規畫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</u>，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</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，除以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</p>	<p>一、因『信託費用、變更都市計畫規畫費用』項目為另項業務有必要列入，爰修正第一項條文內所規定之費用項目增定『信託費用、變更都市計畫規畫費用』。</p> <p>二、以現金給付之共同負擔，依規定期限屆期未給付者，如只規定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時，有可能產生必須再變更設計，而這一變更設計又影響到其他權利人，爰修正第四項。</p>

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；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。

前項權利變換範圍內，土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。

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。

第一項以現金給付之共同負擔，經各級主管機關核定後限期給付。屆期未給付者，實施者得依下列規定辦理：

- 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。

第三十一條 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，

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。

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。

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。

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

一、有鑒於早期產權登記之規定並不完備，很多建築基地之法定空地或市私設巷道之產權登記名義人韋原建商或是原合建地主，造成區分所有權人應分配之土地面積大幅縮水，又未實施容積管制之前的建築容積高於目前的

<p>無法分配者，得以現金補償之，<u>並得另給予權利金。</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>第一項規定之現金補償、<u>權利金</u>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、<u>權利金</u>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><u>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。</u></p>	<p>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>	<p>容積率，以致參加都市更新後發現更新後之價值低於更新前之價值，爰修正第一項條文後段另增『<u>並得另給予權利金。</u>』之規定，於先給予評價基準日評定之更新前權利價值，在是更新後之價值有無增減，有增加時另給予權利金。</p> <p>二、考量我國直轄市、縣（市）各機關對於最小分配面積單元基準並不一，爰增訂第七項。</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>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。</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>明定以權利變換方式實施時，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，爰增訂第二項。</p>
<p>第三十六條 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</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</p>	<p>一、權利變換計畫經主管機關核定發布實施，即對範圍內相對人、關係人及行政機關</p>

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

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。

產生規制效力，應行拆除或遷移之土地改良物應自行拆除；屆期不拆除者，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，爰修正第一項前段規定。

二、明定直轄市、縣（市）主管機關受實施者前項請求代為拆除時之處理程序、期間及救濟方式，爰增訂第二項。

三、拆除前之行政處罰方式，爰增訂第三項、第四項。

四、明定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，其補償金額即處理方式，爰增訂第五項。

五、明定由所有權人、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，爰增訂第六項。

六、考量機關有可能為日後之實施者，現行條文第一項但書，移列為修正條文第七項。

<p><u>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。</u></p> <p><u>若實施者為機關，應舉辦協調會，相關協調機制，由中央主管機關定之。</u></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> <p><u>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辦理。</u></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>	<p>權利變換後登記機關辦理建物所有權第一次登記公告受有異議時，關涉都市更新之爭議，應回歸原囑託登記之主管機關依都市更新程序處理，讓事權統一，並避免都市更新與登記救濟程序產生重疊，俾利都市更新之順利進行。爰修正第二項增訂上述情形免再依土地法第五十九條第二項之異議調處規定辦理。</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，得依原建築容積建築。</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</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，得依原建築容積建築。</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</p>	<p>一、容積獎勵應積極對於「居住實際需求保障」與「都市更新正面性質的理念」予以獎勵，以容積獎勵引導意願及落實理念的空間。爰增訂第一項第五款、第六款第七款第八款。</p> <p>二、原條文第一項第五款爰修正為第一項第九款。</p> <p>三、早期因為都市規劃為盡完備，造成計畫到路狹小，雖政府美意得給予適度獎勵額度，但往往因受限於建築技術規則第一百六十四條第一項第一款建築物高度之規定而無法使用完容積及作更完善的規劃，爰修正為第二項『實施都市更新事業時，建</p>

<p>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、建築基地及建築物採綠建築或智慧建築設計，或更新單元之整體規劃設計對於都市環境具有正面貢獻者。</p> <p>六、更新單元為完整街廓或達一定面積以上者。</p> <p>七、其他為促進都市更新事業之辦理，經中央主管機關公告或經直轄市、縣（市）主管機關報中央主管機關核准者。</p> <p>八、更新事業案對於第一條宗旨之綜效貢獻顯著者。</p> <p>九、前八款容積獎勵後，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>實施都市更新事業時，建築物高度除因飛航安全管制、建築技術規則第二十三條第二項住宅區冬至日照之規定外，不受建築法令、都市計畫法令及建築技術規則第一百六十四條第一項第一款之建築高度限制；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>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>建築物高度除因飛航安全管制、建築技術規則第二十三條第二項住宅區冬至日照之規定外，不受建築法令、都市計畫法令及建築技術規則第一百六十四條第一項第一款之建築高度限制；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>四、舉例如台北市都市更新自治條例第十八條規定都市更新案得放寬高度限制，惟因受建築技術規則第一百六十四條第一項第一款建築物高度以 3.6：1 斜率檢討之限制，造成徒有容積獎勵，地方政府也已放寬高度限制，卻因中央法規未放寬高度限制，而造成許多執行及推動的困擾！</p>
<p>第四十六條 <u>實施都市更新事</u></p>	<p>第四十六條 <u>更新地區內之土</u></p>	<p>一、協議合建之更新案所必須</p>

<p>業之土地及建築物，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，於權利變換囑託登記後第一次移轉時，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>七、因協議合建辦理產權移轉時，經直轄市、縣（市）主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，得減徵土地增值稅及契稅百分之五十。</u></p> <p><u>八、實施權利變換，以土地及建築物抵付權利變換負擔者，免徵營業稅。</u></p>	<p>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>解決的要務是以雙方協議後之條件為之，期難度更甚於權利變換，事故採協議合建者仍得適用權利變換的稅賦減徵、免徵之規定，爰修正第一項第七款。</p> <p>二、依加值型及非加值型營業稅法施行細則第十八條規定：「營業人以貨物或勞務與他人『交換』貨物或勞務者，其銷售額應以換出或換入貨物或勞務之時價，從高認定。」權利變換係土地所有權人以更新後之應分配之土地及建築物折價抵付共同負擔；財稅機關乃將折價抵付類推適用交換，並要求土地所有權人繳納營業稅。惟都市更新條例修正草案第五十三條規定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。申言之，該折價抵付之行為依法政策之價值判斷予以決定事實之擬定為「原有」，縱然與事實相反，亦不容許反證加以推翻。為避免折價抵付之土地及建築物應否課徵營業稅之爭議，建議於第六十四條增訂「八、實施權利變換，以土地及建築物抵付權利變換負擔者，免徵營業稅。」爰增訂第一項第八款。</p>
<p>第六十一條之一 都市更新案實施者申請建造執照，其相關法規之適用，以擬訂都市更新事業計畫報核日為準，並應自擬訂都市更新事業計畫經核定之日起二年內為之。</p>	<p>第六十一條之一 都市更新案實施者申請建造執照，其法規之適用，以擬定都市更新事業計畫報核日為準，並應自擬定都市更新事業計畫經核定之日起二年內為之。</p> <p>以權利變換計畫實施，</p>	<p>一、考量都市更新事業概要如為預為審查者其申請建造執照之相關法規適用，以都市更新事業概要申請審議之日為準。爰增定第三項</p> <p>二、『權利變換計劃階段』有遲誤時得放寬之，但在『事</p>

立法院第 8 屆第 3 會期第 7 次會議議案關係文書

<p>以權利變換計畫實施，且其權利變換計畫與都市更新事業計畫分別報核者，得依前項規定延長一年。</p> <p>未依前二項規定期限申請者，其相關法規之適用，以申請建造執照日為準。<u>但前二項規定之期限應扣除權利變換計畫審議期間及其他不可歸責於實施者事由而遲誤之期間。</u></p> <p>都市更新事業概要、都市更新事業計畫、權利變換計畫及其執行事項，直轄市、縣（市）主管機關怠於或遲未處理時，實施者得向中央主管機關請求處理，中央主管機關應即邀集有關機關（構）、實施者及相關權利人協商處理，必要時並得由中央主管機關逕行審核處理。</p>	<p>且其權利變換計畫與都市更新事業計畫分別報核者，得依前項規定延長一年。</p> <p>未依前二項規定期限申請者，其法規之適用，以申請建造執照日為準。</p> <p>都市更新事業概要、都市更新事業計畫、權利變換計畫及其執行事項，直轄市、縣（市）政府怠於或遲未處理時，實施者得向中央主管機關請求處理，中央主管機關應即邀集有關機關（構）、實施者及相關權利人協商處理，必要時並得由中央主管機關逕行審核處理。</p>	<p>業計劃階段』亦有可能有些遲誤之原因亦不可規則於實施者，故應於兩階段都適用，爰修正第三項。</p>
<p>第六十二條 本條例自公布日施行。</p> <p><u>本條例中華民國○年○月○日修正之條文施行前已報核之都市更新事業計畫，其都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂或變更，仍適用修正前之規定。</u></p>	<p>第六十二條 本條例自公布日施行。</p>	<p>實施者已執行部分因修法後而窒礙難行之條文建議給予緩衝期，如比照如民法修正之規定較為妥適，爰修正本條文為自公布後六個月施行』，爰增訂第二項。</p>

立法院第 8 屆第 3 會期第 7 次會議議案關係文書