

都市更新條例修正草案總說明（2012/06/14）

都市更新條例（以下簡稱本條例）自八十七年十一月十一日公布施行後，歷經八次修正，各界對於本條例部分內容尚有許多建議，為配合政府主導都市更新案之推動，健全強化政府主導辦理都市更新機制，維護公產權益以及解決實務執行爭議，檢討改進權利變換與多數決強制機制，加強資訊公開與民眾參與，降低更新實施風險，維護民眾權益，爰修正四十八條，新增十七條，刪除一條，修正後合計八十三條，其修正要點如下：

- 一、明定都市更新事業機構、都市更新會、協議合建定義及修正權利變換定義。（修正條文第三條）
- 二、為強化資訊公開與民眾參與，爰新增明定資訊公開及通知送達之方式，以維護民眾權益。（修正條文第五條及第六條）
- 三、為增加執行彈性，推動大面積政府主導辦理都市更新，增訂經主管機關同意實施更新之其他機關（構）得公開評選都市更新事業機構實施都市更新事業。（修正條文第十一條）
- 四、為健全政府主導都市更新機制，確保私部門參與政府主導辦理都市更新案之權益，明定都市更新公開評選申請、審核及爭議申訴等作業規定。（修正條文第十二條至第十九條）
- 五、為增加事業概要之代表性，爰修正限制事業概要之申請主體，並提高其應取得同意之門檻，由地方主管機關採以審議方式進行實質審查。（修正條文第二十二條）
- 六、明定未經政府劃定更新之地區，如符合第八條第一款至第三款或第六款情形之一者，得由民間申請劃定更新單元及核准事業概要。（修正條文第二十一條）
- 七、更新單元範圍內因未能釐清權屬、逾地政機關列冊管理期間移請財政部國有財產局標售者、未完成申報並核發派下全員證明書之祭祀公業或經法院裁定開始清算程序等因素，徵詢其同意有其實質之困難，為避免影響更新之進行，爰配合增列不納入同意比例計算。（修正條文第二十二條）
- 八、明定受託實施都市更新者，應以信託業為限，且應符合都市更新事業機構資格，俾受信託業法監督管理規範，以確保民眾權益。（修正條文第二十三條）
- 九、為避免都市更新事業機構良莠不齊影響相關權利人權益，爰授權中央主管機關另訂資格條件。（修正條文第二十四條）

- 十、提昇都市更新會申請籌組及其成立程序等規定至條例位階，使本條例之法規架構更趨完整。（修正條文第二十五條）
- 十一、為鼓勵更新單元範圍內所有權人積極維護其權益，共同參與社區集體意識之表達，明定得組織都市更新促進會，其作業費用得以都市更新基金補助。並授權中央主管機關另訂設立、組織、管理及解散等相關事項之辦法。（修正條文第二十六條、第三十條）
- 十二、為避免都市更新會缺乏專業能力，無法順利更新，爰明定都市更新會得委任代執行機構統包處理都市更新事業有關事務。並授權中央主管機關另訂資格條件。（修正條文第二十七條）
- 十三、配合第二十條修正事業概要須提送各級主管機關審議之規定，增列事業概要為審議會審議之對象。（修正條文第二十八條）
- 十四、明定各級主管機關得設專責機構或行政法人實施都市更新事業，使其運作更具效率及彈性。（修正條文第二十九條）
- 十五、為避免都市更新事業計畫審議修正幅度較大，影響所有權人權益，爰明定經審議認有重大調整，得要求重行公開展覽。另明定事業概要與都市更新事業計畫不同者，得併同都市更新事業計畫審議，免再辦理事業概要變更，以縮短行政作業程序（修正條文第三十一條）
- 十六、簡化都市更新事業計畫辦理變更之程序，明定都市更新事業計畫涉關拆遷安置計畫、建築成本、共同負擔及財務計畫、權利變換價值估算及分配原則、實施進度、維護管理及保固事項等之變更，如經所有權人全體同意者，得簡化辦理時程。（修正條文第三十二條）
- 十七、為加強都市更新事業整體發展之公益性及必要性，並配合實務執行之需要，爰增列都市更新事業計畫應表明之事項。（修正條文第三十四條）
- 十八、為增加後續強制實施之可行性，減少執行爭議，爰提高都市更新事業計畫應取得同意之門檻；並授權中央主管機關就同意之期間、方式及應表明事項另定法規命令。另刪除撤銷同意書之限制，加強民眾權益之保障；並明定同意書重複時之計算方式，俾讓主管機關有審認之依據。（修正條文第三十五條）
- 十九、考量共有土地或同一建築基地上有數棟（或幢）建築物欲辦理更新時，取得其他棟（或幢）所有權人之同意有其困難且無實益，爰擴大得分別計算同意

- 比例之適用範圍。（修正條文第三十六條）
- 二十、規定所有權同意比例計算以登記簿或合法建物證明記載為準，與公同共有及未辦繼承登記之同意比例計算方式。（修正條文第三十七條）
- 廿一、明定經全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意者，得以協議合建方式或其他方式實施之。至於其範圍內之公有土地及公有建築物部分，則依第四十二條規定方式參與都市更新。（修正條文第四十條）
- 廿二、因協議合建係於私契約協議權利價值分配結果，將影響參與權利變換之所有權人選配更新後土地及建築物之權益，為確保公平合理分配，實施者若無法取得全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意時，應採權利變換方式辦理，爰刪除之。（刪除現行條文第二十五條之一）。
- 廿三、明定採整建維護方式實施都市更新事業時，得由實施者代為申請建築執照，免檢附相關權利證明文件，以資明確。（修正條文第四十一條）
- 廿四、為避免公有土地被以小吃大，明定公有土地達一定規模者，應由政府主導開發。另配合公有財產參與實施都市更新事業之需要，增加公有土地處理方式。（修正條文第四十二條）
- 廿五、為維護公產權益，並充分尊重公產管理機關之意見，爰增訂規範公有財產管理機關表達意見之程序。（修正條文第四十三條）
- 廿六、為保障民眾權益，明定權利變換計畫應與都市更新事業計畫一併報核，並應徵求所有權人一定比例之同意，以減少爭議。（修正條文第四十五條）
- 廿七、明定權利變換專業估價者之選定方式，並建立主管機關得委託專業估價者協助評估之機制。（修正條文第四十七條）
- 廿八、為使實施權利變換之費用合理分擔，並因應大面積都市更新分期開發之執行需要，修正土地所有權人按其權利價值比例、都市計畫規定及其投入、受益情形計算共同負擔之規定。另明定土地所有權人所需負擔費用除得以更新後房地折抵外，亦得改以現金給付之，以滿足所有權人不同需求。（修正條文第四十八條）
- 廿九、明定不願或不能參與分配者，其補償應以更新後應分配之權利價值計算之，以維土地所有權人權益。（修正條文第四十九條）
- 三十、明定更新單元範圍內土地改良物未拆除或遷移完竣前，實施者不得辦理銷售，並明定其違反時之罰則規定，避免影響預售戶之權益。（修正條文第五

十二條、第七十七條)

- 卅一、明定代為拆除或遷移前應先進行之程序，以有效推展更新事業進行，並保障土地改良物所有權人、管理人或使用人之權益。(修正條文第五十四條)
- 卅二、配合民法物權編及其施行法修正，爰修正有關地役權、農育權及保留永佃權規定。(修正條文第五十六條、第五十七條)
- 卅三、為避免都市更新與土地登記之救濟程序產生重疊，影響都市更新事業進行，爰明定登記機關於建築物所有權第一次登記公告受異議時，應移送囑託機關處理，並依其處理結果登記。另配合第三十七條規定，明定已登記之土地及建築物，其所有權人獲有分配者，以該登記名義人之名義登記之。(修正條文第六十一條)
- 卅四、明定都市更新事業建築容積獎勵之項目，以符合授權明確性原則。(修正條文第六十二條)
- 卅五、明定經政府劃定應實施都市更新之地區，因協議合建辦理產權移轉時，得減徵土地增值稅及契稅。(修正條文第六十四條)
- 卅六、配合行政程序法用語，經主管機關核准之事業概要，未依核准之事業概要所表明之實施進度擬具都市更新事業計畫報核者，地方主管機關得公告廢止之。(修正條文第七十二條)
- 卅七、明定非可歸責於實施者事由，致實施者未能依限申請建造執照，其相關遲誤之時間應予扣除，俾利實務執行。(修正條文第八十條)
- 卅八、為保障參與更新事業之所有權人權益，明定都市更新事業機構或出資者應將所需資金以信託方式專款專用，並建立續建機制，以降低實施風險。(修正條文第八十一條)

都市更新條例修正草案條文對照表

修正條文	現行條文	說明
第一章 總則	第一章 總則	章名未修正。
第一條 為 <u>落實都市計畫</u> ，促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境， <u>保障居住者權益</u> ，增進公共利益，特制定本條例。	第一條 為促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境，增進公共利益，特制定本條例。 <u>本條例未規定者，適用其他法律之規定。</u>	一、為加強立法目的之說明，第一項酌作文字修正。 二、依法制體例，刪除第二項規定。
第二條 本條例所稱主管機關：在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣(市)為縣(市)政府。	第二條 本條例所稱主管機關：在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣(市)為縣(市)政府。	本條未修正。
第三條 本條例用詞，定義如下： 一、都市更新：指依本條例所定程序，在都市計畫範圍內，實施重建、整建或維護措施。 二、都市更新事業：指依本條例規定，在更新單元內實施重建、整建或維護事業。 三、更新單元：指可單獨實施都市更新事業之範圍。 四、實施者：指依本條例規定實施都市更新事業之 <u>政府機關(構)、都市更新事業機構或都市更新會</u> 。 五、 <u>都市更新事業機構</u> ：指依法成立，實施都市更新事業之 <u>民間機構</u> 。 六、 <u>都市更新會</u> ：指七人以上之土地及合法建築物所有權人為自行實施都市	第三條 本條例用語定義如下： 一、都市更新： <u>係指</u> 依本條例所定程序，在都市計畫範圍內，實施重建、整建或維護措施。 二、都市更新事業： <u>係指</u> 依本條例規定，在更新地區內實施重建、整建或維護事業。 三、更新單元： <u>係指更新地區內可單獨實施都市更新事業之分區</u> 。 四、實施者： <u>係指</u> 依本條例規定實施都市更新事業之機關、機構或團體。 五、權利變換： <u>係指</u> 更新單元內重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人或實施者，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計	一、第一項之「用語」，依法制體例，修正為「用詞」。 二、都市更新事業之實施，以經主管機關劃定或核准之更新單元為範圍，第二款酌作文字修正。 三、為避免與都市計畫「分區」用詞產生混淆，第三款酌作文字修正。 四、都市更新事業之實施者，包括政府機關、政府機構、由民間依法（例如民法、公司法、公寓大廈管理條例等）成立之都市更新事業機構，或由土地及合法建築物所有權人組織、成立之都市更新會，第四款酌作文字修正，並於第五款及第六款明定都市更新事業機構及都市更新會之定義，俾資明確。 五、新增第七款，明定協議合建之定義，俾資明確。

<p><u>更新事業，依本條例規定所組織、成立之團體。</u></p> <p><u>七、協議合建：指更新單元內之私有土地及私有合法建築物所有權人，全體同意實施者所提都市更新事業計畫，並於計畫核定發布實施後，按雙方約定處理相關權利。</u></p> <p><u>八、權利變換：指更新單元內重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人或實施者，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值及提供資金比例，分配更新後土地、建築物或權利金。</u></p>	<p>畫實施完成後，按其更新前權利價值及提供資金比例，分配更新後建築物及其土地之應有部分或權利金。</p>	<p>六、配合條文修正，原第五款遞移為第八款，並為因應災後重建及政府主導大規模都市更新事業推動，部分案件擬部分集中分配房地、部分先行分配素地，另行開發之需要，酌作文字修正。</p>
<p>第四條 都市更新處理方式，分為下列三種：</p> <p>一、重建：指拆除更新單元內原有建築物，重新建築，住戶安置，改進公共設施，並得變更土地使用性質或使用密度。</p> <p>二、整建：指改建、修建更新單元內建築物或充實其設備，並改進公共設施。</p> <p>三、維護：指加強更新單元內土地使用及建築管理，改進公共設施，以保持其良好狀況。</p>	<p>第四條 都市更新處理方式，分為下列三種：</p> <p>一、重建：係指拆除更新地區內原有建築物，重新建築，住戶安置，改進區內公共設施，並得變更土地使用性質或使用密度。</p> <p>二、整建：係指改建、修建更新地區內建築物或充實其設備，並改進區內公共設施。</p> <p>三、維護：係指加強更新地區內土地使用及建築管理，改進區內公共設施，以保持其良好狀況。</p>	<p>都市更新事業之實施，以經主管機關劃定或核准之「更新單元」為範圍，各款酌作文字修正。</p>

<p>第五條 實施者應於適當地點提供諮詢服務，並以適當方式充分揭露更新相關資訊。</p> <p>前項諮詢服務及資訊揭露之方法，由直轄市、縣（市）主管機關定之。</p>		<p>一、<u>本條新增</u>。</p> <p>二、由於事業概要、都市更新事業計畫、權利變換計畫等相關計畫內容影響更新單元範圍內相關權利人之權益至深且鉅，為使相關權利人能充分了解相關計畫內容，爰第一項明定實施者應將相關資訊公開，並提供諮詢服務，以擴大民眾參與。</p> <p>三、按民眾參與之方式眾多，包括網際網路、設置工作站、小型座談會、讀書會等，均能達到廣泛週知及擴大民眾參與之功能，爰於第二項授權由直轄市、縣（市）主管機關依據地方實際需要定之。</p>
<p>第六條 依本條例所定之通知，應以書面雙掛號函或由專人送達簽收。</p>		<p>一、<u>本條新增</u>。</p> <p>二、因都市更新涉關所有權人及權利關係人之權益甚鉅，爰參考「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第七條規定，明定通知送達方式，以利執行。</p>
<p>第二章 更新地區之劃定</p>	<p>第二章 更新地區之劃定</p>	<p>章名未修正。</p>
<p>第七條 直轄市、縣(市)主管機關應就都市之發展狀況、居民意願、原有社會、經濟關係及人文特色，進行全面調查及評估，劃定更新地區，訂定都市更新計畫，表明下列事項，作為擬定都市更新事業計畫之指導：</p> <p>一、更新地區範圍。</p> <p>二、基本目標與策略。</p> <p>三、<u>實質再發展與再生活化措施</u>。</p>	<p>第五條 直轄市、縣(市)主管機關應就都市之發展狀況、居民意願、原有社會、經濟關係及人文特色，進行全面調查及評估，劃定更新地區，<u>並視實際需要分別</u>訂定都市更新計畫，表明下列事項，作為擬定都市更新事業計畫之指導：</p> <p>一、更新地區範圍。</p> <p>二、基本目標與策略。</p> <p>三、實質再發展。</p> <p>四、劃定之更新單元或其劃定</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、強制規定地方主管機關於劃定更新地區時，應併同訂定都市更新計畫，俾作為實施者擬訂都市更新事業計畫之依循，爰修正第一項文字。另因應世界各國推動都市更新之重點，除改善建築物與實質環境外，更同時兼顧經濟、產業、社會、人文之再生與活化，爰修正第三款文字，以資明確。</p>

<p>四、劃定之更新單元或其劃定基準。</p> <p>五、其他應表明事項。</p>	<p>基準。</p> <p>五、其他應表明事項。</p>	
<p>第八條 有下列各款情形之一者，直轄市、縣(市)主管機關得優先劃定為更新地區：</p> <p>一、建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞。</p> <p>二、建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全。</p> <p>三、建築物老舊且使用現況未符合都市應有之機能，足以影響都市健全發展。</p> <p>四、<u>因興辦重大建設，住戶有被強迫遷離之虞。</u></p> <p>五、具有歷史、文化、藝術、科學、紀念價值，亟須辦理保存維護。</p> <p>六、居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或<u>公共安全。</u></p>	<p>第六條 有下列各款情形之一者，直轄市、縣(市)主管機關得優先劃定為更新地區：</p> <p>一、建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞。</p> <p>二、建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全。</p> <p>三、建築物未符合都市應有之機能。</p> <p>四、建築物未能與重大建設配合。</p> <p>五、具有歷史、文化、藝術、紀念價值，亟須辦理保存維護。</p> <p>六、居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安。</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、部分地區於都市計畫發布實施後，現況使用與都市計畫賦予其應有之都市機能仍有不符之情形，影響都市健全發展，宜優先劃定為更新地區，鼓勵實施都市更新事業，爰修正第三款文字，以資明確。</p> <p>三、政府興辦重大建設，一般採徵收方式辦理，致原住戶被迫搬離長久居住之地區。為維護原社區網絡之連結，滿足原住戶現地安置之需求，於政府興辦重大建設時，得考量將其一定範圍優先劃定為更新地區，採都市更新方式辦理，以創造政府、居民及地區發展多贏局面，爰修正第四款文字，以資明確。</p> <p>四、配合「文化資產保存法」第三條有關文化資產之規定，於第五款增訂科學價值的保存維護。</p> <p>五、為強化優先更新地區之劃定須與本條例立法目的連結，爰修正第六款文字，以資明確。</p>
<p>第九條 有下列各款情形之一時，直轄市、縣(市)主管機關應視實際情況，迅行劃定更新地區，訂定或變更都市更新計畫：</p> <p>一、因戰爭、地震、火災、水</p>	<p>第七條 有下列各款情形之一時，直轄市、縣(市)主管機關應視實際情況，迅行劃定更新地區，<u>並視實際需要</u>訂定或變更都市更新計畫：</p> <p>一、因戰爭、地震、火災、水</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、配合第七條之修正，酌作第一項文字修正。</p>

<p>災、風災或其他重大事變遭受損壞。</p> <p>二、為避免重大災害之發生。</p> <p>三、為配合中央或地方之重大建設。</p> <p>前項更新地區之劃定或都市更新計畫之擬定、變更，上級主管機關得指定該管直轄市、縣(市)主管機關限期為之，必要時並得逕為辦理。</p>	<p>災、風災或其他重大事變遭受損壞。</p> <p>二、為避免重大災害之發生。</p> <p>三、為配合中央或地方之重大建設。</p> <p>前項更新地區之劃定或都市更新計畫之擬定、變更，上級主管機關得指定該管直轄市、縣(市)主管機關限期為之，必要時並得逕為辦理。</p>	
<p>第十條 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，<u>應送該管政府都市計畫委員會</u>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><u>全區採整建或維護方式處理之更新地區</u>，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。</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>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。</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、為避免「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」與第二十八條都市更新及爭議處理審議會任務混淆，爰修正第一項文字，以資明確。</p> <p>三、更新地區之劃定，允許部分採重建、部分採整建或維護方式處理時，仍應依第一項規定辦理審議，爰第二項酌作文字修正，以資明確。</p>
<p>第三章 都市更新事業之實施</p>	<p>第三章 都市更新事業之實施</p>	<p>章名未修正。</p>
<p>第十一條 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）主管機關得就第七條劃定之更新單元</u>，採下列方式之一，依第三十一條規定程序，實施都市更新事業：</p> <p>一、<u>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>二、<u>同意其他政府機關（構）自行實施或經公開評選</u></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；<u>其依第七條第一項劃定之都市更新地區</u>，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</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、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，包括政府機關、公營事業機構、公</p>

<p><u>委託都市更新事業機構為實施者實施。</u></p> <p><u>依第九條第一項劃定之更新地區，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>依第九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二項規定辦理。</p>	<p>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>立學術(教育)機構等，亦有提昇其資產效益之責任，爰明定政府機關(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、依現行規定及作法，政府主導之更新案免擬具事業概要，逕依都市更新計畫所劃定之單元，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、第一項直轄市、縣(市)主管機關實施都市更新事業得採行之模式改以分款敘明，以資明確。</p> <p>四、配合第二項及第三項項次調整，酌作文字修正。</p>
<p>第十二條 前條所定公開評選實施者，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與審核程序，及評選小組之組織與評審辦法，由中央主管機關定之。</p>		<p>一、<u>本條新增。</u></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」之申請審核規定，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，爰依行政院公共工程委員會等意見，參考「促進民間參與公共建設法」第三章申請及審核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>三、都市更新事業之實施攸關範圍內土地及合法建築物所有權人之權益，爰後續個案成立都市更新公開評選小組時，應視個案需要，聘請所有權人代表擔任之。</p> <p>四、本條例施行細則第五條之一於本條文修正公布後，配合修正。</p>
<p>第十三條 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，為自公告之次日起等標期之三分之二，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>前項異議主辦機關應於十五日內為適當之處理，並將處理結果以書面通知異議人。其處理結果涉及變更或補充公告徵求民間參與文件者，應另行公告，並視需要延長申請期限。</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，或主辦機關逾期不為處理者，得提出申訴。</p> <p>六、第四項明定都市更新公開評選之申請人與主辦機關間申請及審核之異議及申訴</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>申請及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>，授權中央主管機關訂定處理規則。</p>
<p>第十四條 都市更新公開評選申請及審核程序之爭議申訴，依主辦機關屬中央機關（構）或地方機關（構），分別由中央或直轄市、縣(市)政府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、酬勞及運作等事項之辦法，由中央主管機關定之。</p>		<p>一、<u>本條新增</u>。</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、第一項明定都市公開評選申請及審核程序之爭議申訴，由中央、直轄市或縣(市)政府所設之都市更新公開評選申訴審議會處理。</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>第十五條 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</p>		<p>一、<u>本條新增</u>。</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</p>

<p>、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>說明或請機關、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>第十六條 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三個月內完成審議，並將判斷以書面通知申訴人及主辦機關；必要時得延長二個月。</p>		<p>一、<u>本條新增</u>。</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、第二項明定前項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，並通知申訴人之期限。</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>第十七條 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>第十八條 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</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>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>三、第一項明定都市更新公開評選主辦機關得評估異議申訴之事由正當性，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，不在此限。</p> <p>四、第二項明定主辦機關應將依前項所為之處理即時通知該管都更評選申訴會。</p>
<p>第十九條 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；逾期不補正者，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，不得再行同一申訴。</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，不得再行同一申訴。</p>
<p>第二十條 <u>經劃定應實施更新之地區，都市更新事業機構或都市更新會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申請劃定更新單元，擬具都市更新事業概要（以下簡稱事業概要），摘要表明第三十四條所列事項，舉辦公聽會；並於公聽會後六個月內，將事業概要連同公聽會紀錄及土地、合法建築物所有權人意見分析表，包括同意、不同意之意見及其處理情形，申請當地直轄市、縣（市）主管機關審議核准；變更時，亦同。</u></p> <p><u>直轄市、縣（市）主管機關依前項規定核准後，應即公告三十日，並通知更新單元範圍內土地、合法建築物所有權</u></p>	<p>第十條 <u>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。</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，得免擬具都市更新事業概要，並</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、現行由土地及合法建築物所有權人申請事業概要，實務執行上產生土地及合法建築物所有權人單一個人即可提出申請，除較不具代表性外，並屢有事業概要核准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之執行偏差，影響其他所有權人權益，且與本條例整體架構及立法精神責由實施者擬具相關計畫再開發老舊市區不符，爰修正第一項事業概要申請人資格。</p> <p>三、明定事業概要應就第三十四條規定內容摘要表明之</p>

<p><u>人、他項權利人、囑託限制登記機關、預告登記請求權人及第二十二條第三款、第七款規定之代管或代為標售機關。</u></p> <p><u>第一項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、預告登記請求權人及第二十二條第三款、第七款規定之代管或代為標售機關；任何人民或團體得於審議前，以書面載明姓名或名稱及地址，向直轄市、縣（市）主管機關提出意見，由直轄市、縣（市）主管機關參考審議。</u></p> <p><u>第一項都市更新會尚未核准設立前，得由都市更新會籌備會申請之。更新單元內之土地及合法建築物所有權人未達七人者，第一項之申請，得由土地及合法建築物所有權人為之。</u></p> <p><u>第一項之申請，應依下列各款所定人數與面積之比率，取得私有土地及私有合法建築物所有權人之同意：</u></p> <p><u>一、都市更新會或其籌備會申請時：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，且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。</u></p> <p><u>二、都市更新事業機構或更新單元內土地及合法建築物所有權人數未達七人申請</u></p>	<p>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>，及針對範圍內所有權人進行意見調查並進行意見分析，供直轄市、縣（市）主管機關審議參考。</p> <p>四、明定擬具事業概要須舉辦之公聽會，應於事業概要申請前六個月內舉辦，逾期應重新召開，俾期相關權利人等瞭解事業概要內容，維護其權益。</p> <p>五、因事業概要涉關更新單元範圍及實施方式之確認，影響土地及合法建築物所有權人之權益，爰修正改以實質審查方式辦理，並明定事業概要之核准，應通知其範圍內之所有相關權利人。</p> <p>六、考量都市更新會之成立，須取得第三十五條同意比例門檻，始能成立大會並申請立案核准，故為免過度限制都市更新會申請事業概要之權利，爰新增第四項允許尚未成立大會之都市更新會籌備會亦可以提出申請。</p> <p>七、考量土地及合法建築物所有權未達七人者，即無法組成都市更新會，須委由都市更新事業機構申請概要，為保障土地及建築物所有權人之權益，爰新增第四項後段，明定更新單元內所有權人數未達七人者，得以所有權人名義申請。</p> <p>八、為增加事業概要之代表性</p>
--	-------------------------------------	---

<p><u>時：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二分之一，且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。</u></p> <p><u>第一項之申請，有下列各款情形之一者，前項私有土地及私有合法建築物所有權人數與面積之同意比率已達第三十五條規定時，得免擬具事業概要，並依第二十五條及第三十一條規定，逕行擬訂都市更新事業計畫辦理：</u></p> <p><u>一、因災害或其他重大事變遭受損害。</u></p> <p><u>二、為避免重大災害之發生。</u></p> <p><u>三、以整建、維護方式實施都市更新事業。</u></p>		<p>及可行性，修正都市更新會或其籌備會申請時，其所有權人數及其面積之同意比例提高至十分之三；都市更新事業機構或更新單元內土地及合法建築物所有權人數未達七人申請時，其所有權人數及其面積之同意比例提高至二分之一，以資區別。</p> <p>九、因災害或其他重大事變遭受損害、為避免重大災害之發生劃定之更新地區或更新單元，其辦理都市更新具有急迫性；或以整建、維護方式實施都市更新事業之更新單元，因其計畫內容相對單純、較不影響個別所有權人之權益分配，爰明定如其同意比例已達第三十五條規定之多數門檻時，得免擬具事業概要，逕行擬具都市更新事業計畫辦理，以簡化辦理程序。</p>
<p><u>第二十一條 未經劃定應實施更新之地區，有第八條第一款至第三款或第六款情形之一者，得按主管機關所定更新單元劃定基準，依前條規定，擬具事業概要，申請劃定更新單元及核准事業概要。</u></p> <p><u>前條第一項及前項更新單元劃定基準，應提經該管政府都市計畫委員會審議通過後實施之。</u></p>	<p><u>第十一條 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。</u></p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、第一項明定未經政府劃定更新之地區，如符合本條例第八條第一項第一款至第三款或第六款優先更新地區劃定之原則者，得由所有權人擬具事業概要，建請直轄市、縣（市）主管機關同意劃定更新單元，並審議核准事業概要。</p> <p>三、都市更新事業係屬都市計畫實施之一環，作為實施都市更新事業基礎之更新單元，其劃定基準自應依循都市計</p>

		<p>畫之指導，爰增訂第二項，明定更新單元劃定基準應經該管政府都市計畫委員會審議通過。</p>
<p><u>第二十二條 第二十條第五項所定申請實施都市更新事業之人數與土地及建築物所有權面積比率之計算，不包括下列各款：</u></p> <p>一、依法應予保存之古蹟、聚落、歷史建築及文化景觀。</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、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請財政部國有財產局標售者。</p> <p>四、經法院或行政執行分署囑託查封、假扣押、假處分或破產登記者。</p> <p>五、經法院依消費者債務清理條例裁定開始清算程序者。</p> <p>六、未完成申報並核發派下全員證明書之祭祀公業土地。</p> <p>七、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。</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。<u>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>一、條次變更。</p> <p>二、第一項序文酌作修正，以資明確。</p> <p>三、配合「文化資產保存法」已於九十四年修正，於第一款文字增訂涉關建築物之文化資產種類，以茲明確。</p> <p>三、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標售之規定，於第三款增訂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>三、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分署執行，酌作第四款文字修正，以資明確。</p> <p>四、所有權人經法院裁定開始清算程序，按「消費者債務清理條例」第九十四條規定，對於應屬清算財團之財產，喪失其管理及處分權，已無法表達參與都市更新之意願，爰增訂第五款規定，俾解決實務執行困難。</p> <p>五、「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</p>

		<p>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，爰修正第六款，明定未完成申報並核發派下全員證明書之祭祀公業土地始得不納入同意比例計算。</p> <p>六、依「地籍清理條例」第十一條規定，未能完成申報或申請登記而釐清權屬者，將由主管機關代為標售。該土地或建物因難以確定土地權利人，並徵詢其參與都市更新之意願，爰增訂第七款規定，俾解決實務執行困難。</p>
<p><u>第二十三條</u> 都市更新事業得以信託方式實施之。其<u>實施者應以信託業為限，除應符合信託業法之規定外，並應符合第二十四條規定。</u></p>	<p>第十三條 都市更新事業得以信託方式實施之。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。</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、按「信託業法」第三十三條規定，非信託業不得辦理不特定多數人委託經理「信託業法」第十六條所定包括不動產之信託等業務。都市更新事業實施攸關人民權益至為重大，爰有關以受託機構擔任實施者實施都市更新事業時，其實施主體之條件應同時符合「信託業法」及本條例第二十四條都市更新事業機構之資格規定，併同時接受本條例及「信託業法」之監督管理規範，以確保民眾權益。</p> <p>三、【行政院金融監督管理委員會保留意見】：</p> <p>(一)鑑於實施者所應辦理事項已逾越「信託業法」及「銀行法」之業務範圍，例如擬訂都市更新事業計畫及權利變換計畫、代為拆遷地上物等</p>

		<p>，爰本會前於九十三年十二月十五日以金管銀(四)字第0九三八0一二0三六號函復內政部略以：信託業不適宜擔任實施者。該項既定政策及立場迄今未曾改變。</p> <p>(二)鑑於都市更新事業之實施往往投入金額龐大，隱含巨大商業利益，並涉及多方參與者間利益與權利義務關係，攸關人民權益至為重大，如以信託方式辦理，允宜特別予以規範，以保障委託人及受益人之權益。例如實務上有建築經理公司以信託方式擔任受託人，取得都更土地，卻代表都更住戶與擔任實施者之同一集團建築公司洽談住戶之都更權利轉換等事宜，顯有利益衝突。就前揭爭議已有蔡委員正元、蔣委員孝嚴及蘇委員震清等關切，並多次召開協調會，其中蔡委員並就本案向行政院提出修法建議。</p> <p>(三)因此，為促進都市更新業務之穩健發展及維持該市場之紀律，爰有必要限制都市更新事業涉及以信託方式辦理者，比照第八十一條規定，均應委託具社會信賴、受高度監理並有信託管理專業之信託業擔任受託人，以保障案關參與者之權益，並符合法律明確原則。</p> <p>(四)另考量受更新單元內土地及合法建築物所有權人委任，協助辦理都市更新業務之營</p>
--	--	---

		<p>利事業，如以擔任不動產信託受託人之方式，經營前揭業務，已涉以信託為業，難謂單純屬民事信託，亦須比照前項說明，應限制該等信託由信託業擔任受託人，以避免營利事業涉及以信託為業之爭議，或濫用民事信託機制之情事。至於非屬營利事業受個別所有權人信賴及委託，管理不動產者，非辦理都市更新業務，並無涉及營業行為，尚無法律介入限制之必要。</p> <p>(五)本條建議修正如下： 第二十三條 實施者實施都市更新事業，涉及以信託方式辦理者，應以信託業為受託人。 受更新單元內土地及合法建築物所有權人委任，協助辦理都市更新業務之營利事業，適用前項規定。</p>
<p>第二十四條 <u>都市更新事業以重建方式實施時，都市更新事業機構以依公司法設立之股份有限公司為限。</u></p> <p><u>前項都市更新事業機構最低實收資本額、股東結構、負責人資格條件、經營與管理人員專門學識或經驗、業務限制及其他應遵循事項之辦法，由中央主管機關定之。</u></p>	<p>第十四條 都市更新事業機構以依公司法設立之股份有限公司為限。<u>但都市更新事業係以整建或維護方式處理者，不在此限。</u></p>	<p>一、條次變更。 二、現行條文對於都市更新事業以整建或維護方式處理時，其實施主體具有彈性未予限制，爰配合刪除但書規定。 三、都市更新事業影響更新單元內相關權利人之權益，且都市更新實施期程甚久，為避免都市更新事業機構良莠不齊影響相關權利人權益，爰新增第二項，授權中央主管機關另以辦法訂定其資格條件。</p>
<p>第二十五條 <u>土地及合法建築物所有權人成立都市更新會實施都市更新事業時，應先發起成</u></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</u></p>	<p>一、條次變更。 二、配合第三條第六款新增都市更新會定義，將本條例更新</p>

<p>立<u>都市更新會籌備會</u>，訂定章程草案，申請當地直轄市、縣（市）主管機關核准，於獲准之日起六個月內召開成立大會，並於成立大會後三十日內報請當地直轄市、縣（市）主管機關核准立案。</p> <p><u>前項章程草案，應載明下列事項：</u></p> <p>一、<u>都市更新會</u>之名稱及辦公地點。</p> <p>二、<u>實施地區範圍</u>。</p> <p>三、成員資格、幹部法定人數、任期、職責及選任方式等事項。</p> <p>四、有關會務運作事項。</p> <p>五、有關費用分擔、公告及通知方式等事項。</p> <p>六、其他必要事項。</p> <p>前項<u>都市更新會</u>為法人；其設立、<u>組織、管理、解散及其他應遵循事項之辦法</u>，由中央主管機關定之。</p>	<p>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：</p> <p>一、團體之名稱及辦公地點。</p> <p>二、實施地區。</p> <p>三、成員資格、幹部法定人數、任期、職責及選任方式等事項。</p> <p>四、有關會務運作事項。</p> <p>五、有關費用分擔、公告及通知方式等事項。</p> <p>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>團體名稱修正為都市更新會，並直接賦予其法人地位。</p> <p>三、配合第二十條事業概要由都市更新會或其籌備會提出申請之規定，爰將「都市更新團體設立管理及解散辦法」有關都市更新會申請籌組及其成立程序等規定，提昇至條例位階，使本條例之法規架構更趨完整。至於都市更新會申請核准籌組及立案應檢具之文件內容，另於「都市更新團體設立管理及解散辦法」明定。</p>
<p>第二十六條 非由都市更新會實施之都市更新事業，更新單元範圍內土地及合法建築物所有權人為維護其權益，得組織都市更新促進會；其設立、組織、管理、解散及其他應遵循事項之辦法，由中央主管機關定之。</p> <p>前項都市更新促進會參與會員達更新單元範圍內土地及合法建築物所有權人數二分之一以上者，得申請各級都市更新基金補助作業經費。</p>		<p>一、<u>本條新增</u>。</p> <p>二、都市更新事業非由都市更新會實施時，其有關社區集體意識、更新後願景等，僅能透過同意書簽訂與否表達，又都市更新相關計畫經政府核定後，所有權人對於實施者是否按都市更新事業計畫執行，亦缺乏監督管道。為鼓勵所有權人積極維護其權益，並共同參與社區集體意識之表達，爰於第一項明定得組織促進會，並授權中央主管機關訂定組織辦法。</p> <p>二、為鼓勵更新單元範圍內之所</p>

		有權人組織促進會，參與更新過程之執行，於第二項明定過半所有權人數參加會員時，得申請經費補助，並配合修正第三十條都市更新基金補助範圍。
<p>第二十七條 都市更新會得委任具有都市更新專門智識、經驗與資金調度能力之機構，協助統包辦理都市更新業務，並應於都市更新事業計畫表明之。</p> <p>前項受委任機構之組成、經營與管理人員專門學識或經驗、業務限制及其他應遵循事項之辦法，由中央主管機關定之。</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、都市更新會由更新單元內土地及合法建築物所有權人自行組織，享受及負擔更新事業之權利與義務；惟都市更新會之組成欠缺專業技術及資金來源，易影響都市更新事業之有效推動，爰參酌日本都市更新業務代行者作法，於第一項明定都市更新會得依民法規定委任依法成立之機構，統包處理都市更新事業之行政、協調、調查規劃設計、工程監造、施工及剩餘資產處分等事務。</p> <p>三、為避免受委任機構良莠不齊影響相關權利人權益，爰明定第二項，授權中央主管機關另以辦法訂定其資格條件。</p>
<p>第二十八條 各級主管機關為審議事業概要、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，並得委由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>一、條次變更。</p> <p>二、配合第二十條第一項之修正，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，爰酌作文字修正。</p>
<p>第二十九條 各級主管機關應置專業人員辦理都市更新業務。</p> <p>各級主管機關得設專責機</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>直轄市、縣（市）主管機</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、鑒於我國各級主管機關推動都市更新之人力不足，爰修</p>

<p>構或行政法人，實施都市更新事業。</p>	<p>關為實施都市更新事業得設置專責機構。</p>	<p>正第二項前段，明定各級主管機關得設置專責機構，實施都市更新事業；另為確保都市更新事務之遂行，並使其運作更具效率及彈性，並得依行政法人法規定設立行政法人，實施都市更新事業。</p>
<p>第三十條 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、<u>組織都市更新會</u>以重建方式實施都市更新事業之規劃設計費或<u>第二十六條組織都市更新促進會之作業費</u>，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>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>一、條次變更。</p> <p>二、配合第二十六條新增條文，增訂以都市更新基金補助都市更新促進會作業費之規定，及配合第二十五條文字酌作文字修正。</p>
<p>第三十一條 都市更新事業計畫由實施者擬訂，<u>舉辦公聽會；並於公聽會後六個月內，連同公聽會紀錄及土地、合法建築物所有權人意見分析表，包括同意、不同意之意見及其處理情形</u>，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<u>第九條第二項</u>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；變更時，亦同。</p> <p><u>前項擬訂都市更新事業計畫核定發布實施之同時，其更新單元範圍內其他已核准之事業概要，失其效力。</u></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。<u>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><u>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。</u></p> <p>都市更新事業計畫擬訂或變更後，<u>送各級主管機關審議</u></p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、第一項明定實施者擬定或變更都市更新事業計畫應進行意見調查及分析，供各級主管機關審議參考；舉辦公聽會，並應於擬訂或變更都市更新事業計畫報核前六個月內舉辦，逾期應重新召開，俾期相關權利人等瞭解計畫內容，維護其權益。</p> <p>二、將都市更新事業計畫核定發布實施之公告及通知規定移至第三項。原第二項實施者應舉辦公聽會之規定合併於第一項規範。</p> <p>三、按第二十條規定，同一更新單元範圍內可能申請多件事</p>

<p><u>主管機關依第一項規定核定發布實施後，應即公告三十日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、預告登記請求權人及第二十二條第三款、第七款規定之代管或代為標售機關。</u></p> <p><u>擬訂或變更都市更新事業計畫報核後</u>，各級主管機關應於審議前，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><u>第一項及第四項公開展覽、公聽會之日期及地點</u>，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、預告登記請求權人及第二十二條第三款、第七款規定之代管或代為標售機關；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。<u>經各級主管機關審議，除各級主管機關審議認有重大調整要求重行公開展覽者外</u>，免再公開展覽。</p> <p>依第九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</p>	<p>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>業概要，惟僅能提送一件都市更新事業計畫報核，為避免造成各級主管機關受理申請及審議認定困擾，爰增訂第二項，明定其中一件都市更新事業計畫核定發布實施後，其餘已核准之事業概要失其效力。</p> <p>四、第三項及第五項配合第二十二條第一項第三款及增訂第七款規定，增訂都市更新事業計畫公開展覽、公聽會及核定實施時，應行通知代管及代標售之機關，酌作文字修正。</p> <p>五、按現行規定，都市更新事業計畫經各級主管機關審議修正者，免再公開展覽，為避免部分都市更新事業計畫經審議修正幅度較大，影響所有權人權益，應讓所有權人了解審議修正內容及表達意見，爰明定經審議認有重大調整，各級主管機關得要求重行公開展覽。</p> <p>六、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或二分之一，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，因此其內容與事業概要不同者，宜於都市更新事業計畫內敘明，供審議參考，免再辦理事業概要之變更，以縮短行政作業程</p>
--	--	--

<p>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，不受第一項及第四項規定之限制。</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，得免再辦理事業概要之變更。</u></p>		<p>序，爰新增第七項規定。</p>
<p>第三十二條 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）<u>第三十四條第二款</u>所定事項之變更，於依<u>第三十五條</u>規定徵求同意，並經原實施者與新實施者辦理公證。</p> <p>（二）<u>第三十四條第十一款至第十六款及第十九款</u>所定事項之變更，經全體土地及合法建築物所有權人同意。但<u>第十三款之變更以不減損其他權利關係人之權益為限。</u></p> <p>二、<u>第三十四條第七款、第八款、第十款及第十一款所</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）<u>第二十一條第二款</u>所定事項之變更，於依<u>第二十二條</u>規定徵求同意，並經原實施者與新實施者辦理公證。</p> <p>（二）<u>第二十一條第十一款</u>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、<u>第二十一條第七款至第十款</u>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<u>第二十二條</u>規定徵求同意。</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、考量都市更新事業計畫涉關拆遷安置計畫、建築成本、共同負擔及財務計畫、權利變換價值估算及分配原則、實施進度、維護管理及保固事項，均屬影響全體土地及合法建築物所有權人權益，如經其全體同意者，應無舉辦公開展覽、公聽會及審議之實益，爰修正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，涉有減損其他權利關係人之權益者，仍應依<u>第三十一條</u>規定程序辦理。</p> <p>三、第二款配合<u>第三十四條</u>款次變動，酌作文字調整。</p>

<p>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<u>第三十五條</u>規定徵求同意。</p>		
<p><u>第三十三條</u> 都市更新事業計畫之擬定或變更，涉及都市計畫之主要計畫變更者，應於依法變更主要計畫後，依<u>第三十一條</u>規定辦理；其僅涉及主要計畫局部性之修正，不違背其原規劃意旨者，或僅涉及細部計畫之擬定、變更者，都市更新事業計畫得先行依<u>第三十一條</u>規定程序發布實施，據以推動更新工作，相關都市計畫再配合辦理擬定或變更。</p>	<p><u>第二十條</u> 都市更新事業計畫之擬定或變更，涉及都市計畫之主要計畫變更者，應於依法變更主要計畫後，依第十九條規定辦理；其僅涉及主要計畫局部性之修正，不違背其原規劃意旨者，或僅涉及細部計畫之擬定、變更者，都市更新事業計畫得先行依第十九條規定程序發布實施，據以推動更新工作，相關都市計畫再配合辦理擬定或變更。</p>	<p>條次變更並配合修正文字。</p>
<p><u>第三十四條</u> 都市更新事業計畫應視其實際情形，表明下列事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、<u>更新單元範圍劃定之依據與理由，其劃定對社區整體發展之公益性及必要性。</u> 二、實施者。 三、現況分析，含更新單元內<u>土地及建築物，以及周邊地區。</u> 四、計畫目標。 五、<u>與都市計畫之關係。</u> 六、處理方式及其區段劃分。 七、區內公共設施興修或改善計畫，含配置之設計圖說。 八、整建或維護區段內建築物改建、修建、維護或充實設備之標準及設計圖 	<p><u>第二十一條</u> 都市更新事業計畫應視其實際情形，表明下列事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、計畫地區範圍。 二、實施者。 三、現況分析。 四、計畫目標。 五、細部計畫及其圖說。 六、處理方式及其區段劃分。 七、區內公共設施興修或改善計畫，含配置之設計圖說。 八、整建或維護區段內建築物改建、修建、維護或充實設備之標準及設計圖說。 九、重建區段之土地使用計畫，含建築物配置及設計圖說。 十、都市設計或景觀計畫。 	<ol style="list-style-type: none"> 一、條次變更。 二、更新單元之劃定，應具有公益性及必要性，爰修正第一款規定。 三、都市更新事業計畫應分析更新單元內外現況，爰修正第三款規定。 四、都市更新事業計畫應依循都市計畫規定辦理，爰修正第五款規定。 五、配合實務執行之需要，將現行條文第十六款移列為第九款，現行條文第九款及其後各款配合遞移。 六、配合實務作業，第十四款明定財務計畫應包含建築成本與共同負擔，以茲明確。 七、配合實務執行之需要，增列第十五款及第十九款。 八、第十七款係評估更新後對於

<p>說。</p> <p>九、<u>申請獎勵項目及額度</u>。</p> <p>十、<u>重建區段之土地使用計畫</u>，含建築物配置及設計圖說。</p> <p>十一、<u>都市設計或景觀計畫</u>。</p> <p>十二、<u>實施方式及有關費用分擔</u>。</p> <p>十三、<u>拆遷安置計畫</u>。</p> <p>十四、<u>建築成本、共同負擔及財務計畫</u>。</p> <p>十五、<u>權利變換價值估算及分配與選配原則</u>。其原住戶分配之比率可確定者，其分配比率。</p> <p>十六、<u>實施進度</u>。</p> <p>十七、<u>公共利益影響說明</u>。</p> <p>十八、<u>相關單位配合辦理事項</u>。</p> <p>十九、<u>維護管理及保固事項</u>。</p> <p>二十、<u>其他應加表明之事項</u>。</p>	<p>十一、<u>實施方式及有關費用分擔</u>。</p> <p>十二、<u>拆遷安置計畫</u>。</p> <p>十三、<u>財務計畫</u>。</p> <p>十四、<u>實施進度</u>。</p> <p>十五、<u>效益評估</u>。</p> <p>十六、<u>申請獎勵項目及額度</u>。</p> <p>十七、<u>相關單位配合辦理事項</u>。</p> <p>十八、<u>其他應加表明之事項</u>。</p>	<p>公共利益影響之效益，爰修正為公共利益影響說明，以資明確。</p>
<p>第三十五條 實施者擬訂或變更都市更新事業計畫報核時，其屬依<u>第二十條</u>規定審議核准者，除依<u>第九條</u>劃定之都市更新地區，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均超過<u>三分之二</u>，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過<u>三分之二</u>之同意外，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均超過<u>四分之三</u>，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過<u>四分之三</u>之同意；其屬依<u>第二十一條</u>規定審議核准者，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法</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<u>第十條</u>規定申請獲准實施都市更新事業者，除依<u>第七條</u>劃定之都市更新地區，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均超過<u>二分之一</u>，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過<u>二分之一</u>之同意外，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均超過<u>五分之三</u>，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過<u>三分之二</u>之同意；其屬依<u>第十一條</u>規定申請獲准實施都市更新事業者，應經更新單</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、為避免實施者一旦取得達法定門檻後即停止徵詢所有權人意見，致後續審議時產生諸多爭議，影響利害關係人之權益，爰提高同意比率門檻，以利後續推動都市更新。</p> <p>三、將現行條文第十三條後段有關信託財產同意比率之計算方式移至本條第二項後段，明定信託財產同意比率之計算，以委託人人數計算之，以資明確。</p> <p>四、按現行規定同一更新單元得採不同方式實施都市更新事業，爰新增第三項明定同意</p>

<p>建築物所有權人均超過<u>五分之四</u>，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過<u>五分之四</u>之同意。但其私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過<u>十分之九</u>同意者，其所有權人數不予計算。</p> <p>前項人數與面積比率之計算，準用第二十二條之規定。<u>其屬信託財產者，以委託人人數計算之。第二十條第五項同意比率之計算，亦同。</u></p> <p><u>都市更新事業以二種以上方式處理時，第一項人數與面積比率，應分別計算之。第二十條第五項同意比率之計算，亦同。</u></p> <p>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。</p> <p><u>私有土地及私有合法建築物所有權人依第一項表達之同意，有重複之情形，後申請案重複表達之同意不予列計。</u></p> <p><u>第一項及第二十條第五項取得同意之期間、方式及應表明事項，由中央主管機關定之。</u></p>	<p>元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過<u>三分之二</u>，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過<u>四分之三</u>之同意。但其私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過<u>五分之四</u>同意者，其所有權人數不予計算。</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>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。<u>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>比率計算方式。</p> <p>五、為強化出具同意書之土地及合法建築物所有權人之退場機制，並衡平所有權人得保有撤銷同意書之權利，爰刪除現行條文第三項但書之規定。</p> <p>六、為避免同一更新單元內所有權人重複出具同意書給不同實施者，致主管機關於審議時產生困擾，爰新增第五項，明定重複出具同意書之計算方式。</p> <p>七、事業概要、都市更新事業計畫、權利變換計畫之同意，係屬公法上之意思表示，須達一定比例以上同意，主管機關始得受理申請，為避免各級主管機關審核時無一定標準依循，並確保私有土地及私有合法建築物所有權人係於資訊對等之狀態作成意思表示，爰授權中央主管機關另定規範，以利執行，爰新增第六項規定。</p>
<p>第三十六條 <u>共有土地或同一建築基地上有數幢或數棟建築物</u>，其中部分建築物辦理重建、整建或維護時，得在不變更其</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</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、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</p>

<p>他幢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>部分建築物<u>毀損而</u>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>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，造成更新無法順利推動，爰放寬分別計算同意比例之適用範圍，不以第九條政府迅行劃定之更新地區為限，以全面解決實務執行困難。</p>
<p>第三十七條 依第二十條第五項或第三十五條第一項規定計算之同意比率，以土地登記簿、建物登記簿或合法建物證明記載者為準；其登記為公同共有者，應以報核時參與更新之公同共有者人數為其同意人數，並以其占該公同共有全體人數之比率，乘以該公同共有部分面積所得之面積為其同意面積；其為未辦理繼承登記者，於報核時，經合法繼承人提出全體合法繼承人戶籍資料及繼承系統表者，比照公同共有計算方式辦理。但未提出上開資料者，仍以土地登記簿、建物登記簿或合法建物證明記載者計算之。</p>		<p>一、<u>本條新增</u>。 二、明定事業概要及都市更新事業計畫之同意比率計算係以登記謄本或合法建物證明記載為準，並明定公同共有及未辦繼承登記之同意比率計算方式，俾利實務執行。</p>
<p>第三十八條 實施者為擬定都市更新事業計畫，得派員進入更新地區範圍內之公私有土地或建築物實施調查或測量；其進入土地或建築物，應先通知其所有權人、管理人或使用人。 依前項辦理調查或測量時，應先報請當地直轄市、縣(市)主管機關核准。但主管機關辦理者，不在此限。 依第一項辦理調查或測量</p>	<p>第二十三條 實施者為擬定都市更新事業計畫，得派員進入更新地區範圍內之公私有土地或建築物實施調查或測量；其進入土地或建築物，應先通知其所有權人、管理人或使用人。 依前項辦理調查或測量時，應先報請當地直轄市、縣(市)主管機關核准。但主管機關辦理者，不在此限。 依第一項辦理調查或測量</p>	<p>條次變更。</p>

<p>時，如必須遷移或除去該土地上之障礙物，應先通知所有權人、管理人或使用人，所有權人、管理人或使用人因而遭受之損失，應予適當之補償；補償金額由雙方協議之，協議不成時，由當地直轄市、縣(市)主管機關核定之。</p>	<p>時，如必須遷移或除去該土地上之障礙物，應先通知所有權人、管理人或使用人，所有權人、管理人或使用人因而遭受之損失，應予適當之補償；補償金額由雙方協議之，協議不成時，由當地直轄市、縣(市)主管機關核定之。</p>	
<p>第三十九條 更新地區劃定後，直轄市、縣(市)主管機關得視實際需要，公告禁止更新地區範圍內建築物之改建、增建或新建及採取土石或變更地形。但不影響都市更新事業之實施者，不在此限。</p> <p>前項禁止期限，最長不得超過二年。</p> <p>違反第一項規定者，當地直轄市、縣(市)主管機關得限期命令其拆除、改建、停止使用或恢復原狀。</p>	<p>第二十四條 更新地區劃定後，直轄市、縣(市)主管機關得視實際需要，公告禁止更新地區範圍內建築物之改建、增建或新建及採取土石或變更地形。但不影響都市更新事業之實施者，不在此限。</p> <p>前項禁止期限，最長不得超過二年。</p> <p>違反第一項規定者，當地直轄市、縣(市)主管機關得限期命令其拆除、改建、停止使用或恢復原狀。</p>	<p>條次變更。</p>
<p>第四十條 都市更新事業計畫範圍內重建區段之土地，以權利變換方式實施之。但由主管機關或其他機關辦理者，得以徵收、區段徵收或市地重劃方式實施之；其他法律另有規定或經全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意者，得以協議合建或其他方式實施之。</p> <p>以區段徵收方式實施都市更新事業時，抵價地總面積占徵收總面積之比例，由主管機關考量實際情形定之。</p>	<p>第二十五條 都市更新事業計畫範圍內重建區段之土地，以權利變換方式實施之。但由主管機關或其他機關辦理者，得以徵收、區段徵收或市地重劃方式實施之；其他法律另有規定或經全體土地及合法建築物所有權人同意者，得以協議合建或其他方式實施之。</p> <p>以區段徵收方式實施都市更新事業時，抵價地總面積占徵收總面積之比例，由主管機關考量實際情形定之。</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、因採協議合建方式實施都市更新事業，需經全體土地及合法建築物所有權人同意始得辦理，惟更新單元範圍內包含公有土地、公有建築物時，因其管理機關與實施者進行協議，於實務操作上，有其困難度，致雖經全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意，仍無法採協議合建方式實施，影響所有權人之權益，爰修正第一項，明定經全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意者，得以協議合建方式或其他方式實施之，至於其範圍</p>

		內之公有土地及公有建築物部分，則依第四十二條第三項各款方式處理。
	<p>第二十五條之一 以協議合建方式實施都市更新事業，未能依前條第一項取得全體土地及合法建築物所有權人同意者，得經更新單元範圍內私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意，就達成合建協議部分，以協議合建方式實施之。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，或由實施者協議價購；協議不成立者，得由實施者檢具協議合建及協議價購之條件、協議過程等相關文件，按徵收補償金額預繳承買價款，申請該管直轄市、縣（市）主管機關徵收後，讓售予實施者。</p>	<p>一、本條刪除。</p> <p>二、由於採協議合建方式實施都市更新事業，係由實施者與全體所有權人達成協議，分配更新後土地及建築物，與採權利變換方式實施都市更新事業，透過專業估價者估算所有權人權利價值比例之方式不同，同一更新單元採以上兩種不同方式辦理時，因協議合建部分，業於契約表明每位所有權人權利價值分配結果，將影響參與權利變換之所有權人選配更新後土地及建築物之權益，為求公平起見，實施者若無法取得全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意時，則應改採權利變換方式辦理，爰刪除本條文。</p>
<p>第四十一條 都市更新事業計畫經直轄市、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。屆期未辦理，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；屆期未繳納者，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</p>	<p>第二十六條 都市更新事業計畫經直轄市、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</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、第一項酌作文字修正。</p> <p>三、為突破都市更新整建維護事業由實施者代為辦理時，申請建築執照應檢附相關權利證明文件之困難，爰參照第五十二條第一項規定，於第二項增訂免附建築物及他項權利證明文件之規定。</p>

<p>名義為之，並免檢附土地、建築物及他項權利證明文件。</p>	<p>名義為之，並免檢附土地權利證明文件。</p>	
<p>第四十二條 公有土地及建築物，<u>除有合理之利用計畫，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</u>，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、<u>第五十九條</u>、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以信託方式實施都市更新事業時，應信託予該信託機構。</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，<u>應辦理撥用</u>。</p> <p>四、以權利變換方式實施都市更新事業時，除按應有之</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以信託方式實施都市更新事業，應信託予該信託機構。</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</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、為避免已有使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範圍內，造成實務執行之困難，爰第一項明定得排除參加都市更新事業計畫處理之條件。另為使公有土地參加權利變換計畫時，管理機關得妥善運用拆遷安置計畫之相關補貼措施，以維持公用財產之使用需求，爰明定排除預算法第五十九條之限制。</p> <p>三、更新案實施者已依第四十條規定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條件，採協議合建方式實施，惟其更新單元範圍內仍有部分公有土地、建築物者，其公有土地管理機關得主張就其權利部分採權利變換方式分配更新後房地或土地，以增加參與彈性，爰修正第三項第五款規定，俾利實務執行。</p> <p>四、為因應目前政府主導之都市更新案，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，爰增訂第三項第六款，俾資明確。</p> <p>五、現行條文第三項第六款款次遞移為第七款。</p> <p>六、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</p>

<p>權利價值選擇參與分配土地、建築物、權利金或領取補償金外，並得讓售實施者。</p> <p>五、以協議合建方式實施都市更新事業時，得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；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、公用土地得以設定地上權方式實施。</p> <p>七、其他法律規定之方式。</p> <p><u>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，應依第十一條第一項規定方式之一辦理。其一定規模或特殊原因，由中央主管機關會商相關機關定之。</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>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。</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>訂第四項明定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，應依第十一條第一項規定由政府主導辦理，並明定上開一定規模或特殊原因，由中央主管機關會商相關機關定之，增加執行彈性。</p> <p>七、【行政院金融監督管理委員會保留意見】：鑑於實施者所應辦理事項已逾越「信託業法」及「銀行法」之業務範圍，例如擬訂都市更新事業計畫及權利變換計畫、代為拆遷地上物等，爰本會前於九十三年十二月十五日以金管銀(四)字第0九三八0一二0三六號函復內政部略以：信託業不適宜擔任實施者。該項既定政策及立場迄今未曾改變。爰建議刪除第三項第二款規定。</p> <p>八、【行政院主計總處保留意見】：有關第一項都市更新事業計畫範圍內公有土地及建築物參加都市更新時，擬不受「預算法」第五十九條歲入超收應一律解庫之規定一節，查本項修正條文係依法務部建議，因最高法院檢察署職務宿舍前經畫定為都市更新單元之範圍，拆遷期間建商雖有提供拆遷補償費及租金補貼，惟因受上開歲入解繳國庫之規定限制，無法逕</p>
--	---	---

		行交付宿舍配住人，或以該款項另行租賃房舍供宿舍使用，爰擬透過本次修法排除預算法之規範。考量各機關歲入、歲出均應編入預算，經立法機關審議後據以執行，並接受監督，此為政府預算統收統支之基本原則，不應僅為便於個案之執行或規避預算編列程序，而通案排除「預算法」第五十九條之規定，故請刪除「排除預算法第五十九條」之文字。
第四十三條 各級主管機關依第二十條及第三十一條審議時，應通知範圍內公有土地及建築物管理機關於一定期間內提出意見，供主管機關予以參考審議；管理機關未於期限表示意見者，視為無意見。		一、 <u>本條新增</u> 。 二、按現行規定要求公有土地及建築物應一律參加都市更新，惟仍應充分尊重公有土地及建築物管理機關之意見，爰增訂本條，規範公有土地及建築物應積極表達都市更新之意見。
第四十四條 各級主管機關、 <u>第十一條第一項第二款之其他政府機關（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。	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。	一、條次變更。 二、增訂其他公產管理機關（構）參與或實施都市更新事業取得之土地、建築物或權利，得排除國有財產法第五十三條對於非公用財產類之空屋、空地標售之限制，以利公產管理機關回收都市更新之負擔或支付之經費。 三、【財政部國有財產局保留意見】：依都市更新事業範圍內國有土地處理原則第六點規定，都市更新單元範圍內之國有公用土地，確有保留公用需要者，得由各該管理機關逕依都市更新條例規定辦理，否則應變更為非公用

		財產移交財政部國有財產局接管。亦即上開各管理機關因都市更新取得之土地、建築物或權利應秉持保留公用之原則，尚無由全面開放予各公產管理機關逕予處分財產之權限。惟鑑於交通部臺灣鐵路管理局等公營事業機構須自負盈虧，加以該局債務龐大，亟須藉由活絡、開發或處分等方式處理其自有資產，俾解決其財務狀況，實有賦予其逕予處分之權利，爰建議將本修正條文「依第十一條第一項之其他政府機關(構)」等文字侷限於「其他公營事業」。
第四章 權利變換	第四章 權利變換	章名未修正。
<p>第四十五條 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擬訂報核時，<u>併同經徵得第三十五條同意比率之權利變換計畫</u>，依<u>第三十一條規定程序辦理公聽會</u>、審議、公開展覽、核定及發布實施等事項；變更時，亦同。</p> <p><u>前項同意比率計算，準用第三十五條第二項至第五項之規定。</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<u>第三十八條規定</u>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>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審議、公開展覽、核定及發布實施等事項；變更時，亦同。<u>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。</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<u>第二十三條規定</u>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>一、條次變更。</p> <p>二、明定都市更新事業計畫與權利變換計畫應併同報核，俾讓所有權人於簽訂同意書時就能了解權利變換分配的內涵，以解決權利變換計畫未再徵求同意之爭議，並保障民眾權益。</p> <p>三、按第三十一條規定之都市更新事業計畫辦理程序尚包括公聽會之舉辦，爰配合修正第一項增加公聽會之程序。</p>
第四十六條 權利變換計畫之變	第二十九條之一 權利變換計畫	一、條次變更並酌作文字修正。

<p>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<u>第三十一條</u>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<u>第二十三條</u>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) <u>第三十四條</u>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<u>第三十一條</u>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>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<u>第十九條</u>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<u>第十三條</u>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) <u>第二十一條</u>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<u>第十九條</u>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、第二款第二目配合<u>第三十四條</u>款次變動，酌作文字調整。</p>
---	--	---

<p>(二) <u>第三十四條第七款、第八款、第十款及第十一款</u>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>(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>第四十七條 權利變換前各宗土地、更新後土地、建築物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。</p> <p>前項估價者由實施者與土地所有權人共同指定，無法共同指定時，由實施者自各級主管機關建議名單中，以公開、隨機方式選任之。</p> <p>各級主管機關審議權利變換計畫必要時，得就實施者所提估價報告書委託其他專業估價者提複核意見，送主管機關參考審議。</p> <p>第一項權利價值查估費用，由實施者委託相關職業團體代收付。</p> <p>第二項之名單，由各級主管機關會同相關職業團體建議之。</p>		<p>一、<u>本條新增</u>。</p> <p>二、由於民眾對於現行規定權利價值由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定，尚有疑慮，為使專業估價者之產生較為公正客觀，爰新增本條文，規範專業估價者產生之方式，各級主管機關並得就實施者所提估價報告書委託其他專業估價者提複核意見，供審議參考。</p>
<p>第四十八條 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、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</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、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</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、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，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</p>

<p>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>都市計畫規定及其相對貢獻與受益情形</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或以現金給付。</p> <p>前項權利變換範圍內，土地所有權人應共同負擔之比率，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><u>第一項以現金給付之共同負擔</u>，經各級主管機關核定後限期給付。屆期未給付者，實施者得變更權利變換計畫，改以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付；或限制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>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；<u>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</u>，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><u>第一項最小分配面積單元基準</u>，由直轄市、縣（市）主管機關定之。</p>	<p>擔之計算能更細緻，並趨於公平合理。至於共同負擔細項應如何拆分分擔，另配合於都市更新權利變換實施辦法增訂之。</p> <p>三、修正第一項明定共同負擔除得以更新後之房地折價抵付外，亦得以現金給付，以滿足所有權人不同之需求。並新增第四項明定共同負擔屆期未給付者，得改以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付；或限制其獲配之土地及建築物禁止移轉或設定負擔等事項，俾利實務執行。</p> <p>四、現行條文第四項文字改移列至第四十九條第七項規定。</p>
<p>第四十九條 權利變換後之土地及建築物扣除前條規定共同負</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</p>	<p>一、條次變更。 二、第一項明定不願或不能參與</p>

<p>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<u>更新後應分配之權利價值補償之，並不得低於更新前之權利價值。</u></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><u>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。</u></p>	<p>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>分配者，其補償應以更新後之權利價值計算之，以維所有權人權益。另配合第四十八條第一項之共同負擔得以現金給付之規定，酌作文字修正。</p> <p>三、配合第一項修正，增訂第七項，授權地方主管機關訂定最小分配面積單元基準。</p>
<p>第五十條 權利變換計畫書核定發布實施後二個月內，土地所</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</p>	<p>一、條次變更。 二、第四項有關異議處理或行政</p>

<p>有權人對其權利價值有異議時，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作技術性諮商之必要者，得延長審議核復期限三個月。</p> <p>當事人對審議核復結果不服者，得依法提請行政救濟。</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，由當事人以現金或權利變換後之土地及建築物相互找補。</p> <p>第一項審議核復期限，應扣除各級主管機關委託專業團體或機構協助作技術性諮商及實施者委託專業團體或機構重新查估權利價值之時間。</p>	<p>所有權人對其權利價值有異議時，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作技術性諮商之必要者，得延長審議核復期限三個月。</p> <p>當事人對審議核復結果不服者，得依法提請行政救濟。</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>第一項審議核復期限，應扣除各級主管機關委託專業團體或機構協助作技術性諮商及實施者委託專業團體或機構重新查估權利價值之時間。</p>	<p>救濟結果與原評定價值有差額部分，除以現金找補外，增訂亦得由實施者與土地所有權人以更新後之房地相互找補，以增加彈性。</p>
<p>第五十一條 實施權利變換地區，直轄市、縣(市)主管機關得於權利變換計畫書核定後，公告禁止下列事項。但不影響權利變換之實施者，不在此限：</p> <p>一、土地及建築物之移轉、分割或設定負擔。</p> <p>二、建築物之改建、增建或新建及採取土石或變更地形。</p> <p>前項禁止期限，最長不得超過二年。</p>	<p>第三十三條 實施權利變換地區，直轄市、縣(市)主管機關得於權利變換計畫書核定後，公告禁止下列事項。但不影響權利變換之實施者，不在此限：</p> <p>一、土地及建築物之移轉、分割或設定負擔。</p> <p>二、建築物之改建、增建或新建及採取土石或變更地形。</p> <p>前項禁止期限，最長不得超過二年。</p>	<p>條次變更。</p>

<p>違反第一項規定者，當地直轄市、縣（市）主管機關得限期命令其拆除、改建、停止使用或恢復原狀。</p>	<p>違反第一項規定者，當地直轄市、縣（市）主管機關得限期命令其拆除、改建、停止使用或恢復原狀。</p>	
<p>第五十二條 依權利變換計畫申請建築執照，得以實施者名義為之，並免檢附土地、建物及其他項權利證明文件。</p> <p><u>前項申請建造執照前，實施者應舉行說明會，說明建築設計內容。</u></p> <p><u>更新單元範圍內土地改良物未拆除或遷移完竣前，實施者不得辦理更新後土地及建築物銷售。</u></p>	<p>第三十四條 依權利變換計畫申請建築執照，得以實施者名義為之，並免檢附土地、建物及其他項權利證明文件。</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、新增第二項明定實施者申請建造執照前，應先讓所有權人充分了解建築設計之內容，並聽取意見，俾能符合住戶之需求。</p> <p>三、由於以權利變換實施都市更新事業時，毋須取得全體所有權人同意即可申領建造執照，如依公寓大廈管理條例第五十八條規定於領得建造執照即可辦理銷售，後續實施者如無法與未同意之拆遷戶達成共識協調解決，致無法順利拆遷時，更新事業即無法依進度實施，將影響預售戶之權益，爰於第三項增訂非經完成拆遷作業不得預售之規定，有別於公寓大管理條例之規定，並新增第七十七條，明定實施者違反時之罰則規定。</p>
<p>第五十三條 權利變換後，原土地所有權人應分配之土地及建築物，自<u>權利變換計畫核定發布實施</u>之日起，視為原有。</p>	<p>第三十五條 權利變換後，原土地所有權人應分配之土地及建築物，自分配結果確定之日起，視為原有。</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、明定以權利變換計畫核定發布實施之日為權利變換後視為原有之日，以杜執行疑義。</p>
<p>第五十四條 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，<u>除依第十一條規定實施時，得逕由實</u></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，實施者得予代為或請求當地直轄市、縣</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、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；屆期不拆除者，除直轄</p>

<p><u>施者代為拆除或遷移外，應由實施者檢具協調紀錄請求當地直轄市、縣（市）主管機關代為拆除或遷移。</u></p> <p><u>直轄市、縣（市）主管機關受實施者請求時，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，應於三十日內訴請法院裁判，逾期不訴請裁判、經法院駁回或撤回其訴者，依調處結果辦理。</u></p> <p><u>依前二項執行拆除或遷移前，得先行停止水、電、瓦斯之供應，並得封閉工地。</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、管理人或使用人對補償金額有異議時，由直轄市、縣（市）主管機關核定之。</u></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><u>第四十八條所定權利變換分配、第四十九條所定補償金發放及本條所定拆除或遷移土地改良物等通知未能送達者，</u></p>	<p>（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>市、縣（市）主管機關依第十一條所列各款方式實施時，得逕由實施者代為拆除或遷移外，其他方式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，主管機關代為執行係屬公法上不行為義務之強制執行。</p> <p>三、自本條例施行以來，實務上皆認權利變換計畫之性質係屬行政處分，權利變換計畫核定發布實施後，對於行政處分認有違法或不當者，均係依法提起行政救濟；代為拆除或遷移既係權利變換計畫執行之內容，爰第三項明定直轄市、縣（市）主管機關受請求代為執行時，僅就執行之期日、方式及安置事項予以調處，前開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，認有違法者，得逕依本項規定向法院提起救濟，以兼顧計畫之執行與人民權益之維護，此本項所由設也。</p> <p>四、第四項明定直轄市、縣（市）主管機關執行前得採取之必要措施，以期周延。</p> <p>五、原第二項項次遞移至第五項，現行條文之殘餘價值適用上易滋疑義，為明確計，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> <p>六、權利變換計畫核定發布實施</p>
--	---	--

<p><u>準用民事訴訟法規定向法院聲請裁定准為公示送達，或報經直轄市或縣（市）主管機關同意後，連續刊登當地報紙三日並於更新單元所在鄉（鎮、市、區）公所公告之。</u></p>		<p>後即生行政處分之規制效力，應行拆除或遷移之土地改良物本即應自行拆除，爰第六項明定代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回。</p> <p>七、因都市更新涉關所有權人及權利關係人之權益甚鉅，爰參考「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第七條規定，明定通知未能送達時之處理方式，以利執行，此第七項所由設也。</p>
<p>第五十五條 權利變換範圍內出租之土地及建築物，因權利變換而不能達到原租賃之目的者，租賃契約終止，承租人並得依下列規定向出租人請求補償。但契約另有約定者，從其約定：</p> <p>一、出租土地係供為建築房屋者，承租人得向出租人請求相當補償；<u>補償金額如發生爭議時，準用第五十條規定辦理。</u></p> <p>二、前款以外之出租土地或建築物，承租人得向出租人請求相當二個月租金之補償。</p> <p>權利變換範圍內出租之土地訂有耕地三七五租約者，應由承租人選擇依<u>第五十七條</u>或耕地三七五減租條例第十七條規定辦理，不適用前項之規定。</p>	<p>第三十七條 權利變換範圍內出租之土地及建築物，因權利變換而不能達到原租賃之目的者，租賃契約終止，承租人並得依下列規定向出租人請求補償。但契約另有約定者，從其約定：</p> <p>一、出租土地係供為建築房屋者，承租人得向出租人請求相當<u>一年租金之補償，所餘租期未滿一年者，得請求相當所餘租期租金之補償。</u></p> <p>二、前款以外之出租土地或建築物，承租人得向出租人請求相當二個月租金之補償。</p> <p>權利變換範圍內出租之土地訂有耕地三七五租約者，應由承租人選擇依<u>第三十九條</u>或耕地三七五減租條例第十七條規定辦理，不適用前項之規定。</p>	<p>一、條次變更並配合文字修正。</p> <p>二、承租人向出租人請求補償之金額，宜由承租人視雙方契約訂定情形主張，不宜於法上統一訂定，如發生爭議，則參照第五十六條之規定，準用五十條審議核復、行政救濟規定辦理。</p>
<p>第五十六條 權利變換範圍內設定<u>不動產役權之土地或建築物</u></p>	<p>第三十八條 權利變換範圍內設定地役權之土地，該地役權消</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、配合民法物權編第五章章名</p>

<p>，該不動產役權消滅。</p> <p>前項不動產役權之設定為有償者，不動產役權人得向土地或建築物所有權人請求相當補償；補償金額如發生爭議時，準用第五十條規定辦理。</p>	<p>減。</p> <p>前項地役權之設定為有償者，地役權人得向土地所有權人請求相當補償；補償金額如發生爭議時，準用第三十二條規定辦理。</p>	<p>由「地役權」修正為「不動產役權」並修正相關條文，將需役及供役客體從「土地」修正擴張至「建築物」，爰配合酌作文字修正。</p>
<p>第五十七條 權利變換範圍內合法建築物及設定地上權、永佃權、農育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、農育權人或耕地三七五租約之承租人於實施者擬訂權利變換計畫前，自行協議處理。</p> <p>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、農育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或現金補償範圍內，按合法建築物所有權、地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約價值占原土地價值比例，分配或補償予各該合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人、農育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、農育權或耕地三七五租約消滅或終止。</p> <p>土地所有權人、合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人、農育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</p>	<p>第三十九條 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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、民法物權編第四章「永佃權」章名及內容業經修正刪除，並以有期限限制之農育權取代永久存在之永佃權。惟民法物權編施行法第十三條之二明定其過渡條款，即於九十九年一月五日修正施行前已發生之永佃權其存續期限縮短為自修正施行日起二十年，並仍適用修正前之規定。其存續期限屆滿時，永佃權人得請求變更登記為農育權。故永佃權於上開過渡期間仍應予保留，爰配合民法前揭修正條文，增訂農育權之規定。</p> <p>三、另有關權利變換關係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，查都市更新權利變換實施辦法第七條之三業已明定，惟涉屬人民權利義務事項，爰提昇至條例位階，於第二項明定權利變換範圍內權利變換關係人得按其占原土地權利價值比例分配土地所有權人應分配之補償金，使本條例法規架構更趨完整。</p>

<p>地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約價值有異議時，準用<u>第五十條</u>規定辦理。</p> <p>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<u>第六十四條</u>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、農育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。</p>	<p>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。</p>	
<p><u>第五十八條</u> 權利變換範圍內土地及建築物經設定抵押權、典權或限制登記，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、典權或限制登記之登載，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>土地及建築物依<u>第四十九條</u>第三項及<u>第五十四條</u>第五項規定辦理補償時，其設有抵押權、典權或限制登記者，由實施者在不超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。</p>	<p><u>第四十條</u> 權利變換範圍內土地及建築物經設定抵押權、典權或限制登記，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、典權或限制登記之登載，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>土地及建築物依<u>第三十一條</u>第三項及<u>第三十六條</u>第二項規定辦理補償時，其設有抵押權、典權或限制登記者，由實施者在不超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。</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、第二項配合第五十四條修訂，酌作文字調整。</p>
<p><u>第五十九條</u> 權利變換範圍內占有他人土地之舊違章建築戶處</p>	<p><u>第四十一條</u> 權利變換範圍內占有他人土地之舊違章建築戶處</p>	<p>條次變更並配合修正文字。</p>

<p>理事宜，由實施者提出處理方案，納入權利變換計畫內一併報核；有異議時，準用<u>第五十條</u>規定辦理。</p>	<p>理事宜，由實施者提出處理方案，納入權利變換計畫內一併報核；有異議時，準用<u>第三十二條</u>規定辦理。</p>	
<p><u>第六十條</u> 權利變換範圍內，經權利變換分配之土地及建築物，實施者應以書面分別通知受配人，限期辦理接管；逾期不接管者，自限期屆滿之翌日起，視為已接管。</p>	<p><u>第四十二條</u> 權利變換範圍內，經權利變換分配之土地及建築物，實施者應以書面分別通知受配人，限期辦理接管；逾期不接管者，自限期屆滿之翌日起，視為已接管。</p>	<p>條次變更。</p>
<p><u>第六十一條</u> 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。</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><u>第四十三條</u> 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、條次變更。</p> <p>二、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>三、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，並使本條例之法規架構更趨完整。</p>
<p><u>第五章 獎助</u></p>	<p><u>第五章 獎助</u></p>	<p>章名未修正。</p>
<p><u>第六十二條</u> 都市更新事業計畫</p>	<p><u>第四十四條</u> 都市更新事業計畫</p>	<p>一、條次變更。</p>

<p>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、<u>協助開闢或管理維護更新單元內或周邊公共設施，其產權登記為公有者；或於更新後提供公益設施供社區使用者。</u></p> <p>三、<u>建築基地及建築物採綠建築或智慧建築設計，或更新單元之整體規劃設計對於都市環境具有正面貢獻者。</u></p> <p>四、<u>更新單元為完整街廓或達一定面積以上者。</u></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>六、前五款容積獎勵後，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。</p> <p>依第九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>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、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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</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</p>	<p>二、考量依第八條優先劃定及第九條迅行劃定更新地區，係由主管機關以政策引導進行都市更新，既為「優先」及「迅行」更新，即無再予時程容積獎勵之必要，爰刪除原條文第一項第三款規定。</p> <p>三、現行「都市更新建築容積獎勵辦法」於九十七年十月十五日修正時，業新增多項建築容積獎勵措施，爰修正第一項第二款至第四款條文，以符授權明確性原則。</p>
--	--	---

	，由中央主管機關定之。	
<p>第六十三條 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，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。</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，其原為私有之土地應登記為公有。</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其他建築基地建築使用，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。</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，其原為私有之土地應登記為公有。</p>	條次變更。
<p>第六十四條 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事者，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<u>權利變換囑託登記</u>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之土</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事者，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之土地未達最小分配面積單</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、第三款配合實務執行，修正相關文字，以資明確。</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，以減少爭議，爰新增第七款，明定因協議合建辦理產權移轉時，得減徵土地增值稅及契稅之規定。</p> <p>四、【財政部賦稅署保留意見】：本條增訂第七款擴大土地增值稅及契稅之減免範圍，建議不予增訂，理由如下：</p> <p>(一) 依平均地權條例第六十條規定，實施市地重劃，土地所有權人必須提供重劃區內不足之公共設施用地，且須自行負擔改良費用，為求鼓勵土地所有權人參加重劃，故於同條例第四</p>

<p>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>七、<u>因協議合建辦理產權移轉時，減徵土地增值稅及契稅百分之四十。但依第二十一條規定自行劃定更新單元實施者，不在此限。</u></p>	<p>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>十二條規定，經重劃之土地，於重劃後第一次移轉時，減徵土地增值稅百分之四十。權利變換係為市地重劃之立體化，依都市更新條例第四十八條第二項規定，權利變換範圍內之土地所有權人應按其權利價值比例共同負擔公共設施用地不足之部分，為提高更新區域內土地及建築物所有權人參與權利變換之意願，及考量租稅公平，爰參照市地重劃之減稅規定，於都市更新條例第六十四條第三款規定，依權利變換方式取得之土地及建築物於更新後第一次移轉，減徵土地增值稅及契稅百分之四十。而協議合建雖為實施都市更新方式之一，惟法並無賦予土地所有權人應負擔公共設施用地之義務，與市地重劃及權利變換情形顯不相同，基於租稅公平，不宜比照「權利變換」予以租稅減免。</p> <p>(二) 協議合建係土地、建築物所有權人與建商之間私契約行為，其權利義務（權利之估價、分配及共同負擔等）只要土地及合法建物所有權人同意即可進行，與一般之合建似無不同。如以協議合建方式辦理都市更新，即得減免土地增值稅及契稅，相對於一般</p>
---	---	--

		<p>協議合建之納稅義務人而言，有失公平；且恐其他各種方式進行建築之案件，亦要求比照減免，將嚴重影響地方稅收。</p> <p>(三) 協議合建得比照權利變換享有稅捐減免之議題，內政部九十五年研修「都市更新條例修正草案」時，中華民國建築開發商業同業公會亦以協議合建為都市更新重建方式之一，建議修正第六十四條第三款，放寬以協議合建方式實施都市更新者，比照權利變換方式享有更新後第一次移轉時土地值稅及契稅之減徵，本部賦稅署及地方政府財政單位基於為避免租稅減免浮濫影響地方稅收，主張維持原條文，經內政部會商決議，維持原條文，並以九十五年九月二十二日台內營字第0九五0八0五七七二號函報行政院。當時顧慮目前並無消除，各地方政府財政狀況甚至更為拮据，尚不宜擴大租稅減免。</p> <p>(四) 依財政收支劃分法第三十八條之一規定：「各級政府、立法機關制(訂)定或修正法律或自治法規，有減少收入者，應同時籌妥替代財源；需增加財政負擔者，應事先籌妥經費或於立法時明文規定相對收入來源。」又監察院亦於八十</p>
--	--	---

		<p>九年四月二十四日以（八九）院台財字第八九二二〇〇二九八號函就行政院暨本部未覓妥適當財源，即進行減稅，與財政收支劃分法第三十八條之一規定不合，涉有違失，提案糾正在案。另立法院審查通過一百零一年度中央政府總預算案審查總報告本部主管部分決議事項（九）亦決議，應全面檢討租稅減免之必要性。按土地增值稅及契稅屬地方稅，為地方政府主要財源，在目前各地方政府財源拮据之情況下，如擴大租稅減免將直接影響地方建設，地方政府對於減少之稅收亦恐會要求中央全額補足（助）。</p>
<p><u>第六十五條</u> 以更新地區內之土地為信託財產，訂定以委託人為受益人之信託契約者，不課徵贈與稅。</p> <p>前項信託土地，因信託關係而於委託人與受託人間移轉所有權者，不課徵土地增值稅。</p>	<p><u>第四十七條</u> 以更新地區內之土地為信託財產，訂定以委託人為受益人之信託契約者，不課徵贈與稅。</p> <p>前項信託土地，因信託關係而於委託人與受託人間移轉所有權者，不課徵土地增值稅。</p>	條次變更。
<p><u>第六十六條</u> 以更新地區內之土地為信託財產者，於信託關係存續中，以受託人為地價稅或田賦之納稅義務人。</p> <p>前項土地應與委託人在同一直轄市或縣(市)轄區內所有之土地合併計算地價總額，依土地稅法第十六條規定稅率課徵地價稅，分別就各該土地地</p>	<p><u>第四十八條</u> 以更新地區內之土地為信託財產者，於信託關係存續中，以受託人為地價稅或田賦之納稅義務人。</p> <p>前項土地應與委託人在同一直轄市或縣(市)轄區內所有之土地合併計算地價總額，依土地稅法第十六條規定稅率課徵地價稅，分別就各該土地地</p>	條次變更。

<p>價占地價總額之比例，計算其應納之地價稅。但信託利益之受益人為非委託人且符合下列各款規定者，前項土地應與受益人在同一直轄市或縣(市)轄區內所有之土地合併計算地價總額：</p> <p>一、受益人已確定並享有全部信託利益者。</p> <p>二、委託人未保留變更受益人之權利者。</p>	<p>價占地價總額之比例，計算其應納之地價稅。但信託利益之受益人為非委託人且符合下列各款規定者，前項土地應與受益人在同一直轄市或縣(市)轄區內所有之土地合併計算地價總額：</p> <p>一、受益人已確定並享有全部信託利益者。</p> <p>二、委託人未保留變更受益人之權利者。</p>	
<p>第六十七條 股份有限公司組織之都市更新事業機構投資於經主管機關劃定應實施都市更新地區之都市更新事業，得按其投資總額百分之二十範圍內，抵減其都市更新事業計畫完成年度應納營利事業所得稅額，當年度不足抵減時，得在以後四年度抵減之。</p> <p>前項投資抵減，其每一年度得抵減總額，以不超過該公司當年度應納營利事業所得稅額百分之五十為限。但最後年度抵減金額，不在此限。</p> <p>第一項投資抵減之適用範圍，由財政部會商內政部定之。</p>	<p>第四十九條 股份有限公司組織之都市更新事業機構投資於經主管機關劃定應實施都市更新地區之都市更新事業，得按其投資總額百分之二十範圍內，抵減其都市更新事業計畫完成年度應納營利事業所得稅額，當年度不足抵減時，得在以後四年度抵減之。</p> <p>前項投資抵減，其每一年度得抵減總額，以不超過該公司當年度應納營利事業所得稅額百分之五十為限。但最後年度抵減金額，不在此限。</p> <p>第一項投資抵減之適用範圍，由財政部會商內政部定之。</p>	<p>條次變更。</p>
<p>第六十八條 證券管理機關得視都市更新事業計畫財源籌措之需要，核准設立都市更新投資信託公司，發行都市更新投資信託受益憑證，募集都市更新投資信託基金。</p> <p>前項都市更新投資信託公司之設置、監督及管理之辦法，由證券管理機關定之。</p> <p>第一項受益憑證之發行、</p>	<p>第五十條 證券管理機關得視都市更新事業計畫財源籌措之需要，核准設立都市更新投資信託公司，發行都市更新投資信託受益憑證，募集都市更新投資信託基金。</p> <p>前項都市更新投資信託公司之設置、監督及管理之辦法，由證券管理機關定之。</p> <p>第一項受益憑證之發行、</p>	<p>條次變更。</p>

<p>募集及買賣，應依證券交易法之規定辦理。</p> <p>都市更新投資信託公司募集之都市更新投資信託基金，應以投資信託基金專戶存放於信託機構，其運用基金取得之財產並應信託予該信託機構，與都市更新投資信託公司及信託機構之自有財產分別獨立。都市更新投資信託公司及信託機構就其自有財產所負債務，其債權人不得對於基金資產請求扣押或行使其他權利。</p>	<p>募集及買賣，應依證券交易法之規定辦理。</p> <p>都市更新投資信託公司募集之都市更新投資信託基金，應以投資信託基金專戶存放於信託機構，其運用基金取得之財產並應信託予該信託機構，與都市更新投資信託公司及信託機構之自有財產分別獨立。都市更新投資信託公司及信託機構就其自有財產所負債務，其債權人不得對於基金資產請求扣押或行使其他權利。</p>	
<p>第六十九條 都市更新投資信託基金之募集、運用及管理，由證券管理機關定之。</p> <p>證券交易法第三十六條、第三十九條、第六十四條及第六十六條之規定，於申請募集都市更新投資信託基金之都市更新投資信託公司準用之。</p> <p>證券交易法第五十三條、第五十四條及第五十六條之規定，於前項公司之人員準用之。</p>	<p>第五十一條 都市更新投資信託基金之募集、運用及管理，由證券管理機關定之。</p> <p>證券交易法第三十六條、第三十九條、第六十四條及第六十六條之規定，於申請募集都市更新投資信託基金之都市更新投資信託公司準用之。</p> <p>證券交易法第五十三條、第五十四條及第五十六條之規定，於前項公司之人員準用之。</p>	條次變更。
<p>第七十條 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</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</p>	條次變更。

<p>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>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>第七十一條 因實施都市更新事業而興修之重要公共設施，除本條例另有規定外，實施者得要求該公共設施之管理者負擔該公共設施興修所需費用之全部或一部；其費用負擔應於都市更新事業計畫中訂定。</p> <p>更新地區範圍外必要之關聯性公共設施，各該主管機關應配合更新進度，優先興建，並實施管理。</p>	<p>第五十三條 因實施都市更新事業而興修之重要公共設施，除本條例另有規定外，實施者得要求該公共設施之管理者負擔該公共設施興修所需費用之全部或一部；其費用負擔應於都市更新事業計畫中訂定。</p> <p>更新地區範圍外必要之關聯性公共設施，各該主管機關應配合更新進度，優先興建，並實施管理。</p>	條次變更。
<p>第六章 監督及管理</p>	<p>第六章 監督及管理</p>	章名未修正。
<p>第七十二條 實施者依第二十條或第二十一條規定實施都市更新事業，應依核准之事業概要所表明之實施進度擬訂都市更新事業計畫報核；屆期未報核者，直轄市、縣（市）主管機關得公告廢止事業概要，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</p>	<p>第五十四條 實施者依第十條或第十一條規定實施都市更新事業計畫，應自獲准之日起一年內，擬具都市更新事業計畫報核；逾期未報核者，直轄市、縣（市）主管機關得撤銷其更新核准。但不可歸責於實施者之事由而遲誤之期間，應予扣除。</p> <p>因故未能於前項期限內擬</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、依第二十條第一項及第三十四條第十六款規定，事業概要應表明實施進度，為利實務執行，爰修正第一項前段規定，明定實施者應依主管機關核准之實施進度擬訂都市更新事業計畫報核；配合行政程序法用語，合法行政處分得經法規准許廢止，又</p>

<p>登記請求權人及第二十二條第三款、第七款規定之代管或代為標售機關。但不可歸責於實施者之事由而遲誤之期間，應予扣除。</p>	<p>具都市更新事業計畫報核者，得敘明理由申請展期；展期之期間每次不得超過六個月；並以二次為限。</p>	<p>因廢止原處分亦屬行政處分，自應通知更新單元範圍內之相關權利人，爰修正相關文字。</p> <p>三、實施者應預為評估辦理期間，並依主管機關核准之實施進度辦理，爰刪除第二項規定。</p>
<p>第七十三條 都市更新事業計畫核定後，直轄市、縣(市)主管機關得視實際需要隨時或定期檢查實施者對該事業計畫之執行情形。</p>	<p>第五十五條 都市更新事業計畫核定後，直轄市、縣(市)主管機關得視實際需要隨時或定期檢查實施者對該事業計畫之執行情形。</p>	<p>條次變更。</p>
<p>第七十四條 前條之檢查發現有下列情形之一者，直轄市、縣(市)主管機關應限期令其改善或勒令其停止營運並限期清理；必要時，並得派員監管、代管或為其他必要之處理：</p> <p>一、違反或擅自變更章程、事業計畫或權利變換計畫。</p> <p>二、業務廢弛。</p> <p>三、事業及財務有嚴重缺失。</p> <p>實施者不遵從前項命令時，直轄市、縣(市)主管機關得撤銷其更新核准，並得強制接管；其接管辦法由中央主管機關定之。</p>	<p>第五十六條 前條之檢查發現有下列情形之一者，直轄市、縣(市)主管機關應限期令其改善或勒令其停止營運並限期清理；必要時，並得派員監管、代管或為其他必要之處理：</p> <p>一、違反或擅自變更章程、事業計畫或權利變換計畫。</p> <p>二、業務廢弛。</p> <p>三、事業及財務有嚴重缺失。</p> <p>實施者不遵從前項命令時，直轄市、縣(市)主管機關得撤銷其更新核准，並得強制接管；其接管辦法由中央主管機關定之。</p>	<p>條次變更。</p>
<p>第七十五條 實施者應於都市更新事業計畫完成後六個月內，檢具竣工書圖及更新成果報告，送請當地直轄市、縣(市)主管機關備查。</p>	<p>第五十七條 實施者應於都市更新事業計畫完成後六個月內，檢具竣工書圖及更新成果報告，送請當地直轄市、縣(市)主管機關備查。</p>	<p>條次變更。</p>
<p>第七章 罰則</p>	<p>第七章 罰則</p>	<p>章名未修正。</p>
<p>第七十六條 不依第三十九條第三項或第五十一條第三項規定拆除、改建、停止使用或恢復原狀者，處新臺幣六萬元以上</p>	<p>第五十八條 不依第二十四條第三項或第三十三條第三項規定拆除、改建、停止使用或恢復原狀者，處新臺幣六萬元以上</p>	<p>條次變更並酌作文字修正。</p>

三十萬元以下罰鍰。並得停止供水、供電、封閉、強制拆除或採取恢復原狀措施，費用由土地或建築物所有權人、使用人或管理人負擔。	三十萬元以下罰鍰。並得停止供水、供電、封閉、強制拆除或採取恢復原狀措施，費用由土地或建築物所有權人、使用人或管理人負擔。	
第七十七條 實施者違反第五十二條第三項規定者，處以銷售金額百分之三十之罰鍰，並得令其限期改善或履行義務；屆期不改善或不履行者，得按次處罰。		一、 <u>本條新增</u> 。 二、配合第五十二條增訂第三項，及參考公寓大廈管理條例第四十九條第一項之立法例，明定更新單元範圍內土地改良物未拆除或遷移完竣前，實施者違法銷售之處罰規定。
第七十八條 實施者無正當理由拒絕、妨礙或規避第七十三條之檢查者，處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並得按次處罰之。	第五十九條 實施者無正當理由拒絕、妨礙或規避第五十五條之檢查者，處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並得按次處罰之。	條次變更並酌作文字修正。
第七十九條 前三條所定罰鍰，由直轄市、縣（市）主管機關處罰之。	第六十條 前二條所定罰鍰，由直轄市、縣（市）主管機關處罰之。	一、條次變更。 二、配合新增第七十七條酌作文字修正。
第八章 附則	第八章 附則	章名未修正。
第八十條 都市更新案實施者申請建造執照，其 <u>相關</u> 法規之適用，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之。 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。 <u>但權利變換計畫審議之期間及其他不可歸責於實施者事由而遲誤之期間，得扣除之。</u> 未依前二項規定期限申請者，其 <u>相關</u> 法規之適用，以申請建造執照日為準。	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。 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。 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。 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	一、條次變更。 二、實務執行上，申請建造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。 三、於本次第四十五條修正條文有關權利變換計畫應與都市更新事業計畫併同報核之規定發布施行前，都市更新事業計畫與權利變換計畫已依現行第二十九條第一項規定分別報核時，迭因主管機關審議，或因配合公有土地處

<p>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）主管機關怠於或遲未處理時，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>（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>理、主管機關代為拆遷等非可歸責於實施者事由，致實施者未能依限申請建造執照而必須以申請建造執照日之法規為準，造成相關法規適用之不穩定，爰增訂第二項但書，明定相關遲誤之時間應予扣除，俾利實務執行。</p>
<p>第八十一條 都市更新以重建方式處理時，都市更新事業機構與出資者應於建造執照核發前，將其土地及實施都市更新事業所需資金信託予信託業，由受託人依信託契約之約定執行履約管理。</p> <p>前項重建應建立續建機制，以及資金應依工程進度專款專用，並由受託人取得該重建工程及建築物之所有權。</p> <p>第一項信託契約，應於申報開工前經各級主管機關備查。主管機關應於建築執照上註記該建築物為信託財產，及其委託人與受託人之名稱。</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、更新重建時，土地所有權人已依其全體同意或經多數決之機制強制參與更新，其所有權毋須再強制辦理信託。惟鑑於重建期限冗長，為確保都市更新事業相關參與者之權益，應強制要求都市更新事業機構與出資者（如土地所有權人自行出資給付共同負擔者），將所需資金包括自有資金、融資貸款及銷售所得價金及其於更新範圍內之土地，信託予信託業，專款專用於更新案，並避免都市更新事業機構之債權人追償風險或違約風險，爰參考一般不動產開發信託架構及內政部所發布「預售屋買賣定型化契約應記載事項」相關規定，由信託業進行履約管理，辦理產權及資金控管事項，並建立續建機制，確保工程順利完成，以降低實施風險。</p> <p>三、鑑於重建開發案之興建中建物倘已屬「民法」第六十六條之定著物，因該建物(不</p>

		<p>動產)尚未辦理所有權第一次登記，亦未能辦理信託登記，致欠缺信託財產之公示外觀，受託人得否依「信託法」第四條第一項對抗第三人，有實務執行之疑義。為使該興建工程及建築物亦能受信託財產之保障，並確保不動產開發信託機制之順利進行，免除興建工程及建築物遭起造人或實施者之債權人查封、扣押之風險，爰於第二項明定由受託人取得其所有權。</p> <p>四、按重建開發案之興建中及興建完成之建築物雖已交付信託予受託人，但受託人因未擔任起造人，第三人仍難知悉該建築物已屬信託財產。為避免第三人爭議，宜規定由主管機關於建造執照、使用執照與雜項執照之適當欄位上註記信託財產等相關事項。</p>
<p>第八十二條 本條例施行細則，由中央主管機關定之。</p>	<p>第六十一條 本條例施行細則，由中央主管機關定之。</p>	<p>條次變更。</p>
<p>第八十三條 本條例自公布日施行。</p> <p> <u>本條例中華民國○○○年○○月○○日修正之第二十四條第二項及第二十七條第二項，施行日期由行政院另定之。</u></p>	<p>第六十二條 本條例自公布日施行。</p>	<p>第二十四條第二項都市更新事業機構之資格限制及第二十七條第二項代執行機構之資格限制，因涉相關從業人員之資格限制及授權法規命令之訂定工作，爰另定其施行日期。</p>