

都市更新條例解釋彙編

釋-1	內政部 65.8.31 台內營字第 696214 號函
主旨	關於建築法第 30 條所稱「土地權利證明文件」疑義
說明	按建築法第 30 條所稱「土地權利證明文件」，係指起造人取得土地提供建築使用之一切權利文件。如建築使用自有土地之所有權狀，使用他人土地建築之同意書、契約書均屬之。此項土地權利證明文件是否合法有效，應就其內容認定之。
釋-2	財政部賦稅署 76.08.07 台財稅第 760071994 號
主旨	大樓（廈）停車場，如係按次或計時收費，或定期提供停車位供他人停車使用，對外營業收費，係屬銷售勞務，應依法辦理營業登記並課徵營業稅。
說明	二、大樓（廈）管理委員會，如係基於守望相助，由該大樓（廈）各業主組織成立，無對外營業情形，可免辦營業登記，其向該大樓（廈）各業主所收管理費，應免徵營業稅。大樓（廈）停車場，如僅供該大樓（廈）業主停車使用，並由該管理委員會按年、按季或按月分攤酌收停車管理費者，應准照上開釋示辦理。 三、至大樓（廈）停車場，如係按次或計時收費，或提供停車位，定期供他人停車使用按期收費對外營業者，依營業稅法第 1 條及第 3 條第 2 項規定，係屬銷售勞務範圍，應依同法第 28 條規定辦理營業登記並依法課徵營業稅。又如係招商承辦者，應以該承辦商為對象，依法課徵營業稅。
釋-3	內政部 87.07.02.台內營字第 8772186 號函
主旨	檢送關於領得建造執照之建築物辦理變更設計法令適用疑義，請查照依會商結論辦理。
說明	一、案經邀請法務部（未派員）、本部建築技術審議委員會部分委員、省、市政府、部分縣市政府、中華民國建築師公會全聯會、建築投資商業同業公會全聯會等有關機關團體代表名開會議研商，獲致結論： 「按中央法規標準法第 18 條所稱『處理程序終結』，為考量建築行為具有連續之特性，於申請建築許可，係指申請建造執照之日起至發給使用執照或依法註銷其申請案件以前而言。凡建築物於興工前或施工中申請變更設計時，其申請變更設計部

分，如不妨礙都市計畫或區域計畫有關公共設施用地之劃設，或新修正之建築法令未有廢除或禁止之規定者，在程序未終結前，仍得適用原建造執照申請時之法令規定。」業經本部 84.04.21.台內營字第 8402867 號函示在案。有關領得建造執照之建築物辦理變更設計法令之適用，原則上應依本部前揭號函釋規定辦理。惟為統一執行標準，避免地方主管建築機關因認知見解不一，造成執行上之困擾，茲補充規定，在處理程序未終結前申請變更設計，欲適用原建造執照申請時之法令規定，應依下列規定辦理：

- (一)不增加基地面積。但因畸零地所保留土地於領得建造執照後方達成協議合併使用而增加基地面積者，不在此限。惟其增加部分之允建樓地板面積應依變更設計時之法令檢討。
- (二)不增加原核准總容積樓地板面積。
- (三)建築技術規則高層建築物專章發布施行前之申請案件，領得建造執照後申請變更設計，因建築物高度或樓層增加，由非高層建築物變更為高層建築物，其有關帷幕外牆活動安全門窗之設置標示、防火區劃及火警自動警報、自動撒水設備之設置等，應符合建築技術規則建築設計施工編第 233 條、第 242 條、第 257 條之規定。
- (四)涉及變更用途者，應符合申請變更時有關土地使用管制之規定，並依原建造執照申請時有關建築技術規則等法令規定檢討。
- (五)領得建造執照後依實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法規劃留設開放空間申請變更設計，而不增加原核准總容積樓地板面積者。

二、本部 82.05.04.台內營字第 8202383 號函、83.06.11.台內營字第 8372947 號函、84.12.11.台內營字第 8486838 號函、84.06.06.台內營字第 8472845 號函、84.06.16 台內營字第 8472913 號函、85.04.10.台內營字第 8502343 號函、85.06.22.台內營字第 8579937 號函、85.07.02.台內營字第 850457 號函、86.01.25.台內營字第 8672138 號函、86.07.16 台內營字第 8604918 號函等十件解釋函及 84.08.01.台內營字第 8480188 號函案由二，案由三停止適用（詳附錄

	一)。
釋-4	內政部 88.3.26 台內營字第 8872601 號函
主旨	為因應都市更新條例公布後，「臺北市都市更新實施辦法」辦理都市更新業務疑義案
說明	<p>一、都市更新條例雖已公布施行，惟依都市計畫法第 7 條第 3 款規定，都市更新事業為都市計畫事業之一環，且直轄市自治法第 11 條第 10 款及地方制度法第 18 條第 6 款規定，都市計畫係屬直轄市自治事項。因此，台北市政府依上開法律訂定之「臺北市都市更新實施辦法」，如果未牴觸上開條例，自可繼續適用。惟按都市更新條例第 3 條第 1 款之規定，依上開辦法申辦之都市更新案件，不能適用該條例之規定，請貴府妥與申請人說明。</p> <p>二、中央已制定都市更新專法，相關子法亦陸續發布施行，都市更新制度已漸完備，為避免滋生法規適用上之爭議，建請貴府儘速改依新制度推動執行。</p>
釋-5	內政部 88.8.12 台內營字 8807455 號函
主旨	都市更新條例建築容積獎勵認定疑義
說明	<p>一、查都市更新條例第 1 條明定：「為促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境，增進公共利益，特制定本條例。本條例未規定者，適用其他法律之規定」，同條例第 20 條規定：「都市更新事業計畫之擬定或變更，...，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」。準此，本案如係依都市更新條例所定程序辦理之都市更新事業，自得依都市更新條例及相關子法規定給予建築容積獎勵，在上開法規所定獎勵額度內，應視都市更新審議委員會審決之獎勵數額為準。</p> <p>二、至所詢有關都市更新條例第 44 條第 1 項第 1 款有關「原建築容積」疑義乙節，查都市更新條例第 44 條第 1 項第 1 款規定之目的，係考量國人向有安土重遷之觀念，為妥善安置更新地區之原住戶，並充分尊重其回原更新地區居住之意願，以減少更新地區範圍內居民反對之阻力，爰規定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時，准依原</p>

	<p>建築容積更新改建，以利都市更新之推動。是以，其「原建築容積」之定義，應係指更新地區內於實施容積管制前已興建完成之合法建築物申請建築當時，主管建築機關核准之建築容積。</p>
釋-6	財政部 88.11.19(八八)台財證(四)字第 95298 號函
主旨	關於都市更新投資信託公司名稱及經營業務有否限制乙案
說明	<p>一、依「都市更新條例」第五十條第一項規定，都市更新投資信託公司為經本部證券暨期貨管理委員會核准設立之特許事業，為避免與其他事業之營業混淆，且都市更新投資信託公司亦不得由他業兼營，該等公司名稱宜限制標明「都市更新投資信託」字樣。</p> <p>二、至都市更新投資信託公司得否兼營其他事業乙節，鑑於都市更新條例明示該等公司係為「都市更新事業計畫財源籌措」之立法本旨，都市更新投資信託公司宜扮演專業之投資中介者，其業務範圍應依「都市更新投資信託公司設置監督及管理辦法」第二條第一項規定，不得再兼營其他事業。</p>
釋-7	內政部 89.3.20 台內營字第 8982771 號函
主旨	都市更新條例施行細則第 5 條第 2 項規定執行疑義
說明	<p>一、按「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」，為都市更新條例第 3 條第 3 款所明定。是以，實施者依都市更新條例施行細則第 5 條第 2 項規定自行劃定更新單元時，於其所擬具或變更之都市更新計畫中所劃分之各個分區，如經評估後可單獨實施都市更新事業者，可視為更新單元。該都市更新計畫完成法定程序後，實施者依限完成計畫中規定應優先辦理分區之都市更新事業，無需完成其經劃分之其他各個分區之都市更新事業。</p> <p>二、為有效縮短以都市更新方式辦理震災集合式住宅重建之時程，建議直轄市、縣(市)主管機關得參考下列原則，就集合式住宅所在之建築基地範圍，依都市更新條例第 7 條第 1 項第 1 款規定逕行逕為劃定為更新地區，並指定為更新單元。</p> <p>(一)非屬鄉(鎮、市)重建綱要計畫之地區：其因九二一震災受損之集合式住宅戶數超過四十戶長(含四十戶)者，由直轄市、縣(市)主管機關逕依受災戶之申請辦理；戶數</p>

	<p>未達四十戶者，由直轄市、縣（市）主管機關於受理受災戶申請時，應視該集合式住宅之實際情形及住戶辦理重建之意願審慎考量後辦理。</p> <p>(二)依行政院頒「災後重建計畫工作綱領」擬定鄉（鎮、市）重建綱要計畫之地區，得比照前開原則辦理。</p> <p>(三)經劃定為更新地區者，其重建綱要計畫尚未依法報核者，應妥予納入各該計畫中；重建綱要計畫已經報核者，應於修正或變更該計畫時，予以納入，資應整體重建之考量。</p>
釋-8	內政部 89.5.8 營署都字第 14992 號函
主旨	直轄市縣（市）鄉（鎮市）村里及社區重建推動委員會設置要點規定疑義
說明	<p>有關前開設置要點第 3 點第 1 項第 1 款所定「都市更新區重建計畫」，是否係指都市更新條例規定之「都市更新計畫」、「都市更新事業概要」、「都市更新事業計畫」及「權利變換計畫」乙節，按有關「都市更新地區重建計畫」之內容，依本部 88 年 1 月 24 日台 88 內營字第 8878004 號函頒之「災後社區重建計畫內容及作業規範」第 17 點規定，應視實際情形表明下列事項：更新地區之範圍、居民意願調查分析、更新之基本目標與策略實質再發展計畫、更新單元之劃定或更新單元之劃定基準、其他應表明事項，其計畫性質與都市更新條例第 5 條所定之「都市更新計畫」相當，均係針對大範圍地區所為之通案性整體性更新規劃，其內容並不包括個別都市更新單元未來如何實施更新之「都市更新事業概要」、「都市更新事業計畫」及「權利變換計畫」。</p>
釋-9	內政部 89.6.3 台內營字第 8983595 號函
主旨	都市更新審議委員會委員可否由都市計畫委員會委員派兼
說明	<p>按「直轄市、縣（市）政府為審議都市更新事業計畫、權利變換計畫及調處有關爭議，應設都市更新審議委員會公開辦理之」，為都市更新條例第 16 條第 1 項前段所明定，而都市更新審議委員會之組織，本部業訂有「都市更新審議委員會組織準則」加以規範，至上開委員會委員是否得由都市計畫委員會全部或部分委員派兼之，則法未有明文。惟查都市更新事業相關計畫審議及爭議處理涉及層面甚廣，非為都市計畫委員會之委員專長背景所能概括，且往往關係人民權益義務至鉅，如其委員全部由都市計畫委員會委員</p>

	派兼，恐將影響都市更新事業之實施。是以，本案請貴府衡酌實情及本部上開意見本於職權核處。
釋-10	內政部 89.6.12 台內營字第 8906603 號函
主旨	「震災災民重建家園貸款信用保證業務處理要點」中涉及以都市更新團體為主體辦理都市更新事業相關疑義
說明	<p>一、查「權利變換：係指更新地區內之土地所有權人、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」、「實施權利變換時，權利變換範圍內供公共使用之道路、...，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」、「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」，都市更新條例第 3 條第 5 款及第 30 條第 1 項前段及第 43 條前段經已明文規定。準此，都市更新團體取得之信用保證貸款，自可經由權利變換取得未參與都市更新事業之土地所有權人折價抵付共同負擔之土地及建築物，並於處分該等土地及建築物後，清償上開貸款。</p> <p>二、至於相關作業手冊之研訂，本部營建署業委託財團法人都市更新研究發展基金會辦理中，俟研訂完成即可提供使用。</p>
釋-11	內政部 89.6.30 台 89 內營字第 8983864 號函
主旨	東星大樓都市更新會理事身分適法性事宜疑義
說明	<p>一、復貴府 89 年 5 月 8 日府都四字第 8903375200 號函。</p> <p>二、按「逾七人之土地及合法建築物所有權人依第 10 條及第 11 條規定自行實施都市更新事業時，應組織更新團體」、「都市更新團體之會員，以章程所定實施地區範圍內土地或合法建築物所有權人為限」、「都市更新團體應置理事，就會員中選舉之」，為都市更新條例第 15 條、都市更新團體設立管理及解散辦法第 6 條及第 14 條所明文，本案旨揭更新會所選任之理事，其資格應符合上開規定。</p>

	<p>三、復按「失蹤人為遭遇特別災難者，得於特別災難終了滿一年後，為死亡之宣告」、「失蹤人失蹤後，未受死亡宣告前，其財產之管理，依非訟事件法之規定」，為民法第 8 條第 3 項、第 10 條所明文；而依非訟事件法第 49 條規定，應選任財產管理人管理失蹤人之財產。故失蹤人未為死亡宣告前，仍為財產所有權人，其財產由管理人管理之，並無繼承是否開始之問題。</p> <p>四、綜上所述，旨揭更新會所選任之部分理事係因被繼承人於九二一地震失蹤而具土地及建築物繼承資格惟被繼承人因九二一地震發生迄今未滿一年而尚未為死亡宣告，其非為財產所有權人，並不符前開都市更新條例及都市更新團體設立管理及解散辦法條文之規定為該都市更新會會員並具擔任理事之資格。</p>
釋-12	內政部 89.7.19 台內營字第 8907404 號函
主旨	都市更新條例頒布前，經都市計畫說明書劃定之都市更新地區，是否適用都市更新條例規定，申辦都市更新事業。
說明	按「更新地區之劃定及都市更新計畫之擬定或變更，...涉及都市計畫主要或細部計畫之擬定或變更者，依都市計畫法規定程序辦理」，為都市更新條例第 8 條所規定。本案更新地區既經 貴府依都市計畫法規定程序劃定，如擬依上開條例實施都市更新，可視為該條例第 9 條及第 10 條所定之經劃定應實施都市更新地區，其事業之實施、權利變換、獎助及監督管理等事項，並應依該條例之規定辦理。
釋-13	內政部 89.8.29 89 營署都字第 041631 號函
主旨	九二一震災社區重建，依「都市更新條例」籌組社區都市更新團體，可否不受「都市更新條例」第 10 條規定之限制
說明	查都市更新條例第 10 條規定，擬具事業概要前，應先舉辦公聽會；惟查九二一震災重建暫行條例第 17 條第 2 款規定，更新單元內土地及合法建築物所有權人之人數及所有權比例達「都市更新條例」第 22 條第 1 項所定人數及面積之同意時，得逕行擬定都市更新事業計畫，免先擬具事業概要申請核准，不受都市更新條例第 10 條規定之限制。准此，本案依「都市更新條例」籌組更新社區如符合九二一震災重建暫行條例第 17 條第 2 款之規定免先擬具事業概要申請核准，自得免召開公聽會。
釋-14	內政部 89.9.18 台 89 內營字第 8909397 號函

主旨	都市更新條例及其相關子法執行疑義
說明	<p>一、有關都市更新條例第 25 條第 1 項規定疑義乙節，按「其他法律另有規定或經全體土地及合法建築物所有權人同意者，得以協議合建或其他方式實施之」，「各級主管機關得就左列地區報經上級主管機關核准後辦理市地重劃：...二、舊都市地區為公共安全、公共衛生、公共交通或促進土地合理使用之需要者」，分別為都市更新條例第 25 條第 1 項及平均地權條例第 56 條所明定。是以，如都市更新事業符合上開規定，自得以自辦市地重劃之方式辦理都市更新，惟應依經核定之都市更新事業計畫實施，如區內公共設施興修或改善計畫、整建或維護區段內建築物改建、修建、維護或充實設備、重建區段之土地使用計畫等項，均應依實施進度如期完成，否則，應依都市更新條例第六章有關「監督與管理」之相關規定加以處理。至市地重劃與都市更新之獎勵項目如相同時，係得分別給予，或僅得適用其一之問題，查都市更新條例有關獎助之規定，並無排除其他法規有關獎勵項目之適用，如能同時符合市地重劃與都市更新相關法規，應可分別給予。</p> <p>二、有關都市更新建築容積獎勵辦法第四條規定獎勵後建築容積上限是否包括依都市更新條例第 45 條、同辦法第 3 條及容積移轉相關規定所增加之建築容積乙節，按「依本條例第 44 條第 1 項第 1 款、第 2 款、第 4 款及第 5 款規定給予獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地一點五倍之法定容積或各該建築基地零點三倍之法定容積再加其原建築容積」，為上開辦法第 4 條第 1 項所規定，其得申請獎勵之項目已有明文，並未涵括都市更新條例第 45 條、同辦法第 3 條及容積移轉相關規定所增加之建築容積。準此，依都市更新條例第 45 條、同辦法第 3 條及容積移轉相關規定所增加之建築容積額度並不受限於上開辦法第 4 條規定之上限。</p> <p>三、有關都市更新條例第 27 條規定，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，則第 10 條及第 22 條規定之人數與土地及建築物所有權比例之計算，公有土地及建築物部分究係應列入同意部分予以核計，抑依據第 12 條之計算方式，前開比例之計算不包括公有土地乙節，鑑於過去辦理都市更新事業之經驗，都市更新條例第 12 條業就土地及建築</p>

	<p>物所有權人自行組織都市更新團體實施都市更新時不列入申請人數、土地及建築物所有權比例計算之各款予以明定，以避免都市更新事業之延宕，查公有土地及建築物並非其列舉之各款；復查同條例第 27 條第 1 項規定，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，旨在避免公有土地及建築物因無法適時提供參與都市更新，致影響都市更新建設之推動。是以，為加速都市更新建設之推動，公有土地及建築物部分，於依同條例第 10 條及第 22 條規定計算申請人數與土地及建築物所有權比例時，應納入同意部分予以核計，以符立法意旨。</p> <p>四、有關都市更新條例第 11 條規定自行劃定「更新單元」及施行細則第 5 條規定「自行擬具都市更新計畫」者，因非主管機關劃定之「更新地區」，其得否適用該條例有關「更新地區」之獎勵相關規定乙節，按都市更新條例第五章有關「獎助」之相關規定，係為提供推動都市更新事業之誘因，給予依都市更新條例規定實施都市更新事業之實施者適時適地之獎勵與協助，以加速都市更新事業之實施，該章相關條文所稱之「更新地區」並未侷限於各級主管機關所劃定之應實施更新之地區，依都市更新條例第 11 條或同條例施行細則第 5 條規定，由土地及合法建築物所有權人於未經劃定應實施更新之地區，依主管機關所定更新單元劃定基準，自行劃定之更新單元或「自行擬具都市更新計畫」者亦應包括在內，始符公平原則。</p> <p>五、另貴府 89 年 1 月 20 日府都四字第 8900132400 號函所詢有關都市更新條例公布前，已依都市計畫程序於公告都市計畫說明書內劃定之更新地區，得否依都市更新條例規定，逕予實施都市更新事業及都市更新條例施行細則第 5 條第 2 項規定疑義 2 節，本部業分別以 89 年 3 月 20 日台 89 內營字第 8982771 號函及同年 7 月 19 日台 89 內營字第 8907404 號函釋在案，請依上開二函規定辦理。</p>
釋-15	內政部 89.9.30 89 營署都字第 34452 號函
主旨	關於貴府函為貴縣災區社區重建推動委員會依「都市更新條例」申請籌組都市更新團體建請免召開公聽會乙案
說明	按「都市更新條例」第 10 條明訂應舉辦之公聽會，其目的係規定擬自行辦理都市更新事業之土地及合法建築物所有權人於擬具

	<p>事業概要申請當地直轄市、縣（市）主管機關核准前，應於適當時機邀集相關權利關係人就事業概要之內容妥予協調以凝聚共識，俾利日後都市更新事業之實施；惟本次震災重建擬以都市更新方式辦理者，既經「九二一震災重建暫行條例」第 17 條第 2 款明文，如期同意比例達一定標準者，得逕行擬定都市更新事業計畫，免先擬具事業概要申請核准，為縮短震災重建之辦理時程，自再無依上開「都市更新條例」條文規定舉辦公聽會之必要，以符合「九二一震災重建暫行條例」條文立法意旨。</p>
釋-16	內政部 89.11.13 營署都字第 74487 號函
主旨	股份有限公司組織之都市更新機構投資於都市更新地區適用投資抵減辦法
說明	<p>一、依據奉交下財政部 89 年 10 月 24 日台財稅第 0809457351 號函辦理，並檢附上函及其附件影本各乙份。</p> <p>二、檢送財政部發布之「股份有限公司組織之都市更新機構投資於都市更新地區適用投資抵減辦法」乙份。</p> <p>中華民國 89 年 10 月 24 日台財稅第 0809457351 號</p> <p>主旨：檢送「股份有限公司組織之都市更新事業機構投資於都市更新地區適用投資抵減辦法」乙份。</p> <p>說明：「股份有限公司組織之都市更新事業機構投資於都市更新地區適用投資抵減辦法」業經本部於 89 年 10 月 24 日以台財稅第 0890457348 號令發布。</p> <p>股份有限公司組織之都市更新事業機構投資於都市更新地區適用投資抵減辦法</p> <p>第一條 本辦法依都市更新條例（下簡稱本條例）第 49 條第 3 項規定訂定之。</p> <p>第二條 本條例第 49 條第 1 項所稱股份有限公司組織之都市更新事業機構（以下簡稱都市更新事業機構），係依公司法設立且依本條例之規定，在更新地區內實施重建、整建或維護事業之股份有限公司。</p> <p>本條例第 49 條第 1 項所稱經主管機關劃定應實施都市更新地區，係指依本條例第 5 條、第 6 條及第 7 條規定劃定，並依同條例第 8 條規定程序辦理公告實施之都市更新地區。</p> <p>本條例第 49 條第 1 項所稱投資總額，係指按其經主管機關核定之都市更新事業計畫實際購置全新供實施都市更新事業使用，且未依</p>

其他法令規定申請適用投資抵減之機器、設備總額。

本條例第 49 條第 1 項所稱抵減其都市更新事業計畫完成年度應納營利事業所得稅額，係指扣抵其都市更新事業計畫經主管機關核定實際完成年度依管轄稽徵機關核定當年度之營利事業所得額依規定稅率計算之應納稅額。

第 三 條 都市更新事業機構依本辦法規定申請適用投資抵減者，其都市更新事業計畫除應敘明本條例第 21 條規定之事項外，另應敘明下列事項：

- 一、公司名稱、所在地、及代表人姓名、住所。
- 二、預定購置全新機器、設備之名稱、規格、數量、金額、預定用途及使用期間。
- 三、預定開工日期、施工進度表及預定完成日期。

第 四 條 都市更新事業機構應自核定之都市更新事業計畫完成之日起六個月內，檢附購置全新機器及設備之相關證明文件向原核定主管機關申請核發投資抵減證明。都市更新事業計畫內容變更，未依本條例第 19 條規定申請變更核定者，主管機關得按原核定事業計畫，就其完成部分，核發投資抵減證明。

前項都市更新事業計畫完成之日，以經主管機關核定者為準。

第 1 項投資抵減證明之格式由中央主管機關定之。

主管機關於核發第 1 項投資抵減證明時，應副知管轄稽徵機關。

第 五 條 都市更新事業機構依本條例第 49 條第 1 項規定申請抵減應納營利事業所得稅額者，按其實際投資總額依下列百分比範圍內，抵減其都市更新事業計畫完成年度應納營利事業所得稅額，當年度不足抵減時，得在以後四年內抵減之。

- 一、都市更新事業計畫於主管機關核定之預定完成期限內完成者，抵減百分之二十。
- 二、都市更新事業計畫於主管機關核定之預定完成期限之日起五年內完者，抵減百分之十。
- 三、都市更新事業計畫於主管機關核定之預定完成期限之日起逾五年以上始完成者，抵減百分之五。

前項投資抵減，其每一年度得抵減總額，以不超過該機構當年度應納營利事業所得稅額百分之五十為限。但最後年度抵減金額，不在此限。

都市更新事業機構依第一項規定辦理該年度營利事業所得稅結算申

	<p>報時，應檢附投資抵減證明及公司執照影本，向管轄稽徵機關申請抵減營利事業所得稅。</p> <p>第六條 都市更新事業機構有下列情形之一者，主管機關應不予核發或撤銷原核發之投資抵減證明。</p> <p>一、都市更新事業機構計畫或其證明文件有虛偽不實者。</p> <p>二、未依核定之都市更新事業計畫執行者。</p> <p>依前項規定撤銷原核定之投資抵減證明者，主管機關並應通知管轄稽徵機關依稅捐稽徵法及所得稅法之規定辦理。</p> <p>第七條 依本辦法申請投資抵減之機器、設備應於核定之都市更新事業計畫期間內購置，並應於購置之日起三十日內，檢附購置證明文件影本報請主管機關備查。</p> <p>前項之機器、設備自購置之次日起三年內如有轉售、出租、出借、退貨、報廢或遷移至核定實施都市更新事業計畫範圍外使用者，主管機關應不予核發該部分之投資抵減證明，其已抵減者，都市更新事業機構應向管轄稽徵機關補繳各該部分已抵減之所得稅額。</p>
釋-17	內政部 89.11.29 台內營字第 8985081 號函
主旨	都市更新團體申請都市更新事業計畫及權利變換計畫報核程序
說明	<p>一、有關都市更新團體之成立大會及會員大會是否得同時召開，並議決都市更新事業計畫及權利變換計畫乙節，查依人民團體法設立之團體，第一次會員大會即併於成立大會召開，且都市更新團體設立管理及解散辦法亦無特別限制規定。是以都市更新團體成立大會議決都市更新事業計畫及權利變換計畫，尚無不可；惟其決議仍應確實依上開辦法第 10 條之規定，視其實施地區之性質，分別依都市更新條例第 22 條規定人數與土地及建築物所有權比例同意行之。</p> <p>二、至有關擬定都市更新事業計畫及權利變換計畫時應舉辦之公聽會是否得併同成立大會舉行乙節，查擬定都市更新事業計畫及權利變換計畫時應舉辦公聽會，聽取民眾意見，分為都市更新條例第 19 條及第 29 條所明定，其邀請參加對象及辦理程序依都市更新條例施行細則第六條之規定，均與都市更新團體之成立大會不同，如與成立大會併同舉行，核與上開條文規定不符，仍應請另案辦理。</p>
釋-18	內政部 89.11.29 台內營字第 8985083 號函

主旨	都市更新會理事及監事被選舉人之年齡資格之認定疑義
說明	<p>查「有下列情事之一者，不得擔任理事或候補理事...六、限制行為能力者」、「監事之資格、任期、補選、報酬及解任，準用理事之規定」、「滿二十歲為成年」、「滿七歲以上之未成年人有限制行為能力」，分別為都市更新團體設立管理及解散辦法第 15 條第 6 款、第 29 條、民法第 12 條及第 13 條所明文；復查都市更新團體理事及監事之權責，依上開辦法第 21 條及第 28 條之規定，分別為代表都市更新會執行都市更新事業相關事宜，及監督理事會於執行上開事宜時是否妥適。準此，都市更新會理事及監事被選舉人之年齡資格，依上開條文規定意旨，應以具有完全行為能力者為宜。</p>
釋-19	內政部 89.12.21 台內營字第 8913180 號函
主旨	都市更新條例第 8 條及第 9 條規定執行疑義
說明	<p>一、有關旨揭條例第 8 條規定，經主管機關劃定之更新地區於擬定或變更都市更新計畫時，是否需先將上開地區提送都市計畫委員會審議通過後，始行擬定或變更都市更新計畫乙節：按經主管機關劃定之都市更新地區及配合上開地區擬定或變更之都市更新計畫，是否應分別或一併送請都市計畫委員會審議，都市更新條例及其相關規定並無明文，請視實際需要辦理。</p> <p>二、有關旨揭條例第 8 條規定，經主管機關劃定之更新地區或擬定之都市更新計畫於送請都市計畫委員會審議期間或公告後是否可接受民眾陳情疑義乙節：按「直轄市、縣（市）主管機關應就都市之發展狀況、居民意願、原有社會、經濟關係及人文特色，進行全面調查及評估」，為旨揭條例第 5 條所明文。準此，為加強民眾參與，主管機關於劃定更新地區或擬定都市更新計畫時，應依上開規定確實辦理。如上開地區或計畫於送請都市計畫委員會審議時仍有不同意見向主管機關提出時，應可予以參考審議；如於審議通過公告實施後始行提出之不同意見，亦可錄案留供日後都市更新審議委員會審議各該都市更新事業計畫或權利變換計畫時參考，俾使相關計畫更臻完備。</p> <p>三、有關都市更新條例第 9 條「...主管機關得自行實施或經公開評選程序委託都市更新事業機構...實施都市更新事業」所稱「經公開評選程序」，是否應依照政府採購法相關程序辦理疑義乙節，按上開條文規定意旨在於藉由委託都市更新事業機構為實施者實施都市更新事業，以結合公、私部門力量共同推動都市</p>

	更新，並為確保其實施之品質，爰明定應經公開評選以擇其優者；至其公開評選之程序，都市更新條例及其相關規定並無明文，如涉有政府採購法規定事宜者，自應依其相關規定辦理。
釋-20	內政部 90.1.15 台內營字第 9082187 號函
主旨	都市更新條例施行細則第 6 條第 2 項規定疑義
說明	按「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」，為都市更新條例第 10 條第 1 項所明定，其旨為土地及合法建築物所有權人依上開規定擬具事業概要申請當地直轄市、縣（市）主管機關核准實施都市更新事業前，應舉辦公聽會，以廣為周知並彙集民眾意見，作為研（修）訂事業概要及直轄市、縣（市）主管機關是否核准上開概要之重要參據，其日期及地點公告之方式應依旨揭細則條文規定辦理。準此，旨揭條文明定公聽會之公告應於公聽會舉辦之日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，其計算應不包括公聽會舉辦之日；至公聽會之公告刊登當地政府公報或新聞紙之日期如何計算乙節，貴府來函所敘刊登日期至少一日位於十日前即可之疑義，因亦可達成廣徵民意之立法意旨，尚符規定。
釋-21	內政部 90.2.8 台內營字第 9082306 號函
主旨	震災社區以都市更新方式辦理重建，召開都市更新會成立大會、會員大會之出席人數與決議比例得否適用九二一震災重建暫行條例第 17 條之 1 第 1 項之規定
說明	按都市更新團體設立管理及解散辦法第 10 條條文，係就都市更新會之會員大會於辦理一般或特殊事項之決議時，其出席人數與決議比例所為之規定；而九二一震災重建暫行條例第 17 條之 1 第 1 項條文，則係就公寓大廈因震災毀損而辦理原地重建或修繕補強者，召開區分所有權人會議辦理是否重建或修繕之決議時，其出席人數與決議比例所為之規定，二者之主體不同，並不得適用。
釋-22	內政部 90.2.16 台內營字第 9083513 號函
主旨	九二一震災重建暫行條例第 17 條第 1 款執行疑義

說明	<p>按旨揭條文後段「其涉及都市計畫之擬定、變更者，得依前條第一項規定辦理，不受都市更新條例第 8 條規定之限制」，旨在加速以都市更新辦理九二一震災災後重建工作，明定劃定更新地區及擬定或變更都市更新計畫時，遇有涉及都市計畫之擬定、變更者，得依同條例第 16 條第 1 項規定，由本部召集各相關都市計畫委員會聯席審議後核定即可，無需再依都市計畫法規定程序辦理，並未排除都市更新條例第 8 條前段有關公告實施之程序。准此本案經貴府依都市更新條例第 7 條規定迅行劃定之更新地區，或土地及合法建築物所有權人依都市更新條例第 11 條自行劃定更新單元並依都市更新條例施行細則第 5 條第 2 項、第 3 項規定辦理擬具或變更都市更新計畫時，雖未涉及都市計畫之擬定或變更，仍應依都市更新條例第 8 條規定辦理公告，以符規定。</p>
釋-23	內政部 90.3.2 台(九十)內地字第 9082675 號函
主旨	關於臺中縣政府函為九二一震災重建暫行條例第十七條第三款規定執行疑義乙案
說明	<p>依「九二一震災重建暫行條例」第十七條第三款規定，係排除都市更新條例第十九條第二項及第三項有關都市更新事業計畫擬定期間及送該管直轄市、縣(市)政府都市更新審議委員會審議前應舉辦公聽會及公開展覽之規定，以加速災後重建，並未涉及都市更新團體設立管理及解散辦法第十條有關會員大會之決議應經一定比例人數之出席及同意之規定；惟為因應災後辦理重建之實際需要，都市更新事業計畫草案之內容在報核前如確經更新單元內全體土地及合法建築物所有權人之同意，可視同為會員大會之決議。</p>
釋-24	內政部 90.3.2 台 90 內營字第 9082677 號函
主旨	關於臺中縣政府函為都市更新條例第二十四條有關更新地區劃定後，公告禁建等事宜執行疑義乙案
說明	<p>查「更新地區劃定後，直轄市、縣(市)主管機關得視實際需要，公告禁止更新地區範圍內建築物之改建、增建或新建及採取土石或變更地形」，都市更新條例第二十四條第一項業有明文；復查違反上開規定之處置、不依處置辦理之處罰，以及有關禁建之公告作業規定，同條第三項、同條例第五十八條、同條例施行細則第十六條及第十七條並已有明文，本案請依上開規定辦理。又上開規定旨在避免更新地區劃定後，個別土地權利關係人搶建，影響後續都</p>

	市更新事業之實施。是以所稱禁止改建、增建或新建，自包括已依法核發建造執照，並報准施工之建築案件，併予敘明。
釋-25	內政部 90.3.2 台九十內營字第 9082695 號函
主旨	關於臺中縣政府函為以權利變換方式辦理都市更新事業時，應於何時補償不願參與權利變換分配者之權利價值乙案
說明	查不願參與權利變換分配之現金補償，都市更新條例第三十一條第三項業明定，應於經直轄市、縣(市)主管機關核定後，定期通知應受補償人領取。復查都市更新權利變換實施辦法第三條第二項第五款規定，上開現金補償應於權利變換計畫表明之；而權利變換計畫之核定程序，同條例第二十九條第一項並已明文。准此，不願參與權利變換分配之現金補償，應於權利變換計畫經直轄市、縣(市)政府核定後，即定期通知應受補償人領取。
釋-26	內政部營建署 90.3.6 九十營署都字第 010690 號函
主旨	關於臺北市政府請釋九二一震災重建暫行條例第十七條、第三十六條及第三十七條等條文執行疑義乙案
說明	<p>一、有關九二一震災重建暫行條例第十七條第二款及都市更新團體設立管理及解散辦法第十條規定執行疑義乙節：按都市更新團體設立管理及解散辦法第十條第三款規定，係為落實都市更新條例第二十二條有關實施者擬定都市更新事業計畫報核時其人數與土地及建築物所有權比例規定，而上開條例規定既經九二一震災重建暫行條例第十七條第二款規定予以降低，上開辦法同條款自應配合辦理；至上開辦法同條其他各款規定是否得比照辦理，法並無明文，請貴會揆諸九二一震災重建暫行條例第十七條第二款立法意旨卓處。另查財團法人九二一震災重建基金會九十年二月十四日震建業字第○六二九號函暨朱國華建築師事務所九十年二月十二日九十朱建字第○○三號函亦詢及相同問題，併請參酌本署上開意見逕復，並副知本署。</p> <p>二、有關九二一震災重建暫行條例第三十六條及第三十七條規定疑義乙節，涉及災民所有土地與國有土地交換之相關規定，係屬財政部權責，應請該部表示意見。</p>
釋-27	內政部 90.3.12 台九十內營字第 9082784 號函
主旨	有關九二一震災集合住宅重建，依「都市更新條例」成立之「都市更新會」是否適用本部函頒之「金融機構辦理九二一震災受讓公寓

	大廈區分所有權人產權貸款之利息補貼額度及申辦作業程序」中所稱之「受讓人」疑義
說明	<p>一、本部於九十年一月十九日函頒之「金融機構辦理九二一震災受讓公寓大廈區分所有權人產權貸款之利息補貼額度及申辦作業程序」，係依九二一震災重建條例第五十二條之一規定訂定，旨在因應震災毀損之公寓大廈原地重建之困難，鼓勵建商、慈善機構、公益團體及企業、同一棟公寓大廈之其他區分所有權人或其他個人等受讓不同意重建之區分所有權人之產權，透過政府提供利息補貼予辦理融資貸款之金融機構，以減輕其利息負擔，達到加速公寓大廈原地重建目的。</p> <p>二、依「都市更新條例」規定成立之「都市更新會」，係屬法人型態之都市更新團體，且為社區內土地及合法建築物所有權人所組成，如其依同條例第三條第五款、第三十一條第一項及第四十三條等規定辦理權利變換，其中對於不願參與重建者可給予現金補償，雖於重建完成時才逕為登記取得不願參與重建之土地所有權人原應分配之建築物及其土地持分，但在現金補償時已有九二一震災重建條例第五十二條之一受讓人受讓權利之事實。準此，都市更新會可適用上開作業程序中所稱之受讓人資格，惟利息補貼以現金補償受讓之權利範圍為限。</p>
釋-28	內政部地政司 90.4.23 九十地司(七)發字第 9001078 號書函
主旨	關於都市更新事業採權利變換方式辦理時，區內經拆除之合法建築物是否需於一定期限內辦理建物消滅登記等疑義一案
說明	<p>一、按「建物滅失時，該建物所有權人未於規定期限內申請消滅登記者，土地所有權人或其他權利人得代位申請之。...」、「土地登記規則第三十一條所稱之『規定期限』為土地法第七十三條第二項及土地登記規則第七十六條第一項前段所規定之『應於權利變更之日起一個月內為之』。(原土地登記規則第三十一條、第七十六條修正後為第三十三條、第七十九條)分為土地登記規則第三十三條及本部七十年二月十日台(70)內地字第二〇四二號函所明釋，另因我國登記實務並不強制一切建物均需辦理所有權第一次登記，故現行建物所有權第一次登記之申請與否，係由當事人任意決定，先此敘明。所詢事項自應依都市更新事業權利變換計畫內容為之。</p> <p>二、次查「以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於都市更新</p>

	<p>事業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...。」、「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...。」分為都市更新條例第二十九條及第四十三條所明定，準此，有關實施權利變換時其土地及建物權利之處理方式，應依「都市更新權利變更實施辦法」及其相關規定辦理，登記機關僅依都市更新之實施者所送清冊辦理相關登記事宜。</p>
釋-29	內政部 90.5.1 台內營字第 9083444 號令
主旨	都市更新事業計畫範圍內之建築基地於實施容積率管制前申請並取得建造執照，擬增加基地面積辦理變更設計案
說明	<p>都市更新事業計畫範圍內之建築基地於實施容積率管制前申請並取得建造執照，擬增加基地面積辦理變更設計時，其容積率之計算，如符合本部 87 年 8 月 6 日台(87)內營字第 8772442 號函示，自得適用；惟其原建造執照核准之建築容積，不得視為都市更新條例第 44 條第 1 項第 1 款所訂之合法建築物原建築容積。都市更新條例施行細則第 15 條規定，土地及合法建築物所有權人或實施者，依該條例第 10 條第 2 項或第 22 條第 1 項規定取得同意時，應檢附建物登記簿謄本或合法建築物證明，旨在證明建築物所有權人於實施都市更新事業前，具有合法權利，並利直轄市、縣(市)政府於受理更新事業概要或都市更新事業計畫時據以審核；是以，已拆除惟尚未辦理建物滅失登記之建築物，如土地及合法建築物所有權人或實施者確能依上開細則條文規定，檢附證明文件，其人數及權利仍應可納入上開條例第 10 條第 2 項及第 22 條第 1 項所定比例計算。又上開細則第 5 條第 2 項，係考量都市更新條例之立法目的，乃為促進土地有計畫之再開發利用，以復甦都市機能、改善居住環境並增進公共利益，且該條例亦訂有諸多獎勵及協助之規定，實有要求實施者整體辦理更新，以達成該條例立法目的之必要，而為規定；是以，土地及合法建築物所有權人依上開條例第 10 條及第 11 條規定，自行劃定都市更新單元時，自應同時符合直轄市、縣(市)政府所訂都市更新劃定基準及上開細則第 5 條第 2 項之規定；惟直轄市、縣(市)政府訂定之都市更新單元劃定基準，如已充份考量並能符合上開細則條文立法意旨者，得依其訂定之劃定基準辦理。</p>

釋-30	內政部 90.5.8 台內營字第 9083530 號令
主旨	有關都市更新條例及都市更新團體設立、管理及解散事宜
說明	<p>按依都市更新條例及都市更新團體設立管理及解散法規定所組成之都市更新團體，其目的是以土地及合法建築物所有權人為主體，自行實施都市更新事業，以改善生活環境，提昇居住品質，與依人民團體法所組成之人民團體在性質上有別，其有關設立、管理及解散事宜應依上開條例及辦法規定辦理，不受人民團體法規定之限制；準此，都市更新團體理事及監事人數應依上開辦法第十四條及第二十七條規定辦理，不受人民團體法第十七條名額上限之限制。另，上開辦法第九條規定，係為避免因部分會員因故不能親自出席會員大會，致該會無法如期召開，延寄都市更新事業之實施，爰明文得以書面委託他人代理出席會員大會並參與決議，如不予計入，其規定將失去訂定之意義；是以，依上開辦法第九條規定，以書面委託他人代理者，自得計入會員大會法定出席人數及決議比例。又，上開條例及辦法就每一會員得代理之人數及委託出席人數親自出席人數或全體會員人數之比例並無明文，應不予限制。</p>
釋-31	內政部 90.5.18 90 營署都字第 025335 號函
主旨	都市更新事業以權利變換方式實施，有關登記程序執行疑義
說明	<p>一、依據奉交下貴會 90 年 3 月 21 日 90 都研字第 0030 號函辦理。</p> <p>二、所詢問題分復如次：</p> <p>(一)都市更新事業以權利變換方式實施，權利變換範圍內合法建築物因權利變換計畫實施而拆除時，依本部地政司 90 年 4 月 23 日 90 地司(七)發字第 9001078 號書函(詳附件)說明二前段：「建物滅失時，該建物所有權人未於規定期限內申請消滅登記者，土地所有權人或其他權利人得代位申請之。...」、「土地登記規則第 31 條所稱『規定期限』為土地法第 73 條第 2 項及土地登記規則第 76 條第 1 項前段所規定之『應於權利變更之日起一個月內為之』」規定，應辦理建物滅失登記，並據以申請免再繼續課徵房屋稅相關事宜；而原有建物他項權利之處理方式，則應依都市更新條例相關規定辦理，並於權利變換計畫書中妥予載明；至建築物經拆除後，是否得比照九二一震災重建暫行條例</p>

	<p>第十條規定，由直轄市、縣（市）政府列冊敘明原因，囑託登記機關辦理建物消滅登記乙節，因都市更新條例相關規定並無規定，如非屬九二一震災損毀之建築物不得比照辦理。</p> <p>(二)依本部地政司前開號書函說明二後段：「因我國登記實務並不強制一切建物均需辦理所有權第一次登記，故現行建物所有權第一次登記之申請與否，係由當事人任意決定」規定，是否辦理建物所有權第一次登記，並無強制性規定，應視都市更新事業之實際需要決定。如有辦理建物所有權第一次登記之需要，應先依都市更新權利變換實施辦法第 23 條規定，由實施者或直轄市、縣（市）政府分別辦理界樁埋設、地籍及建築物測量，並依測量結果釐正權利變換計畫相關圖冊之記載後，再依都市更新條例第 43 條規定逕為辦理權利變更或移轉登記。</p> <p>(三)有關權利變換之權利變更或移轉登記之逕為辦理，請依都市更新條例第 43 條規定辦理。</p> <p>(四)都市更新條例第 3 條第 5 款規定，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。準此，僅提供資金協助辦理都市更新事業者，得依都市更新條例相關規定，納入權利變換計畫參與分配，並依前開條例第 43 條規定辦理登記。</p>
釋-32	內政部公報·6 卷 7 期· 90.6.8
主旨	依『都市更新條例』及「都市更新團體設立管理及解散辦法」規定所組成之都市更新團體不受『人民團體法』規定之限制
說明	<p>按依『都市更新條例』及「都市更新團體設立管理及解散辦法」規定所組成之都市更新團體，其目的是以土地及合法建築物所有權人為主體，自行實施都市更新事業，以改善生活環境，提昇居住品質，與依『人民團體法』所組成之人民團體在性質上有別，其有關設立、管理及解散事宜應依上開條例及辦法規定辦理，不受『人民團體法』規定之限制；準此，都市更新團體理事及監事人數應依上開辦法第 14 條及第 27 條規定辦理，不受『人民團體法』第 27 條名額上限之限制。另，上開辦法第 9 條規定，係為避免因</p>

	<p>部分會員因故不能親自出席會員大會，致該會無法如期召開，延宕都市更新事業之實施，爰明文得以書面委託他人代理出席會員大會並參與決議，如不予計入，其規定將失去訂定之意義；是以，依上開辦法第 9 條規定，以書面委託他人代理者，自得計入會員大會法定出席人數及決議比例。又，上開條例及辦法就每一會員得代理之人數及委託出席人數親自出席人數或全體會員人數之比例並無明文，應不予限制。</p>
釋-33	內政部 90.7.4 台內營字第 9008308 號函
主旨	關於九二一震災重建暫行條例第十七條第二款與都市更新團體設立管理及解散辦法第十條但書規定執行疑義案
說明	<p>查旨揭條例第十七條第二款，僅就擬定都市更新事業計畫之同意比例一項作特別之規定，並未明文排除旨揭辦法第十條但書第一款、第二款、第四款、第五款及第六款規定，如由本部逕依貴會意見，以本部函釋予以排除，係為上開條例條文所無之規定，有違法律保留之原則。是以，本案不宜由本部統一解釋，建請貴會視實際需要儘速修正上開條例條文，以應實需。</p>
釋-34	內政部 90.8.7 台九十內營字第 9011137 號函
主旨	關於建築物因震災全倒並經拆除滅失，其原有管理組織疑義乙案
說明	<p>關於建築物因震災全倒並經拆除滅失，其區分所有權已不復存在，其管理組織自亦不存在，業經本部九十年二月二十七日台九十內營字第九〇八二六六三號函示在案，有關原公寓大廈管理委員會改選乙節，依前揭函示，公寓大廈既經拆除滅失，區分所有權已不復存在，故無公寓大廈管理條例之適用；又有關原公寓大廈公共基金之處分及運用乙節，按「專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分極其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。」為公寓大廈管理條例第四條第二項所明定，本案依前開條文意旨，其公共基金不宜由該社區成立之都市更新會、社區重建推動委員會運用，應由土地持分所有權人或地上權人所共有，至如何運用，應依民法合意為之。</p>
釋-35	內政部 90.8.30 台九十內營字第 9012025 號令
主旨	七人以下之土地及合法建築物所有權人以都市更新方式辦理重建
說明	<p>七人以下之土地及合法建築物所有權人以都市更新方式辦理重建時，依都市更新條例第十條第一項及第十四條規定，應委託或自</p>

	行設立都市更新事業機構為實施者實施之。
釋-36	內政部 90.9.3 台 90 內營字第 9085213 號函
主旨	關於貴府函為實施權利變換時更新單元內停車場用地興闢疑義乙案，復請 查照
說明	<p>一、依據本部營建署案陳貴府 90 年 8 月 8 日 90 府城建字第 224661 號函辦理。</p> <p>二、查都市更新條例第 30 條第 1 項及第 2 項規定，「實施權利變換時，權利變換範圍內供公共使用之七項用地，除以範圍內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，其不足土地及相關費用，經直轄市、縣（市）主管機關核定後，由土地所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」、「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」。復查同條例第 53 條第 1 項規定，「因實施都市更新事業而興修之重要公共設施，本條例另有規定外，實施者得要求該公共設施之管理者負擔該公共設施興修所需費用之全部或一部，其費用負擔並應於都市更新事業計畫中訂定」。准此，本案停車場用地應由實施者依上開規定興闢，至其興修所需費用之負擔，則應依經貴府核定之都市更新事業計畫及權利變換計畫辦理，並未涉及政府採購法、都市計畫法第 30 條及台灣省獎勵興辦公共設施辦法之規定。</p>
釋-37	內政部 90.9.27 台 90 內營字第 9085560 號函
主旨	關於貴會函為以權利變換方式實施都市更新事業相關疑義乙案，復請 查照
說明	<p>一、依據本部營建署案陳貴會 90 年 8 月 15 日 90 都研字第 070 號函辦理。</p> <p>二、貴會詣，分復如次：</p> <p>(一)1 項供公共使用之七項用地，如部分項目經直轄市、縣（市）政府依第 2 項規定，於考量實際情形後，未納入應共同負擔者，符合第 3 項所稱「權利變換範圍內未列為第一項共同負擔者之公共設施」，得以該範圍內原公有土地應分配部分，優先指配。</p> <p>(二)有關都市更新條例第 31 條規定不願或不能參與分配者之現</p>

	<p>金補償數額問題：上開條文所稱現金補償，其數額應以權利變換前之權利價值計算，無需扣除共同負擔；而共同負擔所包含項目，同條例第 30 條及都市更新權利變換實施辦法第 13 條已有明文，上開現金補償非屬所列舉項目，應不得計入共同負擔。</p> <p>(三)有關都市更新條例第 30 條及第 31 條規定之權利價值比例，是否為權利變換之權利價值比例問題：上開條文規定之權利價值比例，即為權利變換前之權利價值比例，應無疑義。</p> <p>(四)有關都市更新團體設立管理及解散辦法第 15 條第 5 項「有重大喪失債信情事尚未了結或了結尚未逾二年者」規定，是否指都市更新條例第 12 條第 4 項所指之「經法院囑託查封、假扣押、假處分或破產登記」問題：上開辦法規定意旨，係為避免都市更新事業因都市更新會之理事或候補理事涉有上開情事時，無法順利推動所為之限制，而經法院囑託查封、假扣押、假處分或破產登記者，於擔任都市更新會理事或候補理事時，是否會影響都市更新事業之推動，因屬事實認定，宜由直轄市、縣（市）政府依各該都市更新事業之實際情形予以認定。</p> <p>(五)至依都市更新條例第 40 條規定，如實施者以不願或不能參與分配者應得補償之數額，代為清償其設定之抵押權後，其金額尚有不足，是否可逕為塗銷原設定之抵押權問題，因涉及民法及土地法相關規定，本部營建署已另函請法務部及本部地政司表示意見，俟上開二單位函復意見經該署彙整後，再行具復。</p>
釋-38	內政部 90.10.11 90 營署都字第 058445 號函
主旨	關於貴所函送「九二一震災以都市更新方式重建及原地重建疑難問題解決方案建議書」乙案，本署答復情形詳如附件，復請 查照
說明	<p>問題一：更新前已定他項權利及辦竣限制登記而該土地所有權人不願或不能參加分配，其他項權利及限制登記應如何處理？</p> <p>答：本項問題因涉及民法及土地法相關規定，本署已另函請法務部及本部地政司表示意見，俟上開二單位函復意見到署後，再憑具復。</p>

問題二：實施權利變換時之營建工程費等共同負擔應如何支付始為適法？

答：

一、「權利變換：係指更新地區內之土地所有權人、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」，為都市更新條例第三條第五款所規定。準此，權利變換除可以權利變換範圍內之土地、建築物與他項權利參與外，土地所有權人、法物所有權人及他項權利人亦可以提供部分資金之方式，取得部分更新後之建築物及其土地應有部分。是以，以都市更新方式辦理災後集合住宅重建並以權利變換方式實施時，土地所有權人以其原有土地權利參與外，因尚需提供部分建築費用，雖有部分建築物及其土地應有部分需依規定抵付共同負擔，惟可依其所提供之建築費用按比例分配部分更新後之建築物及其土地應有部分，應合所需。所敘問題似僅涉及權利變換計畫規劃設計事宜，尚無立即修訂法規之必要。

二、至本項問題貴所所提解決辦法二：准許各更新單元之實施者自行訂定最小分配面積單元之建議，如該最小分配面積單元於權利變換計畫書中所明定，經縣（市）政府都市更新審議委員會審議通過，並經縣（市）政府布實施者，應符合都市更新條例第 30 條第 4 項規定意旨。

問題三：七人以下之土地及合法建築物所有權人得否申請為實施者實施都市更新事業？

答：按「七人以下之土地及合法建築物所有權人以都市更新方式辦理重建時，依都市更新條例第 10 條第 1 項及第 14 條規定，應委託或自行設立都市更新事業機構為實施者實施之」，為本部 90 年 8 月 30 日台 90 內營字第 9012025 號令（附件一）所規定，請卓參。

問題四：更新團體之理事長，當選後如有都市更新團體設立管理及解散辦法第 15 條各款情形之一者，應如何處理？

答：按都市更新團體設立管理及解散辦法第 15 條各款規定意旨，係為避免都市更新事業因都市更新會之理事或候補理事涉有上

開條文各款情事時，而無法順利推動所為之消極資格限制。第丘款至第四款屬選任理事或候補理事前即已存在之事實，並無本項問題之發生；至如有第 5 款及第六款規定情事發生時，則應視如由其繼續擔任理事長，是否會影響都市更新事業之推動而定，因屬事實認定，宜由直轄市、縣（市）政府依各該都市更新事業之實際情形予以認定，本部 90 年 9 月 27 日台內營字第 9085560 號函（附件二）示亦有相同見解，請卓參。

問題五：集合式住宅區分所有權人依法決議重建時，不同意重建者經法院判決命其出讓產權而不從者，應如何處理？

答：

- 一、「按九二一震災重暫行條例第 17 條之 1 第 1 項規定，固明定公寓大廈因震災毀損、而辦理原地重建或修繕補強者，得依區分所有權人會議決議為之，不受公寓大廈管理條例第 31 條第 1 項規定之限制，惟並未排除公寓大廈管理條例第 14 條之適用。故九二一震災重建暫行條例第 17 條之 1 第 1 項規定，仍有公寓大廈管理條例第 14 條規定之適用」，前經行政院九二一震災災後重建推動委員會 90 年 5 月 18 日（90）重建住字第 914 號函（附件三）示在案。
- 二、復按公寓大廈管理條例第 14 條第 1 項規定，「公寓大廈有前條第 2 款或第 3 款情形之一，經區分所有權人會議依第 31 條規定決議重建時，區分所有權人不同意決議又不出讓區分所有權或同意後不依決議履行其義務者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命區分所有權人出讓其區分所有權及其基地所有權應有部分。」至有關集合住宅區分所有權依法決議重建時，不同意重建者經法院判決命其出讓產權而不從者，仍應依法院命其區分所有權人出讓其區分所有權及其基地所有權應有部分辦理。

問題六：公寓大廈因震災全倒並經拆除滅失，其管理組織是否當然消滅？

答：

「關於建築物因震災全倒並經拆除滅失，其區分所有權已不復存在，其管理組織自亦不存在，業經本部 90 年 2 月 27 日台 90 內營字第 9082663 號函示在案，有關原公寓大廈管理委員改選乙節，依前揭規定，公寓大廈暨經拆除滅失，區分所有權已不復存

	<p>在，故無公寓大廈管理條例之適用；又有關原公寓大廈公共基金之處分及運用乙節，按『專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。』為公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項所明定，本案依前開條文意旨，其公共基金不宜由該社區成立之都市更新會、社區重建推動委員會運用，應由土地持分所有權人或地上權人所共有，至如何運用，應依民法合意為之，為本部 90 年 8 月 7 日台 90 內營字第 9011137 號函（件四）規定，請卓參。</p> <p>問題七：共有土地之處分，部分共有人之應有部分經法院查封者，即無土地法第 34 條之 1 第 1 項規定之適用，所稱「查封」者，究係何指？</p> <p>答：依本部地政司 90 年 9 月 10 日 90 地司（7）發字第 9002768 號書函（附件五）規定略以：「所謂『查封登記』乃執行法院應債權人之聲請，依強制執行法規定，就提供強制執行之不動產，囑託登記機關為限制該不動產處分之登記」，請卓參。</p> <p>問題八：震災前有合法獨立產權登記之防空避難室及花台，原地重後得否予以回復原產權登記？</p> <p>答：本項問題因涉及建物登記相關規定，本署已另函請本部地政司表示意見，俟該司函復意見到署後，再憑具復。</p> <p>問題九：經申請報備之案件，起造人是否准予變更？</p> <p>答：查本署 89 年 7 月 24 日 89 營署建字第 22313 號函（附件六）之規定，係依據九二一震災災區築管理簡化規定第 3 點及九二一震災重建暫行條例第 13 條規定之意旨所為之釋示，應無疑義。另有關因震災毀損之集合住宅（公寓大廈）若經區分有權人會議依公寓大廈管理條例第 31 條（或九二一震災重建暫行條例第 17 條之 1）規定決議重建者，其部分區分所有權人將其持分土地移轉他人時，仍得依九二一震災重建暫行條例第十條規定提出重建之申請，為于部 89 年 11 月 15 日台 89 內營字第 8984932 號函（附件七）所明釋。依上開函釋，並無排除公寓大廈管理條例第 14 條之受讓人，依九二一震災重暫行條例第 13 條規定提出重建之申請。</p>
釋-39	內政部 90.11.21 台內營字第 9015410 號函
主旨	關於為都市更新事業機構之經營業務項目是否需符合都市更新條例施行細則第二十五條規定乙案

說明	按「實施者為新設立公司，並以經營都市更新事業為業者，得公開招募股份；其發起人應包括不動產投資開發專業公司...」、「本條例第五十二條第一項所定不動產投資開發專業公司，係指經營下列業務之一之公司：...」，分為都市更新條例第五十二條第一項及該條例施行細則第二十五條所規定，其旨係為保障出資購買實施者為經營都市更新事業，並以公開招募股份方式籌措實施都市更新事業資金所新設立公司股份之投資者權益，爰明文上開新設立公司，其發起人應包括不動產投資開發專業公司，及不動產投資開發專業公司所經營之業務項目，以使其確實具有辦理都市更新事業之能力，惟如其不以公開招募股份方式籌措資金，則無需受上開條文之限制。
釋-40	內政部 90.11.27 台內營字第 9017001 號函
主旨	關於依臺北市都市更新實施辦法申辦之都市更新案件，可否適用都市更新條例有關稅捐減免規定乙案
說明	查「...按都市更新條例第三條第一款之規定，依臺北市都市更新實施辦法申辦之都市更新案件，不能適用該條例之規定」，為本部 88 年 3 月 26 日台內營字第 8872601 號函（諒達）所明釋，本案請依上開號函釋辦理。
釋-41	內政部 90.11.27 台九十內營字第 9015809 號函
主旨	關於豐原市尊龍社區都市更新會等函為以權利變換方式實施都市更新事業，對不願或不能參與分配者之現金補償「應以權利變換前權利價值計算，無需扣除共同負擔」可否修正為「得以更新後之權利價值計算，並扣除共同負擔」計算現金補償乙案
說明	一、查土地權利關係人因實施權利變換而領取現金之種類，依都市更新條例第三條第五款及第三十一條第一項之規定，概可分為權利金及補償金等兩種。其差別在於前者願意以其權利參與權利變換，共同承擔土地再開發之風險，但不分配權利變換後之建築物及其土地應有持分，而於權利變換後領取其應得權利價值之對價；後者則為不願意參與權利變換，不承擔土地再開發之風險，而於實施權利變換前發給現金補償後，強制將其權利交由實施者實施土地再開發。職是之故，本部爰以 90 年 9 月 27 日台九十內營字第 9085560 號函釋：不願或不能參與分配者之「現金補償數額」，應以權利變換前權利價值計算，無需

	<p>扣除共同負擔。上開解釋尚無不妥，仍應予維持。</p> <p>二、惟前開補償金之計算標準，都市更新條例並未明文，考量都市更新條例有關權利變換之機制，係參採民間行之有年之協議合建所建立，其有關權利之處理倘能達成協議，法亦無不許之規定。爰此，本案豐原市尊龍社區都市更新會等對於不願或不能參與分配者，建議得改以「更新後之權利價值計算，並扣除共同負擔」，給予現金補償乙節，倘經相關權利關係人達成協議，並納入權利變換計畫書中規定，亦無不可。至所謂達成協議，應視改變後之現金補償數額是否高於依本部前開號函釋所計算之數額而定，如現金補償數額高於本部前開號函釋所計算之數額，因其將增加願意參與權利變換者於實施都市更新事業之負擔，故應徵得全數願意參與權利變換之同意；如現金補償之數額低於本部前開號函釋所計算之數額，因其將造成不願或不能參與權利變換者之損失，則應徵得全數不願或不能參與權利變換分配者之同意，爰補充解釋。</p>
釋-42	內政部 91.1.4 台內營字第 09100870080 號函
主旨	<p>研商「以權利變換方式實施都市更新事業時，如實施者依都市更新條例第 40 條第 2 項規定，以不願或不能參與分配者應得補償之數額，代為清償其設定之抵押權後，如其金額尚有不足，得否逕為塗銷原抵押權」會議紀錄</p>
說明	<p>(一)按都市更新條例(以下簡稱本條例)第 40 條第 2 項規定，以權利變換方式實施都市更新事業時，其不願或不能參與土地及建築物分配者，由其實施者於其應得補償之數額內代為清償其設定之抵押權；復按本條例第 43 條規定，經實施權利變換後所得之土地及建築物，應依經直轄市、縣(市)政府核定發布實施之權利變換計畫書所載權利變換分配結果分配，並由實施者將其分配結果列冊送登記機關辦理登記，換發權利書狀，經換發新狀或經宣告無效者，其原有權利書狀無效。揆諸上開條文立法意旨，權利變換後分配所得之土地及建築物所有權性質應屬原始取得之權利，而非繼受取得；換言之，權利變換後未受有土地及建築物分配者，於依權利變換書所載明之補償金額給予補償後，原有土地及建築物所有權歸於消滅，其原有權利書狀得依本條例第 43 條規定宣告無效，而其抵押權因已無法達其設定目的，於實施者於其應得補償之數額內代為清償後，</p>

	<p>亦應隨之消滅。準此，其抵押權是否辦理塗銷，對於都市更新事業之實施並無影響。</p> <p>(二)本案未足額清償之抵押權是否辦理塗銷，在法理上，並不會影響都市更新事業之實施；惟其所產生之法律效果，因本條例及相關子法規定並未有明文，日後於依本條例第 43 條規定辦理逕為登記時恐將產生疑義，本部將參酌前開條例條文規定意旨，及平均地權條例相關規定，就本條例或相關子法之規定進行研修。</p>
釋-43	內政部 91.1.7 台內營字第 09000176720 號函
主旨	關於為都市更新會完成立案程序後，原公寓大廈管理委員會能否辦理更新重建工程招標事宜疑義案
說明	<p>按「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」、「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」，分為都市更新條例第 3 條第 1 款及第 10 條第 1 項所規定。準此，本案原為慶福大樓之建築基地，既經貴府公告劃定為九二一震災重建都市更新地區，並核准其土地及合法建築物所有權人依都市更新條例相關規定成立之都市更新會立案，依上開條文規定，應由該更新會辦理更新重建工程招標事宜。</p>
釋-44	內政部營建署 91.1.18 營署都字第 0910000032 號函
主旨	關於臺中縣政府函為位於都市更新單元維護區段內之建築物，於該都市更新事業計畫依規定實施完成後，再行申請建築時，得否以原有建築容積辦理重建乙案
說明	<p>旨揭建築物，既非以重建或整建方式辦理都市更新，應無都市更新條例有關建築容積獎勵規定。惟如於該都市更新事業計畫依規定實施完成後，有以原建築容積辦理重建之必要時，除可依上開條例規定程序，申請辦理及適用其有關建築容積獎勵之規定外，並可依本部刻正依法制作業程序辦理修正發布之都市計畫法臺灣省施行細則第三十三條第二項，有關舊市區小建築基地合併整體開發建築，或舊市區小建築基地合法建築物經縣(市)政府認定無法以都市</p>

	更新或合併整體開發建築方式辦理重建者，得以原建築容積建築之規定，申請辦理。
釋-45	內政部營建署 91.1.25 營署都字第 0910003316 號函
主旨	關於權利變換計畫核定發布實施後，實施者未能依都市更新權利變換實施辦法第二十條第一項規定期限發放補償金，且非屬第二項所定得提存之情形，應如何處理乙案
說明	本案係屬都市更新實際執行事宜，請貴府於辦理權利變換計畫審核之同時，妥予協助實施者向各受理機關或單位辦理相關補助之申請，並俟實施者籌得補償經費後，再適時核定發布上開計畫，以免影響權利變換之效力。
釋-46	內政部 91.1.31 台內營字第 091001429 號函
主旨	關於貴縣大里市翠堤社區都市更新會函詢已依九二一震災後重建暫行條例第十三條規定取得建築許可之災後重建案件，復依都市更新條例規定辦理更新，得否仍按該已取得之建築許可興建乙案，請查照
說明	一、依據大里市翠堤社區都市更新會 90 年 12 月 29 日翠堤社區字第 0018 號函辦理。 二、查都市更新條例第 21 條第九款固規定，都市更新事業計畫應表明重建區段之土地使用計畫，含建築物配置及設計圖說；惟對於建築物應如何配置及設計，並無特別規定。準此，縣（市）政府於審議都市更新事業計畫時，准許按已依旨揭條例第 13 條規定取得之建築許可興建，尚不抵觸都市更新條例。
釋-47	內政部 91.1.31 台內營字第 0910081431 號函
主旨	關於貴縣泰昌大樓都市更新會函為依都市更新條例辦理九二一震災後重建，建築物之配置與設計，得否適用九二一震災重建暫行條例第 13 條及九二一震災災區建築管理簡化規定乙案，復請查照
說明	一、復貴府 91 年 1 月 7 日府建城字第 09037191700 號函。 二、查都市更新條例第 21 條第九款規定，都市更新事業計畫應表明重建區段之土地使用計畫，含建築物配置及設計圖說；惟對於建築物應如何配置及設計，並無特別規定。準此，依都市更新條例辦理九二一震災災後重建時，建築物之配置及設計，許其適用九二一震災重建暫行條例第 13 條及九二一震災災區建築管理簡化規定，尚不抵觸都市更新條例；惟免請領建照執照

	及雜項執照，仍應經貴府認定符合上開簡化規定第 3 點之規定。
釋-48	財政部 91.1.31 台財稅字第 0910450810 號函
主旨	土地增值稅減半徵收之應納稅額計算規定
說明	<p>法律依據：土地稅法第 33 條</p> <p>內容：</p> <p>土地稅法第 33 條修正條文關於增訂土地增值稅減半徵收二年之規定，業於 91 年 1 月 30 日經 總統以華總一義字第 09100018250 號令公布施行，有關於減半徵收二年期間內之土地移轉案件，其應納土地增值稅額之計算規定及程序如下：</p> <p>一、如無其他減徵稅額或增繳地價稅抵繳規定之適用時，依據現行土地稅法規定之稅率及土地稅法施行細則第 53 條規定計算土地增值稅應徵稅額之公式計算後，再乘以(1-50%)，即為土地增值稅繳款書上所載之查定稅額，亦即為實施土地增值稅減半徵收後之應納稅額。</p> <p>二、如另有現行土地稅法及相關法規有關減徵土地增值稅規定之適用，例如土地稅法第 39 條第 4 項規定：「經重劃之土地，於重劃後第一次移轉時，其土地增值稅減徵百分之四十。」、九二一震災災區祖先遺留共有土地減徵土地增值稅標準第 2 條規定：「災區祖先遺留之共有土地經整體開發後，第一次土地移轉時，其土地增值稅之減免，除依其他法律規定外，另減徵百分之四十。」……等減徵規定時，應以前項「查定稅額」做為計算減徵稅額之基礎。另有關增繳地價稅抵繳應納土地增值稅之抵繳總額上限，亦應以「查定稅額」為計算基礎。查定稅額依序減除減徵稅額及增繳地價稅可抵繳金額後，即為應納土地增值稅額。</p>
釋-49	內政部 91.2.15 台內營字第 0910008818 號函
主旨	函詢有關都市更條例第 46 條第 3 款、第 4 款所定之土地增值稅減徵百分之四十，是否先依 91 年 1 月 30 日修正公布之土地稅法第 33 條規定土地增值稅減半徵收後，再行減徵 1 案，檢附財政部 91 年 1 月 31 日台財稅字第 0910450810 號令影本一份，請 參考
說明	依據奉交下內政部 91 年 2 月 7 日台內地字第 0910062761 號函轉貴會 91 年 1 月 30 日 91 都研字第 009 號函辦理。

	<p>發文日期：中華民國 91 年 1 月 31 日 發文字號：台內營字第 0910450810 號</p> <p>土地稅法第 33 條條正條文關於增訂土地增值稅減半徵收二年之規定，業於 91 年 1 月 30 日經總統以華總一義字第 09100018250 號令公布施行，有關於減半徵收二年期間內之土地移轉案件，其應納土地增值稅額之計算規定及程序如下：</p> <p>一、如無其他減徵稅額或增繳地價稅抵繳規定之適用時，依據現行土地稅法規定之稅率及土地稅法施行細則第 53 條規定計算土地增值稅應徵稅額之公式計算後，再乘以 (1-50%)，即為土地增值稅繳款書上所載之查定稅額，亦即為實施土地增值稅減半徵收後之應納稅額。</p> <p>二、如另有現行土地稅法及相法規有關減徵土地增值稅規定之適用，例如土地稅法第 39 條第 4 項規定：「經重劃之土地，於重劃後第一次移轉時，其土地增值稅減徵百分之四十。」、九二一震災災區祖先遺留共有土地減徵土地增值稅標準第二條規定：「災區祖先遺留之共有土地經整體開發後，第一次土地移轉時，其土地增值稅之減免，除依其他法律規定外，另減徵百分之四十。」...等減徵規定時，應以前項「查定稅額」做為計算減徵稅額之基礎。另有關增繳地價稅抵繳應納土地增值稅之抵繳總額上限，亦應以「查定稅額」為計算基礎。查定稅額依序減除減徵稅額及增繳地價稅可抵繳金額後，即為應納土地增值稅額。</p>
釋-50	內政部營建署 91.2.19 內授營都字第 091008168 號函
主旨	本部九十一年二月四日召開研商「以權利變換方式實施都市更新事業，對不願或不能參與分配者之現金補償執行疑義」事宜會議紀錄
說明	所謂達成協議之認定方式，如現金補償數額高於權利變換前之權利價值，擬以社區都市更新會會員大會決議通過或由參與權利變換者另行出具同意書或於填寫更新後分配位置申請書時採認；如現金補償之數額低於權利變換前之權利價值，擬以不願或不能參與權利變換者簽署切結書採認，均無不可，惟均仍應徵得同意人數之規定。
釋-51	內政部營建署 91.5.2 台內營字第 0910006309 號函
主旨	關於九十一年三月三十一日地震受災地區，如以都市更新方式辦理

	重建，是否適用用「九二一震災重建暫行條例」乙案
說明	按九二一震災重建暫行條例第四條第二款、第三款規定，其適用範圍係指八十八年九月二十一日於臺灣中部地區發生之強烈地震及其後各次餘震受創之地區；另依同條例第七十四條規定，八十八年十月二十二日於嘉義地區發生之強烈地震及其後各次餘震所造成之災害，其重建工作得準用該條例之規定辦理。本案九十一年三月三十一日地震受災地區，非屬上開條例規定之適用及準用範圍。
釋-52	內政部 91.5.7 台內營字第 0910005380 號函
主旨	關於函詢依都市更新條例實施權利變換時，土地暨合法建築物所有權人未於實施者所訂期限表達參與權利變換分配意願，嗣後可否再要求參與分配疑義案
說明	按都市更新條例第 31 條第 1 項，有關權利變換後之土地及建築物，除土地所有權人表達不願意參與分配，或其應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，致無法分配者，得改以現金補償外，均應扣除同條例第 30 條規定應折價抵付之共同負擔後，依各宗土地權利變換前之權利價值比例，分配與原土地所有權人之規定，其意旨係為保障原住戶重回更新地區居住之權益，並減少實施都市更新事業時之阻力。是以本案未於實施者所訂期限表達參與權利變換分配意願之土地及建築物所有權人，於權利變換計畫核定前要求參與分配時，除其應分配之土地及建築物因未達最小分配面積單元，無法分配者外，應請貴府審酌上開條例之立法意旨妥予協調，以杜爭議。
釋-53	內政部 91.6.21 台內營字第 0910007943 號函
主旨	關於九二一震災重建暫行條例第十七條第三款及都市更新條例第二十五條第一項規定，其所稱「全體」土地及合法建物所有權人，得否排除都市更新條例第十二條規定情形之土地及建物所有權人乙案
說明	按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，都市更新條例第十二條業有明文，不包括該條所列各款。
釋-54	內政部 91.6.27 台內營字第 0910084371 號函
主旨	關於權利變換範圍內土地及合法建築物原設定之抵押權及限制登記，於實施權利變換時經實施者於所有權人應得補償之權利價值範圍內代為清償或提存後，其原登記是否得辦理塗銷登記乙案
說明	有關依都市更新條例第 40 條第 2 項規定，以權利變換方式實

	<p>施都市更新事業時，權利變換後未受有土地及建築物分配者，於依權利變換書所載明之補償金額給予補償後，原有土地及建築物所有權歸於消滅，其原有權利書狀得依本條例第 43 條規定宣告無效，而其抵押權因已無法達其設定目的，於實施者於其應得補償之數額內代為清償後，亦應隨之消滅，前述本部 91 年 1 月 4 日台內營字第 09100870080 號函（詳附件）已明釋在案；至其是否應辦理塗銷抵押權登記乙節，因該抵押權已失其附麗而消滅，自無需辦理塗銷登記。同此法理，權利變換範圍內經限制登記之土地及合法建築物，其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，其所有權於實施者就其應得補償之權利價值範圍內代為清償或提存後消滅，其限制登記亦因失其附麗，歸於消滅，自亦無再辦理塗銷限制登記之必要。惟實施者仍應依規定將其權利變換結果，列冊送由該管登記機關以登記原因「截止記載」辦理截止記載登記，俾利地籍管理及登記機關作業。</p>
釋-55	內政部營建署 91.7.10 營署都字第 0910040750 號函
主旨	關於富貴都市更新會籌備小組函為該社區更新重建，是否須於鄉、鎮（市）重建綱要計畫補列始得准予立案
說明	<p>一、查災區鄉村區，如確有以更新方式辦理重建之需要者，可依九二一震災重建暫行條例第十七條、第十九條規定辦理，不以災區重建綱要計畫中所劃定者為限。惟為利災後整體重建，並有效運用有限之資源，可俟相關之重建綱要計畫修正或變更時，再行配合納入或調整，本部八十九年三月二十日台內營字第八九八二七七—號函及九十年三月二日台內營字第九〇八二六七四號函業有明示在案。次查本部八十八年十一月二十六日台八八內營字第八八七八—〇三號函訂頒之「災後社區重建計畫內容及作業規範」第四十一點明定：「本規範相關事項，於緊急命令施行期間，依緊急命令及其相關規定辦理，俟九二一震災重建暫行條例公布施行後，依該條例規定辦理。」是以災區申請更新會是否准予立案，應依九二一震災重建暫行條例及都市更新條例之規定辦理，而非以災區重建綱要計畫中所劃定者為限，毋需先納入鄉、鎮（市）重建綱要計畫後，始得准予立案。</p> <p>二、貴縣八杞仙等十一處街區型都市更新案，究係宜採都市更新抑或其他方式重建，貴府訂於本（七）月十五日、十六日邀請相</p>

	關單位實地會勘，該社區已列入會勘行程中，屆時請通知該更新會籌備小組備妥相關資料並予說明。
釋-56	內政部 91.8.8 台內營字第 0910085366 號函
主旨	為釋示都市更新權利變換調處組織及調處結果是否屬行政機關依公法所為之行政處分，有否依法執行之效力等疑義乙案
說明	<p>一、按訴願法第 1 條規定略以：「人民對於中央或地方機關之行政處分，認為違法或不當，致損害其權利或利益者，得依本法提起訴願」，該法第 3 條並規定略以：「本法所稱行政處分，係指中央或地方機關就公法上具體事件所為之決定或其他公權力措施而對外直接發生法律效果之單方行政行為」，合先敘明。</p> <p>二、次依都市更新條例第 32 條規定略以：「權利變換計畫書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）政府都市更新審議委員會調解；調解不成立者，由直轄市、縣（市）主管機關調處」，另該條例第 16 條規定略以：「直轄市、縣（市）政府為審議都市更新事業計畫、權利變換計畫及調處有關爭議，應設都市更新審議委員會公開辦理之；必要時，並得委託專業團體或機構協助技術性之諮商」。按上開條文規定之「調解」、「調處」為解決異議或爭議之程序；「調解」係特設委員會就爭議解決所為之建議，「調處」則為主管機關衡量爭議適法所為之行政裁定，屬行政處分之一種，調解不成立者，方由主管機關實施調處。故依該條例第 16 條規定意旨，主管機關調處有關爭議時，自應參酌都市更新審議委員會之調解結果為之，與相關條文規定並無不一致。另調解效果既屬爭議解決之建議，自非屬行政主管機關依公法所為之行政處分。</p>
釋-57	內政部營建署 91.9.12 台內營字第 0919911248 號函
主旨	關於都市計畫內停車場用地原依都市計畫公共設施用地多目標使用方案興建之建築物，因九二一地震受損嚴重已予拆除，擬仍以多目標使用方案重建，是否適用都市更新條例規定辦理乙案
說明	查都市更新條例第七條第一項第一款規定，因戰爭、地震、火災、水災、風災或其他重大事變遭受損壞，直轄市、縣（市）主管機關應視實際情況，迅行劃定更新地區，並視實際需要訂定或變更

	<p>都市更新計畫；同條例第四條規定，都市更新重建，係指拆除更新地區內原有建築物，重新建築，住戶安置，改進區內公共設施而言。次查都市計畫公共設施用地多目標使用方案第五點規定，直轄市、縣（市）政府、鄉（鎮、市）公所或各該公用事業機構興辦或私人團體依都市計畫公共設施用地多目標使用方案投資興辦公共設施用地作多目標使用者，以同時整體闢建完成為原則，但必要時得整體規劃分期、分區闢建。準此，本案原依都市計畫公共設施用地多目標使用方案規定興建，因九二一地震受損嚴重已予拆除之停車場，自得依多目標使用方案重建，並適用都市更新條例規定辦理。另依原臺灣省獎勵興辦公共設施辦法第十七條規定：「投資興辦公共設施者，應於獲准投資之日起三個月內與該管縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所簽訂契約...。」應請貴府就原申請獎勵興辦公共設施投資人與貴府或埔里鎮公所簽訂之原契約之權利義務關係先予釐清，以期計畫之可行。</p>
釋-58	內政部 91.9.24 台內營字第 091006634-2 號函
主旨	檢送本部 91 年 9 月 17 日召開之『研商依都市更新權利變換實施辦法第 7 條之 1 第 1 項規定申報土地移轉現職之執行疑義事宜』會議記錄乙份
說明	<p>一、依都市更新權利變換實施辦法第 7 條之 1 第 1 項規定申報土地移轉現值，其申報移轉現值之審核標準，以權利價值評價基準日期當期之公告土地現值為準。</p> <p>二、請各都市更新會速依都市更新權利實施變換辦法第 7 條之 1 第 2 項但書規定期限，造具清冊檢同核定公告實施之權利變換計畫書有關權利價值評定基準日等相關資料，向主管稅捐稽徵機關申報土地移轉現值，據以辦理土地增值稅之計算。</p> <p>三、本次會議記錄另以內政部函正式函送有關機關及直轄市，縣（市）政府，並請財政部協助轉請各主管稅捐稽徵機關依造辦理。</p>
釋-59	內政部 91.9.24 台內營字第 091006634-1 號函
主旨	關於依都市更新權利變換實施辦法第 7 條之 1 第 1 項規定申報土地移轉現值，其申報移轉現值之審核標準執行疑義乙案
說明	經本部於 91 年 9 月 17 日邀集財政部、行政院九二一震災災後重建推動委員會、相關直轄市、縣（市）政府等單位開會研商，獲致結論，應以權利價值評價基準日當期之公告土地現值為準。

釋-60	內政部 91.9.30 營署都字第 0910061204 號函
主旨	關於都市更新權利變換實施辦法第 7 條之 1 第 2 項規定補償金發放期間是否得扣除調解、調處處處理期間疑義乙案
說明	查旨揭辦法第 7 條之 1 第 2 項規定：「前項補償金，由實施者於權利變換計畫發布實施之日起二個月內，通知受補償人於通知之日起三十日內領取。但本辦法修正施行前已核定發布實施之權利變換計畫，得於本辦法修正施行日起二個月內通知。」
釋-61	內政部 91.10.18 台財稅字第 0910456660 號函
主旨	關於九二一震災社區都市更新會為辦理更新重建之現金補償發故事宜，台中縣政府建議稅捐稽徵機關協助各都市更新會查詢原土地及建物所有權人有無欠稅，俾利災區重建一案，請依說明二辦理並副本通知本部
說明	一、依據行政院九二一震災災後重建推動委員會 91 年 9 月 26 日重建住字第 0910023595 號辦理。 二、依都市更新權利變換實施辦法第 7 條之 7 第 7 項規定：「本條利第 31 條第 1 項但書規定之現金補償額數，以依第 6 條評定之權利變換前權利價值依法定清償順序扣除應納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅後計算；實施者應於實施權利變換計畫公告時，造具清冊檢同有關資料，向主管稅捐稽徵機關申報土地移轉現值。」本案有關都市更新會查詢原土地及建物所有權人有無欠稅一節，得依實施者依上述規定為申報土地移轉現值所造具清冊資料查復。
釋-62	財政部 91.11.29 台財稅字第 0910069635 號函
主旨	因震災毀損房屋迄未重建者，其基地 91 年地價稅仍准予全年免徵
說明	法律依據：九二一震災重建暫行條例第 46 條第 1 項 內容：依九二一震災重建暫行條例第 46 條第 1 項第 1 款規定：「因震災毀損經政府認定者，於震災發生時起至重建開始止，免徵房屋稅及地價稅；其地價稅之免徵期間最長三年。」上述免徵期間最長三年之規定，起訖期間為 88 年 9 月 21 日震災發生時起，至 91 年 9 月 20 日止，因 91 年 1 月 1 日至 91 年 9 月 20 日仍屬免稅期間，為維護納稅義務人權益，適用前揭規定免稅之土地，當 (91) 年地價稅仍准予全年免徵，並自 92 年起恢復課徵地價稅。
釋-63	內政部 92.1.23 台內營字第 0920084308 號函

主旨	為都市更新申請案在未劃定為應實施更新地區前業已舉辦公聽會完竣，嗣後該地區經劃定為應實施更新地區，實施者再提出都市更新事業概要核准，是否應重新舉辦公聽會乙案
說明	按都市更新條例第 10 條及第 11 條規定，土地及合法建築物所有權人為申請自行實施都市更新事業擬具事業概要報核前，應舉辦公聽會之意旨，主要係藉由公聽會之舉辦，調查土地及合法建築物所有權人參與更新之意願，並就其意見整合，作為實施者擬具事業概要之依據，而主管機關並得依其會議紀錄，作為是否核准其事業概要時之參考，並未對有旨揭情事發生時，其公聽會是否應重新舉辦加以明文。準此，本案公聽會舉辦時之範圍如與貴府劃定之更新地區一致，並已能達成上開條文立法意旨，應無重新舉辦之必要。
釋-64	內政部 92.2.7 台內營字第 092008449 號函
主旨	關於貴縣埔里鎮鮮綠大樓都市更新會寄發開會通知單程序的完備性及位置分配疑義案
說明	<p>一、按都市更新條例第 19 條第 2 項及同條例施行細則第 6 條規定：「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」、「舉辦公聽會時，應邀請有關機關、學者專家及當地居民代表參加，並通知更新單元內土地、合法建築物所有權人及其他權利關係人參加。前項公聽會之日期及地點，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」。其「通知」方式，並無明文規定，可由都市更新會自行送達或交由郵政機關送達。</p> <p>二、復按都市更新權利變換實施辦法第 5 條規定：「實施者為擬定權利變換計畫，應就土地所有權人及權利變換關係人之下列事項進行調查：一、參與分配更新後土地及建築物之意願。二、更新後土地及建築物分配位置之意願。」卷查本案鮮綠大樓都市更新會已於 91 年 3 月 31 日，即已依上開規定進行意願調查，並依意願調查結果及有關規定分配完竣，後因申請財團法人九二一震災重建基金會「築巢專案」之「臨門方案」辦理減戶，將原十二樓之設計減為十層樓，故本案在修正都市更新事業計畫及權利變換計畫報核時，僅需重新確認參與權利變更分配之位置分配，尚無需重新確認權利變更關係人之意願。</p>

釋-65	內政部 92.2.25 營署都字第 092007599 號函
主旨	關於財政部函詢都市更新會依「都市更新權利變換實施辦法」第 7 條之 1 第 1 項規定申報土地移轉現值，不願參加權利變換而領取現金補償之土地所有權人中有於權利價值評價基準日後方取得所有權，其申報移轉現值之審核標準，究宜以權利價值評價基準日當期之公告土地現值為準或以取得當期之公告土地現值為準乙案
說明	按本案不願參與權利變換分配之土地所有權人，如係於該權利變換計畫經臺中縣政府核定時，同意參與，後因故表明不願參與，且經依法變更上開權利變換計畫，明列為不願參與權利變換分配確定者，屬都市更新條例第 31 條第 1 項但書規定之不願參與分配者，其依都市更新權利變換實施辦法第 7 條之 1 第 1 項規定申報土地移轉現值時之審核標準，應依本部 91 年 9 月 24 日台內營字第 0910086634-1 號函示略以：「以權利價值評價基準日當期之公告土地現值為準」辦理。
釋-66	內政部 92.3.17 台內營字第 0920085072 號函
主旨	關於貴府函為實施權利變換地區，申請展延禁止「土地及建物之移轉、分割或設定負擔」乙案
說明	依都市更新條例第 33 條規定，實施權利變換地區，直轄市、縣（市）主管機關得於權利變換計畫書核定後，公告禁止土地及建築物之移轉、分割或設定負擔，與建築物之改建、增建或新建及採取土石或變更地形等事項，其禁止期限最長不得超過二年。準此，依上開條文規定公告禁止之期限如未達二年，固得延長至二年，但應於原訂禁止期限尚未屆滿前為之，如原訂禁止期限已屆滿，即不得再行延長；另經核定發布實施之權利變換計畫如有變更，其經變更之權利變換計畫於依法定程序再行發布實施後，擬再行辦理上開事項之禁止，雖符上開條文規定，惟因其禁止事項影響民眾權益甚鉅，應請衡酌實情審慎為之。
釋-67	內政部 92.3.25 營署都字第 0920013568 號函
主旨	關於本署 92 年 2 月 25 日營署都字第 0920007599 號函所提疑義乙案
說明	依都市更新條例相關規定，權利變換計畫經核定發布實施後，權利變換範圍內土地之所有權雖有移轉，在依法變更前，仍應依經核定之權利變換計畫辦理分配或給予現金補償。本署旨揭號函略

	以：「權利變換計畫經臺中縣政府核定时，同意參與，後因故表明不願意參與」，係指本案權利變換計畫經臺中縣政府核定时，原土地所有權人同意參與權利變換分配，其後該土地因故移轉予他人，並經該移轉後之土地所有權人表明不願參與之意，應無疑義。
釋-68	內政部 92.5.2 內授營都字第 0920005856 號函
主旨	關於函為經納入更新單元範圍內之國有土地，得否按其權利價值領取現金補償，而不參與分配乙案
說明	按「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，...前二項公有財產依下列方式處理：...四、以權利變換方式實施都市更新事業時，按應有之權利價值參與分配」、「權利變換後之土地及建築物扣除前條規定折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比例，分配與原土地所有權人。但其不願參與分配或應分配之土地及建築物因未達最小分配面積單元，無法分配者，得以現金補償之」，分為都市更新條例第 27 條及第 31 條所明定。準此，本案國有土地除有應分配之土地及建築物因未達最小分配面積單元，致無法分配之情事外，仍應依其應有之權利價值參與分配。
釋-69	內政部 92.6.5 營署都字第 0920029024 號函
主旨	關於函為權利變換範圍內，各相關土地及建築物所有權人，經權利變換之土地及建築物，更新重建期間，原產權登記是否得辦理截止記載乙案，復請查照
說明	依都市更新條例第 33 條規定，實施權利變換地區之土地及建築物之移轉、分割或設定負擔，如有影響權利變換辦理之可能，直轄市、縣（市）政府得於權利變換計畫書經核定後，即行公告禁止其移轉、分割或設定負擔，以確保權利變換順利進行。而土地或合法建築物於權利變換實施期間，如有經查封或破產登記等情事發生，如其所有權人為願意參與分配者，依上開條例第 35 條有關「權利變換後，原土地所有權人應分配之土地及建築物，自分配結果確定之日起，視為原有」之規定意旨，其查封及破產登記，可轉載於權利變換後各該所有權人應分配之土地及建築物，並無辦理截止登記之必要，如其為不願參與分配，或應分配之土地及建築物因未達最小分配面積單元無法分配者，其辦理截止登記之規定，都市更新權利變換實施辦法第 7 條之 2 已有明文，執行上應無疑義。

釋-70	內政部 92.6.11 台內營字第 0920086950 號函
主旨	關於為祭祀公業擬申請籌組都市更新會，於其所有權之土地範圍內辦理都市更新、實施都市更新事業疑義案
說明	按都市更新條例第 12 條第五款規定：「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：．．．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」之意旨，係鑑於過去辦理都市更新事業，常因無法取得都市更新範圍內僅佔少部分之祭祀公業土地全部派下員之同意，致都市更新事業因而延宕之經驗，故將其排除；惟基於如有部分派下員不願參與都市更新事業時，仍應給予適度表達意見機會之考量以保障其財產權，因此如有超過三分之一派下員表示反對時，仍應納入計算之但書規定，並無矛盾。本案擬辦理都市更新事業之土地所有權均屬同一祭祀公業所有，與前開條文係就祭祀公業土地僅佔都市更新範圍土地少部分之情形加以規定之意旨未符，不宜遽以引用上開條文，如擬處分該土地，應依民法及土地法有關公同共有土地處分之相關規定辦理為宜。
釋-71	內政部 92.6.17 台內營字第 0920007145 號函
主旨	關於因都市更新會之章程變更，致經核定之都市更新事業計畫或權利變換計畫內容有修正之必要時應如何處理乙案
說明	都市更新事業計畫或權利變換計畫經主管機關核定後，應依據相關計畫規定實施都市更新事業；為避免實施者有怠惰、廢弛業務、違反或擅自變更章程、都市更新事業計畫或權利變換計畫之情事，影響都市更新事業進度及更新地區權利人權益，主管機關應依都市更新條例第 54 條至第 57 條規定，對實施者予以監督及管理。準此，本案如經貴府依上開條例第 55 條規定檢查都市更新事業執行情形時，發現都市更新會之章程已有變更，且因其變更，致都市更新事業計畫或權利變換計畫確有配合修正之必要時，可由貴府依上開條例第 56 條規定限期令實施者改善，並依規定程序辦理相關計畫之變更。
釋-72	內政部 92.8.15 台內營字第 0920009680 號函
主旨	為「都市更新條例」第 44 條第 1 項第 2 款及「都市更新建築容積獎勵辦法」第五條規定給予建築容積獎勵疑義乙案
說明	按都市更新條例第 30 條規定，土地及合法建築物所有權人於

	<p>實施都市更新後分配之土地及建築物面積，應達直轄市、縣（市）主管機關訂定之最小分配面積單元基準；復按上開條例第 44 條第 1 項第 2 款規定，如因都市更新之實施，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，以改善其居住環境品質，並於都市更新建築容積獎勵辦法第五條，就所稱「多數」及「當地居住樓地板面積平均水準」加以定義，以利執行。準此，為避免更新後原土地及合法建築物所有權人應分配之每一居住單元建築物樓地板面積，雖已符合最小分配面積單元基準，惟仍低於當地居住樓地板面積之平均水準，不論其屬單一土地或合法建築物由多人共同持分，於更新後分配不同之居住單元，或仍共同持分同一居住單元，抑或屬單一所有權人持有多筆土地及合法建築物，於更新分配多戶居住單元者，均適用上開建築容積獎勵規定；至其建築容積獎勵額度之計算依據為何乙節，上開條文並未有明文，請本於權責核處。惟獎勵後之建築容積上限，應依都市更新建築容積獎勵辦法第四條第一項規定辦理。</p>
釋-73	內政部 92.9.24 內授營都字第 0920011273 號函
主旨	關於南投縣草屯鎮公所依都市更新條例辦理草屯鎮中興段 2008 地號權利變換土地所有權移轉登記執行疑義乙案
說明	<p>一、查「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時，按原登記先後，登載於原土地或建築物所有權人應分配之土地及建築物」、「權利變換範圍內經設定抵押權、典權或限制登記之土地及合法建築物，其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，實施者應在不超過其應得補償之數額內代為清償、回贖或依法提存，並應併入權利變換結果列冊送請該管登記機關辦理原登記之截止記載及變換後權利變更或移轉登記。」都市更新條例第 40 條及都市更新權利變換實施辦法第 7 條之 2 已有明文。次查本部業於 92 年 9 月 12 日以台內營字第 0920089154 號函（諒達）檢送「九二一災後更新重建權利變換產權移轉作業手冊」，請依上開規定辦理。</p> <p>二、至本案未受分配者楊○芬女士及張○岳先生分別有假扣押及抵押權設定登記，實施者草屯水稻之歌七期都市更新會，並無上</p>

	<p>開二人應補償之權利價值範圍內代為清償或提存之證明文件，轉陳貴府囑託草屯地政事務所辦理假扣押及抵押權之截止記載登記乙節，本部 92 年 8 月 12 日內授中辦地字第 0920083878 號函（如影本）送「以都市更新方式辦理集合住宅重建完成後如何辦理建物測量、登記等問題」事宜會議紀錄案由二附帶決議，業獲致具體處理共識，請依上開附帶決議確實督導該更新會針對缺失部分注意改善，如有發現錯誤者，都市更新事業主管機關應即追回依法辦理。</p>
釋-74	內政部 92.10.20 台內營字第 0920089628 號函
主旨	關於都市更新會召開會員大會相關執行疑義乙案
說明	<p>一、有關不願或不能參與分配者，於領取補償金後是否具有會員資格乙節：查依都市更新條例第 40 條第 2 項規定，以權利變換方式實施都市更新事業計畫時，權利變換後未受有土地及建築物分配者，於依權利變換計畫書所載明之補償金額給予補償後，原有土地及建築物所有權歸於消滅，前經本部 91 年 6 月 27 日臺內營字第 0910084371 號函（詳附件）釋在案。復查都市更新團體設立管理及解散辦法第 6 條規定，都市更新團體之會員，以章程所定實施地區範圍內土地或合法建築物所有權人為限。準此，不願或不能參與分配者，於領取補償金或其應領補償金依法提存後，自同時喪失其會員資格。</p> <p>二、有關更新單元內土地所有權人對其權利價值有異議時，而於權利變換計畫書發布實施二個月後，才申請調解應否受理乙節：查都市更新條例第 32 條已有明文規定，仍請本於權責核處。</p> <p>三、至有關社區更新會研提變更權利變換計畫時，以書面取得全體參加權利變換者之同意書，是否符合九二一震災重建暫行條例第十七條第一項第四款，得免舉辦公開展覽及公聽會乙節：應視未受土地及建築物分配者或不願參與分配者，是否已領取補償金或其應領補償金是否已依法辦理提存而定。如是，則僅需取得全體參與分配者之同意，即得依九二一震災重建暫行條例第 17 條第 1 項第 4 款之規定，免舉辦公開展覽及公聽會；如否，仍應依上開條款之規定，取得原全體土地及合法建築物所有權人之同意。</p>
釋-75	內政部 92.10.28 台內營字第 0920089556 號函

主旨	關於臺中縣東勢鎮泰昌大樓都市更新會函為建築物使用執照核發後，欲依都市更新條例第 34 條規定向主管機關申請使用執照附件起造人名冊更正乙案
說明	<p>一、查「依都市更新條例辦理九二一震災災後重建時，建築物之配置及設計，許其適用九二一震災重建暫行條例第 13 條及『九二一震災災區建築管理簡化規定』，尚不牴觸都市更新條例」，本部 91 年 1 月 31 日臺內營字第 0910081431 號函（如附件）已有明釋；次查都市更新條例第 34 條、第 35 條規定：「依權利變換計畫申請建築執照，得以實施者名義為之，並免檢附土地、建物及他項權利證明文件」、「權利變換後，原土地所有權人應分配之土地及建築物、自分配結果確定之日起，視為原有」。依上開「視為原有」之法理，以都市更新方式實施並依前開簡化規定報備免請領建照重建時，其原土地權利證明文件之主體，應為權利變換受分配人。準此，本案該大樓更新重建後，建築物使用執照起造人既已載明為東勢鎮泰昌大樓都市更新會，應准予更正使用執照附件之起造人名冊，使與權利變換計畫中之土地及建築物分配清冊一致，以協助該社區早日完成更新重建。</p> <p>二、至本部 65 年 8 月 12 日臺內營字第 684103 號函有關建築物領得使用執照後，不再受理申請修改使用執照內容，係依建築法法定程序申請使用執照所為之解釋；而本案泰昌大樓更新重建則係依都市更新條例及九二一震災重建暫行條例辦理，與上開函釋法令依據有別，併此敘明。</p>
釋-76	內政部 92.12.2 營署都字第 0920073402 號函
主旨	關於「九二一災後更新重建權利變換現金補償作業手冊」補償金發放、提存及註記作業流程，請依說明二辦理，並轉知各更新會，請查照
說明	<p>本署 92 年 11 月 17 日營署都字第 0922918098 號函（諒達）送「九二一災後更新重建權利變換現金補償作業手冊」補償金通知發放及領取作業流程執行疑義事宜會議紀錄結論，有關補償金提存後，由抵押權人取得執行名義向法院提存所執行查扣提存物部分，業經財團法人九二一震災重建基金會協調取得南投地方法院之認同，可於無須修正「九二一災後更新重建權利變換現金補償作業手冊」之前提下辦理，惟抵押權人取得執行名義時，應提出足以供</p>

	認定該筆提存物、土地所有權與抵押債權關係之證明文件。另上開會議臨時動議（一）有關辦理補償金已發放註記部分，為保障更新會權益，請協調土地登記機關就已發放或提存之部分辦理註記，毋須等到全部發放或提存完畢再行辦理註記，以爭取時效並避免已領取現金補償部分之風險負擔。
釋-77	內政部 93.2.11 營署都字第 0930006314 號函
主旨	關於貴轄文心大三元白金特區都市更新會陳為「更新單元內部分住戶之他項權利人花旗銀行，已透過合約簽訂，將相關債權及相關權利轉讓予建華銀行，擬請貴府備文函請地政機關辦理相關權利註記變更」請協助釋示釐清乙案
說明	查都市更新條例第 33 條第 1 項第 1 款規定，實施權利變換地區，直轄市、縣（市）主管機關得於權利變換計畫書核定後，公告禁止土地及建築物之移轉、分割或設定負擔，但不影響權利變換之實施者，不在此限。次查「抵押權人讓與債權，並將擔保債權之抵押權隨同移轉於受讓人者，得附具切結已通知債務人後申請移轉登記」、「決算期末屆至之最高額抵押權轉讓應以基礎契約之當事人及受讓人三面契約為之，未經債務人參加，不得移轉。但債權額已確定者，無須擔保物提供人會同辦理」，分別為本部 75 年 2 月 27 日台（75）內地字第 389573 號函、75 年 12 月 3 日台（75）內地字第 461735 號函及 79 年 1 月 25 日台（79）內地字第 763995 號函（如附件影本）所明釋。是以最高限額抵押權移轉登記，如不影響權利變換之實施，不在禁止移轉之列。
釋-78	內政部 93.3.16 營署都字第 0930015002 號函
主旨	詢都市更新條例第 27 條所定「公有」土地及建築物之範圍疑義乙案
說明	查「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 25 條、國有財產法第 7 條、第 28 條、第 66 條、預算法第 25 條、第 26 條、第 86 條及各級政府財產管理規則相關規定之限制」都市更新條例第 27 條第 1 項訂有明文。公有土地依土地法第 4 條規定，可區分為國有、直轄市有、縣（市）有或鄉（鎮、市）有，至其權利範圍應以地政機關土地及建物登記簿所載為準。
釋-79	內政部 93.3.29 營署都字第 0930020996 號函

主旨	關於貴轄東勢鎮東安里本街都市更新單元範圍內之土地改良物拆遷補償費提存疑義乙案
說明	查都市更新權利變換實施辦法第 20 條第 2 項明文規定，因權利變換拆除或遷移之土地改良物，有應受補償人拒絕受領或不能受領者或應受補償人所在地不明二種情形，實施者得將補償金額提存之。旨揭更新單元係九二一震災受損街區，前雖由東勢鎮公所協助更新會代替向財團法人台中縣九二一震災重建基金會申請並發放地上物之拆遷補償金，惟對於不能或拒領補償金者依法提存之名義人，除有更新會委託鎮公所辦理補償金發放與提存之事實證明文件及經核定實施之都市更新事業計畫與權利變換計畫內容已載明者外，仍應依都市更新權利變換實施辦法第 20 條第 1 項規定辦理。
釋-80	內政部 93.3.30 營署都字第 0930019617 號函
主旨	關於都市更新條例第 31 條與都市更新權利變換實施辦法第 7 條之 1 執行疑義乙案
說明	關於都市更新條例第 31 條第 1 項所稱以權利變換方式實施都市更新事業時，對不願或不能參與者之現金補償數額應以權利變換前之權利價值計算，無須扣除共同負擔，本部 90 年 9 月 27 日台內營字第 9085560 號業已明釋（詳附件）。至各宗土地權利變換前之權利價值比例，依都市更新權利變換實施辦法第 6 條規定，係指權利變換前各宗土地於評價基準日之權利價值之比例，其權利價值確定後，不論各宗土地所有權人是否參與分配，其價值比例均不變。更新後各土地所有權人應分配之權利價值，於各土地所有權人均參與分配時，依權利變換實施辦法第 10 條規定，應按各土地所有權人更新前權利價值比例計算之。即其應分配之權利價值比例等於更新前之權利價值比例；原土地所有權人有不願或無法參與分配時，其補償金額由實施者（都市更新事業機構或都市更新會）給付，並由實施者按其更新前權利價值及提供資金比例，分配予更新後建築物及土地之應有部分。即不參與分配者之應分配之權利價值比例，已因其領取補償金（更新前權利價值）而轉為給付補償金之實施者應分配之權利價值比例，對其他參與分配者之應分配之權利價值比例並無影響。
釋-81	內政部 93.5.10 內授營都字第 0930006577 號函
主旨	關於都市計畫保護區是否可納入都市更新地區範圍乙案

說明	查都市更新地區之劃定原則，都市更新條例第五條、第六條已有明文。次查都市計畫保護區係視地理情勢，使用現況或軍事安全上之需要予以設置，並限制其建築使用，為都市計畫法第三十三條所明定；至保護區之使用管制，貴管都市計畫法高雄市施行細則亦有明文，是以，都市計畫保護區是否可納入都市更新地區範圍，請依都市更新條例立法意旨及上開說明，本於權責逕行核處。
釋-82	內政部 93.6.4 台內營字第 0930084188 號函
主旨	關於都市更新單元內祭祀公業土地參與都市更新，其人數與土地及建築物所有權同意比例之計算疑義
說明	<p>一、查祭祀公業係以祭祀祖先為目的而設立之獨立財產，其已以「祭祀公業」名義登記者，依最高法院民國 60 年 7 月 9 日 60 台上字第 2339 號判決承認其存在。非財團法人祭祀公業之土地，原為派下子孫所共同共有，依民法第 828 條第 1 項規定：「共同共有人之權利義務，依其共同關係所由規定之法律或契約定之。」同條第 2 項規定：「除前項之法律或契約另有規定外，共同共有物之處分，及其他權利之行使，應得共同共有人全體之同意。」則祭祀公業土地之處分及其他之權利行使，除其規約另有規定外，原則上均應得派下員全體之同意。</p> <p>二、次查「為清理祭祀公業土地，加強其管理使用，特定訂本要點」、「祭祀公業土地之申報，由管理人檢具左列文件，向該土地所在地之直轄市或縣（市）政府民政機關（單位）為之。…」分別為本部訂頒之祭祀公業土地清理要點第一點、第二點所明定。本案更新單元內部分土地之土地登記簿謄本所有權人記載為祭祀公業林○合，迄今尚未完成申報清理及派下員登記，是以，於實施都市更新前，請儘先辦理該祭祀公業清理申報，俾就其土地及建築物所有權人是否同意納入更新事業積極表達意見，至更新後財產之處分，仍應依民法及土地法有關共同共有土地處分之相關規定辦理。如該祭祀公業經依上開規定依法辦理申報，並經公告確定派下名冊後，有關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，本部 93 年 2 月 10 日台內營字第 0930082220 號函（如影本）業已明釋，其所有權既以祭祀公業為登記名義人，應以一人計算。</p>
釋-83	財政部 93.6.7 台財稅字第 0930028350 號函

主旨	地政機關辦理權利變換土地權利變更登記其時間點之認定
說明	依都市更新條例第 35 條規定：「權利變換後，原土地所有權人應分配之土地及建築物，自分配結果確定之日起，視為原有。」對於上開規定之執行，地政機關辦理權利變換土地權利變更登記時，其時間點之認定如下：1.如無變更計畫者，以權利變換計畫發布公告實施期滿確定日為其土地權利變更原因發生日期。2.如經釐正變更計畫者，以最後一次權利變換計畫發布公告實施期滿確定日為其土地權利變更原因發生日期。
釋-84	內政部 93.7.1 台內營字第 0930084861 號函
主旨	有關九二一震災都市更新單元更新重建權利變換作業之地籍與建物測量執行作業乙案
說明	按都市更新權利變換實施辦法第 3 條第 1 項第 16 款規定，權利變換計畫應表明地籍整理計畫；又同辦法第 23 條所稱之「權利變換工程實施完竣」，應以核定實施之權利變換計畫內容為依據。是以，九二一震災經直轄市、縣（市）政府主管機關劃定更新地區（單元）以都市更新方式辦理災後重建，就街廓型同一更新單元內，採部分土地規劃配置建築物，部分土地未規劃配置建築物而以規劃建地作為分配單元，或集合式住宅減戶規劃申請「臨門方案」協助重建，而部分土地未規劃配置建築物者，如於該都市更新事業計畫及都市更新權利變換計畫書載明，其所規劃配置之建築物興建完成即為權利變換工程實施完竣，並經主管機關核定公告實施者，於工程實施完竣後，得由實施者依都市更新權利變換實施辦法第 23 條第 1 項規定，檢送權利變換計畫土地及建築物分配清冊、更新後更新範圍內土地分配圖及建築物配置圖相關資料，函請主管機關辦理已重建取得建築物使用執照區段之地籍測量及建築物測量；部分土地未規劃配置建築物之區段，亦得依權利變換計畫之地籍整理計畫一併辦理地籍測量，以利後續土地登記及銀行融資，加速更新重建。
釋-85	內政部 93.7.29 台內營字第 0930085600 號函
主旨	有關都市更新權利變換核定發布實施後，部分原參與權利變換分配者，經協議交換原分配位置後，原核定之權利變換計畫是否尚須循變更計畫程序辦理公開展覽及公聽會乙案
說明	一、查都市更新條例第 19 條第 2 項、第 3 項及第 29 條第 1 項有

	<p>關舉辦公聽會與公開展覽，乃係都市更新條例規定之法定程序，旨在針對都市更新事業計畫、權利變換計畫擬定、變更及審議期間，給予土地、建築物所有權人及相關權利關係人陳述意見之機會，以確保計畫之公開、公正及公平。次查同條例第 19 條第 4 項明文規定：「依第 7 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。」本案應請 貴府查明如係屬依九二一重建暫行條例第 17 條及都市更新條例第 7 條劃定之更新地區，於變更權利變換計畫時，業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，自有上開免舉辦公開展覽及公聽會規定之適用，惟仍應提經 貴管都市更新審議委員會審議通過後，據以核定發布實施。</p> <p>二、另本部刻正進行都市更新條例修法作業，對於因文字勘誤、數字誤植或計畫內容部分變更而不影響其他土地所有權人權利者，將研擬簡易變更機制相關條文，俾簡化辦理都市更新事業計畫及權利變換計畫變更程序，以利都市更新事業之推動，並此敘明。</p>
釋-86	內政部 93.8.27 內授營建管字第 0930086049 號函
主旨	建築技術規則建築設計施工編第一百六十二條規定「．．．不得超過都市計畫法規或非都市土地使用管制規則規定該基地容積之百分之十」中所稱之「基地容積」疑義乙案
說明	有關建築技術規則建築設計施工編第一百六十二條規定「．．．不得超過都市計畫法規或非都市土地使用管制規則規定該基地容積之百分之十」中所稱之「都市計畫法規」，應包括都市計畫法及其子法、都市更新條例及其子法、九二一震災重建暫行條例中有關都市計畫之規定及各直轄市、縣（市）政府依都市計畫自治事項所訂定相關之自治法規等。
釋-87	內政部 93.9.15 台內營字第 0930010417 號函
主旨	關於貴市大同區大稻埕歷史風貌特定專用區之歷史街區建築物，其容積移轉計算公式得否適用都市計畫容積移轉實施辦法第 9 條第 3 項規定乙案
說明	查旨揭辦法第 6 條第 1 項第 1 款規定，都市計畫表明應予保

	存或經直轄市、縣(市)主管機關認定有保存價值之建築所定著之私有土地，得申請辦理容積移轉。上開條文所稱應予保存之建築，涵括整體歷史文化風貌之保存。次查同辦法第九條第三項規定，第6條第1項第1款土地，於93年6月30日修正施行前，已循都市計畫擬定、變更程序，於都市計畫書之土地使用分區管制中，增訂容積移轉相關規定者，其可移出容積及接受基地移入容積之計算，得於修正施行後五年內，依修正施行前第7條及第10條規定辦理。是以，旨揭歷史街區既經貴府基於保存整體歷史街道傳統文化風貌考量，於該辦法93年6月30日修正施行前，循都市計畫擬定、變更程序劃定作為實施容積移轉之範圍，其範圍內之建築物自得依上開規定申請辦理容積移轉。
釋-88	內政部 93.10.1 台內營字第 0930086876 號函
主旨	關於都市更新條例第 46 條疑義乙案
說明	查都市更新條例第 35 條規定「權利變換後，原土地所有權人應分配之土地及建築物、自分配結果確定之日起，視為原有」，其權利變換結果，並由實施者依據同條例第 43 條規定，列冊送該管登記機關，逕為辦理權利變更或移轉登記；次查同條例第 46 條第 3 款規定，「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」。是以，原土地所有權人於權利變換後取得興建完成之土地及建築物視為原有，為原所有權之延續，並於更新後取得興建完成之土地及建築物再一次移轉時，依同條例第 46 條第 3 款減徵土地增值稅及契稅百分之四十。
釋-89	金融監督管理委員會 93.12.15 金管銀(四)字第 0938012036 號函
主旨	受託銀行不適合擔任都市更新事業實施者
說明	一、都市更新事業實施者所應辦理事項經核已逾信託業法及銀行法之業務範圍，如擬定更新事業及權利變換計畫；代為拆除地上物；申請建築執照、使用執照、建物測量；通知參與地主接管土地建(築)物等工作，均已涉及都市更新專業人員、建設公司、建築師、代書等專業領域，爰受託銀行不適合擔任都市更新實施者。 二、土地所有權人將土地信託予受託銀行，受託銀行為籌措資金，如符合信託業法第 26 條但書規定，以開發為目的之土地信託

	經全體受益人同意，得以該信託財產借入款項。
釋-90	內政部 93.12.30 內授營都字第 0930088519 號函
主旨	關於都市更新條例第 9 條規定，主管機關得同意其他機關（構）為實施者之相關程序與規定疑義乙案
說明	<p>一、查都市更新條例第 9 條第 1 項明定：「經劃定應實施更新之地區，除本條例另有規定外，直轄市、縣（市）主管機關得自行實施或經公開評選程序委託都市更新事業機構、同意其他機關（構）為實施者，實施都市更新事業」，與同條例第 10 條、第 11 條規定，由土地及合法建築物所有權人得自行劃定更新單元、取得同意書、召開公聽會及擬具事業概要，經直轄市、縣（市）主管機關核准後，自行組織更新團體或委託都市更新事業機構為實施者之程序不同。另同條例施行細則第 4 條亦明定：「直轄市、縣（市）主管機關同意其他機關（構）為實施者時，應規定期限令其擬具都市更新事業計畫報核，實施者逾期且經催告仍未報核者，各該主管機關得另行辦理委託或同意其他機關（構）為實施者」，以避免延宕更新工作之推展。</p> <p>二、本案如經貴府依上開條例第 9 條第 1 項規定同意由榮工公司為實施者，實施都市更新事業，自無依第 10 條規定擬具事業概要及取得同意書之必要，至貴府同意該公司為實施者，實施都市更新事業期間，仍應依都市更新條例所訂事項辦理都市更新事業相關審議、公告、監督及管理作業。</p>
釋-91	內政部 94.2.23 內授營都字第 0940003017 號函
主旨	關於公寓大廈管理委員會得否擔任整建或維護都市更新事業之實施者疑義乙案
說明	<p>按以整建或維護方式處理的都市更新事業，係就個別建築物或特定區域內的建築群加以整建或維護，與需進行土地整合或辦理權利變換之更新重建方式有別。是以，都市更新條例第 14 條規定：「都市更新事業機構以依公司法設立之股份有限公司為限。但都市更新事業係以整建或維護方式處理者，不在此限。」上開規定並未排除以公寓大廈管理委員會為都市更新整建或維護事業之實施者，惟其都市更新概要及都市更新事業計畫之擬定或變更時，仍應依上開條例第 10 條、第 22 條規定取得同意比例門檻。</p>
釋-92	內政部 94.5.24 內授營都字第 0940083694 號函

主旨	關於貴縣太平市新坪生活公園社區擬變更實施者辦理更新重建執行疑義乙案
說明	<p>一、查都市更新條例第 10 條及第 11 條規定，土地及合法建築物所有權人得自行劃定更新單元，擬定都市更新事業概要，申請當地主管機關核准後，選擇自行組織更新團體或委託都市更新事業機構為實施者，實施都市更新事業。</p> <p>二、本案太平市新坪生活公園社區都市更新會前經貴府於 90 年 4 月 26 日核准立案，為取得重建資金，改以「事業機構」為實施者實施重建，如經取得都市更新條例第 10 條第 2 項規定同意門檻，得由當地直轄市、縣（市）政府核准後為之，上開更新會並應依都市更新團體設立管理及解散辦法第 34 條規定辦理解散，並報請主管機關備查。至土地及合法建築物所有權人推選之代表人，應屬代理權授與之法律關係，其代表人非屬法人；而受託事業機構依同條例第 14 條第 1 項規定，以依公司法設立之股份有限公司為限，係屬法人。事業機構受委託實施都市更新事業，於擬定或變更都市更新事業計畫及權利變換計畫期間，應舉辦公聽會，並取得同條例第 22 條土地及建築物所有權人數並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積法定比例之同意。</p>
釋-93	內政部 94.6.13 內授營都字第 0940006760 號函
主旨	關於都市更新條例第 3 條第 5 款實施者提供資金參與都市更新事業，並分配更新後建築物及土地之應有部分相關疑義乙案
說明	查都市更新事業以權利變換方式實施，提供資金協助辦理都市更新事業者，得依都市更新條例第 3 條第 5 款規定，納入權利變換計畫參與分配，並依同條例第 43 條規定辦理登記，本部營建署 90 年 5 月 18 日營署都字第 025335 號函（諒查）已有明釋；並無限制出資者應備之資格。是以，本案土地所有權人或其他投資者提供資金作為共同負擔費用，自得依上開函釋參與更新後建築物及土地之分配。
釋-94	內政部 94.6.28 台內營字第 0940083940 號函
主旨	關於新竹市信義街都市更新實施計畫之合法建物所有權人數計算疑義
說明	查都市更新條例施行細則第 15 條規定，依都市更新條例第 10

	條及第 22 條取得合法建築物所有權之同意，應檢附包括建物登記簿謄本或合法建物證明等文件；另有關實施建築管理前建造之建物，無使用執照者，得依土地登記規則第 79 條、本部 63 年 3 月 8 日台內營字第 575150 號函及 89 年 4 月 24 日台 89 內營字第 8904763 號函（如附件）規定辦理。是以，本案合法建築物所有權人數請依上開規定據以認定計算。
釋-95	內政部 94.10.4 內授營都字第 0940086364 號函
主旨	關於本部 94 年 8 月 29 日內授營都字第 0940085560 號函檢送本部 94 年 8 月 22 日召開「研商都市更新條例及相關法規適用與執行疑義」會議結論變更都市更新事業計畫或權利變換計畫簡化作業程序疑義乙案
說明	查旨揭會議結論(二)有關「經實施者取得更新單元內全體土地及合法建築物所有權人之同意」乙節，查本部 92 年 10 月 20 日台內營字第 0920089628 號函（諒達）說明二後段業已明釋：「...查都市更新團體設立管理及解散辦法第 6 條規定，都市更新團體之會員，以章程所定實施地區範圍內土地及合法建築物所有權人為限。準此，不願或不能參與分配者，於領取補償金或其應領補償金依法提存後，自同時喪失其會員資格。」是以，更新單元內土地及合法建築物所有權人之計算，應視未受土地及建築物分配者是否已領取補償金或應領補償金是否已依法辦理提存而定，如是，僅需取得全體參與分配者之同意；如否，仍應取得全體土地及建築物所有權人之同意。
釋-96	內政部 94.10.12 內授營都字第 09400866241 號函
主旨	關於都市更新事業之實施者，得否將其建築執照信託予金融機構
說明	一、都市更新案依權利變換方式辦理者，更新後之土地及建築物，應依據權利變換計畫之分配結果，列冊送請該管登記機關辦理建物所有權第一次登記及土地移轉變更登記，與建築執照之起造人名義並無必然關係。 二、至都市更新事業之實施者，應如何以信託方式向金融機構申貸建築融資，行政院金融監督管理委員會 93 年 12 月 15 日金管銀（四）字第 0938012036 號函已有明釋。
釋-97	內政部 94.11.17 內授營都字第 0940010956 號函
主旨	關於都市更新權利變換計畫中原他項權利轉載於更新後所分配土地

	及建築物相關疑義乙案
說明	有關都市更新實施權利變換後實際分配之土地及建築物，觀諸都市更新條例第 3 條第 5 款、第 30 條第 1 項、第 31 條第 1 項及第 2 項規定，包括提供資金獲配、原土地及建築物價值扣除共同負擔後應分配、現金繳納及繳納差額價金獲配之面積；同條例第 40 條第 1 項規定：「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，由實施者列冊送請該管登記機關，於權利變換後分配土地及建築物時，按原登記先後，登載於原土地或建築物所有權人應分配之土地及建築物」。是以，來函所稱其轉登載之抵押權權利範圍擬依「受分配人應分配權利價值扣除共同負擔後之數額佔其實際分配土地及建築物價值之比例為限」，與上開規定並無不合。至因配合信託及申請融資而與信託、融資銀行協議後辦理抵押權重新設定，在不影響原權利登記先後順序之前提下，其轉登載之權利範圍自得依協議結果辦理。
釋-98	內政部 95.1.25 內授營更字第 0950010728 號函
主旨	關於都市更新事業計畫審議期間變更實施者執行疑義乙案
說明	有關都市更新事業計畫擬定、變更、報核及應取得之同意比例，查都市更新條例第 19 條及第 22 條已有明定。本案都市更新事業計畫審議期間擬變更實施者，應依上開規定辦理。至更新案件申請實施者與實際從事辦理機構不同，係實務執行事項，請本於權責，自行妥處。
釋-99	內政部 95.2.9 台內營字第 0950800663 號函
主旨	有關都市更新事業進行中或處理程序終結前，土地及合法建築物所有權人得否撤回原簽訂之同意書及得否續由 2 家都市更新事業機構共同擔任實施者乙案
說明	一、土地及合法建築物所有權人依都市更新條例出具同意書，於都市更新事業計畫報核，或都市更新會議決通過都市更新事業計畫草案前，因屬籌備階段徵詢意願，未涉及更新後之法律權利義務之變更，基於衡平原則及個人財產與權益之維護，應無限制出具同意書人事後撤回之必要；都市更新事業計畫報核，或都市更新會方式議決通過都市更新事業計畫草案後，除有民法第 88 條、第 89 條及第 92 條規定之錯誤、被詐欺或被脅迫等情形外，應不容任意撤銷，俾免影響都市更新事業之推動。

	<p>二、有關更新單元內土地及合法建築物所有權人，得否委託 2 家以上都市更新事業機構為共同實施者乙節，本部前於 94 年 6 月 9 日召會研商，獲致結論略以：「為避免後續依上開條例第 6 章監督及管理及第 7 章罰則執行時發生困難，應以單一都市更新事業機構擔任實施者，實施都市更新事業為宜。」至上開會議獲致結論前，業經貴府依都市更新條例第 10 條或第 11 條核准 2 家事業機構共同擔任實施者，於上開會議獲致結論後，得否續由 2 家事業機構共同擔任實施者，依都市更新條例第 19 條及第 22 條之規定，擬具都市更新事業計畫報核乙節，參酌司法院大法官會議釋字第 287 號解釋意旨略以：「行政主管機關就行政法規所為之釋示，於後釋示發布前，依前釋示所為之行政處分已確定者，除前釋示確有違法之情形外，為維持法律秩序之安定，應不受後釋示之影響。」及考量都市更新各階段辦理程序係屬連續性之行為，可由貴府本於權責審酌決定。</p>
釋-100	內政部 95.3.3 台內營字第 0950801124 號函
主旨	關於所詢都市更新事業計畫報核時點乙案，復請 查照
說明	<p>查「土地及合法建築物所有權人依都市更新條例出具同意書，於都市更新事業計畫報核，應無限制出具同意書人事後撤回之必要；至於都市更新事業計畫報核後，除有民法第 88 條、第 89 條及第 92 條規定之錯誤、被詐欺或被脅迫等情形外，應不容任意撤銷」。本部 95 年 2 月 9 日台內營字第 0950800663 號函已明釋在案。上開都市更新事業計畫報核時點，係以都市更新事業計畫送該管直轄市、縣（市）政府掛號日為準。</p>
釋-101	內政部 95.3.14 台內營字第 0950800960 號函
主旨	關於實施權利變換地區經公告禁止移轉分割期間，得否辦理法院判決所有權移轉登記疑義。
說明	<p>查「實施權利變換地區，於權利變換計畫核定後，直轄市、縣（市）主管機關得公告禁止土地及建築物之移轉、分割或設定負擔。但不影響權利變換之實施者，不在此限。」都市更新條例第 33 條已有明定。本案臺北市中正區南海段一小段 392 地號土地，依來函所述係經臺灣臺北地方法院判決土地所有權移轉登記確定在案，如不影響權利變換之實施，得逕依法院判決辦理所有權移轉登</p>

	記。
釋-102	內政部 95.4.4 台內營字第 0950801660 號函
主旨	關於採都市更新條例第 25 條之 1 規定，以多數決協議合建方式實施都市更新事業者，其申請主管機關徵收作業程序、執行方式及費用負擔等之具體作法乙案
說明	按土地徵收條例第 1 條第 2 項及第 3 項規定：「土地徵收，依本條例之規定，本條例未規定者，適用其他法律之規定。其他法律有關徵收程序、徵收補償標準與本條例牴觸者，優先適用本條例。」是以，採都市更新條例第 25 條之 1 規定申請主管機關徵收者，其作業程序、執行方式及徵收補償標準等，均應依土地徵收條例規定辦理。至受理代為徵收之條件、實施者如何預繳承買價款及徵收後讓售與實施者之作業等，本部營建署刻正研擬相關作業規定（草案），將於近期另行邀請相關單位研商，俾利後續執行。
釋-103	內政部 95.4.25 台內營字第 0950057818 號函
主旨	關於都市更新範圍內經法院限制登記之房地，於實施權利變換時，其所有權人得否分配土地及建築物，以及限制登記如何處理疑義乙案
說明	本部同意貴府之見解。至經法院限制登記之房地，於實施權利變換時，除其所有權人不能或不願參與分配者外，自得於符合都市更新權利變換實施辦法第 12 條規定之前提下，依法分配予權利變換後之土地及建築物；該房地之限制登記，並應於實施者通知受配人接管及辦理權利變更登記前，通知執行法院作必要之處理。
釋-104	內政部 95.5.2 台內營字第 0950802309 號函
主旨	關於都市更新協議合建範圍內國有未開闢之計畫道路用地得否專案讓售與實施者乙案
說明	案經本部 95 年 3 月 31 日召開研商會議，獲致結論：「查都市更新條例第 10 條、第 11 條、第 12 條、第 19 條及第 22 條規定，土地及建築物所有權人自行或委託都市更新事業機構實施都市更新事業，係採開發許可制；同條例第 21 條第 11 款規定，都市

	更新事業計畫應視實際情形，表明（土地）實施方式。次查同條例第 27 條第 3 項第 5 款並明定，以協議合建方式實施都市更新事業時，更新範圍內之公有土地得專案讓售予實施者，並未排除公共設施用地之適用；同條例第 45 條規定，更新地區範圍內之公共設施保留地，得容積移轉至同一更新地區範圍內之其他建築基地。是以，都市更新協議合建範圍內未辦理撥用之國有計畫道路土地，如都市更新事業有合併開發之必要，自得協調納入都市更新事業計畫，依都市更新條例所定程序，報請各直轄市、縣（市）主管機關核定實施。惟更新後之計畫道路，應登記為各該計畫道路管理機關管有。」
釋-105	內政部 95.6.6 台內營字第 0950803166 號函
主旨	關於貴府函轉陳○杰建築師函詢都市更新案得否分案申請建築執照，分期分區開發興建疑義
說明	查都市更新條例第 21 條第 14 款業明定都市更新事業計畫範圍內應表明「實施進度」。是以，都市更新單元內建築基地如擬分期分區開發興建，應納入都市更新事業計畫，由貴府考量實際情形依權責核處。
釋-106	內政部 95.7.20 台內營字第 0950804682 號函
主旨	關於同一更新單元內包括 2 個街廓，其依都市更新條例第 10 條、第 22 條計算同意比例疑義乙案
說明	一、有關土地、合法建築物所有權人擬定都市更新事業概要及實施者擬定都市更新事業計畫，送主管機關核准或報核，應取得更新單元範圍內所有權人數及面積之同意門檻，查都市更新條例第 10 條及第 22 條明定係以劃定之都市更新單元為範圍，請依上開規定辦理；至本部 89 年 9 月 18 日台內營字第 8909397 號函釋公有房地應納入同意部分予以核計之檢討，本部已訂於 95 年 7 月 19 日另案召會研商。 二、有關都市更新事業計畫範圍內國有土地之處理，財政部國有財產局業召開多次研商會議，獲致結論，茲檢送上開會議結論影本乙份，請參辦。
釋-107	內政部 95.7.27 台內營字第 0950804840 號函
主旨	關於都市更新條例施行細則第 5 條有關「完整之計畫街廓」定義疑義乙案

說明	有關土地及合法建築物所有權人自行劃定更新單元，其劃定基準之訂定，依都市更新條例第 10 條、第 11 條規定，係屬地方主管機關權責；同條例施行細則第 5 條第 2 項並明定，實施者自行劃定更新單元時，因計畫街廓過大或其他特殊因素確難一次辦理者，得另擬具或變更都市更新計畫，並於計畫中適當劃分之。本案得否將鄰接非都市發展用地或已開闢之公共設施部分視為計畫街廓之邊界，宜由貴府依上開規定，並考量實際情況，本於權責核處。
釋-108	內政部 95.8.8 台內營字第 0950116152 號函
主旨	關於都市更新條例第 26 條第 2 項規定，需申請建築執照者免附相關證明文件疑義乙案
說明	有關起造人依建築法第 30 條規定申請建造執照或雜項執照時，應備具之土地權利證明文件，本部 65 年 8 月 31 日台內營字第 696214 號函已有明釋，係指起造人取得土地提供建築使用之一切權利文件（如附件）；另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，都市更新條例第 26 條第 2 項並已明定，免檢附土地權利證明文件。是以，本案請依上開規定辦理。
釋-109	內政部 95.8.22 內授營更字第 0950805277 號函
主旨	關於都市更新條例「權利金」適用時機、計算標準及土地增值稅課徵相關疑義乙案，業經召會研商獲至共識，茲檢付會議記錄乙份，請依結論辦理，請查照
說明	<p>一、有關權利金之適用時機及計算標準仍請依本部 90 年 11 月 27 日台九十內營字第 9015809 號函示辦理。</p> <p>二、有關「研商參與權利變換發給差額價金部份須課徵土地增值稅疑義」會議結論執行疑義，仍請依本部 95 年 4 月 10 日內營更字第 0950801738 號函送檢本部 95 年 3 月 28 日召開「研商參與權利變換發給差額價金部份須課徵土地增值稅疑義」會議結論辦理。</p> <p>三、能分配數個完整土地及建築物面積單元，部份擬不參加分配而改領權利金者，依都市更新條例第 46 條第 3 款辦理減徵土地增值稅 40%，其再次轉移即無減徵 40%之適用。</p>
釋-110	內政部 95.9.7 台內營字第 0950805417 號函
主旨	關於都市更新條例第 46 條第 1 款規定，更新期間土地無法使用者

	免徵地價稅，其更新期間認定
說明	<p>一、財政部 95 年 09 月 18 日台財稅字第 09504101840 號函。</p> <p>二、查都市更新條例施行細則第 21 條第 1 項規定：「本條例第 46 條第 1 款所稱更新期間，指都市更新事業計畫發布實施後，都市更新事業實際施工期間；所定土地無法使用，以重建或整建方式實施更新者為限」。是以，本條例第 46 條第 1 款所稱更新地區內土地免徵地價稅之認定要件有二，其一為「施工期間」；其二為「無法使用」。上開施工期間，建築法第 53 條第 1 項及第 2 項、第 54 條第 1 項、第 56 條第 1 項及第 70 條定有明文，以開工之日起算至發給使用執照止，取得使用執照後該建築物即可使用，即無都市更新條例第 46 條第 1 款規定之適用。</p> <p>三、本更新重建案，其不參與分配者，於實施者發放補償金後，依規定須辦理土地登記簿「補償金已發放」之註記，其納稅義務人應為實施者。</p>
釋-111	內政部 95.9.18 台內營字第號 0950805663 號函
主旨	關於更新團體經核准籌組後，未於規定時間內召開成立大會，惟未經直轄市、縣（市）主管機關撤銷，其核准籌組執行疑義乙案
說明	<p>一、查都市更新團體設立管理及解散辦法第 4 條業明定，核准籌組都市更新團體之發起人召開成立大會期限及未依期限成立者，主管機關得撤銷其核准籌組。本案前經貴府於 93 年 4 月 22 日核准籌組都市更新團體，於未撤銷其核准籌組前，上開行政處分仍屬有效，發起人自得依規定召開成立大會及辦理後續核准立案事宜。</p> <p>二、惟為利都市更新事業之推動，請貴府爾後應依各該都市更新事業之實際情形本於權責監督管理，並作妥適之處理。</p>
釋-112	內政部 95.9.26 台內營字第 0950147199 號函
主旨	關於都市更新單元內公有土地面積達一定比例以上，其都市更新事業計畫及權利變換計畫之審議與執行疑義乙案
說明	有關都市更新單元範圍內有 2 家以上實施者分別擬定都市更新事業計畫報核之執行疑義，本部業於 95 年 7 月 19 日召會研商，獲致結論，並以 95 年 7 月 31 日內授營更字第 0950804698 號函檢送會議結論（諒達）；另都市更新條例第 29 條第 1 項但書規

	定：「必要時，權利變換計畫之擬定與報核得與都市更新事業計畫一併辦理。」是以，貴府函詢擬俟公有土地管理機關依各該公有土地處理原則檢討確定處理方式後，再由單一實施者進行報核程序，及要求實施者併案提送權利變換計畫，俾利公有土地管理機關於實施者申請都市更新事業計畫時，瞭解權利變換結果，以決定是否同意其擔任實施者等節，依上開會議結論及法條規定，請就個案計畫考量，本於權責妥處。
釋-113	內政部 95.10.3 台內營字第 0950156060 號函
主旨	依都市更新條例第 13 條規定，以信託方式實施都市更新事業，其同意人數比例之計算，以登記機關信託專簿所載之委託人數為計算依據
說明	旨揭以信託方式實施都市更新事業，其同意人數比例之計算，因涉及信託法相關規定，本部前依建華商業銀行股份有限公司 95 年 8 月 22 日 (95) 建華銀信字第 0094 號函請法務部提供意見，准上開法務部函釋意見略以：「按信託法第 1 條規定：『稱信託者，謂委託人將財產權移轉或為其他處分，使受託人依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，管理或處分信託財產之關係。』」第 24 條第 1 項前段規定：『受託人應將信託財產與其自有財產及其他信託財產分別管理。...』，準此，信託財產雖在法律上已移轉為受託人所有，但仍受信託目的之拘束，並為實現信託目的而獨立存在。易言之，信託關係成立後，信託財產名義雖屬受託人所有，實質上並不認屬受託人自有財產，受託人應依信託本旨，包括信託契約之內容及委託人意欲實現之信託目的，管理或處分信託財產。有關依都市更新條例第 13 條規定，以信託方式實施之都市更新事業，依都市更新條例第 10 條及第 22 條規定，實施者於擬定或變更都市更新事業概要及都市更新事業計畫時，其同意人數比例之計算，宜依土地登記規則第 130 條第 1 項規定之信託專簿所記載之委託人數為計算依據，始符合信託契約之本旨。」
釋-114	內政部 95.11.10 台內營字第 0950168347 號函
主旨	關於台北市政府請釋都市更新地區內土地及合法建築物所有權人持有之土地及建物經法院囑託查封，得否依都市更新條例規定，擬具都市更新事業概要，申請實施都市更新事業乙案
說明	案經函准司法院秘書長上開函示略以：「依強制執行法第 113

	條、第 51 條第 2 項規定，不動產經實施查封後，債務人對查封物所為移轉、設定負擔或其他有礙執行效果之行為，對於債權人不生效力。惟法院查封債務人之財產，其效力僅在禁止債務人就該財產為自由處分，並無排除國家行政機關基於行政權之作用，對該財產所為行政處分之效力。故主管機關依都市更新條例規定，核准所有權人申請實施都市更新事業，本不受查封之限制。」請依上開函示辦理。
釋-115	內政部 95.11.20 台內營字第 0950041895 號函
主旨	關於都市更新條例第 22 條有關徵求土地及合法建築物所有權人同意執行疑義乙案，本部意見復如說明二。請 查照參考
說明	<p>一、復貴部 95 年 10 月 27 日內授營都更字第 0950806719 號函。</p> <p>二、按都市更新條例第 1 條規定：「為促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境，增進公共利益，特制定本條例。」是都市更新事業具有公益性，影響人民權利義務至深且鉅，同條例第 22 條規定實施者應先取得土地及合法建築物所有權人一定門檻同意比例，始由實施者進行都市更新事業計畫之報核程序。準此，實施者申請主管機關核定都市更新事業計畫之際，土地及合法建築物所有權人出具之同意書如已達前揭同意門檻，對主管機關而言，即屬有效之同意書，考量都市更新事業具有公益性，所有權人於同意後似不得任意撤回。如其意思表示具有民法第 88 條、第 89 條及第 92 條所定錯誤、詐欺、脅迫等嚴重瑕疵，訴請司法機關裁判，經主管機關調查屬實，因該同意書自始非當事人之真意，自得駁回實施者報核之都市更新事業計畫。</p>
釋-116	內政部 95.12.4 台內營字第 0950184914 號函
主旨	關於都市更新事業進行中或處理程序終結前，土地及合法建築物所有權人得否要求撤銷原簽訂之同意書，如因而影響都市更新條例第 22 條之同意門檻時，主管機關應如何執行疑義乙案
說明	案經本部於 95 年 6 月 16 日、6 月 23 日、10 月 18 日三次召會研商，並將會商結論二度函准該部以 95 年 8 月 22 日法律決字第 0950028811 號書函及上開函示略以：「依都市更新條例第 22 條規定實施者應先取得土地及合法建築物所有權人一定門檻同意比

	<p>例，始由實施者進行都市更新事業計畫之報核程序，嗣後所有權人如有不同意見，似屬實施者與所有權人間之爭議，宜循私法途徑解決。」「按都市更新條例第 1 條規定：『為促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境，增進公共利益，特制定本條例。』是都市更新事業具有公益性，影響人民權利義務至深且鉅，同條例第 22 條規定實施者應先取得土地及合法建築物所有權人一定門檻同意比例，始由實施者進行都市更新事業計畫之報核程序。準此，實施者申請主管機關核定都市更新事業計畫之際，土地及合法建築物所有權人出具之同意書如已達前揭同意門檻，對主管機關而言，即屬有效之同意書，考量都市更新事業具有公益性，所有權人於同意後似不得任意撤回。如其意思表示具有民法第 88 條、第 89 條、第 92 條所定錯誤、詐欺、脅迫等嚴重瑕疵，訴請司法機關裁判，經主管機關調查屬實，因該同意書自始非當事人之真意，自得駁回實施者報核之都市更新事業計畫。」本案請依法務部上開二函（如附件）示辦理，本部 95 年 2 月 9 日台內營字第 0950800663 號函釋並配合予以變更。</p>
釋-117	內政部 96.1.10 台內營字第 0960800188 號函
主旨	貴府函詢都市更新單元內之土地及合法建築物所有權人參與都市更新事業概要及事業計畫之同意比例計算時點乙案，復請 查照
說明	都市更新事業計畫報核時點，係以都市更新事業計畫送該管直轄市、縣（市）政府掛號日為準，本部業以 95 年 3 月 3 日台內營字第 0950801124 號函（諒達）副知貴府在案。准此，都市更新事業概要及事業計畫之同意比例，應以更新事業概要及事業計畫送該管直轄市、縣（市）政府掛號日之所有權狀態為準。
釋-118	內政部 96.1.31 台內營字第 0960800672 號函
主旨	關於都市更新建築容積獎勵辦法第五條「最近一次行政院主計處公佈之台閩地區人口及居住調查報告各該直轄市、縣(市)政府平均每戶居住樓地板面積」適用乙案，請查照惠復
說明	<p>都市更新建築容積獎勵辦法第五條規定，都市更新第 44 條第 1 項第 2 款所稱當地居住樓地板面積平均水準，以最近一次貴處公佈之台閩地區人口及住宅普查或台閩地區人口居住調查報告各該直轄市、縣(市)政府平均每戶居住樓地板面積為準。</p> <p>惟台閩地區人口及居住調查報告，行政院主計處於 84 年公佈 83</p>

	年之調查報告後，其中住宅狀況調查部分，業依統計法規定，由本部營建署擬定「台閩地區住宅狀況調查實施計畫」，函報貴處核定修正後執行，最近一次係 95 年 10 月出版之 94 年調查報告該報告可否認屬上開辦公室規定之「最近一次行政院主計處公佈之台閩地區人口及居住調查報告」，惠請提供意見憑處。
釋-119	內政部 96.3.2 台內營字第 0960030117 號函
主旨	關於都市更新條例第 45 條第 1 項所定建築容積移轉，是否可併將法定容積及更新獎勵容積移出乙案
說明	按旨揭條文有關建築容積得一部或全部轉移至同一更新地區範圍內之其他建築基地建築使用，其所稱「容積」，依都市計畫容積移轉實施辦法第 5 條規定，係指土地可建築之總樓地板面積，並無僅得移出都市計畫及其相關法規規定容積之限制。
釋-120	內政部 96.5.28 台內營字第 0960803479 號函
主旨	貴府函為「都市更新條例第 25 條之 1」及「直轄市、縣(市)政府依都市更新條例第 25 條之 1 受理申請徵收讓售執行應注意事項」之執行疑義乙案，請 查照
說明	<p>一、復貴府 96 年 4 月 30 日府授都新字第 09630233700 號函。</p> <p>二、都市更新條例第 25 條之 1 係立法委員連署提案修正公布。為免損及所有權人權益，本部於旨揭注意事項第二點明定：「直轄市、縣(市)政府應要求擬依本條規定申請徵收之實施者，於都市更新事業計畫內表明擬申請徵收之土地或合法建築物，並敘明與不願參與合建者協議合建及協議價購之條件及過程。」即規範實施者必須將其與不願參與合建者協議合建及協議價購之條件及過程於都市更新事業計畫內敘明，透過公聽會、公展及委員會審議程序，以示公開、審慎。</p> <p>三、都市更新條例對於協議價購標準並無規定，貴府建議由實施者檢具土地及建築物估價報告以供審查之參考乙節，請參酌本部 90 年 5 月 18 日台(90)內地字第 9072972 號函釋略以：「...應以不低於徵收補償費之價格協議辦理之...」辦理(如附件)。</p>
釋-121	內政部 96.6.13 內授營更字第 0960803830 號函
主旨	關於實施者擬具都市更新事業計畫報核時，因故調整更新單元範圍執行疑義乙案
說明	本部 96 年 1 月 8 日內授營更字第 0950808014 號函送研商會

	議結論(二)有關「經直轄市、縣(市)主管機關指示修正者」，依都市更新條例第 19 條第 3 項後段規定，係指經直轄市、縣(市)政府都市更新審議委員會審議修正，由直轄市、縣(市)主管機關據以通知實施者修正而言。至個案之實際認定，宜由貴府依上開規定，並考量實際情況，本於權責核處。
釋-122	內政部 96.7.25 台內營字第 0960804621 號函
主旨	有關貴市修德國宅建造執照申請變更起造人乙案
說明	按建築物之起造人，為建造該建築物之申請人，起造人申請建造執照，除應具備一定書圖外，並須附具土地權利證明文件。建築法第 12 條及第 30 條定有明文，此項土地權利證明文件應足以證明其為取得土地建築之權利者為要件，是申請為建築物起造人名義變更，固不僅應經雙方當事人之同意，並應審查其建築土地權利之變更是否合法以為斷。本部 68 年 8 月 23 日台內營字第 024095 號函已有明示。另查都市更新條例第 22 條明定，都市更新計畫實施者擬定或變更都市更新事業計畫報核時，應有都市更新單元範圍內一定比例之人數與土地及建築物面積之同意；同條例第 34 條規定，依權利變換計畫申請建築執照，得以實施者名義為之，並免檢附土地、建物及他項權利證明文件。是本案國宅重建原引用土地法第 34 條之 1 掛號申請建造執照，起造人等如已完成都市更新權利變換之程序，得依都市更新條例第 34 條規定以實施者名義逕為申請變更起造人。
釋-123	內政部 96.7.30 台內營字第 0960804685 號函
主旨	關於都市更新條例第 27 條與地方制度法第 37 條等規定競合疑義乙案
說明	按地方制度法第 37 條係規範鄉(鎮、市)民代表會職權之原則性規定，但其他法律或地方自治條例另有特別規定者，應依其規定辦理。查都市更新條例第 27 條第 1 項規定，都市更新事業計畫範圍內公有土地及建築物，應一律參與都市更新，並依都市更新事業計畫處理之，不受...地方政府公產管理法令相關規定之限制。究其立法目的，在於強制地方公有土地及建築物參與都市更新，以促進都市土地再開發利用，改善居住環境，為地方制度法之特別規定，自應優先適用。鄉(鎮、市)民代表會縱使議決，依地方制度法第 43 條第 3 項規定，亦不得抵觸法律之規定。另有關上述公有

	財產之處理時機，本部曾分別於 94 年 1 月 13 日及 95 年 7 月 31 日 以 內 授 營 都 字 第 0940081083 號 函 及 內 授 營 更 字 第 0950804698 號 函 (均 諒 達) 檢 送 召 開 研 商 會 議 紀 錄 結 論 略 以：都 市 更 新 事 業 計 畫 經 主 管 機 關 核 定 後，其 範 圍 內 之 公 有 土 地 及 建 築 物 自 當 依 核 定 之 都 市 更 新 事 業 計 畫 處 理 之。
釋-124	內政部 96.8.17 台內營字第 0960126210 號函
主旨	關於貴府函詢都市更新條例第 19 條第 3 項規定執行疑義
說明	按都市更新條例第 19 條第 3 項業已明定：「實施者擬定或變更都市更新事業計畫後，送該管直轄市、縣（市）政府都市更新審議委員會審議前，應於各該直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所公開展覽 30 日...。經直轄市、縣（市）政府都市更新審議委員會審議修正者，免再公開展覽。」並無授權都市更新審議委員會得縮減公開展覽之時間。仍請依上開規定辦理。
釋-125	內政部 96.8.31 台內營字第 0960130783 號函
主旨	關於都市更新事業範圍內國有公共設施用地可否辦理出售疑義乙案
說明	都市更新條例第 27 條第 1 項規定，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。准此，都市更新事業計畫經依都市更新條例所定程序審議、核定、發布實施後，其範圍內之公有土地，始有同條例第 27 條第 3 項各款處理方式之適用；另都市更新事業計畫中表明採「權利變換」方式實施者，其範圍內之公有土地，如屬依都市更新條例第 30 條第 1 項規定，應納入抵充作為公共設施用地，或依同條例第 3 項規定，應優先指配作為未列為第 1 項共同負擔之公共設施用地者，自應依核定之都市更新事業計畫辦理。至上開應納入抵充作為公共設施用地之公有土地，本部 95 年 9 月 6 日內授營更字第 0950805384 號函送會議紀錄（諒達）結論（一）業已明釋，應回歸都市更新權利變換實施辦法第 13 條第 1 項第 1 款規定，係指都市更新事業計畫核定發布日權利變換地區內實際作公共設施用地、道路、溝渠、河川使用及原作公共設施用地、道路、溝渠、河川使用已廢置而尚未完成廢置程序之公有土地而言，併予敘明。
釋-126	財政部賦稅署 96.9.17 台稅三發字第 09604546620 號
主旨	有關元興建設股份有限公司函為依據都市更新條例第 25 條之 1 規定實施都市更新，得否依同條例第 46 條規定減免稅捐乙案

<p style="text-align: center;">說明</p>	<p>一、依內政部營建署 96.4.20 營署庚字第 0960020583 號函。</p> <p>二、按「以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於都市更新事業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」為都市更新條例第 29 條第 1 項所明定。次按「實施者依本條例第二十九條第一項規定報請核定时，應檢附權利變換計畫及下列文件： 一、經各級主管機關委託、同意或核准為實施者之證明文件。 二、經各級主管機關核定都市更新事業計畫之證明文件。但與都市更新事業計畫一併辦理者免附。 三、權利變換公聽會紀錄及處理情形。 四、其他經各級主管機關規定應檢附之相關文件。」復為都市更新權利變換實施辦法第 4 條所明定。</p> <p>三、查都市更新事業以權利變換方式實施，該權利變換計畫經主管機關核定後，應依據相關計畫規定實施都市更新事業，經權利變換之土地及建築物，實施者應依權利變換結果，列冊送由該管登記機關，逕為辦理權利變更或移轉登記，並依同條例第 46 條規定減免稅捐。次查，依同條例第 25 條之 1 規定，「...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...」，該實施權利變換部分，依立法院公報地 94 卷第 28 期院會紀錄第 59 頁條文對照表說明，以協議合建方式實施都市更新，原條文對於不願參與之土地或建築物所有權人規定得強制價購或提存，缺乏明確執行價購之方式及實施提存之效果，乃修正第 2 項內容準用權利變換有關規定，於不願參與之土地或建物所有權人，逾期不領取經主管機關核定之補償金時始提存之。是以，依據都市更新條例第 25 條之 1 規定實施都市更新，該實施權利變換部分，如未依同條例第 29 條及權利變換實施辦法第 4 條規定之程序辦理，似應認屬尚無同條例第 46 條規定減免稅捐之適用。</p>
<p>釋-127</p>	<p>內政部 96.11.16 台內營字第 0960170293 號函</p>
<p style="text-align: center;">主旨</p>	<p>關於「信義區吳興街二期整宅地區都市更新權利變換計畫案」涉及都市更新條例及相關法令之執行疑義</p>
<p style="text-align: center;">說明</p>	<p>有關核定之權利變換計畫書所載共同負擔費用與選配時更新會告知之數額不同，及更新會依據還款與財務能力調查結果調整參與</p>

	分配之土地所有權人及權利變換關係人之選配或加計更新期間增加之利息乙節，查都市更新相關法規未予明定，貴府來函有關納入權利變換計畫，經會員大會作成決議、並提送貴管都市更新審議委員會審定及貴府核定公告實施乙節，因涉關實務執行事項，係屬貴管，請參酌貴府都市更新處 96 年 10 月 2 日召開會議紀錄本部營建署書面意見，本於權責妥處。
釋-128	內政部 96.11.21 台內營字第 0960807140 號函
主旨	關於都市更新條例第 54 條規定實施者申請擬具都市更新事業計畫報核展期之執行疑義乙案
說明	<p>一、依據本部營建署案陳貴府 96 年 11 月 2 日府授都新字第 09631072200 號函辦理。</p> <p>二、查都市更新條例第 19 條及第 21 條第 2 款分別規定：「都市更新事業計畫由實施者擬定，都市更新事業計畫應表明實施者；次查同條例施行細則第 8 條規定，本條例第 10 條第 1 項所定事業概要，應參照本條例第 21 條所列事項摘要表明之。是以，未能於期限內擬具都市更新事業計畫報核，依都市更新條例第 54 條敘明理由申請展期之主體，為事業概要載明之「實施者」。至其申請須否取得同條例第 10 條或第 22 條規定之比例乙節，法無明文，涉審查執行事項，請本於權責妥處。</p>
釋-129	內政部 96.12.18 台財稅字第 09604557380 號函
主旨	有關貴轄板橋市莒光路都市更新案，參與權利變換者於都市更新計畫實施完成後，實際獲配取得更新後之建築物應否課徵契稅疑義一案，復請查照
說明	<p>都市更新案，參與權利變換者於更新計畫實施完成後，實際獲配取得更新後之建築物，其契稅之徵免原則如下：</p> <p>(一) 依權利價值比例受配更新後建築物應有部分，依都市更新條例第 35 條規定，土地所有權人按其權利價值比例應分配更新後之建築物部分，即視為其原有，尚不涉及契稅之課徵。次依同條例第 3 條第 5 款規定，土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人或實施者參與權利變換後，按其權利價值或提供資金比例受配更新後建築物之應有部分，其性質可認屬出資興建房屋之原始起造人，非屬契稅條例第 2 條之課稅範圍。</p>

	<p>(二) 原土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人或實施者參與權利變換後，實際分配之建築物面積多於應分配之面積者，依都市更新條例第 31 條第 2 項前段規定，應繳納差額價金，故其實際分配之建築物面積多於應分配之面積部分，核屬有償移轉，應按買賣稅率核課契稅。該部分所有權之移轉，為權利人受配更新後建築物應有部分第一次移轉，依同條例第 46 條第 3 款規定，減徵契稅 40%。</p> <p>(三) 實施權利變換，實施者取得因折價抵付共同負擔之土地及建築物，依都市更新條例第 46 條第 6 款規定，免徵契稅。</p> <p>(四) 契稅申報日，依契稅條例第 16 條規定，以主管建築機關核發使用執照之日起滿 30 日為申報起算日。</p>
釋-130	內政部 97.1.18 台內營字第 0960197775 號函
主旨	關於都市更新事業涉及土地及合法建築物所有權人簽訂同意書之相關執行疑義，所提建議事項本部意見復如說明，請 查照
說明	<p>一、復貴府 96 年 12 月 14 日府授都新字第 09631227400 號函。</p> <p>二、有關申請人依都市更新條例第 10 條擬具都市更新事業概要報核時，土地及合法建築物所有權人得否撤銷原簽訂之同意書，貴府擬比照本部 95 年 12 月 4 日台內營字第 0950184914 號函辦理乙節，經查尚不違反立法原意。</p> <p>三、按本部營建署所訂都市更新作業手冊所列相關書表格式，係提供主管機關及民間實施者擬具及審核都市更新相關計畫內容之參考，尚非指申請人檢附之申請書件僅得與上開作業手冊完全相同，主管機關始予受理。有關主管機關受理申請案件後，對於申請書件不符者，自得依都市更新條例施行細則第 9 條規定通知申人辦理補正。惟同意書如與都市更新作業手冊所列格式不同，因考量辦理補正需重行簽署同意書，實務執行有其困難。是以，宜以所附同意書是否明確且完整表達土地及合法建築物所有權人同意所提之都市更新事業概要或都市更新事業計畫之意思表示，以為認定。</p> <p>四、有關同一更新單元內含重建、整建或維護區段時，其依都市更新條例第 10 條及第 22 條規定計算土地及合法建築物所有權人數及面積同意比例時，究以全區抑或個別區段計算乙節，查本部 95 年 7 月 20 日台內營字第 0950804682 號函已有明釋，係以劃定之都市更新單元範圍為計算門檻。惟如同同一更新</p>

	地區範圍內有重建、整建或維護等不同都市更新處理方式之需求時，為避免影響所有權人之權益及核算獎勵容積之合理性，建議依不同之處理方式分別劃定為更新單元。另有關同意書重複出具之效力，本部將儘速函請法務部表示意見。
釋-131	內政部 97.1.22 台內營字第 0970800262 號函
主旨	關於都市更新事業召開公聽會後，因故變更範圍或召開公聽會時未通知他項權利人之處理，復如說明，請 查照
說明	<p>一、依據本部營建署案陳貴府 97 年 1 月 3 日北城更字第 0960845764 號函辦理。</p> <p>二、實施者擬定都市更新事業計畫報核時，主管機關審查其申請書件時，發現實施者於擬定都市更新事業計畫期間舉辦之公聽會，因產權變動，疏漏通知相關權利人參加，如經實施者檢具相關計畫書圖，補請其表達意見，對所提意見作適當之處理或說明，並通知其可於都市更新事業計畫於直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所公開展覽及舉行公聽會期間表達意見後，可免重行辦理公聽會。</p> <p>三、至直轄市、縣（市）主管機關受理土地及合法建築物所有權都市更新條例第 10 條、第 11 條規定申請核准實施都市更新事業之案件，於審查事業概要時，考量避免造成畸零地或維護更新土地完整性，指示修正更新單元範圍者，可參照同條例第 19 條第 3 項規定意旨，得免重行辦理公聽會，惟應通知修正範圍之土地、合法建築物所有權人及其他權利關係人表達意見，並依修正後之範圍，重新核計法定同意比例。</p>
釋-132	內政部 97.2.26 台內營字第 0970800969 號函
主旨	關於都市更新條例第 32 條修正前後之執行疑義
說明	查 97 年 1 月 16 日公布施行之都市更新條例第 32 條第 1 項規定，權利變換計畫書核定發布實施後 2 個月內，土地所有權人對其權利價值有異議時，應以書面敘明理由，向各級主管機關提出，各級主管機關應於受理異議後 3 個月內審議核復。惟其但書及同條例施行細則第 10 條規定，因情形特殊，經各級主管機關認有委託專業團體或機構協助作技術性諮商之必要者，得延長審議核復期限三個月。本案經 貴府完成調解，尚未開啟調處程序，依法律「程序從新」原則，似無再依「臺北市都市更新權利變換調處作業要點」

	續辦調處之適用，應回歸都市更新條例第 32 條第 1 項規定，由貴府於一定時間內審議核復。
釋-133	內政部 97.4.14 台內營字第 0970051321 號函
主旨	關於都市更新條例第 19 條之 1、第 22 條執行疑義
說明	<p>一、按 97 年 1 月 16 日修正公布之都市更新條例（以下簡稱本條例）第 22 條第 3 項規定略以，各級主管機關對第 1 項同意比例之審核，以都市更新事業計畫公開展覽期滿時為準，...所有權人得於公開展覽期滿前，撤銷其同意...。是以，主管機關受理之都市更新案，於上開條文修正公布後尚未完成公開展覽程序者，原簽訂同意書之所有權人自得依規定撤銷其同意；至公開展覽期滿經重新核算所有權同意比例未達法定門檻者，主管機關固得依本條例施行細則第 9 條之 1 第 2 項規定駁回實施者之申請，惟考量所有權人撤銷同意尚非可歸責於實施者之事項、都市更新事業整合不易且具有公共利益，爰主管機關宜審酌個案情形予以實施者於一定期間內增補所有權人同意比例之機會，以符法律衡平原則。</p> <p>二、依本條例第 7 條規定劃定之都市更新地區，實施者已取得更新單元內全體所有權人之同意者，於擬定或變更都市更新事業計畫時，雖得依本條例第 19 條第 4 項規定免舉辦公開展覽及公聽會，惟於計畫審核期間，原簽訂同意書之所有權人如表達撤銷其同意之主張，致未符上開全體同意之規定時，仍應依同條第 1 項至第 3 項規定辦理。</p> <p>三、都市更新事業計畫核定後，辦理實施者變更，本條例第 19 條之 1 第 1 款已明定依同條例第 22 條規定徵求同意，尚無限制其徵求同意之對象限於擬定計畫報核時簽訂同意書之所有權人。</p> <p>四、有關建議明定本條例第 22 條「權利義務相同者」定義乙節，中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會於本部預告公告本條例施行細則部分條文修正草案期間，提出具體建議條文（如附件），惠請以貴府推動經驗，提供具體意見供參。另有關同意書重複出具之效力，本部將儘速函請法務部表示意見後再行函復。</p>
釋-134	內政部 97.4.17 台內營字第 0970057825 號函

主旨	關於來函請釋利和實業股份有限公司「擬定臺北市松山區寶清段一小段 51-32 地號等 67 筆土地都市更新事業計畫案」申請獎勵疑義案
說明	查都市更新條例第 44 條規定，都市更新事業計畫範圍內之建築基地，得視都市更新事業需要，給予適度之容積獎勵；次查都市更新建築容積獎勵辦法第 8 條規定，主管機關...應考量...處理占有他人土地之舊違章建築戶之需要等因素，並應考量對地區環境之衝擊。本案為跨街廓更新單元，有關部分建築容積獎勵擬跨街廓調配使用乙節，除上開之訓示規定外，無特別限制，因涉關個案審議執行事項，請本於權責妥處。
釋-135	內政部 97.5.15 台內營字第 0970063265 號函
主旨	關於依都市更新條例第 10 條第 2 項規定得免擬具都市更新事業概要時，自行組織更新團體相關疑義乙案
說明	<p>一、查都市更新條例（以下簡稱本條例）第 10 條第 2 項規定略以，「同意比例已達第 22 條規定者，得免擬具都市更新事業概要，並依第 15 條及第 19 條規定，逕行擬具都市更新事業計畫辦理。」準此，如以都市更新事業機構為實施者時，因無本條例第 15 條之適用，爰實施者得逕依第 19 條規定擬具都市更新事業計畫，並取得第 22 條所定比例之都市更新事業計畫同意書後報核；惟如由土地及合法建築物所有權人自行實施都市更新事業時，因仍應依本條例第 15 條規定組織更新團體，其設立程序，本部於召開都市更新團體設立管理及解散辦法第 3 條修正草案研商及審查會議時，獲致共識略以，仍須先申請籌組，惟其同意籌組比例須達本條例第 22 條規定，並檢附同意籌組之證明文件。在上開辦法修正發布前，個案如檢附達本條例第 22 條規定比例之事業概要同意書，核亦不違上開本條例第 10 條第 2 項之修法意旨。</p> <p>二、都市更新團體獲准籌組後，依規定尚須召開成立大會、檢具章程報經直轄市、縣（市）主管機關核准立案，再召開會員大會議決都市更新事業計畫，同時取得本條例第 22 條規定比例之同意書後，始得申請主管機關審核；至上開都市更新事業計畫報核前，如有其他事業機構擬具都市更新事業計畫並徵得法定比例之同意書送主管機關審核，查與本條例第 10 條第 2 項規定免擬具事業概要，逕行組織都市更新團體實施都市更新事業</p>

	係屬二事，並屬實務執行事項，請本於權責核處。
釋-136	內政部 97.6.3 台內營字第 0970804501 號函
主旨	關於申請人依都市更新條例徵求所有權人同意書部分重疊之效力及執行疑義乙案
說明	案經本部營建署函准法務部上開書函復略以，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。
釋-137	內政部 97.6.10 台內營字第 0970804320 號函
主旨	關於都市更新條例第 45 條更新單元範圍內公有之公共設施保留地，得否作為容積移轉之送出基地疑義乙案
說明	查都市更新條例（以下簡稱本條例）第 21 條第 7 款、第 11 款規定，都市更新事業計畫應視實際情形，表明區內公共設施興修或改善計畫、實施方式及有關費用分擔；同條例第 45 條規定，更新地區範圍內公共設施保留地，得容積移轉至其他建築基地建築使用，並準用依都市計畫法第 83 條之 1 第 2 項所定辦法有關可移出容積訂定方式、可移入容積地區範圍、...等規定辦理，並未排除公有公共設施保留地作為容積移轉送出基地之適用。是以，都市更新單元範圍內之公有公共設施保留地，如都市更新事業有合併開發及辦理容積移轉之必要，自得協調納入都市更新事業計畫，依本條例所定程序，報請各級主管機關核定發布實施。
釋-138	內政部 97.7.2 台內營字第 0970805112 號函
主旨	關於都市更新條例第 56 條第 1 項「為其他必要之處理」規定疑義乙案
說明	查都市更新條例第 56 條規定主管機關檢查實施者執行核定之都市更新事業計畫情形所採行之處置順序，先依第 1 項規定限期令其改善或勒令其停止營運並限期清理；必要時，並得派員監管、代管或其他必要之處理；實施者如不遵從第 1 項命令時，主管機關始依第 2 項規定得撤銷實施者之更新核准，並得強制接管。是以，旨揭「為其他必要之處理」不包含撤銷實施者實施都市更新事業之處置。
釋-139	內政部 97.7.10 台內地字第 0970114937 號函
主旨	有關 貴府所詢不動產估價技術規則第 125 條至 127 條於都市更新

	權利變換各土地更新前權利價值之適用疑義乙案，復如說明，請查照
說明	查不動產估價技術規則第 125 條至 127 條係就權利變換前之估價規範，按更新前土地權利價值主要係作為更新後房地分配之依據，故更新前土地權利價值計算主要著重於所有權人相互間比例關係之合理性。貴府來函以臺北縣新店市惠國段 34 地號等 6 筆土地，及貴市信義區逸仙段 3 小段 285 地號等 2 筆土地更新案為例，認為隨不同狀況有不同估價結果，爭議恐在所難免乙節，原因之一即在於上開個案均屬高氬離子含量之建物較為特殊所致，對於一般通案性情形，現行不動產估價技術規則第 125 條至 127 條規定尚無不合理之處。本部將參考貴府意見納入修法參考，俾日後如遇特殊條件之個案，及同一更新單元內同時存在不同建築現況時均得以更合理之適用。
釋-140	內政部 97.8.6 日台內營字第 0970806152 號函
主旨	有關都市計畫書載明總容積上限及不適用相關容積獎勵者，得否再依都市更新條例規定申請容積獎勵乙案
說明	本案本部營建署業依上開會議結論函詢並彙整相關單位意見。旨揭疑義仍請依原結論(二)2：「考量都市更新條例係都市計畫法之特別法，如工業區依法完成都市計畫變更後仍有辦理都市更新之必要，經主管機關同意劃定為更新地區(單元)後，自得依都市更新條例所定程序辦理，其都市更新容積獎勵之項目及額度並應符合都市更新建築容積獎勵辦法相關規定。」辦理。
釋-141	中華民國 97.8.6 台內營字第 0970806007 號函
主旨	關於都市更新事業計畫之擬定，涉建築技術規則第 13 章山坡地建築第 268 條之高度限制部分，是否得依都市更新條例第 20 條規定程序辦理疑義案
說明	查建築技術規則第 13 章山坡地建築第 268 條規定略以，建築物高度除依都市計畫法或區域計畫法有關規定許可者，從其規定外...；次查都市計畫法第 22 條第 1 項第 3 款規定細部計畫應表明土地使用分區管制事項；同法臺灣省施行細則第 35 條並規定，應於細部計畫書中訂定土地使用分區管制要點，其內容包括「建築物高度」；又都市更新條例第 20 條規定都市更新事業計畫之擬定或變更，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

	第 19 條規定程序發布實施。本案貴府擬考量其建築物天際線對淡水河整體景觀風貌之影響，在不改變既有開發強度及安全無虞原則下，於都市更新事業計畫同意併同放寬建築高度管制乙節，請本於權責依上開規定核處。
釋-142	財政部國有財產局 97.8.21 台財產局管字第 09700194401 號函
主旨	修正本局 96 年 7 月 3 日研商「都市更新範圍內國有出租基地標售時，涉及土地法第 104 條承租人優先購買權規定之執行疑義」會議紀錄結論（三）決議第 1 點文字如說明四，請查照
說明	<p>一、依本局台灣北區辦事處 97 年 6 月 11 日以台財產北處字第 0974001681 號函、97 年 8 月 1 日台財產北處字第 0970015800 號函辦理。</p> <p>二、本局 96 年 7 月 3 日召開研商「都市更新範圍內國有出租基地標售時，涉及土地法第 104 條承租人優先購買權規定之執行疑義」會議，就「更新範圍內國有土地經依『都市更新事業範圍內國有土地處理原則』第 8 點規定，評估以標售方式處理者，有關國有土地之公告標售作業如何避免影響都市更新進行」之議題，獲致 2 項決議，有關決議第 1 點，更新事業計畫經主管機關核定前，國有土地辦理標售者，本局地區辦事處（分處）應於標售公告資料之備註載明：「本案○○地號國有土地經○○政府○○號函核准列入○○都市更新事業概要範圍，其都市更新事業概要已經○○政府○○號函核准，投標人得標後應同意參與更新」文字，以充分揭示更新資訊。</p> <p>三、按都市更新條例第 27 條規定，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。準此，都市更新事業計畫核定前，尚無強制規定範圍內公有土地應參與更新，各公產管理機關自得依各公產管理處分之相關法令規定辦理；都市更新事業計畫核定後，範圍內公有土地始應參與都市更新並有該條各款處理方式之適用（參照內政部 96 年 8 月 31 日台內營字第 0960130783 號函示）。本局配合更新政策之推動，並提升國有財產運用效益及兼顧國庫利益，更新事業計畫核定前，範圍內國有土地依國有財產相關規定辦理標售，96 年 7 月 3 日邀請更新主管機關及相關單位就「更新範圍內國有土地經依『都市更新事業範圍內國有土地處理原則』第 8 點規定，評估以標售方式處理者，有關國有</p>

	<p>土地之公告標售作業如何避免影響都市更新進行」議題討論，更新主管機關內政部營建署及台北市政府、台北縣政府表示，國有土地辦理標售恐有阻礙更新事業之推動，惟基於都市更新條例第 27 條規定意旨，及更新事業之遂行，爰決議本局配合於標售公告備註載明都市更新事業辦理之情形與進度，及投標人得標後應同意參與更新等文字。查該公告內容雖為買賣契約的一部分，惟就都市更新相關公法上本局尚無法令依據得強制得標人應同意參與實施者擬定之都市更新事業概要，且公告內容亦無規範得標人不作為時應如何處理。</p> <p>四、基於上述理由及避免實務執行上爭議，旨述會議紀錄結論（三）決議第 1 點內容修正為「本案○○地號國有土地經○○政府○○號函核准列入○○都市更新事業概要範圍，其都市更新事業概要已經○○政府○○號函核准」。</p>
釋-143	內政部 97.9.4 台內營字第 0970136074 號函
主旨	關於都市更新條例第 36 條規定，實施者公告並通知限期三十日內自行拆除或遷移都市更新權利變換範圍內土地改良物疑義乙案
說明	<p>按都市更新權利變換實施辦法第 19 條規定略以，實施者應於權利變換核定發布日起十日內，通知權利變換範圍內應行拆除或遷移之土地改良物之預定公告拆遷日；又都市更新條例第 36 條規定略以，實施者應通知限期 30 日內自行拆除或遷移土地改良物，惟其通知之時點，法未明定。考量土地改良物之拆除，依法尚需申請拆除執照後為之，同時實施者既已通知預定公告拆遷日期，都市更新事業應給予所有權人、管理人或使用人等有充分自行拆遷之時間，爰除實施者與全部所有權人、管理人或使用人達成協議，從其協議外，當應於預定公告拆遷日並取得拆除執照後，再依都市更新條例第 36 條規定，由實施者通知限期自行拆遷為宜。</p>
釋-144	內政部 97.9.16 內授營更字第 0970160900 號函
主旨	貴會函詢本部 97 年 1 月 18 日台內營字第 0960197775 號函疑義案，復如說明，請查照
說明	<p>一、復貴會 97 年 9 月 25 日 (97) 建開全聯字第 3299 號函。</p> <p>二、本部旨揭函釋「建議依不同之處理方式分別劃定為更新單元」乙節，係考量如同一更新地區範圍內有重建、整建或維護等不同都市更新處理方式之需求時，為避免影響所有權人之權益及</p>

	<p>核算獎勵容積之合理性，所為之建議處理方式，尚非強制同一更新單元不得同時分有重建、整建或維護等區段。至都市更新個案之審核，依法係屬地方自治事項，建請貴會會員檢具具體案例逕洽臺北市政府辦理。</p>
釋-145	內政部 97.10.16 台內營字第 0970808223 號函
主旨	關於都市更新條例第 22 條第 3 項執行疑義案
說明	<p>查都市更新條例第 22 條第 1 項規定實施者擬定或變更都市更新事業計畫報核時，應檢附達同意比例門檻之同意書；同條第 3 項規定，各級主管機關對第 1 項同意比例之審核，以都市更新事業計畫公開展覽期滿時為準。所有權人得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。個案實施者擬具都市事業計畫報核前，倘原簽訂同意書之所有權人撤銷其同意，致未達法定同意比例時，實施者自不得依上開條文第 1 項規定報核，縱有報核之情事，經主管機關查明後亦應依同條例施行細則第 9 條之 1 第 2 項敘明理由駁回其申請；如個案報核後、公開展覽前，原簽訂同意書之所有權人撤銷其同意，經主管機關重新核算未達法定同意門檻時，考量所有權人撤銷同意尚非可歸責於實施者之事項，且其同意比例性質上尚非不可補正，主管機關得依同條例施行細則第 9 條之 1 第 2 項規定詳為列舉事由，通知申請人限期補正，屆期未補正者，駁回其申請。</p>
釋-146	內政部 97.10.27 內授營更字第 0970808732 號函
主旨	辦理都市更新權利變換登記原因發生日期及申報土地移轉現值疑義
說明	<p>一、查都市更新權利變換實施辦法第 3 條第 1 項第 5 款規定，都市更新權利變換計畫應表明土地、建築物及權利金分配清冊；都市更新條例第 19 條及第 29 條規定，都市更新權利變換計畫由實施者擬定，送由各級主管機關審議通過後核定發布實施；同條例第 35 條規定，權利變換後，原土地所有權人應分配之土地及建築物，自分配結果確定之日起，視為原有。是以，都市更新權利變換計畫經主管機關核定發布實施後，相關權利義務即已確定，與計畫再行公告 30 日或權利變換工程期間均無涉。爰上開「分配結果確定之日」即為擬定權利變換計畫核定發布實施日。惟日後權利變換計畫再依都市更新條例第 29 條或第 29 條之 1 規定辦理變更時，如涉及權利變更，直轄市及縣(市)主管機關應切實審查變更原因(如買賣、贈與、繼承...)，並於</p>

	<p>囑託登記清冊加註，以利地政、稅捐機關辦理相關作業。</p> <p>二、有關依都市更新條例等相關法令規定辦理權利變換地價改算或申報移轉現值，請依上開都市更新條例之立法意旨，以權利變換計畫核定發布實施日當期公告土地現值為準。本部 91 年 9 月 24 日台內營字第 091008663411 號函停止適用。</p>
釋-147	內政部 97.11.7 台內營字第 0970808893 號函
主旨	關於都市更新條例第 46 條第 1 款更新期間地價稅獎勵之疑義案
說明	<p>按都市更新條例第 46 條第 1 款所稱「更新期間」，同條例施行細則 21 條第 1 項及第 2 項規定略以，指都市更新事業計畫發布實施後，都市更新事業「實際施工期間」，由直轄市、縣（市）主管機關認定之；另建築法對於「施工期間」無明文規定，惟其第 53 條規定略以，直轄市、縣（市）主管機關，於發給建造執照或雜項執照時應核定建築期限，其期限以開工之日起算，因故未能如期完工時得申請展期，未申請展期或已逾展期期限者，其建造執照或雜項執照失其效力。本案請參酌上開規定，就個案更新工程之事實狀況，本於權責自行認定。</p>
釋-148	內政部 97.11.24 台內營字第 0970809242 號函
主旨	關於都市更新地區劃定及都市計畫擬定或變更之公告實施時程疑義案
說明	<p>查都市更新條例第 5 條規定，主管機關經全面調查評估後劃定更新地區，並視實際需要分別訂定都市更新計畫；同條例第 8 條規定劃定更新地區及擬定都市更新計畫之程序，如其涉及都市計畫之擬定或變更者，依都市計畫法規定程序辦理，為簡化程序，並明訂得與主要計畫或細部計畫一併辦理之；次查都市計畫法第 8 條規定，都市計畫之擬定、變更依本法所訂之程序為之。是以，都市更新計畫涉及都市計畫之擬定或變更者，應依法完成都市計畫程序後始得公告實施都市更新計畫，至未公告實施都市更新計畫之地區，如主管機關認有劃定更新地區之必要時，亦得循本條例第 8 條所定程序審議通過後公告劃定之。本案請依上開規定辦理。</p>
釋-149	內政部營建署 97.11.25.營署更字第 0970070910 號函
主旨	貴公司函詢「擬定臺北市文山區萬隆段二小段 519 地號等 55 筆土地都市更新事業計畫案」範圍內國有財產局經管之國有土地參與更新意見疑義乙案，復請查照

<p style="text-align: center;">說明</p>	<p>一、復貴公司 97 年 11 月 13 日沅字第 097111302 號函。</p> <p>二、依本部 94 年 1 月 13 日內授營都字第 0940081083 號函示，有關都市更新條例第 27 條規定都市更新事業計畫範圍內公有土地及建築物應一律參與都市更新之立法意旨，係指都市更新事業計畫經主管機關核定後，其範圍內之公有土地及建築物自當依核定之都市更新事業計畫處理之。至於都市更新事業計畫核定前，有關實施者之決定，.....等事宜，除須經由公、私有土地權利人充分溝通協調外，尚須經由直轄市、縣（市）主管機關依都市更新條例規定審查，認為確實合理可行後，始予以確定。是以，本案仍請貴公司，與公有土地權利人充分溝通協調，將處理情形納入都市更新計畫書內容，供地方主管機關審議參考。</p> <p>三、副本抄送臺北市都市更新處及財政部國有財產局臺灣北區辦事處，本案公有土地參與都市更新事宜，請就個案計畫之可行性及上開號函處理原則審酌處理，以落實政府加速推動都市更新之政策。</p>
<p>釋-150</p>	<p>法務部 97.11.25 法律字第 0970039209 號函</p>
<p style="text-align: center;">主旨</p>	<p>關於都市更新條例第 30 條第 1 項及第 31 條第 5 項執行疑義案</p>
<p style="text-align: center;">說明</p>	<p>一、按都市更新團體（實施者）擬定都市更新事業計畫及權利變換計畫，報經主管機關核定實施，公告期滿無人異議，依都市更新條例第 19 條第 1 項、第 29 條第 1 項及第 32 條第 1 項、第 2 項等規定，即屬確定並對外發生效力，該核定在未經依法定程序撤銷或廢止前，都市更新團體（實施者）、受處分之更新單元內之土地及合法建物所有權人，不論是否同意參與分配，均受該更新計畫之拘束，不得任意主張無效或停止進行。此項核定乃行政機關本於行政權之監督作用就具體事件所為對外發生法律效果類似「確認處分」之行政處分（最高法院 94 年度台上字第 1461 號判決）、台中高等行政法院 95 年度訴字第 285 號裁定參照）。</p> <p>二、查前揭權利變換計畫經核定後，參與權利變換之權利人依都市更新條例第 30 條第 1 項或第 31 條第 5 項規定應繳納之共同負擔或差額價金，係屬權利變換計畫應表明之實施者與土地所有權人及權利變換關係人間之權利義務關係事項（都市更新條例第 31 條第 1 項第 7 款、第 2 項第 5 及 6 款規定），於主管</p>

	機關核定後，僅係其應依該計畫書履行之私法上權利義務關係，不能認屬公法關係。(台中高等行政法院 95 年度訴字第 282 號裁定意旨參照) 其有參與權利變換之權利人逾期不繳納者，屬私權紛爭，亦應循民事訴訟程序救濟。
釋-151	內政部營建署 97.12.15 營署更字第 09729922149 號
主旨	有關貴局函詢公有土地管理機關暫難配合參加都市更新案之處理疑義乙案，復請 查照
說明	<p>一、復奉交下貴局 97 年 12 月 8 日北城更字第 0970884711 號函。</p> <p>二、有關都市更新條例第 27 條規定都市更新事業計畫範圍內公有土地及建築物應一律參與都市更新之立法意旨，係指都市更新事業計畫經主管機關核定後，其範圍內公有土地及建築物自當依核定之都市更新事業計畫處理之。本部並於 94 年 1 月 13 日以前授營都字第 0940081033 號函補充規定略以，都市更新事業核定前，有關實施者之決定、都市更新事業之實施方式、住戶拆遷安置事宜、開發期程及更新後房地分配等事項，除須經由公、私有土地權利人充分溝通協調外，尚須經由直轄市、縣(市)主管機關依都市更新條例規定審查，認為確實合理可行後，始予以確定。是以，相關更新案宜請實施者與公有土地管理機關充分溝通協調，並將處理情形納入都市更新事業計畫，供貴局審核參考。</p>
釋-152	法務部 97.12.16 法律字第 0970045682 號函
主旨	都市更新條例第 30 條第 1 項及第 31 條第 5 項執行疑義案
說明	<p>一、按行政執行法第 2 條規定：「本法所稱本法所稱行政執行，指公法上金錢給付義務、行為或不行為義務之強制執行及即時強制。」是以，得為行政執行之公法上金錢給付義務，係指人民對行政主體（國家、地方自治團體或其他公法人）所負擔之公法上金錢給付義務，且限於行政法上之金錢給付義務，而不包括刑事法或其他非屬行政法關係上之金錢給付義務。蓋行政執行乃行政機關之自力執行，是行政權之範疇，如非屬行政機關本於行政權而生之公法上金錢給付義務，當非屬行政執行之範疇（林錫堯著「論公法上金錢給付義務之強制執行名義」第 4 至 5 頁，收錄於台灣行政法學會主編「行政法爭議問題研究</p>

	<p>(下)」)。</p> <p>二、本件所詢依都市更新條例第 30 條第 1 項及第 31 條第 5 項規定應繳納之共同負擔或差額價金，如參與權利變換之土地所有權人或權利變換關係人逾期不繳納者，究應處理乙節，前經本部 97 年 11 月 25 日以法律字第 0970039209 號函說明三函復略以：「...其有參與權利變換之權利人逾期不繳納者，屬私權紛爭，亦應循民事訴訟程序救濟。」在案。申言之，主管機關依權利變換計畫書所核定之事項，雖以都市更新條例為據，惟因核定事項之內容，係屬實施者與土地所有權人及權利變換關係人間之私法上權利義務關係（台中高等行政法院 95 年度訴字第 282 號裁定意旨參照），是以該核定行為，乃行政機關本於行政權之監督作用，就具體事件所為對外發生私法上法律效果之行政處分（因行政處分而生私法上法律效果之行政處分，在所多有，詳參吳庚著「行政法之理論與實用」，增訂 10 版，第 336 頁）；況本件共同負擔或差額價金之給付對象係實施者，核非公法上金錢給付之義務，故無義務人逾期不繳納而由主管機關移送行政執行處之問題。旨揭疑義，仍請參酌本部上開函之意見辦理。</p>
釋-153	內政部 97.12.24 內授營更字第 0970209411 號函
主旨	關於都市更新條例第 31 條第 5 項執行疑義，復請 查照
說明	<p>一、復貴府 97 年 8 月 25 日府授都新字第 09730701800 號函。</p> <p>二、案經本部函准法務部 97 年 11 月 25 日法律字第 0970039209 號及 97 年 12 月 16 日法律字第 0970045682 號函（如附件）示意見在案，請貴府依上開函示意見辦理。</p> <p>三、本部前於修正都市更新條例部分條文時，法務部意見略以，都市更新權利變換計畫經主管機關核定發布實施，即為行政處分，其參與權利變換之權利人應依本條例第 30 條、第 31 條繳納共同負擔、差額價金，而逾期不繳納者，具有公法上金錢給付之義務，本可依行政執行法辦理強制執行。本部爰據以刪除「逾期未繳納者，得移送法院強制執行」部分文字，並於 97 年 1 月 16 日修正公布施行。惟依法務部上開函示，上開條文僅係權利人應依計畫書履行之私法上權利義務關係，不能認屬公法關係，屬於私權紛爭，應循民事訴訟程序救濟。為落實都市更新條例強制更新之意旨，本部將修訂都市更新條例部分條</p>

	文，增訂移送行政法院強制執行相關規定。
釋-154	內政部 98.1.19 內授營更字第 0980800485 號
主旨	有關依都市更新條例第 19 條之 1 第 1 款及第 29 條之 1 第 1 款簡易變更程序辦理作業執行疑義乙案，復請查照
說明	一、復貴府 98 年 1 月 9 日府授都新字第 09830021200 號函 二、貴府來函認為依旨揭程序核定發布實施變更計畫後，免依第 19 條規定辦理公告、刊登政府公報及新聞紙等程序，本部同意貴府見解。惟考量個案之變更，如涉及相關權利之變動時，仍建請貴府或實施者通知更新單元範圍內權利變動之土地所有權人、權利變換關係人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人等，以避免日後爭議。
釋-155	內政部 98.2.2 台內營字第 0980800771 號函
主旨	有關都市更新條例第 26 條第 2 項規定，實施者需申請建築執照者得否免檢附建築物權利證明文件疑義案
說明	按旨揭條文之立法意旨，係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，爰明定由實施者名義申請建築執照，並免檢附土地權利證明文件。至所稱「土地權利證明文件」，指起造人取得土地提供建築使用之一切權利文件，本部 95 年 8 月 8 日台內營字第 0950116152 號函業已釋明。本案依上開函釋意旨，更新案以整建或維護方式實施，實施者依規定申請建築執照時，免檢附建築物權利證明文件。
釋-156	內政部 98.2.6 台內營字第 0980010089 號函
主旨	有關都市更新建築容積獎勵辦法第 5 條適用範圍疑義乙案
說明	一、按本部 97 年 10 月 15 日修正發布施行之都市更新建築容積獎勵辦法第 5 條，針對「協助開闢」或「管理維護」都市更新單元周邊公共設施者給予獎勵容積，揆諸其立法意旨，係為協助政府取得及管理維護都市更新單元周邊之公共設施，改善都市生活環境品質及整體景觀風貌，其適用對象不限定為未開闢之公共設施，並以實際支出費用據以換算獎勵容積。 二、本案都市更新單元周邊計畫道路雖已全部開通，但產權仍屬私人所有，實施者擬協助取得土地並登記為公有，僅就「土地取得費用」折算申請獎勵容積，納入都市更新事業計畫辦理，經貴府都市更新審議會審議通過者，尚符上開立法意旨。

釋-157 內政部 98.3.2 台內營字第 0980029408 號函	
主旨	關於依都市計畫容積移轉實施辦法辦理移轉之容積量是否永久有效乙案
說明	<p>一、接受基地及送出基地所有權人如已依旨揭辦法第 13 條、第 17 條及第 18 條規定負擔相關義務，並經直轄市、縣（市）主管機關許可移轉容積，該獲准移入容積之接受基地，爾後自得依旨揭辦法第 12 條規定，按其原基準容積及移入容積之容積總量申請建築，不受都市計畫土地使用分區管制及建築法規中有關容積率管制事項之限制，尚與建築執照是否廢止或重新申請無涉。</p> <p>二、至貴府建議接受基地移入容積後，是否透過細部計畫通盤檢討就已辦理容積移轉基地逐筆變更其容積率，以利管制乙節，恐將衍生同一種使用分區有不同容積率管制之情形及造成土地使用分區管制混淆之虞，不宜採行；如有必要，建議對於接受基地移入之容積可改採加註方式進行管制，以資妥適。</p>
釋-158 法務部 98.3.23 法律字第 098004073 號函	
主旨	關於都市更新計畫核定實施權利變換地區範圍內應行拆除遷移之建物，因該建物業經法院裁定假處分在案，則都市更新實施者得否進行後續拆除遷移乙事，本部意見復如說明二、三
說明	<p>一、按應拆除或遷移之土地改良物為政府代管或法院強制執行者，實施者應於拆除或遷移前，通知代管機關或執行法院為必要之處理，都市更新條例（以下稱本條例）第 36 條第 1 項但書有明文規定。查該條文之立法說明為「鑒於過去實施都市更新之經驗，更新地區範圍內之地上物，部分因政府代管或因強制執行未能拆除或遷移者，影響都市更新事業之實施進度，除參照平均地權條例第 62 條之 1 規定，於第 1 項明定權利變換範圍內應行拆遷之土地改良物拆遷之規定外，並明定應拆除之土地改良物為經政府代管或法院強制執行者，實施者應於拆除前，通知代管機關或執行法院為必要之處理」，是都市更新地區範圍內應予拆遷之建物，若經法院強制執行在案，都市更新之實施者於通知執行法院為必要之處理後，即可予拆遷該建物。</p> <p>二、次查行政院 62 年 2 月 3 日（62）台內字第 1610 號函係針對人民申請建築執照或修建證，主管機關於未核發或已核發上開</p>

	<p>證照之際，土地權利關係人對於建築基地之私權發生爭執，且經法院為假處分裁定時，主管機關應如何處理之釋示。而本條例第 36 條第 1 項但書則係針對都市更新實施權利變換範圍內，應拆除或遷移之地上物經法院強制執行者，如何進行拆遷程序之規定。是以，旨揭情形自應適用本條例第 36 條第 1 項但書規定。惟實施都市更新時，如另有符合上開行政院函釋情形者，自仍有該函之適用，併此敘明。</p>
釋-159	內政部 98.4.1 內授營更字第 0980059701 號
主旨	有關核定實施權利變換地區範圍內應行拆除遷移之土地改良物後，涉及經法院裁定假處分之建物後續得否進行拆除施工疑義
說明	<p>一、復貴府 98 年 1 月 9 日府授新字第 09731313100 號函</p> <p>二、案經本部函准法務部 98 年 3 月 23 日法律字第 0980004073 號函示意見(如附件)在案，請貴府依上開函示意見辦理。 法務部函(98 年 3 月 23 日法律字第 0980004073 號)</p> <p>一、復貴部 98 年 1 月 23 日內授營更字第 0980009996 號函。</p> <p>二、按應拆除或遷移之土地改良物為政府代管或法院強制執行者，實施者應於拆除或遷移前，通知代管機關或執行法院為必要之處理，都市更新條例(以下稱本條例)第 36 條第 1 項但書定有明文。查該條文之立法說明為「鑑於過去實施都市更新之經驗，更新地區範圍內之地上物，部分因政府代管或因強制執行未能拆除或遷移者，影響都市更新事業之實施進度，除參照平均地權條例第 62 條之 1 規定，於第 1 項明定權利變換範圍內應行拆除之土地改良物拆遷規定外，並明定應拆除之土地改良物為經政府代管或法院強制執行者，實施者應於拆除前，通知代管機關或執行法院為必要之處理」，是都市更新地區範圍內應予拆除之建物，若經法院強制執行在案，都市更新之實施者於通知執行法院為必要之處理後，即可予以拆遷該建物。</p> <p>三、次查行政院 62 年 2 月 23 日(62)台內字第 1610 號函係針對人民申請建築執照或修建證，主管機關於未核發或已核發上開證照之際，土地權利關係人對建築基地之私權發生爭執，且經法院為假處分裁定時，主管機關應如何處理之釋示。而本條例第 36 條第 1 項但書則係針對都市更新實施權利變換範圍內，應拆除或遷移之地上物經法院強制執行者，如何進行拆遷程序之規定。是以，旨揭情形自應適用本條例第 36 條第 1 項但書規</p>

	定。惟實施都市更新時，如另有符合上開行政院函釋情形者，自仍有該函之適用，併此敘明。
釋-160	內政部 98.4.2 台內營字第 0980054326 號函
主旨	有關都市更新案採權利變換方式實施，實施者採現地安置更新單元內舊違章建築戶更新後登記之執行疑義乙案
說明	查都市更新條例第 3 條第 1 項第 5 款規定，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；同條例第 41 條規定，權利變換範圍內占有他人土地之舊違章建築戶處理事宜，由實施者提出處理方案，納入權利變換計畫內一併報核。本案現地安置之舊違章建築戶非屬上開各項權利人，係由實施者處理後納入計畫併同報核，爰權利變換後之產權，應先登載於實施者名下，再依處理方案規定，辦理產權移轉與受安置之舊違章建築戶，以符合都市更新條例立法意旨。
釋-161	內政部 98.4.3 內授營更字第 0980045737 號函
主旨	有關都市更新條例第 44 條第 1 項第 5 款建築容積獎勵之計算疑義
說明	按都市更新條例第 44 條第 1 項第 5 款已明定前 4 款容積獎勵後，多數原土地及建築物所有權人分配之建築物樓地板面積仍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。為利各級主管機關依上開規定審議，本部於 97 年修正都市更新建築容積獎勵辦法（以下簡稱本辦法）時，修正原條文第 5 條（修正後為第 12 條），明定適度增加獎勵容積之相關規定，依其立法意旨，並未排除本條例上開條文之適用。是以，依本辦法第 12 條核算獎勵容積時，除本辦法第 4 條至第 11 條獎勵容積外，仍應將本條例第 44 條第 1 項第 1 款之獎勵額度合併計入，於依本辦法第 13 條規定檢討容積獎勵上限時，並應將本條例第 44 條第 1 項第 1 款獎勵額度納入檢討，始為適法。
釋-162	內政部 98.4.6 台內營字第 0980802389 號函
主旨	有關同一更新單元內擬採兩宗基地分別設計，分別擬定權利變換計畫，並由實施者及另一人分別擔任起造人等執行疑義乙案
說明	查都市更新條例第 3 條第 5 款規定，權利變換係指更新單元內

	<p>重建區段分配更新後建築物及其土地之應有部分或權利金；同條例第 25 條第 1 項本文規定，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；第 34 條前段規定，依權利變換計畫申請建築執照，得以實施者名義為之。是以，同一更新單元分依 2 宗建築基地範圍劃分為不同重建區段，分別擬定權利變換計畫、規劃設計、決定起造人及申請建築執照等，與上開條文立法意旨尚無不符。因涉關個別都市更新事業之審議與執行事項，係屬 貴管，仍請本於權責核處。</p>
釋-163	內政部 98.5.7 內授營更字第 0980803999 號函
主旨	關於以自組更新會實施都市更新事業者，部分所有權人逾期末繳納應負擔費用之處理，涉關都市更新條例第 30 條、第 31 條規定執行疑義乙案
說明	<p>一、查都市更新條例第 30 條第 1 項規定，權利變換共同負擔，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因折價抵付致未達最小分配面積單元時，得改以現金繳納。復查同條例第 31 條第 1 項規定，權利變換後之土地及建築物扣除折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依權利變換前之權利價值比例，分配與原土地所有權人。但其不願參與分配或應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法分配者，得以現金補償之。</p> <p>二、本案係 921 震損建築，有關部分住戶逾期末繳納應負擔費用，經多次催繳仍未繳納者之處理，本可依法申請法院強制執行，至來函所述更新會擬變更權利變換計畫，扣除共同負擔折價抵付部分，重新核算是否足以分配更新後之最小分配面積單元，如否，則改列為不能參與戶，由更新會以更新前權利價值補償乙節，請貴局參酌上開條文及九二一災後更新重建權利變換產權移轉暨現金補償作業手冊規定，本於權責核處。至有關更新會通知催繳方式，除一般書面通知外，並應考量增加現地拜訪、電話告知等多重管道，俾未繳重建費用之住戶充分了解其利害關係，以免日後爭議。</p>
釋-164	財政部台北市國稅局 98.5.15 財北稅審二字第 0980045222 號函
主旨	所詢個人依都市更新條例第 36 條第 2 項及第 41 條規定領取之補償金是否課徵綜合所得稅疑義乙案

	<p>一、個人依都市更新條例第 36 條第 2 項規定領去之補償金，係補償土地改良物之價值或建築物之殘餘價值，屬損害補償性質，尚無所得發生，不課徵綜合所得稅。</p> <p>二、個人領取依都市更新條例第 41 條規定由實施者協議給予之補償，因上開條例及相關子法並無明定給予舊違章建築戶之補償項目及計算標準，尚難認定本項補償金額是否希屬損害補償性質，其如屬損害補償性質，尚無所得發生，不課徵綜合所得稅；至非屬損害補償部分，則應課徵綜合所得稅。</p>
釋-165	內政部 98.5.19 台內營字第 0980804691 號函
主旨	關於都市更新事業計畫公開展覽期間，依法取得合法房屋證明者，主管機關應否將其納入同意比例審核乙案
	<p>一、按都市更新條例第 22 條第 1 項規定，實施者擬定或變更都市更新事業計畫報核時，應取得一定比例之所有權人數及所有權之同意，同條文第 3 項規定，主管機關對「第 1 項」同意比例之審核，以都市更新公開展覽期滿時為準，原簽訂同意書之所有權人得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。探其立法意旨，係明定實施者擬具都市更新事業計畫，取得一定比例之同意報核之時，其更新單元範圍內之所有權狀態已臻確定，其後除有民法得撤銷之原因、雙方合意撤銷或公開展覽期間得撤銷等因素外，不再改變主管機關對於上開同意比例之審核，以維持都市更新事業推動之安定性。本案公開展覽期間部分建築物再取得合法房屋證明，有關主管機關應否將其納入同意比例審核乙節，請依上開規定辦理。</p> <p>二、本案涉關都市更新事業之審議與執行，為利都市更新事業之進行，並維護相關當事人之權益，請貴府務必將都市更新事業計畫公開展覽期間人民團體所提意見，錄案納供貴管都市更新審議會審議參考，並責請實施者持續與更新單元範圍內相關所有權人及權利人等協調整合，以獲致共識。</p>
釋-166	內政部 98.5.19 台內營字第 0980085075 號函
主旨	關於都市更新事業計畫經主管機關核定發布實施期間，因相關更新法令有所更迭，實施者申請變更計畫執行疑義
說明	按中央法規標準法第 18 條所稱「處理程序終結」，為考量都市更新事業具有連續之特性，於申請都市更新事業之許可，係指實施

	者依都市更新條例第 10 條、第 11 條申請都市更新事業概要後，於該都市更新事業計畫依同條例第 57 條完成成果備查或依法註銷其申請案件以前而言。本案主管機關核定都市更新事業計畫後，完成成果備查前，據以核准之都市更新法規有所變更，實施者擬變更都市更新事業計畫時，其新舊法規之適用，依中央法規標準法第 18 條規定辦理。
釋-167	內政部 98.5.21 台內營字第 0980032581 號函
主旨	關於貴公司函詢都市更新條例是否牴觸憲法疑義案，復如說明，請查照
說明	一、復 貴公司 98 年 5 月 13 日森建字第 0513-218 號函。 二、查憲法第 23 條規定，以上各條列舉之自由權利，除為防止妨礙他人自由、避免緊急危難、維持社會秩序，或增進公共利益所必要者外，不得以法律限制之；次查都市更新條例之訂定，係經立法院審議通過，奉 總統於 87 年 11 月 11 日公布施行，其制定目的，依本條例第 1 條規定，係為促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境，增進公共利益。爰有關都市更新事業之實施，悉依都市更新條例及其相關子法規定辦理，具有公共利益，與憲法並無牴觸。另本案依所附資料觀之，應屬部分未簽定同意書之所有權人與貴公司之爭執事項，仍請貴公司持續溝通協調，獲致共識。
釋-168	內政部 98.5.25 內授營更字第 0980096134 號函
主旨	關於都市更新依都市更新條例第 36 條第 2 項及第 41 條規定以權利變換方式辦理而拆除或遷移之土地改良物或舊違章建築戶，所領取之補償金是否課徵綜合所得稅疑義案
說明	案經本部函准財政部臺北市國稅局 98 年 5 月 15 日財北國稅審二字第 0980045222 號函示意見在案（如附件）。本案涉關事實認定，請依上開函示意見本於權責核處。 附件： 財政部臺北市國稅局 98 年 5 月 15 日財國北國稅審二字第 0980045222 號 主旨:所詢個人依都市更新條例第 36 條第 2 項及第 41 條規定領取之補償金是否課徵綜合所得稅疑義乙案， 說明:

	<p>一、依據財政部賦稅署 98 年 5 月 7 日台稅一發字第 09800234290 號移文單轉大部 98 年 5 月 5 日內授營更字第 0980083293 號函辦理。</p> <p>二、個人依都市更新條例第 36 條第 2 項規定領取之補償金，係補償土地改良物之價值或建築物之殘餘價值，屬損害補償性質，尚無所得發生，不課徵綜合所得稅。</p> <p>三、個人領取依同條例第 41 條規定由實施者協議給予之補償，因上開條例及相關子法並無明定給予舊違章建築戶之補償項目及計算標準，尚難認定本項補償金額是否悉屬損害補償性質，其如屬損害補償性質，尚無所得發生，不課徵綜合所得稅；至非屬損害補償部份，則應課徵綜合所得稅。</p>
釋-169	財政部 98.5.26 台財產局改字第 0980013226 號函
主旨	內政部 98 年 4 月 22 日召開「研商都市更新事業範圍內適用建築容積獎勵之舊違章建築戶認定方式」會議結論，涉公有土地管理機關核發先占後租證明文件，請依說明三辦理，請查照
說明	<p>一、依內政部 98 年 5 月 13 日台內營字第 0980804160 號函附首述 98 年 4 月 22 日會議記錄辦理，並檢送該函暨附件影本各 1 份。</p> <p>二、首述會議結論略以，公有土地上之舊違章建築戶，如取得公有土地管理機關核發之先占後租證明文件者，得比照無權占有之舊違章建築戶，由實施者提出處理方案，納入都市更新事業計畫或權利變換計畫內一併報核，經各級都市更新審議會審議通過後，得依法核予容積獎勵。</p> <p>三、前述所稱公有土地管理機關核發之先占後租證明文件，請俟都市更新主管機關洽查時，逐案就已出租之國有土地查復是否屬原依國有財產法第 42 條第 1 項第 2 款（民國 82 年 7 月 21 日前已實際使用）規定辦理者，如是，則符合「先占後租」。惟如係接管他機關出租基地換訂本局租約者，請洽原管理機關逕查復都市更新主管機關。至國有出租基地上之建物，是否屬各縣市政府認定之舊違章建築戶，非屬貴處應證明事項。</p>
釋-170	內政部 98.6.4 內授營更字第 0980805390 號函
主旨	關於都市更新案申請綠建築設計容積獎勵程序疑義案
說明	案經本部 98 年 5 月 5 日召開研商會議，獲致結論：「都市更

	<p>新案依都市更新建築容積獎勵辦法第 8 條規定經取得通過銀級以上綠建築候選證書得給予容積獎勵之作業，與現行『綠建築標章推動使用作業要點』應於領取建造執照後始得申請之規定不盡相符。為免延宕更新推動時程，同時確保實施者如期取得綠建築候選證書，各級主管機關於作成核定實施者擬定或變更都市更新事業計畫之行政處分時，得依行政程序法第 93 條規定設定附款，載明實施者應於申報開工前取得獲准容積獎勵之綠建築候選證書，並於建築執照中加註列管。實施者未履行其附款，經各級主管機關命其限期變更都市更新事業計畫；逾期仍未完成者，各級主管機關並得逕予廢止原核定之都市更新事業計畫。」</p>
釋-171	內政部 98.6.18 台內營字第 0980101888 號函
主旨	<p>關於都市更新權利變換實施者依都市更新條例第 36 條規定向直轄市、縣（市）主管機關請求代為拆除或遷移土地改良物之疑義乙案，復請 查照</p>
說明	<p>一、查旨揭條例第 25 條之 1 規定，以協議合建方式實施都市更新事業，對於不願參與協議合建之房地；得以權利變換方式實施之；次查同條例並訂有「權利變換」專章，其中第 36 條明定，權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物處理方式。是以，都市更新事業依本條例第 25 條之 1 採多數決協議合建方式實施，對於不願參與協議合建之房地，納入權利變換計畫，經主管機關審議核定後，自有本條例第 36 條之適用。</p> <p>二、查本條例第 36 條業明定，主管機關有代為拆除或遷移之義務，為利地方政府落實執行，本部並訂有「直轄市縣（市）政府受理都市更新權利變換實施者申請代為拆除或遷移土地改良物執行應注意事項」，其中直轄市、縣（市）政府得視實際需要，依第 5 點另定補充規定，依法不得逾越母法第 36 條主管機關有代為拆除或遷移義務之規定，本案仍請依上開規定辦理。</p> <p>三、直轄市、縣（市）主管機關依上開規定代為拆除或遷移所需費用，查本條例及相關子法無明文規定，仍請參酌規費法及相關法令規定，同時考量實際情形及經費收取之合理性等因素後，本於權責妥處。</p>
釋-172	內政部營建署 98.6.23 營署更字第 0982911799 號

主旨	有關都市更新事業概要之申請，得否由土地及合法建築物所有權人直接同意由實施者擔任申請人疑義乙案，復請 查照
說明	一、復奉交下貴府 98 年 6 月 10 日府授都新字第 09830635100 號函。 二、有關依都市更新條例第 10 條申請核准事業概要之主體及程序，本署 97 年 11 月編印之都市更新作業手冊第 6 章已有補充規定，請貴府參考辦理。
釋-173	內政部 98.6.30 台內營字第 0980100402 號函
主旨	關於都市更新單元範圍內國有未開闢之道路用地取得方式及得否申請容積獎勵疑義乙案
說明	一、有關都市計畫公共設施保留地取得方式，都市計畫法第 48 條及第 52 條已有明定。都市更新單元範圍內公共設施保留地，倘都市計畫書未規定取得方式，經實施者考量所有權人財務負擔實際情形，與相關所有權人及管理者協調納入都市更新事業計畫，載明其開闢取得方式，經主管機關審議通過後，自依核定之都市更新事業計畫辦理；如經協調納入權利變換計畫，則除有都市更新條例第 30 條第 1 項及都市更新權利變換實施辦法第 13 條規定公有土地得優先抵充作為公共設施用地之適用外，應由權利變換範圍內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。另更新地區範圍內公共設施保留地，並得依同條例第 45 條及第 53 條規定，以建築容積移轉或要求公共設施管理者負擔該公共設施興修所需費用之全部或一部等方式處理。本案請依上開規定查明妥處。 二、按都市更新建築容積獎勵辦法第 5 條明定，協助開闢或管理維護更新單元周邊公共設施，且其產權登記為公有者，得給予建築容積獎勵；本案未開闢之道路用地位於都市更新單元範圍內，非屬更新單元「周邊」公共設施，自無上開建築容積獎勵規定之適用；如經納入權利變換計畫，其所需之土地、工程及權利變換費用，應依本條例第 30 條規定納入共同負擔項目辦理。
釋-174	內政部 98.7.1 台內營字第 0980806248 號函
主旨	關於本署 97 年修訂都市更新作業手冊第二章一般申請人或實施者

	提出都市更新計畫時，有關同意書內容及同意比例疑義案
說明	<p>更新地區之劃定及都市更新計畫之擬定或變更，依都市更新條例第 5 條規定，係由地方主管機關劃定並訂定，不論是否涉及都市計畫之變更，依同條例第 8 條及其施行細則第 3 條均無應取得同意之規定。本部營建署 97 年修訂之都市更新作業手冊第二章，一般申請人或實施者得提出都市更新計畫者，係考量政府人力有限，為加速都市更新之推動，得自行擬定都市更新計畫草案，建議各級主管機關劃定為更新地區，其計畫仍需經地方政府審核、都委會審議及公告實施等程序。至於應備妥同意書等相關文件向主管機關申請審核乙節，其目的係為事先了解都市更新計畫範圍內所有權人對於劃定都市更新地區之意願，俾各級都委會審核都市更新計畫之參考；查與依都市計畫法及其子法土地權利關係人自行擬定或變更細部計畫，應取得全部土地權利關係人同意書係屬二事。一般而言，同意比例愈高者，代表所有權人參與意願愈高，所提之都市更新計畫內容及劃定更新地區範圍之建議，愈能獲得認同。惟上開同意書內容及同意比例規定，因屬實務執行與審議事項，並無一致性規範，亦非強行規定，仍請本於權責處理。</p>
釋-175	財政部 98.7.3 台財產改字第 09800149651 號函
主旨	都市更新事業範圍內之國有土地，原經本部國有財產局所屬分支機構表達以標售方式辦理，於「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」98 年 1 月 10 日修正後之處理方式，請 查照
說明	<p>一、依本部 98 年 4 月 24 日台財產改字第 0985000168 號函附 98 年 4 月 7 日「研商本部 98 年 1 月 10 日修正『都市更新事業範圍內國有土地處理原則』（以下簡稱處理原則）規定適用疑義」會議記錄及法務部 98 年 6 月 2 日法律字第 0980018232 號函辦理。</p> <p>二、基於協助推動都市更新政策之立場，並參考都市更新條例第 22 條規定立法精神，維持都市更新事業計畫完成公開展覽後之安定性有其必要。對於實施都市更新事業範圍內之國有土地，原經本部國有財產局所屬分支機構向更新主管機關或實施者明確表達以標售方式處理者，倘該局所屬分支機構未於事業計畫公開展覽期間，表達變更為參與分配或以讓售實施者方式處理，且該事業計畫已於 98 年 1 月 10 日前經公開展覽期滿</p>

	者，得維持辦理標售。如實施者同意該局所屬分支機構改為參與分配或以讓售實施者方式處理時，亦得辦理之。
釋-176	財政部 98.7.30 台財稅字第 09800230020 號函
主旨	有關以權利變換方式辦理都市更新完成時，其土地增值稅及契稅申報作業，復請查照
說明	<p>一、復貴部 98 年 5 月 1 日內授營更字第 0980804141 號函。</p> <p>二、按「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。」為都市更新條例第 43 條所明定。又依貴部 97 年 9 月 24 日修正「辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項」第 2 點規定，都市更新事業計畫實施完成後，實施者應檢附相關文件，送請直轄市、縣(市)主管機關囑託登記機關同時辦理土地及建物權利變換登記。為簡化作業流程，以權利變換方式辦理都市更新之土地增值稅及契稅申報作業，得由實施者檢具經更新主管機關釐正之權利變換分配結果清冊及相關資料，代替「土地增值稅(土地現值)申報書」及「契稅申報書」，向主管稅捐稽徵機關申報。</p>
釋-177	內政部 98.8.5 內授營更字第 0980146757 號函
主旨	關於以權利變換方式辦理都市更新之土地增值稅及契稅申報作業疑義案
說明	<p>案經本部函准財政部 98 年 7 月 30 日台財稅字第 09800230020 號函示(如附件)略以：為簡化作業流程，以權利變換方式辦理都市更新之土地增值稅及契稅申報作業，得由實施者檢具經更新主管機關釐正之權利變換分配結果清冊及相關資料，代替「土地增值稅(土地現值)申報書」及「契稅申報書」，向主管稅捐稽徵機關申報。</p> <p>附件： 財政部 98 年 7 月 30 日台財稅字第 09800230020 號 主旨：有關以權利變換方式辦理都市更新完成時，其土地增值稅及契稅申報作業，復請查照。</p> <p>說明： 一、復貴部 98 年 5 月 1 日內授營更字第 0980804141 號函。</p>

	<p>二、按「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。」為都市更新條例第 43 條所明定。又依貴部 97 年 9 月 24 日修正「辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項」第 2 點規定，都市更新事業計畫實施完成後，實施者應檢附相關文件，送請直轄市、縣(市)主管機關囑託登記機關同時辦理土地及建物權利變換登記。為簡化作業流程，以權利變換方式辦理都市更新之土地增值稅及契稅申報作業，得由實施者檢具經更新主管機關釐正之權利變換分配結果清冊及相關資料，代替「土地增值稅(土地現值)申報書」及「契稅申報書」，向主管稅捐稽徵機關申報。</p>
釋-178	內政部 98.8.24 內授營更字第 0980152024 號
主旨	關於都市更新條例第 54 條規定實施者申請擬具都市更新事業展期之執行疑義乙案，復請 查照
說明	<p>一、復貴府 98 年 8 月 11 日府授都新字第 09830867800 號函</p> <p>二、有關事業概要之變更，查都市更新條例及其子法並無明文，其程序比照同條例第 10 條申請核准事業概要規定辦理；至依本條例第 54 條申請都市更新事業展延之主體，本部 96 年 11 月 21 日台內營字第 09608087140 號函已明釋為事業概要載明之實施者，仍請依上開規定辦理。</p>
釋-179	內政部 98.9.15 工程促字第 09800381410 號函
主旨	貴府函詢民間投資人依「都市更新條例」所訂之權利變換計畫以取得土地使用權，是否符合促進民間參與公共建設法(以下簡稱促參法)第 46 條第 3 項土地使用權之取得規定乙案，復請 查照
說明	<p>促參法第 46 條第 3 項規定：「民間依第一項規定自行規劃申請參與公共建設，經主辦機關審核通過後，應按規定時間籌辦，並依主辦機關核定之土地使用計畫，取得土地所有權或使用權，並與主辦機關簽訂投資契約後，使得依法興建、營運。」意指民間依主辦機關核定之土地使用計畫取得土地所有權或使用權，為興建、營運之要件；至於土地所有權或使用權之取得，仍應依相關法令之規定辦理。爰旨揭民間投資人得否依「都市更新條例」所訂之權利變換計畫以取得土地使用權，請 貴府依該條例之相關規定，自行核處。</p>

釋-180	內政部 98.9.24 內授營更字第 0980176838 號
主旨	關於都市計畫書內載明建築容積獎勵上限，後續辦理都市更新時，得否依都市更新條例相關規定申請容積獎勵疑義，復請 查照
說明	一、復貴府 98 年 9 月 15 日府都新字第 09831137900 號函。 二、有關旨揭疑義，本部業於 97 年 6 月 10 日邀集相關單位研商獲致具體共識，並函請法務部及本部法規委員會提供意見後，本部以 97 年 8 月 6 日台內營字第 0970806152 號函(諒達)釋在案，仍請依上開函釋辦理。至於本案是否劃定為策略性再開發地區及實際獎勵建築容積額度，涉關個案審議執行事項，宜由貴府依都市更新條例第 8 條、第 44 條及都市更新建築容積獎勵辦法相關規定，同時考量對地區環境衝擊及公共設施服務水準容受度等因素後，本於權責辦理。
釋-181	內政部 98.10.1 台內營字第 0980175575 號函
主旨	關於都市更新條例第 32 條第 3 項原評定價值現金找補之發放時程疑義乙案
說明	旨揭現金找補之發放時程，查都市更新條例及相關子法並無明文規定。有關權利關係人、實施者、地役權人或舊違章建築戶等對於權利變換計畫所列權利價值、有償地役權補償或舊違章建築戶處理等事項有異議，均得依該條例第 32 條規定提請異議處理；當事人如為不願參與分配或應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元者，或參與分配而實際分配之土地及建築物面積與應分配之面積有差異者，經異議處理或行政救濟結果，需以現金相互找補之發放時程，貴府所提分類及處理意見尚屬可行；至於其他爭議事項，考量權利變換範圍各種權利人或舊違章建築戶之處理方式不盡相同，異議處理或行政救濟結果亦有差異，實難訂定一致性之規範，宜由個案受理異議處理或行政救濟機關視個案核定都市更新事業計畫及權利變換計畫內容，於兼顧各種權利人、舊違章建築戶及實施者權益原則下，依實務執行情況妥適處理。
釋-182	內政部 98.10.2 內授營更字第 0980179531 號函(停止適用)
主旨	關於都市更新事業計畫完成之日認定疑義
說明	有關都市更新條例第 49 條及第 57 條都市更新事業計畫完成日之認定，請依下列方式辦理： 一、以協議合建方式實施者，於建築物完工取得使用執照後，即可

	<p>依實施者與所有權人協議內容分配，除情況特殊，由實施者敘明理由經主管機關依股份有限公司組織之都市更新事業機構投資於都市更新地區適用投資抵減辦法第 4 條第 2 項規定核定者外，以「使用執照取得之日」認定之。</p> <p>二、以權利變換方式實施者，於建築物取得使用執照後，實施者尚須辦理經費結算、繳納或領取差額價金、測量釐正、申報稅籍等作業，始得依本條例第 43 條規定申請主管機關囑託登記機關辦理產權移轉登記，爰以「完成產權移轉登記之日」認定之。</p>
釋-183	內政部 98.10.26 台內營字第 0980185951 號函
主旨	關於都市更新單元內未開闢公共設施保留地，依都市更新條例第 45 條規定辦理容積移轉之執行疑義乙案
說明	<p>一、有關貴府函詢自行劃定更新單元有否本條例第 45 條容積移轉之適用及都市更新容積移轉容積量是否包含於都市更新建築容積獎勵上限規定乙節，查本部 89 年 9 月 18 日台內營字第 8909397 號函說明二、四業已明釋在案，仍請依上開規定辦理。</p> <p>二、至可否限制可移入容積地區範圍為同一更新地區（單元）範圍乙節，查 97 年 1 月 16 日修正公布施行之本條例第 45 條，已刪除轉移至同一更新地區範圍之限制。</p> <p>三、另旨揭條文所稱準用都市計畫法第 83 條之 1 第 2 項所定辦法之準用範圍，該條文業已明定，請依規定辦理。</p>
釋-184	內政部 98.10.30 營署更字第 0982921231 號函
主旨	有關都市更新條例之法律位階是特別法或普通法疑義案，復如說明，請查照
說明	依中央行政機關法制作業應注意事項，屬於地區性、專門性、特殊性或臨時性事項規定之法律稱「條例」，本條例屬都市計畫、都市建設之專門性、特殊性立法，適用之事項為都市更新，法律位階屬特別法，殆無疑義。
釋-185	內政部 98.11.2 台內營字第 0980810614 號函
主旨	關於貴府函詢「自行申請劃定都市更新單元」是否屬都市計畫容積移轉實施辦法第 8 條第 2 項規定之「實施都市更新地區」疑義案
說明	查都市計畫容積移轉實施辦法第 8 條第 2 項規定之「實施都市

	更新地區」，係泛指依都市更新條例所定程序實施都市更新事業之地區，並未限定指經主管機關劃定應實施更新之地區。是以，有關土地及合法建築物所有權人依主管機關訂定之都市更新單元劃定基準自行劃定更新單元，續依該條例規定程序申請實施都市更新事業者，亦符合上開辦法所定之實施都市更新地區，得酌予增加移入容積，尚無疑義。
釋-186	內政部 98.11.5 台內營字第 0980184275 號函
主旨	關於依都市更新條例（以下簡稱本條例）第 11 條自行劃定更新單元之都市更新事業，得否依本條例第 49 條規定辦理投資抵減乙案
說明	本部 89 年 9 月 18 日台內營字第 8909397 號函說明四有關本條例獎助專章「更新地區」之認定，係考量本條例於 87 年公布後，當時尚未有更新地區之劃定，亦無依本條例申請核准之具體案例，為加速都市更新事業之實施，爰明定除依各級主管機關劃定應實施更新之地區外，並包括依本條例第 11 條自行劃定之更新單元；惟財政部於同年 10 月 24 日發布施行「股份有限公司組織之都市更新事業機構投資於都市更新地區適用投資抵減辦法」，其中第 2 條第 2 項業明定依本條例第 49 條第 1 項所稱經主管機關劃定應實施都市更新地區，係指依本條例第 5 條、第 6 條及第 7 條規定劃定，並依本條例第 8 條規定程序辦理公告實施之都市更新地區。是以，都市更新事業機構依本條例第 49 條申請投資抵減，仍應依該辦法規定辦理，並自該辦法生效之日起，停止適用本部 89 年 9 月 18 日台內營字第 8909397 號函說明四部分規定。
釋-187	內政部 98.11.6 內授營更字第 0980810829 號
主旨	關於公有土地依都市更新條例規定參與都市更新，得否再依都市計畫容積移轉實施辦法規定作為私有公設保留地容積移轉之接受基地乙案，請 查照
說明	一、依據本部 98 年 9 月 21 日研商「公有土地依都市更新條例規定參與都市更新，得否再依都市計畫容積移轉實施辦法規定作為私有公共設施保留地容積移轉之接受基地」會議結論(二)續辦。 二、查都市更新條例及都市計畫法令僅明文規定容積移轉之接受基地應為可建築土地，並無明文限制其不得為公有，惟接受基地申請移轉容積，依都市計畫容積移轉實施辦法第 16 條規定應

	<p>由接受基地全部所有權人申請許可。至辦理容積移轉之公共設施保留地如屬位於更新地區範圍外者，依上開辦法第 6 條第 1 項第 3 款及第 13 條規定意旨，在未贈與登記為公有前應為私有；該保留地如屬位於更新地區範圍內者，查上開條例第 45 條雖無限制其須為私有，惟其如係該條例第 30 條規定應予抵充公有土地，或屬經主管機關核定之都市更新事業計畫載明以撥用或其他方式取得之公有土地，應按其規定辦理，不得作為容積移轉送出基地。</p>
釋-188	內政部營建署 98.11.17 內授營更字第 0982922656 號
主旨	關於都市更新案採權利變換方式辦理者，實施者應分配部分，得否於權利變換計畫中載明，由融資銀行取代實施者而為登記名義人疑義案，復如說明，請查照
說明	<p>一、奉交下貴府 98 年 11 月 5 日府授都新字第 09831515700 號函。</p> <p>二、查都市更新條例第 3 條規定，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。本案實施者之融資銀行非屬上開權利變換參與者或實施者，自無法納入權利變換計畫之分配清冊，並依都市更新條例第 43 條規定送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理權利變更登記。</p>
釋-189	內政部 98.11.27 台內營字第 0980216697 號函
主旨	關於都市更新條例第 32 條執行疑義乙案
說明	<p>一、有關建議修正旨揭條文予執行審議核復期限適當彈性乙節，本部業於 98 年 10 月 23 日邀集相關單位研商獲致共識，咸認審議核復影響當事人權益，其期限應有所規範，宜於法律中訂定一致性標準，且審議核復主體包括中央主管機關，故不宜授權地方主管機關個別訂定。貴府倘認為現行規定期限尚不足以完成審議核復事宜，請再行研提具體合理審議期限及敘明理由後再議。</p>

二、至依旨揭條文第 3 項異議處理結果與原評定價值有差額部分，由當事人以現金相互找補，倘當事人不願意領取時，案經本部函准法務部 98 年 11 月 17 日法律字第 0980041604 號函（如附件）示意見，得依民法第 326 條規定，提存法院辦理。

附件：

法務部 98 年 11 月 17 日法律字第 0980041604 號函

主旨：關於都市更新條例第 32 條執行疑義乙案，本部意見如說明二、三，請查照。

說明：

一、復貴部 98 年 10 月 1 日台內營字第 0980175425 號函。

二、按民法第 326 條規定：「債權人受領遲延，或不能確知孰為債權人而難為給付者，清償人得將其給付物，為債權人提存之。」上開有關提存規定係適用於私法上之債權關係，至公法上之權利義務，則祇在法律有特別規定始例外得為提存(司法院秘書長 90 年 12 月 25 日(90)秘台廳民三字第 30555 號函參照)。

三、次按都市更新條例第 32 條規定：「權利變換計畫書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，應以書面敘明理由，向各級主管機關提出，各級主管機關應於受理異議後三個月內審議核復。但因情形特殊，經各級主管機關認有委託專業團體或機構協助作技術性諮商之必要者，得延長審議核復期限三個月。當事人對審議核復結果不服者，得依法提請行政救濟。(第 1 項)前項異議處理或行政救濟期間，實施者非經主管機關核准，不得停止都市更新事業之進行。(第 2 項)前二項異議處理或行政救濟結果與原評定價值有差額部分，由當事人以現金相互找補。(第 3 項)」主管機關依上揭規定所為審議核復，性質仍為行政救濟。惟當事人間就權利變換之補償金給付，本質仍不失為私法上之權利義務關係(最高法院 94 年台上字第 1461 號民事判決、臺灣高等法院 92 年上字第 1175 號民事判決參照)，故貴部來函說明三認對於依都市更新條例第 32 條第 3 項規定應相互找補之差額部分，如當事人逾期不領取時，依上開民法第 326 條規定提存法院見解，本部敬表贊同。

釋-190	內政部 98.12.25 台內營字第 0980228135 號函
主旨	關於都市更新條例第 29 條擬定權利變換計畫相關事宜執行疑義案
說明	都市更新條例第 29 條業明文規定，以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於「都市更新事業計畫核定發布實施後」擬具權利變換計畫，依第 19 條規定程序辦理審議...等事項；有關召開公聽會與辦理選配作業係擬具權利變換計畫作業之一環，其內容涉關評價基準日之擇定，與權利變換範圍內土地所有權人及權利變換關係人權利變換前、後權利價值攸關，仍應於都市更新事業計畫核定發布實施後辦理始為適法。
釋-191	財政部 99.1.4 台財稅字第 09800501810 號函
主旨	有關實施者依都市更新條例第 30 條第 1 項及第 31 條第 3 項暨權利變換實施辦法第 7 條之 2 規定取得之土地及建築物，日後移轉時，有無同條例第 46 條第 3 款減徵土地增值稅及契稅之適用疑義
說明	一、依內政部 98 年 6 月 23 日內授營更字第 0980806173 號函辦理。 二、實施者依都市更新條例第 30 條第 1 項取得之土地及建築物，係因其於權利變換時支付相關費用，由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.....。
釋-192	內政部 99.1.18 台內營字第 0990800108 號函
主旨	關於依都市更新條例第 9 條規定，由直轄市、縣（市）主管機關同意其他機關（構）實施都市更新事業時，所涉後續相關執行疑義案
說明	一、有關機關（構）經各級主管機關同意實施都市更新事業者，嗣後不再擔任實施者，應續由各級主管機關依都市更新條例（以下簡稱本條例）第 9 條規定自行實施、經公開評選程序委託都市更新事業機構或另行同意實施辦理，尚非受同意實施機關（構）得自行同意其他機關（構）或委託辦理，先予敘明。惟為擴大都市更新事業之實施，本部現擬修正本條例細則第 5 條之 1，增訂各級主管機關依本條例第 9 條規定實施都市更新事業時，得委託或委任其他機關（構）辦理，屆時，貴局如經各級主管機關委託時，得依本條例第 9 條三種實施方式實施都市更新事業。至都市更新事業計畫及權利變換計畫核定後，有關實施者之變更，依本條例第 19 條之 1 第 1 款規定得採簡化作

	<p>業程序辦理，其屬本條例第 9 條規定實施者，免依本條例第 22 條規定徵求土地及合法建築物所有權人之同意。</p> <p>二、另有關土地及合法建築物所有權人依本條例第 11 條規定自行劃定更新單元，申請實施都市更新事業者，有無本條例第 9 條規定之適用乙節，查本條例第 9 條適用範圍業明定為「經劃定應實施更新之地區」；至於臺北市都市更新自治條例第 15 條規定未經劃定應實施都市更新地區，其自行劃定更新單元應送該市都市計畫委員會審議通過後公告實施，與本條例第 8 條劃定更新地區之審議及公告實施程序無異乙節，其依上開自治條例公告實施之「自行劃定更新單元」是否屬本條例第 9 條「經劃定應實施更新之地區」，係個案有關審議執行與認定事宜，依地方制度法第 18 條第 6 款規定，應由地方主管機關依權責認定之。</p>
釋-193	內政部營建署 99.1.29 營署更字第 0990005874 號
主旨	關於都市更新條例第 25 條第 1 項規定「其他法律另有規定或經全體土地及合法建築物所有權人同意者，得以協議合建或其他方式實施之」，有關「其他方式」是否包括委託興建案，復請查照
說明	<p>一、復奉交下貴會 99 年 1 月 19 日(99)建開全聯字第 4609 號函。</p> <p>二、按旨揭規定立法意旨係為增加實施都市更新事業之彈性，並尊重更新地區權利人之意願，復規定其他法律另有規定或經全體土地及合法建築物所有權人同意者，得以協議合建或其他方式實施之。所稱「其他方式」，本部 97 年修訂頒布之都市更新作業手冊第 7 章第 2 節事業計畫書內容、拾肆、一、實施方式，已歸納包括委託興建(如附件)，請參考。</p>
釋-194	99.2.12 府授都新字第 09930283800 號
主旨	有關貴處 89 年公布臺閩地區戶口及住宅普查報告內各該直轄市、縣(市)平均每戶居住樓地板面積之定義疑義，詳如說明，請查照惠釋
說明	一、依都市更新建築容積獎勵辦法第 12 條規定略以「都市更新事業共同負擔由土地及建築物所有權人自行繳納，更新後超過二分之一原土地及建築物所有權人之分配未達最近一次行政院主計處公布之『臺閩地區戶口及住宅普查報告各該直轄市、縣(市)平均每戶居住樓地板面積』，更新後不增加更新前住宅單

	<p>元百分之十者，得以...容積獎勵。」</p> <p>二、本府執行前揭容積獎勵之計算，均係引用貴處 89 年公布旨揭普查報告內有關「普通住戶住宅之樓地板面積」之「平均每一住宅樓地板面積」統計資料。其「平均每一住宅樓地板面積」之數值定義係指每戶之登記總面積(即包含主建物、附屬建物、公共設施)，亦或有其他之定義，敬請 貴處釋示惠復。</p>
釋-195	內政部 99.2.24 營署更字第 0992903219 號
主旨	關於本部 98 年 12 月 25 日台內營字第 0980228135 號函釋執行疑義案，復請 查照
說明	查本部 98 年 12 月 25 日台內營字第 0980228135 號函係就都市更新事業計畫及權利變換計畫分別報核時，有關權利變換計畫作業執行疑義所為之釋示，與都市更新條例第 29 條第 1 項但書規定，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之情況不同。至有關公聽會或同意書之效力認定事宜，係屬個案審議執行事項，依地方制度法第 18 條第 6 款規定，係屬貴府權責，爰請本於權責自行核處。
釋-196	內政部 99.3.31.營署更字第 0992905957 號
主旨	有關所有權人簽署「都市更新事業計畫同意書」前，實施者是否應先擬定都市更新事業計畫書，並召開公聽會讓所有權人知悉計畫內容案，復請 查照
說明	查都市更新條例第 19 條第 2 項規定，實施者擬定或變更都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會；次查同條例第 22 條規定，實施者擬定或變更都市更新事業計畫報核時，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人及面積一定比例之同意。至於簽署同意書與實施者擬定都市更新事業計畫書、召開公聽會之時間先後，法無明文規範。惟為避免爭議，本署 97 年修訂之都市更新作業手冊所定事業計畫同意書格式範本，已附註「本人已知悉本更新計畫內容，...」等語，以提醒同意人。
釋-197	內政部 99.4.19 台內營字第 0990802743 號函
主旨	關於都市更新權利變換有關囑託登記及信託登記實施執行疑義案
說明	一、有關實施者於更新單元內持有土地，以原土地所有權人身分參與都市更新，其更新前之抵押權登記，得否由實施者列冊請主管機關囑託登記機關，將該抵押權轉載於實施者「全部」可分

	<p>得之土地及建築物乙節，查都市更新條例第 40 條第 1 項業明定，權利變換範圍內土地及建築物經設定抵押權登記，除自行協議消滅者外，由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關，於權利變換後分配土地及建築物時，按原登記先後，登載於「原土地所有權人應分配之土地及建築物」；至於實施者以土地所有權人以外身分取得部分，尚非上開更新前抵押權轉載之範圍。</p> <p>二、另有關都市更新權利變換以信託方式實施者，土地所有權人、合法建築物所有權人及實施者將其不動產及營運資金信託予銀行實施都市更新時，其更新後不動產之分配名義疑義乙節，依說明一法務部意見，受託人管理或處分信託財產之效果，於信託關係終止前，仍歸屬於受託人，而受託人依信託本旨為管理或運用而取得之財產，仍屬信託財產，惟信託財產名義雖屬受託人所有，實質上並不認屬受託人自有財產，受託人仍應依信託本旨，包括信託契約之內容及委託人意欲實現之信託目的，管理或處分信託財產。本件有關都市更新權利變換以信託方式實施者，其更新後不動產之分配名義疑義，參酌上開法務部意見，應視該事項是否係發生於信託關係存續中及信託契約之內容及目的，並納入權利變換計畫，經各級主管機關審議通過核定發布實施後據以執行。</p>
釋-198	內政部 99.4.20 台內營字第 0990066426 號函
主旨	有關都市更新事業以信託方式實施時之執行疑義案
說明	<p>一、依法務部 99 年 3 月 31 日法律字第 0999010089 號書函（如附件）略以：按信託法第 1 條規定：「稱信託者，謂委託人將財產權移轉或為其他處分，使受託人依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，管理或處分信託財產之關係。」係指財產所有人（委託人）為自己或自己指定之人（受益人）之利益或特定目的，將財產權移轉或為其他處分，使受託人依信託本旨為管理或處分之。是以，信託必有財產權之移轉，使受託人以財產權利人之名義管理信託財產，並於信託關係存續中，就該信託財產對外為唯一有權管理及處分權人。次查同法第 24 條第 1 項規定：「受託人應將信託財產與其自有財產及其他信託財產分別管理。」是信託財產雖在法律上已移轉為受託人所有，但仍受信託目的之拘束，並為實現信託目的而獨立存在。</p>

	<p>易言之，信託關係成立後，信託財產名義雖屬受託人所有，實質上並不認屬受託人自有財產，受託人仍應依信託本旨，包括信託契約之內容及委託人意欲實現之信託目的，管理或處分信託財產。先予敘明。</p> <p>二、有關已信託移轉之不動產，其事業概要之申請、同意書之出具以及參與更新後土地及建築物分配位置意願之表達，應由委託人或受託人為之，抑或由兩者共同為之乙節，本案信託財產權既已移轉登記予受託人，於信託關係存續中，應由受託人依信託本旨，包括信託契約之內容及目的為之。</p>
釋-199	內政部 99.4.26 台內營字第 0990802757 號函
主旨	有關權利變換地區範圍內應行拆除遷移之土地改良物，經主管機關核定實施後，涉及經法院裁定假處分之建物後續得否進行拆除施工疑義乙案
說明	<p>一、依據本部 99 年 4 月 16 日內授營更字第 0990802736 號函送 99 年 4 月 1 日召開研商「臺北市羅斯福路市有眷舍土地及毗鄰土地都市更新事業及權利變換計畫申請主管機關代為拆除地上物執行疑義」會議紀錄辦理。</p> <p>二、有關核定實施權利變換地區範圍內應行拆除之土地改良物後，涉及經法院裁定假處分之建物後續得否進行拆除施工疑義，本部 98 年 4 月 1 日內授營更字第 0980059701 號函業准法務部 98 年 3 月 23 日法律字第 0980004073 號函示在案。至上開法務部函說明三「惟實施都市更新時，如另有符合上開行政院函釋情形者，自仍有該函之適用」之意旨，應指都市更新以其他方式（如協議合建）實施時，主管機關於未核發或已核發相關建築證照之際，土地權利關係人對於建築基地之私權發生爭執，且經法院為假處分裁定時，主管機關應為之處理，為避免地方政府產生執行疑義，特予補充釋明。</p>
釋-200	財政部 99.5.13 台財稅字第 09900076630 號
主旨	有關貴公司函詢適用都市更新條例第 46 條第 3 款減免規定疑義乙案，復請 查照
說明	<p>一、依據內政部 99 年 2 月 22 日內授營更字第 0990801056 號函轉貴公司 98 年 5 月 8 日昇陽(98)字第 039 號函辦理。</p> <p>二、按內政部 93 年 10 月 1 日台內營字第 0930086876 號函：</p>

「查都市更新條例第 35 條規定『權利變換後，原土地所有權人應分配之土地及建築物、自分配結果確定之日起，視為原有』，其權利變換結果，並由實施者依據同條例第 43 條規定，列冊送該管登記機關，逕為辦理權利變換或移轉登記；次查同條例第 46 條第 3 款規定，『以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 40%』。是以，原土地所有權人於權利變換後取得興建完成之土地及建築物視為原有，為原所有權延續，並於更新後取得興建完成之土地及建築物再一次移轉時，依同條例第 46 條第 3 款規定減徵土地增值稅及契稅 40%。」次按內政部 98 年 6 月 10 日台內營字第 0980805218 號函：「查旨揭條例第 46 條第 3 款規定，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 40%。權利變換關係人(即合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人及耕地三七五租約承租人)取得之土地及建築物，揆諸本條例第 39 條第 4 項規定，視為土地所有權獲配後移轉，該次移轉即為土地所有權人依權利變換後取得後第一次移轉，其契稅依上開本條例第 46 條第 3 款規定，減徵契稅百分之四十，日後再次移轉時，自無本條例第 46 條第 3 款適用。」據上，土地所有權人於權利變換後取得興建完成之土地及建築物移轉時，為土地所有權人依權利變換取得後第一次移轉，有都市更新條例第 46 條第 3 款減徵土地增值稅及契稅 40%之適用，殆無疑義，故日後該土地及建築物再次移轉時，自無該條例第 46 條第 3 款之適用。

三、至貴公司為「臺北縣板橋舊站台鐵宿舍區都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」實施者，有無該條例第 46 條第 3 款減徵規定之適用，分述如下：

(一) 依都市更新條例第 30 條第 1 項取得折價抵付共同負擔之房地分配部分再移轉時，如係為土地所有權人依權利變換取得後第一次移轉，則有該條例第 46 條第 3 款減徵規定之適用；倘係為取得上開土地及建築物日後再次移轉者，無該減徵規定之適用。

(二) 依都市更新條例第 31 條第 3 項取得不願參與分配部分再移轉時，如係為土地所有權人依權利變換取得後第一

	<p>次移轉，則有該條例第 46 條第 3 款減徵規定之適用；倘係為取得上開土地及建築物日後再次移轉者，無該減徵規定之適用。</p> <p>(三)依都市更新條例第 31 條第 3 項取得應分配部分未達最小分配面積單元而無法分配部分再移轉時，如係為土地所有權人依權利變換取得後第一次移轉，則有該條例第 46 條第 3 款減徵規定之適用；倘係為取得上開土地及建築物日後再次移轉者，無該減徵規定之適用。</p> <p>四、副本抄送臺北縣政府稅捐稽徵處，請就本案昇陽建設企業股份有限公司所取得之土地及建築物，請依法查明事實，詳予說明逕復。</p>
釋-201	財政部 99.5.14 台財稅字第 09904519300 號
主旨	有關公有土地參與都市更新而分得之房地應否課徵營業稅乙案，復請 查照
說明	<p>一、依本部賦稅署案陳 貴部 98.6.1 內授營更字第 0980101203 號函及 98.9.15 內授營更字第 0980169144 號函辦理。</p> <p>二、本案建設公司係加值型及非加值型營業稅法(以下簡稱營業稅法)第 6 條第 1 款規定之營業人，其提供資金、技術或人力實施都市更新案，於實施完成後取得土地、建築物或現金為代價，核屬營業稅法第 3 條規定之銷售貨物或勞務，應就其受託本案所收取之全部代價開立統一發票；另旨揭公有土地管理人依都市更新條例第 30 條第 1 項規定以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付部分，核屬銷售土地及建築物行為，其土地部分依營業稅法第 8 條規定免徵營業稅，至建築物部分，除該建築物之使用收益或處分收入係列入該公有土地管理人之單位預算者，得依本部 79 年 4 月 25 日台財稅第 780450746 號函規定免徵營業稅外，應課徵營業稅。</p>
釋-202	內政部 99.5.17 內授營更字第 0990803894 號
主旨	關於都市更新條例第 36 條第 2 項因權利變換而拆除或遷移之建築物補償標準案，詳如說明，請 查照
說明	一、依據本部 99 年 4 月 30 日召開「研商都市更新條例第 36 條第 2 項因權利變換而拆除或遷移之建築物有關殘餘價值補償標準執行疑義案」會議結論三辦理。

	<p>二、查都市更新條例第 36 條第 2 項規定，略以：「因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由實施者查定之」，業明定因權利變換而拆除或遷移之建築物，應以實施者查定之殘餘價值補償之。有關部分地方政府所訂自治法規，對於建築物之補償有準用或不得低(高)於公共工程、區段徵收或市地重劃等對合法建築物拆遷補償標準，係以重建價格計算之規定，與上開以殘餘價值補償之規定不符，因涉關權利變換關係人之權利義務關係，應請自行檢視相關自治法規是否有違背之處，並請儘速配合檢討修正，避免後續執行爭議。</p>
釋-203	內政部 99.5.21 台內營字第 0990803681 號函
主旨	關於都市更新事業計畫依都市更新條例第 20 條辦理都市計畫變更時，涉及都市計畫法適用疑義案
說明	<p>按都市更新條例(以下簡稱本條例)第 20 條規定，都市更新事業計畫涉及都市計畫主要計畫變更者，應於依法變更主要計畫後，依第 19 條規定辦理；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本條例第 19 條規定程序發布實施，據以推動更新工作，相關都市計畫再「配合」辦理擬定或變更。有關擬定或變更都市計畫之主體，法雖無明定，惟探其立法意旨，因都市更新事業計畫毋須經土地及合法建築物所有權人全部同意，即可據以實施，與都市計畫法第 24 條明定得由土地權利關係人自行擬定或變更細部計畫，須先徵得全體土地權利關係人同意始得辦理之規定，有所不同，爰無論其涉及主要計畫之變更或細部計畫之擬定、變更者，均應由擬定機關依本條例第 20 條規定時程，分別於都市更新事業計畫核定前或後，視都市計畫變更情形及都市更新事業開發性質，決定依都市計畫法第 26 條或第 27 條規定配合辦理，始符立法意旨。</p>
釋-204	內政部 99.6.14 台內營字第 0990804438 號函
主旨	關於政府為主都市更新案公開評選能否準用民間參與公共建設申請及審核程序爭議處理規則疑義
	<p>一、貴府 99 年 2 月 22 日府建城字第 0990024127 號函略以「有關都市更新事業機構參與都市更新實施者評選程序．．．是</p>

	<p>否得依據民間參與公共建設申請及審核程序爭議處理規則中關於『異議』、『申訴』之規定聲明不服，或應依其他法令救濟之疑義」乙節，本部營建署前於 99 年 3 月 30 日以營署更字第 0992905899 號函請行政院公共工程委員會協助處理申訴事宜。</p> <p>二、惟按行政院公共工程委員會 99 年 5 月 24 日工程訴字第 09900122180 號函暨 99 年 5 月 14 日工程促字第 09900193910 號函會議結論一略以「基於都更條例、政府採購法及促參法分屬不同法系，各有其適用特性及法定職掌，為免造成民眾及申請人混淆的困擾，爰仍應由都更條例中央主管機關自行訂定公開評選程序及爭議處理程序為宜。」有關爭議處理事宜，該會不予受理，並建請本部立法另設專責之救濟制度。</p> <p>三、有關行政院「加速推動都市更新方案」之政府為主都市更新示範計畫地區經公開評選程序委託都市更新事業機構為實施者，評選過程所產生之爭議事項，建議已公告招商者，依公告招商文件內容處理；後續辦理公告招商之案件，在本部尚未立法設專責之救濟制度前，建議參酌政府採購法爭議處理之精神，於招商文件中規定，申請人對評選過程中認為違反法令，致損害其權利或利益者，得向主辦機關提出異議，若對異議處理結果不服，得依訴願法相關程序申請行政救濟。</p>
釋-205	內政部 99.6.15 台內營字第 0990804559 號函
主旨	有關都市更新事業計畫範圍內公有公用土地得否以設定地上權方式參與都市更新乙案
	<p>一、依法務部上開號函示略以：「都市更新條例（下稱更新條例）第 27 條第 3 項第 6 款所稱『其他法律規定之方式』，是否包含民法物權編地上權設定之規定，仍應由貴部參考更新條例立法目的及上開條項第 6 款之立法意旨，參酌其他公有財產參加都市更新方式之例示規定，本於權責審認之。」。</p> <p>二、查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，並排除國有財產法第 28 條規定之適用，為都市更新條例第 27 條所明定，意即公有土地無論屬公用或非公用性質，均得依主管機關核定之都市更新事業計畫規定處分或收益；另查都市更新單元範圍內國有非公用土地得採公開標售或</p>

	<p>招標設定地上權方式辦理，為都市更新事業範圍內國有土地處理原則第 13 點所明定。爰都市更新事業計畫範圍內公有公用土地之處理方式，除依都市更新條例第 27 條第 3 項前 5 款辦理外，並得依同條文第 6 款規定「其他法律規定之方式」，採設定地上權（民法物權編第 3 章地上權）方式參與都市更新，並將設定範圍及相關權利義務納入招商文件及都市更新事業計畫予以規範。</p>
釋-206	內政部營建署 99.7.22 營署更字第 0992914050 號
主旨	關於都市更新事業計畫或權利變換計畫完成公開展覽後及計畫核定後，實施者進度延滯之處理疑義案，復請 查照
說明	<p>一、復奉交下貴府 99 年 7 月 14 日府授都新字第 09931124200 號函。</p> <p>二、按都市更新條例施行細則第 9 條之 1 第 1 項規定，各級主管機關受理實施者申請核定都市更新事業計畫或權利變換計畫之案件，應自受理收件日起六個月內完成審核。同條第 3 項規定，第 1 項審核期限，應扣除實施者辦理補正及依審議結果修正計畫之時間，所稱審核期限係指計畫申請至核定日止，至為明確。按同條第 2 項規定，申請案件審查不合規定者，各該主管機關應敘明理由駁回其申請；其得補正者，應通知申請人限期補正，屆期未補正或經補正仍不符規定者，駁回其申請。有關實施者遲未提送計畫送主管機關審議或核定，得否駁回實施者之申請或應逕提審議乙節，請視補正情形依上開規定辦理。惟對於主管機關審議結果所提之補正事項，屆期未補正或經補正者仍不符規定者，因涉民眾權益甚鉅。宜提請審議會報告作成駁回決定後為之，較為周延。</p> <p>三、另都市更新事業計畫核定後，實施者進度延滯之處理疑義乙節，查都市更新條例第 21 條規定，都市更新事業計畫應表明實施進度，另查同條第 55 條、第 56 條及其施行細則第 27 條業明定主管機關監督管理之機制。有關「臺北市大安區金華段四小段 508 地號等 11 筆土地都市更新事業計畫案」是否屬同條例第 56 條第 1 項第 2 款業務廢弛乙節，請依其計畫所載實施進度及檢查情形本於權責審認之。</p>
釋-207	內政部 99.8.3 台內營字第 0990806109 號函

主旨	關於都市更新案涉及本部 83 年 9 月 22 日台內營字第 8388396 號函一樓設置陽台之適用疑義案
說明	旨揭函示經本部 98 年 12 月 18 日台內營字第 0980811949 號函停止適用，並自即日生效在案。惟都市更新條例第 61 條之 1 業明定略以，都市更新案實施者申請建造執照，其法規之適用，以擬定都市更新事業計畫報核日為準，並應於核定都市更新事業計畫之日起二年內為之，逾期者，以申請建造執照日為建築法規適用基準日。是以，都市更新案得否於一樓設置陽台，應依上開規定辦理。
釋-208	內政部 99.8.17 台內營字第 0990154416 號函
主旨	關於都市更新條例施行細則第 15 條修正發布前因火災而拆除之合法建築物得否適用該條文疑義案
說明	按都市更新條例施行細則第 15 條第 3 項規定，第 1 項第 1 款第 3 目之合法建物證明，其因災害受損拆除之合法建築物，或更新單元內之合法建築物，經直轄市、縣（市）主管機關同意先行拆除者，直轄市、縣（市）主管機關得核發證明文件證明之。有關因災害受損拆除之日期，法無明文規範，惟地方主管機關是否核發證明文件，宜探究災害發生與建物損壞拆除之因果關係，就事實審認決定之。
釋-209	內政部 99.9.9 台內營字第 0990807459 號函
主旨	關於都市更新單元內土地所有權人行蹤不明，得否由財產管理人代為提出同意書參與都市更新疑義案
說明	查非訟事件法第 108 條規定，關於失蹤人之財產管理事件，由其住所地之法院管轄；同法第 114 條規定，失蹤人財產之取得、設定、喪失或變更，依法應登記者，財產管理人應向該管登記機關為管理人之登記；另同法第 118 條規定，財產管理人應以善良管理人之注意，保存財產，並得為有利於失蹤人之利用或改良行為。但其利用或改良有變更財產性質之虞者，非經法院許可，不得為之。有關更新單元內所有權人行蹤不明，財產管理人得否代為簽署同意書及有否涉及「變更財產性質之虞」乙節，應請先行確認不動產是否已向登記機關為財產管理人之登記；另因都市更新之實施涉關權利價值分配、現金找補及現金補償等情事，恐有變更財產性質之虞，宜審慎為之，故仍宜由法院就個案事項認定許可後行使

	之，較為周延及妥適，並避免後續爭議。
釋-210	內政部 99.9.15 台內營字第 0990807647 號函
主旨	關於更新單元內部分土地涉及合建契約私權爭訟之處理疑義
說明	有關私權爭訟中之房地是否納入更新單元範圍，查都市更新條例暨有關法令並無明文規定應予排除，惟同條例施行細則第 5 條規定更新單元之劃定，應考量原有社會、經濟關係及人文特色之維繫、整體再發展目標之促進、更新處理方式之一致性、公共設施負擔之公平性及土地權利整合之易行性等因素，並符合地方主管機關所定更新單元劃定基準後，始予決定。本案仍請依上開規定妥處，必要時請先送請貴管都市更新審議會討論
釋-211	內政部 99.9.16 台內營字第 0990175862 號函
主旨	關於核定權利變換計畫釐正圖冊後，所有權人得否依都市更新條例第 32 條規定提起異議與行政救濟適用疑義案
說明	按都市更新條例第 32 條第 1 項規定，權利變換計畫書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，應以書面敘明理由，向各級主管機關提出，各級主管機關應於受理異議後三個月內審議核復。上開規定除對於提出異議之事項及期限有規範外，並無其他限制。惟為避免土地所有權人對於已核定實施之計畫內容一再重複提出異議，仍應以該次計畫變更範圍為限。是以，本案土地所有權人如於計畫核定發布實施後二個月內，對於釐正圖冊所造成權利價值變動部分提出異議，主管機關仍應依上開規定受理並限期審議核復之。當事人如對審議核復結果不服者，得依法提請行政救濟。
釋-212	內政部 99.9.30 台內營字第 0990807669 號令
主旨	有關直轄市、縣（市）政府不得逕以主要計畫所載之容積獎勵上限，限制都市更新實施者依都市更新條例申請建築容積獎勵
說明	都市計畫取得容積獎勵係依相關法律（如都市更新條例、大眾捷運法等）所定之程序，由各該目的事業主管機關審核給予獎勵容積，有關都市計畫主要計畫中有基準容積及各項獎勵容積加總後之總容積上限規定者，仍不得以該主要計畫規定內容，逕予限縮各該目的事業主管機關基於相關法律授權審核給予獎勵容積之權力，各直轄市、縣（市）政府仍應依照都市更新條例及都市更新建築容積獎勵辦法相關規定進行實質審核，自即日生效。

釋-213	內政部 99 年 10 月 06 日內授營更字第 0990197098 號函
主旨	都市更新條例 (以下簡稱本條例) 第 46 條第 3 款適用疑義案
說明	本條例第 30 條第 1 項規定略以，實施權利變換時，權利變換範圍內供公共使用不足之土地與工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用及都市更新事業計畫載明之都市計畫變更負擔、申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用，經各級主管機關核定後，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。實施者取得更新後之土地及建築物，係由土地所有權人獲配後折價抵付移轉予實施者，該次移轉即為土地所有權人依權利變換取得後第 1 次移轉，依本條例第 46 條第 6 款規定，免徵土地增值稅及契稅，日後再移轉時，已無本條例第 46 條第 3 款減徵土地增值稅及契稅 40% 之適用。
釋-214	內政部建築研究所 99.10.12 建研環字第 0990007260 號
主旨	貴事務所函詢有關富邦建設股份有限公司申請大安區仁愛段六小段 245-2 地號等 14 土地都市更新案，其申請綠建築容積獎勵之綠建築標章評估版本適用疑義案，復如說明二，請 查照
說明	一、復 貴事務所 99.10 月 5 日 99 薛建字第 056 號函。 二、按「中央法規標準法」第 18 條規定略以：各機關受理人民聲請許可案件適用法規時，如在處理程序終結前，舊法規有利於當事人而新法規未廢除或禁止所聲請之事項者，適用舊法規。另依都市更新條例第 61 條之 1 規定略以：都市更新事業計畫報核日為準。綜上，旨揭都市更新案之候選綠建築證書之申請，得依擬定都市更新事業計畫報核日適用之綠建築解說與評估手冊版本辦理。
釋-215	內政部 100.1.3 台內營字第 0990252004 號函
主旨	關於都市更新條例第 44 條第 2 項規定，依第 7 條第 1 項第 1 款規定劃定之更新地區實施都市更新事業時，其建築物高度限制執行疑義案
說明	按旨揭規定，依都市更新條例第 7 條第 1 項第 1 款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，不受建築法令及都市計畫法令之建築高度限制。所稱「建築法令及都市計畫法令」，應包括建築法暨其子法、都市計畫

	法暨其子法及各直轄市、縣(市)政府依都市計畫自治事項所定相關之自治法規等。
釋-216	內政部 100.1.14 營署更字第 1002900629 號
主旨	關於同一建築基地內，部分建築物辦理都市更新時之同意比例計算疑義案，復請 查照
說明	有關貴府 99 年 12 月 2 日研商會議結論「以坐落於更新單元範圍內之建物謄本上所登載之所有權人，對應至土地謄本上所載土地所有權人，並以其土地持分面積計算同意比例」是否適法乙節，按都市更新條例第 22 條之 1 規定，依第 7 條劃定之都市更新地區，於實施都市更新事業時，其同一建築基地上有數幢或數棟建築物，其中部分建築物毀損而辦理重建、整建或維護時，得在不變更其他幢或棟建築物區分所有權人之區分所有權及其基地所有權應有部分之情況下，以各該幢或棟受損建築物所有權人之人數、所有權及其基地所有權有部分為計算基礎，分別計算其同意之比例。查本案基地係依同條例第 11 條規定自行劃定之都市更新單元，非依同條例第 7 條逕行劃定之更新地區，自無上開同條例第 22 條之 1 同意比例分別計算之適用。
釋-217	內政部營建署 100.2.11 營署都更字第 1000007969 號
主旨	關於都市更新建築容積獎勵辦法第 11 條執行疑義案，復請 查照
說明	一、復貴公司 100.1 月 27 日 100 緯字第 004 號函。 二、按旨揭第 1 項規定略以，處理占有他人土地之舊違章建築戶，得給予容積獎勵...。但依第 6 條至第 10 條獎勵後仍未達 13 條獎勵上限者，始予獎勵。上開但書規定係鼓勵都市更新事業計畫能儘量爭取同辦法第 6 條至第 10 條之獎勵，且個別都市更新單元基地條件不一，尚非嚴格強制其均應申請並獲准獎勵，始有同辦法第 11 條之適用，地方政府仍應視都市更新事業計畫之個案狀況及規劃情形衡酌之。所詢疑義係屬個案審議執行事項，仍請提具體個案逕洽地方政府詢問。
釋-218	內政部營建署 100.2.18 營署都更字第 1002901987 號
主旨	關於事業概要申請主管機關核準前，涉及範圍內公有土地及建築物參與都市更新之意見處理疑議案，復請 查照
說明	一、復奉交下貴府 100 年 1 月 24 日府授都新字第 10030019200 號函。

	<p>二、按都市更新條例第 27 條規定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；為落實執行，本部並於 94 年 1 月 13 日內授營都字第 0940081083 號函補充規定略以，都市更新事業計畫核定前，有關實施者之決定，以及都市更新事業實施方式...等事項，除須經公、私有土地權利人充分溝通協調外，尚須經由地方主管機關依都市更新條例規定審查，認為確實合理可行後，始予以確定。本案有關公有土地管理機關於事業概要階段表示不同意參與更新，並請排除劃定為更新單元之處理，涉關都市更新審議執行事項，應由主管機關參酌上開條文及補充規定，考量申請個案實質環境狀況、更新基地規模條件及合理性、公有房地使用計畫及納入都市更新整體規劃開發之必要性等綜合因素後審酌之；必要時，並得送請貴管都市更新審議會提供意見後核處。</p>
釋-219	財政部 100.02.21 台財稅字第 09900426890 號
主旨	實施者及權利變換關係人取得更新後之建築物核課契稅徵免原則
說明	<p>一、實施者依都市更新條例第 30 條第 1 項規定取得更新後之建築物，係由土地所有權人獲配後折價抵付共同負擔而移轉予實施者，該次移轉應依同條例第 46 條第 6 款規定免徵契稅。至合法建築物所有權人、他項權利人依同條例第 39 條第 2 項規定取得更新後之建築物，亦係由土地所有權人獲配後移轉，該次移轉應依契稅條例及都市更新條例第 46 條第 3 款規定辦理。</p> <p>二、本部 96 年 12 月 18 日台財稅字第 09604557380 號函說明二、(一)後段「次依同條例第 3 條第 5 款規定，土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人或實施者參與權利變換後，按其權利價值或提供資金比例受配更新後建築物之應有部分，其性質可認屬出資興建房屋之原始起造人，非屬契稅條例第 2 條之課稅範圍。」文字，自即日起刪除。</p> <p>三、本令發布前，已向主管稽徵機關申報契稅之案件，仍依本部修正前 96 年函規定辦理。</p>
釋-220	內政部營建署 100.3.9 營署更字第 1000012398 號
主旨	有關以重建方式實施都市更新事業，實施者是否應與建築執照起造人相同乙案，復如說明，請 查照
說明	一、復貴公司 100.3 月 1 日緯字第 010 號函。

	<p>二、按都市更新條例第 34 條規定略以，依權利變換計畫申請建築執照，得以實施者名義為之，並免檢附土地、建物及他項權利證明文件。其立法意旨係考量都市更新多數決之精神，避免都市更新採權利變換方式重建時，因無法出具全體土地相關權利證明文件致影響都市更新事業之執行，尚非限制都市更新案之起造人皆須由實施者擔任之。本案依來函所述係經取得所有權全體同意，並以協議合建方式辦理，其有關建築執照之申請或變更主體，尚無上開條文之適用，仍應依建築法第 30 條規定辦理。至因信託關係而變更實施者，於信託目的達成後是否須再次變更實施者乙節，涉個案實務執行事項，建議貴公司本諸信託契約本旨並檢討個案詳細資料，逕向地方政府洽詢，當能獲得正確答覆。</p>
釋-221	內政部 100.3.10 台內營字第 1000801447 號函
主旨	關於貴轄北投區振興段一小段 173 及 179 地號等 2 筆土地都市更新單元同意比例計算疑義案
說明	<p>一、按都市更新條例第 22 條之 1 之立法意旨，係因 921 震損後，更新基地於實施都市更新事業時，考量部分大樓全倒，部分大樓安全無虞之情況下，依同條例第 22 條規定，仍須經全體所有權人一定比例之同意，始能進行重建，將增加重建之困難度，故立法允許共有土地以各該幢或棟受損建築物為計算基礎，計算其應有之比例，突破應徵詢全體共有人同意之限制，爰條文所稱同一建築基地就上開立法意旨而言，與建築法所稱一宗建築基地有別。</p> <p>二、本案更新單元坐落之 173、179 地號土地，於南北分別存有二棟建築物，雖以不同使用範圍之「二宗基地」分別申請建築執照，惟事實上並未辦理建築基地分割，土地仍為南北棟所有權人持分共有，符合上開都市更新條例第 22 條之 1 同一建築基地之情形，仍有分別計算同意比例之適用。</p>
釋-222	內政部 100.3.13 台內地字第 10000060528 號函
主旨	關於貴會為臺北市不動產估價師公會對信義區永吉段 4 小段 44 地號等 26 筆土地更新之技術諮商提請解釋案
說明	依都市更新條例第 16 條及第 32 條規定，各級主管機關為審議都市更新事業計畫、權利變換計畫及處理有關爭議，因情形特

	殊，經各級主管機關認有必要者，得委託專業團體或機構協助作技術性諮商。其中有關權利變換估價部分委託技術性諮商，係作為各級主管機關個案審議之參考，協助判斷個案權利變換估價內容是否合理。爰本案不動產估價師公會係受臺北市都市更新處委託，以專業團體角色協助作爭議處理時之技術性諮商，與依不動產估價師法受託辦理估價業務，及與都市更新權利變換實施辦法第 6 條規定由實施者委託 3 家以上專業估價者之查估有別。
釋-223	內政部 100.3.31 內授營更字第 1000058575 號
主旨	有關貴府函詢都市更新條例第 23 條規定執行疑義乙案，詳如說明，復請 查照
說明	<p>一、復貴府 100 年 3 月 16 日府授都新字第 10030222600 號函辦理</p> <p>二、按「實施者為擬定都市更新事業計畫，得派員進入更新地區範圍內之公私有土地或建築物實施調查或測量」係都市更新條例第 23 條第 1 項明定。倘本案實施者擬依上開規定申請辦理建築技術規則建築構造編所定之地基調查(地質鑽探)，尚非法所不許。惟主管機關依同條例第 2 項核准時，允宜考量該項調查對於土地或建築物所有權人、管理人或使用人之影響，並不得逾越必要之程度。</p>
釋-224	內政部營建署 100.4.7 營署更字第 1000018008 號
主旨	關於「擬定臺北市大同區市府段一小段 764-6 地號等 62 筆土地都市更新事業計畫案」公聽會之召開是否符合都市更新條例施行細則第 6 條規定案，復請 查照
說明	<p>一、復貴府 100 年 2 月 23 日府都新字第 10030281300 號函。</p> <p>二、查本部 97 年 1 月 22 日台內營字第 0970800262 號函釋，係對舉辦公聽會與都市更新事業計畫報核期間，產權有變動，因客觀事實上無法通知相關權利人參加，而有補請其表達意見，免重行辦理公聽會之處理，與本案實施者舉辦公聽會時未通知公有土地管理機關參加之情形不同。有關旨揭規定公聽會之通知為法定程序之一，部分所有權人漏未通知時屬程序上之瑕疵，應設法補正，俾使其程序完備。至於如何補正，屬個案執行事項，請依權責核處。</p>
釋-225	內政部 100.5.2 台內營字第 1000802792 號函

主旨	關於都市更新案依權利變換成果辦理囑託登記完畢後，得否對未繳納差額價金之所有權人再行辦理註記登記疑義案
說明	按都市更新條例第 31 條第 6 項明定未繳納差額價金者，其獲配之土地及建築物不得移轉或設定負擔；違反者，其移轉或設定負擔無效。但因繼承而辦理移轉者，不在此限。為確保其執行，都市更新權利變換實施辦法第 26 條並規定，差額價金未繳納者，實施者於依都市更新條例第 43 條規定列冊送請主管機關囑託登記機關辦理權利變更或塗銷登記時，應請登記機關加註未繳納差額價金，除繼承外不得辦理所有權移轉登記或設定負擔字樣。本案雖已完成囑託登記，惟因實施者於列冊時，漏列上開未繳納差額價金應加註事項，致未能併同權利變更登記辦理註記，為確保差額價金之繳納及保障善意第三者之權益，避免造成私權爭執，經貴府審核確有未繳納差額價金之情事而漏未註記者，自仍可依上開規定程序，由實施者列冊送請主管機關囑託登記機關補辦註記登記。
釋-226	內政部營建署 100.5.5 營署更字第 1002907298 號
主旨	關於都市更新條例第 27 條公有土地及建築物參與都市更新處理疑義案，復請 查照
說明	<p>一、復奉交下貴府 100 年 4 月 21 日府都新字第 10030557400 號函。</p> <p>二、按都市更新條例第 27 條規定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。是以，都市更新事業計畫核定後，其範圍內之公有土地及建築物自當依核定之計畫處理；至於都市更新事業計畫是否合理及可行，係屬審議執行事項，應請貴府依個案審酌之。另查有關國防部函請行政院解除對其管有徵收取得土地之限制處分，以維優先購買權人之權益案，經行政院秘書長以 100 年 3 月 22 日院臺防字第 1000013358 號函核示在案(如附影本)，請參酌。</p> <p>附件： 行政院秘書長函 100 年 3 月 22 日院臺防字第 1000013358 號 主旨：貴部函請解除對貴部管有徵收取得土地之限制處分，以維優先購買權人權益一案，請照內政部及財政部意見辦理。</p> <p>說明： 一、復貴部 100 年 1 月 4 日國政眷服字第 1000000197 號報院</p>

	<p>函。</p> <p>二、內政部及財政部意見：</p> <p>(一)當前國有土地之處分，依院長 99 年 3 月 2 日指示，臺北市精華地區國有土地暫緩標售，另財政部復於 99 年 9 月 24 日召開會議研商，建議上開土地仍宜繼續停標，並報本院備查在案，故目前臺北市國有土地已全面停止標售；又依「國有土地清理活化督導小組」第 3 次會議結論，臺北市精華地區國有土地處分之限制，眷改土地亦應配合執行。</p> <p>(二)按都市更新條例第 27 條規定，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。是以，都市更新事業計畫核定後，其範圍內之公有土地及建築物自當依核定之計畫處理；至於都市更新事業計畫是否合理及可行，由地方主管機關按個案審酌之；另有關土地優先購買權問題，按土地徵收條例第 59 條前段規定，「私有土地經依徵收計畫使用後，經過都市計畫變更原使用目的，土地管理機關標售該土地時，應公告 1 個月，被徵收之原土地所有權人或其繼承人有依同樣條件優先承購權。」，爰國防部管有之眷改土地，如已依上開規定辦理公開標售，始有優先購買權之適用。</p>
釋-227	內政部 100.5.16 台內營字第 1000803907 號函
主旨	關於都市更新事業計畫於報核後公開展覽前，產權有變動者，應否納入都市更新條例第 22 條規定同意比例計算疑義案
說明	<p>按都市更新條例第 22 條第 1 項規定，實施者擬定或變更都市更新事業計畫「報核」時，應取得私有土地及私有合法建築物所有權人及面積一定比例之同意。第 3 項規定，各級主管機關對於第 1 項同意比例之審核，除有民法第 88 條、第 89 條、第 92 條規定情事或雙方合意撤銷者外，以都市更新事業計畫公開展覽期滿時為準。所有權人得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。是以，有關都市更新事業計畫同意書徵詢之對象及計算基準，係以計畫報核當時之所有權狀態為準，嗣後如有產權變動者，不再重新徵詢，以維持都市更新事業推動之安定性。至於同意書之審核，由於第 3 項允許所有權人於公開展覽期滿前撤銷其同意，故對於同意書是否達到第 1 項同意比例門檻之審核，係以都市更新公開展覽期滿時為準。</p>

釋-228	法務部 100.5.24 法律字第 1000012390 號函
主旨	所詢本部 89 年 8 月 29 日 (89) 法律字第 023878 號函釋示建築經理公司得否依信託法規定為信託之受託人相關疑義乙案(有關營業信託，應依受託人是否以經營信託為業而為判斷)
說明	<p>一、復 貴會 100 年 5 月 6 日金管銀票字第 10000145580 號函。</p> <p>二、按信託法第 1 條規定：「稱信託者，謂委託人將財產權移轉或為其他處分，使受託人依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，管理或處分信託財產之關係。」是受託人乃接受委託人財產權之移轉或處分，依一定之目的管理或處分信託財產之人，故無論自然人或法人，原則上均得為信託之受託人；惟在自然人之情形，信託法第 21 條定有不得為未成年、受監護或輔助宣告之人及破產人之限制。而在法人之情形，則須無違於民法、公司法及相關法律之規定，旨揭本部 89 年 8 月 29 日 (89) 法律字第 023878 號函即同此意旨。</p> <p>三、次按「本法所稱信託業，謂依本法經主管機關許可，以經營信託為業之機構」、「非信託業不得辦理不特定多數人委託經理第 16 條之信託業務」為信託業法第 2 條及第 33 條所明定，是有關營業信託，應依受託人是否以經營信託為業而為判斷（本部 89 年 8 月 29 日 (89) 法律字第 023878 號函參照）。來函所詢○○林建築經理股份有限公司受理 12 名委託人之委託，擔任土地建物之受託人，是否違反信託業法第 33 條規定乙節， 貴會既屬信託業法之主管機關（信託業法第 4 條規定參照），宜由 貴會就具體事證依法審認之。</p> <p>四、另依 90 年公司法修正前第 15 條第 1 項規定：「公司不得經營登記範圍以外之業務。」是旨揭本部 89 年函稱，在公司擔任受託人之情形，其受託事項必以其章程或登記範圍內者為限，否則即有違前揭公司法之規定；惟 90 年公司法修正後，公司所營事業除許可業務應載明於章程外，其餘並不受限制（現行公司法第 18 條第 2 項規定參照）。本件○○林建築經理股份有限公司之營業項目無不動產信託業務，得否以信託方式辦理相關營業項目乙節，揆諸前揭規定，仍應視該公司所從事之不動產信託事務是否屬信託業法第 2 條所定應經許可之業務為斷，併予敘明。</p>

釋-229	內政部 100.6.1 台內營字第 1000804363 號
主旨	關於貴府函詢都市更新權利變換實施辦法第 19 條及第 20 條執行疑義乙案，復如說明，請 查照
說明	<p>一、復貴府 100 年 5 月 4 日府授都新字第 10030645800 號函。</p> <p>二、按因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值。實施者應於權利變換核定發布日起 10 日內為預定公告拆遷日之通知，通知時並應通知所有權人領取都市更新條例第 36 條第 2 項之補償金額，及該條例第 36 條第 2 項之補償金額扣除預估代為拆除或遷移費用之餘額，實施者應於權利變換計畫核定發布日起 15 日內發給之，分別為都市更新條例第 36 條第 2 項、都市更新權利變換實施辦法(以下稱該辦法)第 19 條第 1 項、第 3 項及第 20 條第 1 項所明定。實施者倘確於該辦法第 19 條第 1 項規定期間內通知所有權人領取補償金額，並於該辦法第 20 條第 1 項規定期間內發給之，應受補償人逾前開期限不領取者，實施者自得依該辦法第 20 條第 2 項規定將補償金額提存之。惟實施者將補償金額提存前，允宜依其他可行方式(或以存證信函、或向法院聲請准為公示送達等)再行通知應受補償人，以資周妥。</p>
釋-230	金管會 100.6.7 營署更字第 10000187840 號函
主旨	所詢瓏山林建築經理股份有限公司是否涉及對不特定多數人從事不動產信託業務相關疑義一案
說明	<p>一、按信託業法第 2 條及第 3 條規定，目前可申請經營信託業務者，除專營信託業務之信託公司外，僅開放銀行、證券投資信託事業、證券投資顧問事業及證券商可以申請兼營信託業務。</p> <p>二、瓏山林建築經理股份有限公司並未經本會許可得辦理信託業務，非屬信託業；惟依法務部 89 年 8 月 29 日〈89〉法律字第 023878 號函及 100 年 5 月 24 日法律字第 1000012390 號函，按信託法第 1 條規定，受託人乃接受委託人財產權之移轉或處分，依一定目的管理或處分信託財產之人，故無論自然人或法人，原則上均得為信託之受託人，其受託管理、處分信託財產，縱受有報酬，亦難謂屬營業信託；而在法人擔任受託人之情形，須無違於民法、公司法及相關法律之規定；另於 90 年公司法修正後，公司所營事業除許可業務應載明於章程外，</p>

	<p>其餘並不受限制。爰瓏山林建築經理股份有限公司或都市更新事業機構得依信託法規定為信託之受託人，並應遵守前揭相關規範，但不得以經營信託為業，以避免違反信託業法第 33 條規定。</p> <p>三、次按信託業法第 33 條規定，有關瓏山林建築經理股份有限公司是否涉及辦理不特定多數人委託經理信託業法第 16 條之信託業務一節，應由司法機關依信託業法第 33、48 條規定為違法事實之判定。</p>
釋-231	內政部營建署 100.6.20 營署更字第 1000037066 號
主旨	關於貴學會辦理 98 年度「都市更新專業整合機構」委託專業服務案，針對已獲准事業概要申請擬具都市更新事業計畫報核展期乙案
說明	<p>一、依貴學會 100 年 6 月 16 日台都再字第 10006016 號函副本辦理。</p> <p>二、依本部 96 年 11 月 21 日台內營字第 0960807140 號函略以：「未能於期限內擬具都市更新事業計畫報核，依都市更新條例第 54 條敘明理由申請展期之主體，為事業概要載明之『實施者』」。是以，事業概要已載明預定實施者，應由預定實施者申請展期，倘未載明預定實施者，則由申請人申請展期。本案請貴學會依上開規定協助申請展期。</p>
釋-232	內政部營建署 100.6.22 營署更字第 1000036587 號
主旨	有關事業概要報核前舉辦公聽會之主辦代表人於事業概要報核時已非案內土地及合法建築物所有權人，該公聽會是否仍具效力乙案，復請 查照
說明	<p>一、復貴處 100.6.14 北市都新事字第 10031005500 號函副本。</p> <p>二、土地及合法建築物所有權人申請自行實施都市更新事業時，應先舉辦公聽會，擬具事業概要，連同公聽會紀錄報核，為都市更新條例第 10 條及第 11 條所明定，惟舉辦公聽會至申請實施之時限，法無特別規定；另有關公聽會舉辦之目的，本部曾以 92 年 1 月 23 日台內營字第 0920084308 號函釋在案。準此，本案依上開條文舉辦公聽會，其召集人如於公聽會舉辦當時符合更新單元內土地及合法建築物所有權人之規定，該公聽會之舉辦自具有效力。</p>
釋-233	財政部臺北市國稅局 100.7.8 財北國稅審三字第 1000205223 號

主旨	台端函詢都市更新課徵營業稅疑義乙案，復如說明，請 查照
說明	<p>一、依據臺北市都市更新處 100 年 6 月 8 日北市都新事字第 10030945200 號函轉台端 100 年 5 月 27 日陳情書辦理。</p> <p>二、按「在中華民國境內銷售貨物或勞務及進口貨物，均應依本法規定課徵加值型或非加值型之營業稅。」、「將貨物之所有權移轉與他人，以取得代償者，為銷售貨物。提供勞務予他人，或提供貨物與他人使用、收益，以取得代償者，為銷售勞務。……。」、「營業人以貨物或勞務之時價，從高認定。」為加值型及非加值型營業稅法(以下簡稱營業稅法)第 1 條、第 3 條、第 8 條第 1 項第 1 款及同法施行細則第 18 條所明定。次按「權利變換後，原土地所有權人應分配之土地及建築物，自分配結果確定之日起，視為原有。」為都市更新條例第 35 條所規定。又「主旨：依照營業稅法施行細則第 18 條及第 25 條規定，合建分屋之銷售額，應按該項土地及房屋當時期市場銷售價格從高認定，並依統一發票使用辦法第 12 條規定，於換出房屋或土地時開立統一發票。說明二、稽徵機關如未查得合建分屋時價，則應以房屋評定價格與土地公告現值，兩者從高認定，並按較高之價格等額對開發票，土地價款之發票(所有人如為個人者，可開立收據)免徵營業稅，房屋價款之發票，應加 5%營業稅。」、「營業人出售土地之銷售額，得免開統一發票。」、「說明：二、自本函發布日起，經建築主管機關核發建造執照之合建分屋案件，除提供土地之所有權人係屬個人，且係以持有一年以上之自用住宅用地與建設公司合建並出售分得之房屋者，可免辦營業登記，按其出售房屋之所得課徵綜合所得稅外，其餘提供土地合建者出售分得之房屋，均應依法辦理營業登記，課徵營業稅及營利事業所得稅。三、前項所稱『持有一年以上』係指自戶籍遷入日至房屋核准拆除日屆滿一年，或自戶籍遷入日至建造執照核發日屆滿一年而言；所稱『自用住宅用地』，係指土地稅法第九條規定之自用住宅用地，且都市土地未超過三公畝或非都市土地未超過七公畝為限，其用地超過上項標準者，應依照規定辦理營業登記。四、與建設公司合建分屋之地主如非屬前述以持有一年以上之自用住宅用地與建設公司合建者，其分得之房屋迄未出售亦未辦理營業登記者，稽徵機關應予列管。五、至於個人提供土地以合</p>

	<p>建分售或合建成分式與建設公司合建者，該個人如僅出售土地，應免辦理營業登記。」為財政部 78 年 10 月 1 日台財稅字第 75550122 號函、79 年 4 月 26 日台財稅第 780399554 號函及 84 年 3 月 22 日台財稅第 841601122 號函所明釋。</p> <p>三、原土地所有權人參與都市更新，於權利變換後取得興建完成之土地及建築物，依都市更新條例第 35 條規定於分配結果確定之日起視為原有，其營業稅徵免規定如下：</p> <p>(一)原土地所有權人為營業人：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.換出土地部分：依前揭營業稅法第 8 條及財政部 79 年 4 月 26 日函釋規定，免徵營業稅及得免開立統一發票。 2.嗣後出售換入土地及建築物部分： <ol style="list-style-type: none"> (1)出售換入土地：同換出土地。 (2)出售建築物：應依法開立統一發票報繳營業稅。 <p>(二)原土地所有權人為個人：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.換出土地部分：免徵營業稅及免開立統一發票。 2.嗣後出售換入土地及建築物部分： <ol style="list-style-type: none"> (1)出售換入土地：同換出土地。 (2)出售換入建築物：個人除以持有一年以上之自用住宅地，換入土地及建築物，得免辦理營業登記課徵營業稅外，參照上開財政部 84 年 3 月 22 日函釋規定，嗣後出售換入建築物應辦理營業登記課徵營業稅。
釋-234	內政部 100.7.19 營署更字第 10000414771 號
主旨	關於「變更(第 3 次)臺北市信義區逸仙段三小段 285 等二筆地號都市更新地區(晶宮大廈)都市更新權利變換計畫案」涉關都市更新條例第 32 條執行疑義案，復請 查照
說明	<p>查權利變換計畫經主管機關核定實施後，土地所有權人對其權利價值有異議時，採訴願先行政程序，應先依都市更新條例第 32 條規定，向主管機關提出並經其審議核復後，當事人對其結果仍不服者，始得依法提請行政救濟。同條第 2 項及第 3 項並明定對於權利價值之異議審議核復或行政救濟期間，實施者非經主管機關核准，不得停止都市更新事業之進行，其處理結果有差額時，則以現金找補方式處理。至於涉關權利變換計畫中房地選配爭議之救濟程序，都市更新條例無特別規定，由相關權利人循行政處分救濟程序辦</p>

	理。
釋-235	內政部 100.7.19 營署更字第 10000414772 號
主旨	關於「變更(第 3 次)臺北市信義區逸仙段三小段 285 等二筆地號都市更新地區(晶宮大廈)都市更新權利變換計畫案」涉關建物所有權第一次登記公告疑義案，復請 查照
說明	<p>一、依據奉交下臺北市政府 100 年 6 月 16 日府授都新字第 10031035600 號函及本部 100 年 6 月 20 日召開都市更新條例部分條文修正草案公聽會結論(一)暨復貴司 100 年 7 月 4 日地司(7)發字第 1000002240 號書函。</p> <p>二、查都市更新之實施包含多個不同階段之行政處分，各階段行政處分已有其行政救濟程序及其應處理之範圍。復查權利變換計畫主要在進行更新後相關權利人房地之分配，按都市更新權利變換實施辦法第 3 條規定，其應表明之事項包括土地及建築物分配清冊、公開抽籤作業方式、更新後土地及建築物分配面積及位置對照表...等，經專家、學者、熱心公益人士及相關機關代表等組成之審議會透過公平公開公正之程序，審議通過後核定實施，以確保公平合理分配。</p> <p>二、由於都市更新案之異議，於都市更新程序中已透過相關救濟程序予以處理，於建物所有權第一次登記公告徵詢異議時，如再允其就權利變換計畫已確定之權利義務關係提出質疑，恐有重複救濟之虞，且如其爭議因調處不成訴請法院審理，地政機關逕予駁回登記之申請，將影響都市更新之執行及其他權利人之權益。爰有關登記機關受理建物所有權第一次公告異議之處理範圍，仍請貴司依本部 100 年 6 月 20 日召開都市更新條例部分條文修正草案公聽會會議結論協助研處釐清，俾利都市更新之順利進行。</p>
釋-236	財政部 100.07.29 台財稅字第 10000193480 號
主旨	自辦市地重劃抵費地得排除課徵特種貨物及勞務稅要件規定
說明	出資者參與自辦市地重劃取得抵費地，據內政部 100 年 7 月 6 日內授中辦地字第 1000724916 號函以自辦市地重劃開發費用由特定出資者支應，並以承受抵費地方式回收，性質與都市更新由實施者提供資金分配更新後房地方式雷同，如其出資及以土地折價抵

	付之受償方式業於經直轄市或縣（市）主管機關核定之重劃會章程中載明，其取得抵費地後之第一次移轉准予比照特種貨物及勞務稅條例第 5 條第 11 款規定辦理。
釋-237	內政部 100.7.29 台內營字第 1000146338 號
主旨	關於都市更新條例第 10 條及第 22 條涉及私有土地及私有合法建築物所有權人簽定同意書之相關執行疑義，復請 查照
說明	<p>一、復貴府 100 年 7 月 14 日府授都新字第 10031157200 號函。</p> <p>二、按本部 97 年 10 月 16 日台內營字第 0970808223 號函釋略以，個案實施者擬具都市事業計畫報核前，倘原簽訂同意書之所有權人撤銷其同意，致未達法定同意比例時，實施者自不得依都市更新條例第 22 條第 1 項規定報核，縱有報核之情事，經主管機關查明後亦應依同條例施行細則第 9 條之 1 第 2 項敘明理由駁回其申請；如個案報核後、公開展覽前，原簽訂同意書之所有權人撤銷其同意，經主管機關重新核算未達法定同意門檻時，考量所有權人撤銷同意尚非可歸責於實施者之事項，且其同意比例性質上尚非不可補正，主管機關得依同條例施行細則第 9 條之 1 第 2 項規定詳為列舉事由，通知申請人限期補正，屆期未補正者，駁回其申請。本案參考上開函釋意旨，視同意書排除之歸責情形本於權責卓處。</p>
釋-238	內政部 100.8.5 台內營字第 1000152785 號
主旨	有關都市更新條例第 54 條規定申請擬具都市更新事業計畫報核展期事宜，涉及申請展期之主體疑義乙案，復請 查照
說明	<p>一、復貴府 100 年 7 月 25 日府授都新字第 10031188710 號函。</p> <p>二、依本部 96 年 11 月 21 日台內營字第 0960807140 號函略以：「未能於期限內擬具都市更新事業計畫報核，依都市更新條例第 54 條敘明理由申請展期之主體，為事業概要載明之『實施者』。」是以，事業概要載明預定實施者，本應由實施者申請展期，惟如預定實施者為更新會，考量更新會之設立需先經主管機關核准籌組、擬具章程草案、召開會員大會、決議章程等程序始得完成立案，因作業程序繁雜，如未能於事業概要核准期限屆滿前完成，則申請展期之主體尚不存在，無法申請展期，倘因此而由主管機關逕予撤銷其事業概要核准，將影響相關權利人實施都市更新事業之權益，爰本案貴府所提比照</p>

	事業概要未載明預定實施者之情形，以申請人之名義申請展期，尚無不可。
釋-239	內政部 100.8.9 台內營字第 1000152390 號
主旨	關於貴府核定之「擬定臺北市北投區奇岩段四小段 13 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」經訴願決定原處分撤銷之後續處理方式疑義案，復請 查照
說明	<p>一、行政處分經訴願決定撤銷後，應回復至行政處分核定前之狀態，至於已報核案得否限期補正或應予駁回乙節，應視其撤銷理由依都市更新條例施行細則第 9 條之 1 規定辦理。本案撤銷主要理由係為未辦繼承登記並不影響所有權，故應將繼承人全體納入同意比例計算，並以繼承人為相關通知對象乙節，查本部 100 年 1 月 18 日召開「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」會商結論略以，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，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。是以，本案有關同意比例之計算及相關程序之通知仍應以登記名義人為準；惟經參酌訴願決定撤銷理由，其未辦理繼承登記者，在實施者知悉繼承人情形下，宜擴大通知請其參與並限期辦理繼承登記以行使其同意權，俾積極主張其權利，或請依都市更新條例第 12 第 3 款規定，循土地法第 73 條之 1 規定由地政機關列冊管理後，排除於同意比例計算，以杜爭議。</p> <p>二、另權利變換意願調查，係依都市更新權利變換實施辦法第 5 條規定，就參與分配更新後房地之意願及其分配位置進行調查，對於未達最小面積單元基準無法分配者，自無再為通知調查必要。</p>
釋-240	內政部 100.8.24 營署更字第 1000053438 號
主旨	關於貴會建議制定官方都更合建合約書版本乙案，復如說明，請查照
說明	一、按依都市更新條例第 10 及 22 條規定，申請事業概要及都市更新事業計畫時，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人一定比例同意，本署編訂之「都市更新作業手

	<p>冊」並載有前開同意書之範例格式，供各界申請辦理時之參考。有關貴會建議制定官方都更合建合約書版本乙節，因該合約書係私人間權利義務歸屬之合意，非屬都市更新條例規定各級主管機關應審議事項，宜由當事人間基於私法自治原則、契約自由原則自行協調處理。</p> <p>三、副本抄送內政部地政司，有關陳情人建議建立不動產鑑價評鑑制度乙節，惠請卓處逕復。</p>
釋-241	內政部 100.9.1 內授營更字第 1000172392 號
主旨	關於依都市更新條例第 25 條之 1 規定實施都市更新事業，是否符合都市計畫容積移轉實施辦法第 16 條第 3 項規定乙案，復如說明，請 查照
說明	<p>一、復貴府 100 年 8 月 22 日府授都綜字第 1003592500 號函。</p> <p>二、按接受基地申請容積移轉，依都市計畫容積移轉實施辦法(以下稱該辦法)第 16 條規定應由接受基地全部所有權人申請許可，本部 98 年 11 月 6 日台內營字第 0980810829 號函業有明示(諒達)，另同條第 3 項規定，接受基地以都市更新權利變換實施重建者，得由實施者提出申請。是以，依都市更新條例第 25 條之 1 規定採多數決協議合建方式實施之都市更新事業，依該辦法第 16 條規定申請容積移轉時，應由更新單元範圍內達成合建協議部分之全部土地所有權人提出申請，不願參與協議合建以權利變換方式實施之部分，得由實施者提出申請。</p>
釋-242	內政部 100.9.27 台內營字第 1000180858 號函
主旨	關於貴府函請釋示地方主管機關逾都市更新條例第 36 條第 1 項辦理期限之合法性乙案
說明	<p>一、依貴府 100.9.5 府授都新字第 100315359100 號函辦理</p> <p>二、按「權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，...；屆期不拆除或遷移者，實施者得予代為或請求當地直轄市、縣(市)主管機關代為之，直轄市、縣(市)主管機關有代為拆除或遷移之義務；...」係都市更新條例第 36 條第 1 項所明定，相關個案既經受理申請且經審核符合法定要件，主管機關即負有應為一定作為之法定義務，該項義務不因法定辦理期間經過而歸消滅；至來函所詢個案後續處理事宜，涉關實務執行事項，請</p>

	依權責妥處。
釋-243	內政部 100.9.30 內授營更字第 1000189353 號
主旨	關於貴府函詢都市更新條例第 10 條規定執行疑義乙案，復如說明，請 查照
說明	一、復貴府 100 年 9 月 16 日府授都新字第 10030207580 號函。 二、按都市更新條例第 10 條規定，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劃定基準，舉辦公聽會，擬具事業概要，並取得範圍內一定比例之所有權人人數及面積同意後，申請主管機關核准實施都市更新事業。有關貴府函詢事業概要送件後主管機關未核准前擬修正申請人乙節，涉關個案實務執行事項，請秉權責卓處；至事業概要之申請人調整，核與都市更新條例第 19 條之 1 規定簡易變更都市更新事業計畫要件不符，自無該條規定之適用。
釋-244	內政部 100.10.6 台內營字第 1000188148 號
主旨	關於擬定臺北市北投區奇岩段四小段 13 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案經本部訴願審議委員會訴願決定原處分撤銷之後續處理疑義，復請 查照
說明	一、復貴府 100 年 9 月 15 日府授都新字第 10031755300 號函。 二、本案前經本部以 100 年 8 月 9 日台內營字第 1000152390 號函復略以，有關同意比例之計算及相關程序之通知仍應以登記名義人為準；現實施者經參酌本部訴願審議委員會訴願決定另取得未辦繼承登記之繼承人同意書，如其登記名義人之同意比例仍符合都市更新條例第 22 條規定，僅係補充繼承人參予更新之意願，亦無不可。本案因事涉審議執行事項，仍請依權責核處。
釋-245	內政部 100.10.11 台內營字第 1000808740 號
主旨	關於都市更新權利變換後土地及建物之權利登記，得否分件囑託登記機關辦理登記乙案，復如說明，請 查照
說明	一、復貴府 100 年 8 月 31 日府授都新字第 10031164400 號函。 二、按民法第 799 條第 4 項及土地登記規則第 80 條規定，區分所有建築物，區分所有權人得就其專有部分及所屬共有部分之權利，單獨申請建物所有權第一次登記，而區分所有權人就區分所有建築物共有部分及基地之應有部分，依其專有部分面積與

	<p>專有部分總面積之比例定之，但另有約定者，從其約定。又依本部 71 年 10 月 20 日台(71)內地字第 101985 號函示，區分所有建築物共有部分之持分，依各相關所有權人協議決定，其未能協議者，由申請人依各專有部分面積佔各該相關專有部分總面積之比訂之。區分所有建築物共有部分，如未能同時申請登記時，得由先申請登記之區分所有權人檢附共有部分建物平面圖及該棟建物竣工平面圖，並添附切結書敘明願依上開規定分算其共有部分之持分，將來如其他相關區分所有權人證明該登記之持分予某權利範圍不符時，同意更正後，准予先行申辦登記。</p> <p>有關本案得否分件囑託該管登記機關辦理乙節，要與權利變換計畫變更作業無涉，請參依上開規定辦理。</p> <p>三、本案查屬 921 震災受損集合住宅更新案，歷經數載仍未完成重建事業，仍請貴府本於權責積極協助，俾災民早日回歸家園。</p>
釋-246	內政部 100.10.21 台內營字第 1000205347 號
主旨	關於實施者未依都市更新權利變換實施辦法第 5 條規定調查全部土地所有權人分配意願之執行疑義乙案，復如說明，請 查照
說明	<p>一、復貴府 100 年 10 月 6 日府授都新字第 10031763400 號函。</p> <p>二、按都市更新條例(以下稱本條例)第 25 條之 1 規定得採部分協議合建、部分權利變換方式實施都市更新事業；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，實施者應依本條例第 29 條規定擬具權利變換計畫報核。次按都市更新權利變換實施辦法第 5 條規定意旨，實施者為擬定權利變換計畫，應就全部土地所有權人及權利變換關係人調查其分配意願，該項作業亦係擬具權利變換計劃作業之一環；倘實施者未依該條規定辦理，主管機關自得審酌個案事實，依本條例施行細則第 9 條之 1 第 2 項規定秉權責核處。</p>
釋-247	內政部 100.10.25 台內營字第 1000207110 號
主旨	關於都市更新條例第 22 條第 3 項執行疑義乙案，復如說明，請查照
說明	一、復貴府 100 年 10 月 13 日府授都新字第 10031765500 號函。

	<p>二、按都市更新條例第 22 條第 3 項規定，所有權人不同意公開展覽之都市更新事業計畫者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。前開撤銷權之行使，本條例並無特別規定，依民法第 116 條第 1 項規定，應以意思表示為之；又按有撤銷權人，欲撤銷其自己之意思表示或他人之法律行為者，除法律規定必須訴經法院為之者外，以意思表示為之為已足(最高法院 52 年台上字第 836 號判例參照)；再按民法第 95 條第 1 項規定本文規定，非對話而為意思表示者，其意思表示，以通知達到相對人時，發生效力。本條例第 22 條第 3 項規定有撤銷權人，其撤銷之意思表示，應於同條項規定除斥期間內，以通知達到相對人實施者時，發生效力。</p>
釋-248	<p>行政院金融管理監督委員會 100.10.26 金管銀票字第 10000360960 號</p>
主旨	<p>承 囑就都市更新條例第 13 條，若僅限信託業者擔任受託人部分，提出具體意見一案，本會意見復如說明，請 查照</p>
說明	<p>一、復 貴委員國內辦公室 100 年 10 月 11 日學字第 100101110 號函辦理。</p> <p>二、參酌內政部營建署雜誌社出版之「都市更新條例釋義」所載該條例第 13 條釋義略以：「信託制度之設置，主要在財產之管理已成為專業，財產所有人為財產管理的最大利益或特定的目的，委託受託人來管理財產，此為現代之趨勢，符合社會專業分工之要求。...尤其是關於不動產的信託，由於信託業法尚未完成法制，不過不動產管理與經營是一專業，如何合理利用，有效開發，有賴信託制度的接納與採行。」可知該條例立法當時，已構想由信託業專業管理都市更新之不動產。</p> <p>三、都市更新實施者以信託方式經營都市更新事業，同時擔任不動產信託之受託人，恐涉違反信託業法，分析如下：</p> <p>(一)依信託業法第 2 條及第 3 條規定，可申請經營信託業務者，除專營信託業務之信託公司外，已開放銀行、證券投資信託事業、證券投資顧問事業及證券商可申請兼營信託業務，並目前僅銀行業經本會核准得辦理不動產信託業務；另依同法第 33 條規定，非信託業不得辦理不特定多數人委託經營信託經理信託業法第 16 條所定之信託業務。</p>

	<p>(二)都市更新實施者依都市更新條例第 13 條規定，如以信託方式經營都市更新事業，同時擔任不動產信託之受託人，該業務之經營型態似已涉以信託為業，難謂單純以民事信託方式擔任委託人，惟是否涉違反信託業法第 33 條規定，依該法第 48 條規定係由司法機關為違法事實之判定，又若該條例另就實施者經營不動產信託業務定有相關管理規範，則可免除適用信託業法規定。</p> <p>四、鑒於政府刻正積極推動都市更新政策，且都市更新事業之實施往往投入金額龐大，隱含巨大商業利益，並涉及多方參予者間利益與權利義務關係，攸關人民權益至為重大。</p> <p>依前揭都市更新條例第 13 條之立法意旨，暨為促進都市更新業務之穩健發展及維持該市場紀律，爰有必要限制都市更新事業之不動產信託，應當委託具社會信賴、受高度監理並有信託管理專業之信託業辦理，以避免非信託業之實施者涉及以信託為業，恐致違反信託業法規定或濫用民事信託機制之虞，並建議配套因應方案如下：</p> <p>(一)建議都市更新條例之主管機關-內政部，先以函令或行政規則方式釋示該條例第 13 條所稱「以信託方式實施之」，係指由主管機關核准得辦理不動產信託業務之信託業擔任受託人，以符其立法意旨。</p> <p>(二)未來建議參照殯葬管理條例及預售屋買賣定型化契約應記載事項等規定，修正都市更新條例第 13 條規定，限制由信託業擔任受託人，以利法律明確原則。</p>
釋-249	內政部 100.10.28 台內營字第 1000208795 號
主旨	關於都市更新單元範圍內土地因辦理分割致都市更新案名筆數增加，是否須重新辦理公聽會及重新簽屬同意書疑義案，復請 查照
說明	<p>一、復貴府 100 年 10 月 18 日府授都新字第 10031766000 號函。</p> <p>二、按事業概要或都市更新事業計畫報核前舉辦之公聽會及應取得一定同意比例門檻之規定，旨在調查所有權人參予更新之意願及意見，並就其意見整合，作為擬具或審核計畫之參考。有關都市更新案於舉辦公聽會、所有權人簽署同意書後，其範圍內之土地，雖因逕為分割致都市更新案明之土地地號增加，惟如其與舉辦公聽會及徵求同意時之面積及範圍一致，已能達成上</p>

	開之立法旨意，應無重新舉辦公聽會及簽署同意書之必要。
釋-250	財政部 100.11.9 台財稅字第 10000375030 號
主旨	所詢「股份有限公司組織之都市更新事業機構投資於都市更新地區適用投資抵減辦法」有關擬訂或變更計畫之「規劃設計階段」時點認定疑義一案，復請 查照
說明	<p>一、依據內政部 100 年 9 月 15 日內授營更字第 1000176981 號函轉貴府 100 年 8 月 30 日府授都新字第 10031164300 號函辦理。</p> <p>二、「開始規劃都市更新事業計畫」之時點部分： 查旨揭辦法第 2 條第 4 項規定：「前項所稱規劃設計階段，指自『開始規劃都市更新事業計畫』至本條例第 19 條第 1 項規定經各級政府主管機關審議通過之日止。…」又該辦法審查要點第 2 點規定：「申請適用本辦法之支出款項，應符合下列規定：(一)已詳載於經各級政府主管機關審議通過後核定發布實施都市更新事業計畫書及權利變換計畫書之總經費成本明細表中。……(二)送請各級政府主管機關審議時已實際發生者。」鑒於申請適用本辦法之支出款項，於送請各級政府主管機關審議時已實際發生，爰「開始規劃都市更新事業計畫」之時點，指都市更新實施者實際開始規劃都市更新事業計畫之日，至得否以特定日期，如實施者自辦公聽會之日認定乙節」係都市更新實務範疇，且屬個案事實認定，宜由各級政府主管機關本諸職權辦理。</p> <p>三、都市更新事業計畫「審議通過之日」得否以各級政府主管機關核定發布實施日部分： 參考本部 83 年 8 月 17 日台財稅第 831606355 號函：「營利事業遇有解散、廢止、合併或轉讓情事，依所得稅法第 75 條第 1 項規定辦理當期決算申報之時限，應以主管機關核准之日為準起算。所稱核准之日，係指『核准文書發文日』」，另本部 87 年 3 月 26 日台財稅第 871935947 號函、88 年 12 月 4 日台財稅第 0880450276 號函及 89 年 12 月 30 日台財稅第 0890458843 號函等亦均以主管機關核准文書發文日為準。爰此，本案都市更新事業計畫「審議通過之日」，宜以都市更新事業計畫經各級政府主管機關審議通過並核定發布實施之核准文書發文日為準。</p>

	<p>四、變更都市更新事業計畫，是否按「兩階段」時間計算部分：依前開辦法及其審查要點規定，變更都市更新計畫經各級政府主管機關審議通過者，其變更計畫所支付之規劃、設計費用，亦得適用。參照都市更新條例第 19 條第 3 項，訂有都市更新事業計畫擬定或變更後，送各級主管機關審議前之事項，爰此，本案都市更新計畫如有變更，其變更階段應比照前揭規劃都市更新事業計畫之時點，自都市更新實施者實際開始規劃「變更」都市更新事業計畫之日起，至各級政府主管機關審議通過該「變更」計畫之日止。</p>
釋-251	內政部 100.11.15 台內營字第 1000212449 號
主旨	關於都市更新條例第 45 條執行疑義乙案，復如說明，請 查照
說明	<p>一、復 貴府 100 年 10 月 19 日府都新字第 10030012700 號函。</p> <p>二、按都市更新條例(下稱本條例)第 45 條第 1 項明定更新地區範圍內容積移轉送出基地之類型，其中「其他為促進更新有效利用之土地」係評價性之不確定法律概念，適用於具體之事實關係時，允宜依本條例第 21 條第 18 款規定於都市更新事業計畫表明，並依本條例第 16 條規定以合議制及公開方式辦理審議，由主管機關判斷之；次按本條例第 45 條第 2 項規定，更新地區範圍內送出基地之建築容積經全部轉移至其他建築基地建築使用者，其原為私有之土地應登記為公有，尚與建築管理相關法令無涉。至依本條例第 44 條及都市更新建築容積獎勵辦法所申請更新獎勵容積得否依本條例第 45 條規定移轉乙節，本部 96 年 3 月 2 日台內營字第 0960030117 號函業有明釋(如附件)，請參依該號函說明意旨辦理。</p>
釋-252	內政部營建署 100.11.15 台內營字第 1000071192 號
主旨	關於申請都市更新會立案檢附會員名冊相關疑義乙案，復請查照
說明	<p>一、復貴學會 100 年 11 月 7 日台都再字第 10011005 號函。</p> <p>二、依都市更新團體設立管理及解散辦法第 5 條規定，都市更新團體應於成立大會後 30 日內檢具章程、會員名冊、成立大會紀錄等資料，報請地方主管機關核准立案；惟會員名冊應載明哪些資料，法無明定，本署爰於編印都市更新作業手冊時，研擬申辦公文及附件格式範本，供更新團體申辦及地方主管機關審</p>

	<p>查參考，如地方主管機關另有規定，則依其規定辦理，先予敘明。</p> <p>三、至於本署編印之都市更新作業手冊有關會員名冊應載明身分證字號乙項，係未確認會員身分，避免產生爭議，現階段尚不宜逕予取消填列該項資料，惟實務上迭有因當事人未同意提供或無法透過相關文件取得之情形，如經申請人詳予說明未能填具部分會員身分證字號之原因，送主管機關審核，與規定尚無不合。</p>
釋-253	內政部 100.11.17 台內營字第 1000219698 號
主旨	關於權利變換計畫於核定後新增提供資金協助辦理都市更新事業者，得否採簡化作業辦理變更疑義案
說明	<p>一、復貴府 100 年 11 月 2 日府授都新字第 10031069610 號函。</p> <p>二、查權利變換計畫之變更，按都市更新條例第 29 條之 1 第 1 項第 1 款第 2 目規定，參與分配人與實施者，其分配單元或停車位變動，經變動雙方同意者，毋須再循公開展覽、公聽會及審議等程序辦理，得逕由主管機關核定發布實施之。其立法原意係指原獲配者間分配之異動，既經雙方同意者，得採簡化程序辦理。本案新增投資者非原計畫參與分配之人，非屬原獲配者間分配之異動，無上開簡化程序之適用，仍應依循一般權利變換計畫變更程序辦理。</p>
釋-254	內政部 100.11.17 台內營字第 1000219698 號
主旨	關於都市更新條例第 5 條規定執行疑義乙案
說明	<p>一、按都市更新條例（下稱本條例）第 5 條明定，更新地區及都市更新計畫係由地方主管機關劃定及訂定，以作為擬定都市更新事業計畫之指導。88 年 5 月 21 日發布施行之本條例施行細則第 5 條第 2 項及第 3 項，原規定實施者得自行擬具或變更都市更新計畫，向地方主管機關申請辦理；惟前開規定係本條例所無之規定，且因涉及人民權益，地方主管機關實施時有其困難，另本條例第 10 條及第 11 條業明定土地及合法建築物所有權人申請實施都市更新事業之程序，爰本部 97 年 1 月 3 日已修正刪除。是以，現行土地及合法建築物所有權人依主管機關所定更新單元劃定基準自行劃定更新單元，申請實施都市更新事業時，已無應依本條例第 5 條規定訂定都市更新計畫並依</p>

	本條例第 8 條規定程序辦理之限制。
釋-255	內政部 100.11.21 內授營更字第 1000222094 號函
主旨	貴府函詢民間擬合併數個自行劃定之更新單元申請實施都市更新事業疑義乙案
說明	按都市更新條例（下稱本條例）第 11 條規定，未經劃定應實施更新地區，土地及合法建築物所有權人得依主管機關所定更新單元劃定基準，自行劃定更新單元，擬具事業概要，申請實施都市更新事業。是以，土地及合法建築物所有權人就貴府所定更新單元劃定基準，整合所有權人意見，合併數個原核准自行劃定之更新單元為範圍，擬具事業概要，申請實施都市更新事業，與本條例規定尚無不符；至因更新單元範圍之變動，有關同意比例、容積獎勵及權利變換選配事項，仍應依本條例第 22 條、第 44 條暨都市更新權利變換實施辦法第 11 條規定辦理。本案涉關貴府自治法規規定程序及審議執行事項，仍請參依上開規定，就個案實際情形秉權責核處。
釋-256	內政部 100.11.28 台內營字第 1000210664 號
主旨	關於都市更新單元範圍內經財政部國有財產局臺灣北區辦事處代之被繼承人土地或建築物，是否屬於都市更新條例（以下簡稱本條例）第 12 條第 3 款經政府代之範圍及土地或建築物經預告登記者，所有權人出具之同意書是否有效等案
說明	<p>一、按本條例第 12 條第 3 款經政府代管者，不納入同意比例計算之規定，究其立法意旨，係鑑於過去辦理都市更新事業之經驗，對於上開情形之房地，因難處理或取得其所有權人同意，致更新事業延宕，故明定不納入同意比例計算。本案被繼承人之土地及建築物既由財政部國有財產局臺灣北區辦事處為遺產管理人代管者，尚符合第 12 條第 3 款政府代之範圍，得排除同意比例計算。</p> <p>二、另有關土地及建築物經預告登記者，所有權人出具之同意書是否具有效力乙節，按本條例第 22 條第 1 項及第 2 項業明定，同意書徵詢之對象為土地及合法建築物所有權人，但不包括本條例第 12 條規定各款情形，並未排除經預告登記者同意比例之計算；復查本條例第 35 條規定，權利變換後，原土地所有權人應分配之土地及建築物，自分配結果確定之日起，視為原</p>

	<p>有；第 40 條規定，權利變換前經預告登記者，於權利變換後登載於原土地或建築物所有權人應分配之土地及建築物。又查土地法第 79 條之 1 規定，預告登記係為保全關於土地權利移轉或使其消滅之請求權、土地權利內容或次序變更之請求權、附條件或期限之請求權。預告登記未塗銷前，登記名義人就其權利所為之處分，有妨害者無效。其目的在於阻止登記名義人對該權利為有妨害保全請求權之處分。本案所有權人出具都市更新事業計畫同意書者，非屬處分行為，且權利變換後，其預告登記仍登載於原所有權人應分配之土地及建築物，亦未妨害其預告登記請求權之行使，其同意仍為有效。至於預告登記請求人參與都市更新之意見，依本條例第 19 條規定，係通知其參加都市更新事業計畫之公開展覽、公聽會等程序，所提意見由主管機關納入參考審議。</p>
釋-257	內政部營建署 100.11.30 營署更字第 1002922507 號
主旨	關於都市更新整建維護案件擬依都市更新條例第 46 條 1 項第 1 款規定辦理稅捐減免時之更新期間計算疑義案，復請 查照
說明	<p>一、復奉交下貴府 100 年 11 月 18 日府授都新字第 10037359300 號函。</p> <p>二、按都市更新條例第 46 條更新地區內之土地及建築物減免稅捐之規定，旨在提高所有權人參予都市更新事業之意願，以利更新工作之推展。同條第 1 款後段業已明定，更新地區內之土地於更新期間內仍可繼續使用者，地價稅減半徵收，本案請依上開規定辦理。</p> <p>三、另有關「更新期間」之認定，依同條例施行細則第 21 條及本部 95 年 9 月 7 日台內營字第 0950805417 號函釋，係指都市更新事業計畫發布實施後，都市更新事業實際施工期間，並由主管機關認定之；上開施工期間，以開工之日起算至發給使用執照止。至於開工日之認定，事涉個案實務執行，宜請貴府建管單位協助認定之。</p>
釋-258	內政部 100.12.1 台內營字第 1000229393 號
主旨	關於都市更新條例第 54 條規定申請擬具都市更新事業計畫報核展期事宜，涉及申請展期主體疑義乙案，復請 查照
說明	一、復貴府 100 年 11 月 17 日府授都新字第 10031771000 號

	<p>函。</p> <p>二、申請擬具都市更新事業計畫報核展期之主體，按都市更新條例第 54 條規定及本部 100 年 8 月 5 日台內營字第 1000152785 號函示意見，事業概要為載明預定實施者，或預定實施者為更新會，於尚未完成立案前，得以申請人名義申請之，合先敘明。至來函有關上開擬以申請人名義申請時，因原申請人產權異動，擬改以異動後之所有權人為名義，或部分個案業經主管機關獲准籌組更新會，尚未完成立案前，擬改以更新會籌備小組為名義，提出申請展延都市更新事業計畫報核之期限，以維護相關權利人實施都市更新之權益，有助於都市更新事業之推動，尚無不可。</p>
釋-259	內政部 100.12.7 台內營字第 1000810535 號
主旨	關於都市更新實施權利變換時，部分所有權人選配價值遠高於其應分配價值，並造成其他所有權人須參與抽籤疑義案
說明	<p>一、有關所有權人選配價值遠高於其應分配價值一節，屬實施者由土地所有權人折價抵付或現金補償後取得之房地，宜由實施者與所有權人合意為之，本部 100 年 10 月 19 日台內營字第 1000809224 號函已有明示。</p> <p>二、至於土地所有權人超額選配致造成其他所有權人須參與抽籤一節，按都市更新權利變換實施辦法第 11 條有關未於都市更新事業計畫表明分配方式者，得自行選擇。但同一位置有二人以上申請分配時，應以公開抽籤方式辦理之規定，係針對應分配部分選配位置之規範。本案於應分配外，與實施者合意另為選配部分，非屬上開辦法第 11 條但書應公開抽籤之適用範圍，其超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，不宜併同抽籤處理，由於事涉個案審議執行事項，請依權責核處。</p>
釋-260	內政部營建署 100.12.13 台內營字第 1002923652 號
主旨	關於都市更新條例施行細則第 15 條規定執行疑義乙案，復如說明，請 查照
說明	<p>一、復貴公司 100 年 12 月 5 日城字字第 100120501 號函。</p> <p>二、按都市更新條例（下稱本條例）施行細則第 15 條第 2 項規</p>

	<p>定，依本條例第 10 條第 2 項或第 22 條第 1 項規定取得之同意，應檢附之地籍圖、土地或建物登記謄本及電子謄本，以於都市更新事業概要或都市更新事業計畫報核之日所核發者為限；前開規定目的，旨在表明土地或合法建物所有權人於事業概要或事業計畫報核之日具有合法之權利，得依本條例規定行使同意權。有關申請人於報核當日疏漏未檢附本條例施行細則第 15 條第 1 項規定證明文件，宜由主管機關審酌個案事實，依本條例施行細則第 9 條規定核處；至以土地登記機關依法核發之相關文件（如地籍異動索引），表明土地或合法建物所有權人於報核之日具有合法行使同意權限者，要無不可。</p>
釋-261	內政部營建署 100.12.13 台內營字第 1000076907 號
主旨	關於都市更新實施權利變換時，部分所有權人超額選配致影響其他所有權人權益疑義案，檢附本部 100 年 12 月 7 日台內營字第 1000810535 號函影本一份，請 參酌
說明	依據奉交下貴處 100 年 12 月 2 日都新字第 10032368100 號函辦理。
釋-262	內政部營建署 100.12.15 台內營字第 1002924174 號
主旨	關於都市更新條例第 13 條以信託方式實施都市更新事業執行疑義案，復請 查照
說明	<p>一、依據奉交下貴府 100 年 12 月 9 日府授都新字第 10032265000 號函辦理。</p> <p>二、按旨揭之規定，都市更新得以信託方式實施之，係宣示性之規定，鼓勵都市更新事業搭配信託機制實施。本案有關建經公司得否擔任受託人、受託人與實施者是否得惟同一機構等疑義，都市更新條例未有明定，應回歸信託法、信託業法規定釐清處理。本部並以 100 年 9 月 28 日內授營更字第 1000808527 號函送 100 年 9 月 21 日研商會議紀錄在案(如附件)。至於都市更新條例是否有特別規範之必要，將納入未來修法檢討。</p>
釋-263	內政部 100.12.21 台內營字第 1000811151 號
主旨	關於貴局函詢都市更新條例施行細則第 15 條第 1 項第 1 款第 3 目規定之證明文件是否均須檢附乙案
說明	一、按都市更新條例施行細則（下稱本施行細則）第 15 條第 1 項第 1 款，係規定依都市更新條例第 10 條第 2 項或第 22 條第

	<p>1 項規定取得之同意，應檢附之土地及合法建築物權利證明文件種類，其中第 3 目規定應檢附建物登記簿謄本（或其電子謄本）或合法建物證明；其中因災害受損經直轄市、縣（市）政府同意先行拆除之合法建築物，如採檢附合法建物證明為其權利證明文件者，為保障所有權人表達同意參加都市更新之權利，本施行細則第 15 條第 3 項並明定得另由直轄市、縣（市）主管機關核發證明文件證明之。</p> <p>二、至都市更新案報核前已拆除惟尚未辦理滅失登記之建築物有關同意比例計算乙節，本部 90 年 5 月 1 日台九十內營字第 9083444 號令業有明釋，如土地及合法建築物所有權人或實施者確能依本施行細則第 15 條規定，檢附證明文件，其人數及權利仍應可納入都市更新條例第 10 條第 2 項及第 22 條第 1 項所定比例計算，本部並於 100 年 11 月 29 日召會研商，獲致具體結論略以：考量災後重建情形，尊重災變前原有之權利狀態，及保障所有權人參加都市更新權益，如所有權人或實施者確能依都市更新條例施行細則第 15 條規定檢附證明文件者，即可主張納入同意比例計算，尚非應一律強行納入計算，爰上開函令仍應予維持。來函所詢係屬個案實務執行事宜，請參依上開規定秉權責自行核處。</p>
釋-264	內政部 100.12.22 台內營字第 1000239291 號
主旨	關於都市更新條例第 19 條及其施行細則第 6 條公聽會應通知對象執行疑義案，復請 查照
說明	<p>一、復貴府 100 年 12 月 5 日府授都新字第 10032314000 號函。</p> <p>二、查 97 年 1 月 16 日修正公布之都市更新條例第 19 條第 4 項明定公聽會應通知之對象為更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人，其立法意旨係為維護並保障都市更新相關權利人之權益。同條例施行細則第 6 條第 1 項舉辦公聽會應通知土地、合法建築物所有權人及其他權利關係人參加之規定，所稱「其他權利關係人」之範圍即為他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人，應無疑義，將納入未來修法明定之，以資明確。</p> <p>三、另查民法第 757 條規定，物權除依法律或習慣外，不得創設。復查民法第 758 條規定，不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。是以，他項</p>

	權利應以依法律或習慣創設且經登記者為範圍，其通知對象則以土地或建物登記登載者為準。
釋-265	內政部 100.12.26 營署更字第 1000080384 號函
主旨	關於都市更新事業概要之申請否適用都市更新條例第 22 條第 1 項但書規定
說明	<p>一、復貴公會 100 年 12 月 15 日 100(十五)會字第 2722 號函。</p> <p>二、按土地及合法建築物所有權人擬具都市更新事業概要，申請當地直轄市、縣市主管機關核准，都市更新條例第 10 條及第 11 條明定其程序及同意比例要件，要無本條例第 22 條第 1 項但書關於都市更新事業計畫規定之適用；至前開同意比例已達本條例第 22 條規定者，自得依本條例第 10 條第 2 項後段規定，逕行擬具都市更新事業計畫辦理。</p>
釋-266	財政部 101.1.5 台財稅字第 10000623100 號
主旨	貴府所詢「股份有限公司組織之都市更新事業機構投資於都市更新地區適用投資抵減辦法」第 4 條有關都市更新事業計畫完成之日疑義一案，復請 查照
說明	<p>一、復貴府 100 年 12 月 30 日府授都新字第 10004084710 號函。</p> <p>二、依都市更新條例第 19 條第 1 項規定：「都市更新事業計畫由實施者擬訂，送由當地直轄市、縣（市）主管機關審議通過後核定發布實施...。」依此，實施者擬訂之都市更新事業計畫應經主管機關（在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府）核定。</p> <p>三、復按該條例第 49 條第 3 項規定授權訂定之旨揭辦法第 4 條第 1 項規定：「都市更新事業機構應自核定之都市更新事業計畫完成之日起 6 個月內，檢附其實際支付第 2 條第 3 項及第 4 項規定費用之相關證明文件向原核定主管機關申請核發投資抵減證明。」依此，都市更新事業機構向主管機關申請核發投資抵減證明之期限，係自都市更新事業機構完成經主管機關核定之都市更新事業計畫之日起 6 個月；另依同條第 2 項規定，都市更新事業計畫完成之日，以經主管機關核定者為準。舉例言之，完成經主管機關核定之都市更新事業計畫之日如為 100 年 2 月 10 日，都市更新事業機構應於同年 8 月 9 日前，向主</p>

	管機關申請核發投資抵減證明，主管機關並應衡酌事實核定 100 年 2 月 10 日是否確為該都市更新事業計畫完成之日。
釋-267	內政部地政司 101.1.6 地司(7)發字第 1006030100 號
主旨	關於都市更新事業概要或事業計畫內設有產權未登記土地者，其同意比例計算疑義乙案，復請 查照
說明	<p>一、復貴署 100 年 12 月 28 日營署更字第 1002925528 號函。</p> <p>二、按土地法第 10 條第 1 項規定，中華民國領域內之土地，屬於中華民國人民全體，其經人民依法取得所有權者，為私有土地。而依同法第 55 條、第 58 條、第 59 條及土地登記規則第 77 條規定，地政機關接受申請、囑託或逕為辦理土地所有權第一次登記，於審查無誤後應予公告，公告期滿無人異議即為登記，倘有異議，經調處後依調處結果辦理。又本部 69 年 3 月 6 日台(69)內地字第 2691 號函示，因地籍整理發現之未登記土地，除另有規定外，由地政機關逕行登記為國有。故有關未登記之土地應參依上開規定辦理登記。</p> <p>三、又經查有關臺北市轄區內已建立標示之權屬未定土地產權歸屬登記問題，曾經臺北市政府與財政部國有財產局取得共識獲致結論，並經該府已 80 年 5 月 11 日 80 府財四字第 80030814 號函送本部核備，併檢送該座談會紀錄資料供參。另本案臺北市政府來函復建所是該是萬華區龍山段一小段 684 地號等土地謄本資料，於實施者擬具都市更新事業概要或事業計畫向該府申請報核時，登記謄本僅有標示部並註記其權屬為產權未定，其嗣後已於 100 年 11 月 21 日登記權屬為中華民國所有管理機關為財政部國有財產局，惟在「送件報核日」其得否視為公有而無須計算同意比例，係屬貴管，本司無意見。</p>
釋-268	財政部國有財產局 101.1.11 台財產局改字第 10000413921 號
主旨	關於都市更新事業概要或事業計畫內設有產權未登記土地，其權屬得否視為公有，而不納入同意比例計算，復請 查照
說明	<p>一、復 貴署 100 年 12 月 28 日營署更字第 1002925528 號函。</p> <p>二、依土地法第 10 條、第 53 條規定，中華民國領域內之土地屬於中華民國人民全體，其經人民依法取得所有權者，為私有土地；無保管或使用機關之公有土地及因地籍整理而發現之公有土地，由該管直轄市或縣(市)地政機關逕為登記，其所有權人</p>

	<p>欄註明為國有。復依國有財產法第 2 條規定，凡不屬私有或地方所有之財產，除法律另有規定外，均應視為國有財產。</p> <p>三、至臺北市已建立標示之未登記土地，依行政院 75 年 7 月 18 日臺 75 內字第 15213 號函示(詳附件)，應由臺北市政府依法辦理總登記，於辦理總登記時，凡經行政院原已核定由該府取得產權有案及依院頒「關於水道河川浮覆地及道路溝渠廢置地所有權屬一案處理原則」規定報院核准由該府取得產權之未登記土地，其產權應登記為臺北市有；至臺北市政府所屬各機關學校保管使用者，應檢同證明文件依土地法第 52 條規定登記為臺北市有；其餘土地應依土地法第 53 條規定登記為國有。綜上，臺北市都市更新個案範圍內查有未登記地，其權屬應視為公有。</p>
釋-269	內政部 101.2.4 台內營字第 1010800960 號
主旨	關於事業概要或都市更新事業計畫範圍內涉有已建立標示之產權未登記土地者，其同意比例計算疑義案
說明	<p>一、復貴府 100 年 12 月 22 日府授都新字第 10032316700 號函。</p> <p>二、查土地法第 10 條規定，中華民國領域內之土地，屬於中華民國人民全體，其經人民依法取得所有權者，為私有土地（第 1 項）。私有土地之所有權消滅者，為國有土地（第 2 項）。同法第 53 條規定，無保管或使用機關之公有土地及因地籍整理而發現之公有土地，由該管直轄市或縣（市）地政機關逕為登記，其所有權人欄註明為國有。復查國有財產法第 2 條第 2 項規定，凡不屬於私有或地方所有之財產，除法律另有規定外，均應視為國有財產。又查民法第 758 條第 1 項規定，不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。另參照最高法院 48 年 9 月 17 日 48 年台上字第 1362 號民事判例（如附件 1），基於國家機關之權力關係取得土地之所有權，並非依法律行為而取得，依民法第 758 條之反面解釋，既無須登記已能發生所有權之效力。準此，中華民國領域內之土地，除經人民依法取得所有權並登記者，均屬公有，不待登記即生效力。</p> <p>三、本案都市更新個案範圍內，已建立標示之產權未登記土地，於事業概要或都市更新事業計畫報核當時既未經人民依法取得並</p>

	<p>登記所有權者，依民法第 758 條規定即不生效力，其權屬應視為公有，爰不納入都市更新條例第 10 條或第 22 條私有土地及建築物同意比例之計算。惟考量公產管理機關參與都市更新意見之徵詢，及更新後權利之分配與登記，仍應請實施者先行確定公產權屬後再予續審。</p> <p>四、另有關貴轄已建立標示「產權未定」之未登記土地問題，檢附財政部國有財產局 101 年 1 月 11 日台財產局改字第 10000413921 號函（詳釋-266）及本部地政司 101 年 1 月 6 日地司(7)發字第 1006030100 號書函供參（詳釋-265）。</p> <p>附件 1:最高法院 48 年 9 月 17 日 48 年台上字第 1362 號民事判例要旨：</p> <p>(一)被上訴人取得系爭土地之所有權，乃基於國家機關之權力關係，並非依法律行為而取得，依民法第七百五十八條之反面解釋，既無須登記已能發生所有權之效力，則其以上訴人轉租為原因訴請還地，於法並無不合。</p> <p>(二)上訴人既不否認將系爭土地之一部借與他人搭蓋竹屋，即係自任耕作，自與將耕地一部轉租之情形無異。按諸耕地三七五減租條例第十六條第一、二兩項之規定，被上訴人訴請收回，上訴人不得任意拒絕。</p> <p>(三)田主以佃戶轉租為由，聲請鄉鎮(區)公所耕地租佃委員會調解，該會謂奉上級命令由轉租而生之糾紛，不屬於耕地三七五減租條例第二十六條之範圍，駁回其聲請者，則田主即得逕行起訴，法院亦應就案件之有無理由予以判決，不能以其未經調解、調處、而予駁回。</p>
釋-270	內政部營建署 101.2.6 營署更字第 1012902567 號
主旨	關於都市更新單元分期或分區實施都市更新事業執行疑義案，復請查照
說明	<p>一、依據奉交下貴府 101 年 1 月 19 日府授都新字第 10130018400 號函辦理。</p> <p>二、查都市更新計畫係作為擬定都市更新事業計畫之指導，其內容包括更新地區之基本目標與策略、實質再發展及更新單元劃定基準等，為都市更新事業計畫之上位計畫，與為實施重建、整建或維護事業之都市更新事業計畫，二者不同。復查本部 89 年 3 月 20 日台內營字第 8982771 號、95 年 6 月 6 日台內營</p>

	<p>字第 0950803166 號及 98 年 4 月 6 日台內營字第 0980802389 號等函釋，係說明「都市更新計畫」所分之各個分區，得單獨實施都市更新事業者，可視為更新單元；而更新單元之實施，如擬分期分區辦理時，應納入「都市更新事業計畫」，由地方主管機關考量實際情形核處，與都市更新條例第 3 條第 3 款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，並無扞格之處；先予釐明。</p> <p>三、有關都市更新事業計畫以分期分區辦理時，其同意比例、成果備查或容積獎勵等，究應以更新單元，或以各分區、分期為辦理對象乙節，按都市更新條例第 10 條第 2 項及第 22 條第 1 項明定，事業概要或都市更新事業計畫應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物一定比例之同意，另同條例第 57 條規定實施者應於都市更新事業計畫完成後限期辦理成果備查。是以同意比例之計算及成果備查均應以更新單元為範圍。至於容積獎勵則應依同條例第 44 條規定、都市更新建築容積獎勵辦法等原則性規範及地方自治法令規定，由地方主管機關視個案都市更新事業需要、實際情形依權責適度核給。</p> <p>四、另有關跨街廓更新單元之基地互不毗鄰或相鄰者，應否排除分期分區辦理之適用範圍乙節，都市更新相關法令無限制規定，應納入都市更新事業計畫，依上開本部 95 年 6 月 6 日台內營字第 0950803166 號函釋，由主管機關考量個案情形核處。</p>
釋-271	內政部 101.2.7 內授營更字第 1010084596 號
主旨	關於實施者申請建照執照日期涉及都市更新條例第 34 條及第 61 條之 1 之法規適用日期疑義乙案，復請 查照
說明	<p>一、由於都市更新事業申辦過程冗長，如因申請過程相關法規有所變動，致使都市更新事業計畫及權利變換計畫需重新變更，恐將影響都市更新案辦理時程，爰經總統於 97 年 1 月 16 日公布施行都市更新條例第 61 條之 1，增訂都市更新案申請建築執照之法規適用，以擬定都市更新事業計畫報核日為準。另為避免實施者於都市更新事業計畫或權利變換計畫核定後，遲未提出建照執照之申請，影響所有權人權益，爰限制實施者應自擬定都市更新事業計畫核定之日起一定時間內提出申請，逾期未申請者，其法規之適用，改以申請建照執照之日為準，先予敘</p>

	<p>明。</p> <p>二、至於臺北市都市更新自治條例原第 22 條經公告廢止後，其中辦中個案有關建築法規有否中央法規標準法第 18 條從優從新原則之適用，涉關貴管自治法規規定事項，請貴府本於權責妥處。</p> <p>三、另權利變換計畫經各級主管機關核定發布實施後，依都市更新條例第 34 條規定，即得以實施者名義申請建築執照，地方主管機關並依建築相關法規審查之，本案仍請依上開規定辦理。</p>
釋-272	內政部 101.2.8 台內營字第 1010084543 號
主旨	關於以協議合建方式實施都市更新事業執行疑義乙案，復如說明，請 查照
說明	<p>一、復 貴府 101 年 1 月 20 日府授都新字第 10130024100 號函。</p> <p>二、按都市更新條例（以下稱本條例）第 22 條第 1 項規定，實施者擬定或變更都市更新事業計畫報核時，應經更新單元範圍內私有土地及合法建築物所有權人一定比例之同意；都市更新事業計畫範圍內公有土地及建築物，應依本條例第 27 條第 1 項規定，一律參加都市更新，前開規定之立法目的及執行方式，本部 94 年 1 月 13 日內授營都字第 0940081083 號函送會議紀錄結論暨 96 年 8 月 31 日台內營字第 0960130783 號函業已明示在案。</p> <p>三、另本條例第 25 條第 1 項規定，重建區段土地之實施方式，係以權利變換為原則，但經全體土地及合法建築物所有權人同意者，得以協議合建方式實施；前開以協議合建方式實施，既無明文適用或準用本條例第 12 條關於所有權比例計算之例外規定，自應經全體土地及合法建築物所有權人同意，不得排除公法人就實施方式為意思表示。</p>
釋-273	內政部 101.2.13 台內營字第 1010088751 號
主旨	關於都市更新條例第 36 條規定執行政程序疑義乙案
說明	按「權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，由實施者公告之，並通知其所有權人、管理人或使用人，...；屆期不拆除或遷移者，實施者得予代為或請求當地直轄市、縣（市）主管機關代為之，直轄市、縣（市）主管機關有代為拆除或遷移之義務；...」係

	<p>都市更新條例第 36 條第 1 項所明定，前開由實施者「公告」及「通知」係主管機關受理及審核代為拆除或遷移之法定要件，相關個案既經受理申請且經審核符合法定要件，主管機關即已負有應為一定作為之法定義務，亦無再要求實施者踐行該項要件之理。至直轄市、縣（市）主管機關依本部訂定「直轄市、縣（市）政府受理都市更新權利變換實施者申請代為拆除或遷移土地改良物執行應注意事項」第 3 點第 2 款規定辦理時，應以為通知時之所有權人、管理人或使用人為受通知人。</p>
釋-274	內政部 101.2.23 內授中辦地字第 1016031596 號
主旨	<p>有關財政部函送、臺南市、高雄市及基隆市政府於該部 100 年地方財政業務聯繫會報綜合研討所提 500 坪以上公有土地禁止標售問題，請本部參處乙案，請 查照</p>
說明	<p>一、依據財政部 101 年 2 月 14 日台財庫字第 10103616910 號函辦理。</p> <p>二、查公有土地乃全民資產，應儘量保持公有，由公有土地管理機關依相關法令自行辦理或聯合民間開發經營，並以不出售原則，俾永續經營，為行政院訂頒「公有土地經營及處理原則」第 3、7 點所明定。另查 101 年 1 月 4 日修正之國有財產法第 53 條規定：「非公有財產類之空屋、空地，…面積在一千六百五十平方公尺以上者，不得標售。」是以，地方公有非公有土地面積超過 500 坪以上者，基於公有土地處理之一致性，並均衡都市精華土地之稀少性及非都會區域發展之差異，原則上，位於 5 都及桃園縣等都會區部分，為避免外界質疑帶動地價上漲，影響社會觀感，其大面積之公有土地宜以透過都市更新、設定地上權或其他方式辦理，增加公產收益，仍應參據行政院 98 年 10 月 8 日第 3165 次會議院長提示「500 坪以上的國有土地不出售」辦理；至其非屬 5 都（直轄市）及桃園縣之都會區者，倘經該等縣（市）府查明確無法以透過都市更新、設定地上權或其他方式辦理，仍有出售之必要，而無助長炒作地皮之虞，如符合公有土地經營及處理原則但書規定，且經該等縣（市）議會同意，准予依土地法第 25 條規定辦理。</p> <p>三、另查平均地權條例第 7 條規定：「政府依法照價收買、區段徵收或因土地重劃而取得之土地，得隨時公開出售，部受土地法第二十五條之限制。」是以，有關地方政府透過市地重劃、區</p>

	段徵收取得之超過 500 坪土地，得否標售事宜，自應依上開規定辦理，併予敘明。
釋-275	內政部 101.2.24 台內營字第 1010084544 號
主旨	關於都市更新條例施行細則第 15 條規定執行疑義乙案，復如說明，請 查照
說明	<p>一、復 貴府 101 年 1 月 20 日府授都新字第 10130025100 號函。</p> <p>二、按都市更新條例施行細則（以下稱本細則）第 15 條第 2 項規定，依同條第 1 項第 1 款規定檢附之謄本或其電子謄本，以於都市更新事業概要或都市更新事業計畫報核之日所核發者為限；稽其立法意旨，各級主管機關確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，如非檢具都市更新事業概要或事業計畫報核日核發之謄本或其電子謄本，各級主管機關難以確實檢核報核當時正確之所有權狀態；是以，前開報核日核發之謄本或其電子謄本實為確同意比例之必備文件，自不得任意以土地登記機關依法核發之其他文件替代，本部營建署 100 年 12 月 13 日營署更字第 1002923652 號函，應予配合變更。</p>
釋-276	內政部營建署 101.3.9 營署更字第 1010013597 號
主旨	關於都市更新條例第 61 條之 1 有關建造執照申請期限請求中央主管機關協助處理乙案，復請 查照
說明	<p>一、復台端 101 年 2 月 29 日陳情函。</p> <p>二、由於都市更新事業申辦過程冗長，如因申請過程相關法規有所變動，致使都市更新事業計畫及權利變換計畫需重新變更，恐將影響都市更新案辦理時程，爰經總統於 97 年 1 月 16 日公布施行都市更新條例第 61 條之 1，增訂都市更新案申請建築執照之法規適用，以擬定都市更新事業計畫報核日為準。另為避免實施者於都市更新事業計畫或權利變計畫核定後，遲未提出建造執照之申請，影響所有權人權益，爰限制實施者應自擬定都市更新事業計畫核定之日起一定時間內提出申請，逾期未申請者，其法規之適用，改以申請建造執照之日為準，先予敘明。</p> <p>三、至於因實務操作上有困難，難於規定期限內申請建築執照乙</p>

	節，需透過修法延長申請期限或排除不可歸責實施者之時間，以期解決目前實務操作之困境。惟於法令修訂公布施行前，仍應依上開規定辦理。
釋-277	內政部 101.3.9 台內營字第 1010114941 號
主旨	關於貴市士林區陽明段一小段 771-2 地號等 21 筆土地都市更新案辦理程序疑義乙案
說明	按本部營建署 101 年 2 月 10 日召開旨揭都市更新案個別輔導會議，其中陳情人擬透過切結方式排出更新單元範圍外之建議乙節，覈其內容與性質，係屬行政程序法（以下稱該法）第 168 條對於行政上權益維護之陳情，案經本部營建署依該法第 172 條以 101 年 2 月 16 日營署更字第 1012903227 號函移送 貴府參考處理，允宜由貴府依該法第 171 條規定贖續處理之，倘認為人民之陳情有理由者，自得依該法及都市更新條例等相關規定辦理。
釋-278	內政部 101.3.20 台內營字第 1010135680 號
主旨	關於土地及合法建築物所有權人依都市更新條例第 10 條第 1 項及第 11 條規定申請核准實施都市更新事業，於主管機關作成行政處分前因故死亡，得否類推適用行政訴訟法第 186 條規定及依同條例第 10 條第 2 項取得之同意得否撤銷乙案，請惠示卓見，俾供參辦，請 查照
說明	一、依據臺北市政府 101 年 3 月 16 日府授都新字第 10130396000 號函（如附件）辦理。 二、按行政法上權利義務或法律地位是否可由他人承繼，首先應視相關法規內容而定，法律未特別規定者，則應視該權利義務或法律地位是否具有高度屬人性（一身專屬性）而定（林錫堯著，行政法要義，95 年 9 月第 3 版，123 頁）。其具有一身專屬性者，不得移轉；不具一身專屬性者，性質上雖可移轉，惟仍須有繼受之「要件事實」，亦即發生繼受之法律原因，始能移轉（陳敏著，行政法總論，96 年 10 月 5 版，291 頁）。次按土地及合法建築物所有權人依都市更新條例（以下稱本條例）第 10 條第 1 項及第 11 條規定申請核准實施都市更新事業，為一行政處分，並非法律上之權，是否核准，憑藉申請人之合法所有權及符合本條例規定要件。是依本條例第 10 條第 1 項及第 11 條規定申請核准實施都市更新事業，並不具一身

	<p>專屬性，性質上應得移轉，又行政程序法關於申請核准並無繼承受之設，應得類推適用行政訴訟法第 186 條規定準用民事訴訟法第 168 條規定，於繼承人承受其申請以前當然停止，並由主管機關依職權命繼承人於一定期間內確答是否承受其申請。</p> <p>三、又按申請人依本條例第 10 條第 1 項及第 11 條規定申請核准實施都市更新事業，依本條例第 10 條第 2 項及本條例施行細則第 15 條第 2 項規定應取得一定比例土地及合法建築物所有權人之同意並檢附同意書，前開同意具有私法及公法上意思表示之雙重性質，以公法上意思表示而言，當事人依法向行政機關提出申請後，在行政機關為核准與否的決定前，提出撤回之申請者，除需遵守行政程序法第 24 條及第 35 條法定之程式外，原則上並不加以禁止（最高行政法院 98 年判字第 692 號判決意旨參照）；故土地及合法建築物所有權人原同意之意思表示，於行政機關為核准與否決定前，原則上並不加以禁止其撤回之。以上見解，是否妥適？案涉行政程序法及行政訴訟法相關規定，敬請惠示卓見憑處。</p>
釋-279	行政院金融監督管理委員會 101.3.26 金管銀票字第 10100019380 號
主旨	關於貴府函詢都市更新條例第 13 條規定以信託實施都市更新事業，涉及建築經理公司擔任受託人之適法性疑義一案，復如說明，請 查照
說明	<p>一、復貴府 101 年 1 月 10 日府都新字第 10017326910 號函。</p> <p>二、所詢建築經理公司是否得任都市更新信託案之受託人一節，本會銀行局業於 100 年 6 月 7 日以銀局(票)字第 10000187840 號函復陳情民眾案關疑義，並副知貴府都市更新處在案。另貴府如依事實資料審認○○○建築經理股份有限公司涉有違法辦理信託業務之虞，請逕移司法機關依信託業法第 33 條、第 48 條規定為違法事實之判定。</p> <p>三、關於信託關係存續中都市更新事業計畫同意書應由何人出具，以及○○○建築經理公司擔任受託人如有違都市更新條例第 13 條，是否會影響○○○企業公司擔任實施者舉辦公聽會及提送計畫報核之效力...等節，事涉都市更新條例相關法令規定，請貴府逕洽主管機關內政部之意見辦理。</p>

	<p>四、另案關信託如由信託業擔任受託人時，如涉及與利害關係人交易，應遵循信託業法第 25 條及第 27 條等相關法令規定，如信託契約約定信託業具運用決定權者，除依信託契約約定，或事先告知受益人並取得其書面同意外，信託業不得以信託財產與本身或其利害關係人為交易；如信託業對信託財產不具運用決定權者，則不受前開規定之限制，惟信託業應就信託財產與信託業本身或利害關係人交易之情形，充分告知委託人，如受益人已確定者並應告知受益人。併供卓參。</p>
釋-280	內政部營建署 101.3.27 營署更字第 1010016196 號
主旨	<p>函詢都市更新團體設立管理及解散辦法有關「召開都市更新會成立會議之各相關程序、決議合法性及更新會之法律代表性」等疑義案，復請 查照</p>
說明	<p>一、依據臺北市政府都市發展局 101 年 3 月 15 日北市都授新字第 10130480900 號函轉台端 101 年 3 月 8 日壽更字第 001 號函辦理。</p> <p>二、按都市更新條例第 15 條第 2 項明定，更新團體為法人，故得為權利義務之主體，具權利能力，先予敘明。至於所詢有關更新會召開會議之相關疑義分別說明如下：</p> <p>(一) 會員以書面委託他人代理出席，屬私權之委任關係，應依民法有關規定辦理，有關委託書之出具是否合法有效、得否事後追認乙節，請逕向法務部洽詢。另為確認會員或其受託人之出席，宜對其身份進行查對，避免後續爭議。</p> <p>(二) 更新團體之會員，以地方政府核准籌組設立時，其章程所載實施地區範圍內之土地或合法建築物所有權人為限，會員大會之議決應達會員一定比例之同意始生效力。</p> <p>(三) 由於更新團體之成立大會紀錄、會員大會之議事錄（包括會議之日期、地點、主席姓名、決議方法、議事經過及其結果等）應送請地方主管機關核准或備查，個案程序與實體上如有瑕疵或不法之處，應請檢具具體情事逕向地方政府提出，當能獲得明確答復。</p>
釋-281	內政部 101.4.19 台內營字第 1010153188 號

主旨	關於都市更新案採部分協議合建、部分採權利變換方式實施時，有關都市更新事業計畫完成日之認定疑義案，復請 查照
說明	<p>一、復貴公司 101 年 3 月 22 日筑字第 1010322 號函辦理。</p> <p>二、按都市更新條例第 49 條及第 57 條都市更新事業計畫完成日之認定，經本部以 98 年 10 月 2 日內授營更字第 0980179531 號函釋略以：以協議合建方式實施者，除情況特殊外，以「使用執照取得之日」認定之；以權利變換方式實施者，以「完成產權移轉登記之日」認定之。有關都市更新案依都市更新條例第 25 條之 1 規定採協議合建及權利變換實施部分完成產權移轉登記，整個計畫始全部成就，爰以「完成產權移轉登記之日」認定之。</p>
釋-282	內政部 101.4.27 內授營更字第 1010803802 號
主旨	關於莊○棋君陳情貴市北投區開明段二小段 362 地號等 18 筆土地都市更新，涉及都市更新條例施行細則第 9 條之 1 規定乙案，詳如說明，請 查照
說明	<p>一、依據本部營建署案陳莊○棋君 101 年 4 月 16 日呈請函暨貴市都市更新處 101 年 4 月 10 日北市都新事字第 10111725200 號函副本辦理。</p> <p>二、按 97 年 1 月 3 日修正發布之都市更新條例施行細則(以下稱本施行細則)增訂第 9 條之 1 規定，稽其修正理由，係考量實施者申請報核後，尚須經主管機關辦理公開展覽、舉辦公聽會及召開都市更新審議委員會審議等程序，經參酌日本推動「都市更新政策」有關立法縮減審議時程之經驗，及考量主管機關實際作業情形，明定主管機關審核都市更新事業計畫或權利變換計畫之期限；爰本施行細則第 9 條之 1 第 1 項審核期間，應包含主管機關辦理公開展覽、舉辦公聽會即及召開都市更新審議委員會審議等程序，各級主管機關受理實施者申請核定都市更新事業計畫或權利變換計畫之案件，其辦理期限、駁回申請之要件、補正規定及審核期間之例外扣除，自應依本施行細則第 9 條之 1 規定辦理。旨揭個案建請參依上開規定，秉權責自行核處，以維土地及合法建築物所有權人權益。</p>
釋-283	內政部 101.5.4 台內營字第 1010163666 號函
主旨	關於都市更新條例是否與憲法牴觸請本部提請釋憲案

說明	按司法院大法官審理案件法第 5 條第 1 項第 1 款規定，中央或地方機關，於其行使職權，適用法律與命令發生有牴觸憲法之疑義者，得聲請解釋憲法。次查都市更新地區依都市更新條例第 6 條及第 7 條之規定，係當建築物有妨害公共交通、公共安全、公共衛生、社會治安之虞或避免重大災害發生...等情形，始得劃定並實施都市更新事業，應可認屬憲法第 23 條避免緊急危難、增進公共利益之範疇。本案涉及地方執法層次，貴府為地方自治團體之行政機關，依地方制度法執行都市更新自治事項時，認為適用都市更新條例相關規定確有合憲性疑慮者，自得聲明理由，及本案所持之立場與見解，依前揭法規定聲請解釋憲法。
釋-284	內政部 101.5.7 台內營字第 1010804180 號
主旨	有關御林園大廈管理委員會函詢信託關係委託人得否任都市更新團體之發起人、理事或監事乙案，復請 查照
說明	<p>一、復本部營建署案陳貴處 101 年 4 月 13 日北市都新事字第 10130699700 號函。</p> <p>二、依本部 99 年 4 月 20 日台內營字第 0990066426 號函准法務部 99 年 3 月 31 日法律字第 0999010089 號書函略以：「信託必有財產權之移轉，使受託人以財產權利人之名義管理信託財產，並於信託關係存續中，就該信託財產對外為唯一有權管理及處分權人。」有關信託財產權已移轉登記予受託人者，於信託關係存續中，應由受託人依信託本旨，包括信託契約之內容及目的為之。</p> <p>三、另按「理事會開會時，理事應親自出席。但章程訂定得由其他理事代理者，不在此限。」及「監事之資格、任期、補選、報酬及解任，準用理事之規定。」分為都市更新團體設立管理及解散辦法第 22 條及第 29 條所明定，有關都市更新團體之發起人、理事或監事，可否長期委託他人代理行使職務乙節，查法無明定，惟理事或監事係由會員中選舉之，執行或監督理事會執行會員大會決議及都市更新相關業務，為避免影響會員權益，不宜長期委託他人代理行使職務。</p>
釋-285	內政部 101.5.25 台內營字第 1010196053 號
主旨	關於都市更新事業機構於都市更新事業計畫審核期間依公司法規定變更登記，主管機關得否續行審核乙案，復如說明，請 查照

說明	<p>一、復貴府 101 年 5 月 11 日府都新字第 10130400000 號函。</p> <p>二、按「都市更新事業機構以依公司法設立之股份有限公司為限」係都市更新條例第 14 條明定，依該條例意旨，都市更新事業機構不但須有辦理都市更新之專業，且應是享受權利負擔義務之主體，故該條例特別限定應為社團法人之股份有限公司；另按「本法所稱公司，謂以營利為目的，依照本法組織、登記、成立之社團法人」係公司法第 1 條所明定，公司之登記及認許應依公司法第 8 章規定辦理。都市更新事業機構於都市更新事業計畫審核期間，在不影響其人格之存續下，依公司法規定修正章程、公司名稱變更登記等，因其公司法人人格同一性並無影響，主管機關自得續行審核，惟都市更新事業機構允宜以適當方式將變更登記等相關情事告知相關權利人為妥。</p>
釋-286	內政部營建署 101.6.29 營署更字第 1010040511 號
主旨	關於都市更新事業計畫同意書得否表明分配意願乙案，復如說明，請 查照
說明	<p>一、復台端 101 年 6 月 25 日函。</p> <p>二、按土地及合法建築物所有人或實施者，依都市更新條例第 10 條第 2 項或第 22 條第 1 項規定取得之同意，都市更新條例施行細則第 15 條第 1 項第 2 款明定應檢附私有土地及合法建築物所有權人出具之同意書；前開同意書就公法上之意思表示而言，係土地及合法建築物所有權人同意事業概要或都市更新事業計畫之相關內容，並表達參與都市更新事業之意願。有關如何表達實施權利變換後應分配土地及建築物位置之意願乙事，宜由土地所有權人或權利變換關係人與實施者自行協議，並依都市更新權利變換實施辦法第 11 條規定辦理。</p>
釋-287	內政部 101.8.27 台內營字第 1010279708 號
主旨	關於土地及合法建築物所有權人依都市更新條例第 10 條第 1 項及第 11 條規定申請核准實施都市更新事業，於主管機關作成行政處分前因故死亡之後續處理程序乙案，復如說明，請 查照
說明	<p>一、依據法務部 101 年 8 月 9 日法律字第 10103104760 號書函及貴府 101 年 3 月 16 日府授都新字第 10130396000 號函辦理。</p> <p>二、按行政法上權利義務或法律地位是否可由他人承繼，首先應視</p>

	<p>相關法規內容而定，法律未特別規定者，則應視該權利義務或法律地位是否具有高度屬人性（一身專屬性）而定。其具有一身專屬性者，不得移轉；不具一身專屬性者，性質上雖可移轉，惟仍須有繼受之「要件事實」（例如：繼承），亦即發生繼受之法律原因，始能移轉；至該權利義務或法律地位有無一身專屬性，應就各個權利義務或法律地位予以認定，不能一概而論（陳敏著，行政法總論第 6 版，第 294 頁參照）。土地及合法建築物所有權人依都市更新條例（以下稱本條例）第 10 條第 1 項及第 11 條規定申請核准實施都市更新事業，為一行政程序，並非法律上之權利，是否核准，憑藉申請人合法所有權之法律地位及符合本條例規定要件。依本條例第 10 條第 1 項及第 11 條規定申請核准實施都市更新事業，並不具一身專屬性，性質上應得移轉，亦得繼承；申請人於主管機關作成行政處分前死亡，主管機關得通知其全體繼承人續行程序。</p> <p>三、又按申請人依本條例第 10 條第 1 項及第 11 條規定申請核准實施都市更新事業，依本條例第 10 條第 2 項及本條例施行細則第 15 條第 2 項規定應取得一定比例土地及合法建築物所有權人之同意並檢附同意書。司法實務見解認為，前開同意具有私法及公法上意思表示之雙重性質（最高行政法院 98 年度判字第 692 號判決參照）；就該同意私法上性質而言，宜就個案具體審認是否係屬委任關係，倘申請人於主管機關作成行政處分前死亡，原同意書之委任關係消滅，須再重新委任申請人之繼承人，其繼承人始取得受任人地位。本件申請人死亡，繼承人雖得繼受原申請人地位，惟繼受者非原同意書同意之對象，主管機關應依職權命繼受者於一定期間內，依本條例第 10 條第 2 項規定重新取得一定比例之同意，從而不生原取得之同意得否撤銷之疑義。</p>
釋-288	內政部營建署 101.7.16 營署更字第 1013040436 號
主旨	關於 貴委員函轉景裕建設股份有限公司陳情都市更新事業以虛灌人頭方式提高同意比例乙案，復如說明，請 查照
說明	一、依據 貴委員國會辦公室 101 年 7 月 4 日秉國辦字第 1010704001 號函暨景裕建設股份有限公司 101 年 7 月 3 日陳

	<p>情函副本辦理。</p> <p>二、按土地或合法建築物所有權人自由處分其所有物，並非都市更新條例(以下稱本條例)禁止事項，本條例第 10 條及第 22 條規定，擬具事業概要申請核准及擬定都市更新事業計畫報核，應取得更新單元範圍內土地及合法建築物所有權人一定人數及其所有土地及合法建築物一定面積比例者之同意，尚非僅取得所有權人一定人數比例者即得為之；另都市更新事業計畫及權利變換計畫應依本條例規定審議通過後核定發布實施，相關權利人之權利係依本條例第 16 條規定以合議制及公開方式辦理審議，審議期間相關權利人並均有向主管機關表達意見之機會，以確保其權利。</p> <p>三、副本抄送臺北市政府，有關本案所涉個案實務執行事宜，請惠予卓處逕復陳情人。</p>
釋-289	內政部 101.7.20 台內營字第 1010806784 號函
主旨	關於土地及合法建築物所有權人或實施者為舉辦都市更新公聽會，得否逕向戶政事務所申請閱覽戶籍資料乙案
說明	<p>一、按戶籍法第 65 條第 1 項前段規定：「本人或利害關係人得向戶政事務所申請閱覽戶籍資料或交付戶籍謄本」；次按申請戶籍謄本及閱覽戶籍登記資料處理原則第 2 點規定略以：「利害關係人，指與當事人具有下列各款情形之一者：... (六) 其他確有法律上權利義務得喪變更之關係。」及同原則第 3 點第 1 項規定略以：「申請人須繳驗之證明文件：(一) 當事人、利害關係人親自申請者，應繳驗身分證明文件正本；利害關係人應併繳驗利害關係證明文件正本...。」</p> <p>二、考量戶籍資料涉及個人隱私，應依法審慎為之；土地及合法建築物所有權人或實施者依都市更新條例(以下稱本條例)第 10 條第 1 項或第 19 條第 2 項舉辦公聽會，主管機關尚未審議通過核定發布實施都市更新事業計畫，該範圍內關係人並未發生法律上權利義務得喪變更之關係，應非屬戶籍法規定之利害關係人，無上開規定之適用；另按本條例施行細則第 6 條第 2 項業明定公聽會之日期及地點應刊登公報或新聞紙並張貼公告，本案仍請參依該條規定辦理。</p>

釋-290	內政部 101.8.27 台內營字第 1010279708 號函
主旨	關於土地及合法建築物所有權人依都市更新條例第 10 條第 1 項及第 11 條規定申請核准實施都市更新事業，於主管機關作成行政處分前因故死亡之後續處理程序乙案
說明	<p>一、按行政法上權利義務或法律地位是否可由他人承繼，首先應視相關法規內容而定，法律未特別規定者，則應視該權利義務或法律地位是否具有高度屬人性（一身專屬性）而定。其具有一身專屬性者，不得移轉；不具一身專屬性者，性質上雖可移轉，惟仍須有繼受之「要件事實」（例如：繼承），亦即發生繼受之法律原因，始能移轉；至該權利義務或法律地位有無一身專屬性，應就各個權利義務或法律地位予以認定，不能一概而論（陳敏著，行政法總論第 6 版，第 294 頁參照）。土地及合法建築物所有權人依都市更新條例（以下稱本條例）第 10 條第 1 項及第 11 條規定申請核准實施都市更新事業，為一行政程序，並非法律上之權利，是否核准，憑藉申請人合法所有權之法律地位及符合本條例規定要件。依本條例第 10 條第 1 項及第 11 條規定申請核准實施都市更新事業，並不具一身專屬性，性質上應得移轉，亦得繼承；申請人於主管機關作成行政處分前死亡，主管機關得通知其全體繼承人續行程序。</p> <p>二、又按申請人依本條例第 10 條第 1 項及第 11 條規定申請核准實施都市更新事業，依本條例第 10 條第 2 項及本條例施行細則第 15 條第 2 項規定應取得一定比例土地及合法建築物所有權人之同意並檢附同意書。司法實務見解認為，前開同意具有私法及公法上意思表示之雙重性質（最高行政法院 98 年度判字第 692 號判決參照）；就該同意私法上性質而言，宜就個案具體審認是否係屬委任關係，倘申請人於主管機關作成行政處分前死亡，原同意書之委任關係消滅，須再重新委任申請人之繼承人，其繼承人始取得受任人地位。本件申請人死亡，繼承人雖得繼受原申請人地位，惟繼受者非原同意書同意之對象，主管機關應依職權命繼受者於一定期間內，依本條例第 10 條第 2 項規定重新取得一定比例之同意，從而不生原取得之同意得否撤銷之疑義。</p>

釋-291	內政部 101.9.11 台內營字第 1010298708 號
主旨	關於貴府函詢都市更新條例第 54 條規定執行疑義乙案，復如說明，請 查照
說明	<p>一、復貴府 101 年 8 月 30 日府授都新字第 10131355700 號函</p> <p>二、按都市更新條例(以下稱本條例)第 54 條第 1 項但書規定:「但不可歸責於實施者之事由而遲誤之期間，應予扣除。」係因擬具都市更新事業計畫，如涉有關機關之配合，難期不遇周折，爰明定於獲准實施都市更新事業之日起一年內，未擬具都市更新事業計畫報核者，其有不可歸責於實施者之事由而遲誤期間，應予扣除。故就本條例第 54 條第 1 項但書規定之目的、文義及整體規定之關聯意義為綜合判斷，同條第 2 項展期之期間，亦有同條第 1 項但書規定之適用。</p> <p>三、本條例第 54 條第 1 項規定之「一年內」及同條第 2 項規定之「六個月」，於期間經過後原處分並非即生「確定撤銷」之效果，而係得由主管機關自為裁量是否撤銷原處分；另本條例第 54 條第 1 項但書規定所稱「不可歸責於實施者之事由」係不確定法律概念，主管機關基於個案之性質，依法律授權之意旨，得有自主之判斷餘地。有關貴府來函所述以期限附款附加於原行政處分及於第二次申請展期後主張「不可歸責於實施者之事由」是否正當等節，涉關個案實務執行事宜，請參依上開說明意旨，秉於權責自行依法核處。</p>
釋-292	內政部 101.9.14 台內營字第 1010297174 號函
主旨	關於都市更新條例第 37 條所定權利變換範圍內出租之土地及建築物，因權利變換而不能達到原租賃之目的者，租賃契約終止之適用疑義乙案
說明	按權利變換範圍內出租之土地及建築物，因進行都市更新而拆除重建或依權利價值比例重新分配，以致不能達到原租賃之目的，契約勢須終止。為避免影響更新之推動及補償因而對承租人造成之損失，都市更新條例第 37 條業明定權利變換範圍內出租之土地及建築物有關租賃契約終止及補償之規定。爰本案有關權利變換範圍內土地及建築物租賃契約，於實施者查明個別租賃契約規定或另有約定事項，納入權利變換計畫書，並檢附相關證明文件，送經地方

	主管機關審議通過核定發布實施後，即予終止，並據以辦理損失補償事宜。
釋-293	內政部 101.9.17 台內營字第 1010300571 號
主旨	關於都市更新權利價值查估得否由實施者委託他人復委任辦理乙案，復如說明，請 查照
說明	<p>一、復貴府 101 年 8 月 29 日府都新字第 10131727600 號函。</p> <p>二、按「權利變換前各宗土地及更新後建築物及其土地應有部分及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。」係都市更新權利變換實施辦法第 6 條第 1 項明定，至其委託方式，查都市更新相關法令並無規定；前開委託內容，係由實施者委託專業估價者處理權利價值查估事務，核其性質，允宜適用民法第 528 條至第 552 條有關委任之規定，再查民法第 537 條但書規定，經委任人之同意者，受任人得使第三人代為處理委任事務。準此，都市更新權利變換實施辦法第 6 條所定權利價值查估，由實施者委託他人復委任辦理者，尚非法所不許；至貴府來函所詢個案事實內容，請依行政程序法第 36 條至第 43 條規定，秉於職權自行卓處。</p>
釋-294	內政部 101.9.26 內授營更字第 1010304872 號
主旨	關於都市更新事業計畫及權利變換計畫經主管機關核定發布實施後，擬變更處理方式及其區段劃分之法令適用疑義乙案，復如說明，請 查照
說明	<p>一、復貴府 101 年 9 月 5 日府授都新字第 10131355600 號函。</p> <p>二、按更新單元之處理方式及其區段劃分係都市更新條例(以下稱本條例)第 21 條第 6 款明定都市更新事業計畫應載明事項，都市更新事業計畫及權利變換計畫經主管機關核定發布實施後，後續擬變更本條例第 21 條第 6 款規定應載明事項，自應依本條例第 19 條及第 29 條規定程序辦理；次按主管機關依本條例第 32 條第 1 項就權利價值異議之審議核復，係行政程序法第 92 條第 1 項所稱行政處分，倘實施者依本條例規定核定發布實施，致原審議核復結果所依據之事實發生變動，允宜由主管機關參依行政程序法第 123 條第 4 款規定卓處，並應</p>

	<p>注意是否有同法第 126 條規定之適用。</p> <p>三、次按本條例第 44 條第 1 項規定都市更新事業計畫範圍內之建築基地，得視都市更新事業需要，給予適度之建築容積獎勵，上開規定並無限制採整建或維護處理方式者，不得適用之；有關都市更新建築容積獎勵辦法第 10 條規定，應就更新單元是否為一完整計畫街廓或面積達 3,000 平方公尺以上，核實給予獎勵。至本條例第 44 條第 1 項第 2 款及都市更新建築容積獎勵辦法第 4 條規定更新後供社區使用之公益設施，並無該公益設施所在區位之限制，允宜由主管機關審議時考量該都市更新事業於更新後之社區組成型態，及該公益設施於更新後是否可供社區使用，核實給予獎勵。</p> <p>四、另按實施者擬訂或變更都市更新事業計畫，送主管機關報核時應取得更新單元範圍內所有權人數及面積之同意門檻，依都市更新條例第 22 條規定係以劃定之都市更新單元為範圍，本部 95 年 7 月 20 日台內營字第 0950804682 號函業有明示(正本諒達)；再按都市更新條例第 21 條第 14 款明定都市更新事業計畫範圍內應表明「實施進度」，都市更新單元內建築基地如擬分期分區開發興建，應納入都市更新事業計畫，由地方主管機關考量實際情形依權責核處，本部 95 年 6 月 6 日台內營字第 0950803166 號函業有明示(詳附件)；至其得否申請及取得相關建築執照，係屬地方主管機關建築管理之自治事項。</p> <p>五、另有關都市更新事業計畫範圍內整建或維護區段之實施方式乙節，事涉個案審議執行事項，應納入都市更新事業計畫，由貴府考量實際情形依權責核處。</p>
釋-295	內政部 101.9.28 台內營字第 1010314308 號
主旨	關於已核定之都市更新事業計畫擬變更實施進度執行疑義乙案，復如說明，請 查照
說明	<p>一、復貴府 101 年 9 月 18 日府授都新字第 10131358600 號函。</p> <p>二、按都市更新事業計畫之變更，有都市更新條例(以下稱本條例)第 19 條之 1 各項規定情形者，得採簡化作業程序辦理；本條例第 21 條第 14 款所定事項之變更，非屬本條例第 19 條之 1 明定得採簡化作業程序辦理事項，自無本條例第 19 條之 1 規</p>

	定之適用。另按本條例第 21 條所定都市更新事業計畫應表明事項，應依本條例第 16 條規定以合議制及公開方式辦理審議，其內容自應於審議時確認確屬合理可行，主管機關始予核定發布實施；至都市更新事業計畫經主管機關核定發布實施後，本條例第 55 條及第 56 條並明定監督及管理機制，有關所詢事項，係屬個案實務執行認定事項，請參依上開規定秉權責自行卓處。
釋-296	內政部營建署 101.11.1 營署更字第 1010069444 號
主旨	關於都市更新條例施行細則第 15 條第 1 項第 1 款第 1 目規定之「地籍圖謄本或其電子謄本」，得否以非報核之日所核發者替代乙案，復如說明，請 查照
說明	一、復貴府 101 年 10 月 23 日府授都新字第 10131356300 號函。 二、按都市更新條例施行細則第 15 條第 2 項明定同條項第 1 款之謄本及電子謄本，以於都市更新事業概要或都市更新事業計畫報核之日所核發者為限，自不得任意以非報核之日所核發者替代之，本部 101 年 2 月 24 日台內營字第 1010084544 號函業有明示(諒達)；另本部 70 年 9 月 4 日台內營字第 035235 號函係闡明建築法第 30 條所稱之「土地權利證明文件」規範意旨，與都市更新條例施行細則第 15 條第 1 項第 1 款明文列舉「土地及合法建築物之權利證明文件」所含項目，係分屬二事，併此敘明。
釋-297	內政部 101.12.14 台內營字第 1010385193 號函
主旨	關於都市更新範圍包含政府劃定之更新地區及自行劃定之更新單元，其事業概要及都市更新事業計畫之同意比例計算疑義案
說明	一、按都市更新條例(以下簡稱本條例)第 10 條、第 11 條及第 22 條規定，事業概要及都市更新事業計畫之申請與報核，不論是經政府劃定或未經劃定應實施更新之地區，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人數及其面積一定比例之同意；其中都市更新事業計畫同意比例門檻，按都市更新事業辦理之輕重緩急，分就政府優先劃定或迅行劃定地區及所有權人自行劃定更新單元，分別設定不同比例之門檻限制。揆

	<p>諸上開立法意旨，係讓符合本條例第 6 條及第 7 條有更新急迫性情形之地區，可以即時取得更新門檻，據以推動更新，而未經政府劃定更新之地區，僅為所有權人為促進土地再開發利用或改善居住環境，較無更新迫切須要者，則要求所有權人要有較高的更新共識，才能辦理更新。是以，不同劃定地區者，不論是事業概要或都市更新事業計畫，仍應依其不同劃定原因之範圍，分區分別核計其同意比例，始符合上開立法意旨。</p> <p>二、所提個案前經本部 100 年 3 月 4 日召開研商會議建議採擴大劃定更新地區方式處理，現經貴府函復無法依上開會議結論擴大更新地區範圍，其同意比例仍應依上開說明二分區分別檢討計算。惟後續事業概要是否核准，宜請貴府考量併同實施都市更新之必要性及合理性，與後續都市更新事業計畫容積獎勵之核給及更新地區投資抵減適用之執行等因素後決定之。</p>
釋-298	內政部營建署 101.12.18 營署更字第 1012929220 號函
主旨	關於更新單元是否得同時採用權利變換及設定地上權之執行方式乙案
說明	<p>一、有關都市更新事業計畫範圍內重建區段之土地，於其他法律另有規定或經全體土地及合法建築物所有權人同意者，得以協議合建或其他方式實施之，為都市更新條例第 25 條所明定；都市更新事業計畫範圍內公有財產得以民法物權編所定地上權方式處理，本部業以 99 年 6 月 15 日台內營字第 0990804559 號函釋在案（如附件）。是以，同一更新單元採權利變換及民法物權編所定地上權設定方式實施都市更新，並將設定範圍及相關權利義務納入都市更新事業計畫予以規範，經當地直轄市、縣（市）主管機關審議通過後核定發布實施，依法尚無不可。</p> <p>二、至於為因應大面積都市更新案分期分區開發之執行，於權利變換後按更新前權利價值比例、各項費用之相對投入與受益情形等計算共同負擔，並據以分配更新後房地或素地，現行條文並無禁止；為使相關執行規定更為明確，本部並已納入都市更新條例修正案辦理。</p>
釋-299	內政部營建署 102.1.3 營署更字第 1022900139 號

主旨	關於都市更新條例施行細則第 15 條第 1 項第 1 款第 1 目規定之「地籍圖謄本或其電子謄本」，得否以非報核之日所核發者替代乙案，復如說明，請查照。
說明	<p>一、依奉交下貴府 101 年 12 月 22 日府授都新字第 10132106100 號函辦理。</p> <p>二、按都市更新條例施行細則第 15 條第 2 項明定同條第 1 項第 1 款之謄本及電子謄本，以於都市更新事業概要或都市更新事業計畫報核之日所核發者為限，自不得任意以非報核之日所核發者替代之，內政部 101 年 2 月 24 日台內營字第 1010084544 號函業有明示（諒達）。有關貴府所詢事宜，本署前以 101 年 8 月 29 日營署更字第 1012920195 號函及 101 年 11 月 1 日營署更字第 1010069444 號函復在案。</p> <p>三、倘貴府認上開都市更新條例施行細則第 15 條規定執行有窒礙難行之處，建請俟本署下次進行修法作業時，檢具具體建議修正條文及理由送本署辦理；至有關來函所涉個案實務執行事項，仍請秉於權責自行依法核處。</p>
釋-300	內政部營建署 102.1.8 營署更字第 1022900527 號
主旨	關於貴府所屬機關作業疏失「換發」之謄本是否符合都市更新條例施行細則第 15 條規定乙案，詳如說明，請查照。
說明	<p>一、依奉交下貴府 101 年 12 月 27 日府授都新字第 10132335800 號函辦理。</p> <p>二、按都市更新條例施行細則第 15 條第 2 項明定同條第 1 項第 1 款之謄本及電子謄本，以於都市更新事業概要或都市更新事業計畫報核之日所核發者為限，自不得任意以非報核之日所核發者替代之，內政部 101 年 2 月 24 日台內營字第 1010084544 號函業有明示（諒達）。有關貴府所詢事宜，涉關個案實務執行事項，請秉於權責自行依法覈處。</p>
釋-301	法務部 102.1.9 法律字第 10103109530 號
主旨	關於郭○珍君函詢都市更新事業概要申請人於主管機關核准前移轉其所有權，主管仍予核准之效力疑義乙案，附如說明二、三。請查照參考。
說明	一、復貴部 101 年 9 月 14 日台內營字第 1010296256 號函兼復

郭○珍君同年 12 月 27 日致本部陳情函。

二、按都市更新條例(以下稱本條例)第 10 條第 1 項及第 11 條規定申請核准實施都市更新事業，並不具一身專屬性，性質上應得移轉，亦得繼承；申請人於主管機關作成行政處分前死亡，主管機關得通知其全體繼承人續行程序，業經本部 101 年 8 月 9 日法律字第 10103104760 號、貴部 101 年 8 月 27 日台內營字第 1010279708 號函分別函釋在案。本部上揭函本意係指主管機關作成行政處分前，知悉前述申請人死亡之情形，得通知繼承人續行程序。而本件係主管機關已作成核准之處分後，始發現申請人於核准前移轉其所有權，與本部上揭函案情迥異，不得任意比附援引，合先敘明。

三、按行政程序法(以下稱本法)第 114 條第 1 款規定：「違反程序或方式規定之行政處分，除依第 111 條規定而無效者外，殷下列情形而補正：一、須經申請始得作成之行政處分，當事人已於事後提出者。」上開瑕疵處分之補正，僅限於可補正之程序瑕疵，實體上之瑕疵原則上不在補正之列(本部 93 年 8 月 3 日法律字第 0930027353 號函、林錫堯著「行政法要義」，95 年 9 月 3 版，第 294 頁至 295 頁及第 355 頁參照)。次按行政機關作成行政處分所根據之事實，如與事實真象不符者，即有認定事實錯誤之情形，則該行政處分之合法要件即有欠缺，而構成得撤銷之原因(最高行政法院 92 年度判字第 537 號判決、陳敏著「行政法總論」，98 年 9 月 6 版，第 379 頁至 382 頁參照)。復依來函所述：「土地及合法建築物所有權人依都市更新條例第 10 條第 1 項及第 11 條規定申請實施都市更新事業，主管機關是否核准，憑藉申請人土地及合法建築物所有權之法律地位及符合本條例規定要件；申請人於主管機關核准前移轉其所有權，其申請人資格之法律地位即失所附麗，倘主管機關仍核准其申請，應可認該行政處分有認定事實錯誤之瑕疵，即行政機關對處分之構成要件事實，判斷結果與真相不符」準此，本件都市更新事業概要申請人於主管機關核准前移轉其所有權，主管機關仍予核准，貴部既認其具有認定事實錯誤之情形，則該行政處分係欠缺實質合法要件而作

	<p>成，非屬程序瑕疵，應依本法第 117 條就該違法部分予以撤銷，故來函所述行政機關應得依職權通知繼受原申請人權利之人提出申請以補正瑕疵乙節，與本法第 114 條第 1 項規定不符，自不生先通知補正，未補正再依本法第 117 條撤銷之問題。</p>
釋-302	內政部 102.1.18 台內營字第 1020074108 號函
主旨	關於貴府函詢都市更新事業概要相關疑義乙案
說明	<p>一、按行政程序法（以下稱本法）第 114 條第 1 項第 1 款規定：「違反程序或方式規定之行政處分，除依第一百十一條規定而無效者外，因下列情形而補正：一、須經申請始得作成之行政處分，當事人已於事後提出者。」上開瑕疵處分之補正，僅限於可補正之程序瑕疵，實體上之瑕疵原則上不在補正之列（法務部 93 年 8 月 3 日法律字第 0930027353 號函）。次按行政機關作成行政處分所根據之事實，如與事實真相不符者，即有認定事實錯誤之情形，則該行政處分之合法要件即有欠缺，而構成得撤銷之原因（最高行政法院 92 年度判字第 537 號判決）。按土地及合法建築物所有權人依都市更新條例（以下稱本條例）第 10 條第 1 項及第 11 條規定申請實施都市更新事業，主管機關是否核准，憑藉申請人土地及合法建築物所有權之法律地位及符合本條例規定要件；申請人於主管機關核准前移轉其所有權，其申請人資格之法律地位即失所附麗，倘主管機關仍核准其申請，應可認該行政處分有認定事實錯誤之瑕疵，即行政機關對處分之構成要件事實，判斷結果與真相不符，則該行政處分係欠缺實質合法要件而作成，非屬程序瑕疵，應依本法第 117 條就該違法部分予以撤銷。</p> <p>二、另有關都市更新事業概要變更之申請人及都市更新事業概要未載明實施者擬依本條例第 54 條第 2 項規定申請展期等節，參照本部 101 年 8 月 27 日台內營字第 1010279708 號函示意旨（正本諒達），得由繼受原申請人所有權之人申請之，其有依本條例第 10 條第 2 項規定取得一定同意之必要者，並應重新取得之。</p>
釋-303	內政部 102.2.6 台內營字第 1020800210 號令

主旨	訂定「建築法」第 32 條涉及未完成道路闢建之建築基地申請建築執照出入通路之執行方式，自即日起生效
說明	<p>按建築法第三十二條規定：「工程圖樣及說明書應包括左列各款：一、基地位置圖.....三、建築物之平面、立面、剖面圖.....七、新舊溝渠及出水方向。.....」另同法第三十九條規定：「起造人應依照核定工程圖樣及說明書施工.....」；又依據本部九十三年十月七日台內營字第○九三○○八六三八六號函修正發布之「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規定，供救助五層以下建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持三點五公尺以上之淨寬；供救助六層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持四公尺以上之淨寬。據此，建築基地鄰接之道路應具備排水及出入通行之功能，且為確保未完成道路闢建之建築基地申請建築執照出入通路之公共安全、公共交通、公共衛生等公共利益之維護，建築法第三十二條所稱工程圖樣及說明書，其第一款之基地位置圖，及第三款之建築物平面圖，應標示建築基地鄰接道路之開闢情形與第七款之新舊溝渠及出水方向，且起造人應依照核定工程圖樣及說明書施工完竣方得發給使用執照，除直轄市、縣（市）政府另有規定者從其規定外，並依下列規定辦理，自即日起生效：</p> <p>一、未完成道路闢建之建築基地出入通路之開闢，應至少一條可通達基地之主要出入口，以供通行；如設置車道應比照辦理。</p> <p>二、以經指定建築線且未完成闢建之道路為出入通路者，應符合下列規定：</p> <p>（一）新建五樓以下或六樓以上建築物應於建築工程放樣勘驗前，分別自行開闢完成三點五公尺以上或四公尺以上之施工道路及依實際需要擬定之臨時排水系統。</p> <p>（二）申請使用執照前應施工完成排水系統，並完成出入通路路面鋪設。</p> <p>三、經指定建築線之道路尚未開闢，建築物總樓地板面積在五百平方公尺以上，以其他現有巷道為出入通路者，其寬度應在三點五公尺以上，並鋪設路面、完成公共排水溝且水電可接通輸送。以現有巷道為出入通路，依法免設停車空間者，前項寬度</p>

	得減為二公尺以上。
釋-304	內政部 102.3.7 內授營更字第 1020802025 號函
主旨	關於都市更新事業範圍內國有非公用土地，擬依都市更新條例第 27 條第 3 項第 4 款、第 5 款規定讓售實施者，涉有公職人員利益衝突迴避法之適用疑義案
說明	<p>一、本案經法務部 102 年 3 月 4 日法授廉利字第 10205005120 號函釋（如附件）略以：依都市更新條例第 27 條第 3 項第 4 款、第 5 款，都市更新事業以權利變換或協議合建方式實施者，該公有財產讓售予立法委員擔任代表人之實施者，於具體讓售案件中，因讓售價格之計算不具法定、普遍或一致性之客觀標準，且國有財產價格之估價與評定等程序，宥於不動產價格之鑑定本屬不易，亦無所謂普遍性或一致性之公定價格可言，故讓售價格之訂定及程序仍有准駁之裁量空間，即難謂無受人為或外力干涉等不當利益輸送空間，應屬公職人員利益衝突迴避法第 9 條規範禁止之交易行為。</p> <p>二、另所詢都市更新事業以協議合建方式實施時，有關國有非公用土地之處理，除得依都市更新條例第 25 條之 1 主張以權利變換方式實施外，亦得依同條例第 27 條第 3 項第 5 款以標售方式處理。</p>
釋-305	內政部 102.3.22 台內營字第 1020802230 號函
主旨	關於國有土地主張依都市更新條例第 3 條第 5 款規定分配權利金，得否基於與實施者之約定，於權利變換計畫核定後先行領取權利金，並由各級主管機關囑託登記機關辦理登記疑義案
說明	<p>一、復本部營建署案陳貴分署 102 年 2 月 27 日台財產北改字第 10250001521 號函。</p> <p>二、按都市更新條例（以下簡稱本條例）第 3 條第 5 款規定，更新單元內重建區段之土地所有權人按其更新前權利價值比例，分配更新後建築物及其土地之應有部分或權利金。上開權利金之發放時機及所有權移轉登記時點，法無明文規定，由土地所有權人、權利變換關係人及實施者約定後，依都市更新權利變換實施辦法（以下簡稱本辦法）第 3 條第 2 項第 6 款規定納入權利變換計畫辦理。至於得否由各級主管機關囑託登記機關辦</p>

	<p>理登記 1 節，查都市更新相關法令規定由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關登記者，有本條例第 31 條第 3 項及本辦法第 7 條之 2 第 1 項不願或不能分配者於現金補償後之所有權移轉登記及抵押權、典權或限制登記之塗銷登記，本條例第 40 條第 1 項權利變換後原抵押權、典權或限制登記之轉載登記，本條例第 43 條權利變換後土地及建築物之權利變更或塗銷登記，及本辦法第 7 條之 3 第 2 項地上權、永佃權或耕地三七五租約於發放或提存補償金後之塗銷登記，爰有關土地所有權人、權利變換關係人與實施者達成分配權利金約定後之相關登記，非屬上開得囑託登記之範圍，應由雙方依約定自行辦理。</p>
釋-306	內政部 102.4.8 台內營字第 1020803173 號函
主旨	關於都市更新條例施行細則第 15 條第 1 項及第 2 項規定執行疑義乙案
說明	<p>一、依據本部 102 年 3 月 19 日台內營字第 1020802370 號函辦理（相關文號：本部 101 年 2 月 24 日台內營字第 1010084544 號函）。</p> <p>二、按都市更新條例施行細則第 15 條第 2 項規定，依同條第 1 項第 1 款規定檢附之謄本或其電子謄本，以於都市更新事業概要或都市更新事業計畫報核之日所核發者為限；揆其立法目的，係由土地及合法建築物所有權人或實施者提出土地及合法建築物於報核之日所核發之權利證明文件，以證明報核之日正確之所有權狀態，並由各級主管機關依報核之日之所有權狀態確認同意比例是否達法定門檻；如非檢具都市更新事業概要或都市更新事業計畫報核之日所核發之謄本或其電子謄本，各級主管機關難以確實檢核報核之日正確之所有權狀態。是以，前開報核之日所核發之謄本或其電子謄本實為確認同意比例之必備文件，土地及合法建築物所有權人或實施者於都市更新事業概要或都市更新事業計畫報核之日，自不得任意以土地登記機關依法所核發之其他文件替代；惟倘因土地及合法建築物所有權人或實施者，因疏漏未於報核之日檢附當日核發之相關謄本或土地登記機關疏失誤發相關謄本者，均得由各級主管機關審酌個</p>

	案事實，依都市更新條例施行細則第 9 條第 2 項或第 9 條之 1 第 2 項規定，通知申請人以土地登記機關依法核發足資證明報核之日權利狀態之相關文件（如地籍異動索引），限期補正。本部 101 年 2 月 24 日台內營字第 1010084544 號函，應予補充說明。
釋-307	內政部營建署 102.4.9 營署更字第 1020018289 號書函
主旨	關於申請變更都市更新事業概要相關疑義乙案，復如說明，請查照。
說明	<p>一、復貴事務所 102 年 3 月 25 日（102）莊字第 032501 號函。</p> <p>二、有關都市更新事業概要之變更，查都市更新條例（以下稱本條例）及其子法並無明文，其程序比照本條例第 10 條申請核准事業概要規定辦理，本部 98 年 8 月 24 日內授營更字第 0980152024 號函業有明示（詳附件）。至擬申請變更都市更新事業概要，惟原申請人業已移轉其所有權者，宜由原簽訂同意書之土地及合法建築物所有權人再選定代表人申請之，並依本條例第 10 條第 2 項規定，取得原土地及合法建築物所有權人一定比例之同意。</p>
釋-308	內政部 102.4.22 台內營字第 1020803149 號函
主旨	關於都市更新條例第 61 條之 1 第 2 項規定執行疑義乙案
說明	<p>一、依據本部 102 年 3 月 19 日台內營字第 1020802370 號函會議紀錄結論辦理。</p> <p>二、查都市更新條例第 61 條之 1 之立法目的，係考量都市更新事業申辦過程冗長，如因申請過程相關法規變動，致使都市更新事業計畫及權利變換計畫需重新變更，恐將影響都市更新案辦理時程；故由法體系解釋觀點審視本條第 2 項規定，應解釋為：都市更新案以權利變換計畫實施，且其權利變換計畫與都市更新事業計畫分別報核者，其申請建造執照法規之適用，係以擬定都市更新事業計畫報核日為準，並應自擬定權利變換計畫經核定之日起 1 年內為之，逾期申請者，依同條第 3 項規定，以申請建造執照日為準。</p>
釋-309	內政部 102.4.22 台內營字第 1020804994 號函
主旨	關於都市更新條例第 32 條第 1 項規定審議核復適用疑義乙案

<p style="text-align: center;">說明</p>	<p>一、按都市更新條例第 32 條第 1 項規定，權利變換計畫書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，應提起異議並經主管機關審議核復之訴願先行程序；另參照本條例第 32 條第 3 項規定意旨，本條例第 32 條第 1 項所稱「權利價值」之異議，應僅限對於依都市更新權利變換第 6 條第 1 項規定查估後評定之權利價值有異議者，始有本條例第 32 條第 1 項所定訴願先行程序之適用；至有關核定權利變換計畫書釐正圖冊後，土地所有權人得否依本條例第 32 條第 1 項規定提起異議乙節，本部 99 年 9 月 16 日台內營字第 0990175862 號函已有明示(正本諒達)，仍應以釐正圖冊後造成土地所有權人之權利價值變動者為限，始得依本條例第 32 條第 1 項規定提起異議並經主管機關審議核復。</p> <p>二、本件訴願人所執訴願理由，經貴府查明原處分內容所係釐正部分建物圖冊，惟無涉訴願人權利價值之變動，應無本條例第 32 條第 1 項所定訴願先行程序之適用。</p>
<p>釋-310</p>	<p>內政部 102.4.29 台內營字第 1020804994 號函</p>
<p style="text-align: center;">主旨</p>	<p>關於都市更新條例第 32 條第 1 項規定「審議核復」適用疑義乙案，復如說明，請查照。</p>
<p style="text-align: center;">說明</p>	<p>一、復 貴府 102 年 3 月 22 日府都新字第 10104052700 號函。</p> <p>二、按都市更新條例(以下稱本條例)第 32 條第 1 項規定，權利變換計畫書核定發布實施後 2 個月內，土地所有權人對其「權利價值」有異議時，應提起異議並經主管機關審議核復之訴願先行程序；另參照本條例第 32 條第 3 項規定意旨，本條例第 32 條第 1 項所稱「權利價值」之異議，應僅限對於依都市更新權利變換實施辦法第 6 條第 1 項規定查估後評定之權利價值有異議者，始有本條例第 32 條第 1 項所定訴願先行程序之適用；至有關核定權利變換計畫書釐正圖冊後，土地所有權人得否依本條例第 32 條第 1 項規定提起異議乙節，本部 99 年 9 月 16 日台內學字第 0990175862 號函已有明示(正本諒達)，仍應以釐正圖冊後造成土地所有權人之權利價值變動者為限，始得依本條例第 32 條第 1 項規定提起異議並經主管機關審議核復。</p> <p>三、本件訴願人所執訴願理由，經貴府查明原處分內容雖係釐正部</p>

	分建物圖冊，惟無涉訴願人權利價值之變動，應無本條例第 32 條第 1 項所定訴願先程序之適用；另陳○毅君就都市更新事件提起訴願案業經本部 101 年 12 月 14 日台內訴字第 1010336267 號函請貴府處理，本部目前並未受理該訴願案。
釋-311	內政部 102.5.8 台內營字第 1020179228 號函
主旨	關於都市更新會理、監事補選法令適用疑義乙案
說明	一、復貴府 102 年 4 月 24 日府授都新字第 10230478210 號函。 二、都市更新會理、監事係由會員中選舉之，執行或監督理事會執行會員大會決議及都市更新相關業務，有關召開會員大會辦理理、監事之補選，其性質與選任或改選相同，適用都市更新團體設立管理及解散辦法第 10 條但書規定，經依都市更新條例第 22 條規定人數與土地及建築物所有權比例同意行之。
釋-312	內政部 102.5.8 台內營字第 1020174173 號函
主旨	關於都市更新條例第 9 條及其施行細則第 5 條之 1 規定之委託作業執行疑義案
說明	一、復貴府 102 年 4 月 19 日府授都新字第 10200002720 號函。 二、查都市更新條例施行細則第 5 條之 1 規定，各級主管機關依本條例第 9 條所定經公開評選程序委託都市更新事業機構為實施者，其委託作業，得委任所屬機關、委託其他機關或公營事業機構辦理。(第 1 項)前項委託作業，包括公開評選、議約、簽約、履約執行及其他有關事項。(第 2 項)第一項公開評選程序，得準用促進民間參與公共建設法有關申請及審核程序之規定。(第 3 項)其立意係希望建立得透過權限委任所屬機關或委託其他機關(構)(例如公有土地管理機關)辦理之機制，並增加委託作業之範疇，以分擔主管機關實施工作，加速都市更新腳步。另鑑於實務上都市更新案件態樣繁多，其招商模式、決標方式不一，若為政府採購法適用範圍者，則得依政府採購法辦理；性質上無法適用政府採購法規定者，則可準用促進民間參與公共建設法有關申請及審核程序規定辦理，增加彈性運用空間，以符實需。合先敘明。 三、實務執行上，主管機關擬依都市更新條例施行細則第 5 條之 1 規定，將委託都市更新事業機構實施之作業，委託公營事業機

	<p>構辦理時，應視其都市更新個案需要訂定委託作業之範疇，其契約簽約或履約之主體及完成之時點等，則視其委託作業之範圍及內容而定。如委託作業範圍包含公開評選、議約、簽約、履約執行者，則與都市更新事業機構簽約或履約之主體即為受託單位，爭議處理程序則視公開評選程序所適用之法律規定，分別按政府採購法、促進民間參與公共建設法之相關規定辦理，因其審議判斷視同訴願決定（政府採購法第 83 條、促進民間參與公共建設法第 47 條參照），屬法律規定之特殊訴願程序，應無訴願法之適用。惟不論簽約或履約之主體為何，都市更新事業計畫之實施，均須受直轄市、縣（市）主管機關依都市更新條例第 6 章所為之監督及管理規範。</p> <p>四、另查現行都市更新條例並未建立都市更新事業計畫預審機制及法效規範，如地方政府為利公辦都更之推行，擬先行預審者，都市更新條例尚無限制規定，由於預審或報核後之審議均由審議會進行，尚不致有意見不符者應如何處理之問題。</p>
釋-313	內政部營建署 102.6.27 營署更字第 1022913604 號函
主旨	關於都市更新會理、監事補選法令適用疑義乙案，復請查照。
說明	<p>一、復奉交下貴府 102 年 6 月 20 日府授都新字第 10231105600 號函。</p> <p>二、有關都市更新會辦理理、監事之補選，未符合都市更新團體設立管理及解散辦法（以下簡稱本辦法）第 10 條但書規定之同意比例，按本部 95 年 1 月 6 日內授營更字第 0950800096 號函送本部 94 年 9 月 20 日召開「研商都市更新條例及都市更新權利變換實施辦法相關疑義」會議結論（二）意旨，應請重行召開會員大會重新補選之，其會員大會決議應符合本辦法第 10 條但書規定之同意比例，尚非得就前次投票結果列為議決事項替代之，且與投票方式、個別當選人之得票同意比例無涉。</p>
釋-314	內政部 102.7.16 台內營字第 1020807386 號函
主旨	關於都市更新條例第 9 條及其施行細則第 5 條之 1 規定之公開評選程序，其申請及審核程序之爭議處理疑義案
說明	一、按都市更新條例施行細則第 5 條之 1 第 3 項規定，本條例第 9

	<p>條所定公開評選程序，得準用促進民間參與公共建設法（以下簡稱促參法）有關申請及審核程序之規定，其立法意旨，係鑑於實務上都市更新案件態樣繁多，其招商模式、決標方式不一，若為政府採購法適用範圍者，則得依政府採購法辦理；性質上無法適用政府採購法規定者，則可準用促進民間參與公共建設法有關申請及審核程序規定辦理，增加彈性運用空間，以符實需。至於得準用促進民間參與公共建設法有關申請及審核程序規定 1 節，本部 97 年 2 月 15 日台內營字第 0970022881 號函（如附件 1）復行政院公共工程委員會略以，如涉關申請、審核或爭議處理者，當依促參法第 4 章所定程序辦理。惟該會以 97 年 3 月 24 日工程技字第 09700068440 號函（如附件 2）復表示，都市更新案公開評選之申請、審核程序雖準用促參法之程序，但若涉有「都市更新條例」公開評選之申請及審核程序爭議，該會並無處理之權限（性質不同，不得準用）。合先敘明。</p> <p>二、查都市更新條例施行細則第 5 條之 1 雖已明定公開評選程序，得準用促參法有關申請及審查程序之規定，又依促參法第 47 條規定，關於申請及審核程序之爭議，其異議及申訴，準用政府採購法處理招標、審標或決標爭議之規定。惟如個案態樣性質不同，參酌行政院公共工程委員會上開函示，有不得準用之情事時，則應另循一般行政救濟程序處理，以保障民眾救濟權益，並建議於招標文件中敘明，以利後續執行。</p>
釋-315	內政部 102.9.9 台內營字第 1020809091 號函
主旨	關於都市更新條例第 31 條規定不願或無法分配之原土地所有權人死亡執行疑義乙案
說明	<p>一、按都市更新權利變換後不願參與分配或應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法分配者，依本條例第 31 條第 1 項規定，得以現金補償之；本條例第 31 條第 3 項並規定：「第一項規定現金補償於發放或提存後，由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理所有權移轉登記。」本條例第 1 條第 2 項規定：「本條例未規定者，適用其他法律之規定。」按權利變換計畫經主管機關核定發布實施，即對更新單</p>

元範圍內之權利變換關係人，產生私法上財產權利義務關係創設、變更或確定之法律效果，實施者依本條例第 31 條規定對於不願或不能參與分配之原土地所有權人，以現金補償之；原土地所有權人死亡致補償金未能發放，依同條第 3 項規定應予提存，惟原土地所有權人既已死亡即無權利能力，依非訟事件法第 1 條、第 11 條及民事訴訟法第 40 條規定即無當事人能力，故前開現金補償之受取人死亡者，應以其繼承人為提存之受取人；其繼承人有數人為共同共有債權，通知其共同領取提存物；倘繼承有無不明者，應以經親屬會議選定或法院選任之遺產管理人為提存之受取人方稱適法，此觀民法第 1177 條、第 1178 條第 2 項、第 1179 條、民事訴訟法第 168 條、家事事件法第 136 條第 2 項規定甚明。

- 二、至有關前開現金補償提存後應否先辦理繼承登記始得由主管機關囑託該管登記機關辦理所有權移轉登記乙節，依民法第 1147 條及第 1148 條第 1 項規定，繼承因被繼承人死亡而開始，繼承人自繼承開始時，承受被繼承人財產上之一切權利、義務；另查行政院秘書長 94 年 12 月 28 日院臺規字第 0940052345 號函檢送會議紀錄結論（二）略以：「依民法第 758 條規定『不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。』之反面解釋，不動產所有權之取得其原因如非依法律行為即無登記始生所有權移轉效力之問題。有關都市更新不願參與分配者，對於其土地之權利義務，於發給現金補償後應即終止。都市更新事業計畫實施完成後，實施者依主管機關核定之權利變換計畫實施權利變換，受配人取得土地及建築物，係基於國家機關之權力關係而取得，並非依法律行為而取得，依民法第 758 條規定，不以登記為所有權移轉之生效要件，.....」。爰此，本條例第 31 條第 1 項但書所定現金補償，於依同條第 3 項規定以原土地所有權人之繼承人為提存之受取人後，原土地所有權人（及其繼承人）對於其土地之權利義務，於提存現金補償後應即終止，受配人取得土地及建築物，係基於國家機關之權力關係而取得，並非依法律行為而取得，故得免先辦理繼承登記，而由主管機關逕為

	囑託登記機關辦理所有權移轉登記。至於繼承人因繼承所生之遺產稅及相關稅捐，應由稅捐稽徵機關另案向其追繳之。
釋-316	內政部 102.9.18 台內營字第 1020809772 號函
主旨	關於貴更新會函詢會員資格疑義及尚有 2 戶未償還建築融資之處理方式乙案，復請查照。
說明	<p>一、復本部營建署案陳貴更新會 102 年 9 月 3 日東星字第 1020903 號函。</p> <p>二、按都市更新團體設立管理及解散辦法第 6 條規定，都市更新團體之會員，以章程所定實施地區範圍內土地或合法建築物所有權人為限。是以，都市更新事業實施期間，若所有權發生移轉，應由繼受人概括承受原所有權人之權利義務，成為都市更新團體之會員；如所有權移轉發生於更新後房屋完成產權登記後，都市更新團體解散前，因原土地所有權人應分配之土地及建築物，自分配結果確定之日起，視為原有，且主管機關核定發布實施之都市更新權利變換計畫仍載明由原所有權人提供土地或資金參與都市更新，爰原所有權人仍為都市更新團體之會員，參與都市更新案總實施經費結算及清算等作業，俟都市更新團體解散後，全體會員資格隨之消滅。</p>
釋-317	內政部 102.10.9 內授營更字第 1020810169 號函
主旨	關於貴分署函詢都市更新條例第 9 條第 1 項及都市更新條例施行細則第 5 條之 1 規定執行疑義乙案
說明	<p>按都市更新條例（以下稱本條例）第 9 條第 1 項前段規定，經劃定應實施更新之地區，除本條例另有規定外、直轄市、縣（市）主管機關得採自行實施或經公開評選程序委託都市更新事業機構、同意其他機關（構）為實施者等三種方式之一，實施都市更新事業；本條例施行細則第 5 條之 1 並規定，各級主管機關依本條例第 9 條所定經公開評選程序委託都市更新事業機構為實施者，其委託作業，得委任所屬機關、委託其他機關或公營事業機構辦理；前開公開評選程序，得準用促進民間參與公共建設法有關申請及審核程序之規定。按本條例之整體關聯意義解釋，都市更新事業機構除都市更新事業係以整建或維護方式處理者外，係專指依本條例第 9 條規定由主管機關經公開評選程序委託或依本條例第 10 條規定經土</p>

	地及合法建築物所有權人委託為實施者，實施都市更新事業之股份有限公司。有關國防部政治作戰局既經主管機關臺北市政府依本條例第 9 條第 1 項前段規定同意為實施者，要無併依本條例施行細則第 5 條之 1 規定之適用；另有關機關（構）經各級主管機關同意實施都市更新事業者，尚非受同意實施機關（構）得自行同意其他機關（構）或委託辦理，本部 99 年 1 月 18 日台內營字第 0990800108 號函業有明示。
釋-318	內政部 102.12.6 台內營字第 1020349071 號函
主旨	關於都市更新會擔任實施都市更新事業相關稅務法令適用疑義乙案，復請查照。
說明	<p>一、復貴府 102 年 11 月 7 日府都新字第 10203306800 號函。</p> <p>二、按都市更新條例(以下簡稱本條例)第 15 條第 1 項規定，逾 7 人之土地及合法建築物所有權人依本條例第 10 條及第 11 條規定自行實施都市更新事業時，應組織更新團體；另依都市更新團體設立管理及解散辦法(以下簡稱本辦法)第 6 條規定，都市更新團體之會員，以章程所定實施地區範圍內土地或合法建築物所有權人為限。爰都市更新團體成立之目的係為實踐本條例第 1 條立法目的，由更新單元內土地及合法建築物所有權人自行組織都市更新團體實施都市更新事業，與平均地權條例第 58 條所稱重劃會性質相近。</p> <p>三、都市更新團體以權利變換方式自行實施都市更新事業所需費用，係由更新單元範圍內土地所有權人按其更新前權利價值比例共同負擔；如以協議合建方式辦理時，法無明定費用分擔方式，係由更新單元範圍內全體土地所有都市更新團體達成協議為之。至於都市更新事業實施後進行清算完結之剩餘財產，則依各該都市更新團體所訂章程規定或經會員大會作成決議辦理。</p> <p>四、都市更新團體自行實施都市更新事業，因個案情況差異，其實施經費來源各有不同，難以訂定統一規範，爰本條例第 15 條第 1 項第 5 款授權個別都市更新團體於所訂章程載明有關費用分擔；如土地所有權人以信託財產取得融資作為都市更新團體支付都市更新事業之實施經費，該信託財產之運用，應併</p>

	同都市更新團體於實施期間各項經費實際收支情形，按本辦法第 31 條第 2 項規定，於每一會計年度終了後 3 個月內編製資產負債表等報表，送請主管機關備查，至依本條例第 57 條完成更新成果報告備查為止。貴府如對本案信託財產性質與契約內容仍有疑義，得洽請行政院金融監督管理委員會釐清。
釋-319	內政部營建署 103.1.15 營署更字第 1030001582 號書函
主旨	關於依都市更新條例規定進行通知送達執行疑義案，復請查照。
說明	一、復貴公司 103 年 1 月 6 日(103)緯字第 001 號函。 二、都市更新事業實施期間，若所有權發生移轉，應由繼受人概括承受原所有權人之權利義務，爰於實施都市更新事業各階段，依都市更新條例規定進行通知時，若已知所有權人或他項權利產生變動，應以新權利人為通知對象，俾利保障其權益。
釋-320	內政部地政司 103.2.12 內地司字第 1030084340 號書函
主旨	有關貴署函詢登記機關執行辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項(以下簡稱本注意事項)第 3 點規定疑義 1 案，復請查照。
說明	一、依據貴署 102 年 11 月 4 日營署更字第 1022921761 號書函及臺北市政府地政局 103 年 1 月 27 日北市地籍字第 10330413100 號函辦理。 二、按本案依臺北市政府地政局上開函查復結果，貴署所詢旨揭疑義緣於該府囑託該市建成地政事務所辦理「臺北市大同區雙連段一小段 197 地號等 72 筆土地都市更新事業計畫及權利變換案」之所有權移轉登記，惟因計畫範圍內原土地所有權人林○鋒之補償金額不足清償其積欠之所得稅款，致土地登記簿仍載有禁止處分之限制登記，且該府於囑託辦理移轉登記時又無一併囑託塗銷該限制登記，爰由該所依土地登記規則第 56 條及第 141 條規定通知補正，先予敘明。 三、茲就本案上述情形，本司認為都市更新條例(以下簡稱更新條例)第 40 條第 2 項、都市更新權利變換實施辦法第 7 條之 2 及本注意事項第 3 點已予規定：「土地及建築物依第 31 條第 3 項...規定辦理補償時，其設有...限制登記者，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...或提存後，消滅或終止...」、「權利變換範圍內土地所有權人及合

	<p>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...辦竣限制登記者，應予塗銷。...」、「實施者依都市更新條例...第 40 條及本辦法第 7 條之 2...規定，塗銷都市更新前已設定之...限制登記應檢附下列文件送請直轄市、縣(市)主管機關囑託登記機關辦理塗銷登記(一)登記申請書、登記清冊。(二)塗銷登記原因證明文件。..」，故得由都市更新主管機關於囑託登記機關辦理所有權移轉登記時，一併檢附相關文件囑託辦理塗銷禁止處分之限制登記，而得免依土地登記規則第 147 條規定辦理。</p> <p>四、至於本案都市更新主管機關依本注意事項第 3 點規定囑託辦理限制登記，應檢附何種「塗銷登記原因證明文件」辦理 1 節，茲查貴署 102 年 10 月 14 日營署更字第 1022921081 號函附都市更新案件個別輔導紀錄表所載，本案實施者已就原土地所有權人林○鋒之補償金額全數向稅捐機關繳納並領據，故得以都市更新主管機關發布實施權利變換計畫之核定函件(含載有林君應受補償金額資料)，及上開實施者依更新條例第 40 條第 2 項規定代為清償之文件，作為塗銷登記原因證明文件。惟以類此情形，因登記機關於受理塗銷限制登記時，尚難判斷其是否不足清償積欠稅款，及有無符合更新條例第 40 條第 2 項規定要件，爰請都市更新主管機關囑託塗銷限制登記，應先行審查有無符合該項規定。並囑託函文內敘明「本案限制登記已依都市更新條例第 40 條第 2 項規定辦理，惠請辦理塗銷登記」，俾利登記機關辦理後續塗銷事宜，併與復明。</p>
釋-321	內政部 103.2.25 台內營字第 1030801112 號函
主旨	關於都市更新條例第 40 條第 2 項規定執行疑義乙案
說明	<p>一、依本部營建署案陳貴公司 103 年 1 月 27 日筑丰開字第 103012701 號函辦理。</p> <p>二、按「土地及建築物依第三十一條第三項及第三十六條第二項規定辦理補償時，其設有抵押權、典權或限制登記者，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</p>

	<p>償、回贖或提存後，消滅或終止，並由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理塗銷登記。」係都市更新條例（以下稱本條例）第 40 條第 2 項所明定，其目的係為避免權利變換範圍內之土地及建築物，因設有抵押權、典權或限制登記事項，致影響都市更新事業之實施，爰明定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。倘原土地或建築物所有權人應得補償之數額係超過抵押權擔保債權總金額者，實施者自應於代為清償後，就原土地或建築物所有權人應得補償之數額與抵押權擔保債權總金額之差額，依本條例第 31 條第 3 項及第 36 條第 2 項規定辦理補償。</p>
釋-322	內政部 103.3.24 台內營字第 1030801783 號函
主旨	關於都市更新條例第 40 條第 2 項、都市更新權利變換實施辦法第 7 條之 2 第 1 項及辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項第 3 點規定執行方式乙案
說明	<p>一、依據本部地政司 103 年 2 月 12 日內地司字第 1030084340 號書函辦理。</p> <p>二、按「土地及建築物依第三十一條第三項.....規定辦理補償時，其設有.....限制登記者，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.....或提存後，消滅或終止，並由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理塗銷登記。」、「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.....辦竣限制登記者，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。」、「實施者依都市更新條例.....第四十條及本辦法第七條之二.....規定，塗銷都市更新前已設定之.....限制登記.....，應檢附下列文件送請直轄市、縣（市）主管機關囑託登記機關辦理塗銷登記：（一）登記申請書、登記清冊。（二）塗銷登記原因證明文件。.....」分係都市更新條例第 40 條第 2 項、都市更新權利變</p>

	<p>換實施辦法第 7 條之 2 第 1 項及辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項第 3 點所明定，都市更新主管機關依上開規定於囑託登記機關辦理所有權移轉登記時，應先行審查有無符合上開規定，並得一併檢附相關文件（例如主管機關核定發布實施權利變換計畫之核定函件及實施者代為清償之文件等）作為塗銷登記原因證明文件，囑託登記機關辦理塗銷禁止處分之限制登記，另於囑託函文內敘明本案限制登記是否已依都市更新條例第 40 條第 2 項規定辦理，而得免依土地登記規則第 147 條規定辦理。</p>
釋-323	內政部 103.4.7 台內營字第 10308022201 號函
主旨	停止適用本部九十八年十月二日內授營更字第 0 九八 0 一七九五三一號函（如附件），自即日起生效
說明	<p>一、依臺北市政府 103 年 1 月 28 日府都新字第 10330212701 號函及最高行政法院 102 年 8 月 9 日 102 年度判字第 495 號判決書辦理。</p> <p>二、旨揭函釋之適用，經最高行政法院判決理由略以，函釋中就都市更新條例（以下簡稱本條例）第 57 條都市更新事業計畫完成日所為釋示，係就本部主管之法規所為解釋，固屬有權解釋。然就本條例第 49 條關於股份有限公司組織之都市更新事業機構之投資抵減適用範圍，已授權財政部會商本部訂定後發布股份有限公司組織之都市更新事業機構投資於都市更新地區適用投資抵減辦法，則本條例之主管機關即本部在此範圍內，即無權限另為行政釋示，而應以上揭投資抵減辦法之規定為據。</p> <p>三、爰旨揭函釋中關於都市更新事業計畫完成之日認定，因涉關本條例第 49 條有關投資抵減部分非屬本部釋示權限範圍，自即日起停止適用。</p> <p>附件、關於都市更新事業計畫完成之日認定疑義(詳釋-180)</p>
釋-324	內政部 103.4.22 營署建管字第 1030020665 號函
主旨	有關貴局函詢都市更新範圍內擬納入已領有使用執照且完成地籍分割之土地，是否得逕行合併劃定，抑或需於法定空地分割辦理完成後，方得併入更新基地劃定範圍疑義乙案，復請查照。

說明	<p>一、復貴局 103 年 4 月 1 日北市都授建字第 10363553600 號函。</p> <p>二、查建築法第 11 規定：「本法所稱建築基地，為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地。...應留設之法定空地，非依規定不得分割、移轉，並不得重複使用；其分割要件及申請核發程序等事項之辦法，由中央主管建築機關定之。」並訂定建築基地法定空地分割辦法據以執行。</p> <p>三、都市更新以權利變換實施者，都市更新事業計畫如經一定比例之多數所有權及其人數同意，經主管機關考量必要性及公益性審議通過並核定發布後，即可依核定之計畫擬具權利變換計畫，後續得由實施者依權利變換計畫申請建築執照強制實施，免檢附土地、建物、他項權利證明文件。</p>
釋-325	內政部 103.4.25 內授營更字第 1030804289 號函
主旨	關於都市更新條例第 44 條第 1 項第 3 款及都市更新建築容積獎勵辦法第 9 條第 1 項規定執行疑義乙案
說明	<p>按「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。」「主管機關依本條例第六條或第七條規定優先或迅行劃定之更新地區，自公告日起六年內，實施者申請實施都市更新事業者，得給予容積獎勵，其獎勵額度以法定容積百分之十為上限。」分係都市更新條例（以下稱本條例）第 44 條第 1 項第 3 款及都市更新建築容積獎勵辦法第 9 條第 1 項所明定，都市更新事業計畫範圍倘非屬依本條例第 6 條及第 7 條規定優先或迅行劃定之更新地區，自無前開容積獎勵規定之適用。</p>
釋-326	內政部 103.5.5 內授營更字第 1030803971 號函
主旨	關於臺北車站特定專用區暫予保留 E1、E2 及 D1 西半街廓都市計畫案，涉及都市計畫書內載明不得適用都市更新獎勵之法令適用疑義乙案，復如說明，請查照。
說明	<p>一、復貴府 103 年 3 月 21 日府授都規字第 10331693300 號函。</p> <p>二、本部 99 年 9 月 30 日台內營字第 0990807669 號令業有明釋，不得逕以都市計畫書所載容積獎勵上限，限縮各該目的事業主管機關基於相關法律授權審核給予獎勵容積之權利。且都</p>

	市更新條例第 44 條明定都市更新事業計畫範圍內之建築基地得給予容積獎勵，本部並依該條第 3 項授權訂定都市更新建築容積獎勵辦法，以為規範。故建議其都市計畫書勿載有「不得申請都市更新獎勵之規定」文字。
釋-327	內政部 103.5.6 台內營字第 1030141067 號函
主旨	關於都市更新事業計畫範圍內之建築基地擬捐贈公營出租住宅或社會住宅，得否認定係都市更新條例第 44 條第 1 項第 2 款所定「公益設施」乙案
說明	<p>一、按「社會住宅：指由政府興辦或獎勵民間興辦，專供出租之用，並應提供至少百分之十以上比例出租予具特殊情形或身分者之住宅。」「社會住宅承租者，應以無自有住宅或一定所得、財產基準以下之家庭或個人為限。」「本法第三條第一項第五款所稱社會福利設施，指下列各項設施：.....。二、依法核准興辦之社會住宅。.....」分係住宅法第 3 條第 2 款、第 28 條第 1 項及促進民間參與公共建設法施行細則第 8 條所明定；社會住宅係提供予無自有住宅或一定所得、財產基準以下之家庭或個人承租，並保障特殊情形或身分者提供一定比例供其承租，是以其具有公益性質應無疑義。</p> <p>二、另按行政院 103 年 1 月 6 日院臺建字第 1020079079 號函核定之「社會住宅中長期推動方案暨第一期實施計畫」(略以)：「.....未來地方政府擬興辦之公營出租住宅，如有提供適當比例供經濟社會弱勢者居住，則亦屬於社會住宅。為避免產生標籤化的問題，凡符合住宅法中社會住宅定義之出租住宅，各地方政府得以不同之方式命名，不受限一定要冠上○○社會住宅之名稱。」爰都市更新事業計畫範圍內之建築基地，經政府指定額外提供之公營出租住宅或社會住宅，凡符合住宅法中社會住宅定義之出租住宅，得依都市更新條例第 44 條第 1 項第 2 款後段及都市更新建築容積獎勵辦法第 4 條後段規定認定為公益設施，除不計入容積外，並得適度增加其建築容積。</p>
釋-328	內政部 103.5.15 內授營更字第 1030159934 號書函
主旨	關於貴府建議訂定「灌人頭假買賣製造所有權人數」防制機制乙案
說明	一、復 貴府 103 年 5 月 5 日府都新字第 10330659400 號函。

	<p>二、按「行政機關應依職權調查證據，不受當事人主張之拘束，對當事人有利及不利事項一律注意。」「行政機關為處分或其他行政行為，應斟酌全部陳述與調查事實及證據之結果，依論理及經驗法則判斷事實之真偽，並將其決定及理由告知當事人。」係行政程序法第 36 條及第 43 條明定，地方主管機關於依都市更新條例規定受理人民申請之案件時，自應依上開規定辦理；倘主管機關受理人民申請都市更新案件，依職權調查證據，依論理及經驗法則判斷確有「灌人頭假買賣製造所有權人數」之事實而有該當刑法第 210 條或第 214 條（臺灣臺中地方法院 100 年度易字第 3088 號判決參照）等罪嫌疑者，依刑事訴訟法第 240 條及第 241 條規定，得為告發。至 貴府倘認現行法律尚難足以規制上開情事，而有於都市更新條例予以規定之必要，請惠予檢具具體建議修正條文，俾供參辦。</p>
釋-329	內政部 103.5.20 台內營字第 1030805075 號函
主旨	關於都市更新事業計畫審議期間改變實施者疑義案，復請查照。
說明	<p>一、依據本部營建署案陳新北市政府都市更新處 103 年 4 月 18 日新北更事字第 1033413603 號函辦理。</p> <p>二、查都市更新條例(以下簡稱本條例)第 19 條及第 19 條之 1 規定所定都市更新事業計畫變更，係指都市更新事業計畫經各級主管機關審議通過核定發布實施後辦理之變更而言。按「實施者」為都市更新事業計畫應載明項目之一，有關於都市更新事業計畫「審議期間」擬改變實施者 1 節，尚非法所不許，除屬經該管都市更新審議會審議修正者，得依本條例第 19 條第 4 項後段簡化規定，免再公開展覽外，餘均應重行踐行同條第 2 項、第 3 項規定程序，舉辦公開展覽、公聽會。都市更新事業計畫核定前，並應依本條例施行細則第 11 條之 1 規定舉行聽證，斟酌聽證全部結果，說明採納及不採納之理由，作成核定。</p>
釋-330	內政部營建署 103.6.10 營署更字第 1032910115 號函
主旨	關於都市更新條例第 54 條實施者申請都市更新事業計畫報核展期疑義案，復請查照。
說明	一、依據奉交下貴府 103 年 5 月 9 日府授都新字第 10330659500

	<p>函辦理。</p> <p>二、查司法院釋字第 709 號宣告都市更新條例第 10 條與第 19 條第 3 項及第 4 項定期失效，除事業概要同意門檻屬實體規定，尚待立法院完成修法才可以延續辦理外，餘涉關事業概要及都市更新事業計畫等階段程序性規定部分，已納入 103 年 4 月 25 日修正發布之都市更新條例施行細則規範，俾讓進行中之都市更新事業可以延續推展。本案事業概要既已核准，即可依都市更新條例及其施行細則等相關規定辦理。至實施者依旨揭規定申請展期之理由是否合理，及與違憲失效之條文有何關連，則請貴府依個案情形釐明後自行核處。</p>
釋-331	內政部 103.6.11 營署更字第 1030033405 號函
主旨	關於土地及合法建築物所有權人依都市更新條例第 10 條舉辦事業概要公聽會後，將其不動產所有權信託登記移轉予受託人，得否由受託人申請事業概要核准疑義案，復請查照。
說明	<p>一、復貴處 103 年 5 月 21 日北市都新企字第 10330949000 號函。</p> <p>二、有關事業概要經更新單元內土地及合法建築物所有權人依旨揭規定舉辦公聽會後，於事業概要申請前，將其不動產所有權信託登記移轉予受託人，參依本署 100 年 6 月 22 日營署更字第 1000036587 號函略以，該公聽會之舉辦仍具效力(如附件 1)。至有關後續事業概要之申請，請依本部 99 年 4 月 20 日台內營字第 0990066426 號函(如附件 2)，於信託關係存續中，應由受託人依信託本旨，包括信託契約之內容及目的為之。</p>
釋-332	內政部 103.6.23 台內營字第 1030184996 號函
主旨	關於都市更新團體設立管理及解散辦法第 3 條有關都市更新團體申請核准籌組應附文件涉及司法院釋字第 709 號宣告違憲之都市更新條例第 10 條第 2 項前段同意比例規定執行疑義案
說明	一、按司法院釋字第 709 號認為核准事業概要影響更新單元內所有居民之法律權益，屬限制人民財產權與居住自由之行政處分，其同意比例過低，不符憲法要求之正當行政程序，故宣告

	<p>都市更新條例(以下簡稱本條例)第10條第2項有關事業概要申請之同意比例過低違憲，惟並未同時宣告申請都市更新團體籌組之同意比例亦有違憲之情形。另按都市更新團體設立管理及解散辦法(以下簡稱本辦法)第3條至第5條及第10條等規定，都市更新團體之設立程序，由發起人申請籌組，並自核准籌組之日起6個月內召開成立大會，取得本條例第22條規定之同意比例議決章程後，始得申請核准立案，爰核准都市更新團體籌組之申請，僅係賦予發起人後續得依規定召開成立大會之權利，尚未影響更新單元範圍內居民之法律權益，其對於人民限制之強度，與上開宣告違憲之核准事業概要之行政處分尚屬有別，合先敘明。</p> <p>二、查101年3月5日修正本辦法第3條第4款後段有關「已達本條例第10條第2項前段規定比例之同意籌組證明文件」之立法說明，係認為修正前同意籌組須取得本條例第22條之同意比例門檻過高，增加籌組之困難度，不利自主更新事業之推動，故參考當時事業概要申請應取得同意比例規定，於後段增列檢具「相同比例」之同意籌組證明文件(如附件)。是以，本辦法第3條第4款所引用之本條例第10條第2項前段就事業概要申請同意門檻雖已失其效力，惟從其立法意旨說明可知其欲規範之申請同意籌組之門檻為更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人及其面積均超過10分之1，地方政府仍得依上開規定受理民眾申請籌組都市更新團體，以保障所有權人自主更新之權利。</p>
釋-333	內政部103.7.7台內營字第1030193131號函
主旨	關於權利變換計畫案內所有權人於產權登記後應領取之差額價金提存時，實施者得否逕自扣除其他款項案，復請查照。
說明	<p>一、復貴府103年6月17日府都新字第10331042510號函。</p> <p>二、按都市更新條例第31條第4項規定略以：「．．．應發給之差額價金，經各級主管機關核定後，應定期通知應受補償人領取；逾期不領取者，依法提存之。」並無實施者於提存應發給之差額價金時，得逕予扣除已代墊相關稅費之規定，合先敘明。</p>

	<p>三、參照法務部 97 年 11 月 25 日法律字第 0970039209 號函（如附件），差額價金係屬權利變換計畫應表明之實施者與土地所有權人及權利變換關係人間之權利義務關係事項，有私權紛爭，似應循民事訴訟程序救濟。本案有關實施者代繳之代收執行費用、稅款及管理費用與所有權人應領之差額價金，是否符合民法第 334 條債務互為抵銷之要件而得逕為扣除疑義，參照上開法務部之見解，應由當事人循民事訴訟程序確定為宜。</p> <p>附件：法務部 97 年 11 月 25 日法律字第 0970039209 號函</p> <p>一、按都市更新團體（實施者）擬定都市更新事業計畫及權利變換計畫，報經主管機關核定實施，公告期滿無人異議，依都市更新條例第 19 條第 1 項、第 29 條第 1 項及第 32 條第 1 項、第 2 項等規定，即屬確定並對外發生效力，該核定在未經依法定程序撤銷或廢止前，都市更新團體（實施者）、受處分之更新單元內之土地及合法建物所有人，不論是否同意參與分配，均受該更新計畫之拘束，不得任意主張無效或停止進行。此項核定乃行政機關本於行政權之監督作用，就具體事件所為對外發生法律效果類似「確認處分」之行政處分（最高法院 94 年度台上字第 1461 號判決、臺中高等行政法院 95 年度訴字第 285 號裁定參照）。</p> <p>二、查前揭權利變換計畫經核定後，參與權利變換之權利人依都市更新條例第 30 條第 1 項或第 31 條第 5 項規定應繳納之共同負擔或差額價金，係屬權利變換計畫應表明之實施者與土地所有權人及權利變換關係人間之權利義務關係事項（都市更新權利變換實施辦法第 3 條第 1 項第 7 款、第 2 項第 5 及 6 款規定），於主管機關核定後，僅係其應依該計畫書履行之私法上權利義務關係，不能認屬公法關係。（臺中高等行政法院 95 年度訴字第 282 號裁定意旨參照）其有參與權利變換之權利人逾期不繳納者，屬私權紛爭，似應循民事訴訟程序救濟。</p>
釋-334	內政部 103.7.9 台內營字第 1030199338 號函
主旨	關於都市計畫容積移轉實施辦法第 16 條第 3 項執行疑義乙案
說明	按都市更新條例（以下稱本條例）第 19 條第 1 項、第 21 條

	<p>第 6 款、第 11 款及第 22 條第 1 項明定，都市更新事業計畫由實施者擬訂，並應表明處理方式及其區段劃分、實施方式及有關費用分擔，送由主管機關審議報核時並應取得更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人數及其面積一定比例之同意；次按都市計畫容積移轉實施辦法（以下稱該辦法）第 16 條第 3 項規定，接受基地以都市更新權利變換實施重建者，得由實施者提出申請。實施者擬依該辦法第 16 條第 3 項規定申請容積移轉許可，自應先依本條例第 19 條第 1 項及第 22 條第 1 項規定擬訂都市更新事業計畫報核，表明以權利變換方式實施重建，並取得更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人數及其面積一定比例之同意後，始為該辦法第 16 條第 3 項所定適格之申請人。</p>
釋-335	內政部 103.7.24 台內營字第 1030807986 號函
主旨	關於都市更新事業計畫之同意書得否由繼承原所有權之人撤銷 1 案
說明	<p>一、按都市更新條例（以下稱本條例）第 22 條第 1 項及本條例施行細則第 15 條第 1 項規定，實施者擬定或變更都市更新事業計畫報核時，應取得私有土地及私有合法建築物所有權人出具之同意書，前開同意具私法上及公法上意思表示之雙重性質（最高行政法院 98 年度判字第 692 號判決參照）。有關該項意思表示於公法上之效力，性質上與民法規定之非對話意思表示相類似；且因行政法上欠缺有關規範，應類推適用民法有關非對話意思表示之規定（臺北高等行政法院 101 年度訴字第 1607 號判決參照）。次按本條例第 22 條第 3 項後段規定，所有權人不同意公開展覽之都市更新事業計畫者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意；查民法第 95 條第 2 項規定（略以）：「表意人於發出通知後死亡……，其意思表示，不因之失其效力。」</p> <p>二、又依都市更新條例第 22 條第 1 項所定之同意，係表意人憑藉其土地及合法建築物所有權人之合法地位所為，按民法第 1148 條規定，繼承人自繼承開始時，承受被繼承人財產上之一切權利、義務；本條例第 22 條第 3 項既明定首揭同意得於法定期間內行使撤銷權，基於保障土地及合法建築物所有權人行使撤銷權之立法意旨（立法院公報，第 96 卷第 85 期，</p>

	223-225 頁)，應得允許原表達同意之土地及合法建築物所有權人之繼承人，於符合本條例第 22 條第 3 項規定要件下，繼承原意思表示，行使撤銷權。
釋-336	內政部 103.8.13 台內營字第 1030224884 號函
主旨	關於「內政部辦理都市更新聽證程序作業要點」第 4 點執行疑義 1 案，復如說明，請查照。
說明	<p>一、復 貴府 103 年 7 月 30 日府授都新字第 10331458800 號函。</p> <p>二、按都市更新條例(以下稱本條例)施行細則第 11 條之 1 規定，各級主管機關依本條例第 19 條、第 19 條之 1、第 29 條及第 29 條之 1 規定核定都市更新事業計畫及權利變換計畫前，應舉行聽證；為使本部及所屬機關於參依司法院釋字第 709 號解釋意旨及前開規定辦理都市更新聽證程序時有所依循，本部爰訂定「內政部辦理都市更新聽證程序作業要點」之行政規則，引導都市更新事業計畫與權利變換計畫應遵循之聽證方式與途徑，以有效推動都市更新事業。有關前開作業要點第 4 點前段規定「依都市更新條例第十六條遴聘(派)之人員應出席聽證」，旨在訓示本部及所屬機關於辦理聽證時應邀集前開人員出席聽證，至其出席人數並不影響依本條例施行細則第 11 條之 1 規定辦理聽證之效力。</p>
釋-337	內政部營建署 103.8.25 營署更字第 1032915195 號函
主旨	關於已核准之事業概要案，其部分申請人擬依都市更新條例第 54 條第 2 項規定申請展延都市更新事業計畫報核期限疑義案，復請查照。
說明	<p>一、復奉交下貴府 103 年 8 月 15 日府授都新字第 10331349110 號函。</p> <p>二、有關依都市更新條例第 54 條第 2 項規定申請展延之主體，依本部 96 年 11 月 21 日台內營字第 0960807140 號函及本署 100 年 6 月 20 日營署更字第 1000037066 號函，為事業概要載明之預定「實施者」，其未載明者，則由申請人申請展期。上開由申請人名義申請展期之情形，並未明示應由全體申請人申請為必要，蓋由於原申請人在申請事業概要核准之行政程序</p>

	<p>中，立於相同地位，具有共同法律上利益，現部分申請人為避免事業概要遭撤銷或逾期失效，喪失共同利益，擬申請展延都市更新事業計畫報核期限，參依本部 100 年 12 月 1 日台內營字第 1000229393 號函示(如附件)，為維護相關權利人實施都市更新之權益，有助於都市更新事業之推動，尚無不可。且所詢個案未具名申請展延之申請人亦以書面表示同意由其他申請人自行申請，後續執行上當可避免不必要的爭議。</p>
釋-338	內政部營建署 103.8.27 營署更字第 1032915389 號函
主旨	關於都市更新事業計畫報核後，案內土地或合法建築物所有權人之房地經法院囑託假處分者，是否適用都市更新條例第 12 條第 4 款規定辦理等執行疑義案，復請查照。
說明	<p>一、復奉交下貴府 103 年 8 月 15 日府都新字第 10331431400 號函。</p> <p>二、按都市更新條例第 22 條第 1 項規定，實施者擬定或變更都市更新事業計畫「報核」時，應取得私有土地及私有合法建築物所有權人及面積一定比例之同意；同條第 2 項並規定，其人數與土地及建築物所有權比例之計算，準用第 12 條之規定。是以，有關都市更新事業計畫同意書徵詢之對象及計算基準，係以計畫報核當時之所有權狀態為準(本部 100 年 5 月 16 日台內營字第 1000803907 號函已有明示)，如有符合第 12 條各款之情形者，則不納入計算。至於貴轄都市更新及爭議處理審議會第 151 次會議有關「．．．實施者應重行取得調整後範圍內私有土地及合法建物所有權人 100%之同意．．．」之決議，是否須比照上開計畫報核時同意比例計算規定辦理 1 節，係屬審議執行事項，應請 貴府探究審議會決議的真意後自行核處。</p>
釋-339	內政部 103.9.1 台內營字第 1030808852 號令
主旨	核釋「都市更新條例」第 61 條之 1 第 1 項規定，有關由都市更新案實施者以外之人申請建造執照執行事宜，自即日生效
說明	都市更新案實施者以外之人申請建造執照，應依都市更新條例第六十一條之一第一項規定，其法規之適用，以擬定都市更新事業計畫報核日為準，並應自擬定都市更新事業計畫經核定之日起二年

	內為之。
釋-340	內政部 103.9.1 台內營字第 10308088522 號函
主旨	關於都市更新案實施者以外之人申請建造執照之法規適用方式 1 案，復如說明，請查照。
說明	一、復 貴府 103 年 7 月 9 日府都新字第 10331227210 號函。 二、當揭疑義適用方式，本部業以 103 年 9 月 1 日台內營字第 1030808852 號令發布，有關貴府來函所詢事項，請參依前開令意旨辦理。
釋-341	內政部 103.9.15 台內營字第 1030302179 號函
主旨	關於都市更新條例第 10 條第 1 項規定執行疑義 1 案，復如說明，請查照。
說明	一、復 貴府 103 年 8 月 25 日府都新字第 10330389100 號函。 二、按都市更新條例（下稱本條例）第 10 條規定，事業概要係由更新單元之土地及合法建築物所有權人申請核准，並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並其所有面積均超過一定比例之同意。前開申請核准，倘係由多數有共同利益之當事人，依行政程序法第 27 條規定選定其中數人為全體為行政程序行為，依同法第 29 條規定，仍得更換選定之當事人；惟倘個案非屬前開情形，自仍應踐行本條例所定程序。有關 貴府所詢事項，宜個案審酌當事人申請核准及出具之同意內容，並參依上開說明意旨辦理。 三、至已信託移轉之不動產，其事業概要之申請，於信託關係存續中，應由受託人依信託本旨，包括信託契約之內容及目的為之，本部 99 年 4 月 20 日台內營字第 0990066426 號函（正本諒達）業有明示。
釋-342	內政部 103.9.29 台內營字第 1030810447 號令
主旨	關於司法院釋字第 709 號宣告都市更新條例部分條文違憲於 103 年 4 月 26 日失效後，有關 103 年 4 月 26 日前已申請、現階段暫緩審議之事業概要處理方式，自即日起生效
說明	關於司法院釋字第七百零九號宣告都市更新條例部分條文違憲於一百零三年四月二十六日失效後，有關一百零三年四月二十六日前已申請、現階段暫緩審議之事業概要處理方式，依下列規定辦

	<p>理，自即日生效：</p> <p>一、於修法完成前，未自行撤回者，於修法完成後，續由各地方主管機關通知申請人於一定期限內補正同意比例後，再續行辦理。</p> <p>二、於修法完成前，由實施者逕提都市更新事業計畫報核者，於核予時程獎勵時，如經審議確認為原事業概要之延續者，仍得保有事業概要申請當時依都市更新建築容積獎勵辦法第九條申請之時程獎勵。</p>
釋-343	內政部 103.9.30 內授營更字第 1030811177 號函
主旨	關於都市更新條例第 27 條第 3 項第 1 款規定執行疑義 1 案
說明	<p>一、按都市更新條例（下稱本條例）第 9 條第 1 項規定，經劃定應實施更新地區，直轄市、縣（市）主管機關得依下列方式實施都市更新事業：（一）自行實施為實施者；（二）經公開評選程序委託都市更新事業機構為實施者，前開委託作業並得依本條例施行細則第 5 條之 1 規定委任所屬機關、委託其他機關或公營事業機構辦理；（三）同意其他機關（構）為實施者。另按本條例第 27 條第 3 項第 1 款規定，都市更新事業計畫範圍內公有財產得自行辦理、委託其他機關（構）辦理或信託予信託機構辦理更新；前開「自行辦理」，依本條例之整體關聯意義解釋，倘非屬直轄市、縣（市）主管機關以外之其他公有財產管理機關，應依本條例第 9 條第 1 項規定，經直轄市、縣（市）主管機關同意其為實施者；且要無併依本條例施行細則第 5 條之 1 規定之適用，本部 102 年 10 月 9 日內授營更字第 1020810169 號函（詳附件）業有明示。</p> <p>二、另本條例並無限制國家及地方自治團體所有之土地及建築物不得依本條例第 10 條或第 11 條規定申請核准實施都市更新事業，並委託都市更新事業機構為實施者實施之；惟前開委託作業，亦無本條例第 9 條第 1 項「經公開評選程序委託都市更新事業機構為實施者」及本條例施行細則第 5 條之 1 規定之適用，應由該管公有財產管理機關，另循適法之方式辦理之。</p>
釋-344	內政部 103.10.21 台內營字第 1030812108 號函
主旨	關於都市更新團體設立管理及解散辦法第 10 條規定執行疑義 1 案

<p>說明</p>	<p>一、依據本部營建署案陳貴會 103 年 9 月 24 日合更字第 103092439 號函辦理。</p> <p>二、按都市更新條例(下稱本條例)第 12 條明定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計算之例外，與都市更新團體設立管理及解散辦法(下稱本辦法)第 10 條所定都市更新團體會員大會決議之同意比例係分屬二事；本辦法既無明文適用或準用本條例第 12 條關於人數與所有權比例計算之例外規定，本辦法第 10 條所定同意比例自無本條例第 12 條規定之適用。另都市更新團體之會員大會決議事項，倘無涉本辦法第 10 條但書所定各款事項，自仍應依本辦法第 10 條本文規定辦理。</p>
<p>釋-345</p>	<p>內政部營建署 103.11.28 營署更字第 1030075581 號函</p>
<p>主旨</p>	<p>關於貴轄內湖區東湖段一小段 17-2 地號(聯邦合家歡社區吉祥區)都市更新會依都市更新團體設立管理及解散辦法(以下簡稱本辦法)地 35 條規定辦理清算疑義案，復請查照。</p>
<p>說明</p>	<p>一、復貴處 103 年 11 月 11 日北市都新事字第 10331991810 號函。</p> <p>二、有關都市更新會解散後之清算，旨揭規定已明定解散之都市更新團體清算完結後，清算人應造具清算期間收支表、剩餘財產分配表與各項簿籍及報告報請當地直轄市、縣、(市)主管機關備查。至上開清算備查作業之實務執行細節，都市更新作業手冊無相關規範且無案例可供參考 1 節，本署經參考民法及公司法等相關法令有關清算之規定，以及人民團體與部分地方政府執行經驗提供以下意見供參：</p> <p>(一)財務報表：按本辦法第 31 條規定，應依商業會計法規定製作，包括清算期間收支表(詳列清算期間內之各項收入與支出)、損益表及資產負債表等。</p> <p>(二)剩餘財產分配表與各項簿籍：以能表達剩餘財產(例如更新會之存款簿影本、財產目錄)，及其歸屬及分配情形。</p> <p>(三)清算報告：敘明更新會名稱、地址、立案證書字號、解散原因、解散經過、解散時間及清算事項(包括清算人姓名、</p>

	<p>清算期間及剩餘財產等事宜)</p> <p>(四)解散與清算事項及其相關表冊依本辦法第 10 條規定經會員大會決議之會議紀錄。</p> <p>三、配合都市更新法令之修正，本署近期將檢討都市更新作業手冊，有關清算作業將納入修訂，以供實務執行作業參考。</p>
釋-346	內政部 103.12.2 台內營字第 1030611378 號函
主旨	關於都市更新條例施行細則第 11 條之 1 規定適用疑義 1 案
說明	<p>一、依據法務部 103 年 11 月 13 日法律字第 10303511880 號書函(如附影本)辦理，並復貴府 103 年 8 月 27 日府授都新字第 10331433000 號函。</p> <p>一、按本部 103 年 4 月 25 日台內營字第 1030804047 號令修正發布都市更新條例(下稱本條例)施行細則第 11 條之 1 規定，明定主管機關於核定都市更新事業計畫及權利變換計畫前應以公開方式舉辦聽證，使利害關係人得到場以言詞為意見之陳述及論辯後，並「斟酌」全部聽證結果，說明採納及不採納之理由作成核定，以踐行正當行政程序；次按本條例第 32 條第 1 項規定，權利變換計畫書核定發布實施後 2 個月內，土地所有權人對其權利價值有異議時，應以書面敘明理由，向各級主管機關提出，各級主管機關應於受理異議後 3 個月內審議核復；當事人對審議核復結果不服者，得依法提請行政救濟，是為權利價值異議之訴願先行政程序。</p> <p>二、再按行政程序法第 108 條規定：「行政機關作成經聽證之行政處分時，除依第四十三條之規定外，並應斟酌全部聽證之結果。但法規明定應依聽證紀錄作成處分者，從其規定。(第 1 項)前項行政處分應以書面為之，並通知當事人。(第 2 項)」、第 109 條規定：「不服依前條作成之行政處分者，其行政救濟程序，免除訴願及其先行政程序。」上開規定係鑑於聽證程序不論是在事實調查程序及政策思辯，及至最後作成決定之嚴謹程度，皆不下於訴願及其先行政程序，故倘已經過聽證程序，對該決定仍有不服者，即不必重複再經過此種行政程序，以符程序經濟原則及提高行政效能。故當事人不服依本條例施</p>

	行細則第 11 條之 1 規定經聽證作成之行政處分者，其行政救濟程序，揆諸上開行政程序法規定，係免除訴願及其先行程序。
釋-347	內政部營建署 103.12.8 營署中城字第 1033580869 號函
主旨	有關高氯離子鋼筋混凝土建築物及放射性汙染建築物依都市更新條例申請更新事業計畫，容積獎勵或放寬之法令適用疑義乙案
說明	<p>一、查都市計畫法臺灣省施行細則第 34 條之 3 規定：「各土地使用分區除依本法第 83 條之 1 規定可移入容積外，於法定容積增加建築容積後，不得超過下列規定：一、依都市更新法規實施都市更新事業之地區：建築基地 1.5 倍之法定容積或各該建築基地 0.3 倍之法定容積再加其原建築容積。二、前款以外之地區：建築基地 1.2 倍之法定容積。舊市區小建築基地合併整體開發建築、高氯離子鋼筋混凝土建築物及放射性汙染建築物拆除重建時增加之建築容積，得依第 33 條、第 40 條及放射性汙染建築物事件防範及處理辦法規定辦理。」依該條文修正說明意旨於法定容積增加建築容積額度規定之累計上限，指除容積移轉可移入容積以外所規定獎勵或增加容積之累計上限。</p> <p>二、為全面落實都市容積總量管控機制，回歸都市計畫體系管理，避免都市計畫法基準容積率制度名不符實未能發揮成效，並配合都市計畫法臺灣省施行細則修正第 34 條之 3 規定，都市更新建築容積獎勵辦法（下稱本辦法）業以 103 年 1 月 10 日台內營字第 1020813788 號令修正第 13 條第 1 項規定（略以）：「依本辦法規定給予獎勵後之建築容積，及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給予獎勵之建築容積，不得超過各該建築基地 1.5 倍之法定容積或各該建築基地 0.3 倍之法定容積再加其原建築容積，且不得超過依都市計畫法第 85 條訂定施行細則之規定。」前開修正條文並訂自 104 年 7 月 1 日起施行。</p> <p>三、另按本辦法第 3 條規定，都市更新事業計畫範圍內之建築基地，另依其他法令規定申請建築容積獎勵時，應先向各該主管機關提出申請；但獎勵重複者，應予扣除。有關高氯離子混凝土建築物及放射性汙染建築物擬依都市更新條例規定申請實施</p>

	<p>都市更新事業，除應依本辦法第 3 條規定，先依都市計畫法第 85 條授權訂定之施行細則及放射性污染建築物事件防範及處理辦法或地方自治法規向各該主管機關提出申請外，其依本辦法規定給予獎勵後之建築容積，及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給予獎勵之建築容積，不得超過本辦法第 13 條第 1 項所定上限，且不得超過依都市計畫法第 85 條訂定施行細則之規定。</p> <p>四、是以，若符合都市計畫法臺灣省施行細則第 34 條之 3 第 2 項之規定，除容積移轉可移入容積外依都市更新法規實施都市更新事業之地區之增加獎勵或建築容積額度之累計上限，依上開條文第 1 項第 1 款累計上限規定辦理。如屬一般地區其增加獎勵或建築容積額度之累計上限，則依前開條文第 2 項規定辦理。故旨揭高氯離子鋼筋混凝土建築物及放射性汙染建築物依都市更新條例申請更新事業計畫，其拆除重建時增加之獎勵或建築容積不得超過各該建築基地 1.5 倍之法定容積或各該建築基地 0.3 倍之法定容積再加其原建築容積之累計上限。</p>
釋-348	內政部營建署 103.12.16 營署更字第 1030079992 號
主旨	關於都市更新事業計畫暨權利變換計畫，涉及都市更新條例第 19 條及其施行細則第 9 條之 1 執行疑義案，復請查照。
說明	<p>一、復貴府都市更新處 103 年 12 月 3 日新北更事字第 1033422138 號函。</p> <p>二、按都市更新條例第 22 條擬定都市更新事業計畫報核時，應經一定比例同意之規定，屬申請之合法要件之一，非謂一旦達至規定之同意比例，主管機關即應予以核定或受其主張之拘束，主管機關仍應本於依法行政原則，於貴管都市更新審議會綜合考量公益性、必要性、合理性及可行性等因素，作成核定與否之決定。有關函詢個案經補正後仍不符合審議會之要求而未能審議通過者，得否以整合情形或地主爭議作為都市更新條例施行細則第 9 條之 1 第 2 項駁回之理由或事由 1 節，涉關都市更新個案審議執行事項，請本於權責自行核處。</p>
釋-349	內政部營建署 103.12.22 營署更字第 1032923169 號函
主旨	關於都市更新條例第 29 條第一項規定有關都市更新事業計畫與權

	利變換計畫報核程序疑義案，復請 查照。
說明	<p>一、復奉交下貴府 103 年 12 月 11 日府授都新字第 10332445500 號函。</p> <p>二、函詢有關都市更新事業計畫與權利變換計畫分送之情形，於實施者擬具都市更新事業計畫報核後、尚未核定前，得否擬具權利變換計畫函請一併辦理 1 節，查本部 98 年 12 月 25 日台內營字第 0980228135 號函及本署 99 年 2 月 24 日營署更字第 0992903219 號函(如附件)已有明示，仍應於都市更新事業計畫核定發布實施後辦理始為適法。</p>
釋-350	內政部 103.12.26 台內營字第 1030614823 號函
主旨	關於都市更新團體依都市更新團體設立管理及解散辦法第 35 條規定辦理清算事宜執行疑義案
說明	<p>一、復本部營建署案陳貴局 103 年 8 月 8 日北城更事字第 1033418022 號函。</p> <p>二、都市更新團體係依都市更新條例設立之法人，依都市更新團體設立管理及解散辦法(以下簡稱本辦法)第 1 條第 2 項規定：「本辦法未規定者，適用其他法令之規定」，又依民法第 1 編總則第 2 章人第 2 節法人第 1 款通則第 41 條規定：「清算之程序，除本通則有規定外，準用股份有限公司清算之規定。」是以，有關都市更新團體之清算，除本辦法有規定外，應依民法及準用公司法有關股份有限公司清算之規定，先予敘明。</p> <p>三、參依法務部 103 年 10 月 8 日法律字第 10303511610 號函(如附件 1)略以，按民法第 40 條第 1 項規定：「清算人之職務如左：一、了結現務。二、收取債權，清償債務。三、移交賸餘財產於應得者。(第 1 項)法人至清算終結止，在清算之必要範圍內，視為存續。(第 2 項)」所謂「清算終結」，係指清算人就清算程序中應為之清算事務，實質全部辦理完竣。清算程序於清算人完成上開職務而完結，清算人應於完結後向法院呈報，並聲請為清算終結之登記(非訟事件法第 91 條、第 99 條規定參照)，完成登記後，法人人格始歸於消滅。是以，清算終結前，法人在清算之必要範圍內，視為存續(民法第 40 條第 2 項規定參照)；又清算人必先移交賸餘財產於應得</p>

	<p>者，始有清算終結可言（法務部 101 年 4 月 10 日法律決字第 10100033640 號函參照）。有關函詢都市更新團體清算後，因私權糾紛訴訟中未定讞，致部分賸餘財產尚未分配，尚難謂已符合上開法務部函所稱清算終結，仍請俟判決確定並移交賸餘財產於應得者後，再依本辦法第 35 條第 3 項規定檢附相關文件報請備查。</p> <p>四、又依司法院秘書長 103 年 12 月 8 日秘台廳民三字第 1030029552 號函（如附件 2）略以，...公司法第 331 條規定：「.....第一項清算期內之收支表及損益表，應於股東會承認後十五日內，向法院聲報。（第 4 項）...」次按法人之清算，屬於法院監督，民法第 42 條第 1 項定有明文；法院此項監督權之行使，除法令別有規定外，不因法人係屬公司、合作社或依其他法律設立之法人而有所不同（司法院秘書長 90 年 3 月 15 日（90）秘台廳民三字第 01069 號函參照）。是以，解散之都市更新團體於清算完結後，除應依本辦法第 35 條第 3 項規定辦理備查外，依公司法第 331 條第 4 項規定應向法院聲報，請轉知轄內都市更新團體知悉。</p>
釋-351	內政部 103.12.30 台內營字第 1030615281 號函
主旨	關於依都市計畫法規定變更細部計畫暨劃定更新地區範圍，其土地及合法建築物所有權人得否依都市更新條例第 11 條規定申請核准實施都市更新事業 1 案
說明	<p>一、復 貴府 103 年 12 月 11 日府授都新字第 10332445800 號函。</p> <p>二、按「直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所對於窳陋或髒亂地區認為有必要時，得視細部計畫劃定地區範圍，訂定更新計畫實施之。」「更新地區範圍之劃定及更新計畫之擬定、變更、報核與發布，應分別依照有關細部計畫之規定程序辦理。」分係都市計畫法第 63 條及第 66 條明定；另按都市更新條例（下稱本條例）第 8 條第 1 項前段規定：「更新地區之劃定及都市更新計畫之擬定或變更，未涉及都市計畫之擬定或變更者，送各級主管機關遴聘（派）學者、專家、熱心公益人士及相關機關代表審議通過後，公告實施之；.....」，本條</p>

	<p>例第 9 條第 1 項及第 10 條第 1 項所稱「經劃定應實施更新之地區」，尚非僅指依本條例第 8 條所定程序劃定之更新地區，依上開都市計畫法第 63 條及第 66 條所定程序劃定之地區範圍亦屬之。爰經劃定應實施更新之地區，其土地及合法建築物所有權人擬依本條例規定申請核准實施都市更新事業，自應依本條例第 10 條第 1 項「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，.....，申請當地直轄市、縣（市）主管機關核准，.....」或同條第 2 項後段「.....；其同意比例已達第二十二條規定者，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。」規定辦理，而非依本條例第 11 條「未經劃定應實施更新之地區，.....」規定辦理。</p>
釋-352	內政部營建署 104.1.5 營署更字第 1032923509 號函
主旨	關於貴轄南港鐵路地下化沿線土地主要計畫案內五處暫予保留案之都市計畫回饋土地，涉都市更新條例第 30 條土地所有權人參與分配疑義案，復請查照。
說明	<p>一、復奉交下貴府 103 年 12 月 11 日府授都新字第 10332445501 號函。</p> <p>二、按都市更新條例第 30 條規定，實施權利變換時，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；復按同條例第 31 條規定，扣除前條規定折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比例分配與原土地所有權人。是以，有關權利變換參與分配之主體為土地所有權人。所詢旨揭個案涉關都市計畫土地使用分區變更回饋，其參與分配之主體，應視回饋土地產權登記之時點而定，如權利變換計畫核定前已完成回饋者，自應依完成登記後之權屬參與分配，始能符合權利變換計畫核定當時之權屬狀態。</p>
釋-353	內政部營建署 104.1.5 營署更字第 1030083006 號函
主旨	關於都市更新涉及都市計畫細部計畫變更之評價基準適用疑義案，復請查照。
說明	一、復貴局 103 年 12 月 16 日北市財開字第 10331636600 號

	<p>函。</p> <p>二、按都市更新條例第 20 條立法意旨係認為都市計畫之擬定、變更時程相當冗長，如都市更新事業計畫之擬定或變更僅涉及都市計畫主要計畫局部性之修正，不違反原規劃意旨者，或僅涉及細部計畫之擬定、變更者，仍須先完成都市計畫之變更，勢難因應都市更新之時效需求，故為因應實際建設計畫，在不影響計畫原規劃意旨之原則下，為權宜之程序減化，先核定實施都市更新事業計畫後，相關都市計畫再配合辦理。是以，函詢有關都市更新事業計畫為整體開發需要，涉有細部計畫變更者，應將都市計畫細部計畫變更內容納入都市更新事業計畫，依都市更新條例第 19 條及第 29 條規定辦理。至採權利變換方式實施且屬都市更新事業計畫與權利變換計畫併同報核者，其各筆土地之更新前權利價值應以上開計畫報核當時之都市計畫土地使用分區規定作為價值評估之基礎，而更新後之規劃設計及權利價值評估，則依都市計畫變更後之內容為之，始符合上開立法原意。</p>
釋-354	內政部 104.1.29 台內營字第 1040800331 號函
主旨	關於都市更新事業計畫適用建築容積獎勵上限疑義 1 案
說明	<p>按都市計畫法臺灣省施行細則（下稱該細則）103 年 1 月 3 日修正之第 34 條之 3 第 1 項有關依都市更新法規實施都市更新事業地區之建築容積上限規定及都市更新建築容積獎勵辦法（下稱該辦法）103 年 1 月 10 日修正之第 13 條第 1 項有關都市更新建築容積獎勵上限規定，依該細則第 42 條及該辦法第 16 條第 2 項規定，均自 104 年 7 月 1 日施行；考量都市更新事業申辦過程冗長，於上開規定 104 年 7 月 1 日施行後擬定都市更新事業計畫報核者，始有上開修正後建築容積上限規定之適用。</p>
釋-355	內政部 104.2.16 台內營字第 1040403039 號函
主旨	關於核准之事業概要，原申請人之產權於都市更新事業計畫報核前移轉，或所載之預定實施者擬變更者，後續都市更新事業計畫報核時，如何認定係依原核准之事業概要續行辦理疑義案
說明	一、查本部 101 年 8 月 27 日台內營字第 1010279708 號函示，按行政法上權利義務或法律地位是否可由他人承繼，應視相關

	<p>法規內容而定，法律未特別規定者，則應視該權利義務或法律地位是否具有高度屬人性（一身專屬性）而定；至有無一身專屬性，應就各個權利義務或法律地位予以認定，不能一概而論，先予敘明。本案貴府於實務執行上，要求原事業概要申請人出具同意書予後續擬訂都市更新事業計畫報核之實施者，以為認定原事業概要之延續，現原事業概要申請人之產權已移轉予他人，得否由新的所有權人出具同意書 1 節，查上開同意書之出具，非屬都市更新法令所明定，屬實務審議執行事項，請參依上開函示，就個案情況自行審認。</p> <p>二、至於事業概要已載明預定實施者，擬改由其他實施者續行擬訂都市更新事業計畫報核者，考量目前受司法院釋字第 709 號宣告違憲之影響，事業概要已暫緩受理及核准，無法透過事業概要程序變更，故為免影響民眾權益及都市更新事業之推動，宜允其將變更預定實施者之情形納入都市更新事業計畫載明，並參依都市更新條例第 19 條之 1 第 1 款第 1 目之規定，於依同條例第 22 條規定徵求同意，並經原預定實施者與新實施者辦理公證，由主管機關審議通過、核定發布後據以辦理。</p>
釋-356	內政部 104.3.24 內授營更字第 1040408991 號函
主旨	關於都市更新條例第 19 條之 1 及第 29 條之 1 所定得採簡化作業程序辦理，或依同條例第 25 條規定採協議合建之事業計畫，得否免依都市更新條例施行細則第 11 條之 1 辦理聽證 1 案，請復照惠復。
說明	<p>一、復 貴府 103 年 10 月 20 日府都新字第 10331640800 號函。</p> <p>二、有關貴府之建議，經參酌本部 103 年 5 月 19 日召開「研商內政部 103 年 4 月 25 日修正發布之都市更新條例施行細則部分條文合憲性及適法性疑義會議」與會學者及法務部 104 年 3 月 11 日法律字第 10403502300 號函(如附影本)意見檢討如下：</p> <p>(一)考量司法院釋字第 709 號解釋文並無例外免聽證之提示，另依與會部分學者之意見，認為計畫之變更，不必一定要全面聽證，但應於法律定之較為妥適，施行細則只是過渡</p>

	<p>期間暫時因應之措施。</p> <p>(二)另依法務部之意見，按都市更新條例(以下簡稱本條例)第 19 條條規範都市更新事業核定前之有關程序，以權利變換或以協議合建方式實施都市更新事業，均有該條規定之適用。次按司法院釋字第 709 號解釋理由書所揭示，都市更新之實施，不僅攸關重要公益之達成，且嚴重影響眾多更新單元及其週邊土地、建築物所有權人之財產權及居住自由。而於都市更新事業計畫之核定，...本條例並應規定由主管機關以公開方式舉辦聽證，使利害關係人得到場以言詞為意見之陳述及論辯後，斟酌全部聽證紀錄，說明採納及不採納之理由作成核定，始無違於憲法保障人民財產權及居住自由之意旨。</p> <p>(三)再者，立法院部分立法委員針對 104 年 3 月 25 日本條例施行細則之修正，已認有欠缺母法授權，恐有違憲之虞等疑慮，已建請本部另依合憲、適法方式修正。現本部如逕於施行細則再訂免舉行聽證之例外規定，恐再次引發合憲性之質疑。</p> <p>三、綜上，有關貴府之建議，恐有違司法院釋字第 709 號意旨，如擬為免舉行聽證之例外規定，宜提升於本條例規範較為妥適。所提建議已納入本條例修正草案中，本部將持續協調立法院儘速完成立法，兼顧程序保障及行政效能，以利實務推動。</p>
釋-357	內政部營建署 104.5.1 營署更字第 1042907179 號函
主旨	關於貴市松山地政事務所擬准於各級主管機關依都市更新權利變換實施辦法第 23 條第 2 項囑託辦理建築物測量前，由實施者逕向地政事務所申請辦理建物第一次測量疑義案，復請查照。
說明	<p>一、復奉交下貴府 104 年 4 月 17 日府都新字第 10430492920 號函。</p> <p>二、有關登記機關為提升為民服務效率及品質，擬准由實施者於都市更新主管機關囑託前，先向登記機關申請預為測量，並俟都市更新主管機關囑託及實施者領得使用執照後據以核發成果圖，以縮短囑託後登記機關之內部作業時間，未影響測量結果之正確性，尚無違都市更新權利變換實施辦法第 23 條第 2 項</p>

	有關實施者申領建築物使用執照時，得申請都市更新主管機關囑託登記機關辦理地籍及建築物測量之規定。惟上開預為測量作業，事涉都市更新主管機關與登記機關橫向連繫合作模式，是否妥適，請自行衡酌。
釋-358	內政部營建署 104.5.27 營署更字第 1040033397 號函
主旨	關於貴市大里區中興國宅都市更新案擬變更權利變換計畫之評價基準日 1 案，請查照。
說明	一、復 貴府 104 年 4 月 13 日府授都更字第 1040107673 號函。 二、查本案係九二一震災更新案，惟迄今未能完成重建。按都市更新權利變換實施辦法第 8 規定：「第六條及第七條之評價基準日，應由實施者訂之，其日期限於權利變換計畫報核日前六個月內。」故本案為例加速重建，實施者擬依都市更新條例第 29 條第 1 巷規定變更權利變換計畫，其評價基準日由都市更新會以本次變更權利變換報核日前 6 個月內指定之，尚無不可。
釋-359	內政部 104.6.24 台內營字第 1040809907 號函
主旨	關於宗教業務財團法人依都市更新條例第 22 條第 1 項及都市更新條例施行細則第 15 條第 1 項規定出具同意書，是否應依本部訂定宗教業務財團法人變更申請許可事項規定報請本部核准 1 案
說明	查宗教業務財團法人擬依旨揭規定出具同意書之行為應非屬事實上或法律上之處分。惟該同意書既係土地及合法建築物所有權人同意都市更新事業計畫之相關內容，且都市更新事業計畫經主管機關核定發布實施後，即對更新單元範圍內之相關權利人間產生私法上財產權利義務關係創設、變更或確定之法律效果。基於本部依民法第 32 條規定行使監督權之權限，宗教業務財團法人擬依旨揭規定出具同意書前，仍應依本部訂定之宗教業務財團法人變更申請許可事項規定報經本部核准，以符規定。
釋-360	內政部 104.6.29 內授營更字第 1040422700 號函
主旨	關於都市更新建築容積獎勵辦法第 5 條規定疑義 1 案，復如說明，請查照。
說明	一、復貴府 104 年 6 月 18 日府授都新字第 10433358800 號函。 二、按 97 年 10 月 15 日修正都市更新建築容積獎勵辦法第 5 條規

	<p>定略以：「協助開闢或管理維護更新單元內或其周邊公共設施，其產權登記為公有者，或捐贈經費予當地地方政府都市更新基金以推展都市更新業務者，得依下列公式計算獎勵容積」，其修正目的在於協助改善更新單元周邊公共設施，或充裕地方政府成立之都市更新基金，達成增進公共利益之目標，有莫大助益，並可加速都市更新業務之推動。前開條文所定公式之「協助開闢或管理維護更新單元周邊公共設施獎勵容積」「管理維護費」及「捐贈經費予當地地方政府都市更新基金獎勵容積」「捐贈金額」，分係規範不同項目之獎勵容積，其目的及用途均屬有間，至其收支保管運用方式，允其主管機關本權責詢適法之途徑辦理之。又所稱「管理維護經費」及「捐贈金額」，併均屬主管機關與實施者間約定互負有對價關係之給付，於實施者履行給付「管理維護費」及「捐贈金額」之義務後，由主管機關給予建築容積獎勵。</p> <p>三、另查貴府卷複審計臺北市審計處 104 年 1 月 13 日審北市一字第 1040000243 號函所示，貴市中山區長安段 3 小段 709 第 2 筆土地都市更新事業計畫案係經貴府 97 年 9 月 2 日府都新字第 09730581200 號公告發布實施，貴市中山區吉林段 4 小段 348 地號等 21 筆土地都市更新事業計畫案係 94 年 9 月 1 日簽請核准(貴市都市更新處網站未能查得核定實施日期)，前開二案是否有 97 年 10 月 15 日修正都市更新建築容積獎勵辦法第 5 規定及上開說明意旨之適用，建請併予釐明。</p>
釋-361	內政部營建署 104.8.5 營署更字第 1042912475 號函
主旨	為本署主辦之「臺灣銀行股份有限公司捷運圓山站西側地區都市更新案」開發方式可行性 1 號，詳如說明，請查照。
說明	<p>一、依據 104 年 6 月 25 日旨案開發方式研商工作會議結論(如附影本)辦理。</p> <p>二、依都市更新條例(以下簡稱本條例)第 3 條權利變換定義所稱更新後建築物及其土地之「應有部分」，按其立法意旨及綜觀與其他子法之關係，如地上權。次查本條例第 44 條及都市更新建築容積獎勵辦法之各項獎勵項目，均視更新案對於環境貢獻度、公益性及必要性，由審議會審議決定應核予之獎勵額</p>

	<p>度，如權利變換僅分回素地，自無法於當次更新完成容積獎勵之承諾與對價，審議會亦無從審核容積獎勵之項目及額度。</p> <p>三、爰此，貴公司擬於權利變換分回南街廓（重建區段 A）素地後另案再以設定地上權方式開發，依法尚無不可，惟都市更新建物容積獎勵僅就北街廓（重建區段 B）予以核算。</p>
釋-362	內政部 104.10.8 台內營字第 1040814280 號函
主旨	於主管機關核准都市更新事業概要後相對人申請撤銷或廢止原行政處分 1 案
說明	<p>一、按都市更新條例（下稱本條例）第 10 條第 2 項規定，土地及合法建築物所有權人依同條第 1 項規定擬具事業概要申請核准實施都市更新事業，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人及其所有私有土地及私有合法建築物面積一定比例之同意；又主管機關依本條例第 10 條第 1 項規定核准事業概要，即對該更新單元範圍內之土地及合法建築物所有權人發生確定更新單元範圍及得自行組織更新團體或委託都市更新事業機構為實施者實施該地區之都市更新事業之法律效果；依本條例第 54 條第 1 項規定，並應自獲准之日起一年內，擬具都市更新事業計畫報核，逾期未報核者，主管機關得撤銷其更新核准。</p> <p>二、一行政處分之法律效果對於處分相對人同時有授予利益及負擔性質而不可分者，應一體適用關於授益行政處分之規定（法務部 100 年 3 月 18 日法律決字第 1000004990 號函參照）；當事人主動申請廢止授益處分，其信賴利益應無保護必要，主管機關應審酌法律有無強行規定、容許拋棄授益處分所賦予權利，且廢止該處分不致妨害公益或侵害第三人權利時，似得據以廢止（法務部 93 年 4 月 21 日法律字第 0930010884 號函、95 年 9 月 15 日法律字第 0950032284 號函、95 年 9 月 29 日法律決字第 0950033008 號函參照）。查行政程序法第 128 條第 1 項規定，行政處分於法定救濟期間經過後，相對人或利害關係人得依該項各款要件向行政機關申請撤銷、廢止或變更原行政處分；惟同法第 27 條第 4 項但書規定，申請之撤回、權利之拋棄或義務之負擔，非經全體有共同利益之人同</p>

	<p>意，不得為之。</p> <p>三、本件所詢個案，是否依申請人之主張而廢止已核准之都市更新事業概要，仍請貴府查明後依上開函釋及相關規定秉權責辦理。</p>
釋-363	內政部 104.11.19 內授營更字第 1040442206 號函
主旨	關於貴府函詢「擬訂台北市信義區虎林段四小段 38 地號等 120 筆土地都市更新事業計畫案」因出資關係變動得否適用都市更新條例第 19 條之 1 規定 1 案，復請查照。
說明	<p>一、復 貴府 104 年 11 月 10 日府授都新字第 10432276700 號函。</p> <p>二、鑒於都市更新事業計畫，如無論變更幅度或範圍，均需依都市更新條例(下稱本條例)第 19 條規定重新辦理，將影響更新案之推動時程，爰於 97 年 1 月 16 日增訂本條例第 19 條之 1 都市更新事業計畫變更之簡化作業程序(嗣於 99 年 5 月 12 日修正)，以符實際作業需要；本條例第 19 條之 1 明定符合本條例第 21 條特定款次之變更者，得採簡化作業程序辦理。至旨揭個案是否適用本條例第 19 條之 1 規定，係屬個案實質認定，請秉權責自行依法覈處。</p>
釋-364	內政部 104.11.4 內授營更字第 1040440113 號函
主旨	關於貴府函詢「擬訂臺北市北投區關渡段二小段 210 地號等 20 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫」涉及同意比例法令適用疑義 1 案，復請查照。
說明	<p>一、復貴府 104 年 10 月 27 日府授都新字第 10430845000 號函。</p> <p>二、按都市更新條例(下稱本條例)施行細則於 97 年 1 月 3 日增訂第 9 條之 1 規定(略以)：「直轄市、縣、(市)主管機關受理實施者依本條例第 19 條或第 29 條規定，申請核定都市更新事業計畫或權利變換計畫之案件，應自受理收件日起 6 個月內完成審核。但情形特殊者，得延長審核期限一次，最長不得逾 6 個月。(第 1 項)前項申請案件經審查不合規定者，直轄市、縣、(市)主管機關應敘明理由駁回其申請；其得補正者，應詳為列</p>

	<p>舉事由，通知申請人限期補正，屆期未補正或經通知補正仍不符規定者，駁回其申請。(第 2 項)嗣後貴府於 101 年 9 月 11 日公布「臺北市政府受理都市更新案審查作業要點」第 5 點第 3 款規定於都市更新事業計畫報核時，未符本條例第 22 條規定之法定同意比例門檻者屬不得補正事項，應依本條例施行細則第 9 條之 1 第 2 項規定駁回其申請。旨揭個案自 96 年 10 月 22 日申請報核迄今，貴府始終未依上開規定駁回申請，是否貴府已認該案於報核時之同意比例即無疑義故未予駁回，請貴府自行釐清，倘經釐清並無疑義自不生是否適用中央法規標準法第 18 條規定之問題。</p> <p>三、惟依貴府來函所示，貴府似認於受理民眾申請案件之行政程序中，案內之要件事實(如本件個案所涉同意比例)因人民陳情或涉有刑事訴訟程序進行中(如本件個案為偵查階段)之情事，該要件事實即屬有疑而不予採納；前開疑義非屬都市更新法令疑義，建請先洽行政程序法之主管機關釐清為妥。</p> <p>四、至旨揭個案倘經貴府釐清於報核時之同意比例即未符行為時(96 年 10 月 22 日)之本條例第 22 條第 1 項規定，而擬改依 97 年 1 月 16 日修正之本條例第 22 條第 1 項但書規定計算其同意比例，請參依中央法規標準法第 18 條規定秉權責自行妥處。</p>
釋-365	內政部 104.12.21 台內地字第 1040091113 號函
主旨	貴府函詢獎勵停車位如何辦理登記等疑義 1 案，請查照。
說明	<p>一、復貴府 104 年 12 月 7 日府都新字第 10432409600 號函。</p> <p>二、按土地登記規則第 79 條規定：「申請建物所有權第一次登記，應提出使用執照或依法得免發使用執照之證件及建物測量成果圖或建物標示圖。有下列情形者，並應附其他相關文件：一、區分所有建物申請登記時，應檢具全體起造人就專有部分所屬各共有部分及基地權利應有部分之分配文件。二、區分所有建物之專有部分，依使用執照無法認定申請人之權利範圍及位置者，應檢其全體起造人之分配文件。三、區分所有建物之地下層或屋頂突出物，依主管建築機關備查之圖說標示為專有部分且未編釘門牌者，申請登記時，應檢具戶政機關核發之所在地</p>

	<p>址證明。四、申請人非起造人時，應檢具移轉契約書或其他證明文件。前項第三款之圖說未標示專有部分者，應另檢附區分所有權人依法約定為專有部分之文件。」又本部前以 83 年 5 月 13 日台內地字第 8375317 號函釋：「依法自行增設或獎勵增設供公眾使用之停車空間，由當事人合意，倘非屬共同使用部分，並編列有門牌、領有戶政機關核發之地下室證明書、或領有地下室所在地址證明書者，得依土地登記規則規定申辦建物所有權第一次登記。.....」是有關貴府函詢獎勵停車空間是否認屬共有部分及其登記方式 1 節，請依上開規定本於權責審認辦理。</p> <p>三、次按「不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。」及「不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利。」分為民法第 758 條第 1 項及第 759 條第 1 項所明定。是倘依上開規定登記為所有權人者，依同法第 765 條規定，得於法令限制之範圍內，自由使用、收益、處分其所有物，並排除他人之干涉，併此敘明。</p>
釋-366	內政部營建署 104.12.25 營署更字第 1040082591 號函
主旨	關於貴公司函詢權利變換計畫範圍內國有土地之管理機關登記事宜，復請查照。
說明	<p>一、復貴公司 104 年 12 月 17 日未具文號函。</p> <p>二、按「經權利變換之土地及建築物，實施者應依據權利變換結果，列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理權利變更或塗銷登記，換發權利書狀；.....」、「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。」分係都市更新條例第 43 條及都市更新權利變換實施辦法第 16 條所明定，有關權利變換計畫範圍內之國有土地獲有分配者，自應依上開規定，以登記名義人之名義辦理登記。</p> <p>三、另本案依貴公司來文所述尚未依法核定發布實施，仍建請先洽該國有財產之管理機關及都市更新之主管機關協調相關配合事宜。</p>

釋-367 法務部 104.12.30 法律字第 10403517010 號函	
主旨	所詢都市更新案件涉及刑事訴訟程序，是否影響人民申請案件之行政程序乙案，復如說明二、三。請查照參考。
說明	<p>一、復貴府 104 年 12 月 1 日府授都新字第 10431672700 號函。</p> <p>二、依都市更新條例(下稱都更條例)第 19 條第 1 項及第 22 條第 1 項之規定，都市更新事業計畫由實施者擬訂，送由當地直轄市、縣(市)主管機關審議通過後核定發布實施；實施者擬定都市更新事業計畫報核時，應分別依第 10 條或第 11 條規定申請獲准實施都市更新事業，取得更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人一定比例以上之同意書。若報核時，同意書未達法定同意比例門檻者，屬不得補正事項，應依都市更新條例施行細則第 9 條之 1 第 2 項規定駁回申請(臺北市府受理都市更新案審查作業要點第 5 點第 3 款規定參照)。</p> <p>三、次按行政程序法第 36 條規定：「行政機關應依職權調查證據，不受當事人主張之拘束，對當事人有利及不利事項一律注意。」對於行政機關作成行政決定前之調查證據、認定事實，係採職權調查主義，故行政機關對於應依職權調查之事實，負有調查義務，且應依各種合法取得之證據資料認定事實，作成行政決定(同法第 43 條規定參照)。又行政處分與刑罰之要件未必相同，且刑事判決與行政處分原可各自認定事實，是行政處分之作成決定，並不受刑事事件認定事實之拘束，惟認定事實，當憑證據(最高行政法院 75 年度判字第 309 號判例及本部 101 年 3 月 1 日法律字 10100013560 號函參照)。準此，本件實施者報核之都市更新事業計畫是否涉有灌人頭之情事，攸關都市更新事業計畫是否符合都更條例第 22 條第 1 項所定要件，屬主管機關應依職權調查之事實，應由主管機關本於職權進行調查，並據調查之結果作成行政決定，刑事偵查結果僅可使上述作成決定參酌之一，亦即刑事偵查程序是否終結，與行政程序是否作成決定，非屬必然關係。</p>
釋-368 中華民國 105.1.13 台內營字第 1040447841 號函	
主旨	關於都市更新條例第 44 條第 1 項第 2 款及都市更新建築容積獎勵辦法第 4 條規定執行疑義 1 案

<p style="text-align: center;">說明</p>	<p>一、復貴府 104 年 12 月 22 日府授都更字第 1040288659 號函。</p> <p>二、按都市更新條例（下稱本條例）第 44 條第 1 項第 2 款及都市更新建築容積獎勵辦法（下稱本辦法）第 4 條明定都市更新事業計畫範圍內之建築基地，得視都市更新事業需要，經政府指定額外提供之公益設施，其產權無償登記為公有者，除不計入容積外，並得依所定公式計算獎勵容積，其獎勵額度以法定容積之 15% 為上限；查前開規定並無限制申請該項獎勵時，都市更新事業計畫範圍內建築基地之權屬不得為公有，本部並以 103 年 5 月 6 日台內營字第 1030141067 號函示，經政府指定額外提供之公營出租住宅或社會住宅，凡符合住宅法中社會住宅定義之出租住宅，得參依前開規定辦理。惟查都市計畫法業於 104 年 12 月 30 日修正第 42 條及第 46 條規定，增列社會福利設施為公共設施用地項目之一，故直轄市、縣（市）主管機關於權屬單純之公有土地興辦社會住宅時，允宜先就都市計畫層次，循都市計畫法所定程序檢討社會福利設施用地（含社會住宅）之設置及其使用強度，以符同法第 42 條第 2 項公共設施用地應儘先利用適當公有土地之規定及都市計畫對土地使用做合理規劃之目的。</p> <p>三、另按本辦法第 4 條規定，經政府指定額外提供之公益設施，除不計入容積外，並得依所定公式計算獎勵容積；前開公益設施提供之面積雖無限制，惟主管機關依本條例第 16 條及第 21 條第 16 款規定辦理審議時，除依本辦法第 4 條規定公式覈實計算其獎勵容積外，並應注意該項公益設施設置面積與促進都市更新事業之辦理應有正當合理之聯結，以避免刻意藉不計入容積規定規避都市計畫土地使用分區管制之脫法行為，並避免影響居住環境品質。</p>
<p>釋-369</p>	<p>法務部 105.1.20 法律字第 10503501120 號函</p>
<p style="text-align: center;">主旨</p>	<p>請貴機關督促所管轄之非公務機關，於 101 年 10 月 1 日前所蒐集非由當事人提供之個人資料，應於個人資料保護法 104 年 12 月 15 日修正之條文施行後，依第 54 條規定完成告之。請查照辦理。</p>
<p style="text-align: center;">說明</p>	<p>一、依行政院 104 年 12 月 28 日院臺法字第 1040070194 號函(原函及附件影附)辦理。</p>

- 二、按 99 年 5 月 26 日修正公布之個人資料保護法(下稱個資法，除第 6 條、第 54 條外，其餘條文定自 101 年 10 月 1 日施行；又個資法部分條文修正草案(含第 6 條、第 54 條)於 104 年 12 月 15 日經立法院三讀通過，並於 104 年 12 月 30 日經總統公布，施行日期將另由行政院定之，合先敘明。
- 三、復按個資法對於非公務機關(包括人民團體、社團法人、財團法人、公司行號等)個人資料保護之行政監管，係採分散式管理，由於各個行業均有其目的事業主管機關，有屬中央者，有屬地方者，因非公務機關蒐集、處理或利用個人資料，與其業務運作關係密切，應屬其附屬業務，故由原各該目的事業主管機關一併監督管理與其業務相關之個人資料保護事項(個資法第 22 條立法說明第 2 點意旨參照)
- 四、查立法院第 8 屆第 8 會期第 13 次會議修正個資法部分條文時，通過附帶決議：「一、有關個人資料保護法於 101 年 10 月 1 日修正施行前所間接蒐集之個人資料，各中央目的事業主管機關應盡力督促所轄非公務機關，依個人資料保護法第 54 條規定完成告知。二、(略)。」爰惠請貴機關督促所管轄之非公務機關參考下列步驟檢視並履行告知義務：
- (一)檢視目前所保有之個人資料，是否係於 101 年 10 月 1 日前非由當事人(指這個人資料之本人)所提供者。
- (二)若係於 101 年 10 月 1 日前，蒐集非由當事人提供之個人資料，則檢視於何時處理或利用該個人資料：
- 1、若係於 101 年 10 月 1 日前，蒐集非由當事人提供之個人資料，於 101 年 10 月 1 日起至 104 年 12 月 15 日修正之條文尚未施行前依法處理或利用者，因個資法第 54 條於上開期間仍未施行，故無溯及依個資法第 9 條規定履行告知義務之問題。
 - 2、若係於 101 年 10 月 1 日前，蒐集非由當事人提供之個人資料，於 104 年 12 月 15 日修正之條文於未來施行後依法處理或利用者，應依個資法第 54 條規定，於處理或利用前，依個資法第 9 條規定履行告知義務，並得於 104 年 12 月 15 日修正之條文施行後

	<p>首次利用該個人資料時併同為之(如符合個資法第 9 條第 2 項所列情形之一者，則得免為告知)。</p> <p>(三)若係於 101 年 10 月 1 日後，始依法蒐集非由當事人提供之個人資料，自應依個資法第 9 條規定履行告知義務(如符合個資法第 9 條第 2 項所列情形之一者，則得免為告知)。</p> <p>(四)依個資法施行細則第 16 條規定：「依本法第 8 條、第 9 條及第 54 條所定告知之方式，得以言詞、書面、電話、簡訊、電子郵件、傳真、電子文件或其他足以使當事人知悉或可得知悉之方式為之。」因此，告知義務之履行不限以書面為之，且個資法亦無要求當事人須於告知書簽名，惟實務上非公務機關多會請當事人於告知書上簽名，係為取得當事人知悉告知內容之紀錄，以作為其已履行告知義務之佐證文件，與當事人是否另以書面同意個人資料之利用無涉，併請注意。</p> <p>五、檢附總統 104 年 12 月 30 日華總一義字第 10400152861 號令公布之個資法修正條文供參。</p>
釋-370	內政部 105.1.27 台內營字第 1050402380 號函
主旨	關於都市更新建築容積獎勵辦法第 8 條第 2 項及第 3 項執行疑義 1 案，復請查照。
說明	<p>一、復貴府 105 年 1 月 18 日府授都新字第 10530011000 號函。</p> <p>二、按都市更新建築容積獎勵辦法(下稱本辦法)第 8 條第 2 項規定，申請綠建築容積獎勵者，於經各級主管機關審議通過後，實施者應與地方主管機關簽訂協議書，納入都市更新事業計畫，並自願繳交建築物造價一定比例金額之保證金；前開保證金之目的，在於督促及確保實施者能依據協議書約定履行取得綠建築標章之義務，應由地方主管機關要求提供一定金額之現金或等值擔保，以作為實施者違反協議書約定或無法履行協議書時，對於主管機關已核准並興建完成獎勵容積之充抵。有關實施者依本辦法第 8 條第 3 項規定提供金融機構之書面保證者，其書面保證所定之期間，係實施者與金融機構間依據契約自由原則及私法自治原則而訂定；至地方主管機關與實施者簽</p>

	訂協議書時，應一併注意實施者提供之書面保證期間，是否足以督促及確保實施者依協議書約定履行其義務。
釋-371	法務部 105.1.29 法律字第 10503502190 號函
主旨	有關瓏山林建築經理股份有限公司擔任申請人擬具之「擬訂臺北市信義區永吉段一小段 305 地號等 146 筆土地都市更新事業概要案」，因緩起訴事件涉同意比例疑義一案，復如說明二、三。請查照參考。
說明	<p>一、復貴府 104 年 12 月 11 日府授都新字第 10432108730 號函。</p> <p>二、按都市更新條例(下稱都更條例)第 10 條規定：「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。(第 1 項)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 22 條規定者，得免擬具都市更新事業概要，並依第 15 條及第 19 條規定，逕行擬其都市更新事業計畫辦理。(第 2 項)」。合先敘明。</p> <p>三、次按行政程序法第 36 條規定：「行政機關應依職權調查證據，不受當事人主張之拘束，對當事人有利及不利事項一律注意。」對於行政機關作成行政決定前之調查證據、認定事實，係採職權調查主義，故行政機關對於應依職權調查之事實，負有調查義務，且應依各種合法取得之證據資料認定事實，作成行政決定(同法第 43 條規定參照)。又行政處分與刑罰之要件未必相同，且刑事判決與行政處分原可各自認定事實，是行政處分之作成決定，並不受刑事事件認定事實之拘束，惟認定事實，當憑證據(最高行政法院 75 年度判字第 309 號判例、本部 104 年 12 月 30 日法律字第 10403517010 號書函意旨參照)。準此，本案涉及人民依都市更新條例申請都市更新案</p>

	<p>件，惟因其中法定要件(同意比例)乙事，涉有刑法之罪而受刑事訴訟法緩起訴處分確定，依上開說明緩起訴認定之事實亦不足以拘束行政機關，縱而受理之行政機關得否據此作成駁回旨揭概要申請案之行政處分，屬主管機關應依職權調查之事實，應由主管機關本於職權進行調查，並據調查之結果作成行政決定，刑事偵查結果僅屬上述作成決定參酌資料之一，亦即刑事偵查結果，與旨揭申請案之准駁決定，非屬必然關係。</p>
釋-372	內政部營建署 105.1.30 營署更字第 1052901646 號函
主旨	關於都市計畫變更內容導致都市更新案內公有土地抵充及估價疑義，擬修訂公告之都市計畫書事業及財務計畫案，復請查照。
說明	<p>一、復奉交下貴府 105 年 1 月 19 日府授都新字第 10432466800 號函。</p> <p>二、有關都市計畫公告發布實施生效後，擬修訂土地使用分區、事業及財務計畫等內容，載明公共設施用地抵充係以都市計畫變更公告前之土地使用分區認定之，或載明土地使用分區之變更係以都市更新事業計畫核定發布日始生效 1 節，按都市計畫案經公告發布實施生效後，如有窒礙難行之處，擬定機關應循都市計畫法定程序辦理檢討變更事宜。另擬載明公共設施用地抵充係以都市計畫變更公告前之土地使用分區認定 1 節，亦與都市更新條例第 30 條第 1 項及都市更新權利變換實施辦法第 13 條第 1 項第 1 款應以都市更新事業計畫核定日依都市計畫劃設之公共設施用地抵充之規定不符。本案疑義因事涉都市計畫與都市更新事業計畫個案執行事項，請依上開意見自行酌處。</p>
釋-373	內政部 105.2.1 台內營字第 1050800491 號函
主旨	關於都市更新事業計畫範圍內之建築基地，經貴府指定額外提供之社會住宅，其停車空間設置標準疑義案
說明	<p>一、復本部營建署案陳貴府 104 年 12 月 22 日府都更字第 1040186368 號函。</p> <p>二、按都市計畫法臺灣省施行細則第 35 條第 1 項及第 3 項規定略以，擬定細部計畫時，應於都市計畫書中訂定土地使用分區管制要點；…。(第 1 項)第 1 項土地使用分區管制要點，應</p>

	<p>規定區內土地及建築物之...建築物附設停車空間...。(第 3 項) 復按建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定，建築物新建、改建、變更用途或增建部分，依都市計畫法令或都市計畫書之規定，設置停車空間。其未規定者，依下表規定。是以，有關建築物停車空間設置標準應於細部計畫訂定土地使用管制要點規範。未規定者，依建築技術規則建築設計施工編第 59 條之附表辦理。另為因應都市更新時效之要求，配合實際建設計畫之需要，都更案涉有都市計畫之擬定或變更者，依都市更新條例第 20 條及其施行細則第 12 條之 1 之規定，得採權宜簡化措施，對於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核定發布實施，相關都市計畫再配合已核定之都市更新事業計畫辦理擬定或變更，合先敘明。</p> <p>三、所詢有關都市更新事業計畫範圍內之建築基地，經貴府指定額外提供社會住宅停車空間之設置，得否免依建築技術規則建築設計施工編第 59 條之附表設置 1 節，如更新案停車空間之設置，依都市更新條例第 20 條規定納入核定之都市更新事業計畫，後續相關都市計畫自應配合已核定之都市更新事業計畫辦理擬定或變更，故該都市更新事業計畫有關停車空間之設置，符合建築技術規則建築設計施工編第 59 條所定都市計畫書有規定者，應從其規定設置。惟為利都更工作之順利進行，並請貴府於核定都市更新事業計畫後儘速辦理都市計畫相關事宜，以符合都更實施現況。</p>
釋-374	內政部 105.2.17 台內營字第 1050404000 號函
主旨	關於都市更新建築容積獎勵辦法第 5 條所定公式內「管理維護經費」及「捐贈金額」之性質 1 案，復請查照。
說明	<p>一、復貴府 105 年 1 月 29 日府授都新字第 10530160310 號函。</p> <p>二、旨揭辦法第 5 條規定協助開闢或管理維護更新單元內或其周邊公共設施，其產權登記為公有者，得依所定公式計算容積獎勵，其公式內所稱「管理維護經費」，係都市更新事業投入協助開闢或管理維護更新單元內或其周邊公共設施之成本，與「捐款」無涉；另捐贈經費予當地地方政府都市更新基金以推</p>

	展都市更新業務者，亦得依所定公式計算獎勵容積，其公式內所稱「捐贈金額」，係主管機關與實施者間約定互負有對價關係之給付，本部 104 年 6 月 29 日內授營更字第 1040422700 號函(正本諒達)應予補充。
釋-375	內政部營建署 105.5.3 營署更字第 1052906762 號函
主旨	關於產權單純或多屬同一企業體所有之房地依都市更新條例規定程序辦理重建疑義案，復請查照。
說明	<p>一、復奉交下責府 105 年 4 月 27 日府授都新字第 10530806900 號函。</p> <p>二、查都市更新條例除第 15 條對於所有權人組織更新團體自行實施都市更新事業時，明定土地及合法建築物所有權人應逾 7 人外，餘對於都市更新案內所有權人之人數或其產權狀況，未有其他不得依都市更新條例規定程序申請實施都市更新事業之限制。惟主管機關受理申請後，非即應予以核定或受其主張之拘束，主管機關仍應本於依法行政原則，於責管都市更新審議會就個案情形，綜合考量都市更新之公益性、必要性、合理性及可行性等因素，作成核定與否之決定。</p> <p>三、另查都市更新條例第 44 條規定，都市更新事業計畫範圍內之建築基地，得視都市更新事業需要，給予適度獎勵，並於都市更新建築容積獎勵辦法明定得獎勵之項目及其額度上限。有關主管機關考量政策推動方向、都市發展及個案狀況等因素，限縮更新獎勵，尚無牴觸上開規定，應無不可。</p>
釋-376	內政部 105.5.16 台內營字第 1050416429 號函
主旨	關於外國股份有限公司得否為都市更新條例所定之「都市更新事業機構」案，請查照。
說明	<p>一、依據經濟部 105 年 5 月 4 日經商字第 10500574550 號函辦理，並復貴所 105 年 4 月 7 日寰字第 0205 號函。</p> <p>二、按都市更新條例(下稱本條例)第 14 條本文規定：「都市更新事業機構以依公司法設立之股份有限公司為限。」前開規定目的，係因都市更新事業機構依本條例第 9 條第 1 項規定經主管機關公開評選程序委託為實施者及第 10 條第 1 項規定受土地及合法建築物所有權人委託為實施者實施都市更新事業，而股</p>

	<p>份有限公司之組織、登記、成立、營運等事項，均受公司法規範，並賦予人格，有享受權利、負擔義務之能力；為有效管理都市更新事業機構，爰明定其組織型態以依公司法設立之股份有限公司為限。另按公司法第 375 條規定：「外國公司經認許後，其法律上權利義務及主管機關之管轄，除法律另有規定外，與中華民國公司同。」股份有限公司型態之外國公司經認許後，其法律上權利義務即與中華民國公司同，應可認係符合本條例第 9 條第 1 項、第 10 條第 1 項及第 14 條規定，得為都市更新事業機構實施都市更新事業；至其倘因實施都市更新事業而有取得土地權利需要者，自仍應符合土地法第 17 條至第 20 條、第 24 條及外國人投資國內重大建設整體經濟或農牧經營取得土地辦法等規定。</p>
釋-377	行政院公共工程委員會 105.5.16 工程企字第 10500109440 號函
主旨	<p>國有土地管理機關擔任實施者，如得將實施者權限委託予廠商，由該廠商擔任實施者代國有土地管理機關實施都市更新者，其權限之委託，如為行政契約，不適用採購法。</p>
說明	<p>國有土地管理機關擔任實施者，如得將實施者權限委託予廠商，由該廠商擔任實施者代國有土地管理機關實施都市更新者，其權限之委託，如為行政契約，不適用採購法。</p>
釋-378	內政部 105.6.8 台內營字第 1050808294 號函
主旨	<p>關於都市更新案內祭祀公業土地如何出具同意書疑義案，復請查照。</p>
說明	<p>一、復貴府 105 年 5 月 12 日府授都更字第 1050097543 號函。 二、旨揭疑義案經准本部民政司 105 年 6 月 1 日內民司字第 1051151632 號書函（如附件）略以：「管理人得否全權代表祭祀公業同意參與都市更新疑義，應視該祭祀公業之規約就管理人之權限是否有特別規定，或管理人是否經派下員大會之授權而定。另祭祀公業及祭祀公業法人擬參與都市更新，其派下員如何行使同意權部分，應依祭祀公業規約及祭祀公業法人章程規定辦理，由主管機關依其檢附之會議紀錄或其他書面文件就個案事實據以審認。」</p>
釋-379	內政部 105.6.16 台內營字第 1050808135 號

主旨	關於臺灣南投地方法院民事執行處函詢土地謄本其他登記事項所載「未繳納差額價金，除繼承外不得辦理所有權移轉登記或設定負擔」字樣執行疑義案，請查照。
說明	<p>一、復本部營建署案陳貴府 105 年 3 月 16 日府建都字第 1050055835 號函。</p> <p>二、按都市更新條例第 31 條第 6 項規定，應繳納差額價金而未繳納者，其獲配之土地及建築物不得移轉或設定負擔；違反者，其移轉或設定負擔無效。但因繼承而辦理移轉者，不在此限。復按都市更新權利變換實施辦法第 26 條第 1 項規定，實施者依本條例第 43 條規定列冊送該管登記機關辦理權利變更或塗銷登記時，對於應繳納差額價金而未繳納者，其獲配之土地及建築物應請該管登記機關加註未繳納差額價金，除繼承外不得辦理所有權移轉登記或設定負擔字樣，於土地所有權人繳清差額價金後立即通知登記機關辦理註銷。有關函詢旨揭情形可否經由法院拍賣移轉所有權 1 節，查法院拍賣非屬上開條例但書規定例外之情形，應無不受「不得移轉」之限制。至於得否由法院拍賣後，逕交由買受人繳納差額價金後，辦理所有權移轉登記 1 節，查差額價金既經繳納後，已無差額價金無法受償之情事，自無上開條例規定「不得移轉」限制之適用，應立即通知登記機關辦理註銷註記。為利實務執行，建議參依本部 95 年 9 月 5 日內授中辦地字第 0950050600 號函（如附件 1）有關市地重劃之實務作法，如欠繳權利變換差額價金之房地於拍賣公告事項加列但買受人承諾繳納者，不在此限等相關文字，以資明確。</p>
釋-380	內政部 105.6.20 台內營字第 1050421147 號函
主旨	關於都市更新條例第 5 條劃定更新地區及訂定都市更新計畫執行疑義案，復請查照。
說明	<p>一、復貴府 105 年 6 月 6 日府授都新字第 10531056200 號函。</p> <p>二、按旨揭規定，直轄市、縣、(市)主管機關應就都市之發展狀況、居民意願、原有社會、經濟關係、及人文特色，進行全面調查及評估；劃定更新地區，並視實際需要分別訂定都市更新</p>

	<p>計畫，表明更新地區範圍、基本目標與策略、劃定之更新單元或其劃定基準等事項，作為擬定都市更新事業計畫之指導。所詢劃定更新地區與訂定都市更新計畫有無先後順序 1 節，依上開規定，地方主管機關得先劃定更新地區，後續認有必要時再訂定都市更新計畫，如擬一併辦理者，亦無不可。至於得否於未劃定更新地區範圍之情形下單獨訂定都市更新計畫 1 節，查都市更新計畫像作為更新地區範圍內擬定都市更新事業計畫之指導，且更新地區範圍為都市更新計畫應表明之事項之一，如未能指出更新地區範圍，即無法據以訂定都市更新計畫。</p> <p>三、又所詢更新地區範圍與都市更新計畫範圍是否應一致？得否多個更新地區併同訂定都市更新計畫或於一更新地區範圍，訂定多個都市更新計畫等節，由於上開規定已賦予主管機關視實務需要判斷之空間，以保有執行彈性，故仍請視實務狀況，自行核處決定之。</p>
釋-381	內政部 105.6.21 台內營字第 1050420319 號函
主旨	關於公有土地依都市更新條例第 27 條第 1 項規定參與都市更新，其與實施者間之私法法律關係為何 1 案，復請查照。
說明	<p>一、復貴府財政局 105 年 6 月 1 日北市財開字第 10530638800 號函。</p> <p>二、按「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，……」係都市更新條例（下稱本條例）第 27 條第 1 項明定，又主管機關核定發布實施之都市更新事業計畫及權利變換計畫，均係主管機關基於都市計畫及都市更新之公權力主體，就特定範圍內實施都市更新事業所為之規制措施，並對範圍內之相關權利人直接發生特定法律效果之行政處分；惟就前開行政處分而生相關權利人間之私法法律關係為何，查本條例並無明文。</p> <p>三、有關貴府財政局來函引據財政部 96 年 12 月 18 日台財稅字第 09604557380 號函、99 年 5 月 14 日台財稅字第 09904519300 號函及相關法律意見、現行作業方式等認旨揭疑義或為承攬、或為互易而準用買賣之規定，均非無據，本部敬表尊重。惟本部非民事法律主管機關，未敢擅專，倘仍有疑</p>

	義，建請貴府檢具個案事實，訴請司法機關判明為宜。
釋-382	內政部 105.7.20 台內營字第 1050810088 號函
主旨	關於都市更新條例第 44 條第 1 項第 2 款及都市更新建築容積獎勵辦法第 4 條規定「經政府指定額外提供之公益設施」認定疑義案，復請查照。
說明	<p>一、復貴府 105 年 7 月 11 日府都更字第 1050107124 號函。</p> <p>二、按更新後提供之公益設施有助於提升更新地區之公共設施服務水準，其屬經主管機關指定額外提供之公益設施，且產權無償登記為公有者，考量該公益設施使用對象具有開放性，不限於同一社區住戶，且實施者興建該公益設施需負擔建造成本等，爰旨揭條文明定該公益設施樓地板面積除不計入容積外，並得適度增加其建築容積；另按物權之變動，不動產物權須以書面為之並經登記始生效力，動產物權則以交付為生效要件（民法第 758 條、第 761 條規定參照）。旨揭條文既明定經政府指定額外提供之公益設施，其產權應無償登記為公有，該公益設施自應具備得經登記之不動產物權，始有不計入容積並增加其建築容積規定之適用，僅以交付動產物權者，尚不符旨揭條文規定。</p>
釋-383	內政部 106.4.14 內授營建管字第 1060805684 號函
主旨	關於「陽台（法定空地）」其設置面積疑義 1 案。
說明	<p>一、復本部營建署案陳貴府 106 年 3 月 2 日屏府城管字第 10606769200 號函。</p> <p>二、本部 100 年 8 月 24 日台內營字第 1000806661 號令釋示「陽臺設置於地面層時，.....如平臺版上緣距直下方地面（含人工地盤）未達一點二公尺且未計入建築面積者，為設置於法定空地之陽臺，得標示為『陽臺（法定空地）』。.....『陽臺（法定空地）』，如屬公寓大廈，依公寓大廈管理條例第五十八條規定應為共用部分.....。」其「陽台（法定空地）」之標示，旨在說明該陽臺兼具法定空地之性質，依公寓大廈管理條例第 58 條規定應為共用部分。是標示為「陽台（法定空地）」者，仍屬陽臺，其面積自應計入陽臺面積，並依建築技術規則建築設計施工編第 1 條第 3 款及第 162 條陽臺之規定檢討建築面</p>

	積及容積總樓地板面積。
釋-384	內政部 106.5.26 內授營更字第 1060807868 號函
主旨	關於都市更新條例第 44 條第 1 項第 2 款及都市更新建築容積獎勵辦法第 4 條規定執行疑義案，復請查照。
說明	<p>一、復貴府 106 年 5 月 18 日府授都新字第 10631008300 號函。</p> <p>二、按 97 年 1 月 16 日都市更新條例（下稱本條例）修正第 44 條第 1 項第 2 款規定，其理由係基於更新後提供之公益設施不會增加人口密度，且有助於提昇更新地區之公共設施服務水準，確有必要透過容積獎勵方式鼓勵實施者提供，惟為避免執行疑義，其容積獎勵因更新後產權歸屬應有所分別：如屬更新後提供該社區自行使用之公益設施，依現行規定不予計算容積；如屬經主管機關指定額外提供之公益設施，且產權無償登記為公有者，考量該公益設施使用對象具有開放性，不限於同一社區住戶，且實施者興建該公益設施需負擔建造成本等，爰明定該公益設施樓地板面積除不計入容積外，並得適度增加其建築容積。故本條例第 44 條第 1 項第 2 款前段「更新後提供社區使用之公益設施」及後段「經政府指定額外提供之公益設施」之規定，係分屬二事，合先敘明。</p> <p>三、本條例第 44 條第 1 項第 2 款後段「經政府指定額外提供之公益設施，且產權無償登記為公有者」規定，揆諸該條規定修正理由，應由本條例主管機關指定額外提供者，始有該款規定之適用，並應依都市更新建築容積獎勵辦法第 4 條所定公式計算其獎勵容積；至該公益設施之產權應無償登記予何種層級之公法人所有，查本條例並無限制，應由本條例地方主管機關依其地方自治法規規定辦理，或視該公益設施之種類、性質、使用及管理等相关事項，協調有關機關決定之。</p>
釋-385	財政部 106.6.7 台財稅字第 10600558700 號
主旨	核釋都市更新以權利變換方式實施之營業稅課徵規定。
說明	<p>一、營業人依都市更新條例規定以權利變換方式提供資金、技術或人力參與或實施都市更新事業，於實施完成後，自更新單元內重建區段之土地所有權人分配取得更新後建築物及土地之應有部分，應以經主管機關核定後權利價值為其銷售額，依本部</p>

	<p>75 年 10 月 1 日台財稅第 7550122 號函及 84 年 1 月 14 日台財稅第 841601114 號函辦理。</p> <p>二、權利變換範圍內之土地所有權人依都市更新條例第 30 條第 1 項規定，以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付共同負擔部分，為更新後分配房地權利價值之計算基礎，尚非銷售土地及建築物行為，無營業稅課徵問題。</p> <p>三、土地所有權人或依都市更新權利變換實施辦法第 2 條規定之權利變換關係人為營業人者，依都市更新條例第 39 條第 1 項或第 2 項規定，取得參與權利變換之權利、土地、建築物或現金，為銷售貨物或勞務行為，應依法徵免營業稅；土地所有權人或權利變換關係人為個人者，其銷售參與權利變換之建築物，應依本部 106 年 6 月 7 日台財稅字第 10604591190 號令辦理。</p> <p>四、土地及合法建築物所有權人依都市更新條例第 10 條第 1 項規定自行組織更新團體實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按所有權人獲配比例分配更新後房地之應有部分或現金，參照本部 76 年 8 月 7 日台財稅第 760071994 號函規定，得免辦稅籍登記及免課徵營業稅。</p> <p>五、廢止本部 99 年 5 月 14 日台財稅字第 09904519300 號函。</p>
釋-386	財政部 106.6.7 台財稅字第 10604591190 號
主旨	個人購屋（含法拍屋）或將持有之土地建屋（含拆除改建房屋及與營業人合建分屋）並銷售，如符合下列要件之一者，自本令發布日起，應依法課徵營業稅。
說明	<p>一、個人購屋（含法拍屋）或將持有之土地建屋（含拆除改建房屋及與營業人合建分屋）並銷售，如符合下列要件之一者，自本令發布日起，應依法課徵營業稅：</p> <p>(一)設有固定營業場所（除有形營業場所，亦包含設置網站或加入拍賣網站等）。</p> <p>(二)具備營業牌號（不論是否已依法辦理稅籍登記）。</p> <p>(三)經查有僱用員工協助處理房屋銷售事宜。</p> <p>(四)具有經常性或持續性銷售房屋行為。但房屋取得後逾 6 年始銷售，或建屋前土地持有 10 年以上者，不在此限。</p>

	<p>二、前點第 4 款所稱房屋取得後逾 6 年，指自房屋完成所有權登記日起至訂定房屋銷售契約日止，連續持有超過 6 年。同款所稱建屋前土地持有 10 年以上，指自土地完成移轉登記之日起算至房屋核准拆除日屆滿 10 年，或自土地完成移轉登記之日起算至建造執照核發日屆滿 10 年，擇一認定；因繼承取得者，自被繼承人取得所有權並完成移轉登記之日起算；配偶間贈與或依民法第 1030 條之 1 規定行使剩餘財產差額分配請求權而取得者，自配偶他方原取得所有權並完成移轉登記之日起算。</p> <p>三、個人將所持有之土地以權利變換方式參與都市更新，嗣後銷售分得之房屋者，其營業稅之課徵應依前二點規定辦理。</p> <p>四、個人提供土地與營業人合建分成及合建分售，如僅出售土地，免辦理稅籍登記。</p> <p>五、廢止本部 81 年 1 月 31 日台財稅第 811657956 號函、81 年 4 月 13 日台財稅第 811663182 號函、84 年 3 月 22 日台財稅第 841601122 號函、95 年 12 月 29 日台財稅字第 09504564000 號令及 104 年 1 月 28 日台財稅字第 10304605550 號令。</p>
釋-387	內政部 106.8.8 台內營字第 1060811969 號函
主旨	關於都市更新條例第 61 條之 1 第 1 項規定執行疑義案，復請查照。
說明	<p>一、復貴府 106 年 7 月 26 日府都更字第 1060108220 號函。</p> <p>二、按中央法規標準法（下稱該法）第 18 條所稱「處理程序終結」，於申請都市更新事業之許可，係指申請都市更新事業概要後，至都市更新事業計畫完成成果備查或依法註銷其申請案件以前而言，於處理程序終結前，據以准許之都市更新法規有所變更，其新舊法規之適用，依該法第 18 條規定辦理，本部 98 年 5 月 19 日台內營字第 0980085075 號函業有明釋；又前開「據以准許之都市更新法規」，本部 100 年 6 月 2 日內授營更字第 1000804611 號函送會議紀錄結論一亦重申，適用範圍係以都市更新法規為限。</p> <p>三、另按都市更新條例（下稱本條例）第 61 條之 1 規定，都市更新案實施者申請建造執照之法規適用，以擬定都市更新事業計</p>

	<p>畫報核日為準，其立法意旨係因都市更新事業申辦過程冗長，避免申請過程相關法規有所變動，致都市更新事業計畫及權利變換計畫重新變更，將影響都市更新案辦理時程；至於申請建造執照之法規範疇，前開本部 100 年 6 月 2 日函送會議結論二及本部 100 年 7 月 25 日台內營字第 1000806028 號函均有明示，係指申請建築執照所涉建築、土地使用管制、消防、水土保持、交通影響評估、環境影響評估等法令。</p> <p>四、有關都市更新案實施者申請建造執照所涉建築、土地使用管制、消防、水土保持、交通影響評估、環境影響評估等法令，於都市更新事業計畫申請報核後至本條例第 61 條之 1 第 1 項及第 2 項所定期限屆滿前縱有所變更，其法規之適用，仍應依本條例第 61 條之 1 第 1 項規定，以擬定都市更新事業計畫報核日為準，避免申請過程相關法規有所變動致影響都市更新案辦理時程。</p>
釋-388	內政部營建署 107.06.29 營署更字第 1070048515 號函
主旨	關於權利變換計畫內容需更正事項不影響原核定計畫之處理方式疑義案，復請查照。
說明	<p>一、復奉交下貴府 107 年 6 月 27 日府授都新字第 1076001760 號函。</p> <p>二、按都市更新條例（以下簡稱本條例）第 1 條第 2 項規定，本條例未規定者，適用其他法律之規定。有關權利變換計畫變更程序，查本條例第 29 條第 1 項已有明定。惟如有本條例第 29 條之 1 各款各目規定之情形，得採簡化作業程序辦理。所詢疑義，仍請視個案變更情形，依上開規定核處之。</p>
釋-389	內政部營建署 107.07.02 營署更字第 1070044041 號函
主旨	關於貴公司函詢依都市更新條例第 25 條之 1 規定實施之都市更新事業，擬辦理變更起造人執行疑義 1 案，復請查照。
說明	<p>一、復貴公司 107 年 6 月 11 日(107)欣雋字第 107010611 號函。</p> <p>二、按都市更新條例(下稱本條例)第 25 條之 1 規定：「以協議合建方式實施都市更新事業，未能依前條第一項取得全體土地及合法建築物所有權人同意者，得經更新單元範圍內私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意，就</p>

	達成合建協議部分，以協議合建方式實施之。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，……」，依前開規定實施之都市更新事業申請建築執照，以權利變換方式實施部分，得依本條例第 34 條規定辦理；至以協議合建方式實施部分，仍應依建築法第 12 條及第 30 條規定辦理。
釋-390	內政部營建署 107.08.02 營署更字第 1070056349 號函
主旨	關於都市更新建築容積獎勵辦法所定「二樓以上更新後平均單價」執行疑義 1 案，復請查照。
說明	<p>一、依據本署 107 年 7 月 16 日營署更字第 1070053267 號函(正本諒達)、新北市政府 107 年 7 月 24 日新北府城更字第 1073536412 號函(副本諒達)暨貴府都市更新處 107 年 7 月 12 日北市都新事字第 1076002220 號函、同年月 24 日北市都新市字第 1072117600 號函辦理。</p> <p>二、97 年 10 月 15 日都市更新建築容積獎勵辦法(下稱本辦法)修正第 4 條、第 5 條第 1 項及第 6 條第 1 項所定公式，均有「二樓以上更新後平均單價」之規定；本辦法雖未明定前開「二樓以上更新後平均單價」之特定日期，惟本辦法修正施行至今近十年來，地方政府業就本辦法之細節性、技術性事項建立一定之執行原則，仍請貴府參依往昔執行方式廣續辦理，或參考新北市政府於該市都市更新審議原則內明訂之方式，於貴市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則中訂定相關規定。</p>
釋-391	法務部 107.08.30 法律字第 10703512720 號
主旨	有關民法第 799 條第 4 項但書之執行疑義乙案，復如說明二、三。請查照參考。
說明	<p>一、復貴部 107 年 8 月 8 日台內地字第 1070436432 號函及 106 年 10 月 26 日台內地字第 1060438466 號函。</p> <p>二、按區分所有建築物之共有部分及基地使用權，乃係維持區分建築物存在所必要，故區分所有人自應有一定合理比例之應有部分。至各區分所有人應有部分比例究為若干，民法第 799 條第 4 項本文乃設有原則性規範，以其專有部分面積與專有部分總面積之比例為原則(98 年立法理由參照)；另考量建築物</p>

	<p>型態、構造不一，隨著建築科技之發展，更日趨多樣，故應有部分之比例難求一致，爰許當事人得按區分所有建築物之專有部分、共有部分之位置、面積、設置目的、使用性質或其他情事，為公平合理之約定，並具有客觀明確之計算方式，不得恣意為之（民法第 799 條第 4 項但書規定；本部 103 年 1 月 22 日法律字第 10303500270 號函附 102 年 12 月 25 日會議紀錄第 4 點決議；謝在全著，民法物權編（上），103 年 9 月修訂 6 版，第 246 頁參照）。至當事人之約定是否「公平合理」，及其計算方法是否「客觀明確」，因涉及細節性、技術性事項，於前揭本部 102 年 12 月 25 日會議中，亦曾建請貴部於「預售屋買賣定型化契約範本」及「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」中將區分所有人就區分所有建築物共有部分及基地應有部分之比例及計算方式明列，俾供具體個案審認（本部 103 年 1 月 22 日法律字第 10303500270 號函諒達），仍請斟酌。</p> <p>三、另區分所有建築物之停車位，依其性質尚有法定停車位、自行增設停車位及獎勵增設停車位之分（建築技術規則建築設計施工編第 59 條至第 62 條規定參照），其使用權之取得，亦因之有所差異。有以取得區分所有建築物專有部分之應有部分方式者；亦有於區分所有建築物之共有部分約定取得專用權者（謝在全著，前揭書，第 280 頁至第 282 頁參照）。倘係於區分所有建築物之共有部分約定取得專用權者，由於專用權人並未額外取得區分所有建築物之專有部分，自無從就該約定專用部分，主張依民法第 799 條第 4 項規定分配基地權利範圍。</p>
釋-392	金融監督管理委員會 107.8.31 金管銀法字第 10702733630 號令
主旨	有關銀行法第七十二條之二所稱「住宅建築及企業建築放款」，得不計入其總額之項目。
說明	一、銀行法第七十二條之二所稱「住宅建築及企業建築放款」，係指銀行總分支機構（含國際金融業務分行及海外分行）提供借款戶申貸資金用於興建或購置住宅及企業用建築物之放款（包括銀行辦理地上權住宅融資、地上權開發案之建物使用權銷售

	<p>融資)。但其轉列之催收款餘額，免予計入。</p> <p>二、銀行總分支機構（含國際金融業務分行及海外分行）承作下列項目之境內外放款，得不計入「住宅建築及企業建築放款」之總額：</p> <p>(一)用於興建或購置下列建築物種類之放款：</p> <ol style="list-style-type: none">1、公立各級學校。2、醫療機構：指醫療機構設置標準所稱之醫療機構，包括醫院、診所、其他醫療機構。3、政府廳舍：<ol style="list-style-type: none">(1)提供民眾服務或統籌規劃該服務措施之政府機關辦公處所及其設施。(2)辦理前項業務人員必要之職務宿舍及其設施。4、長期照顧服務機構：指長期照顧服務法所稱之長照服務機構。5、社會住宅：指住宅法所稱之社會住宅。6、廠房：指依工廠管理輔導法申請許可或登記之工廠，含其設立工廠所使用之土地及其土地上相關建築物及設施，如：辦公室、倉庫、生產實驗室等。 <p>(二)為提供參與都市更新之土地及合法建築物所有權人、實施者或不動產投資開發專業公司籌措經主管機關核定發布實施之都市更新事業計畫所需資金而辦理之放款。</p> <p>(三)其他依法律規定得不受銀行法第七十二條之二限制之放款。例如：促進民間參與公共建設法、都市危險及老舊建築物加速重建條例等。</p> <p>(四)對營建工程業之營運週轉金放款，其資金用途符合前三款者。</p> <p>三、銀行法第七十二條之二有關存款總餘額，包括中華郵政股份有限公司轉存款、新臺幣及外幣存款，但不計入銀行同業間因資金調撥及為便利相互往來而存入或代為收付之銀行同業存款，及銀行辦理結構型商品所收之本金。</p> <p>四、銀行應定期追蹤貸款之實際資金用途與原申貸用途是否相符，如有移用貸款至興建或購置住宅及企業建築，但未符第二點各</p>
--	---

	<p>款之情事，應即計入銀行法第七十二條之二限額控管。</p> <p>五、銀行應確實依據銀行法第三十七條規定覈實鑑估擔保品價值，並注意借款人授信金額及還款能力之相當性，加強審查借款人之還款來源。</p> <p>六、銀行應將第二點所列項目之放款總量，納入整體不動產內部風險控管機制，並訂定相關風險政策及作業規範提報董事會。</p> <p>七、本令自即日生效；前財政部八十年三月一日台財融字第八〇一二九四八六三號函、八十年四月二十三日台財融字第八〇〇一一〇九六三號函、八十一年四月九日台財融字第八一一七三八〇六二號函、八十二年九月二十三日台財融字第八二二二一二六七〇號函、八十二年十月十六日台財融字第八二一〇五五四五八號函、八十二年十一月十日台財融字第八二〇五〇一二四一號函、八十二年十一月十七日台財融字第八二二二一八八七三號函、八十六年四月二十九日台財融字第八六六二〇一七六號函、八十六年八月二十七日台財融字第八六六三九八九七號函、八十七年七月十日台財融字第八七七三二七二八號函、八十七年七月十日台財融字第八七七三二七三四號函，本會九十八年五月五日金管銀（一）字第〇九八〇〇一五九六六〇號函、一〇〇年四月二十一日金管銀法字第一〇〇一〇〇〇一四三三號函、一〇一年十二月二十四日金管銀法字第一〇一一〇〇〇七九〇〇號令、一〇四年十二月四日金管銀法字第一〇四〇〇二八〇九一〇號函、一〇五年四月二十六日金管銀法字第一〇五〇〇〇八一八〇號函、一〇六年八月三十日金管銀法字第一〇六〇〇一六一三六〇號函、一〇六年十二月八日金管銀法字第一〇六〇〇二五三九三〇號函，自即日廢止。</p>
釋-393	內政部 107.10.11 台內營字第 1070816473 號函
主旨	關於函詢都市更新條例第 25 條之 1 後段所定「不願」之執行疑義 1 案。
說明	<p>一、復本部營建署案陳貴會 107 年 9 月 19 日（107）不動產開發全聯字第 11747 號函。</p> <p>二、按都市更新條例第 25 條之 1 規定略以，以協議合建方式實施都市更新事業，未能依本條例第 25 條第 1 項取得全體土地及</p>

	<p>合法建築物所有權人同意者，得經更新單元範圍內私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意，就達成合建協議部分，以協議合建方式實施之；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，或由實施者協議價購，協議不成立者，得由實施者申請該管直轄市、縣（市）主管機關徵收後，讓售予實施者。前開規定對於「不願」參與協議合建之土地及合法建築物，賦予「以權利變換方式實施之，或由實施者協議價購，協議不成立者，得由實施者申請該管直轄市、縣（市）主管機關徵收後，讓售予實施者」之法律效果，考量其法律效果影響土地及合法建築物所有權人權利至深且鉅，依法律之文義解釋，前開規定所稱「不願」者，應係指探求其真意後不願達成合建協議者，尚非指依本條例第 12 條規定不納入比例計算者或所有權人死亡尚未完成繼承者等情形，均得推論其為不願達成合建協議者。</p>
釋-394	財政部 107.12.19 台財稅字第 10700678270 號令
主旨	<p>原土地所有權人依都市更新條例權利變換規定取得之應分配土地，經配偶相互贈與不課徵土地增值稅，再移轉計課土地增值稅時准減徵 40%。</p>
說明	<p>原土地所有權人依都市更新條例權利變換規定取得之應分配土地，經配偶相互贈與依土地稅法第 28 條之 2 第 1 項不課徵土地增值稅者，於再移轉計課土地增值稅時，參據同條第 2 項重劃土地準用第 39 條第 4 項減徵規定，准比照都市更新條例第 46 條第 3 款減徵土地增值稅 40%。</p>
釋-395	內政部 108.03.08 內授營更字第 1080107015 號函
主旨	<p>關於貴府函詢本部 103 年 9 月 29 日台內營字第 1030810447 號令後續執行疑義案。</p>
說明	<p>一、復貴府 108 年 2 月 19 日府授都新字第 1083002887 號函。 二、查本部 103 年 9 月 29 日台內營字第 1030810447 號令（略以）：「一、於修法完成前，未自行撤回者，於修法完成後，續由各地方主管機關通知申請人於一定期間內補正同意比例後，再續行辦理。」前開「一定期間」係由各地方主管機關考量比例原則、誠信原則等法律原理原則，依職權定之，並依都市更</p>

	<p>新條例（下稱本條例）第 86 條第 1 項規定辦理；至其補正之同意比率，應以補正時之權利狀態為準，以符實際情形。</p> <p>三、又前開令（略以）：「二、於修法完成前，由實施者逕提都市更新事業計畫報核者，……」，既已於本條例 107 年 12 月 28 日修正之條文施行前擬訂都市更新事業計畫報核，即無補正核准事業概要程序之實益，並得依本條例第 65 條第 6 項、第 86 條第 2 項規定辦理。</p>
釋-396	內政部 108.03.25 台內營字第 1080804264 號函
主旨	關於公有土地管理機關委託貴府辦理都市更新招商，得否依都市更新條例（以下簡稱本條例）第 22 條規定辦理疑義案。
說明	<p>一、復本部營建署案陳貴府 108 年 3 月 11 日府都更字第 1080297114 號函。</p> <p>二、按本條例第 46 條第 4 項及第 5 項規定，經劃定或變更應實施更新之地區於本條例中華民國 107 年 12 月 28 日修正之條文施行後擬訂報核之都市更新事業計畫，其範圍內之公有土地面積或比率達一定規模以上者，除有特殊原因者外，應依第 12 條第 1 項規定方式之一辦理。其一定規模及特殊原因，由各級主管機關定之。（第 4 項）公有財產依第 3 項第 1 款規定委託都市更新事業機構辦理更新時，除本條例另有規定外，其徵求都市更新事業機構之公告申請、審核、異議、申訴程序及審議判斷，準用第 13 條至第 20 條規定。（第 5 項）是以，有關公有財產委託都市更新事業機構辦理更新時，應依上開規定辦理。本部 103 年 9 月 30 日內授營更字第 1030811177 號函說明二有關本條例並無限制國家及地方自治團體所有之土地及建築物不得依本條例第 10 條（現行條文第 22 條）或第 11 條（現行條文第 23 條）規定申請核准實施都市更新事業，並委託都市更新事業機構為實施者，以及其委託作業應另循適法之方式辦理等釋示，與本條例第 46 條第 4 項及第 5 項規定不符，自本條例 108 年 1 月 30 日公布之條文施行後停止適用。</p>
釋-397	內政部 108.04.15 台內營字第 1080805489 號函
主旨	為貴府所定單元劃定基準與建築物及地區環境狀況評估標準等相關地方法規配合都市更新條例（以下簡稱本條例）完成修正前，受理

	自行劃定更新單元之處理方式疑義案，復請查照。
說明	<p>一、復貴府 108 年 2 月 23 日府授都新字第 1083004755 號函。</p> <p>二、按本條例第 23 條第 3 項後段有關更新單元劃定基準應於 3 年內修正之規範意旨，係因同條第 1 項已就所有權人自行劃定更新單元之條件予以限縮，故要求地方政府應在一定期限配合修正更新單元劃定基準，以符合上位法規規定，避免長期處在牴觸本條例之狀態，並由該管政府都市計畫委員會審議把關，以強化與都市計畫之連結，合先敘明。</p> <p>三、查旨揭評估標準係依臺北市都市更新自治條例第 15 條第 5 項授權訂定之自治規則，經貴府審視部分規定有與都市更新條例第 23 條第 1 項及第 2 項有關應有本條例第 6 條第 1 款至第 3 款或第 6 款之情形並應依其意旨明訂建築物及地區環境狀況規定未符之情形，可否於修正前繼續受理或審查自行更新單元案件之申請 1 節，按地方制度法第 30 條第 2 項規定，自治規則與法律牴觸者，無效，自不得再予援用，其他未牴觸部分仍為有效而得繼續適用。另按中央法規標準法第 1 條規定，中央法規之制定、施行、適用、修正及廢止，除憲法規定外，依本法之規定。因該評估標準屬地方自治法規，自無中央法規標準法之適用，仍請依貴市法規標準自治條例自行衡酌，併此敘明。</p> <p>四、又貴府依本條例第 23 條第 1 項及第 2 項訂定更新單元劃定基準及明訂建築物及地區環境狀況之具體認定方式，因屬地方制度法第 25 條所稱自治法規，仍應依同法有關自治法規規定踐行法制程序。</p>
釋-398	內政部 108.05.22 內授營更字第 1080119328 號函
主旨	關於貴府函詢都市更新條例第 32 條第 3 項後段規定執行疑義案，復請查照。
說明	<p>一、復貴府 108 年 5 月 10 日府授都新字第 1083011021 號函。</p> <p>二、按都市更新事業計畫審議期間擬改變實施者，重行踐行都市更新條例（下稱本條例）所定舉辦公開展覽、公聽會等程序，本部 103 年 5 月 20 日台內營字第 1030805075 號函（諒達）業有明示。次按本條例第 32 條第 3 項規定，都市更新事業計畫擬訂或變更後，送各級主管機關審議前，應於各該直轄市、</p>

	<p>縣(市)政府或鄉(鎮、市)公所公開展覽 30 日，並舉辦公聽會；實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意者，公開展覽期間得縮短為 15 日。有關已報核之都市更新事業計畫於審議期間改變實施者，並取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人之同意者，其重行踐行本條例所定舉辦公開展覽、公聽會等程序，擬依本條例第 32 條第 3 項後段規定縮短公開展覽期間為 15 日，應無不可。</p>
釋-399	內政部營建署 108.06.03 營署更字第 1081103359 號函
主旨	<p>關於都市更新新舊法規之適用及都市更新條例第 51 條第 1 項、都市更新權利變換實施辦法第 13 條第 1 項規定執行疑義案，請查照。</p>
說明	<p>一、依據立法委員陳亭妃國會辦公室 108 年 5 月 22 日協調會會議紀錄結論辦理。</p> <p>二、按中央法規標準法(下稱該法)第 18 條規定：「各機關受理人民聲請許可案件適用法規時，除依其性質應適用行為時之法規外，如在處理程序終結前，據以准許之法規有變更者，適用新法規。但舊法規有利於當事人而新法規未廢除或禁止所聲請之事項者，適用舊法規。」前開規定所稱「處理程序終結」，於申請都市更新事業之許可，係指申請都市更新事業概要後，至都市更新事業計畫完成成果備查或依法註銷其申請案件以前而言，於處理程序終結前，據以准許之都市更新法規有所變更，其新舊法規之適用，依該法第 18 條規定辦理，本部 98 年 5 月 19 日台內營字第 0980085075 號函(附件 1)業有明示。前開「據以准許之都市更新法規」，本部 100 年 6 月 2 日內授營更字第 1000804611 號函送會議紀錄(附件 2)結論一亦重申，適用範圍係以都市更新法規為限。</p> <p>三、次按都市更新條例(下稱本條例)第 51 條第 1 項(108 年 1 月 30 日修正前第 30 條第 1 項)規定(略以)：「實施權利變換時，權利變換範圍內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等七項用地，除以各該『原有公共設施用地』、未登記地及『得無償撥用取得之公有</p>

	<p>道路』、溝渠、河川等公有土地抵充外，……」。</p> <p>有關前開規定執行疑義，本部 102 年 3 月 14 日內授營更字第 1020802234 號函送會議紀錄（附件 3）之結論一係釐清本條例第 51 條第 1 項所稱「原有公共設施用地」及「得無償撥用取得之公有道路」之定義；同函結論二並以「都市更新權利變換實施辦法第 13 條第 1 項第 1 款有關原有公共設施用地定義，與 97 年 1 月 16 日總統修正公布施行都市更新條例第 30 條立法意旨未盡相符，請業務單位檢討修正；……」，爰本部業已於 103 年 1 月 16 日修正發布都市更新權利變換實施辦法（下稱本辦法）第 13 條規定。</p> <p>四、有關權利變換範圍內依都市計畫劃設之道路用地得否納入抵充，應依本辦法第 13 條第 1 項第 1 款規定，釐清其是否「業經各直轄市、縣（市）主管機關或鄉（鎮、市）公所取得所有權」或「得依法辦理無償撥用」，倘業經該直轄市、縣（市）主管機關或鄉（鎮、市）公所取得所有權，或得依法辦理無償撥用者，自得依本條例第 51 條第 1 項規定列入抵充。</p>
釋-400	內政部 108.06.12 台內營字第 10808086573 號函
主旨	關於貴府函詢都市更新條例第 23 條、第 24 條、第 37 條、第 40 條、第 50 條、第 65 條、第 67 條及第 86 條規定執行疑義案，復請查照。
說明	<p>一、復貴府 108 年 3 月 4 日府授都新字第 1083003676 號函。</p> <p>二、有關貴府所詢都市更新條例（下稱本條例）第 23 條規定執行疑義，業以本部 108 年 4 月 15 日台內營字第 1080805489 號函復在案；有關本條例第 37 條及第 50 條規定執行疑義，業已納入都市更新權利變換實施辦法修正草案（下稱權變辦法）第 6 條、第 7 條及第 15 條第 2 項、第 3 項予以考量，權變辦法刻由本部積極辦理後續法制程序中。</p> <p>三、次按本條例第 40 條規定所稱「異常增加」係不確定法律概念，同條並明定主管機關應依職權調查相關事實及證據；至主管機關之執行方式，本條例施行細則第 25 條業已明定，應依該規定辦理。再按本條例第 86 條明定本條例 108 年 1 月 30 日總統公布修正之條文施行前後之法規適用，有關貴府擬於該</p>

	<p>當本條例第 86 條規定要件之案件相關公告及行政處分等行政行為，明示係依本條例第 86 條規定及本條例 108 年 1 月 30 日公布修正之條文施行前之條次，係實務執行事項，未涉法律執行疑義，貴府得本於權責處理之。</p> <p>四、有關本條例第 24 條第 1 款及第 67 條第 3 款規定執行疑義，因涉其他機關權責，本部業以台內營字第 10808086574 號函及台內營字第 10808086575 號函請文化部及財政部表示意見，俟有具體結論再行函復。</p> <p>五、有關本條例第 65 條規定執行疑義，本部業以台內營字第 1080808657 號令發布在案，請參依前開令意旨辦理。</p>
釋-401	內政部 108.06.12 台內營字第 10808086574 號函
主旨	關於臺北市政府函詢都市更新條例第 24 條第 1 款規定執行疑義案，請惠示卓見，俾供參辦，請查照。
說明	<p>一、依據臺北市政府 108 年 3 月 4 日府授都新字第 1083003676 號函（如附影本）辦理。</p> <p>二、查貴部於 108 年 4 月 16 日本部法規委員會審查都市更新條例施行細則修正草案會議所提意見（略以）：「……依文化資產保存法第 20 條第 3 項規定『暫定古蹟於審議期間視同古蹟，應予以管理維護……』，依文義解釋，都市更新條例（下稱本條例）第 24 條第 1 款依文化資產保存法所稱文化資產，應包含『暫定古蹟在內』。……」。</p> <p>三、次按本條例第 24 條第 1 款所定依文化資產保存法所稱之文化資產不納入所有權比率計算，參文化資產保存法第 3 條規定意旨，係指該文化資產（例如古蹟、歷史建築之建造物及附屬設施）不納入上開規定之所有權比率計算，有關該文化資產所定著之土地，應非本條例第 24 條第 1 款所定不納入所有權比率計算之範圍。至該文化資產尚未辦理保存登記，其權利之歸屬及範圍應如何認定 1 節，係實務執行問題，應由本條例第 22 條第 1 項、第 23 條第 1 項及第 37 條第 1 項之申請人舉證，並由主管機關依論理及經驗法則判斷事實。</p> <p>四、有關臺北市政府函詢旨揭規定疑義，本部擬依上開說明函復該府，因涉文化資產保存法規定，請貴部惠予表示卓見，俾供參</p>

	辦。
釋-402	內政部 108.06.12 台內營字第 10808086575 號函
主旨	關於臺北市政府函詢都市更新條例第 67 條第 3 款規定執行疑義案，請惠示卓見，俾供參辦，請查照。
說明	<p>一、依據臺北市政府 108 年 3 月 4 日府授都新字第 1083003676 號函（如附影本）辦理。</p> <p>二、查都市更新條例（下稱本條例）第 67 條第 3 項規定：「都市更新事業計畫於前項實施期限屆滿之日前『已報核』或『已核定尚未完成更新』，於都市更新事業計畫核定之日起 2 年內或於權利變換計畫核定之日起 1 年內申請建造執照，且依建築期限完工者，其更新單元內之土地及建築物，準用第 1 項第 3 款及第 8 款規定。」其立法理由係考量都市更新事業計畫報核後尚須由主管機關辦理公聽會、公開展覽、審議及聽證等程序始予核定，其核定及後續更新完成時程冗長且難以掌控，如無法保障「都市更新事業計畫報核當時」之法令所得享有之賦稅優惠，將引起所有權人質疑及反彈，故為鼓勵實施者及所有權人能在「第 2 項實施期限內完成整合並報核」，如其能在計畫核定後一定期限申請建造執照，並依建築期限完工者，即應保障其計畫報核當時所能享有之賦稅優惠。</p> <p>三、上開立法理由雖謂係為保障「都市更新事業計畫報核當時」之法令所得享有之賦稅優惠，故在「第 2 項實施期限內完成整合並報核」者得準用本條例第 67 條第 1 項第 3 款及第 8 款之賦稅優惠規定；惟倘僅就立法理由觀之，將衍生「於本條例 107 年 12 月 28 日修正之條文施行前已報核者」及「於本條例 107 年 12 月 28 日修正之條文施行前已核定尚未完成更新者」得否適用本條例第 67 條第 3 項規定之疑義。按法之解釋，始於文義，本條例第 67 條第 3 項係明定都市更新事業計畫於前項實施期限屆滿之日前「已報核」或「已核定尚未完成更新」，未如立法理由般限縮為在「本條例 107 年 12 月 28 日修正之條文施行後至本條例第 67 條第 2 項實施期限內完成整合並報核」者始得適用之；故本條例 107 年 12 月 28 日修正之條文施行前已報核或已核定尚未完成更新，且符合本條例第</p>

	<p>67 條第 3 項所定要件者，依本條例第 67 條第 3 項之文義解釋，仍得適用本條例第 67 條第 3 項規定。</p> <p>四、上開本部對於本條例第 67 條第 3 項規定之見解，因涉貴管業務，請貴部惠予表示卓見，俾供參辦。</p>
釋-403	內政部 108.06.12 台內營字第 1080808657 號令
主旨	都市更新條例第六十五條第三項及第四項建築容積獎勵規定之解釋令
說明	<p>關於都市更新條例（以下簡稱本條例）第六十五條第三項後段規定，授權直轄市、縣（市）主管機關訂定事項之疑義，說明如下：</p> <p>一、有關都市更新建築容積獎勵之項目、計算方式、額度、申請條件及其他相關事項，中央主管機關依本條例第六十五條第三項前段規定，訂定「都市更新建築容積獎勵辦法」（以下簡稱本辦法），直轄市、縣（市）主管機關依同項後段規定，基於都市發展特性之需要，得就本辦法以外之獎勵項目、計算方式、額度、申請條件及其他應遵行事項，訂定自治法規；該項後段規定之授權範圍，並未包括訂定建築容積總獎勵額度之限制，以及應先依地方自治法規申請容積獎勵達到上限後，始得依本辦法申請。</p> <p>二、直轄市、縣（市）主管機關未以自治法規另訂獎勵規定者，因無本條例第六十五條第四項規定之適用，故其轄區內都市更新案件之獎勵，仍應依本條例第六十五條第六項及本辦法規定辦理。</p>
釋-404	108.06.19
主旨	都市更新條例第 12 條第 1 項第 2 款規定之「同意其他機關（構）自行實施或經公開評選委託都市更新事業機構為實施者實施。」認定疑義。
說明	<p>一、按土地法第 4 條規定：「本法所稱公有土地，為國有土地、直轄市有土地縣（市）有土地或鄉（鎮、市）有之土地。」</p> <p>二、按中央行政機關組織基準法第 3 條第 1 項第 3 款規定：「機構：機關依組織法規將其部分權限及職掌劃出，以達成其設立目的之組織。」及交通部組織法第 26 條之 1 規定：「本部得設下列附屬事業機構：一、臺灣鐵路管理局。二、臺灣鐵路貨</p>

	<p>物搬運股份有限公司。前項附屬事業機構之設置，另以法律定之。」</p> <p>三、另按國有財產法第 4 條第 2 項第 3 款規定：「事業用財產：國營事業機關使用之財產均屬之。但國營事業為公司組織者，僅指其股份而言。」經詢問國有財產屬表示「國營事業機關使用之財產均屬之」目前僅交通部鐵路管理局適用，其他股份有限公司皆不適用，且僅交通部鐵路管理局管有土地為公有土地（登記為交通部，管理機關為交通部鐵路管理局）。</p> <p>四、再按都市更新條例第 12 條立法說明第 3 點：「惟因都市更新主管機關人力及行政資源受限，難以全然由其主導辦理，加以更新地區內之公有土地管理機關（構），亦有提升其資產效益之責任，爰修正第一項分款規範政府主導之方式，並增訂政府機關（構）經主管機關同意後，除自行實施外，亦得經公開評選委託都市更新事業機構實施都市更新事業，以增加執行彈性。」</p> <p>五、綜上，「同意其他機關（構）自行實施或…」之「其他機關（構）應可認定為下列：</p> <p>(一)中央及各地方政府機關。</p> <p>(二)公營事業機構為交通部臺灣鐵路管理局。</p> <p>(三)都市更新條例第 30 條規定：「各級主管機關應置專業人員專責辦理都市更新業務，並得設專責法人或機構，經主管機關委託或同意，協助誰動都市更新業務或實施都市更新事業。」即國家住宅及都市更新中心、財團法人臺北市都市更新堆動中心等（如附件）。</p>
釋-405	內政部 108.06.21 台內營字第 1080809577 號令
主旨	核釋「都市更新條例」第 86 條第 2 項有關本條例 107 年 12 月 28 日修正之條文施行前已報核或已核定之都市更新事業計畫，其都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更之法規適用相關規定。
說明	都市更新條例（以下簡稱本條例）第八十六條第二項有關本條例一百零七年十二月二十八日修正之條文施行前已報核或已核定之都市更新事業計畫，其都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、

	審核及變更，除聽證規定應適用修正後之規定外，由實施者整體評估後選擇適用修正前或適用修正後之規定，並納入都市更新事業計畫或權利變換計畫載明，後續有關計畫之擬訂、審核或變更均應一體適用，以維持計畫及法規適用之安定性。
釋-406	內政部 108.06.28 台內營字第 1080124571 號函
主旨	關於都市更新條例第 10 條規定執行疑義案，復請查照。
說明	<p>一、復貴府 108 年 6 月 17 日府授都新字第 1083013807 號函。</p> <p>二、按都市更新條例（下稱本條例）第 5 條規定，直轄市、縣（市）主管機關應進行全面調查及評估，並視實際情況劃定更新地區、訂定或變更都市更新計畫，劃定更新地區係直轄市、縣（市）主管機關之法定權利及義務，應由直轄市、縣（市）主管機關依職權為之。惟考量直轄市、縣（市）主管機關囿於行政效能之限制，恐影響都市更新之推動，故本條例第 10 條第 1 項規定：「有第 6 條或第 7 條之情形時，土地及合法建築物所有權人得向直轄市、縣（市）主管機關提議劃定更新地區。」前開規定係參考行政程序法第 152 條第 1 項規定之體例，明定土地及合法建築物所有權人得向直轄市、縣（市）主管機關提議劃定更新地區，尚非賦予土地及合法建築物所有權人得申請劃定更新地區之權利；直轄市、縣（市）主管機關依本條例第 10 條第 2 項規定所為之處理，其性質應屬直轄市、縣（市）主管機關就有無劃定更新地區必要之事實所為之觀念通知。至直轄市、縣（市）主管機關依本條例第 10 條第 3 項規定訂定提議應符合之要件，應在本條例第 10 條第 1 項所定「有第 6 條或第 7 條之情形時」之範圍內予以規範，並不得逾越法律之授權。</p>
釋-407	文化部 108.06.28 文授資局綜字第 1083006922 號函
主旨	有關臺北市政府函詢都市更新條例第 24 條第 1 款規定執行疑義一事，就涉及文化資產保存法部分，本部意見如說明二、三，請查照。
說明	<p>一、復貴部 108 年 6 月 12 日台內營字第 10808086574 號函。</p> <p>二、按文化資產保存法（以下簡稱文資法）第 20 條第 3 項規定「暫定古蹟於審議期間內視同古蹟...」；次按都市更新條例第</p>

	<p>24 條第 1 款規定，有關依文化資產保存法所稱之文化資產不予納入申請實施都市更新事業人數與土地及建築物所有權比例計算，則此所稱「依文化資產保存法所稱之文化資產」，依上開文資法規定解釋，即應包括「暫定古蹟」在內。</p> <p>三、至臺北市政府質疑應如何認定排除同意比例之面積及所有權比例，有關貴部說明係屬實務執行問題，應由申請人舉證，並由主管機關依論理及經驗法則判斷事實乙節，因屬貴部主管權責，本部無意見。</p>
釋-408	內政部營建署 108.07.03 營署更字第 1080050741 號函
主旨	有關○○開發建築股份有限公司擔任實施者擬具之「變更臺北市南港區南港段四小段○○○地號等○筆土地都市更新事業計畫案」涉關都市更新條例（以下簡稱本條例）第 83 條法令適用疑義案，復請查照。
說明	<p>一、復奉交下貴府 108 年 6 月 27 日府授都新字第 1083011646 號函。</p> <p>二、本部 106 年 8 月 8 日台內營字第 1060811969 號函係就都市更新事業計畫申請報核後至本條例第 83 條（108 年 2 月 1 日修正施行前為第 61 條之 1）第 1 項及第 2 項所定期限屆滿前縱有所變更，其申請建造執照所涉法規之適用，仍應依本條例第 83 條規定，以擬訂都市更新事業計畫日為準，與旨揭個案於領得建造執照後有變更設計之必要者無涉。所詢涉關旨揭個案領得建造執照後辦理變更都市更新事業計畫，後續變更建造執照法令適用疑義，業經本署於 108 年 6 月 4 日召開個別輔導會議釐清在案，仍請依上開會議決議辦理。</p>
釋-409	內政部營建署 108.07.08 營署更字第 1080050120 號函
主旨	關於貴公司為爭取已達事業計畫報核門檻之自劃更新單元，函詢得否准予適用都市更新條例第 42 條相關規定 1 案，復如說明，請查照。
說明	<p>一、依臺北市都市更新處 108 年 6 月 24 日北市都新事字第 1083013230 號函轉貴公司 108 年 6 月 12 日（108）福字第 043 號函辦理。</p> <p>二、查都市更新條例第 42 條第 1 項規定略以，更新地區劃定或變</p>

	<p>更後，直轄市、縣（市）主管機關得視實際需要，公告禁止更新地區範圍內建築物之改建、增建或新建及採取土石或變更地形；次查同條例第 54 條規定略以，直轄市、縣（市）主管機關得於權利變換計畫書核定後，公告禁止下列事項。……二、建築物之改建、增建或新建及採取土石或變更地形。是以，經主管機關劃定之更新地區或權利變換計畫經主管機關核定後之一定期限內，始有主管機關公告禁止事項之適用。</p> <p>三、至於本案後續之進行，仍請依 108 年 7 月 1 日林立法委員○○國會辦公室協調會議結論辦理。</p>
釋-410	內政部 108.07.10 內授營更字第 1080811821 號函
主旨	關於都市更新案依都市更新條例（以下簡稱本條例）第 44 條規定採部分協議合建、部分權利變換方式實施時，其協議合建部分得否依本條例第 67 條第 1 項第 8 款規定減徵稅捐疑義案，復請查照。
說明	<p>一、復貴府 108 年 5 月 23 日府授都新字第 1083006532 號函。</p> <p>二、查本條例第 67 條第 1 項第 8 款：「原所有權人與實施者間因協議合建辦理產權移轉時，經直轄市、縣（市）主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，得減徵土地增值稅及契稅 40%。」之規定，依其立法意旨，係為鼓勵實施者朝整合全體同意之協議合建方式實施都市更新事業；又考量契稅及土地增值稅為地方政府重要財源，為尊重地方自治及避免影響地方財政，應以經地方政府同意者，始有上開賦稅減免之適用。有關都市更新案依本條例第 44 條第 1 項規定採協議合建方式實施部分，貴府基於都市更新推動立場，鼓勵所有權人積極參與更新，並依本條例第 67 條第 1 項第 8 款規定視地區發展趨勢及財政狀況下同意予以減免，尚無不可。</p>
釋-411	內政部營建署 108.07.19 營署更字第 1080053914 號函
主旨	關於「都市更新會設立管理及解散辦法」（以下簡稱本辦法）修正後，更新會成立大會及會員大會決議涉及該辦法第 10 條之執行疑義，復如說明，請查照。
說明	<p>一、依奉交下貴府 108 年 7 月 8 日府授都新字第 1083012068 號函辦理。</p> <p>二、本辦法於 108 年 5 月 16 日修正發布施行，其中第 10 條（以</p>

	<p>下簡稱本條文)略以,但書修正會員大會有關「訂定及變更章程」等各款事項之決議,應經會員人數並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過 1/2 之同意後行之,並未限制其同意比率僅得規定 1/2。爰此,個別更新會會員大會於本條文修正後有關變更章程事項之決議,應同時符合本條文及原章程規定;至完成變更章程程序後,自依新章程規定辦理。</p> <p>三、另尚未完成立案者,建議貴府妥善告知更新會有關變更章程事項之決議,其同意比率除應符合本條文修正後之但書規定外,更新會得視個案狀況評估有無變更章程之必要後,再行辦理後續事宜,賦予更新會有適當調整章程之彈性。</p>
釋-412	內政部營建署 108.07.24 營署更字第 1080054496 號函
主旨	關於都市更新條例(以下簡稱本條例)第 46 條第 4 項政府主導都市更新事業執行疑義案,復請查照。
說明	<p>一、復奉交下貴府 108 年 7 月 10 日新北府城更字第 1084216497 號函。</p> <p>二、按旨揭規定,經劃定或變更應實施更新之地區於本條例中華民國 107 年 12 月 28 日修正之條文施行後擬訂報核之都市更新事業計畫,其範圍內之公有土地面積或比率達一定規模以上者,除有特殊原因者外,應依第 12 條第 1 項規定方式之一辦理。同項後段並規定,上開一定規模及特殊原因,由各級主管機關定之。有關都市更新案經查符合上開政府主導都市更新要件,是否逕予駁回 1 節,請依上開及本條例施行細則第 20 條第 2 項規定本於權責自行衡酌辦理。</p>
釋-413	內政部營建署 108.07.25 營署更字第 1080055199 號函
主旨	有關天母○園等 3 社區管理委員會函詢貴市士林區天山段二小段○○○等○筆土地之高氯離子混凝土建築物是否得適用都市更新建築容積獎勵辦法第 6 條及第 4 條之規定,復請查照。
說明	<p>一、依據天母○園一和公寓大廈管理委員會、天母○園二祥社區管理委員會及天母○園三富社區管理委員會 108 年 7 月 18 日函辦理(正本諒達)。</p> <p>二、都市更新建築容積獎勵辦法(以下簡稱本辦法)第 6 條訂定目的,係考量該條各款建築物結構堪慮,為促進其加速重建,爰</p>

	規定該類建築物循都市更新條例程序申辦者，得依其原建築基地基準容積一定比率給予獎勵容積；本辦法第 4 條並明訂都市更新事業計畫範圍內之建築基地，另依其他法規申請建築容積獎勵時，應先向各該主管機關提出申請，但獎勵重複者，應予扣除。至本案函詢是項另涉「臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例」之認定，係屬貴管，請秉權卓處逕復。
釋-414	內政部營建署 108.07.25 營署更字第 1080056144 號函
主旨	關於都市更新條例第 86 條第 2 項適用疑義案，復請查照。
說明	一、復奉交下貴府 108 年 7 月 15 日府授都新字第 1083011584 號函。 二、旨揭規定涉關都市更新條例 107 年 12 月 28 日修正之條文施行前已報核或已核定之都市更新事業計畫，其都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更之新舊法規適用，本部業以 108 年 6 月 21 日台內營字第 1080809577 號令補充解釋在案，本案請依旨揭規定及上開解釋令辦理。
釋-415	內政部營建署 108.07.25 營署更字第 1080056228 號函
主旨	關於都市更新條例（以下簡稱本條例）第 62 條處理占有他人之舊違章建築戶執行疑義案，復請查照。
說明	一、復奉交下貴府 108 年 7 月 15 日府授都新字第 1083012075 號函。 二、按本條例第 62 條前段規定，權利變換範圍內占有他人土地之舊違章建築戶處理事宜，由實施者提出處理方案，納入權利變換計畫內一併報核。上開處理方案之具體執行方式，本條例無明文規定，由實施者視個案情況提出後納入權利變換計畫報核，至於是是否合理、可行，則依本條例第 29 條第 1 項規定以合議制及公開方式審議通過後始予核定發布實施。來函所詢都市更新案由地方主管機關依本條例第 12 條擔任實施者自行實施時，舊違章建築戶得否要求公有土地管理機關將其納入都市更新事業計畫並採現金補償處理 1 節，涉關實務執行及後續審議事項，請依上開規定本於權責辦理。
釋-416	文化部 108.07.25 文授資局綜字第 1083007976 號函
主旨	有關臺北市政府函詢都市更新條例第 24 條第 1 款涉關文化資產認

	定執行疑義乙事，復如說明，請查照。
說明	<p>一、復貴部 108 年 7 月 10 日內授營更字第 1080811740 號函。</p> <p>二、按有形文化資產之古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群，依文化資產保存法（以下簡稱文資法）第 3 條第 1 款第 1 至 4 目規定，係指應予保存之建造物及其附屬設施或建造物群、街區等；又該等有形文化資產係為定著於土地上而無法分離單獨存在之建造物或建造物群，爰於相關文化資產指定或登錄廢止審查法規中，即規範該文化資產之指定或登錄公告應載明「該文化資產」及「其所定著土地範圍」之面積及地號，蓋此類文化資產之保存維護相關事項，應與其所定著土地併予考量之故。</p> <p>三、據上，有關所詢文資法第 3 條第 1 款規定之有形文化資產，倘屬建造物及附屬設施者，如古蹟、歷史建築、紀念建築或聚落建築群，其應予保存維護之範圍，並有包括其所定著之土地。</p>
釋-417	內政部營建署 108.07.30 營署更字第 1080055761 號函
主旨	關於貴基金會函詢都市更新條例（以下簡稱本條例）第 32 條第 3 項後段規定執行疑義案，復請查照。
說明	<p>一、復貴基金會 108 年 7 月 23 日 108 都研字第 160 號函。</p> <p>二、按本條例第 32 條第 3 項規定，都市更新事業計畫擬訂或變更後，送各級主管機關審議前，應於各該直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所公開展覽 30 日，並舉辦公聽會；實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意者，公開展覽期間得縮短為 15 日。是以，已報核之都市更新事業計畫，如於公開展覽前經取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意，擬依本條例第 32 條第 3 項後段規定公開展覽期間縮短為 15 日，與上開規定尚無不合。至個案實務執行事宜，仍請逕洽該管主管機關辦理。</p>
釋-418	內政部營建署 108.08.12 營署更字第 1080060601 號函
主旨	關於都市更新案件涉及都市更新條例第 86 條第 2 項法令適用疑義案，復請查照。
說明	一、復奉交下貴府 108 年 8 月 2 日府授都新字第 1083018344 號函。

	<p>二、所詢都市更新條例 107 年 12 月 28 日修正之條文施行前已報核之都市更新事業計畫有關同意書撤銷認定及容積獎勵事宜，因涉關都市更新事業計畫同意比率之計算及容積獎勵之申請與核給，屬計畫之擬訂、審議及變更事項，其新舊法之適用，請依旨揭規定辦理，本部並以 108 年 3 月 8 日內授營更字第 1080107015 號函說明三及 108 年 6 月 21 日台內營字第 1080809577 號令補充解釋在案。</p>
釋-419	內政部 108.08.12 台內營字第 1080813330 號函
主旨	關於都市更新條例第 24 條第 1 款涉關文化資產保存法（以下簡稱文資法）所稱文化資產認定執行疑義案，復請查照。
說明	<p>一、復貴府 108 年 3 月 4 日府授都新字第 1083003676 號函。</p> <p>二、案經函准文化部 108 年 6 月 28 日文授資局綜字第 1083006922 號函及 108 年 7 月 25 日文授資局綜字第 1083007976 號函（如附影本）略以，按文資法第 20 條第 3 項規定，暫定古蹟於審議期間內視同古蹟，有關依文資法所稱文化資產，即應包括暫定古蹟在內。次按文資法第 3 條第 1 款規定之有形文化資產，尚屬建造物及附屬設施者，如古蹟、歷史建築、紀念建築或聚落建築群，其應予保存維護之範圍，並有包括其所定著之土地。是以，有關旨揭規定申請實施都市更新事業之人數與土地及建築物所有權比率之計算不包括依文資法所稱文化資產，請依上開函示辦理。</p>
釋-420	財政部 108.08.14 台財稅字第 10800539390 號令
主旨	有關土地所有權人以土地參與都市更新，未達最小分配面積單元領取現金補償及實際分配房地面積少於應分配面積領取差額價金，免徵營業稅。
說明	<p>依都市更新條例規定進行都市更新之更新單元內重建區段之土地所有權人提供土地，以權利變換方式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，其應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，依都市更新條例第 52 條第 1 項但書規定領取現金補償；或實際分配之土地及建築物少於應分配面積，依同條第 2 項規定領取差額價金，核屬土地所有權人銷售土地行為，依加值型及非加值型營業稅法第 8 條第 1 項第 1 款規定，免徵營業</p>

	稅。
釋-421	金融監督管理委員會 108.08.16 金管保財字第 10801317391 號令
主旨	保險業資金辦理專案運用公共及社會福利事業投資管理辦法第二條規定之解釋令。
說明	<p>一、保險業依下列條件投資並擔任實施者之公辦都市更新案件，核屬保險法第一百四十六條之五授權訂定之「保險業資金辦理專案運用公共及社會福利事業投資管理辦法」第二條第六款所稱之其他配合政府政策之資金運用項目：</p> <p>(一)所投資案件以公辦都市更新案件為限，並需符合「都市更新案件主管或主辦機關認定屬配合政府政策或公共建設目的之公辦都市更新案件」、「100%公有、國家住宅及都市更新中心或國營事業持有」、「基地完整」、「單獨開發」、「無涉再行整合其他土地」之土地或地上權。</p> <p>(二)對於辦理公辦都市更新案件取得之資產，保險業不得涉有保險法規定以外業務之經營，並應有效利用並獲取收益之事實。</p> <p>(三)保險業符合「投資時最近一期資本適足率達法定標準」及「最近一年執行各項資金運用作業內部控制處理程序無重大缺失，或缺失事項已改正並經主管機關認可」之條件。</p> <p>二、本令自即日生效；本會一百零二年八月二十九日金管保財第一〇二〇二五〇七七六一號令，自即日廢止。</p>
釋-422	內政部營建署 108.08.20 營署更字第 1080061982 號函
主旨	關於更新會依「都市更新會設立管理及解散辦法」(以下稱本辦法)籌組更新會之執行疑義，復如說明，請查照。
說明	<p>一、依奉交下貴府 108 年 8 月 7 日府授都新字第 1083018527 號函辦理。</p> <p>二、按都市更新條例第 23 條第 1 項規定，土地及合法建築物所有權人於未經劃定或變更應實施更新之地區自行劃定更新單元申請實施都市更新事業時，應符合主管機關所定更新單元劃定基準。至於更新單元未經核准前，土地及合法建築物所有權人擬先籌組更新會，貴府所提其同意比率先以發起人所申請之預定範圍計算，並於立案前，依貴管自治法規完成自行劃定更新單</p>

	元程序，依法尚無不可。 三、至於更新會經核准籌組並於期限內召開成立大會，惟有關議決比率未符章程規定，貴府擬以退補正方式要求發起人重行辦理，查屬實務執行事項，請本於權責處理。
釋-423	內政部營建署 108.08.26 營署更字第 1080066014 號函
主旨	關於都市更新容積獎勵新舊法適用疑義案，復請查照。
說明	一、復奉交下貴府 108 年 8 月 20 日府授都新字第 10830195621 號函。 二、所詢都市更新條例 107 年 12 月 28 日修正之條文施行前已報核或已核定之都市更新事業計畫有關申請與核給容積獎勵之新舊法適用，本署業以 108 年 8 月 12 日營署更字第 1080060601 號函復貴府請依都市更新條例第 86 條第 2 項規定辦理在案。
釋-424	內政部 108.08.27 台內營字第 1080813878 號函
主旨	關於貴秘書長函為臺北市政府修正「臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準」案，請本部再予釐明相關意見，詳如說明，請查照轉陳。
說明	一、復貴秘書長 108 年 7 月 4 日院臺建字第 1080019013 號函暨依本部民政司 108 年 7 月 30 日內民司字第 1080232286 號書函及臺北市政府 108 年 7 月 26 日府授都新字第 1080138270 號函（附件一）辦理。 二、旨案前經本部分別以 108 年 7 月 24 日內授營更字第 1080812448 號函及內授營更字第 10808124481 號函請本部民政司及臺北市政府（下稱該府）補充說明在案，經前開單位函復到部，本部綜整意見如下： （一）關於旨揭標準適法性之時點認定：依地方制度法第 26 條、第 27 條及第 32 條規定，需報請行政院或中央各該主管機關備查之自治法規，除特定有施行日期者，自該特定日起發生效力外，自公布或發布之日起算至第 3 日起發生效力，嗣行政院或中央各該主管機關辦理備查，係就自治法規予以適法性監督（司法院釋字第 553 號解釋參照），爰仍以辦理備查時有效之法律、基於法律授權之法規、該自

	<p>治團體之自治條例作為審查基準。</p> <p>(二)關於「增進都市環境品質(三)」及「美化都市景觀(一)」二評定基準與提升公共利益及美化都市景觀之關連：該府表示旨揭標準係該府循法制程序，經與都市更新相關公會召開法令研商會、專家學者座談會、該府法規委員會等程序，將都市更新之成效外溢至更新單元周邊，可達成提升公共利益或美化都市景觀之目的，尚非無理，且符合都市更新條例第 65 條第 5 項意旨。惟臺北市都市更新自治條例第 19 條各款容積獎勵項目及臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準因 108 年 1 月 30 日修正公布都市更新條例(以下稱本條例)第 65 條第 3 項及 108 年 5 月 15 日修正發布都市更新建築容積獎勵辦法(以下稱本辦法)後已失所附麗，該府表示現階段已暫停受理相關容積獎勵項目。</p> <p>(三)關於容積獎勵項目重複性疑義：查本部 108 年 6 月 12 日台內營字第 1080808657 號令(附件二)已有明示，直轄市、縣(市)主管機關依本條例第 65 條第 3 項後段規定，基於都市更新發展特性之需要，得就本辦法「以外」之獎勵項目、計算方式、額度、申請條件及其他應遵行事項，訂定自治法規，故有關該府依本條例第 65 條第 3 項訂定之容積獎勵，應與本部所定項目有別，始為適法。</p> <p>三、綜上，該府已就鈞院有關單位所提意見補充說明容積獎勵評定基準公益性，經依現行規定檢視旨揭標準，尚無牴觸憲法、法律或基於法律授權之法規。</p>
釋-425	內政部營建署 108.09.23 營署更字第 1080067084 號函
主旨	關於都市更新案依都市更新條例規定採部分協議合建、部分權利變換方式實施，擬辦理共同擔任建造執照起造人執行疑義 1 案，復請查照。
說明	<p>一、復貴公司 108 年 9 月 11 日順字第 1080911002 號陳情書。</p> <p>二、類似案例本部已於 107 年 11 月 28 日召開研商會議獲致結論略以，都更案建造執照擬由原實施者擔任起造人，申請增列其他人為共同起造人，查與都市更新條例第 34 條(現行條文第</p>

	55 條第 1 項) 依權利變換計畫申請建築執照，得以實施者名義為之未符，爰無上開規定之適用，仍依建築法第 12 條及第 30 條等相關規定辦理。本案仍請依上開規定辦理。
釋-426	內政部 108.09.27 內授營更字第 1080816933 號函
主旨	關於貴府函為都市更新條例第 65 條授權地方訂定容積獎勵項目與貴市土地使用分區管制自治條例及都市計畫書等規定適用疑義 1 案，復如說明，請查照。
說明	<p>一、復貴府 108 年 9 月 19 日府授都新字第 1083022005 號函。</p> <p>二、按都市更新條例第 65 條第 3 項規定略以，直轄市、縣（市）主管機關基於都市發展特性之需要，得以自治法規另訂獎勵之項目、計算方式、額度、申請條件及其他應遵行事項；第 5 項規定，主管機關依第 3 項規定訂定辦法或自治法規有關獎勵之項目，應考量對都市環境之貢獻、公共設施服務水準之影響、文化資產保存維護之貢獻、新技術之應用及有助於都市更新事業之實施等因素；另都市更新建築容積獎勵辦法第 4 條規定，都市更新事業計畫範圍內之建築基地依相關法令申請容積獎勵項目不得重複。</p> <p>三、本案依貴府來文所述係為維持更新案之穩定性，擬給予貴市土地使用分區管制自治條例或都市計畫書規定留設騎樓遮簷人行步道等面積之都市更新容積獎勵項目與額度，尚無違反都市更新條例第 65 條規定，本部予以尊重。</p>
釋-427	內政部營建署 108.10.24 營署更字第 1080080033 號函
主旨	關於都市更新建築容積獎勵辦法第 6 條第 1 項第 1 款適用疑義案，復請查照。
說明	<p>一、復奉交下貴府 108 年 10 月 14 日府授都新字第 1083022750 號函。</p> <p>二、都市更新建築容積獎勵辦法（以下簡稱容獎辦法）第 6 條訂定目的，係考量該條第 1 項各款建築物結構堪慮，為促進其加速重建，爰規定該類建築物循都市更新條例程序辦理重建者，得依其原建築基地基準容積一定比率給予獎勵容積，合先敘明。</p> <p>三、依來函所述及依貴市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例第 7 條第 1 項規定，高氯離子混凝土建築物確屬結構堪慮建</p>

	<p>築，應依建築法規定通知所有權人停止使用，並限期命所有權人拆除，查與容獎辦法第 6 條第 1 項第 1 款經建築主管機關依建築法規通知限期拆除之規定尚無不合，惟如涉有獎勵重複之情事，則應依容獎辦法第 4 條但書規定予以扣除。</p>
釋-428	內政部營建署 108.11.18 營署更字第 1080087279 號函
主旨	關於都市更新條例第 37 條第 3 項規定執行疑義案，復請查照。
說明	<p>一、復奉交下貴府 108 年 11 月 1 日府授都新字第 1083017050 號函。</p> <p>二、按本署 108 年 6 月 12 日修正之都市更新事業計畫同意書格式，係為提供主管機關及實施者辦理都市更新作業之參考，各主管機關得依實際需要予以調整。復按都市更新條例施行細則第 20 條第 2 項規定略以，申請案件經審查不合規定者，各該主管機關應敘明理由駁回申請；其得補正者，應詳為列舉事由，通知申請人限期補正.....。是以，有關主管機關受理申請案件後，對於實施者所提送之同意書未填具完備者，自得依上開規定辦理。至於貴府所詢未填具完備之同意書得否逕予扣除，不計入同意比率計算一事，係實務執行事項，請貴府本權責卓處。</p>
釋-429	內政部 108.11.18 台內營字第 1080819885 號函
主旨	關於都市更新條例（以下稱本條例）第 67 條第 3 項規定執行疑義案，復請查照。
說明	<p>一、復貴府 108 年 3 月 4 日府授都新字第 1083003676 號函。</p> <p>二、按旨揭規定，都市更新事業計畫於同條第 2 項實施期限屆滿之日前「已報核」或「已核定尚未完成更新」得準用同條第 1 項第 8 款稅賦減免，並未限縮在「本條例 107 年 12 月 28 日修正之條文施行後至本條例第 67 條第 2 項實施期限內完成整合並報核」者始得適用之；故本條例 107 年 12 月 28 日修正之條文施行前已報核或已核定尚未完成更新，且符合本條例第 67 條第 3 項所定要件者，仍得適用本條例第 67 條第 3 項稅捐減免之規定。</p>
釋-430	經濟部能源局 108.12.02 能電字第 10803012040 號函
主旨	關於臺北市政府擔任實施者辦理斯文里三期公辦都市更新案，涉及

	「電業法」及「用戶配電場所設置及管理辦法」有關配電所施工作業執行疑義一案，復如說明，請查照。
說明	<p>一、依本部交下大部 108 年 10 月 9 日內授營更字第 1080817385 號函辦理。</p> <p>二、台電公司係依「電業法」第 33 條及「用戶配電場所設置及管理辦法」第 7 條及其公司營業規章規定，用戶於建築物興建或變用戶配電場所前，應出具「承諾書」等文件送輸配電業辦理有關變更配電場所手續，合先敘明。</p> <p>三、依據本案來函所述略以：「因權利變換係採多數同意即可強制實施機制，旨案難以取全數所有權人之同意」，大部就台電公司依上開規範所需之承諾書建議，本局意見如下：</p> <p>(一)請依「都市更新權利變換實施辦法」第 26 條第 1 項規定辦理施工配電場所一節，因「用戶配電場所設置管理辦法」第 7 條為配電場所接電所需之承諾書，施工與接電有所不同，爰不建議採用「都市更新權利變換實施辦法」第 26 條第 1 項取代承諾書。</p> <p>(二)請參照「都市更新條例」第 55 條第 1 項規定，由實施者承諾即可一節，考量申請配電場所用電，如同申請建築執照，倘須再取得全數所有權人之同意，則都市更新事業勢必無法遂行；而「電業法」或「用戶配電場所設置及管理辦法」中並未有類似「都市更新條例」第 55 條第 1 項之規定，為提升行政效率，增進大眾利益，依法律「類推適用」之概念，本局同意大部建議，由實施者承諾即可。</p>
釋-431	內政部 108.12.04 內授營更字第 1080821924 號函
主旨	關於臺北市萬華區南機場十三號基地整宅更新地區青年段一小段 136 地號等 4 筆土地更新單元都市更新會（以下簡稱新會）108 年 5 月 18 日會員大會決議事項同意比例認定疑義案，復如說明，請查照。
說明	<p>一、復貴府 108 年 11 月 28 日府授都新字第 1083027029 號函。</p> <p>二、查更新會前於 102 年 7 月 16 日核准立案，其章程所引都市更新條例（以下簡稱本條例）第 22 條同意比率之規定，係指都市更新事業計畫報核之同意門檻，本條例 108 年 1 月 30 日修</p>

	<p>正施行後，該條次已變更為第 37 條，與修正施行後本條例第 22 條之事業概要申請之同意門檻規定有別。有關更新會引用法令有誤，仍請貴府詳予說明，並請更新會配合本條例、都市更新會設立管理及解散辦法（以下簡稱本辦法）之修正，檢討有無修正章程之必要，以避免後續執行爭議。</p> <p>三、有關更新會擬召開會員大會追認前次會員大會決議 1 節，查本辦法對於得否追認 1 事無相關規範，因涉關會員大會決議之執行事項，請依章程規定審慎辦理。</p> <p>四、另有關更新會進行會員大會之決議，依本辦法第 10 條但書規定，應經會員人數超過 1/2，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過 1/2 之同意行之，亦即應達會員一定比率之同意始生效力（本署 101 年 3 月 27 日營署更字第 1010016196 號函參照）。至於本辦法第 11 條後段有關議事錄送請備查之規定，係屬函請直轄市、縣（市）主管機關知悉性質，與會員大會決議是否生效無涉。</p>
釋-432	內政部 108.12.06 台內營字第 1080821976 號令
主旨	核釋「都市更新建築容積獎勵辦法」第 6 條第 1 項第 2 款結構安全性能評估，依「都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法」辦理。
說明	都市更新建築容積獎勵辦法第六條第一項第二款結構安全性能評估，依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法辦理。
釋-433	內政部營建署 108.12.17 營署更字第 1080094798 號函
主旨	關於都市更新條例（下稱本條例）第 78 條成果備查疑義，詳如說明，請查照。
說明	<p>一、復貴府 108 年 12 月 4 日府授都新字第 1083017104 號函。</p> <p>二、按旨揭規定，實施者應於都市更新事業計畫完成後 6 個月內，檢具竣工書圖、經會計師簽證之財務報告及更新成果報告，送請當地直轄市、縣（市）主管機關備查。惟實施者如分開處理，法無明文規範或禁止。至所詢得否分開備查 1 事，涉及實務執行事項，請貴府本權責卓處。</p> <p>三、另按股份有限公司組織之都市更新事業機構及協助實施者投資於都市更新地區適用投資抵減辦法第 4 條第 1 項規定略以，都</p>

	市更新事業機構及協助實施者應自都市更新事業計畫完成後 1 年內檢附其實際支付費用之相關證明文件及成果備查函，向主管機關申請核發投資抵減證明。是以，倘實施者所檢具之更新成果報告業經貴府予以備查，自得依上開規定申請核發投資抵減證明。
釋-434	內政部營建署 108.12.17 營署更字第 1080094450 號函
主旨	關於都市更新案涉及電業法及用戶配電場所設置及管理辦法有關配電所施工作業執行疑義一案，復如說明，請查照。
說明	<p>一、復奉交下貴府 108 年 10 月 3 日府授都新字第 1083022432 號函及依經濟部能源局 108 年 12 月 2 日能電字第 10803012040 號函（副本諒達）辦理。</p> <p>二、查都市更新條例第 55 條第 1 項規定略以，依權利變換計畫申請建築執照，得以實施者名義為之。有關申請配電場所用電施工執行疑義，經交據經濟部能源局議復略以，電業法或用戶配電場所設置及管理辦法中並未有類似都市更新條例第 55 條第 1 項之規定，為提升行政效率，增進大眾利益，依法律「類推適用」之概念，由實施者出具承諾書即可。是以，有關旨揭執行疑義，請依上開函示辦理。</p>
釋-435	內政部營建署 108.12.18 營署更字第 1080092128 號函
主旨	關於都市更新建築容積獎勵辦法（以下簡稱本辦法）第 14 條規定之執行政程序疑義案，復如說明，請查照。
說明	<p>一、復貴聯合會 108 年 11 月 28 日（108）不動產開發全聯字第 12436 號函辦理。</p> <p>二、按本辦法第 14 條規定略以，本辦法中華民國 108 年 5 月 15 日修正之條文施行日起一定期間內，實施者擬訂都市更新事業計畫報核者，依下列規定給予獎勵容積：…。按其修正理由係為鼓勵民眾於都市更新條例（以下簡稱本條例）及本辦法修正後加速實施都市更新事業，明定以本辦法本次修正施行日起一定期間內擬訂都市更新事業計畫報核者，給予獎勵容積之額度，有助於都市更新事業之實施。</p> <p>三、依來函所述，本條例 107 年 12 月 28 日修正之條文施行前已報核或已核定之都市更新事業計畫，既經實施者整體評估後選</p>

	擇一體適用修正後之規定，自應符合上開規定於本辦法中華民國 108 年 5 月 15 日修正之條文施行日起一定期間內擬訂都市更新事業計畫報核，方有時程獎勵容積之適用。
釋-436	內政部營建署 108.12.18 營署更字第 1080095535 號函
主旨	關於都市更新條例涉及都市更新事業計畫或權利變換計畫採簡化程序辦理變更疑義案，詳如說明，請查照。
說明	<p>一、復奉交下貴府 108 年 12 月 6 日府授都新字第 1083017128 號函。</p> <p>二、按都市更新條例（下稱本條例）第 86 條第 2 項規定略以，本條例中華民國 107 年 12 月 28 日修正之條文施行前已報核或已核定之都市更新事業計畫，其都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更，除第 33 條及第 48 條第 1 項聽證規定外，得適用修正前之規定。本部並以 108 年 6 月 21 日台內營字第 1080809577 號令補充釋示略以，...由實施者整體評估後選擇適用修正前或適用修正後之規定，並納入都市更新事業計畫或權利變換計畫載明，後續有關計畫之擬訂、審核或變更均應一體適用。復按 108 年 1 月 30 日修正公布前本條例第 19 條之 1 及第 29 條之 1 規定，業已明訂得採簡化作業程序辦理變更之情形。是以，所詢 107 年 12 月 28 日修正之條文施行前已報核或已核定之都市更新事業計畫，依本條例修正前之規定，申請變更都市更新事業計畫或變更權利變換計畫之項目符合上開規定，自得允許實施者採簡化程序辦理。至於未申請變更但屬連動調整部分是否仍須併同辦理變更，係屬個案審議及實務執行事項，請貴府本權責卓處。</p>
釋-437	內政部營建署 108.12.23 營署更字第 1081254291 號函
主旨	關於直轄市、縣（市）主管機關是否可透過自治法規、都市更新計畫、行政命令等據以指定或限制「都市更新建築容積獎勵辦法」（以下簡稱本辦法）申請項目、訂定申請條件或審議獎勵額度等執行疑義案，復如說明，請查照。
說明	一、依據中華民國都市計畫技師公會全國聯合會 108 年 11 月 26 日都技全字第 1081126001 號函及高雄市都市計畫技師公會 108 年 12 月 5 日高都技字第 1084041001 號函辦理。

- 二、本辦法本部於 88 年 3 月 31 日發布施行，最近 1 次修正係配合 108 年 1 月 30 日修正公布之都市更新條例（以下簡稱本條例）第 65 條規定，進行通盤檢討，並依同條第 3 項規定之授權，針對建築容積獎勵之項目及計算方式等事項予以明確規定，降低實務上需透過都市更新事業計畫審議始確定獎勵額度之不確定性，以及解決實務執行疑義，業經本部於同年 5 月 15 日發布施行，合先敘明。
- 三、按地方制度法第 30 條第 1 項規定，自治條例與憲法、法律或基於法律授權之法規或上級自治團體自治條例牴觸者，無效。同條第 2 項規定，自治規則與憲法、法律、基於法律授權之法規、上級自治團體自治條例或該自治團體自治條例牴觸者，無效。本辦法係依本條例授權訂定之法規，是以，有關直轄市、縣（市）主管機關依本條例第 65 條第 3 項後段規定，基於都市發展特性之需要，以自治法規另訂獎勵之項目、計算方式、額度、申請條件及其他應遵行事項，自不得牴觸本條例及本辦法之規定。
- 四、復從本部 108 年 6 月 12 日台內營字第 1080808657 號令（詳附件 1）有關直轄市、縣（市）主管機關得就「本辦法以外」之建築容積獎勵項目、計算方式、額度、申請條件及其他應遵行事項，訂定自治法規之釋示觀之，直轄市、縣（市）主管機關自不得再透過上開自治法規針對本辦法訂定之建築容積獎勵項目另為限縮規範。
- 五、另查都市更新計畫之性質，依本條例第 3 條第 3 款及第 9 條第 3 項規定，係作為更新地區範圍內擬訂都市更新事業計畫之指導，並準用都市計畫法規定程序辦理擬定或變更，參依本部 99 年 9 月 30 日台內營字第 0990807669 號令（詳附件 2）有關都市計畫主要計畫中有基準容積及各項獎勵容積加總後之總容積上限規定者，仍不得以該主要計畫規定內容，逕予限縮各該目的事業主管機關基於相關法律授權審核給予獎勵容積之權力。爰此，主管機關訂定之都市更新計畫內容，尚無法據以限縮實施者依本條例授權訂定之本辦法規定申請建築容積獎勵項目及額度之權利。

釋-438 內政部營建署 109.01.31 營署更字第 1090005049 號函	
主旨	關於都市更新條例（下稱本條例）108 年 1 月 30 日修正施行前第 30 條第 1 項規定涉及公有土地抵充辦理疑義案，詳如說明，請查照。
說明	<p>一、依據奉交下貴府 109 年 1 月 14 日府授都新字第 1097000258 號函辦理。</p> <p>二、按本條例 108 年 1 月 30 日修正施行前第 30 條第 1 項規定略以，權利變換範圍內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等七項用地，以各該原有公共設施用地、未登記地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地抵充。復按都市更新權利變換實施辦法 108 年 6 月 17 日修正發布前第 13 條第 1 項第 1 款規定略以，原有公共設施用地：指都市更新事業計畫核定發布日權利變換地區內依都市計畫劃設之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等七項公共設施用地，業經各直轄市、縣（市）主管機關或鄉（鎮、市）公所取得所有權或得依法辦理無償撥用者。至於得否無償撥用取得一節，查本部以 99 年 8 月 19 日內授營更字第 0990806730 號函送 99 年 8 月 6 日研商會議紀錄（如附件）結論一，針對公有土地抵充涉關有償、無償之認定，業已獲致結論在案。是以，旨揭個案內之道路用地是否屬有償撥用而得不辦理抵充疑義，係屬個案實質認定，請參依上開會議結論本權責核處。</p>
釋-439 內政部 109.02.04 內授營更字第 1090004940 號函	
主旨	有關貴公司函詢是否屬都市更新條例第 12 條所稱「其他機關（構）」1 案，復請查照。
說明	<p>一、復貴公司 109 年 1 月 14 日產字第 1090005434B 號函。</p> <p>二、旨案本部前於 108 年 10 月 17 日召開研商會議，獲致結論略以（諒達），國（公）營事業其經營權歸屬於政府，並以經營增加國庫收入，與一般私組織型態法人不同。另參酌都市更新條例（以下簡稱本條例）第 12 條立法意旨，國（公）營事業所有房地於更新地區內，如經評估採以本條例為工具，透過政府主導都市更新，有助於活化並提升其資產效益之政策目標責</p>

	<p>任時，得經各級主管機關同意，認定其為本條例第 12 條之其他機構。</p> <p>三、貴公司於前開研商會議說明「臺北郵局公辦都更案」基地貴公司土地面積約占 50.1%，並經交通部認定為國營事業，經與會單位討論後，認符合本條例第 12 條所稱其他機構範疇，至貴公司是否得擔任臺北郵局公辦都更案之實施者，仍請逕洽臺北市政府依權責妥處。</p>
釋-440	內政部營建署 109.02.15 營署更字第 1090009830 號函
主旨	關於都市更新權利變換之土地改良物補償價值評定方式疑義，詳如說明，請查照。
說明	<p>一、復奉交下貴府 109 年 2 月 6 日府授都新字第 1097002943 號函。</p> <p>二、按 108 年 1 月 30 日施行都市更新條例（下稱本條例）第 57 條第 4 項業明文規定，因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由實施者委託專業估價者查估後評定之。因此，權利變換範圍內應拆除或遷移之土地改良物若係屬於建築改良物，應補償其殘餘價值。至殘餘價值之查估及得否比照貴市都市更新自治條例相關規定 1 節，應由專業估價者，依其查估時所應遵循之作業程序、方法及技術規範據以判斷。另能否依照貴市舉辦公共工程拆遷補償自治條例規定之全部費用提列共同負擔 1 節，請依本條例第 51 條及都市更新權利變換實施辦法第 19 條第 1 項有關權利變換共同負擔之項目、費用及其範圍規定本權責卓處。</p>
釋-441	內政部營建署 109.02.17 營署更字第 1091018819 號函
主旨	關於 108 年 1 月 30 日修正公布施行前之都市更新條例(以下簡稱本條例)第 44 條有關公益設施容積獎勵適用疑義案，復如說明，請查照。
說明	<p>一、復奉交下貴府 109 年 1 月 10 日府授都新字第 1097000244 號函。</p> <p>二、按本條例第 44 條第 1 項本文及第 2 款規定略以，都市更新事業計畫範圍內之建築基地，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：...二、更新後提供社區使用之公</p>

	<p>益設施，該公益設施之樓地板面積不予計算容積。經政府指定額外提供之公益設施，其產權無償登記為公有者，除不計入容積外，並得適度增加其建築容積，合先敘明。</p> <p>三、查貴府上開號函說明一係引用上開第 2 款前段有關更新後提供社區使用公益設施之規定，惟說明二提及申請捐贈公益設施容積獎勵似為經政府指定額外提供而無償登記為公有者之公益設施，爰此，所詢法令適用疑義究屬更新後提供社區使用或經政府指定額外提供之公益設施，請先行釐明，並請擬具具體處理意見至署，俾供後續研處。</p>
釋-442	內政部營建署 109.02.21 營署更字第 1090012490 號函
主旨	關於都市更新條例（下稱本條例）第 43 條及第 44 條規定涉及同意比率取得時點執行疑義案，詳如說明，請查照。
說明	<p>一、復奉交下貴府 109 年 2 月 14 日府授都新字第 1097003622 號函。</p> <p>二、旨揭疑義本部前以 95 年 7 月 31 日內授營更字第 0950804698 號函送 95 年 7 月 19 日研商會議結論（一）第 2 點業已獲致結論在案略以：實施者擬具或變更都市更新事業計畫報核時，其徵詢同意之比例，依本條例第 22 條（現行條文第 37 條）規定辦理，至擬依本條例第 25 條之 1（現行條文第 44 條）申請案件，應於地方政府核定前，取得該條第 1 項規定之同意比例（如附件）。至都市更新事業計畫報核時，尚未取得旨揭規定之同意比率，得否依本條例施行細則第 20 條第 2 項規定辦理 1 節，涉及個案審查實務執行事項，請貴府依本權責卓處。</p>
釋-443	內政部營建署 109.03.09 營署更字第 1090015883 號函
主旨	關於都市更新權利變換共同負擔項目涉及營業稅提列之審議執行疑義案，復請查照。
說明	<p>一、復奉交下貴府 109 年 2 月 27 日府授都新字第 1097005617 號函。</p> <p>二、按都市更新條例第 51 條第 1 項規定，稅捐項目係屬實施者提列權利變換共同負擔項目之一。另按都市更新權利變換實施辦法第 19 條第 2 項業已明訂共同負擔費用提列審認時點。因</p>

	此，關於所詢權利變換共同負擔營業稅審認疑義，因涉及個案審議實務執行，請依上開規定本權責卓處。
釋-444	內政部營建署 109.03.26 營署更字第 1090019683 號函
主旨	關於都市更新權利變換計畫案囑託登記之法令適用疑義案，詳如說明，請查照。
說明	<p>一、復奉交下貴府 109 年 3 月 16 日府授都新字第 1097000963 號函。</p> <p>二、按都市更新條例（下稱本條例）第 86 條第 2 項業已明訂，本條例 108 年 1 月 30 日修正公布施行前已報核或已核定之都市更新事業計畫，其都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更，除聽證規定應適用修正後之規定外，得適用修正前之規定。其立法原意係對於進行中之都市更新案已依本條例修正前之規定處理者，訂定法令適用之緩衝期，以維持計畫及法規穩定性，降低修法衝擊。是以，除有關都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更等事項，有新舊法令適用外，其餘應適用修正後之規定。因此，所詢個案涉及囑託登記之法令，應適用本條例修正後之規定。</p>
釋-445	內政部營建署 109.04.13 營署更字第 1090024962 號函
主旨	有關籌組都市更新會召開成立大會及業經貴府立案之都市更新會定期召開會員大會時程疑義，復如說明，請查照。
說明	<p>一、復奉交下貴府 109 年 3 月 31 日府授都新字第 1097006602 號函。</p> <p>二、按中央流行疫情指揮中心實施辦法第 3 條規定，疫情監測資訊之研判、防疫應變政策之制訂及其推動係由中央流行疫情指揮中心（指揮中心）主責。查目前指揮中心尚無禁止集會之控管指示事項。惟依中央流行疫情指揮中心 109 年 3 月 25 日表示，為避免群聚感染，建議停辦室內 100 人以上、室外 500 人以上集會活動。如屬室內 100 人以下、室外 500 人以下之公眾集會，可依據「COVID-19（武漢肺炎）」因應指引進行風險評估，建議於集會活動前訂定防疫應變計畫，建立應變機制，同時提供集會活動前、集會活動期間的衛生防護措施、人員健康管理等宣導及建議事項。若經評估活動性質具有較高風</p>

	<p>險，建議應延期或改以其他方式辦理，合先敘明。</p> <p>三、查都市更新會設立管理及解散辦法（以下簡稱本辦法）第 4 條規定之立法意旨，係在明定都市更新會召開成立大會之期限及未依規定期限成立者，直轄市、縣（市）主管機關得廢止其核准籌組，以避免延宕都市更新事業，尚非指核准籌組超過 6 個月內未召開成立大會即應予廢止，而係得由直轄市、縣（市）主管機關自為裁量之。</p> <p>四、至有關業經貴府立案之都市更新會，為因應嚴重特殊傳染性肺炎（武漢肺炎）疫情防治，未能依本辦法第 7 條及第 11 條規定，定期召開會員大會並作成議事錄送請貴府備查而需延期辦理者，貴府本可基於主管機關權責督促更新會俟疫情趨緩後，應依本辦法第 7 條規定召開會議，以利會務推動與防疫工作之執行。</p>
釋-446	內政部營建署 109.04.15 營署更字第 1090025040 號函
主旨	關於都市更新案涉及公同共有部分所有權人經法院囑託假扣押者之同意比率計算疑義，詳如說明，復請查照。
說明	<p>一、復奉交下貴府 109 年 4 月 1 日府授都新字第 1097006738 號函。</p> <p>二、按本條例第 24 條第 4 款業已明訂，經法院囑託假扣押者，申請實施都市更新事業之人數與土地及建築物所有權比率，不列入計算；另按同條例第 39 條第 2 項亦已明定，公同共有同意比率之計算方式。是以，所詢公同共有不動產經法院囑託假扣押，應如何排除計算 1 節，應視假扣押之範圍而定。依補充系爭個案所附登記簿及其附件所載，該建築物係由 32 個繼承人繼承取得公同共有 1/8 權利，而假扣押登記之債務人僅為公同共有人之一，惟其限制範圍為公同共有 1/8（即為公同共有物之全部），則該假扣押之效力是否及於其他公同共有人或僅及於該債務人之應繼分（或潛在應有）部分，容有疑義。爰請向該囑託限制登記機關釐清後據以辦理。屆時如仍有疑義，再檢具個案情形函請釋示。</p>
釋-447	內政部營建署 109.04.20 營署更字第 1090027805 號函
主旨	關於都市更新案實施者與出資者相關協議事項涉及書面行政處分載

	明事項之疑義，詳如說明，請查照。
說明	<p>一、復奉交下貴府 109 年 4 月 10 日府授都新字第 1097001009 號函。</p> <p>二、按都市更新條例第 3 條第 7 款之立法意旨，係考量權利變換係由實施者先行負擔費用，於權利變換後由土地所有權人以更新後之房地價值折價抵付予實施者，且在實務執行上允許與實施者協議出資之人，得在折價抵付的範圍內，與實施者自行協議資金額度及對應之更新後房地分配等內容，納入權利變換計畫載明。是以，與實施者協議出資之人之出資額度與分配事項等事宜，係由實施者與其雙方自行協議處理合意為之，併納入權利變換計畫書中載明，經依都市更新條例第 48 條規定程序審議通過後核定發布實施。至旨揭疑義與上開規定無涉，係屬實務執行事項，請依權責卓處。</p>
釋-448	內政部營建署 109.05.11 營署更字第 1090032199 號函
主旨	有關都市更新條例(下稱本條例)第 57 條第 4 項適用規定疑義案，復請查照。
說明	<p>一、復奉交下貴府 109 年 4 月 28 日府授都新字第 1097008729 號函。</p> <p>二、所詢旨揭條文之建築改良物殘餘價值得否按貴府所定自治法規，以公共工程對合法建築拆遷補償暨違章建築處理有關標準以「重建價格」計算 1 節，按本署 109 年 2 月 15 日營署更字第 1090009830 號函業已說明，其土地改良物若係屬於建築改良物，應補償其「殘餘價值」，並由實施者委託專業估價者依其查估時所應遵循之作業程序、方法及技術規範查估後評定之，其立法意旨甚為明確。另部分地方政府所定自治法規，對於建築物之補償，有以重建價格計算之規定，本部 99 年 5 月 17 日內授營更字第 0990803894 號函(諒達)已明示與旨揭殘餘價值補償之規定不符，故仍請貴府依上開號函辦理。</p>
釋-449	內政部營建署 109.05.11 營署更字第 1090034877 號函
主旨	關於都市更新條例(下稱本條例)第 70 條投資抵減申請及第 78 條都市更新成果備查執行疑義，復請查照。
說明	一、復貴府 109 年 5 月 6 日府授都新字第 1097010222 號函。

	<p>二、所詢旨揭條文規定涉及更新成果備查與投資抵減申請執行疑義，本署已於 108 年 12 月 17 日營署更字第 1080094798 號函復（諒達）在案。至所詢先已核發投資抵減證明，後續辦理財務報告備查時，若其內容與投資抵減證明金額不一致之處理方式 1 節，考量財務報告備查與投資抵減證明兩者之申請目的、時點及需檢附資料內容不盡相同，且涉關個案事實認定，應由實施者釐清說明並請貴府審酌其合理性後，本權責卓處。</p>					
釋-450	金融監督管理委員會 109.05.18 金管銀法字第 1090134231 號					
主旨	有關銀行辦理都市更新事業計畫核定發布實施前所需前期規劃費用之放款於銀行法第 72 條之 2 之適用，詳如說明，請查照轉知。					
說明	<p>一、依據內政部 109 年 3 月 18 日台內營字第 1090804023 號函辦理。</p> <p>二、為協助都市更新案件之資金融通，提升財務可行性，銀行辦理「都市更新事業計畫」核定前所需資金之放款，得依附件所列之項目及時點，依內部授信原則評估後，不計入銀行法第 72 條之 2 限額控管。惟銀行仍應定期追蹤貸款之實際資金用途與原申貸用途是否相符，如後續追蹤未符得排除項目之資金用途或「都市更新事業計畫」最終未取得主管機關核定發布實施者，銀行應即將該放款計入銀行法第 72 條之 2 限額控管。</p> <p>附件</p> <p>銀行辦理「都市更新事業計畫」所需資金之放款，於該計畫核定發布實施前，得不計入銀行法第 72 條之 2 之前期規劃費用項目及認定排除時點</p> <table border="1" data-bbox="285 1356 1292 1807"> <thead> <tr> <th data-bbox="285 1356 788 1407">前期規劃費用項目</th> <th data-bbox="788 1356 1292 1407">認定排除之時點</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="285 1407 788 1807"> <p>一、規劃設計費用：</p> <p>(一)以財政部 108 年 10 月 28 日修正「股份有限公司組織之都市更新事業機構及協助實施者投資於都市更新地區適用投資抵減辦法」第 2 條規定為規劃設計階段之相關支出項目為限。其費用包</p> </td> <td data-bbox="788 1407 1292 1807"> <p>一、位於主管機關劃定或變更之更新地區者，於更新地區公告後。</p> <p>二、屬都市更新會自行實施更新事業者，於主管機關核准都市更新會立案後。</p> <p>三、屬都市更新事業機構實施更新事業者，於都市更新</p> </td> </tr> </tbody> </table>		前期規劃費用項目	認定排除之時點	<p>一、規劃設計費用：</p> <p>(一)以財政部 108 年 10 月 28 日修正「股份有限公司組織之都市更新事業機構及協助實施者投資於都市更新地區適用投資抵減辦法」第 2 條規定為規劃設計階段之相關支出項目為限。其費用包</p>	<p>一、位於主管機關劃定或變更之更新地區者，於更新地區公告後。</p> <p>二、屬都市更新會自行實施更新事業者，於主管機關核准都市更新會立案後。</p> <p>三、屬都市更新事業機構實施更新事業者，於都市更新</p>
前期規劃費用項目	認定排除之時點					
<p>一、規劃設計費用：</p> <p>(一)以財政部 108 年 10 月 28 日修正「股份有限公司組織之都市更新事業機構及協助實施者投資於都市更新地區適用投資抵減辦法」第 2 條規定為規劃設計階段之相關支出項目為限。其費用包</p>	<p>一、位於主管機關劃定或變更之更新地區者，於更新地區公告後。</p> <p>二、屬都市更新會自行實施更新事業者，於主管機關核准都市更新會立案後。</p> <p>三、屬都市更新事業機構實施更新事業者，於都市更新</p>					

	<p>含：①擬訂事業概要、都市更新事業計畫書及權利變換計畫書之製作費用；②政府規費；③不動產估價費；④建築設計費；⑤更新作業之其他專業技師報告費及簽證費；⑥其他為都市更新整合召開說明會、協調會及公聽會費用。</p> <p>(二)依都市更新條例第 10 條，提議劃定更新地區規劃費用。</p>	<p>事業計畫申請報核後(註)。</p>
	<p>二、實施者購置更新單元內建築物及其土地持分之價金。</p>	<p>於都市更新事業計畫申請報核後(註)。</p>
	<p>三、實施者辦理容積移轉(或代金)費用。</p>	<p>於都市更新事業計畫申請報核後(註)。</p>
<p>註：依內政部 95 年 3 月 3 日台內營字第 0950801124 號函，都市更新事業計畫報核時點，係以都市更新事業計畫送該管直轄市、縣(市)政府掛號日為準。</p>		
<p>釋-451</p>	<p>內政部營建署 109.05.29 營署更字第 1090038597 號函</p>	
<p>主旨</p>	<p>關於都市更新條例(下稱本條例)第 48 條第 1 項涉及變更都市更新事業計畫受理程序之執行疑義，詳如說明，復請查照。</p>	
<p>說明</p>	<p>一、復貴府 109 年 5 月 21 日府授都新字第 1097010894 號函。</p> <p>二、按本條例第 48 條第 1 項規定，以權利變換方式實施且與都市更新事業計畫分別報核者，其權利變換計畫之報核，應於事業計畫核定發布實施後始得為之。若實施者於都市更新事業計畫已核定、擬具權利變換計畫報核後之審議期間，因實務執行需求，提出變更都市更新事業計畫之申請，且依變更都市更新事業計畫內容修正權利變換計畫，由貴府併同辦理審議作業，尚非法所不許，請貴府秉權責卓處。</p>	
<p>釋-452</p>	<p>內政部營建署 109.06.22 營署更字第 1090045549 號函</p>	

主旨	關於都市更新建築容積獎勵辦法第 8 條執行疑義 1 案，復請查照。
說明	<p>一、復奉交下貴府 109 年 6 月 16 日府授都新字第 1097012001 號函。</p> <p>二、按 108 年 5 月 15 日修正之都市更新建築容積獎勵辦法（以下簡稱本辦法）第 8 條規定，協助取得及開闢都市更新事業計畫範圍內或其周邊公共設施用地，產權登記為公有者，給予獎勵容積；揆諸其立法目的，除為改善都市生活環境品質及整體景觀風貌，並為妥善解決公共設施用地經劃設而久未取得之問題。是以，申請是項獎勵之公共設施用地倘已完成開闢，但產權尚未登記為公有者，實施者擬依本辦法第 8 條第 1 項規定納入都市更新事業計畫申請建築容積獎勵，倘經該管主管機關依都市更新條例第 29 條及第 32 條第 1 項規定審議通過者，尚無不可。</p>
釋-453	內政部營建署 109.06.24 營署更字第 1090044791 號函
主旨	關於都市更新個案申請協助開闢公共設施獎勵容積，涉有公有土地有償撥用取償標準得否依 108 年 5 月 15 日修正發布前之都市更新建築容積獎勵辦法（以下簡稱容獎辦法）第 5 條規定以事業計畫報核日當期之公告現值為準疑義，復請查照。
說明	<p>一、復貴府 109 年 6 月 11 日府授都新字第 1097011814 號函及依立法委員王○宇國會辦公室 109 年 6 月 16 日傳真辦理。</p> <p>二、查容獎辦法第 5 條係規範協助開闢或管理維護更新單元內或其周邊公共設施，其產權登記為公有者核給容積獎勵之標準，與各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則（以下簡稱劃分原則）規範各級政府機關有償申辦撥用公有不動產之原則及其取償標準，兩者規範目的不同，合先敘明。</p> <p>三、所詢旨揭疑義涉及劃分原則第 3 項辦理有償撥用不動產時，土地之取償，除法令另有規定外，以核准撥用日當期公告土地現值為準之規定。有關容獎辦法是否屬上開原則所稱「法令另有規定」之範疇，因涉關財政部國有財產署權責，仍請洽該署釋明。</p>
釋-454	內政部營建署 109.07.23 營署更字第 1090053565 號函
主旨	關於都市更新條例第 32 條涉及實務執行情序疑義，復請查照。

說明	<p>一、復奉交下貴府 109 年 7 月 13 日府授都新字第 1097014654 號函。</p> <p>二、按旨揭條文業已明訂，實施者擬訂或變更都市更新事業計畫送由地方主管機關審議通過後核定發布實施。同條文第 4 項後段規定，經主管機關審議修正者，免再公開展覽。至貴府所詢於都市更新事業計畫審議時，因實施者修正內容所涉重行公開展覽、公聽會及審議程序事宜，係屬地方主管機關審議執行事項，請貴府依上開規定本權責卓處。</p>
釋-455	內政部 109.08.05 台內營字第 1090812771 號函
主旨	關於都市更新案涉及都市更新條例（下稱本條例）第 24 條共同共有部分所有權人經法院囑託假扣押者不列入同意比率計算疑義，復請查照。
說明	<p>一、復貴府 109 年 5 月 7 日府授都新字第 1090118382 號函。</p> <p>二、按本條例第 24 條第 4 款業已明定，經法院囑託假扣押者，申請實施都市更新事業之人數與土地及建築物所有權比率，不列入計算。究其立法意旨，土地或建築物經法院囑託假扣押登記者，因難以處理或取得其所有權人同意，為避免延宕都市更新事業，爰規定該等土地或建築物不計入同意人數及同意面積比率；另按臺灣臺北地方法院民事執行處 109 年 4 月 29 日北院忠 108 司執全樂 214 字第 1094006828 號函復釐清略以，本案於共同共有關係消滅前，該假扣押之效力及於共同共有物之全部。是以，關於旨揭疑義，應以該筆共同共有部分全部之人數及面積排除計算之。</p>
釋-456	內政部營建署 109.08.28 營署更字第 1090064680 號函
主旨	關於都市更新條例（下稱本條例）第 67 條第 1 項第 4 款規定涉及以權利變換方式參與都市更新事業分配權利金者之適用疑義，復請查照。
說明	<p>一、復奉交下貴府 109 年 8 月 20 日府授都新字第 1097019749 號函。</p> <p>二、查土地所有權人依本條例第 3 條第 7 款規定參與都市更新事業分配更新後之權利金，認屬土地所有權人參與分配更新後房地移轉予實施者，該次移轉即為土地所有權人依權利變換取得後</p>

	<p>第 1 次移轉，依內政部 95 年 4 月 10 日內授營更字第 0950801738 號函送會議紀錄（隨文檢附）結論（一）後段，其土地增值稅之課徵，應依本條例第 46 條第 3 款（現行條文為第 67 項第 1 項第 4 款）辦理。</p>
釋-457	內政部營建署 109.09.09 營署更字第 1091179241 號函
主旨	<p>關於貴會建請檢討「都市更新建築容積獎勵辦法」（以下簡稱容獎辦法）第 18 條，就綠建築、智慧建築、無障礙環境設計及耐震設計，提前於領得使用執照前受理或建立預審制度及保證金過鉅案，請查照。</p>
說明	<p>一、依據奉交下臺北市政府 109 年 6 月 30 日府授都新字第 1097012389 號函轉貴會 109 年 6 月 17 日(109)北市不動產開發竹字第 2345 號函辦理。</p> <p>二、都市更新案採權利變換方式，更新後分配係按更新前權利價值比率及出資額度分配，採協議合建方式，其分配係由雙方合意為之，應無來文所述多數容積獎勵多由所有權人分回之情事，而係按規定比率或雙方合意分配，合先敘明。</p> <p>三、有關建請檢討調降都市更新案申請各類標章繳納保證金規定 1 節，收取保證金目的係為落實申請容獎辦法第 10 條至第 13 條獎勵容積之都市更新事業，其後續設計、施工、使用等均能符合綠建築等相關規範，本部於 108 年 5 月 15 日修正發布容獎辦法時，並已參考直轄市、縣（市）主管機關、有關公會團體及危老重建執行經驗，核實調整保證金計算方式。依來文所提供試算案例，係以實施者分得部分可銷售金額計算，而有低於保證金之情事，惟申請旨揭容積獎勵所增加之利潤以及保證金所要擔保之範圍，並未侷限於實施者分得部分，以全案所能創造的利潤來看，應無保證金過高之情形。另依據審計部查核本部「永續智慧城市-智慧綠建築與社區推動方案執行情形」，查核意見之一認所繳納保證金額度與所獲利潤差距懸殊。調降都市更新案申請各類標章繳納保證金規定恐與審計部上開查核意見有違，仍宜維持目前保證金計算方式。</p> <p>四、有關建請重新檢討標章作業規定，提前於領得使用執照前受理或建立預審制度，同步完成取得標章及領得使用執照 1 節，說</p>

明如下：

- (一)有關綠建築及智慧建築標章相關規定部分，按「綠建築標章申請審核認可及使用作業要點」第 9 點第 4 項及「智慧建築標章申請認可評定及使用作業要點」第 9 點第 4 項規定略以，尚未取得使用執照之建築物，得申請綠建築標章、智慧建築標章評定，並於評定通過通知函到 3 個月內，檢附使用執照送評定專業機構，取得評定書，向本部申請認可。有關擬依容獎辦法規定取得綠建築或智慧建築標章之建築物，得依前揭規定於領得使用執照前提出評定申請。
- (二)有關無障礙環境設計部分，按「住宅性能評估實施辦法」第 5 條第 1 項規定略以，於領得建造執照尚未領得使用執照前，檢具申請書.....，向中央主管機關指定之住宅性能評估機構（以下簡稱評估機構）申請新建住宅性能初步評估，並自領得使用執照之日起 3 個月內，檢具申請書.....，送請原評估機構查核確認。復按無障礙住宅設計基準及獎勵辦法第 5 條略以，新建無障礙住宅之起造人得申請直轄市、縣(市)主管機關核發無障礙住宅標章；其獲核發者，直轄市、縣(市)主管機關應予登錄...及同辦法第 6 條第 1 項第 2 款規定略以，申請新建無障礙住宅標章者，應備具建築物使用執照。故申請無障礙住宅標章者，現行需於取得使用執照後，向地方政府提出申請，貴會建議可提前受理或建立預審制度，本署將錄案參考，後續邀集地方政府研議執行之可行性。
- (三)有關建築物耐震（設計）標章部分說明如下：
- 1、按建築技術規則建築構造編第 1 條規定：「建築物構造須依業經公認通用之設計方法，予以合理分析，並依所規定之需要強度設計之。」，另建築物耐震設計規範及解說(以下簡稱本規範)係依據建築技術規則建築構造編第 41 條之 1 條規定訂定之，並針對建築物結構體、結構物部分構體、非結構構材與設備、非建築結構物、隔震建築物與函被動消能系統建築物設計地震力之計算方式及耐震設計訂

	<p>有規定，並依建築法第 13 條規定由建築物之設計人(建築師或專業工業技師)依本規範進行設計，合先敘明。</p> <p>2、查旨揭耐震設計標章係由非政府機關(財團法人或民間相關領域公會等第三方團體)為提升耐震設計及耐震工程品質，向經濟部智慧財產局申請「證明標章註冊證」並依核准審定之標章使用規範書及相關認證作業要點，接受起造人等申請辦理相關認證作業，針對申請人之建築工程自規劃設計之結構體耐震性能是否符合本規範相關規定之察證，並非建築法規定之作業程序或品質要求程序。</p> <p>3、依各標章發給單位之標章使用規定(以台灣建築中心耐震標章使用作業要點為例)，於建造執照核發後即得發給耐震設計標章，另依耐震標章認證申請流程與時間規劃表，結構工程完工後即得發給耐震標章。</p> <p>五、綜上，保證金計算方式尚屬合理，且各種標章多有預審機制，亦或在結構工程完工即得發給，後續本署亦會配合檢討無障礙住宅標章提前受理或建立預審制度，俾利實施者檢討爭取適合之容積獎勵項目。</p>
釋-458	內政部 109.09.11 台內營字第 1090815004 號函
主旨	關於都市更新條例 108 年 1月30日修正公布前(下稱本條例修正前)第 22 條同意比率計算疑義
說明	<p>一、復本部營建署案陳貴局 109 年 8月11日新北城更字第 1094708898 號函。</p> <p>二、查本條例修正前第 22 條多數決之立法精神，係因都市更新旨在改善都市窳陋頹舊環境，復甦都市機能，增進公共利益，因此規定達到一定比率之所有權人同意即得申辦都市更新。另本條例修正前第 7 條第 1 項之立法原意，係考量災後重建或防災需要，具有更新急迫性，規定直轄市、縣(市)主管機關應視實際情況迅行劃定更新地區，另為爭取實施時效及協助整合實施，復於本條例修正前第 22 條第 1 項適度降低同意門檻，俾利儘速推展重建更新事業，先予敘明。</p> <p>三、所詢都市更新事業計畫報核後，因更新單元範圍調整再次辦理公開展覽前，經貴府考量為確保民眾居住安全及協助自主更</p>

	<p>新，依本條例修正前第 7 條第 1 項第 2 款規定迅行劃定為更新地區，涉及本條例修正前第 22 條第 3 項公開展覽期滿時同意比率之審核，應依再次辦理公開展覽期滿時之更新地區劃定情形據以計算，始符合本條例修正前第 7 條、第 22 條爭取更新時效、協助整合更新之立法意旨及直轄市、縣（市）主管機關迅行劃定更新地區之本意。至於都市更新事業計畫是否合理、可行，以及部分所有權人撤銷同意之事由及其意見，涉關都市更新事業計畫審議執行範疇，請本於權責自行核處。</p>
釋-459	財政部 109.09.14 台財稅字第 10900611910 號令
主旨	核釋營業人以權利變換方式實施都市更新事業之營業稅計算方式
說明	<p>一、營業人依都市更新條例規定以權利變換方式提供資金、技術或人力參與或實施都市更新事業，於實施完成後，自更新單元內重建區段之土地所有權人分配取得更新後建築物及土地之應有部分，擬訂都市更新事業計畫報核日於 110 年 1 月 1 日(含)以後之案件，其營業稅應依下列公式擇一計算；未選定者，主管稽徵機關應依第 2 款規定公式認定之：</p> <p>(一)(主管機關核定之更新後總權利價值-共同負擔)x(不含營業稅費用及公共設施用地負擔之共同負擔÷主管機關核定之更新後總權利價值)x5%。</p> <p>(二)(主管機關核定之更新後總權利價值-共同負擔)x [房屋評定標準價格÷(土地公告現值+房屋評定標準價格)] x5%。</p> <p>二、擬訂都市更新事業計畫報核日於 109 年 12 月 31 日(含)以前之案件，應依主管機關核定該事業計畫、都市更新權利變換計畫或訂定該等計畫內之費用提列總表計算營業稅。</p> <p>三、本令發布日前已確定案件，不再變更。</p> <p>四、修正本部 106 年 6 月 7 日台財稅字第 10600558700 號令，刪除第 1 點規定。</p>
釋-460	內政部營建署 109.09.21 營署更字第 1090070736 號
主旨	關於已核准之事業概要案範圍內涉有都市危險及老舊建築物加速重建計畫案（下稱危老重建計畫）執行疑義 1 案，復請查照。
說明	一、復奉交下貴府 109 年 9 月 11 日府授都新字第 1097000010 號函。

	<p>二、按行政處分之精神及行政程序法第 110 條規定，行政處分之效力在未經撤銷、廢止，或未因其他事由而失效者前，具有存續力、制約力，行政機關所為之前後行政處分應不得自相矛盾，後處分應以不牴觸前處分為前提。至旨揭所詢危老重建計畫得否再予受理申請並進而作成核准危老重建之行政處分 1 節，參酌內政部 109 年 4 月 22 日內授營更字第 1090807483 號函送會議紀錄（諒達）結論二，請貴府審酌個案可行性、公益性及所有權人與利害關係人意願及權益影響等因素後，本權責卓處。</p>
釋-461	內政部營建署 109.09.24 營署更字第 1090063770 號
主旨	<p>關於以部分權利變換、部分協議合建方式實施之都市更新案件，得否適用都市更新權利變換實施辦法(以下簡稱權變辦法)第 28 條第 2 項規定，由實施者申請主管機關囑託登記機關辦理地籍測量疑義 1 案，復請查照。</p>
說明	<p>一、復貴局 109 年 7 月 10 日北市地測字第 1096018320 號函。</p> <p>二、同一重建區段以部分權利變換、部分協議合建方式實施之都市更新案件，採權利變換方式，更新後分配係按更新前權利價值比率及出資額度分配，採協議合建方式，其分配係由雙方合意為之，二者僅分配方式不同，因採整體開發方式重建，更新後之土地尚難切分權利變換及協議合建之範圍，合先敘明。</p> <p>三、按權變辦法第 3 條第 1 項第 2 款、第 5 款、第 15 款、第 18 款規定，權利變換計畫應表明實施權利變換地區之範圍及其總面積、土地、建築物及權利金分配清冊、更新後更新範圍內土地分配圖及建築物配置圖、地籍整理計畫；另按權變辦法第 28 條第 1 項規定，權利變換計畫核定發布實施後，實施者得視地籍整理計畫之需要，申請各級主管機關囑託該管登記機關辦理實施權利變換地區範圍邊界之鑑界、分割測量及登記。同條第 2 項規定權利變換工程實施完竣，實施者申領建築物使用執照時，並得辦理實地埋設界樁，申請各級主管機關囑託該管登記機關依權利變換計畫中之土地及建築物分配清冊、更新後更新範圍內土地分配圖及建築物配置圖，辦理地籍測量及建築物測量。所詢都市更新案採部分權利變換、部分協議合建方式</p>

	<p>實施者，如說明二所述，因土地無法切分權利變換及協議合建範圍，故權利變換計畫係以重建區段為實施權利變換地區範圍，並經貴府 107 年 1 月 25 日府都新字第 10730239602 號函核定在案，則實施者依核定之權利變換計畫所載地籍整理計畫，以「權利變換地區範圍」申請主管機關囑託登記機關依相關清冊及書圖辦理地籍測量及地籍整理登記，尚符上開權變辦法第 2 條第 1 項及第 2 項得囑託辦理之規定。至如無權利變換與協議合建範圍難以切分之情事需併同辦理者，則仍請依本署 107 年 7 月 5 日營署更字第 1070049877 號函辦理。</p> <p>四、另以協議合建方式實施，其抵押權不能自行協議消滅，建議得由實施者辦理土地登記時一併轉載 1 節，本署 109 年 7 月 22 日營署更字第 1090053802 號函略以(副本諒達)，有關協議合建方式實施部分，查本條例無抵押權由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關，登載於原土地或建築物所有權人應分配之土地及建築物之規定，仍應自行協議處理，無本條例第 61 條第 1 項規定之適用。後續協議合建之他項權利登記請依本部地政司 109 年 8 月 14 日內地司字第 1090274183 號書函(詳後附件)略以，自行選用性質相類之現有「登記原因標準用語」據以辦理。</p>
釋-462	內政部營建署 109.09.25 營署更字第 1090071217 號
主旨	關於都市更新條例(下稱本條例)第 67 條第 1 項第 8 款涉及土地增值稅及契稅減徵適用時點執行疑義，復請查照。
說明	<p>一、依臺北市都市更新處 109 年 9 月 15 日北市都新事字第 1097016873 號函轉貴處 109 年 9 月 7 日北市稽中正增字第 1093804984 號函辦理。</p> <p>二、按本條例旨揭條文立法原意，係為鼓勵實施者朝整合全體同意之協議合建方式實施都市更新事業，以加速審議進程。爰於都市更新事業完成時，所有權人與實施者間因協議合建辦理土地及建築物所有權移轉，在經地方主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，得減徵土地增值稅及契稅，以為獎助。另都市更新採協議合建方式實施時，其更新後之分配、找補、登記及稅賦分擔等事項，係實施者與所有權人雙方合意後為之，本條</p>

	例無相關規範。所詢因協議「辦理產權移轉時」之認定，依上開立法意旨係指「都市更新事業完成向登記機關申辦土地及建築物所有權移轉時」，其所應繳納之土地增值稅及契稅得減徵40%。至旨揭稅額應如何核課係屬稅務實務執行事項，請本權責卓處之。
釋-463	內政部營建署 109.10.06 營署更字第 1090074139 號函
主旨	關於變更都市更新事業計畫涉及與實施者協議出資之人（下稱出資者），得否採簡易程序辦理 1 案，復請查照。
說明	一、復貴府 109 年 9 月 25 日府授都新字第 1097021506 號函。 二、查都市更新條例（下稱本條例）第 34 條（修正前第 19 條之 1）業已明定都市更新事業計畫之變更，得採簡化作業程序辦理之情形。另查出資者雖非本條例第 36 條（修正前第 21 條）所列舉應載明事項，惟其涉及重建事業之資金籌措、費用分擔、財務計畫、實施風險控管方案...等事項，及後續權利變換計畫之分配，故都市更新事業採權利變換實施，有關與實施者協議出資人仍宜於都市更新事業計畫涉關之事項予以敘明，並經主管機關審議通過、核定發布實施後據以執行。至所詢事項，得否採簡化程序辦理，應視其變更內容所涉之應表明事項，據以判斷是否符合本條例第 34 條（修正前第 19 條之 1）所列之情形，因涉及個案審議執行事項，請本權責卓處。
釋-464	內政部營建署 109.10.27 營署更字第 1090080501 號函
主旨	關於實施者未依都市更新權利變換實施辦法第 24 條第 1 項規定於權利變換計畫核定發布實施之日起 10 日內通知所有權人、管理人或使用人預定拆遷日得否補行通知等疑義，復請查照。
說明	一、依奉交下貴府 109 年 10 月 19 日府授都新字第 1097018741 號函辦理。 二、有關旨揭預定拆遷日之通知，係為法定程序之一，倘實施者因故未通知或疏漏通知，屬程序上之瑕疵，應設法補正，俾使其程序完備。至個案補正程序之審認，係屬實務執行事項，請本於權責核處。
釋-465	內政部營建署 109.11.10 營署更字第 1090080225 號函
主旨	關於都市更新事業案內之墳墓是否認屬都市更新條例（下稱本條

	例) 規定之土地改良物疑義，復請查照。
說明	<p>一、復貴公司 109 年 10 月 29 日 109 將 A024-0028 號函。</p> <p>二、按本條例第 57 條第 1 項規定，權利變換範圍內應拆除或遷移之土地改良物，由實施者依主管機關公告之權利變換計畫通知其所有權人、管理人或使用人，限期 30 日內自行拆除或遷移；...。第 4 項規定，第 1 項因權利變換拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由實施者委託專業估價者查估後評定之。上開規定所稱之土地改良物，參依土地法第 5 條規定，分為建築改良物及農作改良物二種，而建築改良物係附著於土地之建築物或工事。故旨揭所詢墳墓非屬本條例所稱土地改良物之範圍，有關其辦理遷葬 1 事，本條例無相關規範，仍請另循其他適法途徑辦理。</p>
釋-466	內政部營建署 109.11.18 營署更字第 1090084473 號函
主旨	關於實施者舉行自辦公聽會涉及相關權利人住址不明之通知執行疑義，復請查照。
說明	<p>一、復奉交下貴府 109 年 11 月 3 日府授都新字第 1097025043 號函。</p> <p>二、查都市更新條例施行細則第 8 條(修正前第 6 條)第 1 項規定，依本條例第 22 條(修正前第 10 條)第 1 項、第 32 條(修正前第 19 條)第 2 項或第 3 項規定舉辦公聽會，應通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、...及預告登記請求權人參加，其立法意旨係為確保更新單元內相關權利人知悉都市更新事業相關資訊，俾利維護保障其權益，以符合憲法要求之正當行政程序。若實施者已先窮究可能之方法善盡通知相關權利人之責，依上開規定辦理通知事宜，惟屆時仍查無住址通知困難時之處置方式，前業經本部 101 年 7 月 20 日台內營字第 1010806784 號函釋在案。另所詢得否由擬擔任實施者逕向貴府地政機關申請或由貴府受理其申請並協助調閱相關權利人住址資料後提供，本署無意見，請貴府本於權責卓處。</p>
釋-467	內政部營建署 109.11.25 營署更字第 1091247699 號函
主旨	關於都市更新單元範圍內之土地所有權人分配更新後權利金，其參與權利變換折價抵付共同負擔部分，涉及土地增值稅及契稅減免適

	用疑義，復請查照。
說明	<p>一、依財政部賦稅署 109 年 11 月 12 日臺稅財產字第 10904662200 號函辦理暨復中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會 109 年 9 月 25 日 (109) 不動產開發全聯字第 13018 號函及奉交下臺北市政府 109 年 10 月 20 日府授都新字第 1097022352 號函。</p> <p>二、按都市更新條例 (下稱本條例) 第 3 條第 7 款規定及本部 90 年 11 月 27 日台 90 內營字第 9015809 號函釋意旨，土地所有權人及權利變換關係人因實施權利變換而領取權利金係以其權利參與權利變換，共同承擔土地再開發之風險，但不分配權利變換後之建築物及其土地應有之持分，而於權利變換後領取其應得權利價值之對價，另查本署 109 年 8 月 28 日營署更字第 1090064680 號函說明二，參與都市更新事業分配更新後之權利金，認屬土地所有權人參與分配後移轉予實施者，其土地增值稅之課徵，應依本條例第 67 條第 1 項第 4 款規定辦理。至該土地所有權人因參與分配而以土地及建築物折價抵付權利變換共同負擔予實施者之部分，符合本條例第 67 條第 1 項第 7 款規定，免徵土地增值稅及契稅。</p>
釋-468	內政部營建署 109.12.4 營署更字第 1090091129 號函
主旨	關於都市更新條例 (下稱本條例) 第 64 條第 2 項涉及都市更新之異議處理疑義 1 案，復請查照。
說明	<p>一、復奉交下貴府 109 年 11 月 24 日府授都新字第 1097024796 號函。</p> <p>二、按旨揭條文立法意旨係考量都市更新事業計畫與權利變換計畫核定前及核定後，本條例已提供相關權利關係人表達意見及行政救濟程序，故權利變換後登記機關辦理建物所有權第 1 次登記公告受有異議時，涉及「都市更新之爭議」，應回歸原囑託登記機關依都市更新程序處理，避免都市更新與登記救濟程序產生重疊，俾利都市更新事業順利進行。至旨揭疑義涉及本條例相關規定之處理 1 節，依上開立法意旨，涵蓋貴府受理都市更新案審核過程中對於民眾於公聽會、公開展覽、聽證、審議之陳情、異議及計畫核定發布實施後審議核復及行政救濟等處</p>

	理；若其異議未曾被提出，抑或對於所提異議認有重新檢討之必要，得提請貴府都市更新及爭議處理審議會，以合議制及公開方式處理之。
釋-469	內政部營建署 109.12.24 營署更字第 1090098213 號函
主旨	關於採簡化程序辦理都市更新事業計畫之變更涉及財務計畫等內容之變動，辦理程序疑義 1 案，復請查照。
說明	<p>一、復奉交下貴府 109 年 12 月 21 日府授都新字第 1097024828 號函。</p> <p>二、按都市更新條例（下稱本條例）第 34 條業已明定都市更新事業計畫之變更，得採簡化作業程序辦理之情形，以符合實際作業所需及加速都市更新辦理效能。所詢有關實施者依本條例第 34 條第 3 款申請建築設計圖說變更涉及財務計畫變動，是否不影響原核定之都市更新事業計畫者，係屬個案審議執行事項，請本權責審認之。</p>
釋-470	內政部營建署 109.12.30 營署更字第 1090098012 號函
主旨	關於都市更新會餘屋銷售盈餘分配相關疑義 1 案，復請查照。
說明	<p>一、復貴府 109 年 12 月 18 日府授都新字第 1097027119 號函。</p> <p>二、按都市更新條例第 27 條及都市更新會設立管理及解散辦法（下稱本辦法）規定所組成之都市更新會，其目的係以土地及合法建築物所有權人為主體，自行組成更新團體，藉由會員大會及理事會議之運作方式，議決相關事項，自行實施都市更新事業，合先敘明。</p> <p>三、查貴府來函所詢旨揭疑義涉及都市更新會（下稱更新會）於權利變換選配時無訂定收入分配方式，直到餘屋銷售完畢後才以會員大會多數決方式議決餘屋銷售盈餘分配事項之適法性 1 節，按本條例第 5 章權利變換係規範更新後實施者、土地所有權人、權利變換關係人更新後房地分配事宜，至所詢有關實施者分配部分於更新完成後之處分及其盈餘分配事宜，與權利變換之房地選配無涉。</p> <p>四、另所詢部分所有權人陳情涉及更新會之會員大會決議餘屋銷售盈餘分配方式影響權益 1 節，因其屬更新會與會員間之協議出資及分配之權利義務事項，係為私法上權利義務關係，若有疑</p>

	義，應循民事訴訟程序救濟處理。
釋-471	內政部營建署 110.1.12 營署更字第 1101001856 號函
主旨	關於已核定或審議中之都市更新事業計畫案範圍內，申請人就部分或全部土地提出建造執照申請，其准駁疑義 1 案，復請查照。
說明	<p>一、復奉交下貴府 109 年 12 月 4 日府授都新字第 1097026677 號函。</p> <p>二、查都市更新條例（下稱本條例）第 42 條第 1 項規定略以，更新地區劃定或變更後，地方主管機關得視實際需要，公告禁止更新地區範圍內建築物之改建、增建或新建及採取土石或變更地形。次查同條例第 54 條第 1 項規定略以，實施權利變換地區，地方主管機關得於權利變換計畫書核定後，公告禁止土地及建築物之移轉、分割或設定負擔及建築物之改建、增建或新建及採取土石或變更地形。另查建築法第 35 條規定，地方主管建築機關，對於申請建造執照或雜項執照案件，認為不合法規定或基於本法所發布之命令或「妨礙當地都市計畫或區域計畫有關規定」者，應將其不合條款之處，詳為列舉，依第 33 條所規定之期限，1 次通知起造人，令其改正。另按行政處分之精神及行政程序法第 110 條之規定，行政處分之效力在未經撤銷、廢止，或未因其他事由而失效者，具有存續力，合先敘明。</p> <p>三、旨揭所詢疑義，其都市更新事業計畫（下稱事業計畫）若係屬於審議程序中，尚未發生行政處分效力之案件，且該地區範圍未有本條例第 42 條公告禁止限制事項，申請人提出建造執照申請，應無不可，地方主管建築機關得依建築法相關規定審核辦理。</p> <p>四、至所詢，事業計畫已核定，其更新單元內另有申請人依建築法規定提出建造執照之申請，其申請範圍除有本條例第 42 條及第 54 條規定公告禁止事項之情形外，應由貴府審酌該建造執照案是否有建築法第 35 條條文所述「妨礙當地都市計畫或區域計畫有關規定」之個案事實、行政處分之精神及行政程序法第 110 條規定後，本於權責卓處。</p>
釋-472	內政部營建署 110.1.14 營署更字第 1090098281 號函

主旨	有關都市更新案涉有因抵繳稅款取得國公有土地持分之未開闢計畫道路適用「都市更新建築容積獎勵辦法」第 8 條疑義案，復請查照。
說明	<p>一、復貴府 109 年 12 月 21 日府授都新字第 1097027285 號函。</p> <p>二、按 108 年 5 月 15 日修正之都市更新建築容積獎勵辦法（以下簡稱本辦法）第 8 條第 1 項規定，協助取得及開闢都市更新事業計畫範圍內或其周邊公共設施用地，產權登記為公有者，給予獎勵容積；揆諸其立法目的，除為改善都市生活環境品質及整體景觀風貌，並為妥善解決公共設施保留地久未取得問題，乃都市發展之沉痾，爰以本獎勵項目，以提升公共設施服務水準。同條第 2 項並規定，前項公共設施用地應開闢完成且將土地產權移轉登記為直轄市、縣（市）有或鄉（鎮、市）有，係為確保實施者履行申請本條容積獎勵之義務，合先敘明。</p> <p>三、旨揭疑義如涉及國有抵稅地，經貴府研析因須負擔有償撥用成本，且將土地產權移轉登記為直轄市、縣（市）有或鄉（鎮、市）有，尚符本辦法第 8 條第 1 項規定得申請獎勵容積；惟如涉及市有抵稅地，既為貴市所有，無需辦理土地產權移轉登記，得逕予開闢者，與本辦法第 8 條為解決公共設施保留地久未取得問題之立法意旨未合，無本辦法第 8 條第 1 項規定得申請獎勵容積之適用。</p>

釋-1.....	1
釋-2.....	1
釋-3.....	1
釋-4.....	3
釋-5.....	3
釋-6.....	4
釋-7.....	4
釋-8.....	5
釋-9.....	5
釋-10.....	6
釋-11.....	6
釋-12.....	7
釋-13.....	7
釋-14.....	7
釋-15.....	9
釋-16.....	10
釋-17.....	12
釋-18.....	12
釋-19.....	13
釋-20.....	14
釋-21.....	14
釋-22.....	14
釋-23.....	15
釋-24.....	15
釋-25.....	16
釋-26.....	16
釋-27.....	16
釋-28.....	17
釋-29.....	18
釋-30.....	19
釋-31.....	19
釋-32.....	20

釋-33	21
釋-34	21
釋-35	21
釋-36	22
釋-37	22
釋-38	23
釋-39	26
釋-40	27
釋-41	27
釋-42	28
釋-43	29
釋-44	29
釋-45	30
釋-46	30
釋-47	30
釋-48	31
釋-49	31
釋-50	32
釋-51	32
釋-52	33
釋-53	33
釋-54	33
釋-55	34
釋-56	35
釋-57	35
釋-58	36
釋-59	36
釋-60	37
釋-61	37
釋-62	37
釋-63	37
釋-64	38

釋-65	39
釋-66	39
釋-67	39
釋-68	40
釋-69	40
釋-70	41
釋-71	41
釋-72	41
釋-73	42
釋-74	43
釋-75	43
釋-76	44
釋-77	45
釋-78	45
釋-79	45
釋-80	46
釋-81	46
釋-82	47
釋-83	47
釋-84	48
釋-85	48
釋-86	49
釋-87	49
釋-88	50
釋-89	50
釋-90	51
釋-91	51
釋-92	51
釋-93	52
釋-94	52
釋-95	53
釋-96	53

釋-97	53
釋-98	54
釋-99	54
釋-100	55
釋-101	55
釋-102	56
釋-103	56
釋-104	56
釋-105	57
釋-106	57
釋-107	57
釋-108	58
釋-109	58
釋-110	58
釋-111	59
釋-112	59
釋-113	60
釋-114	60
釋-115	61
釋-116	61
釋-117	62
釋-118	62
釋-119	63
釋-120	63
釋-121	63
釋-122	64
釋-123	64
釋-124	65
釋-125	65
釋-126	65
釋-127	66
釋-128	67

釋-129.....	67
釋-130.....	68
釋-131.....	69
釋-132.....	69
釋-133.....	70
釋-134.....	70
釋-135.....	71
釋-136.....	72
釋-137.....	72
釋-138.....	72
釋-139.....	72
釋-140.....	73
釋-141.....	73
釋-142.....	74
釋-143.....	75
釋-144.....	75
釋-145.....	76
釋-146.....	76
釋-147.....	77
釋-148.....	77
釋-149.....	77
釋-150.....	78
釋-151.....	79
釋-152.....	79
釋-153.....	80
釋-154.....	81
釋-155.....	81
釋-156.....	81
釋-157.....	82
釋-158.....	82
釋-159.....	83
釋-160.....	84

釋-161.....	84
釋-162.....	84
釋-163.....	85
釋-164.....	85
釋-165.....	86
釋-166.....	86
釋-167.....	87
釋-168.....	87
釋-169.....	88
釋-170.....	88
釋-171.....	89
釋-172.....	89
釋-173.....	90
釋-174.....	90
釋-175.....	91
釋-176.....	92
釋-177.....	92
釋-178.....	93
釋-179.....	93
釋-180.....	94
釋-181.....	94
釋-182.....	94
釋-183.....	95
釋-184.....	95
釋-185.....	95
釋-186.....	96
釋-187.....	96
釋-188.....	97
釋-189.....	97
釋-190.....	99
釋-191.....	99
釋-192.....	99

釋-193	100
釋-194	100
釋-195	101
釋-196	101
釋-197	101
釋-198	102
釋-199	103
釋-200	103
釋-201	105
釋-202	105
釋-203	106
釋-204	106
釋-205	107
釋-206	108
釋-207	108
釋-208	109
釋-209	109
釋-210	110
釋-211	110
釋-212	110
釋-213	111
釋-214	111
釋-215	111
釋-216	112
釋-217	112
釋-218	112
釋-219	113
釋-220	113
釋-221	114
釋-222	114
釋-223	115
釋-224	115

釋-225	115
釋-226	116
釋-227	117
釋-228	118
釋-229	119
釋-230	119
釋-231	120
釋-232	120
釋-233	120
釋-234	122
釋-235	123
釋-236	123
釋-237	124
釋-238	124
釋-239	125
釋-240	125
釋-241	126
釋-242	126
釋-243	127
釋-244	127
釋-245	127
釋-246	128
釋-247	128
釋-248	129
釋-249	130
釋-250	131
釋-251	132
釋-252	132
釋-253	133
釋-254	133
釋-255	134
釋-256	134

釋-257.....	135
釋-258.....	135
釋-259.....	136
釋-260.....	136
釋-261.....	137
釋-262.....	137
釋-263.....	137
釋-264.....	138
釋-265.....	139
釋-266.....	139
釋-267.....	140
釋-268.....	140
釋-269.....	141
釋-270.....	142
釋-271.....	143
釋-272.....	144
釋-273.....	144
釋-274.....	145
釋-275.....	146
釋-276.....	146
釋-277.....	147
釋-278.....	147
釋-279.....	148
釋-280.....	149
釋-281.....	149
釋-282.....	150
釋-283.....	150
釋-284.....	151
釋-285.....	151
釋-286.....	152
釋-287.....	152
釋-288.....	153

釋-289	154
釋-290	155
釋-291	156
釋-292	156
釋-293	157
釋-294	157
釋-295	158
釋-296	159
釋-297	159
釋-298	160
釋-299	160
釋-300	161
釋-301	161
釋-302	163
釋-303	163
釋-304	165
釋-305	165
釋-306	166
釋-307	167
釋-308	167
釋-309	167
釋-310	168
釋-311	169
釋-312	169
釋-313	170
釋-314	170
釋-315	171
釋-316	173
釋-317	173
釋-318	174
釋-319	175
釋-320	175

釋-321.....	176
釋-322.....	177
釋-323.....	178
釋-324.....	178
釋-325.....	179
釋-326.....	179
釋-327.....	180
釋-328.....	180
釋-329.....	181
釋-330.....	181
釋-331.....	182
釋-332.....	182
釋-333.....	183
釋-334.....	184
釋-335.....	185
釋-336.....	186
釋-337.....	186
釋-338.....	187
釋-339.....	187
釋-340.....	188
釋-341.....	188
釋-342.....	188
釋-343.....	189
釋-344.....	189
釋-345.....	190
釋-346.....	191
釋-347.....	192
釋-348.....	193
釋-349.....	193
釋-350.....	194
釋-351.....	195
釋-352.....	196

釋-353	196
釋-354	197
釋-355	197
釋-356	198
釋-357	199
釋-358	200
釋-359	200
釋-360	200
釋-361	201
釋-362	202
釋-363	203
釋-364	203
釋-365	204
釋-366	205
釋-367	206
釋-368	206
釋-369	207
釋-370	209
釋-371	210
釋-372	211
釋-373	211
釋-374	212
釋-375	213
釋-376	213
釋-377	214
釋-378	214
釋-379	214
釋-380	215
釋-381	216
釋-382	217
釋-383	217
釋-384	218

釋-385	218
釋-386	219
釋-387	220
釋-388	221
釋-389	221
釋-390	222
釋-391	222
釋-392	223
釋-393	225
釋-394	226
釋-395	226
釋-396	227
釋-397	227
釋-398	228
釋-399	229
釋-400	230
釋-401	231
釋-402	232
釋-403	233
釋-404	233
釋-405	234
釋-406	235
釋-407	235
釋-408	236
釋-409	236
釋-410	237
釋-411	237
釋-412	238
釋-413	238
釋-414	239
釋-415	239
釋-416	239

釋-417	240
釋-418	240
釋-419	241
釋-420	241
釋-421	242
釋-422	242
釋-423	243
釋-424	243
釋-425	244
釋-426	245
釋-427	245
釋-428	246
釋-429	246
釋-430	246
釋-431	247
釋-432	248
釋-433	248
釋-434	249
釋-435	249
釋-436	250
釋-437	250
釋-438	252
釋-439	252
釋-440	253
釋-441	253
釋-442	254
釋-443	254
釋-444	255
釋-445	255
釋-446	256
釋-447	256
釋-448	257

釋-449	257
釋-450	258
釋-451	259
釋-452	259
釋-453	260
釋-454	260
釋-455	261
釋-456	261
釋-457	262
釋-458	264
釋-459	265
釋-460	265
釋-461	266
釋-462	267
釋-463	268
釋-464	268
釋-465	268
釋-466	269
釋-467	269
釋-468	270
釋-469	271
釋-470	271
釋-471	272
釋-472	272