

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 7 日印發

院總第 666 號 委員提案第 14193 號

案由：本院委員陳節如、田秋堇、林佳龍等 18 人，為促進都市土地有計畫之再開發利用，增進公共利益，有效利用都市更新程序取得社會福利設施或其他公益設施，爰提具「都市更新條例第十九條及第二十七條條文修正草案」。是否有當？敬請公決。

提案人：陳節如	田秋堇	林佳龍		
連署人：陳歐珀	邱志偉	蕭美琴	高志鵬	許添財
李應元	鄭麗君	段宜康	楊 曜	柯建銘
王育敏	劉權豪	李俊侶	姚文智	管碧玲

都市更新條例第十九條及第二十七條條文修正草案總說明

都市更新條例第一條的立法宗旨明確宣示「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。」唯當前都市更新案例最被詬病者，實為缺乏公共利益之增進。

為避免標售公有非公用土地，造成國家珍貴土地資產流失，本院已於民國一百年十二月十四日修訂國有財產法第五十三條，規範非公用財產類之空屋、空地，並無預定用途，面積在一千六百五十平方公尺以上者，不得標售。為抑制地價飆漲，民國九十九年三月二日行政院亦主動指示台北市及新北市停止標售公有土地禁令。

都市更新條例第二十七條第一項規定「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……」形成公有非公用土地雖於國有財產法及行政院函令不得標售，卻可以依都市更新條例採標售或專案讓售給實施者的法律漏洞。

在公有非公用財產被迫參與都更的權利變換的過程中，如缺乏分回權利形式之政策指引，則該公有非公用財產主管機關即無法積極在權利分配或其他更新形式過程中，主導或積極建議分回權利的內涵，導致其分回權利常常均非公共設施或可以解決弱勢民眾居住需求之社會住宅，無法進行妥善利用，最後仍以標售、讓售或領取補償金方式，將分回權利出售。

有鑑於此，為使公有非公用財產之分回權利更具公共利益，爰於第二十七條增列公有非公用財產分回應優先提供公益性空間、社會福利設施及社會住宅。

其次，為使分回之公益性空間、社會福利設施及社會住宅確實符合民眾需求並避免空間浪費，於第十九條增列直轄市、縣（市）主管機關應於前項擬定都市更新計畫期間及都市更新事業計畫，提出社會福利設施或其他公益設施需求計畫。

都市更新條例第十九條及第二十七條條文修正草案對照表

修正條文	現行條文	說明
<p>第十九條（都市更新事業計畫之擬定與變更程序）</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p><u>公有土地依第二十七條參與都市更新者，直轄市、縣（市）主管機關應於前項擬訂都市更新計畫期間及都市更新事業計畫，提出社會福利設施、社會住宅或其他公益設施需求計畫。</u></p> <p>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。</p> <p>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</p>	<p>第十九條（都市更新事業計畫之擬定與變更程序）</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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</p>	<p>為使公有財產參與都市更新分回之權利合乎使用需求，爰增列第三項規定，要求直轄市、縣（市）主管機關應於擬訂都市更新計畫期間及都市更新事業計畫時即提出社會福利設施、社會住宅或其他公益設施需求計畫。</p>

<p>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。</p> <p>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>	<p>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。</p> <p>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>	
<p>第二十七條（範圍內公有土地及建物一律參加都市更新及公有財產之處理方式）</p> <p>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計畫及都市更新事業計畫，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>第二十七條（範圍內公有土地及建物一律參加都市更新及公有財產之處理方式）</p> <p>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>一、為避免在公有財產被迫參與都更的權利變換的過程中，缺乏分回權利形式之政策指引，導致分回權利無法妥善利用，最後仍以標售、讓售或領取補償金方式，將分回權利出售。爰增列第三項規定，公有財產分回應優先提供公益性空間、社會福利設施及社會住宅，使公有財產之分回權利更具公共利益。</p> <p>二、原規定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。本項未規定須符合更高位階之都市更新計畫，爰於第二項增列都市更新計畫。</p> <p>三、為使公有財產分回之設施確實符合需求，於第四項規範公有財產主管機關參與都市更新時應通知公益、社福</p>

公有財產參與都市更新分回之權利，應優先提供公益性空間、社會福利設施及社會住宅。

第一、二項公有財產參與都更，各該公有財產主管機關應即通知都更範圍所在地直轄市及縣市政府及社會福利與住宅等目的事業主管機關，徵詢其社會福利或其他公益設施需求。

第一、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、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。
- 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。

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、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。
- 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。

設施及社會住宅各級主管機關之義務。

立法院第 8 屆第 2 會期第 8 次會議議案關係文書