

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10月8日

發文字號：內授營更字第0980809970號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：會議資料乙份

張世傑 代表
出席會議 文存
98/10/12

開會事由：研商修正都市更新條例、都市更新權利變換實施辦法及都市更新建築容積獎勵辦法部分條文相關事宜

開會時間：98年10月23日（星期五）下午2時30分

開會地點：本部營建署1樓105會議室（台北市八德路二段342號）

主持人：營建署陳組長興隆

聯絡人及電話：張世傑02-87712738

出席者：行政院經濟建設委員會、法務部、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、中華民國不動產估價師公會全國聯合會、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、內政部建築研究所、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

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）、內政部營建署中部辦公室、本部營建署都市計畫組、本部營建署都市更新組（以上均含附件）

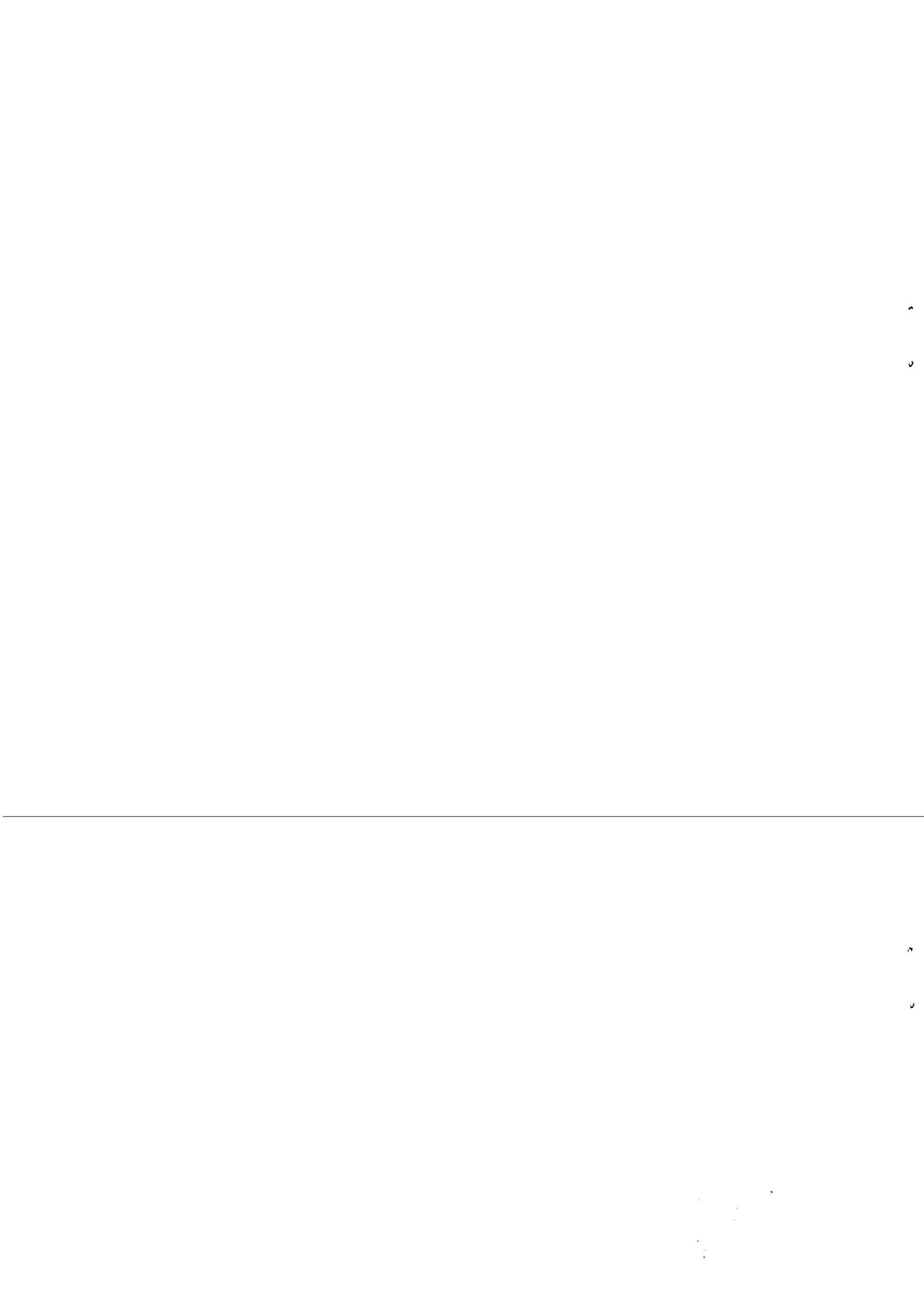
備註：

- 一、檢附都市更新條例及相關子法建議修正條文（草案）乙份，請先行研閱，如有書面意見請於會前三日以電子郵件傳送本部營建署彙整。（E-mail:ud931001@cpami.gov.tw）
- 二、請攜帶本開會通知單進入本部營建署及會場，並請儘量使用大眾運輸工具到達會場。

內政部

第1頁 共1頁

201



一、臺北市政府建議修正「都市更新條例」部分條文內容

臺北市政府建議修正條文	現行條文	臺北市政府建議修正理由	營建署意見
<p>第二十二條 實施都市更新事業，其核准實施都市更新事業之範圍，除依第七條第一項及第七條第二項所定之範圍外，並得依第七條第一項及第七條第二項所定之範圍，增加其核准實施都市更新事業之範圍。前項增加之範圍，應經都市更新委員會同意，並報請直轄市、縣（市）政府核准。前項增加之範圍，其核准實施都市更新事業之範圍，應依第七條第一項及第七條第二項所定之範圍，增加其核准實施都市更新事業之範圍。前項增加之範圍，應經都市更新委員會同意，並報請直轄市、縣（市）政府核准。</p>	<p>第二十二條 實施都市更新事業，其核准實施都市更新事業之範圍，除依第七條第一項及第七條第二項所定之範圍外，並得依第七條第一項及第七條第二項所定之範圍，增加其核准實施都市更新事業之範圍。前項增加之範圍，應經都市更新委員會同意，並報請直轄市、縣（市）政府核准。前項增加之範圍，其核准實施都市更新事業之範圍，應依第七條第一項及第七條第二項所定之範圍，增加其核准實施都市更新事業之範圍。前項增加之範圍，應經都市更新委員會同意，並報請直轄市、縣（市）政府核准。</p>	<p>有關都市更新事業，不得於其「同意」之範圍內，撤銷其訂定標準，建議應刪除。</p>	<p>本條文係立法院審查時，自行聯署提案修正通過，請市府提供有執行困難之具體案例，再檢討是否納入修法辦理。</p>

臺北市政府建議修正條文	現行條文	臺北市政府建議修正理由	營建署意見
<p>地及私有面積均超過五分之四者，其所有權人不予計算。</p> <p>前項建築物與土地之計算，準用第十二條之規定。</p> <p>各級主管機關對第一項第九條或第十條之撤銷計畫，除第八條或第九條所定外，得於其開辦展期前，撤銷其計畫。</p>	<p>有面積均超過五分之四者，其所有權人不予計算。</p> <p>前項建築物與土地及建築物第十二條之規定。</p> <p>各級主管機關對第一項第九條、第十條或第十條之撤銷計畫，除第八條或第九條所定外，得於其開辦展期前，撤銷其計畫。</p> <p>但出具新事業計畫核准者，不在其限。</p>	<p>就都市更新案所擬之權利變換方案，仍應先以都市更新條例第二十五條之規定，徵收土地增值稅，以資彌補權利人應受之損失。至於都市更新條例第二十五條之規定，應依都市更新條例第二十五條之規定辦理。</p>	<p>本條文係立法委員聯署提案修正通過，為落實執行，本部並於95年10月17日訂定「直轄市、縣(市)政府依都市更新條例第二十五條之一受理申請徵收、讓售執行應注意事項」在案，請市府提供有執行困難之具體案例，再檢討是否納入修法辦理。</p>
<p>第二十五條之一：以協議更新取得建築物更新總面積之百分之五以上者，得依前條及內政部頒布之「都市更新條例施行細則」之規定辦理。</p>	<p>第二十五條之一：以協議更新取得建築物更新總面積之百分之五以上者，得依前條及內政部頒布之「都市更新條例施行細則」之規定辦理。</p>	<p>就都市更新案所擬之權利變換方案，仍應先以都市更新條例第二十五條之規定，徵收土地增值稅，以資彌補權利人應受之損失。至於都市更新條例第二十五條之規定，應依都市更新條例第二十五條之規定辦理。</p>	<p>本條文係立法委員聯署提案修正通過，為落實執行，本部並於95年10月17日訂定「直轄市、縣(市)政府依都市更新條例第二十五條之一受理申請徵收、讓售執行應注意事項」在案，請市府提供有執行困難之具體案例，再檢討是否納入修法辦理。</p>

臺北市政府建議修正條文	現行條文	臺北市政府建議修正理由	營建署意見
<p>書面敘明理由，向各級主管機關核復。當事人對審議結果不服者，得依救濟程序辦理。各項異議，應由主管機關限期處理。逾期不處理者，視為准予。救濟程序，由主管機關辦理。逾期不處理者，視為准予。救濟程序，由主管機關辦理。逾期不處理者，視為准予。</p>	<p>理由，向各級主管機關核復。但因情形特殊，經各級主管機關認有委託專業團體或機關協助技術性諮商之必要者，得延長審議核復期限三個月。當事人對審議結果不服者，得依救濟程序辦理。各項異議，應由主管機關限期處理。逾期不處理者，視為准予。救濟程序，由主管機關辦理。逾期不處理者，視為准予。</p>	<p>或機商，惟相近時間有異議，應予核實。如有異議，應由主管機關限期處理。逾期不處理者，視為准予。救濟程序，由主管機關辦理。逾期不處理者，視為准予。</p>	<p>政府釐清執行問題，再檢討是否納入修法辦理；另審議核復主體包括中央主管機關，尚不宜由地方主管機關訂定相關規定。</p>
<p>第三十六條 權利變換範圍土地公告、遷移者，由實施者自拆除外，逾期不拆除外，視為准予。救濟程序，由主管機關辦理。逾期不處理者，視為准予。</p>	<p>第三十六條 權利變換範圍土地公告、遷移者，由實施者自拆除外，逾期不拆除外，視為准予。救濟程序，由主管機關辦理。逾期不處理者，視為准予。</p>	<p>本條文係立法院審查時，自行聯署提案修正通過，為落實執行，本部並於95年10月19日訂定「直轄市縣(市)政府受理都市更新權利變換實施者申請代為拆除或遷移土地改良物執行應注意事項」，台北市政府及台北縣政府並分別訂定補充規定，迄今未有十幾</p>	<p>本條文係立法院審查時，自行聯署提案修正通過，為落實執行，本部並於95年10月19日訂定「直轄市縣(市)政府受理都市更新權利變換實施者申請代為拆除或遷移土地改良物執行應注意事項」，台北市政府及台北縣政府並分別訂定補充規定，迄今未有十幾</p>

臺北市政府建議修正條文	現行條文	臺北市政府建議修正理由	營建署意見
<p>主管機關代為之。 <u>前項當地直轄市、縣(市)主管機關代為拆除或遷移之規定、期限、作業方法、辦理程序及應備書件，由當地直轄市、縣(市)主管機關定之。</u> <u>第一項因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或補償之額由實施者查定，扣除或遷移費用在應領補償額內扣回；對直轄市、縣(市)主管機關定之。</u></p>	<p>縣(市)主管機關有代為拆除或遷移之義務；直轄市、縣(市)主管機關並應訂定期限辦理強制拆除或遷移，期限以六個月為限。其因情形特殊有正當理由，報經中央主管機關核准者，得再延長六個月。但應拆除或遷移之土地改良物為政府代管或法院強制執行者，實施者應於拆除或遷移前，通知代管機關或執行法院為必要之處理。</p> <p>前項因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由實施者查定之，扣除或遷移費用在應領補償額內扣回；對直轄市、縣(市)主管機關定之。</p>		<p>行案例，請市政府再檢討修法必要性。</p>

二、臺北市政府建議修正「都市更新權利變換實施辦法」部分條文內容

臺北市政府建議修正條文	現行條文	臺北市政府建議修正理由	營建署意見
<p>第六條 權利變換前各宗土地及其範圍內之土地權利價值，由專業估價師（市）<u>不動產估價師公會</u>推薦之。</p> <p>前項專業估價師或其他估價業者。</p>	<p>第六條 權利變換前各宗土地及其範圍內之土地權利價值，由專業估價師（市）<u>不動產估價師公會</u>推薦之。</p> <p>前項專業估價師或其他估價業者。</p>	<p>三、專業估價師皆由實施者委託，涉及住戶認購、不公開之情事，故建議其中一家（市、縣、直轄市、縣、直轄市）不動產估價師公會推薦。</p>	<p>一、估價結果是作為實施者與所有權人溝通之參考，非絕對價值而不能有所調整。</p> <p>二、依不動產估價師法第 16 條規定：「不動產估價師受委託辦理各項業務，應遵守誠實信用之原則，不得有不正當行為及違反或廢弛其業務上應盡之義務。不動產估價師違反規定，致委託人或利害關係人受有損害者，應負損害賠償責任。」，不動產估價師應本於專業公正客觀進行查估評價，其查估結果具有公信力。</p> <p>三、除不動產估價師外，其他依法得從事不動產估價業務者亦得受委託進行估價，且目前並非各直轄市、縣（市）均成立不動產估價師公會。</p> <p>四、有關市政府所提意見，得於市政府內規建議辦理。</p>

研商修正都市更新條例、都市更新權利變換實施辦法及都市更新建築容積獎勵辦法部分條文相關事宜會議議程

一、主席致詞

二、業務單位說明

都市更新條例及相關子法於 97 年陸續修正公布後，台北市政府咸認尚有涉及主管機關於實務執行上法令規定未具完備、窒礙難行等問題，建請本部修正相關條文規定，包含簡化都市更新事業辦理時程、提高民間參與都市更新意願、增修主管機關公權力介入條件、維護所有權人參與更新機制及修訂容積獎勵規定等五大項目，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，爰召開本次會議。臺北市政府建議修法重點說明如下：

(一) 修訂都市更新條例第 22 條：

有關本條文第 3 項後段「出具同意書與報核時之都市更新事業計畫權利義務相同者不得於公開展覽期滿前，撤銷其同意」之「權利義務相同者」，目前仍無法訂定認定標準，爰建議刪除「但出具同意書與報核時之都市更新事業計畫權利義務相同者，不在此限。」。

(二) 修訂都市更新條例第 25 條之 1：

都市更新案所有權人不同意參與協議合建者，理應依都市更新條例第 25 條規定意旨，優先以權利變換方式辦理，爰建議刪除「協議不成立者，得由實施者檢具協議合建及協議價購之條件、協議過程等相關文件，按徵收補償金額預繳承買價款，申請該管直轄市、縣（市）主管機關徵收後，讓售予實施者。」，以避免衍生圖利實施者之疑義。

(三) 增訂都市更新條例第 31 條之 1：

建議明訂都市更新條例第 3 條第 1 項第 5 款有關以分配權利金方式參與都市更新之相關執行規定，使法規條文更趨於嚴謹。

(四) 修訂都市更新條例第 32 條：

權利變換計畫涉及土地所有權人對其權利價值有異議，主管機關必要時得委託專業團體或機構協助作技術性諮商，惟各案件複雜度不近相同，完成核復作業時間有所差異；另有關異議處理或行政救濟結果與原評定價值有差額部分，由當事人以現金相互找補之時點、找補價金之計算等事項，法無明文規定；爰建議刪除各級主管機關應於受理異議處理後應於一定期限完成審議核復之規定，並增訂第 4 項「第一項辦理期限及辦理程序等事項，由當地直轄市、縣(市)主管機關定之。」，以符實際

需求。

(五) 修訂都市更新條例第 36 條：

建議刪除第 1 項「直轄市、縣（市）主管機關有代為拆除或遷移之義務；直轄市、縣（市）主管機關並應訂定期限辦理強制拆除或遷移，期限以六個月為限。其因情形特殊有正當理由，報經中央主管機關核准者，得再延長六個月。但應拆除或遷移之土地改良物為政府代管或法院強制執行者，實施者應於拆除或遷移前，通知代管機關或執行法院為必要之處理。」之規定，並增訂「前項當地直轄市、縣（市）主管機關代為拆除或遷移之規定、期限、作業方法、辦理程序及應備書件，由當地直轄市、縣（市）主管機關定之。

(六) 修訂都市更新權利變換實施辦法第 6 條：

有關三家以上專業估價者皆由實施者委託之規定，涉及住戶認為皆由實施者委託，可能產生不公平、不公開之情事，爰建議增訂「其中一家專業估價者得由直轄市、縣（市）不動產估價師公會推薦之」。

(七) 修訂都市更新建築容積獎勵辦法第 5 條：

由於更新單元範圍內未開闢公共設施，透過都市更新程序完成公共設施開闢、土地取得時，應給予對價式獎勵容積，該項獎勵應不侷限於毗鄰更新單元範圍外有協助開闢或管理維護公共設施時，始得給予，爰建議修正「協助開闢或管理維護更新單元周邊公共設施」為「協助開闢或管理維護毗鄰建築基地公共設施」，增加協助更新單元範圍內未開闢公共設施開闢之誘因。

(八) 修訂都市更新建築容積獎勵辦法第 8 條：

有關都市更新案涉及「綠建築候選證書」之申請，建議比照「公有建築物綠建築標章推動使用作業要點」規定，於尚未申請建造執照前，先行預審候選綠建築證書、綠建築標章之程序，以避免經核定更新案始申請「綠建築候選證書」時，涉及變更都市更新事業計畫。爰建議增訂第 2 項「實施者得依公有建築物綠建築標章推動使用作業要點規定，於尚未申請建造執照前，先向內政部提出申請。」。

三、綜合討論

四、散會

