

收文編號：1100004170

議案編號：1100408070300600

立法院議案關係文書 (中華民國41年9月起編號)  
中華民國110年5月5日印發

院總第 666 號 政府提案第 17369 號之 1  
委員 26020

案由：本院內政委員會報告併案審查行政院函請審議及委員王美惠等 18 人擬具「都市更新條例第五十七條、第六十一條及第六十五條條文修正草案」案。

立法院內政委員會函

受文者：議事處

發文日期：中華民國 110 年 4 月 8 日

發文字號：台立內字第 1104000884 號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明二

主旨：院會交付審查行政院函請審議及委員王美惠等 18 人擬具「都市更新條例第五十七條、第六十一條及第六十五條條文修正草案」案，業經併案審查完竣，須經黨團協商，復請查照，提報院會公決。

說明：

- 一、復貴處 110 年 3 月 9 日台立議字第 1100700492 號及 110 年 3 月 24 日台立議字第 1100700692 號函。
- 二、檢附審查報告 1 份。(含條文對照表)

正本：議事處

副本：內政委員會

併案審查行政院函請審議及委員王美惠等 18 人擬具「都市更新條例第五十七條、第六十一條及第六十五條條文修正草案」案審查報告

- 一、行政院提案，經本院第 10 屆第 3 會期第 1 次會議報告；委員王美惠等 18 人提案，經本院第 10 屆第 3 會期第 4 次會議報告；均決定：「交內政委員會審查。」
- 二、本院內政委員會於 110 年 3 月 25 日（星期四）召開第 10 屆第 3 會期內政委員會第 7 次全體委員會議審查上開草案；由內政委員會莊召集委員瑞雄擔任主席，邀請內政部部長徐國勇報告，及法務部、臺北市政府、新北市政府等相關機關派員列席說明並備質詢。
- 三、行政院提案要旨：（參閱議案關係文書）

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，歷經九次修正，最近一次係為健全都市更新整體執行機制，以符合正當行政程序，進行通案性、全面性修正，於一百零八年一月三十日修正公布，並自公布日施行。茲鑑於歷年發生過九二一大地震與〇二〇六等重大地震災害，造成民眾傷亡與財物損失，多屬高樓層集合住宅耐震度不足倒塌或傾頽影響救災所致，為避免此類事件再次發生及提升都市防救災能力，地方政府對於權利變換範圍內應拆除或遷移之危險建築物，在多數所有權人已達成拆除重建共識下，為避免危害公共安全，應簡化拆除或遷移作業程序以加速執行；另就實施容積管制前已興建完成之中高樓層及危險建築物應提高獎勵誘因，進而協助及鼓勵民間加速重建。爰擬具本條例第五十七條、第六十一條、第六十五條修正草案，其修正要點如下：

- （一）權利變換範圍內應行拆除或遷移之土地改良物，經直轄市、縣（市）主管機關認定屬高氯離子鋼筋混凝土或耐震能力不足之建築物而有危害公共安全者，得準用建築法第八十一條規定程序辦理，免踐行代為拆除或遷移前之協調程序。（修正條文第五十七條）
- （二）實施容積管制前已興建完成之合法建築物酌予放寬建築物容積獎勵額度上限，另增訂上開合法建築物經直轄市、縣（市）主管機關認定屬高氯離子鋼筋混凝土或耐震能力不足而有危害公共安全者之建築容積獎勵額度及上限，並授權中央主管機關訂定耐震能力不足建築物而有危害公共安全之認定方式、程序、基準及其他相關事項之辦法。（修正條文第六十五條）

- 四、委員王美惠等 18 人提案要旨：（參閱議案關係文書）

鑑於過去震災造成重大傷亡及財產損失者，多屬高樓層集合住宅耐震度不足所致，為避免此類事件再次發生及提升都市防救災能力，針對都更案內危險建築物，在已取得住戶多數共識，並有完善安置配套的前提下，可免除地方政府代為拆除的協調程序。另也提高容積獎勵誘因，最高可達原容積 1.3 倍，協助民間加速重建，以改善及提升國人居住環境安全及生活

品質，爰擬具「都市更新條例第五十七條、第六十一條及第六十五條條文修正草案」。

五、內政部部長徐國勇報告如次：

主席、各位委員女士、先生：

首先感謝各位委員對內政業務的關注與指導，今天大院內政委員會召開會議審查大院委員及行政院提案之都市更新條例修正草案，本人應邀前來報告並備質詢，甚感榮幸及感謝。

#### (一) 修法緣起

都市更新條例（以下簡稱本條例）於 87 年 11 月 11 日公布施行，雖歷經 9 次修正，茲鑑於歷年發生過九二一大地震與〇二〇六等重大地震災害，造成民眾傷亡與財物損失，多屬中高樓層集合住宅耐震度不足倒塌或傾頽影響救災所致，為避免此類事件再次發生及提升都市防救災能力，地方政府對於權利變換範圍內應拆除或遷移之危險建築物，在多數所有權人已達成拆除重建共識下，為避免危害公共安全，應簡化拆除或遷移作業程序以加速執行；另就實施容積管制前已興建完成之中高樓層及危險建築物應提高獎勵誘因，進而協助及鼓勵民間加速重建，爰擬具本修正草案。

#### (二) 行政院提案修正重點

本次修法內容經本部與地方政府、相關部會、民間團體及專家學者等進行溝通、協調，提出第 10 次修正草案，共計修正第 57 條、第 61 條、第 65 條 3 條條文，期待透過這次修法，加速推動都市危老屋辦理都更，讓國人住得安心又安全。行政院提案修正重點說明如下：

1. 權利變換範圍內應行拆除或遷移之土地改良物，經直轄市、縣（市）主管機關認定屬高氯離子鋼筋混凝土或耐震能力不足之建築物而有危害公共安全者，得準用建築法第 81 條規定程序辦理，免踐行代為拆除或遷移前之協調程序。
2. 實施容積管制前已興建完成之合法建築物酌予放寬建築物容積獎勵額度上限，另增訂上開合法建築物經直轄市、縣（市）主管機關認定屬高氯離子鋼筋混凝土或耐震能力不足而有危害公共安全者之建築容積獎勵額度及上限，並授權中央主管機關訂定耐震能力不足建築物而有危害公共安全之認定方式、程序、基準及其他相關事項之辦法。

#### (三) 大院委員提案重點

本次併同審查王美惠委員等 18 人提案，其修正重點及本部研析意見如下，請大院委員參考：

鑑於過去震災造成重大傷亡及財產損失者，多為都市高樓層集合住宅，為避免此類事件再次發生及提升都市防救災能力，爰建議修正第 57 條、第 61 條及第 65 條條文，朝簡化拆除或遷移作業程序及提高獎勵誘因方式，協助民間加速重建。查所提修正草案內

立法院第 10 屆第 3 會期第 11 次會議議案關係文書

容與行政院版本內容大致相同，至就危害公共安全建築物之用語細節，建議於審查時再共議詳加斟酌。

以上謹作扼要報告，祈大院委員予以支持。敬請指教，謝謝！

六、經報告及詢答完畢，進行逐條審查；與會委員咸期待透過這次修法，加速推動都市危老屋辦理都更；草案內容於交換意見完成審查後，宜再行協商，並提報院會。茲審查結果決議如下：

(一)第五十七條，甲、乙二案併陳，甲案：行政院提案，並將第三項中「而有危害公共安全者」等文字，修正為「而有明顯危害公共安全者」；乙案：委員邱顯智等 3 人所提修正動議。

(二)第六十一條，照行政院提案通過。

(三)第六十五條，甲、乙二案併陳，甲案：行政院提案，並將第二項第二款及第八項中「而有危害公共安全」等文字，修正為「而有明顯危害公共安全」；乙案：委員邱顯智等 3 人所提修正動議。

(四)通過附帶決議 1 項：

109 年 12 月 28 日行政院函請立法院審議之「都市更新條例第五十七條、第六十一條及第六十五條條文修正草案」，其中第五十七條第三項修正條文規定：「經直轄市、縣（市）主管機關認定屬高氯離子鋼筋混凝土或耐震能力不足之建築物而有危害公共安全者，得準用建築法第八十一條規定之程序辦理強制拆除」，是否有緊急性之要件而有範圍過度寬廣之疑義外，該項規定更排除踐行同條第一項及第二項之限期自行拆除或遷移，以及實施代為拆除前應經實施者協調及主管機關協調之程序，是否有違反經濟社會文化權利公約第七號一般性意見第十五點所揭之正當法律程序，而有侵害經濟社會文化權利國際公約第十一條第一項之居住權之虞。有鑑於公民與政治權利國際公約及經濟社會文化權利國際公約施行法第二條至第四條已明定：「兩公約所揭示保障人權之規定，具有國內法律之效力。」、「適用兩公約規定，應參照其立法意旨及兩公約人權事務委員會之解釋。」、「各級政府機關行使其職權，應符合兩公約有關人權保障之規定，避免侵害人權，保護人民不受他人侵害，並應積極促進各項人權之實現。」，爰促請於都市更新條例本次修正施行後，相關機關於解釋適用相關規定時，應注意遵守國際公約之要求，以保障人民之居住權。

七、併案審查完竣，擬具審查報告，提報院會討論。院會討論前，須經黨團協商，並推請莊召集委員瑞雄於院會討論時作補充說明。

八、檢附條文對照表 1 份。

審 查 會 通 過 條 文  
 行 政 院 函 請 審 議 「 都 市 更 新 條 例 第 五 十 七 條 、 第 六 十 一 條 及 第 六 十 五 條 條 文 修 正 草 案 」 案 條 文 對 照 表  
 委 員 王 美 惠 等 18 人 擬 具 行 法

第 343 頁

審 查 會 通 過 條 文	行 政 院 提 案	委 員 王 美 惠 等 18 人 提 案	現 行 法	說 明
<p>(甲、乙二案併陳)                      甲案：                      第五十七條 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，依下列順序辦理：                      一、由實施者予以代為之。                      二、由實施者請求當地直轄市、縣(市)主管機關代為之。                      實施者依前項第一款規定代為拆除或遷移</p>	<p>第五十七條 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，依下列順序辦理：                      一、由實施者予以代為之。                      二、由實施者請求當地直轄市、縣(市)主管機關代為之。</p>	<p>委員王美惠等 18 人提案：                      第五十七條 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，依下列順序辦理：                      一、由實施者予以代為之。                      二、由實施者請求當地直轄市、縣(市)主管機關代為之。</p>	<p>第五十七條 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，依下列順序辦理：                      一、由實施者予以代為之。                      二、由實施者請求當地直轄市、縣(市)主管機關代為之。                      實施者依前項第</p>	<p>行政院提案：                      一、第一項及第二項未修正。                      二、按現行規定，地方主管機關執行代為拆除或遷移前，對於屆期未能自行拆遷者，須先踐行協調程序始得為之，惟如就屬高氯離子鋼筋混凝土或耐震能力不足而有危害公共安全之危險建築物，仍須踐行相關協調程序，無法即時排除建築物危險狀態，恐危及民眾生命及財產安全。另於實務執行上，都市更新案</p>

一款規定代為拆除或遷移前，應就拆除或遷移之期日、方式、安置或其他拆遷相關事項，本於真誠磋商精神予以協調，並訂定期限辦理拆除或遷移；協調不成者，由實施者依前項第二款規定請求直轄市、縣（市）主管機關代為之；直轄市、縣（市）主管機關受理前項第二款之請求後應再行協調，再行協調不成者，直轄市、縣（市）主管機關應訂定期限辦理拆除或遷移。但由直轄市、縣（市）主管機關自行實施者，得於協調不成時逕為訂定期限辦理拆除或遷移，不適用再行協調之規定。

第一項應拆除或遷移之土地改良物為

實施者依前項第一款規定代為拆除或遷移前，應就拆除或遷移之期日、方式、安置或其他拆遷相關事項，本於真誠磋商精神予以協調，並訂定期限辦理拆除或遷移；協調不成者，由實施者依前項第二款規定請求直轄市、縣（市）主管機關代為之；直轄市、縣（市）主管機關受理前項第二款之請求後應再行協調，再行協調不成者，直轄市、縣（市）主管機關應訂定期限辦理拆除或遷移。但由直轄市、縣（市）主管機關自行實施者，得於協調不成時逕為訂定期限辦理拆除或遷移，不適用再行協調之規定。

第一項應拆除或

實施者依前項第一款規定代為拆除或遷移前，應就拆除或遷移之期日、方式、安置或其他拆遷相關事項，本於真誠磋商精神予以協調，並訂定期限辦理拆除或遷移；協調不成者，由實施者依前項第二款規定請求直轄市、縣（市）主管機關代為之；直轄市、縣（市）主管機關受理前項第二款之請求後應再行協調，再行協調不成者，直轄市、縣（市）主管機關應訂定期限辦理拆除或遷移。但由直轄市、縣（市）主管機關自行實施者，得於協調不成時逕為訂定期限辦理拆除或遷移，不適用再行協調之規定。

前，應就拆除或遷移之期日、方式、安置或其他拆遷相關事項，本於真誠磋商精神予以協調，並訂定期限辦理拆除或遷移；協調不成者，由實施者依前項第二款規定請求直轄市、縣（市）主管機關代為之；直轄市、縣（市）主管機關受理前項第二款之請求後應再行協調，再行協調不成者，直轄市、縣（市）主管機關應訂定期限辦理拆除或遷移。但由直轄市、縣（市）主管機關自行實施者，得於協調不成時逕為訂定期限辦理拆除或遷移，不適用再行協調之規定。

第一項應拆除或遷移之土地改良物，經直轄市、縣（市）主管機關認定屬高氯離子鋼筋混凝土或耐震能力不足之建

建築物而有明顯危害公共安全者，得準用建築法第八十一條規定之程序辦理強制拆除，不適用第一項後段及前項規定。

第一項應拆除或遷移之土地改良物為政府代管、扣押、法院強制執行或行政執行者，實施者應於拆除或遷移前，通知代管機關、扣押機關、執行法院或行政執行機關為必要之處理。

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，準用第五十三條規定

第一項應拆除或遷移之土地改良物，經直轄市、縣（市）主管機關認定屬高氯離子鋼筋混凝土或耐震能力不足之建築物而有危害公共安全者，得準用建築法第八十一條規定之程序辦理強制拆除，不適用第一項後段及前項規定。

第一項應拆除或遷移之土地改良物為政府代管、扣押、法院強制執行或行政執行者，實施者應於拆除或遷移前，通知代管機關、扣押機關、執行法院或行政執行機關為必要之處理。

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

遷移之土地改良物，經直轄市、縣（市）主管機關認定屬高氯離子鋼筋混凝土或耐震能力不足之建築物而有傾頹或朽壞及危害公共安全者，得準用建築法第八十一條規定之程序辦理強制拆除，不適用第一項後段及前項規定。

第一項應拆除或遷移之土地改良物為政府代管、扣押、法院強制執行或行政執行者，實施者應於拆除或遷移前，通知代管機關、扣押機關、執行法院或行政執行機關為必要之處理。

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

政府代管、扣押、法院強制執行或行政執行者，實施者應於拆除或遷移前，通知代管機關、扣押機關、執行法院或行政執行機關為必要之處理。

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，準用第五十三條規定辦理。

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

遷移之土地改良物，如經直轄市、縣（市）主管機關認定屬高氯離子鋼筋混凝土或耐震能力不足之建築物而有危害公共安全者，未於第一項前段規定限期內自行拆除或遷移，得準用建築法第八十一條規定程序，通知所有權人、管理人或使用人停止使用、限期所有人自行拆除，逾期未自行拆除者，得強制拆除；建築物所有人住址不明無法通知者，得逕予公告強制拆除之，免再依第一項後段及第二項規定踐行拆除或遷移前之協調程序。至有關拆遷補償規定，現行第四項已規定由實施者予以補償，爰無建築法第九

辦理。

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，其拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回。

實施者依第一項第二款規定所提出之申請，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。

**乙案：**

第五十七條 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

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，準用第五十三條規定辦理。

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，其拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回。

實施者依第一項第二款規定所提出之申請，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

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，準用第五十三條規定辦理。

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，其拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回。

實施者依第一項第二款規定所提出之申請，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

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。

實施者依第一項第二款規定所提出之申請，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。

十六條之一地方主管建築機關對於強制拆除之建築物不予補償規定之適用。其次，本條修正亦搭配修正條文第六十五條第二項第二款規定，提高建築容積獎勵額度上限，一方面提高獎助協助整合實施，一方面強化政府公權力執行，促使危險建築物早日改建，確保民眾生命及居住安全。

三、配合第三項之增訂，現行第三項至第六項項次遞移為第四項至第七項，另配合第三項新增強制拆除之規定，現行第五項文字酌予修正，其餘內容未修正。

**委員王美惠等 18 人提案**

：

一、第一項及第二項未



修正。

二、按現行規定，地方主管機關執行代為拆除或遷移前，對於屆期未能自行拆遷者，須先踐行協調程序始得為之，惟如就屬高氯離子鋼筋混凝土或耐震能力不足而有傾頹或朽壞及危害公共安全之危險建築物，仍須踐行相關協調程序，無法即時排除建築物危險狀態，恐危及民眾生命及財產安全。另於實務執行上，都市更新案內如遇有上開情形之危害公共安全之危險建築物，地方政府屢有先行依建築法第八十一條予以強制拆除之案例，惟因有得否免除本條所定協調程序之疑慮，其強制執行之正

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。

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。

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，依下列順序辦理：

- 一、由實施者予以代為之。
- 二、由實施者請求當地直轄市、縣（市）主管機關代為之。

實施者依前項第一款規定代為拆除或遷移前，應就拆除或遷移之期日、方式、安置或其他拆遷相關事項，本於真誠磋商精神予以協調，並訂定期限辦理拆除或遷移；協調不成者，由實施者依前項第二款規定請求直轄市、縣（市）主管機關代為之；直轄市、縣（市）主管機關受理前項第二款之請求後應再行協調，再行協調不成者，直轄市、縣（市）主管機關應

當性常遭受民眾質疑，故為因應實務執行需要及解決執行爭議，並考量都市更新事業計畫及權利變換計畫核定後，在多數所有權人已達成拆除重建共識下，整體再開發計畫方案及案內土地所有權人、權利變換關係人等相關分配之權利義務均已確定，並有相關安置配套措施，已能確保所有人之權益，爰增訂第三項明定權利變換範圍內應拆除或遷移之土地改良物，如經直轄市、縣（市）主管機關認定屬高氯離子鋼筋混凝土或耐震能力不足之建築物而有傾頹或朽壞及危害公共安全者，未於第一項前段規定限期內自

訂定期限辦理拆除或遷移。但由直轄市、縣（市）主管機關自行實施者，得於協調不成時逕為訂定期限辦理拆除或遷移，不適用再行協調之規定。

第一項應拆除或遷移之土地改良物，如為實施容積管制前已興建完成之合法建物，經直轄市、縣（市）主管機關認定屬高氯離子鋼筋混凝土或耐震能力不足而有危害公共安全之建築物，經鑑定機構之詳細鑑定判定已屬無法補強而需拆除者，應通知所有人或占有人停止使用，並限期命所有人拆除；逾期末拆者，於踐行前項後段規定後，得準用建築法第八十一條規定之程序辦理強制拆除。

前項屬高氯離子鋼

行拆除或遷移，得準用建築法第八十一條規定程序，通知所有權人、管理人或使用人停止使用、限期所有人自行拆除，逾期未自行拆除者，得強制拆除；建築物所有人住址不明無法通知者，得逕予公告強制拆除之，免再依第一項後段及第二項規定踐行拆除或遷移前之協調程序。至有關拆遷補償規定，現行第四項已規定由實施者予以補償，爰無建築法第九十六條之一地方主管建築機關對於強制拆除之建築物不予補償規定之適用。其次，本條修正亦搭配修正條文第六十五條第二項第二款規定，提高建築容積獎勵

筋混凝土或耐震能力不足之建築物之認定檢核標準、認定檢核方式、程序及相關事項之辦法，由中央主管機關定之；鑑定機構之資格條件、鑑定方法、工具、作業方式及其他應遵循事項之辦法，由中央主管機關定之。

第一項應拆除或遷移之土地改良物為政府代管、扣押、法院強制執行或行政執行者，實施者應於拆除或遷移前，通知代管機關、扣押機關、執行法院或行政執行機關為必要之處理。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

額度上限，一方面提高獎助協助整合實施，一方面強化政府公權力執行，促使危險建築物早日改建，確保民眾生命及居住安全。

三、配合第三項之增訂，現行第三項至第六項項次遞移為第四項至第七項，另配合第三項新增強制拆除之規定，現行第五項文字酌予修正，其餘內容未修正。

**審查會：**

- 一、甲、乙二案併陳。
- 二、甲案：行政院提案，並將提案第三項中「而有危害公共安全者」等文字，修正為「而有明顯危害公共安全者」。
- 三、乙案：委員邱顯智等 3 人所提修正動議

；逾期不領取者，依法提存。應受補償人對補償金額有異議時，準用第五十三條規定辦理。

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，其拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回。

實施者依第一項第二款規定所提出之申請，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。

。(依照行政院提案修正)

修正說明：

「(一)建築物是否因瑕疵而達危害公共安全之程度，非僅氯離子含量一項或單獨便因素即可認定，尚須就鋼筋腐蝕速率、鋼筋斷面量測、混凝土抗壓強度、裂縫裂損狀況等項目綜合判斷始能認定，爰參採 2017 年行政院「建築

物實施耐震能力評估及補強方案(公有建築物)」，經專業鑑定進行詳細鑑定評估判定該建築須採修復補強或拆除等符合最佳經濟及社會成本之方式達到提高建築安全之目的。如經鑑定後須拆除該建築物，當地主管機關須妥盡協調之義務，以

符合《憲法》第十條及第十五條保障人民之居住權與財產權之精神。如有立即緊急危難應立即拆除該建築物之必要，現行可依《建築法》第八十一條報請主管機關公告拆除，或依《災害防救法》第二十二條第一項第五款進行補強或改善，不受《都市更

新條例》之程序限制。綜上，爰修正第三項。

- (二)目前各直轄市、縣(市)地方高氬離子混凝土建築物之強制拆除混亂，缺乏一致性規範，為避免適用疑義與實務執行爭議，授權中央主管機關訂定高氬離子及耐震能力不足建築物而有危害公共安全



之認定檢核標準、認定檢核方式、程序及鑑定機構之資格條件、鑑定方法、工具、作業方式、其他應遵循事項之辦法。爰增訂第四項。」

				<p>之認定檢核標準、認定檢核方式、程序及鑑定機構之資格條件、鑑定方法、工具、作業方式、其他應遵循事項之辦法。爰增訂第四項。」</p>
<p><b>(照行政院提案通過)</b> 第六十一條 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，按原登記先後，登載於原土地或</p>	<p>第六十一條 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</p>	<p><b>委員王美惠等 18 人提案：</b> 第六十一條 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</p>	<p>第六十一條 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</p>	<p><b>行政院提案：</b> 一、第一項未修正。 二、第二項配合修正條文第五十七條增訂第三項，修正所引項次，其餘內容未修正。 <b>委員王美惠等 18 人提案：</b> 一、第一項未修正。 二、第二項配合修正條</p>

文第五十七條增訂第三項，修正所引項次，其餘內容未修正。

**審查會：**

照行政院提案通過。

，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。

土地及建築物依第五十二條第三項及第五十七條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。

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。

土地及建築物依第五十二條第三項及第五十七條第五項規定辦理補償時，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。

土地及建築物依第五十二條第三項及第五十七條第五項規定辦理補償時，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。

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。

土地及建築物依第五十二條第三項及第五十七條第五項規定辦理補償時，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。

**(甲、乙二案併陳)****甲案：**

第六十五條 都市更新事業計畫範圍內之建築基地，得視都市更新事業需要，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，且不得超過都市計畫法第八十五條所定施行細則之規定。

有下列各款情形之一者，其獎勵後之建築容積得依下列規定擇優辦理，不受前項後段規定之限制：

一、實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其原建築容積高於基準容積：不得超過各該建築基地零點三倍之基準容積再加其原建築容積，或各該建築基地一點二倍之原建築

第六十五條 都市更新事業計畫範圍內之建築基地，得視都市更新事業需要，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，且不得超過都市計畫法第八十五條所定施行細則之規定。

有下列各款情形之一者，其獎勵後之建築容積得依下列規定擇優辦理，不受前項後段規定之限制：

一、實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其原建築容積高於基準容積：不得超過各該建築基地零點三倍之基準容積再加其原建築容積，或各該

**委員王美惠等 18 人提案：**

第六十五條 都市更新事業計畫範圍內之建築基地，得視都市更新事業需要，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，且不得超過都市計畫法第八十五條所定施行細則之規定。

有下列各款情形之一者，其獎勵後之建築容積得依下列規定擇優辦理，不受前項後段規定之限制：

一、實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其原建築容積高於基準容積：不得超過各該建築基地零點三倍之基準容積再加其原建築容

第六十五條 都市更新事業計畫範圍內之建築基地，得視都市更新事業需要，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，屬依第十二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

**行政院提案：**

一、衡酌更新前合法建築物為原建築容積高於基準容積之使用情形、危險程度及策略性更新地區實施情形，分別酌予放寬原建築容積獎勵上限檢討方式，爰將第一項本文後段關於原建築容積檢討之規定及但書移列第二項第一款前段及第三款規定。

二、全臺都市計畫地區實行容積管制前之建築物，其允建樓地板面積係以建築基地面前道路寬度及建蔽率計算之，且因係於八十八年十二月建築相關法令修正提高建築物耐震係數規定前所興建完成，其耐震能力恐有安全疑慮，其中原建築容積高於基

容積。

二、前款合法建築物經直轄市、縣（市）主管機關認定屬高氯離子鋼筋混凝土或耐震能力不足而有明顯危害公共安全：不得超過各該建築基地一點三倍之原建築容積。

三、各級主管機關依第八條劃定或變更策略性更新地區，屬依第十二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：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。

符合前項第二款情形之建築物，得依該款獎勵後之建築容積上限額度建築，且不得再申請第五項所定辦法、自治法規

建築基地一點二倍之原建築容積。

二、前款合法建築物經直轄市、縣（市）主管機關認定屬高氯離子鋼筋混凝土或耐震能力不足而有危害公共安全：不得超過各該建築基地一點三倍之原建築容積。

三、各級主管機關依第八條劃定或變更策略性更新地區，屬依第十二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：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。

符合前項第二款

積，或各該建築基地一點二倍之原建築容積。

二、前款合法建築物經直轄市、縣（市）主管機關認定屬高氯離子鋼筋混凝土或耐震能力不足而有傾頹或朽壞及危害公共安全：不得超過各該建築基地一點三倍之原建築容積。

三、各級主管機關依第八條劃定或變更策略性更新地區，屬依第十二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：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。

符合前項第二款

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

準容積之中高樓層建築物，相對四、五層樓集合住宅戶數多、所有權人整合相對不易，重建困難。另為避免因地震造成都市重大災害及提升都市防救災能力，爰參考都市危險及老舊建築物加速重建條例第六條與都市計畫法臺灣省施行細則規定及雙北市鼓勵高氯離子鋼筋混凝土建築物改建之執行經驗，依其致災風險程度，新增容積獎勵上限檢討方式，俾供原建築容積高於基準容積之建築物之都市更新事業案得擇優適用，爰增訂第二項第一款後段及第二款。

三、考量危險建築物有立即改善之迫切需要

及其他法令規定之建築容積獎勵項目。

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、第二項第一款及第三款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、額度、申請條件及其他應遵行事項。

依前項直轄市、縣（市）自治法規給予之建築容積獎勵，不得超過各該

情形之建築物，得依該款獎勵後之建築容積上限額度建築，且不得再申請第五項所定辦法、自治法規及其他法令規定之建築容積獎勵項目。

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、第二項第一款及第三款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，由中央主管機關定之；直轄市、

情形之建築物，得依該款獎勵後之建築容積上限額度建築，且不得再申請第五項所定辦法、自治法規及其他法令規定之建築容積獎勵項目。

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、第二項第一款及第三款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，由中央主管機關定之；直轄市、縣（市）主管機關基於都市發展

方式、額度、申請條件及其他應遵行事項。

依前項直轄市、縣（市）自治法規給予之建築容積獎勵，不得超過各該建築基地零點二倍之基準容積。但依第一項但書規定辦理者，不得超過各該建築基地零點四倍之基準容積。

各級主管機關依第三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、文化資產保存維護之貢獻、新技術之應用及有助於都市更新事業之實施等因素。

都市更新事業計畫於本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之條文施

，基於保障國人居住安全及為利整合實務需求，除一併修正第五十七條規定於權利變換計畫核定後得由地方政府強制拆除外，新增第三項，經直轄市、縣（市）主管機關認定屬高氬離子鋼筋混凝土或耐震能力不足而有危害公共安全之危險建築物，得直接依第二項第二款規定獎勵後之建築容積上限額度建築，提供相對獎助誘因，促使民眾早日改建，並考量其獎勵後之建築容積已達上限，爰明定不得再申請第五項所定辦法、自治法規及其他法令規定之建築容積獎勵項目。

四、為利第二項第二款及修正條文第五十七

條第三項之實務執行，授權中央主管機關訂定耐震能力不足建築物而有危害公共安全之認定方式、程序、基準及其他相關事項之辦法，爰增訂第八項。另考量地方主管機關業已依地方特性制定高氯離子鋼筋混凝土建築物相關規定，不另行訂定高氯離子鋼筋混凝土建築物相關認定方式、程序、基準及其他相關事項之辦法。

五、配合新增第二項及第三項建築容積獎勵額度上限之修正及危險建築物得直接依其獎勵上限額度建築之規定，現行第二項移列第四項，內容未修正；現行第三項移列第五項及現行第四項

行前擬訂報核者，得適用修正前之規定。

特性之需要，得以自治法規另訂獎勵之項目、計算方式、額度、申請條件及其他應遵行事項。

依前項直轄市、縣(市)自治法規給予之建築容積獎勵，不得超過各該建築基地零點二倍之基準容積。但依第二項第三款規定辦理者，不得超過各該建築基地零點四倍之基準容積。

各級主管機關依第五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、文化資產保存維護之貢獻、新技術之應用及有助於都市更新事業之實施等因素。

第二項第二款及

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、額度、申請條件及其他應遵行事項。

依前項直轄市、縣(市)自治法規給予之建築容積獎勵，不得超過各該建築基地零點二倍之基準容積。但依第二項第三款規定辦理者，不得超過各該建築基地零點四倍之基準容積。

各級主管機關依第五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、文化資產保存維護之貢獻、新技術之應用及有助於都市更新

建築基地零點二倍之基準容積。但依第二項第三款規定辦理者，不得超過各該建築基地零點四倍之基準容積。

各級主管機關依第五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、文化資產保存維護之貢獻、新技術之應用及有助於都市更新事業之實施等因素。

第二項第二款及第五十七條第三項耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全之認定方式、程序、基準及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。

都市更新事業計畫於本條例中華民國一百零八年一月三十日修正施行前擬訂報核者，得適

用修正前之規定。

**乙案：**

第六十五條 都市更新事業計畫範圍內之建築基地，得視都市更新事業需要，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，且不得超過都市計畫法第八十五條所定施行細則之規定。

有下列各款情形之一者，其獎勵後之建築容積得依下列規定辦理：

- 一、實施容積管制前已興建完成之合法建築物，經直轄市、縣（市）主管機關認定屬高氯離子鋼筋混凝土或耐震能力不足而有危害公共安全者：不得超過各該建築基地一點三倍之原建築容積。
- 二、各級主管機關依第八

事業之實施等因素。

第二項第二款及第五十七條第三項耐震能力不足建築物而有危害公共安全之認定方式、程序、基準及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。

都市更新事業計畫於本條例中華民國一百零八年一月三十日修正施行前擬訂報核者，得適用修正前之規定。

第五十七條第三項耐震能力不足建築物而有傾頹或朽壞及危害公共安全之認定方式、程序、基準及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。

都市更新事業計畫於本條例中華民國一百零八年一月三十日修正施行前擬訂報核者，得適用修正前之規定。

移列第六項並酌予修正；現行第五項移列第七項，並配合修正所引項次；配合新增第八項規定，現行第六項移列第九項，並依法制體例酌作文字修正。

**委員王美惠等 18 人提案：**

- 一、衡酌更新前合法建築物為原建築容積高於基準容積之使用情形、危險程度及策略性更新地區實施情形，分別酌予放寬原建築容積獎勵上限檢討方式，爰將第一項本文後段關於原建築容積檢討之規定及但書移列第二項第一款前段及第三款規定。
- 二、全臺都市計畫地區實行容積管制前之建築物，其允建樓地板

面積係以建築基地面前道路寬度及建蔽率計算之，且因係於八十八年十二月建築相關法令修正提高建築物耐震係數規定前所興建完成，其耐震能力恐有安全疑慮，其中原建築容積高於基準容積之中高樓層建築物，相對四、五層樓集合住宅戶數多、所有權人整合相對不易，重建困難。另為避免因地震造成都市重大災害及提升都市防救災能力，爰參考都市危險及老舊建築物加速重建條例第六條與都市計畫法臺灣省施行細則規定及雙北市鼓勵高氯離子鋼筋混凝土建築物改建之執行經驗，依其致災風險程度，新增容

條劃定或變更策略性更新地區，屬依第十二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：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。

符合前項第一款情形之建築物，不得再申請第五項所定辦法、自治法規及其他法令規定之建築容積獎勵項目。

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、第二項第一



積獎勵上限檢討方式，俾供原建築容積高於基準容積之建築物之都市更新事業案得擇優適用，爰增訂第二項第一款後段及第二款。

三、考量危險建築物有立即改善之迫切需要，基於保障國人居住安全及為利整合實務需求，除一併修正第五十七條規定於權利變換計畫核定後得由地方政府強制拆除外，新增第三項，經直轄市、縣（市）主管機關認定屬高氯離子鋼筋混凝土或耐震能力不足而有傾頹或朽壞及危害公共安全之危險建築物，得直接依第二項第二款規定獎勵後之建築容積上限額度建築，提供相

款及第二款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、額度、申請條件及其他應遵行事項。

依前項直轄市、縣（市）自治法規給予之建築容積獎勵，不得超過各該建築基地零點二倍之基準容積。但依第二項第二款規定辦理者，不得超過各該建築基地零點四倍之基準容積。

各級主管機關依第五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、文化資產保存維護之貢獻、新技術之應用及

對獎助誘因，促使民眾早日改建，並考量其獎勵後之建築容積已達上限，爰明定不得再申請第五項所定辦法、自治法規及其他法令規定之建築容積獎勵項目。

四、為利第二項第二款及修正條文第五十七條第三項之實務執行，授權中央主管機關訂定耐震能力不足建築物而有危害公共安全之認定方式、程序、基準及其他相關事項之辦法，爰增訂第八項。另考量地方主管機關業已依地方特性制定高氯離子鋼筋混凝土建築物相關規定，不另行訂定高氯離子鋼筋混凝土建築物相關認定方式、程序、基準及其他相關

有助於都市更新事業之實施等因素。

都市更新事業計畫於本條例中華民國一百零八年一月三十日修正施行前擬訂報核者，得適用修正前之規定。

事項之辦法。

五、配合新增第二項及第三項建築容積獎勵額度上限之修正及危險建築物得直接依其獎勵上限額度建築之規定，現行第二項移列第四項，內容未修正；現行第三項移列第五項及現行第四項移列第六項並酌予修正；現行第五項移列第七項，並配合修正所引項次；配合新增第八項規定，現行第六項移列第九項，並依法制體例酌作文字修正。

**審查會：**

- 一、甲、乙二案併陳。
- 二、甲案：行政院提案，並將提案第二項第二款及第八項中「而有危害公共安全」等文字，修正為「而有

明顯危害公共安全」

。

三、乙案：委員邱顯智等 3 人所提修正動議。  
（依照行政院提案修正）

修正說明：

「（一）刪除第二項第一款。

（二）為達防災型都市更新之目的，重建作為單一建築結構安全提升之方式，更應在符合都市計畫之容積規範下，考量整體避難空間與設施、公眾運輸系統、上下水道

系統、人口結構與成長、地層與地質敏感區等容受力和承災力，以避免因地震造成都市重大災害及提升都市防救災能力。爰修正第二項及第三項。

(三) 配合刪除第二項第一款，酌修正第六項，並刪除第八項。」

