臺北市政府受理都市更新案審查與處理撤銷同意作業要點

一、臺北市政府（以下簡稱本府）為審查申請人或實施者依都市更新條例（以下簡稱本條例）擬具或變更事業概要、擬訂或變更都市更新事業計畫及權利變換計畫案件（以下簡稱申請案件）、處理更新單元範圍內土地或合法建築物所有權人依本條例撤銷同意之作業事宜，特訂定本要點。

二、申請案件經審查不合規定而得補正者，本府應以書面敘明補正事項函請申請人或實施者依審查意見補正，補正次數以二次為限，第一次補正期限六十日，第二次補正期限三十日；經第二次通知限期補正，屆期不補正或經通知補正仍不符規定者，駁回其申請。

三、依本條例第二十二條或第二十三條規定擬具事業概要申請核准案件，經審查有下列情形之一者，屬不得補正事項，本府應依都市更新條例施行細則（以下簡稱本施行細則）第十三條第二項規定駁回其申請：

（一）申請之都市更新單元範圍全部或一部非屬劃定應實施更新之地區，且非屬自行劃定之更新單元範圍或核准效力已失效。但依臺北市都市更新自治條例（以下簡稱本自治條例）第十五條第三項規定辦理者，不在此限。

（二）都市更新單元劃定不符本自治條例第十二條或第十四條規定。

（三）未依本條例第二十二條第一項規定舉辦公聽會或公聽會之召開未於十日前刊登當地政府公報或新聞紙三日，並張貼於當地村（里）辦公處之公告牌。

（四）未檢附報核當日所核發更新單元範圍內土地及合法建築物之權利證明文件。

（五）申請本府公告之專案計畫未符合適用資格之規定。

（六）申請人非屬更新單元範圍內之土地及合法建築物所有權人。

（七）於中華民國（下同）一百年十一月十日本自治條例修正後始核准之自行劃定更新單元，擬具事業概要申請核准時，其申請人非屬核准自行劃定更新單元之申請人。但取得自行劃定更新單元之申請人同意書者，不在此限。

（八）私有土地及私有合法建築物所有權人(以下簡稱所有權人)簽署之同意書於申請核准時，未符本條例第二十二條規定之同意比率。

四、依本條例第三十二條或第四十八條規定擬訂或變更都市更新事業計畫或權利變換計畫報核案件，經審查有前點第一款、第二款、第四款、第五款或下列情形之一者，屬不

得補正事項，本府應依本施行細則第二十條第二項規定駁回其申請：

（一）都市更新事業計畫案之實施者非屬本條例第三條第六款規定之政府機關（構）、專責法人或機構、都市更新會、都市更新事業機構。

（二）未依本條例第三十二條第二項及第四十八條第一項規定舉辦公聽會，或公聽會之日期及地點未於十日前刊登當地政府公報或新聞紙三日，並張貼於當地村（里）辦公處之公告牌，另於專屬或專門網頁周知。

（三）都市更新事業計畫其所有權人簽署之同意書於報核時，未符本條例第三十七條規定之同意比率。

（四）權利變換計畫之評價基準日未定於權利變換計畫報核日期六個月內。

（五）權利變換計畫意願調查期限及申請分配方式未依都市更新權利變換實施辦法第十七條規定辦理。

（六）實施者擬具之權利變換計畫未檢附由實施者委任三家以上專業估價者之估價報告書，或專業估價者之指定或選任未依本條例第五十條第二項規定辦理。

（七）經劃定或變更應實施更新之地區符合臺北市公辦都市更新實施辦法(以下簡稱公辦都更實施辦法)第十條規定之一定規模，且無公辦都更實施辦法第十一條規定之特殊原因。

五、所有權人依本條例簽署之同意書，有下列情形之一者，屬不得補正事項，其同意書應予扣除，不計入同意比率計算：

（一）同意書所載案名與報核申請案之案名不一致。但因分割而範圍、面積一致者，不在此限。

（二）同意書載明申請人（實施者）與報核之申請人（實施者）不一致。

（三）同意書未填具申請人（實施者）欄位。

（四）立同意書人未簽名及蓋章。

（五）同意書未填具完整日期或日期明顯錯誤。

（六）同意書所載產權資料與立同意書人報核時權屬資料不一致。

（七）都市更新事業計畫之擬訂及變更，適用本條例一百零八年一月三十日修正公布後規定，其報核日自本要點一百十年二月一日實施生效日起算滿一年者，同意書未填具完整之所有權人同意權利價值比率或分配比率、未填具同意都市更新

處理方式或填具錯誤，或未依內政部營建署一百零八年六月十二日營署更字第一零八一一零三九三二號函之同意書格式出具。

六、申請人或實施者依本條例第二十二條或第三十七條規定擬具或變更事業概要、擬訂或變更都市更新事業計畫申請核准或報核時，其更新單元範圍部分或全部與其他事業概要或都市更新事業計畫重疊者，應依下列方式處理：

（一）以申請核准或報核之掛號日期及時間先後為受理之準據。

（二）前已受理之事業概要已達法定同意比率者，如後案事業概要或都市更新事業計畫亦達法定同意比率，均得予以受理。

（三）前已受理之都市更新事業計畫已達法定同意比率者，後案事業概要或都市更新事業計畫不受理並駁回之。

（四）如有其他特殊情形無法適用前三款規定者，由臺北市政府都市發展局(以下簡稱都發局） 提請臺北市都市更新及爭議處理審議會(以下簡稱審議會)討論確定後，再予受理。

七、所有權人撤銷事業概要同意或依本條例第三十七條第四項規定撤銷都市更新事業計畫同意時，應以書面通知申請人或實施者，並副知本府。撤銷發生效力之時點，以書面通知送達申請人或實施者為準。

本府為處理所有權人撤銷其同意，作業程序如下：

（一）事業概要或都市更新事業計畫申請核准或報核前，所有權人得撤銷其同意，不計入同意比率計算。

（二）都市更新事業計畫報核後，所有權人撤銷同意時，依下列方式處理：

1. 都市更新事業計畫之擬訂、審核及變更，適用本條例一百零八年一月三十日修正公布前規定者，應請雙方於十四日內，說明其出具同意書與報核時都市更新事業計畫權利義務是否相同，並將雙方意見提請審議會審議之。經審議會審議認得撤銷同意者，該同意書不計入同意比率計算。

2. 都市更新事業計畫之擬訂、審核及變更，適用本條例一百零八年一月三十日修正公布後規定者，公開展覽之都市更新事業計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於所有權人出具之同意書，本府得逕將該同意書不計入同意比率計算。但必要時，得請雙方於十四日內，說明公開展覽之都市更新事業計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率是否低於出具同意書時，並將雙方意見提請審議會審議之。經審議會審議認得撤銷同意者，該同意書

不計入同意比率計算。

（三）所有權人依前款第一目敘明撤銷同意事由有下列情形之一者，視為權利義務不相同，得免提請審議會審議，本府得逕將該同意書不計入同意比率計算：

1. 都市更新實施方式不一致。

2. 適用申請獎勵項目不一致。

3. 更新後土地及建築物位置分配方式不一致。

4. 公開展覽之都市更新事業計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時。

5. 經法院判決確定屬無效之同意者。

（四）同意之意思表示具有民法第八十八條、第八十九條、第九十二條所定錯誤、詐欺、脅迫情事，經法院判決確定，或雙方合意撤銷者，本府逕將該同意書不計入同意比率計算。

（五）依前三款規定扣除同意書後，核算事業概要或都市更新事業計畫之同意比率仍符合本條例第二十二條或第三十七條規定者，本府續依本條例第二十二條或第三十二條規定辦理審議。

事業概要或都市更新事業計畫報核後，經扣除依規定不計入同意比率之同意書，致核算同意比率未達本條例第二十二條或第三十七條規定者，本府得通知申請人或實施者限期九十日補正，屆期未補正或補正仍未符規定者，駁回其事業概要或都市更新事業計畫案之申請。

八、都市更新事業計畫、權利變換計畫經本府依本條例第三十二條規定完成公開展覽、舉辦公聽會後，實施者應於公開展覽屆滿三十日內檢送計畫書送都發局續審。

都市更新事業計畫、權利變換計畫經召開幹事會或權利變換小組會議後，除會議另定期限外，實施者應於接獲會議紀錄後三十日內檢送修正後計畫書送都發局續審。

實施者未能依前二項規定所定期限檢送計畫書送審時，得敘明原因申請展延，展延期限不得超過三十日，各階段並以一次為限。未申請展延或屆期未檢送修正後計畫書者，駁回其申請。

都市更新事業計畫、權利變換計畫應依規定踐行其他必要辦理之行政程序，經實施者書面敘明原因無法於前三項期限內送審時，實施者應於接獲其他必要辦理之行政程序審議通過之函文或會議紀錄起三十日內送審，屆期未送審者，駁回其申請。

九、都市更新事業計畫、權利變換計畫經審議會審議修正後通過，除審議會另定期限外，實施者應於三個月內檢具修正後之計畫書圖送都發局辦理報府核定，逾期應再重新提會審議。

都市更新事業計畫、權利變換計畫應依規定踐行其他必要辦理之行政程序，經實施者書面敘明原因無法於前項規定期限內報府核定者，實施者應於接獲其他必要辦理之行政程序審議通過之函文或會議紀錄起三十日內報府核定，屆期未報府核定者，應再重新提會審議。

都市更新事業計畫、權利變換計畫經審議會審議修正後再提會討論者，實施者應於會議決議所定期限內檢具修正後之計畫書圖續審。

實施者未能依前項規定期限續審時，得敘明原因申請展延，展延期限不得超過三個月，並以一次為限。未申請展延或屆期未續審者，駁回其申請。

十、都市更新事業計畫、權利變換計畫報核後，於本府辦理公開展覽及公聽會前，實施者自提修正計畫內容者應以一次為限，並於本府同意辦理時起六個月內舉辦說明會，通知對象及通知方式準用本施行細則第八條規定。未依規定辦理或屆期未辦理者，駁回其申請。

都市更新事業計畫、權利變換計畫於本府辦理公開展覽及公聽會後，因實施者自提修正計畫內容幅度過大，經本府同意依臺北市都市更新案自提修正幅度過大處理方式所定程序重行公開展覽及公聽會者，以二次為限，實施者應於本府同意辦理時起六個月內檢具修正後之計畫書圖送都發局續審。但經審議會同意者，得不受二次之限制。

實施者未能依前項規定期限續審時，得敘明原因申請展延，展延期限不得超過三個月，並以一次為限。未申請展延或屆期未送都發局續審者，駁回其申請。