

# 臺北市都市再生學苑 x 111年度都市更新重建系列講座

## 最新都市更新相關法令與函釋

講師 | 內政部營建署  
| 林佑璘簡任技正

中華民國111年9月21日

# 111.5.28修正都市更新條例第57條

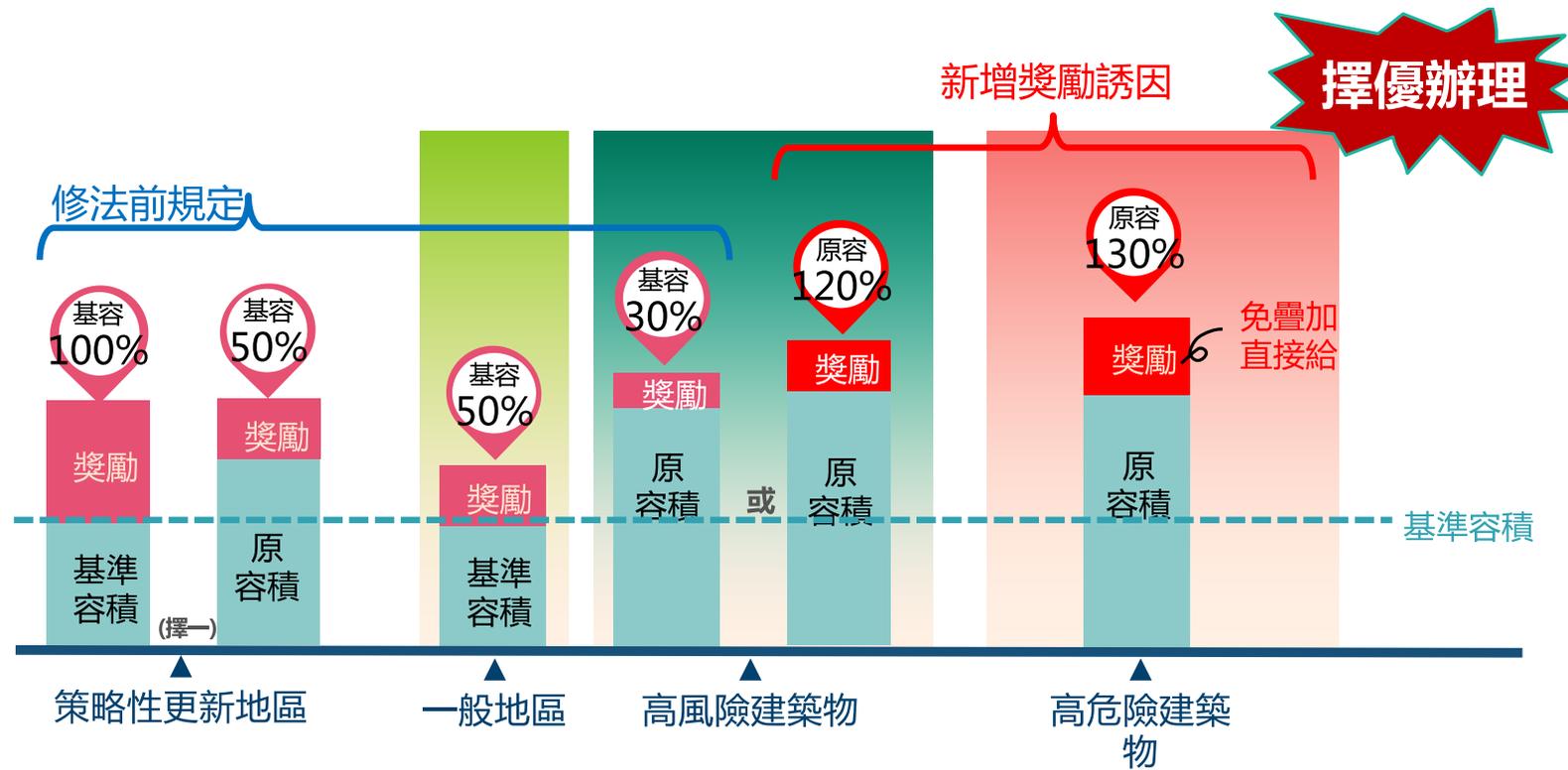
## 修正都更條例第57條，簡化拆除協調

權利變換範圍內如有危害公共安全之建築物，於權利變換計畫核定實施後，未依期限自行拆遷者，免踐行代為拆遷前之協調程序，地方主管機關得準用建築法第81條規定辦理。



# 111.5.28修正都市更新條例第65條

實施容積管制前已興建完成之高風險建築物依其致災風險程度酌予放寬容積獎勵上限及核給方式。



# 111.11.17訂定都市更新耐震能力不足建築物有明顯危害公共安全認定辦法

- 認定基準



基準值意義：建築物耐震能力，約僅達現行耐震規範 **1/3**  
→ 當發生6級地震時，建物有傾倒疑慮

註、法規耐震標準=用途係數×「建築物耐震設計規範及解說」規定之工址回歸期2500年最大考量地震地表加速度。

權變案實施者與出資者經費分擔及審  
議事項

110.12.30營署更字第1100099017號函

- 一. 都更條例第51條第1項及權變辦法第19條第1項規定，權變相關費用由實施者先行墊付，於權變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。  
。至於與實施者協議出資之人係按第3條第7款，允許出資人得在「折價抵付」範圍內，與實施者自行協議納入事業權變計畫載明出資比率及參與分配，經審議核定發布實施後，據以執行。
- 二. 出資比率及分配比率之合理性，涉及重建事業之資金籌措、費用負擔、財務計畫、實施風險控管方案及後續監督管理等事項，應由審議決定之。
- 三. 至於第3條第7款之資金，係本條例第51條第1項規定實施權變費用，其範圍於權變辦法第19條已有規定。
- 四. 實施者與出資者協議事項如有爭議，非屬審議範圍，宜自行協調或另循司法途徑處理。

實施主體

出資人

## 實施主體

## 更新會籌組同意

有關都更會設立籌組同意書

110年5月21營署更字第

1100033784號函

- 一. 按都市更新會設立管理及解散辦法第3條規定，更新會之設立由所有權人過半數或7人以上發起籌組，由發起人檢具申請書及相關籌組應備文件向地方政府申請籌組，應備文件包括...規定比率之同意籌組證明文件。
- 二. 本署都市更新作業手冊所定同意書格式，係供主管機關及民間執行參考，尚非指發起人檢附之設立籌組同意書僅得與上開作業手冊完全相同，主管機關始得受理。
- 三. 個案所附意向書文件，其內容如僅敘明所有權人籌組「意向」，並未對籌組表達「同意」，與法規規定應取得一定比率之同意籌組證明文件規定未符，為免日後爭議，仍應能明確表示同意之意思表示地方政府始得據以認定。

## 實施主體

## 更新會會員資格

都市更新會會員產權異動，得否均  
請求加入成為更新會會員

111.6.1營署更字第1110039014  
號函

- 一. 更新會辦法第6條規定，更新會之會員為章程所定實施地區範圍內之全體土地及合法建築物所有權人。但更新後建築物辦理所有權第一次登記公告期滿後，以公告期滿之日土地及建築物登記簿所載之所有權人為會員。
- 二. 都市更新會章程所定實施地區範圍內之全體土地及合法建築物所有權人，如於前述規範時點內取得所有權者，皆屬都市更新會之會員，無須另行請求加入。

## 實施主體

## 更新會會員資格

都市更新會會員計算方式

111.4.14營署更字第  
1110024949號函

都市更新會設立管理及解散辦法第6條有關都市更新會之會員，為章程所定實施地區範圍內之全體土地及合法建築物所有權人。是以，都市更新會章程所定實施都市更新地區範圍內之土地或合法建築物所有權人，即具備會員之資格，與個別會員持有產權之筆數狀況無涉。

## 實施主體

## 更新會公有產權

都更會有關公有地會員出席及議決  
比率執行疑義

110年4月26營署更字第  
1100028183號函

- 一. 按都市更新會設立管理及解散辦法第10條規定，會員大會之決議，以會員人數、面積超過1/2出席，並出席人數、面積均超過1/2同意行之。另按本辦法第9條規定，會員不能親自出席會員大會時，得以書面委託他人代理；政府機關或法人，由其代表人或指派代表出席。
- 二. 更新會會員為公有土地管理機關，如尚未依規定由其代表人或指派代表出席，亦未以書面委託他人代理出席會員大會，自不得視同其有出席並計入出席人及面積計算。
- 三. 至涉及本辦法第10條但書所列各款重大事項之決議，依規定以會員人數及面積超過1/2同意行之，未明文以出席者為限，至於同意之形式，以能明確完整表所提決議事項之意思表示作為認定。

## 實施主體

## 更新會罷免理事 事長

有關都更會罷免理事長之規定

110年5月12營署更字第1100030044  
號函

- 一. 按都市更新會設立管理及解散辦法第10條規定，理事之選任、改選或解任，經會員大會一定比率之同意行之。另本辦法第16條第2項規定，理事長由常務理事選舉或由理事互選產出。由本辦法第23條第1項規定，理事會之決議，除本辦法或章程另有規定外，應有過半數或2/3以上理事出席出席理事過半數同意後行之。
- 二. 有關理事長產生機制或罷免，仍應由理事會決議，依章程及本辦法第23條第2項規定，有理事2/3以上之出席，出席理事過半同意後始得為之。

# 更新地區

# 迅行地區

震災受損列管黃單建築得否依都更  
條例迅行劃定更新地區

110.11.4營署更字第  
1100102276號函

- 一. 都更條例第7條第1項規定略以，有下列各款情形之一時，主管機關應視實際情況，迅行劃定或變更更新地區，.....  
一、因戰爭、地震、火災、水災、風災或其他重大事變遭受損壞。  
二、為避免重大災害之發生。  
三、符合都市危險及老舊建築物加速重建條例第三條第一項第一款、第二款規定之建築物。其立法意旨係為災後或防災需要考量其具有更新急迫性，得由主管機關迅行劃定或變更更新地區，以降低更新整合門檻，加速更新進程。
- 二. 個案宜探究是否符合上開規定及有否劃定之急迫性、公益性及必要性，由地方政府衡酌核處之。

# 事業概要

## 審查（議）

有關事業概要審查(議)之執行

110年5月21營署更字第  
1100035990號函

- 一. 按都市更新條例第22、23條規定，所有權人就主管機關所劃訂更新單元或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，經所有權人數及面積之一定比率同意，申請當地主管機關依第29條審議核准。
- 二. 是以，地方政府受理申請後，經審查符合資格及條件規定者，依第29條規定組成之審議會，以合議制及公開方式，綜合考量事業概要之公益性、必要性、合理性及可行性等因素，於審議決定後，主管機關始得據以作成行政處分。若經主管機關審查資格及要件不合規定，係屬要件不備，依本條例施行細則第13條第2項，應敘明理由駁回其申請；其得補正者，應詳列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合規定，駁回其申請，毋須再提經上開審議會就事業概要內容進行審議。

# 同意書

## 變更實施者

都市更新事業計畫核定後僅變更實施(簡易變更) 所有權人得否撤銷同意

111.1.3營署更字第  
1100101891號函

- 一. 都更條例第34條規定都市更新事業計畫變更「得」採簡化作業程序辦理。其中實施者之變更經依第37條徵求同意、新舊實施者辦理公證，則「得」免舉辦公聽會、公開展覽及審議。
- 二. 另本條例第37條主管機關對同意比率之審核，除有民法第88、89、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。所有權人對於公開展覽之計畫所載權利價值比率或分配比率低於出具同意書時，得於公開展覽期滿前撤銷其同意。如未符合上開要件，即不得撤銷。
- 三. 個案審議時，主管機關認為有必要，仍得將其異議提請審議會處理或依本條例第33條規定舉行聽證，並斟酌聽證程序，說明採納不採納理由做成決定。

# 同意書

# 灌人頭

都更條例第40條持分異常增加之處理

111.3.16營署更字第

1110018229號函

- 一. 都更條例第37條有關同意比率之審核，除有民法得撤銷原因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。所有權人於公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時，得於公開展覽期滿前撤銷其同意。另都更條例第24條規定不納入同意比率計算之範圍。爰同意比率之計算、審核時點及不納入比率計算之情形法有明定，至公開展覽期滿後，除有第37條第4項除外情形外，即不再重新檢核，以維持計畫穩定。
- 二. 至於依第40條職權調查相關事實與證據結果，如有第37條第4項除外情形，其原計列同意部分始得扣除，且扣除後同意比率未符規定，「不得補正」；反之，非屬上開除外情形者，應依第40條規定將調查結果提送審議會審議處理。

# 同意書

# 分配比率

都市更新同意書有關分配比率計算  
方式

111.4.11營署更字第  
1111072131號函

- 一. 同意書範本有關權利變換分配比率，適用於事業計畫與權變計畫分送時，其數值計算方式，係以更新後房地總價值扣除折價抵付共同負擔後之餘額，其佔更新後房地之總價值比率預估計算之。
- 二. 同意書之簽署，由實施者先行填具同意書內容(含分配比率或權利價值比率...等)，再由所有權人簽署同意。惟實施者未填具分配比率，誤導所有權人簽署同意書後，再逕行填具分配比率乙事，按本條例第37條第4項及參依內政部95年函示，若其所有權人之意思表示具有民法第88、89、92條之情形，得檢具訴請司法機關裁判，並經主管機關調查屬實後，應重新審核同意比率門檻。

# 同意書 公司共有

更新案內公司共有之部分所有權人經法院  
囑託查封登記涉及都更條例第24條不納入  
同意比率計算疑義

111.8.11營署更字第  
1110061989號函

- 一. 都更條例第24條第4款經法院囑託查封者，申請實施都市更新事業之人數及所有權不納入計算之意旨，係因土地或建築物經法院囑託查封登記者，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，爰規定之。
- 二. 另按民法第827條第3項規定，各公司共有人之權利及於公司共有物之全部。爰於公司共有關係消滅前實無從區分查封登記之應有部分為何，故旨揭規定不列入所有權比率計算時，應以該筆公司共有所有權全部之人數及面積排除計算之。

## 權利變換

## 估價師選任

都更條例第 50 條第 2 項估價師選任執行疑義

111.8.16 營署更字第 1110064461 號函

- 一. 都更條例第 50 條第 1 項規定，權變前各宗土地、更新後土地、建築物及權變範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委託 3 家以上專業估價者查估後評定之。第 2 項則規定專業估價者之選任由實施者與土地所有權人共同指定，無法共同指定時，由實施者指定 1 家，其於 2 家由實施者自各級主管機關建議名單中公開隨機選任之。其立法意旨係為避免全部由實施者單方選任，恐影響估價之公正性爰規範之。
- 二. 所詢實施者辦理其於 2 家專業估價者選任作業時，於主管機關建議名單中，依其意願或理由先行篩選名單，查與規定隨機方式未符，應重新辦理，與是否有所有權人提出異議無涉。

# 權利變換

# 估價師選任

權變辦法第 7 條涉及實施者辦理選任專業估價者作業時點執行疑義

111.8.19營署更字第1110062722號函

- 一. 內政部98.12.28台內營字第0980228135號函示，係考量實施者召開權利變換公聽會與辦理選配作業內容涉及評價基準日之擇定，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，爰函示都市更新事業計畫與權利變換計畫分別報核時，有關權利變換計畫辦理公聽會與選配作業時點，仍應於都市更新事業計畫核定發布實施後辦理，始為適法。
- 二. 至於實施者辦理選任專業估價者作業，為實施者擬訂權利變換計畫之前置作業，依旨揭規定僅明訂實施者應於舉辦權利變換計畫公聽會前選任之，因未涉及召開公聽會與選配作業等程序，與本部上開號函示無涉。

# 權利變換

# 分區段囑託

分區囑託登記執行疑義

111.3.31營署更字第1110019703號函

- 一. 都更條例第36條第1項第6款及第43條第1項規定，都市更新事業處理方式及區段劃分為事業計畫應表明事項之一；權變實施範圍，係以重建區段土地為之。
- 二. 同一事業計畫劃分「多個重建區段，若個別重建區段分採權利變換方式實施」，於區段興建完竣後，實施者按本條例第64條第1項規定先行辦理權利變換囑託登記，於法尚無不合。
- 三. 至個案分期分區開發之規劃是否合理、可行，涉及同意比率、成果備查或容積獎勵等執行事宜，應納入事業計畫之實施進度載明，並由主管機關依第29條規定審議作成決定。

# 權利變換 強制執行

更新條例第52條之執行

111.5.27營署更字第1110038791號函

- 一. 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，所有權人與實施者應依核定之計畫據以執行。如有土地所有權人應繳納之差額價金經實施者催告後仍未繳納之情形，因土地所有權人具有公法上金錢給付之義務，爰旨揭條文第5項明定由公權力介入強制執行，以落實本條例之立法意旨，並符合比率原則精神。
- 二. 至原土地所有權人參與權利變換分配更新後之土地及建築物，與其因未繳納差額價金，以至其參與權利變換分配之土地及建築物能否依規定強制執行係為二事。
- 三. 個案法務部行政執行署所屬行政執行分署得否強制執行所有權人參與權變分回之房地，本條例並無限制，應回歸行政執行法相關規定。

## 容積獎勵

## 地下容積

都更容獎辦法有關原建築容積計算  
、實施容積管制時點

111.7.5台內營字第1110811966號令  
111.1.19營署更字第1100098819號函

- 一. 都更容獎辦法第3條第2款、第5條所定「實施容積管制」之時點，於建造執照法令適用日為都市計畫實施容積管制後至中華民國82年3月2日以前，並於中華民國82年3月2日以前已興建完成之合法建築物，以82年3月3日認定之。
- 二. 有關「原建築容積」之計算，依內政部110.5.11召會獲致共識，以「申請建築時主管機關核准之建築總樓地板面積，扣除主管機關核准地面層容積獎勵樓地板面積及依申請都市更新案行為當時建技規則施工篇第161條第2項規定不計入樓地板面積部分後之樓地板面積。」
- 三. 至於地面以下容積復建地下或地上，考量都更建築容積管制屬都市計畫及建築管理管制手段之一部，由地方通盤考量決定之。

## 容積獎勵

## 結構鑑定

都更容獎辦法第6條第1項第2款結  
構堪慮建物適用疑義

110年8月13營署更字第  
1101155383號函

- 一. 都更容獎辦法第6條第1項第2款業明定經結構安全性能評估結果未達最低等級之建築物，係以該建築物之「原建築基地」基準容積一定比率給予獎勵容積，對於同一建築基地上有多棟建築物評估結果不一或僅部分申請評估之情形，並未有應予分別計算之規定。
- 二. 考量該項獎勵立意係因是類建築物結構堪慮，為促進其加速重建，爰給予獎勵，故同一建築基地內之建築物，既已有更新重建共識，其以部分棟建築物結構結果據以認定獎勵額度，尚符合上開規定意旨，應無不可。如都市更新事業計畫範圍內有多個使用執照之建築物，則應按各該使用執照分別依上開辦理。

## 容積獎勵

## 海砂屋

都更條例第65條第2項第2款高氯離子建築物獎勵與北市高氯離子自治條例之適用不得重複

110年7月27北市都授新字第1106013961號函

- 一. 鑒於台北市高氯離子混凝土善後處理自治條例第7條第2項所定放寬容積，與更新條例第65條第2項第2款規定專就高氯離子建築物給予容積上限之放寬對象一致。
- 二. 爰此，都市更新案範圍內高氯離子混凝土建築物依更新條例第65條第2項第2款規定申請「建築基地1.3倍之原建築容積」者，應不得再申請放寬原容積率或原總樓地板面積之30%，...。」

## 容積獎勵

## 危險建築認定

都市更新條例第57條第3項(危險建築物認定)執行

111.5.19營署更字第  
11100371291號函

- 一. 旨揭條文及都市更新耐震能力不足而有明顯危害公共安全認定辦法第2條規定，權變範圍內應行拆除之建築物，是否屬耐震能力不足而有明顯危害公共安全者，係由地方政府依建築物所有權人或公寓大廈管理委員會提出建築物結構安全性能評估結果及本辦法第3條規定之基準認定之。
- 二. 因此，地方政府按上開規定認定其建築物已符合上開基準，其建築物即符合本條例第57條第3項及第65條第2項第2款規定之強制拆除及容積獎勵要件。評估結果尚無須經主管機關核備之規定。

## 容積獎勵

## 公益設施公告

都更容獎辦法第7條捐贈社福或公益設施之公告執行

110.9.29營署更字第  
1100073305號函

- 一. 都更容獎辦法第7條規定，都市更新事業計畫計畫範圍內依直轄市、縣(市)主管機關公告，提供指定之社會福利設施或其他公益設施，建築物及其土地產權無償登記為公有者，除不計入容積外，給予容積獎勵。
- 二. 公告的目的係周知地方主管機關所需設施項目、面積、區位及其他有關事項，以符地方發展需求。
- 三. 公辦都更案如考量個案特定及地區需求，於招標公告及契約明訂實施者應捐贈之項目、面積及有關事項，認定屬容獎辦法第7條規定公告，屬地方權管。

## 容積獎勵

## 容獎取得公益設施日後處分

容獎辦法第7條規定捐贈之社會福利設施或其他公共設施於取得後得否另為處分

110年8月10營署更字第1100058085號函

- 一. 都更容獎辦法第7條之立法意旨，係為強化社會福祉，增進都市更新事業對都市環境之貢獻，爰明定依地方主管機關公告提供指定之社會福利設施或其他公益設施並無償登記為公有者，給予建築容積獎勵，以鼓勵設置。至於更新後受贈取得之設施，若因時空環境變遷至原需求不在，擬另為處分，查都市更新相關法規無相關限制，應另依公產管理相關規定辦理。
- 二. 另查都更條例第47條第2項係為利地方主管機關及鄉(鎮、市)公所回收參與都市更新事業之負擔或支付之經費及活絡資產運用，爰規定地方主管機關或鄉(鎮、市)公所「因參與」都市更新事業取得土地、建築物或權利之後續處分或收益，不受土地法第25條及其地方政府財產管理相關規定，查與本辦法係因建築容積獎勵而無償取得社會福利設施或其他公益設施之土地及建築物不同，爰依本辦法受贈之房地，無本條例第47條第2項規定之適用。

## 容積獎勵

## 協助開闢公設

都更案內取得抵稅地之國公有土地持分是否  
適用都更容獎辦法第8條規定

110年1月14日營署更字  
第1090098281號函

- 一. 容獎辦法第8條第1項規定，協助取得及開闢都更事計範圍內或其周邊公共設施用地，其目的...包括解決公設保留地久未取得問題；第2項規定，前項「公共設施用地應開闢完成並將土地產權移轉登記為直轄市、縣(市)或鄉(鎮、市)有」，以確保實施者履行申請本條容獎之義務。
- 二. 旨揭如涉及「國有抵稅地」，經地方政府研析因需負擔有償撥用成本，且將土地產權移轉登記為直轄市、縣(市)或鄉(鎮、市)有，尚符容獎辦法第8條第1項規定得申請獎勵容積；惟「抵稅地，原為地方政府所有」，無須辦理土地產權移轉登記，得逕予開闢者，與本辦法第8條立法意旨未合，無容獎辦法第8條第1項規定之適用。

## 容積獎勵

## 協助開闢公設

依容獎辦法第8條協助取得及開闢公共設施  
用地之容積獎勵項目認定標準

110年3月12日營署更字  
第1101034360號函

- 一. 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用地，產權登記為公有者，給予獎勵容積；所稱公共設施用地，因依都市計畫法第4章規定設置之公共設施用地。
- 二. 復按都市計畫之公共設施用地依都計法第4章設置不同項目，並依都計法第51條規定意旨，應按其指定目的使用，另公共設施用地指定目的使用之範疇，都計法無明文規定，應依該目的事業法令規定認定之。
- 三. 個案協助取得開闢公共設施用地是否需有供不特定公眾使用之公共性一節，本辦法無相關規範，事涉都計及都更審議執行事項，應由地方政府審酌公共設施用地類型、指定目的使用範疇、土地產權移轉後之管理維護作業、目的事業法令規定等認定之。

## 容積獎勵

## 規模獎勵

都更容獎辦法第15條規模獎勵是否含誇道路計算疑義

110.11.3營署更字第1100080879號函

- 一. 都更容獎辦法第15條規定，都更事業計畫範圍內重建區段土地面積達一定規模以上者，給予獎勵容積。
- 二. 個案更新單元內之道路用地面積可否納入上開規定容積獎勵計算，應視實施者依都更條例第36條擬訂都市更新事業計畫，表明重建區段劃分及其土地使用計畫等事項，經主管機關審議通過後決定。

# 容積獎勵

# 簽訂協議書

公辦都更申請容獎仍應依容獎辦法  
簽訂協議書

111.4.8營署更字第  
1110025885號函

- 一. 容獎辦法第18條明訂實施者申請第10-13條獎勵容積，應與地方政府簽訂協議書及繳納保證金，其目的係為落實申請該容積獎勵之都市更新事業，其後續設計、施工、使用等均能符合綠建築、智慧建築、無障礙環境設計、耐震設計等相關規範，上開規定並未排除依都更條例第12條第1項第1款規定由地方政府擔任實施者自行實施之適用。
- 二. 爰此，地方政府自行實施之都市更新事業，仍應依規定簽訂協議書，以符規定。

## 容積獎勵

## 繳交保證金

都更或危老案申請綠建築、智慧建築、無障礙環境設計、耐震設計等獎勵容積有關繳交保證金規定

111.6.2營署更字第  
1110038120號函

- 一. 按都更容獎辦法、危老容獎辦法規定，實施者申請都更容獎辦法第10-13條之容積獎勵...，應於領得使用執照前向地方主管機關繳納保證金，於領得使用執照2年內去得標章或通過評估。其繳納保證金之目的，在於落實申請旨皆獎勵容積之都更或危老案，其後續設計、施工、使用等均能符合綠建築、智慧建築、無障礙環境設計、耐震設計等相關規範，確保實施者或起造人履行取得標章或通過評估之義務。
- 二. 個案如於核准使用執照前已取得標章或通過評估，已履行申請上開辦法所定義務，即無再繳交保證金之必要。

## 容積移轉

## 權變案區內容移

都更案區內容移且採權變方式實施  
無須取得保留地全體所有權人同意

110.12.24內授營更字第  
1100819228號函

- 一. 都更條例第66條第1項規定，公設保留地容移準用都市計畫容積移轉實施辦法有關可移出容積訂定方式、可移入容積地區範圍、接受基地可移入容積上限、換算公式、移轉方式及作業方法等規定辦理。至於應檢附之文件，非上開規定準用之範圍自不得準用。
- 二. 應否取得公設保留地全體所有權人同意，更新條例未有明文規範，惟按本條例第32、37及48條規定，都更案採權變方式實施，其事業計畫需取得一定比率以上之私有產權及其人數同意，經主管機關考量必要性、公益性及可行性審議核定發布後，即可強制實施。如需取得全體所有權人同意，勢必難以遂行。
- 三. 公設保留地如經實施者評估有合併開發及辦理容移之必要，得納入事業計畫，依程序經主管機關核定後據以實施。

## 稅賦優惠

## 更新後房屋稅

都更條例第67條第1項第3款適用  
執行疑義

110年2月25日內授營更字第

1100803011號函

110年3月29日台內營字第

1100803771號函

- 一. 本條例第67條第1項第3款之立法意旨為增加「原建築物所有權人」參與都市更新意願，爰明訂「更新前合法建築物所有權人」取得更新後建築物始有其適用，復規定房屋稅減半徵收2年期間未移轉，得延長致喪失所有權止。至上開「移轉」及「喪失所有權」樣態多元，並無特別排除喪失所有權之樣態而有差別租稅待遇。
- 二. 有關更新前合法建築物所有權人取得更新後建築者，於本條例第67條第2項房屋稅減半徵收2年或於第3款延長10年期間內，因死亡而喪失所有權，其得延長房屋稅減半徵收之原因於該所有權人死亡時即以消滅，其繼承人無本款之適用。

# 稅賦優惠 合建移轉

都市更新條例第67條第1項第8款規定  
適用疑義

111.5.24營署更字第  
1110040263號函

- 一. 旨揭條文之立法意旨，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，以加速審議進程。爰於都市更新事業計畫完成時，原所有權人與實施者因協議合建辦理所有權移轉，得減徵土增稅及契稅以為獎勵。
- 二. 查民法1148條第1項規定繼承人承受被繼承人財產上一切權利義務。是以，原所有權人於更新期間死亡，繼承人承受被繼承人參予協議合建之權利及義務，則繼承人於更新後與實施者間因協議合建辦理產權轉時，適用土地增值稅及契稅減徵40%之獎助優惠。

# 行政救濟

## 分段行政處分

都更案各階段性質及其救濟程序

110.11.24內授營更字第

1100817971號函

- 一. 都更條例第22、29、32、33、48、53條規定，實施都市更新事業原則包括事業概要、都市更新事業計畫及權利變換計畫等3個階段，各階段核准(定)之行政處分皆屬獨立。地方政府依法成立合議制之審議會以公開方式審議並做成決議，係屬作成上開行政處分前之法定程序，並未對外直接發生法律效果，無法據以提出行政救濟；至於倘不服地方政府經聽證作成前述行政處分，依本條例第33條第2項規定免除訴願及權利變換計畫核定後審議核復之程序，應逕予向行政法院提起行政訴訟。
- 二. 另前述概要及計畫之法定程序及行政處分屬地方權限，倘認為地方政府核准獲核定之行政處分有判斷餘地之恣意濫用及重大違法情事時，得於行政救濟時主張之。

## 行政救濟

## 經聽證核定

土地所有權人對於經聽證作成核定之權利變換計畫其權利價值有異議時，行政救濟程序

110年6月21台內營字第  
1100809348號令

- 按都市更新條例第53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符者，得依法提請行政救濟，是為權利價值異議之訴願先行程序。
- 主管機關依本條例第48條第1項及第33條第1項規定，經聽證結果作成核定權利變換計畫之行政處分，土地所有權人對核定之權利變換計畫其權利價值有異議時，行政救濟程序應依本條例第33條第2項規定免除訴願及其先行程序，逕向行政法院提起行政訴訟，免再依本條例第53條第1項規定辦理。

## 其他

## 因應疫情 召開會議

	都更案因應疫情提升為第三級警戒之執行	110.8.18內授營更字第1100813249號函 110.9.3營署更字第1100063089號函
審議會	如能確保審議會公開形式及與案情有關人民或團體均有適當資訊得以通聯之情形，應無不可。為避免後續爭議， <b>建議採實體會搭配視訊會議同步召開較為完備。</b>	
說明會	如能確保審議會公開形式及與案情有關人民或團體均有適當資訊得以通聯之情形，應無不可。	
公聽會	公聽會依法應以實體會議召開，不得限縮民眾參與之權利。 實務 <b>得以實體會議搭配視訊會議召開，或分場次召開實體會議。</b> 公聽會未限於公開展覽期間辦理，於審議前召開即可。	
聽證會	聽證程序涉關當事人對機關指定之人員、證人、鑑定人、其他當事人或其代理人發問之權利，以及行政機關調查事實及證據如以線上會議進行，視訊設備是否足夠、身分查驗、自由意思表達、能否公正公開進行及確保當事人參與之權利， <b>採視訊方式辦理執行尚有疑義。</b>	

## 法規適用

## 建築相關

都更條例第83條建築法規適用

110.10.14營署更字第1100075698號  
函

- 一. 都更條例第83條規定都更案申請建築執照相關法規適用，以擬訂都市更新事業計畫報核日為準，並應自擬訂都市更新事業計畫經核定日起2年內為之，以權變實施，且屬事權分送者，得自擬訂權利變換計畫經核定日起1年內為之。未依前項規定期限申請者，其相關法規之適用，以申請建築執照日為準。
- 二. 申請建造執照如經實施者撤回或經建築管理機關駁回，其申請建造執照之處理程序已終結，重新申請建造執照之法規適用，應視個案重新申請期日依上開規定辦理。

## 法規適用 建築相關

都更事業計畫變更擬增加容積樓地板面積涉及變更建造執照之法規適用日

110.10.15營署更字第  
1100074179號函

- 一. 都更條例第83條規定都更案申請建築執照相關法規適用，以擬訂都市更新事業計畫報核日為準，並應自擬訂都市更新事業計畫經核定日起2年內為之。
- 二. 本部87.7.2台內營字第8772186號函略以，有關領得建造執照之建築物辦理變更設計法令之適用，在處理程序未終結前申請變更設計，欲使用原建造執照申請時之法令規定，應依下列規定辦理：...(二)不增加原核准總容積樓地板面積。
- 三. 個案已核定實施，並領得建造執照，擬變更事業計畫，其原建造執照有辦理變更設計之必要，涉及後續變更建造執照之法令適用，與本條例第83條申請建造執照之法令無涉，應依87.7.2函示辦理。

# 法規適用 建築相關

都市更新條例第83條有關申請建築  
執照法規適用無中標法第18條適用

111.5.4營署更字第  
1110029631號函

- 一. 都市更新條例第83條第1項及第2項業明定都更案擬訂事業計畫或權變計畫經核定之日起一定時間內申請建築執照之相關法規適用，以都市更新事業計畫報核日為準，尚無得由實施者選擇適用之彈性。
- 二. 中標法第16條規定，法規對於其他法規所規定之同一事項而為特別之規定者，應優先適用之，因本條例對旨揭事項已有明文規範，故無中標法第18條之適用。

## 法規適用 建築相關

都更條例第83條都更案申請建築執照之  
相關法規疑義

111.6.24營署更字第  
1111124411號函

- 一. 都更條例第83條第1-2項業以明定都市更新案於擬訂都市更新事業計畫或權利變換計畫經核定之日起一訂期限內申請建築執照之相關法規適用以擬訂都市更新事業計畫報核日為準。至申請建造執照之法規範疇係旨申請建築執照所涉建築、土地使用管制、消防、水平保持、交通影響評估、環境影響評估等法令。
- 二. 都市計畫法第22條規定之細部計畫應載明事項，有關「土地使用分區管制」以外其他章節之相關法規適用，如屬土地使用管制規範性質者，自有上開本條例規定及函示之適用。至是否屬土地使用規範之性質，應由地方政府於本於擬訂細部計畫規範內容及意旨自行釐明。

# 法規適用 都更相關

都更案新舊法適用之選擇

111.3.22營署更字第  
1110022208號函

- 一. 都更條例第86條第2項規定之立法意旨，係考量108年修正前後法規變動甚鉅，如無規定法規緩衝期，依從新原則將延滯原計畫推動時程及影響民眾權益甚鉅，故明定除第33條及第48條第1項聽證程序規定外，實施者得經整體評估，選擇適用修正前或後之法規規定，並應一體適用，以維持計畫與法規適用之安定性，避免造成既有案件之衝擊。
- 二. 至於個案實施者擬訂之事業計畫尚未審議通過核定發布實施，於審議期間擬變動本條例新舊法令適用，尚非法所不許。惟其法令適用之變動，涉及同意比率門檻、計畫內容、容獎適用及估價師選任，影響甚鉅，應確保所有權人知悉權利並酌其變動之合理性。

## 其他 公地處分

協議合建範圍內未開闢之公有公設保  
留地不得讓售實施者會議紀錄

111.1.21內授營更字第  
1110801034號函

- 一. 土地法第14條「公共通道道路」不得為私有，係指已依法開闢之道路，未開闢者無涉本條規範。
- 二. 都計法第52條規定，係為公共設施用地開闢之可行性，明文規定各級政府開闢公共設施用地時，如其土地產權屬私有，須依法價購或徵收取得；如係屬公有土地，必須配合當地都市計畫予以處理，需地機關依法辦理撥用。
- 三. 個案公共設施用地已為管理機關管有，如將其土地讓售移轉予實施者，違反都計法第52條之意旨。

## 其他

## 公地組織變革

個案有關農田水利會改制後原  
計畫核定權利義務事宜

北市府新工處110年3月4日北市工新配  
字第1103019294號函

- 一. 農田水利會法第23條第1項，農田水利會改制後資產及負債由國家概括承受，並納入農田水利事業作業基金管理；第23條第3項規定，為籌措農田水利事業經費，由國家承受資產之使用、收益及處分均以活化收益方式辦理，不受國有財產法第28條、第4章及第6章之限制；其活化收益之項目、收費及其他相關事項之辦法，由主管機關定之。各機關依法撥用者應辦理有償撥用。
- 二. 個案於農田水利法修正前核定在案，宜以計畫核定當時之法令規定辦理，其權利義務由國家概括承受。

## 其他

# 拆遷與弱勢安置

更新案係屬法院訴訟之房屋可否拆遷及都更條例第84條弱勢安置事宜

111.5.12營署更字第  
1110032373號函

- 一. 本條例第57條第1-2項規定，權變計畫經主管機關發布實施後，實施者應通知權變範圍內應拆除或遷移之土地改良物所有權人、管理人或使用人，限其30日內自行拆除或遷移；屆期未拆除或遷移者，由實施者本於真誠磋商精神，就拆除或遷移之期日、方式、安置或其他拆遷相關事項予以協調；若協調不成，得請求主管機關代為之。因此，所詢權變計畫如經主管機關核定發布實施，實施者即應依上開規定辦理拆遷事宜。至現住戶若不服主管機關所核定之行政處分者，得依本條例第33條第2項或第53條第1項規定，提請行政救濟，以保障自身權益。
- 二. 現住戶如有本條例第84條第1項規定之情形，得檢具相關證明文件逕向地方政府申請依住宅法提供社會住宅或租金補貼之協助。

## 其他

## 檢查與裁罰

都市更新條例第75、78條主管機關檢查及裁罰

111.5.11營署更字第  
1110035281號函

- 一. 本條例第75條定期檢查，自都市更新事業計畫核定發布實施至計畫完成成果備查或依法撤銷、廢止其申請案件止。
- 二. 本條例第81條罰則係針對實施者無正當理由拒絕、妨礙或規避第75條之檢查所定之處罰，與實施者未依本條例第78條及本條例施行細則第46-48條(事業計畫完成檢具竣工書圖、成果報告、財務報告備查)處罰要件不符，地方政府不得以實施者未依本條例第78條辦理備查為由，依本條例第81條規定執行裁罰。

## 其他

## 成果備查

都更條例第78條涉及更新單元分不同區段之備查時點

111.6.8營署更字第1110044233號函

- 一. 都更條例第78條規定實施者應於都市更新事業計畫完成後6個月內將相關文件送主管機關備查。本條例施行細則第46條規定都市更新事業計畫完成期日之認定。又查本署101.2.6營署更字第1012902567號函說明三，...都市更新事業計畫以分期分區辦理時，...其成果備查應以更新單元為範圍。
- 二. 因此同一更新單元內，採部分重建、部分整建維護方式處理，若僅有其一區段完成時，考量其都市更新事業計畫並非全部完成，實施者僅以部分區段完成申請備查，與上開規定未合，仍應俟都市更新計畫全案完成後再由實施者申請備查。

未來....

增加容積獎勵項目鼓勵預鑄工法

檢討容獎保證金計算彈性