



都市更新關係人之權利與義務

講師：陳國雄老師

2008年3月10日

都市更新關係人之權利與義務

- 實施者(出資者)
- 土地所有權人
- 合法建築物所有權人
- 他項權利人
- 出資者
- 舊違章建築戶

實施者(出資者)

○ 法條：

○ 第九條 (都市更新事業之自行或委託實施)

經劃定應實施更新之地區，除本條例另有規定外、直轄市、縣(市)主管機關得自行實施或經公開評選程序委託都市更新事業機構、同意其他機關(構)為實施者，實施都市更新事業；其依第七條第一項劃定之都市更新地區，並得由直轄市、縣(市)主管機關合併數相鄰或不相鄰之更新單元實施之。

依第七條第二項規定由上級主管機關逕為劃定應實施更新之地區，其都市更新事業之實施，上級主管機關得準用前項規定辦理。

第十條 （更新地區之土地及建物所有權人自行或委託實施之程序）

經劃定應實施更新之地區，其土地及合法建築物所有權人得就主管機關劃定之更新單元，或依所定更新單元劃定基準自行劃定更新單元，舉辦公聽會，擬具事業概要，連同公聽會紀錄，申請當地直轄市、縣（市）主管機關核准，自行組織更新團體實施該地區之都市更新事業，或委託都市更新事業機構為實施者實施之。

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。

第十一條 （未經劃定更新地區申請實施都市更新事業之程序）

未經劃定應實施更新之地區，土地及合法建築物所有權人為促進其土地再開發利用或改善居住環境，得依主管機關所定更新單元劃定基準，自行劃定更新單元，依前條規定，申請實施該地區之都市更新事業。

○ **第二十二條**（都市更新事業計畫之擬定、變更應取得同意之所有人及總樓地板面積之比例）

○ 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更地區，應經更過二分之一，並外，請獲准實施都市更新單元範圍內私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，並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三之同意；其屬依第十一條規定申請獲准實施都市更新單元範圍內私有土地及合法建築物所有權人均超過三分之二，並其所有土地及合法建築物所有權人均超過四分之三之同意者，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。但撤銷其不同者，不在此限。

第三十六條（拆除遷移土地改良物）

- 權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，由實施者公告之，並通知其所有權人、管理人或使用人，限期三十日內自行拆除或遷移；逾期不拆除或遷移者，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，報經中央主管機關核准者，得再延長六個月。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。

土地所有權人

- 法條：
- **第二十五條之一（協議合建）**
- 以協議合建方式實施都市更新事業，未能依前條第一項取得全體土地及合法建築物所有權人同意者，得經更新單元範圍內私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意，就達成合建協議部分，以協議合建方式實施之。對於不願參與協議合建之土地及合法建築物，得以權利變換方式實施之，或由實施者協議價購；協議不成立者，得由實施者檢具協議合建及協議價購之條件、協議過程等相關文件，按徵收補償金額預繳承買價款，申請該管直轄市、縣（市）主管機關徵收後，讓售予實施者。

○ 第三十七條 （權利變換範圍內出租土地及建物之處置）

○ 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：

一、出租土地係供為建築房屋者，承租人得向出租人請求相當一年租金之補償，所餘租期未滿一年者，得請求相當所餘租期租金之補償。

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。

○ 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三十九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。

合法建築物所有權人

- 法條：
- 第三十六條（權利變換範圍內應拆遷之土地改良物之拆遷及補償）
- 權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，由實施者公告之，並通知其所有權人、管理人或使用人，限期三十日內自行拆除或遷移；逾期不拆除或遷移者，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，報經中央主管機關核准者，得再延長六個月。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。

i 案例

i 直轄市縣(市)政府受理都市更新權利變換實施者申請代為拆除或遷移土地改良物執行應注意事項

i 九十五年十月十九日台內營字第095085988號

- 一、為利直轄市、縣(市)政府受理都市更新權利變換實施者依都市更新條例(以下簡稱本條例)第三十六條規定請求代為拆除或遷移土地改良物之執行，特訂定本注意事項。
- 二、直轄市、縣(市)政府受理實施者依本條例第三十六條規定申請代為拆除或遷移土地改良物時，應請實施者檢具申請書(如附件)及下列文件：
 - (一)已核定實施之權利變換計畫。
 - (二)實施者已依本條例第三十六條第一項規定辦理公告並通知所有權人、管理人或使用人限期自行拆除或遷移之相關證明文件。
 - (三)申請代為拆除或遷移之土地改良物清冊及照片。
 - (四)應拆遷土地改良物補償費已領取或提存之證明文件。
 - (五)拆除執照。但符合建築法第七十八條但書規定者，不在此限。
- 三、直轄市、縣(市)政府受理實施者申請之辦理程序如下：
 - (一)邀集有關單位、事業機構及實施者研商代為拆遷之執行事宜。
 - (二)訂定日期通知所有權人、管理人或使用人行拆遷，並會同實施者勸導。
 - (三)逾期仍未自行拆遷者，配合代為拆遷會同相關事業機構停止水、電及瓦斯供應。
 - (四)執行代為拆除。

依前項規定辦理通知時，所有權人、管理人或使用人無故拒絕收受或無法通知者，應依行政程序法第七十四條或第七十八條規定辦理。

四、直轄市、縣(市)政府執行代為拆除或遷移土地

改良物時，應處理事項如下：

(一)通知實施者備具拆除人力及機具。

(二)執行期間拍照存證。

(三)通知實施者將未清理之附屬器具、物品或設備等集中移置適當處所。

(四)洽請村(里)長到場會同。

(五)實際需要洽請轄區警察機關派員維持秩序。

五、直轄市、縣(市)政府得視實際需要另定補充規定。

他項權利人

- 法條：
- 第三十八條（權利變換範圍內土地經設定地役權之處置）
 - 權利變換範圍內設定地役權之土地，該地役權消滅。
 - 前項地役權之設定為有償者，地役權人得向土地所有權人請求相當補償；補償金額如發生爭議時，準用第三十二條規定辦理。

○ 第三十九條（權利變換範圍內合法建物及設定地上權、永佃權或耕地三七五租約之土地）

- 權利變換範圍內合法建築物及設定地上權、永佃權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、永佃權人或耕地三七五租約之承租人於實施者擬定權利變換計畫前，自行協議處理。
- 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、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範圍內，按合法建築物所有權、地上權、永佃權或耕地三七五租約價值占原土地價值比例，分配予各該合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人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、永佃權或耕地三七五租約消滅或終止。
- 土地所有權人、合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人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、永佃權或耕地三七五租約價值有異議時，準用第三十二條規定辦理。
- 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四十六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。

- 第四十條（權利變換範圍內土地及建物經設定抵押權或典權之處置）
- 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。
- 土地及建築物依第三十一條第三項及第三十六條第二項規定辦理補償時，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。

舊違章建築戶

- 法條：
- 第四十一條（權利變換範圍內舊違章建戶之處理）
- 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，準用第三十二條規定辦理。
- 第四十二條（權利變換後土地及建物之接管）
- 權利變換範圍內，經權利變換分配之土地及建築物，實施者應以書面分別通知受配人，限期辦理接管；逾期不接管者，自限期屆滿之翌日起，視為已接管。

○ 第四十三條 （權利變換後土地及建物之權利登記）

- 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。