

都市更新條例部分條文修正草案公聽會議程

一、主席致詞

二、會議說明

都市更新條例自 87 年 11 月 11 日公布施行後，歷經 8 次修正，最近 1 次係於 99 年 5 月 12 日修正施行；第 9 次修正草案前經行政院於 105 年 3 月 2 日送立法院審議。行政院為落實總統政見及政策方向認有重新檢討之必要，於 105 年 6 月 23 日函請立法院同意撤回在案，本部續依加速推動都市更新政策方向，從「程序正義」、「強化公辦」、「加速民辦」、「獎勵明確」、「解決爭議」等 5 個修正重點重新檢討修正，主要在排除違憲狀態，踐行正當行政程序；強化政府主導都市更新能量，維護公產權益；加速推動都市更新，簡化行政程序並擴大獎助措施、解決實務執行爭議與困難等計修正 33 條，修正草案如附件。本次所提修正草案業於 106 年 2 月 7 日召開第 1 次公聽會，為再廣徵各界意見，爰再續請相關部會、地方政府及團體代表提供寶貴意見供修法參考。

三、綜合討論(發言原則)

- (一)請發言人於發言前，先說明機關單位、姓名、職稱，並於發言後或會議結束後提供發言記錄單予業務單位。
- (二)機關團體請由 1 位代表發言；如有第 2 輪發言，以尚未發言者為優先。
- (三)礙於時間有限，每位發言時間以 3 分鐘為原則，發言時請針對公聽會相關事項陳述意見。

四、散會

都市更新條例部分條文修正草案對照表

1060125

修正條文	現行條文	說明
<p>第九條 經劃定應實施更新之地區，除本條例另有規定外，<u>直轄市、縣（市）主管機關得採下列方式之一，依第十九條規定程序，實施都市更新事業：</u></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>依第七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更新單元後，依前項規定方式實施都市更新事業。</u></p> <p>依第七條第二項規定由上級主管機關逕為劃定之更新地區，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>第九條 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。</p> <p>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。</p>	<p>一、鑑於先進國家都市更新成功經驗，近年各級都市更新主管機關積極辦理都市更新，期藉以提高城市競爭力，帶動關聯性產業之發展。惟因都市更新主管機關人力及行政資源受限，難以全然由其主導辦理，加以更新地區內之公有土地管理機關（構），亦有提升其資產效益之責任，爰增訂政府機關（構）經主管機關同意後，除自行實施外，亦得經公開評選委託都市更新事業機構實施都市更新事業，以增加執行彈性。</p> <p>二、依現行規定，政府主導之都市更新案免擬具事業概要，得逕依第十九條規定擬訂都市更新事業計畫報核，爰於第一項明定之，以資明確。</p> <p>三、現行條文第一項後段移列為修正條文第二項規定，並酌作文字修正。</p> <p>四、現行條文第二項遞移為修正條文第三項，並酌作文字修正。</p>
<p>第九條之一 前條所定公開</p>		<p>一、本條新增。</p>

修正條文	現行條文	說明
<p>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>二、現行都市更新公開評選程序依本條例施行細則第五條之一規定，得準用促進民間參與公共建設法之申請及審核程序規定，惟都市更新案件與促參案件性質不盡相同，準用範疇迭生爭議。爰參考促進民間參與公共建設法第四章申請及審核程序之規定，增訂都市更新公開評選主辦機關、申請及審核原則，並授權中央主管機關訂定公告申請及審核程序之辦法，以及評選小組之組織及評審辦法。</p>
<p>第九條之二 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</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、本條參考政府採購法第七十五條、第七十六條、第七十八條及第八十條、促進民間參與公共建設法第四十七條，以及民間參與公共建設申請及審核程序爭議處理規則第二條之規定訂定。</p> <p>三、第一項明定參與都市更新公開評選程序之都市更新事業機構，對於申請及審核程序，認有違反本條例及相關法令，致損</p>

修正條文	現行條文	說明
<p>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，並將處理結果以書面通知異議人。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>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>害其權利或利益者，得於一定期限向主辦機關提出異議。</p> <p>四、第二項明定主辦機關處理異議之期限，並明定其處理結果涉及變更或補充公告徵求民間參與文件者之處理方式。</p> <p>五、第三項明定申請人對於異議之處理結果不服，或主辦機關屆期不為處理者，得提出申訴。</p> <p>六、第四項授權中央主管機關訂定異議及申訴處理規則。</p>
<p>第九條之三 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</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、本條參考政府採購法第七十六條及第八十六條規定訂定。</p> <p>三、第一項明定都市更新公開評選申請及審核程序之爭議申訴，由中央主管機關或直轄市、縣(市)主管機關所設之都市更新評選申訴會處</p>

修正條文	現行條文	說明
<p>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>理。</p> <p>四、第二項明定關於都更評選申訴會聘請人員之原則，並授權中央主管機關訂定其組成、人數、任期、酬勞及運作等事項之辦法。</p>
<p>第九條之四 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；其收費標準及繳納方式，由中央主管機關定之。</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、本條參考政府採購法第八十條規定訂定。</p> <p>三、第一項明定都市更新公開評選之申訴以書面審議為原則。</p> <p>四、第二項及第三項明定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；並得囑託鑑定，以及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>五、第四項明定都更評選申訴會得先行向申訴人收取審議費、鑑定費及其他必要之費用；並授權中央主管機關訂定收費標準及繳納方式等之規定。</p>
<p>第九條之五 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</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、本條參考政府採購法第七十六條及第七十八條規定訂定。</p> <p>三、第一項明定申訴人誤向該管都更評選申</p>

修正條文	現行條文	說明
<p>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，並將判斷以書面通知申訴人及主辦機關；必要時，得延長一個月。</p>		<p>訴會以外之機關申訴者，其提起申訴日期之認定。</p> <p>四、第二項明定收受申訴書之機關應將申訴書移送於該管都更評選申訴會及通知申訴人之期限。</p> <p>五、第三項明定都更評選申訴會收受申訴書後之審議期限。</p>
<p>第九條之六 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>一、<u>本條新增</u>。</p> <p>二、本條參考政府採購法第八十三條及第八十五條規定訂定。</p> <p>三、第一項明定都市更新公開評選申訴審議判斷，視同訴願決定。</p> <p>四、第二項明定審議判斷指明原公開評選程序違反法令者，主辦機關應為之處置，以及申訴人得向主辦機關請求償付費用之規定。</p>
<p>第九條之七 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>一、<u>本條新增</u>。</p> <p>二、本條參考政府採購法第八十四條規定訂定。</p> <p>三、第一項明定都市更新公開評選主辦機關自行審查認異議或申訴之事由具有正當性時，除有應緊急情況或公共利益之必要之情形外，應自行撤銷、變更原處理結</p>

修正條文	現行條文	說明
		<p>果，或暫停公開評選程序之進行。</p> <p>四、第二項明定主辦機關係依申訴人之申訴而為自我審查者，應將處理結果即時通知該管都更評選申訴會。</p>
<p>第九條之八 申訴逾法定期間或不合法定程序者，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>一、本條新增。</p> <p>二、本條參考政府採購法第七十九條及第八十一條規定訂定。</p> <p>三、第一項明定申訴不予受理及補正之情形。</p> <p>四、第二項明定申訴提出後得撤回；經撤回後，不得再提出同一申訴。</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）主管機關依第十六條規定審議核准，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；變更時，亦同。</p> <p>依前項規定核准之事業概要，直轄市、縣（市）主管機關應即公告三十日，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</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</p>	<p>一、參照司法院釋字第七百零九號解釋文精神，主管機關核准事業概要前，應經主管機關之適當組織審議，以踐行正當行政程序，維護民眾權益，爰修正第一項規定事業概要應由主管機關依第十六條規定審議核准。</p> <p>二、因事業概要涉關更新單元及實施方式之確認，影響土地及合法建築物所有權人之權益，爰增訂第二項明定事業概要之核准，直轄市、縣（市）主管機關除應公告外，並應通知其範圍內之所有相關權利人。</p>

修正條文	現行條文	說明
<p><u>制登記機關及預告登記請求權人。</u></p> <p>第一項之申請，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十分之三之同意；其同意比例已達第二十二條規定者，得免擬具事業概要，逕行擬具都市更新事業計畫辦理。</p>	<p>者，得免擬具都市更新事業概要，<u>並依第十五條及第十九條規定</u>，逕行擬具都市更新事業計畫辦理。</p>	<p>三、為增加事業概要之代表性及可行性，參照司法院釋字第七百零九號解釋文精神，適度提高申請核准事業概要時之同意門檻至十分之三，並酌作文字修正，爰修正現行條文第二項規定。</p>
<p>第十六條 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，並得委託專業團體或機構協助作技術性之諮商。</p>	<p>第十六條 各級主管機關為審議都市更新事業計畫、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代表，以合議制及公開方式辦理之；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>配合修正條文第十條第一項，增列事業概要為主管機關以合議制及公開方式審議之範圍，並酌作文字修正。</p>
<p>第十七條 各級主管機關應置專業人員辦理都市更新業務，<u>並得設專責法人機構</u>，經主管機關委託或同意，協助推動或實施都市更新業務或事業。</p>	<p>第十七條 各級主管機關應設專業人員辦理都市更新業務。</p> <p><u>直轄市、縣（市）主管機關為實施都市更新事業得設置專責機構。</u></p>	<p>增訂各級主管機關得視實際需要設專責法人機構協助推動或實施都市更新事業，增加政府辦理都更的能量。至於專責法人機構之組織樣態，則由主管機關視需求設立。</p>
<p>第十八條 各級主管機關為推動都市更新業務或實施都市更新事業，得設置都市更新基金。</p> <p><u>前項都市更新基金之收支、保管、運用、收益、處分及提供信用保證之辦</u></p>	<p>第十八條 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，或組織更新團體以重建方式實施都市更</p>	<p>一、為因應政府辦理都市更新之需求，增加政府量能，增訂主管機關為實施都市更新事業，得設置都市更新基金辦理。</p> <p>二、為賦予各級主管機關</p>

修正條文	現行條文	說明
<p>法或自治法規，由各級主管機關定之。</p>	<p>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。</p>	<p>因地制宜、彈性運用都市更新基金，爰明定有關都市更新基金應遵循事項之辦法，授權由各級主管機關定之。</p>
<p>第十九條 都市更新事業計畫由實施者擬訂，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；變更時，亦同。</p> <p>擬訂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訂或變更後，送各級主管機關審議前，應於各該直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所公開展覽三十日，並舉辦公聽會。</p> <p>前二項公開展覽、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；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</p>	<p>第十九條 都市更新事業計畫由實施者擬訂，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；變更時，亦同。</p> <p>擬訂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訂或變更後，送各級主管機關審議前，應於各該直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所公開展覽三十日，並舉辦公聽會；<u>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。</u></p> <p>前二項公開展覽、公聽會之日期及地點，應登報周知，並通知更新單元範圍內土地、合法建築物</p>	<p>一、刪除第三項後段得縮短公開展覽時間及現行條文第五項得免辦理公開展覽及公聽會等簡化程序之規定，另整併至修正條文第十九條之二重新檢討規範。</p> <p>二、考量事業概要係屬都市更新事業之發起階段，同意比例僅為十分之三，於事業概要核准後之整合階段，仍須配合所有權人及相關單位意見，據以擬訂都市更新事業計畫。因事業概要及都市更新事業計畫均須經主管機關審議通過，於都市更新事業計畫內敘明與事業概要不同之處，供審議參考即可，爰增訂第五項，明定免再辦理事業概要之變更，以縮短行政作業程序。</p>

修正條文	現行條文	說明
<p>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。經各級主管機關審議修正者，免再公開展覽。</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，免再辦理事業概要之變更。</u></p>	<p>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；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。經各級主管機關審議修正者，免再公開展覽。</p> <p><u>依第七條規定劃定之都市更新地區或採整建、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，不受前三項規定之限制。</u></p>	
<p>第十九條之一 各級主管機關依前條規定核定發布實施都市更新事業計畫前，除有下列情形之一者外，應舉行聽證；各級主管機關應斟酌聽證紀錄，並說明採納或不採納之理由作成核定：</p> <p>一、依第四條第二款及第三款以整建或維護方式處理，經全體土地及合法建築物所有權人同意者或於核定前已無爭議。</p> <p>二、依第二十五條第一項前段以權利變換方式實施，於核定前已無爭議。</p>		<p>一、<u>本條新增。</u></p> <p>二、參照司法院釋字第七百零九號解釋文精神，明定主管機關於核定發布實施都市更新事業計畫前，除於核定前已無任何異議可以形成爭點進行論辯，或業經全體所有權人同意以整建維護、協議合建或其他方式辦理者，已無聽證之實益者而得免辦外，應依行政程序法有關聽證之規定舉行聽證，使利害關係人得到場以言詞為意見之陳述後，由主管機</p>

修正條文	現行條文	說明
<p>三、依第二十五條第一項後段以協議合建或其他方式實施，經全體土地及合法建築物所有權人同意者。</p> <p>不服依前項經聽證作成之行政處分者，其行政救濟程序依行政程序法第一百零九條規定免除訴願及其先行程序。</p>		<p>關斟酌全部聽證之結果作成行政處分，爰增訂第一項規定。</p> <p>三、依行政程序法第一百零九條規定，依聽證作成之行政處分，免除訴願及其先行程序，爰於第二項明定之。</p>
<p>第十九條之二 都市更新事業計畫之擬訂或變更，得採下列簡化作業程序辦理：</p> <p>一、<u>有下列情形之一而辦理擬訂或變更者，免依第十九條規定辦理公聽會及公開展覽：</u></p> <p>(一) <u>依第四條第二款及第三款以整建或維護方式處理，經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。</u></p> <p>(二) <u>依第二十五條第一項前段以權利變換方式實施，無第三十九條之情形，且經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。</u></p> <p>(三) <u>依第二十五條第一項後段以協議合建或其他方式實施，經更新單元內全體土地及合法建築物</u></p>	<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、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) 第二十一條第二款所定事項之變更，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。</p> <p>(二) 第二十一條第十一款所定事項之變更，經全體土地及合法建築物所有權人同意。</p> <p>二、第二十一條第七款至第十款所定事項之變更，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、公聽會及依第二十二條規定徵求同</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、第一項序文配合第一款增訂酌作文字修正。</p> <p>三、新增第一款規定，將現行條文第十九條第三項後段及第五項整併移至第一款各目重新檢討規範，明定以整建或維護方式處理時，或以權利變換方式實施時，且無第三十九條權利變換關係人須透過公開展覽或公聽會表達意見之情形外，都市更新事業計畫如已取得全體私有所有權人同意者，或已取得全體所有權人同意以協議合建或其他方式辦理者，得免辦理公開展覽及公聽會，以加速更新時程，增加更新誘因。</p> <p>四、現行條文第一款及第二款分別遞移至修正條文第二款及第三款，明定都市更新事</p>

修正條文	現行條文	說明
<p><u>所有權人同意者。</u></p> <p>二、有下列情形之一而辦理變更者，免依前二條規定舉辦公聽會、公開展覽、聽證及審議：</p> <p>(一) 第二十一條第二款所定事項之變更，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。</p> <p>(二) 第二十一條第十一款至第十四款所定事項之變更，經更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意者。但第十二款之變更以不減損其他受拆遷安置戶之權益為限。</p> <p>三、第二十一條第七款至第十款所定事項之變更，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，免依前二條規定舉辦公聽會、公開展覽、聽證及依第二十二條規定徵求同意。</p>	<p>意。</p>	<p>業計畫之變更，得採簡化程序辦理者，無涉公共利益，得免除聽證程序，爰第二款敘文及第三款配合文字修正。</p> <p>五、考量都市更新事業計畫有關拆遷安置計畫、財務計畫、實施進度等事項之變更，雖涉關全體土地及合法建築物所有權人之權益，惟如已取得全體同意者，應無舉辦公聽會、公開展覽、聽證及審議之實益，爰修正現行條文第一款第二目，納入得採簡化程序之適用範圍，以縮短辦理時程。惟如拆遷安置計畫之變更，涉有減損非所有權人之其他受拆遷安置戶之權益者，仍應依第十九條規定程序辦理。</p>
<p>第二十二條之一 依第七條劃定之都市更新地區或依第四條第二款及第三款方式處理者，其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</p>	<p>第二十二條之一 依第七條劃定之都市更新地區，於實施都市更新事業時，其同一建築基地上有數幢或數棟建築物，其中部分建築物毀損而辦理重建、整建或維護時，得在不變更其他幢或棟建築物區分所</p>	<p>考量共有土地上或同一建築基地上有數棟（或幢）建築物，其基地產權未辦理分割時，部分建築物申辦重建、整建或維護時，取得其他棟（或幢）之所有權人同意有其困難且無實益，造成更新無法順利</p>

修正條文	現行條文	說明
<p>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</u>之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例。</p>	<p>有權人之區分所有權及其基地所有權應有部分之情形下，以各該幢或棟<u>受損</u>建築物所有權人之<u>人數</u>、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例。</p>	<p>推動，爰放寬得分別計算同意比例之適用範圍，除迅行劃定之更新地區外，新增以整建及維護處理者，亦得適用，以有效解決實務執行困難。</p>
<p>第二十二條之二 依第十條第三項或第二十二條第一項規定計算之同意比例，除有因繼承、強制執行或法院之判決於登記前取得所有權之情形，於申請或報核時能提出證明文件者，得以該證明文件記載者為準外，應以土地登記簿、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。</p> <p>前項登記或記載為共同共有者，或尚未辦理繼承登記，於分割遺產前為繼承人共同共有者，應以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例，乘以該共同共有部分面積所得之面積為其同意面積計算之。</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、考量實務上屢有未辦繼承登記無法確認繼承人，或日據時期會社、組合登記、神明會尚未依地籍清理條例完成申報或申請登記而無法釐清權屬之情形，如須俟權屬確認後才能辦理更新，將造成更新事業推動困難，爰明定事業概要及都市更新事業計畫之同意比例計算以登記簿或合法建物證明、直轄市、縣（市）主管機關依本條例施行細則第十五條規定核發之證明文件記載者為準。惟如有民法第七百五十九條因繼承、強制執行、法院之判決於登記前已取得所有權而能提出證明者，為保障其權益，亦得行使同意權並納入比例計算，其應提出之證明文件，則另於本條例施行細</p>

修正條文	現行條文	說明
		<p>則規範。至於更新後應分配之房地，則按本條例第三十五條及四十三規定視為原登記名義人原有，並於更新後囑託登記予登記名義人。</p> <p>三、為利實務執行，爰明定共同共有同意比例計算方式，以資明確。</p>
<p>第二十七條 公有土地及建築物，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，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、<u>第五十三條</u>、第六十六條、預算法第二十五條、第二十六條、第八十六條及地方政府公產管理法令相關規定之限制。</p> <p>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。</p> <p>前二項公有財產依下列方式處理：</p> <p>一、自行辦理、委託其他政府機關（構）、都市</p>	<p>第二十七條 <u>都市更新事業計畫範圍內</u>公有土地及建築物，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、第八十六條及地方政府公產管理法令相關規定之限制。</p> <p>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。</p> <p>前二項公有財產依下列方式處理：</p> <p>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。</p> <p>二、由信託機構為實施者</p>	<p>一、為避免已有合理利用計畫且無法併同實施都市更新事業之公有房地，因民間實施者納入更新單元內，造成實務執行之困難，爰於第一項明定公有土地及建築物應強制參加都市更新之除外規定，以利實務執行；並增訂公產於參加都市更新時，得排除國有財產法第五十三條對於非公用財產類之空屋、空地標售面積之限制，以增加公產參與更新之彈性。</p> <p>二、為避免對於「委託其他機關（構）」中所稱之機構究屬政府機構或民間機構之質疑，及管理機關為公產之開發利用有委託民間之都市更新事業機構實施更新之需要，爰第三項第一款文字酌作修正，以資明確。</p>

修正條文	現行條文	說明
<p><u>更新事業機構辦理或信託予信託機構辦理更新。</u></p> <p>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，<u>應辦理撥用。</u></p> <p>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<u>土地、建築物、權利金</u>或領取補償金外，並得讓售實施者。</p> <p>四、以協議合建方式實施都市更新事業時，得<u>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</u>；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。</p> <p>五、<u>以設定地上權方式參與或實施。</u></p> <p>六、其他法律規定之方式。 <u>經劃定應實施更新之地區，都市更新事業計畫範圍內之公有土地面積或比例達一定規模以上者，除有特殊原因者外，應依第九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。</u></p> <p><u>公有財產依第三項第一款規定委託都市更新事</u></p>	<p><u>以信託方式實施都市更新事業，應信託予該信託機構。</u></p> <p>三、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，辦理撥用。</p> <p>四、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或領取補償金外，並得讓售實施者。</p> <p>五、以協議合建方式實施時，得以標售或專案讓售予實施者；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。</p> <p>六、其他法律規定之方式。 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>三、鑑於實施者所應辦理之事項，已逾越信託業法及銀行法之業務執行範圍，信託業不適宜擔任實施者，爰刪除現行條文第三項第二款公有財產信託予信託機構實施都市更新事業之處理方式。現行條文第三款至第五款，遞移為第二款至第四款。</p> <p>四、參與權利變換分配時，除得分配更新後房地外，亦得依第三條第五款規定主張分配權利金，爰修正條文第三項第三款配合實務執行，酌作文字修正，以資明確。</p> <p>五、都市更新案如有公私有產權混雜之情形，而實施者已與全體私有土地及私有合法建築物所有權人達成合建協議者，公有財產管理機關除得主張以標售或讓售予實施者外，新增得主張採權利變換方式分配更新後土地、建築物或權利金，爰修正條文第三項第四款配合修正，以增加公有財產參與彈性。</p> <p>六、為因應目前政府主導之都市更新案，有以公有土地設定地上權</p>

修正條文	現行條文	說明
<p><u>業機構辦理更新時，除本條例另有規定外，其徵求都市更新事業機構之程序，得準用第九條之一至第九條之八規定。</u></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>予實施者方式參與或實施都市更新之需要，爰修正條文增訂第三項第五款，以利實務執行。</p> <p>七、為避免小面積私有土地將公有土地納入一併開發時，有「以小吃大」之疑慮，爰增訂第四項，明定經劃定應實施更新之地區，如都市更新事業計畫範圍內之公有土地達一定規模者，除有特殊原因者，例如有無被占租用、占租用戶數多少、整合難易度、開發急迫性、公有地零散等情形外，應依第九條第一項規定由政府主導辦理；並明定上開一定規模及特殊原因，由各級主管機關分別定之，以增加執行彈性。</p> <p>八、管理機關為公產之開發利用，除依第九條第一項規定透過公辦都更程序辦理外，如欲自行委託都市更新事業機構辦理者，查現行本條例無相關規定可資遵循，須另循適法之方式辦理，常造成實務執行困難與爭議，故為利實務執行，爰增訂第五項明定公產管理機關為徵</p>

修正條文	現行條文	說明
		<p>求都市更新事業機構委託實施時，得準用第九條之一至第九條之八公開評選程序之規定，並配合修正第一項文字，以資明確。至經上開程序所徵求之都市更新事業機構，仍須依第十條、第二十二條規定取得同意並依第十條、第十一條及第十九條規定程序辦理。</p> <p>九、現行條文第四項遞移為修正條文第六項，內容未修正。</p>
<p>第二十八條 各級主管機關、<u>其他政府機關(構)</u>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、<u>第五十三條</u>及各級政府財產管理規則相關規定之限制。</p>	<p>第二十八條 各級主管機關或鄉(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及各級政府財產管理規則相關規定之限制。</p>	<p>為增加其他政府機關(構)配合都更案處理之意願，並利資金回收及活絡資產，爰增訂其參與或實施都市更新案獲配之房地或權利，亦得不受公產相關管理規範之限制；並增訂得排除國有財產法第五十三條對於非公用財產類之空屋、空地標售面積之限制，以利回收都市更新之負擔或支付之經費。</p>
<p>第二十九條 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，依第十九條及<u>第十九條之一</u>規定程序辦理；變更時，亦同。但必要時，權利變換計畫之擬訂報核，得與都市更新事業計畫一併辦理。</p> <p><u>前項權利變換計畫之擬訂報核與都市更新事業</u></p>	<p>第二十九條 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<u>審議、公開展覽、核定及發布實施等事項</u>；變更時，亦同。但必要時，權利變換計畫之擬訂報核，得與都市更新事</p>	<p>一、參照司法院釋字第七百零九號解釋文精神，明定主管機關於核定發布實施權利變換計畫前，應比照都市更新事業計畫之程序，除於核定前已無任何異議者，應舉行聽證後始能作成核定，爰修正第一項規</p>

修正條文	現行條文	說明
<p><u>計畫一併辦理者，準用第十九條之二第一款第二目規定；變更時，亦同。</u></p> <p>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，準用第二十三條規定辦理。</p> <p>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。</p>	<p>業計畫一併辦理。</p> <p>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，準用第二十三條規定辦理。</p> <p>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。</p>	<p>定。</p> <p>二、明定權利變換計畫與都市更新事業計畫併案報核者，得準用都市更新事業計畫之簡化作業程序，讓程序維持一致性，以加速都更流程，爰新增第二項規定。</p>
<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，免依第十九條及第十九條之一規定辦理公聽會、公開展覽、聽證及審議：</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>(六) 第二十一條第二款</p>	<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，免依第十九條規定舉辦公開展覽、公聽會及審議：</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>一、明定權利變換計畫之變更，得採簡化程序辦理者，無涉公共利益，得免除聽證程序，爰第一款及第二款敘文配合文字修正。</p> <p>二、第一項第二款第一目酌作文字修正。</p>

修正條文	現行條文	說明
<p>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，免依第十九條及第十九條之一規定辦理公聽會、公開展覽及聽證：</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) 第二十一條第七款至第十款所定事項之變更，經各級主管機關認定不影響原核定之權利變換計畫。</p>	<p>(六) 第二十一條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，免依第十九條規定舉辦公開展覽及公聽會：</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，經主管機關認定不影響其他權利人之權益。</p> <p>(二) 第二十一條第七款至第十款所定事項之變更，經各級主管機關認定不影響原核定之權利變換計畫。</p>	
<p>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</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</p>	<p>一、為使實施權利變換之費用能更合理分擔，並因應大面積都市更新分期分區開發之執行，第一項爰明定共同負擔費用應按權利價值比例、都市計畫規定（例如都市計畫變更回饋情形）及其費用投入與受益情形計算，由各相關所有權人自行分擔之，讓共同負擔之計算能更細緻，並趨於公平合理。</p>

修正條文	現行條文	說明
<p>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例、<u>都市計畫規定與其相對投入及受益情形</u>，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；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>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>二、第二項酌作文字修正。</p>
<p>第三十六條 權利變換範圍內應行拆除或遷移之土地改良物，由實施者依<u>主管機關公告之權利變換計畫</u>通知其所有權人、管理人或使用人，限期三十日內</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；屆期不拆除或遷移者，實施者</p>	<p>一、權利變換計畫經主管機關核定發布實施，即對範圍內相對人、關係人及行政機關產生規制效力，應行拆除或遷移之土地改良物應自行拆除；屆期</p>

修正條文	現行條文	說明
<p><u>自行拆除或遷移；屆期不拆除或遷移者，除經所有權人同意由實施者代為之者外，得由實施者檢具協調紀錄請求當地直轄市、縣（市）主管機關拆除或遷移。</u></p> <p><u>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，得依法提請行政救濟；屆期未提起、經駁回確定或撤回者，依調處結果辦理。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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</u></p>	<p>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者，得報經中央主管機關核准延長六個月，並以二次為限。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>不拆除者，應由實施者先行協調，並檢具協調紀錄請求直轄市、縣（市）主管機關代為執行，爰修正第一項前段規定。現行條文第一項但書，移列為修正條文第三項。</p> <p>二、增訂第二項，明定直轄市、縣（市）主管機關受實施者依前項請求代為執行時，僅就執行之期日、方式及安置事項予以調處。調處結果係主管機關就公法上具體事件所為之決定而對外直接發生法律效果，相關權利人認調處結果違法者，得依法提起行政救濟，以兼顧計畫之執行與人民權益之維護。</p> <p>三、現行條文第二項有關土地改良物價值及建築物殘餘價值之查定，以及補償金額有異議時，由地方主管機關核定之規定，遞移為修正條文第四項。另現行有關殘餘價值之文字，字義上易滋疑義，爰修正為剩餘價值，並明定補償金額由專業估價者查估後評定之，及其發給期間。</p>

修正條文	現行條文	說明
<p>補償金額有異議時，由直轄市、縣（市）主管機關核定之。</p> <p><u>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。</u></p>		<p>四、現行條文第二項有關代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回之規定，移至修正條文第五項規範。</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。</p> <p><u>前項建築物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，免再依土地法第五十九條第二項辦理。</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。</p>	<p>一、都市更新事業計畫與權利變換計畫核定前及核定後，本條例已提供相關權利關係人表達意見及行政救濟程序。故權利變換後登記機關辦理建物所有權第一次登記公告受有異議時，涉關都市更新之爭議，應回歸原囑託登記之主管機關依都市更新程序處理，讓事權統一，並避免都市更新與登記救濟程序產生重疊，俾利都市更新之順利進行。爰增訂第二項，明定登記機關於建築物所有權第一次登記公告受異議時之處理方式。</p> <p>二、查都市更新權利變換實施辦法第十六條業明定，已登記之土地及建築物，其所有權人獲有分配者，仍以該登記名義人之名義</p>

修正條文	現行條文	說明
		辦理。由於涉關人民權利，爰增訂第三項，將上開規定提升至條例位階。
<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，給予適度之建築容積獎勵。</p> <p>依第七條第一項第一款規定劃定之更新地區，或由更新團體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）主管機關審議通過後適度調整之。</p> <p>第一項建築容積獎勵之項目、計算方式、額度、申請條件及其他應遵行事項之辦法，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><u>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。</u></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</u></p>	<p>一、現行都市更新建築容積獎勵辦法於中華民國九十七年十月十五日修正時，除第一項各款規定外，業依實務需要新增多項建築容積獎勵措施，為避免是否符合授權明確性原則之質疑，爰刪除第一項第各款獎勵項目，授權由中央主管機關定之，並明定授權之範圍，以符授權明確性原則，並隨時可因應現況需要檢討，以富彈性。</p> <p>二、實務執行上，所有權人自組更新團體實施都市更新事業時，常受限於建築物高度或建蔽率之規定，無法依更新前之原位次分回，致難以達成更新共識，影響更新之推動，故為鼓勵民眾自主更新，排除更新困難，爰修正第二項規定，明定更新團體實施時，得不受建築物高度限制，或經主管機關審議通過後得適度調整建蔽率。</p>

修正條文	現行條文	說明
	<p><u>平均水準者，得適度增加其建築容積。</u></p> <p>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。</p> <p>第一項建築容積獎勵辦法，由中央主管機關定之。</p>	
<p>第四十六條 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>三、<u>更新前合法建築物所有權人取得更新後建築物，於前款房屋稅減半徵收二年期間內未移轉者，得延長其房屋稅減半徵收期間至喪失所有權止。但本條例中華民國○年○月○日修正施行前已完成更新者，得適</u></p>	<p>第四十六條 更新地區內之土地及建築物，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>三、依權利變換取得之土地及建築物，於更新後第一次移轉時，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</p>	<p>一、序文配合實務執行，酌作文字修正。</p> <p>二、考量更新前後房屋稅基大幅提高，房屋稅負擔也將大幅增加，影響民眾參與意願，故為減輕長期持有者之負擔，爰新增第三款明定更新後二年內所有權未轉者，延長其房屋稅減半徵收期間至喪失所有權時，即未有償或無償移轉者，得終身減半徵收，以增加民眾參與都更誘因，並鼓勵長期持有。現行第三款至第六款配合遞移為第四款至第七款。</p> <p>三、為鼓勵實施者朝整合全體同意之協議合建方式實施都市更新事業，於都市更新事業</p>

修正條文	現行條文	說明
<p><u>用修正後之規定。</u></p> <p>四、依權利變換取得之土地及建築物，於更新後第一次移轉時，減徵土地增值稅及契稅百分之四十。</p> <p>五、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>六、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>七、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>八、<u>原所有權人與實施者間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。</u></p>	<p>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>完成時，所有權人與實施者間因協議合建辦理土地及建築物所有權移轉，應減徵土地增值稅及契稅，以為獎助。惟因土地增值稅及契稅屬地方稅，為地方政府主要財源，為尊重地方自治及避免影響地方財政，應以經地方政府同意者，始有上開賦稅減免之適用，爰參考農業發展條例第三十八條之一立法例，增訂第八款規定，明定經地方政府視地區發展趨勢及財政狀況同意者，於所有權人與實施者間相互移轉產權時，得減徵土地增值稅及契稅。</p>
<p>第五十二條 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</p>	<p>第五十二條 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</p>	<p>依銀行法第七十二條之二第一項規定，商業銀行辦理住宅建築及企業建築放款之總額，不得超過放款時所收存款總餘額及金融債券發售額之和之百分之三十之限制。查目前國內多家商業銀行建築放款總額多已達百分之二十六至二十九，因都市更新所需融資金額較高，且為當前</p>

修正條文	現行條文	說明
<p>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>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><u>金融機構為提供參與都市更新之土地及合法建築物所有權人、實施者或不動產投資開發專業公司籌措經主管機關核定發布實施之都市更新事業計畫所需資金而辦理之放款，得不受銀行法第七十二條之二之限制。</u></p>	<p>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>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>政府推動之重要政策，如未能放寬建築放款限制，銀行恐難配合辦理。故為協助都更案之所有權人、實施者及不動產投資開發專業公司資金融通，提升財務可行性，並強化金融機構對於參與都市更新，爰參考促進民間參與公共建設法第三十一條有關重大交通建設之授信，得排除銀行法相關規定之立法例，新增第五項明定得不受銀行法第七十二條之二之限制，以利銀行協助提供都市更新相關融資。</p>
<p>第六十一條之一 都市更新案申請建築執照之相關法規適用，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</p>	<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</p>	<p>一、按建築法第二十八條規定，建築執照分為建造執照、使用執照、雜項執照及拆除執照，以整建或維護</p>

修正條文	現行條文	說明
<p>之。</p> <p>前項以權利變換方式實施，且其權利變換計畫與都市更新事業計畫分別報核者，得自擬訂權利變換計畫經核定之日起一年內為之。</p> <p>未依前二項規定期限申請者，其相關法規之適用，以申請建築執照日為準。</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>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，以申請建築執照日為準。</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>方式處理之都市更新事業，實務上僅申請使用執照，將致不符第一項規定，顯失本項立法本意，爰修正建築執照為建築執照，以擴大適用範圍。另查本條例及建築法均未限制都市更新事業計畫申請建築執照之起造人須為實施者，爰修正第一項規定。</p> <p>二、實務執行上，申請建築執照涉及之法規包含建築、土地使用管制、消防、水土保持、交通影響評估、環境影響評估等法令，爰第一項及第三項酌作文字修正，以資明確。</p> <p>三、實務執行上，都市更新事業計畫與權利變換計畫分別報核者，常受限於主管機關審查能量，或因配合公有土地之處理等其他非可歸責於實施者之事由，影響權利變換計畫核定之時程，致實施者未能依限申請建築執照而必須以申請建築執照日之法規為準，造成相關法規適用之問題，故為維持計畫之穩定性，爰將第二項修正為應自擬訂權利變換計畫經</p>

修正條文	現行條文	說明
		核定之日起一年內申請建築執照，以利實務執行。
<p>第六十一條之二 本條例中華民國○年○月○日修正之條文施行前已申請尚未經直轄市、縣（市）主管機關核准之事業概要，其同意比例、審議及核准程序應適用修正後之規定。</p> <p>本條例中華民國○年○月○日修正之條文施行前已報核尚未經主管機關核定之都市更新事業計畫或權利變換計畫，除其辦理方式不受第二十七條第四項之限制外，於中華民國○年○月○日修正之條文施行前，未完成踐行之程序，適用修正後之規定。</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、第一項明定事業概要已於本次修正前提出申請，受司法院釋字第七百零九號宣告違憲影響，而無法據以核准者，應依修正後同意比例規定補正，於經主管機關設立之適當組織審議後始予核准，並應公告及通知相關權利人知悉，以符合憲法所要的正當行政程序。</p> <p>三、考量本次修正雖係因應司法院釋字第七百零九號解釋新增聽證程序，然目前主管機關於核定計畫前，均已依本部於中華民國一百零三年四月二十五日修正發布之本條例施行細則第十一條之一規定踐行聽證程序，已強化對於民眾權益保障強度，未有須重行依修正後之規定再一次辦理聽證之必要，故為避免重行程序，影響推動中更新案之安定性，爰明定已踐行之程序，仍適用修正前規定；未完成踐行之程序，則適用修正後之規定。</p>

修正條文	現行條文	說明
		<p>惟如有第二十七條第四項都市更新事計畫範圍內之公有土地達一定規模之情形，基於誠信原則，如都市更新事業計畫已報核，而範圍內之公有土地業依報核當時規定之處理方式參與都更者，則不受應依第九條第一項規定由政府主導辦理之限制，以維持計畫之安定性。</p>

