

目錄

一、 臺北市都市更新顧問小組背景說明	- 1 -
(一) 成立源起及宗旨	- 1 -
(二) 成員背景	- 1 -
二、 顧問小組二十點修法共識	- 2 -
三、 建議修正條文	- 11 -
(一) 總說明	- 11 -
(二) 「都市更新條例」修正草案 條文對照表	- 14 -
(三) 「都市更新條例施行細則」修正草案 條文對照表	- 37 -
(四) 「都市更新權利變換實施辦法」修正草案 條文對照表	- 41 -
(五) 「都市更新團體設立管理及解散辦法」修正草案 條文對照表	- 43 -
四、 結語	- 45 -

一、臺北市都市更新顧問小組背景說明

(一) 成立源起及宗旨

近來社會高度關注都市更新之相關議題，突顯都市更新於法令及機制等各方面仍有諸多需改進的空間，臺北市作為我國高度發展之城市，肩負責任與義務提出都市更新條例修法建議，故臺北市政府邀請來自包括地政、都市計畫、都市更新、法律及估價等相關領域之專家學者，於101年4月2日正式成立「臺北市都市更新顧問小組」，廣納專業意見，提出都市更新條例及其相關法令之修正草案，期使我國都市更新之法令與機制更為健全完備。

解決市民面對都市更新所產生之各種問題，係為顧問小組之主要任務，針對當前迫切需修訂之都市更新條例及其相關法令，顧問小組密集召開共五次會議討論，議題含括都市更新之公共利益、民眾權益保障、提高同意門檻比例、資訊公開化、權利變換估價機制及退場機制等面向，透過專業知識與實務經驗之激盪，獲致二十點共識，並提出修法建議，俾供中央主管機關及立法機關參考之用。

(二) 成員背景

1. 張金鶚 政治大學地政系特聘教授(召集人)
2. 何芳子 中國文化大學推廣部建築與都市計畫研究所兼任副教授
3. 林建元 臺灣大學建築與城鄉環境研究所教授
4. 金家禾 臺北大學不動產與城鄉環境學系教授
5. 陳玉霖 麗業不動產估價師聯合事務所執行合夥人
6. 蔡志揚 律州聯合法律事務所律師

二、 顧問小組二十點修法共識

本小組歷經 5 次會議討論，分別為 101 年 4 月 4 日、4 月 8 日、4 月 10 日、4 月 13 日、4 月 17 日，共獲致二十點共識，說明如下：

(一) 規範實施者資格、增加實施者多元型態、建立地主組織之法人格及其組織規範，以解決目前法令針對實施者之資格無明確規範及地主意見紛歧，以致更新案推動屢有爭議之議題。

1. 規範實施者資格

實施者為實施更新事業之主體，其專業度及執行能力實為辦理都市更新案之重要關鍵因素。都市更新條例第 3 條對於實施者之定義為「實施都市更新事業之機關、機構或團體」，而都市更新條例第 14 條對於「都市更新事業機構」之組成型態係以依公司法設立之股份有限公司為限，惟公司法僅就股份有限公司之組織、登記、成立、營運進行規範，並未考量是否具備辦理都市更新之專業。有鑑於現行更新案中，以都市更新事業機構擔任實施者為大多數，而其專業度亦主導案件品質，故有必要進一步規範其資格，包括實收資本額、營業項目、信用、財務能力、組織運作狀況等，從根本鞏固更新案品質。

2. 增加實施者多元型態

現行條例中，實施者包括主管機關、主管機關同意或委託之機關(構)、土地及合法建築物所有權人組織之更新團體、或其委託之更新事業機構。惟實務操作上，亦出現所謂代理實施者之角色(代理整合相關意見，收取服務費提供專業意見，不一定參與權利分配)；另非官方組織、非營利組織或第三部門亦應賦予其擔任實施者之機會，故建議於現行條例中增加實施者之多元型態。

3. 建立地主組織之法人格及其組織規範

土地及合法建築物所有權人是否凝聚共識係為一更新案得否成就的主要關鍵因素之一，故應強化所有權人與實施者間之協商機制，於更

新案之前期整合階段，賦予相關所有權人組成團體之法源依據，使所有權人得與實施者進行溝通協調或辦理其他相關事項。

(二) 強化資訊公開及完備通知程序。要求實施者應提供完整之都市更新事業計畫書，及在不影響個人隱私下將權利變換計畫書、估價報告書給地主知悉、並強化公聽會之通知程序及內容。

基於民眾權益保障、資訊平等、公開透明等原則，於不違反個人資料保護之前提下，實施者應主動公開都市更新事業計畫書、權利變換計畫書及估價報告書供相關所有權人知悉。

公聽會旨在聽取民眾意見，作為後續審議之參據，為充實公聽會之內容，建議於公聽會時，實施者應就計畫內容之應表明事項詳予說明，並使相關所有權人得以充分陳述意見，同時規範應於一定期間前踐行通知程序，以保障所有權人參與之機會。

(三) 提高各階段同意門檻。建議劃定更新單元及概要同意比例應超過 1/2，都市更新事業計畫之同意比例應超過 9/10，另概要核准通知應送達全部所有權人。

現行條例對於事業概要之同意比例門檻僅為 1/10，且 1 人以上即可申請，影響多人權益卻缺乏代表性，故建議同意比例門檻應超過 1/2，且應通知送達更新單元範圍內全部所有權人，達到資訊公開及民眾參與之目的。

為避免實施者一旦取得達法定同意門檻後，即停止徵詢所有權人意見，不再溝通協商，致後續產生諸多爭議，建議一併調高事業計畫之同意比例門檻超過 9/10，於申請報核前即應取得更新單元範圍內絕大多數所有權人之同意，強化實施者整合協調之責任，以減少後續爭議。

(四) 建立溝通協商機制。申請過程中，審議前得由非官方組織協助所有權人進行協商，審議時倘遇爭議案件，則可由審議會要求非官方組織協商後始得續行審議，另應就非官方組織訂定規

範、或提供所有權人另循都更法院外仲裁機制之建立。

- (五) 補充說明第一次小組會議共識四有關溝通協調機制之程序，於送件審議前，倘涉及爭議，得由非官方組織協助所有權人進行協商；審議涉及爭議時，應要求非官方組織進行協調；倘協商不成，所有權人得循仲裁機制辦理。

併同上述兩點共識，考量現行條例對於辦理都市更新事業未明確規範溝通協調之時機與機制，故建議於更新事業申請報核前、審議時及核定前之三階段，引進非官方組織之公正調和角色，以完善建立溝通協調機制，提供陳情人表示意見之多元管道。

- (六) 刪除地方政府應負有代為拆遷之義務，回歸司法體系裁決拆除與否，並由法院執行拆除。

為保障所有權人之權益，建議仿照日本及英國立法例，刪除地方政府應負有代為拆遷之義務，回歸司法體系，由法院裁定拆除與否，並由法院執行拆除。

- (七) 建議刪除都市更新條例第 25 條之 1 條政府強制徵收之規定。

都市更新案所有權人不同意參與協議合建者，應依都市更新條例第 25 條規定之精神，仍優先以權利變換方式辦理，建議將「徵收、讓售實施者」規定刪除，避免實務上執行爭議。

另為配合提高事業計畫及權利變換計畫之同意比例門檻超過 9/10 之共識，已高於都市更新條例第 25 條之 1 私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均超過 4/5 之同意比例，故併同本項共識，建議都市更新條例第 25 條之 1 應全數刪除。

- (八) 為確保估價師選定之公正性，建議明訂權利變換計畫範圍內三家估價師之選定，需由實施者、地主及地方主管機關分別指定。

有關估價分配之評定，現行由實施者統一委託三家估價師之規定，使所有權人產生不公平、不公開之感受，致衍生眾多估價爭議，建議三家估價師之選定，應有多元管道並賦予地主參與選定之機會。

(九) 明訂更新案應於地上物完全拆除後，始得核發建照及預售。

房地產預售制度為我國行之有年之機制，惟本次士林文林苑之個案突顯都市更新案與預售制度之衝突矛盾，倘地上物未完全拆除即可預售，將使變更建築設計之彈性喪失，除影響案內所有權人之權益，亦連帶影響購買預售屋之善意第三人，故建議於都市更新條例中明定更新案應於地上物完全拆除後，始得核發建照，續依其他法令規定辦理預售。

(十) 建議劃定單元及事業概要合併辦理，同意比例門檻由原來之 1/10 提高至 1/2，送件前應有自辦公聽會，送件後由地方主管機關召開公辦公聽會，並應經審議會審議通過始得確定範圍。不同意劃入更新單元者，應敘明具體理由並以書面為之，供審議會參考。

鑑於都市更新事業概要之內涵讓民眾容易與事業計畫混淆，建議以「更新單元劃定計畫」取代「事業概要」，並明確規範劃定程序及更新單元應表明事項，以與事業計畫內容有所區隔，便於民眾了解。

劃定單元係為確定更新單元範圍之重要階段，應使相關所有權人充分表達是否有劃入之意願，故建議明定辦理程序，並須提經審議會確認，同時應給予不同意劃入者表示意見之機會，並將同意比例提高超過 1/2，以使更新單元之範圍係符合多數所有權人之意願，俾利後續推動。

(十一) 建議新增權利變換計畫階段所有權人出具同意書之機制，其同意比例門檻為 9/10。

現行條例中，實施者於權利變換計畫階段不須取得同意書，惟權利變換計畫影響民眾權益至深，應賦予其選擇之權利，故建議事業計畫

與權利變換計畫採分送者，新增所有權人應就權利變換計畫出具同意書之機會，並比照事業計畫之同意比例門檻超過 9/10。

(十二) 百分之百協議合建之案件，比照權利變換增加稅賦減免之規定，並建議以簡化程序辦理，惟審議會仍應針對公益性部份進行審查。

因現行條例對於更新後減免稅捐之規定，部分限縮為以權利變換方式實施者始得申請，導致百分之百協議合建之更新案仍提出權利變換計畫以爭取稅捐減免優惠，徒增審議程序，建議採協議合建實施之更新案仍可比照權利變換享有稅捐減免之優惠，消弭「真合建假權變」之更新案。

因協議合建須經全體土地及合法建築物所有權人同意，性質上應為較單純，故於審議程序中得採簡化方式辦理，簡化方式可由各級地方政府之審議會另定之。

(十三) 建議同一更新單元內，倘有不同意重建者，得採整建維護方式處理。

都市更新條例第 4 條載明都市更新之處理方式，分重建、整建、維護三種方式，現行條例雖未禁止同一更新單元內得採兩種以上方式處理，惟亦未明文規範其標準，於執行上致生諸多爭議，為使都市更新之處理方式更有彈性同時保障不願辦理重建者之權益，建議於都市更新條例內明文規定單元內併採不同之處理方式。

(十四) 為確保同意書之真實性，應檢附所有權人印鑑證明或辦理公證，以保障所有權人之權益。

同意書之真偽攸關更新案是否達到同意比例門檻之關鍵，於實務上亦曾發生同意書非本人親簽之爭議，故為確保同意書之真實性，建議應檢附所有權人印鑑證明或辦理公證，以保障所有權人之權益。

(十五)為提升審議品質，建議明訂地方主管機關得委託專業團體或機構協助審查。

因辦理都市更新事業之法定書圖文件攸關民眾權益至深，致審查費時，故建議於現行都市更新審議作業程序中，建立協助審查部分法定申請文件之機制，以提升地方主管機關之審議品質與效率，同時兼顧所有權人權益。

(十六)為提升社區整體環境改善及具體貢獻，劃定更新單元應回應都市計畫之關係及其公益性之提供，公益性內容包括都市防災、結構安全、交通系統、開放空間、公共設施等。

為增進都市更新之公共利益，建議明定申請人或實施者應於劃定更新單元計畫書內，載明其與都市整體發展之關連性及所具備之公益性，以作為地方主管機關審議單元劃定之參據。

(十七)為保障住戶權益，建議明訂公平性之選配原則，原住戶應優先選配，並考量其財務負擔能力，且不得以選配原則或設計規劃排除或限制原住戶選配權益。

現行條例於都市更新事業計畫階段，未明定應載明選配方式，衍生後續權利變換階段之諸多爭議。建議應明訂選配方式，同時不應以實施者之市場銷售考量進行建築規劃設計，而應以原住戶之需求及財務負擔能力為優先考量，且選配順序應為原住戶優先於實施者之模式，以充分保障原住戶之選配權益，達到原地安置、維持原有社群網絡之目的。

(十八)有關公有土地參與更新之機制，建議公辦更新時，公有土地應一併納入都市更新事業計畫範圍內參與更新；民間自辦更新時，應徵詢公有土地機關是否有使用計畫並主導辦理更新之意願。

現行條例中，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，限縮其土地處分模式，以致產生公有土地被以小吃大等情形。建議公有土地參與都市更新應分為公辦更新及自辦更新兩種情形分別處理：因公辦更新係配合政策需要，故公有土地秉於行政一體之原則，理當一併參與；民間自辦更新時，應充分尊重公有土地機關之意見，於劃定更新單元時，責成申請人或實施者應先徵詢公有土地機關之參與意願，再依其回復意見辦理後續。

(十九)都市更新處理方式包括重建、整建及維護，惟現行條文內容以重建方式為主，致執行整建維護面臨許多疑義（例如同時採二種以上處理方式時，同意比例與容積獎勵如何分算、同一建築執照之部份建物擬採整建維護困難等），故建議應於都市更新條例內另訂整建維護專章予以規範。

有鑑於現行條例僅就重建之處理方式詳予規範，對於整建及維護之處理方式著墨甚少。臺北市雖有訂定「臺北市都市更新整建維護實施辦法」，惟考量都市更新條例係為全國適用之法規，因相關權利關係複雜，建議中央主管機關應針對整建維護之特性加以檢討，於母法內另闢專章，以彰顯都市更新多元處理方式之立法精神。

(二十)強化所有權人之退場機制

1. 公展結束前所有權人得撤銷同意書，不需負舉證責任。

都市更新條例第 22 條第 3 項有關「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得於公開展覽期滿前，撤銷其同意」，由於何謂權利義務不相符於實務上難以認定，且不應限縮所有權人得撤銷同意書之權利，故建議於公展期滿前，所有權人不需敘明理由即得無條件撤銷事業計畫(權利變換計畫)同意書。

2. 事業計畫核定後，應於 3 年內提出權利變換計畫。有特殊情形者，得延長 1 年，逾期報核，事業計畫即自動失效。

建議增加權利變換計畫階段亦應取得同意書，進一步規範實施者

於事業計畫核定後，應於一定期限內應提出權利變換計畫，避免實施者怠於推動更新事業，影響所有權人之權益。

3. 增加權利變換計畫亦需取得超過 9/10 同意書比例。

倘所有權人不同意權利變換之內容，仍可於此階段表示不同意，如實施者無法於前點規範時間內取得超過 9/10 之同意比例，擬具權利變換計畫送件報核，事業計畫之核定即自動失效。

顧問小組共識對應修正條文對應表

顧問共識	都市更新條例	都市更新條例施行細則	都市更新新換法 都權利變換 都權實施辦	都市更新團體 設立管理及 散辦法
共識一	修正第3條 修正第14條 新增第14條之1 修正第15條 新增第15條之1			修正第3條 修正第6條
共識二		修正第6條 修正第7條 新增第7條之1		
共識三	修正第10條 修正第11條 修正第22條 刪除第25條之1			
共識四	新增第16條之1			
共識五	新增第16條之1			
共識六	修正第36條			
共識七	刪除第25條之1			
共識八			修正第6條	
共識九	修正第34條			
共識十	修正第10條 修正第11條 修正第16條			
共識十一	修正第29條			
共識十二	修正第46條			
共識十三	修正第4條			
共識十四		修正第15條		
共識十五	新增第17條之1			
共識十六	新增第10條之1 修正第11條			
共識十七	修正第21條		修正第11條	
共識十八	修正第27條 新增第27條之1			
共識十九	建議新增整建維護專章			
共識二十	修正第22條 修正第29條 修正第54條 新增第54條之1			

三、 建議修正條文

(一) 總說明

都市更新條例自八十七年十一月十一日公布施行後，歷經八次修正，為增進都市更新之公益性、多元實施者之型態並規範其資格、加強資訊公開化、建立溝通協商機制、確保權利變換之公平公正、提高各階段之同意比例門檻、健全所有權人退場機制，以使都市更新之制度更為完備，爰依臺北市都市更新顧問小組共識擬具都市更新條例及其相關法令部分條文修正草案，其中「都市更新條例」計修正十五條，增訂七條，刪除一條；「都市更新條例施行細則」計修正三條、新增一條；「都市更新權利變換實施辦法」，計修正二條；「都市更新團體設立管理及解散辦法」計修正二條。

透過本次修法希望達成之目標包括：使都市更新整體架構有更清楚的輪廓，刪除「事業概要」之文字，明確區分辦理階段為「更新單元劃定計畫」、「事業計畫」及「權利變換計畫」，避免造成人民對於程序混淆及認知之困擾；都市更新之執行將更為謹慎，並適度提高各階段之同意比例門檻，俾使更新共識之凝聚；增加非政府組織亦得擔任實施者，因應實務需要之多元發展；使都市更新的資訊更為公開透明，保障民眾知的權益；強調事前協商，減少核定後之爭議；對於所有權人與實施者間之爭議，採取衡平公正之處理，建立權益紛爭的多元解決管道；對於不同意參與都市更新者，提供更為周詳的處理方式，以保障民眾權益。都市更新條例及其相關法令修正方向建議如下：

1. 都市更新條例

- (1) 增訂非政府組織亦得擔任實施者，並規範其資格；明定都市更新團體得委託專業組織擔任實施者。(修正條文第 3 條、新增條文第 14 條之 1)

- (2) 增訂得以二種以上處理方式辦理都市更新。(新增條文第 4 條第 2 項)
- (3) 以「更新單元劃定計畫」取代「事業概要」，規範審議程序、明定計畫內容應表明事項、不同意劃定者應以書面表示意見，並提高同意比例門檻至超過二分之一；另放寬申請劃定單元之主體為都市更新事業機構、都市更新團體、都市更新籌備會或非政府組織。(修正條文第 10 條、新增條文第 10 條之 1、修正條文第 11 條、修正條文第 16 條)
- (4) 增訂都市更新事業機構之資格規範。(新增條文第 14 條第 2 項)
- (5) 為實施都市更新事業，土地及合法建築物所有權人應組織更新團體以實施都市更新事業，並賦予其法人格。(修正條文第 15 條)
- (6) 增訂辦理都市更新事業時之爭議處理機制，引進非政府組織擔任協商平台，依辦理階段分別處理。(新增條文第 16 條之 1)
- (7) 新增各級主管機關為辦理都市更新審查業務時，得委託專家或機關團體協助之。(新增條文第 17 條之 1)
- (8) 增訂都市更新事業計畫應載明權利變換分配方式，另將建築興建成本與負擔及財務計畫單獨表示，並配合調整項次。(修正條文第 21 條)
- (9) 提高事業計畫階段之同意比例，刪除撤銷同意書之限制規定。(修正條文第 22 條)
- (10) 刪除不願參與協議合建且協議不成者，得由直轄市、縣(市)主管機關徵收讓售實施者之規定，並配合第 22 條同意比例之修正，刪除本條文有關同意比例之規定。(刪除條文第 25 條之 1)
- (11) 新增公辦更新時，公有土地應一律參與，民間自辦更新時，申請人或實施者應先徵詢公有土地機關之意見，並限期公有土地機關表示參與意願、提出使用計畫及預定期程。倘申請人或實施者未依規定辦理，或公有土地機關按規定提出使用計畫及預定期程，則地方主管機關應駁回其申請(修正第 27 條、新增條文第 27 條)

之 1)

- (12) 新增權利變換計畫應取得同意書，其計算、審核及撤銷準用第 22 條規定。(修正條文第 29 條)
- (13) 新增實施者請領建造執照應於更新單元範圍內土地改良物拆除或遷移完竣後，始得核發之規定。(新增條文第 34 條第 2 項)
- (14) 刪除地方政府負有代為拆除之義務。(修正條文第 36 條)
- (15) 放寬協議合建得準用稅捐減免之規定。(修正條文第 46 條)
- (16) 規範實施者應於一定期限內擬訂事業計畫或權利變換計畫。(修正條文第 54 條、新增條文第 54 條之 1)

2. 都市更新條例施行細則

- (1) 規範公聽會之通知及進程序、促進資訊公開化並配合都市更新條例第 10 條之修正。(修正條文第 6 條、第 7 條、新增條文第 7 條之 1)
- (2) 新增同意書應依法公證、認證或檢附印鑑證明。(新增條文第 15 條第 4 項、第 5 項)

3. 都市更新權利變換實施辦法

- (1) 修正三家估價師應由土地及合法建築物所有權人、實施者及直轄市、縣(市)主管機關三方分別委託，其評定及選任方式等規定，由中央主管機關訂定。(修正條文第 6 條)
- (2) 新增權利變換分配方式之原則，並配合都市更新條例第 21 條之修正。(修正條文第 11 條)

4. 都市更新團體設立管理及解散辦法

- (1) 配合都市更新條例第 15 條之修正。(刪除條文第 3 條第 4 款)
- (2) 新增更新會之成員得包括提供資金者。(修正條文第 6 條)

(二) 「都市更新條例」修正草案 條文對照表

建議修正條文	現行條文	說明
<p>第三條 本條例用語定義如下：</p> <p>一、都市更新：係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。</p> <p>二、都市更新事業：係指依本條例規定，在更新地區內實施重建、整建或維護事業。</p> <p>三、更新單元：係指更新地區內可單獨實施都市更新事業之分區。</p> <p>四、實施者：係指依本條例規定實施都市更新事業之機關、機構、團體或非政府組織。</p> <p>五、權利變換：係指更新單元內重建區段之土地所有權人、合法建築</p>	<p>第三條 本條例用語定義如下：</p> <p>一、都市更新：係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。</p> <p>二、都市更新事業：係指依本條例規定，在更新地區內實施重建、整建或維護事業。</p> <p>三、更新單元：係指更新地區內可單獨實施都市更新事業之分區。</p> <p>四、實施者：係指依本條例規定實施都市更新事業之機關、機構或團體。</p> <p>五、權利變換：係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</p>	<p>一、依本市顧問小組共識一辦理。</p> <p>二、為增加實施者之多元型態，修正條文第四款，增列非政府組織亦得擔任實施者。</p>

建議修正條文	現行條文	說明
<p>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，分配更新後建築物及其土地之應有部分或權利金。</p>	<p>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，分配更新後建築物及其土地之應有部分或權利金。</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</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</p>	<p>一、 依本市顧問小組共識十三辦理。</p> <p>二、 現行規定雖未禁止同一更新單元內得以兩種以上方式處理，惟並未明定於條例中，致使實務執行上多所爭議。為使都市更新之處理方式更有彈性同時保障不願辦理重建者之權益，爰增訂第二項。</p>

建議修正條文	現行條文	說明
<p>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><u>都市更新事業之實施得以二種以上處理方式辦理之。</u></p>	<p>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>第十條 經劃定應實施更新之地區，<u>都市更新事業機構、都市更新團體或非政府組織</u>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，<u>擬訂更新單元劃定計畫</u>，連同公聽會紀錄，送由當地直轄市、縣（市）主管機關<u>審議通過後核定發布實施，並即公告三十日及通知更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人。</u><u>但都市更新團體尚未核</u></p>	<p>第十條 經劃定應實施更新之地區，<u>其土地及合法建築物所有權人</u>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，<u>擬具事業概要</u>，連同公聽會紀錄，<u>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</p>	<p>一、 依本市顧問小組共識三及十辦理。</p> <p>二、 為避免土地及合法建築物所有權人一人即可申請劃定更新單元情形的發生，而影響其他土地及合法建築物所有權之權益，爰修正第一項更新單元劃定計畫申請人資格。另為增加都市更新團體自行實施之誘因，爰增訂但書允許尚未成立大會之都市更新籌備會亦可以提出申請。</p> <p>三、 為強化更新單元合理性之審查機制，且</p>

建議修正條文	現行條文	說明
<p><u>准設立前，得由都市更新團體籌備會申請之。</u></p> <p><u>更新單元內之土地及合法建築物所有權人未達七人者，前項申請得由土地及合法建築物所有權人為之。</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<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。</p> <p><u>不同意劃定之土地及合法建築物所有權人，對於第一項之申請，應於審議前，以書面方式為不同意之意思表示，由各級主管機關參考審議。</u></p> <p><u>依第七條劃定之都市更新地區，其同意比例已達第二十二條規定者，得免擬訂更新單元劃定計畫，並依第十五條及第十九條規定，逕行擬訂都市更新事業計畫辦理。</u></p>	<p><u>十分之一</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>十分之一</u>之同意；其同意比例已達<u>第二十二條</u>規定者，得免擬具都市更新事業概要，並依<u>第十五條</u>及<u>第十九條</u>規定，逕行擬具都市更新事業計畫辦理。</p>	<p>事業概要僅係事業計畫之摘要說明，使多數民眾對事業概要與事業計畫之審議內容無法判別，爰將第一項「事業概要」修正為「更新單元劃定計畫」，以資明確。</p> <p>四、增進公共利益係本條例制定之立法目的，且更新單元之劃定乃實施都市更新事業之前提，故更新單元之劃定即須以範圍內之土地及建築物有辦理都市更新之必要及急迫，以之為公益性之內涵，並藉由審議會之審議程序將其具體化，爰修訂第一項，明定申請更新單元劃定時應併同擬具「更新單元劃定計畫」，且須經直轄市、縣（市）主管機關審議通過後，始得核定發布實施。另為保障土地及合法建</p>

建議修正條文	現行條文	說明
		<p>築物所有權人及利害關係人之權益，課予行政機關負有公告及周知核定處分之義務，爰於第一項明定更新單元劃定計畫經審議通過後，地方主管機關應即應公告及通知土地及合法建築物所有權人及利害關係人之程序。</p> <p>五、更新單元劃定計畫旨在確認更新單元之範圍並作為後續都市更新事業計畫擬訂之基礎，對範圍內之所有權人之權益將生影響，為增加更新單元劃計畫之代表性及可行性，爰將同意比例門檻提高至二分之一，以期周延。</p> <p>六、為保障土地與合法建築物所有權人表示不同意見之機會，爰增訂第四項，賦予不同意劃入者於審議前有表示意</p>

建議修正條文	現行條文	說明
<p>第十條之一 <u>都市更新事業機構、都市更新團體或非政府組織擬訂之更新單元劃定計畫應表明下列事項：</u></p> <p><u>一、更新單元範圍。</u></p> <p><u>二、計畫目標。</u></p> <p><u>三、回應都市計畫之關係。</u></p> <p><u>四、更新單元內土地及建築物之現況分析。</u></p> <p><u>五、更新單元周邊之現況分析。</u></p> <p><u>六、處理方式及其區段劃分。</u></p> <p><u>七、區內簡要配置計畫。</u></p> <p><u>八、更新單元劃定對社區整體之貢獻及其公益性，其內容包括都市防災、結構安全、交通系統、開放空間、公共設施等。</u></p> <p><u>九、實施方式。</u></p> <p><u>十、其他應加表明之事項。</u></p>		<p>見之機會，以確保民眾權益。</p> <p>一、依本市顧問小組共識十六辦理。</p> <p>二、本條新增。</p> <p>三、配合前條須以更新單元劃定計畫為申請劃定更新單元之法定要件，爰於本條明定應表明事項，俾有執行依據。</p>

建議修正條文	現行條文	說明
<p>第十一條 未經劃定應實施更新之地區，<u>都市更新事業機構、都市更新團體或非政府組織</u>，得依主管機關所定更新單元劃定基準及<u>第十條之一規定擬訂更新單元劃定計畫，並依第十條規定之程序申請實施都市更新事業。</u></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為促進其土地再開發利用或改善居住環境</u>，得依主管機關所定更新單元劃定基準，<u>自行劃定更新單元</u>，依前條規定，申請實施該地區之都市更新事業。</p>	<p>一、依本市顧問小組共識三、十及十六辦理。</p> <p>二、申請人資格酌作修正，理由同第十條。</p> <p>三、第一條已明定都市更新事業之實施須以「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」為前提，爰刪除「為促進其土地再開發利用或改善居住環境」等文字。</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。但都市新事業係以整建或維護方式處理者，不在此限。</p> <p><u>前項依公司法設立之股份有限公司之相關規範，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。但都市新事業係以整建或維護方式處理者，不在此限。</p>	<p>一、依本市顧問小組共識一辦理。</p> <p>二、實施者之專業度及執行能力為辦理都市更新案之關鍵因素，有鑑於現行更新案以都市更新事業機構擔任實施者位大多數，爰增訂第二項，規範實施者資格。建議規範方向可包括實收資本額、營業項目、信用、財務能力、組織運作狀況</p>

建議修正條文	現行條文	說明
<p>第十四條之一 非政府組織應經各級主管機關認定，其認定方式由中央主管機關定之。</p>		<p>等，以確保更新執行並保障民眾權益。</p> <p>三、依本市顧問小組共識一辦理。</p> <p>四、本條新增。</p> <p>五、配合第三條第四款增列非政府組織得擔任實施者之規定，爰新增本條，規範非政府組織之資格，以為周全。</p>
<p>第十五條 逾七人之土地及合法建築物所有權人為實施都市更新事業，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</p>	<p>第十五條 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：</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</p>	<p>一、依本市顧問小組共識一辦理。</p> <p>二、土地及合法建築物所有權人之共識係更新案得否成就之關鍵因素，故於更新案之前期整合階段，賦予所有權人組成團體之法源依據，使所有權人得與實施者進行溝通協調；惟因現行規定更新團體須以依第十條或第十一條規定自行實施都市更新事業為前提始得組織，爰將「依第十條及第十一條規定自行」修正為「為」，</p>

建議修正條文	現行條文	說明
<p>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>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>刪除更新團體組織之限制，以衡平土地及合法建築物所有權人與實施者之地位。</p>
<p>第十五條之一 都市更新團體得委託專業組織擔任實施者。</p>		<p>一、依本市顧問小組共識一辦理。</p> <p>二、本條新增。</p> <p>三、實務執行上，代理實施制度已行之有年，惟現行規定中並未說明其法律關係，故為賦予「代理實施者」實施都市更新事業之法源依據，俾符實際，爰增訂本條。</p>
<p>第十六條 各級主管機關為審議<u>更新單元劃定計畫</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</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、依本市顧問小組共識十辦理。</p> <p>二、配合第十條增訂更新單元劃定計畫須提送當地直轄市、縣（市）主管機關審議之規定，爰增列「更新單元劃定計畫」亦為審議會審議之對象。</p>

建議修正條文	現行條文	說明
<p>諮商。</p> <p><u>第十六條之一 申請人或實施者於依前條規定進行審議前，得由經各級主管機關認可之非政府組織進行協商；審議中，如有必要時，各級主管機關應將全案交由經各級主管機關認可之非政府組織進行協議後始得續行審議；未能達成協議者，得依仲裁法提付仲裁，但應同時以書面方式通知直轄市、縣（市）主管機關。</u></p>		<p>一、依本市顧問小組共識四及五辦理。</p> <p>二、本條新增。</p> <p>三、現行規定除審議會外，就爭議案件並未設有協商平台或其他協議機制，故為建立並完善溝通協調機制，提供不同意見者或利害相關人多元表示意見之管道，並引進非政府組織之公正調和角色，爰新增本條，以明確規範協商或協議進行之時機及其法律效果。</p>
<p><u>第十七條之一 各級主管機關辦理都市更新審查業務時，得委託或指定具有該項學識及經驗之專家或機關團體為之；其委託或指定之相關費用，由申請人或實施者負擔。</u></p> <p><u>前項委託費用及辦理方式等相關規定，由中央主管機關定之。</u></p>		<p>一、依本市顧問小組共識十五辦理。</p> <p>二、本條新增。</p> <p>三、我國各級機關囿於目前人力有限，辦理都市更新審查業務已顯不足，且相關計畫書圖係由專業人員所繪製，致使審查人員難以判別其內容之合理性，影響都更業務之推展，故有</p>

建議修正條文	現行條文	說明
		<p>必要透過行政委託方式，由具相關學識及經驗之專家或機關團體協助辦理審查業務，以保障民眾權益、減少執行爭議並加速審查效率，爰明定各級主管機關得以行政委託方式，委託相關專業人員或機關團體協助審查之法辦依據。</p>
<p>第二十一條 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 	<p>第二十一條 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 	<ol style="list-style-type: none"> 一、依本市顧問小組共識十七辦理。 二、現行條文中未將選配原則列入都市更新事業計畫應表明事項內，衍生後續辦理權利變換階段之諸多爭議，爰將第十一款修正為「實施方式、權利變換之分配方式及有關費用分擔」，並移列為修正條文第十二款。 三、考量建築興建成本與負擔係財務計畫中，影響土地及合法建築物所有權人於更新後分回權利價

建議修正條文	現行條文	說明
<p>圖說。</p> <p><u>九</u>、申請獎勵項目及額度。</p> <p><u>十</u>、重建區段之土地使用計畫，含建築物配置及設計圖說。</p> <p><u>十一</u>、都市設計或景觀計畫。</p> <p><u>十二</u>、<u>實施方式、權利變換之分配方式及有關費用分擔</u>。</p> <p><u>十三</u>、<u>拆遷安置計畫</u>。</p> <p><u>十四</u>、<u>建築興建成本與負擔及財務計畫</u>。</p> <p><u>十五</u>、實施進度。</p> <p><u>十六</u>、效益評估。</p> <p>十七、相關單位配合辦理事項。</p> <p>十八、其他應加表明之事項。</p>	<p>說。</p> <p><u>九</u>、重建區段之土地使用計畫，含建築物配置及設計圖說。</p> <p><u>十</u>、都市設計或景觀計畫。</p> <p><u>十一</u>、<u>實施方式及有關費用分擔</u>。</p> <p><u>十二</u>、拆遷安置計畫。</p> <p><u>十三</u>、財務計畫。</p> <p><u>十四</u>、實施進度。</p> <p><u>十五</u>、效益評估。</p> <p><u>十六</u>、申請獎勵項目及額度。</p> <p>十七、相關單位配合辦理事項。</p> <p>十八、其他應加表明之事項。</p>	<p>值高低之重要因素，爰將第十三款修正為「建築興建成本與負擔及財務計畫」，以保障民眾之權益，並移列為修正條文第十四款。</p> <p>四、另配合實務執行之需要，爰調整條款順序。</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，除依第七條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二分之一，並其所有土地總</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，<u>其屬依第十條規定申請獲准實施都市更新事業者</u>，除依第七條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</p>	<p>一、依本市顧問小組共識三、十九及二十辦理。</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</p>

建議修正條文	現行條文	說明
<p>面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意外，<u>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十分之九，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九之同意。</u></p> <p>前項人數與土地及建築物所有權比例之計算，準用第十二條之規定。</p> <p>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>建築物所有權人均超過二分之一，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意外，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過五分之三，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過三分之二之同意；其屬依第十一條規定申請獲准實施都市更新事業者，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過三分之二，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過四分之三之同意。但其私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過五分之四同意者，其所有權人數不予計算。</u></p> <p>前項人數與土地及建築物所有權比例之計算，準用第十二條之規定。</p> <p>各級主管機關對</p>	<p>響利害關係人之權益，爰將第一項之同意比例門檻調高至十分之九。</p> <p>三、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，爰刪除第三項但書之規定。</p>

建議修正條文	現行條文	說明
	<p>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>第二十五條之一 刪除</p>	<p>第二十五條之一 <u>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</u></p>	<p>一、依本市顧問小組共識三及七辦理。 二、都市更新案所有權人不同意參與協議合建者，應依都市更新條例第二十五條規定之精神，仍優先以權利變換方式辦理，爰將「徵收、讓售實施者」規定予以刪除，避免實務上執行爭議。 三、另為配合提高事業計畫及權利變換計畫之同意比例門檻</p>

建議修正條文	現行條文	說明
	<p><u>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。</u></p>	<p>超過十分之九之共識，已高於都市更新條例第二十五條之一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比例，爰刪除本條文。</p>
<p>第二十七條 依本條例實施都市更新事業時，<u>公有土地及建築物</u>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</p>	<p>第二十七條 都市更新事業計畫範圍內<u>公有土地及建築物</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、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</p>	<p>一、依本市顧問小組共識十八辦理。</p> <p>二、配合新增第二十七條之一有關公有土地及建築物參與都市更新程序之規定，爰將「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」修正為「依本條例實施都市更新事業時，<u>公有土地及建築物</u>」，以維周全。</p>

建議修正條文	現行條文	說明
<p>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</p>	<p>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，並得讓售實施者。</p> <p>五、以協議合建方式實</p>	

建議修正條文	現行條文	說明
<p>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>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><u>第二十七條之一 公有土地及建築物依前條規定參與都市更新時，除依第九條規定應納入更新單元範圍內併同辦理都市更新者外，依下列規定辦理：</u></p> <p><u>一、都市更新事業機構、都市更新團體或非政府組織應於申請更新單元劃定前，徵詢公有土地及建築物管</u></p>		<p>一、依本市顧問小組共識十八辦理。</p> <p>二、本條新增。</p> <p>三、現行規定要求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，限縮其土地處理模式，且致使部分大面積公有土地及建築物被實施者強制納入都市更新事業計畫，而有違</p>

建議修正條文	現行條文	說明
<p><u>理機關之參與意願。</u></p> <p><u>二、公有土地管理機關</u> <u>如有使用計畫或</u> <u>主導辦理都市更</u> <u>新之意願，應於一</u> <u>定期限內提出使</u> <u>用計畫及預定期</u> <u>程。</u></p> <p><u>有下列情形之一</u> <u>者，各級主管機關應駁</u> <u>回申請：</u></p> <p><u>一、都市更新事業機</u> <u>構、都市更新團體</u> <u>或非政府組織未</u> <u>依前項第一款規</u> <u>定徵詢公有土地</u> <u>及建築物管理機</u> <u>關之參與意願。</u></p> <p><u>二、公有土地管理機關</u> <u>依前項第二款規</u> <u>定於一定期限內</u> <u>提出使用計畫及</u> <u>預定期程。</u></p>		<p>第二十七條之立法精神。爰增訂本條，規範公有土地及建築物參與都市更新之程序，並以實施都市更新事業之主體作為適用不同參與程序之依據。</p> <p>四、因公辦更新係配合政策需要，故公有土地秉於行政一體之原則，直轄市、縣（市）主管機關依第九條規定，實施都市更新事業時，公有土地及建築物即應於更新單元劃定時即積極參與；另申請人或實施者依本條例申請實施都市更新事時，應充分尊重公有土地及建築物管理機關之意見，於劃定更新單元時，即須先徵詢公有土地及建築物管理機關之參與意願，再依其意見續予辦理後續。</p> <p>五、為明確規範上述事宜，爰敘明未依本條</p>

建議修正條文	現行條文	說明
<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，<u>並徵得第二十二條之同意比例後</u>，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。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>前項同意比例之計算、審核及撤銷，準用第二十二條規定。</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>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。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>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。</u></p> <p><u>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。</u></p>	<p>辦理時，各級主管機關應駁回申請。</p> <p>一、依本市顧問小組共識十一及二十辦理。</p> <p>二、現行條文第二項移列為條正條文第三項，其後項次遞移。</p> <p>三、權利變換計畫主要係表明土地及合法建築物所有權人及相關權利人之權利價值，惟現行規定並無須徵得更新單元範圍內之土地及合法建築物所有權人之同意即得申請報核，有失公平，故為保障其權益，爰修正第一項，實施者於擬訂權利變換計畫報時，即應徵得與第二十二條相同之比例，始屬合法。</p> <p>四、為確保土地及合法建築物所有權之權利，爰增訂第二項，使第一項同意比例之計算、審核及撤銷得以準用第二十二條規定，以資周延。</p>

建議修正條文	現行條文	說明
<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、建物及他項權利證明文件。</p> <p><u>實施者依第一項規定請領之建造執照，應於更新單元範圍內土地改良物拆除或遷移完竣後，始得核發。</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、建物及他項權利證明文件。</p>	<p>一、依本市顧問小組共識九辦理。</p> <p>二、本條所稱「建築執照」，包含建照執照、拆除執照及雜項執照等，故實施者依權利變換計畫申請建築執照時，即得據以申請建照，並依公寓大廈管理條例第五十八條第一項規定，於領得建造執照後辦理銷售。惟將造成法律關係趨於複雜，徒增辦理過程之不確定性，爰增訂第二項，限制實施者依前項規定請領建造執照時，應俟更新單元範圍內土地改良物拆除或遷移完竣後，相關主管機關始得核發。</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</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</p>	<p>一、依本市顧問小組共識六辦理。</p> <p>二、仿照日本及英國立法例，將更新單元範圍內強制拆除或遷移之土地改良物之決定權，回歸司法體</p>

建議修正條文	現行條文	說明
<p>遷移者，<u>實施者得聲請法院裁定後強制執行，法院於裁定前，應使當事人有陳述意見之機會</u>。但應拆除或遷移之土地改良物為政府代管或法院強制執行者，實施者應於拆除或遷移前，通知代管機關或執行法院為必要之處理。</p> <p>前項因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由實施者查定之；對補償金額有異議時，由直轄市、縣（市）主管機關核定之。</p>	<p><u>遷移者，實施者得予代為或請求當地直轄市、縣（市）主管機關代為之，直轄市、縣（市）主管機關有代為拆除或遷移之義務；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。</u></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>系，爰刪除第一項課予當地直轄市、縣（市）主管機關就代為拆遷之義務，而由法院裁定拆除與否並辦理強制執行事宜，惟於裁定前，法院仍應給予當事人陳述意見之機會，以維民眾之權益。</p>

建議修正條文	現行條文	說明
<p>第四十六條 都市更新事業計畫範圍內土地及建築物，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之土地未達最小分配面積單元，而改領現金</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</p>	<p>一、依本市顧問小組共識十二辦理。</p> <p>二、因現行規定對於更新後減免稅捐之規定，以權利變換之實施方式為適用對象，致使許多經全體土地及合法建築物所有權人同意之協議合建更新案為「真合建假權變」，以爭取稅捐減免優惠，徒增審議程序，爰新增第二項，以符公平原則。</p>

建議修正條文	現行條文	說明
<p>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>採協議合建之減免稅捐，準用前項規定。</p>	<p>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>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，<u>更新單元劃定計畫失其效力。</u></p> <p>因故未能於前項期限內擬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>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）<u>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。</u></p> <p>因故未能於前項期限內擬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>一、依本市顧問小組共識二十辦理。</p> <p>二、囿於直轄市、縣（市）主管機關之有限行政資源，倘實施者於依第十條或第十一條規定申請實施都市更新事業計畫獲准之日起一年內，怠於擬具都市更新事業計畫報核，應產生失權效果，使原核准之處分自動失其效力，爰將第一項「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」修正為「更新單</p>

建議修正條文	現行條文	說明
		元劃定計畫失其效力」，以釐清權責關係。
<p>第五十四條之一 <u>實施者依第二十九條規定分別擬具都市更新事業計畫及權利變換計畫申請報核者，應自都市更新事業計畫核定之日起三年內，擬具都市更新權利變換計畫報核；逾期未報核者，都市更新事業計畫失其效力。</u></p> <p><u>因故未能於前項期限內擬具都市更新權利變換計畫報核者，得敘明理由申請展期一年，並以一次為限。</u></p>		<p>一、依本市顧問小組共識二辦理。</p> <p>二、本條新增。</p> <p>三、為課予實施者應於事業計畫核定後一定期間內擬具權利變換計畫申請報核之義務，爰新增本條，未於期間內報核者，即應生失權效果，都市更新事業計畫即自動失其效力。</p>

(三) 「都市更新條例施行細則」修正草案 條文對照表

建議修正條文	現行條文	說明
<p>第六條 依本條例第十條第一項、第十九條第二項及第三項規定舉辦公聽會時，應邀請有關機關、學者專家及當地居民代表參加，並於一定期間前通知更新單元</p>	<p>第六條 依本條例第十條第一項、第十九條第二項及第三項規定舉辦公聽會時，應邀請有關機關、學者專家及當地居民代表參加，並通知更新單元內土地、合法</p>	<p>一、依本市顧問小組共識二辦理。</p> <p>二、為符合行政程序法關於正當程序之要求，並符合公聽會之程序保障意旨，爰就第一項文字酌作修</p>

建議修正條文	現行條文	說明
<p>內土地、合法建築物所有權人及其他權利關係人參加並寄送第三項之會議資料。</p> <p>前項公聽會之日期及地點，於十日前刊登當地政府公報或新聞紙三日，並張貼於當地村（里）辦公處之公告牌。</p> <p><u>除有違反法令致侵害個人隱私者外，申請人或實施者應依都市更新事業實施之各階段提供完整計畫書圖、估價報告書及相關附件。</u></p> <p><u>前項資料，得以電子方式為之。</u></p>	<p>建築物所有權人及其他權利關係人參加。</p> <p>前項公聽會之日期及地點，於十日前刊登當地政府公報或新聞紙三日，並張貼於當地村（里）辦公處之公告牌。</p>	<p>正，並增訂第三項及第四項規定，以完備並完善公聽會之通知及進行程序。</p>
<p>第七條 公聽會程序之進行，應公開以言詞為之。</p> <p><u>申請人或實施者除應依申請都市更新事業各階段之內容對參加人詳予說明外，針對土地及合法建築物所有權人及相關權利人之陳述意見，申請人或實施者應予回應</u></p>	<p>第七條 公聽會程序之進行，應公開以言詞為之。</p>	<p>一、依本市顧問小組共識二辦理。</p> <p>二、新增第二項，理由同第六條。</p>

建議修正條文	現行條文	說明
<p><u>並載明於計畫書。</u></p> <p><u>第七條之一 申請人或實施者，除有違反法令致侵害個人隱私者外，應依利害關係人之請求，公開實施都市更新事業各階段之完整計畫書圖、估價報告書及相關附件，供利害關係人閱讀、抄寫、複印或攝影。</u></p>		<p>一、依本市顧問小組共識二辦理。</p> <p>二、本條新增。</p> <p>三、於都市更新事業之實施過程中，對土地及合法建築物所有權人權益之影響至深且鉅，且基於資訊平等之考量，爰新增本條，規範申請人或實施者於程序進行時，應隨時以公開方式將各階段之完整計畫書圖、估價報告書及相關附件置於工作站、網站等處所，供利害關係人查閱。</p>
<p>第十五條 土地及合法建築物所有權人或實施者，依本條例第十條第二項或第二十二條第一項規定取得之同意，應檢附下列證明文件：</p> <p>一、土地及合法建築物之權利證明文件：</p> <p>(一)地籍圖謄本或其電子謄本。</p> <p>(二)土地登記謄本</p>	<p>第十五條 土地及合法建築物所有權人或實施者，依本條例第十條第二項或第二十二條第一項規定取得之同意，應檢附下列證明文件：</p> <p>一、土地及合法建築物之權利證明文件：</p> <p>(一)地籍圖謄本或其電子謄本。</p> <p>(二)土地登記謄本</p>	<p>一、依本市顧問小組共識十四辦理。</p> <p>二、同意書之真偽涉及同意比例之計算及審核，如未達同意比例門檻者，將不得依本條例第二十二條申請報核，故為確保同意書之真實性，爰增訂第四項及第五項，以保障土地及合</p>

建議修正條文	現行條文	說明
<p>或其電子謄本。</p> <p>(三)建物登記謄本或其電子謄本，或合法建物證明。</p> <p>二、私有土地及合法建築物所有權人出具之同意書。</p> <p>前項第一款謄本及電子謄本，以於都市更新事業概要或都市更新事業計畫報核之日所核發者為限。</p> <p>第一項第一款第三目之合法建物證明，其因災害受損拆除之合法建築物，或更新單元內之合法建築物，經直轄市、縣(市)主管機關同意先行拆除者，直轄市、縣(市)主管機關得核發證明文件證明之。</p> <p><u>第一項第二款之同意書，應經依法公證或認證。</u></p> <p><u>前項公證或認證亦得以土地及合法建築物所有權人檢附之</u></p>	<p>或其電子謄本。</p> <p>(三)建物登記謄本或其電子謄本，或合法建物證明。</p> <p>二、私有土地及合法建築物所有權人出具之同意書。</p> <p>前項第一款謄本及電子謄本，以於都市更新事業概要或都市更新事業計畫報核之日所核發者為限。</p> <p>第一項第一款第三目之合法建物證明，其因災害受損拆除之合法建築物，或更新單元內之合法建築物，經直轄市、縣(市)主管機關同意先行拆除者，直轄市、縣(市)主管機關得核發證明文件證明之。</p>	<p>法建築物所有權人之權益。</p>

建議修正條文	現行條文	說明
<u>印鑑證明代之。</u>		

(四) 「都市更新權利變換實施辦法」修正草案 條文對照表

建議修正條文	現行條文	說明
<p>第六條 權利變換前各宗土地及更新後建築物及其土地應有部分及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由<u>土地及合法建築物所有權人、實施者及直轄市、縣(市)主管機關三方分別委託</u>專業估價者查估後評定之。<u>其評定方式、評定費用及分擔方式由中央主管機關定之。</u></p> <p>前項專業估價者，指不動產估價師或其他依法律得從事不動產估價業務者。<u>其選任方式由中央主管機關定之。</u></p>	<p>第六條 權利變換前各宗土地及更新後建築物及其土地應有部分及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由<u>實施者委託三家以上專業估價者</u>查估後評定之。</p> <p>前項專業估價者，指不動產估價師或其他依法律得從事不動產估價業務者。</p>	<p>一、依本市顧問小組共識八辦理。</p> <p>二、為確保權利變換有關專業估價機制之公正性及公平性，三家專業估價者應分別由土地及合法建築物所有權人、實施者及直轄市、縣(市)主管機關三方選任之，爰將第一項「實施者委託三家以上」修正為「土地及合法建築物所有權人、實施者及直轄市、縣(市)主管機關三方分別委託」。至其評定方式、評定費用及分擔方式則授權由中央主管機關另定之。</p> <p>三、為避免土地及合法建築物所有權人之意見分歧，致使專業估價者之選任難以</p>

建議修正條文	現行條文	說明
		<p>確定，且為維持行政機關之中立性，爰增訂第二項後段，將專業估價者之選任方式授權由中央主管機關另定之。</p>
<p>第十一條 實施權利變換後應分配之土地及建築物位置，應依都市更新事業計畫表明分配方式辦理；其未表明分配方式者，得由土地所有權人或權利變換關係人自行選擇。但同一位置有二人以上申請分配時，應以公開抽籤方式辦理。</p> <p><u>前項分配方式應考量原土地及合法建築物所有權人之財務負擔能力，並以其優先選配，且不得以設計規劃排除或限制原住戶選配之權益。</u></p> <p>實施者應訂定期限辦理土地所有權人及權利變換關係人分配位置之申請；未於規定期限內提出申請者，以公開抽籤方式分</p>	<p>第十一條 實施權利變換後應分配之土地及建築物位置，應依都市更新事業計畫表明分配方式辦理；其未表明分配方式者，得由土地所有權人或權利變換關係人自行選擇。但同一位置有二人以上申請分配時，應以公開抽籤方式辦理。</p> <p><u>實施者應訂定期限辦理土地所有權人及權利變換關係人分配位置之申請；未於規定期限內提出申請者，以公開抽籤方式分配之。其期限不得少於三十日。</u></p>	<p>一、依本市顧問小組共識十七辦理。</p> <p>二、為保障原土地及合法建築物所有權人得繼續居住於更新後分回之房地之權利，以符本條例制定之原地安置之立法精神，爰增訂第二項，規範實施者於訂定權利變換分配方式時，應考量原住戶之居住需求及財務能力，不得以設計規劃等內容排除或限制原住戶優先選配之模式。</p>

建議修正條文	現行條文	說明
配之。其期限不得少於三十日。		

(五) 「都市更新團體設立管理及解散辦法」修正草案 條文對照表

建議修正條文	現行條文	說明
<p>第三條 都市更新團體之設立，應由土地及合法建築物所有權人過半數或七人以上發起籌組，並由發起人檢具申請書及下列文件向當地直轄市、縣（市）主管機關申請核准籌組：</p> <p>一、發起人名冊：發起人為自然人者，其姓名、聯絡地址及身分證影本；發起人為法人者，其名稱、主事務所或營業所所在地、法人登記證明文件及代表人指派書。</p> <p>二、章程草案。</p> <p>三、發起人在更新單元內之土地或建物登記簿謄本。</p>	<p>第三條 都市更新團體之設立，應由土地及合法建築物所有權人過半數或七人以上發起籌組，並由發起人檢具申請書及下列文件向當地直轄市、縣（市）主管機關申請核准籌組：</p> <p>一、發起人名冊：發起人為自然人者，其姓名、聯絡地址及身分證影本；發起人為法人者，其名稱、主事務所或營業所所在地、法人登記證明文件及代表人指派書。</p> <p>二、章程草案。</p> <p>三、發起人在更新單元內之土地或建物登記簿謄本。</p> <p>四、<u>經直轄市、縣（市）主管機關核准之事業概要或已達</u></p>	<p>一、依本市顧問小組共識一辦理。</p> <p>二、配合本條例第十五條刪除成立更新團體之限制，爰刪除第四款之規定。</p>

建議修正條文	現行條文	說明
	<p><u>本條例第十條第二項前段規定比例之同意籌組證明文件。</u></p>	
<p>第六條 都市更新團體之會員，以章程所定實施地區範圍內土地、合法建築物所有權人<u>或提供資金者</u>為限。</p>	<p>第六條 都市更新團體之會員，以章程所定實施地區範圍內土地或合法建築物所有權人為限。</p>	<p>一、依本市顧問小組共識一辦理。</p> <p>二、參考日本之立法例，增列更新團體會員之資格，除更新單元範圍內之土地或合法建築物所有權人為當然會員外，提供資金者，如實施者、出資銀行、信託銀行等，亦得為會員之一，使所有權人與實施者成為夥伴關係，俾利溝通協調加速推動更新。</p>

四、 結語

士林文林苑都市更新事件引發社會大眾對於都市更新議題高度重視，並產生許多不同意見，其中包括都市更新條例是否違憲之疑義，顧問小組已建議內政部提請大法官釋憲，俾供全國地方主管機關得以依法行政憑辦都市更新業務，並保障人民權益。對此事件各界最大共識為「民眾權益保障」與「推動都市更新」兩者不可偏廢，都市更新法令與制度應有必要立即檢討修正，以根本解決都市更新當前及未來所面對之困境。

民眾權益保障係為顧問小組建議修法之主要精神，包括在推動都市更新之各階段中，建立地主與實施者溝通協商機制，將可能引發之爭議提前至先期整合階段妥善處理，並在地主與實施者之間增加非官方(非營利)組織之調和角色，以公正之立場協助雙方進行協商，並於審議階段及核定前增加多元管道處理陳情爭議，期於辦理都市更新的過程中，各種意見皆能獲得充分表達與重視。

為避免都市更新因個案之執行遭到污名化，而被大眾誤解其旨意，顧問小組於短時間內密集召開會議，針對現有都市更新運作之關鍵問題進行討論，就所獲共識提出本次修法建議供作未來都市更新修法方向之參考。倘有不周延之處，仍期待中央主管機關及相關部會予以補強或修正，並儘速完成修法作業。

在中央未完成修法前，臺北市政府亦須同步啟動臺北市都市更新自治法規修法檢討，使在現有法令基礎下，於審理各階段過程中得以更審慎的態度及方式處理。臺北市成立之財團法人臺北市都市更新推動中心，應可扮演協助民眾先期整合更新意願與作為市民可信賴之公平協商平台，俾有助於推動都市更新之順利推展。

臺北市屋齡超過 31 年以上之住宅戶數占總戶數 38.07%，老舊住宅的消防救災、動線受阻、房屋耐震能力不足及各項生活機能不完備等問題，正面臨迫切改善之際，臺北市身為首善之都，為改善公共安全、環境品質、提升生活機能，都市更新應持續積極推動。

都市更新本來就不是一件容易的工程，必須付出相對的成本，惟有地主積極的參與，才能夠了解並保障自己的權益。社會輿論對都市更新之態度，能否透過充分的公共辯論與民主思辨，轉化成對未來有正面助益之能量，仍為顧問小組所持續期待的結果。上述修法建議希望能回應文林苑的啟發，使臺灣都市環境之轉型更為圓滿順利，邁向成熟公民社會，創造所有權人、實施者、政府及社會等多贏局面。