

正本

檔 號：

保存年限：

法規

內政部 函

機關地址：10556台北市八德路2段342號  
聯絡人：林純如  
聯絡電話：(02)8771-2735  
電子郵件：chunju@cpami.gov.tw  
傳真：(02)8771-9420

11052

台北市信義區基隆路2段51號13樓之3

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100年2月8日

發文字號：內授營更字第1000800634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100年1月18日研商都市更新案涉及公同共有所有權之同意權行使及同意比例計算暨都市更新單元範圍重疊及同意書重複出具執行疑義會議紀錄1份，請查照。

說明：依據本部99年12月22日內授營更字第0990810880號開會通知單續辦。

正本：林委員旺根、金委員家禾、顏委員愛靜、法務部、5直轄市、臺灣15縣(市)政府、財團法人都市更新研究發展基金會、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、中華民國地政士公會全國聯合會、內政部法規委員會、內政部地政司、訴願審議委員會

副本：本部營建署都市更新組(含附件)

部長 江宜樺

依權責劃分規定授權業務主管執行

第1頁 共1頁

Justmail 轉知各會員公會及本會布告人員

建 築 師 公 會 全 國 聯 合 會
收 100 年 2 月 15 日
文 第 0256 號



## 研商都市更新案涉及公同共有所有權之同意權行使及同意比例計算暨都市更新單元範圍重疊及同意書重複出具執行疑義會議紀錄

壹、會議時間：100年1月18日（星期二）上午9時30分

貳、開會地點：本部營建署107會議室

參、主持人：本部營建署陳組長興隆

記錄：林純如

肆、出(列)席單位：詳簽到簿

伍、法務部及內政部法規委員會提供書面意見如附件一及附件二。

陸、會議結論：

案由一：都市更新案涉及公同共有所有權之同意權行使及同意比例計算疑義案，提請討論。

結 論：

- 一、按土地法第34條之1執行要點所稱之處分，係指法律上及事實上之處分。上開處分於實務執行上包括買賣、交換、共有土地上建築房屋、共有建物之拆除及抵繳稅款等項目，非所列舉之項目，如土地重劃同意權之行使不適用之。故有關都市更新範圍內登記為公同共有者，其同意權之行使，尚無土地法第34條之1之適用；至其同意比例之計算，參採市地重劃之計算方式，應以其同意參加都市更新之公同共有人數為其同意人數，並以其占該公同共有全體人數之比率，乘以該公同共有部分土地面積、合法建築物樓地板面積所得之面積為其同意面積計算。
- 二、有關未辦繼承登記者，實施者應否查證並通知繼承人參與都市更新程序乙節，基於以下幾點之考量，仍應照目前都市更新條例有關規定，不論其是否亡故，皆以登記名義人為徵詢及參與分配之對象，至於應否明文訂定，請作業單位納入未來修法參考。

- (一) 按都市更新條例第 10 條、第 22 條規定及本部 96 年 1 月 10 日台內營字第 0960800188 號函釋，實施者擬定都市更新事業計畫報核時，應經取得一定比例所有權人及面積之同意，各級主管機關確認同意比例是否達法定門檻，係以實施者提出土地及合法建築物權利證明文件為查核依據，並以報核當時所有權狀態為審認基準。所稱權利證明文件，按都市更新條例施行細則第 15 條規定，係指地籍圖謄本、土地登記謄本及建物登記謄本或合法建物證明。另按都市更新權利變換實施辦法第 16 條規定，實施權利變換時，其土地及建築物權利已辦理土地登記者，應以各該權利之登記名義人參與權利變換計畫，其獲有分配者，並以該登記名義人之名義辦理登記。是以，都市更新條例及其子法已明文規定，土地及建築物已辦理登記者，係以登記名義人為徵詢及參與權利變換分配之對象，各級主管機關並據以審認，主管機關依法行政，執行多年，並無太大爭議。
- (二) 考量登記名義人已亡故，於繼承登記前，繼承人之繼承權及其應繼承之財產未定，且屢有爭議，實施者無從據以計算同意比例及通知選配更新後之房地。如果繼承人欲積極參與都市更新，本可儘速辦理繼承登記取得登記名義人身分據以行使其權利。另外登記名義人未簽具同意書者，形式上等同已否決都市更新案，依法不計入同意比例計算，惟其權利仍透過權利變換公平公開審議機制予以保障並分配，且依都市更新條例第 35 條規定，權利變換後之房地視為原有，仍應分配與原登記名義人，不致於影響繼承人之權利。
- (三) 由於被繼承人財產之分配涉及私權處理，實施者或行政機關如擅自介入，後續如產生私權爭執，其責任歸屬難以釐清，且在

資訊取得不對等情形下，實施者或行政機關應如何查証亦有困難。由於實務執行有困難，仍按現行規定處理較為妥適。

**案由二：都市更新單元範圍重疊及同意書重複出具處理疑義案，提請討論。**

**一、與會代表發言要點：**

(一) **臺北市政府**：本市現行實務作法，目前無執行爭議，前已提供目前作法詳如附件三，並說明如下：

- 1、都市更新事業計畫之報核，以受理先後為審認依據，前案已達法定同意比例，後案不受理。
- 2、事業概要之申請，於政府劃定之更新地區，如其單元符合臺北市都市更新自治條例第12條劃定基準及第14條不造成街廓內相鄰土地無法劃定更新單元之規定，即同意申請，其中一案先提出都市更新事業計畫報核後，重疊概要即自動失效。
- 3、同意書重複出具之處理，已依本部97年6月3日函示，並訂定臺北市政府受理都市更新事業案涉及同意書重複出具時之處理要點據以執行，建議仍維持目前作法。

(二) **林委員旺根**：

- 1、事業概要之申請，僅係核准其進入整合，尚不能確定其已成案，爰不論其範圍大小，均沒有限制其不能重疊之必要。
- 2、都市更新事業計畫報核後，因其同意比例已跨越門檻，實施範圍亦已確定，建議維持臺北市政府及新北市政府目前作法，不再受理重疊部分之申請案。
- 3、都市更新事業計畫同意書，係所有權人同意實施者開發之意見表達，為利行政機關執行，宜依送件先後順序認定之，如全部要求行政機關再探求真意，將徒增行政機關困擾，將來修法如有共識，宜加以限制。至現行重複出具時如何處理，地方政府應訂定原則據以

執行。

4、涉及重疊爭議部分，很難有放諸四海皆準之原則，宜視個案情形判斷解決，並建議各地方政府擬定審議處理原則據以執行。

(三) **新北市政府**：同意書得否重複出具，值得探討，如都市更新事業計畫階段可重複出具，恐會出現範圍重疊問題。目前執行案例，係由重疊部分之所有權人主動撤銷同意書，實施者認為其不再受到所有權人支持，同意其撤銷，並縮小範圍，而得以解決。

(四) **臺中市政府**（臺中縣政府書面意見如附件四）：都市更新單元範圍如有重疊者，應先由土地及建築物所有權人先行自行協調；協調不成者，提送各縣、市政府「都市更新及爭議處理審議會」討論，並經主管機關公告更新單元範圍後，予以確定。

(五) **中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會**：更新單元核准大範圍後，又同意小範圍之開發，會破壞都更整體開發效益，且前案已作成行政處分，不宜重複同意；反之，先小後大之情況，允許大家競爭，不會妨礙其他人整合之權利。至於同意書部分，牽涉誠信原則，不宜重複。又如新北市案例，如當事人協調不成，恐造成實務執行困難。後案會破壞其完整性，不宜再准。

(六) **中華民國建築師公會全國聯合會**：

1、現行母法沒有明定，建議比照臺北市政府作法，由各地方政府明定處理原則據以執行。

2、概要階段不須限制，更新單元全部或部分重疊時，如小範圍之概要先行整合完成都市更新事業計畫報核時，再請審議會討論決定。

(七) **中華民國地政士公會全國聯合會**：對於都市更新單元之劃定，不要違反競爭原則，任何一家實施者都可以進來，亦不能妨礙他人利益原則，兼顧信賴保護原則及安定原則。

(八) **顏委員愛靜**：更新單元重疊部分同意臺北市政府現行作法，於都市更

新事業計畫階段，按送件先後順序受理。

(九)財團法人都市更新研究發展基金會：同意權可以重複行使，至於行政機關如何認定，要有自己一套明確規則，建議可以參照臺北市政府訂定行政規則據以執行。

(十)金委員家禾：

- 1、沒有定見，各有利弊，只要遊戲規則及政府都更的立場清楚明確。
- 2、同意書有二個階段，於概要階段，(自行劃定)更新單元不會同範圍重複劃定，進入都市更新事業計畫階段，由於有可能有多個概要存在，會有重複出具情形發生，同意不宜重複。至於更新單元大小、部分重疊情形之認定，涉關重疊部分所有權人之價值判斷及選擇，應予尊重。

## 二、結 論：

(一)有關更新單元部分重疊，或大範圍事業概要之申請含蓋經核准小範圍更新單元者，依現行地方政府作法，均可受理申請並核准，執行尚無爭議，亦符合允許多個事業概要競爭及尊重所有權人多重選擇之立法意旨。惟對於已核准大範圍更新單元事業概要後，又允許在其範圍內另劃定小範圍申請事業概要之處理，經討論與都市更新鼓勵整體開發、增進公共利益之目的似有違背；反之，如已核准大範圍更新單元事業概要後，即限制不得就其範圍內另行劃定小範圍申請，亦可能造成爭相圈定大範圍土地申請後，又不積極進行整合開發之負面結果，影響更新單元內所有權人參與更新之權益。按都市更新相關計畫，因個案實際狀況不同，與會單位咸認為不宜由中央訂定統一規則，爰仍維持前二次討論共識，個案之處理宜保留彈性，由受理申請之地方政府就更新效益、實際狀況、所有權人權益維護等因素，通盤考量後審核之。至個案如主管機關難以作成決定時，得先請申請人自行協調，經協調不成者，可交由地方都市更新及爭議處理審議會再邀請雙方說

明後審決之，並建議地方政府研擬審議處理原則據以執行。

- (二) 有關同意書重複出具乙節，本部 97 年 6 月 3 日台內營字第 0970804501 號函略以，並未限制同一所有權人重複出具同意書。惟為實務執行需要，建議地方政府參考臺北市政府現行作法，訂定處理要點據以執行。經討論尚符實際，仍予維持。

柒、散會（下午 1 時整）

研商都市更新案涉及公同共有所有權之同意權行使及同意比例計算暨  
都市更新單元範圍重疊及同意書重複出具執行疑義會議簽到簿

一、時間：100年1月18日（星期二）上午9時30分

二、地點：本部營建署107會議室

三、主持人：本部營建署陳組長興隆

陳興隆

記錄：林純如

四、出席委員：

出席者	簽名處
顏委員愛靜	顏愛靜
林委員旺根	林旺根
金委員家禾	金家禾

五、出(列)席單位：

單位名稱	職稱	姓名	職稱	姓名
法務部	提供書面意見			
臺北市政府	科長	黃雅芳	秘書	黃雅芳
新北市政府		蕭仲妤		
台中市政府				

單位名稱	職稱	姓名	職稱	姓名
台南市政府				
高雄市政府				
基隆市政府				
桃園縣政府				
新竹縣政府				
新竹市政府	工程師	黃奇志		
苗栗縣政府				
彰化縣政府				
南投縣政府				
雲林縣政府				
嘉義縣政府	技士	陳俊佑		

單位名稱	職稱	姓名	職稱	姓名
嘉義市政府				
屏東縣政府				
宜蘭縣政府				
花蓮縣政府				
臺東縣政府				
澎湖縣政府				
財團法人都市更新 研究發展基金會	特別	黃世忠		
中華民國建築開發 商業同業公會全國 聯合會	顧問	尹俊明 楊文勝		
中華民國建築師公 會全國聯合會	顧問 劉明倫	郭如明	謝偉	
中華民國都市計畫 技師公會全國聯合 會				

單位名稱	職稱	姓名	職稱	姓名
中華民國地政士公會全國聯合會	理事長 榮譽理事長	王延平 王延平		
本部法規委員會	提供書面意見			
本部地政司	視察	謝培斌		
本部營建署 都市更新組		李俊昇		林右二 林純如

評議會 評議員 副一級

張世傑

內政部訂於100年1月18日(星期二)上午召開「研商都市更新案涉及  
 共同共有所有權之同意權行使及同意比例計算暨都市更新單元範圍重疊  
 及同意書重複出具執行疑義」會議乙案，法務部法律事務司意見如次：

壹、案由一：有關共同共有所有權之同意權行使及同意比例計算疑義

一、按98年7月23日修正施行之民法第828條規定：「共同共有人之權  
 利義務，依其共同關係所由成立之法律、法律行為或習慣定之(第1  
 項)。第820條、第821條及第826條之1規定，於共同共有準用之  
 (第2項)。共同共有物之處分及其他之權利行使，除法律另有規定  
 外，應得共同共有人全體之同意(第3項)。」稽其立法說明，就法  
 條適用順序而言，應先適用第1項，其次依第2項，最後方適用第3  
 項所訂應得共同共有人全體同意之方式。又為促使共有物有效利  
 用，同年月日修正施行之民法第820條第1項復規定：「共有物之管  
 理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及其應有部分合計過半  
 數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。」  
 上開條文所稱「共有物之管理」係指共有物之保存、改良及利用等  
 為共有人之共同利益行為，而不變更共有物之性質(謝在全，民法  
 物權論(上)，99年9月修訂五版，第523頁參照)。

二、又依土地法第34條之1第1項規定：「共有土地或建築改良物，其  
 處分、變更及設定地上權、永佃權、地役權或典權，應以共有人過  
 半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三  
 分之二者，其人數不予計算。」稽其立法意旨係在於兼顧共有人之  
 權益範圍內，排除民法第819條第2項、第828條第3項規定之適  
 用，以便利不動產所有權之交易，解決共有不動產之糾紛，促進共  
 有物之有效利用，增進公共利益(司法院釋字第562號解釋參照)。  
 惟無償性之處分行為、事實上處分行為及共有不動產涉及性質之變  
 更，影響不同意共有人之利益，且無補償之道，應作不包括之限制  
 解釋(謝在全，民法物權論(上)，99年9月修訂五版，第510頁參  
 照)，而無本條之適用。準此，本件所詢共同共有人出具參與都市更

新之同意書，究應以多數決或全體共有人之同意為之，請參照上開說明本諸職權審酌。至同意比例之計算及實施者應否釐清計畫報核時之繼承人情形，要屬執行實務，如仍有疑義，建請參酌都市更新條例第12條立法精神，予以明確規範為宜。

貳、案由二：都市更新單元範圍重疊及同意書重複出具處理疑義案

本案業經貴部於99年8月18日、8月27日召開二次會議，本部均已派員出席說明，另無其他補充意見。

內政部召開研商都市更新案涉及共同共有所有權之同意權行使及同意比例計算暨都市單元範圍重疊及同意書重複出具執行疑義會議內政部法規委員會書面意見

一、依據本部 99 年 12 月 22 日內授營更字第 0990810881 號開會通知單辦理。

二、本次會議，本會不克派員出席。茲提供如下意見，敬請參考：

(一) 討論事項案由一有關都市更新案涉共同共有所有權之同意權行使及同意比例計算疑義案，查民法第 823 條第 3 項規定，共同共有物之處分及其他之權利行使，除法律另有規定外，應得共同共有人全體之同意。次查土地法第 34 條之 1 第 1 項及第 5 項分別規定，共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、永佃權、地役權或典權，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。前四項規定，於共同共有準用之。是以，於共同共有不動產所有權之行使，自應優先適用土地法之特別規定；惟有疑義者係都市更新條例所定「都市更新同意權」之行使，是否該當土地法第 34 條之 1 第 1 項規定「共有土地或建築改良物之處分、變更」範疇？宜請 貴署探究都市更新條例相關規定意涵，並洽地政司惠示卓見。

(二) 討論事項案由二，都市更新單元範圍重疊及同意書重複出具處理疑義案，卷查既經 貴署審認現行都市更新條例及其相關法令尚無具體限制，擬俟研商形成共識再檢討如何法制化者，宜由 貴署本權責依法循序處理，本會無意見。

內政部法規委員會

0990244975

檔 號：  
保存年限：

# 臺北市政府 函

## 都市更新組

地址：11008臺北市信義區市府路1號  
承辦人：江中信  
電話：23572952  
傳真：23572960  
電子信箱：chchian@uro.taipei.gov.tw

受文者：內政部營建署

發文日期：中華民國99年10月21日  
發文字號：府授都新字第09913884000號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：普通  
附件：

主旨：貴署函詢本府有關都市更新單元範圍重疊及同意書重複出具之受理疑義，詳如說明，請 查照。

說明：

- 一、復 貴署99年9月17日營署更字第0992918288號函。
- 二、有關都市更新單元範圍重疊疑義，本府處理方式如下：

(一)本府公告劃定更新地區範圍內：

- 1、有關土地及合法建築物所有權人依都市更新條例第10條規定擬具都市更新事業概要向本府提出申請，倘申請人已取得都市更新條例第10條規定同意門檻（即私有土地及私有合法建築物所有權人數及其產權面積均超過十分之一）時，本府應予以受理，若符合相關規定時，即應核准該更新案。
- 2、至倘同時或之後另有私有土地及合法建築物所有權人以同一更新單元或部分重疊之更新單元等提出申請，其更新單元劃定基準符合本市都市更新自治條例第12條規定最小單元劃定基準，且取得所有權人同意參與都市更新之比例亦達法定門檻（倘涉及所有權人重複

99. 10 21

電子公文

出具同意書需扣除同意書重複出具部分仍達法定門檻  
)，本府當予受理，若符合規定時，亦應核准該更新  
案。

(二)土地及合法建築物所有權人依都市更新條例第11條規定  
申請劃定都市更新單元時，涉及更新單元範圍重疊部分  
，說明如下：

- 1、依都市更新條例第11條規定：「未經劃定應實施更新  
之地區，土地及合法建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」，故土地及合法建物  
所有權人1人以上同意，即可依規定申請自行劃定更  
新單元；另依臺北市都市更新自治條例第15條第2項規  
定：「前項自行劃定之更新單元，應送經主管機關核  
轉本市都市計畫委員會審議通過後，公告實施之。」  
，由於土地及合法建物所有權人申請自行劃定更新單  
元，依前開規定需經本府送本市都市計畫委員會審議  
通過後，公告為更新單元，由於自行劃定更新單元係  
依法辦理公告，同一更新單元不能重疊。
- 2、至申請自行劃定更新單元範圍重疊之處理原則，本府  
依申請案受理之時間順序，由先申請受理之案件申請  
劃定，若後申請之案件面積範圍較大，其擴大範圍需  
取得50%以上土地及合法建物所有權人同意；若同時  
申請指標審核，則請雙方先予協調後再據以辦理；又  
倘申請案件已公告劃定，則後者須排除重疊更新範圍  
或協同前者申請擴大劃定。



裝

訂

線

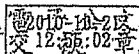
3、惟倘申請劃定都市更新單元範圍內公有土地面積佔總面積50%以上或面積500平方公尺以上者，且涉及更新單元重疊之情形時，考量參與更新之公有土地對增進整體公共利益有助益及公有土地之有效利用，本府研擬公有地保留重疊處理原則，並經本市都市計畫委員會99年9月20日第617次委員會報告決議略以：「依上開原則處理經本府財政局評估無主導更新必要性之公有地，如有不同範圍申請案，且範圍具合理性者，該公有土地得重複劃定為其它更新單元。」。

(三)另本府刻正修訂臺北市都市更新自治條例15條規定，擬刪除有關自行劃定更新單元提送本市都市計畫委員會審查通過後公告之程序，倘修法後無需再依法辦理公告更新單元時，則依都市更新條例規定並無更新單元不得重疊之限制。

三、有關同意書重複出具之受理疑義，依大部97年6月3日台內營字第0970804501號函略以：「...依都市更新條例第10條文義觀之，並未限制同一所有權人重覆出具同意書，至貴府以申請案收件先後作為核算同意書比例之依據，似屬實務執行問題，與民法及行政程序法之規定無涉，請本於職權妥處。」，故本府業另訂「臺北市政府受理都市更新事業計畫案涉同意書重複出具時之處理要點」，以為執行依據。

正本：內政部營建署

副本：臺北市都市更新處



(都市發展局代決)

檔 號：  
保存年限：

# 臺中縣政府 函

## 都市更新組

地址：420臺中縣豐原市陽明街36號  
承辦人：江日順  
電話：04-25263100-2344

受文者：內政部營建署

發文日期：中華民國99年9月30日  
發文字號：府建城字第0990296692號  
速別：速件  
密等及解密條件或保密期限：普通  
附件：

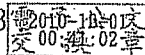
主旨：有關本府針對都市更新單元範圍重疊及同意書重複出具之受理疑義，研擬具體處理意見及原則乙案，如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴署99年9月17日營署更字第0992918288號函。
- 二、本案審理之都市更新案，尚無都市更新單元範圍重疊及同意書重複出具情形。為避免爭議，宜由中央訂定統一處理原則，本府建議如下：都市更新單元範圍如有重疊者，應先由土地及建築物所有權人先行自行協調；協調不成者，提送各縣、市政府「都市更新及爭議處理審會」討論，並經主管機關公告更新單元範圍後，予以確定。

正本：內政部營建署

副本：本府建設處城鄉計畫科63



電子公文

99. 10 1.



