

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 委員提案第 26080 號

案由：本院民眾黨黨團，有鑑於都市更新條例作為促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境與景觀，增進公共利益，透過程序建立、獎勵措施辦法鼓勵業者及居民或藉由公權力方式讓計畫建築物可以補強、重建或更有效利用。然而隨著都市危險及老舊建築物加速重建條例實施，欲加速都市計畫範圍內危險及老舊瀕危建築物之重建，而都更條例及危老重建條例皆是處理不動產更新之法規，然而因獎勵及程序導致都更條例實行上較危老條例更難執行。且近年鑑於歷年發生過九二一大地震與兩次〇二〇六重大地震導致台南維冠大樓及花蓮統帥飯店倒塌災害，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頹或不當結構設計影響救災所致，為避免此類事件再次發生及提升都市防救災能力，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。而為了使都市更新計畫可以更加順利推動，也應增強與居民、團體間之對話管道並透過補償金與實際情形符合，讓整體溝通磋商更為順利。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」。是否有當？敬請公決。

說明：

一、都市更新條例自民國 87 年施行以來，根據營建署統計截至 109 年 2 月 28 日止總核定件數

僅 925 件，而都市危險及老舊建築物加速重建條例自 106 年實行以來，已核准重建計畫 1,347 件，顯見都更條例執行上較為複雜，且因誘因及程序繁瑣導致都更計畫的推動難以進行。

- 二、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經結構安全性能評估結果之建築物耐震能力未達一定標準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，免除代為拆除或遷移前之協調程序。
- 三、鑒於都市更新計畫執行，需取得三分之二所有權人同意，意及都市更新仍會有部分居民不同意，而磋商協調過程若無共識，則會引發後續救濟及抗議情形發生，而若政府又以本條例代為執行強拆，則更進一步引發公權力過度侵害人民財產權之疑義，最後導致都更推動成效不彰，爰此，透過加強政府與居民間在執行代拆前有其表達之權利，並且讓政府能夠透過正式管道說明合理性。
- 四、依現行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，該補償金是依政府公告之房屋現值所認定，然而房屋現值於實務上常與市價有所落差，導致都更計畫實施者與居民磋商常因補償金額無共識而無法順利推動，因此，透過將補償金查估價額明定應以市價作為標準，以利雙方能夠更迅速取得共識。

提案人：台灣民眾黨立法院黨團

張其祿 高虹安 邱臣遠

蔡壁如 賴香伶

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對照表

修正條文	現行條文	說明
<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：</p> <p>一、由實施者予以代為之。</p> <p>二、由實施者請求當地直轄市、縣（市）主管機關代為之。</p> <p>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。</p> <p><u>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經結構安全性能評估結果之建築物耐震能力未達一定標準，而有</u></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：</p> <p>一、由實施者予以代為之。</p> <p>二、由實施者請求當地直轄市、縣（市）主管機關代為之。</p> <p>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。</p> <p>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</p>	<p>一、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</p>

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，應舉辦公聽會。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依市價查估後評定之，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，如補償金額不足抵扣者，費用餘額得計入共同負擔。

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。

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。

二、有鑑於都市更新計畫內之建築物強制拆除或遷移常涉及憲法第十五條所保障的財產權，而過去爰引本法進行強制拆遷，屢次遭到居民或民間團體抗議程序不公正，除了協議內容無法取得共識外，更重要的是相關溝通及說明的機制，透過強化說明正當性的方式，減少後續衍生之爭議。爰此，特於本條增列於拆除或遷移前應由政府、實施者或相關單位舉辦公聽會，以利說明都市更新之正當性讓整體程序更為順利。

三、都市更新條例自民國 87 年施行以來，根據營建署統計截至 109 年 2 月 28 日止

總核定件數僅 925 件，而又為了加速處理危老建築問題，而推出都市危險及老舊建築物加速重建條例來執行，而兩者更新條例比較下，危老條例更具吸引力，而使業者及居民對於都更條例的利用興趣缺缺。另，由於現行都更條例補償的金額是以房屋現值作為計算，而我國房屋現值認定又會跟市值間有所差異，而導致民眾對於補償金額認定與其期望不一致而無法同意，爰此，參酌土地徵收條例第三十條之概念，另按內政部於 101 年 1 月 31 日針對土地徵收條例改為市價補償所解釋，市價是指「市場正常交易價格」，市價之查估由直轄市、縣（市）政府或不動產估價師就徵收土地範圍、區位特性及各宗土地差異，於徵收區域選取比準地，經蒐集買賣實例，推估比準地市價，再考量預定徵收土地之宗地個別因素估計宗地市價，以符合市場行情及一般正常交易價格。查估後之市價經提交地價及標準地價評議委員會評定後，作為徵收補償之依據。綜上，增訂以市價作為補償之標準，以利計畫推動更為順利。

四、而按現行條文第五項之規範，權利變換範圍內土地改良物拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回。惟實務上時有應領補償金額不足以抵扣拆除或遷移費用之情形，亦有更新前現況為無主土地改良物，未有補償額估列但

		<p>仍須有拆除或遷移費用發生之情事。爰此，新增如補償金額部則抵扣者，該費用餘額得計入共同負擔。</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，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。</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，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。</p>	<p>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。</p>
<p>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</p>	<p>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</p>	<p>一、參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、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</p>

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。

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經結構安全性能評估結果之建築物耐震能力未達一定標準而有危害公共安全：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。

符合前項第二款情形之

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

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、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。

四、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。

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。

第二項第二款及第五十七條第三項，經結構安全性評估結果之建築物耐震能

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行前擬訂報核者，得適用修正前之規定。

力未達一定標準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。

