

都市更新條例修正草案總說明

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，最近一次係於九十九年五月十二日修正公布施行。因一百零二年四月二十六日司法院釋字第七百零九號解釋，宣告本條例部分條文違憲失效；另鑒於臺灣早期發展地區，已呈現建築物結構老化、防災抗震能力不足、實質環境劣化、都市機能衰敗等現象，亟待透過都市更新方式來解決，爰從「增強都更信任」、「連結都市計畫」、「精進爭議處理」、「簡明都更程序」、「強化政府主導」、「協助更新整合」、「擴大金融參與」、「保障民眾權益」八大面向檢討修正，以符合憲法所要求之正當行政程序，強化政府主導都市更新能量，維護公產權益，簡化行政程序及擴大獎助措施，同時解決實務執行爭議，以加速都更推動進程，爰擬具本條例修正草案，其修正要點如下：

- 一、增訂更新地區劃定應併同提出都市更新計畫，依都市計畫程序辦理；及更新單元劃定基準須先經都市計畫委員會審議通過。（修正條文第五條、第六條、第八條、第九條及第二十一條）
- 二、為協助危險建築物更新，爰增列主管機關得就危險建築物逕行劃定為更新地區，加速更新進程。（修正條文第七條）
- 三、增訂主管機關針對大眾運輸場站、水岸、港灣周邊適合高度再開發地區者及其他配合重大發展建設需要辦理都市更新，得劃定為策略性更新地區；其面積達一定規模者及符合一定條件者，並得突破都市更新容積獎勵上限之限制，鼓勵及引導大規模之都市更新及都市再生。（修正條文第八條及第六十三條）
- 四、行政院及各級主管機關得成立都市更新推動小組，督導及推動都市更新政策執行。（修正條文第十條）
- 五、為增加執行彈性，並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，規定經主管機關同意實施更新之其他機關（構），得經公開評選委託都市更新事業機構實施都市更新事業，並增訂關於公開評選申請、審核及爭議申訴之規定。（修正條文第十一條至第十九條）
- 六、為增加事業概要之代表性，提高其應取得同意門檻至二分之一，並應經主管機關以合議制及公開方式審議後始予核准之規定。（修正條文第二十條及第二十七條）

- 七、未經政府劃定更新之地區，如有優先劃定更新地區之一定情形，得由民間依主管機關所定更新單元劃定基準，申請劃定更新單元及核准事業概要；另增訂其更新單元劃定基準，應經都市計畫委員會審議通過之規定。
(修正條文第二十一條)
- 八、都市更新事業機構及都市更新會委任統籌辦理都市更新事業之機構，均應於都市更新事業計畫充分揭露其資格條件。(修正條文第三十四條)
- 九、各級主管機關得設立專責法人機構協助推動或實施都市更新事業。(修正條文第二十八條)
- 十、為賦予各級主管機關因地制宜、彈性運用都市更新基金，爰規定有關都市更新基金應遵循事項之辦法，授權由各級主管機關定之。(修正條文第二十九條)
- 十一、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，規定經各級主管機關審議認有重大調整者，得要求重行公開展覽。(修正條文第三十條)
- 十二、主管機關於核定都市更新事業計畫及權利變換計畫前，除已無爭議外，應以公開方式舉辦聽證，並斟酌全部聽證結果，說明採納及不採納之理由。(修正條文第三十一條及第四十五條)
- 十三、為加速行政程序流程，依處理方式、所有權人同意比例及變更計畫項目等情形之不同，分別訂定不同的行政作業簡化程序，以縮短都市更新實施時程。(修正條文第三十一條、第三十二條及第四十六條)
- 十四、考量災後及防災更新之急迫性，除迅行劃定更新地區之同意比例仍維持現行二分之一規定外，其餘地區為減少都市更新事業計畫實施之爭議，加強民眾權益之保障，適度提高都市更新事業計畫應取得同意之門檻，及新增規定政府主導都市更新之同意門檻，並修正所有權人撤銷同意書之條件。(修正條文第三十五條)
- 十五、刪除多數同意協議合建、少數不同意協議合建時，得由實施者申請主管機關徵收不同意戶後讓售予實施者之規定，以保障民眾權益。(修正條文第四十一條)
- 十六、公有土地確有合理利用計畫無法併同更新者，得不參與都市更新，及公有土地達一定規模者，原則應由政府主導開發，以維護公產權益。
(修正條文第四十三條)

- 十七、為保障民眾權益，規定權利變換計畫應併同都市更新事業計畫取得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）
- 十八、為減少民眾對於現行權利價值查估機制之疑慮，增訂權利變換專業估價者之選定方式，增加實施者與土地所有權人得共同指定估價者之規定，並建立主管機關得委任專業估價者協助複核之機制。（修正條文第四十七條）
- 十九、權利變換範圍內土地改良物未拆除或遷移完竣前，不得辦理銷售，以及違反時之罰則，避免影響預售戶之權益。（修正條文第五十二條及第七十八條）
- 二十、增訂實施者未經所有權人同意不得拆除或遷移，並規範其罰則。另規定實施者請求主管機關代為拆除或遷移時，主管機關應先進行調處之程序，及不服主管機關調處結果得提起行政救濟之機制，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及第七十九條）
- 二十一、為保障參與更新事業之所有權人權益，都市更新以權利變換方式實施時，都市更新事業機構或都市更新會及出資者，應將所需資金以信託方式專款專用，以降低實施風險。（修正條文第六十條）
- 二十二、為避免都市更新與土地登記之救濟程序產生重疊，增訂登記機關於權利變換後建築物所有權第一次登記公告受有都市更新異議時，應移送囑託機關處理，免再依土地法第五十九條第二項辦理。（修正條文第六十二條）
- 二十三、為符合授權明確性原則及隨時因應現況需要檢討建築容積獎勵項目，爰刪除第一項各款獎勵項目，授權由中央主管機關另定之，以富彈性，並授權訂定之範圍，以符授權明確性原則。（修正條文第六十三條）
- 二十四、為增加所有權人參與都市更新意願，減輕其負擔，修正延長更新後房屋稅減半課徵期限至喪失所有權為止，但以十年為限；另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，規範因協議合建辦理產權移轉時，得減徵土地增值稅及契稅。（修正條文第六十五條）
- 二十五、新增由主管機關或經同意之其他機關(構)自行實施都市更新事業有

對外徵求股份有限公司提供資金並協助實施之必要時，該股份有限公司得準用投資抵減之規定（修正條文第六十八條）

二十六、新增金融機構對於實施都市更新事業所需資金之放款，不受銀行法第七十二條之二有關建築融資放款額度之限制，以協助相關權利人籌措實施經費。（修正條文第七十二條）

二十七、經濟或社會弱勢者，因更新致無屋可居住者，除已納入都市更新事業計畫或權利變換計畫予以安置者外，應由政府透過社會福利措施，提供必要之協助。（修正條文第八十四條）

二十八、地方主管機關應提供都市更新諮詢服務及主動協助無資力者申（聲）請法律扶助。（修正條文第八十五條）

二十九、為符合憲法所要求之正當行政程序及避免影響推動中更新案之安定性，爰規定事業概要、都市更新事業計畫及權利變換計畫新舊法適用之規定。（修正條文第八十六條）

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。 本條例未規定者，適用其他法律之規定。 | 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。 本條例未規定者，適用其他法律之規定。 | 本條未修正。 |
| 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機關、機構或團體。 五、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 | 第三條 本條例用語定義如下： 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。 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。 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。 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。 五、權利變換：係指更新單元內重建區段之土地所有權人、 | 一、序文之「用語」，依法制體例，修正為「用詞」。 二、都市更新事業之實施，應以經主管機關劃定或核准之更新單元為範圍，爰將第二款「更新地區」修正為「更新單元」。 三、考量第二十一條非政府劃定之更新地區亦可由民間自行劃定更新單元實施之規定，又為避免與都市計畫「分區」用詞產生混淆，爰修正第三款有關更新單元之定義。 四、考量第四十八條係由實施者先行負擔費用，於權利變換後以等價抵付方式分回之規定，及實務執行上允許與實施者協議出資 |

| | | |
|---|--|---|
| <p>人、他項權利人、<u>實施者或與實施者協議出資之人</u>，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比例及提供資金額，分配更新後土地、建築物或權利金。</p> | <p>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，分配更新後建築物及其土地之應有部分或權利金。</p> | <p>者，不論是法人或自然人，均可以參與權利變換分配之執行方式，另因應災後重建及政府主導大規模都市更新事業推動，有分期分區開發，部分集中分配房地、部分先行分配素地另行開發之需要，爰修正第五款有關權利變換之定義，以符合實務執行。</p> |
| <p>第四條 都市更新處理方式，分為下列三種： 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。 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。 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： 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。 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。 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>配合修正條文第三條第二款有關都市更新事業之定義，已明定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，爰各款配合酌作修正。</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，<u>並視實際情況</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</p> | <p>規定主管機關進行全面調查及評估後應視實際情況劃定更新地區及擬具都市更新計畫作為後續都市更新事業計畫之指導，並將都市更新計畫應表明內容</p> |

| | | |
|---|---|---|
| <p>劃定更新地區並訂定或變更都市更新計畫。</p> | <p>，並視實際需要分別訂定都市更新計畫，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基準。</p> <p>五、其他應表明事項。</p> | <p>移至第九條第三項統一規範，爰序文酌作文字修正，並刪除各款之規定。</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並訂定或變更都市更新計畫：</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>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>規定政府優先劃定之更新地區應擬定都市更新計畫作為後續都市更新事業計畫之指導，爰序文酌作文字修正。</p> |
| <p>第七條 有下列各款情形之一時，直轄市、縣(市)</p> | <p>第七條 有下列各款情形之一時，直轄市、縣(市)</p> | <p>一、第三款為配合中央或地方之重大建設得迅</p> |

| | | |
|---|--|--|
| <p>主管機關應視實際情況，迅行劃定更新地區，並視實際需要訂定或變更都市更新計畫：</p> <p>一、因戰爭、地震、火災、水災、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、<u>符合都市危險及老舊建築物加速重建條例第三條第一項第一款、第二款規定之建築物。</u></p> <p>前項更新地區之劃定、變更或都市更新計畫之擬定、變更，<u>中央</u>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>)主管機關應視實際情況，迅行劃定更新地區，並視實際需要訂定或變更都市更新計畫：</p> <p>一、因戰爭、地震、火災、水災、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、<u>為配合中央或地方之重大建設。</u></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>行劃定為更新地區之情形，與第一款、第二款及修正後新增之第三款，均係為災後或防災需要，有更新急迫性，亟須由政府迅行劃定更新地區之性質不同，爰刪除第三款，另移至第八條策略性更新地區檢討規定。</p> <p>二、為解決符合都市危險及老舊建築物加速重建條例第三條第一項第一款、第二款規定之危險建築物，未能取得全體所有權人同意進行重建之困難，爰第一項增列一款規範主管機關得就危險建築物迅行劃定為更新地區，以加速所有權人更新重建之進程。</p> <p>三、第二項配合實務執行及第二條主管機關之規定酌作文字修正。</p> |
| <p>第八條 有下列各款情形之一時，各級主管機關得視實際需要，劃定策略性更新地區，並訂定或變更都市更新計畫：</p> <p>一、位於鐵路及捷運場站四百公尺範圍內。</p> <p>二、位於都會區水岸、港灣周邊適合高度再開發地區者。</p> <p>三、其他配合重大發展</p> | | <p>一、<u>本條新增。</u></p> <p>二、參考鄰國日本為加速推動都市更新，除對於一般都市更新案件，給予現金補助、低利融資、投資或租用更新後之建物及建築容積獎勵外，依據「特例容積率適用區域制度」，針對大眾運輸場站、水岸、港灣及老舊商業區、住宅區</p> |

| | | |
|--|--|--|
| <p>建設需要辦理都市更新者。</p> | | <p>等適合高度發展地區，更進一步劃定為「高度再利用地區」，再予以提高容積獎勵，誘使民間提出具有開創性的再開發計畫之經驗，爰明定大眾運輸場站、水岸、港灣周邊適合高度開發之地區，或其他有配合重大發展建設需要辦理都更之地區，得由政府劃定為策略性更新地區。另搭配第六十三條明定策略性更新地區內之都市更新事業計畫面積達一定規模以上者，得突破現行都市更新容積獎勵限制，對於促進都市更新事業，達成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、增進公共利益之目標，有莫大助益，爰新增本條規定。至於其他配合重大發展建設而需要辦理都市更新之認定，另於施行細則明定。</p> |
| <p>第九條 更新地區之劃定或變更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，依<u>都市計畫法有關細部計畫規定程序辦理</u>；其涉及都市計畫主要計畫或細部計畫之擬</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</p> | <p>一、條次變更。 二、修正第一項規定更新地區之劃定或變更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，應依細部計畫程序辦理公開展覽、說明</p> |

| | | |
|--|---|---|
| <p>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者，其更新地區之劃定或變更及都市更新計畫之擬定或變更</u>，得逕由各級主管機關公告實施之，免依前項規定辦理。</p> <p><u>第一項都市更新計畫應表明下列事項，作為擬定都市更新事業計畫之指導：</u></p> <p><u>一、更新地區範圍。</u></p> <p><u>二、基本目標與策略。</u></p> <p><u>三、實質再發展。</u></p> <p><u>四、劃定之更新單元或其劃定基準。</u></p> <p><u>五、其他應表明事項。</u></p> | <p>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<u>審議</u>。</p> | <p>會、審議及發布實施，強化資訊公開及增加民眾參與，以符合程序正義。</p> <p>三、更新地區如係採部分重建、部分整建或維護方式處理時，涉及民眾重建事宜，影響民眾權益甚鉅，仍應依第一項規定辦理劃定。故為避免爭議，爰第二項規定全區辦理整建或維護者，始得逕由主管機關發布實施，爰酌作文字修正，以資明確。</p> <p>四、將第五條有關都市更新計畫應表明之事項移至本條統一規範，爰新增第三項及其各款規定。</p> |
| <p>第三章 政府主導都市更新</p> | | <p>一、<u>本章新增</u>。</p> <p>二、將涉關第十一條政府主導都市更新之規範，彙整於本章明定。</p> |
| <p>第十條 行政院及各級主管機關得成立都市更新推動小組，督導、推動都市更新政策及協調政府主導都市更新業務。</p> | | <p>一、<u>本條新增</u>。</p> <p>二、為督導及推動都市更新政策、研訂都市更新目標及策略，以及重大政策之決定，並協調跨部會、跨中央及地方政府推動業務之爭議，得由行政院及各級主管機關遴聘（派）學者、專家、熱心公益人士組成小組協助推動業務，爰新增本條之規定。</p> |
| <p><u>第十一條</u> 經劃定應實施</p> | <p><u>第九條</u> 經劃定應實施更</p> | <p>一、條次變更。</p> |

| | | |
|--|---|---|
| <p>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，依第三十條規定程序，實施都市更新事業：</u></p> <p><u>一、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><u>二、同意其他機關（構）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><u>依第七條第一項規定劃定之更新地區，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><u>依第七條第二項或第八條規定由中央主管機關劃定之更新地區，其都市更新事業之實施，中央主管機關得準用前二項規定辦理。</u></p> | <p>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，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。</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項規定辦理。</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（構），亦有提升其資產效益之責任，爰修正第一項分款規範政府主導之方式，並增訂政府機關（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>三、依現行規定，政府主導之都市更新案免擬具事業概要，得逕依第三十條規定擬訂都市更新事業計畫報核，爰修正第一項，以資明確。</p> <p>四、現行條文第一項後段移列為修正條文第二項規定，並酌作文字修正。</p> <p>五、現行條文第二項遞移為修正條文第三項，並配合新增第八條策略性更新地區，規定其都市更新事業之實施亦得由中央主管機</p> |
|--|---|---|

| | | |
|---|--|---|
| | | 關主導辦理，增加推動能量，爰修正第三項並酌作文字修正。 |
| <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及審核程序，與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及審核程序規定，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。爰參考促進民間參與公共建設法第四章申請及審核程序之規定，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>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、<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</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，為自公告之次日起至截止申請日之三分之二；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>主辦機關應自收受異議十五日內為適當之處理，並將處理結果以書面通知異議人。異議處理結果涉及變更或補充公告徵求都市更新事業機構申請文件者，應另行公告，並視需要延長公開評選之申請期限。</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>申請與審核程序之</p> | | <p>核程序爭議處理規則第二條規定訂定。</p> <p>三、第一項規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、第二項規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、第三項規定申請人對於異議之處理結果不服，或主辦機關屆期不為處理者，得提出申訴。</p> <p>六、第四項授權中央主管機關訂定異議及申訴處理規則。</p> |
|---|--|--|

| | | |
|---|--|--|
| <p>異議及申訴處理規則，由中央主管機關定之。</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，依主辦機關屬中央或地方之政府機關(構)，分別由中央或直轄市、縣(市)主管機關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、運作及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。</p> | | <p>一、本條新增。</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、第一項規定都市更新公開評選申請及審核程序之爭議申訴，由中央主管機關或直轄市、縣(市)主管機關所設之都市更新評選申訴會處理。</p> <p>四、第二項規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主辦機關、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>一、本條新增。</p> <p>二、本條參考政府採購法第八十條規定訂定。</p> <p>三、第一項規定都市更新公開評選之申訴以書面審議為原則。</p> <p>四、第二項及第三項規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；並得囑託鑑定，以及通知相關人士說明或請主辦機關、申訴人提供相關文件、資料。</p> <p>五、第四項規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</p> |

| | | |
|---|--|---|
| | | ；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>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二個月內完成審議，並將判斷以書面通知申訴人及主辦機關；必要時，得延長一個月。</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、第一項規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、第二項規定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及通知申訴人之期限。</p> <p>五、第三項規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、第一項規定都市更新公開評選申訴審議判斷，視同訴願決定。</p> <p>四、第二項規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、變更原處理結果或暫停公開</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、第一項規定都市更新</p> |

| | | |
|--|--|---|
| <p>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>公開評選主辦機關自行審查認異議或申訴之事由具有正當性時，除有應緊急情況或公共利益之必要之情形外，應自行撤銷、變更原處理結果，或暫停公開評選程序之進行。</p> <p>四、第二項規定主辦機關係依申訴人之申訴而為自我審查者，應將處理結果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；屆期不補正者，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，不得再提出同一之申訴。</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、第一項規定申訴不予受理及補正之情形。</p> <p>四、第二項規定申訴提出後得撤回；經撤回後，不得再提出同一申訴。</p> |
| <p>第四章 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>配合新增第三章政府主導都市更新，章次遞移。</p> |
| <p>第二十條 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）主管機關依第二十七條規定審議核准，自行組織都市</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</p> | <p>一、條次變更，另第三項配合所引相關條文條次變更酌作文字修正。</p> <p>二、參照司法院釋字第七百零九號解釋文精神，主管機關核准事業概要前，應經主管機關之適當組織審議，以踐行正當行政程序，維護民眾權益，爰修正第一項規定事業</p> |

| | | |
|---|--|--|
| <p>更新會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；變更時，亦同。</p> <p><u>依前項規定核准之事業概要，直轄市、縣（市）主管機關應即公告三十日，並通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人。</u></p> <p><u>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；其同意比例已達第三十五條規定者，得免擬具事業概要，並依第二十五條及第三十條規定，逕行擬具都市更新事業計畫辦理。</u></p> | <p>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>概要應由主管機關依第二十七條規定審議核准，並將更新團體修正為都市更新會。</p> <p>三、因事業概要涉關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。</p> <p>四、為增加事業概要之代表性及可行性，參照司法院釋字第七百零九號解釋文精神，適度提高申請核准事業概要時之同意門檻至二分之一，並酌作文字修正，爰修正現行條文第二項規定。</p> |
| <p><u>第二十一條</u> 未經劃定應實施更新之地區，<u>有第六條第一款至第三款或第六款情形之一者</u>，土地及合法建築物所有權人得按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，申請實施都市更新事業。</p> <p><u>前項更新單元劃定基準於本條例中華民國</u></p> | <p><u>第十一條</u> 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<u>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，自行劃定更新單元，依前條規定，申請實施<u>該地區之</u>都市更新事業。</p> | <p>一、條次變更。</p> <p>二、第一項規定未經政府劃定為應實施更新之地區，如符合本條例第六條特定優先劃定更新地區之原則者，得由所有權人擬具事業概要，申請實施都市更新事業。</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</p> |

| | | |
|---|---|--|
| <p><u>○年○月○日修正之條文施行後訂定或修正者，應經該管政府都市計畫委員會審議通過後發布實施之。</u></p> | | <p>業基礎之更新單元，其劃定基準自應遵循都市計畫之指導，爰增訂第二項，規範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，並增訂緩衝條款。</p> |
| <p><u>第二十二條</u> 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。但超過三分之一派下員反對參加都市更新時，應予計算。</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。但超過三分之一派下員反對參加都市更新時，應予計算。</p> | <p>條次變更，其餘未修正。</p> |
| <p><u>第二十三條</u> 都市更新事業得以信託方式實施之。其依<u>第二十條第三項</u>或<u>第三十五條第一項</u>規定計算所有權人人數比例，以委託人人數計算。</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>條次變更，並配合所引相關條文條次、項次變更酌作文字修正。</p> |
| <p><u>第二十四條</u> 都市更新事</p> | <p>第十四條 都市更新事業</p> | <p>條次變更，其餘未修正。</p> |

| | | |
|---|---|---|
| <p>業機構以依公司法設立之股份有限公司為限。但都市更新事業係以整建或維護方式處理者，不在此限。</p> | <p>機構以依公司法設立之股份有限公司為限。但都市更新事業係以整建或維護方式處理者，不在此限。</p> | |
| <p>第二十五條 逾七人之土地及合法建築物所有權人依<u>第二十條</u>及<u>第二十一條</u>規定自行實施都市更新事業時，應組織<u>都市更新會</u>，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> <ol style="list-style-type: none"> 一、<u>都市更新會</u>之名稱及辦公地點。 二、實施地區。 三、成員資格、幹部法定人數、任期、職責及選任方式等事項。 四、有關會務運作事項。 五、有關費用分擔、公告及通知方式等事項。 六、其他必要事項。 <p>前項<u>都市更新會</u>為法人；其設立、管理及解散辦法，由中央主管機關定之。</p> | <p>第十五條 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> <ol style="list-style-type: none"> 一、團體之名稱及辦公地點。 二、實施地區。 三、成員資格、幹部法定人數、任期、職責及選任方式等事項。 四、有關會務運作事項。 五、有關費用分擔、公告及通知方式等事項。 六、其他必要事項。 <p>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> | <ol style="list-style-type: none"> 一、條次變更。 二、將更新團體名稱修正為都市更新會，並配合所引相關條文條次變更，爰第一項、第一款及第二項酌作文字修正。 |
| <p>第二十六條 都市更新會得委任具有都市更新專門智識、經驗及資金調度能力之機構，統籌辦理都市更新業務。</p> | | <ol style="list-style-type: none"> 一、<u>本條</u>新增。 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，增訂都市更新會得依民法規定委任依法成立之機構，統籌辦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。 |
| 第二十七條 各級主管機關為審議 <u>事業概要</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（構）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。 | 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。 | 一、條次變更。 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。 |
| 第二十八條 各級主管機關應置專業人員辦理都市更新業務， <u>並得設專責法人機構</u> ，經主管機關委託或同意，協助推動都市更新業務或實施都市更新事業。 | 第十七條 各級主管機關應設專業人員辦理都市更新業務。 <u>直轄市、縣（市）主管機關為實施都市更新事業得設置專責機構。</u> | 一、條次變更。 二、增訂各級主管機關得視實際需要設專責法人機構協助推動或實施都市更新事業，增加政府辦理都更的能量，爰將第二項合併於第一項檢討修正。至於專責法人機構之組織樣態，則由主管機關視需求設立。 |
| 第二十九條 各級主管機關為推動 <u>都市更新業務</u> 或 <u>實施都市更新事業</u> ，得設置都市更新基金。 | 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。 以整建或維護方式 | 一、條次變更。 二、為因應政府辦理都市更新之需求，增加政府量能，爰第一項增 |

| | | |
|--|---|---|
| <p><u>前項都市更新基金之收支、保管、運用、收益、處分及提供信用保證之辦法或自治法規</u>，由各級主管機關定之。</p> | <p>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>訂主管機關為實施都市更新事業，得設置都市更新基金辦理。</p> <p>三、為賦予各級主管機關因地制宜、彈性運用都市更新基金，爰第二項規定有關都市更新基金應遵循事項之辦法或自治法規，授權由各級主管機關定之。</p> |
| <p><u>第三十條</u> 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<u>中央主管機關</u>依第七條第二項或第八條規定劃定之更新地區，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</p> | <p><u>第十九條</u> 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</p> | <p>一、條次變更。</p> <p>二、配合中央主管機關得依第八條劃定策略性更新地區，並參依第七條第二項中央主管機關逕行劃定之更新地區內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之規定，爰修正第一項。</p> <p>三、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，爰修正第四項規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>四、考量事業概要係屬都市更新事業之發起階段，同意比例僅為二分之一，於事業概要核准後之整合階段，仍須配合所有權人及</p> |

| | | |
|--|--|--|
| <p>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。<u>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。</u></p> <p>依第七條規定劃定之都市更新地區或採整建、維護方式辦理之更新單元，實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人之同意者，於擬訂或變更都市更新事業計畫時，得免舉辦公開展覽及公聽會，不受前三項規定之限制。</p> <p><u>都市更新事業計畫擬訂或變更後，與事業概要內容不同者，免再辦理事業概要之變更。</u></p> | <p>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>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，於都市更新事業計畫內敘明與事業概要不同之處，供審議參考即可，爰增訂第六項，規定免再辦理事業概要之變更，以縮短行政作業程序。</p> |
| <p>第三十一條 各級主管機關依前條規定核定發布</p> | | <p>一、<u>本條新增。</u> 二、參照司法院釋字第七</p> |

| | | |
|--|--|---|
| <p>實施都市更新事業計畫前，除有下列情形之一者外，應舉行聽證；各級主管機關應斟酌聽證紀錄，並說明採納或不採納之理由作成核定：</p> <p>一、依第四條第二款及第三款以整建或維護方式處理，經更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意或於核定前已無爭議。</p> <p>二、依第四十條第一項前段以權利變換方式實施，於核定前已無爭議。</p> <p>三、依第四十條第一項後段以協議合建或其他方式實施，經更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意。</p> <p>不服依前項經聽證作成之行政處分者，其行政救濟程序，免除訴願及其先行程序。</p> | | <p>百零九號解釋文精神，增訂主管機關於核定發布實施都市更新事業計畫前，除於核定前已無任何異議可以形成爭點進行論辯，或業經全體所有權人同意以整建維護、協議合建或其他方式辦理者，已無聽證之實益者而得免辦外，應依行政程序法有關聽證之規定舉行聽證，使利害關係人得到場以言詞為意見之陳述後，由主管機關斟酌全部聽證之結果作成行政處分，爰增訂第一項規定。</p> <p>三、依行政程序法第一百零九條規定，依聽證作成之行政處分，免除訴願及其先行程序，爰於第二項規定之。</p> |
| <p><u>第三十二條</u> 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、<u>有下列情形之一而辦理變更者，免依第三十條規定辦理公聽會及公開展覽：</u></p> <p>(一) <u>依第四條第二款及第三款以整建或維護方式處理，經更新單元</u></p> | <p><u>第十九條之一</u> 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、<u>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：</u></p> <p>(一) <u>第二十一條第二</u></p> | <p>一、條次變更。</p> <p>二、新增第一款各目，規定都市更新事業計畫之變更，得按不同處理方式及取得同意之情形，採簡化作業程序辦理，以加速行政流程。</p> <p>三、現行條文第一款及第二款分別遞移至修正條文第二款及第三款，規定都市更新事業</p> |

| | | |
|---|--|--|
| <p><u>內全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意。</u></p> <p>(二) <u>依第四十條第一項本文以權利變換方式實施，無第五十七條之情形，且經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。</u></p> <p>(三) <u>依第四十條第一項但書以協議合建或其他方式實施，經更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意。</u></p> <p>二、有下列情形之一而辦理變更者，免依前二條規定舉辦公聽會、公開展覽、聽證及審議：</p> <p>(一) <u>第三十四條第一項第二款實施者之變更，於依第三十五條規定徵求同意，並經原實施者與新實施者辦理公證。</u></p> <p>(二) <u>第三十四條第一項第十一款至第十四款、第十七款至第十九款所定事項之變更，經更新單元內全體土地及合法建</u></p> | <p>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築物所有權人同意。</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>計畫之變更，得採簡化程序辦理者，無涉公共利益，得免除聽證程序，並配合相關條文條次之變更，爰第二款序文、第一目與第二目，及第三款配合文字修正。</p> <p>四、考量都市更新事業計畫有關拆遷安置計畫、財務計畫、實施進度、權利變換價值估算及分配原則、實施風險控管方案、維護管理及保固事項等事項之變更，雖涉關全體土地及合法建築物所有權人之權益，惟如已取得全體同意者，應無舉辦公聽會、公開展覽、聽證及審議之實益，爰修正現行條文第一款第二目，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，涉有減損非所有權人之其他受拆遷安置戶之權益者，仍應依第三十條規定程序辦理。</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受拆遷安置戶之權益為限。</u></p> <p><u>三、第三十四條第一項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，免依前二條規定舉辦公聽會、公開展覽、聽證及依第三十五條規定徵求同意。</u></p> | | |
| <p><u>第三十三條</u> 都市更新事業計畫之擬訂或變更，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<u>第十九條</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>第十九條</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>條次變更，其餘配合相關條文條次變更酌作文字修正。</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： 一、計畫地區範圍。 二、實施者、<u>第二十六條</u>之受委任機構。 三、現況分析。 四、計畫目標。</p> | <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： 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</p> | <p>一、條次變更。 二、規定受都市更新會委任之統籌辦理之機構應於都市更新事業計畫表明，爰修正第一項第二款。 三、配合實務執行之需要，增訂第十七款及第</p> |

| | | |
|--|--|--|
| <p>五、細部計畫及其圖說。</p> <p>六、處理方式及其區段劃分。</p> <p>七、區內公共設施興修或改善計畫，含配置之設計圖說。</p> <p>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。</p> <p>九、重建區段之土地使用計畫，含建築物配置及設計圖說。</p> <p>十、都市設計或景觀計畫。</p> <p>十一、實施方式及有關費用分擔。</p> <p>十二、拆遷安置計畫。</p> <p>十三、財務計畫。</p> <p>十四、實施進度。</p> <p>十五、效益評估。</p> <p>十六、申請獎勵項目及額度。</p> <p>十七、<u>權利變換之分配及選配原則。其原所有權人分配之比例可確定者，其分配比例。</u></p> <p>十八、<u>實施風險控管方案。</u></p> <p>十九、<u>維護管理及保固事項。</u></p> <p>二十、<u>相關單位配合辦理事項。</u></p> <p>二十一、<u>其他應加表明之事項。</u></p> <p><u>實施者為都市更新事業機構及第二十六條</u></p> | <p>。</p> <p>六、處理方式及其區段劃分。</p> <p>七、區內公共設施興修或改善計畫，含配置之設計圖說。</p> <p>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。</p> <p>九、重建區段之土地使用計畫，含建築物配置及設計圖說。</p> <p>十、都市設計或景觀計畫。</p> <p>十一、實施方式及有關費用分擔。</p> <p>十二、拆遷安置計畫。</p> <p>十三、財務計畫。</p> <p>十四、實施進度。</p> <p>十五、效益評估。</p> <p>十六、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>十九款，規定權利變換之分配及選配原則，以及維護管理及保固事項，亦屬都市更新事業計畫應表明之事項。另增訂第十八款，規定實施者應於計畫書中先行提出更新案無法順利推動時之因應措施及後續處理方案，落實風險控管，並由審議會審核其可行性後據以辦理，以降低實施風險。</p> <p>四、現行條文第十七款及第十八款款次配合遞移。</p> <p>五、新增第二項，規定都市更新事業機構及第二十六條受都市更新會委任之機構，其資本總額或實收資本額、負責人、經理人員專門學識或經驗、營業項目及實績等應於都市更新事業計畫充分揭露，作為所有權人同意與否之判斷參考。</p> |
|--|--|--|

| | | |
|---|--|--|
| <p><u>受委任機構之資本總額或實收資本額、負責人、經理人員專門學識或經驗、營業項目及實績等，應於前項第二款敘明之。</u></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，應經<u>一定比例之私有土地與私有合法建築物所有權人數及所有權面積之同意</u>；其同意比例依下列規定計算。但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>一、依第十一條規定辦理者：<u>應經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</u>。但公有土地及公有合法建築物所有權面積均超過<u>十分之九</u>者，免取得私有土地及私有合法建築物之同意。</p> <p>二、依第二十條規定辦理者：</p> <p>(一) 依第七條規定劃定之更新地區，應經更新單元內私有土地及私有</p> | <p>第二十二條 實施者擬訂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<u>都市更新地區</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<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<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>一、條次變更。</p> <p>二、現行依第十一條規定由政府主導辦理之都更案免徵求同意之規定，限制民眾行使同意之權益，後續強制實施之正當性易遭質疑，恐有違憲疑義。考量實際實施情形、一般社會觀念與推動需要等因素，爰新增第一款規定政府主導都更案亦須徵求私有土地及私有合法建築物所有權人過半之同意，惟如有公產面積已達九成以上，則參酌修正後第一項序文所有權面積超過十分之九同意，所有權人數不計之原則，免再徵求私有部分之同意，以避免都更案被少部分私有部分主導實施之疑慮。</p> <p>三、為避免實施者一旦取得達法定門檻之同意後，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，及考量更新執行之主體性、可行性與</p> |

| | | |
|--|---|---|
| <p>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><u>(二) 其餘更新地區，應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過四分之三，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過四分之三之同意。</u></p> <p><u>三、依第二十一條規定辦理者：應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過五分之四，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意。</u></p> <p>前項人數與土地及建築物所有權比例之計算，準用<u>第二十二條</u>之規定。</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例，應分別計算之。第二十一條第三項同意比例之計算，亦同。</u></p> <p>各級主管機關對第一項同意比例之審核，</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。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。</p> | <p>急迫性後，除依第七條劃定之更新地區之同意比例仍維持現行二分之一之規定外，其餘地區之同意比例，以及面積達一定比例以上，則所有權人數免計之情形均適度提高，爰修正第一項，並分款目分別規定，以利後續都市更新之推動。</p> <p>四、增訂第三項，規定同一更新單元採不同方式處理都市更新事業者，其同意比例之計算方式。</p> <p>五、現行條文第三項遞移為修正條文第四項。考量現行條文第三項但書有關權利義務相同之規定，未盡明確，實務上難以認定，執行上屢有爭議，爰明定所有權人對於主管機關公開展覽之計畫所載之更新權益有低於出具同意書當時獲知之情形時，所有權人始有於公開展覽期滿前撤銷同意書之權利，以兼顧民眾權益之保障及都市更新事業計畫之安定性。</p> |
|--|---|---|

| | | |
|---|--|---|
| <p>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。<u>所有權人對於公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值、建築物樓地板面積或分配比例低於出具同意書時者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。</u></p> | | |
| <p><u>第三十六條</u> 依第七條劃定之都市更新地區或依第四條第二款及第三款方式處理者，其共有土地或同一建築基地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。</u></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，以各該幢或棟受損建築物所有權人之</u>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>一、條次變更。 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，爰放寬得分別計算同意比例之適用範圍，除迅行劃定之更新地區外，新增以整建及維護處理者，亦得適用，以有效解決實務執行困難。</p> |
| <p><u>第三十七條</u> 依第二十條第三項或第三十五條第一項規定計算之同意比例，除有因繼承、強制執行、徵收或法院之判決於登記前取得所有權之情形，於申請或報核時能提出證明文件者，得以該證明文件記載者</p> | | <p>一、<u>本條新增。</u> 二、考量實務上屢有未辦繼承登記無法確認繼承人，或日據時期會社、組合登記、神明會尚未依地籍清理條例完成申報或申請登記而無法釐清權屬之情形，如須俟權屬確</p> |

為準外，應以土地登記簿、建物登記簿、合法建物證明或經直轄市、縣（市）主管機關核發之證明文件記載者為準。

前項登記簿登記、證明文件記載為共同共有者，或尚未辦理繼承登記，於分割遺產前為繼承人共同共有者，應以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例，乘以該共同共有部分面積所得之面積為其同意面積計算之。

認後才能辦理更新，將造成更新事業推動困難，爰規定事業概要及都市更新事業計畫之同意比例計算，如該所有權有登記者，以登記簿登記為準，建築物所有權未登記者，以合法建物證明記載為準，其依本條例施行細則第十五條第三項規定已先行拆除者，則以經直轄市、縣（市）主管機關核發之證明文件記載者為準。惟如有民法第七百五十九條之情形，除因其他非因法律行為於登記前就發生所有權變動之情形未明，實務難以明確執行，將影響同意比例之計算，未納入第一項除外規定外，其因繼承、強制執行、徵收、法院之判決於登記前已取得所有權而能提出證明者，為保障其權益，亦得行使同意權並納入比例計算，其應提出之證明文件，則另於本條例施行細則規範。至於更新後應分配之房地，則按本條例第五十三條及六十二規定視為原登記名義人原有，並於更新後囑託登記予登記名

| | | |
|---|---|--|
| | | <p>義人。</p> <p>三、為利實務執行，爰於第二項明定共同共有同意比例計算方式，以資明確。</p> |
| <p><u>第三十八條</u> 實施者為擬訂都市更新事業計畫，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。</p> <p>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。</p> <p>依第一項辦理調查或測量時，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><u>第二十三條</u> 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。</p> <p>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。</p> <p>依第一項辦理調查或測量時，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>條次變更，第一項酌作文字修正。</p> |
| <p><u>第三十九條</u> 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><u>第二十四條</u> 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>條次變更，其餘未修正。</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>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>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>條次變更，其餘未修正。</p> |
| <p>第四十一條 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，以權利變換方式實施之。</p> | <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，<u>得以權利變換方式實施之，或由實施者</u></p> | <p>一、條次變更。</p> <p>二、多數同意協議合建，對於少數不同意協議合建時，刪除實施者得申請主管機關徵收不同意協議合建之所有權，並讓售與實施者之規定，以避免有政府協助建商強制徵收民地之質疑。而對於少數不同意協議合建者，則以權利變換強制分配方式，確保民眾權益。</p> |

| | | |
|--|--|---|
| | <p><u>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><u>第四十二條</u> 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，以實施者名義為之，並免檢附土地權利證明文件。</p> | <p><u>第二十六條</u> 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，以實施者名義為之，並免檢附土地權利證明文件。</p> | <p>條次變更，其餘未修正。</p> |
| <p><u>第四十三條</u> 公有土地及建築物，<u>除另有合理之利用計畫，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，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</u></p> | <p><u>第二十七條</u> <u>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</u></p> | <p>一、條次變更。 二、為避免已有合理利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內，造成實務執行之困難，爰於第一項規定公有土地及建築物應強制</p> |

| | | |
|--|---|--|
| <p>財產法第七條、第二十八條、<u>第五十三條</u>、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）、<u>都市更新事業機構</u>辦理或信託予信託機構辦理更新。</p> <p>二、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>應辦理撥用或撥供使用</u>。</p> <p>三、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<u>土地、建築物、權利金</u>或領取補償金外，並得讓售實施者。</p> | <p>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、<u>由信託機構為實施者以信託方式實施都市更新事業</u>，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> | <p>參加都市更新之除外規定，以利實務執行；並增訂公產於參加都市更新時，得排除國有財產法第五十三條對於非公用財產類之空屋、空地標售面積之限制，以增加公產參與更新之彈性。</p> <p>三、管理機關為公產之開發利用有委託民間之都市更新事業機構實施更新之需要，爰第三項第一款文字酌作修正，以資明確。</p> <p>四、鑑於實施者所應辦理之事項，已逾越信託業法及銀行法之業務執行範圍，信託業不適宜擔任實施者，爰刪除現行條文第三項第二款公有財產信託予信託機構實施都市更新事業之處理方式。現行條文第三款至第五款，遞移為第二款至第四款。</p> <p>五、配合土地徵收條例第四十三條有關區段徵收範圍內公有土地應撥供區段徵收主管機關統籌規劃開發、分配之規定，爰修正條文第三項第二款酌作文字修正。</p> <p>六、參與權利變換分配時，除得分配更新後房地外，亦得依第三</p> |
|--|---|--|

| | | |
|---|--|---|
| <p>四、<u>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。</u></p> <p>五、<u>以設定地上權方式參與或實施。</u></p> <p>六、<u>其他法律規定之方式。</u></p> <p><u>經劃定應實施更新之地區於本條例中華民國○年○月○日修正之條文施行後擬訂報核之都市更新事業計畫，其範圍內之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。其一定規模及特殊原因，由各級主管機關定之。</u></p> <p><u>公有財產依第三項第一款規定委託都市更新事業機構辦理更新時，除本條例另有規定外，其徵求都市更新事業機構之程序，得準用第十二條至第十九條規定。</u></p> <p><u>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</u></p> | <p><u>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。</u></p> <p>六、<u>其他法律規定之方式。</u></p> <p><u>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。</u></p> | <p>條第五款規定主張分配權利金，爰修正條文第三項第三款配合實務執行，酌作文字修正，以資明確。</p> <p>七、<u>都市更新案如有公私有產權混雜之情形，而實施者已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者，公有財產管理機關除得主張以標售或讓售予實施者外，新增得主張採權利變換方式分配更新後土地、建築物或權利金，爰修正條文第三項第四款配合修正，以增加公有財產參與彈性。</u></p> <p>八、<u>為因應目前政府主導之都市更新案，有以公有土地設定地上權予實施者方式參與或實施都市更新之需要，爰修正條文增訂第三項第五款，以利實務執行。</u></p> <p>九、<u>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，規定經劃定應實施更新之地區，如都市更新事業計畫範圍內之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</u></p> |
|---|--|---|

| | | |
|--|--|--|
| <p>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>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；並規定上開一定規模及特殊原因，由各級主管機關分別定之，以增加執行彈性。</p> <p>十、管理機關為公產之開發利用，除依第十一條第一項規定透過政府主導都更程序辦理外，如欲自行委託都市更新事業機構辦理者，查現行本條例無相關規定可資遵循，須另循適法之方式辦理，常造成實務執行困難與爭議，故為利實務執行，爰增訂第五項，規定公產管理機關為徵求都市更新事業機構委託實施時，得準用第十二條至第十九條公開評選程序之規定，並配合修正第一項文字，以資明確。至經上開程序所徵求之都市更新事業機構，仍須依第二十條、第三十五條規定取得同意並依第二十條、第二十一條及第三十條規定程序辦理。</p> <p>十一、現行條文第四項遞移為修正條文第六</p> |
|--|--|--|

| | | |
|--|---|---|
| | | 項，內容未修正。 |
| <p>第四十四條 各級主管機關、其他機關（構）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、第五十三條及各級政府財產管理規則相關規定之限制。</p> | <p>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。</p> | <p>一、條次變更。</p> <p>二、為增加其他政府機關（構）配合都更案處理之意願，並利資金回收及活絡資產，爰增訂其參與或實施都市更新案獲配之房地或權利，亦得不受公產相關管理規範之限制；並增訂得排除國有財產法第五十三條對於非公用財產類之空屋、空地標售面積之限制，以利回收都市更新之負擔或支付之經費。</p> |
| <p>第五章 權利變換</p> | <p>第四章 權利變換</p> | <p>配合新增第三章政府主導都市更新，章次遞移。</p> |
| <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，併同經徵得第三十五條同意比例之權利變換計畫，依第三十條及第三十一條規定程序辦理；變更時，亦同。但實施者認有必要時，得於都市更新事業計畫核定發布實施後擬具權利變換計畫，於徵得第三十五條第一項比例之同意後報核之。</p> <p><u>前項同意比例計算，準用第三十五條第二項至第四項之規定；變更時，亦同。</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</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>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</p> | <p>一、條文變更，並配合所引相關條文條次變更酌作文字修正。</p> <p>二、第一項規定都市更新事業計畫與權利變換計畫應併同報核，俾所有權人於簽訂同意書時，能了解權利變換分配之內容，如未能併同報核者，則須再取得所有權人一定比例之同意，以解決現行權利變換計畫未徵求同意之爭議，俾保障民眾權益。另參照司法院釋字第七百零九號解釋文精神，規定主管機關於核定發布實施權利變換計畫前，應比照都市更</p> |

| | | |
|---|---|---|
| <p>調查或測量時，準用<u>第三十八條</u>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>施辦法，由中央主管機關定之。</p> | <p>新事業計畫之程序，除於核定前已無任何異議者外，應舉行聽證後始能作成核定，爰新增應依<u>第三十一條</u>有關聽證規定辦理。</p> <p>三、增訂第二項，規定第一項同意比例之計算方式。</p> <p>四、現行條文第二項及第三項，遞移為修正條文第三項及第四項。</p> |
| <p><u>第四十六條</u> 權利變換計畫之變更，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，免依<u>第三十條</u>與<u>第三十一條</u>規定辦理公聽會、公開展覽、聽證、審議及依前條規定徵得同意：</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</p> | <p><u>第二十九條之一</u> 權利變換計畫之變更，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，免依第十九條規定舉辦公開展覽、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) 依第十三條辦理時之信託登記。</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</p> | <p>一、條次變更，並配合所引相關條文條次變更酌作文字修正。</p> <p>二、得簡化程序辦理變更之項目，涉關錯誤更正、圖冊釐正等，或業經變動雙方當事人同意、經認定不影響計畫、其他權利關係人之事項，與其他所有權人之權益無涉，無必要再徵求一定比例之同意及舉辦聽證，爰於第一款及第二款序文，增訂免徵求同意及舉行聽證之規定。</p> |

| | | |
|---|--|---|
| <p>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>第三十四條第一項第二款實施者</u>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，免依<u>第三十條與第三十一規定辦理公聽會、公開展覽、聽證及依前條規定徵得同意</u>：</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) <u>第三十四條第一項第七款至第十款</u>所定事項之變更，經各級主管機關認定不影響原核定之權利變換計畫。</p> | <p>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) 第二十一條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，<u>得逕由各級主管機關核定發布實施之</u>，免依第十九條規定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，由實施者委任三家以上專業估價者查估後評定</p> | | <p>一、<u>本條新增</u>。</p> <p>二、將更新前後權利價值查估及評定方式由都市更新權利變換實施辦法第六條提升至本條例規範。另考量民眾對於現行權利價值</p> |

| | | |
|--|---|--|
| <p>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，由實施者指定兩家，其餘一家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認有必要時，得就實施者所提估價報告書委任其他專業估價者或專業團體提複核意見，送各級主管機關參考審議。</p> <p>第二項之名單，由各級主管機關會商相關職業團體建議之。</p> | | <p>由實施者委任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，爰於第一項及第二項規範由實施者委任三家以上專業估價者查估，至於專業估價者產生之方式，原則由實施者與土地所有權人共同指定，無法共同指定時，則由實施者指定二家，另一家公開隨機選任。</p> <p>三、第三項規定各級主管機關得就實施者所提估價報告書，委任其他專業估價者或專業團體提複核意見，供審議參考。</p> <p>四、第四項明定第二項專業估價者建議名單之產生方式。考量不動產估價師估價時，須依不動產估價技術規則作為價值評估之依據，有統一評價基準，較有一致性及普遍性，現行個案執行，實施者亦均以委任估價師進行估價，故未來主管機關建議名單對象，應以估價師為原則。</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、</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</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</p> |

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、都市計畫規定與其相對投入及受益情形，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。

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；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

新分期分區開發之執行，第一項爰規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。

| | | |
|---|---|--------------------|
| <p>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，由直轄市、縣（市）主管機關定之。</p> | <p>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，由直轄市、縣（市）主管機關定之。</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折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比例，分配與原土地所有權人。但其不願參與分配或應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法分配者，得以現金補償之。</p> <p>依前項規定分配結果，實際分配之土地及建築物面積多於應分配之面積者，應繳納差額價金；實際分配之土地及建築物少於應分配之面積者，應發給差額價金。</p> <p>第一項規定現金補償於發放或提存後，由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理所有權移轉登記。</p> <p>依第一項補償之現金及第二項規定應發給之差額價金，經各級主管機關核定後，應定期</p> | <p>第三十一條 權利變換後之土地及建築物扣除前條規定折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比例，分配與原土地所有權人。但其不願參與分配或應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法分配者，得以現金補償之。</p> <p>依前項規定分配結果，實際分配之土地及建築物面積多於應分配之面積者，應繳納差額價金；實際分配之土地及建築物少於應分配之面積者，應發給差額價金。</p> <p>第一項規定現金補償於發放或提存後，由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理所有權移轉登記。</p> <p>依第一項補償之現金及第二項規定應發給之差額價金，經各級主管機關核定後，應定期</p> | <p>條次變更，其餘未修正。</p> |

| | | |
|--|---|--------------------|
| <p>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>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>第五十條 權利變換計畫書核定發布實施後二個月內，土地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。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</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。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</p> | <p>條次變更，其餘未修正。</p> |

| | | |
|--|--|--|
| <p>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>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>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>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>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，其餘未修正。</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、建物及他項權利證明文件。</p> <p><u>權利變換範圍內土地改良物未拆除或遷移完竣前，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、建物及他項權利證明文件。</p> | <p>一、條次變更。</p> <p>二、考量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築執照，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</p> |

| | | |
|---|---|--|
| | | 無法依進度實施，將影響預售戶之權益。爰增訂第二項，規定非經完成拆遷作業不得預售。 |
| 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，自分配結果確定之日起，視為原有。 | 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。 | 條次變更，其餘未修正。 |
| 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，由實施者依主管機關公告之權利變換計畫通知其所有權人、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，除經所有權人同意由實施者代為之，得由實施者先行為之外，應由實施者檢具協調紀錄請求當地直轄市、縣（市）主管機關拆除或遷移。 <u>直轄市、縣（市）主管機關受實施者前項請求，於拆除或遷移前，應就拆除或遷移之日、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，得依法提請行政救濟；屆期未提起、經駁回確定或撤回者，依調處結果辦理。</u> <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</u> | 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（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>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</u> | 一、條次變更。 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，除已由所有權人同意由實施者代為拆遷外，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，爰修正第一項前段規定。現行條文第一項但書，移列為修正條文第三項。 三、增訂第二項，規定直轄市、縣（市）主管機關受實施者依前項請求代為執行時，僅就執行之日、方式及安置事項予以調處。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， |

| | | |
|---|--|--|
| <p>，<u>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</u>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<u>委託專業估價者查估後評定之</u>，<u>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。</u>土地改良物之<u>所有權人、管理人或使用人</u>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>第一項</u>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。</p> | <p>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>相關權利人認調處結果違法者，得依法提起行政救濟，以兼顧計畫之執行與人民權益之維護。</p> <p>四、現行條文第二項有關土地改良物價值及建築物殘餘價值之查定，以及補償金額有異議時，由地方主管機關核定之規定，遞移為修正條文第四項。另規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>五、現行條文第二項有關代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回之規定，移至修正條文第五項規範。</p> |
| <p><u>第五十五條</u> 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一年租金之補償，所餘租期未滿</p> | <p><u>第三十七條</u> 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一年租金之補償，所餘租期未滿</p> | <p>條次變更，另第二項配合相關條文條次變更酌作文字修正。</p> |

| | | |
|---|---|---|
| <p>一年者，得請求相當所餘租期租金之補償。</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>一年者，得請求相當所餘租期租金之補償。</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，應由承租人選擇依第三十九條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><u>第五十六條</u> 權利變換範圍內設定<u>不動產</u>役權之土地或建築物，該<u>不動產</u>役權消滅。</p> <p>前項<u>不動產</u>役權之設定為有償者，<u>不動產</u>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<u>第五十條</u>規定辦理。</p> | <p><u>第三十八條</u> 權利變換範圍內設定地役權之土地，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<u>第三十二條</u>規定辦理。</p> | <p>一、條次變更。</p> <p>二、配合民法物權編第五章章名由「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」，爰配合酌作修正。另第二項配合所引相關條文條次變更酌作文字修正。</p> |
| <p><u>第五十七條</u> 權利變換範圍內合法建築物及設定地上權、永佃權、<u>農育權</u>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、<u>農育權人</u>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</p> | <p><u>第三十九條</u> 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參與分配時，由實施</p> | <p>一、條次變更，另第三項及第四項配合所引相關條文條次、款次變更酌作文字修正。</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</p> |

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。

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，準用第五十條規定辦理。

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六十五條第四款規定減徵並准予記存，由合法建築物所

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。

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。

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。

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，爰提升至條例位階，於第二項規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。

| | | |
|--|---|--|
| <p>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><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>第四項規定辦理補償時，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>條次變更，另第二項配合所引相關條文條次、項次變更酌作文字修正。</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理事宜，</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理事宜，</p> | <p>條次變更，另配合所引相關條文條次變更酌作文字修正。</p> |

| | | |
|--|---|---|
| <p>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，準用第五十條規定辦理。</p> | <p>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，準用第三十二條規定辦理。</p> | |
| <p>第六十條 都市更新以權利變換方式實施時，都市更新事業機構或都市更新會及出資之人應將實施都市更新事業所需資金信託予信託業依工程進度專款專用，並由受託人依信託契約之約定執行履約管理。</p> <p>前項信託契約，實施者應於申報開工前送由直轄市、縣（市）主管機關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、更新以權利變換方式重建時，土地所有權人已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。惟鑑於重建期間冗長，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或都市更新會及出資者，將所需資金包括自有資金、融資貸款及銷售所得價金信託予信託業，依信託契約撥入專戶，專款專用於更新案，並避免實施者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，於第一項明定由信託業進行履約管理，辦理資金控管事項，確保工程順利完成，以降低實施風險。至於自有資金是否應一次到位或按工程進度分次到位，則視個案所需興建資金規模，並考量</p> |

| | | |
|---|---|---|
| | | <p>實施者或出資者財務能力予以授信評等後，依信託契約約定撥入專戶。</p> <p>三、依第一項信託之資金興建之興建中及興建完成之建築物，按信託法第九條之規定，仍屬信託財產，但第三人難以知悉該建築物已屬信託財產。故為避免第三人爭議，爰第二項規定由實施者將信託契約送直轄市、縣（市）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>第六十一條 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>第四十二條 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>第六十二條 經權利變換之土地及建築物，實施者應依據權利變換結果，列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理權利變更或塗銷登記，換發權利書狀；未於規定期限內換領者，其原權利書狀由該管登記機關公告註銷。</p> <p>前項建築物辦理所有權第一次登記公告受</p> | <p>第四十三條 經權利變換之土地及建築物，實施者應依據權利變換結果，列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理權利變更或塗銷登記，換發權利書狀；未於規定期限內換領者，其原權利書狀由該管登記機關公告註銷。</p> | <p>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，本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</p> |

| | | |
|--|--|---|
| <p><u>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，免再依土地法第五十九條第二項辦理。</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>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，規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規定，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。</p> |
| <p>第六章 獎助</p> | <p>第五章 獎助</p> | <p>配合新增第三章政府主導都市更新，章次遞移。</p> |
| <p><u>第六十三條 都市更新事業計畫範圍內之建築基地，得視都市更新事業需要，考量更新前原建築容積高於法定容積之事實、更新後能額外提供公共或公益設施、更新後建築對於節能減碳、耐震或智慧化有助益、具一定面積規模以上或其他對於都市更新事業之發展有貢獻且高於法規規定者，給予適度之建築容積獎勵。</u></p> <p><u>依前項規定給予獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地一點</u></p> | <p><u>第四十四條 都市更新事業計畫範圍內之建築基地，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：</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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</u></p> | <p>一、條次變更。</p> <p>二、現行都市更新建築容積獎勵辦法於中華民國九十七年十月十五日修正時，除第一項各款規定外，業依實務需要新增多項建築容積獎勵措施，為避免是否符合授權明確性原則之質疑，爰規定給予容積獎勵之原則性規定，及刪除第一項各款獎勵項目，由修正條文第四項授權由中央主管機關定之，並規定授權之範圍，以符授權明確性</p> |

五倍之基準容積或各該建築基地零點三倍之基準容積再加其原建築容積，且不得超過都市計畫法第八十五條所定施行細則之規定。但各級主管機關依第八條劃定策略性更新地區，屬依第十一條第一項規定方式辦理，且更新單元面積達一萬平方公尺以上者，其獎勵後之建築容積不得超過各該建築基地二倍之基準容積或各該建築基地零點五倍之基準容積再加其原建築容積，不受都市計畫法第八十五條所定施行細則基準容積加計增加建築容積總和上限之限制。

依第七條、第八條規定劃定之更新地區，於實施都市更新事業時，其建築物高度及建蔽率得酌予放寬；其標準由直轄市、縣（市）主管機關定之。但建蔽率之放寬以住宅區之基地為限，且不得超過原建蔽率。

第一項建築容積獎勵之項目、計算方式、額度、申請條件及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。

都市更新事業計畫於本條例中華民國○年○月○日修正之條文施

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。

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。

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。

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。

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。

第一項建築容積獎勵辦法，由中央主管機關定之。

原則，並隨時可因應現況需要檢討，以富彈性。

三、將現行都市更新容積獎勵辦法第十三條有關都市更新容積獎勵上限額度納入本條規範。另考量鄰國日本為加速推動都市更新，依據「特例容積率適用區域制度」，針對大眾運輸場站、水岸、港灣及老舊商業區、住宅區等適合高度發展地區，更進一步劃定為「高度再利用地區」，再予以提高容積獎勵，誘使民間提出具有開創性的再開發計畫之經驗，新增第八條劃定策略性更新地區，並明定如由政府主導辦理，且更新單元面積達一萬平方公尺以上者，得突破現行都市更新容積獎勵上限之限制，對於促進都市更新事業，達成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、增進公共利益之目標，有莫大助益，爰增列第二項但書規定。

四、考量更新後因建蔽率之規定致一樓使用面積減少，不易整合一樓所有權人，且給予

| | | |
|--|--|---|
| <p><u>行前擬訂報核者，得適用修正前之規定。</u></p> | | <p>建築容積獎勵受限於建築物高度限制無法充分利用，爰參照都市危險及老舊建築物加速重建條例第七條之規定，修正依第七條迅行劃定更新地區有更新之急迫性，或有第八條策略性劃定之更新地區，得有較高的容積獎勵額度等情形，於實施都市更新事業時，其建築物高度及建蔽率得酌予放寬，並授權地方主管機關訂定標準，以化解實務執行時整合之阻力。但考量商業區建築基地因基準建蔽率本即較住宅區為高，基於都市防災及基地透水性之考量，建蔽率之放寬應以住宅區之基地為限。</p> <p>五、新增第五項緩衝條文，規定於本次本條例修正施行前已報核之都市更新事業計畫得依修正前規定申請容積獎勵，以維持計畫穩定性，降低修法衝擊。</p> |
| <p>第六十四條 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</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</p> | <p>條次變更，其餘未修正。</p> |

| | | |
|---|---|--|
| <p>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>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>第六十五條 <u>更新單元</u>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、<u>重建區段範圍內更新前合法建築物所有權人取得更新後建築物，於前款房屋稅減半徵收二年期間內未移轉且經直轄市、縣(市)主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，得延長其房</u></p> | <p>第四十六條 <u>更新地區</u>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>一、條次變更。</p> <p>二、序文配合實務執行，酌作文字修正。</p> <p>三、考量重建區段範圍內更新後房屋稅稅基大幅提高致房屋稅負擔增加，恐影響民眾參與都市更新意願，爰增訂第三款，規定重建區段範圍內更新前合法建築物所有權人取得更新後建築物，其房屋稅延長減半徵收期間至喪失所有權止，但以十年為限，以增加民眾參與都市更新意願。另規定本條例中華民國○年○月○日修正施行前，前款房屋稅減半徵收二年期間已屆滿者，不適用本款租稅優惠，以資明確。</p> <p>四、現行條文第三款至第</p> |

| | | |
|---|--|---|
| <p><u>屋稅減半徵收期間至喪失所有權止，但以十年為限。本條例中華民國○年○月○日修正之條文施行前，前款房屋稅減半徵收二年期間已屆滿者，不適用之。</u></p> <p>四、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>五、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>六、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，免徵土地增值稅。</p> <p>七、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>八、<u>原所有權人與實施者間因協議合建辦理產權移轉時，經直轄市、縣（市）主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，得減徵土地增值稅及契稅百分之四十。</u></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>六款配合遞移至第四款至第七款。</p> <p>五、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，於都市更新事業完成時，所有權人與實施者間因協議合建辦理土地及建築物所有權移轉，應減徵土地增值稅及契稅，以為獎助，爰增訂第八款規定。</p> <p>六、考量房屋稅、契稅及土地增值稅為地方政府重要財源，為尊重地方自治及避免影響地方財政，應以經地方政府同意者，始有上開賦稅減免之適用，爰規定第三款及第八款租稅優惠應經地方政府同意。</p> |
| <p>第六十六條 以更新地區</p> | <p>第四十七條 以更新地區</p> | <p>條次變更，其餘未修正。</p> |

| | | |
|--|--|---|
| <p>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>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>第六十七條</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。</p> <p>二、委託人未保留變更受益人之權利。</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>條次變更，第二項酌作文字修正。</p> |
| <p><u>第六十八條</u> 實施者為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支出，得於支出</p> | <p><u>第四十九條</u> 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</p> | <p>一、條次變更。</p> <p>二、第一項有關都市更新事業機構投資於都市更新地區之都市更新事業得申請投資抵減之規定，屬功能性獎</p> |

| | | |
|---|--|---|
| <p>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><u>都市更新事業依第十一條規定由主管機關或經同意之其他機關(構)自行實施，經公開徵求股份有限公司提供資金並協助實施都市更新事業，於都市更新事業計畫或權利變換計畫載明權責分工及協助實施內容者，該公司實得準用前項投資抵減之規定。</u></p> <p><u>第一項投資抵減</u>，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>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>勵，惟現行條文文字易滋生投入資金即可申請投資抵減之誤解，爰修正第一項，定明實施者為股份有限公司組織之都市更新事業機構，就其投資於都市更新事業支出，得於支出總額百分之二十範圍內申請投資抵減，以資明確。</p> <p>三、為增加主管機關或經同意之其他機關(構)依第十一條規定自行辦理都更案件徵求民間業者提供資金並協助實施之誘因，增訂第二項責成主管機關依第三十條規定，就都市更新事業計畫或權利變換計畫所載實施者及協助實施者之權責分工及實施都市更新事業內容，進行審議並核定，其中提供資金並協助實施都市更新事業之股份有限公司，其權責分工及協助實施都市更新事業內容經載明於主管機關核定之都市更新事業計畫或權利變換計畫者，得就其實施該項事業之支出準用第一項投資抵減之租稅優惠，以加速都市更新。</p> <p>四、第三項配合新增第二項酌作文字修正。</p> |
|---|--|---|

| | | |
|---|--|--------------------|
| <p><u>第六十九條</u> 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、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><u>第五十條</u> 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、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>條次變更，其餘未修正。</p> |
| <p><u>第七十條</u> 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</p> | <p><u>第五十一條</u> 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</p> | <p>條次變更，其餘未修正。</p> |

| | | |
|--|--|--------------------|
| <p>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>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>第七十一條 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>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>條次變更，其餘未修正。</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>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>第七十二條 金融機構為提供參與都市更新之土地及合法建築物所有權人、實施者或不動產投資開發專業公司籌措經主管機關核定發布實施之都市更新事業計畫所需資金而辦理之放款，得不受銀行法第七十二條之二之限制。</p> <p>金融主管機關於必要時，得規定金融機構辦理前項放款之最高額度。</p> | | <p>一、本條新增。</p> <p>二、依銀行法第七十二條之二第一項規定，商業銀行辦理住宅建築及企業建築放款之總額，不得超過放款時所收存款總餘額及金融債券發售額之和之百分之三十之限制。故為協助都更案之所有權人、實施者及不動產投資開發專業公司資金融通，提升財務可行性，並強化金融機構對於參與都市更新，爰參考促進民間參與公共建設法第三十一條有關重大交通建設之授信，得排除銀行法相關規定之立法例，新增得不受銀行法第七十二條之二之限制，以利銀行協助提供都市更新相關融資。</p> <p>三、為兼顧金融機構流動性風險，於第二項規定金融管理機關必要時得規定金融機構承作第一項放款之總額限制。</p> |

| | | |
|--|---|---|
| <p>第七十三條 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> | <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> | <p>條次變更，其餘未修正。</p> |
| <p>第七章 監督及管理</p> | <p>第六章 監督及管理</p> | <p>配合新增第三章政府主導都市更新，章次遞移。</p> |
| <p>第七十四條 實施者依<u>第二十條或第二十一條</u>規定實施都市更新事業，應依核准之<u>事業概要</u>所表明之<u>實施進度</u>擬訂都市更新事業計畫報核；<u>屆期未報核者，核准之事業概要自動失其效力</u>，直轄市、縣（市）主管機關應通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人。</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<u>第十條或第十一條</u>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、條次變更，第一項配合所引相關條文條次變更酌作文字修正。</p> <p>二、都市更新事業計畫擬訂報核之期限，由於個案之規模大小、產權複雜度、整合困難度不同，不宜通案於法上訂定統一規定，應依個案事業概要核准之實施進度辦理並控管，保持個案執行彈性，爰修正第一項規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；未於期間內報核者，核准之事業概要即自動失其效力，毋須再由主管機關公告撤銷。另規定直轄市、縣（市）主管機關應通知更新單</p> |

| | | |
|---|---|--|
| | | 元內之相關權利關係人。又考量都市更新事業計畫之擬訂期限，已得依個案事業概要核准之實施進度辦理，且未能於期限內報核者，仍得依第二項規定申請展期，爰刪除現行條文第一項但書規定。 |
| 第七十五條 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。 | 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。 | 條次變更，其餘未修正。 |
| 第七十六條 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： 一、違反或擅自變更章程、事業計畫或權利變換計畫。 二、業務廢弛。 三、事業及財務有嚴重缺失。 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。 | 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： 一、違反或擅自變更章程、事業計畫或權利變換計畫。 二、業務廢弛。 三、事業及財務有嚴重缺失。 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。 | 條次變更，其餘未修正。 |
| 第七十七條 實施者應於都市更新事業計畫完成後六個月內，檢具竣工 | 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 | 條次變更，其餘未修正。 |

| | | |
|--|---|---|
| 書圖及更新成果報告，送請當地直轄市、縣(市)主管機關備查。 | 書圖及更新成果報告，送請當地直轄市、縣(市)主管機關備查。 | |
| 第八章 罰則 | 第七章 罰則 | 配合新增第三章政府主導都市更新，章次遞移。 |
| 第七十八條 實施者違反第五十二條第二項規定者，處新臺幣五十萬元以上五百萬元以下罰鍰，並令其停止銷售；不停止其行為者，得按次處罰至停止為止。 | | 一、 <u>本條新增</u> 。 二、參考公寓大廈管理條例第四十九條第一項之立法例，規定實施者違反第五十二條第二項於權利變換範圍內土地改良物未拆除或遷移完竣前，違法銷售之處罰。 |
| 第七十九條 實施者未依第五十四條第一項規定經所有權人同意逕行拆除或遷移者，處新臺幣五十萬元以上五百萬元以下罰鍰，並令其停止。 | | 一、 <u>本條新增</u> 。 二、配合第五十四條第一項新增實施者應經所有權人同意始得代為拆遷之規定，新增實施者違反之罰則規定。 |
| 第八十條 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。 | 條次變更，並配合所引相關條文條次變更酌作文字修正。 |
| 第八十一條 實施者無正當理由拒絕、妨礙或規避第七十五條之檢查者，處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並得按次處罰之。 | 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，並配合所引相關條文條次變更酌作文字修正。 |

| | | |
|---|---|--|
| <p>第八十二條 前四條所定罰鍰，由直轄市、縣(市)主管機關處罰之。</p> | <p>第六十條 前二條所定罰鍰，由直轄市、縣(市)主管機關處罰之。</p> | <p>條次變更，並配合新增第七十八條及第七十九條之罰則規定，酌作文字修正。</p> |
| <p>第九章 附則</p> | <p>第八章 附則</p> | <p>配合新增第三章政府主導都市更新，章次遞移。</p> |
| <p>第八十三條 都市更新案申請建築執照之<u>相關法規適用</u>，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。</p> <p>前項以權利變換方式實施，且其權利變換計畫與都市更新事業計畫分別報核者，得自擬訂權利變換計畫經核定之日起一年內為之。</p> <p>未依前二項規定期限申請者，其<u>相關法規之適用</u>，以申請建築執照日為準。</p> <p>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(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>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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(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>一、條次變更。</p> <p>二、按建築法第二十八條規定，建築執照分為建造執照、使用執照、雜項執照及拆除執照，以整建或維護方式處理之都市更新事業，實務上僅申請使用執照，將致不符第一項規定，顯失本項立法本意，爰修正建造執照為建築執照，以擴大適用範圍。另查本條例及建築法均未限制都市更新事業計畫申請建築執照之起造人須為實施者，爰修正第一項規定。</p> <p>三、實務執行上，申請建築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。</p> <p>四、實務執行上，都市更新事業計畫與權利變換計畫分別報核者，常受限於主管機關審查能量，或因配合公有土地之處理等其他非可歸責於實施者之</p> |

| | | |
|---|--|---|
| | | <p>事由，影響權利變換計畫核定之時程，致實施者未能依限申請建築執照而必須以申請建築執照日之法規為準，造成相關法規適用之問題，故為維持計畫之穩定性，爰將第二項修正為應自擬訂權利變換計畫經核定之日起一年內申請建築執照，以利實務執行。</p> |
| <p>第八十四條 都市更新事業計畫核定發布實施日一年前，或以權利變換方式實施於權利變換計畫核定發布實施日一年前，於都市更新事業計畫範圍內有居住事實且符合住宅法第四條第二項之經濟或社會弱勢者身分，因其所居住建築物拆除或遷移，致無屋可居住者，除已納入都市更新事業計畫之拆遷安遷計畫或權利變換計畫之舊違章建築戶處理方案予以安置者外，直轄市、縣（市）主管機關應依住宅法規定提供社會住宅或租金補貼等協助。</p> | | <p>一、<u>本條新增</u>。 二、規定於都市更新事業計畫範圍內有居住事實之經濟或社會弱勢者身分，因其所居住之建築物拆除或遷移，致無屋可居住者，除已納入拆遷安遷計畫或舊違章建築戶處理方案予以安置者外，應由政府依住宅法規定提供社會住宅或租金補貼等協助。</p> |
| <p>第八十五條 直轄市、縣（市）主管機關應就都市更新涉及之相關法令、融資管道及爭議事項提供諮詢服務或必要協助。對於因無資力無法</p> | | <p>一、<u>本條新增</u>。 二、規定地方政府應提供都市更新法令及相關事項之諮詢服務並主動協助民眾申(聲)請法律扶助，使民眾可</p> |

| | | |
|--|--|---|
| <p>受到法律適當保護者，應由直轄市、縣（市）主管機關主動協助其依法法律扶助法、行政訴訟法、民事訴訟法或其他相關法令規定申（聲）請法律扶助。</p> | | <p>以受到法律適當保護。</p> |
| <p>第八十六條 本條例中華民國○年○月○日修正之條文施行前已申請尚未經直轄市、縣（市）主管機關核准之事業概要，其同意比例、審議及核准程序應適用修正後之規定。</p> <p>本條例中華民國○年○月○日修正之條文施行前已報核或已核定之都市更新事業計畫，其都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更，除第三十一條及第四十五條第一項聽證規定外，得適用修正前之規定。</p> <p>前項權利變換計畫之擬訂，應自擬訂都市更新事業計畫經核定之日起三年內報核。但本條例中華民國○年○月○日修正之條文施行前已核定之都市更新事業計畫，其權利變換計畫之擬訂，應自本條例中華民國○年○月○日修正之條文施行日起三年內報核。</p> <p>未能依前項規定期限報核者，其權利變換</p> | | <p>一、<u>本條新增。</u></p> <p>二、第一項規定事業概要已於本次修正前提出申請，受司法院釋字第七百零九號宣告違憲影響，而無法據以核准者，應依修正後同意比例規定補正，於經主管機關設立之適當組織審議後始予核准，並應公告及通知相關權利人知悉，以符合憲法所要的正當行政程序。</p> <p>三、考量本次修正已新增權利變換計畫之報核應取得同意、專業估價選任方式等，對於進行之都更案已依修正前之規定處理者，如無新舊法適用之緩衝時期，所擬之計畫將須重新估價、取得同意，影響推動時程，爰於第二項規定除因應司法院釋字第七百零九號解釋於第三十一條及第四十五條新增之聽證程序規定外，對於已報核或已核定之都市更新事業計畫，其都市更</p> |

| | | |
|---------------------------------|---------------------------------|---|
| <p>計畫之擬訂、審核及變更適用修正後之規定。</p> | | <p>新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更，得適用修正前之規定，以維持計畫及法規穩定性，降低修法衝擊。惟仍於第三項及第四項限縮適用修正前規定之期限，規定應於一定期限內為之，逾期時，仍須依修正後之規定辦理。</p> |
| <p>第八十七條 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，其餘未修正。</p> |
| <p>第八十八條 本條例自公布日施行。</p> | <p>第六十二條 本條例自公布日施行。</p> | <p>條次變更，內容未修正。</p> |