

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（下）

— 都市更新條例施行細則

— 都市更新權利變換實施辦法



內政部營建署 更新組技正 林佑璘

2008 年 1 月 21 日

修正重點

一、都市更新條例施行細則

(# 5 、 # 5-1 、 # 9 、 # 9-1)

二、都市更新權利變換實施辦法

(# 7-2 、 # 7-3 、 # 8)

一、都市更新條例施行細則

❖第5條—刪除更新單元之劃定須擬定更新計畫送都委會審議之規定，以簡化程序

修正條文	現行條文	說明
<p>第五條 更新單元之劃定，應考量原有社會、經濟關係及人文特色之維繫、整體再發展目標之促進、更新處理方式之一致性、公共設施負擔之公平性及土地權利整合之易行性等因素。</p>	<p>第五條 更新單元之劃定，應考量原有社會、經濟關係及人文特色之維繫、整體再發展目標之促進、更新處理方式之一致性、公共設施負擔之公平性及土地權利整合之易行性等因素。</p> <p><u>實施者自行劃定更新單元時，應以一完整之計畫街廓為原則。但因計畫街廓過大或其他特殊因素確難一次辦理者，得由實施者自行依本條例第五條規定，擬具或變更都市更新計畫，並於計畫中適當劃分之。</u></p> <p><u>前項實施者自行擬具或變更之都市更新計畫，應申請該管主管機關依本條例第八條所定程序辦理。</u></p>	<p>現行條文第二項及第三項有關更新單元之劃定原則及程序，為本條例所無之規定，且因涉及人民權益，地方主管機關實施時有其困難。另本條例第八條、第十條及第十一條，已有關於都市更新之相關程序規定，爰予刪除，以達程序簡化之目的。</p>

相關法規規定

■ 都市更新條例第5條

更新單元之劃定，應考量原有社會、經濟關係及人文特色之維繫、整體再發展目標之促進、更新處理方式之一致性、公共設施負擔之公平性及土地權利整合之易行性等因素。

■ 都市更新條例第8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。

■ 都市更新條例第10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。

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。

■ 都市更新條例第11條

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5條之1—賦予依促參法選商投資之權限

新增條文	說明
<p>第五條之一 本條例第九條第一項所定公開評選程序，直轄市、縣（市）主管機關得委任所屬機關、委託其他機關或公營事業機構辦理。</p> <p>中央主管機關依本條例第九條第二項準用同條第一項規定之公開評選程序，得委任所屬機關、委託其他機關或公營事業機構辦理。</p> <p>前二項公開評選程序，準用促進民間參與公共建設法有關申請及審核程序之規定。</p>	<p>一、目前政府推動五十處公有土地為主之都市更新案，其範圍內不乏大面積之公有或公營事業土地，亟待政府主動辦理更新。惟中央及地方都市更新主管機關之人力，辦理都市更新政策訂定及更新計畫審核已顯有不足，實無法負擔都市更新實際執行任務，為利以公有土地為主之都市更新案推動，爰依行政程序法第十五條及第十六條規定，增訂本條，明定有關直轄市、縣（市）及中央主管機關就公開評選程序，得委任、委託之依據，並得準用促進民間參與公共建設法有關申請及審核程序之規定。</p> <p>二、另依法務部九十年九月五日（九十）法律字第0二九七0九號函，行政程序法第十五條第二項規定所稱委託不相隸屬之行政機關執行，係指在同一行政主體內不相隸屬機關間，由委託機關將其部分權限移轉受託機關行使而言。</p>

相關法規規定

■ 都市更新條例第9條

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。

■ 行政程序法第15條

行政機關得依法規將其權限之一部分，委任所屬下級機關執行之。

行政機關因業務上之需要，得依法規將其權限之一部分，委託不相隸屬之行政機關執行之。

前二項情形，應將委任或委託事項及法規依據公告之，並刊登政府公報或新聞紙。

❖ 第9條—明定主管機關審核事業概要期限為60天，情形特殊者，最多延長60天

修正條文	現行條文	說明
<p>第九條 直轄市、縣（市）主管機關受理土地及合法建築物所有權人依本條例第十條或第十一條規定申請核准實施都市更新事業之案件，<u>應自受理收件日起六十日內完成審核</u>。但情形特殊者，得延長審核期限<u>一次，最長不得逾六十日</u>。</p> <p><u>前項申請案件經審查不合規定者，直轄市、縣（市）主管機關應敘明理由駁回其申請；其得補正者，應詳為列舉事由，通知申請人限期補正，屆期未補正或經通知補正仍不符規定者，駁回其申請。</u></p> <p><u>第一項審核期限，應扣除申請人依前項補正通知辦理補正之時間。</u></p> <p>申請人對於審核結果有異議者，得於接獲通知之翌日起三十日內提請覆議，以一次為限，逾期不予受理。</p>	<p>第九條 直轄市、縣（市）主管機關受理土地及合法建築物所有權人依本條例第十條或第十一條規定申請核准實施都市更新事業之案件後，先審查其申請書件是否完備，其不合規定者，通知申請人於六十日內補正，屆期不補正或經補正仍不符規定者，駁回其申請；其符合規定或已補正完竣者，應自申請案件收件日或補正完竣之日起六十日內，完成審查並將結果通知申請人。但情形特殊者，得延長其審核期限，以六十日為限。</p> <p>申請人對於前項審查結果有異議者，得於接獲通知之翌日起三十日內提請覆議，以一次為限，逾期不予受理。</p>	<p>一、現行條文第一項配合修正條文第九條之一體例，分列為修正條文第一項及第二項，並酌作文字修正，另增訂修正條文第三項，明定審核期限應扣除申請人辦理補正之時間。</p> <p>二、現行條文第二項酌作文字修正，並遞移為修正條文第四項。</p>

相關法規規定

■ 都市更新條例第10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。

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。

■ 都市更新條例第11條

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9條之1—明定主管機關審核都市更新事業計畫、權利變換計畫期限為6個月，情形特殊者，最多延長6個月

修正條文	說明
<p>第九條之一 直轄市、縣(市)主管機關受理實施者依本條例第十九條或第二十九條規定，申請核定都市更新事業計畫或權利變換計畫之案件，應自受理收件日起六個月內完成審核。但情形特殊者，得延長審核期限一次，最長不得逾六個月。</p> <p>前項申請案件經審查不合規定者，直轄市、縣(市)主管機關應敘明理由駁回其申請；其得補正者，應詳為列舉事由，通知申請人限期補正，屆期未補正或經通知補正仍不符規定者，駁回其申請。</p> <p>第一項審核期限，應扣除實施者依前項補正通知辦理補正及依直轄市、縣(市)主管機關審議結果修正計畫之時間。</p> <p>實施者對於審核結果有異議者，得於接獲通知之翌日起三十日內提請覆議，以一次為限，逾期不予受理。</p>	<p>實施者申請報核後，尚須經直轄市、縣(市)主管機關辦理公開展覽、舉辦公聽會及召開都市更新審議委員會審議等程序，經參酌日本推動「都市更新政策」有關立法縮減審議時程之經驗，及考量直轄市、縣(市)主管機關實際作業情形，明定直轄市、縣(市)主管機關審核都市更新事業計畫或權利變換計畫期限。</p>

相關法規規定

■ 都市更新條例第19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)主管機關核定發布實施；變更時，亦同。

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。

都市更新事業計畫擬定或變更後，送該管直轄市、縣(市)政府都市更新審議委員會審議前，應於各該直轄市、縣(市)政府或鄉(鎮、市)公所公開展覽三十日，並應將公開展覽日期及地點登報周知及舉行公聽會；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)政府提出意見，由該管直轄市、縣(市)政府都市更新審議委員會予以參考審議。經直轄市、縣(市)政府都市更新審議委員會審議修正者，免再公開展覽。

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。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。

相關法規規定

■ 都市更新條例第29條

以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於都市更新事業計畫核定發布實施後擬具權利變換計畫，依第十九條規定程序辦理審議、公開展覽、核定及發布實施等事項。但必要時，權利變換計畫之擬定報核得與都市更新事業計畫一併辦理。

實施者為擬定權利變換計畫，須進入權利變換範圍內公、私有土地或建築物實施調查或測量時，準用第二十三條規定辦理。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。

■ 行政程序法第51條

行政機關對於人民依法規之申請，除法規另有規定外，應按各事項類別，訂定處理期間公告之。

未依前項規定訂定處理期間者，其處理期間為二個月。

行政機關未能於前二項所定期間內處理終結者，得於原處理期間之限度內延長之，但以一次為限。

前項情形，應於原處理期間屆滿前，將延長之事由通知申請人。

行政機關因天災或其他不可歸責之事由，致事務之處理遭受阻礙時，於該項事由終止前，停止處理期間之進行。

二、都市更新權利變換實施辦法

- ❖ **第7條之2**—明定不參與權利變換分配之土地及合法建築物所有權人之補償金發放期限，準用第7條之1第2項規定，以資明確。

修正條文	現行條文	說明
<p>第七條之二 權利變換範圍內土地所有權人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，由實施者列冊送請主管機關囑託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。</p> <p><u>前項補償金發放期限，準用前條第二項規定。</u></p>	<p>第七條之二 權利變換範圍內土地所有權人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，由實施者列冊送請主管機關囑託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。</p>	<p>明定不參與權利變換分配之土地及合法建築物所有權人之補償金發放期限，準用第七條之一第二項規定，以資明確。</p>

相關法規規定

■ 都市更新權利變換實施辦法第7條之1

本條例第三十一條第一項但書規定之現金補償數額，以依第六條評定之權利變換前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；實施者應於實施權利變換計畫公告時，造具清冊檢同有關資料，向主管稅捐稽徵機關申報土地移轉現值。

前項補償金，由實施者於權利變換計畫發布實施之日起二個月內，通知受補償人於通知之日起三十日內領取。但本辦法修正施行前已核定發布實施之權利變換計畫，得於本辦法修正施行日起二個月內通知。

❖第7條之3—明定權利變換範圍內之地上權人、永佃權人或耕地三七五租約承租人不願或不能分配者之處理。

修正條文	說明
<p>第七條之三 實施者於依本條例第三十九條第二項估定地上權、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，分配予各該地上權人、永佃權人或耕地三七五租約承租人時，如地上權人、永佃權人或耕地三七五租約承租人不願參與分配或應分配之土地及建築物因未達最小分配面積單元，無法分配者，得於權利變換計畫內表明以現金補償。</p> <p>前項補償金於發放或提存後，由實施者列冊送請主管機關囑託登記機關辦理地上權、永佃權或耕地三七五租約塗銷登記。地上權、永佃權經設定設定抵押權或辦竣限制登記者，亦同。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。</p> <p>第一項補償金發放期限，準用第七條之一第二項規定。</p>	<p>一、查都市更新條例第二十九條第三項明定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。有關權利變換範圍內之地上權人、永佃權人或耕地三七五租約承租人於權利變換後不願參與分配或未達最小分配單元，無法分配者之處理，現行法令未臻明確。為利實務執行，爰依上開條文之授權，增訂本條文，明定得由實施者於權利變換計畫內表明以現金補償之。並依權利變換擬定或變更程序辦理公開展覽、公聽會，俾所有權人及權利變換關係人陳述意見，及依本法第三十二條提請調解、調處及行政救濟，以維其權益。</p> <p>二、明定權利變換範圍內不願參與分配或未達最小分配單元，無法分配之地上權人、永佃權人或耕地三七五租約承租人，於領取現金補償或補償金提存法院後，由實施者列冊送請主管機關囑託登記機關辦理塗銷登記。</p> <p>三、依民法第八百八十二條規定，地上權及永佃權均得為抵押權之標的物，故地上權、永佃權塗銷，應就其設定之抵押權及已辦妥限制登記部分，併同辦理塗銷。</p>

相關法規規定

■ 都市更新條例第39條

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8條—明定都市更新權利變換之評價基準日以權利變換計畫報核日前6個月內為限

修正條文	現行條文	說明
<p>第八條 第六條及第七條之評價基準日，應由實施者定之，其日期限於權利變換計畫報核日前六個月內。<u>但本辦法中華民國九十六年十二月十八日修正施行前已核定發布實施之都市更新事業計畫，實施者於修正施行日起六個月內申請權利變換計畫報核者，其評價基準日，得以都市更新事業計畫核定發布日為準。</u></p>	<p>第八條 第六條及第七條之評價基準日，<u>以都市更新事業計畫核定發布日為準。但權利變換計畫與都市更新事業計畫一併報核者</u>，應由實施者定之，其日期限於權利變換計畫報核日前六個月內。</p>	<p>一、為避免都市更新事業計畫核定發布多時後，實施者始申請權利變換計畫報核，其評價基準日，依現行條文規定，以都市更新事業計畫核定發布日為準，無法因應房地產市場價格行情變動，致產生爭議，爰統一規定無論都市更新事業計畫與權利變換計畫係分別或一併報核者，其評價基準日，均限於權利變換計畫報核日前六個月內，以杜爭議。</p> <p>二、對於目前都市更新事業計畫已核定實施，尚未申請權利變換計畫報核之更新案，增訂但書規定，於本辦法修正施行後六個月內提出權利變換計畫報核者，其權利變換之評價基準日得以都市更新事業計畫核定發布日為準。</p>

相關法規規定

■ 都市更新權利變換實施辦法第6條

權利變換前各宗土地及更新後建築物及其土地應有部分及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。

前項專業估價者，指不動產估價師或其他依法律得從事不動產估價業務者。

■ 都市更新權利變換實施辦法7條

本條例第三十九條第二項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者，由實施者協調土地所有權人及權利變換關係人定之，協調不成時，準用前條規定估定之。

前項估定之價值，應包括本條例第三十九條第四項准予記存之土地增值稅。