

收文日期	106.12.14
文號	第 1929 號
歸檔日期	年 月 日
歸檔號	號

立法院第 9 屆第 4 會期第 12 次會議議案關係文書

立法院議案關係文書 (中華民國 41 年 9 月起編號)
中華民國 106 年 12 月 6 日印發

院總第 686 號 委員提案第 21429 號

案由：本院委員吳玉琴、江永昌、蘇震清等 22 人，為解決都市更新長期被詬病為欠缺公益性、正當性與必要性的「容積濫發之個別建築改建」，但都市策略性地區的更新卻曠廢不前等現象；並讓都市更新制度回歸合理機制，保障民眾權益、落實公共利益，爰提具「都市更新條例部分條文修正草案」。是否有當？敬請公決。

提案人：吳玉琴 江永昌 蘇震清
連署人：陳明文 葉宜津 莊瑞雄 黃偉哲 姚文智
林淑芬 鄭寶清 張廖萬堅 王榮璋 蘇治芬
郭正亮 陳曼麗 張宏陸 林岱樺 邱泰源
段宜康 吳思瑤 李俊偉 陳瑩

理事長鄭宜平(印)



如撥

106.12.12

擇期召開研商會議
剝奪知各會員公會

印

云

批示	如撥 0102	擬辦	<p>總幹事陳悅惠 1061229</p> <p>擬：1. 敬會法規徐主委。 2. PO 本會網站周知會員。</p>
----	------------	----	--



都市更新條例部分條文修正草案總說明

都市更新條例（以下簡稱本條例）自八十七年十一月十一日公布施行後，歷經八次修正，最近一次為九十九年五月十二日。因一百零二年四月二十六日司法院釋字第七百零九號解釋，宣告本條例部分條文違憲失效。

都市更新長期矮化且扭曲為「容積濫發之個別建築改建」，不具公益性、正當性與必要性，導致強拆爭議頻傳、濫發容積破壞景觀環境、都更僅位於高價地段、都市策略性地區更新曠廢等現象，故期透過此次修正予以改進，讓都市更新回歸合理機制，保障民眾權益、落實公共利益，特提出此條例修正草案。

具體而言，本修正草案期透過「強化政府主導之都市更新」、「健全都市更新執行機制」、「積極協助具急迫性兩面相強化本條例之公共性與正當性」，其修正要點如下：

壹、強化政府主導之都市更新

- 一、新增策略型都市更新地區：明列策略性都市更新地區之定位、劃定程序、更新計畫擬定之內容，以及應遵循都市計畫變更程序。（修正條文第七條之一、第八條之一、第八條之二）
- 二、多元興辦機制：為增加執行彈性，並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，規定經主管機關同意實施更新之其他機關（構），得經公開評選委託都市更新事業機構代為實施都市更新事業，以增加執行彈性。（修正條文第九條）
- 三、提高行政位階：設立行政院層級委員會，指定、督導與協調都市更新推動相關業務。（修正條文第九條之一）
- 四、多元模式與協助：鑒於過往機制彈性不足導致民間投資卻步，應於此條例訂立多元實施模式（修正條文第九條之二）。
- 五、強化正當性：公辦都更雖具公益性，但仍應至少取得過半私有所有權人之同意，以強化其正當性（修正條文第二十二條）。

貳、健全都市更新執行機制

- 一、強化都市更新計畫：落實都市更新與都市計畫之連結，並強化都市更新計畫應擬定之內容。（修正條文第五條、第八條）
- 二、緊縮浮濫自劃都更：避免自劃都更過度浮濫，以及引發公權力過度介入之疑慮，予以緊縮，且設立落日條款。（修正條文第十一條）
- 三、事業計畫重大變更得重新公展：事業計畫審核前後往往造成差異，若有重大調整，主管機關得要求重新公展。（第十九條）
- 四、事業計畫核定前有爭議應辦聽證：於更新事業計畫核定前，如有爭議、不同意者，應辦理聽證。又聽證涉及最終審議結果及後續公權力介入要件，應由中央主管機關統一訂定避免爭議。

立法院第9屆第4會期第12次會議議案關係文書

(第十九條之二)

- 五、強化事業計畫內容：為配合實際執行需要以及保障所有權人權益更新事業計畫，明列選配原則、風險控管模式、維護管理、實施者資訊等。(第二十一條)
- 六、革除協議與權變雙軌亂象：多數同意戶採協議而少數不同意戶採合建的模式恐有違反憲法財產權保障之虞，應刪除之。(第二十五條之一)
- 七、公平選任估價師：估價師選任，如未達成共識，三家估價師中，實施者選取兩家，另一家由主管機關建議名單公開抽籤，以臻公平。(第二十九條之二)
- 八、拆遷前不得預售：規定未拆除或遷移完竣前不得預售，並搭配罰則，以保障購屋消費者權益。(修正條文第三十四條、第五十八條之一)
- 九、完備政府代拆正當程序：規定實施者請求主管機關代為拆除或遷移時，主管機關應先進行調處之程序，以完備正當行政程序。(修正條文第三十六條)
- 十、兼顧容積獎勵明確性與適切性：改善過往都市更新中容積獎勵浮濫與審議之不確定性，規定容積獎勵明確原則、上限，並授權各級主管機關訂定明確計算標準。(修正條文第四十四條)
- 十一、調和文資保存與都更衝突：都更基地如有須保存建物，賦予容積獎勵、保存建物免計容積、放寬建蔽率等誘因，調和彼此衝突。(修正條文第四十四條、第四十四之一條)
- 十二、積極協助危險建物改建及自辦都市更新：針對危險建物克責主管機關應及集輔導協助其都更改建，另就就危險建物都更即自辦都更提供必要之信用貸款保證。(修正條文第五十三條之二、第五十三條之三)
- 十三、保障弱勢居住權益：經濟或社會弱勢者，因更新致無屋可居住者，除已納入都市更新事業計畫或權利變換計畫予以安置者外，應由政府或實施者提供必要之協助。(修正條文第六十一條之二)

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、經濟關係及人文特色，進行全面調查及評估，<u>並視實際情況劃定更新地區並訂定或變更都市更新計畫。</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、經濟關係及人文特色，進行全面調查及評估，劃定更新地區，<u>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：</u></p> <p><u>一、更新地區範圍。</u></p> <p><u>二、基本目標與策略。</u></p> <p><u>三、實質再發展。</u></p> <p><u>四、劃定之更新單元或其劃定基準。</u></p> <p><u>五、其他應表明事項。</u></p>	<p>規定主管機關進行全面調查及評估後應視實際情況劃定更新地區及訂定都市更新計畫作為後續都市更新事業計畫之指導，並將都市更新計畫應表明內容移至第八條第三項統一規範，爰序文酌作文字修正，並刪除各款之規定</p>
<p>第七條之一 有下列各款情形之一時，各級主管機關得視都市重大發展需要，提案經行政院核定後，劃定為策略性都市更新地區並訂定或變更都市更新計畫：</p> <p>一、鐵路及捷運場站周邊一定範圍，可對於振興都市機能產生重大效益之地區。</p> <p>二、位於都會區水岸、港灣周邊，具高度再開發潛力地區。</p> <p>三、基於都市防災必要，且具有整體性、綜合性都市再開發效果之地區。</p> <p>四、配合重大發展建設需納入周邊整體開發之地區。</p> <p>前項各款之基準，由中央主管機關得斟酌實際情形分別或合併訂定之。</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、參考日本推動都市再生之經驗，明定大眾運輸場站、水岸、港灣周邊適合高度開發之地區、基於都市防災必要、或其他有配合重大發展建設需要辦理都更之地區等，基於都市策略性發展之需要，得由各級主管機關訂定計畫並經行政院核定，劃定為策略性都市更新地區。</p> <p>三、策略性都市更新地區各之認定基準，授權中央主管機關另定之。</p>
<p>第八條 更新地區之劃定或變更及都市更新計畫之擬定或</p>	<p>第八條 更新地區之劃定及都市更新計畫之擬定或變更，</p>	<p>一、修正第一項規定更新地區之劃定或變更及都市更新計</p>

<p>變更，未涉及都市計畫之擬定或變更者，依都市計畫法有關細部計畫規定程序辦理；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。</p> <p>全區採整建或維護方式處理者，或依第七條規定劃定之更新地區，其更新地區之劃定或變更及都市更新計畫之擬定或變更，得逕由各級主管機關公告實施之，免依前項規定辦理。</p> <p>第一項都市更新計畫應表明下列事項，作為擬定都市更新事業計畫之指導：</p> <p>一、更新地區範圍。</p> <p>二、地區公共設施、建物狀況、文化與景觀資源調查評估。</p> <p>三、基本目標與策略。</p> <p>四、實質再發展。</p> <p>五、劃定之更新單元或其劃定基準。</p> <p>六、推動實施原則。</p> <p>七、其他應表明事項。</p>	<p>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。</p> <p>採整建或維護方式處理之更新地區，得逕由各級主管機關劃定公告實施之，免依前項規定辦理審議。</p>	<p>畫之訂定或變更，未涉及都市計畫之擬定或變更者，應依細部計畫程序辦理公開展覽、說明會、審議及發布實施，強化資訊公開及增加民眾參與，以符合程序正義。</p> <p>二、更新地區如係採部分重建、部分整建或維護方式處理時，涉及民眾重建事宜，影響民眾權益甚鉅，仍應依第一項規定辦理劃定。故為避免爭議，爰第二項規定全區辦理整建或維護者，始得逕由主管機關發布實施，爰酌作文字修正，以資明確。另依第七條因災害受損、避免重大災害發生，或經判定為危險建築物而應由政府迅行劃定為更新地區者，其更新重建具急迫性，且涉關民眾生命財產安全，爰修正其更新地區之劃定或變更與都市更新計畫之擬定或變更，得由主管機關逕為公告實施，免依第一項規定程序辦理，以加速更新進程。</p> <p>三、將第五條有關都市更新計畫應表明之事項移至本條第三款統一規範，並增列「地區公共設施、建物狀況、文化與景觀資源調查評估」、「劃定之更新單元或其劃定基準」、「推動實施原則」等項目，以臻都市更新計畫之周全與詳實。</p>
<p>第八條之一 策略性更新地區之都市更新計畫，除依前條第三項辦理外，並應增加表明下列事項：</p> <p>一、劃定策略性都市更新地區之必要性與預期效益。</p> <p>二、實質再發展概要，包括</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、鑑於策略性都市更新地區之格局高度與重要性，其都市更新計畫之內容，除依本條例第八條辦理外，特增列另應表明事項，如策略性都市更新之必要性與效益、實</p>

立法院第9屆第4會期第12次會議議案關係文書

<p>：</p> <p>(一)土地利用或營運計畫。</p> <p>(二)公共設施改善計畫。</p> <p>(三)交通系統網絡之調整。</p> <p>(四)都市防災及安全確保計畫。</p> <p>三、擬配合調整變更都市計畫之構想。</p> <p>四、財務計畫概要。</p> <p>五、實施方式概要。</p> <p>六、計畫年期概要。</p> <p>七、相關各級政府單位需配合事項。</p> <p>八、其他應表明事項。</p>		<p>質再發展計畫(土地使用、公共設施、交通系統、都市防災)、財務計畫、實施方式、計畫年期、各級機關配合事項等，以臻計畫之周全縝密，後續並據以推動落實。</p>
<p>第八條之二 策略性都市更新地區之都市更新計畫，應依都市計畫法規定程序辦理都市計畫擬定、變更，且不得再適用本條例第四十四條之規定。</p> <p>前項都市計畫之擬定、變更，得包括都市計畫土地使用管制、容積率、建蔽率調整，公共設施之用地取得、用地立體利用，以及用地或建築物管理維護權責協定等事項。必要時，得依都市計畫法第二十七條第二項規定辦理。</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、參考日本推動都市再生，相較於一般都市更新案件，將該地區劃定為「高度再利用地區」，突破現行都市計畫調高容積或其他土地使用管制之限制，對於促進策略性都市更新事業，達成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、增進公共利益之目標，有莫大助益，爰新增本條規定。</p> <p>三、承上，明訂策略性都市更新經中央都市更新推動委員會核定後，得突破現行都市計畫調高容積或其他土地使用管制之限制，然應循都市計畫程序辦理都市計畫擬定或變更。又策略性都市更新地區既循都市計畫調整發展強度，自不宜再重複獎勵，爰明定不適用本條例第四十四條容積獎勵之規定。</p> <p>四、策略性都市更新地區之都市計畫擬訂或變更，參考前</p>

立法院第9屆第4會期第12次會議議案關係文書

		<p>瞻建設特別條例第九條規定，必要時得依都市計畫法第二十七條第二項規定，由上級政府逕為變更。</p>
<p>第九條 經劃定應實施更新之地區，直轄市、縣（市）主管機關得採下列方式之一實施之：</p> <p>一、<u>自行實施。</u></p> <p>二、<u>同意其他機關（構）自行實施。</u></p> <p>三、<u>前二款之實施，並得依下列二方式辦理：</u></p> <p><u>（一）指定中央或直轄市、縣（市）政府成立之都市專責法人機構為實施者。</u></p> <p><u>（二）經公開評選委託民間都市更新事業機構代為實施。</u></p> <p><u>依第七條第一項規定劃定之更新地區，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後，依前項規定方式實施之。</u></p> <p><u>依第七條第二項或第七條之一條規定由中央主管機關劃定或變更之更新地區，其都市更新事業之實施，中央主管機關得準用前二項規定辦理。</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、鑑於先進國家都市更新成功經驗，近年各級都市更新主管機關積極辦理都市更新，期藉以提高城市競爭力，帶動關聯性產業之發展。惟因都市更新主管機關人力及行政資源受限，難以全然由其主導辦理，加以更新地區內之公有土地管理機關（構），亦有提升其資產效益之責任，爰修正第一項分款明定政府主導之方式，並增訂政府機關（構）經主管機關同意後，除自行實施外，亦得經公開評選委託都市更新事業機構代為實施都市更新事業，以增加執行彈性。</p> <p>二、依現行規定，政府主導之都市更新案免擬具事業概要，得逕擬訂都市更新事業計畫報核，爰於第一項明定之，以資明確。</p> <p>三、現行條文第一項後段移列為修正條文第二項規定，並酌作文字修正。</p> <p>四、現行條文第二項遞移為修正條文第三項，明定其都市更新事業之實施亦得由中央主管機關主導辦理，增加推動能量，爰修正第三項並酌作文字修正。</p>
<p>第九條之一 行政院應成立都市更新推動委員會，專責督導都市更新政策、核定策略性都更地區、協調政府主導都市更新業務。</p> <p>都市更新推動委員會應置主任委員一人，由行政院</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、為強化都市更新推動，參考日本在內閣設置都市再生本部的作法，於行政院成立都市更新推動委員會，專責督導全國都市更新政策推動，核定國家級策略性都更計</p>

立法院第9屆第4會期第12次會議議案關係文書

<p>院長兼任，置委員若干人，由中央各部會代表、學者、專家及直轄市、縣（市）首長代表組成，其業務由中央主管機關指派該機關相關人員兼辦。</p> <p>都市更新推動委員會設置辦法由中央主管機關訂定，並報行政院核定發布之。</p>		<p>畫，並協調跨部會、跨中央及地方政府推動業務之執行。</p> <p>三、都市更新推動委員會組成，由行政院及中央主管機關遴聘（派）學者、專家、熱心公益人士組成小組協助推動業務，爰新增本條之規定，並授權中央主管機關訂定設置辦法。</p>
<p>第九條之二 依第九條第一項第三款第二目規定辦理之都市更新事業，範圍內公有土地及建築物於更新後依法分配之土地或建築物，得依下列方式辦理：</p> <p>一、依法分配之土地，由民間都市更新事業機構投資新建並為營運；營運期間屆滿後，移轉該建設之所有權予政府。</p> <p>二、依法分配之建築物，由該民間都市更新事業機構營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府。</p> <p>三、應保存建築物，由民間都市更新事業機構投資整建、維護並為活化利用及營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府。</p> <p>四、公共設施建設完竣後，由民間都市更新事業機構管理維護或營運，營運期間屆滿後，營運權歸還政府。</p> <p>五、其他經主管機關核定之方式。</p> <p>前項各款之營運期間，由各該主辦機關於核定之計畫及投資契約中訂定之。其屬公用事業者，不受民營公用事業監督條例第十九條之</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、為鼓勵民間參與都市再生地區之開發，增加都市更新實施之彈性，爰參考促進民間參與公共建設法第八條規定，使民間參與都市更新之模式能夠更多樣化。</p>

立法院第9屆第4會期第12次會議議案關係文書

<p>限制；其訂有租賃契約者，不受民法第四百四十九條、土地法第二十五條、國有財產法第二十八條及地方政府公產管理法令之限制。</p>		
<p>第十一條 未經劃定應實施更新之地區，<u>有第六條第一款至第三款、第六款情形之一者</u>，土地及合法建築物所有權人得按直轄市、縣（市）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，申請實施都市更新事業。</p> <p><u>依前項劃定之更新單元，其都市更新事業計畫應取得計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人之同意，不適用第三十六條之規定。</u></p> <p><u>第一項更新單元劃定基準於本條例中華民國○年○月○日修正之條文施行後訂定或修正者，應經該管政府都市計畫委員會審議通過後發布實施之。</u></p> <p><u>本條文施行期限至中華民國○年○月○日止。</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、第一項規定未經政府劃定為應實施更新之地區，如符合本條例第六條特定優先劃定或變更更新地區之原則者，得由所有權人擬具事業概要，申請實施都市更新事業。</p> <p>二、自劃都市更新單元，未經都市更新地區劃定與更新計畫程序，其公益性、必要性、與正當性不足，應視為私權協議行為，政府公權力代拆機制不應介入，故其都市更新事業計畫與權利變換計畫應取得全體所有權人同意，不適用本條例第三十六條之規定。</p> <p>三、為避免自劃更新單元過於浮濫，且兼顧地方因地制宜的彈性，由中央主管訂定劃定原則，地方政府據此原則訂定或修正劃定基準，並經由地方政府都市計畫委員會審議後發布實施。</p> <p>四、長期而言，都市更新單元應回歸政府劃定之都市更新地區，故本條之適用應設定一定期限。</p>
<p>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；其屬中央主管機關依第七條第二項或第七條之一規定劃定或變更之更新地區，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</p>	<p>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</p>	<p>一、配合中央主管機關得依第七條之一條劃定或變更策略性更新地區，並參依第七條第二項中央主管機關迅行劃定或變更之更新地區內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之規定，爰修正第一項。</p>

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；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，除該管機關審議認有重大調整應重行公開展覽外，免再公開展覽。

依第七條規定劃定或變更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

、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；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。

二、都市更新事業計畫審議涉及初步設計、容積獎勵等諸多面向，審議前與審議後往往造成差異，進一步造成權利變換差別。因此，應由主管機關認定，若有重大調整，則要求重新公開展覽。重新展覽三十日對於資訊透明以及相關所有權人權益有多面向，避免由實施者壟斷特定資訊加深該都市更新案中相互不信任之感。

三、考量事業概要係屬都市更新事業之發起階段，同意比率僅為二分之一，於事業概要核准後之整合階段，仍須配合所有權人及相關單位意見，據以擬訂都市更新事業計畫。因事業概要及都市更新事業計畫均須經主管機關審議通過，於都市更新事業計畫內敘明與事業概要不同之處，供審議參考即可，爰新增第六項，規定免再辦理事業概要之變更，以縮短行政作業程序。

立法院第9屆第4會期第12次會議議案關係文書

<p>公聽會，不受前三項規定之限制。</p> <p><u>都市更新事業計畫擬訂或變更後，與事業概要內容不同者，免再辦理事業概要之變更。</u></p>		
<p>第十九條之二 各級主管機關依第十九條規定核定發布實施都市更新事業計畫前，除有下列情形之一者外，應舉行聽證；各級主管機關應斟酌聽證紀錄，並說明採納或不採納之理由作成核定：</p> <p>一、於計畫核定前已無爭議。</p> <p>二、依第四條第二款及第三款以整建或維護方式處理，經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。</p> <p>三、依第二十五條第一項本文以權利變換方式實施，無第三十九條之情形，且經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。</p> <p>四、依第二十五條第一項但書後段以協議合建或其他方式實施，經更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意。</p> <p>前項聽證程序之規範，由中央主管機關定之。</p> <p>不服依第一項經聽證作成之行政處分者，其行政救濟程序，免除訴願及其先行程序。</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、參照司法院釋字第七百零九號解釋文精神，增訂主管機關於核定發布實施都市更新事業計畫前，除於核定前已無任何異議可以形成爭點進行論辯，或業經全體所有權人同意以整建維護、協議合建或其他方式辦理者，已無聽證之實益者而得免辦外，應依行政程序法有關聽證之規定舉行聽證，使利害關係人得到場以言詞為意見之陳述後，由主管機關斟酌全部聽證之結果作成行政處分，爰增訂第一項規定。</p> <p>三、鑑於此階段聽證涉主管最終審議決定與後續公權力介入代拆之要件，其辦理程序應由中央主管機關統一訂定，避免執行上滋生爭議，以臻周全，爰增訂第二項規定之。</p> <p>四、依行政程序法第一百零九條規定，依聽證作成之行政處分，免除訴願及其先行程序，爰於第三項規定之。</p>
<p>第二十一條 都市更新事業計畫應視其實際情形，表明下列事項：</p> <p>一、計畫地區範圍。</p> <p>二、實施者。</p>	<p>第二十一條 都市更新事業計畫應視其實際情形，表明下列事項：</p> <p>一、計畫地區範圍。</p> <p>二、實施者。</p>	<p>一、配合實務執行之需要，增訂第十七款及第十九款，規定權利變換之分配及選配原則，以及維護管理及保固事項，亦屬都市更新事業計畫</p>

- 三、現況分析。
- 四、計畫目標。
- 五、細部計畫及其圖說。
- 六、處理方式及其區段劃分。
- 七、區內公共設施興修或改善計畫，含配置之設計圖說。
- 八、整建或維護區段內建築物改建、修建、維護或充實設備之標準及設計圖說。
- 九、重建區段之土地使用計畫，含建築物配置及設計圖說。
- 十、都市設計或景觀計畫。
- 十一、實施方式及有關費用分擔。
- 十二、拆遷安置計畫。
- 十三、財務計畫。
- 十四、實施進度。
- 十五、效益評估。
- 十六、申請獎勵項目及額度。
- 十七、權利變換之分配及選配原則。其原所有權人分配之比率可確定者，其分配比率。
- 十八、實施風險控管方案。
- 十九、維護管理及保固事項。
- 二十、相關單位配合辦理事項。
- 二十一、其他應加表明之事項。

實施者為都市更新事業機構或第二十六條受委任機構，應於都市更新事業計畫中載明其資本總額或實收資本額、負責人、經理人員專門學識或經驗、營業項目及實績等資訊。

- 三、現況分析。
- 四、計畫目標。
- 五、細部計畫及其圖說。
- 六、處理方式及其區段劃分。
- 七、區內公共設施興修或改善計畫，含配置之設計圖說。
- 八、整建或維護區段內建築物改建、修建、維護或充實設備之標準及設計圖說。
- 九、重建區段之土地使用計畫，含建築物配置及設計圖說。
- 十、都市設計或景觀計畫。
- 十一、實施方式及有關費用分擔。
- 十二、拆遷安置計畫。
- 十三、財務計畫。
- 十四、實施進度。
- 十五、效益評估。
- 十六、申請獎勵項目及額度。
- 十七、相關單位配合辦理事項。
- 十八、其他應加表明之事項。

- 應表明之事項。另增訂第十八款，規定實施者應於計畫書中先行提出更新案無法順利推動時之因應措施及後續處理方案，落實風險控管，並由審議會審核其可行性後據以辦理，以降低實施風險。
- 二、現行條文第十七款及第十八款款次配合遞移。
- 三、新增第二項，規定都市更新會委任之機構，應於都市更新事業計畫中載明其資本總額或實收資本額、負責人、營業項目及實績等應於都市更新事業計畫充分揭露，作為所有權人判斷參考。
- 四、參考預售屋買賣履約保證機制，新增第三項規定都市更新事業以重建方式處理時，應依列舉之實施風險控管方案擇一辦理。惟都市更新權利變換計畫署於綜合開發計劃，必須確保參與權利分配者之權益，以及財務可行，其與個別交易的預售屋之安全機制，不可相互比擬。故辦理方式除其他經主管機關同意或審議通過之方式外，僅有續建機制之不動產開發信託。

<p><u>都市更新事業計畫以重建方式處理者，第一項第十八款實施風險控管方案，依下列方式之一辦理：</u></p> <p><u>一、含有續建機制之不動產開發信託。</u></p> <p><u>二、其他經主管機關同意或審議通過之方式。</u></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，應經<u>一定比率之私有土地與私有合法建築物所有權人數及所有權面積之同意</u>；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<u>十分之九</u>同意者，其所有權人數不予計算：</p> <p><u>一、依第九條規定辦理者：</u> <u>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。但公有土地及公有合法建築物所有權均超過四分之三者，免取得私有土地及私有合法建築物之面積同意。</u></p> <p><u>二、依第十條規定辦理者：</u> <u>(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。</u> <u>(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</u></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<u>都市更新地區</u>，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</p>	<p>一、現行依第九條實施之都更案免徵求同意之規定，限制民眾行使同意之權益，恐有疑義。考量實際實施情形、一般社會觀念與推動需要等因素，爰新增第一款規定依第九條實施之都更案，亦須徵求私有土地及私有合法建築物所有權人過半之同意。惟如公有土地面積超過更新單元面積四分之三者，免再徵求私有部分之同意，以避免都更案被少部分私人主導實施之疑慮，得不受同意比率規定之限制。</p> <p>二、為避免實施者一旦取得達法定門檻之同意後，即停止徵詢所有權人意見，致後續審議時產生諸多爭議，影響利害關係人之權益，及考量更新執行之主體性、可行性與急迫性後，除依第七條劃定或變更之更新地區之同意比率仍維持現行二分之一之規定外，其餘地區之同意比率，以及面積達一定比率以上，則所有權人數免計之情形均適度提高，爰修正第一項，並分款目分別規定，以利後續都市更新之推動。</p> <p>三、增訂第三項，規定同一更新單元採不同方式處理都市更新事業者，其同意比率之計算方式。</p>

立法院第9屆第4會期第12次會議議案關係文書

<p><u>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。</u></p> <p>三、<u>依第十一條規定辦理者：應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人全部同意。</u></p> <p>前項人數與土地及建築物所有權比率之計算，準用第十二條之規定。</p> <p><u>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。</u></p> <p>一、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。<u>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。</u></p>	<p>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。</p>	<p>四、現行條文第三項遞移為修正條文第四項。考量現行條文第三項但書有關權利義務相同之規定，未盡明確，實務上難以認定，執行上屢有爭議，爰明定所有權人對於主管機關公開展覽之計畫所載之權利價值比率或分配比率有低於出具同意書當時獲知之情形時，所有權人始有於公開展覽期滿前撤銷同意書之權利，以兼顧民眾權益之保障及都市更新事業計畫之安定性。</p>
<p><u>第二十五條之一</u>（刪除）</p>	<p><u>第二十五條之一</u> 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</p>	<p>一、本條刪除。</p> <p>二、多數同意協議合建，對於少數不同意協議合建時，內政部版雖然刪除實施者得申請主管機關徵收不同意協議合建之所有權，並讓售與實施者之規定，以避免有政府協助建商強制徵收民地之質疑。但仍保留對於少數不同意協議合建者，可以權利變換強制分配方式，造成少數不同意合建之地主喪失與全部地主評等分配之權利，恐有違反憲法保障財產權級評等權之意旨，故建議本條予</p>

立法院第9屆第4會期第12次會議議案關係文書

	<p><u>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。</u></p>	<p>以刪除，回歸一般權利變換之規定，以確保民眾權益。</p>
<p>第二十九條之二 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，由實施者指定兩家，其餘一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、本條新增。</p> <p>二、三家估價師中，建議由實施者指定兩家，另外一家由主管建議名單由公開、抽籤的方式選取以臻公平。</p>
<p>第三十四條 依權利變換計畫申請建築執照，得以實施者名義為之，並免檢附土地、建物及他項權利證明文件。</p> <p><u>都市更新事業依第九條規定由主管機關或經同意之其他機關（構）自行實施，並經公開徵求提供資金及協助實施都市更新事業者，且於都市更新事業計畫載明權責分工及協助實施內容，於依前項規定申請建築執照時，得以該資金提供者與實施者名義共同為之，並免檢附前項權利證明文件。</u></p>	<p>第三十四條 依權利變換計畫申請建築執照，得以實施者名義為之，並免檢附土地、建物及他項權利證明文件。</p>	<p>一、為增加主管機關或經同意之其他機關（構）規定自行辦理都更案件徵求民間業者提供資金並協助實施之誘因並協助其籌措經費，增訂第二項規定政府自行實施之都更案，提供資金並協助實施都市更新事業者得與實施者併列為起造人申請建築執照，並準用前項免取得權利證明文件之規定，以利政府主導都市更新之推動。</p> <p>二、考量以權利變換實施毋須取得全體所有權人同意即可申領建築執照，如依公寓大</p>

<p><u>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>廈管理條例第五十八規定，於領得建造執照即可辦理銷售，後續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甚巨。爰增訂第二項，規定非經完成拆遷作業不得預售。</p>
<p>第三十六條 權利變換範圍內應行拆除或遷移之土地改良物，由實施者依主管機關公告之權利變換計畫通知其所有權人、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，實施者經所有權人同意得予代為拆除，或檢具協調紀錄請求當地直轄市、縣（市）主管機關代為之。</p> <p><u>直轄市、縣（市）主管機關受理實施者前項請求，如有爭議，於拆除或遷移前，應就拆除或遷移之期日、方式、安置或其他拆遷相關事項予以調處，訂定期限辦理強制拆除或遷移，並以六個月為限。</u></p> <p><u>第一項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。</u></p> <p><u>第一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後定期通知應受補償人領取；屆期不領取者</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>一、第一項增列除經所有權人同意，實施者方能代為拆除，避免滋生偷拆、惡意拆除等爭議。</p> <p>二、就第二項規定直轄市、縣（市）主管機關受實施者依前項請求代為執行時，規定應就執行之期日、方式及安置事項予以調處。其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，相關權利人認調處結果違法者，得依提起行政救濟，以兼顧計畫之執行與人民權益之維護。</p> <p>三、現行條文第二項遷移為修正條文第四項，並修正規定補償價值應由專業估價者查估後由實施者評定納入權利變換計畫載明，於計畫核定後定期通知應受補償人據以發放，如對於計畫核定之補償金額有異議時，參照第五十六條第二項及第五十七條第三項規定，修正準用第五十條規定應受補償人於提起訴願前，應先向主管機關提出異議，並由主管機關審議核復。至於補償價值發放之時點，已於都市更新權利變換實施辦法第二十條第一項規定。</p> <p>四、現行條文第二項有關代為</p>

，依法提存。應受補償人對補償金額有異議時，準用第三十二條規定辦理。

第一項因權利變換而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。

實施者依第一項所提出之申請，及直轄市、縣（市）主管機關依第二項規定辦理調處及拆除或遷移土地改良物，其申請條件、應備文件、協調、評估方式、拆除或遷移土地改良物作業事項及其他應遵行事項之自治法規，由直轄市、縣（市）主管機關定之。

第四十四條 都市更新事業計畫範圍內之建築基地，基於對都市環境之提升、文化資產保存維護貢獻、公共設施服務水準改善、新技術之應用及有助於都市更新事業之實施等原則，給予適度之建築容積獎勵。

前項獎勵之建築容積額度，不得超過各該建築基地一點五倍之基準容積或各該建築基地零點三倍之基準容積再加其原建築容積；且加計依其他法令移入容積後，建築總容積不得超過各該建築基地二倍之基準容積，以及都市計畫法第八十五條所定施行細則之規定。

依第七條規定劃定或變更之更新地區，於實施都市更新事業時，其建築物高度及建蔽率得酌予放寬；其標準，由直轄市、縣（市）主

拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回之規定，移至第五項規範。

五、為利地方政府執行代為拆遷事宜，授權地方政府訂定辦理拆遷及事項之自治法規，俾能落實執行，爰新增第六項規定。

第四十四條 都市更新事業計畫範圍內之建築基地，得視都市更新事業需要，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

一、容積屬公共財，故都市更新建築容積獎勵必須有明確之對價性或必要性，故於第一項明訂其原則。

二、為兼顧更新獎勵與都市環境可持續性，於第二項明訂獎勵容積上限額，以及加計其它法令容積移入後之建築總容積上限額。

三、為明確都更獎勵之申請與核給，於第三項授權中央、地方政府訂定容積獎勵之項目、計算方式、額度、申請條件及其他應遵行事項。

立法院第 9 屆第 4 會期第 12 次會議議案關係文書

<p><u>管機關定之。但建蔽率之放寬以住宅區之基地為限，且不得超過原建蔽率。</u></p> <p><u>第一項建築容積獎勵之項目、計算方式、額度、申請條件及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之；直轄市、縣（市）主管機關基於都市發展特性之需要，得以自治法規另訂獎勵之項目、計算方式、申請條件及其他應遵行事項，其額度不得超過基準容積之百分之二十。各級主管機關訂定辦法或自治法規有關獎勵之項目，應依循第一項所列之原則。</u></p> <p><u>都市更新事業計畫於本條例中華民國○年○月○日修正之條文施行前擬訂報核者，得適用修正前之規定。</u></p>	<p>業之辦理，經地方主管機關報中央主管機關核准者。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>第一項建築容積獎勵辦法，由中央主管機關定之。</p>	
<p>第四十四條之一 都市更新事業計畫範圍內之建築基地，依法應予保存及經主管機關認定有保留價值之建築，其修繕維護經費納入共同負擔或所有權人將該保存建築無償登記為公有者，該建築樓地板面積不予計算容積；且該基地之建築物高度及建蔽率得酌予放寬。</p> <p>前項之標準，由直轄市、縣（市）主管機關定之。</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、為兼顧都市更新與文化資產保存，更新基地內保存維護建築不計容積，且放寬該基地之建蔽率與建築高度限制。</p>
<p>第五十三條之一 依第七條之一劃定策略性都市更新地區，其都市更新事業由直轄市、縣（市）主管機關實施時，涉及關聯性必要公共設施興修或改善，中央主管機關或中央都市更新基金得予補助該經費之全部或一部。</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、中央得對地方政府實施策略性都市更新地區事業之公共設施部分撥付補助款。</p>

立法院第9屆第4會期第12次會議議案關係文書

<p>第五十三條之二 更新更新地區內有符合都市危險及老舊建築物加速重建條例第三條第一項第一款之建築物，直轄市或縣（市）主管機關應優先以專案方式，對於都市更新重建涉及之相關法令、所有權人整合、工程、融資等技術事項提供輔導協助。</p> <p>前項直轄市或縣（市）主管機關所需之經費，中央主管機關應予以補助，並納入全國都市更新推動計畫及財務計畫中。</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、針對明確屬危險建築物，如無法依都市危險及老舊建築物加速重建條例取得百分百同意重建者，明訂直轄市或縣（市）主管機關應以專案方式輔導協助推動都市更新，且中央主管機關應就經費予以補助。</p>
<p>第五十三條之三 中央主管機關得視財務狀況擬訂計畫，於符合下列情形之一者，提供都市更新重建工程必要之融資貸款信用保證：</p> <p>一、依前條經直轄市、縣（市）主管機關認定有資金取得困難。</p> <p>二、以都市更新會為實施者，無營利事業機構協助取得必要資金，經直轄市、縣（市）主管機關認定。</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、為協助危老建築重建，以及鼓勵自辦都更，明訂經直轄市、縣（市）主管機關認定有協助必要者，得由中央主管機關提供必要融資貸款信用保證。</p>
<p>第五十八條之一 實施者違反第三十四條第二項規定者，處新臺幣五十萬元以上五百萬元以下罰鍰，並令其停止銷售；不停止其行為者，得按次處罰至停止為止。</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、針對違反第三十四條第二項規定者，訂定罰則。</p>
<p>第六十一條之二 都市更新事業計畫核定發布實施日一年前，或以權利變換方式實施於權利變換計畫核定發布實施日一年前，於都市更新事業計畫範圍內有居住事實且符合住宅法第四條第二項之經濟或社會弱勢者身分，因其所居住建築物拆除或遷移</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、針對於都市更新事業計畫範圍內有居住事實且符合住宅法第四條第二項之經濟或社會弱勢者，如非屬納入都市更新事業計畫之舊違章建築戶，明訂政府應依住宅法提供社會住宅或租金補貼等協助。另考量現行社會住宅</p>

立法院第9屆第4會期第12次會議議案關係文書

，致無屋可居住者，除已納入都市更新事業計畫之拆遷安置計畫或權利變換計畫之舊違章建築戶處理方案予以安置者外，直轄市、縣（市）主管機關應依住宅法規定提供社會住宅或租金補貼等協助，並視實際狀況得以專案方式辦理。

依第九條實施都市更新，實施者應分擔前項協助之經費。其經費分攤之標準、計算方式、額度及其他應遵循事項，由直轄市、縣（市）主管機關定之。

與租金補貼申請之規定，恐未符前述弱勢安置實際狀況，爰得以採專案方式辦理。
三、明訂屬政府主導之都更，應分擔前項弱勢之安置成本。