

立法院議案關係文書 (中華民國41年9月起編號)  
中華民國107年2月26日印發

院總第 686 號 委員提案第 21657 號

案由：本院委員曾銘宗等 16 人，鑑於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部分都市更新條例條文違憲，檢討修正都市更新條例有關事業概要同意比率門檻過低及未經適當組織審議、賦予陳述意見之機會等事項，並改善權利變換進行都市更新之相關程序規定，加強資訊公開及民眾參與，俾利都市更新之延續及實施，並保障人民之財產權及居住權，爰提出「都市更新條例」部分條文修正草案。是否有當？敬請公決。

說明：都市更新條例自 87 年 11 月 11 日公布施行以來，至今歷經八次修正，最近一次於 99 年 5 月 12 日修正施行。鑒於 102 年 4 月 26 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，且臺灣早期發展地區呈現建築物結構老化、都市機能衰敗，修正都市更新條例實刻不容緩。為健全並強化都市更新條例之公益性，以符合憲法所要求之正當行政程序，維護民眾權益，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，復甦都市機能，爰擬具都市更新條例部分條文修正草案，其修正要點如下：

- 一、為使相關權利人能充分了解相關更新內容，擴大民眾參與，並給予無資力者必要之法律協助，實施者應充分揭露更新資訊，地方政府並應提供法令諮詢及訴訟扶助。（修正條文第四條之一）
- 二、耐震能力不足、高氯離子混凝土、經偵檢確定遭放射性污染之建物，各級主管機關得優先劃定為更新地區，以強化人民居住安全。（修正條文第六條）
- 三、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）
- 四、為使人民得積極參與發動更新作業程序，賦予土地及合法建築物所有人得向各級主管機關提議劃定更新地區及規定主管機關處理方式，並於必要時通知其陳述意見。（修正條文第七條之一）

立法院第 9 屆第 5 會期第 1 次會議議案關係文書

- 五、明定更新地區之劃定及都市更新計畫之擬訂或變更，未涉及都市計畫之擬訂或變更者，主管機關仍應舉辦公聽會，並準用都市計畫法有關細部計畫程序之規定辦理，以符合實務執行現況。（修正條文第八條）
- 六、為增加事業概要之代表性，提高其應取得同意門檻至五分之一，並應經主管機關以合議制及公開方式審議後始予核准。（修正條文第十條及第十六條）
- 七、明定未經政府劃定更新之地區，得由民間依主管機關所定更新單元劃定基準，舉辦公聽會並申請劃定更新單元及核准事業概要；增訂更新單元劃定基準，應經都市計畫委員會審議通過後實施之規定。（修正條文第十一條）
- 八、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。（修正第十九條之一）
- 九、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。（修正第十九條之二及第二十九條）
- 十、增訂都市更新事業計畫應表明事項及風險控管方案，俾利後續都市更新之進行並減少爭議。（修正第二十一條）
- 十一、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。（修正條文第二十二條）
- 十二、協議合建係於私契約協議權利價值分配結果，實施者若無法取得全體所有權人之同意時，應採權利變換方式辦理，以確保公平合理分配，爰刪除現行條文第二十五條之一。
- 十三、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。（修正第二十九條）
- 十四、為增加所有權人參與都市更新意願，修正延長更新後房屋稅減半課徵期限；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。（修正條文第四十六條）

提案人：曾銘宗

連署人：李彥秀 費鴻泰 孔文吉 張麗善 吳志揚

鄭天財 Sra Kacaw 陳學聖 柯志恩 王育敏

王惠美 顏寬恒 許淑華 羅明才 林麗蟬

陳超明

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>第三條 本條例用詞，定義如下：</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p><u>三、更新地區：指依本條例或都市計畫法規定程序，於都市計畫特定範圍內劃定或變更應進行都市更新之地區。</u></p> <p>四、更新單元：指可單獨實施都市更新事業之範圍。</p> <p><u>五、實施者：指依本條例規定實施都市更新事業之機關、機構或團體。</u></p> <p><u>六、協議合建：指更新單元內之私有土地及私有合法建築物所有權人，全體同意實施者所提都市更新事業計畫，並於計畫核定發布實施後，按雙方約定處理相關權利及義務。</u></p> <p><u>七、權利變換：指更新單元內重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人、實施者或與實施者協議出資之人，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值比率及提供資金額度，分配更</u></p>	<p>第三條 本條例用語定義如下：</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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>一、序文之「用語」，依法制體例，修正為「用詞」。</p> <p>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」。</p> <p>三、本條例第二章為更新地區之劃定，然「更新地區」指涉之範圍及內涵明確性尚有不足，不利執行，爰新增第三款補充其定義。</p> <p>四、考量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，且為避免與都市計畫「分區」用詞產生混淆，爰將現行條文第三款改為第四款並酌修有關更新單元之定義。</p> <p>五、增訂第六款，明定協議合建之定義，俾資明確。</p> <p>六、現行條文第五款遞移為修正條文第七款，並為因應災後重建及政府主導大規模都市更新事業推動，都市更新案件擬採部分集中分配房地、部分先行分配素地，另行開發之需要，爰修正權利變換定義中有關分配之權利項目。</p>

<p>新後土地、建築物或權利金。</p>		
<p>第四條 都市更新處理方式，分為下列三種：</p> <p>一、重建：指拆除更新單元內原有建築物，重新建築，住戶安置，改進公共設施，並得變更土地使用性質或使用密度。</p> <p>二、整建：指改建、修建更新單元內建築物或充實其設備，並改進公共設施。</p> <p>三、維護：指加強更新單元內土地使用及建築管理，改進公共設施，以保持其良好狀況。</p> <p><u>都市更新事業得以前項二種以上處理方式辦理之。</u></p>	<p>第四條 都市更新處理方式，分為下列三種：</p> <p>一、重建：係指拆除更新地區內原有建築物，重新建築，住戶安置，改進區內公共設施，並得變更土地使用性質或使用密度。</p> <p>二、整建：係指改建、修建更新地區內建築物或充實其設備，並改進區內公共設施。</p> <p>三、維護：係指加強更新地區內土地使用及建築管理，改進區內公共設施，以保持其良好狀況。</p>	<p>一、配合修正條文第三條第二款有關都市更新事業之定義，已明定都市更新事業之實施，以經主管機關劃定或核准之「更新單元」為範圍，爰各款配合酌作修正。</p> <p>二、為加強提倡都市更新「整建及維護」方式，政府應鼓勵在都市更新單元中同時採用「重建」、「整建」與「維護」兩種以上辦理方式，使都市更新單元內無意願參與「重建」之居民，除要求劃定更新單元外，可經由與開發者商議採「重建」與「整建」或「維護」並行之更新計畫，達到改善居住環境之目標，爰新增第二項。</p>
<p>第四條之一 實施者應於適當地點提供諮詢服務，並於專屬網頁、政府公報、電子媒體、平面媒體或會議以適當方式充分揭露更新相關資訊。</p> <p>前項諮詢服務、資訊內容、揭露方式及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。</p> <p>直轄市、縣（市）主管機關應就都市更新涉及之相關法令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。</p>		<p><u>一、本條新增。</u></p> <p>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，影響更新單元內相關權利人之權益至深且鉅，為使相關權利人能充分了解相關計畫內容，第一項爰明定實施者應將相關資訊公開，並提供諮詢服務，以擴大民眾參與。</p> <p>三、按民眾參與之方式眾多，包括網際網路、設置工作站、小型座談會等，均能達到廣泛週知及擴大民眾參與之功能，爰於第二項授權由中央主管機關另定辦法規範之。</p> <p>四、第三項明定地方政府應提供都市更新相關法令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</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、鄰棟間隔不足或耐震能力不足，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。</p> <p>四、建築物未能與政府重大建設計畫配合。</p> <p>五、具有歷史、文化、藝術、科學紀念價值，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公共安全。</p> <p>七、經鑑定為高氯離子混凝土之建築物，有妨害公共安全之虞。</p> <p>八、經偵檢確定遭受放射性污染之建築物。</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>護。</p> <p>一、修正本條第一款，針對高危險地區，將耐震係數偏低的建築群得以透過都市更新的手段，以強化居民居住安全。</p> <p>二、部分地區於都市計畫發布實施後，老舊建物現況使用與都市計畫賦予其應有之都市機能仍有不符之情形，影響都市健全發展，宜優先劃定為更新地區，鼓勵實施都市更新事業，爰修正第三款。至於老舊建物之定義，由地方政府視地方情形因地制宜認定之。</p> <p>三、因重大建設須優先劃定更新地區者，應以配合政府建設計畫者為限，第四款爰酌作修正。</p> <p>四、配合文化資產保存法第三條有關文化資產之規定，爰於第五款增訂科學價值之保存維護，為優先劃定更新地區之事由。</p> <p>五、為強化優先更新地區之劃定須與本條例改善居住環境及增進公共利益之立法目的連結，爰修正第六款，以資明確。</p> <p>六、高氯離子建築物的海砂屋，及使用到輻射污染鋼筋的輻射屋，除了對住戶本身產生危害風險，倘其情況嚴重，亦有影響公共安全之疑慮，爰增列第七款、第八款等依法確定有妨害公共安全之虞之建築物，主管機關得優先劃定為更新地區。</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</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</p>	<p>一、為配合實務執行，爰序文酌作修正。</p> <p>二、現行第一項第三款係為配</p>

<p>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><u>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規定之建築物。</u></p> <p>前項更新地區之劃定、變更或都市更新計畫之訂定、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>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、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>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
<p>第七條之一 符合第六條或第七條之情形，而主管機關未為劃定者，土地及合法建築物所有權人得向直轄市、縣（市）主管機關提議劃定更新地區。</p> <p>其申請要件及應檢附之文件，由當地直轄市、縣（市）主管機關定之。</p> <p>直轄市、縣（市）主管機關受理前項提案時，應依下列情形分別處理，必要時得通知提議之土地及合法建築物所有權人陳述意見：</p> <p>一、無劃定必要者，附理由通知原提議者。</p> <p>二、有劃定必要者，依第九條規定程序辦理。</p>		<p><u>一、本條新增。</u></p> <p>二、有法定得「優先劃定更新地區」或「迅行劃定更新地區」之情形，而主管機關未為劃定者，賦予土地及合法建築物所有權人得向直轄市、縣（市）主管機關提議劃定更新地區，使人民得積極參與發動更新作業程序，爰明定第一項及第二項規定。</p> <p>三、第三項規定直轄市、縣（市）主管機關受理前項提案之處理程序，於必要時得給予提議之土地及合法建築物所有權人陳述意見之機會。</p>
<p>第八條 更新地區之劃定或變更及都市更新計畫之擬定或變更，未涉及都市計畫之擬定或變更者，<u>主管機關應舉</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，送各級主管機關遴聘</p>	<p>一、修正第一項規定，明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</p>

<p><u>辦公聽會，並準用都市計畫法有關細部計畫程序之規定辦理</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><u>符合下列情形者，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>一、<u>全區採整建或維護方式處理之更新地區。</u></p> <p>二、<u>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。</u></p>	<p>(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。</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>者，應舉辦公聽會，聽取該地區土地及合法建築物所有權人之意見，並準用都市計畫法有關細部計畫程序辦理公開展覽、說明會、送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。</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更新地區之劃定或變更及都市更新計畫之訂定或變更。而為避免爭議，爰修正第二項，規定全區辦理整建或維護者，及依第七條因災害受損、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，因其更新重建具急迫性，且涉民眾生命財產安全，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。</p>
<p>第十條 <u>經劃定或變更應實施更新之地區，其土地及合法建築物所有權人得就主管機關劃定之更新單元，或依所定更新單元劃定基準自行劃定更新單元，舉辦公聽會，擬具事業概要，連同公聽會紀錄，申請當地直轄市、縣(市)主管機關依第十六條規定審議核准，自行組織都市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；變更時，亦同。</u></p> <p>前項之申請，應經該更新單元範圍內私有土地及私</p>	<p>第十條 經劃定應實施更新之地區，其土地及合法建築物所有權人得就主管機關劃定之更新單元，或依所定更新單元劃定基準自行劃定更新單元，舉辦公聽會，擬具事業概要，連同公聽會紀錄，申請當地直轄市、縣(市)主管機關核准，自行組織更新團體實施該地區之都市更新事業，或委託都市更新事業機構為實施者實施之。</p> <p>前項之申請，應經該更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</p>	<p>一、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第十六條合議及公開方式規定審議核准。另新增事業概要如有變更時，亦應依同項前段規定，舉辦公聽會，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。</p> <p>二、參照司法院釋字第七百零</p>

<p>有合法建築物所有權人均超過<u>五分之一</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>五分之一</u>之同意；其同意比例已達第二十二條規定者，得免擬具都市更新事業概要，並依第十五條及第十九條規定，逕行擬具都市更新事業計畫辦理。</p> <p><u>任何人民或團體得於第一項審議前，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、囑託限制登記機關及預告登記請求權人。</u></p>	<p>總面積及合法建築物總樓地板面積均超過十分之一之同意；其同意比例已達第二十二條規定者，得免擬具都市更新事業概要，並依第十五條及第十九條規定，逕行擬具都市更新事業計畫辦理。</p>	<p>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，將同意比率提升至五分之一。</p> <p>三、應賦予人民提供意見予主管機關參考之權利，以符正當程序之保障，爰增訂第三項。</p> <p>四、為保障相關權利人之受告知權，需公告並個別通知核准之事業概要，爰增訂第四項。</p>
<p>第十一條 <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至第八款情形之一者，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，依前條規定，舉辦公聽會，擬具事業概要，連同公聽會紀錄，申請劃定更新單元及核准事業概要。</u></p> <p><u>前條第一項及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，應提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 <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、第一項明定未經政府劃定更新之地區，如符合本條例第六條特定優先更新地區劃定之原則者，得由所有權人擬具事業概要，建請直轄市、縣（市）主管機關同意劃定更新單元，並審議核准事業概要，且於申請劃定更新單元範圍前，應舉行公聽會，說明該更新單元所劃定範圍之必要性及合理性，並聽取該劃定單元範圍內及其周圍附近土地及合法建築物所有權人之意見，以利都市更新順利推動，爰酌作文字修正，列為第一項。</p> <p>二、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</p>



		<p>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該管政府都市計畫委員會審議通過，並增訂緩衝期間。</p>
<p>第十六條 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。</p> <p>各級主管機關依前項規定辦理審議及處理有關爭議時，與案情有關之人民或團體代表得列席陳述意見。</p> <p><u>第一項審議會之職掌、組成、利益迴避等相關事項之規程由中央主管機關定之。</u></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、配合修正條文第十條第一項，增列事業概要亦為主管機關（構）應以合議制及公開方式審議之範圍。另參照釋字第七百零九號解釋文之意旨，應保障人民參與之機會，以符合正當程序，爰增訂第二項主管機關於審議時，有關人民或團體代表得與會陳述意見之規定。</p> <p>二、審議會之組成宜有相關規程，以利運行，爰增訂第三項。</p>
<p>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：</p> <p>一、<u>有下列情形之一而辦理變更者，免依第十九條規定辦理公聽會及公開展覽：</u></p> <p><u>（一）依第二十五條第一項本文以權利變換方式實施，無第三十九條之情形，且經更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意。</u></p> <p><u>（二）依第二十五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</u></p>	<p>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：</p> <p>一、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，免依前條規定舉辦公開展覽、公聽會及審議：</u></p> <p>（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。</p> <p>（二）第二十一條第十一款所定事項之變更，經全體土地及合法建築物所有權人同意。</p> <p>二、第二十一條第七款至第</p>	<p>一、新增第一款各目，在全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意時，為使程序辦理更有效率，故簡化作業程序，免辦公聽會及公開展覽。</p> <p>二、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，並酌作文字修正。</p> <p>三、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，如已取得全體同意者，則可簡化作業</p>

<p>人同意。</p> <p>二、有下列情形之一而辦理變更者，免依第十九條規定舉辦公聽會、公開展覽及審議：</p> <p>(一)第二十一條第一項第二款實施者之變更，於依第二十二條規定徵求同意，並經原實施者與新實施者辦理公證。</p> <p>(二)第二十一條第一項第十一款至第十四款、第十七款至第十九款所定事項之變更，經更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意。但第十二款之變更以不減損其他受拆遷安置戶之權益為限。</p> <p>三、第二十一條第一項第七款至第十款所定事項之變更，經各級主管機關認定不影響原核定之都市更新事業計畫者，或第二十一條第二項應敘明事項之變更，免依第十九條規定舉辦公聽會、公開展覽及依第二十二條規定徵求同意。</p>	<p>十款所定事項之變更，經各級主管機關認定不影響原核定之都市更新事業計畫者，免舉辦公開展覽、公聽會及依第二十二條規定徵求同意。</p>	<p>程序，無須舉辦公聽會、公開展覽及審議，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，仍應依第十九條規定程序辦理。</p> <p>四、修正條文第二十一條第二項規定，如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二十一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，以增進執行效率。</p>
<p>第十九條之二 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；各級主管機關應斟酌聽證紀錄，並說明採納或不採納之理由作成核定：</p> <p>一、於計畫核定前已無爭議。</p> <p>二、依第四條第二款或第三款以整建或維護方式處理</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>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</p>

<p>，經更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意。</p> <p>三、符合第十九條之一第二款或第三款之情形。</p> <p>四、依第二十五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。</p> <p>不服依前項經聽證作成之行政處分者，其行政救濟程序，免除訴願及其先行程序。</p> <p>第一項舉行聽證之方式、通知對象及其他應遵循事項之辦法，由中央主管機關定之。</p>		<p>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，以減少其後行政處分作成之爭議，爰增訂第一項規定。</p> <p>三、依行政程序法第一百零九條規定，依聽證作成之行政處分，免除訴願及其先行程序，爰於第二項規定之。</p> <p>四、舉行聽證之細節性規範，授權由中央主管機關參酌行政程序法有關聽證之規定另定之，俾補充行政程序法關於都市更新聽證程序之不足，爰於第三項明定之。</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><u>一、更新單元劃定之依據與理由，其劃定對社區整體發展之公益性及必要性。</u></p> <p>二、實施者。</p> <p>三、現況分析，含更新單元內土地及建築物，以及周邊地區。</p> <p>四、計畫目標。</p> <p>五、細部計畫及其圖說。</p> <p>六、處理方式及其區段劃分。</p> <p>七、區內公共設施興修或改善計畫，含配置之設計圖說。</p> <p>八、整建或維護區段內建築物改建、修建、維護或充實設備之標準及設計圖說。</p> <p>九、重建區段之土地使用計畫，含建築物配置及設計圖說。</p>	<p>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、細部計畫及其圖說。</p> <p>六、處理方式及其區段劃分。</p> <p>七、區內公共設施興修或改善計畫，含配置之設計圖說。</p> <p>八、整建或維護區段內建築物改建、修建、維護或充實設備之標準及設計圖說。</p> <p>九、重建區段之土地使用計畫，含建築物配置及設計圖說。</p> <p>十、都市設計或景觀計畫。</p> <p>十一、實施方式及有關費用分擔。</p> <p>十二、拆遷安置計畫。</p>	<p>一、都市更新事業計畫應表明之事項，應更明確，方可減少爭議，俾利都市更新後續之進行。更新單元之劃定，應具有公益性及必要性，爰修正第一款；都市更新事業計畫應分析更新單元內外現況，爰修正第三款。</p> <p>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。</p> <p>三、現行第十七款及第十八款款次配合遞移。</p>

<p>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></p>	<p>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。</p>	<p>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，以利更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人評估，作為是否同意都市更新之依據。          五、重建為都市更新方式中影響民眾權益最大之選項，應有適度之風險控管，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。</p>
<p>第二十二條 實施者擬訂或變更都市更新事業計畫報核時，應經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；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，除依第七條劃定之都市更新地區，應經更新單元範圍內私</p>	<p>一、依第九條經公開評選之都市更新案，免徵求同意，強制實施之正當性易遭質疑，恐有違憲疑義。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</p>

但私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過十分之九同意者，其所有權人數不予計算：

一、依第九條規定經公開評選委託都市更新事業機構辦理者：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。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。

二、依第十條規定辦理者：

(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。

(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四分之三之同意。

三、依第十一條規定辦理者：應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過四分之三，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意。

前項人數與土地及建築

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。

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。另為免都市更新案為少數私人主導實施，如公有土地面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。

二、參酌釋字第七百零九號解釋文之意旨，實施者擬訂或變更都市更新事業計畫報核之同意比率，宜再檢討，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，就所有權人及土地面積同意比例均適度提高，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。

三、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。

四、增訂第三項，規定同一更新單元採不同方式處理都市更新事業者，其同意比率之計算方式。

五、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權利義務相同之規定，執行上屢有爭議，爰修正第四項，使所有權人得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，撤銷同意，以兼顧民眾權益之保障及都市更新事業計畫之安定性。

<p>物所權比率之計算，準用第十二條之規定。</p> <p>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。第十條第二項同意比率之計算，亦同。</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。</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>一、本條刪除。</p> <p>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>第二十九條 以權利變換方式實施都市更新時，實施者應</p>	<p>第二十九條 以權利變換方式實施都市更新時，實施者應</p>	<p>一、第一項修正係為解決現行權利變換計畫未徵求同意之</p>

<p><u>擬訂都市更新事業計畫及準用第二十二條規定徵得同意之權利變換計畫併同報核，依第十九條及第十九條之二規定程序辦理公聽會、公開展覽、聽證、審議、核定及發布實施等事項；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></p> <p>實施者為擬訂或變更權利變換計畫，須進入權利變換範圍內公、私有土地或建築物實施調查或測量時，準用第二十三條規定辦理。</p> <p>權利變換計畫應表明之事項及權利變換實施辦法，由中央主管機關定之。</p>	<p>於都市更新事業計畫核定發布實施後擬具權利變換計畫，依第十九條規定程序辦理審議、公開展覽、核定及發布實施等事項；變更時，亦同。但必要時，權利變換計畫之擬訂報核，得與都市更新事業計畫一併辦理。</p> <p>實施者為擬訂或變更權利變換計畫，須進入權利變換範圍內公、私有土地或建築物實施調查或測量時，準用第二十三條規定辦理。</p> <p>權利變換計畫應表明之事項及權利變換實施辦法，由中央主管機關定之。</p>	<p>爭議，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，且亦須達致修正第二十二條之同意比率，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，權利變換計畫之核定，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，以符正當法律程序，爰增訂應依修正條文第十九條之二有關聽證規定辦理，並配合相關條文條次變更，修正第一項及第二項所引條次。</p> <p>二、第三項未修正。</p>
<p>第四十六條 <u>更新單元內之土地及建築物，依下列規定減免稅捐：</u></p> <p>一、更新期間土地無法使用者，免徵地價稅；其仍可繼續使用者，減半徵收。但未依計畫進度完成更新且可歸責於土地所有權人之情形者，依法課徵之。</p> <p>二、更新後地價稅及房屋稅減半徵收二年。</p> <p>三、<u>重建區段範圍內更新前合法建築物所有權人取得更新後建築物，於前款房屋稅減半徵收二年期間內</u></p>	<p>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：</u></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>一、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。</p> <p>三、考量重建區段範圍內更新後房屋稅稅基大幅提高，致房屋稅負擔增加，恐影響民眾參與都市更新意願，爰增訂第一項第三款，明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，其房屋稅減半徵收期間延長至喪失所有權止，但以</p>

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，但以八年為限。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。

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。

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。

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。

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。

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二十。

前項第三款及第八款優惠實施年限，自本條例中華民國○年○月○日修正之條文施行日起算五年；其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並以一次為限。

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

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。

八年為限，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，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，始有上開賦稅減免之適用。

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



立法院第 9 屆第 5 會期第 1 次會議議案關係文書

<p><u>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，其更新單元內之土地及建築物，準用第一項第三款及第八款規定。</u></p>		<p>核定後一定期限申請建造執照，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。</p>
---	--	---

立法院第 9 屆第 5 會期第 1 次會議議案關係文書