

都市更新條例修正草案總說明

行政院送立法院版 20171109

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，以加速都市更新推動進程，爰擬具「都市更新條例」修正草案，其修正要點如下：

- 一、更新地區劃定或變更應併同提出都市更新計畫，循都市計畫程序辦理。（修正條文第五條、第六條、第八條及第九條）
- 二、為協助危險建築物更新，各級主管機關得就危險建築物逕行劃定或變更為更新地區，加速更新進程。（修正條文第七條）
- 三、各級主管機關針對大眾運輸之鐵路及捷運場站、水岸、港灣周邊適合高度再開發地區或其他配合重大發展建設需要辦理都市更新者，得劃定或變更為策略性更新地區；其面積達一定規模及符合一定條件者，並得突破都市更新建築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、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、審核及爭議處理之規定。（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

一條及第二十八條)

七、未經政府劃定或變更應實施更新之地區，如符合優先劃定或變更更新地區之一定情形，得由土地及合法建築物所有權人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。(修正條文第二十二條)

八、各級主管機關得設立專責法人或機構，協助推動或實施都市更新事業。
(修正條文第二十九條)

九、為應政府實際推動都市更新需要，規定為推動都市更新相關業務或實施都市更新事業，得設置都市更新基金。(修正條文第三十條)

十、主管機關於核定都市更新事業計畫及權利變換計畫前，如有爭議，應以公開方式舉辦聽證，並斟酌聽證紀錄，說明採納及不採納之理由作成核定。(修正條文第三十二條及第四十六條)

十一、為加速行政程序流程，依處理方式、所有權人同意比率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。(修正條文第三十三條及第四十七條)

十二、都市更新事業機構應於都市更新事業計畫充分揭露其資格條件。(修正條文第三十五條)

十三、考量災後及防災更新之急迫性，除迅行劃定或變更更新地區之同意比率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，及增訂由政府公開評選民間都市更新事業機構實施之同意門檻，並修正所有權人撤銷同意書之條件。(修正條文第三十六條)

十四、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。(修正條文第四十二條)

十五、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。(修正條文第四十四條)

十六、為保障民眾權益，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率之同意後報核，以減少爭議。(修正條文第四十六條)

十七、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，並建立主管機關得委任專業估價者協助複核之機制。（修正條文第四十八條）

十八、直轄市、(縣)市政府代為拆除或遷移前，應就拆遷期日、方式、安置或其他拆遷相關事項進行協調，並訂定期限辦理，以落實計畫執行。另授權直轄市、(縣)市政府訂定辦理代為拆遷及協調、評估事項之自治法規，以利實務執行。（修正條文第五十五條）

十九、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、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，授權由中央主管機關定之，並保留於基準容積百分之二十範圍內授權由地方政府以自治法規另訂獎勵項目，以保有因地制宜之彈性。（修正條文第六十三條）

二十一、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，增訂因協議合建辦理產權移轉時，得減徵土地增值稅及契稅百分之四十。（修正條文第六十五條）

二十二、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）

二十三、考量都市更新投資信託基金具評價不易、變現性低及回收期長之特性，風險甚高，不適合對不特定大眾募集，故為確實保障投資人權益及考量實務可行性，刪除現行條文第五十條及第五十一條都市更新投資信託基金公開募集之規定。

二十四、新增金融機構對於實施都市更新事業計畫所需資金之放款，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規定，以協助相關權利人籌措實施經費。（修正條文第七十條）

二十五、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。（修正條文第八十條）

二十六、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）請法律扶助或訴訟救助。（修正條文第八十一條）

二十七、為符合憲法所要求之正當行政程序及避免影響推動中都市更新案之安定性，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。（修正條文第八十二條）

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。	第一條 為促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境，增進公共利益，特制定本條例。 <u>本條例未規定者，適用其他法律之規定。</u>	一、現行第一項未修正，列為本條文。 二、因本法與其他法律之適用關係需視個案判斷，並不因該規定而取得相對於其他所有法律之特別法地位，爰參照現行法制作業通例刪除第二項規定。
第二條 本條例所稱主管機關：在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣(市)為縣(市)政府。	第二條 本條例所稱主管機關：在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣(市)為縣(市)政府。	本條未修正。
第三條 本條例用詞，定義如下： 一、都市更新：指依本條例所定程序，在都市計畫範圍內，實施重建、整建或維護措施。 二、都市更新事業：指依本條例規定，在更新單元內實施重建、整建或維護事業。 三、更新單元：指可單獨實施都市更新事業之範圍。 四、實施者：指依本條例規定實施都市更新事業之機關、機構或都市更新會。 五、權利變換：指更新單元內重建區段之	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	一、序文之「用語」，修正為「用詞」，各款並酌作文字修正。 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、考量修正條文第二十二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、配合修正條文第二十六條更新團體修正為都市更新會，爰第四

土地所有權人、合法建築物所有權人、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<u>比率</u>及提供資金<u>額度</u>，分配更新後<u>土地、建築物或權利金</u>。	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，分配更新後建築物<u>及其土地之應有部分或權利金</u>。	款文字一併修正。 五、考量第四十九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，及實務執行上允許與實施者協議出資者，不論是法人或自然人，均可在折價抵付的範圍內，與實施者自行協議後納入計畫參與權利變換分配之執行方式，並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。
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<u>單元</u>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<u>單元</u>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<u>單元</u>內土地使用及建築管理，改進公共設施，以保持其	第四條 都市更新處理方式，分為下列三種： 一、重建：<u>係</u>指拆除更新地區內原有建築物，重新建築，住戶安置，改進<u>區內</u>公共設施，並得變更土地使用性質或使用密度。 二、整建：<u>係</u>指改建、修建更新地區內建築物或充實其設備，並改進<u>區內</u>公共設施。 三、維護：<u>係</u>指加強更新地區內土地使用及建築管理，改進	配合修正條文第三條第二款有關都市更新事業之定義，已規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，爰各款配合修正，並酌作文字修正。

良好狀況。	<u>區內</u> 公共設施，以保持其良好狀況。	
第二章 更新地區之劃定	第二章 更新地區之劃定	章名未修正。
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>並視實際情況劃定更新地區、訂定或變更都市更新計畫。</u>	第五條 直轄市、縣(市)主管機關應就都市之發展狀況、居民意願、原有社會、經濟關係及人文特色，進行全面調查及評估，劃定更新地區，<u>並視實際需要分別訂定都市更新計畫，表明下列事項，作為擬定都市更新事業計畫之指導：</u> <u>一、更新地區範圍。</u> <u>二、基本目標與策略。</u> <u>三、實質再發展。</u> <u>四、劃定之更新單元或其劃定基準。</u> <u>五、其他應表明事項。</u>	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、訂定或變更都市更新計畫，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移至修正條文第九條第三項規範，爰序文酌作文字修正，並刪除各款之規定。
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<u>或變更為更新地區並訂定或變更都市更新計畫</u>： 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。 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。 三、建築物未符合都市應有之機能。 四、建築物未能與重大	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： 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。 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。 三、建築物未符合都市應有之機能。 四、建築物未能與重大建設配合。 五、具有歷史、文化、	政府優先劃定或變更之更新地區應訂定或變更都市更新計畫，作為後續都市更新事業計畫之指導，爰序文酌作文字修正。

建設配合。 五、具有歷史、文化、藝術、紀念價值，亟須辦理保存維護。 六、居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安。	藝術、紀念價值，亟須辦理保存維護。 六、居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安。	
第七條 有下列各款情形之一時，直轄市、縣(市)主管機關應視實際情況，<u>迅行劃定或變更更新地區</u>，並視實際需要訂定或變更都市更新計畫： 一、因戰爭、地震、火災、水災、風災或其他重大事變遭受損壞。 二、為避免重大災害之發生。 三、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。 前項更新地區之劃定、變更或都市更新計畫之<u>訂定、變更</u>，<u>中央主管機關</u>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。	第七條 有下列各款情形之一時，直轄市、縣(市)主管機關應視實際情況，<u>迅行劃定更新地區</u>，並視實際需要訂定或變更都市更新計畫： 一、因戰爭、地震、火災、水災、風災或其他重大事變遭受損壞。 二、為避免重大災害之發生。 三、<u>為配合中央或地方之重大建設</u>。 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。	一、為配合實務執行，爰序文酌作修正。 二、現行第一項第三款係為配合中央或地方之重大建設得迅行劃定為更新地區之情形，與第一款、第二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或變更更新地區之性質不同，爰予刪除，另移至修正條文第八條策略性更新地區規定。 三、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，爰於第一項增訂第三款規定，主管機關得就上述條例規定之危險建築物迅行劃定或變更為更新地區，以加速所有權人更新重建之進程。 四、第二項配合第一項序文及第二條主管機關

		之規定，酌作文字修正。
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，劃定或變更策略性更新地區，並訂定或變更都市更新計畫： 一、位於鐵路及捷運場站四百公尺範圍內。 二、位於都會區水岸、港灣周邊適合高度再開發地區者。 三、其他配合重大發展建設需要辦理都市更新者。		一、<u>本條新增</u>。 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，並依據「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之再開發計畫經驗，爰明定大眾運輸之鐵路及捷運場站、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市更新之地區，得由政府劃定或變更為策略性更新地區。另搭配修正條文第六十三條規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。
第九條 更新地區之劃定或變更及都市更新計畫之訂定或變更，未涉及都市計畫之擬定或變更者，準用都市計畫法有關細部計畫規定程序辦理；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。 全區採整建或維護方式處理，或依第七條規定劃定或變更之更新地區，其更新地區之劃定或變更及都市更新計畫之訂定或變更，得逕由各級主管機關公告實施之，免依前項規定辦理。 第一項都市更新計畫應表明下列事項，作為擬訂都市更新事業計畫之指導： 一、更新地區範圍。 二、基本目標與策略。 三、實質再發展。 四、其他應表明事項。	第八條 更新地區之劃定及都市更新計畫之擬定或變更，未涉及都市計畫之擬定或變更者，送各級主管機關遴聘（派）學者、專家、熱心公益人士及相關機關代表審議通過後，公告實施之；其涉及都市計畫主要計畫或細部計畫之擬定或變更者，依都市計畫法規定程序辦理，主要計畫或細部計畫得一併辦理擬定或變更。 採整建或維護方式處理之更新地區，得逕由各級主管機關劃定公告實施之，免依前項規定辦理審議。	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。 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訂定或變更，未涉及都市計畫之擬定或變更者，應準用都市計畫法有關細部計畫程序辦理公開展覽、說明會、都市計畫委員會審議及發布實施，強化資訊公開及增加民眾參與，俾符合程序正義。 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更新地區之劃定或變更及都市更新計畫之訂定或變更。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。另依修正條文第七條因災害受損、避免重大災害發生，或經

		判定為危險建築物而應由政府迅行劃定或變更為更新地區者，其更新重建具急迫性，且涉及民眾生命財產安全，爰修正其更新地區之劃定或變更與都市更新計畫之訂定或變更，得由主管機關逕為公告實施，免依第一項規定程序辦理，以加速更新進程。 四、現行第五條後段有關都市更新計畫應表明之事項移至本條規範，爰新增第三項規定。又其中現行第四款有關表明劃定之更新單元或其劃定基準部分，考量尚非每一都市更新計畫訂定之初均可確定，如個案有訂定之必要，亦得納入本款於其他應表明事項中，以保持實務執行彈性，爰刪除之，現行第五款款次配合調整為第四款。
第三章 政府主導都市更新		一、<u>章名新增</u>。 二、將涉及政府主導都市更新之規範，彙整於本章明定。
第十條 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。		一、<u>本條新增</u>。 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，並協調都市更新個案之

		推動，得由各級主管機關遴聘（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。都市更新推動政策及個案如有跨部會協調與爭議事宜，必要時，可陳報行政院協處之。
<u>第十一條</u> 經<u>劃定或變更</u>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，免擬具事業概要，並依第三十一條規定，實施都市更新事業：</u> <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> <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> <u>依第七條第一項規定劃定或變更之更新地區，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> <u>依第七條第二項或第八條規定由中央主管機關劃定或變更之更新地區，其都市更新事業之實施，中央主管機關</u>	<u>第九條</u> 經<u>劃定應實施更新之地區</u>，除本條例另有規定外、<u>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> <u>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。</u>	一、條次變更。 二、政府主導之都市更新案免擬具事業概要，得逕依修正條文第三十一條規定擬訂都市更新事業計畫報核，爰修正第一項序文，並酌作文字修正，以資明確。 三、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

得準用前<u>二</u>項規定辦理。		構實施都市更新事業，以增加執行彈性。 四、現行第一項後段移列為修正條文第二項規定，並酌作文字修正。 五、現行第二項遞移為修正條文第三項，並配合修正條文第八條增訂策略性更新地區之規定，其都市更新事業之實施亦得由中央主管機關主導辦理，增加推動能量，並酌作文字修正。
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，並組成評選會依公平、公正、公開原則審核；其公開評選之公告申請與審核程序、評選會之組織與評審及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。		一、<u>本條新增</u>。 二、現行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，然都市更新案件與促參案件雖均具公益性、公共性，但因都市更新之實施方式態樣繁多，兩者開發性質未盡相同，現行準用促進民間參與公共建設法之規定，恐無法因應都市更新多樣化之實施方式，故於本條例另定公開評選之程序，以符合都市更新實際推動之需要，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與審核程序、評選會之組織及評審程序及其他相關事項辦法。 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會時，應視個案需要，聘請所有權人代表擔任之，併予敘明。
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： 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。 二、對申請及審核之過程、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		一、<u>本條新增。</u> 二、為明定參與都市更新公開評選之申請人對於申請及審核程序提出異議方式，爰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規定增訂本條。 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。 四、第二項規定主辦機關

公告者，為知悉或可得知悉之次日起三十日。 主辦機關應自收受異議之次日起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。 申請人對於異議處理結果不服，或主辦機關逾期不為處理者，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。 申請與審核程序之異議及申訴處理規則，由中央主管機關定之。		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申請文件者之處理方式。 五、第三項規定申請人對於異議之處理結果不服，或主辦機關逾期不為處理者，得提出申訴。 六、第四項授權中央主管機關訂定異議及申訴處理規則。
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。 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		一、<u>本條新增。</u> 二、為處理都市更新公開評選申請及審核程序之爭議申訴，爰參考政府採購法第七十六條及第八十六條規定增訂設立都市更新公開評選申訴審議會之規定。 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

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。		所設之都市更新評選申訴審議會處理。 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、運作及其他相關事項之辦法。
第十五條 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。 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。 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。		一、<u>本條新增</u>。 二、為明確提起申訴之日及規範完成審議時程，爰參考政府採購法第七十六條及第七十八條規定增訂本條。 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。 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。 五、第三項規定都更評選申訴會之審議期限。
第十六條 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。 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。		一、<u>本條新增</u>。 二、為規範申訴不予受理、補正及撤回之規定，爰參考政府採購法第七十九條及第八十一條規定增訂本條。 三、第一項規定申訴不予受理及得予補正之情形。 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

第十七條 申訴以書面審議為原則。 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。 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。 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。		訴。 一、<u>本條新增</u>。 二、為規範申訴審議方式、陳述意見、鑑定及費用，爰參考政府採購法第八十條規定增訂本條。 三、第一項規定公開評選之申訴以書面審議為原則。 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。 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；並授權中央主管機關訂定收費標準及繳納方式等規定。
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。 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。		一、<u>本條新增</u>。 二、為規範異議或申訴之事由具有正當性時之處置，爰參考政府採購法第八十四條規定增訂本條。 三、第一項規定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。 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。
第十九條 申訴審議判斷，視同訴願決定。 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。		一、<u>本條新增</u>。 二、為定明申訴審議判斷及其效力，爰參考政府採購法第八十三條及第八十五條規定增訂本條。 三、第一項規定都更評選申訴會之審議判斷，視同訴願決定。 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。
第二十條 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）自行實施者，得公開徵求提供資金並協助實施都市更新事業，其公開徵求之公告申請、審核、異議、申訴程序及審議判斷，準用第十二條至前條規定。		一、<u>本條新增</u>。 二、主管機關或經同意之其他機關（構）自行實施都市更新事業時，考量政府能量有限，擬引進民間活力及資金協助實施時，其公開徵求程序，本條例無相關規範，須另循適法途徑辦理，常造成實務執行困難與爭議，故為利招商作業，爰新增規定得準用公開評選實施者之程序，增加政府機關（構）彈性運用空間，以符實務所需。

第四章 都市更新事業之實施	第三章 都市更新事業之實施	配合新增第三章政府主導都市更新，章次遞移。
第二十一條 <u>經劃定或變更應實施更新之地區</u>，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<u>依第二十八條規定審議核准</u>，自行組織<u>都市更新會</u>實施該地區之都市更新事業，或委託都市更新事業機構為實施者實施之；<u>變更時</u>，亦同。 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<u>二分之一</u>，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過<u>二分之一</u>之同意；其同意比率已達<u>第三十六條</u>規定者，得免擬具事業概要，並依<u>第二十六條</u>及<u>第三十一條</u>規定，逕行擬訂都市更新事業計畫辦理。 <u>任何人民或團體得於第一項審議前</u>，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。	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<u>都市更新事業概要</u>，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。	一、條次變更。 二、參照司法院釋字第七百零九號解釋文精神，有關主管機關核准都市更新事業概要之程序，應適當規定提出申請時應具備之同意比率、設置適當組織以審議都市更新事業概要，且確保利害關係人知悉相關資訊及適時陳述意見之機會，以符合憲法要求之正當行政程序，爰修正本條。 三、因事業概要涉及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，為維護民眾權益，規定主管機關核准事業概要前，應經主管機關之適當組織審議，爰修正第一項規定事業概要應由主管機關依修正條文第二十八條規定審議核准，並將更新團體修正為都市更新會。另新增事業概要如有變更時，亦應依同項前段規定，舉行公聽會，連同公聽會紀錄申請主管機關審議核准等程序辦理，俾資明確。 四、為增加事業概要之代

<u>依第一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>		表性及可行性，適度提高申請核准事業概要時之同意門檻至二分之一，另配合相關條文條次變更，修正所引條次，並酌作文字修正，爰修正現行第二項規定。 五、為強化民眾參與，增訂第三項規定，任何人民或團體得於審議前，以書面提出意見，供地方主管機關審議參考，給予民眾陳述意見之機會。 六、為強化資訊公開，增訂第四項規定事業概要經核准後，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。
第二十二條 <u>未經劃定或變更應實施更新之地區，有第六條第一款至第三款或第六款情形之一者，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。</u> <u>前項更新單元劃定基準於本條例中華民國〇年〇月〇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>	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促進其土地再開發利用或改善居住環境，得依主管機關所定更新單元劃定基準，自行劃定更新單元，依前條規定，申請實施該地區之都市更新事業。</u>	一、條次變更。 二、現行條文修正為未經政府劃定或變更為應實施更新之地區，如符合本條例第六條第一款至第三款或第六款所定優先劃定或變更更新地區之原則者，得由所有權人擬具事業概要，申請實施都市更新事業，爰酌作文字修正，列為第一項。 三、都市更新事業係屬都市計畫實施之一環，作為實施都市更新事業基礎之更新單元，

		其劃定基準自應遵循都市計畫之指導，爰增訂第二項，規範第一項之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，並增訂緩衝期間。
第二十三條 申請實施都市更新事業之人數與土地及建築物所有權比率之計算，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、<u>未完成申報並核發派下全員證明書之祭祀公業土地或建築物。</u> 六、<u>未完成申報並驗印現會員或信徒名冊、系統表及土地清冊之神明會土地或建築物。</u>	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： 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、<u>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。</u>	一、條次變更。 二、序文酌作文字修正。 三、第一款至第四款未修正。 四、祭祀公業條例業於九十六年十二月十二日制定公布並自九十七年七月一日施行，已建置相關機制處理其土地或建築物，不宜過度限制其表達參與更新之意願，惟對於未完成申報並經鄉（鎮、市）公所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，爰修正第五款規定未完成申報並核發派下全員證明書之祭祀公業土地或建築物，不納入同意比率計算。 五、神明會如未依地籍清理條例完成申報並經直轄市或縣（市）主管機關驗印現會員或信徒名冊、系統表及土地清冊，其會員或信徒無法確定，難以徵詢其意願，爰增訂

		第六款規定未完成申報並驗印現會員或信徒名冊、系統表及土地清冊之神明會土地或建築物，不納入同意比率計算。
第 <u>二十四</u> 條 都市更新事業得以信託方式實施之。其依第 <u>二十一</u> 條第二項或第 <u>三十六</u> 條第一項規定計算所有權人人數比率，以委託人人數計算。	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。	條次變更，並配合相關條文條次、項次變更，修正所引條次，另酌作文字修正。
第 <u>二十五</u> 條 都市更新事業機構以依公司法設立之股份有限公司為限。但都市更新事業係以整建或維護方式處理者，不在此限。	第十四條 都市更新事業機構以依公司法設立之股份有限公司為限。但都市更新事業係以整建或維護方式處理者，不在此限。	條次變更，內容未修正。
第 <u>二十六</u> 條 逾七人之土地及合法建築物所有權人依第 <u>二十一</u> 條及第 <u>二十二</u> 條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： 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	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： 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	一、條次變更。 二、將第一項及第二項之更新團體名稱修正為都市更新會，另修正所引條文條次。

項。 六、其他必要事項。 前項<u>都市更新會</u>應為法人；其設立、管理及解散辦法，由中央主管機關定之。	項。 六、其他必要事項。 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。	
第二十七條 都市更新會得依民法委任具有都市更新專門知識、經驗及資金調度能力之機構，統籌辦理都市更新業務。		一、<u>本條新增</u>。 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。
第二十八條 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、配合修正條文第二十一條第一項，增列事業概要亦為主管機關應以合議制及公開方式審議之範圍，並酌作文字修正。
第二十九條 各級主管機關應置專業人員辦理都	第十七條 各級主管機關應設專業人員辦理都市	一、條次變更。 二、修正各級主管機關得

市更新業務，<u>並得設專責法人或機構，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。</u>	更新業務。 <u>直轄市、縣（市）主管機關</u>為實施都市更新事業得設置專責機構。	視實際需要設專責法人或機構協助推動都市更新業務或實施都市更新事業，增加政府辦理都市更新之能量，爰將第一項及第二項合併為本條文。至於專責法人或機構之組織樣態，則由主管機關視需求設立。
第三十條 各級主管機關為<u>推動都市更新相關業務或實施都市更新事業</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。 <u>以整建或維護方式實施都市更新之規劃設計及實施經費，或組織更新團體以重建方式實施都市更新事業之規劃設計費，得以前項基金酌予補助之；其申請要件、補助額度及辦理程序等事項之辦法或自治法規，由各級主管機關定之。</u>	一、條次變更。 二、有關由主管機關主導實施都市更新事業、補助整建與維護或自主更新、因實施都市更新事業而興修之重要公共設施、興建更新地區範圍外必要之關聯性公共設施、公共設施用地檢討或都市危險及老舊建築物加速重建相關補助等項目，均為全方位推動都市更新政策之重要策略，於都市更新基金財務許可下，以都市更新基金支應，才能有效推動，故為因應政府實際推動都市更新需要，擴大整體都市再發展效益，爰修正第一項，列為本條文，規定主管機關為推動都市更新相關業務或實施都市更新事業，得設置都市更新基金辦理。 三、為賦予各級主管機關得視都市發展、財政

		狀況、推動政策方向等因素因地制宜、彈性運用都市更新基金，爰刪除現行第二項，由各級主管機關依預算法或自治法規另定收支保管相關規定。
第三十一條 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<u>中央主管機關</u>依第七條第二項或第八條規定劃定或變更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。 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	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。	一、條次變更。 二、配合中央主管機關得依修正條文第八條劃定或變更策略性更新地區，及修正條文第七條第二項規定辦理之都市更新事業，爰修正第一項規定，增訂該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，並酌作文字修正。 三、第二項至第四項未修正，第五項酌作文字修正。 四、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，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

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。 依第七條規定劃定或變更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。 <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>	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。	六項，規定免再辦理事業概要之變更，以縮短行政作業程序。
第三十二條 各級主管機關依前條規定核定發布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		一、<u>本條新增</u>。 二、參照司法院釋字第七百零九號解釋文精神，增訂主管機關於核定發布實施都市更

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： 一、於計畫核定前已無爭議。 二、依第四條第二款或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。 三、符合第三十三條第二款或第三款之情形。 四、依第四十一條第一項但書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。 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。		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等，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。 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。
第三十三條 都市更新事業計畫之變更，得採下列簡化作業程序辦理： 一、有下列情形之一而辦理變更者，免依第三十一條規定辦理公聽會及公開展覽： （一）依第四條第二款或第三款以整建或維護方式處理，經更新單元內全體私有土地及私有合法建築	第十九條之一 都市更新事業計畫之變更，得採下列簡化作業程序辦理： 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： （一）第二十一條第二款所定事項之變更，於依第二十	一、條次變更。 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。 三、現行第一款及第二款分別遞移至修正條文第二款及第三款，並配合相關條文條次及項次之變更，修正所引條次及項次，並酌

<u>物所有權人同意。</u> <u>(二) 依第四十一條第一項本文以權利變換方式實施，無第五十八條之情形，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> <u>(三) 依第四十一條第一項但書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。</u> 二、有下列情形之一而辦理變更者，免依<u>第三十一條</u>規定舉辦公聽會、公開展覽及審議： (一) <u>第三十五條第一項第二款實施者</u>之變更，於依<u>第三十六條</u>規定徵求同意，並經原實施者與新實施者辦理公證。 (二) <u>第三十五條第一項第十一款至第十四款、第十七款至第十九款</u>所定事項之變更，經<u>更新單元內全體土地及合法建築物所有權人</u>同意。<u>但第十二款</u>	二條規定徵求同意，並經原實施者與新實施者辦理公證。 (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。 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。	作文字修正。 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、權利變換之分配及選配原則、實施風險控管方案、維護管理及保固事項等事項之變更，雖涉及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、公開展覽及審議之實益，爰修正現行第一款第二目，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，仍應依修正條文第三十一條規定程序辦理。 五、修正條文第三十五條第二項規定都市更新事業計畫應敘明實施者為都市更新事業機構之資本額、負責人、營業項目及實績之立意，主要在揭露報核當時實施者之資格條件，報核之都市更新事業計畫既已徵求所有權人多數同意並經主管機關核定，即確認實施者已取得都市更新案實施之地位，後續除非計畫之變
--	--	--

<u>之變更以不減損其他受拆遷安置戶之權益為限。</u> 三、<u>第三十五條第一項</u>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，<u>或第三十五條第二項應敘明事項之變更，免依第三十一條規定</u>舉辦公聽會、公開展覽及依<u>第三十六條</u>規定徵求同意。		動對於所有權人實質權益有減損時，才有重新取得同意之必要。考量都市更新實施過程冗長，所應揭露之項目難免發生變動，爰修正第三款增訂修正條文第三十五條第二項敘明事項之變更，得採簡化程序，免舉辦公聽會、公開展覽及徵求同意，以利實務執行。
第<u>三十四條</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>第三十一條</u>規定辦理；其僅涉及主要計畫局部性之修正，不違背其原規劃意旨者，或僅涉及細部計畫之擬定、變更者，都市更新事業計畫得先行依<u>第三十一條</u>規定程序發布實施，據以推動更新工作，相關都市計畫再配合辦理擬定或變更。	第二十條 都市更新事業計畫之擬定或變更，涉及都市計畫之主要計畫變更者，應於依法變更主要計畫後，依第十九條規定辦理；其僅涉及主要計畫局部性之修正，不違背其原規劃意旨者，或僅涉及細部計畫之擬定、變更者，都市更新事業計畫得先行依第十九條規定程序發布實施，據以推動更新工作，相關都市計畫再配合辦理擬定或變更。	條次變更，並配合相關條文條次變更，修正所引條次，另酌作文字修正。
第<u>三十五條</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。	第二十一條 都市更新事業計畫應視其實際情形，表明下列事項： 一、計畫地區範圍。 二、實施者。 三、現況分析。 四、計畫目標。	一、條次變更。 二、現行條文列為第一項並配合實務執行之需要，增訂第十七款及第十九款，規定權利變換之分配及選配原則，以及維護管理及

五、細部計畫及其圖說。 六、處理方式及其區段劃分。 七、區內公共設施興修或改善計畫，含配置之設計圖說。 八、整建或維護區段內建築物改建、修建、維護或充實設備之標準及設計圖說。 九、重建區段之土地使用計畫，含建築物配置及設計圖說。 十、都市設計或景觀計畫。 十一、實施方式及有關費用分擔。 十二、拆遷安置計畫。 十三、財務計畫。 十四、實施進度。 十五、效益評估。 十六、申請獎勵項目及額度。 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率可確定者，其分配比率。</u> 十八、<u>實施風險控管方案。</u> 十九、<u>維護管理及保固事項。</u> 二十、<u>相關單位配合辦理事項。</u> 二十一、<u>其他應加表明之事項。</u> <u>實施者為都市更新事業機構之資本總額或</u>	五、細部計畫及其圖說。 六、處理方式及其區段劃分。 七、區內公共設施興修或改善計畫，含配置之設計圖說。 八、整建或維護區段內建築物改建、修建、維護或充實設備之標準及設計圖說。 九、重建區段之土地使用計畫，含建築物配置及設計圖說。 十、都市設計或景觀計畫。 十一、實施方式及有關費用分擔。 十二、拆遷安置計畫。 十三、財務計畫。 十四、實施進度。 十五、效益評估。 十六、申請獎勵項目及額度。 十七、相關單位配合辦理事項。 十八、其他應加表明之事項。	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都市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。 三、現行第十七款及第十八款款次配合遞移。 四、新增第二項，規定都市更新事業機構之資本總額或實收資本額、負責人、營業項目及實績等應於都市更新事業計畫充分揭露，作為所有權人判斷參考。 五、參考預售屋買賣履約保證機制，新增第三項規定都市更新事業計畫以重建方式處理時，應依所列之實施風險控管方案，擇一辦理。
--	--	--

<u>實收資本額、負責人、營業項目及實績等，應於前項第二款敘明之。</u> <u>都市更新事業計畫以重建方式處理者，第一項第十八款實施風險控管方案依下列方式之一辦理：</u> <u>一、不動產開發信託。</u> <u>二、資金信託。</u> <u>三、續建機制。</u> <u>四、同業連帶擔保。</u> <u>五、職業團體保證機制。</u> <u>六、其他經主管機關同意或審議通過之方式。</u>		
第三十六條 實施者擬訂或變更都市更新事業計畫報核時，應經<u>一定比率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>；其同意比率依下列規定計算。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： 一、依第十一條規定經公開評選委託都市更新事業機構辦理者：<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</u>	第二十二條 實施者擬定或變更都市更新事業計畫報核時，<u>其屬</u>依第十條規定申請獲准實施都市更新事業者，<u>除</u>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；<u>其屬</u>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	一、條次變更。 二、依修正條文第十一條經公開評選委託都市更新事業機構為實施者實施之都市更新案，免徵求同意，限制民眾行使同意之權益，後續由民間都市更新事業機構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，爰新增第一項第一款規定主管機關或其他機關(構)透過公開評選程序委託都市更新事業機構為實施者實施之都市更新案，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。惟如公有土地面

<u>意。但公有土地面積超過更新單元面積二分之一者，免取得私有土地及私有合法建築物之同意。</u> <u>二、依第二十一條規定辦理者：</u> <u>(一) 依第七條規定劃定或變更之更新地區，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> <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> <u>三、依第二十二條規定辦理者：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</u>	及私有合法建築物所有權人均超過三分之二，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過四分之三之同意。但其私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過五分之四同意者，其所有權人數不予計算。 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。 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。	積超過更新單元面積二分之一者，免再徵求私有部分之同意，以避免都市更新案被少部分私人主導實施之疑慮。 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、可行性與急迫性後，除依修正條文第七條劃定或變更之更新地區之同意比率仍維持現行二分之一之規定外，其餘地區之同意比率，以及面積達一定比率以上，則所有權人數免計之情形均適度提高，爰修正現行第一項，並列為第二款及第三款規定，以利後續都市更新之推動。 四、第二項配合相關條文條次變更，修正所引條次，另酌作文字修正。 五、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，其同意比率之計算方式。 六、現行第三項遞移為修正條文第四項。考量現行第三項但書有關
--	--	--

同意。 前項人數與土地及建築物所有權比率之計算，準用<u>第二十三條</u>之規定。 <u>都市更新事業以二種以上方式處理時，第一項人數與面積比率，應分別計算之。第二十一條第二項同意比率之計算，亦同。</u> 各級主管機關對第一項同意比率之審核，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。所有權人對於公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。		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，爰修正所有權人對於主管機關公開展覽之計畫所載之權利價值比率或分配比率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。
<u>第三十七條</u> 依第七條規定劃定或變更之都市更新地區或依第四條第二款、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</u>	<u>第二十二條之一</u> 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人數、所有權及其基地所	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率之適用範圍，除迅行劃定或變

幢或棟建築物所有權人數、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率。	有權應有部分為計算基礎，分別計算其同意之比例。	更之更新地區外，新增都市更新以整建及維護方式處理者，亦得適用，俾有效解決實務執行困難，並酌作文字修正。
第三十八條 依第二十一條第二項或第三十六條第一項規定計算之同意比率，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、證明文件記載為公同共有者，或尚未辦理繼承登記，於分割遺產前為繼承人公同共有者，應以公同共有人數為其同意人數，並以其占該公同共有全體人數之比率，乘以該公同共有部分面積所得之面積為其同意面積計算之。		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，如須俟權屬確認後才能辦理都市更新，將造成都市更新事業推動困難，爰於第一項規定事業概要及都市更新事業計畫之同意比率計算，如該所有權已登記者，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已發生所有權變動之情形未明，實務難以明確執行，將影響同意比率之計算，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率計算，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，則按修正條文第五十四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義人。 三、為利實務執行，爰於第二項規定公司共有同意比率計算方式，以資明確。
<u>第三十九條</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。 依前項辦理調查或測量時，應先報請當地直轄市、縣(市)主管機關核准。但主管機關辦理者，不在此限。 依第一項辦理調查或測量時，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	<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。 依前項辦理調查或測量時，應先報請當地直轄市、縣(市)主管機關核准。但主管機關辦理者，不在此限。 依第一項辦理調查或測量時，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	一、條次變更。 二、第一項酌作文字修正，第二項及第三項未修正。

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。	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。	
第四十條 更新地區劃定或變更後，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。 前項禁止期限，最長不得超過二年。 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。	第二十四條 更新地區劃定後，直轄市、縣(市)主管機關得視實際需要，公告禁止更新地區範圍內建築物之改建、增建或新建及採取土石或變更地形。但不影響都市更新事業之實施者，不在此限。 前項禁止期限，最長不得超過二年。 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。	一、條次變更。 二、第一項酌作文字修正，第二項及第三項未修正。
第四十一條 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。 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率，由主管機關	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。 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	一、條次變更。 二、第一項未修正，第二項酌作文字修正。

考量實際情形定之。 第四十二條 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。	考量實際情形定之。 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>	一、條次變更。 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，避免導致有政府協助建商強制徵收民地之質疑產生。對於少數不同意協議合建者，則以權利變換強制分配方式，以確保民眾權益。
第四十三條 都市更新事業計畫經<u>各級主管機關</u>核定發布實施後，範圍內應行整建或維護之建築物，<u>實施者應依實施進度辦理，所需費用所有權人或管理人應交予實施者。</u> <u>前項費用，經實施者催告仍不繳納者，由實施者報請該管主管機關以書面行政處分命所有權人或管理人依限繳納；屆期未繳納者，由</u>	第二十六條 都市更新事業計畫經直轄市、縣（市）主管機關核定發布實施後，範圍內應行整建或維護之建築物，其所有權人或管理人，<u>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</u>	一、條次變更。 二、都市更新事業計畫之審議，除屬直轄市、縣（市）主管機關之權責，並包括中央主管機關，爰配合修正第一項相關用語。 三、都市更新事業計畫之審議，已充分考量整體都市發展需要及實踐公共利益。是以，都市更新採整建或維護方式處理，由實施者擬訂都市更新事業

<u>該管主管機關移送法務部行政執行署所屬行政執行分署強制執行。其執行所得之金額，由該管主管機關於實施者支付實施費用之範圍內發給之。</u> <u>第一項整建或維護建築物</u>需申請建築執照者，<u>得以</u>實施者名義為之，並免檢附土地權利證明文件。	<u>繳納；逾期未繳者，得移送法院強制執行。</u> 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。	計畫報核，經主管機關審議核定實施後，依實務即由實施者依核定計畫之實施進度辦理，相關所有權人及管理人並應配合繳納實施費用，才能達成改善都市環境，並落實都市再發展之公共政策目的，如所有權人或管理人屆期仍不繳納，宜先由實施者為催告，如經催告仍不繳納，始由公權力介入強制執行，以落實本條例之立法本旨，並符合比例原則精神。爰此，實施者辦理整建或維護之費用，相關建築物所有權人或管理人具有公法上金錢給付之義務，經主管機關命其限期繳納而屆期不繳納者，移由法務部行政執行署所屬分署執行；另經強制執行取回所有權人或管理人應負擔之整建或維護費用，因實務上係由實施者依核定之計畫執行並先行代墊，應予返還，爰修正第一項，並增訂第二項，以資明確。 四、現行第二項遞移至第三項，並酌作文字修正。
第<u>四十四</u>條 公有土地及	第二十七條 <u>都市更新事</u>	一、條次變更。

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外</u>，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、國有財產法第七條、第二十八條、<u>第五十三條、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。</u> 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。 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）、<u>都市更新事業機構</u>辦理或信託予信託機構辦理更新。 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>	<u>業計畫範圍內公有土地及建築物</u>，應一律參加都市更新，並依都市更新事業計畫處理之，不受土地法第二十五條、國有財產法第七條、第二十八條、第六十六條、預算法第二十五條、第二十六條、第八十六條及地方政府公產管理法令相關規定之限制。 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。 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、<u>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。</u> 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。	二、公產房地除已有合理之利用計畫，例如已有具體利用或開發計畫，經權責機關核定（准），或已編列預算者；且因時程或建築規劃設計等因素難以併同實施都市更新事業外，應一律參加都市更新，以避免已有合理利用計畫，因民間實施者納入更新單元內，造成實務執行之困難，爰於第一項增訂公有土地及建築物應強制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。 三、第二項未修正。 四、第三項修正如下： （一）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，爰修正第一款規定，以利適用。 （二）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
--	--	---

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。 四、以協議合建方式實施<u>都市更新事業</u>時，得<u>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</u>；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。 五、以設定地上權方式<u>參與或實施</u>。 六、其他法律規定之方式。 <u>經劃定或變更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率達一定規模以上者，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> <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</u>	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先承購。 六、其他法律規定之方式。 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。	行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。現行第三款至第五款，遞移為第二款至第四款。 (三) 配合土地徵收條例第四十三條第一項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，爰修正第二款酌作文字修正。 (四) 參與權利變換分配時，除得分配更新後房地外，參酌修正條文第三條第五款規定，亦得分配權利金，爰第三款配合實務執行予以修正，以資明確。 (五) 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專案讓售予實施者外，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，爰條文第四款配合修正，以增加公有
--	---	---

<u>外，其徵求都市更新事業機構之公告申請、審核、異議、申訴程序及審議判斷，準用第十二條至第十九條規定。</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。		財產參與彈性。 (六) 配合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實務作法，為期明確，爰增訂第五款，以利實務執行。 五、經劃定或變更應實施更新之地區，如於本條例修正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達一定規模或一定比率以上，政府機關即應積極作為，主動負起推動都市更新之責任，並考量個別地區因有特殊原因，例如公私有土地混雜、公有地被佔用情形排除困難、政府機關開發量能無法因應需求等情形，確實難以全面由政府主導辦理者，得改由民間主導實施，以增加執行彈性，爰增訂第四項。 六、管理機關為公產之開發利用，除依修正條文第十一條第一項規定透過政府主導都市更新程序辦理外，如欲自行委託都市更新事業機構辦理，因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，得準用修正條文第十二條至第十九條公開評選程序、異議及申訴處理之規定，以利適用。至經上開程序所徵求之都市更新事業機構，仍須依修正條文第二十一條、第三十六條規定取得同意並依修正條文第二十一條、第二十二條及第三十一條規定程序辦理。 七、現行第四項遞移為修正條文第六項，內容未修正。
第<u>四十五條</u> 各級主管機關、其他機關（構）或鄉（鎮、市）公所因<u>自行實施或擔任主辦機關經公開評選都市更新事業機構實施</u>都市更新事業取得之土地、建築物或權利，其處分或收益，不受土地法第二十五條、國有財產法第二十八條、<u>第五十三條</u>及各級政府財產管理規則相關規定之限制。 <u>直轄市、縣(市)主管機關或鄉(鎮、市)公</u>	第二十八條 各級主管機關或鄉(鎮、市)公所因<u>實施或參與</u>都市更新事業取得之土地、建築物或權利，其處分或收益，不受土地法第二十五條、國有財產法第二十八條及各級政府財產管理規則相關規定之限制。	一、條次變更。 二、為利各級主管機關、鄉(鎮、市)公所或其他機關(構)，回收都市更新負擔費用及活絡資產運用，修正其依修正條文第十一條由政府主導實施都市更新事業獲配之房地或權利，得排除相關公產管理之處分或收益之限制，另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

<u>所因參與都市更新事業或推動都市更新辦理都市計畫變更取得之土地、建築物或權利，其處分或收益，不受土地法第二十五條及地方政府財產管理規則相關規定之限制。</u>		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，並列為第一項。至有關直轄市、縣(市)主管機關或鄉(鎮、市)公所因參與都市更新取得部分，另移至第二項規範。 三、考量都市更新事業之實施與都市計畫密不可分，兩者須相互搭配其規劃意旨，方可順利執行。是故，擬定或變更都市計畫亦為完成都市更新之途徑。鑒於辦理大面積之都市更新案，往往須先調整都市計畫分區，而地方政府因此類都市計畫變更回饋取得部分，如其處分或收益受限於公產管理法令規定，恐造成都市更新案無法順利執行。爰於第二項增訂因推動都市更新辦理都市計畫變更回饋取得之部分，其處分或收益，得排除公產管理法令之限制。
第<u>五</u>章 權利變換	第四章 權利變換	配合新增第三章政府主導都市更新，章次遞移。
第<u>四十六</u>條 以權利變換方式實施都市更新時，實施者應擬訂都市更新事業計畫及準用第三十六條規定徵得同意之權	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	一、條次變更。 二、第一項修正都市更新事業計畫與權利變換計畫應併同徵求同意後一併報核，俾所有

<u>利變換計畫併同報核，依第三十一條及第三十二條規定程序辦理；變更時，亦同。但權利變換計畫之擬訂或變更，未涉及都市更新事業計畫之變更者，毋庸併同辦理都市更新事業計畫報核。</u> 實施者為擬訂或變更權利變換計畫，須進入權利變換範圍內公、私有土地或建築物實施調查或測量時，準用第三十九條規定辦理。 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。	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。 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。 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。	權人於簽訂同意書時，能了解權利變換分配之內容，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；後續權利變換計畫有變更之情形或在本條例本次修正之條文施行前，其都市更新事業計畫已報核或已核定，致權利變換計畫之擬訂無法併同報核之情形，如未涉已核定都市更新事業計畫之變更者，則可依但書規定，無須併同報核。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，爰增訂應依修正條文第三十二條有關聽證規定辦理，並配合相關條文條次變更，修正第一項及第二項所引條次。 三、第三項未修正。
第四十七條 權利變換計畫之變更，得採下列簡化作業程序辦理： 一、有下列情形之一而辦理變更者，免依第三十一條及第三十二條規定辦理公	第二十九條之一 權利變換計畫之變更，得採下列簡化作業程序辦理： 一、有下列情形之一而辦理變更者，得逕由各級主管機關核	一、條次變更。 二、得簡化程序辦理變更之項目，涉及錯誤更正、圖冊釐正等，或業經變動雙方當事人同意、經認定不影響

<u>聽會、公開展覽、聽證、審議及依前條規定徵得同意：</u> (一) 計畫內容有誤寫、誤算或其他類此之顯然錯誤之更正。 (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。 (三) 依<u>第二十四條</u>辦理時之信託登記。 (四) 權利變換期間辦理土地及建築物之移轉、分割、設定負擔及抵押權、典權、限制登記之塗銷。 (五) 依地政機關地籍測量或建築物測量結果釐正圖冊。 (六) <u>第三十五條第一項第二款</u>實施者之變更，經原實施者與新實施者辦理公證。 二、有下列情形之一而辦理變更者，免依<u>第三十一條及第三十二條</u>規定<u>辦理公聽會、公開展覽、聽證及依前條規定徵得同意：</u> (一) 原參與分配人表明不願繼續參與分配，或原不願	<u>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：</u> (一) 計畫內容有誤寫、誤算或其他類此之顯然錯誤之更正。 (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。 (三) 依第十三條辦理時之信託登記。 (四) 權利變換期間辦理土地及建築物之移轉、分割、設定負擔及抵押權、典權、限制登記之塗銷。 (五) 依地政機關地籍測量或建築物測量結果釐正圖冊。 (六) <u>第二十一條第二款</u>所定事項之變更，經原實施者與新實施者辦理公證。 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，免依第十九條規定舉辦公開展覽及公聽會：</u> (一) 原參與分配人表明不願繼續參與	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率之同意及舉辦聽證，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，另配合相關條文條次、項次變更，修正各款目所引條次、項次。 三、考量依第一款各目情形採簡化作業程序辦理之變更案，常連帶影響其他計畫內容之變動，如該變動之內容經各級主管機關認定不影響原核定之權利變換計畫，應允許其得採簡化程序，始能達到簡化及加速都市更新流程之目的，爰依實務執行情形，於第二款增訂第三目規定。
---	---	---

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。 (二) <u>第三十五條第一項第七款至第十款所定事項之變更</u>，經各級主管機關認定不影響原核定之權利變換計畫。 (三) <u>有前款各目情形所定事項之變更而涉及其他計畫內容變動</u>，經各級主管機關認定不影響原核定之權利變換計畫。	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。 (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。	
第四十八條 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之。 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，由實施者指定一家，其餘二家由實施者自各級主管機關建議名單中選任之。 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		一、<u>本條新增。</u> 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

核意見，送各級主管機關參考審議。 第二項之名單，由各級主管機關會商相關職業團體建議之。		定一家，另二家由實施者自各級主管機關建議名單內選任。 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。 四、第四項規定第二項專業估價者建議名單之產生方式。另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，實施者亦均以委任不動產估價師進行估價，故未來主管機關建議名單對象，應以不動產估價師為原則。
第四十九條 實施權利變換時，權利變換範圍內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等七項用地，除以各該原有公共設施用地、未登記地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地抵充外，其不足土地與工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用及都市更新事業計畫載明之都市計畫	第三十條 實施權利變換時，權利變換範圍內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等七項用地，除以各該原有公共設施用地、未登記地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地抵充外，其不足土地與工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用及都市更新事業計畫載明之都市計畫	一、條次變更。 二、為使實施權利變換之費用能更合理分擔，並因應大面積都市更新分期分區開發之執行，爰修正規定共同負擔費用應按權利價值比率、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，並考量費用係由

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<u>由實施者先行墊付</u>，於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率、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予<u>實施者</u>；其應分配之土地及建築物因折價抵付致未達最小分配面積單元時，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率，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構負擔所需經費。 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。	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構負擔所需經費。 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。	實施者先行負擔並於權利變換後以等價抵付方式分回之情形，爰修正第一項。 三、第二項酌作文字修正。 四、第三項及第四項未修正。 五、都市更新事業計畫之審議，已充分考量整體都市發展需要及實踐公共利益。是以，都市更新採權利變換方式實施，於都市更新事業計畫及權利變換計畫核定後，由實施者依核定計畫執行，俾達成改善都市環境，並落實都市再發展之公共政策目的。實施者依計畫執行先行墊付之共同負擔費用，如原土地所有權人因折價抵付至未達最小分配面積單元時，得改以現金繳納予實施者，其有未繳交之情形，宜先由實施者為催告，如經催告仍不繳納，始由公權力介入強制執行，以落實本條例之立法本旨，並符合比例原則精神。爰此，其所需共同負擔費用依第一項後段規定改以現金繳納時，所有權人具有公法上金錢給付之義務，經主管機關命其限期繳納而
--	--	---

<u>第一項後段得以現金繳納之金額，土地所有權人應交予實施者。經實施者催告仍不繳納者，由實施者報請該管主管機關以書面行政處分命土地所有權人依限繳納；屆期未繳納者，由該管主管機關移送法務部行政執行署所屬行政執行分署強制執行。其執行所得之金額，由該管主管機關於實施者支付共同負擔費用之範圍內發給之。</u>		屆期不繳納者，移由法務部行政執行署所屬分署執行；另經強制執行取回土地所有權人應負擔之共同負擔費用，因實務上係由實施者依核定之計畫執行並先行代墊，應予返還，爰增訂第五項規定，以資明確。
第五十條 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率，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。 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。 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	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。 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。 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	一、條次變更。 二、第一項酌作文字修正。 三、都市更新事業計畫之審議，已充分考量整體都市發展需要及實踐公共利益。是以，都市更新採權利變換方式實施，於都市更新事業計畫及權利變換計畫核定後，由實施者依核定計畫執行，俾達成改善都市環境，並落實都市再發展之公共政策目的。原土地所有權人依更新前權利價值比率分配更新後之房地，至其實際分配高於應分配部分，應繳交差額價金予實施者，其有未繳交之情形，宜先由實施者為催告，如經催告仍不繳納，始由公權力介

關辦理所有權移轉登記。 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。 <u>第二項應繳納之差額價金，土地所有權人應交予實施者。經實施者催告仍不繳納者，由實施者報請該管主管機關以書面行政處分命土地所有權人依限繳納；屆期未繳納者，由該管主管機關移送法務部行政執行署所屬行政執行分署強制執行。其執行所得之金額，由該管主管機關於實施者支付差額價金之範圍內發給之。</u> 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。	關辦理所有權移轉登記。 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。 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。 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。	入強制執行，以落實本條例之立法本旨，並符合比例原則精神。爰此，對於第二項應繳納之差額價金，土地所有權人具有公法上金錢給付之義務，經主管機關命其限期繳納而逾期不繳納者，移由法務部行政執行署所屬分署執行；另經強制執行取回土地所有權人應繳交之差額價金，因實務上係由實施者依核定之計畫執行並先行代墊，應予返還，爰修正第五項規定，以資明確。 四、第二項至第四項及第六項未修正。
第<u>五十一條</u> 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	第<u>三十二條</u> 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	一、條次變更。 二、第三項酌作文字修正。 三、第一項、第二項及第四項未修正。

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。 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。 <u>第一項</u>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。 <u>第一項</u>審議核復期限，應扣除各級主管機關委託專業團體或機構協助作技術性諮商及實施者委託專業團體或機構重新查估權利價值之時間。	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。 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。 <u>前二項</u>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。 <u>第一項</u>審議核復期限，應扣除各級主管機關委託專業團體或機構協助作技術性諮商及實施者委託專業團體或機構重新查估權利價值之時間。	
第<u>五十二條</u> 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： 一、土地及建築物之移轉、分割或設定負擔。 二、建築物之改建、增建或新建及採取土石或變更地形。 前項禁止期限，最長不得超過二年。	第<u>三十三條</u> 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： 一、土地及建築物之移轉、分割或設定負擔。 二、建築物之改建、增建或新建及採取土石或變更地形。 前項禁止期限，最長不得超過二年。	條次變更，內容未修正。

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。	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。	
第五十三條 依權利變換計畫申請建築執照，得以實施者名義為之，並免檢附土地、建物及其他權利證明文件。 <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，並經公開徵求提供資金及協助實施都市更新事業者，且於都市更新事業計畫載明權責分工及協助實施內容，於依前項規定申請建築執照時，得以該資金提供者與實施者名義共同為之，並免檢附前項權利證明文件。</u>	第三十四條 依權利變換計畫申請建築執照，得以實施者名義為之，並免檢附土地、建物及其他權利證明文件。	一、條次變更。 二、現行條文未修正，列為第一項。 三、為增加主管機關或經同意之其他機關（構）依修正條文第十一條規定自行辦理都市更新案件，徵求民間業者提供資金並協助實施之誘因並協助其籌措經費，增訂第二項規定，政府自行實施之都市更新案，提供資金並協助實施都市更新事業者得與實施者併列為起造人申請建築執照，並免檢附第一項權利證明文件，以利政府主導都市更新之推動。
第五十四條 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，內容未修正。
第五十五條 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，實施者得予代	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、	一、條次變更。 二、修正第一項，實施者應依主管機關公告之權利變換計畫通知，並將有關地方政府代為拆除或遷移義務之規定刪除，將辦理拆遷之期限移至第二項規定。另為督促地方

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<u>受理實施者前項請求，如有爭議，於拆除或遷移前，應就拆除或遷移之期日、方式、安置或其他拆遷相關事項予以協調，訂定期限辦理強制拆除或遷移，並以六個月為限。</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，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> <u>第一項因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由實施者委託專業估價者查估後評定之，實施者應於權利變換計畫核定發布後定期通知應受補償人領取；逾期不領取者，依法提存。應受補償人對補償金額有異議時，準用第五十一條規定辦理。</u> <u>第一項因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，除由所有權人、管理人或使用人自行拆除或遷移者外，其代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回。</u>	縣（市）主管機關代為之，<u>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。	政府加速落實執行，刪除得報經中央主管機關延長期限之規定。至現行第一項但書規定，移列至第三項。 三、為解決拆遷爭議，實施者請求地方政府執行時，地方政府應就拆遷相關事項邀請實施者與不同意戶再次協調後，訂定期限辦理，以落實計畫執行，爰於第二項增訂之。 四、現行第二項有關補償價值查估及補償金額異議之規定移至第四項規範，並修正規定補償價值應由專業估價者查估後由實施者評定納入權利變換計畫載明，於計畫核定後定期通知應受補償人領取，逾期不領取者，依法提存。如對於計畫核定之補償金額有異議時，參照修正條文第五十七條第二項及第五十八條第三項規定，修正為準用第五十一條規定，應受補償人於提起訴願前，應先向主管機關提出異議，並由主管機關審議核復。至於補償價值發放之時間點，另於都市更新權利變換實施辦法第二
--	---	---

<u>實施者依第一項所提出之申請，及直轄市、縣（市）主管機關依第二項規定辦理協調及拆除或遷移土地改良物，其申請條件、應備文件、協調、評估方式、拆除或遷移土地改良物作業事項及其他應遵行事項之自治法規，由直轄市、縣（市）主管機關定之。</u>		十條第一項規定。 五、現行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，修正後移至第五項規範。 六、為利地方政府執行代為拆遷事宜，授權地方政府訂定辦理拆遷及協調等事項之自治法規，俾能落實執行，爰增訂第六項規定。
第<u>五十六條</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： 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，所餘租期未滿一年者，得請求相當所餘租期租金之補償。 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。 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<u>五十八條</u>或耕地三七五減租條例第十	第<u>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： 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，所餘租期未滿一年者，得請求相當所餘租期租金之補償。 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。 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<u>三十九條</u>或耕地三七五減租條例第十	一、條次變更。 二、第一項未修正。 三、第二項配合相關條文條次變更，修正所引條次。

七條規定辦理，不適用前項之規定。	七條規定辦理，不適用前項之規定。	
第<u>五十七條</u> 權利變換範圍內設定<u>不動產</u>役權之土地<u>或建築物</u>，該<u>不動產</u>役權消滅。 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<u>或建築物</u>所有權人請求相當補償；補償金額如發生爭議時，準用第<u>五十一條</u>規定辦理。	第三十八條 權利變換範圍內設定地役權之土地，該地役權消滅。 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。	一、條次變更。 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，及將需役及供役客體從「土地」修正擴張至「建築物」，爰配合修正本條內容。另第二項配合相關條文條次變更，修正所引條次。
第<u>五十八條</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。 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、<u>農育權</u>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<u>或現金補償</u>範圍內，按合法建築物所有權、地上權、永佃權、<u>農育權</u>或耕地三七五租約價值占原土地價值<u>比率</u>，分配<u>或補償</u>予各該合法建築	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。 前項協議不成，或土地所有權人不願或不能參與分配時，由實施者估定合法建築物所有權之權利價值及地上權、永佃權或耕地三七五租約價值，於土地所有權人應分配之土地及建築物權利範圍內，按合法建築物所有權、地上權、永佃權或耕地三七五租約價值占原土地價值比例，分配予各該合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人或耕地三七五租約承租人，	一、條次變更。 二、民法物權編第四章「永佃權」章名及內容業經修正刪除，並以有期限限制之農育權取代永久存在之永佃權。惟民法物權編施行法第十三條之二明定其過渡條款，即於九十九年一月五日修正施行前已發生之永佃權其存續期限縮短為自修正施行日起二十年，並仍適用修正前之規定；其存續期限屆滿時，永佃權人得請求變更登記為農育權。故永佃權於上開過渡期間仍應予保留，爰配合民法前揭規定，第一項至第四項均增訂農育權之規定，第一項及第二項酌作文字修正。 三、另有關權利變換關係人不願參與分配或應

物所有權人、地上權人、<u>永佃權人、農育權人</u>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、<u>農育權</u>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、<u>農育權人</u>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、<u>農育權</u>或耕地三七五租約價值有異議時，準用第<u>五十一</u>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<u>六十五</u>條<u>第一項第四款</u>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、<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。	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。	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，查雖已於都市更新權利變換實施辦法第七條之三規定，惟涉屬人民權利義務事項，爰於第二項增訂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率，分配土地所有權人應分配之補償金。 四、第三項及第四項配合相關條文條次、款次變更，修正所引條次及款次。
第<u>五十九</u>條 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	第四十條 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	一、條次變更。 二、第一項未修正，另第二項配合相關條文條次、項次變更，修正所引條次、項次。

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。 土地及建築物依<u>第五十條</u>第三項及<u>第五十五條</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。	，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。 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。	
<u>第六十條</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，由實施者提出處理方案，納入權利變換計畫內一併報核；有異議時，準用<u>第五十一條</u>規定辦理。	<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，由實施者提出處理方案，納入權利變換計畫內一併報核；有異議時，準用<u>第三十二條</u>規定辦理。	條次變更，另配合相關條文條次變更，修正所引條次。
<u>第六十一條</u> 權利變換範圍內，經權利變換分配之土地及建築物，實施者應以書面分別通知受配人，限期辦理接管；逾期不接管者，自限期屆滿之翌日起，視為已接管。	<u>第四十二條</u> 權利變換範圍內，經權利變換分配之土地及建築物，實施者應以書面分別通知受配人，限期辦理接管；逾期不接管者，自限期屆滿之翌日起，視為已接管。	條次變更，內容未修正。

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。 <u>前項建築物辦理所有權第一次登記公告受有都市更新異議時，登記機關於公告期滿應移送囑託機關處理，囑託機關依本條例相關規定處理後，通知登記機關依處理結果辦理登記，免再依土地法第五十九條第二項辦理。</u> <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>	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。	一、條次變更。 二、現行條文列為第一項，內容未修正。 三、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，涉及都市更新之爭議，應回歸原囑託登記之主管機關依都市更新程序處理，讓事權統一，並避免都市更新與登記救濟程序產生重疊，俾利都市更新之順利進行。爰增訂第二項，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。 四、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。由於涉及人民權利，爰增訂第三項，將上開規定提升至法律位階。
第六章 獎助	第五章 獎助	配合新增第三章政府主導都市更新，章次遞移。
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	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	一、條次變更。 二、現行都市更新建築容積獎勵辦法於中華民國

需要，給予適度之建築容積獎勵；獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地一點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或變更策略性更新地區，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、第八條規定劃定或變更之更新地區，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、申請條件及其他相關事項之辦法，由中	需要，依下列原則給予適度之建築容積獎勵： 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。 二、更新後提供社區使用之公益設施，該公益設施之樓地板面積不予計算容積。經政府指定額外提供之公益設施，其產權無償登記為公有者，除不計入容積外，並得適度增加其建築容積。 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。	國九十七年十月十五日修正時，除現行第一項各款規定外，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，爰刪除現行第一項各款獎勵項目，並於第三項授權中央主管機關訂定辦法，修正授權範圍事項，以符授權明確性原則；考量都市更新因地制宜之需要，第三項亦增訂授權地方主管機關得於基準容積之百分之二十範圍內，另訂建築容積獎勵之自治法規。又容積獎勵項目不宜浮濫，爰增訂第四項規定各級主管機關訂定辦法或自治法規應考量之原則。 三、修正第一項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，並依據「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
--	--	---

<u>中央主管機關定之；直轄市、縣（市）主管機關基於都市發展特性之需要，得以自治法規另訂獎勵之項目、計算方式、申請條件及其他應遵行事項，其額度不得超過基準容積之百分之二十。</u> <u>各級主管機關依前項規定訂定辦法或自治法規有關獎勵之項目，應考量對都市環境之貢獻、公共設施服務水準之影響、新技術之應用及有助於都市更新事業之實施等因素。</u> <u>都市更新事業計畫於本條例中華民國○年○月○日修正之條文施行前擬訂報核者，得適用修正前之規定。</u>	<u>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。</u> <u>第一項建築容積獎勵辦法，由中央主管機關定之。</u>	獎勵，誘使民間提出具有開創性之再開發計畫之經驗，增訂但書規定依第八條劃定或變更策略性更新地區，如由政府主導辦理都市更新，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、復興都市機能、改善居住環境、增進公共利益之目標，有莫大助益。 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，修正第二項規定依第七條迅行劃定或變更之更新地區有更新之急迫性，或有第八條策略性劃定或變更之更新地區，得有較高之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。 五、增訂第五項緩衝條文，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、建築物高度及建蔽率之放寬等，以維持計畫穩定性，降低修法衝擊。
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。 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。	第四十五條 更新地區範圍內公共設施保留地、依法應予保存及獲准保留之建築所坐落之土地或街區，或其他為促進更有效利用之土地，其建築容積得一部或全部轉移至其他建築基地建築使用，並準用依都市計畫法第八十三條之一第二項所定辦法有關可移出容積訂定方式、可移入容積地區範圍、接受基地可移入容積上限、換算公式、移轉方式及作業方法等規定辦理。 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。	條次變更，內容未修正。

第六十五條 更新單元內之土地及建築物，依下列規定減免稅捐： 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。 二、更新後地價稅及房屋稅減半徵收二年。 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> 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。	第四十六條 更新地區內之土地及建築物，依下列規定減免稅捐： 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。 二、更新後地價稅及房屋稅減半徵收二年。 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。 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。 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。 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。	一、條次變更。 二、現行條文列為第一項，另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，以經主管機關核准之更新單元為範圍，爰序文配合修正。 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，爰增訂第一項第三款，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。另規定第二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。 四、現行第三款至第六款配合遞移至第一項第四款至第七款。 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，得減徵土
---	---	--

<u>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。</u> <u>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。</u> <u>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。</u> <u>八、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> <u>前項第三款及第八款實施年限，自本條例中華民國○年○月○日修正之條文施行之日起算五年；其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並以一次為限。</u> <u>都市更新事業計畫於前項實施期限屆滿之日前已報核或已核定尚未完成更新，於都市更新事業計畫核定之日起二年內或於權利變換計畫核定之日起一年內申請建造執照，且依建築期限完工者，其更新單</u>		地增值稅及契稅，以為獎助，爰增訂第一項第八款。 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，爰規定第一項第三款及第八款租稅優惠應經地方政府同意。 七、依稅捐稽徵法第十一條之四第一項規定，稅法或其他法律為特定政策所規定之租稅優惠，應明定實施年限並以達成合理之政策目的為限，不得過度，爰增訂第二項。 八、考量都市更新事業計畫報核後尚須由主管機關辦理公聽會、公開展覽、審議及聽證等程序始予核定，其核定及後續更新完成時程冗長且難以掌控，如無法保障都市更新事業計畫報核當時之法令所得享有之賦稅優惠，將引起所有權人質疑及反彈，故為鼓勵實施者及所有權人能在第二項實施期限內完成整合並報核，如其能在計畫核定後一定期限申請
--	--	--

<u>元內之土地及建築物，準用第一項第三款及第八款規定。</u>		建造執照，並依建築期限完工者，即應保障其計畫報核當時所能享有之賦稅優惠，爰增訂第三項。
第<u>六十六條</u> 以更新地區內之土地為信託財產，訂定以委託人為受益人之信託契約者，不課徵贈與稅。 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。	第<u>四十七條</u> 以更新地區內之土地為信託財產，訂定以委託人為受益人之信託契約者，不課徵贈與稅。 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。	條次變更，內容未修正。
第<u>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。 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<u>比率</u>，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： 一、受益人已確定並享有全部信託利益。 二、委託人未保留變更受益人之權利。	第<u>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。 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<u>比例</u>，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： 一、受益人已確定並享有全部信託利益者。 二、委託人未保留變更受益人之權利者。	一、條次變更。 二、第一項未修正。 三、第二項酌作文字修正。

<u>第六十八條 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或變更為應實施都市更新地區之都市更新事業支出，得於支出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。</u> <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都市更新事業內容者，該公司實施都市更新事業之支出得準用前項投資抵減之規定。</u> <u>前二項投資抵減，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。</u> <u>第一項及第二項投資抵減之適用範圍，由財政部會商內政部定之。</u>	<u>第四十九條 股份有限公司組織之都市更新事業機構投資於經主管機關劃定應實施都市更新地區之都市更新事業，得按其投資總額百分之二十範圍內，抵減其都市更新事業計畫完成年度應納營利事業所得稅額，當年度不足抵減時，得在以後四年度抵減之。</u> <u>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。</u> <u>第一項投資抵減之適用範圍，由財政部會商內政部定之。</u>	一、條次變更。 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。 三、為增加主管機關或經同意之其他機關（構）依修正條文第十一條規定自行辦理都市更新案件徵求民間業者提供資金並協助實施之誘因，增訂第二項規定，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。 四、現行第二項及第三項配合遞移至第三項及第四項，並納入新增
--	--	--

		之第二項規定。
	第五十條 證券管理機關得視都市更新事業計畫財源籌措之需要，核准設立都市更新投資信託公司，發行都市更新投資信託受益憑證，募集都市更新投資信託基金。 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。 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。 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。	一、<u>本條刪除</u>。 二、鑑於都市更新整合不易、國外尚無對一般投資人募集發行都市更新投資信託基金之前例，且因都市更新投資信託基金具評價不易、變現性低及回收期長之特性，投資人倘透過基金分享都市更新投資利益，其風險甚高，不適合對不特定大眾募集，故為確實保障投資人權益及考量實務可行性，爰刪除本條都市更新投資信託基金公開募集之規定。
	第五十一條 都市更新投資信託基金之募集、運用及管理，由證券管理機關定之。 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	一、<u>本條刪除</u>。 二、配合前條刪除都市更新投資信託基金募集之規定，爰刪除本條規定。

	之規定，於申請募集都市更新投資信託基金之都市更新投資信託公司準用之。 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。	
第六十九條 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。 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。 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	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。 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。 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	條次變更，內容未修正。

條之限制。 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。	條之限制。 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。	
第七十條 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。 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。		一、<u>本條新增。</u> 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。為協助都市更新案之所有權人、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，增訂第一項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。 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最高額度限制。

第七十一條 因實施都市更新事業而興修之重要公共設施，除本條例另有規定外，實施者得要求該公共設施之管理者負擔該公共設施興修所需費用之全部或一部；其費用負擔應於都市更新事業計畫中訂定。 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。	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。 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。	條次變更，內容未修正。
第七章 監督及管理	第六章 監督及管理	配合新增第三章政府主導都市更新，章次遞移。
第七十二條 實施者依<u>第二十一條</u>或<u>第二十二條</u>規定實施都市更新事業，應依<u>核准之事業概要所表明之實施進度</u>擬訂都市更新事業計畫報核；<u>逾期未報核者，核准之事業概要失其效力</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。 因故未能於前項期限內擬訂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。	第五十四條 實施者依<u>第十條</u>或<u>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。<u>但不可歸責於實施者之事由而遲誤之期間，應予扣除。</u> 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。	一、條次變更。 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，不宜通案於法規上訂定統一規定，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，爰刪除現行第一項但書規定，另配合相關條文條次變更，修正所引條次。 三、第二項酌作文字修正。
<u>第七十三條</u> 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。	<u>第五十五條</u> 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，內容未修正。
<u>第七十四條</u> 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。	<u>第五十六條</u> 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，內容未修正。
<u>第七十五條</u> 實施者應於都市更新事業計畫完成	<u>第五十七條</u> 實施者應於都市更新事業計畫完成	條次變更，內容未修正。

後六個月內，檢具竣工書圖及更新成果報告，送請當地直轄市、縣(市)主管機關備查。	後六個月內，檢具竣工書圖及更新成果報告，送請當地直轄市、縣(市)主管機關備查。	
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。
第七十六條 不依第四十條第三項或第五十二條第三項規定拆除、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，並配合相關條文條次變更，修正所引條次。
第七十七條 實施者無正當理由拒絕、妨礙或規避第七十三條之檢查者，處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並得按次處罰之。	第五十九條 實施者無正當理由拒絕、妨礙或規避第五十五條之檢查者，處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並得按次處罰之。	條次變更，並配合相關條文條次變更，修正所引條次。
第七十八條 前二條所定罰鍰，由直轄市、縣(市)主管機關處罰之。	第六十條 前二條所定罰鍰，由直轄市、縣(市)主管機關處罰之。	條次變更，內容未修正。
第九章 附則	第八章 附則	配合新增第三章政府主導都市更新，章次遞移。
第七十九條 都市更新案申請建築執照之相關法規適用，以擬訂都市更新事業計畫報核日為準，並應自擬訂都市更新事業計畫經核定之日起二年內為之。 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	第六十一條之一 都市更新案實施者申請建造執照，其法規之適用，以擬定都市更新事業計畫報核日為準，並應自擬定都市更新事業計畫經核定之日起二年內為之。 以權利變換計畫實施，且其權利變換計畫	一、條次變更。 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，實務上僅涉及申請變更使用執照、雜項執照，將致不符

<u>訂權利變換計畫經核定之日起一年內為之。</u> 未依前二項規定期限申請者，其<u>相關</u>法規之適用，以申請<u>建築執照</u>日為準。 都市更新事業概要、都市更新事業計畫、權利變換計畫及其執行事項，直轄市、縣（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。	與都市更新事業計畫分別報核者，得依前項規定延長一年。 未依前二項規定期限申請者，其法規之適用，以申請<u>建築執照</u>日為準。 都市更新事業概要、都市更新事業計畫、權利變換計畫及其執行事項，直轄市、縣（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。	第一項規定，顯失本項立法本意，爰修正<u>建造執照</u>為<u>建築執照</u>，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<u>建築執照</u>之起造人須為實施者，爰併予修正。 三、實務執行上，申請<u>建築執照</u>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、環境影響評估等法規，爰將第一項之「法規」修正為「<u>相關法規</u>」，以資明確，另酌作文字修正。 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<u>建築執照</u>，而必須以申請<u>建築執照</u>日之法規為準，造成<u>相關法規</u>適用之問題，故為維持計畫之穩定性，爰將第二項修正為得自擬訂權利變換計畫經核定之日起一年內申請<u>建築執照</u>，以利實務執行。
---	--	--

		五、第三項配合第一項，修正相關內容。 六、第四項未修正。
第八十條 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置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。		一、<u>本條新增</u>。 二、規定於一定期間前，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，除已納入拆遷安置計畫或舊違章建築戶處理方案予以安置者外，應由地方政府依住宅法規定提供社會住宅或租金補貼等協助。
第八十一條 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）請法律扶助或訴訟救助。		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）請法律扶助或訴訟救助，使民眾可以受到法律適當保護。
第八十二條 本條例中華民國○年○月○日修正		一、<u>本條新增</u>。 二、第一項規定事業概要

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，其同意比率、審議及核准程序應適用修正後之規定。 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，除第三十二條及第四十六條第一項聽證規定外，得適用修正前之規定。 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五年內報核。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○年○月○日修正之條文施行日起五年內報核。 未能依前項規定期限報核者，其權利變換計畫之擬訂、審核及變更適用修正後之規定。		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，應依修正後同意比率規定補正，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及陳述意見，以符合憲法所要之正當行政程序。 三、考量本次修正已新增權利變換計畫之報核應取得同意、專業估價者選任方式等，對於進行之都市更新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修正條文第三十二條及第四十六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。
第 <u>八十三</u> 條 本條例施行細則，由中央主管機關定之。	第六十一條 本條例施行細則，由中央主管機關定之。	條次變更，內容未修正。
第 <u>八十四</u> 條 本條例自公布日施行。	第六十二條 本條例自公布日施行。	條次變更，內容未修正。