

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 9 月 15 日印發

院總第 666 號 委員提案第 13810 號

案由：本院委員許添財、段宜康等 18 人，有鑑於文林苑都市更新案，衍生社會大眾對「都市更新條例」之周延性及是否違憲有相當地爭議。由於原法條太過偏重於「重建」工作，致使只要提到「都市更新」，則「拆除」之一途，即成為必然或可能是唯一的後果。都市更新如以拆除既有建築，再以「重建」，耗費龐大成本，浪費可觀資源。實則，絕大部分老舊建築只要以「整建」或「維護」之方式處理即可，毋需以「重建」方式辦理。本席認為既有建築物，除極少數結構與防火安全無法補強，房屋甚為老舊，環境惡化之地區，其必需拆除，且能順利重建者外，大部分之建築物，確實難以實施拆除重建者，政府應以「整建」與「維護」為重心，推動都市更新事業，乃為國家重要政策的一環。然縱觀原條例，「整建與維護」之更新處理方式，僅於部分法條中若隱若現，且程序完全比照「重建」工作，過度煩瑣，並不利於「整建與維護」工作之實施，確有欠周延。爰此，特提出「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、將都市更新工作之中央主管機關，增列為內政部下屬之一級單位，如都市更新署（增列第二條之一）。
- 二、將「整建」之定義周延化，以包涵外牆拉皮、屋面防漏水、隔熱、綠建築及美化等工作（修正第四條）。
- 三、都市更新地區之劃定，應有全國通行之劃定準則，以避免目前各直轄市、縣（市）主管機關所定之劃定基準，有寬嚴無度，雜亂無章之現象（增列第五條第二項）。

立法院第 8 屆第 2 會期第 1 次會議議案關係文書

- 四、提高經劃定更新單元之私有土地及私有合法建築物所有權人之同意申請比例，增加更新單元劃定計畫之代表性及可行性（修正第十條）。
- 五、提高自行劃定更新單元之私有土地及私有合法建築物所有權人之同意申請比例，增加更新單元劃定計畫之代表性及可行性（修正第十一條）。
- 六、以重建方式處理之都市更新，應尊重獨立產權，且無與相鄰建築物有共同構造體者之私有土地及私有合法建築物所有權人參與意願，應可予以排除包括於更新範圍；並可不被包括於所有權比例之計算，以避免沖淡自行劃定單元之同意比例（增列第十一條之一及修正第十二條）。
- 七、本提案建議增加都市更新事業機構，非僅限於「股份有限公司」，若因困難度或爭議性較高之個案，得委託由各級主管機關成立之非營利專業法人（NGO）組織實施（修正第十四條及第十七條）。
- 八、增加中央主管基金得用於補償專案低利貸款或作為專案保證基金之用途，以創造實施之有利條件，來增加民眾對都市更新事業之推展意願（修正第十八條）。
- 九、因以幢或棟為自行劃定單元，辦理整建或維護更新事業者，係於自有產權之範圍內實施，不涉及權利變換及周遭環境大幅之改變，且亦有公寓大廈管理條例可資規範，故本提案建議應予以簡化都市更新事業之手續，如原條例之申請門檻、所有權人比例計算、辦公聽會、公開展覽、審議及都市更新計畫報核程序等等，均針對「重建」工作而定，對「整建與維護」工作而言，過於煩瑣，並不利於工作之推展，且其內容與公寓大廈管理條例有不同之處，確有法律競合問題存在（修正第十九條、修正第二十二條之一、增列第二十二條之二）。
- 十、鑒於文林苑強制徵收之爭議，為求都市更新與居住人權取得平衡，以但書限定四類特殊情況者，不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。（修正第二十五條之一）
- 十一、實施者代為償付費用時，得選擇「容積移轉」方式，作為債務強制折價償還之選項（增列第二十六條）。
- 十二、針對拆除等強制行為，應改由法院強制執行，以免有違憲之虞（修正第三十六條）。
- 十三、都市更新應以獎勵為主，如政策補助、扣抵個人綜合所得稅、低利貸款等等，並輔以輕微之合法罰則，以達一手蘿蔔一手棒之策略，促進民眾自行參與之意願，另建議評鑑符合綠建築或環境保護性能者，可優先取得補助，並提高達原補助額度 25% 以內作為特別獎勵補助。最後制定相關費用得由相關人員先行代償，且代償人得代位求償與代位享有本條例

立法院第 8 屆第 2 會期第 1 次會議議案關係文書

之獎勵措施，以利整建或維護更新事業之推展（增列第四十六條之一及第五十八條之一）

提案人：許添財 段宜康
連署人：魏明谷 尤美女 姚文智 黃偉哲 田秋堇
劉權豪 林岱樺 潘孟安 許智傑 吳秉叡
吳宜臻 何欣純 李俊偲 林世嘉 陳節如
趙天麟

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>第二條之一 <u>內政部為主管全國都市更新業務，得設置都市更新署。</u></p>		<p>一、本條新增。 二、鑒於都更計畫與其他土地開發利用方式之屬性迥異，都更法令有其特殊性，不同於都市計劃或一般建築法規，因此應設置中央層級「都市更新署」，統籌政府都更資源並以人權化推動都更政策。</p>
<p>第四條 都市更新處理方式，分為下列三種： 一、重建：係指拆除更新地區內原有建築物，重新建築，住戶安置，改進區內公共設施，並得變更土地使用性質或使用密度。 二、<u>整建：係指改建、修建、修繕需更新之既有建築物，充實其設備、公共設施，提升建築性能，促進都市應有之機能。</u> 三、維護：係指加強更新地區內土地使用及建築管理，改進區內公共設施，以保持其良好狀況。</p>	<p>第四條 都市更新處理方式，分為下列三種： 一、重建：係指拆除更新地區內原有建築物，重新建築，住戶安置，改進區內公共設施，並得變更土地使用性質或使用密度。 二、整建：係指改建、修建更新地區內建築物或充實其設備，並改進區內公共設施。 三、維護：係指加強更新地區內土地使用及建築管理，改進區內公共設施，以保持其良好狀況。</p>	<p>一、修訂本條文。 二、原第一項第二款對整建定義所稱之「改建、修建」係源自於建築法之定義，然諸如目前都市亟待整建之外牆拉皮、屋面防水、隔熱、綠建築及美化等大規模修繕工程，卻明顯未被涵蓋於其內。故比照住宅法所用之名詞，應增列「修繕」，以周延「整建」更新之定義。 三、對於舊市區的老舊建築物，儘早以幢或棟為單位，實施「整建」，以免劣化頹廢，顯有必要，用以提升建築性能，增進都市應有之機能。</p>
<p>第五條 直轄市、縣（市）主管機關應就都市之發展狀況、居民意願、原有社會、經濟關係及人文特色，進行全面調查及評估，劃定更新地區，並視實際需要分別訂定都市更新計畫，表明下列事項，作為擬定都市更新事業計畫之指導： 一、更新地區範圍。 二、基本目標與策略。</p>	<p>第五條 直轄市、縣（市）主管機關應就都市之發展狀況、居民意願、原有社會、經濟關係及人文特色，進行全面調查及評估，劃定更新地區，並視實際需要分別訂定都市更新計畫，表明下列事項，作為擬定都市更新事業計畫之指導： 一、更新地區範圍。 二、基本目標與策略。</p>	<p>一、本條增訂第二項。 二、都市更新地區之劃定，應有全國通行之劃定準則，以避免目前各直轄市、縣（市）主管機關所定之劃定基準，有寬嚴無度，雜亂無章之現象。</p>

<p>三、實質再發展。 四、劃定之更新單元或其劃定基準。 五、其他應表明事項。 <u>前項都市更新地區之劃定基準，應依據中央主管機關訂定之準則，作為直轄市、縣（市）主管機關訂定之依據。</u></p>	<p>三、實質再發展。 四、劃定之更新單元或其劃定基準。 五、其他應表明事項。</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，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。 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<u>二分之一</u>，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過<u>二分之一</u>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>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，<u>或依所定更新單元劃定基準自行劃定更新單元</u>，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。 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、修訂本條文。 二、本條係以主管機關擬定都市更新計畫所劃定之更新地區為主軸，自行劃定都市更新單元於第十一條已另有規定，不宜重複，建議刪除「或依所定更新單元劃定基準自行劃定更新單元，」等文字。 三、更新單元劃定計畫旨在確認更新單元之範圍並做為後續都市更新事業計畫擬定之基礎，對範圍內之所有權人之權益將生影響，為增加更新單元劃定計畫之代表性及可行性，爰將同意比例門檻提高至二分之一，以期周延。</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，<u>其申請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</u>，並其所有土地總面積及</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、修正本條文。 二、為提高自行劃定更新單元之私有土地及私有合法建築物所有權人之同意申請比例。更新單元劃定計畫旨在確認更新單元之範圍並做為後續都市更新事業計畫擬定之基礎，對範圍內之所有權人之權益將生影響，為增加更新單元劃定計畫之代表性及</p>

立法院第 8 屆第 2 會期第 1 次會議議案關係文書

<p>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，同前條第一項之規定，申請實施該地區之都市更新事業。</p>		<p>可行性，爰將同意比例門檻提高至二分之一，以期周延。</p>
<p>第十一條之一 前條自行劃定之更新單元，應尊重私有所有權人之參與意願。更新單元範圍內之私有土地或私有合法建築物非屬二人以上持分共有之產權，與相鄰建築物並無共同構造者，除有以下各列情況者，不得未經所有權人同意逕行劃入重建方式之更新單元：</p> <p>一、本條例第六條第三款以外之各款及第七條所列情形之更新地區。</p> <p>二、本條例第六條第三款所列情形之更新地區，或依第十一條規定自行劃定之更新單元，未包含該私有土地及私有合法建築物，無法構成完整之更新單元或建築基地者。</p> <p>三、更新單元之土地及其地上物或建築物，經主管機關延請專家學者三人以上公正鑑定，對於實施重建更新，在工程技術上有難於維護其公共安全之虞。</p>		<p>一、本條增訂。</p> <p>二、尊重獨立產權，且無與相鄰建築物有共同構造體者之私有土地及私有合法建築物之所有權人之參與意願。</p>
<p>第十二條 申請實施都市更新事業之人數與土地及建築物所有權比例之計算，不包括下列各款：</p> <p>一、依法應予保存之古蹟及聚落。</p> <p>二、經協議保留，並經直轄市、縣（市）主管機關核准且登記有案之宗祠、寺廟、教堂。</p>	<p>第十二條 申請實施都市更新事業之人數與土地及建築物所有權比例之計算，不包括下列各款：</p> <p>一、依法應予保存之古蹟及聚落。</p> <p>二、經協議保留，並經直轄市、縣（市）主管機關核准且登記有案之宗祠、寺廟、教堂。</p>	<p>一、本條文增訂第六款。</p> <p>二、依第十一之一條規定不願參與重建都更者，應可不被包括於所有權比例之計算，以避免沖淡自行劃定單元之同意比例。</p>

立法院第 8 屆第 2 會期第 1 次會議議案關係文書

<p>三、經政府代管或依土地法第七十三條之一規定由地政機關列冊管理者。</p> <p>四、經法院囑託查封、假扣押、假處分或破產登記者。</p> <p>五、祭祀公業土地。但超過三分之一派下員反對參加都市更新時，應予計算。</p> <p>六、<u>依前條規定不願參與自行劃定之更新單元範圍內者。</u></p>	<p>三、經政府代管或依土地法第七十三條之一規定由地政機關列冊管理者。</p> <p>四、經法院囑託查封、假扣押、假處分或破產登記者。</p> <p>五、祭祀公業土地。但超過三分之一派下員反對參加都市更新時，應予計算。</p>	
<p>第十四條 都市更新事業機構以依公司法設立之股份有限公司或由各級主管機關設置之非營利專業法人為限。但都市更新事業係以整建或維護方式處理者，不在此限。</p>	<p>第十四條 都市更新事業機構以依公司法設立之股份有限公司為限。但都市更新事業係以整建或維護方式處理者，不在此限。</p>	<p>一、本條文修正。</p> <p>二、增加都市更新事業機構，非僅限於「股份有限公司」，若因營利組織不願參與或困難度、爭議性較高之個案，得委託由各級主管機關成立之非營利專業法人組織（NGO）實施。</p>
<p>第十七條 <u>直轄市、縣（市）主管機關應設專業人員辦理都市更新業務。</u></p> <p><u>各級主管機關為實施都市更新事業得設置非營利專業法人，以協助及接受直轄市、縣（市）政府或更新團體之委託，推廣或實施都市更新事業。</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>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、本條文修正。</p> <p>二、中央主管機關於第二條之一增列內政部下之一級專責機關，故第一項之各級主管機關改為「直轄市、縣（市）主管機關」</p> <p>三、同前條增加由各級主管機關成立之非營利專業法人（NGO）組織，俾以非官方的機構，更有彈性的輔助政府推行都更事業。</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。</p> <p>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</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。</p> <p>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</p>	<p>一、本條增訂第三項。</p> <p>二、增訂各級主管基金得用於補助專案低利貸款或作為專案保證基金之用途，以創造實施之有利條件，來增加民眾對都市更新事業之推展意願。</p>

之辦法或自治法規，由各級主管機關定之。

各級主管機關設置之都市更新基金，得用於補償金融機構專案低利貸款予所有權人參與都市更新所需之規劃設計及實施經費，或作為專案保證基金之用。其低利貸款辦法或基金保證辦法，由中央主管機關定之。

之辦法或自治法規，由各級主管機關定之。

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

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

一、本條文修正。

二、依本建議案，既然「整建或維護更新事業」不受本條限制，則本條之原條文第五項，原「或採整建、維護方式」等文字，應予刪除。

<p>；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>；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>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<u>五分之四</u>，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過<u>五分之四</u>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<u>五分之四</u>，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過<u>十分之九</u>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<u>十分之九</u>同意者，其</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<u>五分之三</u>，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過<u>三分之二</u>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<u>三分之二</u>，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過<u>四分之三</u>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<u>五分之四</u>同意者，其</p>	<p>一、實施者擬定或都市更新計畫報核時，非屬第七條所定避免重大災害急迫或配合中央重大建設之公益情況，依第十條規定申請獲准實施更新事業者，提高現行法規規定門檻，應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<u>五分之四</u>，並期所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過<u>五分之四</u>同意。</p> <p>二、依第十一條規定自行劃定更新單元申請獲准實施更新事業者，應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<u>五分之四</u>，並其所有土地總面積總樓地板面積均超過<u>十分之九</u>之同意。</p> <p>三、為強化出具同意書之土地及合法建築物所有權人之退場機制，並衡平所有權人得保有撤銷撤銷同意書之權利，爰刪除第三項但書之規定。</p>

<p>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。</p>	<p>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。<u>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。</u></p>	
<p>第二十二條之一 依第七條劃定之都市更新地區，於實施都市更新事業時，其同一建築基地上有數幢或數棟建築物，其中部分建築物毀損而辦理重建時，得在不變更其他幢或棟建築物區分所有權人之區分所有權及其基地所有權應有部分之情形下，以各該幢或棟受損建築物所有權人之人數、所有權及其基地所有權應有部分為計算基礎，分別計算其同意之比例。</p>	<p>第二十二條之一 依第七條劃定之都市更新地區，於實施都市更新事業時，其同一建築基地上有數幢或數棟建築物，其中部分建築物毀損而<u>辦理重建、整建或維護</u>時，得在不變更其他幢或棟建築物區分所有權人之區分所有權及其基地所有權應有部分之情形下，以各該幢或棟受損建築物所有權人之人數、所有權及其基地所有權應有部分為計算基礎，分別計算其同意之比例。</p>	<p>一、本條文修正。</p> <p>二、刪除「、整建或維護」字樣以免與第二十二之二條規定衝突。</p>
<p><u>第二十二條之二 以幢或棟為單元，辦理整建或維護更新事業者，準依公寓大廈管理條例規定，由區分所有權人會議決議同意後，逕行依建築法規或地方自治法規辦理，但其規模或實施範圍，須向當地直轄市、縣（市）政府或其主管機關申請核准或執照者，應依規定先行申請。</u></p> <p>前項實施程序不受本條</p>		<p>一、本條增訂。</p> <p>二、因以幢或棟為自行劃定單元，辦理整建或維護更新事業者，係於自有產權之範圍內實施，不涉及權利變換及周遭環境大幅之改變，且亦有公寓大廈管理條例可資規範，故應予以簡化都市更新事業之手續。</p> <p>三、如原條例之申請門檻、所有權人比例計算、辦理公聽會、公開展覽、審議及都市</p>

<p><u>例第十條、第十一條、第十二條、第十三條、第十五條、第十九條、第十九條之一、第二十條及第二十二條之限制。</u></p>		<p>更新計畫報核程序等等，均針對「重建」更新而定，對實施「整建與維護」而言，過於煩瑣，並不利於工作之推展，且其內容與公寓大廈管理條例有不同之處，確有法律競合問題。</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，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，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><u>唯前項協議不成立者之土地、合法建物及所有權人具有下列情形者除外：</u></p> <p>一、<u>具特殊文化、歷史風貌價值，為所有權人聲明願意保存者。</u></p> <p>二、<u>係所有權人先人遺留具有其家族紀念價值，為所有權人聲明願意保存者。</u></p> <p>三、<u>所有權人年滿六十五歲自行居住，並聲明願意繼續居住者。</u></p> <p>四、<u>該所有權人願意配合都更單元計畫自行整建，經客觀之專家、民間機構或</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，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，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、鑒於文林苑強制徵收之爭議，為求都市更新與居住人權取得平衡，以但書方式限定四類特殊情況者，不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><u>行政機關認定不影響該都更單元之計畫之可行者。</u></p>		
<p>第二十六條 都市更新事業計畫經直轄市、縣（市）主管機關核定發布實施後，範圍內應行整建或維護之建築物，其所有權人或管理人，應依實施進度辦理。逾期未辦理，經限期催告仍不辦理者，得由實施者辦理，其所需費用由實施者計算其數額，經直轄市、縣（市）主管機關核定後，通知建築物所有權人或管理人依限繳納；逾期未繳納者，得移送法院強制執行；<u>法院之強制執行，得選擇以該建築物之容積移轉方式，經鑑價後強制折價償還實施者。</u></p> <p>前項由實施者辦理時，其需申請建築執照者，以實施者名義為之，並免檢附土地權利證明文件。</p>	<p>第二十六條 都市更新事業計畫經直轄市、縣（市）主管機關核定發布實施後，範圍內應行整建或維護之建築物，其所有權人或管理人，應依實施進度辦理。逾期未辦理，經限期催告仍不辦理者，得由實施者辦理，其所需費用由實施者計算其數額，經直轄市、縣（市）主管機關核定後，通知建築物所有權人或管理人依限繳納；逾期未繳納者，得移送法院強制執行。</p> <p>前項由實施者辦理時，其需申請建築執照者，以實施者名義為之，並免檢附土地權利證明文件。</p>	<p>一、本條文修正。</p> <p>二、增列實施者代為償付費用時，得選擇「容積移轉」方式，作為債務強制折價償還之選項。</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，由實施者協議後拆除之；<u>協議不成者得申請地方調解委員會調解，再調解不成者，得申請當地直轄市、縣（市）主管機關公告之，並通知其所有權人、管理人或使用人，於一定期限內自行拆除或遷移；屆期不拆除或遷移者，實施者得向法院訴請強制拆除或命令遷移後，由法院強制執行之。</u>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</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（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</p>	<p>一、本條文修正。</p> <p>二、剝奪人民之財產權，有違憲法第 15 條等旨意，實施者必須先與所有權人、管理人或使用人協議，協議不成則透過地方調解委員會調解，最後才訴請法院之審判確定後，再由法院強制執行，以維護民眾之權益。</p>

<p>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>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><u>第四十六條之一 以整建或維護處理方式實施各幢或棟之更新，其執行規劃設計或實施所需經費，於扣除依本條例第十八條第二項由主管機關補助額度後之實際支出，所有權人、區分所有權人或住戶分擔之費用，其貸款利息得從其個人綜合所得稅中扣除，扣除辦法另定之。</u></p> <p>前項所有權人、區分所有權人或住戶之實際支出，得享有本條例第十八條第三項之金融機構專案低利貸款，或申請專案基金保證。</p> <p><u>依第一項所作之規劃設計，其更新後之機能，經評定符合綠建築、環境保護性能及既有住宅性能評估者，除得優先取得依本條例第十八條第二項各級機關補助外，並得提高百分之二十五以內之特別獎勵補助。</u></p> <p>前項含特別獎勵補助加總後之補助額度，超過規劃設計或實施經費之總經費百分之五十時，該特別獎勵補助款部分，受補助之法人或團體，得依政府採購法第二十二條第一項第七款辦理採</p>		<p>一、本條增訂。</p> <p>二、整建與維護更新應以獎勵為主，如政策補助、貸款利息扣抵個人綜合所得稅、低利貸款等等，再輔以輕微之合法罰則，以收一手蘿蔔一手棒之效果，有效促進民眾自行參與之意願。</p> <p>三、增加評定符合綠建築、環境保護性能或既有住宅性能評估者，可優先取得補助，並可提高達原補助額度 25% 以內額度，作為特別獎勵補助。</p> <p>四、加總特別獎勵補助後，若因此超過規劃設計或實施經費之總經費 50%，得依限制性招標之後續擴充方式處理。</p> <p>五、因既有房屋之綠建築、環境保護性能或住宅性能評估之評估標準，不能以新建工程之標準評定之，故應由中央主管機關另行制定評估基準，並指定評估單位。</p>

<p>購。</p> <p><u>第二項所稱符合綠建築、環境保護性能及既有住宅性能評估等評定基準，除其他相關法規另有規定者外，其評定基準、補助內容、比例與評定機構指定辦法，由中央主管機關定之。</u></p>		
<p><u>第五十八條之一 以幢或棟為自行劃定單元實施整建或維護更新事業，依公寓大廈管理條例規定，由區分所有權人會議決議同意後，其中有少數區分所有權人拒絕依該條例第十一條第二項分擔應有比例，且不接受公寓大廈管理負責人或管理委員會等相關人員之協調、溝通，或對相關人員提出之代償與質權抵押等方案，經有效通知仍置之不理者，經公寓大廈管理委員會決議，同意由實施者、管理委員會或其他區分所有權人先行代為償付。該決議經管理委員會陳報該管主管機關後，該區分所有權人除應處以三萬元以上十五萬元以下罰鍰外，該被代為償付之費用，該區分所有權人不得享有本條例獎助辦法之權利，但代償人得代位享有之。</u></p> <p><u>前項代償者得依公寓大廈管理條例第二十一條及第二十二條之規定，向該區分所有權人行代位求償。</u></p>		<p>一、本條增訂。</p> <p>二、制定輕微之合法罰則，以收一手蘿蔔一手棒之效果，有效促進民眾自行參與之意願。</p> <p>三、制定相關費用得由相關人員先行代償，且代償人得代位求償與代位享有本條例之獎助措施，以利整建或維護工作之推展。</p> <p>四、本條文中之「少數」適用土地法第三十四條之一之規定。</p>