

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99年4月8日

發文字號：內授營更字第0990802656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

請世傑代表出席會議  
宏 4/4

開會事由：研商修正都市更新條例及相關辦法部分條文第3次會議

開會時間：99年4月15日（星期四）上午9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：營建署陳組長興隆

聯絡人及電話：張世傑 02-87712738

出席者：行政院秘書處、行政院經濟建設委員會、行政院公共工程委員會、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、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、臺北市都市更新學會、社團法人臺北市都市更新學會、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、內政部民政司

列席者：

副本：內政部營建署署長室、內政部營建署許副署長室、內政部營建署主任秘書室、內政部營建署都市更新組（以上均含附件）、內政部營建署警衛室（不含附件）

備註：檢附會議資料乙份，請攜帶與會。另本部營建署因停車位有限，請與會人員儘量使用大眾運輸工具，並請攜帶開會通知單及識別證件，供警衛查驗。

# 內政部

已E-mail 李鴻堃  
李鴻堃 (范A=OK)

4/13

97

# 研商修正都市更新條例及相關辦法部分條文第 3 次會議議程

## 一、主席致詞

## 二、業務單位說明

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，本次檢討修正都市更新條例第 3、9、10、11、12、15、19、27、30、31、35、39、40、42、43 條及第 61 條之 1、都市更新條例施行細則第 5 條之 1 及第 6 條、都市更新權利變換實施辦法第 13 條及都市更新團體設立管理及解散辦法第 3 條等條文，修正條文案草案對照表如後附，本部業於 99 年 2 月 26 日、3 月 24 日召開 2 次研商會議，因部分條文尚未討論，爰召開本次會議續行討論。

## 三、綜合討論

## 四、散會

# 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	備註
<p>第三條 本條例用詞，定義如下：</p> <p>一、都市更新：係指依本條例所定程序，在都市計畫範圍內，實施重建、整建或維護措施。</p> <p>二、都市更新事業：係指依本條例規定，在更新地區內實施重建、整建或維護事業。</p> <p>三、更新單元：係指更新地區內可單獨實施都市更新事業之分區。</p> <p>四、實施者：係指依本條例規定實施都市更新事業之機關、機構或更新團體。</p> <p>五、權利變換：係指更新單元內重建區段之土地所有權人、<u>權利變換關係人</u>或實施者，提供土地、<u>相關</u>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，分配更新後建築物及其土地之應有部分、<u>土地</u>或權利金。</p>	<p>第三條 本條例用語定義如下：</p> <p>一、都市更新：係指依本條例所定程序，在都市計畫範圍內，實施重建、整建或維護措施。</p> <p>二、都市更新事業：係指依本條例規定，在更新地區內實施重建、整建或維護事業。</p> <p>三、更新單元：係指更新地區內可單獨實施都市更新事業之分區。</p> <p>四、實施者：係指依本條例規定實施都市更新事業之機關、機構或團體。</p> <p>五、權利變換：係指更新單元內重建區段之土地所有權人、<u>合法建築物所有權人、他項權利人或</u>實施者，提供土地、<u>建築物、他項</u>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，<u>按其更新前權利價值及提供資金比例</u>，分配更新後建築物及其土地之應有部分或權利金。</p>	<p>一、第一項之「用語」，依法制體例，修正為「用詞」。</p> <p>二、修正條文第一項第五款實施者中，參與都市更新之團體，目前限於更新團體，爰配合修正，以資明確。</p> <p>三、修正條文第一項第六款，依現行權利變換實施程序，實施者提供資金參與都市更新，係分配更新後等值之建築物及其土地持分，而非按其提供資金比例分配。為避免造成所有權人與實施者間之爭議，爰配合修正其定義。</p>	<p>99.3.24 討論後，中華民國不動產估價師公會全國聯合會建議修正部分文字</p>
<p>第九條 經劃定應實施更新之地區，除本條例另有規定外、直轄市、縣（市）主管機關得自行實施或經公開評選程序委託都市更新事業機構、同意其他機關（構）為實施者，實施都市更新事業；其依第七條第一項劃定之都市更新地區，並得由直轄市、縣（市）主管機關合併數相鄰或不相鄰之更新單元實施之。</p> <p>依第七條第二項規定由上級主管機關逕為劃定應實施更</p>	<p>第九條 經劃定應實施更新之地區，除本條例另有規定外、直轄市、縣（市）主管機關得自行實施或經公開評選程序委託都市更新事業機構、同意其他機關（構）為實施者，實施都市更新事業；其依第七條第一項劃定之都市更新地區，並得由直轄市、縣（市）主管機關合併數相鄰或不相鄰之更新單元實施之。</p> <p>依第七條第二項規定由上級主管機關逕為劃定應實施更</p>	<p>一、政府優先推動公有土地為主之都市更新案件，其範圍內不乏大面積之公有或公營事業土地，亟待政府主動辦理，惟各級主管機關礙於人力有限，除都市更新政策之訂定及推動執行、法令釋疑及審議等工</p>	

新之地區，其都市更新事業之實施，上級主管機關得準用前項規定辦理。

各級主管機關依前二項規定委託都市更新事業機構為實施者，其委託作業，得委任所屬機關、委託其他機關或公營事業機構辦理。

前項委託作業，包括公開評選、議約、簽約、履約執行及其他有關事項。

第一項公開評選程序，得準用促進民間參與公共建設法有關申請及審核程序之規定。但爭議處理，得由中央主管機關另定之。

新之地區，其都市更新事業之實施，上級主管機關得準用前項規定辦理。

作，實無法再負擔大量都市更新實施工作。

二、依本條規定由各級主管機關經公開評選程序委託都市更新事業機構實施都市更新事業時，其委託作業宜建立得透過權限委託或委任其他機關(構) (例如公有土地管理機關) 辦理之機制，以分擔主管機關執行任務，加速都市更新腳步。爰增列第三、四項規定，明定受委託或委任之機關(構)，經公開評選程序評選實施者之委託作業範疇，以利實務之執行。

三、實務執行上因都市更新案件態樣繁多，其招商模式、決標方式不一，若為政府採購法適用範圍者，則依政府採購法辦理；性質上無法適用政府採購法規定者，則可準用促進民間參與公共建設法有關申請及審核程序規定辦理。為

		<p>使各級主管機關得視都市更新事業之性質，分別辦理公開評選程序，爰增列第五項規定，增加彈性運用空間，以符實需。另因都更案較為特殊，促參法主管機關無法辦理爭議處理事項，爰授權中央主管機關另訂之。</p>	
<p>第十條 經劃定應實施更新之地區，<u>得由經主管機關核准籌組之更新團體或都市更新事業機構</u>就主管機關劃定之更新單元，或依所定更新單元劃定基準自行劃定更新單元，舉辦公聽會，擬具事業概要，連同公聽會紀錄，申請當地直轄市、縣（市）主管機關核准，實施該地區之都市更新事業。</p> <p>前項之申請，應經該更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過十分之一，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過十分之一之同意；其同意比例已達第二十二條規定者，得免擬具事業概要，並依第十五條及第十九條規定，逕行擬具都市更新事業計畫辦理。</p>	<p>第十條 經劃定應實施更新之地區，其土地及合法建築物所有權人得就主管機關劃定之更新單元，或依所定更新單元劃定基準自行劃定更新單元，舉辦公聽會，擬具事業概要，連同公聽會紀錄，申請當地直轄市、縣（市）主管機關核准，<u>自行組織更新團體</u>實施該地區之都市更新事業，<u>或委託都市更新事業機構為實施者</u>實施之。</p> <p>前項之申請，應經該更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過十分之一，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過十分之一之同意；其同意比例已達第二十二條規定者，得免擬具<u>都市更新</u>事業概要，並依第十五條及第十九條規定，逕行擬具都市更新事業計畫辦理。</p>	<p>一、依現行規定，土地及合法建築物所有權人取得本條第二項規定之同意比例後，即可擬具事業概要報核，目前發現部分事業概要申請人僅有1名，於主管機關核定事業概要後，遲未籌組更新團體實施都市更新事業，或將該事業概要移轉予都市更新事業機構辦理後續事宜，影響其他土地及合法建築物所有權人之權益，爰修正第一項規定，明定事業概要報核之申請人資格為經主管機關核准籌組之更新團體或都市更新事業機</p>	<p>99.3.24 討論通過</p>

		構。 二、為統一用語，第二項酌作文字修正。	
<p>第十一條 未經劃定應實施更新之地區，為促進其土地再開發利用或改善居住環境，得由<u>經主管機關核准籌組之更新團體或都市更新事業機構</u>依主管機關所定更新單元劃定基準，自行劃定更新單元，依前條規定，申請實施該地區之都市更新事業。</p>	<p>第十一條 未經劃定應實施更新之地區，<u>土地及合法建築物所有權人</u>為促進其土地再開發利用或改善居住環境，得依主管機關所定更新單元劃定基準，自行劃定更新單元，依前條規定，申請實施該地區之都市更新事業。</p>	<p>配合第十條修正事業概要報核之申請人資格，爰修正第一項條文。</p>	99.3.24 討論通過
<p>第十二條 申請實施都市更新事業之人數與土地及建築物所有權比例之計算，不包括下列各款： 一、依法應予保存之古蹟及聚落。 二、經協議保留，並經直轄市、縣（市）主管機關核准且登記有案之宗祠、寺廟、教堂。 三、經政府代管或依土地法第七十三條之一規定由地政機關列冊管理者。 四、經法院囑託查封、假扣押、假處分或破產登記者。 五、祭祀公業土地。但超過三分之一派下現員反對參加都市更新時，應予計算。 六、<u>依土地法第七十三條之一或地籍清理條例第十一條規定，應由國有財產局或直轄市、縣（市）主管機關代為標售之土地，尙未完成標售作業或囑託登記為國有者。</u></p>	<p>第十二條 申請實施都市更新事業之人數與土地及建築物所有權比例之計算，不包括下列各款： 一、依法應予保存之古蹟及聚落。 二、經協議保留，並經直轄市、縣（市）主管機關核准且登記有案之宗祠、寺廟、教堂。 三、經政府代管或依土地法第七十三條之一規定由地政機關列冊管理者。 四、經法院囑託查封、假扣押、假處分或破產登記者。 五、祭祀公業土地。但超過三分之一派下員反對參加都市更新時，應予計算。</p>	<p>一、依祭祀公業條例規定，派下員分為派下全員（指自設立起至目前止之全體派下員）及派下現員（目前仍存在之派下員），實務上仍應以目前仍存在之派下員提出反對意見，才具有代表性，爰配合修第五款「派下員」為「派下現員」。 二、實務上發現部分私有土地因地籍登記事項不完整或與現行法令規定不符，致無法徵詢所有權人參與都市更新意願。目前地政單位雖依土地法第七十三條之一代管或地籍清理條例規定程序辦理上開地籍資料清理作業，惟於代管結束或</p>	99.3.24 討論後，地政司建議修正部分文字

		<p>無法確認相關權利人，需辦理土地標售或囑託登記為國有時，於完成標售或囑託登記前得不納入所有權人數及所有權比例計算，以解決實務執行困難。</p>	
<p>第十五條 <u>七人以上</u>土地及合法建築物所有權人組織更新團體<b>實施都市更新事業時，應訂定章程</b>載明下列事項，申請當地直轄市、縣（市）主管機關核准：</p> <p>一、團體之名稱及辦公地點。  二、<b>更新單元範圍</b>。  三、成員資格、幹部法定人數、任期、職責及選任方式等事項。  四、有關會務運作事項。  五、有關費用分擔、公告及通知方式等事項。  六、其他必要事項。</p> <p>前項更新團體應為法人；其設立、管理及解散辦法，由中央主管機關定之。</p>	<p>第十五條 <u>逾七人之</u>土地及合法建築物所有權人<b>依第十條及第十一條規定自行實施都市更新事業時，應組織更新團體</b>，訂定章程載明下列事項，申請當地直轄市、縣（市）主管機關核准：</p> <p>一、團體之名稱及辦公地點。  二、實施地區。  三、成員資格、幹部法定人數、任期、職責及選任方式等事項。  四、有關會務運作事項。  五、有關費用分擔、公告及通知方式等事項。  六、其他必要事項。</p> <p>前項更新團體應為法人；其設立、管理及解散辦法，由中央主管機關定之。</p>	<p>一、配合第十條事業概要申請人資格之修正，第一項部分文字配合修正。  二、更新地區內可單獨實施都市更新事業之分區，依第三條第三款應指更新單元，爰修正第一項第二款文字，以茲明確。</p>	<p>99.3.24 討論通過</p>
<p>第十九條 都市更新事業計畫由實施者擬訂，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、預告登記請求權人及第十二條第六款規定之國有財產局或直轄市、縣（市）主管機關；變更時，亦同。</p> <p>擬訂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>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</p>	<p>一、現行條文第三項後段有關公開展覽及公聽會之辦理規定，移列為修正條文第四項，其後項次遞移。  二、第一項至第三項及修正條文第五項之「擬定」，均依法制體例，修正為「擬訂」。  三、修正條文第</p>	

都市更新事業計畫擬訂或變更後，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；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，公開展覽期間得縮短為十五日。

前二項公開展覽、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、預告登記請求權人及第十二條第六款規定之國有財產局或直轄市、縣（市）主管機關；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。

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私有土地及私有合法建築物所有權人之同意者，於擬訂或變更都市更新事業計畫時，得免舉辦公開展覽及公聽會，不受前三項規定之限制。

第二十七條 都市更新事業計畫範圍內公有土地及建築物，應一律參加都市更新，並依都市更新事業計畫處理之，不受土地法第二十五條、國有財產法第七條、第二十八條、第六十六條、預算法第二十五

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。

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之同意者，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，不受前二項規定之限制。

第二十七條 都市更新事業計畫範圍內公有土地及建築物，應一律參加都市更新，並依都市更新事業計畫處理之，不受土地法第二十五條、國有財產法第七條、第二十八條、第六十六條、預算法第二十五

三項，增訂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之都市更新事業計畫，辦理公開展覽期間得縮短為十五日，以加速更新時程，增加更新誘因。

四、依第二十二條規定，所有權人數及面積同意比例之認定，以私有產權為限，修正條文第五項爰配合修正。

五、第一項及第四項配合第十二條第一項第六款規定，增列都市更新事業計畫公開展覽、公聽會及核定實施時，應行通知代為標售土地之國有財產局或直轄市、縣（市）主管機關。

一、中央主管機關得依本條例第九條第二項規定自行實施都市更新，自得依現行條文第三項第三款規定辦理撥



條、第二十六條、第八十  
六條及地方政府公產管理  
法令相關規定之限制。

公有土地及建築物為  
公用財產而須變更為非公  
用財產者，應配合當地都  
市更新事業計畫，由各該  
級政府之非公用財產管理  
機關逕行變更為非公用財  
產，統籌處理，不適用國  
有財產法第三十三條至第  
三十五條及地方政府公產  
管理法令之相關規定。

前二項公有財產依下  
列方式處理：

- 一、自行辦理、委託其他  
機關（構）辦理或信託  
託予信託機構辦理更  
新。
- 二、由信託機構為實施者  
以信託方式實施都市  
更新事業，應信託予  
該信託機構。
- 三、由各級主管機關或其  
他機關以徵收、區段  
徵收方式實施時，辦  
理撥用。
- 四、以權利變換方式實施  
時，除按應有之權利  
價值選擇參與分配或  
領取補償金外，並得  
讓售實施者。
- 五、以協議合建方式實施  
時，得以標售或專案  
讓售予實施者；其採  
標售方式時，除原有  
法定優先承購者外，  
實施者得以同樣條件  
優先承購。
- 六、各級主管機關或其委  
任、委託之機關（構）  
依第九條規定委託都  
市更新事業機構實施  
時，得設定地上權予  
實施者。
- 七、其他法律規定之方  
式。  
公有土地上之舊違章

條、第二十六條、第八十  
六條及地方政府公產管理  
法令相關規定之限制。

公有土地及建築物為  
公用財產而須變更為非公  
用財產者，應配合當地都  
市更新事業計畫，由各該  
級政府之非公用財產管理  
機關逕行變更為非公用財  
產，統籌處理，不適用國  
有財產法第三十三條至第  
三十五條及地方政府公產  
管理法令之相關規定。

前二項公有財產依下  
列方式處理：

- 一、自行辦理、委託其他  
機關（構）辦理或信託  
託予信託機構辦理更  
新。
- 二、由信託機構為實施者  
以信託方式實施都市  
更新事業，應信託予  
該信託機構。
- 三、由直轄市、縣（市）  
政府或其他機關以徵  
收、區段徵收方式實  
施都市更新事業時，  
辦理撥用。
- 四、以權利變換方式實施  
都市更新事業時，除  
按應有之權利價值選  
擇參與分配或領取補  
償金外，並得讓售實  
施者。
- 五、以協議合建方式實施  
時，得以標售或專案  
讓售予實施者；其採  
標售方式時，除原有  
法定優先承購者外，  
實施者得以同樣條件  
優先承購。
- 六、其他法律規定之方  
式。  
公有土地上之舊違章  
建築戶，如經協議納入都  
市更新事業計畫處理，並  
給付管理機關不當得利使  
用補償金及相關訴訟費用

用，因法未明  
文規定，爰配  
合修正。

二、本條文係規  
範公有土地及  
建築物依都市  
更新事業計畫  
辦理之處理方  
式，爰刪除第  
三項第三款及  
第四款「都市  
更新事業」部  
分文字。

三、按現行政府  
為主都市更新  
案，有以公有  
土地設定地上  
權予實施者方  
式參與都市更  
新之需要，有  
別於國有非公  
用土地設定地  
上權實施要點  
規定之方式，  
爰增訂第三項  
第六款部分文  
字，以茲明  
確。

四、原第三項第  
六款，配合遞  
移。

<p>建築戶，如經協議納入都市更新事業計畫處理，並給付管理機關不當得利使用補償金及相關訴訟費用後，管理機關得與該舊違章建築戶達成訴訟上之和解。</p>	<p>後，管理機關得與該舊違章建築戶達成訴訟上之和解。</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，除以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、管理費用及都市更新事業計畫載明之都市計畫變更負擔、申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用，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<u>權利變換後應分配之建築物及其土地應有部分或土地折價抵付</u>；其應分配之<u>建築物及其土地應有部分或土地</u>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；<u>權利變換範圍內土地未涉及都市計畫變更者，其土地所有權人免都市計畫變更負擔；權利變換後採部分分配建築物、部分分配土地者，應分別檢討共同負擔費用。</u></p> <p>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</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，除以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>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。</p> <p>第一項最小分配面積單元基準，由直轄市、縣（市）主</p>	<p>一、修正條文第一項所稱「都市計畫變更負擔」，指涉及都市計畫變更者，依規定應提供或捐贈之金額、可建築用地或樓地板；所稱「申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用」，指依各項法令規定申請建築容積獎勵所支付之費用及依都市計畫容積移轉實施辦法規定申請容積移轉所支付之費用。</p> <p>二、都市更新事業如採權利變換方式實施，有關上開費用之負擔，因非屬權利變換共同負擔項目，一般由實施者代墊繳納後，再與土地所有權人協議其應分配額度，惟實務上迭有協議分配爭議之情形，影響都市更新事業之順利推動，爰修正第一項，將上開費用納</p>

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。權利變換後分回土地者，應集中留設，並符合直轄市、縣（市）主管機關所定更新單元劃定基準。

管機關定之。

入共同負擔項目，而因支付上開費用所增加之更新後土地及建築物價值，於扣除共同負擔折價抵付實施者後，依第三十一條規定，依權利變換前之權利價值比例，分配與原土地所有權人，並納入權利變換計畫載明，俾利執行。

三、依第三條第一項第五款規定，於都市更新事業計畫實施完成後，土地所有權人得選擇分回更新後建築物及其土地應有部分或土地，爰配合修正第一項部分文字。

四、更新單元內土地倘僅有部分涉及都市計畫變更負擔，則其餘土地應無負擔鄰地應提供或捐贈之金額、可建築用地或樓地板之義務；另權利變換結果，採部分分配建築物、部分分配土地時，選擇分配土地之所有權人，應無負擔興建成本等費用之義務，爰增列第

		<p>二項後段，明 定所有權人共 同負擔之項目 應分別檢討， 以杜爭議。</p> <p>五、都市更新具 有公益性，仍 應符合一定規 模，始具改善 環境之效益， 爰明定權利變 換後採分配土 地者，其獲配 之土地應集中 留設，且符合 都市更新單元 劃定基準所規 定之最小面積 規模與條件。</p>	
<p>第三十一條 權利變換後之建築物及其土地應有部分或土地扣除前條規定折價抵付共同負擔後，其餘建築物及其土地應有部分或土地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。但其不願參與分配或應分配之建築物及其土地應有部分或土地未達最小分配面積單元，無法分配者，得以現金補償之。</p> <p>依前項規定分配結果，實際分配之建築物及其土地應有部分或土地面積多於應分配之面積者，應繳納差額價金；實際分配之建築物及其土地應有部分或土地面積少於應分配之面積者，應發給差額價金。</p> <p>第一項規定現金補償於發放或提存後，由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理所有權移轉登記。</p> <p>依第一項補償之現金及第二項規定應發給之差額價金，經各級主管機關核定後，應定</p>	<p>第三十一條 權利變換後之土地及建築物扣除前條規定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。但其不願參與分配或應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法分配者，得以現金補償之。</p> <p>依前項規定分配結果，實際分配之土地及建築物面積多於應分配之面積者，應繳納差額價金；實際分配之土地及建築物少於應分配之面積者，應發給差額價金。</p> <p>第一項規定現金補償於發放或提存後，由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理所有權移轉登記。</p> <p>依第一項補償之現金及第二項規定應發給之差額價金，經各級主管機關核定後，應定期通知應受補償人領取；逾期不領取者，依法提存之。</p> <p>第二項應繳納之差額價金</p>	<p>依第三條第一項第五款規定，於都市更新事業計畫實施完成後，土地所有權人得選擇分回更新後建築物及其土地應有部分或土地，爰配合修正第一、二及六項部分文字。</p>	

<p>期通知應受補償人領取；逾期不領取者，依法提存之。</p> <p>第二項應繳納之差額價金經各級主管機關核定後限期繳納。</p> <p>應繳納差額價金而未繳納者，其獲配之建築物<u>及其土地應有部分或土地</u>不得移轉或設定負擔；違反者，其移轉或設定負擔無效。但因繼承而辦理移轉者，不在此限。</p>	<p>經各級主管機關核定後限期繳納。</p> <p>應繳納差額價金而未繳納者，其獲配之土地及建築物不得移轉或設定負擔；違反者，其移轉或設定負擔無效。但因繼承而辦理移轉者，不在此限。</p>		
<p>第三十五條 權利變換後，原土地所有權人應分配之建築物<u>及其土地應有部分或土地</u>，自分配結果確定之日起，視為原有。</p>	<p>第三十五條 權利變換後，原土地所有權人應分配之土地及建築物，自分配結果確定之日起，視為原有。</p>	<p>依第三條第一項第五款規定，於都市更新事業計畫實施完成後，土地所有權人得選擇分回更新後建築物及其土地應有部分或土地，爰配合修正部分文字。</p>	
<p>第三十九條 權利變換範圍內合法建築物及設定地上權、永佃權或耕地三七五租約之土地，由土地所有權人及合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人或耕地三七五租約之承租人於實施者擬定權利變換計畫前，自行協議處理。</p> <p>前項協議不成，或土地所有權人不願或不能參與分配時，由實施者估定合法建築物所有權之權利價值及地上權、永佃權、或耕地三七五租約價值，於土地所有權人應分配之建築物<u>及其土地應有部分、土地</u>權利範圍內，按合法建築物所有權、地上權、永佃權或耕地三七五租約價值占原土地價值比例，分配予各該合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人或耕地三七五租約承租人，納入權利變換計畫內。其原有之合法建築物所有權、地</p>	<p>第三十九條 權利變換範圍內合法建築物及設定地上權、永佃權或耕地三七五租約之土地，由土地所有權人及合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人或耕地三七五租約之承租人於實施者擬定權利變換計畫前，自行協議處理。</p> <p>前項協議不成，或土地所有權人不願或不能參與分配時，由實施者估定合法建築物所有權之權利價值及地上權、永佃權、或耕地三七五租約價值，於土地所有權人應分配之土地及建築物權利範圍內，按合法建築物所有權、地上權、永佃權或耕地三七五租約價值占原土地價值比例，分配予各該合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人或耕地三七五租約承租人，納入權利變換計畫內。其原有之合法建築物所有權、地上權、永佃權或耕地</p>	<p>一、依第三條第一項第五款規定，於都市更新事業計畫實施完成後，原土地所有權人得選擇分回更新後建築物及其土地應有部分或土地，爰配合修正第二項部分文字。</p> <p>二、依第三十一條規定，其不願參與分配或應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法分配者，得以現金補償之；而本條第二項僅規定協議不成之情形，未明文規範土地所</p>	

<p>上權、永佃權或耕地三七五租約消滅或終止。</p> <p>土地所有權人、合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人或耕地三七五租約承租人對前項實施者估定之合法建築物所有權之價值及地上權、永佃權或耕地三七五租約價值有異議時，準用第三十二條規定辦理。</p> <p>第二項之分配，視為土地所有權人獲配土地後無償移轉；其土地增值稅準用第四十六條第三款規定減徵並准予記存，由合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人或耕地三七五租約承租人於權利變換後再移轉時，一併繳納之。</p>	<p>三七五租約消滅或終止。</p> <p>土地所有權人、合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人或耕地三七五租約承租人對前項實施者估定之合法建築物所有權之價值及地上權、永佃權或耕地三七五租約價值有異議時，準用第三十二條規定辦理。</p> <p>第二項之分配，視為土地所有權人獲配土地後無償移轉；其土地增值稅準用第四十六條第三款規定減徵並准予記存，由合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人或耕地三七五租約承租人於權利變換後再移轉時，一併繳納之。</p>	<p>有權人不願或不能參與分配時而領取現金補償之情形，故為使本條例法規架構更趨完整，爰修正本條第二項條文。</p>
<p>第四十條 權利變換範圍內土地及建築物經設定抵押權、典權或限制登記，除自行協議消滅者外，由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關，於權利變換後分配建築物<u>及其土地應有部分或土地</u>時，按原登記先後，登載於原土地或建築物所有權人應分配之建築物<u>及其土地應有部分或土地</u>；其為合併分配者，抵押權、典權或限制登記之登載，應以權利變換前各宗土地或各幢（棟）建築物之權利價值，計算其權利價值。</p> <p>土地及建築物依第三十一條第三項及第三十六條第二項規定辦理補償時，其設有抵押權、典權或限制登記者，由實施者在不超過原土地或建築物所有權人應得補償之數額內，代為清償、回贖或提存後，消滅或終止，並由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理塗銷登記。</p>	<p>第四十條 權利變換範圍內土地及建築物經設定抵押權、典權或限制登記，除自行協議消滅者外，由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關，於權利變換後分配土地及建築物時，按原登記先後，登載於原土地或建築物所有權人應分配之土地及建築物；其為合併分配者，抵押權、典權或限制登記之登載，應以權利變換前各宗土地或各幢（棟）建築物之權利價值，計算其權利價值。</p> <p>土地及建築物依第三十一條第三項及第三十六條第二項規定辦理補償時，其設有抵押權、典權或限制登記者，由實施者在不超過原土地或建築物所有權人應得補償之數額內，代為清償、回贖或提存後，消滅或終止，並由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理塗銷登記。</p>	<p>依第三條第一項第五款規定，於都市更新事業計畫實施完成後，原土地所有權人得選擇分回更新後建築物及其土地應有部分或土地，爰配合修正第一項部分文字。</p>

<p>第四十二條 權利變換範圍內，經權利變換分配之建築物及其土地應有部分或土地，實施者應以書面分別通知受配人，限期辦理接管；逾期不接管者，自限期屆滿之翌日起，視為已接管。</p>	<p>第四十二條 權利變換範圍內，經權利變換分配之土地及建築物，實施者應以書面分別通知受配人，限期辦理接管；逾期不接管者，自限期屆滿之翌日起，視為已接管。</p>	<p>依第三條第一項第五款規定，於都市更新事業計畫實施完成後，原土地所有權人得選擇分回更新後建築物及其土地應有部分或土地，爰配合修正部分文字。</p>
<p>第四十三條 經權利變換之建築物及其土地應有部分或土地，實施者應依據權利變換結果，列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理權利變更或塗銷登記，換發權利書狀；未於規定期限內換領者，其原權利書狀由該管登記機關公告註銷。</p>	<p>第四十三條 經權利變換之土地及建築物，實施者應依據權利變換結果，列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理權利變更或塗銷登記，換發權利書狀；未於規定期限內換領者，其原權利書狀由該管登記機關公告註銷。</p>	<p>依第三條第一項第五款規定，於都市更新事業計畫實施完成後，原土地所有權人得選擇分回更新後建築物及其土地應有部分或土地，爰配合修正部分文字。</p>
<p>第六十一條之一 都市更新案實施者申請建造執照，其法規之適用，以擬定都市更新事業計畫報核日為準，並應自擬定都市更新事業計畫經核定之日起二年內為之。</p> <p>以權利變換計畫實施，且其權利變換計畫與都市更新事業計畫分別報核者，得依前項規定延長一年。</p> <p>未依前二項規定期限申請者，其法規之適用，以申請建造執照日為準。</p> <p>事業概要、都市更新事業計畫、權利變換計畫及其執行事項，直轄市、縣（市）政府怠於或遲未處理時，實施者得向中央主管機關請求處理，中央主管機關應即邀集有關機關（構）、實施者及相關權利人協商處理，必要時並得由中央主管機關逕行審核處理。</p>	<p>第六十一條之一 都市更新案實施者申請建造執照，其法規之適用，以擬定都市更新事業計畫報核日為準，並應自擬定都市更新事業計畫經核定之日起二年內為之。</p> <p>以權利變換計畫實施，且其權利變換計畫與都市更新事業計畫分別報核者，得依前項規定延長一年。</p> <p>未依前二項規定期限申請者，其法規之適用，以申請建造執照日為準。</p> <p><b>都市更新</b>事業概要、都市更新事業計畫、權利變換計畫及其執行事項，直轄市、縣（市）政府怠於或遲未處理時，實施者得向中央主管機關請求處理，中央主管機關應即邀集有關機關（構）、實施者及相關權利人協商處理，必要時並得由中央主管機關逕行審核處理。</p>	<p>為統一用語，第四項酌作文字修正。</p>

都市更新條例施行細則第6條條文修正草案條文對照表

修正條文	現行條文	說明	備註
	<p>第五條之一 本條例第九條第一項所定公開評選程序，直轄市、縣（市）主管機關得委任所屬機關、委託其他機關或公營事業機構辦理。</p> <p>中央主管機關依本條例第九條第二項準用同條第一項規定之公開評選程序，得委任所屬機關、委託其他機關或公營事業機構辦理。</p> <p>前二項公開評選程序，準用促進民間參與公共建設法有關申請及審核程序之規定。</p>	<p>一、<u>本條刪除。</u></p> <p>二、本條規定事項應經法律授權，爰移列至本條例第九條規範，本條文予刪除。</p>	
<p>第六條 依本條例第十條第一項、第十九條第二項及第三項規定舉辦公聽會時，應邀請有關機關、學者專家及當地居民代表參加，並通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、<u>其他權利關係人、囑託限制登記機關、預告登記請求權人及第十二條第六款規定之國有財產局或直轄市、縣（市）主管機關</u>參加。</p> <p>前項公聽會之日期及地點，於十日前刊登當地政府公報或新聞紙三日，並張貼於當地村（里）辦公處之公告牌。</p>	<p>第六條 依本條例第十條第一項、第十九條第二項及第三項規定舉辦公聽會時，應邀請有關機關、學者專家及當地居民代表參加，並通知更新單元內土地、合法建築物所有權人及其他權利關係人參加。</p> <p>前項公聽會之日期及地點，於十日前刊登當地政府公報或新聞紙三日，並張貼於當地村（里）辦公處之公告牌。</p>	<p>配合本條例第十九條修正，調整第一項部分文字。</p>	



都市更新權利變換實施辦法第 13 條條文修正草案條文對照表

修正條文	現行條文	說明	備註
<p>第十三條 本條例第三十條之用詞涵義如下：</p> <p>一、原有公共設施用地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地：指都市更新事業計畫核定發布日權利變換地區內實際作公共設施用地、道路、溝渠、河川使用及原作公共設施用地、道路、溝渠、河川使用已廢置而尚未完成廢置程序之得無償撥用取得之公有土地。</p> <p>二、未登記地：指都市更新事業計畫核定發布日權利變換地區內尚未依土地法辦理總登記之土地。</p> <p>三、工程費用：包括權利變換地區內道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等公共設施與更新後土地及建築物之規劃設計費、施工費、整地費及材料費、工程管理費、空氣污染防治費及其他必要之工程費用。</p> <p>四、權利變換費用：包括實施權利變換所需之調查費、測量費、依本條例第三十六條第二項應發給之補償金額、拆遷安置計畫內所定之拆遷安置費、地籍整理費及其他必要之業務費。</p> <p>五、貸款利息：指為支付工程費用及權利變換費用之貸款利息。</p> <p>六、管理費用：指為實施權利變換必要之人事、行政及其他管理費用。</p> <p><b>七、都市計畫變更負擔：指依都市計畫相關法令或書圖規</b></p>	<p>第十三條 本條例第三十條之用詞涵義如下：</p> <p>一、原有公共設施用地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地：指都市更新事業計畫核定發布日權利變換地區內實際作公共設施用地、道路、溝渠、河川使用及原作公共設施用地、道路、溝渠、河川使用已廢置而尚未完成廢置程序之得無償撥用取得之公有土地。</p> <p>二、未登記地：指都市更新事業計畫核定發布日權利變換地區內尚未依土地法辦理總登記之土地。</p> <p>三、工程費用：包括權利變換地區內道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等公共設施與更新後土地及建築物之規劃設計費、施工費、整地費及材料費、工程管理費、空氣污染防治費及其他必要之工程費用。</p> <p>四、權利變換費用：包括實施權利變換所需之調查費、測量費、依本條例第三十六條第二項應發給之補償金額、拆遷安置計畫內所定之拆遷安置費、地籍整理費及其他必要之業務費。</p> <p>五、貸款利息：指為支付工程費用及權利變換費用之貸款利息。</p> <p>六、管理費用：指為實施權利變換必要之人事、行政及其他管理費用。</p> <p>前項第三款至第五款所定費用以經各級主管機關核定之</p>	<p>配合本條例第三十條修正，增列第一項第七款用詞定義。</p>	

定，涉及都市計畫變更者，應提供或捐贈之金額、可建築用地或樓地板。

前項第三款至第五款所定費用以經各級主管機關核定之權利變換計畫所載數額為準。第六款管理費用之計算基準並應於都市更新事業計畫中載明。

權利變換計畫所載數額為準。第六款管理費用之計算基準並應於都市更新事業計畫中載明。

# 都市更新團體設立管理及解散辦法第 3 條條文 修正草案條文對照表

修正條文	現行條文	說明	備註
<p>第三條 都市更新團體之設立，應由發起人檢具申請書及下列文件向當地直轄市、縣（市）主管機關申請核准籌組：</p> <p>一、發起人名冊：發起人為自然人者，其姓名、聯絡地址及身分證影本；發起人為法人者，其名稱、主事務所或營業所所在地、法人登記證明文件及代表人指派書。</p> <p>二、章程草案。</p> <p>三、發起人在更新單元內之土地或建物登記簿謄本。</p> <p>四、<u>更新單元位置及地籍範圍圖。</u></p> <p>五、<u>土地及合法建築物權屬清冊。</u></p> <p><u>前項之申請，其同意籌組之比例應符合本條例第十條規定。</u></p>	<p>第三條 都市更新團體之設立，應由發起人檢具申請書及下列文件向當地直轄市、縣（市）主管機關申請核准籌組：</p> <p>一、發起人名冊：發起人為自然人者，其姓名、聯絡地址及身分證影本；發起人為法人者，其名稱、主事務所或營業所所在地、法人登記證明文件及代表人指派書。</p> <p>二、章程草案。</p> <p>三、發起人在更新單元內之土地或建物登記簿謄本。</p> <p>四、<u>經直轄市、縣（市）主管機關核准之事業概要。</u></p> <p><u>更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積，其同意籌組之比例已達本條例第二十二條規定者，得免附前項第四款之事業概要。但應檢附已達該比例之證明文件。</u></p>	<p>一、配合本條例第十條第一項修正規定，於更新團體籌組後才擬具事業概要報核，因申請籌組更新團體階段，尚未擬具事業概要，爰刪除檢附第一項第四款及第二項相關文件之規定，並增列檢附更新單元範圍及權屬資料，以利主管機關審查。</p> <p>二、明定申請籌組更新團體，應取得本條例第十條規定之同意，爰增列第二項規定。</p>	<p>99.3.24 討論通過</p>