

都市更新條例部分條文修正草案總說明

都市更新條例於九十九年五月十二日修正公布後，各界對於都市更新條例部分內容尚有許多建議，為使法規條文更趨於嚴謹及明確，以解決實務執行上之問題，爰修正都市更新條例部分條文，本次修正重點分述如下：

- 一、都市更新事業涉關全體土地及合法建築物所有權人之權益，於擬具事業概要報核時，宜由所有權人組織更新團體自行實施或同意由都市更新事業機構整合所有權人意見後實施，爰修正事業概要申請人資格。(修正條文第十條)
- 二、配合第十條修正自行劃定更新單元提送事業概要報核之申請人資格。(修正條文第十一條)
- 三、增列依地籍清理條例第十一條規定未能釐清土地權屬者、依土地法第七十三條之一規定逾地政機關列冊管理期間移請財政部國有財產局標售者或未完成申報並核發派下全員證明書之祭祀公業土地，因尚難釐清其權屬，並徵詢其參與都市更新之意願，爰不納入所有權人數及所有權比例計算，解決實務執行困難。(修正條文第十二條)
- 四、配合第十條修正自行劃定更新單元提送事業概要報核之申請人資格。(修正條文第十五條)
- 五、增列都市更新事業計畫公開展覽、公聽會及核定實施時，應行通知之對象。(修正條文第十九條)
- 六、明訂事業概要及都市更新事業計畫同意比例計算以登記簿或合法建物證明記載為準，並明訂共同共有同意比例之計算方式，俾利實務執行。(修正條文第二十二條之二)
- 七、為突破都市更新整建維護事業由實施者代為辦理時，申請建築執照之困難，爰參照第三十四條規定，增訂免附建築物及他項權利證明文件之規定。(修正條文第二十六條)
- 八、配合第二十五條之一採多數決協議合建方式實施時，對於不願參與協議合建者，得以權利變換方式實施之規定，爰增訂以協議合

建實施時，公產管理機關得主張以權利變換方式參與分配。另因應政府為主都市更新案實務執行需要，增訂公有土地設定地上權予實施者之處理，以資明確。(修正條文第二十七條)

九、差額價金之繳納，其性質屬實施者與所有權人間私法上金錢給付關係，爰配合明訂有關強制執行之規定，俾利實務執行。(修正條文第三十一條)

十、都市更新條例已提供土地權利關係人表達意見及行政救濟程序，明定囑託登記機關辦理建築物所有權第一次登記時，免再依土地法規定辦理公告徵詢異議。(修正條文第四十三條)

都市更新條例部分條文修正（草案）條文對照表

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，<u>得由經主管機關核准籌組之更新團體或都市更新事業機構</u>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，實施該地區之都市更新事業。</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者，得免擬具事業概要，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。</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，<u>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。</u></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者，得免擬具<u>都市更新</u>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。</p>	<p>一、依現行規定，土地及合法建築物所有權人取得本條第二項規定之同意比例後，即可擬具事業概要報核，目前發現部分事業概要申請人僅有1名，於主管機關核准事業概要後，遲未籌組更新團體，或逕將該事業概要轉移予其他都市更新事業機構，影響其他土地及合法建築物所有權人之權益，爰修正第一項規定，明定事業概要報核之申請人資格為經主管機關核准籌組之更新團體或都市更新事業機構。</p> <p>二、為統一用語，第二項酌作文字修正。</p>
<p>第十一條 未經劃定應實施更新之地區，為促進其土地再開發利用或改善居住環境，<u>得由經主管機關核准籌組之更新團體或都市更新事業機構</u>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。</p>	<p>第十一條 未經劃定應實施更新之地區，<u>土地及合法建築物所有權人</u>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。</p>	<p>配合第十條修正提送事業概要報核之申請人資格，爰修正第一項條文。</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： 一、依法應予保存之古蹟及聚落。 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。 三、經政府代管、<u>依土地法第七十三條之一規定由地政機關列冊管理或逾列冊管理期間移</u></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： 一、依法應予保存之古蹟及聚落。 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。 三、經政府代管<u>或依土地法第七十三條之一規定由地政機關列冊管理</u>者。</p>	<p>一、配合土地法第七十三條之一第二項列冊管理逾十五年仍未申請登記之土地或建物，由地政機關移請國有財產局公開</p>

<p><u>請國有財產局標售者。</u></p> <p>四、<u>經法院或行政執行處囑託查封、假扣押、假處分或破產登記者。</u></p> <p>五、<u>未完成申報並核發派下全員證明書之祭祀公業土地。</u></p> <p>六、<u>依地籍清理條例第十一條規定由直轄市、縣(市)主管機關代為標售者。</u></p>	<p>四、<u>經法院囑託查封、假扣押、假處分或破產登記者。</u></p> <p>五、<u>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。</u></p>	<p>標售之規定，增列逾列冊管理期間移請國有財產局標售者，不納入申請人數及所有權比例之計算。</p> <p>二、配合公法上金錢給付義務案件已於九十年一月一日由法院執行改由行政執行處執行，爰修正第四款，以茲明確</p> <p>三、祭祀公業條例業於九十七年七月一日施行，已建置相關機制處理其土地，不宜限制其表達參與更新之意願，惟對於未完成申報並核發派下全員證明書者，由於派下員(土地權利人)無法確定，難以徵詢其意願，爰修正第五款規定，明定未完成申報並核發派下全員證明書之祭祀公業土地不納入同意比例計算。</p> <p>四、依地籍清理條例第十一條規定，未能</p>
--	---	---

		<p>完成申報或申請登記而釐清土地權屬者，將由主管機關代為標售。該土地或建物困難以確定土地權利人，並徵詢其參與都市更新之意願，爰增訂第六款以解決實務執行困難。</p>
<p>第十五條 <u>七人以上之土地及合法建築物所有權人組織更新團體實施都市更新事業時，應訂定章程載明下列事項，申請當地直轄市、縣（市）主管機關核准：</u></p> <p>一、團體之名稱及辦公地點。 二、<u>更新單元範圍。</u> 三、成員資格、幹部法定人數、任期、職責及選任方式等事項。 四、有關會務運作事項。 五、有關費用分擔、公告及通知方式等事項。 六、其他必要事項。</p> <p>前項更新團體應為法人；其設立、管理及解散辦法，由中央主管機關定之。</p>	<p>第十五條 <u>逾七人之土地及合法建築物所有權人依第十條及第十一條規定自行實施都市更新事業時，應組織更新團體，訂定章程載明下列事項，申請當地直轄市、縣（市）主管機關核准：</u></p> <p>一、團體之名稱及辦公地點。 二、實施地區。 三、成員資格、幹部法定人數、任期、職責及選任方式等事項。 四、有關會務運作事項。 五、有關費用分擔、公告及通知方式等事項。 六、其他必要事項。</p> <p>前項更新團體應為法人；其設立、管理及解散辦法，由中央主管機關定之。</p>	<p>一、配合第十條事業概要申請人資格之修正，第一項部分文字配合修正。 二、更新地區內可單獨實施都市更新事業之分區，依第三條第三款應指更新單元，爰修正第一項第二款文字，以茲明確。</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、預告登記請求權人及<u>第十二條第三款、第六款規定之代管或代為標售機關</u>；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>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>第一項及第四項配合第十二條第一項第三款及本次增修第六款規定，增列都市更新事業計畫公開展覽、公聽會及核定實施時，應行通知之代管及代標售之機關。</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；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。</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、預告登記請求權人<u>第十二條第三款、第六款規定之代管或代為標售機關</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>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。</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；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。</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>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。</p>	
<p><u>第二十二條之二 依第十條第二項或第二十二條第一項規定計算之同意比例時，以土地登記簿、建物登記簿或合法建物證明記載者為準；其為共同共有者，應以報核時參與更新之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率，乘以該共同共有部分面積所得之面積為其同意面積。</u></p>		<p>一、本條新增。 二、明訂事業概要及都市更新事業計畫同意比例計算以登記謄本或合法建物證明記載為準，並參照市地重劃實施辦法第十五條明訂共同共有同意比例計算方式，俾利實務執行。</p>
<p>第二十六條 都市更新事業</p>	<p>第二十六條 都市更新事業</p>	<p>為突破都市更新整</p>

<p>計畫經直轄市、縣（市）主管機關核定發布實施後，範圍內應行整建或維護之建築物，其所有權人或管理人，應依實施進度辦理。逾期未辦理，經限期催告仍不辦理者，得由實施者辦理，其所需費用由實施者計算其數額，經直轄市、縣（市）主管機關核定後，通知建築物所有權人或管理人依限繳納；逾期未繳者，得移送法院強制執行。</p> <p>前項由實施者辦理時，其需申請建築執照者，以實施者名義為之，並免檢附土地、建築物及他項權利證明文件。</p>	<p>計畫經直轄市、縣（市）主管機關核定發布實施後，範圍內應行整建或維護之建築物，其所有權人或管理人，應依實施進度辦理。逾期未辦理，經限期催告仍不辦理者，得由實施者辦理，其所需費用由實施者計算其數額，經直轄市、縣（市）主管機關核定後，通知建築物所有權人或管理人依限繳納；逾期未繳者，得移送法院強制執行。</p> <p>前項由實施者辦理時，其需申請建築執照者，以實施者名義為之，並免檢附土地權利證明文件。</p>	<p>建維護事業由實施者代為辦理時，申請建築執照應檢附相關權利證明文件之困難，爰參照同條例第三十四條規定，於第二項增加免附建築物及他項權利證明文件之規定。</p>
<p>第二十七條 都市更新事業計畫範圍內公有土地及建築物，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> <ol style="list-style-type: none"> 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。 二、由信託機構為實施者以信託方式實施都市更新事業，應信託予該信託機構。 	<p>第二十七條 都市更新事業計畫範圍內公有土地及建築物，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> <ol style="list-style-type: none"> 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。 二、由信託機構為實施者以信託方式實施都市更新事業，應信託予該信託機構。 	<ol style="list-style-type: none"> 一、配合實施者依第二十五條之一規定採多數決議合建時，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規定，爰於現行第三項第五款增訂以協議合建實施時，公產管理機關得主張以權利變換方式參與分配，以茲明確。 二、為因應目前政府為主都市更新案，有以公用土地設定地上權予實施者方式參與都市更新之需要，爰於現行條文第三項增訂設定地上權予實施者之處理，以茲明確。 三、原第三項第六款

<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<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><u>六、設定地上權予實施者。</u></p> <p><u>七、其他法律規定之方式。</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>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><u>六、其他法律規定之方式。</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>次，配合遞移。</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>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。</p> <p>依第一項補償之現金及第二項規定應發給之差額價金，經各級</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>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。</p> <p>依第一項補償之現金及第二項規定應發給之差額價金，經各級</p>	<p>差額價金經限期繳納，而屆期不繳納者，是否具有公法上金錢給付之義務，得依行政執行法辦理強制執行，尚有疑義，由於差額價金之繳納，其性質屬實施者與所有權人間私法上金錢給付關係，爰配合明訂於第五項後段有關強制執行之規定，俾利實務執行。</p>

<p>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各級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>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各級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>前項權利變換之建築物辦理所有權第一次登記時，免依土地法第五十五條規定辦理公告。</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>都市更新事業計畫與權利變換計畫核定前及核定後，都市更新條例已提供土地權利關係人表達意見及行政救濟程序，且計畫核定後，即屬確定之行政處分，如於權利變換確定後，囑託辦理建物所有權第一次登記時，再依土地法規定公告徵詢異議，將使行政訴訟程序與民事訴訟程序產生重疊而有違訴訟經濟，且與權利變換達一定同意比例即可強制實施之立法意旨不符，故為利都市更新之順利進行，爰增訂第2項，明定囑託登記機關辦理建築物所有權第一次登記時，免依土地法規定辦理公告。</p>