

立法院議案關係文書 (中華民國41年9月起編號)  
中華民國111年10月12日印發

院總第 666 號 委員提案第 29161 號

案由：本院委員湯蕙禎等 17 人，為防止坊間都更案有採行「真協議、假權變」（以合建契約綁定地主，並以高單價之建材、容積移轉、稅捐、管理費用等名目，刻意拉高共同負擔比率），導致採行權利變換之所有權人分配比率下降蒙受損失，因「權利變換」應為政府保障權利人之最後防線，應有擇優選項，避免實施者因知識不對等而故意提高共同負擔費用，損及遵從法律分配機制之所有權人權益。因此，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、修正第五條：

為建構老宅變社宅、中繼宅之目標，減輕政府興建社會住宅之負擔，授予直轄市、縣（市）主管機關權限。

新增第二項：「為加速都市更新作業，直轄市、縣（市）主管機關得訂定或變更都市更新基地參與容積移轉暨原有老舊住宅管理辦法，以強化更新後價值不足區域之更新誘因，提供權利人重建或續住選項，並可提供容積移出後之老宅活化方案，強化社會功能、避免資源浪費。」

二、修正第三十七條第一項：

為防止坊間都更案採行「真協議、假權變」（以合建契約綁定地主，並以高單價之建材、容積移轉、稅捐、管理費用等名目，刻意拉高共同負擔比率），導致採行權利變換之所有權人分配比率下降蒙受損失，「權利變換」應為政府保障權利人之最後防線，應有擇優選項，避免實施者因知識不對等故意提高共同負擔費用，損及遵從法律分配機制之所有權人權益。

第一款後段修正為：「……實施者應保障私有土地及私有合法建築物所有權人權利變換後之權利價值，不得低於實施者提供分配之實際權利價值及都市更新相關法規之規定。」

立法院第 10 屆第 6 會期第 4 次會議議案關係文書

三、修正第四十四條第二項：

修正理由同前，第二項修正為「前項參與權利變換者，實施者應保障其權利變換後之權利價值不得低於實施者提供分配之實際權利價值及都市更新相關法規之規定。」

四、第五十條新增第五項：

因都市更新會為地主自發性組織，達 100%同意時，應鼓勵其自行協議估價分配，而非強由外部估價者介入分配，除可簡化審議程序，亦可節省共同負擔成本，提高地主分回比率，始有利於參與都市更新。新增第五項：「如實施者為都市更新會且經全體會員同意，得自行擬定估價條件後評定之，免委任三家以上之專業估價者查估。」

提案人：湯蕙禎

連署人：吳玉琴 羅美玲 王美惠 莊競程 沈發惠  
張宏陸 江永昌 洪申翰 吳秉叡 邱泰源  
林靜儀 張廖萬堅 賴惠員 陳秀寶 何志偉  
陳明文

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、人文特色及整體景觀，進行全面調查及評估，並視實際情況劃定更新地區、訂定或變更都市更新計畫。</p> <p><u>為加速都市更新作業，直轄市、縣（市）主管機關得訂定或變更都市更新基地參與容積移轉暨原有老舊住宅管理辦法，以強化更新後價值不足區域之更新誘因，提供權利人重建或續住選項，並可提供容積移出後之老宅活化方案，強化社會功能、避免建築資源浪費。</u></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、人文特色及整體景觀，進行全面調查及評估，並視實際情況劃定更新地區、訂定或變更都市更新計畫。</p>	<p>一、第一項未修正。</p> <p>二、新增第二項：為建構老宅變社宅、中繼宅之目標，減輕政府興建社會住宅之負擔，有效降低社宅居住成本，善用老宅區原有之民生便利性，授予直轄市、縣（市）主管機關得於「都市計畫法」、「區段徵收實施辦法」、「市地重劃實施辦法」、「都市計畫容積移轉實施辦法」、「住宅法」等規範以外，以都市更新思維，推出更友善制度，並融合各項法規之優勢，加速都市更新進程。例如：可透過小基地老宅之原容積，移轉至更適宜之開發區域，提供基地面積增漲之可行性，使更新後因價值不足之區域，亦有機會享受都市更新獎勵，更高更新之誘因，縮短城鄉差距，並可於老宅達危險指標拆除前，經評估後給予老宅活化選項，強化社會功能，避免建築資源浪費。</p> <p>三、若老宅之全體重建的意願未達 100%前，應有選項讓同意者有機會重生，情感難以割捨者，原地續住，無需透過強拆機制，損及權利人及政府威信，且可以相關獎勵代金、容積移轉代金等方式充實國庫、市庫。</p>
<p>第三十七條 實施者擬訂或變更都市更新事業計畫報核時，應經一定比率之私有土地與私有合法建築物所有權人</p>	<p>第三十七條 實施者擬訂或變更都市更新事業計畫報核時，應經一定比率之私有土地與私有合法建築物所有權人</p>	<p>一、修正第一項第一款：此因坊間多數都更案均採行「真協議、假權變」以合建契約綁定地主，並以高單價之建</p>

數及所有權面積之同意；其同意比率依下列規定計算。但私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過十分之九同意者，其所有權人數不予計算：

一、依第十二條規定經公開評選委託都市更新事業機構辦理者：應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過二分之一，且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。但公有土地面積超過更新單元面積二分之一者，免取得私有土地及私有合法建築物之同意。實施者應保障私有土地及私有合法建築物所有權人權利變換後之權利價值，不得低於實施者提供分配之實際權利價值及都市更新相關法規之規定。

二、依第二十二條規定辦理者：

(一)依第七條規定劃定或變更之更新地區，應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過二分之一，且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。

(二)其餘更新地區，應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過四分之三，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過四

數及所有權面積之同意；其同意比率依下列規定計算。但私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過十分之九同意者，其所有權人數不予計算：

一、依第十二條規定經公開評選委託都市更新事業機構辦理者：應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過二分之一，且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。但公有土地面積超過更新單元面積二分之一者，免取得私有土地及私有合法建築物之同意。實施者應保障私有土地及私有合法建築物所有權人權利變換後之權利價值，不得低於都市更新相關法規之規定。

二、依第二十二條規定辦理者：

(一)依第七條規定劃定或變更之更新地區，應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過二分之一，且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。

(二)其餘更新地區，應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過四分之三，且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。

材、容積移轉、稅捐、管理費用等名目，刻意拉高共同負擔比率，導致採行權利變換之所有權人分配比率下降而蒙受損失，權利變換應為政府保障權利人之最後防線，應有擇優選項，避免實施者因知識不對等故意提高共同負擔費用，損及遵從法律分配機制之所有權人權益，亦可防堵實施者以「真協議、假權變」，造成官署審理之負擔。

二、權利變換後之權利價值在審議完成後，仍有諸多時間變數及市價波動，而有民辦實施者與地主方的私下協議找補，為避免政策因此導致權利人受害，必須考量實際權利價值，列入參與權利變換者的擇優選項，方符公平原則。有關實施者提供分配之實際權利價值的舉證事宜，除可自權利變化書及實際建物保存登記中對照，亦可自實價登錄資訊、相關稅賦金流中查證，讓參與權利變換者保有追訴權益，避免私下協議反駁害相關法律欲保障之權利人。

三、其他條文未修正。

<p>分之三之同意。</p> <p>三、依第二十三條規定辦理者：應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過五分之四，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意。</p> <p>前項人數與土地及建築物所有權比率之計算，準用第二十四條之規定。</p> <p>都市更新事業以二種以上方式處理時，第一項人數與面積比率，應分別計算之。第二十二條第二項同意比率之計算，亦同。</p> <p>各級主管機關對第一項同意比率之審核，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。所有權人對於公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。</p>	<p>三、依第二十三條規定辦理者：應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過五分之四，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意。</p> <p>前項人數與土地及建築物所有權比率之計算，準用第二十四條之規定。</p> <p>都市更新事業以二種以上方式處理時，第一項人數與面積比率，應分別計算之。第二十二條第二項同意比率之計算，亦同。</p> <p>各級主管機關對第一項同意比率之審核，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。所有權人對於公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。</p>	
<p>第四十四條 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，以權利變換方式實施之。</p> <p>前項參與權利變換者，實施者應保障其權利變換後之權利價值不得低於<u>實施者</u></p>	<p>第四十四條 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，以權利變換方式實施之。</p> <p>前項參與權利變換者，實施者應保障其權利變換後之權利價值不得低於都市更</p>	<p>一、第一項未修正。</p> <p>二、爰修正第二項，保留參與權利變換之所有權人之舉證權利，可促使實施者更公開透明，避免私下協議衍生分配不公，防止私相授受卻有害權利變換之所有權人權益。</p>

<p><u>提供分配之實際權利價值及都市更新相關法規之規定。</u></p>	<p>新相關法規之規定。</p>	
<p>第五十條 權利變換前各宗土地、更新後土地、建築物及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委任三家以上專業估價者查估後評定之。</p> <p>前項估價者由實施者與土地所有權人共同指定；無法共同指定時，由實施者指定一家，其餘二家由實施者自各級主管機關建議名單中，以公開、隨機方式選任之。</p> <p>各級主管機關審議權利變換計畫認有必要時，得就實施者所提估價報告書委任其他專業估價者或專業團體提複核意見，送各級主管機關參考審議。</p> <p>第二項之名單，由各級主管機關會商相關職業團體建議之。</p> <p><u>如實施者為都市更新會且經全體會員同意，得自行擬定估價條件後評定之，免委任三家以上之專業估價者查估。</u></p>	<p>第五十條 權利變換前各宗土地、更新後土地、建築物及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委任三家以上專業估價者查估後評定之。</p> <p>前項估價者由實施者與土地所有權人共同指定；無法共同指定時，由實施者指定一家，其餘二家由實施者自各級主管機關建議名單中，以公開、隨機方式選任之。</p> <p>各級主管機關審議權利變換計畫認有必要時，得就實施者所提估價報告書委任其他專業估價者或專業團體提複核意見，送各級主管機關參考審議。</p> <p>第二項之名單，由各級主管機關會商相關職業團體建議之。</p>	<p>一、前四項未修正。</p> <p>二、新增第五項：此因都市更新會為地主自發性組織，達 100% 同意時，應鼓勵其自行協議估價分配，而非強制由外部估價者介入分配，除可簡化審議程序，亦可節省共同負擔成本，提高地主分回比率，始有利於都市更新之參與。</p>