臺北市都市再生學苑 x 109年度都市更新重建系列講座

108年都市更新條例修法後重要函示

講　師｜內政部營建署
林佑璘簡任技正

中華民國109年9月23日

新舊法規適用類

都更條例修正施行前已報核或已核定之都市更新事業計畫，其事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更之法規適用	108年6月21日台內營字第1080809577號令

都市更新條例（以下簡稱本條例）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，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。

新舊法規適用類

於都市更新條例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者，得適用修正前之規定	108年3月8日內授營更字第1080107015號函

一. 都更條例修法完成後，有關本部103年9月29日台內營字第1030810447號令申請人申請事業概要之審核，經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，其補正之同意比率，應以補正時之權利狀態為準。

二. 都更條例修正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。

新舊法規適用類

108年修法後有關修法前更新案簡易變更都更事業計畫及權變計畫疑義	108.12.18營署更字第1080095535號函

一. 都更條例第86條第2項規定略以，本條例107.12.28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。本部並於108.6.21台內營字第1080809577號另補充釋示，由實施者整體評估後選擇適用修正前或修正後之規定，併納入計畫載明，後續有關計畫之擬定、審核或變更均一體適用。

二. 修法前第19-1及29-1條業明定更新案得採簡易變更之情形，爰修法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併同辦理變更，屬個案審議及實務執行事項。

更新地區與單元類

都更條例第7條第1項第3款符合危老條例第3條第1項第1、2款規定之建築物實施都更執行疑義	108年3月22日營署更字第1080019896號函

一. 經迅行劃定更新地區之建築物，實施都市更新事業時，按都更條例第22條規定，其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，擬具事業概要，申請地方主管機關核准實施該地區之都市更新事業。

二. 是以，位於迅行劃定更新地區之危險建築物，如經主管機關劃定之更新單元或符合所定更新單元劃定基準者，即可依都更條例規定實施都市更新事業。至於地方政府劃定單元、劃定基準之規定，仍應向地方主管機關洽詢。

更新地區與單元類

更新單元劃定基準得依不同區位訂定不同認定方式	108年8月20日營署更字第1081168969號
都更條例第23條第1項及第2項規定業已授權地方政府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，地方政府在符合本條例第6條第1至3款及第6款意旨下擬按不同區位增訂不同認定方式，並無不可。	

更新地區與單元類

策略性更新地區之認定疑義	108.12.11營署更字第1080094546號

一.都更條例第8條規定各級主管機關得視實際需要，劃定或變更策略性更新地區。同條例第9條並明訂更新地區劃定之法定程序。

二.本條例施行細則第2條規定，重大發展建設範圍指經中央目的事業主管機關核定或報經行政院核定者；抑或經各級主管機關認定者。

三.爰此，地方主管機關得視地方發展需求，循都市計畫相關規定程序辦理。至重大發展建設之認定及現況全屬空地能否劃定涉略性更新地區一事，屬實務審認事項，由主管機關依權責卓處。

更新地區與單元類

關於都更條例第10條(提議劃定更新地區)執行疑義	109年3月10日營署更字第1091045868號函

一. 都更條例第10條第1項規定土地及合法建築物所有權人得向地方政府提議劃定更新地區；同條第3項規定，前開提議應符合要件及應檢附之文件，由地方政府定之。係賦予土地及合法建築物所有權人得向地方政府提議劃定更新地區，使人民得積極參與發動更新作業程序。是以，為利後續都更事業之推動及考量更新地區劃定將影響更新地區範圍內所有權人都市更新權益，以合於本條例第6條或第7條規定之提議劃定範圍內所有權人方得提議劃定更新地區，尚無不可。

二. 地方政府依上開授規定訂定時，應在本條例第10條第1項所定「有本條例第6條或第7條之情形時」之範圍內予以規範，至其授權訂定之性質，本條例未明定，由地方政府視規範內容自行酌處。

更新地區與單元類

都更條例第9條第1項前段更新地區之劃定及更新計畫之辦理未涉及都計變更執行疑義	109年4月9日營署更字第1091068314號函

一. 按都計法有關細部計畫規定程序包括公開展覽、說明會、都市計畫委員會審議及發布實施。

二. 內政部所定「都市計畫草案辦理公開展覽前應注意事項」係規範都市計畫擬定機關或申請變更都市計畫者，為辦理新訂或擴大都市計畫案件、都市計畫檢討或依都計法第27條第1項第3或4款辦理迅行變更前，應舉辦座談會，以強化都計研擬階段之民眾參與。

三. 都更條例第9條第1項前段既未涉及都市計畫之擬訂或變更，自無須辦理座談會。

更新地區與單元類

108.1新版都更條例修正前以送件之事業概要，其有關更新單元劃定基準之適用	109年4月28日營署更字第1090029244號函
一. 都更條例第23條第1項及第2項業明定地方主管機關訂定更新單元劃定基準，應有第6條第1-3款或第6款情形，並應依其意旨明定建築物及地區環境狀況之具體認定方式。另案地方制度法第30條第2項規定，自治規則與法令牴觸者，無效。 二. 有關本條例108.1修正施行前已申請尚未核准之事業概要，自不得再予爰用與母法牴觸之指標。	

公辦都更類

都市更新條例第46條第4款轉軌公辦都更之處理	108年7月24日營署更字第1080054496號

一. 按本條例第46條第4項經劃定或變更應實施更新之地區於本條例107.12.28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，除有特殊原因外，應依第12條第1項規定方式之一辦理(主管機關自辦或公開評選委外實施，同意其他機關(構)自辦或公開評選委外實施)。同段後段並規定，上開一定規模及特殊原因，由各級主管機關定之。

二. 有關都市更新案經查符合政府主導都市更新要件，是否逕予駁回，應由主管機關參考上開及本條例施行細則第20條第2項(是否得補正事項)規定本於權責妥處。

公辦都更類

國(公)營事業是否屬於都更條例第12條其 他機關(構)認定疑義	109年4月22日內授營更字第1091075021號函
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，得經各級主管機關同意其為本條例第12條之其他機構，得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。	

更新事業類同意比率

都市更新條例第24條第1款有關文化資產認定與執行	108年8月12日台內營字第1080813330號

一. 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，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。

二. 爰此，有關申請實施都市更新事業之人數及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。

更新事業類同意比率

關於都更條例第43、44條同意比率取得時點	109年2月21日營署更字第1090012490號函

一. 本部95.7.31內授營更字第0950804698號函送95.7.19研商會議紀錄第2點已獲致結論略以，實施者擬具或變更都市更新計畫報核時，其徵詢同意之比率，依本條例第22條(現行37條)規定辦理，至擬依本條例第25條之1(現行44條)申請案件，應於核定前取得該條第1項之同意比率。

二. 個案都更事業計畫報核時，尚未取得旨揭同意比率，得否依本條例施行第20條第2項規定(限期補正及駁回)辦理，涉關審議執行事項，由地方政府妥處。

更新事業類同意比率

都更案有關公同共有所有權人經法院囑託假扣押之同意比率計算疑義	109年8月5日台內營字第1090812771號函

一. 都更條例第24條第4款業規定，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。

二. 所陳個案經台灣地方法院釐清略以，本案於公同共有關係消滅前，該假扣押之效力及於公同共有物之全部。因此該筆公同共有部分之全部人數及面積均排除於同意比率計算。

更新事業類同意比率

行政執行案件所查封之不動產參與都更執行疑義	108年9月27日營署更字第1080073585號

一. 都更條例立法意旨並未禁止查封之不動產參與都更。

二. 本條例第37條第1項規定，實施者擬訂或變更都市更新事業計畫報核時，應經一定比率之私有所有權及其人數之同意；同條第2項規定有關所有權及其人數比率之計算，準用第24條規定。復按本條例第24條規定，申請實施都市更新事業之所有權及其人數比率之計算，不包括第1至第6款。是以，更新單元內私有土地及私有合法建築物除有本條例第24條所列舉各款之一者外，應依本條例第37條規定納入同意比率計算。

三. 行政執行查封之不動產，非本條例第24條第4款所稱法院囑託查封者，故仍應納入都市更新事業計畫報核之同意比率計算。

四. 各案採權變方式實施者，其權變範圍內之房地經限制登記者，自有本條例第64條(囑託登記)規定之適用。

更新事業類同意比率

108.1.30修法前已送件個案於送件後始劃定更新地區後再次公展之同意比例認定	109年9月11日台內營字第1090815004號

一. 都更條例多數決立法精神，係因都更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。

二. 都更事業計畫報核後，因更新單元範圍調整再次辦理公開展覽前，經迅行劃定更新地區，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，應依再次辦理公展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、協助整合更新地區之立法意旨及主管機關迅行劃定更新地區之本意。

更新事業類建築法規適用

都更案涉及申請建築執照相關法令適用疑義	109年4月15日營署更字第1090022608號函

一. 都更條例並無排除文資法之適用，故都更案之營建工程或開發行為如涉及文資法之規定，仍應依相關規定辦理。與本條例第86條第2項得適用修正前之規定(指計畫之擬訂、審核及變更程序)無涉。

二. 至於本條例第83條第1項申請建築執照之相關法令得以擬訂都市更新事業計畫報核日為準之範圍，按其立法說明，實務執行上包含建築、土地使用管制、消防、水土保持、交通影響評估、環境影響評估等法規，並未明文包含文資法。

三. 個案於審理階段涉關文資法新舊法令適用，應洽文化部釋示。

更新事業類變更程序

都更條例第48條第1項變更都市更新事業計畫受理程序之執行疑義	109年5月18日營署更字第1090038597號函
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，應與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劃已核定、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，申請併同辦理審議作業，尚非法所不許。**	

更新事業類建築容積獎勵

條例第65條第3項授權地方政府另訂容積獎勵規定	108年6月12日台內營字第1080808657號

一. 有關都更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65條第3項前段規定，訂定都市更新建築容積獎勵辦法，地方政府依同項後段規定，基於都市發展特性之需要，得就本辦法以外之獎勵項目．．．，訂定自治法規；該項後段規定之授權範圍，並未包括訂定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。

二. 地方政府未以自治法規另訂獎勵規定者，因無本條例第65條第4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65條第6項及本辦法規定辦理。

更新事業類建築容積獎勵

更新案採私產合建、公產權變無新容獎辦法第16條適用	108年7月18日營署更字第1080052232號

一. 都更條例第43條第1項但書後段規定，事業計畫範圍內之重建區段，經全體所有權人同意者，得以協議合建方式實施之，並無排除公產之同意....。

二. 都市更新建築容積獎勵辦法第16條規定，更新前門牌戶達20戶以上，依本條例第43條第1項但書後段規定，於都市更新事業計畫報核時經全體所有權人同意以協議合建方式實施之都市更新事業，始有基準容積5%之獎勵容積適用。

三. 所提個案係依本條例第44條第1項採部分合建、部分權變方式實施，與上開規定未符。

更新事業類建築容積獎勵

都市更新條例第65條第3項及第4項建築容積獎勵規定	108年6月12日台內營字第1080808657號

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65條第3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。

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65條第4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65條第6項及本辦法規定辦理。

更新事業類建築容積獎勵

地方政府依都更條例第65條訂定容積獎勵與都計土管規定義務相關疑義	108年9月27日內受營更字第1080816933號

一. 都更條例第65條第3項規定直轄市、縣(市)主管機關基於都市發展之需要，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、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。

二. 地方政府認為為維持更新案之穩定性，擬對於當地土管或都計書規定應留設騎樓或無遮簷人行道等面積給予都更容積獎勵項目及額度，尚無違反都更條例第65條規定。

更新事業類建築容積獎勵

「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疑義	內政部108年12月6日台內營字第1080821976號令
「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。	

更新事業類建築容積獎勵

都更容獎辦法第14條時程獎勵規定疑義	108.12.18營署更字第1080092128號函

一.容獎辦法第14條規定略以，本辦法108.5.15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...。

二.都更條例107.12.28修正之條文施行前已報核或已核定之都市更新事業計畫，經實施者整體評估後選擇一體適用修正後之規定，自應符合上開規定於本辦法108.5.15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，方有時程獎勵之適用。

更新事業類建築容積獎勵

地方政府不得透過自治法規、都更計畫、行政命令等據以指定或限制都更容獎項目及額度之申請	108.12.23營署更字第1081254291號函

一. 按地制法第30條第1項及第2項分別規定略以，自治條例與與自治規則與憲法、法律或基於法律授權之法規....牴觸者，無效。中央容獎辦法係基於都更條例授訂定之法規，爰地方政府依本條例第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、申請條例及其他應遵行事項，自不得牴觸本辦法及本條例之規定。

二. 地方政府亦不得再透過訂定自治法規針對中央容獎辦法規定之建築容積獎勵項目另為限縮規範。

三. 另都市更新計畫之性質，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，參依本部99.9.30台內營字第0990807669號令....主管機關訂定之都市更新計畫，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容積獎勵項目及額度之權利。

更新事業類建築容積獎勵

關於容獎辦法第6條第1項第1款(結構堪慮)與海砂屋執行疑義	108.10.24營署更字第1080080033號函 109.3.23營署更字第1090019182號函

一. 都更容獎辦法第6條訂定目的，係考量該條第一項各款建築物結構堪慮，為促進其加速重建，原規定該類建築物尋都更程序辦理重建，得給予容積獎勵。

二. 有關高氯離子混凝土建築物係經建築主管機關依建築法規通知限期拆除，自符合都更容獎辦法第6條第1項第1款規定，得給予容積獎勵。

三. 至是否得另依地方政府所定有關高氯離子混凝土建築物善後處理自治法規提高容積，應探究該項自治法規是否屬於獎勵性質而定，如屬獎勵性質，則應依容獎辦法第4條斷書規定與以扣除。

更新事業類建築容積獎勵

都更建築容積獎勵辦法有關捐贈公益設施、協闢公共設施疑義	109年4月9日營署更字第1091070057號函

一. 都更容獎辦法第7條第1項所稱公益設施之建築物及其土地產權無償登記為公有者及第8條第1項所稱公共設施用地產權登記為公有者，係指其不動產所有權登記為國家或地方自治團體所有而言。僅供土地或供設定地上權，而其不動產所有權未登記為國家或地方自治團體所有者，無上開獎勵容積之適用。

二. 有關「公共設施用地」，為依都市計畫第4章規定設置之公共設施用地。

更新事業類建築容積獎勵

都更容獎辦法第8條執行疑義	109年6月18日營署更字第1091123241號函

一. 按108.5.15修正之都市更新建築容積獎勵辦法第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定，產權登記為公有者，給予獎勵容積；其立法目的，除為改善都市生活環境品質及整體景觀風貌，併為妥善解決公共設施用地經化設而久未取得之問題。

二. 是以，申請是項獎勵之公共設施用地已完成開闢，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。

更新事業類稅賦優惠

都更條例第70條規定投資抵減適用涉及更新地區劃定時點之認定疑義	109年5月6日營署更字第1090029584號函

一. 都更條例第70條第1項規定實施者為股份有限公司組織之都市更新事業機構，投資於經主管機關劃定或變更為應實施都市更新地區之都市更新事業支出，得依規定抵減應納之營利事業所得稅額。實施都市更新地區，係指依本條例第5條至第8條規定劃定或變更，並依第9條規定程序辦理之地區，其立法目的係為吸引都市更新事業機構參與投資更新地區範圍內都市更新事業之獎勵措施。

二. 至都市更新事業計畫於報核後、核定發布實施前，主管機關依本條例規定公告劃定更新地區，續由實施者依核定計畫實施更新事業，尚符合上開規定與立法意旨，得依本條例及投抵辦法規定申請投抵。

更新事業類稅賦優惠

都更條例第67條第1項第4款涉及參與權變分配權利金之適用疑義	109年8月28日營署更字第1090064680號函
土地所有權人依更新條例第3條第7款規定參與都更事業分配更新後權利金，認屬土地所有權人參與分配更新後房地移轉與實施者，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，其土地增值稅之課徵，應依本條例第67條第1項第4款(減徵40%)辦理。	

權利變換類出資之人

都市更新條例第 3 條第 7 款權利變換提供資金額度	108年7月23日營署更字第1080054960號

一. 按本條例權利變換之定義，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、實施者或與實施者協議出資之人，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值比率及提供資金額度，分配更新、建築物或權利金。

二. 至於權利變換出資之人應具配資格及提供資金額度，本法無特別限制，惟應與實施者達成協議，納入都市更新事業計畫及權利變換計畫，經主管機關審議通過、核定發布實施後據以執行。

權利變換類出資之人

都市更新實施者與出資者協議事項涉及書面行政處分載明事項之疑義	109年4月20日營署更字第1090027805號函

一. 都更條例第3條第7款之立法意旨，係考量權利變換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與實施者，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。

二. 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，並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。至於函詢是否於書面行政處分載明，與條例規定無涉。

權利變換類估價

條例修正後權變辦法修正前有關估價師選任疑義	108年6月20日營署更字第1080045955號

一. 都更條例修正公布施行後報核之都市更新事業計畫案，因無本條例第86條第2項緩衝條款之適用，以權利變換方式實施時，有關專業估價者之共同指定及選任方式，自應依本條例第50條第2項及第4項規定，由實施者指定1家，其餘2家由實施者自主管機關會商相關職業團體建議之名單中，以公開、隨機方式選認知。

二. 至個案應就實際情形自行檢視，如有不符或不足，應重新辦理或設法補正，俾完備程序。

權利變換類估價

關於都更權利變換之土地改良物補償價值評定方式	109年2月15日營署更字第1090009830號函

一. 都更條例第57條第4項業明文規定，因權變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估價者查估評定之。因此，權變內應拆除或遷移之建築改良物，應補償其殘餘價值。至殘餘價值之查估應由專業估價者，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。

二. 至能否依照地方舉辦公共工程拆遷補償自治條例規定之全部費用(如拆遷獎勵金)提列共同負擔，應依都更條例第51條及權變辦法第19條第1項有關權變共同負擔之項目、費用及其範圍規定卓處。

權利變換類申請建造

都更條例第５５條依權利變換計畫申請建築執照併案申請現有巷廢止之適用疑義	109年６月５日營署更字第１０９１１７５４６號函

一. 都更條例第５５條依權利變換計畫申請建築執照，得以實施者名義為之，並免檢附權利證明文件之規定，蓋因實施者擬具事業計畫經取得多數所有權人同意，於主管機關審議通過核定發布實施後，該實施者即取得實施主體之地位，後續於權變計畫核定實施後，得以實施者名義申請建築執照，以利更新事業實施。

二. 所詢個案位於北市，於申請建築執照時擬併案申請現有巷道廢止，經建管處１０９年函復屬於申請建築執照程序之一環，倘擬併案申請廢止之現有巷道位於權利變換範圍內，得依本條例第５５條由實施者申請並免附該現有巷道權利證明文件。

三. 至個案是否影響都市更新事業計畫範圍外住戶通行及現有巷道廢止，屬個案事實認定及相關自治法規規範，由地方政府本職權核處。

權利變換類銷售

都市更新條例第55條第3項土地改良物物拆遷完成前，不得銷售之執行	108年8月15日營署更字第1081156989號

一. 有關「銷售」之定義及認定範圍，因預售屋之銷售型態及方式多元，尚無規範其定義及認定範圍。

二. 另本條文係參考公寓大廈管理條例第58條第1項非經領得建造執照，不得辦理銷售之規定，另於都市更條例限縮權利變換案於更新後銷售土地及建築物之時點，地方如有執行疑義，日後再配合研處。

權利變換類其他

權變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	108.12.17營署更字第1080094450號函

一.查都更條例第55條第1項規定略以，依權變計畫申請建築執照，得以實施者名義為之。

二.有關申請配電場所用電施工執行疑義，依經濟部能源局意見，電業法或用戶配電場所設置及管理辦法並未有類似都更條例第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。

更新會類

都市更新會設立管理及解散辦法修正後有關事項議決與原章程不同之處理	108年7月19日營署更字第1080053914號

一. 本辦法108.5.16修正發布施行，其中第10條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，應經會員人數並其產權面積均超過1/2之同意後行之，並未限制其同意比率僅得規定1/2。

二. 爰此，個別更新會會員大會於本條文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。

三. 另尚未完成立案者，地方政府宜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。

更新會類

更新會籌組之執行疑義	108年8月20日營署更字第1080061982號

一. 都更條例第23條第1項規定，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更新事業時，應符合主管機關所訂更新單元劃定基準。至於**更新單元未經核准前，所有權人擬先籌組更新會，貴府所提同意比率先以發起人所申請之預定範圍計算，並於立案前，依自治法規完成自行劃定更新單元程序，依法尚無不可**。

二. 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，主管機關以退補正方式要求發起人重新辦理，屬實務執行事項，並無不可。**

更新會類

更新單元內有屋無地可擔任更新會發起人	109年9月7日營署更字第1090065375號

一. 更新會設立管理解散辦法第3條第1項有關土地及合法建築物所有權人7人以上發起籌組之規定，應符合二項要件，一為應有7個以上所有權人發起為其發起人之處程應包括土地及合法建築物所有權人，並未要求個別發起人應兼具土地及合法建築物所有權人之身分。

二. 所詢有地屋無之土地所有權人，得為發起人之一，惟須另有合法建築物所有權人一起發起並合計超過7人以上，始符規定。

更新會類

都市更新會議決同意比例認定疑義	內政部108年12月4日內授營更字第1080821924號函

一. 個案更新會於102年核准立案，其章程所引都更條例第22條同意比例指都市更新事業計畫報核之同意門檻，於本條例108年修正同條次指事業概要同意門檻有別。

二. 更新會擬於下次會員大會追認前次會員大會決議，查都市更新會設立管理及解散辦法無相關規範，事涉會員大會決議執行事項，應依章程規定審慎辦理。

三. 更新會會員大會決議，依本辦法但書規定應取得會員人數過半併其產權面積均過半之同意。

四. 會員大會議事錄送主管機關備查屬知悉性質，與會員大會決議是否生效無涉。

更新會類

都更會籌組、運作及都更法定程序因應新冠肺炎之權宜處理措施	109.4.13營署更字第1090024962號函 109.4.15營署更字第1090026023號函

一. 都市更新會設立管理及解散辦法第4條有關更新會召開成立大會之期限及未依規定期限成立者，地方政府得廢止其核准籌組，非指逾期未召開即應予廢止，地方政府得自為裁量。

二. 更新會立案後因應肺炎疫情防治，未能依本辦法第7、11條規定定期召開會員大會並作成議事錄送地方政府備查而需延期辦理者，可俟疫情趨緩後，依本辦法第7條規定召開。

三. 都更條例有關舉辦公開展覽30日並舉辦公聽會之規定，並無規定公聽會須在公展期間，且公聽會舉辦時點與同意書撤銷係屬二事。爰因應嚴重肺炎疫情致公聽會於公展期滿後審議前召開，尚符規定。

更新會類

都更會委任統籌處理都市更新業務機構之程序須經會員大會議決	109年7月17日營署更字第1090049668號函

一. 都更條例第28條更新會得委任具有都市更新專門知識、經驗之機構，統籌辦理都市更新業務之立法原意，係考量都更會欠缺專業技術及資金來源，爰增訂得依民法委任機構辦理。

二. 更新會辦法第10條第1項第3款，即配合更新條例第28條規定，增訂更新會得於會員大會決議選任或解任統籌辦理都市更新業務之機構及其方式，以利都更事業之推動。爰此，更新會辦法第10條第1項第3款即指都更條例第28條委任具有都市更新專門知識、經驗之機構。

三. 至於非屬上開機構之委任，則應視個別都更會章程規定，若無規定，則由會員大會決議行之。

其他類概要申請人

都更條例第22條事業概要申請人資格	109年6月22日營署更字第1090045014號函

司法院釋字第709號解釋宣告本條例部分條文違憲失效，爰本條例經檢討後業於108年1月30日修正公布施行。另都市更新作業手冊係為參考性質，該手冊未符合修正後條例規範，已於109年3月間補充及修正。

本條例第22條業已明定事業概要係由土地及合法建築物所有權人提出申請，並經地方主管機關依本條例第29條規定審議核准。是以，主管機關受理上開申請案件後，經審查不合規定，自得審酌個案情形，依本條例施行細則第13條規定駁回其申請或限期補正辦理。

其他類公產處理

實施者依都更條例第46條第3項第3款及第4款申購都市更新事業計畫範圍內之國有持分土地，無排除土地法34-1條規定適用	108年7月16日營署更字第1080045955號

一. 本條例第46條第1項規定，公有土地及建築物，...，於舉辦都市更新事業時，應一律參加都市更新，並依都市更新 事業計畫處理之，不授土地法第25條、國有財產法第7條、第28條、第53條、第66條、預算法第25條、第26條、第86條及地方政府公產管理法令相關規定之限制。**同條例第3項第3款及第4款有關公產採讓售予實施者方式處理時，亦無排除土地法第34條之1之適用。**

二. **為賦予公產參與都更之處理彈性，本條例第46條第3項各款列舉多種方式，公產管理機關得視個案情形選擇。**

其他類金融協力

銀行辦理都更事業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	109年5月18日金管銀法字第1090134231號函
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，得不計入銀行法第72條之2限額控管。惟銀行仍應定期追蹤未符合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。	

其他類轉軌危老

已核定之都市更新案範圍內涉及都市及危險老舊建築物加 速重建計畫案執行疑義	109年4月22日內受營更字1090807483函 109年4月15日研商會議紀錄

一. 都更條例與危老條例屬不同開發許可途徑，其法源、申請要件、受理及審查程序雖不相同，惟其申請目的均為處理危或老建物之重建事宜。因此，對同一個建築基地範圍內，核定事業計畫與核准重建計畫之兩者行政處分應屬互斥，無法同時存在。

二. 更新事業計畫已核定，主管機關得否再予受理重建計畫申請與核准 1 節，應由主管機關審酌其可行性、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，依危老條例施行細則 第 6 條規定程序辦理。

三. 至於已核定之事業計畫，考量該行政處分係因實施者取得多數所有權人同意之前提下提出申請所為之決定，現如因考量辦理時程、容積獎勵等因素擬改依危老條例申請重建，經實施者取得更新單元範圍內全體所有權人之同意，提出申請廢止原核定之計畫，考量本條例之立法意旨，尚非法所不許，應請主管機關綜合考量相關利害關係人之意願及權益保障 後，作成廢止與否之決定。

其他類財務報告、竣工書圖與成果備查

都市更新條例第78條成果備查執行疑義	108.12.17營署更字第1080094798號函

一. 都更條例第78條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部告及更新成果報告，送地方主管機關備查。實施者如分開處理，法無明文規範或禁止。地方政府得否分開配查，屬實務執行事項，由地方主管機關本權責卓處。

二. 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，其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，向主管機關申請合法投資抵減證明。是以，實施者檢具成果備查經地方主管關予以備查，自得依上開規定申請核發投資抵減證明。

~~簡報結束×敬請指教~~