

檔 號：

保存年限：

內政部 開會通知單

10570

臺北市松山區南京東路五段171號5樓

受文者：中華民國都市計畫技師公會全國聯合會

發文日期：中華民國102年3月29日

發文字號：內授營更字第1020803037號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如備註一

開會事由：研商修正都市更新權利變換實施辦法部分條文

開會時間：102年4月10日（星期三）下午2時30分

開會地點：本部營建署1樓107會議室（台北市八德路二段342號）

主持人：本部營建署陳組長興隆

聯絡人及電話：張世傑02-87712738

出席者：財政部國有財產署、5直轄市政府、臺灣15縣（市）政府、金門縣政府、福建省連江縣政府、中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會、中華民國全國建築師公會、中華民國都市計畫技師公會全國聯合會、中華民國不動產估價師公會全國聯合會、中華建築經理商業同業公會、中華民國地政士公會全國聯合會、中華民國專業者都市改革組織、財團法人都市更新研究發展基金會、社團法人台北市都市更新學會、社團法人新北市都市更新學會、內政部法規委員會、內政部地政司

列席者：

副本：本部營建署都市更新組（含附件）、警衛室

備註：

一、檢附會議資料乙份，請攜帶與會，對於本次修正條文或其他條文如有修正意見，請於4月8日下班前提供修正條文及說明，並將電子檔傳送至E-mail：ud931001@cpami.gov.tw彙整。

二、另本部營建署因停車位有限，請與會人員儘量使用大眾運輸工具，並請攜帶開會通知單及識別證件，供保全人員查驗。

內政部



研商修正都市更新權利變換實施辦法部分條文會議議程

一、主席致詞

二、業務單位說明

都市更新權利變換實施辦法(以下簡稱本辦法)自 88 年 3 月 31 日訂定發布後，歷經 4 次修正，最近一次於 97 年 8 月 25 日修正施行，近年來各界對於都市更新權利變換機制尚有許多建議，為維護更新過程中土地及建築物所有權人、實施者及政府等各方權益之平衡及解決實務執行爭議，本部於 99 年即參酌各界意見，積極檢討都市更新條例相關條文，研議期間適逢文林苑都市更新爭議事件，因此將相關爭議之處理一併納入檢討，並於 101 年 12 月 7 日送請立法院審議，由於立法院審議通過期程尚無法確定，為使目前各界對於調整權利變換機制已達成共識部分，能儘早法制化付諸執行，爰將相關修正意見納入修正本辦法部分條文，並召開本次會議邀集相關單位研商討論。

三、綜合討論

四、散會

都市更新權利變換實施辦法部分條文修正草案條文對照表

修正條文	現行條文	說明
<p>第二條 本辦法所稱權利變換關係人，係指依本條例第三十九條規定辦理權利變換之合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人、<u>農育權人</u>及耕地三七五租約承租人。</p>	<p>第二條 本辦法所稱權利變換關係人，係指依本條例第三十九條規定辦理權利變換之合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人及耕地三七五租約承租人。</p>	<p>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。</p>
<p>第三條 權利變換計畫應表明之事項如下：</p> <p>一、實施者姓名及住所或居所；其為法人或其他機關（構）者，其名稱及事務所或營業所所在地。</p> <p>二、實施權利變換地區之範圍及其總面積。</p> <p>三、權利變換範圍內原有公共設施用地、未登記地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地之面積。</p> <p>四、更新前原土地所有權人</p>	<p>第三條 權利變換計畫應表明之事項如下：</p> <p>一、實施者姓名及住所或居所；其為法人或其他機關（構）者，其名稱及事務所或營業所所在地。</p> <p>二、實施權利變換地區之範圍及其總面積。</p> <p>三、權利變換範圍內原有公共設施用地、未登記地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地之面積。</p> <p>四、更新前原土地所有權人</p>	<p>一、配合第十三條第一項款次調整，修正第六款文字。</p> <p>二、配合都市更新條例第三十條修正權利變換共同負擔項目，增列第七款相關費用。</p> <p>三、原第七款以後款次配合遞移。</p> <p>四、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</p>

及合法建築物所有權人、他項權利人、耕地三七五租約承租人、限制登記權利人、占有他人土地之舊違章建築戶名冊。

五、土地、建築物及權利金分配清冊。

六、第十三條第一項第四款至第六款所定費用。

七、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。

八、依本條例第三十條第一項各土地所有權人折價抵付共同負擔之土地及建築物或現金。

九、各項公共設施之設計施工基準及其權屬。

十、工程施工進度與土地及建築物產權登記預定日期。

十一、不願或不能參與權利變換分配之土地所有權人名冊。

十二、依本條例第三十六條第二項土地改良物因拆除或遷移應補償之價值或建築物之殘餘價值。

十三、公開抽籤作業方式。

十四、更新後更新範圍內土地分配圖及建築物配置圖。其比例尺不得小於五百分之一。

十五、更新後建築物平面圖、剖面圖、側視圖、透視圖。

十六、更新後土地及建築物分配面積及位置對照

及合法建築物所有權人、他項權利人、耕地三七五租約承租人、限制登記權利人、占有他人土地之舊違章建築戶名冊。

五、土地、建築物及權利金分配清冊。

六、第十三條第一項第三款至第五款所定費用。

七、依本條例第三十條第一項各土地所有權人折價抵付共同負擔之土地及建築物或現金。

八、各項公共設施之設計施工基準及其權屬。

九、工程施工進度與土地及建築物產權登記預定日期。

十、不願或不能參與權利變換分配之土地所有權人名冊。

十一、依本條例第三十六條第二項土地改良物因拆除或遷移應補償之價值或建築物之殘餘價值。

十二、公開抽籤作業方式。

十三、更新後更新範圍內土地分配圖及建築物配置圖。其比例尺不得小於五百分之一。

十四、更新後建築物平面圖、剖面圖、側視圖、透視圖。

十五、更新後土地及建築物分配面積及位置對照表。

十六、地籍整理計畫。

十七、本條例第四十一條之舊違章建築戶處理方

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，於第二項第二款增訂農育權之規定。

<p>表。</p> <p><u>十七</u>、地籍整理計畫。</p> <p><u>十八</u>、本條例第四十一條之舊違章建築戶處理方案。</p> <p><u>十九</u>、其他經各級主管機關規定應表明之事項。</p> <p>前項第五款之土地、建築物及權利金分配清冊應包括下列事項：</p> <p>一、更新前各宗土地之標示。</p> <p>二、依第六條及第七條估定之權利變換前各宗土地及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>及耕地三七五租約價值。</p> <p>三、依第六條估定之更新後建築物及其土地應有部分及權利變換範圍內其他土地之價值。</p> <p>四、更新後得分配土地及建築物之土地所有權人及權利變換關係人名冊。</p> <p>五、土地所有權人或權利變換關係人應分配土地及建築物標示及無法分配者應補償之金額。</p> <p>六、土地所有權人、權利變換關係人與實施者達成分配權利金之約定事項。</p>	<p>案。</p> <p>十八、其他經各級主管機關規定應表明之事項。</p> <p>前項第五款之土地、建築物及權利金分配清冊應包括下列事項：</p> <p>一、更新前各宗土地之標示。</p> <p>二、依第六條及第七條估定之權利變換前各宗土地及合法建築物所有權之權利價值及地上權、永佃權及耕地三七五租約價值。</p> <p>三、依第六條估定之更新後建築物及其土地應有部分及權利變換範圍內其他土地之價值。</p> <p>四、更新後得分配土地及建築物之土地所有權人及權利變換關係人名冊。</p> <p>五、土地所有權人或權利變換關係人應分配土地及建築物標示及無法分配者應補償之金額。</p> <p>六、土地所有權人、權利變換關係人與實施者達成分配權利金之約定事項。</p>	
<p>第七條 本條例第三十九條第二項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者，由實施者協調土地所有權人及權利變換關係人定之，協調不成時，準用前條規定估定之。</p> <p>前項估定之價值，應包括本條</p>	<p>第七條 本條例第三十九條第二項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者，由實施者協調土地所有權人及權利變換關係人定之，協調不成時，準用前條規定估定之。</p> <p>前項估定之價值，應包括本條</p>	<p>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</p>

<p>例第三十九條第四項准予記存之土地增值稅。</p>	<p>例第三十九條第四項准予記存之土地增值稅。</p>	<p>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，於第一項增訂農育權之規定。</p>
<p>第七條之三 實施者於依本條例第三十九條第二項估定地上權、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範圍內，按地上權、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例，分配予各該地上權人、永佃權人、<u>農育權人</u>或耕地三七五租約承租人時，如地上權人、永佃權人、<u>農育權人</u>或耕地三七五租約承租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。</p> <p>前項補償金於發放或提存後，由實施者列冊送請主管機關囑託登記機關辦理地上權、永佃權、<u>農育權</u>或耕地三七五租約塗銷登記。地上權、永佃權、<u>農育權</u>經設定抵押權或辦竣限制登記者，亦同。登記機關辦理塗銷登記後，應通知權利人或囑託限制登記之法院或機關。</p>	<p>第七條之三 實施者於依本條例第三十九條第二項估定地上權、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，分配予各該地上權人、永佃權人或耕地三七五租約承租人時，如地上權人、永佃權人或耕地三七五租約承租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。</p> <p>前項補償金於發放或提存後，由實施者列冊送請主管機關囑託登記機關辦理地上權、永佃權或耕地三七五租約塗銷登記。地上權、永佃權經設定抵押權或辦竣限制登記者，亦同。登記機關辦理塗銷登記後，應通知權利人或囑託限制登記之法院或機關。</p>	<p>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。</p>

第十三條 本條例第三十條用詞，定義如下：

- 一、原有公共設施用地：指都市更新事業計畫核定發布日權利變換地區內依都市計畫法所劃設之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等七項公共設施用地，並經各該管政府或鄉、鎮、縣轄市公所取得者。
- 二、未登記地：指都市更新事業計畫核定發布日權利變換地區內尚未依土地法辦理總登記之土地。
- 三、得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川：指都市更新事業計畫核定發布日權利變換地區內實際作道路、溝渠、河川使用及原作道路、溝渠、河川使用已廢置而尚未完成廢置程序之得無償撥用取得之公有土地。
- 四、工程費用：包括權利變換地區內道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等公共設施與更新後土地及建築物之規劃設計費、施工費、整地費及材料費、工程管理費、空氣污染防治費及其他必要之工程費用。
- 五、權利變換費用：包括實施權利變換所需之調查費、測量費、依本條例

第十三條 本條例第三十條之用詞涵義如下：

- 一、原有公共設施用地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地：指都市更新事業計畫核定發布日權利變換地區內實際作公共設施用地、道路、溝渠、河川使用及原作公共設施用地、道路、溝渠、河川使用已廢置而尚未完成廢置程序之得無償撥用取得之公有土地。
- 二、未登記地：指都市更新事業計畫核定發布日權利變換地區內尚未依土地法辦理總登記之土地。
- 三、工程費用：包括權利變換地區內道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等公共設施與更新後土地及建築物之規劃設計費、施工費、整地費及材料費、工程管理費、空氣污染防治費及其他必要之工程費用。
- 四、權利變換費用：包括實施權利變換所需之調查費、測量費、依本條例第三十六條第二項應發給之補償金額、拆遷安置計畫內所定之拆遷安置費、地籍整理費及其他必要之業務費。
- 五、貸款利息：指為支付工程費用及權利變換費用之貸款利息。

- 一、目前實務執行上，對於實施權利變換時，得予以抵充之原有公共設施用地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地認定容易混淆而產生執行疑義，爰依都市計畫及相關法令規定，將原有公共設施用地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川分別定義，以杜執行疑義。
- 二、配合本條例九十九年五月十二日修正第三十條，增列第一項第八款用詞定義。
- 三、明定得無償撥用取得之公有道路其道路之認定方式，以資明確。

<p>第三十六條第二項應發給之補償金額、拆遷安置計畫內所定之拆遷安置費、地籍整理費及其他必要之業務費。</p> <p>六、貸款利息：指為支付工程費用及權利變換費用之貸款利息。</p> <p>七、管理費用：指為實施權利變換必要之人事、行政及其他管理費用。</p> <p>八、<u>都市計畫變更負擔</u>：指依都市計畫相關法令變更都市計畫，應提供或捐贈之金額、可建築用地或樓地板面積。</p> <p>前項第三款所定道路，以依都市計畫法或其他法律公布之道路（得包括人行道及沿道路邊緣帶）或經指定建築線之現有巷道為準。第四款至第六款所定費用，以經各級主管機關核定之權利變換計畫所載數額為準。第七款管理費用之計算基準，應於都市更新事業計畫中載明。</p>	<p>六、管理費用：指為實施權利變換必要之人事、行政及其他管理費用。</p> <p>前項第三款至第五款所定費用以經各級主管機關核定之權利變換計畫所載數額為準。第六款管理費用之計算基準並應於都市更新事業計畫中載明。</p>	
<p>第十五條之一 本條例第三十五條所定分配結果確定日，以權利變換計畫核定發布實施日為準。</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、明定以權利變換計畫核定發布實施之日為權利變換後視為原有之日，以杜執行疑義。</p>

