

立法院法制局法案評估報告

編號：1298

本報告僅供委員參考

都市更新條例修正草案評估報告

法 制 局 呂 文 玲 撰

中華民國 106 年 12 月

都市更新條例修正草案評估報告

目 次

壹、背景說明.....	7
貳、草案重點.....	9
參、釋字第 709 號解釋概析.....	13
肆、問題評估與建議.....	18
一、落實都市計畫並符合正當行政程序，宜納入本條例立法目的（草案第 1 條）	18
二、本草案用詞定義規定應包括都市更新事業機構及都市更新會之定義（草案第 3 條、第 26 條）	20
三、實施者應於適當地點提供諮詢服務，並以適當方式充分揭露更新相關資訊，其辦法則授權由中央主管機關定之（草案第 4 條）	21
四、政府優先劃定更新地區之情形，其中建築物未符合都市應有之機能、未能與重大建設配合等態樣應予檢討（草案第 6 條）	23
五、都市更新計畫應表明事項應更明確，以利作為擬訂都市更新事業計畫之指導（草案第 9 條）	24
六、各級主管機關得成立都市更新推動小組或專責法人或機構之規定，應予刪除（草案第 10 條、第 29 條）	25
七、都市更新事業以重建方式實施時，應明定都市更新事業機構以依公司法設立之股份有限公司為限（草案第 25 條）	27
八、受都市更新會委任之機構應由中央主管機關明定其資格條件；非由都市更新會實施之都市更新事業，得組成都市更	

新促進會（草案第 27 條）	28
九、各級主管機關為審議事業概要及處理有關爭議等事項，遴聘者應包括社會公正人士；外部專家比例不得少於二分之一，任一性別比例不得少於三分之一；各級主管機關審議及處理有關爭議時，應明定與案情有關之人民或團體代表得列席陳述意見（草案第 28 條）	29
十、都市更新事業計畫核定發布實施之同時，更新單元內其他已核准之事業概要，應檢討其更新單元，其剩餘更新單元已無法達成更新目的者，應明定得公告廢止其核准（草案第 31 條）	32
十一、都市更新事業計畫應表明事項，其計畫地區範圍、現況分析及計畫目標應予詳定（草案第 35 條）	33
十二、所有權人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，得以評價基準日評定之權利變換後應分配之權利價值，依法定清償順序扣除應納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅後計算補償之（草案第 50 條）	35
十三、異議處理或行政救濟結果與原評定價值有差額部分，應放寬可由當事人以現金或權利變換後之土地及建築物相互找補（草案第 51 條）	37
十四、權利變換後，應明定原土地所有權人應分配之土地及建築物，自權利變換計畫核定發布實施之日起，視為原有（草案第 54 條）	38
十五、都市更新投資信託基金為都市更新籌款之可能管道，可藉此促進都市更新之進行，應予保留（現行條文第 50 條	

及第 51 條)	38
十六、都市更新事業計畫核定後，直轄市、縣(市)主管機關應 定期並得隨時派員檢查執行情形，必要時，得會同相關機 關、專家學者檢查與提供意見，促其提出改善方案(草案 第 73 條)	40
十七、法案性別及人權影響評估	41
伍、結論.....	42
陸、條文對照表.....	48
參考文獻.....	166
附錄.....	168
一、「都市更新條例修正草案」評估報告(初稿)座談會紀錄及參 採情形.....	168
二、內政部法案及性別影響評估檢視表.....	178
三、立法院法制局法案性別與人權影響評估檢視表.....	188

摘要

為促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境，增進公共利益，我國於民國 87 年 11 月 11 日制定公布都市更新條例（以下簡稱本條例）。嗣經 8 次修正，最近一次修正為民國 99 年 5 月 12 日。本次行政院略以，因司法院釋字第 709 號解釋，宣告本條例部分條文違憲失效；另鑒於臺灣早期發展地區，已呈現建築物結構老化、防災抗震能力不足、實質環境劣化、都市機能衰敗等現象，亟待透過都市更新方式來解決，爰從「增強都更信任」、「連結都市計畫」、「精進爭議處理」、「簡明都更程序」、「強化政府主導」、「協助更新整合」、「擴大金融參與」、「保障民眾權益」八大面向檢討修正，以符合憲法所要求之正當行政程序，強化政府主導都市更新能量，維護公產權益，簡化行政程序及擴大獎助措施，同時解決實務執行爭議，以加速都市更新推動進程，爰於民國 106 年 11 月 29 日以院臺建字第 1060197310 號函送「都市更新條例修正草案」（以下簡稱本草案）請本院審議，本草案業經本院第 9 屆第 4 會期第 12 次會議決定，交內政委員會審查。

本報告針對草案內容進行檢討分析，提出：一、落實都市計畫並符合正當行政程序，宜納入本條例立法目的（草案第 1 條）；二、本草案用詞定義規定應包括都市更新事業機構及都市更新會之定義（草案第 3 條、第 26 條）；三、實施者應於適當地點提供諮詢服務，並以適當方式充分揭露更新相關資訊，其辦法則授權由中央主管機關定之（草案第 4 條）；四、政府優先劃定更新地區之情形，其中建築物未符合都市應有之機能、未能與重大建設配

合等態樣應予檢討（草案第 6 條）；五、都市更新計畫應表明事項應更明確，以利作為擬訂都市更新事業計畫之指導（草案第 9 條）；六、各級主管機關得成立都市更新推動小組或專責法人或機構之規定，應予刪除（草案第 10 條、第 29 條）；七、都市更新事業以重建方式實施時，應明定都市更新事業機構以依公司法設立之股份有限公司為限（草案第 25 條）；八、受都市更新會委任之機構應由中央主管機關明定其資格條件；非由都市更新會實施之都市更新事業，得組成都市更新促進會（草案第 27 條）；九、各級主管機關為審議事業概要及處理有關爭議等事項，遴聘者應包括社會公正人士；外部專家比例不得少於二分之一，任一性別比例不得少於三分之一；各級主管機關審議及處理有關爭議時，應明定與案情有關之人民或團體代表得列席陳述意見（草案第 28 條）；十、都市更新事業計畫核定發布實施之同時，更新單元內其他已核准之事業概要，應檢討其更新單元，其剩餘更新單元已無法達成更新目的者，應明定得公告廢止其核准（草案第 31 條）；十一、都市更新事業計畫應表明事項，其計畫地區範圍、現況分析及計畫目標應予詳定（草案第 35 條）；十二、所有權人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，得以評價基準日評定之權利變換後應分配之權利價值，依法定清償順序扣除應納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅後計算補償之（草案第 50 條）；十三、異議處理或行政救濟結果與原評定價值有差額部分，應放寬可由當事人以現金或權利變換後之土地及建築物相互找補（草案第 51 條）；十四、權利變換後，應明定原土地所有權人應分配之土地及建築物，自權利變換計畫核定發

布實施之日起，視為原有（草案第 54 條）；十五、都市更新投資信託基金為都市更新籌款之可能管道，可藉此促進都市更新之進行，應予保留（現行條文第 50 條及第 51 條）；十六、都市更新事業計畫核定後，直轄市、縣(市)主管機關應定期並得隨時派員檢查執行情形，必要時，得會同相關機關、專家學者檢查與提供意見，促其提出改善方案（草案第 73 條）；十七、法案性別及人權影響評估。最後，根據檢討評估結果，彙整成為條文對照表，俾供委員問政參考。

都市更新條例修正草案評估報告

壹、背景說明

為促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境，增進公共利益，我國於民國 87 年 11 月 11 日制定公布都市更新條例（以下簡稱本條例）。嗣經 8 次修正，最近一次修正為民國 99 年 5 月 12 日。近年來我國因經濟快速成長，人口大量集中居住於都市，然高都市化相對增加發生災害之風險，並易導致嚴重災情，且都市老舊地區之建築物結構與環境品質，愈來愈難以因應都市發展所需，再者，我國自有住宅率高，人民愈來愈重視居住之權利及品質，都市更新之迫切性高。

依內政部統計，目前台灣計有 850 餘萬戶住宅，屋齡超過 30 年以上的住宅接近 400 萬戶，約占總數一半，國內現有建物大多已逐漸老化，防災、抗震等能力皆不足。行政院曾於民國 101 年 12 月 7 日提出「都市更新條例修正草案」送本院審議，雖經委員會審查完竣，但至該（第 8）屆結束，仍未完成審議。期間，司法院大法官於民國 102 年 4 月 26 日作出釋字第 709 號解釋，其解釋文指出，本條例第 10 條第 1 項，有關於核准都市更新事業概要階段，未設置適當組織以審議都市更新事業概要，未確保利害關係人知悉相關資訊及適時陳述意見之機會；本條例第 10 條第 2 項，有關申請核准都市更新事業概要時具備之同意比率規定；本條例第 19 條第 3 項前段，關於申請都市更新事業計畫核定階段，未要求主管機關送達相關資訊予相關人民，且未規定聽證程序與附記理由等，均不符憲法所要求之正

當行政程序，並有違憲法保障人民財產權與居住自由之意旨¹。按本號解釋闡明憲法上正當行政程序之意涵，而如何符合大法官之要求，遂成為本條例修正之重點。

因屆期不繼續審議議案原則，行政院爰再度於民國 105 年 3 月 2 日以院臺建字第 1050154733 號函送「都市更新條例修正草案」送本院審議（以下簡稱 105 年版草案）。嗣行政院認有重新檢討之必要，於 105 年 6 月 23 日以院臺建字第 1050168210 號函請本院同意撤回，而經提本院民國 105 年 7 月 1 日第 9 屆第 1 會期第 19 次會議決定同意撤回在案。其後，因臺灣地區曾發生 921 及 331 等強震，建築物結構亟需耐震，另國內仍有部分高氯離子混凝土建築物，即俗稱海砂屋，其結構安全堪憂，因此，為因應潛在災害風險，改善居住環境，提升建築安全與國民生活品質，「都市危險及老舊建築物加速重建條例」於民國 106 年 5 月 10 日制定公布，針對都市計畫範圍內非經目的事業主管機關指定具有歷史、文化、藝術及紀念價值之合法建築物，並符合經建築主管機關依建築法規、災害防救法規通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除者；經結構安全性能評估結果未達最低等級者；屋齡 30 年以上，經結構安全性能評估結果之建築物耐震能力未達一定標準，且改善不具效益或未設置昇降設備者，進行加速重建。

本次行政院略以，因司法院釋字第 709 號解釋，宣告本條

¹ 本號解釋除多數意見外，另有林錫堯、李震山、黃茂榮、葉百修、陳春生、陳碧玉等 6 位大法官提出協同意見書，羅昌發大法官提出部分協同部分不同意見書，湯德宗大法官提出協同暨部分不同意見書，蘇永欽大法官提出一部不同意見書，陳新民大法官提出部分不同意見書，總共有高達 10 份協同或不同意見書，可見本件解釋所涉爭議之見解有諸多歧異。

例部分條文違憲失效；另鑒於臺灣早期發展地區，已呈現建築物結構老化、防災抗震能力不足、實質環境劣化、都市機能衰敗等現象，亟待透過都市更新方式來解決，爰從「增強都更信任」、「連結都市計畫」、「精進爭議處理」、「簡明都更程序」、「強化政府主導」、「協助更新整合」、「擴大金融參與」、「保障民眾權益」八大面向檢討修正，以符合憲法所要求之正當行政程序，強化政府主導都市更新能量，維護公產權益，簡化行政程序及擴大獎助措施，同時解決實務執行爭議，以加速都市更新推動進程，爰於民國 106 年 11 月 29 日以院臺建字第 1060197310 號函送「都市更新條例修正草案」（以下簡稱本草案）²請本院審議，本草案業經本院第 9 屆第 4 會期第 12 次會議決定，交內政委員會審查。

貳、草案重點

本草案將現行條文修正為 9 章 84 條，其修正重點如下³：

- 一、更新地區劃定或變更應併同提出都市更新計畫，循都市計畫程序辦理(草案第 5 條、第 6 條、第 8 條及第 9 條)。
- 二、為協助危險建築物更新，各級主管機關得就危險建築物逕行劃定或變更為更新地區，加速更新進程（草案第 7 條）。
- 三、各級主管機關針對大眾運輸之鐵路及捷運場站、水岸、港灣周邊適合高度再開發地區或其他配合重大發展建設需要辦理都市更新者，得劃定或變更為策略性更新地區；其面積達一

² 參見立法院，「院總第 686 號 政府提案第 16184 號」議案關係文書，民國 106 年 12 月 6 日。

³ 同前註。

定規模及符合一定條件者，並得突破都市更新建築容積獎勵上限之限制，鼓勵及引導大規模之都市更新及都市再生（草案第 8 條及第 63 條）。

四、各級主管機關得成立都市更新推動小組，督導及推動都市更新政策執行（草案第 10 條）。

五、為增加執行彈性，並健全政府主導都市更新機制，確保私部門參與政府主導辦理都市更新案之權益，規定經主管機關同意實施更新之其他機關（構），得經公開評選委託都市更新事業機構實施都市更新事業，並增訂關於公開評選申請、審核及爭議處理之規定（草案第 11 條至第 19 條）。

六、為增加事業概要之代表性，提高其應取得同意門檻至二分之一，並應經主管機關以合議制及公開方式審議後始予核准之規定（草案第 21 條及第 28 條）。

七、未經政府劃定或變更應實施更新之地區，如符合優先劃定或變更更新地區之一定情形，得由土地及合法建築物所有權人依主管機關所定更新單元劃定基準，申請劃定更新單元及核准事業概要；另增訂其更新單元劃定基準，應經都市計畫委員會審議通過之規定（草案第 22 條）。

八、各級主管機關得設立專責法人或機構，協助推動或實施都市更新事業（草案第 29 條）。

九、為應政府實際推動都市更新需要，規定為推動都市更新相關業務或實施都市更新事業，得設置都市更新基金（草案第 30 條）。

十、主管機關於核定都市更新事業計畫及權利變換計畫前，如有

爭議，應以公開方式舉辦聽證，並斟酌聽證紀錄，說明採納及不採納之理由作成核定（草案第 32 條及第 46 條）。

十一、為加速行政程序流程，依處理方式、所有權人同意比率及變更計畫項目等情形之不同，分別訂定不同的行政作業簡化程序，以縮短都市更新實施時程（草案第 33 條及第 47 條）。

十二、都市更新事業機構應於都市更新事業計畫充分揭露其資格條件（草案第 35 條）。

十三、考量災後及防災更新之急迫性，除迅行劃定或變更更新地區之同意比率仍維持現行二分之一規定外，其餘地區為減少都市更新事業計畫實施之爭議，加強民眾權益之保障，適度提高都市更新事業計畫應取得同意之門檻，及增訂由政府公開評選民間都市更新事業機構實施之同意門檻，並修正所有權人撤銷同意書之條件（草案第 36 條）。

十四、刪除多數同意協議合建、少數不同意協議合建時，得由實施者申請主管機關徵收不同意戶後讓售予實施者之規定，以保障民眾權益（草案第 42 條）。

十五、公有土地確有合理利用計畫無法併同更新者，得不參與都市更新，及公有土地達一定規模者，原則應由政府主導開發（草案第 44 條）。

十六、為保障民眾權益，權利變換計畫應併同都市更新事業計畫取得所有權人一定比率之同意後報核，以減少爭議（草案第 46 條）。

十七、為減少民眾對於現行權利價值查估機制之疑慮，增訂權利

變換專業估價者之選定方式，並建立主管機關得委任專業估價者協助複核之機制（草案第 48 條）。

十八、直轄市、(縣)市政府代為拆除或遷移前，應就拆遷期日、方式、安置或其他拆遷相關事項進行協調，並訂定期限辦理，以落實計畫執行。另授權直轄市、(縣)市政府訂定辦理代為拆遷及協調、評估事項之自治法規，以利實務執行（草案第 55 條）。

十九、為避免都市更新與土地登記之救濟程序產生重疊，增訂登記機關於權利變換後建築物所有權第一次登記公告受有都市更新異議時，應移送囑託機關處理，免再依土地法第 59 條第 2 項辦理（草案文第 62 條）。

二十、為符合授權明確性原則及隨時因應現況需要檢討建築容積獎勵項目，授權由中央主管機關定之，並保留於基準容積百分之二十範圍內授權由地方政府以自治法規另訂獎勵項目，以保有因地制宜之彈性（草案第 63 條）。

二十一、為增加所有權人參與都市更新意願，減輕其負擔，修正延長更新後房屋稅減半課徵期限至喪失所有權為止，但以 10 年為限；另為鼓勵實施者朝整合全體同意之協議合建方式實施都市更新，增訂因協議合建辦理產權移轉時，得減徵土地增值稅及契稅百分之四十（草案第 65 條）。

二十二、新增由主管機關或經同意之其他機關(構)自行實施都市更新事業，有對外徵求股份有限公司提供資金並協助實施之必要時，該股份有限公司得準用投資抵減之規定（草案第 68 條）。

- 二十三、考量都市更新投資信託基金具評價不易、變現性低及回收期長之特性，風險甚高，不適合對不特定大眾募集，故為確實保障投資人權益及考量實務可行性，刪除現行條文第 50 條及第 51 條都市更新投資信託基金公開募集之規定。
- 二十四、新增金融機構對於實施都市更新事業計畫所需資金之放款，不受銀行法第 72 條之 2 有關建築融資放款額度之限制規定，以協助相關權利人籌措實施經費(草案第 70 條)。
- 二十五、經濟或社會弱勢者，因更新致無屋可居住者，除已納入都市更新事業計畫或權利變換計畫予以安置者外，應由政府透過社會福利措施，提供必要之協助(草案第 80 條)。
- 二十六、地方主管機關應提供都市更新諮詢服務及主動協助無資力者申（聲）請法律扶助或訴訟救助（草案第 81 條）。
- 二十七、為符合憲法所要求之正當行政程序及避免影響推動中都市更新案之安定性，爰規定事業概要、都市更新事業計畫及權利變換計畫新舊法適用之規定（草案第 82 條）。

參、釋字第 709 號解釋概析

司法院釋字第 709 號解釋，為憲法上正當法律程序如何適用在行政程序之重要解釋。本號解釋基於憲法第 15 條保障人民財產權、憲法第 10 條保障人民居住自由之觀點，認為國家為增進公共利益之必要，於不違反憲法第 23 條比例原則之範圍內，非不得以法律對於人民之財產權或居住自由予以限制，本條例依第 1 條立法目的而制定，除具有使人民得享有安全、和平與尊嚴之適足居

住環境之意義外，並作為限制財產權與居住自由之法律依據。

本號解釋理由認為，都市更新之實施涉及政治、經濟、社會、實質環境及居民權利等因素之考量，本質上係屬國家或地方自治團體之公共事務，故縱使基於事實上需要及引入民間活力之政策考量，而以法律規定人民在一定條件下得申請自行辦理，國家或地方自治團體仍須以公權力為必要之監督及審查決定；人民依法申請行政機關為特定行政行為時，行政機關須就其申請是否符合法定程序要件予以審查，於認為符合法定程序要件後，始據以作成行政處分，故人民申請之要件亦屬整體行政程序之一環，法律有關人民申請要件之規定，自亦應符合正當行政程序之要求。

本號解釋指涉違憲並限期 1 年內檢討修正之本條例第 10 條第 1 項、第 2 項、第 19 條第 3 項前段（嗣修正為第 19 條第 3 項、第 4 項），其理由整理如下：

- （一）本條例第 10 條第 1 項規定，雖有申請人或實施者應舉辦公聽會之規定，惟尚不足以保障利害關係人適時向主管機關陳述意見，以主張或維護其權利。本條例未要求主管機關應設置適當組織以審議都市更新事業概要，且確保利害關係人知悉相關資訊可能性，與憲法要求之正當行政程序不符，有違憲法保障人民財產權與居住自由之意旨。
- （二）本條例第 10 條第 2 項規定，申請核准都市更新事業概要之同意比率，不論土地或合法建築物所有權人，或其所有土地總面積或合法建築物總樓地板面積，僅均超過十分之一即得提出合法申請，其規定之同意比率太低，形成同一更新單元內少數人申請之情形，引發居民參與意願及代表性

不足之質疑，且因提出申請前溝通協調之不足，易使居民顧慮其權利可能被侵害，而陷於價值對立與權利衝突，尤其於多數人不願參與都市更新之情形，僅因少數人之申請即應進行行政程序，將使多數人被迫參與都市更新程序，而面臨財產權與居住自由被侵害之危險。則此等同意比率太低之規定，尚難與尊重多數、擴大參與之民主精神相符，顯未盡國家保護人民財產權與居住自由之憲法上義務，即不符憲法要求之正當行政程序，亦有違於憲法保障人民財產權與居住自由之意旨。

- (三) 本條例第 19 條第 3 項前段（嗣修正為第 19 條第 3 項、第 4 項）規定，就都市更新事業計畫之核定雖已明文，送都市更新審議委員會審議前，應將都市更新事業計畫公開展覽，任何人民或團體得於公開展覽期間內提出意見，惟本條例並未要求主管機關應將該計畫相關資訊（含同意參與都市更新事業計畫之私有土地、私有合法建築物之所有權人清冊），對更新單元內申請人以外之其他土地及合法建築物所有權人分別為送達。且所規定之舉辦公聽會及由利害關係人向主管機關提出意見，亦僅供主管機關參考審議，並非由主管機關以公開方式舉辦聽證，使利害關係人得到場以言詞為意見之陳述及論辯後，斟酌全部聽證紀錄，說明採納及不採納之理由作成核定，連同已核定之都市更新事業計畫，分別送達更新單元內各土地及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。凡此均與前述憲法要求之正當行政程序不符，有違憲

法保障人民財產權與居住自由之意旨。

學者就本號解釋，認為立法者應更細緻考量，於都更程序不同階段，就本條例所定實體權利，依利害關係人權益受侵害或限制程度而有寬嚴不同之正當程序設計⁴。亦有認為本條例歷次修法，僅見便利、加速都市更新程序進行之條文，明顯向建商及實施者傾斜，至於攸關居民及社會大眾權益之規定，並未納入修法⁵，故尚應強化更公平、公正之程序。

而釋字第 709 號解釋明白肯認多數人利益是公共利益，多數決同意都更也符合比例原則⁶。據此，本條例得對於人民之財產權或居住自由予以限制。本草案於總說明指出，其乃依司法院釋字第 709 號解釋意旨而為修正，而於各條說明欄，有本草案第 21 條、第 32 條、第 46 條及第 82 條提及本號解釋，而其有關正當行政程序之內容，整理如下：

- （一）本草案第 21 條：本條規定事業概要應由主管機關依修正條文第 28 條規定予以審議核准，亦即，明定主管機關核准事業概要前，應經主管機關之適當組織審議。另明定事業概要如有變更時，亦應依同項前段規定舉行公聽會，連同公聽會紀錄申請主管機關審議核准等程序辦理。而為增加事業概要之代表性及可行性，適度提高申請核准事業概要時之同意門檻至二分之一。此外，為強化民眾參與，增訂任何人民或團體得於審議前，以書面提出意見，供地方主管

⁴ 李仁淼，都市更新與正當法律程序：大法官釋字第 709 號解釋評析，臺灣法學雜誌，第 235 期，民國 102 年 11 月，第 53 頁。

⁵ 蔡志揚，從「文林苑」案看「都市更新條例」修法，月旦法學，第 206 期，民國 101 年 6 月，第 114 頁。

⁶ 謝哲勝等合著，都市更新法律與政策，元照出版，初版，民國 104 年 7 月，第 119-123 頁。

機關審議之參考。再者，為強化資訊公開，增訂事業概要經核准後，直轄市、縣（市）主管機關除應公告外，並應通知其範圍內之所有相關權利人。

- （二）本草案第 32 條：本條增訂主管機關於核定發布實施都市更新事業計畫前，除於核定前已無任何異議可以形成爭點進行論辯，或業經全體所有權人同意以整建、維護、協議合建或其他方式辦理者等，已無聽證之實益者而得免辦外，應依行政程序法有關聽證之規定舉行聽證，使利害關係人得到場以言詞為意見之陳述後，由主管機關斟酌全部聽證之結果作成行政處分。另依行政程序法第 109 條規定，依聽證作成之行政處分，免除訴願及其先行程序，爰明定之。
- （三）本草案第 46 條：本條規定主管機關於核定發布實施權利變換計畫前，應比照都市更新事業計畫之程序，除於核定前已無任何異議者外，應舉行聽證後始能作成核定，爰增訂應依修正條文第 32 條有關聽證規定辦理。
- （四）本草案第 82 條：本條規定事業概要已於本次修正前提出申請，受司法院釋字第 709 號宣告違憲影響，而無法據以核准者，應依修正後同意比率規定補正，於經主管機關設立之適當組織審議後始予核准，並應公告及通知相關權利人知悉及陳述意見，以符合憲法所要之正當行政程序。另外，考量本次修正已新增權利變換計畫之報核應取得同意、專業估價者選任方式等，對於進行中之都市更新案已依修正前之規定處理者，如無新舊法適用之緩衝時期，所擬之計畫將須重新估價、取得同意，影響推動時程，爰規定除因

應司法院釋字第 709 號解釋於修正條文第 32 條及第 46 條新增之聽證程序規定外，對於已報核或已核定之都市更新事業計畫，其都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更，得適用修正前之規定，以維持計畫及法規穩定性，降低修法衝擊。惟仍然限縮適用修正前規定之期限，明定應於一定期限內為之，逾期時，仍須依修正後之規定辦理。

肆、問題評估與建議

一、落實都市計畫並符合正當行政程序，宜納入本條例立法目的（草案第 1 條）

內政部表示，本草案從「解決實務困境」、「強化程序正義」、「健全重要機制」等三大方向，加速都市更新的落實推動⁷。自本草案體系觀之，第 1 章為「總則」、第 2 章為「更新地區之劃定」、第 3 章為「政府主導都市更新」、第 4 章為「都市更新事業之實施」、第 5 章為「權利變換」、第 6 章為「獎助」、第 7 章為「監督及管理」、第 8 章為「罰則」、第 9 章為「附則」。相較於本條例現行條文，本草案特別增訂「政府主導都市更新」專章，將涉及政府主導都市更新之規範，彙整於該章明定。

按司法院釋字第 709 號解釋理由書謂：「都市更新為都市計畫之一環，乃用以促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境，增進公共利益。都市更新條例即為此目的而制定，除具有使人民得享有安全、和平與尊嚴之適足居住環境之

⁷ 內政部新聞資料，行政院院會通過都市更新條例修正草案 務實改善都更問題 建構全面都更能量，民國 106 年 11 月 23 日。

意義（經濟社會文化權利國際公約第 11 條第 1 項規定參照）外，並作為限制財產權與居住自由之法律依據。」易言之，本號解釋強調都市更新具有都市計畫之性質，即先都市計畫，其後為都市更新（計畫）。另以法律體系而言，都市更新條例為都市計畫法之特別法⁸，故有關都市更新條例之法條解釋，應依都市計畫法之精神進行。

再以，司法院釋字第 709 號解釋強調正當行政程序之踐行，其謂：「憲法上正當法律程序原則之內涵，應視所涉基本權之種類、限制之強度及範圍、所欲追求之公共利益、決定機關之功能合適性、有無替代程序或各項可能程序之成本等因素綜合考量，由立法者制定相應之法定程序。」，並謂「都市更新之實施，不僅攸關重要公益之達成，且嚴重影響眾多更新單元及其週邊土地、建築物所有權人之財產權及居住自由，並因其利害關係複雜，容易產生紛爭。」，而「為使主管機關於核准都市更新事業概要、核定都市更新事業計畫時，能確實符合重要公益、比例原則及相關法律規定之要求，並促使人民積極參與，建立共識，以提高其接受度，本條例除應規定主管機關應設置公平、專業及多元之適當組織以行審議外，並應按主管機關之審查事項、處分之內容與效力、權利限制程度等之不同，規定應踐行之正當行政程序，包括應規定確保利害關係人知悉相關資訊之可能性，及許其適時向主管機關以言詞或書面陳述意見，以主張或維護其權利。」，並進一步指出「而於都市更新事業計畫之核定，限制人民財產權及居住自由尤其直接、嚴重，本條例並應規定由主管機關以公開方式舉

⁸ 內政部民國 97 年 8 月 6 日台內營字第 0970806152 號函。

辦聽證，使利害關係人得到場以言詞為意見之陳述及論辯後，斟酌全部聽證紀錄，說明採納及不採納之理由作成核定，始無違於憲法保障人民財產權及居住自由之意旨。」準此，正當行政程序之精神，亦為本條例應落實之重要目的。

按立法目的之規定可顯示出法規之精神所在，除作為今後解釋之標準，並可使執法者不因情勢變遷，致行為與立法目的背道而馳或迷失方向⁹，爰建議將本草案第 1 條有關立法目的之規定修正為「為落實都市計畫，促進都市土地有計畫之再開發利用，復興都市機能，改善居住環境，並符合正當程序，增進公共利益，特制定本條例。」

二、本草案用詞定義規定應包括都市更新事業機構及都市更新會之定義（草案第 3 條、第 26 條）

有關本草案第 3 條用詞定義之規定，係分別就「都市更新」、「都市更新事業」、「更新單元」、「實施者」、「權利變換」作定義。按定義規定之目的係利用立法解釋，避免歧義混淆，使人不致誤解立法者之意思或立法本旨¹⁰。因本草案第 3 條第 4 款所定「實施者」，其謂「指依本條例規定實施都市更新事業之機關、機構或都市更新會。」惟究竟法條內所提「都市更新事業機構」及「都市更新會」，其內容為何？未臻明確。其定義為何？亦事涉本草案解

⁹ 羅傳賢，立法程序與技術，五南圖書出版股份有限公司，民國 105 年 10 月，6 版 4 刷，第 233 頁。

¹⁰ 羅傳賢，同前註，第 236-237 頁。

釋適用。故為利瞭解本法之用詞定義，宜於本草案第 3 條一併規定其意義。

為期明確，爰建議本草案第 3 條增訂第 5 款至第 6 款規定，第 5 款規定為「都市更新事業機構：指依法成立，實施都市更新事業之機構。」、第 6 款規定「都市更新會：指 7 人以上之土地及合法建築物所有權人為自行實施都市更新事業，依本條例規定所組織、成立之法人。」原第 5 款則移列為第 7 款。

另建議本草案第 26 條第 1 項規定配合修正為「土地及合法建築物所有權人成立都市更新會依第 21 條及第 22 條規定自行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：…」，本草案第 26 條第 2 項規定配合修正為「前項都市更新會之設立、管理及解散辦法，由中央主管機關定之。」

三、實施者應於適當地點提供諮詢服務，並以適當方式充分揭露更新相關資訊，其辦法則授權由中央主管機關定之（草案第 4 條）

依司法院釋字第 709 號解釋文，有關主管機關核准都市更新事業概要之程序規定，未確保利害關係人知悉相關資訊及適時陳述意見之機會，乃不符憲法要求之正當行政程序。按都市更新為限制私人財產權之行政措施，為使侵害私人財產權之疑慮降至最低，唯有透過公開完整資訊之方式才能真正保障權益，不然權利

人無法有效行使其異議或爭訟權¹¹。故資訊透明公開為都市更新推動之關鍵，因資訊若未揭露，即會影響權利人對相關事項之判斷與評價。

為因應司法院釋字第 709 號解釋，本條例施行細則於民國 103 年 4 月 25 日經內政部核定修正，增訂第 2 條之 1 規定「實施者應於適當地點提供諮詢服務，並於專屬網頁、政府公報、電子媒體、平面媒體或會議以適當方式充分揭露更新相關資訊。」其理由亦係由於事業概要、都市更新事業計畫、權利變換計畫等相關計畫內容，影響更新單元內權益至深且鉅，故明定實施者須以適當方式充分揭露所有都市更新相關資訊，包括事業概要、都市更新事業計畫、權利變換計畫之擬訂、變更、審議過程等相關資訊，並提供法令及計畫內容等諮詢服務，俾確保利害關係人知悉相關資訊¹²。而依司法院釋字第 443 號解釋理由意旨，何種事項應以法律直接規範或得委由命令予以規定，與所謂規範密度有關，應視規範對象、內容或法益本身及其所受限制之輕重而容許合理之差異，而諸如剝奪人民生命或限制人民身體自由者，必須遵守罪刑法定主義，以制定法律之方式為之，涉及人民其他自由權利之限制者，亦應由法律加以規定，如以法律授權主管機關發布命令為補充規定時，其授權應符合具體明確之原則。因都市更新事業之實施者提供諮詢服務以及揭露更新相關資訊，已涉及人民其他自由權利之限制，爰建議於法律位階即本草案規定，並以法律授權由中央主管機關訂定辦法為補充規定。

¹¹ 蔡志揚，同註 5，第 109-110 頁。

¹² 參見立法院，「院總第 666 號 政府提案第 6600 號之 5」議案關係文書，民國 103 年 5 月 14 日。

準此，為使利害關係人得知相關資訊，並能適時陳述意見，都市更新事業之實施者應將相關資訊公開，並提供諮詢服務。而其相關事項之辦法，則授權由中央主管機關定之。爰建議本草案第 4 條增訂第 2 項規定為「實施者應於適當地點提供諮詢服務，並以適當方式充分揭露更新相關資訊，其辦法由中央主管機關定之。」

四、政府優先劃定更新地區之情形，其中建築物未符合都市應有之機能、未能與重大建設配合等態樣應予檢討（草案第 6 條）

本草案第 2 章為「更新地區之劃定」，包括本草案第 5 條至第 9 條。其中第 5 條至第 8 條分別規定不同態樣之劃定方式，第 5 條為直轄市、縣（市）主管機關進行全面調查及評估劃定更新地區，第 6 條為直轄市、縣（市）主管機關得優先劃定或變更為更新地區之規定，第 7 條為直轄市、縣（市）主管機關迅行劃定或變更更新地區，第 8 條為各級主管機關劃定或變更策略性更新地區。第 9 條為更新地區之劃定或變更及都市更新計畫之訂定或變更之辦理程序。

有關本草案第 6 條所定直轄市、縣（市）主管機關優先劃定或變更為更新地區之原則，本草案明定 6 種情形，包括「建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞。」、「建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全。」、「建築物未符合都市應有之機能。」、「建築物未能與重大建設配合。」、「具有歷史、文

化、藝術、紀念價值，亟須辦理保存維護。」、「居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安。」

按本草案第 6 條第 3 款所定「建築物未符合都市應有之機能。」其要件恐過廣而有不明確之虞，宜將得優先劃定或變更為更新地區之規定，規定為建築物老舊，其使用現況與都市計畫應有之都市機能有不符之情形，而影響都市健全發展者。而第 4 款所定「建築物未能與重大建設配合。」，則因本草案第 8 條已明定策略性更新要件，包括「位於鐵路及捷運場站四百公尺範圍內。」、「位於都會區水岸、港灣周邊適合高度再開發地區者。」、「其他配合重大發展建設需要辦理都市更新者。」，本草案第 6 條第 4 款與本草案第 8 條第 3 款要件類同，為避免解釋適用上之疑義，建議本草案第 6 條第 4 款規定應予刪除。

綜上，爰建議本草案第 6 條第 3 款規定修正為「建築物老舊且使用現況未符合都市應有之機能，足以影響都市健全發展。」另第 4 款規定「建築物未能與重大建設配合。」予以刪除。至於第 5 款及第 6 款則遞移為第 4 款及第 5 款規定。

五、都市更新計畫應表明事項應更明確，以利作為擬訂都市更新事業計畫之指導（草案第 9 條）

有關更新地區之劃定或變更及都市更新計畫之訂定或變更，事關人民權利義務重大，本草案第 9 條第 1 項規定，未涉及都市計畫之擬訂或變更者，準用都市計畫法有關細部計畫規定程序辦理；其涉及都市計畫主要計畫或細部計畫之擬訂或變更者，依都

市計畫法規定程序辦理，主要計畫或細部計畫得一併辦理擬訂或變更。至於都市更新計畫應表明事項，本條例現行條文第 5 條後段移列本草案第 9 條第 3 項規定，包括「更新地區範圍」、「基本目標與策略」、「實質再發展」、「其他應表明事項」，但刪除現行條文所定「劃定之更新單元或其劃定基準」事項。

為利實務運作，因都市更新計畫係作為擬訂都市更新事業計畫之指導，其表明項目應明確，如更新地區範圍及其必要性、與都市計畫之關係，而發展狀況、居民意願、原有社會、經濟關係與人文特色之調查及評估亦屬之。此外，有關公共設施興修或改善之規劃、住戶安置之對策亦應表明，以期周全。爰建議本草案第 9 條第 3 項規定，修正為「一、更新地區範圍及其必要性。二、與都市計畫之關係。三、發展狀況、居民意願、原有社會、經濟關係與人文特色之調查及評估。四、基本目標與策略。五、公共設施興修或改善之規劃。六、住戶安置之對策。七、實質再發展。八、其他應表明事項。」

六、各級主管機關得成立都市更新推動小組或專責法人或機構之規定，應予刪除（草案第 10 條、第 29 條）

本草案第 10 條規定，各級主管機關得成立都市更新推動小組，督導、推動都市更新政策及協調政府主導都市更新業務。本草案復於第 29 條規定，各級主管機關應置專業人員辦理都市更新業務，並得設專責法人或機構，經主管機關委託或同意，協助推動都市更新業務或實施都市更新事業。然而，因本草案為作用法，

則本草案有關明定各級主管機關得成立都市更新推動小組或設專責法人或機構之規定，其妥適性尚值斟酌。

按依中央行政機關組織基準法第 5 條第 3 項規定，該法施行後，除該法及各機關組織法規外，不得以作用法或其他法規規定機關之組織。考量中央行政機關組織基準法前揭規定，且基於憲法對地方自治之制度保障精神，中央法律不宜規範地方機關之組織¹³。故為尊重地方主管機關組織設立之權限，本草案亦不宜規定其有關機關之組織。

況依中央行政機關組織基準法第 28 條規定，機關得視業務需要設任務編組，所需人員，應由相關機關人員派充或兼任。亦即，機關為辦理諮詢、研究、協調、溝通及籌備等工作，得以任務編組型態設置臨時性單位，而所需工作人員，則由本機關或相關機關人員派充或兼任，並得聘請學者專家兼任之，以充分運用現有人力及其專業知識¹⁴。而任務編組之設，尚毋庸明文，故實無於作用法明定之必要。亦即，中央行政機關組織基準法施行後，其性質屬任務編組之規定，應予刪除，僅針對法定程序或參與人員身分加以規範。

綜上，爰建議本草案第 10 條規定刪除，而本草案第 29 條刪除後段有關各級主管機關得設專責法人或機構，經主管機關委託或同意，協助推動都市更新業務或實施都市更新事業之規定，而修正為「各級主管機關應置專業人員辦理都市更新業務。」

¹³ 參見行政院研究發展委員會民國 94 年 8 月 19 日會綜字第 0940016232 號函、內政部民國 96 年 3 月 1 日台內民字第 0960032172 號函。

¹⁴ 參見立法院，「院總第 1767 號 政府委員提案第 8597、4648 號之 1」議案關係文書，討 55-56 頁，民國 93 年 5 月 12 日。

另因本草案為全案修正，採新制定法律方式辦理，而依現行法制作業體例，新制定之法律案，其條文序號如經刪除，其後之條次應依序遞移。準此，本報告建議刪除本草案第 10 條規定，則應將第 11 條以下之條次往前遞移，惟因考量本草案條文眾多，部分條文引述相關條次之規定亦不在少數，為避免本草案表達更形複雜，故本報告先將建議刪除之第 10 條，以條次下加括弧，註明「刪除」方式表達，先予敘明。

七、都市更新事業以重建方式實施時，應明定都市更新事業機構以依公司法設立之股份有限公司為限（草案第 25 條）

法諺有云：「簡潔乃法律之友」(simplicity is friend of the laws)，其意指法律語言表達以簡潔為上，要求「文簡而理周」，做到「簡而不疏」，言簡意明，避免累贅煩冗，做到「句中無餘字」；即法條詞語運用重在平鋪直敘，不採委婉曲折之陳述方式¹⁵。

本草案第 25 條規定與本條例現行條文第 14 條規定相同，規定「都市更新事業機構以依公司法設立之股份有限公司為限。但都市更新事業係以整建或維護方式處理者，不在此限。」因依本草案第 4 條規定，都市更新處理方式分為重建、整建及維護 3 種。易言之，都市更新事業以整建或維護方式處理者，都市更新事業機構並不以依公司法設立之股份有限公司為限，而若以重建方式時，則限於以依公司法設立之股份有限公司為之。

為期法條簡潔，爰建議逕予明定都市更新事業以重建方式實

¹⁵ 羅傳賢，同註 9，第 132-134 頁。

施時，都市更新事業機構以股份有限公司為限，並刪除現行條文但書規定，而將本草案第 25 條規定修正為「都市更新事業以重建方式實施時，都市更新事業機構以依公司法設立之股份有限公司為限。」

八、受都市更新會委任之機構應由中央主管機關明定其資格條件；非由都市更新會實施之都市更新事業，得組成都市更新促進會（草案第 27 條）

針對司法院釋字 709 號解釋，學者認為若為人民自辦之都市更新，基於公私協力之精神，國家應履行擔保責任，本條例更須以一定機制來確保主管機關因此種由私人實施都市更新而應擔負之擔保責任¹⁶。

按都市更新會由逾 7 人之土地及合法建築物所有權人所組成，本草案以，因都市更新會之組成欠缺專業技術及資金來源，易影響都市更新事業之有效推動，爰參酌日本都市更新業務代行者作法，增訂都市更新會得依民法規定委任依法成立之機構，統籌辦理都市更新事業之行政、協調、調查規劃設計、工程監造、施工及剩餘資產處分等事務之規定，而明定於第 27 條。

然而，本草案第 27 條所定「具有都市更新專門知識、經驗及資金調度能力之機構」，該等受委任機構應具有何種條件，未見明文，惟因都市更新涉及利益龐大，如受委任機構品質不一，如何能擔負都市更新事業之行政、協調、調查規劃設計、工程監造、

¹⁶ 傅玲靜，都市更新正當程序之解構與再建構，月旦法學雜誌，第 228 期，民國 103 年 5 月，第 191-192 頁。

施工及剩餘資產處分等事務？爰建議本草案定有確保都市更新會權益，並促使提昇都市更新事業推動品質之規定，故建議第 27 條增訂第 2 項規定「前項受委任機構之應具備條件，由中央主管機關定之。」

而若都市更新事業非由都市更新會實施時，因都市更新計畫經主管機關核定後，所有權人對於實施者缺乏監督管道，實施者究竟是否依都市更新事業計畫執行，所有權人難以適時掌握並表達意見。再者，有關社區集體意識、更新後願景等，所有權人僅能透過同意書簽訂來表達意見，制度上並無組織以集體力量與實施者進行溝通。爰建議本草案第 27 條增訂第 3 項規定「非由都市更新會實施之都市更新事業，得經更新單元內土地及合法建築物所有權人數二分之一以上參與，組成都市更新促進會，協助所有權人與實施者進行溝通協調，維護其權益。」

九、各級主管機關為審議事業概要及處理有關爭議等事項，遴聘者應包括社會公正人士；外部專家比例不得少於二分之一，任一性別比例不得少於三分之一；各級主管機關審議及處理有關爭議時，應明定與案情有關之人民或團體代表得列席陳述意見（草案第 28 條）

本草案第 28 條規定，各級主管機關為審議事業概要、都市更新事業計畫、權利變換計畫及處理有關爭議，應分別遴聘（派）學者、專家、熱心公益人士及相關機關（構）代表，以合議制及公開方式辦理之；必要時，並得委託專業團體或機構協助作技術

性之諮商。按以合議制組織進行審議，並得委託專業團體或機構協助提供技術性意見，係為公正審理，保障民眾權益，並利用民間專業人力達到都市更新之目的。

本草案第 21 條及第 28 條規定，將都市更新事業概要明定應經各級主管機關遴聘（派）學者、專家、熱心公益人士及相關機關（構）代表之合議制組織，以公開方式審理。此舉係依司法院釋字第 709 號解釋之要求，即主管機關核准都市更新事業概要之程序，應規定設置適當組織來審議，以符合憲法要求之正當行政程序。學者就此有不同意見，有認為本號解釋設定高規格之行政正當程序，其個別程序要求之內涵，有三：適當組織、知悉資訊、陳述意見，後二者為正當程序之必要要素，亦為行政程序法所明定，但適當組織則非必然；而因事業概要經核准後，尚有委託實施或自組更新團體實施、擬定事業計畫、權利變換計畫、報請核定等程序，故事業概要核准階段之「（未必）少數居民」權利保護，其份量是否足以支撐必須以「多元委員會審議」決定之憲法要求，不無疑問¹⁷，併予敘明。

惟本草案以「熱心公益人士」為審議事業概要、都市更新事業計畫、權利變換計畫及處理有關爭議之合議組織成員，以「熱心公益」作為挑選標準，難以彰顯合議制組織公正執行職務之特性，爰建議參考國籍法第 19 條、政黨法第 25 條、訴願法第 52 條¹⁸等規定，修正為遴聘社會公正人士為之。另參考「各級都市計畫

¹⁷ 李建良，都市更新的正當行政程序（下）-釋字第 709 號解釋，臺灣法學雜誌，第 229 期，民國 102 年 8 月，第 61-63 頁。

¹⁸ 國籍法第 19 條第 4 項規定「前項審查會由內政部遴聘有關機關代表、社會公正人士及學者專家共同組成，其中任一性別不得少於三分之一，且社會公正人士及學者專家之人數不得

委員會組織規程」第 4 條第 2 項及第 3 項規定，「都市計畫委員會委員，由內政部，各級地方政府或鄉（鎮、市）公所首長分別就左列人員派聘之：一、主管業務機關首長或單位主管。二、有關業務機關首長或單位主管或代表。三、具有專門學術經驗之專家。四、熱心公益人士。」、「依前項第 1 款及第 2 款派聘之委員，總合不得超過委員總人數二分之一。」易言之，外部專家比例未少於二分之一。爰建議本草案亦明定學者、專家、社會公正人士比例，不得少於二分之一。此外，配合性別主流化政策，亦建議規定任一性別比例，不得少於三分之一。

另依司法院釋字第 709 號解釋意旨，應確保利害關係人適時陳述意見之機會，而「各級都市計畫委員會組織規程」第 10 條亦規定，都市計畫委員會開會時，得允許與案情有關之公民或團體代表列席說明，並於說明完畢後退席。爰建議本草案第 28 條增訂第 2 項規定，主管機關於審議時，與案情有關之人民或團體代表得列席陳述意見。

綜上，為強化合議制組織之中立性、公益性，並配合性別主流化政策，爰建議本草案第 28 條規定修正為「各級主管機關為審議事業概要、都市更新事業計畫、權利變換計畫及處理有關爭議，應分別遴聘（派）學者、專家、社會公正人士及相關機關（構）

少於二分之一。」；政黨法第 25 條規定「（第 1 項）主管機關為審議政黨之處分事件、政黨之名稱、簡稱或政黨標章備案疑義之認定及相關事項，應遴聘社會公正人士以合議方式辦理之。（第 2 項）前項合議制之成員具有同一黨籍者，不得超過總額三分之一，且任一性別不得少於三分之一。」；訴願法第 52 條第 2 項規定「訴願審議委員會委員，由本機關高級職員及遴聘社會公正人士、學者、專家擔任之；其中社會公正人士、學者、專家人數不得少於二分之一。」

代表，以合議制及公開方式辦理之，其中學者、專家、社會公正人士比例不得少於二分之一，且任一性別比例不得少於三分之一；必要時，並得委託專業團體或機構協助作技術性之諮商。」另為確保利害關係人適時陳述意見之機會，擴大民眾參與，爰建議本草案第 28 條增訂第 2 項規定「各級主管機關依前項規定辦理審議及處理有關爭議時，與案情有關之人民或團體代表得列席陳述意見。」

十、都市更新事業計畫核定發布實施之同時，更新單元內其他已核准之事業概要，應檢討其更新單元，其剩餘更新單元已無法達成更新目的者，應明定得公告廢止其核准(草案第 31 條)

有關都市更新事業計畫，依本草案第 31 條第 1 項規定，除屬中央主管機關依第 7 條第 2 項或第 8 條規定劃定或變更之更新地區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外，其餘係由實施者擬訂，送由當地直轄市、縣（市）主管機關審議通過後核定發布實施。程序上，都市更新事業計畫此時即公告 30 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。

按因都市更新之更新單元內除已核准之都市更新事業計畫外，可能亦有他件事業概要申請並經核准，若其中有進度較快，而依本草案第 31 條第 1 項規定審議通過後核定發布實施，為杜爭議，其他件已核准之事業概要則應配合就其範圍進行檢討。檢討

結果，若其他件已無法依原核准之事業概要達到都市更新目的者，程序上即由該管主管機關公告廢止其核准。

準此，爰建議本草案第 31 條增訂第 2 項規定「前項都市更新事業計畫核定發布實施之同時，更新單元內其他已核准之事業概要，應檢討其更新單元；其剩餘更新單元已無法達成更新目的者，該管主管機關得公告廢止其核准，並刊登政府公報。」其餘項次往後遞移。

十一、都市更新事業計畫應表明事項，其計畫地區範圍、現況分析及計畫目標應予詳定（草案第 35 條）

實施都市更新事業，應擬具具體都市更新事業計畫，據以執行。有關都市更新計畫之內容，本草案第 35 條第 1 項規定 21 款應視實際情形表明之事項，包括：1. 計畫地區範圍；2. 實施者；3. 現況分析；4. 計畫目標；5. 細部計畫及其圖說；6. 處理方式及其區段劃分；7. 區內公共設施興修或改善計畫，含配置之設計圖說；8. 整建或維護區段內建築物改建、修建、維護或充實設備之標準及設計圖說；9. 重建區段之土地使用計畫，含建築物配置及設計圖說；10. 都市設計或景觀計畫；11. 實施方式及有關費用分擔；12. 拆遷安置計畫；13. 財務計畫；14. 實施進度；15. 效益評估；16. 申請獎勵項目及額度；17. 權利變換之分配及選配原則。其原所有權人分配之比率可確定者，其分配比率；18. 實施風險控管方案；19. 維護管理及保固事項；20. 相關單位配合辦理事項；21. 其他應加表明之事項。

都市更新之實施，以是否具公共利益為前提；正當法律程序原則之適用，讓利害關係人有機會參與決策之形成，並可在參與程序中主張其權益；而經由不同利益之參與及折衝，所達到利益衡量之結果，通常最符合公共利益¹⁹。爰此，檢視本條第1款所定「計畫地區範圍」，有關更新單元劃定之依據與理由仍宜予以表明，而其公益性及必要性為何，亦應敘明，始符合都市更新之目的。

再者，第3款所定「現況分析」，應包含更新單元內土地及建築物，以及周邊地區等內外現況，方可瞭解都市更新計畫之實際情形。另第4款所定「計畫目標」，因都市更新事業計畫應依循都市計畫規定辦理，故於計畫目標內，亦應表明其與都市計畫之關係。

綜上，爰建議本草案第35條第1項第1款規定修正為「一、計畫地區範圍，含更新單元劃定之依據與理由，其劃定對社區整體發展之公益性及必要性。」、同項第3款規定修正為「三、現況分析，含更新單元內土地及建築物，以及周邊地區。」、同項第4款規定修正為「四、計畫目標，含與都市計畫之關係。」

¹⁹ 王珍玲，論都市更新之公共利益：從司法院大法官第七〇九號解釋及正當法律程序原則出發，法學新論，第45期，第1-16頁。

十二、所有權人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，得以評價基準日評定之權利變換後應分配之權利價值，依法定清償順序扣除應納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅後計算補償之（草案第 50 條）

都市更新採權利變換方式實施，於都市更新事業計畫及權利變換計畫核定後，由實施者依核定計畫執行。本草案第 50 條第 1 項規定，延續現行條文第 31 條第 1 項規定，原土地所有權人依更新前權利價值比率分配更新後之房地，依第 1 項但書規定「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。」

依本條例第 29 條第 3 項規定授權訂定之「都市更新權利變換實施辦法」第 6 條規定，權利變換前各宗土地及更新後建築物及其土地應有部分及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委託 3 家以上專業估價者查估後評定之。而本條規定已納為本草案第 48 條規定內容。而其權利價值確定後，不論各宗土地所有權人是否參與分配，其價值比例均不變；更新後各土地所有權人應分配之權利價值，於各土地所有權人均參與分配時，依「都市更新權利變換實施辦法」第 10 條規定，應按各土地所有權人更新前權利價值比例計算之，即其應分配之權利價值比例等於更新前之權利價值比例，原土地所有權人有不願或無法參與分配時，其補償金額由實施者(都市更新事業機構或都市更新會)給付，並由實施者按其更新前權利價值及提供資金比例，分配予更新後建築物及土地之應有部分；即不參與分配者之應分配之權利價值比例，已因其領取補償金(更新前權利價值)而轉為給付補

償金之實施者應分配之權利價值比例，對其他參與分配者之應分配之權利價值比例並無影響²⁰。

「都市更新權利變換實施辦法」第 7 條之 1 進一步規定，本條例第 31 條第 1 項但書規定之現金補償數額，以依前述第 6 條評定之權利變換前權利價值依法定清償順序扣除應納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅後計算。按依土地稅法第 51 條第 1 項及第 2 項規定，欠繳土地稅之土地，在欠稅未繳清前，不得辦理移轉登記或設定典權；經法院拍賣之土地，依審定之移轉現值核定其土地增值稅者，如拍定價額不足扣繳土地增值稅時，拍賣法院應俟拍定人代為繳清差額後，再行發給權利移轉證書。而房屋稅條例第 22 條第 1 項亦規定，欠繳房屋稅之房屋，在欠稅未繳清前，不得辦理移轉登記或設定典權登記。故上述「都市更新權利變換實施辦法」第 7 條之 1 要求現金補償之計算，應先繳清欠稅，依法定清償順序扣除後計算。因本計算數額涉及民眾權益，未於本草案明文規定，恐生爭議，為期明確，實宜提升至法律位階明文規範。而為使所有權人可參與分享都市更新效益，進而維護所有權人之權益，如不願或不能參與分配者，其應明定以更新後應分配之權利價值為基準來計算²¹。

綜上，爰建議本草案第 50 條第 1 項規定修正「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率，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

²⁰ 參照內政部營建署民國 93 年 3 月 30 日營署都字第 0930019617 號函。

²¹ 陳立夫，談都市更新權利變換之若干法律議題，月旦法學雜誌，第 270 期，民國 106 年 11 月，第 58-61 頁。

面積單元，無法分配者，得以評價基準日評定之權利變換後應分配之權利價值，依法定清償順序扣除應納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅後計算補償之。」

十三、異議處理或行政救濟結果與原評定價值有差額部分，應放寬可由當事人以現金或權利變換後之土地及建築物相互找補（草案第 51 條）

權利變換計畫書核定發布實施後，本草案第 51 條循現行條文第 32 條規定，定有權利變換範圍內土地所有權人對核定後之權利價值仍有異議時之處理程序。亦即，2 個月內，土地所有權人應以書面敘明理由，向各級主管機關提出異議。各級主管機關應於受理異議後 3 個月內審議核復。但因情形特殊，經各級主管機關認有委託專業團體或機構協助作技術性諮商之必要者，得延長審議核復期限 3 個月。當事人對審議核復結果不服者，得依法提請行政救濟。而於此異議處理或行政救濟期間，實施者非經主管機關核准，不得停止都市更新事業之進行。

至於本草案第 51 條第 3 項規定，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。然而，僅以現金相互找補，限制異議處理或行政救濟結果之處理手段，若能放寬，對各方利益維護應更具有彈性及效益。爰建議本草案第 51 條第 3 項規定修正為「第一項異議處理或行政救濟結果與原評定價值有差額部分，由當事人以現金或權利變換後之土地及建築物相互找補。」

十四、權利變換後，應明定原土地所有權人應分配之土地及建築物，自權利變換計畫核定發布實施之日起，視為原有（草案第 54 條）

權利變換後，現行條文第 35 條規定，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。而實施者於權利變換辦理時，因原土地所有人不能參與分配而為現金補償者，其取得土地所有權人權利及地位參與分配而於更新後獲配之房屋，依本條例第 35 條規定，尚不涉契稅之課徵；惟於日後移轉者，則有本條例第 46 條第 3 款減徵契稅 40% 規定之適用²²。

本草案第 54 條延續本條例現行條文第 35 條規定，而有關視為原有之日期，自條文本身難以窺見。實務上，依「都市更新權利變換實施辦法」第 23 條第 1 項規定，權利變換計畫核定發布實施後，實施者得視地籍整理計畫之需要，申請各級主管機關囑託該管登記機關辦理實施權利變換地區範圍邊界之鑑界、分割測量及登記。準此，其地籍整理登記案之原因發生日期，係以權利變換核定之日為宜²³。為期明確，爰建議本草案第 54 條規定「權利變換後，原土地所有權人應分配之土地及建築物，自權利變換計畫核定發布實施之日起，視為原有。」

十五、都市更新投資信託基金為都市更新籌款之可能管道，可藉

²² 參照財政部民國 101 年 11 月 23 日台財稅字第 10100656810 號函。

²³ 參照臺北市政府地政處民國 100 年 8 月 10 日北市地籍字第 10032323000 號函。

此促進都市更新之進行，應予保留（現行條文第 50 條及第 51 條）

為籌措都市更新事業計畫財源，本條例第 50 條明定證券管理機關得視需要，核准設立都市更新投資信託公司，發行都市更新投資信託受益憑證，募集都市更新投資信託基金。其立法理由乃基於信託法業已公布施行，以信託方式發行受益憑證以募集基金亦為實施都市更新籌款之管道之一，爰明定證券管理機關得視都市更新事業計畫財源籌措之需要核准設立都市更新投資信託公司，發行都市更新投資信託受益憑證，募集都市更新投資信託基金；其受益憑證之發行、募集及買賣依證券交易法之規定辦理，由證券管理機關據以研訂相關規範；都市更新投資信託基金及運用基金取得之財產以信託方式存放於信託機關，且其基金具獨立性，使受益憑證持有人之權益受保障²⁴。

本條例自民國 88 年制定時，依第 50 條及第 51 條規定之授權，即訂定「都市更新投資信託公司設置監督及管理辦法」、「都市更新投資信託基金募集運用及管理辦法」，但其門檻甚高，業者應具有管理或經營以公開募集方式集資投資於不動產之共同基金、單位信託或投資信託業務經驗，且該基金最近一會計年度季平均市值不得少於新臺幣 250 億元。

按不動產證券化具有資金來源穩定、資本市場多元而可增加投資管道、穩定不動產價格及吸引外資投資優點²⁵，本條例第 50 條及第 51 條所定都市更新投資信託基金不失為都市更新籌款管道

²⁴ 立法院公報，第 87 卷第 42 期，院會紀錄，民國 87 年 10 月 22 日，第 402-403 頁。

²⁵ 夏正鐘，台灣不動產證券化之發展與推動，全國律師，第 6 卷第 7 期，民國 91 年 7 月，第 5 頁。

之可能管道，亦可藉此促進都市更新之進行，如目前因門檻過高，或如本草案現行條文第 50 條說明欄所言投資風險甚高等問題，似得以修正授權辦法等方式減緩爭議。爰建議保留本草案現行條文第 50 條及第 51 條規定。

十六、都市更新事業計畫核定後，直轄市、縣(市)主管機關應定期並得隨時派員檢查執行情形，必要時，得會同相關機關、專家學者檢查與提供意見，促其提出改善方案(草案第 73 條)

因都市更新事業之實施情形與進度，影響更新地區權利人之權益至鉅，本草案延續本條例現行條文第 55 條規定，賦予地方主管機關擁有檢查之行政權及責任。本草案第 73 條規定，都市更新事業計畫核定後，直轄市、縣(市)主管機關得視實際需要隨時或定期檢查實施者對該事業計畫之執行情形。

惟本條所定地方主管機關發動檢查之權限，僅「視實際需要隨時或定期檢查」，未強制地方主管機關積極主動肩負監督都市更新事業實施情形與進度之責任，而將發動與否交由地方主管機關自行決定，恐有未周。為維持都市更新工作之順利推展，並保障權益，爰建議本草案第 73 條規定應要求地方主管機關應定期或得隨時派員檢查都市更新事業之執行情形，而因部分涉及專業事項，地方主管機關亦應可會同相關機關、專家學者進行檢查，並提供意見。若此，本條明定地方主管機關定期檢查義務，嗣如直轄市、縣(市)政府怠於或遲未處理時，實施者得依本草案第 79 條第 4 項規定向中央主管機關請求處理。

綜上，爰建議本草案第 73 條規定修正為「都市更新事業計畫核定後，直轄市、縣(市)主管機關應定期並得隨時派員檢查實施者對該事業計畫之執行情形；必要時，得會同相關機關、專家學者檢查與提供意見。」

十七、法案性別及人權影響評估

本草案性別與人權影響評估，主管機關認為本草案係針對土地再開發利用及建築物之更新，無涉性別議題，本次修正之規範對象及執行方式未區別對象且無差異，不因不同性別、性傾向或性別認同者產生不同結果。而對人權之影響，主管機關認為本案係依司法院釋字第 709 號解釋意旨進行修正，以符合憲法所求的正當行政程序，及人民權利保障之要求；而本案刪除實施者得申請政府代為徵收之機制，及透過權利變換機制進行原住戶原地安置，並增訂社會或經濟弱勢居民，因更新致無屋可居住者，應由政府提供社會住宅或租金補貼之協助，符合公民與政治權利國際公約相關規定；另依本條例第 6 條及第 7 條規定觀之，都市更新地區之劃定主要係以提升公共安全、公共交通、公共衛生、社會治安、都市機能、保存維護建築物價值，以及因應避免重大災害或事變等公共利益考量，透過都市更新程序，將巷弄彎曲狹窄、人車通行及救災不易、公共設施不足及建築物耐震力不足之老舊社區進行整體規劃配置，滿足國人對於現代化生活品質之需求，並保障居住安全，以符合「經濟社會文化權利國際公約」第 11 條所要求之人人有權享受其本人及家屬所需之適當生活程度。而經

主管機關送請專家學者檢視，認為本草案從「程序正義」、「強化公辦」、「加速民辦」、「獎勵明確」、「解決爭議」等面向檢討修正，以排除違憲狀態，踐行正當行政程序；強化政府主導都市更新能量，維護公產權益；加速推動都市更新，簡化行政程序並擴大獎助措施、解決實務執行爭議與困難；其受用對象未特別限定以特定性別或性傾向為規範對象，執行方式不因性別、性傾向或性別認同不同而有差異，對於不同性別、性傾向或性別認同者不會產生不同結果，經性別影響評估後無任何問題，予以支持（詳如附錄二）。而經本局送請專家學者進行法案性別與人權影響評估，提出之意見係認為本案尚與性別議題無直接關聯，爰錄供參考（詳如附錄三）。

伍、結論

都市更新事業關涉人民權益重大，其經常因更新程序、強制拆遷等爭議，致無法順利進行。而如何依司法院釋字第 709 號解釋踐行正當行政程序、衡平各方權益或增加誘因促成都市更新，皆為都市更利繼續推動之關鍵。本報告針對本草案進行檢討，提出建議如下：

- 一、司法院釋字第 709 號解釋說明都市更新具有都市計畫之性質，另都市更新條例為都市計畫法之特別法，有關都市更新條例之法條解釋，應依都市計畫法之精神進行。而本號解釋復強調本條例應落實正當行政程序之精神。爰建議落實都市計畫並符合正當行政程序，宜納入本條例第 1 條之立法目的。
- 二、為期明確，爰建議本草案第 3 條增訂第 5 款至第 7 款規定，

將都市更新事業機構及都市更新會之定義明定，原第 5 款則移列為第 7 款；並建議本草案第 26 條第 1 項及第 2 項有關都市更新會之規定配合修正。

三、資訊透明公開為都市更新推動之關鍵，本草案所定事業概要、都市更新事業計畫、權利變換計畫等相關計畫內容，影響利害關係人之權益龐大，為確保利害關係人知悉相關資訊，並能適時陳述意見，爰建議本草案第 4 條增訂第 2 項規定，實施者應將相關資訊公開，並提供諮詢服務，而其相關事項之辦法，則授權由中央主管機關定之。

四、本草案第 6 條所定直轄市、縣（市）主管機關優先劃定更新地區之原則，明定 6 種情形，第 3 款所定「建築物未符合都市應有之機能。」其要件恐過廣而有不明確之虞，建議修正為「建築物老舊且使用現況未符合都市應有之機能，足以影響都市健全發展。」而第 4 款所定「建築物未能與重大建設配合。」，則因與本草案第 8 條策略性更新要件之第 3 款「其他配合重大發展建設需要辦理都市更新者。」要件類同，為避免疑義，爰建議本草案第 6 條第 4 款規定應予刪除。

五、為利實務運作，因都市更新計畫係作為擬訂都市更新事業計畫之指導，其表明項目應明確，爰建議本草案第 9 條第 3 項規定，將更新地區範圍及其必要性、與都市計畫之關係、發展狀況、居民意願、原有社會、經濟關係與人文特色之調查及評估、公共設施興修或改善之規劃、住戶安置之對策等予以表明，以期周全。

六、依中央行政機關組織基準法第 5 條第 3 項規定，該法施行後，

除該法及各機關組織法規外，不得以作用法或其他法規規定機關之組織。且基於憲法對地方自治之制度保障精神，中央法律不宜規範地方機關之組織。而依中央行政機關組織基準法第 28 條規定，任務編組之設，尚毋庸明文，故實無於作用法明定之必要。爰建議本草案第 10 條及第 29 條有關各級主管機關得成立都市更新推動小組或專責法人或機構之規定，應予刪除。

七、為期法律表達簡潔，本草案第 25 條規定「都市更新事業機構以依公司法設立之股份有限公司為限。但都市更新事業係以整建或維護方式處理者，不在此限。」，爰建議逕予明定都市更新事業以重建方式實施時，都市更新事業機構以股份有限公司為限，並刪除現行條文但書規定。

八、本草案第 27 條所定都市更新會得依民法規定委任依法成立之機構，統籌辦理都市更新事業業務之規定，該等受委任機構應具有何種條件，未見明文。為保障都市更新會權益，並促使提昇都市更新事業推動之品質，爰建議本草案第 27 條增訂第 2 項規定，受都市更新會委任之機構應由中央主管機關定明其資格條件。而若都市更新事業非由都市更新會實施時，因都市更新計畫經主管機關核定後，所有權人對於實施者缺乏監督管道，制度上亦無組織以集體力量與實施者進行溝通。爰建議本草案第 27 條增訂第 3 項規定，非由都市更新會實施之都市更新事業，得組成都市更新促進會。

九、本草案第 28 條以「熱心公益」為審議事業概要等有關爭議之合議組織成員挑選標準，難以彰顯合議制組織公正執行職務

之特性，爰建議修正為遴聘社會公正人士為之。另建議本草案明定學者、專家、社會公正人士比例，不得少於二分之一。此外，配合性別主流化政策，亦建議規定任一性別比例，不得少於三分之一。另為確保利害關係人適時陳述意見之機會，擴大民眾參與，爰建議本草案第 28 條增訂第 2 項規定，各級主管機關審議及處理有關爭議時，應明定與案情有關之人民或團體代表得列席陳述意見。

十、因都市更新之更新單元內除已核准之都市更新事業計畫外，可能亦有他件事業概要申請並經核准，若其中有進度較快，而依本草案第 31 條第 1 項規定審議通過後核定發布實施，為杜爭議，其他件已核准之事業概要則應配合就其範圍進行檢討。爰建議本草案第 31 條增訂第 2 項規定，都市更新事業計畫核定發布實施之同時，更新單元內其他已核准之事業概要，應檢討其更新單元，其剩餘更新單元已無法達成更新目的者，應明定得公告廢止其核准。

十一、實施都市更新事業，應擬具具體都市更新事業計畫，據以執行。檢視本草案第 35 條第 1 項所定都市更新事業計畫應表明事項，其第 1 款所定「計畫地區範圍」，有關更新單元劃定之依據與理由仍宜予以表明，而其公益性及必要性為何，亦應敘明，始符合都市更新之目的。第 3 款所定「現況分析」，應包含更新單元內土地及建築物，以及周邊地區等內外現況，方可瞭解都市更新計畫之實際情形。另第 4 款所定「計畫目標」，因都市更新事業計畫應依循都市計畫規定辦理，故於計畫目標內，亦應表明其與都市計畫之關係。

- 十二、為杜爭議，所有權人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，本草案第 50 條應明定得以評價基準日評定之權利變換後應分配之權利價值，依法定清償順序扣除應納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅後計算補償之。
- 十三、本草案第 51 條第 3 項規定，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。然而，僅以現金相互找補，限制異議處理或行政救濟結果之處理手段，若能放寬，對各方利益維護應更具有彈性及效益。爰建議本項規定放寬可由當事人以現金或權利變換後之土地及建築物相互找補。
- 十四、本草案第 54 條延續本條例現行條文第 35 條，規定權利變換後，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。惟有關視為原有之日期，條文本身難以窺見。實務上，係以權利變換核定之日。為期明確，爰建議本草案第 54 條規定，權利變換後，原土地所有權人應分配之土地及建築物，自權利變換計畫核定發布實施之日起，視為原有。
- 十五、本條例第 50 條及第 51 條所定都市更新投資信託基金不失為都市更新籌款管道之可能管道，亦可藉此促進都市更新之進行，如目前因門檻過高，或如本草案現行條文第 50 條說明欄所言投資風險甚高等問題，似得以修正授權辦法等方式減緩爭議。爰建議保留本草案現行條文第 50 條及第 51 條規定。
- 十六、本草案第 73 條所定地方主管機關發動檢查之權限，僅「視

實際需要隨時或定期檢查」，未強制地方主管機關積極主動肩負監督都市更新事業實施情形與進度之責任，而將發動與否交由地方主管機關自行決定，恐有未周。為維持都市更新工作之順利推展，並保障權益，爰建議本草案第 73 條規定應要求地方主管機關應定期或得隨時派員檢查都市更新事業之執行情形，而因部分涉及專業事項，地方主管機關亦應可會同相關機關、專家學者進行檢查，並提供意見。

十七、本草案性別與人權影響評估，主管機關認為本草案無涉性別議題，本次修正之規範對象及執行方式未區別對象且無差異，不因不同性別、性傾向或性別認同者產生不同結果；而對人權之影響，主管機關認為本案係依司法院釋字第 709 號解釋意旨進行修正，以符合憲法所求的正當行政程序及人民權利保障之要求，其符合公民與政治權利國際公約相關規定，並符合經濟社會文化權利國際公約第 11 條所要求之人人有權享受其本人及家屬所需之適當生活程度。而經主管機關送請專家學者檢視，認為經性別影響評估後無任何問題，予以支持。而經本局送請專家學者進行法案性別與人權影響評估，提出之意見係認為本案尚與性別議題無直接關聯。

陸、條文對照表

都市更新條例修正草案條文對照表

行政院提案條文	本報告建議條文	現行條文	說明
第一章 總則	(無修正意見)	第一章 總則	行政院說明： 章名未修正。
第一條 為促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境，增進公共利益，特制定本條例。	第一條 為 <u>落實都市計畫</u> ，促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境， <u>並符合正當程序</u> ，增進公共利益，特制定本條例。	第一條 為促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境，增進公共利益，特制定本條例。 <u>本條例未規定者，適用其他法律之規定。</u>	行政院說明： 一、現行第一項未修正，列為本條文。 二、因本法與其他法律之適用關係需視個案判斷，並不因該規定而取得相對於其他所有法律之特別法地位，爰參照現行法制作業通例刪除第二項規定。 本報告說明： 司法院釋字第七百零九號解釋說明都市更新具有都市計畫之性質，另本條例為都市計畫法之特別法，有關本條例之法條解釋，應依都市計畫法之精神進行。而本號解釋復強調本條例應落實正當行政程序之精神。爰修正本條，將落實都

			市計畫並符合正當行政程序納入立法目的。
第二條 本條例所稱主管機關：在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣(市)為縣(市)政府。	(無修正意見)	第二條 本條例所稱主管機關：在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣(市)為縣(市)政府。	行政院說明： 本條未修正。
第三條 本條例用詞，定義如下： 一、都市更新：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。 二、都市更新事業：指依本條例規定，在更新單元內實施重建、整建或維護事業。 三、更新單元：指可單獨實施都市更新事業之範圍。 四、實施者：指依	第三條 本條例用詞，定義如下： 一、都市更新：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。 二、都市更新事業：指依本條例規定，在更新單元內實施重建、整建或維護事業。 三、更新單元：指可單獨實施都市更新事業之範圍。 四、實施者：指依	第三條 本條例用語定義如下： 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。 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。 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。	行政院說明： 一、序文之「用語」，修正為「用詞」，各款並酌作文字修正。 二、都市更新事業之實施，應以經主管機關劃定或核准之更新單元為範圍，爰將第二款「更新地區」修正為「更新單元」。 三、考量修正條文第二十二條非政府劃定之更新地區亦可由民間自行劃定更新單元實施之規定，又為避免

本條例規定實施都市更新事業之機關、機構或都市更新會。 五、權利變換：指更新單元內重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人、實施者或與實施者協議出資之人，提供土地、建築物、他項權利或資金，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，按其更新前權利價值比率及提供資金額度，分配更新後土地、建築物或權利金。	本條例規定實施都市更新事業之機關、機構或都市更新會。 五、<u>都市更新事業機構</u>：指依法成立，實施都市更新事業之機構。 六、<u>都市更新會</u>：指七人以上之土地及合法建築物所有權人為自行實施都市更新事業，依本條例規定所組織、成立之法人。 七、<u>權利變換</u>：指更新單元內重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人、實施者或與實施者協議出資之人，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或	四、<u>實施者</u>：係指依本條例規定實施都市更新事業之機關、機構或團體。 五、<u>權利變換</u>：係指更新單元內重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人或實施者，提供土地、建築物、他項權利或資金，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，按其更新前權利價值及提供資金比例，分配更新後建築物及其土地之應有部分或權利金。	與都市計畫「分區」用詞產生混淆，爰修正第三款有關更新單元之定義。 四、配合修正條文第二十六條更新團體修正為都市更新會，爰第四款文字一併修正。 五、考量第四十九條係由實施者先行負擔費用，於權利變換後以等價抵付方式分回，及實務執行上允許與實施者協議出資者，不論是法人或自然人，均可在折價抵付的範圍內，與實施者自行協議後納入計畫參與權利變換分配之執行方式，並因應災後重建及政府主導大規模都市更新事業推動，有分期分區開發，部分集中分配房地、部分先行分
--	---	--	--

	實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值比率及提供資金額度，分配更新後土地、建築物或權利金。		配素地另行開發之需要，爰修正第五款有關權利變換之定義，以符合實務執行。 本報告說明： 一、為期明確，爰增訂第五款及第六款規定，將都市更新事業機構及都市更新會之定義明定。 二、原第五款則移列為第七款規定。
第四條 都市更新處理方式，分為下列三種： 一、重建：指拆除更新單元內原有建築物，重新建築，住戶安置，改進公共設施，並得變更土地使用性質或使用密度。 二、整建：指改建、修建更新單元內建築物或充實其設備，並改進	第四條 都市更新處理方式，分為下列三種： 一、重建：指拆除更新單元內原有建築物，重新建築，住戶安置，改進公共設施，並得變更土地使用性質或使用密度。 二、整建：指改建、修建更新單元內建築物或充實其設備，並改進	第四條 都市更新處理方式，分為下列三種： 一、重建：係指拆除更新地區內原有建築物，重新建築，住戶安置，改進區內公共設施，並得變更土地使用性質或使用密度。 二、整建：係指改建、修建更新地區內建築物或充實其設備，並改進	行政院說明： 配合修正條文第三條第二款有關都市更新事業之定義，已規定都市更新事業之實施，以經主管機關劃定或核准之「更新單元」為範圍，爰各款配合修正，並酌作文字修正。 本報告說明： 資訊透明公開為都市更新推動之關鍵，本草案所定事業概要、都市更新事業計畫、權利變換計畫等相關計畫內容，影響利害關係人之權

公共設施。 三、維護：指加強更新單元內土地使用及建築管理，改進公共設施，以保持其良好狀況。	公共設施。 三、維護：指加強更新單元內土地使用及建築管理，改進公共設施，以保持其良好狀況。 <u>實施者應於適當地點提供諮詢服務，並以適當方式充分揭露更新相關資訊，其辦法由中央主管機關定之。</u>	<u>區內公共設施。</u> 三、維護：<u>係指加強更新地區內土地使用及建築管理，改進區內公共設施，以保持其良好狀況。</u>	益甚鉅。為確保利害關係人知悉相關資訊，並能適時陳述意見，爰增訂第二項規定，實施者應將相關資訊公開，並提供諮詢服務，而其辦法則授權由中央主管機關定之。
第二章 更新地區之劃定	(無修正意見)	第二章 更新地區之劃定	行政院說明： 章名未修正。
第五條 直轄市、縣(市)主管機關應就都市之發展狀況、居民意願、原有社會、經濟關係及人文特色，進行全面調查及評估，<u>並視實際情況劃定更新地區、訂定或變更都市更新計畫。</u>	(無修正意見)	第五條 直轄市、縣(市)主管機關應就都市之發展狀況、居民意願、原有社會、經濟關係及人文特色，進行全面調查及評估，劃定更新地區，並視實際需要分別訂定都市更新計畫，<u>表明下列事項，作為擬定都市更新事業計畫之指導：</u> <u>一、更新地區範圍</u> <u>二、基本目標與策</u>	行政院說明： 主管機關進行全面調查及評估後，應視實際情況劃定更新地區、訂定或變更都市更新計畫，作為後續都市更新事業計畫之指導，並將都市更新計畫應表明內容移至修正條文第九條第三項規範，爰序文酌作文字修正，並刪除各款之規定。

		<u>略。</u> <u>三、實質再發展。</u> <u>四、劃定之更新單元或其劃定基準。</u> <u>五、其他應表明事項。</u>	
第六條 有下列各款情形之一者，直轄市、縣(市)主管機關得優先劃定或變更為更新地區並訂定或變更都市更新計畫： 一、建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞。 二、建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全。 三、建築物未符合都市應有之機能。 四、建築物未能與重大建設配	第六條 有下列各款情形之一者，直轄市、縣(市)主管機關得優先劃定或變更為更新地區並訂定或變更都市更新計畫： 一、建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞。 二、建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全。 三、建築物老舊且使用現況未符合都市應有之機能，足以影響都市	第六條 有下列各款情形之一者，直轄市、縣(市)主管機關得優先劃定為更新地區： 一、建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞。 二、建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全。 三、建築物未符合都市應有之機能。 四、建築物未能與重大建設配合。 五、具有歷史、文	行政院說明： 政府優先劃定或變更之更新地區應訂定或變更都市更新計畫，作為後續都市更新事業計畫之指導，爰序文酌作文字修正。 本報告說明： 一、第三款所定「建築物未符合都市應有之機能。」其要件恐過廣而有不明確之虞，爰修正為建築物老舊，其使用現況與都市計畫應有之都市機能有不符之情形，而影響都市健全發展者。 二、第四款所定「建築物未能與重大建設配合。」，則因與第八條策略性更新要

<u>合。</u> 五、具有歷史、文化、藝術、紀念價值，亟須辦理保存維護。 六、居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安。	<u>健全發展。</u> 四、具有歷史、文化、藝術、紀念價值，亟須辦理保存維護。 五、居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安。	化、藝術、紀念價值，亟須辦理保存維護。 六、居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安。	件之第三款「其他配合重大發展建設需要辦理都市更新者。」要件類同，為避免疑義，爰將第四款規定予以刪除。 三、至於第五款及第六款則遞改為第四款及第五款規定。
第七條 有下列各款情形之一時，直轄市、縣(市)主管機關應視實際情況，<u>迅行劃定或變更更新地區</u>，並視實際需要訂定或變更都市更新計畫： 一、因戰爭、地震、火災、水災、風災或其他重大事變遭受損壞。 二、為避免重大災害之發生。 三、<u>符合都市危險及老舊建築物加速重建條例第三條第一項第一款、第二款規</u>	(無修正意見)	第七條 有下列各款情形之一時，直轄市、縣(市)主管機關應視實際情況，迅行劃定更新地區，並視實際需要訂定或變更都市更新計畫： 一、因戰爭、地震、火災、水災、風災或其他重大事變遭受損壞。 二、為避免重大災害之發生。 三、<u>為配合中央或地方之重大建設。</u> 前項更新地區之劃定或都市更新計畫之擬定、變更，上級主管	行政院說明： 一、為配合實務執行，爰序文酌作修正。 二、現行第一項第三款係為配合中央或地方之重大建設得迅行劃定為更新地區之情形，與第一款、第二款均係為災後或防災需要，有更新急迫性，亟須由政府迅行劃定或變更更新地區之性質不同，爰予刪除，另移至修正條文第八條策略性更新地區規定。 三、為解決符合都市

<u>定之建築物。</u> 前項更新地區之劃定、變更或都市更新計畫之訂定、變更，中央主管機關得指定該管直轄市、縣(市)主管機關限期為之，必要時並得逕為辦理。		機關得指定該管直轄市、縣(市)主管機關限期為之，必要時並得逕為辦理。	危險及老舊建築物加速重建條例第三條第一項第一款、第二款規定之危險建築物，未能取得全體所有權人同意進行重建之困難，爰於第一項增訂第三款規定，主管機關得就上述條例規定之危險建築物迅行劃定或變更為更新地區，以加速所有權人更新重建之進程。 四、第二項配合第一項序文及第二條主管機關之規定，酌作文字修正。
第八條 有下列各款情形之一時，各級主管機關得視實際需要，劃定或變更策略性更新地區，並訂定或變更都市更新計畫： 一、位於鐵路及捷運場站四百	(無修正意見)		行政院說明： 一、<u>本條新增。</u> 二、參考鄰國日本為加速推動都市更新，除對於一般都市更新案件，給予現金補助、低利融資、投資或租用更新後之建物及

公尺範圍內。 二、位於都會區水岸、港灣周邊適合高度再開發地區者。 三、其他配合重大發展建設需要辦理都市更新者。			建築容積獎勵外，並依據「特例容積率適用區域制度」，針對大眾運輸場站、水岸、港灣及老舊商業區、住宅區等適合高度發展地區，更進一步劃定為「高度再利用地區」，再予以提高容積獎勵，誘使民間提出具有開創性之再開發計畫經驗，爰明定大眾運輸之鐵路及捷運場站、水岸、港灣周邊適合高度開發之地區，或其他有配合重大發展建設需要辦理都市更新之地區，得由政府劃定或變更為策略性更新地區。另搭配修正條文第六十三條規定策略性更新地區內之都市更新事業計畫面積達一定規
--	--	--	---

			模以上者，得突破現行都市更新容積獎勵限制，對於促進都市更新事業，達成都市土地有計畫之再開發利用、復甦都市機能、改善居住環境、增進公共利益之目標，有莫大助益，爰新增本條規定。至於其他配合重大發展建設而需要辦理都市更新之認定，另於施行細則明定。
第九條 更新地區之劃定或變更及都市更新計畫之訂定或變更，未涉及都市計畫之擬定或變更者，<u>準用都市計畫法有關細部計畫規定程序辦理</u>；其涉及都市計畫主要計畫或細部計畫之擬定或變更者，依都市計畫法規定程序辦理，主要計畫或細部計畫得一	第九條 更新地區之劃定或變更及都市更新計畫之訂定或變更，未涉及都市計畫之擬定或變更者，<u>準用都市計畫法有關細部計畫規定程序辦理</u>；其涉及都市計畫主要計畫或細部計畫之擬定或變更者，依都市計畫法規定程序辦理，主要計畫或細部計畫得一	第八條 更新地區之劃定及都市更新計畫之擬定或變更，未涉及都市計畫之擬定或變更者，<u>送各級主管機關遴聘（派）學者、專家、熱心公益人士及相關機關代表審議通過後，公告實施之</u>；其涉及都市計畫主要計畫或細部計畫之擬定或變更者，依都市計畫	行政院說明： 一、條次變更。 二、修正第一項規定更新地區之劃定或變更及都市更新計畫之訂定或變更，未涉及都市計畫之擬定或變更者，應準用都市計畫法有關細部計畫程序辦理公開展覽、說明會、都市計畫委員會審

併辦理擬定或變更。 <u>全區採整建或維護方式處理，或依第七條規定劃定或變更之更新地區，其更新地區之劃定或變更及都市更新計畫之訂定或變更，得逕由各級主管機關公告實施之，免依前項規定辦理。</u> <u>第一項都市更新計畫應表明下列事項，作為擬訂都市更新事業計畫之指導：</u> <u>一、更新地區範圍。</u> <u>二、基本目標與策略。</u> <u>三、實質再發展。</u> <u>四、其他應表明事項。</u>	併辦理擬定或變更。 全區採整建或維護方式處理，或依第七條規定劃定或變更之更新地區，其更新地區之劃定或變更及都市更新計畫之訂定或變更，得逕由各級主管機關公告實施之，免依前項規定辦理。 第一項都市更新計畫應表明下列事項，作為擬訂都市更新事業計畫之指導： 一、更新地區範圍及其必要性。 二、與都市計畫之關係。 三、發展狀況、居民意願、原有社會、經濟關係與人文特色之調查及評估。 四、基本目標與策略。 五、公共設施興修或改善之規劃。	法規定程序辦理，主要計畫或細部計畫得一併辦理擬定或變更。 採整建或維護方式處理之更新地區，得逕由各級主管機關<u>劃定公告實施之，免依前項規定辦理審議。</u>	議及發布實施，強化資訊公開及增加民眾參與，俾符合程序正義。 三、更新地區如係採部分重建、部分整建或維護方式處理時，涉及民眾重建事宜，影響民眾權益甚鉅，仍應依第一項規定辦理更新地區之劃定或變更及都市更新計畫之訂定或變更。故為避免爭議，爰第二項規定全區辦理整建或維護者，始得逕由主管機關發布實施，爰酌作文字修正，以資明確。另依修正條文第七條因災害受損、避免重大災害發生，或經判定為危險建築物而應由政府迅行劃定或變更為更新地區者，其更新重建具急
--	--	--	---

	<u>六、住戶安置之對策。</u> <u>七、實質再發展。</u> <u>八、其他應表明事項。</u>	迫性，且涉及民眾生命財產安全，爰修正其更新地區之劃定或變更與都市更新計畫之訂定或變更，得由主管機關逕為公告實施，免依第一項規定程序辦理，以加速更新進程。 四、現行第五條後段有關都市更新計畫應表明之事項移至本條規範，爰新增第三項規定。又其中現行第四款有關表明劃定之更新單元或其劃定基準部分，考量尚非每一都市更新計畫訂定之初均可確定，如個案有訂定之必要，亦得納入本款於其他應表明事項中，以保持實務執行彈性，爰刪除之，現行第五款款次配合調整為
--	--	--

			第四款。 本報告說明： 為利實務運作，因都市更新計畫係作為擬訂都市更新事業計畫之指導，其表明項目應明確，爰於第三項規定，將更新地區範圍及其必要性、與都市計畫之關係、發展狀況、居民意願、原有社會、經濟關係與人文特色之調查及評估、公共設施興修或改善之規劃、住戶安置之對策等予以表明，以期周全。
第三章 政府主導 都市更新	(無修正意見)		行政院說明： 一、<u>章名新增</u>。 二、將涉及政府主導都市更新之規範，彙整於本章明定。
第十條 各級主管機關得成立都市更新推動小組，督導、推動都市更新政策及協調政府主導都市更新業務。	第十條 (刪除)		行政院說明： 一、<u>本條新增</u>。 二、為督導及推動都市更新政策、研訂都市更新目標及策略，以及重大政策之決定，並協調都市更新個案之推動，得由各級

			主管機關遴聘（派）學者、專家、熱心公益人士組成小組協助推動業務，爰新增本條之規定。都市更新推動政策及個案如有跨部會協調與爭議事宜，必要時，可陳報行政院協處之。 本報告說明： 依中央行政機關組織基準法第五條第三項規定，該法施行後，除該法及各機關組織法規外，不得以作用法或其他法規規定機關之組織。且基於憲法對地方自治之制度保障精神，中央法律不宜規範地方機關之組織。而依中央行政機關組織基準法第二十八條規定，任務編組之設，尚毋庸明文，故實無於作用法明定之必要。爰將本條規定刪除。
<u>第十一條</u> 經劃定或變更應實施更	（無修正意見）	第九條 經劃定應實施更新之地區	行政院說明： 一、條次變更。

新之地區，除本條例另有規定外，<u>直轄市、縣（市）主管機關得採下列方式之一，免擬具事業概要，並依第三十一條規定，實施都市更新事業：</u> <u>一、自行實施或經公開評選委託都市更新事業機構為實施者實施。</u> <u>二、同意其他機關（構）自行實施或經公開評選委託都市更新事業機構為實施者實施。</u> 依第七條第一項規定劃定或變更之更新地區，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後，依前項規定方式實施都市更新事業。 依第七條第二項或第八條規定由中央主管機關劃定或變更之		，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<u>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。</u> 依第七條第二項規定由上級主管機關逕為劃定應實施更新之地區，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。	二、政府主導之都市更新案免擬具事業概要，得逕依修正條文第三十一條規定擬訂都市更新事業計畫報核，爰修正第一項序文，並酌作文字修正，以資明確。 三、鑑於先進國家都市更新成功經驗，近年各級都市更新主管機關積極辦理都市更新，期藉以提高城市競爭力，帶動關聯性產業之發展。惟因都市更新主管機關人力及行政資源受限，難以全然由其主導辦理，加以更新地區內之公有土地管理機關（構），亦有提升其資產效益之責任，爰修正第一項分款規範政府主導之方式，並增訂政府機關（構
--	--	---	---

更新地區，其都市更新事業之實施，<u>中央</u>主管機關得準用前<u>二</u>項規定辦理。			)經主管機關同意後，除自行實施外，亦得經公開評選委託都市更新事業機構實施都市更新事業，以增加執行彈性。 四、現行第一項後段移列為修正條文第二項規定，並酌作文字修正。 五、現行第二項遞移為修正條文第三項，並配合修正條文第八條增訂策略性更新地區之規定，其都市更新事業之實施亦得由中央主管機關主導辦理，增加推動能量，並酌作文字修正。
第十二條 前條所定公開評選實施者，應由各級主管機關、其他機關(構)擔任主辦機關，公告徵求都市更新事業機構申請，並組成評選會依公平、公正、公	(無修正意見)		行政院說明： 一、<u>本條新增</u>。 二、現行公開評選程序依本條例施行細則第五條之一規定，得準用促進民間參與公共建設法之申請及審核

開原則審核；其公開評選之公告申請與審核程序、評選會之組織與評審及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。			程序規定，然都市更新案件與促參案件雖均具公益性、公共性，但因都市更新之實施方式態樣繁多，兩者開發性質未盡相同，現行準用促進民間參與公共建設法之規定，恐無法因應都市更新多樣化之實施方式，故於本條例另定公開評選之程序，以符合都市更新實際推動之需要，爰參考促進民間參與公共建設法第四章申請及審核程序之規定，增訂公開評選主辦機關、申請及審核原則，並授權中央主管機關訂定公告申請與審核程序、評選會之組織及評審程序及其他相關事項辦法。 三、都市更新事業之
---	--	--	---

			實施，攸關範圍內土地及合法建築物所有權人之權益，爰後續個案成立都市更新公開評選會時，應視個案需要，聘請所有權人代表擔任之，併予敘明。
第十三條 參與都市更新公開評選之申請人對於申請及審核程序，認有違反本條例及相關法令，致損害其權利或利益者，得於下列期限內，以書面向主辦機關提出異議： 一、對公告徵求都市更新事業機構申請文件規定提出異議者，為自公告之次日起至截止申請日之三分之二；其尾數不足一日者，以一日計。但不得少於十日。	(無修正意見)		行政院說明： 一、 <u>本條新增</u> 。 二、為明定參與都市更新公開評選之申請人對於申請及審核程序提出異議方式，爰參考政府採購法第七十五條、第七十六條、第七十八條及第八十條、促進民間參與公共建設法第四十七條，以及民間參與公共建設申請及審核程序爭議處理規則第二條規定增訂本條。 三、第一項規定參與都市更新公開評選程序之都

二、對申請及審核之過程、決定或結果提出異議者，為接獲主辦機關通知或公告之次日起三十日；其過程、決定或結果未經通知或公告者，為知悉或得知悉之次日起三十日。 主辦機關應自收受異議之次日起十五日內為適當之處理，並將處理結果以書面通知異議人。異議處理結果涉及變更或補充公告徵求都市更新事業機構申請文件者，應另行公告，並視需要延長公開評選之申請期限。 申請人對於異議處理結果不服，或主辦機關逾期不為處理者，得於收受異議處理結果或期限屆滿			市更新事業機構，對於申請及審核程序，認有違反本條例及相關法令，致損害其權利或利益者，得於一定期限向主辦機關提出異議。 四、第二項規定主辦機關處理異議之期限，並明定其處理結果涉及變更或補充公告徵求申請文件者之處理方式。 五、第三項規定申請人對於異議之處理結果不服，或主辦機關逾期不為處理者，得提出申訴。 六、第四項授權中央主管機關訂定異議及申訴處理規則。
--	--	--	--

次日起十五日內，以書面向主管機關提出申訴，同時繕具副本連同相關文件送主辦機關。 申請與審核程序之異議及申訴處理規則，由中央主管機關定之。			
第十四條 都市更新公開評選申請及審核程序之爭議申訴，依主辦機關屬中央或地方機關(構)，分別由中央或直轄市、縣(市)主管機關設都市更新公開評選申訴審議會(以下簡稱都更評選申訴會)處理。 都更評選申訴會由各級主管機關聘請具有法律或都市更新專門知識之人員擔任，並得由各級主管機關高級人員派兼之；其組成、人數、任期、酬勞、運作及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定	(無修正意見)		行政院說明： 一、<u>本條新增</u>。 二、為處理都市更新公開評選申請及審核程序之爭議申訴，爰參考政府採購法第七十六條及第八十六條規定增訂設立都市更新公開評選申訴審議會之規定。 三、第一項規定都市更新公開評選申請及審核程序之爭議申訴，由中央主管機關或直轄市、縣(市)主管機關所設之都市更新評選申訴審議會處理。 四、第二項規定關於

之。			都更評選申訴會聘請人員之原則，並授權中央主管機關訂定其組成、人數、任期、酬勞、運作及其他相關事項之辦法。
第十五條 申訴人誤向該管都更評選申訴會以外之機關申訴者，以該機關收受日，視為提起申訴之日。 前項收受申訴書之機關應於收受日之次日起三日內，將申訴書移送於該管都更評選申訴會，並通知申訴人。 都更評選申訴會應於收受申訴書之次日起二個月內完成審議，並將判斷以書面通知申訴人及主辦機關；必要時，得延長一個月。	(無修正意見)		行政院說明： 一、<u>本條新增</u>。 二、為明確提起申訴之日及規範完成審議時程，爰參考政府採購法第七十六條及第七十八條規定增訂本條。 三、第一項規定申訴人誤向該管都更評選申訴會以外之機關申訴者，其提起申訴日期之認定。 四、第二項規定收受申訴書之機關應將申訴書移送於該管都更評選申訴會及通知申訴人之期限。 五、第三項規定都更評選申訴會之審議期限。
第十六條 申訴逾	(無修正意見)		行政院說明：

法定期間或不合法定程序者，不予受理。但其情形得予補正者，應定期間命其補正；屆期不補正者，不予受理。 申 訴 提 出後，申請人得於審議判斷送達前撤回之。申訴經撤回後，不得再提出同一之申訴。			一、<u>本條新增</u>。 二、為規範申訴不予受理、補正及撤回之規定，爰參考政府採購法第七十九條及第八十一條規定增訂本條。 三、第一項規定申訴不予受理及得予補正之情形。 四、第二項規定申訴提出後得撤回；經撤回後，不得再提出同一申訴。
第十七條 申訴以書面審議為原則。 都更評選申訴會得依職權或申請，通知申訴人、主辦機關到指定場所陳述意見。 都更評選申訴會於審議時，得囑託具專門知識經驗之機關、學校、團體或人員鑑定，並得通知相關人士說明或請主辦機關、申訴人提供相關文件、資料。 都更評選申	(無修正意見)		行政院說明： 一、<u>本條新增</u>。 二、為規範申訴審議方式、陳述意見、鑑定及費用，爰參考政府採購法第八十條規定增訂本條。 三、第一項規定公開評選之申訴以書面審議為原則。 四、第二項及第三項規定都更評選申訴會得依職權或申請，通知申訴人、主辦機關到指定場所

訴會辦理審議，得先行向申訴人收取審議費、鑑定費及其他必要之費用；其收費標準及繳納方式，由中央主管機關定之。			陳述意見；並得囑託鑑定，以及通知相關人士說明或請主辦機關、申訴人提供相關文件、資料。 五、第四項規定都更評選申訴會得先行向申訴人收取審議費、鑑定費及其他必要之費用；並授權中央主管機關訂定收費標準及繳納方式等規定。
第十八條 申請人提出異議或申訴，主辦機關認其異議或申訴有理由者，應自行撤銷、變更原處理結果或暫停公開評選程序之進行。但為應緊急情況或公共利益之必要者，不在此限。 依申請人之申訴，而為前項之處理者，主辦機關應將其結果即時通知該管都更評選申訴會。	（無修正意見）		行政院說明： 一、<u>本條新增</u>。 二、為規範異議或申訴之事由具有正當性時之處置，爰參考政府採購法第八十四條規定增訂本條。 三、第一項規定公開評選主辦機關自行審查認異議或申訴之事由具有正當性時，除有應緊急情況或公共利益之必要之情

			形外，應自行撤銷、變更原處理結果，或暫停公開評選程序之進行。 四、第二項規定主辦機關係依申訴人之申訴而為自我審查者，應將處理結果即時通知該管都更評選申訴會。
第十九條 申訴審議判斷，視同訴願決定。 審議判斷指明原公開評選程序違反法令者，主辦機關應另為適法之處置，申訴人得向主辦機關請求償付其申請、異議及申訴所支出之必要費用。	(無修正意見)		行政院說明： 一、<u>本條新增</u>。 二、為定明申訴審議判斷及其效力，爰參考政府採購法第八十三條及第八十五條規定增訂本條。 三、第一項規定都更評選申訴會之審議判斷，視同訴願決定。 四、第二項規定審議判斷指明原公開評選程序違反法令者，主辦機關應為之處置，以及申訴人得向主辦機關請求償付費用。
第二十條 都市更	(無修正意見)		行政院說明：

新事業依第十一條規定由主管機關或經同意之其他機關(構)自行實施者，得公開徵求提供資金並協助實施都市更新事業，其公開徵求之公告申請、審核、異議、申訴程序及審議判斷，準用第十二條至前條規定。			一、<u>本條新增</u>。 二、主管機關或經同意之其他機關(構)自行實施都市更新事業時，考量政府能量有限，擬引進民間活力及資金協助實施時，其公開徵求程序，本條例無相關規範，須另循適法途徑辦理，常造成實務執行困難與爭議，故為利招商作業，爰新增規定得準用公開評選實施者之程序，增加政府機關(構)彈性運用空間，以符實務所需。
第四章 都市更新事業之實施	(無修正意見)	第三章 都市更新事業之實施	行政院說明： 配合新增第三章政府主導都市更新，章次遞移。
第二十一條 經劃定或變更應實施更新之地區，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	(無修正意見)	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	行政院說明： 一、條次變更。 二、參照司法院釋字第七百零九號解釋文精神，有關主管機關核准都市更新

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）主管機關依<u>第二十八條</u>規定審議核准，自行組織都市更新會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；變更時，亦同。 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<u>二分之一</u>，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過<u>二分之一</u>之同意；其同意比率已達<u>第三十六條</u>規定者，得免擬具事業概要，並依<u>第二十六條</u>及<u>第三十一條</u>規定，逕行擬訂都市更新事業計畫辦理。		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，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。 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<u>第二十二條</u>規定者，得免擬具<u>都市更新事業概要</u>，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。	事業概要之程序，應適當規定提出申請時應具備之同意比率、設置適當組織以審議都市更新事業概要，且確保利害關係人知悉相關資訊及適時陳述意見之機會，以符合憲法要求之正當行政程序，爰修正本條。 三、因事業概要涉及更新單元及實施方式之確認，影響土地及合法建築物所有權人之權益，為維護民眾權益，規定主管機關核准事業概要前，應經主管機關之適當組織審議，爰修正第一項規定事業概要應由主管機關依修正條文<u>第二十八條</u>規定審議核准，並將更新團體修正為都市
--	--	---	---

<u>任何人民或團體得於第一項審議前，以書面載明姓名或名稱及地址，向直轄市、縣（市）主管機關提出意見，由直轄市、縣（市）主管機關參考審議。</u> <u>依第一項規定核准之事業概要，直轄市、縣（市）主管機關應即公告三十日，並通知更新單元內土地、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。</u>			更新會。另新增事業概要如有變更時，亦應依同項前段規定，舉行公聽會，連同公聽會紀錄申請主管機關審議核准等程序辦理，俾資明確。 四、為增加事業概要之代表性及可行性，適度提高申請核准事業概要時之同意門檻至二分之一，另配合相關條文條次變更，修正所引條次，並酌作文字修正，爰修正現行第二項規定。 五、為強化民眾參與，增訂第三項規定，任何人民或團體得於審議前，以書面提出意見，供地方主管機關審議參考，給予民眾陳述意見之機會。 六、為強化資訊公開，增訂第四項
--	--	--	--

			規定事業概要經核准後，直轄市、縣（市）主管機關除應公告外，並應通知其範圍內之所有相關權利人。
<u>第二十二條</u> 未經劃定或變更應實施更新之地區，有<u>第六條第一款至第三款或第六款情形之一者</u>，土地及合法建築物所有權人得<u>按</u>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，申請實施都市更新事業。 <u>前項更新單元劃定基準於本條例中華民國○年○月○日修正之條文施行後訂定或修正者，應經該管政府都市計畫委員會審議通過後發布實施之。</u>	（無修正意見）	<u>第十一條</u> 未經劃定應實施更新之地區，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</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<u>該地區之</u>都市更新事業。	行政院說明： 一、條次變更。 二、現行條文修正為未經政府劃定或變更為應實施更新之地區，如符合本條例第六條第一款至第三款或第六款所定優先劃定或變更更新地區之原則者，得由所有權人擬具事業概要，申請實施都市更新事業，爰酌作文字修正，列為第一項。 三、都市更新事業係屬都市計畫實施之一環，作為實施都市更新事業基礎之更新單元，其劃定基準自應遵循都市計畫之

			指導，爰增訂第二項，規範第一項之更新單元劃定基準應經該管政府都市計畫委員會審議通過，並增訂緩衝期間。
第二十三條 申請實施都市更新事業之人數與土地及建築物所有權比率之計算，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。	（無修正意見）	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。	行政院說明： 一、條次變更。 二、序文酌作文字修正。 三、第一款至第四款未修正。 四、祭祀公業條例業於九十六年十二月十二日制定公布並自九十七年七月一日施行，已建置相關機制處理其土地或建築物，不宜過度限制其表達參與更新之意願，惟對於未完成申報並經鄉（鎮、市）公所核發派下全員證明書者，由於派下員（土地權利人）無法確定，難以徵詢其意願，爰修正第五款規

五、<u>未完成申報並核發派下全員證明書之祭祀公業土地或建築物。</u> 六、<u>未完成申報並驗印現會員或信徒名冊、系統表及土地清冊之神明會土地或建築物。</u>		五、祭祀公業土地。<u>但超過三分之一派下員反對參加都市更新時，應予計算。</u>	定未完成申報並核發派下全員證明書之祭祀公業土地或建築物，不納入同意比率計算。 五、神明會如未依地籍清理條例完成申報並經直轄市或縣（市）主管機關驗印現會員或信徒名冊、系統表及土地清冊，其會員或信徒無法確定，難以徵詢其意願，爰增訂第六款規定未完成申報並驗印現會員或信徒名冊、系統表及土地清冊之神明會土地或建築物，不納入同意比率計算。
<u>第二十四條</u> 都市更新事業得以信託方式實施之。其依<u>第二十一條</u>第二項或<u>第三十六條</u>第一項規定計算所有權人人數比率，以委託人人數計算。	（無修正意見）	<u>第十三條</u> 都市更新事業得以信託方式實施之。其依第十條第二項或第二十二條第一項規定計算所有權人人數比例，以委託人人數計算。	行政院說明： 條次變更，並配合相關條文條次、項次變更，修正所引條次，另酌作文字修正。

<u>第二十五條</u> 都市更新事業機構以依公司法設立之股份有限公司為限。但都市更新事業係以整建或維護方式處理者，不在此限。	<u>第二十五條</u> 都市更新事業以重建方式實施時，都市更新事業機構以依公司法設立之股份有限公司為限。	第十四條 都市更新事業機構以依公司法設立之股份有限公司為限。但都市更新事業係以整建或維護方式處理者，不在此限。	行政院說明： 條次變更，內容未修正。 本報告說明： 為期法律表達簡潔，爰逕予明定都市更新事業以重建方式實施時，都市更新事業機構以股份有限公司為限，並刪除現行條文但書規定。
<u>第二十六條</u> 逾七人之土地及合法建築物所有權人依<u>第二十一條</u>及<u>第二十二條</u>規定自行實施都市更新事業時，應組織<u>都市更新會</u>，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： 一、<u>都市更新會</u>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。	<u>第二十六條</u> 土地及合法建築物所有權人<u>成立都市更新會</u>依第二十一條及第二十二條規定自行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： 一、都市更新會之名稱及辦公地點。 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	第十五條 逾七人之土地及合法建築物所有權人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： 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	行政院說明： 一、條次變更。 二、將第一項及第二項之更新團體名稱修正為都市更新會，另修正所引條文條次。 本報告說明： 配合第三條增訂第六款規定，爰修正第一項及第二項有關都市更新會之規定。

五、有關費用分擔、公告及通知方式等事項。 六、其他必要事項。 前項都市更新會應為法人；其設立、管理及解散辦法，由中央主管機關定之。	、公告及通知方式等事項。 六、其他必要事項。 前項都市更新會之設立、管理及解散辦法，由中央主管機關定之。	方式等事項。 六、其他必要事項。 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。	
第二十七條 都市更新會得依民法委任具有都市更新專門知識、經驗及資金調度能力之機構，統籌辦理都市更新業務。	第二十七條 都市更新會得依民法委任具有都市更新專門知識、經驗及資金調度能力之機構，統籌辦理都市更新業務。 <u>前項受委任機構之應具備條件，由中央主管機關定之。</u> <u>非由都市更新會實施之都市更新事業，得經更新單元內土地及合法建築物所有權人數二分之一以上參與，組成都市更新促進會，協助所有權人與實施者進行溝通協調，維護其權益。</u>		行政院說明： 一、<u>本條新增。</u> 二、都市更新會由更新單元內土地及合法建築物所有權人自行組織，享受及負擔更新事業之權利與義務。惟都市更新會之組成欠缺專業技術及資金來源，易影響都市更新事業之有效推動，爰參酌日本都市更新業務代行者作法，增訂都市更新會得依民法規定委任依法成立之機構，統籌辦理都市更新事業之行政、協調、調查規

			劃設計、工程監 造、施工及剩餘 資產處分等事 務。 本報告說明： 一、本條所定都市更 新會得依民法 規定委任依法 成立之機構，統 籌辦理都市更 新事業業務之 規定，惟該等受 委任機構應具 有何種條件，未 見明文。為保障 都市更新會權 益，並促使提昇 都市更新事業 推動之品質，爰 增訂第二項規 定，受都市更新 會委任之機構 應由中央主管 機關明定其資 格條件。 二、若都市更新事業 非由都市更新 會實施時，因都 市更新計畫經 主管機關核定 後，所有權人對 於實施者缺乏 監督管道，制度 上亦無組織以
--	--	--	--

			集體力量與實施者進行溝通。爰增訂第三項規定，非由都市更新會實施之都市更新事業，得組成都市更新促進會。
<u>第二十八條</u> 各級主管機關為審議<u>事業概要</u>、都市更新事業計畫、權利變換計畫及處理有關爭議，應分別遴聘（派）學者、專家、熱心公益人士及相關機關（構）代表，以合議制及公開方式辦理之；必要時，並得委託專業團體或機構協助作技術性之諮商。	<u>第二十八條</u> 各級主管機關為審議事業概要、都市更新事業計畫、權利變換計畫及處理有關爭議，應分別遴聘（派）學者、專家、<u>社會公正人士</u>及相關機關（構）代表，以合議制及公開方式辦理之，<u>其中學者、專家、社會公正人士比例不得少於二分之一，且任一性別比例不得少於三分之一</u>；必要時，並得委託專業團體或機構協助作技術性之諮商。 <u>各級主管機關依前項規定辦理審議及處理有關爭議時，與案情有關之人民或團體代表得列席陳</u>	<u>第十六條</u> 各級主管機關為審議都市更新事業計畫、權利變換計畫及處理有關爭議，應分別遴聘（派）學者、專家、熱心公益人士及相關機關代表，以合議制及公開方式辦理之；必要時，並得委託專業團體或機構協助作技術性之諮商。	行政院說明： 一、條次變更。 二、配合修正條文第二十一條第一項，增列事業概要亦為主管機關應以合議制及公開方式審議之範圍，並酌作文字修正。 本報告說明： 一、本條以「熱心公益」為合議組織成員之挑選標準，難以彰顯其組織公正執行職務之特性，第一項爰修正為遴聘社會公正人士為之。並明定學者、專家、社會公正人士比例，不得少於二分之一。另配合性別主流化政策，亦規定任

	<u>述意見。</u>		一性別比例，不得少於三分之一。 二、為確保利害關係人適時陳述意見之機會，擴大民眾參與，爰增訂第二項規定。
<u>第二十九條</u> 各級主管機關應置專業人員辦理都市更新業務，<u>並得設專責法人或機構，經主管機關委託或同意，協助推動都市更新業務或實施都市更新事業。</u>	第二十九條 各級主管機關應置專業人員辦理都市更新業務。	第十七條 各級主管機關應設專業人員辦理都市更新業務。 <u>直轄市、縣(市)主管機關</u>為實施都市更新事業得設置專責機構。	行政院說明： 一、條次變更。 二、修正各級主管機關得視實際需要設專責法人或機構協助推動都市更新業務或實施都市更新事業，增加政府辦理都市更新之能量，爰將第一項及第二項合併為本條文。至於專責法人或機構之組織樣態，則由主管機關視需求設立。 本報告說明： 修正理由同第十條規定。
<u>第三十條</u> 各級主管機關為<u>推動都市更新相關業務或實施都市更新事業</u>，得設置都市	(無修正意見)	第十八條 各級主管機關為推動都市更新事業，得設置都市更新基金。 <u>以整建或維</u>	行政院說明： 一、條次變更。 二、有關由主管機關主導實施都市更新事業、補

更新基金。		<u>護方式實施都市更新之規劃設計及實施經費，或組織更新團體以重建方式實施都市更新事業之規劃設計費，得以前項基金酌予補助之；其申請要件、補助額度及辦理程序等事項之辦法或自治法規，由各級主管機關定之。</u>	助整建與維護或自主更新、因實施都市更新事業而興修之重要公共設施、興建更新地區範圍外必要之關聯性公共設施、公共設施用地檢討或都市危險及老舊建築物加速重建相關補助等項目，均為全方位推動都市更新政策之重要策略，於都市更新基金財務許可下，以都市更新基金支應，才能有效推動，故為因應政府實際推動都市更新需要，擴大整體都市再發展效益，爰修正第一項，列為本條文，規定主管機關為推動都市更新相關業務或實施都市更新事業，得設置都市更新基金辦理。
--------------	--	--	--

			三、為賦予各級主管機關得視都市發展、財政狀況、推動政策方向等因素因地制宜、彈性運用都市更新基金，爰刪除現行第二項，由各級主管機關依預算法或自治法規另定收支保管相關規定。
第三十一條 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 <u>中央主管機關</u> 依第七條第二項或第八條規定劃定或變更之更新地區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	第三十一條 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；其屬中央主管機關依第七條第二項或第八條規定劃定或變更之更新地區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	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、囑託限制登記機關及預告登記請求權人；變更時，亦同。擬訂或變更	行政院說明： 一、條次變更。 二、配合中央主管機關得依修正條文第八條劃定或變更策略性更新地區，及修正條文第七條第二項規定辦理之都市更新事業，爰修正第一項規定，增訂該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之規定，並酌作文字修正。 三、第二項至第四項未修正，第五項

告登記請求權人；變更時，亦同。 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。 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	告登記請求權人；變更時，亦同。 <u>前項都市更新事業計畫核定發布實施之同時，更新單元內其他已核准之事業概要，應檢討其更新單元；其剩餘更新單元已無法達成更新目的者，該管主管機關得公告廢止其核准，並刊登政府公報。</u> 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。 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。	都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。 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	酌作文字修正。 四、考量事業概要係屬都市更新事業之發起階段，同意比率僅為二分之一，於事業概要核准後之整合階段，仍須配合所有權人及相關單位意見，據以擬訂都市更新事業計畫。因事業概要及都市更新事業計畫均須經主管機關審議通過，於都市更新事業計畫內敘明與事業概要不同之處，供審議參考即可，爰增訂第六項，規定免再辦理事業概要之變更，以縮短行政作業程序。 本報告說明： 一、因都市更新之更新單元內除已核准之都市更新事業計畫外，可能亦有他件事業概要申
---	--	---	---

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。 依第七條規定劃定或變更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。 <u>都市更新事業計畫擬訂或變更後，與事業概要內容不同者，免再辦理事業概要之變更。</u>	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。 依第七條規定劃定或變更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	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。	請並經核准，若其中有進度較快，而依第一項規定審議通過後核定發布實施，為杜爭議，其他件已核准之事業概要則應配合就其範圍進行檢討，爰增訂第二項規定。 二、原第二項至第六項往後遞移。
---	--	---	--

	三項規定之限制。 都市更新事業計畫擬訂或變更後，與事業概要內容不同者，免再辦理事業概要之變更。		
第三十二條 各級主管機關依前條規定核定發布實施都市更新事業計畫前，除有下列情形之一者外，應舉行聽證；各級主管機關應斟酌聽證紀錄，並說明採納或不採納之理由作成核定： 一、於計畫核定前已無爭議。 二、依第四條第二款或第三款以整建或維護方式處理，經更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意。 三、符合第三十三條第二款或第三款之情形。 四、依第四十一條	（無修正意見）		行政院說明： 一、<u>本條新增</u>。 二、參照司法院釋字第七百零九號解釋文精神，增訂主管機關於核定發布實施都市更新事業計畫前，除於核定前已無任何異議可以形成爭點進行論辯，或業經全體所有權人同意以整建、維護、協議合建或其他方式辦理者等，已無聽證之實益者而得免辦外，應依行政程序法有關聽證之規定舉行聽證，使利害關係人得到場以言詞為意見之陳述後，由主管機關斟酌全部

第一項但書後段以協議合建或其他方式實施，經更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意。 不服依前項經聽證作成之行政處分者，其行政救濟程序，免除訴願及其先行程序。			聽證之結果作成行政處分，爰增訂第一項規定。 三、依行政程序法第一百零九條規定，依聽證作成之行政處分，免除訴願及其先行程序，爰於第二項規定之。
第三十三條 都市更新事業計畫之變更，得採下列簡化作業程序辦理： 一、<u>有下列情形之一而辦理變更者，免依第三十一條規定辦理公聽會及公開展覽：</u> (一)依第四條第二款或第三款以<u>整建或維護方式處理</u>，經更新單元內全體私有土地及私有	(無修正意見)	第十九條之一 都市更新事業計畫之變更，得採下列簡化作業程序辦理： 一、有下列情形之一而辦理變更者，得<u>逕由各級主管機關核定發布實施之</u>，免依前條規定舉辦公開展覽、公聽會及審議： (一)第二十一條第二款所定事項之變更，於依	行政院說明： 一、條次變更。 二、新增第一款各目，規定都市更新事業計畫之變更，得按不同處理方式及取得同意之情形，採簡化作業程序辦理，以加速行政流程。 三、現行第一款及第二款分別遞移至修正條文第二款及第三款，並配合相關條文條次及項次之變更，修正所引條次及項次，並酌作文字修

<u>合法建築物所有權人同意。</u> <u>(二)依第四十一條第一項本文以權利變換方式實施，無第五十八條之情形，且經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。</u> <u>(三)依第四十一條第一項但書後段以協議合建或其他方式實施，經更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意。</u> 二、有下列情形之一而辦理變更者，免依第三十一條規定舉辦公聽		第二十二條規定徵求同意，並經原實施者與新實施者辦理公證。 (二)第二十一條第十一款所定事項之變更，經全體土地及合法建築物所有權人同意。 二、第二十一條第七款至第十款所定事項之變更，經各級主管機關認定不影響原核定之都市更新事業計畫者，免舉辦公開展覽、公聽會及依第二十二條規定徵求同意。	正。 四、考量都市更新事業計畫有關拆遷安置計畫、財務計畫、實施進度、權利變換之分配及選配原則、實施風險控管方案、維護管理及保固事項等事項之變更，雖涉及全體土地及合法建築物所有權人之權益，惟如已取得全體同意者，應無舉辦公聽會、公開展覽及審議之實益，爰修正現行第一款第二目，納入得採簡化程序之適用範圍，以縮短辦理時程。惟如拆遷安置計畫之變更，涉有減損非所有權人之其他受拆遷安置戶之權益者，仍應依修正條文第三十一條規定程序辦理。 五、修正條文第三十
---	--	--	--

會、公開展覽及審議： (一)<u>第三十五條第一項第二款實施者之變更</u>，於依<u>第三十六條</u>規定徵求同意，並經原實施者與新實施者辦理公證。 (二)<u>第三十五條第一項第十一款至第十四款、第十七款至第十九款</u>所定事項之變更，經<u>更新單元內全體土地及合法建築物所有權人</u>同意。但<u>第十二款之變更</u>以<u>不減損其他受拆遷安置戶之權益</u>為限。			五條第二項規定都市更新事業計畫應敘明實施者為都市更新事業機構之資本額、負責人、營業項目及實績之立意，主要在揭露報核當時實施者之資格條件，報核之都市更新事業計畫既已徵求所有權人多數同意並經主管機關核定，即確認實施者已取得都市更新案實施之地位，後續除非計畫之變動對於所有權人實質權益有減損時，才有重新取得同意之必要。考量都市更新實施過程冗長，所應揭露之項目難免發生變動，爰修正第三款增訂修正條文第三十五條第二項敘明事項之變更，得採簡化
---	--	--	--

<u>三、第三十五條第一項第七款至第十款所定事項之變更，經各級主管機關認定不影響原核定之都市更新事業計畫者，或第三十五條第二項應敘明事項之變更，免依第三十一條規定舉辦公聽會、公開展覽及依第三十六條規定徵求同意。</u>			程序，免舉辦公聽會、公開展覽及徵求同意，以利實務執行。
<u>第三十四條</u> 都市更新事業計畫之擬訂或變更，涉及都市計畫之主要計畫變更者，應於依法變更主要計畫後，依<u>第三十一條</u>規定辦理；其僅涉及主要計畫局部性之修正，不違背其原規劃意旨者，或僅涉及細部計畫之擬定、變更者，都市更新事業計畫得先行依第	（無修正意見）	<u>第二十條</u> 都市更新事業計畫之擬定或變更，涉及都市計畫之主要計畫變更者，應於依法變更主要計畫後，依<u>第十九條</u>規定辦理；其僅涉及主要計畫局部性之修正，不違背其原規劃意旨者，或僅涉及細部計畫之擬定、變更者，都市更新事業計畫得先行依第十	行政院說明： 條次變更，並配合相關條文條次變更，修正所引條次，另酌作文字修正。

<u>三十一</u>條規定程序發布實施，據以推動更新工作，相關都市計畫再配合辦理擬定或變更。		九條規定程序發布實施，據以推動更新工作，相關都市計畫再配合辦理擬定或變更。	
第三十五條 都市更新事業計畫應視其實際情形，表明下列事項： 一、計畫地區範圍。 二、實施者。 三、現況分析。 四、計畫目標。 五、細部計畫及其圖說。 六、處理方式及其區段劃分。 七、區內公共設施興修或改善計畫，含配置之設計圖說。 八、整建或維護區段內建築物改建、修建、維護或充實設備之標準及設計圖說。 九、重建區段之土地使用計畫，含建築物配置及設計圖說。	第三十五條 都市更新事業計畫應視其實際情形，表明下列事項： 一、計畫地區範圍，<u>含更新單元劃定之依據與理由，其劃定對社區整體發展之公益性及必要性。</u> 二、實施者。 三、現況分析，<u>含更新單元內土地及建築物，以及周邊地區。</u> 四、計畫目標，<u>含與都市計畫之關係。</u> 五、細部計畫及其圖說。 六、處理方式及其區段劃分。 七、區內公共設施興修或改善計畫，含配置	第二十一條 都市更新事業計畫應視其實際情形，表明下列事項： 一、計畫地區範圍。 二、實施者。 三、現況分析。 四、計畫目標。 五、細部計畫及其圖說。 六、處理方式及其區段劃分。 七、區內公共設施興修或改善計畫，含配置之設計圖說。 八、整建或維護區段內建築物改建、修建、維護或充實設備之標準及設計圖說。 九、重建區段之土地使用計畫，含建築物配置及設計圖說。	行政院說明： 一、條次變更。 二、現行條文列為第一項並配合實務執行之需要，增訂第十七款及第十九款，規定權利變換之分配及選配原則，以及維護管理及保固事項，亦屬都市更新事業計畫應表明之事項。另增訂第十八款，規定實施者應於計畫書中先行提出都市更新案無法順利推動時之因應措施及後續處理方案，落實風險控管，並由審議會審核其可行性後據以辦理，以降低實施風險。 三、現行第十七款及

十、都市設計或景觀計畫。 十一、實施方式及有關費用分擔。 十二、拆遷安置計畫。 十三、財務計畫。 十四、實施進度。 十五、效益評估。 十六、申請獎勵項目及額度。 十七、<u>權利變換之分配及選配原則。其原所有權人分配之比率可確定者，其分配比率。</u> 十八、<u>實施風險控管方案。</u> 十九、<u>維護管理及保固事項。</u> 二十、<u>相關單位配合辦理事項。</u> 二十一、<u>其他應加表明之事項。</u> <u>實施者為都市更新事業機構之資本總額或實收資本額、負責</u>	之設計圖說。 八、整建或維護區段內建築物改建、修建、維護或充實設備之標準及設計圖說。 九、重建區段之土地使用計畫，含建築物配置及設計圖說。 十、都市設計或景觀計畫。 十一、實施方式及有關費用分擔。 十二、拆遷安置計畫。 十三、財務計畫。 十四、實施進度。 十五、效益評估。 十六、申請獎勵項目及額度。 十七、權利變換之分配及選配原則。其原所有權人分配之比率可確定者，其分配比率。 十八、實施風險控管方案。	十、都市設計或景觀計畫。 十一、實施方式及有關費用分擔。 十二、拆遷安置計畫。 十三、財務計畫。 十四、實施進度。 十五、效益評估。 十六、申請獎勵項目及額度。 十七、相關單位配合辦理事項。 十八、其他應加表明之事項。	第十八款款次配合遞移。 四、新增第二項，規定都市更新事業機構之資本總額或實收資本額、負責人、營業項目及業績等應於都市更新事業計畫充分揭露，作為所有權人判斷參考。 五、參考預售屋買賣履約保證機制，新增第三項規定都市更新事業計畫以重建方式處理時，應依所列之實施風險控管方案，擇一辦理。 本報告說明： 實施都市更新事業，應擬具具體都市更新事業計畫，據以執行。檢視本條第一項所定都市更新事業計畫應視其實際情形表明事項，第一款所定「計畫地區範圍」，有關更新單元劃定之依據與理由仍宜予以表明，而其公
--	--	--	---

<u>人、營業項目及實績等，應於前項第二款敘明之。</u> <u>都市更新事業計畫以重建方式處理者，第一項第十八款實施風險控管方案依下列方式之一辦理：</u> <u>一、不動產開發信託。</u> <u>二、資金信託。</u> <u>三、續建機制。</u> <u>四、同業連帶擔保。</u> <u>五、職業團體保證機制。</u> <u>六、其他經主管機關同意或審議通過之方式。</u>	十九、維護管理及保固事項。 二十、相關單位配合辦理事項。 二十一、其他應加表明之事項。 實施者為都市更新事業機構之資本總額或實收資本額、負責人、營業項目及實績等，應於前項第二款敘明之。 都市更新事業計畫以重建方式處理者，第一項第十八款實施風險控管方案依下列方式之一辦理： 一、不動產開發信託。 二、資金信託。 三、續建機制。 四、同業連帶擔保。 五、職業團體保證機制。 六、其他經主管機關同意或審議通過之方式。		益性及必要性為何，亦應敘明，始符合都市更新之目的。第三款所定「現況分析」，應包含更新單元內土地及建築物，以及周邊地區等內外現況，方可瞭解都市更新計畫之實際情形。另第四款所定「計畫目標」，因都市更新事業計畫應依循都市計畫規定辦理，故於計畫目標內，亦應表明其與都市計畫之關係。爰修正第一項第一款、第三款及第四款規定。
第三十六條 實施	(無修正意見)	第二十二條 實施	行政院說明：

者擬訂或變更都市更新事業計畫報核時，應經<u>一定比率之私有土地與私有合法建築物所有權人數及所有權面積之同意</u>；其同意比率依下列規定計算。但私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過<u>十分之九</u>同意者，其所有權人數不予計算： 一、依第十一條規定經公開評選委託都市更新事業機構辦理者：應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過<u>二分之一</u>，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過<u>二分之一之同意</u>。但公有土地面積超過		者擬定或變更都市更新事業計畫報核時，<u>其屬</u>依第十條規定申請獲准實施都市更新事業者，<u>除</u>依第七條劃定之<u>都市更新地區</u>，應經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<u>二分之一</u>，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過<u>二分之一之同意</u>外，應經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<u>五分之三</u>，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過<u>三分之二之同意</u>；<u>其屬</u>依第十一條規定申請獲准實施都市更新事業者，應經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<u>三</u>	一、條次變更。 二、依修正條文第十一條經公開評選委託都市更新事業機構為實施者實施之都市更新案，免徵求同意，限制民眾行使同意之權益，後續由民間都市更新事業機構強制實施之正當性易遭質疑，恐有違憲疑義。考量實際實施情形、一般社會觀念與推動需要等因素，爰新增第一項第一款規定主管機關或其他機關（構）透過公開評選程序委託都市更新事業機構為實施者實施之都市更新案，亦須徵求私有土地及私有合法建築物所有權人過半之同意。惟如公有土地面積超過更新單元面積二
--	--	--	---

<u>更新單元面積二分之一者，免取得私有土地及私有合法建築物之同意。</u> <u>二、依第二十一條規定辦理者：</u> <u>(一)依第七條規定劃定或變更之更新地區，應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過二分之一，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意。</u> <u>(二)其餘更新地區，應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人</u>		土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過四分之三之同意。但其私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過五分之四同意者，其所有權人數不予計算。 前項人數與土地及建築物所有權比例之計算，準用第十二條之規定。 各級主管機關對第一項同意比例之審核，除有民法第八十八條、第八十九條、第九十二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	分之一者，免再徵求私有部分之同意，以避免都市更新案被少部分私人主導實施之疑慮。 三、為避免實施者一旦取得達法定門檻之同意後，即停止徵詢所有權人意見，致後續審議時產生諸多爭議，影響利害關係人之權益，及考量更新執行之主體性、可行性與急迫性後，除依修正條文第七條劃定或變更之更新地區之同意比率仍維持現行二分之一之規定外，其餘地區之同意比率，以及面積達一定比率以上，則所有權人數免計之情形均適度提高，爰修正現行第一項，並列為第二款及第三款規定，以利後續都
--	--	--	---

均超過<u>四分之三</u>，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過<u>四分之三</u>之同意。 <u>三、依第二十二條規定辦理者</u>：應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過<u>五分之四</u>，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過<u>五分之四</u>之同意。 前項人數與土地及建築物所有權比率之計算，準用<u>第二十三條</u>之規定。 <u>都市更新事業以二種以上方式處理時</u>，<u>第一項人數與面積比</u>		在此限。	市更新之推動。 四、第二項配合相關條文條次變更，修正所引條次，另酌作文字修正。 五、增訂第三項，規定同一更新單元採不同方式處理都市更新事業者，其同意比率之計算方式。 六、現行第三項遞移為修正條文第四項。考量現行第三項但書有關權利義務相同之規定，未盡明確，實務上難以認定，執行上屢有爭議，爰修正所有權人對於主管機關公開展覽之計畫所載之權利價值比率或分配比率有低於出具同意書當時獲知之情形時，所有權人始有於公開展覽期滿前撤銷同意書之權利，以兼
---	--	-------------	---

<u>率，應分別計算之。第二十一條第二項同意比率之計算，亦同。</u> 各級主管機關對第一項同意比率之審核，除有民法第八十八條、第八十九條、第九十二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。<u>所有權人對於公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。</u>			顧民眾權益之保障及都市更新事業計畫之安定性。
<u>第三十七條</u> 依第七條<u>規定劃定或變更之都市更新地區</u>或依第四條第二款、第三款<u>方式處理者，其共有土地或同一建築基地上有數幢或數棟建築物，其中部分建築物辦理重建、整建或維護</u>	(無修正意見)	第二十二條之一依第七條劃定之都市更新地區，<u>於實施都市更新事業時，其同一建築基地上有數幢或數棟建築物，其中部分建築物毀損而辦理重建、整建或維護時，得在不變更其他幢或棟</u>	行政院說明： 一、條次變更。 二、考量共有土地上或同一建築基地上有數棟(或幢)建築物，其基地產權未辦理分割時，部分建築物申辦重建、整建或維護時，取得其他棟

時，得在不變更其他幢或棟建築物區分所有權人之區分所有權及其基地所有權應有部分之情形下，以<u>辦理重建、整建或維護之</u>各該幢或棟建築物所有權人人數、所有權及其基地所有權應有部分為計算基礎，分別計算其同意之比率。		建築物區分所有權人之區分所有權及其基地所有權應有部分之情形下，以各該幢或棟<u>受損</u>建築物所有權人<u>之</u>人數、所有權及其基地所有權應有部分為計算基礎，分別計算其同意之比例。	(或幢)之所有權人同意有其困難且無實益，造成更新無法順利推動，爰放寬得分別計算同意比率之適用範圍，除迅行劃定或變更之更新地區外，新增都市更新以整建及維護方式處理者，亦得適用，俾有效解決實務執行困難，並酌作文字修正。
第三十八條 依第二十一條第二項或第三十六條第一項規定計算之同意比率，除有因繼承、強制執行、徵收或法院之判決於登記前取得所有權之情形，於申請或報核時能提出證明文件者，得以該證明文件記載者為準外，應以土地登記簿、建物登記簿、合法建物證明或經直轄市、縣(市)	(無修正意見)		行政院說明： 一、<u>本條新增</u>。 二、考量實務上屢有未辦繼承登記無法確認繼承人，或日據時期會社、組合登記、神明會尚未依地籍清理條例完成申報或申請登記而無法釐清權屬之情形，如須俟權屬確認後才能辦理都市更新，將造成都市更新事業推動

主管機關核發之證明文件記載者為準。 前項登記簿登記、證明文件記載為共同共有者，或尚未辦理繼承登記，於分割遺產前為繼承人共同共有者，應以共同共有人數為其同意人數，並以其占該共同共有全體人數之比率，乘以該共同共有部分面積所得之面積為其同意面積計算之。			困難，爰於第一項規定事業概要及都市更新事業計畫之同意比率計算，如該所有權已登記者，以登記簿登記為準，建築物所有權未登記者，以合法建物證明記載為準，其依本條例施行細則第十五條第三項規定已先行拆除者，則以經直轄市、縣（市）主管機關核發之證明文件記載者為準。惟如有民法第七百五十九條之情形，除因其他非因法律行為於登記前已發生所有權變動之情形未明，實務難以明確執行，將影響同意比率之計算，未納入第一項除外規定外，其因繼承、強制執行、徵收、法院
---	--	--	--

			之判決於登記前已取得所有權而能提出證明者，為保障其權益，亦得行使同意權並納入比率計算，其應提出之證明文件，則另於本條例施行細則規範。至於更新後應分配之房地，則按修正條文第五十四條及六十二規定視為原登記名義人原有，並於更新後囑託登記予登記名義人。 三、為利實務執行，爰於第二項規定公同共有同意比率計算方式，以資明確。
<u>第三十九條</u> 實施者為擬訂都市更新事業計畫，得派員進入更新地區範圍內之公私有土地或建築物實施調查或測量；其進入土地或建築物，應先通知其所	（無修正意見）	第二十三條 實施者為擬定都市更新事業計畫，得派員進入更新地區範圍內之公私有土地或建築物實施調查或測量；其進入土地或建築物，應先通知其所	行政院說明： 一、條次變更。 二、第一項酌作文字修正，第二項及第三項未修正。

有權人、管理人或使用人。 依前項辦理調查或測量時，應先報請當地直轄市、縣(市)主管機關核准。但主管機關辦理者，不在此限。 依第一項辦理調查或測量時，如必須遷移或除去該土地上之障礙物，應先通知所有權人、管理人或使用人，所有權人、管理人或使用人因而遭受之損失，應予適當之補償；補償金額由雙方協議之，協議不成時，由當地直轄市、縣(市)主管機關核定之。		有權人、管理人或使用人。 依前項辦理調查或測量時，應先報請當地直轄市、縣(市)主管機關核准。但主管機關辦理者，不在此限。 依第一項辦理調查或測量時，如必須遷移或除去該土地上之障礙物，應先通知所有權人、管理人或使用人，所有權人、管理人或使用人因而遭受之損失，應予適當之補償；補償金額由雙方協議之，協議不成時，由當地直轄市、縣(市)主管機關核定之。	
<u>第四十條</u> 更新地區劃定或變更後，直轄市、縣(市)主管機關得視實際需要，公告禁止更新地區範圍內建築物之改建、增建或新建及採取土石或變更地形。但不影響都	(無修正意見)	第二十四條 更新地區劃定後，直轄市、縣(市)主管機關得視實際需要，公告禁止更新地區範圍內建築物之改建、增建或新建及採取土石或變更地形。但不影響都市更新事	行政院說明： 一、條次變更。 二、第一項酌作文字修正，第二項及第三項未修正。

市更新事業之實施者，不在此限。 前項禁止期限，最長不得超過二年。 違反第一項規定者，當地直轄市、縣（市）主管機關得限期命令其拆除、改建、停止使用或恢復原狀。		業之實施者，不在此限。 前項禁止期限，最長不得超過二年。 違反第一項規定者，當地直轄市、縣（市）主管機關得限期命令其拆除、改建、停止使用或恢復原狀。	
第四十一條 都市更新事業計畫範圍內重建區段之土地，以權利變換方式實施之。但由主管機關或其他機關辦理者，得以徵收、區段徵收或市地重劃方式實施之；其他法律另有規定或經全體土地及合法建築物所有權人同意者，得以協議合建或其他方式實施之。 以區段徵收方式實施都市更新事業時，抵價地總面積占徵收總面積之比率，由主管機關考量實際	（無修正意見）	第二十五條 都市更新事業計畫範圍內重建區段之土地，以權利變換方式實施之。但由主管機關或其他機關辦理者，得以徵收、區段徵收或市地重劃方式實施之；其他法律另有規定或經全體土地及合法建築物所有權人同意者，得以協議合建或其他方式實施之。 以區段徵收方式實施都市更新事業時，抵價地總面積占徵收總面積之比例，由主管機關考量實際	行政院說明： 一、條次變更。 二、第一項未修正，第二項酌作文字修正。

情形定之。		情形定之。	
第四十二條 以協議合建方式實施都市更新事業，未能依前條第一項取得全體土地及合法建築物所有權人同意者，得經更新單元範圍內私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意，就達成合建協議部分，以協議合建方式實施之。對於不願參與協議合建之土地及合法建築物，以權利變換方式實施之。	(無修正意見)	第二十五條之一 以協議合建方式實施都市更新事業，未能依前條第一項取得全體土地及合法建築物所有權人同意者，得經更新單元範圍內私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意，就達成合建協議部分，以協議合建方式實施之。對於不願參與協議合建之土地及合法建築物，<u>得以權利變換方式實施之，或由實施者協議價購；協議不成立者，</u><u>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。</u>	行政院說明： 一、條次變更。 二、多數同意協議合建，對於少數不同意協議合建時，刪除實施者得申請主管機關徵收不同意協議合建之所有權，並讓售與實施者之規定，避免導致有政府協助建商強制徵收民地之質疑產生。對於少數不同意協議合建者，則以權利變換強制分配方式，以確保民眾權益。
第四十三條 都市	(無修正意見)	第二十六條 都市	行政院說明：

更新事業計畫經各級主管機關核定發布實施後，範圍內應行整建或維護之建築物，實施者應依實施進度辦理，所需費用所有權人或管理人應交予實施者。 前項費用，經實施者催告仍不繳納者，由實施者報請該管主管機關以書面行政處分命所有權人或管理人依限繳納；屆期未繳納者，由該管主管機關移送法務部行政執行署所屬行政執行分署強制執行。其執行所得之金額，由該管主管機關於實施者支付實施費用之範圍內發給之。 第一項整建或維護建築物需申請建築執照者，得以實施者名義為之，並免檢附土地權利證明文件。		更新事業計畫經直轄市、縣（市）主管機關核定發布實施後，範圍內應行整建或維護之建築物，其所有權人或管理人，應依實施進度辦理。逾期未辦理，經限期催告仍不辦理者，得由實施者辦理，其所需費用由實施者計算其數額，經直轄市、縣（市）主管機關核定後，通知建築物所有權人或管理人依限繳納；逾期未繳者，得移送法院強制執行。 前項由實施者辦理時，其需申請建築執照者，以實施者名義為之，並免檢附土地權利證明文件。	一、條次變更。 二、都市更新事業計畫之審議，除屬直轄市、縣（市）主管機關之權責，並包括中央主管機關，爰配合修正第一項相關用語。 三、都市更新事業計畫之審議，已充分考量整體都市發展需要及實踐公共利益。是以，都市更新採整建或維護方式處理，由實施者擬訂都市更新事業計畫報核，經主管機關審議核定實施後，依實務即由實施者依核定計畫之實施進度辦理，相關所有權人及管理人並應配合繳納實施費用，才能達成改善都市環境，並落實都市再發展之公共政策目的，如所有權人或管理人屆
--	--	---	---

			期仍不繳納，宜先由實施者為催告，如經催告仍不繳納，始由公權力介入強制執行，以落實本條例之立法本旨，並符合比例原則精神。爰此，實施者辦理整建或維護之費用，相關建築物所有權人或管理人具有公法上金錢給付之義務，經主管機關命其限期繳納而屆期不繳納者，移由法務部行政執行署所屬分署執行；另經強制執行取回所有權人或管理人應負擔之整建或維護費用，因實務上係由實施者依核定之計畫執行並先行代墊，應予返還，爰修正第一項，並增訂第二項，以資明確。 四、現行第二項遞移
--	--	--	---

			至第三項，並酌作文字修正。
<u>第四十四條</u> 公有土地及建築物，除另有合理之利用計畫，確無法併同實施都市更新事業者外，於舉辦都市更新事業時，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、<u>第五十三條</u>、第六十六條、預算法第二十五條、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	(無修正意見)	<u>第二十七條</u> <u>都市更新事業計畫範圍內</u>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。	行政院說明： 一、條次變更。 二、公產房地除已有合理之利用計畫，例如已有具體利用或開發計畫，經權責機關核定（准），或已編列預算者；且因時程或建築規劃設計等因素難以併同實施都市更新事業外，應一律參加都市更新，以避免已有合理利用計畫，因民間實施者納入更新單元內，造成實務執行之困難，爰於第一項增訂公有土地及建築物應強制參加都市更新之除外規定，以利實務執行；並增訂公產於參加都市更新時，得排除國有財產法第五十三條對於非公用財

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）、<u>都市更新事業機構</u>辦理或信託予信託機構辦理更新。 二、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，<u>應辦理撥用或撥供使用</u>。 三、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<u>土地、建築物、權利金</u>或領取補償金外，並得讓售實施者。		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）辦理或信託予信託機構辦理更新。 二、<u>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。</u> 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	產類之空屋、空地標售面積之限制，以增加公產參與更新之彈性。 三、第二項未修正。 四、第三項修正如下： （一）管理機關為公產之開發利用有委託民間之都市更新事業機構實施更新之需要，爰修正第一款規定，以利適用。 （二）鑑於實施者所應辦理之事項，已逾越信託業法及銀行法之業務執行範圍，信託業不適宜擔任實施者，爰刪除現行第二款公有財產信託予信託機構實施都市更新事業之處理方式。現行第三款至第
---	--	--	---

<u>四、以協議合建方式實施都市更新事業時，得主張以權利變換方式參與分配或以標售、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。</u> <u>五、以設定地上權方式參與或實施。</u> <u>六、其他法律規定之方式。</u> <u>經劃定或變更應實施更新之地區於本條例中華民國○年○月○日修正之條文施行後擬訂報核之都市更新事業計畫，其範圍內之公有土地面積或比率達一定規模以上者，除有特殊原因者外，應依第十一條第一項規定方式之一辦</u>		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後，管理機關得與該舊違章建築戶達成訴訟上之和解。	五款，遞移為第二款至第四款。 (三)配合土地徵收條例第四十三條第一項有關區段徵收範圍內公有土地應撥供區段徵收主管機關統籌規劃開發、分配之規定，爰修正第二款酌作文字修正。 (四)參與權利變換分配時，除得分配更新後房地外，參酌修正條文第三條第五款規定，亦得分配權利金，爰第三款配合實務執行予以修正，以資明確。 (五)都市更新案如有公私有產權混雜之情形，而實施者已與全體私有土地及私
--	--	---	--

<u>理。其一定規模及特殊原因，由各級主管機關定之。</u> <u>公有財產依第三項第一款規定委託都市更新事業機構辦理更新時，除本條例另有規定外，其徵求都市更新事業機構之公告申請、審核、異議、申訴程序及審議判斷，準用第十二條至第十九條規定。</u> 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後，管理機關得與該舊違章建築戶達成訴訟上之和解。			有合法建築物所有權人達成合建協議者，公有財產管理機關除得主張以標售或專案讓售予實施者外，新增得主張採權利變換方式分配更新後土地、建築物或權利金，爰條文第四款配合修正，以增加公有財產參與彈性。 (六)配合目前政府主導之都市更新案，有以公有土地設定地上權予實施者方式參與或實施都市更新之實務作法，為期明確，爰增訂第五款，以利實務執行。 五、經劃定或變更應實施更新之地區，如於本條例修正施行後擬
---	--	--	---

			訂報核之都市更新事業計畫，其範圍內之公有土地面積達一定規模或一定比率以上，政府機關即應積極作為，主動負起推動都市更新之責任，並考量個別地區因有特殊原因，例如公私有土地混雜、公有地被佔用情形排除困難、政府機關開發量能無法因應需求等情形，確實難以全面由政府主導辦理者，得改由民間主導實施，以增加執行彈性，爰增訂第四項。 六、管理機關為公產之開發利用，除依修正條文第十一條第一項規定透過政府主導都市更新程序辦理外，如欲自行委託都市更新事業機
--	--	--	---

			構辦理，因現行本條例無相關規定可資遵循，須另循適法之方式辦理，常造成實務執行困難與爭議，故為利實務執行，爰增訂第五項，規定公產管理機關為徵求都市更新事業機構委託實施時，得準用修正條文第十二條至第十九條公開評選程序、異議及申訴處理之規定，以利適用。至經上開程序所徵求之都市更新事業機構，仍須依修正條文第二十一條、第三十六條規定取得同意並依修正條文第二十一條、第二十二條及第三十一條規定程序辦理。 七、現行第四項遞移為修正條文第六項，內容未修
--	--	--	---

			正。
<u>第四十五條</u> 各級主管機關、其他機關(構)或鄉(鎮、市)公所因自行實施或擔任主辦機關經公開評選都市更新事業機構實施都市更新事業取得之土地、建築物或權利，其處分或收益，不受土地法第二十五條、國有財產法第二十八條、第五十三條及各級政府財產管理規則相關規定之限制。 <u>直轄市、縣(市)主管機關或鄉(鎮、市)公所因參與都市更新事業或推動都市更新辦理都市計畫變更取得之土地、建築物或權利，其處分或收益，不受土地法第二十五條及地方政府財產管理規則相關規定之限制。</u>	(無修正意見)	<u>第二十八條</u> 各級主管機關或鄉(鎮、市)公所因實施或參與都市更新事業取得之土地、建築物或權利，其處分或收益，不受土地法第二十五條、國有財產法第二十八條及各級政府財產管理規則相關規定之限制。	行政院說明： 一、條次變更。 二、為利各級主管機關、鄉(鎮、市)公所或其他機關(構)，回收都市更新負擔費用及活絡資產運用，修正其依修正條文第十一條由政府主導實施都市更新事業獲配之房地或權利，得排除相關公產管理之處分或收益之限制，另增訂公產於參加都市更新時，得排除國有財產法第五十三條對於非公用財產類之空屋、空地標售面積之限制，以增加公產參與更新之彈性，並列為第一項。至有關直轄市、縣(市)主管機關或鄉(鎮、市)公所因參與都市更新取得部

			分，另移至第二項規範。 三、考量都市更新事業之實施與都市計畫密不可分，兩者須相互搭配其規劃意旨，方可順利執行。是故，擬定或變更都市計畫亦為完成都市更新之途徑。鑒於辦理大面積之都市更新案，往往須先調整都市計畫分區，而地方政府因此類都市計畫變更回饋取得部分，如其處分或收益受限於公產管理法令規定，恐造成都市更新案無法順利執行。爰於第二項增訂因推動都市更新辦理都市計畫變更回饋取得之部分，其處分或收益，得排除公產管理法令之限制。
--	--	--	---

第五章 權利變換	(無修正意見)	第四章 權利變換	行政院說明： 配合新增第三章政府主導都市更新，章次遞移。
第四十六條 以權利變換方式實施都市更新時，實施者應擬訂都市更新事業計畫及準用第三十六條規定徵得同意之權利變換計畫併同報核，依第三十一條及第三十二條規定程序辦理；變更時，亦同。但權利變換計畫之擬訂或變更，未涉及都市更新事業計畫之變更者，毋庸併同辦理都市更新事業計畫報核。 實施者為擬訂或變更權利變換計畫，須進入權利變換範圍內公、私有土地或建築物實施調查或測量時，準用第三十九條規定辦理。 權利變換計畫應表明之事項及權利變換實施辦法，由中央主管	(無修正意見)	第二十九條 以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於都市更新事業計畫核定發布實施後擬具權利變換計畫，依第十九條規定程序辦理審議、公開展覽、核定及發布實施等事項；變更時，亦同。但必要時，權利變換計畫之擬訂報核，得與都市更新事業計畫一併辦理。 實施者為擬訂或變更權利變換計畫，須進入權利變換範圍內公、私有土地或建築物實施調查或測量時，準用第二十三條規定辦理。 權利變換計畫應表明之事項及權利變換實施辦法，由中央主管機關定之。	行政院說明： 一、條次變更。 二、第一項修正都市更新事業計畫與權利變換計畫應併同徵求同意後一併報核，俾所有權人於簽訂同意書時，能了解權利變換分配之內容，以解決現行權利變換計畫未徵求同意之爭議，俾保障民眾權益；後續權利變換計畫有變更之情形或在本條例本次修正之條文施行前，其都市更新事業計畫已報核或已核定，致權利變換計畫之擬訂無法併同報核之情形，如未涉已核定都市更新事業計畫之變更者，則可依但

機關定之。			書規定，無須併同報核。另參照司法院釋字第七百零九號解釋文精神，規定主管機關於核定發布實施權利變換計畫前，應比照都市更新事業計畫之程序，除於核定前已無任何異議者外，應舉行聽證後始能作成核定，爰增訂應依修正條文第三十二條有關聽證規定辦理，並配合相關條文條次變更，修正第一項及第二項所引條次。 三、第三項未修正。
第四十七條 權利變換計畫之變更，得採下列簡化作業程序辦理： 一、有下列情形之一而辦理變更者，免依<u>第三十一條</u>及<u>第三十二條</u>規定辦理公聽會、公開展	(無修正意見)	第二十九條之一 權利變換計畫之變更，得採下列簡化作業程序辦理： 一、有下列情形之一而辦理變更者，得逕由<u>各級主管機關</u>核定發布實施之，免依	行政院說明： 一、條次變更。 二、得簡化程序辦理變更之項目，涉及錯誤更正、圖冊釐正等，或業經變動雙方當事人同意、經認定不影響計畫、其他權利關係

<u>覽、聽證、審議及依前條規定徵得同意：</u> (一)計畫內容有誤寫、誤算或其他類此之顯然錯誤之更正。 (二)參與分配人或實施者，其分配單元或停車位變動，經變動雙方同意。 (三)依第二十四條辦理時之信託登記。 (四)權利變換期間辦理土地及建築物之移轉、分割、設定負擔及抵押權、典權、限制登記之塗銷。 (五)依地政機關地籍測量或建築物		第十九條規定舉辦公開展覽、公聽會及審議： (一)計畫內容有誤寫、誤算或其他類此之顯然錯誤之更正。 (二)參與分配人或實施者，其分配單元或停車位變動，經變動雙方同意。 (三)依第十三條辦理時之信託登記。 (四)權利變換期間辦理土地及建築物之移轉、分割、設定負擔及抵押權、典權、限制登記之塗銷。 (五)依地政機關地籍測量或建築物測量結果釐正圖冊。	人之事項，與其他所有權人之權益無涉，無必要再徵求一定比率之同意及舉辦聽證，爰於第一款及第二款序文，增訂免徵求同意及舉行聽證之規定，另配合相關條文條次、項次變更，修正各款目所引條次、項次。 三、考量依第一款各目情形採簡化作業程序辦理之變更案，常連帶影響其他計畫內容之變動，如該變動之內容經各級主管機關認定不影響原核定之權利變換計畫，應允許其得採簡化程序，始能達到簡化及加速都市更新流程之目的，爰依實務執行情形，於第二款增訂第三目規定。
--	--	---	--

測量結果 釐正圖冊。 (六)<u>第三十五條</u> <u>第一項</u><u>第</u> <u>二款</u><u>實施</u> <u>者</u><u>之</u><u>變</u> <u>更</u>，經原實 施者與新 實施者辦 理公證。 二、有下列情形之 一而辦理變 更者，免依第 <u>三十一條</u>及 <u>第三十二</u>規 定<u>辦理公聽</u> <u>會、公開展</u> <u>覽、聽證及依</u> <u>前條規定徵</u> <u>得同意</u>： (一)原參與分配 人表明不 願繼續參 與分配，或 原不願意 參與分配 者表明參 與分配，經 主管機關 認定不影 響其他權 利人之權 益。 (二)<u>第三十五條</u> <u>第一項</u><u>第</u>		(六)<u>第二十一條</u> <u>第二款</u><u>所</u> <u>定事項之</u> <u>變更</u>，經原 實施者與 新實施者 辦理公證。 二、有下列情形之 一而辦理變 更者，<u>得逕由</u> <u>各級主管機</u> <u>關核定發布</u> <u>實施之</u>，免依 第十九條規 定舉辦公開 展覽及公聽 會： (一)原參與分配 人表明不 願繼續參 與分配，或 原不願意 參與分配 者表明參 與分配，經 主管機關 認定不影 響其他權 利人之權 益。 (二)<u>第二十一條</u> <u>第七款</u><u>至</u> <u>第十款</u><u>所</u> <u>定事項之</u>	
---	--	--	--

七款至第十款所定事項之變更，經各級主管機關認定不影響原核定之權利變換計畫。 <u>(三)有前款各目情形所定事項之變更而涉及其他計畫內容變動，經各級主管機關認定不影響原核定之權利變換計畫。</u>		變更，經各級主管機關認定不影響原核定之權利變換計畫。	
第四十八條 權利變換前各宗土地、更新後土地、建築物及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委任三家以上專業估價者查估後評定之。 前項估價者由實施者與土地所有權人共同指	(無修正意見)		行政院說明： 一、<u>本條新增。</u> 二、將更新前後權利價值查估及評定方式由都市更新權利變換實施辦法第六條提升至本條例規範。另考量民眾對於現行權利價值由實施者委任三家以上專業估價

定；無法共同指定時，由實施者指定一家，其餘二家由實施者自各級主管機關建議名單中選任之。 各級主管機關審議權利變換計畫認有必要時，得就實施者所提估價報告書委任其他專業估價者或專業團體提複核意見，送各級主管機關參考審議。 第二項之名單，由各級主管機關會商相關職業團體建議之。			者查估後評定，尚有疑慮，為使專業估價者之產生較為公正客觀，爰於第一項及第二項規範由實施者委任三家以上專業估價者查估，至於專業估價者產生之方式，原則由實施者與土地所有權人共同指定，無法共同指定時，則由實施者指定一家，另二家由實施者自各級主管機關建議名單內選任。 三、第三項規定各級主管機關得就實施者所提估價報告書，委任其他專業估價者或專業團體提複核意見，供審議參考。 四、第四項規定第二項專業估價者建議名單之產生方式。另考量不動產估價師
--	--	--	--

			估價時，須依不動產估價技術規則作為價值評估之依據，有統一評價基準，較有一致性及普遍性，現行個案執行，實施者亦均以委任不動產估價師進行估價，故未來主管機關建議名單對象，應以不動產估價師為原則。
第四十九條 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	(無修正意見)	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	行政院說明： 一、條次變更。 二、為使實施權利變換之費用能更合理分擔，並因應大面積都市更新分期分區開發之執行，爰修正規定共同負擔費用應按權利價值比率、都市計畫規定(例如都市計畫變更回饋情形)及其費用投入與受益情形計算，由各相關所有權人自行分擔之，讓共同

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<u>由實施者先行墊付</u>，於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率、都市計畫規定<u>與其相對投入及受益情形</u>，計算共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付<u>予實施者</u>；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。 前項權利變換範圍內，土地所有權人應共同負擔之比率，由各級主管機關考量實際情形定之。 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		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。 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。 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	負擔之計算能更細緻，並考量費用係由實施者先行負擔並於權利變換後以等價抵付方式分回之情形，爰修正第一項。 三、第二項酌作文字修正。 四、第三項及第四項未修正。 五、都市更新事業計畫之審議，已充分考量整體都市發展需要及實踐公共利益。是以，都市更新採權利變換方式實施，於都市更新事業計畫及權利變換計畫核定後，由實施者依核定計畫執行，俾達成改善都市環境，並落實都市再發展之公共政策目的。實施者依計畫執行先行墊付之共同負擔費用，如原土地
---	--	--	---

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。 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。 <u>第一項後段得以現金繳納之金額，土地所有權人應交予實施者。經實施者催告仍不繳納者，由實施者報請該管主管機關以書面行政處分命土地所有權人依限繳納；屆期未繳納者，由該管主管機關移送法務部行政執行署所屬行政執行分署強制</u>		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。	所有權人因折價抵付至未達最小分配面積單元時，得改以現金繳納予實施者，其有未繳交之情形，宜先由實施者為催告，如經催告仍不繳納，始由公權力介入強制執行，以落實本條例之立法本旨，並符合比例原則精神。爰此，其所需共同負擔費用依第一項後段規定改以現金繳納時，所有權人具有公法上金錢給付之義務，經主管機關命其限期繳納而屆期不繳納者，移由法務部行政執行署所屬分署執行；另經強制執行取回土地所有權人應負擔之共同負擔費用，因實務上係由實施者依核定之計畫
---	--	---	--

<u>執行。其執行所得之金額，由該管主管機關於實施者支付共同負擔費用之範圍內發給之。</u>			執行並先行代墊，應予返還，爰增訂第五項規定，以資明確。
第五十條 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率，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。 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。 第一項規定現金補償於發放	第五十條 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率，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<u>評價基準日評定之權利變換後應分配之權利價值</u>，依<u>法定清償順序扣除應納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅後計算</u>補償之。 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	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。 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。 第一項規定現金補償於發放	行政院說明： 一、條次變更。 二、第一項酌作文字修正。 三、都市更新事業計畫之審議，已充分考量整體都市發展需要及實踐公共利益。是以，都市更新採權利變換方式實施，於都市更新事業計畫及權利變換計畫核定後，由實施者依核定計畫執行，俾達成改善都市環境，並落實都市再發展之公共政策目的。原土地所有權人依更新前權利價值比率分配更新後之房地，至其實際分配高於應分配部分，應繳交

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。 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。 <u>第二項應繳納之差額價金，土地所有權人應交予實施者。經實施者催告仍不繳納者，由實施者報請該管主管機關以書面行政處分命土地所有權人依限繳納；屆期未繳納者，由該管主管機關移送法務部行政執行署所屬行政執行分署強制執行。其執行所得之金額，由該管主管機關於實施者支付差額價金之範圍內發給之。</u> 應繳納差額	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。 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。 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。 第二項應繳納之差額價金，土地所有權人應交予實施者。經實施者催告仍不繳納者，由實施者報請該管主管機關以書面行政處分命土地所有權人依限繳納；屆期未繳納者，由該管主管機關移送法務部行政執行署所屬	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。 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。 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。 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。	差額價金予實施者，其有未繳交之情形，宜先由實施者為催告，如經催告仍不繳納，始由公權力介入強制執行，以落實本條例之立法本旨，並符合比例原則精神。爰此，對於第二項應繳納之差額價金，土地所有權人具有公法上金錢給付之義務，經主管機關命其限期繳納而逾期不繳納者，移由法務部行政執行署所屬分署執行；另經強制執行取回土地所有權人應繳交之差額價金，因實務上係由實施者依核定之計畫執行並先行代墊，應予返還，爰修正第五項規定，以資明確。 四、第二項至第四項
--	--	---	--

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。	行政執行分署強制執行。其執行所得之金額，由該管主管機關於實施者支付差額價金之範圍內發給之。 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。		及第六項未修正。 本報告說明： 為杜爭議，所有權人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，爰於第一項明定得以評價基準日評定之權利變換後應分配之權利價值，依法定清償順序扣除應納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅後計算補償之。
第五十一條 權利變換計畫書核定發布實施後二個月內，土地所有權人對其權利價值有異議時，應以書面敘明理由，向各級主管機關提出，各級主管機關應於受理異議後三個月內審議核復。但因情形特殊，經各級主管機關認有委託專業團體或機構協助作技術性諮商之必要者，得延長審	第五十一條 權利變換計畫書核定發布實施後二個月內，土地所有權人對其權利價值有異議時，應以書面敘明理由，向各級主管機關提出，各級主管機關應於受理異議後三個月內審議核復。但因情形特殊，經各級主管機關認有委託專業團體或機構協助作技術性諮商之必要者，得延長審	第三十二條 權利變換計畫書核定發布實施後二個月內，土地所有權人對其權利價值有異議時，應以書面敘明理由，向各級主管機關提出，各級主管機關應於受理異議後三個月內審議核復。但因情形特殊，經各級主管機關認有委託專業團體或機構協助作技術性諮商之必要者，得延長審	行政院說明： 一、條次變更。 二、第三項酌作文字修正。 三、第一項、第二項及第四項未修正。 本報告說明： 第三項所定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。但僅以現金相互找補，限制異議處理或行政救濟結果之處理手段，爰修正本項規定

議核復期限三個月。當事人對審議核復結果不服者，得依法提請行政救濟。 前項異議處理或行政救濟期間，實施者非經主管機關核准，不得停止都市更新事業之進行。 <u>第一項異議</u>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。 第一項審議核復期限，應扣除各級主管機關委託專業團體或機構協助作技術性諮商及實施者委託專業團體或機構重新查估權利價值之時間。	議核復期限三個月。當事人對審議核復結果不服者，得依法提請行政救濟。 前項異議處理或行政救濟期間，實施者非經主管機關核准，不得停止都市更新事業之進行。 <u>第一項異議</u>處理或行政救濟結果與原評定價值有差額部分，由當事人以現金或權利變換後之土地及建築物相互找補。 第一項審議核復期限，應扣除各級主管機關委託專業團體或機構協助作技術性諮商及實施者委託專業團體或機構重新查估權利價值之時間。	議核復期限三個月。當事人對審議核復結果不服者，得依法提請行政救濟。 前項異議處理或行政救濟期間，實施者非經主管機關核准，不得停止都市更新事業之進行。 前二項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。 第一項審議核復期限，應扣除各級主管機關委託專業團體或機構協助作技術性諮商及實施者委託專業團體或機構重新查估權利價值之時間。	，放寬可由當事人以現金或權利變換後之土地及建築物相互找補，以維護各方利益，並更具彈性及效益。
<u>第五十二條</u> 實施權利變換地區，直轄市、縣(市)主管機關得於權利變換計畫書核定後，公告禁止下列	(無修正意見)	<u>第三十三條</u> 實施權利變換地區，直轄市、縣(市)主管機關得於權利變換計畫書核定後，公告禁止下列	行政院說明： 條次變更，內容未修正。

事項。但不影響權利變換之實施者，不在此限： 一、土地及建築物之移轉、分割或設定負擔。 二、建築物之改建、增建或新建及採取土石或變更地形。 前項禁止期限，最長不得超過二年。 違反第一項規定者，當地直轄市、縣（市）主管機關得限期命令其拆除、改建、停止使用或恢復原狀。		事項。但不影響權利變換之實施者，不在此限： 一、土地及建築物之移轉、分割或設定負擔。 二、建築物之改建、增建或新建及採取土石或變更地形。 前項禁止期限，最長不得超過二年。 違反第一項規定者，當地直轄市、縣（市）主管機關得限期命令其拆除、改建、停止使用或恢復原狀。	
<u>第五十三條</u> 依權利變換計畫申請建築執照，得以實施者名義為之，並免檢附土地、建物及他項權利證明文件。 <u>都市更新事業依第十一條規定由主管機關或經同意之其他機關（構）自行實施，並經公開徵求</u>	（無修正意見）	<u>第三十四條</u> 依權利變換計畫申請建築執照，得以實施者名義為之，並免檢附土地、建物及他項權利證明文件。	行政院說明： 一、條次變更。 二、現行條文未修正，列為第一項。 三、為增加主管機關或經同意之其他機關（構）依修正條文第十一條規定自行辦理都市更新案件，徵求民間業者提供資金

<u>提供資金及協助實施都市更新事業者，且於都市更新事業計畫載明權責分工及協助實施內容，於依前項規定申請建築執照時，得以該資金提供者與實施者名義共同為之，並免檢附前項權利證明文件。</u>			並協助實施之誘因並協助其籌措經費，增訂第二項規定，政府自行實施之都市更新案，提供資金並協助實施都市更新事業者得與實施者併列為起造人申請建築執照，並免檢附第一項權利證明文件，以利政府主導都市更新之推動。
第五十四條 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。	第五十四條 權利變換後，原土地所有權人應分配之土地及建築物，自<u>權利變換計畫核定發布實施</u>之日起，視為原有。	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。	行政院說明： 條次變更，內容未修正。 本報告說明： 本條有關視為原有之日期，條文本身不明確。實務上，係以權利變換核定之日，爰明定之。
第五十五條 權利變換範圍內應行拆除或遷移之土地改良物，由實施者依<u>主管機關公告之權利變換計畫</u>通知其所有權人、管理人或使用人，限期三十日內	（無修正意見）	第三十六條 權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，由實施者公告之，<u>並通知其所有權人、管理人或使用人</u>，限期三十日內自行拆除或遷移；屆期不拆	行政院說明： 一、條次變更。 二、修正第一項，實施者應依主管機關公告之權利變換計畫通知，並將有關地方政府代為拆除或遷移義務

自行拆除或遷移；屆期不拆除或遷移者，實施者得予代為或請求當地直轄市、縣（市）主管機關代為之。 直轄市、縣（市）主管機關受理實施者前項請求，如有爭議，於拆除或遷移前，應就拆除或遷移之期日、方式、安置或其他拆遷相關事項予以協調，訂定期限辦理強制拆除或遷移，並以六個月為限。 <u>第一項</u>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。 <u>第一項</u>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<u>委託專</u>		除或遷移者，實施者得予代為或請求當地直轄市、縣（市）主管機關代為之，<u>直轄市、縣（市）主管機關有代為拆除或遷移之義務</u>；直轄市、縣（市）主管機關並應訂定期限辦理強制拆除或遷移，<u>期限以六個月為限。其因情形特殊有正當理由者，得報經中央主管機關核准延長六個月，並以二次為限。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。</u> 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，代為拆除或遷移費用在應領補償金	之規定刪除，將辦理拆遷之期限移至第二項規定。另為督促地方政府加速落實執行，刪除得報經中央主管機關延長期限之規定。至現行第一項但書規定，移列至第三項。 三、為解決拆遷爭議，實施者請求地方政府執行時，地方政府應就拆遷相關事項邀請實施者與不同意戶再次協調後，訂定期限辦理，以落實計畫執行，爰於第二項增訂之。 四、現行第二項有關補償價值查估及補償金額異議之規定移至第四項規範，並修正規定補償價值應由專業估價者查估後由實施者評定納入權利變換
---	--	--	--

<u>業估價者查估後評定之，實施者應於權利變換計畫核定發布後定期通知應受補償人領取；逾期不領取者，依法提存。應受補償人對補償金額有異議時，準用第五十一條規定辦理。</u> <u>第一項</u>因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，<u>除由所有權人、管理人或使用人自行拆除或遷移者外，其代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回。</u> <u>實施者依第一項所提出之申請，及直轄市、縣（市）主管機關依第二項規定辦理協調及拆除或遷移土地改良物，其申請條件、應備文件、協調、評估方式、拆除或遷移土地改良物作業事項及其他應遵行事項之自治法規</u>		額內扣回；對補償金額有異議時，由直轄市、縣（市）主管機關核定之。	計畫載明，於計畫核定後定期通知應受補償人領取，逾期不領取者，依法提存。如對於計畫核定之補償金額有異議時，參照修正條文第五十七條第二項及第五十八條第三項規定，修正為準用第五十一條規定，應受補償人於提起訴願前，應先向主管機關提出異議，並由主管機關審議核復。至於補償價值發放之時點，另於都市更新權利變換實施辦法第二十條第一項規定。 五、現行第二項有關代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回之規定，修正後移至第五項規範。 六、為利地方政府執
--	--	---	---

，由直轄市、縣（市）主管機關定之。			行代為拆遷事宜，授權地方政府訂定辦理拆遷及協調等事項之自治法規，俾能落實執行，爰增訂第六項規定。
第五十六條 權利變換範圍內出租之土地及建築物，因權利變換而不能達到原租賃之目的者，租賃契約終止，承租人並得依下列規定向出租人請求補償。但契約另有約定者，從其約定： 一、出租土地係供為建築房屋者，承租人得向出租人請求相當一年租金之補償，所餘租期未滿一年者，得請求相當所餘租期租金之補償。 二、前款以外之出租土地或建築物，承租人得向出租人	（無修正意見）	第三十七條 權利變換範圍內出租之土地及建築物，因權利變換而不能達到原租賃之目的者，租賃契約終止，承租人並得依下列規定向出租人請求補償。但契約另有約定者，從其約定： 一、出租土地係供為建築房屋者，承租人得向出租人請求相當一年租金之補償，所餘租期未滿一年者，得請求相當所餘租期租金之補償。 二、前款以外之出租土地或建築物，承租人得向出租人	行政院說明： 一、條次變更。 二、第一項未修正。 三、第二項配合相關條文條次變更，修正所引條次。

請求相當二個月租金之補償。 權利變換範圍內出租之土地訂有耕地三七五租約者，應由承租人選擇依<u>第五十八條</u>或耕地三七五減租條例第十七條規定辦理，不適用前項之規定。		請求相當二個月租金之補償。 權利變換範圍內出租之土地訂有耕地三七五租約者，應由承租人選擇依<u>第三十九條</u>或耕地三七五減租條例第十七條規定辦理，不適用前項之規定。	
<u>第五十七條</u> 權利變換範圍內設定<u>不動產</u>役權之土地或建築物，該<u>不動產</u>役權消滅。 前項<u>不動產</u>役權之設定為有償者，<u>不動產</u>役權人得向土地或建築物所有權人請求相當補償；補償金額如發生爭議時，準用<u>第五十一條</u>規定辦理。	(無修正意見)	<u>第三十八條</u> 權利變換範圍內設定地役權之土地，該地役權消滅。 前項地役權之設定為有償者，地役權人得向土地所有權人請求相當補償；補償金額如發生爭議時，準用<u>第三十二條</u>規定辦理。	行政院說明： 一、條次變更。 二、配合民法物權編第五章章名由「地役權」修正為「不動產役權」並修正相關條文，及將需役及供役客體從「土地」修正擴張至「建築物」，爰配合修正本條內容。另第二項配合相關條文條次變更，修正所引條次。
<u>第五十八條</u> 權利變換範圍內合法建築物及設定地上權、永佃權、<u>農育權</u>或耕地三七	(無修正意見)	<u>第三十九條</u> 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	行政院說明： 一、條次變更。 二、民法物權編第四章「永佃權」章名及內容業經

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、<u>農育權人</u>或耕地三七五租約之承租人於實施者擬訂權利變換計畫前，自行協議處理。 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、<u>農育權</u>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或<u>現金補償</u>範圍內，按合法建築物所有權、地上權、永佃權、<u>農育權</u>或耕地三七五租約價值占原土地價值比率，分配或<u>補償</u>予各該合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人、<u>農育權人</u>或耕地三七五租約承		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。 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、	修正刪除，並以有期限限制之農育權取代永久存在之永佃權。惟民法物權編施行法第十三條之二明定其過渡條款，即於九十九年一月五日修正施行前已發生之永佃權其存續期限縮短為自修正施行日起二十年，並仍適用修正前之規定；其存續期限屆滿時，永佃權人得請求變更登記為農育權。故永佃權於上開過渡期間仍應予保留，爰配合民法前揭規定，第一項至第四項均增訂農育權之規定，第一項及第二項酌作文字修正。 三、另有關權利變換關係人不願參與分配或應分配之土地及建
---	--	---	---

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、<u>農育權</u>或耕地三七五租約消滅或終止。 土地所有權人、合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人、<u>農育權人</u>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、<u>農育權</u>或耕地三七五租約價值有異議時，準用<u>第五十一條</u>規定辦理。 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<u>第六十五條第一項第四款</u>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、<u>農育權人</u>或耕地三七五租約承租人於權利		永佃權或耕地三七五租約消滅或終止。 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。 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。	建築物因未達最小分配面積單元，無法分配者，得於權利變換計畫內表明以現金補償，查雖已於都市更新權利變換實施辦法第七條之三規定，惟涉屬人民權利義務事項，爰於第二項增訂權利變換範圍內權利變換關係人，得按其占原土地權利價值比率，分配土地所有權人應分配之補償金。 四、第三項及第四項配合相關條文條次、款次變更，修正所引條次及款次。
--	--	---	--

變換後再移轉時，一併繳納之。			
第五十九條 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。 土地及建築物依<u>第五十條</u>第三項及<u>第五十五條</u>第四項規定辦理補償時，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	（無修正意見）	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。 土地及建築物依<u>第三十一條</u>第三項及<u>第三十六條</u>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	行政院說明： 一、條次變更。 二、第一項未修正，另第二項配合相關條文條次、項次變更，修正所引條次、項次。

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。		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。	
第六十條 權利變換範圍內占有他人土地之舊違章建築戶處理事宜，由實施者提出處理方案，納入權利變換計畫內一併報核；有異議時，準用第五十一條規定辦理。	(無修正意見)	第四十一條 權利變換範圍內占有他人土地之舊違章建築戶處理事宜，由實施者提出處理方案，納入權利變換計畫內一併報核；有異議時，準用第三十二條規定辦理。	行政院說明： 條次變更，另配合相關條文條次變更，修正所引條次。
第六十一條 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。	(無修正意見)	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。	行政院說明： 條次變更，內容未修正。
第六十二條 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	(無修正意見)	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	行政院說明： 一、條次變更。 二、現行條文列為第一項，內容未修正。 三、都市更新事業計

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。 <u>前項建築物辦理所有權第一次登記公告受有都市更新異議時，登記機關於公告期滿應移送囑託機關處理，囑託機關依本條例相關規定處理後，通知登記機關依處理結果辦理登記，免再依土地法第五十九條第二項辦理。</u> <u>實施權利變換時，其土地及建築物權利已辦理土地登記者，應以各該權利之登記名義人參與權利變換計畫，其獲有分配者，並以該登記名義人之名義辦理囑託登記。</u>		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。	畫與權利變換計畫核定前及核定後，本條例已提供相關權利關係人表達意見及行政救濟程序。故權利變換後登記機關辦理建物所有權第一次登記公告受有異議時，涉及都市更新之爭議，應回歸原囑託登記之主管機關依都市更新程序處理，讓事權統一，並避免都市更新與登記救濟程序產生重疊，俾利都市更新之順利進行。爰增訂第二項，規定登記機關於建築物所有權第一次登記公告受異議時之處理方式。 四、查都市更新權利變換實施辦法第十六條業規定，已登記之土地及建築物，其所有權人獲有
---	--	--	--

			分配者，仍以該登記名義人之名義辦理。由於涉及人民權利，爰增訂第三項，將上開規定提升至法律位階。
第六章 獎助	(無修正意見)	第五章 獎助	行政院說明： 配合新增第三章政府主導都市更新，章次遞移。
第六十三條 都市更新事業計畫範圍內之建築基地，得視都市更新事業需要，給予適度之建築容積獎勵；獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地一點五倍之基準容積或各該建築基地零點三倍之基準容積再加其原建築容積，且不得超過都市計畫法第八十五條所定施行細則之規定。但各級主管機關依第八條劃定或變更策略性更新地區，屬依第十一條第一項規定方式	(無修正意見)	第四十四條 都市更新事業計畫範圍內之建築基地，得視都市更新事業需要，依下列原則給予適度之建築容積獎勵： 一、實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其原建築容積高於法定容積者，得依原建築容積建築。 二、更新後提供社區使用之公益設施，該公益設施之樓地板面積不予計算容積。經政府指	行政院說明： 一、條次變更。 二、現行都市更新建築容積獎勵辦法於中華民國九十七年十月十五日修正時，除現行第一項各款規定外，業依實務需要新增多項建築容積獎勵措施，為避免是否符合授權明確性原則之質疑，爰刪除現行第一項各款獎勵項目，並於第三項授權中央主管機關訂定辦法，修正授權範圍事項，以符

<u>辦理，且更新單元面積達一萬平方公尺以上者，其獎勵後之建築容積不得超過各該建築基地二倍之基準容積或各該建築基地零點五倍之基準容積再加其原建築容積，不受都市計畫法第八十五條所定施行細則基準容積加計增加建築容積總和上限之限制。</u> <u>依第七條、第八條規定劃定或變更之更新地區，於實施都市更新事業時，其建築物高度及建蔽率得酌予放寬；其標準，由直轄市、縣（市）主管機關定之。但建蔽率之放寬以住宅區之基地為限，且不得超過原建蔽率。</u> <u>第一項建築容積獎勵之項目、計算方式、額度、申請條件及其他相關事項之辦</u>		<u>定額外提供之公益設施，其產權無償登記為公有者，除不計入容積外，並得適度增加其建築容積。</u> <u>三、主管機關依第六條或第七條規定優先或迅行劃定之更新地區，在一定時程內申請實施更新者，給予適度之容積獎勵。</u> <u>四、其他為促進都市更新事業之辦理，經地方主管機關報中央主管機關核准者。</u> <u>五、前四款容積獎勵後，多數原土地及建築物所有權人分配之建築物樓地板面積仍低於當地居住樓地板面積平均水準者，得適</u>	授權明確性原則；考量都市更新因地制宜之需要，第三項亦增訂授權地方主管機關得於基準容積之百分之二十範圍內，另訂建築容積獎勵之自治法規。又容積獎勵項目不宜浮濫，爰增訂第四項規定各級主管機關訂定辦法或自治法規應考量之原則。 三、修正第一項將現行都市更新容積獎勵辦法第十三條有關都市更新容積獎勵上限額度納入本條規範。另考量鄰國日本為加速推動都市更新，並依據「特例容積率適用區域制度」，針對大眾運輸場站、水岸、港灣及老舊商業區、住宅區等適合高度發
---	--	---	--

法，由中央主管機關定之；直轄市、縣（市）主管機關基於都市發展特性之需要，得以自治法規另訂獎勵之項目、計算方式、申請條件及其他應遵行事項，其額度不得超過基準容積之百分之二十。 <u>各級主管機關依前項規定訂定辦法或自治法規有關獎勵之項目，應考量對都市環境之貢獻、公共設施服務水準之影響、新技術之應用及有助於都市更新事業之實施等因素。</u> <u>都市更新事業計畫於本條例中華民國○年○月○日修正之條文施行前擬訂報核者，得適用修正前之規定。</u>		<u>度增加其建築容積。</u> <u>依第七條第一項第一款規定劃定之更新地區，於實施都市更新事業時，其建築物高度，除因飛航安全管制外，不受建築法令及都市計畫法令之建築高度限制；其建蔽率得經直轄市、縣（市）主管機關審議通過，按原建蔽率建築。</u> <u>第一項建築容積獎勵辦法，由中央主管機關定之。</u>	展地區，更進一步劃定為「高度再利用地區」，再予以提高容積獎勵，誘使民間提出具有開創性之再開發計畫之經驗，增訂但書規定依第八條劃定或變更策略性更新地區，如由政府主導辦理都市更新，且更新單元面積達一萬平方公尺以上者，得突破現行都市更新容積獎勵上限之限制，對於促進都市更新事業，達成都市土地有計畫之再開發利用、復甦都市機能、改善居住環境、增進公共利益之目標，有莫大助益。 四、考量更新後因建蔽率之規定致一樓使用面積減少，不易整合一樓所有權
--	--	---	--

			人，且給予建築容積獎勵受限於建築物高度限制無法充分利用，爰參照都市危險及老舊建築物加速重建條例第七條之規定，修正第二項規定依第七條迅行劃定或變更之更新地區有更新之急迫性，或有第八條策略性劃定或變更之更新地區，得有較高之容積獎勵額度等情形，於實施都市更新事業時，其建築物高度及建蔽率得酌予放寬，並授權地方主管機關訂定標準，以化解實務執行時整合之阻力。但考量商業區建築基地因基準建蔽率本即較住宅區為高，基於都市防災及基地透水性之考
--	--	--	--

			量，建蔽率之放寬應以住宅區之基地為限。 五、增訂第五項緩衝條文，規定於本次本條例修正施行前已報核之都市更新事業計畫得依修正前規定申請容積獎勵、建築物高度及建蔽率之放寬等，以維持計畫穩定性，降低修法衝擊。
<u>第六十四條</u> 更新地區範圍內公共設施保留地、依法應予保存及獲准保留之建築所坐落之土地或街區，或其他為促進更有效利用之土地，其建築容積得一部或全部轉移至其他建築基地建築使用，並準用依都市計畫法第八十三條之一第二項所定辦法有關可移出容積訂定方式、可移入容積地區範圍、接受基	(無修正意見)	<u>第四十五條</u> 更新地區範圍內公共設施保留地、依法應予保存及獲准保留之建築所坐落之土地或街區，或其他為促進更有效利用之土地，其建築容積得一部或全部轉移至其他建築基地建築使用，並準用依都市計畫法第八十三條之一第二項所定辦法有關可移出容積訂定方式、可移入容積地區範圍、接受基	行政院說明： 條次變更，內容未修正。

地可移入容積上限、換算公式、移轉方式及作業方法等規定辦理。 前項建築容積經全部轉移至其他建築基地建築使用者，其原為私有之土地應登記為公有。		地可移入容積上限、換算公式、移轉方式及作業方法等規定辦理。 前項建築容積經全部轉移至其他建築基地建築使用者，其原為私有之土地應登記為公有。	
<u>第六十五條</u> 更新單元內之土地及建築物，依下列規定減免稅捐： 一、更新期間土地無法使用者，免徵地價稅；其仍可繼續使用者，減半徵收。但未依計畫進度完成更新且可歸責於土地所有權人之情形者，依法課徵之。 二、更新後地價稅及房屋稅減半徵收二年。 三、<u>重建區段範圍內更新前合法建築物所有權人取得更新後建築</u>	(無修正意見)	<u>第四十六條</u> 更新地區內之土地及建築物，依下列規定減免稅捐： 一、更新期間土地無法使用者，免徵地價稅；其仍可繼續使用者，減半徵收。但未依計畫進度完成更新且可歸責於土地所有權人之情形者，依法課徵之。 二、更新後地價稅及房屋稅減半徵收二年。 三、依權利變換取得之土地及建築物，於更新後第一次移轉時，減徵	行政院說明： 一、條次變更。 二、現行條文列為第一項，另配合修正條文第三條第二款有關都市更新事業之定義已明定都市更新事業之實施，以經主管機關核准之更新單元為範圍，爰序文配合修正。 三、考量重建區段範圍內更新後房屋稅稅基大幅提高，致房屋稅負擔增加，恐影響民眾參與都市更新意願，爰增訂第一項第三款，規定重建區段範圍內更

<u>物，於前款房屋稅減半徵收二年期間內未移轉，且經直轄市、縣（市）主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，得延長其房屋稅減半徵收期間至喪失所有權止，但以十年為限。本條例中華民國〇年〇月〇日修正之條文施行前，前款房屋稅減半徵收二年期間已屆滿者，不適用之。</u> <u>四、</u>依權利變換取得之土地及建築物，於更新後第一次移轉時，減徵土地增值稅及契稅百分之四十。 <u>五、</u>不願參加權利變換而領取		土地增值稅及契稅百分之四十。 <u>四、</u>不願參加權利變換而領取現金補償者，減徵土地增值稅百分之四十。 <u>五、</u>實施權利變換應分配之土地未達最小分配面積單元，而改領現金者，免徵土地增值稅。 <u>六、</u>實施權利變換，以土地及建築物抵付權利變換負擔者，免徵土地增值稅及契稅。	新前合法建築物所有權人取得更新後建築物，其房屋稅延長減半徵收期間至喪失所有權止，但以十年為限，以增加民眾參與都市更新意願。另規定第二款房屋稅減半徵收二年期間已屆滿者，不適用本款租稅優惠，以資明確。 <u>四、</u>現行第三款至第六款配合遞移至第一項第四款至第七款。 <u>五、</u>為鼓勵實施者朝整合全體同意之協議合建方式實施都市更新事業，於都市更新事業完成時，所有權人與實施者間因協議合建辦理土地及建築物所有權移轉，得減徵土地增值稅及契稅，以為獎助，爰增訂第一
---	--	---	--

現金補償者，減徵土地增值稅百分之四十。 <u>六、實施權利變換應分配之土地未達最小分配面積單元，而改領現金者，免徵土地增值稅。</u> <u>七、實施權利變換，以土地及建築物抵付權利變換負擔者，免徵土地增值稅及契稅。</u> <u>八、原所有權人與實施者間因協議合建辦理產權移轉時，經直轄市、縣（市）主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，得減徵土地增值稅及契稅百分之四十。</u> <u>前項第三款及第八款實施年限，自本條例中華</u>			項第八款。 六、考量房屋稅、契稅及土地增值稅為地方政府重要財源，為尊重地方自治及避免影響地方財政，應以經地方政府同意者，始有上開賦稅減免之適用，爰規定第一項第三款及第八款租稅優惠應經地方政府同意。 七、依稅捐稽徵法第十一條之四第一項規定，稅法或其他法律為特定政策所規定之租稅優惠，應明定實施年限並以達成合理之政策目的為限，不得過度，爰增訂第二項。 八、考量都市更新事業計畫報核後尚須由主管機關辦理公聽會、公開展覽、審議及聽證等
--	--	--	---

<u>民國○年○月○日修正之條文施行之日起算五年；其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並以一次為限。</u> <u>都市更新事業計畫於前項實施期限屆滿之日前已報核或已核定尚未完成更新，於都市更新事業計畫核定之日起二年內或於權利變換計畫核定之日起一年內申請建造執照，且依建築期限完工者，其更新單元內之土地及建築物，準用第一項第三款及第八款規定。</u>			程序始予核定，其核定及後續更新完成時程冗長且難以掌控，如無法保障都市更新事業計畫報核當時之法令所享有之賦稅優惠，將引起所有權人質疑及反彈，故為鼓勵實施者及所有權人能在第二項實施期限內完成整合並報核，如其能在計畫核定後一定期限申請建造執照，並依建築期限完工者，即應保障其計畫報核當時所能享有之賦稅優惠，爰增訂第三項。
<u>第六十六條</u> 以更新地區內之土地為信託財產，訂定以委託人為受益人之信託契約者，不課徵贈與稅。 前項信託土	(無修正意見)	<u>第四十七條</u> 以更新地區內之土地為信託財產，訂定以委託人為受益人之信託契約者，不課徵贈與稅。 前項信託土	行政院說明： 條次變更，內容未修正。

地，因信託關係而於委託人與受託人間移轉所有權者，不課徵土地增值稅。		地，因信託關係而於委託人與受託人間移轉所有權者，不課徵土地增值稅。	
第六十七條 以更新地區內之土地為信託財產者，於信託關係存續中，以受託人為地價稅或田賦之納稅義務人。 前項土地應與委託人在同一直轄市或縣(市)轄區內所有之土地合併計算地價總額，依土地稅法第十六條規定稅率課徵地價稅，分別就各該土地地價占地價總額之比率，計算其應納之地價稅。但信託利益之受益人為非委託人且符合下列各款規定者，前項土地應與受益人在同一直轄市或縣(市)轄區內所有之土地合併計算地價總額： 一、受益人已確定	(無修正意見)	第四十八條 以更新地區內之土地為信託財產者，於信託關係存續中，以受託人為地價稅或田賦之納稅義務人。 前項土地應與委託人在同一直轄市或縣(市)轄區內所有之土地合併計算地價總額，依土地稅法第十六條規定稅率課徵地價稅，分別就各該土地地價占地價總額之比例，計算其應納之地價稅。但信託利益之受益人為非委託人且符合下列各款規定者，前項土地應與受益人在同一直轄市或縣(市)轄區內所有之土地合併計算地價總額： 一、受益人已確定	行政院說明： 一、條次變更。 二、第一項未修正。 三、第二項酌作文字修正。

並享有全部信託利益。 二、委託人未保留變更受益人之權利。		並享有全部信託利益者。 二、委託人未保留變更受益人之權利者。	
<u>第六十八條 實施者為股份有限公司組織之都市更新事業機構，投資於經主管機關劃定或變更為應實施都市更新地區之都市更新事業支出，得於支出總額百分之二十範圍內，抵減其都市更新事業計畫完成年度應納營利事業所得稅額，當年度不足抵減時，得在以後四年度抵減之。</u> <u>都市更新事業依第十一條規定由主管機關或經同意之其他機關（構）自行實施，經公開徵求股份有限公司提供資金並協助實施都市更新事業，於都市更新事業計畫或權利變換計畫載明權責分工</u>	（無修正意見）	<u>第四十九條 股份有限公司組織之都市更新事業機構投資於經主管機關劃定應實施都市更新地區之都市更新事業，得按其投資總額百分之二十範圍內，抵減其都市更新事業計畫完成年度應納營利事業所得稅額，當年度不足抵減時，得在以後四年度抵減之。</u> 前項投資抵減，其每一年度得抵減總額，以不超過該公司當年度應納營利事業所得稅額百分之五十為限。但最後年度抵減金額，不在此限。 第一項投資抵減之適用範圍，由財政部會商內政部定之。	行政院說明： 一、條次變更。 二、第一項有關都市更新事業機構投資於都市更新地區之都市更新事業得申請投資抵減之規定，屬功能性獎勵，惟現行條文文字易滋生投入資金即可申請投資抵減之誤解，爰修正第一項，定明實施者為股份有限公司組織之都市更新事業機構，就其投資於都市更新事業支出，得於支出總額百分之二十範圍內申請投資抵減，以資明確。 三、為增加主管機關或經同意之其他機關（構）依修正條文第十

<u>及協助實施都市更新事業內容者，該公司實施都市更新事業之支出得準用前項投資抵減之規定。</u> <u>前二項投資抵減</u>，其每一年度得抵減總額，以不超過該公司當年度應納營利事業所得稅額百分之五十為限。但最後年度抵減金額，不在此限。 <u>第一項及第二項投資抵減之適用範圍</u>，由財政部會商內政部定之。			一條規定自行辦理都市更新案件徵求民間業者提供資金並協助實施之誘因，增訂第二項規定，提供資金並協助實施都市更新事業之股份有限公司，其權責分工及協助實施都市更新事業內容經載明於主管機關核定之都市更新事業計畫或權利變換計畫者，得就其實施該項事業之支出準用第一項投資抵減之租稅優惠，以加速都市更新。 四、現行第二項及第三項配合遞移至第三項及第四項，並納入新增之第二項規定。
	第○○條 證券管理機關得視都市更新事業計畫財源籌措之需要，核	第五十條 證券管理機關得視都市更新事業計畫財源籌措之需要，核	行政院說明： 一、<u>本條刪除</u>。 二、鑑於都市更新整合不易、國外尚

	准設立都市更新投資信託公司，發行都市更新投資信託受益憑證，募集都市更新投資信託基金。 前項都市更新投資信託公司之設置、監督及管理之辦法，由證券管理機關定之。 第一項受益憑證之發行、募集及買賣，應依證券交易法之規定辦理。 都市更新投資信託公司募集之都市更新投資信託基金，應以投資信託基金專戶存放於信託機構，其運用基金取得之財產並應信託予該信託機構，與都市更新投資信託公司及信託機構之自有財產分別獨立。都市更新投資信託公司及信託機構就其自有財產所負債務，其債權人不得對於基金資產	准設立都市更新投資信託公司，發行都市更新投資信託受益憑證，募集都市更新投資信託基金。 前項都市更新投資信託公司之設置、監督及管理之辦法，由證券管理機關定之。 第一項受益憑證之發行、募集及買賣，應依證券交易法之規定辦理。 都市更新投資信託公司募集之都市更新投資信託基金，應以投資信託基金專戶存放於信託機構，其運用基金取得之財產並應信託予該信託機構，與都市更新投資信託公司及信託機構之自有財產分別獨立。都市更新投資信託公司及信託機構就其自有財產所負債務，其債權人不得對於基金資產	無對一般投資人募集發行都市更新投資信託基金之前例，且因都市更新投資信託基金具評價不易、變現性低及回收期長之特性，投資人倘透過基金分享都市更新投資利益，其風險甚高，不適合對不特定大眾募集，故為確實保障投資人權益及考量實務可行性，爰刪除本條都市更新投資信託基金公開募集之規定。 本報告說明： 本條及第五十一條所定都市更新投資信託基金不失為都市更新籌款管道之可能管道，亦可藉此促進都市更新之進行，如目前因門檻過高，或如本條說明欄所言投資風險甚高等問題，似得以修正授權辦法等方式減
--	---	---	--

	請求扣押或行使其他權利。	請求扣押或行使其他權利。	緩爭議。爰保留本條及第五十一條規定。
	第〇〇〇條 都市更新投資信託基金之募集、運用及管理，由證券管理機關定之。 證券交易法第三十六條、第三十九條、第六十四條及第六十六條之規定，於申請募集都市更新投資信託基金之都市更新投資信託公司準用之。 證券交易法第五十三條、第五十四條及第五十六條之規定，於前項公司之人員準用之。	第五十一條 都市更新投資信託基金之募集、運用及管理，由證券管理機關定之。 證券交易法第三十六條、第三十九條、第六十四條及第六十六條之規定，於申請募集都市更新投資信託基金之都市更新投資信託公司準用之。 證券交易法第五十三條、第五十四條及第五十六條之規定，於前項公司之人員準用之。	行政院說明： 一、<u>本條刪除</u>。 二、配合前條刪除都市更新投資信託基金募集之規定，爰刪除本條規定。 本報告說明： 保留條文理由同現行條文第五十條規定。
<u>第六十九條</u> 實施者為新設立公司，並以經營都市更新事業為業者，得公開招募股份；其發起人應包括不動產投資開發專業公司及都市更新事業計畫內土地、合法建築物所有權人及地上權人，且持有股	(無修正意見)	第五十二條 實施者為新設立公司，並以經營都市更新事業為業者，得公開招募股份；其發起人應包括不動產投資開發專業公司及都市更新事業計畫內土地、合法建築物所有權人及地上權人，且持有股	行政院說明： 條次變更，內容未修正。

份總數不得低於該新設立公司股份總數之百分之三十，並應報經中央主管機關核定。其屬公開招募新設立公司者，應檢具各級主管機關已核定都市更新事業計畫之證明文件，向證券管理機關申報生效後，始得為之。 前項公司之設立，應由都市更新事業計畫內土地、合法建築物之所有權人及地上權人，優先參與該公司之發起。 實施者為經營不動產投資開發之上市公司，為籌措都市更新事業計畫之財源，得發行指定用途之公司債，不受公司法第二百四十七條之限制。 前項經營不動產投資開發之上市公司於發行指定用途之公司債時，應檢具各級		份總數不得低於該新設立公司股份總數之百分之三十，並應報經中央主管機關核定。其屬公開招募新設立公司者，應檢具各級主管機關已核定都市更新事業計畫之證明文件，向證券管理機關申報生效後，始得為之。 前項公司之設立，應由都市更新事業計畫內土地、合法建築物之所有權人及地上權人，優先參與該公司之發起。 實施者為經營不動產投資開發之上市公司，為籌措都市更新事業計畫之財源，得發行指定用途之公司債，不受公司法第二百四十七條之限制。 前項經營不動產投資開發之上市公司於發行指定用途之公司債時，應檢具各級	
--	--	--	--

主管機關核定都市更新事業計畫之證明文件，向證券管理機關申報生效後，始得為之。		主管機關核定都市更新事業計畫之證明文件，向證券管理機關申報生效後，始得為之。	
第七十條 金融機構為提供參與都市更新之土地及合法建築物所有權人、實施者或不動產投資開發專業公司籌措經主管機關核定發布實施之都市更新事業計畫所需資金而辦理之放款，得不受銀行法第七十二條之二之限制。 金融主管機關於必要時，得規定金融機構辦理前項放款之最高額度。	(無修正意見)		行政院說明： 一、<u>本條新增</u>。 二、依銀行法第七十二條之二第一項規定，商業銀行辦理住宅建築及企業建築放款之總額，不得超過放款時所收存款總餘額及金融債券發售額之和之百分之三十。為協助都市更新案之所有權人、實施者及不動產投資開發專業公司資金融通，提升財務可行性，並強化金融機構參與都市更新，爰參考促進民間參與公共建設法第三十一條有關重大交通建設之授信，得排除銀行法相關

			規定，增訂第一項得不受銀行法第七十二條之二之限制，以利銀行協助提供都市更新相關融資。 三、為兼顧金融機構流動性風險，於第二項規定金融管理機關必要時，得規定金融機構承作第一項放款之最高額度限制。
<u>第七十一條</u> 因實施都市更新事業而興修之重要公共設施，除本條例另有規定外，實施者得要求該公共設施之管理者負擔該公共設施興修所需費用之全部或一部；其費用負擔應於都市更新事業計畫中訂定。 更新地區範圍外必要之關聯性公共設施，各該主管機關應配合更新進度，優先興建，並實施管理。	(無修正意見)	第五十三條 因實施都市更新事業而興修之重要公共設施，除本條例另有規定外，實施者得要求該公共設施之管理者負擔該公共設施興修所需費用之全部或一部；其費用負擔應於都市更新事業計畫中訂定。 更新地區範圍外必要之關聯性公共設施，各該主管機關應配合更新進度，優先興建，並實施管理。	行政院說明： 條次變更，內容未修正。

第七章 監督及管理	(無修正意見)	第六章 監督及管理	行政院說明： 配合新增第三章政府主導都市更新，章次遞移。
第七十二條 實施者依第二十一條或第二十二條規定實施都市更新事業，應依核准之事業概要所表明之實施進度擬訂都市更新事業計畫報核；逾期未報核者，核准之事業概要失其效力，直轄市、縣（市）主管機關應通知更新單元內土地、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。 因故未能於前項期限內擬訂都市更新事業計畫報核者，得敘明理由申請展期；展期之期間每次不得超過六個月；並以二次為限。	(無修正意見)	第五十四條 實施者依第十條或第十一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；逾期未報核者，直轄市、縣（市）主管機關得撤銷其更新核准。但不可歸責於實施者之事由而遲誤之期間，應予扣除。 因故未能於前項期限內擬具都市更新事業計畫報核者，得敘明理由申請展期；展期之期間每次不得超過六個月；並以二次為限。	行政院說明： 一、條次變更。 二、都市更新事業計畫擬訂報核之期限，由於個案之規模大小、產權複雜度、整合困難度不同，不宜通案於法規上訂定統一規定，應依個案事業概要核准之實施進度辦理並控管，保持個案執行彈性，爰修正第一項規定，實施者應依主管機關核准之實施進度擬訂都市更新事業計畫報核；未於期間內報核者，核准之事業概要即失其效力，毋須再由主管機關公告撤銷。另規定直轄市、縣（市）主管機關應通知更新單元內之

			相關權利關係人。又考量都市更新事業計畫之擬訂期限，已得依個案事業概要核准之實施進度辦理，且未能於期限內報核者，仍得依第二項規定申請展期，爰刪除現行第一項但書規定，另配合相關條文條次變更，修正所引條次。 三、第二項酌作文字修正。
<u>第七十三條</u> 都市更新事業計畫核定後，直轄市、縣(市)主管機關得視實際需要隨時或定期檢查實施者對該事業計畫之執行情形。	第七十三條 都市更新事業計畫核定後，直轄市、縣(市)主管機關應<u>定期並得隨時派員檢查實施者對該事業計畫之執行情形；必要時，得會同相關機關、專家學者檢查與提供意見。</u>	第五十五條 都市更新事業計畫核定後，直轄市、縣(市)主管機關得視實際需要隨時或定期檢查實施者對該事業計畫之執行情形。	行政院說明： 條次變更，內容未修正。 本報告說明： 本條所定地方主管機關發動檢查之權限，僅「視實際需要隨時或定期檢查」，未強制地方主管機關積極主動肩負監督都市更新事業實施情形與進度之責任，而將發動與否交由地方主管機關自行決定，恐有未周。為維持都市更新工

			作之順利推展，並保障權益，爰修正本條規定，要求地方主管機關應定期或得隨時派員檢查都市更新事業之執行情形，而因部分涉及專業事項，地方主管機關亦應可會同相關機關、專家學者進行檢查，並提供意見。
第七十四條 前條之檢查發現有下列情形之一者，直轄市、縣(市)主管機關應限期令其改善或勒令其停止營運並限期清理；必要時，並得派員監管、代管或為其他必要之處理： 一、違反或擅自變更章程、事業計畫或權利變換計畫。 二、業務廢弛。 三、事業及財務有嚴重缺失。 實施者不遵從前項命令時，直轄市、縣(市)主管機關得撤銷其更新核准，並得強制	(無修正意見)	第五十六條 前條之檢查發現有下列情形之一者，直轄市、縣(市)主管機關應限期令其改善或勒令其停止營運並限期清理；必要時，並得派員監管、代管或為其他必要之處理： 一、違反或擅自變更章程、事業計畫或權利變換計畫。 二、業務廢弛。 三、事業及財務有嚴重缺失。 實施者不遵從前項命令時，直轄市、縣(市)主管機關得撤銷其更新核准，並得強制	行政院說明： 條次變更，內容未修正。

接管；其接管辦法由中央主管機關定之。		接管；其接管辦法由中央主管機關定之。	
<u>第七十五條</u> 實施者應於都市更新事業計畫完成後六個月內，檢具竣工書圖及更新成果報告，送請當地直轄市、縣(市)主管機關備查。	(無修正意見)	第五十七條 實施者應於都市更新事業計畫完成後六個月內，檢具竣工書圖及更新成果報告，送請當地直轄市、縣(市)主管機關備查。	行政院說明： 條次變更，內容未修正。
<u>第八章</u> 罰則	(無修正意見)	第七章 罰則	行政院說明： 配合新增第三章政府主導都市更新，章次遞移。
<u>第七十六條</u> 不依 <u>第四十條</u> 第三項或 <u>第五十二條</u> 第三項規定拆除、改建、停止使用或恢復原狀者，處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。並得停止供水、供電、封閉、強制拆除或採取恢復原狀措施，費用由土地或建築物所有權人、使用人或管理人負擔。	(無修正意見)	第五十八條 不依第二十四條第三項或第三十三條第三項規定拆除、改建、停止使用或恢復原狀者，處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。並得停止供水、供電、封閉、強制拆除或採取恢復原狀措施，費用由土地或建築物所有權人、使用人或管理人負擔。	行政院說明： 條次變更，並配合相關條文條次變更，修正所引條次。
<u>第七十七條</u> 實施者無正當理由拒絕、妨礙或規避第	(無修正意見)	第五十九條 實施者無正當理由拒絕、妨礙或規避第	行政院說明： 條次變更，並配合相關條文條次變更，修

七十三條之檢查者，處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並得按次處罰之。		五十五條之檢查者，處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並得按次處罰之。	正所引條次。
第七十八條 前二條所定罰鍰，由直轄市、縣（市）主管機關處罰之。	（無修正意見）	第六十條 前二條所定罰鍰，由直轄市、縣（市）主管機關處罰之。	行政院說明： 條次變更，內容未修正。
第九章 附則	（無修正意見）	第八章 附則	行政院說明： 配合新增第三章政府主導都市更新，章次遞移。
第七十九條 都市更新案申請建築執照之 <u>相關</u> 法規適用，以擬訂都市更新事業計畫報核日為準，並應自擬訂都市更新事業計畫經核定之日起二年內為之。 前項以權利變換方式實施，且其權利變換計畫與都市更新事業計畫分別報核者，得自擬訂權利變換計畫經核定之日起一年內為之。 未依前二項規定期限申請者，其相關法規之適用，以申請建築	（無修正意見）	第六十一條之一 都市更新案 <u>實施者</u> 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。 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。 未依前二項規定期限申請者，其法規之適用，以申請建造執	行政院說明： 一、條次變更。 二、按建築法第二十八條規定，建築執照分為建造執照、使用執照、雜項執照及拆除執照，以整建或維護方式處理之都市更新事業，實務上僅涉及申請變更使用執照、雜項執照，將致不符第一項規定，顯失本項立法本意，爰修正建造執照為建築執照，以擴大適用範圍。另查本條例及建築

執照日為準。 都市更新事業概要、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。		照日為準。 都市更新事業概要、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。	法均未限制都市更新事業計畫申請建築執照之起造人須為實施者，爰併予修正。 三、實務執行上，申請建築執照涉及之法規包含建築、土地使用管制、消防、水土保持、交通影響評估、環境影響評估等法規，爰將第一項之「法規」修正為「相關法規」，以資明確，另酌作文字修正。 四、實務執行上，都市更新事業計畫與權利變換計畫分別報核者，常受限於主管機關審查能量，或因配合公有土地之處理等其他非可歸責於實施者之事由，影響權利變換計畫核定之時程，致實施者未能依限申
--	--	---	--

			請建築執照，而必須以申請建築執照日之法規為準，造成相關法規適用之問題，故為維持計畫之穩定性，爰將第二項修正為得自擬訂權利變換計畫經核定之日起一年內申請建築執照，以利實務執行。 五、第三項配合第一項，修正相關內容。 六、第四項未修正。
第八十條 都市更新事業計畫核定發布實施日一年前，或以權利變換方式實施於權利變換計畫核定發布實施日一年前，於都市更新事業計畫範圍內有居住事實，且符合住宅法第四條第二項之經濟或社會弱勢者身分，因其所居住建築物拆除或遷移，致無屋可居住者，除已	（無修正意見）		行政院說明： 一、<u>本條新增。</u> 二、規定於一定期間前，於都市更新事業計畫範圍內有居住事實之經濟或社會弱勢者身分，因其所居住之建築物拆除或遷移，致無屋可居住者，除已納入拆遷安置計畫或舊違章建築戶處理方案予以安置者外，應

納入都市更新事業計畫之拆遷安置計畫或權利變換計畫之舊違章建築戶處理方案予以安置者外，直轄市、縣（市）主管機關應依住宅法規定提供社會住宅或租金補貼等協助。			由地方政府依住宅法規定提供社會住宅或租金補貼等協助。
第八十一條 直轄市、縣（市）主管機關應就都市更新涉及之相關法令、融資管道及爭議事項提供諮詢服務或必要協助。對於因無資力無法受到法律適當保護者，應由直轄市、縣（市）主管機關主動協助其依法律扶助法、行政訴訟法、民事訴訟法或其他相關法令規定申（聲）請法律扶助或訴訟救助。	（無修正意見）		行政院說明： 一、<u>本條新增</u>。 二、規定地方政府應提供都市更新法令及相關事項之諮詢服務並主動協助民眾申（聲）請法律扶助或訴訟救助，使民眾可以受到法律適當保護。
第八十二條 本條例中華民國○年○月○日修正之條文施行前已申請尚未經直轄市	（無修正意見）		行政院說明： 一、<u>本條新增</u>。 二、第一項規定事業概要已於本次修正前提出申

、縣（市）主管機關核准之事業概要，其同意比率、審議及核准程序應適用修正後之規定。 本條例中華民國○年○月○日修正之條文施行前已報核或已核定之都市更新事業計畫，其都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更，除第三十二條及第四十六條第一項聽證規定外，得適用修正前之規定。 前項權利變換計畫之擬訂，應自擬訂都市更新事業計畫經核定之日起五年內報核。但本條例中華民國○年○月○日修正之條文施行前已核定之都市更新事業計畫，其權利變換計畫之擬訂，應自本條例○年○月○日修正之條文施行			請，受司法院釋字第七百零九號宣告違憲影響，而無法據以核准者，應依修正後同意比率規定補正，於經主管機關設立之適當組織審議後始予核准，並應公告及通知相關權利人知悉及陳述意見，以符合憲法所要之正當行政程序。 三、考量本次修正已新增權利變換計畫之報核應取得同意、專業估價者選任方式等，對於進行中之都市更新案已依修正前之規定處理者，如無新舊法適用之緩衝時期，所擬之計畫將須重新估價、取得同意，影響推動時程，爰於第二項規定除因應司法院釋字第七
--	--	--	---

日起五年內報核。 未能依前項規定期限報核者，其權利變換計畫之擬訂、審核及變更適用修正後之規定。			百零九號解釋於修正條文第三十二條及第四十六條新增之聽證程序規定外，對於已報核或已核定之都市更新事業計畫，其都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更，得適用修正前之規定，以維持計畫及法規穩定性，降低修法衝擊。惟仍於第三項及第四項限縮適用修正前規定之期限，規定應於一定期限內為之，逾期時，仍須依修正後之規定辦理。
<u>第八十三條</u> 本條例施行細則，由中央主管機關定之。	（無修正意見）	<u>第六十一條</u> 本條例施行細則，由中央主管機關定之。	行政院說明： 條次變更，內容未修正。
<u>第八十四條</u> 本條例自公布日施行。	（無修正意見）	<u>第六十二條</u> 本條例自公布日施行。	行政院說明： 條次變更，內容未修正。

參考文獻

一、政府出版品、圖書：

1. 謝哲勝等合著，都市更新法律與政策，元照出版，初版，民國 104 年 7 月。
2. 羅傳賢，立法程序與技術，五南圖書出版股份有限公司，民國 105 年 10 月，6 版 4 刷。
3. 立法院公報，第 87 卷第 42 期，院會紀錄，民國 87 年 10 月 22 日。
4. 立法院，「院總第 1767 號 政府委員提案第 8597、4648 號之 1」議案關係文書，民國 93 年 5 月 12 日。
5. 立法院，「院總第 666 號 政府提案第 6600 號之 5」議案關係文書，民國 103 年 5 月 14 日。
6. 立法院，「院總第 474 號 政府提案第 15664 號」議案關係文書，民國 105 年 7 月 6 日。

二、期刊論文、報紙：

1. 王珍玲，論都市更新之公共利益：從司法院大法官第七〇九號解釋及正當法律程序原則出發，法學新論，第 45 期，第 1-16 頁。
2. 李仁淼，都市更新與正當法律程序：大法官釋字第 709 號解釋評析，臺灣法學雜誌，第 235 期，民國 102 年 11 月，第 45-53 頁。
3. 李建良，都市更新的正當行政程序（下）-釋字第 709 號解釋，臺灣法學雜誌，第 229 期，民國 102 年 8 月，第 57-77

頁。

4. 夏正鐘，台灣不動產證券化之發展與推動，全國律師，第 6 卷第 7 期，民國 91 年 7 月，第 4-10 頁。
5. 陳立夫，談都市更新權利變換之若干法律議題，月旦法學雜誌，第 270 期，民國 106 年 11 月，第 55-66 頁。
6. 傅玲靜，都市更新正當程序之解構與再建構，月旦法學雜誌，第 228 期，民國 103 年 5 月，第 189-208 頁。
7. 蔡志揚，從「文林苑」案看「都市更新條例」修法，月旦法學，第 206 期，民國 101 年 6 月，第 102-114 頁。
8. 內政部新聞資料，行政院院會通過都市更新條例修正草案 務實改善都更問題 建構全面都更能量，民國 106 年 11 月 23 日。

附錄

一、「都市更新條例修正草案」評估報告（初稿）座談會紀錄及參採情形

時間：中華民國 106 年 12 月 22 日（星期五）上午 10 時

地點：立法院法制局 304 會議室

主席：蘇副局長純淑

記錄：呂文玲

出席人員：

一、學者專家：

中正大學法律學系 謝教授哲勝

二、機關代表：

內政部營建署 都市更新組 王組長武聰

三、本局出席人員：

陳助理研究員宏明

發言要點：

謝教授哲勝：

一、司法院釋字第 709 號解釋，強調給予都市更新之程序保障。然而，本草案第 21 條所定事業概要之門檻，因提出事業概要後，尚有其他都更程序要續行，故第 21 條所定門檻自十分之一提高至二分之一，有無必要，有建議自十分之一提高至十分之二即為已足，另本草案第 36 條亦提高同意比率，此亦可衡酌。按提高門檻將導致釘子戶有操作之空間，不利都更之進行。

二、本報告建議本草案第 3 條新增用詞定義，其中「協議合建」之定義，因單元內未必全體同意實施，而不同意者即採權利變換方式，故建

議毋庸增訂此用詞定義。

- 三、本報告建議修正本草案第 6 條第 3 款限於建築物老舊，個人持保留看法。而本報告建議刪除本草案第 6 條第 4 款規定有關建築物未能與重大建設配合，以及建議刪除本草案第 10 條及第 29 條所定各級主管機關得成立都市更新推動小組或專責法人或機構之規定，個人均贊同之。
- 四、本草案第 9 條第 3 項所定都市更新計畫應表明事項，因其尚未進行都市更新計畫前，許多具體事項並不確定，建議毋庸載明過於細部內容，僅需概括內容即可。
- 五、本報告建議本草案第 27 條增訂第 3 項有關都市更新促進會之規定，因作法上應鼓勵成立都市更新會，而都市更新會可依本草案第 27 條（第 1 項）規定委任具有都市更新專門知識、經驗及資金調度能力之機構，統籌辦理都市更新業務，故應無必要疊床架屋再規定有都市更新促進會此種組織之存在。
- 六、本報告建議本草案第 28 條明定各級主管機關為審議事業概要、都市更新事業計畫、權利變換計畫及處理有關爭議，所遴聘學者、專家等外部專家比例不得少於二分之一，個人贊同之。
- 七、本報告建議本草案第 35 條增訂內容，因既已劃定更新地區，則於都市更新計畫表明事項，應毋庸再表明公益性及必要性。
- 八、本草案第 44 條第 3 項所定公有土地及建築物辦理都更，其第 5 款規定以設定地上權方式參與或實施，有別私有土地及建築物辦理都更情形，有無必要，似可再審酌。
- 九、有關給予都更租稅優惠，因政府受惠都更之房屋稅調高等獲益，給予人民房屋稅優惠應屬合理，而建築物於更新後第一次移轉時減徵土地增值稅及契稅亦屬合理。
- 十、本草案第 82 條所定過渡期間，如已提出申請，是否均適用修正後之規定，例如有些提高門檻或程序之規定，或無必要。

參採情形：

- 一、第一點意見，按司法院釋字第 709 號解釋文指出，本條例有關申請核准都市更新事業概要時應具備之同意比率之規定，不符憲法要求之正當行政程序，其解釋理由書並說明，十分之一之同意比率太低，形成同一更新單元內少數人申請之情形，引發居民參與意願及代表性不足之質疑，且因提出申請前溝通協調之不足，易使居民顧慮其權利可能被侵害，而陷於價值對立與權利衝突，尤其於多數人不願參與都市更新之情形，僅因少數人之申請即應進行行政程序，將使多數人被迫參與都市更新程序，而面臨財產權與居住自由被侵害之危險；則此等同意比率太低之規定，尚難與尊重多數、擴大參與之民主精神相符，顯未盡國家保護人民財產權與居住自由之憲法上義務，即不符憲法要求之正當行政程序，亦有違於憲法保障人民財產權與居住自由之意旨。而有關本草案第 21 條或第 36 條所定同意比率，其門檻高低究應為何，始可達到該條立法目的，或有不同意見，本報告係贊同本草案所定同意比率，故未提出修正建議，而有關所提立法政策之意見，錄供參考。
- 二、第二點意見，為避免治絲益棼，本報告刪除有關「協議合建」之定義。
- 三、第三點意見有關本報告就本草案第 6 條第 3 款之修正建議，係因本款要件恐過廣而有不明確之虞，為期更清楚表明何為直轄市、縣(市)主管機關得優先劃定或變更為更新地區並訂定或變更都市更新計畫者，參酌同條各款規定，爰修正第 3 款規定。
- 四、第四點意見，為利實務運作，因都市更新計畫係作為擬訂都市更新事業計畫之指導，其表明項目應明確，本報告爰建議第 9 條第 3 項規定，將更新地區範圍及其必要性、與都市計畫之關係、發展狀況、居民意願、原有社會、經濟關係與人文特色之調查及評估、公共設施興修或改善之規劃、住戶安置之對策等予以表明。

- 五、第五點意見，因都市更新事業非由都市更新會實施時，因都市更新計畫經主管機關核定後，所有權人對於實施者缺乏監督管道，制度上亦無組織以集體力量與實施者進行溝通，本報告乃建議第 27 條增訂第 3 項規定，非由都市更新會實施之都市更新事業，得組成都市更新促進會。
- 六、第六點及第九點意見，錄供參考。
- 七、第七點意見，有關本草案第 35 條所定都市更新事業計畫應表明事項，第 1 款所定「計畫地區範圍」，有關更新單元劃定之依據與理由仍宜予以表明，而其公益性及必要性為何，亦應敘明，始符合都市更新之目的；第 3 款所定「現況分析」，應包含更新單元內土地及建築物，以及周邊地區等內外現況，方可瞭解都市更新計畫之實際情形；另第 4 款所定「計畫目標」，因都市更新事業計畫應依循都市計畫規定辦理，故於計畫目標內，亦應表明其與都市計畫之關係。故本報告建議修正本草案第 35 條第 1 項第 1 款、第 3 款及第 4 款規定。
- 八、第八點意見，詳見以下王組長武聰第一輪發言意見第十點。
- 九、第十點意見，有關事業概要之審議程序及同意比率，應適用修正後之規定，係司法院釋字第 709 號解釋所要求為符合憲法上正當行政程序所為。

王組長武聰：

- 一、本報告建議本草案第 1 條之修正，無意見。
- 二、本報告建議本草案第 3 條之修正，建議毋庸定義「協議合建」，因主管機關並未就協議合建本身進行審查，其定義恐遭誤援引。
- 三、本報告就本草案第 4 條所提修正建議，按為因應司法院釋字第 709 號解釋所要求之資訊公開，本條例施行細則已有類似作法，是否提昇於法律位階，可以討論。
- 四、本報告建議本草案第 6 條之修正，其第 3 款所稱都市應有之機能，

較偏向性質，例如五分埔地區，當初劃為住宅區，但後來成衣業聚集，有商業機能，其性質轉變。

- 五、本報告就本草案第 9 條所提修正建議，個人無意見，但此可能會增加地方政府之負擔，而增加都市更新計畫應表明事項亦可能造成都更進行之延宕。
- 六、有關本報告就本草案第 10 條及第 29 條所提刪除及修正之建議，按本草案第 10 條為宣示性條文，目前行政院、內政部均有都市更新推動小組，為任務編組，宣示政府推動都更之態度，而本草案第 29 條僅係規定得設專責法人或機構，並非新設機關。
- 七、有關本報告建議本草案第 25 條及第 26 條之修正，無意見。另同意本報告就本草案第 28 條所提修正建議。
- 八、本報告就本草案第 27 條之修正，因文林苑事件發生後，輿論較為同情不同意戶之處境，故本草案先前確實也有類似之修正條文，都市更新促進會可擔任溝通協調者之角色，但此種組織亦可能造成與建商實施者對立，不利都更之進行，故最後未納入本條文。
- 九、有關本報告建議本草案第 35 條之修正，因增加表明之內容，可能造成擬訂都市更新事業計畫之負擔，故建議維持本草案條文規定。
- 十、本草案第 44 條第 3 項所定公有土地及建築物辦理都更，其第 5 款規定以設定地上權方式參與或實施，因部分地區例如中南部房市可能不佳，故有可能考慮以設定地上權方式進行，另考量公有土地亦可能不願釋放出去，或目前有商業使用之公辦都更亦有採設定地上權方式進行者。本條增訂此款係為明文化此種處理方式，目前此種處理方式之依據，係依現行條文第 27 條第 3 項第 6 款其他法律規定之方式。
- 十一、有關本報告建議本草案第 51 條及第 54 條之修正，無意見。
- 十二、有關本草案所定稅捐減免，以都市更新主管機關之立場，有關稅捐減免，均樂觀其成，惟應考慮土地所有權人與實施者間衡平之問

題。

十三、有關現行條文第 50 條及第 51 條所定都市更新投資信託基金，因金管會認為都更之期間長、風險較高，故建議將公募改為私募，但如依此方向修正，恐需增訂 18 條條文，故主管機關建議金管會將相關修正另以金融相關法令規範，以避免本草案之修正失焦。

十四、本草案第 82 條有關新舊法適用，如本條例修正之條文施行前已報核或已核定之都市更新事業計畫，其都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更，原則上得適用修正前之規定。

參採情形：

一、第一點、第七點、第十點、第十一點、第十二點及第十四點意見，錄供參考。另本報告已刪除初稿有關「協議合建」之定義，第二點意見亦錄供參考。

二、第三點意見，依司法院釋字第 443 號解釋理由意旨，何種事項應以法律直接規範或得委由命令予以規定，與所謂規範密度有關，應視規範對象、內容或法益本身及其所受限制之輕重而容許合理之差異，而諸如剝奪人民生命或限制人民身體自由者，必須遵守罪刑法定主義，以制定法律之方式為之，涉及人民其他自由權利之限制者，亦應由法律加以規定，如以法律授權主管機關發布命令為補充規定時，其授權應符合具體明確之原則。因實施者提供諮詢服務以及充分揭露更新相關資訊，涉及人民其他自由權利之限制，本報告爰建議於本草案規定，並以法律授權由中央主管機關訂定辦法為補充規定。

三、第四點、第五點、第八點及第九點意見，詳見謝教授哲勝第一輪發言意見項下參採情形之第三點、第四點、第五點及第七點。

四、第六點意見，依中央行政機關組織基準法第 5 條第 3 項規定，該法施行後，除該法及各機關組織法規外，不得以作用法或其他法規規定機關之組織；該法第 16 條規定，機關於其組織法規規定之權限、

職掌範圍內，得設附屬之實（試）驗、檢驗、研究、文教、醫療、社福、矯正、收容、訓練等機構，而機構之組織，準用本法之規定。另基於憲法對地方自治之制度保障精神，中央法律不宜規範地方機關之組織。本報告爰建議本草案第 10 條規定刪除，而本草案第 29 條刪除後段有關各級主管機關得設專責法人或機構，經主管機關委託或同意，協助推動都市更新業務或實施都市更新事業之規定。

- 五、第十三點意見，本報告認為不動產證券化具有資金來源穩定、增加投資管道、穩定不動產價格及吸引外資投資等優點，本條例現行條文第 50 條及第 51 條所定都市更新投資信託基金不失為都市更新籌款管道之可能管道，亦可藉此促進都市更新之進行，如目前因門檻過高，或如本草案現行條文第 50 條說明欄所言投資風險甚高等問題，似得以修正授權辦法等方式減緩爭議，故建議保留本草案現行條文第 50 條及第 51 條規定。

陳助理研究員宏明：

- 一、本報告問題評估與建議第四點指出本草案第 6 條第 3 款「建築物未符合都市應有之機能。」恐有不明確之虞，實值贊同。惟為使該款適用時有明確之標準可參，建議可將住宅法第 40 條所定「基本居住水準」納入本款規定，以資明確。
- 二、問題評估與建議第十四點建議本草案第 54 條規定宜參照現行實務認定標準，修正為「…自權利變換計畫核定發布實施之日起…」，經查與主管機關內政部 100 年 11 月 28 日台內營字第 1000210664 號函解釋相符，建議可將前開函一併納入報告內容，以臻完備。
- 三、本報告建議於本草案第 3 條增列第 5 款「都市更新事業機構」之定義為「指依法成立，實施都市更新事業之『民間』機構」。惟查，行政院為推動住宅及都市更新政策，促進居住環境改善，提升都市機能，增進公共利益，達到都市永續發展目標，特制定國家住宅及都

市更新中心設置條例草案，刻於本院審議中，該條例第 2 條明定「本中心為行政法人。…」又依《行政法人法》第 2 條第 1 項規定「本法所稱行政法人，指國家及地方自治團體以外，由中央目的事業主管機關，為執行特定公共事務，依法律設立之公法人。」故「都市更新事業機構」在概念上非僅侷限於『民間』機構，建請再酌。

- 四、本報告建議於本草案第 3 條增列第 7 款「協議合建」之定義為「指更新單元內之『私有』土地及『私有』合法建築物所有權人……」，惟參與協議合建者應非僅限於私有土地及合法建築物，亦及於公有土地及合法建築物(草案第 44 條第 3 項第 4 款參照)，建請再酌。
- 五、本草案第 31 條第 2 項所定之「公聽會」與同條第 3 項公開展覽期間所舉辦之「公聽會」，名稱相同但在召開時序及目的上有所不同，建議參照國土計畫法第 12 條及海岸管理法第 9 條體例，將初期蒐集民眾意見之會議修正為「座談會」，以利區別。
- 六、本草案第 38 條第 2 項「前項登記簿登記、證明文件記載為共同共有者，或尚未辦理繼承登記，於分割遺產前為繼承人共同共有者，應以共同共有人數為其同意人數，並以其占該共同共有全體人數之比率，乘以該共同共有部分面積所得之面積為其同意面積計算之。」其中，「應以共同共有人數為其同意人數」所指為何？文義上似不明確，解釋上易滋疑義。建請主管機關釋明之。
- 七、本草案第 63 條所定建築容積獎勵，第 3 項有關地方政府基於都市發展特性之需要以自治法規另訂獎勵之 20% 額度，請教主管機關，此係外加還是內含於第 1 項所定上限範圍內？

參採情形：

- 一、第一點意見，按住宅法第 40 條所定「基本居住水準」，依其立法理由係以居住空間及居住規模為衡量因子，與本草案第 6 條第 3 款所定建築物未符合都市應有之機能，二者規範意旨恐有不同。
- 二、第二點意見，因內政部 100 年 11 月 28 日台內營字第 1000210664 號

函僅係重申本條例現行條文第 35 條規定，尚無援引必要。

- 三、第三點意見有關國家住宅及都市更新中心設置條例草案，因尚未完成立法，有無必要先刪除民間機構等文字，可予衡酌。本報告爰先將民間等定義刪除。
- 四、第四點意見，因本報告已刪除初稿有關「協議合建」之定義，相關意見爰錄供參考。
- 五、第五點意見，按本草案皆規定舉辦公聽會，而非未必公開對外之座談會。為踐行對利害關係人之保障，以公聽會方式較佳。
- 六、第六點及第七點意見，詳見以下王組長武聰第二輪發言意見第一點及第二點。

王組長武聰：

- 一、本草案第 38 條所定公同共有人，其即為所有權人，例如公同共有 50 人，其中有 25 人同意，即以此 25 人所占人數比率來計算同意面積。
- 二、本草案第 63 條所定容積獎勵，其第 1 項即規定獎勵天花板為 1.5 倍，而放給地方政府的 20%，亦在 1.5 倍範圍內。
- 三、有關本草案第 50 條規定，按領取現金者有二種，一種是未參與都更，此種領補償金，另一種是參與都更，但未分配土地及建築物而領現金，此種為權利金。本報告建議方向並無誤。

參採情形：

相關意見係回應與會人員之討論，爰錄供參考。

謝教授哲勝：

- 一、土地增值稅之性質為特種所得稅、變動所得稅，為我國特有，而現在有房地合一稅，如免徵土地增值稅，亦有交易所得稅，並不會有

所得未課到稅即租稅漏洞之問題。另我國土地增值稅之稅率過高，實不易吸引外資來投資。

二、本草案第 50 條所定以權利變換後應分配之權利價值，部分學者確實主張以此標準來計算，惟因不動產市場漲漲跌跌，不見得以後面的價值計算一定對誰有利。

參採情形：

相關意見係回應與會人員之討論，爰錄供參考。

散會（上午 11 時 45 分）

二、內政部法案及性別影響評估檢視表

法案及性別影響評估檢視表

【第一部分】：本部分由機關人員填寫

填表日期：106 年 5 月 3 日			
填表人姓名：林純如 職稱：專員			
電話：8771-2735		e-mail：chunju@cpami.gov.tw	
身分： ☒ 業務單位人員 ☐ 法制單位人員 ☐ 其他，請說明：_____			
填 表 說 明 一、行政院所屬各機關主管法律案報院審查，應依「行政院所屬各機關主管法案報院審查應注意事項」及「中央行政機關法制作業應注意事項」規定辦理。 二、除廢止案（及配合行政院組織改造整批處理、單純訂修之法律案）外，皆應依據本表進行「法案及性別影響評估」。 三、建議各單位於法案研擬初期，即徵詢性別平等專家學者或各部會性別平等專案小組的意見；法案研擬完成後，應併同本表送請民間性別平等專家學者進程序參與（至少預留 1 週的填寫時間），參酌其意見修正法案內容，並填寫「玖、性別影響評估結果」後通知程序參與者。			
壹、法案名稱	都市更新條例部分條文修正草案		
貳、主管機關	內政部	主辦機關	內政部營建署
參、法案內容涉及領域：			勾選（可複選）
3-1 權力、決策、影響力領域			
3-2 就業、經濟、福利領域			
3-3 人口、婚姻、家庭領域			
3-4 教育、文化、媒體領域			
3-5 人身安全、司法領域			
3-6 健康、醫療、照顧領域			
3-7 環境、能源、科技領域			
3-8 其他（勾選「其他」欄位者，請簡述法案涉及領域）			V 公共建設
肆、問題界定與訂修需求			
項 目		說 明	備 註
4-1 問題界定	4-1-1 問題描述	都市更新條例自 87 年 11 月 11 日公布施行後，歷經 8 次修正，各界對於本條例部分內容尚有許多建議，尤其文林苑都更爭議及司法院釋字第 709 號宣告違憲失效後，亟	簡要說明所面臨問題之梗概。

		待修法解決目前爭議及排除違憲狀態。另外「0206 震災」凸顯部分老舊窳陋、耐震強度不足，危害人民生命安全的問題。	
	4-1-2 執行現況及問題之分析	依過去十年都更執行情形預估 1 年全臺約僅 2000 戶完成更新，無法肆應早期防災抗震能力不足、實質環境劣化及都市機能衰敗情形亟需更新之需求，然因都市更新事業事涉人民權益甚鉅，常因是否辦理更新、程序是否完備、強制拆遷等問題而引發各種爭議，造成更新案無法順利推展與執行，因此，須針對法案進行檢討，以增加人民對都更的信心、提升增加都更誘因，讓都更推動更順遂。	1.業務推動執行時，遭遇問題之原因分析。 2.說明現行法規是否不足、須否配合現況或政策調整。
	4-1-3 相關之性別統計及性別分析	本條例草案係針對土地再開發利用及建築物之更新，無涉性別議題。	1.透過相關資料庫、圖書等各種途徑蒐集既有的性別統計，並作出性別分析，以說明該問題是否會對不同性別人口造成不同影響。 2.性別統計與性別分析應儘量顧及不同性別、性傾向及性別認同者之年齡、族群、地區等面向。
	4-1-4 須強化的性別統計及其方法	本條例草案係針對土地再開發利用及建築物之更新，無涉性別議題。	如既有性別統計不足，請提出須強化之處及其建置方法。
4-2 訂修需求	4-2-1 解決問題可能方案	擬從「程序正義」、「強化公辦」、「加速民辦」、「獎勵明確」、「解決爭議」等面向檢討修正，以排除違憲狀態，踐行正當行政程序；強化政府主導都市更新能量，維護公產權益；加速推動都市更新，簡化行政程序並擴大獎助措施、解決實務執行爭議與困難等。	請詳列解決問題之可能方案及其評估（涉及性別平等議題者，併列之）。
	4-2-2 訂修必要性	為符合憲法所要求的正當行政程序，及因應大量老舊與危險住宅之	請說明最終必須訂修法案以解決問題之理由；如有立委提案，

		更新需求，有必要修正本條例，來加速推動。	並請納入研析。
4-3 配套措施及相關機關協力事項		無	配套措施諸如人力、經費需求或法制整備等；相關機關協力事項請予詳列。
伍、政策目標		加速及健全強化都市更新機制，並兼顧都市更新過程中各方權益之衡平。	簡要說明政策取向。
陸、徵詢及協商程序			
項 目		說 明	備 註
6-1 法案主要影響對象		一般民眾、各級政府及建築開發公司	請說明法案內容主要影響之機關（構）、團體或人員。
6-2 對外意見徵詢		為收集各界意見,健全都更機制，研擬修正條文草案期間，邀集專家學者、中央相關部會、地方政府及相關民間團體等，分別於 105 年 10 月 7 日及 11 日、106 年 4 月 27 日及 28 日召開 4 次跨部會研商會議獲致共識，期間並於 106 年 2 月 7 日及 3 月 14 日召開 2 場公聽會聽取各界意見，經折衷各界意見擬具本修正草案，希望能在加速推動都更政策上兼顧各方權益的衡平。	1. 請說明對社會各界徵詢意見及與相關機關（構）、地方自治團體協商之人事時地。 2. 徵詢或協商時，應敘明其重要事項、有無爭議、相關條文、主要意見、參採與否及其理由（含國際參考案例），並請填列於附表；如有其他相關資料，亦請一併檢附。 3. 對社會各界徵詢意見，應落實性別參與。
6-3 與相關機關（構）及地方自治團體協商		同上	
柒、成本效益分析及對人權之影響：			
項 目		說 明	備 註
7-1 成本		無	1.關於成本及效益，指政府及社會為推動及落實法案必須付出之代價及可能得到之效益。
7-2 效益		透過都市更新相關獎勵及正	

		當行政程序之踐行，加速推動都市更新，提昇居住環境品質，復甦都市機能，提升都市競爭力，預估每案將增加 10 億投資額，帶動相關產業之景氣，提高經濟成長。	2.得量化者應有明確數字，難以量化者亦應有詳細說明。
7-3 對人權之影響	7-3-1 憲法有關人民權利之規定	本案係依司法院釋字第 709 號解釋意旨進行修正，以符合憲法所求的正當行政程序，及人民權利保障之要求。	請檢視法案是否符合憲法有關人民權利之規定及司法院解釋。
	7-3-2 公民與政治權利國際公約	本案刪除實施者得申請政府代為徵收之機制，及透過權利變換機制進行原住戶原地安置，並增訂社會或經濟弱勢居民，因更新致無屋可居住者，應由政府提供社會住宅或租金補貼之協助，符合相關規定。	依公民與政治權利國際公約及經濟社會文化權利國際公約施行法，請檢視法案是否符合公約規定及聯合國人權事務委員會之一般性意見，以積極促進各項人權之實現。
	7-3-3 經濟社會文化權利國際公約	為促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境，增進公共利益，都市更新條例於 87 年經立法院三讀通過及總統公布施行。依本條例第 6 條及第 7 條規定觀之，都市更新地區之劃定主要係以提升公共安全、公共交通、公共衛生、社會治安、都市機能、保存維護建築物價值，以及因應避免重大災害或事變等公共利益考量，透過都市更新程序，將巷弄彎曲狹窄、人車通行及救災不易、公共設施不足及建築物耐震力不足之老舊社區進行整體規劃配置，滿足國人對於現代	依公民與政治權利國際公約及經濟社會文化權利國際公約施行法，請檢視法案是否符合公約規定及聯合國經濟社會文化權利委員會之一般性意見，以積極促進各項人權之實現。

		化生活品質之需求，並保障居住安全，以符合「經濟社會文化權利國際公約」第 11 條所要求之人人有權享受其本人及家屬所需之適當生活程度。	
--	--	--	--

捌、性別議題相關性

8-1 規範對象：

(1) 若 8-1 任一指標評定「是」者，應繼續填列項目「捌、8-2 及 8-3」及「第二部分－性別影響評估程序參與」；如 8-1 皆評定為「否」者，則免填「捌、8-2 及 8-3」，逕填寫「第二部分－性別影響評估程序參與」，惟若經程序參與後，11-5「法案與性別議題關聯之程度」評定為「有關」者，則需修正「捌、8-1 至 8-3」，並補填列「玖、性別影響評估結果」。

(2) 本項不論評定結果為「是」或「否」，皆需填寫評定原因。

項 目	評定結果 (請勾選)		評定原因	備 註
	是	否		
8-1-1 訂修內容以特定性別、性傾向或性別認同者為規範對象		V	本次修正受用對象為全民，未以特定性別、性傾向或性別認同為規範對象。	如規範對象以男性或女性為主，或以同性戀、異性戀或雙性戀為主，或個人自認屬於男性或女性者，請評定為「是」。
8-1-2 訂修內容未區別對象，但執行方式將因性別、性傾向或性別認同不同而有差異		V	本次修正內容未區別對象，執行方式不因性別、性傾向或性別認同不同而有差異。	規範對象雖無區別，但因性別、性傾向或性別認同之本質差異，而有不同執行方式者，請評定為「是」。
8-1-3 訂修內容所規範對象及執行方式無差異，但對於不同性別、性傾向或性別認同者將產生不同結果		V	本次修正之規範對象及執行方式無差異，不因不同性別、性傾向或性別認同者產生不同結果。	規範對象及執行方式雖無差異，惟其結果乃因性別、性傾向或性別認同而有不同者，請評定為「是」。

8-2 性別目標

項 目	說 明	備 註
8-2-1 採取積極作為，去除不必要差別待遇，或促進實質平等		基於憲法平等權之規定，採行一定方式去除現行法規及其執行所造成之差別待遇，或提供較為弱勢之一方必要之協助，以促進其實質地位之平等。(本項及 8-2-2 不得全部填列無關)
8-2-2 營造平等環境，預防及消除性別歧視		消除或打破性別刻板印象與性別隔離，以消弭因社會文化面向所形成之差異，或提供不同性別、性傾向或性別認同者平等機會獲取社會資源，提升其參與社會及公共事務之機會。(本項及 8-2-1 不得全部填列無關)
8-3 性別效益		
項 目	說 明	備 註
8-3-1 對於消弭性別歧視、促進性別平等有積極、正面綜效		請詳加說明性別效益何在，本項不得填列無關。
8-3-2 符合憲法、國際規範(包括消除對婦女一切形式歧視公約 CEDAW)、性別平等政策綱領等要求		依消除對婦女一切形式歧視公約施行法，請檢視法案是否符合公約(CEDAW)規定及其一般性建議，並請再查核法案內容之合宜性，本項不得填列無關。
玖、性別影響評估結果：請填表人依據性別平等專家學者意見之檢視意見提出綜合說明，包括對「第二部分、性別影響評估程序參與」主要意見參採情形、採納意見之法案調整情形、無法採納意見之理由或替代規劃等；經「第二部分－性別影響評估程序參與」後，11-5「法案與性別議題關聯之程度」評定為「無關」者，9-1 至 9-3 免填。		
9-1 評估結果之綜合說明		
9-2 參採情形	9-2-1 說明採納意見後之 法案調整	
	9-2-2 說明未參採之理由 或替代規劃	
9-3 通知程序參與之專家學者本法案的評估結果（請填寫日期及勾選通知方式，請勿空白）： 已於 <u>106</u> 年 <u>5</u> 月 <u>5</u> 日將「評估結果」以下列方式通知程序參與者審閱 ☐ 傳真 ☒ e-mail ☐ 郵寄 ☐ 其他_____		

拾、法制單位復核（此欄空白未填寫者，將以不符形式審查逕予退件。）

10-1 法案內容： ☐提經法規會討論通過 ☒已會法制單位表示意見

10-2 徵詢及協商程序： ☒已徵詢及協商法案主要影響對象
☐已適當說明與回應徵詢及協商對象所提之主要意見

10-3 對人權之影響： ☒已由法規會具人權專長委員、曾受人權教育訓練之參事、其他高階人員或委請之人權學者專家檢視

10-4 訂修程序： ☒本檢視表已完整填列

復核人姓名及職稱： 吳冠民專員

【第二部分－性別影響評估程序參與】：本部分由性別平等專家學者填寫

拾壹、性別影響評估程序參與：若採用書面意見的方式，至少應徵詢 1 位以上性別平等專家學者意見，並填寫參與者的姓名、職稱及服務單位；專家學者資料可至台灣國家婦女館網站參閱（ http://www.taiwanwomencenter.org.tw/ ）。		
（一）基本資料		
11-1 程序參與期程或時間	106 年 5 月 4 日至 106 年 5 月 日	
11-2 參與者姓名、職稱、服務單位及其專長領域	東吳大學社會工作學系 李明政 教授 專長：社會福利理論/原住民社會工作/多元文化社會工作	
11-3 參與方式	☐ 法案研商會議 ☐ 性別平等專案小組 ☒ 書面意見	
11-4 業務單位所提供之資料	相關性別統計資料	法案內容
	☐ 有 ☐ 很完整 ☐ 可更完整 ☐ 現有資料不足須設法 補足 ☐ 無 ☐ 應可設法找尋 ☐ 現狀與未來皆有困難	☐ 有， 且具性別觀點 ☐ 有， 但不具性別觀點 ☐ 無
11-5 法案與性別議題關聯之程度	☐ 有關 ☒ 無關 （若性別平等專家學者認為第一部分「捌、8-1 規範對象」8-1-1 至 8-1-3 任一指標應評定為「是」者，則勾選「有關」；若 8-1-1 至 8-1-3 均可評定「否」者，則勾選「無關」）。	
（二）主要意見：就前述各項之合宜性提出檢視意見，並提供綜合意見		
都市更新條例修正草案從「程序正義」、「強化公辦」、「加速民辦」、「獎勵明確」、「解決爭議」等面向檢討修正，以排除違憲狀態，踐行正當行政程序；強化政府主導都市更新能量，維護公產權益；加速推動都市更新，簡化行政程序並擴大獎助措施、解決實務執行爭議與困難。其受用對象未特別限定以特定性別或性傾向為規範對象，執行方式不因性別、性傾向或性別認同不同而有差異，對於不同性別、性傾向或性別認同者不會產生不同結果，經性別影響評估後無任何問題，予以支持。		
11-6 性別統計及性別分析之合宜性	法案修正內容與性別分析無關	
11-7 正當程序中性別參與之合宜性	法案修正內容與性別參與無關	
11-8 性別目標之合宜性	法案修正內容與性別目標無關	
11-9 性別效益說明之合宜性	法案修正內容與性別效益無關	
11-10 綜合性檢視意見	法案修正內容與性別課題無關	
（三）參與時機及方式之合宜性		
法案修正內容尚無性別課題		
本人同意恪遵保密義務，未經部會同意不得逕自對外公開所評估之法案。		
（簽章，簽名或打字皆可）李明政		

- * 第一部分「捌、8-1 規範對象」8-1-1 至 8-1-3 皆評定為「否」者，若經程序參與後，11-5「法案與性別議題關聯之程度」評定為「有關」者，則需修正列第一部分「捌、8-1 規範對象」，並補填列「捌、8-2 性別目標、8-3 性別效益」及「玖、評估結果」。
- * 本表所提專有名詞之定義及參考資料，請詳見「性別影響評估操作指南」（網址：<http://www.gec.ey.gov.tw/cp.aspx?n=FC0CD59A5BF00232>）。

陸、徵詢及協商程序之附表

重要事項	有無 爭議	相關 條文	相關機關(構)、團體或人 員之主要意見	參採與否及其理由 (含國際參考案例)
1. 政府代為徵收機制	☒ 有 ☐ 無	§41	對於少數不同意協議合建者，得由實施者申請主管機關徵收後讓售予實施者之規定，侵害人民權益	多數同意協議合建、少數不同意協議合建時，已可透過權利變換方式確保少數不參與協議合建之權益，亦同時能兼顧都更案之實施，爰刪除後段有關對於不願參與協議合建之土地及合法建築物，得由實施者申請主管機關徵收後讓售予實施者之規定，以保障民眾權益。
2. 政府代為拆遷機制	☒ 有 ☐ 無	§54	- 權利變換多數決機制須要有政府代為拆遷之配套機制，都市更新事業之實施才能落實執行，應予維持。 - 侵害人民權益，應刪除，或須取得同意後始得代為拆除。	都市更新案如經審議、聽證程序確認其公益性及必要性作成核定後，始能以多數決機制強制實施。本次修正折衷各方意見，仍維持政府代為拆遷機制，惟新增代為拆遷前應經實施者協調、主管機關調處，不服調處還可續提起行政救濟確定後主管機關才能據以執行，加強人民權益保障並兼顧計畫執行。另並配套新增弱勢戶之安置及法律扶助等協助措施，進一步保障

				民眾居住權益，並確保民眾可以受到法律適當之保護。
3. 現住戶安置措施	☐ 有 ☒ 無	§84	現行都市更新條例對於非所有權人之安置措施仍不足	現行都市更新條例對於土地及合法建築物所有權人、權利變換關係人及違占戶已有安置處理措施，並由實施者納入拆遷安置計畫予以處理，本次修正新增經濟或弱勢戶，因其所居住之建築物拆除或遷移，致無屋可居住者，除已納入拆遷安遷計畫或舊違章建築戶處理方案予以安置者外，應由政府提供社會住宅或租金補貼協助安居。

註：為茲簡明，「相關條文」欄位中，各條、項、款、目等，分以下列方式表達：條→§（條號以阿拉伯數字表達）、項→I（羅馬符號）、款→(1)（括弧內置阿拉伯數字）、目→（圓圈內置阿拉伯數字），目以下則以「之○（阿拉伯數字）」表達。

三、立法院法制局法案性別與人權影響評估檢視表

壹、法案名稱	都市更新條例部分條文修正草案	
貳、主管機關	內政部	
參、法案內容涉及領域：	勾選（可複選）	
3-1 權力、決策、影響力領域		
3-2 就業、經濟、福利領域		
3-3 人口、婚姻、家庭領域		
3-4 教育、文化、媒體領域		
3-5 人身安全、司法領域		
3-6 健康、醫療、照顧領域		
3-7 環境、能源、科技領域		
3-8 其他（勾選「其他」欄位者，請簡述法案涉及領域）	V 公共建設	
肆、主管機關法案及性別影響評估檢視表檢視結果		
檢視項目	內容	檢視結果
4-1 提案機關之性別影響評估之檢視	4-1-1 檢視表是否檢附到立法院	☒ 是 ☐ 否 ☐ 其他（請說明）
	4-1-2 檢視表是否依程序填報	☒ 是 ☐ 否 ☐ 其他（請說明）
	4-1-3 是否為相關之性別統計及性別分析	☒ 是 ☐ 否 ☐ 其他（請說明）
4-2 與本法案相關之配套法案及機關	4-2-1 是否因性別觀點而需配套修正之相關法案	☐ 是，法案名稱： ☒ 否 ☐ 其他（請說明）
	4-2-2 是否因性別觀點而需協力之機關	☐ 是，協力機關： ☒ 否 ☐ 其他（請說明）
伍、機關提案之性別議題相關性		
5-1 規範對象		
項 目	檢視結果	備 註
5-1-1 法案內容是否以特定性別、性傾向或性別認同者	☐ 是 ☒ 否	例如規範對象以男性或女性為主，或以同性戀、異性戀或雙性戀

為規範對象	☐ 其他（請說明）	為主，或個人自認屬於男性或女性者，是否涉及本法案條文。
5-1-2 法案內容未區別對象，但是否其執行方式將因性別、性傾向或性別認同不同而有差異	☐ 是 ☒ 否 ☐ 其他（請說明）	規範對象雖無區別，但因性別、性傾向或性別認同之本質差異，而有不同執行方式者，是否涉及本法案條文。
5-1-3 法案內容所規範對象及執行方式無差異，但是否對於不同性別、性傾向或性別認同者將產生不同結果	☐ 是 ☒ 否 ☐ 其他（請說明）	規範對象及執行方式雖無差異，惟其結果乃因性別、性傾向或性別認同而有不同者，是否涉及本法案條文。

5-2 性別目標

項 目	檢視結果	備 註
5-2-1 法案內容是否採取積極作為，去除不必要差別待遇，或促進實質平等；營造平等環境，預防及消除性別歧視目標	☒ 是 ☐ 否 ☐ 其他（請說明）	一、基於憲法平等權之規定，採行一定方式去除現行法規及其執行所造成之差別待遇，或提供較為弱勢之一方必要之協助，以促進其實質地地位之平等。 二、消除或打破性別刻板印象與性別隔離，以消弭因社會文化面向所形成之差異，或提供不同性別、性傾向或性別認同者平等機會獲取社會資源，提升其參與社會及公共事務之機會。 三、本法案是否須採更積極作為以符合預防及消除性別歧視目標。

5-3 性別效益

項 目	檢視結果	備 註
5-3-1 法案是否對於消弭性別歧視、促進性別平等有積極、正面綜效	☒ 是 ☐ 否 ☐ 其他（請說明）	主管機關所列性別效益，是否有助消弭性別歧視、促進性別平等有積極正面綜效。
5-3-2 法案是否符合憲法、國際規範(包括消除對婦女一切形式歧視公約 CEDAW)、性別平等政策綱領等要求	☒ 是 ☐ 否 ☐ 其他（請說明）	依消除對婦女一切形式歧視公約施行法，主管機關應檢視法案是否符合公約(CEDAW)規定及其一般性建議，請再檢核本法案內容是否合宜。

陸、機關提案對人權之影響

6-1 對人權之影響

