

修正「都市更新條例」部分條文（草案）總說明

臺灣地區經過數十年經濟快速成長，造成都市人口急遽增加，都市規模不斷擴展，早期發展的地區，無可避免地呈現建築物結構老化、實質環境惡劣及都市機能衰敗的現象，在目前各種都市災害頻傳之情形下，如不能適切有效地加以更新，勢難滿足都市居民對於都市環境品質及公共安全的要求；有鑑於此，內政部爰研擬都市更新條例，於民國八十七年十一月公布施行，並於九十二年一月二十九日及九十四年六月二十二日二次修正部分條文。

為縮短都市更新事業办理流程、提高實施都市更新之誘因、加強中央主管機關辦理都市更新事業之機制、擴大都市更新基金之補助範圍、增加籌措資金管道、因應實施經驗及配合相關法令修正相關規定爰修正本條例部分條文，計修正十八條，增訂三條，修正重點如下：

- 一、明定更新單元範圍內經取得第二十二條有關土地及合法建築物所有權人，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積之同意比例者，得逕依第十九條規定辦理，免再擬具事業概要報核，以利時效；並增訂第三項，明定都市更新以信託方式實施時，其所有權人數之計算，以信託之委託人數計算。（修正條文第十條）
- 二、增訂依土地法第七十三條之一由地政機關予以列冊管理者及依稅捐稽徵法第二十四條禁止處分者，不納入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。（修正條文第十二條）

- 三、依照中央行政機關組織基準法規定，除該法及各機關組織法外，不得以作用法規定機關之組織，且除政策統合委員會或獨立機關外，一律不稱委員會，爰配合修正相關文字；另為使都市更新審議臻於公正客觀，爰增訂第二項明定學者、專家及熱心公益人士不得少於遴聘（派）總人數二分之一，並明定有關任期及續聘規定；及因調處係屬直轄市、縣（市）政府之權責，都市更新審議委員會並未具調處之功能，爰配合予以刪除。（修正條文第十六條）
- 四、增訂中央主管機關得設置中央都市更新基金及訂定中央都市更新基金收支、保管及運用辦法之法源，並增列以更新團體實施重建之更新事業得以都市更新基金補助之。（修正條文第十八條）
- 五、將「都市更新審議委員會」一詞刪除，以符合中央行政機關組織基準法中有關該法施行後，除該法及各機關組織法外，不得以作用法規定機關組織之規定。（修正條文第十九條）
- 六、鑑於都市更新事業計畫，如無論變更幅度或範圍，均需重新辦理前述程序時，將影響更新案之推動時程，爰增訂都市更新事業計畫變更之簡化作業程序，以符實際作業所需。（增訂條文第十九條之一）
- 七、配合條次變動修正部分文字。（修正條文第二十條）
- 八、明訂申請獎勵項目及額度為都市更新事業計畫應表明事項，以利都市更新事業計畫之審查，及配合調整部分調次。（修正條文第

二十一條)

九、都市更新事業計畫發布實施前，原土地及合法建築物尚未禁止移轉前，常因所有權移轉人數有所增減，致計算同意比例時必須隨時變更，使都市更新隨時處於不確定之狀態，爰增列其計算時間點以都市更新事業計畫報核日為準之規定；及增訂同意之意思表示應以書面為之，且於書面送達實施者之時發生效力，除非民法之法定無效或得撤銷原因外，表意人及其繼受人不得任意撤銷，俾免影響都市更新事業之推動。(修正條文第二十二條)

十、配合第二十五條之一有關協議合建同意比例之規定，修正部分文字。(修正條文第二十五條)

十一、增列變更權利變換計畫，須進入權利變換範圍內公、私有土地或建築物實施調查或測量時，準用第二十三條規定辦理。(修正條文第二十九條)

十二、鑑於權利變換計畫，如不論變更幅度或範圍大小，均需重新依第十九條規定程序辦理，將影響更新案之推動時程，原增訂權利變換計畫變更之簡化作業程序，以符實際作業所需。(增訂條文第二十九條之一)

十三、按現行條文第一項所稱應抵充之公有道路、溝渠及河川，如屬抵稅地、國有學產地、已列入償債計畫之土地或都市計畫內可建築用地等，依行政院「各級政府機關相互撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」規定，應辦理有償撥用。按此，該等

土地倘因抵充而不計權利價值，於更新事業完成後逕為登記為地方政府管有，除與上開劃分原則之規定競合外，亦有造成稅款無法歸墊及原土地管理機關財務計畫失衡之虞，爰修訂第一項，應辦理有償撥用之土地，不納入抵充。(修正條文第三十條)

十四、按現行條文規定，土地所有權人對權利價值有異議時，須先經當地直轄市、縣(市)政府都市更新審議委員會進行調解，調解不成時，再由直轄市、縣(市)主管機關進行調處，為縮短其辦理程序，以利時效，爰配合第十六條之修正，刪除第一項應先經當地直轄市、縣(市)都市更新審議委員會調解之規定，明定土地所有權人對權利價值有異議時，逕由直轄市、縣(市)主管機關調處，明定主管機關為裁處前，應邀集雙方當事人協議二次；另參照訴願法第十四條規定，增訂第二項，明定提起訴願期限，自行政處分送達之次日起三十日內為之。(修正條文第三十條)

十五、鑑於原條文對於實施者代為清償或回贖前後之協調與塗銷，以及權利變換範圍內已於更新前辦竣限制登記之土地及建築物，於權利變換後分配土地及建築物應如何登載，及實施權利變換未受土地及建築物分配者，或不願參與分配者其原設定之限制登記能否由實施者在不超過原土地及建築物所有權人應得補償之數額內協調處理等，均無明確之規範，執行上易生爭議，爰修正第一項、第二項增列限制登記；另權利變換實施辦法第七條之二之已明文原設定抵押權、典權或限制登記之權利價

值，由實施者在不超過原土地或建築物所有權人應得補償之數額內，代為清償、回贖或提存後消滅或終止。爰於第二項規定之，以資明確。(修正條文第四十條)

十六、明定經權利變換之土地及建築物，實施者依據權利變換結果，列冊送請直轄市、縣(市)主管機關囑託該管登記機關辦理相關權利變更或移轉登記事宜，以資明確；及對於不願或不能參與分配者領取或提存補償金後，其所有權之移轉登記與實施者，權利變換實施辦法第七條之二已有明定規定，惟所有權移轉事項之規定，以於本條例規定為宜，爰增列第二項。(修正條文第四十三條)

十七、明定更新後提供社區使用之公益設施之樓地板面積不予計算容積，其建築成本並得換算適度給予容積獎勵；及依第七條第一款規定劃定之都市更新地區於實施都市更新事業時，除因飛航安全管制外，不受建築法及有關法令之建築高度規定限制，以增加更新誘因，俾利都市更新事業之推動。(修正條文第四十四條)

十八、明定都市更新容積移轉，得準用都市計畫法第八十三條之一規定，擴大容積移轉適用範圍。(修正條文第四十五條)

十九、明定土地及合法建築物所有權人自行依本條例第十一條劃定之更新單元亦得納入本條文稅捐減免之適用，及擴大以協議合建方式實施都市更新者，亦得享有包括減徵及免徵土地增值稅、契稅等適用。(中華民國建築開發商業同業公會建議修正條

文第四十六條)維持原條文。(財政部賦稅署建議)

二十、經營都市更新事業者，得以公開招募股份方式新設公司，惟基於發起人於公司成立前對非特定人公開招募有價證券之行為，仍屬證券交易法第二十二條規範範疇，爰修正第一項後段，公開招募股份方式新設者，應先檢附中央目的事業主管機關同意文件，向經金管會申報生效。另考量金管會並未針對行業性質訂有特別審查其募集與發行有價證券之條款及是類指定用途公司債之募集審查時效，爰刪除第三項有關發行總額應經證券管理機關之核准，並增訂第四項，明訂由業者先取得中央目的事業主管機關核准，再依證券交易法第二十二條規定，向金管會提出申報生效，以資明確。(修正條文第五十二條)

二十一、都市更新事業申辦過程冗長，如因申請過程相關法規有所修訂，致使都市更新事業計畫及權利變換計畫需重新變更，恐將影響都市更新辦理時程。爰增訂本條，明定更新案申請建築執照時相關法規適用以都市更新事業計畫申請送件日為準，不受建築及都市計畫相關法規變更之限制，實施者並應於事業計畫核定後二年內完成發照審查；及更新案以權利變換方式實施時，通過發照審查期限並得延長至權利變換計畫核定後二年內。(增訂條文第六十一條之二)

修正「都市更新條例」部分條文(草案)

修正條	現行條	說明
<p>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更新事業或委託更新事業實施者實施之。</p> <p>前項之申請應經該更新單元範圍內土地及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，得逕行擬定都市更新事業計畫，依第十九條規定辦理，不受前項規定之限制。</p> <p>都市更新事業以信託方式辦理時，第一項所有權人人數，以信託之委託人數計算。</p>	<p>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更新事業或委託更新事業實施者實施之。</p> <p>前項之申請應經該更新單元範圍內土地及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。</p>	<p>一、為簡化實施都市更新事業辦理程序，加速更新事業之推動，爰於第二項後段增列經劃定為應實施更新之地區，如已取得本條例第二十二條有關土地及合法建築物所有權人，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積之同意比例規定者，得由實施者逕行擬定都市更新事業計畫，免再擬具事業概要報核，以利時效。</p> <p>二、增訂第三項，都市更新事業以信託方式辦理時，第一項所有權人人數，以信託之委託人數計算。</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。</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</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。</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、經政府代管者。</p>	<p>一、土地法第七十三條之一第一前段：「土地或建築改良物，自繼承開始之日起逾一年未辦理繼承登記者，經該管直轄市或縣市政府查明後，應即公告繼承人於三個月內聲請登記；逾期未聲請者，得由地政機關予以列冊管理…」，爰配合增訂經土地法第七十三條之一由地政機關予以列冊管理者，不納入申</p>

修正條	現行條	說明
<p><u>一由地政機關予以列冊管理者。</u></p> <p>四、經法院囑託查封、假扣押、假處分、破產登記者或<u>依稅捐稽徵法禁止處分者。</u></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>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>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。</p> <p>二、稅捐稽徵法第二十四條第一項：「納稅義務人欠繳應納稅捐者，稅捐稽徵機關得就納稅義務人相當於應繳納稅捐數額之財產，通知有關機關，不得為移轉或設定他項權利；其為營利事業者，並得通知主管機關，限制其減資或註銷之登記。」爰配合增訂經稅捐稽徵法第二十四條禁止處分者，不納入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。</p>
<p>第十六條 <u>各級主管機關</u>為審議都市更新事業計畫、權利變換計畫，應<u>分別遴聘(派)學者、專家、熱心公益人士及相關機關代表，以合議制及公開方式辦理之。</u>必要時，並得委託專業團體或機構協助技術性之諮商。</p> <p><u>前項學者、專家及熱心公益人士不得少於遴聘(派)總人數二分之一，任期為一年，期滿得續聘。</u></p>	<p>第十六條 <u>直轄市、縣(市)政府</u>為審議都市更新事業計畫、權利變換計畫及<u>調處有關爭議，應設都市更新審議委員會公開辦理之。</u>必要時，並得委託專業團體或機構協助技術性之諮商。</p> <p>都市更新審議委員會組織準則，由中央主管機關定之。</p>	<p>一、依照中央行政機關組織基準法規定，該法施行後，除該法及各機關組織法外，不得以作用法規定機關之組織，且除政策統合委員會或獨立機關外，一律不稱「委員會」，現行法律中有關「委員會」之規定，其性質屬任務編組者，應予刪除，僅針對法定程序或參與人員身份加以規範，爰配合修正本條第一項末段規定，並配合刪除第二項規定。</p> <p>二、為使都市更新審議臻於公正客觀，爰增訂第二項明定學者、專家及熱心公益人士不得少於遴聘(派)總人數二分之一，並明定有關任期及續聘規定。</p> <p>三、調處係屬直轄市、縣(市)政府之權責，都市更新審議委員會並未具調處之功</p>

修正條文	現行條文	說明
<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；其收支、保管及運用辦法，由各級主管機關定之。</p> <p>以整建或維護方式實施都市更新事業或組織更新團體實施者，其規劃設計及實施經費，得以前項基金補助之。</p>	<p>第十八條 直轄市、縣(市)主管機關為實施都市更新事業，得設置都市更新基金。其收支、保管及運用辦法，由直轄市、縣(市)主管機關定之。</p> <p>以整建或維護方式實施都市更新事業時，其規劃設計及實施經費，得以前項基金補助之。</p>	<p>能，爰配合予以刪除。</p> <p>一、第一項增訂中央主管機關為實施都市更新事業，得設置中央都市更新基金，並訂定中央都市更新基金收支、保管及運用辦法。</p> <p>二、增列以更新團體實施重建之更新事業得以前項基金補助之。</p>
	<p>主計處意見：</p> <p>依行政院訂頒「中央政府非營業特種基金存續原則」第六條規定，「非營業特種基金凡有下列情形者，原則應予裁撤：…(二)可委由民間經營、公民營合辦、移轉民營、改制法人或下放地方政府者。」即可委由民間經營、公民營合辦或下放地方政府之基金應予裁撤，新設置基金自應更加嚴謹；按都市更新事業向由地方政府及民間機構辦理，已行之多年，其性質似偏屬地方自治事宜，中央主管機關宜於政策上指導或鼓勵地方與民間加強辦理，至於另設中央基金直接參與業務，建請內政部再酌；如確有設置中央基金之需要，依前開原則第三條規定，「非營業特種基金須依法律或配合施政需要，按預算法第四條規定，並應具備特(指)定資金來源，始得設置。」內政部應依規定辦理。</p> <p>財政部國庫署意見：</p> <p>依行政院訂頒「中央政府非營業特種基金存</p>	

修正條文	現行條文	條文	說明
<p>第十九條 都市更新事業計畫由實施者擬定，送當地直轄市、縣(市)政府審議通過後，由直轄市、縣(市)主管機關核定發布實施；變更時亦同。</p> <p>擬定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。</p> <p>都市更新事業計畫擬定或變更後，送該管直轄市、縣(市)政府審議前，應於各該直轄市、縣(市)政府或鄉(鎮、市)公所公開展覽三十日，並應將公開展覽日期及地點登報周知及舉行公聽會；任何人民或團體得於公開展覽期間內，以書面載</p>	<p>第十九條 都市更新事業計畫由實施者擬定，送當地直轄市、縣(市)政府審議通過後，由直轄市、縣(市)主管機關核定發布實施；變更時亦同。</p> <p>擬定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。</p> <p>都市更新事業計畫擬定或變更後，送該管直轄市、縣(市)政府審議前，應於各該直轄市、縣(市)政府或鄉(鎮、市)公所公開展覽三十日，並應將公開展覽日期及地點登報周知及舉行公聽會；任何人民或團體得於公開展覽期間內，</p>	<p>第十九條 都市更新事業計畫由實施者擬定，送當地直轄市、縣(市)政府審議通過後，由直轄市、縣(市)主管機關核定發布實施；變更時亦同。</p> <p>擬定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。</p> <p>都市更新事業計畫擬定或變更後，送該管直轄市、縣(市)政府審議前，應於各該直轄市、縣(市)政府或鄉(鎮、市)公所公開展覽三十日，並應將公開展覽日期及地點登報周知及舉行公聽會；任何人民或團體得於公開展覽期間內，</p>	<p>續原則」第六條規定，「非營業特種基金凡有下列情形者，原則應予裁撤：…(二)可委由民間經營、公民營合辦、移轉民營、改制法人或下放地方政府者。」即可委由民間經營、公民營合辦或下放地方政府之基金應予裁撤，新設置基金自應更加嚴謹；按都市更新事業向由地方政府及民間機構辦理，已行之多年，其性質似偏屬地方自治事宜，中央主管機關宜於政策上指導或鼓勵地方與民間加強辦理，至於另設中央基金直接參與業務，建請內政部再酌；如確有設置中央基金之需要，依前開原則第三條規定，「非營業特種基金須依法律或配合施政需要，按預算法第四條規定，並應具備特(指)定資金來源，始得設置。」內政部應依規定辦理。</p> <p>將「都市更新審議委員會」一詞刪除，以符合中央行政機關組織基準法中有關該法施行後，除該法及各機關組織法外，不得以作用法規定機關組織之規定。</p>

修正條文	現行條文	說明
<p>明姓名或名稱及地址，向該管直轄市、縣(市)政府提出意見，由該管直轄市、縣(市)政府予以參考審議。經直轄市、縣(市)政府審議修正者，免再公開展覽。</p> <p>依第七條劃定之都市更新地區，實施者已取得更新單元內全體土地及合法建築物所有權人之同意者，於擬定或變更都市更新事業計畫時，得免舉辦公開展覽及公聽會，不受前二項規定之限制。</p>	<p>以書面載明姓名或名稱及地址，向該管直轄市、縣(市)政府提出意見，由該管直轄市、縣(市)政府予以參考審議。經直轄市、縣(市)政府審議修正者，免再公開展覽。</p> <p>依第七條劃定之都市更新地區，實施者已取得更新單元內全體土地及合法建築物所有權人之同意者，於擬定或變更都市更新事業計畫時，得免舉辦公開展覽及公聽會，不受前二項規定之限制。</p>	
<p>第十九條之一 都市更新事業計畫之變更，有下列情形，得採簡化作業程序辦理：</p> <p>一、土地使用及建築計畫在量體、樓層、配置無重大變更，且經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比例。</p> <p>二、實施者之變更，不涉及計畫內容之變更並經原實施者同意，且經公證後報請直轄市、縣(市)主管機關核定者，免依前條規定辦理。</p>		<p>一、本條增訂。</p> <p>二、鑑於都市更新事業計畫，如無論變更幅度或範圍，均需重新辦理前所述程序時，將影響更新案之推動時程，爰增訂都市更新事業計畫變更之簡化作業程序，以符實際作業所需。</p>
<p>第二十條 都市更新事業計畫之擬定或變更，涉及都市計畫之主要計畫變更者，應於依法變更主要計畫後，依前條規定辦理；其僅涉及主要計畫局部性之修正不違背其原規劃意旨者，或僅涉及細部計畫之擬定、變更者，都市更新事業計畫得先行依前條規定發布</p>	<p>第二十條 都市更新事業計畫之擬定或變更，涉及都市計畫之主要計畫變更者，應於依法變更主要計畫後，依前條規定辦理；其僅涉及主要計畫局部性之修正不違背其原規劃意旨者，或僅涉及細部計畫之擬定、變更者，都市更新事業計畫得先行依前條規定發布</p>	<p>配合條次變動修正。</p>

修	正	現	行	條	文	說明
<p>者，都市更新事業計畫得先行依第十 九規定程序發布實施，據以推動更新 工作，相關都市計畫再配合辦理擬定 或變更。</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： 一、計畫地區範圍。 二、實施者。 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。</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： 一、計畫地區範圍。 二、實施者。 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。</p>	<p>實施，據以推動更新工作，相關都市計畫再 配合辦理擬定或變更。</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： 一、計畫地區範圍。 二、實施者。 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。</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： 一、計畫地區範圍。 二、實施者。 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、相關單位配合辦理事項。 十七、其他應加表明之事項。</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： 一、計畫地區範圍。 二、實施者。 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、相關單位配合辦理事項。 十七、其他應加表明之事項。</p>	<p>實施，據以推動更新工作，相關都市計畫再 配合辦理擬定或變更。</p>		<p>一、增訂第十六款，明訂申請獎勵項目及額 度為都市更新事業計畫應表明事項，以 利都市更新事業計畫之審查。 二、原第十六款及第十七款配合條次調整為 第十七款及第十八款。</p>	

修	正	現	行	條	文	說明
<p>第二十二條 業計畫獲核准之土地及合法建築物，應經更新單元範圍內土地及合法建築物所有權人均超過二分之一，並其所有權人均超過二分之一以外，應經更新單元範圍內土地及合法建築物所有權人均超過五分之三，並其所有權人均超過三分之二之同意；其屬依第十一條規定申請更新單元者，應經更新單元範圍內土地及合法建築物所有權人均超過三分之二之同意。</p>	<p>業計畫獲核准之土地及合法建築物，應經更新單元範圍內土地及合法建築物所有權人均超過二分之一，並其所有權人均超過二分之一以外，應經更新單元範圍內土地及合法建築物所有權人均超過五分之三，並其所有權人均超過三分之二之同意；其屬依第十一條規定申請更新單元者，應經更新單元範圍內土地及合法建築物所有權人均超過三分之二之同意。</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，其屬更新單元範圍內土地及合法建築物，應經更新單元範圍內土地及合法建築物所有權人均超過二分之一，並其所有權人均超過二分之一以外，應經更新單元範圍內土地及合法建築物所有權人均超過五分之三，並其所有權人均超過三分之二之同意；其屬依第十一條規定申請更新單元者，應經更新單元範圍內土地及合法建築物所有權人均超過三分之二之同意。</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，其屬更新單元範圍內土地及合法建築物，應經更新單元範圍內土地及合法建築物所有權人均超過二分之一，並其所有權人均超過二分之一以外，應經更新單元範圍內土地及合法建築物所有權人均超過五分之三，並其所有權人均超過三分之二之同意；其屬依第十一條規定申請更新單元者，應經更新單元範圍內土地及合法建築物所有權人均超過三分之二之同意。</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，其屬更新單元範圍內土地及合法建築物，應經更新單元範圍內土地及合法建築物所有權人均超過二分之一，並其所有權人均超過二分之一以外，應經更新單元範圍內土地及合法建築物所有權人均超過五分之三，並其所有權人均超過三分之二之同意；其屬依第十一條規定申請更新單元者，應經更新單元範圍內土地及合法建築物所有權人均超過三分之二之同意。</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，其屬更新單元範圍內土地及合法建築物，應經更新單元範圍內土地及合法建築物所有權人均超過二分之一，並其所有權人均超過二分之一以外，應經更新單元範圍內土地及合法建築物所有權人均超過五分之三，並其所有權人均超過三分之二之同意；其屬依第十一條規定申請更新單元者，應經更新單元範圍內土地及合法建築物所有權人均超過三分之二之同意。</p>	<p>一、都市更新事業計畫發布實施前，原土地及合法建築物尚未禁止移轉前，常因所有權移轉人數有所增減，致計算同意比例時必須隨時變更，使都市更新隨時處於不確定之狀態，爰增列其計算時間點以都市更新事業計畫報核日為準之規定。</p> <p>二、增訂第三項，規定同意之意思表示應以書面為之，且於書面送達實施者之時發生效力，除非民法之法定無效或得撤銷原因外，表意人及其繼承人不得任意撤銷，俾免影響都市更新事業之推動。</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>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>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>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>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>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>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>第二十五條 都市更新事業計畫範圍內重建區段之土地，以權利變換方式實施之。但由主管機關或其他機關辦理者，得以徵收</p>	<p>第二十五條 都市更新事業計畫範圍內重建區段之土地，以權利變換方式實施之。但由主管機關或其他機關辦理者，得以徵收</p>	<p>第二十五條 都市更新事業計畫範圍內重建區段之土地，以權利變換方式實施之。但由主管機關或其他機關辦理者，得以徵收</p>	<p>第二十五條 都市更新事業計畫範圍內重建區段之土地，以權利變換方式實施之。但由主管機關或其他機關辦理者，得以徵收</p>	<p>第二十五條 都市更新事業計畫範圍內重建區段之土地，以權利變換方式實施之。但由主管機關或其他機關辦理者，得以徵收</p>	<p>第二十五條 都市更新事業計畫範圍內重建區段之土地，以權利變換方式實施之。但由主管機關或其他機關辦理者，得以徵收</p>	<p>配合第二十五條之一有關協議合建同意比例之規定，修正第一項。</p>

修正條	現行條	說明
<p>、區段徵收或市地重劃方式實施之；<u>依第二十五條之一規定</u>實施或其他方式實施者，得以協議合建或其他方式實施之。以區段徵收方式實施都市更新事業時，抵價地總面積占徵收總面積之比例，由主管機關考量實際情形定之。</p> <p>第二十九條 以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於都市更新計畫核定發布實施後擬具權利變換計畫，依第十九條規定程序辦理審議、公開展覽、核定及發布實施等事項。但必要時，權利變換計畫之擬定報核得與都市更新事業計畫一併辦理。</p> <p>實施者為擬定或變更權利變換計畫，須進入權利變換範圍內公、私有土地或建築物實施調查或測量時，準用第二十三條規定辦理。</p> <p>權利變換計畫應表明事項及權利變換實施辦法，由中央主管機關定之。</p>	<p>徵收或市地重劃方式實施之；其他法律另有規定或<u>經全體土地及合法建築物所有權人同意</u>者，得以協議合建或其他方式實施之。以區段徵收方式實施都市更新事業時，抵價地總面積占徵收總面積之比例，由主管機關考量實際情形定之。</p> <p>第二十九條 以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於都市更新計畫核定發布實施後擬具權利變換計畫，依第十九條規定程序辦理審議、公開展覽、核定及發布實施等事項。但必要時，權利變換計畫之擬定報核得與都市更新事業計畫一併辦理。</p> <p>實施者為擬定權利變換計畫，須進入權利變換範圍內公、私有土地或建築物實施調查或測量時，準用第二十三條規定辦理。</p> <p>權利變換計畫應表明事項及權利變換實施辦法，由中央主管機關定之。</p>	<p>修正第二項，增列變更權利變換計畫，須進入權利變換範圍內公、私有土地或建築物實施調查或測量時，準用第二十三條規定辦理。</p>
<p>第二十九條之一 <u>權利變換計畫之變更，得採下列簡化作業程序辦理：</u></p> <p>一、有<u>下列情形之一</u>而辦理變更者，<u>主管機關得就變更部分核定發布實施之，免依第十九條規定辦理：</u></p> <p>(一) <u>計畫內容有誤寫、誤算或其他類此之顯然錯誤之更正。</u></p> <p>(二) <u>參與分配人或實施者，其分配單元</u></p>	<p>第二十九條之一 <u>權利變換計畫之變更，得採下列簡化作業程序辦理：</u></p> <p>一、有<u>下列情形之一</u>而辦理變更者，<u>主管機關得就變更部分核定發布實施之，免依第十九條規定辦理：</u></p> <p>(一) <u>計畫內容有誤寫、誤算或其他類此之顯然錯誤之更正。</u></p> <p>(二) <u>參與分配人或實施者，其分配單元</u></p>	<p>一、本條增訂。</p> <p>二、鑑於權利變換計畫，如不論變更幅度或範圍大小，均需重新依第十九條規定程序辦理，將影響更新案之推動時程，原增訂權利變換計畫變更之簡化作業程序，以符實際作業所需。</p>

修	正	現	文	說明
<p>或<u>停車位變動，經變動雙方同意者</u>。</p> <p>(三) <u>依第十三條、第四十三條第一項辦理信託登記、所有權移轉登記、抵押權、典權及限制登記之塗銷登記</u>。</p> <p>(四) <u>依第三十三條但書辦理土地及建築物之移轉，不影響其他權利人之權益者。</u></p> <p><u>二、原參與分配人，不願繼續參與分配，或原不願參與分配者，表明參與分配，經主管機關認定不影響其他權利人之權益者，免舉辦公開展覽及公聽會。</u></p>	<p>現</p>	<p>文</p>	<p>說明</p>	
<p>第三十條 實施權利變換時，權利變換範圍內供公共使用之道路、溝渠、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場、停車場等七項用地，<u>除以各該原有公共設施用地、公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地抵充外</u>，其不足土地與工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐及管理費用，經直轄市、縣(市)主管機關核定後，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。其應分配之土地及建築物折價抵付致未達最小分配面積單元時，得改以現金繳納；其經限期繳納而逾期不繳納者，並得移送法院強制執行。</p>	<p>第三十條 實施權利變換時，權利變換範圍內供公共使用之道路、溝渠、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等七項用地，<u>除以各該原有公共設施用地、公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地抵充外</u>，其不足土地與工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐及管理費用，經直轄市、縣(市)主管機關核定後，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。其應分配之土地及建築物折價抵付致未達最小分配面積單元時，得改以現金繳納；其經限期繳納而逾期不繳納者，並得移送法院強制執行。</p>	<p>按現行條文第一項所稱應抵充之公有道路、溝渠及河川，如屬抵稅地、國有學產地、已列入償價計畫之土地或都市計畫內可建築用地等，依行政院「各級政府機關相互撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」規定，應辦理有償撥用。按此，該等土地倘因抵充而不計權利價值，於更新事業完成後逕為登記為地方政府管有，除與上開劃分原則之規定競合外，亦有造成稅款歸墊及原土地管理機關財務計畫失衡之虞，爰建議修訂第一項，應辦理有償撥用之土地，不納入抵充。</p>		

修	正	現	行	條	說明
<p>時，得改以現金繳納；其經限期繳納而逾期不繳納者，並得移送法院強制執行。</p>	<p>前項權利變換範圍內，土地所有權人應共同負擔之比例，由直轄市、縣(市)主管機關考量實際情形定之。</p>	<p>前項權利變換範圍內，土地所有權人應共同負擔之比例，由直轄市、縣(市)主管機關考量實際情形定之。</p>	<p>前項權利變換範圍內，土地所有權人應共同負擔之比例，由直轄市、縣(市)主管機關考量實際情形定之。</p>	<p>前項權利變換範圍內，土地所有權人應共同負擔之比例，由直轄市、縣(市)主管機關考量實際情形定之。</p>	
<p>前項權利變換範圍內，土地所有權人應共同負擔之比例，由直轄市、縣(市)主管機關考量實際情形定之。</p>	<p>前項權利變換範圍內，土地所有權人應共同負擔之比例，由直轄市、縣(市)主管機關考量實際情形定之。</p>	<p>前項權利變換範圍內，土地所有權人應共同負擔之比例，由直轄市、縣(市)主管機關考量實際情形定之。</p>	<p>前項權利變換範圍內，土地所有權人應共同負擔之比例，由直轄市、縣(市)主管機關考量實際情形定之。</p>	<p>前項權利變換範圍內，土地所有權人應共同負擔之比例，由直轄市、縣(市)主管機關考量實際情形定之。</p>	<p>第一項最小分配面積單元基準，由直轄市、縣(市)主管機關定之。</p>
<p>第三十二條 權利變換計畫核定發布實施後二個月內，土地所有權人對其權利價值有異議時，應申請當地直轄市、縣(市)主管機關調處，直轄市、縣(市)主管機關為裁處前，應邀集雙方當事人協議二次，協議成立者，以其協議為調處結果，協議未成立或當事人任何一方經通知，無正當理由不到場者，由直轄市、縣(市)主管機關裁處，並做成調處結果，調處結果應以書面通知當事人。</p>	<p>第三十二條 權利變換計畫核定發布實施後二個月內，土地所有權人對其權利價值有異議時，應申請當地直轄市、縣(市)主管機關調處，直轄市、縣(市)主管機關為裁處前，應邀集雙方當事人協議二次，協議成立者，以其協議為調處結果，協議未成立或當事人任何一方經通知，無正當理由不到場者，由直轄市、縣(市)主管機關裁處，並做成調處結果，調處結果應以書面通知當事人。</p>	<p>第三十二條 權利變換計畫核定發布實施後二個月內，土地所有權人對其權利價值有異議時，應申請當地直轄市、縣(市)主管機關調處，直轄市、縣(市)主管機關為裁處前，應邀集雙方當事人協議二次，協議成立者，以其協議為調處結果，協議未成立或當事人任何一方經通知，無正當理由不到場者，由直轄市、縣(市)主管機關裁處，並做成調處結果，調處結果應以書面通知當事人。</p>	<p>第三十二條 權利變換計畫核定發布實施後二個月內，土地所有權人對其權利價值有異議時，應申請當地直轄市、縣(市)主管機關調處，直轄市、縣(市)主管機關為裁處前，應邀集雙方當事人協議二次，協議成立者，以其協議為調處結果，協議未成立或當事人任何一方經通知，無正當理由不到場者，由直轄市、縣(市)主管機關裁處，並做成調處結果，調處結果應以書面通知當事人。</p>	<p>第三十二條 權利變換計畫核定發布實施後二個月內，土地所有權人對其權利價值有異議時，應申請當地直轄市、縣(市)主管機關調處，直轄市、縣(市)主管機關為裁處前，應邀集雙方當事人協議二次，協議成立者，以其協議為調處結果，協議未成立或當事人任何一方經通知，無正當理由不到場者，由直轄市、縣(市)主管機關裁處，並做成調處結果，調處結果應以書面通知當事人。</p>	<p>一、按現行條文規定，土地所有權人對權利價值有異議時，須先經當地直轄市、縣(市)政府都市更新審議委員會進行調解，調解不成時，再由直轄市、縣(市)主管機關進行調處，為縮短其辦理程序，以利時效，爰配合第十六條之修正，刪除第一項應先經當地直轄市、縣(市)都市更新審議委員會調解之規定，明定土地所有權人對權利價值有異議時，逕由直轄市、縣(市)主管機關</p>

修正條	現行條	說明
<p>土地所有權人對於前項調處結果仍有異議，應於直轄市、縣（市）主管機關調處結果書面通知送達三十日內依法提起訴願或行政訴訟。</p> <p>前項調處或依法提起訴願或行政訴訟期間，實施者非經主管機關核准，不得停止都市更新事業之進行。</p> <p>調處、訴願或行政訴訟結果與原評定價值有差額部分由當事人以現金相互找補。</p>	<p>補。</p>	<p>調處，明定主管機關為裁處前，應邀集雙方當事人協議二次。</p> <p>二、參照訴願法第十四條規定，增訂第二項，明定提起訴願期限，自行政處分送達之次日起三十日內為之。</p>
<p>第四十條 權利變換範圍內土地及建築物經設定抵押權、典權或限制登記，除自行協議消滅者外，由實施者列冊送該管登記機關，按原登記先後，於權利變換後分配土地及建築物所有權人應先配之土地及建築物；其為合併分配者，應以權利變換前各宗土地或各幢建築物之權利價值，計算其權利價值。</p> <p>實施權利變換未受土地及建築物分配者，或不願參與分配者，其原設定抵押權、典權或限制登記之權利價值，由實施者在不起過原土地或建築物所有權人應得清償、回贖或提存後，消滅或終止。</p>	<p>第四十條 權利變換範圍內土地及建築物經設定抵押權或典權，除自行協議消滅者外，由實施者列冊送該管登記機關，於權利變換後分配土地及建築物所有權人應先配之土地及建築物；其為合併分配者，應以權利變換前各宗土地或各幢建築物之權利價值，計算其權利價值。</p> <p>實施權利變換未受土地及建築物分配者，或不願參與分配者，其原設定抵押權或典權之權利價值，由實施者在不起過原土地或建築物所有權人應得清償或回贖。</p>	<p>一、鑑於原條文對於實施者代為清償或回贖前後之協調與塗銷，以及權利變換範圍內已於更新前辦竣限制登記之土地及建築物，於權利變換後分配土地及建築物應如何登載，及實施權利變換未受土地及建築物分配者，或不願參與分配者其原設定之限制登記能否由實施者在不起過原土地及建築物所有權人應得清償之數額內協調處理等，均無明確之規範，執行上易生爭議，爰修正第一項、第二項增列限制登記。</p> <p>二、權利變換實施辦法第七條之二之已明文原設定抵押權、典權或限制登記之權利價值，由實施者在不起過原土地或建築物所有權人應得清償之數額內，代為清償、回贖或提存後，消滅或終止。爰於第二項規定之，以資明確。</p>

修正條	現行條	說明
<p>第四十三條 經權利變換之土地及建築物，實施者應依據權利變換結果，列冊送請直轄市、縣(市)主管機關囑託該管登記機關辦理變更或移轉登記，換發權利書狀；未於規定期限內換領者，宣告其原權利書狀無效。</p> <p>權利變換範圍內土地所有權人及合法建築物所有權人於權利變換後未受土地及建築物分配或不願參與分配者，其應領之補償金於發放或提存後，由實施者列冊送請主管機關囑託登記機關辦理所有權移轉登記。其土地或合法建築物經設定抵押權、典權或限制登記者，應予塗銷。登記機關辦理塗銷登記後，應通知權利人或囑託限制登記之法院或機關。</p>	<p>第四十三條 經權利變換之土地及建築物，實施者應依據權利變換結果，列冊送由該管登記機關，逕為辦理權利變更或移轉登記，換發權利書狀；未於規定期限內換領者，宣告其原權利書狀無效。</p>	<p>一、明定經權利變換之土地及建築物，實施者依據權利變換結果，列冊送請直轄市、縣(市)主管機關囑託該管登記機關辦理相關權利變更或移轉登記事宜，以資明確。</p> <p>二、不願或不能參與分配者領取或提存補償金後，其所有權之移轉登記與實施者，權利變換實施辦法第七條之二已有明定規定，惟所有權移轉事項之規定，以於本條例規定為宜，爰增列第二項。</p>
<p>第四十四條 都市更新事業計畫範圍內建築物基地，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：</p> <p>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。</p> <p>二、因都市更新之實施，致更新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>三、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。</p>	<p>第四十四條 都市更新事業計畫範圍內建築物基地，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：</p> <p>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。</p> <p>二、因都市更新之實施，致更新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>三、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。</p>	<p>一、修正第一項第三款，明定更新後提供社區使用之公益設施之樓地板面積不予計算容積，如屬捐贈政府者，其建築成本並得換算適度給予容積獎勵，以增加更新誘因。</p> <p>二、增訂第二項，明定依第七條第一款規定劃定之都市更新地區於實施都市更新事業時，除因飛航安全管制外，不受建築法及有關法令之建築高度規定限制，以利都市更新事業之推動。</p>

修正條文	現行條文	說明
<p>積，並得適度增加其建築容積。</p> <p>四、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。</p> <p>五、其他為促進都市更新事業之辦理，經地方主管機關報中央主管機關核准者。</p> <p>依第七條第一項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，不受建築物及有關法令之建築高度規定限制。</p> <p>第一項建築容積獎勵辦法，由中央主管機關定之。</p>	<p>四、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。</p> <p>五、其他為促進都市更新事業之辦理，經地方主管機關報中央主管機關核准者。</p> <p>前項建築容積獎勵辦法，由中央主管機關定之。</p>	
<p>第四十五條 更新地區範圍內之公共設施保留地、依法應予保存及獲准保留之建築物所坐落之土地或街區，或其他為促進更有效利用之土地，其建築容積得<u>準用都市計畫法第八十三條之一有關容積轉移規定辦理</u>。</p> <p>前項建築容積全部轉移至其他建築基地建築物使用者，其原有土地應登記為公有。</p>	<p>第四十五條 更新地區範圍內公共設施保留地、依法應予保存及獲准保留之建築物所坐落之土地或街區，或其他為促進更有效利用之土地，其建築容積得<u>一部或全部轉移至同一更新地區範圍內其他建築基地建築物</u>。</p> <p>前項建築容積全部轉移至其他建築基地建築物使用者，其原有土地應登記為公有。</p>	<p>修正第一項，都市更新容積轉移，得準用都市計畫法第八十三條之一規定，擴大容積轉移適用範圍。</p>
<p>(方案一)中華民國建築開發商業公會建議</p> <p>第四十六條 更新地區或依<u>第十一條規定實施都市更新事業之更新單元</u>內，其土地及建築物，依下列規定減免稅捐：</p>	<p>第四十六條 更新地區內之土地及建築物，依下列規定減免稅捐：</p> <p>一、更新期間土地無法使用者，免徵地價稅；其仍可繼續使用者，減半徵收。但未依</p>	<p>(方案一)中華民國建築開發商業公會建議條文</p> <p>一、第三款文字修正，以符合稅捐平等原則，加速推動都市更新：</p> <p>(一)查都市更新條例第二十五條第一項規</p>

修	正	現	行	條	文	說
	<p>條</p> <p>一、更新期間土地及建築物無法使用者，免徵地價稅及房屋稅；其仍可繼續使用者，減半徵收。但未依計畫進度完成更新且可歸責於土地所有權人之情形者，依法課徵之。</p> <p>二、更新後地價稅及房屋稅減半徵收二年。</p> <p>三、依權利變換取得之土地及建築物，於更新後第一次移轉時，減徵土地增值稅及契稅百分之四十。</p> <p>四、不願參加權利變換而領取現金補償者，減徵土地增值稅百分之四十。</p> <p>五、實施權利變換應分配之土地未達最小分配面積單元，而改領現金補償者，免徵土地增值稅。</p> <p>六、實施權利變換，以土地及建築物抵付權利變換負擔者，免徵土地增值稅及契稅。</p> <p>(方案二)財政部賦稅署建議條文 維持原條文</p>	<p>條</p> <p>計畫進度完成更新且可歸責於土地所有權人之情形者，依法課徵之。</p> <p>二、更新後地價稅及房屋稅減半徵收二年。</p> <p>三、依權利變換取得之土地及建築物，於更新後第一次移轉時，減徵土地增值稅及契稅百分之四十。</p> <p>四、不願參加權利變換而領取現金補償者，減徵土地增值稅百分之四十。</p> <p>五、實施權利變換應分配之土地未達最小分配面積單元，而改領現金補償者，免徵土地增值稅。</p> <p>六、實施權利變換，以土地及建築物抵付權利變換負擔者，免徵土地增值稅及契稅。</p>	<p>條</p> <p>計畫進度完成更新且可歸責於土地所有權人之情形者，依法課徵之。</p> <p>二、更新後地價稅及房屋稅減半徵收二年。</p> <p>三、依權利變換取得之土地及建築物，於更新後第一次移轉時，減徵土地增值稅及契稅百分之四十。</p> <p>四、不願參加權利變換而領取現金補償者，減徵土地增值稅百分之四十。</p> <p>五、實施權利變換應分配之土地未達最小分配面積單元，而改領現金補償者，免徵土地增值稅。</p> <p>六、實施權利變換，以土地及建築物抵付權利變換負擔者，免徵土地增值稅及契稅。</p>	<p>條</p> <p>計畫進度完成更新且可歸責於土地所有權人之情形者，依法課徵之。</p> <p>二、更新後地價稅及房屋稅減半徵收二年。</p> <p>三、依權利變換取得之土地及建築物，於更新後第一次移轉時，減徵土地增值稅及契稅百分之四十。</p> <p>四、不願參加權利變換而領取現金補償者，減徵土地增值稅百分之四十。</p> <p>五、實施權利變換應分配之土地未達最小分配面積單元，而改領現金補償者，免徵土地增值稅。</p> <p>六、實施權利變換，以土地及建築物抵付權利變換負擔者，免徵土地增值稅及契稅。</p>	<p>文</p> <p>計畫進度完成更新且可歸責於土地所有權人之情形者，依法課徵之。</p> <p>二、更新後地價稅及房屋稅減半徵收二年。</p> <p>三、依權利變換取得之土地及建築物，於更新後第一次移轉時，減徵土地增值稅及契稅百分之四十。</p> <p>四、不願參加權利變換而領取現金補償者，減徵土地增值稅百分之四十。</p> <p>五、實施權利變換應分配之土地未達最小分配面積單元，而改領現金補償者，免徵土地增值稅。</p> <p>六、實施權利變換，以土地及建築物抵付權利變換負擔者，免徵土地增值稅及契稅。</p>	<p>說明</p> <p>定都市更新事業計畫範圍內重建區段之土地得以「權利變換」、「徵收」、「區段徵收」、「市地重劃」、「協議合建」或其他方式實施之，顯見權利變換僅為都市更新重建方式之一。</p> <p>(二)都市更新案皆為老舊建物，其土地長期未移轉，土地增值稅龐大，如無免稅誘因，將嚴重阻卻都市更新之推動。故現行條文第六款就權利變換方式抵付，採免稅處理。惟「協議合建」於實務上之稅務處理，主係以「交換」方式認列，所以更新單元之地主如採「協議合建」者，其土地增值稅與契稅於更新期間移轉階段即須繳納，即若如營建署版謂於「更新『後』第一次移轉」減徵百分之四十，然更新土地移轉予實施者部分已納過土地增值稅，原地價已經墊高，即使予以減徵亦無實益。</p> <p>(三)現行條文第三款至第六款之規定將租稅減免之獎勵對象侷限於以權利變換方式實施更新者，已窄化獎勵對象，致使推動都市更新缺乏誘因而阻卻更新意願，其不合理殊甚。尤以「協議合建」實施更新者，其門檻、難度、開發者所耗費心力，均較權利變換為高，卻不能享有相同之稅捐獎勵，益突顯現行規定之不合理處。</p> <p>(四)爰參考九二一震災重建暫行條例第四</p>

修	正	條	文	現	行	條	文	說	明
									<p>十七條相關規定，作第一項第三款至第五款文字修正，鼓勵土地所有權人參與更新，加速推動都市更新，並符合稅捐平等原則。</p> <p>二、由政府主動劃定的更新地區，與土地及合法建築物所有權人依第十一條規定自行劃定的更新單元，均為都市更新條例應獎助範圍，為避免滋生誤解，爰作前段文字修正。</p> <p>(方案二) 財政部賦稅署建議條文</p> <p>一、有關都市更新條例第46條第1項第1款及第3款，擴大房屋稅、土地增值稅及契稅減免範圍乙節，尚不宜採行，建議維持原條文，理由如下：</p> <p>(一) 貴部前於93年曾提出相同修正內容，本署於93年4月13日以台稅三字第0930451923號函表示不宜採行。93年8月6日會中討論該修正條文時，與會地方政府等代表亦反對修正，並經主席（林次長中森）裁示，維持原條文在案。</p> <p>(二) 有關第1款增訂更新期間建築物減免房屋稅之規定乙節，查依都市更新條例第4條規定，都市更新處理方式分為重建、整建、維護3種，而依同條第2款規定：「整建：係指改建、修建更新地區內建築物或充實其設備，並改進區內公共設施。」及第3款規定：「維護：係指加強更新地區內土地使用及建築</p>

修 正 條 文	現 行 條 文	說 明
		<p>管理，改進區內公共設施，以保持其良好狀況。」整建及維護之定義相當寬鬆，如將更新期間減免稅優惠，增列房屋稅，將使整建、維護等更新，未拆除仍可繼續使用之建築物均可減免房屋稅，減免過於浮濫；且相對於非都市更新地區之建築物之整建、維護者，不公平。</p> <p>(三)有關第3款修正擴大減免土地增值稅及契稅之適用範圍乙節，不宜採行。理由如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 查現行都市更新條例第46條第3款，對於以權利變換方式實施都市更新給予減免土地增值稅及契稅，原係考量「權利變換」係類似立體重劃，以立體分配方式將土地及房屋分配與原土地所有權人等，對於參與權利變換者之權利與義務均於本條例中均有明確且嚴謹之規範，並有公權力之介入，給予租稅減免較為客觀且公平合理。現擬擴大其適用範圍為不論採取何種方式辦理都市更新者（包括協議合建、維護、整建及其他方式），均可減徵，不但減免過於浮濫（例如：契稅係向取得房屋者課徵，更新後房屋第一次移轉時，減免購買房屋者之契稅，理由何在？）且有失立法原意。 2. 協議合建與權利變換有所不同，協議合建係土地、建築物所有權人與建商之間

修正條	文	說明
		<p>私人之契約行為，其權利義務（權利之估價、分配及共同負擔等）只要協議合建人同意即可，與一般之合建相同。如再比照以「權利變換」方式更新之案件，增訂減免土地增值稅及契稅，不但有失前揭減免之立法原意，相對於非依都市更新程序進行協議合建之納稅義務人而言，亦有失公平；更有甚者，將來以其他各種方式進行建築之案件，恐均要求比照減免，影響深遠。</p> <p>3. 都市更新條例於民國 87 年制定時，土地增值稅稅率為 40%、50% 及 60%；契稅之買賣稅率為 7.5%，交換稅率為 2.5%，容或該名目稅率被認為稍高，及為獎勵以權利變換方式實施都市更新，故於該條例第 46 條第 3 款規定減免其土地增值稅及契稅。惟查本（94）年 1 月 30 日土地稅法第 33 條經修正公布後，土地增值稅率已降為 20%、30% 及 40%，該條文（第 6 項至第 8 項）並規定對於持有土地年限超過 20 年以上者，均再予減徵土地增值稅；另買賣契稅之稅率於 88 年間因考量房地產景氣問題，亦已修法由原 7.5% 降低為 6%，降幅達 20%（其他各種契稅稅率降幅亦同）。是以，土地增值稅及契稅之稅負已（曾）大幅減輕，應不宜再擴大減免範圍。</p> <p>4. 考量地方財政困難，不宜再擴大減免地</p>

修	正	條	文	現	行	條	文	說	明
									<p>地方稅房屋稅、土地增值稅及契稅均屬地方稅，為地方政府主要之施政財源，在目前各地方政府財源拮据之情下，如擴大地方稅減免將直接影響地方建設，又地方政府對於減少之稅收亦恐會要求中央全額補足（助）。另貴部於研擬修正都市更新條例草案時，亦曾邀集相關機關研議會商此類問題，惟出席之各地方政府代表均表示反對修正第46條擴大減免稅範圍，房屋稅、土地增值稅及契稅均屬地方稅，自應尊重地方政府意見，不宜再予擴大其減免範圍，以免影響地方財政。</p> <p>二、有關修正條文第46-1規定，依本條例核定之都市更新事業計畫，準用促進民間參與公共建設法第29、30、32、35、36、40條之規定乙節；查促進民間參與公共建設法規範之主體為公共建設或重大公共建設，其參與對象為民間機構，而都市更新條例之實施項目尚涉及私有產權部分，其實施者可為政府機關或民間機構，是此二法規之規範目的確有其不同，如立法上逕以「準用」之規定代之，仍有疑義之處。且運用政府租稅優惠補助私有建物之開發，並不符租稅公平，宜請再審慎考量。</p> <p>三、行政院89年1月25日台89財字第02340號函示，略以：目前由於政府推動各項重大建設計畫及921大地震重</p>

修正條	現文	行條	說明
第五十二條 都市更新事業實施者應包括不動產計畫內所有權人及其發起人及都市經營者，得投資開發專業公司，並以經營其發起人應包括不動產計畫內所有權人及地上權人。	第五十二條 都市更新事業實施者，得投資開發專業公司，並以經營其發起人應包括不動產計畫內所有權人及地上權人。	第五十二條 都市更新事業實施者，得投資開發專業公司，並以經營其發起人應包括不動產計畫內所有權人及地上權人。	建經費龐大，致政府經費拮据，為求財政健全，應確實依照財政收支劃分法第38條之1規定辦理。又監察院亦於89年4月24日以(89)院台財字第892200298號函就行政院暨本部未覓妥適當財源即進行減稅，與財政收支劃分法第38條之1規定不合，涉有違失，提案糾正在案。另外，行政院為健全財政，並增進整體經濟效益，於92年7月18日以院臺財字第0920087917B號函訂頒「稅式支出評估作業應注意事項」，其中規定有關業務主管機關於擬減免稅法規時，應先研議可行並具效益後，經自行評估每年稅收損失是否超過新台幣5000萬元，倘是，則該業務主管機關應會同行政院主計處及本部估算稅收損失金額及研擬財源籌措方案，再就實施效益、稅收損失金額及財源籌措等詳予分析並研提評估方案。有關都市更新條例本次擬修正條文涉及租稅減免部分，本署認為尚不宜增、修訂，惟貴(內政)部如堅持增、修訂，敬請依上開注意事項，先行評估稅收損失及分析其效益。
第五十二條 都市更新事業實施者，得投資開發專業公司，並以經營其發起人應包括不動產計畫內所有權人及地上權人。	第五十二條 都市更新事業實施者，得投資開發專業公司，並以經營其發起人應包括不動產計畫內所有權人及地上權人。	第五十二條 都市更新事業實施者，得投資開發專業公司，並以經營其發起人應包括不動產計畫內所有權人及地上權人。	一、經營都市更新事業者，得以公開招募股份方式新設公司，惟基於發行人於公司成立前對非特定人公開招募有價證券之行為，仍屬證券交易法第二十二條規範範疇。爰修正第一項後段，公開招募

修正條文	現行條文	說明
<p>及地上權人，且持有股份總數不得低於該新設立中央主管機關核定。其屬公開招募新設立公司者，應檢具中央目的事業主管機關同意文件，向金管會申報生效後，始得為之。</p> <p>前項公司之設立，應由都市更新事業計畫內不動產之所有權人及地上權人，優先參與該公司之發起。</p> <p>實施者為經營不動產投資開發之上市公司者，為籌措都市更新事業計畫之財源，得發行指定用途之公司債。不受公司法第二百四十七條之限制。</p> <p><u>前項經營不動產投資開發之上市公司於發行指定用途之公司債時，應檢具中央目的事業主管機關同意文件，向金管會申報生效後，始得為之。</u></p>	<p>人，且持有股份總數不得低於該新設立公司股份總數之百分之三十，並應報經中央主管機關核定。</p> <p>前項公司之設立，應由都市更新事業計畫內不動產之所有權人及地上權人，優先參與該公司之發起。</p> <p>實施者為經營不動產投資開發之上市公司者，為籌措都市更新事業計畫之財源，得發行指定用途之公司債。不受公司法第二百四十七條之限制。但其發行總額應經證券管理機關之核准。</p>	<p>股份方式新設者，應先檢附中央目的事業主管機關同意文件，向經金管會申報生效。</p> <p>第三項修正並增列第四項說明如下： 二、考量都市更新計畫之財源所發行之指定用途公司債具有其特殊性，惟金管會並未針對行業性質訂有特別審查其募集與發行有價證券之條款，原條文所定由證券管理機關核准其發行指定用途公司債總額似有不妥。 (一)再者，按94年11月7日立法院一讀通過之證券交易法修正草案，刪除有價證券募集與發行之申請制，僅保留申報制。上開指定用途公司債發行總額如參酌94年11月2日續高「都市更新條例部分條文」之決議參照企進民間參與公共建設法第三十四條之規定，修正其指定用途公司債總額之發行總額由金管會徵詢中央目的事業主管機關同意，未來是類指定用途公司債之發行審查效恐有不足之情事。 (三)綜上，考量金管會並未針對行業性質訂有特別審查其募集與發行有價證券之條款及是類指定用途公司債之募集審查時效，爰刪除第三項有關發行總額應經證券管理機關之核准，並增訂第四項，明訂由業者先取得中央目的事業主管機關核准，再依證券交易法第二十二條規定，向金管會提出申報生效。</p>
<p>第六十一條之一</p>	<p>第三十四條</p>	<p>都市更新事業申請建築執照，得依權利變換計畫申請建築執照，如因申請過程</p>

修	正	現	行	條	文	說明
	<p><u>照時，其法規適用以都市更新事業計畫報核送件日為準，並應於都市更新事業計畫核定後二年內通過發照審查。</u> <u>以權利變換方式實施時，準用上開規定，通過發照審查期限並得延長至權利變換計畫核定後二年內。</u></p>	<p>現</p>	<p>以實施者名義為之，並免檢附土地權利證明文件。</p>	<p>條</p>	<p>文</p>	<p>相關法規有所修訂，致使都市更新事業計畫及權利變換計畫需重新變更，恐將影響都市更新辦理時程。爰增訂本條，明定更新事業請建案執照時相關法規適用以都市更新事業計畫送件日為準，不受建築及都市計畫相關法規變更之限制，實施者並應於更新計畫核定後二年內完成發照審查。及更新案以權利變換方式實施時，通過發照審查期限並得延長至權利變換計畫核定後二年內。</p>