

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12月27日印發

院總第 686 號 委員提案第 21564 號

案由：本院委員賴瑞隆、邱志偉等 16 人，鑑於國內都市更新因法令不適、實施者與地主信任度不足，致使各城市普遍都市更新推動困難，造成都市地區建築物結構老化、防災抗震能力不足、生活環境劣化、都市機能衰敗等現象，極需檢討法令，提供政府、業者，與地主充分溝通協商機會，以利都市更新事業之推動；另各級政府得因應交通樞紐、水岸、港灣周邊或防災需求，劃定策略性更新地區推動都市更新事業，以發展都市特色，帶動都市發展。爰提案修正「都市更新條例部分條文」。是否有當？敬請公決。

說明：

- 一、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）
- 二、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及為配合政府都市防災需求，得劃定或變更為策略性更新地區。（修正條文第七條之一）
- 三、更新地區未涉及都市計畫之擬定或變更者，應依細部計畫程序辦理公開展覽、說明會、審議及發布實施，強化資訊公開及增加民眾參與，以符合程序正義。全區辦理整建或維護者，或符合第七條因重大事變或災害，得逕由主管機關發布實施，以加速更新進程。（修正條文第八條）
- 四、都市更新主管機關人力及行政資源受限，並為提升其資產效益，政府機關（構）經主管機關同意後，除自行實施外，亦得經公開評選委託都市更新事業機構實施都市更新事業。政府主導之都市更新案免擬具事業概要，得逕擬訂都市更新事業計畫。（修正條文第九條）
- 五、未經政府劃定為應實施更新之地區，如符合本條例第六條建築物有妨害公共安全、公共衛生或社會治安之虞者，得按主管機關所定更新單元劃定基準，自行劃定更新單元，申請實施都市更新事業。（修正條文第十一條）

立法院第 9 屆第 4 會期第 15 次會議議案關係文書

- 六、配合中央主管機關劃定或變更為策略性更新地區，或由中央主管機關迅行劃定或變更之更新地區內辦理之都市更新事業，得逕送中央主管機關審議通過後核定發布實施之規定。為避免部分都市更新事業計畫經審議修正幅度較大，影響所有權人權益，各級主管機關審議認有重大調整，各級主管機關得要求重行公開展覽。（修正條文第十九條）
- 七、無法徵得全數地主同意之協議合建案，應全數回歸一般權利變換之規定。（刪除條文第二十五條之一）
- 八、權利變換範圍內土地改良物未拆除或遷移完竣前，不得辦理更新後土地及建築物銷售。（修正條文第三十四條）

提案人：賴瑞隆 邱志偉
連署人：陳 瑩 陳素月 周春米 楊 曜 邱泰源
葉宜津 蔡易餘 鍾孔炤 黃秀芳 劉建國
鄭寶清 張廖萬堅 姚文智 Kolas Yotaka

都市更新條例部分條文修正草案對照表

修正條文	現行條文	說明
<p>第七條 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，迅行劃定或變更更新地區，並視實際需要訂定或變更都市更新計畫：</p> <p>一、因戰爭、地震、火災、水災、風災或其他重大事變遭受損壞。</p> <p>二、為避免重大災害之發生。</p> <p>三、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規定之建築物。</p> <p>前項更新地區之劃定、變更或都市更新計畫之訂定、變更，中央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>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，並視實際需要訂定或變更都市更新計畫：</p> <p>一、因戰爭、地震、火災、水災、風災或其他重大事變遭受損壞。</p> <p>二、為避免重大災害之發生。</p> <p>三、<u>為配合中央或地方之重大建設。</u></p> <p>前項更新地區之劃定或都市更新計畫之擬定、變更，上級主管機關得指定該管直轄市、縣（市）主管機關限期為之，必要時並得逕為辦理。</p>	<p>一、刪除現行條文第三款中配合中央或地方之重大建設之規定，並移至第八條策略性更新地區檢討。</p> <p>二、為加速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危險建築物所有權人重建之進程，增列第三款為迅行劃定更新地區。</p> <p>三、第二項配合實務執行及第二條主管機關之規定酌作文字修正。</p>
<p>第七條之一 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：</p> <p>一、位於鐵路及捷運場站一定範圍內配合都市發展需要者。</p> <p>二、位於都會區水岸、港灣周邊適合高度再開發地區者。</p> <p>三、基於都市防災必要，且具有整體性都市再開發效果之地區。</p> <p>四、其他配合重大發展建設需要辦理都市更新者。</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、參考鄰國日本為加速推動都市更新「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，及為配合政府都市防災需求，得劃定或變更為策略性更新地區。</p>

<p>第八條 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，<u>依都市計畫法有關細部計畫規定程序辦理</u>；其涉及都市計畫主要計畫或細部計畫之擬定或變更者，依都市計畫法規定程序辦理，主要計畫或細部計畫得一併辦理擬定或變更。</p> <p>全區採整建或維護方式處理者，<u>或依第七條第一項第一款、第二款規定劃定之更新地區，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。</u></p>	<p>第八條 更新地區之劃定及都市更新計畫之擬定或變更，未涉及都市計畫之擬定或變更者，<u>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</u>；其涉及都市計畫主要計畫或細部計畫之擬定或變更者，依都市計畫法規定程序辦理，主要計畫或細部計畫得一併辦理擬定或變更。</p> <p>採整建或維護方式處理之更新地區，得逕由各級主管機關劃定公告實施之，免依前項規定辦理審議。</p>	<p>一、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，應依細部計畫程序辦理公開展覽、說明會、審議及發布實施，強化資訊公開及增加民眾參與，以符合程序正義。</p> <p>二、更新地區如係採部分重建、部分整建或維護方式處理時，涉及民眾重建事宜，影響民眾權益甚鉅，仍應依第一項規定辦理劃定。第二項規定全區辦理整建或維護者，或符合第七條因重大事變或災害，始得逕由主管機關發布實施，免依第一項規定程序辦理，以加速更新進程。</p>
<p>第九條 經劃定應實施更新之地區，除本條例另有規定外，<u>直轄市、縣（市）主管機關得採下列方式之一，免擬具事業概要，依第十九條規定，逕行擬訂都市更新事業計畫辦理：</u></p> <p><u>一、自行實施或經公開評選委託都市更新事業機構為實施者實施。</u></p> <p><u>二、同意其他機關（構）自行實施或經公開評選委託都市更新事業機構為實施者實施。</u></p> <p>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。</p> <p>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</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>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，<u>上級主管機關得準用前項規定辦理。</u></p>	<p>一、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，而更新地區內之公有土地管理機關（構），亦有提升其資產效益之責任，爰修正第一項分款規範政府主導之方式，並增訂政府機關（構）經主管機關同意後，除自行實施外，亦得經公開評選委託都市更新事業機構實施都市更新事業，以增加執行彈性。</p> <p>二、依現行規定，政府主導之都市更新案免擬具事業概要，得逕依第十九條規定擬訂都市更新事業計畫報核，爰修正第一項，以資明確。</p> <p>三、配合新增第八條策略性更新地區，規定其都市更新事業之實施亦得由中央主管機關主導辦理，增加推動能量，爰修正第三項。</p> <p>四、為鼓勵民間參與都市再生</p>

<p>更新事業之實施，中央主管機關得準用前二項規定辦理。</p> <p><u>前三項辦理之都市更新事業範圍內公有土地及建築物依法分配之土地、建築物或公共設施，得由民間更新事業機構投資營運，營運期間屆滿後營運權歸還政府。</u></p>		<p>地區之開發，增加都市更新實施之彈性，爰參考促進民間參與公共建設法第八條規定，使民間參與都市更新之模式能夠更多樣化。</p>
<p>第十一條 未經劃定應實施更新之地區，<u>有第六條第一款、第二款或第六款情形之一者</u>，土地及合法建築物所有權人得按主管機關所定更新單元劃定基準，自行劃定更新單元，依前條規定，申請實施都市更新事業。</p> <p><u>前項更新單元劃定基準於本條例中華民國○年○月○日修正之條文施行後訂定或修正者，應經該管政府都市計畫委員會審議通過後發布實施之。</u></p>	<p>第十一條 未經劃定應實施更新之地區，土地及合法建築物所有權人為<u>促進其土地再開發利用或改善居住環境</u>，得依主管機關所定更新單元劃定基準，自行劃定更新單元，依前條規定，申請實施該地區之都市更新事業。</p>	<p>一、第一項規定未經政府劃定為應實施更新之地區，如符合本條例第六條建築物有妨害公共安全、公共衛生或社會治安之虞者，得由所有權人擬具事業概要，申請實施都市更新事業。</p> <p>二、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，並增訂緩衝條款。</p>
<p>第十九條 都市更新事業計畫由實施者擬訂，送由當地直轄市、縣（市）主管機關審議通過後核定發布實施；其屬<u>中央主管機關依第七條第二項或第七條之一規定劃定之更新地區</u>，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</p>	<p>第十九條 都市更新事業計畫由實施者擬訂，送由當地直轄市、縣（市）主管機關審議通過後核定發布實施；其屬依第七條第二項規定辦理之都市更新事業，得逕送中央主管機關審議通過後核定發布實施。並即公告三十日及通知更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人；變更時，亦同。</p> <p>擬訂或變更都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。</p> <p>都市更新事業計畫擬訂或變更後，送各級主管機關審議前，應於各該直轄市、</p>	<p>一、配合中央主管機關得依第七條之一條劃定或變更為策略性更新地區，並參依第七條第二項中央主管機關逕行劃定或變更之更新地區內辦理之都市更新事業，得逕送中央主管機關審議通過後核定發布實施之規定，爰修正第一項。</p> <p>二、為避免部分都市更新事業計畫經審議修正幅度較大，影響所有權人權益，應讓所有權人了解審議修正內容及表達意見，爰修正第四項規定經各級主管機關審議認有重大調整，各級主管機關得要求重行公開展覽。</p> <p>三、考量事業概要係屬都市更新事業之發起階段，同意比</p>

<p>或變更後，送各級主管機關審議前，應於各該直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所公開展覽三十日，並舉辦公聽會；實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意者，公開展覽期間得縮短為十五日。</p> <p>前二項公開展覽、公聽會之日期及地點，應登報周知，並通知更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制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。除經各級主管機關審議認有重大調整要求重行公開展覽者外，免再公開展覽。</p> <p>依第七條規定劃定之都市更新地區或採整建、維護方式辦理之更新單元，實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人之同意者，於擬訂或變更都市更新事業計畫時，得免舉辦公開展覽及公聽會，不受前三項規定之限制。</p> <p><u>都市更新事業計畫擬訂或變更後，與事業概要內容不同者，免再辦理事業概要之變更。</u></p>	<p>縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所公開展覽三十日，並舉辦公聽會；實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意者，公開展覽期間得縮短為十五日。</p> <p>前二項公開展覽、公聽會之日期及地點，應登報周知，並通知更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制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>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，爰新增第六項，規定免再辦理事業概要之變更，以縮短行政作業程序。</p>
<p>第二十五條之一（刪除）</p>	<p>第二十五條之一 以協議合建方式實施都市更新事業，未能依前條第一項取得全體土地及合法建築物所有權人同意者，得經更新單元範圍內私有土地總面積及私有合法</p>	<p>一、本條刪除。 二、現行規定採行多數同意協議合建時，對於少數不同意協議合建者，得申請主管機關徵收其所有權，並讓售與實施者；或對於少數不同意</p>

	<p>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。</p>	<p>協議合建者，以權利變換強制分配方式。除有政府協助建商強制徵收民地之疑外，實施者徵收造成同一更新單元內有些地主採協議合建有些地主採權利變換之不公，恐影響都市更新案推動之公正性。爰建議無法徵得全數地主同意之協議合建案，應全數回歸一般權利變換之規定。</p>
<p>第三十四條 依權利變換計畫申請建築執照，得以實施者名義為之，並免檢附土地、建物及他項權利證明文件。 <u>權利變換範圍內土地改良物未拆除或遷移完竣前，不得辦理更新後土地及建築物銷售。</u></p>	<p>第三十四條 依權利變換計畫申請建築執照，得以實施者名義為之，並免檢附土地、建物及他項權利證明文件。</p>	<p>考量以權利變換實施都市更新事業時，毋須取得全體所有權人同意即可申領建築執照，如依公寓大廈管理條例第五十八條規定，於領得建造執照即可辦理銷售，後續實施者無法與未同意之拆遷戶達成共識協調解決，致無法順利拆遷時，更新事業即無法依進度實施，將影響預售戶之權益。爰增訂第二項，規定非經完成拆遷作業不得預售。</p>

立法院第 9 屆第 4 會期第 15 次會議議案關係文書