

法規

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：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4月1日  
發文字號：內授營更字第1000802525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（請至<http://edoc.cpami.gov.tw>下載）

主旨：檢送本部100年3月9、17及24日召開研商修正都市更新條例及其施行細則部分條文修正草案第5-7次會議紀錄乙份，請查照。

說明：依據本部100年3月2日內授營更字第1000801649號開會通知單續辦。

正本：行政院經濟建設委員會、行政院公共工程委員會、法務部、財政部、國有財產局、榮民工程股份有限公司、交通部臺灣鐵路管理局、中華民國建築師公會全國聯合會、中華民國建築師公會全國聯合會、中華民國地政士公會全國聯合會、中華民國都市計畫技師公會全國聯合會、財團法人都市更新研究發展基金會、臺北市都市更新學會、5直轄市、臺灣15縣（市）政府、內政部法規委員會、內政部地政司

副本：本部營建署都市更新組（一、二科）

部長 江宜樺

依權責劃分規定授權業務主管執行

Just mail 轉知各會員公會及本會布會人員

送	建	師	公	會	全	國	聯	合	會
收	100	年	4	月	8	日			
文	第	0607							



## 研商修正都市更新條例及其施行細則部分條文修正草案第5-7次會議紀錄

- 一、時間：100年3月9日（星期三）下午2時30分  
100年3月17日（星期四）上午9時30分  
100年3月24日（星期四）上午9時30分

二、地點：本部營建署會議室（詳簽到單）

三、主持人：本部營建署陳組長興隆

記錄：林純如

四、出（列）席單位及人員：詳簽到單

五、綜合討論：略

六、會議結論：

- （一）按都市更新事業之實施，樣態繁多，與促進民間參與公共建設法、政府採購法之適用案件性質不同，宜另訂一套公開評選之申請、審核及爭議處理等相關規定，以肆應都市更新案之特殊需求，請業務單位檢討研議後納入修法，以資明確。
- （二）有關第30條之1修正草案對於都市更新採分期分區開發時，得分配素地另行開發之規定，不宜排除民間都市更新案之適用，惟應達一定規模及條件；另其共同負擔及權利價值之分配，宜保有彈性，請業務單位再行檢討研議。
- （三）本案經會議討論獲致共識同意修正條文4條（如附件），修正重點說明如下：
- 1、修正都市更新條例第3條：因應災後重建時，部分所有權人無立即重建之需求而要求分配素地，及大規模都市更新事業分期分區開發時，先行分配素地另行開發之需要，爰配合修正第5款權利變換之定義。
  - 2、修正都市更新條例第12條：
    - （1）配合公法上金錢給付義務案件已於90年1月1日由法院改由行政執行處執行，爰修正第4款，以資明確。

- (2) 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（即派下現員）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」。
- (3) 依地籍清理條例第 11 條規定其未能完成申報或申請登記而釐清土地權屬者，或依土地法第 73 條之 1 規定由地政機關列冊管理之土地，逾 15 年期間仍未申請登記，將由主管機關代為標售，未完成標售者，將囑託登記為國有。上開土地應難以確定土地權利人，並徵詢其參與都市更新之意願，爰明定於決標或囑託登記為國有前得不納入所有權人數及所有權比例計算，解決實務執行困難。
- 3、修正都市更新條例第 26 條：為突破都市更新整建維護事業由實施者代為辦理時，申請建築執照之困難，爰參照同條例第 34 條規定，於第 2 項增加免附建築物及他項權利證明文件之規定。
- 4、修正都市更新條例第 27 條：配合實施者依第 25 條之 1 規定採多數決協議合建時，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規定，爰於第 3 項第 5 款增訂以協議合建實施時，公產管理機關得主張以權利變換方式參與分配，以資明確。另為因應目前政府為主都市更新案，有以公用土地設定地上權予實施者方式參與都市更新之需要，爰於修正條文第 3 項增訂設定地上權予實施者之處理，以資明確。

七、散會。

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，分配更新後土地、建築物或權利金。</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、因應災後重建時，部分所有權人無立即重建之需求而要求分配素地，及大規模都市更新事業分期分區開發時，有先行分配素地另行開發之需要，爰配合修正第 5 款定義。</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及聚落。</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一規定由地政機關列冊管理者。</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及聚落。</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一規定由地政機關列冊管理者。</p>	<p>一、配合公法上金錢給付義務案件已於 90 年 1 月 1 日由法院執行改由行政執行處執行，爰修正第 4 款，以茲明確。</p> <p>二、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</p>

修正條文	現行條文	說明
<p>四、經法院或行政執行處囑託查封、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現員反對參加都市更新時，應予計算。</p> <p>六、依土地法第七十三條之一或地籍清理條例第十一條規定辦理標售而尚未完成標售或囑託登記為國有者。</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>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」。</p> <p>三、依地籍清理條例第 11 條規定其未能完成申報或申請登記而釐清土地權屬者，或依土地法第 73 條之 1 規定由地政機關列冊管理之土地，逾 15 年期間仍未申請登記，將由主管機關代為標售，未完成標售者，將囑託登記為國有。上開土地應難以確定土地權利人，並徵詢其參與都市更新之意願，爰明定於決標或囑託登記為國有前得不納入所有權人數及所有權比例計算，解決實務執行困難。</p>
<p>第二十六條 都市更新事業計畫經直轄市、縣（市）主管機關核定發布實施後，範圍內應行整建或維護之建築物，其所有權人或管理人，應依實施進度辦理。逾期未辦理，經限期催告仍不辦理者，得由實施者辦理，其所需費用由實施者計算其數額，經直</p>	<p>第二十六條 都市更新事業計畫經直轄市、縣（市）主管機關核定發布實施後，範圍內應行整建或維護之建築物，其所有權人或管理人，應依實施進度辦理。逾期未辦理，經限期催告仍不辦理者，得由實施者辦理，其所需費用由實施者計算其數額，經直</p>	<p>為突破都市更新整建維護事業由實施者代為辦理時，申請建築執照應檢附相關權利證明文件之困難，爰參照同條例第 34 條規定，於第 2 項增加免附建築物及他項權利證明文件之規</p>

修正條文	現行條文	說明
<p>轄市、縣（市）主管機關核定後，通知建築物所有權人或管理人依限繳納；逾期未繳者，得移送法院強制執行。</p> <p>前項由實施者辦理時，其需申請建築執照者，以實施者名義為之，並免檢附土地及建築物權利證明文件。</p>	<p>轄市、縣（市）主管機關核定後，通知建築物所有權人或管理人依限繳納；逾期未繳者，得移送法院強制執行。</p> <p>前項由實施者辦理時，其需申請建築執照者，以實施者名義為之，並免檢附土地權利證明文件。</p>	<p>定。</p>
<p>第二十七條 都市更新事業計畫範圍內公有土地及建築物，應一律參加都市更新，並依都市更新事業計畫處理之，不受土地法第二十五條、國有財產法第七條、第二十八條、第六十六條、預算法第二十五條、第二十六條、第八十六條及地方政府公產管理法令相關規定之限制。</p> <p>公有土地及建築物為公用財產而須變更為非公用財產者，應配合當地都市更新事業計畫，由各該級政府之非公用財產管理機關逕行變更為非公用財產，統籌處理，不適用國有財產法第三十三條至第三十五條及地方政府公產管理法令之相關規定。</p> <p>前二項公有財產依下列方式處理：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>一、自行辦理、委託其他機關（構）辦理或信託予信託機構辦理更新。</li> <li>二、由信託機構為實施者以信託方式實施都市更新事業，應信託予該信託機構。</li> <li>三、由直轄市、縣（市）政府或其他機關以徵收、區段徵收方式實</li> </ol>	<p>第二十七條 都市更新事業計畫範圍內公有土地及建築物，應一律參加都市更新，並依都市更新事業計畫處理之，不受土地法第二十五條、國有財產法第七條、第二十八條、第六十六條、預算法第二十五條、第二十六條、第八十六條及地方政府公產管理法令相關規定之限制。</p> <p>公有土地及建築物為公用財產而須變更為非公用財產者，應配合當地都市更新事業計畫，由各該級政府之非公用財產管理機關逕行變更為非公用財產，統籌處理，不適用國有財產法第三十三條至第三十五條及地方政府公產管理法令之相關規定。</p> <p>前二項公有財產依下列方式處理：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>一、自行辦理、委託其他機關（構）辦理或信託予信託機構辦理更新。</li> <li>二、由信託機構為實施者以信託方式實施都市更新事業，應信託予該信託機構。</li> <li>三、由直轄市、縣（市）政府或其他機關以徵收、區段徵收方式實</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>一、配合實施者依第二十五條之一規定採多數決協議合建時，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規定，爰於現行第三項第五款增訂以協議合建實施時，公產管理機關得主張以權利變換方式參與分配，以茲明確。</li> <li>二、為因應目前政府為主都市更新案，有以公用土地設定地上權予實施者方式參與都市更新之需要，爰於現行條文第三項增訂設定地上權予實施者之處理，以茲明確。</li> <li>三、原第三項第六款次，配合遞移。</li> </ol>

修正條文	現行條文	說明
<p>施都市更新事業時，辦理撥用。</p> <p>四、以權利變換方式實施都市更新事業時，除按應有之權利價值選擇參與分配或領取補償金外，並得讓售實施者。</p> <p>五、以協議合建方式實施時，得<u>主張以權利變換方式參與分配或</u>以標售、專案讓售予實施者；其採標售方式時，除原有法定優先承購者外，實施者得以同樣條件優先承購。</p> <p><u>六、公用土地得設定地上權予實施者。</u></p> <p><u>七、其他法律規定之方式。</u></p> <p>公有土地上之舊違章建築戶，如經協議納入都市更新事業計畫處理，並給付管理機關不當得利使用補償金及相關訴訟費用後，管理機關得與該舊違章建築戶達成訴訟上之和解。</p>	<p>施都市更新事業時，辦理撥用。</p> <p>四、以權利變換方式實施都市更新事業時，除按應有之權利價值選擇參與分配或領取補償金外，並得讓售實施者。</p> <p>五、以協議合建方式實施時，得以標售<u>或</u>專案讓售予實施者；其採標售方式時，除原有法定優先承購者外，實施者得以同樣條件優先承購。</p> <p><u>六、其他法律規定之方式。</u></p> <p>公有土地上之舊違章建築戶，如經協議納入都市更新事業計畫處理，並給付管理機關不當得利使用補償金及相關訴訟費用後，管理機關得與該舊違章建築戶達成訴訟上之和解。</p>	

**研商修正都市更新條例及其施行細則部分條文修正草案  
第5次會議會議簽到單**

壹、會議時間：100年3月9日（星期三）下午2時30分

貳、開會地點：本部營建署601會議室

參、主持人：本部營建署陳組長興隆 *陳興隆* 記錄：林純如

肆、出席人員：

單位名稱	職稱	姓名	職稱	姓名
行政院經濟建設委員會	技正	江明 <sup>正</sup> 臣		
行政院公共工程委員會	技正	吳 <sup>正</sup> 星 <sup>正</sup> 舟		
法務部				
財政部 國有財產局	專員	許 <sup>正</sup> 碧 <sup>正</sup> 娟		
榮民工程股份有限公司		張 <sup>正</sup> 如 <sup>正</sup> 尼 <sup>正</sup> 升		
交通部臺灣鐵路管理局		請假		
中華民國建築開發商業同業全國聯合會		張 <sup>正</sup> 豐 <sup>正</sup> 都		

單位名稱	職稱	姓名	職稱	姓名
中華民國建築師公會全國聯合會	顧問	洪迪光 吳冠廷	副秘書	蕭正宏
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		林以樞		
中華民國不動產估價師公會全國聯合會				
財團法人都市更新研究發展基金會				
臺北市都市更新學會				
臺北市政府	科長	何瑞芳	總管股長	曾錦維 陳正賢
新北市政府	科長	程靜如		
臺中市政府	請假	提供書面意見		
臺南市政府				

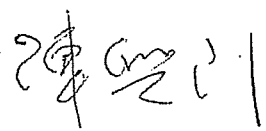
單位名稱	職稱	姓名	職稱	姓名
高雄市政府				
基隆市政府				
桃園縣政府		請假		
新竹縣政府				
新竹市政府				
苗栗縣政府				
彰化縣政府	技士	沈雅娟		
南投縣政府				
雲林縣政府				
嘉義縣政府				
嘉義市政府				

單位名稱	職稱	姓名	職稱	姓名
屏東縣政府				
宜蘭縣政府	科員	林澤英		
花蓮縣政府				
臺東縣政府				
澎湖縣政府				
本部法規委員會		請假		
本部地政司	科員	張翠恩		
本部營建署 都市更新組				柯茂榮 林石壽

**研商修正都市更新條例及其施行細則部分條文修正草案  
第 6 次會議會議簽到單**

壹、會議時間：100 年 3 月 17 日（星期四）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、出席人員：

單位名稱	職稱	姓名	職稱	姓名
行政院經濟 建設委員會				
行政院公共 工程委員會	副研究員	邱運策	科長	陳韻石
法務部				
財政部 國有財產局	專員	許慧娟		
榮民工程 股份有限公司		張妮屏		
交通部臺灣 鐵路管理局		請假		
中華民國建築開 發商業同業公會 全國聯合會		張聖却		

單位名稱	職稱	姓名	職稱	姓名
中華民國建築師公會全國聯合會	顧問 台北市公會	吳聖竹 王瑞民	省長秘書	劉明宏 王正賢
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		王政根		
中華民國不動產估價師公會全國聯合會	理事長	陳誌		
財團法人都市更新研究發展基金會				
臺北市都市更新學會				
臺北市政府			視察 股長	曾錫雄 陳正賢
新北市政府	副司	程靜如		
臺中市政府				
臺南市政府				

單位名稱	職稱	姓名	職稱	姓名
高雄市政府				
基隆市政府				
桃園縣政府			技士	楊安幼
新竹縣政府	技士	徐國訓		
新竹市政府				
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				
嘉義市政府				

單位名稱	職稱	姓名	職稱	姓名
屏東縣政府				
宜蘭縣政府	科員	林添英		
花蓮縣政府				
臺東縣政府				
澎湖縣政府				
本部法規委員會	專員	莊嘉維		
本部地政司			科員	洪郁惠
本部營建署 都市更新組		李俊奇 林石元 吳玟		柯舜策 李政弘 李文凱

林純如  
陳暉吟

**研商修正都市更新條例及其施行細則部分條文修正草案  
第 7 次會議會議簽到單**

壹、會議時間：100 年 3 月 24 日（星期四）上午 9 時 30 分

貳、開會地點：本部營建署 601 會議室

參、主持人：本部營建署陳組長興隆

陳興隆

記錄：林純如

肆、出席人員：

單位名稱	職稱	姓名	職稱	姓名
行政院經濟 建設委員會	技正	江明宣		
行政院公共 工程委員會		請假		
法務部				
財政部 國有財產局	科長	林香玲		
榮民工程 股份有限公司				
交通部臺灣 鐵路管理局		請假		
中華民國建築開 發商業同業公會 全國聯合會				

單位名稱	職稱	姓名	職稱	姓名
高雄市政府				
基隆市政府				
桃園縣政府			技士	楊安幼
新竹縣政府				
新竹市政府				
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		請假		
嘉義市政府				

單位名稱	職稱	姓名	職稱	姓名
中華民國建築師公會全國聯合會	顧問	吳聖洪	青公近港	朱國璋
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		林如松		
中華民國不動產估價師公會全國聯合會	理事長	陳謙		
財團法人都市更新研究發展基金會				
臺北市都市更新學會				
臺北市政府	科長	哈碧芳	巡察股長	曾錫雄 陳正賢
新北市政府	副科長	孫靜如	員不政局科員	朱和娟
臺中市政府				
臺南市政府				

單位名稱	職稱	姓名	職稱	姓名
屏東縣政府				
宜蘭縣政府	科員	林永英		
花蓮縣政府				
臺東縣政府				
澎湖縣政府				
本部法規委員會	專員	莊吉維		
本部地政司		請假.		
本部營建署 都市更新組		李俊昇 王松石		林澤成 李政元

柯其傑

黃冠華  
林純如