

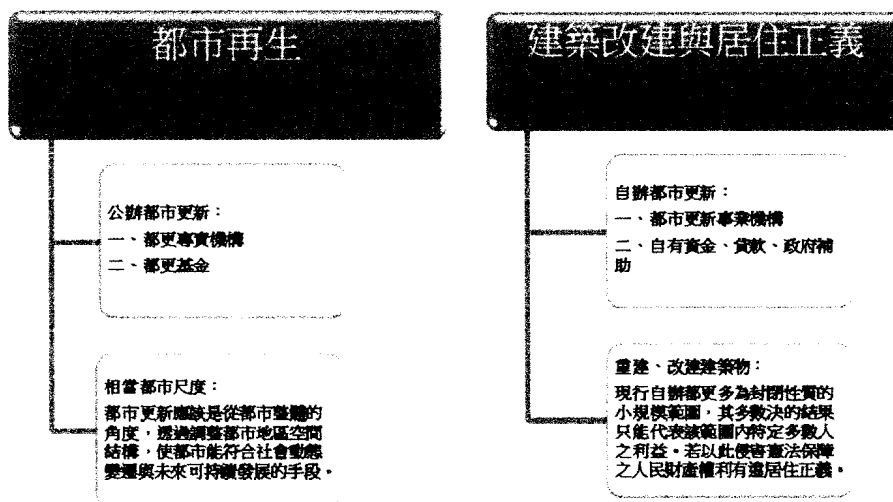
立法院議案關係文書

(中華民國41年9月起編號)
中華民國102年4月24日印發

院總第 666 號 委員提案第 14861 號

案由：本院委員姚文智等 17 人，鑒於現行都市更新引發種種議論，認為應重新正視都市更新的兩大課題在於：一、「建築改建與居住正義」；二、「都市再生」(urban regeneration) (如附表)。關於「建築改建與居住正義」方面，基於憲法保障人民財產權的精神，本修正草案著重於明確規範輔導實施都市更新事業程序、保障住宅土地所有權人權益以及對於預售屋消費者權益之保障；然就「都市再生」的推動，現行都市更新條例，無論是執行效率、區域規模、公共建設與投資、公民參與等方面，均無法達到「都市再生」或整體城市再造等目的，老舊城區遲遲無法復甦發展，因此須由「公辦都更」制度的強化，促成中央、地方主管機關組織人員、更新地區與都更基金運用等等積極共創「都市再生」之動能。爰此提出「都市更新條例部分條文修正草案」。是否有當？請公決。

都市更新的兩大課題



立法院第 8 屆第 3 會期第 10 次會議議案關係文書

說明：

- 一、修正第一條，現行都市更新授予「容積獎勵」及各種誘因而促成施行，其結果衍生增加私人利益，並造成憲法賦予人民之基本權利的限縮，如強制拆遷，因此都市更新必須具有相當程度之「增進公共利益」方有其正當性。再者，都市更新之目的不應侷限於復甦都市機能，居住環境改善而已，更應該以「再生都市機能」為目標；則都市更新制度之實施應明確表明在於執行都市土地有計畫之再開發利用，「改善生活環境」且「調整地區公共設施質量」，始能達成再生都市機能，故修改之。
- 二、修正第五條，直轄市、縣（市）主管機關於訂定都市更新計畫之同時，其內容應明確表明各更新地區應優先執行之地區性交通、公園綠地等生活性公共建設計畫，以做為後續擬定都市更新事業計畫指導之必要。
- 三、修正第六條，部分地區於都市計畫發布實施後，老舊建物現況使用與都市計畫賦予其應有之都市機能仍有不符之情形，另為期有效再生老舊城區機能，有關更新地區劃定應考量都市變遷，優先以整體老舊城區劃定更新地區為範疇；期以振興台灣各縣市所存續之老舊城區的環境再生以及地方都市文化與經濟層面復甦；此為台灣歷經都市快速變遷後，亟需改變都市更新制度運作之根本。
- 四、修正第七條，本條文所列三款情形皆為重大事件，有迅行施行都市更新計畫之必要，不應僅止於擬定、變更。
- 五、修正第九條，鑒於目前老舊城區，因民間整合老舊城區之土地，其地權持分細瑣，甚為艱難且執行都更效率不彰、市容破敗，非由主管機關主動積極任事，導入政府資源，行使地區公共建設與地方都市更新並行，並限期為之，則都市再生方有可能，故修正此款。針對以整體老舊城區為規劃範疇之更新地區，其都市更新事業之實施，該管直轄市、縣（市）主管機關針對更新地區內以及相鄰接地區之主要公共設施更新與改良事項，應自行實施辦理，中央主管機關並得予都市更新基金補助，且按分期分區計畫限期為之；如此政府投資舊城區公共設施改造為率先，並引動民間投資於舊城區之更新單元的建築改建，以形成良性循環，真實地從事振興台灣各縣市所存續之老舊城區的環境再生以及地方都市文化與提供就業機會、造就服務業與零售業回流舊城區等都市經濟層面復甦。
- 六、修正第十條、新增第十條之一、新增第十條之二、新增第十條之三，將推動都市更新事業分為四階段，分別為：一、社區意願及可實施範圍之瞭解「都市更新會籌備會」之成立。二、都市更新事業概要擬定與範圍之確定、成立都市更新會。三、意願整合與事業計畫、權利變換計畫申請作業。甄選都市更新事業機構為代位實施者。四、權利變換計畫執行、建築執照申請。居民安置。營建、銷售、交屋與保固服務。

立法院第 8 屆第 3 會期第 10 次會議議案關係文書

- 七、新增第十一條之一，基於憲法保障人民財產權之意旨，在未涉公共利益前提下，須尊重獨立產權，對於無與相鄰建築物並無共同構造者之私有土地或私有合法建築物之所有權人之參與意願、權利應充分予以保障。
- 八、修正第十二條，補足現行條文之不足，健全政府主導都市更新機制，確保私部門參與政府主導辦理都市更新案之權益，增訂審核之規定。
- 九、修正第十四條、新增第十七條之一，為實現居住正義，保障國人居住權之基本人權，都市更新事業機構不應以營利之股份有限公司為限。各級主管機關得設置成立都市更新非營利專業法人組織（NPGO），其組織其功能在於整合更新地區相關都市更新計畫之訂定以及都市更新事業前置作業，以及代位實施更新地區之主要公共設施更新與改良事項為主要職掌。
- 十、修正第十七條，國外先進國家在推動都市再生，皆是站在國土整體發展的高度，由中央政府主管都市再生與發展政策的規劃與推動，並設有專責機構，整合公、私有人力、技術與資金，落實推動更新之計畫。反觀，我國都市更新的實施，中央主管機關僅為政策的訂定、法規的研擬及解釋，實際參與的積極度嚴重不足。故中央政府應成立都市更新專責機構，從公共利益為出發點，以推動政府重大之都市更新政策為主，主導規劃、推動實施「公辦都更」，並統籌整合公有土地參與都市更新事宜。中央都更專責機構之設置立亦可具備接受各級政府機關（構）委託擔任招商主體之功能定位，以及經政府同意實施而擔任更新事業實施者之定位，另可具備「民間技術支援」之角色，可受社區委託作為技術顧問，亦可擔任資金協助者，以支援協助推動更新事業。
- 十一、修正第十八條，待中央都更專責機構成立設立後，則中央都市更新基金亦應配合調整其功能、規模及所屬管理單位，使中央都更基金能配合中央都更專責機構，進行都市更新中有關實施、參與、徵收、補助等都市更新事業所需經費。
- 十二、新增第十八條之一，根據主計處 99 年人口及住宅普查總報告提要分析，全國於民國 59 年以前竣工住宅數為 923320 戶，此類住宅因年代老舊，防火、防震設計不足有重建之必要。根據主計處 99 年人口及住宅普查總報告提要分析，全國住宅平均面積為 119.7 平方公尺約為 36.2 坪，根據營建署發布民國 101 年第三季住宅需求動向報告，全國平均購屋單價每坪為 23.5 萬元，參考上述數字，全國於民國 59 年以前竣工住宅若全數重建市值約為 7854 億元，約取其十分之一作為中央都更基金所需規模，並由中央政府於本條文修訂日起，十年內逐年編列預算補足。
- 十三、修正第十九條，「都市更新事業計畫」有具體之範圍，能從規劃研判出受影響之範圍。因都市更新事業計畫對於非「所有權人」的其他利害關係人亦有所影響，地方政府應透過

立法院第 8 屆第 3 會期第 10 次會議議案關係文書

里鄰系統等基層社區服務網絡進行「戶對戶」的傳單發送，擴大民眾參與、深化社區意識。

- 十四、刪除第十九條之一，「都市更新事業計畫」同意的過程為社區總體營造凝聚共識階段，且事關權利關係人之同意及利害關係人之瞭解，不宜簡化。另外，此階段都市更新事業機構尚未參與，不造成開發成本增加問題，故應無簡化之必要。
- 十五、修正第二十二條，為增加後續強制實施之可行性，減少執行爭議，爰提高都市更新事業計畫應取得同意之門檻；並授權中央主管機關就同意之期間、方式及應表明事項另定法規命令。另刪除撤銷同意書之限制，加強民眾權益之保障；並明定同意書重複時之計算方式，俾讓主管機關有審認之依據。
- 十六、修正第二十二條之一，考量共有土地或同一建築基地上有數棟（或幢）建築物欲辦理更新時，取得其他棟（或幢）所有權人之同意有其困難且無實益，爰擴大得分別計算同意比例之適用範圍。
- 十七、刪除第二十五條之一，因協議合建係於私契約協議權利價值分配結果，將影響參與權利變換之所有權人選配更新後土地及建築物之權益，為確保公平合理分配，實施者若無法取得全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意時，應採權利變換方式辦理，爰刪除之。
- 十八、新增第三十四條之一，為維護預售屋購屋民眾權益，明定權利變換範圍內土地改良物未拆除或遷移完竣前，不得辦理預售屋銷售。
- 十九、修正第三十六條，明定代為拆除或遷移前應先進行之程序，以有效推展更新事業進行，並保障土地改良物所有權人、管理人或使用人之權益。

提案人：姚文智

連署人：趙天麟 李俊偉 吳宜臻 高志鵬 鄭麗君

田秋堇 尤美女 黃偉哲 李昆澤 林佳龍

劉權豪 何欣純 蘇震清 段宜康 許智傑

陳亭妃

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>第一條 <u>為都市土地有計畫之再開發利用，改善生活環境，調整地區公共設施質量，以達再生都市機能，並增進公共利益，特制定本條例。</u> 本條例未規定者，適用其他法律之規定。</p>	<p>第一條 <u>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。</u> 本條例未規定者，適用其他法律之規定。</p>	<p>一、本條文修正。 二、都市更新之施行多授予「容積獎勵」及各種誘因，並造成憲法賦予人民之自由基本權某種程度之限縮，故必須是具有相當程度之「公共利益」績效才具正當性，現行條文之「土地有計畫之再開發利用」、「居住環境改善」與「復甦都市機能」都是都市更新的作法與過程，其運用與操作皆應以「是否能增進公共利益」作為判定之準則。 三、都市更新之目的不應侷限於居住環境改善，更應該以再生都市機能為目標；則其制度之實施應明確表明在於執行都市土地有計畫之再開發利用，改善生活環境且調整地區公共設施質量始能達成再生都市機能，並以增進公共利益，故修改如修正條文。</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。 三、實質再發展。 四、劃定之更新單元或其劃定基準。</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。 三、實質再發展。 四、劃定之更新單元或其劃定基準。</p>	<p>一、本條文修正。 二、直轄市、縣（市）主管機關關於訂定都市更新計畫之同時，其內容應明確表明各更新地區應優先執行之<u>地區性交通、公園綠地等生活性公共建設計畫</u>，以做為後續擬定都市更新事業計畫指導之必要。</p>

立法院第 8 屆第 3 會期第 10 次會議議案關係文書

<p><u>五、更新地區應優先執行之地區性交通、公園綠地等生活性公共建設計畫之表明。</u></p> <p>六、其他應表明事項。</p>	<p>五、其他應表明事項。</p>	
<p>第六條 有下列各款情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關得優先劃定為更新地區：</p> <p>一、建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞。</p> <p>二、建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全。</p> <p>三、建築物老舊且使用現況未符合都市應有之機能，<u>足以影響都市健全發展。</u></p> <p>四、建築物未能與政府重大建設計畫配合。</p> <p>五、具有歷史、文化、藝術、科學、紀念價值，亟須辦理保存維護與再生利用。</p> <p>六、居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或公共安全。</p> <p>七、<u>應考量都市環境與機能變遷，並以區域計畫或各縣市都市計畫主要計畫所指定之整體老舊城區為劃定範疇。</u></p>	<p>第六條 有下列各款情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關得優先劃定為更新地區：</p> <p>一、建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞。</p> <p>二、建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全。</p> <p>三、建築物未符合都市應有之機能。</p> <p>四、建築物未能與重大建設配合。</p> <p>五、具有歷史、文化、藝術、紀念價值，亟須辦理保存維護。</p> <p>六、居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安。</p>	<p>一、本條文修正。</p> <p>二、部分地區於都市計畫發布實施後，老舊建物現況使用與都市計畫賦予其應有之都市機能仍有不符之情形，影響都市健全發展，宜優先劃定為更新地區，鼓勵實施都市更新事業，爰修正第三款。至於老舊建物之定義，由地方政府視地方情形因地制宜認定之。</p> <p>三、因重大建設須優先劃定更新地區者，應以配合政府建設計畫者為限，第四款爰酌作修正。</p> <p>四、配合文化資產保存法第三條有關文化資產之規定，爰於第五款增訂科學價值之保存維護，為優先劃定更新地區之事由。</p> <p>五、為強化優先更新地區之劃定須與本條例改善居住環境及增進公共利益之立法目的連結，爰修正第六款，以資明確。</p> <p>六、為期有效再生老舊城區機能，更新地區劃定應考量都市變遷，優先以整體老舊城區劃定更新地區為範疇；期以振興台灣各縣市所存續之老舊城區的環境再生以及地方都市文化與經濟層面復甦。</p>
<p>第七條 有下列各款情形之一時，直轄市、縣（市）主管機關應視實際情況，迅行劃定更新地區，並視實際需要</p>	<p>第七條 有下列各款情形之一時，直轄市、縣（市）主管機關應視實際情況，迅行劃定更新地區，並視實際需要</p>	<p>一、本條文修正。</p> <p>二、本條文所列三款情形皆為重大事件，有迅行施行都市更新計畫之必要。</p>

立法院第 8 屆第 3 會期第 10 次會議議案關係文書

<p>訂定或變更都市更新計畫： 一、因戰爭、地震、火災、水災、風災或其他重大事變遭受損壞。 二、為避免重大災害之發生。 三、為配合中央或地方之重大建設。</p> <p>前項更新地區之劃定或都市更新計畫之擬定、變更與實施，上級主管機關得指定該管直轄市、縣（市）主管機關限期為之，必要時並得逕為辦理。</p>	<p>訂定或變更都市更新計畫： 一、因戰爭、地震、火災、水災、風災或其他重大事變遭受損壞。 二、為避免重大災害之發生。 三、為配合中央或地方之重大建設。</p> <p>前項更新地區之劃定或都市更新計畫之擬定、變更，上級主管機關得指定該管直轄市、縣（市）主管機關限期為之，必要時並得逕為辦理。</p>	
<p>第九條 經劃定應實施更新之地區，除本條例另有規定外、直轄市、縣（市）主管機關得自行實施或經公開評選程序委託都市更新事業機構、同意其他機關（構）為實施者，實施都市更新事業；其依第七條第一項劃定之都市更新地區，並得由直轄市、縣（市）主管機關合併數相鄰或不相鄰之更新單元實施之。</p> <p>依第七條第二項規定由上級主管機關逕為劃定應實施更新之地區，其都市更新事業之實施，上級主管機關得準用前項規定辦理。</p> <p><u>依第六條第一項第七款以整體老舊城區為規劃範疇之更新地區，其都市更新事業之實施，該管直轄市、縣（市）主管機關針對更新地區內以及相鄰接地區之主要公共設施更新與改良事項，應自行實施辦理，中央主管機關並得予都市更新基金補助，且按分期分區計畫限期為之。</u></p>	<p>第九條 經劃定應實施更新之地區，除本條例另有規定外、直轄市、縣（市）主管機關得自行實施或經公開評選程序委託都市更新事業機構、同意其他機關（構）為實施者，實施都市更新事業；其依第七條第一項劃定之都市更新地區，並得由直轄市、縣（市）主管機關合併數相鄰或不相鄰之更新單元實施之。</p> <p>依第七條第二項規定由上級主管機關逕為劃定應實施更新之地區，其都市更新事業之實施，上級主管機關得準用前項規定辦理。</p>	<p>一、本條文修正。 二、針對以整體老舊城區為規劃範疇之更新地區，其都市更新事業之實施，該管直轄市、縣（市）主管機關針對更新地區內以及相鄰接地區之主要公共設施更新與改良事項，應自行實施辦理，中央主管機關並得予都市更新基金補助，且按分期分區計畫限期為之；如此政府投資舊城區公共設施改造為率先，並引動民間投資於舊城區之更新單元的建築改建，以形成良性循環，真實地從事振興台灣各縣市所存續之老舊城區的環境再生以及地方都市文化與提供就業機會、地方服務業與零售業之回流等都市經濟層面復甦。</p>

立法院第 8 屆第 3 會期第 10 次會議議案關係文書

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以組成都市更新會且擔任實施者為目的，就都市更新計畫所劃定之更新單元、或所定更新單元劃定基準，提出預定實施更新事業計畫之更新單元範圍，申請主管機關協助、舉辦說明會，初步探詢預定範圍內居民之意願、調查可能實施都市更新事業計畫之更新單元範圍，籌組都市更新會籌備會。

前項籌組都市更新會籌備會之申請，應經該更新單元預定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。其同意比例已達第十條之一規定者，得直接申請成組都市更新會。直轄市、縣（市）主管機關依前項規定核准後，應即公告，並依規定完成通知之作業。

第十條之一 都市更新會籌備會成立後，擬具事業概要、召開公聽會，並經預定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同意成

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。

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。

- 一、本條文修正。
- 二、推動都市更新事業之【第一階段】目標：社區意願及可實施範圍之瞭解「都市更新會籌備會」之成立。
- 三、都市更新單元應先有一個「預定範圍」，已便讓「預定範圍」內之權利關係人能充分表達意見，據以瞭解實施該更新單元之可能狀況。
- 四、藉由社區總體營造之民眾參與方式，先由熱心的原住居民發起組織「都市更新會籌備會」，由直轄市、縣（市）主管機關授證之社區規劃師或所委託之都市更新顧問組織協助「籌備會發起人」依第十條進行對社區的都更觀念與資訊之說明研討、居民意願徵詢，使權利關係人充分了解都更之權利關係與必要性，最重要的是凝聚社區之共識。
- 五、範圍相同（或相近）之更新單元可以有一組以上之「都市更新會籌備會」，以呈現多元之可能性。
- 六、階段指標：
門檻：十分之一門檻即可申請輔導成立都市更新會籌備會。
輔導：都市更新顧問組織、社區規劃師。
節點：組成「都市更新會籌備會」。

- 一、本條文新增。
- 二、推動都市更新事業之【第二階段】目標：都市更新事業概要擬定與範圍之確定、成立都市更新會。
- 三、甄選都市更新技術服務顧問，都市更新會籌備會正式備案後，由直轄市、縣（市

<p>為更新會會員，召開會員大會，向當地直轄市、縣（市）主管機關提出更新事業概要之審核，及核准成立自組都市更新會之申請。直轄市、縣（市）管主管機關核准後應即依規定公告及完成通知之作業。該管主管機關應協助核准成立之都市更新會以公開方式甄選都市更新技術服務顧問單位。甄選辦法由相關主管機關另定之。</p>		<p>）主管機關所成立之「都市更新推動中心」協助。</p> <p>四、都市更新事業概要為事業計畫的摘要性說明，階段性意義在於透過事業概要的擬定以確定都市更新單元的範圍、未來發展方向與原則，並釐清法令適用疑義與獎助額度等不確定的事項，提高社區民眾共識。</p> <p>五、超過半數以上（或更高）居民同意，則由「中心」正式立案，協助組成「都市更新會」。</p> <p>六、協助「都市更新會」公開甄選「都市更新技術服務顧問」。甄選完成並簽約，第二階段結束。</p> <p>七、甄選費用依第十八條由「更新基金」先行墊付）</p> <p>八、階段指標：門檻：以二分之一門檻人數之居民即可向主管機關申請輔導、協助，成立「都市更新會」。</p>
<p>第十條之二 都市更新會在獲得都市更新技術服務顧問協助下，進行都市更新事業計畫及權利變計畫之擬定、同意及不同意意見調查、公聽會、審議核定，以及依第三十二條規定之權利變換計畫發佈實施，及完成異議處理或行政救濟程序等事項。前項工作完成後，主管機關應主動督導都市更新會進行都市更新事業機構之公開甄選作業。甄選辦法由相關主管機關擬定之。</p>		<p>一、本條文新增。</p> <p>二、推動都市更新事業之【第三階段】：意願整合與事業計畫、權利變換計畫申請作業。甄選都市更新事業機構為代位實施者。</p> <p>三、由更新組織主導，都市更新技術服務顧問協助，以社區總體營造、居民自主之模式進行意願整合。</p> <p>四、技術服務顧問協助進行事業計畫、權利變換之規劃、說明、修訂、申請。</p> <p>五、經整合完成，確認權利變換計畫之「更新組合」，以公開招標之方式，甄選實施者。</p> <p>六、規劃費用依第十八條由「</p>

立法院第 8 屆第 3 會期第 10 次會議議案關係文書

		<p>更新基金」先行墊付，未來列為共同負擔，或由實施者（自組更新會或建商）償還。</p> <p>七、都市更新會之成立應訂定期限。如超過期限仍無法凝聚社區居民之共識，則應解散重來，讓社區居民有其他選擇。</p> <p>八、建商如無意願（因產品定位等因素）參加競標，仍可以招得營造廠協助興建；原「事業計畫」有建築師應協助監造以外，「推動中心」尚可視更新事業規模大小協助「都市更新會」徵選「營建管理」進行監造與驗收。</p> <p>九、階段指標： 門檻：以十分之九門檻人數之居民同意通過權變計畫。 輔導：都市更新技術服務顧問、都市更新推動中心。 節點：完成都市更新事業機構甄選與簽約。</p>
<p>第十條之三 都市更新會在獲得都市更新事業機構協助下，進行權利變換計畫之實施、建築執照申請、原住居民安置、營建、銷售與完工交屋保固等之都市更新事業。主管機關應主動督導都市更新事業之進行。</p>		<p>一、本條文新增。</p> <p>二、推動都市更新事業之【第四階段】：權利變換計畫執行、建築執照申請。居民安置、營建、銷售、交屋與保固服務。</p> <p>三、階段指標： 輔導：都市更新推動中心。 節點：完成都市更新事業計畫。</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</p>		<p>一、本條文新增。</p> <p>二、為維護居住正義以及應尊重私有所有權人之參與都更意願；針對獨立產權，且無與相鄰建築物並無共同構造者之私有土地或私有合法建築物之所有權人，未經其同意不得逕行劃入重建方式之</p>

<p>有權人同意逕行劃入重建方式之都更單元：</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，為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或專業鑑定機構公正鑑定，對於實施重建更新，在工程技術上有難以維護其公共安全之虞者。</p>		<p>都更單元。</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、聚落、歷史建築及文化景觀。</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>三、經政府代管、依〈土地法〉第七十三條之一規定由地政機關列冊管理或逾列冊管理期間移請財政部國有財產局標售者。</p> <p>四、經法院或行政執行分署囑託查封、假扣押、假處分、破產登記或其他依法律所為禁止處分之登記者。</p> <p>五、經法院依消費者債務清理條例裁定開始清算程序</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>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>一、本條文修正</p> <p>二、配合現行文化資產保存法之規定，於第一款增訂關涉建築物之文化資產種類，以資明確。</p> <p>三、第二款未修正。</p> <p>四、第三款配合「土地法」第七十三條之一第二項列冊管理逾十五年仍未申請登記之土地或建物，由地政機關移請國有財產局公開標售之規定，增訂逾列冊管理期間移請國有財產局標售者，不納入申請人數及所有權面積比率之計算。</p> <p>五、第四款配合公法上金錢給付義務案件已於九十年一月一日由法院執行改由行政執行分署執行，酌作文字修正。另其他法律如家庭暴力防治法、家事事件法等，亦有法院裁定禁止或暫時處分之規定，致所有權人無法表達</p>

立法院第 8 屆第 3 會期第 10 次會議議案關係文書

<p>者。</p> <p>六、未完成申報並核發派下全員證明書之祭祀公業土地。</p> <p>七、依地籍清理條例第十一條規定由直轄市、縣（市）主管機關代為標售者。</p>		<p>更新意願之情形，爰增訂其他依法律所為禁止處分登記之情形，亦不納入申請人數及所有權面積比率之計算，俾解決實務執行困難。</p> <p>六、所有權人經法院裁定開始清算程序，按消費者債務清理條例第九十四條規定，對於應屬清算財團之財產，喪失其管理及處分權，已無法表達參與都市更新之意願，爰增訂第五款規定，俾解決實務執行困難。</p> <p>七、現行條文第五款遞列為修正條文第六款。祭祀公業條例業於九十七年七月一日施行，已建置相關機制處理其土地，不宜過度限制其表達參與更新之意願，惟對於未完成申報並核發派下全員證明書者，由於派下員（土地權利人）無法確定，難以徵詢其意願。爰修正條文第六款明定未完成申報並核發派下全員證明書之祭祀公業土地，不納入同意比率計算。</p> <p>八、依地籍清理條例第十一條規定，未能完成申報或申請登記而釐清權屬者，將由主管機關代為標售。該土地或建物因難以確定土地權利人，並徵詢其參與都市更新之意願，爰增訂第七款規定，俾解決實務執行困難。</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所設置之非營利專業法人組織為限。但都市新事業係以整建或維護方式處理者，不在此限。</p> <p>前項由各級主管機關所</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、都市更新事業機構除依公司法設立之股份有限公司外，得由各級主管機關設立之非營利專業法人組織（NPO）實施。<u>各級主管機關所設置之都市更新非營利專業法人組織，其組織其功能在於</u></p>

立法院第 8 屆第 3 會期第 10 次會議議案關係文書

<p><u>設置之都市更新非營利專業法人組織，其組織職掌以及行使都市更新事業之範疇與限制，由主管機關另定之。</u></p>		<p><u>協處相關更新地區都市更新計畫之訂定以及都市更新事業前置作業整合，並代位實施更新地區之主要公共設施更新與改良事項為主要職掌，而非為與民爭利之。</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，為實施都市更新事業得設立專責機構。</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）主管機關為實施都市更新事業得設置專責機構。</u></p>	<p>一、本條文修正。</p> <p>二、目前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，亦無法有效運用國有土地自行進行公辦都市更新事業或投資開發。</p> <p>三、為增進公共利益，促進全國各地老舊市區再生，須由中央政府統籌整合公有土地參與都市更新事宜，並為推動政府重大都市更新政策，辦理公辦都市更新，中央政府應研議成立都市更新專責機構。</p>
<p>第十七條之一 各級主管機關為實施都市更新事業，得設立非營利專業法人，以協助或接受各級政府機關（構）或更新團體之委託，推廣或實施都市更新事業。</p>		<p>一、本條文新增。</p> <p>二、同第十四條修正條文，為實現居住正義，各級主管機關得設置都市更新非營利專業法人組織（NPO），用以實施營利組織不願參與或爭議性大、困難度高之都市更新事業個案。</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><u>以挹注前條專責機構有關之實施、參與、徵收、補助都市更新事業以及更新地區內公共設施更新、改良等所需經費。都市更新之規劃設計及實施經費，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</u></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><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，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。</u></p>	<p>一、本條文修正。</p> <p>二、待都市更新專責機構設立後，則都市更新基金亦應配合調整其功能。</p> <p>三、待中央政府都市更新專責機構成立後，中央政府設立之中央都市更新基金應交由中央政府都市更新專責機構管理運用之。</p>

立法院第 8 屆第 3 會期第 10 次會議議案關係文書

<p>各級主管機關定之。</p> <p>第十八條之一 中央政府設立之中央都市更新基金應自本條文修訂日起，十年內逐年編列預算，使該基金規模達七百八十五億元以上。</p>		<p>一、本條文新增。</p> <p>二、增列中央都市更新基金資金規模，待中央政府都市更新專責機構成立設立後，能夠執行都市更新相關業務。</p> <p>三、根據主計處 99 年人口及住宅普查總報告提要分析，全國於民國 59 年以前竣工住宅數為 923320 戶，此類住宅因年代老舊，防火防震設計不足有重建之必要。</p> <p>四、根據主計處 99 年人口及住宅普查總報告提要分析，全國住宅平均面積為 119.7 平方公尺約為 36.2 坪，根據營建署發布民國 101 年第三季住宅需求動向報告，全國平均購屋單價每坪為 23.5 萬元，參考上述數字，全國於民國 59 年以前竣工住宅若全數重建市值約為 7854 億元，取其十分之一作為中央都更基金所需規模，並由中央政府於本條文修訂日起，十年內逐年編列預算補足。</p>
<p>第十九條 <u>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。辦理公聽會，彙整權利關係人及利害關係人之意見，並於公聽會後 6 個月內，連同公聽會紀錄及權利關係人及利害關係人意見分析表，包括同意、不同意之意見及其處理情形，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</u></p>	<p>第十九條 <u>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。</u></p> <p><u>擬訂或變更都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會</u></p>	<p>一、本條文修正</p> <p>二、「環境權」對於都市更新事業有一定之重要性，傳統以「登報」、「公告」之方式，對於非「所有權人」的其他利害關係人來說，是政府對於人民之權利非常不積極作為之方式。</p> <p>三、「都市更新事業計畫」已經是「更新單元」的規模，有具體之範圍，從都市規劃已能研判出受影響之範圍。地方政府應透過里鄰系統等基層社區服務網絡進行「戶對戶」的訊息發送，擴大民</p>

；變更時亦同。各級主管機關應於審議完成後、核定發佈實施前，於各該直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所適當地點及專門網站公開展覽，並舉辦聽證會；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一半。主管機關依前項規定核定發布實施後應即公告，並依第十九條之三規定進行通知之作業。都市更新事業計畫核定發布實施之同時，其更新單元範圍內其他已核准之事業概要，失其效力。

本條例規定所舉辦之公開展覽、公聽會之日期及地點，應登報周知，並除依規定完成通知之作業以外，亦應同時以傳單方式，由里辦公室透過里幹事或鄰長協助投遞到受影響範圍內之其他利害關係人之信箱；所謂受影響範圍由第十六條之審議委員會議訂之。公告及公開展覽之實施以三十日為原則，各級主管機關審議認有必要時，得延長十五至三十天。任何人民或團體得於審議前之公開展覽期間，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。並分別明載於核定之新事業概要、事業計畫或權利變換計畫書中。經各級主管機關審議，除各級主管機關審議認有重大調整要求重行公開展覽者外，免再公開展覽。

，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。

眾參與、深化社區意識。

立法院第 8 屆第 3 會期第 10 次會議議案關係文書

<p>第十九條之一 (刪除)</p>	<p>第十九條之一 都市更新事業計畫之變更，得採下列簡化作業程序辦理：</p> <p>一、有下列情形之一而辦理變更者，得逕由各級主管機關核定發布實施之，免依前條規定舉辦公開展覽、公聽會及審議：</p> <p>(一)第二十一條第二款所定事項之變更，於依第二十二條規定徵求同意，並經原實施者與新實施者辦理公證。</p> <p>(二)第二十一條第十一款所定事項之變更，經全體土地及合法建築物所有權人同意。</p> <p>二、第二十一條第七款至第十款所定事項之變更，經各級主管機關認定不影響原核定之都市更新事業計畫者，免舉辦公開展覽、公聽會及依第二十二條規定徵求同意。</p>	<p>一、本條刪除。</p> <p>二、此一過程為社區總體營造凝聚共識階段，且事關權利關係人之同意及利害關係人之瞭解，不宜簡化。</p> <p>三、此階段都市更新事業機構尚未參與，不造成開發成本增加問題，故應無簡化之必要。</p>
<p>第二十二條 實施者擬訂或變更都市更新事業計畫報核時，其屬依第十三、十四條規定應經審議核准者，應依下列方式取得更新單元範圍內之私有土地及私有合法建築物所有權人之同意：</p> <p>一、私有土地應取得每筆土地所有權人同意。但其有共有者，已依土地法第三十四條之一規定取得同意者，視為已取得改筆土地所有權人之同意。</p> <p>二、私有建築物應取得所有合法建築物所有權人之同意。但其有共有者，已依土地法第三十四條之一規</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</p>	<p>一、本條文修正。</p> <p>二、鑑於士林文林苑強拆案之經驗，爰修正本條規定，於私有土地或建築物其共有或區分所有關係時，分別依土地法第三十四條之一及公寓大廈管理條例第三十一條規定之取得同意，如屬單獨所有，則均應盡可能取得其同意，否則僅能在通過公益性、必要性檢核下，循徵收途徑辦理，才能落實憲法第十五條保障人民財產權與居住權之意旨。</p>

立法院第 8 屆第 3 會期第 10 次會議議案關係文書

<p><u>定取得同意；其屬公寓大廈之區分所有者，已依公寓大廈管理條例第三十一條所定方式取得同意者，視為已取得該共有建物或該整棟公寓、大廈建築物全體所有權人之同意。</u></p> <p>各級主管機關對前項之同意及其比例之審核，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><u>第一項及第十三條第五項取得同意之期間、方式及應表明事項，由中央主管機關定之。</u></p>	<p>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><u>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。</u></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 <u>共有土地或同一建築基地上有數幢或數棟建築物，其中部分建築物辦理重建、整建或維護時，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，以辦理重建、整建或維護之各該幢或棟建築物所有權人人數、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率。</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、整建或維護時，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、考量共有土地上或同一建築基地上有數棟（或幢）建築物，其基地產權未辦理分割時，部分建築物申辦重建、整建或維護時，取得其他棟（或幢）之所有權人同意有其困難且無實益，造成更新無法順利推動，爰放寬得分別計算同意比例之適用範圍，不以第九條政府迅行劃定之更新地區為限，以全面解決實務執行困難。</p>
<p>第二十五條之一 （刪除）</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</p>	<p>一、本條刪除。</p> <p>二、由於採協議合建方式實施都市更新事業，係由實施者</p>

立法院第 8 屆第 3 會期第 10 次會議議案關係文書

	<p>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。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>與全體所有權人達成協議，分配更新後土地及建築物，與採權利變換方式實施都市更新事業，透過專業估價者估算所有權人權利價值比例之方式不同，同一更新單元採以上兩種不同方式辦理時，因協議合建部分，業於契約表明每位所有權人權利價值分配結果，將影響參與權利變換之所有權人選配更新後土地及建築物之權益，為求公平起見，實施者若無法取得全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意時，則應改採權利變換方式辦理，爰刪除本條文。</p>
<p><u>第三十四條之一 權利變換範圍內土地改良物未拆除或遷移完竣前，不得辦理更新後土地及建築物銷售。</u></p>		<p>一、本條文新增。 二、若因實施者無法與未同意之拆遷戶達成共識協調解決，致無法順利拆遷時，更新事業即無法依進度實施，將影響預售戶之權益。增訂此項，明定非經完成拆遷作業不得預售。</p>
<p><u>第三十六條 已依第二十二條規定方式同意權利變換及都市更新事業計畫者，其土地改良物應拆除或遷移之期限，由實施者公告並通知其所有權人、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，除依第九條規定實施時，得逕由實施者代為拆除或遷移外，應由實施者檢具協調紀錄請求當地直轄市、縣（市）主管機關代為拆除或遷移。</u> <u>直轄市、縣（市）主管機關受實施者請求時，應就拆除或遷移之期日、方式及</u></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</p>	<p>一、本條文修正。 二、權利變換計畫經主管機關核定發布實施，即對範圍內相對人、關係人及行政機關產生規制效力，應行拆除或遷移之土地改良物應自行拆除；屆期不拆除者，除直轄市、縣（市）主管機關依第十一條所列各款方式實施時，得逕由實施者代為拆除或遷移外，其他方式應由實施者先行協調，並檢具協調紀錄請求直轄市、縣（市）主管機關代為執行，主管機關代為執行係屬公法上不行為之強制執行。 三、自本條例施行以來，實務</p>

安置事項予以調處，並於二個月內作成調處結果。不服調處結果者，應於三十日內訴請法院裁判，逾期不訴請裁判、經法院駁回或撤回其訴者，依調處結果辦理。

依前二項執行拆除或遷移前，得先行停止水、電、瓦斯之供應，並得封閉工地。

依第一項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。

依第一項拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之剩餘價值，其補償金額由實施者委託專業估價者查估後評定之，實施者應於權利變換計畫核定發布日起十五日內發給補償金額，屆期不領取者，依法提存。土地改良物之所有權人、管理人或使用人對補償金額有異議時，由直轄市、縣（市）主管機關核定之。

依第一項拆除或遷移之土地改良物，除由所有權人、管理人或使用人自行拆除或遷移者外，其代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回。

第三十條所定權利變換分配、第三十一條所定補償金發放及本條所定拆除或遷移土地改良物等通知未能送達者，準用民事訴訟法規定向法院聲請裁定准為公示送達，或報經直轄市或縣（市）主管機關同意後，連續刊

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。

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。

上皆認權利變換計畫之性質係屬行政處分，權利變換計畫核定發布實施後，對於行政處分認有違法或不當者，均係依法提起行政救濟；代為拆除或遷移既係權利變換計畫執行之內容，爰第三項明定直轄市、縣（市）主管機關受請求代為執行時，僅就執行之期日、方式及安置事項予以調處，前開調處結果係主管機關就公法上具體事件所為之決定而對外直接發生法律效果，認有違法者，得逕依本項規定向法院提起救濟，以兼顧計畫之執行與人民權益之維護，此本項所由設也。

四、第四項明定直轄市、縣（市）主管機關執行前得採取之必要措施，以期周延。

五、原第二項項次遞移至第五項，現行條文之殘餘價值適用上易滋疑義，為明確計，爰修正為剩餘價值，並明定補償金額由專業估價者查估後評定之，及其發給期間。

六、權利變換計畫核定發布實施後即生行政處分之規制效力，應行拆除或遷移之土地改良物本即應自行拆除，爰第六項明定代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回。

七、因都市更新涉關所有權人及權利關係人之權益甚鉅，爰參考「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第七條規定，明定通知未能送達時之處理方式，以利執行，此第七項所由設也。

立法院第 8 屆第 3 會期第 10 次會議議案關係文書

<u>登當地報紙三日並於更新單元所在鄉（鎮、市、區）公所公告之。</u>		
--------------------------------------	--	--