

都市更新法令政策講習會

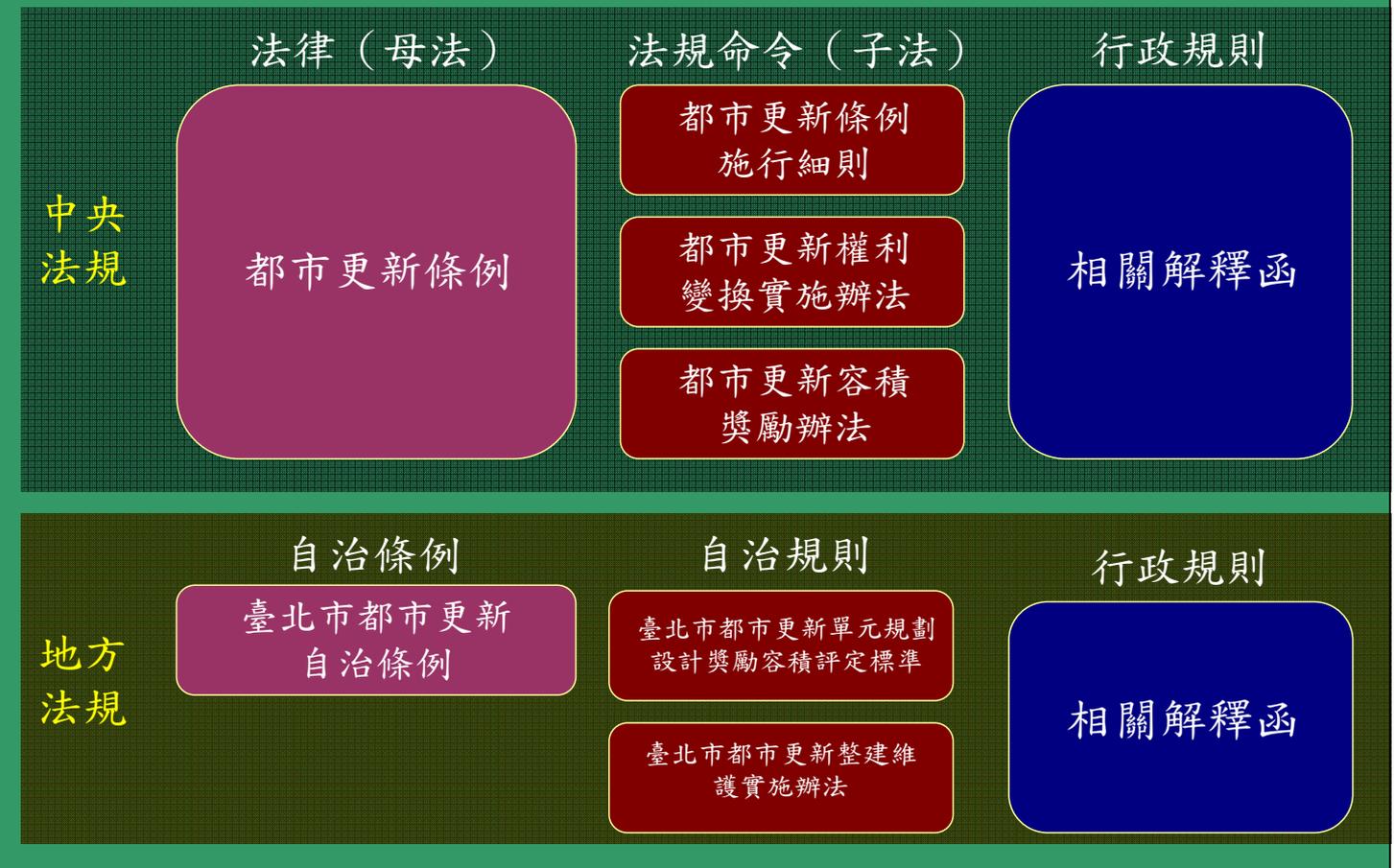
都市更新最新修訂法令

財團法人都市更新研究發展基金會
2009.04.16.

大綱

- 都市更新條例法系
- 都市更新條例修法趨勢
- 最新修訂法令說明
 - ✓ 都市更新條例
 - ✓ 都市更新條例施行細則
 - ✓ 都市更新容積獎勵辦法
 - ✓ 都市更新權利變換實施辦法
 - ✓ 都市更新事業範圍內國有土地處理原則
 - ✓ 都市更新條例第36條之相關規範

都市更新法系



都市更新條例與相關子法

都市更新條例是特別法，有關都市更新事項應優先適用都市更新條例

- 都市更新條例
- 都市更新條例相關子法
 - ✓ 都市更新條例施行細則
 - ✓ 都市更新團體設立管理及解散辦法
 - ✓ 都市更新權利變換實施辦法
 - ✓ 都市更新建築容積獎勵辦法
 - ✓ 都市更新事業接管辦法
 - ✓ 都市更新審議委員會組織準則
 - ✓ 都市更新投資信託基金募集運用及管理辦法
 - ✓ 都市更新投資信託公司設置監督及管理辦法
 - ✓ 股份有限公司組織之都市更新事業機構投資於都市更新地區適用投資抵減辦法

最新修訂法令說明

一、都市更新條例（97.1.16修法）

縮短都市更新作業時程

修正條文第8條、第10條及第32條、增訂條文第19條之1及第29條之1

- 採整建或維護方式處理之更新地區，得逕由地方主管機關劃定及公告實施，以縮短整建維護作業之流程與時程
- 已達事業計畫報核之同意更新比例，得免擬具更新事業概要
- 都市更新事業計畫及權利變換計畫之變更，不影響權利關係人之權利義務者，大幅簡化其作業程序
- 簡化權利變換所有權人申請異議處理程序及明定主管機關異議處理期限

解決整合困難及產權處理爭議

修正條文第12條、第13條、第22條、增訂條文第61條之1

- 明定依法保存之聚落及經地政機關列冊管理者，不納入申請都市更新之人數及所有權比例計算
- 都市更新以信託方式實施時，其同意更新比例，以信託之委託人數計算
- 參照平均地權條例第五十七條規定，明定自辦都市更新事業應取得之一定同意比例之規定，僅計算私有土地及私有合法建築物部分；並規定其私有土地及私有合法建築物之同意比例均超過4/5時，人數不予計算
- 都市更新事業計畫公開展覽期滿前，民眾應有撤銷原簽訂同意書之權利，公開展覽期滿後，除有民法得撤銷原因或經雙方協議者外，不容任意撤銷，以維都市更新事業推動之安定性
- 更新案申請建築執照時，以都市更新事業計畫申請送件日為相關法令適用基準日，但應於事業計畫核定後2年內提出申請

提高民間參與都市更新意願

修正第18條、第44條及第45條

- 都市更新基金對更新事業之補助，除整建維護外，擴大及於組織更新團體實施重建事業之規劃設計費
- 更新後經指定額外提供並捐贈政府之公益設施，其樓地板面積除不計入容積外，並得適度給予建築容積獎勵，及放寬因重大災害劃定之更新地區，除因飛航安全管制外，不受建築法令之建築高度限制
- 放寬都市更新容積移轉範圍，由同一都市更新地區修正為同一主要計畫地區

強化中央推動機制

修正條文第18條

- 中央主管機關得設置都市更新基金，訂定中央都市更新基金收支、保管及運用辦法，以肆應因發生重大變故、避免重大災害及配合重大建設劃定更新地區之推動需要

修正權利變換相關規定

修正條文第30條、第31條、第40條及第43條

- 都市更新事業計畫範圍內應辦理有償撥用取得之公有道路、溝渠及河川等公有土地，不納入抵充範圍
- 對於不願或不能參與權利變換分配者，得於發放補償費後，先行辦理產權移轉登記
- 權利變換範圍內限制登記之土地及合法建築物，於權利變換後比照抵押權及典權處理登載；抵押權、典權及限制登記，經實施者代為清償、回贖或提存後，消滅或終止
- 經權利變換之土地及建築物，依據權利變換結果，辦理權利變更或塗銷登記，換發權利書狀，未換發者，由登記機關公告註銷原權利書狀

二、都市更新條例施行細則

核定單位名稱修正

修正條文第2條、第3條、第9-1條、第11條

- 上級主管機關更名為中央主管機關
- 配合中央機關組織基準法規定，刪除都市計畫委員會及都市更新審議委員會之相關規定，以免致該等委員會為機關之誤解
- 計畫審議、核定之權責單位為中央主管機關與直轄市、縣（市）主管機關

都市計畫變更程序明確化

修正條文第12-1條

- 本條例第20條所稱據以推動更新工作，指依都市更新事業計畫辦理都市計畫樁測定、地籍分割測量、土地使用分區證明及建築執照核發及其他相關工作
- 所稱相關都市計畫再配合辦理擬定或變更，指都市計畫應依據已核定發布實施之都市更新事業計畫辦理擬定或變更

三、都市更新容積獎勵辦法 (97.10.15修訂)

修正重點

修正或增訂條文第3條～15條

- 依其他法規申請獎勵項目 性質重複者，其獎勵容積應予扣除。
(#3)
- 供相關對價費用協助政府提供 公益設施、改善 公共設施、捐助 基金 及 保存維護 舊有建築之建築容積獎勵公式 (#4～#6)
- 更新單元 規劃設計 高於法規標準、一定時程及規模 之更新案之獎勵
(#7～#10)
- 協助處理 舊違章建築 戶之獎勵 (#11)
- 更新後住宅單元面積未符合當地平均 居住水準 之獎勵 (#12)
- 策略性再開發地區 指定程序及回饋當地都市更新基金機制
(#13～#15)

獎勵原則

政策目標	獎勵項目	獎勵上限	是否統一訂定全國一致之獎勵公式
環境品質之提昇	#4 公益設施捐贈政府之獎勵	15%	是
	#5 開闢或認養周邊公共設施或捐贈都市更新基金之獎勵	15%	是
	#7 留設公共開放空間、規劃無障礙環境、都市防災、智慧型建築...等，高於法令規定之獎勵	20% (但書排除)	否
	#8 採綠建築規劃設計，高於法令規定之獎勵	10%	否
	#9 加速啟動更新之時程獎勵	10%	否
	#10 提高大面積土地整合意願之獎勵	15%	否
社會與弱勢關懷	#11 協助解決土地長期遭人占用無法開發的問題之獎勵	* 20%	否
	#12 維持更新後住宅單元達平均居住水準之獎勵	* 未定	
歷史文化保存維護	#6 保存更新單元內具歷史性、紀念性或藝術性之建築物之獎勵	15%	是
振興經濟及產業發展	#13-15 因應 TOD 發展趨勢，指定策略性再開發地區之程序、條件、回饋及獎勵上限規定		

備註：* 先爭取其他獎勵仍有不足時始得爭取之獎勵。

公益、公設及保存維護獎勵

增修條文第4條、第5條及第6條

- 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免計容積
- 興闢或管理維護公益、公共設施、歷史性、紀念性、藝術價值之建築物或捐贈都市更新基金，其成本及經費依下列公式給予獎勵：

$$\text{獎勵容積} = (\text{成本或經費}) \times 1.2 / (\text{二樓以上更新後平均單價} - \text{興建成本} - \text{管銷費用})$$
- 獎勵額度以法定容積 **15% 為上限**

規劃設計、時程及規模獎勵

增訂條文第7條

- 整體規劃設計對於都市環境品質、無障礙環境、都市景觀、都市防災、都市生態具有正面貢獻
- 採智慧型建築設計
- 設計標準高於都市計畫、消防、建築及其他相關法令規定者
- 獎勵額度以法定容積20%為上限
- 但配合都市發展特殊需要而留設之大面積開放空間、人行步道及騎樓，其容積獎勵額度不在此限

綠建築獎勵

增訂條文第8條

- 需取得綠建築候選證書及評估銀級以上，額度以法容10%為上限。
- 實施者應與地方主管機關簽訂協議書，納入更新事業計畫，並繳交建築物造價一定比例金額之保證金，於使照核發二年內取得標章。
- 未取得標章者，保證金不予歸還，納入當地都市更新基金；取得標章者，保證金無息退還。
- 保證金應由實施者提供現金、或等值之無記名政府公債、定期存款單、銀行開立之本行支票繳納或取具在中華民國境內營業之金融機構之書面保證。但書面保證應以該金融機構營業執照登記有保證業務者為限。
- 實施者提供金融機構之書面保證或辦理質權設定之定期存款單，應加註拋棄行使抵銷權及先訴抗辯權。

策略性再開發地區

增訂條文第13條 - 程序、獎勵上限與都市設計

- 各級主管機關依本條例第八條所定程序指定策略性再開發地區
- 實施者依第7條、第8條及第10條申請獲准獎勵且更新後集中留設公共開放空間達基地面積百分之五十以上
- 獎勵後之建築容積不得超過各該建築基地二倍之法定容積或各該建築基地零點五倍之法定容積再加其原建築容積
- 直轄市、縣（市）主管機關給予獎勵建築容積應考量對地區環境之衝擊及公共設施服務水準容受度

策略性再開發地區

增訂條文第14條 - 適用區域

- 各級主管機關就下列地區指定之：
 - 一、位於鐵路及捷運場站四百公尺範圍內。
 - 二、位於都會區水岸、港灣周邊適合高度再開發地區者。
 - 三、其他配合重大建設發展需要辦理都市更新，經地方主管機關報中央主管機關核定者。
- 實施者徵得本條例第22條規定之同意比例，更新單元面積達5000平方公尺以上者，得申請各級主管機關依前項規定指定之。

策略性再開發地區

增訂條文15條 - 回饋當地都市更新基金機制

- 增加之獎勵經各級主管機關審議通過後，實施者應與地方主管機關簽訂協議書，納入都市更新事業計畫
- 協議書應載明增加之建築容積於扣除更新成本後增加之收益，實施者自願以現金捐贈當地地方主管機關設立之都市更新基金
- 捐贈比例以百分之四十為上限，由地方主管機關視地區特性訂定。

四、都市更新權利變換實施辦法 (97.8.25修訂)

修正重點

修正條文第3、4、7-1、11、13、17、23、24、26條

- 配合條例30條，修訂未登記地及公有道路、溝渠、河川必須屬得無償撥用者方得抵充之規定。（#3、#13）
- 配合條例修改，主管機關括大範圍至各級（#4、#17、#23）
- 賦予權利變換約定分配方式之彈性（#11）
- 明定權利變換計畫核定發布實施後及申領建築物使用執照時之土地鑑界及測量事宜（#23）
- 依條例30條登記予地方主管機關之公共設施用地補列「抵充地」一項（#24）
- 實施者依條例43條之列冊送登記機關登記，由「權利變更或移轉登記」更正為「權利變更或塗銷登記」（#26）

約定分配方式之彈性

修正條文第11條

- 實施權利變換後應分配之土地及建築物位置，應依都市更新事業計畫表明分配方式辦理
- 未表明分配方式者，得由土地所有權人或權利變換關係人自行選擇
- 但同一位置有二人以上申請分配時，應以公開抽籤方式辦理

土地鑑界及測量事宜

修正條文第23條

■ 權利變換計畫核定發布實施後

實施者得視地籍整理計畫之需要，申請各級主管機關囑託該管登記機關辦理實施權利變換地區範圍邊界之鑑界、分割測量及登記。

■ 權利變換工程實施完竣

實施者申領建築物使用執照時，並得辦理實地埋設界樁，申請各級主管機關囑託該管登記機關依權利變換計畫中之土地及建築物分配清冊、更新後更新範圍內土地分配圖及建築物配置圖，辦理地籍測量及建築物測量。

五、都市更新事業範圍內國有土地處理原則

公有土地參與更新相關法令

更新條例第10條、第22條、第22-1條、第25條、第27條、第28條

- 公有土地一律參與更新，且不計入更新同意比例
- 公有財產處理方式

更新之實施方式	公有土地之處理方式
一. 自行辦理、委託	依都市更新事業計畫內容運用
二. 信託	1. 意定信託(自行甄選信託機構辦理) 2. 強制信託(由信託機構為實施者)-細則19 3. 自益信託(中華民國為受益人)
三. 徵收、區段徵收	撥用
四. 權利變換	參與分配、領取補償金、讓售
五. 協議合建	標售、讓售
六. 其他	延用獎勵民間參與交通建設條例，大眾捷運法

- 簡化政府取得土地與建物或其處分、收益之手續

國有地配合都市更新之舊有處理原則

[96年4月]

分大、中、小面積決定處理方式，多以標售為主。

國有土地分類	大面積	中面積	小面積
定義面積	比例 $>1/2$ 且面積 $>1000m^2$	1. 比例 $>1/2$ 且面積 $\leq 1000m^2$ 2. 比例 $<1/2$ 且面積 $\geq 1000m^2$	比例 $<1/2$ 且面積 $<1000m^2$
處理方式	配合公辦更新(參與權變，協議分配更新後房地或空地) 標售、讓售、領取現金補償或權利金	標售、讓售、領取現金補償或權利金	讓售、標售、領取現金補償或權利金

由所屬分支機構就標售、讓售、領取現金補償或權利金等，評估選擇適切之處理方式。

修正-國有地配合都市更新之處理原則

[98年1月]

修正重點：#3.#7 除國產局主導更新外，擬以參與分配為主

1. 單元達一定面積及比例應由政府掌握開發主導權-#3

2. 未來擬以權變方式實施及『參與分配』為主-#7

更新後房地，可供行政機關辦公廳舍使用，解決興建財源不足問題，亦可出租收益，落實「變產置產、創造永續財源」之國有財產經營管理目標。

3. 建立國有地參與分配更新後房地之評估與審議制度
(另定注意事項)

修正-國有地配合都市更新之處理原則

修正重點：#7第2項、#8、#11

98年1月

4. 面積較小之土地讓售給實施者(#7.#8)

得加速更新事業之進行，不再發生標售土地衍生權屬不確定，不利整合之困擾，希望能發揮公有土地協助推動都市更新之功能。

5. 明定公共設施用地處理方式(#11)

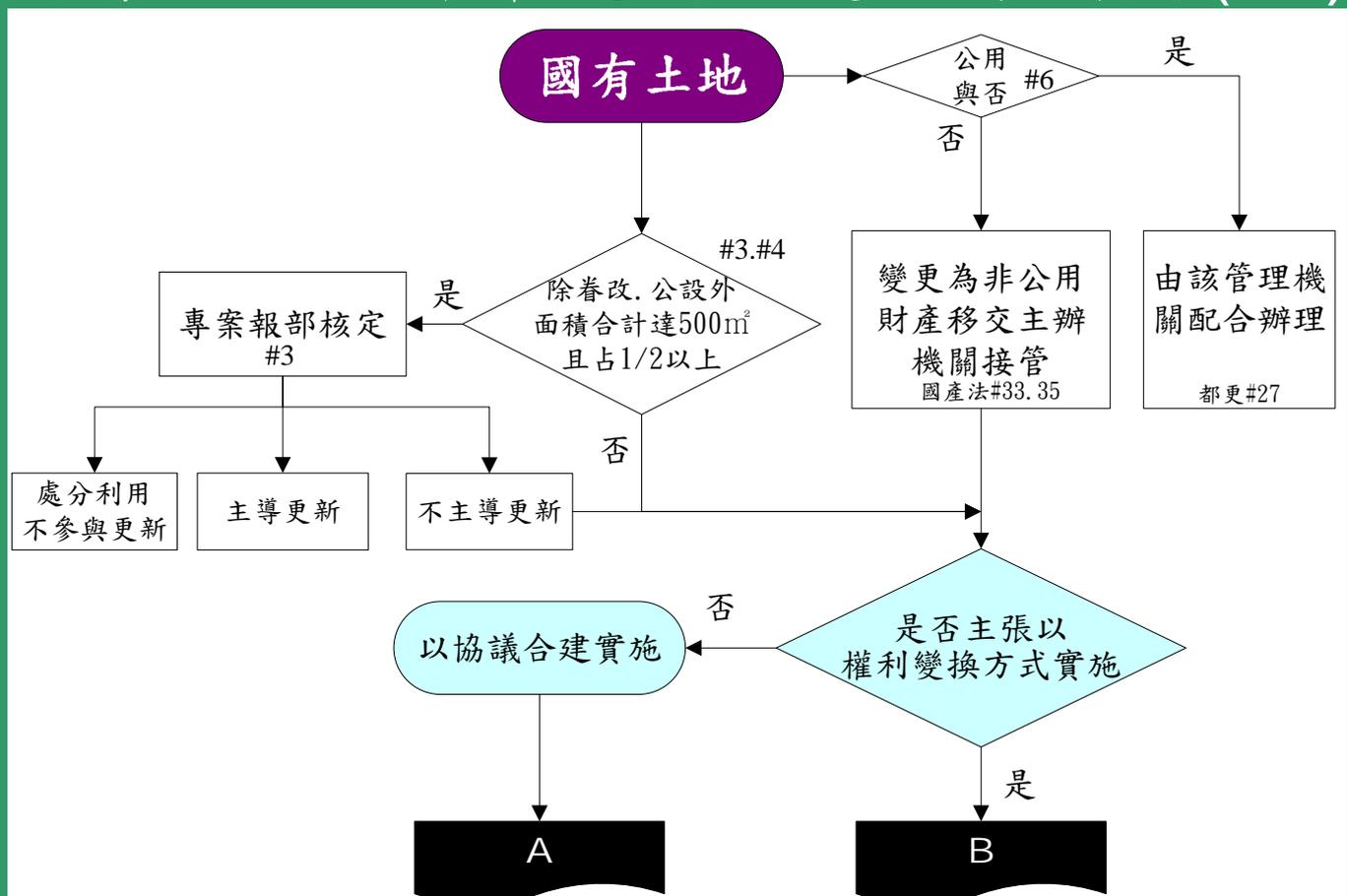
修正-國有地配合都市更新之處理原則

修正重點：#9 明定地上物之處理原則

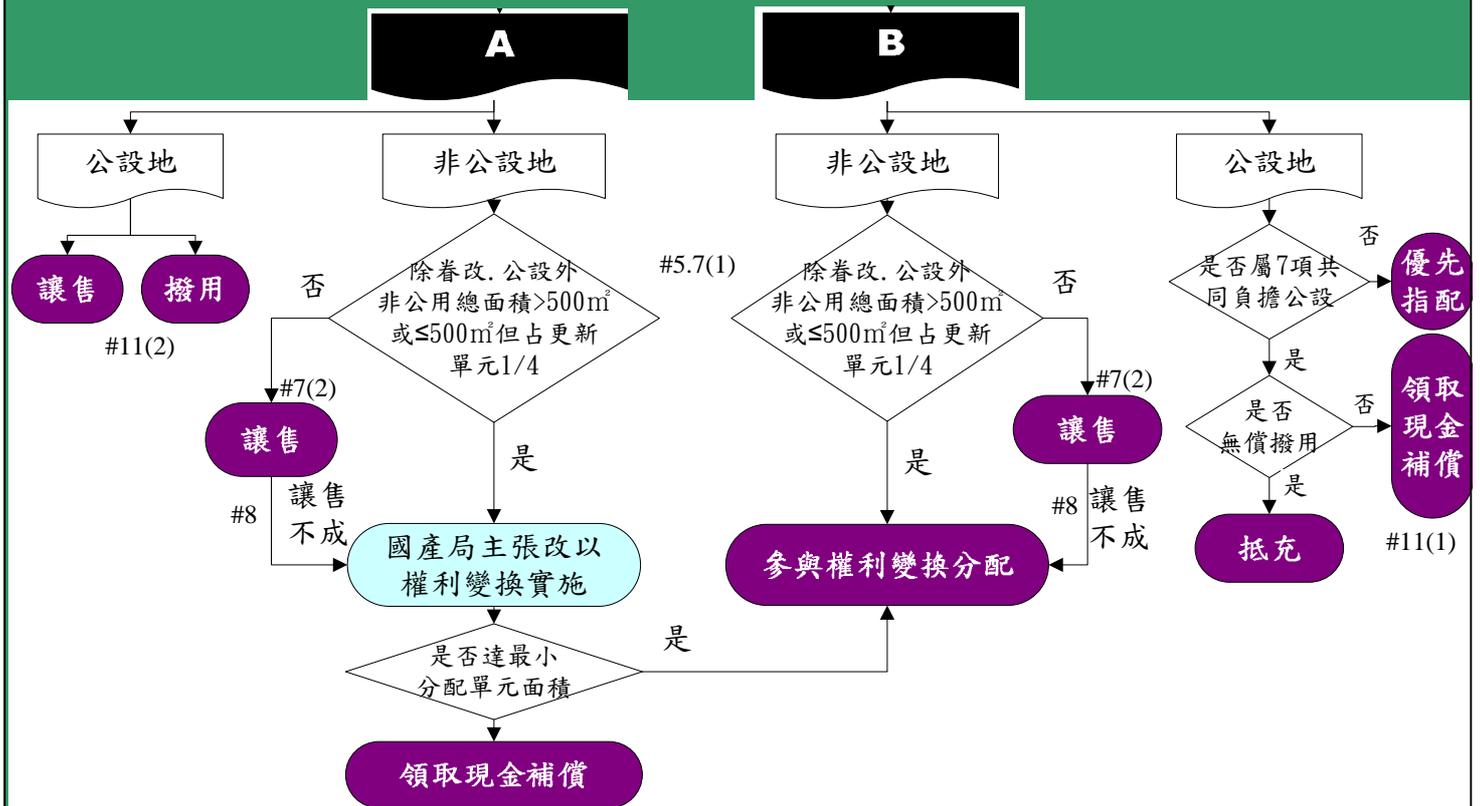
6. 修訂「核准都市更新事業概要或事業計畫公聽會後，停止新受理占用人申請承租、承租人申請承購、鄰地所有權人申請畸零地合併等租、購國有土地案件。」

— 為利國有地參與權變進行，除屬國有財產法第52條之2規定，基於還地於民之立法意旨，及經行政院核定讓售者（如五分埔學產地等），有其政策與特殊性之考量外，不宜再續為出售，以維持更新地區內國有土地面積與權屬之穩定性。

國有地配合都市更新之處理原則圖(一)



國有地配合都市更新之處理原則圖(二)



六、都市更新條例第36條之相關規範

通知拆遷公告及發放補償金

都更條例#36、細則#16、權變辦法#3.#13.#17.#19.# 20

1. 拆遷

- 權變發布實施日起10日內，通知相關權利人公告拆遷日。
- 權變公告期滿至預定公告拆遷日，不得少於2個月

2. 補償金

- 補償金由實施者查估並納入權利變換費用，若於核定後追加，需變更權變。
- 權變發布實施日起15日內發放拆遷補償金(扣除拆除費)及殘餘價值。
- 此得比照徵收補償 免徵綜合所得稅。[內政部93/4/13]

申請直轄市縣(市)府代為強制拆除補充規定

『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』 95/10

(1)申請人檢具申請書(如附件)及下列文件

- ★已核定實施之權利變換計畫。
- ★實施者已依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。
- ★申請代為拆除或遷移之土地改良物清冊及照片。
- ★應拆遷土地改良物補償費已領取或提存之證明文件。
- ★拆除執照。但符合建築法#78但書規定者，不在此限。

例如:極小規模或應開路經主管建築機關通知限期拆除或有危險之虞須立即拆除或違法經主管建築機關通知限期拆除.強制拆除之建築物。

申請直轄市縣(市)府代為強制拆除補充規定

『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』 95/10

(2) 政府受理辦理程序：

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。

訂定日期通知所有權人、管理人或使用人自行拆遷，並會同實施者勸導。

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。

執行代為拆除。

申請直轄市縣(市)府代為強制拆除補充規定

『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』 95/10

(3) 代為拆遷處理事項

通知實施者備具拆除人力及機具。

執行期間拍照存證。

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。

洽請村(里)長到場會同。

視實際需要洽請轄區警察機關派員維持秩序。