

立法院議案關係文書 (中華民國41年9月起編號)  
中華民國110年3月17日印發

院總第 666 號 委員提案第 26020 號

案由：本院委員王美惠等 18 人，鑑於過去震災造成重大傷亡及財產損失者，多屬高樓層集合住宅耐震度不足所致，為避免此類事件再次發生及提升都市防救災能力，針對都更案內危險建築物，在已取得住戶多數共識，並有完善安置配套的前提下，可免除地方政府代為拆除的協調程序。另也提高容積獎勵誘因，最高可達原容積 1.3 倍，協助民間加速重建，以改善及提升國人居住環境安全及生活品質，爰擬具「都市更新條例第五十七條、第六十一條及第六十五條條文修正草案」。是否有當？敬請公決。

提案人：王美惠

連署人：羅美玲	湯蕙禎	林岱樺	陳秀寶	劉權豪
沈發惠	蔡易餘	羅致政	林楚茵	陳素月
陳歐珀	許智傑	吳琪銘	陳明文	江永昌
鍾佳濱	莊競程			

## 都市更新條例第五十七條、第六十一條及第六十五條條文修正草案總說明

都市更新條例（以下簡稱本條例）已於 108 年 1 月 30 日修正公布，進行通案性、全面性的檢討，透過明確的容積獎勵及稅捐減免優惠，降低整合風險及所有權人負擔。對於少數不同意戶，經過公開、嚴謹的聽證及審議程序，及實施者與政府數次協調後，得以執行代為拆遷作業，目前地方政府已陸續有協助代為拆遷的案例，讓都市更新案可以落實執行。鑑於歷年發生過九二一大地震與〇二〇六等重大地震災害，造成民眾傷亡與財物損失，多屬高樓層集合住宅耐震度不足倒塌或傾頽影響救災所致，為避免此類事件再次發生及提升都市防救災能力，地方政府對於權利變換範圍內應拆除或遷移之危險建築物，在多數所有權人已達成拆除重建共識下，為避免危害公共安全，搭配「建築法」強制拆除的機制，應簡化拆除或遷移作業程序以加速執行；另就實施容積管制前已興建完成之中高樓層及危險建築物應提高獎勵誘因，進而協助及鼓勵民間加速重建。爰擬具本條例第五十七條、第六十一條、第六十五條修正草案，其修正要點如下：

- 一、強化政府公權力，加速都更進程：地方政府對於權利變換範圍內應拆除之危險建築物，在多數所有權人已達成拆除重建共識下，應強化公權力之執行。權利變換範圍內應行拆除或遷移之土地改良物，經直轄市、縣（市）主管機關認定屬高氯離子鋼筋混凝土或耐震能力不足之建築物而有傾頽或朽壞及危害公共安全者，得準用建築法第八十一條規定程序辦理，免踐行代為拆除或遷移前之協調程序。（修正條文第五十七條）
- 二、提高容積獎勵誘因，協助整合重建：實施容積管制前已興建完成之合法建築物酌予放寬建築物容積獎勵額度上限，另增訂上開合法建築物經直轄市、縣（市）主管機關認定屬高氯離子鋼筋混凝土或耐震能力不足而有傾頽或朽壞及危害公共安全者之建築容積獎勵額度及上限，並授權中央主管機關訂定耐震能力不足建築物而有危害公共安全之認定方式、程序、基準及其他相關事項之辦法。（修正條文第六十五條）

都市更新條例第五十七條、第六十一條及第六十五條條文修正草案對照表

修正條文	現行條文	說明
<p>第五十七條 權利變換範圍內應行拆除或遷移之土地改良物，由實施者依主管機關公告之權利變換計畫通知其所有權人、管理人或使用人，限期三十日內自行拆除或遷移；屆期不拆除或遷移者，依下列順序辦理：</p> <p>一、由實施者予以代為之。</p> <p>二、由實施者請求當地直轄市、縣（市）主管機關代為之。</p> <p>實施者依前項第一款規定代為拆除或遷移前，應就拆除或遷移之期日、方式、安置或其他拆遷相關事項，本於真誠磋商精神予以協調，並訂定期限辦理拆除或遷移；協調不成者，由實施者依前項第二款規定請求直轄市、縣（市）主管機關代為之；直轄市、縣（市）主管機關受理前項第二款之請求後應再行協調，再行協調不成者，直轄市、縣（市）主管機關應訂定期限辦理拆除或遷移。但由直轄市、縣（市）主管機關自行實施者，得於協調不成時逕為訂定期限辦理拆除或遷移，不適用再行協調之規定。</p> <p><u>第一項應拆除或遷移之土地改良物，經直轄市、縣（市）主管機關認定屬高氯離子鋼筋混凝土或耐震能力不足之建築物而有傾頹或朽壞及危害公共安全者，得準</u></p>	<p>第五十七條 權利變換範圍內應行拆除或遷移之土地改良物，由實施者依主管機關公告之權利變換計畫通知其所有權人、管理人或使用人，限期三十日內自行拆除或遷移；屆期不拆除或遷移者，依下列順序辦理：</p> <p>一、由實施者予以代為之。</p> <p>二、由實施者請求當地直轄市、縣（市）主管機關代為之。</p> <p>實施者依前項第一款規定代為拆除或遷移前，應就拆除或遷移之期日、方式、安置或其他拆遷相關事項，本於真誠磋商精神予以協調，並訂定期限辦理拆除或遷移；協調不成者，由實施者依前項第二款規定請求直轄市、縣（市）主管機關代為之；直轄市、縣（市）主管機關受理前項第二款之請求後應再行協調，再行協調不成者，直轄市、縣（市）主管機關應訂定期限辦理拆除或遷移。但由直轄市、縣（市）主管機關自行實施者，得於協調不成時逕為訂定期限辦理拆除或遷移，不適用再行協調之規定。</p> <p>第一項應拆除或遷移之土地改良物為政府代管、扣押、法院強制執行或行政執行者，實施者應於拆除或遷移前，通知代管機關、扣押機關、執行法院或行政執行</p>	<p>一、第一項及第二項未修正。</p> <p>二、按現行規定，地方主管機關執行代為拆除或遷移前，對於屆期未能自行拆遷者，須先踐行協調程序始得為之，惟如就屬高氯離子鋼筋混凝土或耐震能力不足而有傾頹或朽壞及危害公共安全之危險建築物，仍須踐行相關協調程序，無法即時排除建築物危險狀態，恐危及民眾生命及財產安全。另於實務執行上，都市更新案內如遇有上開情形之危害公共安全之危險建築物，地方政府屢有先行依建築法第八十一條予以強制拆除之案例，惟因有得否免除本條所定協調程序之疑慮，其強制執行之正當性常遭受民眾質疑，故為因應實務執行需要及解決執行爭議，並考量都市更新事業計畫及權利變換計畫核定後，在多數所有權人已達成拆除重建共識下，整體再開發計畫方案及案內土地所有權人、權利變換關係人等相關分配之權利義務均已確定，並有相關安置配套措施，已能確保所有人之權益，爰增訂第三項明定權利變換範圍內應拆除或遷移之土地改良物，如經直轄市、縣（市）主管機關認定屬高氯離子鋼筋混凝土或耐震能力不足之建築物而有傾頹或朽壞及危害公共安全者，未於第一</p>

用建築法第八十一條規定之程序辦理強制拆除，不適用第一項後段及前項規定。

第一項應拆除或遷移之土地改良物為政府代管、扣押、法院強制執行或行政執行者，實施者應於拆除或遷移前，通知代管機關、扣押機關、執行法院或行政執行機關為必要之處理。

第一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委託專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，準用第五十三條規定辦理。

第一項因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，除由所有權人、管理人或使用人自行拆除或遷移者外，其拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回。

實施者依第一項第二款規定所提出之申請，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，由直轄市、縣（市）主管機關定之。

第六十一條 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

機關為必要之處理。

第一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委託專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，準用第五十三條規定辦理。

第一項因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，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。

實施者依第一項第二款規定所提出之申請，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，由直轄市、縣（市）主管機關定之。

第六十一條 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

項前段規定限期內自行拆除或遷移，得準用建築法第八十一條規定程序，通知所有權人、管理人或使用人停止使用、限期所有人自行拆除，逾期未自行拆除者，得強制拆除；建築物所有人住址不明無法通知者，得逕予公告強制拆除之，免再依第一項後段及第二項規定踐行拆除或遷移前之協調程序。至有關拆遷補償規定，現行第四項已規定由實施者予以補償，爰無建築法第九十六條之一地方主管建築機關對於強制拆除之建築物不予補償規定之適用。其次，本條修正亦搭配修正條文第六十五條第二項第二款規定，提高建築容積獎勵額度上限，一方面提高獎助協助整合實施，一方面強化政府公權力執行，促使危險建築物早日改建，確保民眾生命及居住安全。

三、配合第三項之增訂，現行第三項至第六項項次遞移為第四項至第七項，另配合第三項新增強制拆除之規定，現行第五項文字酌予修正，其餘內容未修正。

一、第一項未修正。  
二、第二項配合修正條文第五十七條增訂第三項，修正所引項次，其餘內容未修正。

<p>管登記機關，於權利變換後分配土地及建築物時，按原登記先後，登載於原土地或建築物所有權人應分配之土地及建築物；其為合併分配者，抵押權、典權或限制登記之登載，應以權利變換前各宗土地或各幢（棟）建築物之權利價值，計算其權利價值。</p> <p>土地及建築物依第五十二條第三項及第五十七條第五項規定辦理補償時，其設有抵押權、典權或限制登記者，由實施者在不超過原土地或建築物所有權人應得補償之數額內，代為清償、回贖或提存後，消滅或終止，並由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理塗銷登記。</p>	<p>管登記機關，於權利變換後分配土地及建築物時，按原登記先後，登載於原土地或建築物所有權人應分配之土地及建築物；其為合併分配者，抵押權、典權或限制登記之登載，應以權利變換前各宗土地或各幢（棟）建築物之權利價值，計算其權利價值。</p> <p>土地及建築物依第五十二條第三項及第五十七條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權人應得補償之數額內，代為清償、回贖或提存後，消滅或終止，並由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理塗銷登記。</p>	
<p>第六十五條 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，且不得超過都市計畫法第八十五條所定施行細則之規定。</p> <p><u>有下列各款情形之一者，其獎勵後之建築容積得依下列規定擇優辦理，不受前項後段規定之限制：</u></p> <p><u>一、實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其原建築容積高於基準容積；不得超過各該建築基地零點三倍之基準容積再加其原建築容積，或各該建築基地一點二倍之原建築容積。</u></p>	<p>第六十五條 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，屬依第十二條第一項規定方式辦理，且更新單元面積達一萬平方公尺以上者，<u>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</u></p>	<p>一、衡酌更新前合法建築物為原建築容積高於基準容積之使用情形、危險程度及策略性更新地區實施情形，分別酌予放寬原建築容積獎勵上限檢討方式，爰將第一項本文後段關於原建築容積檢討之規定及但書移列第二項第一款前段及第三款規定。</p> <p>二、全臺都市計畫地區實行容積管制前之建築物，其允建樓地板面積係以建築基地面前道路寬度及建蔽率計算之，且因係於八十八年十二月建築相關法令修正提高建築物耐震係數規定前所興建完成，其耐震能力恐有安全疑慮，其中原建築容積高於基準容積之中高樓層建築物，相對四、五層樓集合住宅戶數多、所有權人整合相對不</p>

二、前款合法建築物經直轄市、縣（市）主管機關認定屬高氯離子鋼筋混凝土或耐震能力不足而有傾頹或朽壞及危害公共安全：不得超過各該建築基地一點三倍之原建築容積。

三、各級主管機關依第八條劃定或變更策略性更新地區，屬依第十二條第一項規定方式辦理，且更新單元面積達一萬平方公尺以上：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。

符合前項第二款情形之建築物，得依該款獎勵後之建築容積上限額度建築，且不得再申請第五項所定辦法、自治法規及其他法令規定之建築容積獎勵項目。

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。

第一項、第二項第一款及第三款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、額度、申請條件及其他應遵行事項。

依前項直轄市、縣（市）

容積加計增加建築容積總和上限之限制。

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。

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、額度、申請條件及其他應遵行事項。

依前項直轄市、縣（市）自治法規給予之建築容積獎勵，不得超過各該建築基地零點二倍之基準容積。但依第一項但書規定辦理者，不得超過各該建築基地零點四倍之基準容積。

各級主管機關依第三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、文化資產保存維護之貢獻、新技術之應用及有助於都市更新事業之實施等因素。

都市更新事業計畫於本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之條文施行前擬訂報核者，得適用修正前之規定。

易，重建困難。另為避免因地震造成都市重大災害及提升都市防救災能力，爰參考都市危險及老舊建築物加速重建條例第六條與都市計畫法臺灣省施行細則規定及雙北市鼓勵高氯離子鋼筋混凝土建築物改建之執行經驗，依其致災風險程度，新增容積獎勵上限檢討方式，俾供原建築容積高於基準容積之建築物之都市更新事業案得擇優適用，爰增訂第二項第一款後段及第二款。

三、考量危險建築物有立即改善之迫切需要，基於保障國人居住安全及為利整合實務需求，除一併修正第五十七條規定於權利變換計畫核定後得由地方政府強制拆除外，新增第三項，經直轄市、縣（市）主管機關認定屬高氯離子鋼筋混凝土或耐震能力不足而有傾頹或朽壞及危害公共安全之危險建築物，得直接依第二項第二款規定獎勵後之建築容積上限額度建築，提供相對獎助誘因，促使民眾早日改建，並考量其獎勵後之建築容積已達上限，爰明定不得再申請第五項所定辦法、自治法規及其他法令規定之建築容積獎勵項目。

四、為利第二項第二款及修正條文第五十七條第三項之實務執行，授權中央主管機關訂定耐震能力不足建築物而有危害公共安全之認定方式、程序、基準及其他相關事項之辦法，爰增訂第八項。另考量地方主管機關業已依

) 自治法規給予之建築容積獎勵，不得超過各該建築基地零點二倍之基準容積。但依第二項第三款規定辦理者，不得超過各該建築基地零點四倍之基準容積。

各級主管機關依第五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、文化資產保存維護之貢獻、新技術之應用及有助於都市更新事業之實施等因素。

第二項第二款及第五十七條第三項耐震能力不足建築物而有傾頹或朽壞及危害公共安全之認定方式、程序、基準及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。

都市更新事業計畫於本條例中華民國一百零八年一月三十日修正施行前擬訂報核者，得適用修正前之規定。

地方特性制定高氯離子鋼筋混凝土建築物相關規定，不另行訂定高氯離子鋼筋混凝土建築物相關認定方式、程序、基準及其他相關事項之辦法。

五、配合新增第二項及第三項建築容積獎勵額度上限之修正及危險建築物得直接依其獎勵上限額度建築之規定，現行第二項移列第四項，內容未修正；現行第三項移列第五項及現行第四項移列第六項並酌予修正；現行第五項移列第七項，並配合修正所引項次；配合新增第八項規定，現行第六項移列第九項，並依法制體例酌作文字修正。

立法院第 10 屆第 3 會期第 4 次會議議案關係文書