

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8月25日

發文字號：台內營字第0990807126號

速別：最速件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如備註一

本件已責請范油工理承代表出席
今改文存
去9/6

開會事由：續商都市更新單元範圍重疊及同意書重複出具處理
疑義會議

開會時間：99年8月27日（星期五）上午10時30分

開會地點：本部營建署601會議室（臺北市八德路2段342號）

主持人：營建署許副署長文龍

聯絡人及電話：林純如 02-87712735

出席者：張委員義權、黃委員明達、羅委員道榕、金委員家禾、法務部、
臺北市政府、高雄市政府、臺灣省21縣（市）政府、財團法人都
市更新研究發展基金會、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、內政部法規委員會、內政部地政司

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林科長佑璘、本部營建署都市更
新組（以上均含附件）

備註：

- 一、檢附相關會議議程資料乙份，請先研析。
- 二、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

第 1 頁 共 1 頁

354

案由：有關都市更新單元範圍重疊及同意書重複出具之受理疑義案，提請討論。

壹、案由說明：

一、按都市更新條例(以下簡稱本條例)第 10 條規定，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，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及面積均超過十分之一之同意後，申請主管機關核准實施之。其同意比例已達本條例第 22 條規定者，得免擬具都市更新事業概要，逕行擬具都市更新事業計畫辦理。次按本條例第 54 條規定，實施者依第 10 條或第 11 條規定實施都市更新事業計畫，應自獲准之日起一年內，擬具都市更新事業計畫報核，因故未能於期限內報核者，得敘明理由申請展期，展期之期間每次不得超過 6 個月，並以 2 次為限。

二、有關都市更新單元重疊及同意書重複出具，前經本部召開會議研商及函釋情形分述如下：

(一) 有關同一更新單元內得否先後由不同之所有權人申請都市更新事業概要核准疑義案，本部 94 年 6 月 24 日內授營都字第 0940084053 函送 94 年 6 月 9 日召開「研商都市更新條例及相關法規適用與執行疑義」會議結論(四)略以：…並未限制同一更新單元僅能核准單一都市更新事業概要。各直轄市、縣(市)主管機關於審核事業概要時，如有必要，得依都市更新審議委員會組織準則第 2 條第 4 款規定，先行提各該管都市更新審議委員會研議。

(二) 有關申請人依都市更新條例徵求所有權人同意書部分重疊之效力及執行疑義，本部 97 年 6 月 3 日台內營字第 0970804501 號函釋：依都市更新條例第 10 條文義觀之，並未限制同一所有權人重覆出具同意書。至貴府以申請案收件先後作為核算同意書比例之依據，似屬實務執行問題，與民法及行政程序法之規定無涉，請本於職權妥處。

(三) 本部 97 年 10 月 16 日台內營字第 0970808223 號函略以：都市更新事業計畫報核後、公開展覽前，原簽訂同意書之所有權人撤銷其同意，

經主管機關重新核算未達法定同意門檻時，考量所有權人撤銷同意尚非可歸責於實施者之事項，且其同意比例性質上尚非不可補正，主管機關得依同條例施行細則第9條之1第2項規定詳為列舉事由，通知申請人限期補正，屆期未補正者，駁回其申請。

- 三、有關都市更新單元有重疊情形時，都市更新相關法令及地方政府於實務執行上並未有相關限制，至於後續衍生同意書重複出具之情事，目前地方政府處理方式不一，例如臺北市為實務執行需要訂定「臺北市政府受理都市更新事業案涉及同意書重複出具時之處理要點」，以申請案受理先後作為審認同意書之準據，同意書扣除後未達法定門檻時，得限期補正之。至於臺北縣於事業概要階段，對於同意書重複出具未有相關規範，仍納入同意比例計算。惟不論同意書重複出具是否扣除，有關後續報核之都市更新事業計畫範圍重疊時，應如何處理，尚無相關規範，地方政府於審議時，屢有爭議。
- 四、由於都市更新相關法令對於都市更新單元重疊及同意書重複未有明文禁止，而有後續實務執行疑義，本案會議已於99年8月18日召開第一次會議，尚未有具體共識，爰邀請專家學者及地方政府等相關單位續商討論。

貳、討論事項：

議題一：更新單元得否重疊提出申請？重疊申請時，中央有無統一訂定處理原則之必要？

說明：都市更新相關法令規定並無重疊申請事業概要之限制，地方政府除依所訂更新單元劃定基準審查外，有無必要由中央訂定統一處理原則？然考量更新單元重疊之態樣繁多（如附圖），不同的重疊方式、重疊大小及個案更新單元劃定情形等情況，得統一訂定處理原則者，納入劃定基準規範，其餘由地方更新審議會就具體個案核實審議，較為彈性（研擬如下）。

互為子集

前案 > 後案 (a 圖) :

1. 前案已核准，則後案原則不同意。
2. 均審核中：視個案實際情況評估獨立或分開實施可能性，由審議會審決。

更新單元重疊

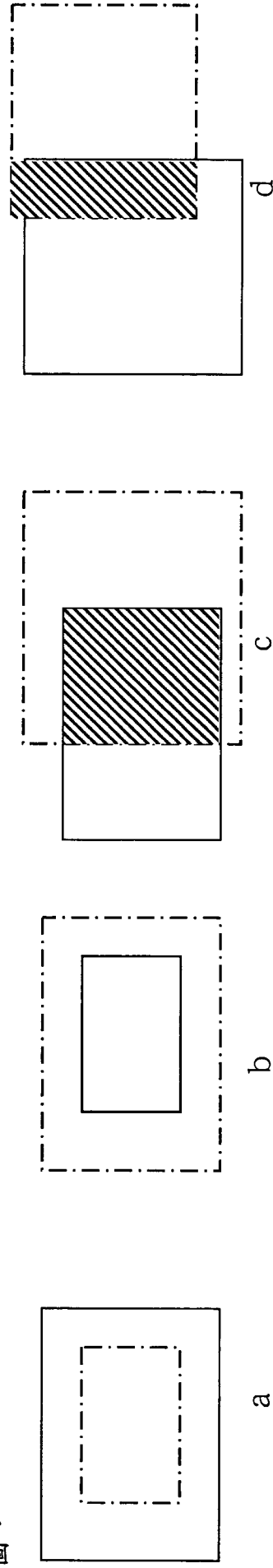
前案 < 後案 (b 圖) :

1. 前案已核准，法效不受影響，後案仍同意。
2. 均審核中：視個案實際情況評估獨立或分開實施可能性，由審議會審決。

一般交集 (c d 圖) :

1. 前案已核准，法效不受影響，後案得否交集，視個案實際情況由審議會審決。
2. 均審核中，得否交集，視個案實際情況由審議會審決。

附圖：



註：實線為前案，虛線為後案

議題二：同意書得否重複出具？重複出具時同意比例之計算及處理方式，未有明文規範，中央有無統一訂定處理原則之必要？

說明：依都市更新條例第10條文義觀之，並未限制同一所有權人重覆出具同意書，究有無限制必要？宜有共識後，納入修法檢討。目前在無限制情形下，授權地方政府考量實務執行自行訂定處理原則，是否修正目前作法？或由中央統一訂定處理原則（研擬如下），由地方政府納入自治法規規範？

目前作法：沒有限制，授權地方政府處理

前案已核准，後案審核中：

1. 同意前案，不同意後案：後案未達同意門檻，得限期補正。
2. 不同意前案，同意後案或二案均同意：前案既已核准，其法效不受探求真意影響，同意比例不再檢討，後案依規定審核。

前後案均審核中

1. 同意其中一案，不足同意門檻之個案得限期補正。
2. 二案均同意，並達同意門檻者，依規定審核

同意書重複

得

否

修正作法：依民法探求真意

修法限制

議題三：臺北市政府依其訂定之「臺北市政府受理都市更新事業案涉及同意書重複出具時之處理要點」，以收件先後作為

同意書審核之準據，有關概要申請人之同意書與前案重複出具遭扣除後，可否繼續擔任後案申請人之疑義，而有後續申請人得否變更、變更是否屬於補正範圍等相關疑問？

說明：查都市更新條例第 10 條規定，土地及合法建築物所有權人申請事業概要核准時，應經該更新單元範圍內私有土地及合法建築物所有權人及面積均超過十分之一之同意。並未限制同一所有權人重覆出具同意書，案經本部 97 年 6 月 3 日台內營字第 0970804501 號函釋示在案。另由上開條例規定觀之，有關申請人之資格，以更新單元內之土地及合法建築物所有權人為限，申請人之同意書雖遭扣除，其申請人之資格並未因此而受影響，只要經同條文第 2 項規定一定比例之同意，擬具事業概要，並召開公聽會，仍可提案申請。