

內政部召開研商都市更新條例會議結論彙編

會 - 1	內政部 93.4.13 營署都字第 0932905819 號函
主旨	研商「都市更新條例」第 36 條第 2 項及第 41 條規定，土地改良物所有權人及舊違章建築戶所有人領取之補償金額，應否課徵所得稅事宜
說明	<p>一、基於都市更新事業之推動具有強制性，且其拆遷補償係屬損害補償性質，與會各單位咸認為依都市更新權利變換而拆除或遷移之土地改良物及舊違章建築領取補償金，得比照徵收補償免徵綜合所得稅。</p> <p>二、本次會議紀錄各單位發言重點及財團法人都市更新研究發展基金會提送相關資料等，另案函請財政部賦稅署研議參處。</p>
會 - 2	內政部 93.11.24 內授營都字號第 0930087854 號函
主旨	關於都市更新條例第 30 條，都市更新以權利變換方式實施之，如以股份有限公司擔任實施者，其更新後折價取回房屋銷售時應承擔之營業稅，是否得納入共同負擔疑義
說明	<p>一、實施者於實施權利變換後依折價抵付取回更新後之建築物，於銷售時依法應繳交之銷項營業稅，非屬都市更新條例第 30 條於實施權利變換時之稅捐費用，故不宜納入共同負擔。</p> <p>二、有關權利變換前、後土地與建築物權利價值之查估評定，得考量稅捐、風險管理及其他必要性支出等多重因素，作必要之調查。</p> <p>三、關於鑑價機構於查估評定更新後建築物價值時，是否包括實施者於更新後銷售依法應繳交之銷項營業稅，事涉鑑價相關規定，由業務單位另案函請本部地政司表示意見。</p>
會 - 3	內政部 94.1.13 內授營都字第 0940081083 號函
主旨	都市更新範圍內經列為國軍老舊眷村改建基地之國有土地及建築物，得否不參加都市更新事業計畫疑義
說明	都市更新條例與國軍老舊眷村改建條例，同為改善居住環境品質，提升土地使用經濟效益，其基本立法的目的之一致；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，其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及建築物自當依核定之都市更新事業計畫處理之，以避免因層層法令之限制，使公有土地或建築物成為推

	<p>動都市更新之阻礙。至於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，尚非都市更新地區內之公有土地，應一律交由申請實施都市更新事業人處理。準此，有關公有土地參與都市更新事宜，仍請直轄市、縣（市）主管機關就各案考量計畫之可行性及上開處理原則後審酌處理之。</p> <p>附帶建議：</p> <p>(一)都市更新已成為都市發展重要政策，為因應環境趨勢與市場機制之轉變，建請相關公有土地管理機關思考加重包括建築、金融、都市計畫、地政、土地開發等專業人員之編制，以迎接新的挑戰。</p> <p>(二)為維護公共利益、確保國家資產，直轄市、縣（市）主管機關於審查都市更新事業時，除函請公有財產管理機關表示意見外，並應提供適當管道供其充分表達意見，甚至考量延聘公有財產管理機關相關人員擔任都市更新審議委員會委員或諮詢顧問。個案於都市更新事業審議時，主管機關之行政行為與行政程序，應行政程序法第 6 條、第 7 條、第 8 條及第 9 條規定辦理。</p>
會 - 4	內政部 94.5.12 內授營都字第 0940083192 號函
主旨	都市更新事業計畫、權利變換計畫法規適用執行疑義事宜
說明	<p>一、臺北市信義區逸仙段三小段 285 等 2 筆地號都市更新地區（晶宮大廈）都市更新事業計畫暨權利變換計畫案之法規適用：</p> <p>(一)有關法定空地法定停車位使用權，其性質上仍屬區分所有之共用部分，非屬都市更新條例第 31 條及第 39 條規定所定得參與權利變換分配之權利，自不得列為更新前權利價值。為該停車位使用權如經區分所有權人會議決議約定專用或有其他合法專用權者，宜由實施者給予適當之現金補償，並列入共同負擔。</p> <p>(二)有關建築物屋頂平台增建部份，因非屬合法建築物，非都市更新條例第 31 條及第 39 條規定所定得參與權利變換分</p>

配之權利，自不得列更新前權利價值。本案晶宮大廈係九二一震損集合住宅，並已依建築法第 81 條規定予以強制拆除，查其合法建築物拆除後並未補償其殘餘價值，自不宜單獨就頂樓加蓋部分予以補償。

(三)有關區分所有建築物更新前土地權利價值鑑價，因涉及全體之權利價值平衡，與單一區分所有單元之個案鑑價有別。更新前土地及建築物權利價值，如採聯合貢獻原則拆算土地及建築物價值時，應先行求得全棟大樓土地及建築物之個別貢獻比例，並以該比例為計算基準，再以各區分所有權人所有房地合併估價後之價值，依上開計算基準拆算其土地、建築物之貢獻價值。惟土地持分不相當且超過合理持分比例部分，實施者宜就各持有期間所增繳地價稅予以現金補償，並列入共同負擔，以維公平。以上見解，供臺北市政府審議本案權利變換計畫時參考。

(四)查都市更新條例第 3 條第 5 款明定，實施者得提供資金參與都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其提供資金比例，分配更新後建築物及其土地之應有部分或權利金。是以，都市更新會自得參與更新後建築物及土地之分配。

二、有關都市更新事業計畫及權利變換計畫如經核定發布實施，並依同條例第 33 條規定公告禁止土地轉移後，更新事業計畫範圍內公有土地及建築物，得否辦理標售或讓售，為避免現階段處分公有土地，造成更新同意門檻須重新計算及辦理都市更新事業計畫與權利變換計畫變更，影響更新計畫實施，故更新事業計畫範圍內公有土地及建築物，仍應依核定之都市更新事業計畫處理，不宜另行辦理標售或讓售。惟個案經直轄市、縣(市)主管機關認定不影響權利變換之實施者，不在此限。

三、按都市更新條例第 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，給予適度之建築容積獎勵，如更新前含有數宗建築基地，都市更新建築容積獎勵辦法第 4 條第 1 項並未限定應予合併為一宗建築基地後計算。是以，都市更新建築容積獎勵上限，自得以更新前之各該建築基地擇優計算後加總。惟建築容積獎勵額度直接影響都市土地使用強度及公共設施之負荷，仍應由各直轄市、縣(市)政府都市更新

	<p>審議委員會，視實際個案情形予以審慎評估考量後決定。</p> <p>四、關於九二一震災集合住宅更新重建，是否可以權利變換計畫中加註方式，先行辦理地籍測量與土地產權移轉登記作業，以利辦理土地融資抵押權設定，涉關都市更新條例第 43 條、都市更新權利變換實施辦法第 23 條及土地登記規則相關規定，由作業單位再協調地政司研擬簡化作業之可行性，以利更新重建。</p> <p>五、關於臺北市信義區基隆路整宅內市有基地產權補辦產權出售於整宅承購戶之手續，因都市更新事業計畫尚未核定，目前尚無都市更新條例第 27 條第 1 項規定之適用。仍請依土地法第 25 條規定，經民意機關同意，並報經行政院核准後據以辦理為宜；或考量納入都市更新事業計畫及權利變換計畫及權利變換計畫作必要之規定，並俟計畫核定後據以辦理。</p>
會 - 5	內政部 94.5.12 內授營部字第 0940083192 號函
主旨	檢送本部 94 年 4 月 13 日及 25 日召開研商「都市更新事業計畫、權利變換計畫法規適用執行疑義事宜」會議紀錄乙份，請查照
說明	<p>一、依據本部 94 年 3 月 23 日台內營字第 0940082228 號及 94 年 4 月 19 日內授營都字第 0940082925 號開會通知單續辦。</p> <p>二、(一)臺北市信義區逸仙段 3 小段 285 等 2 筆地號都市更新地區(晶宮大廈)都市更新事業計畫暨權利變換計畫案之法規適用：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、有關法定空地法定停車位使用權，其性質上仍屬區分所有之共用部分，非屬都市更新條例第 31 條及第 39 條規定所定得參與權利變換分配之權利，自不得列為更新前權利價值。惟該停車位使用權如經區分所有權人會議決議約定專用或有其他合法專用權者，宜由實施者給予適當之現金補償，並列入共同負擔。 2、有關建築物屋頂平台增建部分，因非屬合法建築物，非都市更新條例第 31 條及第 39 條規定所定得參與權利變換分配之權利，自不得列為更新前權利價值。本案晶宮大廈係九二一震損集合住宅，並已依建築法第 81 條規定予以強制拆除，查其合法建築物拆除後並未補償其殘餘價值，自不宜單獨就頂樓加蓋部分予以補償。

3、有關區分所有建築物更新前土地權利價值鑑價，因涉及全體之權利價值平衡，與單一區分所有單元之個案鑑價有別。更新前土地及建築物權利價值，如採聯合貢獻原則折算土地及建築物價值時，應先行求得全棟大樓土地及建築物之個別貢獻比例，並以該比例為計算基準，再在各區分所有權人所有房地合併估價後之價值，依上開計算基準折算其土地、建築物之貢獻價值。惟土地持分不相當且超過合理持分比例部分，實施者宜就各持有期間所增繳地價稅予以現金補償，並列入共同負擔，以維公平。以上見解，供臺北市政府審議本案權利變換計畫時參考。

4、查都市更新條例第 3 條第 5 款明定，實施者得提供資金參與都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其提供資金比例，分配更新後建築物及其土地之應有部分或權利金。是以，都市更新會自得參與更新後建築物及土地之分配。

(二)有關都市更新事業計畫及權利變換計畫如經核定發布實施，並依同條例第 33 條規定公告禁止土地移轉後，更新事業計畫範圍內公有土地及建築物，得否辦理標售或讓售，為避免現階段處分公有土地，造成更新同意門檻須重新計算及辦理都市更新事業計畫與權利變換計畫變更，影響更新計畫實施，故更新事業計畫範圍內公有土地及建築物，仍應依核定之都市更新事業計畫處理，不宜另行辦理標售或讓售。惟個案經直轄市、縣(市)主管機關認定不影響權利變換之實施者，不在此限。

(三)按都市更新條例第 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，給予適度之建築容積獎勵，如更新前含有數宗建築基地，都市更新建築容積獎勵辦法第 4 條第 1 項並未限定應予合併為一宗建築基地後計算。是以，都市更新建築容積獎勵上限，自得以更新前之各該建築基地擇優計算後加總。惟建築容積獎勵額度直接影響都市土地使用強度及公共設施之負荷，仍應由各直轄市、縣(市)政府都市更新審議委員會，視實際個案情形予以審慎評估考量後決定。

	<p>(四)關於九二一震災集合住宅更新重建，是否可以權利變換計畫中加註方式，先行辦理地籍測量與土地產權移轉登記作業，以利辦理土地融資抵押權設定，涉關都市更新條例第 43 條、都市更新權利變換實施辦法第 23 條及土地登記規則相關規定，由作業單位再協調地政司研擬簡化作業之可行性，以利更新重建。</p> <p>(五)關於臺北市信義區基隆路整宅內市有基地產權補辦產權出售予整宅承購戶之手續，因都市更新事業計畫尚未核定，目前尚無都市更新條例第 27 條第 1 項規定之適用。仍請依土地法第 25 條規定，經民意機關同意，並報經行政院核准後據以辦理為宜；或考量納入都市更新事業計畫及權利變換計畫作必要之規定，並俟計畫核定後據以辦理。</p>
會 - 6	內政部 94.6.24 內授營都字第 0940084053 號函
主旨	研商都市更新條例及相關法規適用與執行疑義
說明	<p>一、續商都市更新案件之建築法規適用基準日案：依本部 94 年 5 月 17 日台內營字第 0940082633 號函釋，符合建築技術規則建築設計施工編補充圖例圖 89-(1)經由陽臺以室外開口連接安全梯者，或僅供住宅使用且每層樓地板面積在 240 平方公尺以下並於 94 年 3 月 17 日前已領得建造執照者，得免受本部 93 年 11 月 17 日內授營建管字第 0930087729 號函釋之限制，本案土城市延和里金城路社區都市更新案之建築法規適用，請依上開函釋辦理。至都市更新建築法規適用基準日，已納入都市更新條例部分條文修正草案辦理。</p> <p>二、有關都市更新團體未依「都市更新團體設立管理及解散辦法」第 30 及第 31 條規定辦理者，其後續處理作業疑義案：已立案之都市更新團體未依「都市更新團體設立及解散辦法」第 5 章規定辦理時之相關處罰機制，納入都市更新條例部分條文修正草案辦理，並請臺北市政府提供具體修正條文案草案憑處。至台北市社子街 10 號都市更新會會務運作爭議事項，請臺北市政府本於權責與協調處理。</p> <p>三、有關更新單元內之土地及合法建築物所有權人，得否委託二家以上都市更新事業機構為共同實施者案：實施者擬定或變更都市更新事業計畫報核時，依都市更新條例第 22 條規定，以取</p>

	<p>得大多數人及所有權同意比例者為之；另為避免後續依上開條例第六章「監督及管理」及第七章「罰則」執行時發生困難，是以，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。</p> <p>四、同一更新單元內，先後由不同之所有權人申請都市更新事業概要核准疑義案：查都市更新條例第 10 條及第 11 條規定同一更新單元內土地及合法建築物所有權人人數，並其所有權面積均超過十分之一之同意，得舉辦公聽會，擬具事業概要，申請當地直轄市、縣(市)主管機關核准，自行或委託實施都市更新事業，並未限制同一更新單元僅能核准單一都市更新事業概要。各直轄市、縣(市)主管機關於審核事業概要時，如有必要，得依都市更新審議委員會組織準則第 2 條第 4 款規定，先行提各該管都市更新審議委員會研議。</p> <p>五、九二一震災集合住宅更新重建，得否於權利變換計畫核定後即辦理地籍測量與土地產權移轉登記作業案：查都市更新條例第 43 條規定「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」，並未限制權利變換後土地權利變更或依轉登記需俟權利變換工程實施完竣，並申領建築物使用執照後始得為之，另為協助取得都市更新土地融資及避免更新工程施工期間因權利變動影響更新事業之實施，政策上確有必要於權利變換計畫核定後，先行辦理土地權利變更或移轉登記，俟權利變換工程實施完竣，再配合辦理土地及建築測量、釐正圖面與建物第一次登記事宜。請作業單位研擬都市更新權利變換實施辦法第 23 條修正條文草案，儘速邀集本部地政司、法規會等相關單位研商，再循法制作業程序辦理</p>
會 - 7	內政部 94.7.11 台內地字第 0940009736 號函
主旨	有關都市更新案運用比較法估價時所蒐集比較標的之交易價格相關疑義乙案
說明	<p>一、復貴府 94 年 6 月 28 日府都新字第 09406008100 號函。</p> <p>二、按不動產估價技術規則第 18 條：「比較法指以表比較標的價格為基礎，經比較、分析及調整等，以推算勘估標的價格之方法。」其中比較標的價格，不動產估價技術規則尚未限定需採</p>

	<p>成交價格，合先敘明。</p> <p>三、另查不動產估價技術規則第 21 條對比較估價之程序規定略以：「一、蒐集並查證比較標的相關資料。三、對比較標的價格進行情況調整及價格日期調整。」其中「查證」比較標的相關資料需依第 23 條規定項目：「一、有無特殊交易目的。二、交易價格及各項費用及負擔方式。三、有無特殊付款方式。四、比較標的狀況。五、價格日期」辦理，並就第 22 條規定之交易進行情況調整。並運用比較法估價時，如所蒐集之比較標的非屬成交价格，無交易之實情者，以其所推估之試算價格是否仍能考量上開比較法相關規定，宜請不動產估價師於出具估價報告時與以敘明。擬售價格並應先進行議價空間調整為推定成交价格後，再進行情況調整、價格日期調整、區域因素調整及個別因素調整。為於依不動產估價技術規則第 27 條採用三件以上比較標的估價時，該比較標的應至少含有一件成交价格案例，以免對正常情況下形成之合理價格掌握性不足</p>
會 - 8	內政部 94.8.29 內授營都字第 0940085560 號函
主旨	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」紀錄乙份，請查照
說明	<p>一、依據本部 94 年 8 月 16 日台內營字第 0940085264 號開會通知單續辦。</p> <p>二、(一)徵收、區段徵收、市地重劃及都市更新權利變換，均屬公法上之土地開發方式。查土地徵收條例、市地重劃實施辦法對於未達最小分配面積標準而領取現金補償者，均無於產權移轉登記時，再辦理查欠稅款之規定。基於法令適用之一致性，有關依都市更新條例辦理重建，對於不願或不能參與權利變換而領取現金補償者之查欠稅款辦理方式，經與會單位充分討論，仍維持依本部 94 年 4 月 1 日台內營字第 0940082188 號函檢送本部 94 年 3 月 2 日召開『研商九二一震災都市更新單元更新重建之權利變換作業產權登記及產權移轉契稅課徵等相關事宜會議』結論(三)辦理。</p> <p>(二)都市更新事業計畫及權利變換計畫核定後，有關更新單元內土地權屬、權利變換應分配之建築物、停車位等之變</p>

	<p>動，如不影響移轉雙方當事人以外之他人權益者，同意比照都市更新條例第 19 條第 4 項規定，於變更都市更新事業計畫或權利變換計畫時，採簡化作業程序，經由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，並檢齊相關法律關係文件後，得免舉辦公開展覽及公聽會，逕送該管都市更新審議委員會審議。</p> <p>(三)查都市更新條例第 27 條明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；次查本部 89 年 9 月 18 日台內營字第 890939 號函釋，公有土地及建築物，於依該條例第 10 條及第 22 條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。是以，本案請臺北市政府依上開規定據以受理審查，都市更新事業計畫核定前，仍請財政部國有財產局依行政院 90 年 8 月 1 日台(90)教字第 42757 號函辦理學產地專案讓售承租戶相關事宜，另請實施者積極協調承租戶儘速辦理土地承購，俾確保參與都市更新權利分配。</p>
會 - 9	內政部 94.10.20 營署都字第 0940055133 號函
主旨	關於都市更新地區範圍內國有土地及建築物參加都市更新事業計畫疑義，請確實依照本部 94 年 1 月 13 日內授營都字第 0940081083 號函檢送會議紀錄辦理，請查照
說明	<p>依據財政部國有財產局 94 年 10 月 11 日台財產局管字第 0940031189 號函辦理，並檢送上開號函影本乙份。</p> <p>二、本部 89 年 9 月 18 日台內營字第 8909397 號函釋有關都市更新條例第 27 條規定公有土地及建築物應一律參與都市更新之立法意旨及依同條例第 10 條及第 22 條規定計算比例時，公有土地及建築物應納入同意部分予以核計乙節，業經本部於 94 年 1 月 3 日召開研商會議，獲致共識，並以 94 年 1 月 13 日內授營都字第 0940081083 號函檢送會議紀錄補充規定在案，詳如附件，請確實依照上開會議結論辦理。</p> <p>三、都市更新條例與國軍老舊眷村改建條例，同為改善居住環境品質，提升土地使用經濟效益，其基本立法目的一致；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</p>

	<p>應一律參與都市更新，其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，以避免因層層法令之限制，使公有土地或建築物成為推動都市更新之阻礙。至於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，尚非指都市更新地區內之公有土地，應一律交由申請實施都市更新事業人處理。準此，有關公有土地參與都市更新事宜，仍請直轄市、縣（市）主管機關就個案考量計畫之可行性及上開處理原則後審酌處理之。</p> <p>四、附帶建議：</p> <p>(一)都市更新已成為都市發展重要政策，為因應環境趨勢與市場機制之轉變，建請相關公有土地管理機關思考加重包括建築、金融、都市計畫、地政、土地開發等專業人員之編制，以迎接新的挑戰。</p> <p>(二)為維護公共利益、確保國家資產，直轄市、縣（市）主管機關於審查都市更新事業時，除函請公有財產管理機關表示意見外，並應提供適當管道供其充分表達意見，甚至考量延聘公有財產管理機關相關人員擔任都市更新審議委員會委員或諮詢顧問。個案於都市更新事業審議時，主管機關之行政行為與行政程序，應依行政程序法第 6 條、第 7 條、第 8 條及第 9 條規定辦理。</p>
會 - 10	內政部 94.12.9 內授營都字第 0940087746 號函
主旨	檢送本部 94 年 10 月 31 日及 11 月 8 日召開「研商都市更新條例相關義」會議紀錄乙份，請查照
說明	<p>一、依據本部 94 年 10 月 14 日台內營字第 0940086455 號及 94 年 11 月 3 日內授營都字第 0940087019 號開會通知單續辦。</p> <p>二、(一)有關都市更新事業進行期間若有行政訴訟情事，主管機關是否需暫停同意更新會申請清算、解散等疑義乙案： 決議：都市更新條例第 32 條規定，土地權利關係人對於權利價值有異議時，得提請調解、調處、訴願或行政訴訟，</p>

其結果與原評定價值有差額時，由當事人以現金相互找補，辦理行政救濟期間，非經主管機關核准，不得停止都市更新事業之進行其立法旨意，一方面維護權利關係人之權益，一方面維持都市更新之順利進行。是以，都市更新事業進行期間如有行政訴訟情事，更新主管機關是否同意更新會申請相關清算、解散乙節，涉關都市更新業務之執行，請地方主管機關審酌上開條文規定意旨，本於權責妥慎處理。

(二)有關都市更新權利變換計畫，其中部分土地所有權人已亡故，並未辦理繼承登記，如何參與更新疑義乙案：

決議：查都市更新條例第 31 條規定，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，本部並以 91 年 5 月 7 日台內營字第 0910005380 號函釋權利變換後之土地及建築物，除土地所有權人表達不願參與分配或未達最小分配單元不能分配者外，均應依各宗土地權利價值比例，分配與原土地所有權人；次查權利變換實施辦法第 16 條規定，實施權利變換時，其土地及建築物權利已辦理土地登記者：應以各該權利之登記名義人參與權利變換計畫，其獲有分配者，並以該登記名義人之名義辦理登記，本案請依上開規定辦理。

(三)有關國有抵稅土地位於都市更新實施權利變換範圍，面遭抵充作為公共設施用地，管理機關得否主張權利價值補償疑義乙案：

決議：

1. 有關國有抵稅土地位於都市更新權利變換範圍，不應納入抵充作為公共設施用地乙節，業納入都市更新條例部分條文修正草案。
2. 查都市更新條例第 30 條規定，實施權利變換時予以抵充之各該原有公共設施用地及公有道路土地，係指業經取得並開闢之公共設施用地及公有道路(包括指定有案之既成道路)而言；至尚未取得開闢之公共設施保留地及其他非屬指定有案之公有既成道路，則應納入權利變換計畫，由土地

所有權人按其權利價值比例共同負擔。

(四)有關都市更新建築容積獎勵辦法第 8 條所稱『占有他人土地之舊違章建築戶』之認定疑義乙案：

決議：都市更新建築容積獎勵辦法第 8 條所稱之『占有』，依其訂定意旨，係以無權占有他人土地為前提，其對象包括公有、私有及其他共有人，至為處理占有他人土地之舊違章建築戶之需要，其建築容積獎勵部分，涉關都市更新事業之執行，應由地方主管機關本於權責逕予核處。

(五)有關土城市延和里金城路社區都市更新案資金繳付方式及信託決議乙案：

決議：查權利變換範圍內原土地所有權人，依都市更新條例第 31 條規定分配更新後之土地及建築物，為其應有之權利，且實施權利變換後之土地及建築物，係依據主管機關核定之權利變換計畫辦理分配，尚不得以更新會會員大會決議，將不參與信託或不配合融資之原土地所有權人排除列為不參與分配戶，至其更新重建所需經費，應依據都市更新條例第 30 條及第 31 條有關繳納共同負擔及差額價金規定辦理。

(六)有關都市更新權利變換計畫釐正並經核定實施後是否應依都市更新條例第 32 條規定需等待 2 個月內始得辦理產權登記事宜乙案：

決議：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，土地所有權人對於權利價值有異議時，得提請調解、調處、訴願或行政訴訟，其結果與原評定價值有差額時，由當事人以現金相互找補，於辦理上開行政救濟期間，非經主管機關核准，實施者不得停止都市更新事業之進行，而同條例第 43 條規定，經權利變換之土地及建築物，實施者依據權利變換結果，列冊送請該管登記主管機關，辦理權利變更與移轉登記事宜，亦屬都市更新事業進行之一環，尚無執行疑義，本案請依上開規定辦理。

(七)有關都市更新條例第 27 條公有土地得領取現金補償及出售執行決議乙案：

	<p>決議：本案由本部營建署函請本部地政司及國有財產局表示意見中，將另案函復台北市政府，本次會議不予討論。</p> <p>(八)有關都市更新條例第五條、第八條執行疑義案：</p> <p>決議：查都市更新條例第五條訂定都市更新計畫之目的，係作為擬定都市更新事業計畫之指導；次查同條例第八條規定，都市更新計畫內容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。是以，本案都市更新計畫之內容，如須訂定一般性、強制性之土地使用及都市設計管制事項，涉關都市計畫之擬定或變更者，應循上開規定分案辦理。至都市更新計畫之擬定與變更，於都市計畫委員會審議前，是否辦理公開展覽、公聽會部分，查都市更新條例並無明文規定，由地方主管機關視個案狀況逕行核處。</p>
會- 11	內政部 94.12.15 內授營都字第 0930088124 號函
主旨	研商都市更新案件之建築法規適用基準日及都市更新條例第 44 條第 1 項第 2 款當地居住樓地板面積平均水準獎勵之認定時點及試算基礎相關事宜
說明	<p>一、都市更新案件之建築法規適用基準日案：</p> <p>(一)都市更新事業申辦過程甚長，如因申請過程法規有所修訂，使都市更新事業及權利變換計畫重新變更，將影響都市更新計畫事業之推動，爰此，在政策上，確有明定都市更新事業計畫送件日為建築法規適用基準日之必要，請納入都市更新條例部分條文修正案辦理。</p> <p>(二)上開條文修正草案未完成法制作業程序前，得由都市更新實施者於申請建造執照前，依建築法第 34 條之 1 規定，列舉建築有關事項，申請直轄市、縣(市)主管建築機關預為審查，經審定合格者，自審定合格之日起六個月內，依審定結果申請建造執照，直轄市、縣(市)主管建築機關就其審定事項應予認可。會後另由本部營建署正式函知直轄市、縣市主管建築管理機關配合辦理。</p> <p>二、都市更新條例第 44 條第 1 項第 2 款當地居住樓地板面積平均水準獎勵之認定及試算基礎案：</p> <p>(一)按都市更新條例第 44 條第 1 項第 2 款規定，係為因實施</p>

	<p>都市更新後，多數原土地及建築所有權人分配之建築物樓地板面積低於當地平均居住水準者，適度增加其建築容積，故無論以權利變換、協議合建或其他方式實施者，均得以適用。其認定時點，以獲准實施都市更新事業後，行政院公布之台閩地區戶口及住宅普查或台閩地區人口居住調查報告各直轄市、縣(市)每戶居住樓地板面積平均水準擇一適用，並以法定容積作為核算該款建築容積獎勵之基準，不含折價抵付部份之樓地板面積。</p> <p>(二)有關都市更新建築容積獎勵辦法第 5 條有關當地居住樓地板面積平均水準，以「最近一次」行政院公布之每戶樓地板面積之規定，如有必要，由本部另案配合修正。</p>
會- 12	內政部 95.1.6 內授營更字第 0950800096 號函
主旨	檢送本部 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」會議紀錄乙份
說明	<p>一、依據本部 94 年 9 月 7 日台內營字第 0940085628 號開會通知單續辦。</p> <p>(一)有關都市更新事業計畫及權利變換計畫審議時間冗長，期間地價調漲，對領取補償金之不參與分配戶不公，應如何處理案：</p> <p>決議：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 權利變換、土地及合法建築物價值之查估、評定、評價基準日及補償金發放，都市更新權利變換實施辦法第 6 條、第 7 條之 1 及第 8 條已有明定，仍請依上開規定辦理。至土地及合法建築物所有權人對於權利價值有異議時，並得依都市更新條例第 32 條規定，於權利變換計畫核定發布後 2 個月內，申請調解、調處，或依法提起行政救濟。 2. 為維護原不參與分配戶之權益，如原不參與分配戶表達願意參與分配，請直轄市、縣(市)主管機關邀集原不參與分配戶及更新會協調之可行性。 <p>(二)有關都市更新條例及都市更新團體設立管理及解散辦法執行相關疑案：</p> <p>決議：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 更新會召開會員大會議決都市更新相關事項，其同意比例

都市更新團體設立管理及解散辦法第 10 條已有明文。如會員大會當日議決事項不符上開條文所訂之同意比例，應請重行召開會員大會補正，始為適法。

2. 以信託方式實施都市更新事業，有關都市更新條例第 10 條、第 22 條同意比例，究應以受託人抑或委託人為計算認定基礎，涉關信託法相關規定，請作業單位徵詢法務部意見後辦理。
3. 都市更新事業進行中或處理終結前，土地及合法建築物所有權人得否撤回原簽訂之同意書及更新案得否由 2 家公司共同擔任時候，請作業單位徵詢本部法規會意見後辦理。

(三)有關九二一震災社區於權利變換補償金撥入管理銀行，設立專戶後，辦理受領補償金產權之原登記截止記載時程疑義案：

決議：權利變換前已設定抵押權、典權或限制登記之土地及合法建築物，其所有權人不能或不願參與分配者，實施者於依都市更新條例第 40 條及都市更新權利變換實施辦法第 7 條之 2 規定，在不超過其應得補償之數額內代為清償、回贖或提存後，得依「九二一災後更新重建權利變換產權移轉作業手冊」規定，檢具相關證明文件，請直轄市、縣(市)主管機關函囑該管登記機關辦理補償金已發放之註記，或函囑該管登記機關依權利變換結果辦理登記之截止記載、權利變更或移轉登記，尚無需相關權利人出具塗銷同意書。

(四)有關九二一震災社區於權利變換補償金撥入管理銀行，設立專戶後，辦理受領補償金產權之原登記截止記載時程疑義案：

決議：按都市更新權利變換實施辦法第 7 條之 2 規定，權利變換發給現金補償之土地及合法建築物，其有設定抵押權、典權或限制登記者，實施者應於代為清償、回贖或依法提存後，始得併權利變換結果送請該管登記機關辦理原登記之截止記載及權利變更或移轉登記，本案仍請依上開規定辦理，以資適法；並請直轄市、縣(市)主管機關協調該管登記機關，縮短權利變換產權登記作業時程，以利九二一震災社區更新重建。

會- 13	內政部 95.2.24 內授營更字第 0950800986 號函
主旨	檢送本署 3 月 9 日招開「研商經指定有案之公有既成道路，依都市更新條例規定辦理抵充後登記事宜，及更新範圍內土地及合法建築物產權細分，涉關同意門檻認定疑義」會議紀錄乙份請查照
說明	<p>一、有關都市計畫非屬公共設施用地，但現況為指定有案之公有既成道路，於都市更新條例規定辦理抵充後之登記疑義乙案： 決議：公有道路(含指定有案之既成巷道)實施權利變換時,如係都市更新條例第 30 條規定抵充作為 7 項公共設施用地者，依都市更新權利變換實施辦法第 24 條立法意旨，登記為直轄市、縣(市)所有，管理機關為各該公共設施主管機關；如非屬上開經抵充或作為共同負擔公共設施用地，但更新後仍有提供作為公眾通行之必要者，其所有權按各該有土地權屬登記，並辦理管理機關變更。</p> <p>二、有關都市更新範圍內土地及合法建築物產權細分，涉及都市更新條例及相關子法相關同意門檻乙案： 決議：有關更新範圍內的土地及合法建築物面積已達都市更新條例規定同意比例，但因所有權細分複雜，或短時間內因買賣移轉新增多數小面積所有權人，致無法順利召開會員大會，影響更新事業推動部分，由本部參酌土地法第 34 條之 1 第 1 項經取得一定面積比例以上，人數不予計算之規定，納入都市更新條例修正時參考。</p>
會- 14	內政部 95.3.14 內授營更字第 0950801180 號函
主旨	檢送本部 95 年 3 月 28 日招開「研商參與權利變換發給差額價金部分須否課徵土地增值稅疑義」會議紀錄乙份
說明	<p>一、依據本部 95 年 3 月 14 日內授營更字第 0950801180 號開會通知單續辦。</p> <p>二、(一)都市更新條例第 31 條第 2 項所稱發給「差價金額」，指權利變換分配結果，土地所有權人除能分配完整土地及建築物面積單元外，尚有剩餘未達最小分配面積單元基準部份，因無法參與分配，而改領現金差額而言，其土地增值稅，允宜依同條例第 46 條第 1 項第 5 款之立法旨意，予以免徵；至能分配數個完整土地及建築物面積單元，部份單元擬不參加分配，而改領權利金或現金補償時，其土地</p>

	<p>增值稅之課徵，則應分別依都市更新條例第 46 條第 3 款或第 4 款辦理。</p> <p>(二)請本部地政司依上開結論檢視「都市更新權利變換地價算作業原則」，並做適切之修正。</p> <p>(三)各單位如有其他意見，請於文到 1 週內函覆本部(營建署)。</p>
會- 15	內政部 95.3.20 內授營更字第 0950801314 號函
主旨	檢送本署 95 年 3 月 9 日召開「研商經指定有案之公有既成道路，依都市更新條例規定辦理抵充後登記事宜，及更新範圍內土地及合法建築物產權細分，涉關同意門檻認定疑義」會議紀錄乙份，請查照
說明	<p>一、依據本署 95 年 2 月 24 日內授營更字第 0950800986 號書函續辦。</p> <p>二、(一)有關都市計畫非屬公共設施用地，但現況為指定有案之公有既成道路，於依都市更新條例規定辦理抵充後之登記疑義乙案：</p> <p>決議：公有道路(含指定有案之既成巷道)實施權利變換時，如係依都市更新條例第 30 條規定抵充作為 7 項公共設施用地者，依都市更新權利變換實施辦法第 24 條立法意旨，登記為直轄市、縣(市)所有，管理機關為各該公共設施主管機關；如非屬上開經抵充或作為共同負擔公共設施用地，但更新後仍有提供作為公眾通行之必要者，其所有權按各該公有土地權屬登記，並辦理管理機關變更。</p> <p>(二)有關都市更新範圍內土地及合法建築物產權細分，涉及都市更新條例及相關子法相關同意門檻疑義乙案：</p> <p>決議：有關更新單元範圍內土地及合法建築物面積已達都市更新條例規定同意比例，但因所有權細分複雜，或短期間內因買賣移轉新增多數小面積所有權人，致無法順利召開會員大會，影響更新事業推動部分，由本部參酌土地法第 34 條之 1 第 1 項經取得一定面積比例以上，人數不予計算之規定，納入都市更新條例修正時參考。</p>
會- 16	內政部 95.3.20 內授營更字第 0950801397 號函
主旨	檢送本部 95 年 3 月 31 日召開「研商都市更新協議合建範圍內國

	有土地未開闢之計畫道路用地得否專案讓售與實施者疑義」會議紀錄乙份
說明	<p>一、查都市更新條例第 10 條、第 11 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 條及第 11 條款歸定，都市更新事業計畫應視實際情形，表明（土地）實施方式。次查同第 27 條第 3 項第 5 款並明定，以協議合建的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它建築基地。是以，本案都市更新協議合建範圍內為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。</p> <p>二、以上開會結論，由營建署依行政程序辦理函釋。</p>
會-17	內政部 95.4.10 內授營更字第 0950801738 號函
主旨	檢送本部 95 年 3 月 28 日召開「研商參與權利變換發給差額價金部分須否課徵土地增值稅疑義」會議紀錄乙份
說明	<p>一、依據本部 95 年 3 月 14 日內授營更字第 0950801180 號開會通知單續辦。</p> <p>二、(一)都市更新條例第 31 條第 2 項所稱發給「差價金額」，指權利變換分配結果，土地所有權人除能分配完整土地及建築物面積單元外，上有剩餘未達最小分配面積單元基準部份，因無法參與分配，而改領現金差額而言，其土地增值稅，允宜依同條例第 46 條第 1 項第 5 款之立法旨意，予以免徵；至能分配數個完整土地及建築物面積單元，部份單元擬不參加分配，而改領權利金或現金補償時，其土地增值稅之課徵，則應分別依都市更新條例第 46 條第 3 款或第 4 款辦理。</p> <p>(二)請本部地政司依上開結論檢視「都市更新權利變換地價算作業原則」，並做適切之修正。</p>

	(三)各單位如有其他意見，請於文到 1 週內函覆本部(營建署)。
會- 18	內政部 95.4.11 內授營更字第 0950801864 號函
主旨	檢送本部 95 年 3 月 31 日召開「研商都市更新協議合建範圍內國有土地未開闢之計畫道路用地得否專案讓售與實施者疑義」會議紀錄乙份，請查照
說明	<p>一、依據本部 95 年 3 月 21 日內授營更字第 0950801397 號開會知單續辦。</p> <p>二、(一)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，本案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，應登記為各計畫道路管理機關管有。</p> <p>三、以上開會結論，由營建署依行政程序辦理函釋。</p>
會- 19	內政部 95.7.12 內授營更字第 0950804237 號函
主旨	檢送本部 6 月 16 日及 23 日召開「研商都市更新條例第 22 條有關徵求土地及合法建築物所有權人同意之執行及修法疑義」會議紀錄乙份
說明	<p>一、依據本部 95 年 6 月 13 日內授營更字第 0950803508 號及 95 年 6 月 20 日內授營更字第 0950803836 號開會通知單續辦。</p> <p>二、都市更新事業計畫實施者將該計畫陳報主管機關後即進入行政程序，所有權人如不同意，屬私權爭執範圍，應向該計畫實施者表示，行政程序中主管機關不應受理私權表示，亦即同意之書面送達主管機關後，無得否撤回之問題，都市更新條例第 22 條如欲明確規定主管機關認定同意更新門檻之時點，似以</p>

	主管機關認定同意門檻以何時為準之方式規定較為妥適，亦得避免規定同意不得撤回，造成限制人民權利行使之疑慮。
會- 20	內政部 95.8.2 內授營更字第 0950804326 號函
主旨	檢送本部 95 年 7 月 5 日召開「研商都市更新範圍內國公有土地抵充作為公共設施用地執行疑義」會議紀錄乙份
說明	<p>一、案由一：關於石岡鄉新萬安段 2 地號等及新岡尾段 174 地號等 19 筆地號更新地區（井仔腳社區更新單元）範圍內，財政部國有財產局經管之新萬安段 1 地號國有土地，是否應納入權利變換計畫，計算其權利價值，由土地所有權人共同負擔抑或依核定之都市更新事業計畫辦理？提請討論。</p> <p>決議：按「實施權利變換時，權利變換範圍內供公共使用之道路...等七項用地，除以各該原有公共設施用地、公有道路...等土地抵充外，其不足土地與工程費用...，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」，此為都市更新條例第三十條第一項所明定，惟同條第二項復規定：「前項權利變換範圍內，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。」是以，本案如經台中縣政府依上述條例第三十條第二項規定，考量受災戶負擔等實際情形，始予都市更新事業計畫審查確定者，自依核定之都市更新事業計畫辦理。</p> <p>二、案由二：關於台北市政府已核定之「台北市中山榮星段 6 小段 53 地號等 16 筆土地都市更新事業計畫及北區權利變換計畫」案，其以協議合建方式實施之南區土地範圍內之未辦理撥用國有道路用地，得否主張讓售予實施者？提請討論。</p> <p>決議：按本部 95 年 4 月 11 日內授營更字第 0950801864 號檢送 95 年 3 月 31 日召開「研商都市更新協議合建範圍內國有土地未開闢之計劃道路用地得否專案讓售予實施者疑義」會議紀錄七、結論略以：「...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案讓售予實施者，並未排除公共設施用地之適用；...都市更新協議合建範圍內未辦理撥用之國有計劃道路土地，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</p>

	<p>序，報請各直轄市、縣（市）主管機關核定實施...。」惟本案其以協議合建方式實施之南區國有計畫道路用地，如經納入都市更新事業計畫，並經台北市政府核定實施者，自可依核定之都市更新事業計畫辦理。</p> <p>三、案由三：關於財團法人都市更新研究發展基金會函為都市更新事業以權利變換方式實施，國有土地能否抵充作為公共設施用地疑義乙案，提請討論。</p> <p>決議：本案由本部儘速邀集相關專家、學者另案召會研商。</p> <p>附帶決議：請直轄市、縣（市）政府加強與國公有土地管理機關之聯繫，於審議都市更新案時，如涉及國公有土地，應請通知國有財產局等公有土地管理機關與會，以確保國公有土地之權益</p>
會- 21	內政部 95.8.22 內授營更字第 0950804326 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意乙案，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>
會- 22	內政部 95.9.6 內授營字第 0950805384 號函
主旨	檢送本部 95 年 8 月 21 日召開續商都市更新範圍內國公有土地充抵公共設施用地執行疑義會議會議紀錄乙份
說明	一、依現行都市更新條例，實施權利變換時，權利變換範圍內予以抵充之各該原有公共設施用地及公有道路土地，應回歸都市更新權利變換實施辦法第 13 條第 1 項第 1 款規定辦理，抵稅土地如符合上開規定，仍應予以抵充。

	<p>二、本部 94 年 12 月 9 日內授營都字第 0940087746 號函檢送會議紀錄結論(三)決議 2.所稱『指定有案之既成道路』，係『指定建築線之現有巷道』而言。至實際作公有道路使用予以抵充作公共設施土地，是否包括已編定門牌之現有道路，由直轄市、縣(市)政府依各該建築管理自治條例認定之</p>
會- 23	內政部 95.10.26 台內營字第 0950806509 號函
主旨	檢送本部 95 年 10 月 18 日召開「研商都市更新條例第 22 條有關徵求土地及合法建築物所有權人同意之執行疑義案」會議紀錄乙份，請查照
說明	<p>一、為利都市更新事業之順利運作，有關更新範圍內土地及合法建築物所有權人簽訂同意書後，復提出不同意之意思表示，應如何處理，因涉及人民權利義務關係，本部業於都市更新條例部分條文修正草案第 22 條予以納入明確規範，於都市更新事業計畫公開展覽期滿日後，其人數及所有權面積不再重新計算，俟完成立法程序後據以辦理。</p> <p>二、上開修正案未完成立法程序前，所有權人簽訂同意書後復提出不同意之意思表示，依法務部 95 年 8 月 22 日法律決字第 0950028811 號函復意見：「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，及屬實施者與所有權人間之爭議，宜循司法途徑解決。」處理。本部 95 年 2 月 9 日台內營字第 0950800663 號函釋應配合予以變更。</p> <p>三、上述所有權人簽訂同意書後復提出不同意之意思表示，如足以影響都市更新條例第 22 條所訂之同意門檻比例時，主管機關得請實施者探詢上開先後意思表示不一致之所有權人，確認是否參加都市更新事業計畫之真意後，再憑提都市更新審議委員會審議續處。</p> <p>以上結論是否妥適，因法務部未出席會議，請內政部正式函請法務部提供意見後憑處。</p>
會- 24	內政部 96.5.17 台內營字第 0960803095 號函
主旨	檢送本部 96 年 5 月 9 日召開「研商都市更新事業計畫審議期間變更實施者及權利變換後不願參與分配之地上權人，其應領之補償金

	於發放或提存後辦理地上權塗銷疑義案」會議紀錄乙份，請查照。
說明	<p>一、都市更新事業計畫審議期間變更實施者疑義，按都市更新事業計畫之變更，係指都市更新事業計畫經直轄市、縣（市）主管機關核定公告發布實施後，再依都市更新條例規定程序辦理計畫變更事宜而言；撤銷或廢止，依行政程序法規定，係於行政機關作成行政處分後為之。是以，即無變更、撤銷或廢止計畫之適用。「實施者」，依都市更新條例第 21 條規定，為都市更新事業計畫應載明事項之一。都市更新事業計畫審議期間擬改變實施者，得按下列 2 種方式辦理：</p> <p>（一）由原實施者自行撤回申請案或主管機關駁回原實施者所提之申請案後，由新實施者依都市更新條例所訂程序申辦。</p> <p>（二）經原實施者與新實施者雙方合意，由新實施者擬提修正都市更新事業計畫書草案，並依都市更新條例第 19 條及第 22 條規定辦理。」</p> <p>二、權利變換後不參與分配之地上權人，其應領之補償金於發放或提存後辦理地上權塗銷疑義，查現行都市更新相關法規未臻周詳，由營建署參酌平均地權條例及市地重劃實施辦法等規定，儘速修正都市更新權利變換實施辦法相關條文，俾據以執行。在未完成修法程序前，為免權利變換期間權利狀態變動，影響都市更新事業之推動，請地方主管機關視需要，依都市更新條例第 33 條規定，辦理公告禁止土地及建築物之移轉、分割或設定負擔。</p>
會- 25	內政部營建署 96.6.7 營署更字第 096290225 號函
主旨	檢送 96 年 6 月日召開研商都市更新條例第 10 條、第 11 條等執行疑會議記錄乙份
說明	<p>一、有關同一都市更新單元內，不同之申請人分別提出更新事業概要申請，其取得之同意書有部分重疊時，該重疊之同意書是否有效乙節，由營建署另案函請法務部釋示；在法務部未釋示前，查日前實務上台北市政府係以事業概要申請案收件先後作為核算同意書的比例之依據，請台北縣政府參考台北市政府的作法，本於職權核處。</p> <p>二、查都市更新條例施行細則第 8 條規定，更新事業概要係就事業</p>

	<p>計畫內容摘要表明之。次查同條例第 21 條第 2 款規定，事業計畫應表明實施者；第 19 條規定，都市更新事業計畫由實施者擬定報核。是以，主管機關基於行政裁量，自得要求申請人於跟新事業概要內敘明實施者。至台北縣政府所詢：事業概要經核准後，更新單元內土地及合法建築物所有權人依據該概要，另同意其他實施者申請更新事業計畫核報，如何準否乙節，基於更新事業概要係事業計畫內容之摘要，倘該概要已明列實施者，則後續事業之擬定報核應為該實施者；如該概要並未明列實施者，宜請該概要之原申請人檢具原土地及合法建築物所有權人同意書，依都市更新條例第 10 條程序申請概要內容明列實施者，於獲核准後由該實施者依都市更新條例第 19 條等規定更新事業計畫核報。</p>
會- 26	內政部營建署 96.8.28 號營署更字第 0960805448 號函
主旨	檢送本部 96 年 8 月 17 日召開「研商都市更新因都市計畫變更分區附帶條件規定之負擔，得否提列為都市更新權利變換共同負擔疑義」會議記錄乙份
說明	<p>有關實施權利變換時，土地所有權人按其權利價值比例共同負擔之項目，都市更新條例第 30 條及都市更新權利變換實施辦法第 13 條已有明定，係指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 7 項用地公共設施與工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐及管理費用。本案都市更新單元位於台北縣政府 90 年 9 月 14 日公布之「變更新電市都市計畫(第 2 次通盤檢討)(第二階段)計畫書」範圍內，有關依都市計畫變更工業區為住宅區之附帶條件規定，採繳交代金方式折算自願捐贈繳納公共設施費用，查非屬上開都市更新權利變換共同負擔項目，宜由實施者與土地所有權人雙方協議，納入都市更新事業計畫及權利變換計畫，續依都市更新條例所定程序辦理。</p>
會- 27	內政部 97.2.12 台內營字第 0970800842 號函
主旨	送本部 97 年 1 月 31 日召開「研商直轄市、縣市政府受理實施者依都市更新條例第 25 條之 1 實施時，得否適用同條例第 46 條規定減免稅捐疑義」會議紀錄乙份
說明	一、有關直轄市、縣市政府受理實施者依都市更新條例第 25 條之 1 實施都市更新事業，對於不願參與者採權利變換方式實施

	<p>時，得否適用同條例第 46 條減免稅捐之規定，請臺北市政府參照財政部賦稅署 96 年 9 月 17 日台稅三發字第 09604546620 號函（如附件）辦理，如仍有疑義，請臺北市政府先行邀請稅捐稽徵處就實際案例分析後，再將意見送請財政部賦稅署釋示。</p> <p>二、有關臺北市政府表示，依都市更新條例第 25 條之 1 規定受理實施者申請徵收，實際執行窒礙難行，建議修法刪除徵收乙節，納入日後修法參考。</p>
會- 28	內政部營建署 97.6.24 營署更字第 0970804762 號
主旨	<p>檢送 97 年 6 月 10 日召開「都市更新事業計劃審議期間，因都市計畫變更或法令修正而調整原申請事業計畫內容之法令適用疑義」及「都市計畫變更計畫書載明總容積上限不適用任何相關容積獎勵者，辦理都市更新時得否再適用都市更新相關容積獎勵疑義」議記錄乙份</p>
說明	<p>一、都市更新事業計畫審議期間，因都市計畫變更或法令修正而修正原計畫內容之法令適用疑義：</p> <p>（一）按都市更新事業計畫之變更，係指都市更新事業計畫經各級主管機關核定發布實施後，再依都市更新條例（以下簡稱本條例）規定程序辦理計畫變更事宜，都市更新事業計畫審議期間修正計畫內容，因計畫尚未核定發布實施，自非屬都市更新事業之變更。</p> <p>（二）都市更新事業計畫經各級主管機關審議修正者，免再公開展覽，本條例第 19 條第 3 項後段已有明定；惟如審議期間因都市計畫或相關法令有所更迭，實施者主動修正計畫之程序，查本條例並無明文規定。考量都市更新事業計畫之審議，依法係都市更新審議會之權限，宜將完成公開展覽之計畫及實施者修正後計畫併同送該會審決，以符法律保留原則及避免執行爭議。又本部刻正修正都市更新建築容積獎勵辦法，部分地方政府亦配合修正地方自治法規中，為審慎起見，附帶決議爾後請各主管機關考量訂定通案性修正計畫之程序原則，提請都市更新審議會討論通過後據以辦理。</p> <p>（三）本條例修正案總統業於 97 年 1 月 16 日修正公布在案，</p>

	<p>有關審議中之都市更新案件，如重行依本條例第 19 條程序辦理，因機關受理人民聲請許可案件之處理程序尚未終結，其有關同意比例之認定，似應以報核時之法規為準，以上見解是否妥適？因法務部及本部法規會並未派員，請作業單位併會議紀錄函詢其表示意見。</p> <p>二、都市計畫書載明總容積上限不適用任何相關容積獎勵者，得否再適用都市更新相關容積獎勵規定疑義：</p> <p>(一) 鑑於各地方政府所提工業區都市計畫變更案，常缺乏都市整體發展考量，本部都市計畫委員會爰於第 662 次委員會議時，作成決議略以，工業區依都市計畫程序辦理個案變更，不得再申請其他獎勵，並規定容積獎勵之上限。</p> <p>(二) 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。以上見解是否妥適？請作業單位併前開結論(一)第 3 點函詢法務部及本部法規會表示意見。</p>
會- 29	內政部 98.1.14 內授營更字第 0970810761 號函
主旨	檢送本部 97 年 12 月 31 日召開「研商都市更新條例第 32 條第 3 項原評定價值找補執行疑義」會議紀錄乙份
說明	<p>一、有關都市更新條例第 32 條第 3 項異議處理或行政救濟後，當事人現金找補金額計算，經與會人員充分討論後，考量權利變換範圍內個別土地所有權人之處理方式不盡相同，異議處理或行政救濟結果亦有差異，實難訂定一致性規範，爰仍維持本部 97 年 12 月 10 日內授營更字第 0970809873 號函示，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狀況，於兼顧土地所有權人於更新前、後權利價值之原則下，以公平、公正方式裁核。</p> <p>二、有關都市更新條例第 25 條之 1 對於不願參與協議合建之土地及合法建築物，以權利變換方式實施時，其估價方式及選配作業之辦理，臺北市都市更新處於 96 年 11 月 22 日召開相關會</p>

	<p>議討論獲致具體結論，其會議結論尚屬可行；惟更新後應分配土地及合法建築物位置之選配方式，依 97 年 8 月 25 日新修訂都市更新權利變換實施辦法第 11 條第 1 項規定，得由土地與所有權人及相關權利變換關係人協調，併納入都市更新事業計畫書中表明後，據以執行，本案亦可考量依上開規定辦理。</p>
會-30	內政部 98.3.4 內授營更字第 0980801541 號函
主旨	檢送本部 98 年 2 月 24 日召開「研商都市更新事業範圍內已核定國有土地辦理變更處理方式」會議紀錄乙份
說明	<p>一、依條例 25、31、35、43，實施者縱於都市更新事業計畫書中表明國有土地以「標售」或「讓售」方式處理，俟候如該都市更新案係以權利變換方式實施，其範圍內國有土地仍得依上開條例規定分配更新後房地。</p> <p>二、權利變換計畫經核定發布實施後，國有財產局依計畫內容或條例第 27 條規定處分國有財產時，倘經地方主管機關認定不影響權利變換之實施者，得依同條例第 33 條但書規定辦理，不受公告禁止產權移轉之限制。</p>
會-31	內政部 98.5.13 台內營字第 0980804160 號函
主旨	檢送本部 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」會議紀錄乙份，請查照
說明	<p>依本部 98 年 4 月 14 日內授營更字第 0980803193 號開會通知單續辦</p> <p>一、依「都市更新建築容積獎勵辦法」第 11 條規定，處理占有他人土地之舊違章建築戶，得給予容積獎勵。有關「占有」之認定方式，經各與會代表充份討論過後，認為本部 94 年 10 月 31 日及 11 月 8 日召開「研商都市更新相關疑義」會議結論(四)，係以無權占有他人土地為前提，其對象包括公有、私有及其他共有人，符合訂定意旨，應予維持。</p> <p>二、依財政部國有財產局 98 年 4 月 21 日台財產局改字第 0985000169 號函送研商會議紀錄結論(二)現行臺北市參與都市更新之市有不動產，已辦理出租者，依「臺北市市有不動產參與都市更新處理原則」規定，於都市更新事業概要經主管機關核准或逕行擬具都市更新事業計畫送更新主管機關審查之日後，通知承租人合意終止租賃契約，於執行上仍有疑慮，尚持</p>

	<p>保留作法；結論(三)目前國有出租基地上為舊違章建築使用者，均係因該等國有土地於民國 82 年 7 月 21 日前已有被占用之事實，而依國有財產法規定租予建物所有人，該等違章戶，即便已取得基地承租權，僅表示其使用基地之行為已建立合法關係，但仍不改其原屬無權占有及地上物為違章建築之事實。爰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一併報核，經各級都市更新審議會審議通過後，得依法核予獎勵容積。</p>
會- 32	內政部 98.5.21 內授營更字第 0980804734 號函
主旨	檢送本部 98 年 5 月 6 日召開「研商都市更新條例第 56 條規定監管、代管與接管處理方式」會議紀錄乙份，請查照
說明	<p>(依本部 98 年 4 月 20 日內授營更字第 0980803692 號開會通知單續辦，兼復臺北市政府 98 年 3 月 24 日府授都新字第 09801720100 號函)</p> <p>一、查本部 97 年 7 月 2 日台內營字第 0970805112 號函略以，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 項規定期限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。按本條文前段「勒令其停止營運並限期清理」與後段「派員監管、代管或為其他必要之處理」，係屬不同程度之行政處分，就其性質、目的而言，「勒令其停止營運並限期清理」，應指該更新計畫之實施雖有缺失，仍有改善及繼續實施之可能，主管機關為維護所有權人或投資人之權益，認為以監管、代管方式，使原核定計畫恢復正常營運為目的，且監管、代管之必要為前提；故二者均應先由主管機關令實施者限期改善，屆期未改善或改善無效者，始由主管機關視個案具體情形裁量應採何種處分為適當；於具體個案行使裁量權時，應符合比例原則予以適當考慮，以符合立法授予裁量權之目的。</p> <p>二、直轄市、縣(市)主管機關依本條例施行細則第 29 條及第 32 條</p>

	<p>規定，指派代管人執行代管業務時，代管人得以實施者名義與委辦廠商簽約；實施者若為都市更新會，並應依都市更新團體設立及解散辦法及章程所訂規定辦理。</p> <p>三、本條例施行細則第 34 條所稱因執行監管或代管任務所發生費用，由實施者負擔，其項目法無明文，宜由直轄市、縣(市)主管機關視個案費用發生事實審認之；實施者若為都市更新會，其發生之費用由更新會負擔，必要時，得變更都市更新事業計畫、權利變換計畫，以符實際。</p>
會- 33	內政部 98.5.25 內授營更字第 0980805010 號函
主旨	檢送本部 98 年 5 月 5 日召開「研商都市更新案申請綠建築設計容積獎勵程序暨權利變換計畫核定後土地所有權人移轉時，有關土地增值稅課徵疑義案」會議紀錄乙份，請查照
說明	<p>案由一：研商都市更新案申請綠建築設計容積獎勵程序疑義案，提請討論。</p> <p>結論：</p> <p>一、都市更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> <p>二、有關本部法規會書面意見，上開作業要點第 2 點第 2 款取得候選證書之對象，包括「尚在規劃設計中」之建築物規定，與同要點第 10 點申請候選綠建築證書應檢具建照執照或使用執照影本之規定，對於尚在規劃設計中之建築物，應如何申請辦理，請本部建築研究所再予釐清，並將與會各單位建議都市更新案比照公有建築物綠建築後選證書之申請作業乙節，納入上開作業要點修正時參考。</p>

	<p>三、決議一部分請作業單位另依法制作業程序正式函釋。</p> <p>案由二：土地所有權人於權利變換計畫核定發布實施日後，移轉其於權利變換前所有之土地予實施者，復由實施者變更權利變換計畫，嗣更新後依權利變換計畫移轉土地時，究應如何課徵土地增值稅案，提請討論。</p> <p>一、有關本部 97 年 10 月 16 日召開「研商辦理都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會議」結論，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，以權利變換計畫核定發布實施日當期公告土地現值為準，經與會各單位充分討論，認為符合法規訂定意旨，應予維持。</p> <p>二、至都市更新事業經主管機關核定發布實施後，於都市更新期間，如原土地所有權人移轉土地予第三人，並據以變更權利變換計畫，因該土地非屬權利變換移轉，經稽徵機關依土地稅法相關規定核課土地增值稅後，復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，為避免持有期間重複課稅，以原土地所有權人申報移轉土地當期之公告土地現值為準。</p>
會- 34	內政部 98.9.9 台內營更字第 0980808410 號函
主旨	檢送本部 98 年 8 月 27 日召開「研商都市更新事業完成之日認定疑義」會議紀錄乙份
說明	<p>一、財政部賦稅署代表表示，都市更新條例第 46 條第 1 款至第 3 款有關「更新期間」或「更新後」地價稅、房屋稅、土地增值稅及契稅之賦稅獎勵規定，係以「取得始用執照之日」為認定基準；同條例 49 條及第 57 條有關「都市更新事業計畫完成」，內政部 97 年 11 月編印之都市更新作業手冊已補充規定，亦以「取得使用執照之日」認定之；基於相關稅賦獎勵認定時點宜一致考量之原則，都市更新事業計畫完成之日建議仍以取得始用執照之日為宜。惟經與會各單位討論，考量上開本條例第 46 條稅捐減免之立法意旨，係考量土地及建築物之使用性，建築物經取得使用執照後，雖尚未完成產權登記，但已不影響其使用，減免原因認屬已消滅，尚屬明確，與本條例第</p>

	<p>49 條或第 57 條有關都市更新事業計畫完成，係考量都市更新事業執行成果有所不同，如完全以「取得使用執照之日」作為認定基準，實務執行恐生爭議。</p> <p>二、案經與會各單位考量立法意旨、實務執行需求等充分討論後，有關都市更新事業計畫完成之日之認定，獲致共識如下：</p> <p>(一) 以協議合建方式實施者，於建築物完工取得使用執照後，即可依實施者與所有權人協議內容分配，除因情況特殊，由實施者敘明理由經主管機關另行核定者外，以使用執照取得之日作為都市更新事業計畫完成之日。</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作為都市更新事業計畫完成日方屬妥適。</p>
會- 35	內政部 99.8.19 內授營更字第 0990806730 號函
主旨	檢送本部 99 年 8 月 6 日研商「擬定臺北市中正區永昌段三小段 159 地號等 113 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」涉及都市更新範圍內公有土地抵充作為公共設施用地執行疑義事宜會議紀錄 1 份，請查照
說明	<p>一、按都市更新條例第 30 條第 1 項規定，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。所稱公有道路係指公有土地現為道路使用者而言，依本部歷次會議結論，公有道路包括指定有案之既成道路，指定有案之既成道路係「指定建築線之現有巷道」而言，與都市計畫劃設之公共設施用地有別。至於得無償撥用取得乙節，按其立法意旨，公有道路如屬抵稅地、國有學產地、已列入償債計畫之土地或都市計畫內可建築用地等，依各級政府機關相互撥用公有不動產之有償與無償劃分原則規定，應辦理有償撥用者，倘因抵充而不計權利價值，於更新事業完成後逕行登記為地方政府管有，將造成稅款無法歸墊及原土地管理機關財務失衡之虞，故明定公有道路、溝渠及河川得納入抵充範圍者，僅以得無償撥用取得</p>

	<p>公有土地為限。</p> <p>二、本案臺北市政府財政局經管之現有巷道是否為指定有案之既成道路，並屬於得無償撥用取得之公有道路，請臺北市政府依結論一釐清認定後，依都市更新條例第 30 條規定辦理。</p> <p>附帶結論：請地方政府落實都市更新條例第 45 條有關公共設施保留地之建築容積移轉之執行，以輔助公共設施保留地之取得與關，並利都市更新之推動。</p>
會- 36	內政部 99.10.28 內授營更字第 0990809098 號函
主旨	檢送本部 99 年 10 月 21 日召開研商都市更新條例第 22 條第 3 項撤銷同意書執行疑義會議紀錄 1 份，請查照
說明	<p>一、關於都市更新條例第 22 條第 3 項但書有關權利義務相同之認定，經與會代表充分討論，仍維持本部 98 年 10 月 23 日召開「研商修正都市更新條例、都市更新權利變換實施辦法及都市更新建築容積獎勵辦法部分條文相關事宜」會議結論略以：「...得請所有權人於申請撤銷同意書時，舉證其權利義務不相同事項，並請實施者就該舉證事項提出說明，將兩造意見送請更新審議會討論處理。」。惟上開會議結論係屬建議事項，因涉都市更新個案審議及執行事項，仍應由地方政府依權責核處。</p> <p>二、本部營建署編輯之「都市更新作業手冊(97 年修訂版)」係供各級審查機關或人員審查及執行作業參考，其中表 7-18 都市更新事業計畫文件審核表中(二)同意書第 12 項所定：「所有權人無法親簽者或不在國內，是否已檢附經地方法院或民間公證人公證或由外交部簽發之授權書，加蓋與正本相符章」乙節，其原意係指所有權人如授權他人代為簽定同意書時，其人在國內者，應檢附經地方法院或民間公證人公證之授權書，人在國外者，應檢附外交部簽發之授權書而言。</p>
會- 37	內政部 99.12.27 內授營更字第 0990810933 號函
主旨	檢送本部 99 年 12 月 17 日召開研商都市更新權利變換實施辦法第 7 條之 2 及都市更新條例第 40 條第 2 項有關提存對象執行疑義會議紀錄乙份，請查照。
說明	按都市更新條例第 40 條第 2 項及都市更新權利變換實施辦法

	<p>第 7 條之 2 第 1 項有關補償金之提存，係規範權利變換後未受土地及建築物分配或不願參與分配之土地及合法建築物所有權人逾期不領取現金補償時，由實施者將其應領之補償金提存法院。是以，提存物之受取權人依法應為受補償人，即原土地及合法建築物所有權人當無疑義。惟該土地或合法建築物如有抵押權、典權或辦竣限制登記者，為保障抵押權人、典權人及限制登記債權人之權利，本部 97 年修正頒布之都市更新作業手冊已規定，實施者辦理提存時，於提存書及提存通知書有關「對待給付之標的及其他受取提存物所附之條件」欄位，應敘明提存物受取權人相關受取條件(範例如附件)。至有關實施者代為清償規定之實務執行，係俟他項權利人與受補償人完成協商並達成協議後，再由實施者依規定代受補償人向他項權利人清償。</p>
會- 38	內政部 100.2.8 內授營更字第 1000800634 號函
主旨	<p>檢送本部 100 年 1 月 18 日研商都市更新案涉及公同共有所有權之同意權行使及同意比例計算暨都市更新範圍重疊及同意書重覆出具執行疑義會議紀錄 1 份，請查照</p>
說明	<p>一、案由一：都市更新案涉及公同共有所有權之同意權行使及同意比例計算疑義案</p> <p>(一)按土地法第 34 條之 1 執行要點所稱之處分，係指法律上及事實上之處分。上開處分於實務執行上包括買賣、交換、共有土地上建築房屋、共有建物之拆除及抵繳稅款等項目，非所列舉之項目，如土地重劃同意權之行使，尚無土地法第 34 條之 1 之適用；至同意比例之計算，參採市地重劃之計算方式，應以其同意參加都市更新之公同共有有人數為其同意人數，並以其占該公同共有全體人數之比率，乘以該公同共有部分土地面積、合法建築物樓地板面積所得之面積為其同意面積計算。</p> <p>(二)有關未辦繼承登記者，實施者應否查證並通知繼承人參與都市更新程序乙節，基於以下幾點考量，仍應照目前都市更新條例有關規定，不論其是否亡故，皆以登記名義人為徵詢及參與分配對象，至於應否明文規定，請作業單位納入未來修法參考。</p> <p>1.按都市更新條例第 10 條、第 22 條規定及本部 96 年 1</p>

月 10 日台內營字第 0960800188 號函釋，實施者擬定都市更新事業計畫報核時，應經取得一定比例所有權人及面積之同意，各級主管機關確認同意比例是否達法定門檻，係以實施者提出土地及合法建建築物權利證明文件為查核依據，並以報核當時所有權狀態為審認基準。所稱權利證明文件，按都市更新條例施行細則第 15 條規定，係指地籍圖謄本、土地登記謄本及建物登記謄本或合法建物證明。另按都市更新權利變換實施辦法第 16 條規定，實施權利變換時，其土地及建築物權利已辦理土地登記者，應以各該權利之登記名義人參與權利變換計畫，其獲有分配者，並以該登記名義人之名義辦理登記。是以，都市更新條例及其子法已明文規定，土地及建築物已辦理登記者，係以登記名義人為徵詢及參與權利變換分配之對象，各級主管機關並據審認，主管機關依法行政執行多年，並無太大爭議。

2. 考量登記名義人已亡故，於繼承登記前，繼承人之繼承權及其應繼承之財產為定，且屢有爭議，實施者無從據以計算同意比例及通知選配更新後之房地。如果繼承人欲積極參與都市更新，本可儘速辦理繼承登記取得登記名義人身分據以行使其權利。另外登記名義人未簽具同意書者，形式上等同已否決都市更新案，依法不計入同意比例計算，惟其權利仍透過權利變換公平公開審議機制予以保障並分配，且依都市更新條例第 35 條規定，權利變換後之房地視為原有，仍應分配與原登記名義人，不致影響繼承人之權利。
3. 由於被繼承人財產分配涉及私權處理，實施者或行政機關如擅自介入，後續如產生私權爭執，其責任歸屬難以釐清，且在資訊取得不對等情形下，實施者或行政機關應如何查証亦有困難。仍按現行規定處理較為妥適。

(二) 結論

1. 有關更新單元部分重疊，或大範圍事業概要之申請涵蓋經核准小範圍更新單元者，依現行地方政府作法，均可受理申請並核准，執行尚無爭議，亦符合允許多個事業概要競爭及尊重所有權人及尊重所有權人多重選擇之立

	<p>法意旨。惟對於已核准大範圍更新單元事業概要後，又允許在其範圍內另劃定小範圍申請事業概要之處理。經討論與都市更新鼓勵整體開發、增進公共利益之目的似有違背；反之，如已核准大範圍更新單元事業概要後，即限制不得就其範圍內另行劃定小範圍申請，亦可能造成爭相圈定大範圍土地申請後，又不積極進行整合開發之負面結果，影響更新單元內所有權人參與都市更新權益。按都市更新相關計畫，因個案實際狀況不同，與會單位咸認為不宜由中央統一規則，爰仍維持前 2 次討論共識，個案之處理宜保留彈性，由受理申請之地方政府就更新效益、實際狀況、所有權人權益維護等因素，通盤考量後審核之。至個案如主管機關難以作成決定時，得先請申請人自行協調，經協調不成者，可交由地方都市更新及爭議處理審議會再邀請雙方說明後審決之，並建議地方政府研擬審議處理原則據以執行。</p> <p>2.有關同意書重複出具乙節，本部 97 年 6 月 3 日台內營字第 0970804501 號函略以，並未限制同一所有權人重複出具同意書。惟為實務執行需要，建議地方政府參考臺北市政府現行作法，訂定處理要點據以執行。經討論尚符實際，仍予維持。</p>
會- 39	內政部 100.3.10 台授營更字第 1000801933 號函
主旨	檢送本部 100 年 3 月 4 日研商都市更新條例第 10 條、第 22 條同意比例計算及第 19 條、第 19 之 1 都市更新事業計畫變更執行疑義會議紀錄
說明	<p>一、案由一：有關都市更新單元範圍跨越不同劃定更新地區或未經劃定為更新地區者，其事業概要及都市更新事業計畫之同意比例計算疑義案，提請討論。</p> <p>結論：申請實施都市更新事業之範圍如跨越不同劃定更新地區或未經劃定之地區自行劃定更新單元者，其事業概要及都市更新事業計畫之同意比例計算，法無明文規定，考量避免同意門檻認定爭議及後續時程獎勵、都市更新地區投資抵減等適用疑義，經與會代表討論獲致共識，得猜照新北市政府意見，由申請人擬具或變更都市更新計畫或擴大更新地區劃定建議書，依都市</p>

	<p>更新條例第 8 條規定程序擴大劃定為更新地區，續依同條例第 10 條、第 22 條規定門檻計算。另為求法律適用之明確性，請作業單位錄案納入未來修法參考。</p> <p>二、案由二：關於都市更新事業計畫核定後倘修正內容輕微，不影響參與更新者權益及公共利益者，得否是為非屬事業計畫內容變更，免受都市更新條例第 19 條或第 19 條之 1 規定拘束疑義案，提請討論。</p> <p>結論：有關都市更新事業計畫涉有都市更新條例第 21 條都市更新事業計畫應表明事項之變動者，應依同條例第 19 條或第 19 條之 1 規定辦理變更，非屬上開應表明事項之變動，則毋需辦理變更，尚無疑義。至於都市更新事業計畫依表明事項之範圍為何，法無明文規範，屬個案執行事項，由地方政府依權責界定審認。另由於臺北市政府已有執行經驗，請新北市政府參考該市做法。</p>
會- 40	內政部 100.6.2 內授營更字第 1000804611 號函
主旨	檢送本部 100 年 5 月 25 日召開研商都市更新案處理程序中有關都市更新、都市計畫及建管法令適用疑義會議紀錄乙份，請查照。
說明	<p>依據本部 100 年 5 月 3 日內授營更字第 1000803626 號閣會通知單續辦。</p> <p>一、按本部 98 年 5 月 19 日台內營字第 0980085075 號函釋，申請都市更新事業概要後，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。所稱「據以核准之都市更新法規」業明示其適用範圍係以都市更新法規為限。</p> <p>二、另按都市更新條例第 61 條之 1 規定，都市更新實施者申請建造執照之法規適用，以擬定都市更新事業計畫核報日為準，實施者未於規定期限內申請者，應依申請建造執照當時之法視為準。所稱「法規」按其立法意旨，係指申請建築執照時之相關法規。至於相關法規之範圍，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>

附件：法務部研擬意見如下：

一、都市更新條例第 61 條之 1 規定「申請建築執照時之相關法規」範圍？

按都市更新條例第 61 條之 1 規定：「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，並應自擬定都市更新事業計畫經核定之日起二年內為之。(第 1 項)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，得依前項規定延長一年。(第 2 項)未依前二項規定期限申請者，其法規之適用，以申請建造執照日為準。(第 3 項)」核其立法理由，係因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或權利變換計畫須重新變更，恐將影響都市更新辦理時程，是以都市更新案申請建築執照時相關法規適用以擬定都市更新事業計畫報核日即申請送件日為準，惟實施者應於擬定都市更新事業計畫核定後 2 年內提出申請，否則應依申請建造執照當時之法規為準。至所稱「申請建築執照時之相關法規」範圍，自宜由主管機關本於權責認定。

二、內政部 98 年 5 月 19 日台內營字第 0980085075 號函釋所稱「據以核准之都市更新法規」之範圍？

按中央法規標準法第 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。」立法意旨係以機關受理人民聲請許可案件時，如在處理程序終結前，據以准許或不准許之實體法規有所變更時，應依一般原則適用新頒布之法規繼續處理；惟當事人既在舊法有效期間提出聲請，祇因審查費時，或因機關未能及時迅速處理，致當事人之權利蒙受損失，亦失公允。故規定舊法規有利於當事人，且新法規未廢除或禁止，應適用舊法規(中央法規標準法第 18 條立法理由參照)。依此規定，對人民申請許可案件，於處理程序終結前法規有變更者，原則上適用新法(從新原則)，但就個案而言，新法與舊法相比較結果，舊法對當

	<p>事人比較有利，且新法並未廢除或禁止所聲請之事項，則仍適用舊法(從優原則)。是以，內政部 98 年 5 月 19 日台內營字第 0980085075 號函釋，認為主管機關核定都市更新事業計畫後，完成成果備查時，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專業計畫時，其新舊法規之適用，應依上開中央法規標準法第 18 條規定從新從優原則辦理。至所稱「據以核准之都市更新法規」範圍，自宜自主管機關本於權責認定。</p> <p>三、內政部 90 年 5 月 1 日台內營字第 9083444 號令及內政部 87 年 8 月 6 日台(八七)內營字第 8772442 號函之適用範圍？</p> <p>上開 2 號函令解釋認為，實施容積管制前已申請領得建造執照，擬與來申請建造執照之相鄰基地合併使用辦理變更設計者，應分別檢討辦理。則如變更都市更新計畫，除原核定範圍外，在整合鄰地併同更新時，究應分別檢討辦理或合併整體檢討，涉及實務執行層面，宜由主管機關本於權責認定。</p>
會- 41	內政部 100.9.28 內授營更字第 1000808527 號函
主旨	檢送本部 100 年 9 月 21 日召開研商都市更新條例第 13 條及第 27 條有關以信託方式實施都市更新執行疑義會議紀錄乙份
說明	本案經與會代表討論獲致共識，按都市更新條例第 13 條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。至於個案以信託方式辦理之法令適用，本條例未有明定，應回歸信託法、信託業法定處理。
會- 42	內政部 102.4.10
主旨	研商國軍老舊眷村改建作業領有所有權狀並經預告登記之建物，涉及都市更新條例第 10 條第 2 項及第 22 條第 1 項同意比例規定執行疑義暨公同共有參與權利變換分配疑義會議紀錄
說明	一、關於國軍老舊眷村改建作業領有所有權狀並經預告登記之建物，涉及都市更新條例(以下稱本條例)第 10 條第 2 項及第 22 條第 1 項同意比例規定執行疑義：有關本件個案都市更新單元範圍內土地權屬為公有、建築物權屬為私有之合法建築物，倘業依國軍老舊眷村改建條例相關規定列入眷村改建作業，並經國防部辦理預告登記限制所有權之移轉登記，完成原

眷戶安置配售，點交予列管軍種，事實上已由各列管軍種管理者，考量合法建築物所有權人業與公有土地管理機關依國軍老舊眷村改建條例相關規定達成協議安置，原建築物所有權人亦不參與更新後之分配，與本條例第 40 條規定權利變換前經預告登記者於權利變換後轉載登記於應分配土地及建築物之情形有別，經與會各機關討論獲致共識，不宜再列入本條例第 10 條第 2 項及第 22 條第 1 項同意比例計算，以維公有土地權益。

二、關於都市更新案涉及產權為共同共有之所有權人參與權利變換分配疑義：

(一)本條例第 35 條規定權利變換後分配之房地既視為原有，更新後獲配之房地，於共同共有關係存續期間，仍應維持其共同共有狀態。

(二)都市更新案涉及產權為共同共有所有權人參與權利變換分配時，如共同共有人間可以達成共識者，依都市更新權利變換實施辦法第 11 條規定表達分配位置之申請；至若共同共有人間有不同意見無法自行協調一致者，則參依上開辦法第 11 條第 2 項後段之作法，以公開抽籤方式分配之。

(三)本案共同共有人 2 人，依臺北市政府資料顯示，實施者已充分與該 2 人連繫溝通，獲致其中 1 人未表意見，另 1 人積極表達分配意願之結果，考量土地法第 34 條之 1 第 4 項及第 5 項規定，共同共有人出賣其應有部分時，他共有人有優先承購的權利，及民法第 827 條各共同共有人之權利及於共同共有物之全部，爰本案於其他共同共有人未表示意見的前提下，共同共有人之一表達分配位置之申請應予尊重。因事涉個案執行事項，以上作法供實務推動執行參考，如仍有爭議時，建議由各該管都市更新審議會處理爭議之機制協調解決之。

三、各相關機關如對本次會議結論有更正意見，請於文到後 2 週內提供本部。

主旨	研商「更新單元範圍經審議修正者，其同意比例核計執行疑義」會議紀錄
說明	有關本部 96 年 1 月 8 日內授營更字第 0950808014 號函送會議紀錄結論（二）所稱「惟其同意比例門檻，須依修正後之範圍，重新核計。」係指都市更新事業計畫審議時，更新單元範圍經審議指示修正者，無需再行徵求原報核時更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人之同意，惟修正後之更新單元範圍，其同意比例應達都市更新條例第 22 條第 1 項規定，主管機關始得予以核定。
會- 44	內政部 107.3.29
主旨	研商都市更新條例第 29 條第 1 項但書規定疑義會議紀錄
說明	<p>本案經與會專家學者及各機關代表討論獲致共識如下：</p> <p>有關權利變換計畫之報核方式，按都市更新條例第 29 條第 1 項本文規定，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、公開展覽、核定及發布實施等事項。究其立法意旨，係考量都市更新事業計畫核定後，建築規劃設計、實施經費、容積獎勵...等權利義務確定後，權利變換計畫始能據以擬具並報核，本部 98 年 12 月 25 日台內營字第 0980228135 號函亦有補充解釋。至但書必要時，權利變換計畫之擬訂報核，得與都市更新事業計畫一併辦理之規定，所稱「必要時」，都市更新相關法令未有規範，賦予實施者於計畫報核時，衡酌個案狀況及不確定風險的承受度，選擇採以上開本文規定分階段辦理，或採但書規定與都市更新事業計畫一併擬訂報核並依第 19 條規定辦理後續，以符合縮短行政審核程序之立法目的，亦與目前實務執行作法相符。至個案執行部分，請臺北市政府秉依權責核處。</p>
會- 45	內政部 107.11.28
主旨	依都市更新條例第 25 條之 1 規定實施之都市更新事業申請建造執照執行疑義研商會議紀錄
說明	<p>本案經與會專家學者及機關代表討論獲致共識如下：</p> <p>關於都更案建造執照擬由原實施者擔任起造人，申請增列其他</p>

	<p>自然人為共同起造人，查與都市更新條例第 34 條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，仍應依建築法第 12 條及第 30 條等相關規定辦理。</p>
會- 46	內政部營建署 108.5.30 營署更字第 1081096981 號函
主旨	檢送本署 108 年 5 月 2 日召開研商政府主導都市更新事業實施者公開評選相關辦法發布前因應措施會議紀錄乙份，請查照。
說明	<p>一、有關議題一，都市更新條例修正前後之同意程序及內涵或有差別，惟合作關係仍存在，未否認條例修正前主管機關同意函的效力。就都市更新推動過程而言，須與地方政府協調磨合，保持良好合作夥伴關係，以共同面對挑戰及達成就都更案的目標。</p> <p>二、議題二情境一：本條例修正公布實施前已完成公開評選程序尚未簽約者，可廣續辦理簽約事宜。惟因都更案牽涉利益龐大，如未符合法令規範，被質疑及挑戰機會很大，建議檢視此類案件評選作業與即將發布子法之內容與精神是否有不一致處，本於權責及早因應。</p> <p>三、議題二情境二：本條例修正公布實施前已公告招商並未完成公開評選程序者，因條例修正公布後新增第 13 條至第 21 條，訂定整套政府主導都更相關程序，適用的法規、法系已不同，新舊公告內容會有相當大程度的差異，建議重新檢視評選會完整性及程序與新發布子法的符合程度，有所不同處儘快作補充公告並暫停公開評選作業，俟子法發布後依新規定辦理，較為嚴謹妥適，以避免衍生爭議，延宕都更案推動。招商文件就差異部分補充公告或重新公告完整新招商文件，涉及執行面問題尊重各機關，本於權責自行處理。</p> <p>四、議題二情境三：已完成商文件待公告招商者，建議俟相關子法發布後再行公告招商，並請各單位參考預告條文先行調整招商文件。</p> <p>五、議題三中央政策指定（指示）相關機關（構）提供資金協助實施更新事業，逕依政策指示辦理，非屬都市更新條例第 21 條所規範（提供資金及技術）。單純只提供資金者，性質屬於都市更新條例第 3 條第 7 款各類出資之人，如何尋求資金都市</p>

更新條例並未規範，應回歸其他法令規定作處理。

附錄-發言要點

議題一：108 年 1 月 30 日前，由地方政府或主管機關依修法前第 9 條及施行細則第 5 條之 1 規定，同意委託其他機關（構）辦理公開評選程序，且未完成公開評選程序並簽約者，建議應請地方政府或主管機關再重新依現行條文第 12 條規定，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。

(一) 交通部臺灣鐵路管理局

針對同意函部分，本局也請教過律師，其實在於 108 年 1 月 30 日前已核發之同意函其實是有效力的，是屬於實體上的行政行為而非程序上公開評選程序部分，又都更條例新舊法只有文字調整，並無修正。故嚴格言之，此部分並無新舊法比較的問題。另同意委託其他機關（構）辦理公開評選程序，係屬地方政府或主管機關權責，依本局立場並不會主動再重新函請地方政府依新法重新核發同意函。

(二) 國家住宅及都市更新中心

本次因都市更新條例修正導致條文及文字調整，使情況有所不同，考量行政效能，建議臺鐵局於子法發布前，再行函文予臺北市政府，使同意程序更為完備。

議題二：於相關辦法發布前，招商案件之公開評選程序，無法依施行細則第 5 條之 1「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，爰提請討論相關辦法發布實施前，下列案件情形之因應作為。

- 情境一：本條例修正案公布施行前，已完成公開評選程序，尚未簽約者。
- 情境二：本條例修正案公布施行前，已公告招商，但未完成公開評選程序者。
- 情境三：已完成招商文件，待公告招商者。

(一) 黃委員○吟

- 1.情境二的部分，於相關子法尚未公布實施前，無法依第 13 條組成有法律效力的評選會，且廠商後續依都更條例第 14 條提出異議時將申訴無門，請主辦單位酌於衡量。
- 2.至於主辦單位想要補齊新舊法間的闕漏、完善程序部分，參照第 14 條精神，應可以用變更或補充公告方式處理。

(二) 張委員雨新

- 1.本案建議參考中央法規標準法第 18 條，關於新舊法變更情形，以程序從新為原則，程序未終結時應重新處理。招商前置作業新舊法並無規定，單純係公開評選作業之前的一個準備邀約行為，應是一行政上的準備行為，而非公開評選作業程序啟動之一環，如還未開始評選作業，自應依新法辦理。
- 2.至於主辦單位想要補齊新舊法間的闕漏、完善程序部分，就廠商信任依舊法所公告內容之信賴原則，補充公告較為妥當。

(三) 交通部臺灣鐵路管理局

- 1.有關本局前於 108 年 1 月 30 日前成立甄審會且已公告招商之案件，會面臨甄審會與目前相關子法（草案）所訂定之人數、性別保障比例有差異，誠如臺南市政府所說，前期甄審會已有協助辦理招商文件的審查，但後續依都更條例第 13 條成立評選會，那與前面甄審會是否有效力，其效力又為何？是否有牴觸？倘本局後續將原先甄審會解散並依新法成立評選會，後續是否會產生已公告招商的案件之效力問題，法律上會不會有疑義。
- 2.本局有研擬招商文件中之個案，目前本局作法是依據都市更新條例第 13 條暨參照都更子法(草案)，但目前相關子法（草案）與後續發布實施條文若又有異動，勢必目前評選作業亦會有風險，本局是認為這部分有疑義。此外，本局徵詢律師意見，律師認為現階段可準用促參繼續辦理，並建議貴署應比照「機關辦理採購跨越八十八年五月二十七日『政府採購法』之適用之覽表」之前例，就是「機關辦理採購跨越八十八年五月二十七日

『政府採購法』之適用之覽表」，應明確劃分在 88 年 5 月 27 日當天已經決標的案件只適用採購法後面的履約管理、驗收、異議申訴等程序，不適用採購法前面的開標、審標、決標等相關規定，應明確規定在「都市更新事業實施者公開評選辦法」(草案)公布施行當時已經進行到一半的都市更新公開評選程序如何適用新公開評選辦法之規定，避免招商進度延宕。

(四) 財團法人都市更新研究發展基金會

- 1.建議主辦單位應完備公開評選相關程序，以免後續遭受未得標廠商質疑，產生爭議申訴情形，將會使案件更複雜、更難處理。
- 2.提醒在都市更新條例修法後，產權 100%為公有土地的都市更新案還是要辦理地區說明會，本會刻正幫營建署研擬招商作業手冊，會將說明會等事項納入手冊中說明。
- 3.如主辦單位欲補齊新舊法間的缺漏，應用補充公告還是重新公告較為妥適？

(五) 臺北市政府

情境一部分，本府目前有 2 個案件已完成簽約，尚無爭議，而松山民權東都更案由都更推動中心擔任實施者，已於去年 8 月底完成容積移轉顧問委託案公開招標，今年 4 月完成容積移轉採購案有 5 家合格申請人，原訂去年底公告招商，因條例公布後子法未發布，暫緩評選程序，想請問後續程序執行是否有爭議。

(六) 新北市政府

- 1.如果辦理中的都更案已流標，於下次公告上網時屬於哪種情境？案例：樹林東昇段都更案去年招商 2 次，但流標(無人投標)。
- 2.情境二部分，本府目前主導三重光興段都更案及樹林東昇段都更案，後續擬採作法與本次會議資料建議方向(公告招商仍具效力，得繼續辦理評選程序)尚屬一致。

(七) 桃園市政府

- 1.本府目前有 1 件公辦都市更新仍在進行中，為建國一村南區段公辦都更案，於今年 2 月 22 日成立評選委員會，3 月 7 日召開第一次評選會，並於 2 月 28 日至 3 月 29 日辦理公開閱覽，考量市府政策及辦理期程，該地區(南段)已閒置窳陋，此地區的招商，代表市府執行政策決心，以助於後續北段私有地整合，故本案仍於今年 4 月 29 日公告招商。
- 2.經檢視本案招商文件，相關招商前置作業程序、評選會皆符合更新條例母法之規定及意旨。

(八) 臺南市政府

- 1.本府古堡段都更案日前上網招商 2 次流標，評選會已成立，項目及配分已研擬好，因對於是否得繼續辦理後續評選程序有疑義，已暫停辦理。
- 2.如果招商案不採促參精神，並符合都市更新條例立法精神及子法預告相關規範，招商前置作業可否不用重新來過。

(九) 高雄市政府

前置作業程序繁雜，所需時間最快為 2-3 個月，故俟相關子法公布時，最快至 9 月才能公告招商，而廠商得標、簽約時程將延遲至明年，為達本市重要政策執行及預計時程，懇請加速子法推動，並建議已成立評選會案件不需再重組，以加速公辦都更推動。

(十) 內政部法規委員會

針對此部分因都市更新條例沒有過渡條款，應依照新規定，建議主辦單位等子法公布後再辦理相關作業，避免產生後續爭議；如果主辦單位基於時程考量仍要推動，在沒有違反母法精神及意旨原則下不反對，惟必續承擔後續風險。

(十一) 國家住宅及都市更新中心

本中心推動案件將等相關子法發布後，依新法規定重新辦理，為加速案件推動，於子法發布前將依第 13 條規定辦理說明會，並先行依照預告條文調整招商文件。

	<p>(十二) 內政部營建署</p> <p>本部承諾以最快速度發布相關子法，請各單位參考內政部所預告條文先行調整招商文件，舉辦地區說明會，以縮短後續招商時程。倘主辦單位礙於政策執行時程不暫停評選作業，將承擔適法性疑義之風險，並建議務必參考子法預告內容，將新舊法相異部分及闕漏補齊。有關說明會部分，形式沒有明文規定，但是要具公開要件，另應通知對象於施行細則已有明訂。</p> <p>議題三：本條例第 21 條規定「依第十二條規定由主管機關或經同意之其他機關（構）自行實施者，得公開徵求提供資金並協助實施都市更新事業」之提供資金者適用疑義。</p> <p>(一) 臺北市政府</p> <p>本府北門郵局都更案，有徵求出資人但無提供協助實施都市更新事業情形，僅徵求出資是否屬都市更新條例第 21 條情形，應辦理公開徵求程序。</p> <p>(二) 內政部營建署</p> <p>公開徵求提供資金於都市更新條例第 21 條、55 條及 70 條都有類似文字，所規範的公開徵求對象，必須資金、技術兩者兼具備。政府公開徵求資金，無須依條例規定進行公開評選程序，但要另為適法途徑去找資金，如何找都市更新條例並無規定，須視其他法規有何規定。單純只提供資金非條例公開徵求提供資金之對象，單純只出資者也應有其他適法途徑。都市更新條例中無相關規定，回歸其他法令規定作處理。</p>
會 - 47	內政部營建署 108.6.1
主旨	變更臺北市南港區南港段四小段 566 地號等 6 筆土地都市更新事業計畫案輔導紀錄表。
說明	<p>一、計畫現況與辦理情形：</p> <p>本案採協議合建方式辦理都市更新事業，為配合「臺北市南港區都市計畫細部計畫(通盤檢討)案」之住宅使用樓地板面積比例調整至最高不得超過 50%，於 107 年 12 月 19 日擬具變更都市更新事業計畫向市政府申請核准實施；並已於 108 年</p>

05 月 07 日召開 168 專案會議，依 168 專案會議結論四：「本案是否符合都市更新條例第 83 條及內政部相關函釋之規定，實施者說明係依都市更新條例第 83 條第 3 項規定，請都市更新處洽都市發展局釐清細部計畫及建照規定，如有必要函詢中央釋示」。

二、目前遭遇困難問題及權責單位：

(一)臺北市都市更新處表示本案已於 105 年 6 月 2 日領得建造執照，其申請建造執照之法規適用日，應依都市更新條例第 83 條第 1 項規定，以都市更新事業計畫報核日為準；若擬依都市更新條例第 83 條第 3 項規定申請變更，似應撤銷原核准之建造執照。

(二)依都市更新條例(以下簡稱本條例)第 83 條規定之立法意旨，係因都市更新事業申辦過程冗長，為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。而本案已取得全體地主同意變更都市更新事業計畫，實應從優從寬處理；且本案既已依本條例第 83 條規定於都市更新事業計畫核定後二年內提出建造執照申請，並領得建造執照，應與本條例第 83 條所規制之對象無涉。

(三)再者，依內政部 87 年 7 月 2 日台內營字第 8772186 號函釋，有關領得建造執照之建築物辦理變更設計法令之適用，原則上應依內政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，應依相關規定辦理：(一)不增加基地面積、(二)不增加原核准總容積樓地板面積、(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。緣此，依第(四)點規定本案之變更因已涉及變更用途，故必須符合申請變更時有關土地使用管制之規定。本變更案不僅已檢討目前之土地使用管制規定，且採用比原建造執照申請時更嚴謹之現行建築技

	<p>術規則等法令規定檢討，合於上開規定。</p> <p>(四)緣上，為加速本都市更新案之推動，懇請明示本案後續執行方向：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.本案既已申請建造執照，是否已非為本條例第 83 條所欲規制之對象。 2.本案可否視為原建造執照，因有變更用途之必要，經檢討內政部 87 年函釋規定後，而配合辦理變更都市更新事業計畫及變更都市設計之個案。 <p>三、決議事項：</p> <p>(一)按都市更新條例(以下簡稱本條例)第 83 條規定之立法目的，係因都市更新事業申辦過程冗長，為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，爰明定都市更新案申請建築執照之相關法規適用日，以擬訂都市更新事業計畫報核日為準，並應於一定期限內為之；本部 106 年 8 月 8 日台內營字第 1060811969 號函除重申前開規定申請建築執照之法規範疇外，並明示於前開規定所定期限內相關法規有所變更之適用。</p> <p>(二)本案業依本條例第 83 條第 1 項(108 年 1 月 30 日修正前第 61 條之 1 第 1 項)規定領得建造執照，擬依本條例規定申請變更都市更新事業計畫，尚非法所不許，至於是否核定變更都市更新事業計畫，由主管機關依法裁量；倘主管機關核定變更都市更新事業計畫，其原領得建造執照有辦理變更設計之必要者，申請變更設計相關法規之適用，仍應以擬訂都市更新事業計畫報核日為準，與本部 106 年 8 月 8 日台內營字第 1060811969 號函示無涉，倘有本部 87 年 7 月 2 日台內營字第 8772186 號函所示情形者，並得參依該函所示辦理。</p>
會- 48	內政部 108.6.4 內授營更字第 1080808904 號函
主旨	檢送本部 108 年 5 月 27 日召開研商都市更新條例 108 年 1 月 30 日修正公布施行已核定之都市更新事業計畫案得否依都市更新條例第 34 條採簡化程序辦理疑義會議紀錄 1 份，請查照。

<p>說明</p>	<p>本案經與會代表討論獲致共識如下：</p> <p>一、查都市更新條例(以下簡稱本條例)第 86 條第 2 項規定之立法意旨，係考量本條例本次修正提高都市更新事業計畫之同意門檻、增加都市更新事業計畫應表明事項、增加專業估價者選任方式等規定，均較修正前嚴謹，對於進行之都市更新案已依修正前之規定處理者，如無新舊法適用之緩衝時期，所擬之計畫將須再補正至較高之同意門檻、增加都市更新事業計畫應表明事項、重新估價等，影響推動時程，故規定除因應司法院釋字第 709 號解釋新增之聽證程序規定外，對於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，得適用修正前之規定，以維持計畫及法規穩定性，降低修法衝擊。惟仍於同條第 3 項及第 4 項限縮適用修正前規定之期限，規定應於一定期限內為之，逾期時，仍須依修正後之規定辦理。是以，對於已報核尚未核定或已核定之都市更新事業計畫，於修法後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，原則適用修正後之規定，惟在一定期限內得依本條例第 86 條第 2 項規定選擇適用修正前之規定。</p> <p>二、基於法的立法設計有整套邏輯與架構，本於法律適用之整體性，已報核尚未核定或已核定之都市更新事業計畫，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，並納入計畫載明，後續有關計畫之擬訂、審核或變更即應一體適用，以維持計畫與法規適用之安定性。</p> <p>三、請作業單位將說明二會議結論依法制作業程序發布令釋，以利實務執行。</p>
<p>會- 49</p>	<p>內政部營建署 108.10.14 營署更字第 1081206794 號函</p>
<p>主旨</p>	<p>檢送本署 108 年 10 月 5 日召開研商實施者依都市更新條例第 78 條規定辦理成果備查之財務報告編製及會計師簽證執行事宜會議紀錄 1 份，請查照。</p>
<p>說明</p>	<p>會議結論：</p> <p>一、都市更新條例第 78 條所稱竣工書圖、財務報告及更新成果報告，並無規範實施者須併同送請當地主管機關備查，實施者如</p>

	<p>有分開處理之需要，得自行斟酌實際情形辦理，且上述文件之備查作業並不影響主管機關原核定之都市更新事業計畫之效力。</p> <p>二、都市更新作業手冊係供各界申請、審核、執行都市更新事業之參考，在不違背都市更新條例及相關子法之規定內，各直轄市、縣（市）主管機關得依執行需要予以調整。</p> <p>三、各直轄市、縣（市）主管機關所定權利變換計畫費用提列標準有關管理費用項目，如須依實際合約提列者，實施者應檢具合約憑證作為財務報告審核依據。</p> <p>四、實施者編製財務報告及會計師查核簽證原則之書表格式及內容，經綜整與會單位意見後，建議朝協議程序方向處理。請都市更新研究發展基金會依前開意見修正後，洽請會計師公會及不動產開發公會協助檢視內容，俾利據以辦理後續事宜。</p>
--	---

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

會- 32.....	28
會- 33.....	29
會- 34.....	30
會- 35.....	31
會- 36.....	32
會- 37.....	32
會- 38.....	33
會- 39.....	35
會- 40.....	36
會- 41.....	38
會- 42.....	38
會- 43.....	39
會- 44.....	40
會- 45.....	40
會- 46.....	41
會- 47.....	46
會- 48.....	48
會- 49.....	49