

正本

檔 號：

保存年限：

內政部 開會通知單

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98年4月14日

發文字號：內授營更字第0980803193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

范函法務委員記之虹兄並

請見代表出席會議，文存

4/15

開會事由：研商都市更新事業範圍內適用建築容積獎勵之舊違章建築戶認定方式

開會時間：98年4月22日（星期三）下午2時30分

開會地點：本部營建署6樓601會議室（台北市八德路二段342號）

主持人：許副署長文龍

聯絡人及電話：張世傑（02）87712738

出席者：行政院經濟建設委員會、法務部、財政部國有財產局、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、財團法人都市更新研究發展基金會、臺北市政府、高雄市政府、臺北縣政府、內政部法規委員會

列席者：

副本：本部營建署署長室、本部營建署許副署長室、本部營建署警衛室（不含附件）、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、本部營建署都市更新組（以上均含附件）

備註：檢附會議資料乙份，請攜帶本開會通知單進入本部營建署，並儘量使用大眾運輸工具到達會場。

內政部

第1頁 共1頁

88

研商都市更新事業範圍內適用建築容積獎勵之舊違章建築戶認定方式 會議議程

一、主席致詞

二、業務單位說明

- (一) 依都市更新條例第 44 條第 1 項第 4 款規定，為促進都市更新事業之辦理，經地方主管機關報中央主管機關核准者，得給予適度之建築容積獎勵。由於違章建築影響都市景觀，亦阻礙都市更新進行，而協助處理更新單元內占有他人土地之舊違章建築戶，對於促進都市更新事業之實施，有相當之助益。爰依 97 年 10 月 15 日修正發布「都市更新建築容積獎勵辦法」第 11 條規定，處理占有他人土地之舊違章建築戶，得給予容積獎勵。
- (二) 按本部 94 年 10 月 31 日及 11 月 8 日召開「研商都市更新條例相關疑義」會議決議（四）略以，都市更新建築容積獎勵辦法第 8 條（修正後改列第 11 條）所稱之「占有」，依其訂定意旨，係以無權占有他人土地為前提，其對象包括公有、私有及其他共有人。
- (三) 依上開辦法同條文第 2 項規定，舊違章建築戶之認定，由直轄市、縣（市）主管機關定之。有關中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會建請將「有權占有」及「無權占有」他人土地之舊違章建築戶，均適用上開辦法，得給予容積獎勵乙節。因各地方政府處理方式未一致，為獲取共識，俾利實務執行，爰邀集各相關單位召會研商。

三、綜合討論

四、散會

中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會 函

機關地址：台北市安和路一段29號8樓
傳真：(02)27405668、27405659
電話及聯絡人：(02)27405665 分機 116 張興邦
網址：<http://fedarcg.tw.org.net>

受文者：內政部營建署

發文日期：中華民國98年3月26日

發文字號：(98)建開全聯字第3830號

速別：

密等及解密條件或保密期限：

附件：內政部94年12月9日內授營都字第0940087746號函影本

主旨：有關都市更新單元範圍內占有他人土地之舊違章建築戶因與地主簽訂承租契約而導致無法申請安置舊違章建築戶之獎勵容積事宜，是否合宜，陳請貴署予以斟酌並詳加考量。請查照。

說明：

- 一、都市更新單元內占有他人土地之舊違章建築戶因占用國有土地，依國有財產局之要求，簽訂承租契約，繳交租金，但卻喪失都市更新申請安置舊違章建築戶之獎勵容積資格。此一情形與不簽訂承租契約而占用國有土地之舊違章建築戶卻可獲得申請安置舊違章建築戶之獎勵容積資格相比，顯然有極大不公平且不符都市更新顧慮社會公平正義原則。
- 二、依內政部94年12月9日內授營都字第0940087746號函決議四所指，都市更新建築容積獎勵辦法所稱之「占有」，依其訂定意旨，係以無權占有他人土地為前提。惟依都市更新建築容積獎勵辦法第11條規定，處理占有他人土地之舊違章建築戶，得給予容積獎勵，另查都市更新條例第11條之規定，所稱之「占有」似無專指「有權占有」或「無權占有」。故如有承租契約，即屬「有權占有」不屬「無權占有」無法適用都市更新條例舊違章建築戶之安



營建署：署收字098-0020623

置資格，此一邏輯觀念係為主管機關自行認定。對於占有之形態都市更新條例暨相關法令並無相關規定。另依都市更新條例第 1 條第 2 項規定，本條例未規定者，適用其他法律之規定，而依民法第 940 條規定，對於物有事實上管理之力者，為占有人。其對「占有」之定義已做明確定義，且此定義應於都市更新建築容積獎勵辦法所稱「占有」定義一致，都市更新主管機關應從其相關法令規定。

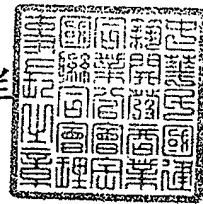
三、占有他人土地之舊違章建築戶的存在，係因其屬社會弱勢，而以都市更新之精神而言，占有他人土地之舊違章建築戶之處理原則即以安置為主，亦即安置占用他人土地之違章建築戶，藉此改善居住窳陋環境，協助社會弱勢取得房屋居住，如舊違章建築戶因主管機關之認定而無法申請安置，不僅有違都市更新安置舊違章建築戶之精神，亦將造成極大之社會問題。

四、綜合上述原因陳請 貴署妥予考量都市更新案占有他人土地之舊違章建築戶因簽訂承租契約而無法申請安置舊違章建築戶之獎勵容積資格相關事宜，是否合宜。

正本：內政部營建署

副本：財政部國有財產局、臺北市都市更新處

理事長 王 光 祥



<附件>

檔 號：

保存年限：

內政部 函

機關地址：臺北市徐州路5號
聯絡人：林佑瑛
傳真：02-87712624
聯絡電話：02-87712608
電子郵件：vinný@cpami.gov.tw

受文者：本部營建署都市計畫組一科

發文日期：中華民國94年12月9日

發文字號：內授營都字第0940087746號

速別：速件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如主旨

主旨：檢送本部94年10月31日及11月8日召開「研商都市更新條例相關疑義」會議紀錄乙份，請查照。

說明：依據本部94年10月14日台內營字第0940086455號及94年11月3日內授營都字第0940087019號開會通知單續辦。

正本：丁執行長致成（臺北市忠孝西路1段8號6樓）、吳秘書長榮波（臺北市安和路1段29號8樓）、張建築師俊哲（台北市敦化南路2段104號13樓之1）、黃明達先生（臺北縣中和市中和路326號7樓之2）、張董事長義權（臺北市大安區德安里3鄰大安路1段249號4樓）法務部、財政部國有財產局、財政部國有財產局臺灣北區辦事處、臺北市政府、高雄市政府、臺北縣政府、臺中市政府、臺中縣政府、南投縣政府、臺南市政府、南投縣中寮鄉公所、中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會（臺北市安和路1段29號8樓）、財團法人都市更新研究發展基金會（台北市忠孝西路1段8號6樓）、財團法人九二一震災重建基金會（臺北市長春路156號6樓）、內政部法規委員會、內政部中部辦公室（營建業務）、內政部地政司、本部地政司（中）

副本：本部林次長辦公室、本部營建署署長室、李副署長室、本部營建署都市計畫組一科（以上均含附件）

部長 蘇嘉全

依權責劃分規定授權業務主管決行

研商都市更新條例相關疑義

一、開會時間：94年10月31日（星期一）上午9時30分

二、開會地點：本部營建署601會議室

三、主持人：陳署長光雄

記錄：林佑璘

四、出（列）席單位及人員：

| 單 位 | 級 職 | 姓 名 | 級 職 | 姓 名 |
|---------------------|-----|-----|-----|-----|
| 丁執行長致成 | | 丁致成 | | |
| 吳秘書長榮波 | | 吳榮波 | | |
| 張建築師俊哲 | | 張俊哲 | | |
| 黃明達先生 | | 黃明達 | | |
| 張董事長義權 | | | | |
| 法務部 | | | | |
| 財政部國有財產局 | 專員 | 陳淑貞 | 技正 | 陳秀慧 |
| 財政部國有財產局臺灣 北區辦事處 | 科員 | 蔡菊芝 | | |
| 臺北市政府（都市發展 局） | | | | |
| 臺北市政府（財政局） | 科長 | 程國敏 | | |
| 臺北市都市更新處 | 科長 | 王汝聰 | 股長 | 王昭芳 |
| 高雄市政府 | | | | |
| 臺北縣政府（城鄉發展 局） | 課長 | 黃秀源 | 技士 | 方凱玲 |

| 單位 | 級職 | 姓名 | 級職 | 姓名 |
|---------------------|-----|-----|-----|------------|
| 臺中市政府 | | | | |
| 臺中縣政府(工務局) | | | | |
| 臺中縣中寮鄉公所 | | 田建訓 | | |
| 南投縣政府 | | 孫文華 | | |
| 臺南市政府 | 課長 | 陳嘉禧 | | |
| 中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會 | | 郭俊明 | 研究員 | 張昭輝 |
| 財團法人都市更新研究發展基金會 | | | | |
| 財團法人九二一震災重建基金會 | | | | |
| 本部法規委員會 | | | | |
| 本部中部辦公室(營建業務) | | 李錦全 | | 林文義 許志堅 |
| 本部地政司 | | | | 何川遠 |
| 本部地政司(中) | | | | 葉秋志 |
| 本部營建署都市計畫組 | | | | |
| 張博勝君 | | 高曼玲 | | |
| 勳業聯合法律事務所元貞聯合法律事務所 | 劉孝仲 | 李怡文 | | |

研商都市更新條例相關疑義

一、開會時間：94年11月8日(星期二)下午2時30分

二、開會地點：本部營建署601會議室

三、主持人：陳署長光雄

記錄：林佑璘

四、出(列)席單位及人員：

| 單 位 | 級 職 | 姓 名 | 級 職 | 姓 名 |
|-------------------------|-----|-----|-----|-----|
| 丁執行長致成 | | 丁致成 | | |
| 吳秘書長榮波 | | 吳榮波 | | |
| 張建築師俊哲 | | 張俊哲 | | |
| 黃明達先生 | | 黃明達 | | |
| 張董事長義權 | | | | |
| 法務部 | | | | |
| 臺北市政府 | 科長 | 王武聰 | | |
| 高雄市政府 | 科長 | 田明華 | | |
| 臺北縣政府 | | | 技士 | 文凱玲 |
| 臺中市政府 | | | | |
| 南投縣政府中寮鄉公所 | | 田建訓 | | |
| 臺南市政府 | 課長 | 陳家儀 | | |
| 中華民國建築開發商業 同業公會全國聯合會 | | | 研習員 | 張璽都 |

| 單位 | 級職 | 姓名 | 級職 | 姓名 |
|-----------------|----|-----|----|-----|
| 財團法人都市更新研究發展基金會 | | 陳俊傑 | | |
| 財團法人九二一震災重建基金會 | | | | |
| 台灣土地銀行板橋分行 | | | | |
| 本部法規委員會 | | | | |
| 本部中部辦公室(營建業務) | | | | 許志堅 |
| 本部地政司 | | | | |
| 本部地政司(中) | | | | |
| 本部營建署都市計畫組 | | | 科長 | 彭學禮 |

許志堅 陳俊傑

五、結論

(一) 有關都市更新事業進行期間若有行政訴訟情事，主管機關是否需暫停同意更新會申請清算、解散等疑義乙案：

決議：都市更新條例第 32 條規定，土地權利關係人對於權利價值有異議時，得提請調解、調處、訴願或行政訴訟，其結果與原評定價值有差額時，由當事人以現金相互找補，辦理行政救濟期間，非經主管機關核准，不得停止都市更新事業之進行。其立法意旨，一方面維護權利關係人之權益，一方面維持都市更新之順利進行。是以，都市更新事業進行期間如有行政訴訟情事，更新主管機關是否同意更新會申請相關清算、解散乙節，涉關都市更新業務之執行，請地方主管機關審酌上開條文規定意旨，本於權責妥慎處理。

(二) 有關都市更新權利變換計畫，其中部分土地所有權人已亡故，並未辦理繼承登記，如何參與更新疑義乙案：

決議：查都市更新條例第 31 條規定，權利變換後之土地及建築物扣除折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比例，分配與原土地所有權人，本部並以 91 年 5 月 7 日台內營字第 0910005380 號函釋權利變換後之土地及建築物，除土地所有權人表達不願參與分配或未達最小分配單元不能分配者外，均應依各宗土地權利價值比例，分配與原土地所有權人；次查權利變換實施辦法第 16 條規定，實施權利變換時，其土地及建築物權利已辦理土地登記者，應以各該權利之登記名義人參與權利變換計畫，其獲有分配者，並以該登記名義人之名義辦理登記，本案請依上開規定辦理。

(三) 有關國有抵稅土地位於都市更新實施權利變換範圍，而遭抵充作為公共設施用地，管理機關得否主張權利價值補償疑義乙案：

決議：

1. 有關國有抵稅土地位於都市更新權利變換範圍，不應納入抵充作為公共設施用地乙節，業納入都市更新條例部分條文修正草案。

2. 查都市更新條例第 30 條規定，實施權利變換時予以抵充之各該原有公共設施用地及公有道路土地，係指業經取得並開闢之公共設施用地及公有道路（包括指定有案之既成道路）而言；至尚未取得開闢之公共設施保留地及其他非屬指定有案之公有既成道路，則應納入權利變換計畫，由土地所有權人按其權利價值比例共同負擔。

(四) 有關都市更新建築容積獎勵辦法第 8 條所稱「占有他人土地之舊違章建築戶」之認定疑義乙案：

決議：都市更新建築容積獎勵辦法第 8 條所稱之「占有」，依其訂定意旨，係以無權占有他人土地為前提，其對象包括公有、私有及其他共有人，至為處理占有他人土地之舊違章建築戶之需要，其建築容積獎勵部分，涉關都市更新事業之執行，應由地方主管機關本於權責逕予核處。

(五) 有關土城市延和里金城路社區都市更新案資金繳付方式及信託疑義乙案：

決議：查權利變換範圍內原土地所有權人，依都市更新條例第 31 條規定分配更新後之土地及建築物，為其應有之權利，且實施權利變換後之土地及建築物，係依據主管機關核定之權利變換計畫辦理分配，尚不得以更新會會員大會決議，將不參與信託或不配合融資之原土地所有權人排除列為不參與分配戶，至其更新重建所需經費，應依據都市更新條例第 30 條及第 31 條有關繳納共同負擔及差額價金規定辦理。

(六) 有關都市更新權利變換計畫釐正並經核定實施後是否應依都市更新條例第 32 條規定需等待 2 個月內始得辦理產權登記事宜乙案：

決議：按都市更新條例第 32 條規定，權利變換計畫書核定發布實施後，土地所有權人對於權利價值有異議時，得提請調解、調處、訴願或行政訴訟，其結果與原評定價值有差額時，由當事人以現金相互找補，於辦理上開行政救濟期間，非經主管機關核准，實施者不得停止都市更新事業之進行，而同條例第 43 條規定，經權利變換之土地及建築物，實施者依據權利變換結果，列冊送請該管登記主管機關，辦理權利變更與移轉登記事

宜，亦屬都市更新事業進行之一環，尚無執行疑義，本案請依上開規定辦理。

(七) 有關都市更新條例第 27 條公有土地得領取現金補償及出售執行疑義乙案：

決議：本案由本部營建署函請本部地政司及國有財產局表示意見中，將另案函復臺北市政府，本次會議不予討論。

(八) 有關都市更新條例第 5 條、第 8 條執行疑義案：

決議：查都市更新條例第 5 條訂定都市更新計畫之目的，係作為擬定都市更新事業計畫之指導；次查同條例第 8 條規定，都市更新計畫內容涉及都市計畫之擬定或變更者，依都市計畫法規定程序辦理。是以，本案都市更新計畫之內容，如須訂定一般性、強制性之土地使用及都市設計管制事項，涉關都市計畫之擬定或變更者，應循上開規定分案辦理。至都市更新計畫之擬定與變更，於都市計畫委員會審議前，是否辦理公開展覽、公聽會部分，查都市更新條例並無明文規定，由地方主管機關視個案狀況逕行核處。

六、散會