

113年臺北市都市再生教育訓練X都市更新系列講座

中央都更法令函釋與推動課題解析

講 師|林佑璘

現 職|國土管理署都市更新建設組簡任正工程司

課程日期| 113.04.17

地方政府依都更條例劃定或變更更新地區是否屬
行政處分等疑義

112.5.2營署更字第
1120028477號函

- 一. 按行政程序法第92條第1項規定，所稱行政處分係指行政機關就公法上具體事件所為之決定或其他公權力措施對外直接發生法律效果之單方行政行為。本條例第5-8條地方政府劃定或變更各類型更新地區，其目的在於對更新地區範圍內之相關所有權人進行政策宣示與引導其得依本條例規定實施更新事業，實質內容未直接對外發生法律效果，與行政處分要件未合。
- 二. 更新地區之調整或變動，本條例第9條第1項及第2項已明訂更新地區劃定或變更之程序。
- 三. 本條例第37條第1項但書已規定實施者取得私有土地及合法建築物面積均超過9/10同意者，其所有權人數不予計算之例外情形。爰此，事業計畫範圍包括更新地區及自劃更新單元，如其同意比率已符合上開但書規定，自有其適用，無須再依各款分別計算同意比率。

都更條例施行細則第8條第3項公聽會之日期及地點張貼公告牌時點疑義	111.11.9營署更字第1110084857號函
----------------------------------	---------------------------

- 一. 都更條例第22條第1項、第32條第2項或第3項規定，事業概要或事業計畫於擬訂時及送主管機關審議前，應舉辦公聽會，其立法意旨係為聽取民眾意見，作為申請人或實施者擬訂或變更計畫及主管機關審議之參考；另本條例施行細則第8條已訂有公聽會應通知及多元周知之規定。
- 二. 有關公聽會之日期及地點張貼於當地村(里)辦公處公告牌之時點，法規並無明定，惟實際執行上應預留充裕時間，以符合立法意旨。

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，為筆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時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，應以該筆公司共有公司所有權全部之人數及面積排除計算之。

更新條例第25條規定適用

112.6.5營署更字第1120038898號函

- 一. 都更條例第25條都市更新得以信託方式實施之意旨，係宣示性之規定，鼓勵都市更新事業搭配信託機制實施。至於都市更新個案以信託方式辦理之法令適用，仍應回歸信託法、信託業規定辦理。
- 二. 土地及合法建築物所有權人，於都市更新程序進行前依信託法或公職人員財產申報法第7條規定，已將不動產信託登記與受託人，其不動產參與都市更新時，涉及事業概要之申請、同意書之出具以及參與更新後土地及建築物分配位置意願之表達，應由受託人依信託本旨，包括信託契約之內容及目的為之，無須塗銷原信託登記為必要。

。

都市更新事業計畫核定後僅變更實施者
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。

更新案內合法建築物所有權屬及分配權益

113.2.2國署更字第1130006024號函

- 一. 都更條例第32、33、37、41及48條規定，都市更新事業計畫及權利變換計畫均由實施者擬具，都市更新事業計畫並應取得一定比率之私有土地及私有合法建築物所有權人數及面積同意始得報核，並經地方主管機關完成相關法定程序，及審酌計畫內容是否合理可行，始作成核定與否之決定。
- 二. 實施者於擬訂前開計畫時，即應對範圍內之土地及建築物等相關權利情形進行調查，如遇有未經保存登記之建築物權利爭議，應循司法途徑處理。至其參與權利變換之權益，本條例第5章權利變換已有相關補償與分配機制予以保障。

都更施行細則第12條有關所有權人同意書
應檢附證明文件認定

113.3.22國署更字第
1130024522號函

- 一. 按都更條例第39條規定，私有土地及私有合法建築物所有權人及其產權同意比率計算，除有除外情形外，應以土地登記簿、建物登記簿、合法建物證明或地方主管機關核發之證明文件記載者為準。本條例施行細則第12條規定，依法取得之同意，應檢附權利證明文件及其同意書。
- 二. 爰已領使用執照未辦理保存登記之建物，依本署104.8.7營署建管字第1040049354號函釋屬合法建物尚無疑義，惟前述權利證明文件，除確認其為合法建物外，尚須能證明其權屬狀態，始能據以計算其同意比率。

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。

估價師選任係指所屬之事務所

112.11.02國署更字第

1120115528號函

- 一. 按都更條例第50條規定...由實施者委任三家以上專業估價者查估後評定之；估價師之選任無無法共同指定時，由實施者指定一家，其餘2家由實施者自各級主管機關建議名單中，以公開、隨機方式選任之。考量不動產估價師、建築師依法應設立事務所執行業務，爰權變辦法第6條第1項、都更條例第50條明定之專業估價者，指不動產估價師...所屬之事務所。
- 二. 實施者抽選正取之事務所內不動產估價師已離職，且無其他估價師任職之情形，該事務所既已無法辦理估價業務，屬無法委任之情形；如逕予委任已離職估價師另行開業之事務所，與本條例第50條第2項公開、隨機方式規定未符，仍應由本辦法第7條第4款規定所抽取之備取數家，依序遞補。

部分協議部分權變涉及估價師選任通知對象疑義

111.10.11營署更字第
1110076368號函

- 一. 都更條例第50條第1項，權利變換前宗土地、更新後土地、建築物及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委任三家以上專業估價者查估後評定之；第2項前項土地所有權人共同指定，無法共同指定時，由實施者指定一家，其餘二家由實施者自各級主管機關建議名單中，以公開、隨機方式選任之。
- 二. 都市更新權利變換實施辦法第6條第2項及第7條第2款規定，實施者依本條例第50條第2項共同指定及公開、隨機方式選任專業估價者之通知，均係以權利變換範圍內之全體土地所有權人為對象。爰都市更新事業採部分協議合建、部分權利變換方式實施時，若實施者辦理專業估價者選任之通知對象，僅以採權利變換方式實施之全體土地所有權人，尚符規定。

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。

權變辦法第28條之地籍分割測量疑義

113.3.11國署更字第
1130026285號函

- 一. 都市更新權利變換辦法第28條第1項立法意旨，係為都市更新之推動進行必要之地籍整理，在無法取得全體所有權人下，透過權利變換制度之多數決精神，得視地籍整理計畫需要，於權利變換計畫核定後申請主管機關囑託登記機關辦理實施權利變換地區範圍邊界之鑑界、分割測量及登記。
- 二. 如土地範圍非位於實施權利變換地區範圍，即無上開規定之適用。

都更權變協議出資共同負擔逾期未繳得否由公權力介入強制執行執行疑義

112.2.22營署更字第
1120012899號函

- 一. 都更條例第51條第1項後段規定，權變範圍內土地所有權人因折價抵付共同負擔致未達最小分配面積單元時，得改以現金繳納；第52條第2項規定，土地所有權人更新後實際分配之房地多於應分配之面積者，應繳納差額價金。考量權變計畫經核定發布實施即為行政處分，所有權人應繳納費用而逾期不繳納者，因其具有公法上金錢給付之義務，爰本條例第51條第5項及第52條第5項規定，經實施者催告、主管機關命其限期繳納而逾期不繳納者，始由公權力介入強制執行。
- 二. 另本條例第3條第7項有關權利變換規定，有關與實施者協議出資之人參與分配，係允許出資人在折價抵付範圍內，與實施者自行協議出資額度納入計畫參與權變分配，係屬實施者與出資人間私法上權利義務關係，如有爭議應循私法途徑辦理，無本條例第51條第5項及第52條第5項規定之適用。

公辦都更投資人涉及都更條例第52條第3項及
第62條執行疑義

111.6.27營署更字第
1110811240號函

- 一. 都市更新條例第52條規定之不願或不能參與分配者，係賦予實施者予以補償之責任，並強制將其權利交由實施者實施土地再開發。其產權轉移部分具有強制性。本條例第3條出資人及第21條公開徵求之投資人，其扮演提供資金、協助實施者實施都市更新事業的角色，係憑藉實施者與出資人間之投資契約而來，出資人無法替代本條例賦予實施者應扮演的角色及應承擔之責任。因此不能或不願參與分配者之產權轉移對象，應由實施者所繼受，至其產權如何移轉與投資人，應回歸公開徵求投資公告或投資契約處理。
- 二. 本條例第62條舊違章建築戶現地安置，其興建成本係由舊違章建築戶自行負擔及取得更新後建物之價值未納入更新後建築物總銷金額，其舊違章建築戶現地安置費用，未納入地主共同負擔計算，非出資人提供資金額度參與分配之範圍，爰舊違章建築戶現地安置之產權仍應先由實施者獲配，續依協議內容於更新完成後移轉產權與舊違章建築戶。

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。

有關1080515修正發布都市更新建築容積獎勵辦法第16條適用疑義

112.11.08國署更字第1120110414號函

- 一. 都更條例第86條第2項規定，108年修法前已報核或核定之事業計畫，其事業計畫或權變計畫之擬訂、審核或變更，除涉及違憲條文外，得適用修正前之規定。本部108.36.21台內營字第1080809577號令補充釋示略以，由實施者整體評估後選擇適用修正前或修正後之規定，並納入相關計畫載明，後續有關計畫之擬訂、審核或變更均一體適用。
- 二. 容獎辦法第16條之立法意旨，係鑑於以權變方式實施得由主管機關代為拆除或遷移土地改良物引致紛爭之經驗，鼓勵所有權人於事前整合，及減少非必要之行政成本及時間，故要求事業計畫報核時即應經全體土地及合法建築物所有權人同意已協議合建方式實施，始給予容積獎勵。個案於報核時採權變方式實施，歷經數年整合始經全體所有權人同意以協議合建方式實施，無上開容積獎勵之適用。

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「公共交通道路」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。

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。

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。個案之爭議應洽所在地主管機關反映陳情。

權變辦法第13條規定涉及評價基準日疑義

112.1.18營署更字第
1120003970號函

- 一. 108.6.7修正發布之權變辦法第13條規定評價基準日應由實施者定之，其日期限於權變計畫報核前6個月內。另按本部108.6.21台內營字第1080809577號令(略以)...本條例107.12.28修正之條文施行前已報核或已核定之事業計畫，其事業計劃或權變計畫之擬訂、審核或變更，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，後續有關計畫之擬訂、審核或變更均為一體適用。
- 二. 爰實施者經整體評估後選擇適用修正後之規定，其權變計畫之評價基準日依上開修正後之本辦法第13條規定以權變計畫報核日前6個月內為準，與上開令釋一體適用之意旨，尚無不符。

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。

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，提請行政就議，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。

都更條例第57條第2項規定協調期間，涉及待協調戶所有權移轉之執行疑義

112.2.3營署更字第
1121011577號函

- 一. 都更條例第57條第1項及第2項已明訂，權利變換範圍內應行拆遷之土地改良物，由實施者依主管機關公告之權變計畫通知其所有人、管理人或使用人，限期自行拆除或遷移；屆期不拆除或遷移者，依序由實施者及地方主管機關舊拆除或遷移之期日、方式、安置或其他拆遷事項，予以協調及再行協調；再行協調不成者，由地方主管機關訂定期限辦理拆除或遷移。並於同條第7項授權地方主管機關就協調、拆遷作業事項訂定自治法規，據以執行之。
- 二. 上開協調過程中，若有待協調戶買賣或移轉予第3人之情事，自應以新權利人為協調對象協調之，始符合上開規定；若已完成再行協調程序後始發生權利變動，應如何處置，查本條例上開規定未有明訂，因涉及本條例上開規定授權訂定之自治法規及拆遷實務執行事項，爰宜由地方政府審視自治法規及再行協調之必要性、拆遷執行可行性後本權責卓處。

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。

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條規定審議做成決定。

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、起造人申請危老容獎辦法第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以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。

同一更新單元數個重建區段且分區興建時，土地所有權人跨區選屋及土地交換涉及都更條例第67條第1項第8款適用疑義

111.9.30營署更字第
1110074427號函

- 一. 都更條例第67條第1項第8款都市更新事業完成所有權人與實施者間因協議和間辦理產權移轉時，得減徵土地增值稅及契稅40%之適用時點，本署109.9.25營署更字第1090071217號函已釋明，為都市更新完成向登記機關申辦土地及建築物所有權移轉時。
- 二. 所詢個案分不同重建區段因建築時間不同，僅部分區段建築完成，涉及部分區段辦理產權登記及土地增值稅減徵1事，因實施者尚未完成都市更新事業，與上開規定未符，仍應俟都市更新事業全案完成後再一併申請稅賦減免以資妥適。

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。

都市更新條例第75、78條主管機關
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。

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，仍應俟都市更新事業計畫全案完成後再由實施者申請備查。

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。

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。

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。

都市更新會會員計算方式	111.4.14營署更字第 1110024949號函
<p>都市更新會設立管理及解散辦法第6條有關<u>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</u>。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，<u>與個別會員持有產權之筆數狀況無涉</u>。</p>	

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。

更新會立案要件不符之處理

112.12.7.內授國更字第

1120832972號函

- 一. 都市更新會設立管理及解散辦法第5條第1項規定，更新會應於成立會員大會後30日內檢具章程、會員與理事、監事名冊、圖記印模及成立大會紀錄，報請地方主管機關核准立案，並發給立案證書；同辦法第13條規定都更會應置理事，其名額不得少於3人。
- 二. 前開報核時所應檢具之文件如有缺漏或與規定未符，其得補正者，應祥為列舉事由通知申請人補正，屆期末補正或補正後仍不符規定者，駁回其申請。
- 三. 個案如報核時因有理事喪失更新會會員身分而生缺額，因與前開第5、13條或章程規定不符，請依上開法令規定及個案實際情形本於權責核處。

更新會監事全部辭任影響理事會運作之處
理

112.6.5營署更字第
1120037524號函

- 一. 都市更新會設立管理及解散辦法第27、28條業明定監事權責、監事資格、任期、補選、報酬及解任，準用理事的規定。都市更新會之監事如全數辭任，應准用本辦法第17條規定，由候補監事遞補，候補監事人數不足遞補時應即召開會員大會補選之。
- 二. 監事補選完成前，理事會作成決議及簽約等事項，如有涉及本辦法第27條監事之權責範疇，宜先完成監事補選後為之，避免後續執行致生爭端。

更新會理事長不為或不能召開會議
之認定

112.7.11營署更字第1120050356
號函

都市更新會設立管理及解散辦法第16條第3項及第7條第2項規定之立法
意旨，均係為避免理事長怠於行使職權，影響更新案推動進程，爰明定
理事長不為或不能行使職權召集會員大會時，應由理事長指定常務理事(
或理事)代理，如未指定代理人者，由常務理事或理事互推一人代理之方
式執行之。如理事長不為或不能召開會員大會超過2個會次者，始得由地
方主管機關指定理事一人召集之。上開規定之會次，係指會員大會之定
期會議會次。

NOTE



~~簡報結束×QA時間~~