

# 都市更新條例施行細則

內政部中華民國 88 年 5 月 21 日台 88 內營字第 8873281 號令訂定

內政部中華民國 97 年 1 月 3 日台內營字第 0960808166 號令修正發布第五、九條條文；並增訂第五條之一、九條之一

內政部中華民國 97 年 9 月 12 日台內營字第 0970807013 號令修正第二條、第三條、第九條之一、第十條、第十一條、第十四條、第十七條；新增第十二條之一

內政部中華民國 99 年 5 月 3 日台內營字第 0990802920 號令修正第五條之一、第十五條條文

內政部中華民國 103 年 4 月 25 日台內營字第 1030804047 號令修正發布第六條、第三十九條；增訂第二條之一、第八條之一、第八條之二、第十一條之一、第十一條之二、第三十八條之一條文，自 103 年 4 月 26 日施行

內政部中華民國 108 年 5 月 15 日台內營字第 1080807801 號令修正

- 第 一 條 本細則依都市更新條例（以下簡稱本條例）第八十七條規定訂定之。
- 第 二 條 本條例第六條第四款及第八條第四款所稱重大建設、重大發展建設，其範圍如下：  
一、由中央目的事業主管機關依法核定或報經行政院核定者。  
二、各級主管機關認定者。
- 第 三 條 本條例第九條第二項所定公告，由各級主管機關將公告地點及日期刊登政府公報或新聞紙三日，並於各該主管機關設置之專門網頁周知。公告期間不得少於三十日。
- 第 四 條 依本條例第十二條規定由各級主管機關或其他機關（構）委託都市更新事業機構為實施者，或各級主管機關同意其他機關（構）為實施者時，應規定期限令其擬訂都市更新事業計畫報核。前項實施者逾期且經催告仍未報核者，各該主管機關或其他機關（構）得另行辦理委託，或由各該主管機關同意其他機關（構）辦理。
- 第 五 條 各級主管機關依本條例第十二條第一項第一款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，得委任所屬機關辦理。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。

**【相關說明】**：釋-311(P4-1-169)、釋-312(P4-1-169)、釋-314(P4-1-170)、釋-317(P4-1-173)、釋-343(P4-1-189)。

第 六 條 主辦機關依本條例第十三條第二項規定舉行說明會時，應說明都市更新事業機構評選資格、條件及民眾權益保障等相關事宜，並聽取民眾意見。

前項說明會之日期及地點，應通知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。

第 七 條 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、公共設施負擔之公平性及土地權利整合之易行性等因素。

**【相關說明】**：釋-7(P4-1-4)、釋-14(P4-1-7)、釋-22(P4-1-14)、釋-29(P4-1-18)、釋-107(P4-1-57)、釋-210(P4-1-110)；北-70(P4-3-53)。

第 八 條 依本條例第二十二條第一項、第三十二條第二項或第三項規定舉辦公聽會時，應邀請有關機關、學者專家及當地居民代表及通知更新單元內土地、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參加，並以傳單周知更新單元內門牌戶。

前項公聽會之通知，其依本條例第二十二條第一項或第三十二條第二項辦理者，應檢附公聽會會議資料及相關資訊；其依本條例第三十二條第三項辦理者，應檢附計畫草案及相關資訊，並得以書面製作、光碟片或其他裝置設備儲存。

第一項公聽會之日期及地點，應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；其依本條例第三十二條第二項或第三項辦理者，並應於專屬或專門網頁周知。

**【相關說明】**：釋-20(P4-1-14)、釋-64(P4-1-38)、釋-224(P4-1-115)、釋-243(P4-1-127)、釋-249(P4-1-130)、釋-264(P4-1-138)、釋-466(P4-1-269)。

第 九 條 公聽會程序之進行，應公開以言詞為之。

第 十 條 本條例第二十二條第一項所定事業概要，應表明下列事項：

- 一、更新單元範圍。
- 二、申請人。
- 三、現況分析。
- 四、與都市計畫之關係。
- 五、處理方式及其區段劃分。
- 六、區內公共設施興修或改善構想。
- 七、重建、整建或維護區段之建築規劃構想。
- 八、預定實施方式。
- 九、財務規劃構想。
- 十、預定實施進度。
- 十一、申請獎勵項目及額度概估。
- 十二、其他事項。

前項第六款、第七款、第十一款及第十二款，視其實際情形，經敘明理由者，得免予表明。

【相關說明】：會-25(P4-2-23)。

第 十一 條 依本條例第二十二條第一項或第二十三條第一項申請核准實施都市更新事業之案件，其土地及合法建築物所有權人應將事業概要連同公聽會紀錄及土地、合法建築物所有權人意見綜整處理表，送由直轄市、縣（市）主管機關依本條例第二十九條第一項組成之組織審議。

第 十二 條 土地及合法建築物所有權人或實施者，分別依本條例第二十二條第二項或第三十七條第一項規定取得之同意，應檢附下列證明文件：

一、土地及合法建築物之權利證明文件：

- （一）地籍圖謄本或其電子謄本。
- （二）土地登記謄本或其電子謄本。
- （三）建物登記謄本或其電子謄本，或合法建物證明。
- （四）有本條例第三十九條第一項於登記前取得所有權情形之證明文件。

二、私有土地及私有合法建築物所有權人出具之同意書。

前項第一款第一目至第三目謄本及電子謄本，以於事業概要或都市更新事業計畫報核之日所核發者為限。

第一項第一款第三目之合法建物證明，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。

第一項第一款第四目之證明文件，按其取得所有權之情形，檢附下列證明文件：

- 一、繼承取得者：載有被繼承人死亡記事之戶籍謄本、全體繼承人之戶籍謄本及其繼承系統表。
- 二、強制執行取得者：執行法院或行政執行機關發給之權利移轉證書。
- 三、徵收取得者：直轄市、縣（市）主管機關出具應受領之補償費發給完竣之公文書或其他可資證明之文件。
- 四、法院判決取得者：判決正本並檢附判決確定證明書或各審級之判決正本。

前項第一款之繼承系統表，由繼承人依民法有關規定自行訂定，註明如有遺漏或錯誤致他人受損害者，申請人願負法律責任，並簽名。

**【相關說明】**：釋-29(P4-1-18)、釋-94(P4-1-52)、釋-117(P4-1-62)、釋-208(P4-1-109)、釋-260(P4-1-136)、釋-263(P4-1-137)、釋-275(P4-1-146)、釋-296(P4-1-159)、釋-299(P4-1-160)、釋-300(P4-1-161)、釋-306(P4-1-166)、釋-335(P4-1-185)、釋-359(P4-1-200)；會-38(P4-2-33)；北-68(P4-3-52)；北-74(P4-3-56)。

### 第十三條

直轄市、縣（市）主管機關受理土地及合法建築物所有權人依本條例第二十二條第一項或第二十三條第一項規定申請核准實施都市更新事業之案件，應自受理收件日起三個月內完成審核。但情形特殊者，得延長審核期限一次，最長不得逾三個月。

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，應詳為列舉事由，通知申請人限期補正，屆期末補正或經通知補正仍不符規定者，駁回其申請。

第一項審核期限，應扣除申請人依前項補正通知辦理補正之時

間。

申請人對於審核結果有異議者，得於接獲通知之翌日起三十日內提請覆議，以一次為限，逾期不予受理。

【相關說明】：釋-130(P4-1-68)、釋-133(P4-1-70)、釋-145(P4-1-76)、釋-306(P4-1-166)。

- 第十四條 依本條例第二十二條第四項或第三十二條第一項辦理公告時，各級主管機關應將公告日期及地點刊登當地政府公報或新聞紙三日，並張貼於當地村（里）辦公處之公告牌及各該主管機關設置之專門網頁周知。
- 第十五條 依本條例第二十二條第四項或第三十二條第一項所為之通知，應連同已核准或核定之事業概要或計畫送達更新單元內土地、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。  
前項應送達之資料，得以書面製作、光碟片或其他裝置設備儲存。
- 第十六條 各級主管機關辦理審議事業概要、都市更新事業計畫、權利變換計畫及處理實施者與相關權利人有關爭議時，與案情有關之人民或團體代表得列席陳述意見。
- 第十七條 各級主管機關審議都市更新事業計畫、權利變換計畫、處理實施者與相關權利人有關爭議或審議核復有關異議時，認有委託專業團體或機構協助作技術性諮商之必要者，於徵得實施者同意後，由其負擔技術性諮商之相關費用。
- 第十八條 實施者應於適當地點提供諮詢服務，並於專屬網頁、政府公報、電子媒體、平面媒體或會議以適當方式充分揭露更新相關資訊。
- 第十九條 依本條例第三十二條第三項辦理公開展覽時，各級主管機關應將公開展覽日期及地點，刊登當地政府公報或新聞紙三日，並張貼於當地村（里）辦公處之公告牌及各該主管機關設置之專門網頁周知。

依本條例第三十二條第四項所為公開展覽之通知，應檢附計畫草案及相關資訊，並得以書面製作、光碟片或其他裝置設備儲存。人民或團體於第一項公開展覽期間內提出書面意見者，以意見書送達或郵戳日期為準。

**第二十條** 各級主管機關受理實施者依本條例第三十二條第一項或第四十八條第一項規定，申請核定都市更新事業計畫或權利變換計畫之案件，應自受理收件日起六個月內完成審核。但情形特殊者，得延長審核期限一次，最長不得逾六個月。前項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其申請；其得補正者，應詳為列舉事由，通知申請人限期補正，屆期末補正或經通知補正仍不符規定者，駁回其申請。第一項審核期限，應扣除實施者依前項補正通知辦理補正及依各級主管機關審議結果修正計畫之時間。實施者對於審核結果有異議者，得於接獲通知之翌日起三十日內提請覆議，以一次為限，逾期不予受理。  
**【相關說明】**：釋-206(P4-1-108)、釋-282(P4-1-150)、釋-364(P4-1-203)、釋-367(P4-1-206)。

**第二十一條** 本條例第三十五條所定都市更新事業計畫之擬訂或變更，僅涉及主要計畫局部性之修正不違背其原規劃意旨者，應符合下列情形：  
一、除八公尺以下計畫道路外，其他各項公共設施用地之總面積不減少者。  
二、各種土地使用分區之面積不增加，且不影響其原有機能者。

**第二十二條** 本條例第三十五條所稱據以推動更新工作，指依都市更新事業計畫辦理都市計畫樁測定、地籍分割測量、土地使用分區證明與建築執照核發及其他相關工作；所稱相關都市計畫再配合辦理擬定或變更，指都市計畫應依據已核定發布實施之都市更新事業計畫辦理擬定或變更。  
**【相關說明】**：釋-373(P4-1-211)

**第二十三條** 本條例第三十六條第一項第七款至第九款所定圖說，其比例尺不

得小於五百分之一。

- 第 二十四 條 本條例第三十六條第一項第二十二款所稱相關單位配合辦理事項，指相關單位依本條例第七十三條規定配合負擔都市更新單元內之公共設施興修費用、配合興修更新地區範圍外必要之關聯性公共設施及其他事項。
- 第 二十五 條 事業概要或都市更新事業計畫申請或報核後，更新單元內之土地及合法建築物所有權人或權利關係人認有所有權持分人數異常增加之情形，致影響事業概要或都市更新事業計畫申請或報核者，得檢具相關事實及證據，請求主管機關依本條例第四十條規定辦理。
- 第 二十六 條 實施者依本條例第四十一條第一項、第三項、第四十五條第二項、第五十一條第五項、第五十二條第四項、第五項、第五十七條第一項、第四項及第六十三條規定所為之通知或催告，準用行政程序法除寄存送達、公示送達及囑託送達外之送達規定。前項之通知或催告未能送達，或其應為送達之處所不明者，報經各級主管機關同意後，刊登當地政府公報或新聞紙三日，並張貼於當地村（里）辦公處之公告牌及各該主管機關設置之專門網頁周知。
- 第 二十七 條 本條例第四十二條第一項或第五十四條第一項所定公告，應將公告地點刊登當地政府公報或新聞紙三日，並張貼於直轄市、縣（市）政府、鄉（鎮、市、區）公所、當地村（里）辦公處之公告牌及各該主管機關設置之專門網頁周知。  
**【相關說明】**：釋-24(P4-1-15)。
- 第 二十八 條 本條例第四十二條第三項命令拆除、停止使用或恢復原狀、第四十五條第二項或第五十一條第五項催告或繳納費用、第五十二條第四項領取補償現金或差額價金、第五項催告或繳納差額價金及第五十四條第三項命令拆除、停止使用或恢復原狀之期限，均以三十日為限。

【相關說明】：釋-24(P4-1-15)。

第 二十九 條 以信託方式實施之都市更新事業，其計畫範圍內之公有土地及建築物所有權為國有者，應以中華民國為信託之委託人及受益人；為直轄市有、縣（市）有或鄉（鎮、市）有者，應以各該地方自治團體為信託之委託人及受益人。

第 三十 條 公有土地及建築物以信託方式辦理更新時，各該管理機關應與信託機構簽訂信託契約。

前項信託契約應載明下列事項：

- 一、委託人、受託人及受益人之名稱及住所。
- 二、信託財產之種類、名稱、數量及權利範圍。
- 三、信託目的。
- 四、信託關係存續期間。
- 五、信託證明文件。
- 六、信託財產之移轉及登記。
- 七、信託財產之經營管理及運用方法。
- 八、信託機構財源籌措方式。
- 九、各項費用之支付方式。
- 十、信託收益之收取方式。
- 十一、信託報酬之支付方式。
- 十二、信託機構之責任。
- 十三、信託事務之查核方式。
- 十四、修繕準備及償還債務準備之提撥。
- 十五、信託契約變更、解除及終止事由。
- 十六、信託關係消滅後信託財產之交付及債務之清償。
- 十七、其他事項。

第 三十一 條 本條例第六十七條第一項第一款所稱更新期間，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。

前項更新期間及土地無法使用，由實施者申請直轄市、縣（市）主管機關認定後，轉送主管稅捐稽徵機關依法辦理地價稅之減



免。

本條例第六十七條第一項第一款但書所定未依計畫進度完成更新且可歸責於土地所有權人之情形，由直轄市、縣（市）主管機關認定後，送請主管稅捐稽徵機關依法課徵地價稅。

【相關說明】：釋-110(P4-1-58)、釋-147(P4-1-77)、釋-257(P4-1-135)。

第 三十二條 本條例第六十七條第一項第二款所定更新後地價稅之減徵，指直轄市、縣（市）主管機關依前條第二項認定之更新期間截止日之次年起，二年內地價稅之減徵；所定更新後房屋稅之減徵，指直轄市、縣（市）主管機關依前條第二項認定之更新期間截止日之次月起，二年內房屋稅之減徵。

第 三十三 條 更新單元內之土地及建築物，依本條例第六十七條第一項規定減免稅捐時，應由實施者列冊，檢同有關證明文件，向主管稅捐稽徵機關申請辦理；減免原因消滅時，亦同。但依本條例第六十七條第一項第三款規定有減免原因消滅之情形，不在此限。

第 三十四 條 本條例第七十一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：

- 一、都市更新業務。
- 二、住宅及大樓開發租售業務。
- 三、工業廠房開發租售業務。
- 四、特定專用區開發業務。
- 五、投資興建公共建設業務。
- 六、新市鎮或新社區開發業務。
- 七、區段徵收及市地重劃代辦業務。

【相關說明】：釋-39(P4-1-26)。

第 三十五條 本條例第七十五條所定之定期檢查，至少每六個月應實施一次，直轄市、縣（市）主管機關得要求實施者提供有關都市更新事業計畫執行情形之詳細報告資料。

第 三十六條 直轄市、縣（市）主管機關依本條例第七十六條第一項規定限期

令實施者改善時，應以書面載明下列事項通知實施者：

- 一、缺失之具體事實。
- 二、改善缺失之期限。
- 三、改善後應達到之標準。
- 四、逾期不改善之處理。

直轄市、縣（市）主管機關應審酌所發生缺失對都市更新事業之影響程度及實施者之改善能力，訂定適當之改善期限。

【相關說明】：釋-206(P4-1-108)。

第 三十七條 實施者經直轄市、縣（市）主管機關依本條例第七十六條第一項規定限期改善後，屆期未改善或改善無效者，直轄市、縣（市）主管機關應依同條項規定勒令實施者停止營運、限期清理，並以書面載明下列事項通知實施者：

- 一、勒令停止營運之理由。
- 二、停止營運之日期。
- 三、限期清理完成之期限。

直轄市、縣（市）主管機關應審酌都市更新事業之繁雜程度及實施者之清理能力，訂定適當之清理完成期限。

第 三十八條 直轄市、縣（市）主管機關依本條例第七十六條第一項規定派員監管或代管時，得指派適當機關（構）或人員為監管人或代管人，執行監管或代管任務。

監管人或代管人為執行前項任務，得遴選人員、報請直轄市、縣（市）主管機關派員或調派其他機關（構）人員，組成監管小組或代管小組。

【相關說明】：會-32(P4-2-28)。

第 三十九 條 實施者受直轄市、縣（市）主管機關之監管或代管處分後，對監管人或代管人執行職務所為之處置，應密切配合，對於監管人或代管人所為之有關詢問，有據實答覆之義務。

第 四十 條 監管人之任務如下：

- 一、監督及輔導實施者恢復依原核定之章程、都市更新事業計畫

或權利變換計畫繼續實施都市更新事業。

- 二、監督及輔導實施者改善業務，並協助恢復正常營運。
- 三、監督及輔導事業及財務嚴重缺失之改善。
- 四、監督實施者相關資產、權狀、憑證、合約及權利證書之控管。
- 五、監督及輔導都市更新事業之清理。
- 六、其他有關監管事項。

#### 第 四十一條

代管人之任務如下：

- 一、代為恢復依原核定之章程、都市更新事業計畫或權利變換計畫繼續實施都市更新事業。
- 二、代為改善業務，並恢復正常營運。
- 三、代為改善事業及財務之嚴重缺失。
- 四、代為控管實施者相關資產、權狀、憑證、合約及權利證書。
- 五、代為執行都市更新事業之清理。
- 六、其他有關代管事項。

【相關說明】：會-32(P4-2-28)。

#### 第 四十二條

監管人或代管人得委聘具有專門學識經驗之人員協助處理有關事項。

#### 第 四十三條

因執行監管或代管任務所發生之費用，由實施者負擔。

【相關說明】：會-32(P4-2-28)。

#### 第 四十四條

受監管或代管之實施者符合下列情形之一，監管人或代管人得報請直轄市、縣（市）主管機關終止監管或代管：

- 一、已恢復依照原經核定之章程、都市更新事業計畫或權利變換計畫繼續實施都市更新事業者。
- 二、已具體改善業務，並恢復正常營運者。
- 三、已具體改善事業及財務之嚴重缺失，並能維持健全營運者。

#### 第 四十五條

直轄市、縣（市）主管機關依本條例第七十六條第二項規定撤銷實施者之更新核准時，應以書面載明下列事項通知實施者及主管

稅捐稽徵機關：

- 一、不遵從直轄市、縣（市）主管機關限期改善或停止營運、限期清理命令之具體事實。
- 二、撤銷更新核准之日期。

第 四十六條 本條例第七十八條所定都市更新事業計畫完成之期日，依下列方式認定：

- 一、依本條例第四條第一項第二款或第三款以整建或維護方式處理者：驗收完畢或驗收合格之日。
- 二、依本條例第四十三條第一項本文以權利變換方式實施，或依本條例第四十四條第一項規定以部分協議合建、部分權利變換方式實施者：依本條例第六十四條第一項完成登記之日。
- 三、依本條例第四十三條第一項但書後段以協議合建或其他方式實施者：使用執照核發之日。

第 四十七條 本條例第七十八條所定竣工書圖，包括下列資料：

- 一、重建區段內建築物竣工平面、立面書圖及照片。
- 二、整建或維護區段內建築物改建、修建、維護或充實設備之竣工平面、立面書圖及照片。
- 三、公共設施興修或改善之竣工書圖及照片。

第 四十八條 本條例第七十八條所定更新成果報告，包括下列資料：

- 一、更新前後公共設施興修或改善成果差異分析報告。
- 二、更新前後建築物重建、整建或維護成果差異分析報告。
- 三、原住戶拆遷安置成果報告。
- 四、權利變換有關分配結果清冊。
- 五、後續管理維護之計畫。

第 四十九 條 本細則自發布日施行。