

都市更新條例修正草案總說明

2012年11月版本

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，最近一次係於九十九年五月十二日修正施行。本條例施行以來，各界對於本條例部分內容尚有許多修正建議，為配合政府主導都市更新案之推動，健全並強化政府主導辦理都市更新機制，維護公產權益及解決實務執行爭議，檢討改進權利變換及多數決強制機制，加強資訊公開及民眾參與，以降低更新實施風險，維護民眾權益，爰擬具「都市更新條例」修正草案，其修正要點如下：

- 一、為強化資訊公開及民眾參與，增訂資訊公開及通知送達之方式，以維護民眾權益。（修正條文第五條及第六條）
- 二、為增加執行彈性，並健全政府主導都市更新機制，確保私部門參與政府主導辦理都市更新案之權益，明定經主管機關同意實施更新之其他機關（構），得經公開評選委託都市更新事業機構實施都市更新事業，並增訂關於公開評選申請、審核及爭議申訴之規定。（修正條文第十一條至第十九條）
- 三、為增加事業概要之代表性，爰修正限制事業概要之申請主體及提高其應取得同意之門檻，並明定申請事業概要核准應備具之項目，俾利地方主管機關進行實質審查。（修正條文第二十條）
- 四、明定未經政府劃定更新之地區，得由民間依主管機關所定更新單元劃定基準，申請劃定更新單元及核准事業概要之情形；增訂更新單元劃定基準，應經都市計畫委員會審議通過後實施之規定。（修正條文第二十一條）
- 五、為鼓勵更新單元內所有權人積極維護其權益，增訂得組織都市更新促進會之規定，及各級主管機關得以都市更新基金補助其作業費用。（修正條文第二十七條及第三十一條）
- 六、為避免都市更新事業計畫審議修正幅度較大，影響所有權人權益，明定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。（修正條文第三十二條）
- 七、為減少都市更新事業計畫實施之爭議，加強民眾權益之保障，適度提高都市更新事業計畫應取得同意之門檻，及修正所有權人撤銷同意書之限制。（修正條文第三十六條）
- 八、因協議合建係於私契約協議權利價值分配結果，將影響參與權利變換之所有權人選配之權益，為確保公平合理分配，實施者若無法取得全體所有權人之同意時，應採權利變換方式辦理，爰刪除現行條文第二十五條之一。
- 九、明定公有土地確有合理利用計畫無法併同更新者，得不參與都市更新，及公有土地達一定規模者，原則應由政府主導開發，以維護公產權益。（修正條文第四十三條）
- 十、為保障民眾權益，明定權利變換計畫應與都市更新事業計畫一併報核，併同徵求所有權人一定比率之同意，以減少爭議。（修正條文第四十六條）
- 十一、為減少民眾對於現行權利價值查估機制之疑慮，增訂權利變換專業估價者之選定方式，增加權利人得共同指定估價者之規定，並建立主管機關得委任專業估價者協助複核之機制。（修正條文第四十八條）
- 十二、為使實施權利變換之費用合理分擔，並因應大面積都市更新分期開發之執行需要，修正土地所有權人共同負擔之計算規定，並增訂土地所有權人所需負擔費用得改以現金給付，以滿足所有權人不同需求。（修正條文第四十九條）
- 十三、明定權利變換範圍內土地改良物未拆除或遷移完竣前，不得辦理銷售，以及違反時之罰則規定，

避免影響預售戶之權益。(修正條文第五十三條及第七十八條)

十四、增訂實施者請求主管機關代為拆除或遷移時，主管機關應先進行調處之程序，及不服主管機關調處結果得提起行政訴訟之機制，以有效推展更新事業進行，並保障土地改良物所有權人、管理人或使用人之權益。(修正條文第五十五條)

十五、為保障參與更新事業之所有權人權益，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，應將所需資金以信託方式專款專用，以降低實施風險。(修正條文第六十一條)

十六、為避免都市更新與土地登記之救濟程序產生重疊，增訂登記機關於建築物所有權第一次登記公告受有都市更新異議時，應移送囑託機關處理，並依其處理結果登記。(修正條文第六十三條)

十七、為鼓勵實施者亦得朝整合全體同意之協議合建方式，實施都市更新，明定經政府劃定應實施更新之地區，因協議合建辦理產權移轉時，得減徵土地增值稅及契稅。(修正條文第六十六條)

十八、為避免影響推動中更新案之安定性，爰訂定過渡條款，就已報核之都市更新事業計畫案，准予維持適用報核當時之規定(修正條文第八十三條)

11月版都市更新條例修正草案條文及三會修正建議總彙整版

<p>2012年11月版本</p>	<p>依11月版修正條文整併三會討論版後，重新彙整，本欄位之文字研色說明如下：</p> <p>1、三會討論版之條文以藍色字表示。</p> <p>2、11月版本新修正之條文以紅色字表示，因部分條文修正幅度較大，請討論後再整併。</p>	<p>修正建議、理由及二個版本差異說明</p> <p>1、因三會討論版的討論基礎為6月版，故予彙整二個版本差異供參。</p> <p>2、部分條文修正幅度比較大，其差異表示方式採條列式彙整。</p> <p>3、如有未明確之處，煩請自行參酌各版本之條文。</p>
<p>第一章 總則</p>	<p>第一章 總則</p>	<p>第一章 總則</p>
<p>第一條</p> <p>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，保障居住者權益，增進公共利益，特制定本條例。</p>	<p>第一條</p> <p>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，保障居住者權益，增進公共利益，特制定本條例。</p>	<p>第一條</p> <p>6月版&11版差異：無</p> <p>修正建議：無</p> <p>理由：無</p>
<p>第二條</p> <p>本條例所稱主管機關：在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣(市)為縣(市)政府。</p>	<p>第二條</p> <p>本條例所稱主管機關：在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣(市)為縣(市)政府。</p>	<p>第二條</p> <p>6月版&11版差異：無</p> <p>修正建議：無</p> <p>理由：無</p>
<p>第三條</p> <p>本條例用詞，定義如下：</p> <p>一、都市更新：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：指依本條例規定，在更新單元內實施重建、整建或維護事業。</p> <p>三、更新單元：指可單獨實施都市更新事業之範圍。</p> <p>四、實施者：指依本條例規定實施都市更新事業之政府機關、機構、公立學校及公營事業（以下簡稱政府機關(構)）、都市更新事業機構或都市更新會。</p>	<p>第三條</p> <p>本條例用詞，定義如下：</p> <p>一、都市更新：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：指依本條例規定，在更新單元內實施重建、整建或維護事業。</p> <p>三、更新單元：指可單獨實施都市更新事業之範圍。</p> <p>四、實施者：指依本條例規定實施都市更新事業之政府機關、機構、公立學校及公營事業（以下簡稱政府機關(構)）、都市更新事業機構或都市更新會。</p>	<p>第三條</p> <p>6月版&11版差異：第一項第四款</p> <p>6月版之「政府機關(構)」修正為11月版之「政府機關、機構、公立學校及公營事業（以下簡稱政府機關(構)）」</p> <p>6月版&11版差異：第一項第六款</p> <p>6月版之「團體」修正為11月版之「法人」。</p> <p>提修正意見單位：台北市都市更新學會</p> <p>修正建議1：</p> <p>第一項第六款「組織更新會之人數規定」建議增加「半數以</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。

六、都市更新會：指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、成立之法人。

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，全體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。

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。

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。

六、都市更新會：指半數以上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、成立之法人。

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，全體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63條換發權

上或」七人以上。

理由：

配合『都市更新團體設立管理及解散辦法』於中華民國一百零一年三月五日內政部台內營字第1010801180號令修正發布第3條條文第一項之規定，並考量七人以下之更新單元亦可以採過半數同意即可組織。

其他法令補充：

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：

一、發起人名冊：發起人為自然人者，其姓名、聯絡地址及身分證影本；發起人為法人者，其名稱、主事務所或營業所所在地、法人登記證明文件及代表人指派書。

二、章程草案。

三、發起人在更新單元內之土地或建物登記簿謄本。

四、經直轄市、縣（市）主管機關核准之事業概要或已達本條例第十條第二項前段規定比例之同意籌組證明文件。

修正建議2：

建議第一項第七款增加”義務”規定。

理由：

因權利義務係屬相對，有必要加以將義務納入規定。

修正建議3：

新增第九款。

	利書狀申請日。	原建議新增第九款之(不得計入共同負擔)暫刪，請再提議建。 理由：整理中
<p>第四條</p> <p>都市更新處理方式，分為下列三種：</p> <p>一、重建：指拆除更新單元內原有建築物，重新建築，住戶安置，改進公共設施，並得變更土地使用性質或使用密度。</p> <p>二、整建：指改建、修建更新單元內建築物或充實其設備，並改進公共設施。</p> <p>三、維護：指加強更新單元內土地使用及建築管理，改進公共設施，以保持其良好狀況。</p>	<p>第四條</p> <p>都市更新處理方式，分為下列三種：</p> <p>一、重建：指拆除更新單元內原有建築物，重新建築，住戶安置，改進公共設施，並得變更土地使用性質或使用密度。</p> <p>二、整建：指改建、修建更新單元內建築物或充實其設備，並改進公共設施。</p> <p>三、維護：指加強更新單元內土地使用及建築管理，改進公共設施，以保持其良好狀況。</p>	<p>第四條</p> <p>6月版&11版差異：無</p> <p>修正建議：無</p> <p>理由：無</p>
<p>第五條</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>第五條</p> <p>實施者應以適當方式充分揭露更新相關資訊，並得於適當地點提供諮詢服務。</p> <p>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。</p>	<p>第五條</p> <p>6月版&11版差異：第二項1、11月版第二項新增條文文字『及其他相關事項之辦法』。</p> <p>2、11月版辦法訂定權責機關修正為『中央主管機關』。</p> <p>提修正意見單位： 台北市都市更新學會</p> <p>修正建議1： 建議本條第一項，調整條文用語之前後順序，修正為『實施者應以適當方式充分揭露更新相關資訊，並得於適當地點提供諮詢服務。』</p> <p>理由： 實施者確認後，本即應揭露更新相關資訊，以令所有權人充分了解辦理過程中之權利義務，因此建議就資訊揭露之重要規定調整至前段。</p> <p>修正建議2：</p>

		<p>配合本條第一項之修正，建議本條第二項修正為『前項資訊揭露及諮詢服務之方法，由直轄市、縣（市）主管機關定之。』</p> <p>理由：</p> <p>本條第二項之『資訊揭露』建議直轄市、縣（市）主管機關強制規定實施者應提量化之數據予相關權利人參酌，另『適當地點』建議放寬由實施者選擇。</p>
<p>第六條</p> <p>依本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。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>	<p>第六條</p> <p>依本條例所定之通知，應以書面雙掛號函為之或由專人送達簽收。</p> <p>非居住於本國境內而無法依前項規定通知者，應以航空郵件為之。</p>	<p>第六條</p> <p>6月版&11月版差異：第一項 11月版條文文字新增『， 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>6月版&11月版差異：新增第 二項</p> <p>6月版&11月版差異：新增第 三項</p> <p>提修正意見單位： 台北市都市更新學會。</p> <p>修正建議：</p> <p>建議新增第二項：『非居住於本國境內而無法依前項規定通知者，應以航空郵件通知之。』</p> <p>之規定</p> <p>理由：</p> <p>對於更新範圍內如有所有權人非居住於本國境內時應考慮可送達之方式，避免因送達未果造成通知之認定爭議。</p> <p>其他補充：</p> <p>民事訴訟法之『送達』相關規定第144條（囑託送達1~對治外法權人之送達）</p> <p>於有治外法權人之住、居所或事務所為送達者，得囑託外交部為之。</p>

		<p>第145條（囑託送達2~於外國為送達）</p> <p>於外國為送達者，應囑託該國管轄機關或駐在該國之中華民國使領館或其他機構、團體為之。</p> <p>不能依前項規定為囑託送達者，得將應送達之文書交郵務機構以雙掛號發送，以為送達，並將掛號回執附卷。</p> <p>第149條（聲請或職權公示送達之事由）</p> <p>對於當事人之送達，有下列各款情形之一者，受訴法院得依聲請，准為公示送達：</p> <p>一、應為送達之處所不明者。</p> <p>二、於有治外法權人之住所或事務所為送達而無效者。</p> <p>三、於外國為送達，不能依第一百四十五條之規定辦理，或預知雖依該條規定辦理而無效者。</p> <p>駁回前項聲請之裁定，得為抗告。</p> <p>第一項所列各款情形，如無人為公示送達之聲請者，受訴法院為避免訴訟遲延認有必要時，得依職權命為公示送達。</p> <p>原告或曾受送達之被告變更其送達之處所，而不向受訴法院陳明，致有第一項第一款之情形者，受訴法院得依職權，命為公示送達。</p>
第二章 更新地區之劃定	第二章 更新地區之劃定	第二章 更新地區之劃定
<p>第七條</p> <p>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</p>	<p>第七條</p> <p>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</p>	<p>第七條</p> <p>6月版&11月版差異：第一項</p> <p>11月版條文文字新增『並視實際需要分別訂定都市更新計畫』</p> <p>修正建議：無</p>

<p>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> <p>一、更新地區範圍。</p> <p>二、基本目標與策略。</p> <p>三、實質再發展與<u>再生活化措施</u>。</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>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> <p>一、更新地區範圍。</p> <p>二、基本目標與策略。</p> <p>三、實質再發展與<u>再生活化措施</u>。</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>理由：無</p>
<p>第八條</p> <p>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<u>老舊且使用現況</u>未符合都市應有之機能，<u>足以影響都市健全發展</u>。</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、<u>科學</u>、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<u>公共安全</u>。</p>	<p>第八條</p> <p>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<u>老舊且使用現況</u>未符合都市應有之機能，<u>足以影響都市健全發展</u>。</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、<u>科學</u>、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<u>公共安全</u>。</p>	<p>第八條</p> <p>6月版&11月版差異：第一項第四款</p> <p>11月版條文修正為『建築物未能與政府重大建設計畫配合。』，以現行條文之架構修正</p> <p>修正建議：無</p> <p>理由：無</p>
<p>第九條</p> <p>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，迅行劃定更新地區，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>第九條</p> <p>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，迅行劃定更新地區，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>第九條</p> <p>6月版&11月版差異：第一項</p> <p>1、11月版條文文字新增『並視實際需要擬訂』。</p> <p>2、其中6月版為『訂定』修正為11月版之『擬訂』</p> <p>修正建議：無</p> <p>理由：無</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>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</p> <p>更新地區之劃定及都市更新計畫之擬訂或變更，未涉及都市計畫之擬訂或變更者，<u>應送該管政府都市計畫委員會</u>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>第十條</p> <p>更新地區之劃定及都市更新計畫之擬訂或變更，未涉及都市計畫之擬訂或變更者，<u>應送該管政府都市計畫委員會</u>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>第十條</p> <p>6月版&11月版差異：無</p> <p>修正建議：無</p> <p>理由：無</p>
<p>第三章 都市更新事業之實施</p>	<p>第三章 都市更新事業之實施</p>	<p>第三章 都市更新事業之實施</p>
<p>第十一條</p> <p>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，依第三十二條規定程序，實施都市更新事業：</p> <p><u>一、自行實施或經公開評選委託都市更新事業機構為實施者實施。</u></p> <p><u>二、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實施。</u></p> <p><u>依第九條第一項規定劃定之更新地區，得由直轄市、縣(市)主管機關合併數相鄰或不相鄰之</u></p>	<p>第十一條</p> <p>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，依第三十二條規定程序，實施都市更新事業：</p> <p><u>一、自行實施或經公開評選委託都市更新事業機構為實施者實施。</u></p> <p><u>二、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實施。</u></p> <p><u>依第九條第一項規定劃定之更新地區，得由直轄市、縣(市)主管機關合併數相鄰或不相鄰之</u></p>	<p>第十一條</p> <p>6月版&11月版差異：第一項</p> <p>1、11月版修正條文文字『<u>採下列方式之一，依第三十二條規定程序</u>』</p> <p>2、其中6月版為『<u>得就</u>』修正為11月版之『<u>得採</u>』</p> <p>6月版&11月版差異：第三項</p> <p>11月版刪除6月版條文文字『<u>由上級主管機關逕為…………</u>』。</p> <p>修正建議：無</p> <p>理由：無</p>

<p>更新單元後，依前項規定方式實施都市更新事業。</p> <p>依第九條第二項規定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二項規定辦理。</p>	<p>更新單元後，依前項規定方式實施都市更新事業。</p> <p>依第九條第二項規定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二項規定辦理。</p>	
<p>第十二條</p> <p>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及審核程序，與評選小組之組織及評審辦法，由中央主管機關定之。</p>	<p>第十二條</p> <p>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及審核程序，與評選小組之組織及評審辦法，由中央主管機關定之。</p>	<p>第十二條</p> <p>6月版&11月版差異：無</p> <p>修正建議：無</p> <p>理由：無</p>
<p>第十三條</p> <p>參與都市更新公開評選之申請人對於申請及審核程序，認有違反本條例及相關法令，致損害其權利或利益者，得於下列期限內，以書面向主辦機關提出異議：</p> <p>一、對公告徵求都市更新事業機構申請文件規定提出異議者，為自公告之次日起至截止申請日之三分之二；其尾數不足一日者，以一日計。但不得少於十日。</p> <p>二、對申請及評選之過程、決定或結果提出異議者，為接獲主辦機關通知或公告之次日起三十日；其過程、決定或結果未經通知或公告者，為知悉或可得知悉之次日起三十日。</p> <p>主辦機關應自收受異議十五日內為適當之處理，並將處理結果通知異議人。異議處理結果涉及變更或補充公告徵求都市更新事業機構申請文件者，應另行公</p>	<p>第十三條</p> <p>參與都市更新公開評選之申請人對於申請及審核程序，認有違反本條例及相關法令，致損害其權利或利益者，得於下列期限內，以書面向主辦機關提出異議：</p> <p>一、對公告徵求都市更新事業機構申請文件規定提出異議者，為自公告之次日起至截止申請日之三分之二；其尾數不足一日者，以一日計。但不得少於十日。</p> <p>二、對申請及評選之過程、決定或結果提出異議者，為接獲主辦機關通知或公告之次日起三十日；其過程、決定或結果未經通知或公告者，為知悉或可得知悉之次日起三十日。</p> <p>主辦機關應自收受異議十五日內為適當之處理，並將處理結果通知異議人。異議處理結果涉及變更或補充公告徵求都市更新事業機構申請文件者，應另行公</p>	<p>第十三條</p> <p>6月版&11月版差異：第一項第一款</p> <p>1、11月版修正條文文字『至截止申請日』。</p> <p>2、其中6月版為『等標期』修正為11月版之『至截止申請日』。</p> <p>6月版&11月版差異：第二項</p> <p>1、11月版修正為『主辦機關應自收受異議十五日內為適當之處理，並將處理結果通知異議人。異議處理結果涉及變更或補充公告徵求都市更新事業機構申請文件者，應另行公告，並視需要延長公開評選之申請期限。』。</p> <p>2、6月版原修正為『以書面通知』11月版修正後已無『以書面』之規定</p> <p>3、6月版原修正為『民間』11月版修正後為『都市更新事業機構』</p> <p>修正建議：無</p>

<p>告，並視需要延長公開評選之申請期限。</p> <p>申請人對於異議處理結果不服，或主辦機關屆期不為處理者，得於收受異議處理結果或期限屆滿次日起十五日內，以書面向主管機關提出申訴，同時繕具副本連同相關文件送主辦機關。</p> <p>申請與審核程序之異議及申訴處理規則，由中央主管機關定之。</p>	<p>告，並視需要延長公開評選之申請期限。</p> <p>申請人對於異議處理結果不服，或主辦機關屆期不為處理者，得於收受異議處理結果或期限屆滿次日起十五日內，以書面向主管機關提出申訴，同時繕具副本連同相關文件送主辦機關。</p> <p>申請與審核程序之異議及申訴處理規則，由中央主管機關定之。</p>	<p>理由：無</p>
<p>第十四條</p> <p>都市更新公開評選申請及審核程序之爭議申訴，依主辦機關屬中央或地方之政府機關(構)，分別由中央或直轄市、縣(市)主管機關設都市更新公開評選申訴審議會(以下簡稱都更評選申訴會)處理。</p> <p>都更評選申訴會由各級主管機關聘請具有法律或都市更新專門知識之人員擔任，並得由各級主管機關高級人員派兼之；其組成、人數、任期、酬勞、運作及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。</p>	<p>第十四條</p> <p>都市更新公開評選申請及審核程序之爭議申訴，依主辦機關屬中央或地方之政府機關(構)，分別由中央或直轄市、縣(市)主管機關設都市更新公開評選申訴審議會(以下簡稱都更評選申訴會)處理。</p> <p>都更評選申訴會由各級主管機關聘請具有法律或都市更新專門知識之人員擔任，並得由各級主管機關高級人員派兼之；其組成、人數、任期、酬勞、運作及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。</p>	<p>第十四條</p> <p>6月版&11版差異：第一項 6月版條文文字之『依主辦機關屬中央機關(構)或地方機關(構)』修正為『依主辦機關屬中央或地方之政府機關(構)』。</p> <p>6月版&11版差異：第二項 6月版條文文字之『等』修正為11月版之『及其他相關』。</p> <p>修正建議：無</p> <p>理由：無</p>
<p>第十五條</p> <p>申訴以書面審議為原則。</p> <p>都更評選申訴會得依職權或申請，通知申訴人、主辦機關到指定場所陳述意見。</p> <p>都更評選申訴會於審議時，得囑託具專門知識經驗之機關、學校、團體或人員鑑定，並得通知相關人士說明或請主辦機關、申訴人提供相關文件、資料。</p> <p>都更評選申訴會辦理審議，得先行向申訴人收取審議費、鑑定費及其他必要之費用；其收費</p>	<p>第十五條</p> <p>申訴以書面審議為原則。</p> <p>都更評選申訴會得依職權或申請，通知申訴人、主辦機關到指定場所陳述意見。</p> <p>都更評選申訴會於審議時，得囑託具專門知識經驗之機關、學校、團體或人員鑑定，並得通知相關人士說明或請主辦機關、申訴人提供相關文件、資料。</p> <p>都更評選申訴會辦理審議，得先行向申訴人收取審議費、鑑定費及其他必要之費用；其收費</p>	<p>第十五條</p> <p>6月版&11版差異：無</p> <p>修正建議：無</p> <p>理由：無</p>

<p>標準及繳納方式，由中央主管機關定之。</p>	<p>標準及繳納方式，由中央主管機關定之。</p>	
<p>第十六條</p> <p>申訴人誤向該管都更評選申訴會以外之機關申訴者，以該機關收受日，視為提起申訴之日。</p> <p>前項收受申訴書之機關應於收受日之次日起三日內，將申訴書移送於該管都更評選申訴會，並通知申訴人。</p> <p>都更評選申訴會應於收受申訴書之次日起二個月內完成審議，並將判斷通知申訴人及主辦機關；必要時，得延長一個月。</p>	<p>第十六條</p> <p>申訴人誤向該管都更評選申訴會以外之機關申訴者，以該機關收受日，視為提起申訴之日。</p> <p>前項收受申訴書之機關應於收受日之次日起三日內，將申訴書移送於該管都更評選申訴會，並通知申訴人。</p> <p>都更評選申訴會應於收受申訴書之次日起二個月內完成審議，並將判斷通知申訴人及主辦機關；必要時，得延長一個月。</p>	<p>第十六條</p> <p>6月版&11版差異：第三項 6月版修正條文之『收受申訴書之次日起三個月內完成審議，並將判斷以書面通知申訴人及主辦機關；必要時得延長二個月。』修正為11月版之『收受申訴書之次日起二個月內完成審議，並將判斷通知申訴人及主辦機關；必要時，得延長一個月。』</p> <p>1、6月版完成審議時間為三個月，11月版修正為二個月。</p> <p>2、6月版『以書面』為要件，11月版『不以書面』為要件。</p> <p>修正建議：無</p> <p>理由：無</p>
<p>第十七條</p> <p>申訴審議判斷，視同訴願決定。</p> <p>審議判斷指明原公開評選程序違反法令者，主辦機關應另為適法之處置，申訴人得向主辦機關請求償付其申請、異議及申訴所支出之必要費用。</p>	<p>第十七條</p> <p>申訴審議判斷，視同訴願決定。</p> <p>審議判斷指明原公開評選程序違反法令者，主辦機關應另為適法之處置，申訴人得向主辦機關請求償付其申請、異議及申訴所支出之必要費用。</p>	<p>第十七條</p> <p>6月版&11版差異：無</p> <p>修正建議：無</p> <p>理由：無</p>
<p>第十八條</p> <p>申請人提出異議或申訴，主辦機關認其異議或申訴有理由者，應自行撤銷、變更原處理結果或暫停公開評選程序之進行。但為應緊急情況或公共利益之必要者，不在此限。</p> <p>依申請人之申訴，而為前項之處理者，主辦機關應將其結果即時通知該管都更評選申訴會。</p>	<p>第十八條</p> <p>申請人提出異議或申訴，主辦機關認其異議或申訴有理由者，應自行撤銷、變更原處理結果或暫停公開評選程序之進行。但為應緊急情況或公共利益之必要者，不在此限。</p> <p>依申請人之申訴，而為前項之處理者，主辦機關應將其結果即時通知該管都更評選申訴會。</p>	<p>第十八條</p> <p>6月版&11版差異：無</p> <p>修正建議：無</p> <p>理由：無</p>
<p>第十九條</p> <p>申訴逾法定期間或不合法定</p>	<p>第十九條</p> <p>申訴逾法定期間或不合法定</p>	<p>第十九條</p> <p>6月版&11版差異：第二項</p>

<p>程序者，不予受理。但其情形得予補正者，應定期間命其補正；屆期不補正者，不予受理。</p> <p>申訴提出後，申請人得於審議判斷送達前撤回之。申訴經撤回後，不得再提出同一之申訴。</p>	<p>程序者，不予受理。但其情形得予補正者，應定期間命其補正；屆期不補正者，不予受理。</p> <p>申訴提出後，申請人得於審議判斷送達前撤回之。申訴經撤回後，不得再提出同一之申訴。</p>	<p>6月版條文文字之『不得再行同一申訴』修正為11月版之『不得再提出同一之申訴。』。</p> <p>修正建議：無</p> <p>理由：無</p>
<p>第二十條</p> <p>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），摘要表明第三十五條所列事項，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>直轄市、縣（市）主管機關依前項規定核准後，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</p>	<p>第二十條</p> <p>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），摘要表明第三十五條所列事項，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>直轄市、縣（市）主管機關依前項規定核准後，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</p>	<p>第二十條</p> <p>6月版&11版差異： 條文內之條次變更</p> <p>6月版&11版差異：第一項 6月版條文文字之『分析表，包括同意、不同意之意見及其處理情形』修正為11月版之『綜整處理表』。</p> <p>6月版&11版差異：第二項 1、6月版條文文字之『更新單元範圍內』之『範圍』二字刪除</p> <p>2、11月版修正條文新增『、依消費者債務清理條例聲請清算登記之管理人』之規定。</p> <p>6月版&11版差異：第三項 1、6月版條文文字之『更新單元範圍內』之『範圍』二字刪除</p> <p>2、6月版條文『囑託限制登記機關』之規定刪除。</p> <p>6月版&11版差異：第四項 6月版條文文字『第一項』修正為11月版之『於』。</p> <p>6月版&11版差異：第五項 6月版條文文字之『第一項之申請』修正為11月版之『依第一項規定申請核准事業概要者』，另刪除本項各款條文文字之『範圍』二字</p> <p>6月版&11版差異：第六項 1、6月版條文文字『第一項』修正為11月版之『前項』。</p>

考審議。

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。

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：

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。

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。

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三十六條第一項規定，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：

一、因災害或其他重大事變遭受損害。

二、為避免重大災害之發生。

考審議。

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。

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：

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人數不予計算。

私有合法建築物所有權人數及面積之同意比率已達第三十六條第一項規定，且有下列各款情形之一者，得免擬具事業概要，

2、本項條文內之條次變更。

提修正意見單位：

台北市建築商業同業公會

新北市都市更新學會

台北市都市更新學會

修正建議 1：

第二十條第三項第一款建議於增訂但書『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。』

修正建議 2：

第二十條第三項第二款建議於增訂但書『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人數不予計算。』

理由：

參修正建議之第 1 點及第 2 點建議，主要係為考量並預防有心人士以人頭來阻礙程序之進行，故建議如果『土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過一定比例時，免受人數之同意比例限制』。

修正建議 3：

第二十條第四項建議刪除免具事業概要之限制，並修正為『私有土地及私有合法建築物所有權人數與面積之同意比率已達第三十六條規定時，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。』

1113 建開：

事概送先審建築量體(建築執照預審概念)，以先確定量體事業計畫草案預審

理由：

<p><u>三、以整建、維護方式實施都市更新事業。</u></p>	<p>並依<u>第二十六條</u>及<u>第三十二條</u>規定，逕行擬訂都市更新事業計畫辦理</p> <p style="text-align: center;">↓ ↑</p> <p>三會討論為不要限制條件，如達<u>第三十六條</u>比例得不擬具事業概要，建議修正本條<u>第六項</u>條文如上：</p>	<p>依新修訂條文<u>第二十條第五項</u>規定，僅有『<u>一、因災害或其他重大事變遭受損害。二、為避免重大災害之發生。三、以整建、維護方式實施都市更新事業。</u>』等三項於私有土地及私有合法建築物所有權<u>人數與面積之同意比率</u>已達<u>第三十六條</u>規定時，得免擬具事業概要，並依<u>第二十六條</u>及<u>第三十二條</u>規定，逕行擬訂都市更新事業計畫辦理。但若考量更新程序簡化之便民性，實不應僅限制須有前述三要件才得免擬具事業概要，故建議如確已達到事業計畫門檻，應不再強制規定要先送『事業概要』比較能解省時程。</p> <p>其他補充： 另考慮建議建立『預審制度』，如先確定建築量體。或建立『建照執照預審制度』。</p>
<p>第二十一條 未經劃定應實施更新之地區，<u>有第八條第一款至第三款或第六款情形之一者</u>，得按主管機關所定更新單元劃定基準，依前條規定，<u>擬具事業概要，申請劃定更新單元及核准事業概要。</u></p> <p><u>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。</u></p>	<p>第二十一條 未經劃定應實施更新之地區，<u>有第八條第一款至第三款或第六款情形之一者</u>，得按主管機關所定更新單元劃定基準，依前條規定，<u>擬具事業概要，申請劃定更新單元及核准事業概要。</u></p> <p><u>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。</u></p>	<p>第二十一條 6月版&11版差異：無 修正建議：無 理由：無</p>
<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<u>第三十五條第八款至第十一款、第十六款、第十九款</u>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>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<u>第三十五條第八款至第十一款、第十六款、第十九款</u>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>第二十二條 本條新增。</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>	<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>	
<p>第二十三條</p> <p>第二十條第五項所定申請審議核准事業概要之人數及面積比率之計算，不包括下列各款：</p> <p>一、依法應予保存之古蹟、聚落、<u>歷史建築及文化景觀</u>。</p> <p>二、經協議保留，並經直轄市、縣（市）主管機關核准且登記有案之宗祠、寺廟、教堂。</p> <p>三、經政府代管、依土地法第七十三條之一規定由地政機關列冊管理<u>或逾列冊管理期間移請財政部國有財產局標售者</u>。</p> <p>四、經法院或<u>行政執行分署</u>囑託查封、假扣押、假處分、破產登記<u>或其他依法律所為禁止處分</u>之登記者。</p> <p>五、經法院依消費者債務清理條例裁定開始清算程序者。</p> <p>六、<u>未完成申報並核發派下全員證明書之祭祀公業土地</u>。</p> <p>七、依地籍清理條例第十一條規定由直轄市、縣（市）主管機關代為標售者。</p>	<p>第二十三條</p> <p>第二十條第五項所定申請審議核准事業概要之人數及面積比率之計算，不包括下列各款：</p> <p>一、依法應予保存之古蹟、聚落、<u>歷史建築及文化景觀</u>。</p> <p>二、經協議保留，並經直轄市、縣（市）主管機關核准且登記有案之宗祠、寺廟、教堂。</p> <p>三、經政府代管、依土地法第七十三條之一規定由地政機關列冊管理<u>或逾列冊管理期間移請財政部國有財產局標售者</u>。</p> <p>四、經法院或<u>行政執行分署</u>囑託查封、假扣押、假處分、破產登記<u>或其他依法律所為禁止處分</u>之登記者。</p> <p>五、經法院依消費者債務清理條例裁定開始清算程序者。</p> <p>六、<u>未完成申報並核發派下全員證明書之祭祀公業土地</u>。</p> <p>七、依地籍清理條例第十一條規定由直轄市、縣（市）主管機關代為標售者。</p>	<p>第二十三條</p> <p>6月版&11月版差異： 條次變更為第二十三條。</p> <p>6月版&11版差異：第一項將6月版條文之『申請實施都市更新事業』修正為11月版之『申請審議核准事業概要』之規定。</p> <p>6月版&11版差異：第一項第四款 11月版條文新增之『或其他依法律所為禁止處分』之規定。</p> <p>修正建議：無 理由：無</p>
<p>第二十四條</p> <p>都市更新事業得以信託方式實施之。</p>	<p>第二十四條</p> <p>都市更新事業得以信託方式實施之。</p>	<p>第二十四條</p> <p>6月版&11月版差異： 條次變更為第二十四條。</p> <p>6月版&11版差異：第一項 6月版第一項後段條文『其實施者應以信託業為限，除應符合信託業法之規定外，並應符合第二十四條規定。』刪除</p> <p>修正建議：無</p>

<p>第二十五條</p> <p>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>第二十五條</p> <p>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>理由：無</p> <p>第二十五條</p> <p>6月版&11月版差異： <u>條次變更為第二十五條。</u></p> <p>6月版&11版差異：<u>第二項</u> 6月版第二項條文『<u>前項都市更新事業機構最低實收資本額、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、業務限制及其他應遵循事項之辦法，由中央主管機關定之。</u>』</p> <p>刪除</p> <p>修正建議：無</p> <p>提修正意見單位： 台北市建築開發商業同業公會</p> <p>修正建議： 建議刪除本條第二項之規定。</p> <p>理由：</p> <p>1、如果限制『<u>更新事業機構最低實收資本額、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</u>』，可預期的，對於修法後欲投入都市更新之實施者影響甚鉅，有絕大部分的建築投資者跟法無法達到此門檻，這又會否造成壟斷值得深思，倘貿然去限制『<u>都市更新事業機構</u>』之資格，其影響之層面不容小覷。</p> <p>2、應避免過度限制更新事業機構及代執行機構資格。</p> <p>3、為鼓勵創業、振興經濟，公司法已刪除「最低資本額」規定；合組新公司雖無業績，但有助於更新整合。應<u>避免過度限制實施者資格造成寡占</u>，讓欲更新住戶的選</p>
--	--	---

		<p><u>擇對象變少，也讓有心參與的公司沒有入場機會。</u></p> <p>其他補充及意見： 問題：更新事業機構<u>資格限制</u>。 意見：公司法已刪除「最低資本額」規定；合組新公司雖無業績，但有助於更新整合。建請<u>避免過度限制實施者資格造成寡占</u>，讓欲<u>更新住戶的選擇對象變少</u>，也讓<u>有心參與的公司沒有入場機會</u>。</p>
<p>第二十六條</p> <p>土地及合法建築物所有權人<u>成立都市更新會</u>實施都市更新事業時，<u>應先發起成立都市更新會籌備會</u>，訂定章程<u>草案</u>，申請當地直轄市、縣（市）主管機關核准，<u>於獲准之日起六個月內召開成立大會</u>，並於成立大會後<u>三十日內報請當地直轄市、縣（市）主管機關核准立案</u>。</p> <p><u>前項章程草案，應載明下列事項：</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 一、<u>都市更新會</u>之名稱及辦公地點。 二、實施地區<u>範圍</u>。 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、公告及通知方式等事項。 六、其他必要事項。 <p>前項<u>都市更新會</u>為法人；其設立、<u>組織、管理、解散及其他相關事項</u>之辦法，由中央主管機關定之。</p>	<p>第二十六條</p> <p>土地及合法建築物所有權人<u>成立都市更新會</u>實施都市更新事業時，<u>應先發起成立都市更新會籌備會</u>，訂定章程<u>草案</u>，申請當地直轄市、縣（市）主管機關核准，<u>於獲准之日起六個月內召開成立大會</u>，並於成立大會後<u>三十日內報請當地直轄市、縣（市）主管機關核准立案</u>。</p> <p><u>前項章程草案，應載明下列事項：</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 一、<u>都市更新會</u>之名稱及辦公地點。 二、實施地區<u>範圍</u>。 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、公告及通知方式等事項。 六、其他必要事項。 <p>前項<u>都市更新會</u>為法人；其設立、<u>組織、管理、解散及其他相關事項</u>之辦法，由中央主管機關定之。</p>	<p>第二十六條</p> <p>6月版&11月版差異： <u>條次變更為第二十六條。</u></p> <p>6月版&11版差異：<u>第二項6月版第二項條文文字之『應遵循』修正為11月版之『相關』</u></p> <p>修正建議：無 理由：無</p>
<p>第二十七條</p>	<p>第二十七條</p>	<p>第二十七條</p>

<p>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，得申請各級都市更新基金補助作業經費。</p>	<p>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<u>同第三十六條比例</u>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，得申請各級都市更新基金補助作業經費。</p>	<p>6月版&11月版差異： 條次變更為第二十七條。</p> <p>6月版&11版差異：第一項&第二項</p> <ol style="list-style-type: none"> 將6月版第二項條文所定之比例調整至11月版第一項。其比例為二分之一以上 6月版第一項條文文字『其設立、組織、管理、解散及其他應遵循事項之辦法，由中央主管機關定之。』刪除。 <p>提修正意見單位： 新北市都市更新學會。</p> <p>修正建議： 建議本條『組成都市更新促進會』之比例修正為『<u>同第三十六條比例</u>』。</p> <p>理由： 宜提高同意所有權人數門檻，避免僅二分之一同意，造成另一方不同意見之對立情事產生、因此建議應至少依第三十六條之同意比例，始予以補助。</p>
<p><u>第二十八條</u></p> <p>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，<u>統籌</u>辦理都市更新業務，並應於都市更新事業計畫表明之。</p> <p>前項受委任機構之應具備條件，由中央主管機關定之。</p>	<p><u>第二十八條</u></p> <p>都市更新會、都市更新促進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，<u>統籌</u>辦理都市更新業務，並應於都市更新事業計畫表明之。</p> <p>前項受委任機構之應具備條件，由中央主管機關定之。</p>	<p><u>第二十八條</u></p> <p>6月版&11月版差異： 條次變更為第二十八條。</p> <p>6月版&11版差異：第一項 6月版條文文字之『協助統包』修正為11月版之『統籌』</p> <p>6月版&11版差異：第二項 6月版條文規定之之『前項受委任機構之組成、經營與管理人員專門學識或經驗、業務限制及其他應遵循事項之辦法，由中央主管機關定之。』修正為11月版之『前項受委任機構之應具備條件，由中央主管機關定之。』</p> <p>提修正意見單位： 台北市都市更新學會。</p>

		<p>修正建議：</p> <p>建議增訂『、都市更新促進會』</p> <p>理由：</p> <p>新修訂條文第二十七條對於『都市更新促進會』成立已付予法律位階，應與都市更新會擁有相同委任權立場，以增加社區操作便利性。</p>
<p><u>第二十九條</u></p> <p>各級主管機關為審議<u>事業概要</u>、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><u>第二十九條</u></p> <p>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，應分別組織委員會，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><u>第二十九條</u></p> <p>6月版&11月版差異：</p> <p>條次變更為第二十九條。</p> <p>6月版&11月版差異：第一項</p> <p>11月版條文文字新增『相關機關（構）代表』之『（構）』字</p> <p>提修正意見單位：</p> <p>台北市都市更新學會。</p> <p>修正建議：</p> <p>建議增訂『組織委員會』或以『仲裁』之概念來處理爭議。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 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，建議分屬二個不同委員會，以增加審議效率。並避免球員兼裁判之嫌。 2. 二個不同類別主題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>其他補充：</p> <p>尚未落款於修正建議條文中，建議是否建請中央先審建築計畫，當量體確定後對於成本及分配即有較準確之數據，成本高分配少、成本低分配多。</p>

<p>第三十條</p> <p>各級主管機關應置專業人員辦理都市更新業務。</p>	<p>第三十條</p> <p>各級主管機關應置專業人員辦理都市更新業務。</p> <p>11月版刪除第二項。 三會討論版建議第二項修正如下↓</p> <p>各級主管機關得設專責機構或行政法人，都市更新事業之實施應委託都市更新事業機構為之</p>	<p>第三十條</p> <p>6月版&11月版差異： 條次變更為第三十條。</p> <p>6月版&11版差異：第二項 6月版第二項條文『各級主管機關得設專責機構或行政法人，實施都市更新事業。』刪除。</p> <p>提修正意見單位： 台北市都市更新學會。</p> <p>修正建議： 建議增訂『都市更新事業之實施應委託都市更新事業機構為之』。 刪除[實施都市更新事業。]</p> <p>理由： 對於本條規定『各級主管機關得設專責機構或行政法人，實施都市更新事業。』，如果其執行業務與民間業者同。將可能對民間業者造成衝擊。</p>
<p>第三十一條</p> <p>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、組織都市更新會以重建方式實施都市更新事業之規劃設計費或第二十七條組織都市更新促進會之作業費，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>第三十一條</p> <p>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、組織都市更新會以重建方式實施都市更新事業之規劃設計費或第二十七條組織都市更新促進會之作業費，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>第三十一條</p> <p>6月版&11月版差異： 1、條次變更為第三十一條。 2、條文內之條次變更。</p> <p>提修正意見單位： 台北市都市更新學會</p> <p>修正建議： 建議增加頓號『、』以區隔規劃及設計費係屬二項不同業務。</p> <p>理由： 因規劃及設計為二項不同之業務建議第二項之規劃設計費能在更明確區分，故建議以頓號、區隔。</p>
<p>第三十二條</p> <p>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</p>	<p>第三十二條</p> <p>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</p>	<p>第三十二條</p> <p>6月版&11月版差異： 條次變更為第三十二條。</p> <p>6月版&11版差異：第一項</p>

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。

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。

主管機關依第一項規定核定發布實施後，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二十三條第三款、第七款規定之代管或代為標售機關。

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。

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、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

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。

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。

主管機關依第一項規定核定發布實施後，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二十三條第三款、第七款規定之代管或代為標售機關。

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。

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、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

6月版條文文字之『分析表，包括同意、不同意之意見及其處理情形』修正為11月版之『綜整處理表』

6月版&11月版差異：第二項

6月版條文之『前項擬訂都市更新事業計畫核定發布實施之同時，其更新單元範圍內其他已核准之事業概要，失其效力。』修正為11月版之『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。』。

6月版&11月版差異：第三項

1、11月版條文文字新增『、依消費者債務清理條例聲請清算登記之管理人』之規定。
2、條文內之條次變更。

6月版&11月版差異：第三項

1、條文內之項次變更。
2、11月版條文後段新增條文文字『除』

修正建議：無

理由：無

尚未有共識

第五項條文增加〔免再公開展覽之要件〕

及增第六項〔第五項規定之重大調整事項由中央主管機關另訂之〕

<p><u>二十三條第三款、第七款規定之代管或代為標售機關</u>；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。<u>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</u>，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，<u>不受第一項、第四項及前項規定之限制</u>。</p> <p><u>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。</u></p>	<p><u>二十三條第三款、第七款規定之代管或代為標售機關</u>；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。<u>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</u>，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，<u>不受第一項、第四項及前項規定之限制</u>。</p> <p><u>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。</u></p>	
<p><u>第三十三條</u></p> <p>都市更新事業計畫之變更，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，免依前條規定舉辦公開展覽、公聽會及審議：</p> <p>(一) <u>第三十五條第二款</u>所定事項之變更，於依<u>第三十六條</u>規定徵求同意，並經原實施者與新實施者辦理公證。</p> <p>(二) <u>第三十五條第十二款</u>至<u>第十六款</u>及<u>第二十款</u>所定事項之變更，經全體土地及合法建築物所有權人同意。</p>	<p><u>第三十三條</u></p> <p>都市更新事業計畫之變更，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，免依前條規定舉辦公開展覽、公聽會及審議：</p> <p>(一) <u>第三十五條第二款</u>所定事項之變更，於依<u>第三十六條</u>規定徵求同意，並經原實施者與新實施者辦理公證。</p> <p>(二) <u>第三十五條第十二款</u>至<u>第十六款</u>及<u>第二十款</u>所定事項之變更，經全體土地及合法建築物所有權人同意。</p>	<p><u>第三十三條</u></p> <p>6月版&11月版差異：</p> <p>1、條次變更為第三十三條。</p> <p>2、條文內之條次變更。</p> <p>修正建議：無</p> <p>理由：無</p>

<p><u>但第十三款之變更以不減損其他權利關係人之權益為限。</u></p> <p>二、<u>第三十五條</u>第七款、<u>第八款</u>、<u>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都市更新事業計畫者，免舉辦公開展覽、公聽會及依<u>第三十六條</u>規定徵求同意。</p>	<p><u>但第十三款之變更以不減損其他權利關係人之權益為限。</u></p> <p>二、<u>第三十五條</u>第七款、<u>第八款</u>、<u>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都市更新事業計畫者，免舉辦公開展覽、公聽會及依<u>第三十六條</u>規定徵求同意。</p>	
<p><u>第三十四條</u></p> <p>都市更新事業計畫之擬訂或變更，涉及都市計畫之主要計畫變更者，應於依法變更主要計畫後，依<u>第三十二條</u>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訂、變更者，都市更新事業計畫得先行依<u>第三十二條</u>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訂或變更。</p>	<p><u>第三十四條</u></p> <p>都市更新事業計畫之擬訂或變更，涉及都市計畫之主要計畫變更者，應於依法變更主要計畫後，依<u>第三十二條</u>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訂、變更者，都市更新事業計畫得先行依<u>第三十二條</u>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訂或變更。</p>	<p><u>第三十四條</u></p> <p>6月版&11月版差異：</p> <ol style="list-style-type: none"> 條次變更為第三十四條。 條文內之條次變更。 <p>修正建議：無</p> <p>理由：無</p>
<p><u>第三十五條</u></p> <p>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"> <u>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。</u> 實施者。 現況分析，<u>含更新單元內土地及建築物，以及周邊地區。</u> 計畫目標。 <u>與都市計畫之關係。</u> 處理方式及其區段劃分。 區內公共設施興修或改善計畫，含配置之設計圖說。 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><u>第三十五條</u></p> <p>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"> <u>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。</u> 實施者。 現況分析，<u>含更新單元內土地及建築物，以及相鄰街廓。</u> 計畫目標。 <u>與都市計畫之關係。</u> 處理方式及其區段劃分。 區內公共設施興修或改善計畫，含配置之設計圖說。 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><u>第三十五條</u></p> <p>6月版&11月版差異：全條文</p> <ol style="list-style-type: none"> 條次變更為第三十五條。 6月版條文文字之『範圍』二字刪除。 11月版新增第一項第十八款『效益評估。』，其餘項次變更。 <p>提修正意見單位： 台北市都市更新學會</p> <p>修正建議： 建議本條第一項第三款刪除『<u>周邊地區</u>』修訂為『<u>相鄰街廓</u>』。</p> <p>理由： 如規定為<u>周邊地區</u>，範圍有時會難以界定，故擬建議『<u>周邊</u></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>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>地區』修正為『相鄰街廓』</p>
<p>第三十六條</p> <p>實施者擬訂或變更都市更新事業計畫報核時，其屬依第二十条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、依第二十条規定辦理者：</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>第三十六條</p> <p>實施者擬訂或變更都市更新事業計畫報核時，其屬依第二十条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、依第二十条規定辦理者：</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>第三十六條</p> <p>6月版&11月版差異： 1、條次變更為第三十六條。 2、條文內之條次變更。</p> <p>6月版&11月版差異：第一項 6月版第一項條文修正成11月版第一項之條列式（條文整併後，新增二個（款）次及二個（目）次）。註：請自行參酌</p> <p>6月版&11月版差異：第四項 11月版新增第四項但書『但更新後獲配之面積及權利價值不低於報核時之計畫，且財務負擔不高於報核時之計畫者，不在此限。』</p> <p>保留</p> <p>提修正意見單位： 台北市建築開發商業同業公會 新北市都市更新學會 台北市都市更新學會</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。

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。

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。

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。

各級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。但更新後獲配之面積及權利價值不低於報核時之計畫，且財務負擔不高於報核時之計畫者，不在此限。

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

(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。

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。

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。

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。

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且實施方式不一致、申請獎勵項目不一致、建築設計配置及方位不同，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。但實施者確已依第五條規定辦理且所有權人於簽署同意書時，亦已知悉該計畫內容及將來報核時之都市更新事業計畫權利義務相同者，或已與實施者簽署

修正建議：台北市建築開發商業同業公會

尚未條文化。

修正建議：雙北市都市更新學會建議本條第四項增訂但書

『但實施者確已依第五條規定辦理且所有權人於簽署同意書時亦已知悉該計畫內容及將來報核時之都市更新事業計畫權利義務相同，或已與實施者簽署協議合建契約者，不在此限。』

撤銷要件

(比照北市撤銷同意書第六條之三項要件)

理由：

- 1、保障土地及合法建築物所有權人退場機制非常重要，但也顧及都市更新案推動之穩定度也非常重要，若容許土地及合法建築物所有權人沒有任何合理之理由即可撤銷其同意，可能創造少數有心人可挾持整個都市更新案之動機環境。(新北)
- 2、若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。(新北)
- 3、若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。(新北)

達之同意不予列計。

第一項及第二十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。

協議合建契約者，不在此限。

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。

第一項及第二十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。

4、擬建議現行都更條例第二十二條第三項但書：『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。』之規定不予刪除以維公平。（**北市**）

5、倘實施者未依新增訂之條文第五條規定：『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。……』理當被撤銷同意書。但實施者確已依前述規定辦理且所有權人亦已知悉該計畫內容，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。（**北市**）

6、對於撤銷同意書如為『無條件』，恐會影響建商進場整合，建議應規定實施者必須於進場整合時必要作為，讓地主確實知道負擔與分配的基本要件，再配合建立『**建照預審制度**』確定量體，在依據區域房價、負擔成本考量這兩方面來作調整。

其他補充：台北市建築開發商業同業公

同意比例再予提高，將阻卻公寓等集合住宅更新推動；公展期滿前得任意撤銷同意將使不確定性風險大增：

（一）目前人數不計之實施更新同意比例為房地 8/10，已高於土地法第三十四條之一 2/3 多數決規定。而都市更新除也可促進土地有效利用（土地法第三十四

條之一意旨)外，還可改善耐震、防災、無障礙環境、都市景觀及提供人行空間等，更具公益性，再予提高同意比例，將阻卻公寓等集合住宅更新推動。

(二) 去年臺北市政府大力推動下，核定的權利變換案也只有個位數，如今只因少數獨棟爭議，將全台 300 萬戶包括公寓在內的老舊建物要實施更新的同意比例再予提高，更新意願降低，推動更形困難。

(三) 公展期滿前，地主都可以無條件撤簽同意書，使更新案不確定性風險大增，就第四項但書建議：

1. 維持原條文「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。」，並可參考臺北市府撤銷同意書作業規定以利執行。

2. 或採內政部101.4.10修正條文草案「但出具同意書與報核時之都市更新事業計畫分配或負擔相同，未減損其權益者，不在此限。」

3. 或修正為「都市更新事業計畫報核內容與自辦公聽會時相同者，不在此限。」

五、(第四十五條)事計、權變由更新案依個案需求選擇併送或分送；採公平機制辦理之

		<p>權變階段要求再徵求同意有執行上的困難；公展期滿前得任意撤銷同意恐大幅提高不確定性：</p> <p>(一) <u>併送可行性因案而異，建議維持現行規定</u>，由更新案依實際需求選擇併、分送。</p> <p>(二)都市更新條例係建構以「多數決實施更新」+「權利變換保障私權」，再輔以「政府代拆以落實實施」，執行細節容或可再斟酌，但<u>權利變換計畫係採公平機制辦理，選屋結果很難盡如人意</u>，如修法要求取得地主同意書，且公展期滿前得任意撤銷同意，恐大幅提高不確定性。</p> <p>問題：</p> <p><u>公展期滿前事業計畫、權變計畫同意書都可以無條件撤簽，不需舉證。公展期滿前可無條件撤簽同意書</u>，將使更新案不確定性風險大增，先期投入鉅額之整合或規劃設計成本恐血本無歸。</p>
<p>第三十七條</p> <p>共有土地或同一建築基地上有數幢或數棟建築物，其中部分建築物辦理重建、整建或維護時，得在不變更其他幢或棟建築物區分所有權人之區分所有權及其基地所有權應有部分之情形下，以<u>辦理重建、整建或維護之</u>各該幢或棟建築物所有權人人數、所有權及其基地所有權應有部分為計算基礎，分別計算其同意之比率。</p>	<p>第三十七條</p> <p>共有土地或同一建築基地上有數幢或數棟建築物，其中部分建築物辦理重建、整建或維護時，得在不變更其他幢或棟建築物區分所有權人之區分所有權及其基地所有權應有部分之情形下，以<u>辦理重建、整建或維護之</u>各該幢或棟建築物所有權人人數、所有權及其基地所有權應有部分為計算基礎，分別計算其同意之比率。</p>	<p>第三十七條</p> <p>6月版&11月版差異：</p> <p>1、條次變更為第三十七條。</p> <p>2、修正用語，將6月版之「比例」修正為11月版之「比率」。</p> <p>修正建議：無</p> <p>理由：無</p>
<p>第三十八條</p> <p>依第二十條第五項或第三十</p>	<p>第三十八條</p> <p>依第二十條第五項或第三十</p>	<p>第三十八條</p> <p>6月版&11月版差異：全條文</p>

<p>六條第一項規定計算之同意比率，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。</p>	<p>六條第一項規定計算之同意比率，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。</p>	<p>1、條次變更為第三十八條。 2、條文內之條次變更。 3、11月版前段條文及但書新增『經直轄市、縣（市）主管機關核發之證明文件記載者為準』之規定。</p> <p>修正建議：無 理由：無</p>
<p><u>第三十九條</u> 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(市)主管機關核准。但主管機關辦理者，不在此限。</p>	<p><u>第三十九條</u> 實施者為擬定都市更新事業計畫，得<u>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</u>，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。 依前項<u>申請查調</u>、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><u>第三十九條</u> 6月版&11月版差異： 條次變更為第三十九條。 6月版&11月版差異：第一項將6月版條文文字『範圍』二字刪除。 6月版&11月版差異： 6月版之『第三項條文』全部刪除。</p> <p>提修正意見單位： 新北市都市更新學會</p> <p>修正建議： 1、建議本條第一項增訂『<u>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</u>』之規定。 2、本條第二項條文增訂『<u>申請查調</u>』之規定。</p> <p>理由： 個資法考量，實施者擬定都市更新事業計畫時，不只實施調</p>

		<p>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。</p>
<p>第四十條</p> <p>更新地區劃定後，直轄市、縣（市）主管機關得視實際需要，公告禁止更新地區內建築物之改建、增建或新建及採取土石或變更地形。但不影響都市更新事業之實施者，不在此限。</p> <p>前項禁止期限，最長不得超過二年。</p> <p>違反第一項規定者，當地直轄市、縣（市）主管機關得限期命令其拆除、改建、停止使用或恢復原狀。</p>	<p>第四十條</p> <p>更新地區劃定後，直轄市、縣（市）主管機關得視實際需要，公告禁止更新地區內建築物之改建、增建或新建及採取土石或變更地形。但不影響都市更新事業之實施者，不在此限。</p> <p>前項禁止期限，最長不得超過二年。</p> <p>違反第一項規定者，當地直轄市、縣（市）主管機關得限期命令其拆除、改建、停止使用或恢復原狀。</p>	<p>第四十條</p> <p>6月版&11月版差異：</p> <p>1、條次變更為第四十條。</p> <p>2、條文無變更。</p> <p>修正建議：無</p> <p>理由：無</p>
<p>第四十一條</p> <p>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<u>私有</u>土地及<u>私有</u>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率，由主管機關考量實際情形定之。</p>	<p>第四十一條</p> <p>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<u>私有土地及私有合法建築物所有權人同意者</u>，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>第四十一條</p> <p>6月版&11月版差異：</p> <p>1、條次變更為第四十一條。</p> <p>2、條文無變更。</p> <p>提修正意見單位： 台北市都市更新學會</p> <p>修正建議：</p> <p>建議本條第一項但書條文調整『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<u>私有</u>土地及<u>私有</u>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>修正為『但經全體<u>私有土地及私有合法建築物所有權人同意者</u>，</p>

		<p>得以協議合建或其他方式實施之。』</p> <p>建議本條第一項但書『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』修正為第二項</p> <p>原第二項修正為第三項</p> <p>理由：</p> <p>在執行上較能明確區分。</p> <p>其他：</p> <p>是否考慮連結現行條文第二十五條之一作考量（日後仍得部分協議合建，部分權利變換），於三會總討論時在研議。</p>
	<p>第二十五條之一</p> <p>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。</p>	<p>第二十五條之一</p> <p>6月版&11月版差異：無</p> <p>提修正意見單位：</p> <p>台北市建築商業同業公會 新北市都市更新學會 台北市都市更新學會</p> <p>修正建議：</p> <p>建議保留現行條文第二十五條之一之前段條文『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。』而後段條文未來修法欲刪除則無意見。</p> <p>理由：</p> <p>曦望未來仍得採部分協議合建，部分權利變換之方式辦理都市更新，參酌近來對於本條文後段規定『對於不願參與協議合建</p>

		<p>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。」有諸多學者、專家、名嘴、學生均認為係屬『惡法』，但結致目前為止，尚無任何一個更新案是透過前述規定辦理。</p>
<p>第四十二條</p> <p>都市更新事業計畫經直轄市、縣（市）主管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。屆期未辦理，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；<u>屆</u>期未繳納者，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、<u>建築物及他項</u>權利證明文件。</p>	<p>第<u>四十二</u>條</p> <p>都市更新事業計畫經直轄市、縣（市）主管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。屆期未辦理，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；<u>屆</u>期未繳納者，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、<u>建築物及他項</u>權利證明文件。</p>	<p>第四十二條</p> <p>6月版&11月版差異：</p> <p>1、條次變更為第四十二條。</p> <p>2、條文無變更。</p> <p>修正建議：無</p> <p>理由：無</p>
<p>第四十三條</p> <p>公有土地及建築物，<u>除另有合理之利用計畫，確無法併同實施都市更新事業者外，於舉辦都市更新事業時</u>，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</p>	<p>第四十三條</p> <p>公有土地及建築物，<u>除另有合理之利用計畫，確無法併同實施都市更新事業者外，於舉辦都市更新事業時</u>，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</p>	<p>第四十三條</p> <p>6月版&11月版差異：</p> <p>條次變更為第四十三條。</p> <p>6月版&11月版差異：第一項</p> <p>1、6月版第一項前段條文原為『除有合理之利用計畫，確無法併同實施都市更新事業者外，於舉辦都市更新事業時，』修正為11月版『除另有合理之利用計畫，確無</p>

及地方政府公產管理法令相關規定之限制。

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。

前二項公有財產依下列方式處理：

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，除原有法定優先承購者外，實施者得以同樣條件優先承購。

五、公用土地得以設定地上權方式實施。

六、其他法律規定之方式。

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。

地方政府公產管理法令相關規定之限制。

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。

前二項公有財產依下列方式處理：

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，除原有法定優先承購者外，實施者得以同樣條件優先承購。

五、公用土地得以設定地上權方式實施。

六、其他法律規定之方式。

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。

法併同實施都市更新事業者外，於舉辦都市更新事業時，」新增條文文字「另」。

2、6月版第一項條文內「預算法第五十九條、」之規定刪除。

補充條文：

預算法第五十九條

各機關執行歲入分配預算，應按各月或各期實際收納數額考核之；其超收應一律解庫，不得逕行坐抵或挪移墊用。

6月版&11月版差異：第三項

1、6月版第三項第二款條文「二、由信託機構為實施者以信託方式實施都市更新事業時，應信託予該信託機構。」之規定刪除。

2、11月版修正項次。

6月版&11月版差異：第四項將6月版條文之「中央主管機關」修正為11月版「各級主管機關」。

修正建議：無

理由：無

<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>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>第四十四條</p> <p>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>第四十四條</p> <p>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第四十三條第三項之意見，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>第四十四條</p> <p>6月版&11月版差異：</p> <p>1、條次變更為第四十四條。</p> <p>2、條文內之條次變更。</p> <p>提修正意見單位：</p> <p>台北市都市更新學會 新北市都市更新學會 台北市建築商業同業公會</p> <p>修正建議：</p> <p>建議條文內新增『第四十二條第三項之』之條文</p> <p>理由：</p> <p>如管理機關未於期限表示意見者，視為無意見。倘日後又有意見且對實施者之權益有損害之虞時該如何處理？故建議範圍內公有土地及建築物管理機關在一定時間內應表達第四十二條第三項之處理方式。</p>
<p>第四十五條</p> <p>各級主管機關、其他政府機關(構)或鄉(鎮、市)公所因實施或參與都市更新事業取得之土地、建築物或權利，其處分或收益，不受土地法第二十五條、國有財產法第二十八條、第五十三條及各級政府財產管理規則相關規定之限制。</p>	<p>第四十五條</p> <p>各級主管機關、其他政府機關(構)或鄉(鎮、市)公所因實施或參與都市更新事業取得之土地、建築物或權利，其處分或收益，不受土地法第二十五條、國有財產法第二十八條、第五十三條及各級政府財產管理規則相關規定之限制。</p>	<p>第四十五條</p> <p>6月版&11月版差異：</p> <p>1、條次變更為第四十五條。</p> <p>2、將6月版條文『第十一條第一項第二款之』之規定刪除。</p> <p>修正建議：無</p> <p>理由：無</p>
<p>第四章 權利變換</p>	<p>第四章 權利變換</p>	<p>第四章 權利變換</p>
<p>第四十六條</p> <p>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</p>	<p>第四十六條 保留再議</p> <p>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，併同經徵得第</p>	<p>第四十六條</p> <p>6月版&11月版差異：</p> <p>1、條次變更為第四十六條。</p> <p>2、條文內之條次變更。</p>

三十六條同意比率之權利變換計畫，依第三十二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。

前項同意比率計算，準用第三十六條第二項至第五項之規定。

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，準用第三十九條規定辦理。

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。

三十六條同意比率之權利變換計畫，依第三十二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。但無法併送者，如經直轄市、縣（市）主管機關同意者不在此限。

前項同意比率計算，準用第三十六條第二項至第五項之規定。

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，準用第三十九條規定辦理。

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。

提修正意見單位：

新北市都市更新學會

台北市都市更新學會

修正建議：台北市都市更新學會

建議本條第一項增訂但書

『但無法併送者，如經審議會同意者不在此限』

理由：

如日後有確實無法合併之情事，未另有配套措施或因應方案，將會徒增困擾，如私有土地及合法建物所有權人表明要先看到整個計畫內容，先予確認建築量體，只要建築量體確定，成本及分配就有依據可循，故建議不要硬性規定。

修正建議：新北市都市更新學會

建議本條第三項增訂『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』之規定。

理由：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。

其他補充：

是否考慮請釋立法機關，如事業計畫與權利變換確無法併送時，將來是不是會有『權利變換同意書』，倘會有，其同意比例

<p>第四十七條</p> <p>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<u>第三十二條</u>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<u>第二十四條</u>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) <u>第三十五條</u>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<u>第三十二條</u>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</p>	<p>第四十七條</p> <p>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<u>第三十二條</u>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<u>第二十四條</u>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) <u>第三十五條</u>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>(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。</p> <p>(八) <u>第四十九條</u>第三項所定事項之變更。</p> <p>二、有下列情形之一而辦理變更</p>	<p>為何？。</p> <p>第四十七條</p> <p>6月版&11月版差異：</p> <p>1、條次變更為第四十七條。</p> <p>2、條文內之條次變更。</p> <p>6月版&11月版差異：第一項第二款</p> <p>11月版新增條文文字『及依前條第一項規定徵得同意：』。</p> <p>6月版&11月版差異：第一項第二款第三目</p> <p>11月版新增第一項第二款第三目條文『(三)第四十九條第四項所有權人未依限期給付共同負擔之變更，經各級主管機關認定不影響其他權利人之權益。』。</p> <p>提修正意見單位：</p> <p>新北市都市更新學會 台北市都市更新學會</p> <p>修正建議1：</p> <p>建議增訂第一項第(一)款第(七)目：『(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。』</p> <p>理由：</p> <p>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。考量因素如下：</p> <p>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。</p> <p>2. 實施者現階段協調方案大多</p>
--	---	---

<p>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>第三十五條第七款、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>第四十九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>者，得逕由各級主管機關核定發布實施之，免依<u>第三十二條</u>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>第三十五條第七款、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>第四十九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>採地主擇優方案選擇，有利於雙方對於價值之認知</p> <p>3. 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> <p>爭議過大時，通常實施者均願重新評估價值，但礙於程序須重新啟動，反而使得實施者不願重估，審議會亦不願對權變背書，又須回歸協調部分！(元霖建設提)</p> <p>修正建議 2：</p> <p>建議增訂第一項第(一)款第(八)目：『(八)第四十九條第三項所定事項之變更。』或建議於權利變換實施辦法及其施行細則增訂『重新評估權利變換價值』之規定或辦法。</p> <p>理由：</p> <p>日後如遇有<u>第四十九條第三項</u>所定之『<u>第一項以現金給付之共同負擔</u>，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><u>第四十八條</u></p> <p>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</p>	<p><u>第四十八條</u></p> <p>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，由各級主管機關建議名單</p>	<p><u>第四十八條</u></p> <p>6月版&11月版差異： 條次變更為<u>第四十八條</u>。</p> <p>6月版&11月版差異：<u>第三項</u> 11月版新增條文文字『認</p>

業估價者查估後評定之。

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。

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。

第二項之名單，由各級主管機關會同相關職業團體建議之。

中，以公開、隨機方式選任三家以上專業估價機關者查估後評定之。

各級主管機關審議權利變換計畫必要時，得就第一項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。

第一項權利價值查估費用，由實施者委託相關職業團體代收付。

第一項之名單，由各級主管機關會同相關職業團體建議之。

有』二字及『各級』二字。

6月版&11月版差異：第四項

6月版第四項規定刪除，6

月版之第『五』項規定修正為1

1月版之第『四』項

提修正意見單位：

台北市都市更新學會

新北市都市更新學會

修正建議：

1、建議比照法院辦理財產爭訟時選任專業估價機關之模式，由『各級主管機關建議名單中，以公開、隨機方式選任三家以上』。

2、建議第二項部分條文移至第一項後刪除第二項。

3、其餘項次變更

理由：

1、目前權利變換估價存在的問題是『信任』，雖修法可讓土地所有權人與實施者共同指定，但實務上如果該指定之不動產估價師事務所與該實施者之前有配合過業務，又或者是土地所有權人的思維是『再怎麼共同指定，不動產估價師事務所係向實施者請款，所以還是會偏向實施者』，如此爭議是必存在，故建議由主管機關決定，當事人均不涉入推薦較可被接受。

2、專業估價者係扮演一個公正第三人的角色，為維持其獨立、客觀判斷的能力，實不應由涉及利害關係之任何一方來指定(試想：若法院訴訟可以由當事人來指定法官豈不天下大亂?)，至於專業估

		<p>價者的作業能力則應由該職業團體來負責，若建議條文第一項之職業團體所推派之專業估價者所出具之估價報告書尚有疑義，主管機關仍可尋求第二、第三職業團體提供複核意見。</p> <p>3、援此，建議修改草案中關於權利變換之利害關係人得以指定專業估價者之相關條文如上。</p> <p>4、另為避免三家估價師估價結果差異過大無法收斂，及避免三家估價師為了競相角逐領銜而影響估值，學會建議由公會統整三家估價結果，做出價值結論供審議參考。</p>
<p>第四十九條</p> <p>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，土地所有權人應共同負擔之比率，由</p>	<p>第四十九條</p> <p>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、申請各項都市計畫變更、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，土地</p>	<p>第四十九條</p> <p>6月版&11月版差異： 條次變更為第四十九條。</p> <p>6月版&11月版差異：第一項修正用語，將6月版之『比例』修正為11月版之『比率』。</p> <p>6月版&11月版差異：第四項</p> <p>1、6月版第四項條文修正為『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>2、6月版第四項條文第二段『；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』之規定刪除。</p> <p>提修正意見單位：</p>

<p>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，以原有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><u>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。</u></p>	<p>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，以原有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><u>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，依下列規定辦理：</u></p> <p><u>一、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。</u></p> <p><u>二、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。</u></p>	<p>新北市都市更新學會 台北市都市更新學會</p> <p>修正建議：台北市都市更新學會建議本條第一項增訂『都市計畫變更』項目。</p> <p>理由：</p> <p>『都市計畫變更』項目為另項業務有必要區分。</p> <p>修正建議：新北市都市更新學會建議本條第三項修正為『<u>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，1. 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；2. 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。</u>』</p> <p>理由：</p> <p>因並未涉及所有權人權利義務之變更</p> <p>註：請新北市都市更新學會再補充</p>
<p>第五十條</p> <p>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</p>	<p>第五十條</p> <p>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，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</p>	<p>第五十條</p> <p>6月版&11月版差異： 條次變更為第五十條。</p> <p>6月版&11月版差異：第一項 6月版條文文字之『<u>得以更新後應分配之權利價值補償之，並不得低於更新前之權利價值。</u>』 修正為11月版之『<u>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。</u>』。</p> <p>6月版&11月版差異：第四項 6月版第三項後段條文『依</p>

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。

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。

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。

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。

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。

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。

於應分配之面積者，應發給差額價金。

第一項規定之現金補償及權利金於發放或提存後，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。依第一項補償之現金、權利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。

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。

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。

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。

11月版修正條文與三會討論版有相當差異，請參照新修條文後討論。

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。』調整為11月版之第四項。

6月版&11月版差異：第六項6月版第六項第二段條文文字刪除『；違反者，其移轉或設定負擔無效。』之規定。其項次調整。

再補理由

新增建議修正條文

第五十條第一項

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，無法分配者，得以現金補償之，並得另給予權利金。

提修正意見單位：

新北市都市更新學會

台北市都市更新學會

修正建議：新北市都市更新學會

本條緣修正條文第一項最段新增『領取更新後申請主管機關囑託權利變換登記之日起十日內通知受補償人於通知之日起三十日內領取。』

修正建議：台北市都市更新學會

1、本條第一項前段條文修正為建議修正條文的第一項：『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。』。但書修正為第二項。

- 2、本條第一項前段條文修正為建議修正條文的第二項並分列『不願』及『不能』之規定，修正如下：

有下列之各款情事者，得以更新後應分配之權利價值補償之，並不得低於更新前之權利價值。

一、對於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，且不選擇合併分配者，

二、不願參與分配，但已出具都市更新事業計畫同意書者。

三、不願參與分配，且未出具都市更新事業計畫同意書者。

- 3、本條新修正條文第二項修正為第三項並修正其條文內之『款次』。

- 4、本條新修正條文第三項修正為第四項並修正其條文內之『款次』。

- 5、本條新修正條文第四項修正為第五項。

- 6、本條新修正條文第五項修正為第六項。

理由：

- 1、新北市都市更新學會修正理由

A、為維護不參與分配者之權利，於第一項規定其補償「得」以更新後應分配之權利價值補償之，並不得低於更新前之權利價值，其補償金之計算僅規定不得低於更新前價值而已，造成補償金

額不確定。

B、法條文字為「得」，但立法說明卻解釋為『應』以更新後之權利價值計算之，似有解釋錯誤之嫌。

C、建議修正不參與分配者，應以更新後應分配之權利價值補償之。補償金，於申請囑託權利變換登記之日起十日內通知受補償人於通知之日起三十日內領取。

理由：參與分配者應分配權利價值(更新後應分配之價值)於權利變換登記時，才實現，基於公平原則，不參與分配者以更新後權利價值補償，其補償金發放時間應與權利變換登記時為之。

D、其他為項次修正。

理由：

1、台北市都市更新學會修正理由

建議分列『得以更新後應分配之權利價值補償之，並不得低於更新前之權利價值。』的條件限制。

※李世雄老師提供之意見：

除申請合併分配者或實施者於財務計畫中表明合併銷售後分配更新後應分配價值者外，對於不能參與分配與不願參與分配者依下列方式辦理：

一.對於不能參與分配者：應以更新後應分配之權利價值補償之。發放時間如前述。(2擇優)

二.對於不願參與分配者：

1.同意參與更新者(簽署同意書者)：應以更新後應分配之

		<p><u>權利價值補償之，發放時間如前述。</u></p> <p><u>或以更新前權利價值補償之，並於權變計畫核定後定期通知應受補償人領取。(2擇1)</u></p> <p><u>2.不同意參與更新者(不簽署同意書者)：</u></p> <p><u>a.由實施者代為公開抽籤或依更新事業計畫所表明之分配方式(房地選配計畫)辦理分配更新後房地及找補事項。(依更新後應分配價值為之)；(雖然能依更新後價值分配但喪失主動選配房屋位置之權利)。</u></p> <p><u>b.其因未達最小分配單元而不能參與分配更新後房地與不(表明)願參與分配房地者，得以更新前之權利價值補償之，經各級主管機關核定後(權變計畫核定後)，定期通知應受補償人領取；逾期不領取者，依法提存之。(依更新前應分配價值為之)或(得以更新後應分配之權利價值補償之，並不得低於更新前之權利價值。)</u></p>
<p>第<u>五十一條</u></p> <p>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。<u>當事人對審議核復結</u></p>	<p>第<u>五十一條</u></p> <p>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。<u>當事人對審議核復結</u></p>	<p>第<u>五十一條</u></p> <p>6月版&11月版差異： 條次變更為第五十一條。</p> <p>6月版&11月版差異：第一項 6月版第二項條文『當事人對審議核復結果不服者，得依法提請行政救濟。』調整為11月版之第一項後段。</p> <p>修正建議：無 理由：無</p>

<p>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<u>或權利變換後之土地及建築物</u>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>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<u>或權利變換後之土地及建築物</u>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><u>第五十二條</u></p> <p>實施權利變換地區，直轄市、縣（市）主管機關得於權利變換計畫書核定後，公告禁止下列事項。但不影響權利變換之實施者，不在此限：</p> <p>一、土地及建築物之移轉、分割或設定負擔。</p> <p>二、建築物之改建、增建或新建及採取土石或變更地形。</p> <p>前項禁止期限，最長不得超過二年。</p> <p>違反第一項規定者，當地直轄市、縣（市）主管機關得限期命令其拆除、改建、停止使用或恢復原狀。</p>	<p><u>第五十二條</u></p> <p>實施權利變換地區，直轄市、縣（市）主管機關得於權利變換計畫書核定後，公告禁止下列事項。但不影響權利變換之實施者，不在此限：</p> <p>一、土地及建築物之移轉、分割或設定負擔。</p> <p>二、建築物之改建、增建或新建及採取土石或變更地形。</p> <p>前項禁止期限，最長不得超過二年。</p> <p>違反第一項規定者，當地直轄市、縣（市）主管機關得限期命令其拆除、改建、停止使用或恢復原狀。</p>	<p><u>第五十二條</u></p> <p>6月版&11月版差異： 1、條次變更為第五十二條。 2、條文無變更。 修正建議：無 理由：無</p>
<p><u>第五十三條</u></p> <p>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>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。</u></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</u></p>	<p><u>第五十三條</u></p> <p>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>前項申請建造執照施工前，實施者應舉行說明會，說明施工安全相關計畫內容。</u></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</u></p>	<p><u>第五十三條</u></p> <p>6月版&11月版差異： 條次變更為第五十三條。 6月版&11月版差異：第三項 6月版第三項條文『更新單元範圍內土地改良物未拆除或遷移完竣前，實施者不得辦理更新後土地及建築物銷售。』之『更新單元範圍內』修正為11月版之『權利變換範圍內』並刪除條</p>

<p><u>更新後土地及建築物銷售。</u></p>	<p><u>更新後土地及建築物銷售。</u></p>	<p>文內之『實施者』規定。</p> <p>提修正意見單位： 台北市都市更新學會</p> <p>修正建議： 建議新修訂之第二項條文修正將『<u>建築設計內容</u>』修正為『<u>施工安全相關計畫內容</u>』。</p> <p>理由： 1、如申請建造執照前，實施者再舉行說明會，說明建築設計內容，萬一發生爭議時，可能會有進度延物之虞，此項規定實施者於更新程序送審階段絕大部分均已有說明，故建議刪除。（北市） 2、實施權利變換計畫時，已辦理公聽會及房屋選配說明會，所有權人應已充分了解建築設計之內容，實無須於申請建造執照前再舉行說明會之必要。（新北）</p>
<p>第<u>五十四條</u> 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。</p>	<p>第<u>五十四條</u> 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。</p>	<p>第<u>五十四條</u> 6月版&11月版差異： 1、條次變更為第五十四條。 2、條文無變更。 修正建議：無 理由：無</p>
<p>第五十五條 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，<u>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。</u> <u>直轄市、縣（市）主管機關受實施者</u> 前項請求時，應就拆除或遷移之期日、方式及</p>	<p>第<u>五十五條</u> 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，<u>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。</u> <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<u>五十五條</u> 6月版&11月版差異： 1、次變更為第五十五條。 2、條文內項次變更。 6月版&11月版差異：第一項 6月版第一項條文『除依第十一條規定實施時，得逕由實施者代為拆除或遷移外，』刪除。 6月版&11月版差異：第二項 1、11月版新增條文文字『前項』二字。 2、6月版條文『<u>訴請法院裁判</u>，</p>

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。

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，依訴願法相關規定，訴請法院裁判，逾期不訴請裁判、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。

調處部分再研議

逾期不訴請裁判』修正為1月版之『，向行政法院提起訴訟；屆期未提起訴訟、』。

提修正意見單位：

台北市都市更新學會

台北市建築開發商業同業公會

除依第十一條規定實施時，得逕由實施者代為拆除或遷移外，

修正建議：台北市都市更新學會
1、新增第二項：『**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。**』，其餘項次調整。

2、本條第三項條文建議新增『**依訴願法相關規定**』訴請法院裁判.....

理由：無

期使能更明確地確認採何種司法救濟，避免日後如採民事裁判之曠日廢時。

其他補充：

另建議是否再請釋『法院』為『行政法院』還是『民刑事法院』如為『行政法院』應規定先採行政訴願之規定訴願後再提『行政法院』，新修正條文僅規定『**不服調處結果者，應於三十日內訴請法院裁判**』，以我國訴訟相關規定，前稱不服調處結果似必須以『民事法院』裁判，如涉刑事責任又必須在『刑事法院』審判，有其爭論之空間。

修正建議：台北市建築開發商業同業公會

建議維持現行規定。

理由：無

政府不應等待司法裁判才協助代

		<p>拆。</p> <p>(一) 建議維持現行規定。</p> <p>(二) 權利變換計畫是經政府層層把關及審議會全體委員通過才核定，如果還有爭議，可透過條例第32條提出異議，還有訴願、行政訴訟等救濟管道。如果經過政府層層審議核定實施的更新案，<u>都還要靜待司法裁決(單一案件訴訟程序就要4年4個月，不同案件先後提訴拖延更久)拆除與否，才執行代拆遷，恐因遲遲未能開工而建照失效需重新申請，又已經超過可以適用原來法規的期限，全部程序都要重走，這樣的國家法規將難以讓民眾產生信賴。</u></p> <p>問題:政府協助代拆前需經<u>司法機關裁判</u>程序。</p> <p>意見:據律師推估「司法機關裁判」程序全程需歷時<u>4年4個月</u>，如果經過政府層層審議核定實施的更新案，<u>還要靜待司法裁決才能執行代拆，恐因遲遲未能開工而建照失效需重新申請，又已經超過可以適用原法規的期限，全部程序都要重來。</u></p>
<p>第<u>五十六</u>條</p> <p>權利變換範圍內出租之土地及建築物，因權利變換而不能達到原租賃之目的者，租賃契約終止，承租人並得依下列規定向出租人請求補償。但契約另有約定者，從其約定：</p> <p>一、出租土地係供為建築房屋</p>	<p>第<u>五十六</u>條</p> <p>權利變換範圍內出租之土地及建築物，因權利變換而不能達到原租賃之目的者，租賃契約終止，承租人並得依下列規定向出租人請求補償。但契約另有約定者，從其約定：</p> <p>一、出租土地係供為建築房屋</p>	<p>第<u>五十六</u>條</p> <p>6月版&11月版差異：</p> <p>1、條次變更為第五十六條。</p> <p>2、條文內之條次變更。</p> <p>修正建議：無</p> <p>理由：無</p>

<p>者，承租人得向出租人請求相當補償；<u>補償金額如發生爭議時，準用第五十一條規定辦理。</u></p> <p>二、前款以外之出租土地或建築物，承租人得向出租人請求相當二個月租金之補償。</p> <p>權利變換範圍內出租之土地訂有耕地三七五租約者，應由承租人選擇依第<u>五十八</u>條或耕地三七五減租條例第十七條規定辦理，不適用前項之規定。</p>	<p>者，承租人得向出租人請求相當補償；<u>補償金額如發生爭議時，準用第五十一條規定辦理。</u></p> <p>二、前款以外之出租土地或建築物，承租人得向出租人請求相當二個月租金之補償。</p> <p>權利變換範圍內出租之土地訂有耕地三七五租約者，應由承租人選擇依第<u>五十八</u>條或耕地三七五減租條例第十七條規定辦理，不適用前項之規定。</p>	
<p>第<u>五十七</u>條</p> <p>權利變換範圍內設定<u>不動產</u>役權之土地<u>或建築物</u>，該<u>不動產</u>役權消滅。</p> <p>前項<u>不動產</u>役權之設定為有償者，不動產役權人得向土地<u>或建築物</u>所有權人請求相當補償；補償金額如發生爭議時，準用第<u>五十一</u>條規定辦理。</p>	<p>第<u>五十七</u>條</p> <p>權利變換範圍內設定<u>不動產</u>役權之土地<u>或建築物</u>，該<u>不動產</u>役權消滅。</p> <p>前項<u>不動產</u>役權之設定為有償者，不動產役權人得向土地<u>或建築物</u>所有權人請求相當補償；補償金額如發生爭議時，準用第<u>五十一</u>條規定辦理。</p>	<p>第<u>五十七</u>條</p> <p>6月版&11月版差異：</p> <p>1、條次變更為第五十七條。</p> <p>2、條文內之條次變更。</p> <p>修正建議：無</p> <p>理由：無</p>
<p>第<u>五十八</u>條</p> <p>權利變換範圍內合法建築物及設定地上權、永佃權、<u>農育權</u>或耕地三七五租約之土地，由土地所有權人及合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人、<u>農育權</u>人或耕地三七五租約之承租人於實施者擬訂權利變換計畫前，自行協議處理。</p> <p>前項協議不成，或土地所有權人不願或不能參與分配時，由實施者估定合法建築物所有權之權利價值及地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約價值，於土地所有權人應分配之土地及建築物權利或現金補償範圍內，按合法建築物所有權、地上權、永佃權、<u>農育權</u>或耕地三七五租約</p>	<p>第<u>五十八</u>條</p> <p>權利變換範圍內合法建築物及設定地上權、永佃權、<u>農育權</u>或耕地三七五租約之土地，由土地所有權人及合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人、<u>農育權</u>人或耕地三七五租約之承租人於實施者擬訂權利變換計畫前，自行協議處理。</p> <p>前項協議不成，或土地所有權人不願或不能參與分配時，由實施者估定合法建築物所有權之權利價值及地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約價值，於土地所有權人應分配之土地及建築物權利或現金補償範圍內，按合法建築物所有權、地上權、永佃權、<u>農育權</u>或耕地三七五租約</p>	<p>第<u>五十八</u>條</p> <p>6月版&11月版差異：</p> <p>1、條次變更為第五十八條。</p> <p>2、條文內之條次變更。</p> <p>修正建議：無</p> <p>理由：無</p>

<p>價值占原土地價值比率，分配或補償予各該合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人、<u>農育權人</u>或耕地三七五租約承租人，納入權利變換計畫內。其原有之合法建築物所有權、地上權、永佃權、<u>農育權</u>或耕地三七五租約消滅或終止。</p> <p>土地所有權人、合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人、<u>農育權人</u>或耕地三七五租約承租人對前項實施者估定之合法建築物所有權之價值及地上權、永佃權、<u>農育權</u>或耕地三七五租約價值有異議時，準用第<u>五十一</u>條規定辦理。</p> <p>第二項之分配，視為土地所有權人獲配土地後無償移轉；其土地增值稅準用第<u>六十六</u>條第三款規定減徵並准予記存，由合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人、<u>農育權人</u>或耕地三七五租約承租人於權利變換後再移轉時，一併繳納之。</p>	<p>價值占原土地價值比率，分配或補償予各該合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人、<u>農育權人</u>或耕地三七五租約承租人，納入權利變換計畫內。其原有之合法建築物所有權、地上權、永佃權、<u>農育權</u>或耕地三七五租約消滅或終止。</p> <p>土地所有權人、合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人、<u>農育權人</u>或耕地三七五租約承租人對前項實施者估定之合法建築物所有權之價值及地上權、永佃權、<u>農育權</u>或耕地三七五租約價值有異議時，準用第<u>五十一</u>條規定辦理。</p> <p>第二項之分配，視為土地所有權人獲配土地後無償移轉；其土地增值稅準用第<u>六十六</u>條第三款規定減徵並准予記存，由合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人、<u>農育權人</u>或耕地三七五租約承租人於權利變換後再移轉時，一併繳納之。</p>	
<p>第<u>五十九</u>條</p> <p>權利變換範圍內土地及建築物經設定抵押權、典權或限制登記，除自行協議消滅者外，由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關，於權利變換後分配土地及建築物時，按原登記先後，登載於原土地或建築物所有權人應分配之土地及建築物；其為合併分配者，抵押權、典權或限制登記之登載，應以權利變換前各宗土地或各幢（棟）建築物之權利價值，計算其權利價值。</p> <p>土地及建築物依第<u>五十</u>條第三項及第<u>五十五</u>條第五項規定辦</p>	<p>第<u>五十九</u>條</p> <p>權利變換範圍內土地及建築物經設定抵押權、典權或限制登記，除自行協議消滅者外，由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關，於權利變換後分配土地及建築物時，按原登記先後，登載於原土地或建築物所有權人應分配之土地及建築物；其為合併分配者，抵押權、典權或限制登記之登載，應以權利變換前各宗土地或各幢（棟）建築物之權利價值，計算其權利價值。</p> <p>土地及建築物依第<u>五十</u>條第三項及第<u>五十五</u>條第五項規定辦</p>	<p>第<u>五十九</u>條</p> <p>6月版&11月版差異：</p> <p>1、條次變更為第五十九條。</p> <p>2、條文內之條次變更。</p> <p>修正建議：無</p> <p>理由：無</p>

<p>理補償時，其設有抵押權、典權或限制登記者，由實施者在不超過原土地或建築物所有權人應得補償之數額內，代為清償、回贖或提存後，消滅或終止，並由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理塗銷登記。</p>	<p>理補償時，其設有抵押權、典權或限制登記者，由實施者在不超過原土地或建築物所有權人應得補償之數額內，代為清償、回贖或提存後，消滅或終止，並由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理塗銷登記。</p>	
<p>第六十條</p> <p>權利變換範圍內占有他人土地之舊違章建築戶處理事宜，由實施者提出處理方案，納入權利變換計畫內一併報核；有異議時，準用第五十一條規定辦理。</p>	<p>第六十條</p> <p>權利變換範圍內占有他人土地之舊違章建築戶處理事宜，由實施者提出處理方案，納入權利變換計畫內一併報核；有異議時，準用第五十一條規定辦理。</p>	<p>第六十條</p> <p>6月版&11月版差異：</p> <p>1、條次變更為第六十條。</p> <p>2、條文內之條次變更。</p> <p>修正建議：無</p> <p>理由：無</p>
<p>第六十一條</p> <p>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>第六十一條</p> <p>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>6月版&11月版差異：</p> <p>全條文新增。</p>
<p>第六十二條</p> <p>權利變換範圍內，經權利變換分配之土地及建築物，實施者應分別通知受配人，限期辦理接管；屆期不接管者，自限期屆滿之翌日起，視為已接管。</p>	<p>第六十二條</p> <p>權利變換範圍內，經權利變換分配之土地及建築物，實施者應分別通知受配人，限期辦理接管；屆期不接管者，自限期屆滿之翌日起，視為已接管。</p>	<p>第六十二條</p> <p>6月版&11月版差異：</p> <p>1、條次變更為第六十二條。</p> <p>2、條文無變更。</p> <p>修正建議：無</p> <p>理由：無</p>
<p>第六十三條</p> <p>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</p>	<p>第六十三條</p> <p>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</p>	<p>第六十三條</p> <p>6月版&11月版差異：</p> <p>1、條次變更為第六十三條。</p> <p>2、條文無變更。</p> <p>修正建議：無</p> <p>理由：無</p>

<p>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。</u></p> <p><u>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。</u></p>	<p>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。</u></p> <p><u>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。</u></p>	
<p>第五章 獎助</p>	<p>第五章 獎助</p>	<p>第五章 獎助</p>
<p><u>第六十四條</u></p> <p>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、協助開闢或管理維護更新單元內或周邊公共設施，其產權登記為公有者。</p> <p>四、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>五、更新單元為完整街廓或達一</p>	<p><u>第六十四條</u></p> <p>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、協助開闢或管理維護更新單元內或周邊公共設施，其產權登記為公有者。</p> <p>四、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>五、更新單元為完整街廓或達一</p>	<p><u>第六十四條</u></p> <p>6月版&11月版差異： 1、條次變更為第六十四條。 2、條文內之款次變更。</p> <p>6月版&11月版差異：第一項第二款、第三款</p> <p>6月版第一項第二款修正為11月版之第一項第二款、第三款。</p> <p>提修正意見單位： 台北市都市更新學會</p> <p>修正建議： 1、建議增訂『增訂第一項第八款：更新事業案對於本條例第一條宗旨之綜效貢獻顯著者。』 2、建議『高度放寬』，詳如下說明： 依台北市都市更新學會於民國101年4月12日建議內政部營建署放寬高度函之內容提供與會者參酌。</p> <p>主旨：建請 貴署儘速修訂都市更新條例第44條第二項於實施都市更新事業時，</p>

定面積以上者。

六、其他為促進都市更新事業之辦理，經直轄市、縣（市）主管機關報中央主管機關核准者。

七、前六款容積獎勵後，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。

依第九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。

第一項建築容積獎勵辦法，由中央主管機關定之。

定面積以上者。

六、其他為促進都市更新事業之辦理，經直轄市、縣（市）主管機關報中央主管機關核准者。

七、前六款容積獎勵後，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。

八、更新事業案對於本條例第一條宗旨之綜效貢獻顯著者。

依第九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。

第一項建築容積獎勵辦法，由中央主管機關定之。

其建築物高度放寬之規定，以利都更事業之推動，並創造都市新風貌。

說明：1. 依本會 101 年 3 月 13 日 101 年度第一次法規委員會決議案辦理。

2. 依都市更新條例第 44 條第二項之規定，除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；……；故非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，仍須受飛航安全管制、建築法令及都市計畫法令之建築高度限制。首先敘明！

3. 依台北市都市更新自治條例第 18 條之規定：都市更新事業經核准建築容積獎勵者，得放寬高度限制。但其建築物各部分高度不得超過自該部份起量至面前道路中心線水平距離之五倍。……。

4. 建築技術規則第 164 條第一項第一款建築物高度依下列規定：一、建築物以 3.6：1 之斜率，依垂直建築線方向投影於面前道路之陰影面積，不得超過基地

臨接面前道路之長度與該道路寬度乘積之半，且其陰影最大不得超過面前道路對側境界線；……。

5. 依上述相關法令之規定綜合分析，簡言之即除依第七條第一項第一款規定劃定之更新地區，其建築物高度，不受建築技術規則第164條第一項第一款建築物高度以3.6:1之斜率檢討，造成面前道路之陰影面積外，其他劃定之更新地區，其建築物高度，均將受其規定之限制，如簡化說明即依台北市都市更新自治條例第18條之路心5:1之斜率檢討放寬高度限制的規定。將受到建築技術規則第164條第一項第一款建築物高度以3.6:1斜率檢討之反限制！造成實施都市更新事業的建築物；徒有容積獎勵而無放寬高度限制的配合！已造成許多執行及推動的困擾！

建議：基於中央及地方均積極推動都市更新政策的考量，建議於都市更新條例第44條第二項之規定，後段增列但書如依本條例其他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

		<p>管制、建築技術規則第23條第二項住宅區冬至日照之規定外，不受建築技術規則第164條第一項第一款建築物高度之限制。以利都市更新事業的推動！</p> <p>理由：</p> <p>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。</p>
<p>第六十五條</p> <p>更新單元內公共設施保留地、依法應予保存及獲准保留之建築所坐落之土地或街區，或其他為促進更有效利用之土地，其建築容積得一部或全部轉移至其他建築基地建築使用，並準用依都市計畫法第八十三條之一第二項所定辦法有關可移出容積訂定方式、可移入容積地區範圍、接受基地可移入容積上限、換算公式、移轉方式及作業方法等規定辦理。</p> <p>前項建築容積經全部轉移至其他建築基地建築使用者，其原為私有之土地應登記為公有。</p>	<p>第六十五條</p> <p>更新單元內公共設施保留地、依法應予保存及獲准保留之建築所坐落之土地或街區，或其他為促進更有效利用之土地，其建築容積得一部或全部轉移至其他建築基地建築使用，並準用依都市計畫法第八十三條之一第二項所定辦法有關可移出容積訂定方式、可移入容積地區範圍、接受基地可移入容積上限、換算公式、移轉方式及作業方法等規定辦理。</p> <p>前項建築容積經全部轉移至其他建築基地建築使用者，其原為私有之土地應登記為公有。</p>	<p>第六十五條</p> <p>6月版&11月版差異：</p> <p>1、條次變更為第六十五條。</p> <p>2、條文無變更。</p> <p>修正建議：無</p> <p>理由：無</p>
<p>第六十六條</p> <p>更新單元內之土地及建築物，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>第六十六條</p> <p>實施都市更新事業之土地及建築物，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>第六十六條</p> <p>6月版&11月版差異：</p> <p>條次變更為第六十六條。</p> <p>6月版&11月版差異：第一項第七款</p> <p>11月版新增條文文字『<u>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...</u>』之規定。</p> <p>提修正意見單位： 台北市建築開發商業同業公會</p>

<p>三、依權利變換取得之土地及建築物，於<u>權利變換囑託登記</u>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>七、<u>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四十。但依第二十一條規定自行劃定更新單元實施者，不予減徵。</u></p>	<p>三、依權利變換取得之土地及建築物，於<u>權利變換囑託登記</u>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>七、<u>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四十。（但書刪除）</u></p> <p>八、<u>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>新北市都市更新學會 台北市都市更新學會</p> <p>修正建議：三會</p> <p>建議刪除第一項第七款但書『<u>但依第二十一條規定自行劃定更新單元實施者，不在此限。</u>』之規定</p> <p>理由： 如果可以放寬自行劃定之協議合建更新案亦可比照公劃區才可以享受稅賦減徵免徵之優惠，因目前很多更新案實質上就是採協議合建，其所送的權利變換計劃僅為實施者節稅之手段，倘能放寬，實施者即不用再多此權利變換計劃之程序，可預期的其時程將大幅縮短。</p> <p>修正建議：新北市都市更新學會</p> <p>建議新增第一項第八款『<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>』之規定</p> <p>理由： 依加值型及非加值型營業稅法施行細則第18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53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</p>
---	--	---

		<p>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。」</p> <p>修正建議：台北市建築開發商業同業公會</p> <p>建議協議合建稅捐平等；另建議依據原條文第三款意旨，明定更新後實施者取得房地於第一次移轉時適用土增稅及契稅之減徵規定。</p> <p>註：尚未條文化</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、「協議合建」其門檻、難度、所耗費心力均較權利變換為高，建議給予與「權利變換」平等的稅捐優惠，可避免很多的爭議。 2、另建議修正明定更新後實施者取得之土地及建築物於第一次移轉時適用土增稅及契稅減徵規定。
<p>第六十七條</p> <p>以更新單元內之土地為信託財產，訂定以委託人為受益人之信託契約者，不課徵贈與稅。</p> <p>前項信託土地，因信託關係而於委託人與受託人間移轉所有權者，不課徵土地增值稅。</p>	<p>第六十七條</p> <p>以更新單元內之土地為信託財產，訂定以委託人為受益人之信託契約者，不課徵贈與稅。</p> <p>前項信託土地，因信託關係而於委託人與受託人間移轉所有權者，不課徵土地增值稅。</p>	<p>第六十七條</p> <p>6月版&11月版差異：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、條次變更為第六十七條。 2、條文無變更。 <p>修正建議：無</p> <p>理由：無</p>
<p>第六十八條</p> <p>以更新單元內之土地為信託財產者，於信託關係存續中，以受託人為地價稅或田賦之納稅義務人。</p> <p>前項土地應與委託人在同一直轄市或縣(市)轄區內所有之土</p>	<p>第六十八條</p> <p>以更新單元內之土地為信託財產者，於信託關係存續中，以受託人為地價稅或田賦之納稅義務人。</p> <p>前項土地應與委託人在同一直轄市或縣(市)轄區內所有之土</p>	<p>第六十八條</p> <p>6月版&11月版差異：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、條次變更為第六十八條。 2、條文無變更。 <p>修正建議：無</p> <p>理由：無</p>

<p>地合併計算地價總額，依土地稅法第十六條規定稅率課徵地價稅，分別就各該土地地價占地價總額之比率，計算其應納之地價稅。但信託利益之受益人為非委託人且符合下列各款規定者，前項土地應與受益人在同一直轄市或縣(市)轄區內所有之土地合併計算地價總額：</p> <p>一、受益人已確定並享有全部信託利益者。</p> <p>二、委託人未保留變更受益人之權利者。</p>	<p>地合併計算地價總額，依土地稅法第十六條規定稅率課徵地價稅，分別就各該土地地價占地價總額之比率，計算其應納之地價稅。但信託利益之受益人為非委託人且符合下列各款規定者，前項土地應與受益人在同一直轄市或縣(市)轄區內所有之土地合併計算地價總額：</p> <p>一、受益人已確定並享有全部信託利益者。</p> <p>二、委託人未保留變更受益人之權利者。</p>	
<p>第六十九條</p> <p>股份有限公司組織之都市更新事業機構投資於經主管機關劃定應實施都市更新地區之都市更新事業，得按其投資總額百分之二十範圍內，抵減其都市更新事業計畫完成年度應納營利事業所得稅額，當年度不足抵減時，得在以後四年度抵減之。</p> <p>前項投資抵減，其每一年度得抵減總額，以不超過該公司當年度應納營利事業所得稅額百分之五十為限。但最後年度抵減金額，不在此限。</p> <p>第一項投資抵減之適用範圍，由財政部會商內政部定之。</p>	<p>第六十九條</p> <p>股份有限公司組織之都市更新事業機構投資於經主管機關劃定應實施都市更新地區之都市更新事業，得按其投資總額百分之二十範圍內，抵減其都市更新事業計畫完成年度應納營利事業所得稅額，當年度不足抵減時，得在以後四年度抵減之。</p> <p>前項投資抵減，其每一年度得抵減總額，以不超過該公司當年度應納營利事業所得稅額百分之五十為限。但最後年度抵減金額，不在此限。</p> <p>第一項投資抵減之適用範圍，由財政部會商內政部定之。</p>	<p>第六十九條</p> <p>6月版&11月版差異：</p> <p>1、條次變更為第六十九條。</p> <p>2、條文無變更。</p> <p>修正建議：無</p> <p>理由：無</p>
<p>第七十條</p> <p>證券管理機關得視都市更新事業計畫財源籌措之需要，核准設立都市更新投資信託公司，發行都市更新投資信託受益憑證，募集都市更新投資信託基金。</p> <p>前項都市更新投資信託公司之設置、監督及管理之辦法，由證券管理機關定之。</p> <p>第一項受益憑證之發行、募</p>	<p>第七十條</p> <p>證券管理機關得視都市更新事業計畫財源籌措之需要，核准設立都市更新投資信託公司，發行都市更新投資信託受益憑證，募集都市更新投資信託基金。</p> <p>前項都市更新投資信託公司之設置、監督及管理之辦法，由證券管理機關定之。</p> <p>第一項受益憑證之發行、募</p>	<p>第七十條</p> <p>6月版&11月版差異：</p> <p>條次變更為第七十條。</p> <p>6月版&11月版差異：第三項將6月版之第三項及第四項整併為11月版之第三項。</p> <p>修正建議：無</p> <p>理由：無</p>

<p>集及買賣，應依證券交易法之規定辦理。</p> <p>都市更新投資信託公司募集之都市更新投資信託基金，應以投資信託基金專戶存放於信託機構，其運用基金取得之財產並應信託予該信託機構，與都市更新投資信託公司及信託機構之自有財產分別獨立。都市更新投資信託公司及信託機構就其自有財產所負債務，其債權人不得對於基金資產請求扣押或行使其他權利。</p>	<p>集及買賣，應依證券交易法之規定辦理。</p> <p>都市更新投資信託公司募集之都市更新投資信託基金，應以投資信託基金專戶存放於信託機構，其運用基金取得之財產並應信託予該信託機構，與都市更新投資信託公司及信託機構之自有財產分別獨立。都市更新投資信託公司及信託機構就其自有財產所負債務，其債權人不得對於基金資產請求扣押或行使其他權利。</p>	
<p>第七十一條</p> <p>都市更新投資信託基金之募集、運用及管理，由證券管理機關定之。</p> <p>證券交易法第三十六條、第三十九條、第六十四條及第六十六條之規定，於申請募集都市更新投資信託基金之都市更新投資信託公司準用之。</p> <p>證券交易法第五十三條、第五十四條及第五十六條之規定，於前項公司之人員準用之。</p>	<p>第七十一條</p> <p>都市更新投資信託基金之募集、運用及管理，由證券管理機關定之。</p> <p>證券交易法第三十六條、第三十九條、第六十四條及第六十六條之規定，於申請募集都市更新投資信託基金之都市更新投資信託公司準用之。</p> <p>證券交易法第五十三條、第五十四條及第五十六條之規定，於前項公司之人員準用之。</p>	<p>第七十一條</p> <p>6月版&11月版差異：</p> <p>1、條次變更為第七十一條。</p> <p>2、條文無變更。</p> <p>修正建議：無</p> <p>理由：無</p>
<p>第七十二條</p> <p>實施者為新設立公司，並以經營都市更新事業為業者，得公開招募股份；其發起人應包括不動產投資開發專業公司及都市更新事業計畫內土地、合法建築物所有權人及地上權人，且持有股份總數不得低於該新設立公司股份總數之百分之三十，並應報經中央主管機關核定。其屬公開招募新設立公司者，應檢具各級主管機關已核定都市更新事業計畫之證明文件，向證券管理機關申報生效後，始得為之。</p>	<p>第七十二條</p> <p>實施者為新設立公司，並以經營都市更新事業為業者，得公開招募股份；其發起人應包括不動產投資開發專業公司及都市更新事業計畫內土地、合法建築物所有權人及地上權人，且持有股份總數不得低於該新設立公司股份總數之百分之三十，並應報經中央主管機關核定。其屬公開招募新設立公司者，應檢具各級主管機關已核定都市更新事業計畫之證明文件，向證券管理機關申報生效後，始得為之。</p>	<p>第七十二條</p> <p>6月版&11月版差異：</p> <p>1、條次變更為第七十二條。</p> <p>2、條文無變更。</p> <p>修正建議：無</p> <p>理由：無</p>

<p>前項公司之設立，應由都市更新事業計畫內土地、合法建築物之所有權人及地上權人，優先參與該公司之發起。</p> <p>實施者為經營不動產投資開發之上市公司，為籌措都市更新事業計畫之財源，得發行指定用途之公司債，不受公司法第二百四十七條之限制。</p> <p>前項經營不動產投資開發之上市公司於發行指定用途之公司債時，應檢具各級主管機關核定都市更新事業計畫之證明文件，向證券管理機關申報生效後，始得為之。</p>	<p>前項公司之設立，應由都市更新事業計畫內土地、合法建築物之所有權人及地上權人，優先參與該公司之發起。</p> <p>實施者為經營不動產投資開發之上市公司，為籌措都市更新事業計畫之財源，得發行指定用途之公司債，不受公司法第二百四十七條之限制。</p> <p>前項經營不動產投資開發之上市公司於發行指定用途之公司債時，應檢具各級主管機關核定都市更新事業計畫之證明文件，向證券管理機關申報生效後，始得為之。</p>	
<p>第七十三條</p> <p>因實施都市更新事業而興修之重要公共設施，除本條例另有規定外，實施者得要求該公共設施之管理者負擔該公共設施興修所需費用之全部或一部；其費用負擔應於都市更新事業計畫中訂定。</p> <p>更新地區外必要之關聯性公共設施，各該主管機關應配合更新進度，優先興建，並實施管理。</p>	<p>第七十三條</p> <p>因實施都市更新事業而興修之重要公共設施，除本條例另有規定外，實施者得要求該公共設施之管理者負擔該公共設施興修所需費用之全部或一部；其費用負擔應於都市更新事業計畫中訂定。</p> <p>更新地區外必要之關聯性公共設施，各該主管機關應配合更新進度，優先興建，並實施管理。</p>	<p>第七十三條</p> <p>6月版&11月版差異：</p> <p>1、條次變更為第七十三條。</p> <p>2、條文無變更。</p> <p>修正建議：無</p> <p>理由：無</p>
<p>第六章 監督及管理</p>	<p>第六章 監督及管理</p>	
<p>第七十四條</p> <p>實施者依第二十條或第二十一條規定實施都市更新事業，應依核准之事業概要所表明之實施進度擬訂都市更新事業計畫報核；屆期未報核者，核准之事業概要自動失其效力，直轄市、縣（市）主管機關應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</p>	<p>第七十四條</p> <p>實施者依<u>第二十條</u>或<u>第二十一條</u>規定實施都市更新事業，應依核准之事業概要所表明之實施進度擬訂都市更新事業計畫報核；屆期未報核者，直轄市、縣（市）主管機關得自行公告廢止事業概要，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、預告登記請求權人及<u>第二十三條</u>第三款、第七款規定之代管</p>	<p>第七十四條</p> <p>6月版&11月版差異：</p> <p>條次變更為第七十四條。</p> <p>6月版&11月版差異：第一項</p> <p>1、6月版之第一項第二段條文『屆期未報核者，直轄市、縣（市）主管機關得公告廢止事業概要，並通知更新單元範圍內土地、...』修正為11月版之『屆期未報核者，核准之事業概要自動失其效力，直轄市、縣（市）</p>

<p>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>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>或代為標售機關。</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>主管機關應通知更新單元內土地、...』。</p> <p>2、11月版新增條文文字『、依消費者債務清理條例聲請清算登記之管理人』之規定。</p> <p>6月版&11月版差異：第二項6月版第一項但書調整為11月版之第二項，並修正為『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>提修正意見單位： 台北市建築開發商業同業公會 新北市都市更新學會 台北市都市更新學會</p> <p>修正建議：三會 共同決議建議第一項新增『自行公告』之規定。原建議將『得』修正為『應』不納入。</p> <p>理由：新北市都市更新學會 原建議：『廢止事業概要屬主管機關應為之行政處分，爰建議將「得」公告廢止事業概要，修正為「應」公告廢止事業概要。』</p>
<p>第七十五條</p> <p>都市更新事業計畫核定後，直轄市、縣(市)主管機關得視實際需要隨時或定期檢查實施者對該事業計畫之執行情形。</p>	<p>第七十五條</p> <p>都市更新事業計畫核定後，直轄市、縣(市)主管機關得視實際需要隨時或定期檢查實施者對該事業計畫之執行情形。</p>	<p>第七十五條</p> <p>6月版&11月版差異： 1、條次變更為第七十五條。 2、條文無變更。</p> <p>修正建議：無 理由：無</p>
<p>第七十六條</p> <p>前條之檢查發現有下列情形之一者，直轄市、縣(市)主管機關應限期令其改善或勒令其停止營運並限期清理；必要時，並得派員監管、代管或為其他必要之處理： 一、違反或擅自變更章程、事業</p>	<p>第七十六條</p> <p>前條之檢查發現有下列情形之一者，直轄市、縣(市)主管機關應限期令其改善或勒令其停止營運並限期清理；必要時，並得派員監管、代管或為其他必要之處理： 一、違反或擅自變更章程、事業</p>	<p>第七十六條</p> <p>6月版&11月版差異： 1、條次變更為第七十六條。 2、將6月版第一項第三款但書調整為11月版之第二項。</p> <p>修正建議：無 理由：無</p>

<p>計畫或權利變換計畫。</p> <p>二、業務廢弛。</p> <p>三、事業及財務有嚴重缺失。</p> <p>實施者不遵從前項命令時，直轄市、縣(市)主管機關得撤銷其更新核准，並得強制接管；其接管辦法由中央主管機關定之。</p>	<p>計畫或權利變換計畫。</p> <p>二、業務廢弛。</p> <p>三、事業及財務有嚴重缺失。</p> <p>實施者不遵從前項命令時，直轄市、縣(市)主管機關得撤銷其更新核准，並得強制接管；其接管辦法由中央主管機關定之。</p>	
<p><u>第七十七條</u></p> <p>實施者應於都市更新事業計畫完成後六個月內，檢具竣工書圖及更新成果報告，送請當地直轄市、縣(市)主管機關備查。</p>	<p><u>第七十七條</u></p> <p>實施者應於都市更新事業計畫完成後六個月內，檢具竣工書圖及更新成果報告，送請當地直轄市、縣(市)主管機關備查。</p>	<p><u>第七十七條</u></p> <p>6月版&11月版差異：</p> <p>1、條次變更為第七十七條。</p> <p>2、條文無變更。</p> <p>修正建議：無</p> <p>理由：無</p>
<p>第七章 罰則</p>		
<p><u>第七十八條</u></p> <p>違反第五十三條第三項規定者，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><u>第七十八條</u></p> <p>違反第五十三條第三項規定者，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><u>第七十八條</u></p> <p>1、本條由6月版第七十七條調整為11月版第七十八條並作條文修正。</p> <p>2、條文內條次變更。</p> <p>說明：6月版為『處以銷售金額百分之三十之罰鍰』修正為11月版之『處新臺幣五十萬元以上五百萬元以下罰鍰』</p>
<p><u>第七十九條</u></p> <p>不依第四十條第三項或第五十二條第三項規定拆除、改建、停止使用或恢復原狀者，處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。並得停止供水、供電、封閉、強制拆除或採取恢復原狀措施，費用由土地或建築物所有權人、使用人或管理人負擔。</p>	<p><u>第七十九條</u></p> <p>不依第四十條第三項或第五十二條第三項規定拆除、改建、停止使用或恢復原狀者，處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。並得停止供水、供電、封閉、強制拆除或採取恢復原狀措施，費用由土地或建築物所有權人、使用人或管理人負擔。</p>	<p><u>第七十九條</u></p> <p>6月版&11月版差異：</p> <p>1、條次變更為第七十九條。</p> <p>2、條文內之條次變更。</p> <p>修正建議：無</p> <p>理由：無</p>
<p><u>第八十條</u></p> <p>實施者無正當理由拒絕、妨礙或規避第七十五條之檢查者，處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並得按次處罰之。</p>	<p><u>第八十條</u></p> <p>實施者無正當理由拒絕、妨礙或規避第七十五條之檢查者，處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並得按次處罰之。</p>	<p><u>第八十條</u></p> <p>6月版&11月版差異：</p> <p>1、條次變更為第八十條。</p> <p>2、條文內之條次變更。</p> <p>修正建議：無</p> <p>理由：無</p>

<p>第<u>八十一條</u></p> <p>前三條所定罰鍰，由直轄市、縣（市）主管機關處罰之。</p>	<p>第<u>八十一條</u></p> <p>前三條所定罰鍰，由直轄市、縣（市）主管機關處罰之。</p>	<p>第<u>八十一條</u></p> <p>6月版&11月版差異：</p> <p>1、條次變更為第八十一條。</p> <p>2、條文無異動。</p> <p>修正建議：無</p> <p>理由：無</p>
<p>第八章 附則</p>	<p>第八章 附則</p>	<p>第八章 附則</p>
<p>第<u>八十二條</u></p> <p>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>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。<u>但權利變換計畫審議之期間及其他不可歸責於實施者事由而遲誤之期間，得扣除之。</u></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。</p> <p>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>第<u>八十二條</u></p> <p>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>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>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>第<u>八十二條</u></p> <p>6月版&11月版差異：</p> <p>1、條次變更為第八十二條。</p> <p>2、條文無異動。</p> <p>提修正意見單位：</p> <p>台北市建築商業同業公會</p> <p>新北市都市更新學會</p> <p>台北市都市更新學會</p> <p>修正建議：</p> <p>建議將第二項但書『<u>但規定期限應扣除不可歸責於實施者事由而遲誤之期間。</u>』修正為第三項之但書</p> <p>理由：再修正理由</p> <p>新修正條文第八十條第二項但書，其僅對於在『權利變換計畫階段』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，故建議於兩階段都適用。</p> <p>分送：因權變作業時間扣除</p> <p>其他補充</p> <p>另是否考慮將來『事業計劃』與『權利變換計畫』並送之遲誤其間扣除方式。</p> <p>建議就「<u>不可歸責於實施者事由</u>」加以例舉，以利執行。</p>
		<p>6月版&11月版差異：全條文刪除</p> <p>提修正意見單位：</p> <p>台北市建築商業同業公會</p> <p>新北市都市更新學會</p>

		<p>台北市都市更新學會</p> <p>修正建議：</p> <p>另補修正理由</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、如實施者財務計畫確實可足讓該更新案得以順利完成，不建議採強制規定。 2、又辦理都市更新均採信託處理，在正規的財務控管已有套完備機制，如再硬性規定要採『<u>續建機制</u>』將造成困擾。 3、前項重建應建立續建機制，以及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，為確實執行續建機制之有效管理落實，應於信託契約內載明受託人之續建義務，包括接管、代理發包、營建管理並辦理各階段營建查核登記事項等相關責任，同時需協助辦理產權登記以符合續建信託之意義。 4、實務上銀行均不願採續建。 <p>其他：</p> <p>另請三會協助，再提難以續建的理由</p>
<p>第<u>八十三條</u></p> <p>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。</p>	<p>第<u>八十三條</u></p> <p>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。</p>	<p>第<u>八十三條</u>本條新增</p>
<p>第<u>八十四條</u></p> <p>本條例施行細則，由中央主管機關定之。</p>	<p>第<u>八十四條</u></p> <p>本條例施行細則，由中央主管機關定之。</p>	<p>第<u>八十四條</u></p> <p>6月版&11月版差異：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、條次變更為<u>第八十四條</u>。 2、條文無異動。 <p>修正建議：無</p> <p>理由：無</p>
<p>第<u>八十五條</u></p>	<p>第<u>八十五條</u></p>	<p>第<u>八十五條</u></p>

本條例自公布日施行。

本條例自公布日施行。

6月版&11月版差異：

1、條次變更為第八十五條。

2、第一項條文無異動。

3、6月版第二項條文刪除

提修正意見單位：

台北市建築商業同業公會

修正建議：

建議給予緩衝期

理由：

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，比照如民法『中華民國一百零一年六月十三日總統華總一義字第10100138141號令修正公布第805、805-1條條文；並自公布後六個月施行』之方式。