

立法院議案關係文書 (中華民國41年9月起編號)
中華民國106年5月10日印發

院總第 686 號 委員提案第 20744 號

案由：本院委員尤美女等 20 人，鑑於現行都市更新條例部分條文不符憲法要求之正當法律程序，侵害人民財產權及居住權，經司法院大法官七百零九號解釋宣告部分條文違憲；且現行都市更新條例對於公共利益及必要性之認定模糊，卻以都市更新公益性及必要性之名，凌駕既有都市計畫規範，導致都市發展失控，都市承載量加劇，以及都市社區紋理的破壞與縉紳化的現象，已悖離其增進公共利益之精神與改善居住環境之目的；甚有部分條文混淆都市更新實施過程中之公法關係及私法關係，造成民眾救濟困難、屢生實務爭議。爰提出「都市更新條例」修正草案。是否有當？敬請公決。

說明：

- 一、都市更新回歸都市計畫體系：為避免都市更新繼續朝向以零碎化、破碎化之「孤島式」都更方式推動，規範更新地區應經地區整體評估後於細部計畫中劃定，並應訂定都市更新計畫，作為都市更新事業計畫之上位指導計畫。
- 二、強化民眾參與及知情權利保障，補正正當法律程序：都市更新涉及諸多程序與法令規定等專業技術，於資訊不對等之情況下，民眾難以確保自身權益，為促進資訊公開及程序正義，增訂聽證、通知及公開展示等規定。
- 三、提高同意門檻，尊重相關人之財產權與居住權。
- 四、調整權利變換制度，以促進較公平之利益分配。

提案人：尤美女

連署人：鍾孔炤	余宛如	陳曼麗	蕭美琴	李俊偉
蔡易餘	邱議瑩	黃秀芳	Kolas Yotaka	
洪宗熠	江永昌	劉權豪	蔡培慧	林靜儀
李麗芬	周春米	葉宜津	吳思瑤	吳玉琴

都市更新條例修正草案對照表

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 為藉由都市土地有計畫之再開發利用、調整公共設施、復甦都市機能、改善生活環境等手段，達成增進公共利益之目的，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。	一、為強化本法之立法目的，第一項酌作修正。 二、本條例與其他法律之適用順序，並不因現行條文第二項規定而取得相對於其他法律之特別地位，反易因此衍生爭議，爰依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 本條例用語定義如下： 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、都市更新地區：依都市計畫法相關規定進行全面調查及評估後，認為必要進行都市更新，而於細部計畫中檢討劃定，並發布都市更新計畫之地區。 三、都市更新計畫：於都市更新地區內實施都市更新之通盤計畫，為銜接都市計畫與都市更新地區內各都市更新事業計畫之重要指導計畫。 四、都市更新事業：指依本條例規定，在更新地區內，依都市更新計畫之指導實施重建、整建或維護事業。 五、更新單元：指更新地區內可單獨實施都市更新事	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、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	一、增列第二款「都市更新地區」為依都市計畫法調查及評估後，認定應進行都市更新，而於細部計畫中檢討劃定並發布都市更新計畫之地區。 二、增列第三款「都市更新計畫」，都市更新地區內實施都市更新應擬定之通盤計畫，以銜接都市計畫與都市更新地區內各都市更新事業計畫，指導各都市更新事業計畫之擬定。 三、都市更新事業應依都市更新計畫之指導實施，爰補充第四款之文字，以臻明確。 四、都市更新事業之實施者，包括政府機關、機構、公立學校與公營事業等政府機關（構）、由土地及合法建築物所有權人成立之都市更新會及由民間依法成立之都市更新事業機構，爰將現行條文第四款移列為第六款並酌作文字修正，並增訂第七款

<p>業之分區。</p> <p>六、實施者：係指依本條例規定實施都市更新事業之<u>政府機關（構），或都市更新會、都市更新事業機構</u>。</p> <p>七、<u>都市更新會</u>：土地及合法建築物所有權人為自行實施都市更新事業，依本條例規定所組織、成立之<u>團體</u>。</p> <p>八、<u>都市更新事業機構</u>：指依法成立，具有都市更新專門知識、經驗、<u>資金調度與營建管理能力</u>，足以協助實施者實施都市更新事業之<u>機構</u>。</p> <p>九、<u>權利變換</u>：係指更新單元內之土地所有權人、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率，分配更新後建築物及其土地之應有部分或權利金。</p>	<p>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>及第八款，明定都市更新會及都市更新事業機構之定義，以資明確。</p>
<p>第四條 都市更新處理方式，分為下列三種：</p> <p><u>一、維護</u>：係指加強更新地區內土地使用及建築管理，改進區內公共設施，以保持其良好狀況。</p> <p><u>二、整建</u>：係指改建、修建更新單元內建築物或充實其設備，並改進區內公共設施。</p> <p><u>三、重建</u>：係指拆除更新單元內原有建築物，重新建築，住戶安置，改進區內</p>	<p>第四條 都市更新處理方式，分為下列三種：</p> <p>一、<u>重建</u>：係指拆除更新地區內原有建築物，重新建築，住戶安置，改進區內公共設施，並得變更土地使用性質或使用密度。</p> <p>二、<u>整建</u>：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。</p> <p>三、<u>維護</u>：係指加強更新地區內土地使用及建築管理</p>	<p>一、修正條文第三條第五款都市更新事業之定義，明定都市更新事業之實施以「更新單元」為範圍，爰各款配合修正。</p> <p>二、都市更新之處理方式，應優先採用維護及整建之處理方式，於採用該二種方式不具效益之情形，方得採取重建之處理方式。</p>

<p>公共設施。 <u>前項各種實施方式，得於都市更新單元內綜合採用。但應以前項第一款及第二款為優先，採用第一款及第二款不具效益者，方得採用第三款之實施方式。</u></p>	<p>，改進區內公共設施，以保持其良好狀況。</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 <u>各級主管機關劃定或變更都市更新地區，應依都市計畫法相關規定，就都市之發展狀況、居民意見、原有社會、經濟關係及人文特色，進行全面調查及評估，就認有必要進行都市更新者，於細部計畫中檢討劃定，並擬定或變更都市更新計畫。</u></p> <p><u>各級主管機關擬定或變更都市更新計畫，應表明下列事項，作為擬訂都市更新事業計畫之指導：</u></p> <p><u>一、更新計畫之名稱。</u></p> <p><u>二、都市更新地區之範圍。</u></p> <p><u>三、與都市計畫及相關上位計畫之關係。</u></p> <p><u>四、計畫範圍與毗鄰地區之人口結構、社經背景、居住環境、自然生態、歷史人文、產業結構、經濟發展、公共設施質量等之調查與推計，以及原住居民之意見調查與分析。</u></p> <p><u>五、劃定或變更更新地區之公益性及必要性分析。</u></p> <p><u>六、基本目標、策略與實質再發展、再生活化構想。</u></p> <p><u>七、環境保護與災害防治對策。</u></p> <p><u>八、公共設施興修或改善之規劃及財務計畫。</u></p>	<p>第五條 <u>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，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></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>一、條次變更。</p> <p>二、強制規定地方主管機關於劃定或變更更新地區時，應併同訂定或變更都市更新計畫，俾作為實施者擬訂都市更新事業計畫之依循，爰修正第一項文字，並明列其內容除應包括原條文所列之更新地區範圍、基本目標、策略與實質再發展構想外，為求完備並為顧及與都市計畫之連結，都市更新計畫尚應包括都市更新計畫之名稱、更新地區範圍、更新計畫與都市計畫及相關上位計畫之關係、計畫範圍與毗鄰地區之基礎調研分析、劃定或變更更新地區之公益性及必要性分析、環境保護與災害防治對策、公共設施興修或改善之規劃及財務計畫、擬採取之都市更新處理方式之構想、住戶安置對策、劃定之更新單元及其劃定基準、土地使用分區管制調整檢討、分期分區實施進度計畫及其他應表明事項。</p>

<p><u>九、維護、整建及重建處理方式之構想。</u></p> <p><u>十、住戶安置對策。</u></p> <p><u>十一、劃定之更新單元及其劃定基準。</u></p> <p><u>十二、土地使用分區管制調整檢討。</u></p> <p><u>十三、分期分區實施進度計畫。</u></p> <p>十四、其他應表明事項。</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<u>都市更新地區</u>：</p> <p>一、建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足，<u>經專業技師鑑定有妨害公共安全之虞。</u></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，<u>經專業技師鑑定足以妨害公共交通或公共安全。</u></p> <p>三、建築物<u>老舊且使用現況未符合都市應有之機能，足以影響都市健全發展。</u></p> <p>四、為<u>配合政府重大公共設施計畫。</u></p> <p>五、具有歷史、文化、藝術、<u>科學、紀念價值，亟須辦理保存維護。</u></p> <p>六、居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或公共安全。</p> <p><u>七、經鑑定為高氫離子混凝土之建築物，有妨害公共安全之虞。</u></p> <p><u>八、經偵檢確定遭受放射性污染之建築物。</u></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>一、鑑於原條文第三款文字過於抽象，故酌做文字修正，以老舊且使用況不符應有機能，並影響都市健全發展者為限。</p> <p>二、原條文第四款之「重大建設」過於浮濫，且有被擴大涵蓋「經濟計畫」、「產業計畫」之虞，若以之為標準認定建築物未能與其配合，恐流於恣意，且與攸關都更範圍內人民財產權之都市更新條例並無直接關係，為避免不當連結，影響人民權益，爰限縮為配合政府重大公共設施計畫。</p> <p>三、配合「文化資產保存法」有關文化資產之定義，於第五款增訂科學價值之保存維護。</p>
<p>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>依都市計畫法相關規定</u>迅行辦理</p>	<p>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，迅行劃定更新地區，並視實際需要</p>	<p>一、配合第五條之修正，酌作第一項文字修正，主管機關應視實際狀況，變更細部計畫並重新檢討劃定都市更新</p>

<p><u>部計畫變更，重新檢討劃定都市更新地區：</u></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，<u>已依災害防救法相關規定預防而仍有更新之必要。</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>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、為配合中央或地方之重大建設。</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>地區。</p> <p>二、原條文第一項第三款所謂「中央或地方之重大建設」毫無標準，過於浮濫，且與攸關都更範圍內人民財產權之都市更新條例並無直接關係，為避免不當連結，影響人民權益，爰予刪除。</p>
<p>第八條 <u>各級主管機關就認有必要進行都市更新者，劃定或變更都市更新地區，應依都市計畫法相關規定於細部計畫中檢討劃定，並擬定或變更都市更新計畫。</u></p> <p><u>前項都市更新計畫之擬定或變更、審議、公開展覽、發布實施及相關作業，準用都市計畫法第二十三條規定程序辦理，計畫之審議應公開為之，並於核定前依行政程序法舉行聽證。必要時，都市更新計畫得與主要計畫或細部計畫一併辦理擬定或變更。</u></p> <p><u>都市更新地區之劃定或變更及都市更新計畫之擬定或變更，由該管直轄市、縣（市）政府核定實施。但依前條第二項規定由上級主管機關逕為辦理者，由內政部核定實施。</u></p>	<p>第八條 <u>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。</u></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，免依前項規定辦理審議。</p>	<p>一、依都市計畫法第六十三條之意旨，都市更新地區應於細部計畫中劃定，故修正第一項，明定更新地區應於細部計畫中檢討劃定，其檢討劃定之程序應依都市計畫法之規定辦理，包括公開展覽、送該管政府都市計畫委員會審議。</p> <p>二、都市更新計畫為都市更新地區內實施都市更新之通盤計畫，銜接都市計畫與都市更新地區內各都市更新事業計畫，指導更新地區內各都市更新事業計畫，具備一定之規制性，亦需符合正當行政程序之要求。爰規定都市更新計畫之擬訂或變更程序，準用都市計畫法第二十三條規定之程序辦理；又由於都市計畫法未明訂審議須公開，而都市更新計畫作為實施事業計畫之指導，人民基本權利所受影響更為直接，故增訂公開審議且應依行政程序法舉行聽證之要求。</p> <p>三、都市新地區之劃定或變更</p>

		<p>及都市更新計畫之擬訂或變更，由該管直轄市、縣（市）政府核定實施。但應迅行劃定更新地區，依前條第二項之規定，上級主管機關得逕為辦理更新地區之劃定或都市更新計畫之擬定、變更，為避免事權分散，以致迅行劃定之時程延宕，故例外規範依前條第二項規定由內政部逕為辦理者，由內政部核定實施。</p>
<p>第三章 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>章名未修正。</p>
<p>第九條 經劃定應實施更新之地區，除本條例另有規定外，<u>各級主管機關得採下列方式之一，依第二十一條規定程序，實施都市更新事業：</u></p> <p>一、自行實施。</p> <p>二、同意其他政府機關（構）<u>自行實施。</u></p> <p>依第七條第一項劃定之更新地區，得由劃定之主管機關合併數相鄰或不相鄰之更新單元後實施之。</p> <p><u>依第七條劃定之更新地區應由劃定之主管機關依第一項規定實施，於一定期間內劃定更新單元並實施都市更新事業。</u></p> <p><u>前項之期間由中央主管機關另訂之。</u></p>	<p>第九條 經劃定應實施更新之地區，除本條例另有規定外、<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></p> <p><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></p>	<p>一、本條係規定公辦都市更新事業之實施，原條文允許主管機關委託都市更新事業機構為實施者，然此規定將都市更新事業機構由受委託實施者轉變為實施者，亦即讓渡公辦都更之實施者地位予民間機構，造成公私法關係混淆，徒生實務推動及民眾救濟之困難，故限制本條公辦都更之狀況，僅得由主管機關自行實施，主管機關亦得同意其他政府機關（構）自行實施都市更新事業，以增加執行彈性。另依現行規定及作法，政府主導之都市更新案免擬具事業概要，得逕依第二十一條規定擬訂都市更新事業計畫報核，爰於第一項明定之，以資明確。</p> <p>二、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>三、依第七條迅行劃定之更新地區，已因災害等重大事變遭受損壞，或有發生重大災害之高度可能性，故增訂第三項，要求迅行劃定更新地</p>

		<p>區之主管機關應於一定期間內自行實施或同意其他機關自行實施都市更新事業。該一定期間由中央主管機關定之。</p>
<p>第十條 <u>都市更新事業機構或都市更新會於經劃定應實施更新之地區，依該都市更新地區之都市更新計畫所訂之更新單元或劃定基準實施都市更新者，應就劃定之更新單元，或依所定更新單元劃定基準申請劃定更新單元，擬具都市更新事業概要，摘要載明第二十六條所列事項，舉辦公聽會；並於公聽會後六個月內，檢具都市更新事業概要連同公聽會紀錄，申請當地直轄市、縣（市）主管機關審議核准；變更時，亦同。</u></p> <p><u>前項公聽會之日期及地點應以登報、傳單及專屬網頁周知，並通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、依消費者債務清理條例聲請清算登記之管理人、預告登記請求權人及第十二條第三款、第七款規定之代管或代為標售機關；任何人民或團體得於審議前，以書面載明姓名或名稱及地址，向直轄市、縣（市）主管機關提出意見，由直轄市、縣（市）主管機關參考審議。</u></p> <p><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</u></p>	<p>第十條 <u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p>	<p>一、現行由土地及合法建築物所有權人申請事業概要，實務執行上產生土地及合法建築物所有權人單一個人即可提出申請，除較不具代表性外，並屢有事業概要核准後遲未籌組更新團體，或逕將該事業概要轉移予其他都市更新事業機構之執行偏差，影響其他所有權人權益，且與本條例之立法精神係責由實施者擬具相關計畫再開發老舊市區不符。</p> <p>二、為避免上開問題，爰修正第一項擬具事業概要申請當地直轄市、縣（市）主管機關核准之申請人資格，明定由都市更新事業機構或都市更新會為申請人；並明定事業概要應就第二十六條規定內容摘要表明之，且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。</p> <p>三、因事業概要關涉更新單元及實施方式之確認，影響土地及合法建築物所有權人之權益，爰增訂第二項及第三項，明定事業概要之核准，直轄市、縣（市）主管機關除應公告外，並應通知其範圍內之所有相關權利人；都市更新事業機構或都市更新會依第一項規定辦理之公聽會，應將日期及地點登報周</p>

、依消費者債務清理條例聲請清算登記之管理人、預告登記請求權人及第十二條第三款、第七款規定之代管或代為標售機關。

於都市更新會尚未核准設立前，得由都市更新會籌備會依第一項規定申請核准事業概要。更新單元內之土地及合法建築物所有權人未達七人者，第一項之申請，得由土地及合法建築物所有權人為之。

依第一項規定申請核准事業概要者，應依下列各款所定人數與面積之比率，取得私有土地及私有合法建築物所有權人之同意：

一、都市更新會或其籌備會申請：應經該更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過十分之三，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過十分之三之同意。

二、都市更新事業機構或更新單元內土地及合法建築物所有權人數未達七人申請時：應經該更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過二分之一，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意。

前項私有土地與私有合法建築物所有權人數及面積之同意比率已達第二十八條第一項規定者，得免擬具事業概要，並依第二十一條及第二十六條規定，逕行擬訂

知，並通知相關權利人。任何人民或團體得於審議前，以書面提出意見，供地方主管機關參考審議。

四、考量都市更新會之成立，須達成「都市更新團體設立管理及解散辦法」所定之同意比率門檻，始能成立大會並申請立案核准，故為免過度限制都市更新會申請核准其事業概要之權利，爰增訂第四項允許尚未成立大會之都市更新會籌備會，亦得提出申請；更新單元內所有權人數未達七人者，則得以土地及合法建築物所有權人名義申請。

五、現行條文第二項前段，移列為修正條文第五項。為增加事業概要之代表性及可行性，且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，並就都市更新會或其籌備會申請時，其所有權人數及其面積之同意比率，提高至十分之三；都市更新事業機構或更新單元內土地及合法建築物所有權人數未達七人申請時，其所有權人數及其面積之同意比率，則提高至二分之一，以資區別。

六、現行條文第二項後段移列為修正條文第六項。即，其私有土地與私有合法建築物所有權人數及面積之同意比率已達第二十八條第一項規定之多數門檻時，得免擬具事業概要，逕行擬具都市更新事業計畫辦理，以簡化辦理程序。

<p><u>都市更新事業計畫辦理。</u></p> <p>第十一條 <u>未經劃定更新地區及擬定都市更新計畫之地區，土地及合法建築物所有權人得向直轄市、縣（市）主管機關提出劃定更新地區及擬定都市更新計畫之申請。</u></p> <p><u>直轄市、縣（市）主管機關接獲前項申請，認有必要劃定更新地區及擬定都市更新計畫者，應依本法第五條至第八條規定辦理。</u></p> <p><u>直轄市、縣（市）主管機關未劃定更新地區並擬定都市更新計畫，有第六條第一款、第二款、第六款至第八款情形之一者，得暫依本條例修法前之規定辦理。</u></p> <p><u>前項規定自本條例於中華民國○年○月○日修正施行二年後，停止適用。</u></p>	<p>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></p>	<p>一、未經劃定應實施更新之地區，現行法允許土地及合法建築物所有權人得自行劃定更新單元，造成 95%經核准實施之都市更新計畫，所在區位皆屬自行劃定都更單元，政府評估確有都市更新必要而劃出之都市更新地區反乏人問津，都市更新之公益性及必要性引發各界質疑。為杜絕此種情形，爰將劃定都市更新地區設定為都市更新事業實施之必要條件。</p> <p>二、然若僅主管機關具備劃定更新地區之發動權，恐因未能完整掌握地區發展狀況而掛一漏萬，故於第一項明定未經劃定更新地區及擬定都市更新計畫之地區，土地及合法建築物所有權人得主動向直轄市、縣（市）主管機關提出劃定更新地區及擬定都市更新計畫之申請；並新增第二項，主管機關於接獲申請後，認有劃定更新地區必要者，應依本法規定，辦理更新地區之劃定及都市更新計畫之擬定。</p> <p>三、本條例第六條第一款、第二款、第六款或第八款之情形，因有妨害公共安全及居住、使用者人身安全之高度可能，原增訂第三項，允許其得暫時依據本條例修法前之規定辦理，但以本條例修正施行後兩年內為限。</p>
<p>第十二條 <u>申請核定事業概要或事業計畫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：</u></p> <p><u>一、依法應予保存之古蹟、</u></p>	<p>第十二條 <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：</u></p> <p><u>一、依法應予保存之古蹟及</u></p>	<p>一、第一項序文酌作修正，以資明確。</p> <p>二、配合現行文化資產保存法之規定，於第一款明列關涉建築物之文化資產種類，以</p>

歷史建築、紀念建築、聚落建築群、史蹟及文化景觀。

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，或逾列冊管理期間移請財政部國有財產署標售者。

四、經法院或法務部行政執行署囑託查封、假扣押、假處分或破產登記或其他依法律所為禁止處分之登記者。

五、經法院依消費者債務清理條例裁定開始清算程序者。

六、未完成申報並核發派下全員證明書之祭祀公業土地。

七、依地籍清理條例第十一條規定由直轄市、縣（市）主管機關代為標售者。

八、都市更新事業概要或事業計畫報核之日前一年起，取得土地或合法建築物所有權，除繼承取得者外，其持有合法建築物樓地板面積合計未達最小分配面積單元基準下限二分之一，或持有土地合計持份面積未達最小分配面積。

聚落。

二、經協議保留，並經直轄市、縣（市）主管機關核准且登記有案之宗祠、寺廟、教堂。

三、經政府代管或依土地法第七十三條之一規定由地政機關列冊管理者。

四、經法院囑託查封、假扣押、假處分或破產登記者。

五、祭祀公業土地。但超過三分之一派下員反對參加都市更新時，應予計算。

臻明確。

三、配合「土地法」第七十三條之一第二項列冊管理逾十五年仍未申請登記之土地或建物，由地政機關移請國有財產局公開標售之規定，爰於第三款後段增訂逾列冊管理期間移請國有財產局標售者。

四、配合公法上金錢給付義務案件已於九十年一月一日由法院執行改由法務部行政執行署執行，第四款酌作文字修正。另其他法律如家庭暴力防治法、家事事件法等，亦有法院裁定禁止或暫時處分之規定，致所有權人無法表達更新意願之情形，爰增訂其他依法律所為禁止處分登記之情形，亦不納入申請人數及所有權面積比率之計算，俾解決實務執行困難。

五、所有權人經法院裁定開始清算程序，按消費者債務清理條例第九十四條規定，對於應屬清算財團之財產，喪失其管理及處分權，已無法表達參與都市更新之意願，爰增訂第五款規定，俾解決實務執行困難。

六、現行條文第五款遞列為修正條文第六款。祭祀公業條例業於九十七年七月一日施行，已建置相關機制處理其土地，不宜過度限制其表達參與更新之意願，惟對於未完成申報並核發派下全員證明書者，由於派下員（土地權利人）無法確定，難以徵詢其意願。爰修正條文第六款明定未完成申報並核發派下全員證明書之祭祀公業土

		<p>地，不納入同意比率計算。</p> <p>七、依地籍清理條例第十一條規定，未能完成申報或申請登記而釐清權屬者，將由主管機關代為標售。該土地或建物因難以確定土地權利人，並徵詢其參與都市更新之意願，爰增訂第七款規定，俾解決實務執行困難。</p> <p>八、為避免都市更新多數決同意之機制遭到惡意濫用，透過移轉、分割所有權之方式破壞都市更新事業實施過程中之互信，爰增訂第八款。</p>
<p>第十三條 都市更新事業得以信託方式實施之。</p> <p><u>土地及合法建築物所有權人於都市更新事業計畫報核後將其所有權為信託時，其受託人應以信託業為限。但實施者不得擔任受託人。</u></p> <p><u>前項信託契約，由中央主管機關會商信託業目的事業主管機關，訂定定型化契約範本及其應記載及不得記載事項。</u></p>	<p>第十三條 都市更新事業得以信託方式實施之。<u>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。</u></p>	<p>一、後段規定關涉同意比率之計算，爰移至修正條文第二十八條第二項規範。</p> <p>二、都市更新事業得以信託方式實施時，其受託人應以信託業為限，惟為迴避利益衝突，實施者不得擔任受託人。</p> <p>三、定型化契約範本及其應記載及不得記載事項，授權中央主管機關會商信託業目的事業主管機關訂定。</p>
<p>第十四條 <u>都市更新事業以重建方式實施時，都市更新事業機構以依公司法設立之股份有限公司為限。</u></p> <p><u>都市更新事業機構最低實收資本額、股東結構、負責人資格條件、經營與管理人員專門學識或經驗、業務限制及其他應遵循事項，由中央主管機關另以辦法定之。</u></p>	<p>第十四條 都市更新事業機構以依公司法設立之股份有限公司為限。<u>但都市更新事業係以整建或維護方式處理者，不在此限。</u></p>	<p>一、依現行條文但書之規定，都市更新事業以整建或維護方式處理者，都市更新事業機構本即不以依公司法設立之股份有限公司為限。為使規範明確，爰酌作修正，明定都市更新事業以重建方式實施時，都市更新事業機構以股份有限公司為限，並刪除現行條文但書規定。</p> <p>二、至都市更新事業機構最低實收資本額、股東結構、負責人資格條件、經營與管理人員專門學識或經驗、業務限制及其他應遵循事項，授權由中央主管機關另以辦法</p>

<p>第十五條 以都市更新會為實施者時，都市更新單元內之所有權人得於都市更新會成立前組織都市更新會籌備會；發起人應檢具申請書及下列文件向當地直轄市、縣（市）主管機關申請核准籌組：</p> <p>一、發起人名冊：發起人為自然人者，其姓名、聯絡地址及身分證影本；發起人為法人者，其名稱、主事務所或營業所所在地、法人登記證明文件及代表人指派書。</p> <p>二、章程草案。</p> <p>三、就都市更新計畫所劃定之更新單元或所定更新單元劃定基準，提出擬實施更新事業計畫之預訂更新單元範圍。</p> <p>四、發起人在更新單元內之土地或建物登記簿謄本。</p>		<p>定之。</p> <p>配合第十條增訂第四項允許尚未成立大會之都市更新會籌備會，亦得提出申請核准其事業概要，爰增訂本條，明定都市更新單元內之所有權人為推動都市更新，於籌備階段得組織都市更新會籌備會，並應檢具相關資料向當地直轄市、縣（市）主管機關申請核准籌組。</p>
<p>第十六條 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，應組織都市更新會，應訂定章程，申請當地直轄市、縣（市）主管機關核准。章程應載明下列事項：</p> <p>一、團體之名稱及辦公地點。</p> <p>二、實施地區。</p> <p>三、成員資格、幹部法定人數、任期、職責及選任方式等事項。</p> <p>四、有關會務運作事項。</p> <p>五、有關費用分擔、公告及通知方式等事項。</p> <p>六、其他必要事項。</p> <p>前項都市更新會為法人</p>	<p>第十五條 逾七人之土地及合法建築物所有權人依第十條及第十一條規定自行實施都市更新事業時，應組織更新團體，訂定章程載明下列事項，申請當地直轄市、縣（市）主管機關核准：</p> <p>一、團體之名稱及辦公地點。</p> <p>二、實施地區。</p> <p>三、成員資格、幹部法定人數、任期、職責及選任方式等事項。</p> <p>四、有關會務運作事項。</p> <p>五、有關費用分擔、公告及通知方式等事項。</p> <p>六、其他必要事項。</p> <p>前項更新團體應為法人</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、配合第三條第七款增訂都市更新會定義，爰將第一項更新團體修正為都市更新會，並增訂都市更新會申請核准立案之相關規定。</p> <p>三、第二項配合都市更新會設立及組織之需要，就其辦法之授權內容酌作修正。</p>

立法院第 9 屆第 3 會期第 13 次會議議案關係文書

<p>；其設立、組織、管理、解散及其他應遵循事項之辦法，由中央主管機關定之。</p>	<p>；其設立、管理及解散辦法，由中央主管機關定之。</p>	
<p>第十七條 各級主管機關為審議事業概要、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、熱心公益之公正人士及相關機關代表，組成都市更新審議會及爭議調處委員會，以合議制及公開方式辦理之，爭議調處委員會之組成不得與都市更新審議委員會重複；必要時，並得委託專業團體或機構協助作技術性之諮商。</p>	<p>第十六條 各級主管機關為審議都市更新事業計畫、權利變換計畫及處理有關爭議，應分別遴聘（派）學者、專家、熱心公益人士及相關機關代表，以合議制及公開方式辦理之；必要時，並得委託專業團體或機構協助作技術性之諮商。</p>	<p>一、條次變更。 二、配合修正條文第十條第一項，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。 三、為確保都市更新事業計畫實施爭議調處之中立性，爰要求爭議調處委員會之組成不得與都市更新審議委員會重複。</p>
<p>第十八條 各級主管機關應設專業人員辦理都市更新業務。 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。</p>	<p>第十七條 各級主管機關應設專業人員辦理都市更新業務。 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。</p>	<p>條次變更。</p>
<p>第十九條 各級主管機關為推動都市更新事業，得設置都市更新基金。 以整建或維護方式實施都市更新之規劃設計及實施經費，或組織都市更新會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。 前項申請要件或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>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>一、條次變更。 二、配合第三條第七款增訂都市更新會定義，爰將第二項更新團體修正為都市更新會。 三、原條文第二項後段移列為第三項。</p>
<p>第二十條 各級主管機關應監督實施者於適當地點提供諮詢服務，並以適當方式充分揭露各階段送審資料、審查後之設立許可、事業概要、事業計畫、權利變換計畫及</p>		<p>一、本條新增。 二、由於事業概要、都市更新事業計畫、權利變換計畫等相關計畫內容影響更新單元範圍內相關權利人之權益至深且鉅，為使相關權利人能</p>

<p>爭議處理紀錄。</p> <p>前項資訊除透過公開展覽外，亦應同時公布於各級主管機關及專責機構設立之專門網站。</p> <p>都市更新事業相關資訊之公開方式由主管機關另以辦法訂之。</p>		<p>充分了解相關計畫內容，爰第一項明定各級主管機關應監督實施者公開相關資訊，並提供諮詢服務，以擴大民眾參與。實施者公開相關資訊，應依個人資料保護法規定隱去個人資料。</p> <p>三、按民眾參與之方式眾多，包括網際網路、設置工作站、小型座談會、讀書會等，均能達到廣泛週知及擴大民眾參與之功能，爰於第三項授權由直轄市、縣（市）主管機關依據地方實際需要定之。</p>
<p><u>第二十一條</u> 都市更新事業計畫由實施者根據都市更新計畫擬訂，舉辦公聽會，彙整相關權利人及利害關係人之意見，並於公聽會後六個月內，連同公聽會紀錄及相關權利人及利害關係人意見表及其處理情形，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；變更時亦同。</p> <p>各級主管機關應於核定發布實施前，於各該直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所適當地點及專門網站公開展覽三十日，並舉行聽證；實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意者，公開展覽期間得縮短為十五日。</p> <p>本條之主管機關應審酌聽證全部意見，做出採納與不採納之理由，並要求實施</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</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、第一項明定實施者擬訂或變更都市更新事業計畫應根據都市更新計畫；另現行條文第二項有關實施者應舉辦公聽會之規定，合併於第一項規範，實施者於擬訂或變更都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，俾期相關權利人等瞭解計畫內容，維護其權益，公聽會後應彙整相關權利人及利害關係人之意見，綜整處理後，併同公聽會紀錄及相關權利人及利害關係人意見表，送直轄市、縣（市）主管機關，供其審議參考。</p> <p>三、由於都市更新事業計畫對人民權利具有直接影響，應使人民對計畫內容充分知情，並保障其表意權利。爰增訂第二項及第三項，規定各級主管機關於核定發布實施都市更新事業計畫前，應將計畫內容公開展覽三十日，並依行政程序法之規定舉行聽證，主管機關並應審酌聽</p>

<p><u>者依採納意見修正都市更新事業計畫後，核定發布實施。</u></p> <p><u>主管機關依前項規定核定發布實施後應即公告，並依規定進行通知之作業。</u></p> <p><u>事業計畫核定發布實施之同時，其更新單元範圍內其他已核准之事業概要，失其效力。</u></p>	<p>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>證全部意見，做出採納與不採納之理由，並要求實施者依採納之意見修正都市更新事業計畫後，方得核定發布實施。</p> <p>四、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之都市更新事業計畫，可推知財產權受直接影響者對其內容應已具備一定之了解，故增訂第二項但書，公開展覽期間得以縮短為十五日。</p> <p>五、增訂第四項，主管機關核定發布實施後應即公告，並進行通知。</p> <p>六、增訂第五項，為避免都市更新事業計畫經核定發布實施後，同一更新單元範圍尚存有其他已核准之事業概要，造成民眾混淆、衍生爭議，甚且導致都市更新實施過程之互信破裂，爰規定事業計畫核定發布實施同時，其更新單元範圍內其他已核准之事業概要，失其效力。</p>
<p>本條刪除</p>	<p><u>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：</u></p> <p><u>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：</u></p> <p><u>(一)第二十一條第二款所定事項之變更，於依第二十二條規定徵求同意，並經原實施者與新實施者辦理公證。</u></p> <p><u>(二)第二十一條第十一款所定事項之變更，經</u></p>	<p>一、廢除本條。</p> <p>二、公開展覽、公聽會與審議之目的不僅是替「相關權利人」把關，更在為公共利益把關，並透過相關權利人以外之利害關係人參與，使過程更為透明公開，周延公共利益之實現。實施方式之變更不僅影響相關權利人，亦影響利害關係人及公共利益，如樓層變更、配置變更，都產生不同環境衝擊，不應僅因相關權利人全體同意即可免辦公聽會。</p> <p>三、此過程為社區總體營造凝聚共識階段。為落實並深化</p>

	<p><u>全體土地及合法建築物所有權人同意。</u></p> <p><u>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。</u></p>	<p>民眾參與，本條所列事項應經過溝通討論，並應具備共識而獲得所有相關權利人之同意及利害關係人之瞭解，故不宜簡化程序。</p> <p>四、況實施者為凝聚更新團體共識之主體，過去迭有都更整合公司任意承諾相關權利人或利害關係人條件後，再將事業計畫盤點予其他事業機構獲利了結，造成更多糾紛，可見實施者之變更應為重大事項，不得簡化程序。</p>
<p>第二十二條 依本條例規定所舉辦之說明會、公開展覽、公聽會、聽證會之日期及地點，應由申請者繳納費用、由主管機關統籌辦理登報、公告、傳單、掛號信件等通知作業。</p> <p>公告及公開展覽之實施以三十日為原則，各級主管機關審議認有必要時，得延長十五至三十天。</p> <p>任何人民或團體得於審議前之公開展覽期間，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，並分別明載於核定之事業概要、事業計畫或權利變換計畫書中。經各級主管機關審議，除各級主管機關認有重大調整要求重行公開展覽者外，免再公開展覽。</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、根據司法院大法官會議釋字第 709 號之意旨，都市更新事業之實施應強化民眾知情、表意及參與之程序保障，然都市更新計畫、事業概要、事業計畫及權利變換計畫等各實施階段皆有說明會、公開展覽、公聽會、聽證會等相關規定，爰增訂本條，統一為程序上之基本規範。</p>
<p>第二十三條 依本條例所定之通知分為送達通知與傳單通知：</p> <p>一、辦理通知之義務單位：依通知性質之不同，包含中央及直轄市、縣（市）</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、根據司法院大法官會議釋字第 709 號之意旨，都市更新事業之實施應強化告知、送達義務，以確保民眾充分了解計畫及實施內容，然都</p>

<p>都市更新主管機關。</p> <p>二、送達通知之對象為更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關、預告登記請求權人、公有土地建物之管理機關及第十二條第三款、第七款規定之代管或代為標售機關等相關權利人。事業概要、事業計畫與權利變換計畫報核、變更之核定及發佈實施之通知除前述對象外，應增加依消費者債務清理條例聲請清算登記之管理人。送達通知之方式應以書面雙掛號送達或專人送達簽收，並取得送達證明。政府機關、機構、公立學校應依行政程序法送達之規定辦理。有特殊情况而無法以前述方式達成時，得準用民事訴訟法規定向法院聲請裁定准為公示送達。</p> <p>三、傳單通知之對象為受更新計畫影響範圍內之利害關係人；所謂受影響範圍原則上以基地周邊半徑五百公尺之範圍為限，必要時得由第十七條之都市更新審議會另定之。傳單送達方式，由鄉（鎮、市、區）公所協助里辦公室分送到受計畫影響之利害關係人各戶。</p> <p>通知之執行方式應由中央主管機關另以辦法定之。</p>		<p>市更新計畫、事業概要、事業計畫及權利變換計畫等各實施階段皆有通知送達之相關規定，故增訂本條，統一為程序上之基本規範。</p>
<p>第二十四條 本條例所稱公告之執行應包含下列重點：</p> <p>一、辦理公告之義務單位：依公告內容之不同，包含</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、根據司法院大法官會議釋字第 709 號之意旨，都市更新事業之實施應強化民眾知</p>

<p>中央及直轄市、縣（市）都市更新主管機關。</p> <p>二、公告之地點與方式：前述公告義務人辦公處所之公告處、官方網站，中央及直轄市、縣（市）都市更新主管機關之公報及所設置的都市更新專門網站，以及預定實施更新事業所在地之區、鎮、市公所、里辦公處之公告處。</p> <p>三、公告之期限：依所公告事項之不同得為不同天數之規定。</p> <p>公告之執行方式應由中央主管機關另以辦法定之。</p>		<p>情權利之保障，俾使其充分了解計畫及實施內容，然都市更新計畫、事業概要、事業計畫及權利變換計畫等各實施階段皆有公告之相關規定，故增訂本條，統一為程序上之基本規範。</p>
<p>第二十五條 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，依第二十一條規定辦理；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二十一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。</p>	<p>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。</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、配合其他條次變更，更改援引之條文。</p>
<p>第二十六條 都市更新事業計畫應視其實際情形，表明下列事項：</p> <p>一、計畫地區範圍。</p> <p>二、實施者。</p> <p>三、現況分析：<u>含更新單元內以及相鄰地區之土地及建築物。</u></p> <p>四、計畫目標。</p> <p>五、<u>上位及相關計畫：與都市計畫、都市更新計畫等上位及相關計畫之關係說明及應規劃之指示事項或</u></p>	<p>第二十一條 都市更新事業計畫應視其實際情形，表明下列事項：</p> <p>一、計畫地區範圍。</p> <p>二、實施者。</p> <p>三、現況分析。</p> <p>四、計畫目標。</p> <p>五、<u>細部計畫及其圖說。</u></p> <p>六、<u>處理方式及其區段劃分。</u></p> <p>七、<u>區內公共設施興修或改善計畫，含配置之設計圖說。</u></p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、更新單元之劃定，應具有公益性及必要性，爰修正第一款。</p> <p>三、都市更新事業計畫應分析更新單元內及相鄰地區之發展現況，爰修正第三款。</p> <p>四、都市更新事業計畫應依循上位之都市計畫及其他相關計畫辦理，爰修正第五款，要求都市更新事業計畫應具體表明與都市計畫、都市更新計畫等上位及相關計畫之</p>

配合事項之分析。

- 六、細部計畫及其圖說。
- 七、處理方式及其區段劃分。
- 八、區內公共設施興修或改善計畫，含配置之設計圖說。
- 九、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。
- 十、重建區段之建築物配置及設計圖說，含建築物配置及設計圖說。
- 十一、更新後之土地使用管制計畫。
- 十二、都市設計或景觀計畫。
- 十三、實施方式及有關費用分擔。
- 十四、拆遷安置之社會性計畫、安置戶之續住意願書、不同意參與都市更新者意見書及處理方式。
- 十五、維護管理及保固事項。
- 十六、建築成本、共同負擔及財務計畫。
- 十七、實施進度與風險控管方案。
- 十八、效益評估：含推動更新事業計畫必要性、環境衝擊評估說明、公共利益貢獻評估及說明。
- 十九、申請獎勵項目及額度。
- 二十、相關單位配合辦理事項。
- 二十一、其他應加表明之事項。

- 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。

- 關係說明，並分析應規劃之指示事項或配合事項。現行條文第五款至第九款款次配合遞移為第六款至第十款。
- 五、增訂第十一款，都市更新事業計畫應包括更新後之土地使用管制計畫，以供檢視與都市計畫之關聯，並供綜合衡量單元內開發強度、公共設施興修或改善等事項。現行條文第十款至十二款款次配合遞移為第十二款至第十四款。
- 六、修正第十四款，鑒於目前實務推動過程之拆遷欠缺對原住家戶整體狀況及對其社會網絡衝擊之評估及考量，更使弱勢家戶之多重困境難以被充分考量，爰修正拆遷安置計畫為拆遷安置之社會性計畫，並納入安置戶之續住意願書、不同意參與都市更新者意見書及處理方式。
- 七、配合實務執行之需要，增訂第十五款，明定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。現行條文第十三款至第十八款款次配合遞移為第十六款至第二十一款。
- 八、修正第十六款，配合實務作業，明定建築成本及共同負擔應與財務計畫併同提出。
- 九、修正第十七款，除原條文所訂之實施進度外，亦明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>十、修正第十八款，具體規定效益評估應包含推動更新事業計畫必要性、環境衝擊評估說明、公共利益貢獻評估及說明。</p>
<p>第二十七條 都市更新單元內非土地或合法建築物所有權人、地上權人、未達最小分配面積單元之土地或合法建物所有權人，於都市更新事業計畫擬定時有居住事實達三年以上者，實施者應依其續住意願，優先於單元內安置；有異地安置之必要者，應優先於更新單元鄰近之地點為之。</p> <p>都市更新單元內之舊違章建築戶，主管機關應優先提供社會住宅承租。舊違章建築戶經實施者依本條處理後，不適用中央及各地方主管機關有關舊違章建築之拆遷、救濟及安置等規定。</p> <p>前項舊違章建築戶之認定，以民國八十二年七月二十一日以前興建完成者為限，面積以實測面積為準，並應檢附房屋稅籍資料、門牌編釘證明、自來水費收據或電費收據等文件。</p> <p>第一項居住事實認定與救濟標準，由主管機關另定之。</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、現行之規定主要著眼於都市更新單元內除房屋或土地所有權人等以產權為核心之權利相關人，然實務推動經驗，具居住事實卻無所有權或地上權之租屋者、舊違章建築物之事實上處分權人等，往往遭排除於都市更新之外，或僅給予補償，卻無法保障其居住權，造成其居住權因都市更新之實施而遭侵害。故增訂本條，保障上開身分者之居住權，實施者應依其續住意願，優先於單元內安置；有異地安置之必要者，應優先於更新單元鄰近之地點為之。</p> <p>三、針對基地內之舊違章建築戶，增訂第二項，規範主管機關應優先提供社會住宅安置。為避免重複取得安置或補償資源，爰規定經依本條安置之舊違章建築戶，排除中央及各地方主管機關有關舊違章建築之拆遷、救濟及安置等規定之適用。</p> <p>四、本條第三項定義前項所稱之「舊違章戶」，並明訂其應檢附之證明。</p> <p>五、有關居住事實認定與救濟之標準，授權由主管機關另定之。</p>
<p>第二十八條 實施者擬訂或變更都市更新事業計畫報核時，其同意比率依下列規定計算：</p>	<p>第二十二條 實施者擬定或變更都市更新事業計畫報核時，其屬依第十條規定申請獲准實施都市更新事業者，除</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、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</p>

一、由公部門擔任實施者辦理時：

(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。

(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三分之二，且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。

二、由更新會擔任實施者辦理時：

(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合法建築物所有權人均超過三分之二，且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。

(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。

三、由更新事業機構擔任實施者辦理時，應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人全體同意

依第七條劃定之都市更新地區，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過二分之一，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意外，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過五分之三，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過三分之二之同意；其屬依第十一條規定申請獲准實施都市更新事業者，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過三分之二，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過四分之三之同意。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。

審議時產生諸多爭議，影響利害關係人之權益，考量更新執行之主體、不同更新地區都市更新實施之必要性與急迫性，爰修正第一項，區別不同實施者於依不同規定劃定都市更新地區，所擬定或變更之都市更新計畫之同意比率。

三、第二項後段有關信託財產同意比率以委託人人數計算之規定，係自現行條文第十三條後段移列。

四、增訂第三項，明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。

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，爰明定更新後獲配之建築物樓地板面積及權利價值低於報核時之計畫，或財務負擔高於報核時之計畫者，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。

六、為避免同一更新單元內所有權人重複出具同意書予不同實施者，致主管機關於審議時產生困擾，爰增訂第五項，明定重複出具同意書之計算方式。

七、事業概要、都市更新事業計畫、權利變換計畫之同意，係屬公法上之意思表示，須達一定比率以上同意，主管機關始得受理申請。為避免各級主管機關審核時無一

<p>。前項人數與面積比率之計算，準用第十二條、第十三條之規定。<u>其屬信託財產者，以委託人人數計算之，其同意書並應由委託人及受託人雙方共同出具。第十條第六項同意比率之計算，亦同。</u></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率，應分別計算之。第十條第六項同意比率之計算，亦同。</u></p> <p>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。但出具同意書時獲知更新後分配之權利價值及建築物樓地板面積不低於報核時之計畫，或共同負擔比率不高於報核時之計畫者，不在此限。</p> <p><u>私有土地及私有合法建築物所有權人依第一項表達之同意，有重複之情形，後申請案重複表達之同意不予列計。</u></p> <p><u>第一項及第十條第六項取得之同意應以書面為之，其書面格式及應載明事項之辦法，由中央主管機關定之。</u></p>		<p>定標準依循，並確保私有土地及私有合法建築物所有權人係於資訊對等之狀態作成意思表示，爰增訂第六項，授權中央主管機關另定辦法規範，以利執行。</p>
<p>第二十九條 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</p>	<p><u>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</u></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</p>

<p>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</u>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率。</p>	<p>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、所有權及其基地所有權應有部分為計算基礎，分別計算其同意之比例。</p>	<p>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，不以第九條政府迅行劃定之更新地區為限，以全面解決實務執行困難。</p>
<p>第三十條 都市更新事業概要、都市更新事業計畫之同意比率，以土地登記簿、建物登記簿或合法建物證明記載者為準；其登記為共同共有者，應以報核時參與更新之共同共有人數為其同意人數，並以其占該共同共有全體人數之比率，乘以該共同共有部分面積所得之面積為其同意面積；其為未辦理繼承登記者，於報核時，經合法繼承人提出全體合法繼承人戶籍資料及繼承系統表者，比照共同共有計算方式辦理。但未提出上開資料者，仍以土地登記簿、建物登記簿或合法建物證明記載者計算之。</p>		<p>一、本條新增。 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更新，將造成更新事業推動困難，爰明定事業概要及都市更新事業計畫之同意比率計算以登記簿或合法建物證明記載者為準。至於其更新後應分配之房地，則按本條例第四十五條及五十二條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，爰明定共同共有及未辦繼承登記已由全體合法繼承人檢附相關證明文件者之同意比率計算方式，以資明確。</p>
<p>第三十一條 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、</p>	<p>第二十三條 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、</p>	<p>條次變更。</p>

<p>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>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>第三十二條</u> 更新地區劃定後，直轄市、縣（市）主管機關應公告禁止並排除更新地區範圍內建築物之改建、增建或新建、採取土石或變更地形，及持分人數異常增加之權利變動。但不影響都市更新事業之實施，或未改變劃定前更新地區相關權利人之權益者，不在此限。</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><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>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>一、條次變更。</p> <p>二、鑒於實務上都市更新之推動，常出現灌人頭以致權利持份遭到稀釋之情形，為避免更新地區劃定後，權利持分稀釋使多數決制度出現規範漏洞，爰新增第一項後段。並於第一項但書之後段排除例外得變動之情形，避免過度限制財產權之行使。</p>
<p><u>第三十三條</u> 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依第七條辦理者，得以徵收、區段徵收或市地重劃方式實施之；其他法律另有規定者，得依其規定方式實施之；經全體私有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</p>	<p><u>第二十五條</u> 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</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、第一項酌作文字修正。</p> <p>三、現行規定採協議合建方式實施都市更新事業，須經全體土地及合法建築物所有權人同意始得辦理，惟更新單元內包含公有土地或公有建築物時，實務操作常見雖經全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意，仍無法採協議合建方式實施，致影響所有權人權益，爰修正第一項，明定經全體私有土地</p>

立法院第 9 屆第 3 會期第 13 次會議議案關係文書

<p>積占徵收總面積之比率，由主管機關考量實際情形定之。</p>	<p>主管機關考量實際情形定之。</p>	<p>及私有合法建築物所有權人同意者，得以協議合建方式或其他方式實施之。 四、第二項酌作文字修正。</p>
<p>刪除</p>	<p><u>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，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></p>	<p>一、本條刪除。 二、由於採協議合建方式實施都市更新事業，係由實施者與全體所有權人達成協議，分配更新後土地及建築物，與採權利變換方式實施都市更新事業，透過專業估價者估算所有權人權利價值比率，並據以負擔公共設施土地與經費及分配更新後土地及建築物之方式不同；同一更新單元採以上兩種不同方式辦理時，因協議合建部分，業於契約表明每位所有權人權利價值分配結果，將影響參與權利變換之所有權人選配更新後土地及建築物之權益。為求公平起見，實施者若無法取得全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意時，則應改採權利變換方式辦理，爰予刪除。</p>
<p><u>第三十四條</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。逾期末辦理，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；逾期末繳納者，得移送法院強制執行。 前項由實施者辦理時，其需申請建築執照者，以實</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。逾期末辦理，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；逾期末繳納者，得移送法院強制執行。 前項由實施者辦理時，其需申請建築執照者，以實</p>	<p>一、條次變更。 二、為突破都市更新整建維護事業由實施者代為辦理時，申請建築執照應檢附相關權利證明文件之困難，爰參照現行法三十四條，於第二項增訂免附建築物及他項權利證明文件之規定。</p>

<p>施者名義為之，並免檢附土地、建築物及他項權利證明文件。</p>	<p>施者名義為之，並免檢附土地權利證明文件。</p>	
<p>第三十五條 都市更新地區計畫範圍內，小於五百平方公尺且無使用計畫之公有土地及建物，應一律參加都市更新。其權利之分配，依主管機關核定之都市更新事業計畫處理之，不受土地法第二十五條、國有財產法第七條、第二十八條、第六十六條、預算法第二十五條、第二十六條、第八十六條及地方政府公產管理法令相關規定之限制。</p> <p>公有土地及建築物為公用財產而須變更為非公用財產者，應配合核准之都市更新事業計畫，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、由信託機構為實施者以信託方式實施都市更新事業，應信託予該信託機構。</p> <p>三、由直轄市、縣（市）政府或其他機關以徵收、區段徵收方式實施都市更新事業時，應辦理撥用。</p> <p>四、以權利變換方式實施都市更新事業時，按應有之權利價值選擇參與分配土</p>	<p>第二十七條 都市更新事業計畫範圍內公有土地及建築物，應一律參加都市更新，並依都市更新事業計畫處理之，不受土地法第二十五條、國有財產法第七條、第二十八條、第六十六條、預算法第二十五條、第二十六條、第八十六條及地方政府公產管理法令相關規定之限制。</p> <p>公有土地及建築物為公用財產而須變更為非公用財產者，應配合當地都市更新事業計畫，由各該級政府之非公用財產管理機關逕行變更為非公用財產，統籌處理，不適用國有財產法第三十三條至第三十五條及地方政府公產管理法令之相關規定。</p> <p>前二項公有財產依下列方式處理：</p> <p>一、自行辦理、委託其他機關（構）辦理或信託予信託機構辦理更新。</p> <p>二、由信託機構為實施者以信託方式實施都市更新事業，應信託予該信託機構。</p> <p>三、由直轄市、縣（市）政府或其他機關以徵收、區段徵收方式實施都市更新事業時，辦理撥用。</p> <p>四、以權利變換方式實施都市更新事業時，除按應有之權利價值選擇參與分配或領取補償金外，並得讓售實施者。</p> <p>五、以協議合建方式實施時</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、修正第一項，都市更新地區計畫範圍內、小於特定面積且無使用計畫之公有土地及建物，始負有一律參加都市更新之義務。依現行都市更新事業範圍內國有土地處理原則第三點，特定面積之下限設定為 500 平方公尺。</p> <p>三、第二項酌作文字修正。</p> <p>四、都市更新案實施者已依第三十二條規定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條件，採協議合建方式實施。惟如其更新單元內仍有部分公有土地、建築物者，其公有土地管理機關得主張就其權利部分採權利變換方式分配更新後土地、建築物或權利金，以增加參與彈性，爰將修正條文第三項第四款加予修正，俾利實務執行。</p> <p>五、為避免實施者藉由都市更新之實施，取得公有地，使公有資產私產化，爰刪除原條文第三項第五款之規定。</p> <p>六、為因應目前政府主導之都市更新案，有以公用土地設定地上權予實施者方式參與都市更新之需要，爰增訂第三項第五款，以資明確。</p> <p>七、修正現行條文第四項，舊違章建築戶，鑒於修正條文第二十七條已針對舊違章建築戶為安置之規定，故修正此項規定，公有土地上之舊違章建築戶改依第二十七條處理。</p>

<p><u>地、建築物、權利金或領取補償金。</u></p> <p><u>五、公用土地得以設定地上權方式實施。</u></p> <p>六、其他法律規定之方式。</p> <p>公有土地上之舊違章建築戶，<u>依第二十七條處理。</u></p>	<p><u>，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><u>六、其他法律規定之方式。</u></p> <p>公有土地上之舊違章建築戶，如經協議納入都市更新事業計畫處理，並給付管理機關不當得利使用補償金及相關訴訟費用後，管理機關得與該舊違章建築戶達成訴訟上之和解。</p>	
<p><u>第三十六條 各級主管機關、其他政府機關（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、<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></p>	<p><u>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。</u></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>第四章 權利變換</p>	<p>第四章 權利變換</p>	<p>章名未修正。</p>
<p><u>第三十七條 以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於都市更新事業計畫核定發布實施後擬具權利變換計畫，<u>並經徵得第二十八條同意比率後，依第二十一條</u>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。</u></p> <p><u>前項同意比率計算、審核及撤銷，準用第二十八條之規定。</u></p> <p>實施者為擬訂或變更權利變換計畫，須進入權利變換範圍內公、私有土地或建</p>	<p><u>第二十九條 以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於都市更新事業計畫核定發布實施後擬具權利變換計畫，<u>依第十九條</u>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。<u>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。</u></u></p> <p>實施者為擬訂或變更權利變換計畫，須進入權利變換範圍內公、私有土地或建築物實施調查或測量時，準用第二十三條規定辦理。</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、第一項明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，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。</p> <p>三、增訂第二項，明定第一項同意比率計算、審核及撤銷之方式。</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。修正條文第三項並配合本條例修正調整所引條</p>

<p>築物實施調查或測量時，準用<u>第三十一條</u>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。</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>次。</p>
<p><u>第三十八條</u> 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定發布實施之，免依<u>第二十一條</u>規定舉辦公開展覽、公聽會及審議： (一)計畫內容有誤寫、誤算或其他類此之顯然錯誤之更正。 (二)依<u>第十三條</u>辦理時之信託登記。 (三)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。 (四)依地政機關地籍測量或建築物測量結果釐正圖冊。 二、如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而辦理變更者，得逕由各級主管機關核定發布實施之，免依<u>第二十一條</u>規定舉辦公開展覽及公聽會。</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： 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<u>第十九條</u>規定舉辦公開展覽、公聽會及審議： (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>第十三條</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，得逕由各級主管機關核定發布實施之，免依<u>第十九條</u>規定舉辦公開展覽及公聽會： (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</p>	<p>一、條次變更。 二、得簡化程序辦理變更之項目，關涉錯誤更正、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，增訂免徵求同意及聽證之規定。</p>

	<p>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><u>(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。</u></p>	
<p>第三十九條 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率、<u>都市計畫規定及其相對貢獻與受益情形</u>，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或以現金給付。</p> <p>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。</p> <p>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</p>	<p>第三十條 實施權利變換時，權利變換範圍內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等七項用地，除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；<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。</u></p> <p>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。</p> <p>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</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新分期分區開發之執行，第一項爰明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，並趨於公平合理。至於共同負擔細項應如何拆分分擔，另配合於都市更新權利變換實施辦法增訂之。</p> <p>三、第二項酌作文字修正。</p> <p>四、第三項未修正。</p> <p>五、增訂第四項，明定費用負擔除得以更新後之房地折價抵付外，亦得以現金給付，以滿足所有權人不同之需求，並明定屆期未給付者，得改以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付，俾利實務執行。</p> <p>六、現行條文第四項改移列為修正條文第四十條第八項規定。</p>

<p>之。但公有土地及建築物管理機關（構）或實施者得要求該公共設施管理機構負擔所需經費。</p> <p><u>第一項得以現金給付者，應以費用負擔者為限，並應於主管機關核定後限期給付。屆期末給付者，實施者得依下列方式辦理：</u></p> <p><u>一、變更權利變換計畫，改以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。</u></p> <p><u>二、囑託登記後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。</u></p>	<p>同負擔之土地及建築物指配之。但公有土地及建築物管理機關（構）或實施者得要求該公共設施管理機構負擔所需經費。</p> <p><u>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。</u></p>	
<p>第四十條 權利變換後之土地及建築物扣除前條規定共同負擔後，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，得以更新後應分配之權利價值補償之，並不得低於更新前之權利價值。</p> <p><u>前項更新後分配之權利價值未達最小分配面積單元之土地或建物所有權人，有居住事實且有續住原地之意願者，應準用第二十六條之一第一項規定辦理。</u></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</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</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、第一項配合第五十條第一項有關共同負擔得以現金給付之規定，酌作文字修正。另明定不願或不能參與分配者，其補償應以更新後應分配之權利價值為基準計算之，讓所有權人亦可以參與分享更新效益，以維所有權人權益。</p> <p>三、為避免未達最小分配面積之權利變換當事人所領取之補償金，因房價波動而無法承購單元外其他房屋，爰增訂第二項，以保障其居住權。</p> <p>四、原條文第二項至第六項，項次變更。</p> <p>五、修正條文第八項係由現行條文第三十條第四項移列，授權地方主管機關訂定最小分配面積單元基準。</p>

<p>發放或提存後，由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理所有權移轉登記。</p> <p>依第一項補償之現金及第二項規定應發給之差額價金，經各級主管機關核定後，應定期通知應受補償人領取；逾期不領取者，依法提存之。</p> <p>第二項應繳納之差額價金經各級主管機關核定後限期繳納。</p> <p>應繳納差額價金而未繳納者，其獲配之土地及建築物不得移轉或設定負擔；違反者，其移轉或設定負擔無效。但因繼承而辦理移轉者，不在此限。</p> <p><u>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。</u></p>	<p>，應定期通知應受補償人領取；逾期不領取者，依法提存之。</p> <p>第二項應繳納之差額價金經各級主管機關核定後限期繳納。</p> <p>應繳納差額價金而未繳納者，其獲配之土地及建築物不得移轉或設定負擔；違反者，其移轉或設定負擔無效。但因繼承而辦理移轉者，不在此限。</p>	
<p><u>第四十一條 事業概要、事業計畫及權利變換計畫書核定發布實施後二個月內，相關權利人對於其更新範圍、更新方式、規劃內容與權利分配有異議時，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。</u></p> <p>前項異議處理或行政救濟期間，<u>各級主管機關得停止都市更新事業之進行。但行政救濟期間，若各級主管</u></p>	<p><u>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。</u></p> <p>前項異議處理或行政救濟期間，<u>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></p> <p>前二項異議處理或行政救濟結果與原評定價值有差</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、目前實務所發生之爭議，並非僅止於權利變換計畫內容，相關權利人於事業概要及事業計畫之階段亦有異議之可能，爰修正第一項，將事業概要及事業計畫階段納入現有之異議處理機制，並修正第四項，應自審議核復期限中扣除之時間，除現行條文規定之查估權利價值時間，亦納入方案調整之時間。</p> <p>三、為避免於異議處理或行政訴訟期間，因都市更新事業繼續進行而致原有土地及房屋生無法回復之損害，爰修正第二項，賦予主管機關較大之行政裁量空間，得判斷是否停止更新事業之進行；</p>

<p><u>機關於一審敗訴，各級主管機關應停止都市更新事業之進行。</u></p> <p><u>對於權利價值之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></p> <p>第一項審議核復期限，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進行方案調整或查估權利價值之時間。</p>	<p>額部分，由當事人以現金相互找補。</p> <p>第一項審議核復期限，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。</p>	<p>惟於一審主管機關敗訴後，原行政處分具較高之違法可能性，故主管機關應停止都市更新事業進行。</p> <p>四、第三項有關異議處理或行政救濟結果與原評定價值有差額部分，得以現金找補，限於針對權利價值之異議處理。</p>
<p>第四十二條 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。</p>
<p>第四十三條 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、建物及他項權利證明文件。<u>實施者依本條取得建築執照及拆除執照者，依下列辦理：</u></p> <p>一、<u>需經第四十五條爭議調處委員會調處之單元內應行拆除或遷移之土地改良物，實施者應出具建築師或結構專業技師鑑定書及</u></p>	<p>第三十四條 依權利變換計畫<u>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。</u></p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、為避免實施者於與建物所有人協調時，拆除其房屋或與其相鄰之房屋，致使房屋滅失或毀損，發生不可回復之損害，並致協調未果，爰增訂第一項第一款至第三款。</p>

<p><u>周邊拆除計畫，確保結構安全無虞。</u></p> <p><u>二、各級主管機關應於施工前辦理勘驗，勘驗紀錄應包含前項土地改良物以外之拆除範圍及拆除計畫。其勘驗之項目，由主管機關自行訂定。</u></p> <p><u>三、更新單元範圍內土地改良物未拆除或遷移完竣前，實施者不得辦理更新後土地及建築物銷售。</u></p>		
<p>第四十四條 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。</p>	<p>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。</p>	<p>條次變更。</p>
<p>第四十五條 權利變換範圍內應行拆除或遷移之土地改良物，由<u>實施者</u>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，依下列方式辦理：</p> <p><u>一、由各級主管機關自行實施或同意其他政府機關（構）實施之事業計畫，應由各該主管機關成立爭議調處委員會，就拆除或遷移之期日、方式、安置事項、替代方案及其他事項，本於真誠磋商精神予以調處，於三個月內作成處分並將紀錄公開上網後，依行政執行相關規定執行之。</u></p> <p><u>二、由都市更新事業機構、都市更新會實施之事業計畫，實施者應就單元內應行拆除或遷移之土地改良物檢附拆除或遷移之期日、方式、安置事項、替代方案及其他事項送爭議調</u></p>	<p>第三十六條 權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，由實施者公告之，並通知其所有權人、管理人或使用人，限期三十日內自行拆除或遷移；屆期不拆除或遷移者，<u>實施者得予代為或請求當地直轄市、縣（市）主管機關代為之，直轄市、縣（市）主管機關有代為拆除或遷移之義務；直轄市、縣（市）主管機關並應訂定期限辦理強制拆除或遷移，期限以六個月為限。其因情形特殊有正當理由者，得報經中央主管機關核准延長六個月，並以二次為限。但應拆除或遷移之土地改良物為政府代管或法院強制執行者，實施者應於拆除或遷移前，通知代管機關或執行法院為必要之處理。</u></p> <p>前項因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由實施者查</p>	<p>一、現行都市更新條例第三十六條第一項賦予都市更新實施者可請求當地主管機關協助拆除或遷移土地改良物，並規範主管機關於收到代為執行之請求時有代為拆除或遷移之義務。然於法治國的法律制度下，強制力由國家獨佔，強制執行僅得由公權力在有「執行名義」的前提下實施，而現行法制中得為強制執行之執行名義者僅有二：(1)行政機關以「行政處分」課予一定義務，並於義務人不履行義務時，逕以該行政處分為執行名義，強制執行之；(2)法院之確定裁判，或是相當於法院確定裁判者，得強制執行。既有公法研究亦指出本條現行規定混淆了公權力與私權力之行使分際，並有違反正當程序之虞，顯見本條現行規定亟待修正。</p> <p>二、修正第一項，區別都市更新之不同發動要件及程序，</p>

處委員會。爭議調處委員會應本於真誠磋商精神予以調處後，於三個月內做成調處處分並將紀錄公開上網。調處結果仍認該土地改良物應行拆除或遷移而所有權人、管理人或使用人仍拒不拆除者，實施者得以調處結果為執行名義，向執行法院聲請執行。

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剩餘價值，其補償金額由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日起十五日內發給補償金額；屆期不領取者，依法提存。土地改良物之所有權人、管理人或使用人對補償金額有異議時，由直轄市、縣（市）主管機關核定之。

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，其拆除或遷移費用得逕於應領補償金額內扣回。

依本條為強制拆除及遷移，實施者未對當事人予以中繼安置或相當租金補貼前不得執行。

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。

規範對應之強制執行政程序。第一款係針對由各級主管機關自行實施或同意其他政府機關（構）實施之事業計畫為規範，此類都市更新事業計畫之實施，屬國家計畫高權之行使，應經主管機關依第十六條成立之爭議調處委員會，本於真誠磋商之精神，就拆除或遷移之期日、方式、安置事項、替代方案及其他事項予以調處，於三個月內作成處分並將紀錄公開上網後，依行政執行相關規定執行之。

三、第一項第二款係針對由都市更新事業機構或都市更新會實施之事業計畫，由於作為實施者之都市更新事業機構或都市更新會非屬國家公權力主體，主管機關核定權利變換計畫之處分，其性質應屬形成處分，實施者與權利人間之法律關係為經主管機關認定之私法關係，若當事人不履行其義務，則實施者應送主管機關依第十六條成立之爭議調處委員會，爭議調處委員會應本於真誠磋商之精神，就單元內應行拆除或遷移之土地改良物檢附拆除或遷移之期日、方式、安置事項、替代方案及其他事項進行調處，於三個月內作成處分並將紀錄公開上網。調處結果仍認該土地改良物應行拆除或遷移而所有權人、管理人或使用人仍拒不拆除者，實施者自應以調處結果為執行名義，循民事執行政程序，項執行法院聲請執行，使其履行司法上之義務

		<p>。</p> <p>四、修正第二項，現行有關殘餘價值之文字，字義上易滋疑義，爰修正為剩餘價值，並明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，另於第三項規定。</p> <p>六、為降低強制執行拆除或遷移對當事人居住權之影響，爰規定依本條為強制拆除或遷移前，應提供中繼安置或相當租金補貼。</p>
<p>第四十六條 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補償；補償金額如發生爭議時，準用第四十一條規定辦理。</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四十八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>第三十七條 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>一、條次變更。</p> <p>二、承租人向出租人請求補償之金額，宜由承租人視雙方契約訂定情形主張，不宜於法上統一訂定，如發生爭議，則準用第四十一條審議核復、行政救濟規定辦理，爰修正第一項第一款規定。</p> <p>三、第二項配合本條例修正調整所引條次。</p>
<p>第四十七條 權利變換範圍內設定不動產役權之土地或建築物，該不動產役權消滅。</p>	<p>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。</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</p>

<p>前項不動產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>第四十一條</u>規定辦理。</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>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。 三、第二項並配合本條例修正調整所引條次。</p>
<p><u>第四十八條</u> 權利變換範圍內合法建築物及設定地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約之土地，由土地所有權人及合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人、<u>農育權</u>人或耕地三七五租約之承租人於實施者擬訂權利變換計畫前，自行協議處理。</p> <p>前項協議不成，或土地所有權人不願或不能參與分配時，由實施者估定合法建築物所有權之權利價值及地上權、永佃權、<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或現金補償範圍內，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比率，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、<u>農育權</u>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、<u>農育權</u>或耕地三七五租約消滅或終止。</p> <p>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</u>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、<u>農育權</u>或耕地三七五租約</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，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。</p> <p>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<u>第三十二條</u>規定辦理。</p> <p>第二項之分配，視為土地所有權人獲配土地後無償</p>	<p>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，於第二項明定權利變換範圍內權利變換關係人得按其占原土地權利價值比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本條例修正調整所引條次。</p>

<p>價值有異議時，準用<u>第四十一條</u>規定辦理。</p> <p>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<u>第五十五條</u>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、<u>農育權</u>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>移轉；其土地增值稅準用<u>第四十六條</u>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。</p>	
<p><u>第四十九條</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>第四十條</u>第四項及<u>第四十五條</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><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>一、條次變更。</p> <p>二、第二項配合本條例修正調整所引條次。</p>
<p><u>第五十條</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，<u>實施者應統合舊違章建築戶之實際使用狀況、現住戶續住意願書</u>，提出</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，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，</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、為使權利變換範圍內之舊違章建築戶處理方案能妥適處理其居住問題，以保障其居住權，爰要求實施者提出</p>

立法院第 9 屆第 3 會期第 13 次會議議案關係文書

<p>處理方案，依<u>第二十六條之一</u>辦理；有異議時，準用<u>第四十一條</u>規定辦理。</p>	<p>準用<u>第三十二條</u>規定辦理。</p>	<p>處理方案，應統合就違章建築戶之實際使用狀況及現住戶續住之意願，提出處理方案，並依<u>第二十六條之一</u>之規定辦理。此外，並配合本條例修正調整所引條次。</p>
<p><u>第五十一條</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；屆期不接管者，自限期屆滿之翌日起，視為已接管。</p>	<p><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。</p>	<p>條次變更。</p>
<p><u>第五十二條</u> 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><u>前項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。</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><u>第四十三條</u> 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，關涉都市更新之爭議，應回歸原囑託登記之主管機關依都市更新程序處理，使事權統一，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，明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明定，已登記之土地及建築物，其所有權人獲有分配者，仍以該登記名義人之名義辦理。由於關涉人民權利，爰增訂第三項，將上開規定提升至條例位階。</p>
<p>第五章 獎助</p>	<p>第五章 獎助</p>	<p>章名未修正。</p>
<p><u>第五十三條</u> 都市更新範圍內之建築基地，應視都市更新</p>	<p><u>第四十四條</u> 都市更新事業計畫範圍內之建築基地，得視</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、都市更新之實施，就無涉</p>

計畫之整體規劃、實施更新之必要性與急迫性、對整體都市及社會發展之貢獻性，依第八條之規定，變更都市更新計畫，適度放寬建築容積及調整使用項目。

個別都市更新單元得以地區性公共設施之興建、對於環境永續之貢獻與單元內社會住宅單位之提供，向主管機關申請檢討適度之容積放寬。

前項之建築容積放寬及使用項目調整，可針對已劃定之都市更新地區為整體之指定，並依第八條之規定，以變更都市更新計畫之方式辦理。

都市更新事業需要，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。

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。

及公共設施之部分，便僅屬私有建物之維護或重建。我國憲法之財產權並非公法上請求權而僅為防禦權，亦即政府僅有不侵害人民財產權使用、收益、保存之義務，並無提供修繕、更新之義務，更遑論僅對都市更新地區提供房屋更新優惠之義務。若對實施都市更新之房地所有權人提供補助或優待，便屬創造優惠性差別待遇，現行條文提供之建築容積獎勵亦屬優惠性差別待遇，難謂可通過憲法第二十三條之比例原則審查，有違憲法平等之虞。且現今都市更新事業申請容積獎勵，並未考量所在區域之整體景觀，造成「孤島式」的建物改建、抽高，也未衡量當地公共設施容受力，容積獎勵外加於都市計畫所訂之法定容積，建築總容積與地區公共設施容受力不成比例，反造成妨害公共安全之虞。故修正本條之容積獎勵機制，改於都市更新計畫之計畫層次，就整體規劃之角度衡量建築容積及使用項目之適度調整、放寬。

三、第二項規定個別都市更新單元得以向主管機關申請檢討適度之容積放寬，但限於興建地區性公共設施、促進環境永續及提供單元內社會住宅單位者。

四、第三項規定建築容積放寬及使用項目調整，可針對已劃定之個別都市更新地區為整體指定，並應依第八條之規定，以變更都市更新計畫

<p><u>第五十四條</u> 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。</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><u>第四十五條</u> 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。</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>之方式辦理。</p> <p>條次變更。</p>
<p><u>第五十五條</u> 更新地區內之土地及建築物，依下列規定減免稅捐：</p> <p>一、更新期間土地無法使用者，免徵地價稅；其仍可繼續使用者，減半徵收。但未依計畫進度完成更新且可歸責於土地所有權人之情形者，依法課徵之。</p> <p>二、更新後地價稅及房屋稅減半徵收二年。</p> <p>三、依權利變換取得之土地及建築物，於更新後第一次移轉時，減徵土地增值稅及契稅百分之四十。</p> <p>四、不願參加權利變換而領取現金補償者，減徵土地增值稅百分之四十。</p> <p>五、實施權利變換應分配之土地未達最小分配面積單元，而改領現金者，免徵土地增值稅。</p> <p>六、實施權利變換，以土地</p>	<p><u>第四十六條</u> 更新地區內之土地及建築物，依下列規定減免稅捐：</p> <p>一、更新期間土地無法使用者，免徵地價稅；其仍可繼續使用者，減半徵收。但未依計畫進度完成更新且可歸責於土地所有權人之情形者，依法課徵之。</p> <p>二、更新後地價稅及房屋稅減半徵收二年。</p> <p>三、依權利變換取得之土地及建築物，於更新後第一次移轉時，減徵土地增值稅及契稅百分之四十。</p> <p>四、不願參加權利變換而領取現金補償者，減徵土地增值稅百分之四十。</p> <p>五、實施權利變換應分配之土地未達最小分配面積單元，而改領現金者，免徵土地增值稅。</p> <p>六、實施權利變換，以土地</p>	<p>條次變更。</p>

立法院第 9 屆第 3 會期第 13 次會議議案關係文書

<p>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>及建築物抵付權利變換負擔者，免徵土地增值稅及契稅。</p>	
<p>第五十六條 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。</p>	<p>第四十七條 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。</p>	<p>條次變更。</p>
<p>第五十七條 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比率，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。</p>	<p>第四十八條 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： 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。</p>	<p>條次變更。</p>
<p>第五十八條 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</p>	<p>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</p>	<p>條次變更。</p>

<p>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>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>第五十九條 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。</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>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。</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。</p>
<p>第六十條 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。</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，於申請募集都市更新投資信託基</p>	<p>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。</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，於申請募集都市更新投資信託基</p>	<p>條次變更。</p>

立法院第 9 屆第 3 會期第 13 次會議議案關係文書

<p>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>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><u>第六十一條</u> 實施者得以推動都市更新事業為目的新設立股份有限公司，並得公開招募股份；其股東大會應包括超過半數之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。</p> <p><u>前項超過半數決議權之土地、合法建築物所有權人所持有之產權面積，應超過更新地區總土地及合法建物面積三分之二以上，並應報經中央主管機關核定。</u></p> <p>設立公司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>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>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><u>第五十二條</u> 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><u>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。</u></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>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>一、條次變更。</p> <p>二、修正第一項並增訂第二項，以強化單元內土地、合法建物所有權人對都市更新事業推動之實質參與。</p> <p>三、原條文第一項後段移列為第三項，原條文第三項及第四項遞移為第四項及第五項。</p>
<p><u>第六十二條</u> 因實施都市更新事業而興修之重要公共設施</p>	<p><u>第五十三條</u> 因實施都市更新事業而興修之重要公共設施</p>	<p>條次變更。</p>

<p>，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>，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>第六章 監督及管理</p>	<p>第六章 監督及管理</p>	<p>章名未修正。</p>
<p>第六十三條 實施者依第十條或第十一條規定實施都市更新事業，應依核准之事業概要所表明之實施進度擬訂都市更新事業計畫報核；屆期未報核者，核准之事業概要自動失其效力，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、依消費者債務清理條例聲請清算登記之管理人、預告登記請求權人及第十二條第三款、第七款規定之代管或代為標售機關。</p> <p>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。</p>	<p>第五十四條 實施者依第十條或第十一條規定實施都市更新事業計畫，應自獲准之日起一年內，擬具都市更新事業計畫報核；逾期未報核者，直轄市、縣（市）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。</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。</p> <p>三、修正第一項規定，明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。另明定直轄市、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，爰刪除現行條文第一項但書規定。</p>
<p>第六十四條 都市更新以重建方式處理時，實施者應於建築執照核發前，將其土地及實施都市更新事業所需資金信託予信託業，由受託人依</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、為保障，避免實施者因不履約或因資金週轉等原因造成工程停擺，增訂本條，要求實施者於核發建照前，將</p>

<p>信託契約之約定執行履約管理。</p> <p>前項信託契約，應於申報開工前經各級主管機關備查。主管機關應於建築執照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>其土地及實施資金信託，由受託人依信託契約之約定執行履約管理，其資金應依工程進度專款專用，並由受託人取得該重建工程及建築物之所有權。</p> <p>三、第二項規定依第一項所訂之信託契約，應於申報開工前送各級主管機關備查。為使相關資訊易於查對，主管機關應於建築執照中註記該建物為信託財產，並註記委託人與受託人名稱。</p>
<p>第六十五條 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。</p>	<p>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。</p>	<p>條次變更。</p>
<p>第六十六條 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，並應派員監管、代管或為其他必要之處理：</p> <p>一、<u>於核定發布實施後，違反或擅自變更章程、事業計畫或權利變換計畫。</u></p> <p>二、業務廢弛。</p> <p>三、事業及財務有嚴重缺失。</p> <p>四、<u>實施者有不法行為，經相對人提起訴訟且法院起訴，或經刑事警察局查獲不法情事，並經檢察機關起訴。</u></p> <p>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。</p>	<p>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：</p> <p>一、違反或擅自變更章程、事業計畫或權利變換計畫。</p> <p>二、業務廢弛。</p> <p>三、事業及財務有嚴重缺失。</p> <p>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。</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、直轄市、縣（市）主管機關有派員監督、代管或為其他必要處理之義務，爰酌以修正第一項文字。</p> <p>三、為確保實施者依據已核定之事業計畫推行都市更新，新增第一項第一款之要件。</p> <p>四、為避免實施者以不法行為推動都市更新，於查獲不法情事並經檢查機關起訴後，其以不法行為所實施之都市更新仍繼續進行，並使其得以獲利，爰增訂本條第一項第四款。</p>

立法院第 9 屆第 3 會期第 13 次會議議案關係文書

第六十七條 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，檢具竣工書圖及更新成果報告，送請當地直轄市、縣（市）主管機關備查。	條次變更。
第七章 罰則	第七章 罰則	章名未修正。
第六十八條 不依第三十二條第三項或第四十二條第三項規定拆除、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，並配合本條例修正調整所引條次。
第六十九條 實施者無正當理由拒絕、妨礙或規避第六十五條之檢查者，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，並配合本條例修正調整所引條次。
第七十條 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。
第八章 附則	第八章 附則	章名未修正。
第七十一條 都市更新案實施者申請建造執照，其相關法規之適用，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。 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，得依前項規定延長一年。但權利變換計畫審議之期間及其他不可歸責於實施者事由而遲誤之期間，得扣除之。 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。	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，以申請建造執照日為準。 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	一、條次變更。 二、現行實務上，都市更新事業計畫與權利變換計畫依現行條文第二十九條第一項規定分別報核時，迭因主管機關審議，或因配合公有土地處理、主管機關代為拆遷等非可歸責於實施者事由，致實施者未能依限申請建造執照而必須以申請建造執照日之法規為準，造成相關法規適用之問題。第二項爰增訂但書規定，明定相關遲誤之時間應予扣除，俾利實務執行。

立法院第 9 屆第 3 會期第 13 次會議議案關係文書

<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）主管機關怠於或遲未處理時，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>、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><u>第七十二條</u> 本條例施行細則，由中央主管機關定之。</p>	<p><u>第六十一條</u> 本條例施行細則，由中央主管機關定之。</p>	<p>條次變更。</p>
<p><u>第七十三條</u> 本條例自公布日施行。</p>	<p><u>第六十二條</u> 本條例自公布日施行。</p>	<p>條次變更。</p>