檔　　號:
保存年限:

臺北市政府 函

地址：104105臺北市中山區南京東路3段168號17樓
承辦人：王竹君
電話：02-27815696轉3067
電子信箱：ur00829@gov.taipei

受文者：臺北市建築師公會(不含公告)

發文日期：中華民國114年7月3日
發文字號：府授都新字第11460261222號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨 (38047936_11460261222_1_ATTACH1.pdf、38047936_11460261222_1_ATTACH2.pdf)

主旨：檢送預告修正「臺北市政府辦理都市更新實施者申請代為拆除或遷移土地改良物實施辦法」第五條及第八條草案之公告並附修正草案總說明及條文對照表各1份，請查照。

說明：

一、依臺北市法規標準自治條例第二十九條第二項準用第八條規定辦理。

二、請將公告及修正草案，自民國114年7月4日起，至114年9月1日止，於貴所公告60日。

正本：臺北市松山區公所、臺北市大安區公所、臺北市大同區公所、臺北市中山區公所、臺北市內湖區公所、臺北市南港區公所、臺北市士林區公所、臺北市北投區公所、臺北市信義區公所、臺北市中正區公所、臺北市萬華區公所、臺北市文山區公所

副本：內政部國土管理署(不含公告)（含附件）、臺北市議會(不含公告)（含附件）、臺北市政府法務局(不含公告)（含附件）、臺北市政府研究發展考核委員會(不含公告)（含附件）、臺北市政府都市發展局（含附件）、臺北市都市更新處（含附件）、臺北市建築管理工程處(不含公告)（含附件）、臺北市建築師公會(不含公告)（含附件）、社團法人臺北市都市更新整合發展協會(不含公告)（含附件）、台北市不動產開發商業同業公會(不含公告)（含附件）、臺北市都市計畫技師公會(不含公告)（含附件）、中華民國建築經理商業同業公會(不含公告)（含附件）、社團法人臺北市都市更新學會(不含公告)（含附件）

電子公文交換章 2025/07/03 15:26:42

（都市發展局代決）

「臺北市政府辦理都市更新實施者申請代為拆除或遷移土地改良物實施辦法」第五條及第八條修正草案總說明

一、本府為確立實施者依都市更新條例（下稱本條例）向市府申請協助拆除作業時之執行規範，強化並建構完整之協調機制，並落實政府施政職能，於九十六年十一月九日訂頒「臺北市政府受理都市更新權利變換實施者依都市更新條例三十六條規定請求代為拆除或遷移土地改良物補充規定」(下稱補充規定)，其後歷經九十八年八月三十一日、一０五年五月九日、一０六年六月十六日三次修正。嗣因應一０八年一月三十日修正公布本條例第五十七條第六項授權訂定自治法規，本府於一０九年一月八日訂定發布「臺北市政府辦理都市更新實施者申請代為拆除或遷移土地改良物實施辦法」(下稱本辦法)，提升補充規定法令位階為自治規則，使都市更新案件實施者向本府申請協助拆除作業得有適法且合理之執行方式。其後，再因應本條例第五十七條第六項於一一０年五月二十八日修正變更項次為第七項，配合修正本辦法第一條之授權依據。

二、本次參酌實施者申請本府代為拆除或遷移土地改良物之實務執行經驗，滾動式檢討修正第五條及第八條規定，以減少爭議，並確保代拆戶權益，重點說明如下：

(一)修正第五條：刪除第二款實施者提出申請時應檢附之建造執照，另移列至修正後第八條第二項規定；修正明定實施者應檢附承諾全額負擔本府處理代為拆除或遷移案件所「衍生相關」費用之切結書、已依本條例相關規定及舊違章建築戶處理方案發放或提存「補償費」及「補償金」之證明文件，並修正明定物品或設備等之移置計畫之保管期間應至少六個月，以及代拆戶暫時安置計畫之具體內容。

(二)修正第八條：增訂第二項，明定實施者於本府提請臺北市都市更新及爭議處理審議會前應領有建造執照，以確保本府執行代拆程序完竣後，實施者得施作建築工程，避免延宕都市更新作業。

「臺北市政府辦理都市更新實施者申請代為拆除或遷移土地改良物實施辦法」第五條及第八條修正草案條文對照表

修正條文	現行條文	說明
第五條　實施者申請本府代為拆除或遷移土地改良物時，應檢具下列文件： 一、權利變換計畫核定函。 二、拆除執照。但符合建築法第七十八條但書規定者，不在此限。 三、承諾全額負擔本府處理代為拆除或遷移案件所衍生相關費用之切結書。 四、實施者已依本條例第五十七條第一項及都市更新條例施行細則第二十六條規定通知代拆戶限期自行拆除或遷移之相關證明文件。 五、實施者依本條例第五十七條第二項規定召開協調會過程之相關證明文件（含協調對象、寄送召開協調會通知、出席簽到表、會議資料、會議紀錄、會議照片或錄影、寄送會議紀錄等之證明文件）。 六、全案已依本條例相關規定及舊違章建築戶處理方案發放或提存補償費及補償金之證明文件。 七、申請本府代為拆除或遷移土地改良物之清冊及照片。	第五條　實施者申請本府代為拆除或遷移土地改良物時，應檢具下列文件： 一、權利變換計畫核定函。 二、建造執照。 三、拆除執照。但符合建築法第七十八條但書規定者，不在此限。 四、承諾全額負擔本府處理代為拆除或遷移案件所生費用之切結書。 五、實施者已依本條例第五十七條第一項及都市更新條例施行細則第二十六條規定通知代拆戶限期自行拆除或遷移之相關證明文件。 六、實施者依本條例第五十七條第二項規定召開協調會過程之相關證明文件（含協調對象、寄送召開協調會通知、出席簽到表、會議資料、會議紀錄、會議照片或錄影、寄送會議紀錄等之證明文件）。 七、代為拆除或遷移土地改良物補償費已領取或提存之證明文件。 八、申請本府代為拆除或遷移土地改良物之清冊及照片。	一、刪除現行第二款： 考量實施者持有拆除執照即可進行拆除作業，尚無必要強制實施者於申請本府進行代拆之送件階段即應檢具建造執照，且一旦實施者領得建造執照，將開始起算建築法第五十三條及第五十四條之建築期限及開工期限，滋生實務執行上困擾，爰予刪除，另移列至修正後第八條第二項，以確保本府執行代拆程序完竣後，實施者得施作建築工程，避免延宕都市更新作業。 二、配合現行第二款之刪除，現行第三款至第十二款之款次向前遞移為第二款至十一款。 三、修正後第三款： 明定實施者應提出切結書承

八、執行拆除或遷移時未清理之物品或設備等之移置計畫，該計畫應載明移置處所位於臺北市轄區內，適於保管物品並無危險之虞，保管期間應至少六個月，並於適當位置揭示洽領聯絡方式。 九、代拆戶暫時安置計畫應載明暫時安置處所位於臺北市轄區內，適於居住並無危險之虞，暫時安置日數應至少七日。 十、執行拆除工作計畫。 十一、申報廢棄物流向核准文件。	九、執行拆除或遷移時未清理之物品或設備等之移置計畫，該計畫並應載明移置處所位於臺北市轄區內且適於保管物品並無危險之虞，並於適當位置揭示洽領聯絡方式。 十、代拆戶安置計畫。 十一、執行拆除工作計畫。 十二、申報廢棄物流向核准文件。	諾負擔因代為拆除或遷移案件所「衍生相關」費用，說明如下： （一）查都市更新條例（以下簡稱本條例）第五十七條第六項規定：「第一項因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，除由所有權人、管理人或使用人自行拆除或遷移者外，其拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回。」本市「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」（以下簡稱提列總表）說明十五並明文拆遷補償費「……以未扣除拆除費用之額度提列。於拆遷安置計畫中應載明相關地上物之拆除或遷移費用，實際發放額度依都市更新條例規定內容，由實施者代為拆除，將補償金額先扣除預估代

		為拆除費用。……」是以，權利變換範圍內應行拆除或遷移之土地改良物，其「拆除或遷移費用」業經核定由實施者於發放補償費用時扣回，實施者就「拆除或遷移費用」，應依本條例及權利變換計畫規定辦理，不得於申請本府代為拆除或遷移土地改良物時，再以任何名義或理由有所請求，損及本府或代拆戶權益。 （二）次查，實務上在執行代為拆除或遷移土地改良物時，相關費用之支出，除前開「拆除或遷移費用」外，尚包含但不限於因執行現行第九款、第十款所衍生之物品設備保管費（如倉儲）、暫時安置費(如旅舍)等相關費用，該等「衍生相關」費用因非

		屬本條例及提列總表規範範疇，且現行規定文字容易誤解僅限於前開「拆除或遷移費用」，導致實務上每有實施者轉向代拆戶請求償還物品設備保管費、暫時安置費之情形，徒增都市更新案件外民事糾紛。基於本條例第五十七條保障代拆戶之立法意旨，前開「衍生相關」費用之支出應為實施者所得預見，由實施者負擔尚屬合理，爰修正文字，以杜爭議。 四、修正後第六款： 明定實施者應提出「全案已依本條例相關規定及舊違章建築戶處理方案發放或提存補償費及補償金之證明文件」： （一）查實施者依本條例應支付所有權人及相關權利人之補償金，略有第

		五十二條第一項、第六十條第二項規定之「不能不願補償金」，及第五十七條第五項規定之「拆遷補償費」。都市更新權利變換實施辦法第十條、第十一條及第二十五條並分別明定前開「不能不願補償金」及「拆遷補償費」之通知領取及提存程序。 （二）次查本條例第六十二條規定，權利變換範圍內如有占有他人土地之舊違章建築戶者，由實施者提出處理方案，納入權利變換計畫內一併報核。實施者如係與該等舊違章建築戶簽訂協議書採「現金補償方案」者，實施者亦應依約給付。 （三）前開「不能不願補償金」、「拆遷補償費」以及舊違章建築戶之「現

		金補償方案」，乃實施者執行權利變換計畫應履行之法定義務，不得以任何名義或理由抑留剋扣。考量實施者申請本府代為拆除或遷移土地改良物，目的在藉由公權力執行未配合拆遷戶之拆除遷移作業，使更新案實施進度得進入最後執行階段，如實施者尚未履行前開法定義務完竣，卻向本府申請代為拆除遷移作業，將嚴重妨害應受補償人之權益。現行規定文字僅須檢附代拆戶之「拆遷補償費」，顯有不當，爰修正文字，明定實施者應檢附相關全案已發放或提存相關補償費及補償金之證明文件。 五、修正後第八款： 參酌實務執行經驗，明定實施者將未清理之物品或設備

		移置於適當處所保管，其保管期間應至少六個月。其餘酌予文字修正。 六、修正後第九款： 查本款所定「安置計畫」係指因執行代為拆除或遷移作業，「暫時」將代拆戶安置於特定處所而言，與本條例第三十六條第一項第十三款規定之「拆遷安置計畫」，係慮及在更新後建築物尚未完成產權登記前，實施者應補貼所有權人安置期間（更新期間加六個月）租金，兩者有其差異，爰增加「暫時」二字，以資明確；另參酌修正後第八款文字及實務執行經驗，明定代拆戶暫時安置計畫應載明暫時安置處所位於臺北市轄區內，適於居住並無危險之虞，暫時安置日數應至少七日。

第八條　本府依前條規定召開協調會協調不成者，應提請臺北市都市更新及爭議處理審議會，就實施者申請案件之拆除或遷移之期日、方式、安置或其他拆遷相關事項進行評估及再協調後，作成會議紀錄，供本府續行協調或執行代為拆除或遷移之參考。 本府依前項規定提請臺北市都市更新及爭議處理審議會前，實施者應領得建造執照。 經本府確認協調不成者，於執行拆除或遷移前，應依下列規定辦理： 一、書面通知實施者審查結果。 二、訂定預定拆遷日，並辦理下列事項： (一)公告並張貼於土地改良物所在地址、當地里辦公處之公告牌及本府設置之專門網頁。預定拆遷日公告次日起至預定拆遷日，不得少於三十日。 (二)刊登政府公報或新聞紙三日。 (三)通知代拆戶預定拆遷日及疏導期限。 三、成立府級工作小組。 四、通知實施者及協辦單位參與現場勘查。	第八條　本府依前條規定召開協調會協調不成者，應提請臺北市都市更新及爭議處理審議會，就實施者申請案件之拆除或遷移之期日、方式、安置或其他拆遷相關事項進行評估及再協調後，作成會議紀錄，供本府續行協調或執行代為拆除或遷移之參考。 經本府確認協調不成者，於執行拆除或遷移前，應依下列規定辦理： 一、書面通知實施者審查結果。 二、訂定預定拆遷日，並辦理下列事項： (一)公告並張貼於土地改良物所在地址、當地里辦公處之公告牌及本府設置之專門網頁。預定拆遷日公告次日起至預定拆遷日，不得少於三十日。 (二)刊登政府公報或新聞紙三日。 (三)通知代拆戶預定拆遷日及疏導期限。 三、成立府級工作小組。 四、通知實施者及協辦單位參與現場勘查。	一、新增第二項，明定實施者於本府提請臺北市都市更新及爭議處理審議會前應領有建造執照，以確保本府執行代拆程序完竣後，實施者得施作建築工程，避免延宕都市更新作業。 二、配合第二項之增訂，現行第二項之項次向後遞移為第三項。