

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6月4日

發文字號：內授營更字第0980805405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

本件先電傳泥工主委再上網
週知會員。文存

2/6/5

開會事由：研商都市更新條例施行細則第5條之2、第21條之1及都市更新權利變換實施辦法第3條之1、第10條之1、第16條之1、第25條之1新增條文會議

開會時間：98年6月17日（星期三）下午2時

開會地點：本部營建署B1第三會議室（臺北市八德路2段342號）

主持人：營建署陳組長興隆

聯絡人及電話：林純如 02-87712735

出席者：行政院經濟建設委員會、法務部、臺北市政府、高雄市政府、臺灣省21縣（市）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、內政部法規委員會、內政部地政司、本部營建署都市更新組

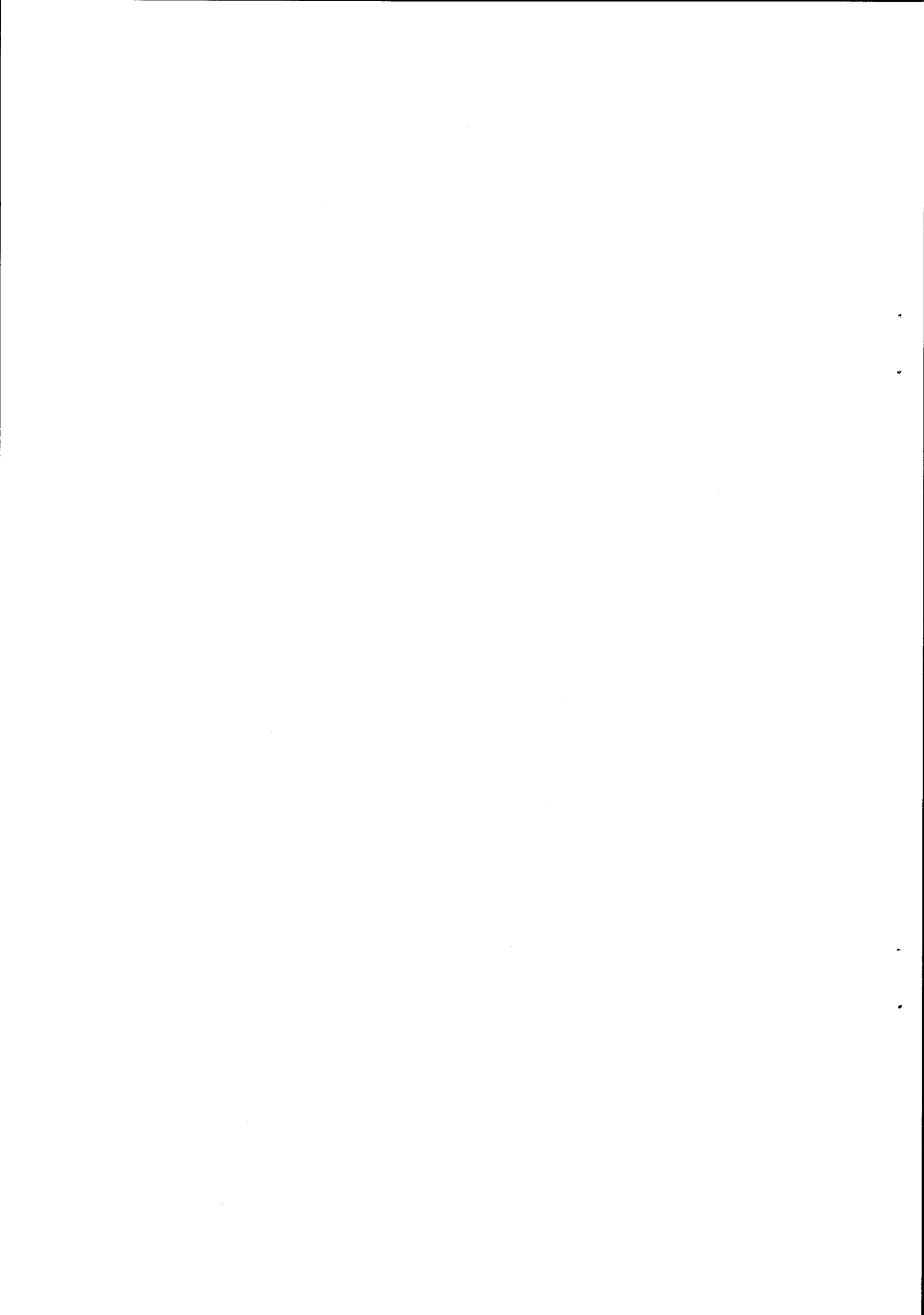
列席者：

副本：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柯科長茂榮、本部營建署都市更新組孫科長思俐、本部營建署都市更新組林科長佑璘（以上均含附件）

備註：

- 一、檢附會議資料一份，請先研析。
- 二、請財團法人都市更新研究發展基金會於會議上說明。
- 三、本部營建署停車位有限，請儘量搭乘大眾運輸工具，並攜帶開會通知單及識別證件，供警衛查驗。

內政部



會議議程

壹、主席致詞

貳、報告事項

為加速政府推動都市更新政策，本部及行政院經建會會同各地方政府自民國 94 年起陸續選定 95 處公有土地為主、捷運發展軸線、水岸發展軸帶及都市舊城區等具有更新發展潛力之地區，補助各地方政府辦理都市更新先期規劃、擬定都市更新計畫或變更都市計畫及研擬招商計畫等前置作業，並賡續進行實質招商投資作業。

考量個別更新案件管理機關(構)、公私有土地權屬、地上權情形等均有所不同，需採取不同推動及招商策略。為加速進行招商作業，針對個別案件提供技術性支援，以有效吸引民間參與投資，本部特於 97 年底委託財團法人都市更新研究發展基金會成立都市更新推動辦公室協助辦理。基金會 98 年 5 月 20 日來函，就該會刻正針對優先推動之政府為主都市更新案研擬招商文件，因其中部分個案涉及遴選共同實施者、分期分區實施權利變換等議題，現行都市更新相關法令查無明文規定，為落實執行，爰研擬修法建議草案(如附件)，邀請相關單位召會研商。

參、討論事項：詳修正草案條文對照表。

肆、臨時動議

伍、散會

檔 號：
保存年限：

都市更新組

財團法人都市更新研究發展基金會 函

地 址：臺北市南京東路三段210號6樓

連絡人：呂明暉

聯絡電話：02-27218990 ext 5134

受文者：內政部營建署

發文日期：中華民國98年5月20日

發文字號：98都研字第83號

速別：普通

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：附件一：都市更新條例施行細則部分條文修正草案對照表

附件二：都市更新權利變換實施辦法部分條文修正草案對照表

主旨：關於「都市更新推動辦公室委託專業服務案」優先推動招商個案，因部分案件涉及遴選共同投資者與分期分區權利變換方式，擬請貴署辦理後續修法程序，作為更新操作上之依據，請查照。

說明：

一、依98年4月21日「都市更新推動辦公室」第三次業務檢討會議紀錄辦理。

二、前項會議結論「(二)法律增修研析」略以：都市更新條例等相關法規之增修建議，近日提供營建署作為未來修法參考。今本會建議修正都市更新條例施行細則及都市更新權利變換實施辦法部分條文，並送修正草案對照表，惠請酌參。

正本：內政部營建署

副本：

執行長 丁致威

98. 5. 21



都市更新條例施行細則第五條之二、第二十一條之一修正草案
案條文對照表

| 修正條文 | 現行條文 | 說明 |
|---|-----------|---|
| <p><u>第五條之二(共同投資者)</u></p> <p><u>(第一項)本條例第九條各級主管機關自行實施或同意其他機關(構)為實施者時,實施者得比照公開評選程序遴選共同投資者參與投資該更新事業。共同投資人並有權依提供資金比例或與實施者約定之方式,分配費用共同負擔部分之更新後建築物及土地。共同投資人分配方式應明訂於與實施者之投資契約並納入權利變換計畫。若未以「權利變換」方式實施都市更新,共同投資人分配之方式依投資契約規定辦理。</u></p> <p><u>(第二項)本條例第九條各級主管機關經公開評選程序委託更新事業機構為實施者,必要時主管機關亦得參與共同投資,並依提供資金比例或與實施者約定之方式分配費用共同負擔部分之更新後建築物及土地。若未以「權利變換」方式實施都市更新,共同投資人分配之方式依投資契約規定辦理。</u></p> <p><u>(第三項)本條例第十條、第十一條之實施者,亦得由共同投資人參與</u></p> | <p>無。</p> | <p>本條新增。</p> <p>一、查都市更新條例第3條第5款規定,提供土地、建築物、他項權利或資金,參與或實施都市更新事業,於都市更新事業計畫實施完成後,按其更新前權利價值及提供資金比例,分配更新後建築物及其土地之應有部分。僅提供資金協助辦理都市更新事業者,得依都市更新條例相關規定,納入權利變換計畫參與分配,並依前開條例第43條規定辦理登記。</p> <p>二、次查內政部94年6月13日內授營都字第0940006760號函,略以:「...並無限制出資者應備之資格。是以,本案土地所有權人或其他投資者提供資金作為共同負擔費用,自得依上開函釋參與更新後建築物及土地之分配。」</p> <p>三、準此,相關函釋已明示僅提供資金之其他投資人亦得就其出資比例算共同負擔額度部份分配更新後建築物及土地或權利金。考量各級主管機關或民間所推動之更新事業規模及案量日</p> |

投資該更新事業，依實施者與投資人協議結果分配費用共同負擔部分之更新後建築物及土地，並納入權利變換計畫。若未以「權利變換」方式實施都市更新，共同投資人分配之方式依投資契約規定辦理。

增，更事業經費之籌措來源管道可能多樣，因此宜將函釋內容及更細節之規定直接補充訂定於法規中，俾利更新事業之推動。

第二十一條之一(分期分區

無。

本條新增。

實施)

(第一項)更新單元超過主管機關公告面積之都市更新事業，得採分期分區實施。

(第二項)前項公告面積，由中央主管機關定之。

(第三項)採分期分區實施者，應於都市更新事業計畫表明分期分區實施之旨，其各期事業計畫並應符合本條規定。於都市更新事業計畫核定後改採分期分區實施，應按照變更都市更新事業計畫之程序報核。

(第四項)採分期分區實施者，首期之都市更新事業計畫內容應表明下列事項，後期之都市更新事業計畫不得違反首期之更新事業計畫內容：

一. 整體分期分區範圍及處理方式、實施方式。

二. 各期實施進度。

三. 整體都市設計準則

一、考量大規模更新事業之推動，同一權利變換範圍內更新後可有多幢或多棟建築物並分別坐落相同或不同地號。唯實施者、土地權利人或共同投資人對於更新後所獲配之建築物其興建完成之時程需求各有不同(例如需安置之私地主其獲配之住宅必須先期辦理，公地主所獲配之行政大樓其設計及預算未定，於後期辦理興建)，因此建議此情況宜予以分期分區辦理。

二、訂定相關執行原則及定義，如全區辦理地籍整理、第一期得先行建築物登記，共同負擔依其共同性質分別分算等，俾利此種大規模更新事業之推動。

| | | |
|---|--|--|
| <p>及建築規範。</p> <p><u>四. 各期申請之獎勵項目及額度。</u></p> <p><u>(第五項)採分期分區實施，於都市更新事業計畫報核時，其各期事業計畫依本條例二十一條所表明之都市更新事業計畫內容，該條第七款、第八款、第九款事項僅需表明該期開發內容。</u></p> | | |
|---|--|--|

都市更新權利變換實施辦法第三條之一、第十條之一、第十六條之一、第二十五條之一修正草案條文對照表

| 修正條文 | 現行條文 | 說明 |
|--|-----------|--|
| <p><u>第三條之一（分期分區權利變換）</u></p> <p><u>一. 採分期分區實施都市更新者，其權利變換計畫應符合下列規定：</u></p> <p><u>二. 首期計畫應表明分期分區之旨，並就全部更新事業重建區段範圍先進行地籍整理，且得於第一期土地興建建築物。第二期及其後之權利變換計畫，僅須就當期權利變換範圍土地進行規劃。</u></p> <p><u>三. 其非屬當期更新事業範圍部分，免附建築物平面圖、剖面圖、側視圖及透視圖。</u></p> <p><u>四. 非首期更新事業範圍之土地，視為可分配之單元。</u></p> <p><u>五. 首期權利變換計畫公告實施後，應先依本辦法第二十三條第一項進行地籍整理計畫，進行土地登記。</u></p> <p><u>六. 各期權利變換工程完竣後，得分別依本辦法第二十三條第二項進行建築物及土地測量及依本條例</u></p> | <p>無。</p> | <p>本條新增。</p> <p>一、考量大規模更新事業之推動，同一權利變換範圍內更新後可有多幢或多棟建築物並分別坐落相同或不同地號。唯實施者、土地權利人或共同投資人對於更新後所獲配之建築物其興建完成之時程需求各有不同（例如需安置之私地主其獲配之住宅必須先期辦理，公地主所獲配之行政大樓其設計及預算未定，於後期辦理興建），因此建議此情況宜予以分期分區辦理。</p> <p>二、訂定相關執行原則及定義，如全區辦理地籍整理、第一期得先行建築物登記，共同負擔依其共同性質分別分算等，俾利此種大規模更新事業之推動。</p> |

| | | |
|---|-----------|---|
| <p><u>四十三條進行登記。</u></p> <p><u>七. 本條例三十條公共設施土地負擔及權利變換費用仍應由全區共同負擔，費用負擔得由各分區依該區權利變換工程實際需要分別分算。</u></p> <p><u>八. 本條例三十一條所謂權利變換後之土地建築物，得以各分區之土地建築物分別計算。</u></p> | | |
| <p><u>第十條之一（權利變換次區段）</u></p> <p><u>若同一權利變換之重建區段因更新後建築物樓層、構造方式及使用內容有明顯之不同，得依其特性再予分次區段，共同負擔及更新後應分配之權利價值得依其屬性分別計算全段區及各次區段之數額。其計算原則如下：</u></p> <p><u>一、除本條例三十條公共設施之土地負擔及權利變換費用，仍應由全部重建區段地主共同負擔外，其餘工程費用、貸款利息、稅捐及管理費均依各次分區分別計算，由分配該次區段之地主共同負擔。</u></p> <p><u>二、本條例三十一條應分配之權利價值，依該地主分配之次區段</u></p> | <p>無。</p> | <p>本條新增。</p> <p>一、依權利變換實施辦法第十條規定，略以：「更新後各土地所有權人應分配之權利價值，應以權利變換範圍內，更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，按各土地所有權人更新前權利價值比例計算之」。即同一權利變換範圍內僅有一個共同負擔比例。</p> <p>二、然而同一個權利變換範圍在更新後的建築物型態可能隨者多種參與者不同的需求而會有多種態樣。不同的建築物型態有不同的興建成本及其所衍生的間接成本，同時也有不同的更新後房地價值，當然其所產生的房地結合開發利益亦有不同。因此在為特定人或特定族群量身訂</p> |

| | | |
|---|-----------|---|
| <p><u>權利變換後之權利價值及該次區段之權利價值比例計算。</u></p> | | <p>作不同的建築物型態予以分配，但權利變換範圍全區若僅只有一種共同負擔比例及享受開發利益的水準，便產生了有失公平的情況。</p> <p>三、建議法令明定若同一權利變換範圍內更新後建築物型態有明顯之不同，得再予劃分次區段，並分別計算不同性質之共同負擔。</p> |
| <p>第十六條之一（出資者分配）</p> <p><u>實施者實施都市更新所需之資金，得以自有資金、遴選共同投資人出資、向金融機構融資或以其他法令許可的方式籌募資金。共同投資人經實施者同意，亦得依出資比例或其約定方式分配費用共同負擔價值範圍內之部分或全部更新後建築物及土地，共同投資人分配方式應明訂於與實施者間之投資契約並納入權利變換計畫。</u></p> | <p>無。</p> | <p>本條新增。</p> <p>一、查都市更新條例第3條第5款規定，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值及提供資金比例，分配更新後建築物及其土地之應有部分。僅提供資金協助辦理都市更新事業者，得依都市更新條例相關規定，納入權利變換計畫參與分配，並依前開條例第43條規定辦理登記。</p> <p>二、次查內政部94年6月13日內授營都字第0940006760號函，略以：「...並無限制出資者應備之資格。是以，本案土地所有權人或其他投資者提供資金作為共同負擔費用，自得依上開函釋參與更新後建築</p> |

| | | |
|---|-----------|--|
| | | <p>物及土地之分配。」</p> <p>三、準此，相關函釋已明示僅提供資金之其他投資人亦得就其出資比例算共同負擔額度部份分配更新後建築物及土地或權利金。考量各級主管機關或民間所推動之更新事業規模及案量日增，更新事業經費之籌措來源管道可能多樣，因此宜將函釋內容及更細節之規定直接補充訂定於法規中，俾利更新事業之推動。</p> |
| <p><u>第二十五條之一(權利金)</u></p> <p><u>(第一項)本條例第三條第五款所謂權利金應以更新後可受分配之權利價值折算現金為核算基準。</u></p> <p><u>(第二項)除實施者與權利人另行協議領取及金額計算方式，並納入權利變換計畫經核定者外，權利金之領取應經實施者同意，發放領取方式與本實施辦法二十五條差額價金繳納與領取相同。</u></p> | <p>無。</p> | <p>本條新增。</p> <p>一、查更新條例第3條第5款所指之「權利金」於其他條文及權利變換實施辦法中並無相關細節性之定義與操作規定。僅內政部於90年11月27日以台九十內營字第9015809號函，略以：「查土地權利關係人因實施權利變換而領取現金之種類，依都市更新條例第三條第五款及第三十一條第一項之規定，概可分為權利金及補償金等兩種。其差別在於前者願意以其權利參與權利變換，共同承擔土地再開發之風險，但不分配權利變換後之建築物及其土地應有持分，而於權利變換後領取其應得權利價值之對價」，對</p> |

| | | |
|--|--|--|
| | | <p>權利金予以概念性之描述。</p> <p>二、次查權利變換實施辦法第3條第2項第6款指「權利金」分配事宜有與實施者約定之事宜需載明於計畫書中。</p> <p>三、建議將「權利金」之相關事宜予以法制化，以利實務之推動。</p> |
|--|--|--|