

都市更新條例部分條文修正草案總說明

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，防止私地「以小吃大」之弊端。另配合實務執行，檢討簡化都市更新事業計畫辦理變更之程序，解決實務執行困難，維護民眾權益，爰修正本條例部分條文計二十七條，其修正要點如下：

- 一、 明定都市更新事業機構、都市更新會定義及修正權利變換定義。（修正條文第三條）
- 二、 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。（修正條文第九條）
- 三、 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。（新增條文第九條之一至第九條之八）
- 四、 現行事業概要申請人為土地及合法建築物所有權人，與都市更新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，且為避免目前事業概要為個人把持之執行偏差，影響其他所有權人之權益，爰修訂事業概要申請人資格為都市更新會（或其籌備會）或都市更新事業機構。（修正條文第十條及第十一條）
- 五、 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。（修正條文第十二條）
- 六、 配合第三條第五款都市更新事業機構之定義，酌作文字修正。（修正條文第十四條）
- 七、 配合第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，並酌

- 作文字修正。（修正條文第十五條）。
- 八、增訂都市更新事業計畫公開展覽、公聽會及核定實施時，應行通知之代管或代為標售機關。（修正條文第十九條）
 - 九、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、財務計畫及實施進度等之變更，與公共利益較無相關，如經所有權人全體同意者，應無舉辦公開展覽、公聽會及審議之**必要**，以縮短辦理時程。（修正條文第十九條之一）
 - 十、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，為解決實務遭遇困難，爰擴大得分別計算同意比例之適用範圍，不以第七條迅行劃定之更新地區為限。（修正條文第二十二條之一）
 - 十一、規定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，與公同共有及未辦繼承登記之同意比例計算方式。（修正條文第二十二條之二）
 - 十二、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，免檢附土地、建築物及他項權利證明文件，以資明確。（修正條文第二十六條）
 - 十三、為避免小面積私有土地將公有土地納入一併開發時以小吃大之疑慮，明定公有土地達一定規模者，除有特殊原因者外，應依第九條第一項規定由政府主導辦理。另配合公有財產參與實施都市更新事業之需要，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；並增訂公用土地設定地上權予實施者之處理，以增加公有土地處理之彈性。（修正條文第二十七條）
 - 十四、考量權利變換計畫毋須徵求所有權人之同意即可擬訂報核，其與都市更新事業計畫分別報核時，所有權人無法透過撤銷都市更新事業計畫同意書之方式積極表達意見，為保障民眾權益，爰修正權利變換計畫應與都市更新事業計畫一併報核，以減少爭議。（修正條文第二十九條）
 - 十五、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分期開發之執行需要，爰將共同負擔費用應一律由權利變換範圍內全體所

有權人分擔之規定，修正為應按其權利價值比例、都市計畫規定及其投入、受益情形計算分擔，俾能公平合理負擔。（修正條文第三十條）

十六、現行有關因都市更新整建維護、權利變換有關共同負擔及差額價金之費用，經政府核定應繳納者之處理，究屬私法或公法上之金錢給付關係未明，造成執行之障礙，原配合規定釐明認屬公法上之金錢給付關係，得移送法務部行政執行處強制執行，俾利都市更新之執行。（修正條文第二十六條、第三十條及第三十一條）

十七、配合民法物權編有關地役權之用詞修正為不動產役權，酌作文字修正。（修正條文第三十八條）

十八、配合民法物權編及其施行法修正，爰修正新增有關農育權及保留永佃權規定。（修正條文第三十九條）

十九、配合本次第二十二條之二規定同意比例以登記名義人為準之規定，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。（修正條文第四十三條之一）

都市更新條例部分條文修正草案對照表

修正條文	現行條文	說明
<p>第三條 本條例用詞，定義如下：</p> <p>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。</p> <p>二、都市更新事業：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：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：指依本條例規定實施都市更新事業之機關(構)、<u>都市更新事業機構或都市更新會</u>。</p> <p>五、<u>都市更新事業機構</u>：指依法組織、成立，實施都市更新事業之機構。</p> <p>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</p>	<p>第三條 本條例用語定義如下：</p> <p>一、都市更新：<u>係</u>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：<u>係</u>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：<u>係</u>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：<u>係</u>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：<u>係</u>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</p>	<p>一、第一項之「用語」，依法制體例，修正為「用詞」。</p> <p>二、依本條例規定，都市更新之實施者，包括政府機關及政府機構、都市更新事業機構或都市更新會，爰實施者之定義酌作文字修正，俾資明確。</p> <p>三、明定都市更新事業機構及都市更新會定義，並將本條例更新團體更名為都市更新會，爰新增第五款及第六款。</p> <p>四、因應災後重建時，部分所有權人無立即重建之需求而要求分配素地，及大規模都市更新事業分期分區開發時，有先行分配素地另行開發之需要，爰配合修正現行第五款權利變換定義。</p>

<p><u>為自行實施都市更新事業，依本條例規定所組織、成立之團體。</u></p> <p>七、<u>權利變換</u>：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<u>土地、建築物或權利金</u>。</p>	<p>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>第九條 經劃定應實施更新之地區，除本條例另有規定外，<u>直轄市、縣（市）主管機關得採下列方式之一實施都市更新事業</u>：</p> <p>一、<u>自行實施或公開評選都市更新事業機構為實施者實施。</u></p> <p>二、<u>同意其他機關（構）自行實施或公開評</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；其依第七條第一項劃定之都市更新地區，並得由直</p>	<p>一、鑑於先進國家都市再生成功經驗，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，帶動關連產業之發展。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</p>

<p><u>選都市更新事業機構為實施者實施。</u></p> <p><u>依第七條第一項劃定之都市更新地區，得由直轄市、縣（市）主管機關合併數相鄰或不相鄰之更新單元後，依前項規定方式實施都市更新事業。</u></p> <p>依第七條第二項規定由上級主管機關逕為劃定應實施更新之地區，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>轄市、縣（市）主管機關合併數相鄰或不相鄰之更新單元實施之。</p> <p>依第七條第二項規定由上級主管機關逕為劃定應實施更新之地區，其都市更新事業之實施，上級主管機關得準用前項規定辦理。</p>	<p>地管理機關或公營事業機構亦有提昇其資產效益之責任，因此，增加政府機關（構）經主管機關同意後，亦得公開評選都市更新事業機構為實施者實施都市更新事業，以增加執行彈性。</p> <p>二、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，以茲明確。</p> <p>三、配合第二及第三項項次調整，酌作文字修正。</p>
<p>第九條之一 前條第一項所定公開評選實施者，應由各級主管機關、其他機關(構)擔任主辦機關，公告徵求民間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。公開評選之公告申請及審核程序，以及評選小組之組織及評審辦法，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，參考促參法第三章申請及審核之規</p>

		<p>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>第九條之二 參與都市更新公開評選之申請人對於申請及審核程序，認有違反本條例及相關法令，致損害其權利或利益者，得於下列期限內，以書面向主辦機關提出異議：</p> <p>一、對公告徵求民間都市更新事業機構申請文件規定提出異議者，為自公</p>		<p>一、<u>本條新增</u>。</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之申請</p>

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。

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。

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。

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

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
於一定期限向主辦機
關提出異議。

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。

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。

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，授
權中央主管機關訂定
處理規則。

<p>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>第九條之三 都市更新公開評選申請及審核程序之爭議申訴，依主辦機關屬中央機關（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>第九條之四 申訴以書面審議為原則。</p> <p>都更評選申訴會得依職權或申請，通知申訴人、主辦機關到指定場所陳述意見。</p> <p>都更評選申訴會於</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、第二及第三項明定都</p>

<p>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、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>更公開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、第四項明定都更公開評選申訴會得先行向申訴人收取審議費、鑑定費及其他必要之費用；並授權中央主管機關訂定收費標準及繳納方式等之規定。</p>
<p>第九條之五 申訴人誤向該管都更評選申訴會以外之機關申訴者，以該機關收受日，視為提起申訴之日。</p> <p>前項收受申訴書之機關應於收受日之次日起三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</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</p>

<p>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>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>第九條之六 申訴審議判斷，視同訴願決定。</p> <p>審議判斷指明原公開評選程序違反法令者，主辦機關應另為適法之處置，申訴人得向主辦機關請求償付其申請、異議及申訴所支出之必要費用。</p>		<p>一、<u>本條新增</u>。</p> <p>二、本條參考政府採購法第八十三條及第八十五條規定訂定。</p> <p>三、第一項明定都市更新公開評選申訴審議判斷，視同訴願決定。</p> <p>四、第二項明定審議判斷指明原公開評選程序違反法令者，主辦機關應為之處置，以及申訴人得向主辦機關請求償付費用之規定。</p>
<p>第九條之七 申請人提出異議或申訴，主辦機關認其異議或申訴有理由者，應自行撤銷、變更原處理結果或暫停公開評選程序之進行。但為應緊急情況或公共利益之必要者，不在此限。</p> <p>依申請人之申訴，而為前項之處理者，主辦機關應將其結果即時</p>		<p>一、<u>本條新增</u>。</p> <p>二、本條參考政府採購法第八十四條規定訂定。</p> <p>三、第一項明定都市更新公開評選主辦機關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>通知該管都更評選申訴會。</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>第九條之八 申訴逾法定期間或不合法定程序者，不予受理。但其情形得予補正者，應定期間命其補正；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、<u>本條新增</u>。</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，但經撤回後，不得再行同一申訴。</p>
<p>第十條 經劃定應實施更新之地區，得由<u>都市更新事業機構或都市更新會</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。<u>但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。</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，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</u>實施該地區之都市更新事業，<u>或委託都市更新事業機構為實施者</u>實施之。</p> <p>前項之申請，應經</p>	<p>一、按第三條明定，都市更新事業之實施者為機關、機構或團體，而事業概要之性質係都市更新事業計畫之先期開發構想。有關現行土地及合法建築物所有權人申請事業概要之規定並不明確，造成實務執行上土地及合法建築物所有權人一人即可申請事業概要，除較不具代表性，且屢有遲未籌組更新團體，或逕將該事業概要轉移予</p>

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。

第一項之申請，應經該更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過十分之一，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。

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。

其他都市更新事業機構之情事，致影響其他土地及合法建築物所有權人之權益，且與都市更新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。故為避免實務執行偏差，並維護大多數所有權人之權益，爰修正第一項事業概要申請人資格。另考量都市更新會之成立，須取得第二十二條同意比例門檻，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概要之權利，爰增訂但書允許尚未成立大會之都市更新會籌備會亦可以提出申請。

二、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，一定要委由都市更新事業機構申請概要之不合理之處，為保障土地及建

		<p>築物所有權人權益，爰增訂第二項明定更新單元內所有權人未達七人者，得以所有權人名義申請。</p> <p>三、為統一用詞及配合新增第二項，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，得由<u>都市更新事業機構或都市更新會</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。<u>但都市更新會尚未核准設立前</u>，得由<u>都市更新會籌備會</u>申請之。</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</u>，前項申請得由<u>土地及合法建築物所有權人為之</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</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 <u>第十條第二項</u>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</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</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</p>

積比例之計算，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、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。
- 四、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。
- 五、經法院依消費者債務清理條例裁定開始清算程序者。
- 六、未完成申報並核發派下全員證明書之祭祀公業土地。
- 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。

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、經政府代管或依土地法第七十三條之一規定由地政機關列冊管理者。
- 四、經法院囑託查封、假扣押、假處分或破產登記者。
- 五、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。

或建物，由地政機關移請國有財產局公開標售之規定，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。

- 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，俾資明確。
- 三、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。
- 四、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

		<p>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，爰修正現行第五款規定，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>五、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>第十四條 <u>都市更新事業以重建方式實施時</u>，都市更新事業機構以依公司法設立之股份有限公司為限。</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>現行條文立法原意係認為以重建實施都市更新時，都市更新事業機構必須具有辦理都市更新之專業，而且應是享受權利負擔義務之主體，以利管理，故限定以股份有限公司為限。本次配合第三條第五款新增都市更新事業機構之定義，酌作文字</p>

		修正，讓本條規範較為明確。
<p>第十五條 <u>土地及合法建築物所有權人組織都市更新會</u>實施都市更新事業時，應先發起組織<u>都市更新會籌備會</u>，訂定<u>章程草案</u>，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<u>成立大會</u>，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</u>，應載明下列事項：</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、<u>成員資格、幹部法定人數、任期、職責及選任方式</u>等事項。</p> <p>四、<u>有關會務運作事項</u>。</p> <p>五、<u>有關費用分擔、公告及通知方式</u>等事項。</p> <p>六、<u>其他必要事項</u>。</p> <p><u>前項都市更新會</u>為</p>	<p>第十五條 <u>逾七人之土地及合法建築物所有權人</u>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、<u>團體之名稱及辦公地點</u>。</p> <p>二、<u>實施地區</u>。</p> <p>三、<u>成員資格、幹部法定人數、任期、職責及選任方式</u>等事項。</p> <p>四、<u>有關會務運作事項</u>。</p> <p>五、<u>有關費用分擔、公告及通知方式</u>等事項。</p> <p>六、<u>其他必要事項</u>。</p> <p><u>前項更新團體</u>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、配合第三條第六款新增都市更新會定義，將本條例更新團體更名為都市更新會，並直接賦予其法人地位。</p> <p>二、配合第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>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第十二條第三款、第七款規定之代管或代為標售機關；變更時，亦同。</p> <p>擬訂或變更都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。</p> <p>都市更新事業計畫擬訂或變更後，送各級主管機關審議前，應於各該直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公</p>	<p>第十九條 都市更新事業計畫由實施者擬訂，送由當地直轄市、縣（市）主管機關審議通過後核定發布實施；其屬依第七條第二項規定辦理之都市更新事業，得逕送中央主管機關審議通過後核定發布實施。並即公告三十日及通知更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人；變更時，亦同。</p> <p>擬訂或變更都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。</p> <p>都市更新事業計畫擬訂或變更後，送各級主管機關審議前，應於各該直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所公開展覽三十日，並舉辦公聽會；實施者已取得更新單元內全體私</p>	<p>第一項及第四項配合第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。</p>

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。

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、預告登記請求權人及第十二條第三款、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。經各級主管機關審議修正者，免再公開展覽。

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。

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。

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>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>第十九條之一 都市更新事業計畫之變更，得採下列作業程序辦理：</p> <p>一、有下列情形之一而辦理變更者，得逕由各級主管機關核定發布實施之，免依前條規定舉辦公開展覽、公聽會及審議：</p> <p>(一) 第二十一條第二款所定事項之變更，於依第二十二條規定徵求同意，並經原實施者與新實施者辦理公證。</p> <p>(二) 第二十一條第十一款至第十四款所定事項之變更，經全體土地及合法</p>	<p>第十九條之一 都市更新事業計畫之變更，得採下列<u>簡化</u>作業程序辦理：</p> <p>一、有下列情形之一而辦理變更者，得逕由各級主管機關核定發布實施之，免依前條規定舉辦公開展覽、公聽會及審議：</p> <p>(一) 第二十一條第二款所定事項之變更，於依第二十二條規定徵求同意，並經原實施者與新實施者辦理公證。</p> <p>(二) 第二十一條第十一款所定事項之變更，經全體土地及合法建</p>	<p>考量都市更新事業計畫涉關第二十一條第十二款至第十四款所定事項，包括拆遷安置計畫、財務計畫及實施進度等之變更，均屬影響全體土地及合法建築物所有權人權益，與公共利益較無相關，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，仍應依第十九條規定程序辦理。</p>

<p>建築物所有權人同意。 <u>但第十二款之變更以不減損其他權利關係人之權益為限。</u></p> <p>二、第二十一條第七款至第十款所定事項之變更，經各級主管機關認定不影響原核定之都市更新事業計畫者，免舉辦公開展覽、公聽會及依第二十二條規定徵求同意。</p>	<p>人同意。</p> <p>二、第二十一條第七款至第十款所定事項之變更，經各級主管機關認定不影響原核定之都市更新事業計畫者，免舉辦公開展覽、公聽會及依第二十二條規定徵求同意。</p>	
<p>第二十二條之一 <u>共有土地或同一建築基地</u>上有數幢或數棟建築物，其中部分建築物辦理重建、整建或維護時，得在不變更其他幢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、整建或維護之各該幢或棟建築物</u>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</p>	<p>第二十二條之一 依第七條劃定之都市更新地區，於實施都市更新事業時，其同一建築基地上有數幢或數棟建築物，其中部分建築物<u>毀損而辦理</u>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<u>人數</u>、所有權及其基地所有權</p>	<p>考量共有土地上或同一建築基地上有數棟（或幢）建築物，其基地產權未辦理分割時，部分建築物申辦重建、整建或維護時，取得其他棟（或幢）之所有權人同意有其困難且無實益，造成更新無法順利推動，爰放寬分別計算同意比例之適用範圍，不以第七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>同意之比例。</p>	<p>應有部分為計算基礎，分別計算其同意之比例。</p>	
<p>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；其登記為共同共有者，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；其為未辦理繼承登記，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，比照共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例計算係以登記謄本或合法建物證明記載為準，並明定共同共有及未辦繼承登記之同意比例計算方式，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，</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，</p>	<p>一、整建或維護費用之繳納，雖屬實施者與所有權人間金錢給付關係，惟其金額係經主管機關審認核定，所</p>

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，得移送法務部行政執行署所屬行政執行處執行之。

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。

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。

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。

有權人有異議時，係透行政救濟程序尋求救濟。故為利更新之推動，經限期未繳者，於第一項明定得移送行政執行處強制執行，俾資明確並利實務執行。

二、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，爰參照第三十四條規定，於第二項增訂免附建築物及他項權利證明文件之規定。

三、法務部不同意見：有關第一項整建或維護所需費用、第三十條第一項所定以現金繳納之共同負擔，及第三十一條第五項所定差額價金等相關費用，經限期繳納而屆期未繳納者，「得移送法務部行政執行署所屬行政執行處執行之」乙節，其固屬主管機關所為之行政處理，惟主管機關核定

		<p>後，應依核定內容繳納之整建維護費用、共同負擔或差額價金，係屬私法上之權利義務關係，不能逕屬公法關係而移送行政執行，併送大院審議參考。</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</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</p>	<p>一、配合實施者依第二十五條之一規定採多數決協議合建時，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，俾資明確。</p> <p>二、為因應目前以政府主導辦理之都市更新案，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，爰於第三項第六款增訂設定地上權予實施者之處理，俾資明確。</p> <p>三、現行第三項第六款款次遞移。</p>

管理法令之相關規定。

前二項公有財產依下列方式處理：

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時，應信託予該信託機構。

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，應辦理撥用。

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。

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

管理法令之相關規定。

前二項公有財產依下列方式處理：

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。

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。

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。

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

四、為避免小面積私有土地將公有土地納入一併開發時，有「以小吃大」之疑慮，爰增訂第四項明定公有土地達一定規模者，除有特殊原因者，例如有無被占租用、占租用戶數多少、整合難易度、開發急迫性、公有地零散…等情形外，應依第九條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。

五、現行第四項項次遞移。

<p>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、公用土地得以設定地上權方式實施。</u></p> <p><u>七、其他法律規定之方式。</u></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，應依第九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>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>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擬訂報核時，併同權利變換計畫，依第十九條規定程序辦理審議、<u>公聽會、公開展覽、核定及發布</u></p>	<p>第二十九條 以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於都市更新事業計畫核定發布實施後擬具權利變換計畫，依第十九條規定程序辦理審議、<u>公開展覽、核定及發布實施等</u></p>	<p>一、考量權利變換計畫係依法定計算進行更新後權利價值之分配，毋須徵求所有權人之同意即可擬訂報核，惟如其與都市更新事業計畫分別報核時，所有權人無</p>

<p>實施等事項；變更時，亦同。</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>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>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>法透過撤銷都市更新事業計畫同意書之方式積極表達意見，實務上屢有爭議，為保障民眾權益，爰修正權利變換計畫應與都市更新事業計畫一併報核，以減少爭議。</p> <p>二、按第十九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>
<p>第三十條 實施權利變換時，權利變換範圍內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等七項用地，除各該原有公共設施用地、未登記地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地抵充外，其不足土地與工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用及都市更新事業計畫載明之都市計畫</p>	<p>第三十條 實施權利變換時，權利變換範圍內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等七項用地，除各該原有公共設施用地、未登記地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地抵充外，其不足土地與工程費用、權利變換費用、<u>貸款利息、稅捐、管理費用及都市更新事業計畫載明之都市計畫</u></p>	<p>一、為使實施權利變換之費用能更合理分擔，並因應大面積都市更新分期分區開發之執行，爰明定共同負擔費用應按權利價值比例、都市計畫規定(例如都市計畫變更回饋情形)及其費用投入與受益情形計算，由各相關所有權人自行分擔之，讓共同負擔之計算能更細緻，並趨於公平合理。至於共同</p>

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、都市計畫規定及其投入、受益情形，計算共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付；其應分配之土地及建築物因折價抵付致未達最小分配面積單元時，得改以現金繳納；其經限期繳納而屆期未繳納者，並得移送法務部行政執行署所屬行政執行處執行之。

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。

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

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；其應分配之土地及建築物因折價抵付致未達最小分配面積單元時，得改以現金繳納。

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。

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

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。

二、共同負擔以現金繳納者，雖屬實施者與所有權人間金錢給付關係，惟其金額係經主管機關審認核定，所有權人有異議時，係透行政救濟程序尋求救濟，故為利更新之推動，經限期未繳者，明定得移送行政執行處強制執行，俾資明確並利實務執行。

三、因都市更新具有公益性，仍應符合一定規模，始具改善環境之效益，故修正第四項，新增權利變換後獲配土地另行開發者，應達地方政府所定最小分配土地面積之規定。

四、法務部不同意見同第二十六條說明三。

<p>配；其仍有不足時，以折價抵付共同負擔之土地及建築物指配之。但公有土地及建築物管理機關（構）或實施者得要求該公共設施管理機構負擔所需經費。</p> <p>第一項最小分配面積單元基準，<u>及權利變換後分配土地另行開發者之最小分配土地面積</u>，由直轄市、縣（市）主管機關定之。</p>	<p>構負擔所需經費。</p> <p>第一項最小分配面積單元基準，由直轄市、縣（市）主管機關定之。</p>	
<p>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</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</p>	<p>一、 差額價金雖屬實施者與所有權人間金錢給付關係，惟其金額係經主管機關審認核定，所有權人有異議時，係透行政救濟程序尋求救濟，故為利更新之推動，經限期未繳者，爰於第五項後段明定得移送行政執行處強制執行，俾資明確並利實務執行。</p> <p>二、 <u>法務部不同意見同第二十六條說明三。</u></p>

<p>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；<u>屆期不領取者，依法提存之。</u></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>屆期未繳納者，得移送法務部行政執行署所屬行政執行處執行之。</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>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>第三十八條 權利變換範圍內設定<u>不動產役</u></p>	<p>第三十八條 權利變換範圍內設定地役權之</p>	<p>配合民法物權編第五章章名由「地役權」修正為</p>

<p>權之土地或建築物，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，準用第三十二條規定辦理。</p>	<p>土地，該地役權消滅。</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>「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、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</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</p>	<p>一、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</p>

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。

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，準用第三十二條規定辦理。

第二項之分配，視為土地所有權人獲配土地後無償移轉；其土地增值稅準用第四十六條第三款規定減徵並准予記存，由合法建築物所

七五租約價值占原土地價值比例，分配予各該合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人或耕地三七五租約承租人，納入權利變換計畫內。其原有之合法建築物所有權、地上權、永佃權或耕地三七五租約消滅或終止。

土地所有權人、合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人或耕地三七五租約承租人對前項實施者估定之合法建築物所有權之價值及地上權、永佃權或耕地三七五租約價值有異議時，準用第三十二條規定辦理。

第二項之分配，視為土地所有權人獲配土地後無償移轉；其土地增值稅準用第四十六條第三款規定減徵並准予記存，由合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人或耕地三七五租約承租人於權利變換後再移轉時，一併繳納之。

文，增訂農育權之規定。

二、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>有權人、地上權人、永佃權人、<u>農育權人</u>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>第四十三條之一</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登記。</p>		<p>一、<u>本條新增</u>。 二、查都市更新權利變換實施辦法第十六條業明定已登記之土地及建築物，其所有權人獲有分配者，仍以該登記名義人之名義辦理。爰配合新增第二十二條之二有關同意比例以登記名義人為準之規定，將上開規定提升至條例位階，使本條例之法規架構更趨完整。</p>