

司法院釋字第 709 號解釋案情摘要 (2013.4.26)

- (一) 新北市土城區大慶信義福邨 5 層樓集合住宅共 90 戶座落同一基地，前排 40 戶因 921 地震受損依都市更新條例 (都市更新下稱都更) 相關規定辦理重建。嗣市府公告該 40 戶辦理權利變換，其中部分住戶不滿權利變換內容，又該 40 戶以外之其他住戶亦有主張有權參與重建者，乃有 52 人對市府核定之都更事業計畫 (下稱都更計畫) 暨權利變換計畫之行政處分，共同提起行政爭訟，遭駁回確定，爰主張都更條例相關規定違憲，聲請解釋。
- (二) 1.王○樹等 3 人土地及建物座落北市陽明段、2.陳○蘭土地及建物座落萬隆段，均為北市府分別劃入更新地區實施都更，並核定相關都更計畫及權利變換計畫；3.彭○三土地及建物座落永吉段，因實施都更，北市府核定變更原擬定之都更計畫及權利變換計畫。三案當事人均不服北市府相關行政處分，分別提起行政爭訟，遭駁回確定，乃併同聲請解釋。

大法官就二聲請案受理後併案審理，於今日作成釋字第 709 號解釋，宣告都更條例第 10 條第 1、2 項，第 19 條第 3 項前段，均違憲，應一年內檢討修正，逾期失效。

理由：

- (一) 都更條例第 10 條第 1 項有關主管機關核准都更事業概要 (下稱都更概要) 之程序規定，未設置適當組織以進行審議，未確保利害關係人知悉相關資訊及適時陳述意見之機會；
- (二) 同條第 2 項有關申請核准都更概要時，僅以相關權利人及面積超過 1/10 之比率即可提出申請，此同意比率太低；
- (三) 第 19 條第 3 項前段關於都更計畫擬定或變更後送審議前，未要求主管機關應將相關資訊對更新單元內其他土地及合法建物所有權人分別送達，並公開舉辦聽證，斟酌全部聽證意見，說明採納與否之理由後作成核定並送達。凡此均與憲法正當行政程序不符。又都更條例第 22 條第 1 項有關申請核定都更計畫時應具備之同意比率規定合憲，惟應隨時檢討修正；第 22 條之 1 有關災後都更計算同意比率之規定，亦合憲，惟如無窒礙難行，應徵詢同基地其他人參與之意願。至第 22 條第 3 項有關所有權人得撤銷同意及第 36 條第 1 項有關強制拆遷之規定，因未為各該確定終局裁判所適用，均不予受理。

註：

第十條 經劃定應實施更新之地區，其土地及合法建築物所有權人得就主管機關劃定之更新單元，或依所定更新單元劃定基準自行劃定更新單元，舉辦公聽會，擬具事業概要，連同公聽會紀錄，申請當地直轄市、縣（市）主管機關核准，自行組織更新團體實施該地區之都市更新事業，或委託都市更新事業機構為實施者實施之。

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。

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。

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。

都市更新事業計畫擬訂或變更後，送各級主管機關審議前，應於各該直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所公開展覽三十日，並舉辦公聽會；實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意者，公開展覽期間得縮短為十五日。

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。

解釋字號	釋字第 709 號 【都市更新事業概要與計畫審核案】
解釋公布日期	民國 102 年 4 月 26 日
解釋爭點	都市更新條例關於都市更新事業概要及計畫之審核程序規定，違憲？
解釋文	中華民國八十七年十一月十一日制定公布之都市更新條例第十條第一項（於九十七年一月十六日僅為標點符號之修正）有關主管機關核准都市更新事業概要之程序規定，未設置適當組織以審議都市更新事業概要，且未確保利害關係人知悉相關資訊及適時陳述意見之機會，與憲法要求之正當行政程序不符。同條第二項（於九十七年一月十六日修正，同意比率部分相同）有關申請核准都市更新事業概要時應具備之同意比率之規定，

	<p>不符憲法要求之正當行政程序。九十二年一月二十九日修正公布之都市更新條例第十九條第三項前段（該條於九十九年五月十二日修正公布將原第三項分列為第三項、第四項）規定，並未要求主管機關應將該計畫相關資訊，對更新單元內申請人以外之其他土地及合法建築物所有權人分別為送達，且未規定由主管機關以公開方式舉辦聽證，使利害關係人得到場以言詞為意見之陳述及論辯後，斟酌全部聽證紀錄，說明採納及不採納之理由作成核定，連同已核定之都市更新事業計畫，分別送達更新單元內各土地及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，亦不符憲法要求之正當行政程序。上開規定均有違憲法保障人民財產權與居住自由之意旨。相關機關應依本解釋意旨就上開違憲部分，於本解釋公布之日起一年內檢討修正，逾期未完成者，該部分規定失其效力。</p> <p>九十二年一月二十九日及九十七年一月十六日修正公布之都市更新條例第二十二條第一項有關申請核定都市更新事業計畫時應具備之同意比率之規定，與憲法上比例原則尚無牴觸，亦無違於憲法要求之正當行政程序。惟有關機關仍應考量實際實施情形、一般社會觀念與推動都市更新需要等因素，隨時檢討修正之。</p> <p>九十二年一月二十九日修正公布之都市更新條例第二十二條之一（該條於九十四年六月二十二日為文字修正）之適用，以在直轄市、縣（市）主管機關業依同條例第七條第一項第一款規定因戰爭、地震、火災、水災、風災或其他重大事變遭受損壞而迅行劃定之更新地區內，申請辦理都市更新者為限；且係以不變更其他幢（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為條件，在此範圍內，該條規定與憲法上比例原則尚無違背。</p>
<p>理由書</p>	<p>查本件原因案件之確定終局判決（最高行政法院一〇〇年度判字第一九〇五號、第二〇〇四號、第二〇九二號判決及臺北高等行政法院九十八年度訴字第二四六七號判決）所適用之法律，包括八十七年十一月十一日制定公布之都市更新條例第十條第一項、第二項及九十二年一月二十九日修正公布之都市更新</p>

條例第二十二條第一項、增訂公布第二十二條之一（九十二年一月二十九日修正公布後都市更新條例下稱舊都市更新條例），以及九十七年一月十六日修正公布之都市更新條例第二十二條第一項（現行及舊都市更新條例合稱本條例），依司法院大法官審理案件法第五條第一項第二款規定，均為解釋之客體。又查最高行政法院一〇〇年度判字第一九〇五號確定終局判決所適用之舊都市更新條例第十九條第三項前段雖未經聲請人聲請釋憲，惟此係規定直轄市、縣（市）政府主管機關核定都市更新事業計畫前應遵行之程序，乃同條例第十條第一項直轄市、縣（市）主管機關核准都市更新事業概要之後續階段，都市更新事業概要是否核准為都市更新事業計畫是否核定之前提問題，足見舊都市更新條例第十九條第三項前段與第十條第一項之規範功能，具有重要關聯性，爰將舊都市更新條例第十九條第三項前段一併納入審查範圍，合先敘明。

憲法第十五條規定人民財產權應予保障，旨在確保個人依財產之存續狀態行使其自由使用、收益及處分之權能，並免於遭受公權力或第三人之侵害，俾能實現個人自由、發展人格及維護尊嚴（本院釋字第四〇〇號解釋參照）。又憲法第十條規定人民有居住之自由，旨在保障人民有選擇其居住處所，營私人生活不受干預之自由（本院釋字第四四三號解釋參照）。然國家為增進公共利益之必要，於不違反憲法第二十三條比例原則之範圍內，非不得以法律對於人民之財產權或居住自由予以限制（本院釋字第五九六號、第四五四號解釋參照）。

都市更新為都市計畫之一環，乃用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。都市更新條例即為此目的而制定，除具有使人民得享有安全、和平與尊嚴之適足居住環境之意義（經濟社會文化權利國際公約第十一條第一項規定參照）外，並作為限制財產權與居住自由之法律依據。都市更新之實施涉及政治、經濟、社會、實質環境及居民權利等因素之考量，本質上係屬國家或地方自治團體之公共事務，故縱使基於事實上需要及引入民間活力之政策考量，而以法律規定人民在一定條件下得申請自行辦理，國家或地方自治團體仍須以公權力為必要之監督及審查決定。依本條

例之規定，都市更新事業除由主管機關自行實施或委託都市更新事業機構、同意其他機關（構）實施外，亦得由土地及合法建築物所有權人在一定條件下經由法定程序向直轄市、縣（市）主管機關申請核准，自行組織更新團體或委託都市更新事業機構實施（本條例第九條、第十條、第十一條規定參照）。而於土地及合法建築物所有權人自行組織更新團體或委託都市更新事業機構實施之情形，主管機關對私人所擬具之都市更新事業概要（含劃定更新單元，以下同）所為之核准（本條例第十條第一項規定參照），以及對都市更新事業計畫所為之核定（本條例第十九條第一項規定參照），乃主管機關依法定程序就都市更新事業概要或都市更新事業計畫，賦予法律上拘束力之公權力行為，其法律性質均屬就具體事件對特定人所為之行政處分（行政程序法第九十二條第一項規定參照）。其中經由核准都市更新事業概要之行政處分，在更新地區內劃定可單獨實施都市更新事業之更新單元範圍，影響更新單元內所有居民之法律權益，居民如有不願被劃入更新單元內者，得依法定救濟途徑謀求救濟。而主管機關核定都市更新事業計畫之行政處分，涉及建築物配置、費用負擔、拆遷安置、財務計畫等實施都市更新事業之規制措施。且於後續程序貫徹執行其核准或核定內容之結果，更可使土地或建築物所有權人或其他權利人，乃至更新單元以外之人之權利受到不同程度影響，甚至在一定情形下喪失其權利，並被強制遷離其居住處所（本條例第二十一條、第二十六條第一項、第三十一條第一項、第三十六條第一項等規定參照）。故上述核准或核定均屬限制人民財產權與居住自由之行政處分。

憲法上正當法律程序原則之內涵，應視所涉基本權之種類、限制之強度及範圍、所欲追求之公共利益、決定機關之功能合適性、有無替代程序或各項可能程序之成本等因素綜合考量，由立法者制定相應之法定程序（本院釋字第六八九號解釋參照）。都市更新之實施，不僅攸關重要公益之達成，且嚴重影響眾多更新單元及其週邊土地、建築物所有權人之財產權及居住自由，並因其利害關係複雜，容易產生紛爭。為使主管機關於核准都市更新事業概要、核定都市更新事業計畫時，能確實符合

重要公益、比例原則及相關法律規定之要求，並促使人民積極參與，建立共識，以提高其接受度，本條例除應規定主管機關應設置公平、專業及多元之適當組織以行審議外，並應按主管機關之審查事項、處分之內容與效力、權利限制程度等之不同，規定應踐行之正當行政程序，包括應規定確保利害關係人知悉相關資訊之可能性，及許其適時向主管機關以言詞或書面陳述意見，以主張或維護其權利。而於都市更新事業計畫之核定，限制人民財產權及居住自由尤其直接、嚴重，本條例並應規定由主管機關以公開方式舉辦聽證，使利害關係人得到場以言詞為意見之陳述及論辯後，斟酌全部聽證紀錄，說明採納及不採納之理由作成核定，始無違於憲法保障人民財產權及居住自由之意旨。

舊都市更新條例第十條第一項規定：「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。」（於九十七年一月十六日僅為標點符號之修正）雖有申請人或實施者應舉辦公聽會之規定，惟尚不足以保障利害關係人適時向主管機關陳述意見，以主張或維護其權利。上開規定及其他相關規定並未要求主管機關應設置適當組織以審議都市更新事業概要，且未確保利害關係人知悉相關資訊可能性，與前述憲法要求之正當行政程序不符，有違憲法保障人民財產權與居住自由之意旨。人民依法申請行政機關為特定行政行為時，行政機關須就其申請是否符合法定程序要件予以審查，於認為符合法定程序要件後，始據以作成行政處分，故人民申請之要件亦屬整體行政程序之一環，法律有關人民申請要件之規定，自亦應符合正當行政程序之要求。本條例既規定土地及合法建築物所有權人在一定條件下，得申請主管機關核准都市更新事業概要與核定都市更新事業計畫，則基於國家保護人民財產權與居住自由之憲法上義務，就提出申請時應具備之同意比率，亦應有適當之規定。舊都市更新條例第十條第二項規定：「前項之申請應經該更

新單元範圍內土地及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。」（於九十七年一月十六日修正公布為：「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；……」）依其規定，申請核准都市更新事業概要之同意比率，不論土地或合法建築物所有權人，或其所有土地總面積或合法建築物總樓地板面積，僅均超過十分之一即得提出合法申請，其規定之同意比率太低，形成同一更新單元內少數人申請之情形，引發居民參與意願及代表性不足之質疑，且因提出申請前溝通協調之不足，易使居民顧慮其權利可能被侵害，而陷於價值對立與權利衝突，尤其於多數人不願參與都市更新之情形，僅因少數人之申請即應進行行政程序（行政程序法第三十四條但書規定參照），將使多數人被迫參與都市更新程序，而面臨財產權與居住自由被侵害之危險。則此等同意比率太低之規定，尚難與尊重多數、擴大參與之民主精神相符，顯未盡國家保護人民財產權與居住自由之憲法上義務，即不符憲法要求之正當行政程序，亦有違於憲法保障人民財產權與居住自由之意旨。

舊都市更新條例第十九條第三項前段規定：「都市更新事業計畫擬定或變更後，送該管直轄市、縣（市）政府都市更新審議委員會審議前，應於各該直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所公開展覽三十日，並應將公開展覽日期及地點登報周知及舉行公聽會；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，向該管直轄市、縣（市）政府提出意見，由該管直轄市、縣（市）政府都市更新審議委員會予以參考審議。」（該條於九十九年五月十二日修正公布，將原第三項分列為第三項、第四項：「都市更新事業計畫擬訂或變更後，送各級主管機關審議前，應於各該直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所公開展覽三十日，並舉辦公聽會；實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意者，公開展覽期間得縮短為十五日。」「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。……」) 上開規定就都市更新事業計畫之核定雖已明文，送都市更新審議委員會審議前，應將都市更新事業計畫公開展覽，任何人民或團體得於公開展覽期間內提出意見，惟上開規定及其他相關規定並未要求主管機關應將該計畫相關資訊(含同意參與都市更新事業計畫之私有土地、私有合法建築物之所有權人清冊)，對更新單元內申請人以外之其他土地及合法建築物所有權人分別為送達。且所規定之舉辦公聽會及由利害關係人向主管機關提出意見，亦僅供主管機關參考審議，並非由主管機關以公開方式舉辦聽證，使利害關係人得到場以言詞為意見之陳述及論辯後，斟酌全部聽證紀錄，說明採納及不採納之理由作成核定，連同已核定之都市更新事業計畫，分別送達更新單元內各土地及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。凡此均與前述憲法要求之正當行政程序不符，有違憲法保障人民財產權與居住自由之意旨。

上述各段論述違憲部分，相關機關應依本解釋意旨，於本解釋公布之日起一年內檢討修正，逾期未完成者，該部分規定失其效力。

舊都市更新條例第二十二條第一項規定：「實施者擬定或變更都市更新事業計畫報核時，其屬依第十條規定申請獲准實施都市更新事業者，除依第七條劃定之都市更新地區，應經更新單元範圍內土地及合法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土地及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土地及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以上之同意。」該項規定於九十七年一月十六日修正公布為：「實施者擬定或變更都市更新事業計畫報

核時，其屬依第十條規定申請獲准實施都市更新事業者，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。……」考其立法目的，一方面係為落實推動都市更新，避免因少數人之不同考量而影響多數人改善居住環境、促進都市土地有計畫再開發利用之權益，因而規定達一定人數及一定面積之同意比率，即得申請核定都市更新事業計畫；另一方面又為促使居民事先溝通協調，以減少抗爭，使都市更新事業計畫得以順利執行，同意比率亦不宜太低；復考量災區迅速重建之特殊需要，因而視更新單元是否在已劃定之更新地區內及是否屬迅行劃定之更新地區，而於上開條文分別就第七條、第十條或第十一條之情形為各種同意比率之規定（參考立法院公報第八十七卷第四期委員會紀錄第三〇二頁至第三〇三頁、第十二期委員會紀錄第二九一頁至第三〇四頁、第四十二期院會紀錄第二八二頁至第二八三頁、第三三〇頁至第三三一頁；第九十二卷第六期委員會紀錄第一〇九頁至第一一〇頁、第一四九頁至第一五〇頁、第五期院會紀錄第七十七頁至第七十八頁、第八十四頁至第八十五頁）。其目的洵屬正當，且以一定比率之同意規定亦可達成上述立法目的。又查上開規定之同意比率均已過半，並無少數人申請之情形；而斟酌都市更新不僅涉及不願參加都市更新者之財產權與居住自由，亦涉及重要公益之實現、願意參與都市更新者之財產與適足居住環境之權益，以及更新單元周邊關係人之權利，立法者應有利益衡量空間；且有關同意之比率如非太低而違反憲法要求之正當行政程序，當屬立法形成之自由。立法者於斟酌實際實施情形、公益受影響之程度、社會情狀之需要及其他因素，而為上述同意比率之規定，核屬必要，且於相關利益之衡

量上亦非顯失均衡，自未違反憲法上比例原則，亦無違於憲法要求之正當行政程序。惟有關機關仍應考量實際實施情形、一般社會觀念與推動都市更新需要等因素，隨時檢討修正之。又依本條例之規定，都市更新處理方式分為重建、整建、維護三種，其對土地及合法建築物所有權人權益影響之程度亦有重輕之別，則法律就相關申請之同意比率，允宜有不同之規定。另為使同意比率之計算基礎臻於確實，在同意都市更新事業計畫之徵詢時，是否應將權利變換內容納入同意之項目，以及在徵詢同意後，實施者就經同意之都市更新事業計畫之內容有變更者，是否應重新徵詢同意，亦應予檢討改進。

舊都市更新條例第二十二條之一規定：「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建築物，其中部分建築物毀損而辦理重建、整建或維護時，得在不變更其他幢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，以各該幢受損建築物區分所有權人之人數、區分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。」（於九十四年六月二十二日修正公布，將「數幢」修正為「數幢或數棟」、「其他幢」修正為「其他幢或棟」、「各該幢」修正為「各該幢或棟」、「區分所有權人之數、區分所有權」修正為「所有權人之數、所有權」，其餘未修正）係參考九二一震災重建暫行條例第十七條之二規定而增訂，其目的係考量於同一建築基地內有多幢大樓，部分建築物因災害受損倒塌時，以該受損倒塌部分計算同意比率，較可迅速有效解決重建之困難問題（參考立法院公報第八十九卷第五十八期院會紀錄第三十八頁、第四十七頁至第四十八頁；第九十二卷第六期委員會紀錄第一〇七頁及第一〇九頁、第五期院會紀錄第七十五頁至第七十八頁、第八十五頁）。再者，既已因災害造成毀損，如能促使受損建築物迅速重建，自亦有避免危害擴散以維護公益之意義。準此以觀，該條規定之立法目的洵屬正當，且依其規定計算同意比率，當可迅速有效達成其立法目的。又綜觀上開規定之文義與立法目的，其適用既以在直轄市、縣（市）主管機關業依本條例第七條第一項第一款規定因戰爭、地震、火災、水災、風災或其他重大事變遭

受損壞而迅行劃定之更新地區內，申請辦理都市更新者為限；且係以不變更其他幢（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為條件，已兼顧其他幢（或棟）居民之權利。復考量受損倒塌之建築物已危及人民之生命、身體、財產與居住自由等權利，而有災後迅速重建、避免危害擴散之必要性與公益性，則上開規定以各該幢（或棟）受損建築物區分所有權人之人數、區分所有權及其基地所有權應有部分為同意比率之計算基礎，核屬必要，且於相關利益之衡量上亦非顯失均衡，自與憲法上比例原則無違。惟考量同一建築基地一體利用與同時更新在居民權利保障與公益實現上較具意義，且為避免因割裂更新而可能產生之不良影響，如無窒礙難行之情形，宜儘可能使同一建築基地之其他幢（或棟）參與更新，故上開規定未設有受損建築物居民或其委託之實施者於都市更新事業計畫報核前，應先徵詢同一建築基地之其他幢（或棟）居民是否有參與更新意願之規定，亦有未周，允宜檢討改進。

聲請人之一據最高行政法院一〇〇年度判字第一九〇五號確定終局判決，指摘九十七年一月十六日增訂公布之都市更新條例第二十二條第三項中有關「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」之規定違憲乙節，經查該確定終局判決並未適用上開規定，自不得以之為聲請解釋之客體。至聲請人等指摘九十九年五月十二日修正公布之都市更新條例第三十六條第一項前段規定：「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（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；……」（八十七年十一月十一日制定公布及九十七年一月十六日修正公布之同條例第三十六條第一項前段規定之意旨相同）中，有關授權實施者得代為或請求主管機關代為拆除或遷移，並課予主管機關代為拆除或遷移義務之規定違憲乙節，經查確定終局判決均未適用該項規定，自亦不得以之為聲請解釋之客體。綜上所述，上開聲請均核與司法院大法官審理案件法第五條第一項第二款規定不合，依同條第三項規

	定，應不予受理，併此敘明。
事實	<p>釋字第 709 號解釋【都市更新事業概要與計畫審核案】</p> <p>事實摘要：</p> <p>(一) 新北市土城區大慶信義福邨 5 層樓集合住宅共 90 戶座落同一基地，前排 40 戶因 921 地震受損依都市更新條例相關規定辦理重建。嗣新北市政府公告該 40 戶辦理權利變換，其中部分住戶不滿權利變換內容，又該 40 戶以外之其他住戶亦有主張有權參與重建者，乃有 52 人對市府核准之都市更新事業計畫暨權利變換計畫之行政處分，共同提起行政爭訟，遭駁回確定，爰主張都市更新條例相關規定違憲，聲請解釋。(二) 1.王○樹等 3 人土地及建物座落北市陽明段、2.陳○蘭土地及建物座落萬隆段，均為臺北市政府分別納入實施都更，並核准相關都市更新事業計畫及權利變換計畫；3.彭○三土地及建物座落永吉段，因實施都更，臺北市政府核准變更原擬定之都市更新事業計畫及權利變換計畫。三案當事人均不服臺北市政府相關行政處分，分別提起行政爭訟，遭駁回確定，乃併同聲請解釋。</p> <p>大法官就二聲請案分別受理後，因聲請解釋之標的相同，乃併案審理。</p>

資料來源：

http://www.judicial.gov.tw/constitutionalcourt/p03_01.asp?expno=709

<p>第二十條 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），摘要表明第三十五條所列事項，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綜整處理表，申請當地直</p>	<p>第十條 經劃定應實施更新之地區，其土地及合法建築物所有權人得就主管機關劃定之更新單元，或依所定更新單元劃定基準自行劃定更新單元，舉辦公聽會，擬具事業概要，連同公聽會紀錄，申請當地直轄市、縣（市）主管機關核准，自行組織更新團體實施該地區之都市更新事業，或委託都市更新事業機構為實施者實施之。</p> <p>前項之申請，應經該更</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，且與本條例之立法精神係責由實</p>
---	---	--

<p>轄市、縣(市)主管機關審議核准；變更時，亦同。</p> <p>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、依消費者債務清理條例聲請清算登記之管理人、預告登記請求權人及第二十三條第三款、第七款規定之代管或代為標售機關。</p> <p>第一項公聽會之日期及地點應登報周知，並通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、預告登記請求權人及第二十三條第三款、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。</p> <p>於都市更新會尚未核准設立前，得由都市更新會籌備會依第一項規定申請核准事業概要。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。</p> <p>依第一項規定申請核准事業概要者，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：</p> <p>一、都市更新會或其籌備會申請時：應經該更新單</p>	<p>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。</p>	<p>施者擬具相關計畫再開發老舊市區不符。</p> <p>三、為避免上開問題，爰修正第一項擬具事業概要申請當地直轄市、縣(市)主管機關核准之申請人資格，明定由都市更新事業機構或都市更新會為申請人；並明定事業概要應就第三十五條規定內容摘要表明之，及針對範圍內所有權人進行意見調查並綜整處理，供直轄市、縣(市)主管機關審議參考。另明定公聽會舉辦之期限，屆期應重新召開，俾期相關權利人等瞭解事業概要內容，維護其權益。</p> <p>四、因事業概要關涉更新單元及實施方式之確認，影響土地及合法建築物所有權人之權益，爰增訂第二項及第三項，明定事業概要之核准，直轄市、縣(市)主管機關除應公告外，並應通知其範圍內之所有相關權利人；都市更新事業機構或都市更新會依第一項規定辦理之公聽會，應將日期及地點登報周知，並通知相關權利人。任何人民或團體得於審議前，以書面提出意見，供地方主管機關參考審議。</p> <p>五、考量都市更新會之成立，須取得第三十六條同意比率門檻，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核准其事業概要之權利，爰</p>
--	---	--

<p>元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。</p> <p>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時：應經該更新單元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。</p> <p>前項私有土地與私有合法建築物所有權人數及面積之同意比率已達第三十六條第一項規定，且有下列各款情形之一者，得免擬具事業概要，並依第二十六條及第三十二條規定，逕行擬訂都市更新事業計畫辦理：</p> <p>一、因災害或其他重大事變遭受損害。</p> <p>二、為避免重大災害之發生。</p> <p>三、以整建、維護方式實施都市更新事業。</p>		<p>增訂第四項，允許尚未成立大會之都市更新會籌備會，亦得提出申請；更新單元內所有權人數未達七人者，則得以土地及合法建築物所有權人名義申請。</p> <p>六、現行條文第二項前段，移列為修正條文第五項。為增加事業概要之代表性及可行性，並就都市更新會或其籌備會申請核准事業概要時，其所有權人數及其面積之同意比率，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率，則提高至二分之一，以資區別。</p> <p>七、現行條文第二項後段移列為修正條文第六項。考量因災害或其他重大事變遭受損壞、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，爰明定有前揭情形之一，且其同意比率已達第三十六條第一項規定之多數門檻時，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>
第二十九條 各級主管機關為	第十六條 各級主管機關為審	一、條次變更。

<p>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（構）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>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>二、配合修正條文第二十條第一項，增列事業概要為主管機關以合議制及公開方式審議之範圍，並酌作文字修正。</p>
<p>第三十二條 都市更新事業計畫由實施者擬訂，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綜整處理表，送由當地直轄市、縣（市）主管機關審議通過後核定發布實施；其屬依第九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；變更時，亦同。</p> <p>前項都市更新事業計畫核定發布實施之同時，更新單元內其他已核准之事業概要，應檢討其更新單元；其剩餘更新單元已無法達成更新目的者，直轄市、縣（市）主管機關得公告廢止其核准，並刊登政府公報。</p> <p>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、依消費者債務清理條例聲請清算登記之管理人、預告登記請求權人及第二十三條第三款、第七款規定之代管或代為標售機關。</p> <p>擬訂或變更都市更新事</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</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、第一項明定實施者擬訂或變更都市更新事業計畫應進行所有權人意見調查並綜整處理，供直轄市、縣（市）主管機關審議參考。另現行條文第二項有關實施者應舉辦公聽會之規定，合併於第一項規範，並明定公聽會舉辦之期限，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>三、考量更新單元內可能曾提出多件事業概要申請核准，惟其中一件都市更新事業計畫已依第一項規定完成報核，於該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應配合檢討範圍；其已無法達成更新目的者，並得公告廢止之。爰增訂第二項，以避免造成各級主管機關受理申請及審議認定困擾。</p> <p>四、現行條文第一項後段移列為修正條文第三項。鑒於依消費者債務清理條例第十六條、第八十七條等規定，經法院選任清算之管</p>

<p>業計畫報核後，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、區）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>第一項及前項公開展覽、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、依消費者債務清理條例聲請清算登記之管理人、預告登記請求權人及第二十三條第三款、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。除經各級主管機關審議認有重大調整要求重行公開展覽者外，免再公開展覽。</p> <p>依第九條規定劃定之更新地區或採整建、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，不受第一項、第四項及前項規定之限制。</p> <p>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</p>	<p>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>理人，亦得持法院開始清算程序之裁定，向登記機關聲請為清算之登記，爰增訂對於清算管理人之通知規定。另配合修正條文第二十三條第三款及第七款規定，爰新增代管及代標售機關之通知。</p> <p>五、現行條文第三項遞移為修正條文第四項，並酌作文字修正。</p> <p>六、現行條文第四項遞移為修正條文第五項，並配合修正條文第三項，增訂應受通知之對象。另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，爰明定經各級主管機關審議認有重大調整，各級主管機關得要求重行公開展覽。</p> <p>七、現行條文第五項移列修正條文第六項，並配合本條例修正調整所引條次及項次。</p> <p>八、考量事業概要係屬都市更新事業之發起階段，同意比率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，應可於都市更新事業計畫內敘明與事業概要不同之處，供審議參考，爰增訂第七項，明</p>
--	--	---

要之變更。		定免再辦理事業概要之變更，以縮短行政作業程序。
-------	--	-------------------------