

正本

檔 號：

保存年限：

# 內政部 函

機關地址：10556臺北市松山區八德路2段342號(營建署)

聯絡人：張世傑

聯絡電話：02-87712738

電子郵件：ud931001@cpami.gov.tw

傳真：02-87719420

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21日

發文字號：內授營更字第0990803211號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如主旨

公告週知會通, 文存  
張

主旨：檢送本部99年4月15日召開研商修正都市更新條例及相關辦法部分條文第3次會議紀錄乙份，請查照。

說明：依本部99年4月8日內授營更字第0990802656號開會通知單續辦。

正本：行政院秘書處、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、社團法人臺北縣都市更新學會、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、內政部營建署中部辦公室

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

# 部長 江宜樺

依權責劃分規定授權業務主管決行

## 研商修正都市更新條例及相關辦法部分條文第 3 次會議紀錄

一、時間：99 年 4 月 15 日（星期四）上午 9 時 30 分

二、地點：營建署 1 樓 107 會議室

三、主持人：營建署陳組長興隆

記錄：張世傑

四、出（列）席單位及人員：詳簽到簿

五、綜合討論：略

六、會議結論：

（一）本案經會議討論獲致共識同意修正條文 4 條（如後附件），修正重點說明如下：

- 1.修正都市更新條例第 10 條：由於都市更新事業涉關全體土地及合法建築物所有權人之權益，理應由全體所有權人共同研商決議相關事項，宜由所有權人組織更新團體自行實施或同意由都市更新事業機構整合所有權人意見後，擬具事業概要報核，爰修正申請人資格。
- 2.修正都市更新條例第 11 條：配合第 10 條修正自行劃定更新單元提送事業概要報核之申請人資格。
- 3.修正都市更新條例第 12 條：（1）依土地登記規則第 138 條規定，土地總登記後，法院或行政執行處囑託登記機關辦理查封、假扣押、假處分或破產登記時，應於囑託書內記明登記之標的物標示及其事由。爰修正第 4 款，以茲明確。（2）依祭祀公業條例規定，派下員分為派下全員及派下現員，理應由現存之派下員提出反對意見，才具有代表性，爰配合修正第 5 款「派下員」為「派下現員」。（3）實務上發現部分私有土地因地籍登記事項不完整或與相關規定不符，致難以確定土地權利人，並徵詢其參與都市更新之意願，目前直轄市或縣（市）政府並依地籍清理條例規定程序辦理清理作業，依該條例第 11 條規定其未能完成申報或申請登記而釐清土地權屬者，將由直轄市或縣市政府主管機關代為標售，二次標售未完成標售者將囑託登記為國有，爰明定於決標或囑託登記為國有前得不納入所有權人數及所有權比例計算，解決實務執行困難。另第 3 款規定依土地法第 73 條之 1 規定由地政機關列冊管理之

土地，如逾列冊管理 15 年期間仍未申請登記，將移由國有財產局公開標售或登記為國有，爰併於本款增訂規定，以茲明確。

- 4.修正都市更新條例第 15 條：配合第 10 條修正提送事業概要報核之申請人資格，修正第 1 項條文，並配合都市更新團體設立管理及解散辦法第 3 條修正申請籌組之文件，需表明更新單元範圍，爰修正第 2 款，使相關規定一致。

(二) 本案經會議討論尚未獲致共識，暫予保留之修正條文 5 條，修正重點說明如下：

- 1.修正都市更新條例第 3 條：有關第 5 款「權利變換」用詞定義，與第 31 條修正條文有關，應俟該條文討論確定後再配合修正。
- 2.修正都市更新條例第 9 條：有關增訂各級主管機關委託作業及公開評選之相關規定，因都市更新案件態樣繁多，其招商模式、決標方式不一，宜另訂相關規定以利執行，請檢討將目前辦理政府為主都市更新案相關招商作業規定納入修法，以茲明確。
- 3.修正都市更新條例第 19 條：於辦理都市更新作業各階段，應通知哪些單位或權利關係人參加公聽會，避免造成其權益損失，請再確認後納入修法，以茲明確。
- 4.修正都市更新條例第 27 條：有關政府為主或民間為主都更案內公有土地之處理方式，應有不同，請依各種實施方式檢討適宜之處理方式，以符實需。
- 5.修正都市更新條例第 30 條：有關公有土地如何抵充公共設施用地，水平、立體或複合式開發方式之回饋機制與共同負擔比例等事項，宜再審慎評估後納入修法。

(三) 本次會議未及討論之修正條文，將擇期再召開會議研商。各單位如尚有其他修正建議，請檢附修正條文對照表及修正理由，函送本部營建署（都市更新組）彙辦，俾利納入下次會議討論。

七、散會。（中午 12 時 10 分）

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
<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>自行組織更新團體實施該地區之都市更新事業，或委託都市更新事業機構為實施者實施之。</u></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構。</p> <p>二、為統一用語，第二項酌作文字修正。</p>
<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，<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>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為促進其土地再開發利用或改善居住環境</u>，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>配合第十條修正提送事業概要報核之申請人資格，爰修正第一項條文。</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</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</p>	<p>一、依土地登記規則第一百三十八條規定，土地總登記後，法院或</p>

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、經法院或行政執行處囑託查封、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、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，尚未完成標售作業或囑託登記為國有者。

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。

行政執行處囑託登記機關辦理查封、假扣押、假處分或破產登記時，應於囑託書內記明登記之標的物標示及其事由。爰修正第四款，以茲明確。

二、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），理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」。

三、實務上發現部分私有土地因地籍登記事項不完整或與相關規定不符，致難以確定土地權利人，並徵詢其參與都市更新之意願，目前直轄市或縣（市）政府並依地籍清理條例規定程序辦理清理作業，依該條例第十一條規定其未能完成申報或申請登記而釐清土地權屬者，將由直轄市或縣市政府主管機關代為標售，二次標售未完成標售者將囑託登記為國

		<p>有，爰明定於決標或囑託登記為國有前得不納入所有權人數及所有權比例計算，解決實務執行困難。另第三款規定依土地法第七十三條之一規定由地政機關列冊管理之土地，如逾列冊管理十五年期間仍未申請登記，將移由國有財產局公開標售或登記為國有，爰併於本款增訂規定，以茲明確。</p>
<p>第十五條 <u>七人以上</u>之土地及合法建築物所有權人組織更新團體實施都市更新事業時，應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> <ol style="list-style-type: none"> <li>一、團體之名稱及辦公地點。</li> <li>二、<u>更新單元範圍</u>。</li> <li>三、成員資格、幹部法定人數、任期、職責及選任方式等事項。</li> <li>四、有關會務運作事項。</li> <li>五、有關費用分擔、公告及通知方式等事項。</li> <li>六、其他必要事項。</li> </ol> <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>逾七人之土地及合法建築物所有權人</u>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，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> <ol style="list-style-type: none"> <li>一、團體之名稱及辦公地點。</li> <li>二、實施地區。</li> <li>三、成員資格、幹部法定人數、任期、職責及選任方式等事項。</li> <li>四、有關會務運作事項。</li> <li>五、有關費用分擔、公告及通知方式等事項。</li> <li>六、其他必要事項。</li> </ol> <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。</p> <p>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>

### 研商修正都市更新條例及相關辦法部分條文第3次會議簽到簿

- 一、時間：99年4月15日（星期四）上午9時30分
- 二、地點：營建署1樓107會議室
- 三、主持人：營建署陳組長興隆
- 四、出（列）席單位：

單位	職稱	姓名	職稱	姓名
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	技正	陳信瑞	研 究 員 長	林秋枝 陳韻石
法務部	科長	王偉人		
內政部法規委員會	委員	莊景維		
內政部民政司				
內政部地政司	科員	張翠恩		
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	法規顧問	吳冠廷 洪翔光 柯國輝	副秘書長	吳冠廷
中華民國都市計畫 技師公會全國聯合 會		范之興		

技士吳芳

單位	職稱	姓名	職稱	姓名
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		范之虹		
中華民國銀行商業同業公會全國聯合會		李守義		
財團法人都市更新研究發展基金會	主任	李怡文		
臺北市都市更新學會	理事長	柯同學		
社團法人臺北縣都市更新學會				
基隆市政府				
臺北市政府	股長	陳正賢	出規師 股長	馬維均 董善祥
臺北縣政府	股長	陳錫沂	工程師	張瑜益



單位	職稱	姓名	職稱	姓名
桃園縣政府			技士	楊安幼
新竹縣政府			技士	王億盈
新竹市政府				陳大磊
苗栗縣政府			技士	陳詩芸
臺中縣政府				
臺中市政府				
南投縣政府				
彰化縣政府				
雲林縣政府				
嘉義縣政府				
嘉義市政府				
臺南縣政府				

單位	職稱	姓名	職稱	姓名
臺南市政府				
高雄縣政府				
高雄市政府	副工程司	曾思凱		
屏東縣政府				
宜蘭縣政府				
花蓮縣政府				
臺東縣政府				
澎湖縣政府				
財政部 國有財產局	科長	曾瑞芬		
營建署都市更新組	科長	張世傑 許碧娟		吳佩默 李文凱
		李俊昇 楊瑞華	劉沛瑜	林純如 陳碧卿