

# 都市更新條例修正重點及進度

內政部營建署  
林佑璘

2013/1/18

# 簡報 大綱

壹、辦理緣起

貳、外界意見難以採行部分

參、修法重點

肆、修正條文內容概述

伍、預計辦理進度



# 壹、辦理緣起

- ◆ 都市更新條例自87年11月11日公布施行後，**歷經8次修正**，99年5月12日最後一次修正後，各界對於本條例內容尚有許多建議。
- ◆ 近來臺北市政府代為拆除臺北市文林苑都更案事件，引起社會高度關切，凸顯都市更新條例仍有多需改進之空間。
- ◆ 本部參酌院長指示事項、臺北市都市更新顧問小組及外界輿論等建議，全面修正都市更新條例，修正前條文為67條，修正後計85條。



## 貳、外界意見難以採行部分

本部經參酌各界建議，除：

1. 刪除地方政府負有代為拆遷之義務，回歸司法體系裁決，並由法院執行拆除

1. 計畫由行政部門核定，非法院強制執行範圍。
2. 參考獎勵民間市地重劃之立法例，明定計畫核定後遇有爭議，得透過協調、調處及司法機關裁判後，據以辦理。

2. 所有權人與實施者間協商未成，得循法院外仲裁機制處理

仲裁須由當事人訂立仲裁協議或契約訂有仲裁條款，所有權人不同意實施者所提條件，雙方自不會簽訂契約或協議，無法適用仲裁法。

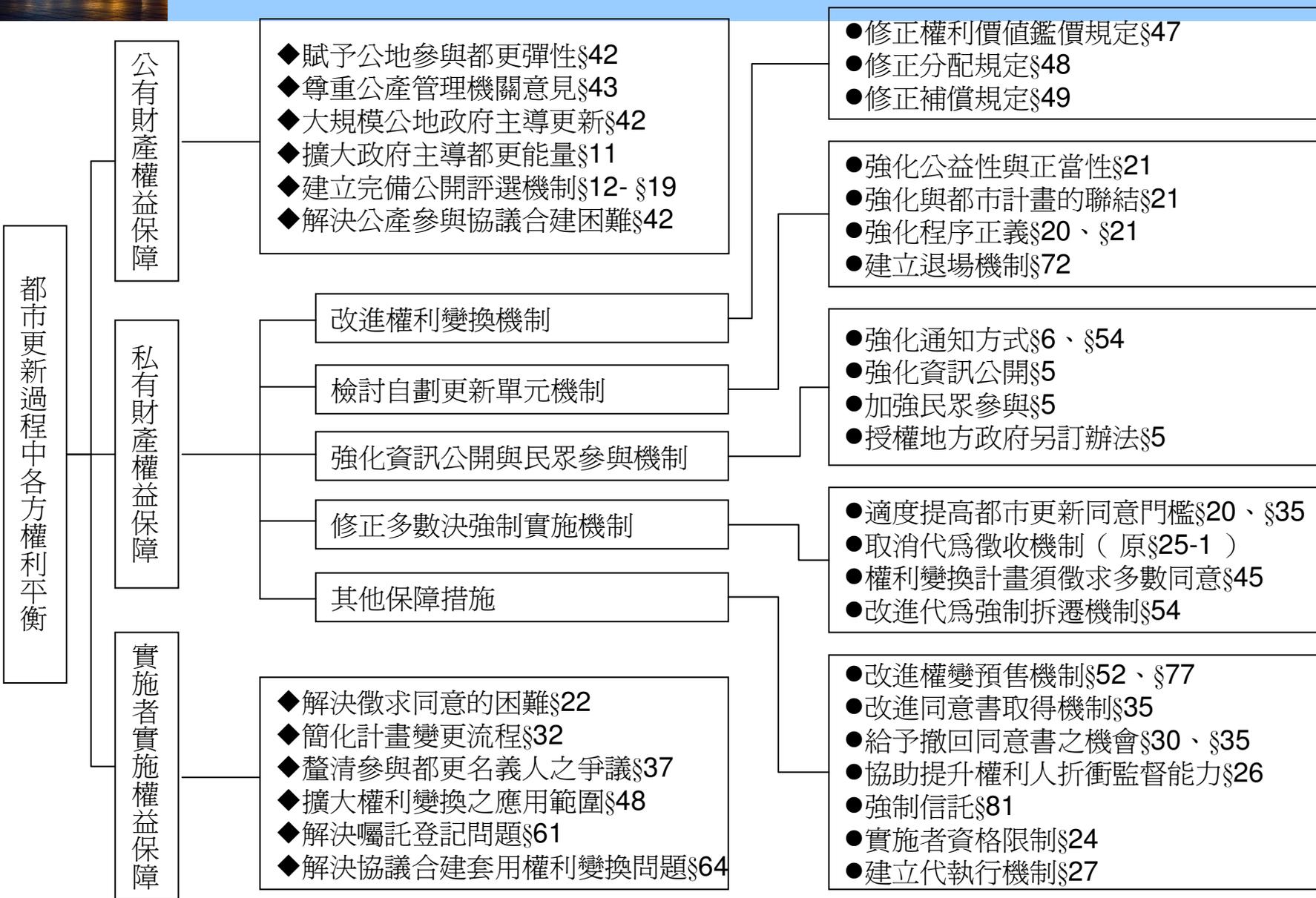
3. 一律提高都市更新事業計畫、權利變換計畫之同意門檻至9/10

1. 更新案件態樣眾多，依單元劃定急迫性、必要性之不同，難以統一訂定一致性之同意門檻。
2. 宜採分級方式辦理。

因將重大影響更新案件之推動不宜驟然採行外，其餘原則均採行，已作適當修正，並提出修正條文草案。



# 參、修正重點





## 參、修正重點

- 一、修法主軸：都市更新過程中，**各方權益之衡平**。
- 二、修法方向：
  - (一) **改進權利變換機制**，使都更權益分配更臻公平合理，回應各界對都更利益大多流向開發商的批評。
  - (二) **檢討自劃更新單元機制**，回應各界譏評都更單元劃定宛如圈地的不良社會觀感。
  - (三) **強化資訊公開與民眾參與機制**，回應各界所詬病的都更資訊不對稱、程序不正義。



## 參、修正重點

- (四) 重新思考條例的立法邏輯修正多數決強制實施機制，  
以降低強徵、強拆的爭議。
- (五) 全面檢視補強參與都更之權益保障措施。
- (六) 徹底檢討公有土地參與都更機制，以遏止公有土地被  
競相插旗、遭私有土地以小吃大的亂象。
- (七) 解決實施者實務執行的爭議與困難。



# 肆、修法主軸、方向與重點

## 一、改進權利變換機制

### (一)修正權利價值鑑價規定：（第48條）

1. 由現行實施者選定3家鑑價機構查估，修正為由實施者與土地所有權人共同選定，無法共同選定時，自主管機關建立之名單公開、隨機選定，以確保鑑價的公正性。
2. 估價原則於擬訂事業概要時即須提出，經都更審議會審議通過，始得由3家鑑價機構據以查估，以改善目前估價原則不一，估價結果南轅北轍的現象。
3. 主管機關審議權利變換計畫時，得委任第4家鑑價機構協助複核。



# 肆、修法主軸、方向與重點

## 一、改進權利變換機制

- (二) 修正分配規定:由現行共同負擔以權利變換後房地折價抵付，修正為地主可以選擇全部自行出資，或部分自行出資、部分以房地折價抵付，以滿足住戶不同的需求。(第49條)
- (三) 修正補償規定:對於不願參與分配房地或權值過小不能參與分配之權利人，由現行以更新前之權利價值補償，修正為以更新後之權利價值補償，使未參加權利分配之權利人，亦能分享都更利益。(第50條)



# 肆、修法主軸、方向與重點

## 二、修正民間自劃更新單元機制

- (一) 強化公益性與正當性：增訂民間自劃更新單元，仍須有建物不符都市機能或妨礙公共安全、公共交通、公共衛生等情事。（第21條）
- (二) 強化與都市計畫的連結：明定更新單元劃定基準須先經都市計畫委員會審議通過。（第21條）
- (三) 強化程序正義：明定更新單元範圍劃定須併同事業概要提出申請，並讓民眾有充分參與的機會，同時須取得範圍內產權與人數比率均超5/10的同意，且須經更新審議會實質審議通過，始得核准。（第20條、第21條）
- (四) 建立退場機制：明定都市更新事業計畫未能依事業概要所訂實施進度提出申請者，其核准之事業概要(含更新單元劃定)自動失效。（第74條）



## 肆、修法主軸、方向與重點

### 三、強化資訊公開與民眾參與機制

- (一) **強化通知方式**：明定都市更新事項之通知，應以書面雙掛號或由專人送達，未能送達者，準用民事訴訟法有關公示送達之規定。（第6條）
- (二) **強化資訊公開**：明定實施者須以適當方式充分揭露所有都市更新相關資訊，包括事業概要、都市更新事業計畫、權利變換計畫之擬訂、變更、審議過程相關資訊，以及權利價值查估與評定結果，均須全面公開。（第5條）
- (三) **加強民眾參與**：應用網際網路、設置工作站、舉辦小型座談會、讀書會等，提供諮詢服務，達到廣泛周知與擴大參與的功能。（第5條）
- (四) **授權中央政府視實際狀況與需要**，另訂定辦法補強諮詢服務與資訊揭露之辦法（第5條）



# 肆、修法主軸、方向與重點

## 四、修正多數決強制實施機制

(一) 適度提高都市更新同意門檻：

1. 更新單元劃定及事業概要之同意門檻【同意書可重複】（第20條）

■ 都市更新會：1/10（人數、產權）→ 3/10

■ 都市更新事業機構：1/10（人數、產權）→ 5/10

2. 都市更新事業計畫（含權利變換計畫）之同意門檻【同意書不可重複】

（第36條）

■ 迅行劃定更新地區：1/2(人數)；1/2(產權) → 2/3

■ 優先劃定更新地區：3/5(人數)；2/3(產權) → 3/4

■ 自行劃定更新單元：2/3(人數)；3/4(產權) → 4/5

■ 產權達一定比例人數免計：8/10 → 9/10



## 肆、修法主軸、方向與重點

### 四、修正多數決強制實施機制

- (二) 取消代為徵收機制：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之權益，為確保公平合理分配，實施者若無法取得全體所有權人之同意時，應採權利變換方式辦理，爰刪除現行條文第25條之1有關多數決協議合建及少數不同意協議合建部分，得申請政府代為強制徵收之規定。
- (三) 權利變換計畫須徵求多數同意：明定權利變換計畫應與都市更新事業計畫一併報核，併同徵求所有權人一定比率之同意，使權利人能够在充分瞭解自身權益下，決定是否參與都更，以減少爭議。（第46條）



## 肆、修法主軸、方向與重點

### 四、修正多數決強制實施機制

- (四) 改進代為強制拆遷機制：增訂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，及不服主管機關調處結果得提起行政訴訟之機制，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。（第55條）



## 肆、修法主軸、方向與重點

### 五、全面補強參與都更之權益保障措施

- (一) 改進權變預售機制：明定採權利變換方式實施之都市更新案，須於建築物全數拆除後，始得辦理預售，違反者按次處以50萬元以上500萬元以下之罰鍰。（第53條、第78條）
- (二) 改進同意書取得機制：授權本部訂定同意書取得之方式及應表明事項，以回應外界認為同意書有空白授權之情形。（第36條）
- (三) 給予撤回同意書之機會：
  1. 同意書於都市更新事業計畫（權利變換計畫）公開展覽期滿前，權利人之權益有減損者，得撤銷同意書。（第36條）
  2. 都市更新事業計畫（權利變換計畫）審議有重大調整，對所有權人權益造成影響時，主管機關得要求實施者重行公開展覽，在公開展覽期滿前讓權利人有再一次表達撤回同意書之機會。（第32條）



## 肆、修法主軸、方向與重點

### 五、全面補強參與都更之權益保障措施

- (四) 協助提升權利人折衝監督能力：增訂都市更新事業如非由所有權人自行實施，權利人得組織「都市更新促進會」，使權利人有相稱能力與實施者折衝協調，以及於計畫核定之後，監督實施者確實按核定計畫實施，所須作業費得斟酌予以補助。（第27條及第31條）
- (五) 強制資金信託：增訂都市更新以權利變換方式實施時，都市更新事業機構或都市更新會及出資者，應將所需資金以信託方式專款專用，以降低實施風險。（第61條）
- (六) 建立代執行機制：為避免都市更新會缺乏專業能力，無法順利更新，明定都市更新會得委任代執行機構統籌辦理都市更新事業有關事務，以協助住戶自力更新，自行主導社區重建，避免過度依賴建商。並授權中央主管機關另訂資格條件。（第28條）



## 肆、修法主軸、方向與重點

### 六、修正公有土地參與都更機制

- (一) 賦予公產管理機關合理利用公地之空間：增訂公產如有合理利用計畫，確無法併同實施都市更新事業者，得不參與都市更新。（第43條）
- (二) 尊重公產管理機關意見：增訂實施者及主管機關於擬訂或審議都市更新相關計畫時，須充分徵詢公產管理機關之意見，供審議參考。（第44條）
- (三) 課予政府主導大規模公地更新的責任：增訂大面積、高比例之公有土地，原則上應由政府主導更新開發，以維護公產權益。（第43條）



# 肆、修法主軸、方向與重點

## 六、修正公有土地參與都更機制

- (四) 擴大政府主導都更能量：增訂公有土地管理機關(構)均得實施或公開評選民間都市更新事業機構實施都市更新事業，以擴大政府主導都更能量。(第11條)
- (五) 建立完備之公開評選民間都市更新事業機構實施都市更新之機制。(第12條至第19條)
- (六) 解決公產參與協議合建的困難：依照現行規定，私產所有權人全體達成以協議合建實施都更共識時，公產只能標售或讓售予實施者，因標、讓售對象已被鎖定，無法反映實際市場價價格，爰增訂公產管理機關得要求就公產部分實施權利變換，分配更新後房地，不以標售或讓售為限，以維護公產權益。(第43條)



## 肆、修法主軸、方向與重點

### 七、解決實務執行的爭議與困難

- (一) 解決徵求同意的困難：增列權屬不確定或所有權人已喪失管理及處分權的土地及建築物，可以不納入同意比率計算。（第23條）
- (二) 簡化計畫變更流程：明定都市更新事業計畫(含權利變換計畫)辦理變更，如變更內容未涉及公共利益，且全體所有權人皆表同意時，得簡化變更辦理程序。（第33條）
- (三) 釐清參與都更名義人之爭議：（第38條）
  1. 明定所有權同意比率計算，以登記簿或合法建物證明記載之名義人為準。
  2. 明定共同共有及未辦繼承登記但能提出繼承系統表之同意比率計算方式。
  3. 明定已登記之土地及建築物，於實施權利變換時，以原登記名義人之名義登記。



## 肆、修法主軸、方向與重點

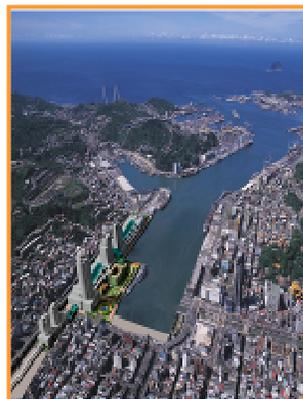
### 七、解決實務執行的爭議與困難

- (四)擴大權利變換之應用範圍：為使實施權利變換之費用合理分擔，並因應大面積都市更新分期開發之執行需要，增訂權利變換共同負擔，除按權利價值比率計算外，並須考量都市計畫規定及其投入、受益情形計算共同負擔之規定。（第49條）
- (五)避免都市更新與土地登記之救濟程序產生重複：明定登記機關於權利變換建物第一次登記公告受異議時，應移送囑託機關（都更主管機關）處理，並依其處理結果登記，免再依土地法規辦理協調及私權訴訟。（第63條）
- (六)協助解決協議合建套用權利變換的問題：明定政府劃定應實施都市更新之地區因協議合建辦理產權移轉時，減徵土地增值稅及契稅40%。（第66條）



## 伍、預計辦理進度

全案已於101年6月14日陳報行政院審議。經該院召開6次會議於11月7日審查通過，已於101年11月29日提行政院第3325次院會討論通過並送立法院審議。



簡報完畢  
敬請指教