

立法院議案關係文書

(中華民國 41 年 9 月起編號)
中華民國 101 年 11 月 21 日印發

院總第 666 號 委員提案第 14281 號

案由：本院委員陳其邁、李應元、葉宜津、吳宜臻等 24 人，有鑑於現行都市更新條例未明確保障土地及建物所有權人之權利，已悖離憲法保障居住自由、財產權以及正當法律程序的基本精神，進而衍伸政府、建商及住戶三方衝突。基此，為尊重不動產所有權人之意願、加強主管機關責任、並保障不動產所有權人之救濟權益，爰提出「都市更新條例部分條文修正草案」。是否有當？敬請公決。

說明：

- 一、確保正當法律程序之踐行。（增訂第三條、修正第十九條第五項）
- 二、各級主管機關應成立都市更新專責機構，藉以落實都市再生願景。（修正第十七條、第十八條）
- 三、尊重不願意參與都更的土地及合法建物所有權人的權利及加強主管機關之責任，避免各級主管機關對於本條同意比例之審核流於形式而未盡實質審查之責。（修正第二十二條第三項並增訂第四項至第七項）
- 四、確保全體土地及合法建築物所有權人之利益，並避免建商據以綁架少數不願參與合建之弱勢者，造成武器不平等的現象。（修正第二十五條之一第一項至第三項）
- 五、解決公有土地一律參加都市更新之缺失，並增加公有土地參與都市更新方式之多元性。（修正第二十七條第一項至第三項）
- 六、確保本法保障不動產價值不變之立法目的。（修正第二十九條第四項及第五項）
- 七、權利變換範圍內共同負擔部分，屬於部分土地所有權人自由負擔者，應分別計算負擔之。（修正第三十條）
- 八、避免因建物之拆除對於未達成權利變換合意者造成立即且不可回復的損害。（修正第三十四條）
- 九、實現都更條例之立法目的，課予主管機關於受理實施者代為拆除或遷移之請求時應進行全

立法院第 8 屆第 2 會期第 10 次會議議案關係文書

面調查及評估之責任（修正第三十六條第一項）

十、都市更新提供社會住宅應放寬其容積獎勵。（修正第四十四條）

提案人：	陳其邁	李應元	葉宜津	吳宜臻	
連署人：	許忠信	段宜康	蔡煌瑯	邱議瑩	潘孟安
	許添財	黃偉哲	高志鵬	劉櫂豪	邱志偉
	陳唐山	蔡其昌	林世嘉	田秋堇	陳明文
	蘇震清	李俊俤	趙天麟	陳歐珀	林淑芬

都市更新條例部分條文修正草案對照表

修 正 條 文	現 行 條 文	說 明
<p>第三條 本條例用語定義如下：</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>四、實施者：係指依本條例規定實施都市更新事業之機關、機構或團體。</p> <p>五、權利變換：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。</p> <p><u>實施者依本條例徵求同意，應於擬定、變更或實行都市更新事業計畫等各階段分別為之，且應盡合理告知義務，並取得土地及合法建築物所有權人之書面同意。</u></p>	<p>第三條 本條例用語定義如下：</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>四、實施者：係指依本條例規定實施都市更新事業之機關、機構或團體。</p> <p>五、權利變換：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。</p>	<p>為避免土地及合法建築物所有權人因未獲得充分資訊，而無法針對都市更新事業計畫等內容為理性之判斷，實施者於從事本條例所稱「同意」之徵求時，應盡合理告知義務，並應取得土地及合法建築物所有權人之書面同意書，以確保所有權人之權益，爰增訂第 2 項。</p>
<p>第十七條 各級主管機關應置專業人員辦理都市更新業務，<u>並為實施都市更新事業得設立專責機構。</u></p>	<p>第十七條 各級主管機關應設專業人員辦理都市更新業務。</p> <p><u>直轄市、縣（市）主管</u></p>	<p>一、中央及地方單位皆面臨人力有限，尤其是國產局無都市更新與開發專業經驗與人力自行更新開發，導致國有</p>

立法院第 8 屆第 2 會期第 10 次會議議案關係文書

	機關為實施都市更新事業得設置專責機構。	土地之公辦更新案間迭受阻礙。加上中央並無多餘的人力對於地方政府與民間辦理都市更新進行輔導與協助，無法有效運用都市再開發基金等問題亦亟待解決。 二、我國政府似可仿效日本、英國之例研議成立「都市更新專責機構」之可行性，統籌整合公有土地參與都市更新事宜。更新專責機構係以公共利益為出發點，可視為主管機關之延伸，以推動政府之重大都市更新政策，爰將第 2 項併入第 1 項。
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，以挹注前條專責機構有關之實施、參與或補助或補助都市更新事業所需經費。 以整建或維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。	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。 以整建或維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。	倘日後成立都市更新專責機構獲准成立，則都市更新基金亦應配合調整其功能，爰修正第一項。
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	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	為確保正當法律程序之踐行，使更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人及相關利害關係人能夠確實獲知都市更新事業計畫之內容，並據此決定是否為必要之行為，主管機關應依行政程序法之規定，舉行聽證程序，爰修正第五項規定。

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。

各級主管機關於核定發布實施都市更新事業計畫前，應依行政程序法第一章第十節之規定舉行聽證程序，使當事人得陳述意見、提出證據，並得對機關指定之人員、證人、鑑定人、其他當事人或其代理人發問。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，

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。

<p>得免舉辦公開展覽及公聽會，不受前三項規定之限制。</p>		
<p>第二十二條 實施者擬定或變更都市更新事業計畫報核時，其屬依第十條規定申請獲准實施都市更新事業者，除依第七條劃定之都市更新地區，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過二分之一之同意外，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五分之三，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過三分之二之同意；其屬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三分之二，並其所有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。</p> <p>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。</p> <p>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开展覽期滿時為準。所有權人不同意公开展覽之都市更新事業計畫者，得於公开展覽期滿前，撤銷其同意。</p>	<p>第二十二條 實施者擬定或變更都市更新事業計畫報核時，其屬依第十條規定申請獲准實施都市更新事業者，除依第七條劃定之都市更新地區，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過二分之一之同意外，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五分之三，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過三分之二之同意；其屬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三分之二，並其所有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。</p> <p>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。</p> <p>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开展覽期滿時為準。所有權人不同意公开展覽之都市更新事業計畫者，得於公开展覽期滿前，撤銷其同意。但出具同意書與報</p>	<p>一、土地及合法建築物所有權人與實施者間乃係基於民法上委任之法律關係，依民法第五百四十九條第一項之規定，原則上自得允許其隨時終止契約關係。爰刪除第三項但書規定。</p> <p>二、為避免各級主管機關對於本條同意比例之審核流於形式而未盡實質審查之責，並為確保土地及合法建築物所有權人之權益不因都更程序的繼續進行而受有損害，爰增訂第四項及第五項規定。</p> <p>三、為尊重不願意參與都更的建物及土地所有權人的權利，主管機關針對個案應負有查證義務，在不違反建築技術規則或相關規定的條件之下，主管機關在都更計畫核定前，應依職權將不願參與者的土地或建物劃出應實施更新的範圍，爰增訂第六項及第七項規定。</p>

<p><u>土地及合法建築物所有權人對於整體都市更新事業計畫有異議時，得依法提請行政救濟。</u></p> <p><u>前項行政救濟期間，實施者除經主管機關核准，應停止都市更新事業之進行。</u></p> <p><u>對於前項不同意都市更新事業計畫之所有權人，除法令另有規定外，主管機關應於都市更新事業計畫核定前，應依第五條之規定進行全面調查及評估，依職權將其劃出更新事業計畫範圍之外。</u></p> <p><u>各級主管機關怠為從事前項調查及評估義務，致使土地及合法建築物所有權人受有損害者，得依國家賠償法之規定提起救濟。</u></p>	<p><u>核時之都市更新事業計畫權利義務相同者，不在此限。</u></p>	
<p>第二十五條之一 以協議合建方式實施都市更新事業，非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，不得為之；<u>未取得全體土地及合法建築物所有權人同意者，應全面改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，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></p> <p><u>直轄市、縣（市）主管機關受理前項徵收申請時，應依第五條之規定進行全面調查及評估，非有第六條或第七條之情形者，不得為之。</u></p> <p><u>實施者依本法第三十四</u></p>	<p>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，<u>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。</u>對於不願參與協議合建之土地及合法建築物，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，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。</p>	<p>一、依本法之立法目的及精神，在未取得全體土地及合法建築物所有權人同意之情形，則應全數改採權利變換或協議價購之方式為之，以確保全體土地及合法建築物所有權人之利益並加強主管機關之責任，爰修正第一項及增訂第二項規定。</p> <p>二、在土地取得成本及財務槓桿風險較低的情形下，為避免建商據以綁架少數不願參與合建之弱勢者，造成武器不平等的現象，於權利變換、協議價購成立或徵收程序完成或取得全體土地及合法建築物所有權人同意前，應禁止預售，爰增訂第三項規定。</p>

<p><u>條取得建造執照者，除已取得全體土地及合法建築物所有權人同意，或已完成第一項權利變換、協議價購或徵收程序，不得預先銷售買賣。</u></p>		
<p>第二十七條 都市更新事業計畫範圍內公有土地及建築物，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。<u>但公有面積已達一定規模與比例，或有利利用計畫經行政院核定者，得依第九條規定辦理。</u></p> <p><u>前項公有面積或比例達一定規模及其他特殊情形，由中央主管機關會商相關機關定之。</u></p> <p>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。</p> <p><u>參加都市更新之公有財產依下列方式處理：</u></p> <p>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。</p> <p>二、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</p>	<p>第二十七條 都市更新事業計畫範圍內公有土地及建築物，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。</p> <p>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。</p> <p><u>前二項公有財產依下列方式處理：</u></p> <p>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。</p> <p>二、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。</p> <p>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。</p> <p>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</p>	<p>一、為解決公有土地及建築物應一律參加都市更新所帶來之缺失及疑慮，應將公有土地以不同面積分類，給予其最適切的處理方式，並附加條件式使特殊情形排除在外，進而使公有土地在參與都市更新時，得以彈性運用，不至影響合法土地及建築物所有人之權益。為此，特增訂於特殊情形下，主管機關可選擇不參加都市更新之機制，爰修正第一項及增訂第二項。</p> <p>二、依本條規定公有土地參與協議合建時時，僅能以標售或專案標售方式，缺少如同國有土地處理原則中，得主張以權利變換方式參與分配之管道，爰修正原第三項第五款，增加以協議合建方式實施時，得以權利變換方式參與分配。</p> <p>三、現行條文第二項以下項次遞移。</p>

<p>。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>五、以協議合建方式實施時，得以下列方式為之：</p> <p><u>（一）公有土地面積達最小分配單元面積以上者，得主張以權利變換方式參與分配。</u></p> <p><u>（二）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。</u></p> <p>。</p> <p>六、其他法律規定之方式。</p> <p>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。</p>	<p>或領取補償金外，並得讓售實施者。</p> <p>五、以協議合建方式實施時，得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。</p> <p>六、其他法律規定之方式。</p> <p>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。</p>	
<p>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。</p> <p>實施者為擬訂或變更權利變換計畫，須進入權利變</p>	<p>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。</p> <p>實施者為擬訂或變更權利變換計畫，須進入權利變</p>	<p>為確保本法保障不動產價值不變之立法目的，「權利變更估價程序」本應公開透明，且估價師之募集程序及估價之最低標準亦應以法律定之，爰增訂第四項及第五項。</p>

<p>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。</p> <p>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。</p> <p><u>前項不動產權利價值評估，應由實施者、土地及合法建築物所有權人以及各級主管機關各薦舉一家不動產估價師事務所共同為之。</u></p> <p><u>前項評估結果，應參考不動產經紀業管理條例、地政士法及平均地權條例所定不動產交易價格之登錄資訊，且不得低於土地徵收補償之價額。</u></p>	<p>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。</p> <p>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。</p>	
<p>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。</p> <p><u>前項都市計畫變更負擔或申請容積移轉所支付之費</u></p>	<p>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。</p> <p><u>前項權利變換範圍內，土地所有權人應共同負擔之費</u></p>	<p>雖都市計畫變更負擔、申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用得列入共同負擔，但如僅屬於部分土地所有權人全體負擔之費用，卻由各該土地所有權人全體負擔，確有不公之處。是以，都市計畫變更負擔或申請容積移轉所支付之費用，由部分土地所有權人自行負擔者，應分別計算負擔之，較為合理。爰修正第二項。</p>

<p>用，由部分土地所有權人自行負擔者，應分別計算負擔之。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。</p> <p>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；其仍有不足時，以折價抵付共同負擔之土地及建築物指配之。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>比例，由各級主管機關考量實際情形定之。</p> <p>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；其仍有不足時，以折價抵付共同負擔之土地及建築物指配之。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	
<p>第三十四條 依權利變換計畫申請建築執照，得以實施者名義為之。實施者申請建造執照、雜項執照及使用執照時，得免檢附土地、建物及他項權利證明文件。</p>	<p>第三十四條 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。</p>	<p>一、本條所稱「建築執照」包含「建造」、「拆除」、「雜項」及「使用」等四種執照。</p> <p>二、因建物之拆除，對於未達成權利變換合意者，將造成立即且不可回復的損害，為確認應拆除範圍，實施者申請拆除執照時，尚應檢附土地、建物及他項權利證明文件，爰修正本條規定。</p>
<p>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，並通知其所有權人、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，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（</p>	<p>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，並通知其所有權人、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，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（</p>	<p>為實現都更條例之立法目的，藉由都市更新達到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，故關於主管機關於受理實施者代為拆除或遷移之請求時，應依本法第 5 條之規定，就都市之發展狀況、居民意願、原有社會、經濟關係及人</p>

<p>市)主管機關應依第五條之規定進行全面調查及評估，必要時始得代為拆除或遷移；直轄市、縣(市)主管機關並應訂定期限辦理強制拆除或遷移，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。</p> <p>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。</p>	<p>市)主管機關有代為拆除或遷移之義務；直轄市、縣(市)主管機關並應訂定期限辦理強制拆除或遷移，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。</p> <p>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。</p>	<p>文特色，進行全面調查及評估，始得代為拆除或遷移，爰修正第一項。</p>
<p>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：</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>三、主管機關依第六條或第七條規定優先或迅行劃定</p>	<p>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：</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>三、主管機關依第六條或第七條規定優先或迅行劃定</p>	<p>一、依本條規定，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，有五種情況可給予適度之建築容積獎勵，其中僅有第一項第二款提及可供「公益設施」使用，但因「公益設施」所涉及之範圍十分廣泛，是否能包含社會住宅，仍須主管機關進一步闡釋。</p> <p>二、為求儘早落實居住正義之政策實行，提供低收入戶及中低收入戶的困境，似可將放寬容積獎勵以興建社會住宅之理念，落實於本條中，爰增訂第一項第六款。</p>

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。

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。

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，得適度增加其建築容積。

六、興建社會住宅供低收入戶、中低收入戶、老人或身心障礙者居住者，一提供之樓地板面積，給予適度之獎勵。

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。

第一項建築容積獎勵辦法，由中央主管機關定之。

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。

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。

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，得適度增加其建築容積。

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。

第一項建築容積獎勵辦法，由中央主管機關定之。

立法院第 8 屆第 2 會期第 10 次會議議案關係文書