

內政篇

公告及送達

中華民國 102 年 10 月 17 日
 內政部公告 台內營字第 1020810337 號

主 旨：預告修正「都市更新權利變換實施辦法」第 7 條之 4、第 13 條。

依 據：行政程序法第 151 條第 2 項及第 154 條第 1 項。

公告事項：

- 一、修正機關：內政部。
- 二、修正依據：都市更新條例第 29 條第 3 項。
- 三、「都市更新權利變換實施辦法」第 7 條之 4、第 13 條修正草案如附件。本案另載於本部營建署全球資訊網站（網址 <http://www.cpami.gov.tw>）網頁。
- 四、對於公告內容有任何意見或修正建議者，請於本公告刊登公報之日起 10 日內陳述意見或洽詢：
 - (一) 承辦單位：內政部營建署。
 - (二) 地址：臺北市八德路 2 段 342 號。
 - (三) 電話：(02)87712738。
 - (四) 傳真：(02)87719420。
 - (五) 電子郵件：cpamail@cpami.gov.tw。

部 長 李鴻源

都市更新權利變換實施辦法第七條之四、第十三條修正草案總說明

都市更新權利變換實施辦法（以下簡稱本辦法）自八十八年三月三十一日訂定發布後，歷經四次修正，最近一次於九十七年八月二十五日修正施行。有關都市更新權利變換分配權利金者之所有權移轉登記方式，法無明文，衍生爭議；另以實施權利變換時，得予以抵充之原有公共設施用地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地認定容易混淆，以及各項權利變換共同負擔費用項目尚有認定疑義，爰擬具本辦法第七條之四、第十三條修正草案，其修正要點如下：

- 一、增訂都市更新權利變換分配權利金者之所有權移轉登記得納入囑託登記一併辦理之相關規定。（修正條文第七條之四）

理事長練福星(印)

1. 請速轉發各會員公會意見 37981

者逕自向營建署陳述並報

會核

2. 請劉州濤、吳聖宏、陳州副、陳正董、楊權嚴、林如仁

1. 呈閱
 2. 會法規委員會

江文宗

張純綺 許玉雁

10/22

林如仁

二、配合九十九年五月十二日總統公布都市更新條例第三十條修正條文，修正各項權利變換共同負擔費用項目，並參酌都市計畫相關法令函釋規定，修正得予以抵充之原有公共設施用地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地認定方式。（修正條文第十三條）

都市更新權利變換實施辦法第七條之四、第十三條修正草案條文對照表

修正條文	現行條文	說明
<p>第七條之四 依本條例第三條第五款規定提供土地、建築物、他項權利參與都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值比例，分配權利金者，其權利金數額，以經各級主管機關核定之權利變換計畫所載為準，並於發放後，由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理權利變更登記。</p> <p>前項權利金發放，準用第七條之一第一項稅賦扣繳及第七條之二第一項塗銷登記規定。</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、由於分配權利金者之所有權移轉登記，法無明文規定，目前係由實施者與領取權利金之當事人雙方依約定辦理，惟登記名義為「買賣」，與實際因參與權利變換而取得之事實不符，衍生爭議，爰增訂分配權利金者之所有權移轉登記為囑託登記。</p>
<p>第十三條 本條例第三十條用語，定義如下：</p> <p>一、原有公共設施用地：指都市更新事業計畫核定發布日權利變換地區內依都市計畫法所劃設之<u>道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場</u>等七項公共設施用地，業經各該管政府或鄉、鎮、縣轄市公所取得所有權或得依法辦理無償撥用者。</p> <p>二、未登記地：指都市更新事</p>	<p>第十三條 本條例第三十條之用詞涵義如下：</p> <p>一、原有公共設施用地及得無償撥用取得之<u>公有道路、溝渠、河川等公有土地</u>：指都市更新事業計畫核定發布日權利變換地區內實際作公共設施用地、道路、溝渠、河川使用及原作公共設施用地、道路、溝渠、河川使用已廢置而尙未完成廢置程序之得無償撥用取得之公有土地。</p>	<p>一、目前實務執行上，對於實施權利變換時，得予以抵充之原有公共設施用地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地認定容易混淆而產生執行疑義，爰依都市計畫相關法令函釋規定，將原有公共設施用地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川分別於第一項第一款及第三款定義，</p>

<p>業計畫核定發布日權利變換地區內尚未依土地法辦理總登記之土地。</p> <p>三、<u>得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川</u>：指都市更新事業計畫核定發布日權利變換地區內實際作道路、溝渠、河川使用及原作道路、溝渠、河川使用已廢置而尚未完成廢置程序之得無償撥用取得之公有土地。</p> <p>四、<u>工程費用</u>：包括權利變換地區內道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等公共設施與更新後土地及建築物之規劃設計費、施工費、整地費及材料費、工程管理費、空氣污染防治費及其他必要之工程費用。</p> <p>五、<u>權利變換費用</u>：包括實施權利變換所需之調查費、測量費、規劃費、估價費用、依本條例第三十六條第二項應發給之補償金額、拆遷安置計畫內所定之拆遷安置費、地籍整理費及其他必要之業務費。</p> <p>六、<u>貸款利息</u>：指為支付工程費用及權利變換費用之貸款利息。</p> <p>七、<u>管理費用</u>：指為實施權利變換必要之人事、行政、</p>	<p>二、<u>未登記地</u>：指都市更新事業計畫核定發布日權利變換地區內尚未依土地法辦理總登記之土地。</p> <p>三、<u>工程費用</u>：包括權利變換地區內道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等公共設施與更新後土地及建築物之規劃設計費、施工費、整地費及材料費、工程管理費、空氣污染防治費及其他必要之工程費用。</p> <p>四、<u>權利變換費用</u>：包括實施權利變換所需之調查費、測量費、依本條例第三十六條第二項應發給之補償金額、拆遷安置計畫內所定之拆遷安置費、地籍整理費及其他必要之業務費。</p> <p>五、<u>貸款利息</u>：指為支付工程費用及權利變換費用之貸款利息。</p> <p>六、<u>管理費用</u>：指為實施權利變換必要之人事、行政及其他管理費用。</p> <p>前項第三款至第五款所定費用以經各級主管機關核定之權利變換計畫所載數額為準。第六款管理費用之計算基準並應於都市更新事業計畫中載明。</p>	<p>以杜執行疑義。</p> <p>二、依現行實務作業情形，修正第一項第五款權利變換費用、第七款管理費用及增訂第十一款稅捐項目。</p> <p>三、配合九十九年五月十二日總統修正公布都市更新條例第三十條，增訂第一項第八款至第十款用詞定義。</p> <p>四、依本次修正第一項相關內容，配合修正第二項，明定得無償撥用取得之公有道路其道路之認定方式、都市計畫變更負擔、申請各項建築容積獎勵所與容積移轉所支付費用數額及稅捐認定方式，以資明確。</p>
---	--	--

<p>銷售、風險、信託及其他管理費用。</p> <p>八、<u>都市計畫變更負擔</u>：指依都市計畫相關法令變更都市計畫，應提供或捐贈之一定金額、可建築土地或樓地板面積，以及辦理都市計畫變更所支付之委辦費。</p> <p>九、<u>申請各項建築容積獎勵所支付之費用</u>：指為申請各項建築容積獎勵所需費用及委辦費，未納入本條其餘各款之費用。</p> <p>十、<u>申請容積移轉所支付之費用</u>：指為申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費。</p> <p>十一、<u>稅捐</u>：指實施權利變換時應由所有權人負擔之印花稅、營業稅等。</p> <p>前項第三款所定道路，以依都市計畫法或其他法律公布之道路或經指定建築線之現有巷道為準。第四款至第六款及第九款所定費用，以經各級主管機關核定之權利變換計畫所載數額為準。第七款及第十款至第十一款所定費用之計算基準，應於都市更新事業計畫中載明。第八款所定都市計畫變更負擔，以經各級主管機關核定之都市計畫書及協議書所載數額為準。</p>		
---	--	--