

檔 號：

保存年限：

內政部營建署 函

機關地址：10556台北市八德路2段342號

聯絡人：林純如

聯絡電話：(02)8771-2735

電子郵件：chunju@cpami.gov.tw

傳真：(02)8771-9420

10553

台北市松山區南京東路5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100年9月9日

發文字號：營署更字第1002916394號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如主旨及說明一

請處理可提供意見. 文存

史 9/14

主旨：檢送都市更新條例第27條修正條文（草案），請於文到十日內惠予提供意見供參，請查照。

說明：

- 一、依據行政院秘書處100年7月28日院臺防字第1000037337A號函辦理（如附件）。
- 二、按現行都市更新條例規定，公有財產不納入同意比例計算，又應一律依核定之都市更新事業計畫處理，似有公有土地幾無發言餘地，易形成私有土地以小吃大之疑慮。經檢討研擬旨揭修正條文，明定公有土地達一定規模者，應由政府主導辦理，由於涉關公產之管理處分，請惠示卓見供參。

正本：行政院經濟建設委員會、行政院公共工程委員會、法務部、財政部國有財產局、交通部臺灣鐵路管理局、國立臺灣大學、國立臺灣師範大學、國立臺灣科技大學、國防部軍備局、國防部總政治作戰局、中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會、中華民國建築師公會全國聯合會、中華民國都市計畫技師公會全國聯合會、中華民國地政士公會全國聯合會、中華民國不動產估價師公會全國聯合會、財團法人都市更新研究發展基金會、臺北市都市更新學會、5直轄市、臺灣15縣（市）政府

副本：本署都市更新組

署長 葉世文

修正條文	現行條文	說明
<p>第二十七條 都市更新事業計畫範圍內公有土地及建築物，應一律參加都市更新，並依都市更新事業計畫處理之，不受土地法第二十五條、國有財產法第七條、第二十八條、第六十六條、預算法第二十五條、第二十六條、第八十六條及地方政府公產管理法令相關規定之限制。</p> <p>公有土地及建築物為公用財產而須變更為非公用財產者，應配合當地都市更新事業計畫，由各該級政府之非公用財產管理機關逕行變更為非公用財產，統籌處理，不適用國有財產法第三十三條至第三十五條及地方政府公</p>	<p>第二十七條 都市更新事業計畫範圍內公有土地及建築物，應一律參加都市更新，並依都市更新事業計畫處理之，不受土地法第二十五條、國有財產法第七條、第二十八條、第六十六條、預算法第二十五條、第二十六條、第八十六條及地方政府公產管理法令相關規定之限制。</p> <p>公有土地及建築物為公用財產而須變更為非公用財產者，應配合當地都市更新事業計畫，由各該級政府之非公用財產管理機關逕行變更為非公用財產，統籌處理，不適用國有財產法第三十三條至第三十五條及地方政府公</p>	<p>一、為避免小面積私有土地將公有土地納入一併開發時，有以小吃大之疑慮，爰於第三項第一款明定公有土地達一定規模者，應依第九條規定由政府主導辦理。另將第一款後段有關信託之規範合併於第二款，並酌作文字修正。</p> <p>二、配合實施者依第二十五條之一規定採多數決協議合建時，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規定，爰於第三項第五款增訂以協議合建實施時，公產管理機關得主張以權利變換方式參與分配，俾資明確。</p> <p>三、為因應目前以政府為主體辦理之都市更新</p>

產管理法令之相關規定。

前二項公有財產依下列方式處理：

一、公有土地占更新單元土地總面積二分之一以上且面積合計達五百平方公尺以上者，應依第九條規定辦理。

二、信託予信託機構，參與或實施都市更新事業。

三、由直轄市、縣(市)政府或其他機關以徵收、區段徵收方式實施都市更新事業時，辦理撥用。

四、以權利變換方式實施都市更新事業時，除按應有之權利價值選擇參與分配或領取補償金外，並得

產管理法令之相關規定。

前二項公有財產依下列方式處理：

一、自行辦理、委託其他機關(構)辦理或信託予信託機構辦理更新。

二、由信託機構為實施者以信託方式實施都市更新事業，應信託予該信託機構。

三、由直轄市、縣(市)政府或其他機關以徵收、區段徵收方式實施都市更新事業時，辦理撥用。

四、以權利變換方式實施都市更新事業時，除按應有之權利價值選擇參與分配或領取補償金外，並得

案，有以公用土地設定地上權予實施者方式參與都市更新之需要，爰於第三項增訂設定地上權予實施者之處理，俾資明確。

三、現行第三項第六款款次遞移。

讓售實施者。

五、以協議合建方式實施時，得主張以權利變換方式參與分配或以標售、專案讓售予實施者；其採標售方式時，除原有法定優先承購者外，實施者得以同樣條件優先承購。

六、設定地上權予實施者。

七、其他法律規定之方式。

公有土地上之舊違章建築戶，如經協議納入都市更新事業計畫處理，並給付管理機關不當得利使用補償金及相關訴訟費用後，管理機關得與該舊違章建築戶達成訴訟上之和解。

讓售實施者。

五、以協議合建方式實施時，得以標售或專案讓售予實施者；其採標售方式時，除原有法定優先承購者外，實施者得以同樣條件優先承購。

六、其他法律規定之方式。

公有土地上之舊違章建築戶，如經協議納入都市更新事業計畫處理，並給付管理機關不當得利使用補償金及相關訴訟費用後，管理機關得與該舊違章建築戶達成訴訟上之和解。

檔 號：
保存期限：

都市更新組

營 建 署

行政院秘書處 函

機關地址：10058 臺北市忠孝東路1段1號
傳 真：02-33566920

受文者：內政部

發文日期：中華民國100年7月28日

發文字號：院臺防字第1000037337A號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如文 (301000000A0000000_100GB03931_1_281428447632.tif)

主旨：國防部函為耕薪都市更新公司孔繁治副總經理陳情有關所擬「臺北市大安區辛亥段一小段163地號等5筆土地都市更新事業計畫案」研處補充意見一案，經陳奉示請貴部照說明二、三切實辦理，以杜弊端。

說明：

- 一、依國防部100年7月8日國政眷服字第1000009631號函辦理。
- 二、眷改土地參與都更，縱如國防部函稱符合立法意旨及政策，但都市更新條例第27條歷經多次修正，加以第10、22、25、25之1等條文之配合修正，已形成公有土地幾無發言餘地；且國防部常以標售為單一方式，配合法律上無定義之所謂「協議合建」，必然影響公有土地之標售價格，不僅影響眷改基金之充實，且易形成私有土地以小吃大之疑慮，不可不慎。
- 三、通案部分，貴部應檢討都市更新條例第27條及相關條文有無負面之影響。個案部分，國防部應仿財政部訂立公有土地參與都更之原則（不同情形不同選項），對有影響眷改基金利益之案件，尤須審慎。
- 四、影附國防部原函1份。

正本：內政部

副本：國防部

電子公文

第 1 頁 共 1 頁



內政部

100 7 29

總收文



1000155041

y