

正本

檔 號：

保存年限：

內政部 函

機關地址：10556臺北市八德路2段342號(營建署)

聯絡人：張世傑

聯絡電話：02-87712738

電子郵件：ud931001@cpami.gov.tw

傳真：02-87719420

11052

台北市信義區基隆路2段51號13樓之一

受文者：中華民國建築師公會全國聯合會

發文日期：中華民國98年11月2日

發文字號：內授營更字第0980810791號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如主旨

主旨：檢送本部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」會議紀錄乙份，請查照。

說明：依本部98年10月8日內授營更字第0980809970號開會通知單續辦。

正本：行政院經濟建設委員會、法務部、中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會、中華民國建築師公會全國聯合會、中華民國都市計畫技師公會全國聯合會、中華民國不動產估價師公會全國聯合會、中華民國地政士公會全國聯合會、財團法人都市更新研究發展基金會、內政部建築研究所、臺北市政府、高雄市政府、臺灣省21縣（市）政府、內政部法規委員會

副本：本部營建署署長室、本部營建署許副署長室、內政部營建署中部辦公室、本部營建署都市計畫組、本部營建署都市更新組（以上均含附件）

部長 江宜樺

依權責劃分規定授權業務主管決行

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紀錄

一、時間：98年10月23日（星期五）下午2時30分

二、地點：營建署1樓105會議室

三、主持人：本部營建署陳組長興隆

記錄：張世傑

四、出（列）席單位：詳簽到簿

五、綜合討論：略

六、結論：

- (一) 有關修正都市更新條例第22條，建議刪除第3項後段「但出具同意書與報核時之都市更新事業計畫權利義務相同者，不在此限。」乙節，因現行規定業已衡酌保障實施者與所有權人之權益，不宜貿然刪除上開規定，爰本條文維持現行規定。倘臺北市政府對於「權利義務相同」之認定有困難，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之事項，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。
- (二) 有關修正都市更新條例第25條之1，建議刪除後段「協議不成立者，得由實施者檢具協議合建及協議價購之條件、協議過程等相關文件，按徵收補償金額預繳承買價款，申請該管直轄市、縣（市）主管機關徵收後，讓售予實施者。」乙節，由於目前尚無執行困難之具體案例，且為落實執行，本部業於95年10月17日訂定「直轄市、縣（市）政府依都市更新條例第25條之1受理申請徵收、讓售執行應注意事項」在案，爰本條文維持現行規定。
- (三) 有關建議增訂都市更新條例第31條之1，明訂都市更新條例第3條第1項第5款有關以分配權利金方式參與都市更新之相關執行規定乙節，因所提修正條文內容，本部於97年8月25日修正都市更新權利變換實施辦法第3條第1項第5款「土地及建築物分配清冊」及第2項第6款「土地所有權人、權利變換關係人與實施者達成分配權利金之約定事項」已有明定，爰無需再行訂定。
- (四) 有關修正都市更新條例第32條，建議刪除各級主管機關應於受理異議後應於一定期限完成審議核復規定，修正為「由當地直轄市、縣(市)主

管機關定之」乙節，由於審議核復影響當事人權益，其期限應有所規範，宜於法律中訂定一致性標準，不宜授權地方主管機關個別訂定，爰本部於前次修法時，彙集各單位意見明定 3 個月期限，必要時得延長 3 個月；另審議核復主體包括中央主管機關，尚不宜由地方主管機關訂定相關規定，爰本條文維持現行規定。臺北市政府倘認為 3 個月期限尚不足以完成審議核復事宜，請再行研提具體合理審議期限及敘明理由後再議。

- (五) 有關修正都市更新條例第 36 條，建議刪除第 1 項直轄市、縣（市）主管機關有代為拆除或遷移之義務及限期辦理強制拆除或遷移等規定，並增訂「前項當地直轄市、縣（市）主管機關代為拆除或遷移之規定、期限、作業方法、辦理程序及應備書件，由當地直轄市、縣（市）主管機關定之。」乙節，由於強制拆除或遷移，影響當事人權益，其期限宜於法律中訂定一致性標準，不宜授權地方主管機關個別訂定，且為落實執行，本部業於 95 年 10 月 19 日訂定「直轄市、縣(市)政府受理都市更新權利變換實施者申請代為拆除或遷移土地改良物執行應注意事項」，臺北市政府及臺北縣政府並分別訂定補充規定，迄今未有實際執行案例，爰本條文維持現行規定。
- (六) 有關修正都市更新權利變換實施辦法第 6 條，建議實施者委託 3 家以上專業估價者查估時，其中 1 家得由直轄市、縣（市）不動產估價師公會推薦乙節，依臺北市政府代表表示，係為解決部分案件審核過程，所有權人對於實施者之不信任，因質疑其委託出具之估價報告書內容所產生之爭議，惟都市更新條例施行細則第 10 條已有規定，各級主管機關審議都市更新事業計畫、權利變換計畫或審議核復有關異議時，得委託專業團體或機構協助作技術性諮商，本案仍請依該規定辦理，爰本條文維持現行規定。
- (七) 有關修正都市更新建築容積獎勵辦法第 5 條，建議將毗鄰更新單元週邊修正為「毗鄰建築基地」，增加協助更新單元範圍內未開闢公共設施開闢之誘因乙節，敬表同意，惟為避免重複獎勵，應增加但書限制，明定以容積移轉方式辦理者，不適用建築容積獎勵規定，請作業單位續依法制作業程序辦理。

(八) 有關修正都市更新建築容積獎勵辦法第 8 條，建議增訂實施者得依公有建築物綠建築標章推動使用作業要點規定，於尚未申請建造執照前，先向內政部提出申請乙節，查「公有建築物綠建築標章推動使用作業要點」將於 99 年 1 月 1 日停止適用，應無增訂依該作業要點規定辦理之必要，另本部建築研究所業於 98 年 10 月 20 日訂頒「綠建築標章申請審核認可及使用作業要點」，實施者得向本部指定之綠建築標章評定專業機構申請綠建築標章或候選綠建築證書評定書，作為建築容積獎勵審查依據，並於取得建築執照後，再向本部提出申請認可，應可解決現行問題，爰本條文維持現行規定。而在「綠建築標章申請審核認可及使用作業要點」於 99 年 1 月 1 日生效前，仍請依本部 98 年 6 月 4 日內授營更字第 0980805390 號函示規定辦理。

七、散會。(下午 4 時 40 分)