

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10月4日

發文字號：內授營更字第0990192834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

開會事由：研商都市更新條例第22條第3項撤銷同意書執行疑義會議

開會時間：99年10月20日（星期三）下午2時30分

開會地點：本部營建署 107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：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、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、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。

# 內政部

已改期

會議資料：

案由：有關都市更新條例第 22 條第 3 項撤銷同意書執行疑義案，提請討論。

說明：

- 一、依據臺北市政府 99 年 9 月 15 日府都新字第 09931533400 號函(如附件一)。
- 二、有關都市更新事業計畫同意書之撤銷，查都市更新條例第 22 條第 3 項規定：「各級主管機關對第 1 項同意比例之審核，除有民法第 88 條、第 89 條、第 92 條規定情事或雙方合意撤銷者外，以都市更新事業計畫公開展覽期滿時為準。所有權人不同意公開展覽之都市更新事業計畫者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。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。」。究其立法意旨係考量更新案件操作實務，所有權人於簽訂更新同意書後，始由實施者擬定都市更新事業計畫報核，並由主管機關辦理公開展覽，民眾於公開展覽期間對於計畫內容如認為有影響其權益，應有撤銷原簽訂同意書之權利，惟公開展覽期滿後，除有民法第 88 條、第 89 條及第 92 條規定撤銷原因或經雙方達成協議者外，不容任意撤銷，以維都市更新事業推動之安定性。
- 三、另查本部 98 年 11 月 2 日檢送 98 年 10 月 23 日召開「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」會議結論略以：「．．．。倘臺北市政府對於『權利義務相同』之認定有困難，得請所有權人於申請撤銷同意書時，舉證其權利義務不相同之事項，並請實施者就該舉證事項提出說明，將兩造意見送請更新審議會討論處理。」。
- 四、現臺北市政府已有公開展覽期滿前撤銷同意書之案例，經該市更新處依所有權人撤銷同意書相關書面意見，並由實施者說明後，併提該市都市更新及爭議處理審議會審議決議略以：「有關都市更新條例第 22 條第 3 項，土地及合法建築物所有權人撤銷同意書事宜，因既有法令條件，相關執行依據仍未明確，本審議會礙難審理。請承辦單位以本次會議審查

案件為例，就何謂權利義務不相符舉證文件之定義與效力等執行疑義，邀集本府內相關單位，召開會議研商後，函請內政部釋示，據以憑辦。」。

因實務上就「權利義務相同或不相同」應如何界定，有其執行上困難。且同意書係實施者與所有權人之間私權關係，其間之權利義務關係，如何由非司法機關之政府部門介入審認，仍有疑義。

- 五、另本部營建署編輯之「都市更新作業手冊（97年修訂版）」第7-47項表7-18都市更新事業計畫檢核表中(二)同意書12項所定：「所有權人無法親簽者或不在國內，是否已檢附經地方法院或民間公證人公證或由外交部簽發之授權書，加蓋與正本相符章」（如附件二）乙節，查上開同意書檢核表係參考地方政府更新執行經驗，增修於97年修訂之都市更新作業手冊，供各級審查機關或人員審查及執行作業參考，所謂「所有權人不在國內」，究係指「人不在國內，且無法親簽」，方須檢附公證及授權書，抑或指有無親簽在所不問，均須檢附公證及授權書，亦有疑義，爰併同上開撤銷同意書疑義，召開會議討論。

# 營 建 署

附件  
一

檔 號：  
保存年限：

## 臺北市政府 函

### 都市更新組

10017  
台北市中正區徐州路5號

地址：臺北市信義區市府路1號  
承辦人：詹富棋  
電話：(02)2357-2959  
傳真：(02)2357-2960

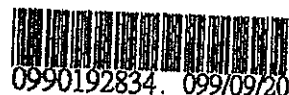
受文者：內政部

發文日期：中華民國99年9月15日  
發文字號：府都新字第09931533400號  
類別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：普通  
附件：附件乙份

主旨：為都市更新條例第22條第3項規定有關撤銷同意書相關事宜之執行疑義，請惠予釋示憑辦，請查照。

說明：


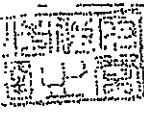
- 一、依 貴部99年10月23日召開「研商修正都市更新條例、都市更新權利變換實施辦法及都市更新建築容積獎勵辦法部分條文相關事宜」會議結論、本市都市更新處99年8月31日北市都新事字第09902715000號函、本市都市更新及爭議處理審議會第43次會議會議決議及都市更新條例第22條規定辦理。
- 二、有關同意書之撤銷，依都市更新條例第22條規定（略以）：「除有民法第88條、第89條、第92條規定情事或雙方合意撤銷者外，以都市更新事業計畫公開展覽期滿時為準。所有權人不同意公開展覽之都市更新事業計畫者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。但出具同意書與報核時之都市更新事業計畫權利義務相同者，不在此限」。另依 貴部前開會議結論第(一)點（略以）：「對於權利義務認定有困難，得請所有權人於申請撤銷同意書時，舉證其權利義務不相同之事項，並請實施者就該舉証事項提出說明，將兩造意見送請更新審議會處理」（詳附件四）。
- 三、查本府受理由達欣工程股份有限公司擔任實施者所擬具「擬



定臺北市中山區榮星段三小段347地號等2筆土地都市更新事業計畫案」(詳附件一)：

(一)基地位置位於龍江路、龍江路271巷、龍江路257巷所圍街廓內，屬非完整街廓，基地面積為2,031平方公尺，採都市更新條例第25-1條規定，就達成協議合建部分，以協議合建方式實施之，對於未參與協議合建之土地及合法建築物，以權利變換方式實施，業經本府98年6月16日辦理公開展覽，並由本市都市更新處於98年7月8日召開公辦公聽會，惟尚未提請本市都市更新及爭議處理審議會審議。

(二)實施者於97年12月31日擬具事業計畫申請報核，本更新單元私有土地所有權人共38人，已取得33人同意書(86.84%)；更新單元私有土地面積共1,387.91平方公尺，已取得1,199.93平方公尺同意書(86.46%)；私有合法建築物所有權人共39人，已取得32人同意書(82.05%)；更新單元私有合法建築物總樓地板面積共7,269.93平方公尺，已取得6,237.68平方公尺同意書(85.80%)。

(三)前由蔡永正、黃鈺婷、黃茗婷、賴聖鴻、吳麗華、林志銘、周武雄、盧宗~~意~~、盧蔡淑緣、周宜青、吳美玉、呂考最、邱秀鳳、周國順、周國訓、江慶文、陳麥綢、周國發、泰鋼模股份有限公司、陳林金春等20人，依前開條例第22條規定，於公開展覽期滿(98年7月15日)前，以存證信函表示撤銷同意書。

(四)另周宜青、周武雄及盧宗~~義~~(為周宜青授權人)等3人於99年8月4日、99年8月9日、99年8月10日所提民生別墅區分所有權人異議函，檢具周宜青及周武雄2人有關內政部入出國及移民署之入出國日期證明文件，表示同意書簽署當日，周宜青及周武雄不在國內等疑義。

四、另查本府受理祐成建設股份有限公司擔任實施者所擬具「擬定臺北市中山區正義段一小段647地號等10筆土地都市更新事業計畫案」（詳附件二）：

(一)基地位置位於長安東路一段56巷1弄、長安東路一段56巷7弄所圍成之街廓範圍範圍內，以權利變換方式實施，經本府98年7月30日至98年8月28日辦理公開展覽，並由本市都市更新處於98年8月25及98年8月28日召開說明會及公聽會，尚未提請本市都市更新及爭議處理審議會審議。

(二)查本更新案於申請報核時私有土地所有權人14人同意，同意比例為87.50%；私有合法建築物所有權人15人同意，同意比例為93.75%；私有土地總面積627.75平方公尺同意，同意比例為75.43%；私有合法建築物總樓地板面積取得1,542.215平方公尺同意，同意比例為94.53%。

(三)查所有權人陳秀琴係依都市更新條例第22條規定，於公開展覽期滿(98年8月28日)前，以書面意見表示撤銷同意書。

五、有關前開更新案例，經本市都市更新處依 貴部前開98年10月23日會議結論，由所有權人就「出具同意書與報核時之都市更新事業計畫權利義務」不同者提出舉證，並由實施者就舉證事項提出說明後，併提請本市都市更新及爭議處理審議會第43次會議審議，決議(略以)：「有關都市更新條例第22條第3項，土地及合法建築物所有權人撤銷同意書事宜，因既有法令條件，相關執行依據仍未明確，本審議會礙難審理。請承辦單位以本次會議審理案件為例，就何謂權利義務不相符舉證文件之定義與效力等執行疑義，邀集本府內相關單位，召開會議研商後，函請內政部釋示，據以憑辦。」(詳附件五)。

六、綜上，本府業依 貴部召開會議結論，將所涉案件提請本市

都市更新及爭議處理審議會審議，惟實務上就「權利義務相同或不相同」如何界定，有其執行上困難；另查 貴部營建署編輯「都市更新作業手冊（97年修訂版）」P7-47表7-18都市更新事業計畫文件檢核表中（二）同意書12項所定：「所有權人無法親簽者或不在國內，是否已檢附經地方法院或民間公證人公證或由外交部簽發之授權書，加蓋與正本相符章」（詳附件三），應釐清所謂「所有權人不在國內」意義為何？係指「人不在國內，且無法親簽」，方須檢附公證及授權書；或致有無親簽在所不問，皆須檢附公證及授權書。

七、以上兩點疑義，敬請 貴部釋示。

正本：內政部

副本：臺北市都市更新處

# 市長郝龍斌

本案依分層負責規定授權業務主管決行

表 7-18 都市更新事業計畫文件檢核表

專責人員或專責機構審查項目		書件格式		備註		
項目	細目	說明	符合		不符合	
一、申請函		1.是否載明申請範圍面積、地號及建號 2.案名是否與計畫書相同				
二、都市更新事業計畫書						
三、附件冊	(一) 土地權利證明文件	1.是否檢附地籍圖謄本(3個月之有效期限內)				
		2.是否檢附土地登記謄本(3個月之有效期限內)				
		3.是否檢附建物登記謄本或合法建物證明(3個月之有效期限內)				
	(二) 同意書	1.同意書內容是否與證明文件相符				
		2.私有土地所有權人同意比例是否達法定門檻	依條例第7條劃定地區應超過1/2 依條例第6條劃定地區應超過3/5 依條例第11條劃定地區應超過2/3			
		3.私有合法建築物所有權人同意比例是否達法定門檻	依條例第7條劃定地區應超過1/2 依條例第6條劃定地區應超過3/5 依條例第11條劃定地區應超過2/3			
		4.私有土地總面積同意比例是否達法定門檻	依條例第7條劃定地區應超過1/2 依條例第6條劃定地區應超過3/5 依條例第11條劃定地區應超過2/3 採協議合建方式實施應超過8/10			
		5.私有合法建築物總樓地板面積同意比例是否達法定門檻	依條例第7條劃定地區應超過1/2 依條例第6條劃定地區應超過3/5 依條例第11條劃定地區應超過2/3 採協議合建方式實施應超過8/10			
		6.是否載明比例統計表				
		7.是否檢附同意書正本				
		8.同意書之簽章部份是否已由本人親自簽名及蓋章				
		9.同意書內容是否與謄本登載資料或證明文件相符,若有塗改是否已加蓋簽署人印章				
10.是否每一所有權人為一張同意書,記載該所有權人所持有或持分之土地及(或)建物部分之面積,如超過二筆以上是否予以合計其持分面積。						
11.如一張同意書不足以記載單一所有權人所持有之土地建物資料,另行加張之同意書是否已加蓋騎縫章						
12.所有權人無法親簽者或不在國內,是否已檢附經地方法院或民間公證人公證或由外交部簽發之授權書,加蓋與正本相符章。						
(三) 公聽會	1.是否載明邀請及通知與會名單					
	2.是否載明刊登公告文(應有日期及地點)					
	3.是否載明刊登地點:當地政府公報或新聞紙					
	4.是否載明刊登期間(公聽會前10日)					
	5.是否載明張貼地村(里)辦公處公告牌之紀錄及照片					
	6.公聽會紀錄(會議紀錄、出席簽到表、會議照片)					
(四) 申請人身份證明文件	1.身份證影本(法人登記證明文件)					
	2.(代表人指派書)					
	3.預定實施者證明文件					