

# 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20日

本件係承地政二處委員並請其代表與會，文存

發文字號：內授營更字第0980803692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

九  
1/24

開會事由：研商都市更新條例第56條規定監管、代管與接管處理方式

開會時間：98年5月6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：陳組長興隆

聯絡人及電話：張世傑（02）87712738

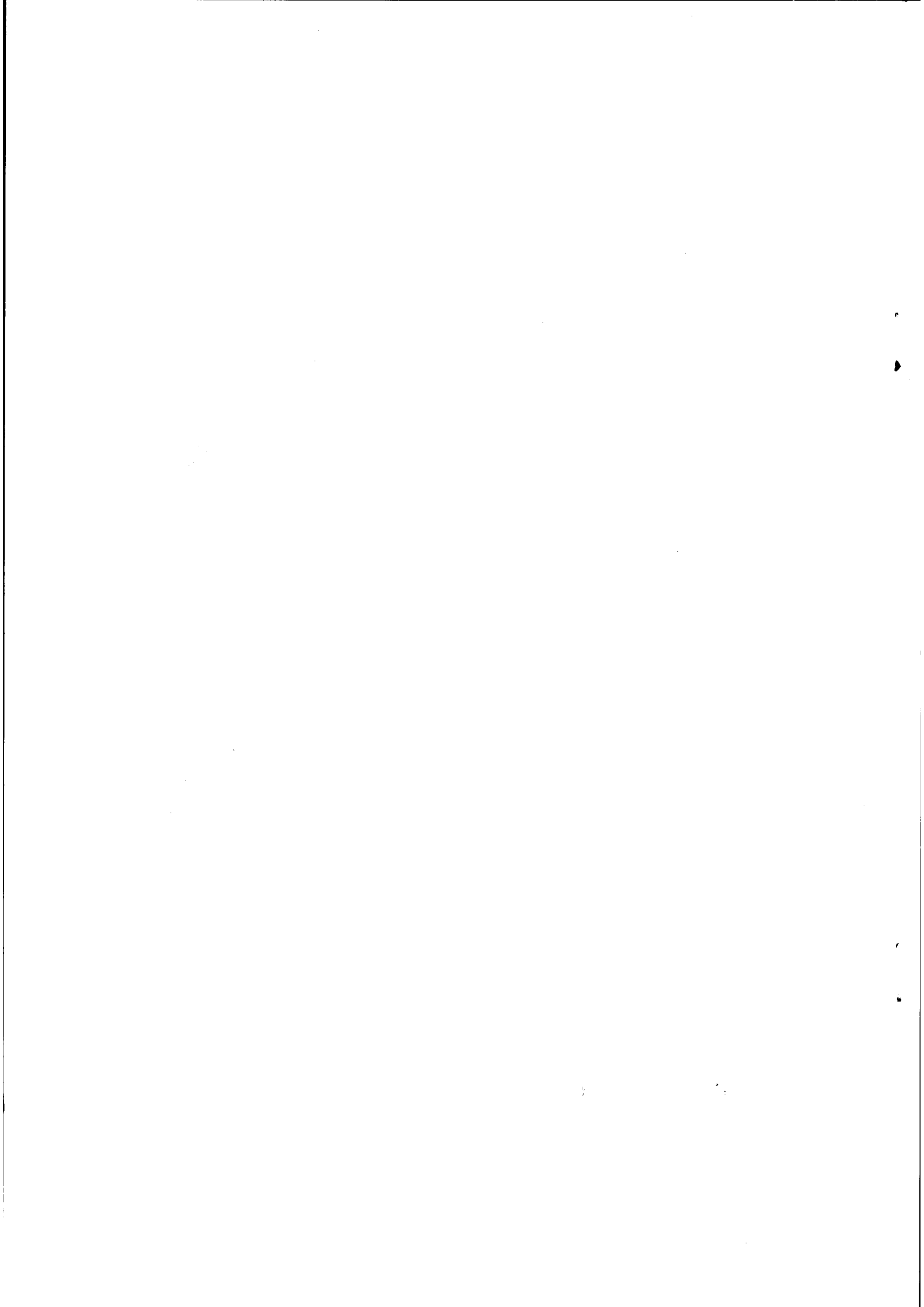
出席者：行政院經濟建設委員會、行政院金融監督管理委員會、法務部、財政部國有財產局、中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會、中華民國建築師公會全國聯合會、中華民國都市計畫技師公會全國聯合會、中華民國地政士公會全國聯合會、財團法人都市更新研究發展基金會、臺北市政府、高雄市政府、臺北縣政府、新竹市政府、臺中市政府、臺中縣政府、臺南市政府、內政部法規委員會、內政部地政司

列席者：

副本：本部營建署署長室、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



# 研商都市更新條例第 56 條規定監管、代管與接管處理方式 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 56 條規定，直轄市、縣(市)主管機關於都市更新事業計畫核定後，檢查實施者對該事業計畫之執行情形，發現有違反或擅自變更章程、事業計畫或權利變換計畫、業務廢弛或事業及財務有嚴重缺失等情形者，應限期令其改善或勒令其停止營運並限期清理；必要時，並得派員監管、代管或為其他必要之處理。實施者不遵從前項命令時，直轄市、縣

(市)主管機關得撤銷其更新核准，並得強制接管。但接管單位若無經費接管也只是抑住情況惡化不利年補故建考

(二) 台北市政府對於上開條文有關「代管」之執行產生疑義，函請本部提供意見，因都市更新條例相關法規對於上開疑義並無明文規定，為協助推動都市更新計畫，本部營建署研提相關意見，為獲取共識俾利實務執行，爰邀集各相關單位召會研商。又本案涉及監管、代管與接管等形式之處理方式不同，擬請相關單位提供各管法規對於監管、代管與接管等之相關規定及處理方式，以利會議討論。處在子所有身押借以作保證

## 三、討論議題：

(一) 直轄市、縣(市)主管機關擬依上開規定派員代管前，是否應完成「限期令其改善」或「勒令其停止營運並限期清理」作業，始得進行代管程序？

### ※本部營建署研提意見：

按都市更新條例第 56 條立法意旨，係為明定主管機關對未依核定計畫實施之都市更新事業得採取之必要措施。是以，除實施者推動更新事業及財務有嚴重缺失，經直轄市、縣(市)主管機關認定不採行積極的行政作為無法補救時，得逕行派員監管、代管或為其他必要之處理外，主管機關對於檢查結果認有本條文第 1 項各款情形時，宜先令實施者限期改善或勒令其停止營運並限期清理，逾期未改善者，再進行監管、代管或其他必要之處理等程序。

(二) 經直轄市、縣(市)主管機關指派適當機關(構)或人員為代管人，執行代管任務時，代管人得否代理實施者與委辦廠商簽約，或仍應由實施者與委辦廠商簽約？又實施者若為都市更新會，代管人是否應經都市更新會依「都市更新團體設立管理及解散辦法」規定召開會員大會取得同意後，始得代管執行會員大會決議等理事會之權責事項？

※本部營建署研提意見：

查本條例施行細則第 32 條各款業明定代管人之任務；次查同細則第 35 條明定，受代管之實施者符合各款情形之一，得報請直轄市、縣(市)主管機關終止代管；又「都市更新團體設立管理及解散辦法」明定都市更新會會員大會、理監事會之召開與決議相關規定。是以，以都市更新會為實施主體之都市更新案，經主管機關派員代管後，如涉關須與委辦廠商簽約事項，仍應依上開辦法規定開會決議通過後，始由實施者與委辦廠商簽約為宜。

(三) 另依都市更新條例施行細則第 34 條規定，因執行監管或代管任務所發生之費用，由實施者負擔。所謂代管任務所產生之費用，法無明文規定，應包含哪些項目？又依同細則第 32 條規定，代管人代為恢復依原核定事業計畫或權利變換計畫繼續實施都市更新事業，倘為實施都市更新事業須新增之費用(如工程費)，是否涉及應變更都市更新事業計畫或權利變換計畫？

※本部營建署研提意見：

本條例施行細則第 34 條所稱因執行監管或代管任務所發生費用，由實施者負擔，惟其項目法無明文，宜由直轄市、縣(市)主管機關視個案情形考量代管期間代管人管銷費用等項目依事實審認之。上開費用之負擔，如以都市更新會為實施主體者，並應配合變更都市更新事業計畫或權利變換計畫。

三、綜合討論

四、散會

※都市更新條例相關條文：

第五十五條 都市更新事業計畫核定後，直轄市、縣（市）主管機關得視實際需要隨時或定期檢查實施者對該事業計畫之執行情形。

第五十六條 前條之檢查發現有下列情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關應限期令其改善或勒令其停止營運並限期清理；必要時，並得派員監管、代管或為其他必要之處理：  
一、違反或擅自變更章程、事業計畫或權利變換計畫。  
二、業務廢弛。  
三、事業及財務有嚴重缺失。  
實施者不遵從前項命令時，直轄市、縣（市）主管機關得撤銷其更新核准，並得強制接管；其接管辦法由中央主管機關定之。  
後方應立即提出

※都市更新條例施行細則相關條文：

第二十六條 本條例第五十五條所定之定期檢查，至少每六個月應實施一次，直轄市、縣（市）主管機關得要求實施者提供有關都市更新事業計畫執行情形之詳細報告資料。

第二十七條 直轄市、縣（市）主管機關依本條例第五十六條第一項規定期限令實施者改善時，應以書面載明下列事項通知實施者：  
一、缺失之具體事實。  
二、改善缺失之期限。  
三、改善後應達到之標準。  
四、逾期不改善之處理。  
直轄市、縣（市）主管機關應審酌所發生缺失對都市更新事業之影響程度及實施者之改善能力，訂定適當之改善期限。  
這些不在研究範圍內  
要時即應提出限期  
管理一節中而不應支  
子中發生問題轉移  
核處罰。

第二十八條 實施者經直轄市、縣（市）主管機關依本條例第五十六條第一項規定期限改善後，屆期未改善或改善無效者，直轄市、縣（市）主管機關應依同條項規定勒令實施者停止營運、限期清理，並以書面載明下列事項通知實施者：  
一、勒令停止營運之理由。  
二、停止營運之日期。  
三、限期清理完成之期限。  
直轄市、縣（市）主管機關應審酌都市更新事業之繁雜程度及實施者之清理能力，訂定適當之清理完成期限。

第二十九條 直轄市、縣（市）主管機關依本條例第五十六條第一項規定派員監管或代管時，得指派適當機關（構）或人員為監管人或代管人，執行監管或代管任務。  
監管人或代管人為執行前項任務，得遴選人員、報請直轄市、縣（市）主管機關派員或調派其他機關（構）人員，組成監管小組或代管小組。

第三十條 實施者受直轄市、縣（市）主管機關之監管或代管處分後，對監管人或代管人執行職務所為之處置，應密切配合，對於監管人或代管人所為之有關詢問，有據實答覆之義務。

第三十一條 監管人之任務如下：

- 一、監督及輔導實施者恢復依原核定之章程、事業計畫或權利變換計畫繼續實施都市更新事業。
- 二、監督及輔導實施者改善業務，並協助恢復正常營運。
- 三、監督及輔導事業及財務嚴重缺失之改善。
- 四、監督實施者相關資產、權狀、憑證、合約及權利證書之控管。
- 五、監督及輔導都市更新事業之清理。
- 六、其他有關監管事項。

第三十二條 代管人之任務如下：

- 一、代為恢復依原核定之章程、事業計畫或權利變換計畫繼續實施都市更新事業。
- 二、代為改善業務，並恢復正常營運。
- 三、代為改善事業及財務之嚴重缺失。
- 四、代為控管實施者相關資產、權狀、憑證、合約及權利證書。
- 五、代為執行都市更新事業之清理。
- 六、其他有關代管事項。

第三十三條 監管人或代管人得委聘具有專門學識經驗之人員協助處理有關事項。

第三十四條 因執行監管或代管任務所發生之費用，由實施者負擔。

第三十五條 受監管或代管之實施者符合下列情形之一，監管人或代管人得報請直轄市、縣（市）主管機關終止監管或代管：

- 一、已恢復依照原經核定之章程、事業計畫或權利變換計畫繼續實施都市更新事業者。
- 二、已具體改善業務，並恢復正常營運者。
- 三、已具體改善事業及財務之嚴重缺失，並能維持健全營運者。

第三十六條 直轄市、縣（市）主管機關依本條例第五十六條第二項規定撤銷實施者之更新核准時，應以書面載明下列事項通知實施者及主管稅捐稽徵機關：

- 一、不遵從直轄市、縣（市）主管機關限期改善或停止營運、限期清理命令之具體事實。
- 二、撤銷更新核准之日期。

## ※都市更新事業接管辦法：

- 第一條 本辦法依都市更新條例（以下簡稱本條例）第五十六條第二項規定訂定之。
- 第二條 直轄市、縣（市）主管機關依本條例第五十六條第二項強制接管時，得編列預算或運用都市更新基金依本辦法辦理。
- 第三條 直轄市、縣（市）主管機關為執行接管任務，應組成接管小組。前項接管小組得委聘具有專門學識經驗之人員協助處理有關事項。
- 第四條 直轄市、縣（市）主管機關為強制接管處分時，應公告下列事項，並以書面通知受接管處分之實施者（以下簡稱被接管人）、有關機關、土地與合法建築物所有權人、他項權利人、承租人、使用人、管理人及占有他人土地之舊違章建築戶：  
一、原核准之都市更新事業名稱。  
二、被接管人名稱、主事務所所在地、代表人姓名及其住所或居所。  
三、撤銷更新核准之理由及依據。  
四、接管日。  
五、接管小組之權限。  
六、被接管人應配合事項。  
七、其他事項。  
前項公告之日期及地點應刊登當地政府公報或新聞紙三日，並張貼於直轄市、縣（市）政府、鄉（鎮、市、區）公所及當地村（里）辦公處之公告牌。公告期間不得少於三十日。
- 第五條 都市更新事業經接管後，其財產由接管小組管理、處分。
- 第六條 被接管人應自接管日起停止被接管都市更新事業之營運，並於七日內檢具舉辦都市更新事業相關之計畫、書、圖、文件、資產負債表、收支餘細表、財產目錄、債權人與債務人清冊及其他必要文件，移交予接管小組。
- 第七條 被接管人因都市更新事業營運所產生之債權，其債務人應向接管小組清償；所產生之債務，其債權人應自接管日起三個月內向接管小組申報其債權，逾期未申報者，得不予清償。  
前項規定應由接管小組公告之，其公告方式準用第四條第二項規定辦理。對於已知債務人及債權人者並應以書面通知。
- 第八條 接管小組於申報債權期限屆滿後，應即編造債權表，並將已收集或可收集屬於該都市更新事業計畫範圍內資產，編造資產表。  
前項債權表及資產表得供利害關係人閱覽。
- 第九條 接管小組應依前條編造之債權表及資產表辦理清理後，向各該直轄市、縣（市）主管機關提出報告，並召開說明會，向土地及合法建築物所有權人、他項權利人、承租人、使用人、管理人、占有他人土地之舊違章建築戶及被接管人說明。  
前項說明會應邀請各該直轄市、縣（市）主管機關或有關機關列席。
- 第十條 直轄市、縣（市）主管機關應於接獲接管小組報告後，按原核准之相關計畫自行接續實施，或依本條例第九條、第十條規定委託都市更新事業機構、同意其他機關（構）或核准更新團體為實施

者接續實施，並於完成移交後終止接管。但都市更新事業計畫範圍內土地及合法建築物所有權人，其人數與土地及合法建築物所有權比例，依實施地區性質，分別超過本條例第二十二條規定之比例，表示反對時，直轄市、縣（市）主管機關得撤銷原核准之相關計畫，終止接管並結束該都市更新事業。

第十一條 接管期間內接管資產之一切所得，應優先支付因接管所產生之費用。

第十二條 接管小組因接管所產生之費用，如可歸責於被接管人之事由者，其費用由被接管人負擔。

第十三條 本辦法自發布日施行。