

加速推動都市更新

— 當前都市更新政策及最新都市更新法令講習會

最新都市更新法令修正重點（上）

— 都市更新條例



部營建署更新組 彭簡任技正兼科長 彭學禮

2008 年 1 月 21 日

簡報大綱

壹、前言

貳、本次修正重點

- 一、縮短都市更新作業時程（#8、#10、#19-1、#29-1、#32）
- 二、提高民間參與都市更新意願（#18、#44、#45）
- 三、解決整合困難及產權處理爭議（#12、#13、#22）
- 四、強化中央推動機制及建立審議申訴制度強化中央推動機制（#16、#18、#19、#36、#61-1）
- 五、修正權利變換相關規定（#30、#31、#40、#43）

壹、前言

❖訂定及歷次修正：

都市更新條例於民國87年11月公布施行，全文共62條；為因應發生重大災害辦理都市更新之需要，立法院委員於92年1月連署提案修正通過本條例部分條文，計修正6條、增訂2條；另為都市更新範圍內公私有土地之取得與處理及增加公有土地參與更新之彈性，立法院委員再分別於94年6月、95年5月、96年3月及同年7月4次連署提案修正，計修正4條。

❖本次修正：

為落實推動都市更新，從法令體制面建置更適宜民間投資辦理都市更新的環境，爰研提本條例部分條文修正草案，經立法院96年12月21日三讀通過。總計修正22條，增訂3條，

貳、本次修正重點

一、縮短都市更新作業時程（#8、#10、#19-1、#29-1、#32）

修正條文	現行條文	說明
<p>第八條 更新地區之劃定及都市更新計畫之擬定或變更，未涉及都市計畫之擬定或變更者，送<u>各級主管機關遴聘（派）學者、專家、熱心公益人士及相關機關代表審議</u>通過後，公告實施之；其涉及都市計畫主要計畫或細部計畫之擬定或變更者，依都市計畫法規定程序辦理，主要計畫或細部計畫得一併辦理擬定或變更。</p> <p><u>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。</u></p>	<p>第八條 更新地區之劃定及都市更新計畫之擬定或變更，未涉及都市計畫之擬定或變更者，送該管政府都市計畫委員會審議通過後，公告實施之；其涉及都市計畫主要計畫或細部計畫之擬定或變更者，依都市計畫法規定程序辦理，主要計畫或細部計畫得一併辦理擬定或變更。</p>	<p>一、依照中央行政機關組織基準法規定，該法施行後，除該法及各機關組織法外，不得以作用法規定機關之組織，且除政策統合委員會或獨立機關外，一律不稱「委員會」，現行法律中有關「委員會」之規定，其性質屬任務編組者，應予刪除，僅針對法定程序或參與人員身分加以規範，爰配合修正本條第一項前段規定。</p> <p>二、第二項明定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，俾簡化程序。</p> <p>三、依第七條第二項由中央主管機關逕為劃定之更新地區或都市更新計畫之擬定、變更，由中央主管機關審議、公告實施。</p>

修正條文	現行條文	說明
<p>第十條 經劃定應實施更新之地區，其土地及合法建築物所有權人得就主管機關劃定之更新單元，或依所定更新單元劃定基準自行劃定更新單元，舉辦公聽會，擬具事業概要，連同公聽會紀錄，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。</p> <p>前項之申請，應經該更新單元範圍內<u>私有</u>土地及<u>私有</u>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；<u>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。</u></p>	<p>第十條 經劃定應實施更新之地區，其土地及合法建築物所有權人得就主管機關劃定之更新單元，或依所定更新單元劃定基準自行劃定更新單元，舉辦公聽會，擬具事業概要，連同公聽會紀錄申請當地直轄市、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。</p> <p>前項之申請應經該更新單元範圍內土地及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。</p>	<p>一、為簡化實施都市更新事業辦理程序，加速更新事業之推動，爰於第二項後段增列都市更新單元，如已取得第二十二條有關土地及合法建築物所有權人，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積之同意比例規定者，得由實施者逕行擬定都市更新事業計畫，免再擬具事業概要報核，以爭時效。</p> <p>二、公有土地及建築物依第二十七條規定應一律參與都市更新，並計入同意比例，常形成二家以上實施者將同一公有土地計入不同更新單元之執行困擾，爰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時，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數及面積之同意後始可辦理。</p>

修正條文	現行條文	說明
<p>第十九條之一 都市更新事業計畫之變更，得採下列簡化作業程序辦理：</p> <p>一、第二十一條第二款所定之變更，於依第二十二條規定徵求同意，並經原實施者與新實施者辦理公證後，由各級主管機關逕予核定，免依前條規定辦理。</p> <p>二、第二十一條第七款至第十款規定因建築執照之審核，需配合辦理變更，經各級主管機關認定不影響原核定之都市更新事業計畫者，免舉辦公開展覽、公聽會及依第二十二條規定徵求同意。</p>		<p>一、<u>本條新增</u>。</p> <p>二、鑑於都市更新事業計畫，如無論變更幅度或範圍，均需依第十九條規定重新辦理，將影響更新案之推動時程，爰增訂主管機關受理申請都市更新事業計畫變更之簡化作業程序，以符實際作業所需。</p> <p>三、配合第十六條修正直轄市、縣(市)主管機關為各級主管機關。</p>

修正條文	現行條文	說明
<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，免依第十九條規定辦理：</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，經變動雙方同意者。</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>二、原參與分配者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者，免舉辦公開展覽及公聽會。</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、鑑於權利變換計畫，如無論變更幅度或範圍，均需依第十九條規定重新辦理，將影響更新案之推動時程，爰增訂權利變換計畫變更之簡化作業程序，以符實際作業所需。</p> <p>三、配合第十六條修正直轄市、縣（市）主管機關為各級主管機關。</p>

修正條文	現行條文	說明
<p>第三十二條 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，<u>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技術性諮商之必要者，得延長審議核復期限三個月。當事人對審議核復結果不服者，得依法提請行政救濟。</u></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，由當事人以現金相互找補。</p>	<p>第三十二條 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，應申請當地直轄市、縣（市）政府都市更新審議委員會調解，調解不成立者，由直轄市、縣（市）主管機關調處之。</p> <p>前項調解、調處或依法提起訴願或行政訴訟期間，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>調解、調處、訴願或行政訴訟結果與原評定價值有差額部分，由當事人以現金相互找補。</p>	<p>一、配合第十六條、第十九條有關都市更新審議委員會之修正，刪除本條有關直轄市、縣（市）政府都市更新審議委員會調解權利價值異議規定，逕由直轄市、縣（市）主管機關審議核復，並明定主管機關之核復期限。</p> <p>二、配合第十六條修正直轄市、縣（市）主管機關為各級主管機關。</p> <p>三、文字酌作修正。</p>

二、提高民間參與都市更新意願（#18、#44、#45）

修正條文	現行條文	說明
<p>第十八條 <u>各級</u>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<u>之規劃設計及實施經費，或組織更新團體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。</u></p>	<p>第十八條 直轄市、縣（市）主管機關為推動都市更新事業，得設置都市更新基金；<u>其收支、保管及運用辦法，由直轄市、縣（市）主管機關定之。</u></p> <p>以整建或維護方式實施都市更新事業時，其規劃設計及實施經費，得以前項基金補助之。</p>	<p>一、都市更新是都市發展之新產物，需要新財務機制，參考先進國家推動都市更新經驗，其資金來源非常多元、規模相當大且運用機制具有彈性，始得足以主導推動都市更新。反觀我國，第十八條僅規定直轄市、縣（市）主管機關為推動都市更新事業，得設置都市更新基金，對於中央主管機關擬依第七條及第九條第二項辦理之都市更新案，均因缺乏資金規模，無法大力推展，爰中央確有必要設置都市更新基金，彈性引導政策性更新地區之更新開發或加速重大災害更新案重建完成。</p> <p>二、有關政府設立特種基金，預算法第二十一條、第九十六條已規定應訂定收支、保管及運用辦法，爰配合刪除第一項後段規定。</p> <p>三、第二項明定以更新團體實施更新重建之規劃設計費，得以都市更新基金補助之，並授權各級主管機關訂定申請要件、補助額度及辦理程序等事項之法規。</p>

修正條文	現行條文	說明
<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><u>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。</u></p> <p><u>三、主管機關依第六條或第七條規定優先或迅行劃定之更新地區，在一定時程內申請實施更新者，給予適度之容積獎勵。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>第一項</u>建築容積獎勵辦法，由中央主管機關定之。</p>	<p>第四十四條 都市更新事業計畫範圍內之建築基地，得視都市更新事業需要，依下列原則給予適度之建築容積獎勵：</p> <p>一、實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其原建築容積高於法定容積者，得依原建築容積建築。</p> <p>二、因都市更新之實施，致更新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>三、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。</p> <p>四、主管機關依第六條或第七條規定優先或迅行劃定之更新地區，在一定時程內申請實施更新者，給予適度之容積獎勵。</p> <p>五、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>前項建築容積獎勵辦法，由中央主管機關定之</p>	<p>一、現行條文第一項第三款移列第一項第二款，基於更新後提供之公益設施不會增加人口密度，且有助於提昇更新地區之公共設施服務水準，確有必要透過容積獎勵方式鼓勵實施者提供，惟為避免執行疑義，其容積獎勵因更新後產權歸屬應有所分別：如屬更新後提供該社區自行使用之公益設施，依現行規定不予計算容積；如屬經主管機關指定額外提供之公益設施，且產權無償登記為公有者，考量該公益設施使用對象具有開放性，不限於同一社區住戶，且實施者興建該公益設施需負擔建造成本等，爰明定該公益設施樓地板面積除不計入容積外，並得適度增加其建築容積。</p> <p>二、現行條文第一項第二款移列至第一項第五款，並配合作文字修正，以資明確。</p> <p>三、為因應重大災害更新重建之需要，參照九十五年廢止之九二一震災重建暫行條例之規定，增訂第二項，放寬建築高度之限制，以利都市更新事業之推動。</p> <p>四、現行條文第二項遞移至第三項，並酌作文字修正。</p>

修正條文	現行條文	說明
<p>第四十五條 更新地區範圍內公共設施保留地、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，<u>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。</u></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<u>為私有之</u>土地應登記為公有。</p>	<p>第四十五條 更新地區範圍內公共設施保留地、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<u>同一更新地區範圍內</u>其他建築基地建築使用。</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，其原有土地應登記為公有。</p>	<p>一、 第一項增訂都市更新容積移轉，得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入容積訂定公式、可移入容積範圍、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，以提高都市更新獎勵誘因，俾利執行。</p> <p>二、 第二項文字配合酌作修正。</p>

三、解決整合困難及產權處理爭議（#12、#13、#22）

修正條文	現行條文	說明
<p>第十二條 申請實施都市更新事業之人數與土地及建築物所有權比例之計算，不包括下列各款：</p> <p>一、依法應予保存之古蹟及聚落。</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、經政府代管或依土地法第七十三條之一規定由地政機關列冊管理者。</p> <p>四、經法院囑託查封、假扣押、假處分或破產登記者。</p> <p>五、祭祀公業土地。但超過三分之一派下員反對參加都市更新時，應予計算。</p>	<p>第十二條 申請實施都市更新事業之人數與土地及建築物所有權比例之計算，不包括下列各款：</p> <p>一、依法應予保存之古蹟。</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、經政府代管者。</p> <p>四、經法院囑託查封、假扣押、假處分或破產登記者。</p> <p>五、祭祀公業土地。但超過三分之一派下員反對參加都市更新時，應予計算。</p>	<p>一、配合九十四年二月五日修正公布之文化資產保存法，第一款增列聚落不納入申請人數及所有權比例之計算。</p> <p>二、第三款配合八十九年一月二十六日修正公布之土地法第七十三條之一第一項：「土地或建築改良物，自繼承開始之日起逾一年未辦理繼承登記者，經該管直轄市或縣市地政機關查明後，應即公告繼承人於三個月內聲請登記；逾期未聲請者，得由地政機關予以列冊管理。」增列依該條規定由地政機關列冊管理者，不納入申請人數及所有權比例之計算。</p>

修正條文	現行條文	說明
<p>第十三條 都市更新事業 得以信託方式實施之。 <u>其依第十條第二項或第二十二條第一項規定計算所有權人人數比例，以委託人人數計算。</u></p>	<p>第十三條 都市更新事業 得以信託方式實施之。</p>	<p>都市更新事業以信託方式實施時，其所有權人人數以委託人數計算，以解決都市更新條例與信託法配合適用時產生之問題。</p>

修正條文	現行條文	說明
<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<u>私有</u>土地及<u>私有</u>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<u>私有</u>土地及<u>私有</u>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<u>私有</u>土地及<u>私有</u>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。<u>但其私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過五分之四同意者，其所有權人數不予計算。</u></p> <p>前項人數與土地及建築物所有權比例之計算，準用第十二條之規定。</p> <p><u>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計畫權利義務相同者，不在此限。</u></p>	<p>第二十二條 實施者擬定或變更都市更新事業計畫報核時，其屬依第十條規定申請獲准實施都市更新事業者，除依第七條劃定之都市更新地區，應經更新單元範圍內土地及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土地及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，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過四分之三以上之同意。</p> <p>前項人數與土地及建築物所有權比例之計算，準用第十二條之規定。</p>	<p>一、公有土地及建築物依第二十七條規定應一律參與都市更新，並計入同意比例，常形成二家以上實施者將同一公有土地計入不同更新單元之執行困擾，爰參照平均地權條例第五十七條規定，於第一項明定自辦都市更新事業時，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數及面積之同意後，始可辦理。</p> <p>二、於第一項增訂但書，明定實施者擬定或變更都市更新事業計畫報核時，經取得私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積超過五分之四同意者，其所有權人數不予計算，以協助實施者解決整合困難。</p> <p>三、考量更新案件操作實務，所有權人於簽訂更新同意書後，始由實施者擬定都市更新事業計畫報核，並由主管機關辦理公開展覽，民眾於公開展覽期間對於計畫內容如認為有影響其權益，應有撤銷原簽訂同意書之權利，惟公開展覽期滿後，除有民法第八十八條、第八十九條及第九十二條規定撤銷原因或經雙方達成協議者外，不容任意撤銷，以維都市更新事業推動之安定性，爰增訂第三項。</p> <p>四、配合第十六條修正直轄市、縣（市）主管機關為各級主管機關。</p>

四、強化中央推動機制及建立審議申訴制度強化中央推動機制（#16、#18、#19、#36、#61-1）

修正條文	現行條文	說明
<p>第十六條 <u>各級主管機關</u>為審議都市更新事業計畫、權利變換計畫及<u>處理</u>有關爭議，應<u>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</u>；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>第十六條 直轄市、縣（市）政府為審議都市更新事業計畫、權利變換計畫及調處有關爭議，應設都市更新審議委員會公開辦理之；必要時，並得委託專業團體或機構協助技術性之諮商。</p> <p>都市更新審議委員會組織準則，由中央主管機關定之。</p>	<p>一、依中央行政機關組織基準法之規定，該法施行後，除該法及各機關組織法外，不得以作用法規定機關之組織，且除政策統合委員會或獨立機關外，一律不稱「委員會」，現行法律中有關「委員會」之規定，其性質屬任務編組者，應予刪除，僅針對法定程序或參與人員身分加以規範，爰配合修正相關文字。</p> <p>二、參考英國中央為推動都市更新，於「社區與地方政府部」(DCLG)下設立都市再生署，據以制定整體性再生政策、逕行招商投資及審查民間開發商所提之都市更新相關計畫等經驗，明定中央主管機關得設置專責審議及處理有關爭議之單位，以加速推動都市更新事業，確保五十處政府為主都市更新案之發展定位及目標得以具體落實，擴大都市更新推動成效。爰配合修正直轄市、縣（市）政府為各級主管機關。</p>

修正條文	現行條文	說明
<p>第十八條 <u>各級</u>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<u>規劃設計及實施經費，或組織更新團體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。</u></p>	<p>第十八條 直轄市、縣（市）主管機關為推動都市更新事業，得設置都市更新基金；<u>其收支、保管及運用辦法，由直轄市、縣（市）主管機關定之。</u></p> <p>以整建或維護方式實施都市更新事業時，其規劃設計及實施經費，得以前項基金補助之。</p>	<p>一、都市更新是都市發展之新產物，需要新財務機制，參考先進國家推動都市更新經驗，其資金來源非常多元、規模相當大且運用機制具有彈性，始得足以主導推動都市更新。反觀我國，第十八條僅規定直轄市、縣（市）主管機關為推動都市更新事業，得設置都市更新基金，對於中央主管機關擬依第七條及第九條第二項辦理之都市更新案，均因缺乏資金規模，無法大力推展，爰中央確有必要設置都市更新基金，彈性引導政策性更新地區之更新開發或加速重大災害更新案重建完成。</p> <p>二、有關政府設立特種基金，預算法第二十一條、第九十六條已規定應訂定收支、保管及運用辦法，爰配合刪除第一項後段規定。</p> <p>三、第二項明定以更新團體實施更新重建之規劃設計費，得以都市更新基金補助之，並授權各級主管機關訂定申請要件、補助額度及辦理程序等事項之法規。</p>

修正條文	現行條文	說明
<p>第十九條 都市更新事業計畫由實施者擬定，送由當地直轄市、縣（市）<u>主管機關</u>審議通過後核定發布實施；<u>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</u>；變更時，亦同。</p> <p>擬定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定或變更後，送<u>各級主管機關</u>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，<u>並舉辦公聽會。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</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<u>各級主管機關</u>提出意見，由<u>各級主管機關</u>予以參考審議。經<u>各級主管機關</u>審議修正者，免再公開展覽。</p> <p>依第七條<u>規定</u>劃定之都市更新地區或<u>採整建、維護方式辦理之更新單元</u>，實施者已取得更新單元內全體土地及合法建築物所有權人之同意者，於擬定或變更都市更新事業計畫時，得免舉辦公開展覽及公聽會，不受前二項規定之限制。</p>	<p>第十九條 都市更新事業計畫由實施者擬定，送當地直轄市、縣（市）政府都市更新審議委員會審議通過後，由直轄市、縣（市）<u>主管機關</u>核定發布實施；變更時，亦同。</p> <p>擬定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定或變更後，送該管直轄市、縣（市）<u>政府都市更新審議委員會</u>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，<u>並應將公開展覽日期及地點登報周知及舉行公聽會</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，向該管直轄市、縣（市）<u>政府都市更新審議委員會</u>予以參考審議。經直轄市、縣（市）<u>政府都市更新審議委員會</u>審議修正者，免再公開展覽。</p> <p>依第七條劃定之都市更新地區，實施者已取得更新單元內全體土地及合法建築物所有權人之同意者，於擬定或變更都市更新事業計畫時，得免舉辦公開展覽及公聽會，不受前二項規定之限制。</p>	<p>一、依中央行政機關組織基準法之規定，該法施行後，除該法及各機關組織法外，不得以作用法規定機關之組織，且除政策統合委員會或獨立機關外，一律不稱「委員會」，現行法律中有關「委員會」之規定，其性質屬任務編組者，應予刪除，僅針對法定程序或參與人員身分加以規範，爰配合修正第一項及第三項。</p> <p>二、第一項都市更新事業計畫核定發布實施及第三項都市更新事業計畫公開展覽、公聽會之日期，應通知更新單元範圍內之土地、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，以維護並保障都市更新相關權利人之權益。</p> <p>三、第四項明定採整建或維護方式實施之更新單元，於擬定或變更都市更新事業計畫時，如已取得全體土地及合法建築物所有權人之同意者，得免舉辦公開展覽及公聽會，俾簡化程序。</p> <p>四、配合第十六條之修正，明定屬依第七條第二項辦理都市更新事業計畫，於都市更新事業計畫範圍之直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所公開展覽三十日，並舉辦公聽會後，送中央主管機關審議、核定、發布實施。</p> <p>五、配合上述修正，酌作文字調整。</p>

修正條文	現行條文	說明
<p>第三十六條 權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，由實施者公告之，並通知其所有權人、管理人或使用人，限期三十日內自行拆除或遷移；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；<u>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。</u>但應拆除或遷移之土地改良物為政府代管或法院強制執行者，實施者應於拆除或遷移前，通知代管機關或執行法院為必要之處理。</p> <p>前項因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由實施者查定之，代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回；對補償金額有異議時，由直轄市、縣(市)主管機關核定之。</p>	<p>第三十六條 權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，由實施者公告之，並通知其所有權人、管理人或使用人，限期三十日內自行拆除或遷移；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。但應拆除或遷移之土地改良物為政府代管或法院強制執行者，實施者應於拆除或遷移前，通知代管機關或執行法院為必要之處理。</p> <p>前項因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由實施者查定之，代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回；對補償金額有異議時，由直轄市、縣(市)主管機關核定之。</p>	<p>一、 因權利變換範圍內，應行拆除遷移之土地改良物，雖經實施者完成公告程序，限期自行拆遷，但逾期不拆除或遷移者，當地直轄市、縣(市)主管機關有代為拆除或遷移之義務。</p> <p>二、 為期公權力之有效執行，參考行政程序法第五十一條行政機關對人民申請應訂定處理時間之規定，明定當地直轄市、縣(市)主管機關應於受理期限六個月內完成強制拆除或遷移，惟因情形特殊，經中央主管機關核准者，得延長六個月。</p>

修正條文	現行條文	說明
<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，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>一、本條新增。</p> <p>二、都市更新事業申辦過程冗長，如因申請過程相關法規有所變動，致使都市更新事業計畫及權利變換計畫需重新變更，恐將影響都市更新案辦理時程，爰增訂更新案申請建築執照時相關法規適用以擬定都市更新事業計畫報核日即申請送件日為準，惟實施者應於擬定都市更新事業計畫核定後二年內提出申請。更新案以權利變換方式實施時且與都市更新事業計畫分別報核者，得延長一年。否則應依申請建造執照當時之法規為準。</p> <p>三、都市更新相關計畫之審核，除書件程序審查外，其實質內容之審議，因涉關都市更新審議委員之主觀價值判斷，無法依訴願、行政訴訟等行政救濟程序獲致適當處理，以及為解決計畫核定後，諸如實施者依第二十五條之一或第三十六條申請代為徵收或拆除遷移等事項，地方主管機關怠於或遲未能執行之處理，爰參酌都市計畫法第二十五條規定，增訂都市更新事業概要、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)政府怠於或遲未能處理時，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，以維實施者權益。</p>

五、修正權利變換相關規定（#30、#31、#40、#43）

修正條文	現行條文	說明
<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、<u>未登記地及得無償撥用取得之</u>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、稅捐及管理費用，經<u>各級</u>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。</p> <p>前項權利變換範圍內，土地所有權人應共同負擔之比例，由<u>各級</u>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>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。</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、公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地抵充外，其不足土地與工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐及管理費用，經直轄市、縣(市)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；<u>其經限期繳納而逾期不繳納者，並得移送法院強制執行。</u></p> <p>前項權利變換範圍內，土地所有權人應共同負擔之比例，由直轄市、縣(市)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>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。</p>	<p>一、現行條文第一項應抵充之公有道路、溝渠及河川，如屬抵稅地、國有學產地、已列入償債計畫之土地或都市計畫內可建築用地等，依各級政府機關相互撥用公有不動產之有償與無償劃分原則規定，應辦理有償撥用。該等土地倘因抵充而不計權利價值，於更新事業完成後逕行登記為地方政府管有，除與上開劃分原則之規定競合外，亦有造成稅款無法歸墊及原土地管理機關財務計畫失衡之虞，爰修正第一項，明定公有道路、溝渠及河川得納入抵充範圍者，僅以得無償撥用取得之公有土地為限。</p> <p>二、都市更新權利變換計畫經主管機關核定發布實施後，其參與權利變換後土地所有權人應分配之土地及建築物因折價抵付致未達最小更新單元，改以現金繳納；經限期繳納而屆期不繳納者，具有公法上金錢給付之義務，本可依行政執行法辦理強制執行，爰配合刪除第一項後段有關強制執行之規定。</p> <p>三、配合第十六條修正直轄市、縣(市)主管機關為各級主管機關。</p> <p>四、第三項至第四項未修正。</p>

修正條文	現行條文	說明
<p>第三十一條 權利變換後之土地及建築物扣除前條規定折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比例，分配與原土地所有權人。但其不願參與分配或應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法分配者，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><u>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。</u></p> <p>依第一項補償之現金及<u>第二項規定</u>應發給之差額價金，經<u>各級</u>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<u>各級</u>主管機關核定後限期繳納。</p> <p>應繳納差額價金而未繳納者，其獲配之土地及建築物不得移轉或設定負擔；違反者，其移轉或設定負擔無效。但因繼承而辦理移轉者，不在此限。</p>	<p>第三十一條 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<u>因未達</u>最小分配面積單元，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>依第一項補償之現金及前項應發給之差額價金，經直轄市、縣（市）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直轄市、縣（市）主管機關核定後限期繳納；<u>逾期未繳納者，得移送法院強制執行。</u></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>一、 第一項及第四項酌作文字修正。</p> <p>二、 第二項及第六項未修正。</p> <p>三、 增列第三項，明定未受土地或建物分配或不願參與分配之土地所有權人，於實施者發放或提存補償金後，列冊送請直轄市、縣（市）主管機關囑託該管登記機關辦理所有權移轉登記，以應實需。</p> <p>四、 都市更新權利變換計畫經主管機關核定發布實施後，土地所有權人依權利變換結果分配，實際分配之土地及建築物面積多於應分配之面積，應繳納差額價金，經限期繳納，而屆期不繳納者，具有公法上金錢給付之義務，本可依行政執行法辦理強制執行，爰配合刪除第五項後段有關強制執行之規定。</p> <p>五、 配合第十六條修正直轄市、縣（市）主管機關為各級主管機關。</p>

修正條文	現行條文	說明
<p>第四十條 權利變換範圍內土地及建築物經設定抵押權、<u>典權或限制登記</u>，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、<u>典權或限制登記</u>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><u>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。</u></p>	<p>第四十條 權利變換範圍內土地及建築物經設定抵押權或典權，除自行協議消滅者外，由實施者列冊送該管登記機關，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，抵押權與典權之登載，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>實施權利變換未受土地及建築物分配者，或不願參與分配者，其原設定抵押權或典權之權利價值，由實施者在不過原土地或建築物所有權人應得補償之數額內，代為清償或回贖。</p>	<p>一、鑑於現行條文對於實施者代為清償或回贖前後之協調與塗銷，以及權利變換範圍內已於更新前辦竣限制登記之土地及建築物，於權利變換後分配土地及建築物應如何登載，及實施權利變換未受土地及建築物分配者，或不願參與分配者其原設定之限制登記能否由實施者在不過原土地及建築物所有權人應得補償之數額內協調處理等，均無明確之規範，執行上易生爭議，爰修正第一項，增列限制登記。</p> <p>二、按現行都市更新權利變換實施辦法第七條之二，業明定權利變換範圍內土地及合法建築物所有權人，於權利變換後未受土地及建築物分配或不願參與分配者，其應領之補償金於發放或提存後，由實施者列冊送請直轄市、縣（市）主管機關囑託該管登記機關辦理所有權移轉登記。其土地或合法建築物經設定抵押權、典權或辦竣限制登記者，應予塗銷。登記機關辦理塗銷登記後，應通知權利人或囑託限制登記之法院或機關。該條自九十一年增訂及於九十五年修正以來，執行上尚無爭議，惟因涉人民權利義務，爰於本次修法時予以明定，以資明確。</p> <p>三、配合第十六條修正直轄市、縣（市）主管機關為各級主管機關。</p>

修正條文	現行條文	說明
<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<u>請各級主管機關囑託</u>該管登記機關辦理權利變更或<u>塗銷</u>登記，換發權利書狀；未於規定期限內換領者，<u>其原權利書狀由該管登記機關公告註銷。</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<u>由該管登記機關，逕為</u>辦理權利變更或移轉登記，換發權利書狀；未於規定期限內換領者，宣告其原權利書狀無效。</p>	<p>一、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「直轄市、縣（市）主管機關」囑託該管登記機關辦理權利變更或「塗銷」登記事宜，並配合針對舊權利書狀之換發予以規定，以利執行。</p> <p>二、配合第十六條修正直轄市、縣（市）主管機關為各級主管機關。</p>