

立法院法制局法案評估報告

編號：1990

本報告僅供委員參考

都市更新條例部分條文修正草案評估報告

法制局 陳韋佑 撰

中華民國 115 年 8 月

「都市更新條例部分條文修正草案」評估報告

目 次

摘 要.....	1
壹、前言.....	1
貳、草案重點.....	1
參、日本立法例.....	2
一、從都市再開發法到都市再生特別措施法.....	3
二、日本都市再開發施行者類別	4
三、日本都市再開發協力者類別	4
肆、問題研析與建議.....	6
一、為避免全案管理機構與所有權人間因資訊不對等而衍生爭議，論者建議宜授權主管機關訂定契約應記載及不得記載事項，尚存討論空間（草案第 28 條）.....	6
二、有論者建議明定全案管理機構退場機制，含前置通知義務、計畫延續義務及主管機關介入機制（草案第 28 條）...	7
三、經主管機關依法拆除者，允宜更細緻區分歸責原因，始給予較優獎勵容積上限，執法上宜防範道德風險（草案第 65 條第 2 項）	9
四、自主都市更新符合一定條件得逕依 1.5 倍基準容積建築，考量基地承載能力，允宜適度排除基地狹小、條件不足者（草案第 65 條第 4 項、第 8 項）	11
五、修正條文所載日期應以立法院三讀日期為原則（草案第 65 條第 13 項、第 67 條第 1 項第 3 款）	13

六、為避免產生制度空窗，是否另定施行日期，建議主管機關 衡酌（本條例第 88 條）	15
七、其他有關法制用語之修正建議（草案第 28 條第 2 項）	16
八、法案性別及人權影響評估	16
伍、結論.....	17
陸、條文對照表.....	18
參考文獻.....	38
附錄一：「都市更新條例部分條文修正草案」評估報告(初稿)座談 會紀錄及參採情形	40
附錄二：內政部法案及性別影響評估檢視表.....	50

摘 要

鑒於我國都市發展進入高齡化社會及建築物老化階段，都市更新除原有促進土地再開發功能外，亦肩負提升居住安全、強化防災韌性及落實居住正義等目標。惟檢視近年推動情形，民間自主整合辦理都市更新案件，普遍面臨土地及合法建築物所有權人整合困難、專業能力不足、資金籌措不易及權責關係不明確等問題，致推動進度受限；另於容積獎勵、風險控管及租稅誘因等面向，亦有檢討精進之必要。為強化民間參與動能、引入專業支援機制、簡化都市更新制度，並兼顧公共利益及所有權人權益，行政院爰擬具「都市更新條例部分條文修正草案」於115年7月16日以院臺建字第1155014898號函送請本院審議。經本報告研析相關內容，並檢視性別與人權影響評估結果，提出相關建議，俾供本院委員問政及審查法案參考。

「都市更新條例部分條文修正草案」評估報告

壹、前言

都市更新條例（以下簡稱本條例）於民國¹（下同）87 年 11 月 11 日制定公布迄今，歷經 12 次修正，最近一次係於 113 年 11 月 13 日修正公布。

鑒於我國都市發展進入高齡化社會及建築物老化階段，都市更新除原有促進土地再開發功能外，亦肩負提升居住安全、強化防災韌性及落實居住正義等目標。惟檢視近年推動情形，民間自主整合辦理都市更新案件，普遍面臨土地及合法建築物所有權人整合困難、專業能力不足、資金籌措不易及權責關係不明確等問題，致推動進度受限；另於容積獎勵、風險控管及租稅誘因等面向，亦有檢討精進之必要。為強化民間參與動能、引入專業支援機制、簡化都市更新制度，並兼顧公共利益及所有權人權益，行政院爰擬具「都市更新條例部分條文修正草案」²（下稱本草案）於 115 年 7 月 16 日以院臺建字第 1155014898 號函送請本院審議。茲就相關內容進行研析，並就其性別及人權影響評估報告結果加以檢視，提出相關建議，俾供本院委員問政及審查法案參考。

貳、草案重點

本草案計修正共計 10 條，修正要點如下：

- 一、增訂全案管理機構之定義，並將全案管理機構納入實施者類型，明確其法律地位及功能。（草案第 3 條）
- 二、配合全案管理機制之導入，定明所有權人得選擇委託全案管理機構為實施都市更新事業之實施者，或組織都市更新會實施都市更新事業並委託全案管理機構統籌辦理相關業務，以增加自主都市更新之彈性。另定明全案管理機構之資格條件、財務能力及應負義務，並授

¹ 本報告有關年分之使用，原則以民國紀年表述，惟涉及外國法制或立法例部分，改採西元紀年表述。

² 立法院第 11 屆第 5 會期第 19 次會議議案關係文書（院總第 20 號政府提案第 11022737 號），115 年 7 月 22 日印發。

權中央主管機關訂定相關辦法，以確保機構之專業能力及執行品質，並保障所有權人權益。（草案第 22 條、第 28 條）

- 三、配合全案管理機構之導入及實務執行需要，定明實施者屬全案管理機構時，應於都市更新事業計畫中敘明計畫報核當時之資本額、負責人、營業項目及實績等資訊，以提升全案管理制度之透明度。（草案第 36 條）
- 四、為提升權利變換制度之安定性與可預期性，並兼顧實務執行彈性，修正直轄市、縣(市)主管機關公告禁止處分期間，由最長不得超過 2 年延長為 3 年。（草案第 54 條）
- 五、考量災後重建之迫切性，並配合國家住宅政策之推動，放寬原建築容積獎勵適用條件及新增無償捐贈社會住宅之容積獎勵規定；另為鼓勵所有權人自主整合辦理都市更新，增訂所有權人依本條例第 27 條第 1 項規定自行實施或依第 28 條第 1 項規定委託實施都市更新事業且符合一定條件者，得適用容積獎勵並簡化程序。（草案第 65 條）
- 六、基於都市更新具有長期且持續推動之必要性，為維持租稅優惠措施之延續性，修正相關租稅優惠之實施年限。（草案第 67 條）
- 七、增訂所有權人自行實施或委託全案管理機構實施都市更新事業辦理重建時，各級主管機關得提供重建必要融資貸款信用保證之條件。（草案第 72 條之 1）
- 八、為強化主管機關對實施者之監督管理機制，定明實施者不遵從直轄市、縣(市)主管機關相關命令時，得廢止其實施者之資格或都市更新事業之核准，並得進行輔導，及授權中央主管機關就輔導事項訂定辦法規範。（草案第 76 條）

參、日本立法例

本草案第 3 條增訂全案管理機構，第 22 條及第 28 條增訂**全案管理機構為實施者**之新法定態樣，以強化自主更新能力。我國都市更新條例自 87 年制定公布以來，核心架構與機制，例如原地主參與分配之權利變換及民間自組都市更新會，皆高度借鏡日本都市再開發法³（都市再開発法）。

³ 日本都市再開發法，網址：<https://laws.e-gov.go.jp/law/344AC0000000038>，最後瀏覽日期：115

近年興起的自主更新全案管理機構，性質上部分近似於日本再開發制度中協助地主組成再開發組合、代辦繁雜行政與營建工程之專業顧問或專案管理公司，積極輔導民間自力重建、地主掌握重建決策權、享有完整開發利潤，爰介紹日本都市再開發法之各種實施者及協力者態樣供參：

一、從都市再開發法到都市再生特別措施法

日本都市再開發法公布於昭和 44 年（1969 年）6 月 3 日，並施行於同年 6 月 14 日。該法係將已實施多年的市街地改造法（公共施設の整備に關連する市街地の改造に關する法律）及防火建築街區造成法（防災建築街區造成法）之立法意旨整併並取而代之⁴。即再開發事業之推動，不僅要增進建築防災、安全，並兼顧市街環境的景觀改善。實施期間不斷配合社會經濟環境與政策變遷，經歷多次修法。日本社會經濟發展從 1960 年代快速成長，到 1990 年代泡沫經濟崩潰後，邁入 21 世紀為了增進產業經濟再生，提昇都市國際競爭力，並解決不動產不良債權，促進土地流通效益，於 2001 年積極推展都市再生政策，平成 13 年（2002 年）公布都市再生特別措施法⁵（都市再生特別措置法）於全國各大都市圈，擴大劃定「都市再生緊急整備地域」，放寬容積率、協助融資、配合公共設施建設及縮短行政流程等，鼓勵民間企業提案、實施都市再生事業。同時為有效推動老舊集合住宅重建，公布集合住宅重建措施法⁶（マンションの再生等の円滑化に關する法律）再開發法公布至今將屆半世紀，根據 2018 年 3 月統計，日本全國已實施完成 916 地區（達 1,308 公頃）⁷。

年 7 月 17 日。

⁴ 市街地改造法是以昭和 29 年（1954 年）制定的土地區劃整理法住宅用地立體化想法，並架構都市再開發之權利義務關係，而防火建築街區造成法是承繼昭和 27 年（1952 年）所頒布的耐火建築促進法，也是再開發事業補貼措施之框架。公益社団法人 全国市街地再開發協會、一般社団法人 再開發コーディネーター協會，《都市再開發法制定 50 周年記念誌：時代を画した再開發事業》，2019 年 5 月，頁 4。

⁵ 日本都市再生特別措施法，網址：<https://laws.e-gov.go.jp/law/414AC0000000022>，最後瀏覽日期：115 年 7 月 21 日。

⁶ 日本集合住宅重建措施法，網址：<https://laws.e-gov.go.jp/law/414AC0000000078>，最後瀏覽日期：115 年 7 月 21 日。

⁷ 何芳子，台日都市更新實施機制之差異分析，107 年 12 月 22 日，網址：<https://www.ur.org.tw/mynews/view/2371>，最後瀏覽日期：115 年 7 月 17 日。

二、日本都市再開發施行者類別

日本都市更新事業實施者明確區分為公部門及私部門，前者含**地方政府**、**UR 都市機構**⁸、**住宅供給公社**⁹；後者含個人、再開發組合、再開發會社。若以日本都市再開發實施方式分為第一種市街地再開發事業、第二種市街地再開發事業視之¹⁰，其中第二種以管理處分方式者，僅限由公部門實施之。私部門實施者僅能以第一種權利變換方式為之。

個人實施者係指 1 人或數人，依相關法規擬定規約、規章及事業計畫，經地方政府核准後，即得以權利變換方式實施之。**再開發組合**類似於我國的都市更新會，係由更新單元內土地所有權人及租地權人 5 人以上共同發起訂定規章及事業計畫，經地方政府核准後，即可組成在開發組合法人，擔任第一種更新事業之實施者¹¹。

至於私部門之**再開發會社**，係指符合下列條件成立之公司，始可擔任實施者：（一）以實施更新事業為主要目的。（二）於公司章程內載明其股份轉讓須提經股東會議通過。（三）更新單元土地所有權人及租地權人之公司股東，必須擁有超過半數之議決權。（四）上述公司股東其所有面積應占總面積 2/3 以上。

三、日本都市再開發協力者類別

依日本都市再開發法第 99 條之 2 第 2 項及第 99 條之 3 第 1 項規定，日本再開發事業實施者，不論公部門或私部門均得依都市再開發法等法令規定，經載明後得以實施者身分將再開發建築全部或部分委託民間業

⁸ UR 都市機構是日本國土交通省管轄之獨立行政法人，於平成 16 年（2004 年）7 月 1 日由都市基盤整備公團與地域振興整備公團地方都市開發整備部門整合成立。其營運形態、業務範圍依日本獨立行政法人都市再生機構法規定，任務為都市市區整備改善、出租住宅供給協助及管理。

⁹ 住宅供給公社是日本依地方住宅供給公社法設立之公營企業，具有公法人地位，主要由地方自治體（如東京都、神奈川縣等）出資成立，負責興建、經營與管理公共住宅、公營住宅及高齡者住宅。

¹⁰ 依都市再開發法第 2 條第 1 款規定，市街地再開發事業可分成兩種方式，第一種市街地再開發事業係採取**權利變換**方式，而第二種市街地再開發事業係為了防災上具有高度公共利益與緊迫性之地域，取得都道府縣知事或國土交通大臣認可，採取**一次性全面收購**並分配權利樓層方式，兩種市街地再開發事業之實施目的皆在促進土地有效利用及更新都市機能。黃國義，《土地價值的公平分配—都市更新權利變換估價》，財團法人中國地政研究所，增訂 2 版，110 年 8 月，頁 77。

¹¹ 何芳子，同註 7。

者或 UR 都市機構協助執行。相關代行者類型概述如下：

（一）特定建築者

昭和 55 年（1980 年）日本再開發法修正時，將特定建築者制度明文化。允許民間業者等承購再開發建築樓地板（保留床）之同時，得就其取得之部分，自行進行規劃、設計、施工，以求充分滿足需求，同時得減輕實施者工作量及財務負擔。特定建築者多由實施者以公開徵選方式選任。

考量再開發事業可能受限於基地規模大小、形狀、使用需求等諸多因素，致無法將保留床與權利床（權利人依權利變換分配取得之樓地板面積）分離，交由取得保留床之投資者自行興建。於平成 11 年（1999 年）修正日本再開發法時規定再開發建築，包括權利床及保留床均得由特定建築者統籌代為興建，擴大特定建築者制度之適用範圍。

（二）特定事業參加者

平成 10 年（1998 年）年日本再開發法修正時，對於地方政府、UR 都市機構或再開發會社等實施者，亦得比照再開發組合（類似我國都市更新會）將投資者納入成為組合會員，協助參與再開發事業推動之作法，創設了此種特定事業參加者之執行制度，期待藉由公開徵選的專業團隊以特定事業參加者之角色，得儘速解決保留床處分問題，確實掌握財務可行性並縮短實施期程。

特定事業參加者屬於保留床之預定取得者，非屬實施者之一員，於實施過程中不同於組合參加者，不必分擔必要事業費用，僅須支付保留床取得費用。

（三）特定業務代行者

此種特定業務代行者制度之引入，與上述特定建築者、特定事業參加者相同，目的均在有效運用民間業者資金、經驗及技術能力，減輕實施風險及負擔。

惟差異之處在法源依據，上述兩種制度明文規定於日本都市再開發

法中。而本制度係日本建設省為在開發事業能更有效運用民間業者資力及能力，以行政命令規定實施者得就再開發事業相關事項委託民間業者辦理，此即特定業務代行制度。

特定業務代行者主要任務在工程施作及保留床處分，故多數參與徵選之營造業者均與不動產業者聯手參與投標。因特定業務代行者公開招標時間多在在開發事業計畫核定後，相較於特定事業參加者之徵選多於事業計畫核定前，其承擔時間風險較小，故於上述 3 種代行方式中，此種特定業務代行者較受到參與者歡迎。以再開發組合實施方式而言，因參加組合會員之加入無須透過公開徵選，故該選定之特定業務代行者，亦可轉為組合會員，確保保留床取得，使企業參與管道更具彈性¹²。

肆、問題研析與建議

一、為避免全案管理機構與所有權人間因資訊不對等而衍生爭議，論者建議宜授權主管機關訂定契約應記載及不得記載事項，尚存討論空間（草案第 28 條）

據內政部國土管理署統計，自 2019 年至 2025 年底，全國以都市更新會自行實施的「自主都更」案件僅 26 件，約占同期 529 件總數之 5%；由建商主導案件高達 456 件，占比約 86%。換言之，都市更新長期高度仰賴建商整合，所有權人主導能量始終低落。造成此結構困境的因素在於都市更新會缺乏跨領域專業、更新資金不易取得，加上審議期長，使許多都市更新會於經驗不足情況下，成立後即陷入停滯¹³。近期不少研究主張宜建立「全案管理」機制，明定應由具備一定實績經驗與專門技術之民間機構擔任全案管理機構，從前期意願整合、規劃審議，至後續工程施作進行全程陪伴，藉由專業治理與制度化管理，確保自主都更計畫能如質如實完成¹⁴。

¹² 何芳子，同註 7。

¹³ 王敏先、呂振瑜，〈從統籌機構到全案管理機構—解析內政部「擴大自主都更政策」下的都市更新條例修法方向〉，《都市更新簡訊》，第 110 期，115 年 6 月，頁 1。

¹⁴ 蔡長展、林純如，自主都市更新制度之法制架構解析與政策推動方向，國立政治大學不動產研究中

本草案第 28 條第 1 項及第 4 項規定：「逾半數土地及合法建築物所有權人得委託全案管理機構實施都市更新事業。……土地及合法建築物所有權人依前條第一項規定組織都市更新會自行實施都市更新事業時，得委託全案管理機構統籌辦理都市更新業務。」，正式確立全案管理機構功能與地位，且將實務上協助地主辦理都市更新程序之「代理實施」作法予以法制化¹⁵。

惟有論者認為，全案管理機構實施類型係以所有權人主導為核心，由具專業能力之法人或機構提供都市更新事業整體規劃、協調及管理服務，與委任之土地或建物所有權人（或都市更新會）間之權利義務關係，均懸繫於各該委任契約，可謂攸關重大。而主管機關「為協助民眾能以多元型態自行實施都市更新事業，於前期整合至後期工程發包施作，皆能獲得具專門知識及實務經驗之專業法人或機構協助」（本草案立法理由參照），竟對於相關定型化契約之規範，付諸闕如。一旦雙方發生履約爭議，因屬私權爭議，行政機關將愛莫能助，將如何之處。而此類委任契約性質屬於消費者保護法提供「服務」之契約，土地及建物所有權人又是「一次性消費」符合消費者之定義，應有消費者保護法之適用；抑且，土地及建物所有權人大多欠缺都市更新之相關知識，其與全案管理業者顯有資訊不對等之疑慮，亟需立法予以適當保護。因此，宜否授權主管機關訂定契約應記載及不得記載事項，尚存討論空間

二、有論者建議明定全案管理機構退場機制，含前置通知義務、計畫延續義務及主管機關介入機制（草案第 28 條）

全案管理機構與地主間簽訂之全案管理契約，司法實務多認屬民法委任契約¹⁶，依民法第 549 條規定，當事人之任何一方，得隨時終止委任

心，115 年 7 月 7 日，網址：<https://rer.nccu.edu.tw/article/detail/2607079407320>，最後瀏覽日期：115 年 7 月 17 日。

¹⁵ 蔡志揚，「自主都更全案管理機構」的虛與實，國立政治大學不動產研究中心，115 年 7 月 8 日，網址：https://rer.nccu.edu.tw/article/detail/2607082131984#_ftn2，最後瀏覽日期：115 年 7 月 17 日。

¹⁶ 新北地方法院 112 年度重訴字第 49 號民事判決：「本件原告新野開發公司與被告間所簽定之代理更新會執行業務合約，為被告委託原告新野開發公司代理被告更新會執行本應由更新會執行之業務，

契約。司法實務認為委任契約之成立，以相互之信用關係為基礎，以其信用動搖，即可由一方之意思解除委任關係，而不問有無相反之約定。於當事人為終止之意思表示時，不論其所持理由為何，均應發生終止之效力¹⁷。因此民法委任關係實際不甚穩定，明顯不如委託都市更新事業機構之合建契約關係，與都市更新事業高度倚賴程序穩定性之特質產生矛盾¹⁸。實務上即有不少「全案管理」案例，因與地主發生細故爭執，喪失地主信賴關係，進而引發地主對全案管理機構解約之爭議¹⁹。

除此之外，全案管理機構亦可能發生公司解散、營業登記遭撤銷或發生重大財務危機，如未明定全案管理機構與地主之退場程序，全案管理機構擔任實施者於報核都市更新事業計畫後、主管機關核定前，多數地主若對全案管理機構終止契約，所有權人已完成公開展覽、審議等程序利益應如何保障，為解決此困境，有論者認為鼓勵民眾自主參與都市更新之政策方向足值肯定，但草案未明定全案管理機構退場機制，復以全案管理機構與土地所有權人間穩定關係，較其他類型實施者為薄弱，恐形成制度上風險缺口，建議明定前置通知義務、計畫延續義務及主管機關介入輔導機制

其性質為委任契約，且原告新野開發公司為處理該契約約定之事務為持續性之提供代理執行業務之服務，……原告新野開發公司雖誤用解除契約用語，然其真意既然為終止雙方間之上開委任契約關係，則依前揭民法第 549 條第 1 項規定，仍發生終止委任契約之效力，且該法條所規定之**終止委任契約之權並無須經他方承諾，於原告新野開發公司對被告之合法代表機關理事會提出之時，即發生終止委任契約之效力**……。」、士林地方法院 112 年度重訴字第 90 號：「……就原告主張兩造口頭約定，以經臺北市政府核定實施**都市更新獎勵建築容積額度價值之 2%作為原告之開發整合服務之報酬**，……按委任乃受任人本於一定之目的提供勞務，**為委任人處理事務**，該契約之標的重在提供勞務而為事務之處理，至於**有無完成一定之工作，則非所問**。因此，於約定有報酬之情形，苟受任人已為事務之處理，並於委任關係終止及為明確報告顛末後，不問事務是否已發生預期效果或成功，原則上即得請求報酬……。」、台中地方法院 107 年度重訴字第 473 號民事判決：「……查系爭合約書前言部分明定：『…特委任郭永增建築師事務所與鄭亦翔**自主更新有限公司**（以下簡稱乙方）聯合承攬，負責辦理實施都是更新相關業務及全案管理…』，工作內容及工作期限、工作經費與付款辦法則依系爭合約書第 2 條、第 3 條約定，並以系爭企劃書為依據。是依兩造約定內容可知，原告需提供上開所列勞務之給付，被告則負有給付報酬之義務，揆諸前揭規定，關於**勞務給付之契約不屬於法律所訂契約種類者，自可適用關於委任契約之規定**。又依民法第 549 條第 1 項規定，**當事人之任何一方，得隨時終止委任契約。即委任契約不論有無報酬，或有無正當理由，均得隨時終止**……。」
¹⁷ 最高法院 85 年度台上字第 1864 號等判決：「……按委任契約依民法第 549 條第 1 項規定，**當事人之任何一方既得隨時終止**，則當事人為終止之意思表示時，不論其所持理由為何，均應發生終止之效力。……。」

¹⁸ 于俊明，都市更新條例「全案管理機構」修正草案評析，國立政治大學不動產研究中心，115 年 7 月 9 日，網址：<https://rer.nccu.edu.tw/article/detail/2607091681897>，最後瀏覽日期：115 年 7 月 17 日。

¹⁹ 王碧芳，〈都市更新行政爭訟程序之研究〉，《司法院研究年報》，第 33 輯，106 年 1 月，頁 87 至 91。

三、經主管機關依法拆除者，允宜更細緻區分歸責原因，始給予較優獎勵容積上限，執法上宜防範道德風險（草案第 65 條第 2 項）

草案第 65 條第 2 項第 2 款規定略以：「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：……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明顯危害公共安全，或經主管機關依建築法、災害防救法等相關法規通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應予拆除並復原重建：不得超過各該建築基地一點三倍之原建築容積。」，不受第 1 項後段規定建築基地 1.5 倍基準容積之限制，改依各該建築基地 1.3 倍之原建築容積為上限，實質上多提高其獎勵容積上限。

本草案第 65 條說明一載明：「考量遭遇天災或重大事變，應立即重建都市以恢復人民生活機能，故建築物如經各該主管機關依建築法或災害防救法等相關法規之規定通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應予拆除並復原重建者，其危險程度及對公共安全之影響，與現行第二項第二款之建築物相當，為保障公共安全並兼顧制度衡平，爰於第二項第二款增訂於上開災後復原重建之情形，其容積獎勵上限亦適用相同基準。」修正理由認為主管機關依建築法、災害防救法應予拆除者，危險程度與高氯離子鋼筋混凝土（即民眾所稱海砂屋）或耐震能力不足而有明顯危害公共安全建築物相當，因此給予相同獎勵容積上限。惟細查主管機關依建築法、災害防救法應予拆除者，除依建築法第 81 條、第 82 條因傾頹朽壞、重大事變等客觀因素強制拆除外，其餘依建築法第 58 條、第 86 條、第 88 條、第 91 條及第 93 條強制拆除者，均是因違反建築法令行為導致強制拆除（詳後附建築法、災害防救法限期拆除、強制拆除規定整理表），如未區分歸責原因，一律給予較優獎勵容積上限，恐潛藏建築物所有權人先容認或自行促成建築物危害公共安全應予拆除情況後，再以重建方式

²⁰ 于俊明，同註 18。

獲取較優獎勵容積上限之**道德風險**，實務上即不乏有放任或刻意造成建築物危害公共安全之案例發生²¹。因此，草案第 65 條第 2 項經主管機關依法拆除者，允宜更細緻區分歸責原因，始給予較優獎勵容積上限，且日後執法上宜防範道德風險。

建築法、災害防救法限期拆除、強制拆除規定整理表

態樣	法律條次	規定內容
限期拆除	建築法第 78 條	建築物之拆除應先請領拆除執照。但左列各款之建築物，無第八十三條規定情形者不在此限：…… 二、 因實施都市計畫或拓闢道路 等經主管建築機關 通知限期拆除 之建築物。 三、傾頹或朽壞有危險之虞必須 立即拆除 之建築物。 四、 違反本法 或基於本法所發布之命令規定，經主管建築機關通知 限期拆除 或由主管建築機關 強制拆除 之建築物。
強制拆除	建築法第 58 條	建築物在施工中，直轄市、縣（市）（局）主管建築機關認有必要時，得隨時加以勘驗，發現左列情事之一者，應以書面通知承造人或起造人或監造人，勒令停工或修改；必要時，得 強制拆除 ： 一、妨礙都市計畫者。 二、妨礙區域計畫者。 三、危害公共安全者。 四、妨礙公共交通者。 五、妨礙公共衛生者。 六、主要構造或位置或高度或面積與核定工程圖樣及說明書不符者。 七、 違反本法 其他規定或基於本法所發布之命令者。
	第 78 條	建築物之拆除應先請領拆除執照。但左列各款之建築物，無第八十三條規定情形者不在此限：…… 四、 違反本法 或基於本法所發布之命令規定，經主管建築機關通知 限期拆除 或由主管建築機關 強制拆除 之建築物。
	第 81 條	直轄市、縣（市）（局）主管建築機關對 傾頹或朽壞而有危害公共安全 之建築物，應通知所有人或占有人停止使用，並限期命所有人拆除；逾期未拆者，得 強制拆除 之。 前項建築物所有人住址不明無法通知者，得逕予公告 強制拆除 。
	第 82 條	因 地震、水災、風災、火災或其他重大事變 ，致建築物發生危險不及通知其所有人或占有人予以拆除時，得由該管主管建築機關逕予 強制拆除 。
	第 86 條	違反第二十五條之規定者，依左列規定，分別處罰： 一、擅自建造者，處以建築物造價千分之五十以下罰鍰，並勒令

²¹ 馮牧群，長安西路都更爭議 市府開罰偷拆建商，自由時報，106 年 3 月 6 日，網址：<https://estate.ltn.com.tw/article/2614>，最後瀏覽日期：115 年 7 月 17 日。何可妍，屋主硬改老宅隔出租套房破壞結構牆 住戶憂恐崩塌，TVBS 新聞網，115 年 1 月 28 日，網址：<https://news.tvbs.com.tw/local/3113393>，最後瀏覽日期：115 年 7 月 17 日。

		停工補辦手續；必要時得強制拆除其建築物。 二、擅自使用者，處以建築物造價千分之五十以下罰鍰，並勒令停止使用補辦手續；其有第五十八條情事之一者，並得封閉其建築物，限期修改或強制拆除之。
	第 88 條	違反第四十九條至第五十一條各條規定之一者，處其承造人或監造人三千元以上一萬五千元以下罰鍰，並令其限期修改；逾期不遵從者，得 強制拆除 其建築物。
	第 91 條	有左列情形之一者，處建築物所有權人、使用人、機械遊樂設施之經營者新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並限期改善或補辦手續，屆期仍未改善或補辦手續而繼續使用者，得連續處罰，並限期停止其使用。必要時，並停止供水供電、封閉或命其於期限內自行拆除，恢復原狀或強制拆除： 一、違反第七十三條第二項規定，未經核准變更使用擅自使用建築物者。 二、未依第七十七條第一項規定維護建築物合法使用與其構造及設備安全者。 三、規避、妨礙或拒絕依第七十七條第二項或第四項之檢查、複查或抽查者。 四、未依第七十七條第三項、第四項規定辦理建築物公共安全檢查簽證或申報者。 五、違反第七十七條之三第一項規定，未經領得使用執照，擅自供人使用機械遊樂設施者。 六、違反第七十七條之三第二項第一款規定，未依核准期限使用機械遊樂設施者。 七、未依第七十七條之三第二項第二款規定常時投保意外責任保險者。 八、未依第七十七條之三第二項第三款規定實施定期安全檢查者。 九、未依第七十七條之三第二項第四款規定置專任人員管理操作機械遊樂設施者。 十、未依第七十七條之三第二項第五款規定置經考試及格或檢定合格之機電技術人員負責經常性之保養、修護者。
	第 93 條	依本法規定 勒令停工 之建築物，非經許可不得擅自復工； 未經許可擅自復工 經制止不從者，除 強制拆除 其建築物或勒令恢復原狀外，處一年以下有期徒刑、拘役或科或併科三萬元以下罰金。
強制拆除	災害防救法第 30 條	各級政府成立災害應變中心後，指揮官於災害應變範圍內，依其權責分別實施下列事項，並以指揮官指定執行之各該機關名義為之：…… 七、危險建築物、工作物之拆除及災害現場障礙物之移除。……。

資料來源：撰稿人自繪

四、自主都市更新符合一定條件得逕依 1.5 倍基準容積建築，考量基地

承載能力，允宜適度排除基地狹小、條件不足者(草案第 65 條第 4 項、第 8 項)

本草案第 65 條第 4 項規定：「土地及合法建築物所有權人依第二十七條第一項規定自行實施或依第二十八條第一項規定委託實施都市更新事業，且更新前建築物及更新後規劃設計符合一定條件者，得依第一項獎勵後之建築容積上限額度建築。」因此，自主都市更新案（都市更新會自行實施、委託全案管理機構實施）得依第一項獎勵後之建築容積上限額度建築，實質上是直接給予容積獎勵，且給滿建築基地 1.5 倍之基準容積。而其他都市更新案需逐項疊加申請始能獲得容積獎勵²²。

惟上開規定未明確規範給予容積獎勵之核心要件，亦未針對「一定條件」之原則或性質加以規範，而係於同條第 8 項、第 10 項規定授權中央主管機關訂定辦法、明定獎勵條件應考量對都市環境之貢獻等因素。都市更新係透過多數同意，從都更單元劃定、擬定都更事業計畫，其規劃、實施均應衡酌計畫之合理性、公益性與必要性，有關都更重建容積獎勵項目，亦應從公益性角度加以檢視，不宜將公共財歸私²³。由此考量，本條所定「一定條件」及授權訂定之辦法之規範內容，皆應以對都市環境之客觀公共利益貢獻為認定標準。

有學者認容積率本質上非國家可任意分配之資源，而係都市計畫依據道路、排水、防災、學校教育及人口承載能力所設定的土地使用強度上限。若區域經評估適合 300% 容積率，代表該區環境承載能力上限即是如此。若為推動都市更新、危險老舊建築物重建或提高建商開發意願，而大量核予容積獎勵，恐偏離都市計畫設計都市承載量之目的，逾承載量所產生之人流、車流、污染、垃圾超額負擔將轉由整個都市共同承受²⁴。於逐

²² 遂有論者認為本項規定以「實施者身分」作為差別待遇之標準，而非以對公共安全之客觀貢獻為準，似不符行政程序法第 6 條之平等原則。于俊明，同註 18。

²³ 林旺根，〈談都市更新、危老重建容積獎勵之檢討與改進〉，《當代法律》，第 37 期，114 年 1 月，頁 27。

²⁴ 謝曉菁、章定煊，都更為何能拿容積獎勵？學者提「容積債務」：下一代恐為城市超載買單，住展雜

項疊加申請容積獎勵之案件，若基地過小、條件不足者，都市更新審議未必核予 1.5 倍基準容積建築，本草案第 65 條第 4 項規定自主都市更新符合一定條件逕予 1.5 倍基準容積建築，對基地狹小、環境因素不適宜者，恐造成不利影響，建議**考量基地承載能力**，允宜適度排除基地狹小、條件不足者。

五、修正條文所載日期應以立法院三讀日期為原則（草案第 65 條第 13 項、第 67 條第 1 項第 3 款）

本草案第 65 條第 13 項規定：「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；都市更新事業計畫於本條例一百十三年十一月十三日修正施行前擬訂報核者，得適用修正後之第二項第一款規定；都市更新事業計畫於本條例○年○月○日修正之條文施行前擬訂報核者，得適用修正後之規定。」其修法說明略以：「現行第九項移列為第十三項，依法制體例酌作文字修正，……。」本草案第 65 條第 13 項及第 67 條第 1 項第 3 款將前次修正條文之**三讀日期修正為公布日期**，惟本條例諸多條文復仍維持三讀日期之規定體例，例如第 23 條第 3 項規定：「第一項更新單元劃定基準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；其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訂定者，應於三年內修正，經該管政府都市計畫委員會審議通過後發布實施之。更新單元劃定基準訂定後，主管機關應定期檢討修正之。」、第 46 條第 4 項規定：「經劃定或變更應實施更新之地區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，應依第十二條第一項規定方式之一辦理。其一定規模及特殊原因，由各級主管機關定之。」、第 86 條規定：

誌，115 年 7 月 7 日，網址：<https://www.myhousing.com.tw/n/n01/n0103/283222/>，最後瀏覽日期：115 年 7 月 21 日。

「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已申請尚未經直轄市、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。本條例中華民國一百零七年十二月二十八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，除第三十三條及第四十八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。但本條例中華民國一百零七年十二月二十八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，應自本條例一百零七年十二月二十八日修正之條文施行日起五年內報核。……。」形成**同一部法律呈現二種差異規範體例**；此修正方式業經本院司法及法制委員會作出不應再作此調整之結論²⁵。

有關研擬法律修正草案，其修正條文施行日期空白欄位填註體例之處理原則，經行政院於92年10月24日開會研商，獲致結論略以²⁶：修正條文所載○年○月○日之空白欄位，原則上係指立法院三讀通過日期；如仍須於各該條文規定施行日期，應將「修正」與「施行」分開敘述，規定為：「中華民國○年○月○日修正之條文施行前」、「中華民國○年○月○日修正之第○條施行前」，不再使用「生效」或「公布」等文字，但特殊情形非使用「公布」無法達成立法目的者，不在此限。而實際施行之日期，則依各該法律末條之規定認定。

鑑於本草案第65條第13項未敘明屬特殊情形以致非使用「公布」無法達成立法目的，爰建議本草案第65條第13項及第67條第1項第3款維持三讀日期之體例，修正為：「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；都市更新事業計畫於本條例一百十三年十月二十五日修正之條文施行前擬訂報核者，得適用修正後之第二項第一款規定；都市更新事業計畫於本條例○年○月○日修正之條文施行前擬訂報核者，得適用修正後之

²⁵ 立法院公報，第111卷，第85期，委員會紀錄，111年6月23日，頁371。

²⁶ 行政院法規會編印，《行政機關法制作業實務》，7版，114年11月，頁186。

規定。」「更新單元內之土地及建築物，依下列規定減免稅捐：……三、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。本條例中華民國一百零七年十二月二十八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。」。

六、為避免產生制度空窗，是否另定施行日期，建議主管機關衡酌（本條例第 88 條）

本條例第 88 條規定：「本條例自公布日施行。」，惟本草案就一定事項授權中央主管機關訂定辦法，例如第 28 條第 3 項「全案管理機構之資格、財務能力、專業人員應備條件、監督管理及其他相關事項」、第 65 條第 8 項「建築容積獎勵之項目、計算方式、額度、申請條件、一定條件及其他相關事項」及第 76 條第 2 項「直轄市、縣（市）主管機關廢止實施者資格或都市更新事業之核准後輔導事項」；第 65 條第 8 項更授權地方主管機關訂定自治法規。為避免法律修正生效時，授權訂定或修正之法規命令或相關規定因未能及時配合生效，而產生規範空窗、無規定可用之窘境²⁷，得併同修正本條例第 88 條施行日期規定，增訂第 2 項：「本條例中華民國○年○月○日修正之條文，自○年○月○日施行。」或「本條例中華民國○年○月○日修正之條文施行日期，由行政院定之。」，給予緩衝作業時間，建議主管機關衡酌。（惟上述建議條文第 88 條為行政院草案所無條文，如採納本條建議，須先另行提案，始可審議處理，謹併予敘明。）

本草案未併同修正第 88 條施行日期，如於修正生效時，授權辦法及相關規定無法同日訂定或修正生效，將產生制度空窗，且法規命令之訂

²⁷ 是行政機關草擬法律案時，對於應規定之事項須有具體構想，即使有授權訂定子法之必要，對於該子法之內容亦應有成熟具體之構想，並於法律案送請立法院審議後，立即著手子法之草擬作業，以利法律公布施行時，其子法亦能即時發布施行，俾免相關子法無法完成立法，致法律不能貫徹執行。行政院法規會編印，同註 26，頁 245。

定、修正須經草案預告期間²⁸，本草案第 28 條第 3 項、第 65 條第 8 項及第 76 條第 2 項授權訂定辦法內容涉及全案管理機構資格標準、都市更新容積獎勵條件及都市更新事業輔導、接管，涉及人民財產權重大利益，產官學界意見眾多²⁹，建議主管機關儘早辦理授權辦法之訂定、修正作業。

七、其他有關法制用語之修正建議（草案第 28 條第 2 項）

建議修正本草案第 28 條第 2 項規定為：「全案管理機構應為依第三十條規定設立之專責法人或機構，或依公司法設立之股份有限公司，並應具備相當財務能力及配置相關專業人員，且負有誠信經營、資訊揭露及與居民溝通之義務。」以符法制及本條例其他條文體例。

八、法案性別及人權影響評估

依行政院所屬各機關主管法案報院審查應注意事項第 3 點規定：「各機關研擬法案，除應遵照『中央行政機關法制作業應注意事項』之規定辦理外，應切實注意下列各款規定：……（四）法案衝擊影響層面及其範圍，包括成本、效益及對人權之影響等，應有完整之評估。（五）除廢止案外，應進行性別影響評估。……」，本草案主管機關已填報法案及性別影響評估檢視表（詳如附錄）。

經初步檢視，在性別影響評估部分，本草案內容之執行方式無因性別、性傾向或性別認同不同而有差異，對於性別對象及執行方式並無區別，故就不同性別、性傾向或性別認同者亦不會產生不同結果。在人權影響評估部分，本草案亦無違反公民與政治權利國際公約、經濟社會文化權利國際公約等內容，爰草案符合憲法、國際規範、性別平等政策綱領等要求，並符合憲法有關人民權利之規定、公民與政治權利國際公約及經濟社

²⁸ 行政院秘書長 105 年 9 月 5 日院臺規字第 1050175399 號函：「……一、各機關研擬之法律及法規命令草案應至少公告周知 60 日，使各界能事先瞭解，並有充分時間表達意見。但有下列情形之一，依各該規定辦理：（一）情況急迫顯然無法事先公告周知，或法律草案經主管機關檢視確認與貿易、投資或智慧財產權無關者，得免為公告周知。（二）情況特殊，有定較短期間之必要者，各機關得另定較短之期間，並應於草案內容公告時，一併公告其理由。……。」

²⁹ 已有論者認為全案管理機構之資格標準，草案僅授權中央主管機關以辦法定之，在子法公告前形成制度空窗。于俊明，同註 18。

會文化權利國際公約。

伍、結論

本草案內容主要涉及強化民間參與都更動能、引入專業支援機制、簡化都市更新制度，增訂全案管理機構並納入實施者類型、明定所有權人得選擇委託全案管理機構為實施都市更新事業之實施者，或組織都市更新會實施都市更新事業並委託全案管理機構統籌辦理相關業務、修正直轄市、縣(市)主管機關公告禁止處分期間、增訂無償捐贈社會住宅之容積獎勵規定、修正相關租稅優惠之實施年限、增訂各級主管機關得提供重建必要融資貸款信用保證之條件，以及明定實施者不遵從直轄市、縣(市)主管機關相關命令時，得廢止其實施者之資格或都市更新事業之核准，並得進行輔導，以完備都市更新法制。茲就行政院提案相關內容進行研析，並就其性別及人權影響評估報告結果加以檢視，提出相關建議如下，俾供委員於問政及審查法案參考：

- 一、為避免全案管理機構與所有權人間因資訊不對等而衍生爭議，論者建議宜授權主管機關訂定契約應記載及不得記載事項，尚存討論空間。
- 二、有論者建議明定全案管理機構退場機制，含前置通知義務、計畫延續義務及主管機關介入機制。
- 三、經主管機關依法拆除者，允宜更細緻區分歸責原因，始給予較優獎勵容積上限，執法上宜防範道德風險。
- 四、自主都市更新符合一定條件得逕依 1.5 倍基準容積建築，考量基地容受能力，允宜適度排除基地狹小、條件不足者。
- 五、修正條文所載日期應以立法院三讀日期為原則。
- 六、為避免產生制度空窗，是否另定施行日期，建議主管機關衡酌。

陸、條文對照表

有關行政院擬具之「都市更新條例部分條文修正草案」，共計 10 條。本報告經研析後，建議 3 條（第 28 條、第 65 條、第 67 條）。茲就相關條文建議情形，臚列條文對照表如下：

都市更新條例部分條文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、更新地區：指依本條例或都市計畫法規定程序，於都市計畫特定範圍內劃定或變更應進行都市更新之地區。 三、都市更新計畫：指依本條例規定程序，載明更新地區應遵循事項，作為擬訂都市更新事業計畫之指導。 四、都市更新事業：指依本條例規定，在更新單元內實施重	（無修正意見）	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、更新地區：指依本條例或都市計畫法規定程序，於都市計畫特定範圍內劃定或變更應進行都市更新之地區。 三、都市更新計畫：指依本條例規定程序，載明更新地區應遵循事項，作為擬訂都市更新事業計畫之指導。 四、都市更新事業：指依本條例規定，在更新單元內實施重	一、為協助民眾能以多元型態自行實施都市更新事業，於前期整合至後期工程發包施作，皆能獲得具專門知識及實務經驗之專業法人或機構協助，爰增訂第六款，定明全案管理機構之用詞定義。另全案管理機構之定位，係以所有權人主導為核心，由具專業能力之法人或機構提供都市更新事業整體規劃、協調及管理服務，除有就第五十二條第一項但書規定不願或不能參與更新後分配者之補償金及依第五十一條共同負擔費用，由全案管理機構負擔外，其餘以不負擔開發出資、亦不參與更新利益分配、

建、整建或維護事業。 五、更新單元：指可單獨實施都市更新事業之範圍。 六、<u>全案管理機構</u>：指受都市更新會委託統籌辦理都市更新業務或受土地及合法建築物所有權人委託實施都市更新事業之機構。 七、實施者：指依本條例規定實施都市更新事業之政府機關（構）、專責法人或機構、都市更新會、都市更新事業機構、<u>全案管理機構</u>。 八、<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，參與或實施		建、整建或維護事業。 五、更新單元：指可單獨實施都市更新事業之範圍。 六、實施者：指依本條例規定實施都市更新事業之政府機關（構）、專責法人或機構、都市更新會、都市更新事業機構。 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。	收取合理服務費用為原則，其性質有別於以投資開發及實施都市更新事業為目的之都市更新事業機構，併予敘明。 二、配合增訂第六款全案管理機構之定義，現行第六款及第七款遞移為第七款及第八款，並修正第七款實施者之定義包含全案管理機構。
---	--	---	---

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。			
第二十二條 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）主管機關依第二十九條規定審議核准，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、<u>全案管理機構</u>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二分之一，並其所有土地總面積及合法建築物總	（無修正意見）	第二十二條 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）主管機關依第二十九條規定審議核准，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二分之一，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超	一、配合修正條文第二十八條第一項規定全案管理機構得受委託實施都市更新事業，爰修正第一項規定。 二、第二項至第四項未修正。

樓地板面積均超過二分之一之同意；其同意比率已達第三十七條規定者，得免擬具事業概要，並依第二十七條及第三十二條規定，逕行擬訂都市更新事業計畫辦理。 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。 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。		過二分之一之同意；其同意比率已達第三十七條規定者，得免擬具事業概要，並依第二十七條及第三十二條規定，逕行擬訂都市更新事業計畫辦理。 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。 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。	
第二十八條 <u>逾半數土地及合法建築物所有權人得委託全案管理機構實施都市更新事業。</u> <u>全案管理機構應為依第三十條設立之專責法人或機構，或依公司法設立之股份有限公司，並應具備相當財務能力及配置相關專業</u>	第二十八條 <u>逾半數土地及合法建築物所有權人得委託全案管理機構實施都市更新事業。</u> <u>全案管理機構應為依第三十條規定設立之專責法人或機構，或依公司法設立之股份有限公司，並應具備相當財務能力及配置相關</u>	第二十八條 <u>都市更新會得依民法委任具有都市更新專門知識、經驗之機構，統籌辦理都市更新業務。</u>	行政院說明： 一、配合實務執行所需，土地及合法建築物所有權人無庸限於組織都市更新會或委託都市更新事業機構方得實施都市更新事業，爰增訂第一項，定明逾半數土地及合法建築物所有權人得委託

<u>人員，且負有誠信經營、資訊揭露及與居民溝通之義務。</u> <u>全案管理機構之資格、財務能力、專業人員應備條件、監督管理及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。</u> <u>土地及合法建築物所有權人依前條第一項規定組織都市更新會自行實施都市更新事業時，得委託全案管理機構統籌辦理都市更新業務。</u>	專業人員，且負有誠信經營、資訊揭露及與居民溝通之義務。 全案管理機構之資格、財務能力、專業人員應備條件、監督管理及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。 土地及合法建築物所有權人依前條第一項規定組織都市更新會自行實施都市更新事業時，得委託全案管理機構統籌辦理都市更新業務。		全案管理機構實施都市更新事業。所有權人委託全案管理機構決策時，其共識形成及決策運作，係依據雙方委託契約約定召開委託人會議方式執行；相關事項之規範依據除委託契約外，於本次修法後將另以子法及作業手冊規範，以期協助所有權人減輕行政負擔、提升決策及執行效率，併予敘明。 二、為確保全案管理機構具備相當財務與專業能力及提升都市更新效率，爰增訂第二項，定明其應具備之條件及所負義務。 三、為強化全案管理機構管理機制，增訂第三項，授權中央主管機關訂定相關辦法，並於監督管理事項納入評鑑機制，避免全案管理機構濫用委託權。另相關委託事項、決策方式等執行細節亦將納入都市更新
---	--	--	--

			作業手冊，提供指引及執行建議，以確保權利人權益。 四、現行條文列為第四項，並配合全案管理機制，定明依第二十七條第一項規定組織之都市更新會得委託全案管理機構統籌辦理都市更新業務。 本報告說明： 為符法制體例，第二項酌作文字修正。
第三十六條 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、與都市計畫之關係。 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	(無修正意見)	第三十六條 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、與都市計畫之關係。 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	一、配合實務執行之需要，實施者為全案管理機構時，亦應於都市更新事業計畫中敘明計畫報核當時之資本額、負責人、營業項目及實績等，爰修正第二項。 二、第一項及第三項未修正。

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、文化資產、都市計畫表明應予保存或有保存價值建築之保存或維護計畫。 十二、實施方式及有關費用分擔。 十三、拆遷安置計畫。 十四、財務計畫。 十五、實施進度。 十六、效益評估。 十七、申請獎勵項目及額度。 十八、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。 十九、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則。 二十、實施風險控管方案。 二十一、維護管理及保固事項。 二十二、相關單位配合辦理		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、文化資產、都市計畫表明應予保存或有保存價值建築之保存或維護計畫。 十二、實施方式及有關費用分擔。 十三、拆遷安置計畫。 十四、財務計畫。 十五、實施進度。 十六、效益評估。 十七、申請獎勵項目及額度。 十八、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。 十九、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則。 二十、實施風險控管方案。 二十一、維護管理及保固事項。 二十二、相關單位配合辦理	
---	--	---	--

事項。 二十三、其他應加表明之事項。 實施者為都市更新事業機構或全案管理機構，其都市更新事業計畫報核當時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，第一項第二十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、商業團體辦理連帶保證協定。 六、其他經主管機關同意或審議通過之方式。		事項。 二十三、其他應加表明之事項。 實施者為都市更新事業機構，其都市更新事業計畫報核當時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，第一項第二十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、商業團體辦理連帶保證協定。 六、其他經主管機關同意或審議通過之方式。	
第五十四條 實施權利變換地區，直轄市、縣（市）主管機關得於核定實施者擬訂之權利變換計畫書後，公告禁止下列事項。但不影響權利變換之實施者，不在此限： 一、土地及建築物	（無修正意見）	第五十四條 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	一、為避免禁止處分期間無限延長而影響土地及建築物所有權人權益，並兼顧都市更新推動需要，爰修正第一項，明定公告禁止處分之時點，以依第四十八條核定擬

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，最長不得超過三年。 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。		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。	訂階段之權利變換計畫書後為限；爾後辦理計畫變更者，不再適用公告禁止處分規定，以資明確。 二、參酌都市更新實務執行需要，自權利變換計畫核定後至建築物拆遷完成前，尚須辦理住戶協調、搬遷安置及相關事項之磋商作業，且施工期間亦可能受原物料供應短缺或其他不可預見等因素影響而延長工期，爰修正第二項規定，將禁止處分期限由最長二年修正為三年，以兼顧都市更新事業推動需求及人民財產權保障 三、第三項未修正。
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。	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。	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。	行政院說明： 一、考量遭遇天災或重大事變，應立即重建都市以恢復人民生活機能，故建築物如經各該主管機關依建築法或災害防救法等相關法規之規定通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應

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： 一、實施容積管制前已興建完成或已申請建造執照之合法建築物，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。 二、前款合法建築物經直轄市、縣(市)主管機關認定屬高氣離子鋼筋混凝土或耐震能力不足而有明顯危害公共安全，或經主管機關依<u>建築法</u>、<u>災害防救法</u>等相關法規<u>通知限期拆除</u>、<u>逕予強制拆除</u>，或<u>評估有危險之虞應予拆除並復原重建</u>：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	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： 一、實施容積管制前已興建完成或已申請建造執照之合法建築物，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。 二、前款合法建築物經直轄市、縣(市)主管機關認定屬高氣離子鋼筋混凝土或耐震能力不足而有明顯危害公共安全，或經主管機關依<u>建築法</u>、<u>災害防救法</u>等相關法規<u>通知限期拆除</u>、<u>逕予強制拆除</u>，或<u>評估有危險之虞應予拆除並復原重建</u>：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	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： 一、實施容積管制前已興建完成或已申請建造執照之合法建築物，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。 二、前款合法建築物經直轄市、縣(市)主管機關認定屬高氣離子鋼筋混凝土或耐震能力不足而有明顯危害公共安全：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	予拆除並復原重建者，其危險程度及對公共安全之影響，與現行第二項第二款之建築物相當，為保障公共安全並兼顧制度衡平，爰於第二項第二款增訂於上開災後復原重建之情形，其容積獎勵上限亦適用相同基準。 二、本條例所定實施者之類型多元，惟實務上土地及合法建築物所有權人自行整合推動之案件比率較低，仍多由都市更新事業機構擔任實施者，此類更新後之建築物，因尚包含銷售獲利之目的，致更新後利益分配之彈性有限。為鼓勵土地及合法建築物所有權人自主整合辦理都市更新，提升民眾擔任實施者或委託全案管理機構辦理之誘因，增進參與彈性並加速案件推動，降低民眾整合負擔及行政成本，爰增訂第四項，定明土
--	--	---	--

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。 <u>土地及合法建築物所有權人依第二十七條第一項規定自行實施或依第二十八條第一項規定委託實施都市更新事業，且更新前建築物及更新後規劃設計符合一定條件者，得依第一項獎勵後之建築容積上限額度建築。</u> <u>都市更新事業計畫獎勵後之建築容積已達前四項規定上限後，另無償捐贈社會住宅之樓地板面積及其土地產權者，經各級主管機關審議通過，得給予建築容積獎勵；</u>	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。 <u>土地及合法建築物所有權人依第二十七條第一項規定自行實施或依第二十八條第一項規定委託實施都市更新事業，且更新前建築物及更新後規劃設計符合一定條件者，得依第一項獎勵後之建築容積上限額度建築。</u> <u>都市更新事業計畫獎勵後之建築容積已達前四項規定上限後，另無償捐贈社會住宅之樓地板面積及其土地產權者，經各級主管機關審議通過，得給予建築容積獎勵；</u>	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	地及合法建築物所有權人依第二十七條第一項規定自行實施或依第二十八條第一項規定委託全案管理機構實施都市更新事業，且更新前建築物及更新後規劃設計符合一定條件者，得依第一項建築容積獎勵上限額度建築。 三、為配合中央多元興辦社會住宅政策，擴大居住協助量能，降低年輕世代居住負擔，強化容積獎勵與公共政策之連結性，使於都市更新事業範圍內，實施者無償捐贈社會住宅之樓地板面積及其土地產權者，經各級主管機關審議通過，得依實際捐贈面積核計建築容積獎勵，爰增訂第五項規定。又考量鼓勵民間參與提供社會住宅資源之同時，應兼顧公共利益促進與都市永續發展，爰定明依第一項至第四項規定申
--	--	---	--

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，不受第一項後段及第二項規定之限制。 依第三項或第四項規定建築者，除有前項規定之情形外，不得再申請第八項所定辦法、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、第三款、第五項有關建築容積獎勵之項目、計算方式、額度、申請條件、第四項一定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，得以自治法規另定獎勵之項目、計算方式、額度、申請條	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，不受第一項後段及第二項規定之限制。 依第三項或第四項規定建築者，除有前項規定之情形外，不得再申請第八項所定辦法、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、第三款、第五項有關建築容積獎勵之項目、計算方式、額度、申請條件、第四項一定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，得以自治法規另定獎	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明顯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	請建築容積獎勵已達上限後，縱再無償捐贈社會住宅之樓地板面積及其土地產權，其獎勵後之建築容積仍不得超過各該建築基地二倍之基準容積。另配合第五項規定，增訂第十二項規定，明定第五項所定無償捐贈之社會住宅，應由中央或直轄市、縣（市）住宅主管機關優先作為出租予新婚二年內或育有未成年子女之婚育家庭使用，以增加婚育家庭居住支持資源，營造友善婚育環境。 四、因現行容積獎勵項目繁多，基於容積總量管制及避免重複獎勵原則，爰將現行第三項後段規定修正移列為第六項，明定符合第三項或第四項情形之建築物，除依第五項規定申請無償捐贈社會住宅獎勵項目外，不得再申請修正後第八項所定辦法、自
---	---	--	--

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。 各級主管機關依第八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明顯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。 <u>第五項之社會住宅，中央或直轄市、縣（市）住宅主管機關應優先作為出租予新婚二年內或育有未成年子女婚育家庭使用。</u>	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。 各級主管機關依第八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明顯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。 第五項之社會住宅，中央或直轄市、縣（市）住宅主管機關應優先作為出租予新婚二年內或育有未成年子女婚育家庭使用。	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；都市更新事業計畫於本條例一百三十八年十月二十五日修正之條文施行前擬訂報核者，得適用修正後之第二項第一款規定。	治法規及其他法令規定之建築容積獎勵項目。 五、現行第四項、第六項及第八項分別移列為第七項、第九項及第十一項，內容未修正。 六、現行第五項移列為第八項，酌作文字修正，並增訂授權事項包括第五項建築容積獎勵項目、計算方式、額度、申請條件及第四項更新前建築物及更新後規劃設計之一定條件，俾在確保都市機能與公共設施承載無虞下據以推動都市更新。 七、現行第七項移列為第十項，並配合修正所引項次。 八、現行第九項移列為第十三項，依法制體例酌作文字修正，並增訂都市更新事業計畫於本次修正之條文施行前已擬訂報核者，得適用修正後之規定，以保障民眾權益。 九、第一項未修正。
---	--	---	--

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；都市更新事業計畫於本條例一百十三年十一月十三日修正施行前擬訂報核者，得適用修正後之第二項第一款規定；都市更新事業計畫於本條例○年○月○日修正之條文施行前擬訂報核者，得適用修正後之規定。	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；都市更新事業計畫於本條例一百十三年十月二十五日修正之條文施行前擬訂報核者，得適用修正後之第二項第一款規定；都市更新事業計畫於本條例○年○月○日修正之條文施行前擬訂報核者，得適用修正後之規定。		本報告說明： 修正條文所載日期應以立法院三讀日期為原則，第十三項酌作文字修正。
第六十七條 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、重建區段範圍內更新前	第六十七條 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、重建區段範圍內更新前	第六十七條 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、重建區段範圍內更新前	行政院說明： 一、第一項第三款依法制體例酌作文字修正。 二、考量行政院於一百十二年十二月二十九日依第二項規定，延長現行第一項第三款及第八款規定之租稅優惠期限至一百十八年一月三十一日，而都市更新係改善居住安全、提升環境品質及促進都市發展之重要政策，具有長期且持續推動之必要性；為維持租稅優惠措施之延續

合法建築物所有權人取得更新後建築物，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。本條例中華民國一百零八年<u>一月三十日修正施行</u>前，前款房屋稅減半徵收二年期間已屆滿者，不適用之。 四、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。 五、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。	合法建築物所有權人取得更新後建築物，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。本條例中華民國一百零七年<u>十二月二十八日修正之條文</u>施行前，前款房屋稅減半徵收二年期間已屆滿者，不適用之。 四、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。 五、不願參加權利變換而領取現金補償者，減徵土地增值稅百	合法建築物所有權人取得更新後建築物，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。本條例中華民國一百零七年十二月二十八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。 四、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。 五、不願參加權利變換而領取現金補償者，減徵土地增值稅百	性，避免因本次修法影響民眾參與都市更新之意願，爰修正第二項，定明修正本次修正之條文施行後五年內，仍享有相關減免稅賦優惠。 三、第三項未修正。 本報告說明： 修正條文所載日期應以立法院三讀日期為原則，第一項第三款酌作文字修正。
---	---	--	--

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。 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。 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。 前項第三款及第八款實施年限，自本條例中華民國〇年〇月〇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。 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，	分之四十。 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。 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。 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。 前項第三款及第八款實施年限，自本條例中華民國〇年〇月〇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。 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	分之四十。 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。 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。 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。 前項第三款及第八款實施年限，自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。 都市更新事業計畫於前項實施期限屆滿之日	
--	---	--	--

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。	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。	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。	
第七十二條之一 土地及合法建築物所有權人依第二十七條第一項規定自行實施或依第二十八條第一項規定委託實施都市更新事業辦理重建，並符合下列情形者，各級主管機關得提供重建必要融資貸款信用保證： 一、所有權人為自然人。 二、都市更新事業計畫或權利變換計畫經直轄市、縣（市）主管機關核定發布實施。 三、經直轄市、縣（市）主管機關評估資金取得有困難。 四、更新前後建築物供住宅使用達一定比率。 前項第四款	（無修正意見）		一、本條新增。 二、由所有權人依修正條文第二十七條第一項規定自行實施或第二十八條第一項規定委託實施都市更新事業辦理重建者，多屬住戶自主整合推動，缺乏具開發實績之專業機構參與，致於重建工程階段向金融機構申請融資時，常因信用條件不足或擔保能力有限而有貸款不易之情形。為協助此類案件順利推動，並強化民間自主更新之財務可行性，爰參考都市危險及老舊建築物加速重建條例第十條規定，明定各級主管機關得就符合一定條

之一定比率，由中央主管機關定之。			件者，提供重建必要融資貸款之信用保證，以降低融資障礙，促進都市更新推動，並兼顧居住安全及公共利益。
第七十六條 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）主管機關得廢止其實施者之資格或都市更新事業之核准，並得輔導或強制接管；其輔導或接管辦法由中央主管機關定之。	（無修正意見）	第七十六條 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，並得強制接管；其接管辦法由中央主管機關定之。	一、都市更新事業涉及多數土地及建築物所有權人之財產權及居住權益，其執行過程具高度公共性及不可回復性，為防範實施者違法或經營不善致損及權利人權益，並強化主管機關之監督管理機制，爰修正第二項，明確規範實施者不遵從第一項命令時，直轄市、縣（市）主管機關得廢止其實施者之資格或都市更新事業之核准，以維護整體更新秩序與權利人權益。另為確保都市更新事業不中斷並得持續推進，明定於廢止原實施者之資格後，主管機關得視個案情形，輔導採由政府主導辦理（公辦都市更新），或依相關規定由其

			他適格民間機構接手續行辦理，以維持都市更新事業之延續性與執行效率，避免因實施者更替致計畫停滯；至輔導相關事項，授權由中央主管機關於辦法中規範。 二、第一項未修正。
第八十四條 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、社會弱勢者身分或未達最小分配面積單元者，因其所居住建築物計畫拆除或遷移，致無屋可居住者，除已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，於建築物拆除或遷移前，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，或以專案方式辦理，中央主管機關得提供	（無修正意見）	第八十四條 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、社會弱勢者身分或未達最小分配面積單元者，因其所居住建築物計畫拆除或遷移，致無屋可居住者，除已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，於建築物拆除或遷移前，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，或以專案方式辦理，中央主管機關得提供	一、現行住宅法第四條第二項業於一百十年六月九日修正增訂第十二款，原第十二款移列為第十三款，爰配合修正第二項文字。 二、第一項未修正。

必要之協助。 前項之經濟或社會弱勢身分除依住宅法第四條第二項第一款至第十二款認定者外，直轄市、縣（市）主管機關應審酌更新單元內實際狀況，依住宅法第四條第二項第十三款認定之。		必要之協助。 前項之經濟或社會弱勢身分除依住宅法第四條第二項第一款至第十一款認定者外，直轄市、縣（市）主管機關應審酌更新單元內實際狀況，依住宅法第四條第二項第十二款認定之。	
--	--	--	--

參考文獻

一、書籍

- 1、黃國義，《土地價值的公平分配—都市更新權利變換估價》，財團法人中國地政研究所，增訂2版，110年8月。
- 2、公益社団法人 全国市街地再開発協会、一般社団法人 再開発コーディネーター協会，《都市再開発法制定50周年記念誌：時代を画した再開発事業》，2019年5月。

二、期刊論文

- 1、王碧芳，〈都市更新行政爭訟程序之研究〉，《司法院研究年報》，第33輯，106年1月，頁1-158。
- 2、王敏先、呂振瑜，〈從統籌機構到全案管理機構—解析內政部「擴大自主都更政策」下的都市更新條例修法方向〉，《都市更新簡訊》，第110期，115年6月，頁1-4。
- 3、林旺根，〈談都市更新、危老重建容積獎勵之檢討與改進〉，《當代法律》，第37期，114年1月，頁16-31。

三、政府出版品

- 1、行政院法規會編印，《行政機關法制作業實務》，7版，114年11月。

四、網路資料

- 1、于俊明，都市更新條例「全案管理機構」修正草案評析，國立政治大學不動產研究中心，115年7月9日，網址：<https://rer.nccu.edu.tw/article/detail/2607091681897>，最後瀏覽日期：115年7月17日。
- 2、何芳子，台日都市更新實施機制之差異分析，107年12月22日，網址：<https://www.ur.org.tw/mynews/view/2371>，最後瀏覽日期：115年7月17日。
- 3、蔡長展、林純如，自主都市更新制度之法制架構解析與政策推動方向，

國立政治大學不動產研究中心，115 年 7 月 7 日，網址：
<https://rer.nccu.edu.tw/article/detail/2607079407320>，最後瀏覽日期：115 年 7 月 17 日。

4、蔡志揚，「自主都更全案管理機構」的虛與實，國立政治大學不動產研究中心，115 年 7 月 8 日，網址：https://rer.nccu.edu.tw/article/detail/2607082131984#_ftn2，最後瀏覽日期：115 年 7 月 17 日。

5、謝曉菁、章定煊，都更為何能拿容積獎勵？學者提「容積債務」：下一代恐為城市超載買單，住展雜誌，115 年 7 月 7 日，網址：<https://www.myhousing.com.tw/n/n01/n0103/283222/>，最後瀏覽日期：115 年 7 月 21 日。

附錄一：「都市更新條例部分條文修正草案」評估報告(初稿)座談會紀錄及參採情形

時間：115年7月28日（星期二）下午2時

地點：立法院法制局304會議室

主席：陳組長世超

紀錄：陳韋佑

參加人員：

一、學者專家

宏國德霖科技大學 林副教授旺根

二、內政部

國土管理署專門委員 林純如

國土管理署視察 吳書萍

三、本局出席人員：

李研究員雅村

彭研究員文暉

葉副研究員育彰

發言要點：

宏國德霖科技大學林副教授旺根：

一、目前建築經理業良莠不齊，應立法管理

建築經理業本為政府所輔導設立之行業，其設立目的係為建立不動產市場之公正第三方機制，協助銀行融資工程查核及擔任付款中間人，惟因行政程序法施行後，內政部所發布之建築經理公司管理辦法，已自92年起即因無法源而失去效力，導致目前建經公司良莠不齊，是否真正能夠善盡監督工程之進行，確保專款專用，達到如期完工的保證；尤其續建機制淪為協助續建之協商，均令人堪慮³⁰。

³⁰ 林旺根，〈不動產交易安全機制之改革〉，《消費者報導》，第450期，107年10月，頁15-17。另一方面，於欠缺法律要求及定型化契約強制規範下，透過不動產仲介成交的成屋買賣，卻普遍運用成屋履約保證機制。不過，這種履約保證，在缺乏法律或定型化契約強制規範下，相關契約內容又不

因此，行政院草案為協助自主都市更新，增訂專責機構「機構之資格條件、財務能力及應負義務」，但其名稱宜依都市更新條例第 28 條稱為「統籌辦理都市更新業務」之機構，無正名為「全案管理機構」之必要。

二、本草案第28條之業務代行，應立法授權訂定委任服務定型化契約之管制規範

本草案第 28 條參考日本都市再開發之業務代行制度，通常是都市再開發組合（都市更新會）或個人施行者，透過契約或公開評選方式招募，茲簡介如下：

（一）利用業務代行方式所具有之以下特點，從利用民間能力積極推進市區再開發事業的觀點出發，努力普及業務代行方式。

1. 可依靠民間事業者的知識、經驗等，從事業的準備階段到完成階段實現順利且迅速的事業營運，不僅可促進事業的早期完成，亦可減輕事業施行相關權利人之負擔。
2. 活用民間事業者資金籌措能力，可減輕包括權利人在內的施行者等在事業資金借貸等方面的負擔。
3. 透過活用民間事業者在保留床處理及設施管理營運計畫制定等方面的專業知識，可實現設施建築物高效率利用。

（二）受託進行業務代行的民間事業者（業務代行者）於該市區再開發事業中負有重要角色，因此施行者等於選定業務代行者時，應施行者等要求，積極提供建議或指導。於提供此類建議或指導時，應從確保市區再開發事業適正施行的角度，注意業務代行者作為民間事業者的能力、具備市區再開發事業相關專業知識及經驗。

（三）為使施行者等與民間事業者締結之業務代行契約適正，因應施行者或民間事業者之要求提供資訊及建議等。於此情形，應參考社團法人

需受主管機關監督檢查，可能根本無法保障交易安全，反而淪為確保不動產經紀業取得報酬之工具，亦深值探究，惟限於篇幅，本文從略。

全國市街地再開發協會制定的「組合施行市街地再開發事業業務代行契約範本³¹」及「組合施行市街地再開發事業業務代行模範契約相關解說³²」。該契約範本不妨礙依據各事業實際情況締結形式或內容不同之契約。

(四)業務代行之主要業務

1. 組合等組織行政業務（組織行政人員派遣、組織行政事務等）。
2. 整合（コーディネーター）業務（組合設立、解散等業務、事業推進活動、資金計畫、管理營運計畫、權利者對應業務、權利變換計畫等）。
3. 調查設計計畫業務（調查、測量、基本計畫、施設建築物、公共設施等設計、商業等施設設計等）。
4. 工程監理業務。
5. 工程施工業務（特定業務代行者）（解體、整地、假設店舖建設、施設建築物、公共設施工程等）。

(五)業務代行者之義務與資格

1. 業務代行者之義務，將根據權利人要求採取以下措施：
 - (1)保留床之處分確保（如為特定業務代行者，應確保最終取得義務）。
 - (2)確保事業推進所需資金到位（安排資金、擔保債務、資金轉換等）。
 - (3)因應不參與重建（地區外轉出者等）之措施（提供及調解替代地點、協助籌措資金等）。
2. 業務代行者之資格：業務代行者須具備推進再開發事業必要之專門知識、資金及能力之民間事業者（建設業者、不動產業者、生命保險公司、信託銀行、專業顧問等）或其共同企業體。

(六)小結

綜上，全案管理機構實施類型，係以所有權人主導為核心，由具專

³¹ 組合施行市街地再開發事業における業務代行モデル契約，網址：https://www.uraja.or.jp/wp-content/uploads/2021/11/daiko_5-keiyaku.pdf，最後瀏覽日期：115年7月30日。

³² 組合施行市街地再開發事業における業務代行モデル契約解説，網址：[daiko-kaisetu.pdf](#)，最後瀏覽日期：115年7月30日。

業能力之法人或機構提供都市更新事業整體規劃、協調及管理服務，與委任之土地或建物所有權人（或都市更新會）間之權利義務關係，均懸繫於各該委任契約，可謂攸關重大。而主管機關「為協助民眾能以多元型態自行實施都市更新事業，於前期整合至後期工程發包施作，皆能獲得具專門知識及實務經驗之專業法人或機構協助」（本草案立法理由參照），竟對於相關定型化契約之規範，付諸闕如。一旦雙方發生履約爭議，因屬私權問題，行政機關將愛莫能助，將如何之處。而此類委任契約性質屬於消費者保護法提供「服務」之契約，土地及建物所有權人又是「一次性消費」符合消費者之定義，應有消費者保護法之適用；抑且，土地及建物所有權人大多欠缺都市更新之相關知識，其與全案管理業者顯有資訊不對等之疑慮，亟需立法予以適當保護，因此，建議增訂委任服務定型化契約應記載及不得記載事項。

三、業務代行者，賦予「實施者」名義，應有風險控管機制

如同本報告所述：「……全案管理機構與地主間簽訂之全案管理契約，司法實務多認屬民法委任契約，依民法第549條規定，當事人之任何一方，得隨時終止委任契約。司法實務認為委任契約之成立，以相互之信用關係為基礎，以其信用動搖，即可由一方之意思解除委任關係，而不問有無相反之約定……」。但草案第28條第1項規定：「逾半數土地及合法建築物所有權人得委託全案管理機構『實施』都市更新事業。」，草案第22條第1項亦配合增訂「委託全案管理機構為實施者實施之」，如此立法極易衍生爭議，侵害土地及建物所有權人權益：

（一）逾半數土地及合法建築物所有權人之委託，全案管理機構即得擔任實施者，其與其他都市更新事業計畫報核門檻不同，衍生差別待遇。

（二）對於其餘未同意之土地及合法建築物所有權人未規範平衡救濟方式，將徒增困擾。

（三）綜上，建議草案 28 條第 1 項應予刪除；如其不然，其同意比例應與

報核都市更新事業計畫之門檻相同，且應增設退場機制，以維護土地及建物所有權人之權益。

參採情形：

- 一、第一點及第二點意見，業已納入修正報告內容。
- 二、第三點意見，屬立法政策建議，錄供主管機關參考。

內政部國土管理署林專門委員純如

- 一、關於本報告所提全案管理機構之實質效益及應明定退場及主管機關介入機制部分：

(一)查本次增訂全案管理機構制度，主要係為提供土地及合法建築物所有權人自主推動都市更新時，多一種實施途徑及專業協助機制。現行制度下，所有權人如欲自行推動都市更新，原則須成立都市更新會始得擔任實施者；本次修法則增訂由逾半數土地及合法建築物所有權人得直接委託全案管理機構擔任實施者，毋須另行成立都市更新會，可降低自主都更推動門檻，提供所有權人更多元且具彈性之制度選擇，以提升自主都更推動意願及效率。

(二)至於現行實務上雖確實已有建築經理公司得受託協助辦理都市更新相關事務，惟主要係依契約受委託提供專業服務，並無都市更新條例之明文依據，其定位、資格條件及監督管理機制均未法制化。本次修法係將全案管理機構明確法制化，並授權另訂定子法規範其資格條件及應具備之專業能力等相關管理規範，與現行建築經理公司受託提供服務之模式仍有不同。

(三)另有關全案管理機構退場機制部分，依本次修法之主要意旨，即係將全案管理機構納入實施者類型，爰關於其權利義務及監督管理，自與其他實施者適用相同之管理規範。查現行都市更新條例第75條及第76條已定有實施者之監督管理機制，主管機關得定期檢查實施者之執行情形，對於有業務廢弛、或事業及財務有嚴重缺失等情形，得依

法命其限期改善，並得強制接管。本次修法並進一步強化主管機關監督權限，增訂主管機關得廢止實施者資格之規定，以健全監督管理機制及保障所有權人權益。至於個案退場程序、權利義務銜接及相關契約履行事項，仍應依契約約定及相關法令辦理，並由主管機關依個案情形依法監督處理。

二、關於本報告所提第65條第2項經主管機關依法拆除者，允宜更細緻區分歸責原因，始給予較優獎勵容積上限，執法上宜防範道德風險部分：

- (一)查本次第65條第2項修正，主要係考量建築物因天災、重大事變或其他依法應拆除之情形，已產生公共安全或使用疑慮，為協助受影響民眾儘速辦理重建、恢復居住機能，並兼顧公共安全及制度衡平，爰增訂符合建築法或災害防救法等相關規定，經主管機關依法認定應限期拆除或強制拆除者，得適用較高建築容積上限之規定。本項規定並非建築物一經拆除即可當然適用，仍須符合各該法令所定要件，並由主管機關依個案事實及相關法令審查、認定後始得適用，其認定程序及強制拆除本屬主管機關依法行政之職權，應予尊重。主管機關於執行職務時，本應查明事實並依相關法令辦理；又建築物是否應限期拆除或強制拆除，並非所有權人得自行決定，而係依建築法或災害防救法等所作之行政處分，因此制度本身已具有相當之把關及防弊機制。
- (二)至於所提可能有人刻意造成建築物危害公共安全，以謀取較優容積獎勵之情形，如涉及故意規避法令或其他違法行為，主管機關本應依法查處，並不得據以適用相關獎勵規定。爰本次修正之內容及制度設計，皆以一般依法行政為前提，尚不宜因少數可能發生之個案，即預設普遍存在規避法令之情形，建議維持現行修正條文，由主管機關依個案事實及法令規定審慎認定。

三、關於本報告所提第65條第4項應考量基地承載能力，允宜適度排除基

地狹小、條件不足者部分：

(一)查本草案第65條第4項修正，主要係為鼓勵土地及合法建築物所有權人自主整合辦理都市更新，提升民眾自行擔任實施者或委託全案管理機構辦理都市更新之誘因，增加自主都更推動途徑，降低整合負擔及行政成本，爰增訂土地及合法建築物所有權人自行實施或委託全案管理機構實施都市更新事業，且更新前建築物及更新後規劃設計符合一定條件者，得逕依1.5倍建築容積獎勵上限額度建築，以提高自主都更推動效益。

(二)至於所提基地承載能力及基地條件等疑慮，本次修正已於第65條第8項增訂授權規定，更新前建築物及更新後規劃設計應符合之一定條件，由中央主管機關定之。後續將於都市更新建築容積獎勵辦法中，考量基地規模、基地條件、建築配置、環境承載能力及公共設施負荷等因素訂定適用條件及審認標準，且個案需符合更新單元劃定基準，另實際建築情形仍應符合都市計畫、建築法及相關法令規範，以兼顧自主都更政策目的、都市環境品質及公共利益，避免對周邊環境造成不利影響。

四、關於報告所提修正條文所載日期應以立法院三讀日期為原則及法制用語修正部分：查本次修正內容僅係就修正條文依循法制體例酌作文字修正，將原規範所載之立法院三讀日期修正為公布日期，尚未影響規範內容及其適用，後續將配合立法院審議結果辦理修正。

五、關於本報告所提避免制度空窗，是否另定施行日期，請主管機關衡酌部分：查本草案第28條授權中央主管機關訂定相關辦法，另因配合新增全案管理機構制度及相關修正內容，現行都市更新相關子法亦須配合研訂或修正，以完備整體法制架構。本部國土管理署業已啟動相關子法之研訂及修正作業，將委託專業團隊辦理研究及法制作業，後續將配合本條例修正公布施行時程，加速完成相關子法訂修，預計於

本條例公布施行後6個月內完成，以確保新制度順利銜接。考量相關配套法制作業已同步推動，建議維持現行草案規定，不另增訂施行日期條款，以避免修正草案需重新踐行法制作業程序，影響整體修法進程，俾兼顧法制作業效率及制度銜接。

參採情形：

- 一、第一點意見，本報告業已說明，全案管理機構與土地或建物所有權人間之權利義務關係，均懸繫於各該委任契約，一旦雙方發生履約爭議，如屬私權爭議，行政機關若愛莫能助，地主將如何之處，爰所提意見，錄供參考。
- 二、第二點意見，本報告業已說明，本草案第65條第2項經主管機關依法拆除者，允宜更細緻區分歸責原因，始給予較優獎勵容積上限，且日後執法上宜防範道德風險，爰所提意見，錄供參考。
- 三、第三點意見，本報告業已說明，本草案第65條第4項規定自主都市更新符合一定條件逕予1.5倍基準容積建築，對基地狹小、環境因素不適宜者，恐造成不利影響，建議考量基地承載能力，允宜適度排除基地狹小者，爰所提意見，錄供參考。
- 四、第四點及第五點意見，未與本報告建議方向相左，錄供參考。

李研究員雅村：

- 一、經查主管機關依建築法、災害防救法應予拆除者，例如依建築法第58條、第86條、第88條、第91條及第93條強制拆除，均是因違反建築法令行為導致遭主管機關強制拆除，如未區分歸責原因，一律給予較優獎勵容積上限，恐潛藏建築物所有權人先自行促成建築物危害公共安全情況後，再以重建方式獲取較優獎勵容積上限之道德風險，實務上即不乏有放任或刻意造成建築物危害公共安全之案例發生。因此，本草案第65條第2項經主管機關依法拆除者，允宜更細緻區分歸責原因，且日後執法上宜防範道德風險，可資贊同。

二、報告整理日本都市再開發法立法例、我國都市更新條例規定及相關學者專家意見，研析並提供相關建議，內容質量兼具，值得肯認。

參採情形：

第一點及第二點意見，與本報告內容並未相左，錄供參考。

彭研究員文暉：

- 一、本報告第4頁首段述及「日本都市更新事業實施者明確區分為公部門及私部門，前者含地方政府、UR 都市機構、住宅供給公社；後者含個人、再開發組合、再開發會社。……」一節，所稱「UR 都市機構」、「住宅供給公社」之涵義及功能為何，似未見相關說明，或可酌予補充，以資完整，尚請卓參。
- 二、本報告第4頁末段述及「日本再開發事業實施者，不論公部門或私部門均得依都市再開發法等法令規定，經載明後得以實施者身分將再開發建築全部或部分委託民間業者或 UR 都市機構協助執行。……」一節，依上述說明「UR 都市機構」既係都市更新事業之實施者，似亦得受委託為都市更新事業之協力執行者。按其屬性應為「公部門」，所指「私部門」再開發事業實施者得委託其協助執行都市再開發事業之規範依據為何，或可併予敘明，以供相關法制之研修參考，尚請卓參。
- 三、本報告第8頁次段述及「……有論者認為鼓勵民眾自主參與都市更新之政策方向足值肯定，但草案未明定全案管理機構退場機制……建議明定前置通知義務、計畫延續義務及主管機關介入輔導機制。」一節，上開建議事項或可併於本草案第28條第3項所定授權辦法中明定，以資明確，尚請卓參。
- 四、本報告第9頁末段所繪「建築法、災害防救法限期拆除、強制拆除及應予拆除規定整理表」，經查該表所列「態樣」似未涉「應予拆除」有關法規，爰該表所述內容需否酌予修正調整，尚請卓酌。

參採情形：

- 一、第一點意見，已參採修正。
- 二、第二點意見，已參採修正。
- 三、第三點意見，與本報告內容並未相左，錄供參考。
- 四、第四點意見，已參採修正。

葉副研究員育彰（書面意見）：

- 一、論者認為鼓勵民眾自主參與都市更新之政策方向足值肯定，但草案未明定全案管理機構退場機制，復以全案管理機構與土地所有權人間穩定關係，較其他類型實施者為薄弱，恐形成制度上風險缺口，建議明定前置通知義務、計畫延續義務及主管機關介入輔導機制，可資贊同。
- 二、報告整理日本都市再開發法立法例、我國都市更新條例規定及相關學者專家意見，研析並提供相關建議，對於擘劃未來我國都市更新全案管理機構相關法制方向具有實質助益，可資贊同。

參採情形：

- 第一點及第二點意見，與本報告內容並未相左，錄供參考。

散會：下午2時48分

附錄二：內政部法案及性別影響評估檢視表

法案、人權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：115 年 5 月 27 日
· 填表人姓名：<u>吳書萍</u> 服務單位及職稱：<u>內政部國土管理署/專員</u> · 電話：<u>02-87712908</u> e-mail：<u>ina@nlma.gov.tw</u> · 法案已於研擬初期，☐提報各部會人權工作小組或相關人權任務編組討論（會議日期：<u> </u>年<u> </u>月<u> </u>日）；或☒徵詢人權諮詢員意見（☐召開意見徵詢會議，日期：<u> </u>年<u> </u>月<u> </u>日；☐書面徵詢；☐其他：<u> </u>） · 人權諮詢員姓名：<u>江穎慧</u> 服務單位及職稱：<u>政治大學地政學系 / 助理教授</u> 身分：<u>符合填表說明第三點第二款</u>（如徵詢 2 位以上者，請自行增列；如係提報各部會人權工作小組者，免填） · 法案已於研擬初期，☒徵詢性別諮詢員之意見；或☐提報各部會性別平等專案小組（會議日期：<u> </u>年<u> </u>月<u> </u>日） · 性別諮詢員姓名：<u>張瓊玲</u> 服務單位及職稱：<u>臺灣警察專科學校海洋巡防科/教授</u> 身分：<u>屬填表說明第四點者</u>，請填列符合第一款（如係提報各部會性別平等專案小組者，免填）

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、除廢止案及單純文字修正報經行政院同意之法律案外，皆應依據本表進行「法案、人權及性別影響評估」。
- 三、建議各單位於法案研擬初期，即應提報各部會人權工作小組或相關人權任務編組，或以召開會議、書面等方式徵詢人權諮詢員（至少 1 人）之意見，以初步釐清「5-1 法案影響對象」可能直接或間接影響之處境不利群體及「柒、人權影響評估」可能涉及之權利項目，以利後續徵詢及協商程序與評估作業之進行；並得視對外徵詢、協商之情形及影響評估之需要，再行徵詢各部會人權工作小組、相關人權任務編組或人權諮詢員之意見。人權諮詢員應符合下列資格之一：
 - （一）現任或曾任行政院各相關人權任務編組民間委員。
 - （二）現任或曾任各部會人權工作小組或相關人權任務編組民間委員。
- 四、建議各單位於法案研擬初期，即應徵詢性別諮詢員（至少 1 人），或提報各部會性別平等專案小組，收集性別平等觀點之意見。性別諮詢員請優先邀請以下人員擔任：
 - （一）現任「行政院性別影響評估人才參考名單」專家學者（公、私部門均可），名單請參閱行政院性別平等會網頁（網址：<https://gec.ey.gov.tw/>；路徑：首頁>性別主流化>性別影響評估）。
 - （二）現任或曾任行政院性別平等會民間委員。
 - （三）現任或曾任各部會性別平等專案小組民間委員。
 - （四）曾任各機關性別平等專責人員（性平業務至少占所辦業務 7 成以上）累積滿 2 年者，或曾任性別平等兼辦人員（性平業務至少占所辦業務 3 成以上）累積滿 3 年者。
 - （五）曾辦理或協助各機關「法案及性別影響評估檢視表」或「法案、人權及性別影響評估檢視表」填寫作業，且經行政院性別平等處「性別影響評估案例分享專區」收錄至少 1 案者。
- 五、法案研擬完成後，應併同本表送請性別平等專家學者進程序參與（至少預留 1 週之填寫時間），參酌其意見修正法案內容，並填寫「拾、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(單位)	內政部國土管理署
參、問題界定與訂修需求			
項 目	說 明		備 註

3-1 問題 界定	3-1-1 問題描述	鑑於我國都市發展進入居民高齡化社會及建築物老化階段，都市更新除原有促進土地再開發功能外，亦肩負提升居住安全、強化防災韌性及落實居住正義等目標。惟檢視近年推動情形，民間自主整合辦理都市更新案件，普遍面臨土地及合法建築物所有權整合困難、專業能力不足、資金籌措不易及權責關係不明確等問題，致推動進度受限；另現行制度於容積獎勵、風險控管及租稅誘因等面向，亦有檢討精進之必要。	簡要說明所面臨問題之梗概。
	3-1-2 執行現況 及問題之 分析	一、自主都更常見缺乏都市更新專業知識及開發經驗，需由具都市更新知識與經驗之統籌機構，全程協助處理前期協調、估價調查、規劃設計、工程施作、監造及完工後之產權登記、剩餘資產分配等都市更新事務。 二、另自主都更初期即須負擔都市更新事業計畫、權利變換計畫等先期規劃費用，籌資難度高，實際執行階段亦須向銀行借貸籌措重建資金，惟卻常見銀行對自主都更貸款，在審核時考量住戶共識、舊貸餘額、擔保品條件及更新單元區位，對可申貸之對象及條件更為限縮，且因銀行自主管理不動產貸款總量而受到排擠，致使民眾申請建築融資遭遇困難，影響整體更新推動進度。 三、為完善以全案管理機構協助自主更新之制度設計，並提升都市更新推動效率及公共利益之落實，本部研擬修正都市更新條例部分條文，透過制度調整，引入全案管理機構協助自主都市更新，並檢討都市更新容積獎勵及稅賦優	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。

		惠制度，同時強化都市更新與社會住宅政策之連結，以提升都市更新推動效率及公共利益。	
3-2 訂修需求	3-2-1 解決問題可能方案	本次修法主要係為強化民眾自主推動都市更新之能力，透過引入「全案管理機構」、建立管理機制、調整容積獎勵與租稅優惠，並強化與社會住宅政策之連結，把辦理都市更新權力回歸民眾，以提升都市更新推動效率及公共利益。 一、強化自主都更推動機制：因現行多數案件由建商主導，民眾自主整合比例偏低，本次修法透過制度設計，提升民眾自行辦理或委託專業機構辦理之可行性。 二、引入全案管理機構制度：建立專業分工機制，由具備整合、規劃、融資及工程管理能力之機構，協助民眾辦理都市更新，降低推動門檻。 三、結合住宅政策與公共利益：透過容積獎勵與租稅優惠，鼓勵都市更新結合社會住宅供給，提升公共利益。	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）。
	3-2-2 訂修必要性	為完善以全案管理機構協助自主更新之制度設計，並提升都市更新推動效率及公共利益之落實，本部研擬修正都市更新條例部分條文，透過制度調整，引入全案管理機構協助自主都市更新，並檢討都市更新容積獎勵及稅賦優惠制度，同時強化都市更新與社會住宅政策之連結，以提升都市更新推動效率及公共利益。	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，並請納入研析。

3-3 配套措施及相關機關協力事項	本修正草案通過後之相關業務，續請各大銀行提供融資協助及以信託專案作資金控管，同時由各直轄市、縣(市)政府都市更新主管機關持續辦理，並需請各直轄市、縣(市)政府協助辦理修法宣導與政策推廣等作業。	配套措施諸如人力、經費需求或法制整備等(包括須配合訂修、廢止之法規)；相關機關協力事項請予詳列。
肆、政策目標	本次修法主要係為強化民眾自主推動都市更新之能力，透過引入「全案管理機構」、建立管理機制、調整容積獎勵與租稅優惠，並強化與社會住宅政策之連結，把辦理都市更新權力回歸民眾，以提升都市更新推動效率及公共利益。	簡要說明政策取向。
伍、徵詢、協商及蒐集資料程序		
項 目	說 明	備 註
5-1 法案影響對象	一般民眾、各級政府	1. 請說明法案內容可能直接或間接受影響之機關(構)、團體、群體或個人(以下簡稱利害關係人)。 2. 應優先考量是否涉及「國際人權公約保障權利項目索引表」項次 2「不受歧視與平等權」有關原住民族、不同性別、性傾向、性別特質及性別認同者、老人、身心障礙者、兒少、新住民、勞工、移工及其家庭成員、偏鄉及離島居民、難民、尋求庇護者、非我國籍或於我國無戶籍人民(含外國籍及無國籍人士)等處境不利群體；各利害關係人均應列為「5-2 對外意見徵詢」之對象，並依附表「踐行徵詢及協商程序應注意事項」所列原則進行實質有效之

		徵詢及協商。
5-2 對外意見徵詢	本次研擬修正內容涉及都市更新制度、土地使用強度管理、住宅政策及租稅制度等面向，與地方政府推動都市更新實務密切相關，並廣泛徵詢公眾意見，爰邀集相關中央部會、地方政府、相關團體及專門職業公會共同研商修法方向，爰於115年3月6日舉辦「擴大自主都更政策研討會」、115年3月30日召開「都市更新條例部分條文修正草案相關機關研商會議暨公聽會，以充分瞭解社會各界之建議，俾利後續法制作業之推動。	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；如於法案研修階段及預告階段分別進行徵詢或協商，請分別敘明。 2. 對社會各界徵詢意見，應落實參與者之性別統計，如有身心障礙者、兒少、原住民族等處境不利群體之個人、代表團體及相關團體參與之相關統計資料，請一併檢附。 3. 機關於法案研擬過程中，應盤點現有資料，並填寫「5-4-1 盤點現有資料」；倘發現基礎資料不足，而曾以會議以外之其他方式，如焦點團體訪談等研究方法，另行蒐集資料，請填寫「5-4-2 另行蒐集資料」並依實際情形勾選。
5-3 與相關機關(構)及地方自治團體協商	同上	
5-4 資料蒐集工作	5-4-1 盤點現有資料 ☒ 政府統計資料(行政登記、公務統計、調查統計) ☐ 研究報告、考察報告等 ☐ 國內外文獻 ☐ 其他，請說明：	4. 徵詢、協商或資料蒐集時，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。

	5-4-2 另行蒐集資料	☒ 是，請勾選(得複選) ☒ 訪談(含利害關係人及專家) ☐ 焦點團體訪談 ☐ 田野調查（現場觀察、調查、蒐集、採訪與紀錄） ☐ 問卷 ☐ 普查 ☐ 其他，請說明： ☐ 否，未另行蒐集資料	
--	-----------------	---	--

陸、成本效益分析

項 目	說 明	備 註
6-1 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。 2. 得量化者應有明確數字，難以量化者亦應有詳細說明。
6-2 效益	透過都更制度調整，引入全案管理機構協助自主都市更新，並檢討都市更新容積獎勵及稅賦優惠制度，同時強化都市更新與社會住宅政策之連結，以提升都市更新推動效率及公共利益。	

柒、人權影響評估：

請依提報各部會人權工作小組或相關人權任務編組討論，或徵詢人權諮詢員之意見，以及踐行「伍、徵詢、協商及蒐集資料程序」所獲利害關係人之意見，並參考「國際人權公約保障權利項目索引表」，勾選法案所涉及之權利項目（可複選），並進行影響評估；上開意見均認定法案與下列權利項目無直接或間接關聯者，主辦機關(單位)得於法案函報行政院審查前，檢附草案及相關意見函請行政院人權及轉型正義處同意後，勾選「未涉及上述權利項目」：

- ☐1. 民族自決權 ☐2. 不受歧視與平等權 ☐3. 獲得有效救濟之權利 ☐4. 生命權
☐5. 免於酷刑或其他殘忍、不人道或有辱人格之待遇或處罰權
☐6. 免於奴役和強迫勞動的權利 ☐7. 人身自由與人身安全權
☐8. 自由被剝奪之人的人道處遇 ☐9. 禁止因無力履行契約上義務即予監禁
☐10. 遷徙自由權 ☐11. 外國人、大陸地區人民、香港澳門居民及無國籍人之驅逐
☐12. 公平審判權 ☐13. 禁止溯及既往之刑事處罰 ☐14. 法律人格獲承認
☐15. 隱私和名譽權 ☐16. 思想、信念及宗教自由權 ☐17. 意見自由與言論自由權
☐18. 免受剝削、暴力和虐待 ☐19. 集會和結社自由權 ☐20. 尊重家庭的權利
☐21. 父母和子女的權利 ☐22. 姓名權和獲得國籍權 ☐23. 參與政事和投票的權利
☐24. 工作權 ☐25. 社會保障權
☒26. 享有適足生活水準的權利(含適足食物權、適足居住權)
☐27. 享有可達到之最高身心健康標準權 ☐28. 受教育權 ☐29. 享受和受益於文化的權利
☐30. 財產權
☐其他：_____
- ☐ _____(編號)等權利項目涉及性別議題部分，已依備註第3點將人權影響評估內容填寫於「玖、性別影響評估」。
- ☐未涉及上述權利項目，業經行政院人權及轉型正義處同意(函復日期及文號：____年____月____日____字第_____號)

備註：

1. 以上經勾選法案涉及之權利項目，除已填寫於「玖、性別影響評估」部分外，均應依評估項目 7-1 至 7-5 逐一填列檢視結果；又法案涉及之權利項目達 2 個以上時：
 - (1) 原則應就各權利項目分別呈現評估結果，並請就下列表格自行增列，即先就某一權利項目填列 7-1 至 7-5 後，再增列並接續填列下一權利項目之 7-1 至 7-5，且權利項目之檢視順序無須依上開權利項目編號順序為之；最後再於「捌、人權影響評估結果」綜合說明。
 - (2) 至特定條文同時涉及兩個以上權利項目，且法案對該等權利項目之內涵高度重疊時，得於權利項目欄位同時填寫所涉權利項目之名稱，於 7-1 至 7-5 併同呈現所列權利項目之人權影響評估結果。例如：針對水權之相關規劃，得於右邊欄位填寫「享有可達到之

最高身心健康標準權、享有適足生活水準的權利(含適足食物權、適足居住權)」；針對禁止強迫勞動之相關規劃，得於右邊欄位填寫「免於奴役和強迫勞動的權利、工作權」。

2. 就未經納入「國際人權公約保障權利項目索引表」之權利項目，例如未直接明定於已國內法化國際人權公約條文，但經聯合國條約機構等國際組織作成一般性意見所肯認之集體權、環境權、發展權等，法案主管機關認有必要進行評估時，得勾選「其他」並敘明之。

3. 法案之特定條文倘涉及「性別」或「與性別交織之不利處境者(例如：原住民族、新住民、高齡、身心障礙、農村及偏遠地區等女性、女童，以及同性戀、雙性戀、跨性別者與雙性人等)」，相關評估內容請填列於「玖、性別影響評估」(即評估項目 9-1 至 9-2)；法案其餘部分評估內容請填列於 7-1 至 7-5。

4. 經行政院人權及轉型正義處同意後勾選「未涉及上述權利項目」者，免填評估項目 7-1 至 7-5 及「捌、人權影響評估結果」。

權利項目 1	享有適足生活水準的權利(含適足食物權、適足居住權)	
評估項目	說明	備註
7-1 權利項目之性質及統計調查現況	1. 是否為絕對權、不得減免履行之權利： ☒ 是 ☐ 否 2. 相關統計調查： ☐ 無 ☒ 有，說明：都市更新入口網建置並定期更新都市更新案件數之統計資料及都更案資料庫	1. 請參考「國際人權公約保障權利項目索引表」，確認權利項目之性質是否屬絕對權、不得減免履行之權利，並應敘明「5-1 法案影響對象」提及之利害關係人於此權利項目下是否已有相關統計資料或調查機制。如有，請敘明現況，並進行分析。 2. 統計資料部分，可參閱行政院及各機關統計(行政登記、公務統計、調查統計)、歷次國家報告、國家人權行動計畫或

		結論性意見行動回應表之辦理情形及人權指標等資料。
7-2 權利項目涉及之國際人權規範	修正草案係為強化民眾自主推動都市更新之能力，透過引入「全案管理機構」、並建立管理機制、檢討容積獎勵與租稅優惠，同時強化與社會住宅政策之連結，以提升都市更新推動效率及公共利益；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本人及家屬所需之適當生活程度。	1. 請參考「國際人權公約保障權利項目索引表」，說明權利項目所涉及已國內法化之國際人權公約之規定，並可參考納入相關國際人權規範；如係配合各公約進行法規檢視或依國際審查結論性意見之建議進行法律之制定及修正，應併予敘明，以利釐清本法案涉及之人權議題，作為「7-3 預期發揮之正面效益」及「7-4 可能直接或間接產生之不利影響」之評估依據。 2. 於權利項目勾選「其他」，就未經納入「國際人權公約保障權利項目索引表」之權利項目進行評估時，請敘明對應之公約一般性意見(建議)、結論性意見與建議等相關國際人權規範。
7-3 預期發揮之正面效益	修正草案有助於落實權利項目之實現之國家義務；修正草案透過引入「全案管理機構」、建立管理機制、調整容積獎勵與租稅優惠，並強化與社會住宅政策之連結，把辦理都市更新權力回歸民眾，以提升都市更新推動效率及公共利益。	請依「7-2」欄所述相關國際人權規範、結論性意見與建議等內容，並參考「參、問題界定與訂修需求」、「肆、政策目標」、「7-1」欄之統計調查現況等，釐清可能涉及之人權議題，據以說明法案內容對「5-1」欄所列可能影響對象，就權利項目之享有將產生何種正面效益，如： (1) 尊重義務：針對政府行使公權力之行為或直接以法律限制或剝奪特定資格，可能影響本權利項目者，予以限制或禁止。

		(2) 保護義務：針對政府以外之個人或團體等第三人，強化其作為或不作為等義務，以保護當事人權利不受第三人之侵害。 (3) 實現義務：為確保本權利項目之實現，由政府直接或鼓勵民間提供資源或服務、建立新制度或採取必要步驟。
7-4 可能直接或間接產生之不利影響	☒ 暫未發現對權利項目可能產生之不利影響（勾選本項者，免填「7-5 因應措施及救濟機制之規劃」） ☐ 可能對權利項目產生不利影響（可複選；勾選本項者，請續填「7-5 因應措施及救濟機制之規劃」），說明：	請依「7-2」欄所述相關國際人權規範、結論性意見與建議等內容，並參考「參、問題界定與訂修需求」、「肆、政策目標」、「7-1」欄之統計調查現況等，釐清可能涉及之人權議題，據以說明法案內容對「5-1」欄所列可能影響對象，就權利項目之享有，可能直接或間接產生之不利影響，如何限制或剝奪該項權利項目，將導致國家可能直接或間接侵害權利項目、可能難以防免權利項目受第三人之侵害，或可能有礙權利項目落實，並敘明該等不利影響之內容、嚴重程度、時空範圍、發生機率、不可回復性等。

7-5 因應措施及救濟機制之規劃	1. 因應措施之規劃： ☐有(得複選) ☐預防措施： ☐減輕措施： ☐補償措施： ☐無 2. 救濟機制(得複選)： ☐適用現行行政及司法救濟 ☐適用本法案或其他法律明定之特殊救濟機制，說明：	1. 承 7-4，對於「5-1」欄所列可能影響對象，就權利項目之享有可能直接或間接產生之不利影響，經衡酌比例原則，研議是否採取預防、減輕、補償等措施，且應考量除現行行政及司法救濟外，是否有創設特殊救濟機制之必要性。 2. 有關因應措施之類型：「預防」係指得避免權利侵害情形發生之作法，例如法律明定對個人資料之蒐集、處理及利用相關規範，避免侵害隱私和名譽權；「減輕」係指有助於阻止侵害行為繼續發生或緩和權利侵害範圍及程度之作法，例如中央目的事業主管機關或直轄市、縣（市）政府執行資料檔案安全維護等業務檢查認有違反個人資料保護法規定之虞時，其檢查人員對於得扣留或複製可為證據之個人資料或其檔案，並應加封緘或其他標識，為適當之處置；「補償」係指得以回復原狀或填補損害(失)之作法，例如個人資料遭不法蒐集、處理、利用或其他侵害當事人權利者，得依國家賠償法或民法請求損害賠償。 3. 「救濟機制」：係權利受侵害者獲得主張、實現其權利之途徑或作法，包括現行行政及司法救濟機制，如訴願及行政、民事、刑事訴訟程序，與其他法規或本法案所創設之特殊救濟機制，如各種申訴、申覆機制。
-------------------------	---	---

權利項目 2	(00000，請填入待評估之權利項目名稱)	
項 目	說 明	備 註
捌、人權影響評估結果	經檢視，本次修法未減損人民既有居住保障，亦未造成特定群體之不合理差別影響；整體措施有助於逐步改善居住條件、提升居住安全與生活品質，促進人民享有適足生活水準之權利，符合《經濟社會文化權利國際公約》逐步實現原則及公共利益要求，整體評估結果屬正向影響。	請依「柒、人權影響評估」及踐行「伍、徵詢、協商及蒐集資料程序」所獲致之結論，綜合說明評估結果。
玖、性別影響評估：以下各欄位除評估法案對於不同性別之影響外，亦請關照對不同性傾向、性別特質或性別認同者之影響。		
評估項目	評估結果	備註
9-1 從性別統計及性別分析，確認與法案相關之性別議題	本修正草案適用係以所有權人為實施自主都市更新主體之協助措施與機制，無涉性別、性傾向、性別特質及性別認同等。	1. 請蒐集與法案相關之性別統計既有資料，並進行性別分析。請參閱行政院性別平等會「性別平等研究文獻資源網」(https://www.gender.ey.gov.tw/research/)、「重要性別統計資料庫」(https://www.gender.ey.gov.tw/gecdb/)、各部會性別統計專區、我國婦女人權指標及「行政院性別平等會—性別分析」(https://gec.ey.gov.tw)。 2. 前開性別統計與性別分析應盡量顧及不同性別、性傾向、性別特質及性別認同者，探究其處境或需求是否存在差異，及造成差異之原因；並宜與年齡、族群、地區、障礙情形等面向進行交叉分析（例如：高齡身障女性、偏遠地區新住民女

		性)，探究在各因素交織影響下，是否加劇其處境之不利，並分析處境不利群體之需求。 3. 請根據前開性別統計及性別分析，確認並說明法案相關之性別議題。 4. 如既有性別統計及分析資料不足，請提出需強化之處及其建置方法。
9-2 落實性別平等相關法規與政策之內涵	本修正草案適用係以所有權人為實施自主都市更新主體之協助措施與機制，無涉性別平等政策。	1. 法案若涉及下列情形，本欄位不得填列無關： (1) 內容係以特定性別、性傾向或性別認同者為規範對象。 (2) 內容涉及一般社會認知既存之性別偏見。 (3) 「9-1」欄所填列之性別統計資料顯示性別比例差距過大。 2. 請依「9-1」欄所確認之性別議題，說明其與下列第3點所列性別平等相關法規與政策之相關性。 3. 本欄位所指性別平等相關法規與政策，包含消除對婦女一切形式歧視公約（CEDAW）及其一般性建議、性別平等政策綱領及各機關有關促進性別平等相關之法規、政策、白皮書或計畫等。 4. 落實前開相關法規與政策之常見態樣及案例： (1) 採行一定方式去除現行法規及其執行所造成之差別待遇，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。

		例如：為落實 CEDAW 第 11 條消除在就業方面對婦女之歧視，刪除禁止女性於夜間工作等限制女性工作權之規定，並增訂雇用人應提供必要之夜間安全防護措施。 (2) 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。 例如：為促進媒體製播內容符合性別平等精神，規範節目或廣告內容不得有性別歧視之情形。 (3) 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。 例如 1：為協助因家庭因素離開職場之婦女，能重返職場，提升婦女勞動參與，規範二度就業婦女為政府致力促進就業之對象。 例如 2：為提升女性參與公共事務之機會，擴大參與管道，對涉及諮詢及審議性質之機制，規範其成員任一性別比例不得少於三分之一。 5. 請優先將有助落實上開內容之部分納入法案相關條文規定、授權命令或未來業務執行事項，並於本欄位提出說明。
拾、性別影響評估結果 請機關填表人依據「填表說明五」辦理【第二部分、性別影響評估程序參與】，再續填下列欄位。		

10-1 評估結果之綜合說明	經檢視，本次修法內容未因性別而設有差別待遇，其適用對象及受益機制均以客觀條件及公共利益為基礎，對不同性別之權益尚無直接不利影響，並有助提升不同性別及不同生命階段族群之居住安全與生活品質，符合性別平等及包容性治理原則。	
10-2 參採情形	10-2-1 說明採納意見後之調整情形(含法案、授權命令或業務執行之修正等)	
	10-2-2 說明未參採之理由或替代規劃	

10-3 通知程序參與之專家學者法案評估結果（請填寫日期及勾選通知方式，請勿空白）：

已於____年____月____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_____

項 目	說 明	備 註
拾壹、事後監測機制	☒ 將依既有監測、調查或統計機制進行追蹤，說明：都市更新入口網建置並定期更新都市更新案件數之統計資料及都更案資料庫	1. 為了解法案後續執行情形及對「柒、人權影響評估」及「玖、性別影響評估」所涉權利項目實際產生之影響，得依既有監測、調查或統計機制進行追蹤，並說明運用既有機制進行追蹤之規劃。 2. 如目前尚無相關監測機制，或既有人權、統計及分析資料不足者(含性別統計及性別分析資料)，設有人權工作小組、相關人權任務編組或性別平等專案小組之部會得於該小組報告施行情形；另得建立調查或統計機制，以強化相關調查、統計，並說明資料公開之相關規
	☐ 目前尚無相關監測、調查或統計機制，後續(可複選) ☐ 將於部會人權工作小組、相關人權任務編組或性別平等專案小組報告施行情形 ☐ 將建立調查或統計機制，並以下列方式公開統計資訊： ☐ 預定法案施行後另行徵詢利害關係人意見並	

	檢討執行情形 ☐ 其他，說明：	劃；或於法案施行達一定期間後，另行徵詢利害關係人意見，衡量法案實際施行後之影響。
--	---	--

拾貳、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。）

12-1 法案內容： ☐ 提經法規會討論通過 ☒ 已會法制單位表示意見

12-2 人權影響評估及人權影響評估結果： ☒ 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

12-3 徵詢及協商程序： ☒ 已徵詢及協商法案影響對象
☐ 已適當說明與回應徵詢及協商對象所提之主要意見

12-4 訂修程序： ☒ 本檢視表已完整填列

復核人姓名及職稱：專員 鄭子瑋

【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

拾參、程序參與之性別平等專家學者請優先邀請前三款人員擔任，並請勾選： ■1. 現任「行政院性別影響評估人才參考名單」專家學者；其中公部門專家應非本機關及所屬機關之人員。名單請參閱行政院性別平等會網頁(網址：https://gec.ey.gov.tw/；路徑：首頁>性別主流化>性別影響評估)。 ■2. 現任或曾任行政院性別平等會民間委員。 ■3. 現任或曾任各部會性別平等專案小組民間委員。 ■4. 其他 <u>教育部人權及轉型正義教育諮詢學者專家</u>	
(一) 基本資料	
13-1 程序參與期程或時間	115 年 5 月 28 日 至 115 年 5 月 29 日
13-2 參與者姓名、職稱、服務單位及其專長領域	張瓊玲，臺灣警察專科學校海巡科教授，考試院性平會、行政院第一、二屆性平委員 性別政策與公共政策；人口、婚姻與家庭政策議題；性別主流化政策；性別影響評估擬議與審查；CEDAW 與友善職場安全及友善家庭方案；文官體制與人力資源管理；憲法與人權；人權公約與多元文化
13-3 參與方式	☐ 法案研商會議 ☐ 性別平等專案小組 ☒ 書面意見
(二) 主要意見 （若參與方式為提報各部會性別平等專案小組，可附上會議發言要旨，免填 13-4 至 13-7 欄位，並請通知程序參與者恪遵保密義務）	
13-4 正當程序中性別參與之合宜性	合宜
13-5 從性別統計及性別分析，確認與法案相關之性別議題之合宜性	合宜，惟請酌做補充
13-6 落實性別平等相關法規與政策之內涵之合宜性	合宜
13-7 綜合性檢視意見	本案經檢視與性別議題無直接相關，惟請於9-1欄列出參與研議者之性別統計，以證本案性別參與之衡平性，餘皆同意前揭所擬自評之內容。
(三) 參與時機及方式之合宜性	合宜
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）<u>張 瓊 玲</u>	

「伍、徵詢、協商及蒐集資料程序」之附表

踐行徵詢及協商程序應注意事項	
- 參與原則：「5-1」欄所述利害關係人廣泛地且具代表性參與了研修法案意見徵詢階段，其意見得到採納或回應不採行理由。 - 不歧視原則：考慮到利害關係人參與需求，如會議交通便利性及服務設施(聽打、手語翻譯與無障礙設施)，事先排除障礙，並提供合理調整；不限制表達意見之方式。 - 賦權原則：針對利害關係人提供足夠時間及資源，以利有意義的參與。 - 透明原則：徵詢各界意見時，應透過公開管道蒐集意見及回應，並讓參與法案研修者均獲得資訊共享。 - 涉及兒少權利，請參考聯合國兒童權利委員會第12號一般性意見第134段及「中央機關推動兒少參與國家法制與決策過程建議做法」進行意見徵詢；並依聯合國兒童權利委員會第14號一般性意見第52段至第84段做法，優先考量兒少最佳利益。 - 涉及身心障礙者權利，請參考身心障礙者權利公約第7號一般性意見及「身心障礙者融合式會議及活動參考指引」進行意見徵詢。 - 涉及對原住民族產生影響之決策，從籌備、計畫、制定到執行，都必須確保原住民族的自由、事先、知情同意權和充分且有效參與權之實質落實。請參考原住民族基本法第21條規定。	

重要事項	有無爭議	相關條文	相關機關(構)、團體、群體或人員之主要意見(就同一事項各利害關係人有不同意見時，應分別呈現)	參採與否及其理由(含國際參考案例)
1. 全案管理機構角色定位	☐ 有 ☒ 無	修正第28條	- 各界意見主要聚焦於全案管理機構之定位與制度配套，多數意見認為其應以專業服務及管理角色為主，不宜兼具開發投資與分潤功能，並避免同時擔任實施者，以維持角色中立及避免利益衝突。 - 建築及不動產相關團體關注，該制度可能與既有專業分工產生競合，且資格門檻過高恐影響市場公平競爭。 - 民間整合團體則建議推動整合業相關法制，並將前期整合成本納入共同負擔機制，以完善都市更新推動環境。	維持原修正條文，理由如下： 本次修法係為建立全案管理機構制度，以解決自主都市更新推動困境，並透過擴大實施者範疇，引入提供全程專業服務之管理機制；後續將於授權子法中明定全案管理機構之資格條件、管理方式及專業能力要求，以完善制度運作與專業監理。
2. 容積獎勵上限	☐ 有 ☒ 無	修正第65條	各界意見主要聚焦於都市更新容積獎勵之公益性與適用	維持原修正條文，理由如下：

重要事項	有無爭議	相關條文	相關機關(構)、團體、群體或人員之主要意見(就同一事項各利害關係人有不同意見時，應分別呈現)	參採與否及其理由(含國際參考案例)
			公平性，多數地方政府認為應兼顧環境容受力，並避免一般事業機構藉更新會形式操作獎勵機制。 2. 另有民間團體建議，涉及公益設施捐贈或提供社會住宅之獎勵措施，得適度排除容積獎勵上限限制，以強化公共效益。 3. 亦有意見認為由一般事業機構擔任實施者之案件，應一致適用都市更新獎勵一次到位機制，以維持制度公平性。	1. 本次修正係為鼓勵土地及合法建築物所有權人自主整合辦理都市更新，透過適度容積獎勵提升民眾擔任實施者或委託全案管理機構之誘因，並維持獎勵一次到位機制以自主更新案件為限。 2. 另同步明定地方主管機關另訂容積獎勵規定，應報經中央主管機關核准，以兼顧制度一致性及容積獎勵之公益性與合理性。
3. 自主都更稅賦優惠	☐ 有 ☒ 無	修正第67條	財政部認為免徵營業稅適用主體較不明確，且減徵所得稅減徵恐過度優惠。	參採並修正條文內容，理由如下： 業參酌財政部建議，考量稅制政策目的、制度衡平性及推動可行性，明確規範營業稅免徵適用主體，並於鼓勵持有自住房地及降低自主更新負擔之前提下，提供適度所得稅優惠，以減輕民眾稅賦疑慮。
4.	☐ 有 ☐ 無			

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→①(圓圈內置阿拉伯數字)，目以下則以「之○(阿拉伯數字)」表達。