

## 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 10 月 3 日印發

## 院總第 666 號 委員提案第 13923 號

案由：本院委員李應元、管碧玲、高志鵬、蘇震清、林佳龍、陳亭妃、吳育仁、林世嘉等 36 人，針對現行都市更新條例最近一次修正於九十九年五月十二日通過，重點包括：大幅縮短更新流程與時程、提高更新獎勵誘因等，側重於更新事業之推動及程序之簡化。惟依現行法制，都市更新之實施，僅須多數決同意，即得辦理，然對於少數之權益保障，卻欠缺相關之規定。如未因產權之不同或不同之更新方式，而異其更新範圍之劃定標準及同意門檻之規定。對不同意或不需要進行更新之建築物所有權人財產權之保護，實有不周。此外，都市更新進行時所應遵守之正當法律程序原則、相關通知之合法送達、民眾參與及公權力應都市更新實施者請求，強制拆除人民財產等規定，均多所缺失，而引發爭議。本席等認為，現行都市更新條例部分條文與憲法第十五條財產權保障之規範意旨不符，且違反憲法第二十三條比例原則之規定，爰提出都市更新條例部分條文修正草案，是否有當，請公決。

## 說明：

- 一、明定中央主管機關之職掌為全國都市更新法規之訂定及政策之規劃；並監督直轄市、縣（市）政府都市更新之執行。及地方主管機關之執掌掌理直轄市、縣（市）都市更新業務之規劃及執行（修正條文第二條）。
- 二、提高都市更新事業概要及劃定都市更新單元申請合併辦理，所有權人同意比例門檻由原來之十分之一提高至二分之一（修正條文第十條第二項）。為保障實施更新地區內私有土地及合法建物所有權人及其他權利人之權益，明定依本條例舉辦之都市更新公聽會應以書面通知其參加；尤其未參加公聽會之土地及合法建物所有權人應連同公聽會紀錄並告知相關

## 立法院第 8 屆第 2 會期第 3 次會議議案關係文書

權利義務以書面送達之，方能令其處於資訊平等地位，程序上保障其知的權利。且應將公聽會舉行之日期地點於十日前刊登當地政府公報或新聞紙三日並張貼於當地村（里）辦公處之公告牌（修正條文第十條第三項）。依本條例所為都市更新事業計畫辦理對於更新地區不同意更新計畫之土地及合法建物所有權人實有準徵收之性質，為保障其權利，依本條例所為合法通知送達應準用行政程序法相關規定（修正條文第十條第四項）。

- 三、為避免自行劃定更新單元申請之都市更新計畫與都市計畫脫節，讓都更案與都市計畫方向緊密結合，也能避免都更計畫遭建商把持。自行劃定之都市更新單元及其更新計畫亦應比照第八條主管機關劃定更新地區單元之規定辦理（修正條文第十一條第二項）。
- 四、建立非營利專業組織參與都市更新爭議處理法制化；訂定都更爭議調解的法定程序（修正條文第十六條第二項）。各級主管機關得設置都市更新專責機構，為確保都市更新計畫權利關係人瞭解相關資訊以及法律上之權利義務，專責機構於都市更新進行各階段，應設工作站提供權利關係人相關資訊及法律諮詢（修正條文第十七條）都市更新基金得挹注前條專責機構辦理相關業務（修正條文第十八條）。
- 五、為確保同意書之真實性，應檢附所有權人印鑑證明或辦公證，以保障所有權人之權益（修正條文第二十二條第三項）。為保障都市更新單元範圍內私有土地或合法建物所有權人不同意都市更新者之權利，無論於第一項實施者擬定或變更都市更新事業計畫報核時即表明不同意者，或於公開展覽期滿前撤銷其同意者，實施者均應將其劃出更新單元範圍，並依本條例規定辦理都市更新計畫變更送核（修正條文第二十二條第四項）。都市更新計畫實施方式為重建者，亦可與不同意者達成協議改以整建或維修方式實施（修正條文第二十二條第五項）。
- 六、現行條文規定只要經更新計畫實施者請求直轄市、縣（市）主管機關代為徵收不同意以協議合建方式實施都市更新事業者，主管機關即有作為義務。使得公權力機關介入私權糾紛，被質疑有強徵民地之嫌。且其公益性之必要性是否達必須特別犧牲私人財產之程度，亦無明確判斷標準，與憲法第十五條、第二十三條之規範意旨顯有相違，爰刪除現行條文違憲之規定如修正條所示。（修正條文第二十五條之一第一項）。實施者均應將不同意者劃出更新單元範圍，並依本條例規定辦理都市更新計畫變更送核（修正條文第二十五條之一第二項）。都市更新計畫實施方式為重建者，亦可與不同意者達成協議改以整建或維修方式實施（修正條文第二十五條之一第三項）。
- 七、為避免公有土地及建築物在現行條文規定強制參與都更法制下，淪為民間實施都市更新圈地蠶食鯨吞對象。本席等認為，政府應考量都市計畫的整體性以及公益性，對於都市更新的政策推行與參與，強化主導與執行比重，爰規定公有土地及建築物強制參加都市更計畫

## 立法院第8屆第2會期第3次會議議案關係文書

- ，應以第九條規定由政府主管機關實施之都市更新計畫為限（修正條文第二十七條第一項、第二項）。
- 八、新增權利變換計畫階段，實施者應檢附所有權人出具有所有權人印鑑證明或經公證同意書之機制，其同意比例門檻為十分之九（修正條文第二十九條第一項）。為確保權利變換公正性，明訂權利變換計畫範圍內三家估價師之選定，需由實施者、地主及地方主管機關分別指定（修正條文第二十九條第四項）。
- 九、現行條文規定只要都市更新計畫實施者請求直轄市、縣（市）主管機關代為強制拆除權利變換範圍內應拆除之土地改良物，主管機關即有作為義務。使得公權力機關介入私權糾紛，淪為建商打手之譏。甚至該私權糾紛未經法院確定判決並申請強制執行，或未有行政執行法規定代履行或直接執行之情狀，亦無違反本法同條例第二十四條第三項、第三十三條第三項違反禁止規定之違法情狀，即動用公權力毀損人民財產，與憲法第十五條、第二十三條之規範意旨鮮有相違，爰刪除之（修正條文第三十六條）。
- 十、增列興建社會住宅供中低收入戶、老人或身心障礙者居住者，依提供之樓地板面積，給予適度之容積獎勵（修正條文第四十四條第二項）。
- 十一、明訂經核定實施之都市更新事業計畫，應於地上物完全拆除後，主管機關始得核發建照（修正條文第五十五條第二項）。

提案人：李應元	管碧玲	高志鵬	蘇震清	林佳龍
陳亭妃	吳育仁	林世嘉		
連署人：吳宜臻	許添財	潘孟安	段宜康	蔡其昌
趙天麟	黃偉哲	蕭美琴	姚文智	陳其邁
林岱樺	楊 曜	蔡煌瑯	葉宜津	何欣純
鄭麗君	劉建國	魏明谷	陳唐山	薛 凌
吳秉叡	劉權豪	陳節如	李俊俤	邱志偉
許智傑	尤美女	李昆澤		

## 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>第二條 本條例所稱主管機關：在中央為內政部，<u>掌理全國都市更新法規之訂定及政策之規劃；並監督直轄市、縣（市）政府都市更新之執行。在地方為直轄市政府、縣（市）政府，掌理直轄市、縣（市）都市更新業務之規劃及執行。</u></p>	<p>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。</p>	<p>明訂中央主管機關及地方主管機關之執掌，如修正條文所示。</p>
<p>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。</p> <p>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過二分之一之同意；其同意比例已達第二十二條規定者，得免擬具都市更新事業概要，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。</p> <p><u>第一項公聽會應以書面通知都市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參加；對於未參加者，應連同</u></p>	<p>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。</p> <p>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；其同意比例已達第二十二條規定者，得免擬具都市更新事業概要，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。</p>	<p>一、第三項、第四項新增。</p> <p>二、提高都市更新事業概要及劃定都市更新單元申請合併辦理，所有權人同意比例門檻由原來之十分之一提高至二分之一，爰如修正條文第二項所示。</p> <p>三、為保障實施都市更新單元範圍內土地及合法建物所有權人及其他權利人之權益，明定本條公聽會應以書面通知其參加；尤其未參加公聽會之土地及合法建物所有權人應連同公聽會紀錄並載明相關權利義務以書面送達之，方能令其處於資訊平等地位，程序上保障其知的權利。且應將公聽會舉行之日期地點於十日前刊登當地政府公報或新聞紙三日並張貼於當地村（里）辦公處之公告牌，爰增訂第三項如修正條文所示。</p> <p>四、依本條例所為都市更新事業計畫辦理對於更新地區不同意更新計畫之土地及合法建物所有權人實有準徵收之性質，為保障其權利，依本條例所為合法通知送達應準</p>

<p><u>公聽會紀錄並載明相關法律權利義務以書面送達之。公聽會之日期及地點，於十日</u> <u>前刊登當地政府公報或新聞紙三日，並張貼於當地村（里）辦公處之公告牌。</u></p> <p><u>行政程序法第十一節送達之規定於本條例之通知送達準用之。</u></p>		<p>用行政程序法相關規定，爰增訂第五項如修正條文所示。</p> <p>五、第一項都市更新事業概要擬定以及都市更新範圍之確定其申請門檻，應與第七條規定相同，至少有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，爰如修正條文第二項所示。</p>
<p>第十一條 未經劃定應實施更新之地區，土地及合法建築物所有權人為促進其土地再開發利用或改善居住環境，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，申請實施該地區之都市更新事業。</p> <p><u>前項都市更新單元劃定、都市更新計畫擬定或變更之申請未涉及都市計畫之擬定或變更者，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；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併辦理擬定或變更。</u></p>	<p>第十一條 未經劃定應實施更新之地區，土地及合法建築物所有權人為促進其土地再開發利用或改善居住環境，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，申請實施該地區之都市更新事業。</p>	<p>一、第二項新增。</p> <p>二、為避免自行劃定更新單元申請之都市更新計畫與都市計畫脫節，讓都更案與都市計畫方向緊密結合，也能避免都更計畫遭建商把持。自行劃定之都市更新單元及其更新計畫之擬定或變更亦應比照第八條第一項規定處理，爰參照同條例第八條第一項，都市更新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併辦理擬定或變更之規定，增訂第二項文字如修正條文所示。</p>
<p>第十六條 各級主管機關為審議都市更新事業計畫、權利變換計畫，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。</p> <p>各級主管機關應委託非</p>	<p>第十六條 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。</p>	<p>一、第二項新增。</p> <p>二、建立非營利專業組織參與都市更新爭議處理法制化： （一）建立都更非營利專業組織的組織規範，其中成員應包括建築師、估價師、地政士、律師及都市計畫技師，並經政府認證，同時接受考核；（二）訂定都更爭議調解</p>

## 立法院第 8 屆第 2 會期第 3 次會議議案關係文書

<p><u>營利專業團體或機構組成都市更新調解委員會，處理都市更新事業計畫、權利變換計畫有關爭議。調解委員會之組織及爭議調解辦法由主管機關定之。</u></p>		<p>的法定程序。</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，<u>並得為實施都市更新事業設立專責機構。都市更新計畫進行各階段，專責機構應於都市更新單元設立工作站，提供權利關係人相關資訊及法律諮詢。</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。 直轄市、縣（市）主管機關為實施都市更新事業得設置專責機構。</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或投資開發，導致國有土地之公辦更新案件迭受阻礙。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，亦無法有效運用都市再開發基金等問題亟待解決。 二、我政府似可仿效日本、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，爰將第二項修正併入第一項。 三、為確保都市更新計畫權利關係人瞭解相關資訊以及法律上之權利義務，主管機關於都市更新進行各階段，應提供權利關係人相關資訊及法律諮詢，爰如修正條文所示。</p>
<p>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、</p>	<p>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>以挹注前條專責機構有關之實施、參與或補助都市更新事業所需經費。</u> 以整建或維護方式實施都市更新之規劃設計及實施經費、組織更新團體以重建</p>	<p>倘日後都市更新專責機構獲准設立，則都市更新基金亦應配合調整其功能，爰建議修正第一項。</p>

## 立法院第8屆第2會期第3次會議議案關係文書

<p>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。</p>	<p>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。</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，<u>同意書未檢附所有權人印鑑證明或經公證者應視為不同意</u>。除有民法第八十八條、第八十九條、第九十二條規定情事或</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開展覽期滿時為</p>	<p>一、為確保同意書之真實性，應檢附所有權人印鑑證明或辦理公證，以保障所有權人之權益，原修正如第三項條文所示。</p> <p>二、為保障都市更新單元範圍內私有之土地或合法建物所有權人不同意都市更新者之權利，無論於第一項實施者擬定或變更都市更新事業計畫報核時即表明不同意者，或於公開展覽期滿前撤銷其同意者，經都市更新調解委員會處理，仍不同意者，實施者均應將其劃出更新單元範圍，並依本條例規定辦理都市更新計畫變更送核，爰增訂第四項如修正條文所示。</p> <p>三、前項都市更新計畫實施方式為重建者，實施者可與不同意者達成協議改以整建或維修方式實施，以提供不同意者除被畫出都市更新單元範圍之外的另一選擇，爰修正如增訂第五項條文所示。</p>

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，不在此限。

都市更新單元範圍內私有土地或合法建築物所有權人，於前項公開展覽期滿前以書面表達其不同意都市更新計畫，經都市更新調解委員會處理仍不同意者，實施者應將其劃出更新單元範圍，並依本條例之規定辦理都市更新計畫變更送核。但共有或區分所有土地或合法建築物所有權人，不在此限。

前項都市更新計畫實施方式為重建者，實施者可就同一都市更新單元範圍內不同意者之私有之土地與合法建築物部分協議以整建或維修方式實施。

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，不在此限。

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，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，經都市更新調解委員會處理，仍無法達成協議，實施者應將其劃出更

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，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，

一、現行條文規定只要都市更新計畫實施者請求直轄市、縣（市）主管機關代為徵收不同意以協議合建方式實施都市更新事業者，主管機關即有作為義務。使得公權力機關介入私權糾紛，被質疑有強徵民地之嫌。且其公益性之必要性是否達必須特別犧牲私人財產之程度，亦無明確判斷標準，與憲法第十五條、第二十三條之規範意旨顯有相違，爰刪除現行條文違憲之規定如修正條文所示。

二、為保障都市更新單元範圍

新單元範圍，並依本條例之規定辦理變更都市更新計畫送核。但共有或區分所有土地或合法建築物所有權人，不在此限。

前項都市更新計畫實施方式為重建者，實施者可就同一都市更新單元範圍內不同意者之私有之土地與合法建築物部分協議以整建或維修方式實施。

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。

內私有之土地或合法建物所有權人不同意權利變換之權利，經都市更新調解委員會處理，仍無法達成協議，實施者均應將其劃出更新單元範圍，並依本條例規定辦理都市更新計畫變更送核，爰增訂第二項如修正條文所示。

三、前項都市更新計畫實施方式為重建者，實施者可與不同意者達成協議改以整建或維修方式實施，以提供不同意者除被畫出都市更新單元範圍之外的另一選擇，爰修正如增訂第三項條文所示。

第二十七條 依第九條實施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。

前項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。

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。

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。

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。

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

一、現行都市更新條例要求公有地要強制參與都市更新計畫，造成公有土地「依法有據」配合民間實施都市更新發展。造成公有土地在都市更新過程中被房地開發商牽著鼻子走，被動參與分配，拿到的是建商更新發展後給的房地產，並不合於本法都市更新公益性之要求。

二、本席認為，公有地及建物的利用或活化應該配合都市計畫發展需要，例如可能要有文化保存，或者有些地可能有環境發展保全或保留做長期發展的必要考量，根本沒必要在目前房地產快速發展的過程中急著把土地投進去，配合建商孤島式都市更新，反而有礙都市計畫整體性發展。

三、為避免公有土地及建築物在現行條文規定強制參與都更法制下，淪為民間實施都市更新圈地蠶食鯨吞對象。本席等認為，政府應考量都

## 立法院第 8 屆第 2 會期第 3 次會議議案關係文書

<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>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>市計畫的整體性以及公益性，對於都市更新的政策推行與參與，強化主導與執行比重，爰規定公有土地及建築物強制參加都市更新計畫，應以第九條規定由政府主管機關自行實施或經主管機關公開評選程序委託都市更新事業機構或同意其他機關實施之都市更新計畫為限，爰如修正條文第一項、第二項所示。</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，<u>並檢附都市更新單元範圍內十分之九所有權人印鑑證明或經公證之同意書</u>，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>一、新增權利變換計畫階段，實施者應檢附所有權人出具有所有權人印鑑證明或經公證同意書之機制，其同意比例門檻為十分之九，爰如修正條文第一項所示。</p> <p>二、為確保權利變換公正性，明訂權利變換計畫範圍內三家估價師之選定，需由實施者、地主及地方主管機關分別指定爰如修正條文第四項所示。</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>權利變換估價師之選定</u>，需由實施者、地主及地方主管機關分別指定。</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，實施者得予代為之。如有爭議，應經法院判決確定後，聲請法院強制執行。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>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<u>當地直轄市、縣（市）主管機關代為之，直轄市、縣（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。</u>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>現行條文規定只要都市更新計畫實施者請求直轄市、縣（市）主管機關代為強制拆除權利變換範圍內應拆除之土地改良物。主管機關即有作為義務。使得公權力機關介入私權糾紛，淪為建商打手之譏。甚至該私權糾紛未經法院確定判決並申請強制執行，或非屬行政執行法規定之代履行，或行政執行法第三十九條規定直接執行之情狀，亦無違反本法同條例第二十四條第三項、第三十三條第三項禁止規定之違法情狀，即動用公權力毀損人民財產，與憲法第十五條、第二十三條之規範意旨顯有相違，爰刪除現行條文違憲之規定如修正條文所示。</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</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</p>	<p>一、依本條規定，都市更新事業計畫範圍內之建築基地，</p>

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。
- 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。
- 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。

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。
- 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。
- 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、興建社會住宅供中低收入戶、老人或身心障礙者居住者，依提供之樓地板面積，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

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。

二、為求儘早落實居住正義之政策實行，提供中低收入戶住的困境，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，爰建議增訂第一項第六款。

## 立法院第 8 屆第 2 會期第 3 次會議議案關係文書

	<p>建蔽率建築。</p> <p>第一項建築容積獎勵辦法，由中央主管機關定之。</p>	
<p>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。</p> <p><u>經核定實施之都市更新事業計畫，直轄市、縣（市）主管機關須待該都市更新事業計畫範圍內地上物拆除後，始得核發建築執照。</u></p>	<p>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。</p>	<p>明訂經核定實施之都市更新事業計畫，應於地上物完全拆除後，主管機關始得核發建照，如修正條文第二項所示。</p>

立法院第 8 屆第 2 會期第 3 次會議議案關係文書