

檔 號 :

保存年限 :

## 內政部 開會通知單

To: 政理署長

10553

台北市南京東路四段171號11樓之2

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98年2月11日

發文字號：內授營都字第0980800989號

速別：速件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如備註一

已電傳法規委員沈鴻源、在請要  
辦會派、文存、  
於 2/18

開會事由：召開都市更新條例部分條文修正草案公聽會

開會時間：98年2月23日（星期一）下午2時30分

開會地點：本部營建署1樓105會議室（臺北市八德路2段342號）

主持人：本部營建署黃副署長景茂

聯絡人及電話：張世傑 02-8771-2608 -&gt; 738

出席者：立法委員李鴻鈞、立法委員周守訓、立法委員費鴻泰、立法委員劉盛良、立法委員盧秀燕、立法委員薛凌、立法委員蘇震清、行政院秘書處、行政院經濟建設委員會、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、中華民國銀行商業同業公會全國聯合會、財團法人都市更新研究發展基金會、法務部、臺北市政府、高雄市政府、臺灣省21縣（市）政府、內政部法規委員會、內政部地政司、內政部中部辦公室（營建業務）

列席者：

副本：本部林常務次長辦公室、本部營建署署長室、本部營建署黃副署長室、本部營建署主任秘書室、內政部營建署政風室、本部營建署公關室、本部營建署警衛室（不含附件）、本部營建署都市計畫組、本部營建署都市更新組、本部營建署都市更新組陳組長興隆、本部營建署都市更新組李簡任技正俊昇、本部營建署都市更新組林科長佑璘（以上均含附件）

備註：

- 一、檢附都市更新條例部分條文修正草案乙份，請攜同與會。
- 二、請持本開會通知單進入本部營建署及會場。
- 三、本部營建署停車位有限，請儘量使用大眾運輸工具。

內政部

## 都市更新條例部分條文修正草案總說明

都市更新條例於 97 年 1 月 16 日修正公布後，各界對於都市更新條例部分內容尚有許多建議，為使法規條文更趨於嚴謹，以解決實務執行上之問題，簡化都市更新辦理程序，爰修正都市更新條例部分條文，本次修正重點分述如下：

- 一、增列經取得全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意之一般性都市更新案，辦理公開展覽時間縮短為十五日。（修正條文第十九條）
- 二、將變更實施方式已取得全體所有權人同意者及其他變更經地方主管機關審認不影響原核定之都市更新事業計畫，並報經中央主管機關核准之事項，納入簡化變更作業程序。（修正條文第十九條之一）
- 三、增列符合第十九條之一簡易變更都市更新事業計畫者及其他變更經地方主管機關審認不影響原核定之都市更新事業計畫，並報經中央主管機關核准之事項，納入簡化變更作業程序。（修正條文第二十九條）
- 四、將都市計畫變更回饋金等費用納入共同負擔項目。（修正條文第三十條）
- 五、增列權利變換計畫書核定後之公告禁限建時程，如因情形特殊有正當理由者，得再延長一年。（修正條文第三十三條）
- 六、明訂依第二十六條、第三十條及第三十一條規定應繳納之費用，逾期未繳納者之強制執行、聲請法院拍賣及求償優先順位等相關規定。（修正條文第六十一條之二）

## 都市更新條例部分條文修正(草案) 條文對照表

修正條文	現行條文	說明
<p>第十九條 都市更新事業計畫由實施者擬定，送由當地直轄市、縣(市)主管機關審議通過後核定發布實施；其屬依第七條第二項規定辦理之都市更新事業，得逕送中央主管機關審議通過後核定發布實施。並即公告三十日及通知更新單元範圍內土地、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；變更時，亦同。</p> <p>擬定或變更都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。</p> <p>都市更新事業計畫擬定或變更後，送各級主管機關審議前，應於各該直轄市、縣(市)政府或鄉(鎮、市)公所公開展覽三十日，並舉辦公聽會。公開展覽、公聽會之日期及地點，應登報周知，並通知更新單元範圍內土地、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；任何人民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向各級主管機關提出意見，由各級主管機關予以參考審議。經各級主管機關審議修正者，免再公開展覽。</p> <p><u>實施者已取得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者，其依前項辦理公開展覽，得縮短為十五日；依第七條規定劃定之都市更新地區或採整建、維護方式辦理之更新單</u></p>	<p>第十九條 都市更新事業計畫由實施者擬定，送由當地直轄市、縣(市)主管機關審議通過後核定發布實施；其屬依第七條第二項規定辦理之都市更新事業，得逕送中央主管機關審議通過後核定發布實施。並即公告三十日及通知更新單元範圍內土地、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；變更時，亦同。</p> <p>擬定或變更都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。</p> <p>都市更新事業計畫擬定或變更後，送各級主管機關審議前，應於各該直轄市、縣(市)政府或鄉(鎮、市)公所公開展覽三十日，並舉辦公聽會。公開展覽、公聽會之日期及地點，應登報周知，並通知更新單元範圍內土地、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；任何人民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向各級主管機關提出意見，由各級主管機關予以參考審議。經各級主管機關審議修正者，免再公開展覽。</p> <p>依第七條規定劃定之都市更新地區或採整建、維護方式辦理之更新單元，實施者已取得更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意者，於擬定或變更都市更新事業計畫時，得免舉辦公開展覽及公聽會，不受二項規定之限制。</p>	<p>一、縮短已取得更新單元內全體所有權人同意之都市更新事業計畫辦理公開展覽時限為十五日，以簡化辦理時程，提高民間參與誘因。</p> <p>二、配合第二十二條規定取得所有權同意之認定，以私有產權為限，爰修正第四項部分文字。</p>

<p><u>元，得免舉辦公開展覽及公聽會，不受前二項規定之限制。</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><u>一、有下列情形之一而辦理變更者，得逕由各級主管機關核定發布實施之，免舉辦公開展覽、公聽會及審議：</u></p> <p><u>(一) 第二十一條第二款所定之變更，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者。</u></p> <p><u>(二) 第二十一條第十一款所定實施方式之變更，經全體土地及合法建築物所有權人同意者。</u></p> <p><u>二、有下列情形之一者而辦理變更者，得免舉辦公開展覽、公聽會及依第二十二條規定徵求同意：</u></p> <p><u>(一) 第二十一條第七款至第十款規定事項，因建築執照審核，需配合辦理之變更，經各級主管機關認定不影響原核定都市更新事業計畫者。</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、第二十一條第二款所定之變更，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後，由各級主管機關逕予核定，免依前條規定辦理。</p> <p>二、第二十一條第七款至第十款規定因建築執照審核，需配合辦理變更，經各級主管機關認定不影響原核定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>一、變更都市更新事業計畫內容與所有權人權益相關，仍有依第十九條規定辦理公告及通知之必要，爰配合修正第一款部分文字，俾利實需。</p> <p>二、增訂第一款第二目，實施方式之變更，經全體土地及合法建築物所有權人同意者，得逕由各級主管機關核定發布實施之。</p> <p>三、第二款第二目增訂其他變更事項經地方主管認為不影響原核定之都市更新事業計畫，報經中央主管機關核准</p>

<p><b>(二) 其他變更事項經地方主管審認不影響原定之都市更新事業計畫，報經中央主管機關核准者。</b></p>		<p>者，得免舉辦公開展覽、公聽會及徵求同意，逕由主管機關審議之規定。</p> <p>四、相關款次、目次配合調整。</p>
<p>第二十九條之一 權利變換計畫之變更，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，得逕由各級主管機關核定發布實施之，<b>免舉辦公開展覽、公聽會及審議</b>：</p> <p>(一) 計畫內容有誤寫、誤算或其他類此之顯然錯誤之更正。</p> <p>(二) 參與分配人或實施者，其分配單元或停車位變動，經變動雙方同意者。</p> <p>(三) 依第十三條辦理時之信託登記。</p> <p>(四) 權利變換期間辦理土地及建築物之移轉、分割、設定負擔及抵押權、典權、限制登記之塗銷。</p> <p>(五) 依地政機關地籍測量或建築物測量結果釐正圖冊。</p> <p><b>(六) 依第十九條之一第一款所為之變更。</b></p> <p>二、有下列情形之一者，得逕由各級主管機關核定發布實施之，<b>免</b></p>	<p>第二十九條之一 權利變換計畫之變更，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，得逕由各級主管機關核定發布實施之，免依第十九條規定辦理：</p> <p>(一) 計畫內容有誤寫、誤算或其他類此之顯然錯誤之更正。</p> <p>(二) 參與分配人或實施者，其分配單元或停車位變動，經變動雙方同意者。</p> <p>(三) 依第十三條辦理時之信託登記。</p> <p>(四) 權利變換期間辦理土地及建築物之移轉、分割、設定負擔及抵押權、典權、限制登記之塗銷。</p> <p>(五) 依地政機關地籍測量或建築物測量結果釐正圖冊。</p> <p>二、原參與分配者表明不願繼續參與分配，或原不願意參與分配者表明參與分配，經主管機關認定不影響其他權利人之權益者，免舉辦公開展覽及公聽會。</p>	<p>一、都市更新權利變換計畫之變更係配合第十九條之一簡易變更都市更新事業計畫辦理者，得採簡化程序辦理，爰配合修正第一款第六目及第二款第二目。</p> <p>二、第二款第三目增訂其他變更事項經地方主管認為不影響原定之都市更新事業計畫，報經中央主管機關核准者，得免舉辦公開展覽、公聽會及徵求同意，逕由主管機關審議之規定。</p>

<p><u>舉辦公開展覽及公聽會：</u></p> <p><u>(一) 原參與分配者表明不願繼續參與分配、原不願意參與分配者表明參與分配，經主管機關認定不影響其他權利人之權益者。</u></p> <p><u>(二) 依第十九條之一第二款所為之變更。</u></p> <p><u>(三) 其他變更事項經地方主管審認不影響原核定之權利變換計畫，報經中央主管機關核准者。</u></p>		<p>三、相關目次配合調整。</p>
<p>第三十條 實施權利變換時，權利變換範圍內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等七項用地，除各該原有公共設施用地、未登記地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地抵充外，其不足土地與工程費用、權利變換費用、<u>都市計畫回饋金、依都市更新建築容積獎勵辦法規定申請各項獎勵值所需繳納之費用（不含保證金）、容積移轉送出基地取得費用、</u>貸款利息、稅捐及管理費用，經各級主管機關核定後，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付；其應分配之土地及建築物因折價抵付致未達最</p>	<p>第三十條 實施權利變換時，權利變換範圍內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等七項用地，除各該原有公共設施用地、未登記地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地抵充外，其不足土地與工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐及管理費用，經各級主管機關核定後，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付；其應分配之土地及建築物因折價抵付致未達最小分配面積單元時，得改以現金繳納。</p> <p>前項權利變換範圍內，土地所有權人應共同負擔之比例，由各級主管機關考量實際情形定之。</p>	<p>有關以權利變換方式實施之都市更新案，涉及都市計畫變更回饋金、依都市更新建築容積獎勵辦法規定申請各項獎勵值所需繳納之費用，諸如：策略性再開發地區回饋金、捐贈都市更新基金、提供公益設施之維護管理費用等及容積移轉送出基地取得費用等，依現行實務執行，皆先由實施者代墊繳納，爰修正第一項，納入共同</p>

小分配面積單元時，得改以現金繳納。

前項權利變換範圍內，土地所有權人應共同負擔之比例，由各級主管機關考量實際情形定之。

權利變換範圍內未列為第一項共同負擔之公共設施，於土地及建築物分配時，除原有土地所有權人提出申請分配者外，以原公有土地應分配部分，優先指配；其仍有不足時，以折價抵付共同負擔之土地及建築物指配之。但公有土地及建築物管理機關（構）或實施者得要求該公共設施管理機構負擔所需經費。

第一項最小分配面積單元基準，由直轄市、縣（市）主管機關定之。

權利變換範圍內未列為第一項共同負擔之公共設施，於土地及建築物分配時，除原有土地所有權人提出申請分配者外，以原公有土地應分配部分，優先指配；其仍有不足時，以折價抵付共同負擔之土地及建築物指配之。但公有土地及建築物管理機關（構）或實施者得要求該公共設施管理機構負擔所需經費。

第一項最小分配面積單元基準，由直轄市、縣（市）主管機關定之。

負擔項目，俾利後續執行。

**第三十三條** 實施權利變換地區，直轄市、縣（市）主管機關得於權利變換計畫書核定後，公告禁止下列事項。但不影響權利變換之實施者，不在此限：

- 一、土地及建築物之移轉、分割或設定負擔。
- 二、建築物之改建、增建或新建及採取土石或變更地形。

前項禁止期限，不得超過二年。但因更新單元面積過大、土地權利複雜或其他情形特殊，且有正當理由者，得申請延長一年，並以一次為限。

違反第一項規定者，當地直轄市、縣（市）主管機關得限期命令其拆除、改建、停止使用或恢復原狀。

**第三十三條** 實施權利變換地區，直轄市、縣（市）主管機關得於權利變換計畫書核定後，公告禁止下列事項。但不影響權利變換之實施者，不在此限：

- 一、土地及建築物之移轉、分割或設定負擔。
- 二、建築物之改建、增建或新建及採取土石或變更地形。

前項禁止期限，最長不得超過二年。

違反第一項規定者，當地直轄市、縣（市）主管機關得限期命令其拆除、改建、停止使用或恢復原狀。

以權利變換方式辦理都市更新者，地方主管機關得於權利變換計畫書核定後，公告禁止該地區辦理相關事項，以利都市更新順利推動，惟因更新單元面積過大、土地權利複雜或其他特殊原因無法在二年內完成都市更新，為避免影響後續業務推動，爰配合修正有正當理由者，得申請延長一年，以利實

<p><u>第六十一條之二 依第二十六條、第三十條及第三十一條規定應繳納之費用，經限期催告仍不繳納者，實施者得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息；經強制執行查扣所得數額仍不足應繳納之費用時，實施者得聲請法院拍賣其更新後獲分配之土地及建築物。</u></p> <p><u>前項拍賣所得，除其他法律另有規定外，於積欠本條例應分擔之費用，其受償順序優先於第一順位抵押權。</u></p>		<p>需。</p> <p>一、本條新增。</p> <p>二、依都市更新條例第二十六條、第三十條及第三十一條規定應繳納之費用，經限期繳納而屆期不繳納者，本可依強制執行法辦理強制執行，惟為加速推動都市更新，參照公寓大廈管理條例相關規定，增訂強制執行、聲請法院拍賣及求償優先順位等相關規定，以利實需。</p>
---	--	---