

法規

檔 號：

保存年限：

內政部 函

機關地址：10556台北市八德路2段342號（營建署）
聯絡人：張世傑
聯絡電話：02-87712738
電子郵件：ud931001@cpami.gov.tw
傳真：02-87719420

11052

台北市信義區基隆路2段51號13樓之一
受文者：中華民國建築師公會全國聯合會

發文日期：中華民國99年4月2日
發文字號：內授營更字第0990802500號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：如主旨

主旨：檢送本部99年3月24日召開「研商修正都市更新條例及相關辦法部分條文」會議紀錄乙份，請查照。

說明：依本部99年3月10日內授營更字第0990801827號開會通知單續辦。

正本：行政院秘書處、行政院經濟建設委員會、法務部、中華民國建築開發商
業同業公會全國聯合會、中華民國建築師公會全國聯合會、中華民國都
市計畫技師公會全國聯合會、中華民國不動產估價師公會全國聯合會、
中華民國地政士公會全國聯合會、中華民國銀行商業同業公會全國聯合
會、財團法人都市更新研究發展基金會、臺北市都市更新學會、社團法
人臺北縣都市更新學會、臺北市政府、高雄市政府、臺灣省21縣（市）
政府、內政部法規委員會、內政部地政司、內政部民政司、內政部營建
署中部辦公室

副本：本部營建署署長室、本部營建署許副署長室、本部營建署主任秘書室、
本部營建署都市更新組（以上均含附件）

部長 江宜樺

依權責劃分規定授權業務主管決行



研商修正都市更新條例及相關辦法部分條文會議紀錄

一、時間：99年3月24日（星期三）下午2時30分

二、地點：營建署1樓105會議室

三、主持人：營建署陳組長興隆

記錄：張世傑

四、出（列）席單位及人員：詳簽到簿

五、綜合討論：略

六、會議結論：

（一）本案經會議討論獲致共識同意修正條文6條（如後附件），修正重點說明如下：

- 1.修正都市更新條例第3條：有關建議增訂修正條文第3款、第7款至第10款用詞定義，使相關用詞定義更為明確乙節，因該用詞定義於相關條文已有詳細規範，似無贅述之必要，故無須增列；修正條文第5款實施者，目前參與都市更新之團體限於更新團體，爰配合修正，以資明確；修正條文第6款，依現行權利變換實施程序，實施者提供資金參與都市更新，係分配更新後等值之建築物及其土地持分，而非按其提供資金比例分配，為避免執行疑義，爰配合修正其定義。
- 2.修正都市更新條例第10條：由於都市更新事業涉關全體土地及合法建築物所有權人之權益，理應由全體所有權人共同研商決議相關事項，宜由所有權人組織更新團體自行實施或同意由都市更新事業機構整合所有權人意見後，擬具事業概要報核，爰修正申請人資格。
- 3.修正都市更新條例第11條：配合第10條修正自行劃定更新單元提送事業概要報核之申請人資格。
- 4.修正都市更新條例第12條：依祭祀公業條例規定，派下員分為派下全員及派下現員，理應由現存之派下員提出反對意見，才具有代表性，爰配合修正第5款「派下員」為「派下現員」。另實務上發現部分私有土地因地籍登記事項不完整或與現行法令規定不符，致無法徵詢所有權人參與都市更新意願，而目前地政單位雖依地籍清理條例規定程序辦理上開地籍資料清理作業，惟仍有部分土地無法確認相關權利人，爰該部分

土地於完成標售作業或囑託登記為國有前，得不納入計算所有權人同意比例，以利加速推動都市更新。

5.修正都市更新條例第 15 條：配合第 10 條修正提送事業概要報核之申請人資格，修正第 1 項條文，並配合都市更新團體設立管理及解散辦法第 3 條修正申請籌組之文件，需表明更新單元範圍，爰修正第 2 款，使相關規定一致。

6.修正都市更新團體設立管理及解散辦法第 3 條：依本條例第 15 條規定，規範發起籌組更新團體之人數限制，並配合本條例第 10 條第 1 項申請人資格修正，需於更新團體籌組後才擬具事業概要報核，因申請籌組更新團體階段，尚未擬具事業概要，爰刪除檢附第 1 項第 4 款及第 2 項相關文件之規定，並增列檢附更新單元位置範圍及權屬資料，以利主管機關審查。

(二) 本次會議未及討論之修正條文，將擇期再召開會議研商。各單位如尚有其他修正建議，請檢附修正條文對照表及修正理由，函送本部營建署

(都市更新組)彙辦，俾利納入下次會議討論。

七、散會。(下午 17 時)

都市更新條例部分條文修正草案條文對照表

| 修正條文 | 現行條文 | 說明 |
|--|--|---|
| <p>第三條 本條例用詞，定義如下：</p> <p>一、都市更新：係指依本條例所定程序，在都市計畫範圍內，實施重建、整建或維護措施。</p> <p>二、都市更新事業：係指依本條例規定，在更新地區內實施重建、整建或維護事業。</p> <p>三、更新單元：係指更新地區內可單獨實施都市更新事業之分區。</p> <p>四、實施者：係指依本條例規定實施都市更新事業之機關、機構或更新團體。</p> <p>五、權利變換：係指更新單元內重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人或實施者，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，分配更新後建築物及其土地之應有部分或權利金。</p> | <p>第三條 本條例用語定義如下：</p> <p>一、都市更新：係指依本條例所定程序，在都市計畫範圍內，實施重建、整建或維護措施。</p> <p>二、都市更新事業：係指依本條例規定，在更新地區內實施重建、整建或維護事業。</p> <p>三、更新單元：係指更新地區內可單獨實施都市更新事業之分區。</p> <p>四、實施者：係指依本條例規定實施都市更新事業之機關、機構或團體。</p> <p>五、權利變換：係指更新單元內重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人或實施者，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值及提供資金比例，分配更新後建築物及其土地之應有部分或權利金。</p> | <p>一、第一項之「用語」，依法制體例，修正為「用詞」。</p> <p>二、修正條文第一項第五款實施者中，參與都市更新之團體，目前限於更新團體，爰配合修正，以資明確。</p> <p>三、修正條文第一項第六款，依現行權利變換實施程序，實施者提供資金參與都市更新，係分配更新後等值之建築物及其土地持分，而非按其提供資金比例分配。為避免造成所有權人與實施者間之爭議，爰配合修正其定義。</p> |
| <p>第十條 經劃定應實施更新之地區，<u>得由經主管機關核准籌組之更新團體或都市更新事業機構</u>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，實施該地區之都市更新事業。</p> <p>前項之申請，應經該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，得免擬具事業概</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，<u>自行組織更新團體實施該地區之都市更新事業，或委託都市更新事業機構為實施者實施之。</u></p> <p>前項之申請，應經該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</p> | <p>一、由於都市更新事業涉關全體土地及合法建築物所有權人之權益，理應由全體所有權人共同研商決議相關事項，宜由所有權人組織更新團體自行實施或同意由都市更新事業機構整合所有權人意見後，擬具事業概要報核，爰修正第一項條文。</p> <p>二、為統一名稱，</p> |

| | | |
|---|--|--|
| <p>要，並依第十五條及第十九條規定，逕行擬具都市更新事業計畫辦理。</p> | <p>二條規定者，得免擬具都市更新事業概要，並依第十五條及第十九條規定，逕行擬具都市更新事業計畫辦理。</p> | <p>爰將第二項「都市更新事業概要」修正為「事業概要」。</p> |
| <p>第十一條 未經劃定應實施更新之地區，為促進其土地再開發利用或改善居住環境，得由經主管機關核准籌組之更新團體或都市更新事業機構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>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>配合第十條修正提送事業概要報核之申請人資格，爰修正第一項條文。</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> <ol style="list-style-type: none"> 一、依法應予保存之古蹟及聚落。 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。 三、經政府代管或依土地法第七十三條之一規定由地政機關列冊管理者。 四、經法院囑託查封、假扣押、假處分或破產登記者。 五、祭祀公業土地。但超過三分之一派下現員反對參加都市更新時，應予計算。 六、依地籍清理條例第十一條規定，應由直轄市、縣（市）主管機關代為標售之土地，尚未完成標售作業或囑託登記為國有者。 | <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> <ol style="list-style-type: none"> 一、依法應予保存之古蹟及聚落。 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。 三、經政府代管或依土地法第七十三條之一規定由地政機關列冊管理者。 四、經法院囑託查封、假扣押、假處分或破產登記者。 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。 | <ol style="list-style-type: none"> 一、依祭祀公業條例規定，派下員分為派下全員（指自設立起至目前止之全體派下員）及派下現員（目前仍存在之派下員），理應以目前仍存在之派下員提出反對意見，才具有代表性，爰配合修第五款「派下員」為「派下現員」。 二、實務上發現部分私有土地因地籍登記事項不完整或與現行法令規定不符，致無法徵詢所有權人參與都市更新意願。目前地政單位雖依地籍清理條例規定程序辦理上開地籍資料清理作業，惟仍有部分土地無法確認相關權利人，為加速推動都市更新，該部分土地於完成標售作業或囑託登記為國有前，得 |

| | | |
|---|--|---|
| | | 不納入計算所有權人同意比例。 |
| <p>第十五條 七人以上之土地及合法建築物所有權人組織更新團體時，應訂定章程載明下列事項，申請當地直轄市、縣（市）主管機關核准：</p> <p>一、團體之名稱及辦公地點。</p> <p>二、更新單元範圍。</p> <p>三、成員資格、幹部法定人數、任期、職責及選任方式等事項。</p> <p>四、有關會務運作事項。</p> <p>五、有關費用分擔、公告及通知方式等事項。</p> <p>六、其他必要事項。</p> <p>前項更新團體應為法人；其設立、管理及解散辦法，由中央主管機關定之。</p> | <p>第十五條 逾七人之土地及合法建築物所有權人依第十條及第十一條規定自行實施都市更新事業時，應組織更新團體，訂定章程載明下列事項，申請當地直轄市、縣（市）主管機關核准：</p> <p>一、團體之名稱及辦公地點。</p> <p>二、實施地區。</p> <p>三、成員資格、幹部法定人數、任期、職責及選任方式等事項。</p> <p>四、有關會務運作事項。</p> <p>五、有關費用分擔、公告及通知方式等事項。</p> <p>六、其他必要事項。</p> <p>前項更新團體應為法人；其設立、管理及解散辦法，由中央主管機關定之。</p> | <p>一、配合第十條修正提送事業概要報核之申請人資格，爰修正第一項條文。</p> <p>二、配合都市更新團體設立管理及解散辦法第三條修正申請籌組申請之文件，需表明更新單元範圍，爰修正第二款，使相關規定一致。</p> |

都市更新團體設立管理及解散辦法第 3 條條文 修正草案條文對照表

| 修正條文 | 現行條文 | 說明 |
|--|--|--|
| <p>第三條 都市更新團體之設立，應由發起人檢具申請書及下列文件向當地直轄市、縣（市）主管機關申請核准籌組：</p> <p>一、發起人名冊：發起人為自然人者，其姓名、聯絡地址及身分證影本；發起人為法人者，其名稱、主事務所或營業所所在地、法人登記證明文件及代表人指派書。</p> <p>二、章程草案。</p> <p>三、發起人在更新單元內之土地或建物登記簿謄本。</p> <p>四、<u>更新單元位置及地籍範圍圖。</u></p> <p>五、<u>土地及合法建築物權屬清冊。</u></p> <p><u>前項之申請，其同意籌組之比例應達本條例第十條規定。</u></p> | <p>第三條 都市更新團體之設立，應由發起人檢具申請書及下列文件向當地直轄市、縣（市）主管機關申請核准籌組：</p> <p>一、發起人名冊：發起人為自然人者，其姓名、聯絡地址及身分證影本；發起人為法人者，其名稱、主事務所或營業所所在地、法人登記證明文件及代表人指派書。</p> <p>二、章程草案。</p> <p>三、發起人在更新單元內之土地或建物登記簿謄本。</p> <p>四、<u>經直轄市、縣（市）主管機關核准之事業概要。</u></p> <p><u>更新單元範圍內私有土地及私有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，其同意籌組之比例已達本條例第二十二條規定者，得免附前項第四款之事業概要。但應檢附已達該比例之證明文件。</u></p> | <p>一、配合本條例第十條第一項修正規定，於更新團體籌組後才擬具事業概要報核，因申請籌組更新團體階段，尚未擬具事業概要，爰刪除檢附第一項第四款及第二項相關文件之規定，並增列檢附更新單元範圍及權屬資料，以利主管機關審查。</p> <p>二、明定申請籌組更新團體，應取得本條例第十條規定之同意，爰增列第二項規定。</p> |