立法院公報

The Legislative Yuan Gazette

第 104 卷第 12 期



中華民國 104 年 2 月 13 日(星期五)出版

目　次

委員會紀錄

頁　次

104 年 1 月 12 日（星期一）

內政委員會會議　壹、繼續審查一、行政院函請審議「都市更新條例修正草案」案；二、本院委員林淑芬等 22 人擬具「都市更新條例修正草案」案；三、本院委員姚文智等 31 人擬具「都市更新條例修正草案」案；四、本院委員邱文彥等 27 人擬具「都市更新條例修正草案」案；五、本院委員李俊俋等 23 人擬具「都市更新條例第十六條及第三十六條條文修正草案」案；六、本院委員陳亭妃等 21 人擬具「都市更新條例第十六條及第三十六條條文修正草案」案；七、本院委員許添財等 18 人擬具「都市更新條例部分條文修正草案」案；八、本院委員丁守中等 27 人擬具「都市更新條例部分條文修正草案」案；九、本院委員李應元等 36 人擬具「都市更新條例部分條文修正草案」案；十、本院委員尤美女等 22 人擬具「都市更新條例部分條文修正草案」案；十一、本院委員陳其邁等 24 人擬具「都市更新條例部分條文修正草案」案；十二、本院委員張慶忠等 22 人擬具「都市更新條例部分條文修正草案」案；十三、本院委員姚文智等 17 人擬具「都市更新條例部分條文修正草案」案；十四、本院委員陳其邁等 20 人擬具「都市更新條例第十條條文修正草案」案；十五、本院委員蔡正元等 16 人擬具「都市更新條例第二十七條條文修正草案」案；十六、本院委員邱文彥等 21 人擬具「都市更新條例部分條文修正草案」案；十七、本院委員林淑芬等 25 人擬具「都市更新條例第二十七條條文修正草案」案；十八、本院委員田秋堇等 23 人擬具「都市更新條例部分條文修正草案」案；十九、本院委員姚文智等 23 人擬具「都市更新條例部分條文修正草案」案；二十、本院委員邱文彥等 30 人擬具「都市更新條例部分條文修正草案」案；貳、一、審查委員吳秉叡等 25 人擬具「原住民族基本法第八條條文修正草案」案；二、審查委員鄭天財等 26 人擬具「原住民族基本法第十八條條文修正草案」案；三、審查委員廖國棟等 21 人擬具「原住民族基本法第二十一條及第二十四條條文修正草案」案；四、審查委員鄭天財等 18 人擬具「原住民族基本法增訂第二十八條之一條文草案」案；五、審查委員簡東明等 18 人擬具「原住民族基本法第三十四條條文修正草案」案；六、審查委員廖國棟等 16 人擬具「原住民族工作權保障法第三條條文修正草案」案；七、審查委員鄭天財等 22 人擬具「原住民族傳統智慧創作保護條例第二條條文修正草案」案；八、審查行政院函請審議「財團法人原住民族文化事業基金會設置條例第十條、第十六條及第十七條條文修正草案」案；九、審查委員鄭天財等 22 人擬具「財團法人原住民族文化事業基金會設置條例第三條條文修正草案」案；十、審查委員簡東明等 22 人擬具「財團法人原住民族文化事業基金會設置條例第四條條文修正草案」案；十一、審查委員鄭天財等 19 人擬具「財團法人原住民族文化事業基金會設置條例第六條條文修正草案」案（續第一冊未完部分）……（ 1 ～406 ）

社會福利及衛生環境委員會會議　繼續審查(一)行政院函請審議「消費者保護法部分條文修正草案」、(二)委員丁守中等 23 人擬具「消費者保護法第十九條條文修正草案」、(三)委員李應元等 18 人擬具「消費者保護法增訂第十七條之一條文草案」、(四)委員江惠貞等 24 人擬具「消費者保護法第十三條及第五十六條條文修正草案」、(五)委員林岱樺等 22 人擬具「消費者保護法第十三條條文修正草案」、(六)委員陳根德等 22 人擬具「消費者保護法第三十三條條文修正草案」、(七)委員謝國樑等 21 人擬具「消費者保護法第十七條條文修正草案」、(八)委員李昆澤等 23 人擬具「消費者保護法第八條、第四十六條及第五十七條之一條文修正草案」、(九)委員賴士葆等 23 人擬具「消費者保護法增訂第四條之一條文草案」、(十)委員李桐豪等 24 人擬具「消費者保護法增訂第四條之一條文草案」、(十一)委員李俊俋等 20 人擬具「消費者保護法第十九條及第五十六條條文修正草案」、(十二)委員陳亭妃等 17 人擬具「消費者保護法第七條條文修正草案」、(十三)委員潘孟安等 20 人擬具「消費者保護法第六十條條文修正草案」、(十四)委員蔣乃辛等 23 人擬具「消費者保護法第二十二條條文修正草案」、(十五)委員謝國樑等 19 人擬具「消費者保護法第十九條及第十九條之二條文修正草案」、(十六)委員田秋堇等 16 人擬具「消費者保護法第四十九條及第六十條條文修正草案」、(十七)委員何欣純等 16 人擬具「消費者保護法第十一條之一、第二十二條及第五十一條條文修正草案」、(十八)委員江惠貞等 18 人擬具「消費者保護法第十八條、第十九條及第五十六條條文修正草案」、(十九)委員蔣乃辛等 18 人擬具「消費者保護法第二十四條條文修正草案」、(二十)委員丁守中等 39 人擬具「消費者保護法部分條文修正草案」等 20 案……（407 ～ 476）

附：本期委員發言紀錄索引……（477 ～ 478）

八、「都市更新條例」各提案初擬共識條文

營建署 彙整 103.3.6

初擬共識條文	行政院提案	各委員提案版本	內政部回應說明	現行條文
	第一章　總則			第一章　總則
第一條　為落實都市計畫，促進都市土地有計畫之再開發利用，提昇公共設施質量，改善生活環境，再生都市機能，避免緊急危難，增進公共福祉，保障居住正義，特制定本條例。	第一條　為落實都市計畫，促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境，保障居住者權益，增進公共利益，特制定本條例。	**林淑芬等 22 人提案** 第一條　為落實都市計畫，促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境，保障居住者權益，增進公共利益，特制定本條例。 **尤美女等 22 人提案** 第一條　為落實都市計畫，消除都市衰敗頹舊，改善居住環境，促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，保障原居住者權益，增進公共利益，特制定本條例。 本條例未規定者，適用其他法律之規定。 **張慶忠等 22 人提案** 第一條　為落實都市計畫，促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境，**保障居住者合法權益**，避免緊急危難，增進公共利益，特制定本條例。 **姚文智等 17 人提案** 第一條　為都市土地有計畫之再開發利用，改善**生活**環境，**調整地區公共設施質量、以達再生都市機能**，並增進公共利益，特制定本條例。 本條例未規定者，適用其他法律之規定。 **姚文智等 31 人提案** 第一條　為藉由都市土地有計畫之再開發利用、調整公共設施、復甦都市機能、改善生活環境等手段，以達成增進公共利益之目的，特制定本條例。 **邱文彥等 27 人提案** 第一條　為推動都市計畫，促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境品質，提升公共安全，落實居住正義，增進公共福祉，特制定本條例。		第一條　為促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境，增進公共利益，特制定本條例。 本條例未規定者，適用其他法律之規定。
第二條　本條例所稱主管機關：在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣(市)為縣(市)政府。	第二條　本條例所稱主管機關：在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣(市)為縣(市)政府。	**李應元等 36 人提案** 第二條　本條例所稱主管機關：在中央為內政部，掌理全國都市更新法規之訂定及政策之規劃；並監督直轄市、縣（市）政府都市更新之執行。在地方為直轄市政府、縣（市）政府，掌理直轄市、縣（市）都市更新業務之規劃及執行。 **邱文彥等 27 人提案** 未修正	依現行法制作業體例，有關各級機關之執掌宜於組織法明定，本作用法將不再重複敘明組織職掌。	第二條　本條例所稱主管機關：在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣(市)為縣(市)政府。
		許添財等 18 人提案 第二條之一　內政部為主管全國都市更新業務，得設置都市更新署。	有關內政部組織法業經立法院審議二讀通過，目前未規劃設置都市更新署，另依現行法制作業體例，作用法不宜規範組織事項。	
(保留第 8 款) 第三條　本條例用詞，定義如下： 一、都市更新：指依本條例所	第三條　本條例用詞，定義如下： 一、都市更新：指依本條例所	**林淑芬等 22 人提案** 第三條　本條例用詞，定義如下： 一、都市更新：指依本條例所定程序，在都市計畫範圍內，實施重建、整建或維	1. 丁委員有關非政府組織得擔任實施者之意見，查非政府組織包括範圍甚廣，包括依民法設立之財團法人、依人民團	第三條　本條例用語定義如下： 一、都市更新：係指依本條例所定程序，在都市計畫範

初擬共識條文	行政院提案	各委員提案版本	內政部回應說明	現行條文
一、都市更新：指依本條例所定程序，在都市計畫範圍內，實施重建、整建或維護措施。 二、都市更新事業：指依本條例規定，在更新單元內實施重建、整建或維護事業。 三、更新地區：指依本條例或都市計畫法規定程序，於都市計畫範圍內進行全面調查及評估後，劃定應進行都市更新之地區。 四、都市更新計畫：指依本條例規定程序，載明更新地區應遵循事項，作為擬訂都市更新事業計畫之準則。 五、更新單元：指可單獨實施都市更新事業之範圍。 六、實施者：指依本條例規定實施都市更新事業之政府機關、機構、公立學校及公營事業（以下簡稱政府機關(構)）、都市更新事業機構或都市更新會。 七、都市更新事業機構：指依法成立，實施都市更新事業之民間機構。 八、都市更新會：指七人以上之土地及合法建築物所有權人為自行實施都市更新事業，依本條例規定所組織、成立之法人。 九、協議合建：指更新單元內之私有土地及私有合法建築物所有權人，全體同意實施者所提都市更新事業計畫，並於計畫核定發布實施後，按雙方約定處理相關權利及義務。 十、權利變換：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、他項權利人或實施者，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都	定程序，在都市計畫範圍內，實施重建、整建或維護措施。 二、都市更新事業：指依本條例規定，在更新單元內實施重建、整建或維護事業。 三、更新單元：指可單獨實施都市更新事業之範圍。 四、實施者：指依本條例規定實施都市更新事業之政府機關、機構、公立學校及公營事業（以下簡稱政府機關(構)）、都市更新事業機構或都市更新會。 五、都市更新事業機構：指依法成立，實施都市更新事業之民間機構。 六、都市更新會：指七人以上之土地及合法建築物所有權人為自行實施都市更新事業，依本條例規定所組織、成立之法人。 七、協議合建：指更新單元內之私有土地及私有合法建築物所有權人，全體同意實施者所提都市更新事業計畫，並於計畫核定發布實施後，按雙方約定處理相關權利。 八、權利變換：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、他項權利人或實施者，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值及提供資金比例，分配更新後土地、建築物或權利金。	護措施。 二、都市更新事業：指依本條例規定，在更新單元內實施重建、整建或維護事業。 三、更新單元：指可單獨實施都市更新事業之範圍。 四、實施者：指依本條例規定實施都市更新事業之政府機關（構）、都市更新事業機構或都市更新會。 五、都市更新事業機構：指依法成立，實施都市更新事業之民間機構。 六、都市更新會：指七人以上之土地及合法建築物所有權人為自行實施都市更新事業，依本條例規定所組織、成立之團體。 七、協議合建：指更新單元內之私有土地及私有合法建築物所有權人、全體同意實施者所提都市更新事業計畫，並於計畫核定發布實施後，按雙方約定處理相關權利。 八、權利變換：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、他項權利人或實施者，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值及提供資金比例，分配更新後土地、建築物或權利金。 **丁守中等 27 人提案** 第三條　本條例用語定義如下： 一、都市更新：係指依本條例所定程序，在都市計畫範圍內，實施重建、整建或維護措施。 二、都市更新事業：係指依本條例規定，在更新地區內實施重建、整建或維護事業。 三、更新單元：係指更新地區內可單獨實施都市更新事業之分區。 四、實施者：係指依本條例規定實施都市更新事業之機關、機構**、團體或非政府組織**。 五、權利變換：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、他項權利人或實施者，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值及提供資金比例，分配更新後建築物及其土地之應有部分或權利金。 **尤美女等 22 人提案** 第三條　本條例用語定義如下： 一、都市更新：係指在都市計畫範圍內，依本條例所定程序，**對於舊有建築密集、畸零破舊、有礙觀瞻、影響公共安全與衛生、低度及不當使用、都市機能不彰之地區，**實施重建、整建或維護等措施。 二、都市更新事業：係指依本條例規定，在更新地區內實施重建、整建或維護事業。 三、更新單元：係指更新地區內可單獨實施都市更新事業之分區。 四、實施者：係指依本條例規定實施都市更新事業之政府機關（構）、都市更新事業機構或都市更新會。 五、都市更新事業機構：指依法成立，實施都市更新事業之民間機構。 六、都市更新會：指七人以上或**超過 1/2** 之土地及合法建築物所有權人，為自行實施都市更新事業，依本條例規定所組織、成立之團體。 七、權利變換：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、他項權利人或實施者，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值及提	體法設立之職業團體、社會團體及政治團體、依其他法律設立無法人資格之團體如公寓大廈管理委員會等俱屬之。都市更新涉及更新單元內所有權人財產權之保障，爰實施者宜具有法人格，始有享受權利、負擔義務、積極管理之能力，非政府組織尚屬不宜。 2.尤委員版建議逾半數以上所有權人得組織更新會之意見，除與現行都市更新團體設立管理及解散辦法規定不符外，亦可能發生 3 個所有權人即組成更新會，日後理事長、理事、監事之選任及會務運作造成困擾之情形，建議該部分不予納入修正。 3.陳委員版有關實施者徵求同意之相關規定，已於行政院版第 36 條明定，另第 5 條亦規定資訊揭露相關規定，爰該部分建議毋庸重複規定。 4.張委員有關不能或不願參與都市更新者之補償金計算方式，依行政院版第 50 條規定，改以更新後權利價值計算，與張委員所提不能或不願參與權利變換者，除更新前權利價值補償外，並核發更新後與更新前權利價值差異之權利金意旨相同，權利金計算方式相同，爰該部分建議毋庸重複規定。 5.姚委員版本部回應意見如下： （1）依現行規定，於都市更新事業實施各階段，實施者本可委託相關專業團隊協助，應無須於本條定義都市更新技術服務機構。 （2）有關建議定義之各種「相關權利人」，於本條例各相關條文依其性質有所不同，宜就個別條文規範內容，分別表明適用該條文之相關權利人，避免造成實務執行困擾。 （3）倘於本條例定義「利害關係人」之範圍，將以法律確定更新單元範圍外一定範圍之不特定多數人，均得享有實體法上之公權利及訴訟法上之訴權，除與現行司法實務見解迥異之外，恐將造成部分人士對於所有都市更新事業濫行起訴，影響訴訟經濟並造成都市更新推動窒礙難行，建議免予訂定。 4.其餘有關更新地區、都市更新計畫之定義，參酌委員版本酌作文字修正。	圍內，實施重建、整建或維護措施。 二、都市更新事業：係指依本條例規定，在更新地區內實施重建、整建或維護事業。 三、更新單元：係指更新地區內可單獨實施都市更新事業之分區。 四、實施者：係指依本條例規定實施都市更新事業之機關、機構或團體。 五、權利變換：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、他項權利人或實施者，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值及提供資金比例，分配更新後建築物及其土地之應有部分或權利金。

初擬共識條文	行政院提案	各委員提案版本	內政部回應說明	現行條文
市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值及提供資金比例，分配更新後土地、建築物或權利金。		供資金比例，分配更新後建築物及其土地之應有部分或權利金。 **陳其邁等 24 人提案** 第三條　本條例用語定義如下： 一、都市更新：係指依本條例所定程序，在都市計畫範圍內，實施重建、整建或維護措施。 二、都市更新事業：係指依本條例規定，在更新地區內實施重建、整建或維護事業。 三、更新單元：係指更新地區內可單獨實施都市更新事業之分區。 四、實施者：係指依本條例規定實施都市更新事業之機關、機構或團體。 五、權利變換：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、他項權利人或實施者，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值及提供資金比例，分配更新後建築物及其土地之應有部分或權利金。 **實施者依本條例徵求同意，應於擬定、變更或實行都市更新事業計畫等各階段分別為之，且應盡合理告知義務，並取得土地及合法建築物所有權人之書面同意。** **張慶忠等 22 人提案** 第三條　本條例用詞，定義如下： 一、都市更新：係指依本條例所定程序，在都市計畫範圍內，實施重建、整建或維護措施。 二、都市更新事業：係指依本條例規定，在更新地區內實施重建、整建或維護事業。 三、更新單元：係指更新地區內可單獨實施都市更新事業之分區。 四、實施者：係指依本條例規定實施都市更新事業之機關、機構或團體。 五、權利變換：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、他項權利人或實施者，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值及提供資金比例，分配更新後建築物及其土地之應有部分或權利金。 六、都市更新會：指過半數或七人以上之土地及合法建築物所有權人為自行實施都市更新事業，依本條例規定所組織、成立之**團體**。 七、協議合建：指更新單元內之私有土地及私有合法建築物所有權人，**同意**實施者所提都市更新事業計畫，並於計畫核定發布實施後，按雙方約定處理相關權利義務。 八、權利變換：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、他項權利人或實施者，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值及提供資金比例，分配更新後土地、建築物或權利金。 **九、權利金：前款權利變換之土地所有權人、合法建築物所有權人及他項權利人對於實施都市更新事業願意配合，雖因未達最小分配面積單元或其他因素不參與分配更新後土地及建築物，考量因該等權利人之行政配合促使都市更新事業加速推動，實施者得給予權利金，其金額以各該權利人其更新後應分配價值與更新前權利價值之差額為上限，給付時點最遲不得逾本條例第六十三條換發權利書狀申請日。** **姚文智等 31 人提案** 第三條　本條例用詞定義如下：		

初擬共識條文	行政院提案	各委員提案版本	內政部回應說明	現行條文
		一、都市更新：係指依本條例所定程序，在都市計畫範圍內，實施重建、整建或維護等改善環境、促進既成地域再活化之措施。 二、更新地區：依都市計畫法相關規定進行全面調查及評估後，認為必要進行都市更新，而於細部計畫中檢討劃定之地區。 三、都市更新計畫：在更新地區內實施都市更新的通盤計畫。為銜接都市計畫與各別都市更新事業計畫之重要指導計畫，為細部計畫之一部分。 四、都市更新事業：係指依本條例規定，在更新地區內，依都市更新計畫之指導，實施重建、整建或維護等促進既成地域再活化之事業。 五、更新單元：係指更新地區內，依都市更新計畫所劃定、可單獨實施都市更新事業之分區。 六、實施者：係指依本條例規定實施都市更新事業之政府機關（構），或都市更新會、都市更新事業機構。 七、都市更新會：土地及合法建築物所有權人為自行實施都市更新事業，依本條例規定所組織、成立之團體。 八、都市更新技術服務機構：具有都市更新專門知識、經驗，能協助實施者擬定並完成都市更新事業計畫與權利變換之機構、非營利性組織或學術單位。 九、都市更新事業機構：指依法成立，具有都市更新專門知識、經驗、資金調度與營建管理能力，足以協助實施者實施都市更新事業之機構。 十、權利變換：係指更新單元內之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人、實施者或出資者，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值及提供資金比率，分配更新後建築物及其土地之應有部分或權利金。 十一、相關權利人：係指更新單元內之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人、承租人、占有他人土地之舊違章建築戶及出資者。 十二、利害關係人：係指受都市更新事業計畫影響之土地及合法建築物所有權人及使用人，原則上以基地周邊半徑五百公尺之範圍為限，必要時得由第二十七條所定各事業計畫之審議機制另定之。 **邱文彥等 27 人提案** 第三條　本條例用詞，定義如下： 一、都市更新：指依本條例所定程序，在都市計畫範圍內，實施重建、整建或維護措施。 二、都市更新事業：指依本條例規定，在更新單元內實施重建、整建或維護事業。 三、更新單元：指可單獨實施都市更新事業之範圍。 四、實施者：指依本條例規定實施都市更新事業之政府機關、機構、公立學校及公營事業（以下簡稱政府機關（構））、都市更新事業機構或都市更新會。 五、都市更新事業機構：指依法成立，實施都市更新事業之民間機構。 六、都市更新會：指七人以上之土地及合法建築物所有權人為自行實施都市更新事業，依本條例規定所組織、成立之法人。 七、協議合建：指更新單元內之私有土地及私有合法建築物所有權人，全體同意實施者所提都市更新事業計畫，並於計畫核定發布實施後，按雙方約定處理相關權利。 八、權利變換：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、他項權利人或實施者，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值及提供資金比例，分配更新後土地、建築物或權利金。		

初擬共識條文	行政院提案	各委員提案版本	內政部回應說明	現行條文
（保留田委員意見） 第四條　都市更新處理方式，分為下列三種： 一、整建：指改建、修建更新單元內建築物或充實其設備，並改進公共設施。 二、維護：指加強更新單元內土地使用及建築管理，改進公共設施，以保持其良好狀況。 三、重建：指拆除更新單元內原有建築物，重新建築，住戶安置，改進公共設施，並得變更土地使用性質或使用密度。 都市更新事業得以前項二種以上處理方式辦理之。	第四條　都市更新處理方式，分為下列三種： 一、重建：指拆除更新單元內原有建築物，重新建築，住戶安置，改進公共設施，並得變更土地使用性質或使用密度。 二、整建：指改建、修建更新單元內建築物或充實其設備，並改進公共設施。 三、維護：指加強更新單元內土地使用及建築管理，改進公共設施，以保持其良好狀況。	**林淑芬等 22 人提案** 第四條　都市更新處理方式，分為下列三種： 一、重建：指拆除更新單元內原有建築物，重新建築，住戶安置，改進公共設施，並得變更土地使用性質或使用密度。 二、整建：指改建、修建更新單元內建築物或充實其設備，並改進公共設施。 三、維護：指加強更新單元內土地使用及建築管理，改進公共設施，以保持其良好狀況。 **許添財等 18 人提案** 第四條　都市更新處理方式，分為下列三種： 一、重建：係指拆除更新地區內原有建築物，重新建築，住戶安置，改進區內公共設施，並得變更土地使用性質或使用密度。 二、整建：係指改建、修建、修繕需更新之既有建築物，充實其設備、公共設施，提升建築性能，促進都市應有之機能。 三、維護：係指加強更新地區內土地使用及建築管理，改進區內公共設施，以保持其良好狀況。 **丁守中等 27 人提案** 第四條　都市更新處理方式，分為下列三種： 一、重建：係指拆除更新地區內原有建築物，重新建築，住戶安置，改進區內公共設施，並得變更土地使用性質或使用密度。 二、整建：係指改建、修建更新地區內建築物或充實其設備，並改進區內公共設施。 三、維護：係指加強更新地區內土地使用及建築管理，改進區內公共設施、以保持其良好狀況。 都市更新事業之實施得以二種以上處理方式辦理之。 **姚文智等 31 人提案** 第四條　都市更新處理方式，分為下列三種： 一、維護：係指加強更新單元內土地使用及建築管理，改進區內公共設施，以保持其良好狀況。 二、整建：係指改建、修建更新單元內建築物或充實其設備，並改進單元公共設施。 三、重建：係指拆除更新單元內原有建築物，重新建築，住戶安置，改進區內公共設施。 **都市更新處理方式，應優先採用維護、整建方式。** **邱文彥等 27 人提案** 第四條　都市更新處理方式，分為下列三種： 一、重建：指拆除更新單元內原有建築物，重新建築，住戶安置，改進公共設施，並得變更土地使用性質或使用密度。 二、整建：指改建、修建更新單元內建築物或充實其設備，並改進公共設施。 三、維護：指加強更新單元內土地使用及建築管理，改進公共設施，以保持其良好狀況。 **田秋堇等 23 人提案** 第四條　更新必要性之評級都市更新之必要性，於主管機關鑑定後做出分級。 一、甲類等級：因屬地震、火災、水災、風災、高氯離子混凝土建築物、輻射污	1.許委員版修正整建之處理方式之意見，考量各種處理方式體例一致，及修繕公共設施、提升建築性能、促進都市機能已含括整建定義範疇，建議免予增訂。 2.丁委員版建議增加第二項部分，按現行規定，即無限制同一更新單元僅得採用一種實施方式，實務上亦有不同實施處理於同一更新單元之情形，爰建議免予增訂。 3.姚委員版建議優先採用維護、整建方式實施都市更新，按更新處理方式之優先性，視個案態樣不同經所有權、實施者協商、政府審核公益性、必要性後始予確認，尚不宜明文限縮。 4.田委員有關將建築物實際情況予以分級分類之意見，係屬執行細節相關規定，建議由各級政府於後續訂定更新單元劃定基準時參考辦理，較為妥適。	第四條　都市更新處理方式，分為下列三種： 一、重建：係指拆除更新地區內原有建築物，重新建築，住戶安置，改進區內公共設施，並得變更土地使用性質或使用密度。 二、整建：係指改建、修建更新地區內建築物或充實其設備，並改進區內公共設施。 三、維護：係指加強更新地區內土地使用及建築管理，改進區內公共設施，以保持其良好狀況。

初擬共識條文	行政院提案	各委員提案版本	內政部回應說明	現行條文
		染建築物或其他重大事變遭受損壞或有受損壞之虞致具有急迫更新必要性者。 二、乙類等級：因屬地震、火災、水災、風災、高氯離子混凝土建築物、輻射污染建築物或其他重大事變遭受損壞或有受損壞之虞有更新之必要但急迫性較弱者。 三、丙類等級：因屬地震、火災、水災、風災、高氯離子混凝土建築物、輻射污染建築物或其他重大事變遭受損壞或有受損壞之虞有更新之必要但無急迫性者。 前項主管機關應遴選專業團體，對聲請之個案作出前條等級之技術性評鑑。 都市更新處理方式及同意比率，分為下列三種： 一、維護：係指加強更新單元內土地使用及建築管理，改進區內公共設施，以保持其良好狀況，適用於丙類等級且經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過二分之一，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意 二、整建：係指改建、修建更新單元內建築物或充實其設備，並改進單元公共設施，僅適用於乙類等級且經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過四分之三，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過四分之三之同意 三、重建：係指拆除更新單元內原有建築物，重新建築，住戶安置，改進區內公共設施，僅適用於甲類等級或經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過十分之九，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過十分之九之同意。 四、原屋保留：係指更新地區內僅改善公共設施。 本條之必要性及第一條之公益性，應由主關機關舉行聽證會認定之。		
保留		**田秋堇等 23 人提案** 第四條之一　聽證程序之當事人為都市更新範圍內之居民、所有權人、主管機關及實施者。 第四條之二　聽證會之決議委員及主持人擇定： 決議人共五位，由主管機關遴選非政府組織代表三位、原住民代表一位、相關領域學者一位。 由五位委員中互選出主持人一位，必要時得由律師、相關專業人士在場協助。 第四條之三　聽證之通知： 舉行聽證前，應以書面記載下列事項，並通知當事人及其他已知之利害關係人，並於更新單元內或附近以明顯之方式公告之： 一、聽證之事由與依據。 二、當事人之姓名或名稱及其住居所、事務所或營業所。 三、聽證之期日及場所。 四、聽證之主要程序。 五、當事人得選任代理人。 六、當事人依第四之五條條所得享有之權利。 七、擬進行預備程序者，預備聽證之期日及場所。 八、缺席聽證之處理。 九、聽證之機關。 前項之聽證通知，應以書面為之，並送達於其可支配範圍內。 聽證期日及場所之決定，應視事件之性質，預留相當期間，便利當事人或其代理人參與。	田委員版有關聽證規定，查行政程序法已有規定。至於因應都市更新案件之特別需要另訂補充規範部分，於行政院版第 32 條之 1 已授權訂定法規命令。	

初擬共識條文	行政院提案	各委員提案版本	內政部回應說明	現行條文
		第四條之四　主管機關為使聽證順利進行，應於聽證期日前，舉行預備聽證。 預備聽證應為下列事項： 一、議定聽證程序之進行。 二、釐清爭點。 三、提出有關文書及證據。 四、變更聽證之期日、場所與主持人。 **若當事人意見一致無爭點，則可免進行聽證程序。** 預備聽證之進行，應作成紀錄。 第四條之五　聽證程序之進行： 主持人宣讀案由及其爭點後，令兩造針對各爭點進行辯論。 辯論中之證據準用民事訴訟法二百七十七條至三百七十六之二條。 第四條之六　**聽證之決議：聽證程序結束後，由決議委員表決做成決議。** **聽證程序之決議對主管機關所為之都市更新計畫擬定、都市更新事業計畫核定，有拘束力，反聽證會決議者無效。** 第四條之七　聽證程序於本條例未規定者，準用行政程序法五十六條、五十九、六十二至六十六條。		
第五條　實施者應於適當地點提供諮詢服務，並於專屬網頁、政府公報、電子媒體、平面媒體或會議以適當方式充分揭露更新相關資訊。 前項諮詢服務、資訊內容、揭露方式及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。	第五條　實施者應於適當地點提供諮詢服務，並以適當方式充分揭露更新相關資訊。 前項諮詢服務與資訊揭露方式及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。	**林淑芬等 22 人提案** 第五條　實施者應於適當地點提供諮詢服務，並以適當方式充分揭露更新相關資訊。 前項諮詢服務及資訊揭露之方法，由直轄市、縣（市）主管機關定之。 **姚文智等 31 人提案** 第三十條　各級主管機關應要求並監督實施者於適當地點提供諮詢服務，並根據個人資料保護法規定隱去相關個人資料後，將各階段審查後之設立許可、事業概要、事業計畫、權利變換計畫及爭議處理紀錄以適當方式充分揭露。 前項資訊除透過公開展覽以外，亦應同時公布於各級主管機關及專責機構設立之專門網站。 都市更新事業相關資訊之公開方式由主管機關另訂詳細辦法實施之。 **邱文彥等 21 人提案** 第四條之一　實施者應於適當地點提供諮詢服務，並以網際網路、政府公報、新聞或會議等適當方式充分揭露更新相關資訊。 前項諮詢服務、資訊內容、揭露方式及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。 **邱文彥等 27 人提案** 第五條　實施者應於適當地點提供諮詢服務、舉辦說明會，並以網際網路、政府公報、新聞或會議等適當方式充分揭露更新相關資訊。 前項諮詢服務、舉辦說明會、資訊揭露內容與方式及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。 **邱文彥等 30 人提案** 第四條之一　實施者應於適當地點提供諮詢服務，並以網際網路、政府公報、新聞或會議等適當方式充分揭露更新相關資訊。 前項諮詢服務、資訊內容、揭露方式及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。	姚委員版、邱委員版所提對於資訊公開相關規定，與行政院版方向相同，敬表支持，經參酌委員意見作文字修正。	
（保留姚委員意見）	第六條　依本條例規定所為之通	**林淑芬等 22 人提案**	1.姚委員版送達通知之對象查行政院版	

初擬共識條文	行政院提案	各委員提案版本	內政部回應說明	現行條文
第六條　依本條例規定所為之通知，應以書面雙掛號函或由專人送達，並取得送達證明。但政府機關、機構、公立學校應依行政程序法送達之規定辦理。 前項通知應送達於應受送達人之住居所、事務所或營業所。於應送達處所不獲會晤應受送達人時，得將文書付與有辦別事理能力之同居人、受雇人或應送達處所之接收郵件人員。 送達未能依前二項規定為之者，得準用民事訴訟法規定向法院聲請裁定准為公示送達，或報經直轄市或縣（市）主管機關同意後，除以專屬網頁公告外，應以連續刊登當地報紙三日並於更新單元所在鄉（鎮、市、區）公所公告之。	知，應以書面雙掛號函或由專人送達，並取得送達證明。但政府機關、機構、公立學校應依行政程序法送達之規定辦理。 前項通知應送達於應受送達人之住居所、事務所或營業所。於應送達處所不獲會晤應受送達人時，得將文書付與有辦別事理能力之同居人、受雇人或應送達處所之接收郵件人員。 送達未能依前二項規定為之者，得準用民事訴訟法規定向法院聲請裁定准為公示送達，或報經直轄市或縣（市）主管機關同意後，連續刊登當地報紙三日並於更新單元所在鄉（鎮、市、區）公所公告之。	第六條　依本條例所定之通知，應以書面雙掛號函或由專人送達，並取得送達證明。 **姚文智等 31 人提案** 第三十三條　依本條例所定之通知分為送達通知與傳單通知： 一、送達通知之對象為更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關、預告登記請求權人、公有土地建物之管理機關及第十八條第三款、第七款規定之代管或代為標售機關等相關權利人。事業概要事業計畫與權利變換計畫報核、變更之核定及發佈實施之通知除前述對象以外，應增加依消費者債務清理條例聲請清算登記之管理人。送達通知之方式應以書面雙掛號送達或專人送達簽收，並取得送達證明。政府機關、機構、公立學校應依行政程序法送達之規定辦理。有特殊情況而無法以前述方式達成時，得準用民事訴訟法規定向法院聲請裁定准為公示送達。 二、傳單通知之對象為受更新計畫影響範圍內之利害關係人；所謂受影響範圍原則上以基地周邊半徑五百公尺之範圍為限，必要時得由第二十七條所規定之各事業計畫之審議機制另定之。傳單送達方式，由鄉（鎮、市、區）公所協助里辦公室分送到受計畫影響之利害關係人各戶。 通知之執行方式應由中央主管機關另訂定詳細之施行辦法。 **邱文彥等 21 人提案** 第四條之二　依本條例規定所為之通知，應以書面雙掛號函或由專人送達，並取得送達證明。但政府機關、機構、公立學校應依行政程序法送達之規定辦理。 前項通知應送達於應受送達人之住居所、事務所或營業所。於應送達處所不獲會晤應受送達人時，得將文書付與有辦別事理能力之同居人、受雇人或應送達處所之接收郵件人員。 送達未能依前二項規定為之者，得依民事訴訟法規定向法院聲請裁定准為公示送達，或報經直轄市或縣（市）主管機關同意後，連續刊登當地報紙三日並於更新單元所在鄉（鎮、市、區）公所公告之。 **邱文彥等 27 人提案** 第六條　依本條例規定所為之通知，應以書面雙掛號函或由專人送達，並取得送達證明。但政府機關、機構、公立學校應依行政程序法送達之規定辦理。 前項通知應送達於應受送達人之住居所、事務所或營業所。於應送達處所不獲會晤應受送達人時，得將文書付與有辦別事理能力之同居人、受雇人或應送達處所之接收郵件人員。 送達未能依前二項規定為之者，得準用民事訴訟法規定向法院聲請裁定准為公示送達，或報經直轄市或縣（市）主管機關同意後，除以專屬網頁公告外，應以連續刊登當地報紙三日並於更新單元所在鄉（鎮、市、區）公所公告之。 **邱文彥等 30 人提案** 第四條之二　依本條例規定所為之通知，應以書面雙掛號函或由專人送達，並取得送達證明。但政府機關、機構、公立學校應依行政程序法送達之規定辦理。 前項通知應送達於應受送達人之住居所、事務所或營業所。於應送達處所不獲會晤應受送達人時，得將文書付與有辦別事理能力之同居人、受雇人或應送達處所之接收郵件人員。 送達未能依前二項規定為之者，得依民事訴訟法規定向法院聲請裁定准為公示送達，或報經直轄市或縣（市）主管機關同意後，連續刊登當地報紙三日並於	第 6、20、32 條均有明定，建議免予增訂；至於基地周邊半徑 500 公尺範圍內之住戶界定為利害關係人，尚屬不宜，理由如下： (1) 面積廣達 78 公頃，執行困難度過高。 (2) 按利害關係人一般係指具有「法律上」權利義務得喪變更之人，於法上較易界定，如民法上債權債務關係、公司法上股東或合夥關係、訴訟中兩造當事人等。為都市更新條例係通過政府核准各階段計畫，所創設或變更者乃公法上之權利義務關係，其受行政處分影響之相對人係可得而確定之人，依委員提案版時難以確定，且遍尋我國現行公法，已無法律中定義「利害關係人」範圍之立法例。 (3) 司法實務見解上對於更新單元範圍外，非行政處分之相對人得否對都市更新事業提起救濟，係以相對人為保護規範效力所及之人，享有實體法上之公權力（景觀、生命安全及健康等）及訴訟法上之訴權，得運用保護規範理論對都市更新建築容積獎勵事件提起爭訟，如台北高等行政法院 98 年度訴字第 1706 號判決及最高行政法院 99 年度判字第 504 號判決、99 年度裁字第 2778 號裁定。倘於本條例定義「利害關係人」之範圍，無寧以法律確定更新單元範圍外一定範圍之不特定多數人，均得享有實體法上之公權力及訴訟法上之訴權，除與現行司法實務見解迥異外，恐將造成部分人士對於都市更新事業濫行起訴，影響訴訟經濟並造成都市更新事業推動窒礙難行。 2. 邱委員版所提意見，敬表同意，並酌作文字修正。	

初擬共識條文	行政院提案	各委員提案版本	內政部回應說明	現行條文
		更新單元所在鄉（鎮、市、區）公所公告之。		
	第二章　更新地區之劃定			第二章　更新地區之劃定
（保留） 第七條　直轄市、縣(市)主管機關應就都市之發展狀況、居民意願、原有社會、經濟關係及人文特色，進行全面調查及評估，劃定更新地區，並分別訂定都市更新計畫，表明下列事項，作為擬訂都市更新事業計畫之指導： 一、更新地區範圍。 二、基本目標與策略。 三、實質再發展與再生活化措施。 四、必要性與公益性評估。 五、土地使用與公共設施計畫。 六、劃定之更新單元或其劃定基準。 七、實施進度。 八、其他應表明事項。	第七條　直轄市、縣(市)主管機關應就都市之發展狀況、居民意願、原有社會、經濟關係及人文特色，進行全面調查及評估，劃定更新地區，並視實際需要分別訂定都市更新計畫，表明下列事項，作為擬訂都市更新事業計畫之指導： 一、更新地區範圍。 二、基本目標與策略。 三、實質再發展與再生活化措施。 四、劃定之更新單元或其劃定基準。 五、其他應表明事項。	**林淑芬等 22 人提案** 第七條　直轄市、縣（市）主管機關應就都市之發展狀況、居民意願、原有社會、經濟關係及人文特色，進行全面調查及評估，劃定更新地區，訂定都市更新計畫，表明下列事項，作為擬定都市更新事業計畫之指導： 一、更新地區範圍。 二、基本目標與策略。 三、實質再發展與再生活化措施。 四、劃定之更新單元或其劃定基準。 五、其他應表明事項。 **許添財等 18 人提案** 第五條　直轄市、縣（市）主管機關應就都市之發展狀況、居民意願、原有社會、經濟關係及人文特色，進行全面調查及評估，劃定更新地區，並視實際需要分別訂定都市更新計畫，表明下列事項，作為擬定都市更新事業計畫之指導： 一、更新地區範圍。 二、基本目標與策略。 三、實質再發展。 四、劃定之更新單元或其劃定基準。 五、其他應表明事項。 前項都市更新地區之劃定基準，應依據中央主管機關訂定之準則，作為直轄市、縣（市）主管機關訂定之依據。 **尤美女等 22 人提案** 第五條　直轄市、縣（市）主管機關應依都市計畫法相關規定就都市之發展狀況、居民意願、原有社會、經濟關係及人文特色，進行全面調查及評估，若有必要進行都市更新，應於細部計畫中劃定都市更新地區並訂定都市更新計畫，表明下列事項，作為擬定都市更新事業計畫之指導： 一、更新地區範圍。 二、基本目標與策略與實質再發展計畫。 三、更新地區內重建、整建及維護地段之規劃圖說。 四、土地使用與公共設施計畫。 五、劃定之更新單元或其劃定基準。 六、原住居民安置計畫。 七、實施進度與其他應表明事項。 **姚文智等 17 人提案** 第五條　直轄市、縣（市）主管機關應就都市之發展狀況、居民意願、原有社會、經濟關係及人文特色，進行全面調查及評估，劃定更新地區，並視實際需要分別訂定都市更新計畫，表明下列事項，作為擬定都市更新事業計畫之指導： 一、更新地區範圍。 二、基本目標與策略。 三、實質再發展。 四、劃定之更新單元或其劃定基準。 **五、更新地區應優先執行之地區性交通、公園綠地等生活性公共建設計畫之表明。** 六、其他應表明事項。	1. 許委員版有關更新地區之劃定準則之意見，宜由各地方主管機關經調查評估後，以符合修正條文第 8、9 條更新地區劃定原則規定，並依第 10 條所定程序，送該管都市計畫委員會視地區實際發展情況審議決定，應無須另訂更新地區劃定基準。 2. 尤委員、姚委員、田委員版所提更新地區劃定需依都市計畫程序納入細部計畫範疇辦理部分，按本條例立法架構有關更新地區劃定係改分為兩個層次，如涉都市計畫變更者，本應依都市計畫程序完成變更後始得實施都市更新事業，至於無涉都市計畫變更者，因都更新事業推動乃都市發展之一環，爰仍需經該管都市計畫委員會審議始得劃定。至於委員可能擔心容積獎勵致都市發展失控部分，本部已完成都市計畫法施行細則及都市更新建築容積獎勵之修正，都市更新地區總容積獎勵上限為法定容積 1.5 倍或現行容積加法定容積 0.3 倍予以處理。另有關上開委員及邱委員版所提更新計畫應納入都市更新規劃圖說及原住居民安置計畫內容部分，因更新地區係經地方主管機關初步調查評估須辦理都市更新之地區，其範圍較廣，尚難以就各棟建築參與都市更新之實際需求進行調查處理，宜俟確定更新單元範圍後，再於事業概要及事業計畫內表明較為妥適。 3. 姚委員、田委員版所提應踐行聽證程序部分，因更新地區之劃定，尚未涉及實質開發內容，舉行聽證較不實際，宜於擬訂事業計畫期間，依行政院版第 32 條之 1 舉辦聽證會。 4. 其餘參酌各委員建議納入都市更新計畫內，修正本條部分文字。	第五條　直轄市、縣(市)主管機關應就都市之發展狀況、居民意願、原有社會、經濟關係及人文特色，進行全面調查及評估，劃定更新地區，並視實際需要分別訂定都市更新計畫，表明下列事項，作為擬定都市更新事業計畫之指導： 一、更新地區範圍。 二、基本目標與策略。 三、實質再發展。 四、劃定之更新單元或其劃定基準。 五、其他應表明事項。

初擬共識條文	行政院提案	各委員提案版本	內政部回應說明	現行條文
		姚文智等 31 人提案 第五條　直轄市、縣（市）主管機關應依都市計畫法相關規定，就都市之發展狀況、居民意願、原有社會、經濟關係及人文特色，進行全面調查及評估，若有必要進行都市更新，應於細部計畫中檢討劃定更新地區。 更新地區之劃定應配合訂定都市更新計畫，並表明下列事項，作為擬定都市更新事業計畫之指導： 一、更新地區範圍。 二、基本目標、策略與實質再發展、再活化構想。 三、更新地區內重建、整建及維護區段之規劃，土地使用計畫，及圖說。 四、更新地區內公共設施興修或改善之規劃。 五、更新地區內之更新單元及其劃定基準。 六、更新地區內原住居民之社經背景、居住狀況、更新意願調查。 七、更新期間原住居民之安置計畫。 八、必要性及公益性評估。 九、實施進度與財務計畫。 十、其他應表明事項。 更新地區之劃定及都市更新計畫之擬定或變更，**應依都市計畫法相關規定程序辦理，其計畫之裁決應經公開審議及聽證程序**，其涉及主要計畫變更者，得一併辦理擬定或變更。 **邱文彥等 27 人提案** 第七條　直轄市、縣（市）主管機關應就都市之發展狀況、建物結構安全、居民意願、原有社會、經濟關係及人文特色，進行全面調查及評估，劃定更新地區，並視實際需要分別訂定都市更新計畫，表明下列事項，作為擬訂都市更新事業計畫之指導： 一、更新地區範圍。 二、基本目標與策略。 三、實質再發展與再生活化措施。 四、劃定之更新單元或其劃定基準。 五、原住戶居民安置方案。 六、更新地區應預先或配套施行之公共設施計畫。 七、其他應表明事項。 **田秋堇等 23 人提案** 第五條　直轄市、縣（市）主管機關應依都市計畫法相關規定，就都市之發展狀況、居民意願、原有社會、經濟關係及人文特色，進行全面調查及評估，若有必要進行都市更新，應於細部計畫中檢討劃定更新地區。 更新地區之劃定應配合訂定都市更新計畫，並表明下列事項，作為擬定都市更新事業計畫之指導且僅得由主管機關自行擬定： 一、更新地區範圍。 二、基本目標、策略與實質再發展、再活化構想。 三、更新地區內重建、整建及維護區段之規劃，土地使用計畫，及圖說。 四、更新地區內公共設施興修或改善之規劃。 五、更新地區內之更新單元及其劃定基準。 六、更新地區內原住居民之社經背景、居住狀況、更新意願調查。 七、更新期間原住居民之安置計畫。		

初擬共識條文	行政院提案	各委員提案版本	內政部回應說明	現行條文
		八、必要性及公益性評估。 九、實施進度與財務計畫。 十、其他應表明事項。 更新地區之劃定及都市更新計畫之擬定或變更，應依都市計畫法相關規定程序辦理，其計畫之裁決應經公開審議及聽證程序，其涉及主要計畫變更者，得一併辦理擬定或變更。		
（保留） 第八條　有下列各款情形之一者，直轄市、縣(市)主管機關得優先劃定為更新地區： 一、建築物窳陋且非防火構造、鄰棟間隔不足或耐震不足，有妨害公共安全之虞。 二、建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全。 三、建築物老舊且使用現況未符合都市應有之機能，足以影響都市健全發展。 四、建築物未能與政府重大建設計畫配合。 五、具有歷史、文化、藝術、科學、紀念價值，亟須辦理保存維護與再利用。 六、居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或公共安全。	第八條　有下列各款情形之一者，直轄市、縣(市)主管機關得優先劃定為更新地區： 一、建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞。 二、建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全。 三、建築物老舊且使用現況未符合都市應有之機能，足以影響都市健全發展。 四、建築物未能與政府重大建設計畫配合。 五、具有歷史、文化、藝術、科學、紀念價值，亟須辦理保存維護。 六、居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或公共安全。	**林淑芬等 22 人提案** 第八條　有下列各款情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關得優先劃定為更新地區： 一、建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞。 二、建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全。 三、建築物老舊且使用現況未符合都市應有之機能，足以影響都市健全發展。 四、具有歷史、文化、藝術、科學、紀念價值，亟須辦理保存維護。 五、居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或公共安全。 **尤美女等 22 人提案** 第六條　直轄市、縣（市）主管機關應對於優先劃定之更新地區就當地社會、經濟環境及居民意願等項目詳加調查，並就下列各款情形之一且情況嚴重者優先劃定之： 一、建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞。 二、建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全。 三、建築物未符合都市應有之機能。 四、居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安。 前項優先更新地區範圍之劃定及辦理優先順序之評定辦法由直轄市、縣（市）主管機關定之。 **姚文智等 17 人提案** 第六條　有下列各款情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關得優先劃定為更新地區： 一、建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞。 二、建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全。 三、建築物老舊且使用現況未符合都市應有之機能，足以影響都市健全發展。 四、建築物未能與政府重大建設計畫配合。 五、具有歷史、文化、藝術、科學、紀念價值，亟須辦理保存維護**與再生利用**。 六、居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或公共安全。 七、**應考量都市環境與機能變遷，並以區域計畫或各各縣市都市計畫主要計畫所指定之整體老舊城區為劃定範疇。** **姚文智等 31 人提案** 第六條　有下列各款情形之一，直轄市、縣（市）主管機關應依第五條規定劃定為更新地區： 一、建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞。 二、建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全。 三、具有歷史、文化、藝術、紀念價值，亟須辦理保存維護。	1.尤委員版有關就當地社會、經濟環境及居民意願進行調查部分，與行政院版第 7 條規定重複，毋須重複規範；有關更新地區優先順序部分，宜俟各別地區之特性，納入各該都委會審議條件中，不宜逕行納入法規命令。 2.姚委員所提整體老舊城區查現行都市計畫、區域計畫並無相關規範，難以執行。 3.其餘參酌各委員所提意見酌作文字修正。	第六條　有下列各款情形之一者，直轄市、縣(市)主管機關得優先劃定為更新地區： 一、建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞。 二、建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全。 三、建築物未符合都市應有之機能。 四、建築物未能與重大建設配合。 五、具有歷史、文化、藝術、紀念價值，亟須辦理保存維護。 六、居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安。

初擬共識條文	行政院提案	各委員提案版本	內政部回應說明	現行條文
		四、居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安。 五、配合整體性都市發展計畫。 **僅為排除特定建築物（群）之窳陋或潛在危險，而無增進不特定社會大眾之公共利益時，非依建築法第七十七條、第七十七條之一、第八十一條、第九十一條、第九十六條之一等相關規定，積極排除潛在之公共危險者，不得劃定為更新地區。** **邱文彥等 27 人提案** 第八條　有下列各款情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關應優先劃定為更新地區： 一、建築物窳陋、耐震結構欠佳、非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞。 二、建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全。 三、建築物老舊且使用現況未符合都市應有之機能，足以影響都市健全發展。 四、經正當程序處理後，建築物仍未能與政府重大建設計畫配合。 五、具有歷史、文化、藝術、景觀、科學、技術、紀念價值，亟須辦理保存維護與活化利用。 六、居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或公共安全。 **姚文智等 23 人提案** 第六條　有下列各款情形之一時，直轄市、縣（市）主管機關得優先劃定為更新地區： 一、建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足或耐震不足，有防害公共安全之虞。 二、建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全。 三、建築物未符合都市應有之機能。 四、建築物未能與重大建設配合。 五、具有歷史、文化、藝術、紀念價值，亟須辦理保存維護。 六、居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安。		
第九條　有下列各款情形之一時，直轄市、縣(市)主管機關應視實際情況，迅行劃定更新地區，並視實際需要擬訂或變更都市更新計畫： 一、因戰爭、地震、海嘯、火災、水災、風災或其他重大事變遭受損壞。 二、為避免緊急或重大災害之發生。 三、為配合中央或地方之重大建設。 前項更新地區之劃定或都市更新計畫之擬訂、變更，上級主管機關得指定該管直轄市、縣(市)主管機關限期為之，	第九條　有下列各款情形之一時，直轄市、縣(市)主管機關應視實際情況，迅行劃定更新地區，並視實際需要擬訂或變更都市更新計畫： 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、**為配合中央或地方之重大建設。** 前項更新地區之劃定或都市更新計畫之擬訂、變更，上級主管機關得指定該管直轄市、縣(市)主管機關限期為之，必要時並得逕為辦理。	**林淑芬等 22 人提案** 第九條　有下列各款情形之一時，直轄市、縣（市）主管機關應視實際情況，迅行劃定更新地區，訂定或變更都市更新計畫： 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。 前項更新地區之劃定或都市更新計畫之擬定、變更，上級主管機關得指定該管直轄市、縣（市）主管機關限期為之，必要時並得逕為辦理。 **姚文智等 17 人提案** 第七條　有下列各款情形之一時，直轄市、縣（市）主管機關應視實際情況，迅行劃定更新地區，並視實際需要訂定或變更都市更新計畫： 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、為配合中央或地方之重大建設。 前項更新地區之劃定或都市更新計畫之擬定、變更**與實施**，上級主管機關得指定該管直轄市、縣（市）主管機關限期為之，必要時並得逕為辦理。	1. 姚委員版有關限縮需經災害防救法檢討有公共危險之虞者始得劃定更新地區之意見，將限縮所有權人避免災害發生或改善居住環境辦理更新之途徑；另以列舉可能發生災害地區之方式，明定適用迅行劃定更新地區之情形，亦有遺漏之疑慮，建議免予增訂。依行政院版規劃，更新地區之劃定，無論是否涉及都市計畫之變更，均應由各該政府都市計畫委員會視地區實際發展情況審議決定，應能切合實際需求。 2.其餘參酌各委員所提意見酌作文字修正。	第七條　有下列各款情形之一時，直轄市、縣(市)主管機關應視實際情況，迅行劃定更新地區，並視實際需要訂定或變更都市更新計畫： 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、為配合中央或地方之重大建設。 前項更新地區之劃定或都市更新計畫之擬定、變更，上級主管機關得指定該管直轄市、縣(市)主管機關限期為之，必要時並得逕為辦理。

初擬共識條文	行政院提案	各委員提案版本	內政部回應說明	現行條文
必要時並得逕為辦理。		**姚文智等 31 人提案** 第七條　有下列各款情形之一時，直轄市、縣（市）主管機關應視實際情況，依都市計畫法相關規定迅行辦理細部計畫變更、重新檢討劃定更新地區： 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、為配合中央或地方之重大**公共設施**興建。 前項更新地區之劃定或都市更新計畫之擬定、變更，上級主管機關得指定該管直轄市、縣（市）主管機關限期為之，必要時並得逕為辦理。 **因政府調整建築法規或相關規定，致有全面性建築安全性認定之虞者，非依災害防救法第十二條、第二十二條、第二十四條等相關規定，積極排除潛在之公共危險者，不得劃定為更新地區。** **邱文彥等 27 人提案** 第九條　有下列各款情形之一時，直轄市、縣（市）主管機關應視實際情況，迅行劃定更新地區，並視實際需要擬訂或變更都市更新計畫： 一、因戰爭、地震、**海嘯**、火災、水災、風災或其他重大事變遭受損壞。 二、為避免緊急或重大災害之發生。 三、經正當程序處理，為配合中央或地方之重大建設。 前項更新地區之劃定或都市更新計畫之擬訂、變更，上級主管機關得指定該管直轄市、縣（市）主管機關限期為之，必要時並得逕為辦理。 **姚文智等 23 人提案** 第七條　有下列各款情形之一時，直轄市、縣（市）主管機關應視實際情況，迅行劃定更新地區，並視實際需要訂定或變更都市更新計畫： 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或下列情形之一者。 (一)大台北都會盆地地形、地質特性易受山腳斷層帶發生地震侵害或他處震源地震造成共振效應危害之建築物。 (二)都市計劃特種工業區於 921 震災前依建築法第九十八條許可建築使用之老舊特種工業設施，及毗鄰建築物或使用分區遭受其妨礙發展所在都市居民平均水準生活、工作環境品質。 (三)其他經地方主管機關認定報中央主管機關核定者。 三、為配合中央或地方之重大建設。 前項更新地區之劃定或都市更新計畫之擬定、變更，上級主管機關得指定該管直轄市、縣（市）主管機關限期為之，必要時並得逕為辦理。		
第九條之一　有第八條及第九條各款情形之一時，土地及合法建築物所有權人得向直轄市、縣(市)主管機關提議劃定為更新地區。 直轄市、縣(市)主管機關受理前項提案時，應依下列情形分別處理： 一、無劃定必要者，附述理由通知原提議者。 二、有劃定必要者，依第七條及第十條規定程序辦理。		**姚文智等 31 人提案** 第十五條　未經劃定應實施更新之地區，土地及合法建築物所有權人得依主管機關於都市更新計畫中所定更新單元劃定基準，向直轄市、縣（市）主管機關提出劃定更新地區之申請。 民間申請劃定更新地區遭直轄市、縣（市）政府或鄉、鎮、縣轄市公所拒絕時，得分別向內政部或縣（市）政府請求處理；經內政部或縣（市）政府依法處理後，仍遭拒絕時，得依法提出行政救濟。		**新增說明：** 非經政府劃定之更新地區，民眾有更新之須要，並符合迅行劃定或優先劃定之情形之一者，得由民眾向主管機關提議劃定，並於第二項明定主管機關受理提議後之處理方式。

初擬共識條文	行政院提案	各委員提案版本	內政部回應說明	現行條文
（保留） 第十條　更新地區之劃定及都市更新計畫之擬訂或變更，未涉及都市計畫之擬訂或變更者，應送該管政府都市計畫委員會審議通過後，公告實施之；其涉及都市計畫主要計畫或細部計畫之擬訂或變更者，依都市計畫法規定程序辦理，主要計畫或細部計畫得一併辦理擬訂或變更。 全區採整建或維護方式處理之更新地區，得逕由各級主管機關劃定公告實施之，免依前項規定辦理審議。	第十條　更新地區之劃定及都市更新計畫之擬訂或變更，未涉及都市計畫之擬訂或變更者，應送該管政府都市計畫委員會審議通過後，公告實施之；其涉及都市計畫主要計畫或細部計畫之擬訂或變更者，依都市計畫法規定程序辦理，主要計畫或細部計畫得一併辦理擬訂或變更。 全區採整建或維護方式處理之更新地區，得逕由各級主管機關劃定公告實施之，免依前項規定辦理審議。	**林淑芬等 22 人提案** 第十條　更新地區之劃定及都市更新計畫之擬定或變更，未涉及都市計畫之擬定或變更者，應該管政府都市計畫委員會審議通過後，公告實施之；其涉及都市計畫主要計畫或細部計畫之擬定或變更者，依都市計畫法規定程序辦理，主要計畫或細部計畫得一併辦理擬訂或變更。 全區採整建或維護方式處理之更新地區，得逕由各級主管機關劃定公告實施之，免依前項規定辦理審議。 **尤美女等 22 人提案** 第八條　更新地區之劃定及都市更新計畫之擬定或變更**，應依都市計畫法相關規定程序辦理。其涉及主要計畫變更者，得一併辦理擬定或變更。** 採整建或維護方式處理之更新地區，得逕由各級主管機關劃定公告實施之，免依前項規定辦理審議。 **姚文智等 31 人提案** 《合併為第五條第二項》 **邱文彥等 27 人提案** 第十條　更新地區之劃定及都市更新計畫之擬訂或變更，未涉及都市計畫之擬訂或變更者，應送該管政府都市計畫委員會審議通過後，公告實施之；其涉及都市計畫主要計畫或細部計畫之擬訂或變更者，依都市計畫法規定程序辦理，主要計畫或細部計畫得一併辦理擬訂或變更。 全區採整建或維護方式處理之更新地區，得逕由各級主管機關劃定公告實施之，免依前項規定辦理審議。	1. 林委員及邱委員提案條文同行政院版本。 2. 尤委員提案有關涉及都市計畫擬定或變更者，均依都市計畫法規定程序辦理部分，考量都市計畫擬定或變更及通盤檢討時間冗長，若更新地區之劃定未涉及都市計畫變更者，宜予簡化行政作業程序，由各該政府都市計畫委員會視地區實際發展情況審議決定，建議維持現行執行機制。 3. 姚委員提案部分併第 5 條第 2 項說明。	第八條　更新地區之劃定及都市更新計畫之擬定或變更，未涉及都市計畫之擬定或變更者，送各級主管機關遴聘（派）學者、專家、熱心公益人士及相關機關代表審議通過後，公告實施之；其涉及都市計畫主要計畫或細部計畫之擬定或變更者，依都市計畫法規定程序辦理，主要計畫或細部計畫得一併辦理擬定或變更。 採整建或維護方式處理之更新地區，得逕由各級主管機關劃定公告實施之，免依前項規定辦理審議。
	第三章　都市更新事業之實施			第三章　都市更新事業之實施
第十一條　經劃定應實施更新之地區，除本條例另有規定外，直轄市、縣（市）主管機關得採下列方式之一，依第三十二條規定程序，實施都市更新事業： 一、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。 二、同意其他政府機關(構)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。 依第九條第一項劃定之更新地區，得由直轄市、縣（市）主管機關合併數相鄰或不相鄰之更新單元後，依前項規定方式實施都市更新事業。 依第九條第二項劃定應實施更新之地區，其都市更新事業之實施，上級主管機關得準用前二項規定辦理。	第十一條　經劃定應實施更新之地區，除本條例另有規定外，直轄市、縣（市）主管機關得採下列方式之一，依第三十二條規定程序，實施都市更新事業： 一、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。 二、同意其他政府機關(構)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。 依第九條第一項劃定之更新地區，得由直轄市、縣（市）主管機關合併數相鄰或不相鄰之更新單元後，依前項規定方式實施都市更新事業。 依第九條第二項劃定應實施更新之地區，其都市更新事業之實施，上級主管機關得準用前二項規定辦理。	**林淑芬等 22 人提案** 第十一條　經劃定應實施更新之地區，除本條例另有規定外，直轄市、縣（市）主管機關得就第七條劃定之更新單元，採下列方式之一，依第二十二條規定程序，實施都市更新事業： 一、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。 二、同意其他政府機關（構）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。 依第九條第一項劃定之更新地區，得由直轄市、縣（市）主管機關合併數相鄰或不相鄰之更新單元後，依前項規定方式實施都市更新事業。 依第九條第二項規定由上級主管機關逕為劃定應實施更新之地區，其都市更新事業之實施，上級主管機關得準用前二項規定辦理。 **尤美女等 22 人提案** 第九條　經劃定應實施更新之地區，除本條例另有規定外、直轄市、縣（市）主管機關得採下列方式之一實施都市更新事業： 一、自行實施或經公開評選程序委託都市更新事業機構為實施者實施。 二、同意其他政府機關（構）自行實施或經公開評選程序委託都市更新事業機構為實施者實施。 **三、輔導土地及合法建築物所有權人組成都市更新會自行實施。** 其依第七條第一項劃定之都市更新地區，並得由直轄市、縣（市）主管機關合併數相鄰或不相鄰之更新單元實施之。 **依第七條第一項第三款規定上級主管機關逕為劃定應實施更新之地區，其都市更新事業之實施，應經區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過**	1. 林委員及邱委員部分與行政院版大致相同。 2. 尤委員及姚委員等 31 人有關政府機關（構），只能自行實施，及政府應主動輔導所有權人組成都市更新會實施，及都市更新事業機構係協助實施之角色等，建議保留多元實施方式，結合政府力量與民間活力，一起合作推動。 3. 姚委員有關補助更新地區內公共設施更新與改良部分，行政院版第 73 條已有規範並有補助，毋須重複訂定。	第九條　經劃定應實施更新之地區，除本條例另有規定外、直轄市、縣（市）主管機關得自行實施或經公開評選程序委託都市更新事業機構、同意其他機關（構）為實施者，實施都市更新事業；其依第七條第一項劃定之都市更新地區，並得由直轄市、縣（市）主管機關合併數相鄰或不相鄰之更新單元實施之。 依第七條第二項規定由上級主管機關逕為劃定應實施更新之地區，其都市更新事業之實施，上級主管機關得準用前項規定辦理。

初擬共識條文	行政院提案	各委員提案版本	內政部回應說明	現行條文
		區內私有土地總面積半數之同意。 依第七條第二項規定由上級主管機關逕為劃定應實施更新之地區，其都市更新事業之實施，上級主管機關得準用前三項規定辦理。 **姚文智等 17 人提案** 第九條　經劃定應實施更新之地區，除本條例另有規定外、直轄市、縣（市）主管機關得自行實施或經公開評選程序委託都市更新事業機構、同意其他機關（構）為實施者，實施都市更新事業；其依第七條第一項劃定之都市更新地區，並得由直轄市、縣（市）主管機關合併數相鄰或不相鄰之更新單元實施之。 依第七條第二項規定由上級主管機關逕為劃定應實施更新之地區，其都市更新事業之實施，上級主管機關得準用前項規定辦理。 依第六第一項第七款以**整體老舊城區**為規劃範疇**之更新地區**，其都市更新事業**之實施，該管直轄市、縣（市）主管機關針對更新地區內以及相鄰接地區之主要公共設施更新與改良事項，應自行實施辦理，中央主管機關並得予都市更新基金補助，且按分期分區計畫限期為之。** **姚文智等 31 人提案** 第八條　經劃定應實施更新之地區，除本條例另有規定外，直轄市、縣（市）主管機關應採下列方式之一，實施都市更新事業： 一、自行實施或依不同階段經公開評選程序委託都市更新技術服務機構或都市更新事業機構等協助實施。 二、同意其他機關（構）自行實施或依不同階段經公開評選程序委託都市更新技術服務機構或都市更新事業機構協助實施。 三、主動輔導土地及合法建築物所有權人組成都市更新會，依不同階段、經公開甄選程序委託都市更新技術服務機構或都市更新事業機構協助實施。 其依第七條第一項劃定之更新地區，並得由直轄市、縣（市）主管機關合併數相鄰或不相鄰之更新單元實施之。 依第七條第二項規定由上級主管機關逕為劃定應實施更新之地區，其都市更新事業之實施，上級主管機關得準用前項規定辦理。 **邱文彥等 27 人提案** 第十一條　經劃定應實施更新之地區，除本條例另有規定外，直轄市、縣（市）主管機關得採下列方式之一，依第三十二條規定程序，實施都市更新事業： 一、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。 二、同意其他政府機關（構）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。 依第九條第一項規定劃定之更新地區，得由直轄市、縣（市）主管機關合併數相鄰或不相鄰之更新單元後，依前項規定方式實施都市更新事業。 依第九條第二項規定劃定應實施更新之地區，其都市更新事業之實施，上級主管機關得準用前二項規定辦理。		
第十二條　前條所定公開評選實施者，應由各級主管機關、其他政府機關(構)擔任主辦機關，公告徵求都市更新事業機構申請，並組成評選小組依公平公正公開原則審核；其公開評選之公告申請及審核程序，與評選小組之組織及評審辦法，	第十二條　前條所定公開評選實施者，應由各級主管機關、其他政府機關(構)擔任主辦機關，公告徵求都市更新事業機構申請，並組成評選小組依公平公正公開原則審核；其公開評選之公告申請及審核程序，與評選小組之組織及評審辦法，	**尤美女等 22 人提案** 第九條之一　前條所定公開評選實施者，應由各級主管機關、其他政府機關（構）擔任主辦機關，公告徵求都市更新事業機構申請，並組成評選小組依公平、公正、公開原則審核；其公開評選之公告申請與審核程序，及評選小組之組成與評選辦法，由中央主管機關定之。 **林淑芬等 22 人提案** 第十二條　前條所定公開評選實施者，應由各級主管機關、其他政府機關（構）擔	1. 尤委員部分已於行政院版第 12 條至第 19 條規範，並授權中央主管機關定之執行細節辦法，毋須重複規定。 2. 林委員版有關委託實施或公開評選實施所生爭議，準用政府採購法第 6 章處理之修正，考量都市更新與政府採購之性質未盡相同，依性質不相同者，不能準用之原則，個案態樣如有不	

初擬共識條文	行政院提案	各委員提案版本	內政部回應說明	現行條文
由中央主管機關定之。	由中央主管機關定之。	任主辦機關，公告徵求都市更新事業機構申請，並組成評選小組依公平公正公開原則審核；其公開評選之公告申請與審核程序，及評選小組之組織與評審辦法，由中央主管機關定之。 **因前條第一項委託實施都市更新或公開評選實施所生爭議，準用政府採購法第六章處理之。** **邱文彥等 27 人提案** 第十二條　前條所定公開評選實施者，應由各級主管機關、其他政府機關（構）擔任主辦機關，公告徵求都市更新事業機構申請，並組成評選小組依公平公正公開原則審核；其公開評選之公告申請及審核程序，與評選小組之組織及評審辦法，由中央主管機關定之。	得準用之情事時，將造成爭議無處申訴及處理，為保障民眾救濟權益，爰於本條例訂定都市更評選實施者及爭議處理等規範(行政院版第 12 條至 19 條)。	
第十三條　參與都市更新公開評選之申請人對於申請及審核程序，認有違反本條例及相關法令，致損害其權利或利益者，得於下列期限內，以書面向主辦機關提出異議： 一、對公告徵求都市更新事業機構申請文件規定提出異議者，為自公告之次日起至截止申請日之三分之二；其尾數不足一日者，以一日計。但不得少於十日。 二、對申請及評選之過程、決定或結果提出異議者，為接獲主辦機關通知或公告之次日起三十日；其過程、決定或結果未經通知或公告者，為知悉或可得知悉之次日起三十日。 主辦機關應自收受異議十五日內為適當之處理，並將處理結果通知異議人。異議處理結果涉及變更或補充公告徵求都市更新事業機構申請文件者，應另行公告，並視需要延長公開評選之申請期限。 申請人對於異議處理結果不服，或主辦機關屆期不為處理者，得於收受異議處理結果或期限屆滿次日起十五日內，以書面向主管機關提出申訴，同時繕具副本連同相關文件送主辦機關。 申請與審核程序之異議及申訴處理規則，由中央主管機	第十三條　參與都市更新公開評選之申請人對於申請及審核程序，認有違反本條例及相關法令，致損害其權利或利益者，得於下列期限內，以書面向主辦機關提出異議： 一、對公告徵求都市更新事業機構申請文件規定提出異議者，為自公告之次日起至截止申請日之三分之二；其尾數不足一日者，以一日計。但不得少於十日。 二、對申請及評選之過程、決定或結果提出異議者，為接獲主辦機關通知或公告之次日起三十日；其過程、決定或結果未經通知或公告者，為知悉或可得知悉之次日起三十日。 主辦機關應自收受異議十五日內為適當之處理，並將處理結果通知異議人。異議處理結果涉及變更或補充公告徵求都市更新事業機構申請文件者，應另行公告，並視需要延長公開評選之申請期限。 申請人對於異議處理結果不服，或主辦機關屆期不為處理者，得於收受異議處理結果或期限屆滿次日起十五日內，以書面向主管機關提出申訴，同時繕具副本連同相關文件送主辦機關。 申請與審核程序之異議及申訴處理規則，由中央主管機	**邱文彥等 27 人提案** 第十三條　參與都市更新公開評選之申請人對於申請及審核程序，認有違反本條例及相關法令，致損害其權利或利益者，得於下列期限內，以書面向主辦機關提出異議： 一、對公告徵求都市更新事業機構申請文件規定提出異議者，為自公告之次日起至截止申請日之三分之二；其尾數不足一日者，以一日計。但不得少於十日。 二、對申請及評選之過程、決定或結果提出異議者，為接獲主辦機關通知或公告之次日起三十日；其過程、決定或結果未經通知或公告者，為知悉或可得知悉之次日起三十日。 主辦機關應自收受異議十五日內為適當之處理，並將處理結果通知異議人。異議處理結果涉及變更或補充公告徵求都市更新事業機構申請文件者，應另行公告，並視需要延長公開評選之申請期限。 申請人對於異議處理結果不服，或主辦機關屆期不為處理者，得於收受異議處理結果或期限屆滿次日起十五日內，以書面向主管機關提出申訴，同時繕具副本連同相關文件送主辦機關。 申請與審核程序之異議及申訴處理規則，由中央主管機關定之。		

初擬共識條文	行政院提案	各委員提案版本	內政部回應說明	現行條文
關定之。	關定之。			
第十四條　都市更新公開評選申請及審核程序之爭議申訴，依主辦機關屬中央或地方之政府機關(構)，分別由中央或直轄市、縣(市)主管機關設都市更新公開評選申訴審議會（以下簡稱都更評選申訴會）處理。 都更評選申訴會由各級主管機關聘請具有法律或都市更新專門知識之人員擔任，並得由各級主管機關高級人員派兼之；其組成、人數、任期、酬勞、運作及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。	第十四條　都市更新公開評選申請及審核程序之爭議申訴，依主辦機關屬中央或地方之政府機關(構)，分別由中央或直轄市、縣(市)主管機關設都市更新公開評選申訴審議會（以下簡稱都更評選申訴會）處理。 都更評選申訴會由各級主管機關聘請具有法律或都市更新專門知識之人員擔任，並得由各級主管機關高級人員派兼之；其組成、人數、任期、酬勞、運作及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。	**邱文彥等 27 人提案** 第十四條　都市更新公開評選申請及審核程序之爭議申訴，依主辦機關屬中央或地方之政府機關（構），分別由中央或直轄市、縣（市）主管機關設都市更新公開評選申訴審議會（以下簡稱都更評選申訴會）處理。 都更評選申訴會由各級主管機關聘請具有法律或都市更新專門知識之人員擔任，並得由各級主管機關高級人員派兼之；其組成、人數、任期、酬勞、運作及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。		
第十五條　申訴以書面審議為原則。 都更評選申訴會得依職權或申請，通知申訴人、主辦機關到指定場所陳述意見。 都更評選申訴會於審議時，得囑託具專門知識經驗之機關、學校、團體或人員鑑定，並得通知相關人士說明或請主辦機關、申訴人提供相關文件、資料。 都更評選申訴會辦理審議，得先行向申訴人收取審議費、鑑定費及其他必要之費用；其收費標準及繳納方式，由中央主管機關定之。	第十五條　申訴以書面審議為原則。 都更評選申訴會得依職權或申請，通知申訴人、主辦機關到指定場所陳述意見。 都更評選申訴會於審議時，得囑託具專門知識經驗之機關、學校、團體或人員鑑定，並得通知相關人士說明或請主辦機關、申訴人提供相關文件、資料。 都更評選申訴會辦理審議，得先行向申訴人收取審議費、鑑定費及其他必要之費用；其收費標準及繳納方式，由中央主管機關定之。	**邱文彥等 27 人提案** 第十五條　申訴以書面審議為原則。 都更評選申訴會得依職權或申請，通知申訴人、主辦機關到指定場所陳述意見。 都更評選申訴會於審議時，得囑託具專門知識經驗之機關、學校、團體或人員鑑定，並得通知相關人士說明或請主辦機關、申訴人提供相關文件、資料。 都更評選申訴會辦理審議，得先行向申訴人收取審議費、鑑定費及其他必要之費用；其收費標準及繳納方式，由中央主管機關定之。		
第十六條　申訴人誤向該管都更評選申訴會以外之機關申訴者，以該機關收受日，視為提起申訴之日。 前項收受申訴書之機關應於收受日之次日起三日內，將申訴書移送於該管都更評選申訴會，並通知申訴人。 都更評選申訴會應於收受申訴書之次日起二個月內完成審議，並將判斷通知申訴人及主辦機關；必要時，得延長一個月。	第十六條　申訴人誤向該管都更評選申訴會以外之機關申訴者，以該機關收受日，視為提起申訴之日。 前項收受申訴書之機關應於收受日之次日起三日內，將申訴書移送於該管都更評選申訴會，並通知申訴人。 都更評選申訴會應於收受申訴書之次日起二個月內完成審議，並將判斷通知申訴人及主辦機關；必要時，得延長一個月。	**邱文彥等 27 人提案** 第十六條　申訴人誤向該管都更評選申訴會以外之機關申訴者，以該機關收受日，視為提起申訴之日。 前項收受申訴書之機關應於收受日之次日起三日內，將申訴書移送於該管都更評選申訴會，並通知申訴人。 都更評選申訴會應於收受申訴書之次日起二個月內完成審議，並將判斷通知申訴人及主辦機關；必要時，得延長一個月。		
第十七條　申訴審議判斷，視同訴願決定。 審議判斷指明原公開評選程序違反法令者，主辦機關應	第十七條　申訴審議判斷，視同訴願決定。 審議判斷指明原公開評選程序違反法令者，主辦機關應	**邱文彥等 27 人提案** 第十七條　申訴審議判斷，視同訴願決定。 審議判斷指明原公開評選程序違反法令者，主辦機關應另為適法之處置，申訴人得向主辦機關請求償付其申請、異議及申訴所支出之必要費用。		

初擬共識條文	行政院提案	各委員提案版本	內政部回應說明	現行條文
另為適法之處置，申訴人得向主辦機關請求償付其申請、異議及申訴所支出之必要費用。	另為適法之處置，申訴人得向主辦機關請求償付其申請、異議及申訴所支出之必要費用。			
第十八條　申請人提出異議或申訴，主辦機關認其異議或申訴有理由者，應自行撤銷、變更原處理結果或暫停公開評選程序之進行。但為應緊急情況或公共利益之必要者，不在此限。 依申請人之申訴，而為前項之處理者，主辦機關應將其結果即時通知該管都更評選申訴會。	第十八條　申請人提出異議或申訴，主辦機關認其異議或申訴有理由者，應自行撤銷、變更原處理結果或暫停公開評選程序之進行。但為應緊急情況或公共利益之必要者，不在此限。 依申請人之申訴，而為前項之處理者，主辦機關應將其結果即時通知該管都更評選申訴會。	**邱文彥等 27 人提案** 第十八條　申請人提出異議或申訴，主辦機關認其異議或申訴有理由者，應自行撤銷、變更原處理結果或暫停公開評選程序之進行。但為應緊急情況或公共利益之必要者，不在此限。 依申請人之申訴，而為前項之處理者，主辦機關應將其結果即時通知該管都更評選申訴會。		
第十九條　申訴逾法定期間或不合法定程序者，不予受理。但其情形得予補正者，應定期間命其補正；屆期不補正者，不予受理。 申訴提出後，申請人得於審議判斷送達前撤回之。申訴經撤回後，不得再提出同一之申訴。	第十九條　申訴逾法定期間或不合法定程序者，不予受理。但其情形得予補正者，應定期間命其補正；屆期不補正者，不予受理。 申訴提出後，申請人得於審議判斷送達前撤回之。申訴經撤回後，不得再提出同一之申訴。	**邱文彥等 27 人提案** 第十九條　申訴逾法定期間或不合法定程序者，不予受理。但其情形得予補正者，應定期間命其補正；屆期不補正者，不予受理。 申訴提出後，申請人得於審議判斷送達前撤回之。申訴經撤回後，不得再提出同一之申訴。		
（保留） 第二十條　經劃定應實施更新之地區，都市更新事業機構或都市更新會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申請劃定更新單元，擬具都市更新事業概要（以下簡稱事業概要），摘要載明第三十五條第十五款之外所列事項，舉辦公聽會；並於公聽會後六個月內，檢具事業概要連同公聽會紀錄及土地、合法建築物所有權人意見綜整處理表，申請當地直轄市、縣（市）主管機關依第二十九條規定審議核准；變更時，亦同。 依前項規定核准之事業概要，直轄市、縣（市）主管機關應即公告三十日，並通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關、依消費者債務清	第二十條　經劃定應實施更新之地區，都市更新事業機構或都市更新會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申請劃定更新單元，擬具都市更新事業概要（以下簡稱事業概要），摘要表明第三十五條所列事項，舉辦公聽會；並於公聽會後六個月內，將事業概要連同公聽會紀錄及土地、合法建築物所有權人意見綜整處理表，申請當地直轄市、縣（市）主管機關審議核准；變更時，亦同。 直轄市、縣（市）主管機關依前項規定核准後，應即公告三十日，並通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關、依消費者債務清理條例聲請清算登記之管理人、預告登記請求權人及第二十三條第三	**林淑芬等 22 人提案** 第十三條　經劃定應實施更新之地區，都市更新事業機構或都市更新會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申請劃定更新單元，擬具都市更新事業概要（以下簡稱事業概要），摘要表明第二十五條所列事項，舉辦公聽會；並於公聽會後六個月內，將事業概要連同公聽會紀錄及土地、合法建築物所有權人意見分析表，包括同意、不同意之意見及其處理情形，申請當地直轄市、縣（市）主管機關審議核准；變更時，亦同。 直轄市、縣（市）主管機關依前項規定核准後，應即公告三十日，並通知更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關、預告登記請求權人及第十五條第三款、第七款規定之代管或代為標售機關。 第一項公聽會之日期及地點應登報周知，並通知更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關、預告登記請求權人及第十五條第三款、第七款規定之代管或代為標售機關；任何人民或團體得於審議前，以書面載明姓名或名稱及地址，向直轄市、縣（市）主管機關提出意見，由直轄市、縣（市）主管機關參考審議。 第一項都市更新會尚未核准設立前，得由都市更新會籌備會申請之。更新單元內之土地及合法建築物所有權人未達七人者，第一項之申請，得由土地及合法建築物所有權人為之。 第一項之申請，應依下列各款所定人數與面積之比率，取得私有土地及私有合法建築物所有權人之同意： 一、都市更新會或其籌備會申請時：應經該更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過十分之三，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地	1. 全台30年以上老舊建築戶達294萬以上，為強化都市更新動能，仍宜保留現行機制有關都市更新事業機構得擔任實施者之規定，並參考司法院意見及邱委員等21人提案於第3項後段增訂審議處理情形週知之規定。至於同意比率各提案版本未盡相同，均先予保留。 2. 姚委員有關由政府輔導、協助都市更新會實施之機制，查本次修法第30條草案於103.1.10第一次工作小組審查通過之條文業明定「各級主管機關得設立專責機構」，即可協助更新會辦理都市更新事業（如遴選技術顧問機構、代辦實施機構等），至如涉及相關經費擴大協助事項，將於個別都市更新基金收支保管運用辦法中明定。 3. 丁委員有關非政府組織得申請事業概要之意見，查非政府組織包括範圍甚廣，包括依民法設立之財團法人、依人民團體法設立之職業團體、社會	第十條　經劃定應實施更新之地區，其土地及合法建築物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，舉辦公聽會，擬具事業概要，連同公聽會紀錄，申請當地直轄市、縣（市）主管機關核准，自行組織更新團體實施該地區之都市更新事業，或委託都市更新事業機構為實施者實施之。 前項之申請，應經該更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過十分之一，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過十分之一之同意；其同意比例已達第二十二條規定者，得免擬具都市更新事業概要，並依第十五條及第十九條規定，逕行擬具都市更新事業計畫辦理。

初擬共識條文	行政院提案	各委員提案版本	內政部回應說明	現行條文
理條例聲請清算登記之管理人、預告登記請求權人及第二十三條第三款、第七款規定之代管或代為標售機關。 第一項公聽會之日期及地點應登報周知，並通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、依消費者債務清理條例聲請清算登記之管理人、預告登記請求權人及第二十三條第三款、第七款規定之代管或代為標售機關；任何人民或團體得於審議前，以書面載明姓名或名稱及地址，向直轄市、縣（市）主管機關提出意見，由直轄市、縣（市）主管機關參考審議，其處理情形並應以網際網路、政府公報或會議紀錄等適當方式週知。 於都市更新會尚未核准設立前，得由都市更新會籌備會依第一項規定申請核准事業概要。更新單元內之土地及合法建築物所有權人未達七人者，第一項之申請，得由土地及合法建築物所有權人為之。 依第一項規定申請核准事業概要者，應依下列各款所定人數與面積之比率，取得私有土地及私有合法建築物所有權人之同意，但其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過三分之二同意者其人數不予計算： 一、都市更新會或其籌備會申請時：應經該更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過十分之三，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過十分之三之同意。 二、都市更新事業機構或更新單元內土地及合法建築物所有權人數未達七人申請時：應經該更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過二分之一	款、第七款規定之代管或代為標售機關。 第一項公聽會之日期及地點應登報周知，並通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、預告登記請求權人及第二十三條第三款、第七款規定之代管或代為標售機關；任何人民或團體得於審議前，以書面載明姓名或名稱及地址，向直轄市、縣（市）主管機關提出意見，由直轄市、縣（市）主管機關參考審議。 於都市更新會尚未核准設立前，得由都市更新會籌備會依第一項規定申請核准事業概要。更新單元內之土地及合法建築物所有權人未達七人者，第一項之申請，得由土地及合法建築物所有權人為之。 依第一項規定申請核准事業概要者，應依下列各款所定人數與面積之比率，取得私有土地及私有合法建築物所有權人之同意： 一、都市更新會或其籌備會申請時：應經該更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過十分之三，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過十分之三之同意。 二、都市更新事業機構或更新單元內土地及合法建築物所有權人數未達七人申請時：應經該更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過二分之一，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意。 前項私有土地與私有合法建築物所有權人數及面積之同意比率已達第三十六條第一項規定，且有下列各款情形之一者，得免擬具事業概要，並依	板面積均超過十分之三之同意。 二、都市更新事業機構或更新單元內土地及合法建築物所有權人數未達七人申請時：應經該更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過二分之一，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意。 第一項之申請，有下列各款情形之一者，前項私有土地及私有合法建築物所有權人數與面積之同意比率已達第二十六條規定時，得免擬具事業概要，並依第十八條及第二十二條規定，逕行擬訂都市更新事業計畫辦理： 一、因災害或其他重大事變遭受損害。 二、為避免重大災害之發生。 三、以整建、維護方式實施都市更新事業。 **許添財等 18 人提案** 第十條　經劃定應實施更新之地區，其土地及合法建築物所有權人得就主管機關劃定之更新單元，舉辦公聽會，擬具事業概要，連同公聽會紀錄，申請當地直轄市、縣（市）主管機關核准，自行組織更新團體實施該地區之都市更新事業，或委託都市更新事業機構為實施者實施之。 前項之申請，應經該更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過二分之一，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意；其同意比例已達第二十二條規定者，得免擬具都市更新事業概要，並依第十五條及第十九條規定，逕行擬具都市更新事業計畫辦理。 **丁守中等 27 人提案** 第十條　經劃定應實施更新之地區，都市更新事業機構、都市更新團體**或非政府組織**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，舉辦公聽會，**擬訂更新單元劃定計畫**，連同公聽會紀錄，送由當地直轄市、縣（市）主管機關審議通過後核定發布實施，並即公告三十日及通知更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人。但都市更新團體尚未核准設立前，得由都市更新團體籌備會申請之。 更新單元內之土地及合法建築物所有權人未達七人者，前項申請得由土地及合法建築物所有權人為之。 第一項之申請，應經該更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過二分之一，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意。 **不同意劃定之土地及合法建築物所有權人，對於第一項之申請，應於審議前，以書面方式為不同意之意思表示，由各級主管機關參考審議。** **依第七條劃定之都市更新地區，其同意比例已達第二十二條規定者，得免擬訂更新單元劃定計畫，並依第十五條及第十九條規定，逕行擬訂都市更新事業計畫辦理。** **李應元等 36 人提案** 第十條　經劃定應實施更新之地區，其土地及合法建築物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，舉辦公聽會，擬具事業概要，連同公聽會紀錄，申請當地直轄市、縣（市）主管機關核准，自行組織更新團體實施該地區之都市更新事業，或委託都市更新事業機構為實施者實施之。 前項之申請，應經該更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過二分之一，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一	團體及政治團體、依其他法律設立無法人資格之團體如公寓大廈管理委員會等俱屬之。都市更新涉及更新單元內所有權人財產權之保障，爰實施者宜具有法人格，始有享受權利、負擔義務、積極管理之能力，非政府組織尚屬不宜。另以更新單元計畫取代事業概要部分，查二者之目的均在確定更新單元範圍之合理性，其實質內容一致，僅更換計畫名稱，考量本條例之法制體例及其他委員之提案，仍維持事業概要之立法設計。 4. 李委員有關相關通知應送達1節，於行政院版第6條已有規範。 5. 尤委員有關明定同意書應敘明之事項，及合建契約屬同意書之一部分之修正，查行政院版第36條已明定同意書取得之方式及應載明事項等執行細節，將授權中央主管機關訂定。至合建契約因屬私人間之合意，同意書則屬公法上之意思表示，二者性質不同，且如以權利變換實施時，係依本條例所規定計算方式進行權利分配，與雙方協議之分配方式不同，二者恐有扞格。 6. 陳委員有關事業概要核准時，應踐行聽證程序1節，考量事業概要係事業之開發構想，對於更新單元範圍人之居民尚未有實質權利義務之影響，且都市更新事業計畫及權利變換計畫階段，本次已依709號解釋文意見修正應於計畫核定前舉行聽證，讓所有權人有論辯的機會，主管機關並應有合理的說明，應已符合709號所指陳之正當行政程序。 7. 司法院對於第1項由主管機關審議之修正，是否已符合釋字第709號之未經適當組織審議之意旨部分，本次修法已將事業概要之核准，由行政審查修正為由地方政府之都市更新審議會進行實質審議，並配合於本條第1項後段增訂「申請當地直轄市、縣（市）主管機關依第二十九條規定審議核准；」部分文字，以資明確。	

初擬共識條文	行政院提案	各委員提案版本	內政部回應說明	現行條文
，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意。 前項私有土地與私有合法建築物所有權人數及面積之同意比率已達第三十六條第一項規定，且有下列各款情形之一者，得免擬具事業概要，並依第二十六條及第三十二條規定，逕行擬訂都市更新事業計畫辦理： 一、因災害或其他重大事變遭受損害。 二、為避免重大災害之發生。 三、以整建、維護方式實施都市更新事業。	第二十六條及第三十二條規定，逕行擬訂都市更新事業計畫辦理： 一、因災害或其他重大事變遭受損害。 二、為避免重大災害之發生。 三、以整建、維護方式實施都市更新事業。 **103 年 1 月 3 日行政院同意協商版** 第二十條　經劃定應實施更新之地區，都市更新事業機構或都市更新會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申請劃定更新單元，擬具都市更新事業概要（以下簡稱事業概要），摘要表明第三十五條所列事項，舉辦公聽會；並於公聽會後六個月內，將事業概要連同公聽會紀錄及土地、合法建築物所有權人意見綜整處理表，申請當地直轄市、縣（市）主管機關審議核准；變更時，亦同。 依前項規定核准之事業概要，直轄市、縣（市）主管機關應即公告三十日，並通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關、依消費者債務清理條例聲請清算登記之管理人、預告登記請求權人及第二十三條第三款、第七款規定之代管或代為標售機關。 第一項公聽會之日期及地點應登報周知，並通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、依消費者債務清理條例聲請清算登記之管理人、預告登記請求權人及第二十三條第三款、第七款規定之代管或代為標售機關；任何人民或團體得於審議前，以書面載明姓名或名稱及地址，向直轄市、縣（市）主管機關提出意見，由直轄市、縣（市）主管機關參考審議。	之同意；其同意比例已達第二十二條規定者，得免擬具都市更新事業概要，並依第十五條及第十九條規定，逕行擬具都市更新事業計畫辦理。 第一項公聽會應以書面通知都市更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加；**對於未參加者，應連同公聽會紀錄並載明相關法律權利義務以書面送達之。**公聽會之日期及地點，於十日前刊登當地政府公報或新聞紙三日，並張貼於當地村（里）辦公處之公告牌。 **行政程序法第十一節送達之規定於本條例之通知送達準用之。** **尤美女等 22 人提案** 第十條　經劃定應實施更新之地區，都市更新事業機構或都市更新會應依都市更新計畫申請劃定更新單元，擬具都市更新事業概要（以下簡稱事業概要），並舉辦公聽會。連同公聽會紀錄，申請當地直轄市、縣（市）主管機關核准實施之。 前項公聽會之日期及地點，應登報周知，並發信送達更新單元範圍內土地、合法建築所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關、預告登記請求權人。 第一項之申請，應經該更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過十分之九，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過十分之九之同意。 前項之申請人，應自事業概要獲准之日起一年內，擬具都市更新事業計畫報核；逾期未報核者，直轄市、縣（市）主管機關應撤銷其事業概要之核准。 前項同意書應敘明土地及建築物所有權人分回房地面積概估、都更時程及其他重要事項。但土地所有權人與實施者另簽有都更合建契約者，該都更合建契約之內容屬同意書之一部分。 **張慶忠等 22 人提案** 第十條　經劃定應實施更新之地區，都市更新事業機構或都市更新會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申請劃定更新單元，擬具都市更新事業概要（以下簡稱事業概要），摘要表明第二十一條所列事項，舉辦公聽會；並於公聽會後六個月內，連同公聽會紀錄及土地、合法建築物所有權人所提意見綜整處理表，申請當地直轄市、縣（市）主管機關審議核准；變更時，亦同。 前項規定申請核准事業概要者，應依下列各款所定人數與面積之比率，取得私有土地及私有合法建築物所有權人之同意，逕行擬具都市更新事業計畫辦理： 一、都市更新會或其籌備會申請時：應經該更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過十分之三，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過十分之三之同意。**但其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一同意者其人數不予計算。** 二、都市更新事業機構或更新單元內土地及合法建築物所有權人數未達七人申請時：應經該更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過二分之一，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意。**但其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過三分之二同意者其人數不予計算。** **姚文智等 17 人提案** 第十條　經劃定應實施更新之地區，其土地及合法建築物所有權人**得以組成都市更新會且擔任實施者為目的**，就都市更新計畫所劃定之更新單元、或所定更新單元劃定基準，**提出預定**實施更新事業計畫之**更新單元範圍，申請主管機關協助、舉辦說明會，初步探詢預定範圍內居民之意願、調查可能實施都市更新事業計畫之**		

初擬共識條文	行政院提案	各委員提案版本	內政部回應說明	現行條文
	於都市更新會尚未核准設立前，得由都市更新會籌備會依第一項規定申請核准事業概要。更新單元內之土地及合法建築物所有權人未達七人者，第一項之申請，得由土地及合法建築物所有權人為之。 依第一項規定申請核准事業概要者，應依下列各款所定人數與面積之比率，取得私有土地及私有合法建築物所有權人之同意： 一、都市更新會或其籌備會申請時：應經該更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過十分之三，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過十分之三之同意。 二、都市更新事業機構或更新單元內土地及合法建築物所有權人數未達七人申請時：應經該更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過二分之一，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意。 前項私有土地與私有合法建築物所有權人數及面積之同意比率已達第三十六條第一項規定，且有下列各款情形之一者，得免擬具事業概要，並依第二十六條及第三十二條規定，逕行擬訂都市更新事業計畫辦理： 一、因災害或其他重大事變遭受損害。 二、為避免重大災害之發生。 三、以整建、維護方式實施都市更新事業。	**更新單元範圍，籌組都市更新會籌備會。前項籌組都市更新會籌備會之申請，應經**該更新單元預定範圍內私有土地及私有合法建築物**所有權人均超過十分之一，**並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板**面積均超過十分之一之同意。其同意比例已達第十條之一規定者，得直接申請成組都市更新會。**直轄市、縣（市）主管機關依前項規定核准後，應即公告，並依規定完成通知之作業。 **陳其邁等 20 人提案** 第十條　經劃定應實施更新之地區，其土地及合法建築物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，舉辦公聽會，擬具事業概要，連同公聽會紀錄，申請當地直轄市、縣（市）主管機關核准，自行組織更新團體實施該地區之都市更新事業，或委託都市更新事業機構為實施者實施之。 前項之申請，應經該更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過十分之一，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過十分之一之同意；其同意比例已達第二十二條規定者，得免擬具都市更新事業概要，並依第十五條及第十九條規定，逕行擬具都市更新事業計畫辦理。 各級主管機關於核定發布實施都市更新事業概要前，應依行政程序法第一章第十節之規定舉行聽證程序，使當事人得陳述意見、提出證據，並得對機關指定之人員、證人、鑑定人、其他當事人或其代理人發問。 **姚文智等 31 人提案** 第十六條　事業概要之申請核定，應摘要表明第十八條所列事項，舉辦公聽會，並於公聽會後六個月內，將事業概要連同公聽會紀錄及土地、合法建築物所有權人意見分析表，包括同意、不同意之意見及其處理情形，申請當地直轄市、縣（市）主管機關審議核准；變更時，亦同。 依第九條規定而為之前項申請需經該更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過二分之一，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意；依第十四條規定而為之前項申請需經該更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過五分之三，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過五分之三之同意。 前項私有土地與私有合法建築物所有權人數及面積之同意比率已達第二十條第一項規定者，得免擬具事業概要，並依第三十一條規定，逕行擬訂事業計畫辦理。 **邱文彥等 21 人提案** 第十條　經劃定應實施更新之地區，都市更新事業機構或都市更新會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申請劃定更新單元，擬具都市更新事業概要（以下簡稱事業概要），摘要表明第二十一條所列事項，舉辦公聽會；並於公聽會後六個月內，將事業概要連同公聽會紀錄及土地、合法建築物所有權人意見綜整處理表，申請當地直轄市、縣（市）主管機關審議核准；變更時，亦同。 依前項規定核准之事業概要，直轄市、縣（市）主管機關應即公告三十日，並通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關、依消費者債務清理條例聲請清算登記之管理人、預告登記請求權人及依土地法第七十三條之一或地籍清理條例第十一條規定之代管或代為標售機關。 第一項公聽會之日期及地點應登報周知，並通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關、依消費者債務清理條例聲請清算登記之管理人、預告登記請求權人及依土地法第七十三條之一或地籍清理條例第		

初擬共識條文	行政院提案	各委員提案版本	內政部回應說明	現行條文
		十一條規定之代管或代為標售機關；任何人民或團體得於審議前，以書面載明姓名或名稱及地址，向直轄市、縣（市）主管機關提出意見，由直轄市、縣（市）主管機關參**酌**審議，**其處理情形並應以網際網路、政府公報或會議紀錄等適當方式週知**。 於都市更新會尚未核准設立前，得由都市更新會籌備會依第一項規定申請核准事業概要。更新單元內之土地及合法建築物所有權人未達七人者，第一項之申請，得由土地及合法建築物所有權人為之。 依第一項規定申請核准事業概要者，應依下列各款所定人數與面積之比率，取得私有土地及私有合法建築物所有權人之同意： 一、都市更新會或其籌備會申請時：應經該更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過十分之三，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過十分之三之同意。 二、都市更新事業機構或更新單元內土地及合法建築物所有權人數未達七人申請時：應經該更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過二分之一，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意。 前項私有土地與私有合法建築物所有權人數及面積之同意比率已達第二十二條第一項規定，且有下列各款情形之一者，得免擬具事業概要，並依第十五條及第十九條規定，逕行擬訂都市更新事業計畫辦理： 一、因災害或其他重大事變遭受損害。 二、為避免重大災害之發生。 三、以整建、維護方式實施都市更新事業。 **邱文彥等 27 人提案** 第二十條　經劃定應實施更新之地區，都市更新事業機構或都市更新會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申請劃定更新單元，擬具都市更新事業概要（以下簡稱事業概要），摘要表明第三十五條所列事項，舉辦公聽會；並於公聽會後六個月內，將事業概要連同公聽會紀錄及土地、合法建築物所有權人意見綜整處理表，申請當地直轄市、縣（市）主管機關審議核准；變更時，亦同。 直轄市、縣（市）主管機關依前項規定核准後，應即公告三十日，並通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關、依消費者債務清理條例聲請清算登記之管理人、預告登記請求權人及第二十三條第三款、第七款規定之代管或代為標售機關。 第一項公聽會之日期及地點應於專屬網頁及登報周知，通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、預告登記請求權人及第二十三條第三款、第七款規定之代管或代為標售機關；無論參與或未參加公聽會者，均應將公聽會紀錄及相關權利義務以書面送達之。任何人民或團體得於事業概要審議前，以書面載明姓名或名稱及地址，向直轄市、縣（市）主管機關提出意見，由直轄市、縣（市）主管機關參考審議，並以專屬網頁或政府公報等適當方式公布其處理情形。 於都市更新會尚未核准設立前，得由都市更新會籌備會依第一項規定申請核准事業概要。更新單元內之土地及合法建築物所有權人未達七人者，第一項之申請，得由土地及合法建築物所有權人為之。 依第一項規定申請核准事業概要者，應依下列各款所定人數與面積之比率，取得私有土地及私有合法建築物所有權人之同意： 一、都市更新會或其籌備會申請時：應經該更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過十分之三，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面		

初擬共識條文	行政院提案	各委員提案版本	內政部回應說明	現行條文
		積均超過十分之三之同意。 二、都市更新事業機構或更新單元內土地及合法建築物所有權人數未達七人申請時：應經該更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過二分之一，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意。 前項私有土地與私有合法建築物所有權人數及面積之同意比率已達第三十六條第一項規定，且有下列各款情形之一者，得免擬具事業概要，並依第二十六條及第三十二條規定，逕行擬訂都市更新事業計畫辦理： 一、因災害或其他重大事變遭受損害。 二、為避免重大災害之發生。 三、以整建、維護方式實施都市更新事業。 **邱文彥等 30 人提案** 第十條　經劃定應實施更新之地區，都市更新事業機構或更新團體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申請劃定更新單元，擬具都市更新事業概要（以下簡稱事業概要），摘要表明第二十一條所列事項，舉辦公聽會；並於公聽會後六個月內，將事業概要連同公聽會紀錄及土地、合法建築物所有權人意見綜整處理表，申請當地直轄市、縣（市）主管機關審議核准；變更時，亦同。 依前項規定核准之事業概要，直轄市、縣（市）主管機關應即公告三十日，並通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關、依消費者債務清理條例聲請清算登記之管理人、預告登記請求權人及依土地法第七十三條之一或地籍清理條例第十一條規定之代管或代為標售機關。 第一項公聽會之日期及地點應登報周知，並通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、依消費者債務清理條例聲請清算登記之管理人、預告登記請求權人及依土地法第七十三條之一或地籍清理條例第十一條規定之代管或代為標售機關；任何人民或團體得於審議前，以書面載明姓名或名稱及地址，向直轄市、縣（市）主管機關提出意見，由直轄市、縣（市）主管機關參酌審議，其處理情形並應以網際網路、政府公報或會議紀錄等適當方式週知。 於更新團體尚未核准設立前，得由更新團體籌備會依第一項規定申請核准事業概要。更新單元內之土地及合法建築物所有權人未達七人者，第一項之申請，得由土地及合法建築物所有權人為之。 依第一項規定申請核准事業概要者，應依下列各款所定人數與面積之比率，取得私有土地及私有合法建築物所有權人之同意： 一、更新團體或其籌備會申請時：應經該更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過十分之三，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過十分之三之同意。 二、都市更新事業機構或更新單元內土地及合法建築物所有權人數未達七人申請時：應經該更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過二分之一，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意。 前項私有土地與私有合法建築物所有權人數及面積之同意比率已達第二十二條第一項規定，且有下列各款情形之一者，得免擬具事業概要，並依第十五條及第十九條規定，逕行擬訂都市更新事業計畫辦理： 一、因災害或其他重大事變遭受損害。 二、為避免重大災害之發生。 三、以整建、維護方式實施都市更新事業。		
		丁守中等 27 人提案 第十條之一　都市更新事業機構、都市更新團體或非政府組織**擬訂之更新單元劃定計畫應表明下列事項：** 一、更新單元範圍。	丁委員有關以更新單元計畫取代事業概要 1 節，內政部回應意見同第 20 條。查二者之目的均在確定更新單元範圍之合理性，其實質內容一致，僅更換計畫名	

初擬共識條文	行政院提案	各委員提案版本	內政部回應說明	現行條文
		二、計畫目標。 三、回應都市計畫之關係。 四、更新單元內土地及建築物之現況分析。 五、更新單元周邊之現況分析。 六、處理方式及其區段劃分。 七、區內簡要配置計畫。 八、更新單元劃定對社區整體之貢獻及其公益性，其內容包括都市防災、結構安全、交通系統、開放空間、公共設施等。 九、實施方式。 十、其他應加表明之事項。	稱，考量本條例之法制體例及其他委員之提案，仍維持事業概要之立法設計。	
保留		姚文智等17人提案 第十條之一　**都市更新會籌備會成立後，擬具事業概要、召開公聽會**，並經預定更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過**二分之一**，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過**二分之一同意成為更新會會員，召開會員大會，向當地直轄市、縣（市）主管機關提出更新事業概要之審核，及核准成立自組都市更新會之申請**。直轄市、縣（市）管主管機關核准後應即依規定公告及完成通知之作業。**該管主管機關應協助核准成立之都市更新會以公開方式甄選都市更新技術服務顧問單位。甄選辦法由相關主管機關另定之**。 第十條之三　都市更新會在**獲得都市更新技術服務顧問協助下，進行都市更新事業計畫及權利變計畫之擬定、同意及不同意意見調查、公聽會、審議核定**，以及依第三十二條規定之權利變換計畫發佈實施，及完成異議處理或行政救濟程序等事項。**前項工作完成後，主管機關應主動督導都市更新會進行都市更新事業機構之公開甄選作業**。甄選辦法由相關主管機關擬定之。 第十條之四　**都市更新會在獲得都市更新事業機構協助下，進行權利變換計畫之實施**、建築執照申請、原住居民安置、營建、銷售與完工交屋保固等之都市更新事業。主管機關應主動督導都市更新事業之進行。 姚文智等31人提案 第九條　經劃定應實施更新之地區，七人以上或超過二分之一之土地及合法建築物所有權人得以組成都市更新會且擔任實施者為目的，籌組都市更新會籌備會（簡稱籌備會），依第二十五條規定向直轄市、縣（市）主管機關提出申請。 前項發起人人數符合第十條第二項及第三項之規定，得直接申成立更新會。 直轄市、縣（市）主管機關依前項規定核准後，應即公告三十日，依第三十三條第一項第二款規定完成對預定更新單元範圍內相關權利人之通知作業。 第十條　籌備會成立後，應於六個月內就所提出之預定更新單元範圍，舉辦說明會，初步探詢預定範圍內居民之意願、調查可能實施都市更新事業計畫之更新單元範圍。經該預定更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過十分之一，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過十分之一之同意，向直轄市、縣（市）主管機關申請核准備查。 前申請備查經核准公告後六個月內，籌備會應至少召開一次公聽會，經預定更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過二分之一，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一同意成為更新會會員，召開會員大會，向當地直轄市、縣（市）主管機關提出核准成立自組都市更新會之申請。	姚委員有關由政府輔導、協助都市更新會實施之機制，內政部回應同第20條意見。查本次修法第30條草案於103.1.10第一次工作小組審查通過之條文業明定「各級主管機關得設立專責機構」，即可協助更新會辦理都市更新事業（如遴選技術顧問機構、代辦實施機構等），至如涉及相關經費擴大協助事項，將於個別都市更新基金收支保管運用辦法中明定。	

初擬共識條文	行政院提案	各委員提案版本	內政部回應說明	現行條文
		第一、二項之申請，直轄市、縣（市）管主管機關於核准後應即依規定公告，並依第三十三條第一項第二款規定完成對預定更新單元範圍內相關權利人之通知作業。 第十一條　都市更新會正式登記成立後，得向各縣市政府都市更新與社區營造主管機關申請都更新關法令、技術協助與費用補助。 主管機關應主動輔導都市更新會，依不同階段進行都市更新技術服務機構與都市更新事業機構之公開甄選作業，協助更新會實施更新事業。 第一項所稱協助與補助由直轄市、縣（市）主管機關另定之。 第二項所稱甄選辦法由中央主管機關另定之。 第十二條　都市更新會經都市更新技術服務機構之協助，擔任實施者，進行都市更新事業概要（以下簡稱事業概要）、都市更新事業計畫（以下簡稱事業計畫）及權利變換計畫之擬定及意見調查、公聽會、申請審議，並依第二十條規定完成權利變換計畫發佈實施，及完成異議處理或行政救濟程序等事項，並完成更新事業機構公開甄選作業。 主管機關應主動督導前項都市更新事業之進行。 第十三條　都市更新會受都市更新事業機構協助，擔任實施者，實施權利變換計畫、申請建築執照、安置原住居民及營建、銷售與完工交屋保固等都市更新事業。 主管機關應主動督導前項事業之進行。 第十四條　經劃定應實施更新地區內之土地及合法建築物所有權人不以成立都市更新會實施都市更新者，得經全體所有權人同意，委託都市更新事業機構或與其協議合建，實施都市更新事業。 前項之實施應先經預定更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過十分之三，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過十分之三之同意，並向直轄市、縣（市）主管機關提出預定更新範圍之核備。主管機關核備後應即公告，並依第三十三條第一項第二款規定完成對預定更新單元範圍內相關權利人之通知作業。 依本條規定推動都市更新事業之實施者不適用第九條至第十三條所定之政府輔導、補助。		
（保留） 第二十條之一　都市更新會籌備會或更新單元內土地及合法建築物所有權人數未達七人申請事業概要經直轄市、縣（市）主管機關依前條規定核准後，得請求直轄市、縣（市）主管機關協助依公開程序評選都市更新事業機構。 前項主管機關協助評選之程序準用第十二條至第十九條之規定。				**新增說明：** 事業概要核准時，實施者尚未確定者，得依都市更新會籌備會或所有權人之要求，由地方政府協助公開評選都市更新事業機構為實施者負責整合及實施都市更新事業。
（保留） 第二十一條　未經劃定應實施更新之地區，有第八條第一款至第三款或第六款情形之一者，得按主管機關所定更新單元劃	第二十一條　未經劃定應實施更新之地區，有第八條第一款至第三款或第六款情形之一者，得按主管機關所定更新單元劃	**林淑芬等 22 人提案** 第十四條　未經劃定應實施更新之地區，有第八條第一款至第三款或第六款情形之一者，得按主管機關所定更新單元劃定基準，依前條規定，擬具事業概要，申請劃定更新單元及核准事業概要。	1. 考量實務執行困難，讓非劃定之更新地區有建物不符都市機能或妨礙公共安全、公共交通、公共衛生等情事，也有更新之機會，建議保留現行允	第十一條　未經劃定應實施更新之地區，土地及合法建築物所有權人為促進其土地再開發利用或改善居住環境，得依主管

初擬共識條文	行政院提案	各委員提案版本	內政部回應說明	現行條文
得按主管機關所定更新單元劃定基準，依前條規定，擬具事業概要，申請劃定更新單元及核准事業概要。 前條第一項及前項更新單元劃定基準，應提經該管政府都市計畫委員會審議通過後實施之。	定基準，依前條規定，擬具事業概要，申請劃定更新單元及核准事業概要。 前條第一項及前項更新單元劃定基準，應提經該管政府都市計畫委員會審議通過後實施之。	前條第一項及前項更新單元劃定基準，應提經該管政府都市計畫委員會審議通過後實施之。 **許添財等 18 人提案** 第十一條　未經劃定應實施更新之地區，土地及合法建築物所有權人為促進其土地再開發利用或改善居住環境，得依主管機關所定更新單元劃定基準，自行劃定更新單元，其申請應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過二分之一，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意；其同意比例已達第二十二條規定者，同前條第一項之規定，申請實施該地區之都市更新事業。 **丁守中等 27 人提案** 第十一條　未經劃定應實施更新之地區，都市更新事業機構、都市更新團體**或非政府組織**，得依主管機關所定更新單元劃定基準及第十條之一規定擬訂更新單元劃定計畫，並依第十條規定之程序申請實施都市更新事業。 **李應元等 36 人提案** 第十一條　未經劃定應實施更新之地區，土地及合法建築物所有權人為促進其土地再開發利用或改善居住環境，得依主管機關所定更新單元劃定基準，自行劃定更新單元，依前條規定，申請實施該地區之都市更新事業。 **前項都市更新單元劃定、都市更新計畫擬定或變更之申請未涉及都市計畫之擬定或變更者，送各級主管機關遴聘（派）學者、專家、熱心公益人士及相關機關代表審議通過後，公告實施之；其涉及都市計畫主要計畫或細部計畫之擬定或變更者，依都市計畫法規定程序辦理，主要計畫或細部計畫得一併辦理擬定或變更。** **尤美女等 22 人提案** 第十一條　（刪除） **邱文彥等 27 人提案** 第二十一條　未經劃定應實施更新之地區，有第八條第一款至第三款或第六款情形之一者，得按主管機關所定更新單元劃定基準，依前條規定，擬具事業概要，申請劃定更新單元及核准事業概要。 前條第一項及前項更新單元劃定基準，應提經該管政府都市計畫委員會審議通過後實施之。	2. 許委員同意比率規定之意見，查於第20條已有規範，建議毋須重複訂定。 3. 丁委員有關非政府組織得申請事業概要之意見，內政部回應同第20條意見，查非政府組織包括範圍甚廣，包括依民法設立之財團法人、依人民團體法設立之職業團體、社會團體及政治團體、依其他法律設立無法人資格之團體如公寓大廈管理委員會等俱屬之。都市更新涉及更新單元內所有權人財產權之保障，爰實施者宜具有法人格，始有享受權利、負擔義務、積極管理之能力，非政府組織尚屬不宜。 4. 李委員有關都市更新計畫擬定或變更程序之規定，查於第10條已有規範，建議毋須重複訂定。	機關所定更新單元劃定基準，自行劃定更新單元，依前條規定，申請實施該地區之都市更新事業。
保留		**許添財等 18 人提案** 第十一條之一　前條自行劃定之更新單元，應尊重私有所有權人之參與意願。**更新單元範圍內之私有土地或私有合法建築物非屬二人以上持分共有之產權，與相鄰建築物並無共同構造者，除有以下各列情況者，不得未經所有權人同意逕行劃入重建方式之更新單元：** 一、**本條例第六條第三款以外之各款及第七條所列情形之更新地區**。 二、本條例第六條第三款所列情形之更新地區，或依第十一條規定自行劃定之更新單元，**未包含該私有土地及私有合法建築物，無法構成完整之更新單元或建築基地者。** 三、更新單元之土地及其地上物或建築物，經主管機關延請專家學者三人以上公正鑑定，**對於實施重建更新，在工程技術上有難於維護其公共安全之虞。**	許委員及姚委員有關民間自行劃定實施者，非持分共有與相鄰建物無共同構造者，原則不得未經同意逕劃入更新單元1節，依本次行政院版修正方向，已明定住戶自行劃定更新單元需符合經地方政府都市計畫委員會審議通過涉關公共安全、公共衛生、公共交通之劃定基準，且須併事業概要經取得一定比率之同意後提出，經地方主管機關都市更新審議會就公益性、公共性等多方考量後始得決定其範圍，個別所有權人有不同意見，宜於個案審查時，視計畫情形排除，	

初擬共識條文	行政院提案	各委員提案版本	內政部回應說明	現行條文
		姚文智等 17 人提案 第十一條之一　前條自行劃定之更新單元，應尊重私有所有權人之參與意願。**更新單元範圍內之私有土地或私有合法建築物非屬二人以上持分共有之產權，與相鄰建築物並無共同構造者，除有以下各列情況者，不得未經所有權人同意逕行劃入重建方式之都更單元：** 一、本條例第六條第三款以外之各款及第七條所列情形之更新地區。 二、本條例第六條第三款所列情形之更新地區，或依第十一條規定自行劃定之更新單元，**為包含該私有土地及私有合法建築物，無法構成完整之更新單元或建築基地者**。 三、更新單元之土地及其地上物或建築物，經主管機關延請專家學者三人以上或專業鑑定機構公正鑑定，**對於實施重建更新，在工程技術上有難以維護其公共安全之虞者**。 **姚文智等 31 人提案** 第十五條　未經劃定應實施更新之地區，土地及合法建築物所有權人得依主管機關於都市更新計畫中所定更新單元劃定基準，向直轄市、縣（市）主管機關提出劃定更新地區之申請。 民間申請劃定更新地區遭直轄市、縣（市）政府或鄉、鎮、縣轄市公所拒絕時，得分別向內政部或縣（市）政府請求處理；經內政部或縣（市）政府依法處理後，仍遭拒絕時，得依法提出行政救濟。	建議不宜入法硬性規定，以避免例如個案裏地，排除後除更新案恐無法進行外，裏地住戶未來亦難以實施建築，更甚對於都市公共安全等造成危害。	
（保留） 第二十二條　依前二條申請審議核准事業概要時，得於事業概要中列舉第三十五條第八款至第十一款、第十六款、第十九款及其他與上開列舉事項有併同審查必要之事項，一併申請直轄市、縣（市）主管機關預為審查。 前項列舉事項經審定合格者，實施者得依審定結果擬訂都市更新事業計畫報核，直轄市、縣（市）主管機關就其審定事項應予認可。	第二十二條　依前二條申請審議核准事業概要時，得於事業概要中列舉第三十五條第八款至第十一款、第十六款、第十九款及其他與上開列舉事項有併同審查必要之事項，一併申請直轄市、縣（市）主管機關預為審查。 前項列舉事項經審定合格者，實施者得依審定結果擬訂都市更新事業計畫報核，直轄市、縣（市）主管機關就其審定事項應予認可。	**邱文彥等 27 人提案** 第二十二條　依前二條申請審議核准事業概要時，得於事業概要中列舉第三十五條第八款至第十一款、第十六款、第十九款及其他與上開列舉事項有併同審查必要之事項，一併申請直轄市、縣（市）主管機關預為審查。 前項列舉事項經審定合格者，實施者得依審定結果擬訂都市更新事業計畫報核，直轄市、縣（市）主管機關就其審定事項應予認可。		
（保留） 第二十三條　第二十條第五項所定申請審議核准事業概要之人數及面積比率之計算，不包括下列各款： 一、依法應予保存之古蹟、聚落、歷史建築及文化景觀。 二、經協議保留，並經直轄市、縣（市）主管機關核准且登記有案之宗祠、寺廟、教堂。 三、經政府代管、依土地法第七十三條之一規定由地政	第二十三條　第二十條第五項所定申請審議核准事業概要之人數及面積比率之計算，不包括下列各款： 一、依法應予保存之古蹟、聚落、歷史建築及文化景觀。 二、經協議保留，並經直轄市、縣（市）主管機關核准且登記有案之宗祠、寺廟、教堂。 三、經政府代管、依土地法第七十三條之一規定由地政機關列冊管理或逾列冊管	**林淑芬等 22 人提案** 第十五條　第十三條第五項所定申請實施都市更新事業之人數與土地及建築物所有權面積比率之計算，不包括下列各款： 一、依法應予保存之古蹟、聚落、歷史建築及文化景觀。 二、經協議保留，並經直轄市、縣（市）主管機關核准且登記有案之宗祠、寺廟、教堂。 三、經政府代管、依土地法第七十三條之一規定由地政機關列冊管理或逾列冊管理期間移請財政部國有財產局標售者。 四、經法院或行政執行分署囑託查封、假扣押、假處分或破產登記者。 五、經法院依消費者債務清理條例裁定開始清算程序者。 六、未完成申報並核發派下全員證明書之祭祀公業土地。 七、依地籍清理條例第十一條規定由直轄市、縣（市）主管機關代為標售者。 **許添財等 18 人提案**	有關許委員排除不願參與都更之同意比率計算之修正，反而使得民眾剝奪其行使同意權之權益，建議免予增訂。	第十二條　申請實施都市更新事業之人數與土地及建築物所有權比例之計算，不包括下列各款： 一、依法應予保存之古蹟及聚落。 二、經協議保留，並經直轄市、縣（市）主管機關核准且登記有案之宗祠、寺廟、教堂。 三、經政府代管或依土地法第七十三條之一規定由地政機關列冊管理者。 四、經法院囑託查封、假扣押

初擬共識條文	行政院提案	各委員提案版本	內政部回應說明	現行條文
機關列冊管理或逾列冊管理期間移請財政部國有財產署標售者。 四、經法院或行政執行分署囑託查封、假扣押、假處分、破產登記或其他依法律所為禁止處分之登記者。 五、經法院依消費者債務清理條例裁定開始清算程序者。 六、未完成申報並核發派下全員證明書之祭祀公業土地。 七、依地籍清理條例第十一條規定由直轄市、縣（市）主管機關代為標售者。	理期間移請財政部國有財產局標售者。 四、經法院或行政執行分署囑託查封、假扣押、假處分、破產登記或其他依法律所為禁止處分之登記者。 五、經法院依消費者債務清理條例裁定開始清算程序者。 六、未完成申報並核發派下全員證明書之祭祀公業土地。 七、依地籍清理條例第十一條規定由直轄市、縣（市）主管機關代為標售者。	第十二條　申請實施都市更新事業之人數與土地及建築物所有權比例之計算，不包括下列各款： 一、依法應予保存之古蹟及聚落。 二、經協議保留，並經直轄市、縣（市）主管機關核准且登記有案之宗祠、寺廟、教堂。 三、經政府代管或依土地法第七十三條之一規定由地政機關列冊管理者。 四、經法院囑託查封、假扣押、假處分或破產登記者。 五、祭祀公業土地。但超過三分之一派下員反對參加都市更新時，應予計算。 六、**依前條規定不願參與自行劃定之更新單元範圍內者。** **姚文智等 17 人提案** 第十二條　申請實施都市更新事業之人數與土地及建築物所有權比例之計算，不包括下列各款： 一、依法應予保存之古蹟、聚落、歷史建築及文化景觀。 二、經協議保留，並經直轄市、縣（市）主管機關核准且登記有案之宗祠、寺廟、教堂。 三、經政府代管、依〈土地法〉第七十三條之一規定由地政機關列冊管理或逾列冊管理期間移請財政部國有財產局標售者。 四、經法院或行政執行分署囑託查封、假扣押、假處分、破產登記或其他依法律所為禁止處分之登記者。 五、經法院依消費者債務清理條例裁定開始清算程序者。 六、未完成申報並核發派下全員證明書之祭祀公業土地。 七、依地籍清理條例第十一條規定由直轄市、縣（市）主管機關代為標售者。 **姚文智等 31 人提案** 第十九條　申請核定事業概要或事業計畫之人數與土地及建築物所有權比率之計算，不包括下列各款： 一、依法應予保存之古蹟、聚落、歷史建築及文化景觀。 二、經協議保留，並經直轄市、縣（市）主管機關核准且登記有案之宗祠、寺廟、教堂。 三、經政府代管或依土地法第七十三之一規定由地政機關列冊管理，或於列冊管理期間移請財政部國有財產局標售者。 四、經法院或法務部行政執行署囑託查封、假扣押、假處分或破產登記者。 五、經法院依消費者債務清理條例裁定開始清算程序者。 六、未完成申報並核發派下全員證明書之祭祀公業土地。 七、依地籍清理條例第十一條規定由直轄市、縣（市）主管機關代為標售者。 **邱文彥等 27 人提案** 第二十三條　第二十條第五項所定申請審議核准事業概要之人數及面積比率之計算，不包括下列各款： 一、依法應予保存之古蹟、遺址、聚落、歷史建築、自然及文化景觀。 二、經協議保留，並經直轄市、縣（市）主管機關核准且登記有案之宗祠、寺廟、教堂。 三、經政府代管、依土地法第七十三條之一規定由地政機關列冊管理或逾列冊管理期間移請財政部國有財產局標售者。 四、經法院或行政執行分署囑託查封、假扣押、假處分、破產登記或其他依法律所為禁止處分之登記者。		、假處分或破產登記者。 五、祭祀公業土地。但超過三分之一派下員反對參加都市更新時，應予計算。

初擬共識條文	行政院提案	各委員提案版本	內政部回應說明	現行條文
		五、經法院依消費者債務清理條例裁定開始清算程序者。 六、未完成申報並核發派下全員證明書之祭祀公業土地。 七、依地籍清理條例第十一條規定由直轄市、縣（市）主管機關代為標售者。		
第二十四條　都市更新事業得以信託方式實施之。	第二十四條　都市更新事業得以信託方式實施之。	**林淑芬等 22 人提案** 第十六條　都市更新事業得以信託方式實施之。**其實施者應以信託業為限，除應符合信託業法之規定外，並應符合第十七條規定。** **姚文智等 31 人提案** 第三十八條　都市更新事業得以信託方式實施之。其受託人以信託業法所定之信託業為限。 **邱文彥等 21 人提案** 第十三條　都市更新事業得以信託方式實施之。 **邱文彥等 27 人提案** 第二十四條　都市更新事業得以信託方式實施之。 **邱文彥等 30 人提案** 第十三條　都市更新事業得以信託方式實施之。	1. 本次修法於行政院審查時，行政院金管會表示目前不動產信託業僅開放由銀行兼營，而都市更新事業實施者有關不動產開發業務，已逾越銀行法之業務執行範圍，故信託業不適合擔任實施者。 2. 經研析，如於法上強制人民一律應信託予信託業，信託業又無法執行，於都更條例限制應以信託業為限之立法合理性將遭質疑，故行政院審議時未予採納。惟仍保留前段「都市更新事業得以信託方式實施之」之規定，以因應未來大規模開發之需求，保留未來執行彈性。	第十三條　都市更新事業得以信託方式實施之。其依第十條第二項或第二十二條第一項規定計算所有權人人數比例，以委託人人數計算。
（保留） 第二十五條　都市更新事業以重建方式實施時，都市更新事業機構以依公司法設立之股份有限公司為限。	第二十五條　都市更新事業以重建方式實施時，都市更新事業機構以依公司法設立之股份有限公司為限。	**林淑芬等 22 人提案** 第十七條　都市更新事業以重建方式實施時，都市更新事業機構以依公司法設立之股份有限公司為限。 **前項都市更新事業機構最低實收資本額、股東結構、負責人資格條件、經營與管理人員專門學識或經驗、業務限制及其他應遵循事項之辦法，由中央主管機關定之。** **許添財等 18 人提案** 第十四條　都市更新事業機構以依公司法設立之股份有限公司**或由各級主管機關設置之非營利專業法人**為限。但都市更新事業係以整建或維護方式處理者，不在此限。 **丁守中等 27 人提案** 第十四條　都市更新事業機構以依公司法設立之股份有限公司為限。但都市新事業係以整建或維護方式處理者，不在此限。 **前項依公司法設立之股份有限公司之相關規範，由中央主管機關定之。** **姚文智等 17 人提案** 第十四條　都市更新事業機構以依公司法設立之股份有限公司**或由各級主管機關所設置之非營利專業法人組織**為限。但都市新事業係以整建或維護方式處理者，不在此限。 **前項由各級主管機關所設置之都市更新非營利專業法人組織，其組織職掌以及行使都市更新事業之範疇與限制，由主管機關另定之**。 **姚文智等 31 人提案** 第二十四條　都市更新事業機構以依公司法設立之股份有限公司為限。 都市更新事業機構最低實收資本額、股東結構、負責人資格條件、經營與管理人員專門學識或經驗、業務限制等事項，由中央主管機關定之。	1. 有關林委員、丁委員、邱委員等針對事業機構資格條件之建議，查公司法業於98年4月29日為改善我國經商環境，促進企業開辦，爰修正刪除第156條關於股份有限公司資本額之限制；另應考量所定之限制包括股東結構、負責人條件、業務限制等是否與立法目的有合理關連，且修正條文缺乏對於都市更新事業機構後續之監督管理規範，是否能達到立法目的仍有疑慮，故於行政院審議時未予納入。 2. 有關許委員、姚委員有關非營利專業法人擔任實施者之意見，內政部意見同第20條回應意見。	第十四條　都市更新事業機構以依公司法設立之股份有限公司為限。但都市更新事業係以整建或維護方式處理者，不在此限。

初擬共識條文	行政院提案	各委員提案版本	內政部回應說明	現行條文
		邱文彥等 27 人提案 第二十五條　都市更新事業以重建方式實施時，都市更新事業機構以依公司法設立之股份有限公司為限。 前項都市更新事業機構有關資本額、股東、負責人、經營與管理人員條件、業務限制及其他應遵循事項，除公司法規定外，必要者其辦法由中央主管機關定之。		
		丁守中等 27 人提案 第十四條之一　非政府組織應經各級主管機關認定，其認定方式由中央主管機關定之。	丁委員有關非政府組織擔任實施者之意見，內政部意見同第 20 條回應意見。	
		姚文智等 31 人提案 第二十五條　依第九條規定組織都市更新會籌備會時，應由發起人檢具申請書及下列文件向當地直轄市、縣（市）主管機關申請核准籌組： 一、發起人名冊：發起人為自然人者，其姓名、聯絡地址及身分證影本；發起人為法人者，其名稱、主事務所或營業所所在地、法人登記證明文件及代表人指派書。 二、章程草案。 三、就都市更新計畫所劃定之更新單元或所定更新單元劃定基準，提出擬實施更新事業計畫之預訂更新單元範圍。 四、發起人在更新單元內之土地或建物登記簿謄本。	本條增訂有關籌備會申請核准籌組之規定，查現行都市更新團體設立管理及解散辦法已有規範，建議毋須重複訂定。	
第二十六條　土地及合法建築物所有權人成立都市更新會實施都市更新事業時，應先發起成立都市更新會籌備會，訂定章程草案，申請當地直轄市、縣（市）主管機關核准，於獲准之日起六個月內召開成立大會，並於成立大會後三十日內報請當地直轄市、縣（市）主管機關核准立案。 前項章程草案，應載明下列事項： 一、都市更新會之名稱及辦公地點。 二、實施地區範圍。 三、成員資格、幹部法定人數、任期、職責及選任方式等事項。 四、有關會務運作事項。 五、有關費用分擔、公告及通知方式等事項。 六、其他必要事項。 前項都市更新會為法人；其設立、組織、管理、解散及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。	第二十六條　土地及合法建築物所有權人成立都市更新會實施都市更新事業時，應先發起成立都市更新會籌備會，訂定章程草案，申請當地直轄市、縣（市）主管機關核准，於獲准之日起六個月內召開成立大會，並於成立大會後三十日內報請當地直轄市、縣（市）主管機關核准立案。 前項章程草案，應載明下列事項： 一、都市更新會之名稱及辦公地點。 二、實施地區範圍。 三、成員資格、幹部法定人數、任期、職責及選任方式等事項。 四、有關會務運作事項。 五、有關費用分擔、公告及通知方式等事項。 六、其他必要事項。 前項都市更新會為法人；其設立、組織、管理、解散及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。	**林淑芬等 22 人提案** 第十八條　土地及合法建築物所有權人成立都市更新會實施都市更新事業時，應先發起成立都市更新會籌備會，訂定章程草案，申請當地直轄市、縣（市）主管機關核准，於獲准之日起六個月內召開成立大會，並於成立大會後三十日內報請當地直轄市、縣（市）主管機關核准立案。 前項章程草案，應載明下列事項： 一、都市更新會之名稱及辦公地點。 二、實施地區範圍。 三、成員資格、幹部法定人數、任期、職責及選任方式等事項。 四、有關會務運作事項。 五、有關費用分擔、公告及通知方式等事項。 六、其他必要事項。 前項都市更新會為法人；其設立、組織、管理、解散及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。 **丁守中等 27 人提案** 第十五條　逾七人之土地及合法建築物所有權人為實施都市更新事業，應組織更新團體，訂定章程載明下列事項，申請當地直轄市、縣（市）主管機關核准： 一、團體之名稱及辦公地點。 二、實施地區。 三、成員資格、幹部法定人數、任期、職責及選任方式等事項。 四、有關會務運作事項。 五、有關費用分擔、公告及通知方式等事項。 六、其他必要事項。 前項更新團體應為法人；其設立、管理及解散辦法，由中央主管機關定之。 **姚文智等 31 人提案** 第二十六條　依第九條規定組織都市更新會時，應訂定章程，申請當地直轄市、縣	本條第 2 項章程草案係發起都市更新會籌備會時，應訂定章程草案申請地方主管機關核准籌備之規定，於該籌備階段，都市更新會尚未成立大會、報請立案核准，代表人尚未產生，爰建議不予增訂。實務上，地方政府於發給立案證書時，於證書上載明理事長之姓名如附件，請參考。	第十五條　逾七人之土地及合法建築物所有權人依第十條及第十一條規定自行實施都市更新事業時，應組織更新團體，訂定章程載明下列事項，申請當地直轄市、縣（市）主管機關核准： 一、團體之名稱及辦公地點。 二、實施地區。 三、成員資格、幹部法定人數、任期、職責及選任方式等事項。 四、有關會務運作事項。 五、有關費用分擔、公告及通知方式等事項。 六、其他必要事項。 前項更新團體應為法人；其設立、管理及解散辦法，由中央主管機關定之。

初擬共識條文	行政院提案	各委員提案版本	內政部回應說明	現行條文
		（市）主管機關核准。章程應載明下列事項： 一、團體之名稱及辦公地點。 二、實施地區。 三、成員資格、幹部法定人數、任期、職責及選任方式等事項。 四、有關會務運作事項。 五、有關費用分擔、公告及通知方式等事項。 六、其他必要事項。 前項都市更新會為法人；其設立、組織、管理、解散及其他應遵循事項之辦法，由中央主管機關定之。 **邱文彥等 27 人提案** 第二十六條　土地及合法建築物所有權人成立都市更新會實施都市更新事業時，應先發起成立都市更新會籌備會，訂定章程草案，申請當地直轄市、縣（市）主管機關核准，於獲准之日起六個月內召開成立大會，並於成立大會後三十日內報請當地直轄市、縣（市）主管機關核准立案。 前項章程草案，應載明下列事項： 一、都市更新會之名稱及辦公地點。 二、實施地區範圍。 三、成員資格、幹部法定人數、任期、職責及選任方式等事項。 四、有關會務運作事項。 五、有關費用分擔、公告及通知方式等事項。 六、其他必要事項。 前項都市更新會為法人；其設立、組織、管理、解散及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。		
		丁守中等 27 人提案 第十五條之一　**都市更新團體得委託專業組織擔任實施者**。	行政院版第 28 條草案業明定都市更新會得委任具有都市更新專門知識、經驗及資金調度能力之機構，統籌辦理都市更新業務，毋須重複規範。	
（保留） 第二十七條　非由都市更新會實施之都市更新事業，得經更新單元內土地及合法建築物所有權人數二分之一以上參與，組成都市更新促進會，協助所有權人與實施者進行溝通協調，維護其權益。 前項都市更新促進會，得於都市更新事業計畫報核後申請各級都市更新基金補助作業經費。	第二十七條　非由都市更新會實施之都市更新事業，得經更新單元內土地及合法建築物所有權人數二分之一以上參與，組成都市更新促進會，協助所有權人與實施者進行溝通協調，維護其權益。 前項都市更新促進會，得申請各級都市更新基金補助作業經費。	**林淑芬等 22 人提案** 第十九條　非由都市更新會實施之都市更新事業，更新單元範圍內土地及合法建築物所有權人為維護其權益，得組織都市更新促進會；其設立、組織、管理、解散及其他應遵循事項之辦法，由中央主管機關定之。 **邱文彥等 27 人提案** 第二十七條　非由都市更新會實施之都市更新事業，得經更新單元內土地及合法建築物所有權人數二分之一以上參與，組成都市更新促進會，協助所有權人與實施者進行溝通協調，維護其權益。 前項都市更新促進會，得申請各級都市更新基金補助作業經費。	1. 行政院版規範逾1/2所有權人參與，才能組成促進會之規定，係避免多個促進會產生，反而造成居民分裂、對抗，爰應由過半數所有權人成立，才能促進會設立目的。 2. 實務執行上，居民本可以自行組織團體主張權益，本條主要係宣示性條文，並搭配第31條規定，希望透過都市更新基金補助，鼓勵民眾成立促進會。	
（保留） 第二十八條　都市更新會得自行評選或請求直轄市、縣（市）主管機關協助依公開程序評選後委任具有都市更新專門智識、經驗及資金調度能力之機構，統籌辦理都市更新業務，並	第二十八條　都市更新會得委任具有都市更新專門智識、經驗及資金調度能力之機構，統籌辦理都市更新業務，並應於都市更新事業計畫表明之。 前項受委任機構之應具備條件，由中央主管機關定之。	**邱文彥等 27 人提案** 第二十八條　都市更新會得委任具有都市更新專門知識、經驗及資金調度能力之機構，統籌辦理都市更新業務，並應於都市更新事業計畫表明之。 前項受委任機構之應具備條件，由中央主管機關定之。	依相關立法例修正為專門「知」識。	

初擬共識條文	行政院提案	各委員提案版本	內政部回應說明	現行條文
應於都市更新事業計畫表明之。 前項主管機關協助評選之程序準用第十二條至第十九條之規定。				
第二十九條　各級主管機關為審議事業概要、都市更新事業計畫、權利變換計畫及處理有關爭議，應分別遴聘（派）學者、專家、熱心公益人士及相關機關（構）代表，以合議制及公開方式辦理之；必要時，並得委由專業團體或機構協助作技術性之諮商。 前項各審議會之組成、審議等相關事項，其辦法由中央主管機關另定之。 各級主管機關依第一項規定辦理審議及處理有關爭議時，與案情有關之人民或其委託之代表得列席陳述意見，並應於陳述意見完畢後退席；必要時，得安排他處轉播議事情形。	第二十九條　各級主管機關為審議事業概要、都市更新事業計畫、權利變換計畫及**處理有關爭議**，應分別遴聘（派）學者、專家、熱心公益人士及相關機關**（構）**代表，以**合議制**及公開方式辦理之；必要時，並得委由專業團體或機構協助作技術性之諮商。 **103 年 1 月 3 日行政院同意協商版** 第二十九條　各級主管機關為審議事業概要、都市更新事業計畫、權利變換計畫及處理有關爭議，應分別遴聘（派）學者、專家、熱心公益人士及相關機關（構）代表，以合議制及公開方式辦理之；必要時，並得委由專業團體或機構協助作技術性之諮商。 各級主管機關依前項規定辦理審議及處理有關爭議時，與案情有關之人民或團體代表得列席陳述意見，並應於陳述意見完畢後退席。	**林淑芬等 22 人提案** 第二十條　各級主管機關為審議事業概要、都市更新事業計畫、權利變換計畫及處理有關爭議，應分別遴聘（派）學者、專家、熱心公益人士及相關機關代表，以合議制及公開方式辦理之；必要時，並得委由專業團體或機構協助作技術性之諮商。 **丁守中等 27 人提案** 第十六條　各級主管機關為審議更新單元劃定計畫、都市更新事業計畫、權利變換計畫及處理有關爭議，應分別遴聘（派）學者、專家、熱心公益人士及相關機關代表，以合議制及公開方式辦理之；必要時，並得委託專業團體或機構協助作技術性之諮商。 **李應元等 36 人提案** 第十六條　各級主管機關為審議都市更新事業計畫、權利變換計畫，應分別遴聘（派）學者、專家、熱心公益人士及相關機關代表，以合議制及公開方式辦理之；必要時，並得委託專業團體或機構協助作技術性之諮商。 **各級主管機關應委託非營利專業團體或機構組成都市更新調解委員會，處理都市更新事業計畫、權利變換計畫有關爭議。調解委員會之組織及爭議調解辦法由主管機關定之。** **尤美女等 22 人提案** 第十六條　各級主管機關為審議都市更新事業概要、都市更新事業計畫、權利變換計畫及處理有關爭議，應分別遴聘（派）學者、專家、**公益團體代表**及相關機關代表，並經公開及**聽證程序**辦理之；必要時，並得委託專業團體或機構協助作技術性之諮商。 前項參與審議之**公益團體代表及學者專家之席次比例，不得少於二分之一。** **對於都市更新事業概要、都市更新事業計畫、權利變換計畫不合規定、缺乏公共利益性或侵害利害關係人權利時，於審議時應予駁回。** **李俊俋等 23 人** 第十六條　各級主管機關為審議都市更新事業計畫、權利變換計畫及處理有關爭議，應分別遴聘（派）學者、專家、住戶、建商、政府等相關人士代表**組成非營利性質「都市更新爭議調解委員會」公正調解。** **都市更新爭議調解委員會遇更新案中各項爭議時，應召開會議，並將決議作成決議書公告之。** **都市更新爭議調解委員會相關組成比例、討論程序及決議事項由主管機關以辦法制定之。** **陳亭妃等 21 人提案** 第十六條　各級主管機關為審議都市更新事業計畫及權利變換計畫，應分別遴聘（派）學者、專家、熱心公益人士及相關機關代表，以合議制及公開方式辦理之；必要時，並得委託專業團體或機構協助作技術性之諮商。	1. 依司法院大法官釋字第709號解釋意旨，主管機關應設置適當組織以審議都市更新事業概要，爰本條第1項建議酌作文字修正為：「各級主管機關應分別遴聘（派）學者、專家、熱心公益人士及相關機關（構）代表，組織都市更新審議會，以合議制及公開方式辦理審議事業概要、都市更新事業計畫、權利變換計畫及處理有關爭議；必要時，並得委由專業團體或機構協助作技術性之諮商。」以符解釋意旨。 2. 李委員、陳委員等建議組成都市更新爭議調解委員會審議相關計畫及處理有關爭議事項，與現行都市更新爭議審議會、政府審議核復、訴願、行政訴訟等作業程序重疊，且有關調解之效力如何？是否對於主管機關作成之行政處分產生規制效力？未明，爰建議維持行政院版條文。 3. 尤委員有關聽證規定部分，已納入行政院版第32條之1規定，毋須重複規範。 4. 邱委員有關訂定審議會組成、審議等相關事項之辦法及安排他處轉播議事，敬表同意。	第十六條　各級主管機關為審議都市更新事業計畫、權利變換計畫及處理有關爭議，應分別遴聘（派）學者、專家、熱心公益人士及相關機關代表，以合議制及公開方式辦理之；必要時，並得委託專業團體或機構協助作技術性之諮商。

初擬共識條文	行政院提案	各委員提案版本	內政部回應說明	現行條文
		各級主管機關應成立都市更新爭議調解委員會，遴聘（派）學者、專家、住戶、建商及政府機關代表，以公開方式處理都市更新有關爭議事項，其組成及運作方式由中央主管機關定之。 **張慶忠等 22 人提案** 第十六條　各級主管機關為審議事業概要、都市更新事業計畫、權利變換計畫及處理有關爭議，應分別組織委員會，遴聘（派）學者、專家、熱心公益人士及相關機關代表，以合議制及公開方式辦理之；必要時，並得委由專業團體或機構協助作技術性之諮商。 **姚文智等 31 人提案** 第二十七條　各級主管機關為審議事業概要、事業計畫、權利變換計畫及處理有關爭議，應分別遴聘（派）學者、專家、熱心公益人士及相關機關代表，以合議制及公開方式辦理之；必要時，並得委託專業團體或機構協助作技術性之諮商。 **邱文彥等 21 人提案** 第十六條　各級主管機關為審議事業概要、都市更新事業計畫、權利變換計畫及處理有關爭議，應分別遴聘（派）學者、專家、熱心公益人士及相關機關（構）代表，以合議制及公開方式辦理之；必要時，並得委由專業團體或機構協助作技術性之諮商。 前項審議會之組成、審議等相關事項，其辦法由中央主管機關另定之。 各級主管機關依第一項規定辦理審議及處理有關爭議時，與案情有關之人民**或其委託之代表**得列席陳述意見，並應於陳述意見完畢後退席**；必要時，得安排他處轉播議事情形。** **邱文彥等 27 人提案** 第二十九條　各級主管機關為審議都市更新事業計畫、權利變換計畫及處理有關爭議，應分別遴聘（派）學者、專家、住戶、建商、政府等相關人士代表，組成都市更新審議會，以合議制及公開方式，公正辦理之；必要時，並得委託專業團體或機構協助作技術性之諮商。 前項審議會之組成、議事及決議處理等事項相關辦法由中央主管機關定之。 **邱文彥等 30 人提案** 第十六條　各級主管機關為審議事業概要、都市更新事業計畫、權利變換計畫及處理有關爭議，應分別遴聘（派）學者、專家、熱心公益人士及相關機關（構）代表，以合議制及公開方式辦理之；必要時，並得委由專業團體或機構協助作技術性之諮商。 前項審議會之組成、審議等相關事項，其辦法由中央主管機關另定之。 各級主管機關依前項規定辦理審議及處理有關爭議時，與案情有關之人民或團體代表得列席陳述意見，並應於陳述意見完畢後退席。		
		丁守中等 27 人提案 第十六條之一　申請人或實施者於依前條規定進行審議前，得由經各級主管機關認可之非政府組織進行協商；審議中，如有必要時，各級主管機關應將全案交由經各級主管機關認可之非政府組織進行協議後始得續行審議；未能達成協議者，得依仲裁法提付仲裁，但應同時以書面方式通知直轄市、縣（市）主管機關。	丁委員有關審議前提付仲裁之規定，查仲裁應由雙方合意為之，不同意參與更新者，未能與實施者達成協議，無法以仲裁機制處理爭議。至非政府組織之修正，本部回應意見同第20條。	

初擬共識條文	行政院提案	各委員提案版本	內政部回應說明	現行條文
		尤美女等 22 人提案 第十六條之一　各級主管機關審議都市更新事業計畫時，如有**土地產權單獨所有**且經協議易地不成之未同意所有權人時，**應以排除原則處理**。並將未同意參與更新之所有權人異議理由及協調會議紀錄納入整體審議考量。	尤委員有關土地單獨所有未同意之所有權人，以排除原則處理之修正，依本次行政院版修正方向，已明定住戶自行劃定更新單元需符合經地方政府都市計畫委員會審議通過涉關公共安全、公共衛生、公共交通之劃定基準，且需併事業概要經取得一定比率之同意後提出，經地方主管機關都市更新審議會就公益性、公共性等多方考量後始得決定其範圍，個別所有權人有不同意見，宜於個案審查時，視計畫情形排除，建議不宜入法硬性規定，以避免例如個案裏地，排除後除更新案恐無法進行外，裏地住戶未來亦難以實施建築，更甚對於都市公共安全等造成危害。	
第三十條　各級主管機關應**置**專業人員辦理都市更新業務，為實施都市更新事業得**設**專責機構。	第三十條　各級主管機關應置專業人員辦理都市更新業務。	**林淑芬等 22 人提案** 第二十一條　各級主管機關應置專業人員辦理都市更新業務。 **許添財等 18 人提案** 第十七條　直轄市、縣（市）主管機關應設專業人員辦理都市更新業務。 各級主管機關為實施都市更新事業得設置非營利專業法人，以協助及接受直轄市、縣（市）政府或更新團體之委託，推廣或實施都市更新事業。 **李應元等 36 人提案** 第十七條　各級主管機關應設專業人員辦理都市更新業務，並得為實施都市更新事業設立專責機構。都市更新計畫進行各階段，專責機構應於都市更新單元設立工作站，提供權利關係人相關資訊及法律資詢。 **尤美女等 22 人提案** 第十七條　各級主管機關應設專業人員辦理都市更新業務。 直轄市、縣（市）主管機關為實施都市更新事業應設置專責機構，提供專業諮詢服務。 **陳其邁等 24 人提案** 第十七條　各級主管機關應置專業人員辦理都市更新業務，並為實施都市更新事業得設立專責機構。 **姚文智等 17 人提案** 第十七條　各級主管機關應設專業人員辦理都市更新業務，**為實施都市更新事業得設立專責機構**。 **姚文智等 31 人提案** 第二十八條　各級主管機關應設置專業人員辦理都市更新業務。 **邱文彥等 27 人提案** 第三十條　各級主管機關應置專業人員辦理與推廣都市更新業務，並提供民間專業諮詢服務。必要時，得設立非營利專業法人，以協助或接受各級政府機關（構）		第十七條　各級主管機關應設專業人員辦理都市更新業務。 直轄市、縣（市）主管機關為實施都市更新事業得設置專責機構。

初擬共識條文	行政院提案	各委員提案版本	內政部回應說明	現行條文
		或更新團體之委託，協助推動都市更新事業。		
		丁守中等 27 人提案 第十七條之一　各級主管機關辦理都市更新審查業務時，得委託或指定具有該項學識及經驗之專家或機關團體為之；其委託或指定之相關費用，由申請人或實施者負擔。 前項委託費用及辦理方式等相關規定，由中央主管機關定之。	1. 丁委員提案內容係屬行政機關行政事務之委託，具有行政助手之性質，現行法制並無禁止，建議由各級主管機關依實際需求，循採購法程序辦理，無需於本條例增訂。	
		姚文智等 17 人提案 第十七條之一　**各級主管機關為實施都市更新事業，得設立非營利專業法人，以協助或接受各級政府機關（構）或更新團體之委託，推廣或實施都市更新事業。**	1. 姚委員提案版本內容已納入前條共識條文。	
第三十一條　各級主管機關為推動都市更新事業，得設置都市更新基金。 以整建或維護方式實施都市更新之規劃設計及實施經費、組織都市更新會以重建方式實施都市更新事業之規劃設計費或第二十七條組織都市更新促進會之作業費，得以前項基金補助之；其申請要件、補助額度及辦理程序等事項之辦法或自治法規，由各級主管機關定之。	第三十一條　各級主管機關為推動都市更新事業，得設置都市更新基金。 以整建或維護方式實施都市更新之規劃設計及實施經費、組織都市更新會以重建方式實施都市更新事業之規劃設計費或第二十七條組織都市更新促進會之作業費，得以前項基金酌予補助之；其申請要件、補助額度及辦理程序等事項之辦法或自治法規，由各級主管機關定之。	**林淑芬等 22 人提案** 成效不彰，規避監督，**本條爰予刪除。** **許添財等 18 人提案** 第十八條　各級主管機關為推動都市更新事業，得設置都市更新基金。 以整建或維護方式實施都市更新之規劃設計及實施經費，或組織更新團體以重建方式實施都市更新事業之規劃設計費，得以前項基金酌予補助之；其申請要件、補助額度及辦理程序等事項之辦法或自治法規，由各級主管機關定之。 各級主管機關設置之都市更新基金，得用於補償金融機構**專案低利貸款**予所有權人參與都市更新所需之規劃設計及實施經費，或作為**專案保證基金**之用。其低利貸款辦法或基金保證辦法，由中央主管機關定之。 **李應元等 36 人提案** 第十八條　各級主管機關為推動都市更新事業，得設置都市更新基金，以挹注前條專責機構有關之實施、參與或補助都市更新事業所需經費。 以整建或維護方式實施都市更新之規劃設計及實施經費、組織更新團體以重建方式實施都市更新事業之規劃設計費，得以前項基金酌予補助之；其申請要件、補助額度及辦理程序等事項之辦法或自治法規，由各級主管機關定之。 **陳其邁等 24 人提案** 第十八條　各級主管機關為推動都市更新事業，得設置都市更新基金，以挹注前條專責機構有關之實施、參與或補助都市更新事業所需經費。 以整建或維護方式實施都市更新之規劃設計及實施經費，或組織更新團體以重建方式實施都市更新事業之規劃設計費，得以前項基金酌予補助之；其申請要件、補助額度及辦理程序等事項之辦法或自治法規，由各級主管機關定之。 **張慶忠等 22 人提案** 第十八條　各級主管機關為推動都市更新事業，得設置都市更新基金。 以整建或維護方式實施都市更新之規劃、設計及實施經費、組織都市更新會以重建方式實施都市更新事業之規劃、設計費，得以前項基金酌予補助之；其申請要件、補助額度及辦理程序等事項之辦法或自治法規，由各級主管機關定之。 **姚文智等 17 人提案** 第十八條　各級主管機關為推動都市更新事業，得設置都市更新基金，**以挹注前條專責機構有關之實施、參與、徵收、補助**都市更新事業以及更新地**區內公共設施更新、改良等所需經費。**都市更新之規劃設計及實施經費，得以前項基金酌予補助之；其申請要件、補助額度及辦理程序等事項之辦法或自治法規，由各級主管機關定之。	2. 都市更新基金用於補助都市更新事業所需經費，對於各級主管機關推動都市更新事務助益甚深。 3. 姚委員及許委員提案有關基金墊付、提供擔保、補助公共設施經費等之修正，應尊重財主單位之意見，未來納入基金收支保管運用辦法規範。	第十八條　各級主管機關為推動都市更新事業，得設置都市更新基金。 以整建或維護方式實施都市更新之規劃設計及實施經費，或組織更新團體以重建方式實施都市更新事業之規劃設計費，得以前項基金酌予補助之；其申請要件、補助額度及辦理程序等事項之辦法或自治法規，由各級主管機關定之。

初擬共識條文	行政院提案	各委員提案版本	內政部回應說明	現行條文
		姚文智等 31 人提案 第二十九條　各級主管機關為推動都市更新事業，得設置都市更新基金。 以整建或維護方式實施都市更新之規劃設計及實施經費，或組織都市更新會以重建方式實施都市更新事業之規劃設計費，得以前項基金**先行墊付**或酌予補助之；墊付之費用應列入共同負擔，由實施者於執行更新事業時優先償付歸墊。 相關申請要件、墊付或補助額度及辦理程序等事項之辦法或自治法規，由各級主管機關定之。 **邱文彥等 27 人提案** 第三十一條　各級主管機關為推動都市更新事業，得設置都市更新基金。 以整建或維護方式實施都市更新之規劃設計及實施經費、組織都市更新會以重建方式實施都市更新事業之規劃設計費或第二十七條組織都市更新促進會之作業費，得以前項基金酌予補助之；其申請要件、補助額度及辦理程序等事項之辦法或自治法規，由各級主管機關定之。		
		姚文智等 17 人提案 第十八條之一　中央政府設立之中央都市更新基金應自本條文修訂日起，十年內逐年編列預算，使該基金規模達七百八十五億元以上。	有關姚委員提案訂定基金規模之修正，應尊重財主單位之意見，未來納入基金收支保管運用辦法規範。	
（保留） 第三十二條　實施者應擬訂都市更新事業計畫，舉辦公聽會；並於公聽會後六個月內，檢具公聽會紀錄，送由當地直轄市、縣（市）主管機關審議通過後核定發布實施；其屬依第九條第二項規定辦理之都市更新事業，得逕送中央主管機關審議通過後核定發布實施；變更時，亦同。 前項直轄市、縣(市)主管機關於都市更新事業計畫核定發布實施之同時，應通知更新單元內其他已核准事業概要之申請人，重新檢討其更新單元；其剩餘更新單元已無法達成更新目的者，直轄市、縣(市)主管機關得公告廢止其核准，並刊登政府公報。 依第一項規定核定之都市更新事業計畫，於發布實施後，主管機關應即公告三十日，並通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關、依消費者債務清理條例聲請清算登記之管理人、預告登記請求權人及第二十三條第三款、第七款	第三十二條　都市更新事業計畫由實施者擬訂，舉辦公聽會；並於公聽會後六個月內，連同公聽會紀錄及土地、合法建築物所有權人意見綜整處理表，送由當地直轄市、縣（市）主管機關審議通過後核定發布實施；其屬依第九條第二項規定辦理之都市更新事業，得逕送中央主管機關審議通過後核定發布實施；變更時，亦同。 前項都市更新事業計畫核定發布實施之同時，更新單元內其他已核准之事業概要，應檢討其更新單元；其剩餘更新單元已無法達成更新目的者，直轄市、縣(市)主管機關得公告廢止其核准，並刊登政府公報。 主管機關依第一項規定核定發布實施後，應即公告三十日並通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關、依消費者債務清理條例聲請清算登記之管理人、預告登記請求權人及第二十三條第三款、第七款規定之代管或代為標售機關。	**林淑芬等 22 人提案** 第二十二條　都市更新事業計畫由實施者擬訂，舉辦公聽會；並於公聽會後六個月內，連同公聽會紀錄及土地、合法建築物所有權人意見分析表，包括同意、不同意之意見及其處理情形，送由當地直轄市、縣（市）主管機關審議通過後核定發布實施；其屬依第九條第二項規定辦理之都市更新事業，得逕送中央主管機關審議通過後核定發布實施；變更時，亦同。 前項擬訂都市更新事業計畫核定發布實施之同時，其更新單元範圍內其他已核准之事業概要，該主管機關應公告廢止其核准，並刊登政府公報。 主管機關依第一項規定核定發布實施後，應即公告三十日並通知更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關、預告登記請求權人及第十五第三款、第七款規定之代管或代為標售機關。 擬訂或變更都市更新事業計畫報核後，各級主管機關應於審議前，於各該直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所公開展覽三十日，並舉辦公聽會；實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意者，公開展覽期間得縮短為十五日。 第一項及第四項公開展覽、公聽會之日期及地點，應登報周知，並通知更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關、預告登記請求權人及第十五第三款、第七款規定之代管或代為標售機關；任何人民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向各級主管機關提出意見，由各級主管機關予以參考審議。經各級主管機關審議，除各級主管機關審議認有重大調整要求重行公開展覽者外，免再公開展覽。 依第九條規定劃定之都市更新地區或採整建、維護方式辦理之更新單元，實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人之同意者，於擬訂或變更都市更新事業計畫時，得免舉辦公開展覽及公聽會，不受第一項及第四項規定之限制。 都市更新事業計畫擬訂或變更後，與事業概要內容不同者，得免再辦理事業概要之變更。 **許添財等 18 人提案**	1. 林委員及邱委提案與行政院版大致相同。 2. 尤委員有關公聽會通知應送達，行政院版第 5 條已有規範，毋須重複。至有關更新範圍內相關權利人於公展期間提出異議應由主管機關調處、聽證裁決 1 節，由於公展目的係在徵求任何人民與團體之意見，納供審議參考，計畫尚未經過審議實質審查，爰該階段尚不適宜進行調處或聽證裁決。 3. 陳其邁委員配合釋字第 709 號修正規定事業計畫核定發布前應舉行聽證之修正，行政院協商版另新增於 32 條之 1 規定，屆時併同討論。 4. 陳節如委員有關公有土地參與都更時，地方主管機關應於計畫階段提出社會福利設施、社會住宅、公益設施需求計畫 1 節，有關地方之社會福利及住宅相關計畫應由各該主管機關通盤考量地方狀況，整體提出需求計畫，而不是於公產參與都更時始提出，建議於社會福利或住宅政策與計畫訂定之。惟為鼓勵其設置，建議興建社會福利設施、社會住宅、公益設施等於第 64 條明定得適度給予建築容積獎勵。 5. 姚委員提案： (1) 有關事業計畫核定發布前舉辦聽證	第十九條　都市更新事業計畫由實施者擬訂，送由當地直轄市、縣（市）主管機關審議通過後核定發布實施；其屬依第七條第二項規定辦理之都市更新事業，得逕送中央主管機關審議通過後核定發布實施。並即公告三十日及通知更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人；變更時，亦同。 擬訂或變更都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。 都市更新事業計畫擬訂或變更後，送各級主管機關審議前，應於各該直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所公開展覽三十日，並舉辦公聽會；實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意者，公開展覽期間得縮短為十五日。 前二項公開展覽、公聽會之日期及地點，應登報周知，並通知更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預

初擬共識條文	行政院提案	各委員提案版本	內政部回應說明	現行條文
規定之代管或代為標售機關。 擬訂或變更都市更新事業計畫報核後，各級主管機關應於審議前，於各該直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市、區）公所公開展覽三十日，並舉辦公聽會；實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意者，公開展覽期間得縮短為十五日。 第一項及前項公聽會、公開展覽之日期及地點，應登報周知，並通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關、依消費者債務清理條例聲請清算登記之管理人、預告登記請求權人及第二十三條第三款、第七款規定之代管或代為標售機關；任何人民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向各級主管機關提出意見，由各級主管機關予以參考審議。經各級主管機關審議認有重大調整者，得要求重行公開展覽及舉辦公聽會。 依第九條規定劃定之更新地區或採整建、維護方式辦理之更新單元，實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人之同意者，於擬訂或變更都市更新事業計畫時，得免舉辦公聽會及公開展覽，不受第一項及前二項規定之限制。 都市更新事業計畫擬訂或變更後，與事業概要內容不同者，得免再辦理事業概要之變更。	擬訂或變更都市更新事業計畫報核後，各級主管機關應於審議前，於各該直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市、區）公所公開展覽三十日，並舉辦公聽會；實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意者，公開展覽期間得縮短為十五日。 第一項及前項公開展覽、公聽會之日期及地點，應登報周知，並通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關、依消費者債務清理條例聲請清算登記之管理人、預告登記請求權人及第二十三條第三款、第七款規定之代管或代為標售機關；任何人民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向各級主管機關提出意見，由各級主管機關予以參考審議。除經各級主管機關審議認有重大調整要求重行公開展覽者外，免再公開展覽。 依第九條規定劃定之更新地區或採整建、維護方式辦理之更新單元，實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人之同意者，於擬訂或變更都市更新事業計畫時，得免舉辦公開展覽及公聽會，不受第一項、第四項及前項規定之限制。 都市更新事業計畫擬訂或變更後，與事業概要內容不同者，得免再辦理事業概要之變更。 **103年1月3日行政院同意協商版** 第三十二條　都市更新事業計畫由實施者擬訂，舉辦公聽會；並於公聽會後六個月內，連同公聽會紀錄及土地、合法建築物所有權人意見綜整處理表，送由當地直轄市、縣（市）主	第十九條　都市更新事業計畫由實施者擬訂，送由當地直轄市、縣（市）主管機關審議通過後核定發布實施；其屬依第七條第二項規定辦理之都市更新事業，得逕送中央主管機關審議通過後核定發布實施。並即公告三十日及通知更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人；變更時，亦同。 擬訂或變更都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。 都市更新事業計畫擬訂或變更後，送各級主管機關審議前，應於各該直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所公開展覽三十日，並舉辦公聽會；實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意者，公開展覽期間得縮短為十五日。 前二項公開展覽、公聽會之日期及地點，應登報周知，並通知更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人；任何人民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向各級主管機關提出意見，由各級主管機關予以參考審議。經各級主管機關審議修正者，免再公開展覽。 依第七條規定劃定之都市更新地區辦理之更新單元，實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人之同意者，於擬訂或變更都市更新事業計畫時，得免舉辦公開展覽及公聽會，不受前三項規定之限制。 **尤美女等22人提案** 第十九條　都市更新事業計畫由實施者依都市更新計畫擬訂，送由當地直轄市、縣（市）主管機關審議通過後核定發布實施；其屬依第七條第二項規定辦理之都市更新事業，得逕送中央主管機關審議通過後核定發布實施。並即公告三十日及通知更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人；變更時，亦同。 擬訂或變更都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。 都市更新事業計畫擬訂或變更後，送各級主管機關審議前，應於各該直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所公開展覽三十日，並舉辦公聽會；實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意者，公開展覽期間得縮短為十五日。 前二項公開展覽、公聽會之日期及地點，應登報周知，並**發信送達**更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人；任何人民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向各級主管機關提出意見，由各級主管機關予以參考審議。**經各級主管機關審議修正者，應再公開展覽三十日；**更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人得於公展期間內向主管機關以書面提出異議。 **前項異議，由主管機關調處之；調處不成，主管機關應召開聽證會裁決。** 依第七條規定迅行劃定之都市更新地區或採整建、維護方式辦理之更新單元，實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人之同意者，於擬訂或變更都市更新事業計畫時，得免舉辦公開展覽及聽證會，不受前五項規定之限制。 **陳其邁等24人提案** 第十九條　都市更新事業計畫由實施者擬訂，送由當地直轄市、縣（市）主管機關審議通過後核定發布實施；其屬依第七條第二項規定辦理之都市更新事業，得逕送中央主管機關審議通過後核定發布實施。並即公告三十日及通知更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求	之修正，行政院協商版另新增於32條之1規定，屆時併同討論。 (2)有關資訊揭露部分，已於行政院版第5條規範，所提應揭露之資訊，將納入辦法明定。 (3)有關傳單通知1節，併同行政院第6條討論。	告登記請求權人；任何人民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向各級主管機關提出意見，由各級主管機關予以參考審議。經各級主管機關審議修正者，免再公開展覽。 依第七條規定劃定之都市更新地區或採整建、維護方式辦理之更新單元，實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人之同意者，於擬訂或變更都市更新事業計畫時，得免舉辦公開展覽及公聽會，不受前三項規定之限制。

初擬共識條文	行政院提案	各委員提案版本	內政部回應說明	現行條文
	管機關審議通過後核定發布實施；其屬依第九條第二項規定辦理之都市更新事業，得逕送中央主管機關審議通過後核定發布實施；變更時，亦同。 前項都市更新事業計畫核定發布實施之同時，更新單元內其他已核准之事業概要，應檢討其更新單元；其剩餘更新單元已無法達成更新目的者，直轄市、縣(市)主管機關得公告廢止其核准，並刊登政府公報。 依第一項規定核定之都市更新事業計畫，於發布實施後，主管機關應即公告三十日，並通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關、依消費者債務清理條例聲請清算登記之管理人、預告登記請求權人及第二十三條第三款、第七款規定之代管或代為標售機關。 擬訂或變更都市更新事業計畫報核後，各級主管機關應於審議前，於各該直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市、區）公所公開展覽三十日，並舉辦公聽會；實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意者，公開展覽期間得縮短為十五日。 第一項及前項公聽會、公開展覽之日期及地點，應登報周知，並通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關、依消費者債務清理條例聲請清算登記之管理人、預告登記請求權人及第二十三條第三款、第七款規定之代管或代為標售機關；任何人民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向各級主管機關提出意見，由各級主管機關予以參考審議。除經各級主管機關審議認有重大調整要求	權人；變更時，亦同。 擬訂或變更都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。 都市更新事業計畫擬訂或變更後，送各級主管機關審議前，應於各該直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所公開展覽三十日，並舉辦公聽會；實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意者，公開展覽期間得縮短為十五日。 前二項公開展覽、公聽會之日期及地點，應登報周知，並通知更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人；任何人民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向各級主管機關提出意見，由各級主管機關予以參考審議。 各級主管機關於核定發布實施都市更新事業計畫前，**應依行政程序法第一章第一〇節之規定舉行聽證程序**，使當事人得陳述意見、提出證據，並得對機關指定之人員、證人、鑑定人、其他當事人或其代理人發問。經各級主管機關審議修正者，免再公開展覽。 依第七條規定劃定之都市更新地區或採整建、維護方式辦理之更新單元，實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人之同意者，於擬訂或變更都市更新事業計畫時，得免舉辦公開展覽及公聽會，不受前三項規定之限制。 **張慶忠等 22 人提案** 第十九條　都市更新事業計畫由實施者擬訂，舉辦公聽會；並於公聽會後六個月內，連同公聽會紀錄及土地、合法建築物所有權人所提意見綜整處理表，送由當地直轄市、縣（市）主管機關審議通過後核定發布實施。並即公告三十日及通知更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人；變更時，亦同。 擬訂或變更都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。 都市更新事業計畫擬訂或變更後，送各級主管機關審議前，應於各該直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所公開展覽三十日，並舉辦公聽會；實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意者，公開展覽期間得縮短為十五日。 前二項公開展覽、公聽會之日期及地點，應登報周知，並通知更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人；任何人民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向各級主管機關提出意見，由各級主管機關予以參考審議。 經各級主管機關審議修正者，免再公開展覽。 依第七條規定劃定之都市更新地區或採整建、維護方式辦理之更新單元，實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人之同意者，於擬訂或變更都市更新事業計畫時，得免舉辦公開展覽及公聽會，不受前三項規定之限制。 **姚文智等 17 人提案** 第十九條　擬訂或變更都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。辦理公聽會，彙整權利關係人及利害關係人之意見，並於公聽會後 6 個月內，連同公聽會紀錄及權利關係人及利害關係人意見分析表，包括同意、不同意之意見及其處理情形，送由當地直轄市、縣（市）主管機關審議通過後核定發布實施；其屬依第七條第二項規定辦理之都市更新事業，得逕送中央主管機關審議通過後核定發布實施；變更時亦同。**各級主管機關應於審議完成後、核定發佈實施前**，於		

初擬共識條文	行政院提案	各委員提案版本	內政部回應說明	現行條文
	重行公開展覽者外，免再公開展覽。 依第九條規定劃定之更新地區或採整建、維護方式辦理之更新單元，實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人之同意者，於擬訂或變更都市更新事業計畫時，得免舉辦公聽會及公開展覽，不受第一項及前二項規定之限制。 都市更新事業計畫擬訂或變更後，與事業概要內容不同者，得免再辦理事業概要之變更。	各該直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所**適當地點及專門網站公開展覽，並舉辦聽證會；**實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意者，公開展覽期間得縮短一半。主管機關依前項規定核定發布實施後應即公告，並依第十九條之三規定進行通知之作業。都市更新事業計畫核定發布實施之同時，其更新單元範圍內其他已核准之事業概要，失其效力。 本條例規定所舉辦之公開展覽、公聽會之日期及地點，應登報周知，並除依規定完成通知之作業以外，**亦應同時以傳單方式，由里辦公室透過里幹事或鄰長協助投遞到受影響範圍內之其他利害關係人之信箱；所謂受影響範圍由第十六條之審議委員會議訂之**。公告及公開展覽之實施以三十日為原則，各級主管機關審議認有必要時，得延長十五至三十天。任何人民或團體得於**審議前之公開展覽期間**，以書面載明姓名或名稱及地址，向直轄市、縣（市）主管機關提出意見，由直轄市、縣（市）主管機關參考審議。**並分別明載於核定之新事業概要、事業計畫或權利變換計畫書中**。經各級主管機關審議，除各級主管機關審議認有重大調整要求重行公開展覽者外，免再公開展覽。 **姚文智等 31 人提案** 第三十一條　事業計畫由實施者根據都市更新計畫擬訂，舉辦公聽會，彙整相關權利人及利害關係人之意見，並於公聽會後六個月內，連同公聽會紀錄及相關權利人及利害關係人意見表及其處理情形，送由當地直轄市、縣（市）主管機關審議通過後核定發布實施；其屬依第七條第二項規定辦理之都市更新事業，得逕送中央主管機關審議通過後核定發布實施；變更時亦同。 各級主管機關應於審議完成後、核定發布實施前，於各該直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所適當地點及專門網站公開展覽，並舉辦聽證會；實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意者，公開展覽期間得縮短為十五日。 主管機關依前項規定核定發布實施後應即公告，並依規定進行通知之作業。 事業計畫核定發布實施之同時，其更新單元範圍內其他已核准之事業概要，失其效力。 **邱文彥等 21 人提案** 第十九條　都市更新事業計畫由實施者擬訂，舉辦公聽會；並於公聽會後六個月內，連同公聽會紀錄及土地、合法建築物所有權人意見綜整處理表，送由當地直轄市、縣（市）主管機關審議通過後核定發布實施；其屬依第七條第二項規定辦理之都市更新事業，得逕送中央主管機關審議通過後核定發布實施；變更時，亦同。 前項都市更新事業計畫核定發布實施之同時，更新單元內其他已核准之事業概要，應檢討其更新單元；其剩餘更新單元已無法達成更新目的者，直轄市、縣（市）主管機關得公告廢止其核准，並刊登政府公報。 依第一項規定核定之都市更新事業計畫，於發布實施後，主管機關應即公告三十日，並通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關、依消費者債務清理條例聲請清算登記之管理人、預告登記請求權人及依土地法第七十三條之一規定或地籍清理條例第十一條規定之代管或代為標售機關。 擬訂或變更都市更新事業計畫報核後，各級主管機關應於審議前，於各該直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市、區）公所公開展覽三十日，並舉行聽證；實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意者，公開展覽期間得縮短為十五日。 第一項及前項公聽會、公開展覽、聽證之日期及地點，應登報周知，並通知		

初擬共識條文	行政院提案	各委員提案版本	內政部回應說明	現行條文
		更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關、依消費者債務清理條例聲請清算登記之管理人、預告登記請求權人及依土地法第七十三條之一規定或地籍清理條例第十一條規定之代管或代為標售機關；任何人民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向各級主管機關提出意見。 各級主管機關審議時，應斟酌聽證紀錄及前項書面意見，並說明採納或不採納之理由。經各級主管機關審議認有重大調整者，得要求重行公開展覽。 依第七條規定劃定之更新地區或採整建、維護方式辦理之更新單元，實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人之同意者，於擬訂或變更都市更新事業計畫時，得免舉辦公開展覽、公聽會及聽證，不受第一項、第四項及第五項規定之限制。 都市更新事業計畫擬訂或變更後，與事業概要內容不同者，得免再辦理事業概要之變更。 **邱文彥等 27 人提案** 第三十二條　都市更新事業計畫由實施者擬訂，舉辦公聽會；並於公聽會後六個月內，連同公聽會紀錄及土地、合法建築物所有權人意見綜整處理表，送由當地直轄市、縣（市）主管機關審議通過後核定發布實施；其屬依第九條第二項規定辦理之都市更新事業，得逕送中央主管機關審議通過後核定發布實施；變更時，亦同。 前項都市更新事業計畫核定發布實施之同時，更新單元內其他已核准之事業概要，應檢討其更新單元；其剩餘更新單元已無法達成更新目的者，直轄市、縣（市）主管機關得公告廢止其核准，並刊登政府公報。 主管機關依第一項規定核定發布實施後，應即公告三十日並通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關、依消費者債務清理條例聲請清算登記之管理人、預告登記請求權人及第二十三條第三款、第七款規定之代管或代為標售機關。 擬訂或變更都市更新事業計畫報核後，各級主管機關應於審議前，於各該直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市、區）公所公開展覽三十日，並依行政程序法之規定舉辦聽證會；實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意者，公開展覽期間得縮短為十五日。 第一項及前項公開展覽、公聽會、聽證會之日期及地點，應於專屬網頁及登報周知，並通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關、依消費者債務清理條例聲請清算登記之管理人、預告登記請求權人及第二十三條第三款、第七款規定之代管或代為標售機關；任何人民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向各級主管機關提出意見，由各級主管機關予以參考審議。除經各級主管機關審議認有重大調整要求重行公開展覽者外，免再公開展覽。 依第九條規定劃定之更新地區或採整建、維護方式辦理之更新單元，實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人之同意者，於擬訂或變更都市更新事業計畫時，得免舉辦公開展覽及聽證會，不受第一項、第四項及前項規定之限制。 都市更新事業計畫擬訂或變更後，與事業概要內容不同者，得免再辦理事業概要之變更。 **邱文彥等 30 人提案** 第十九條　都市更新事業計畫由實施者擬訂，舉辦公聽會；並於公聽會後六個月內		

初擬共識條文	行政院提案	各委員提案版本	內政部回應說明	現行條文
		，連同公聽會紀錄及土地、合法建築物所有權人意見綜整處理表，送由當地直轄市、縣（市）主管機關審議通過後核定發布實施；其屬依第七條第二項規定辦理之都市更新事業，得逕送中央主管機關審議通過後核定發布實施；變更時，亦同。 前項都市更新事業計畫核定發布實施之同時，更新單元內其他已核准之事業概要，應檢討其更新單元；其剩餘更新單元已無法達成更新目的者，直轄市、縣（市）主管機關得公告廢止其核准，並刊登政府公報。 依第一項規定核定之都市更新事業計畫，於發布實施後，主管機關應即公告三十日，並通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關、依消費者債務清理條例聲請清算登記之管理人、預告登記請求權人及依土地法第七十三條之一規定或地籍清理條例第十一條規定之代管或代為標售機關。 擬訂或變更都市更新事業計畫報核後，各級主管機關應於審議前，於各該直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市、區）公所公開展覽三十日，並舉辦公聽會；實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意者，公開展覽期間得縮短為十五日。 第一項及前項公聽會、公開展覽之日期及地點，應登報周知，並通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關、依消費者債務清理條例聲請清算登記之管理人、預告登記請求權人及依土地法第七十三條之一規定或地籍清理條例第十一條規定之代管或代為標售機關；任何人民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向各級主管機關提出意見，由各級主管機關予以參考審議。除經各級主管機關審議認有重大調整要求重行公開展覽者外，免再公開展覽。 依第七條規定劃定之更新地區或採整建、維護方式辦理之更新單元，實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人之同意者，於擬訂或變更都市更新事業計畫時，得免舉辦公聽會及公開展覽，不受第一項及前二項規定之限制。 都市更新事業計畫擬訂或變更後，與事業概要內容不同者，得免再辦理事業概要之變更。		
（保留） 第三十二條之一　各級主管機關依前條規定核定發布實施都市更新事業計畫前，應舉行聽證；但有下列情形之一者，不再此限： 一、依第四條第二款及第三款以整建或維護處理，於核定發布實施前已無爭議。 二、依第四十一條第一項前段以權利變換方式實施，於核定發布實施前已無爭議。 三、依第四十一條第一項後段以協議合建或其他方式實施，經全體土地及合法建築物所有權人同意，於核定發布實施前已無爭議。 四、土地及合法建築物全數為	103 年 1 月 3 日行政院同意協商版 **本條新增** 第三十二條之一　各級主管機關依前條規定核定發布實施都市更新事業計畫前，除有下列情形之一者外，應舉行聽證；各級主管機關核定發布實施前，應斟酌聽證全部結果，並說明採納或不採納之理由： 一、依第四條第二款及第三款以整建或維護處理，於核定發布實施前全無爭議。 二、依第四十一條第一項前段以權利變換方式實施，於核定發布實施前全無爭議。 三、依第四十一條第一項後段以協議合建或其他方式實施，經全體土地及合法建	邱文彥等 30 人提案 第十九條之一　各級主管機關依前條規定核定發布實施都市更新事業計畫前，除有下列情形之一者外，應舉行聽證；各級主管機關核定發布實施前，應斟酌聽證全部結果，並說明採納或不採納之理由： 一、依第四條第二款及第三款以整建或維護處理，於核定發布實施前全無爭議。 二、依第二十五條第一項前段以權利變換方式實施，於核定發布實施前全無爭議。 三、依第二十五條第一項後段經全體土地及合法建築物所有權人同意以協議合建或其他方式實施。 四、土地及合法建築物全數為公有。 不服依前項作成之行政處分者，其行政救濟程序依行政程序法第一百零九條規定免除訴願及其先行程序。 第一項舉行聽證之方式、通知對象及其他應遵循事項之辦法，由中央主管機關定之。	本條參照司法院釋字 709 號解釋文精神新增， 1. 明定主管機關於核定發布實施都市更新事業計畫前，如都更過程中已無任何異議可以形成爭點進行論辯，或其實施方式係由所有權人與實施者自行約定相關權利義務並分配者，又或者係單純的公有財產的開發運用計畫，未影響私人之權益者等情形，無聽證之實益者得免辦外，應舉行聽證，使利害關係人得到場以言詞為意見之陳述後，由主管機關斟酌全部聽證之結果作成行政處分。 2. 依行政程序法第 109 條規定，依聽證作成之行政處分，免除訴願及其先行程序，爰於第 2 項明定之。 3. 有關舉行聽證之執行細節規範，授權由中央主管機關定之，爰於第 3 項明定之。	

初擬共識條文	行政院提案	各委員提案版本	內政部回應說明	現行條文
公有。 各級主管機關核定發布實施前，應斟酌聽證全部結果，並說明採納或不採納之理由；不服依前項作成之行政處分者，其行政救濟程序依行政程序法第一百零九條規定免除訴願及其先行程序。 第一項舉行聽證之方式、通知對象、意見處理及其他應遵循事項之辦法，由中央主管機關定之。	築物所有權人同意。 四、土地及合法建築物全數為公有。 不服依前項作成之行政處分者，其行政救濟程序依行政程序法第一百零九條規定免除訴願及其先行程序。 第一項舉行聽證之方式、通知對象及其他應遵循事項之辦法，由中央主管機關定之。			
（保留） 第三十三條　都市更新事業計畫之變更，得採下列簡化作業程序辦理： 一、有下列情形之一而辦理變更者，得逕由各級主管機關核定發布實施之，免依前二條規定舉辦公聽會、公開展覽、聽證及審議： （一）第三十五條第三款所定事項之變更，於依第三十六條規定徵求同意，並經原實施者與新實施者辦理公證。 （二）第三十五條第十三款至第十七款及第二十二款所定事項之變更，經全體土地及合法建築物所有權人同意。但第十四款之變更以不減損其他權利關係人之權益為限。 二、第三十五條第八款、第九款、第十一款及第十二款所定事項之變更，經各級主管機關認定不影響原核定之都市更新事業計畫者，免依前二條規定舉辦公聽會、公開展覽、聽證及依第三十六條規定徵求同意。	第三十三條　都市更新事業計畫之變更，得採下列簡化作業程序辦理： 一、有下列情形之一而辦理變更者，得逕由各級主管機關核定發布實施之，免依前條規定舉辦公開展覽、公聽會及審議： （一）第三十五條第二款所定事項之變更，於依第三十六條規定徵求同意，並經原實施者與新實施者辦理公證。 （二）第三十五條第十二款至第十六款及第二十款所定事項之變更，經全體土地及合法建築物所有權人同意。但第十三款之變更以不減損其他權利關係人之權益為限。 二、第三十五條第七款、第八款、第十款及第十一款所定事項之變更，經各級主管機關認定不影響原核定之都市更新事業計畫者，免舉辦公開展覽、公聽會及依第三十六條規定徵求同意。 **103 年 1 月 3 日行政院同意協商版** 第三十三條　都市更新事業計畫之變更，得採下列簡化作業程序辦理： 一、有下列情形之一而辦理變更者，得逕由各級主管機	**林淑芬等 22 人提案** 第二十三條　都市更新事業計畫之變更，得採下列簡化作業程序辦理： 一、有下列情形之一而辦理變更者，得逕由各級主管機關核定發布實施之，免依前條規定舉辦公開展覽、公聽會及審議： （一）第二十五條第二款所定事項之變更，於依第二十六條規定徵求同意，並經原實施者與新實施者辦理公證。 （二）第二十五條第十二款至第十六款及第十九款所定事項之變更，經全體土地及合法建築物所有權人同意。但第十三款之變更以不減損其他權利關係人之權益為限。 二、第二十五條第七款、第八款、第十款及第十一款所定事項之變更，經各級主管機關認定不影響原核定之都市更新事業計畫者，免舉辦公開展覽、公聽會及依第二十六條規定徵求同意。 **尤美女等 22 人提案** 第十九條之一　（刪除） **姚文智等 17 人提案** 第十九條之一　（刪除） **姚文智等 31 人提案** 第十九條之一　（刪除） **邱文彥等 21 人提案** 第十九條之一　都市更新事業計畫之變更，得採下列簡化作業程序辦理： 一、有下列情形之一而辦理變更者，得逕由各級主管機關核定發布實施之，免依前條規定舉辦公開展覽、公聽會、聽證及審議： （一）第二十一條第二款所定事項之變更，於依第二十二條規定徵求同意，並經原實施者與新實施者辦理公證。 （二）第二十一條第十一款所定事項之變更，經全體土地及合法建築物所有權人同意。 二、第二十一條第七款至第十款所定事項之變更，經各級主管機關認定不影響原核定之都市更新事業計畫者，免舉辦公開展覽、公聽會、聽證及依第二十二條規定徵求同意。 **邱文彥等 27 人提案**	1. 林委員與邱委員提案與行政院版大致相同， 2. 尤委員及姚委員刪除簡化程序之修正，查本條得採簡化程序之情形，如實施者變更、設計圖說之變動未影響原核定計畫者，並已取多數同意者，或者共同負擔變動已取得全數同意者等情形，未涉公益性之變動，且已取得全數或多數人同意，如再公展或公聽，並無實益，爰建議仍保留，縮短辦理時程。	第十九條之一　都市更新事業計畫之變更，得採下列簡化作業程序辦理： 一、有下列情形之一而辦理變更者，得逕由各級主管機關核定發布實施之，免依前條規定舉辦公開展覽、公聽會及審議： （一）第二十一條第二款所定事項之變更，於依第二十二條規定徵求同意，並經原實施者與新實施者辦理公證。 （二）第二十一條第十一款所定事項之變更，經全體土地及合法建築物所有權人同意。 二、第二十一條第七款至第十款所定事項之變更，經各級主管機關認定不影響原核定之都市更新事業計畫者，免舉辦公開展覽、公聽會及依第二十二條規定徵求同意。

初擬共識條文	行政院提案	各委員提案版本	內政部回應說明	現行條文
	關核定發布實施之，免依前二條規定舉辦公聽會、公開展覽、聽證及審議： （一）第三十五條第二款所定事項之變更，於依第三十六條規定徵求同意，並經原實施者與新實施者辦理公證。 （二）第三十五條第十二款至第十六款及第二十款所定事項之變更，經全體土地及合法建築物所有權人同意。但第十三款之變更以不減損其他權利關係人之權益為限。 二、第三十五條第七款、第八款、第十款及第十一款所定事項之變更，經各級主管機關認定不影響原核定之都市更新事業計畫者，免依前二條規定舉辦公聽會、公開展覽、聽證及依第三十六條規定徵求同意。	第三十三條　都市更新事業計畫之變更，得採下列簡化作業程序辦理： 一、有下列情形之一而辦理變更者，得逕由各級主管機關核定發布實施之，免依前條規定舉辦公開展覽、公聽會及審議： (一)第三十五條第二款所定事項之變更，於依第三十六條規定徵求同意，並經原實施者與新實施者辦理公證。 (二)第三十五條第十二款至第十六款及第二十款所定事項之變更，經全體土地及合法建築物所有權人同意。但第十三款之變更以不減損其他權利關係人之權益為限。 二、第三十五條第七款、第八款、第十款及第十一款所定事項之變更，經各級主管機關認定不影響原核定之都市更新事業計畫者，免舉辦公開展覽、公聽會及依第三十六條規定徵求同意。 **邱文彥等 30 人提案** 第十九條之二　都市更新事業計畫之變更，得採下列簡化作業程序辦理： 一、有下列情形之一而辦理變更者，得逕由各級主管機關核定發布實施之，免依前二條規定舉辦公聽會、公開展覽、聽證及審議： (一)第二十一條第二款所定事項之變更，於依第二十二條規定徵求同意，並經原實施者與新實施者辦理公證。 (二)第二十一條第十一款所定事項之變更，經全體土地及合法建築物所有權人同意。 二、第二十一條第七款至第十款所定事項之變更，經各級主管機關認定不影響原核定之都市更新事業計畫者，免依前二條規定舉辦公聽會、公開展覽、聽證及依第二十二條規定徵求同意。		
		姚文智等 31 人提案 第三十二條　依本條例規定所舉辦之公開展覽、公聽會、聽證會之日期及地點，應登報周知，並依第三十三條、三十四條規定完成通知與公告之作業。 公告及公開展覽之實施以三十日為原則，各級主管機關審議認有必要時，得延長十五至三十天。 任何人民或團體得於審議前之公開展覽期間，以書面載明姓名或名稱及地址，向直轄市、縣（市）主管機關提出意見，由直轄市、縣（市）主管機關參考審議，並分別明載於核定之事業概要、事業計畫或權利變換計畫書中。經各級主管機關審議，除各級主管機關審議認有重大調整要求重行公開展覽者外，免再公開展覽。	1. 姚委員有關公展、公聽會之日期與地點等行政院版第 32 條及現行施行細則第 6 條及第 11 條已有規範，聽證部分未來也會授權中央主管機關訂定，因屬實務執行細節，爰參依委員意見納入子法訂定。 2. 有關民眾意見應予參考審議之規定，已納入行政院版第 32 條規範。	
		姚文智等 31 人提案 第三十三條　依本條例所定之通知分為送達通知與傳單通知： 一、送達通知之對象為更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關、預告登記請求權人、公有土地建物之管理機關及第十八條第三款、第七款規定之代管或代為標售機關等相關權利人。事業概要事業計畫與權利變換計畫報核、變更之核定及發佈實施之通知除前述對象以外，應增加依消費者債務清理條例聲請清算登記之管理人。送達通知之方式應以書面雙掛號送達或專人送達簽收，並取得送達證明。政府機關、機構、公立學校應依行政程序法送達之規定辦理。有特殊情況而無法以前述方式達成時，得準用民事訴訟法規定向法院聲請裁定准為公示送達。 二、傳單通知之對象為受更新計畫影響範圍內之利害關係人；所謂受影響範圍原則上以基地周邊半徑五百公尺之範圍為限，必要時得由第二十七條所規定之各事業計畫之審議機制另定之。傳單送達方式，由鄉（鎮、市、區）公所協助里辦公室分送到受計畫影響之利害關係人各戶。	1. 本條例通知應送達之規定，已納入行政院版第 6 條規範，至於傳單通知部分，併同第 3 條有關利害關係人之定義暫時保留。 2. 公告部分等執行細則已於施行細則第 11 條規範，未來將參依姚委員意見修正。	

初擬共識條文	行政院提案	各委員提案版本	內政部回應說明	現行條文
		通知之執行方式應由中央主管機關另訂定詳細之施行辦法。 第三十四條　本條例所稱公告之執行應包含下列重點： 一、辦理公告之義務人：依公告內容之不同，包含中央及直轄市、縣（市）都市更新主管機關，擬辦理更新事業之實施者及其籌備單位。 二、公告之地點與方式：前述公告義務人辦公處所之公告處、官方網站，中央及直轄市、縣（市）都市更新主管機關之公報及所設置的都市更新專門網站，以及預定實施更新事業所在地之區、鎮、市公所、里辦公處之公告處。 三、公告之期限：依所公告事項之不同得為不同天數之規定。 公告之執行方式應由中央主管機關另訂定詳細之施行辦法。		
第三十四條　都市更新事業計畫之擬訂或變更，涉及都市計畫之主要計畫變更者，應於依法變更主要計畫後，依第三十二條規定辦理；其僅涉及主要計畫局部性之修正，不違背其原規劃意旨者，或僅涉及細部計畫之擬訂、變更者，都市更新事業計畫得先行依第三十二條規定程序發布實施，據以推動更新工作，相關都市計畫再配合辦理擬訂或變更。	第三十四條　都市更新事業計畫之擬訂或變更，涉及都市計畫之主要計畫變更者，應於依法變更主要計畫後，依第三十二條規定辦理；其僅涉及主要計畫局部性之修正，不違背其原規劃意旨者，或僅涉及細部計畫之擬訂、變更者，都市更新事業計畫得先行依第三十二條規定程序發布實施，據以推動更新工作，相關都市計畫再配合辦理擬訂或變更。	**林淑芬等 22 人提案** 第二十四條　都市更新事業計畫之擬定或變更，涉及都市計畫之主要計畫變更者，應於依法變更主要計畫後，依第二十二條規定辦理；其僅涉及主要計畫局部性之修正，不違背其原規劃意旨者，或僅涉及細部計畫之擬定、變更者，都市更新事業計畫得先行依第二十二條規定程序發布實施，據以推動更新工作，相關都市計畫再配合辦理擬定或變更。 **尤美女等 22 人提案** 第二十條　都市更新事業計畫之擬定或變更，涉及都市計畫之主要計畫或細部計畫變更者，應依都市計畫法相關規定程序辦理。 **姚文智等 31 人提案** 第十七條　事業計畫之擬定或變更，涉及都市計畫或都市更新計畫之變更者，應於依法變更都市計畫或都市更新計畫後，依第三十一條規定辦理。 **邱文彥等 27 人提案** 第三十四條　都市更新事業計畫之擬訂或變更，涉及都市計畫之主要計畫變更者，應於依法變更主要計畫後，依第三十二條規定辦理；其僅涉及主要計畫局部性之修正，不違背其原規劃意旨者，或僅涉及細部計畫之擬訂、變更者，都市更新事業計畫得先行依第三十二條規定程序發布實施，據以推動更新工作，相關都市計畫再配合辦理擬訂或變更。	1. 林委員及邱委員提案與行政院版相同。 2. 本條現行條即有規定，如涉及都市計畫變更者，原則應依都市計畫法變更後才能擬訂事業計畫，與尤委員及姚委員提案方式一致。惟考量如個案計畫之公共設施總面積不減少，或者各種土地使用分區面積不增加，且不影響原有機能者，並未違背都市計畫規劃意旨者，可以採權宜措施，先核定發布實施，再修正都市計畫，爰建議維持行政院版修正。	第二十條　都市更新事業計畫之擬定或變更，涉及都市計畫之主要計畫變更者，應於依法變更主要計畫後，依第十九條規定辦理；其僅涉及主要計畫局部性之修正，不違背其原規劃意旨者，或僅涉及細部計畫之擬定、變更者，都市更新事業計畫得先行依第十九條規定程序發布實施，據以推動更新工作，相關都市計畫再配合辦理擬定或變更。
（保留） 第三十五條　都市更新事業計畫應視其實際情形，載明下列事項： 一、計畫範圍。 二、更新單元劃定之依據與理由，其劃定對社區整體發展之必要性及公益性。 三、實施者。 四、現況分析，含更新單元內土地及建築物，以及相鄰街廓或納入研究之周邊範圍。 五、計畫目標。 六、與都市計畫之關係。 七、處理方式及其區段劃分。	第三十五條　都市更新事業計畫應視其實際情形，表明下列事項： 一、更新單元劃定之依據與理由，其劃定對社區整體發展之公益性及必要性。 二、實施者。 三、現況分析，含更新單元內土地及建築物，以及周邊地區。 四、計畫目標。 五、與都市計畫之關係。 六、處理方式及其區段劃分。 七、區內公共設施興修或改善計畫，含配置之設計圖說。	**林淑芬等 22 人提案** 第二十五條　都市更新事業計畫應視其實際情形，表明下列事項： 一、更新單元範圍劃定之依據與理由，其劃定對都市或社區整體發展之公益性及必要性。 二、實施者。 三、現況分析，含更新單元內土地及建築物，以及周邊地區。 四、計畫目標。 五、與都市計畫之關係。 六、處理方式及其區段劃分。 七、區內公共設施興修或改善計畫，含配置之設計圖說。 八、整建或維護區段內建築物改建、修建、維護或充實設備之標準及設計圖說。 九、申請獎勵項目及額度。 十、重建區段之土地使用計畫，含建築物配置及設計圖說。 十一、都市設計或景觀計畫。 十二、實施方式及有關費用分擔。 十三、拆遷安置計畫。	1. 各委員之修正項目大致已納入行政院版規定。 2. 尤委員有關未同意參與更新之所有權人異議理由及協調會會議紀錄部分，已納入行政院版第 32 條規定實施者擬具計畫報核時，應檢附公聽會紀錄及居民意見綜整處理表供參考審議。 3. 姚委員及田委員有關土地管制計畫部分，為都市計畫之一環，已納入行政院版第 5 款。另外必要性及公益性評估部分，已納入行政院版第 1 款。	第二十一條　都市更新事業計畫應視其實際情形，表明下列事項： 一、計畫地區範圍。 二、實施者。 三、現況分析。 四、計畫目標。 五、細部計畫及其圖說。 六、處理方式及其區段劃分。 七、區內公共設施興修或改善計畫，含配置之設計圖說。 八、整建或維護區段內建築物改建、修建、維護或充實設備之標準及設計圖說。 九、重建區段之土地使用計畫

初擬共識條文	行政院提案	各委員提案版本	內政部回應說明	現行條文
八、區內公共設施興修或改善計畫，含配置之設計圖說。 九、整建或維護區段內建築物改建、修建、維護或充實設備之標準及設計圖說。 十、申請獎勵項目及額度。 十一、重建區段之土地使用計畫，含建築物配置及設計圖說。 十二、都市設計或景觀計畫。 十三、實施方式及有關費用分擔。 十四、拆遷安置計畫。 十五、建築成本、共同負擔及財務計畫。 十六、權利變換價值估算、分配及選配原則。其原住戶分配之比率可確定者，其分配比率。 十七、實施進度。 十八、實施風險控管方案。 十九、協調、公聽會紀錄及土地、合法建築物所有權人意見綜整處理表 二十、效益評估。 二十一、相關單位配合辦理事項。 二十二、維護管理及保固事項。 二十三、其他應載明之事項。	八、整建或維護區段內建築物改建、修建、維護或充實設備之標準及設計圖說。 九、申請獎勵項目及額度。 十、重建區段之土地使用計畫，含建築物配置及設計圖說。 十一、都市設計或景觀計畫。 十二、實施方式及有關費用分擔。 十三、拆遷安置計畫。 十四、建築成本、共同負擔及財務計畫。 十五、權利變換價值估算與分配及選配原則。其原住戶分配之比率可確定者，其分配比率。 十六、實施進度。 十七、實施風險控管方案。 十八、效益評估。 十九、相關單位配合辦理事項。 二十、維護管理及保固事項。 二十一、其他應加表明之事項。	十四、建築成本、共同負擔及財務計畫。 十五、權利變換價值估算及分配與選配原則。其原住戶分配之比率可確定者，其分配比率。 十六、實施進度。 十七、公共利益影響說明。 十八、實施風險控管方案。 十九、相關單位配合辦理事項。 二十、維護管理及保固事項。 二十一、其他應加表明之事項。 **丁守中等 27 人提案** 第二十一條　都市更新事業計畫應視其實際情形，表明下列事項： 一、計畫地區範圍。 二、實施者。 三、現況分析。 四、計畫目標。 五、細部計畫及其圖說。 六、處理方式及其區段劃分。 七、區內公共設施興修或改善計畫，含配置之設計圖說。 八、整建或維護區段內建築物改建、修建、維護或充實設備之標準及設計圖說。 九、申請獎勵項目及額度。 十、重建區段之土地使用計畫，含建築物配置及設計圖說。 十一、都市設計或景觀計畫。 十二、實施方式、權利變換之分配方式及有關費用分擔。 十三、拆遷安置計畫。 十四、建築興建成本與負擔及財務計畫。 十五、實施進度。 十六、效益評估。 十七、相關單位配合辦理事項。 十八、其他應加表明之事項。 **尤美女等 22 人提案** 第二十一條　都市更新事業計畫應視其實際情形，表明下列事項： 一、計畫地區範圍。 二、實施者。 三、現況分析。 四、計畫目標。 五、細部計畫及其圖說。 六、處理方式及其區段劃分。 七、區內公共設施興修或改善計畫，含配置之設計圖說。 八、整建或維護區段內建築物改建、修建、維護或充實設備之標準及設計圖說。 九、重建區段之土地使用計畫，含建築物配置及設計圖說。 十、都市設計或景觀計畫。 十一、實施方式及有關費用分擔。 十二、拆遷安置計畫。 十三、財務計畫。 十四、實施進度。 十五、效益評估。		，含建築物配置及設計圖說。 十、都市設計或景觀計畫。 十一、實施方式及有關費用分擔。 十二、拆遷安置計畫。 十三、財務計畫。 十四、實施進度。 十五、效益評估。 十六、申請獎勵項目及額度。 十七、相關單位配合辦理事項。 十八、其他應加表明之事項。

初擬共識條文	行政院提案	各委員提案版本	內政部回應說明	現行條文
		十六、申請獎勵項目及額度。 十七、相關單位配合辦理事項。 十八、**所有未同意參與更新之所有權人異議理由及協調會會議紀錄**。 十九、其他應加表明之事項。 **張慶忠等 22 人提案** 第二十一條　都市更新事業計畫應視其實際情形，表明下列事項： 一、計畫地區範圍。 二、實施者。 三、現況分析，含更新單元內土地及建築物，以及**相鄰街廓**。 四、計畫目標。 五、與都市計畫之關係。 六、處理方式及其區段劃分。 七、區內公共設施興修或改善計畫，含配置之設計圖說。 八、整建或維護區段內建築物改建、修建、維護或充實設備之標準及設計圖說。 九、申請獎勵項目及額度。 十、重建區段之土地使用計畫，含建築物配置及設計圖說。 十一、都市設計或景觀計畫。 十二、實施方式及有關費用分擔。 十三、拆遷安置計畫。 十四、建築成本、共同負擔及財務計畫。 十五、權利變換價值估算與分配及選配原則。其原住戶分配之比率可確定者，其分配比率。 十六、實施進度。 十七、實施風險控管方案。 十八、效益評估。 十九、相關單位配合辦理事項。 二十、維護管理及保固事項。 二十一、其他應加表明之事項。 **姚文智等 31 人提案** 第十八條　都市更新事業計畫應視其實際情形，表明下列事項： 一、計畫地區範圍。 二、實施者。 三、現況分析：含更新單元內以及相鄰地區之土地及建築物。 四、計畫目標。 五、上位計畫說明：含主要計畫、細部計畫與都市更新計畫。 六、細部計畫及其圖說。 七、處理方式及其區段劃分。 八、區內公共設施興修或改善計畫，含配置之設計圖說。 九、整建或維護區段內建築物改建、修建、維護或充實設備之標準及設計圖說。 十、重建區段之建築物配置及設計圖說，含建築物配置及設計圖說。 十一、更新後之土地使用管制計畫。 十二、都市設計或景觀計畫。 十三、實施方式及有關費用分擔。 十四、拆遷安置之社會性計畫、安置戶之續住意願書、不同意參與都市更新者意見書及處理方式。		

初擬共識條文	行政院提案	各委員提案版本	內政部回應說明	現行條文
		十五、維護管理及保固事項。 十六、建築成本、共同負擔及財務計畫。 十七、實施進度與風險控管方案。 十八、效益評估：包含推動更新事業計畫必要性、環境衝擊評估說明、公共利益貢獻評估及說明。 十九、申請獎勵項目及額度。 二十、相關單位配合辦理事項。 二十一、其他應加表明之事項。 **邱文彥等 27 人提案** 第三十五條　都市更新事業計畫應視其實際情形，表明下列事項： 一、更新單元劃定之依據與理由，其劃定對社區整體發展之公益性及必要性。 二、實施者。 三、現況分析，含更新單元內土地及建築物，以及周邊地區。 四、計畫目標。 五、與都市計畫之關係。 六、處理方式及其區段劃分。 七、區內公共設施興修或改善計畫，含配置之設計圖說。 八、整建或維護區段內建築物改建、修建、維護或充實設備之標準及設計圖說。 九、申請獎勵項目及額度。 十、重建區段之土地使用計畫，含建築物配置及設計圖說。 十一、都市設計或景觀計畫。 十二、實施方式及有關費用分擔。 十三、拆遷安置計畫。 十四、建築成本、共同負擔及財務計畫。 十五、權利變換價值估算與分配及選配原則。其原住戶分配之比率可確定者，其分配比率。 十六、實施進度。 十七、實施風險控管方案。 十八、效益評估。 十九、相關單位配合辦理事項。 二十、維護管理及保固事項。 二十一、其他應加表明之事項。 **田秋堇等 23 人提案** 第二十一條　都市更新事業計畫應視其實際情形，表明下列事項： 一、計畫地區範圍。 二、實施者。 三、現況分析：含更新單元內以及相鄰地區之土地及建築物。 四、計畫目標。 五、上位計畫說明：含主要計畫、細部計畫與都市更新計畫。 六、細部計畫及其圖說。 七、處理方式及其區段劃分。 八、區內公共設施興修或改善計畫，含配置之設計圖說。 九、整建或維護區段內建築物改建、修建、維護或充實設備之標準及設計圖說。 十、重建區段之建築物配置及設計圖說，含建築物配置及設計圖說。 十一、更新後之土地使用管制計畫。 十二、都市設計或景觀計畫。		

初擬共識條文	行政院提案	各委員提案版本	內政部回應說明	現行條文
		十三、實施方式及有關費用分擔。 十四、拆遷安置之社會性計畫、安置戶之續住意願書、不同意參與都市更新者意見書及處理方式。 十五、維護管理及保固事項。 十六、建築成本、共同負擔及財務計畫。 十七、實施進度與風險控管方案。 十八、效益評估：包含推動更新事業計畫必要性、環境衝擊評估說明、公共利益貢獻評估及說明。 十九、申請獎勵項目及額度。 二十、相關單位配合辦理事項。 二十一、其他應加表明之事項。		
（保留） 第三十六條　實施者擬訂或變更都市更新事業計畫報核時，其屬依第二十條或第二十一條規定辦理者，應經一定比率之私有土地與私有合法建築物所有權人數及所有權面積之同意；其同意比率依下列規定計算。但私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過十分之九同意者，其所有權人數不予計算： 一、依第二十條規定辦理者： （一）依第九條規定劃定之更新地區，應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過三分之二，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過三分之二之同意。 （二）其餘更新地區，應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過四分之三，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過四分之三之同意。 二、依第二十一條規定辦理者：應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過五分之四，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意。 前項人數與面積比率之計算，準用第二十三條之規定。	第三十六條　實施者擬訂或變更都市更新事業計畫報核時，其屬依第二十條或第二十一條規定辦理者，應經一定比率之私有土地與私有合法建築物所有權人數及所有權面積之同意；其同意比率依下列規定計算。但私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過十分之九同意者，其所有權人數不予計算： 一、依第二十條規定辦理者： （一）依第九條規定劃定之更新地區，應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過三分之二，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過三分之二之同意。 （二）其餘更新地區，應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過四分之三，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過四分之三之同意。 二、依第二十一條規定辦理者：應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過五分之四，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意。 前項人數與面積比率之計算，準用第二十三條之規定。其屬信託財產者，以委託人人	**林淑芬等 22 人提案** 第二十六條　實施者擬訂或變更都市更新事業計畫報核時，其屬依第十三、十四條規定應經審議核准者，應依下列方式取得更新單元範圍內之私有土地及私有合法建築物所有權人之同意： 一、**私有土地應取得每筆土地所有權人同意。但其有共有者，已依土地法第三十四條之一規定取得同意者，視為已取得改筆土地所有權人之同意。** 二、**私有建築物應取得所有合法建築物所有權人之同意。但其有共有者，已依土地法第三十四條之一規定取得同意；其屬公寓大廈之區分所有者，已依公寓大廈管理條例第三十一條所定方式取得同意者，視為已取得該共有建物或該整棟公寓、大廈建築物全體所有權人之同意。** 各級主管機關對前項之同意及其比例之審核，除有民法第八十八條、第八十九條、第九十二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。所有權人不同意公開展覽之都市更新事業計畫者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。 第一項及第十三條第五項取得同意之期間、方式及應表明事項，由中央主管機關定之。 **許添財等 18 人提案** 第二十二條　實施者擬定或變更都市更新事業計畫報核時，其屬依第十條規定申請獲准實施都市更新事業者，除依第七條劃定之都市更新地區，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過二分之一，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意外，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過五分之四，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意；其屬依第十一條規定申請獲准實施都市更新事業者，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過五分之四，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過十分之九之同意。但其私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過十分之九同意者，其所有權人數不予計算。 前項人數與土地及建築物所有權比例之計算，準用第十二條之規定。各級主管機關對第一項同意比例之審核，除有民法第八十八條、第八十九條、第九十二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。所有權人不同意公開展覽之都市更新事業計畫者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。 **丁守中等 27 人提案** 第二十二條　實施者擬定或變更都市更新事業計畫報核時，除依第七條劃定之都市	1. 同意比率部分，各提案均有差異，如附表 1。 2. 林委員及姚委員有關除已依土地法第 34 條之 1 或公寓大廈管理條例第 31 條所定方式取得同意者外，原則應取得全數同意之修正： (1) 查土地法第 34 條之 1 所稱之處分，係指法律上及事實上之處分。上開處分於實務執行上包括買賣、交換、共有土地上建築房屋、共有建物之拆除及抵繳稅款等項目，非所列舉之項目，包括土地重劃同意權之行使不適用之。故有關都市更新同意權之行使，尚無土地法第 34 條之 1 之適用。 (2) 公寓大廈條例之適用有一定的範圍，查全台 7 樓以上符合公寓大廈之定義而尚未成立管委員會約佔 4 成，再加上未屬公寓大廈之集合住宅，如未取得全數住戶同意者，將無法適用本條例進行更新。 (3) 考量土地法及公寓大廈管理條例採多數決方式來處理共有物，與現行都市更新要取得多數同意之機制相同，毋須再去適用其他法律規定，且得否適用亦有疑慮。 (4) 另外釋字第 709 號解釋，認可本條例之立法目的係為落實推動都更，避免少數人之不同考量而影響多數人之權益，其目的洵屬正當。立法者為同意比率之規定，且同意比率均已過半，核屬必要，且於相關利益之衡量上亦	第二十二條　實施者擬定或變更都市更新事業計畫報核時，其屬依第十條規定申請獲准實施都市更新事業者，除依第七條劃定之都市更新地區，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過二分之一，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意外，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過三分之二之同意；其屬依第十一條規定申請獲准實施都市更新事業者，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過三分之二，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過四分之三之同意。但其私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過五分之四同意者，其所有權人數不予計算。 前項人數與土地及建築物所有權比例之計算，準用第十二條之規定。 各級主管機關對第一項同意比例之審核，除有民法第八十八條、第八十九條、第九十二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。所有權人不同意公開展覽之都市更新事業計畫者，得於公開展覽期滿

初擬共識條文	行政院提案	各委員提案版本	內政部回應說明	現行條文
其屬信託財產者，以委託人人數計算之。第二十條第五項同意比率之計算，亦同。 都市更新事業以二種以上方式處理時，第一項人數與面積比率，應分別計算之。第二十條第五項同意比率之計算，亦同。 各級主管機關對第一項同意比率之審核，除有民法第八十八條、第八十九條、第九十二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。所有權人不同意公開展覽之都市更新事業計畫者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。但更新後獲配之面積及權利價值不低於報核時之計畫，且財務負擔不高於報核時之計畫者，不在此限。 私有土地及私有合法建築物所有權人依第一項表達之同意，有重複之情形，後申請案重複表達之同意不予列計。 第一項及第二十條第五項取得之同意應以書面為之，其書面格式及應載明事項之辦法，由中央主管機關定之。	數計算之。第二十條第五項同意比率之計算，亦同。 都市更新事業以二種以上方式處理時，第一項人數與面積比率，應分別計算之。第二十條第五項同意比率之計算，亦同。 各級主管機關對第一項同意比率之審核，除有民法第八十八條、第八十九條、第九十二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。所有權人不同意公開展覽之都市更新事業計畫者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。但**更新後獲配之面積及權利價值不低於報核時之計畫，且財務負擔不高於報核時之計畫者**，不在此限。 私有土地及私有合法建築物所有權人依第一項表達之同意，有重複之情形，後申請案重複表達之同意不予列計。 第一項及第二十條第五項取得同意之方式及應表明事項之辦法，由中央主管機關定之。	更新地區，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過二分之一，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意外，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過十分之九，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過十分之九之同意。 前項人數與土地及建築物所有權比例之計算，準用第十二條之規定。 各級主管機關對第一項同意比例之審核，除有民法第八十八條、第八十九條、第九十二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。所有權人不同意公開展覽之都市更新事業計畫者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。 **李應元等 36 人提案** 第二十二條　實施者擬定或變更都市更新事業計畫報核時，其屬依第十條規定申請獲准實施都市更新事業者，除依第七條劃定之都市更新地區，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過二分之一，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意外，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過五分之三，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過三分之二之同意；其屬依第十一條規定申請獲准實施都市更新事業者，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過三分之二，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過四分之三之同意。但其私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過五分之四同意者，其所有權人數不予計算。 前項人數與土地及建築物所有權比例之計算，準用第十二條之規定。 各級主管機關對第一項同意比例之審核，**同意書未檢附所有權人印鑑證明或經公證者應視為不同意**。除有民法第八十八條、第八十九條、第九十二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。所有權人不同意公開展覽之都市更新事業計畫者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。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。 都市更新單元範圍內私有土地或合法建築物所有權人，於前項公開展覽期滿前以書面表達其不同意都市更新計畫，經都市更新調解委員會處理仍不同意者，實施者應將其劃出更新單元範圍，並依本條例之規定辦理都市更新計畫變更送核。但共有或區分所有土地或合法建築物所有權人，不在此限。 前項都市更新計畫實施方式為重建者，實施者可就同一都市更新單元範圍內不同意者之私有之土地與合法建築物部分協議以整建或維修方式實施。 **尤美女等 22 人提案** 第二十二條　實施者擬定或變更都市更新事業計畫報核時，其屬依第十條規定申請獲准實施都市更新事業者，除依第七條劃定之都市更新地區，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過二分之一，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意外，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過**十分之九**，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過十分之九之同意。 前項人數與土地及建築物所有權比例之計算，準用第十二條之規定。 各級主管機關對第一項同意比例之審核，除有民法第八十八條、第八十九條、第九十二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。所有權人不同意公開展覽之都市更新事業計畫者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。 **第一項都市更新事業計畫報核後，應自報核之日起一年內，擬具都市更新權利變換計畫報核；逾期未報核者，直轄市、縣（市）主管機關應撤銷其更新事業**	非顯失均衡。惟仍應考量實際實施情形、一般社會觀念與推動需要等因素，隨時檢討修正之，故建議維持現行機制，檢討適度提高同意比率。如硬性規定應一律取得全數所有權人同意，更新更難以推動，宜於審議時考量個案計畫之必要性及公益性等情形後檢討衡酌是否排除，較有彈性。 3. 有關同意書得否撤銷部分，各委員有不同的修正，部分之修正允許有條件撤銷，部分則修正為無條件撤銷。有關得任意撤銷之修正，應是考量過去實務執行上，資訊未充分揭露，有同意書形同空白授權之情形，而讓所有權人有撤銷的機會，以保障其權益。本次行政院版已考量上開爭議，將授權中央訂定同意書取得方式及應表示事項，讓同意書取得更加嚴謹，相關權利義務更為明確下，則同意書就不宜再允許其任意撤銷，否則不僅違反誠信，且將造成更新案之不穩定性進而影響實施者及其他所有權人權益。另外如有民法上之錯誤、傳達不實或詐欺脅迫等，或雙方合意撤銷等情形，依現行規定本可以於任何時間撤銷，故建議仍朝有條件撤銷同意書之修正。 4. 陳委員有關對於都市更新事業計畫有異議時得提起行政救濟之修正，查核定之計畫對更新單元範圍內之相關權利人產生一定規制作用，即為行政處分，依法提起訴願、訴訟等行政救濟，至於行政救濟期間除經政府核准外，應停止都更之進行 1 節，考量行政救濟須相當時日方有結果或決定，且所涉及之範圍為局部或特定，除特殊情形由主管機關核准者外，整體之都市更新事業應依計畫進行，此部分規範已於行政院版第 51 條明定。另外權利變換計畫以多數決強制拆遷之規定，本次行政院版已修正為須經調處或經行政法院判決後始能拆除，不致有不同意戶房子已拆遷而有無法回復之情形。 5. 李委員有關取得同意書時應檢討印鑑證明或公證之修正，考量印鑑證明	前，撤銷其同意。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。

初擬共識條文	行政院提案	各委員提案版本	內政部回應說明	現行條文
		概要及事業計畫之核准。 **陳其邁等 24 人提案** 第二十二條　實施者擬定或變更都市更新事業計畫報核時，其屬依第十條規定申請獲准實施都市更新事業者，除依第七條劃定之都市更新地區，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過二分之一，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意外，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過五分之三，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過三分之二之同意；其屬依第十一條規定申請獲准實施都市更新事業者，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過三分之二，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過四分之三之同意。但其私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過五分之四同意者，其所有權人數不予計算。 前項人數與土地及建築物所有權比例之計算，準用第十二條之規定。 各級主管機關對第一項同意比例之審核，除有民法第八十八條、第八十九條、第九十二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。所有權人不同意公開展覽之都市更新事業計畫者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。 **土地及合法建築物所有權人對於整體都市更新事業計畫有異議時，得依法提請行政救濟。** **前項行政救濟期間，實施者除經主管機關核准，應停止都市更新事業之進行。** **對於前項不同意都市更新事業計畫之所有權人，**除法令另有規定外，主管機關應於都市更新事業計畫核定前，應依第五條之規定進行**全面調查及評估，依職權將其劃出更新事業計畫範圍之外。** 各級主管機關怠為從事前項調查及評估義務，致使土地及合法建築物所有權人受有損害者，**得依國家賠償法之規定提起救濟。** **張慶忠等 22 人提案** 第二十二條　實施者擬定或變更都市更新事業計畫報核時，其屬依第十條規定申請獲准實施都市更新事業者，除依第七條劃定之都市更新地區，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過**三分之二**，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過**三分之二，**之同意外，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過**四分之三**，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過**四分之三**之同意；其屬依第十一條規定申請獲准實施都市更新事業者，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過**四分之三**，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過**四分之三**之同意。但其私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過**十分之九**同意者，其所有權人數不予計算。 前項人數與土地及建築物所有權比例之計算，準用第十二條之規定。 都市更新事業以二種以上方式處理時，第一項人數與面積比率，應分別計算之。 各級主管機關對第一項同意比例之審核，除有民法第八十八條、第八十九條、第九十二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。所有權人不同意公開展覽之都市更新事業計畫者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。但公開展覽之計畫其更新後應分配之面積及權利價值不低於報核時之計畫，且財務負擔不高於時之計畫者，**或已與實施者簽署協議合建契約者，**	制度即將廢除，入法執行有困難，至於同意書應經公證 1 節，則納入行政院版第 6 項於同意之方式及應表明事項之辦法中檢討訂定。 6. 尤委員第 4 項有關事業概要逾期失效之規定，已納入行政院版第 74 條規範。	

初擬共識條文	行政院提案	各委員提案版本	內政部回應說明	現行條文
		不在此限。 **姚文智等 17 人提案** 第二十二條　實施者擬訂或變更都市更新事業計畫報核時，其屬依第十三、十四條規定應經審議核准者，應依下列方式取得更新單元範圍內之私有土地及私有合法建築物所有權人之同意： **一、私有土地應取得每筆土地所有權人同意。但其有共有者，已依土地法第三十四條之一規定取得同意者，視為已取得改筆土地所有權人之同意。** **二、私有建築物應取得所有合法建築物所有權人之同意。但其有共有者，已依土地法第三十四條之一規定取得同意；其屬公寓大廈之區分所有者，已依公寓大廈管理條例第三十一條所定方式取得同意者，視為已取得該共有建物或該整棟公寓、大廈建築物全體所有權人之同意。** 各級主管機關對前項之同意及其比例之審核，除有民法第八十八條、第八十九條、第九十二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。所有權人不同意公開展覽之都市更新事業計畫者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。 第一項及第十三條第五項取得同意之期間、方式及應表明事項，由中央主管機關定之。 **姚文智等 31 人提案** 第二十條　實施者擬定或變更都市更新事業計畫及權利變換計畫報核時，其屬依第十條規定申請獲准實施都市更新事業者，其依第七條第一項第一、二款劃定之都市更新地區，需經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過**二分之一**，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過**二分之一**之同意；其依第七條第一項第三款劃定之都市更新地區，需經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過**四分之三**，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過**四分之三**之同意；依第六條劃定之都市更新地區，需經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過**十分之九**，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過**十分之九**之同意。 前項人數與土地及建築物所有權比率之計算，除依第十九條之規定外，其屬信託財產者，以委託人人數計算之。 各級主管機關對第一項同意比率之審核，除有民法第八十八條、第八十九條、第九十二條規定情事或雙方合意撤銷者外，以都市更新事業計畫或權利變換計畫公開展覽期滿時為準。所有權人不同意公開展覽之都市更新事業計畫或權利變換計畫者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。 如未積極表示同意並出具書面同意書者，視為不同意。 私有土地及私有合法建築物所有權人依第一項表達之同意，**有重複之情形，受理機關應暫停公告，通知重複同意者於指定期限內擇一表達同意，期滿未接獲意向表達時，後申請案重複表達之同意不予列計。** 第二十一條　依本法取得更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人同意之期間、方式及應表明事項，由中央主管機關定之。 **邱文彥等 21 人提案** 第二十二條　實施者擬訂或變更都市更新事業計畫報核時，其屬依第十條或第十一條規定辦理者，應經一定比率之私有土地與私有合法建築物所有權人數及所有權面積之同意；其同意比率依下列規定計算。但私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過十分之九同意者，其所有權人數不予計算：		

初擬共識條文	行政院提案	各委員提案版本	內政部回應說明	現行條文
		一、依第十條規定辦理者： （一）依第七條規定劃定之更新地區，應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過三分之二，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過三分之二之同意。 （二）其餘更新地區，應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過四分之三，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過四分之三之同意。 二、依第十一條規定辦理者：應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過五分之四，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意。 前項人數與面積比率之計算，準用第十二條之規定。其屬信託財產者，以委託人人數計算之。第十條第五項同意比率之計算，亦同。 都市更新事業以二種以上方式處理時，第一項人數與面積比率，應分別計算之。第十條第五項同意比率之計算，亦同。 各級主管機關對第一項同意比率之審核，除有民法第八十八條、第八十九條、第九十二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。所有權人不同意公開展覽之都市更新事業計畫者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。但更新後獲配之面積及權利價值不低於報核時之計畫，且財務負擔不高於報核時之計畫者，不在此限。 私有土地及私有合法建築物所有權人依第一項表達之同意，有重複之情形，**主管機關受理**後申請案重複表達之同意不予列計。 第一項及第十條第五項取得同意之方式及應表明事項之辦法，由中央主管機關定之。 **邱文彥等 27 人提案** 第三十六條　實施者擬訂或變更都市更新事業計畫報核時，其屬依第二十條或第二十一條規定辦理者，應經一定比率之私有土地與私有合法建築物所有權人數及所有權面積之同意；其同意比率依下列規定計算。但私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過十分之九同意者，其所有權人數不予計算： 一、依第二十條規定辦理者： (一)依第九條規定劃定之更新地區，應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過三分之二，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過三分之二之同意。 (二)其餘更新地區，應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過四分之三，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過四分之三之同意。 二、依第二十一條規定辦理者：應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過五分之四，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意。 前項人數與面積比率之計算，準用第二十三條之規定。其屬信託財產者，以委託人人數計算之。第二十條第五項同意比率之計算，亦同。 都市更新事業以二種以上方式處理時，第一項人數與面積比率，應分別計算之。第二十條第五項同意比率之計算，亦同。 各級主管機關對第一項同意比率之審核，除有民法第八十八條、第八十九條、第九十二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。所有權人不同意公開展覽之都市更新事業計畫者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。但更新後獲配之面積及權利價值不低於報核時之計畫，且財務負		

初擬共識條文	行政院提案	各委員提案版本	內政部回應說明	現行條文
		擔不高於報核時之計畫者，不在此限。 私有土地及私有合法建築物所有權人依第一項表達之同意，有重複之情形，後申請案重複表達之同意不予列計。 第一項及第二十條第五項取得同意之方式及應表明事項之辦法，由中央主管機關定之。 **田秋堇等 23 人提案** 第二十二條　實施者擬定或變更都市更新事業計畫及權利變換計畫報核時，其屬依第十五條規定申請都市更新市業，其同意比率依本條例第四條之規定。 前項人數與土地及建築物所有權比率之計算，除依第十九條之規定外，其屬信託財產者，以委託人人數計算之。 各級主管機關對第一項同意比率之審核，除有民法第八十八條、第八十九條、第九十二條規定情事或雙方合意撤銷者外，以都市更新事業計畫或權利變換計畫公開展覽期滿時為準。所有權人不同意公開展覽之都市更新事業計畫或權利變換計畫者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。 如未積極表示同意並出具書面同意書者，視為不同意。 私有土地及私有合法建築物所有權人依第一項表達之同意，有重複之情形，受理機關應暫停公告，通知重複同意者於指定期限內擇一表達同意，期滿未接獲意向表達時，後申請案重複表達之同意不予列計。 **邱文彥等 30 人提案** 第二十二條　實施者擬訂或變更都市更新事業計畫報核時，其屬依第十條或第十一條規定辦理者，應經一定比率之私有土地與私有合法建築物所有權人數及所有權面積之同意；其同意比率依下列規定計算。但私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過十分之九同意者，其所有權人數不予計算： 一、依第十條規定辦理者： (一)依第七條規定劃定之更新地區，應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過三分之二，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過三分之二之同意。 (二)其餘更新地區，應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過四分之三，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過四分之三之同意。 二、依第十一條規定辦理者：應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過五分之四，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意。 前項人數與面積比率之計算，準用第十二條之規定。其屬信託財產者，以委託人人數計算之。第十條第五項同意比率之計算，亦同。 都市更新事業以二種以上方式處理時，第一項人數與面積比率，應分別計算之。第十條第五項同意比率之計算，亦同。 各級主管機關對第一項同意比率之審核，除有民法第八十八條、第八十九條、第九十二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。所有權人不同意公開展覽之都市更新事業計畫者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。但更新後獲配之面積及權利價值不低於報核時之計畫，且財務負擔不高於報核時之計畫者，不在此限。 私有土地及私有合法建築物所有權人依第一項表達之同意，有重複之情形，後申請案重複表達之同意不予列計。 第一項及第十條第五項取得同意之方式及應表明事項之辦法，由中央主管機關定之。		

初擬共識條文	行政院提案	各委員提案版本	內政部回應說明	現行條文
第三十七條　共有土地或同一建築基地上有數幢或數棟建築物，其中部分建築物辦理重建、整建或維護時，得在不變更其他幢或棟建築物區分所有權人之區分所有權及其基地所有權應有部分之情形下，以辦理重建、整建或維護之各該幢或棟建築物所有權人人數、所有權及其基地所有權應有部分為計算基礎，分別計算其同意之比率。	第三十七條　共有土地或同一建築基地上有數幢或數棟建築物，其中部分建築物辦理重建、整建或維護時，得在不變更其他幢或棟建築物區分所有權人之區分所有權及其基地所有權應有部分之情形下，以辦理重建、整建或維護之各該幢或棟建築物所有權人人數、所有權及其基地所有權應有部分為計算基礎，分別計算其同意之比率。	**林淑芬等 22 人提案** 第二十七條　共有土地或同一建築基地上有數幢或數棟建築物，其中部分建築物辦理重建、整建或維護時，得在不變更其他幢或棟建築物區分所有權人之區分所有權及其基地所有權應有部分之情形下，以辦理重建、整建或維護之各該幢或棟建築物所有權人人數、所有權及其基地所有權應有部分為計算基礎，分別計算其同意之比率。 **許添財等 18 人提案** 第二十二條之一　依第七條劃定之都市更新地區，於實施都市更新事業時，其同一建築基地上有數幢或數棟建築物，其中部分建築物毀損而辦理重建時，得在不變更其他幢或棟建築物區分所有權人之區分所有權及其基地所有權應有部分之情形下，以各該幢或棟受損建築物所有權人之人數、所有權及其基地所有權應有部分為計算基礎，分別計算其同意之比例。 **姚文智等 17 人提案** 第二十二條之一　共有土地或同一建築基地上有數幢或數棟建築物，其中部分建築物辦理重建、整建或維護時，得在不變更其他幢或棟建築物區分所有權人之區分所有權及其基地所有權應有部分之情形下，以辦理重建、整建或維護之各該幢或棟建築物所有權人人數、所有權及其基地所有權應有部分為計算基礎，分別計算其同意之比率。 **姚文智等 31 人提案** 第二十二條　共有土地或同一建築基地上有數幢或數棟建築物，其中部分建築物辦理重建、整建或維護時，得在不變更其他幢或棟建築物區分所有權人之區分所有權及其基地所有權應有部分之情形下，以辦理重建、整建或維護之各該幢或棟建築物所有權人人數、所有權及其基地所有權應有部分為計算基礎，分別計算其同意之比率。 **邱文彥等 27 人提案** 第三十七條　共有土地或同一建築基地上有數幢或數棟建築物，其中部分建築物辦理重建、整建或維護時，得在不變更其他幢或棟建築物區分所有權人之區分所有權及其基地所有權應有部分之情形下，以辦理重建、整建或維護之各該幢或棟建築物所有權人人數、所有權及其基地所有權應有部分為計算基礎，分別計算其同意之比率。	考量共有土地上或同一建築基地上有數棟（或幢）建築物，其基地產權未辦理分割時，部分建築物申辦重建、整建或維護時，取得其他棟（或幢）之所有權人同意有其困難且無實益，造成更新無法順利推動，爰放寬得分別計算同意比率之適用範圍，不以第九條政府迅行劃定之更新地區為限，以全面解決實務執行困難。	第二十二條之一　依第七條劃定之都市更新地區，於實施都市更新事業時，其同一建築基地上有數幢或數棟建築物，其中部分建築物毀損而辦理重建、整建或維護時，得在不變更其他幢或棟建築物區分所有權人之區分所有權及其基地所有權應有部分之情形下，以各該幢或棟受損建築物所有權人之人數、所有權及其基地所有權應有部分為計算基礎，分別計算其同意之比例。
		許添財等 18 人提案 第二十二條之二　以幢或棟為單元，辦理整建或維護更新事業者，準依公寓大廈管理條例規定，由區分所有權人會議決議同意後，逕行依建築法規或地方自治法規辦理，但其規模或實施範圍，須向當地直轄市、縣（市）政府或其主管機關申請核准或執照者，應依規定先行申請。 前項實施程序不受本條例第十條、第十一條、第十二條、第十三條、第十五條、第十九條、第十九之一條、第二十條及第二十二條之限制。	公寓大廈欲更新者，本可依公寓大廈管理條例規定辦理，毋須於本條例重複規定。	
（保留） 第三十八條　依第二十條第五項或第三十六條第一項規定計算之同意比率，以土地登記簿、建物登記簿、合法建物證明或經直轄市、縣（市）主管機關	第三十八條　依第二十條第五項或第三十六條第一項規定計算之同意比率，以土地登記簿、建物登記簿、合法建物證明或經直轄市、縣（市）主管機關核發之證明文件記載者為準；	**林淑芬等 22 人提案** 第二十八條　依第十三條第五項或第二十六條第一項規定之同意及其比率，以土地登記簿、建物登記簿或合法建物證明記載者為準；其登記為公同共有者，應以報核時參與更新之公同共有人數為其應同意人數；其為未辦理繼承登記者，於報核時，經合法繼承人提出全體合法繼承人戶籍資料及繼承系統表者，比照公同共有計算應同意人數。但未提出上開資料者，仍以土地登記簿、建物登記簿或合法建	各委員提案與行政院版相同。	

初擬共識條文	行政院提案	各委員提案版本	內政部回應說明	現行條文
核發之證明文件記載者為準；其登記為公同共有者，應以報核時參與更新之公同共有人數為其同意人數，並以其占該公同共有全體人數之比率，乘以該公同共有部分面積所得之面積為其同意面積；其為未辦理繼承登記者，於報核時，經合法繼承人提出全體合法繼承人戶籍資料及繼承系統表者，比照公同共有計算方式辦理。但未提出上開資料者，仍以土地登記簿、建物登記簿、合法建物證明或經直轄市、縣（市）主管機關核發之證明文件記載者計算之。	其登記為公同共有者，應以報核時參與更新之公同共有人數為其同意人數，並以其占該公同共有全體人數之比率，乘以該公同共有部分面積所得之面積為其同意面積；其為未辦理繼承登記者，於報核時，經合法繼承人提出全體合法繼承人戶籍資料及繼承系統表者，比照公同共有計算方式辦理。但未提出上開資料者，仍以土地登記簿、建物登記簿、合法建物證明或經直轄市、縣（市）主管機關核發之證明文件記載者計算之。	物證明記載者計算之。 **姚文智等 31 人提案** 第二十三條　依第十六條第一項或第二十條第一至三項規定計算之同意比率，以土地登記簿、建物登記簿或合法建物證明記載者為準；其登記為公同共有者，應以報核時參與更新之公同共有人數為其同意人數，並以其占該公同共有全體人數之比率，乘以該公同共有部分面積所得之面積為其同意面積；其為未辦理繼承登記者，於報核時，經合法繼承人提出全體合法繼承人戶籍資料及繼承系統表者，比照公同共有計算方式辦理。但未提出上開資料者，仍以土地登記簿、建物登記簿或合法建物證明記載者計算之。 **邱文彥等 27 人提案** 第三十八條　依第二十條第五項或第三十六條第一項規定計算之同意比率，以土地登記簿、建物登記簿、合法建物證明或經直轄市、縣（市）主管機關核發之證明文件記載者為準；其登記為公同共有者，應以報核時參與更新之公同共有人數為其同意人數，並以其占該公同共有全體人數之比率，乘以該公同共有部分面積所得之面積為其同意面積；其為未辦理繼承登記者，於報核時，經合法繼承人提出全體合法繼承人戶籍資料及繼承系統表者，比照公同共有計算方式辦理。但未提出上開資料者，仍以土地登記簿、建物登記簿或合法建物證明或經直轄市、縣（市）主管機關核發之證明文件記載者計算之。		
		林淑芬等 22 人提案 第二十九條　依第八條或第九條劃定之更新地區內之更新單元，**實施者無法依第二十六條規定取得逾五分之四以上比率**之更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人之同意但無法獲得全部之同意者，**得檢具其都市更新事業計畫，無法取得其餘所有權人同意之原因，溝通協商過程，其名單及其公益性、必要性之評估向主管機關申請辦理徵收。**	委員有關迅行劃定地區內之更新案，其同意比率未逾 4/5 者得申請徵收之規定併同現行第 25 條之 1 討論。	
（保留） 第三十九條　實施者為擬訂都市更新事業計畫，得申請查調所有權人或相關權利人之戶籍地址、土地或建築物之資料，或派員進入更新地區內之公私有土地或建築物實施調查或測量；其進入土地或建築物，應先通知其所有權人、管理人或使用人。 依前項申請查調、辦理調查或測量時，應先報請當地直轄市、縣(市)主管機關核准。但主管機關辦理者，不在此限。	第三十九條　實施者為擬訂都市更新事業計畫，得派員進入更新地區內之公私有土地或建築物實施調查或測量；其進入土地或建築物，應先通知其所有權人、管理人或使用人。 依前項辦理調查或測量時，應先報請當地直轄市、縣(市)主管機關核准。但主管機關辦理者，不在此限。	**林淑芬等 22 人提案** 第三十條　實施者為擬訂都市更新事業計畫，得派員進入更新地區範圍內之公私有土地或建築物實施調查或測量；其進入土地或建築物，應先通知其所有權人、管理人或使用人。 依前項辦理調查或測量時，應先報請當地直轄市、縣（市）主管機關核准。但主管機關辦理者，不在此限。 **張慶忠等 22 人提案** 第二十三條　實施者為擬定都市更新事業計畫，得**申請查調所有權人或相關權利人之戶籍地址、土地或建築物之資料，**或派員進入更新地區範圍內之公私有土地或建築物實施調查或測量；其進入土地或建築物，應先通知其所有權人、管理人或使用人。 依前項**申請查調、**辦理調查或測量時，應先報請當地直轄市、縣（市）主管機關核准。但主管機關辦理者，不在此限。 **姚文智等 31 人提案** 第三十五條　實施者為擬定都市更新事業計畫，得派員進入更新地區範圍內之公私有土地或建築物實施調查或測量；其進入土地或建築物，應先通知其所有權人、管理人或使用人。 依前項辦理調查或測量時，應先報請當地直轄市、縣（市）主管機關核准。但主管機關辦理者，不在此限。	林委員與姚委員之修正與行政院相同。至張委員考量個人資料保護法之限制，明定得申請主管機關核准查調相關資料之方向，原則同意，將有利於都更之實務執行。	第二十三條　實施者為擬定都市更新事業計畫，得派員進入更新地區範圍內之公私有土地或建築物實施調查或測量；其進入土地或建築物，應先通知其所有權人、管理人或使用人。 依前項辦理調查或測量時，應先報請當地直轄市、縣(市)主管機關核准。但主管機關辦理者，不在此限。 依第一項辦理調查或測量時，如必須遷移或除去該土地上之障礙物，應先通知所有權人、管理人或使用人，所有權人、管理人或使用人因而遭受之損失，應予適當之補償；補償金額由雙方協議之，協議不成時，由當地直轄市、縣(市)主管機關核定之。

初擬共識條文	行政院提案	各委員提案版本	內政部回應說明	現行條文
		依第一項辦理調查或測量時，如必須遷移或除去該土地上之障礙物，應先通知所有權人、管理人或使用人，所有權人、管理人或使用人因而遭受之損失，應予適當之補償；補償金額由雙方協議之，協議不成時，由當地直轄市、縣（市）主管機關核定之。 **邱文彥等 27 人提案** 第三十九條　實施者為擬訂都市更新事業計畫，得派員進入更新地區內之公私有土地或建築物實施調查或測量；其進入土地或建築物，應先通知其所有權人、管理人或使用人。 依前項辦理調查或測量時，應先報請當地直轄市、縣（市）主管機關核准。但主管機關辦理者，不在此限。		
（保留） 第四十條　更新地區劃定後，直轄市、縣（市）主管機關得視實際需要，公告禁止更新地區內建築物之改建、增建或新建及採取土石或變更地形。但不影響都市更新事業之實施者，不在此限。 前項禁止期限，最長不得超過二年。 違反第一項規定者，當地直轄市、縣（市）主管機關得限期命令其拆除、改建、停止使用或恢復原狀。	第四十條　更新地區劃定後，直轄市、縣（市）主管機關得視實際需要，公告禁止更新地區內建築物之改建、增建或新建及採取土石或變更地形。但不影響都市更新事業之實施者，不在此限。 前項禁止期限，最長不得超過二年。 違反第一項規定者，當地直轄市、縣（市）主管機關得限期命令其拆除、改建、停止使用或恢復原狀。	**林淑芬等 22 人提案** 第三十一條　更新地區劃定後，直轄市、縣（市）主管機關得視實際需要，公告禁止更新地區範圍內建築物之改建、增建或新建及採取土石或變更地形。但不影響都市更新事業之實施者，不在此限。 前項禁止期限，最長不得超過二年。 違反第一項規定者，當地直轄市、縣（市）主管機關得限期命令其拆除、改建、停止使用或恢復原狀。 **姚文智等 31 人提案** 第三十六條　更新地區劃定後，直轄市、縣（市）主管機關應公告禁止並排除更新地區範圍內建築物之改建、增建或新建、採取土石或變更地形，及持分人數異常增加之權利變動。但不影響都市更新事業之實施，或未改變劃定前更新地區相關權利人之權益者，不在此限。 前項禁止期限，最長不得超過二年。 違反第一項規定者，當地直轄市、縣（市）主管機關得限期命令其拆除、改建、停止使用或恢復原狀。 **邱文彥等 27 人提案** 第四十條　更新地區劃定後，直轄市、縣（市）主管機關得視實際需要，公告禁止更新地區內建築物之改建、增建或新建及採取土石或變更地形。但不影響都市更新事業之實施者，不在此限。 前項禁止期限，最長不得超過二年。 違反第一項規定者，當地直轄市、縣（市）主管機關得限期命令其拆除、改建、停止使用或恢復原狀。	姚委員有關更新地區劃定後，增訂公告禁止持分人數異常增加之規定，查更新地區劃定時，事業計畫尚在整合階段，是否更新未明，對於民眾財產權的行使不宜過度限制，而且如何認定及管控，實務執行亦有疑義。	第二十四條　更新地區劃定後，直轄市、縣（市）主管機關得視實際需要，公告禁止更新地區範圍內建築物之改建、增建或新建及採取土石或變更地形。但不影響都市更新事業之實施者，不在此限。 前項禁止期限，最長不得超過二年。 違反第一項規定者，當地直轄市、縣（市）主管機關得限期命令其拆除、改建、停止使用或恢復原狀。
第四十一條　都市更新事業計畫範圍內重建區段之土地，以權利變換方式實施之。但由主管機關或其他機關辦理者，得以徵收、區段徵收或市地重劃方式實施之；其他法律另有規定或經全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意者，得以協議合建或其他方式實施之。 以區段徵收方式實施都市更新事業時，抵價地總面積占徵收總面積之比率，由主管機	第四十一條　都市更新事業計畫範圍內重建區段之土地，以權利變換方式實施之。但由主管機關或其他機關辦理者，得以徵收、區段徵收或市地重劃方式實施之；其他法律另有規定或經全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意者，得以協議合建或其他方式實施之。 以區段徵收方式實施都市更新事業時，抵價地總面積占徵收總面積之比率，由主管機	**林淑芬等 22 人提案** 第三十二條　都市更新事業計畫範圍內重建區段之土地，以權利變換方式實施之。但由主管機關或其他機關辦理者，得以徵收、區段徵收或市地重劃方式實施之；其他法律另有規定或經全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意者，得以協議合建或其他方式實施之。 **尤美女等 22 人提案** 第二十五條　都市更新事業計畫範圍內重建區段之土地，以權利變換方式實施之。其他法律另有規定或經全體土地及合法建築物所有權人同意者，得以協議合建或其他方式實施之。 **張慶忠等 22 人提案**	1. 林委員、張委員及邱委員之提案與行政院之相同。 2. 尤委員本條未修正，維持應經全體所有權人之同意，才可以以協議合建等方式實施之規定，考量公產管理機關要與實施者達成協議，於實務上有一定困難度，導致私有產權雖已全數同意，仍無法以協議合建或其他方式辦理，產生實務執行困難，故修正為只要私有產權全數同意時，就可以採協議合建等方式辦理。至於公產要如何參加都更，則依行政院版第 43 條第 3	第二十五條　都市更新事業計畫範圍內重建區段之土地，以權利變換方式實施之。但由主管機關或其他機關辦理者，得以徵收、區段徵收或市地重劃方式實施之；其他法律另有規定或經全體土地及合法建築物所有權人同意者，得以協議合建或其他方式實施之。 以區段徵收方式實施都市更新事業時，抵價地總面積占徵收總面積之比例，由主管機

初擬共識條文	行政院提案	各委員提案版本	內政部回應說明	現行條文
關考量實際情形定之。	關考量實際情形定之。	第二十五條　都市更新事業計畫範圍內重建區段之土地，以權利變換方式實施之。但經全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意者，得以協議合建或其他方式實施之。 由主管機關或其他機關辦理者，得以徵收、區段徵收、市地重劃或其他法律另有規定之方式實施之。 以區段徵收方式實施都市更新事業時，抵價地總面積占徵收總面積之比例，由主管機關考量實際情形定之。 **姚文智等 31 人提案** 第三十七條　都市更新事業計畫範圍內重建區段之土地，以權利變換方式實施之。但由主管機關或其他機關依第七條辦理者，得以徵收、區段徵收或市地重劃方式實施之；其他法律另有規定者，得依其規定方式實施之；經全體私有土地及合法建築物所有權人同意者，得以協議合建或其他方式實施之。 以區段徵收方式實施都市更新事業時，抵價地總面積占徵收總面積之比率，由主管機關考量實際情形定之。 **邱文彥等 27 人提案** 第四十一條　都市更新事業計畫範圍內重建區段之土地，以權利變換方式實施之。但由主管機關或其他機關辦理者，得以徵收、區段徵收或市地重劃方式實施之；其他法律另有規定或經全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意者，得以協議合建或其他方式實施之。 以區段徵收方式實施都市更新事業時，抵價地總面積占徵收總面積之比率，由主管機關考量實際情形定之。	項各款方式處理。 3. 姚委員有關政府機關（構）以徵收、區段徵收或市地重劃辦理時，應以迅行劃定地區為限 1 節，查政府以上開方式辦理，仍應符合地政法令之限制規範，須有一定的公益性與必要性之評估後，始得以上開方式實施，建議毋須在本條例另增加限制，並保持執行彈性。	關考量實際情形定之。
第二十五條之一　（刪除）	第二十五條之一　（刪除）	**林淑芬等 22 人提案** 第二十五條之一　（刪除） **許添財等 18 人提案** 第二十五條之一　以協議合建方式實施都市更新事業，未能依前條第一項取得全體土地及合法建築物所有權人同意者，得經更新單元範圍內私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意，就達成合建協議部分，以協議合建方式實施之。對於不願參與協議合建之土地及合法建築物，得以權利變換方式實施之，或由實施者協議價購；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。 唯前項協議不成立者之土地、合法建物及所有權人具有下列情形者除外： 一、具特殊文化、歷史風貌價值，為所有權人聲明願意保存者。 二、係所有權人先人遺留具有其家族紀念價值，為所有權人聲明願意保存者。 三、所有權人年滿六十五歲自行居住，並聲明願意繼續居住者。 四、該所有權人願意配合都更單元計畫自行整建，經客觀之專家、民間機構或行政機關認定不影響該都更單元之計畫之可行者。 **丁守中等 27 人提案** 第二十五條之一　（刪除） **李應元等 36 人提案** 第二十五條之一　以協議合建方式實施都市更新事業，未能依前條第一項取得全體土地及合法建築物所有權人同意者，得經更新單元範圍內私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意，就達成合建協議部分，以協議	1. 多數委員與行政院版相同，均刪除部分協議、部分權變之實施方式，以及對於協議不成部分得申請政府代為徵收之規定。 2. 至其餘委員保留原規定，並酌作修正之方向，考量協議合建與權利變換之分配基礎不一，一是合意分配，一是依規定分配，難以達成各權利人間公平合理方配，故刪除之。另外實務執行上，如有未全數同意之情形，考量徵收之合理性易受質疑，主管機關均會要求實施者全案改以權利變換方式實施，不會受理代為徵收之申請，故建議本條仍予刪除。	第二十五條之一　以協議合建方式實施都市更新事業，未能依前條第一項取得全體土地及合法建築物所有權人同意者，得經更新單元範圍內私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意，就達成合建協議部分，以協議合建方式實施之。對於不願參與協議合建之土地及合法建築物，得以權利變換方式實施之，或由實施者協議價購；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。

初擬共識條文	行政院提案	各委員提案版本	內政部回應說明	現行條文
		合建方式實施之。對於不願參與協議合建之土地及合法建築物，得以權利變換方式實施之，或由實施者協議價購；協議不成立者，經都市更新調解委員會處理，仍無法達成協議，實施者應將其劃出更新單元範圍，並依本條例之規定辦理變更都市更新計畫送核。但共有或區分所有土地或合法建築物所有權人，不在此限。 前項都市更新計畫實施方式為重建者，實施者可就同一都市更新單元範圍內**不同意者之私有之土地與合法建築物部分協議以整建或維修方式實施**。 **尤美女等 22 人提案** 第二十五條之一　（刪除） **陳其邁等 24 人提案** 第二十五條之一　以協議合建方式實施都市更新事業，非依前條第一項取得全體土地及合法建築物所有權人同意者，不得為之；未取得全體土地及合法建築物所有權人同意者，應全面改以權利變換方式實施之，或由實施者協議價購；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。 直轄市、縣（市）主管機關受理前項徵收申請時，應依第五條之規定進行全面調查及評估，非有第六條或第七條之情形者，不得為之。 實施者依本法第三十四條取得建造執照者，除已取得全體土地及合法建築物所有權人同意，或已完成第一項權利變換、協議價購或徵收程序，不得預先銷售買賣。 **張慶忠等 22 人提案** 第二十五條之一　以協議合建方式實施都市更新事業，未能依前條第一項取得全體土地及合法建築物所有權人同意者，得經更新單元範圍內私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均超過**十分之九**之同意，就達成合建協議部分，以協議合建方式實施之。對於不願參與協議合建之土地及合法建築物，得以權利變換方式實施之。 **姚文智等 17 人提案** 第二十五條之一　（刪除） **姚文智等 31 人提案** 第二十五條之一　（刪除） **邱文彥等 27 人提案** 第二十五條之一　（刪除） **田秋堇等 23 人提案** 第二十五條之一　（刪除）		
（保留） 第四十二條　都市更新事業計畫經直轄市、縣（市）主管機關核定發布實施後，範圍內應行整建或維護之建築物，其所有權人或管理人，應依實施進度辦理。屆期未辦理，經限期催	第四十二條　都市更新事業計畫經直轄市、縣（市）主管機關核定發布實施後，範圍內應行整建或維護之建築物，其所有權人或管理人，應依實施進度辦理。屆期未辦理，經限期催告仍不辦理者，得由實施者辦	**林淑芬等 22 人提案** 第三十三條　都市更新事業計畫經直轄市、縣（市）主管機關核定發布實施後，範圍內應行整建或維護之建築物，其所有權人或管理人，應依實施進度辦理。屆期未辦理，經限期催告仍不辦理者，得由實施者辦理，其所需費用由實施者計算其數額，經直轄市、縣（市）主管機關核定後，通知建築物所有權人或管理人依限繳納；屆期未繳納者，得移送法院強制執行。 前項由實施者辦理時，其需申請建築執照者，以實施者名義為之，並免檢附	1. 許委員有關得選擇以容積移轉方式強制折價償還實施者 1 節，本條係規範整建維護之費用屆期未繳納時之處理方式，建築物並未拆除，容積仍由所有權人使用中，無法容積移轉。 2. 尤委員有關申請建築執照時應檢附土地權利證明文件 1 節，查都市更新	第二十六條　都市更新事業計畫經直轄市、縣（市）主管機關核定發布實施後，範圍內應行整建或維護之建築物，其所有權人或管理人，應依實施進度辦理。逾期未辦理，經限期催告仍不辦理者，得由實施者辦

初擬共識條文	行政院提案	各委員提案版本	內政部回應說明	現行條文
告仍不辦理者，得由實施者辦理，其所需費用由實施者計算其數額，經直轄市、縣（市）主管機關核定後，通知建築物所有權人或管理人依限繳納；屆期未繳納者，得移送法院強制執行。 前項由實施者辦理時，其需申請建築執照者，以實施者名義為之，並免檢附土地、建築物及他項權利證明文件。	理，其所需費用由實施者計算其數額，經直轄市、縣（市）主管機關核定後，通知建築物所有權人或管理人依限繳納；屆期未繳納者，得移送法院強制執行。 前項由實施者辦理時，其需申請建築執照者，以實施者名義為之，並免檢附土地、建築物及他項權利證明文件。	土地、建築物及他項權利證明文件。 **許添財等 18 人提案** 第二十六條　都市更新事業計畫經直轄市、縣（市）主管機關核定發布實施後，範圍內應行整建或維護之建築物，其所有權人或管理人，應依實施進度辦理。逾期未辦理，經限期催告仍不辦理者，得由實施者辦理，其所需費用由實施者計算其數額，經直轄市、縣（市）主管機關核定後，通知建築物所有權人或管理人依限繳納；逾期未繳納者，得移送法院強制執行；法院之強制執行，得選擇以該建築物之容積移轉方式，經鑑價後強制折價償還實施者。 前項由實施者辦理時，其需申請建築執照者，以實施者名義為之，並免檢附土地權利證明文件。 **尤美女等 22 人提案** 第二十六條　都市更新事業計畫經直轄市、縣（市）主管機關核定發布實施後，範圍內應行整建或維護之建築物，其所有權人或管理人，應依實施進度辦理。逾期未辦理，經限期催告仍不辦理者，得由實施者辦理，其所需費用由實施者計算其數額，經直轄市、縣（市）主管機關核定後，通知建築物所有權人或管理人依限繳納；逾期未繳者，得移送法院強制執行。 前項由實施者辦理時，其需申請建築執照者，以實施者名義為之，並應檢附土地權利證明文件。 **姚文智等 31 人提案** 第三十九條　都市更新事業計畫經直轄市、縣（市）主管機關核定發布實施後，範圍內應行整建或維護之建築物，其所有權人或管理人，應依實施進度辦理。逾期未辦理，經限期催告仍不辦理者，得由實施者辦理，其所需費用由實施者計算其數額，經直轄市、縣（市）主管機關核定後，通知建築物所有權人或管理人依限繳納；逾期未繳納者，得移送法院強制執行。 前項由實施者辦理時，其需申請建築執照者，以實施者名義為之，並免檢附土地、建築物及他項權利證明文件。 **邱文彥等 27 人提案** 第四十二條　都市更新事業計畫經直轄市、縣（市）主管機關核定發布實施後，範圍內應行整建或維護之建築物，其所有權人或管理人，應依實施進度辦理。屆期未辦理，經限期催告仍不辦理者，得由實施者辦理，其所需費用由實施者計算其數額，經直轄市、縣（市）主管機關核定後，通知建築物所有權人或管理人依限繳納；屆期未繳納者，得移送法院強制執行。 前項由實施者辦理時，其需申請建築執照者，以實施者名義為之，並免檢附土地、建築物及他項權利證明文件。	事業計畫階段如允許多數同意即可報請核定後實施，則申請執照時如又要求應檢討全體之證明文件，制度設計前後不一致，將造成計畫核定後仍無法解決少數不同意更新之執行困境，建議維持行政院版之修正。	理，其所需費用由實施者計算其數額，經直轄市、縣（市）主管機關核定後，通知建築物所有權人或管理人依限繳納；逾期未繳者，得移送法院強制執行。 前項由實施者辦理時，其需申請建築執照者，以實施者名義為之，並免檢附土地權利證明文件。
（保留） 第四十三條　公有土地及建築物，除另有合理之利用計畫，確無法併同實施都市更新事業者外，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，不受土地法第二十五條、國有財產法第七條、第二十八條、第六十六條、預算法第二十五條、	第四十三條　公有土地及建築物，除另有合理之利用計畫，確無法併同實施都市更新事業者外，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，不受土地法第二十五條、國有財產法第七條、第二十八條、第六十六條、預算法第二十五條、第二十六條、第八十六條及地	**林淑芬等 22 人提案** 第三十四條　公有土地及建築物其屬非公用財產者，除有合理之利用計畫，難以併同實施都市更新事業者外，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，不受土地法第二十五條、國有財產法第七條、第二十八條、第六十六條、預算法第二十五條、第二十六條、第八十六條及地方政府公產管理法令相關規定之限制。 公有土地及建築物為公用財產者，以國有財產法第四條第二項第一、三款之財產，且其公用途已有替代方案者為限，經財產管理機關敘明原因理由，其為一般行政機關者，應報請上級機關同意；其為地方自治政府者，應報請該地方自治民意機關同意後，方得加入都市更新事業。	1. 林委員、姚委員、尤委員及邱委員有關公有財產參與都更應以公有公用為原則之修正，查公產是否參與都更及參與都更之方式，管理機關會進行審慎評估，經通盤考量後，仍有維持公有、公用之需求者，於參與都更，即應表明並請實施者納入計畫，如確實無法併同實施者，本次行政院版已修正得排除一律參加都更之規定，應可消除委員對於有公用需求者，因參	第二十七條　都市更新事業計畫範圍內公有土地及建築物，應一律參加都市更新，並依都市更新事業計畫處理之，不受土地法第二十五條、國有財產法第七條、第二十八條、第六十六條、預算法第二十五條、第二十六條、第八十六條及地方政府公產管理法令相關規定之限制。

初擬共識條文	行政院提案	各委員提案版本	內政部回應說明	現行條文
第二十六條、第八十六條及地方政府公產管理法令相關規定之限制。 公有土地及建築物為公用財產而須變更為非公用財產者，應配合當地都市更新事業計畫，由各該級政府之非公用財產管理機關逕行變更為非公用財產，統籌處理，不適用國有財產法第三十三條至第三十五條及地方政府公產管理法令之相關規定。 前二項公有財產依下列方式處理： 一、自行辦理、委託其他機關（構）辦理或信託予信託機構辦理更新。 二、由直轄市、縣（市）政府或其他機關以徵收、區段徵收方式實施都市更新事業時，應辦理撥用。 三、以權利變換方式實施都市更新事業時，除按應有之權利價值選擇參與分配土地、建築物、權利金或領取補償金外，並得讓售實施者。 四、以協議合建方式實施都市更新事業時，得主張以權利變換方式參與分配或以標售、專案讓售予實施者；其採標售方式時，除原有法定優先承購者外，實施者得以同樣條件優先承購。 五、公用土地得以設定地上權方式實施。 六、其他法律規定之方式。 公有土地面積或比率達一定規模以上者，除有特殊原因者外，應依第十一條第一項規定方式之一辦理。其一定規模及特殊原因，由各級主管機關定之。 公有土地上之舊違章建築戶，如經協議納入都市更新事業計畫處理，並給付管理機關	方政府公產管理法令相關規定之限制。 公有土地及建築物為公用財產而須變更為非公用財產者，應配合當地都市更新事業計畫，由各該級政府之非公用財產管理機關逕行變更為非公用財產，統籌處理，不適用國有財產法第三十三條至第三十五條及地方政府公產管理法令之相關規定。 前二項公有財產依下列方式處理： 一、自行辦理、委託其他機關（構）辦理或信託予信託機構辦理更新。 二、由直轄市、縣（市）政府或其他機關以徵收、區段徵收方式實施都市更新事業時，應辦理撥用。 三、以權利變換方式實施都市更新事業時，除按應有之權利價值選擇參與分配土地、建築物、權利金或領取補償金外，並得讓售實施者。 四、以協議合建方式實施都市更新事業時，得主張以權利變換方式參與分配或以標售、專案讓售予實施者；其採標售方式時，除原有法定優先承購者外，實施者得以同樣條件優先承購。 五、公用土地得以設定地上權方式實施。 六、其他法律規定之方式。 公有土地面積或比率達一定規模以上者，除有特殊原因者外，應依第十一條第一項規定方式之一辦理。其一定規模及特殊原因，由各級主管機關定之。 公有土地上之舊違章建築戶，如經協議納入都市更新事業計畫處理，並給付管理機關不當得利使用補償金及相關訴	前二項公有財產依下列方式處理： 一、自行辦理、委託其他機關（構）辦理或信託予信託機構辦理更新。 二、由直轄市、縣（市）政府或其他機關以徵收、區段徵收方式實施都市更新事業時，應辦理撥用。 三、以權利變換方式實施都市更新事業時，除按應有之權利價值選擇參與分配土地、建築物、權利金或領取補償金外，並得讓售實施者。 四、以協議合建方式實施都市更新事業時，得主張以權利變換方式參與分配或以標售、專案讓售予實施者；其採標售方式時，除原有法定優先承購者外，實施者得以同樣條件優先承購。 五、公用土地得以設定地上權方式實施。 六、其他法律規定之方式。 公有土地面積或比例達一定規模以上者，除有特殊原因者外，應依第十一條第一項規定方式之一辦理。其一定規模或特殊原因，由中央主管機關會商相關機關定之。 公有土地上之舊違章建築戶，如經協議納入都市更新事業計畫處理，並給付管理機關不當得利使用補償金及相關訴訟費用後，管理機關得與該舊違章建築戶達成訴訟上之和解。 **丁守中等 27 人提案** 第二十七條　依本條例實施都市更新事業時，公有土地及建築物不受土地法第二十五條、國有財產法第七條、第二十八條、第六十六條、預算法第二十五條、第二十六條、第八十六條及地方政府公產管理法令相關規定之限制。 公有土地及建築物為公用財產而須變更為非公用財產者，應配合當地都市更新事業計畫，由各該級政府之非公用財產管理機關逕行變更為非公用財產，統籌處理，不適用國有財產法第三十三條至第三十五條及地方政府公產管理法令之相關規定。 前二項公有財產依下列方式處理： 一、自行辦理、委託其他機關（構）辦理或信託予信託機構辦理更新。 二、由信託機構為實施者以信託方式實施都市更新事業，應信託予該信託機構。 三、由直轄市、縣（市）政府或其他機關以徵收、區段徵收方式實施都市更新事業時，辦理撥用。 四、以權利變換方式實施都市更新事業時，除按應有之權利價值選擇參與分配或領取補償金外，並得讓售實施者。 五、以協議合建方式實施時，得以標售或專案讓售予實施者；其採標售方式時，除原有法定優先承購者外，實施者得以同樣條件優先承購。 六、其他法律規定之方式。 公有土地上之舊違章建築戶，如經協議納入都市更新事業計畫處理，並給付管理機關不當得利使用補償金及相關訴訟費用後，管理機關得與該舊違章建築戶達成訴訟上之和解。 **李應元等 36 人提案** 第二十七條　依第九條實施都市更新事業計畫範圍內公有土地及建築物，應一律參加都市更新，並依都市更新事業計畫處理之，不受土地法第二十五條、國有財產法第七條、第二十八條、第六十六條、預算法第二十五條、第二十六條、第八十六條及地方政府公產管理法令相關規定之限制。 前項公有土地及建築物為公用財產而須變更為非公用財產者，應配合當地都市更新事業計畫，由各該級政府之非公用財產管理機關逕行變更為非公用財產，	與都更而無法維法公用之疑慮，並可保有管理機關對於公產之管理利用彈性。至林委員第 2 項有關公用財產仍應依程序報請上級機關或民意機關同意後始得更新之修正，將使公產無法適時參與都更，而影響都市更新建設之推動。 2. 李委員有關公辦都更事業範圍內之公產，才有一律參加都更並排除相關公產管理法令規定之限制 1 節，其立意係為避免公產在現行強制參與都更規定下，淪為民間實施都市更新圈地蠶食鯨吞對象，查本次行政院版強化了對於公產權益維護之修法，包括明定審議時應徵求管理機關之意見，公產如合理計畫無法併同實施得排除之規定，以及公產達一定規模以上應政府主導之規定，都可避免委員的顧慮。再者，如限制公產只能參加公辦都更，在目前政府的能量有限情形下，將大大減少公產參與都更的機會。 3. 尤委員有關公有空地原則一律不得參與都更之修正，建議仍宜視個案計畫情形及公產管理機關意見，保有個案執行彈性，不宜硬性入法。另外有關明定一定規模以上應報經財政部核定由政府主導，一定規模以下除政府主導外，對於一定規模之規定，應尊重各級政府對於公產管理之權限，建議授權中央、地方政府視公產狀況、因地制宜分別訂定，以增加執行彈性，餘尊重財政部之意見。 4. 陳節如委員及林委員等 25 人有關更新後公產分回之房地應優先提供公益空間、福利設施及社會住宅之修正，查現行條例對於都市更新案於更新後配合提供公益設施或公共設施者，已有建築容積獎勵規定，且不受更新建築容積獎勵上限之限制，以鼓勵其設置。因此，實務上各地方政府為提供社會福利設施、社會住宅或其他公益設施，除可利用更新後分回之公有財產設置外，並得依上開規定爭取建築容積獎勵，引導都更案配合設置。另查本條係對於公產參與都更方式之處理規範，委員之提案涉及公產	公有土地及建築物為公用財產而須變更為非公用財產者，應配合當地都市更新事業計畫，由各該級政府之非公用財產管理機關逕行變更為非公用財產，統籌處理，不適用國有財產法第三十三條至第三十五條及地方政府公產管理法令之相關規定。 前二項公有財產依下列方式處理： 一、自行辦理、委託其他機關（構）辦理或信託予信託機構辦理更新。 二、由信託機構為實施者以信託方式實施都市更新事業，應信託予該信託機構。 三、由直轄市、縣（市）政府或其他機關以徵收、區段徵收方式實施都市更新事業時，辦理撥用。 四、以權利變換方式實施都市更新事業時，除按應有之權利價值選擇參與分配或領取補償金外，並得讓售實施者。 五、以協議合建方式實施時，得以標售或專案讓售予實施者；其採標售方式時，除原有法定優先承購者外，實施者得以同樣條件優先承購。 六、其他法律規定之方式。 公有土地上之舊違章建築戶，如經協議納入都市更新事業計畫處理，並給付管理機關不當得利使用補償金及相關訴訟費用後，管理機關得與該舊違章建築戶達成訴訟上之和解。

初擬共識條文	行政院提案	各委員提案版本	內政部回應說明	現行條文
不當得利使用補償金及相關訴訟費用後，管理機關得與該舊違章建築戶達成訴訟上之和解。	訟費用後，管理機關得與該舊違章建築戶達成訴訟上之和解。	統籌處理，不適用國有財產法第三十三條至第三十五條及地方政府公產管理法令之相關規定。 前二項公有財產依下列方式處理： 一、自行辦理、委託其他機關（構）辦理或信託予信託機構辦理更新。 二、由信託機構為實施者以信託方式實施都市更新事業，應信託予該信託機構。 三、由直轄市、縣（市）政府或其他機關以徵收、區段徵收方式實施都市　更新事業時，辦理撥用。 四、以權利變換方式實施都市更新事業時，除按應有之權利價值選擇參與　分配或領取補償金外，並得讓售實施者。 五、以協議合建方式實施時，得以標售或專案讓售予實施者；其採標售方　式時，除原有法定優先承購者外，實施者得以同樣條件優先承購。 六、其他法律規定之方式。 公有土地上之舊違章建築戶，如經協議納入都市更新事業計畫處理，並給付管理機關不當得利使用補償金及相關訴訟費用後，管理機關得與該舊違章建築戶達成訴訟上之和解。 **尤美女等 22 人提案** 第二十七條　都市更新事業計畫範圍內公有土地及建築物，除有合理之利用計畫，確無法併同實施都市更新事業者外，得參加都市更新，並依都市更新事業計畫處理之，不受土地法第二十五條、國有財產法第七條、第二十八條、第六十六條、預算法第二十五條、第二十六條、第八十六條及地方政府公產管理法令相關規定之限制。 公有土地及建築物為公用財產而須變更為非公用財產者，應配合當地都市更新事業計畫，由各該級政府之非公用財產管理機關逕行變更為非公用財產，統籌處理，不適用國有財產法第三十三條至第三十五條及地方政府公產管理法令之相關規定。 前二項公有財產依下列方式處理： 一、自行辦理、委託其他機關（構）辦理或信託予信託機構辦理更新。 二、由信託機構為實施者以信託方式實施都市更新事業，應信託予該信託機構。 三、由直轄市、縣（市）政府或其他機關以徵收、區段徵收方式實施都市更新事業時，辦理撥用。 四、以權利變換方式實施都市更新事業時，應按應有之權利價值選擇參與分配或領取補償金。 五、以協議合建方式實施。 六、其他法律規定之方式。 公有土地上之舊違章建築戶，如經協議納入都市更新事業計畫處理，並給付管理機關不當得利使用補償金及相關訴訟費用後，管理機關得與該舊違章建築戶達成訴訟上之和解。 **公有土地為空地者，一律不得參與都市更新，除其屬公共設施用地，配合都市更新開發，有增進地區環境品質者，不在此限。** 第二十七條之一　都市更新單元範圍內之公有土地（含公用土地及非公用土地）更新方式應以公地公用為原則。 公有土地面積達 500 平方公尺，或占該都市更新單元土地總面積 1/2 以上者，應專案報經財政部核定，並由主辦機關主導辦理都市更新。面積未達 500 平方公尺，但占都市更新單元土地總面積比例 1/4 以上者，除應報經財政部核定由主辦機關主導都市更新外，按應有之權利價值選擇分配更新之房、地須仍以公用為原則。	參與更新後獲配房地之運用事宜，二者規範範圍不同，宜請納入公產管理相關法規或住宅法令與政策通盤考量統一規範，較為妥適。 5. 蔡委員有關明定公有土地為既有建築物之法定空地或共用部分，應讓售予基地上之建築物所有權人，不受國有財產法讓售或標售之限制 1 節，事涉都市更新事業範圍內之公產參與更新之處理方式及國產法令與政策，宜請財政部或地方政府納入公產相關法令或政策通盤考量統一規範，較為妥適，而非僅限於以都更開發時始有適用之可能。 6. 陳委員提案修正明定公有面積達一定規模或計畫經行政院核定者，得採政府主導方式辦理，係正面表列得公辦之情形，而行政院提案係明定公產達一定規模以上者，原則應由政府主導，賦予政府部門更多的開發責任，並避免私地有以小吃大的情形，修正方向規定更為嚴謹，建議維持行政院之提案。	

初擬共識條文	行政院提案	各委員提案版本	內政部回應說明	現行條文
		陳其邁等 24 人提案 第二十七條　都市更新事業計畫範圍內公有土地及建築物，應一律參加都市更新，並依都市更新事業計畫處理之，不受土地法第二十五條、國有財產法第七條、第二十八條、第六十六條、預算法第二十五條、第二十六條、第八十六條及地方政府公產管理法令相關規定之限制。**但公有面積已達一定規模與比例，或有利用計畫經行政院核定者，得依第九條規定辦理。** 前項公有面積或比例達一定規模及其他特殊情形，由中央主管機關會商相關機關定之。 公有土地及建築物為公用財產而須變更為非公用財產者，應配合當地都市更新事業計畫，由各該級政府之非公用財產管理機關逕行變更為非公用財產，統籌處理，不適用國有財產法第三十三條至第三十五條及地方政府公產管理法令之相關規定。 參加都市更新之公有財產依下列方式處理： 一、自行辦理、委託其他機關（構）辦理或信託予信託機構辦理更新。 二、由信託機構為實施者以信託方式實施都市更新事業，應信託予該信託機構。 三、由直轄市、縣（市）政府或其他機關以徵收、區段徵收方式實施都市更新事業時，辦理撥用。 四、以權利變換方式實施都市更新事業時，除按應有之權利價值選擇參與分配或領取補償金外，並得讓售實施者。 五、以協議合建方式實施時，得以下列方式為之： (一)公有土地面積達最小分配單元面積以上者，得主張以權利變換方式參與分配。 (二)標售或專案讓售予實施者；其採標售方式時，除原有法定優先承購者外，實施者得以同樣條件優先承購。 六、其他法律規定之方式。 公有土地上之舊違章建築戶，如經協議納入都市更新事業計畫處理，並給付管理機關不當得利使用補償金及相關訴訟費用後，管理機關得與該舊違章建築戶達成訴訟上之和解。 **姚文智等 31 人提案** 第四十一條　都市更新事業計畫範圍內公有非公用土地及建築物以同意參加都市更新為原則；公有公用土地及建築物以維持原管理單位使用計畫為原則；如有參與都市更新事業之需要，期參與方式由國有土地主管機關依相關規定評估辦理，並依都市更新事業計畫處理之，不受土地法第二十五條、國有財產法第七條、第二十八條、第六十六條、預算法第二十五條、第二十六條、第五十九條、第八十六條及地方政府公產管理法令相關規定之限制。 公有土地及建築物為公用財產而須變更為非公用財產者，應配合當地都市更新事業計畫，由各該級政府之非公用財產管理機關逕行變更為非公用財產，統籌處理，不適用國有財產法第三十三條至第三十五條及地方政府公產管理法令之相關規定。 前二項公有財產依下列方式處理： 一、自行辦理、委託其他機關（構）辦理或信託予信託機構辦理更新。 二、由直轄市、縣（市）政府或其他機關以徵收、區段徵收方式實施都市更新事業時，辦理撥用。 三、以權利變換方式實施都市更新事業時，除按應有之權利價值選擇參與分配土地、建築物、權利金或領取補償金外，並得讓售實施者。		

初擬共識條文	行政院提案	各委員提案版本	內政部回應說明	現行條文
		四、其他法律規定之方式。 公有土地面積或比率達一定規模以上者，除有特殊原因者外，應依第九條第一項規定方式之一辦理。其一定規模或特殊原因，由中央主管機關會商相關機關定之。 公有土地上之舊違章建築戶，如納入都市更新事業計畫處理，並給付管理機關不當得利使用補償金及相關訴訟費用後，管理機關得與該舊違章建築戶達成訴訟上之和解。 **蔡正元等 16 人提案** 第二十七條　都市更新事業計畫範圍內公有土地及建築物，應一律參加都市更新，並依都市更新事業計畫處理之，不受土地法第二十五條、國有財產法第七條、第二十八條、第六十六條、預算法第二十五條、第二十六條、第八十六條及地方政府公產管理法令相關規定之限制。 公有土地及建築物為公用財產而須變更為非公用財產者，應配合當地都市更新事業計畫，由各該級政府之非公用財產管理機關逕行變更為非公用財產，統籌處理，不適用國有財產法第三十三條至第三十五條及地方政府公產管理法令之相關規定。 前二項公有財產依下列方式處理： 一、自行辦理、委託其他機關（構）辦理或信託予信託機構辦理更新。 二、由信託機構為實施者以信託方式實施都市更新事業，應信託予該信託機構。 三、由直轄市、縣（市）政府或其他機關以徵收、區段徵收方式實施都市更新事業時，辦理撥用。 四、以權利變換方式實施都市更新事業時，除按應有之權利價值選擇參與分配或領取補償金外，並得讓售實施者。 五、以協議合建方式實施時，得以標售或專案讓售予實施者；其採標售方式時，除原有法定優先承購者外，實施者得以同樣條件優先承購。 六、其他法律規定之方式。 公有土地上之舊違章建築戶，如經協議納入都市更新事業計畫處理，並給付管理機關不當得利使用補償金及相關訴訟費用後，管理機關得與該舊違章建築戶達成訴訟上之和解。 都市更新事業計畫範圍內之**公有土地，若為既有建築基地內依法留設之法定空地或共用部分土地，應按持分讓售予該建築基地上建築物之所有權人，不受國有財產法第五十二之二條及第五十三條限制**。 **林淑芬等 25 人提案** 第二十七條　都市更新事業計畫範圍內公有土地及建築物，得參加都市更新，並依都市更新事業計畫處理之，不受土地法第二十五條、國有財產法第七條、第二十八條、第六十六條、預算法第二十五條、第二十六條、第八十六條及地方政府公產管理法令相關規定之限制。 公有土地及建築物為公用財產而須變更為非公用財產者，應配合當地都市更新事業計畫，由各該級政府之非公用財產管理機關逕行變更為非公用財產，統籌處理，不適用國有財產法第三十三條至第三十五條及地方政府公產管理法令之相關規定。 前二項公有財產**應秉持公有公用原則，作為取得公共設施及社會住宅用地與建物。**依下列方式處理： 一、自行辦理、委託其他機關（構）辦理或信託予信託機構辦理更新。 二、由信託機構為實施者以信託方式實施都市更新事業，應信託予該信託機構		

初擬共識條文	行政院提案	各委員提案版本	內政部回應說明	現行條文
		。 三、由直轄市、縣（市）政府或其他機關以徵收、區段徵收方式實施都市更新事業時，辦理撥用。 四、以權利變換方式實施都市更新事業時，按應有之權利價值選擇參與分配。 五、其他法律規定之方式。 公有土地上之舊違章建築戶，如經協議納入都市更新事業計畫處理，並給付管理機關不當得利使用補償金及相關訴訟費用後，管理機關得與該舊違章建築戶達成訴訟上之和解。 **邱文彥等 27 人提案** 第四十三條　公有土地及建築物，除另有合理之利用計畫，確無法併同實施都市更新事業者外，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，不受土地法第二十五條、國有財產法第七條、第二十八條、第六十六條、預算法第二十五條、第二十六條、第八十六條及地方政府公產管理法令相關規定之限制。 公有土地及建築物為公用財產而須變更為非公用財產者，應配合當地都市更新事業計畫，由各該級政府之非公用財產管理機關逕行變更為非公用財產，統籌處理，不適用國有財產法第三十三條至第三十五條及地方政府公產管理法令之相關規定。 前二項公有財產依下列方式處理： 一、自行辦理、委託其他機關（構）辦理或信託予信託機構辦理更新。 二、由直轄市、縣（市）政府或其他機關以徵收、區段徵收方式實施都市更新事業時，應辦理撥用。 三、以權利變換方式實施都市更新事業時，除按應有之權利價值選擇參與分配土地、建築物、權利金或領取補償金外，並得讓售實施者。 四、以協議合建方式實施都市更新事業時，得主張以權利變換方式參與分配或以標售、專案讓售予實施者；其採標售方式時，除原有法定優先承購者外，實施者得以同樣條件優先承購。 五、公用土地得以設定地上權方式實施。 六、其他法律規定之方式。 公有土地面積或比率達一定規模以上者，**以公地公用為原則**；除有特殊原因者外，應依第十一條第一項規定方式之一辦理。其一定規模及特殊原因，由中央主管機關定之。 公有土地上之舊違章建築戶，如經協議納入都市更新事業計畫處理，並給付管理機關不當得利使用補償金及相關訴訟費用後，管理機關得與該舊違章建築戶達成訴訟上之和解。		
		丁守中等 27 人提案 第二十七條之一　公有土地及建築物依前條規定參與都市更新時，除依第九條規定應納入更新單元範圍內併同辦理都市更新者外，依下列規定辦理： 一、都市更新事業機構、都市更新團體或非政府組織應於申請更新單元劃定前，徵詢公有土地及建築物管理機關之參與意願。 二、公有土地管理機關如有使用計畫或主導辦理都市更新之意願，應於一定期限內提出使用計畫及預定期程。 有下列情形之一者，各級主管機關應駁回申請： 一、都市更新事業機構、都市更新團體或非政府組織未依前項第一款規定徵詢公有土地及建築物管理機關之參與意願。 二、公有土地管理機關依前項第二款規定於一定期限內提出使用計畫及預定期程	本條有關徵詢公產管理機關意見之規定，已納入行政院版第 44 條規範增訂實施者、主管機關於擬訂或審議都市更新相關計畫時，須充分徵詢公產管理機關之意見，以保障公有土地之合理利用空間及保障其權益。	

初擬共識條文	行政院提案	各委員提案版本	內政部回應說明	現行條文
		。		
第四十四條　各級主管機關依第二十條及第三十二條審議時，應通知範圍內公有土地及建築物管理機關於一定期間內提出意見，供主管機關參考審議；管理機關未於期限內表示意見者，視為同意。	第四十四條　各級主管機關依第二十條及第三十二條審議時，應通知範圍內公有土地及建築物管理機關於一定期間內提出意見，供主管機關參考審議；管理機關未於期限內表示意見者，視為無意見。	**林淑芬等 22 人提案** 第三十五條　各級主管機關依第十三條及第二十二條審議時，應通知範圍內公有土地及建築物管理機關於一定期間內提出意見，供主管機關予以參考審議；管理機關未於期限表示意見者，視為無意見。 **邱文彥等 27 人提案** 第四十四條　各級主管機關依第二十條及第三十二條審議時，應通知範圍內公有土地及建築物管理機關於一定期間內提出意見，供主管機關參考審議；管理機關未於期限內表示意見者，視為無意見。	各委員提案與行政院版相同。	
第四十五條　各級主管機關、其他政府機關（構）或鄉(鎮、市)公所因實施或參與都市更新事業取得之土地、建築物或權利，其處分或收益，不受土地法第二十五條、國有財產法第二十八條、第五十三條及各級政府財產管理規則相關規定之限制。	第四十五條　各級主管機關、其他政府機關（構）或鄉(鎮、市)公所因實施或參與都市更新事業取得之土地、建築物或權利，其處分或收益，不受土地法第二十五條、國有財產法第二十八條、第五十三條及各級政府財產管理規則相關規定之限制。	**林淑芬等 22 人提案** 第三十六條　各級主管機關、**第十一條第一項第二款之其他政府機關（構）**或鄉（鎮、市）公所管理之非公用財產因實施或參與都市更新事業取得之土地、建築物或權利，其處分或收益，不受土地法第二十五條、國有財產法第二十八條、第五十三條及各級政府財產管理規則相關規定之限制。 **姚文智等 31 人提案** 第四十二條　各級主管機關、其他政府機關（構）或鄉（鎮、市）公所因實施或參與都市更新事業取得之土地、建築物或權利，其處分或收益，不受土地法第二十五條、國有財產法第二十八條、第五十三條及各級政府財產管理規則相關規定之限制。 **邱文彥等 27 人提案** 第四十五條　各級主管機關、其他政府機關（構）或鄉（鎮、市）公所因實施或參與都市更新事業取得之土地、建築物或權利，其處分或收益，不受土地法第二十五條、國有財產法第二十八條、第五十三條及各級政府財產管理規則相關規定之限制。	1. 姚委員與邱委員與行政院版相同。 2. 林委員有關受主管機關同意之其他機關構因都更取得之非公用房地，始有排除財產管理相關規定之限制之修正，恐有不利其他機關構公產管理機關回收都市更新之負擔或支付之經費，建議放寬，以提供其他機關（構）參與更新之意願。	第二十八條　各級主管機關或鄉(鎮、市)公所因實施或參與都市更新事業取得之土地、建築物或權利，其處分或收益，不受土地法第二十五條、國有財產法第二十八條及各級政府財產管理規則相關規定之限制。
	第四章　權利變換			第四章　權利變換
（保留） 第四十六條　以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於都市更新事業計畫擬訂報核時，併同經徵得第三十六條同意比率之權利變換計畫，依第三十二條及第三十二條之一規定程序辦理公聽會、公開展覽、聽證、審議、核定及發布實施等事項；變更時，亦同。 前項同意比率計算，準用第三十六條第二項至第五項之規定。 實施者為擬訂或變更權利變換計畫，須申請查調所有權人或相關權利人之戶籍地址、土地或建築物之資料，或進入權利變換範圍內公、私有土地或建築物實施調查或測量時，準用第三十九條規定辦理。	第四十六條　以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於都市更新事業計畫擬訂報核時，併同經徵得第三十六條同意比率之權利變換計畫，依第三十二條規定程序辦理公聽會、審議、公開展覽、核定及發布實施等事項；變更時，亦同。 前項同意比率計算，準用第三十六條第二項至第五項之規定。 實施者為擬訂或變更權利變換計畫，須進入權利變換範圍內公、私有土地或建築物實施調查或測量時，準用第三十九條規定辦理。 權利變換計畫應表明之事項及權利變換實施辦法，由中央主管機關定之。	**林淑芬等 22 人提案** 第三十七條　以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於都市更新事業計畫擬訂報核時，併同依第二十六條規定徵得同意之權利變換計畫，依第二十二條規定程序辦理公聽會、審議、公開展覽、核定及發布實施等事項並准用第二十九條規定；變更時，亦同。 依前項所為之徵收，被徵收之所有權人得於徵收補償費審定前，申請以權利變換價值領取補償費或轉換後之新建築改良物。 實施者為擬訂或變更權利變換計畫，須進入權利變換範圍內公、私有土地或建築物實施調查或測量時，準用第三十條規定辦理。 權利變換計畫應表明之事項及權利變換實施辦法，由中央主管機關定之。 **丁守中等 27 人提案** 第二十九條　以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於都市更新事業計畫核定發布實施後擬具權利變換計畫，並徵得第二十二條之同意比例後，依第十九條規定程序辦理審議、公開展覽、核定及發布實施等事項；變更時，亦同。但必要時，權利變換計畫之擬訂報核，得與都市更新事業計畫一併辦理。 前項同意比例之計算、審核及撤銷，準用第二十二條規定。 實施者為擬訂或變更權利變換計畫，須進入權利變換範圍內公、私有土地或建築物實施調查或測量時，準用第二十三條規定辦理。 權利變換計畫應表明之事項及權利變換實施辦法，由中央主管機關定之。	1. 多數提案維持現行都市更新事業計畫、權利變換計畫得分送之規定，然考量民眾決定是否參與更新時，最想知道的通常是更新後分配的權益，如允許計畫分送，權利人在未能充分瞭解自身權益下，要決定是否參與都更，有一定難度，並易產生事後分配爭議，且查近年來併送之比率達 7 成以上，實務執行亦屬可行之方式，故建議明定應一律併送，俾保障民眾權益。 2. 李委員與陳委員有關估價師選定方式之規定，另於行政院第 48 條規範討論。 3. 李委員有關同意書應檢附印鑑證明或公證 1 節，考量印鑑證明制度即將廢除，入法執行有困難，至於同意書應經公證 1 節，則納入行政院版第 6 項於同意之方式及應表明事項之辦法中檢討訂定。	第二十九條　以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於都市更新事業計畫核定發布實施後擬具權利變換計畫，依第十九條規定程序辦理審議、公開展覽、核定及發布實施等事項；變更時，亦同。但必要時，權利變換計畫之擬訂報核，得與都市更新事業計畫一併辦理。 實施者為擬訂或變更權利變換計畫，須進入權利變換範圍內公、私有土地或建築物實施調查或測量時，準用第二十三條規定辦理。 權利變換計畫應表明之事項及權利變換實施辦法，由中央主管機關定之。

初擬共識條文	行政院提案	各委員提案版本	內政部回應說明	現行條文
權利變換計畫應表明之事項及權利變換實施辦法，由中央主管機關定之。	**103 年 1 月 3 日行政院同意協商版** 第四十六條　以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於都市更新事業計畫擬訂報核時，併同經徵得第三十六條同意比率之權利變換計畫，依第三十二條及第三十二條之一規定程序辦理公聽會、公開展覽、聽證、審議、核定及發布實施等事項；變更時，亦同。 前項同意比率計算，準用第三十六條第二項至第五項之規定。 實施者為擬訂或變更權利變換計畫，須進入權利變換範圍內公、私有土地或建築物實施調查或測量時，準用第三十九條規定辦理。 權利變換計畫應表明之事項及權利變換實施辦法，由中央主管機關定之。	**李應元等 36 人提案** 第二十九條　以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於都市更新事業計畫核定發布實施後擬具權利變換計畫，**並檢附都市更新單元範圍內十分之九所有權人印鑑證明或經公證之同意書**，依第十九條規定程序辦理審議、公開展覽、核定及發布實施等事項；變更時，亦同。但必要時，權利變換計畫之擬訂報核，得與都市更新事業計畫一併辦理。 實施者為擬訂或變更權利變換計畫，須進入權利變換範圍內公、私有土地或建築物實施調查或測量時，準用第二十三條規定辦理。 權利變換計畫應表明之事項及權利變換實施辦法，由中央主管機關定之。 **權利變換估價師之選定，需由實施者、地主及地方主管機關分別指定。** **尤美女等 22 人提案** 第二十九條　以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於都市更新事業計畫核定發布實施後一年內擬具權利變換計畫，依第十九條規定程序辦理審議、公開展覽、核定及發布實施等事項；變更時，亦同。但必要時，權利變換計畫之擬訂報核，得與都市更新事業計畫一併辦理。 倘都市更新事業**概要計畫同意書雙方約定之權利義務與權利變換核定之分配結果不同時，土地所有權人得無條件自由選擇**。 實施者為擬訂或變更權利變換計畫，須進入權利變換範圍內公、私有土地或建築物實施調查或測量時，準用第二十三條規定辦理。 權利變換計畫應表明之事項及權利變換實施辦法，由中央主管機關定之。 **陳其邁等 24 人提案** 第二十九條　以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於都市更新事業計畫核定發布實施後擬具權利變換計畫，依第十九條規定程序辦理審議、公開展覽、核定及發布實施等事項；變更時，亦同。但必要時，權利變換計畫之擬訂報核，得與都市更新事業計畫一併辦理。 實施者為擬訂或變更權利變換計畫，須進入權利變換範圍內公、私有土地或建築物實施調查或測量時，準用第二十三條規定辦理。 權利變換計畫應表明之事項及權利變換實施辦法，由中央主管機關定之。 前項不動產權利價值評估，**應由實施者、土地及合法建築物所有權人以及各級主管機關各薦舉一家**不動產估價師事務所共同為之。 前項評估結果，應參考不動產經紀業管理條例、地政士法及平均地權條例所定不動產交易價格之登錄資訊，且不得低於土地徵收補償之價額。 **張慶忠等 22 人提案** 第二十九條　以權利變換方式實施都市更新時，實施者**得**於都市更新事業計畫擬訂報核時，併同經徵得第地二十二條同意比率之權利變換計畫，依第十九條規定程序辦理公聽會、審議、公開展覽、核定及發布實施等事項；變更時，亦同。**但無法併送者，如經直轄市、縣（市）主管機管同意者不在此限**。 實施者為擬訂或變更權利變換計畫，須**申請查調所有權人或相關權利人之戶籍地址、土地或建築物之資料**，或進入權利變換範圍內公、私有土地或建築物實施調查或測量時，準用第二十三條規定辦理。 權利變換計畫應表明之事項及權利變換實施辦法，由中央主管機關定之。 **姚文智等 31 人提案**	4. 尤委員有關事業概要同意書之約定與核定之分配結果不同，得由所有權人自由選擇之修正，因事業概要開發構想階段，未有實質計畫，權利估價亦未明確，以此作為分配基礎易生爭議。另外權利變換分配機制，係各相關權利人依法公平分配，與協議合建由雙方合意不同，不宜混淆。 5. 張委員有關考量個人資料保護法之限制，明定實施者得申請主管機關核准查調相關資料之方向，原則同意，將有利於都更之實務執行。	

初擬共識條文	行政院提案	各委員提案版本	內政部回應說明	現行條文
		第四十三條　椅權利變換方式實施都市更新時，實施者應於都市更新事業計畫核定發布實施後擬具權利變換計畫，並經徵得第二十條同意比率後，依第三十一條規定程序辦理審議、公開展覽、核定及發布實施等事項；變更時，亦同。 前項同意比率計算、審核及撤銷，準用第二十條之規定。 實施者為擬訂或變更權利變換計畫，須進入權利變換範圍內公、私有土地或建築物實施調查或測量時，準用第三十六條規定辦理。 權利變換計畫應表明之事項及權利變換實施辦法，由中央主管機關定之。 **邱文彥等 21 人提案** 第二十九條　以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於都市更新事業計畫擬訂報核時，併同經徵得第二十二條同意比率之權利變換計畫，依第十九條規定程序辦理公聽會、聽證、審議、公開展覽、核定及發布實施等事項；變更時，亦同。 前項同意比率計算，準用第二十二條第二項至第五項之規定。 實施者為擬訂或變更權利變換計畫，須進入權利變換範圍內公、私有土地或建築物實施調查或測量時，準用第二十三條規定辦理。 權利變換計畫應表明之事項及權利變換實施辦法，由中央主管機關定之。 **邱文彥等 27 人提案** 第四十六條　以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於都市更新事業計畫擬訂報核時，併同經徵得第三十六條同意比率之權利變換計畫，依第三十二條規定程序辦理公聽會、審議、公開展覽、核定及發布實施等事項；變更時，亦同。 前項同意比率計算，準用第三十六條第二項至第五項之規定。 實施者為擬訂或變更權利變換計畫，須進入權利變換範圍內公、私有土地或建築物實施調查或測量時，準用第三十九條規定辦理。 **田秋堇等 23 人提案** 第二十九條　以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於都市更新事業計畫核定發布實施後擬具權利變換計畫，依第十九條規定程序辦理公開展覽；變更時，亦同。 權利變換計畫應表明之事項及權利變換實施辦法，由中央主管機關定之。 **邱文彥等 30 人提案** 第二十九條　以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於都市更新事業計畫擬訂報核時，併同經徵得第二十二條同意比率之權利變換計畫，依第十九條及第十九條之一規定程序辦理公聽會、公開展覽、聽證、審議、核定及發布實施等事項；變更時，亦同。 前項同意比率計算，準用第二十二條第二項至第五項之規定。 實施者為擬訂或變更權利變換計畫，須進入權利變換範圍內公、私有土地或建築物實施調查或測量時，準用第二十三條規定辦理。 權利變換計畫應表明之事項及權利變換實施辦法，由中央主管機關定之。		
（保留） 第四十七條　權利變換計畫之變更，得採下列簡化作業程序辦理： 一、有下列情形之一而辦理變更者，得逕由各級主管機關核定發布實施之，免依第三十二條及第三十二條	第四十七條　權利變換計畫之變更，得採下列簡化作業程序辦理： 一、有下列情形之一而辦理變更者，得逕由各級主管機關核定發布實施之，免依第三十二條規定舉辦公開展覽、公聽會、審議及依	**林淑芬等 22 人提案** 第三十八條　權利變換計畫之變更，得採下列簡化作業程序辦理： 一、有下列情形之一而辦理變更者，得逕由各級主管機關核定發布實施之，免依第二十二條規定舉辦公開展覽、公聽會、審議及依第二十六條規定徵得同意： （一）計畫內容有誤寫、誤算或其他類此之顯然錯誤之更正。 （二）參與分配人或實施者，其分配單元或停車位變動，經變動雙方同意。 （三）依第十六條辦理時之信託登記。	1. 姚委員及田委員維持現行採簡化措施仍應取得一定比率之規定，查得簡化程序辦理變更之項目，關涉錯誤更正、圖冊釐正等，或業經變動雙方當事人同意、經認定不影響計畫、其他權利關係人之事項，與其他所有權人之權益無涉，如還須取得同意，程序將更加冗長，且無實質意義。	第二十九條之一　權利變換計畫之變更，得採下列簡化作業程序辦理： 一、有下列情形之一而辦理變更者，得逕由各級主管機關核定發布實施之，免依第十九條規定舉辦公開展覽、公聽會及審議：

初擬共識條文	行政院提案	各委員提案版本	內政部回應說明	現行條文
之一規定辦理公聽會、公開展覽、聽證、審議及依前條第一項規定徵得同意： （一）計畫內容有誤寫、誤算或其他類此之顯然錯誤之更正。 （二）參與分配人或實施者，其分配單元或停車位變動，經變動雙方同意。 （三）依第二十四條辦理時之信託登記。 （四）權利變換期間辦理土地及建築物之移轉、分割、設定負擔及抵押權、典權、限制登記之塗銷。 （五）依地政機關地籍測量或建築物測量結果釐正圖冊。 （六）第三十五條第三款所定事項之變更，經原實施者與新實施者辦理公證。 二、有下列情形之一而辦理變更者，得逕由各級主管機關核定發布實施之，免依第三十二條及第三十二條之一規定辦理公聽會、公開展覽、聽證及依前條第一項規定徵得同意： （一）原參與分配人表明不願繼續參與分配，或原不願意參與分配者表明參與分配，經各級主管機關認定不影響其他權利人之權益。 （二）第三十五條第八款、第九款、第十一款及第十二款所定事項之變更，經各級主管機關認定不影響原核定之權利變換計畫。 （三）第四十九條第四項所有權人未依限期給付共同負擔之變更，經各級主管機關認定不影響其他	前條第一項規定徵得同意： （一）計畫內容有誤寫、誤算或其他類此之顯然錯誤之更正。 （二）參與分配人或實施者，其分配單元或停車位變動，經變動雙方同意。 （三）依第二十四條辦理時之信託登記。 （四）權利變換期間辦理土地及建築物之移轉、分割、設定負擔及抵押權、典權、限制登記之塗銷。 （五）依地政機關地籍測量或建築物測量結果釐正圖冊。 （六）第三十五條第二款所定事項之變更，經原實施者與新實施者辦理公證。 二、有下列情形之一而辦理變更者，得逕由各級主管機關核定發布實施之，免依第三十二條規定舉辦公開展覽、公聽會及依前條第一項規定徵得同意： （一）原參與分配人表明不願繼續參與分配，或原不願意參與分配者表明參與分配，經各級主管機關認定不影響其他權利人之權益。 （二）第三十五條第七款、第八款、第十款及第十一款所定事項之變更，經各級主管機關認定不影響原核定之權利變換計畫。 （三）第四十九條第四項所有權人未依限期給付共同負擔之變更，經各級主管機關認定不影響其他權利人之權益。 **103 年 1 月 3 日行政院同意協商版**	（四）權利變換期間辦理土地及建築物之移轉、分割、設定負擔及抵押權、典權、限制登記之塗銷。 （五）依地政機關地籍測量或建築物測量結果釐正圖冊。 （六）第二十五條第二款所定事項之變更，經原實施者與新實施者辦理公證。 二、有下列情形之一而辦理變更者，得逕由各級主管機關核定發布實施之，免依第二十二條規定舉辦公開展覽及公聽會及依第二十六條規定徵得同意： （一）原參與分配人表明不願繼續參與分配，或原不願意參與分配者表明參與分配，經主管機關認定不影響其他權利人之權益。 （二）第二十五條第七款、第八款、第十款及第十一款所定事項之變更，經各級主管機關認定不影響原核定之權利變換計畫。 **張慶忠等 22 人提案** 第二十九條之一　權利變換計畫之變更，得採下列簡化作業程序辦理： 一、有下列情形之一而辦理變更者，得逕由各級主管機關核定發布實施之，免依第十九條規定舉辦公開展覽、公聽會、審議及依前條第一項規定徵得同意： （一）計畫內容有誤寫、誤算或其他類此之顯然錯誤之更正。 （二）參與分配人或實施者，其分配單元或停車位變動，經變動雙方同意。 （三）依第十三條辦理時之信託登記。 （四）權利變換期間辦理土地及建築物之移轉、分割、設定負擔及抵押權、典權、限制登記之塗銷。 （五）依地政機關地籍測量或建築物測量結果釐正圖冊。 （六）第二十一條第二款所定事項之變更，經原實施者與新實施者辦理公證。 **（七）審議會認定市場價格變動過劇，決定重新評估權利變換價值，應辦理公聽會及公開閱覽。** **（八）第三十條第三項**(?)所定事項之變更。 二、有下列情形之一而辦理變更者，得逕由各級主管機關核定發布實施之，免依第十九條規定舉辦公開展覽、公聽會及依前條第一項規定徵得同意： （一）原參與分配人表明不願繼續參與分配，或原不願意參與分配者表明參與分配，經各級主管機關認定不影響其他權利人之權益。 （二）第二十一條第七款、第八款、第十款及第十一款所定事項之變更，經各級主管機關認定不影響原核定之權利變換計畫。 （三）第三十條第四項所有權人未依限期給付共同負擔之變更，經各級主管機關認定不影響其他權利人之權益。 **姚文智等 31 人提案** 第四十四條　權利變換計畫之變更，得採下列簡化作業程序辦理： 一、有下列情形之一而辦理變更者，得逕由各級主管機關核定發布實施之，免依第三十一條規定舉辦公開展覽、公聽會及審議： (一)計畫內容有誤寫、誤算或其他類此之顯然錯誤之更正。 (二)依第三十八條辦理時之信託登記。 (三)權利變換期間辦理土地及建築物之移轉、分割、設定負擔及抵押權、典權、限制登記之塗銷。 (四)依地政機關地籍測量或建築物測量結果釐正圖冊。 二、如原參與分配人表明不願繼續參與分配，或原不願意參與分配者表明參與分配，經主管機關認定不影響其他權利人之權益而辦理變更者，得逕由各級主管機關核定發布實施之，免依第三十一條規定舉辦公開展覽及公聽會。	2. 張委員有關審議認定市場價格變動過劇，決定重新估價時，得採簡化程序之修正，考量重新估價，影響民眾權益甚劇，亦與當時簽訂同意書之條件不同，仍應循一般程序辦理，讓民眾有主張自身權益的機會。另外第 30 條第 3 項得採簡化程序之修正，依其修法說明，應係指第 30 條第 4 項之情形，已於納入本條第 2 項第 3 款規範。	（一）計畫內容有誤寫、誤算或其他類此之顯然錯誤之更正。 （二）參與分配人或實施者，其分配單元或停車位變動，經變動雙方同意。 （三）依第十三條辦理時之信託登記。 （四）權利變換期間辦理土地及建築物之移轉、分割、設定負擔及抵押權、典權、限制登記之塗銷。 （五）依地政機關地籍測量或建築物測量結果釐正圖冊。 （六）第二十一條第二款所定事項之變更，經原實施者與新實施者辦理公證。 二、有下列情形之一而辦理變更者，得逕由各級主管機關核定發布實施之，免依第十九條規定舉辦公開展覽及公聽會： （一）原參與分配人表明不願繼續參與分配，或原不願意參與分配者表明參與分配，經主管機關認定不影響其他權利人之權益。 （二）第二十一條第七款至第十款所定事項之變更，經各級主管機關認定不影響原核定之權利變換計畫。

初擬共識條文	行政院提案	各委員提案版本	內政部回應說明	現行條文
權利人之權益。	第四十七條　權利變換計畫之變更，得採下列簡化作業程序辦理： 一、有下列情形之一而辦理變更者，得逕由各級主管機關核定發布實施之，免依第三十二條及第三十二條之一規定辦理公聽會、公開展覽、聽證、審議及依前條第一項規定徵得同意： （一）計畫內容有誤寫、誤算或其他類此之顯然錯誤之更正。 （二）參與分配人或實施者，其分配單元或停車位變動，經變動雙方同意。 （三）依第二十四條辦理時之信託登記。 （四）權利變換期間辦理土地及建築物之移轉、分割、設定負擔及抵押權、典權、限制登記之塗銷。 （五）依地政機關地籍測量或建築物測量結果釐正圖冊。 （六）第三十五條第二款所定事項之變更，經原實施者與新實施者辦理公證。 二、有下列情形之一而辦理變更者，得逕由各級主管機關核定發布實施之，免依第三十二條及第三十二條之一規定辦理公聽會、公開展覽、聽證及依前條第一項規定徵得同意： （一）原參與分配人表明不願繼續參與分配，或原不願意參與分配者表明參與分配，經各級主管機關認定不影響其他權利人之權益。 （二）第三十五條第七款、第八款、第十款及第十一款所定事項之變更，經各級主管機關認定不影	**邱文彥等 21 人提案** 第二十九條之一　權利變換計畫之變更，得採下列簡化作業程序辦理： 一、有下列情形之一而辦理變更者，得逕由各級主管機關核定發布實施之，免依第十九條規定舉辦公開展覽、公聽會、聽證、審議及依前條第一項規定徵得同意： （一）計畫內容有誤寫、誤算或其他類此之顯然錯誤之更正。 （二）參與分配人或實施者，其分配單元或停車位變動，經變動雙方同意。 （三）依第十三條辦理時之信託登記。 （四）權利變換期間辦理土地及建築物之移轉、分割、設定負擔及抵押權、典權、限制登記之塗銷。 （五）依地政機關地籍測量或建築物測量結果釐正圖冊。 （六）第二十一條第二款所定事項之變更，經原實施者與新實施者辦理公證。 二、有下列情形之一而辦理變更者，得逕由各級主管機關核定發布實施之，免依第十九條規定舉辦公開展覽、公聽會、聽證及依前條第一項規定徵得同意： （一）原參與分配人表明不願繼續參與分配，或原不願意參與分配者表明參與分配，經各級主管機關認定不影響其他權利人之權益。 （二）第二十一條第七款至第十款所定事項之變更，經各級主管機關認定不影響原核定之權利變換計畫。 **邱文彥等 27 人提案** 第四十七條　權利變換計畫之變更，得採下列簡化作業程序辦理： 一、有下列情形之一而辦理變更者，得逕由各級主管機關核定發布實施之，免依第三十二條規定舉辦公開展覽、公聽會、審議及依前條第一項規定徵得同意： (一)計畫內容有誤寫、誤算或其他類此之顯然錯誤之更正。 (二)參與分配人或實施者，其分配單元或停車位變動，經變動雙方同意。 (三)依第二十四條辦理時之信託登記。 (四)權利變換期間辦理土地及建築物之移轉、分割、設定負擔及抵押權、典權、限制登記之塗銷。 (五)依地政機關地籍測量或建築物測量結果釐正圖冊。 (六)第三十五條第二款所定事項之變更，經原實施者與新實施者辦理公證。 二、有下列情形之一而辦理變更者，得逕由各級主管機關核定發布實施之，免依第三十二條規定舉辦公開展覽、公聽會及依前條第一項規定徵得同意： (一)原參與分配人表明不願繼續參與分配，或原不願意參與分配者表明參與分配，經各級主管機關認定不影響其他權利人之權益。 (二)第三十五條第七款、第八款、第十款及第十一款所定事項之變更，經各級主管機關認定不影響原核定之權利變換計畫。 (三)第四十九條第四項所有權人未依限期給付共同負擔之變更，經各級主管機關認定不影響其他權利人之權益。 **田秋堇等 23 人提案** 第二十九條之四　權利變換計畫有下列情形之一而辦理變更者，得逕由各級主管機關核定發布實之，免依第十九條規定舉辦公開展覽、公聽會： 一、計畫內容有誤寫、誤算或其他類此之顯然錯誤之更正。 二、依第十三條辦理時之信託登記。 三、權利變換期間辦理土地及建築物之移轉、分割、設定負擔及抵押權、典權、限制登記之塗銷。 四、依地政機關地籍測量或建築物測量結果釐正圖冊。		

初擬共識條文	行政院提案	各委員提案版本	內政部回應說明	現行條文
	響原核定之權利變換計畫。 （三）第四十九條第四項所有權人未依限期給付共同負擔之變更，經各級主管機關認定不影響其他權利人之權益。	權利變換計畫如原參與分配人表明不願繼續參與分配或原不願意參與分配，經主管機關認定不影響其他權利人之權益而辦理變更者，得逕由各級主管核定發布實施之免依第十九條舉辦公開展覽及公聽會。 **邱文彥等 30 人提案** 第二十九條之一　權利變換計畫之變更，得採下列簡化作業程序辦理： 一、有下列情形之一而辦理變更者，得逕由各級主管機關核定發布實施之，免依第十九條及第十九條之一規定辦理公聽會、公開展覽、聽證、審議及依前條第一項規定徵得同意： (一)計畫內容有誤寫、誤算或其他類此之顯然錯誤之更正。 (二)參與分配人或實施者，其分配單元或停車位變動，經變動雙方同意。 (三)依第十三條辦理時之信託登記。 (四)權利變換期間辦理土地及建築物之移轉、分割、設定負擔及抵押權、典權、限制登記之塗銷。 (五)依地政機關地籍測量或建築物測量結果釐正圖冊。 (六)第二十一條第二款所定事項之變更，經原實施者與新實施者辦理公證。 二、有下列情形之一而辦理變更者，得逕由各級主管機關核定發布實施之，免依第十九條及第十九條之一規定辦理公聽會、公開展覽、聽證及依前條第一項規定徵得同意： (一)原參與分配人表明不願繼續參與分配，或原不願意參與分配者表明參與分配，經各級主管機關認定不影響其他權利人之權益。 (二)第二十一條第七款至第十款所定事項之變更，經各級主管機關認定不影響原核定之權利變換計畫。		
		田秋堇等 23 人提案 第二十九條之二　**評價基準日**，應由實施者定之，其日期限於權利變換計畫報核日前六個月內。但**應隨辦理時間調整其評價基準日，每半年調整一次**，至興建完成為止。	評價基準日於都市更新權利變換實施辦法第 8 條已有規範。至於應每半年調整評價基準日至興建完成為止之修正，將使計畫及各權利義務關係一直處於不確定狀態。另外更新後之分配，係依更新前土地之權利價值比率計算，係相對價值之估價，而不是絕對價值，應毋須一再調整。	
		田秋堇等 23 人提案 第二十九條之三　權利變換後不屬於原土地所有權人之權利價值比率所換算的土地及建築物面積，原土地所有權人享有**優先承購權**。	實施者包括都市更新機構及都市更新會通常於建造執照核發後預為銷售，籌措實施經費，如允許原已表示不願參與更新已由實施者先予現金補償之所權有人享有更新後房地之優先承購權，除實施者將因財務計畫處於浮動情形，難以進行可行性評估，影響其更新意願，並將滋生後續購屋糾紛。	
（保留） 第四十八條　權利變換前各宗土地、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，由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。 前項估價者由實施者與土	第四十八條　權利變換前各宗土地、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，由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。 前項估價者由實施者與土地所有權人共同指定；無法共	**林淑芬等 22 人提案** 第三十九條　權利變換前各宗土地、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，由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。 前項估價者由實施者與土地所有權人共同指定，無法共同指定時，由實施者自各級主管機關建議名單中，以公開、隨機方式選任之。 各級主管機關審議權利變換計畫必要時，得就實施者所提估價報告書委託其他專業估價者提複核意見，送主管機關參考審議。 **第一項權利價值查估費用，由實施者委託相關職業團體代收付。**	1. 林委員有關查估費用由實施者委託相關職業團體代收付 1 節，查前有建築師設計監造費用由公會代收付，已被宣告違反公平交易法之案例，建議刪除。 2. 李委員第 29 條第 4 項、陳委員第 29 條第 4 項及田委員第 29 條之 1 第 1 項有關專業估價者分別由實施者、地	

初擬共識條文	行政院提案	各委員提案版本	內政部回應說明	現行條文
地所有權人共同指定；無法共同指定時，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。 各級主管機關審議權利變換計畫認有必要時，得就實施者所提估價報告書委託其他專業估價者提複核意見，送各級主管機關參考審議。 第二項之名單，由各級主管機關會同相關職業團體建議之。	同指定時，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。 各級主管機關審議權利變換計畫認有必要時，得就實施者所提估價報告書委託其他專業估價者提複核意見，送各級主管機關參考審議。 第二項之名單，由各級主管機關會同相關職業團體建議之。	第二項之名單，由各級主管機關會同相關職業團體建議之。 **邱文彥等 27 人提案** 第四十八條　權利變換前各宗土地、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。 前項估價者由實施者與土地所有權人共同指定；無法共同指定時，由實施者自各級主管機關建議名單中，以公開、隨機方式選任之。 各級主管機關審議權利變換計畫認有必要時，得就實施者所提估價報告書委任其他專業估價者提複核意見，送各級主管機關參考審議。 第二項之名單，由各級主管機關會同相關職業團體建議之。 **田秋堇等 23 人提案** 第二十九條之一　權利變換前各宗土地及更新後建築物及其土地應有部分及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，**由主管機關公開抽籤委託三家以上專業估價者投標**，經查估後評定之。 前項專業估價者，指不動產估價師或其他依法律得從事不動產估價業務者。對估價結果**專業估價者違反估價師法者，應負刑事及民事法律責任**。	主及地方主管機關指定或委託 1 節，實務執行上，眾多地主難以達成合意共同指定，執行上有困難。另主管機關係計畫之審議角色，且不是權利關係人，不適宜介入私權分配，後續如估價發生爭議，亦有國家賠償之疑慮，建議刪除。另外田委員有關專業估價者違反估價師法者，應負刑事及民事法律責任部分，建議納入不動產估價師法訂定。 3. 另陳委員第 29 條第 5 項有關評估結果應參考不動產交易價格且不得低於徵收補償 1 節，查不動產之估價，不動產估價技術規則已有明確詳細的規範，毋須另訂，也不宜於本條例限制估價金額，應尊重估價者之專業及其既有法令之規範。	
保留 第四十九條　實施權利變換時，權利變換範圍內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等七項用地，除以各該原有公共設施用地、未登記地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地抵充外，其不足土地與工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用及都市更新事業計畫載明之都市計畫變更負擔、申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用，經各級主管機關核定後，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比率、都市計畫規定與其相對投入及受益情形，計算共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付；或以現金給付。 前項權利變換範圍內，土地所有權人應共同負擔之比率，由各級主管機關考量實際情形定之。 權利變換範圍內未列為第一項共同負擔之公共設施，於土地及建築物分配時，除原有土地所有權人提出申請分配者外，以原公有土地應分配部分，優先指配；其仍有不足時，	第四十九條　實施權利變換時，權利變換範圍內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等七項用地，除以各該原有公共設施用地、未登記地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地抵充外，其不足土地與工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用及都市更新事業計畫載明之都市計畫變更負擔、申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用，經各級主管機關核定後，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比率、都市計畫規定與其相對投入及受益情形，計算共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付或以現金給付。 前項權利變換範圍內，土地所有權人應共同負擔之比率，由各級主管機關考量實際情形定之。 權利變換範圍內未列為第一項共同負擔之公共設施，於土地及建築物分配時，除原有土地所有權人提出申請分配者外，以原公有土地應分配部分，優先指配；其仍有不足時，以折價抵付共同負擔之土地及	**林淑芬等 22 人提案** 第四十條　實施權利變換時，權利變換範圍內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等七項用地，除以各該原有公共設施用地、未登記地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地抵充外，其不足土地與工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用及都市更新事業計畫載明之都市計畫變更負擔、申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用，經各級主管機關核定後，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比例、都市計畫規定及其相對貢獻與受益情形，計算共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付或以現金給付。 前項權利變換範圍內，土地所有權人應共同負擔之比率，由各級主管機關考量實際情形定之。 權利變換範圍內未列為第一項共同負擔之公共設施，於土地及建築物分配時，除原有土地所有權人提出申請分配者外，以原公有土地應分配部分，優先指配；其仍有不足時，以折價抵付共同負擔之土地及建築物折價抵付或以現金給付。 第一項以現金給付之共同負擔，經各級主管機關核定後限期給付。屆期未給付者，實施者得變更權利變換計畫，改以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。 **陳其邁等 24 人提案** 第三十條　實施權利變換時，權利變換範圍內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等七項用地，除以各該原有公共設施用地、未登記地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地抵充外，其不足土地與工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用及都市更新事業計畫載明之都市計畫變更負擔、申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用，經各級主管機關核定後，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付；其應分配之土地及建築物因折價抵付致未達最小分配面積單元時，得改以現金繳納。 前項都市計畫變更負擔或申請容積移轉所支付之費用，由部分土地所有權人自行負擔者，應分別計算負擔之。權利變換範圍內，土地所有權人應共同負擔之比例，由各級主管機關考量實際情形定之。	1. 各委員提案大致已納入行政院版修正。 2. 張委員有關信託費用納入共同負擔 1 節，都更通常未能獲得全體所有權人同意，不能強制所有權人一律應將土地信託，如將部分土地之信託費用納入，由全體所有權人共同負擔，未盡公平，依實務作法，信託費用係納入管理費中提列，並視個案情形審議決定，較有彈性並能兼顧公平性。 3. 張委員及姚委員有關共同負擔屆期未給付者，除得變更計畫改以房地抵付 外，得限制其獲配之房地移轉或設定負擔 1 節，於實務執行上，產品之規劃及選配作業均已完成，恐有無合適之房地供變更選配之情形，造成執行困難，故新增有關不得移轉或設定負擔之處理方式，原則同意，且查差額價金屆期未給付者，亦有相同之立法例（行政院版第 50 條第 6 項）。	第三十條　實施權利變換時，權利變換範圍內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等七項用地，除以各該原有公共設施用地、未登記地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地抵充外，其不足土地與工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用及都市更新事業計畫載明之都市計畫變更負擔、申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用，經各級主管機關核定後，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付；其應分配之土地及建築物因折價抵付致未達最小分配面積單元時，得改以現金繳納。 前項權利變換範圍內，土地所有權人應共同負擔之比例，由各級主管機關考量實際情形定之。 權利變換範圍內未列為第一項共同負擔之公共設施，於土地及建築物分配時，除原有土地所有權人提出申請分配者外，以原公有土地應分配部分，優先指配；其仍有不足時，

初擬共識條文	行政院提案	各委員提案版本	內政部回應說明	現行條文
以折價抵付共同負擔之土地及建築物指配之。但公有土地及建築物管理機關（構）或實施者得要求該公共設施管理機構負擔所需經費。 第一項得以現金繳納者，應以費用負擔者為限，並應於各級主管機關核定後限期給付。屆期未給付者，實施者得依下列方式辦理： 一、變更權利變換計畫，改以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。 二、囑託登記後其獲配之土地及建築物不得移轉或設定負擔。但因繼承而辦理移轉者，不在此限。	建築物指配之。但公有土地及建築物管理機關（構）或實施者得要求該公共設施管理機構負擔所需經費。 第一項得以現金給付者，應以費用負擔者為限，並應於各級主管機關核定後限期給付。屆期未給付者，實施者得變更權利變換計畫，改以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。	權利變換範圍內未列為第一項共同負擔之公共設施，於土地及建築物分配時，除原有土地所有權人提出申請分配者外，以原公有土地應分配部分，優先指配；其仍有不足時，以折價抵付共同負擔之土地及建築物指配之。 但公有土地及建築物管理機關（構）或實施者得要求該公共設施管理機構負擔所需經費。 第一項最小分配面積單元基準，由直轄市、縣（市）主管機關定之。 **張慶忠等 22 人提案** 第三十條　實施權利變換時，權利變換範圍內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等七項用地，除以各該原有公共設施用地、未登記地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地抵充外，其不足土地與工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用**、信託費用**、變更都市計畫規畫費用及都市更新事業計畫載明之都市計畫變更負擔、申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用，經各級主管機關核定後，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比率、都市計畫規定與其相對投入及受益情形，計算共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付；其應分配之土地及建築物因折價抵付致未達最小分配面積單元時，得改以現金繳納。 前項權利變換範圍內，土地所有權人應共同負擔之比率，由各級主管機關考量實際情形定之。 權利變換範圍內未列為第一項共同負擔之公共設施，於土地及建築物分配時，除原有土地所有權人提出申請分配者外，以原公有土地應分配部分，優先指配；其仍有不足時，以折價抵付共同負擔之土地及建築物指配之。但公有土地及建築物管理機關（構）或實施者得要求該公共設施管理機構負擔所需經費。 第一項以現金給付之共同負擔，經各級主管機關核定後限期給付。**居期未給付者，實施者得依下列規定辦理：** **一、變更權利變換計畫，改以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。** **二、囑託登記後其獲配之土地及建築物不得移轉或設定負擔。但因繼承而辦理移轉者，不在此限。** **姚文智等 31 人提案** 第四十五條　實施權利變換時，權利變換範圍內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等七項用地，除以各該原有公共設施用地、未登記地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地抵充外，其不足土地與工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用及都市更新事業計畫載明之都市計畫變更負擔、申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用，經各級主管機關核定後，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比率、都市計畫規定及其相對貢獻與受益情形，計算共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付或以現金給付。 前項權利變換範圍內，土地所有權人應共同負擔之比率，由各級主管機關考量實際情形定之。 權利變換範圍內未列為第一項共同負擔之公共設施，於土地及建築物分配時，除原有土地所有權人提出申請分配者外，以原公有土地應分配部分，優先指配；其仍有不足時，以折價抵付共同負擔之土地及建築物指配之。 但公有土地及建築物管理機關（構）或實施者得要求該公共設施管理機構負擔所需經費。 第一項以現金給付之共同負擔，經各級主管機關核定後限期給付。居期未給付者，實施者得變更權利變換計畫，改以權利變換後應分配之土地及建築物折價		以折價抵付共同負擔之土地及建築物指配之。但公有土地及建築物管理機關（構）或實施者得要求該公共設施管理機構負擔所需經費。 第一項最小分配面積單元基準，由直轄市、縣（市）主管機關定之。

初擬共識條文	行政院提案	各委員提案版本	內政部回應說明	現行條文
		抵付；**或限制其獲配之土地及建築物不得移轉或設定負擔**；違反者，其移轉或設定負擔無效。但因繼承而辦理移轉者，不在此限。 **邱文彥等 27 人提案** 第四十九條　實施權利變換時，權利變換範圍內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等七項用地，除以各該原有公共設施用地、未登記地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地抵充外，其不足土地與工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用及都市更新事業計畫載明之都市計畫變更負擔、申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用，經各級主管機關核定後，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比率、都市計畫規定與其相對投入及受益情形，計算共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付或以現金給付。 前項權利變換範圍內，土地所有權人及應自行與共同負擔之比率，由各級主管機關定之。 權利變換範圍內未列為第一項共同負擔之公共設施，於土地及建築物分配時，除原有土地所有權人提出申請分配者外，以原公有土地應分配部分，優先指配；其仍有不足時，以折價抵付共同負擔之土地及建築物指配之。但公有土地及建築物管理機關（構）或實施者得要求該公共設施管理機構負擔所需經費。 第一項得以現金給付者，應以費用負擔者為限，並應於各級主管機關核定後限期給付。屆期未給付者，實施者得變更權利變換計畫，改以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。		
（保留第 4 項） 第五十條　權利變換後之土地及建築物扣除前條規定共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比率，分配與原土地所有權人。但其不願參與分配或應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法分配者，得以評價基準日評定之權利變換後應分配之權利價值，依法定清償順序扣除應納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅後計算補償之。 依前項規定分配結果，實際分配之土地及建築物面積多於應分配之面積者，應繳納差額價金；實際分配之土地及建築物少於應分配之面積者，應發給差額價金。 第一項規定現金補償於發放或提存後，由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理所有權移轉登記。 依第一項補償之現金及第二項規定應發給之差額價金，經各級主管機關核定後，應定	第五十條　權利變換後之土地及建築物扣除前條規定共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比率，分配與原土地所有權人。但其不願參與分配或應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法分配者，得以評價基準日評定之權利變換後應分配之權利價值，依法定清償順序扣除應納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅後計算補償之。 依前項規定分配結果，實際分配之土地及建築物面積多於應分配之面積者，應繳納差額價金；實際分配之土地及建築物少於應分配之面積者，應發給差額價金。 第一項規定現金補償於發放或提存後，由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理所有權移轉登記。 依第一項補償之現金及第二項規定應發給之差額價金，經各級主管機關核定後，應定期通知應受補償人領取；屆期	**林淑芬等 22 人提案** 第四十一條　權利變換後之土地及建築物扣除前條規定共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比率，分配與原土地所有權人。但其不願參與分配或應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法分配者，得以評價基準日評定之有利變換後應分配之有利價值，依法扣除應納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅後計算補償之，並**不得低於更新前之權利價值**。 依前項規定分配結果，實際分配之土地及建築物面積多於應分配之面積者，應繳納差額價金；實際分配之土地及建築物少於應分配之面積者，應發給差額價金。 第一項規定現金補償於發放或提存後，由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理所有權移轉登記。 依第一項補償之現金及第二項規定應發給之差額價金，經各級主管機關核定後，應定期通知應受補償人領取；逾期不領取者，依法提存之。 第二項應繳納之差額價金經各級主管機關核定後限期繳納。 應繳納差額價金而未繳納者，其獲配之土地及建築物不得移轉或設定負擔；違反者，其移轉或設定負擔無效。但因繼承而辦理移轉者，不在此限。 第一項最小分配面積單元基準，由直轄市、縣（市）主管機關定之。 **尤美女等 22 人提案** 第三十一條　權利變換後之土地及建築物扣除前條規定折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比例，分配與原土地所有權人。但其不願參與分配或應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法分配者，應依**更新後之價值以現金補償**之。 依前項規定分配結果，實際分配之土地及建築物面積多於應分配之面積者，應繳納差額價金；實際分配之土地及建築物少於應分配之面積者，應發給差額價金。 第一項規定現金補償於發放或提存後，由實施者列冊送請各級主管機關囑託	1. 各委員提案與行政院版大致相同，對於不願或不能參與更新者，均改以更新後之權利價值補償，其中行政院版、林委員及邱委員提案部分，係將都市更新權利變換實施辦法第 7 條之 1 有關補償費應先扣除應納稅賦之計算規定，因涉民眾權益事項，故提升至本條明定之。至姚委員及田委員提案明定不得低於更新前之權利價值 1 節，由於權利價值係委由專業估價者查估，應由估價機制決定，不宜於法上硬性規定。 2. 張委員有關除以更新前現金補償外，另給予權利金之修正，依張委員提案第 3 條有關權利金之定義，係指更新前後之差額，故修正方向與各提案均相同。	第三十一條　權利變換後之土地及建築物扣除前條規定折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比例，分配與原土地所有權人。但其不願參與分配或應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法分配者，得以現金補償之。 依前項規定分配結果，實際分配之土地及建築物面積多於應分配之面積者，應繳納差額價金；實際分配之土地及建築物少於應分配之面積者，應發給差額價金。 第一項規定現金補償於發放或提存後，由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理所有權移轉登記。 依第一項補償之現金及第二項規定應發給之差額價金，經各級主管機關核定後，應定期通知應受補償人領取；逾期不領取者，依法提存之。 第二項應繳納之差額價金經各級主管機關核定後限期繳納。

初擬共識條文	行政院提案	各委員提案版本	內政部回應說明	現行條文
期通知應受補償人領取；屆期不領取者，依法提存之。 第二項應繳納之差額價金經各級主管機關核定後限期繳納。 應繳納差額價金而未繳納者，其獲配之土地及建築物不得移轉或設定負擔。但因繼承而辦理移轉者，不在此限。 第一項最小分配面積單元基準，由直轄市、縣（市）主管機關定之。	不領取者，依法提存之。 第二項應繳納之差額價金經各級主管機關核定後限期繳納。 應繳納差額價金而未繳納者，其獲配之土地及建築物不得移轉或設定負擔。但因繼承而辦理移轉者，不在此限。 第一項最小分配面積單元基準，由直轄市、縣（市）主管機關定之。	該管登記機關辦理所有權移轉登記。 依第一項補償之現金及第二項規定應發給之差額價金，經各級主管機關核定後，應定期通知應受補償人領取；逾期不領取者，依法提存之。 第二項應繳納之差額價金經各級主管機關核定後限期繳納。 應繳納差額價金而未繳納者，其獲配之土地及建築物不得移轉或設定負擔；違反者，其移轉或設定負擔無效。但因繼承而辦理移轉者，不在此限。 **張慶忠等 22 人提案** 第三十一條　權利變換後之土地及建築物扣除前條規定共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比例，分配與原土地所有權人。但其不願參與分配或應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法分配者，得以現金補償之，**並得另給予權利金**。 依前項規定分配結果，實際分配之土地及建築物面積多於應分配之面積者，應繳納差額價金；實際分配之土地及建築物少於應分配之面積者，應發給差額價金。 第一項規定之現金補償、**權利金**於發放或提存後，由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理所有權移轉登記。 依第一項補償之現金、權利金及第二項規定應發給之差額價金，經各級主管機關核定後，應定期通知應受補償人領取；逾期不領取者，依法提存之。 第二項應繳納之差額價金經各級主管機關核定後限期繳納。 應繳納差額價金而未繳納者，其獲配之土地及建築物不得移轉或設定負擔；違反者，其移轉或設定負擔無效。但因繼承而辦理移轉者，不在此限。 第一項最小分配面積單元基準，由直轄市、縣（市）主管機關定之。 **姚文智等 31 人提案** 第四十六條　權利變換後之土地及建築物扣除前條規定共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比率，分配與原土地所有權人。但其不願參與分配或應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法分配者，得以更新後應分配之權利價值補償之，並**不得低於更新前之權利價值**。 依前項規定分配結果，實際分配之土地及建築物面積多於應分配之面積者，應繳納差額價金；實際分配之土地及建築物少於應分配之面積者，應發給差額價金。 第一項規定現金補償於發放或提存後，由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理所有權移轉登記。 依第一項補償之現金及第二項規定應發給之差額價金，經各級主管機關核定後，應定期通知應受補償人領取；逾期不領取者，依法提存之。 第二項應繳納之差額價金經各級主管機關核定後限期繳納。 應繳納差額價金而未繳納者，其獲配之土地及建築物不得移轉或設定負擔；違反者，其移轉或設定負擔無效。但因繼承而辦理移轉者，不在此限。 第一項最小分配面積單元基準，由直轄市、縣（市）主管機關定之。 **邱文彥等 27 人提案** 第五十條　權利變換後之土地及建築物扣除前條規定共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比率，分配與原土地所有權人。但其不願參與分配或應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法分配者，得以評價基準日評定之權利變換後應分配之權利價值，依法定清償順序扣除應納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅後計算補償，並得以現金補償之。		應繳納差額價金而未繳納者，其獲配之土地及建築物不得移轉或設定負擔；違反者，其移轉或設定負擔無效。但因繼承而辦理移轉者，不在此限。

初擬共識條文	行政院提案	各委員提案版本	內政部回應說明	現行條文
		依前項規定分配結果，實際分配之土地及建築物面積多於應分配之面積者，應繳納差額價金；實際分配之土地及建築物少於應分配之面積者，應發給差額價金。 第一項規定現金補償於發放或提存後，由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理所有權移轉登記。 依第一項補償之現金及第二項規定應發給之差額價金，經各級主管機關核定後，應定期通知應受補償人領取；屆期不領取者，依法提存之。 第二項應繳納之差額價金經各級主管機關核定後限期繳納。 應繳納差額價金而未繳納者，其獲配之土地及建築物不得移轉或設定負擔。但因繼承而辦理移轉者，不在此限。 第一項最小分配面積單元基準，由直轄市、縣（市）主管機關定之。 **田秋堇等 23 人提案** 第三十一條　權利變換後之土地及建築物扣除前條規定共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比率，分配與原土地所有權人。但其不願參與分配或應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法分配者，得以更新後應分配之權利價值補償之，**並不得低於更新前之權利價值**。 依前項規定分配結果，實際分配之土地及建築物面積多於應分配之面積者，應繳納差額價金；實際分配之土地及建築物少於應分配之面積者，應發給差額價金。 第一項規定現金補償於發放或提存後，由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理所有權移轉登記。 依第一項補償之現金及第二項規定應發給之差額價金，經各級主管機關核定後，應定期通知應受補償人領取；逾期不領取者，依法提存之。 第二項應繳納之差額價金經各級主管機關核定後限期繳納。 應繳納差額價金而未繳納者，其獲配之土地及建築物不得移轉或設定負擔；違反者，其移轉或設定負擔無效。但因繼承而辦理移轉者，不在此限。 第一項最小分配面積單元基準，由直轄市、縣（市）主管機關定之。		
（保留） 第五十一條　權利變換計畫書核定發布實施後二個月內，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三個月內審議核復。但因情形特殊，經各級主管機關認有委託專業團體或機構協助作技術性諮商之必要者，得延長審議核復期限三個月。當事人對審議核復結果不服者，得依法提請行政救濟。 前項異議處理或行政救濟期間，實施者非經主管機關核准，不得停止都市更新事業之進行。 前二項異議處理或行政救濟結果與原評定價值有差額部分，由當事人以現金或權利變	第五十一條　權利變換計畫書核定發布實施後二個月內，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三個月內審議核復。但因情形特殊，經各級主管機關認有委託專業團體或機構協助作技術性諮商之必要者，得延長審議核復期限三個月。當事人對審議核復結果不服者，得依法提請行政救濟。 前項異議處理或行政救濟期間，實施者非經主管機關核准，不得停止都市更新事業之進行。 前二項異議處理或行政救濟結果與原評定價值有差額部分，由當事人以現金或權利變換後之土地及建築物相互找補	**林淑芬等 22 人提案** 第四十二條　權利變換計畫書核定發布實施後二個月內，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三個月內審議核復。但因情形特殊，經各級主管機關認有委託專業團體或機構協助作技術性諮商之必要者，得延長審議核復期限三個月。 當事人對審議核復結果不服者，得依法提請行政救濟。 前二項異議處理或行政救濟結果與原評定價值有差額部分，由當事人以現金或權利變換後之土地及建築物相互找補。 第一項審議核復期限，應扣除各級主管機關委託專業團體或機構協助作技術性諮商及實施者委託專業團體或機構重新查估權利價值之時間。 **姚文智等 31 人提案** 第四十七條　事業概要、事業計畫暨權利變換計畫書核定發布實施後二個月內，**相關權利人對於其更新範圍、更新方式、規劃內容與權利分配**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三個月內審議核復。但因情形特殊，經各級主管機關認有委託專業團體或機構協助作技術性諮商之必要者，得延長審議核復期限三個月。 當事人對審議核復結果不服者，得依法提請行政救濟。 **前項異議處理或行政救濟期間，應停止都市更新事業之進行**。 對於權利價值之異議處理或行政救濟結果與原評定價值有差額部分，由當事	1. 田委員有關刪除本條異議核復之機制 1 節，查訴願先行程序之目的，除了與訴願程序相同，係為提供人民權利保護與強調依法行政之目的外，還有「專業性」的考量。因為訴願先行程序的受理機關為原處分機關，其長期從事相同之業務，無論在專業能力或實際經驗，較其他機關更有能力審查系爭行政處分的合目的性與合法性，經由訴願先行程序專業的審查後，較能妥善解決紛爭，進而有效縮減訟源。是以，涉關權利價值之異議，除非有不法之情形，通常會尊重行政機關之專業斷判，如直接進入訴願及訴訟，恐無法實質解決爭議，宜保留異議核復之機制，讓原處分機關有再次自有檢視之機會。 2. 姚委員有關擴大審議核復的範圍及救濟期間應停止都更事業之進行等節，查訴願法第 93 條與行政訴訟法	第三十二條　權利變換計畫書核定發布實施後二個月內，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三個月內審議核復。但因情形特殊，經各級主管機關認有委託專業團體或機構協助作技術性諮商之必要者，得延長審議核復期限三個月。當事人對審議核復結果不服者，得依法提請行政救濟。 前項異議處理或行政救濟期間，實施者非經主管機關核准，不得停止都市更新事業之進行。 前二項異議處理或行政救濟結果與原評定價值有差額部分，由當事人以現金相互找補。

初擬共識條文	行政院提案	各委員提案版本	內政部回應說明	現行條文
換後之土地及建築物相互找補。 第一項審議核復期限，應扣除各級主管機關委託專業團體或機構協助作技術性諮商及實施者委託專業團體或機構重新查估權利價值之時間。	。 第一項審議核復期限，應扣除各級主管機關委託專業團體或機構協助作技術性諮商及實施者委託專業團體或機構重新查估權利價值之時間。	人以現金相互找補。 第一項審議核復期限，應扣除各級主管機關委託專業團體或機構協助作技術性諮商及實施者委託專業團體或機構重新進行方案調整或查估權利價值之時間。 **邱文彥等 27 人提案** 第五十一條　權利變換計畫書核定發布實施後二個月內，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三個月內審議核復。但因情形特殊，經各級主管機關認有委託專業團體或機構協助作技術性諮商之必要者，得延長審議核復期限三個月。當事人對審議核復結果不服者，得依法提請行政救濟。 前項異議處理或行政救濟期間，實施者非經主管機關核准，不得停止都市更新事業之進行。 前二項異議處理或行政救濟結果與原評定價值有差額部分，由當事人以現金或權利變換後之土地及建築物相互找補。 第一項審議核復期限，應扣除各級主管機關委託專業團體或機構協助作技術性諮商及實施者委託專業團體或機構重新查估權利價值之時間。 **田秋堇等 23 人提案** 第三十二條　（刪除）	第 116 條，係採取「執行不停止原則」，亦即，行政處分不因人民提起行政救濟而停止，都市更新事業概要、都市更新事業計畫及權利變換計畫全面採行訴願先行程序，將延長人民獲得權利保護的時間。	第一項審議核復期限，應扣除各級主管機關委託專業團體或機構協助作技術性諮商及實施者委託專業團體或機構重新查估權利價值之時間。
(保留) 第五十二條　實施權利變換地區，直轄市、縣(市)主管機關得於權利變換計畫書核定後，公告禁止下列事項。但不影響權利變換之實施者，不在此限： 一、土地及建築物之移轉、分割或設定負擔。 二、建築物之改建、增建或新建及採取土石或變更地形。 前項禁止期限，最長不得超過二年。 違反第一項規定者，當地直轄市、縣（市）主管機關得限期命令其拆除、改建、停止使用或恢復原狀。	第五十二條　實施權利變換地區，直轄市、縣(市)主管機關得於權利變換計畫書核定後，公告禁止下列事項。但不影響權利變換之實施者，不在此限： 一、土地及建築物之移轉、分割或設定負擔。 二、建築物之改建、增建或新建及採取土石或變更地形。 前項禁止期限，最長不得超過二年。 違反第一項規定者，當地直轄市、縣（市）主管機關得限期命令其拆除、改建、停止使用或恢復原狀。	**林淑芬等 22 人提案** 第四十三條　實施權利變換地區，直轄市、縣（市）主管機關得於權利變換計畫書核定後，公告禁止下列事項。但不影響權利變換之實施者，不在此限： 一、土地及建築物之移轉、分割或設定負擔。 二、建築物之改建、增建或新建及採取土石或變更地形。 前項禁止期限，最長不得超過二年。 違反第一項規定者，當地直轄市、縣（市）主管機關得限期命令其拆除、改建、停止使用或恢復原狀。 **姚文智等 31 人提案** 第四十八條　實施權利變換地區，直轄市、縣（市）主管機關得於權利變換計畫書核定後，公告禁止下列事項。但不影響權利變換之實施者，不在此限： 一、土地及建築物之移轉、分割或設定負擔。 二、建築物之改建、增建或新建及採取土石或變更地形。 前項禁止期限，最長不得超過二年。 違反第一項規定者，當地直轄市、縣（市）主管機關得限期命令其拆除、改建、停止使用或恢復原狀。 **邱文彥等 27 人提案** 第五十二條　實施權利變換地區，直轄市、縣（市）主管機關得於權利變換計畫書核定後，公告禁止下列事項。但不影響權利變換之實施者，不在此限： 一、土地及建築物之移轉、分割或設定負擔。 二、建築物之改建、增建或新建及採取土石或變更地形。 前項禁止期限，最長不得超過二年。 違反第一項規定者，當地直轄市、縣（市）主管機關得限期命令其拆除、改建、停止使用或恢復原狀。	條次變更，內容未修正。	第三十三條　實施權利變換地區，直轄市、縣(市)主管機關得於權利變換計畫書核定後，公告禁止下列事項。但不影響權利變換之實施者，不在此限： 一、土地及建築物之移轉、分割或設定負擔。 二、建築物之改建、增建或新建及採取土石或變更地形。 前項禁止期限，最長不得超過二年。 違反第一項規定者，當地直轄市、縣（市）主管機關得限期命令其拆除、改建、停止使用或恢復原狀。
(保留) 第五十三條　依權利變換計畫申	第五十三條　依權利變換計畫申請建築執照，得以實施者名義	**林淑芬等 22 人提案** 第四十四條　依權利變換計畫申請建築執照，得以實施者名義為之，並免檢附土地	1. 有關預售時間限制之修正，多數委員提案與行政院版大致相同。	第三十四條　依權利變換計畫申請建築執照，得以實施者名義

初擬共識條文	行政院提案	各委員提案版本	內政部回應說明	現行條文
請建築執照，得以實施者名義為之，並免檢附土地、建物及他項權利證明文件。 前項申請建造執照前，實施者應舉行說明會，說明建築設計內容。 權利變換範圍內土地改良物未拆除或遷移完竣前，不得辦理更新後土地及建築物銷售。	為之，並免檢附土地、建物及他項權利證明文件。 前項申請建造執照前，實施者應舉行說明會，說明建築設計內容。 權利變換範圍內土地改良物未拆除或遷移完竣前，不得辦理更新後土地及建築物銷售。	、建物及他項權利證明文件。 前項申請建造執照前，實施者應舉行說明會，說明建築設計內容。 更新單元範圍內土地改良物未拆除或遷移完竣前，**實施者**不得辦理更新後土地及建築物銷售。 **丁守中等 27 人提案** 第三十四條　依權利變換計畫申請建築執照，得以實施者名義為之，並免檢附土地、建物及他項權利證明文件。 實施者依第一項規定請領之建造執照，應於更新單元範圍內土地改良物拆除或遷移完竣後，始得核發。 **尤美女等 22 人提案** 第三十四條　依權利變換計畫申請建築執照，得以實施者名義為之，並應檢附土地、建物、他項權利證明文件及土地與建築物所有權人同意書。 **陳其邁等 24 人提案** 第三十四條　依權利變換計畫申請建築執照，得以實施者名義為之。實施者申請建造執照、雜項執照及使用執照時，得免檢附土地、建物及他項權利證明文件。 **張慶忠等 22 人提案** 第三十四條　依權利變換計畫申請建築執照，得以實施者名義為之，並免檢附土地、建物及他項權利證明文件。 權利變換範圍內土地改良物未拆除或遷移完竣前，不得辦理更新後土地及建築物銷售。 **姚文智等 17 人提案** 第三十四條之一　權利變換範圍內土地改良物未拆除或遷移完竣前，不得辦理更新後土地及建築物銷售。 **姚文智等 31 人提案** 第四十條　依權利變換計畫申請建築執照，得以實施者名義為之，並**應**檢附土地、建物及他項權利證明文件。 如遇重大災害或緊急危難，並經土木技師提出現況鑑定報告後，經主管機關核准，得免檢附土地、建物及他項權利證明文件。 **邱文彥等 27 人提案** 第五十三條　依權利變換計畫申請建築執照，得以實施者名義為之，並免檢附土地、建物及他項權利證明文件。 前項申請建造執照前，實施者應舉行說明會，說明建築設計內容。 權利變換範圍內土地改良物未拆除或遷移完竣前，不得辦理更新後土地及建築物銷售。	2. 尤委員及姚委員有關依權利變換計畫申請建築執造應檢討相關證明文件及同意書之修正，查都市更新事業計畫階段如允許多數同意即可報請核定後實施，則申請執照時如又要求應檢討全體之證明文件，制度設計前後不一致，將造成計畫核定後仍無法解決少數不同意更新之執行困境，建議維持現行免附證明文件之規定。	為之，並免檢附土地、建物及他項權利證明文件。
第五十四條　權利變換後，原土地所有權人應分配之土地及建築物，自權利變換計畫核定發布實施之日起，視為原有。	第五十四條　權利變換後，原土地所有權人應分配之土地及建築物，自權利變換計畫核定發布實施之日起，視為原有。	**林淑芬等 22 人提案** 第四十五條　權利變換後，原土地所有權人應分配之土地及建築物，自權利變換計畫核定發布實施之日起，視為原有。 **姚文智等 31 人提案** 第四十九條　權利變換後，原土地所有權人應分配之土地及建築物，自權利變換計畫核定發布實施之日起，視為原有。	條次變更，並酌作文字修正。	第三十五條　權利變換後，原土地所有權人應分配之土地及建築物，自分配結果確定之日起，視為原有。

初擬共識條文	行政院提案	各委員提案版本	內政部回應說明	現行條文
		邱文彥等 27 人提案 第五十四條　權利變換後，原土地所有權人應分配之土地及建築物，自權利變換計畫核定發布實施之日起，視為原有。		
（保留） 第五十五條　權利變換範圍內應行拆除或遷移之土地改良物，由實施者公告之，並通知其所有權人、管理人或使用人，限期三十日內自行拆除或遷移；屆期不拆除或遷移者，除經所有權人同意由實施者代為之者外，應由實施者檢具協調紀錄請求當地直轄市、縣（市）主管機關代為拆除或遷移。 直轄市、縣（市）主管機關受實施者前項請求時，應就拆除或遷移之期日、方式及安置事項予以調處，並於二個月內作成調處結果。不服調處結果者，得於收受調處結果通知次日起三十日內，向行政法院提起訴訟；屆期未提起訴訟、經法院駁回或撤回其訴者，依調處結果辦理。 依前項執行拆除或遷移前，得先行停止水、電、瓦斯之供應，並得封閉工地。 第一項應拆除或遷移之土地改良物為政府代管或法院強制執行者，實施者應於拆除或遷移前，通知代管機關或執行法院為必要之處理。 第一項因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之剩餘價值，其補償金額由實施者委託專業估價者查估後評定之，實施者應於權利變換計畫核定發布日起十五日內發給補償金額；屆期不領取者，依法提存。土地改良物之所有權人、管理人或使用人對補償金額有異議時，由直轄市、縣（市）主管機關核定之。 第一項因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，除由所	第五十五條　權利變換範圍內應行拆除或遷移之土地改良物，由實施者公告之，並通知其所有權人、管理人或使用人，限期三十日內自行拆除或遷移；屆期不拆除或遷移者，應由實施者檢具協調紀錄請求當地直轄市、縣（市）主管機關代為拆除或遷移。 直轄市、縣（市）主管機關受實施者前項請求時，應就拆除或遷移之期日、方式及安置事項予以調處，並於二個月內作成調處結果。不服調處結果者，得於收受調處結果通知次日起三十日內，向**行政**法院提起訴訟；屆期未提起訴訟、經法院駁回或撤回其訴者，依調處結果辦理。 依前項執行拆除或遷移前，得先行停止水、電、瓦斯之供應，並得封閉工地。 第一項應拆除或遷移之土地改良物為政府代管或法院強制執行者，實施者應於拆除或遷移前，通知代管機關或執行法院為必要之處理。 第一項因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之剩餘價值，其補償金額由實施者委託專業估價者查估後評定之，實施者應於權利變換計畫核定發布日起十五日內發給補償金額；屆期不領取者，依法提存。土地改良物之所有權人、管理人或使用人對補償金額有異議時，由直轄市、縣（市）主管機關核定之。 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，其代為拆除	**林淑芬等 22 人提案** 第四十六條　已依第二十六條規定方式同意權利變換及都市更新事業計畫者，其土地改良物應拆除或遷移之期限，由實施者公告並通知其所有權人、管理人或使用人，限期三十日內自行拆除或遷移；屆期不拆除或遷移者，**除依第十一條規定實施時，得逕由實施者代為拆除或遷移外，**應由實施者檢具協調紀錄請求當地直轄市、縣（市）主管機關代為拆除或遷移。 直轄市、縣（市）主管機關受實施者請求時，應就拆除或遷移之期日、方式及安置事項予以調處，並於二個月內作成調處結果。不服調處結果者，應於三十日內訴請法院裁判，逾期不訴請裁判、經法院駁回或撤回其訴者，依調處結果辦理。 依前二項執行拆除或遷移前，得先行停止水、電、瓦斯之供應，並得封閉工地。 依第一項拆除或遷移之土地改良物為政府代管或法院強制執行者，實施者應於拆除或遷移前，通知代管機關或執行法院為必要之處理。 依第一項拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之剩餘價值，其補償金額由實施者委託專業估價者查估後評定之，實施者應於權利變換計畫核定發布日起十五日內發給補償金額，屆期不領取者，依法提存。土地改良物之所有權人、管理人或使用人對補償金額有異議時，由直轄市、縣（市）主管機關核定之。 依第一項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，其代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回。 **第四十條所定權利變換分配、第四十一條所定補償金發放及本條所定拆除或遷移土地改良物等通知未能送達者，準用民事訴訟法規定向法院聲請裁定准為公示送達，或報經直轄市或縣（市）主管機關同意後，連續刊登當地報紙三日並於更新單元所在鄉（鎮、市、區）公所公告之。** **許添財等 18 人提案** 第三十六條　權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，由實施者協議後拆除之；**協議不成者得申請地方調解委員會調解**，再調解不成者，得申請當地直轄市、縣（市）主管機關公告之，並通知其所有權人、管理人或使用人，於一定期限內自行拆除或遷移；屆期不拆除或遷移者，實施者得**向法院訴請強制拆除或命令遷移後，由法院強制執行之**。辦理強制拆除或遷移期限以六個月為限。其因情形特殊有正當理由者，得報經中央主管機關核准延長六個月，並以二次為限。但應拆除或遷移之土地改良物為政府代管或法院強制執行者，實施者應於拆除或遷移前，通知代管機關或執行法院為必要之處理。 前項因權利變換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查定之，代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回；對補償金額有異議時，由直轄市、縣（市）主管機關核定之。 **丁守中等 27 人提案** 第三十六條　權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，由實施者公告之，並通知其所有權人、管理人或使用人，限期三十日內自行拆除或遷移；屆期不拆除或遷移者，**實施者得聲請法院裁定後強制執行，法院於裁定前，應使當事人有陳述**	1. 多數委員提案認為在拆遷前應先行調處(調)、訴訟始予拆遷之修正與行政院版大致相同。至於訴訟管轄及執行機關則各有不同，考量計畫既經政府審議核定，為公法上具體事件所為之決定而對外直接發生法律效果，當屬行政處分，得提起訴願、行政訴訟等行政救濟，後續政府代拆是權利變換計畫的執行措施，其爭議仍循行政救濟程序，才能有一貫性，才不致發生後一階段民事判決與前一階段的行政法院判決不一，致無法解決的困境，且民事三審三級制，訴訟時程冗長，無法較有效率地解決爭議，反而會因為一直懸而未決，使計畫一直無法落實，又易因時間落差太大、房價漲跌的變動，衍生更多爭議。所以站在政府推動都更立場，以及不管是同意戶或不同意戶的權利維護，希望整個都更過程中相關計畫與執行的爭議，統一由同一性質法院處理，並於法上明文規定，以避免法院管轄爭議。至於代為拆遷執行的機關，依行政執行法第 4 條規定，除公法上金錢給付義務逾期不履行者，移送法務部行政執行署所屬行政執行處執行之外，行政執行應由原處分機關或該管行政機關為之。代為拆遷非屬公法上金錢給付事件，計畫既由政府部門核定，且依上開規定應由行政部門執行拆遷作業。 2. 林委員及姚委員等 17 人有關公辦都更得直接由實施者代為拆遷之修正，為保障民眾權益，踐行正當行政序，除非已取拆遷戶之同意由實施者代為之者外，仍應進行調處、訴訟等程序確定後始予拆遷，較為妥適。另有關通知送達之規定，已納入行政院版第 6 條規範。 3. 尤委員、田委員刪除代為拆遷機制，及李俊俋委員有關拆遷時，應檢附同意書始得強制執行等節，查都市更新事業計畫階段如允許多數同意即可	第三十六條　權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，由實施者公告之，並通知其所有權人、管理人或使用人，限期三十日內自行拆除或遷移；屆期不拆除或遷移者，實施者得予代為或請求當地直轄市、縣（市）主管機關代為之，直轄市、縣（市）主管機關有代為拆除或遷移之義務；直轄市、縣（市）主管機關並應訂定期限辦理強制拆除或遷移，期限以六個月為限。其因情形特殊有正當理由者，得報經中央主管機關核准延長六個月，並以二次為限。但應拆除或遷移之土地改良物為政府代管或法院強制執行者，實施者應於拆除或遷移前，通知代管機關或執行法院為必要之處理。 前項因權利變換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查定之，代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回；對補償金額有異議時，由直轄市、縣（市）主管機關核定之。

初擬共識條文	行政院提案	各委員提案版本	內政部回應說明	現行條文
有權人、管理人或使用人自行拆除或遷移者外，其代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回。	或遷移費用在應領補償金額內扣回。 **協商版本** 第五十五條　權利變換範圍內應行拆除或遷移之土地改良物，由實施者公告之，並通知其所有權人、管理人或使用人，限期三十日內自行拆除或遷移；屆期不拆除或遷移者，除經所有權人同意由實施者代為之者外，應由實施者檢具協調紀錄請求當地直轄市、縣（市）主管機關代為拆除或遷移。 直轄市、縣（市）主管機關受實施者前項請求時，應就拆除或遷移之期日、方式及安置事項予以調處，並於二個月內作成調處結果。不服調處結果者，得於收受調處結果通知次日起三十日內，向行政法院提起訴訟；屆期未提起訴訟、經法院駁回或撤回其訴者，依調處結果辦理。 依前項執行拆除或遷移前，得先行停止水、電、瓦斯之供應，並得封閉工地。 第一項應拆除或遷移之土地改良物為政府代管或法院強制執行者，實施者應於拆除或遷移前，通知代管機關或執行法院為必要之處理。 第一項因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之剩餘價值，其補償金額由實施者委託專業估價者查估後評定之，實施者應於權利變換計畫核定發布日起十五日內發給補償金額；屆期不領取者，依法提存。土地改良物之所有權人、管理人或使用人對補償金額有異議時，由直轄市、縣（市）主管機關核定之。 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，其代為拆除	**意見之機會**。但應拆除或遷移之土地改良物為政府代管或法院強制執行者，實施者應於拆除或遷移前，通知代管機關或執行法院為必要之處理。 前項因權利變換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查定之，代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回；對補償金額有異議時，由直轄市、縣（市）主管機關核定之。 **李應元等 36 人提案** 第三十六條　權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，由實施者公告之，並通知其所有權人、管理人或使用人，限期三十日內自行拆除或遷移；屆期不拆除或遷移者，實施者得予代為之。**如有爭議，應經法院判決確定後，聲請法院強制執行**。但應拆除或遷移之土地改良物為政府代管或法院強制執行者，實施者應於拆除或遷移前，通知代管機關或執行法院為必要之處理。 前項因權利變換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查定之，代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回；對補償金額有異議時，由直轄市、縣（市）主管機關核定之。 **尤美女等 22 人提案** 第三十六條　（刪除） **陳其邁等 24 人提案** 第三十六條　權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，由實施者公告之，並通知其所有權人、管理人或使用人，限期三十日內自行拆除或遷移；屆期不拆除或遷移者，實施者得予代為或請求當地直轄市、縣（市）主管機關代為之，直轄市、縣（市）主管機關**應依第五條之規定進行全面調查及評估，必要時始得**代為拆除或遷移；直轄市、縣（市）主管機關並應訂定期限辦理強制拆除或遷移，期限以六個月為限。其因情形特殊有正當理由者，得報經中央主管機關核准延長六個月，並以二次為限。但應拆除或遷移之土地改良物為政府代管或法院強制執行者，實施者應於拆除或遷移前，通知代管機關或執行法院為必要之處理。 前項因權利變換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查定之，代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回；對補償金額有異議時，由直轄市、縣（市）主管機關核定之。 **李俊俋等 23 人提案** 第三十六條　權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，由實施者公告之，並通知其所有權人、管理人或使用人，限期三十日內自行拆除或遷移；屆期不拆除或遷移者，實施者得予代為或請求當地直轄市、縣（市）主管機關代為之，直轄市、縣（市）主管機關有代為拆除或遷移之義務；直轄市、縣（市）主管機關並應訂定期限辦理強制拆除或遷移，期限以六個月為限。其因情形特殊有正當理由者，得報經中央主管機關核准延長六個月，並以二次為限。但應拆除或遷移之土地改良物為政府代管或法院強制執行者，實施者應於拆除或遷移前，通知代管機關或執行法院為必要之處理。 前項因權利變換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查定之，代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回；對補償金額有異議時，由直轄市、縣（市）主管機關核定之。 **第一項拆除遷移時，須依房地所有權人拆除遷移同意書及都市更新爭議調解委員會拆除遷移同意決議書為據，始得強制執行。** **陳亭妃等 21 人提案**	報請核定後實施，拆遷時如又要求應檢附所有權人之同意書，制度設計前後不一致，將造成計畫核定後仍無法解決少數不同意更新之執行困境。 4. 張委員有關實施者為機關時，應舉辦協調會之修正，已納入行政院版第 1 項規範。 5. 姚委員等 31 人有關執行拆遷前應先安置，查拆遷安置計畫為都市更新事業計畫應表明事項之一，視個案計畫情形以現金安置、異地安置、原地安置等方式為之，實施者自應依核定之計畫執行。	

初擬共識條文	行政院提案	各委員提案版本	內政部回應說明	現行條文
	或遷移費用在應領補償金額內扣回。	第三十六條　權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，由實施者公告之，並通知其所有權人、管理人或使用人，限期三十日內自行拆除或遷移；屆期不拆除或遷移者，實施者得予代為拆除或遷移。但應拆除或遷移之土地改良物為政府代管或法院強制執行者，實施者應於拆除或遷移前，通知代管機關或執行法院為必要之處理。 前項因權利變換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查定之，代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回；對補償金額有異議時，由直轄市、縣（市）主管機關核定之。 **張慶忠等 22 人提案** 第三十六條　權利變換範圍內應行拆除或遷移之土地改良物，由實施者公告之，並通知其所有權人、管理人或使用人，限期三十日內自行拆除或遷移；屆期不拆除或遷移者，應由實施者檢具協調紀錄請求當地直轄市、縣（市）主管機關代為拆除或遷移。 直轄市、縣（市）主管機關受實施者前項請求時，應就拆除或遷移之期日、方式及安置事項予以調處，並於二個月內作成調處結果。不服調處結果者，得於收受調處結果通知次日起三十日內，向行政法院提起訴訟；屆期未提起訴訟、經法院駁回或撤回其訴者，依調處結果辦理。 依前項執行拆除或遷移前，得先行停止水、電、瓦斯之供應，並得封閉工地。 第一項應拆除或遷移之土地改良物為政府代管或法院強制執行者，實施者應於拆除或遷移前，通知代管機關或執行法院為必要之處理。 第一項因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之剩餘價值，其補償金額由實施者委託專業估價者查估後評定之，實施者應於權利變換計畫核定發布日起十五日內發給補償金額；屆期不領取者，依法提存。土地改良物之所有權人、管理人或使用人對補償金額有異議時，由直轄市、縣（市）主管機關核定之。 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，其代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回。 **若實施者為機關，應舉辦協調會，相關協調機制，由中央主管機關定之。** **姚文智等 17 人提案** 第三十六條　**已依第二十二條規定方式同意權利變換及都市更新事業計畫者**，其土地改良物應拆除或遷移之期限，由實施者公告並通知其所有權人、管理人或使用人，限期三十日內自行拆除或遷移；屆期不拆除或遷移者，**除依第九條規定實施時，得逕由實施者代為拆除或遷移外**，應由實施者檢具協調紀錄請求當地直轄市、縣（市）主管機關代為拆除或遷移。 直轄市、縣（市）主管機關受實施者請求時，應就拆除或遷移之期日、方式及安置事項予以調處，並於二個月內作成調處結果。不服調處結果者，應於三十日內訴請法院裁判，逾期不訴請裁判、經法院駁回或撤回其訴者，依調處結果辦理。 依前二項執行拆除或遷移前，得先行停止水、電、瓦斯之供應，並得封閉工地。 依第一項拆除或遷移之土地改良物為政府代管或法院強制執行者，實施者應於拆除或遷移前，通知代管機關或執行法院為必要之處理。 依第一項拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之剩餘價值，其補償金額由實施者委託專業估價者查估後評定之，實施者應於權利變換計畫核定		

初擬共識條文	行政院提案	各委員提案版本	內政部回應說明	現行條文
		發布日起十五日內發給補償金額，屆期不領取者，依法提存。土地改良物之所有權人、管理人或使用人對補償金額有異議時，由直轄市、縣（市）主管機關核定之。 依第一項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，其代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回。 **第三十條所定權利變換分配、第三十一條所定補償金發放及本條所定拆除或遷移土地改良物等通知未能送達者，準用民事訴訟法規定向法院聲請裁定准為公示送達，或報經直轄市或縣（市）主管機關同意後，連續刊登當地報紙三日並於更新單元所在鄉（鎮、市、區）公所公告之。** **姚文智等 31 人提案** 第五十條　權利變換範圍內應行拆除或遷移之土地改良物，由實施者公告之，並通知其所有權人、管理人或使用人，限期三十日內自行拆除或遷移；屆期不拆除或遷移者，應由實施者檢具協調紀錄請求當地直轄市、縣（市）主管機關代為拆除或遷移。 直轄市、縣（市）主管機關受實施者前項請求時，應就拆除或遷移之期日、方式及安置事項予以調處，並於二個月內作成調處結果。不服調處結果者，得於收受調處結果通知次日起三十日內，向行政法院提起訴訟；屆期未提起訴訟、經法院駁回或撤回其訴者，依調處結果辦理。 依前項執行拆除或遷移前，**應先完成被強制拆遷戶之安置**。 第一項應拆除或遷移之土地改良物為政府代管或法院強制執行者，實施者應於拆除或遷移前，通知代管機關或執行法院為必要之處理。 第一項因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之剩餘價值，其補償金額由實施者委託專業估價者查估後評定之，實施者應於權利變換計畫核定發布日起十五日內發給補償金額；屆期不領取者，依法提存。土地改良物之所有權人、管理人或使用人對補償金額有異議時，由直轄市、縣（市）主管機關核定之。 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，其代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回。 **邱文彥等 27 人提案** 第五十五條　權利變換範圍內應行拆除或遷移之土地改良物，由實施者公告之，並通知其所有權人、管理人或使用人，限期三十日內自行拆除或遷移；屆期不拆除或遷移者，應由實施者檢具協調紀錄請求當地直轄市、縣（市）主管機關代為拆除或遷移。 直轄市、縣（市）主管機關受實施者前項請求時，應就拆除或遷移之期日、方式及安置事項予以調處，並於二個月內作成調處結果。不服調處結果者，得於收受調處結果通知次日起三十日內，向行政法院提起訴訟；屆期未提起訴訟、經法院駁回或撤回其訴者，依調處結果辦理。 依前項執行拆除或遷移前，得先行停止水、電、瓦斯之供應，並得封閉工地。 第一項應拆除或遷移之土地改良物為政府代管或法院強制執行者，實施者應於拆除或遷移前，通知代管機關或執行法院為必要之處理。 第一項因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之剩餘價值，其補償金額由實施者委託專業估價者查估後評定之，實施者應於權利變換計畫核定發布日起十五日內發給補償金額；屆期不領取者，依法提存。土地改良物之所有權人、管理人或使用人對補償金額有異議時，由直轄市、縣（市）主管機關核定之。		

初擬共識條文	行政院提案	各委員提案版本	內政部回應說明	現行條文
		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，其代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回。 **田秋堇等 23 人提案** 第三十六條　（刪除）		
第五十六條　權利變換範圍內出租之土地及建築物，因權利變換而不能達到原租賃之目的者，租賃契約終止，承租人並得依下列規定向出租人請求補償。但契約另有約定者，從其約定： 一、出租土地係供為建築房屋者，承租人得向出租人請求相當補償；補償金額如發生爭議時，準用第五十一條規定辦理。 二、前款以外之出租土地或建築物，承租人得向出租人請求相當二個月租金之補償。 權利變換範圍內出租之土地訂有耕地三七五租約者，應由承租人選擇依第五十八條或耕地三七五減租條例第十七條規定辦理，不適用前項之規定。	第五十六條　權利變換範圍內出租之土地及建築物，因權利變換而不能達到原租賃之目的者，租賃契約終止，承租人並得依下列規定向出租人請求補償。但契約另有約定者，從其約定： 一、出租土地係供為建築房屋者，承租人得向出租人請求相當補償；補償金額如發生爭議時，準用第五十一條規定辦理。 二、前款以外之出租土地或建築物，承租人得向出租人請求相當二個月租金之補償。 權利變換範圍內出租之土地訂有耕地三七五租約者，應由承租人選擇依第五十八條或耕地三七五減租條例第十七條規定辦理，不適用前項之規定。	**林淑芬等 22 人提案** 第四十七條　權利變換範圍內出租之土地及建築物，因權利變換而不能達到原租賃之目的者，租賃契約終止，承租人並得依下列規定向出租人請求補償。但契約另有約定者，從其約定： 一、出租土地係供為建築房屋者，承租人得向出租人請求相當補償；補償金額如發生爭議時，準用第四十二條規定辦理。 二、前款以外之出租土地或建築物，承租人得向出租人請求相當二個月租金之補償。 權利變換範圍內出租之土地訂有耕地三七五租約者，應由承租人選擇依第四十九條或耕地三七五減租條例第十七條規定辦理，不適用前項之規定。 **姚文智等 31 人提案** 第五十一條　權利變換範圍內出租之土地及建築物，因權利變換而不能達到原租賃之目的者，租賃契約終止，承租人並得依下列規定向出租人請求補償。但契約另有約定者，從其約定： 一、出租土地係供為建築房屋者，承租人得向出租人請求相當補償；補償金額如發生爭議時，準用第四十七條規定辦理。 二、前款以外之出租土地或建築物，承租人得向出租人請求相當二個月租金之補償。 權利變換範圍內出租之土地訂有耕地三七五租約者，應由承租人選擇依第五十三條或耕地三七五減租條例第十七條規定辦理，不適用前項之規定。 **邱文彥等 27 人提案** 第五十六條　權利變換範圍內出租之土地及建築物，因權利變換而不能達到原租賃之目的者，租賃契約終止，承租人並得依下列規定向出租人請求補償。但契約另有約定者，從其約定： 一、出租土地係供為建築房屋者，承租人得向出租人請求相當補償；補償金額如發生爭議時，準用第五十一條規定辦理。 二、前款以外之出租土地或建築物，承租人得向出租人請求相當二個月租金之補償。 權利變換範圍內出租之土地訂有耕地三七五租約者，應由承租人選擇依第五十八條或耕地三七五減租條例第十七條規定辦理，不適用前項之規定。	各委員提案與行政院版相同。	第三十七條　權利變換範圍內出租之土地及建築物，因權利變換而不能達到原租賃之目的者，租賃契約終止，承租人並得依下列規定向出租人請求補償。但契約另有約定者，從其約定： 一、出租土地係供為建築房屋者，承租人得向出租人請求相當一年租金之補償，所餘租期未滿一年者，得請求相當所餘租期租金之補償。 二、前款以外之出租土地或建築物，承租人得向出租人請求相當二個月租金之補償。 權利變換範圍內出租之土地訂有耕地三七五租約者，應由承租人選擇依第三十九條或耕地三七五減租條例第十七條規定辦理，不適用前項之規定。
第五十七條　權利變換範圍內設定不動產役權之土地或建築物，該不動產役權消滅。 前項不動產役權之設定為有償者，不動產役權人得向土地或建築物所有權人請求相當補償；補償金額如發生爭議時，準用第五十一條規定辦理。	第五十七條　權利變換範圍內設定不動產役權之土地或建築物，該不動產役權消滅。 前項不動產役權之設定為有償者，不動產役權人得向土地或建築物所有權人請求相當補償；補償金額如發生爭議時，準用第五十一條規定辦理。	**林淑芬等 22 人提案** 第四十八條　權利變換範圍內設定不動產役權之土地或建築物，該不動產役權消滅。 前項不動產役權之設定為有償者，不動產役權人得向土地或建築物所有權人請求相當補償；補償金額如發生爭議時，準用第四十二條規定辦理。 **姚文智等 31 人提案** 第五十二條　權利變換範圍內設定不動產役權之土地或建築物，該不動產役權消滅。 前項不動產役權之設定為有償者，不動產役權人得向土地或建築物所有權人	各委員提案與行政院版相同。主要係配合民法物權編修正，酌作文字修正。	第三十八條　權利變換範圍內設定地役權之土地，該地役權消滅。 前項地役權之設定為有償者，地役權人得向土地所有權人請求相當補償；補償金額如發生爭議時，準用第三十二條規定辦理。

初擬共識條文	行政院提案	各委員提案版本	內政部回應說明	現行條文
		請求相當補償；補償金額如發生爭議時，準用第四十六條規定辦理。 **邱文彥等 27 人提案** 第五十七條　權利變換範圍內設定不動產役權之土地或建築物，該不動產役權消滅。 前項不動產役權之設定為有償者，不動產役權人得向土地或建築物所有權人請求相當補償；補償金額如發生爭議時，準用第五十一條規定辦理。		
第五十八條　權利變換範圍內合法建築物及設定地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約之土地，由土地所有權人及合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人、農育權人或耕地三七五租約之承租人於實施者擬訂權利變換計畫前，自行協議處理。 前項協議不成，或土地所有權人不願或不能參與分配時，由實施者估定合法建築物所有權之權利價值及地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約價值，於土地所有權人應分配之土地及建築物權利或現金補償範圍內，按合法建築物所有權、地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約價值占原土地價值比率，分配或補償予各該合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人、農育權人或耕地三七五租約承租人，納入權利變換計畫內。其原有之合法建築物所有權、地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約消滅或終止。 土地所有權人、合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人、農育權人或耕地三七五租約承租人對前項實施者估定之合法建築物所有權之價值及地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約價值有異議時，準用第五十一條規定辦理。 第二項之分配，視為土地所有權人獲配土地後無償移轉；其土地增值稅準用第六十六條第三款規定減徵並准予記存，由合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人、農育權人	第五十八條　權利變換範圍內合法建築物及設定地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約之土地，由土地所有權人及合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人、農育權人或耕地三七五租約之承租人於實施者擬訂權利變換計畫前，自行協議處理。 前項協議不成，或土地所有權人不願或不能參與分配時，由實施者估定合法建築物所有權之權利價值及地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約價值，於土地所有權人應分配之土地及建築物權利或現金補償範圍內，按合法建築物所有權、地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約價值占原土地價值比率，分配或補償予各該合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人、農育權人或耕地三七五租約承租人，納入權利變換計畫內。其原有之合法建築物所有權、地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約消滅或終止。 土地所有權人、合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人、農育權人或耕地三七五租約承租人對前項實施者估定之合法建築物所有權之價值及地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約價值有異議時，準用第五十一條規定辦理。 第二項之分配，視為土地所有權人獲配土地後無償移轉；其土地增值稅準用第六十六條第三款規定減徵並准予記存，由合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人、農育權人	**林淑芬等 22 人提案** 第四十九條　權利變換範圍內合法建築物及設定地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約之土地，由土地所有權人及合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人、農育權人或耕地三七五租約之承租人於實施者擬訂權利變換計畫前，自行協議處理。 前項協議不成，或土地所有權人不願或不能參與分配時，由實施者估定合法建築物所有權之權利價值及地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約價值，於土地所有權人應分配之土地及建築物權利或現金補償範圍內，按合法建築物所有權、地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約價值占原土地價值比例，分配或補償予各該合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人、農育權人或耕地三七五租約承租人，納入權利變換計畫內。其原有之合法建築物所有權、地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約消滅或終止。 土地所有權人、合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人、農育權人或耕地三七五租約承租人對前項實施者估定之合法建築物所有權之價值及地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約價值有異議時，準用第五十條規定辦理。 第二項之分配，視為土地所有權人獲配土地後無償移轉；其土地增值稅準用第六十條第三款規定減徵並准予記存，由合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人、農育權人或耕地三七五租約承租人於權利變換後再移轉時，一併繳納之。 **邱文彥等 27 人提案** 第五十八條　權利變換範圍內合法建築物及設定地上權、永佃權、農育權或耕地三	各委員提案與行政院版相同。主要係配合民法物權編修正，酌作文字修正。	第三十九條　權利變換範圍內合法建築物及設定地上權、永佃權或耕地三七五租約之土地，由土地所有權人及合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人或耕地三七五租約之承租人於實施者擬定權利變換計畫前，自行協議處理。 前項協議不成，或土地所有權人不願或不能參與分配時，由實施者估定合法建築物所有權之權利價值及地上權、永佃權或耕地三七五租約價值，於土地所有權人應分配之土地及建築物權利範圍內，按合法建築物所有權、地上權、永佃權或耕地三七五租約價值占原土地價值比例，分配予各該合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人或耕地三七五租約承租人，納入權利變換計畫內。其原有之合法建築物所有權、地上權、永佃權或耕地三七五租約消滅或終止。 土地所有權人、合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人或耕地三七五租約承租人對前項實施者估定之合法建築物所有權之價值及地上權、永佃權或耕地三七五租約價值有異議時，準用第三十二條規定辦理。 第二項之分配，視為土地所有權人獲配土地後無償移轉；其土地增值稅準用第四十六條第三款規定減徵並准予記存，由合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人或耕地三七五租約承租人於權利變換後再移轉時，一併繳納之。
		姚文智等 31 人提案 第五十三條　權利變換範圍內合法建築物及設定地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約之土地，由土地所有權人及合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人、農育權人或耕地三七五租約之承租人於實施者擬訂權利變換計畫前，自行協議處理。 前項協議不成，或土地所有權人不願或不能參與分配時，由實施者估定合法建築物所有權之權利價值及地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約價值，於土地所有權人應分配之土地及建築物權利或現金補償範圍內，按合法建築物所有權、地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約價值占原土地價值比率，分配或補償予各該合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人、農育權人或耕地三七五租約承租人，納入權利變換計畫內。其原有之合法建築物所有權、地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約消滅或終止。 土地所有權人、合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人、農育權人或耕地三七五租約承租人對前項實施者估定之合法建築物所有權之價值及地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約價值有異議時，準用第五十條規定辦理。 第二項之分配，視為土地所有權人獲配土地後無償移轉；其土地增值稅準用第六十條第三款規定減徵並准予記存，由合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人、農育權人或耕地三七五租約承租人於權利變換後再移轉時，一併繳納之。		
		邱文彥等 27 人提案 第五十八條　權利變換範圍內合法建築物及設定地上權、永佃權、農育權或耕地三		

初擬共識條文	行政院提案	各委員提案版本	內政部回應說明	現行條文
或耕地三七五租約承租人於權利變換後再移轉時，一併繳納之。	或耕地三七五租約承租人於權利變換後再移轉時，一併繳納之。	七五租約之土地，由土地所有權人及合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人、農育權人或耕地三七五租約之承租人於實施者擬訂權利變換計畫前，自行協議處理。 前項協議不成，或土地所有權人不願或不能參與分配時，由實施者估定合法建築物所有權之權利價值及地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約價值，於土地所有權人應分配之土地及建築物權利或現金補償範圍內，按合法建築物所有權、地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約價值占原土地價值比率，分配或補償予各該合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人、農育權人或耕地三七五租約承租人，納入權利變換計畫內。其原有之合法建築物所有權、地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約消滅或終止。 土地所有權人、合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人、農育權人或耕地三七五租約承租人對前項實施者估定之合法建築物所有權之價值及地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約價值有異議時，準用第五十一條規定辦理。 第二項之分配，視為土地所有權人獲配土地後無償移轉；其土地增值稅準用第六十六條第三款規定減徵並准予記存，由合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人、農育權人或耕地三七五租約承租人於權利變換後再移轉時，一併繳納之。		
第五十九條　權利變換範圍內土地及建築物經設定抵押權、典權或限制登記，除自行協議消滅者外，由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關，於權利變換後分配土地及建築物時，按原登記先後，登載於原土地或建築物所有權人應分配之土地及建築物；其為合併分配者，抵押權、典權或限制登記之登載，應以權利變換前各宗土地或各幢（棟）建築物之權利價值，計算其權利價值。 土地及建築物依第五十條第三項及第五十五條第五項規定辦理補償時，其設有抵押權、典權或限制登記者，由實施者在不超過原土地或建築物所有權人應得補償之數額內，代為清償、回贖或提存後，消滅或終止，並由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理塗銷登記。	第五十九條　權利變換範圍內土地及建築物經設定抵押權、典權或限制登記，除自行協議消滅者外，由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關，於權利變換後分配土地及建築物時，按原登記先後，登載於原土地或建築物所有權人應分配之土地及建築物；其為合併分配者，抵押權、典權或限制登記之登載，應以權利變換前各宗土地或各幢（棟）建築物之權利價值，計算其權利價值。 土地及建築物依第五十條第三項及第五十五條第五項規定辦理補償時，其設有抵押權、典權或限制登記者，由實施者在不超過原土地或建築物所有權人應得補償之數額內，代為清償、回贖或提存後，消滅或終止，並由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理塗銷登記。	**林淑芬等 22 人提案** 第五十條　權利變換範圍內土地及建築物經設定抵押權、典權或限制登記，除自行協議消滅者外，由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關，於權利變換後分配土地及建築物時，按原登記先後，登載於原土地或建築物所有權人應分配之土地及建築物；其為合併分配者，抵押權、典權或限制登記之登載，應以權利變換前各宗土地或各幢（棟）建築物之權利價值，計算其權利價值。 土地及建築物依第四十一條第三項及第四十六條第五項規定辦理補償時，其設有抵押權、典權或限制登記者，由實施者在不超過原土地或建築物所有權人應得補償之數額內，代為清償、回贖或提存後，消滅或終止，並由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理塗銷登記。 **姚文智等 31 人提案** 第五十四條　權利變換範圍內土地及建築物經設定抵押權、典權或限制登記，除自行協議消滅者外，由都市更新事業機構列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關，於權利變換後分配土地及建築物時，按原登記先後，登載於原土地或建築物所有權人應分配之土地及建築物；其為合併分配者，抵押權、典權或限制登記之登載，應以權利變換前各宗土地或各幢（棟）建築物之權利價值，計算其權利價值。 土地及建築物依第四十六條第三項規定辦理補償時，其設有抵押權、典權或限制登記者，由實施者在不超過原土地或建築物所有權人應得補償之數額內，代為清償、回贖或提存後，或終止，並由都市更新事業機構列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理塗銷登記。 **邱文彥等 27 人提案** 第五十九條　權利變換範圍內土地及建築物經設定抵押權、典權或限制登記，除自行協議消滅者外，由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關，於權利變換後分配土地及建築物時，按原登記先後，登載於原土地或建築物所有權人應分配之土地及建築物；其為合併分配者，抵押權、典權或限制登記之登載，應以權利變換前各宗土地或各幢（棟）建築物之權利價值，計算其權利價值。 土地及建築物依第五十條第三項及第五十五條第五項規定辦理補償時，其設	各委員提案與行政院版大致相同。至姚委員有關由「都市更新事業機構」列冊之修正，依第 1 次研商會討論共識，仍朝允許多元實施方式修正，爰仍維持現行由實施者列冊送主管機關囑託地政機關辦理登記之規定。	第四十條　權利變換範圍內土地及建築物經設定抵押權、典權或限制登記，除自行協議消滅者外，由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關，於權利變換後分配土地及建築物時，按原登記先後，登載於原土地或建築物所有權人應分配之土地及建築物；其為合併分配者，抵押權、典權或限制登記之登載，應以權利變換前各宗土地或各幢（棟）建築物之權利價值，計算其權利價值。 土地及建築物依第三十一條第三項及第三十六條第二項規定辦理補償時，其設有抵押權、典權或限制登記者，由實施者在不超過原土地或建築物所有權人應得補償之數額內，代為清償、回贖或提存後，消滅或終止，並由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理塗銷登記。

初擬共識條文	行政院提案	各委員提案版本	內政部回應說明	現行條文
		有抵押權、典權或限制登記者，由實施者在不超過原土地或建築物所有權人應得補償之數額內，代為清償、回贖或提存後，消滅或終止，並由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理塗銷登記。		
(保留) 第六十條　權利變換範圍內占有他人土地之舊違章建築戶處理事宜，由實施者提出處理方案，納入權利變換計畫內一併報核；有異議時，準用第五十一條規定辦理。	第六十條　權利變換範圍內占有他人土地之舊違章建築戶處理事宜，由實施者提出處理方案，納入權利變換計畫內一併報核；有異議時，準用第五十一條規定辦理。	**林淑芬等 22 人提案** 第五十一條　權利變換範圍內占有他人土地之舊違章建築戶處理事宜，由實施者提出處理方案，納入權利變換計畫內一併報核；有異議時，準用第四十二條規定辦理。 **尤美女等 22 人提案** 第四十一條　權利變換範圍內占有他人土地之舊違章建築戶處理事宜，須由直轄市、縣（市）主管機關協調舊違章建築戶及實施者提出處理方案，納入都市更新事業計畫及權利變換計畫內一併報核；有異議時，準用第三十二條規定辦理。 **姚文智等 31 人提案** 第五十五條　權利變換範圍內占有他人土地之舊違章建築戶處理事宜，實施者經統合舊違章建築戶之實際使用狀況、現住戶續住意願書，應提出處理方案，納入權利變換計畫內一併報核；有異議時，準用第四十七條規定辦理。 **邱文彥等 27 人提案** 第六十條　權利變換範圍內占有他人土地之舊違章建築戶處理事宜，由實施者提出處理方案，納入權利變換計畫內一併報核；有異議時，準用第五十一條規定辦理。 **田秋堇等 23 人提案** 第四十一條　權利變換範圍內占有他人土地之舊違章建築戶處理事宜，實施者經統合舊違章建築戶之實際使用狀況、現住戶續住意願書，得提出處理方案，納入權利變換計畫內一併送交主管機關備查；有異議時，準用第三十二條規定辦理。	1. 尤委員有關主管機關應介入協調1節，查本條之立意係希望藉重實施者整合協調能力，協助地主排除違占戶，避免影響都更之進行，而由政府給予容積獎勵，以鼓勵納入權利變換計畫妥為處理，如由政府介入協調，又予以獎勵，不符合公平原則，且由政府介入私權爭議，亦不妥適，建議維持行政院版之提案。 2. 姚委員有關實施者經統合舊違章建築戶之實際使用狀況、現住戶續住意願書，應提出處理方案之修正，查拆遷安置計畫係都市更新事業計畫應表明事項之一，已納入行政院版第 35 條規定，	第四十一條　權利變換範圍內占有他人土地之舊違章建築戶處理事宜，由實施者提出處理方案，納入權利變換計畫內一併報核；有異議時，準用第三十二條規定辦理。
(保留) 第六十一條　都市更新以權利變換方式實施時，都市更新事業機構或都市更新會與出資者應將實施都市更新事業所需資金信託予信託業，並約定由受託人執行履約管理。 前項資金應依工程進度專款專用，並由受託人取得該重建工程及建築物之所有權。 第一項信託契約，應於申報開工前經各級主管機關備查。主管機關應於建築執照上註記該建築物為信託財產，及其委託人與受託人之名稱。	第六十一條　都市更新以權**利變換方式實施**時，**都市更新事業機構或都市更新會與出資者**應將實施都市更新事業所需資金信託予信託業，並約定由受託人執行履約管理。 前項資金應依工程進度專款專用，並由受託人取得該重建工程及建築物之所有權。 第一項信託契約，應於申報開工前經各級主管機關備查。主管機關應於建築執照上註記該建築物為信託財產，及其委託人與受託人之名稱。	**林淑芬等 22 人提案** 第七十三條　都市更新以**重建**方式處理時，**都市更新事業機構與出資者**應於建造執照核發前，將其**土地**及實施都市更新事業所需資金信託予信託業，由受託人依信託契約之約定執行履約管理。 **前項重建應建立續建機制**，以及資金應依工程進度專款專用，並由受託人取得該重建工程及建築物之所有權。 第一項信託契約，應於申報開工前經各級主管機關備查。主管機關應於建築執照上註記該建築物為信託財產，及其委託人與受託人之名稱。 **姚文智等 31 人提案** 第六十九條　都市更新以重建方式處理時，實施者應於建造執照核發前，將其土地及實施都市更新事業所需資金信託予信託業，由受託人依信託契約之約定執行履約管理。 前項**重建應建立續建機制**，以及資金應依工程進度專款專用，並由受託人取得該重建工程及建築物之所有權。 第一項信託契約，應於申報開工前經各級主管機關備查。主管機關應於建築執照上註記該建築物為信託財產，及其委託人與受託人之名稱。 **邱文彥等 27 人提案** 第六十一條　都市更新以權利變換方式實施時，都市更新事業機構或都市更新會及出資者應將實施都市更新事業所需資金信託予信託業，並約定由受託人執行	1. 行政院提案主要為保障參與更新事業之所有權人權益，爰規定都市更新以權利變換方式實施時，應將所需資金以信託方式專款專用，以降低實施風險。 2. 有關林委員及姚委員只要是重建案就要信託之修正，查都市更新案除以權利變換實施有多數決之機制外，其他方式如協議合建，則由全體所有權人與實施者合意為之，基於契約自由，個案是否信託應由當事人決定，不宜入法硬性規定。至於都市更新事業機構之土地應否信託1節，查信託主要係在降低實施風險，實施者於更新單元範圍內之自有土地，當會配合自己所擬計畫更新，毋須強制信託。另外應否建立續建機制1節，查行政院版第 35 條已有風險控管方案，由實施者視個案情形自行提出處理方案，較有彈性，且目前金管會尚不同意信託業可以擔任實施者，如信託業	

初擬共識條文	行政院提案	各委員提案版本	內政部回應說明	現行條文
		履約管理。 前項資金應依工程進度專款專用，並由受託人取得該重建工程及建築物之所有權。 第一項信託契約，應於申報開工前經各級主管機關備查。主管機關應於建築執照上註記該建築物為信託財產，及其委託人與受託人之名稱。	取得建築物之所有權，並須負責後續的續建作業，有互相矛盾之處，亦可能會降低信託業承作意願，造成更新案無法推展。	
第六十二條　權利變換範圍內，經權利變換分配之土地及建築物，實施者應分別通知受配人，限期辦理接管；屆期不接管者，自限期屆滿之翌日起，視為已接管。	第六十二條　權利變換範圍內，經權利變換分配之土地及建築物，實施者應分別通知受配人，限期辦理接管；屆期不接管者，自限期屆滿之翌日起，視為已接管。	**林淑芬等 22 人提案** 第五十二條　權利變換範圍內，經權利變換分配之土地及建築物，實施者應以書面分別通知受配人，限期辦理接管；逾期不接管者，自限期屆滿之翌日起，視為已接管。 **姚文智等 31 人提案** 第五十六條　權利變換範圍內，經權利變換分配之土地及建築物，實施者應以書面分別通知受配人，限期辦理接管；逾期不接管者，自限期屆滿之翌日起，視為已接管。 **邱文彥等 27 人提案** 第六十二條　權利變換範圍內，經權利變換分配之土地及建築物，實施者應分別通知受配人，限期辦理接管；屆期不接管者，自限期屆滿之翌日起，視為已接管。	條次變更，內容未修正。	第四十二條　權利變換範圍內，經權利變換分配之土地及建築物，實施者應以書面分別通知受配人，限期辦理接管；逾期不接管者，自限期屆滿之翌日起，視為已接管。
第六十三條　經權利變換之土地及建築物，實施者應依據權利變換結果，列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理權利變更或塗銷登記，換發權利書狀；未於規定期限內換領者，其原權利書狀由該管登記機關公告註銷。 前項辦理所有權第一次登記公告受有都市更新異議時，登記機關於公告期滿應移送囑託機關處理，囑託機關依本條例相關規定處理後，通知登記機關依處理結果辦理登記，免再依土地法第五十九條第二項規定辦理。 實施權利變換時，其土地及建築物權利已辦理土地登記者，應以各該權利之登記名義人參與權利變換計畫，其獲有分配者，並以該登記名義人之名義辦理囑託登記。	第六十三條　經權利變換之土地及建築物，實施者應依據權利變換結果，列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理權利變更或塗銷登記，換發權利書狀；未於規定期限內換領者，其原權利書狀由該管登記機關公告註銷。 前項辦理所有權第一次登記公告受有都市更新異議時，登記機關於公告期滿應移送囑託機關處理，囑託機關依本條例相關規定處理後，通知登記機關依處理結果辦理登記。 實施權利變換時，其土地及建築物權利已辦理土地登記者，應以各該權利之登記名義人參與權利變換計畫，其獲有分配者，並以該登記名義人之名義辦理囑託登記。 **協商版本** 第六十三條　經權利變換之土地及建築物，實施者應依據權利變換結果，列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理權利變更或塗銷登記，換發權利書狀；未於規定期限內換領者，其原權利書狀由該管登記	**林淑芬等 22 人提案** 第五十三條　經權利變換之土地及建築物，實施者應依據權利變換結果，列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理權利變更或塗銷登記，換發權利書狀；未於規定期限內換領者，其原權利書狀由該管登記機關公告註銷。 前項辦理所有權第一次登記公告受有都市更新異議時，登記機關於公告期滿應移送囑託機關處理，囑託機關依本條例相關規定處理後，通知登記機關依處理結果辦理登記。 實施權利變換時，其土地及建築物權利已辦理土地登記者，應以各該權利之登記名義人參與權利變換計畫，其獲有分配者，並以該登記名義人之名義辦理囑託登記。 **張慶忠等 22 人提案** 第四十三條　經權利變換之土地及建築物，實施者應依據權利變換結果，列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理權利變更或塗銷登記，換發權利書狀；未於規定期限內換領者，其原權利書狀由該管登記機關公告註銷。 前項辦理所有權第一次登記公告受有都市更新異議時，登記機關於公告期滿應移送囑託機關處理，囑託機關依本條例相關規定處理後，通知登記機關依處理結果辦理登記，**免再依土地法第五十九條第二項辦理**。 **姚文智等 31 人提案** 第五十七條　經權利變換之土地及建築物，實施者應依據權利變換結果，列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理權利變更或塗銷登記，換發權利書狀；未於規定期限內換領者，其原權利書狀由該管登記機關公告註銷。 前項辦理所有權第一次登記公告受有都市更新異議時，登記機關於公告期滿應移送囑託機關處理，囑託機關依本條例相關規定處理後，通知登記機關依處理結果辦理登記。 實施權利變換時，其土地及建築物權利已辦理土地登記者，應以各該權利之登記名義人參與權利變換計畫，其獲有分配者，並以該登記名義人之名義辦理囑託登記。	各委員提案與行政院版方向一致，其中張委員增加「免再依土地法第五十九條第二項辦理」之文字，更為明確，可避免實務執行困擾，敬表贊同。	第四十三條　經權利變換之土地及建築物，實施者應依據權利變換結果，列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理權利變更或塗銷登記，換發權利書狀；未於規定期限內換領者，其原權利書狀由該管登記機關公告註銷。

初擬共識條文	行政院提案	各委員提案版本	內政部回應說明	現行條文
	機關公告註銷。 前項辦理所有權第一次登記公告受有都市更新異議時，登記機關於公告期滿應移送囑託機關處理，囑託機關依本條例相關規定處理後，通知登記機關依處理結果辦理登記，免再依土地法第五十九條第二項規定辦理。 實施權利變換時，其土地及建築物權利已辦理土地登記者，應以各該權利之登記名義人參與權利變換計畫，其獲有分配者，並以該登記名義人之名義辦理囑託登記。	**邱文彥等 27 人提案** 第六十三條　經權利變換之土地及建築物，實施者應依據權利變換結果，列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理權利變更或塗銷登記，換發權利書狀；未於規定期限內換領者，其原權利書狀由該管登記機關公告註銷。 前項辦理所有權第一次登記公告受有都市更新異議時，登記機關於公告期滿應移送囑託機關處理，囑託機關依本條例相關規定處理後，通知登記機關依處理結果辦理登記。 實施權利變換時，其土地及建築物權利已辦理土地登記者，應以各該權利之登記名義人參與權利變換計畫，其獲有分配者，並以該登記名義人之名義辦理囑託登記。		
	第五章　獎助			第五章　獎助
(保留第四款及第五款) 第六十四條　都市更新事業計畫範圍內之建築基地，得視都市更新事業需要，依下列原則給予適度之建築容積獎勵： 一、實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其原建築容積高於法定容積者，得依原建築容積建築。 二、更新後提供社區使用之公益設施，該公益設施之樓地板面積不予計算容積。經政府指定額外提供之社會住宅、社會福利設施或其他公益設施，其產權無償登記為公有者，除不計入容積外，並得適度增加其建築容積。 三、協助開闢或管理維護更新單元內或周邊公共設施，其產權登記為公有者。 四、建築基地及建築物採綠建築或智慧建築設計，或更新單元之整體規劃設計對於都市永續性具有正面貢獻者。 五、建築物採隔震、減震設計且經專業機構審定，對於都市安全與防災具有正面貢獻者。 六、更新單元為完整街廓或達一定面積以上者。	第六十四條　都市更新事業計畫範圍內之建築基地，得視都市更新事業需要，依下列原則給予適度之建築容積獎勵： 一、實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其原建築容積高於法定容積者，得依原建築容積建築。 二、更新後提供社區使用之公益設施，該公益設施之樓地板面積不予計算容積。經政府指定額外提供之公益設施，其產權無償登記為公有者，除不計入容積外，並得適度增加其建築容積。 三、協助開闢或管理維護更新單元內或周邊公共設施，其產權登記為公有者。 四、建築基地及建築物採綠建築或智慧建築設計，或更新單元之整體規劃設計對於都市環境具有正面貢獻者。 五、更新單元為完整街廓或達一定面積以上者。 六、其他為促進都市更新事業之辦理，經直轄市、縣（市）主管機關報中央主管機關核准者。 七、前六款容積獎勵後，多數原土地及建築物所有權人	**林淑芬等 22 人提案** 第五十四條　都市更新事業計畫範圍內之建築基地，**於其所屬都市計畫地區總容積範圍內，**得視都市更新事業需要，依下列原則給予適度之建築容積獎勵： 一、實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其原建築容積高於法定容積者，得依原建築容積建築。 二、協助開闢或管理維護更新單元內或周邊公共設施，其產權登記為公有者；或於更新後提供公益設施供公共使用者。 三、建築基地及建築物採綠建築或智慧建築設計，或更新單元之整體規劃設計對於都市環境具有正面貢獻者。 四、更新單元為完整街廓或達一定面積以上者。 五、其他為促進都市更新事業之辦理，經地方主管機關報中央主管機關核准者。 六、前五款容積獎勵後，多數原土地及建築物所有權人分配之建築物樓地板面積仍低於當地居住樓地板面積平均水準者，得適度增加其建築容積。 依第九條第一項第一款規定劃定之更新地區，於實施都市更新事業時，其建築物高度，除因飛航安全管制外，不受建築法令及都市計畫法令之建築高度限制；其建蔽率得經直轄市、縣（市）主管機關審議通過，按原建蔽率建築。 第一項建築容積獎勵辦法，由中央主管機關定之。 **李應元等 36 人提案** 第四十四條　都市更新事業計畫範圍內之建築基地，得視都市更新事業需要，依下列原則給予適度之建築容積獎勵： 一、實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其原建築容積高於法定容積者，得依原建築容積建築。 二、更新後提供社區使用之公益設施，該公益設施之樓地板面積不予計算容積。經政府指定額外提供之公益設施，其產權無償登記為公有者，除不計入容積外，並得適度增加其建築容積。 三、主管機關依第六條或第七條規定優先或迅行劃定之更新地區，在一定時程內申請實施更新者，給予適度之容積獎勵。 四、其他為促進都市更新事業之辦理，經地方主管機關報中央主管機關核准者。 五、前四款容積獎勵後，多數原土地及建築物所有權人分配之建築物樓地板面積仍低於當地居住樓地板面積平均水準者，得適度增加其建築容積。 六、**興建社會住宅**供中低收入戶、老人或身心障礙者居住者，依提供之樓地板面	1. 林委員有關在都市計畫總容積範圍內給予適度之建築容積獎勵1節，宜於都市計畫法令規範，如都市計畫法台灣省施行細則，已有訂定都更獎勵上限之規定。 2. 李委員、陳其邁委員、田委員有關興建社會住宅或公有住宅給予適度之獎勵1節，行政院版第2款對於都市更新案於更新後配合提供公益設施或公共設施者，已有建築容積獎勵規定，且不受更新建築容積獎勵上限之限制，以鼓勵其設置。 3. 尤委員有關都市更新事業計畫核定時，得酌予調高法定容積1節，恐有違反都市計畫指導之疑慮，應循變更都市計畫程序辦理，較為妥適。至容積獎勵上限之規定，都市更新建築容積獎勵辦法已有明定。 4. 張委員有關保留更新地區時程獎勵項目1節，行政院予以刪除主要係認為政府公告劃定之優先或迅行劃定之更新地區，即有更新必要性、急迫性，即無再予時程獎勵之必要，爰予刪除。如地方政府考量地方狀況認有必要給予獎勵者，得依行政院版第6款報請中央核准後給予，故建議刪除。另有關對於立法宗旨之綜效貢獻顯著者得給予獎勵之修正，定義未明，難以認定，建議刪除。 5. 姚委員等31人有關應於都市更新計畫檢討給予適度之容積放寬，由於都市更新計畫階段尚未有實質計畫，難	第四十四條　都市更新事業計畫範圍內之建築基地，得視都市更新事業需要，依下列原則給予適度之建築容積獎勵： 一、實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其原建築容積高於法定容積者，得依原建築容積建築。 二、更新後提供社區使用之公益設施，該公益設施之樓地板面積不予計算容積。經政府指定額外提供之公益設施，其產權無償登記為公有者，除不計入容積外，並得適度增加其建築容積。 三、主管機關依第六條或第七條規定優先或迅行劃定之更新地區，在一定時程內申請實施更新者，給予適度之容積獎勵。 四、其他為促進都市更新事業之辦理，經地方主管機關報中央主管機關核准者。 五、前四款容積獎勵後，多數原土地及建築物所有權人分配之建築物樓地板面積仍低於當地居住樓地板面積平均水準者，得適度增加其建築容積。 依第七條第一項第一款規定劃定之更新地區，於實施都

初擬共識條文	行政院提案	各委員提案版本	內政部回應說明	現行條文
七、其他為促進都市更新事業之辦理，經直轄市、縣（市）主管機關報中央主管機關核准者。 八、前六款容積獎勵後，多數原土地及建築物所有權人分配之建築物樓地板面積仍低於當地居住樓地板面積平均水準者，得適度增加其建築容積。 依第九條第一項第一款規定劃定之更新地區，於實施都市更新事業時，其建築物高度，除因飛航安全管制外，不受建築法令及都市計畫法令之建築高度限制；其建蔽率得經直轄市、縣（市）主管機關審議通過，按原建蔽率建築。 第一項建築容積獎勵辦法，由中央主管機關定之。	分配之建築物樓地板面積仍低於當地居住樓地板面積平均水準者，得適度增加其建築容積。 依第九條第一項第一款規定劃定之更新地區，於實施都市更新事業時，其建築物高度，除因飛航安全管制外，不受建築法令及都市計畫法令之建築高度限制；其建蔽率得經直轄市、縣（市）主管機關審議通過，按原建蔽率建築。 第一項建築容積獎勵辦法，由中央主管機關定之。	積，**給予適度之獎勵**。 依第七條第一項第一款規定劃定之更新地區，於實施都市更新事業時，其建築物高度，除因飛航安全管制外，不受建築法令及都市計畫法令之建築高度限制；其建蔽率得經直轄市、縣（市）主管機關審議通過，按原建蔽率建築。 第一項建築容積獎勵辦法，由中央主管機關定之。 **尤美女等 22 人提案** 第四十四條　都市更新事業計畫範圍內之建築基地，得視都市更新事業需要，依下列原則給予適度調整或建築容積獎勵： 一、實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其原建築容積高於法定容積者，**都市更新事業計畫核定時，得酌以調高法定容積**，調整後之法定容積不得超過原建築容積。 二、更新後提供社區使用之公益設施，該公益設施之樓地板面積不予計算容積。經政府指定額外提供之公益設施，其產權無償登記為公有者，除不計入容積外，並得適度增加其建築容積。 三、主管機關依第六條或第七條規定優先或迅行劃定之更新地區，在一定時程內申請實施更新者，給予適度之容積獎勵。 四、其他為促進都市更新事業之辦理，經地方主管機關報中央主管機關核准者。 五、前四款容積獎勵後，多數原土地及建築物所有權人分配之建築物樓地板面積仍低於當地居住樓地板面積平均水準者，得適度增加其建築容積。 前項容積獎勵額度不得超過法定容積之 1.5 倍。 依第七條第一項第一款規定劃定之更新地區，於實施都市更新事業時，其建築物高度，除因飛航安全管制外，不受建築法令及都市計畫法令之建築高度限制；其建蔽率得經直轄市、縣（市）主管機關審議通過，按原建蔽率建築。 第一項建築容積獎勵辦法，由中央主管機關定之。 **陳其邁等 24 人提案** 第四十四條　都市更新事業計畫範圍內之建築基地，得視都市更新事業需要，依下列原則給予適度之建築容積獎勵： 一、實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其原建築容積高於法定容積者，得依原建築容積建築。 二、更新後提供社區使用之公益設施，該公益設施之樓地板面積不予計算容積。經政府指定額外提供之公益設施，其產權無償登記為公有者，除不計入容積外，並得適度增加其建築容積。 三、主管機關依第六條或第七條規定優先或迅行劃定之更新地區，在一定時程內申請實施更新者，給予適度之容積獎勵。 四、其他為促進都市更新事業之辦理，經地方主管機關報中央主管機關核准者。 五、前四款容積獎勵後，多數原土地及建築物所有權人分配之建築物樓地板面積仍低於當地居住樓地板面積平均水準者，得適度增加其建築容積。 六、**興建社會住宅**供低收入戶、中低收入戶、老人或身心障礙者居住者，一提供之樓地板面積，**給予適度之獎勵**。 依第七條第一項第一款規定劃定之更新地區，於實施都市更新事業時，其建築物高度，除因飛航安全管制外，不受建築法令及都市計畫法令之建築高度限制；其建蔽率得經直轄市、縣（市）主管機關審議通過，按原建蔽率建築。 第一項建築容積獎勵辦法，由中央主管機關定之。 **張慶忠等 22 人提案**	以審議決定是否調整，建議視都市更新事業計畫情形，考量地區環境衝擊、公設服務水準之容受度等因素後調整，較為妥適。 6. 針對建築物耐震不足或更新後設置具有降低一定比例和規模之節水、節電、節能、節碳等系統設施者給予適度容積獎勵之修正，查現行都市更新建築容積獎勵辦法已有針對更新後符合綠建築、智慧型建築設計或對於都市防災有正面貢獻者得予以容積獎勵之規定，本次行政院所提修正草案亦將上開項目提升至都市更新條例規範，且考量有關容積獎勵項目之修正，其他委員尚有不同的提案，宜併同通盤檢討考量。 納入陳節如、陳其邁意見 納入永續社區、因應氣候變遷之不同思維	市更新事業時，其建築物高度，除因飛航安全管制外，不受建築法令及都市計畫法令之建築高度限制；其建蔽率得經直轄市、縣（市）主管機關審議通過，按原建蔽率建築。 第一項建築容積獎勵辦法，由中央主管機關定之。

初擬共識條文	行政院提案	各委員提案版本	內政部回應說明	現行條文
		第四十四條　都市更新事業計畫範圍內之建築基地，得視都市更新事業需要，依下列原則給予適度之建築容積獎勵： 一、實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其原建築容積高於法定容積者，得依原建築容積建築。 二、更新後提供社區使用之公益設施，該公益設施之樓地板面積不予計算容積。經政府指定額外提供之公益設施，其產權無償登記為公有者，除不計入容積外，並得適度增加其建築容積。 三、主管機關依第六條或第七條規定優先或迅行劃定之更新地區，**在一定時程內申請實施更新者，給予適度之容積獎勵**。 四、其他為促進都市更新事業之辦理，經地方主管機關報中央主管機關核准者。 五、建築基地及建築物採綠建築或智慧建築設計，或更新單元之整體規劃設計對於都市環境具有正面貢獻者。 六、更新單元為完整街廓或達一定面積以上者。 七、其他為促進都市更新事業之辦理，**經中央主管機關公告或經直轄市、縣（市）主管機關報中央主管機關核准者**。 **八、更新事業案對於第一條宗旨之綜效貢獻顯著者。** 九、前八款容積獎勵後，多數原土地及建築物所有權人分配之建築物樓地板面積仍低於當地居住樓地板面積平均水準者，得適度增加其建築容積。 實施都市更新事業時，建築物高度除因飛航安全管制**、建築技術規則第二十三條第二項住宅區冬至日照之規定**外，不受建築法令、都市計畫法令**及建築技術規則第一百六十四條第一項第一款**之建築高度限制；其建蔽率得經直轄市、縣（市）主管機關審議通過，按原建蔽率建築。 第一項建築容積獎勵辦法，由中央主管機關定之。 **姚文智等 31 人提案** 第五十八條　都市更新範圍內之建築基地，原則上應視都市更新計畫之整體規劃、實施更新之必要性與急迫性、對整體都市及社會發展之貢獻性，依第五條之**檢討於都市更新計畫中給予適度之建築容積放寬**、使用項目調整。 個別都市更新單元得以地區性公共設施之興建、對於環境永續之貢獻度與個別單元之社會住宅提供單位量，向主管機關申請適度之容積獎勵。 前項之建築容積放寬、使用項目調整可針對都市更新計畫所劃定之都市更新地區為整體之指定。 詳細申請辦法由主管機關訂定之。 **邱文彥等 27 人提案** 第六十四條　都市更新事業計畫範圍內之建築基地，得視都市更新事業需要，在兼顧該基地及其毗鄰土地之居住與環境品質因素後，依下列原則給予適度之建築容積獎勵： 一、實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其原建築容積高於法定容積者，得依原建築容積建築。 二、更新後提供社區使用之公益設施，該公益設施之樓地板面積不予計算容積。經政府指定額外提供之公益設施，其產權無償登記為公有者，除不計入容積外，並得適度增加其建築容積。 三、協助開闢或管理維護更新單元內或周邊公共設施，其產權登記為公有者。 四、建築基地及建築物採綠建築或智慧建築設計，或更新單元之整體規劃設計對於都市環境具有正面貢獻者。 五、更新單元為完整街廓或達一定面積以上者。 六、其他為促進都市更新事業之辦理，經直轄市、縣（市）主管機關報中央主管		

初擬共識條文	行政院提案	各委員提案版本	內政部回應說明	現行條文
		機關核准者。 七、前六款容積獎勵後，多數原土地及建築物所有權人分配之建築物樓地板面積仍低於當地居住樓地板面積平均水準者，得適度增加其建築容積。 依第九條第一項第一款規定劃定之更新地區，於實施都市更新事業時，其建築物高度，除因飛航安全管制外，不受建築法令及都市計畫法令之建築高度限制；其建蔽率得經直轄市、縣（市）主管機關審議通過，按原建蔽率建築。 第一項建築容積獎勵辦法，由中央主管機關定之。 **田秋堇等 23 人提案** 第四十四條　都市更新事業計畫範圍內之建築基地，得視都市更新事業需要，是否具有公共利益原則，及依下列原則於**聽證程序**中給予適度之建築容積獎勵： 一、實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其原建築容積高於法定容積者，得依原建築容積建築。 二、更新後提供社區使用之公益設施，該公益設施之樓地板面積不予計算容積。經政府指定額外提供之公益設施，其產權無償登記為公有者，除不計入容積外，並得適度增加其建築容積。 三、**興建公有住宅**者，給予適度增加其建築容積。 四、前三款容積獎勵後，多數原土地及建築物所有權人分配之建築物樓地板面積仍低於當地居住樓地板面積平均水準者，得適度增加其建築容積。 五、依第七條第一項第一款規定劃定之更新地區，於實施都市更新事業時，其建築物高度，除因飛航安全管制外，不受建築法令及都市計畫法令之建築高度限制；其建蔽率得經直轄市、縣（市）主管機關審議通過，按原建蔽率建築。 第一項建築容積獎勵辦法，由中央主管機關定之。 **姚文智等 23 人提案** 第四十四條　都市更新事業計畫範圍內之建築基地，得視都市更新事業需要，依下列原則給予適度之建築容積獎勵： 一、實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其原建築容積高於法定容積者，得依原建築容積建築。 二、更新後提供社區使用之公益設施，該公益設施之樓地板面積不予計算容積。經政府指定額外提供之公益設施，其產權無償登記為公有者，除不計入容積外，並得適度增加其建築容積。 三、主管機關依第六條或第七條規定優先或迅行劃定之更新地區，在一定時程內申請實施更新者**或民國 88 年 9 月 21 日前既存建築物經國家地震工程研究中心審定耐震能力詳細評估成果具有一定等級安全疑慮者**，給予適度之容積獎勵。 四、其他為促進都市更新事業之辦理或下列情形之一，經地方主管機關報中央主管機關核准者。 **(一)設置具有降低一定需求比例和規模之節水、節電、節能、節碳等系統設施者。** **(二)具有經法定專業機構審定達成提昇一定耐震等級之建築結構或減震、隔震等系統設施者。** 五、前四款容積獎勵後，多數原土地及建築物所有權人**或原無土地而有合法建築物所有權人或合法使用人**分配之建築物樓地板面積仍低於當地居住樓地板面積平均水準者，得適度增加其建築容積。 依第七條第一項第一款規定劃定之更新地區，於實施都市更新事業時，其建		

初擬共識條文	行政院提案	各委員提案版本	內政部回應說明	現行條文
		築物高度，除因飛航安全管制外，不受建築法令及都市計畫法令之建築高度限制；其建蔽率得經直轄市、縣（市）主管機關審議通過，按原建蔽率建築。 第一項建築容積獎勵辦法，由中央主管機關定之。		
		姚文智等 23 人提案 第四十四條之一　都市更新單元面向二百年洪水頻率防洪堤牆之第一排建築物，經都市設計審議、特殊結構審查後，低於防洪堤牆頂高程一公尺以下之樓地板面積供停車場、公共步道、滯洪、道路、植栽、綠美化公園、廣場等公共設施使用部分，給予免計容積。	所提洪水頻率防洪堤牆之第一排建築物，經都市設計審議、特殊結構審查後，低於防洪堤牆頂高程一公尺以下之樓地板面積等公共設施使用部分，給予免計容積之修正，應於建管法令統一規範，較為妥適。	
		姚文智等 23 人提案 第四十四條之二　本條例第七條第一項第二款第二目之老舊特種工業設施所有權人為實施者，或經地方主管機關報中央主管機關指定實施者，應以五年為一期訂定更新事業計畫實施進度，屆期得延長之，但最多以三次為限。 前項標的所在位置顯有悖離都市計畫法第四十七條意旨，並有行政院承諾遷廠年限者不得改變延長，且其現有使用分區全部面積和產能設施，應配合跨區移轉交換變更和安置於同一地方主管機關轄內既有同性質規模設施用地之毗鄰受妨礙發展所在都市居民平均水準生活、工作環境品質之同等面積土地範圍，或其他經地方、中央主管機關和相關目的事業主管機關核准之同等面積土地範圍。 前兩項更新事業計畫應具有經國家地震工程研究中心審定之耐震能力詳細評估成果，和其認定應執行之更新工作項目；且於有積極證據可證明在更新後之控管汙染排放量低於原產能設施標準部分，得給予一定比例產能獎勵並回饋本條例第十八條都市更新基金。 前第三項之產能獎勵和回饋辦法由中央主管機關定之。	針對老舊特種工業設施遷移，提出產能獎勵配套措施，並規定應回饋一定比例撥充都市更新基金，對於地方更新事業經費有一定挹注，惟其中非屬都市更新實施之規範部分，建議於各該主管機關相關法令統一規定較為妥適。	
第六十五條　更新單元內公共設施保留地、依法應予保存及獲准保留之建築所坐落之土地或街區，或其他為促進更有效利用之土地，其建築容積得一部或全部轉移至其他建築基地建築使用，並準用依都市計畫法第八十三條之一第二項所定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。 前項建築容積經全部轉移至其他建築基地建築使用者，其原為私有之土地應登記為公有。	第六十五條　更新單元內公共設施保留地、依法應予保存及獲准保留之建築所坐落之土地或街區，或其他為促進更有效利用之土地，其建築容積得一部或全部轉移至其他建築基地建築使用，並準用依都市計畫法第八十三條之一第二項所定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。 前項建築容積經全部轉移至其他建築基地建築使用者，其原為私有之土地應登記為公有。	**林淑芬等 22 人提案** 第五十五條　更新單元範圍內公共設施保留地、依法應予保存及獲准保留之建築所坐落之土地或街區，或其他為促進更有效利用之土地，其建築容積得一部或全部轉移至其他建築基地建築使用，並準用依都市計畫法第八十三條之一第二項所定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。 前項建築容積經全部轉移至其他建築基地建築使用者，其原為私有之土地應登記為公有。 **姚文智等 31 人提案** 第五十九條　更新地區範圍內公共設施保留地、依法應予保存及獲准保留之建築所坐落之土地或街區，或其他為促進更有效利用之土地，其建築容積得一部或全部轉移至其他建築基地建築使用，並準用依都市計畫法第八十三條之一第二項所定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。 前項建築容積經全部轉移至其他建築基地建築使用者，其原為私有之土地應登記為公有。 **邱文彥等 27 人提案** 第六十五條　更新單元內公共設施保留地、依法應予保存及獲准保留之建築所坐落之土地或街區，或其他為促進更有效利用之土地，其建築容積得一部或全部轉移至其他建築基地建築使用，並準用依都市計畫法第八十三條之一第二項所定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。 前項建築容積經全部轉移至其他建築基地建築使用者，其原為私有之土地應	1. 多數委員提案與行政院版相同。 2. 姚委員有關合法建築物經合法使用超過 10 年須被依法拆除者得容移之修正，查容積係指**土地**可建築之總樓地板面積，並不會因為地上建築物之拆除而影響土地容積之使用，建議維持原條文之規定。	第四十五條　更新地區範圍內公共設施保留地、依法應予保存及獲准保留之建築所坐落之土地或街區，或其他為促進更有效利用之土地，其建築容積得一部或全部轉移至其他建築基地建築使用，並準用依都市計畫法第八十三條之一第二項所定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。 前項建築容積經全部轉移至其他建築基地建築使用者，其原為私有之土地應登記為公有。

初擬共識條文	行政院提案	各委員提案版本	內政部回應說明	現行條文
		登記為公有。 **姚文智等 23 人提案** 第四十五條　更新地區範圍內公共設施保留地、依法應予保存及獲准保留之建築所坐落之土地或街區，或其他為促進更有效利用之土地，**或合法建築物經合法使用超過十年須被依法拆除者**，其建築容積得一部或全部轉移至其他建築基地建築使用，並準用依都市計劃法第八十三條之一第二項所定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。 前項建築容積經全部轉移至其他建築基地建築使用者，其原為私有之土地應登記為公有。		
第六十六條　更新單元內之土地及建築物，依下列規定減免稅捐： 一、更新期間土地無法使用者，免徵地價稅；其仍可繼續使用者，減半徵收。但未依計畫進度完成更新且可歸責於土地所有權人之情形者，依法課徵之。 二、更新後地價稅及房屋稅減半徵收二年。 三、依權利變換取得之土地及建築物，於權利變換囑託登記後第一次移轉時，減徵土地增值稅及契稅百分之四十。 四、不願參加權利變換而領取現金補償者，減徵土地增值稅百分之四十。 五、實施權利變換應分配之土地未達最小分配面積單元，而改領現金者，免徵土地增值稅。 六、實施權利變換，以土地及建築物抵付權利變換負擔者，免徵土地增值稅及契稅。 七、因協議合建辦理產權移轉時，經直轄市、縣（市）主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，得減徵土地增值稅及契稅百分之四十。但依第二十一條規定自行劃定更新單元實施者，不予減徵。	第六十六條　更新單元內之土地及建築物，依下列規定減免稅捐： 一、更新期間土地無法使用者，免徵地價稅；其仍可繼續使用者，減半徵收。但未依計畫進度完成更新且可歸責於土地所有權人之情形者，依法課徵之。 二、更新後地價稅及房屋稅減半徵收二年。 三、依權利變換取得之土地及建築物，於權利變換囑託登記後第一次移轉時，減徵土地增值稅及契稅百分之四十。 四、不願參加權利變換而領取現金補償者，減徵土地增值稅百分之四十。 五、實施權利變換應分配之土地未達最小分配面積單元，而改領現金者，免徵土地增值稅。 六、實施權利變換，以土地及建築物抵付權利變換負擔者，免徵土地增值稅及契稅。 七、因協議合建辦理產權移轉時，**經直轄市、縣（市）主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者**，得減徵土地增值稅及契稅百分之四十。但依第二十一條規定自行劃定更新單元實施者，不予減徵。	**林淑芬等 22 人提案** 第五十六條　更新單元內之土地及建築物，依下列規定減免稅捐： 一、更新期間土地無法使用者，免徵地價稅；其仍可繼續使用者，減半徵收。但未依計畫進度完成更新且可歸責於土地所有權人之情形者，依法課徵之。 二、更新後地價稅及房屋稅減半徵收二年。 三、依權利變換取得之土地及建築物，於權利變換囑託登記後第一次移轉時，減徵土地增值稅及契稅百分之四十。 四、不願參加權利變換而領取現金補償者，減徵土地增值稅百分之四十。 五、實施權利變換應分配之土地未達最小分配面積單元，而改領現金者，免徵土地增值稅。 六、實施權利變換，以土地及建築物抵付權利變換負擔者，免徵土地增值稅及契稅。 七、因協議合建辦理產權移轉時，減徵土地增值稅及契稅百分之四十。但依第十四條規定自行劃定更新單元實施者，不在此限。 **丁守中等 27 人提案** 第四十六條　都市更新事業計畫範圍內土地及建築物，依下列規定減免稅捐： 一、更新期間土地無法使用者，免徵地價稅；其仍可繼續使用者，減半徵收。但未依計畫進度完成更新且可歸責於土地所有權人之情形者，依法課徵之。 二、更新後地價稅及房屋稅減半徵收二年。 三、依權利變換取得之土地及建築物，於更新後第一次移轉時，減徵土地增值稅及契稅百分之四十。 四、不願參加權利變換而領取現金補償者，減徵土地增值稅百分之四十。 五、實施權利變換應分配之土地未達最小分配面積單元，而改領現金者，免徵土地增值稅。 六、實施權利變換，以土地及建築物抵付權利變換負擔者，免徵土地增值稅及契稅。 採**協議合建之減免稅捐，準用前項規定**。 **張慶忠等 22 人提案** 第四十六條　實施都市更新事業之土地及建築物，依下列規定減免稅捐： 一、更新期間土地無法使用者，免徵地價稅；其仍可繼續使用者，減半徵收。但未依計畫進度完成更新且可歸責於土地所有權人之情形者，依法課徵之。 二、更新後地價稅及房屋稅減半徵收二年。 三、依權利變換取得之土地及建築物，於權利變換囑託登記後第一次移轉時，減徵土地增值稅及契稅百分之四十。 四、不願參加權利變換而領取現金補償者，減徵土地增值稅百分之四十。	1. 林委員、丁委員、邱委員及張委員等增加協議合建之賦稅減免措施，與行政院修法方向一致，另張委員增訂營業稅減等修正，涉關各級政府財源，尊重財主單位意見。 2. 田委員刪除更新後地價稅及房屋稅減半徵數 2 年及更新後第 1 次移減稅之規定，查本條之立意，係認為更新事業影響土地及房屋之利用，爰予以減免，以鼓勵民眾參加更新，增加參與的誘因，且更新後，應能帶動附近發展，對於稅收亦有助益，建議維持目前之獎勵機制。	第四十六條　更新地區內之土地及建築物，依下列規定減免稅捐： 一、更新期間土地無法使用者，免徵地價稅；其仍可繼續使用者，減半徵收。但未依計畫進度完成更新且可歸責於土地所有權人之情形者，依法課徵之。 二、更新後地價稅及房屋稅減半徵收二年。 三、依權利變換取得之土地及建築物，於更新後第一次移轉時，減徵土地增值稅及契稅百分之四十。 四、不願參加權利變換而領取現金補償者，減徵土地增值稅百分之四十。 五、實施權利變換應分配之土地未達最小分配面積單元，而改領現金者，免徵土地增值稅。 六、實施權利變換，以土地及建築物抵付權利變換負擔者，免徵土地增值稅及契稅。

初擬共識條文	行政院提案	各委員提案版本	內政部回應說明	現行條文
		五、實施權利變換應分配之土地未達最小分配面積單元，而改領現金者，免徵土地增值稅。 六、實施權利變換，以土地及建築物抵付權利變換負擔者，免徵土地增值稅及契稅。 七、因協議合建辦理產權移轉時，經直轄市、縣（市）主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，得減徵土地增值稅及契稅**百分之五十**。 **八、實施權利變換，以土地及建築物抵付權利變換負擔者，免徵營業稅。** **姚文智等 31 人提案** 第六十條　更新地區內之土地及建築物，依下列規定減免稅捐： 一、更新期間土地無法使用者，免徵地價稅；其仍可繼續使用者，減半徵收。但未依計畫進度完成更新且可歸責於土地所有權人之情形者，依法課徵之。 二、更新後地價稅及房屋稅減半徵收二年。 三、依權利變換取得之土地及建築物，於更新後第一次移轉時，減徵土地增值稅及契稅百分之四十。 四、不願參加權利變換而領取現金補償者，減徵土地增值稅百分之四十。 五、實施權利變換應分配之土地未達最小分配面積單元，而改領現金者，免徵土地增值稅。 六、實施權利變換，以土地及建築物抵付權利變換負擔者，免徵土地增值稅及契稅。 **邱文彥等 27 人提案** 第六十六條　更新單元內之土地及建築物，依下列規定減免稅捐： 一、更新期間土地無法使用者，免徵地價稅；其仍可繼續使用者，減半徵收。但未依計畫進度完成更新且可歸責於土地所有權人之情形者，依法課徵之。 二、更新後地價稅及房屋稅減半徵收二年。 三、依權利變換取得之土地及建築物，於權利變換囑託登記後第一次移轉時，減徵土地增值稅及契稅百分之四十。 四、不願參加權利變換而領取現金補償者，減徵土地增值稅百分之四十。 五、實施權利變換應分配之土地未達最小分配面積單元，而改領現金者，免徵土地增值稅。 六、實施權利變換，以土地及建築物抵付權利變換負擔者，免徵土地增值稅及契稅。 七、因協議合建辦理產權移轉時，經直轄市、縣（市）主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，得減徵土地增值稅及契稅百分之四十。但依第二十一條規定自行劃定更新單元實施者，不予減徵。 **田秋堇等 23 人提案** 第四十六條　更新地區內之土地及建築物，依下列規定減免稅捐： 一、更新期間土地無法使用者，免徵地價稅；其仍可繼續使用者，減半徵收。但未依計畫進度完成更新且可歸責於土地所有權人之情形者，依法課徵之。 二、不願參加權利變換而領取現金補償者，減徵土地增值稅百分之四十。 三、實施權利變換應分配之土地未達最小分配面積單元，而改領現金者，免徵土地增值稅。 四、實施權利變換，以土地及建築物抵付權利變換負擔者，免徵土地增值稅及契稅。		
		許添財等 18 人提案 第四十六條之一　以整建或維護處理方式實施各幢或棟之更新，其執行規劃設計或	1. 以整建或維護處理方式實施各幢或棟之更新，依據都市更新條例第 46 條第	

初擬共識條文	行政院提案	各委員提案版本	內政部回應說明	現行條文
		實施所需經費，於扣除依本條例第十八條第二項由主管機關補助額度後之實際支出，所有權人、區分所有權人或住戶分擔之費用，其貸款利息得從其個人綜合所得稅中扣除，扣除辦法另定之。 前項所有權人、區分所有權人或住戶之實際支出，得享有本條例第十八條第三項之金融機構**專案低利貸款**，或**申請專案基金保證**。 依第一項所作之規劃設計，其更新後之機能，經評定符合綠建築、環境保護性能及既有住宅性能評估者，除得優先取得依本條例第十八條第二項各級機關補助外，並得提高百分之二十五以內之特別獎勵補助。 前項含特別獎勵補助加總後之補助額度，超過規劃設計或實施經費之總經費百分之五十時，該特別獎勵補助款部分，受補助之法人或團體，得依政府採購法第二十二條第一項第七款辦理採購。 第二項所稱符合綠建築、環境保護性能及既有住宅性能評估等評定基準，除其他相關法規另有規定者外，其評定基準、補助內容、比例與評定機構指定辦法，由中央主管機關定之。	2 款已享有更新後地價稅及房屋稅減半徵收 2 年之優惠。有關貸款利息再從個人綜合所得稅中扣除之建議，涉關整體稅制之平衡，建議依財政部意見處理。 2. 有關提供低利貸款、提供擔保等之修正，應尊重財主單位之意見，未來納入基金收支保管運用辦法規範。	
第六十七條　以更新單元內之土地為信託財產，訂定以委託人為受益人之信託契約者，不課徵贈與稅。 前項信託土地，因信託關係而於委託人與受託人間移轉所有權者，不課徵土地增值稅。	第六十七條　以更新單元內之土地為信託財產，訂定以委託人為受益人之信託契約者，不課徵贈與稅。 前項信託土地，因信託關係而於委託人與受託人間移轉所有權者，不課徵土地增值稅。	**林淑芬等 22 人提案** 第五十七條　以更新單元內之土地為信託財產，訂定以委託人為受益人之信託契約者，不課徵贈與稅。 前項信託土地，因信託關係而於委託人與受託人間移轉所有權者，不課徵土地增值稅。 **姚文智等 31 人提案** 第六十一條　以更新地區內之土地為信託財產，訂定以委託人為受益人之信託契約者，不課徵贈與稅。 前項信託土地，因信託關係而於委託人與受託人間移轉所有權者，不課徵土地增值稅。 **邱文彥等 27 人提案** 第六十七條　以更新單元內之土地為信託財產，訂定以委託人為受益人之信託契約者，不課徵贈與稅。 前項信託土地，因信託關係而於委託人與受託人間移轉所有權者，不課徵土地增值稅。	條次變更，內容酌作文字未修正。	第四十七條　以更新地區內之土地為信託財產，訂定以委託人為受益人之信託契約者，不課徵贈與稅。 前項信託土地，因信託關係而於委託人與受託人間移轉所有權者，不課徵土地增值稅。
		姚文智等 23 人提案 第四十七條之一　**都市計畫港埠用地**經封閉管制或出租營利，悖離都市計畫法第四十三條後段規定意旨，且在同一地方主管機關轄內道路匯集產生貨櫃車、油罐車、拖板車、大貨車等鄰避性巨型車流於每工作日平均累計一萬車次以上，嚴重衝擊或侵害鄰近社區居民生活之交通、安全、衛生、安寧等品質者，其地價稅不得減免，並應視同土地稅法第十六條一般住商出租營利用地稅率標準加倍課徵，不受都市計畫法第四十二條、國有財產法第八條、土地稅法第六條、第十六條第二項、第二十條和平均地權條例第二十五條及土地稅減免規則之免稅限制。 前項課得稅額之半數應回饋撥充本條例第十八條都市更新基金，以優先更新鄰近社區居民生活環境品質和公共設施服務水準，並得適用於其他鄰近同等情況之社區。	針對老都市計畫港埠用地之開發使用，提出賦稅等配套措施，並規定應回饋一定比例撥充都市更新基金，對於地方更新事業經費有一定挹注，惟其中非屬都市更新實施之規範部分，建議於各該主管機關相關法令統一規定較為妥適。	
		姚文智等 23 人提案 第四十七條之二　前條和本條例第七條第一項第二款第二目所指用地範圍內之事業或設施從事營業加值行為，具有營業稅進項、銷項互抵之實質稅基功能部分，中央主管機關應每年會同中央財稅主管機關核算實質貢獻實收營業稅額的十分之一	理由同上	

初擬共識條文	行政院提案	各委員提案版本	內政部回應說明	現行條文
		，撥充回饋本條例第十八條所在地都市更新基金。		
第六十八條　以更新單元內之土地為信託財產者，於信託關係存續中，以受託人為地價稅或田賦之納稅義務人。 前項土地應與委託人在同一直轄市或縣(市)轄區內所有之土地合併計算地價總額，依土地稅法第十六條規定稅率課徵地價稅，分別就各該土地地價占地價總額之比率，計算其應納之地價稅。但信託利益之受益人為非委託人且符合下列各款規定者，前項土地應與受益人在同一直轄市或縣(市)轄區內所有之土地合併計算地價總額： 一、受益人已確定並享有全部信託利益者。 二、委託人未保留變更受益人之權利者。	第六十八條　以更新單元內之土地為信託財產者，於信託關係存續中，以受託人為地價稅或田賦之納稅義務人。 前項土地應與委託人在同一直轄市或縣(市)轄區內所有之土地合併計算地價總額，依土地稅法第十六條規定稅率課徵地價稅，分別就各該土地地價占地價總額之比率，計算其應納之地價稅。但信託利益之受益人為非委託人且符合下列各款規定者，前項土地應與受益人在同一直轄市或縣(市)轄區內所有之土地合併計算地價總額： 一、受益人已確定並享有全部信託利益者。 二、委託人未保留變更受益人之權利者。	**林淑芬等 22 人提案** 第五十八條　以更新單元內之土地為信託財產者，於信託關係存續中，以受託人為地價稅或田賦之納稅義務人。 前項土地應與委託人在同一直轄市或縣（市）轄區內所有之土地合併計算地價總額，依土地稅法第十六條規定稅率課徵地價稅，分別就各該土地地價占地價總額之比例，計算其應納之地價稅。但信託利益之受益人為非委託人且符合下列各款規定者，前項土地應與受益人在同一直轄市或縣（市）轄區內所有之土地合併計算地價總額： 一、受益人已確定並享有全部信託利益者。 二、委託人未保留變更受益人之權利者。 **姚文智等 31 人提案** 第六十二條　以更新地區內之土地為信託財產者，於信託關係存續中，以受託人為地價稅或田賦之納稅義務人。 前項土地應與委託人在同一直轄市或縣（市）轄區內所有之土地合併計算地價總額，依土地稅法第十六條規定稅率課徵地價稅，分別就各該土地地價占地價總額之比率，計算其應納之地價稅。但信託利益之受益人為非委託人且符合下列各款規定者，前項土地應與受益人在同一直轄市或縣（市）轄區內所有之土地合併計算地價總額： 一、受益人已確定並享有全部信託利益者。 二、委託人未保留變更受益人之權利者。 **邱文彥等 27 人提案** 第六十八條　以更新單元內之土地為信託財產者，於信託關係存續中，以受託人為地價稅或田賦之納稅義務人。 前項土地應與委託人在同一直轄市或縣（市）轄區內所有之土地合併計算地價總額，依土地稅法第十六條規定稅率課徵地價稅，分別就各該土地地價占地價總額之比率，計算其應納之地價稅。但信託利益之受益人為非委託人且符合下列各款規定者，前項土地應與受益人在同一直轄市或縣（市）轄區內所有之土地合併計算地價總額： 一、受益人已確定並享有全部信託利益者。 二、委託人未保留變更受益人之權利者。	條次變更，內容酌作文字未修正。	第四十八條　以更新地區內之土地為信託財產者，於信託關係存續中，以受託人為地價稅或田賦之納稅義務人。 前項土地應與委託人在同一直轄市或縣(市)轄區內所有之土地合併計算地價總額，依土地稅法第十六條規定稅率課徵地價稅，分別就各該土地地價占地價總額之比例，計算其應納之地價稅。但信託利益之受益人為非委託人且符合下列各款規定者，前項土地應與受益人在同一直轄市或縣(市)轄區內所有之土地合併計算地價總額： 一、受益人已確定並享有全部信託利益者。 二、委託人未保留變更受益人之權利者。
(保留) 第六十九條　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應實施都市更新地區之都市更新事業，得按其投資總額百分之二十範圍內，抵減其都市更新事業計畫完成年度應納營利事業所得稅額，當年度不足抵減時，得在以後四年度抵減之。 前項投資抵減，其每一年度得抵減總額，以不超過該公司當年度應納營利事業所得稅額百分之五十為限。但最後年度抵減金額，不在此限。	第六十九條　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應實施都市更新地區之都市更新事業，得按其投資總額百分之二十範圍內，抵減其都市更新事業計畫完成年度應納營利事業所得稅額，當年度不足抵減時，得在以後四年度抵減之。 前項投資抵減，其每一年度得抵減總額，以不超過該公司當年度應納營利事業所得稅額百分之五十為限。但最後年度抵減金額，不在此限。 第一項投資抵減之適用範	**林淑芬等 22 人提案** 第五十九條　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應實施都市更新地區之都市更新事業，得按其投資總額百分之二十範圍內，抵減其都市更新事業計畫完成年度應納營利事業所得稅額，當年度不足抵減時，得在以後四年度抵減之。 前項投資抵減，其每一年度得抵減總額，以不超過該公司當年度應納營利事業所得稅額百分之五十為限。但最後年度抵減金額，不在此限。 第一項投資抵減之適用範圍，由財政部會商內政部定之。 **姚文智等 31 人提案** 第六十三條　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應實施都市更新地區之都市更新事業，得按其投資總額百分之二十範圍內，抵減其都市更新事業計畫完成年度應納營利事業所得稅額，當年度不足抵減時，得在以後四年度抵減之。 前項投資抵減，其每一年度得抵減總額，以不超過該公司當年度應納營利事	1. 多數委員提案與行政院版相同。 2. 田委員刪除股份有限公司投資抵減之規定，本條立法目的係以實施者投資數額龐大，且都市更新之推展須相當長時間之投入，以目前政府與民間一起推動都更之政策方向，應有獎勵措施，增加其參與更新事業之意願及誘因，宜保留本條鼓勵措施。	第四十九條　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應實施都市更新地區之都市更新事業，得按其投資總額百分之二十範圍內，抵減其都市更新事業計畫完成年度應納營利事業所得稅額，當年度不足抵減時，得在以後四年度抵減之。 前項投資抵減，其每一年度得抵減總額，以不超過該公司當年度應納營利事業所得稅額百分之五十為限。但最後年度抵減金額，不在此限。 第一項投資抵減之適用範

初擬共識條文	行政院提案	各委員提案版本	內政部回應說明	現行條文
第一項投資抵減之適用範圍，由財政部會商內政部定之。	圍，由財政部會商內政部定之。	業所得稅額百分之五十為限。但最後年度抵減金額，不在此限。 第一項投資抵減之適用範圍，由財政部會商內政部定之。 **邱文彥等 27 人提案** 第六十九條　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應實施都市更新地區之都市更新事業，得按其投資總額百分之二十範圍內，抵減其都市更新事業計畫完成年度應納營利事業所得稅額，當年度不足抵減時，得在以後四年度抵減之。 前項投資抵減，其每一年度得抵減總額，以不超過該公司當年度應納營利事業所得稅額百分之五十為限。但最後年度抵減金額，不在此限。 第一項投資抵減之適用範圍，由財政部會商內政部定之。 **田秋堇等 23 人提案** 第四十九條　（刪除）		圍，由財政部會商內政部定之。
第七十條　證券管理機關得視都市更新事業計畫財源籌措之需要，核准設立都市更新投資信託公司，發行都市更新投資信託受益憑證，募集都市更新投資信託基金。 前項都市更新投資信託公司之設置、監督及管理之辦法，由證券管理機關定之。 第一項受益憑證之發行、募集及買賣，應依證券交易法之規定辦理。 都市更新投資信託公司募集之都市更新投資信託基金，應以投資信託基金專戶存放於信託機構，其運用基金取得之財產並應信託予該信託機構，與都市更新投資信託公司及信託機構之自有財產分別獨立。都市更新投資信託公司及信託機構就其自有財產所負債務，其債權人不得對於基金資產請求扣押或行使其他權利。	第七十條　證券管理機關得視都市更新事業計畫財源籌措之需要，核准設立都市更新投資信託公司，發行都市更新投資信託受益憑證，募集都市更新投資信託基金。 前項都市更新投資信託公司之設置、監督及管理之辦法，由證券管理機關定之。 第一項受益憑證之發行、募集及買賣，應依證券交易法之規定辦理。 都市更新投資信託公司募集之都市更新投資信託基金，應以投資信託基金專戶存放於信託機構，其運用基金取得之財產並應信託予該信託機構，與都市更新投資信託公司及信託機構之自有財產分別獨立。都市更新投資信託公司及信託機構就其自有財產所負債務，其債權人不得對於基金資產請求扣押或行使其他權利。	**林淑芬等 22 人提案** 第六十條　證券管理機關得視都市更新事業計畫財源籌措之需要，核准設立都市更新投資信託公司，發行都市更新投資信託受益憑證，募集都市更新投資信託基金。 前項都市更新投資信託公司之設置、監督及管理之辦法，由證券管理機關定之。 第一項受益憑證之發行、募集及買賣，應依證券交易法之規定辦理。 都市更新投資信託公司募集之都市更新投資信託基金，應以投資信託基金專戶存放於信託機構，其運用基金取得之財產並應信託予該信託機構，與都市更新投資信託公司及信託機構之自有財產分別獨立。都市更新投資信託公司及信託機構就其自有財產所負債務，其債權人不得對於基金資產請求扣押或行使其他權利。 **姚文智等 31 人提案** 第六十四條　證券管理機關得視都市更新事業計畫財源籌措之需要，核准設立都市更新投資信託公司，發行都市更新投資信託受益憑證，募集都市更新投資信託基金。 前項都市更新投資信託公司之設置、監督及管理之辦法，由證券管理機關定之。 第一項受益憑證之發行、募集及買賣，應依證券交易法之規定辦理。 都市更新投資信託公司募集之都市更新投資信託基金，應以投資信託基金專戶存放於信託機構，其運用基金取得之財產並應信託予該信託機構，與都市更新投資信託公司及信託機構之自有財產分別獨立。都市更新投資信託公司及信託機構就其自有財產所負債務，其債權人不得對於基金資產請求扣押或行使其他權利。 **邱文彥等 27 人提案** 第七十條　證券管理機關得視都市更新事業計畫財源籌措之需要，核准設立都市更新投資信託公司，發行都市更新投資信託受益憑證，募集都市更新投資信託基金。 前項都市更新投資信託公司之設置、監督及管理之辦法，由證券管理機關定之。 第一項受益憑證之發行、募集及買賣，應依證券交易法之規定辦理。	條次變更，內容未修正。	第五十條　證券管理機關得視都市更新事業計畫財源籌措之需要，核准設立都市更新投資信託公司，發行都市更新投資信託受益憑證，募集都市更新投資信託基金。 前項都市更新投資信託公司之設置、監督及管理之辦法，由證券管理機關定之。 第一項受益憑證之發行、募集及買賣，應依證券交易法之規定辦理。 都市更新投資信託公司募集之都市更新投資信託基金，應以投資信託基金專戶存放於信託機構，其運用基金取得之財產並應信託予該信託機構，與都市更新投資信託公司及信託機構之自有財產分別獨立。都市更新投資信託公司及信託機構就其自有財產所負債務，其債權人不得對於基金資產請求扣押或行使其他權利。

初擬共識條文	行政院提案	各委員提案版本	內政部回應說明	現行條文
		都市更新投資信託公司募集之都市更新投資信託基金，應以投資信託基金專戶存放於信託機構，其運用基金取得之財產並應信託予該信託機構，與都市更新投資信託公司及信託機構之自有財產分別獨立。都市更新投資信託公司及信託機構就其自有財產所負債務，其債權人不得對於基金資產請求扣押或行使其他權利。		
第七十一條　都市更新投資信託基金之募集、運用及管理，由證券管理機關定之。 證券交易法第三十六條、第三十九條、第六十四條及第六十六條之規定，於申請募集都市更新投資信託基金之都市更新投資信託公司準用之。 證券交易法第五十三條、第五十四條及第五十六條之規定，於前項公司之人員準用之。	第七十一條　都市更新投資信託基金之募集、運用及管理，由證券管理機關定之。 證券交易法第三十六條、第三十九條、第六十四條及第六十六條之規定，於申請募集都市更新投資信託基金之都市更新投資信託公司準用之。 證券交易法第五十三條、第五十四條及第五十六條之規定，於前項公司之人員準用之。	**林淑芬等 22 人提案** 第六十一條　都市更新投資信託基金之募集、運用及管理，由證券管理機關定之。 證券交易法第三十六條、第三十九條、第六十四條及第六十六條之規定，於申請募集都市更新投資信託基金之都市更新投資信託公司準用之。 證券交易法第五十三條、第五十四條及第五十六條之規定，於前項公司之人員準用之。 **姚文智等 31 人提案** 第六十五條　都市更新投資信託基金之募集、運用及管理，由證券管理機關定之。 證券交易法第三十六條、第三十九條、第六十四條及第六十六條之規定，於申請募集都市更新投資信託基金之都市更新投資信託公司準用之。 證券交易法第五十三條、第五十四條及第五十六條之規定，於前項公司之人員準用之。 **邱文彥等 27 人提案** 第七十一條　都市更新投資信託基金之募集、運用及管理，由證券管理機關定之。 證券交易法第三十六條、第三十九條、第六十四條及第六十六條之規定，於申請募集都市更新投資信託基金之都市更新投資信託公司準用之。 證券交易法第五十三條、第五十四條及第五十六條之規定，於前項公司之人員準用之。	條次變更，內容未修正。	第五十一條　都市更新投資信託基金之募集、運用及管理，由證券管理機關定之。 證券交易法第三十六條、第三十九條、第六十四條及第六十六條之規定，於申請募集都市更新投資信託基金之都市更新投資信託公司準用之。 證券交易法第五十三條、第五十四條及第五十六條之規定，於前項公司之人員準用之。
(姚委員意見保留) 第七十二條　實施者為新設立公司，並以經營都市更新事業為業者，得公開招募股份；其發起人應包括不動產投資開發專業公司及都市更新事業計畫內土地、合法建築物所有權人及地上權人，且持有股份總數不得低於該新設立公司股份總數之百分之三十，並應報經中央主管機關核定。其屬公開招募新設立公司者，應檢具各級主管機關已核定都市更新事業計畫之證明文件，向證券管理機關申報生效後，始得為之。 前項公司之設立，應由都市更新事業計畫內土地、合法建築物之所有權人及地上權人，優先參與該公司之發起。 實施者為經營不動產投資開發之上市公司，為籌措都市更新事業計畫之財源，得發行指定用途之公司債，不受公司	第七十二條　實施者為新設立公司，並以經營都市更新事業為業者，得公開招募股份；其發起人應包括不動產投資開發專業公司及都市更新事業計畫內土地、合法建築物所有權人及地上權人，且持有股份總數不得低於該新設立公司股份總數之百分之三十，並應報經中央主管機關核定。其屬公開招募新設立公司者，應檢具各級主管機關已核定都市更新事業計畫之證明文件，向證券管理機關申報生效後，始得為之。 前項公司之設立，應由都市更新事業計畫內土地、合法建築物之所有權人及地上權人，優先參與該公司之發起。 實施者為經營不動產投資開發之上市公司，為籌措都市更新事業計畫之財源，得發行指定用途之公司債，不受公司法第二百四十七條之限制。	**林淑芬等 22 人提案** 第六十二條　實施者為新設立公司，並以經營都市更新事業為業者，得公開招募股份；其發起人應包括不動產投資開發專業公司及都市更新事業計畫內土地、合法建築物所有權人及地上權人，且持有股份總數不得低於該新設立公司股份總數之百分之三十，並應報經中央主管機關核定。其屬公開招募新設立公司者，應檢具各級主管機關已核定都市更新事業計畫之證明文件，向證券管理機關申報生效後，始得為之。 前項公司之設立，應由都市更新事業計畫內土地、合法建築物之所有權人及地上權人，優先參與該公司之發起。 實施者為經營不動產投資開發之上市公司，為籌措都市更新事業計畫之財源，得發行指定用途之公司債，不受公司法第二百四十七條之限制。 **姚文智等 31 人提案** 第六十六條　實施者得以推動都市更新事業為目的新設立股份有限公司，並得公開招募股份；其**股東大會應包括超過半數**的都市更新事業計畫內**土地、合法建築物所有權人及地上權人**。 前項**超過半數決議權之土地、合法建築物所有權人所持有之產權面積，應超過更新地區總土地及合法建物面積三分之二以上**，並應報經中央主管機關核定。 設立公司應檢具各級主管機關已核定都市更新事業計畫之證明文件，向證券管理機關申報生效後，始得為之。	姚委員有關限制股東成員及決議權之行使門檻 1 節，是否與公司法有扞格之處，宜請經濟部協助釐明。	第五十二條　實施者為新設立公司，並以經營都市更新事業為業者，得公開招募股份；其發起人應包括不動產投資開發專業公司及都市更新事業計畫內土地、合法建築物所有權人及地上權人，且持有股份總數不得低於該新設立公司股份總數之百分之三十，並應報經中央主管機關核定。其屬公開招募新設立公司者，應檢具各級主管機關已核定都市更新事業計畫之證明文件，向證券管理機關申報生效後，始得為之。 前項公司之設立，應由都市更新事業計畫內土地、合法建築物之所有權人及地上權人，優先參與該公司之發起。 實施者為經營不動產投資開發之上市公司，為籌措都市更新事業計畫之財源，得發行指定用途之公司債，不受公司法第二百四十七條之限制。

初擬共識條文	行政院提案	各委員提案版本	內政部回應說明	現行條文
法第二百四十七條之限制。 　　前項經營不動產投資開發之上市公司於發行指定用途之公司債時，應檢具各級主管機關核定都市更新事業計畫之證明文件，向證券管理機關申報生效後，始得為之。	前項經營不動產投資開發之上市公司於發行指定用途之公司債時，應檢具各級主管機關核定都市更新事業計畫之證明文件，向證券管理機關申報生效後，始得為之。	都市更新事業機構為經營不動產投資開發之上市公司，為籌措都市更新事業計畫之財源，得發行指定用途之公司債，不受公司法第二百四十七條之限制。 　　前項經營不動產投資開發之上市公司於發行指定用途之公司債時，應檢具各級主管機關核定都市更新事業計畫之證明文件，向證券管理機關申報生效後，始得為之。 **邱文彥等 27 人提案** 第七十二條　實施者為新設立公司，並以經營都市更新事業為業者，得公開招募股份；其發起人應包括不動產投資開發專業公司及都市更新事業計畫內土地、合法建築物所有權人及地上權人，且持有股份總數不得低於該新設立公司股份總數之百分之三十，並應報經中央主管機關核定。其屬公開招募新設立公司者，應檢具各級主管機關已核定都市更新事業計畫之證明文件，向證券管理機關申報生效後，始得為之。 　　前項公司之設立，應由都市更新事業計畫內土地、合法建築物之所有權人及地上權人，優先參與該公司之發起。 　　實施者為經營不動產投資開發之上市公司，為籌措都市更新事業計畫之財源，得發行指定用途之公司債，不受公司法第二百四十七條之限制。 　　前項經營不動產投資開發之上市公司於發行指定用途之公司債時，應檢具各級主管機關核定都市更新事業計畫之證明文件，向證券管理機關申報生效後，始得為之。		前項經營不動產投資開發之上市公司於發行指定用途之公司債時，應檢具各級主管機關核定都市更新事業計畫之證明文件，向證券管理機關申報生效後，始得為之。
第七十三條　因實施都市更新事業而興修之重要公共設施，除本條例另有規定外，實施者得要求該公共設施之管理者負擔該公共設施興修所需費用之全部或一部；其費用負擔應於都市更新事業計畫中訂定。 　　更新地區外必要之關聯性公共設施，各該主管機關應配合更新進度，優先興建，並實施管理。	第七十三條　因實施都市更新事業而興修之重要公共設施，除本條例另有規定外，實施者得要求該公共設施之管理者負擔該公共設施興修所需費用之全部或一部；其費用負擔應於都市更新事業計畫中訂定。 　　更新地區外必要之關聯性公共設施，各該主管機關應配合更新進度，優先興建，並實施管理。	**林淑芬等 22 人提案** 第六十三條　因實施都市更新事業而興修之重要公共設施，除本條例另有規定外，實施者得要求該公共設施之管理者負擔該公共設施興修所需費用之全部或一部；其費用負擔應於都市更新事業計畫中訂定。 　　更新地區範圍外必要之關聯性公共設施，各該主管機關應配合更新進度，優先興建，並實施管理。 **姚文智等 31 人提案** 第六十七條　因實施都市更新事業而興修之重要公共設施，除本條例另有規定外，實施者得要求該公共設施之管理者負擔該公共設施興修所需費用之全部或一部；其費用負擔應於都市更新事業計畫中訂定。 　　更新地區範圍外必要之關聯性公共設施，各該主管機關應配合更新進度，優先興建，並實施管理。 **邱文彥等 27 人提案** 第七十三條　因實施都市更新事業而興修之重要公共設施，除本條例另有規定外，實施者得要求該公共設施之管理者負擔該公共設施興修所需費用之全部或一部；其費用負擔應於都市更新事業計畫中訂定。 　　更新地區外必要之關聯性公共設施，各該主管機關應配合更新進度，優先興建，並實施管理。	條次變更，內容未修正。	第五十三條　因實施都市更新事業而興修之重要公共設施，除本條例另有規定外，實施者得要求該公共設施之管理者負擔該公共設施興修所需費用之全部或一部；其費用負擔應於都市更新事業計畫中訂定。 　　更新地區範圍外必要之關聯性公共設施，各該主管機關應配合更新進度，優先興建，並實施管理。
	第六章　監督及管理			第六章　監督及管理
第七十四條　實施者依第二十條或第二十一條規定實施都市更新事業，應依核准之事業概要所表明之實施進度擬訂都市更新事業計畫報核；屆期未報核者，核准之事業概要自動失其	第七十四條　實施者依第二十條或第二十一條規定實施都市更新事業，應依核准之事業概要所表明之實施進度擬訂都市更新事業計畫報核；屆期未報核者，核准之事業概要自動失其	**林淑芬等 22 人提案** 第六十四條　實施者依第十三條或第十四條規定實施都市更新事業，應依核准之事業概要所表明之實施進度擬訂都市更新事業計畫報核；屆期未報核者，直轄市、縣（市）主管機關得**公告廢止事業概要**，並通知更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關、預告登記請求權人及第十五條第三款、第七款規定之代管或代為標售機關。但不可歸責於實施者之事由而遲誤之	1. 林委員有關未依實施進度擬訂事業計畫報核者，主管機關應公告廢止之修正，考量都更案日益增加，且地方政府執行人力有限，難以一一控管個案實施進度並另為行政處理予以公告廢止，宜於法上明定實施者未依實	第五十四條　實施者依第十條或第十一條規定實施都市更新事業計畫，應自獲准之日起一年內，擬具都市更新事業計畫報核；逾期未報核者，直轄市、縣（市）主管機關得撤銷其更

初擬共識條文	行政院提案	各委員提案版本	內政部回應說明	現行條文
效力，直轄市、縣（市）主管機關應通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關、依消費者債務清理條例聲請清算登記之管理人、預告登記請求權人及第二十三條第三款、第七款規定之代管或代為標售機關。 因故未能於前項期限內擬具都市更新事業計畫報核者，得敘明理由申請展期；展期之期間每次不得超過六個月；並以二次為限。	效力，直轄市、縣（市）主管機關應通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關、依消費者債務清理條例聲請清算登記之管理人、預告登記請求權人及第二十三條第三款、第七款規定之代管或代為標售機關。 因故未能於前項期限內擬具都市更新事業計畫報核者，得敘明理由申請展期；展期之期間每次不得超過六個月；並以二次為限。	期間，應予扣除。 **丁守中等 27 人提案** 第五十四條　實施者依第十條或第十一條規定實施都市更新事業計畫，應自獲准之日起一年內，擬具都市更新事業計畫報核；逾期未報核者，**更新單元劃定計畫失其效力**。 因故未能於前項期限內擬具都市更新事業計畫報核者，得敘明理由申請展期；展期之期間每次不得超過六個月；並以二次為限。 **尤美女等 22 人提案** 第五十四條　實施者依第十條規定實施都市更新事業計畫，應自獲准之日起一年內，擬具都市更新事業計畫報核，及依第二十九條規定於**都市更新事業計畫核定發布實施後一年內，擬具權利變換計畫報核**；逾期未報核者，直轄市、縣（市）主管機關應撤銷其更新核准。但不可歸責於實施者之事由而遲誤之期間，應予扣除。 因故未能於前項期限內擬具都市更新事業計畫報核者，得敘明理由申請展期；展期之期間每次不得超過六個月，並以二次為限。 **姚文智等 31 人提案** 第六十八條　實施者依第十六條規定實施都市更新事業，應依核准之事業概要所表明之實施進度擬訂都市更新事業計畫報核；屆期未報核者，核准之事業概要自動失其效力，直轄市、縣（市）主管機關應通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關、依消費者債務清理條例聲請清算登記之管理人、預告登記請求權人及第二十三條第三款、第七款規定之代管或代為標售機關。 因故未能於前項期限內擬具都市更新事業計畫報核者，得敘明理由申請展期；展期之期間每次不得超過六個月，並以二次為限。 **邱文彥等 27 人提案** 第七十四條　實施者依第二十條或第二十一條規定實施都市更新事業，應依核准之事業概要所表明之實施進度擬訂都市更新事業計畫報核；屆期未報核者，核准之事業概要自動失其效力，直轄市、縣（市）主管機關應通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關、依消費者債務清理條例聲請清算登記之管理人、預告登記請求權人及第二十三條第三款、第七款規定之代管或代為標售機關。 因故未能於前項期限內擬具都市更新事業計畫報核者，得敘明理由申請展期；展期之期間每次不得超過六個月；並以二次為限。	施進度報核，原已核准之事業概要即自動失其效。 2. 丁委員與尤委員有關都市更新事業計畫，應於事業概要核准 1 年內報核部分，因個案複雜程度、整合難易程度不一，不宜一律以 1 年為限，應依主管機關已核准之進度執行，較為合理可行。	新核准。但不可歸責於實施者之事由而遲誤之期間，應予扣除。 因故未能於前項期限內擬具都市更新事業計畫報核者，得敘明理由申請展期；展期之期間每次不得超過六個月；並以二次為限。
		丁守中等 27 人提案 第五十四條之一　實施者依第二十九條規定分別擬具都市更新事業計畫及權利變換計畫申請報核者，應自**都市更新事業計畫核定之日起三年內，擬具都市更新權利變換計畫報核；逾期**未報核者，都市更新事業計畫**失其效力**。 因故未能於前項期限內擬具都市更新權利變換計畫報核者，得敘明理由申請展期一年，並以一次為限。	理由同上說明 2。另外行政院版第 46 條將修正都市更新事業計畫應與權利變換計畫併同報核，其時程管控，則併同前條規範。	
第七十五條　都市更新事業計畫核定後，直轄市、縣(市)主管機關得視實際需要隨時或定期檢查實施者對該事業計畫之執行情形。	第七十五條　都市更新事業計畫核定後，直轄市、縣(市)主管機關得視實際需要隨時或定期檢查實施者對該事業計畫之執行情形。	**林淑芬等 22 人提案** 第六十五條　都市更新事業計畫核定後，直轄市、縣（市）主管機關得視實際需要隨時或定期檢查實施者對該事業計畫之執行情形。 **李應元等 36 人提案**	多數委員與行政院版相同。李委員有關代拆遷完成後始得核發建築執照之修正，已納入行政院版第 53 條規範。	第五十五條　都市更新事業計畫核定後，直轄市、縣(市)主管機關得視實際需要隨時或定期檢查實施者對該事業計畫之執行情形。

初擬共識條文	行政院提案	各委員提案版本	內政部回應說明	現行條文
		第五十五條　都市更新事業計畫核定後，直轄市、縣（市）主管機關得視實際需要隨時或定期檢查實施者對該事業計畫之執行情形。 　　經核定實施之都市更新事業計畫，直轄市、縣（市）主管機關須待該都市更新事業計畫範圍內地上物拆除後，始得核發建築執照。 **姚文智等 31 人提案** 第七十條　都市更新事業計畫核定後，直轄市、縣（市）主管機關得視實際需要隨時或定期檢查實施者對該事業計畫之執行情形。 **邱文彥等 27 人提案** 第七十五條　都市更新事業計畫核定後，直轄市、縣（市）主管機關得視實際需要隨時或定期檢查實施者對該事業計畫之執行情形。		
第七十六條　前條之檢查發現有下列情形之一者，直轄市、縣(市)主管機關應限期令其改善或勒令其停止營運並限期清理；必要時，並應派員監管、代管或為其他必要之處理： 一、違反或擅自變更章程、事業計畫或權利變換計畫。 二、業務廢弛。 三、事業及財務有嚴重缺失。 　　實施者不遵從前項命令時，直轄市、縣(市)主管機關得撤銷其更新核准，並得強制接管；其接管辦法由中央主管機關定之。	第七十六條　前條之檢查發現有下列情形之一者，直轄市、縣(市)主管機關應限期令其改善或勒令其停止營運並限期清理；必要時，並得派員監管、代管或為其他必要之處理： 一、違反或擅自變更章程、事業計畫或權利變換計畫。 二、業務廢弛。 三、事業及財務有嚴重缺失。 　　實施者不遵從前項命令時，直轄市、縣(市)主管機關得撤銷其更新核准，並得強制接管；其接管辦法由中央主管機關定之。	**林淑芬等 22 人提案** 第六十六條　前條之檢查發現有下列情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關應限期令其改善或勒令其停止營運並限期清理；必要時，並得派員監管、代管或為其他必要之處理： 一、違反或擅自變更章程、事業計畫或權利變換計畫。 二、業務廢弛。 三、事業及財務有嚴重缺失。 　　實施者不遵從前項命令時，直轄市、縣（市）主管機關得撤銷其更新核准，並得強制接管；其接管辦法由中央主管機關定之。 **姚文智等 31 人提案** 第七十一條　前條之檢查發現有下列情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關應限期令其改善或勒令其停止營運並限期清理，並應派員監管、代管或為其他必要之處理： 一、經主管機關認定，於核定發布實施後，違反或擅自變更章程、事業計畫或權利變換計畫。 二、業務廢弛。 三、事業及財務有嚴重缺失。 四、實施者有不法行為，經相對人**提起訴訟且法院起訴**，或經刑事警察局查獲不法情事，並**經檢察機關起訴**。 　　實施者不遵從前項命令時，直轄市、縣（市）主管機關得撤銷其更新核准，並得強制接管；其接管辦法由中央主管機關定之。 **邱文彥等 27 人提案** 第七十六條　前條之檢查發現有下列情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關應限期令其改善或勒令其停止營運並限期清理；必要時，並得派員監管、代管或為其他必要之處理： 一、違反或擅自變更章程、事業計畫或權利變換計畫。 二、業務廢弛。 三、事業及財務有嚴重缺失。 　　實施者不遵從前項命令時，直轄市、縣（市）主管機關得撤銷其更新核准，並得強制接管；其接管辦法由中央主管機關定之。	姚委員提案部分： 1. 第 1 項文字將「得」修正為「應」1 節，建議仍應視個案缺失及改善狀況，由主管機關評估是否有監管或代管之必要，才能在政府有限資源下有效率操作。 2. 第 1 款文字修正為計畫核定後政府才能監管 1 節，將造成都市更新會成立後，計畫尚未核定前，有違反章程時，政府無法監管之情形，建議維持現行文字。 3. 有關第 4 款實施者有不法行為經起訴者 1 節，尚難認定實施者將因而有違反計畫、怠疏業務、延宕進度等情事，而應限期改善甚或停止營運之必要，其與立法目的難有合理關連。	第五十六條　前條之檢查發現有下列情形之一者，直轄市、縣(市)主管機關應限期令其改善或勒令其停止營運並限期清理；必要時，並得派員監管、代管或為其他必要之處理： 一、違反或擅自變更章程、事業計畫或權利變換計畫。 二、業務廢弛。 三、事業及財務有嚴重缺失。 　　實施者不遵從前項命令時，直轄市、縣(市)主管機關得撤銷其更新核准，並得強制接管；其接管辦法由中央主管機關定之。
第七十七條　實施者應於都市更新事業計畫完成後六個月內，檢具竣工書圖及更新成果報	第七十七條　實施者應於都市更新事業計畫完成後六個月內，檢具竣工書圖及更新成果報	**林淑芬等 22 人提案** 第六十七條　實施者應於都市更新事業計畫完成後六個月內，檢具竣工書圖及更新成果報告，送請當地直轄市、縣（市）主管機關備查。	條次變更，內容未修正。	第五十七條　實施者應於都市更新事業計畫完成後六個月內，檢具竣工書圖及更新成果報

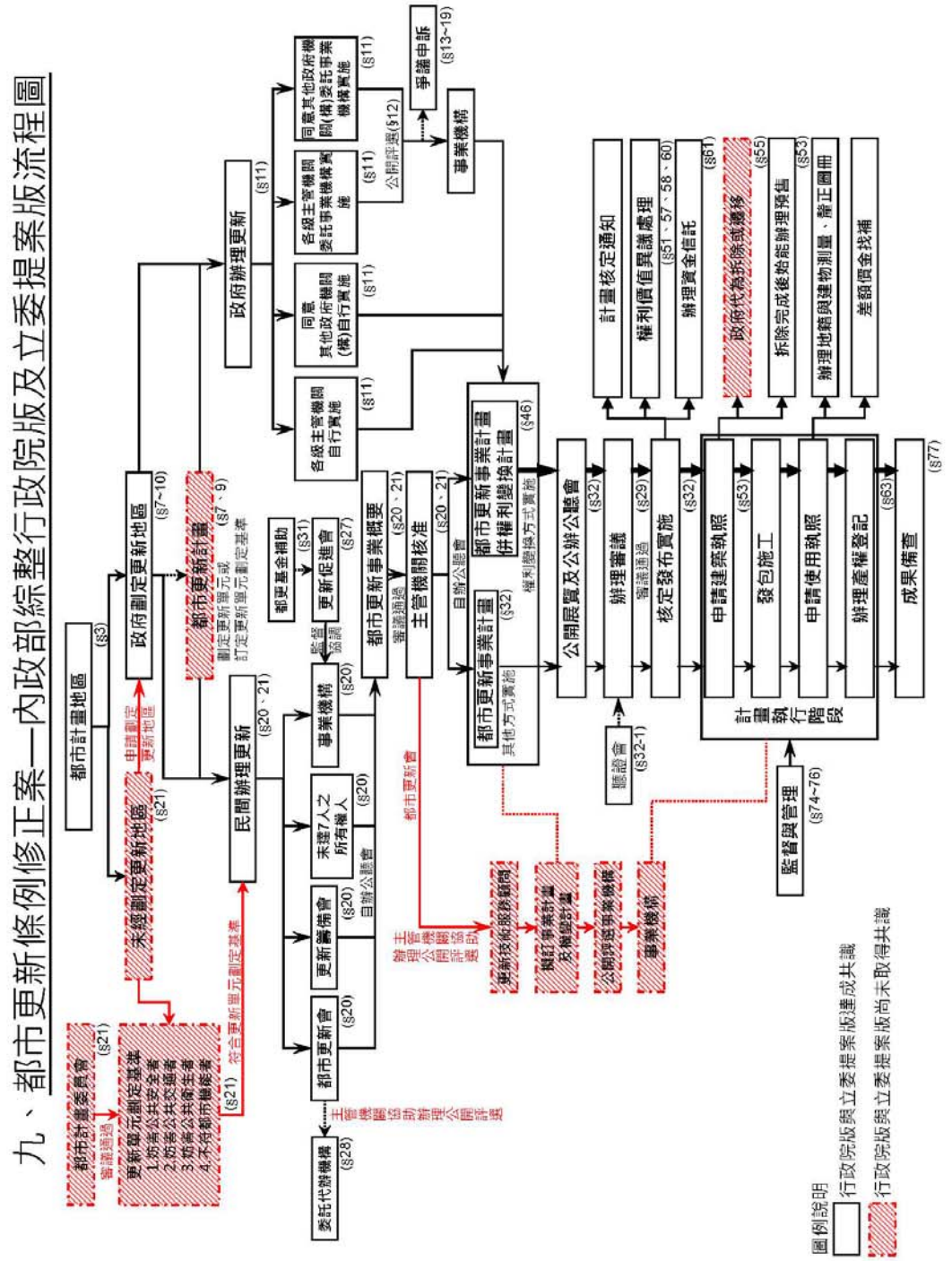
初擬共識條文	行政院提案	各委員提案版本	內政部回應說明	現行條文
告，送請當地直轄市、縣(市)主管機關備查。	告，送請當地直轄市、縣(市)主管機關備查。	**姚文智等 31 人提案** 第七十二條　實施者應於都市更新事業計畫完成後六個月內，檢具竣工書圖及更新成果報告，送請當地直轄市、縣（市）主管機關備查。 **邱文彥等 27 人提案** 第七十七條　實施者應於都市更新事業計畫完成後六個月內，檢具竣工書圖及更新成果報告，送請當地直轄市、縣（市）主管機關備查。		告，送請當地直轄市、縣(市)主管機關備查。
	第七章　罰則			第七章　罰則
第七十八條　違反第五十三條第三項規定者，處新臺幣五十萬元以上五百萬元以下罰鍰，並令其限期改正或停止銷售；屆期不改正或停止其銷售行為者，得按次處罰至改正或停止銷售為止。	第七十八條　違反第五十三條第三項規定者，**處新臺幣五十萬元以上五百萬元以下罰鍰**，並令其停止銷售；不停止其行為者，得按次處罰至停止為止。	**林淑芬等 22 人提案** 第六十九條　實施者違反第四十四條第三項規定者，**處以銷售金額百分之三十之罰鍰**，並令其停止銷售；其不停止銷售者，得按次處罰，並撤銷其擔任實施者之資格，由直轄市、縣（市）主管機關接手續辦或依第十一條規定重新公開委託評選實施者。 **邱文彥等 27 人提案** 第七十八條　違反第五十三條第三項規定者，處新臺幣五十萬元以上五百萬元以下罰鍰，並令其停止銷售；不停止其行為者，得按次處罰至停止為止。	本條為實施者違反預售時機之處罰規定，林委員有關以銷售金額計算罰鍰之修正，考量預為銷售之金額，地方政府難以得知並據以處罰，建議明定罰範圍，以利實務執行。	
第七十九條　不依第四十條第三項或第五十二條第三項規定拆除、改建、停止使用或恢復原狀者，處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。並得停止供水、供電、封閉、強制拆除或採取恢復原狀措施，費用由土地或建築物所有權人、使用人或管理人負擔。	第七十九條　不依第四十條第三項或第五十二條第三項規定拆除、改建、停止使用或恢復原狀者，處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。並得停止供水、供電、封閉、強制拆除或採取恢復原狀措施，費用由土地或建築物所有權人、使用人或管理人負擔。	**林淑芬等 22 人提案** 第六十八條　不依第三十一條第三項或第四十三條第三項規定拆除、改建、停止使用或恢復原狀者，處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。並得停止供水、供電、封閉、強制拆除或採取恢復原狀措施，費用由土地或建築物所有權人、使用人或管理人負擔。 **姚文智等 31 人提案** 第七十三條　不依第三十六條第三項或第四十八條第三項規定拆除、改建、停止使用或恢復原狀者，處新台幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。並得停止供水、供電、封閉、強制拆除或採取恢復原狀措施，費用由土地或建築物所有權人、使用人或管理人負擔。 **邱文彥等 27 人提案** 第七十九條　不依第四十條第三項或第五十二條第三項規定拆除、改建、停止使用或恢復原狀者，處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。並得停止供水、供電、封閉、強制拆除或採取恢復原狀措施，費用由土地或建築物所有權人、使用人或管理人負擔。	條次變更，內容未修正。	第五十八條　不依第二十四條第三項或第三十三條第三項規定拆除、改建、停止使用或恢復原狀者，處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。並得停止供水、供電、封閉、強制拆除或採取恢復原狀措施，費用由土地或建築物所有權人、使用人或管理人負擔。
		許添財等 18 人提案 第五十八條之一　以幢或棟為自行劃定單元實施整建或維護更新事業，**依公寓大廈管理條例規定，由區分所有權人會議決議同意**後，其中有少數區分所有權人拒絕依該條例第十一條第二項分擔應有比例，且不接受公寓大廈管理負責人或管理委員會等相關人員之協調、溝通，或對相關人員提出之代償與質權抵押等方案，經有效通知仍置之不理者，經公寓大廈管理委員會決議，同意由實施者、管理委員會或其他區分所有權人先行代為償付。該決議經管理委員會陳報該管主管機關後，該區分所有權人除應處以三萬元以上十五萬元以下罰鍰外，該被代為償付之費用，該區分所有權人不得享有本條例獎助辦法之權利，但代償人得代位享有之。 　　前項代償者得依公寓大廈管理條例第二十一條及第二十二條之規定，向該區分所有權人行代位求償。	1. 有關都市更新採整建維護方式實施者，仍具強制性，宜經所有權人一定比例之同意，並須踐行一定法定程序，以取得強制實施之正當性；至於毋須動用都市更新強制實施手段之修建案，建議逕依一般建管程序申辦即可，爰建議維持原條文。 2. 本條之建議涉關單一幢或棟辦理建築修繕之處理，涉關公寓大廈管理條例部分，建議另於該條例修正處理。	
第八十條　實施者無正當理由拒	第八十條　實施者無正當理由拒	**林淑芬等 22 人提案**	條次變更，內容未修正。	第五十九條　實施者無正當理由

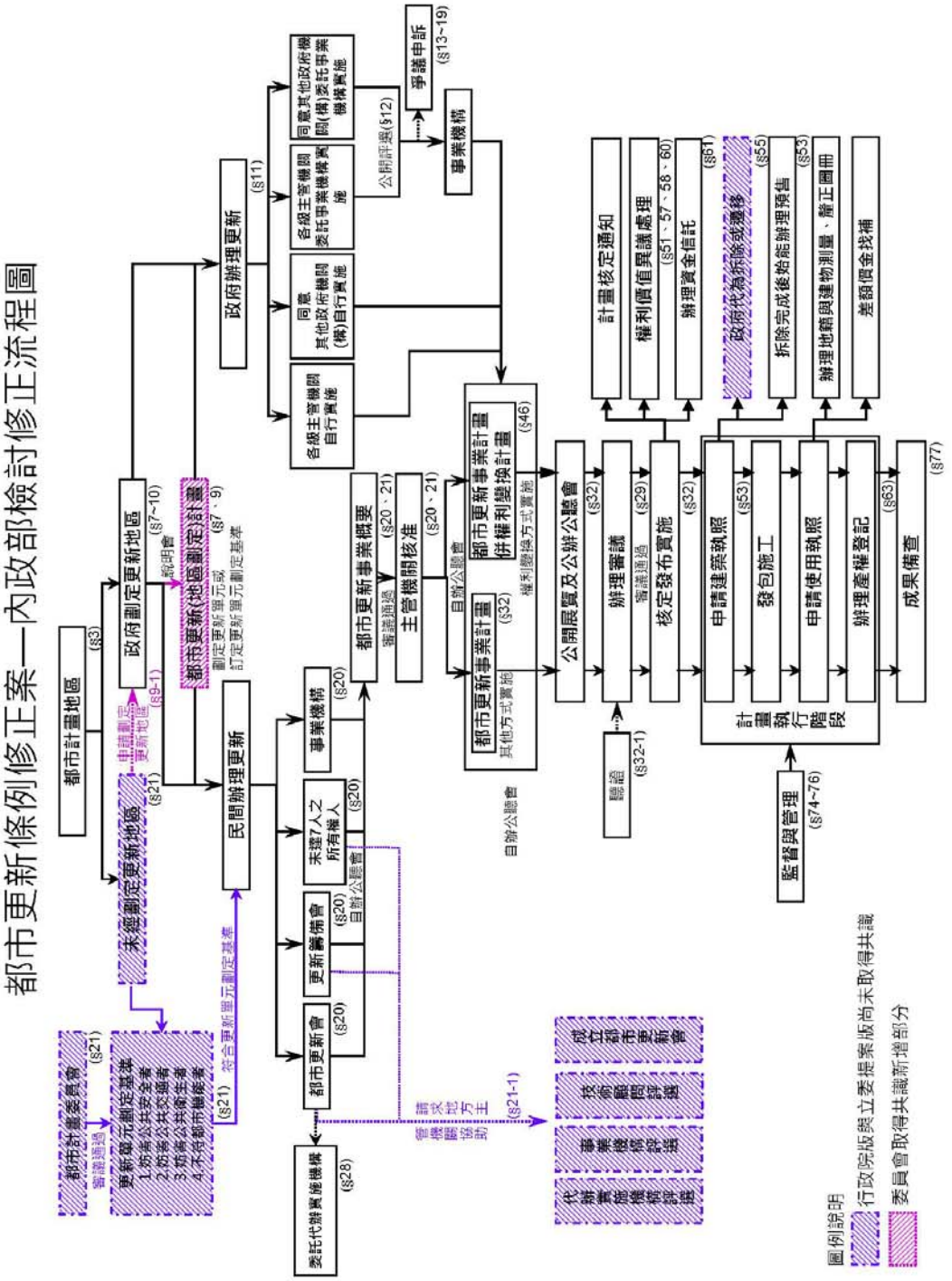
初擬共識條文	行政院提案	各委員提案版本	內政部回應說明	現行條文
絕、妨礙或規避第七十五條之檢查者，處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並得按次處罰之。	絕、妨礙或規避第七十五條之檢查者，處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並得按次處罰之。	第七十條　實施者無正當理由拒絕、妨礙或規避第六十五條之檢查者，處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並得按次處罰之。 **姚文智等 31 人提案** 第七十四條　實施者無正當理由拒絕、妨礙或規避第七十條之檢查或未遵從主管機關依第七十一條限令改善者，處新台幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並得按次處罰之。 **邱文彥等 27 人提案** 第八十條　實施者無正當理由拒絕、妨礙或規避第七十五條之檢查者，處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並得按次處罰之。		拒絕、妨礙或規避第五十五條之檢查者，處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並得按次處罰之。
第八十一條　前三條所定罰鍰，由直轄市、縣（市）主管機關處罰之。	第八十一條　前三條所定罰鍰，由直轄市、縣（市）主管機關處罰之。	**林淑芬等 22 人提案** 第七十一條　前三條所定罰鍰，由直轄市、縣（市）主管機關處罰之。 **姚文智等 31 人提案** 第七十五條　前二條所定罰鍰，由直轄市、縣（市）主管機關處罰之。 **邱文彥等 27 人提案** 第八十一條　前三條所定罰鍰，由直轄市、縣（市）主管機關處罰之。	條次變更，內容未修正。	第六十條　前二條所定罰鍰，由直轄市、縣（市）主管機關處罰之。
	第八章　附則			第八章　附則
第八十二條　都市更新案實施者申請建造執照，其相關法規之適用，除依第二十二條申請預為審查者以事業概要報核日為準外，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之日起二年內為之。 以權利變換計畫實施，且其權利變換計畫與都市更新事業計畫分別報核者，得依前項規定延長一年。但權利變換計畫審議之期間及其他不可歸責於實施者事由而遲誤之期間，得扣除之。 未依前二項規定期限申請者，其相關法規之適用，以申請建造執照日為準。 事業概要、都市更新事業計畫、權利變換計畫及其執行事項，直轄市、縣（市）主管機關怠於或遲未處理時，實施者得向中央主管機關請求處理，中央主管機關應即邀集有關機關（構）、實施者及相關權利人協商處理，必要時並得由中央主管機關逕行審核處理。	第八十二條　都市更新案實施者申請建造執照，其相關法規之適用，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之日起二年內為之。 以權利變換計畫實施，且其權利變換計畫與都市更新事業計畫分別報核者，得依前項規定延長一年。但權利變換計畫審議之期間及其他不可歸責於實施者事由而遲誤之期間，得扣除之。 未依前二項規定期限申請者，其相關法規之適用，以申請建造執照日為準。 事業概要、都市更新事業計畫、權利變換計畫及其執行事項，直轄市、縣（市）主管機關怠於或遲未處理時，實施者得向中央主管機關請求處理，中央主管機關應即邀集有關機關（構）、實施者及相關權利人協商處理，必要時並得由中央主管機關逕行審核處理。	**林淑芬等 22 人提案** 第七十二條　都市更新案實施者申請建造執照，其相關法規之適用，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之日起二年內為之。 以權利變換計畫實施，且其權利變換計畫與都市更新事業計畫分別報核者，得依前項規定延長一年。但權利變換計畫審議之期間及其他不可歸責於實施者事由而遲誤之期間，得扣除之。 未依前二項規定期限申請者，其相關法規之適用，以申請建造執照日為準。 事業概要、都市更新事業計畫、權利變換計畫及其執行事項，直轄市、縣（市）主管機關怠於或遲未處理時，實施者得向中央主管機關請求處理，中央主管機關應即邀集有關機關（構）、實施者及相關權利人協商處理，必要時並得由中央主管機關逕行審核處理。 **張慶忠等 22 人提案** 第六十一條之一　都市更新案實施者申請建造執照，其相關法規之適用，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之日起二年內為之。 以權利變換計畫實施，且其權利變換計畫與都市更新事業計畫分別報核者，得依前項規定延長一年。 未依前二項規定期限申請者，其相關法規之適用，以申請建造執照日為準。但前二項規定之期限應扣除權利變換計畫審議期間及其他不可歸責於實施者事由而遲誤之期間。 都市更新事業概要、都市更新事業計畫、權利變換計畫及其執行事項，直轄市、縣（市）主管機關怠於或遲未處理時，實施者得向中央主管機關請求處理，中央主管機關應即邀集有關機關（構）、實施者及相關權利人協商處理，必要時並得由中央主管機關逕行審核處理。	各委員提案與行政院版相同。	第六十一條之一　都市更新案實施者申請建造執照，其法規之適用，以擬定都市更新事業計畫報核日為準，並應自擬定都市更新事業計畫經核定之日起二年內為之。 以權利變換計畫實施，且其權利變換計畫與都市更新事業計畫分別報核者，得依前項規定延長一年。 未依前二項規定期限申請者，其法規之適用，以申請建造執照日為準。 都市更新事業概要、都市更新事業計畫、權利變換計畫及其執行事項，直轄市、縣(市)政府怠於或遲未處理時，實施者得向中央主管機關請求處理，中央主管機關應即邀集有關機關（構）、實施者及相關權利人協商處理，必要時並得由中央主管機關逕行審核處理。

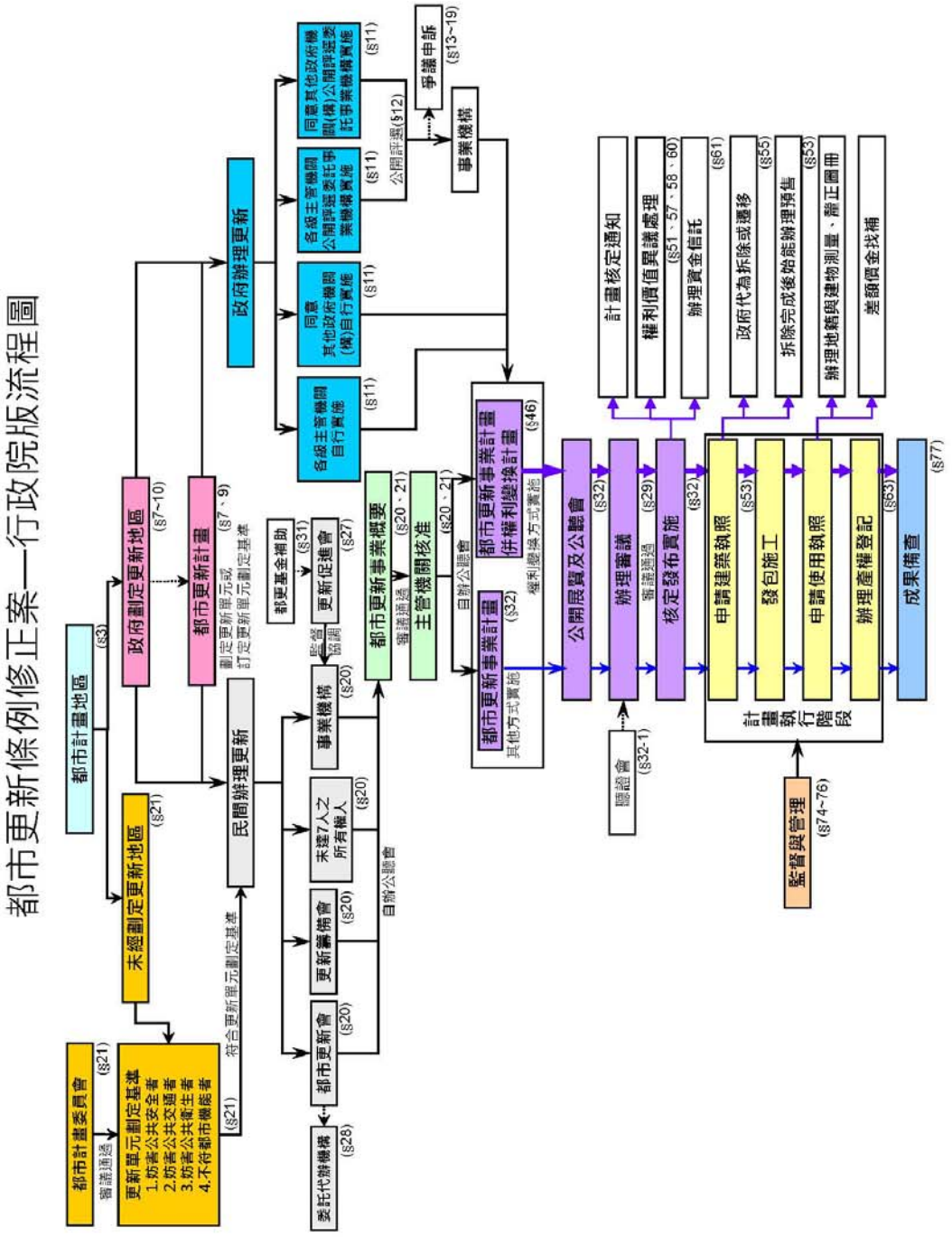
初擬共識條文	行政院提案	各委員提案版本	內政部回應說明	現行條文
		姚文智等 31 人提案 第七十六條　都市更新案實施者申請建造執照，其相關法規之適用，以擬訂都市更新事業計畫報核日為準，並應自擬訂都市更新事業計畫經核定之日起二年內為之。 以權利變換計畫實施，得依前項規定延長一年。但權利變換計畫審議之期間及其他不可歸責於實施者事由而遲誤之期間，得扣除之。 未依前二項規定期限申請者，其相關法規之適用，以申請建造執照日為準。 事業概要、事業計畫、權利變換計畫及其執行事項，直轄市、縣（市）主管機關怠於或遲未處理時，實施者得向中央主管機關請求處理，中央主管機關應即邀集有關機關（構）、實施者及相關權利人協商處理，必要時並得由中央主管機關逕行審核處理。 **邱文彥等 27 人提案** 第八十二條　都市更新案實施者申請建造執照，其相關法規之適用，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之日起二年內為之。 以權利變換計畫實施，且其權利變換計畫與都市更新事業計畫分別報核者，得依前項規定延長一年。但權利變換計畫審議之期間及其他不可歸責於實施者事由而遲誤之期間，得扣除之。 未依前二項規定期限申請者，其相關法規之適用，以申請建造執照日為準。 事業概要、都市更新事業計畫、權利變換計畫及其執行事項，直轄市、縣（市）主管機關怠於或遲未處理時，實施者得向中央主管機關請求處理，中央主管機關應即邀集有關機關（構）、實施者及相關權利人協商處理，必要時並得由中央主管機關逕行審核處理。		
(保留) 第八十三條　本條例中華民國○年○月○日修正之條文施行前已報核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或變更，仍適用修正前之規定。	第八十三條　本條例中華民國○年○月○日修正之條文施行前已報核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或變更，仍適用修正前之規定。	**邱文彥等 27 人提案** 第八十三條　本條例中華民國○年○月○日修正之條文施行前已報核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或變更，仍適用修正前之規定。 **邱文彥等 30 人提案** 第六十一條之二　本條例中華民國○年○月○日修正之條文施行前已報核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或變更，仍適用修正前之規定。	邱委員案與行政院版相同，其立意係為避免影響推動中更新案之安定性，爰訂定過渡條款，就已報核之都市更新事業計畫案，准予維持適用報核當時之規定	
第八十四條　本條例施行細則，由中央主管機關定之。	第八十四條　本條例施行細則，由中央主管機關定之。	**林淑芬等 22 人提案** 第七十四條　本條例施行細則，由中央主管機關定之。 **姚文智等 31 人提案** 第七十七條　本條例施行細則，由中央主管機關定之。 **邱文彥等 27 人提案** 第八十四條　本條例施行細則，由中央主管機關定之。	條次變更，內容未修正。	第六十一條　本條例施行細則，由中央主管機關定之。
第八十五條　本條例自公布日施行。	第八十五條　本條例自公布日施行。	**林淑芬等 22 人提案** 第七十五條　本條例自公布日施行。 本條例中華民國○年○月○日修正之第十七條第二項施行日期由行政院另定之。 **張慶忠等 22 人提案** 第六十二條　本條例自公布日施行。	1. 林委員有關都市更新事業機構之條件限制辦法行政院另定施行日期 1 節，理由同行政院版第 25 條：考量所定之限制包括股東結構、負責人條件、業務限制等是否與立法目的有合理關連，且修正條文缺乏對於都市更新事業機構後續之監督管理規範，是	第六十二條　本條例自公布日施行。

初擬共識條文	行政院提案	各委員提案版本	內政部回應說明	現行條文
		本條例中華民國○年○月○日修正之條文施行前已報核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或變更，仍適用修正前之規定。 **姚文智等 31 人提案** 第七十八條　本條例自公布日施行。 **邱文彥等 27 人提案** 第八十五條　本條例自公布日施行。	否能達到立法目的仍有疑慮，故於行政院審議時未予納入。如屆時內政委員會討論仍應納入訂定時，再納入行政院版第 83 條規範。 2. 張委員部分已納入行政院版第 83 條規範。	

九、都市更新條例修正案—內政部綜整行政院版及立委提案版流程圖




都市更新條例修正案—內政部檢討修正流程圖
都市計畫地區 (§3)
都市計畫委員會 審議通過 (§21)
更新單元劃定基準
1.防災公共安全者
2.防災公共交通者
3.防疫公共衛生者
4.不符都市機能者
(§21) 符合更新單元劃定基準
未經劃定更新地區
(§21)
申請劃定更新地區
政府劃定更新地區 (§9-1)
(§7~10)
報明會
都市更新(地區劃定)計畫
劃定更新單元或訂定更新單元劃定基準
(§7、9)
民間辦理更新
政府辦理更新 (§11)
事業機構 (§20)
未達7人之所有權人 (§20)
更新籌備會 (§20) 自辦公聽會
都市更新會 (§20)
都市更新事業概要 審議通過 (§20、21)
主管機關核准 (§20、21)
自辦公聽會
都市更新事業計畫 (§32)
其他方式實施
都市更新事業計畫併權利變換計畫 (§46)
權利變換方式實施
各級主管機關自行實施
同意其他政府機關(構)自行實施
各級主管機關委託專業機構實施
同意其他政府機關(構)委託專業機構實施
公開評選(§12)
爭議申訴 (§13~19)
事業機構
委託代辦實施機構 (§28)
協議合作 (§21-1)
技術顧問諮詢
事業機構諮詢
代辦實施機構諮詢
成立都市更新會
公開展覽及公辦公聽會 (§32)
自辦公聽會
聽證 (§32-1)
辦理審議 審議通過 (§29)
核定發布實施 (§32)
計畫核定通知
權利價值異議處理 (§51、57、58、60)
辦理資金信託 (§61)
計畫執行階段
申請建築執照 (§53)
發包施工
申請使用執照
辦理產權登記 (§63)
成果備查 (§77)
政府代為強制或強制移轉 (§55)
拆除完成後始能辦理預售 (§53)
辦理地籍與建物測量、標正圖冊
差額價金找補
監督與管理 (§74~76)
圖例說明
行政院版與立委提案版尚未取得共識
委員會取得共識新增部分


都市更新條例修正案—行政院版流程圖
都市計畫地區
(§3)
都市計畫委員會
審議通過
(§21)
更新單元劃定基準
1.妨害公共安全者
2.妨害公共交通者
3.妨害公共衛生者
4.不符都市機能者
(§21)
未經劃定更新地區
(§21)
政府劃定更新地區
(§7~10)
都市更新計畫
(§7、9)
劃定更新單元或
訂定變更單元劃定基準
政府辦理更新
民間辦理更新
符合更新單元劃定基準
各級主管機關
自行實施
(§11)
同意
其他政府機關
(構)自行實施
(§11)
各級主管機關
公開評選委託事
業機構實施
(§11)
同意其他政府機
關(構)公開評選委
託事業機構實施
(§11)
公開評選(§12)
事業機構
爭議申訴
(§13~19)
都更基金補助
(§31)
更新促進會
(§27)
監督
協調
事業機構
(§20)
都市更新會
(§20)
更新籌備會
(§20)
未達7/人之
所有權人
(§20)
委託代辦機構
(§28)
自辦公聽會
都市更新事業概要
審議通過
(§20、21)
主管機關核准
(§20、21)
自辦公聽會
都市更新事業計畫
(§32)
其他方式實施
都市更新事業計畫
併權利變換計畫
(§46)
權利變換方式實施
公開展覽及公聽會
(§32)
聽證會
(§32-1)
辦理審議
審議通過
(§29)
核定發布實施
(§32)
計畫核定通知
權利價值異議處理
(§51、57、58、60)
辦理資金信託
(§61)
政府代為拆除或遷移
(§55)
拆除完成後始能辦理預售
(§53)
辦理地籍與建物測量、鄰正圖冊
(§53)
差額價金找補
申請建築執照
(§53)
發包施工
申請使用執照
辦理產權登記
(§63)
成果備查
(§77)
計畫執行階段
監督與管理
(§74~76)

十、都市更新條例修正草案

103.12.23

103.4.16-17審查決議	103.4.16初擬條文/修正動議	內政部建議條文	邱文彥委員再擬條文
通過 都市更新條例			都市再生條例

103.4.16-17審查決議	103.4.16初擬條文/修正動議		邱文彥委員再擬條文
通過 第一章　總　則			
照103.4.16初擬條文修正通過 第一條　為落實都市計畫，促進都市土地有計畫之再開發利用，提昇公共設施質量，改善生活環境，再生都市機能，避免緊急危難，增進公共福祉，維護居住正義，特制定本條例。			
照103.4.16初擬條文通過 第二條　本條例所稱主管機關：在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣(市)為縣			

(市)政府。			
保留	**委員姚文智等8人修正動議** 第三條　本條例用詞，定義如下： 一、都市更新：指依本條例所定程序，在都市計畫範圍內，實施重建、整建或維護措施。 二、都市更新事業：指依本條例規定，在更新單元內實施重建、整建或維護事業。 三、更新地區：指依本條例或都市計畫法規定程序，於都市計畫範圍內進行全面調查及評估後，劃定應進行都市更新之地區。 四、都市更新計畫：指依本條例規定程序，載明更新地區應遵循事項，作為擬訂都市更新事業計畫之準則。 五、更新單元：指可單獨實施都市更新事業之範圍。 六、實施者：指依本條例規定實施都市更新事業之政府機關、機構、公立學校及公營事業(以下簡稱政	第三條　本條例用詞，定義如下： 一、都市更新：指依本條例所定程序，在都市計畫範圍內，實施重建、整建或維護措施。 二、都市更新計畫：指依本條例規定程序，載明更新地區應遵循事項，作為擬訂都市更新事業計畫之指導。 三、更新地區：指依本條例或都市計畫法規定程序，於都市計畫範圍內進行全面調查及評估後，劃定應進行都市更新之地區。 四、更新單元：指可單獨實施都市更新事業之範圍。 五、實施者：指依本條例規定實施都市更新事業之政府機關、機構、公立學校及公營事業(以下簡稱政府機關(構))、都市更新事業機構或都市更新會。 六、都市更新會：指七人以上之土地及合法建築物所有權人為自行實施都市	第三條　本條例用詞，定義如下： 一、都市更新：指依本條例所定程序，在都市計畫範圍內，實施重建、整建或維護措施。 二、都市更新事業：指依本條例規定，在更新單元內實施重建、整建或維護事業。 三、都市更新綱要計畫：指依本條例或都市計畫法規定程序，於都市計畫主要計畫範圍內進行全面調查及評估後，載明有關事項，作為劃定或變更更新地區及擬定或變更更新地區計畫之準則。 四、更新地區：指依本條例或都市計畫法規定程序，於都市計畫範圍內劃定或變更應進行都市更新之地區。 四、更新地區計畫：指依本條例規定程序，載明更新地區應遵循事項，作為擬訂都市更新事業計畫之指

	府機關（構）、都市更新事業機構或都市更新會。 七、都市更新事業機構：指依法成立，實施都市更新事業之民間機構。 八、都市更新會：指過半數或七人以上之土地及合法建築物所有權人為自行實施都市更新事業或為與受託之都市更新事業機構溝通協調，依本條例規定所組織、成立之法人。 九、協議合建：指更新單元內之私有土地及私有合法建築物所有權人，全體同意實施者所提都市更新事業計畫，並於計畫核定發布實施後，按雙方約定處理相關權利及義務。 十、權利變換：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、他項權利人或實施者，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更	更新事業或與都市更新事業機構溝通協調，依本條例規定所組織、成立之法人。 七、都市更新事業機構：指依法成立，實施都市更新事業之民間機構。 八、都市更新事業：指依本條例規定，在更新單元內實施重建、整建或維護事業。 九、協議合建：指更新單元內之私有土地及私有合法建築物所有權人，全體同意實施者所提都市更新事業計畫，並於計畫核定發布實施後，按雙方約定處理相關權利及義務。 十、權利變換：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、他項權利人或實施者，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值及提供資金比例，分配更新	導。 五、更新單元：指可單獨實施都市更新事業之範圍。 六、實施者：指依本條例規定實施都市更新事業之政府機關、機構、公立學校及公營事業（以下簡稱政府機關（構））、都市更新事業機構或都市更新會。 七、都市更新事業機構：指依法成立，實施都市更新事業之民間機構。 八、都市更新會：指七人以上之土地及合法建築物所有權人為自行實施都市更新事業，依本條例規定所組織、成立之法人。 九、協議合建：指更新單元內之私有土地及私有合築物所有權人，全體同意實施者所提都市更新事業計畫，並於計畫核定發布實施後，按雙方約定處理相關權利及義務。 十、權利變換：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、他項權利人或實施者，	

	新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值及提供資金比例，分配更新後土地、建築物或權利金。 十一、代理實施者：指受都市更新會之委託，依約代為執行實施都市更新事業之機構。 **委員邱文彥等4人修正動議** 第三條　本條例用詞，定義如下： 一、都市更新：指依本條例所定程序，在都市計畫範圍內，實施重建、整建或維護措施。 二、都市更新事業：指依本條例規定，在更新單元內實施重建、整建或維護事業。 三、更新地區：指依本條例或都市計畫法規定程序，於都市計畫範圍內進行全面調查及評估後，劃定應進行都市更新之地區。 四、更新地區劃定計畫：指依本條例規定程序，載明更	後土地、建築物或權利金。 十一、代辦實施機構：指受都市更新會之委任，依契約規定統籌辦理都市更新事業之民間機構。 十二、都市更新技術顧問：指具有都市更新專門知識、經驗，能協助擬訂或執行都市更新事業計畫、權利變換計畫之機構或自然人。（參考尤委員等103/3/17修正動議）	提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值及提供資金比例，分配更新後土地、建築物或權利金。

	新地區應遵循事項，作為擬訂都市更新事業計畫之指導。 五、更新單元：指可單獨實施都市更新事業之範圍。 六、實施者：指依本條例規定實施都市更新事業之政府機關、機構、公立學校及公營事業（以下簡稱政府機關（構））、都市更新事業機構或都市更新會。 七、都市更新事業機構：指依法成立，實施都市更新事業之民間機構。 八、都市更新會：指七人以上之土地及合法建築物所有權人為自行實施都市更新事業，依本條例規定所組織、成立之法人。 九、協議合建：指更新單元內之私有土地及私有合法建築物所有權人，全體同意實施者所提都市更新事業計畫，並於計畫核定發布實施後，按雙方約定處理相關權利及義務。 十、權利變換：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、他項權利人或實施者，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值及提供資金比例，分配更新後土地、建築物或權利金。		
照103.4.16初擬條文通過 第四條　都市更新處理方式，分為下列三種： 一、整建：指改建、修建更新單元內建築物或充實其設備，並改進公共設施。 二、維護：指加強更新單元內土地使用及建築管理，改進公共設施，以保持其良好狀況。 三、重建：指拆除更新單元內原有建築物，重新建築，住戶安置，改進公共設施，並得變更土地使用性質或使用密度。 都市更新事業得以前項二種以上處理方式辦理之。			

照 103.4.16 初擬條文通過 第五條　實施者應於適當地點提供諮詢服務，並於專屬網頁、政府公報、電子媒體、平面媒體或會議以適當方式充分揭露更新相關資訊。 前項諮詢服務、資訊內容、揭露方式及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。			
照委員邱文彥等 4 人修正動議通過 第六條　依本條例規定所為之通知，應以書面雙掛號函或由專人送達，並取得送達證明。但政府機關、機構、公立學校應依行政程序法送達之規定辦理。 前項通知應送達於應受送達人之住居所、事務所或營業所。於應送達處所不獲會晤應受送達人時，得將文書付與有辨別事理能力之同居人、受雇人或應送達處所之接收郵件人員。 送達未能依前二項規定為之者，得準用民事訴訟法規定向法院聲請裁定准為公示送達，或報經直轄市或縣(市)			

主管機關同意後，應以專屬網頁公告、連續刊登當地報紙三日，並於更新單元所在鄉（鎮、市、區）公所公告之。			
照 103.4.16 初擬條文通過 第二章　更新地區之劃定			
保留	**委員姚文智等 8 人修正動議** 第七條　直轄市、縣（市）主管機關應就都市之發展狀況、居民意願、原有社會、經濟關係及人文特色，進行全面調查及評估，擬訂都市更新計畫，並視實際需要劃定更新地區。 前項都市更新計畫，應表明下列事項，作為擬訂都市更新事業計畫之指導： 一、都市更新計畫之範圍。 二、基本目標、策略與實質再發展、再活化構想。 三、更新地區之名稱、位置及範圍。 四、更新地區劃定對該都市更新計畫範圍整體發展之公益性及必要性。 五、更新地區內重建、整建及維護區段之規劃（含書圖）、土地使用計畫及其急	第七條　直轄市、縣（市）主管機關應就都市之發展狀況、居民意願、原有社會、經濟關係及人文特色，進行全面調查及評估，劃定更新地區，擬訂都市更新計畫，並視實際情形表明下列事項，作為擬訂都市更新事業計畫之指導： 一、更新地區範圍。 二、都市更新計畫之範圍。 三、基本目標、策略與實質再發展、再活化構想。 四、居民意願、原有社會、經濟關係及人文特色調查。 五、更新地區劃定之必要性與公益性評估。 六、土地使用與公共設施計畫。 七、劃定之更新單元或其劃定基準。 八、其他應表明事項。	第七條　直轄市、縣（市）主管機關應於都市計畫主要計畫範圍內，視都市之發展狀況及實際需要，進行全面調查及評估，擬定都市更新綱要計畫。都市更新綱要計畫應於本條例中華民國一百零四年○月○日修正後三年內擬訂，並納入都市計畫定期通盤檢討。 前項都市更新綱要計畫應表明基本目標、實質再發展策略、再活化構想及其他有關事項，作為劃定或變更更新地區及擬定或變更更新地區計畫之準則。 第一項都市更新綱要計畫之擬定、審議、公開展覽、核定或備案及發布實施等程序，準用都市計畫法第十八條至第二十一條相關規定。

	迫性評估。 六、更新地區內公共設施興修或改善之規劃。 七、更新地區內之更新單元及其劃定基準。 八、更新地區內原住居民之社會、經濟關係、居住狀況、更新意願等調查分析。 九、其他應表明事項。 **委員邱文彥等4人修正動議** 第七條　直轄市、縣(市)主管機關應就都市之發展狀況、居民意願、原有社會、經濟關係及人文特色，進行全面調查及評估，劃定更新地區，並分別訂定更新地區劃定計畫，表明下列事項，作為擬訂都市更新事業計畫之指導： 一、更新地區範圍。 二、基本目標與策略。 三、實質再發展與再生活化措施。 四、必要性與公益性評估。 五、土地使用與公共設施計畫。 六、劃定之更新單元或其劃定準則。		（建議配套修正條文） 都市計畫法 第十五條　市鎮計畫應先擬定主要計畫書，並視其實際情形，就左列事項分別表明之： 一、當地自然、社會及經濟狀況之調查與分析。 二、行政區域及計畫地區範圍。 三、人口之成長、分布、組成、計畫年期內人口與經濟發展之推計。 四、住宅、商業、工業及其他土地使用之配置。 五、名勝、古蹟及具有紀念性或藝術價值應予保存之建築。 六、主要道路及其他公眾運輸系統。 七、主要上下水道系統。 八、學校用地、大型公園、批發市場及供作全部計畫地區範圍使用之公共設施用地。 九、都市更新綱要計畫 十、實施進度及經費。 十一、其他應加表明之事項。 前項主要計畫書，除用文

	七、實施進度。 八、其他應表明事項。		字、圖表說明外，應附主要計畫圖，其比例尺不得小於一萬分之一；其實施進度以五年為一期，最長不得超過二十五年。
			第七條之一　直轄市、縣（市）主管機關應於都市計畫細部計畫範圍內，就居民意願、原有社會、經濟關係及人文特色等事項，進行全面調查及評估，劃定或變更更新地區。
保留	**103.4.16 初擬條文** 第八條　有下列各款情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關得優先劃定為更新地區： 一、建築物窳陋且非防火構造、鄰棟間隔不足或耐震不足，有妨害公共安全之虞。 二、建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全。 三、建築物老舊且使用現況未符合都市應有之機能，足	第八條　有下列各款情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關得優先劃定為更新地區： 一、建築物窳陋且非防火構造、鄰棟間隔不足或耐震不足，有妨害公共安全之虞。 二、建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全。 三、建築物老舊且使用現況未符合都市應有之機能，足以影響都市健全發展。	第八條　有下列各款情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關得優先劃定為更新地區： 一、建築物窳陋且非防火構造、鄰棟間隔不足或耐震不足，有妨害公共安全之虞。 二、建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全。 三、建築物老舊且使用現況未符合都市應有之機能，足以影響都市健全發展。

	以影響都市健全發展。 四、建築物未能與政府重大建設計畫配合。 五、具有歷史、文化、藝術、科學、紀念價值，亟須辦理保存維護與再利用。 六、居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或公共安全。	四、居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或公共安全。 五、建築物未能與政府重大建設計畫配合。 六、具有歷史、文化、藝術、科學、紀念價值，亟須辦理保存維護。	四、建築物未能與政府重大建設計畫配合。 五、具有歷史、文化、藝術、科學、紀念價值，亟須辦理保存維護與再利用。 六、居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或公共安全。
保留	**委員姚文智等 8 人修正動議** 第九條　有下列各款情形之一時，直轄市、縣（市）主管機關應視實際情況，迅行劃定更新地區，並視實際需要擬訂或變更都市更新計畫： 一、因戰爭、地震、海嘯、火災、水災、風災或其他重大事變遭受損壞。 二、為避免緊急或重大災害之發生或下列情形之一者。 （一）都市計畫範圍內易受當地斷層帶發生地震侵害或他處震源地震造成共振效應危害之建築物。 （二）都市計畫特種工業區於民國八十八年九月二十一日集集地震災前依建築法第	第九條　有下列各款情形之一時，直轄市、縣（市）主管機關應視實際情況，迅行劃定更新地區，並視實際需要擬訂或變更都市更新計畫： 一、因戰爭、地震、海嘯、火災、水災、風災或其他重大事變遭受損壞。 二、為避免緊急或重大災害之發生。 三、為配合中央或地方之重大建設。 前項更新地區之劃定或更新計畫之擬訂、變更，上級主管機關得指定該管直轄市、縣(市)主管機關限期為之，必要時並得逕為辦理。 **內政部回應說明：** 一、姚委員所提第 1 項第 2 款第	第九條　有下列各款情形之一時，直轄市、縣(市)主管機關應視實際情況，迅行劃定更新地區： 一、因戰爭、地震、海嘯、火災、水災、風災或其他重大事變遭受損壞。 二、為避免緊急或重大災害之發生。 三、為配合中央或地方之重大建設。 前項劃定或變更更新地區，上級主管機關得指定該管直轄市、縣(市)主管機關限期為之，必要時並得逕為辦理。

	九十八條許可建築使用之老舊特種工業設施。 （三）毗鄰前目建築物或使用分區遭受其妨礙發展所在都市居民平均水準生活、工作環境品質。 （四）經直轄市、縣（市）政府鑑定為高氯離子混凝土建造之建築物。 （五）有遭受放射性污染之虞之建築物。 （六）其他經地方主管機關認定報中央主管機關核定者。 三、為配合中央或地方之重大建設。 前項更新地區之劃定或都市更新計畫之擬訂、變更，上級主管機關得指定該管直轄市、縣（市）主管機關限期為之，必要時並得逕為辦理。 **委員邱文彥等 4 人修正動議** 第九條　有下列各款情形之一時，直轄市、縣(市)主管機關	1 目至第 3 目，有關地震斷層帶及其共振效應影響範圍、老舊特種工業設施及毗鄰遭受發展限制地區等，須經個案審認是否確有避免緊急或重大災害之發生，而是否納入迅行劃定更新地區之範圍，尚不宜逕以作為劃定之依據，所提文字建議納入說明欄補充之。 二、至於姚委員所提第 1 項第 2 款第 4 目、第 5 目如經討論應納入條文明示，則建議文字修正為： （四）經鑑定為高氯離子混凝土之建築物。 （五）經偵檢確定遭受放射性污染之建築物。	

	應視實際情況，迅行劃定更新地區，並擬訂或變更更新地區劃定計畫： 一、因戰爭、地震、海嘯、火災、水災、風災或其他重大事變遭受損壞。 二、為避免緊急或重大災害之發生。 三、為配合中央或地方之重大建設。 前項更新地區之劃定或更新地區劃定計畫之擬訂、變更，上級主管機關得指定該管直轄市、縣(市)主管機關限期為之，必要時並得逕為辦理。		
	103.4.16 初擬條文 第九條之一　有第八條及第九條各款情形之一時，土地及合法建築物所有權人得向直轄市、縣(市)主管機關提議劃定為更新地區。 直轄市、縣(市)主管機關受理前項提案時，應依下列情形分別處理： 一、無劃定必要者，附述理由通知原提議者。 二、有劃定必要者，依第七條及第十條規定程序辦理。	**同左 103.4.16 初擬條文**	第九條之一　有第八條及第九條各款情形之一時，土地及合法建築物所有權人得向直轄市、縣(市)主管機關提議劃定為更新地區。 直轄市、縣(市)主管機關受理前項提案時，應依下列情形分別處理： 一、無劃定必要者，附述理由通知原提議者。 二、有劃定必要者，依第七條及第十條規定程序辦理。

保留	委員姚文智等8人修正動議 第十條　更新地區之劃定及都市更新計畫之擬訂或變更，未涉及都市計畫之擬訂或變更者，應送該管政府都市計畫委員會審議通過後，公告實施之；其涉及都市計畫主要計畫或細部計畫之擬訂或變更者，依都市計畫法規定程序辦理，主要計畫或細部計畫得一併辦理擬訂或變更。 前項更新地區之劃定及都市更新計畫之審議，如有爭議，應舉辦聽證程序，其程序準用第三十二條之一之規定。 全區採整建或維護方式處理之更新地區，得逕由各級主管機關劃定公告實施之，免依前項規定辦理審議。	第十條　更新地區之劃定及更新計畫之擬訂或變更，未涉及都市計畫之擬訂或變更者，由各級主管機關召開說明會，送該管政府都市計畫委員會審議通過後，公告實施之；其涉及都市計畫主要計畫或細部計畫之擬訂或變更者，依都市計畫法規定程序辦理，主要計畫或細部計畫得一併辦理擬訂或變更。 全區採整建或維護方式處理之更新地區，得逕由各級主管機關劃定公告實施之，免依前項規定辦理審議。 **內政部回應說明：** 一、都市更新計畫內容非涉及實質開發、僅作為後續擬訂都市更新事業計畫之指導，於本階段辦理聽證較不實際，宜於下階段於政府核定更新事業計畫、權利變換計畫前，依第32條之1規定辦理聽證把關。 二、為擴大民眾參與，建議更新地區之劃定及更新計畫之擬訂，雖未涉及都市計畫之	第十條　各級主管機關依前四條劃定或變更更新地區，應併同依更新地區之範圍擬定或變更更新地區計畫，視實際情形，表明下列事項，作為擬訂都市更新事業計畫之指導： 一、更新地區計畫之名稱。 二、更新地區之範圍。 三、當地居民意願、自然、社會、經濟狀況及建成環境之調查與分析。 四、與都市更新綱要計畫之關係。 五、整體發展之公益性及必要性。 五、重建、整建及維護方式之構想。 六、公共設施興修或改善之規劃。 七、更新單元或其劃定基準。 八、其他應表明事項。 前項更新地區之劃定或變更及更新地區計畫之擬定或變更，未涉及都市計畫之擬定或變更者，主管機關應舉辦公聽會，連同公聽會紀錄送該管政府都市計畫委員會審議通過後，公告實施之；其涉及

		擬訂或變更，仍應經主管機關召開說明會、送該管政府都市計畫委員會審議通過後，再行辦理公告實施之程序。 三、更新單元範圍為都市更新事業計畫應表明事項之一，其範圍之確定應考量都市更新之公益性、必要性後為之，都市更新事業計畫之當事人、利害關係人或相關人民團體等對於該範圍如有異議，亦得於公開展覽、公聽會、聽證時提出意見，由都市更新審議會審議，以維護所有權人權益。	都市計畫主要計畫或細部計畫之擬訂或變更者，依都市計畫法規定程序辦理，主要計畫或細部計畫得一併辦理擬定或變更。 全區採整建或維護方式處理之更新地區，得逕由各級主管機關公告實施之，免依前項規定辦理審議。
照103.4.16初擬條文通過 第三章　都市更新事業之實施			
照103.4.16初擬條文通過 第十一條　經劃定應實施更新之地區，除本條例另有規定外，直轄市、縣（市）主管機關得採下列方式之一，依第三十二條規定程序，實施都市更新事業： 一、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。 二、同意其他政府機關(構)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。 依第九條第一項劃定之更新地區，得由直轄市、縣(市)主管機關合併數相鄰或不相鄰之更新單元後，依前項規定方式實施都市更新事業。 依第九條第二項劃定應實施更新之地區，其都市更新事業之實施，上級主管機關得準用前二項規定辦理。			
照103.4.16初擬條文通過 第十二條　前條所定公開評選實施者，應由各級主管機關、其他政府機關(構)擔任主辦機關，公告徵求都市更新事業機構申請，並組成評選小組依公平公正公開原則審核；其公開評選之公告申請及審核程序，與評選小組之組織及評審辦法，由中央主管機關定之。			
照103.4.16初擬條文通過 第十三條　參與都市更新公開評選之申請人對於申請及審			

核程序，認有違反本條例及相關法令，致損害其權利或利益者，得於下列期限內，以書面向主辦機關提出異議： 一、對公告徵求都市更新事業機構申請文件規定提出異議者，為自公告之次日起至截止申請日之三分之二；其尾數不足一日者，以一日計。但不得少於十日。 二、對申請及評選之過程、決定或結果提出異議者，為接獲主辦機關通知或公告之次日起三十日；其過程、決定或結果未經通知或公告者，為知悉或可得知悉之次日起三十日。 主辦機關應自收受異議十五日內為適當之處理，並將處理結果通知異議人。異議處理結果涉及變更或補充公告徵求都市更新事業機構申請文件者，應另行公告，並視需要延長公開評選之申請期限。 申請人對於異議處理結果不服，或主辦機關屆期不為處理者，得於收受異議處理結			

果或期限屆滿次日起十五日內，以書面向主管機關提出申訴，同時繕具副本連同相關文件送主辦機關。 申請與審核程序之異議及申訴處理規則，由中央主管機關定之。			
照103.4.16初擬條文通過 第十四條　都市更新公開評選申請及審核程序之爭議申訴，依主辦機關屬中央或地方之政府機關(構)，分別由中央或直轄市、縣(市)主管機關設都市更新公開評選申訴審議會（以下簡稱都更評選申訴會）處理。 都更評選申訴會由各級主管機關聘請具有法律或都市更新專門知識之人員擔任，並得由各級主管機關高級人員派兼之；其組成、人數、任期、酬勞、運作及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。			
照103.4.16初擬條文通過 第十五條　申訴以書面審議為原則。			

都更評選申訴會得依職權或申請，通知申訴人、主辦機關到指定場所陳述意見。 都更評選申訴會於審議時，得囑託具專門知識經驗之機關、學校、團體或人員鑑定，並得通知相關人士說明或請主辦機關、申訴人提供相關文件、資料。 都更評選申訴會辦理審議，得先行向申訴人收取審議費、鑑定費及其他必要之費用；其收費標準及繳納方式，由中央主管機關定之。			
照103.4.16初擬條文通過 第十六條　申訴人誤向該管都更評選申訴會以外之機關申訴者，以該機關收受日，視為提起申訴之日。 前項收受申訴書之機關應於收受日之次日起三日內，將申訴書移送於該管都更評選申訴會，並通知申訴人。 都更評選申訴會應於收受申訴書之次日起二個月內完成審議，並將判斷通知申訴人及主辦機關；必要時，得延長一個月。			

照103.4.16初擬條文通過 第十七條　申訴審議判斷，視同訴願決定。 審議判斷指明原公開評選程序違反法令者，主辦機關應另為適法之處置，申訴人得向主辦機關請求償付其申請、異議及申訴所支出之必要費用。			
照103.4.16初擬條文通過 第十八條　申請人提出異議或申訴，主辦機關認其異議或申訴有理由者，應自行撤銷、變更原處理結果或暫停公開評選程序之進行。但為應緊急情況或公共利益之必要者，不在此限。 依申請人之申訴，而為前項之處理者，主辦機關應將其結果即時通知該管都更評選申訴會。			
照103.4.16初擬條文通過 第十九條　申訴逾法定期間或不合法定程序者，不予受理。但其情形得予補正者，應定期間命其補正；屆期不補正者，不予受理。			

申訴提出後，申請人得於審議判斷送達前撤回之。申訴經撤回後，不得再提出同一之申訴。			
保留	**委員姚文智等 8 人修正動議** 第二十條　經劃定應實施更新之地區，都市更新事業機構或都市更新會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申請劃定更新單元，擬具都市更新事業概要（以下簡稱事業概要），摘要載明第三十五條第十五款之外所列事項，舉辦公聽會；並於公聽會後六個月內，檢具事業概要連同公聽會紀錄及土地、合法建築物所有權人意見綜整處理表，申請當地直轄市、縣（市）主管機關依第二十九條規定審議核准；變更時，亦同。 依前項規定核准之事業概要，直轄市、縣（市）主管機關應即公告三十日，並通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關、依消費者債務清理條例聲請清算登記之管	第二十條　經劃定應實施更新之地區，都市更新事業機構或都市更新會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申請劃定更新單元，擬具都市更新事業概要（以下簡稱事業概要），摘要載明第三十五條所列事項，舉辦公聽會；並於公聽會後六個月內，檢具事業概要連同公聽會紀錄，申請當地直轄市、縣（市）主管機關依第二十九條規定審議核准；變更時，亦同。 依前項規定核准之事業概要，直轄市、縣（市）主管機關應即公告三十日，並通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關、依消費者債務清理條例聲請清算登記之管理人、預告登記請求權人及第二十三條第三款、第七款規定之代管或代為標售機關。	

	理人、預告登記請求權人及第二十三條第三款、第七款規定之代管或代為標售機關。 第一項公聽會之日期及地點應登報周知，並通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、依消費者債務清理條例聲請清算登記之管理人、預告登記請求權人及第二十三條第三款、第七款規定之代管或代為標售機關；任何人民或團體得於審議前，以書面載明姓名或名稱及地址，向直轄市、縣（市）主管機關提出意見，由直轄市、縣（市）主管機關參考審議~~，其處理情形並應以網際網路、政府公報或會議紀錄等適當方式週知~~。 於都市更新會尚未核准設立前，得由都市更新會籌備會依第一項規定申請核准事業概要。更新單元內之土地及合法建築物所有權人未達七人者，第一項之申請，得由土地及合法建築物所有權人為之。 依第一項規定申請核准	第一項公聽會之日期及地點應以登報、傳單及專屬網頁周知，並通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、依消費者債務清理條例聲請清算登記之管理人、預告登記請求權人及第二十三條第三款、第七款規定之代管或代為標售機關；任何人民或團體得於審議前，以書面載明姓名或名稱及地址，向直轄市、縣（市）主管機關提出意見，由直轄市、縣（市）主管機關參考審議。 於都市更新會尚未核准設立前，得由都市更新會籌備會依第一項規定申請核准事業概要。更新單元內之土地及合法建築物所有權人未達七人者，第一項之申請，得由土地及合法建築物所有權人為之。 依第一項規定申請核准事業概要者，應依下列各款所定人數與面積之比率，取得私有土地及私有合法建築物所有權人之同意。但私有土地及私有合法建築物所有權面積	

		均超過三分之二同意者，其所有權人數不予計算： 一、都市更新會或其籌備會申請時：應經該更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過十分之三，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過十分之三之同意。 二、都市更新事業機構或更新單元內土地及合法建築物所有權人數未達七人申請時：應經該更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過二分之一，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意。 前項私有土地與私有合法建築物所有權人數及面積之同意比率已達第三十六條第一項規定者，得免擬具事業概要，並依第二十六條及第三十二條規定，逕行擬訂都市更新事業計畫辦理。	
	事業概要者，應依下列各款所定人數與面積之比率，取得私有土地及私有合法建築物所有權人之同意，但其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過三分之二同意者其人數不予計算： 一、都市更新會或其籌備會申請時：應經該更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過十分之三，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過十分之三之同意。 二、都市更新事業機構或更新單元內土地及合法建築物所有權人數未達七人申請時：應經該更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過二分之一，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意。 前項私有土地與私有合法建築物所有權人數及面積之同意比率已達第三十六條		

	~~第一項~~規定者，得免擬具事業概要，並依第二十六條及第三十二條規定，逕行擬訂都市更新事業計畫辦理。 ~~一、因災害或其他重大事變遭受損害。~~ ~~二、為避免重大災害之發生。~~ ~~三、以整建、維護方式實施都市更新事業。~~ **委員邱文彥等4人修正動議** 第二十條　經劃定應實施更新之地區，都市更新事業機構或都市更新會得就主管機關劃定之更新單元，或依所定更新單元劃定準則申請劃定更新單元，擬具都市更新事業概要（以下簡稱事業概要），摘要載明第三十五條~~第十五款之外~~所列事項，舉辦公聽會；並於公聽會後六個月內，檢具事業概要連同公聽會紀錄，申請當地直轄市、縣（市）主管機關依第二十九條規定審議核准；變更時，亦同。 依前項規定核准之事業概要，直轄市、縣（市）主管機關應即公告三十日，並通知		

	更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關、依消費者債務清理條例聲請清算登記之管理人、預告登記請求權人及第二十三條第三款、第七款規定之代管或代為標售機關。 第一項公聽會之日期及地點應登報周知，並通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、依消費者債務清理條例聲請清算登記之管理人、預告登記請求權人及第二十三條第三款、第七款規定之代管或代為標售機關；任何人民或團體得於審議前，以書面載明姓名或名稱及地址，向直轄市、縣（市）主管機關提出意見，由直轄市、縣（市）主管機關參考審議，其處理情形並應以網際網路、政府公報或會議紀錄等適當方式週知。 於都市更新會尚未核准設立前，得由都市更新會籌備會依第一項規定申請核准事業概要。更新單元內之土地及合法建築物所有權人未達七		

	人者，第一項之申請，得由土地及合法建築物所有權人為之。 依第一項規定申請核准事業概要者，應依下列各款所定人數與面積之比率，取得私有土地及私有合法建築物所有權人之同意。但私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過三分之二同意者，其所有權人數不予計算： 一、都市更新會或其籌備會申請時：應經該更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過十分之三，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過十分之三之同意。 二、都市更新事業機構或更新單元內土地及合法建築物所有權人數未達七人申請時：應經該更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過二分之一，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分		

	之一之同意。 前項私有土地與私有合法建築物所有權人數及面積之同意比率已達第三十六條第一項規定者，得免擬具事業概要，並依第二十六條及第三十二條規定，逕行擬訂都市更新事業計畫辦理。		
保留	**委員姚文智等 8 人修正動議** 第二十一條　未經劃定應實施更新之地區，有第八條第一款至第三款、第六款情形之一者，得按主管機關所定更新單元劃定基準，依前條第一項至第五項規定，擬具事業概要，申請劃定更新單元及核准事業概要。 前條第一項及前項更新單元劃定基準，應提經該管政府都市計畫委員會審議通過後實施之。 **委員邱文彥等 4 人修正動議** 第二十一條　未經劃定應實施更新之地區，有第八條第一款至第三款或第六款情形之一者，得按主管機關所定更新單元劃定準則，依前條第一項至	**同左委員姚文智等 8 人修正動議**	

	第五項規定，擬具事業概要，申請劃定更新單元及核准事業概要。 前條第一項及前項更新單元劃定準則，由直轄市、縣（市）主管機關擬訂，送該管政府都市計畫委員會審議通過後發布之。		
保留	委員姚文智等 8 人修正動議 第二十一條之一　各級主管機關對於擬申請事業概要之土地及合法建築物所有權人、都市更新會或其籌備會，應自行或委託專業團體或機構，提供下列協助： 一、都市更新會籌備會之發起。 二、都市更新事業機構之評選。 三、代理實施者之評選。	第二十一條之一　都市更新會或其籌備會為辦理下列事項時，得請求直轄市、縣（市）主管機關協助： 一、都市更新會之成立。 二、都市更新技術顧問~~機構~~之評選。（參考姚委員等 103/4/28 再修正意見刪除部分文字） 三、都市更新事業機構之評選。 四、代辦實施機構之評選。 更新單元內土地及合法建築物所有權人數未達七人者，得經過半數所有權人之請求，提供前項第二款、第三款協助。	
保留	委員姚文智等 8 人修正動議 第二十二條　申請審議核准事	同委員邱文彥等 4 人修正動議 第二十二條　申請審議核准事	

	業概要時或都市更新事業計畫報核前，得列舉第三十五條第八款至第十二款、第十六款、第十九款及其他與上開列舉事項有併同審查必要之事項，申請市縣主管機關預為審查。 前項列舉事項經審議通過者，實施者得據依審定結果擬訂都市更新事業計畫報核~~，直轄市、縣（市）主管機關就其審定事項應予認可。~~	業概要時或都市更新事業計畫報核前，得列舉第三十五條第八款至第十二款、第十六款、第十九款及其他與上開列舉事項有併同審查必要之事項，一併申請直轄市、縣（市）主管機關預為審查。 前項列舉事項經審定合格者，實施者得依審定結果擬訂都市更新事業計畫報核，直轄市、縣（市）主管機關就其審定事項應予認可。 **內政部回應說明：** 一、事業計畫有關建築容積獎勵額度、建築規劃設計、權利價值、選配原則、政府配合事項等攸關實施者整合條件及民眾權益，如未能事先獲致確認，於後續都市更新事業計畫併同擬定權利變換計畫時，將產生變數致難以執行，爰確有允許先行申辦預審之必要。 二、第二項後段有關「直轄市、縣（市）主管機關就其審定事項應予認可」係參	

		考建築法第34條之1有關申請建造執照預為審查之規定明定，建議予以保留，以資明確。 （參考條文） 第三十五條　都市更新事業計畫應視其實際情形，載明下列事項： … 八、區內公共設施興修或改善計畫，含配置之設計圖說。 九、整建或維護區段內建築物改建、修建、維護或充實設備之標準及設計圖說。 十、申請獎勵項目及額度。 十一、重建區段之土地使用計畫，含建築物配置及設計圖說。 十二、都市設計或景觀計畫。 … 十六、權利變換價值估算、分配及選配原則。其原住戶分配之比率可確定者，其分配比率。 … 二十一、相關單位配合辦理事		

		項。	
照 103.4.16 初擬條文通過 第二十三條　第二十條第五項所定申請審議核准事業概要之人數及面積比率之計算，不包括下列各款： 一、依法應予保存之古蹟、聚落、歷史建築及文化景觀。 二、經協議保留，並經直轄市、縣（市）主管機關核准且登記有案之宗祠、寺廟、教堂。 三、經政府代管、依土地法第七十三條之一規定由地政機關列冊管理或逾列冊管理期間移請財政部國有財產署標售者。 四、經法院或行政執行分署囑託查封、假扣押、假處分、破產登記或其他依法律所為禁止處分之登記者。 五、經法院依消費者債務清理條例裁定開始清算程序者。 六、未完成申報並核發派下全員證明書之祭祀公業土地。			

七、依地籍清理條例第十一條規定由直轄市、縣（市）主管機關代為標售者。			
保留	**委員姚文智等 8 人修正動議** 第二十四條　都市更新事業得以信託方式實施之，其受託人以信託業法所定之信託業者為限，除應符合信託業法之規定外，並應符合第二十五條規定。	**同委員邱文彥等 4 人修正動議** 第二十四條　都市更新事業得以信託方式實施之。 **內政部回應說明：** 一、本條文之立法目的在於都市更新事業係不動產之管理，涉高深且複雜之土地、都市計畫…等專業，如由所有權人委託專業來執行或實施更新，為一可行之方式，爰當年配合信託業法之立法明定之。 二、目前外界有關都市更新與信託之爭議，在於所有權人房地信託後無法再主張同意權衍生爭議，建議得於第 36 條第 2 項規範更新案房地信託有關同意書應有信託人、受託人雙方共同出具即可。	
保留	**委員姚文智等 8 人修正動議** 第二十五條　都市更新事業以重建方式實施時，都市更新事	第二十五條　都市更新事業以重建方式實施時，都市更新事業機構以依公司法設立之股	

	業機構以依公司法設立之股份有限公司為限。 前項都市更新事業機構最低實收資本額、股東結構、負責人資格條件、經營與管理人員專門學識或經驗、業務限制及其他應遵循事項之辦法，由中央主管機關定之。 **委員邱文彥等 4 人修正動議** 第二十五條　都市更新事業以重建方式實施時，都市更新事業機構以依公司法設立之股份有限公司為限。	份有限公司為限。 前項都市更新事業機構最低實收資本額、~~股東結構~~、負責人資格條件、經營與管理人員專門學識或經驗、營業項目及其他應遵循事項之辦法，由中央主管機關定之。	
保留	**委員姚文智等 8 人修正動議** 現行法第二十五條之一　（刪除）	**同左**	
保留	**委員姚文智等 8 人修正動議** 第二十六條　土地及合法建築物所有權人為自行實施都市更新事業或為與受託之都市更新事業機構溝通協調而成立都市更新會時，應先發起成立都市更新會籌備會，訂定章程草案，申請當地直轄市、縣（市）主管機關核准，於獲准之日起六個月內召開成立大	第二十六條　土地及合法建築物所有權人成立都市更新會時，應先發起成立都市更新會籌備會，訂定章程草案，申請當地直轄市、縣（市）主管機關核准，於獲准之日起六個月內召開成立大會，並於成立大會後三十日內報請當地直轄市、縣（市）主管機關核准立案。	

	會，並於成立大會後三十日內報請當地直轄市、縣（市）主管機關核准立案。 前項章程草案，應載明下列事項： 一、都市更新會之名稱及辦公地點。 二、實施地區範圍。 三、成員資格、幹部法定人數、任期、職責及選任方式等事項。 四、有關會務運作事項。 五、有關費用分擔、公告及通知方式等事項。 六、其他必要事項。 前項都市更新會為法人；其設立、組織、管理、解散及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。 **委員邱文彥等 4 人修正動議** 第二十六條　土地及合法建築物所有權人成立都市更新會實施都市更新事業時，應先發起成立都市更新會籌備會，訂定章程草案，申請當地直轄市、縣（市）主管機關核准，於獲准之日起六個月內召開成	前項章程草案，應載明下列事項： 一、都市更新會之名稱及辦公地點。 二、實施地區範圍。 三、成員資格、幹部法定人數、任期、職責及選任方式等事項。 四、有關會務運作事項。 五、有關費用分擔、公告及通知方式等事項。 六、其他必要事項。 前項都市更新會為法人；其設立、組織、管理、解散及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定	

	立大會，並於成立大會後三十日內報請當地直轄市、縣（市）主管機關核准立案。 前項章程草案，應載明下列事項： 一、都市更新會之名稱及辦公地點。 二、實施地區範圍。 三、成員資格、幹部法定人數、任期、職責及選任方式等事項。 四、有關會務運作事項。 五、有關費用分擔、公告及通知方式等事項。 六、其他必要事項。 前項都市更新會為法人；其設立、組織、管理、解散及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。		
保留	**委員姚文智等 8 人修正動議** 第二十七條　（刪除） **委員邱文彥等 4 人修正動議** 第二十七條　非由都市更新會實施之都市更新事業，得經更新單元內土地及合法建築物所有權人數二分之一以上參與，組成都市更新促進會，協	**內政部回應說明：** 一、都市更新促進會之角色合併於第三條都市更新會定義及第二十六條規範。 二、本條文建議刪除。	

	助所有權人與實施者進行溝通協調，維護其權益。 前項都市更新促進會，得於都市更新事業計畫報核後申請各級都市更新基金補助作業經費。		
保留	**103.4.16 初擬條文** 第二十八條　都市更新會得自行評選或請求直轄市、縣（市）主管機關協助依公開程序評選後委任具有都市更新專門智識、經驗及資金調度能力之機構，統籌辦理都市更新業務，並應於都市更新事業計畫表明之。 前項主管機關協助評選之程序準用第十二條至第十九條之規定。 **委員姚文智等 8 人修正動議** 第二十八條　都市更新會得於都市更新事業計畫表明委任代理實施者代為執行都市更新事業。 前項之代理實施者，應具有都市更新專門智識、經驗及資金調度能力之機構，統籌辦理都市更新業務。	第二十八條　都市更新會得於都市更新事業計畫表明委任代辦實施機構代為執行都市更新事業。 前項代辦實施機構應具備之條件，準用第二十五條第二項規定。	

	前項代理實施者之應具備條件，由中央主管機關定之。 **委員邱文彥等 4 人修正動議** 第二十八條　都市更新會或其籌備會，得請求直轄市、縣（市）主管機關協助公開評選下列機構： 一、都市更新技術服務機構。 二、都市更新事業機構。 三、統籌辦理都市更新業務之機構。 前項主管機關協助評選之程序準用第十二條至第十九條規定。		
保留	**委員姚文智等 8 人修正動議** 第二十九條　各級主管機關為審議事業概要、都市更新事業計畫、權利變換計畫及處理有關爭議，應分別遴聘（派）學者、專家、熱心公益人士及相關機關（構）代表，以合議制及公開方式辦理之，其中專家學者及民間團體代表不得少於二分之一；必要時，並得委由專業團體或機構協助作技術性之諮商。	第二十九條　各級主管機關為審議事業概要、都市更新事業計畫、權利變換計畫及處理有關爭議，應分別遴聘（派）學者、專家、熱心公益人士及相關機關（構）代表，以合議制及公開方式辦理之，其中專家學者及民間團體代表不得少於二分之一；必要時，並得委由專業團體或機構協助作技術性之諮商。 各級主管機關依前項規	

	前項各審議會之組成、審議等相關事項，其辦法由中央主管機關另定之。 各級主管機關依第一項規定辦理審議及處理有關爭議時，應斟酌人民或團體於審議前提出之意見，並將處理情形以網際網路、政府公報或會議紀錄等適當方式週知；與案情有關之人民或其委託之代表得列席陳述意見，並應於陳述意見完畢後退席；必要時，得安排他處轉播議事情形。 **委員邱文彥等 4 人修正動議** 第二十九條　各級主管機關為審議事業概要、都市更新事業計畫、權利變換計畫及處理有關爭議，應分別遴聘（派）學者、專家、熱心公益人士及相關機關（構）代表，以合議制及公開方式辦理之；必要時，並得委由專業團體或機構協助作技術性之諮商。 前項各審議會之組成、審議等相關事項，其辦法由中央主管機關另定之。 各級主管機關依第一項	定辦理審議及處理有關爭議時，與案情有關之人民、團體或其委託之代表得列席陳述意見，並應於陳述意見完畢後退席；必要時，得安排他處轉播議事情形。 前項意見之處理情形應以專屬網頁、政府公報或會議紀錄等適當方式周知。 第一項審議會之職掌、組成、利益迴避等相關事項之規程由中央主管機關另定之。 **內政部回應說明：** 修正條文第 20 條及第 32 條有關「由主管機關予以參考審議，其處理情形並應以專屬網頁、政府公報或會議記錄等適當方式周知」之規定，已於本條文第 3 項統一規定，為避免重複，爰該等條文部分文字均刪除之。	

	規定辦理審議及處理有關爭議時，與案情有關之人民或其委託之代表得列席陳述意見，並應於陳述意見完畢後退席；必要時，得安排他處轉播議事情形。		
保留	**103.4.16 初擬條文** 第三十條　各級主管機關應**置**專業人員辦理都市更新業務，為實施都市更新事業得**設**專責機構。	第三十條　各級主管機關應置專業人員辦理都市更新業務。 各級主管機關為推動都市更新業務或實施都市更新事業，得設專責機構。 各級主管機關必要時，得委託所設之專責機構推動或實施都市更新業務或事業。	
保留	**委員姚文智等 8 人修正動議** 第三十一條　各級主管機關為推動與實施都市更新事業，得設置都市更新基金，為下列各款之運用： 一、補助都市更新會之規劃設計費。 二、補助都市更新會之作業費。 三、提供都市更新會實施都市更新事業計畫或權利變換計畫所需之貸款信用保證。	第三十一條　各級主管機關為推動都市更新業務或實施都市更新事業，得設置都市更新基金。	

	四、補助實施整建或維護之經費。 五、撥貸辦理更新地區之都市更新事業。 六、投資更新地區之都市更新事業。 都市更新基金之收支、保管及運用辦法，由各級主管機關定之。 **委員邱文彥等 4 人修正動議** 第三十一條　各級主管機關為推動與實施都市更新事業，得設置都市更新基金，為下列各款之運用： 一、補助以整建或維護方式實施都市更新之規劃設計及實施經費。 二、補助組織都市更新會以重建方式實施都市更新事業之規劃設計費 三、補助第二十七條組織都市更新促進會之作業費。 四、提供都市更新會實施都市更新事業所需之貸款信用保證。 五、撥貸辦理更新地區之都市更新事業。		

	六、投資更新地區之都市更新事業。 前項申請要件、補助額度及辦理程序等事項之辦法或自治法規，由各級主管機關定之。		
保留委員姚文智等 8 人修正動議第 31 條之 1	**委員姚文智等 8 人修正動議** 第三十一條之一　中央政府設立之中央都市更新基金應自本條文修訂日起，十年內逐年編列預算，使該基金規模達七百八十五億元以上。		
照委員邱文彥等 4 人修正動議修正通過 第三十二條　實施者應擬訂都市更新事業計畫，舉辦公聽會；並於公聽會後六個月內，檢具公聽會紀錄，送由當地直轄市、縣（市）主管機關審議通過後核定發布實施；其屬依第九條第二項規定辦理之都市更新事業，得逕送中央主管機關審議通過後核定發布實施；變更時，亦同。 前項直轄市、縣(市)主管機關於都市更新事業計畫核定發布實施之同時，應通知更	103/4/28 委員姚文智等再提更新單元內所有權人未達 7 人者，得由所有權人擬定都市更新事業計畫。	**內政部回應說明：** 一、都市更新之實施者限於政府、機構、事業機構及更新團體，均為法人組織，於計畫核定發布實施後，主管機關始得據以監督及管理，實施者如有執行其行落後者，並得予以監管、代管甚至接管。如立法允許實施者可為自然人，後續執行進度落後，主管機關如何監督管理？以及相關後續更新案衍生稅款（如營業稅）如何課徵？將產生問題。 二、為協助未達 7 人以上之所有	

新單元內其他已核准事業概要之申請人，重新檢討其更新單元；其剩餘更新單元已無法達成更新目的者，直轄市、縣（市）主管機關得公告廢止其核准，並刊登政府公報。 依第一項規定核定之都市更新事業計畫，於發布實施後，主管機關應即公告三十日，並通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關、依消費者債務清理條例聲請清算登記之管理人、預告登記請求權人及第二十三條第三款、第七款規定之代管或代為標售機關。 擬訂或變更都市更新事業計畫報核後，各級主管機關應於審議前，於各該直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市、區）公所公開展覽三十日，並舉辦公聽會；實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意者，公開展覽期間得縮短為十五日。 第一項及前項公聽會、公		權人辦理更新，修正條文第 21 條之 1 業規定得申請主管機關協助公開評選都市更新事業機構、都市更新技術顧問。	

開展覽之日期及地點，應以登報、傳單及專屬網頁周知，並通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關、依消費者債務清理條例聲請清算登記之管理人、預告登記請求權人及第二十三條第三款、第七款規定之代管或代為標售機關；任何人民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向各級主管機關提出意見，由各級主管機關予以參考審議。經各級主管機關審議認有重大調整者，得要求重行公開展覽及舉辦公聽會。 依第九條規定劃定之更新地區或採整建、維護方式辦理之更新單元，實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人之同意者，於擬訂或變更都市更新事業計畫時，得免舉辦公聽會及公開展覽，不受第一項及前二項規定之限制。 都市更新事業計畫擬訂或變更後，與事業概要內容不同者，得免再辦理事業概要之			

變更。			
保留委員姚文智等 8 人修正動議第 32 條之 1	**委員姚文智等 8 人修正動議** 第三十二條之一　各級主管機關依前條規定核定發布實施都市更新事業計畫前，下列事項仍有爭議者，應舉行聽證： 一、都市更新單元之劃定。 二、都市更新事業計畫。 三、權利變換計畫。 四、其他與都市更新事業報核、審議程序有關事項。 有下列情形之一者，免依前項規定舉行聽證，但同一計畫街廓或更新單元相鄰街廓範圍之利害關係人仍有爭議者，不在此限： 一、依第四條第二款及第三款以整建或維護處理，於核定發布實施前已無爭議。 二、依第四十一條第一項前段以權利變換方式實施，於核定發布實施前已無爭議。 三、依第四十一條第一項後段以協議合建或其他方式實施，經全體土地及合法建築物所有權人同意，於核定發布實施前已無爭	第三十二條之一　各級主管機關依前條規定核定都市更新事業計畫前，應舉行聽證；但有下列情形之一者，不在此限： 一、依第四條第一項第一款及第二款以整建或維護方式處理，於核定前已無爭議。 二、依第四十一條第一項前段以權利變換方式實施，於核定前已無爭議。 三、依第四十一條第一項後段以協議合建或其他方式實施，經全體土地及合法建築物所有權人同意，於核定前已無爭議。 各級主管機關核定前，應斟酌聽證全部結果，並說明採納或不採納之理由；不服依前項作成之行政處分者，其行政救濟程序得依行政程序法第一百零九條規定免除訴願及其先行程序。 第一項舉行聽證之方式、主持人、通知對象、應檢附資料、意見處理及其他應遵循	

	議。 四、土地及合法建築物全數為公有。 各級主管機關核定發布實施前，應斟酌聽證全部結果，並說明採納或不採納之理由；不服依前項作成之行政處分者，其行政救濟程序，**得**依行政程序法第一百零九條規定**免**除訴願及其先行程序。 第一項聽證終結後，由決議小組以合議制作成決定。 前項決議小組由主管機關遴聘學者、專家及熱心公益人士五人組成。 聽證主持人由決議小組互推一人任之，必要時得由律師、相關專業人士在場協助。 主管機關於核定發布實施都市更新事業計畫及權利變換計畫時，應斟酌全部聽證之結果。 第一項舉行聽證之方式、通知對象、意見處理及其他應遵循事項之辦法，由中央主管機關定之。 **委員邱文彥等 4 人修正動議**	事項之辦法，由中央主管機關定之。 **內政部回應說明：** 有關舉行聽證之方式、主持人、通知對象、應檢附資料、意見處理及其他應遵循事項建議於條例授權訂定之辦法中訂定。	

	第三十二條之一　各級主管機關依前條規定核定發布實施都市更新事業計畫前，應舉行聽證；但有下列情形之一者，不再此限： 一、依第四條第一項第一款及第二款以整建或維護處理，於核定發布實施前已無爭議。 二、依第四十一條第一項前段以權利變換方式實施，於核定發布實施前已無爭議。 三、依第四十一條第一項後段以協議合建或其他方式實施，經全體土地及合法建築物所有權人同意，於核定發布實施前已無爭議。 各級主管機關核定發布實施前，應斟酌聽證全部結果，並說明採納或不採納之理由；不服依前項作成之行政處分者，其行政救濟程序依行政程序法第一百零九條規定免除訴願及其先行程序。 第一項舉行聽證之方式、通知對象、應檢附資料及其	

	他應遵循事項之辦法，由中央主管機關定之。		
照 103 年 4 月 16 日初擬條文通過 第三十三條　都市更新事業計畫之變更，得採下列簡化作業程序辦理： 一、有下列情形之一而辦理變更者，得逕由各級主管機關核定發布實施之，免依前二條規定舉辦公聽會、公開展覽、聽證及審議： （一）第三十五條第三款所定事項之變更，於依第三十六條規定徵求同意，並經原實施者與新實施者辦理公證。 （二）第三十五條第十三款至第十七款及第二十二款所定事項之變更，經全體土地及合法建築物所有權人同意。但第十四款之變更以不減損其他權利關係人之權益為限。 二、第三十五條第八款、第九款、第十一款及第十二款			

所定事項之變更，經各級主管機關認定不影響原核定之都市更新事業計畫者，免依前二條規定舉辦公聽會、公開展覽、聽證及依第三十六條規定徵求同意。			
照103年4月16日初擬條文通過 第三十四條　都市更新事業計畫之擬訂或變更，涉及都市計畫之主要計畫變更者，應於依法變更主要計畫後，依第三十二條規定辦理；其僅涉及主要計畫局部性之修正，不違背其原規劃意旨者，或僅涉及細部計畫之擬訂、變更者，都市更新事業計畫得先行依第三十二條規定程序發布實施，據以推動更新工作，相關都市計畫再配合辦理擬訂或變更。			
保留	**委員姚文智等8人修正動議** 第三十五條　都市更新事業計畫應視其實際情形，載明下列事項： 一、計畫範圍。 二、更新單元劃定之依據與理	第三十五條　都市更新事業計畫應視其實際情形，載明下列事項： 一、計畫範圍。 二、更新單元劃定之依據與理由，其劃定對社區整體	

	由，其劃定對社區整體發展之必要性及公益性。 三、實施者。 四、現況分析，含更新單元內土地及建築物，以及相鄰街廓或納入研究之周邊範圍。 五、計畫目標。 六、與都市計畫之關係。 七、處理方式及其區段劃分。 八、區內公共設施興修或改善計畫，含配置之設計圖說。 九、整建或維護區段內建築物改建、修建、維護或充實設備之標準及設計圖說。 十、申請獎勵項目及額度。 十一、重建區段之土地使用計畫，含建築物配置及設計圖說。 十二、都市設計或景觀計畫。 十三、實施方式及有關費用分擔。 十四、拆遷安置計畫。 十五、建築成本、共同負擔及財務計畫。 十六、權利變換價值估算、分配及選配原則。其原住	發展之必要性及公益性。 三、實施者。 四、現況分析，含更新單元內土地及建築物，以及相鄰街廓或周邊地區。 五、計畫目標。 六、與都市計畫之關係。 七、處理方式及其區段劃分。 八、區內公共設施興修或改善計畫，含配置之設計圖說。 九、整建或維護區段內建築物改建、修建、維護或充實設備之標準及設計圖說。 十、申請獎勵項目及額度。 十一、重建區段之土地使用計畫，含建築物配置及設計圖說。 十二、都市設計或景觀計畫。 十三、實施方式及有關費用分擔。 十四、拆遷安置計畫。 十五、建築成本、共同負擔及財務計畫。 十六、權利變換價值估算、分配及選配原則。其原住	

	戶分配之比率可確定者，其分配比率。 十七、實施進度。 十八、實施風險控管方案。 十九、協調、公聽會紀錄及土地、合法建築物所有權人意見綜整處理表。 二十、效益評估。 二十一、相關單位配合辦理事項。 二十二、維護管理及保固事項。 二十三、其他應載明之事項。 前項第十四款至第十六款、第十八款等事項，於依第四十一條後段規定以協議合建方事辦理者，得免記載；其依同條前段規定以權利變換方式實施者，得於權利變換計畫書中載明之。 **委員邱文彥等 4 人修正動議** 第三十五條　都市更新事業計畫應視其實際情形，載明下列事項： 一、計畫範圍。 二、更新單元劃定之依據與理由，其劃定對社區整體	戶分配之比率可確定者，其分配比率。 十七、實施進度。 十八、實施風險控管方案。 十九、協調、公聽會紀錄及土地、合法建築物所有權人意見綜整處理表。 二十、效益評估。 二十一、相關單位配合辦理事項。 二十二、維護管理及保固事項。 二十三、其他應載明之事項。 都市更新以整建或維護方式處理者，前項第六款、第十款、第十一款、第十四款及第十六款等事項，得免記載；以重建方式處理者，於依第四十一條第一項後段規定以協議合建方式或其他方式實施者，前項第十五款共同負擔及第十六款等事項，得免記載。	

	發展之必要性及公益性。 三、實施者。 四、現況分析，含更新單元內土地及建築物，以及相鄰街廓或周邊地區。 五、計畫目標。 六、與都市計畫之關係。 七、處理方式及其區段劃分。 八、區內公共設施興修或改善計畫，含配置之設計圖說。 九、整建或維護區段內建築物改建、修建、維護或充實設備之標準及設計圖說。 十、申請獎勵項目及額度。 十一、重建區段之土地使用計畫，含建築物配置及設計圖說。 十二、都市設計或景觀計畫。 十三、實施方式及有關費用分擔。 十四、拆遷安置計畫。 十五、建築成本、共同負擔及財務計畫。 十六、權利變換價值估算、分配及選配原則。其原住		

	戶分配之比率可確定者，其分配比率。 十七、實施進度。 十八、實施風險控管方案。 十九、協調、公聽會紀錄及土地、合法建築物所有權人意見綜整處理表。 二十、效益評估。 二十一、相關單位配合辦理事項。 二十二、維護管理及保固事項。 二十三、其他應載明之事項。		
保留	**委員姚文智等8人修正動議** 第三十六條　實施者擬訂或變更都市更新事業計畫報核時，其屬依第二十條或第二十一條規定辦理者，應經一定比率之私有土地與私有合法建築物所有權人數及所有權面積之同意；其同意比率依下列規定計算。但私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過十分之九同意者，其所有權人數不予計算： 一、依第二十條規定辦理者： （一）依第九條規定劃定之更新地區，應經更新單元	第三十六條　實施者擬訂或變更都市更新事業計畫報核時，其屬依第二十條或第二十一條規定辦理者，應經一定比率之私有土地與私有合法建築物所有權人數及所有權面積之同意；其同意比率依下列規定計算。但私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過十分之九同意者，其所有權人數不予計算： 一、依第二十條規定辦理者： （一）依第九條規定劃定之更新地區，應經更新單元內私有土地及私有合	

		法建築物所有權人均超過三分之二，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過三分之二之同意。 （二）其餘更新地區，應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過四分之三，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過四分之三之同意。 二、依第二十一條規定辦理者：應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過五分之四，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意。 前項人數與面積比率之計算，準用第二十三條之規定。其屬信託財產者，以委託人人數計算之，其同意書並應由委託人及受託人雙方共同出具。第二十條第五項同意比率	內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過三分之二，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過三分之二之同意。 （二）其餘更新地區，應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過四分之三，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過四分之三之同意。 二、依第二十一條規定辦理者：應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過五分之四，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意。 前項人數與面積比率之計算，準用第二十三條之規定。其屬信託財產者，以委託人人數計算之。第二十條第五項同意比率之計算，亦同。	

	都市更新事業以二種以上方式處理時，第一項人數與面積比率，應分別計算之。第二十條第五項同意比率之計算，亦同。 同一更新單元有公寓大廈及獨立建物時，第一項所有權人數及其面積之同意比率，應分別計算之。 各級主管機關對第一項同意比率之審核，除有民法第八十八條、第八十九條、第九十二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。所有權人不同意公開展覽之都市更新事業計畫者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。~~但簽署同意書時獲知之更新後獲配面積及權利價值不低於報核時之計畫，且財務負擔不高於報核時之計畫者，不在此限。~~ 私有土地及私有合法建築物所有權人依第一項表達之同意，有重複之情形，後申請案重複表達之同意不予列計。	之計算，亦同。 都市更新事業以二種以上方式處理時，第一項人數與面積比率，應分別計算之。第二十條第五項同意比率之計算，亦同。 各級主管機關對第一項同意比率之審核，除有民法第八十八條、第八十九條、第九十二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。所有權人不同意公開展覽之都市更新事業計畫者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。但出具同意書時獲知更新後分配之權利價值及建築物樓地板面積低於報核時之計畫，且共同負擔比率高於報核時之計畫者，不在此限。 私有土地及私有合法建築物所有權人依第一項表達之同意，有重複之情形，後申請案重複表達之同意不予列計。 第一項及第二十條第五項取得之同意應以書面為之，其書面格式及應載明事項之	

	第一項及第二十條第五項取得之同意應以書面為之，其書面格式及應載明事項之辦法，由中央主管機關定之。 **委員邱文彥等 4 人修正動議** 第三十六條　實施者擬訂或變更都市更新事業計畫報核時，其屬依第二十條或第二十一條規定辦理者，應經一定比率之私有土地與私有合法建築物所有權人數及所有權面積之同意；其同意比率依下列規定計算。但第一款私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過十分之九同意者，其所有權人數不予計算： 一、依第二十條規定辦理者： （一）依第九條規定劃定之更新地區，應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過三分之二，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過三分之二之同意。 （二）其餘更新地區，應經更	辦法，由中央主管機關定之。 **內政部回應說明：** 一、配合第 24 條有關信託之修正，於本條第 2 項增訂：…其屬信託財產者，以委託人人數計算之，其同意書並應由委託人及受託人雙方共同出具。等文字，以利執行。 二、第五項後段但書規範所有權人出具同意書時與計畫報核時之權利價值、分配面積相較未有減損、共同負擔比例未有增加之情況，不得任意撤銷同意書，確有必要，且修法後有關簽訂同意書時應同時取得計畫書草案，且同意書之內容、應表明事項等，並以授權辦法訂定，對於所有權人權益之保障將更為嚴謹，爰同意書不宜再允許任意撤銷，否則不僅違反誠信，且將造成更新案之不穩定性而影響實施者與相關權利人之權益。 三、有關更新單元範圍，於事業概要、事業計畫審議時，必須核實檢討其公益性與必要	

		性，於都市更新事業計畫核定前，對於更新單元範圍如有爭議，並須經聽證程序、審議會嚴謹審查把關始予確定，以充分保障民眾權益。因此，有關更新單元內之同意比率，建議無須再依更新前建築物之不同屬性而分別規範、分別計算。	
	新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過四分之三，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過四分之三之同意。 二、依第二十一條規定辦理者：應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過十分之九，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過十分之九之同意。 前項人數與面積比率之計算，準用第二十三條之規定。其屬信託財產者，以委託人人數計算之。第二十條第五項同意比率之計算，亦同。 都市更新事業以二種以上方式處理時，第一項人數與面積比率，應分別計算之。第二十條第五項同意比率之計算，亦同。 各級主管機關對第一項同意比率之審核，除有民法第八十八條、第八十九條、第九		

	十二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。所有權人不同意公開展覽之都市更新事業計畫者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。但簽署同意書時獲知更新後分配之權利價值及建築物樓地板面積低於報核時之計畫，且共同負擔比率高於報核時之計畫者，不在此限。 私有土地及私有合法建築物所有權人依第一項表達之同意，有重複之情形，後申請案重複表達之同意不予列計。 第一項及第二十條第五項取得之同意應以書面為之，其書面格式及應載明事項之辦法，由中央主管機關定之。		
照 103 年 4 月 16 日初擬條文通過 第三十七條　共有土地或同一建築基地上有數幢或數棟建築物，其中部分建築物辦理重建、整建或維護時，得在不變更其他幢或棟建築物區分所有權人之區分所有權及其基			

地所有權應有部分之情形下，以辦理重建、整建或維護之各該幢或棟建築物所有權人人數、所有權及其基地所有權應有部分為計算基礎，分別計算其同意之比率。			
照103年4月16日初擬條文通過 第三十八條　依第二十條第五項或第三十六條第一項規定計算之同意比率，以土地登記簿、建物登記簿、合法建物證明或經直轄市、縣（市）主管機關核發之證明文件記載者為準；其登記為公同共有者，應以報核時參與更新之公同共有人數為其同意人數，並以其占該公同共有全體人數之比率，乘以該公同共有部分面積所得之面積為其同意面積；其為未辦理繼承登記者，於報核時，經合法繼承人提出全體合法繼承人戶籍資料及繼承系統表者，比照公同共有計算方式辦理。但未提出上開資料者，仍以土地登記簿、建物登記簿、合法建物證明或經直轄市、縣（市）主管機關核發			

之證明文件記載者計算之。			
保留	**委員姚文智等 8 人修正動議** 第三十九條　實施者為擬訂都市更新事業計畫，得申請查調所有權人或相關權利人之戶籍地址、土地或建築物之資料，或派員進入更新地區內之公私有土地或建築物實施調查或測量；其進入土地或建築物，應先通知其所有權人、管理人或使用人。 依前項申請查調、辦理調查或測量時，應先報請當地直轄市、縣（市）主管機關核准。但主管機關辦理者，不在此限。 第一項資料之蒐集、處理及利用，應確保遵循個人資料保護法及其相關法令之規定。	**同委員邱文彥等 4 人修正動議** 第三十九條　實施者為擬訂都市更新事業計畫，得申請查調所有權人或相關權利人之戶籍地址、土地或建築物之資料，或派員進入更新地區內之公私有土地或建築物實施調查或測量；其進入土地或建築物，應先通知其所有權人、管理人或使用人。 依前項申請查調、辦理調查或測量時，應先報請當地直轄市、縣(市)主管機關核准。但主管機關辦理者，不在此限。 實施者依第一項規定所取得之資料，應盡善良管理人之注意義務，確實辦理資訊安全稽核作業，其保有、處理及利用，並應遵循個人資料保護法之規定。(參依姚委員提案及社會救助法第 44-3 條、特殊境遇家庭扶助條例第 15-1 條、全民健康保險法第 79 條等法訂定)	
照 103 年 4 月 16 日初擬條文通			

過 第四十條　更新地區劃定後，直轄市、縣（市）主管機關得視實際需要，公告禁止更新地區內建築物之改建、增建或新建及採取土石或變更地形。但不影響都市更新事業之實施者，不在此限。 前項禁止期限，最長不得超過二年。 違反第一項規定者，當地直轄市、縣（市）主管機關得限期命令其拆除、改建、停止使用或恢復原狀。			
照103年4月16日初擬條文通過 第四十一條　都市更新事業計畫範圍內重建區段之土地，以權利變換方式實施之。但由主管機關或其他機關辦理者，得以徵收、區段徵收或市地重劃方式實施之；其他法律另有規定或經全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意者，得以協議合建或其他方式實施之。 以區段徵收方式實施都市更新事業時，抵價地總面積	103/4/28 姚文智委員等建議刪除主管機關或其他機關辦理者，得以徵收、區段徵收或市地重劃方式實施之之規定。	**內政部回應說明：** 一、目前由主管機關或其他機關主導辦理之都市更新事業案中，重建區段之土地皆依據本條第一項前項之規定先行以權利變換方式辦理，惟若有土地產權複雜、違佔嚴重、建物毀損、嚴重影響都市安全及發展之情形者，才會評估採徵收或市地重劃方式辦理，目前政府主導規劃辦理之都市更新示範計畫案中之臺中體二用地都市更新案(違佔建物窳陋、巷弄狹窄)及	

占徵收總面積之比率，由主管機關考量實際情形定之。		雲林斗六祥瑞大樓(震損已無人居住)，係規劃採徵收方式辦理。 二、本條建議維持 103/4/16 審查通過條文。	
照 103 年 4 月 16 日初擬條文通過 第四十二條　都市更新事業計畫經直轄市、縣（市）主管機關核定發布實施後，範圍內應行整建或維護之建築物，其所有權人或管理人，應依實施進度辦理。屆期未辦理，經限期催告仍不辦理者，得由實施者辦理，其所需費用由實施者計算其數額，經直轄市、縣（市）主管機關核定後，通知建築物所有權人或管理人依限繳納；屆期未繳納者，得移送法院強制執行。 前項由實施者辦理時，其需申請建築執照者，以實施者名義為之，並免檢附土地、建築物及他項權利證明文件。			
保留	**103.4.16 初擬條文** 第四十三條　公有土地及建築物，除另有合理之利用計畫，	**同左 103.4.16 初擬條文** 有關蔡委員正元及 103/4/28 姚委	

	確無法併同實施都市更新事業者外，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，不受土地法第二十五條、國有財產法第七條、第二十八條、第六十六條、預算法第二十五條、第二十六條、第八十六條及地方政府公產管理法令相關規定之限制。 公有土地及建築物為公用財產而須變更為非公用財產者，應配合當地都市更新事業計畫，由各該級政府之非公用財產管理機關逕行變更為非公用財產，統籌處理，不適用國有財產法第三十三條至第三十五條及地方政府公產管理法令之相關規定。 前二項公有財產依下列方式處理： 一、自行辦理、委託其他機關（構）辦理或信託予信託機構辦理更新。 二、由直轄市、縣（市）政府或其他機關以徵收、區段徵收方式實施都市更新事業時，應辦理撥用。	員文智等建議涉及公產參與都市更新案之處理，尊重財政部意見。	

	三、以權利變換方式實施都市更新事業時，除按應有之權利價值選擇參與分配土地、建築物、權利金或領取補償金外，並得讓售實施者。 四、以協議合建方式實施都市更新事業時，得主張以權利變換方式參與分配或以標售、專案讓售予實施者；其採標售方式時，除原有法定優先承購者外，實施者得以同樣條件優先承購。 五、公用土地得以設定地上權方式實施。 六、其他法律規定之方式。 公有土地面積或比率達一定規模以上者，除有特殊原因者外，應依第十一條第一項規定方式之一辦理。其一定規模及特殊原因，由各級主管機關定之。 公有土地上之舊違章建築戶，如經協議納入都市更新事業計畫處理，並給付管理機關不當得利使用補償金及相關訴訟費用後，管理機關得與		

	該舊違章建築戶達成訴訟上之和解。 **委員蔡正元修正動議新增第六項** 都市更新事業計畫範圍內之公有土地及建築物，屬既有建築基地內依法留設之法定空地、共同部分土地及建築物，應按該建築基地上非共同部分建築物對應持分讓售予其所有權人。 **103/4/28 姚委員文智等建議：**配合第41條刪除第3項第2款、除未達最小分配單元外，不得讓售、標售等規定，以及公有土地參與更新後獲配房地得供作社會住宅使用，優先安置更新單元內之原住戶。 第四十三條　公有土地及建築物，除另有合理之利用計畫，確無法併同實施都市更新事業者外，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，不受土地法第二十五條、國		

	有財產法第七條、第二十八條、第六十六條、預算法第二十五條、第二十六條、第八十六條及地方政府公產管理法令相關規定之限制。 公有土地及建築物為公用財產而須變更為非公用財產者，應配合當地都市更新事業計畫，由各該級政府之非公用財產管理機關逕行變更為非公用財產，統籌處理，不適用國有財產法第三十三條至第三十五條及地方政府公產管理法令之相關規定。 前二項公有財產依下列方式處理： 一、自行辦理、委託其他機關（構）辦理或信託予信託機構辦理更新。 ~~二、由直轄市、縣（市）政府或其他機關以徵收、區段徵收方式實施都市更新事業時，應辦理撥用。~~ 二、以權利變換方式實施都市更新事業時，~~除~~按應有之權利價值選擇參與分配土地、建築物、權利金或領取補償金~~外，並得讓售~~		

	實施者。 三、以協議合建方式實施都市更新事業時，得主張以權利變換方式參與分配或領取補償金~~或以標售、專案讓售予實施者；其採標售方式時，除原有法定優先承購者外，實施者得以同樣條件優先承購~~。 四、公用土地得以設定地上權方式實施。 五、其他法律規定之方式。 前項第二、三款分配所得之土地及建築物得供作社會住宅使用，優先安置更新單元內之原住戶。但分配所得之土地及建築物未達最小分配面積單元者，得以標售或專案讓售予原有法定優先承購或實施者。 公有土地面積或比率達一定規模以上者，除有特殊原因者外，應依第十一條第一項規定方式之一辦理。其一定規模及特殊原因，由各級主管機關定之。 公有土地上之舊違章建築戶，如經協議納入都市更新		

	事業計畫處理，並給付管理機關不當得利使用補償金及相關訴訟費用後，管理機關得與該舊違章建築戶達成訴訟上之和解。		
照 103 年 4 月 16 日初擬條文修正通過 第四十四條　各級主管機關依第二十條及第三十二條審議時，應通知範圍內公有土地及建築物管理機關於一定期間內提出意見，供主管機關參考審議；管理機關未於期限內表示意見者，視為無意見。			
照 103 年 4 月 16 日初擬條文通過 第四十五條　各級主管機關、其他政府機關（構）或鄉（鎮、市）公所因實施或參與都市更新事業取得之土地、建築物或權利，其處分或收益，不受土地法第二十五條、國有財產法第二十八條、第五十三條及各級政府財產管理規則相關規定之限制。			
照 103 年 4 月 16 日初擬條文通過			

第四章　權利變換			
保留	**委員姚文智等 8 人修正動議** 第四十六條　以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於都市更新事業計畫擬訂報核時，併同經徵得第三十六條同意比率之權利變換計畫，依第三十二條及第三十二條之一規定程序辦理公聽會、公開展覽、聽證、審議、核定及發布實施等事項；變更時，亦同。 前項同意比率計算，準用第三十六條第二項至第五項之規定。 實施者為擬訂或變更權利變換計畫，須申請查調所有權人或相關權利人之戶籍地址、土地或建築物之資料，或進入權利變換範圍內公、私有土地或建築物實施調查或測量時，準用第三十九條規定辦理。 前項資料之蒐集、處理及利用，應確保遵循個人資料保護法及其相關法令之規定。 權利變換計畫應表明之事項及權利變換實施辦法，由中央主管機關定之。	**同委員邱文彥等 4 人修正動議** 第四十六條　以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於都市更新事業計畫擬訂報核時，併同經徵得第三十六條同意比率之權利變換計畫，依第三十二條及第三十二條之一規定程序辦理公聽會、公開展覽、聽證、審議、核定及發布實施等事項；變更時，亦同。但實施者認有必要時，得於都市更新事業計畫核定發布實施後擬具權利變換計畫，於徵得第三十六條第一項比率之同意後報核之。 前項同意比率計算，準用第三十六條第二項至第五項之規定。 實施者為擬訂或變更權利變換計畫，須申請查調所有權人或相關權利人之戶籍地址、土地或建築物之資料，或進入權利變換範圍內公、私有土地或建築物實施調查或測量時，準用第三十九條規定辦理。 權利變換計畫應表明之	

		事項及權利變換實施辦法，由中央主管機關定之。 **內政部回應說明：** 1. 權利變換計畫應與都市更新事業計畫併送之立意，係希望所有權人於出具同意書時就能知道自身分配的權益，始能決定參與更新與否。惟如權利變換計畫分送時，須取得所有權人一定比率之同意，應已能達到上開立法目的，爰建議保留得分送之機制，以保持實務執行彈性。 2. 相關資料之運用已有準用第 39 條應遵循個人資料保護法之規定，爰姚委員提案有關第 4 項規定毋須重複訂定。	
照 103 年 4 月 16 日初擬條文通過 第四十七條　權利變換計畫之變更，得採下列簡化作業程序辦理： 一、有下列情形之一而辦理變更者，得逕由各級主管機關核定發布實施之，免依第三十二條及第三十二條之一規定辦理公聽會、公開展覽、聽證、審			

議及依前條第一項規定徵得同意： （一）計畫內容有誤寫、誤算或其他類此之顯然錯誤之更正。 （二）參與分配人或實施者，其分配單元或停車位變動，經變動雙方同意。 （三）依第二十四條辦理時之信託登記。 （四）權利變換期間辦理土地及建築物之移轉、分割、設定負擔及抵押權、典權、限制登記之塗銷。 （五）依地政機關地籍測量或建築物測量結果釐正圖冊。 （六）第三十五條第三款所定事項之變更，經原實施者與新實施者辦理公證。 二、有下列情形之一而辦理變更者，得逕由各級主管機關核定發布實施之，免依第三十二條及第三十二條之一規定辦理公聽			

會、公開展覽、聽證及依前條第一項規定徵得同意： （一）原參與分配人表明不願繼續參與分配，或原不願意參與分配者表明參與分配，經各級主管機關認定不影響其他權利人之權益。 （二）第三十五條第八款、第九款、第十一款及第十二款所定事項之變更，經各級主管機關認定不影響原核定之權利變換計畫。 （三）第四十九條第四項所有權人未依限期繳納共同負擔之變更，經各級主管機關認定不影響其他權利人之權益。			
照 103 年 4 月 16 日初擬條文通過 第四十八條　權利變換前各宗土地、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，由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。			

前項估價者由實施者與土地所有權人共同指定；無法共同指定時，由實施者自各級主管機關建議名單中，以公開、隨機方式選任之。 各級主管機關審議權利變換計畫認有必要時，得就實施者所提估價報告書委託其他專業估價者提複核意見，送各級主管機關參考審議。 第二項之名單，由各級主管機關會同相關職業團體建議之。			
保留	**委員姚文智等8人修正動議** 第四十九條　實施權利變換時，權利變換範圍內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等七項用地，除以各該原有公共設施用地、未登記地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地抵充外，其不足土地與工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用及都市更新事業計畫載明之都市計畫變更負擔、申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用，經各級	**同委員邱文彥等4人修正動議** 第四十九條　實施權利變換時，權利變換範圍內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等七項用地，除以各該原有公共設施用地、未登記地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地抵充外，其不足土地與工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用及都市更新事業計畫載明之都市計畫變更負擔、申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用，經各級	

	主管機關核定後，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比率、都市計畫規定與其相對投入及受益情形，計算共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付；或以現金繳納。 前項權利變換範圍內，土地所有權人應共同負擔之比率，由各級主管機關考量實際情形定之。 權利變換範圍內未列為第一項共同負擔之公共設施，於土地及建築物分配時，除原有土地所有權人提出申請分配者外，以原公有土地應分配部分，優先指配；其仍有不足時，以折價抵付共同負擔之土地及建築物指配之。但公有土地及建築物管理機關（構）或實施者得要求該公共設施管理機構負擔所需經費。 第一項得以現金繳納者，應以費用負擔者為限，並應於各級主管機關核定後限期給付。屆期未給付者，實施者得依下列方式辦理： 一、變更權利變換計畫，改以	主管機關核定後，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比率、都市計畫規定與其相對投入及受益情形，計算共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付；或以現金給付。 前項權利變換範圍內，土地所有權人應共同負擔之比率，由各級主管機關考量實際情形定之。 權利變換範圍內未列為第一項共同負擔之公共設施，於土地及建築物分配時，除原有土地所有權人提出申請分配者外，以原公有土地應分配部分，優先指配；其仍有不足時，以折價抵付共同負擔之土地及建築物指配之。但公有土地及建築物管理機關（構）或實施者得要求該公共設施管理機構負擔所需經費。 第一項得以現金給付者，應以費用負擔者為限，並應於各級主管機關核定後限期給付。屆期未給付者，實施者得依下列方式辦理： 一、變更權利變換計畫，改以	

	權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。 二、囑託登記後其獲配之土地及建築物不得移轉或設定負擔。但因繼承而辦理移轉者，不在此限。	權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。 二、囑託登記後其獲配之土地及建築物不得移轉或設定負擔。但因繼承而辦理移轉者，不在此限。	
照103年4月16日初擬條文通過 第五十條　權利變換後之土地及建築物扣除前條規定共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比率，分配與原土地所有權人。但其不願參與分配或應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法分配者，得以評價基準日評定之權利變換後應分配之權利價值，依法定清償順序扣除應納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅後計算補償之。 依前項規定分配結果，實際分配之土地及建築物面積多於應分配之面積者，應繳納差額價金；實際分配之土地及建築物少於應分配之面積者，應發給差額價金。 第一項規定現金補償於			

發放或提存後，由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理所有權移轉登記。 依第一項補償之現金及第二項規定應發給之差額價金，經各級主管機關核定後，應定期通知應受補償人領取；屆期不領取者，依法提存之。 第二項應繳納之差額價金經各級主管機關核定後限期繳納。 應繳納差額價金而未繳納者，其獲配之土地及建築物不得移轉或設定負擔。但因繼承而辦理移轉者，不在此限。 第一項最小分配面積單元基準，由直轄市、縣（市）主管機關定之。			
保留	**103 年 4 月 16 日初擬條文** 第五十一條　權利變換計畫書核定發布實施後二個月內，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三個月內審議核復。但因情形特殊	第五十一條　權利變換計畫書核定發布實施後二個月內，土地所有權人對其權利價值有異議時，除已依第三十二條之一第二項規定免除訴願及其先行程序外，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	

		三個月內審議核復。但因情形特殊，經各級主管機關認有委託專業團體或機構協助作技術性諮商之必要者，得延長審議核復期限三個月。當事人對審議核復結果不服者，得依法提請行政救濟。 前項異議處理或行政救濟期間，其核定之合法性顯有疑義者，或不停止執行將發生難以回復之損害，且有急迫情事，並非為維護重大公共利益所必要者，受理訴願機關、主管機關或行政法院，得依職權、依申請或依聲請，就全部或一部，停止都市更新事業之進行。（參考訴願法第 93 條及行政訴訟法第 116 條） 前二項異議處理或行政救濟結果與原評定價值有差額部分，由當事人以現金或權利變換後之土地及建築物相互找補。 第一項審議核復期限，應扣除各級主管機關委託專業團體或機構協助作技術性諮商及實施者委託專業團體或機構重新查估權利價值之時	，經各級主管機關認有委託專業團體或機構協助作技術性諮商之必要者，得延長審議核復期限三個月。當事人對審議核復結果不服者，得依法提請行政救濟。 前項異議處理或行政救濟期間，實施者非經主管機關核准，不得停止都市更新事業之進行。 前二項異議處理或行政救濟結果與原評定價值有差額部分，由當事人以現金或權利變換後之土地及建築物相互找補。 第一項審議核復期限，應扣除各級主管機關委託專業團體或機構協助作技術性諮商及實施者委託專業團體或機構重新查估權利價值之時間。	

		間。	
照103年4月16日初擬條文通過 第五十二條　實施權利變換地區，直轄市、縣（市）主管機關得於權利變換計畫書核定後，公告禁止下列事項。但不影響權利變換之實施者，不在此限： 一、土地及建築物之移轉、分割或設定負擔。 二、建築物之改建、增建或新建及採取土石或變更地形。 前項禁止期限，最長不得超過二年。 違反第一項規定者，當地直轄市、縣（市）主管機關得限期命令其拆除、改建、停止使用或恢復原狀。			
照103年4月16日初擬條文通過 第五十三條　依權利變換計畫申請建築執照，得以實施者名義為之，並免檢附土地、建物及他項權利證明文件。 前項申請建造執照前，實			

施者應舉行說明會，說明建築設計內容。 權利變換範圍內土地改良物未拆除或遷移完竣前，不得辦理更新後土地及建築物銷售。			
照 103 年 4 月 16 日初擬條文通過 第五十四條　權利變換後，原土地所有權人應分配之土地及建築物，自權利變換計畫核定發布實施之日起，視為原有。			
保留	**委員姚文智等 8 人修正動議** 第五十五條　經劃定應實施更新之地區，以權利變換方式實施都市更新者，權利變換範圍內應行拆除或遷移之土地改良物，由實施者公告之，並通知其所有權人、管理人或使用人，限期三十日內自行拆除或遷移；屆期不拆除或遷移者，除經所有權人同意由實施者代為之者外，應由實施者檢具協調紀錄請求當地直轄市、縣（市）主管機關為代行拆除或遷移之處分。 直轄市、縣（市）主管機	第五十五條　權利變換範圍內應行拆除或遷移之土地改良物，由實施者公告之，並通知其所有權人、管理人或使用人，限期三十日內自行或同意由實施者代為拆除或遷移；屆期不拆除或遷移者，得由實施者檢具協調紀錄請求當地直轄市、縣（市）主管機關代為拆除或遷移。 直轄市、縣（市）主管機關受實施者前項請求時，應就拆除或遷移之期日、方式及安置事項予以調處，並於二個月內作成調處結果。不服調處結	第五十五條　權利變換範圍內應行拆除或遷移之土地改良物，由實施者公告之，並通知其所有權人、管理人或使用人，限期三十日內自行拆除或遷移；屆期不拆除或遷移者，除經所有權人同意由實施者代為之者外，應由實施者檢具協調紀錄請求當地直轄市、縣（市）主管機關執行之。 直轄市、縣（市）主管機關受實施者前項請求時，應就拆除或遷移之期日、方式及安置事項予以調處，並於二個月內作成調處結果。不服調處結

	關受實施者前項請求時，應~~就拆除或遷移之期日、方式及安置事項~~予以調處，並於二個月內作成調處結果。不服調處結果者，得於收受調處結果通知次日起三十日內，向行政法院提起訴訟；屆期未提起訴訟、經法院駁回或撤回其訴者，依調處結果辦理。 ~~依前項執行拆除或遷移前，得先行停止水、電、瓦斯之供應，並得封閉工地。~~ 第一項應拆除或遷移之土地改良物為政府代管或法院強制執行者，實施者應於拆除或遷移前，通知代管機關或執行法院為必要之處理。 第一項因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之剩餘價值，其補償金額由實施者委託專業估價者查估後評定之，實施者應於權利變換計畫核定發布日起十五日內發給補償金額；屆期不領取者，依法提存。土地改良物之所有權人、管理人或使用人對補償金額有異議時，由直轄市、縣（市	果者，得於收受調處結果通知次日起三十日內，向行政法院提起訴訟；屆期未提起訴訟、經法院駁回或撤回其訴者，依調處結果辦理。 依前項執行拆除或遷移前，得先行停止水、電、瓦斯之供應，並得封閉工地。 第一項應拆除或遷移之土地改良物為政府代管或法院強制執行者，實施者應於拆除或遷移前，通知代管機關或執行法院為必要之處理。 第一項因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之剩餘價值，其補償金額由實施者委託專業估價者查估後評定之，實施者應於權利變換計畫核定發布日起十五日內發給補償金額；屆期不領取者，依法提存。土地改良物之所有權人、管理人或使用人對補償金額有異議時，由直轄市、縣（市）主管機關核定之。 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	果者，得於收受調處結果通知次日起三十日內，向行政法院提起訴訟；屆期未提起訴訟、經法院駁回或撤回其訴者，依調處結果辦理。 依前項執行拆除或遷移前，得先行停止水、電、瓦斯之供應，並得封閉工地。 第一項應拆除或遷移之土地改良物為政府代管或法院強制執行者，實施者應於拆除或遷移前，通知代管機關或執行法院為必要之處理。 第一項因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之剩餘價值，其補償金額由實施者委託專業估價者查估後評定之，實施者應於權利變換計畫核定發布日起十五日內發給補償金額；屆期不領取者，依法提存。土地改良物之所有權人、管理人或使用人對補償金額有異議時，由直轄市、縣（市）主管機關核定之。 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	

	）主管機關核定之。 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，其代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回。 **委員邱文彥等 4 人修正動議** 第五十五條　權利變換範圍內應行拆除或遷移之土地改良物，由實施者公告之，並通知其所有權人、管理人或使用人，限期三十日內自行拆除或遷移；屆期不拆除或遷移者，除經所有權人同意由實施者代為之者外，應由實施者檢具協調紀錄請求當地直轄市、縣（市）主管機關代為拆除或遷移。 直轄市、縣（市）主管機關受實施者前項請求時，應就拆除或遷移之期日、方式及安置事項予以調處，並於二個月內作成調處結果。不服調處結果者，得於收受調處結果通知次日起三十日內，向行政法院提起訴訟；屆期未提起訴訟、	行拆除或遷移者外，其代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回。	行拆除或遷移者外，其代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回。 本條例中華民國一百零四年○月○日修正後七年，依本條例第二十一條規定申請核准實施之都市更新事業，禁止依第一項規定請求當地直轄市、縣（市）主管機關執行之。	

	經法院駁回或撤回其訴者，依調處結果辦理。 依前項執行拆除或遷移前，得先行停止水、電、瓦斯之供應，並得封閉工地。 第一項應拆除或遷移之土地改良物為政府代管或法院強制執行者，實施者應於拆除或遷移前，通知代管機關或執行法院為必要之處理。 第一項因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之剩餘價值，其補償金額由實施者委託專業估價者查估後評定之，實施者應於權利變換計畫核定發布日起十五日內發給補償金額；屆期不領取者，依法提存。土地改良物之所有權人、管理人或使用人對補償金額有異議時，由直轄市、縣（市）主管機關核定之。 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，其代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回。		

照103年4月16日初擬條文通過 第五十六條　權利變換範圍內出租之土地及建築物，因權利變換而不能達到原租賃之目的者，租賃契約終止，承租人並得依下列規定向出租人請求補償。但契約另有約定者，從其約定： 一、出租土地係供為建築房屋者，承租人得向出租人請求相當補償；補償金額如發生爭議時，準用第五十一條規定辦理。 二、前款以外之出租土地或建築物，承租人得向出租人請求相當二個月租金之補償。 權利變換範圍內出租之土地訂有耕地三七五租約者，應由承租人選擇依第五十八條或耕地三七五減租條例第十七條規定辦理，不適用前項之規定。			
照103年4月16日初擬條文通過 第五十七條　權利變換範圍內設定不動產役權之土地或建築物，該不動產役權消滅。			

前項不動產役權之設定為有償者，不動產役權人得向土地或建築物所有權人請求相當補償；補償金額如發生爭議時，準用第五十一條規定辦理。			
照103年4月16日初擬條文通過 第五十八條　權利變換範圍內合法建築物及設定地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約之土地，由土地所有權人及合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人、農育權人或耕地三七五租約之承租人於實施者擬訂權利變換計畫前，自行協議處理。 前項協議不成，或土地所有權人不願或不能參與分配時，由實施者估定合法建築物所有權之權利價值及地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約價值，於土地所有權人應分配之土地及建築物權利或現金補償範圍內，按合法建築物所有權、地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約價值占原土地價值比率，分配或			

補償予各該合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人、農育權人或耕地三七五租約承租人，納入權利變換計畫內。其原有之合法建築物所有權、地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約消滅或終止。 土地所有權人、合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人、農育權人或耕地三七五租約承租人對前項實施者估定之合法建築物所有權之價值及地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約價值有異議時，準用第五十一條規定辦理。 第二項之分配，視為土地所有權人獲配土地後無償移轉；其土地增值稅準用第六十六條第三款規定減徵並准予記存，由合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人、農育權人或耕地三七五租約承租人於權利變換後再移轉時，一併繳納之。			
照103年4月16日初擬條文通過 第五十九條　權利變換範圍內			

土地及建築物經設定抵押權、典權或限制登記，除自行協議消滅者外，由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關，於權利變換後分配土地及建築物時，按原登記先後，登載於原土地或建築物所有權人應分配之土地及建築物；其為合併分配者，抵押權、典權或限制登記之登載，應以權利變換前各宗土地或各幢（棟）建築物之權利價值，計算其權利價值。 土地及建築物依第五十條第三項及第五十五條第五項規定辦理補償時，其設有抵押權、典權或限制登記者，由實施者在不超過原土地或建築物所有權人應得補償之數額內，代為清償、回贖或提存後，消滅或終止，並由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理塗銷登記。			
照 103 年 4 月 16 日初擬條文通過 第六十條　權利變換範圍內占有他人土地之舊違章建築戶處理事宜，由實施者提出處理			

方案，納入權利變換計畫內一併報核；有異議時，準用第五十一條規定辦理。			
照103年4月16日初擬條文通過 第六十一條　都市更新以權利變換方式實施時，都市更新事業機構或都市更新會與出資者應將實施都市更新事業所需資金信託予信託業，並約定由受託人執行履約管理。 前項資金應依工程進度專款專用，並由受託人取得該重建工程及建築物之所有權。 第一項信託契約，應於申報開工前經各級主管機關備查。主管機關應於建築執照上註記該建築物為信託財產，及其委託人與受託人之名稱。			
照103年4月16日初擬條文通過 第六十二條　權利變換範圍內，經權利變換分配之土地及建築物，實施者應分別通知受配人，限期辦理接管；屆期不接管者，自限期屆滿之翌日起，視為已接管。			

照 103 年 4 月 16 日初擬條文通過 第六十三條　經權利變換之土地及建築物，實施者應依據權利變換結果，列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理權利變更或塗銷登記，換發權利書狀；未於規定期限內換領者，其原權利書狀由該管登記機關公告註銷。 前項辦理所有權第一次登記公告受有都市更新異議時，登記機關於公告期滿應移送囑託機關處理，囑託機關依本條例相關規定處理後，通知登記機關依處理結果辦理登記，免再依土地法第五十九條第二項規定辦理。 實施權利變換時，其土地及建築物權利已辦理土地登記者，應以各該權利之登記名義人參與權利變換計畫，其獲有分配者，並以該登記名義人之名義辦理囑託登記。			
照 103 年 4 月 16 日初擬條文通過 第五章　獎　助			

保留	委員姚文智等8人修正動議 第六十四條　經劃定應實施更新之地區，都市更新事業計畫範圍內之建築基地，得視都市更新事業需要，依下列原則給予適度之建築容積獎勵： 一、實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其原建築容積高於法定容積者，得依原建築容積建築。 二、更新後提供社區使用之公益設施，該公益設施之樓地板面積不予計算容積。經政府指定額外提供之社會住宅、社會福利設施或其他公益設施，其產權無償登記為公有者，除不計入容積外，並得適度增加其建築容積。 三、協助開闢或管理維護更新單元內或周邊公共設施，其產權登記為公有者。 四、民國八十八年九月二十一日前既存合法建築物經國家地震工程研究中心審定耐震能力詳細評估成果具有一定等級安全疑慮者。	第六十四條　都市更新事業計畫範圍內之建築基地，得視都市更新事業需要，依下列原則給予適度之建築容積獎勵： 一、實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其原建築容積高於法定容積者，得依原建築容積建築。 二、更新後因應防災滯洪需要經主管機關同意留設之設施，或提供社區使用之公益設施，該等設施之樓地板面積不予計算容積。經政府指定額外提供之社會住宅、社會福利設施或其他公益設施，其產權無償登記為公有者，除不計入容積外，並得適度增加其建築容積。 三、協助開闢或管理維護更新單元內或周邊公共設施，其產權登記為公有者。 四、建築基地及建築物採綠建築或智慧建築設計，或更新單元之整體規劃設計對於都市環境具有正面貢獻者。 五、建築物採隔震、減震設計	（建議配套修正條文） 都市更新建築容積獎勵辦法 第十三條　依本條例及本辦法規定給予獎勵後之建築容積，及其他為促進都市更新事業之辦理，經地方主管機關報中央主管機關核准給予獎勵之建築容積，不得超過下列規定，且不得超過依都市計畫法第八十五條訂定施行細則之規定。但本辦法中華民國一百零四年七月一日修正施行前已依本條例第八條所定程序指定為策略性再開發地區，於本次修正施行日起九年內，實施者依第七條、第八條及第十條申請獎勵且更新後集中留設公共開放空間達基地面積百分之五十以上者，其獎勵後之建築容積，得於各該建築基地二倍之法定容積或各該建築基地零點五倍之法定容積再加其原建築容積範圍內，放寬其限制。 一、依本條例第十一條規定實施都市更新事業者：各該建築基地一點五倍之法定容積或各該建築基地

	五、建築基地及建築物採綠建築或智慧建築設計，或更新單元之整體規劃設計經專業機構審定對於節水、節電、節能、節碳等都市永續性具有一定程度之正面貢獻者。 六、建築物採隔震、減震設計且經專業機構審定，對於都市安全與防災具有正面貢獻者。 七、更新單元為完整街廓或達一定面積以上者。 八、其他為促進都市更新事業之辦理，經直轄市、縣（市）主管機關報中央主管機關核准者。 九、前七款容積獎勵後，多數原土地及建築物所有權人或原無土地而有合法建築物所有權人或合法使用人分配之建築物樓地板面積仍低於當地居住樓地板面積平均水準者，得適度增加其建築容積。 依第九條第一項第一款規定劃定之更新地區，於實施	且經專業機構審定，對於都市安全與防災具有正面貢獻者。 六、更新單元為完整街廓或達一定面積以上者。 七、其他為促進都市更新事業之辦理，經直轄市、縣（市）主管機關報中央主管機關核准者。 八、前七款容積獎勵後，多數原土地及建築物所有權人分配之建築物樓地板面積仍低於當地居住樓地板面積平均水準者，得適度增加其建築容積。 依第九條第一項第一款規定劃定之更新地區，於實施都市更新事業時，其建築物高度，除因飛航安全管制外，不受建築法令及都市計畫法令之建築高度限制；其建蔽率得經直轄市、縣（市）主管機關審議通過，按原建蔽率建築。 第一項建築容積獎勵辦法，由中央主管機關定之。 **內政部回應說明：** 一、都市更新建築容積獎勵之	零點三倍之法定容積再加其原建築容積。 二、依本條例第二十條規定申請核准實施都市更新事業者：各該建築基地一點四倍之法定容積或各該建築基地零點二五倍之法定容積再加其原建築容積。 二、依本條例第二十一條規定申請核准實施都市更新事業者：各該建築基地一點三倍之法定容積或各該建築基地零點二倍之法定容積再加其原建築容積。 前項所稱法定容積，指都市計畫或其法規規定之容積率上限乘土地面積所得之積數；原建築容積，指更新地區內實施容積管制前已興建完成之合法建築物，申請建築時主管機關核准之建築總樓地板面積，扣除建築技術規則建築設計施工編第一百六十一條第二項規定不計入樓地板面積部分後之樓地板面積。 直轄市、縣（市）主管機	

	都市更新事業時，其建築物高度，除因飛航安全管制外，不受建築法令及都市計畫法令之建築高度限制；其建蔽率得經直轄市、縣（市）主管機關審議通過，按原建蔽率建築。 第一項建築容積獎勵辦法，由中央主管機關定之。 **委員邱文彥等4人修正動議** 第六十四條　都市更新事業計畫範圍內之建築基地，得視都市更新事業需要，依下列原則給予適度之建築容積獎勵： 一、實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其原建築容積高於法定容積者，得依原建築容積建築。 二、更新後提供社區使用之公益設施，該公益設施之樓地板面積不予計算容積。經政府指定額外提供之社會住宅、社會福利設施或其他公益設施，其產權無償登記為公有者，除不計入容積外，並得適度增加其建築容積。 三、協助開闢或管理維護更新	目的在於透過容積獎勵，鼓勵老舊窳陋地區更新重建，並於更新後創造更好環境品質，有關姚委員版第4款更新前有耐震疑慮之建築物，應屬優先劃定更新地區之原則規定，至於依本條例辦理重建，如能於更新後採耐震建築設計高於法規規定標準，再依第5款給予適當之容積獎勵為宜。 二、有關姚委員版第5款節水、節電等永續建築設計，即為綠建築審議核予獎勵之項目，所提文字將納入說明欄中補充。 三、有關社會住宅、社會福利設施以及防災避洪設施之獎勵，已納入第2款內容，所提文字將納入說明欄中補充。	關依第一項給予獎勵建築容積時，應考量對地區環境之衝擊及公共設施服務水準之容受度。

	單元內或周邊公共設施，其產權登記為公有者。 四、建築基地及建築物採綠建築或智慧建築設計，或更新單元之整體規劃設計對於都市永續性具有正面貢獻者。 五、建築物採隔震、減震設計且經專業機構審定，對於都市安全與防災具有正面貢獻者。 六、更新單元為完整街廓或達一定面積以上者。 七、其他為促進都市更新事業之辦理，經直轄市、縣（市）主管機關報中央主管機關核准者。 八、前六款容積獎勵後，多數原土地及建築物所有權人分配之建築物樓地板面積仍低於當地居住樓地板面積平均水準者，得適度增加其建築容積。 依第九條第一項第一款規定劃定之更新地區，於實施都市更新事業時，其建築物高度，除因飛航安全管制外，不受建築法令及都市計畫法令		

	之建築高度限制;其建蔽率得經直轄市、縣(市)主管機關審議通過,按原建蔽率建築。 　　第一項建築容積獎勵辦法,由中央主管機關定之。		
保留委員姚文智等 8 人修正動議第 64 條之 1	**委員姚文智等 8 人修正動議** 第六十四條之一　都市更新單元面向二百年洪水頻率防洪堤牆之第一排建築物,經都市設計審議及特殊結構審查後,低於防洪堤牆頂高程一公尺以下之樓地板面積供停車場、公共步道、滯洪、道路、植栽、綠美化公園、廣場等公共設施使用部分,給予免計容積。	已納入第六十四條第二款予以免計容積。	
保留委員姚文智等 8 人修正動議第 64 條之 2	**委員姚文智等 8 人修正動議** 第六十四條之二　本條例第七條第一項第二款第二目之老舊特種工業設施所有權人為實施者,或經地方主管機關報中央主管機關指定實施者,應以五年為一期訂定更新事業計畫實施進度,屆期得延長之,但最多以三次為限。但行政院另有明定遷廠年限者不得延長。		

	前項更新事業計畫應具有經國家地震工程研究中心審定之耐震能力詳細評估成果，和其認定應執行之更新工作項目；且於有積極證據可證明在更新後之控管汙染排放量低於原產能設施標準部分，得給予一定比例產能獎勵並回饋本條例第十八條都市更新基金。 第二項之產能獎勵和回饋辦法由中央主管機關定之。		
保留	**103 年 4 月 16 日初擬條文** 第六十五條　更新單元內公共設施保留地、依法應予保存及獲准保留之建築所坐落之土地或街區，或其他為促進更有效利用之土地，其建築容積得一部或全部轉移至其他建築基地建築使用，並準用依都市計畫法第八十三條之一第二項所定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。 前項建築容積經全部轉移至其他建築基地建築使用	**同左之初擬條文**	

	者，其原為私有之土地應登記為公有。 **委員姚文智等8人修正動議** 第六十五條　更新單元內公共設施保留地、依法應予保存及獲准保留之建築所坐落之土地或街區，或其他為促進更有效利用之土地，或合法建築物經合法使用超過十年須被依法拆除者，其建築容積得一部或全部轉移至其他建築基地建築使用，並準用依都市計畫法第八十三條之一第二項所定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。 前項建築容積經全部轉移至其他建築基地建築使用者，其原為私有之土地應登記為公有。		
照103年4月16日初擬條文通過 第六十六條　更新單元內之土地及建築物，依下列規定減免稅捐：			

一、更新期間土地無法使用者，免徵地價稅；其仍可繼續使用者，減半徵收。但未依計畫進度完成更新且可歸責於土地所有權人之情形者，依法課徵之。 二、更新後地價稅及房屋稅減半徵收二年。 三、依權利變換取得之土地及建築物，於權利變換囑託登記後第一次移轉時，減徵土地增值稅及契稅百分之四十。 四、不願參加權利變換而領取現金補償者，減徵土地增值稅百分之四十。 五、實施權利變換應分配之土地未達最小分配面積單元，而改領現金者，免徵土地增值稅。 六、實施權利變換，以土地及建築物抵付權利變換負擔者，免徵土地增值稅及契稅。 七、因協議合建辦理產權移轉時，經直轄市、縣（市）主管機關視地區發展趨			

勢及財政狀況同意者，得減徵土地增值稅及契稅百分之四十。但依第二十一條規定自行劃定更新單元實施者，不予減徵。			
照103年4月16日初擬條文通過 第六十七條　以更新單元內之土地為信託財產，訂定以委託人為受益人之信託契約者，不課徵贈與稅。 前項信託土地，因信託關係而於委託人與受託人間移轉所有權者，不課徵土地增值稅。			
保留委員姚文智等8人修正動議第67條之1	**委員姚文智等8人修正動議** 第六十七條之一　都市計畫港埠用地經封閉管制或出租營利，悖離都市計畫法第四十三條後段規定意旨，且在同一地方主管機關轄內道路匯集產生貨櫃車、油罐車、拖板車、大貨車等鄰避性巨型車流於每工作日平均累計一萬車次以上，嚴重衝擊或侵周鄰近社區居民生活之交通、安全、衛生、安寧等品質者，其地價稅		

	不得減免，並應視同土地稅法第十六條一般住商出租營利用地稅率標準加倍課徵，不受都市計畫法第四十二條、國有財產法第八條、土地稅法第六條、第十六條第二項、第二十條和平均地權條例第二十五條及土地稅減免規則之免稅限制。 前項課得稅額之半數應回饋撥充本條例第十八條都市更新基金，以優先更新鄰近社區居民生活環境品質和公共設施服務水準，並得適用於其他鄰近同等情況之社區。		
保留委員姚文智等 8 人修正動議第 67 條之 2	**委員姚文智等 8 人修正動議** 第六十七條之二　前條和本條例第九條第一項第二款第二目所指用地範圍內之事業或設施從事營業加值行為，具有營業稅進項、銷項互抵之實質稅基功能部分，中央主管機關應每年會同中央財稅主管機關核算實質貢獻實收營業稅額的十分之一，撥充回饋本條例第十八條所在地都市更新基金。		

照103年4月16日初擬條文通過 第六十八條　以更新單元內之土地為信託財產者，於信託關係存續中，以受託人為地價稅或田賦之納稅義務人。 前項土地應與委託人在同一直轄市或縣(市)轄區內所有之土地合併計算地價總額，依土地稅法第十六條規定稅率課徵地價稅，分別就各該土地地價占地價總額之比率，計算其應納之地價稅。但信託利益之受益人為非委託人且符合下列各款規定者，前項土地應與受益人在同一直轄市或縣(市)轄區內所有之土地合併計算地價總額： 一、受益人已確定並享有全部信託利益者。 二、委託人未保留變更受益人之權利者。			
保留	**103年4月16日初擬條文** 第六十九條　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應實施都市更新地區之都市更新事業，得按其投資總額百分之二十	同左	

	範圍內，抵減其都市更新事業計畫完成年度應納營利事業所得稅額，當年度不足抵減時，得在以後四年度抵減之。 前項投資抵減，其每一年度得抵減總額，以不超過該公司當年度應納營利事業所得稅額百分之五十為限。但最後年度抵減金額，不在此限。 第一項投資抵減之適用範圍，由財政部會商內政部定之。		
照 103 年 4 月 16 日初擬條文通過 第七十條　證券管理機關得視都市更新事業計畫財源籌措之需要，核准設立都市更新投資信託公司，發行都市更新投資信託受益憑證，募集都市更新投資信託基金。 前項都市更新投資信託公司之設置、監督及管理之辦法，由證券管理機關定之。 第一項受益憑證之發行、募集及買賣，應依證券交易法之規定辦理。 都市更新投資信託公司募集之都市更新投資信託基			

金，應以投資信託基金專戶存放於信託機構，其運用基金取得之財產並應信託予該信託機構，與都市更新投資信託公司及信託機構之自有財產分別獨立。都市更新投資信託公司及信託機構就其自有財產所負債務，其債權人不得對於基金資產請求扣押或行使其他權利。			
照103年4月16日初擬條文通過 第七十一條　都市更新投資信託基金之募集、運用及管理，由證券管理機關定之。 證券交易法第三十六條、第三十九條、第六十四條及第六十六條之規定，於申請募集都市更新投資信託基金之都市更新投資信託公司準用之。 證券交易法第五十三條、第五十四條及第五十六條之規定，於前項公司之人員準用之。			
照103年4月16日初擬條文通過			

第七十二條　實施者為新設立公司，並以經營都市更新事業為業者，得公開招募股份；其發起人應包括不動產投資開發專業公司及都市更新事業計畫內土地、合法建築物所有權人及地上權人，且持有股份總數不得低於該新設立公司股份總數之百分之三十，並應報經中央主管機關核定。其屬公開招募新設立公司者，應檢具各級主管機關已核定都市更新事業計畫之證明文件，向證券管理機關申報生效後，始得為之。 前項公司之設立，應由都市更新事業計畫內土地、合法建築物之所有權人及地上權人，優先參與該公司之發起。 實施者為經營不動產投資開發之上市公司，為籌措都市更新事業計畫之財源，得發行指定用途之公司債，不受公司法第二百四十七條之限制。 前項經營不動產投資開發之上市公司於發行指定用途之公司債時，應檢具各級主管機關核定都市更新事業計			

畫之證明文件，向證券管理機關申報生效後，始得為之。			
照103年4月16日初擬條文通過 第七十三條　因實施都市更新事業而興修之重要公共設施，除本條例另有規定外，實施者得要求該公共設施之管理者負擔該公共設施興修所需費用之全部或一部；其費用負擔應於都市更新事業計畫中訂定。 更新地區外必要之關聯性公共設施，各該主管機關應配合更新進度，優先興建，並實施管理。			
照103年4月16日初擬條文通過 第六章　監督及管理			
照103年4月16日初擬條文通過 第七十四條　實施者依第二十條或第二十一條規定實施都市更新事業，應依核准之事業概要所表明之實施進度擬訂都市更新事業計畫報核；屆期未報核者，核准之事業概要自			

動失其效力，直轄市、縣（市）主管機關應通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關、依消費者債務清理條例聲請清算登記之管理人、預告登記請求權人及第二十三條第三款、第七款規定之代管或代為標售機關。 因故未能於前項期限內擬具都市更新事業計畫報核者，得敘明理由申請展期；展期之期間每次不得超過六個月；並以二次為限。			
照 103 年 4 月 16 日初擬條文通過 第七十五條　都市更新事業計畫核定後，直轄市、縣(市)主管機關得視實際需要隨時或定期檢查實施者對該事業計畫之執行情形。			
照 103 年 4 月 16 日初擬條文通過 第七十六條　前條之檢查發現有下列情形之一者，直轄市、縣(市)主管機關應限期令其改善或勒令其停止營運並限			

期清理；必要時，並應派員監管、代管或為其他必要之處理： 一、違反或擅自變更章程、事業計畫或權利變換計畫。 二、業務廢弛。 三、事業及財務有嚴重缺失。 實施者不遵從前項命令時，直轄市、縣(市)主管機關得撤銷其更新核准，並得強制接管；其接管辦法由中央主管機關定之。			
照103年4月16日初擬條文通過 第七十七條　實施者應於都市更新事業計畫完成後六個月內，檢具竣工書圖及更新成果報告，送請當地直轄市、縣(市)主管機關備查。			
照103年4月16日初擬條文通過 第七章　罰　則			
照103年4月16日初擬條文通過 第七十八條　違反第五十三條第三項規定者，處新臺幣五十萬元以上五百萬元以下罰鍰			

，並令其限期改正或停止銷售；屆期不改正或停止其銷售行為者，得按次處罰至改正或停止銷售為止。			
照 103 年 4 月 16 日初擬條文通過 第七十九條　不依第四十條第三項或第五十二條第三項規定拆除、改建、停止使用或恢復原狀者，處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。並得停止供水、供電、封閉、強制拆除或採取恢復原狀措施，費用由土地或建築物所有權人、使用人或管理人負擔。			
照 103 年 4 月 16 日初擬條文通過 第八十條　實施者無正當理由拒絕、妨礙或規避第七十五條之檢查者，處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並得按次處罰之。			
照 103 年 4 月 16 日初擬條文通過 第八十一條　前三條所定罰鍰，由直轄市、縣（市）主管機關處罰之。			

照103年4月16日初擬條文通過 第八章　附　則			
照委員姚文智等8人修正動議通過 第八十二條　都市更新案實施者申請建造執照，其相關法規之適用，除依第二十二條申請預為審查者以申請預審日為準外，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之日起二年內為之。 以權利變換計畫實施，且其權利變換計畫與都市更新事業計畫分別報核者，得依前項規定延長一年。但權利變換計畫審議之期間及其他不可歸責於實施者事由而遲誤之期間，得扣除之。 未依前二項規定期限申請者，其相關法規之適用，以申請建造執照日為準。 事業概要、都市更新事業計畫、權利變換計畫及其執行事項，直轄市、縣（市）主管機關怠於或遲未處理時，實施者得向中央主管機關請求處			

理，中央主管機關應即邀集有關機關（構）、實施者及相關權利人協商處理，必要時並得由中央主管機關逕行審核處理。			
保留	**103 年 4 月 16 日初擬條文** 第八十三條　本條例中華民國○年○月○日修正之條文施行前已報核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或變更，仍適用修正前之規定。 **委員邱文彥等 4 人修正動議** 第八十三條　本條例中華民國○年○月○日修正條文施行前已申請或報核尚未核准或核定之事業概要、都市更新事業計畫及權利變換計畫，除下列各款事項應適用修正後之規定外，仍適用修正前之規定： 一、第二十條第五項所定比率。 二、公開展覽、公聽會、聽證、審議或核定各階段程序有未完成者。	第八十三條　本條例中華民國○年○月○日修正條文施行前已申請或報核尚未核准或核定之事業概要、都市更新事業計畫及權利變換計畫，於○年○月○日修正條文施行前，已踐行之程序及第三十六條第一項所定比率，適用修正前規定；未完成踐行之程序及第二十條第五項所定比率，適用修正後之規定。 本條例中華民國○年○月○日修正施行前依修正前第二十五條之一前段採部分協議合建、部分權利變換之實施方式擬具都市更新事業計畫報核者，仍得適用修正前之實施方式規定辦理。	

照 103 年 4 月 16 日初擬條文通過 第八十四條　本條例施行細則，由中央主管機關定之。			
照 103 年 4 月 16 日初擬條文通過 第八十五條　本條例自公布日施行。			

目錄

提案委員/機關	提案條次	頁次
姚文智委員	8、43、64、64-1、64-2、83、83-1、31(立法說明)	1
田秋堇委員	10、29、51、55、64、75、76	7
蔡正元委員	43、64	19
臺北市政府	10、20、22、23、25、31、32-1、35、39、43、55、56、63、64、74、82	21
新北市政府	9-1	29
行政院主計總處	31-1	30
中華民國全國建築師公會/臺北市建築師公會	8、10、25-1、32、39、46、55	31
台灣都市更新受害者聯盟	10、29、51、55、64、75、76、77-1、81-1	38
中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會	6、21、22、25、32、41-1、46、48、49、50、61、65、83	52
行政院人事行政總處	30	65
財政部國有財產署	43、60	66

十一、都市更新條例修正草案

姚文智委員 2015.01.05/08

103.12.30 審查決議	103.12.30 初擬條文/修正動議	新增或修正動議
保留	第八條　有下列各款情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關得優先劃定為更新地區： 一、建築物窳陋且非防火構造、鄰棟間隔不足或耐震不足，有妨害公共安全之虞。 二、建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全。 三、建築物老舊且使用現況未符合都市應有之機能，足以影響都市健全發展。 四、居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或公共安全。 五、建築物未能與政府重大建設計畫配合。 六、具有歷史、文化、藝術、科學、紀念價值，亟須辦理保存維護。 七、經偵檢確定遭受放射性污染之建築物。 八、經鑑定為高氯離子混凝土之建築物。 九、供公眾使用建築物或特種工業設施構造物，經國家地震工程研究中心審定，有妨害公共安全之虞者。	第八條　有下列各款情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關得優先劃定為更新地區： 一、建築物窳陋且非防火構造、鄰棟間隔不足或耐震不足，有妨害公共安全之虞。 二、建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全。 三、建築物老舊且使用現況未符合都市應有之機能，足以影響都市健全發展。 四、居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或公共安全。 五、建築物未能與政府重大建設計畫配合。 六、具有歷史、文化、藝術、科學、紀念價值，亟須辦理保存維護。 七、經偵檢確定遭受放射性污染之建築物。 八、經鑑定為高氯離子混凝土之建築物。 九、不規則性結構建築物或特種工業設施構造物，經國家地震工程研究中心審查，有妨害公共安全之虞者。
保留	第四十三條　公有土地及建築物，除另有合理之利用計畫，確無法併同實施都市更新事業者外，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，不受土地法第二十五條、國有財產法第七條、第二十八條、第六十六條、預算法第二十五條、第二十六條、第八十六條及地方政府公產管理法令相關規定之限制。 公有土地及建築物為公用財產而須變更為非公用財產者，應配合當地都市更新事業計畫，由各該級政府之非公用財產管理機關逕行變更為	第四十三條　公有土地及建築物，除另有合理之利用計畫，確無法併同實施都市更新事業者外，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，不受土地法第二十五條、國有財產法第七條、第二十八條、第六十六條、預算法第二十五條、第二十六條、第八十六條及地方政府公產管理法令相關規定之限制。

103.12.30 審查決議	103.12.30 初擬條文/修正動議	新增或修正動議
	非公用財產，統籌處理，不適用國有財產法第三十三條至第三十五條及地方政府公產管理法令之相關規定。 前二項公有財產依下列方式處理： 一、自行辦理、委託其他機關（構）辦理或信託予信託機構辦理更新。 二、由直轄市、縣（市）政府或其他機關以徵收、區段徵收方式實施都市更新事業時，應辦理撥用。 三、以權利變換方式實施都市更新事業時，除按應有之權利價值選擇參與分配土地、建築物、權利金或領取補償金外，並得讓售實施者。 四、以協議合建方式實施都市更新事業時，得主張以權利變換方式參與分配或以標售、專案讓售予實施者；其採標售方式時，除原有法定優先承購者外，實施者得以同樣條件優先承購。 五、公有土地得以設定地上權方式實施。 六、其他法律規定之方式。 公有土地面積或比率達一定規模以上者，除有特殊原因者外，應依第十一條第一項規定方式之一辦理。其一定規模及特殊原因，由各級主管機關定之。 公有土地上之舊違章建築戶，如經協議納入都市更新事業計畫處理，並給付管理機關不當得利使用補償金及相關訴訟費用後，管理機關得與該舊違章建築戶達成訴訟上之和解。	公有土地及建築物為公用財產而須變更為非公用財產者，應配合當地都市更新事業計畫，由各該級政府之非公用財產管理機關逕行變更為非公用財產，統籌處理，不適用國有財產法第三十三條至第三十五條及地方政府公產管理法令之相關規定。 前二項公有財產依下列方式處理： 一、自行辦理、委託其他機關（構）辦理或信託予信託機構辦理更新。 二、由直轄市、縣（市）政府或其他機關以徵收、區段徵收方式實施都市更新事業時，應辦理撥用。 三、以權利變換方式實施都市更新事業時，除按應有之權利價值選擇參與分配土地、建築物、權利金或領取補償金外，並得讓售實施者。 四、以協議合建方式實施都市更新事業時，得主張以權利變換方式參與分配或以標售、專案讓售予實施者；其採標售方式時，除原有法定優先承購者外，實施者得以同樣條件優先承購。 五、公有土地得以設定地上權方式實施。 六、其他法律規定之方式。 公有土地面積或比率達一定規模以上者，除有特殊原因者外，應依第十一條第一項規定方式之一辦理。其一定規模及特殊原因，由各級主管機關定之。 公有土地上之舊違章建築戶，如經協議納入都市更新事業計畫處理，並給付管理機關不當得利使用補償金及相關訴訟費用後，管理機關得與該舊違章建築戶達成訴訟上之和解。 實施者曾經辦理卻未成案之都市更新單元基地內，於過程中取得他人占有符合建築法第四十四條規定

103.12.30 審查決議	103.12.30 初擬條文/修正動議	新增或修正動議
		之公有畸零地所有權，應以原價之一點二倍內，返還原讓售機關。
保留	**委員姚文智等 8 人修正動議** 第六十四條　經劃定應實施更新之地區，都市更新事業計畫範圍內之建築基地，得視都市更新事業需要，依下列原則給予適度之建築容積獎勵： 一、實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其原建築容積高於法定容積者，得依原建築容積建築。 二、更新後提供社區使用之公益設施，該公益設施之樓地板面積不予計算容積。經政府指定額外提供之社會住宅、社會福利設施或其他公益設施，其產權無償登記為公有者，除不計入容積外，並得適度增加其建築容積。 三、協助開闢或管理維護更新單元內或周邊公共設施，其產權登記為公有者。 四、民國八十八年九月二十一日前既存合法建築物經國家地震工程研究中心審定耐震能力詳細評估成果具有一定等級安全疑慮者。 五、建築基地及建築物採綠建築或智慧建築設計，或更新單元之整體規劃設計經專業機構審定對於節水、節電、節能、節碳等都市永續性具有一定程度之正面貢獻者。 六、建築物採隔震、減震設計且經專業機構審定，對於都市安全與防災具有正面貢獻者。 七、更新單元為完整街廓或達一定面積以上者。 八、其他為促進都市更新事業之辦理，經直轄市、縣（市）主管機關報中央主管機關核准者。 九、前七款容積獎勵後，多數原土地及建築物所有權人分配之建築物樓地板面積仍低於當地居住樓地板面積平均水準者，得適度增加其建築容積。 依第九條第一項第一款規定劃定之更新地區，於實施都市更新事業	第六十四條　經劃定應實施更新之地區，都市更新事業計畫範圍內之建築基地，得視都市更新事業需要，依下列原則給予適度之建築容積獎勵： 一、實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其原建築容積高於法定容積者，得依原建築容積建築。 二、更新後提供社區使用之公益設施，該公益設施之樓地板面積不予計算容積。經政府指定額外提供之社會住宅、社會福利設施或其他公益設施，其產權無償登記為公有者，除不計入容積外，並得適度增加其建築容積。 三、協助開闢或管理維護更新單元內或周邊公共設施，其產權登記為公有者。 四、老舊合法建築物經國家地震工程研究中心審查，完成耐震能力詳細評估報告，具有一定等級安全疑慮者。 五、建築基地及建築物採綠建築或智慧建築設計，或更新單元之整體規劃設計經專業機構審定對於節水、節電、節能、節碳等都市永續性具有一定程度之正面貢獻者。 六、建築物採隔震、減震設計且經專業機構審定，對於都市安全與防災具有正面貢獻者。 七、更新單元為完整街廓或達一定面積以上者。 八、其他為促進都市更新事業之辦理，經直轄市、縣（市）主管機關報中央主管機關核准者。 九、前七款容積獎勵後，多數原土地及建築物所有權人

103.12.30 審查決議	103.12.30 初擬條文/修正動議	新增或修正動議
	時，其建築物高度，除因飛航安全管制外，不受建築法令及都市計畫法令之建築高度限制；其建蔽率得經直轄市、縣（市）主管機關審議通過，按原建蔽率建築。 第一項建築容積獎勵辦法，由中央主管機關定之。	分配之建築物樓地板面積仍低於當地居住樓地板面積平均水準者，得適度增加其建築容積。 依第九條第一項第一款規定劃定之更新地區，於實施都市更新事業時，其建築物高度，除因飛航安全管制外，不受建築法令及都市計畫法令之建築高度限制；其建蔽率得經直轄市、縣（市）主管機關審議通過，按原建蔽率建築。 第一項建築容積獎勵辦法，由中央主管機關定之。 主管機關或都市更新會擔任實施者，需部分或全部拆遷或拆除重建一定數量既成完整街廓建築物之都市更新案，得經都市計畫委員會審議，給予超越前項容積獎勵總量上限，但增幅不得高於建蔽率一定減幅，且不得逾法定容積的零點二五倍。
併入第六十四條考慮		第六十四條之一　都市更新單元面向二百年洪水頻率防洪堤牆之第一排建築物，經都市設計審議及特殊結構審查後，低於防洪堤牆頂高程一公尺以下之樓地板面積供停車場、公共步道、滯洪、道路、植栽、綠美化公園、廣場等開放性公共設施使用部分，給予免計容積。
		第六十四條之二　舊市區國際機場航道限高管制範圍建築物更新補償獎勵措施，由中央主管機關定之。
保留	**103 年 4 月 16 日初擬條文** 第八十三條　本條例中華民國〇年〇月〇日修正之條文施行前已報核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或變更，仍適用修正前之規定。	第八十三條　本條例中華民國〇年〇月〇日修正之條文施行前已報核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或變更，仍適用修正前之規定。 前項本條例修正之條文施行日前，經地方主管機關依本條例劃定更新地區並發布實施逾十年，且於施行之日後五年內由其担任實施者部份，認定已完成指定為都

103.12.30 審查決議	103.12.30 初擬條文/修正動議	新增或修正動議
		市更新建築容積獎勵辦法之策略性再開發地區辦理之。
原第 64-2 條刪除，併入第 83-1 條		第八十三條之一　老舊特種工業設施構造物，所有權人應於本條例修正公佈施行之日起五年內，辦理經國家地震工程研究中心審查，完成耐震能力詳細評估報告，送地方主管機關督導辦理後續工作，以維重大公共安全。

都市更新條例草案立法說明部分　姚文智委員

條號	立法說明
第 31 條	都市更新基金應為下列用途： 一、補助都市更新會之規劃設計費。 二、補助都市更新會之作業費。 三、提供都市更新會實施都市更新事業計畫或權利變換計畫所需之貸款信用保證。 四、補助實施整建或維護之經費。 五、撥貸辦理更新地區之都市更新事業。 六、投資更新地區之都市更新事業。

單位名稱：立法委員姚文智國會辦公室

聯絡姓名及電話：鍾如郁 2358-6758

都市更新條例修正意見(田秋堇委員)

條號	立法說明
第十條　各級主管機關依前四條劃定或變更更新地區，應併同依更新地區之範圍擬定或變更更新地區計畫，視實際情形，表明下列事項，作為擬訂都市更新事業計畫之指導： 一、更新地區計畫之名稱。 二、更新地區之範圍。 三、當地居民意願、自然、社會、經濟狀況及建成環境之調查與分析。 四、與都市更新綱領之關係。 五、整體發展之公益性及必要性。 六、重建、整建及維護方式之構想。 七、環境保存與災害防治相關對策 八、公共設施興修或改善之規劃。 九、住戶之安置對策 十、更新單元或其劃定基準。 十一、其他應表明事項。	符合都市再生之目的： 若未將建築量體配置、高度、造型、色彩、風格，定於能夠協調各更新單元之地區計畫中，將導致個更新單元建築量體配置、高度、造型、色彩、風格具有形成極大差異之可能。某一更新單元之建築可能因過高影響另一較低單元之日照權及景觀權；另一部分若能將容積於各更新單元間做出協調亦能更加確保公共設施符合人口總量。綜上述，將本款列入目的，即在避免各更單元無法於此部分協調，造成某一更新單元之都市再生，損害另一更新單元之都市機能。破壞本法修正時，新定更新綱領及地區計畫之美意。 建議修訂為： 第十條　各級主管機關依前四條劃定或變更更新地區，應併同依更新地區之範圍擬定或變更更新地區計畫，視實際情形，表明下列事項，作為擬訂都市更新事業計畫之指導： 一、更新地區計畫之名稱。 二、更新地區之範圍。 三、當地居民意願、自然、社會、經濟狀況及建成環境之調查與分析。 四、與都市更新綱領之關係。 五、整體發展之公益性及必要性。 六、重建、整建及維護方式之構想。 七、環境保存與災害防治相關對策 八、公共設施興修或改善之規劃。 九、住戶之安置對策 十、更新單元或其劃定基準。

	十一、建築量體配置、高度、造型、色彩、風格。 十二、其他應表明事項。 前項更新地區之劃定或變更及更新地區計畫之擬定或變更，未涉及都市計畫之擬定或變更者，主管機關應舉辦公聽會，連同公聽會紀錄送該管政府都市計畫委員會審議通過後，公告實施之；其涉及都市計畫主要計畫或細部計畫之擬訂或變更者，依都市計畫法規定程序辦理，主要計畫或細部計畫得一併辦理擬定或變更。 全區採整建或維護方式處理之更新地區，得經由各級主管機關公告實施之，免依前項規定辦理審議。

都市更新條例修正意見

條號	立法說明
委員姚文智等 8 人修正動議 第二十九條　各級主管機關為審議事業概要、都市更新事業計畫、權利變換計畫及處理有關爭議，應分別遴聘（派）學者、專家、熱心公益人士及相關機關（構）代表，以合議制及公開方式辦理之，其中專家學者及民間團體代表不得少於二分之一；必要時，並得委由專業團體或機構協助作技術性之諮商。 前項各審議會之組成、審議等相關事項，其辦法由中央主管機關另定之。 各級主管機關依第一項規定辦理審議及處理有關爭議時，應斟酌人民或團體於審議前提出之意見，並將處理情形以網際網路、政府公報或會議紀錄等適當方式週知；與案情有關之人民或其委託之代表得列席陳述意見，並應於陳述意見完畢後退席；必要時，得安排他處轉播議事情形。	考量都市更新之公正公開並權衡隱私權之保障，增訂第四項。 建議修訂為： 第二十九條 各級主管機關為審議事業概要、都市更新事業計畫、權利變換計畫及處理有關爭議，應分別遴聘（派）學者、專家、熱心公益人士及相關機關（構）代表，以合議制及公開方式辦理之，其中專家學者及民間團體代表不得少於二分之一；必要時，並得委由專業團體或機構協助作技術性之諮商。 前項各審議會之組成、審議等相關事項，其辦法由中央主管機關另定之。 各級主管機關依第一項規定辦理審議及處理有關爭議時，應斟酌人民或團體於審議前提出之意見，並將處理情形以網際網路、政府公報或會議紀錄等適當方式週知；與案情有關之人民或其委託之代表得列席陳述意見，並應於陳述意見完畢後退席；必要時，得安排他處轉播議事情形。 本條之審議過程應開放全程錄音錄影。涉及個資法之部分主管機關得要求暫時停止。

都市更新條例修正意見

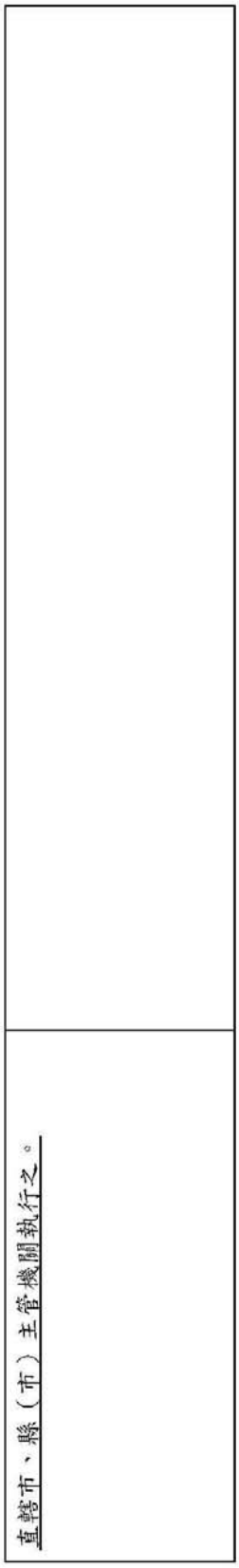
條號	立法說明
103 年 4 月 16 日初擬條文 第五十一條　權利變換計畫書核定發布實施後二個月內，土地所有權人對其權利價值有異議時，應以書面敘明理由，向各級主管機關提出，各級主管機關應於受理異議後三個月內審議核復。但因情形特殊，經各級主管機關認有委託專業團體或機構協助作技術性諮商之必要者，得延長審議核復期限三個月。當事人對審議核復結果不服者，得依法提請行政救濟。 前項異議處理或行政救濟期間，實施者非經主管機關核准，不得停止都市更新事業之進行。 前二項異議處理或行政救濟結果與原評定價值有差額部分，由當事人以現金或權利變換後之土地及建築物相互找補。 第一項審議核復期限，應扣除各級主管機關委託專業團體或機構協助作技術性諮商及實施者委託專業團體或機構重新查估權利價值之時間。	刪除第二項之「實施者」，避免主管機關詮釋本條時認為僅有實施者得提出停止執行之聲請。其次，將同項之「得」修正為應，蓋行政機關之核准為一行政處分，若使行政處分之對象得於受該處分後，仍得自行決定能否停止執行便有違行政處分之法律定性，亦使本項無存在意義。 建議修訂為： 第五十一條　權利變換計畫書核定發布實施後二個月內，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三個月內審議核復。但因情形特殊，經各級主管機關認有委託專業團體或機構協助作技術性諮商之必要者，得延長審議核復期限三個月。當事人對審議核復結果不服者，得依法提請行政救濟。 前項異議處理或行政救濟期間~~實施者非~~經主管機關核准，~~應~~停止都市更新事業之進行。 前二項異議處理或行政救濟結果與原評定價值有差額部分，由當事人以現金或權利變換後之土地及建築物相互找補。 第一項審議核復期限，應扣除各級主管機關委託專業團體或機構協助作技術性諮商及實施者委託專業團體或機構重新查估權利價值之時間。

都市更新條例修正意見

條號	立法說明
委員姚文智等 8 人修正動議 第五十五條　經劃定應實施更新之地區，以權利變換方式實施都市更新者，權利變換範圍內應行拆除或遷移之土地改良物，由實施者公告之，並通知其所有權人、管理人或使用人，限期三十日內自行拆除或遷移；屆期不拆除或遷移者，除經所有權人同意由實施者代為之者外，應由實施者檢具協調紀錄請求當地直轄市、縣（市）主管機關為代行拆除或遷移之處分。 直轄市、縣（市）主管機關受實施者前項請求時，應就拆除或遷移之期日、方式及安置事項予以調處，並於二個月內作成調處結果。不服調處結果者，得於收受調處結果通知次日起三十日內，向行政法院提起訴訟；屆期未提起訴訟、經法院駁回或撤回其訴者，依調處結果辦理。 依前項執行拆除或遷移前，得先行停止水、電、瓦斯之供應，並得封閉工地。 第一項應拆除或遷移之土地改良物為政府代管或法院強制執行者，實施者應於拆除或遷移	1. 公法與私法之區分： 本條使用「代為」拆除之詞彙。混淆都市更新權利變換之法律性質。若為公法性質於本條例前端，應有授予民間自辦都更之實施者行使公權力之相關規定；亦即授予計劃高權，使民間自辦都更成為受委託行使公權力，然此部分本條例闕如。縱有相關規定，亦無需本條之存在，蓋行政執行法便能達至強制拆除之目的。又若認定權利變換為私法性質，本條自應刪除，實施者自行向民事法院聲請執行名義即可。此處之混淆將致難以分辨救濟之管轄法院究為行政或民事法院。 2. 必要性問題： 即便解決上述法律性質之混淆。為符合憲法二十三條之比例原則中必要性原則仍應刪除本條。若行政機關更新地區計畫及更新事業計畫之過程中，妥善處理爭議便無須擔心有強拆之需求。若已無爭議卻有居民不願配合搬遷便，再將其劃出更新範圍即可。又若為公寓大廈之建築或對公共安全有所危害之其他類型建築，遭遇上開情形，便應重新審視拆除之必要性，僅得強制拆除傾頹或朽壞而有危害公共安全之建築物。以此處理便能避免原條文公法與私法關係之混淆，亦能確保本條之合憲性。 建議修訂為： 五十五條 ~~權利變換範圍內應行拆除或遷移之土地改良物，應由實施者申請直轄市、縣（市）（局）主管建築機關進行建築物構安全評估，並檢具協調紀錄請求當地直轄市、縣（市）主管機關執行之。~~ ~~直轄市、縣（市）（局）主管建築機關對傾頹或朽壞而有危害公共安全之建築物，應通知~~

前，通知代管機關或執行法院為必要之處理。 第一項因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之剩餘價值，其補償金額由實施者委託專業估價者查估後評定之，實施者應於權利變換計畫核定發布日起十五日內發給補償金額；屆期不領取者，依法提存。土地改良物之所有權人、管理人或使用人對補償金額有異議時，由直轄市、縣（市）主管機關核定之。 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，其代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回。	所有人或占有人停止使用，並限期命所有人拆除；逾期未拆者，得強制拆除之。但因地震、水災、風災、火災或其他重大事變，致建築物發生危險不及通知其所有人或占有人予以拆除時，得由該管主管建築機關逕予強制拆除。 直轄市、縣（市）主管機關受實施者前項請求時，應就拆除或遷移之期日、方式及安置事項予以調處，並於二個月內作成調處結果。不服調處結果者，得於收受調處結果通知次日起三十日內，向行政法院提起訴訟；屆期未提起訴訟、經法院駁回或撤回其訴者，依調處結果辦理。 第一項應拆除或遷移之土地改良物為政府代管或法院強制執行者，實施者應於拆除或遷移前，通知代管機關或執行法院為必要之處理。 第一項~~因權利變換而~~拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之剩餘價值，其補償金額由實施者委託專業估價者查估後評定之，實施者應於拆除日起十五日內發給補償金額；屆期不領取者，依法提存。土地改良物之所有權人、管理人或使用人對補償金額有異議時，由直轄市、縣（市）主管機關核定之。 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，其代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回。 ~~本條例中華民國一百零四年○月○日修正後四年，依本條例第二十一條規定申請核准實施之都市更新事業，禁止依第一項規定請求當地直轄市、縣（市）主管機關執行之~~
邱文彥委員再擬條文 第五十五條　權利變換範圍內應行拆除或遷移之土地改良物，由實施者公告之，並通知其所有權人、管理人或使用人，限期三十日內自行拆除或遷移；屆期不拆除或遷移者，除經所有權人同意由實施者代為之者外，應由實施者檢具協調紀錄請求當地直轄市、縣（市）主管機關執行之。 直轄市、縣（市）主管機關受實施者前項請求時，應就拆除或遷移之期日、方式及安置事項予以調處，並於二個月內作成調處結果。不服	

調處結果者，得於收受調處結果通知次日起三十日內，向行政法院提起訴訟；屆期未提起訴訟、經法院駁回或撤回其訴者，依調處結果辦理。 依前項執行拆除或遷移前，得先行停止水、電、瓦斯之供應，並得封閉工地。 第一項應拆除或遷移之土地改良物為政府代管或法院強制執行者，實施者應於拆除或遷移前，通知代管機關或執行法院為必要之處理。 第一項因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之剩餘價值，其補償金額由實施者委託專業估價者查估後評定之，實施者應於權利變換計畫核定發布日起十五日內發給補償金額；屆期不領取者，依法提存。土地改良物之所有權人、管理人或使用人對補償金額有異議時，由直轄市、縣（市）主管機關核定之。 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，其代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回。 本條例中華民國一百零四年○月○日修正後七年，依本條例第二十一條規定申請核准實施之都市更新事業，禁止依第一項規定請求當地	


直轄市、縣（市）主管機關執行之。

都市更新條例修正意見

條號	立法說明
初擬修正條文六十四條 經劃定應實施更新之地區，都市更新事業計畫範圍內之建築基地，得視都市更新事業需要，依下列原則給予適度之建築容積獎勵： 一、實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其原建築容積高於法定容積者，得依原建築容積建築。 二、更新後提供社區使用之公益設施，該公益設施之樓地板面積不予計算容積。經政府指定額外提供之社會住宅、社會福利設施或其他公益設施，其產權無償登記為公有者，除不計入容積外，並得適度增加其建築容積。 三、協助開闢或管理維護更新單元內或周邊公共設施，其產權登記為公有者。 四、民國八十八年九月二十一日前既存合法建築物經國家地震工程研究中心審定耐震能力詳細評估成果具有一定等級安全疑慮者。 五、建築基地及建築物採綠建築或智慧建築設計，或更新單元之整體規劃設計經專業機構審定對於節水、節電、節能、節碳等都市永續性具有一定程度之正面貢獻者。 六、建築物採隔震、減震設計且經專業機	破壞都市再生之美意： 建議刪除本條。本條之獎勵訂於都市更新事業計畫，然事業計劃並無須都市計劃委員會核准，亦無須變更都市計畫中之各項計畫，導致容積獎勵無法與都市計劃接合，更無法進行各更新單元內人口承載力及公共設施與建築容積等項目之調配。最終使都市再生之立法目的違背，且使都市更新綱領及地區計劃失能。 若無本條，地方政府及主管機關仍可依都市計劃法三十條自行訂定辦法於通盤檢討時核定容積獎勵以確保前開情形不會發生，同時顧及民辦都更之誘因。

構審定，對於都市安全與防災具有正面貢獻者。 七、更新單元為完整街廓或達一定面積以上者。 八、其他為促進都市更新事業之辦理，經直轄市、縣（市）主管機關報中央主管機關核准者。 九、前七款容積獎勵後，多數原土地及建築物所有權人或原無土地而有合法建築物所有權人或合法使用人分配之建築物樓地板面積仍低於當地居住樓地板面積平均水準者，得適度增加其建築容積。 依第九條第一項第一款規定劃定之更新地區，於實施都市更新事業時，其建築物高度，除因飛航安全管制外，不受建築法令及都市計畫法令之建築高度限制；其建蔽率得經直轄市、縣（市）主管機關審議通過，按原建蔽率建築。 第一項建築容積獎勵辦法，由中央主管機關定之。	

都市更新條例修正意見

條號	立法說明
103年4月16日初擬條文 第七十五條　都市更新事業計畫核定後，直轄市、縣(市)主管機關得視實際需要隨時或定期檢查實施者對該事業計畫之執行情形。	就實務經驗觀之，都市更新事業計畫之審議委員，極少至現場勘查。無法發現並導正，施工時未按圖施工以及鄰地損害等情形。 建議修訂為： 第七十五條都市更新事業計畫核定後，直轄市、縣(市)主管機關應視實際需要，隨時或定期至現場勘查、導正違法事項。

都市更新條例修正意見

條號	立法說明
第七十六條　前條之檢查發現有下列情形之一者，直轄市、縣(市)主管機關應限期令其改善或勒令其停止營運並限期清理；必要時，並應派員監管、代管或為其他必要之處理： 一、違反或擅自變更章程、事業計畫或權利變換計畫。 二、業務廢弛。 三、事業及財務有嚴重缺失。 實施者不遵從前項命令時，直轄市、縣(市)主管機關得撤銷其更新核准，並得強制接管；其接管辦法由中央主管機關定之。	增訂四、五項，以確保都稱更新作業程序之公開及估價之公正。 建議修訂為： 第七十六條　前條之檢查發現有下列情形之一者，直轄市、縣(市)主管機關應限期令其取消、變更、施工終止、規勸人員改善或勒令其停止營運並限期清理；必要時，並應派員監管、代管或為其他必要之處理： 一、違反或擅自變更章程、事業計畫或權利變換計畫。 二、業務廢弛。 三、事業及財務有嚴重缺失。 四、章程、合約書、議事錄、事業施行報告、管理處置報告、公文、會計監察報告等文件完成後 15 日內，未回報主管機關與透過網路及其他方式告知更新範圍內利害關係人者。 五、未進行會計核銷作業，告知後並未補正者。 實施者不遵從前項命令時，直轄市、縣(市)主管機關得撤銷其更新核准，並得強制接管；其接管辦法由中央主管機關定之。

單位名稱：田秋堇委員辦公室

聯絡姓名及電話：彭至誠/0933-884263

利變換方式參與分配或以標售、專案讓售予實施者；其採標售方式時，除原有法定優先承購者外，實施者得以同樣條件優先承購。 五、公用土地得以設定地上權方式實施。 六、其他法律規定之方式。 公有土地面積或比率達一定規模以上者，除有特殊原因者外，應依第十一條第一項規定方式之一辦理。其一定規模及特殊原因，由各級主管機關定之。 公有土地上之舊違章建築戶，如經協議納入都市更新事業計畫處理，並給付管理機關不當得利使用補償金及相關訴訟費用後，管理機關得與該舊違章建築戶達成訴訟上之和解。 **都市更新事業計畫範圍內之公有土地及建築物，屬既有建築基地內依法留設之法定空地、共用部分土地及建築物，應按該建築基地上非共用部分建築物對應持分讓售予其所有權人。**	建築物所阻，爰於本條增訂第五項條文，讓建築基地內依法留設之法定空地或共用部分土地及建築物應按持分讓售予所有權人。 五、另為免公有土地因都更未果，然公有土地已讓售予都更建築物上之土地所有權人，致使政府權益受損，特註明都市更新事業計畫經主管機關審議通過並核定發布實施後，公有土地始得讓售。 六、又，為排除公有土地遲遲未按持分讓售予都更建築基地上之土地所有權人，阻礙都更之進行，爰要求應於都更建築物權利變換報核前讓售。 七、依目前公有土地讓售皆以市價售出，並不影響政府既有權益，然若政府未能依本條文修訂將既有建築基地內依法留設之法定空地、共同部分土地及建築物，按持分售予原建築物所有權人，政府都更後大筆售予財力相對豐厚之他人，除使經濟弱勢之既有所有權人權益受損外，更將間接圖利經濟能力相對優勢之外人，此 將 有失公平正義及居住正義之意旨。

提案人：蔡正元

連署人：

都市更新條例初擬共識條文第四十三條修正動議

修正動議條文	初擬共識條文	說明
第四十三條　公有土地及建築物，除另有合理之利用計畫，確無法併同實施都市更新事業者外，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，不受土地法第二十五條、國有財產法第七條、第二十八條、第六十六條、預算法第二十五條、第二十六條、第八十六條及地方政府公產管理法令相關規定之限制。 公有土地及建築物為公用財產而須變更為非公用財產者，應配合當地都市更新事業計畫，由各該級政府之非公用財產管理機關逕行變更為非公用財產，統籌處理，不適用國有財產法第三十三條至第三十五條及地方政府公產管理法令之相關規定。 前二項公有財產依下列方式處理： 一、自行辦理、委託其他機關（構）辦理或信託予信託機構辦理更新。 二、由直轄市、縣（市）政府或其他機關以徵收、區段徵收方式實施都市更新事業時，應辦理撥用。 三、以權利變換方式實施都市更新事業時，除按應有之權利價值選擇參與分配土地、建築物、權利金或領取補償金外，並得讓售實施者。 四、以協議合建方式實施都市更新事業時，得主張以權利變換方式參與分配或以標售、專案讓售予實施者；其採標售方式時，除原有法定優先承購者外，實施者得以同樣條件優先承購。	第四十三條　公有土地及建築物，除另有合理之利用計畫，確無法併同實施都市更新事業者外，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，不受土地法第二十五條、國有財產法第七條、第二十八條、第六十六條、預算法第二十五條、第二十六條、第八十六條及地方政府公產管理法令相關規定之限制。 公有土地及建築物為公用財產而須變更為非公用財產者，應配合當地都市更新事業計畫，由各該級政府之非公用財產管理機關逕行變更為非公用財產，統籌處理，不適用國有財產法第三十三條至第三十五條及地方政府公產管理法令之相關規定。 前二項公有財產依下列方式處理： 一、自行辦理、委託其他機關（構）辦理或信託予信託機構辦理更新。 二、由直轄市、縣（市）政府或其他機關以徵收、區段徵收方式實施都市更新事業時，應辦理撥用。 三、以權利變換方式實施都市更新事業時，除按應有之權利價值選擇參與分配土地、建築物、權利金或領取補償金外，並得讓售實施者。 四、以協議合建方式實施都市更新事業時，得主張以權	一、查，現行建築法第十一條已規定「建築基地原為數宗者，於申請建築前應合併為一宗」，其立法意旨即規範，建築基地應與法定空地或共用部分土地應合併為一宗基地，不得分離 二、惟，民國七十年以前法定空地或共用部分土地與建築基地分離並未管制，甚至發生法定空地或共用部分土地及建築物，經捐地抵稅、占用或供公共通行使用等不一之情事，此均有違公寓大廈管理條例第四條第二項「房地一 體化」規定之精神。 三、再者，住宅法第五十一條亦規定原由政府興建國民住宅社區之管理站、地下室、巷道、兒童遊戲場、綠地與法定空地外之空地及其他設施，已納入國民住宅售價並登記為公有者，於住宅法施行後，應由該管地方政府列冊囑託地政機關，將該設施更名登記為社區區分所有權人所有，其權利範圍按各所有權人擁有之樓地板面積比例計算。 四、基於建築法中，建築基地與法定空地應合一之精神，並讓都市更新計畫得不受建築基地內之法定空地或共用部分土地及

都市更新條例初擬共識條文第六十四條修正動議

修正動議條文	初擬共識條文	說明
第六十四條　經劃定應實施更新之地區，都市更新事業計畫範圍內之建築基地，得視都市更新事業需要，依下列原則給予適度之建築容積獎勵： 一、實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其原建築容積高於法定容積者，得依原建築容積建築。 二、更新後因應防災滯洪需要經主管機關同意留設之設施，或提供社區使用之公益設施，該等設施之樓地板面積不予計算容積。經政府指定額外提供之社會住宅、社會福利設施或其他公益設施，其產權無償登記為公有者，除不計入容積外，並得適度增加其建築容積。 三、協助開闢或管理維護更新單元內或周邊公共設施，其產權登記為公有者。 四、建築基地及建築物採綠建築或智慧建築設計，或更新單元之整體規劃設計經專業機構審定對於節水、節電、節能、節碳等都市永續性具有一定程度之正面貢獻者。 五、建築物採隔震、減震設計且經專業機構審定，對於都市安全與防災具有正面貢獻者。 六、更新單元為完整街廓或達一定面積以上者。	第六十四條　經劃定應實施更新之地區，都市更新事業計畫範圍內之建築基地，得視都市更新事業需要，依下列原則給予適度之建築容積獎勵： 一、實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其原建築容積高於法定容積者，得依原建築容積建築。 二、更新後因應防災滯洪需要經主管機關同意留設之設施，或提供社區使用之公益設施，該等設施之樓地板面積不予計算容積。經政府指定額外提供之社會住宅、社會福利設施或其他公益設施，其產權無償登記為公有者，除不計入容積外，並得適度增加其建築容積。 三、協助開闢或管理維護更新單元內或周邊公共設施，其產權登記為公有者。 四、建築基地及建築物採綠建築或智慧建築設計，或更新單元之整體規劃設計經專業機構審定對於節水、節電、節能、節碳等都市永續性具有一定程度之正面貢獻者。 五、建築物採隔震、減震設計且經專業機構審定，對於都市安全與防災具有正面貢獻者。 六、更新單元為完整街廓或達一定面積以上者。	一、依現行都市計畫法第二十七條之一規定，都市計畫變更時，主管機關得要求土地權利關係人提供或捐贈都市計畫變更範圍內之公共設施用地，可建築土地、樓地板面積或一定金額予當地直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所，其提供或捐贈之項目、比例、計算方式、作業方法、辦理程序及應備書件等事項，由內政部於審議規範或處理原則中定之。 二、查內政部營建署訂定之「都市計劃工業區檢討變更審議規範」中，工業區變更為住宅區者，應捐贈之公共設施用地不得低於變更工業區土地總面積百分之三十。 三、本席認為老舊工業區內之自用住宅所有權人，多數為社會底層之勞工，其所擁有之自用住宅之樓地板面積已不大，若因都更再要求其捐贈百分之三十之樓地板面積，除不合理外，也大大降低其都更之意願。 四、為改正前述情形，本席爰提案增訂本條第一項第七款，給予工業區內自用住宅屋齡逾三十年以上因，按都市計畫法規定變更為一般住宅回饋三成土地持分，致使住宅面積少於原室內面積者，得適用本條給予適度之建築容積獎勵。 五、另，位處飛航安全管制區內受樓高限制之居民，除長期 飽受噪音汙染外，樓高限制也阻礙當地都市更新之進行，爰提案於本條第一項，增訂第八款，讓前述居民參予都更時，其獎勵容積無法利用完全者，得以放寬建蔽率或移出至其他區域做為獎勵，以提高當地居民參予都更之意願。

七、工業區內實際作為住宅使用之三十年以上建築物，按都市計畫法規定變更為一般住宅回積三成土地持分，致使住宅面積少於原室內面積者。 **八、位處於飛航安全管制區內受樓高限制，致都市更新獎勵容積無法利用完全者，得以放寬建蔽率或移出至其他區域做為獎勵。** **九**、其他為促進都市更新事業之辦理，經直轄市、縣（市）主管機關報中央主管機關核准者。 **十**、前**九**款容積獎勵後，多數原土地及建築物所有權人或原無土地而有合法建築物所有權人或合法使用人分配之建築物樓地板面積仍低於當地居住樓地板面積平均水準者，得適度增加其建築容積。 依第九條第一項第一款規定劃定之更新地區，於實施都市更新事業時，其建築物高度，除因飛航安全管制外，不受建築法令及都市計畫法令之建築高度限制；其建蔽率得經直轄市、縣（市）主管機關審議通過，按原建蔽率建築。 第一項建築容積獎勵辦法，由中央主管機關定之。	**七**、其他為促進都市更新事業之辦理，經直轄市、縣（市）主管機關報中央主管機關核准者。 **八**、前**七**款容積獎勵後，多數原土地及建築物所有權人或原無土地而有合法建築物所有權人或合法使用人分配之建築物樓地板面積仍低於當地居住樓地板面積平均水準者，得適度增加其建築容積。 依第九條第一項第一款規定劃定之更新地區，於實施都市更新事業時，其建築物高度，除因飛航安全管制外，不受建築法令及都市計畫法令之建築高度限制；其建蔽率得經直轄市、縣（市）主管機關審議通過，按原建蔽率建築。 第一項建築容積獎勵辦法，由中央主管機關定之。	

提案人：蔡正元

都市更新條例草案建議修正條文【臺北市政府】104.1.7

條文	說明
【邱委員再擬條文 103.12.23】 第十條 （第二項） 前項更新地區之劃定或變更及更新地區計畫之擬定或變更，未涉及都市計畫之擬定或變更者，主管機關應舉辦說明會，連同說明會紀錄送該管政府都市計畫委員會審議通過後，公告實施之；其涉及都市計畫主要計畫或細部計畫之擬訂或變更者，依都市計畫法規定程序辦理，主要計畫或細部計畫得一併辦理擬定或變更。	因更新地區地幅廣闊，若舉辦公聽會依第六條規定須辦理送達，實務上恐有執行疑義，建議修正為舉辦說明會為宜。
第二十條（都市更新事業概要程序及其同意比例） 建議刪除	1. 本條文規定事業概要應摘要載明第三十五條所列事項與事業計畫載明內容無明顯差異，無明確實質審查意義。 2. 本次修法將事業概要同意比例門檻提高至十分之三及二分之一，意即仍將有超過半數之土地及合法建築物所有權人不同意參與更新或未被徵詢是否參與更新，容易引發代表性不足之質疑，造成概要核准後將衍生眾多爭議及訴願案件數，增加行政成本。 3. 本府為因應司法院釋字第七百零九號解釋，已於 103 年 4 月 26 日暫緩受理事業概要申請，惟倘實施者取得符合事業計畫之同意比例門檻，仍可逕送事業計畫，表示在簡化事業概要程序下仍可執行都市更新，為維護民眾表達參與更新之權利及簡化都市更新辦理程序，爰建議刪除「都市更新事業概要」之程序。 4. 為配合刪除「都市更新事業概要」之程序，連動修訂第二十一條之一、第二十二條、第二十三條、第二十九條、第三十二條、第三十六條、第七十四條、第八十三條。

條文	說明
【內政部建議條文修正】 第二十二條 建議刪除	本府同意小組意見刪除「預為審查」程序。
【內政部建議條文修正】 第二十五條 都市更新事業以重建方式實施時，都市更新事業機構以依公司法設立之股份有限公司為限。 前項都市更新事業機構最低實收資本額、股東結構、負責人資格條件、經營與管理人員專門學識或經驗、業務限制及其他應遵循事項之辦法，由中央主管機關定之。 依第十一條規定實施之都市更新事業機構不受前二項之限制。	1. 本府為期能更積極推動都市更新事業、擴大都市更新協助面，成立「財團法人臺北市都市更新推動中心」，以財團法人組織型態，協助辦理都市更新，且業務執行受市府主管機關監督，具公信力、公益性及政府主導性。 2. 為加速推動公辦都更，期由已成立之財團法人臺北市都市更新推動中心為實施者，爰建議增訂第三項之例外規定。
【內政部建議條文修正】 第三十一條（設置都市更新基金） 各級主管機關為推動都市更新業務或實施都市更新事業，得設置都市更新基金。 前項都市更新基金之收支、保管及運用辦法，由各級主管機關定之。	為保留各級主管機關運用都市更新基金之彈性，建議基金之收支、保管及運用辦法由各級主管機關訂定之規定，至於委員建議基金運用項目規定，如都市更新會之補助、貸款信用保證與整建維護之補助、更新地區週邊公共及社區環境改善計畫之費用等，建議於修正理由敘明，俾利直轄市、縣市政府另訂辦法之依據。
【內政部建議條文修正】 第三十二條之一（免辦聽證項目） 各級主管機關依前條規定審議都市更新事業計畫前，應舉行聽證；但有下列事情之一者，不在此限： 一、依第四條第一項第一款及第二款以整建或維護方式處理，	1. 都市更新案皆須經審議會審議通過後，始得核定發布實施，經審議會審議通過之案件，皆已斟酌聽證全部結果後始作成決定，故聽證之召開時點應落在審議會作成決定前，以兼顧保障民眾表達意見權益及計畫穩定性。 2. 為符合釋憲意旨，建議於審議會召開前，提早確認有無爭議，以利各級

條文	說明
於審議前已無爭議。 二、依第四十一條第一項前段以權利變換方式實施，於審議發布實施前已無爭議。 三、依第四十一條第一項後段以協議合建或其他方式實施，經全體土地及合法建築物所有權人同意者，於審議前已無爭議。 各級主管機關核定前，應斟酌聽證全部結果……	主管機關決定是否辦理聽證，而增進行政效率及時間成本。核定後若仍有爭議，民眾仍得提起行政救濟。故建議本條「核定前」文字修正為「審議前」。
【內政部建議條文修正】 第三十五條（都市更新事業計畫應載明事項） 都市更新事業計畫應視其實際情形，載明下列事項：…… 前項事業計畫涉及專業事項者，應經依法登記執業之專門職業及技術人員辦理簽證。 第二項之專業事項及應簽證人員，由中央主管機關定之。	1. 因辦理都市更新事業之法定書圖文件攸關民眾權益至深，若無法確保申請案件之品質，除影響民眾權益外，亦增加本府審查作業時間。 2. 為提升辦理都市更新效能，同時責成實施者對住戶確保計畫內容品質之責任，建議本條明定事業計畫載明專業事項應由實施者委請建築師、會計師、都市計畫技師、地政士等專門職業及技術人員簽證後送主管機關審議，簽證項目由中央主管機關定之。
第三十九條 實施者為擬訂都市更新事業計畫，於取得事業計畫範圍內之同意比率達第三十六條之規定後，得申請查調所有權人或相關權利人之戶籍地址、土地或建築物之資料，或派員進入更新地區內之公私有土地或建築物實施調查或測量；其進入土地或建築物，應先通知其所有權人、管理人或使用人。 依前項申請查調、辦理調查或測量時，應先報請當地直轄市、縣（市）主管機關核准。但主管機關辦理者，不在此限。 第一項資料之蒐集、處理及利用，應確保遵循個人資料保護法及其相關法令之規定。	為免於擬定事業計畫報核前，實施者之身分尚未確定，建議申請人應取得一定比例後，直轄市、縣（市）主管機關始能核准其申請。

條文	說明
【103.4.16 初擬條文修正】 第四十三條 （第六項） 國（公）營事業機構準用第一項及第四項規定，辦理都市更新事業。	依國營事業管理法第第三條第一項規定：「本法所稱國營事業如下：一、政府資經營者。二、依事業組織特別法之規定，由政府與人民合資經營者。三、依公司法之規定，由政府與人民合資經營，政府資本超過百分之五十者。其與外人合資經營，訂有契約者，依其規定。」及公營事業移轉民營條例第三條規定:本條例所稱公營事業，指下列各款之事業：一、各級政府獨資或合營者。二、政府與人民合資經營，且政府資本超過百分之五十者。三、政府與前二款公營事業或前二款公營事業投資於其他事業，其投資之資本合計超過該投資事業資本百分之五十者。」得知，現行對於國（公）營事業機構依不同特別目的法各有其定義，原則大多為政府獨資經營或與人民合資經營者，是以除台鐵局及中華郵政外，該等機構如台灣糖業股份有限公司、台灣中油股份有限公司、台灣電力股份有限公司、台灣自來水股份有限公司、臺灣金融控股股份有限公司等皆包括之，為加強政府推動都市更新事業，國（公）營事業機構應配合併同辦理都市更新或符合一定規模之該管土地由政府主更新，爰建議增訂第六項。
（委員蔡正元修正動議新增第六項） 建議刪除	1. 依「地方制度法」第 18 規定，直轄市財產之經營及處份係屬直轄市自治事項，「都市更新條例」草案規範公有土地及建築物應讓售建物所有權人，限制地方政府處份財產似有不宜。 2. 本市市有不動產參與都市更新，除為配合都市更新，改善市容環境，更在促進市有不動產之有效利用及維護市有財產權益，故需經審慎評估確認無開發利用計畫後，始同意辦理都市更新，故既以都市更新方式參與重建，則應與其他相關所有權人具同等權益，按更新前權利價值比例重新分配更新後之權利價值，以維公產權益。倘於更新程序中辦理讓售，因都市更新樣態繁複，將造成實務執行上之困難，爰建議刪除。

條文	說明
第五十五條 權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，由實施者公告之，並通知其所有權人、管理人或使用人，限期三十日內自行拆除或遷移；屆期不拆除或遷移者，實施者得聲請法院裁定後強制執行，法院於裁定前，應使當事人有陳述意見之機會。但應拆除或遷移之土地改良物為政府代管或法院強制執行者，實施者應於拆除或遷移前，通知代管機關或執行法院為必要之處理。 前項因權利變換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查定之，代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回；對補償金額有異議時，由直轄市、縣（市）主管機關核定之	1. 士林文林苑代拆事件於當時引發社會大眾對於都市更新議題高度重視，即使本府於執行前已多次協調並經最高法院判決後始執行，其代拆作業仍耗費大量行政資源並付出龐大社會成本。當時由主管機關執行拆除除引發合憲性及合法性爭議外，更衍生外界對於政府代建商執行拆除正當性之質疑，爰本府實務上執行代拆確有困難。 2. 為保障所有權人之權益，並考量直轄市、縣（市）主管機關實務執行之困難，建議依本市 101 年 4 月 19 日送內政部建議刪除由各級主管機關應負有代為拆遷之義務，回歸司法體系，由法院裁定拆除與否並由第三公正單位(即法院)執行拆除。
第五十六條【103.4.16 初擬條文修正】 （第一項第一款） 一、出租土地係供為建築房屋者，承租人得向出租人請求相當補償；~~補償金額如發生爭議時，準用第五十一條規定辦理。~~	承租人向出租人請求補償之金額若發生爭議係屬私法關係，應依民事訴訟程序為之，惟第五十一條係為審議核復規定，較為不適當作為處理私法關係之方式，建議予以刪除本條例第一項第一款後段內容。
第六十三條【103.4.16 初擬條文修正】 經權利變換之土地及建築物，實施者應依據權利變換結果，列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理權利變更或塗銷登記，換發權利書狀；未於規定期限內換領者，其原權利書狀由該管登記機關公告註銷。 ~~前項辦理所有權第一次登記公告受有都市更新異議時，登記機關於公告期滿應移送囑託機關處理，囑託機關依本條例相關規~~	1. 本條例第二項內容囑託機關處理異議方式未明確規定，建議內政部詳定處理方式，修訂本條例第二項內容。 2. 若未予詳定囑託機關處理方式，建議仍依原現行都更條例規定，由登記機關處理，建議刪除第二項，原第三項移列至第二項。

條文	說明
~~定處理後，通知登記機關依處理結果辦理登記，免再依土地法第五十九條第二項規定辦理。~~ 實施權利變換時，其土地及建築物權利已辦理土地登記者，應以各該權利之登記名義人參與權利變換計畫，其獲有分配者，並以該登記名義人之名義辦理囑託登記。	
第六十四條 都市更新事業計畫範圍內之建築基地，得視各更新地區計畫及都市更新事業之需要，除都市計畫另有規定外，得由各級主管機關給予適度之建築容積獎勵。 前項建築容積獎勵之上限，由中央主管機關定之。	容積總量及獎勵，屬各直轄市、縣市整府之自治項目，故應由該機關依各更新地區計畫視地方發展需要制訂容積獎勵項目，以利控管都市整體發展，並由中央主管機關明定給予容積獎勵上限規定即可。
【照 103 年 4 月 16 日初擬條文通過】 **（刪除事業概要條文）** 第七十四條 實施者依第二十一條規定實施都市更新事業，應依核准之事業計畫所表明之實施進度擬訂權利變換計畫報核；屆期未報核者，核准之事業計畫自動失其效力，直轄市、縣（市）主管機關應通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關、依消費者債務清理條例聲請清算登記之管理人、預告登記請求權人及第二十三條第三款、第七款規定之代管或代為標售機關。 因故未能於前項期限內擬具權利變換計畫報核者，得敘明理由申請展期；展期之期間每次不得超過六個月；並以二次為限。 **（未刪除事業概要條文）** 第七十四條 實施者依第二十條或第二十一條規定實施都市更新事業，應依核准之事業概要所表明之實施進度擬訂都市更新事業計畫報	為強化所有權人之退場機制，事業計畫核定後，應責成實施者於一定期限內擬定權利變換計畫，未於期限內報核者，事業計畫應失其效力。

條文	說明
核；屆期未報核者，核准之事業概要自動失其效力，直轄市、縣（市）主管機關應通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關、依消費者債務清理條例聲請清算登記之管理人、預告登記請求權人及第二十三條第三款、第七款規定之代管或代為標售機關。 因故未能於前項期限內擬具都市更新事業計畫報核者，得敘明理由申請展期；展期之期間每次不得超過六個月；並以二次為限。 實施者依第四十六條第一項但書規定擬具權利變換計畫者，準用第一項及第二項規定辦理。	
【照委員姚文智等 8 人修正動議通過】 第八十二條 都市更新案實施者申請建造執照，其相關法規之適用，除依第二十二條申請預為審查者以申請預審日為準外，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之日起二年內為之。 前項都市更新案以權利變換計畫實施，且其權利變換計畫與都市更新事業計畫分別報核者，以擬訂都市更新事業計畫報核日為準，並應自擬訂權利變換計畫經核定之日起一年內為之。但權利變換計畫審議之期間及其他不可歸責於實施者事由而遲誤之期間，得扣除之。 未依前二項規定期限申請者，其相關法規之適用，以申請建造執照日為準。 事業概要、都市更新事業計畫、權利變換計畫及其執行事項，直轄市、縣（市）主管機關怠於或遲未處理時，實施者得向中	依內政部 102 年 4 月 22 日台內營字第 1020803149 號函釋規定，修正第二項。

條文	說明
央主管機關請求處理，中央主管機關應即邀集有關機關（構）、實施者及相關權利人協商處理，必要時並得由中央主管機關逕行審核處理。	

都市更新條例草案建議修正條文【新北市政府】　　104.1.6

條文	說明
第九條之一　有第八條及第九條各款情形之一時，土地及合法建築物所有權人得向直轄市、縣(市)主管機關提議劃定為更新地區。 直轄市、縣(市)主管機關受理前項提案時，應依下列情形分別處理： 一、無劃定必要者，附述理由通知原提議者。 二、有劃定必要者，依第七條及第十條規定程序辦理。	未明定申請要件，恐造成後續執行困擾，建議增加「其申請要件、應檢附文件等，由直轄市、縣市政府定之。」

行政院主計總處

都市更新條例草案第 31 條之 1 說明

條文	建議	說明
第 31 條之 1　　中央政府設立之中央都市更新基金應自本條文修訂日起，十年內逐年編列預算，使基金規模達 785 億元以上。	刪除	1. 政府財政仍相當困窘，104 年度總預算案差短達 1,604 億元，預計 103 年底中央政府債務未償餘額為 5 兆 3,767 億元，占前三年度 GDP 平均數 38.1%，與公共債務法修正後之上限 40.6%，僅差距 2.5 個百分點或 3,548 億元，依法律義務支出占整體歲出 1.9 兆元近 7 成，約 1.4 兆元，且預計未來每年成長約 300 億元，若再通過本項條文，將使政府歲出結構更趨僵化。 2. 辦理都市更新雖有其公益性，惟具有條件參與都更者，與需政府協助租屋或貸款購屋者相較，其經濟狀況相對較佳，爰基於公平正義原則，都更宜以容積獎勵或低度協助方式引導，並在基金可自給自足範圍內辦理為原則。 3. 依預算法第 91 條規定，立法委員所提法律案大幅增加歲出或減少歲入者，應先徵詢行政院之意見，指明彌補資金之來源；必要時，並應同時提案修正其他法律。本項由公務預算十年內逐年撥補高達 785 億元，應依上開規定，指明資金來源或配合修正相關法律。

謹就「都市更新條例」103 年 12 月 27、29、30 日初步審查結論研提修正意見

中華民國全國建築師公會/臺北市建築師公會 敬提

103 年 1 月 5 日

本會意見	條號	修正說明
第八條 有下列各款情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關得優先劃定為更新地區： 一、建築物窳陋且非防火構造、鄰棟間隔不足或耐震不足，有妨害公共安全之虞。 二、建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全。 三、建築物老舊且使用現況未符合都市應有之機能，足以影響都市健全發展。 四、居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或公共安全。	第八條 有下列各款情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關得優先劃定為更新地區： 一、建築物窳陋且非防火構造、鄰棟間隔不足或耐震不足，有妨害公共安全之虞。 二、建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全。 三、建築物老舊且使用現況未符合都市應有之機能，足以影響都市健全發展。 四、居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或公共安全。	一、有關第九款供公眾使用之建築物，其公共安全之檢查及鑑定，現行建築法規（建築法 77 條）均明定由建築主關機關認可之專業機構或人員檢查簽證，建議回歸建築主管機關認定之鑑定機構，以免造成不同法系之競合。

本會意見	條號	修正說明
五、建築物未能與政府重大建設計畫配合。 六、具有歷史、文化、藝術、科學、紀念價值，亟須辦理保存維護。 七、經偵檢確定遭受放射性污染之建築物。 八、經鑑定為高氯離子混凝土之建築物。 九、供公眾使用建築物或特種工業設施構造物，經建築主管機關認定之鑑定機構鑑定，有妨害公共安全之虞者。	五、建築物未能與政府重大建設計畫配合。 六、具有歷史、文化、藝術、科學、紀念價值，亟須辦理保存維護。 七、經偵檢確定遭受放射性污染之建築物。 八、經鑑定為高氯離子混凝土之建築物。 九、供公眾使用建築物或特種工業設施構造物，經國家地震工程研究中心審定，有妨害公共安全之虞者。	
有關審查結論:「保留(保留第 2 款主管機關舉行公聽會或聽證之修正）」，是否應為「保留(保留第 2 項主管機關舉行公聽會或聽證之修正)」，建議予以釐清。	第十條 各級主管機關劃定或變更更新地區，應併同依更新地區之範圍擬定或變更更新地區計畫，視實際情形，表明下列事項，作為擬訂都市更新事業計畫之指導： 一、更新地區計畫之名稱。 二、更新地區之範圍。 三、當地居民意願、自然、社會、經濟狀況及建成環境之調查與分析。	

本會意見	條號	修正說明
	四、與都市更新綱領之關係。 五、整體發展之公益性及必要性。 六、重建、整建及維護方式之構想。 七、環境保存與災害防治對策。 八、公共設施興修或改善之規劃。 九、住戶安置對策。 十、更新單元或其劃定基準。 十一、其他應表明事項。 前項更新地區之劃定或變更及更新地區計畫之擬定或變更，未涉及都市計畫之擬定或變更者，主管機關應舉辦公聽會，連同公聽會紀錄送該管政府都市計畫委員會審議通過後，公告實施之；其涉及都市計畫主要計畫或細部計畫之擬訂或變更者，依都市計畫法規定程序辦理，主要計畫或細部計畫得一併辦理擬定或變更。 全區採整建或維護方式處理之更新地區，得逕由各級主管機關公告實施之，免依前項規定辦理審議。	
第二十五條之一	現行法第二十五條之一	一、實務上，第二十五條之一之實施方式

本會意見	條號	修正說明
以協議合建方式實施都市更新事業，未能依前條第一項取得全體土地及合法建築物所有權人同意者，得經更新單元範圍內私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意，就達成合建協議部分，以協議合建方式實施之。對於不願參與協議合建之土地及合法建築物，得以權利變換方式實施之。	以協議合建方式實施都市更新事業，未能依前條第一項取得全體土地及合法建築物所有權人同意者，得經更新單元範圍內私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意，就達成合建協議部分，以協議合建方式實施之。對於不願參與協議合建之土地及合法建築物，得以權利變換方式實施之，或由實施者協議價購；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。	仍有其需要性，惟有關協議價購及申請該管直轄市、縣（市）主管機關徵收後，讓售予實施者徵收部分較有爭議，建議刪除。
第三十二條 … 第一項及前項公聽會、公開展覽之日期及地點，應以登報、傳單及專屬網頁周知，並通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關、依消費者債務清理條例聲請清算登記之管理人、預告登記請求權人及	第三十二條 … 第一項及前項公聽會、公開展覽之日期及地點，應以登報、傳單及專屬網頁周知，並通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關、依消費者債務清理條例聲請清算登記之管理人、預告登記請求權人及	一、有關第五項「經各級主管機關審議認有重大調整者，得要求重行公開展覽及舉辦公聽會。」，「有重大調整」如何認定？應予釐清，且審議後得要求重行公開展覽及舉辦公聽會，是否同意書亦得撤銷？是否將造成更新案重新整合？其可逆性建議予以慎重考量。

本會意見	條號	修正說明
第二十三條第三款、第七款規定之代管或代為標售機關；任何人民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向各級主管機關提出意見，由各級主管機關予以參考審議。	第二十三條第三款、第七款規定之代管或代為標售機關；任何人民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向各級主管機關提出意見，由各級主管機關予以參考審議。經各級主管機關審議認有重大調整者，得要求重行公開展覽及舉辦公聽會。	
「實施者」**如何認定？建議**予以釐清	第三十九條 實施者為擬訂都市更新事業計畫，得申請查調所有權人或相關權利人之戶籍地址、土地或建築物之資料，或派員進入更新地區內之公私有土地或建築物實施調查或測量；其進入土地或建築物，應先通知其所有權人、管理人或使用人。 …	
第四十六條　以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於都市更新事業計畫擬訂報核時，併同權利變換計畫，依第三十二條**及第三十二條之一**	第四十六條 以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於都市更新事業計畫擬訂報核時，併同**經徵得第三十六條同意比**	一、有關權變計畫中，其更新後權利價值之分配均來至更新前權利價值之比例，依 103.1.8 立法院內政委員會「都市更新條例」公聽會中，不動產估價師

本會意見	條號	修正說明
規定程序辦理**公聽會、公開展覽、聽證、**審議、核定及發布實施等事項；變更時，亦同。但實施者認有必要時，得於都市更新事業計畫核定發布實施後擬具權利變換計畫報核之。 前項同意比率計算，準用第三十六條第二項至第五項之規定。 實施者為擬訂或變更權利變換計畫，須申請查調所有權人或相關權利人之戶籍地址、土地或建築物之資料，或進入權利變換範圍內公、私有土地或建築物實施調查或測量時，準用第三十九條規定辦理。 權利變換計畫應表明之事項及權利變換實施辦法，由中央主管機關定之。	**率之**權利變換計畫，依第三十二條及第三十二條之一規定程序辦理公聽會、公開展覽、聽證、審議、核定及發布實施等事項；變更時，亦同。但實施者認有必要時，得於都市更新事業計畫核定發布實施後擬具權利變換計畫，**於徵得第三十六條第一項比率之同意後**報核之。 前項同意比率計算，準用第三十六條第二項至第五項之規定。 實施者為擬訂或變更權利變換計畫，須申請查調所有權人或相關權利人之戶籍地址、土地或建築物之資料，或進入權利變換範圍內公、私有土地或建築物實施調查或測量時，準用第三十九條規定辦理。 權利變換計畫應表明之事項及權利變換實施辦法，由中央主管機關定之。	公會全聯會陳理事長之意見，因更新後之可分配價值是固定的，權變計畫如仍須同意書，為滿足少數人之要求，極易造成少數人影響多數人之權益，故建議刪除。
第五十五條	第五十五條	**一、36 條原條文「權利變換範圍內應行拆**

本會意見	條號	修正說明
權利變換範圍內應行拆除或遷移之土地改良物，由實施者公告之，並通知其所有權人、管理人或使用人，限期三十日內自行或同意由實施者代為拆除或遷移；屆期不拆除或遷移者，得由實施者檢具協調紀錄請求當地直轄市、縣（市）主管機關代為拆除或遷移。 …	權利變換範圍內應行拆除或遷移之土地改良物，由實施者公告之，並通知其所有權人、管理人或使用人，限期三十日內自行或同意由實施者代為拆除或遷移；屆期不拆除或遷移者，得由實施者檢具協調紀錄請求當地直轄市、縣（市）主管機關代為拆除或遷移。 …	**除遷移之土地改良物，由實施者公告之，並通知其所有權人、管理人或使用人，限期三十日內自行拆除或遷移；屆期不拆除或遷移者，實施者得予代為或請求當地直轄市、縣（市）主管機關代為之，…」** **二、21 條原條文「都市更新事業計畫應視其實際情形，表明下列事項：…十二、拆遷安置計畫。…」** **三、拆遷安置計畫本為實施者應處理之義務，故建議予以維持。**

都市更新條例修正意見

單位名稱：台灣都市更新受害者聯盟

聯絡姓名及電話：彭龍三

條號	立法說明
第十條　各級主管機關依前四條劃定或變更更新地區，應併同依更新地區之範圍擬定或變更更新地區計畫，視實際情形，表明下列事項，作為擬訂都市更新事業計畫之指導： 一、更新地區計畫之名稱。 二、更新地區之範圍。 三、當地居民意願、自然、社會、經濟狀況及建成環境之調查與分析。 四、與都市更新網領之關係。 五、整體發展之公益性及必要性。 六、重建、整建及維護方式之構想。 七、環境保存與災害防治相關對策 八、公共設施興修或改善之規劃。 九、住戶之安置對策 十、更新單元或其劃定基準。 十一、其他應表明事項。	建議修訂為： 第十條　各級主管機關依前四條劃定或變更更新地區，應併同依更新地區之範圍擬定或變更更新地區計畫，視實際情形，表明下列事項，作為擬訂都市更新事業計畫之指導： 一、更新地區計畫之名稱。 二、更新地區之範圍。 三、當地居民意願、自然、社會、經濟狀況及建成環境之調查與分析。 四、與都市更新網領之關係。 五、整體發展之公益性及必要性。 六、重建、整建及維護方式之構想。 七、環境保存與災害防治相關對策 八、公共設施興修或改善之規劃。 九、住戶之安置對策 十、更新單元或其劃定基準。 十一、建築量體配置、高度、造型、色彩、風格。 十二、建築物主要用途、容積率、建蔽率、建築高度。 十三、其他應表明事項。 前項更新地區之劃定或變更及更新地區計畫之擬定或變更，未涉及都市計畫

	之擬定或變更者，主管機關應舉辦公聽會，連同公聽會紀錄送該管政府都市計畫委員會審議通過後，公告實施之。 前項公聽會召開後，若尚有涉及憲法上基本權利義務侵害之重大爭議，應舉辦聽證，以書面做成結論，並送該管政府都市計畫委員會審議。審議通過後，公告實施之。 全區採整建或維護方式處理之更新地區，得逕由各級主管機關公告實施之，免依前項規定辦理審議。 **說明：** 為了使都市計畫、都市更新綱領與更新地區計畫環環相扣，以使上下位計畫之引導功能發揮。 需要將建築量體配置、高度、造型、色彩、風格、建蔽率、容積率進行完整規畫(此即 F5 容積獎勵之原意)。 完整的都市更新地區計畫應實現在更新範圍多個更新單元的公共設施、公園綠地得以完備。興建之公營住宅數量、容受人口，使現地無地權之住戶，仍得以在原地居住，同時保留人文、歷史與街道紋理地區特色。

都市更新條例修正意見

單位名稱：台灣都市更新受害者聯盟

聯絡姓名及電話：彭龍三

條號	立法說明
委員姚文智等 8 人修正動議 第二十九條　各級主管機關為審議事業概要、都市更新事業計畫、權利變換計畫及處理有關爭議，應分別遴聘（派）學者、專家、熱心公益人士及相關機關（構）代表，以合議制及公開方式辦理之，其中專家學者及民間團體代表不得少於二分之一；必要時，並得委由專業團體或機構協助作技術性之諮商。 前項各審議會之組成、審議等相關事項，其辦法由中央主管機關另定之。 各級主管機關依第一項規定辦理審議及處理有關爭議時，應斟酌人民或團體於審議前提出之意見，並將處理情形以網際網路、政府公報或會議紀錄等適當方式週知；與案情有關之人民或其委託之代表得列席陳述意見，並應於陳述意見完畢後退席；必要時，得安排他處轉播議事情形。	建議修訂為： 第二十九條 各級主管機關為審議事業概要、都市更新事業計畫、權利變換計畫及處理有關爭議，應分別遴聘（派）學者、專家、熱心公益人士及相關機關（構）代表，以合議制及公開方式辦理之，其中專家學者及民間團體代表不得少於二分之一；必要時，並得委由專業團體或機構協助作技術性之諮商。 前項各審議會之組成、審議等相關事項，其辦法由中央主管機關另定之。 各級主管機關依第一項規定辦理審議及處理有關爭議時，應斟酌人民或團體於審議前提出之意見，並將處理情形以網際網路、政府公報或會議紀錄等適當方式週知；與案情有關之人民或其委託之代表得列席陳述意見，或提出請求現場勘查或論辯機會。 本條之審議過程應開放全程網路轉播、錄音、錄影。涉及個資法之部分主管機關得要求暫時停止。 說明：考量都市更新之公正公開，落實民眾參與的民主程序並權衡隱私權之保障，增訂第三、四項。

都市更新條例修正意見

單位名稱：台灣都市更新受害者聯盟

聯絡姓名及電話：彭龍三

條號	立法說明
103 年 4 月 16 日初擬條文 第五十一條　權利變換計畫書核定發布實施後二個月內，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三個月內審議核復。但因情形特殊，經各級主管機關認有委託專業團體或機構協助作技術性諮商之必要者，得延長審議核復期限三個月。當事人對審議核復結果不服者，得依法提請行政救濟。 前項異議處理或行政救濟期間，實施者非經主管機關核准，不得停止都市更新事業之進行。 前二項異議處理或行政救濟結果與原評定價值有差額部分，由當事人以現金或權利變換後之土地及建築物相互找補。 第一項審議核復期限，應扣除各級主管機關委託專業團體或機構協助作技術性諮商及實施者委託專業團體或機構重新查估權利價值之時間。	建議修訂為： 第五十一條　權利變換計畫書核定發布實施後二個月內，土地所有權人對其權利**變換計畫**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三個月內審議核復。但因情形特殊，經各級主管機關認有委託專業團體或機構協助作技術性諮商之必要者，得延長審議核復期限三個月。當事人對審議核復結果不服者，得依法提請行政救濟。 **前項異議處理或行政救濟期間，主管機關應停止都市更新事業之進行。** 前二項異議處理或行政救濟結果與原評定內容**如有差異，應補正權利變換計畫書，重新申請報核。** 第一項審議核復期限，應扣除各級主管機關委託專業團體或機構協助作技術性諮商及實施者委託專業團體或機構重新查估權利價值之時間。 說明： 1. 刪除第二項之「實施者」，避免主管機關詮釋本條時，認為僅有實施者得提出停止執行之聲請。其次，將同項之「得」修正為「應」，蓋行政機關之核准為一行政處分，若使行政處分之對象得於受該處分後，仍得自行決定能否停止執行，便有違行政處分之法律定性，亦使本項無存在意義。 2. 權利變換核定發布實施後，對權利變換計畫異議「不應僅限於權利價值的爭議」，還有申請房屋位置或抽籤與代抽籤分配問題，甚至是估價與共同負擔。 3. 再者，行政救濟的結果，也不應僅限於「原評定價值有差異，當事人雙方現金或土地建物找補」。因當一人的權利價值變動，其分配比例也可能變動，進而影響其他人。 所以，補正權利變換計畫書並重新報核，才是合理的處理方式。

都市更新條例修正意見

單位名稱：台灣都市更新受害者聯盟

聯絡姓名及電話：彭龍三

條號	立法說明
委員姚文智等 8 人修正動議 第五十五條　經劃定應實施更新之地區，以權利變換方式實施都市更新者，權利變換範圍內應行拆除或遷移之土地改良物，由實施者公告之，並通知其所有權人、管理人或使用人，限期三十日內自行拆除或遷移；屆期不拆除或遷移者，除經所有權人同意由實施者代為之者外，應由實施者檢具協調紀錄請求當地直轄市、縣（市）主管機關為代行拆除或遷移之處分。 直轄市、縣（市）主管機關受實施者前項請求時，應就拆除或遷移之期日、方式及安置事項予以調處，並於二個月內作成調處結果。不服調處結果者，得於收受調處結果通知次日起三十日內，向行政法院提起訴訟；屆期未提起訴訟、經法院駁回或撤回其訴者，依調處結果辦理。 依前項執行拆除或遷移前，得先行停止水、電、瓦斯之供應，並得封閉工地。 第一項應拆除或遷移之土地改良物為政府代管或法院強制執行者，實施者應於拆除或遷移前，通知代管機關或執行法院為必要之處理。 第一項因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之剩餘價值，其補償金額由實施者委託專業估價者查估後	建議修訂為： 五十五條直轄市、縣(市)主管建築機關應對權利變換計畫範圍內進行建築結構安全評估，並檢具協調紀錄請求當地直轄市、縣（市）主管機關執行之。 直轄市、縣（市）（局）主管建築機關對傾頹或朽壞而有危害公共安全之建築物，應通知所有人或占有人停止使用，並限期命所有人拆除；逾期未拆者，得強制拆除之。但因地震、水災、風災、火災或其他重大事變，致建築物發生危險不及通知其所有人或占有人予以拆除時，得由該管主管建築機關逕予強制拆除。 **說明：** 1. 公法與私法不該混淆： 私人自辦的都市更新案通說為私契約的私法關係，法務部也認同前階段的契約行為，確實為私法關係。若要解釋成公法性質，目前於法理上恐有疑義。參見大法官釋字 709 號不同意見書中，蘇永欽、羅昌發、陳新民…等大法官對此都有意見。私法爭議應循民事訴訟處理，不該交由政府執行強制代拆。 3. 私權糾紛不該調處： 發生私權糾紛時，若因此次立法，強加調處程序而產生行政處分，行政法院也僅能調處至行政處分階段，而無法處理私權。 4. 增加強拆前斷水、電、瓦斯於中央法令，將再惹爭議： 2012 文林苑事件、2013 年聯合國經濟社會文化人權國際公約審查會議亦明確指出台灣都市更新條例違反聯合國經濟社會文化人權國際公約與國內兩公約

評定之，實施者應於權利變換計畫核定發布日起十五日內發給補償金額；屆期不領取者，依法提存。土地改良物之所有權人、管理人或使用人對補償金額有異議時，由直轄市、縣（市）主管機關核定之。 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，其代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回。 **邱文彥委員再擬條文** 第五十五條　權利變換範圍內應行拆除或遷移之土地改良物，由實施者公告之，並通知其所有權人、管理人或使用人，限期三十日內自行拆除或遷移；屆期不拆除或遷移者，除經所有權人同意由實施者代為之者外，應由實施者檢具協調紀錄請求當地直轄市、縣（市）主管機關執行之。 直轄市、縣（市）主管機關受實施者前項請求時，應就拆除或遷移之期日、方式及安置事項予以調處，並於二個月內作成調處結果。不服調處結果者，得於收受調處結果通知次日起三十日內，向行政法院提起訴訟；屆期未提起訴訟、經法院駁回或撤回其訴者，依調處結果辦理。 依前項執行拆除或遷移前，得先行停止水、電、瓦斯之供應，並得封閉工地。 第一項應拆除或遷移之土地改良物為政府代管或法院強制執行者，實施者應於拆除或遷移前，通知代管機關或執行法院為必要之處理。 第一項因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或	施行法之規定。 然，本次修法中，都市更新強拆條款不僅為與時俱進、予以廢除，反而變本加厲，實質上已違反都市更新條例上位法令《兩公約施行法》之規定。 5. 落日條款 7 年，將『搶拆』7 年之社會動盪： 本條於立法時，已存在公私法理混淆之問題，至始即無存在之必要。 6. 台北高等行政法院目前與都市更新相關之裁判書高達 292 筆： 近年由於民間自辦都市更新，伴隨著強拆、威嚇引發民怨。自承辦人到處長、局長、市長都被告，政府官員不該於錯誤法令下，被推上火線。

建築物之剩餘價值，其補償金額由實施者委託專業估價者查估後評定之，實施者應於權利變換計畫核定發布日起十五日內發給補償金額；屆期不領取者，依法提存。土地改良物之所有權人、管理人或使用人對補償金額有異議時，由直轄市、縣（市）主管機關核定之。 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，其代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回。 本條例中華民國一百零四年○月○日修正後七年，依本條例第二十一條規定申請核准實施之都市更新事業，禁止依第一項規定請求當地直轄市、縣（市）主管機關執行之。	

都市更新條例修正意見

單位名稱：台灣都市更新受害者聯盟

聯絡姓名及電話：彭龍三

條號	立法說明
初擬修正條文六十四條 經劃定應實施更新之地區，都市更新事業計畫範圍內之建築基地，得視都市更新事業需要，依下列原則給予適度之建築容積獎勵： 一、實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其原建築容積高於法定容積者，得依原建築容積建築。 二、更新後提供社區使用之公益設施，該公益設施之樓地板面積不予計算容積。經政府指定額外提供之社會住宅、社會福利設施或其他公益設施，其產權無償登記為公有者，除不計入容積外，並得適度增加其建築容積。 三、協助開闢或管理維護更新單元內或周邊公共設施，其產權登記為公有者。 四、民國八十八年九月二十一日前既存合法建築物經國家地震工程研究中心審定耐震能力詳細評估成果具有一定等級安全疑慮者。 五、建築基地及建築物採綠建築或智慧建築設計，或更新單元之整體規劃設計經專業機構審定對於節水、節電、節能、節碳等都市永續性具有一定程度之正面貢獻者。 六、建築物採隔震、減震設計且經專業機構審定，對於都市安全與防災具有正面貢獻者。 七、更新單元為完整街廓或達一定面積以上者。 八、其他為促進都市更新事業之辦理，經直轄市、縣（市）主管機關報中央主管機關核准者。 九、前七款容積獎勵後，多數原土地及建築物所有權人或原	建議刪除本條， 以免破壞都市再生之美意： 說明： 1. 容積不是獎勵，是都市計畫規範:容積率、建蔽率、建築高度、建築用途應按計畫規範，在都市更新地區計畫階段與都市更新綱領接軌。 以台北市、新北市為例，自由競爭、對號領獎的容積獎勵，已破壞整個土地使用分區管制之功能，創造了更多不合理的開發暴利。近年來，已引起空間專業界的強力反彈。本條之獎勵訂於都市更新事業計畫，然事業計劃僅通過都市更新審議委員會，無須經都市計劃委員會核准，亦未能反映於都市計畫中之各項計畫。 此一情形，導致容積獎勵無法與都市計劃接合，更無法進行各更新單元內人口承載力及公共設施與建築容積等項目之調配。最終使都市再生之立法目的違背，且使都市更新綱領及地區計劃失能。 2. 容積獎勵造成社區以利益導向參與，反而延宕開發時程： 依過往社區經驗來看，由於對後續容積獎勵核准之不確定性與高度期待，易促使鄰里關係對於分配不公、私下酬庸關係，引發高度緊張。反致使當事人不願意簽署同意書。因此，建議應廢除容積獎勵，改由都市計畫階段依法調整容積增額幅度，使所有權人間之分配關係透明化。 3. 若無本條，地方政府及主管機關仍

無土地而有合法建築物所有權人或合法使用人分配之建築物樓地板面積仍低於當地居住樓地板面積平均水準者，得適度增加其建築容積。 依第九條第一項第一款規定劃定之更新地區，於實施都市更新事業時，其建築物高度，除因飛航安全管制外，不受建築法令及都市計畫法令之建築高度限制；其建蔽率得經直轄市、縣（市）主管機關審議通過，按原建蔽率建築。 第一項建築容積獎勵辦法，由中央主管機關定之。	可依都市計劃法三十條自行訂定辦法於通盤檢討時核定容積獎勵以確保前開情形不會發生，同時顧及民辦都更之誘因。

都市更新條例修正意見

單位名稱：台灣都市更新受害者聯盟

聯絡姓名及電話：彭龍三

條號	立法說明
103年4月16日初擬條文 第七十五條　都市更新事業計畫核定後，直轄市、縣(市)主管機關得視實際需要隨時或定期檢查實施者對該事業計畫之執行情形。	建議修訂為： 第七十五條 都市更新事業計畫核定後，直轄市、縣(市)主管機關應定期並視實際需要，隨時至現場勘查、導正違法事項。 說明： 就實務經驗觀之，都市更新事業計畫之審議委員，僅就書面審查，極少至現場勘查。執掌監督與治理城市的主管機關就城市管理的權責，本應定期與及時發現缺失，即時處理。如施工時未按圖施工以及鄰地損害、環境污染、妨礙公共安全、勞動工安事故、或有縱火、暴力事件。

都市更新條例修正意見

單位名稱：台灣都市更新受害者聯盟

聯絡姓名及電話：彭龍三

條號	立法說明
第七十六條　前條之檢查發現有下列情形之一者，直轄市、縣(市)主管機關應限期令其改善或勒令其停止營運並限期清理；必要時，並應派員監管、代管或為其他必要之處理： 一、違反或擅自變更章程、事業計畫或權利變換計畫。 二、業務廢弛。 三、事業及財務有嚴重缺失。 實施者不遵從前項命令時，直轄市、縣(市)主管機關得撤銷其更新核准，並得強制接管；其接管辦法由中央主管機關定之。	建議修訂為： 第七十六條　前條之檢查發現有下列情形之一者，直轄市、縣(市)主管機關應限期令其取消、變更、施工終止、規勸人員改善或勒令其停止營運並限期清理；必要時，並應派員監管、代管或為其他必要之處理： 一、違反或擅自變更章程、事業計畫或權利變換計畫。 二、業務廢弛。 三、事業及財務有嚴重缺失。 四、章程、廠商合約書、相關會議記錄、相關往來公文、會計資料、核銷報告等文件完成後 15 日內，未回報主管機關與透過網路及其他方式告知更新範圍內利害關係人者。 五、未進行會計核銷作業，告知後並未補正者。 實施者不遵從前項命令時，直轄市、縣(市)主管機關得撤銷其更新核准，並得強制接管；其接管辦法由中央主管機關定之。 說明：增訂四、五項，以確保都稱更新作業程序之公開及估價之公正。

都市更新條例修正意見

單位名稱：台灣都市更新受害者聯盟

聯絡姓名及電話：彭龍三

條文	立法說明
新增七十七之一條 事業計畫、權利變換核定及竣工時實施者須提出各階段於更新單元中所支出之費用單據供會計核銷。 前項核銷單據應於主管機關之網站公開。 第一項之核銷，實施者根據差異調整其權利變換計畫之共同負擔。 各都市更新案於開始銷售後，實施者及權利變換之參與者，銷售建案所出售時超出權利變換計畫更新後所估價獲利者，其超額獲利部分應回收交主管機關，編入都市更新基金。 本條一至四項，會計核銷、超額獲利回收，執行之機關、程序及公開辦法，由中央主管機關定之。	為公平交易與漲價歸公，藉由會計監察，查核共同負擔，實屬公平合理。並且，資訊透明，有利於落實漲價歸公，回流作為都更基金，避免土地炒作與政府財政虧損。故於本條要求實施者提出各階段支出成本之單據，供主管機關查核，並公開使單元內之居民得以知悉都市更新案之實際成本。 為使都市更新基金，能於不增加中央及地方政府財政負擔下充實，新增本條二至四項。 增訂第五項，授權主管機關訂定相關辦理辦法。

都市更新條例修正意見

單位名稱：台灣都市更新受害者聯盟

聯絡姓名及電話：彭龍三

條文	立法說明
新增八十一之一條 未依本法七十七之一條第一項提出供核銷之單據者，主管機關得停止核發建物使用執照。 未依本法七十七條之一第三、第四項繳交差額者主管機關得強制執行。	本條訂定確保七十七條之實踐。

謹就「都市更新條例」103 年 12 月 27、29、30 日初步審查結論再補充第三十二條修正意見

中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會 敬提

103 年 1 月 7 日

本會建議修正	修正說明
第六條　依**第三十二條第三項、第四十二條、第五十條第四項、第五十五條第一項**所為之通知，應以書面雙掛號函或由專人送達簽收，並取得送達證明。但政府機關、機構、公立學校應依行政程序法送達之規定辦理。 前項通知應送達於應受送達人之住居所、事務所、營業所**或應受送達人於土地登記簿或建築改良物登記簿所載地址**。於應送達處所不獲會晤應受送達人時，得將文書付與有辦別事理能力之同居人、受雇人或應送達處所之接收郵件人員。 送達未能依前二項規定為之，**或土地登記簿或建築改良物登記簿未載明地址**者，得準用民事訴訟法規定向法院聲	一、根據行政院版說明本增訂條文是參考**獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 7 條**。查該辦法針對通知事項係採**兩段式規定**。例如**「舉辦座談會」、「公告計畫書」以及「召開大會」**只**需雙掛號函或由專人送達簽收**；但針對**「徵求同意」以及「拆遷補償及分配結果」則要求通知未能送達時，則需聲請裁定准為公示送達，或報經主管機關同意登報三日及公告**。 二、本條例的通知事項有十多種，若要求**每一種通知都要完備公示送達**程序，恐需**耗費好幾年時程**。故**建議條例的通知事項要分類規範**，例如**核定等行政處分事項要採送達主義，部分事項應可用書面雙掛號函或由專人送達簽收**即可。故建議**第三十二條第三項有關都市更新事業計畫核定之通知、第四十二條有關實施者代辦理整建維護費用繳納通知、第五十條第四項有關現金補償及差額價金領取通知**及第**五十五條第一項有關權利變換範圍內拆除或遷移通知**，因涉關權益甚鉅，**明定要通知並且送達、公示送達**。至於其他通知事項的通知方式、通知處所及其他相關事項，可以在都市更新條例施行細則另作分類規範。

請裁定准為公示送達，或報經直轄市或縣（市）主管機關同意後，連續刊登當地報紙三日並於更新單元所在鄉（鎮、市、區）公所公告之。 **本條例其他通知事項其通知方式、通知處所及其他相關事項，於本條例施行細則分類規範之。**	
第二十一條　未經劃定應實施更新之地區，有第八條第一款至第三款或第六款情形之一者，得按主管機關所定更新單元劃定基準，依前條規定，擬具事業概要，申請劃定更新單元及核准事業概要。 前條第一項及前項更新單元劃定基準，應提經該管政府都市計畫委員會審議通過後實施之。	一、政府本即可依據都市計畫法或都市更新條例劃定更新地區，訂定更新計畫，實施更新事業。 二、但政府能力有限，不管是都市計畫通盤檢討，或是政府依據本條例劃定更新地區，都未能全面進行完整調查規劃。 三、在這個情況下，未經政府劃定應實施都市更新地區，如果居民有更新需求與意願，建物環境也符合劃定指標，應該維持准由民間申請劃定都市更新單元，彌補政府推動更新的不足。
第二十二條　依前二條申請審議核准事業概要時，或都市更新事業計畫報核前，得列舉第三十五條第八款至第十一款、第十六款、第十九款及其他與上開列舉事項有併同審查必要之事項，一併申	為利後續都市更新事業計畫併同擬定權利變換計畫報核之可操作性，應配套建立事業計畫建築容積獎勵額度、建築規劃設計、權利價值、選配原則、政府配合事項等預審機制，並考量更新案不同需求，於申請審議核准事業概要時，或都市更新事業計畫報核前，均得提出預審都市更新事業計畫之申請，增加彈性。

請直轄市、縣（市）主管機關預為審查。 前項列舉事項經審定合格者，實施者得依審定結果擬訂都市更新事業計畫報核，直轄市、縣（市）主管機關就其審定事項應予認可。	
第二十五條　都市更新事業以重建方式實施時，都市更新事業機構以依公司法設立之股份有限公司為限。	一、為鼓勵創業、振興經濟，公司法已刪除「最低資本額」規定；合組新公司雖無業績，但有助於更新整合。 二、目前同業參與進行中許多更新案，恐因限制「最低實收資本額、負責人資格、經理人員專門學識或經驗」而造成無法達到門檻。 三、建請**避免過度限制實施者資格造成寡占**，讓欲**更新住戶的選擇對象變少**，也讓**有心參與的公司沒有入場機會**。
第三十二條　實施者應擬訂都市更新事業計畫，舉辦公聽會，並於公聽會後六個月內，檢具公聽會紀錄及土地、合法建築物所有權人**所提**意見綜整處理表，送由當地直轄市、縣（市）主管機關審議通過後核定發布實施；其屬依第九條第二項規定辦理之都市更新事業，得逕送中央主管機關審議通過後核定發布實施；變更時，亦同。 前項直轄市、縣（市）主管機關於	一、公聽會之意見綜整處理表應以土地、合法建築物所有權人於公聽會所提意見為範圍，爰建議第一項文字修正為「土地、合法建築物所有權人**所提意見綜整處理表**」。 二、明定核定之都市更新事業計畫除應由主管機關公告外，並應分別通知其範圍內之所有相關權利人。鑒於依消費者債務清理條例第十六條、第八十七條等規定，經法院選任清算之管理人，亦得持法院開始清算程序之裁定，向登記機關聲請為清算之登記，爰增訂對於清算管理人之通知規定。另依土地法第七十三條之一規定或地籍清理條例第十一條規定增訂對於代管或代為標售機關之通知規定。 三、**鑒於都市更新事業計畫審議通過後雖依法已完備各項行政程序，惟考量**

都市更新事業計畫核定發布實施之同時，應通知更新單元內其他已核准之事業概要申請人，重新檢討其更新單元；其剩餘更新單元已無法達成更新目的者，直轄市、縣(市)主管機關得公告廢止其核准，並刊登政府公報。 主管機關依第一項規定核定發布實施後，應即公告三十日並**通知**更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關、依消費者債務清理條例聲請清算登記之管理人、**預告登記人**及第二十三條第三款、第七款規定之代管或代為標售機關。 擬訂或變更都市更新事業計畫報核後，各級主管機關應於審議前，於各該直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市、區）公所公開展覽三十日，並舉辦公聽會；實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意者，公開展覽期間得縮短為十五日。 第一項及前項公開展覽、公聽會之日期及地點，應登報周知，並通知更新	**部分都市更新事業計畫經審議修正幅度較大，爰明定經各級主管機關審議修正者，免再公開展覽，但得要求舉行說明會，讓所有權人了解審議修正內容。**

單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關、依消費者債務清理條例聲請清算登記之管理人、**預告登記人**及第二十三條第三款、第七款規定之代管或代為標售機關；任何人民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向各級主管機關提出意見，由各級主管機關予以參考審議。**經各級主管機關審議修正者，免再公開展覽，但得要求舉行說明會。** 依第九條規定劃定之更新地區或採整建、維護方式辦理之更新單元，實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人之同意者，於擬訂或變更都市更新事業計畫時，得免舉辦公開展覽及公聽會，不受第一項、第四項及前項規定之限制。 都市更新事業計畫擬訂或變更後，與事業概要內容不同者，得免再辦理事業概要之變更。	
第四十一條之一　以協議合建方式實施都	一、本條文若全條刪除廢止，應有完整緩衝配套，否則目前已依本條規定報

市更新事業，未能依前條第一項取得全體土地及合法建築物所有權人同意者，得經更新單元範圍內私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意，就達成合建協議部分，以協議合建方式實施之。對於不願參與協議合建之土地及合法建築物，或第二十三條第一項第三款、第五款、第七款情形及第第四十三條第三項第四款者，得以權利變換方式實施之。	核個案，恐因無中央法規標準法「從新從優」之適用而被駁回，影響甚鉅。 二、考量個案特殊情況，例如有的更新案私地主已經全體同意合建，但是公有地依該條第四款規定可以主張以權利變換方式參與分配；或者是更新單元雖未包含公有地但是絕大多數私地主同意採協議合建時，都不宜要求全案改採權利變換。 三、本條規定其實是最貼近實務的作法，建議**可刪除由實施者申請徵收讓售等規定，但是其餘內容應該保留，**並且建議針對(「經政府代管、依土地法第七十三條之一規定由地政機關列冊管理或逾列冊管理期間移請財政部國有財產署標售者」、「經法院依消費者債務清理條例裁定開始清算程序者」、「依地籍清理條例第十一條規定由直轄市、縣（市）主管機關代為標售者」或公有地「主張以權利變換方式參與分配」者)**第二十三條第一項第三款、第五款、第七款情形及第第四十三條第三項第四款**等特殊情形，應該要納入適用。
第四十六條　以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於都市更新事業計畫擬訂報核時，併同權利變換計畫，依第三十二條**及第三十二條之一**規定程序辦理**公聽會、公開展覽、聽證、**審議、核定及發布實施等事項；**但因涉及都市計畫主要計畫變更、都市設計審議、環境影響評估或其他報經主管機關認可之無法併送事由，實施者得**於都市更新	一、除非在概要階段可以**預審事業計畫**，確定容積量體，權利變換的選屋分配才能進行，現行規定才可以修正為**以**事業計畫與權利變換計畫**併送為原則**，否則應該維持原條文。另外**併送應該是原則性規定**，如果有需要，應該也要可以採分別報核方式辦理。 二、且權變計畫是透過公平機制辦理，抽籤選屋結果很難盡如人意，要徵求地主同意恐有執行上的困難，也要考慮從估價基準日到權變計畫報核日只有六個月，期間要完成估價、通知選屋抽籤及製作書圖等眾多程序，很難再短時間內再一一取得權變同意書，這個部分有必要再審慎研議。

事業計畫核定發布實施後擬**訂**權利變換計畫，依第三十二條規定程序辦理審議、公開展覽、核定及發布實施等事項；變更時，亦同。 實施者為擬訂或變更權利變換計畫，須進入權利變換範圍內公、私有土地或建築物實施調查或測量時，準用第三十九條規定辦理。 權利變換計畫應表明之事項及權利變換實施辦法，由中央主管機關定之。	
第四十八條　權利變換前各宗土地、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。 前項估價者**之選任，由實施者指定一家，其餘兩家**由實施者**經徵得第三十五條同意比率之**土地所有權人**同意**後共同指定；無法共同指定時，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。 各級主管機關審議權利變換計畫認	為避免估價者由實施者單獨指定易生爭議，且估價者由實施者與土地所有權人共同指定難以執行，及考量前期作業之需要，**建議至少要有一家估價者由實施者指定**；另考量以權利變換實施更新者並未取得全體同意，若要求由全體共同指定估價師勢不可行，故建議比照依**第三十五條同意比率**指定。其餘兩家估價者由實施者**經徵得第三十五條同意比率之**土地所有權人**同意**後共同指定，無法共同指定時，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。

有必要時，得就實施者所提估價報告書委任其他專業估價者提複核意見，送各級主管機關參考審議。 第二項之名單，由各級主管機關會同相關職業團體建議之。	
第四十九條　實施權利變換時，權利變換範圍內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等七項用地，除以各該原有公共設施用地、未登記地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地抵充外，其不足土地與工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用及都市更新事業計畫載明之都市計畫變更負擔、申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用，經各級主管機關核定後，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比率、都市計畫規定與其相對投入及受益情形，計算共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付；**其應分配之土地及建築物因折價抵付致未達最小分配面積單元時，**	一、參照平均地權條例及都市更新條例立法意旨，共同負擔應以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付為原則。 二、惟考量現地安置，於土地所有權人應分配之土地及建築物因折價抵付致未達最小分配面積單元時，爰**建議第一項維持「其應分配之土地及建築物因折價抵付致未達最小分配面積單元時，得改以現金繳納。」之現行規定。至於實務上其他個別意願仍可與實施者協議，爰建議增訂經與實施者達成協議，得改以現金繳納。**

或經與實施者達成協議，得改以現金繳納。 前項權利變換範圍內，土地所有權人應共同負擔之比率，由各級主管機關考量實際情形定之。 權利變換範圍內未列為第一項共同負擔之公共設施，於土地及建築物分配時，除原有土地所有權人提出申請分配者外，以原公有土地應分配部分，優先指配；其仍有不足時，以折價抵付共同負擔之土地及建築物指配之。但公有土地及建築物管理機關（構）或實施者得要求該公共設施管理機構負擔所需經費。 第一項得以現金**繳納**者，應以費用負擔者為限，並應於各級主管機關核定後限期給付。屆期未給付者，實施者得**依下列方式處理：** **一、**變更權利變換計畫，改以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。 **二、囑託登記後其獲配之土地及建築物**	

不得移轉或設定負擔。但因繼承而辦理移轉者，不在此限。 **三、移送各該管轄法院民事執行處執行之。**	
第五十條　權利變換後之土地及建築物扣除前條規定共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比率，分配與原土地所有權人。但其不願參與分配或應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法分配者，**得以現金補償之，或由原土地所有權人與實施者協議於更新完成後以**評價基準日評定之權利變換後應分配之權利價值，依法定清償順序扣除應納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅後計算補償之。 依前項規定分配結果，實際分配之土地及建築物面積多於應分配之面積者，應繳納差額價金；實際分配之土地及建築物少於應分配之面積者，應發給差額價金。 第一項規定現金補償於發放或提存	一、考量土地所有權人參與分配更新後房屋及土地，需承擔更新過程中工程、景氣變動等風險，而不願或不能參與分配者若僅依更新前價值給予現金補償，亦存爭議，爰建議第一項修正為除依現行規定以**現金補償之外，可與實施者協議於完成更新後以評價基準日評定之權利變換後應分配之權利價值，依法定清償順序扣除應納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅後計算**補償之，分享更新後效益。 二、87 年更新條例制定時本條第一項原「**逾期未繳納者得移送強制執行」之規定**，於 99 年修正時因認為本條例具有公法上金錢給付之義務，本可依法強制執行之，爰配合刪除。為避免執行疑義，爰於第五項補回強制執行原規定，俾茲明確法源依據。

後，由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理所有權移轉登記。 依第一項補償之現金及第二項規定應發給之差額價金，經各級主管機關核定後，應定期通知應受補償人領取；屆期不領取者，依法提存之。 第二項應繳納之差額價金經各級主管機關核定後限期繳納**；逾期未繳納者，得移送各該管轄法院民事執行處執行之**。 應繳納差額價金而未繳納者，其獲配之土地及建築物不得移轉或設定負擔。但因繼承而辦理移轉者，不在此限。 第一項最小分配面積單元基準，由直轄市、縣（市）主管機關定之。	
	第 61 條新增條文建議刪除(權利變換更新案實施初始要將全部資金強制信託)，說明： 一、風險控管方式有很多種，內政部規定預售屋履約保證就提供了五種選項，更新案若僅獨鍾信託一項，將全無彈性。 二、且更新過程漫長，若於實施初始就強制要求信託凍結其資金，甚至要求資金一次到位，將增加籌資困難。 三、另查第三十五條「實施風險控管方案」業納為都市更新事業計畫應表明

	事項，實施者所提方案若經審議通過，應無須強制信託，故建議刪除本條新增規定。
第六十五條　更新單元內之土地及建築物，依下列規定減免稅捐： 一、更新期間土地無法使用者，免徵地價稅；其仍可繼續使用者，減半徵收。但未依計畫進度完成更新且可歸責於土地所有權人之情形者，依法課徵之。 二、更新後地價稅及房屋稅減半徵收二年。 三、**更新後**取得之土地及建築物，於**所有權第一次登記**後第一次移轉時，減徵土地增值稅及契稅百分之四十。 四、不願參加權利變換而領取現金補償者，減徵土地增值稅百分之四十。 五、實施權利變換應分配之土地未達最小分配面積單元，而改領現金者，免徵土地增值稅。 六、實施權利變換，以土地及建築物抵付權利變換負擔者，**或因協議合建**	一、稅捐減免乃都市更新條例主要獎助事項之一，惟本條文第一項第三款現行規定之獎勵對象僅限於以權利變換方式實施更新者，另賦稅署復以解釋令排除實施者依權利變換取得之房地於權利變換囑託登記後第一次移轉時適用減徵土地增值稅及契稅百分之四十之規定，窄化獎勵對象。尤以「協議合建」其門檻、難度、所耗費心力均較權利變換為高，建議應享有平等的稅捐優惠，以避免諸多爭議，並加速更新行政流程。且都市更新之稅賦減免，有促進相關產業活動及地價及房屋增值效果，長期而言，推估中央及地方稅收均不減反增。爰**修正第一項第三款，明定更新後原地主、權利變換關係人及實施者取得之土地及建築物，於所有權第一次登記後第一次移轉時，適用減徵土地增值稅及契稅百分之四十之規定，俾利更新推動。** 二、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，於都市更新事業完成時，所有權人與實施者間因協議合建辦理土地及建築物所有權移轉，應給予與權利變換更新案相同之稅捐獎勵，以為獎助，爰修正第六款規定，明定因協議合建於所有權人與實施者間相互移轉產權時，得免徵土地增值稅及契稅。

辦理產權移轉時，免徵土地增值稅及契稅。	
第八十三條　本條例中華民國○年○月○日修正之條文施行前已申請或報核之事業概要、都市更新事業計畫及權利變換計畫，除下列各款事項應適用修正後之規定外，仍適用修正前之規定： 一、第二十條第五款所定比率。 二、公開展覽、公聽會、聽證、審議或核定各階段有未完成者。	一、本次修正幅度較大，為避免已申請或報核之個案須依新法規定程序重行辦理，影響推動中更新案之安定性，故依照**「實體從舊，程序從新」**的原則，除了**事業概要的同意比率門檻**要求符合新的合憲修正規定外，其他「實體從舊」；但是**公開展覽、公聽會、聽證、審議或核定**各階段未完成者則「程序從新」。 二、另明定修正前第二十五條之一前段採部分協議合建、部分權利變換之實施方式擬具都市更新事業計畫報核者，仍得適用修正前之實施方式規定辦理。

1、公劃更新地區係屬政府劃定公告，民間業者依據政府公告範圍投入大量人力、物力整合，怎可法令一修訂就無法適用，就算是法令修訂也需提前公告或要有過渡期間、落日條款。

2、公法與私法的範圍如何界定，民間業者根據政府公告的都市更新地區範圍辦理更新，更新推動均受政府法令約束且依據政府行政處分施行怎可說是屬私法範疇。且更新中僅實施者與地主簽署之契約屬雙方合意行為是私法內容不受政府管轄，但報告其餘內容均受政府審議、核定均屬公法範疇。因此第 25 條之一部分協議合建、部分權變也是受政府行政處分實施，也應屬公法範疇，實施者請求代為拆除部分也係屬權變範圍，應屬公法性質，所以政府理應協助拆除。

3、事實上，一個都更案要整合開發，實務上最常見的就是大部分的地主整合完成，僅有少數地主不願意參加，即為 25-1 所規範的狀況，所以政府不應自己本身無法處理，就將最符合市場機制之條例予以刪除。

都市更新條例修正草案意見表

單位名稱：行政院人事行政總處

聯絡姓名及電話：專門委員王崇斌（02-23979298-302）

條號	立法說明
第三十條 103 年 12 月 23 日內政部建議條文為：「（第一項）各級主管機關應置專業人員辦理都市更新業務。（第二項）各級主管機關為推動都市更新事業或實施都市更新事業，得設專責機構。（第三項）各級主管機關必要時，得委託所設之專責機構推動或實施都市更新業務或事業。」因內政部表示上開專責機構係指於行政機關以外所設置之專業機構，爰建議該條中將「專責機構」文字修正為「專責法人機構」，以與中央行政機關組織基準法所規定之附屬機構有所區隔。	建議於立法說明中敘明以下文字： 為確保專業性，爰規定各級主管機關得於政府機關外設置專責機構，並受各級主管機關之委託推動或實施都市更新事業，又為避免上開專責機構與「中央行政機關組織基準法」第十六條所規定之附屬機構混淆，並明訂其屬性為法人機構，以資明確。

都市更新條例修正草案意見表

單位名稱：財政部國有財產署

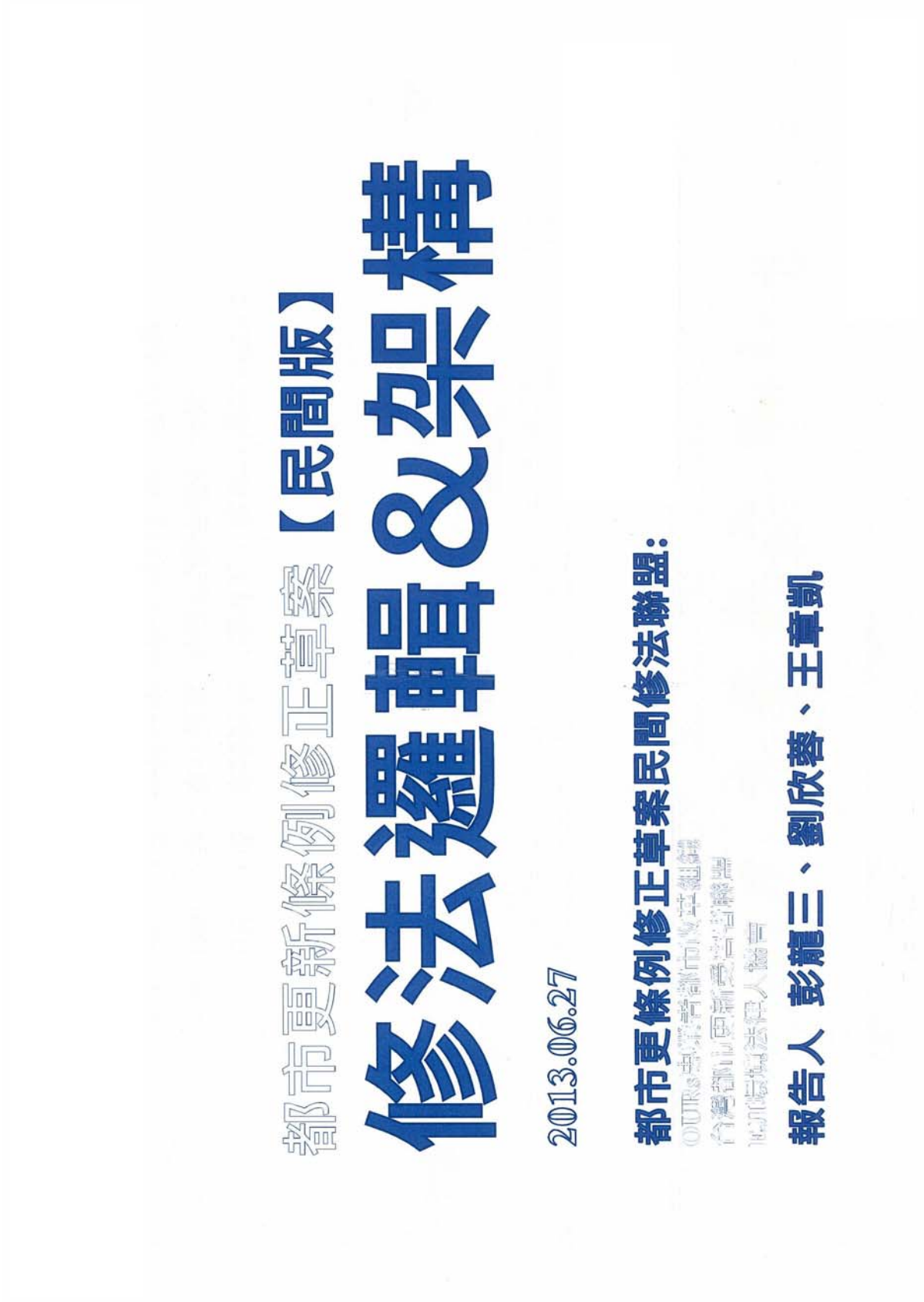
條號	立法說明
103.4.16 初擬條文 第四十三條　公有土地及建築物，除另有合理之利用計畫，確無法併同實施都市更新事業者外，於舉辦都市更新事業時，應一律參加都市更新，並依都市更新事業計畫處理之，不受土地法第二十五條、國有財產法第七條、第二十八條、第六十六條、預算法第二十五條、第二十六條、第八十六條及地方政府公產管理法令相關規定之限制。 公有土地及建築物為公用財產而須變更為非公用財產者，應配合當地都市更新事業計畫，由各該級政府之非公用財產管理機關逕行變更為非公用財產，統籌處理，不適用國有財產法第三十三條至第三十五條及地方政府公產管理法令之相關規定。 前二項公有財產依下列方式處理： 一、自行辦理、委託其他機關（構）辦理或信託予信託機構辦理更新。 二、由直轄市、縣（市）政府或其他機關以徵收、區段徵收方式實施都市更新事業時，應辦理撥用。 三、以權利變換方式實施都市更新事業時，除按應有之權利價值選擇參與分配土地、建築物、權利金或領取補償金外，並得讓售實施者。 四、以協議合建方式實施都市更新事業時，得主張以權利變換方式參與分配或以標售、專案讓售予實施者；其採標售方式時，除原有法定優先承購者外，實施者得以同樣條件優先承購。 五、得以設定地上權方式實施。	**財政部國有財產署意見** 一、為避免公有土地讓售實施者後，該都市更新事業計畫未依規定實施，而有圖利實施者之嫌，建議增訂第六項。 二、考量公有土地有區分「公用」及「非公用」兩類，非公用土地為保有土地所有權亦得以設定地上權方式實施，爰修正第三項第五款文字。

六、其他法律規定之方式。 公有土地面積或比率達一定規模以上者，除有特殊原因者外，應依第十一條第一項規定方式之一辦理。其一定規模及特殊原因，由各級主管機關定之。 公有土地上之舊違章建築戶，如經協議納入都市更新事業計畫處理，並給付管理機關不當得利使用補償金及相關訴訟費用後，管理機關得與該舊違章建築戶達成訴訟上之和解。 依第三項讓售實施者之公有土地，該都市更新事業計畫經直轄市、縣（市）主管機關撤銷其更新核准者，應由公有土地原管理機關向實施者以原價買回；直轄市、縣（市）主管機關撤銷其更新核准時，應即通知公有土地原管理機關。 **委員蔡正元修正動議新增第六項** 都市更新事業計畫範圍內之公有土地及建築物，屬既有建築基地內依法留設之法定空地、共同部分土地及建築物，應按該建築基地上非共同部分建築物對應持分讓售予其所有權人。 **103/4/28 姚委員文智等建議：**配合第 41 條刪除第 3 項第 2 款、除未達最小分配單元外，不得讓售、標售等規定，以及公有土地參與更新後獲配房地得供作社會住宅使用，優先安置更新單元內之原住戶。 第四十三條　公有土地及建築物，除另有合理之利用計畫，確無法併同實施都市更新事業者外，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，不受土地法第二十五條、國有財產法第七條、第二十八條、第六十六條、預算法第二十五條、第二十六條、第八十六條及地方政府公產管理法令相關規定之限制。 公有土地及建築物為公用財產而須變更為非公用財產	

者，應配合當地都市更新事業計畫，由各該級政府之非公用財產管理機關逕行變更為非公用財產，統籌處理，不適用國有財產法第三十三條至第三十五條及地方政府公產管理法令之相關規定。 前二項公有財產依下列方式處理： 一、自行辦理、委託其他機關（構）辦理或信託予信託機構辦理更新。 ~~二、由直轄市、縣（市）政府或其他機關以徵收、區段徵收方式實施都市更新事業時，應辦理撥用。~~ 二、以權利變換方式實施都市更新事業時，~~除~~按應有之權利價值選擇參與分配土地、建築物、權利金或領取補償金~~外，並得讓售實施者~~。 三、以協議合建方式實施都市更新事業時，得主張以權利變換方式參與分配或領取補償金~~或以標售、專案讓售予實施者；其採標售方式時，除原有法定優先承購者外，實施者得以同樣條件優先承購~~。 四、公用土地得以設定地上權方式實施。 五、其他法律規定之方式。 前項第二、三款分配所得之土地及建築物得供作社會住宅使用，優先安置更新單元內之原住戶。但分配所得之土地及建築物未達最小分配面積單元者，得以標售或專案讓售予原有法定優先承購或實施者。 公有土地面積或比率達一定規模以上者，除有特殊原因者外，應依第十一條第一項規定方式之一辦理。其一定規模及特殊原因，由各級主管機關定之。 公有土地上之舊違章建築戶，如經協議納入都市更新事業計畫處理，並給付管理機關不當得利使用補償金及相關訴訟費用後，管理機關得與該舊違章建築戶達成訴訟上之和解。	

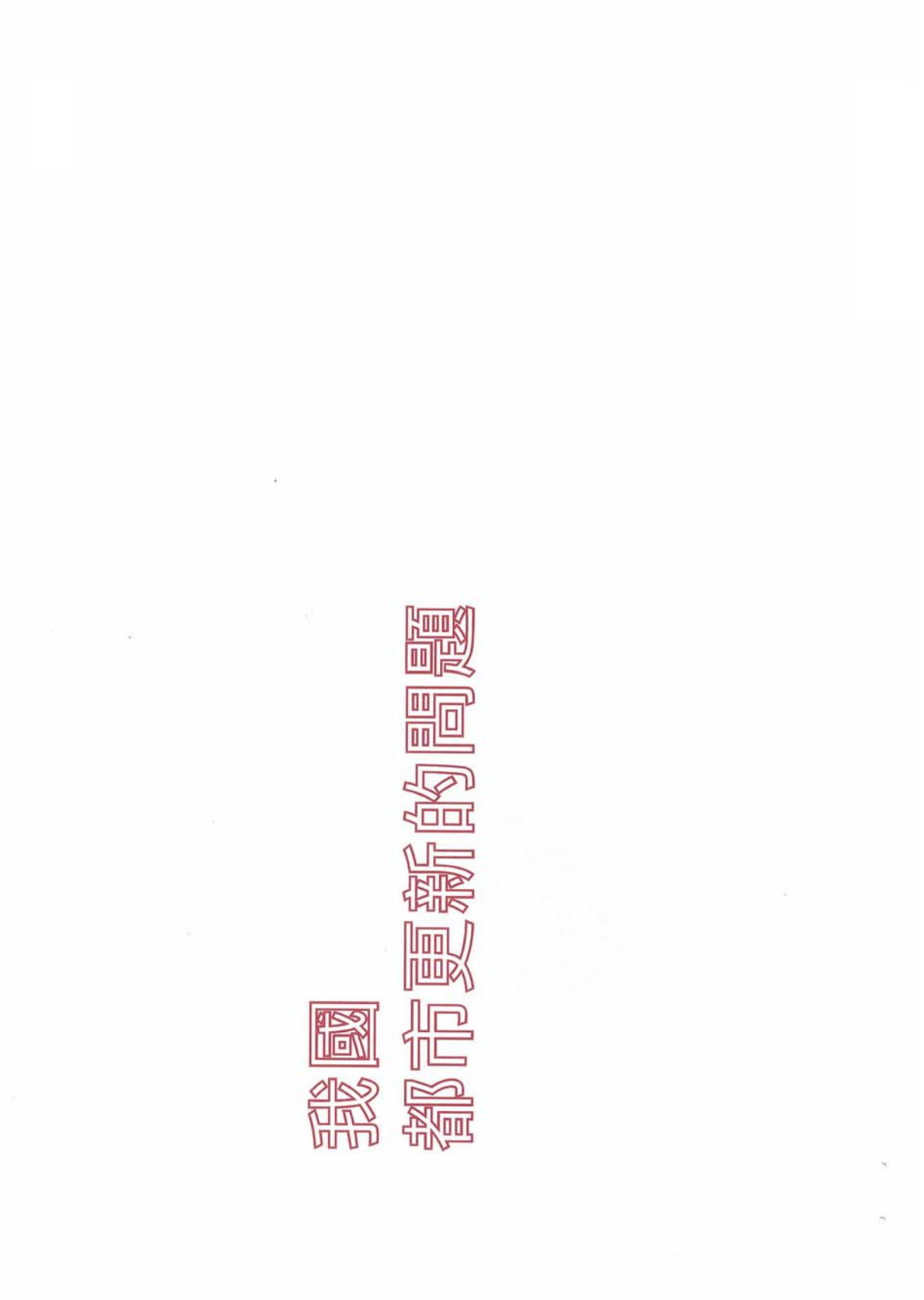
103/12/08 姚委員文智修正動議	財政部國有財產署意見
第六十條　權利變換範圍內占有他人土地之舊違章建築戶處理事宜，或有屋無地、有地少屋合法原住戶安置處理事項，由實施者提出處理方案，納入權利變換計畫內一併報核；有異議時，準用第五十一條規定辦理。 實施者曾經辦理卻未成案之都市更新單元基地內，於過程中取得他人占有符合建築法第四十四條規定之公有畸零地所有權，應以原價或建築法第四十五條第三項規定價金之一點四倍內，返還讓售予原占有人。	第二項建議不予增訂，理由如下： 一、位於都市更新單元範圍內之公有畸零地，經實施者依建築法第四十四條規定取得所有權，倘都市更新案未成案，該畸零地後續亦未依規定使用，是否訂定返還機制，涉建築法規定之適用、建築管理政策及是否應於建築法內明訂，宜由中央建築主管機關（內政部）審酌考量。 二、另財政部訂頒之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第九點已明定，都市更新單元範圍內重建區段之國有非公用土地，除依國有財產法第五十二條之二規定申請讓售者、經行政院核定讓售者或情況特殊經財政部核定受理者外，於都市更新事業概要經主管機關核定之日起，或實施者擬具都市更新事業計畫召開公聽會之次日起，停止受理申請承租、承購案。已考量都市更新案倘以重建方式辦理且有具體進程，不再受理畸零地申購案。

十二、學者意見


都市更新條例修正草案【民間版】
修法選擇&架構
2013.06.27
都市更條例修正草案民間修法聯盟:
報告人 彭龍三、劉欣蓉、王章凱


2013/06/27
・第10條第1項：未通知利害關係人、事業概要未經審議
・第10條第2項：單元畫定(概要)門檻不具代表性
・第19條第3項：未盡送達責任、事業計畫未經聽證會


正當法律程序(due process) - 民間版合憲檢討
2013/06/27
最新
公民治理
通知利害關係人 §10#1
§5：利害關係人定義
§31：規定利害關係人應受通知
§33：利害關係人之範圍界定
審議程序 §10#1
§16：明定概要同意須申請當地直轄市、縣(市)主管機關審議
啟動人數門檻過低 §10#2
§10：將更新範圍意願調查與事業概要同意分離處理
更新籌備會之範圍意願調查門檻1/10
§14：非更新會之範圍調查3/10；
§16：概要同意門檻－更新會之1/2
概要同意門檻－非更新會3/5；
未盡送達責任 §19#3
§9-14/20/31：明定政府應負「通知」責任(更新籌備會動態/範圍調查/更新會會員大會-事業概要/計畫/權變
§33：明定「通知」有送達通知與傳單通知
送達通知權利關係人
傳單送達利害關係人
未召開聽證會 §19#3
§31：審議完成後、核定發布實施前舉辦聽證會
§32：聽證會之舉辦
§31：須處理權力關係人/利害關係人之不同意意見
§47：主管機關須審議核覆不同意意見

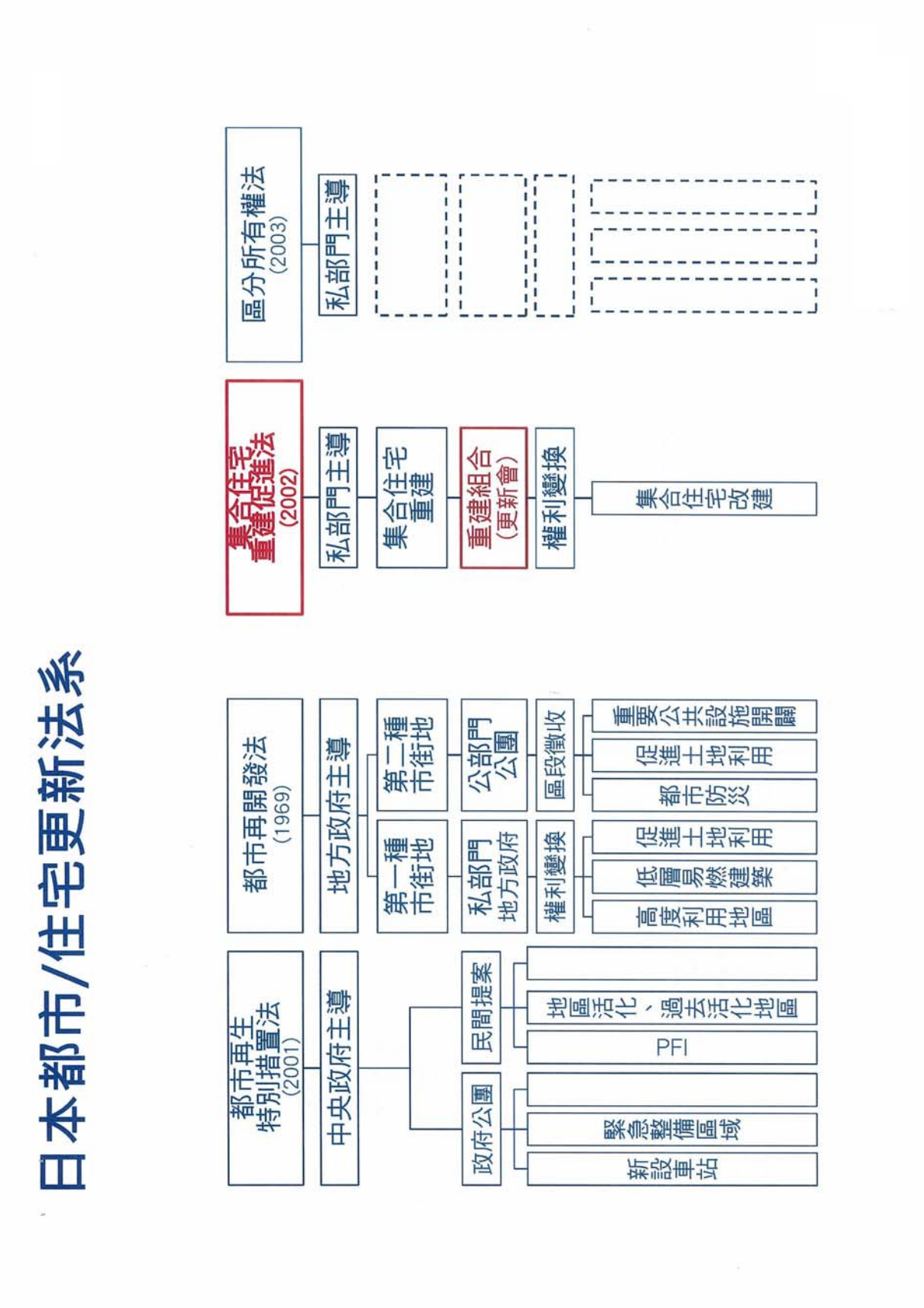

國都重新的問題

我國的都市更新條例
(政策)
公聽會
「老舊住宅改建」
談不上「都市」更新
還論「都市再生」

日本
都市更新的制度

2010.11.02~04「台日都市再生交流工作坊」
台北市**都市發展局**及**更市更新處**聯合主辦
財團法人**都市更新研究發展基金會**承辦

日本專家山田尚之便提出日本進行都市更新，無論公辦或私人，都須在都市計劃的規範底下進行，並沒有國內這種獨立於都計規範外，另外給予的容積獎勵。


日本都市/住宅更新法系
都市再生特別措置法 (2001)
中央政府主導
政府公團
新設車站
緊急整備區域
民間提案
地區活化、過去活化地區
PFI
都市再開發法 (1969)
地方政府主導
第一種市街地
第二種市街地
私部門地方政府
公部門公團
權利變換
區段徵收
高度利用地區
低層易燃建築
促進土地利用
都市防災
促進土地利用
重要公共設施開闢
集合住宅重建促進法 (2002)
私部門主導
集合住宅重建
重建組合 (更新會)
權利變換
集合住宅改建
區分所有權法 (2003)
私部門主導

マンションの建替えがスムーズに！

マンション建替え円滑化法

マンションの建替えの円滑化等に関する法律（新法）



国土交通省

国土交通大臣の定める基本方針

マンションの建替えに関する施策を適確に実施するため、以下の内容を盛り込んだ基本方針が策定されます。

○施策の基本的な方向
○合意形成の促進に関する事項
○事業の円滑な実施に関する事項
○良好な居住環境の確保に関する事項
○居住の安定に関する事項
○危険又は有害な状況にあるマンションの建替えの促進に関する事項

マンションの建替えに対する支援制度

（1）補助
○優良建築物等整備事業（マンション建替タイプ）
調査設計計画費（建替え決議の前を含む。）、土地整備費、共同施設整備費等に対する補助。
○都市再生住宅制度（従前居住者対策）
従前居住者用住宅として民間賃貸住宅を借り上げる場合の家賃対策等に対する補助。

（2）融資
○住宅金融公庫融資（都市居住再生融資）
調査設計費、除却費、土地費、建設費等に対する融資。（死亡時一括償還制度適用可）

（3）債務保証
○組合再開発促進基金による債務保証制度
マンション建替事業の事業資金の借入れに対する債務保証

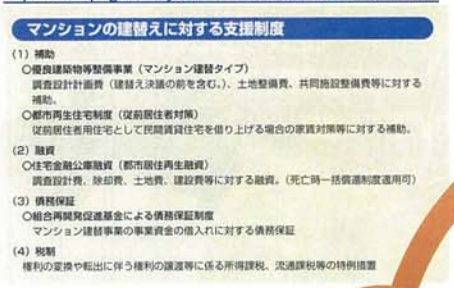
（4）税制
権利の変換や転出に伴う権利の譲渡等に係る所得課税、流通課税等の特例措置

●お問い合わせ先

国土交通省住宅局市街地建築課

マンション建替円滑化法(集合住宅重建促進法)

資料來源：
日本國土交通省
マンション建替え実務マニュアル
http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha05/07/071116/03.pdf
http://homepage2.nifty.com/a-a/MANKAN/enkatsuka.htm


マンションの建替えに対する支援制度

(1) 補助
○優良建築物等整備事業（マンション建替タイプ）
調査設計計画費（建替え決議の前を含む。）、土地整備費、共同施設整備費等に対する補助。
○都市再生住宅制度（従前居住者対策）
従前居住者用住宅として民間賃貸住宅を借り上げる場合の家賃対策等に対する補助。
(2) 融資
○住宅金融公庫融資（都市居住再生融資）
調査設計費、除却費、土地費、建設費等に対する融資。（死亡時一括償還制度適用可）
(3) 債務保証
○組合再開発促進基金による債務保証制度
マンション建替事業の事業資金の借入れに対する債務保証
(4) 税制
権利の変換や転出に伴う権利の譲渡等に係る所得課税、流通課税等の特例措置



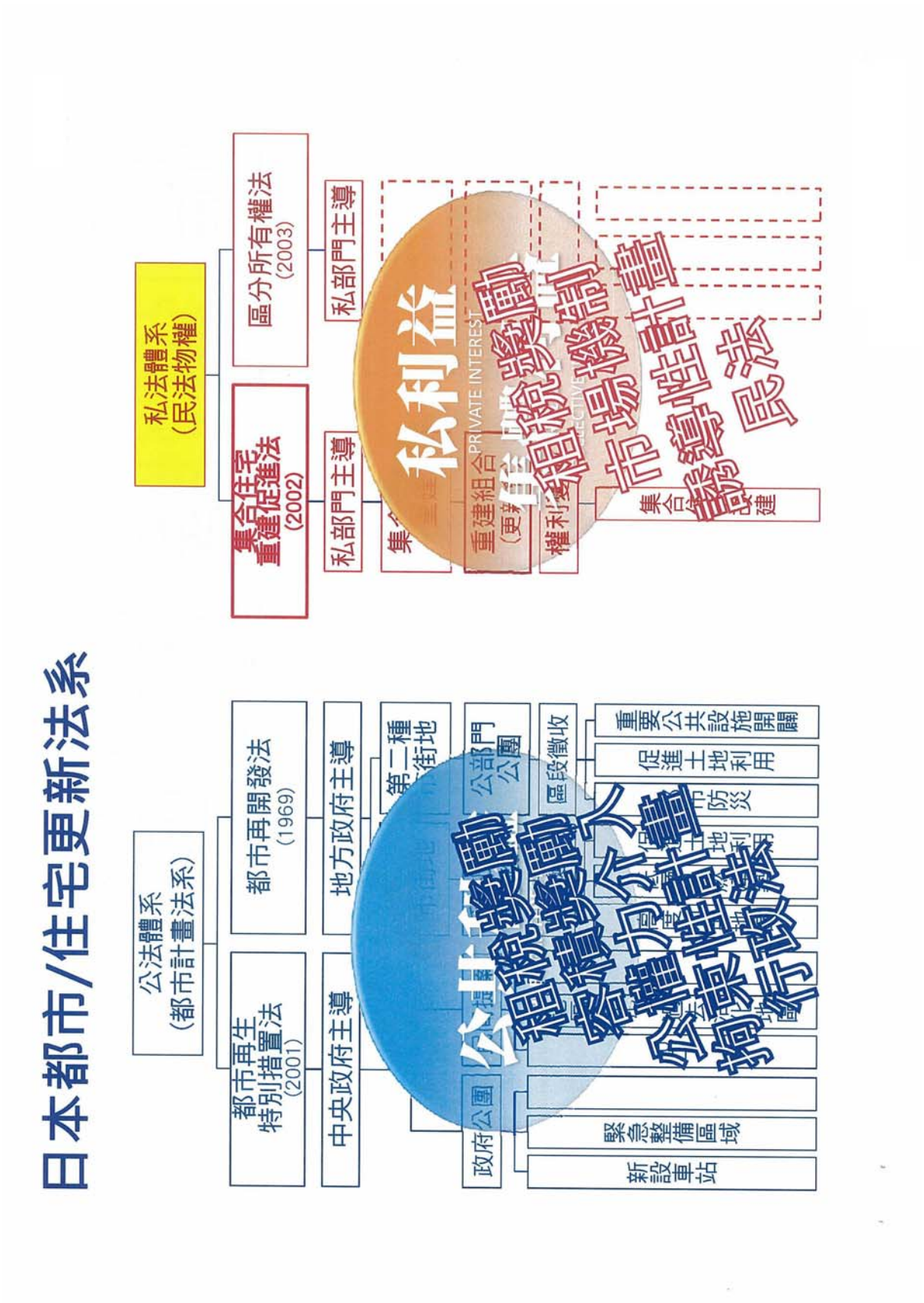
- 優良建築物等整備事業
- 都市再生住宅制度(員居住者支安制制度)

- 調查設計費、土地分、營建費等之融資

- 由組合再開發促進基金提供債務擔保
- 更新(重建)會之重建事業資新貸款之債務擔保

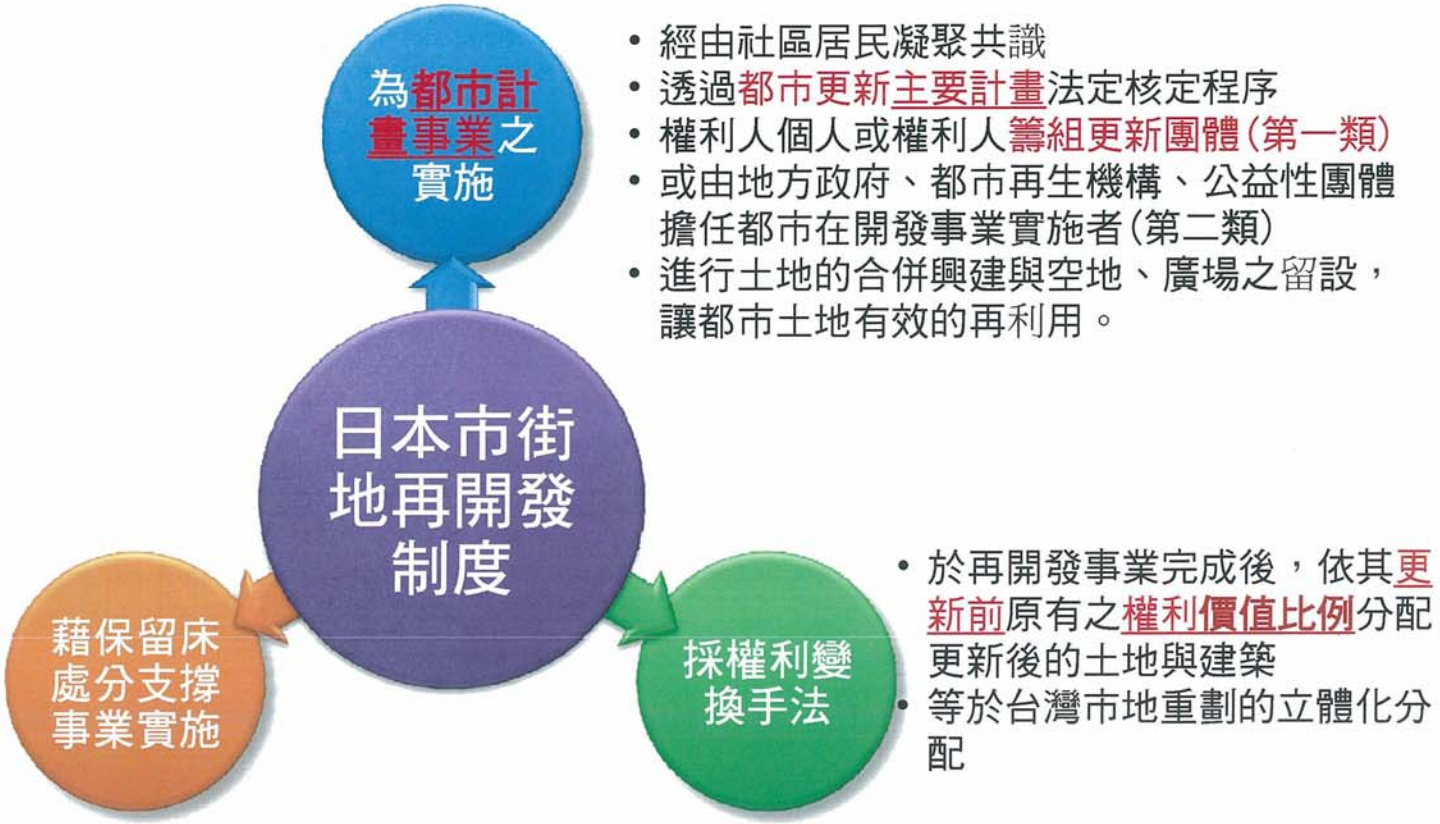
- 權利變換之過戶登記之所得稅、流通課稅的特別措施

無容積獎勵


日本都市/住宅更新法系
公法體系
(都市計畫法系)
都市再生
特別措置法
(2001)
中央政府主導
都市再開發法
(1969)
地方政府主導
公法體系
(民法物權)
集合住宅
重建促進法
(2002)
私部門主導
區分所有權法
(2003)
私部門主導
公共誘導
公共誘導
公共誘

日本市街地再開發制度的特色　藤野芳夫先生(2009)

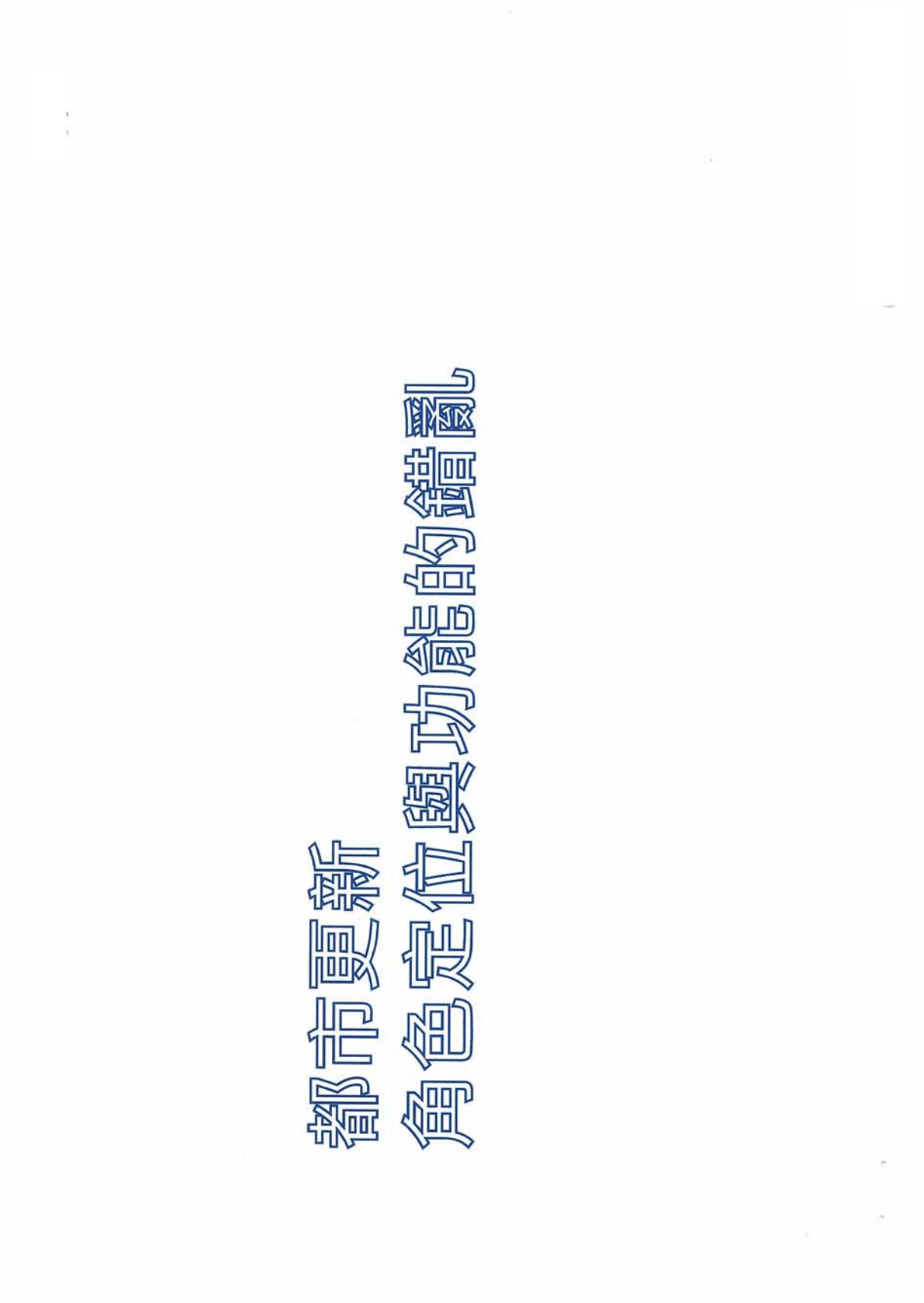
「日本市街地再開發事業政府引進民間投資開發機制」專題講座成果報告 2009.06.02

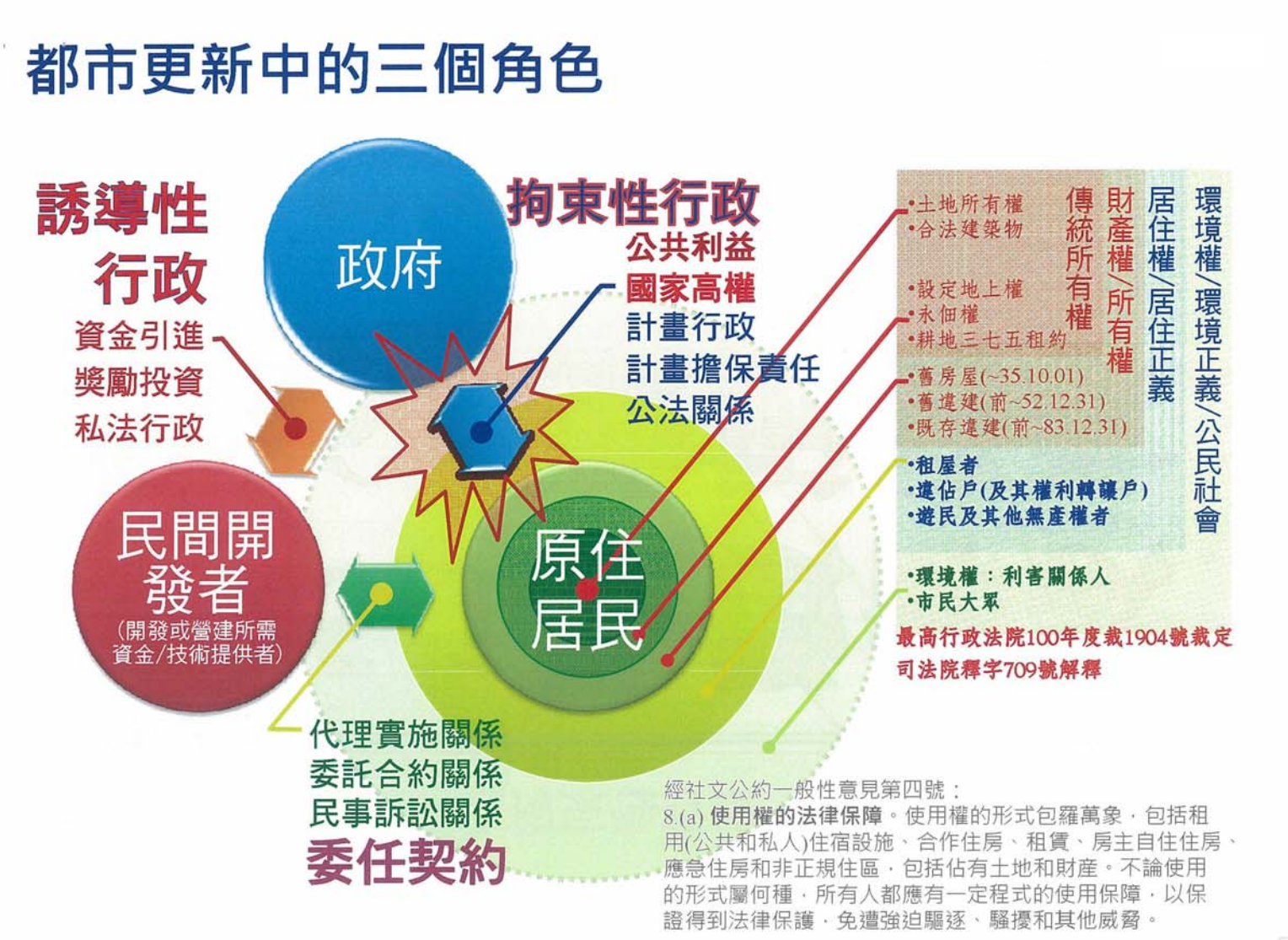


- 經由社區居民凝聚共識
- 透過都市更新主要計畫法定核定程序
- 權利人個人或權利人籌組更新團體(第一類)
- 或由地方政府、都市再生機構、公益性團體擔任都市在開發事業實施者(第二類)
- 進行土地的合併興建與空地、廣場之留設，讓都市土地有效的再利用。

- 於再開發事業完成後，依其更新前原有之權利價值比例分配更新後的土地與建築
- 等於台灣市地重劃的立體化分配

- 「保留床」係指土地於都市再開發後產生的樓地板面積在依原權利價值比例分配後，剩餘之樓地板面積。
- 以出售保留床的所得來支撐都市再開發事業的實施。


都市更新
角色定位與功能的錯亂


都市更新中的三個角色
誘導性行政
資金引進
獎勵投資
私法行政
政府
拘束性行政
公共利益
國家高權
計畫行政
計畫擔保責任
公法關係
民間開發者
(開發或營建所需資金/技術提供者)
原住居民
代理實施關係
委託合約關係
民事訴訟關係
委任契約
環境權/環境正義/公民社會
居住權/居住正義
財產權/所有權
傳統所有權
•土地所有權
•合法建築物
•設定地上權
•永佃權
•耕地三七五租約
•舊房屋(~35.10.01)
•舊違建(前~52.12.31)
•既存違建(前~83.12.31)
•租屋者
•違佔戶(及其權利轉讓戶)
•遊民及其他無產權者
•環境權：利害關係人
•市民大眾
最高行政法院100年度裁1904號裁定
司法院釋字709號解釋
經社文公約一般性意見第四號：
8.(a) 使用權的法律保障。使用權的形式包羅萬象，包括租用(公共和私人)住宿設施、合作住房、租賃、房主自住住房、應急住房和非正規住區，包括佔有土地和財產。不論使用的形式屬何種，所有人都應有一定程式的使用保障，以保證得到法律保護，免遭強迫驅逐、騷擾和其他威脅。

都市更新中的三個角色
誘導性行政
拘束性行政
政府
民間
參與者
25-1 強徵條款
36 強拆條款
財產權/居住權/環境權
傳統所有權/居住正義/公民社會
土地所有權
合法建築物
設定地上權
永佃權
地上權
典權
地役權
農育權
承租人
遷佔戶(及其權利轉讓戶)
遷戶及其他無權占有人
司法院釋字709號解釋
民事訴訟關係
行政處分


都市更新中的三個角色
誘導性行政
資金引進
獎勵投資
政府
拘束性行政
公共利益
國家高權
計畫行政
計畫擔保責任
公法關係
民間開發者
(開發或營建所需資金/技術提供者)
原住居民
代理實施關係
委託合約關係
民事訴訟關係
委任契約
•政府任實施者
•政府主動輔導居民成立更新會任實施者
•透過公開甄選機制
•獎勵企業資金技術參與

關於都市社群關係的瓦解

(社區總體營造不及於社區更新)

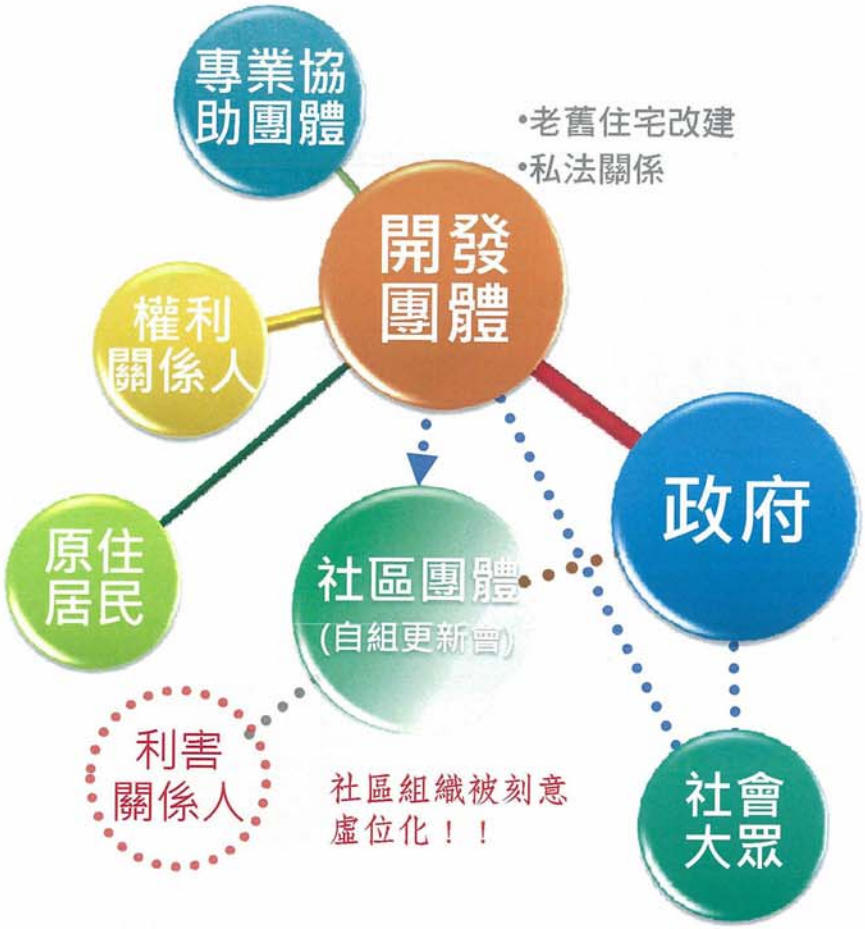
社區總體營造的權利關係互動



社區總體營造由政府主導、協助，以居民參與的方式，建立深厚的民眾共識基礎。

共同體關係
共識決同意

都市更新的權利關係互動



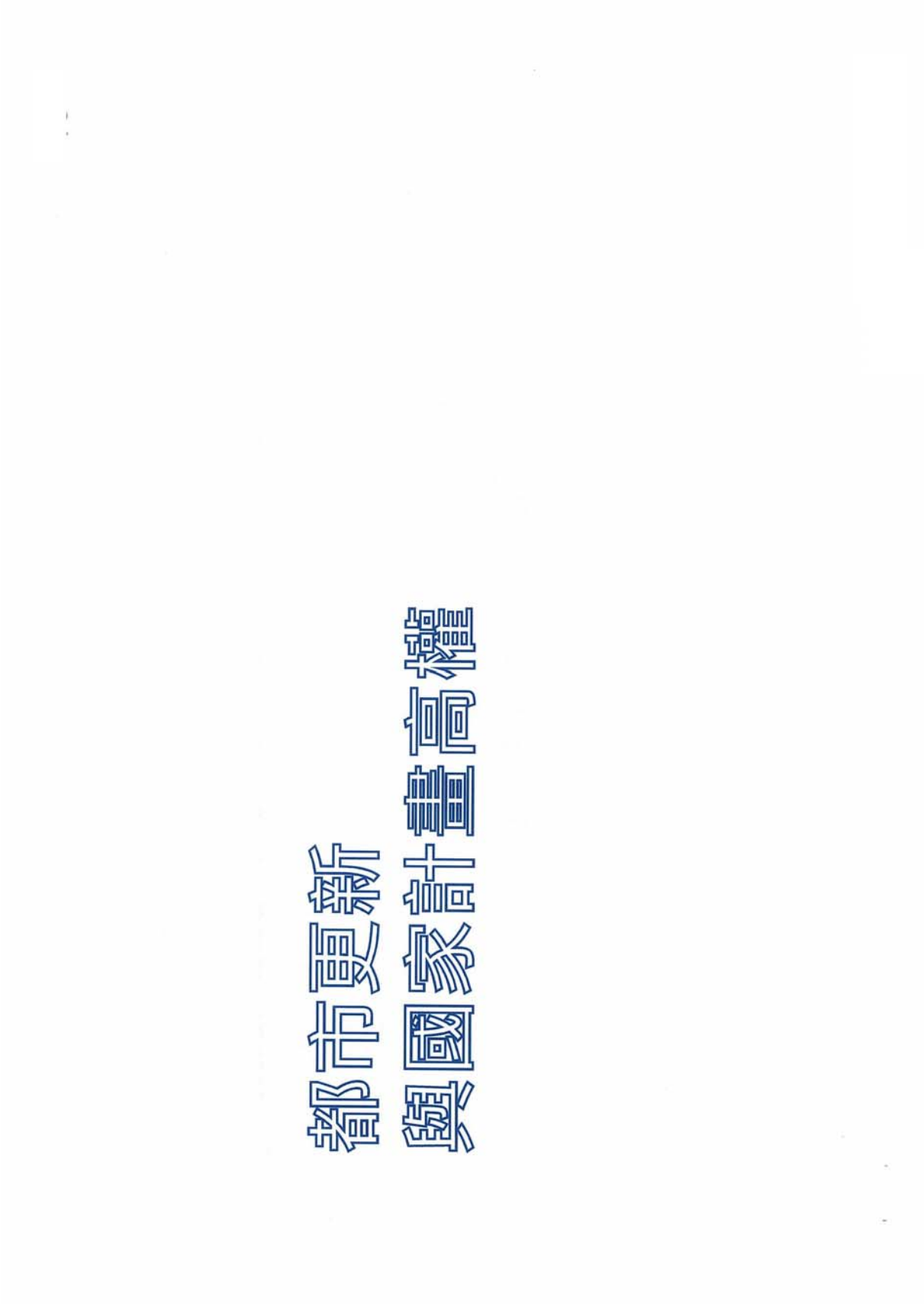
更需要深度參與的都市更新，政府反而丟給私部門開發商主導。
權利關係人才有分配權，一切以利誘之，缺乏參與以及互信機制基礎。
非同意參與者被排除在外，並以狹義「多數決」以及「權利變換」強制分配，造成大量糾紛。

權值比關係
多數決同意

都市更新問題
集體
私利
無指導計畫
公設不連續
容積浮濫
民辦為主
政府消極審查
公權不彰
建商為主
鄰居猜忌
整合耗時
社區瓦解
建商主導
都更幃幄攬局
黑箱作業
各個擊破
真合建假權變
資訊不對等
與都計脫鉤
孤島式改建
僅建築更新

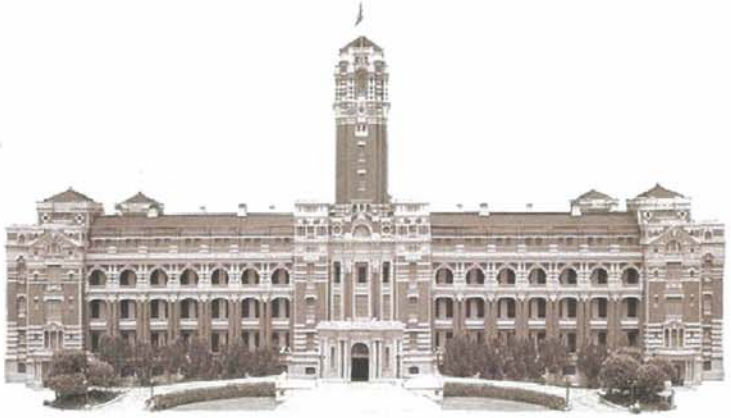

民間版主要修法重心
§3: 更新單元、事業必須是在更新範圍內
§5: 依都市計畫規定辦理擬定及變更作業
§15:未經劃定應實施更新之地區得循都市計畫程序申請檢討、提行政救濟
§17:事業計畫擬定或變更涉都計變更者須循都計程序
§58:適度之容積放寬(非對號領獎)
回歸都市計畫體系總體調控
§3: 增加利害關係人(環境權)
§5: 須辦理聽證作業
§9: 由主管機關負責通知作業
§10:範圍調查與概要同意分離
§16:強化公聽會程序
§18:事業計畫須有衝擊調查與公益評估
§30~34:資訊充分揭露,增加以傳單通知利害關係人
訊息公開深化並落實民眾參與
以都市更新計畫作為推動之指導
§3,31:更新事業必須依照更新計畫指導
§5:政府劃定更新範圍就必須訂定更新計畫；更新計畫須有公益性評估
§15:未納入更新範圍得依更新計畫之單元基準提出檢討申訴
§17:涉及更新計畫變更需依程序先辦理變更
§58:以更新計畫檢討容積放寬(獎勵)規定
公共利益
§8: 公辦都更需公開甄選協力
§8: 政府須協助更新會辦理公開甄選協力團隊
§11:公開甄選技術服務機構、更新事業機構為協力團隊
§12:更新會由事業機構輔助
公開甄選規劃及實施協力團隊
政府負起計畫擔保責任主/輔導更新推動
§5: 有必要實施更新即須劃定範圍訂定更新計畫
§8: 政府主辦或輔導居民成立更新會
§10~13:主動輔導更新會運作及公開甄選作業
鼓勵以原住居民組織更新會為主體
§9~13:更新會之籌設與推動更新
§25,26:籌備會及更新會之申設
§29:由政府先墊付規劃費用
§66:原住居民組更新事業

灣灣
都市更新計畫的位階
• 屬國家計畫高權
• 具強大之強制力
• 負計畫擔保責任
• 僅能由國家親自執行
• 不宜以地方自治條例取代


都市更新
國家綱領計畫

高權

Hoheitsakt



- 存在於相對的兩個權力不對等關係主體之間、處於高位一方所具備的地位
- 主要是描述國家與人民兩個相對主體中，國家所持有的地位
- 高權主體得對於不履行行政上具體義務之人民或其他主體，以自己本身力量及法定程序，不必向法院聲請，強制地**要求其履行公法上義務**，或產生與義務已履行之相同狀態

高權

Hoheitsakt



- 高權性權限之行使，通常應由居於公法上職務與忠誠關係之公務人員作為其固定職權而承擔之」(程明修,1999: p12)。
- 國家高權有所謂「**公權力獨占原則**」，國家重要決策涉及重大的公共利益，僅能由國家親自執行(監察院,2011: p10-11)

高權行政之行政計畫的類型

陳敏,2007: p636 -637
陳新民,2000:p432-433

行政機關為將來**一定期限內**達成**特定之目的**或**實現一定之構想**，事前就達成該目的或實現該構想有關之**方法**、**步驟**或**措施**等所為之設計與規劃



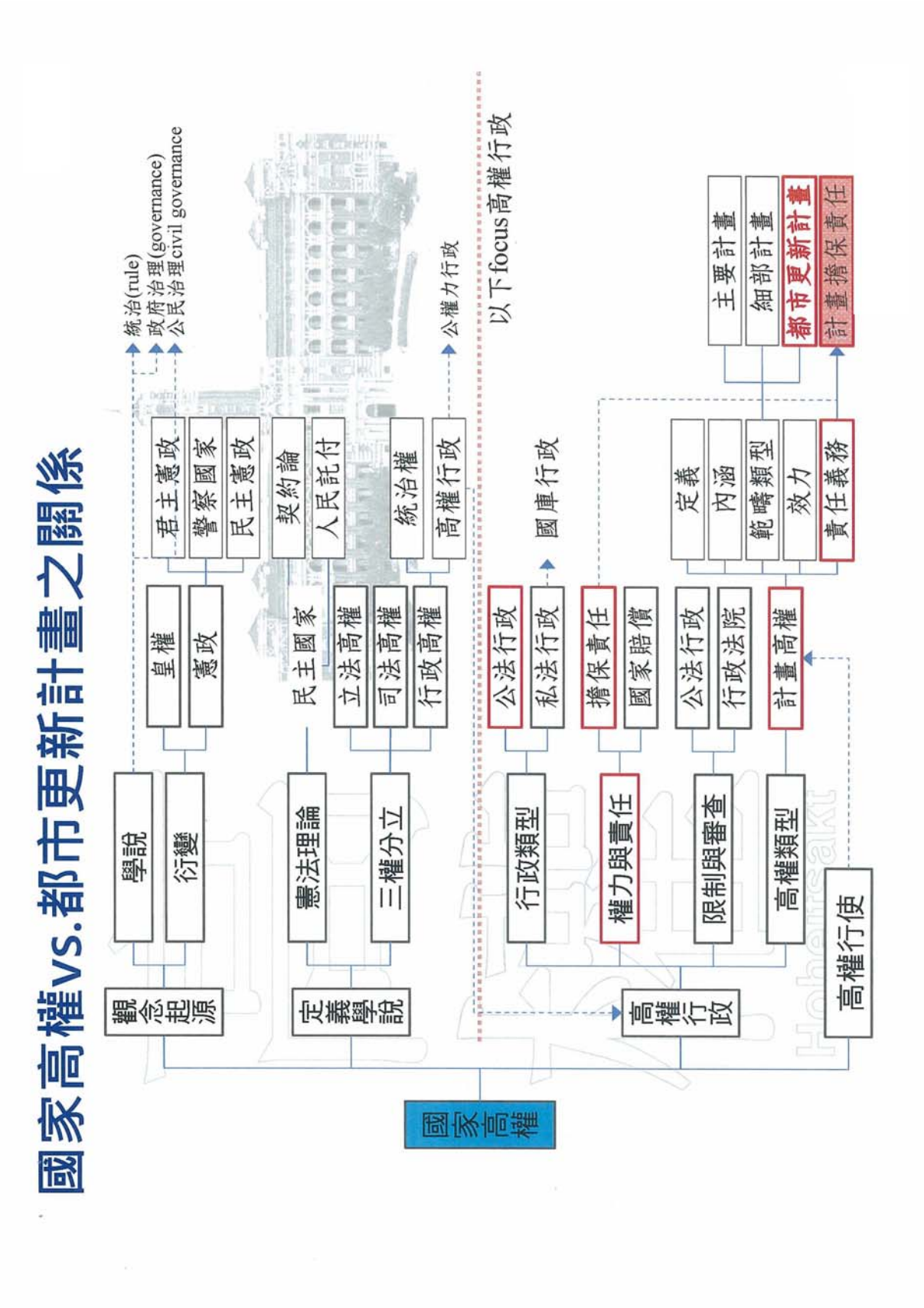
國家高權之計畫擔保責任 以〈都計法〉為例



計畫存續信賴
計畫擔保請求

- §6：政府對於都市計畫範圍內之土地，得**限制**其使用人為妨礙都市計畫之使用。
- 「土地使用分區管制」
- §29之**進入調查**
- §48及§58：以**徵收**、**區段徵收**、重劃方式辦理。
- §81：規定擬訂或變更都市計畫時，得先就計畫劃定地，經由該管都市計畫委員會通過後，**禁止**該地區內一切建築物之**新建**、**增建**、**改建**，並**禁止變更**地形或大規模採取土石。

憲法原則


國家高權vs.都市更新計畫之關係
國家高權
觀念起源
學說
衍變
皇權
憲政
君主憲政
警察國家
民主憲政
統治(rule)
政府治理(governance)
公民治理civil governance
定義學說
憲法理論
民主國家
契約論
人民託付
三權分立
立法高權
司法高權
行政高權
統治權
高權行政
公權力行政
以下focus高權行政
高權行政
行政類型
公法行政
私法行政
國庫行政
權力與責任
擔保責任
國家賠償
限制與審查
公法行政
行政法院
高權類型
計畫高權
高權行使
定義
內涵
範疇類型
效力
責任義務
主要計畫
細部計畫
都市更新計畫
計畫擔保責任

都市更新 劃定基準之疑義

都市更單元劃定 - 關於「都市更新計畫」

〈條例〉§3　二、都市更新事業：係指依本條例規定，在更新地區內實施重建、整建或維護事業。

三、更新單元：係指更新地區內可單獨實施都市更新事業之分區。(餘略)

〈條例〉§5　直轄市、縣(市)主管機關應就……進行全面調查及評估，劃定更新地區，並視實際需要分別訂定都市更新計畫，表明下列事項，作為擬定都市更新事業計畫之指導：

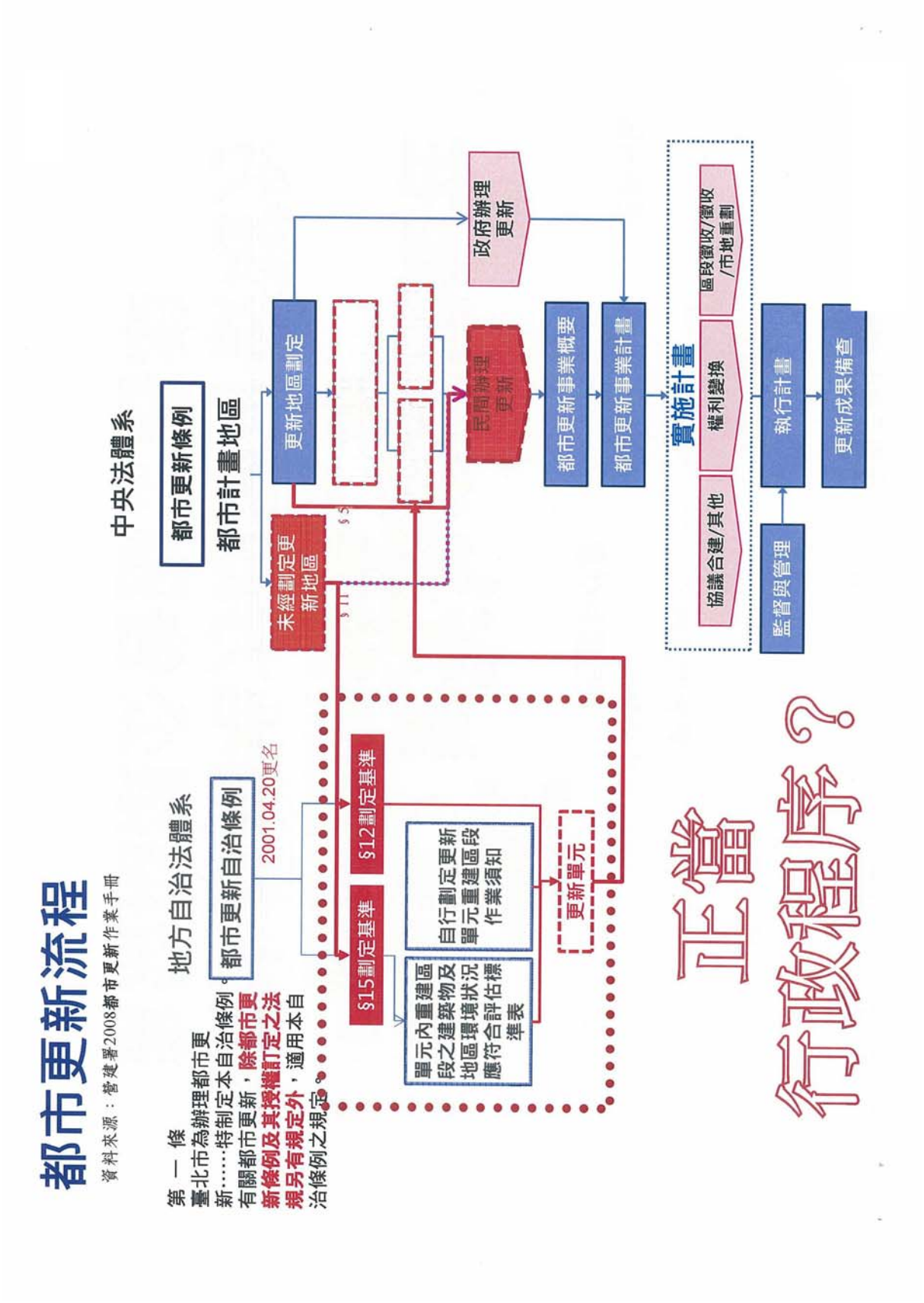
一、更新地區範圍。(二、三，略)

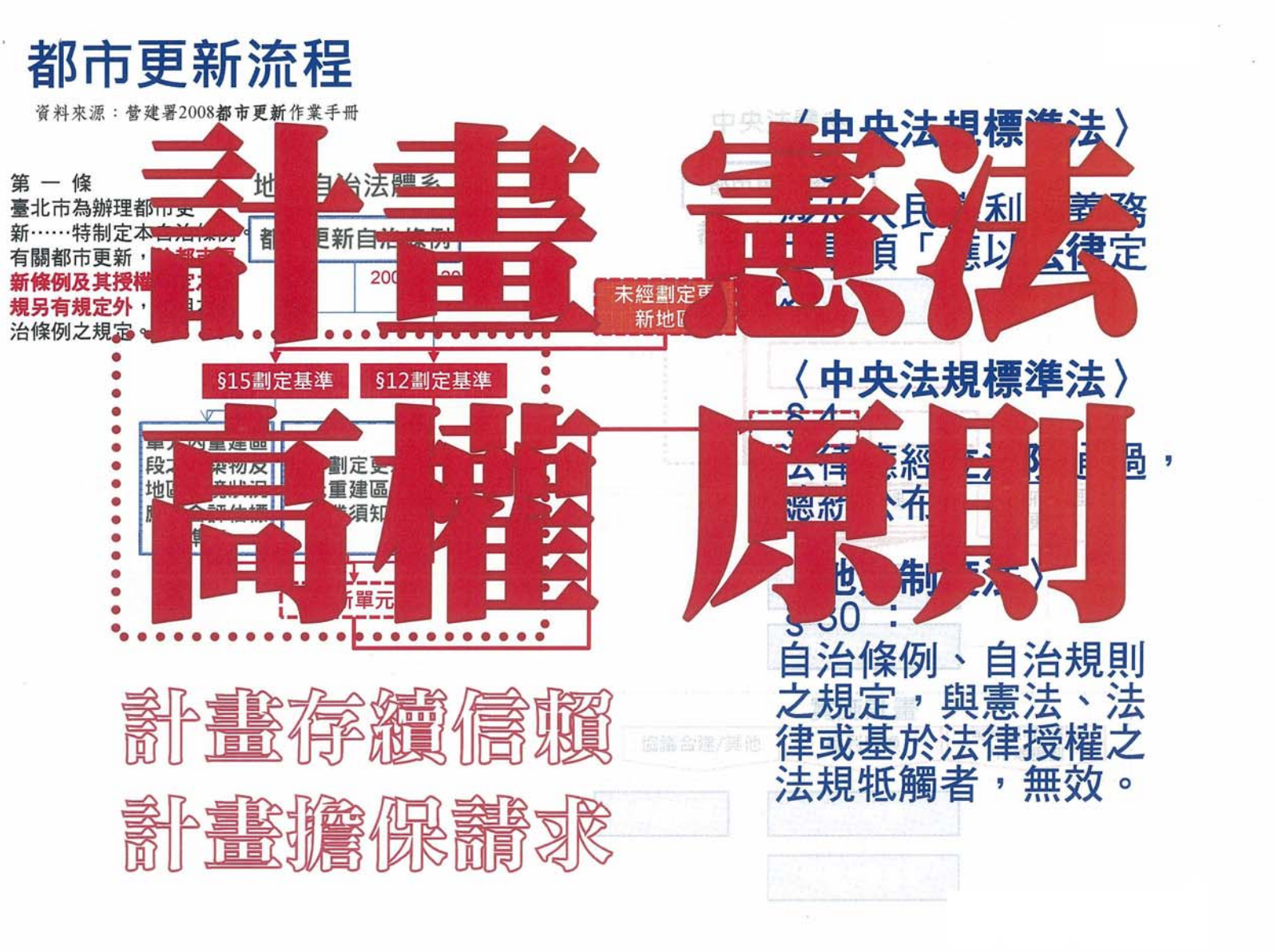
四、劃定之更新單元或其劃定基準。

〈條例〉§6　[illegible]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，舉辦[illegible]

〈條例〉§11　未[illegible]劃定應實施更新之地區，土地及合法建築物所有權人為促進其土地再開發利用或改善居住環境，得依主管機關所定更新單元劃定基準，自[illegible]

- **條例中，劃定基準僅規定在「都市更新計畫」中**
- **並未授權地方政府可依地方自治權限公告劃定基準**


都市更新流程
資料來源：營建署2008都市更新作業手冊
中央法體系
都市更新條例
都市計畫地區
更新地區劃定
政府辦理更新
地方自治法體系
都市更新自治條例
2001.04.20更名
第一條
臺北市為辦理都市更新……特制定本自治條例。
有關都市更新，除都市更新條例及其授權訂定之法規另有規定外，適用本自治條例之規定。
未經劃定更新地區
民間辦理更新
都市更新事業概要
都市更新事業計畫
實施計畫
協議合建/其他
權利變換
區段徵收/徵收/市地重劃
監督與管理
執行計畫
更新成果備查
§15劃定基準
§12劃定基準
單元內重建區段之建築物及地區環境狀況應符合評估標準表
自行劃定更新單元重建區段作業須知
更新單元
正當行政程序？

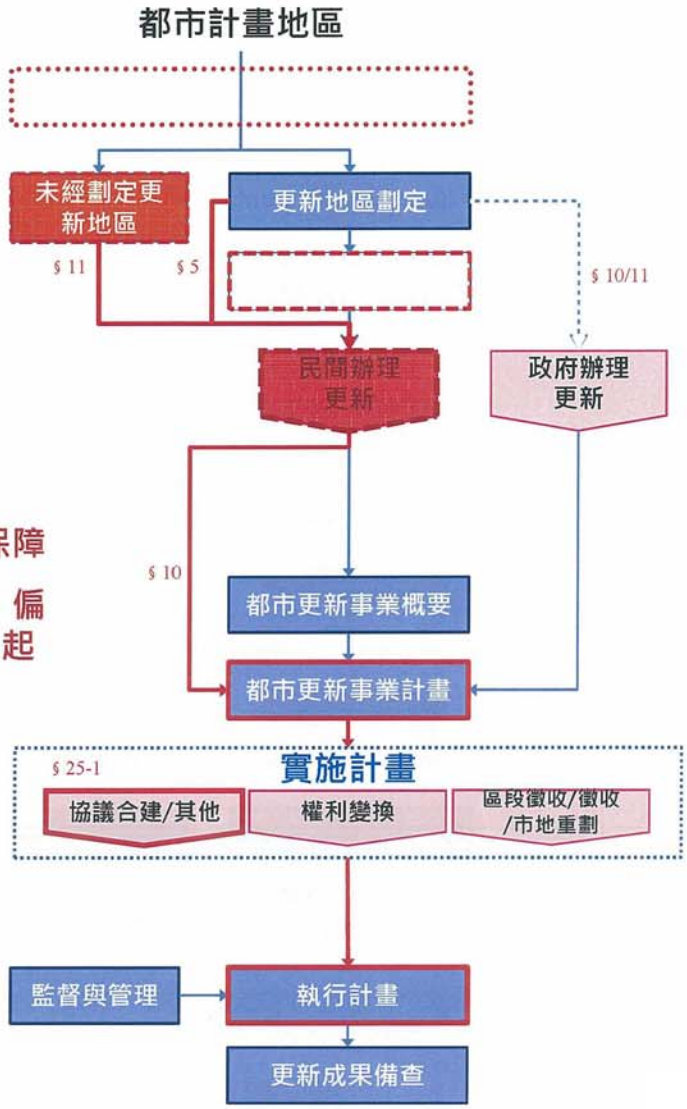

都市更新流程
資料來源：營建署2008都市更新作業手冊
第一條
臺北市為辦理都市更
新……特制定本自治條例。
有關都市更新，
新條例及其授權
規另有規定外，
治條例之規定。
§15劃定基準
§12劃定基準
計畫憲法
高權原則
〈中央法規標準法〉
〈中央法規標準法〉
§5：
自治條例、自治規則之規定，與憲法、法律或基於法律授權之法規牴觸者，無效。
計畫存續信賴
計畫擔保請求


調整
都市更新思維與架構
• 回歸都市計畫通盤調控
• 實現國家政策擔保責任
• 深化原住居民公民參與
• 降低都市更新整合風險
• 縮小都更公共利益落差

都市更新流程A

資料來源：營建署2008都市更新作業手冊

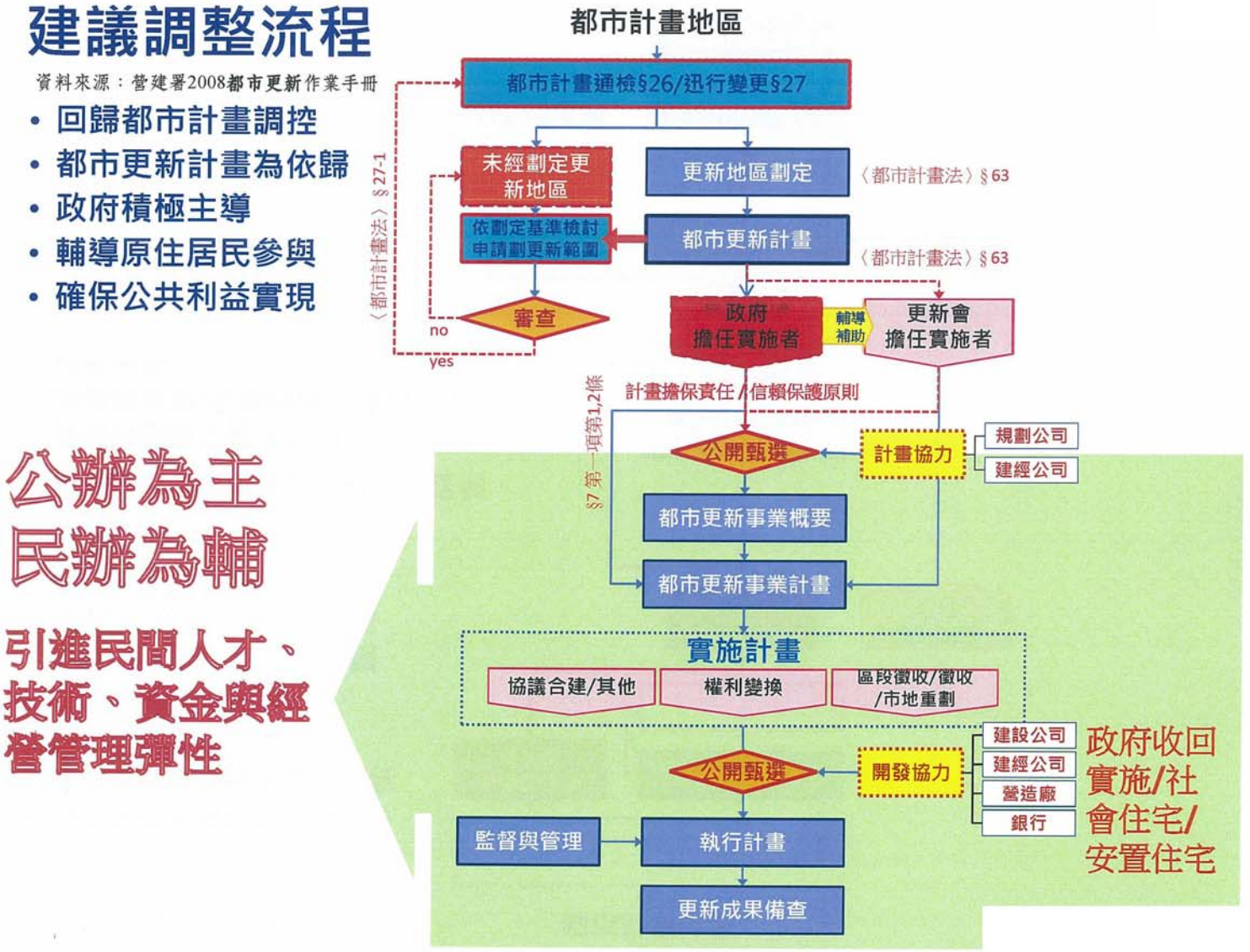
- 弱化都市更新計畫重要性
- 未判定需要更新地區任由民間主導辦理都更
- 政府規避計畫擔保責任
- 都市更新缺乏通盤規劃，影響環境改善最大的容積與公共設施改善缺乏協調與平衡
- 簡化都更程序鬆懈人民財產權保障
- 非原住居民之民間投資者主導，偏向協議合建(假權變真合建)，引起諸多糾紛
- 與都市計畫脫節，缺乏都市整體指導計畫



建議調整流程

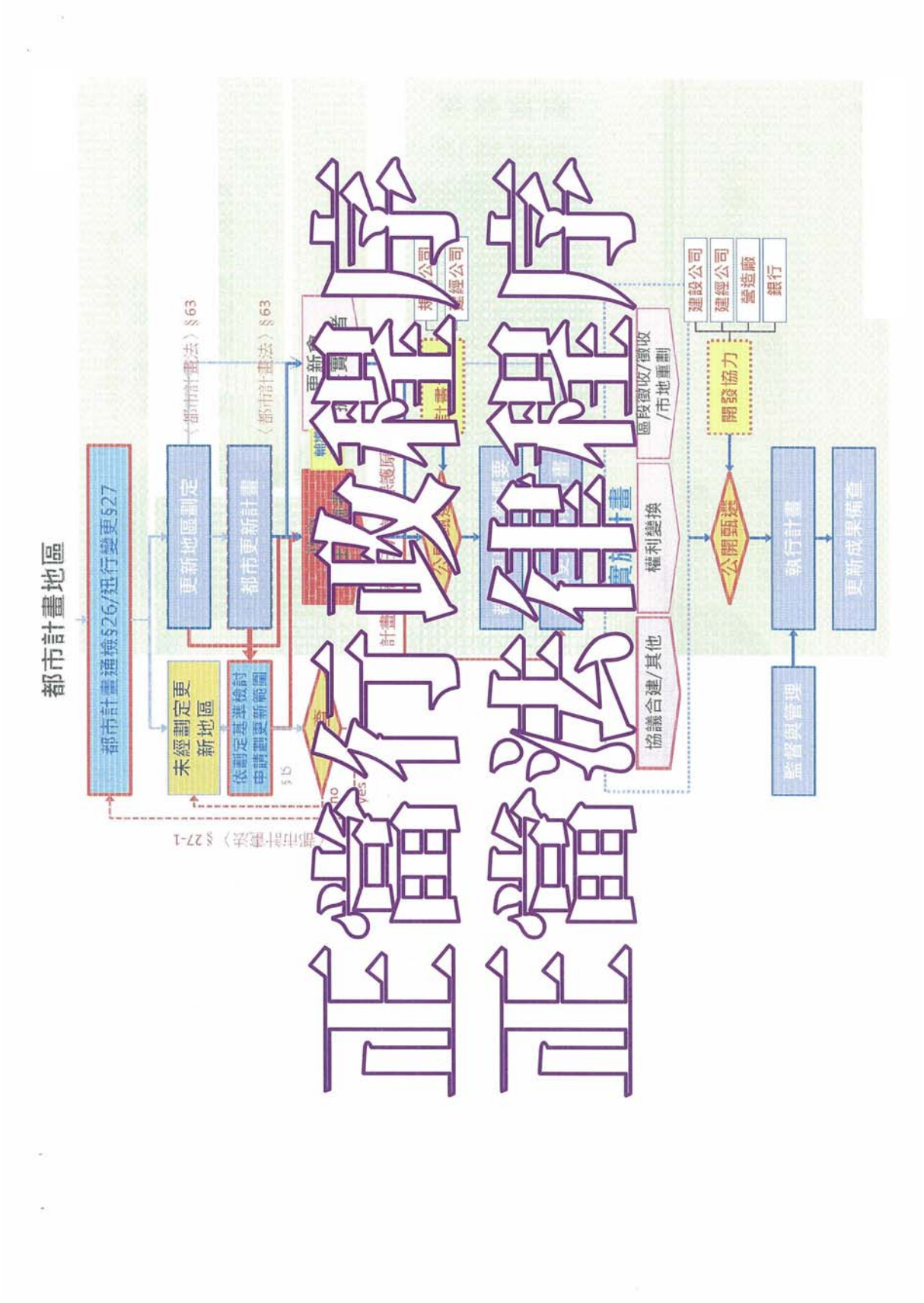
資料來源：營建署2008都市更新作業手冊

- 回歸都市計畫調控
- 都市更新計畫為依歸
- 政府積極主導
- 輔導原住居民參與
- 確保公共利益實現



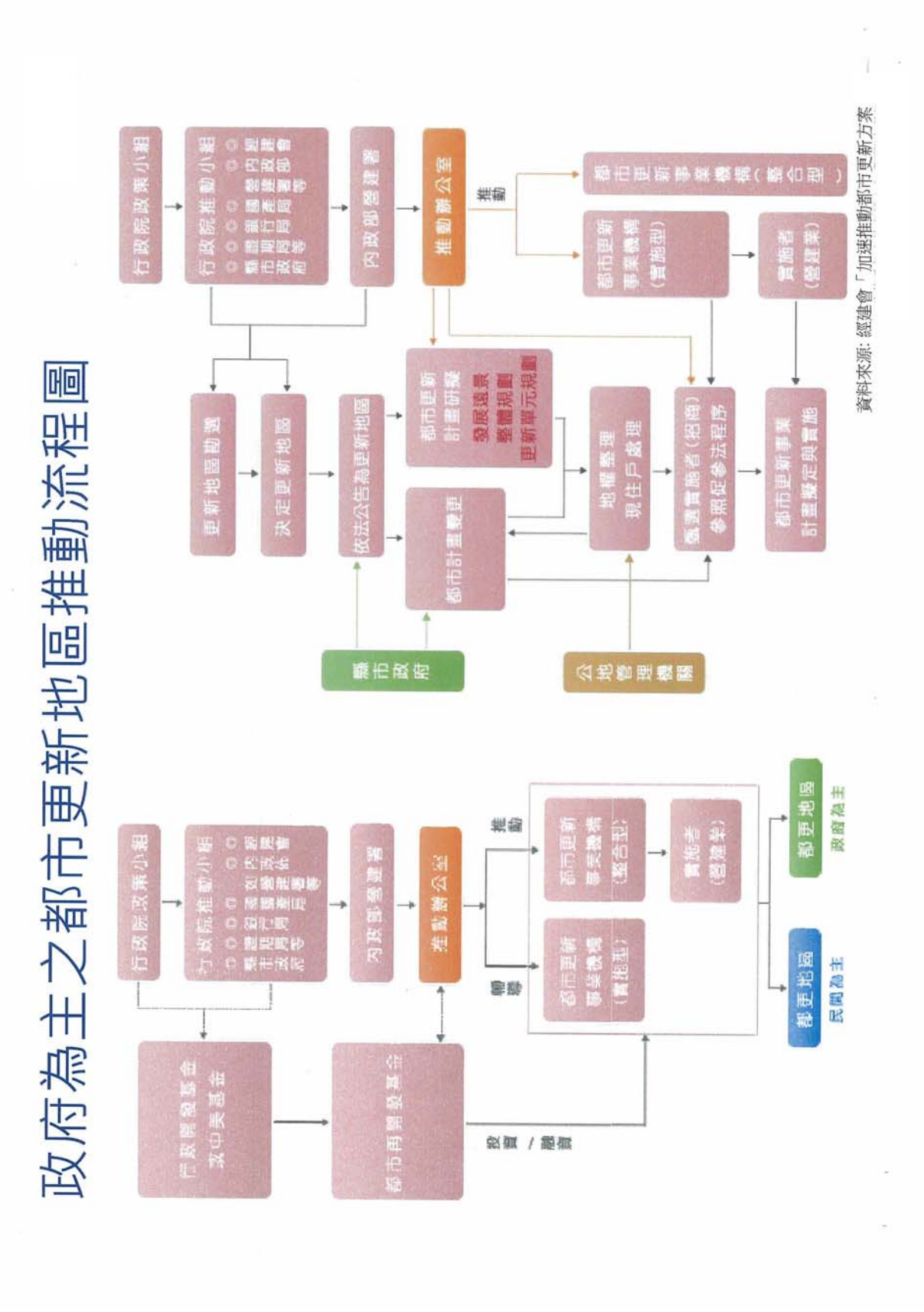
公辦為主
民辦為輔

引進民間人才、技術、資金與經營管理彈性


都市計畫地區
都市計畫通檢§26/逕行變更§27
更新地區劃定
都市更新計畫
未經劃定更新地區
依劃定基準檢討申請劃更新範圍
更新會
實施者
權利變換
協議合建/其他
區段徵收/徵收/市地重劃
開發協力
建設公司
建經公司
營造廠
銀行
公開甄選
執行計畫
更新成果備查
監督與管理
yes
no
〈都市計畫法〉§63
〈都市計畫法〉§63
〈都市計畫法〉§27-1
正確流程
正確流程

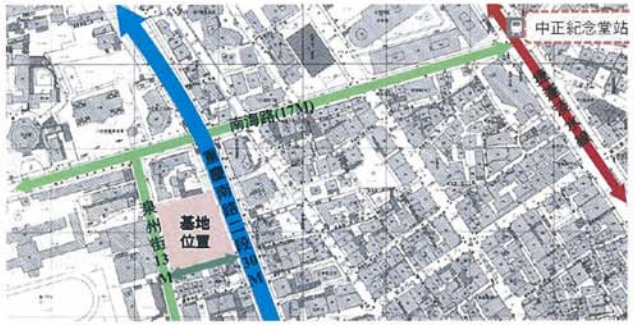

以公共利益為核心
國家高權 - 不可規避的責任
計畫擔保 - 規劃及保證執行的責任
信賴保護
國家高權
計畫擔保
整合成本
居民安置
開發利息
社會不安
• 降低外部不經濟
降低
社會成本
回歸
都市計畫
主要計畫
細部計畫
更新地區
更新計畫
更新單元
更新事業
• 不特定多數人受益原則
• 跨街廓之公共設施整合
公共
利益
公開甄選
充分/主動告知責任
資訊揭露
辯護式規劃
聽證程序
• 有他人在場、使人得以目睹、耳聞、見證、
辨認、解釋、判斷(蔡英文，1995:p275)
正當程序
公開透明
公民治理
社區營造
社區總體營造精神
社區自組更新會主導更新
共識決為主，多數決為輔
• 公民治理、住民自決


可行性研究報告

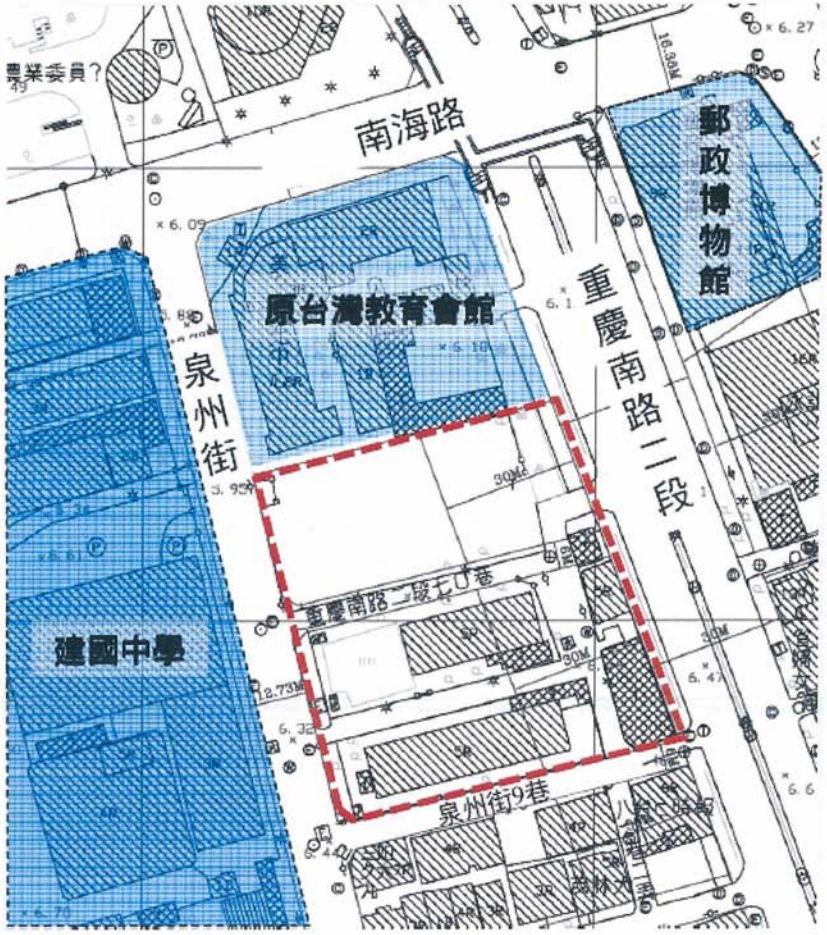

政府為主之都市更新地區推動流程圖
行政院政策小組
行政院推動小組
內政部營建署
推動辦公室
推動
都市更新事業機構（聯合型）
都市更新事業機構（實施型）
實施者（營建業）
更新地區勘選
決定更新地區
依法公告為更新地區
都市更新計畫研擬
發展遠景
整體規劃
更新單元規劃
都市計畫變更
地權整理
現住戶處理
意願實施者（招商）
參照促參法程序
都市更新事業計畫擬定與實施
縣市政府
公地管理機關
行政院政策小組
行政院推動小組
內政部營建署
推動辦公室
推動
輔導
都市更新事業機構（聯合型）
都市更新事業機構（實施型）
實施者（營建業）
都更地區
政府為主
都更地區
民間為主
行政院開發基金
或中長基金
都市再開發基金
投資 / 融資
資料來源：經建會「加速推動都市更新方案

台北市中正區南海段五小段都更案 - 潤泰集團

資料來源：2012.08.20內政部營建署主辦「都市更新招商規劃講習會」



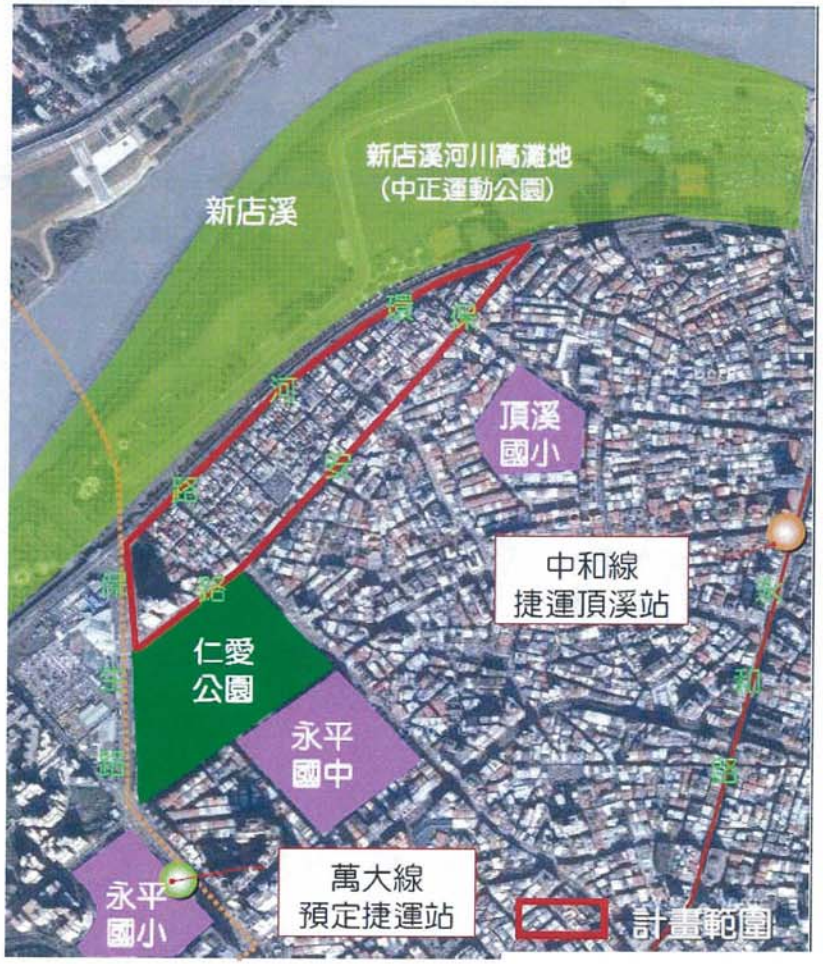
決標方式	1. 第一階段為資格審查 2. 第二階段為綜合評審，先自第一階段資格審查合格的合格申請人中以序位法擇優選出3家以下之入圍申請人，再就入圍申請人中其標單所載共同負擔比例低於公告比例之最低者評定為最優申請人
最低分回比例(或最高共同負擔比例)	公告之共同負擔比例為**31.5%**。 決標共同負擔比為**22.08%**
保證金規定	以定額核計保證金 1. 申請保證金：2,000萬元 2. 履約保證金：8,000萬元 3. 保固保證金：6,000萬元



永和新生地(大陳義胞社區)更新案 - 開晟建設

資料來源：2012.08.20內政部營建署主辦「都市更新招商規劃講習會」





決標方式 (第二次招標僅一家投標)	1.第一階段為資格審查 2.第二階段為綜合評審: ・土地使用與建築計畫　15% ・相關權利變換規畫　30% ・執行計畫　20% ・拆遷安置計畫　25%
最低分回比例(或最高共同負擔比例)	公告共同負擔比：**45~55%** 決標共同負擔比：不超過**55%**
保證金規定	以定額核計保證金 1.申請保證金：　1,000萬元 2.履約保證金：　3,000萬元

政府整合 完成計畫 再公開競標找開發商執行

自由時報 電子報 The Liberty Times

林美芬(2013),〈**吳寶田：都更陷民粹 政府應負責**〉,自由時報,2013-03-11

「都市更新條例」修正案已送進立法院大門，建商與行政院間的修法大戰將展開，建商公會全力備戰。**全聯會理事長吳寶田表示，都市更新陷入民粹泥淖中，政府應負起最大責任**，既然民辦都更難行，乾脆由政府採取「化零為整」方式整合都更土地；以3000-4000坪為一個都更單元，並先行興建都更樣品大樓，讓都更戶有信心，才有機會成功。

吳寶田建議，與其進退不得，**不如政府採取強勢作為，全面公辦都更**，以「化零為整」的方式，由政府自行取得土地，以每一萬平方米約3000坪為基礎單元進入開發，最好是可以到達4000坪一個開發單元，**取得土地後再公開競圖招標開發內容，之後再找開發商來執行開發，採取大街廓開發方式**，拉高建築高度、放大空地比，整個城市空間將更開闊，利用率及品質都會提升。

何醒邦(2013),〉,〈**吳部分都更條例違憲 業者：風險成本會增加**〉,聯合報,2013-04-27

大法官釋憲指部分都更條例違憲，建商公會全聯會理事長吳寶田昨天表示，都更剛起步，**本來就該更嚴謹、充分告知利害關係人**，公會支持大法官對部分條文的解釋；

工商時報

譚淑珍(2013),〈**喬都更 中央地方26日論戰**,, 工商時報,2013-03-24

內政部與台北市政府提出的都更案版本，明顯有「異見」！國民黨立法院黨團書記長賴士葆，將在26日（週二）安排內政部次長蕭家淇與台北市準副市長張金鶚對談，期能從中找出一條平衡線，以便都更法盡快三讀通過。

負責督導都更業務的蕭家淇直言，文林苑事件，讓民眾不再相信完全由民間主導的都更案，所以他認為，政府不能只是指導者，而應是執行者，不能只是畫定都更單元後，就全交由民間執行，然後在旁邊看而已。

他表示，任何都更案，**至少一半以上是由政府執行**，這樣的都更案才容易成功，否則會糾紛不斷；所以，**政府應該要和民間一起做，而政府要做的是先整合既有住戶，取得全部同意書等，再由民間接手執行**。

輔導原住戶主導都更　程序單純、風險小

住展房屋(2013),〈**都更推動停滯 北市小基地及合建案再起**〉,住展房屋網,2013-03-27

無論現況如此，但開發商還是要覓地，再加工賣屋才有獲利。因此他們**退而求其次，尋找整合難度較低**，如原住戶或地主數量少者，逕行推動協議合建，**雖然需百分百原住戶簽字同意，但至少絕不會發生如文林苑這類的後續爭議。**

或是，既然都更走不通，則手邊持有、可能正進行整合的基地，管他面積大小、畸零與否，先規劃推案再說。況且，小面積基地雖只能規劃小坪數產品，但最近北市正是小坪數、低總價產品賣得較好，只要貸款能找到願意配合的行庫，加上近期房市投資仍熱，要賣出獲利仍非難事。

總之，無論合建或小基地建案，繞過都市更新的結果，**雖然沒有容積獎勵，獲利趴數可能稍低，但程序單純、相關風險小，回收也更快。**只不過，這代表的其實也是，對開發商實務面而言，都市更新目前仍是死胡同一條。

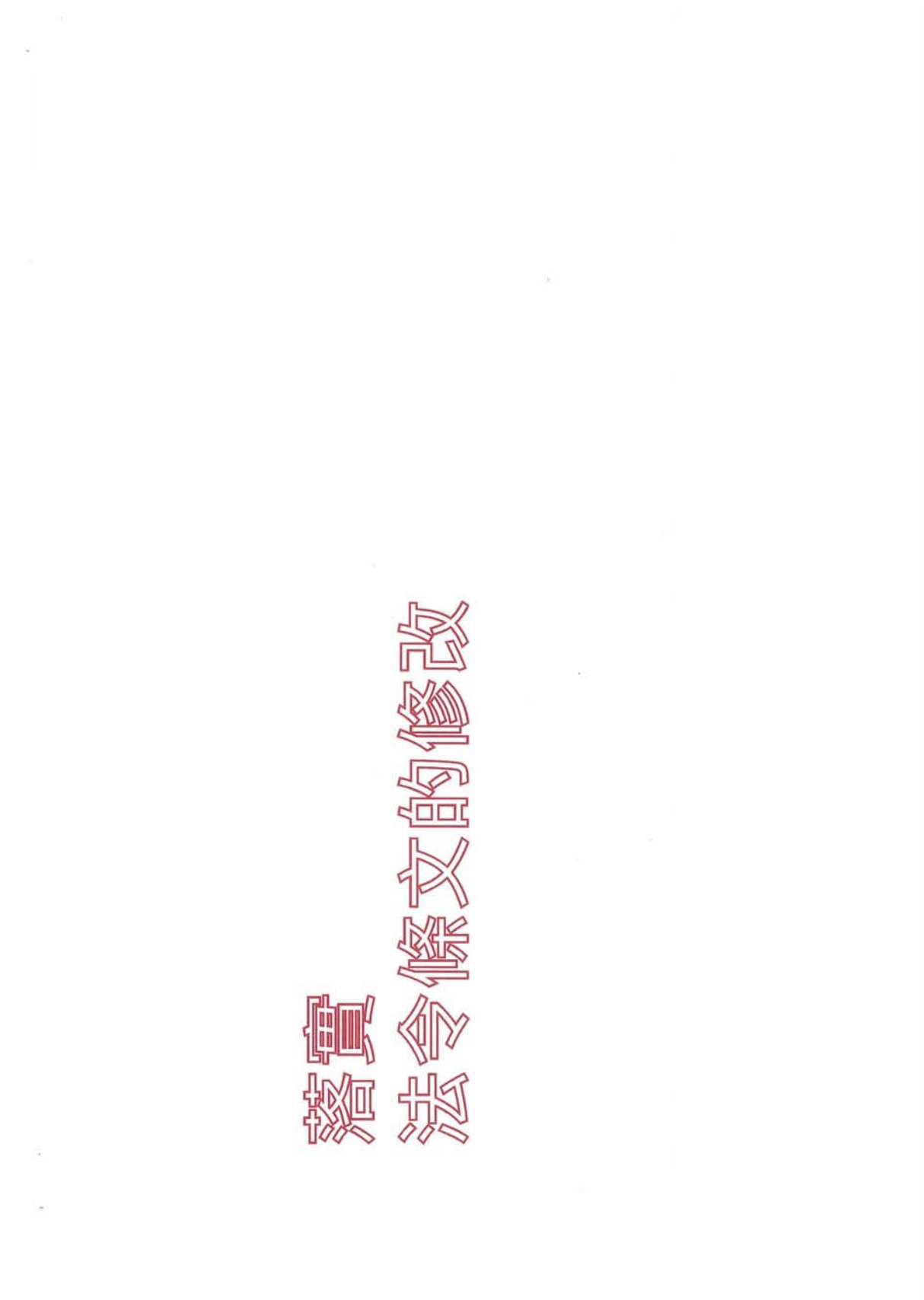
而這樣的殘酷現實會持續多久？除了看即將登場的相關條例修法結果外，更重要的還在推動主事者的心態，**是繼續拿都市更新當做刺激產業發展的薪柴？**還是以促進都市風貌更新、建築安全提升等真正的公共利益為最主要依歸？

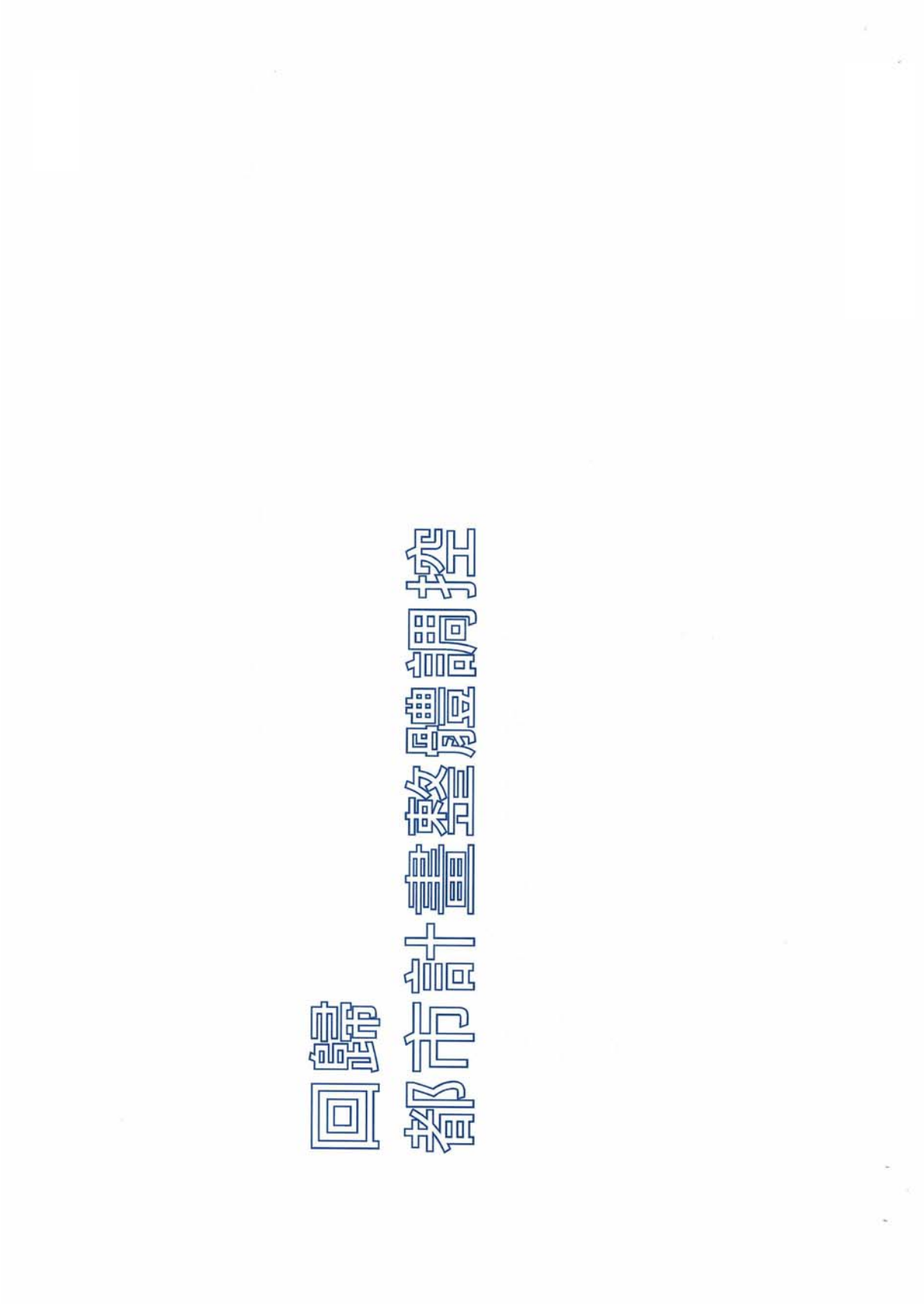
林宜晏、張瑞傑(2013),〈**確立都更法規 開發主權回歸民眾最重要**〉,中國時報,2013-04-08

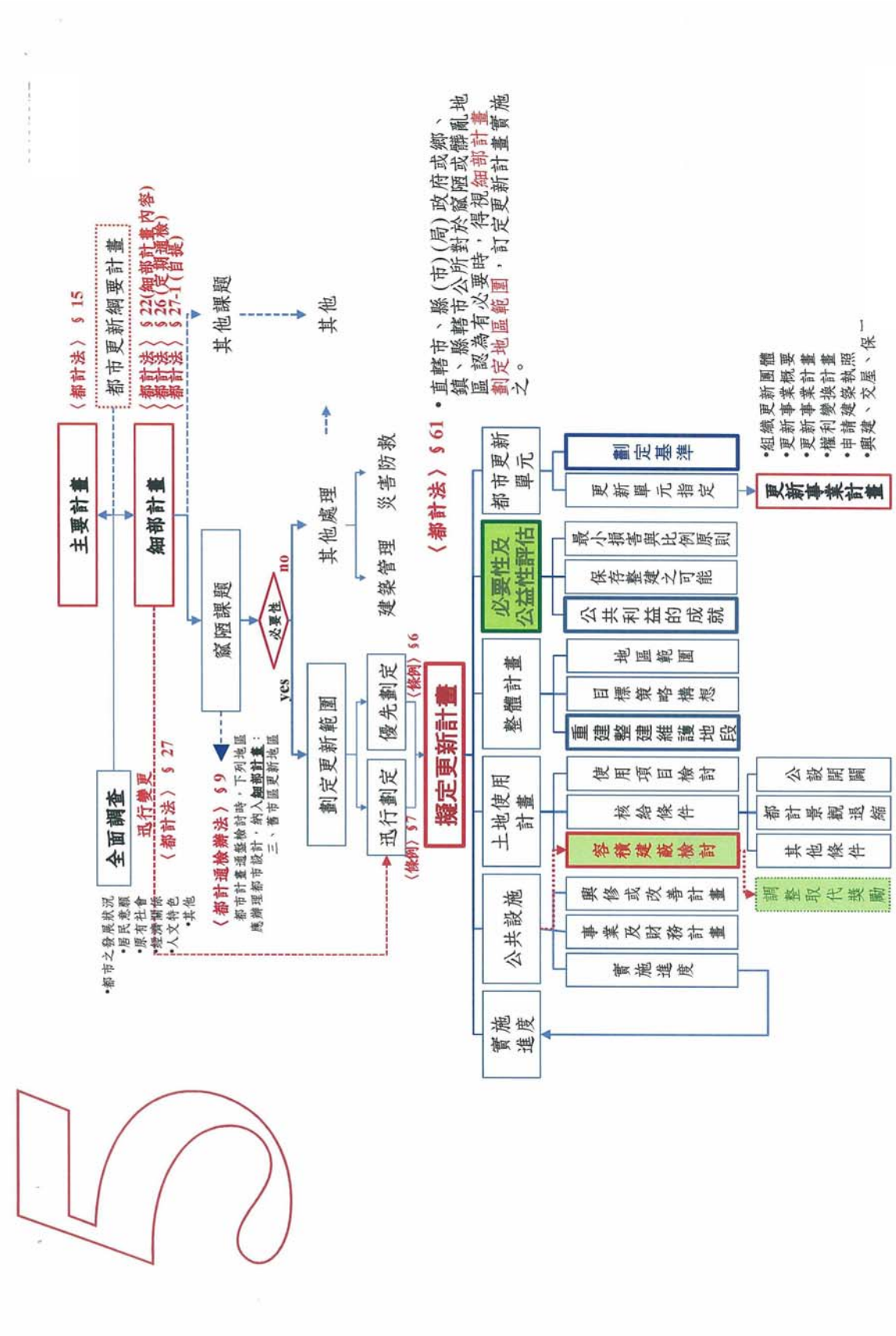
即將在中正區推出都更案之**晏京建設董事長林晏弘則指出**，政府修法提高原住戶都更同意門檻九成以上、且隨時可以否決，修法後都更變的更加難行，**唯有政府介入輔導、而建商改變操作方式，透過讓利模式**，才有可能讓都更加速進行。

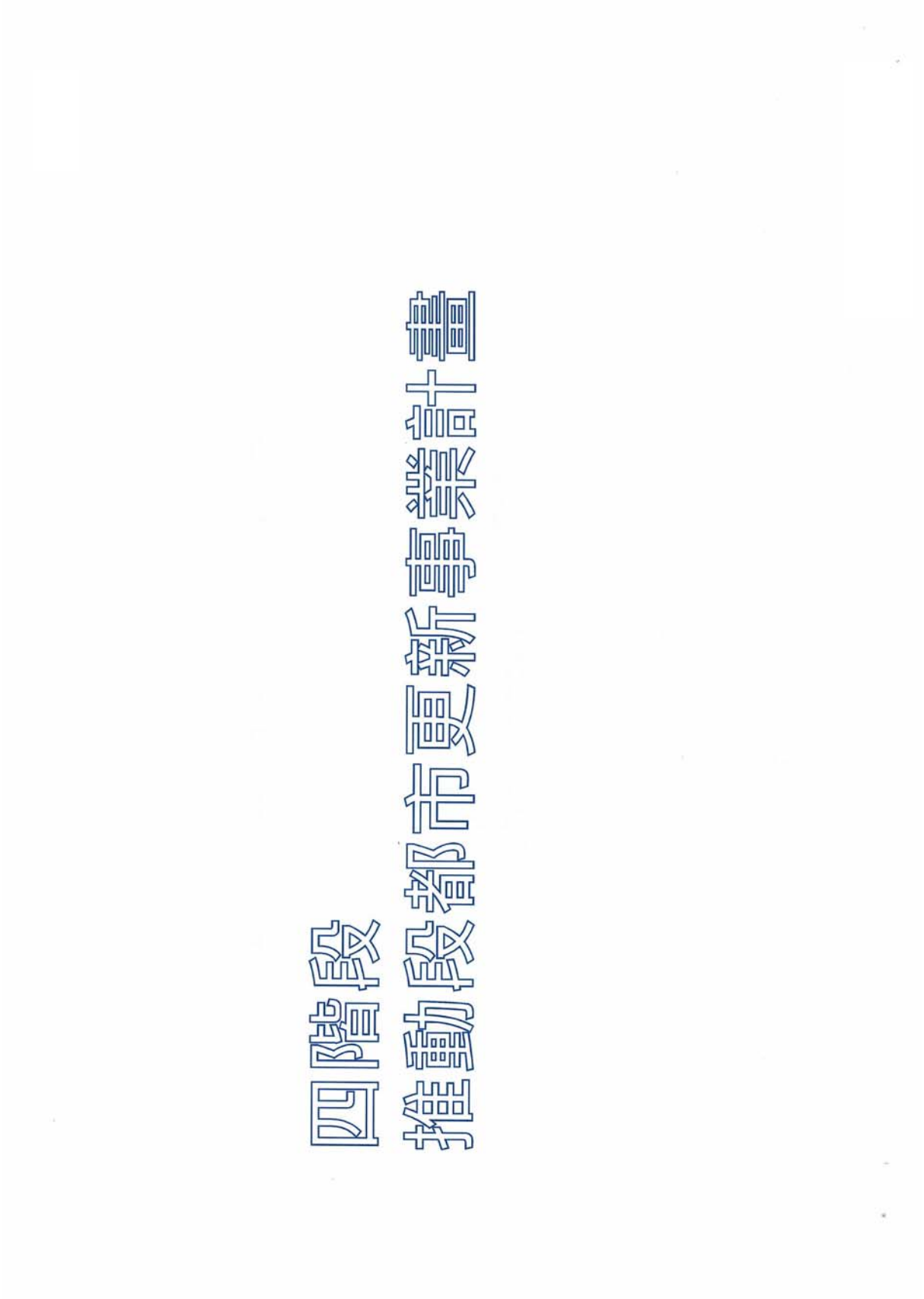
林晏弘進一步指出，目前都更的難處，不只在於提升容積率、「一坪換一坪」的問題，對於民眾來說，**建商在都市更新整合所扮演的角色，屬於利益瓜分者**，民眾為了捍衛自身權益、加上對於法令半生不熟的情況下，十分容易與建商產生對立。

他建議，**政府應該擬定一套輔導機制，輔導都更原住戶如何主導都市更新**，而建商則扮演顧問角色、收取固定比例的服務費，「**把主導權交回民眾手中，或許是另一條相對可行的道路。**」

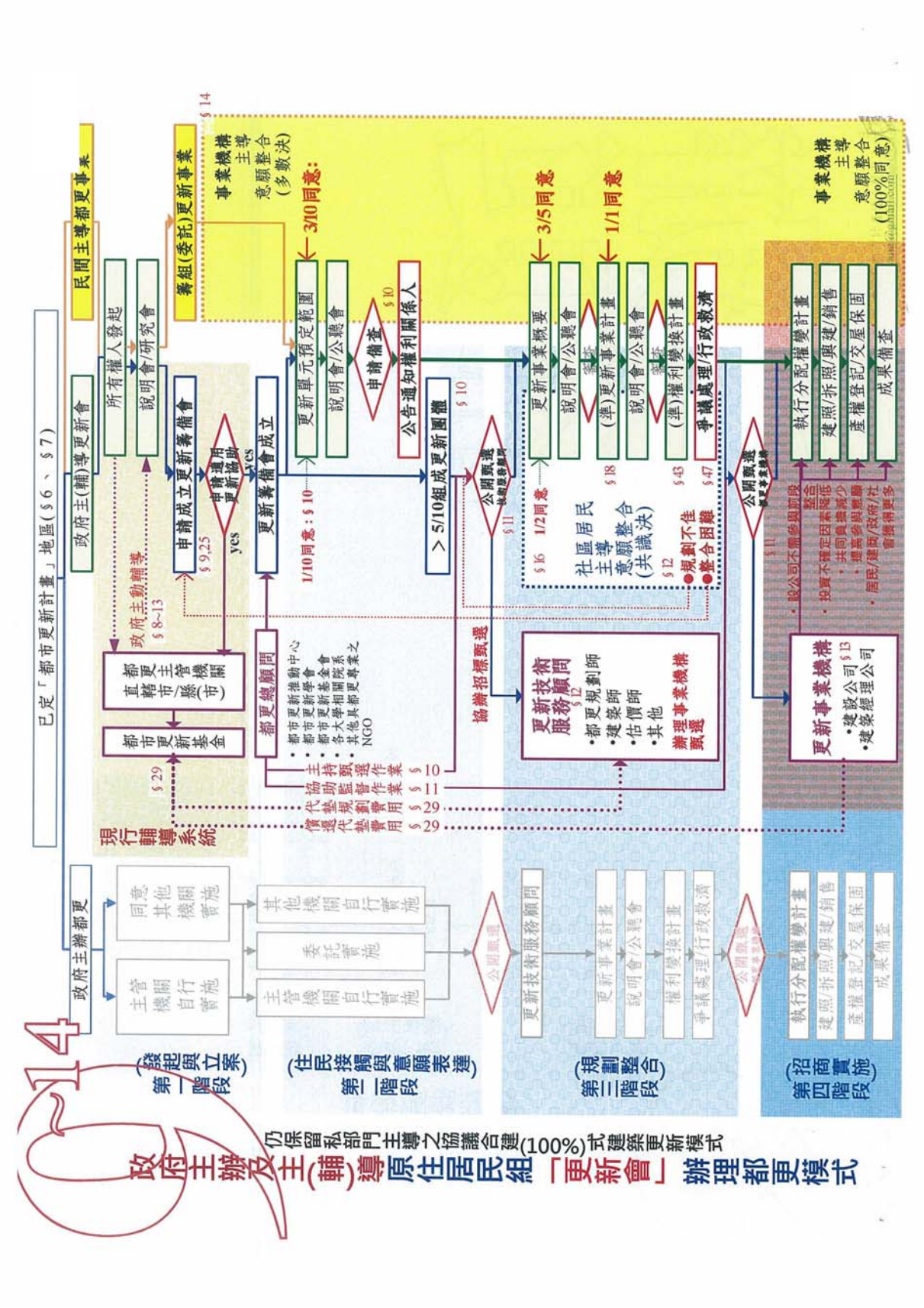

提案修正條文與現行法條文對照表


回歸 都市計畫整體調查研究


主要計畫
〈都計法〉§15
都市更新綱要計畫
〈都計法〉§22(細部計畫內容)
〈都計法〉§26(定期通盤)
〈都計法〉§27-1(自提)
細部計畫
全面調查
迅行變更
〈都計法〉§27
•都市之發展狀況
•居民意願
•原有社會
•經濟關係
•人文特色
•其他
〈都計通檢辦法〉§9
都市計畫通盤檢討時，下列地區
應辦理都市設計，納入細部計畫：
三、舊市區更新地區
窳陋課題
必要性
no
yes
其他課題
其他
劃定更新範圍
其他處理
災害防救
建築管理
迅行劃定
〈條例〉§7
優先劃定
〈條例〉§6
擬定更新計畫
〈都計法〉§61
•直轄市、縣(市)(局)政府或鄉、鎮、縣轄市公所對於窳陋或髒亂地區認為有必要時，得視細部計畫劃定地區範圍，訂定更新計畫實施之。
都市更新單元
劃定基準
更新單元指定
必要性及公益性評估
最小損害與比例原則
保存整建之可能
公共利益的成就
整體計畫
地區範圍
目標策略構想
重建整建維護地段
土地使用計畫
使用項目檢討
核給條件
容積建蔽檢討
公設開闢
都計景觀退縮
共他條件
調整取代獎勵
公共設施
興修或改善計畫
事業及財務計畫
實施進度
實施進度
更新事業計畫
•組織更新團體
•更新事業概要
•更新事業計畫
•權利變換計畫
•申請建築執照
•興建、交屋、保一

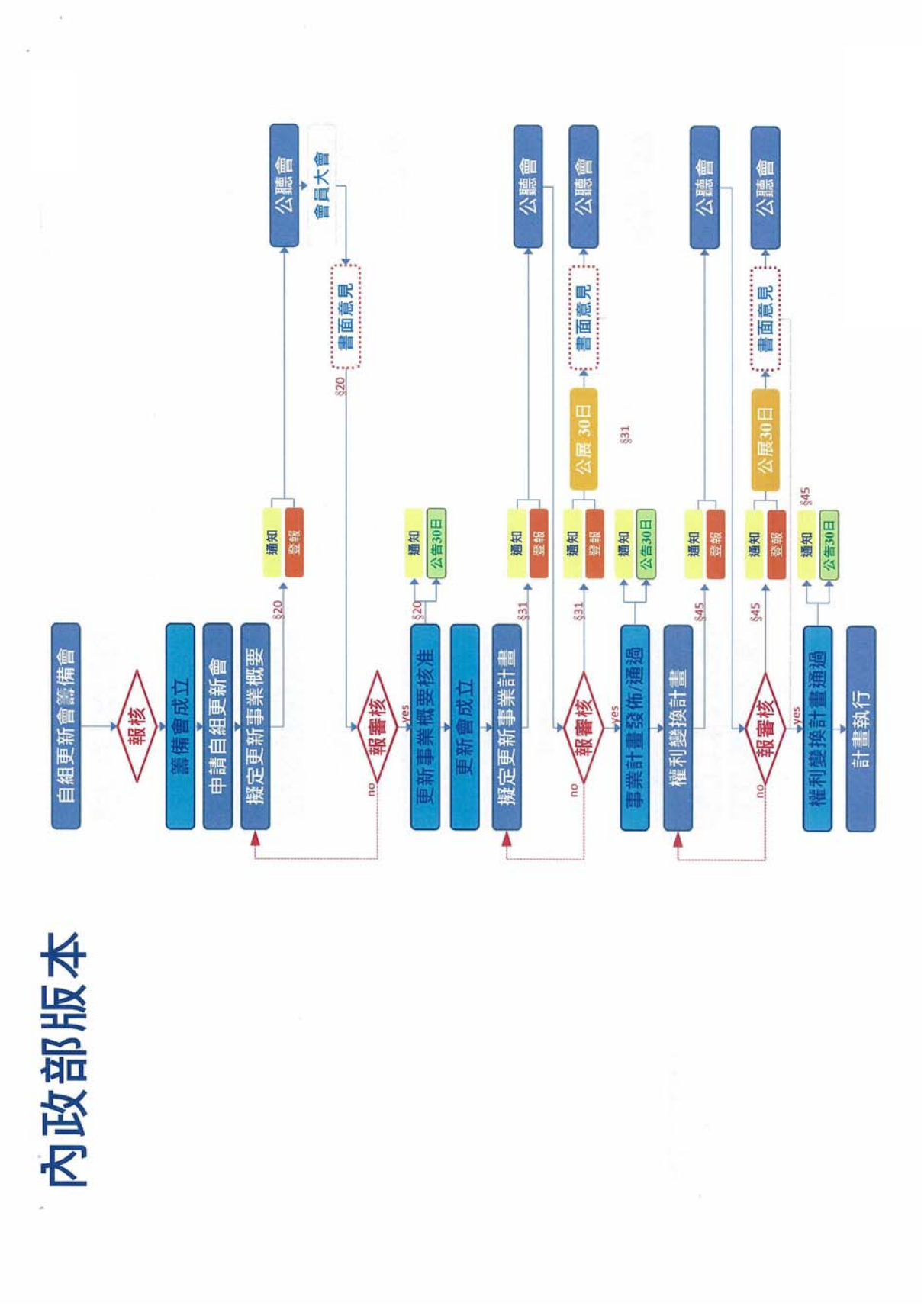

四階段
推動設都市更新事業計畫

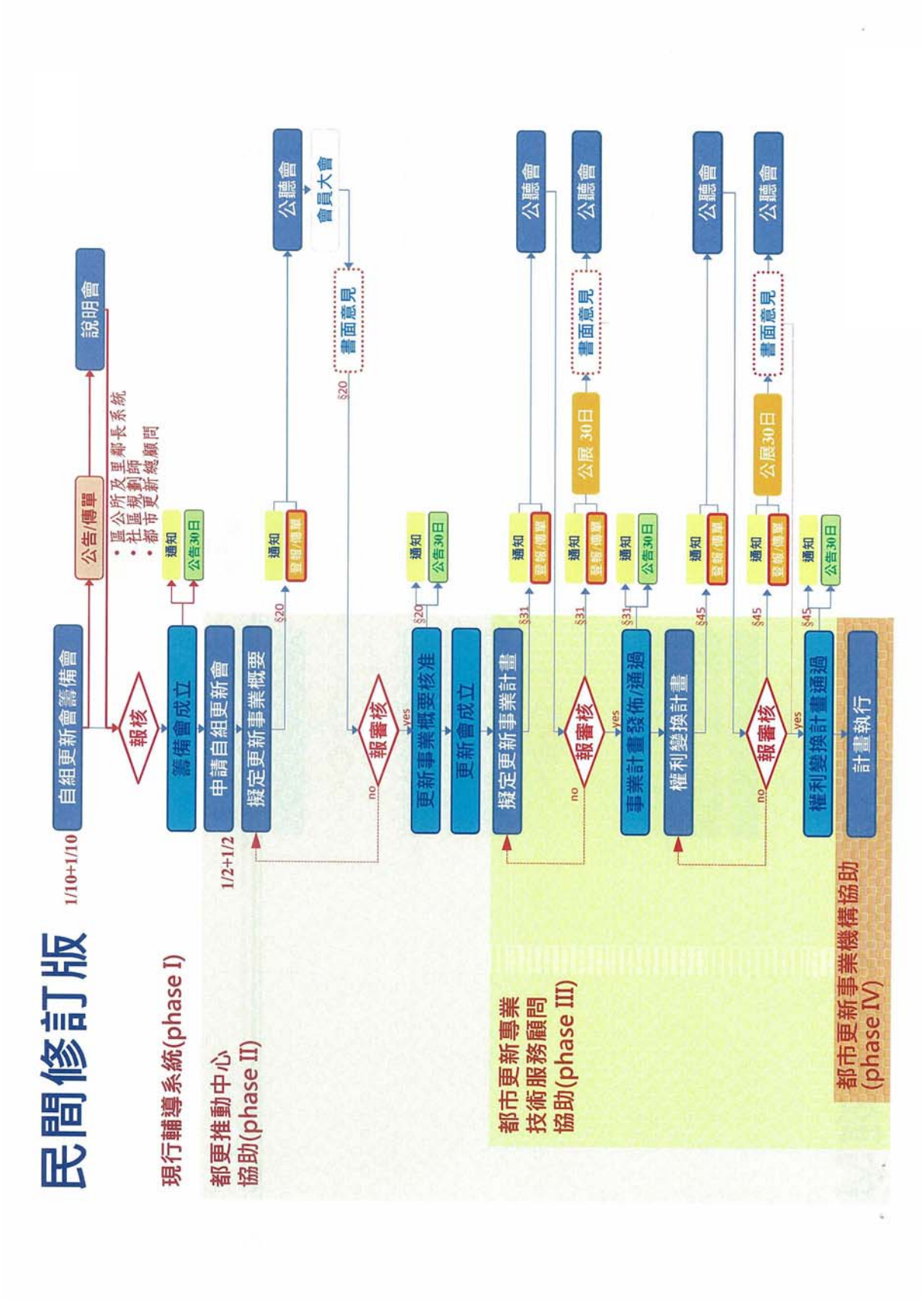
公辦都更
已劃訂都更地區(§6、§7)
公辦都更
主管機關自行實施
同意其他機關實施
主管機關自行實施
委託實施
其他機關自行實施
第一階段(徵求意見)
公開甄選
更新技術服務顧問
•都更規劃師
•建築師
•估價師
•其他
第二階段(需求確認)
更新事業計畫
說明會/公聽會
權利變換計畫
爭議處理/行政救濟
第三階段(規劃整合)
公開甄選
執行分配權變計畫
建照/拆照/興建/銷售
產權登記/交屋保固
成果備查
第四階段(招商實施)
公辦都更模式


政府主辦及主(輔)導原住居民組「更新會」辦理都更模式
仍保留私部門主導之協議合建(100%)式建築更新模式
第一階段(發起與立案)
第二階段(住民接觸與意願表達)
第三階段(規劃整合)
第四階段(招商實施)
已定「都市更新計畫」地區(§6、§7)
政府主辦都更
政府主(輔)導更新會
民間主導都更事業
所有權人發起
說明會/研究會
籌組(委託)更新事業
主管機關自行實施
委託實施
其他機關自行實施
同意其他機關實施
申請成立更新籌備會
更新籌備會成立
更新單元預定範圍
說明會/公聽會
申請備查
公告通知權利關係人
>5/10組成更新團體
更新技術服務顧問
更新事業概要
(準)更新事業計畫
權利變換計畫
爭議處理/行政救濟
執行分配權變計畫
建照/拆照/興建/銷售
產權登記/交屋保固
成果備查
3/10同意:
3/5同意
1/1同意
事業機構主導意願整合(100%同意)
1/10同意:§10
1/2同意
§16
§18
§43
§47
§14
§9,25
§10
§11
§12
§13
§29
政府主動輔導§8~13
直轄市縣(市)都更主管機關
都市更新基金
都更幕僚顧問
都市更新推動中心
都市更新學會
都市更新基金會
各大學相關院系
其他具都更專業之NGO
主持甄選作業§10
協助監督作業§11
代墊規劃費用§§29
償還代墊費用§§29
協辦招標甄選
公開甄選
社區居民主導意願整合(共識決)
規劃不佳
整合困難
更新技術服務顧問
都更規劃師
建築師
估價師
其他
辦理事業機構甄選
更新事業機構
建設公司§13
建築經理公司
現行輔導系統:
申請適用更新協助
yes
no
投資不確定因素降低
共同負擔減少
增高參與整合意願
居民/建商/政府/社會獲得更多

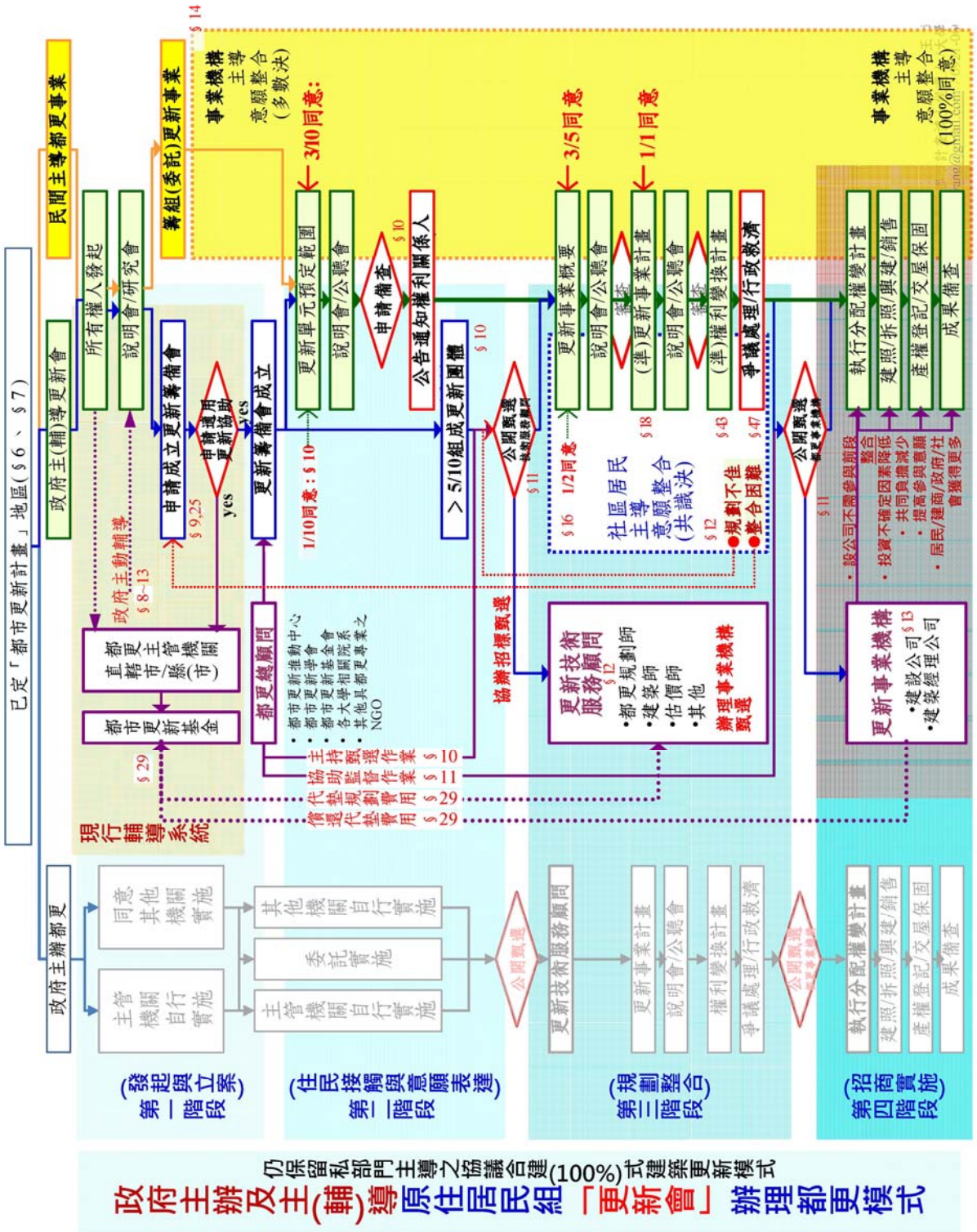

實施都市更新事業同意門檻
發起
預定範圍
事業概要
事業計畫
權變計畫
權變核定
政府主辦
更新會主辦
更新事業機構主辦
公部門主導
私部門主導
1/10 (§9)
1/2 (§16)
3/5 (§16)
3/10 (§14)
1/2 (§7:#1,2)
3/4 (§7:#3)
9/10 (§6)
計畫核定
1/1 (§15)


都市更新的
民眾徵詢以及參與方式


內政部版本
自組更新會籌備會
報核
籌備會成立
申請自組更新會
擬定更新事業概要
§20
通知
登報
公聽會
會員大會
書面意見
§20
報審核
no
yes
§20
通知
公告30日
更新事業概要核准
更新會成立
擬定更新事業計畫
§31
通知
登報
公聽會
§31
報審核
no
公展 30日
書面意見
§31
通知
公告30日
事業計畫發佈通過
權利變換計畫
§45
通知
登報
公聽會
§45
報審核
no
公展30日
書面意見
§45
通知
公告30日
權利變換計畫通過
計畫執行


民間修訂版
現行輔導系統(phase I)
都更推動中心
協助(phase II)
都市更新專業
技術服務顧問
協助(phase III)
都市更新事業機構協助
(phase IV)
1/10+1/10
1/2+1/2
自組更新會籌備會
公告/傳單
說明會
報核
籌備會成立
申請自組更新會
擬定更新事業概要
通知
公告30日
公聽會
會員大會
書面意見
§20
報審核
yes
no
更新事業概要核准
更新會成立
擬定更新事業計畫
§31
公展 30日
事業計畫發佈通過
權利變換計畫
§45
權利變換計畫通過
計畫執行
• 區公所及里鄰長系統
• 社區規劃師
• 都市更新總顧問


2013/06/27
Sogni su Carta
心不離家
家不離心
天下雜誌
天下雜誌出版
天下讀者俱樂部


政府主辦及主(輔)導原住居民組「更新會」辦理都更模式
仍保留私部門主導之協議合建(100%)式建築更新模式
(發起與立案第一階段)
(住民接觸與意願表達第二階段)
(規劃整合第三階段)
(招商實施第四階段)
已定「都市更新計畫」地區(§6、§7)
政府主辦都更
民間主導都更事業
政府主(輔)導更新會
所有權人發起
說明會/研究會
籌組(委託)更新事業
事業機構 主導 意願整合 (多數決)
3/10同意:
3/5同意
1/1同意
事業機構 主導 意願整合 (100%同意)
申請成立更新籌備會
申請適用更新協助
yes
§9,25
更新籌備會成立
更新單元預定範圍
說明會/公聽會
申請備查
公告通知權利關係人
1/10同意:§10
>5/10組成更新團體
§10
公開甄選
§11
更新事業概要
說明會/公聽會
§16 1/2同意
社區居民主導意願整合(共識決)
§12
●規劃不佳
●整合困難
(準)更新事業計畫
說明會/公聽會
§18
(準)權利變換計畫
§43
爭議處理/行政救濟
§47
公開甄選
§11
執行分配權變計畫
建照/拆照/興建/銷售
產權登記/交屋保固
成果備查
設公司不需參與前段整合
投資不確定因素降低
共同負擔減少
提高參與意願
居民/建商/政府/社會獲得更多
政府主導都更事業
直轄市/縣(市)關
都市更新基金
§29
都更總顧問
都市更新推動中心
都市更新學會
都市更新基金會
各大學相關院系
其他具都更專業之NGO
協助主持甄選作業 §10
協助監督作業 §11
代墊規劃費用 §29
償還代墊費用 §29
協辦招標甄選
更新技術服務顧問 §12
都更規劃師
建築師
估價師
其他
辦理事業機構甄選
更新事業機構
§13
建設公司
建築經理公司
現行輔導系統
政府主動輔導 §8~13
主管機關自行實施
委託實施
其他機關自行實施
同意其他機關實施
公開甄選
更新技術服務顧問
更新事業計畫
說明會/公聽會
權利變換計畫
爭議處理/行政救濟
公開甄選
執行分配權變計畫
建照/拆照/興建/銷售
產權登記/交屋保固
成果備查

立法院・內政委員會
都市更新條例修法小組
討論會

民間辦理都市更新部分

整理自「釋字第 709 號【都市更新事業概要與計畫審核案】」意見書

大法官	意見內容
李震山	• 本條例…而**自願自地**朝維護抽象公益方向挺進，且分別釋出容積獎勵、稅捐減免鼓勵，以及簡化作業程序與放寬實施都市更新事業要件的「胡蘿蔔」誘因，同時並未放鬆手握的監督、管制、干預、執行等「棒子」，此已成為**創造市場產值為優先考量**的實施者，甚至財團**競逐龐大商業利潤**的**沃壤**(李震山, 2013:5-6)。
李震山	• 該等實施者能在都市政策與法規強力背書與公益的張目中，順利依本條例而「**借用公權力**」以對他造為有力的干預與強制(例如由主管機關代拆建築物)，…使「讓渡公權力」質變為「出賣公權力」，予人「胡蘿蔔」大部分由參與都市更新者或其實施者享用，而「棒子」則揮向不願參與都市更新或權利交換者身上的刻板印象，影響國家執法中立形象與人民對政府的信賴(李震山, 2013:5-6)。
李震山	• 「公私協力」的行政模式，固不失為中庸且合乎潮流的立法選項，但若無公正、公開與民主的程序法制配套作為調節機制，難收允執厥中之效(李震山, 2013:10)。
李震山	• 國家於公私協力行政中之角色定位不清(李震山, 2013:11)。
林錫堯	• 如以法律限制人民之財產權與居住自由者，不僅其限制必須基於重要公益與符合比例原則，相關法律並應明文規定係基於何種重要公益而為限制(林錫堯, 2013:2)。
林錫堯	• 縱使基於事實上需要，而以法律規定**得委託**民間團體或個人辦理或人民在**一定條件**下得申請自行辦理，國家或地方自治團體仍須**負終局責任**，公權力仍應為必要之介入及監督(或可稱此係國家之**擔保責任**)。(林錫堯, 2013:4)
陳春生	• 都市更新之實施，本質上屬國家或自治團體之公共事務，即使基於引入民間活力之政策考量，國家仍須為必要之監督及對人民負有保護義務。(陳春生,2013:17)
陳春生	• 建築物之重建，若依〈公寓大廈管理條例〉為之，則**屬私法性質**……依〈都更條例〉§11規定之**自辦都更**，相當程度限制原依公寓大廈管理條例之**基於私法自治**，與重建需經**全體**所有權人**同意**之限制給予放寬，而仰賴主管機關監督。(陳春生,2013:17)
陳春生	• 國家…對於參與都更與不願參加都更者，更負有保護之義務，不得推因**私辦都更屬私法自治範圍**，而對都更之爭議，認為事不關己而不尋求解決。(陳春生,2013:17)
陳碧玉	• 公辦都更與民辦都更之本質不同。(陳碧玉,2013:2)
陳碧玉	• 臺北市政府自89年起至102年2月止，核定之都市更新事業計劃150件，其中無政府擔任實施者之個案，而由政府**委託民間實施者**4件，**同意機關辦理**者2件。都更之實施係以民辦(96%)為主軸。(陳碧玉,2013:3)
陳碧玉	• (民辦都更)所有權人與該事業機構間為**私法上之(委任)契約關係**。(陳碧玉,2013:3)
陳碧玉	• (民辦都更)與公辦都更係主管機關**為都市計劃政策**之推行，由其自行或委託私人機構擔任實施者之都更個案，**基於公權力之行使辦理公共事務**，而與土地及建築物所有權人間之法律關係，在**本質上即有不同**。(陳碧玉,2013:3)
陳碧玉	• 都更條例賦予民辦都更實施者與公辦都更實施者相同之權能，使其法律地位**凌駕於所有人之上**，與民辦都更**所有人與實施者間**為**對等之契約關係**之基本原則不符。(陳碧玉,2013:3~4)
陳碧玉	• 核心內容變更時，應再行協商取得契約**雙方之合意**，以符契約因當事人**意思表示合致**而成立之基本原則(陳碧玉,2013:6)
陳碧玉	• 核定(民辦都更)處分對於實施者及所有權人**均發生拘束力**(繼續執行需按核定內容)……倘若所有權人及實施者不願或不能再繼續執行，……主管機關對於其核定

1

立法院・內政委員會
都市更新條例修法小組
討論會

大法官	意見內容
	之事業計畫**並不當然得強制實施者據以實行**(陳碧玉,2013:6)
陳碧玉	• 實務上認實施者得逕依主管機關依職權核定之事業計畫內容實施，無須再取得所有人之同意，**違反**民辦都更實施者與所有權人間**為契約關係**之本質(陳碧玉,2013:7)
陳碧玉	• 根本解決之道有賴立法機關就都更條例為**全盤之考量**、修正，**依公辦、民辦都更法律性質之不同為完整之規定**(陳碧玉,2013:9)
黃茂榮	• …特別是委託都市更新事業機構為實施者，…對於都市更新單元內**全體土地及建築物所有權人**而言，是否皆具備有權代理的效力，亦不無疑義。(黃茂榮,2013:5)
黃茂榮	• 像都市更新這種**足以引起拆屋及降低所有權人之土地持分比例**結果的大事，以正當行政程序論證該條例第十條規定內容之違憲，**不無只要有行政機關之參與，即足以正當化都市更新之啟動**，從而在私人財產之保障上，產生重程序而輕實質的缺憾。(黃茂榮,2013:6)
黃茂榮	• 從**私法自治原則**立論，當可比較周全的論述關於**「契約之參與的自由」**及「契約內容之決定的自由」。……蓋基於私法自治原則，涉及二人以上之利益的**私法自治事項**，其法律關係的發生、變更或消滅有關之事項，原則上應由這些人**共同決定**。(黃茂榮,2013:6)
黃茂榮	• 在私法自治原則之實踐…主管機關…**不得越俎代庖**…要所有權人將其土地及建築物，**交由主管機關核准**之都市更新事業計畫之**實施者**進行重建、整建或維護。或謂政府也可以透過徵收進行都市更新。然這種情形，**應無償收土地供都市更新事業實施者，從事都市更新的餘地**。(黃茂榮,2013:9)
黃茂榮	• (〈條例〉§22第三項)……所以〈民法〉§160第二項規定：「將要約擴張、限制或為其他變更而承諾者，視為拒絕原要約**而為新要約**。」……現行〈條例〉§22第三項但書之規定顯然違反意思表示有關之法規範，並不合理。…經土地及建築物所有權人同意之都市更新事業計畫，倘嗣後有再為變更者，即應再徵詢渠等權利人之同意。(黃茂榮,2013:9~10)
黃茂榮	• 如果權利人參與決定的**私法自治權**受剝奪，則縱使對於土地及建築物所有權人提供與都市更新事業有關之資訊，亦無實益。(黃茂榮,2013:11)
黃茂榮	• 不利的法規環境亦可能使參與締約的一方，因不能就**交易條件**按其市場價值，公平議定其內容，而陷於困境。……都市更新條例應避免營造出使資訊及經濟弱勢的一方陷於不利的法規環境。(黃茂榮,2013:13)
黃茂榮	• 都市更新程序之權利人的參與。此相當於契約自由原則中關於「**是否締約之自由**」。其在都市更新條例中之表現為：關於權利人對都市更新事業概要及都市更新計畫之同意，並**以此啟動都市更新程序**。(黃茂榮,2013:15)
黃茂榮	• 更根本的問題是，都市更新方式之「契約類型之選擇自由」。……如此，**始符私法自治原則的意旨**。(黃茂榮,2013:15)
陳新民	• 都更事件中，主要涉及的是財產權的爭議以及財產重分配的問題。這仍**具有私權爭議**的色彩，是否仍然應列入公法爭議？恐怕有帶斟酌也。(陳新民,2013:21)
陳新民	• 於老舊建築物是否都更，涉及的是同棟樓房住戶之權利，也屬於**私權爭議**，與公權力無涉。(陳新民,2013:22[註18])
陳新民	• 都更的計畫概要及計畫核定**涉及公權力之處分，才讓都更事件沾染公法色彩**…而不同意都更者與都更實施者之間涉及的爭議－例如權利變動的範圍，則**仍屬於私法事件**。(陳新民,2013:22[註18])
陳新民	• 本條例的公法色彩，便建立在不同意都更者對該行政處分，以及聲請都更被否准

立法院・內政委員會
都市更新條例修法小組
討論會

大法官	意見內容
	者，可提起行政救濟之上，亦即只在消極的層面上防止公權力的「助紂為虐」而已！(陳新民,2013:23)
陳新民	• 都更的情形既然強調要引進民間的都更活力，國家放手讓都更實施者獲得一定的容積獎勵及都更後的利潤，來代替國家進行都更，因此理應對此**屬於「契約自由」**領域內的活動，公權力不宜太多的介入。……本條例並**未明白賦予的實質介入與修改權限**，應採此見解矣。(陳新民,2013:24[註21])
蘇永欽	• 都更條例設計的公私混合模式，……，在以所有權人基於實現財產權、居住權的自利動機而尋求與其他所有權人的**共利階段**(蘇永欽, 2013 :)
蘇永欽	• 市場模式的都市更新**完全建立在契約的基礎上**，也就是**通過互惠共利**的決定，完成都市更新，使每個所有權人的財產權和居住權都能依其意願得到落實，即使法律例外採特別多數決替代全體同意的契約，……毋寧更像〈**民法**〉有關**共有物管理**的規定(第八百二十條) (蘇永欽, 2013 :27)
蘇永欽	• 市場模式的都更，原則上應**依所有人全體同意的契約原則**(只在有限範圍內基於財產權的理論例外允許特別多數決，但**與公共事務的民主多數決全然無涉**)。(蘇永欽, 2013 :33)
蘇永欽	• 以同意比率作為**發動公權力**的前提要件，其**性質和商權模式**一樣，對少數不同意者仍構成財產權和居住權的限制，因此憲法上的正當性，也和任何基本權的限制一樣，**建立於公益和基本權的權衡上**(蘇永欽, 2013 :33)
羅昌發	• (對〈條例〉§22第一項之不同意見)…(同意比例)此等比率，是否符合「相當例外之情形」**仍有斟酌餘地**。〈民法〉§819第二項之規定，共有物之處分、變更及設定負擔，應得共有人全體之同意。其所遵守之法理**甚為明確**，亦即**任何人**原則上均**不得將他人財產予以處分或變更**。(羅昌發, 2013:23)
羅昌發	• 〈公寓大廈管理條例〉§13規定：「公寓大廈之重建，應經全體區分所有權人及基地所有權人、地上權人或典權人之同意。…」…，仍遵守任何人不得將他人財產予以處分或變更之基本原則。(羅昌發, 2013:23~24)

都市更新條例修正草案【民間版】

修法邏輯&架構

2014. 10. 21

都市更條例修正草案民間修法聯盟:
OURs專業者都市改革組織
台灣都市更新受害者聯盟
EJI環境法律人協會

報告人 王章凱

我國的都市更新條例（或政策）只處理到「老舊住宅改建」？

談不上「都市」更新

還論「都市事件」


・第10條第1項：未通知利害關係人、事業概要未經審議
・第10條第2項：單元審定(概要)門檻不具代表性
・第19條第3項：未盡送達責任、事業計畫未經聽證會
2015/1/20

民辦都更為私法關係

709號解釋大法官意見

- 協同意見書　林錫堯、李震山、黃茂榮、葉百修、陳春生、陳碧玉
- 部分協同部分不同意見書　羅昌發
- 協同暨部分不同意見書　湯德宗
- 一部不同意見書　蘇永欽
- 部分不同意見書　陳新民


陳碧玉大法官

(民辦都更)所有權人與該事業機構間為**私法上之(委任)契約關係**。(陳碧玉,2013:3)

都更條例賦予民辦都更實施者與公辦都更實施者相同之權能，使其法律地位**凌駕於所有人之上**，與民辦都更**所有人與實施者間**為**對等之契約關係**之基本原則不符。(陳碧玉,2013:3~4)

實務上認實施者得逕依主管機關依職權核定之事業計畫內容實施，無須再取得所有人之同意，**違反**民辦都更實施者與所有權人間**為契約關係**之本質(陳碧玉,2013:7)



國家…對於參與都更與不願參加都更者，更負有保護之義務，不得推因**私辦都更屬私法自治範圍**，而對都更之爭議，認為事不關己而不尋求解決。(陳春生,2013:17)

建築物之重建，若依〈公寓大廈管理條例〉為之，則屬私法性質……依〈都更條例〉§11規定之自辦都更，相當程度限制原依公寓大廈管理條例之基於私法自治，與重建需經全體所有權人同意之限制給予放寬，而仰賴主管機關監督。(陳春生,2013:17)


黃茂榮大法官

從**私法自治原則**立論，當可比較周全的論述關於**「契約之參與的自由」**及**「契約內容之決定的自由」**。……蓋基於**私法自治原則**，涉及二人以上之利益的**私法自治事項**，其法律關係的發生、變更或消滅有關之事項，**原則**上應由這些人**共同決定**。(黃茂榮,2013:6)

如果權利人參與決定的**私法自治權**受剝奪，則縱使對於土地及建築物所有權人提供與都市更新事業有關之資訊，亦無實益。(黃茂榮,2013:11)


羅昌發大法官

(對〈條例〉§22第一項之不同意見)...(同意比例)此等比率，是否符合「相當例外之情形」仍有斟酌餘地。

〈民法〉§819第二項之規定，共有物之處分、變更及設定負擔，應得共有人全體之同意。其所遵守之法理甚為明確，亦即任何人原則上均不得將他人財產予以處分或變更。(羅昌發, 2013:23)



都更事件中，主要涉及的是財產權的爭議以及財產重分配的問題。這仍具有私權爭議的色彩，是否仍然應列入公法爭議？恐怕有帶斟酌也。(陳新民,2013:21)

都更的計畫概要及計畫核定涉及公權力之處分，才讓都更事件沾染公法色彩…而不同意都更者與都更實施者之間涉及的爭議－例如權利變動的範圍，則仍屬於私法事件。(陳新民,2013:22[註18])


蘇永欽大法官

市場模式的都市更新完全建立在契約的基礎上，也就是通過互惠共利的決定，完成都市更新，使每個所有權人的財產權和居住權都能依其意願得到落實，即使法律例外採特別多數決替代全體同意的契約，……毋寧更像〈民法〉有關共有物管理的規定(第八百二十條)(蘇永欽，2013 :27)

市場模式的都更，原則上應依所有人全體同意的契約原則(只在有限範圍內基於財產權的理論例外允許特別多數決，但與公共事務的民主多數決全然無涉)。(蘇永欽，2013 :33)

司法院意見

2012.04.20 (營建署)
都市更新修法方向座談會

- 實施者即都市更新事業團體為之，與權利變換關係人之間「似屬私法關係」
- 非受委託行使公權力之情形
- 與一般行政機關基於監督立場對於私法行為之核准，似無不同

2013.08.13 (營建署)
都市更新條例第36條修正條文公聽會

- 與一般行政機關基於監督立場對於私法行為之核准，似無不同

2013.10.25內政部
研商都市更新條例修正草案再修正條文會議

- 通說上還是私法上問題，是實施者建商與土地上之權利人之間都更計畫實施關係，是私法關係，不是公法關係
- 權利變換計畫即使經過核定，形成的還是實施者與所有權人私法上的法律關係
- 就好像一個契約
- 這種權利關係如果不履行時……還要經過裁判取得執行名義後，才可以由法院民事執行處來執行，貫徹其私法上的權利

事業計畫/權變計畫(所載兩造關係)是私法關係

最高法院94年度台上字第1461號判決

更新會(上訴人)主張

- 權利變換補償金請求為公法上之範疇
- 應循行政訴訟程序為之
- 敗訴

最高法院民事判決

- 計畫書所載關於兩造間之私法上權利義務關係
- 所請求之補償金，並非因行政處分而發生，仍屬私法之範疇，應不能認係公法關係
- 都市更新事業計畫及權利變換計畫核定乃行政機關本於行政權之監督作用，就具體事件所為對外發生法律效果類似「確認處分」之行政處分
- 都市更新事業計畫及權利變換計畫內容，均屬都市更新計畫研擬及執行、權利價值之查估、工程發包驗收等更新單元內土地或合法建物所有人間之私法上權利義務關係
- 系爭補償金給付屬私法爭議

事業計畫/權變計畫(所載兩造關係)是私法關係

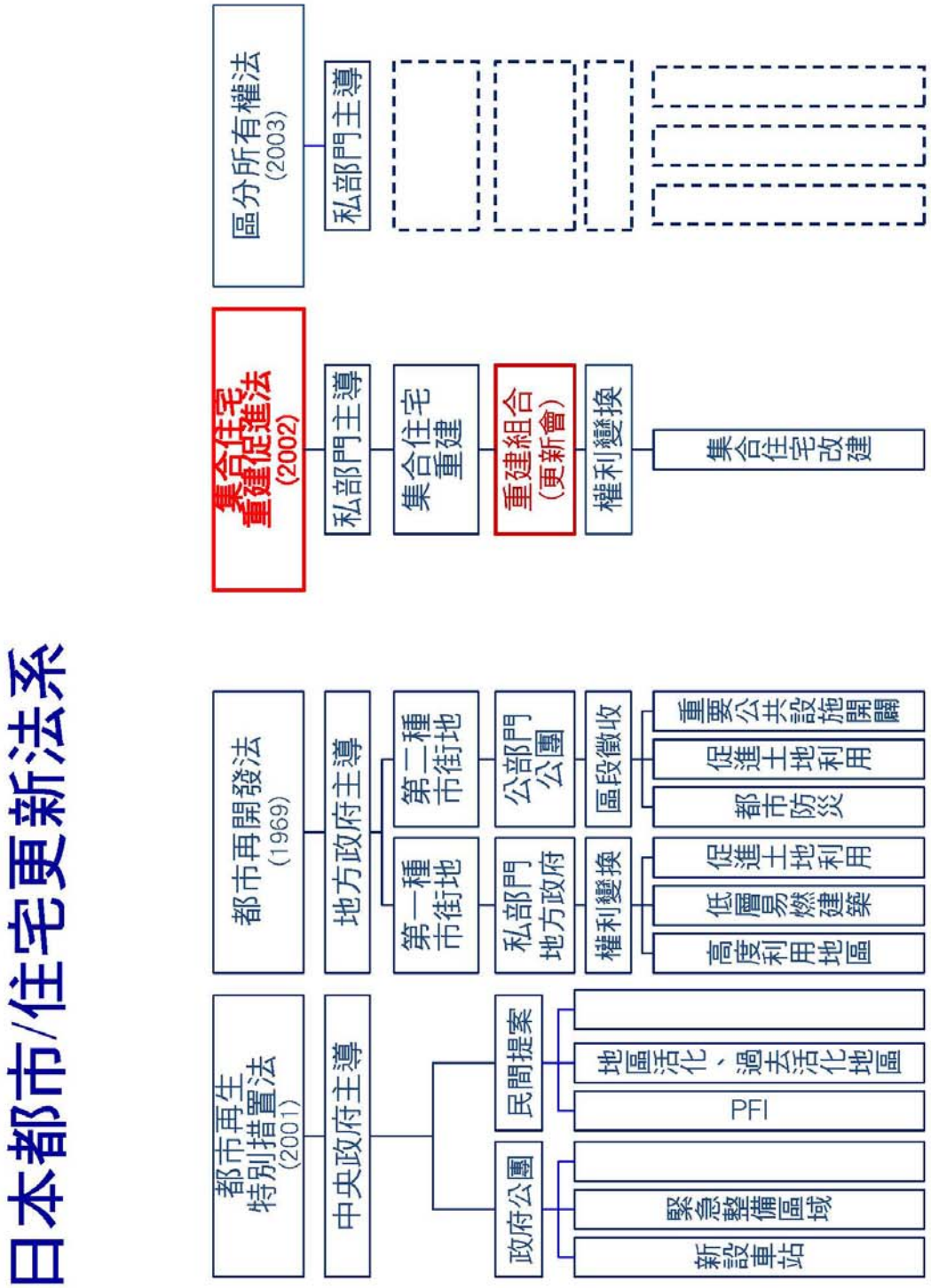
臺中高等行政法院95年度訴字第00285號裁定

更新會(原告)主張

- **權利價值計算偏低(補償金)，經調解/處不成立，向內政部提起訴願遭駁回**
- **提起行政訴訟**
- **原告之訴駁回**

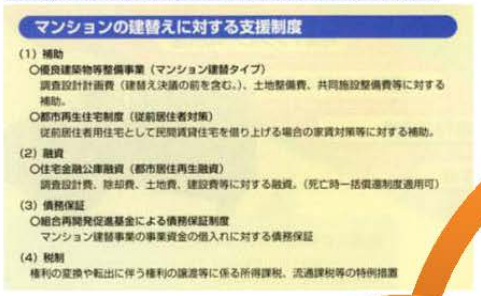
台中高行裁定

- **訴訟事件不屬行政法院之權限**(行政訴訟法第107條第1項)
- **都市更新事業計畫及權利變換計畫核定乃行政機關本於行政權之監督作用，就具體事件所為對外發生法律效果類似「確認處分」之行政處分**
- **主管機關在實質上並未創設或變更都市更新團體會員間就權利變換之權利義務(補償金給付)**
- **補償金給付內容不失為私法上之權利義務關係，當事人間之爭訟自應循民事訴訟程序為之**
- **最高法院94年度台上字第1461號判決參照**


日本都市/住宅更新法系
都市再生特別措置法 (2001)
中央政府主導
政府公團
新設車站
緊急整備區域
民間提案
地區活化、過去活化地區
PFI
都市再開發法 (1969)
地方政府主導
第一種市街地
第二種市街地
私部門地方政府
公部門公團
權利變換
區段徵收
高度利用地區
低層易燃建築
促進土地利用
都市防災
促進土地利用
重要公共設施開闢
集合住宅重建促進法 (2002)
私部門主導
集合住宅重建
重建組合(更新會)
權利變換
集合住宅改建
區分所有權法 (2003)
私部門主導

マンション建替円滑化法(集合住宅重建促進法)

資料來源：
日本國土交通省
マンション建替え実務マニュアル
http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha05/07/071116/03.pdf
http://homepage2.nifty.com/a-a/MANKAN/enkatsuka.htm


マンションの建替えに対する支援制度

(1) 補助
○優良建築物等整備事業（マンション建替タイプ）
調査設計計画費（建替え決議の前を含む。）、土地整備費、共同施設整備費等に対する補助。
○都市再生住宅制度（従前居住者対策）
従前居住者用住宅として民間賃貸住宅を借り上げる場合の家賃対策等に対する補助。

(2) 融資
○住宅金融公庫融資（都市居住再生融資）
調査設計費、除却費、土地費、建設費等に対する融資。（死亡時一括償還制度適用可）

(3) 債務保証
○組合再開発促進基金による債務保証制度
マンション建替事業の事業資金の借入れに対する債務保証

(4) 税制
権利の変換や転出に伴う権利の譲渡等に係る所得課税、流通課税等の特例措置



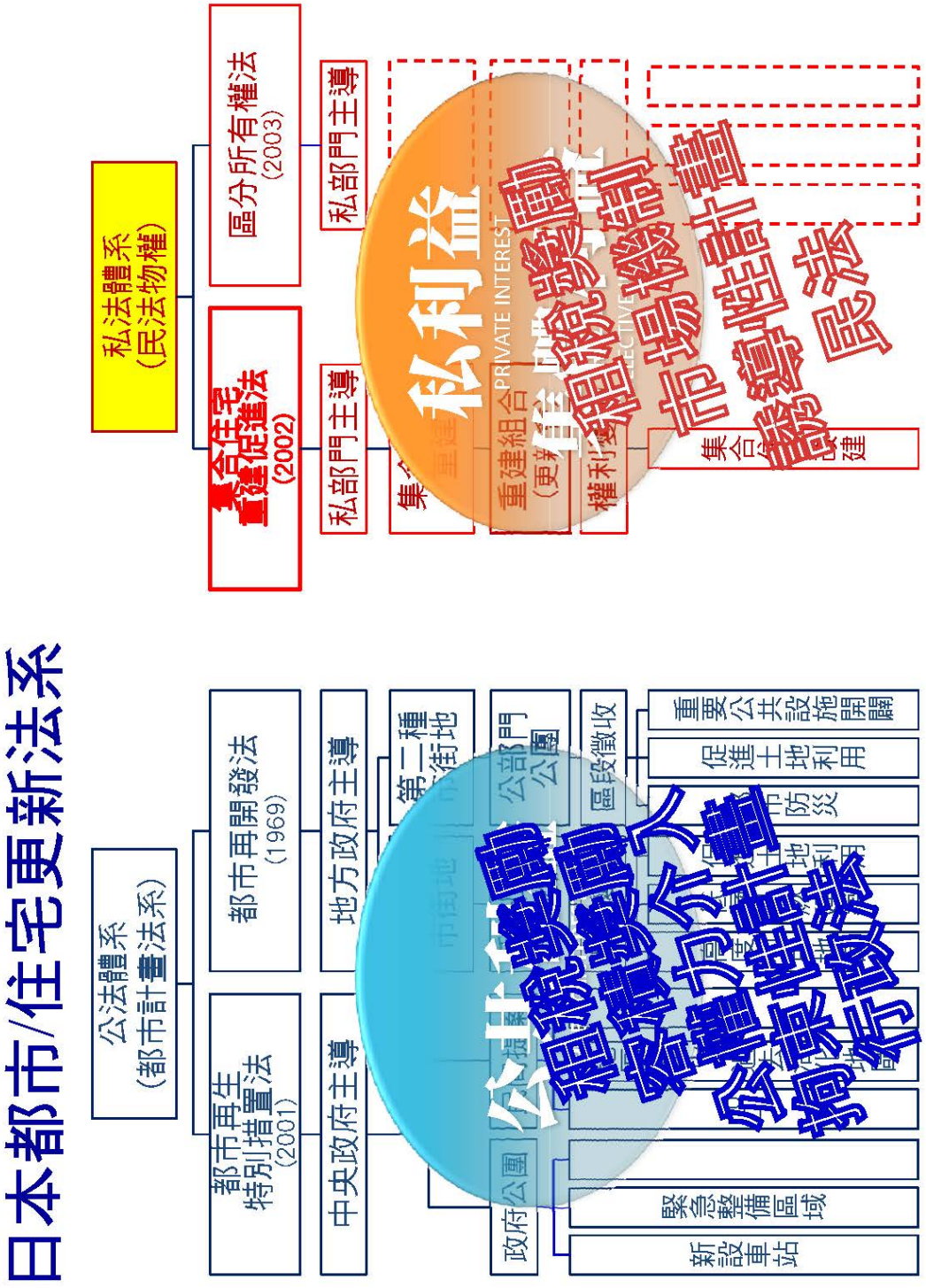
- 優良建築物等整備事業
- 都市再生住宅制度(員居住者支安制制度)

- 調查設計費、土地分、營建費等之融資

- 由組合再開發促進基金提供債務擔保
- 更新(重建)會之重建事業資新貸款之債務擔保

- 權利變換之過戶登記之所得稅、流通課稅的特別措施

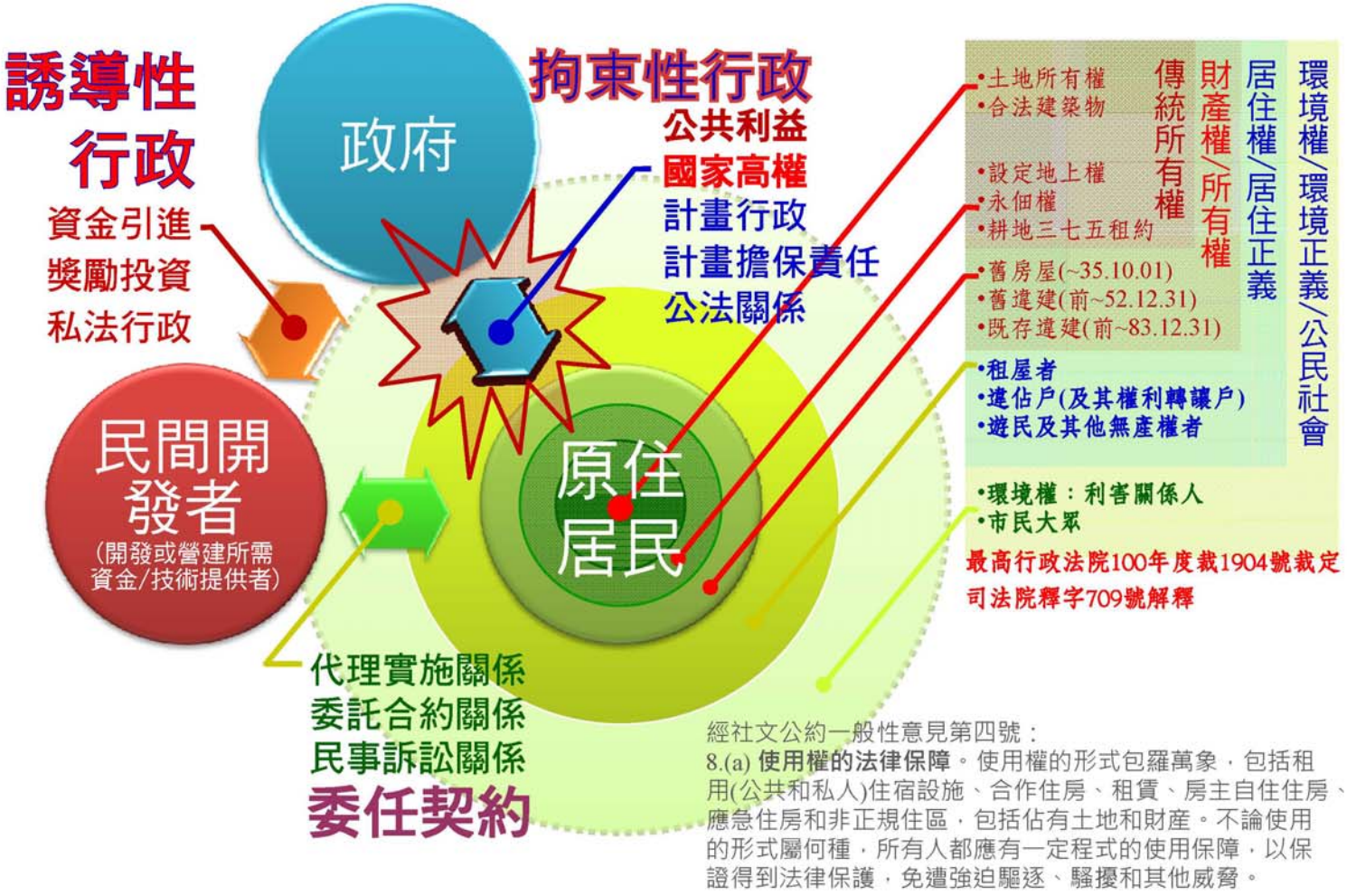
無容積獎勵


日本都市/住宅更新法系
私法體系
(民法物權)
區分所有權法
(2003)
集合住宅
重建促進法
(2002)
私部門主導
私部門主導
私利益
PRIVATE INTEREST
重建組合
(更新
權利
集合
建
公法體系
(都市計畫法系)
都市再開發法
(1969)
都市再生
特別措置法
(2001)
地方政府主導
中央政府主導
第二種
街地
公部門
公園
區段徵收
重要公共設施開闢
促進土地利用
防災
政府
公園
緊急整備區域
新設車站

都市更新
角色定位與功能的錯亂

- 「公私協力」下都市更新的三面權益關係，有失衡之虞(李震山，2013:5)

都市更新中的三個角色



經社文公約一般性意見第四號：
8.(a) **使用權的法律保障**。使用權的形式包羅萬象，包括租用(公共和私人)住宿設施、合作住房、租賃、房主自住住房、應急住房和非正規住區，包括佔有土地和財產。不論使用的形式屬何種，所有人都應有一定程式的使用保障，以保證得到法律保護，免遭強迫驅逐、騷擾和其他威脅。

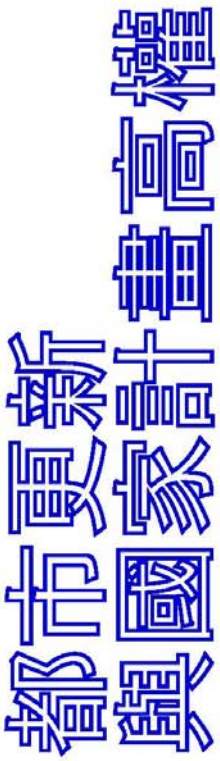

都市更新中的三個角色
誘導性行政
拘束性行政
政府
§25-1 強徵條款
§36 強拆條款
民事訴訟關係
行政處分
環境權/環境正義/公民社會
居住權/居住正義
財產權/所有權
傳統所有權
•土地所有權
•合法建築物
•設定地上權
•永佃權
•違佔戶(及其權利轉讓戶)
司法院釋字709號解釋
經社文公約一般性意見第四號：
8.(a) 使用權的法律保障。使用權的形式包羅萬象，包括租用(公共和私人)住宿設施、合作住房、租賃、房主自住住房、應急住房和非正規住區，包括佔有土地和財產。不論使用的形式屬何種，所有人都應有一定程式的使用保障，以保證得到法律保護，免遭強迫驅逐、騷擾和其他威脅。

將本應由國家承擔的部更任務，開放由民間自行承擔。

致使個別的部分住戶必須獨自顧有計畫、有實力的營利機構周旋，

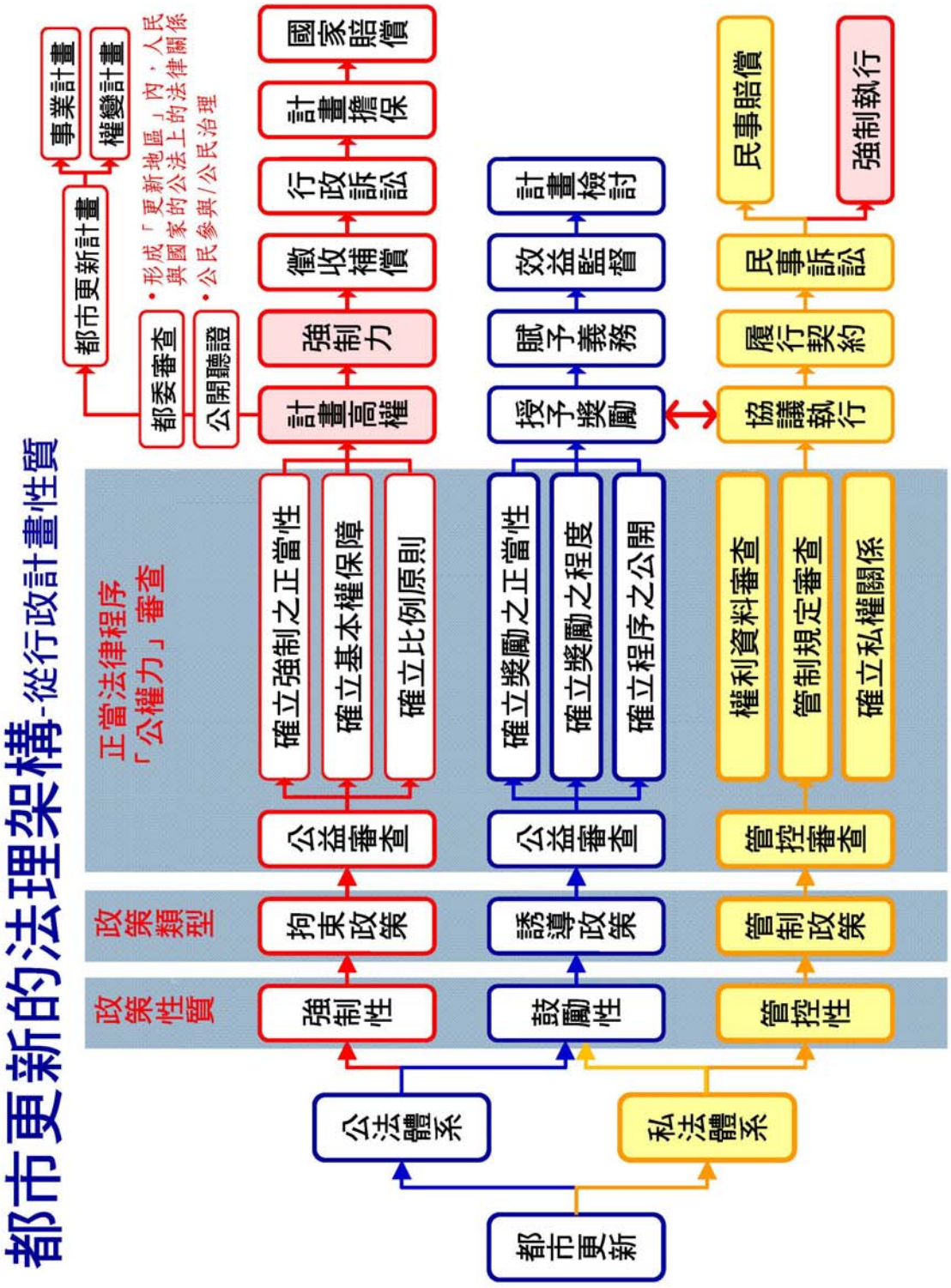
若易致使部分個別住戶之居住自由顯財產權遭到侵犯。

國家理應承擔起確保這些社會弱勢族群權益的責任。（陳靜民，2013:1~2）


都市更新專案計畫

高權
Hoheitsakt
• 存在於相對的兩個權力不對等關係主體之間、處於高位一方所具備的地位
• 主要是描述國家與人民兩個相對主體中，國家所持有的地位
• 高權主體得對於不履行行政上具體義務之人民或其他主體，以自己本身力量及法定程序，不必向法院聲請，強制地要求其履行公法上義務，或產生與義務已履行之相同狀態

高權行政之行政計畫的類型
陳敏,2007: p636 -637
陳新民,2000:p432-433
行政機關為將來一定期限內達成特定之目的或實現一定之構想，事前就達成該目的或實現該構想有關之方法、步驟或措施等所為之設計與規劃
planende Verwaltung
行政計畫
拘束力
涉及事項
空間計畫
raumplan
通盤性計畫
專案性計畫
拘束性計畫
imperative plan
都市更新計畫
土地使用管制


都市更新的法理架構-從行政計畫性質
都市更新
公法體系
私法體系
政策性質
政策類型
強制性
鼓勵性
管控性
拘束政策
誘導政策
管制政策
正當法律程序
「公權力」審查
公益審查
公益審查
管控審查
確立強制之正當性
確立基本權保障
確立比例原則
確立獎勵之正當性
確立獎勵之程度
確立程序之公開
權利資料審查
管制規定審查
確立私權關係
計畫高權
授予獎勵
協議執行
強制力
賦予義務
履行契約
徵收補償
效益監督
民事訴訟
行政訴訟
計畫檢討
計畫擔保
國家賠償
都市更新計畫
都委審查
公開聽證
事業計畫
權變計畫
民事賠償
強制執行
・形成「更新地區」內，人民與國家的公法上的法律關係
・公民參與/公民治理

委託行使公權力

〈行政程序法〉

§16　行政機關得**依法規**將其權限之一部分，**委託**民間團體或個人辦理。

§2　受託行使公權力之個人或團體，於委託範圍內，**視為行政機關**。

釋字269號解釋

經政府機關就特定事項依法授與公權力者，以行使該公權力為行政處分之特定事件為限，**有行政訴訟之被告當事人**能力。

〈都市更新條例〉

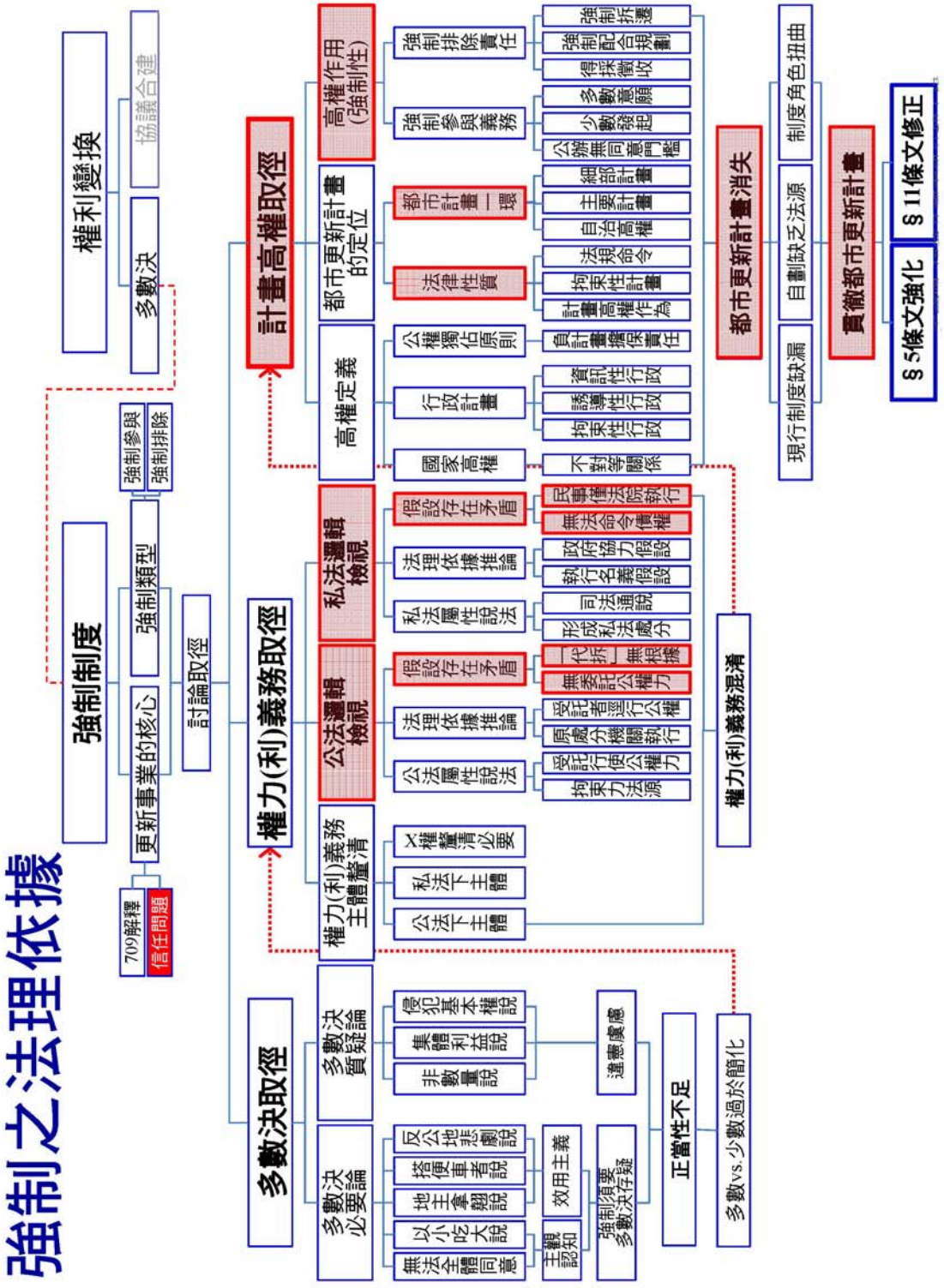
§9　經劃定**應實施更新之地區**……直轄市、縣(市)主管 機關得…**經公開評選**程序委託都市更新**事業機構**….**為實施者**，

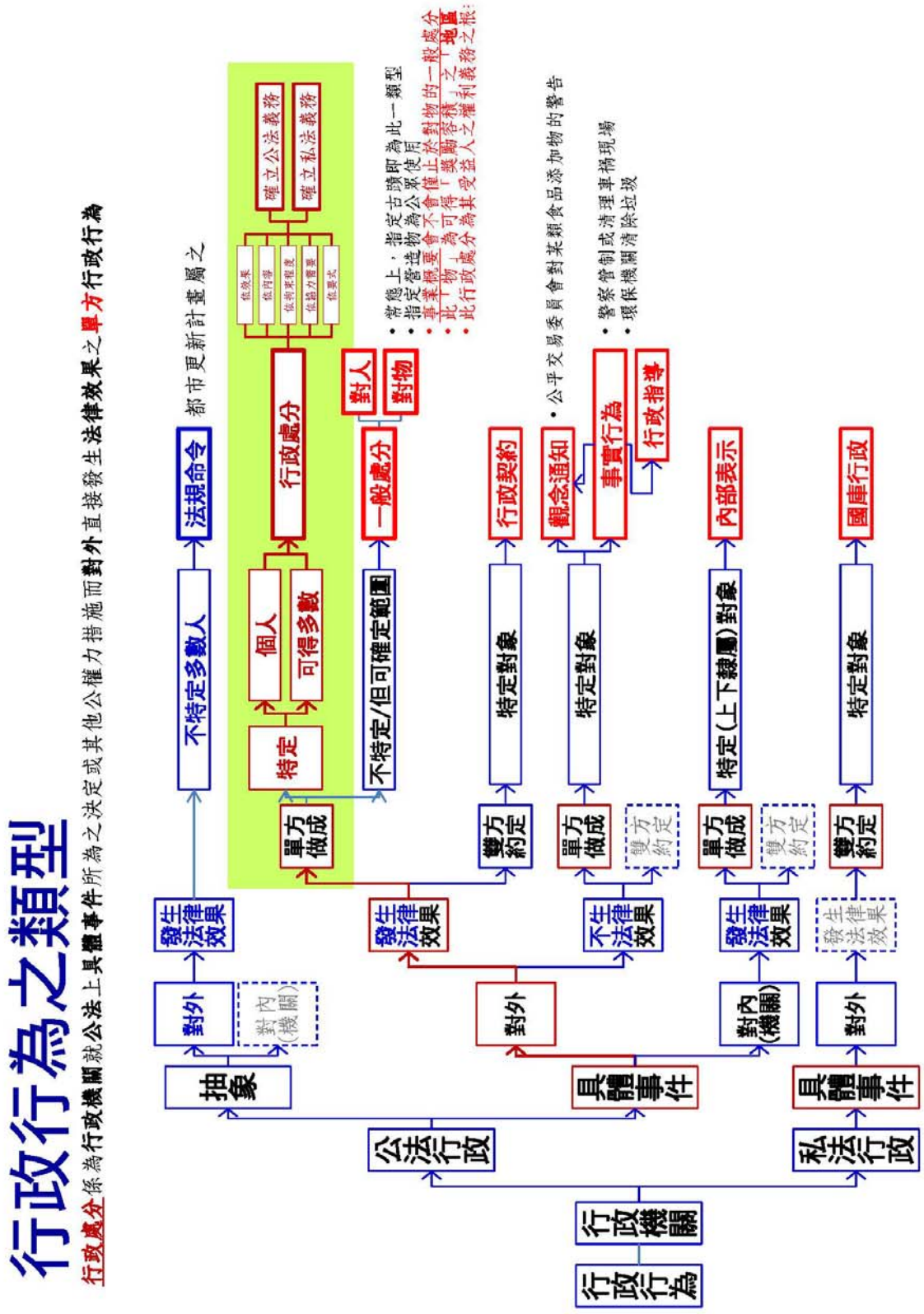
§10

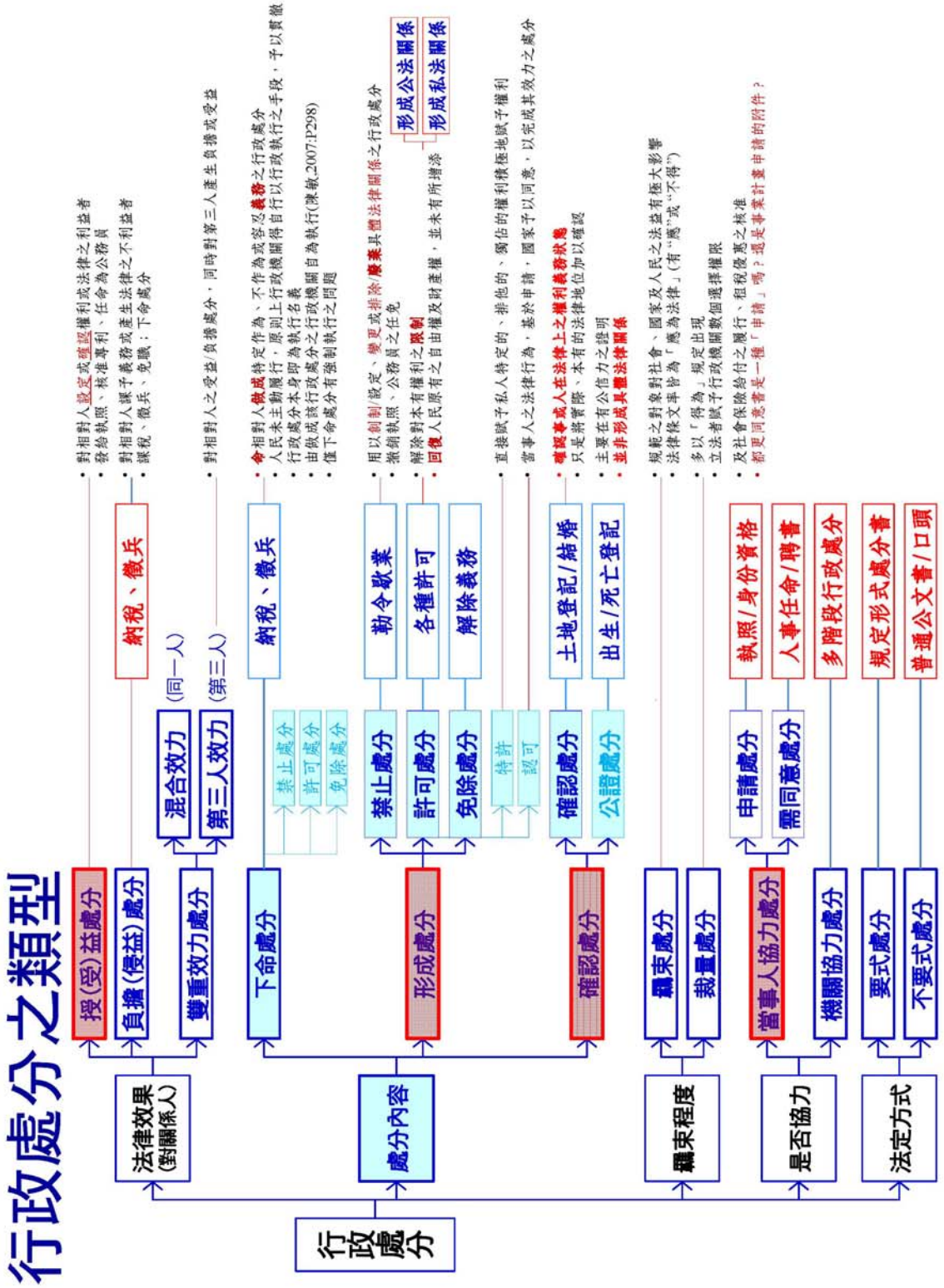


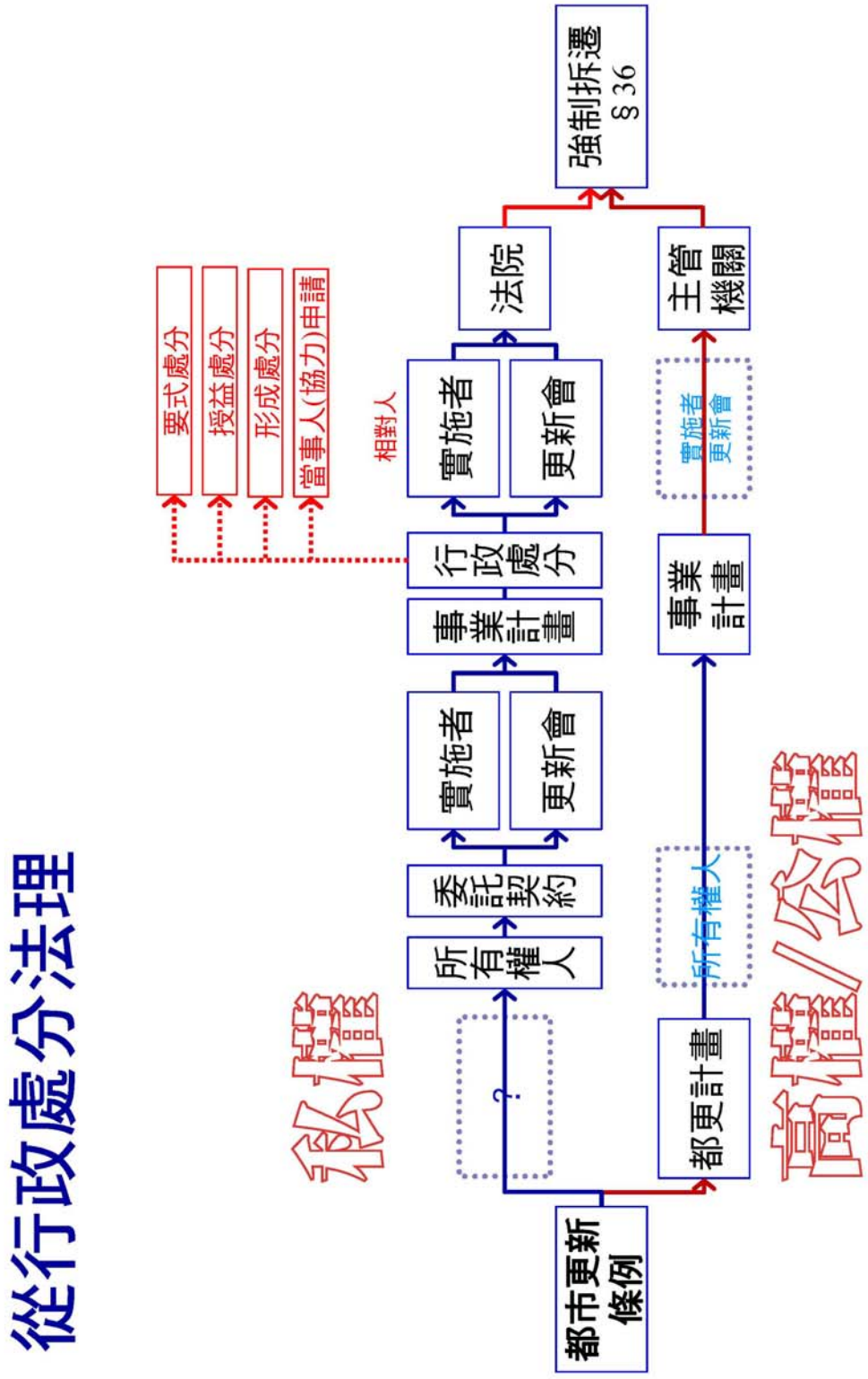
§11



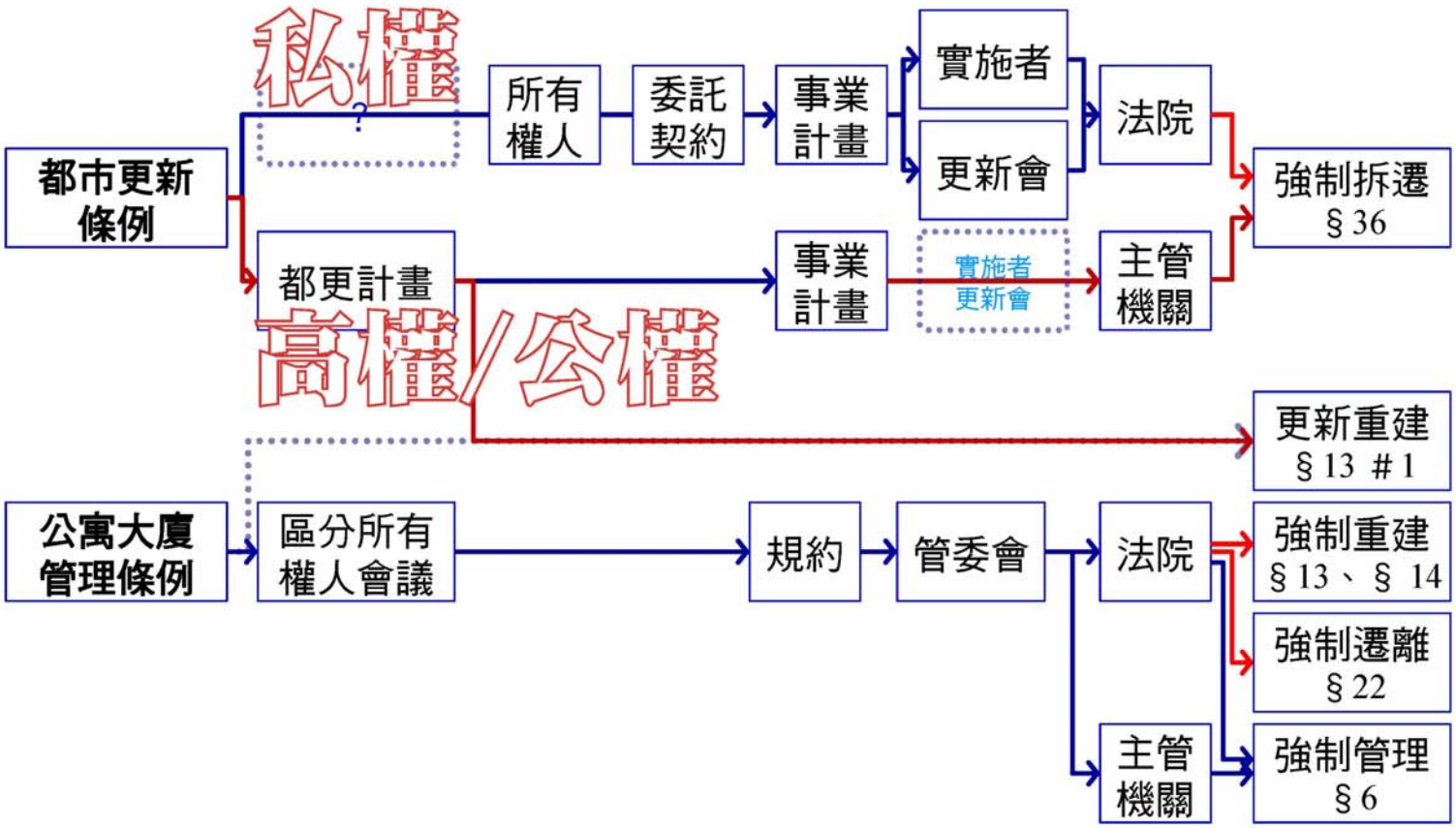

強制之法理依據
強制制度
權利變換
協議合建
多數決
強制參與
強制排除
更新事業的核心
強制類型
709解釋
信任問題
討論取徑
計畫高權取徑
權力(利)義務取徑
都市更新計畫的定位
高權定義
高權作用(強制性)
強制排除責任
強制參與義務
都市計畫一環
法律性質
公權獨佔原則
行政計畫
國家高權
強制拆遷
強制配合規劃
得採徵收
多數意願
少數發起
公辦無同意門檻
細部計畫
主要計畫
自治高權
法規命令
拘束性計畫
計畫高權作為
負計畫擔保責任
資訊性行政
誘導性行政
拘束性行政
不對等關係
都市更新計畫消失
制度角色扭曲
自劃缺乏法源
現行制度缺漏
實徹都市更新計畫
§5條文強化
§11條文修正
多數決取徑
多數決必要論
無法全體同意
以小吃大說
地主拿翹說
搭便車者說
反公地悲劇說
主觀認知
效用主義
多數決質疑論
非數量說
集體利益說
侵犯基本權說
強制須要多數決存疑
違憲慮慮
正當性不足
多數vs.少數過於簡化
權力(利)義務主體釐清
公法下主體
私法下主體
X權釐清必要
公私法轉輯檢視
公法屬性說法
拘束力法源
受託行使公權力
法理依據推論
原處分機關執行
受託者還行公權
假設存在矛盾
無委託公權力
「代拆」無根據
私法屬性說法
形成私法處分
司法通說
法理依據推論
執行名義假設
政府協力假設
假設存在矛盾
無法命令優權
民事僅法院執行
權力(利)義務混淆


行政行為之類型
行政處分係為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而對外直接發生法律效果之單方行政行為
行政行為
行政機關
公法行政
私法行政
抽象
具體事件
具體事件
對外
對內(機關)
對外
對內(機關)
對外
發生法律效果
不生法律效果
發生法律效果
發生法律效果
不特定多數人
法規命令
特定
個人
可得多數
單方做成
不特定/但可確定範圍
一般處分
行政處分
確立公法義務
確立私法義務
對人
對物
都市更新計畫屬之
常態上，指定古蹟即為此一類型
指定管制公眾使用
畫業概要會不會僅止於對物的一般處分
此「物」為可得「獎勵容積」之「土地區
此行政處分為其受益人之權利義務之根
雙方約定
特定對象
行政契約
雙方約定
特定對象
觀念通知
事實行為
行政指導
公平交易委員會對某類食品添加物的警告
警察管制或清理事情現場
環保機關清除垃圾
雙方約定
特定(上下隸屬)對象
內部表示
雙方約定
特定對象
國庫行政


行政處分之類型
行政處分
法律效果(對關係人)
授(受)益處分
負擔(侵益)處分
雙重效力處分
• 對相對人設定或確認權利或法律之利益者
• 發給執照、核准專利、任命為公務員
• 對相對人課予義務或產生法律之不利益者
• 課稅、徵兵、免職；下命處分
• 對相對人之受益/負擔處分，同時對第三人產生負擔或受益
納稅、徵兵
(同一人)
混合效力
(第三人)
第三人效力
處分內容
下命處分
形成處分
確認處分
• 命相對人做成特定作為、不作為或容忍義務之行政處分
• 人民未主動履行，原則上行政機關得自行以行政執行之手段，予以貫徹
• 行政處分本身即為執行名義
• 由做成該行政處分之行政機關自為執行(陳敏,2007:P298)
• 僅下命處分有強制執行之問題
納稅、徵兵
禁止處分
許可處分
免除處分
• 用以創制/設定、變更或排除/廢棄具體法律關係之行政處分
• 撤銷執照、公務員之任免
• 解除對本有權利之限制
• 回復人民原有之自由權及財產權，並未有所增添
勒令歇業
各種許可
解除義務
形成公法關係
形成私法關係
禁止處分
許可處分
免除處分
特許
認可
• 直接賦予私人特定的、排他的、獨佔的權利積極地賦予權利
• 當事人之法律行為，基於申請，國家予以同意，以完成其效力之處分
• 確認事或人在法律上之權利義務狀態
• 只是辭管際、本有的法律地位加以確認
• 主要在有公信力之證明
• 並非形成具體法律關係
確認處分
公證處分
土地登記/結婚
出生/死亡登記
羈束處分
裁量處分
羈束程度
• 規範之對象對社會、國家及人民之法益有極大影響
• 法律條文事皆為「應為法律」(有"應"或"不得")
• 多以「得為」規定出現
• 立法者賦予行政機關數個選擇權限
申請處分
需同意處分
當事人協力處分
機關協力處分
是否協力
執照/身份資格
人事任命/聘書
多階段行政處分
• 及社會保險給付之履行、租稅優惠之核准
• 都更同意書是一種「申請」嗎？還是事業計畫申請的附件？
要式處分
不要式處分
法定方式
規定形式處分書
普通公文書/口頭


從行政處分法理
都市更新條例
所有權人
委託契約
實施者
更新會
事業計畫
行政處分
相對人
要式處分
授益處分
形成處分
當事人(協力)申請
私法關係
?
都更計畫
所有權人
事業計畫
實施者
更新會
主管機關
強制拆遷 § 36
公法關係

強制：都市更新條例vs.公寓大廈管理條例



〈公寓大廈管理條例〉

§31： **區分所有權人會議之決議**，除規約另有規定外，應有區分所有權人2/3以上及其區分所有權比例合計2/3以上出席，以出席人數3/4以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權3/4以上之同意行之 。

§33： 區分所有權人會議之決議，區分所有權人會議之決議，未經依下列各款事項辦理者，不生效力：一、專有部分經依區分所有權人會議約定為約建師共用部分者，應經該專有部分區分所有權人同意；(餘略)

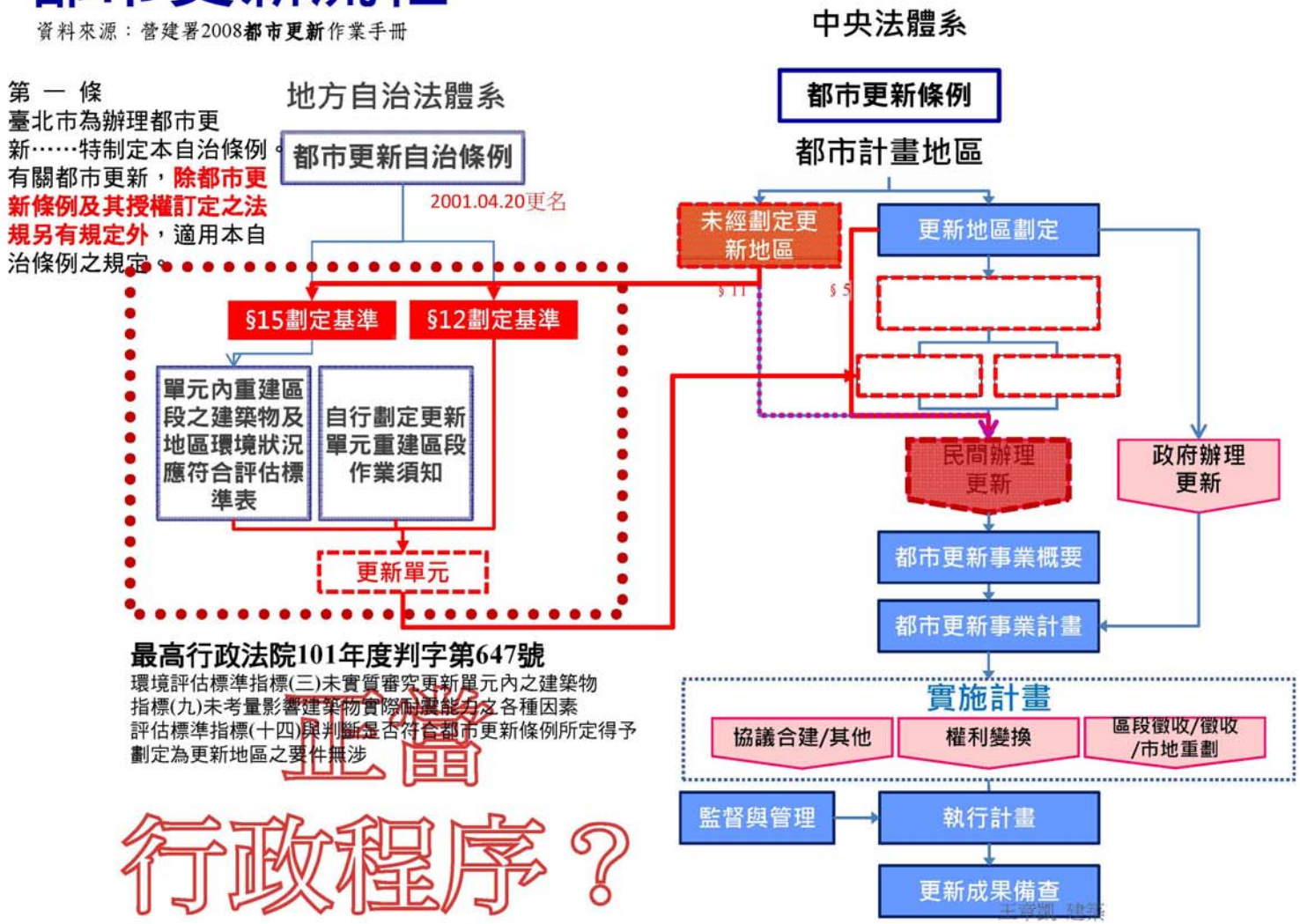
調整都市更新思維與架構

- 回歸都市計畫通盤調控
- 實現國家政策擔保責任
- 深化原住居民公民參與
- 降低都市更新整合風險
- 縮小都更公共利益落差

都市更新流程

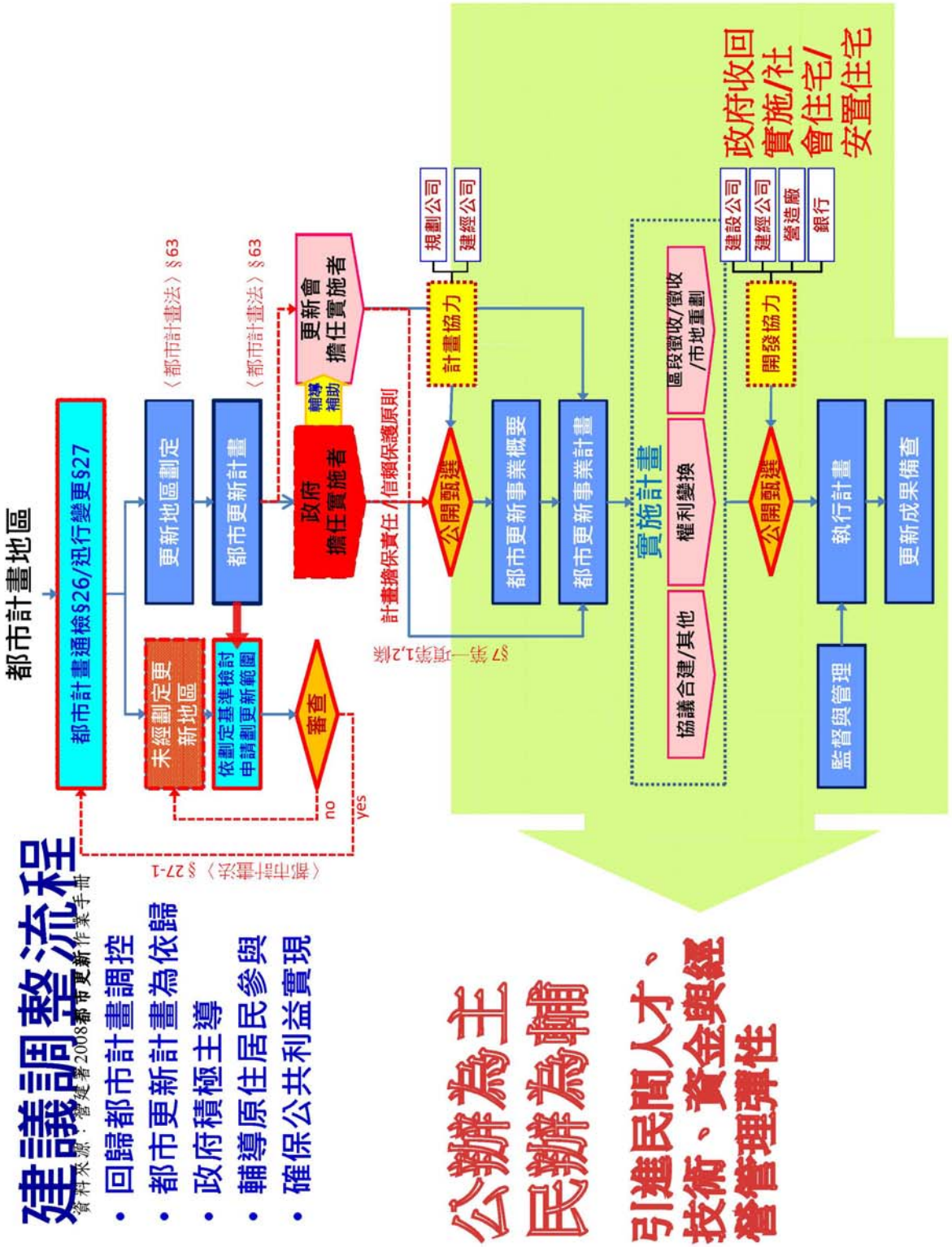
資料來源：營建署2008**都市更新**作業手冊

第 一 條
臺北市為辦理都市更新……特制定本自治條例。有關都市更新，**除都市更新條例及其授權訂定之法規另有規定外**，適用本自治條例之規定。



最高行政法院101年度判字第647號
環境評估標準指標(三)未實質審究更新單元內之建築物
指標(九)未考量影響建築物實際耐震能力之各種因素
評估標準指標(十四)與判斷是否符合都市更新條例所定得予劃定為更新地區之要件無涉

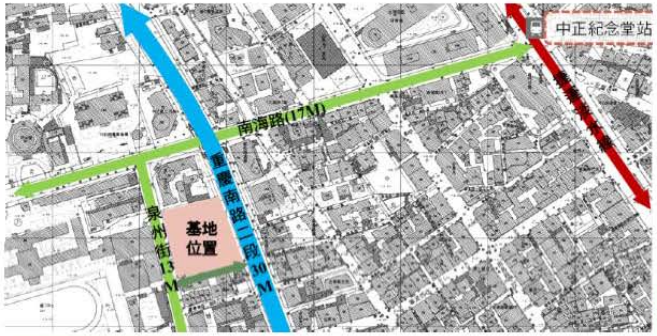
是否符合行政程序？


都市計畫地區
都市計畫通檢§26/逕行變更§27
更新地區劃定
都市更新計畫
〈都市計畫法〉§63
〈都市計畫法〉§63
未經劃定更新地區
依劃定基準檢討申請劃更新範圍
審查
no
yes
〈都市計畫法〉§27-1
政府擔任實施者
更新會擔任實施者
輔導補助
計畫擔保責任/信賴保護原則
§7 第一項第1,2條
公開甄選
計畫協力
規劃公司
建經公司
都市更新事業概要
都市更新事業計畫
實施計畫
協議合建/其他
權利變換
區段徵收/徵收/市地重劃
建設公司
建經公司
營造廠
銀行
公開甄選
開發協力
政府收回實施/社會住宅/安置住宅
監督與管理
執行計畫
更新成果備查
建議調整流程
資料來源：營建署2018都市更新作業手冊
• 回歸都市計畫調控
• 都市更新計畫為依歸
• 政府積極主導
• 輔導原住居民參與
• 確保公共利益實現
公辦為主
民辦為輔
引進民間人才、技術、資金與經營管理彈性

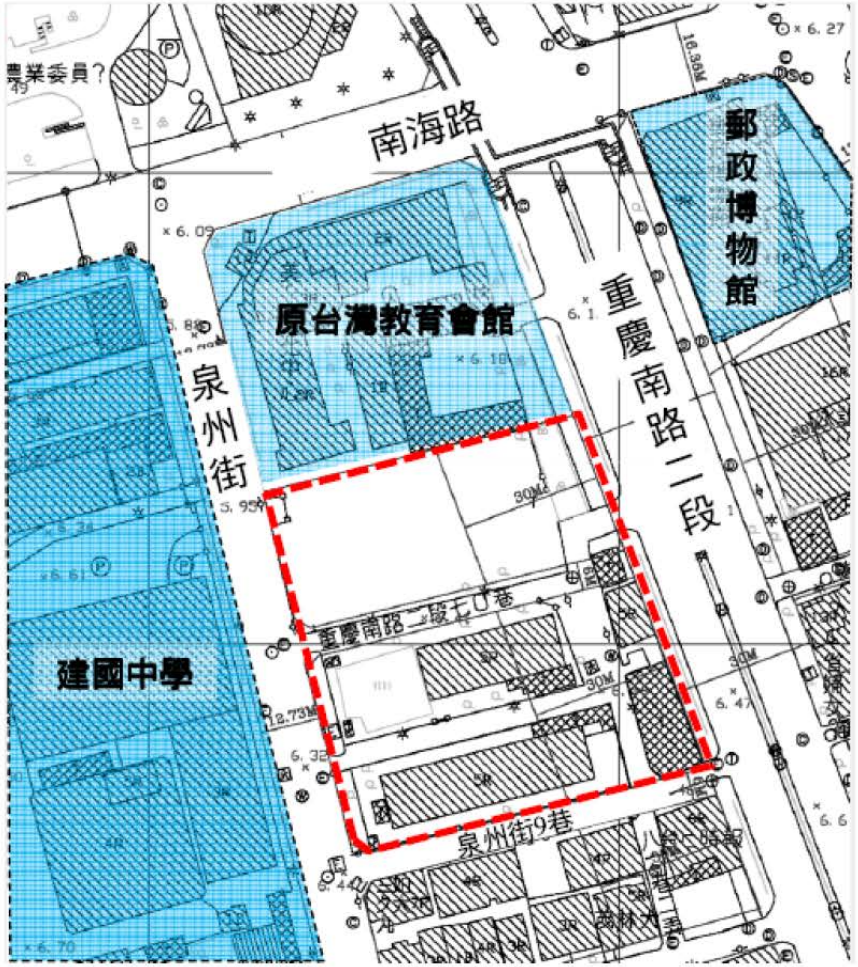
都市計畫地區
都市計畫通檢§26/逕行變更§27
更新地區劃定
都市更新計畫
未經劃定更新地區
依劃定基準檢討申請劃更新範圍
公開甄選
計畫協力
建經公司
建設公司
營造廠
銀行
開發協力
區段徵收/徵收/市地重劃
權利變換
協議合建/其他
監督與管理
執行計畫
更新成果備查
正當程序
正當行政程序

台北市中正區南海段五小段都更案－潤泰集團

資料來源：2012.08.20內政部營建署主辦「都更新招商規劃說明會」

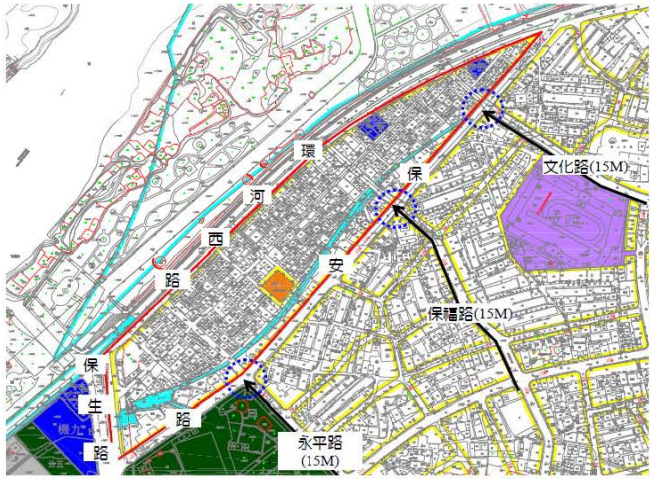


決標方式	1.第一階段為資格審查 2.第二階段為綜合評審，先自第一階段資格審查合格的合格申請人中以序位法擇優選出3家以下之入圍申請人，再就入圍申請人中其標單所載共同負擔比例低於公告比例之最低者評定為最優申請人
最低分回比例(或最高共同負擔比例)	公告之共同負擔比例為**31.5%**。 決標共同負擔比為**22.08%**
保證金規定	以定額核計保證金 1.申請保證金：2,000萬元 2.履約保證金：8,000萬元 3.保固保證金：6,000萬元



永和新生地(大陳義胞社區)更新案－開晟建設

資料來源：101.8.30內政部營建署主辦「都市更新權利變換實務」



決標方式 (第二次招標僅一家投標)	1.第一階段為資格審查 2.第二階段為綜合評審: ・土地使用與建築計畫　15% ・相關權利變換規畫　30% ・執行計畫　20% ・拆遷安置計畫　25%
最低分回比例(或最高共同負擔比例)	公告共同負擔比：**45~55%** 決標共同負擔比：不超過**55%**
保證金規定	以定額核計保證金 1.申請保證金：　1,000萬元 2.履約保證金：　3,000萬元



政府整合 完成計畫 再公開競標找開發商執行

自由時報電子報 The Liberty Times

林美芬(2013),〈**吳寶田：都更陷民粹 政府應負責**〉,自由時報,2013-03-11

「都市更新條例」修正案已送進立法院大門，建商與行政院間的修法大戰將展開，建商公會全力備戰。**全聯會理事長吳寶田表示，都市更新陷入民粹泥淖中，政府應負起最大責任**，既然民辦都更難行，乾脆由政府採取「化零為整」方式整合都更土地；以3000-4000坪為一個都更單元，並先行興建都更樣品大樓，讓都更戶有信心，才有機會成功。

吳寶田建議，與其進退不得，**不如政府採取強勢作為，全面公辦都更**，以「化零為整」的方式，由政府自行取得土地，以每一萬平方米約3000坪為基礎單元進入開發，最好是可以到達4000坪一個開發單元，**取得土地後再公開競圖招標開發內容，之後再找開發商來執行開發，採取大街廓開發方式**，拉高建築高度、放大空地比，整個城市空間將更開闊，利用率及品質都會提升。

何曜邦(2013),〈**吳部分都更條例違憲 業者：風險成本會增加**〉,聯合報,2013-04-27

大法官釋憲指部分都更條例違憲，建商公會全聯會理事長吳寶田昨天表示，都更剛起步，**本來就該更嚴謹、充分告知利害關係人**，公會支持大法官對部分條文的解釋；

工商時報

譚淑珍(2013),〈**喬都更 中央地方26日論戰**〉,工商時報,2013-03-24

內政部與台北市政府提出的都更案版本，明顯有「異見」！國民黨立法院黨團書記長賴士葆，將在26日（週二）安排內政部次長蕭家淇與台北市準副市長張金鶚對談，期能從中找出一條平衡線，以便都更法盡快三讀通過。

負責督導都更業務的蕭家淇直言，文林苑事件，讓民眾不再相信完全由民間主導的都更案，所以他認為，政府不能只是指導者，而應是執行者，不能只是畫定都更單元後，就全交由民間執行，然後在旁邊看而已。

他表示，任何都更案，**至少一半以上是由政府執行**，這樣的都更案才容易成功，否則會糾紛不斷；所以，**政府應該要和民間一起做，而政府要做的是先整合既有住戶，取得全部同意書等，再由民間接手執行**。

輔導原住戶主導都更　程序單純、風險小

住展房屋(2013),〈**都更推動停滯 北市小基地及合建案再起**〉,住展房屋網,2013-03-27

無論現況如此，但開發商還是要覓地，再加工賣屋才有獲利。因此他們**退而求其次，尋找整合難度較低**，如原住戶或地主數量少者，逕行推動協議合建，**雖然需百分百原住戶簽字同意，但至少絕不會發生如文林苑這類的後續爭議。**

或是，既然都更走不通，則手邊持有、可能正進行整合的基地，管他面積大小、畸零與否，先規劃推案再說。況且，小面積基地雖只能規劃小坪數產品，但最近北市正是小坪數、低總價產品賣得較好，只要貸款能找到願意配合的行庫，加上近期房市投資仍熱，要賣出獲利仍非難事。

總之，無論合建或小基地建案，繞過都市更新的結果，**雖然沒有容積獎勵，獲利趴數可能稍低，但程序單純、相關風險小，回收也更快。**只不過，這代表的其實也是，對開發商實務面而言，都市更新目前仍是死胡同一條。

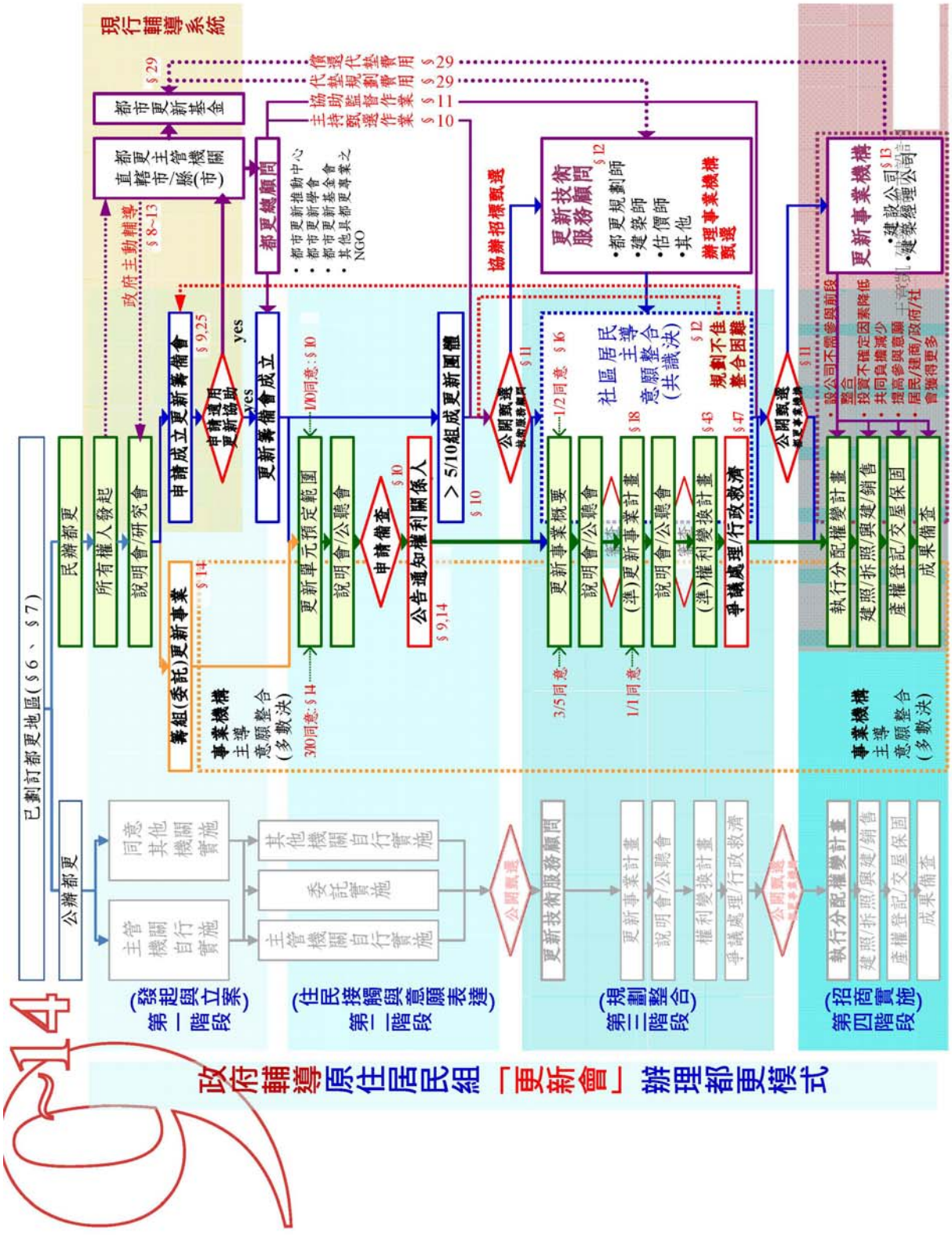
而這樣的殘酷現實會持續多久？除了看即將登場的相關條例修法結果外，更重要的還在推動主事者的心態，**是繼續拿都市更新當做刺激產業發展的薪柴？**還是以促進都市風貌更新、建築安全提升等真正的公共利益為最主要依歸？

林宜瑩、張瑞傑(2013),〈**確立都更法規 開發主權回歸民眾最重要**〉,中國時報,2013-04-08

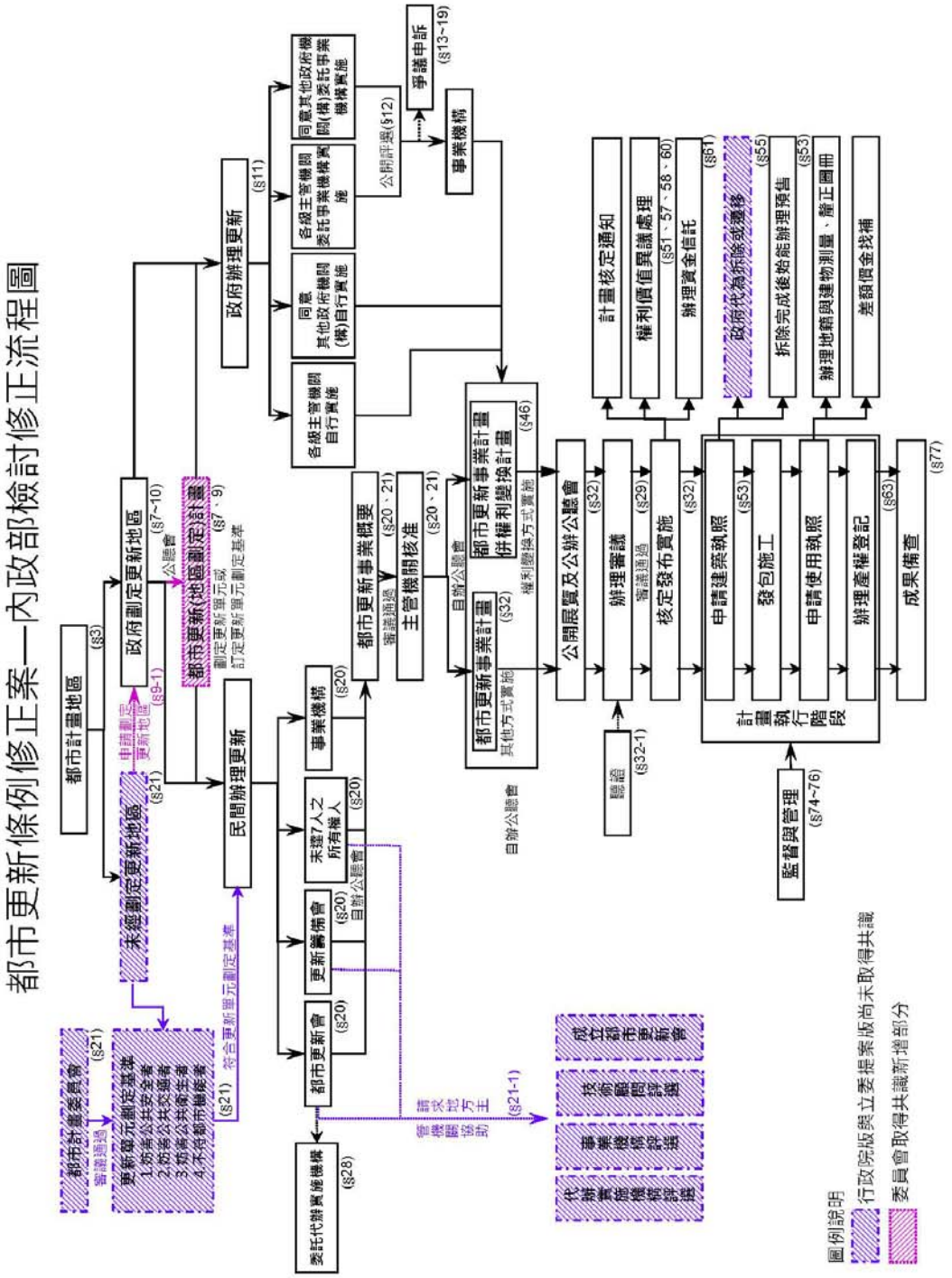
即將在中正區推出都更案之晏京建設董事長林晏弘則指出，政府修法提高原住戶都更同意門檻九成以上、且隨時可以否決，修法後都更變的更加難行，**唯有政府介入輔導、而建商改變操作方式，透過讓利模式，才有可能讓都更加速進行。**

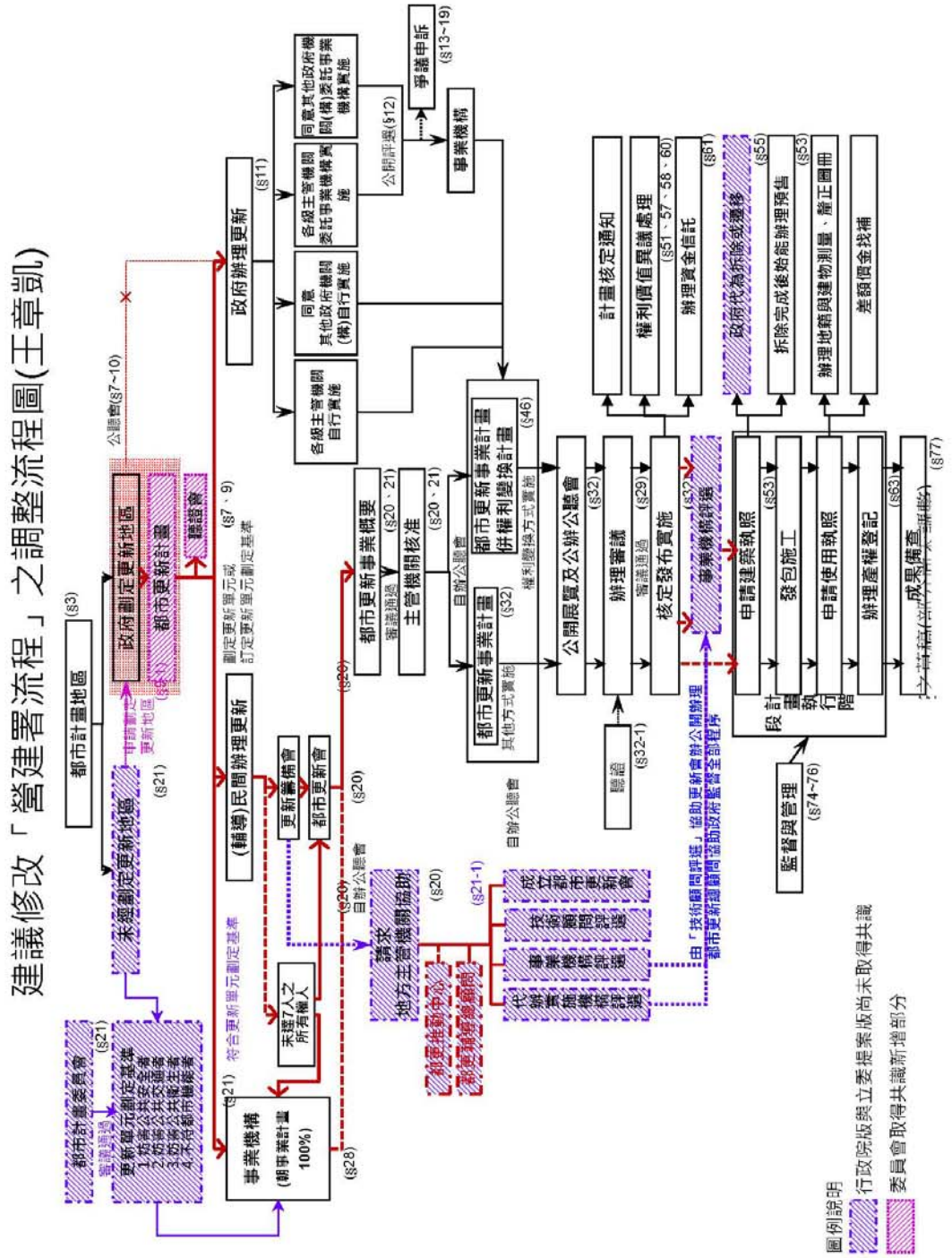
林晏弘進一步指出，目前都更的難處，不只在於提升容積率、「一坪換一坪」的問題，對於民眾來說，**建商在都市更新整合所扮演的角色，屬於利益瓜分者**，民眾為了捍衛自身權益、加上對於法令半生不熟的情況下，十分容易與建商產生對立。

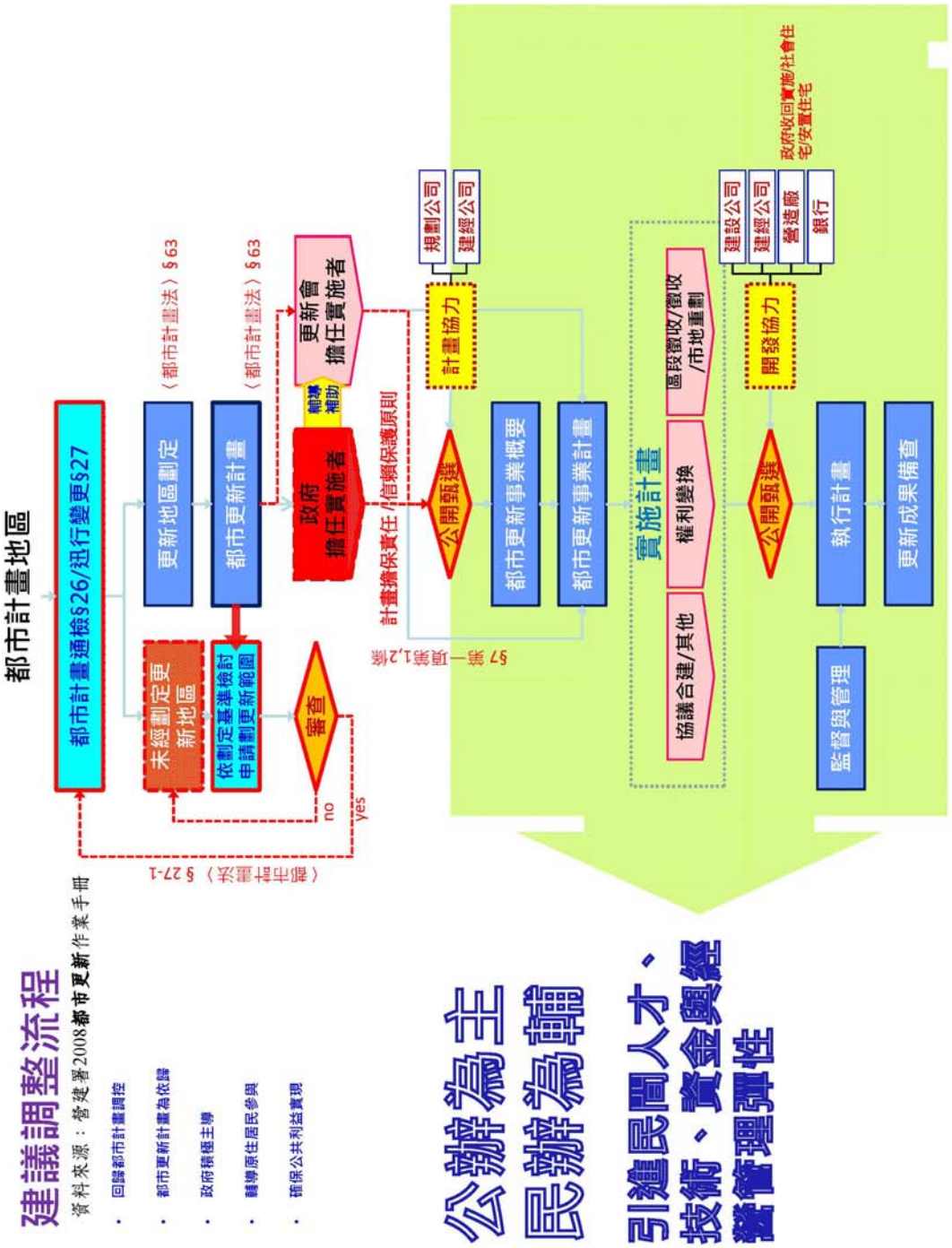
他建議，**政府應該擬定一套輔導機制，輔導都更原住戶如何主導都市更新，而建商則扮演顧問角色、收取固定比例的服務費，「把主導權交回民眾手中，或許是另一條相對可行的道路。」**


現行輔導系統
都市更新基金
直轄市/縣(市)更主管機關
政府主動輔導 §8~13
都更機顧問
• 都市更新推動中心
• 都市更新學會
• 都市更新基金會
• 其他具都更專業之NGO
協助監督作業 §11
主持甄選 §10
協辦招標甄選
更新技術服務顧問 §12
•都更規劃師
•建築師
•估價師
•其他
辦理事業機構甄選
更新事業機構
•建設公司§13
•建築經理公司
已劃訂都更地區(§6、§7)
公辦都更
民辦都更
所有權人發起
說明會/研究會
申請成立更新籌備會 §9,25
申請適用更新協助
yes
籌組(委託)更新事業 §14
事業機構主導意願整合(多數決)
更新籌備會成立
100同意:§10
更新單元預定範圍
說明會/公聽會
申請備查 §10
公告通知權利關係人 §9,14
>5/10組成更新團體 §10
公閉甄選
更新事業概要
3/5同意 §16
1/2同意
社區居民主導意願整合(共識決) §12
(準)更新事業計畫
1/1同意 §18
(準)權利變換計畫 §43
爭議處理/行政救濟 §47
規劃不佳整合困難
§11
設公司不需參與前段整合
投資不確定因素降低
共同負擔減少
提高參與意願
屆民/建商/政府/社會獲得更多
執行分配權變計畫
建照/拆照/興建/銷售
產權登記/交屋保固
成果備查
同意其他機關實施
主管機關自行實施
委託實施
其他機關自行實施
更新技術服務顧問
更新事業計畫
說明會/公聽會
權利變換計畫
爭議處理/行政救濟
(發起與立案)第一階段
(住民接觸與意願表達)第二階段
(規劃整合)第三階段
(招商實施)第四階段
14
政府輔導原住居民組「更新會」辦理都更模式


質詢事項


都市更新條例修正案—內政部檢討修正流程圖
都市計畫地區 (§3)
都市計畫委員會 審議通過 (§21)
更新單元劃定基準
1.防災公共安全者
2.防災公共交通者
3.防疫公共衛生者
4.不符都市機能者
(§21) 符合更新單元劃定基準
政府劃定更新地區 (§7~10)
公聽會
(§9-1)
申請劃定更新地區
(§21)
未經劃定更新地區
都市更新(地區劃定)計畫
劃定更新單元或訂定更新單元劃定基準 (§7、9)
民間辦理更新
政府辦理更新 (§11)
事業機構 (§20)
都市更新事業概要 審議通過 (§20、21)
主管機關核准 (§20、21)
自辦公聽會
都市更新事業計畫 (§32)
其他方式實施
都市更新事業計畫 併權利變換計畫 (§46)
權利變換方式實施
自辦公聽會
各級主管機關自行實施
同意其他政府機關(構)自行實施
各級主管機關委託事業機構實施
公開評選(§12)
爭議申訴 (§13~19)
事業機構
公開展覽及公辦公聽會 (§32)
辦理審議 審議通過 (§29)
核定發布實施 (§32)
聽證 (§32-1)
計畫核定通知
權利價值異議處理 (§51、57、58、60)
辦理資金信託 (§61)
政府代為領回或繼受
拆除完成後始能辦理預售 (§55)
辦理地籍與建物測量、繪正圖冊 (§53)
差額價金找補
計畫執行階段
申請建築執照 (§53)
發包施工
申請使用執照
辦理產權登記 (§63)
成果備查 (§77)
監督與管理 (§74~76)
更新會 (§20)
更新籌備會 (§20)
自辦公聽會
未達7人之所有權人 (§20)
都市更新會 (§20)
委託代辦實施機構 (§28)
協助擬定更新計畫 (§21-1)
代辦實施機構徵收評估
事業機構徵收評估
技術顧問諮詢
成立都市更新會
圖例說明
行政院版與立委提案版尚未取得共識
委員會取得共識新增部分


建議修改「營建署流程」之調整流程圖(王章凱)
都市計畫地區
(§3)
政府劃定更新地區
(§7~10)
公聽會
都市更新計畫
(§11)
擬訂
(§21)
劃定更新單元或
訂定更新單元劃定基準
(§7、9)
符合更新單元劃定基準
(§21)
都市計畫委員會
審議通過
更新單元劃定基準
1.防災公共安全者
2.防災公共交通者
3.防災公共衛生者
4.不符都市機能者
未經劃定更新地區
(§21)
事業機構
(捐事業計畫
100%)
(§28)
(輔導)民間辦理更新
(§21)
更新審議會
都市更新會
(§20)
未選7人之
所有權人
(§20)
自辦公聽會
請求
地方主管機關協助
(§20)
都更推動中心
都更輔導團
(§21-1)
成立都市更新會
技術顧問諮詢
事業概要擬定
代辦
都市更新事業概要
(§20、21)
主管機關核准
(§20、21)
自辦公聽會
都市更新事業計畫
(§32)
其他方式實施
都市更新事業計畫
併權利變換計畫
(§46)
權利變換方式實施
自辦公聽會
公開展覽及公辦公聽會
(§32)
聽證
(§32-1)
辦理審議
審議通過
(§29)
核定發布實施
(§32)
由「技術顧問評選」協助更新會辦公開辦理
都市更新諮詢顧問協助政府監督全部程序
事業概要評選
政府劃定更新地區
各級主管機關
自行實施
同意
其他政府機關
(構)自行實施
各級主管機關
委託事業機構實施
同意其他政府機
關(構)委託事業
機構實施
公開評選(§12)
爭議申訴
(§13~19)
事業機構
計畫核定通知
權利價值異議處理
(§51、57、58、60)
辦理資金信託
(§61)
政府代為領回或繼續移轉
(§55)
拆除完成後始能辦理預售
(§53)
辦理地籍與建物測量、釐正圖冊
差額價金找補
(§63)
成果備查
(§77)
申請建築執照
(§53)
發包施工
申請使用執照
辦理產權登記
(§63)
計畫執行階段
監督與管理
(§74~76)
圖例說明
行政院版與立委提案版尚未取得共識
委員會取得共識新增部分


都市計畫地區
都市計畫通檢§26/迅行變更§27
更新地區劃定
〈都市計畫法〉§63
都市更新計畫
〈都市計畫法〉§63
更新會擔任實施者
輔導補助
政府擔任實施者
計畫擔保責任/信賴保護原則
§7 第一項第1,2款
計畫協力
規劃公司
建經公司
公開甄選
都市更新事業概要
都市更新事業計畫
實施計畫
區段徵收/徵收/市地重劃
權利變換
協議合建/其他
建設公司
建經公司
營造廠
銀行
開發協力
公開甄選
政府收回實施社會住宅/安置住宅
執行計畫
監督與管理
更新成果備查
未經劃定更新地區
依劃定基準檢討申請劃更新範圍
審查
no
yes
〈都市計畫法〉§27-1
建議調整流程
資料來源：營建署2008都市更新作業手冊
回歸都市計畫調控
都市更新計畫為依歸
政府積極主導
輔導原住居民參與
確保公共利益實現
公辦為主
民辦為輔
引進民間人才、
技術、資金興經
營管理彈性

姚文智／尤美女／田秋堇等委員版本之「都市更新計畫」

參考〈都市計畫法〉 §15或§22規定，及〈土地徵收條例〉 §13-1等「計畫事項」與未來需要；

修正條文	現行條文
第五條直轄市、縣(市)主管機關應**依都市計畫法相關規定，**就都市之發展狀況、居民意願、原有社會、經濟關係及人文特色，進行全面調查及評估，若有必要進行都市更新，應於細部計畫中檢討劃定更新地區。 更新地區之劃定應配合訂定都市更新計畫，並表明下列事項，作為擬定都市更新事業計畫之指導： 一、更新**地區範圍**。 二、基本目標、策略與實質再發展、再活化構想。 三、更新地區內**重建、整建及維護區段之規劃**，土地使用計畫，及圖說。 四、更新地區內**公共設施**興修或改善之規劃。 五、更新地區內之**更新單元**及其**劃定基準**。 六、更新地區內原住居民之社經背景、居住狀況、更新意願調查。 七、更新期間原住居民之**安置計畫**。 八、**必要性及公益性評估。** 九、實施進度與財務計畫。 十、其他應表明事項。 更新地區之劃定及都市更新計畫之擬定或變更，應依都市計畫法相關規定程序辦理，其計畫之裁決應經公開審議及**聽證程序**，其涉及主要計畫變更者，得一併辦理擬定或變更。	第五條　直轄市、縣(市)主管機關應就都市之發展狀況、居民意願、原有社會、經濟關係及人文特色，進行全面調查及評估，劃定更新地區，並視實際需要分別訂定都市更新計畫，表明下列事項，作為擬定都市更新事業計畫之指導： 一、更新**地區範圍**。 二、基本目標與策略。 三、實質再發展。 四、劃定之更新**單元或其劃定基準**。其他應表明事項。

〈都市計畫定期通盤檢討實施辦法〉 §4

辦理主要計畫或細部計畫全面通盤檢討時，應分別依據本法第十五條或第 二十二條規定之全部事項及考慮未來發展需要，並參考機關、團體或人民 建議作必要之修正。 依前項規定辦理細部計畫通盤檢討時，其涉及主要計畫部分，得一併檢討 之。

〈都市計畫法〉 §15

市鎮計畫應先擬定主要計畫書，並視其實際情形，就左列事項分別表明之 ：

一、當地自然、社會及經濟狀況之調查與分析。
二、行政區域及計畫地區範圍。
三、人口之成長、分布、組成、計畫年期內人口與經濟發展之推計。
四、住宅、商業、工業及其他土地使用之配置。
五、名勝、古蹟及具有紀念性或藝術價值應予保存之建築。
六、主要道路及其他公眾運輸系統。
七、主要上下水道系統。
八、學校用地、大型公園、批發市場及供作全部計畫地區範圍使用之公共設施用地。
九、實施進度及經費。
十、其他應加表明之事項。

〈都市計畫法〉 §22

細部計畫應以細部計畫書及細部計畫圖就左列事項表明之：

一、計畫地區範圍。
二、居住密度及容納人口。
三、土地使用分區管制。
四、事業及財務計畫。
五、道路系統。
六、地區性之公共設施用地。
七、其他。

姚文智／尤美女／田秋堇等委員版本之「都市更新計畫」

參考〈都市計畫法〉 §15或§22規定，及〈土地徵收條例〉 §13-1等「計畫事項」與未來需要；

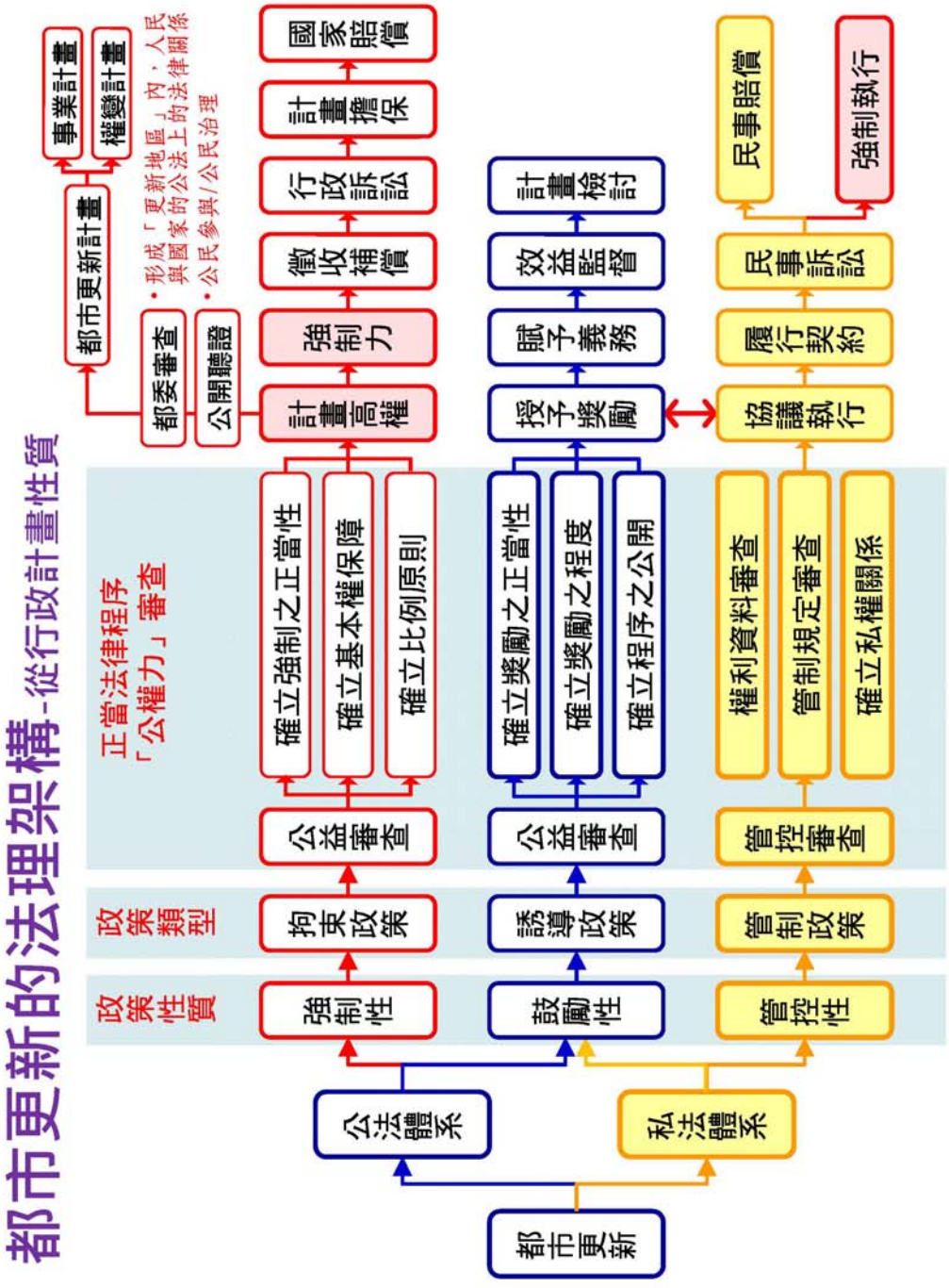
修正條文	現行條文
第十五條　未經劃定應實施更新之地區，土地及合法建築物所有權人得依主管機關**於都市更新計畫中**所定更新單元劃定基準，向直轄市、縣(市)主管機關**提出劃定更新地區之申請**。民間申請劃定更新地區遭直轄市、縣(市)政府或鄉、鎮、縣轄市公所拒絕時，得分別向內政部或縣(市)政府請求處理；經內政部或縣(市)政府依法處理後，仍遭拒絕時，得依法**提出行政救濟**。	第十一條　未經劃定應實施更新之地區，土地及合法建築物所有權人為促進其土地再開發利用或改善居住環境，得依主管機關所定更新單元劃定基準，自行劃定更新單元，依前條規定，申請實施該地區之都市更新事業。

〈都市計畫法〉 §24

土地權利關係人為促進其土地利用，得配合當地分區發展計畫，自行擬定 或變更細部計畫，並應附具事業及財務計畫，申請當地直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所依前條規定辦理。

〈都市計畫法〉 §22

土地權利關係人自行擬定或申請變更細部計畫，遭受直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所拒絕時，得分別向內政部或縣（市）（局）政府請求處理；經內政部或縣（市）（局）政府依法處理後，土地權利 關係人不得再提異議。


都市更新的法理架構-從行政計畫性質
正當法律程序
「公權力」審查
政策性質
政策類型
都市更新
公法體系
私法體系
強制性
鼓勵性
管控性
拘束政策
誘導政策
管制政策
公益審查
公益審查
管控審查
確立強制之正當性
確立基本權保障
確立比例原則
確立獎勵之正當性
確立獎勵之程度
確立程序之公開
權利資料審查
管制規定審查
確立私權關係
計畫高權
授予獎勵
協議執行
強制力
賦予義務
履行契約
徵收補償
效益監督
民事訴訟
行政訴訟
計畫檢討
民事賠償
計畫擔保
強制執行
國家賠償
都委審查
公開聽證
都市更新計畫
權變計畫
事業計畫
・形成「更新地區」內，人民與國家的公法上的法律關係
・公民參與/公民治理

主要計畫_南港調車廠

臺北市都市計畫書
「變更臺北市南港區鐵路地下化沿線土地主要計畫案」
101 年4 月10 日府都規字第10100985700 號公告實施



圖一、位置圖

細部計畫已相當具體，應辦聽證

釋字156

主管機關變更都市計畫，係公法上之單方行政行為，如直接限制一定區域內人民之權利、利益或增加其負擔，即具有行政處分之性質，其因而致特定人或可得確定之多數人之權益遭受不當或違法之損害者，自應許其提起訴願或行政訴訟以資救濟，本院釋字第一四八號解釋應予補充釋明。

釋字148

主管機關變更都市計畫，係公法上之單方行政行為，如直接限制一定區域內人民之權利、利益或增加其負擔，即具有行政處分之性質，其因而致特定人或可得確定之多數人之權益遭受不當或違法之損害者，自應許其提起訴願或行政訴訟以資救濟，本院釋字第一四八號解釋應予補充釋明。

都市計畫(主要/細部)對權利人之影響具體

1. 陳明燦(1999:p164-165)[1]：不論是都市計畫之個別變更，抑或都市計畫之定期通盤檢討變更，均已具有事件具體性以及特定或可得特定其相對人之性質，因而應具行政處分之性質。
2. 陳清秀(1988:p56)[2]：土地劃為公共設施保留地，其價值暴落；土地用益權因計畫公告實施而受限制，對於人民之權利已生限制之法律效果，至為明顯。
3. 陳立夫(2003:p145)[3]：具體/個別性：都市計畫地區範圍已於計畫書、圖中載明使用管制內容，亦已確定；特定或可知多數人/直接影響：之發布實施，對於計畫地區內土地所有權人之法律地位或權利義務發生直接影響。

[1] 陳明燦(1999),〈市地重劃實施過程中法律救濟問題之研究〉,《政大法學評論》,no.62:p129-165.
[2] 陳清秀(1988)，〈行政計畫制定手續與行政救濟〉，《憲政時代》，vol.13,no.4:p
[3] 陳立夫(2003)，〈都市計畫之法律性質〉，《台灣本土法學雜誌》，no.50. 2003.09.:p145。

行政法院五十九年判字第一九二號判例：

「官署依其行政權之作用，就具體事件所為之單方行政行為，發生公法上具體效果者，**不問其對象為特定之個人或某一部份有關係之人民**，要不能謂非行政處分。人民如因該行政處分致權利或利益受有損害，自得提起訴願以求救濟；此與官署對於一般人民所為一般性之措施或雖係就具體事件，而係為抽象之規定，不發生公法上具體之效果，影響其權利或利益者不同。本件被告官署變更已公布之都市計畫，……原告以此項變更計畫，將使其所有土地降低其價值，損害其權益，對被告官署此項變更都市計畫之行為，提起訴願，自非法所不許」。

現行都市更新條例的缺失與解決

都市更新條例修正草案(姚文智等31人版)

2014.12.24

報告人 王章凱

講師．

中國文化大學建築及都市計畫研究所博士候選人

國立政治大學地政研究所博士研究

我國的都市更新條例
(或政策)
以處理
「老舊住宅改建」？
談下上「都市」更新
議論「都市事件」

私法性質的都市更新事業計畫

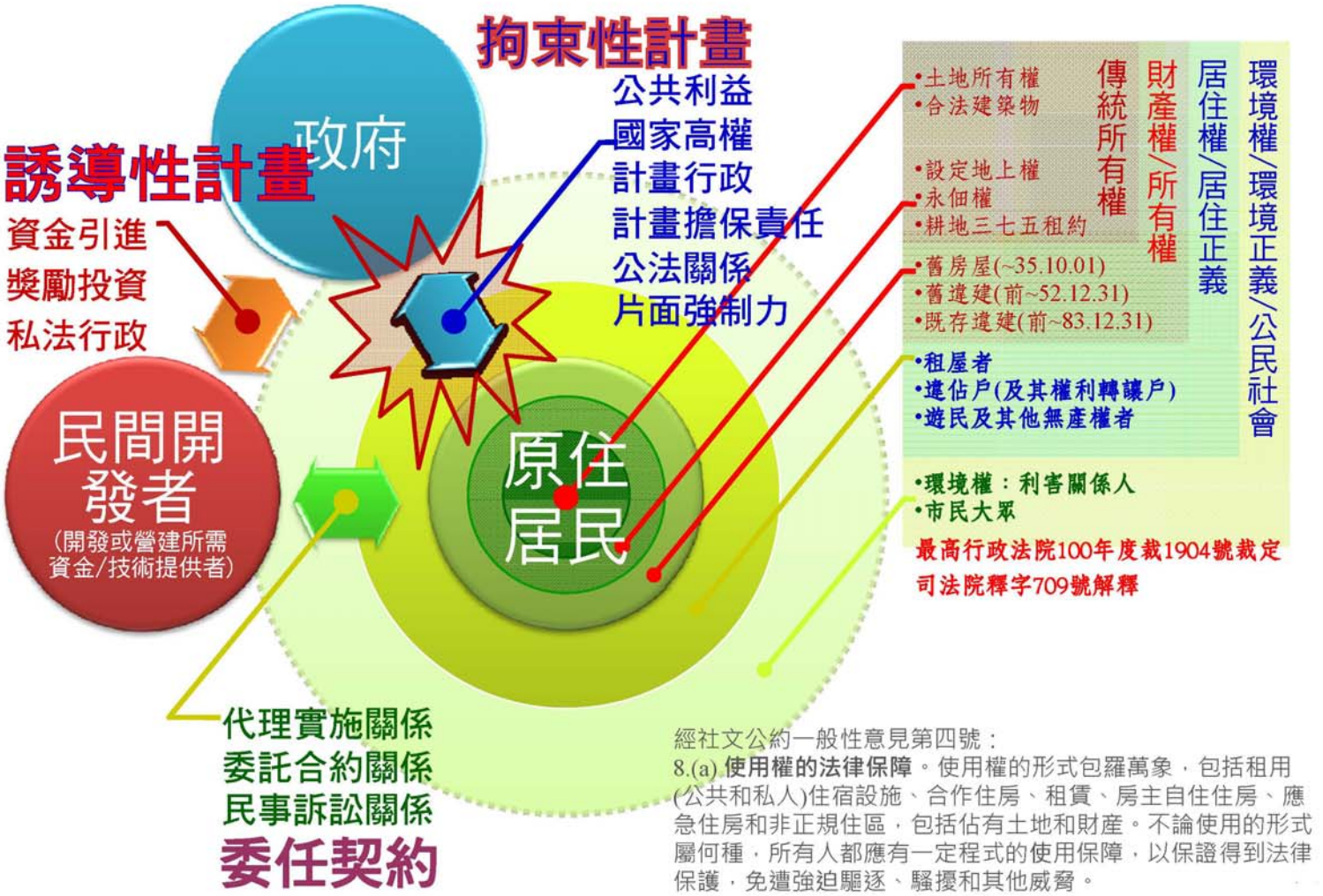
1. 司法院大法官意見：陳春生、陳碧玉、黃茂榮、羅昌發、陳新明
2. 司法院意見(秘書長)
3. 最高法院判決(94台上1461號判決)
4. 台中高行裁定(95訴00285號裁定)



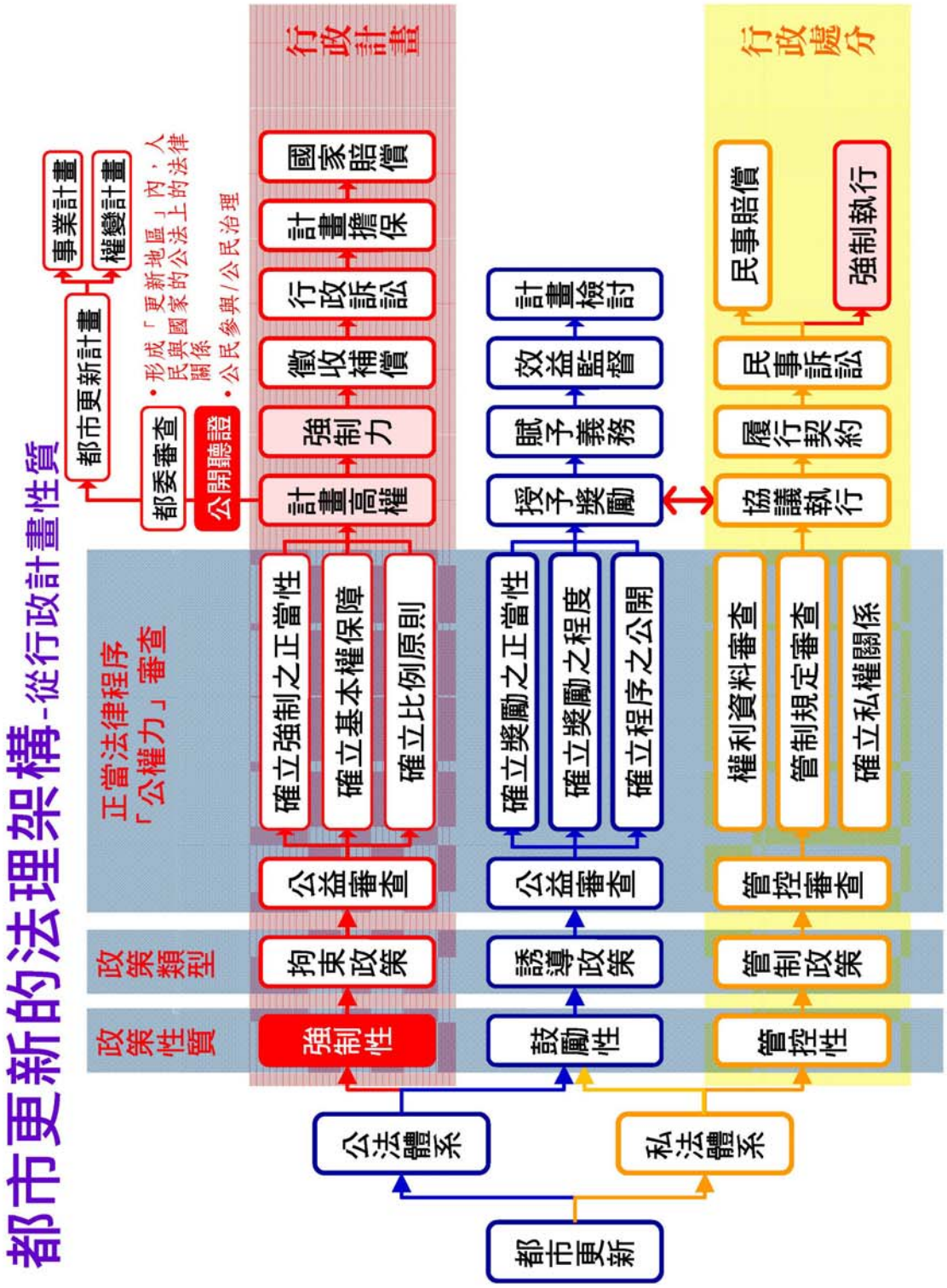
- 私辦都更屬私法自治範圍
- 通說上是實施者建商與權利人之間都更計畫實施關係，是私法關係，不是公法關係
- 所有權人與該事業機構間為私法上之(委任)契約關係。
- 私法自治原則：契約之參與的自由、契約內容之決定的自由
- 〈民法〉法理甚明： 任何人原則上均不得將他人財產予以處分或變更
- 市場模式都更應依全體同意的契約原則，與公共事務的民主多數決全然無涉)
- 不同意都更者與都更實施者之間涉及的爭議仍屬於私法事件
- 權利關係如果不履行時……還要經過裁判取得執行名義後，才可以由法院民事執行處來執行

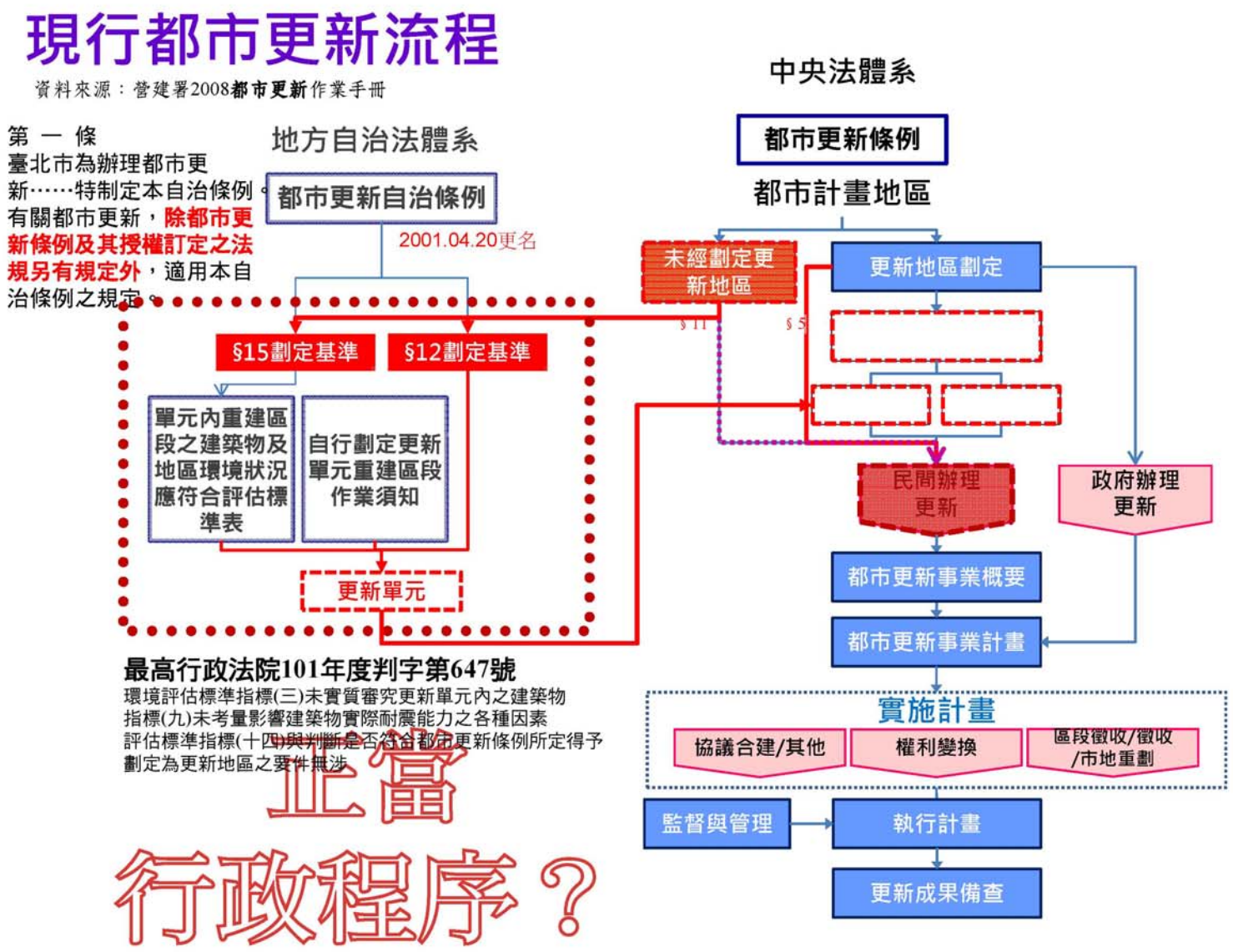
強制制度
多數決取徑
多數決決定公共利益取徑
多數決必要論
多數決違憲論
正當性不足
多數vs.少數過於簡化
權力取徑
權力(利)義務取徑
(實施者vs.所有權人)
權力(利)主體
公法邏輯檢視
私法邏輯檢視
私法性質/無公權委託
權力(利)義務混淆
計畫高權取徑
(國家vs.人民)
定義計畫高權
都更計畫與高權
高權作用
都市更新計畫消失
貫徹都市更新計畫
王韋凱(2014),〈都市更新條例強制參與/排除制度之探討及修法建議〉,「中華民國都市計劃學會、區域科學學會、住宅學會2014聯合年會暨論文研討會」,2014.12.06.B-2場次發表.

都市更新中的三個角色



經社文公約一般性意見第四號：
8.(a) **使用權的法律保障**。使用權的形式包羅萬象，包括租用(公共和私人)住宿設施、合作住房、租賃、房主自住住房、應急住房和非正規住區，包括佔有土地和財產。不論使用的形式屬何種，所有人都應有一定程式的使用保障，以保證得到法律保護，免遭強迫驅逐、騷擾和其他威脅。

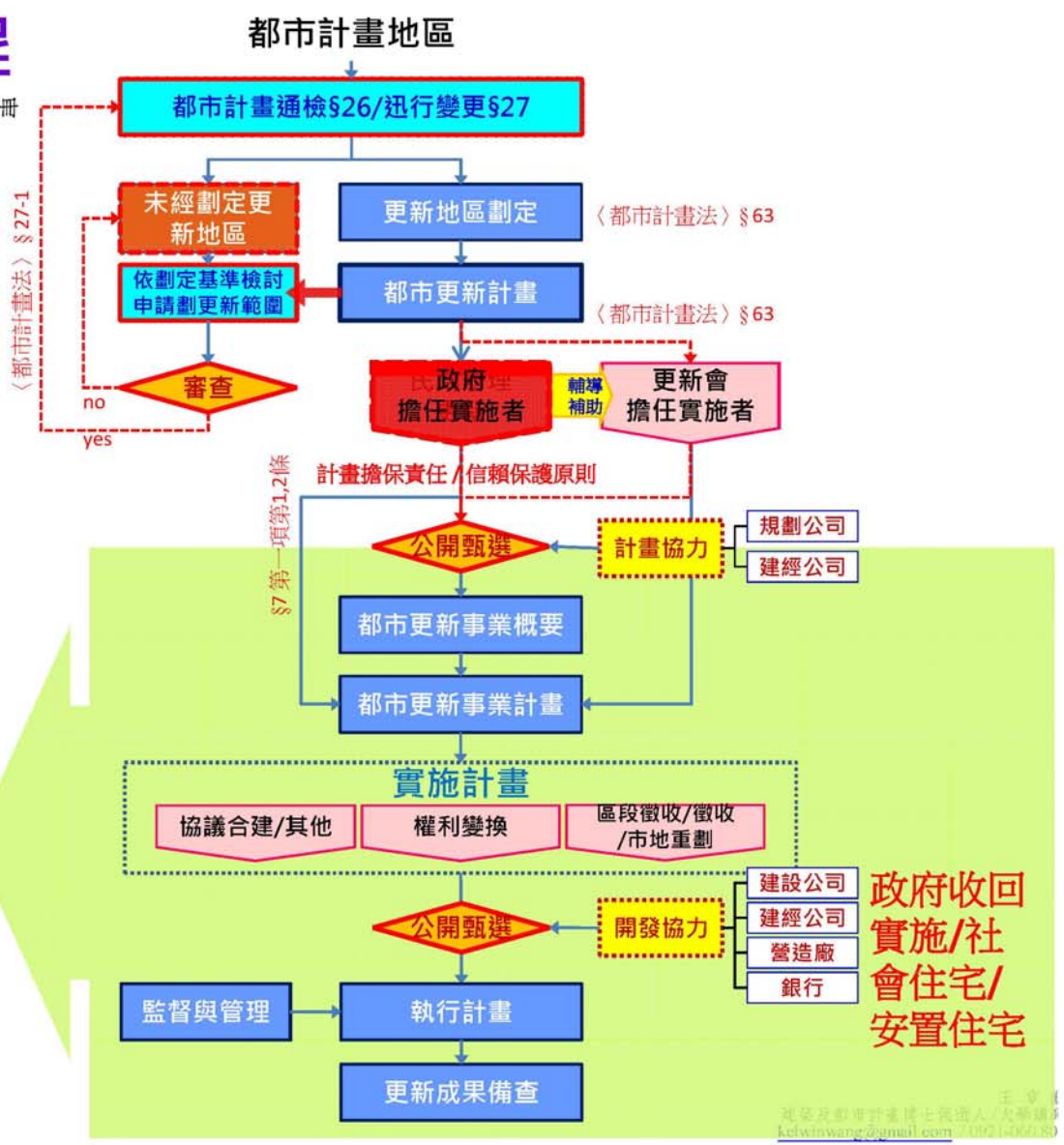

都市更新的法理架構-從行政計畫性質
都市更新
公法體系
私法體系
政策性質
政策類型
正當法律程序
「公權力」審查
強制性
鼓勵性
管控性
拘束政策
誘導政策
管制政策
公益審查
公益審查
管控審查
確立強制之正當性
確立基本權保障
確立比例原則
確立獎勵之正當性
確立獎勵之程度
確立程序之公開
權利資料審查
管制規定審查
確立私權關係
計畫高權
強制力
徵收補償
行政訴訟
計畫擔保
國家賠償
授予獎勵
賦予義務
效益監督
計畫檢討
協議執行
履行契約
民事訴訟
民事賠償
強制執行
行政計畫
行政處分
公開聽證
都委審查
都市更新計畫
事業計畫
權變計畫
・形成「更新地區」內，人民與國家的公法上的法律關係
・公民參與/公民治理


現行都市更新流程
資料來源：營建署2008都市更新作業手冊
第一條
臺北市為辦理都市更新……特制定本自治條例。
有關都市更新，除都市更新條例及其授權訂定之法規另有規定外，適用本自治條例之規定。
地方自治法體系
都市更新自治條例
2001.04.20更名
§15劃定基準
§12劃定基準
單元內重建區段之建築物及地區環境狀況應符合評估標準表
自行劃定更新單元重建區段作業須知
更新單元
最高行政法院101年度判字第647號
環境評估標準指標(三)未實質審究更新單元內之建築物
指標(九)未考量影響建築物實際耐震能力之各種因素
評估標準指標(十四)與判斷是否符合都市更新條例所定得予劃定為更新地區之要件無涉
正當
行政程序？
中央法體系
都市更新條例
都市計畫地區
未經劃定更新地區
更新地區劃定
§11
§5
民間辦理更新
政府辦理更新
都市更新事業概要
都市更新事業計畫
實施計畫
協議合建/其他
權利變換
區段徵收/徵收/市地重劃
監督與管理
執行計畫
更新成果備查

建議調整流程

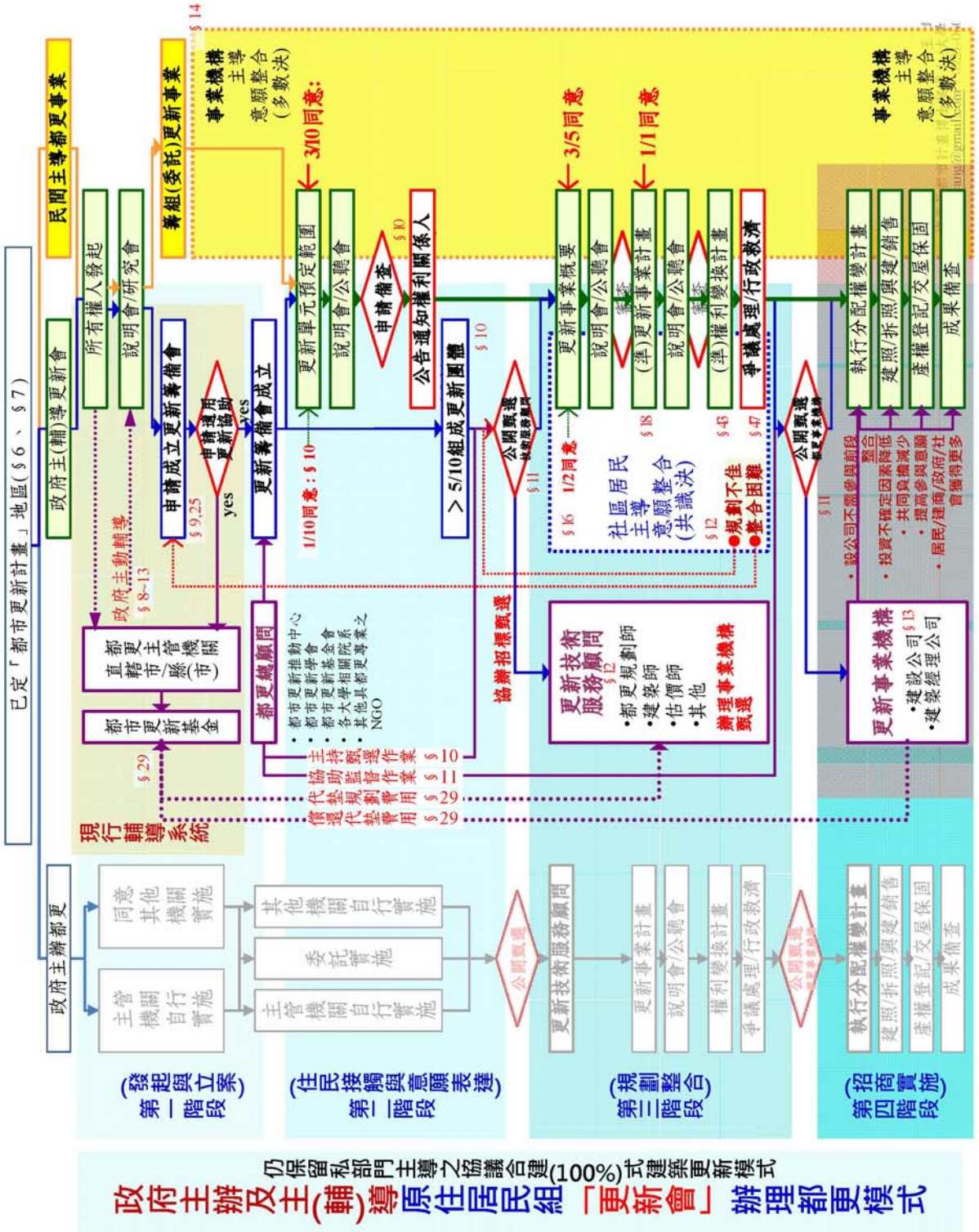
資料來源：營建署2008**都市更新**作業手冊

- 回歸都市計畫調控
- 都市更新計畫為依歸
- 政府積極主導
- 輔導原住居民參與
- 確保公共利益實現



公辦為主
民辦為輔

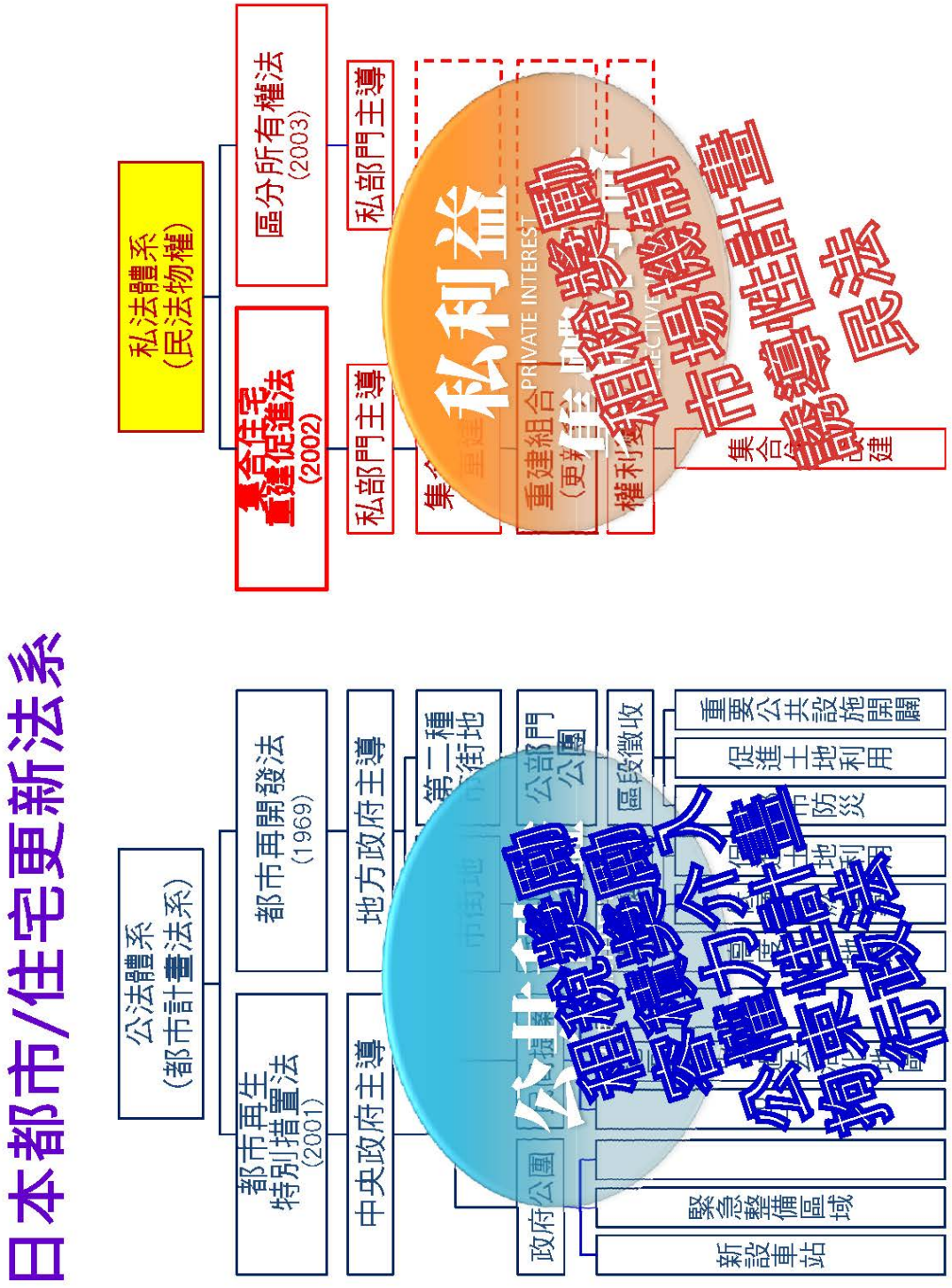
引進民間人才、技術、資金與經營管理彈性


政府主辦及主(輔)導原住居民組「更新會」辦理都更模式
仍保留私部門主導之協議合建(100%)式建築更新模式
(第一階段 發起與立案)
(第二階段 住民接觸與意願表達)
(第三階段 規劃整合)
(第四階段 招商實施)
已定「都市更新計畫」地區(§6、§7)
民間主導都更事業
政府主(輔)導更新會
所有權人發起
說明會/研究會
籌組(委託)更新事業
事業機構 主導 意願整合 (多數決)
申請成立更新籌備會
§9,25
申請適用更新協助
yes
政府主動輔導 §8~13
更新籌備會成立
1/10同意：§10
更新單元預定範圍
3/10同意：
說明會/公聽會
申請備查 §10
公告通知權利關係人
>5/10組成更新團體 §10
公開甄選 §11
3/5同意
更新事業概要
說明會/公聽會
1/1同意
(準)更新事業計畫
§18
§43
§47
爭議處理/行政救濟
§16 1/2同意
社區居民 主導 意願整合 (共識決) §12
●規劃不佳 ●整合困難
協辦招標甄選
公開甄選
§11
執行分配權變計畫
建照/拆照/興建/銷售
產權登記/交屋保固
成果備查
設公司不需參與前段整合
投資不確定因素降低
共同負擔減少
提高參與意願
居民/建商/政府/社會獲得更多
直轄市/縣(市)都更主管機關
都市更新基金
§29
都更總顧問
都市更新推動中心
都市更新學會
各大學相關院系
其他具都更專業之NGO
協助監督作業 §10
代墊規劃費用 §11
償還代墊費用 §29
§29
現行輔導系統
更新技術服務顧問 §12
都更規劃師
建築師
估價師
其他
辦理事業機構甄選
更新事業機構
建設公司 §13
建築經理公司
政府主辦都更
主管機關自行實施
同意其他機關實施
委託實施
主管機關自行實施
其他機關自行實施
公開甄選
更新技術服務顧問
更新事業計畫
說明會/公聽會
權利變換計畫
爭議處理/行政救濟
公開甄選
執行分配權變計畫
建照/拆照/興建/銷售
產權登記/交屋保固
成果備查

日本
都市更新的制度

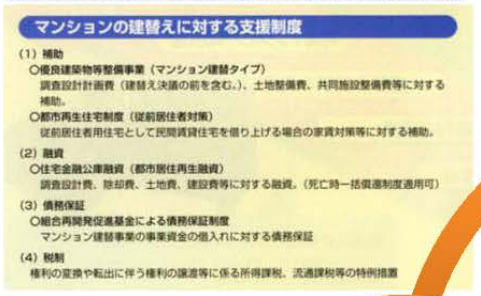
日本專家山田尚之分享住宅自力更新日本經驗時，便提出日本進行都市更新，無論公辦或私人，都須在都市計劃的規範底下進行，並沒有國內這種獨立於都計規範外，另外給予的容積獎勵。

2010.11.02~04「台日都市再生交流工作坊」
台北市都發局及更新處聯合主辦
都市更新研究發展基金會承辦


日本都市/住宅更新法系
私法體系
(民法物權)
區分所有權法
(2003)
集合住宅
重建促進法
(2002)
私部門主導
私部門主導
私利益
PRIVATE INTEREST
重建組合
(更新
權利
集合
建
公法體系
(都市計畫法系)
都市再開發法
(1969)
都市再生
特別措置法
(2001)
地方政府主導
中央政府主導
第二種
街地
公部門
公園
區段徵收
重要公共設施開闢
促進土地利用
防災
政府
公園
緊急整備區域
新設車站

マンション建替円滑化法(集合住宅重建促進法)

資料來源：
日本國土交通省
マンション建替え実務マニュアル
http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha05/07/071116/03.pdf
http://homepage2.nifty.com/a-a/MANKAN/enkatsuka.htm





- 優良建築物等整備事業
- 都市再生住宅制度(員居住者支安制制度)

- 調查設計費、土地分、營建費等之融資

- 由組合再開發促進基金提供債務擔保
- 更新(重建)會之重建事業資新貸款之債務擔保

- 權利變換之過戶登記之所得稅、流通課稅的特別措施

無容積獎勵

政治大學地政學系戴秀雄助理教授書面意見

都更條例修正的幾個基本考量

如上次在會議中已經提及的，民眾所發起的都市更新在法理定位必須很清楚，它不是公法便是私法性，而二者在規範原則上截然不同，不宜混淆。而這正是現行法及行政院版草案最大的基礎問題。再者，在法理上，多數不等同公益，因此土地法第 34 之 1 條才會是特例性的存在，否則民事上大可到處用多數決就好了。

其次，若是將都更界定為公法性質，則如同都市計畫與徵收一般，只要國家機器對於該措施能論證具有足夠的公益性與必要性，及先天具有壓倒個人自由意願的權力，根本就不須用到多數決。

換句話講，整個制度設計的問題，如果要像現在政院草案的走向，要能在法理上走得動，必須將都更所形成法律關係全面公法化，而讓國家機器不是僅行使一種監督性的行政作為，而是也實質承擔"規劃、決策與爭訟"等所有之責任方可。就此而言，將成為不管形式上都更之初始由何方提出，皆成為官方自己之作為，而因此其與民間實施者之關係不管名義上是委任還是 BOT 都是本質上構成委託行使公權力。而就此部分而言，一旦定調為此，根本也就不須要任何多數決存在，也沒有同意書問題。

此外，這樣的架構在立法上有幾個必須額外注意的地方:

這種情形下絕對不會產生代拆問題，因為代拆是建立在"代別人拆"的意涵上，在這種架構下，既然是官方自己全面負責並做成處分，自然也就是自己的事情自己執行。而這事實上因為有行政執行法在規範，是否需要再額外規定一次，就不是絕對必要了。

承上，官方對於民間發起都更之申請，事實上必須踐行裁量與判斷，以確認是否真的具有都更之公益性與必要性，而不是申請案件符合都更單元劃設標準就一律准許。而在此為防止主管機關申請案件符合都更單元劃設標準就當成羈束性決定一律准許，必須對該許可之要件與決定做出較明確的規範與宣示。

相反來看，如果把民間發動的都更定位為私法關係來設計，則主管機關之權限僅係監督性的，像是建照審查的運作，絕不會因為許可或調處等行政行為，就會使原本的私法關係轉為公法關係。若是如此，則不僅多數決有問題，代拆一樣有問題，因為私法爭議原就應該由司法機關裁判處置並執行。而這正是現行法體系紊亂之處，政院版本其實於此也根本未處理清楚。

立法院第 8 屆第 6 會期社會福利及衛生環境委員會第 31 次全體委員會議紀錄

時　　間　中華民國 104 年 1 月 12 日（星期一）上午 9 時 13 分至 17 時 45 分

地　　點　本院群賢樓 801 會議室

主　　席　田委員秋堇

主席（陳委員節如代）：現在開會。進行報告事項。

報　告　事　項

一、宣讀上次會議議事錄。

立法院第 8 屆第 6 會期社會福利及衛生環境委員會第 30 次全體委員會議議事錄

時　　間：104 年 1 月 8 日（星期四）9 時 6 分至 12 時 8 分

14 時 34 分至 17 時 26 分

地　　點：本院群賢樓 801 會議室

出席委員：蔡錦隆　吳育仁　江惠貞　王育敏　楊玉欣　徐少萍　林淑芬　蘇清泉
陳節如　田秋堇　徐欣瑩　趙天麟　鄭汝芬　楊　曜　劉建國
（委員出席 15 人）

列席委員：吳秉叡　賴振昌　許添財　盧秀燕　林德福　邱文彥　廖正井　蔣乃辛
李貴敏　管碧玲　鄭天財　黃昭順　陳淑慧　廖國棟　楊麗環　劉櫂豪
羅明才　黃偉哲
（委員列席 18 人）

列席官員：	衛生福利部	政務次長	林奏延
	疾病管制署	署長	郭旭崧
	法規會	參事	高宗賢
	社會保險司	司長	曲同光
	中央健康保險署	署長	黃三桂
	社會救助及社工司	副司長	江國仁
	法務部	參事	鍾瑞蘭
	內政部入出國及移民署	簡任視察	黃齡玉
	外交部領事事務局	副參事	鄭富美
列席官員：	衛生福利部	部長	蔣丙煌
（下午）		常務次長	許銘能
	中醫藥司	司長	黃怡超
		副司長	高文惠

食品藥物管理署	代理署長	姜郁美
醫事司	代理副司長	黃純英
法規會	參　　事	高宗賢
社會保險司	副 司 長	楊慧芬
中央健康保險署	副 署 長	李丞華
法務部	參　　事	鍾瑞蘭
行政院農業委員會動植物防疫檢疫局	局　　長	張淑賢
考選部考選規劃司	副 司 長	陳玉貞
專技考試司	副 司 長	江宗正
財政部國庫署	簡任稽核	張意興
教育部高等教育司	專門委員	王明源
經濟部商業司	專門委員	莊文玲
工業局	科　　長	李佳峯
勞動部勞動力發展署	組　　長	游明鑫
行政院消費者保護處	簡任秘書	陳星宏
國家通訊傳播委員會	專門委員	詹懿廉

主　　席：王召集委員育敏

專門委員：黃中科

主任秘書：劉錦章

紀　　錄：簡任秘書　黃淑敏

簡任編審　鄭翔勻

科　　長　葉淑婷

薦任科員　江建逸

報　告　事　項

宣讀上次會議議事錄。

決定：議事錄中討論事項第二案決議(三)有關「勞動檢查法」之第三十三條第五項經原提案委員吳育仁提出文字修正，內容如下：「勞動檢查機構管理勞工申訴必須保持秘密，不得洩漏勞工申訴人身分。」並經現場委員同意，其餘均無異議確定。

討　論　事　項

（上午）

繼續審查(一)行政院函請審議「人類免疫缺乏病毒傳染防治及感染者權益保障條例部分條文修正草案」、(二)委員江惠貞等 20 人擬具「人類免疫缺乏病毒傳染防治及感染者權益保障條例第二條條文修正草案」、(三)委員李桐豪等 27 人擬具「人類免疫缺乏病毒傳染防治及感染者權益保障條例第二條及第六條條文修正草案」、(四)委員李桐豪等 19 人擬具「人類免疫缺乏病毒傳染防治及感

染者權益保障條例第十八條及第二十條條文修正草案」、(五)委員林明溱等 21 人擬具「人類免疫缺乏病毒傳染防治及感染者權益保障條例第二條及第十三條條文修正草案」、(六)委員趙天麟等 20 人擬具「人類免疫缺乏病毒傳染防治及感染者權益保障條例部分條文修正草案」、(七)委員楊玉欣等 27 人擬具「人類免疫缺乏病毒傳染防治及感染者權益保障條例部分條文修正草案」、(八)委員李桐豪等 21 人擬具「人類免疫缺乏病毒傳染防治及感染者權益保障條例第十五條條文修正草案」等 8 案。

（下午）

併案審查(一)行政院函請審議「藥事法部分條文修正草案」、(二)委員江惠貞等 23 人擬具「藥事法第二十四條、第六十六條及第六十八條條文修正草案」、(三)委員蔣乃辛等 18 人擬具「藥事法增訂第六十八條之一條文草案」、(四)委員劉建國等 19 人擬具「藥事法部分條文修正草案」、(五)委員潘維剛等 24 人擬具「藥事法部分條文修正草案」、(六)委員陳其邁等 21 人擬具「藥事法第三十三條及第五十條條文修正草案」、(七)委員吳秉叡等 24 人擬具「藥事法第一條、第三十三條及第五十條條文修正草案」、(八)委員邱志偉等 18 人擬具「藥事法部分條文修正草案」、(九)委員姚文智等 17 人擬具「藥事法部分條文修正草案」、(十)委員江惠貞等 21 人擬具「藥事法第二條條文修正草案」、(十一)委員李桐豪等 27 人擬具「藥事法第二條條文修正草案」、(十二)委員江惠貞等 29 人擬具「藥事法部分條文修正草案」、(十三)委員謝國樑等 16 人擬具「藥事法部分條文修正草案」、(十四)委員劉建國等 20 人擬具「藥事法第八十一條條文修正草案」、(十五)委員趙天麟等 19 人擬具「藥事法部分條文修正草案」、(十六)委員林岱樺等 19 人擬具「藥事法部分條文修正草案」、(十七)委員馬文君等 24 人擬具「藥事法增訂第八十條之一條文草案」、(十八)委員徐欣瑩等 20 人擬具「藥事法部分條文修正草案」、(十九)委員羅淑蕾等 16 人擬具「藥事法第二條條文修正草案」等 19 案。

（本日下午會議經衛生福利部蔣部長丙煌就行政院提案及各委員提案提出報告及說明。委員吳育仁、趙天麟、楊曜、徐欣瑩、林淑芬、蘇清泉、蔡錦隆、陳節如、徐少萍、江惠貞、王育敏、田秋堇及劉建國等 13 人提出質詢，均經衛生福利部蔣部長丙煌暨各相關主管等即席答覆。）

決議：

一、繼續審查(一)行政院函請審議「人類免疫缺乏病毒傳染防治及感染者權益保障條例部分條文修正草案」、(二)委員江惠貞等 20 人擬具「人類免疫缺乏病毒傳染防治及感染者權益保障條例第二條條文修正草案」、(三)委員李桐豪等 27 人擬具「人類免疫缺乏病毒傳染防治及感染者權益保障條例第二條及第六條條文修正草案」、(四)委員李桐豪等 19 人擬具「人類免疫缺乏病毒傳染防治及感染者權益保障條例第十八條及第二十條條文修正草案」、(五)委員林明溱等 21 人擬具「人類免疫缺乏病毒傳染防治及感染者權益保障條例第二條及第十三條條文修正草案」、(六)委員趙天麟等 20 人擬具「人類免疫缺乏病毒傳染防治及感染者權益保障條例部分條文修正草案」、(七)委員楊玉欣等 27 人擬具「人類免疫缺乏病毒傳染防治及感染者權益保障條例部分條文修正草案」、(八)委員李桐豪等 21 人擬具「人類免疫缺乏病毒傳染防治及感染者權益保障條例第十五條條文修正草案」等 8 案。結果：

(一)第二條條文：照行政院提案、委員江惠貞等 20 人、委員李桐豪等 27 人、委員林明溱等 21 人、委員趙天麟等 20 人及委員楊玉欣等 27 人提案通過。

(二)第六條條文：照行政院提案通過。

(三)第十三條條文：維持現行條文，不予修正。

(四)第十五條條文：維持現行條文，不予修正。

(五)第十五條之一條文修正通過，修正為：「有下列情形之一者，因醫療之必要性或急迫性，醫事人員得採集檢體進行人類免疫缺乏病毒感染檢測，無需受檢查人或其法定代理人之同意：

一、疑似感染來源，有致執行業務人員因執行業務而暴露血液或體液受人類免疫缺乏病毒感染之虞。

二、受檢查人意識不清無法表達意願。

三、新生兒之生母不詳。

因醫療之必要性或急迫性，未滿二十歲之人未能取得法定代理人之即時同意，經本人同意，醫事人員得採集檢體進行人類免疫缺乏病毒感染檢測。」

(六)第十六條條文修正通過，修正為：「感染者應至中央主管機關指定之醫療機構接受人類免疫缺乏病毒感染治療及定期檢查、檢驗。

感染者拒絕前項規定之治療及定期檢查、檢驗者，直轄市、縣（市）主管機關得施予講習或輔導教育。

感染者自確診開始服藥後二年內，以下費用由中央主管機關予以全額補助：

一、人類免疫缺乏病毒門診及住院診察費等治療相關之醫療費用。

二、抗人類免疫缺乏病毒之藥品費。

三、抗人類免疫缺乏病毒藥品之藥事服務費。

四、病毒負荷量檢驗及感染性淋巴球檢驗之檢驗費。

五、其他經中央主管機關指定之項目。

前項費用於感染者確診開始服藥二年後，全民健康保險保險對象應自行負擔之費用及依全民健康保險法未能給付之檢驗及藥物，應由中央主管機關編列預算支應之。

前兩項補助之對象、程序、廢止及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。」

(七)第十七條條文：照委員楊玉欣等 27 人提案通過。

(八)第十八條條文：照行政院提案、委員趙天麟等 20 人及委員楊玉欣等 27 人提案刪除。

(九)第十九條條文：照行政院提案、委員趙天麟等 20 人及委員楊玉欣等 27 人提案刪除。

(十)第二十條條文：照行政院提案、委員趙天麟等 20 人及委員楊玉欣等 27 人提案刪除。

(十一)第二十三條條文修正通過，修正為：「違反第十一條第三項、第十二條、第十四條、第十五條第一項及第四項、第十五條之一或第十七條者，處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰。

醫事人員違反第十三條規定者，處新臺幣九萬元以上四十五萬元以下罰鍰。

違反第四條第一項或第三項、醫事機構違反第十二條第三項規定者，處新臺幣三十萬元以上

一百五十萬元以下罰鍰。

第一項及前項之情形，主管機關於必要時，得限期令其改善；屆期未改善者，按次處罰之。

醫事人員有第一項至第三項情形之一而情節重大者，移付中央主管機關懲戒。」

(十二)第二十七條條文修正通過，修正為：「本條例自公布日施行。

本條例第十六條第三項及第四項之修正條文，自公布後二年施行。」

(十三)另通過附帶決議 7 項：

1. 因社會大眾仍普遍缺乏愛滋疾病的正確認識、存有諸多迷思與刻板印象，連帶影響跟感染者或家有感染者的家庭鄰里共處的意願。然日常生活與感染者共處並無傳染之虞，但不正確的知識卻影響社會友善的互動與接納，故有必要在各級學校（國小高年級、國中、高中職、大專院校）針對學校老師與行政人員每學期應安排至少兩小時的愛滋教育課程，對學生安排至少一小時的愛滋教育時間，社區大學鼓勵每兩學期安排一次愛滋講座，對於執行相關業務人員（例如警消及醫護等）每年安排至少兩小時愛滋教育課程，以建立一個完整且對等的教育網絡。上述教育課程內容至少應涵蓋下列項目：(一)基礎愛滋知識與預防方法；(二)疾病價值觀澄清與多元性別意識；(三)與感染者相處之道；(四)愛滋體驗教育。

提案人：楊玉欣

連署人：蘇清泉　　江惠貞

2. 有鑒於目前國內仍普遍存在歧視愛滋感染者之情形，嚴重侵害愛滋感染者在就學、就醫、就業、安養、居住等層面受平等對待的權利，加上許多感染者對自身權益不瞭解，使得他們的處境益加困難。為消除社會大眾對愛滋感染者的歧視與汙名，並使其於維護自身權利時無所顧慮，爰建請行政院參考世界先進國家的作法，研議在相關愛滋教育宣導裡落實反歧視的概念或運動之可行性，以落實「人類免疫缺乏病毒傳染防治及感染者權益保障條例」第四條規定意旨，促進全體民眾正視愛滋相關議題，保障愛滋感染者相關人格與合法權益。

提案人：楊玉欣

連署人：蘇清泉　　江惠貞

3. 鑑於政府自 2007 年全面推廣「愛滋病個案管理計畫」以來，均側重以疾病管理為出發點的國家衛生政策，並無法真正解決愛滋病毒感染者（以下簡稱愛滋感染者）罹病後可能伴隨而來的多重生存困境，以達到原本個案管理計畫預期的效果。考量社區組織的個案管理雖無法提供專業醫療的照護，但由於其著重社區的發展，與個案共同生活在社區裡，且民間團體服務輸送機動性及資源運用的彈性較大，再加上同儕較易聚集、疾病調適的資訊多元且豐富，均有助於愛滋感染者能就近取得服務。爰建請主管機關提出試辦計畫，邀請民間團體或社區組織進行先驅性的個案管理計畫，尋求更多元的愛滋照護模式，提供使用者不同的服務選擇；同時整合、建立合作平臺，朝醫療、公衛與社會資源／社區個案管理勾稽設計，以權責分工、共同照顧的理念，朝個案最大福祉邁進。

提案人：楊玉欣

連署人：蘇清泉　　江惠貞

4. 有鑑於現今感染者仍經常受醫療歧視，雖已有第四條第一項之明文保障及權益保障辦法等，但實務操作上流於訓示規定，成功申訴並對醫療機構裁罰或再教育者屈指可數。爰要求主管機關針對相關申訴流程與辦法加以修正補強（包含但不限於下列事項：舉證責任之倒置、更迅速之處理時限等）、定時徵詢民間團體意見修改以反映感染者當下的具體處境，並在相關權益受損事件發生時更積極介入，以匡正醫療倫理，並落實本法具體保障感染者權益之意旨。

提案人：楊玉欣

連署人：蘇清泉　　江惠貞

5. 醫事、警察、消防或其他執行業務之人員因針扎、尖銳器材劃傷或執行業務中發生血液或體液暴露之情事，有受人類免疫缺乏病毒感染之虞者，應於暴露情事發生後二十四小時內完成回報紀錄，記載時間、地點、血液或體液來源、事件過程及證人，方得對血液或體液之來源當事人採集檢體，以不具名方式進行人類免疫缺乏病毒檢查。上述紀錄並應於一週內送至所在地直轄市、縣（市）衛生主管機關備查，以避免醫事機構浮濫逕行篩檢。

提案人：楊玉欣

連署人：蘇清泉　　江惠貞

6. 於本法第十八條至第二十條刪除案通過後，衛生福利部應會同外交部及內政部入出國及移民署與相關部會，針對因為感染事實導致逾期居留之外國人、大陸地區人民或港澳地區居民，以個案審查方式核發效期六個月內之臨時停留許可或其他證明文件，協助其在臺灣重新申請居留，於本法修正施行後一年內為限；申請居留與歸化之體格檢查項目應去除人類免疫缺乏病毒感染檢查。

提案人：楊玉欣

連署人：蘇清泉　　王育敏

7. 建請衛生福利部疾病管制署及中央健康保險署於本法第十六條修正案通過後六個月內邀集專業學會、民間團體、指定醫院代表與全民健康保險會開始協商，訂定愛滋相關醫療、藥品、檢驗等費用之總額部門、預算分配方式與支付標準（含藥品給付規定），其抗病毒藥物治療之準則應以實證醫學為依據，以獨立於醫院部門之專款支應、部分負擔由中央主管機關編列預算支應。經濟弱勢等感染者之費用補助辦法與相關配套措施，由中央健康保險署與疾病管制署於修正案通過六個月內，邀集上開團體進行協商，由疾病管制署編列預算支應之。

提案人：楊玉欣

連署人：王育敏　　蘇清泉

(十四)本 8 案業已審查完竣，擬具審查報告提請院會公決；院會討論本法案前，不須交由黨團協商，並由召集委員王育敏於院會討論本案時作補充說明。

二、併案審查(一)行政院函請審議「藥事法部分條文修正草案」、(二)委員江惠貞等 23 人擬具「藥事法第二十四條、第六十六條及第六十八條條文修正草案」、(三)委員蔣乃辛等 18 人擬具「藥事法增訂第六十八條之一條文草案」、(四)委員劉建國等 19 人擬具「藥事法部分條文修正草案」、(五)委員潘維剛等 24 人擬具「藥事法部分條文修正草案」、(六)委員陳其邁等 21 人

擬具「藥事法第三十三條及第五十條條文修正草案」、(七)委員吳秉叡等 24 人擬具「藥事法第一條、第三十三條及第五十條條文修正草案」、(八)委員邱志偉等 18 人擬具「藥事法部分條文修正草案」、(九)委員姚文智等 17 人擬具「藥事法部分條文修正草案」、(十)委員江惠貞等 21 人擬具「藥事法第二條條文修正草案」、(十一)委員李桐豪等 27 人擬具「藥事法第二條條文修正草案」、(十二)委員江惠貞等 29 人擬具「藥事法部分條文修正草案」、(十三)委員謝國樑等 16 人擬具「藥事法部分條文修正草案」、(十四)委員劉建國等 20 人擬具「藥事法第八十一條條文修正草案」、(十五)委員趙天麟等 19 人擬具「藥事法部分條文修正草案」、(十六)委員林岱樺等 19 人擬具「藥事法部分條文修正草案」、(十七)委員馬文君等 24 人擬具「藥事法增訂第八十條之一條文草案」、(十八)委員徐欣瑩等 20 人擬具「藥事法部分條文修正草案」、(十九)委員羅淑蕾等 16 人擬具「藥事法第二條條文修正草案」等 19 案。結果：本案另定期繼續併案審查。

三、委員田秋堇、蔡錦隆及鄭汝芬等 3 人所提書面質詢，列入紀錄刊登公報，並請相關機關書面答覆。

四、委員口頭質詢未及答覆或請補充資料者，請於 2 週內以書面答覆，委員另要求期限者，從其所定。

散會

主席：請江委員惠貞發言。

江委員惠貞：主席、各位同仁。本席對議事錄有意見，有關本席在上次會議中，最後上台程序發言抗議的部分，我知道公報會有逐字紀錄，但本席希望這部分也能在議事錄中一併登載。

主席：因在場委員人數不足，這部分稍後再一併處理、確認。

現在進行討論事項

討　論　事　項

繼續審查(一)行政院函請審議「消費者保護法部分條文修正草案」、(二)委員丁守中等 23 人擬具「消費者保護法第十九條條文修正草案」、(三)委員李應元等 18 人擬具「消費者保護法增訂第十七條之一條文草案」、(四)委員江惠貞等 24 人擬具「消費者保護法第十三條及第五十六條條文修正草案」、(五)委員林岱樺等 22 人擬具「消費者保護法第十三條條文修正草案」、(六)委員陳根德等 22 人擬具「消費者保護法第三十三條條文修正草案」、(七)委員謝國樑等 21 人擬具「消費者保護法第十七條條文修正草案」、(八)委員李昆澤等 23 人擬具「消費者保護法第八條、第四十六條及第五十七條之一條文修正草案」、(九)委員賴士葆等 23 人擬具「消費者保護法增訂第四條之一條文草案」、(十)委員李桐豪等 24 人擬

具「消費者保護法增訂第四條之一條文草案」、(十一)委員李俊俋等 20 人擬具「消費者保護法第十九條及第五十六條條文修正草案」、(十二)委員陳亭妃等 17 人擬具「消費者保護法第七條條文修正草案」、(十三)委員潘孟安等 20 人擬具「消費者保護法第六十條條文修正草案」、(十四)委員蔣乃辛等 23 人擬具「消費者保護法第二十二條條文修正草案」、(十五)委員謝國樑等 19 人擬具「消費者保護法第十九條及第十九條之二條文修正草案」、(十六)委員田秋堇等 16 人擬具「消費者保護法第四十九條及第六十條條文修正草案」、(十七)委員何欣純等 16 人擬具「消費者保護法第十一條之一、第二十二條及第五十一條條文修正草案」、(十八)委員江惠貞等 18 人擬具「消費者保護法第十八條、第十九條及第五十六條條文修正草案」、(十九)委員蔣乃辛等 18 人擬具「消費者保護法第二十四條條文修正草案」、(二十)委員丁守中等 39 人擬具「消費者保護法部分條文修正草案」等 20 案。

主席：因為有新增提案，請提案人丁委員守中說明提案旨趣。（不在場）丁委員不在場。

現在進行逐條審查。請議事人員先將所有條文念一遍。

行政院提案條文：

第　二　條　　本法所用名詞定義如下：

一、消費者：指以消費為目的而為交易、使用商品或接受服務者。

二、企業經營者：指以設計、生產、製造、輸入、經銷商品或提供服務為營業者。

三、消費關係：指消費者與企業經營者間就商品或服務所發生之法律關係。

四、消費爭議：指消費者與企業經營者間因商品或服務所生之爭議。

五、消費訴訟：指因消費關係而向法院提起之訴訟。

六、消費者保護團體：指以保護消費者為目的而依法設立登記之法人。

七、定型化契約條款：指企業經營者為與多數消費者訂立同類契約之用，所提出預先擬定之契約條款。定型化契約條款不限於書面，其以放映字幕、張貼、牌示、網際網路、或其他方法表示者，亦屬之。

八、個別磋商條款：指契約當事人個別磋商而合意之契約條款。

九、定型化契約：指以企業經營者提出之定型化契約條款作為契約內容之全部或一部而訂立之契約。

十、通訊交易：指企業經營者以廣播、電視、電話、傳真、型錄、報紙、雜誌、網際網路、傳單或其他類似之方法，消費者於未能檢視商品或服務下而與企業經營者所訂立之契約。

十一、訪問交易：指企業經營者未經邀約而與消費者在其住居所、工作場所、公共

場所或其他場所所訂立之契約。

十二、分期付款：指買賣契約約定消費者支付頭期款，餘款分期支付，而企業經營者於收受頭期款時，交付標的物與消費者之交易型態。

丁委員守中等 39 人提案條文：

第　二　條　　本法所用名詞定義如下：

一、消費者：指以消費為目的而為交易、使用商品或接受服務者。

二、企業經營者：指以設計、生產、製造、輸入、經銷商品或提供服務為營業者。

三、企業消費者：指因銷售商品予消費者，而向已獲得中央主管機關核定或核備之認證標章或已通過合格檢驗之企業購買商品之從事交易之企業經營者。

四、消費關係：指消費者與企業經營者間就商品或服務所發生之法律關係。

五、消費爭議：指消費者與企業經營者間因商品或服務所生之爭議。

六、消費訴訟：指因消費關係而向法院提起之訴訟。

七、消費者保護團體：指以保護消費者為目的而依法設立登記之法人。

八、定型化契約條款：指企業經營者為與不特定多數消費者訂立同類契約之用，所提出預先擬定之契約條款。定型化契約條款不限於書面，其以放映字幕、張貼、牌示、網際網路、或其他方法表示者，亦屬之。

九、個別磋商條款：指契約當事人個別磋商而合意之契約條款。

十、定型化契約：指以企業經營者提出之定型化契約條款作為契約內容之全部或一部而訂定之契約。

十一、郵購買賣：指企業經營者以廣播、電視、電話、傳真、型錄、報紙、雜誌、網際網路、傳單或其他類似之方法，使消費者未能檢視商品而與企業經營者所為之買賣。

十二、訪問買賣：指企業經營者未經邀約而在消費者之住居所或其他場所從事銷售，所為之買賣。

十三、分期付款：指買賣契約約定消費者支付頭期款，餘款分期支付，而企業經營者於收受頭期款時，交付標的物與消費者之交易型態。

主席：現在休息。

休息

繼續開會

主席：請林委員淑芬發言。

林委員淑芬：主席、各位同仁。今日委員提案加行政院的提案共有 20 個版本，至少有 19 個委員提案，提案委員沒有一個人來，只剩下主席陳委員節如，和我這個沒有提案的人來當人頭，這不是滑天下之大稽嗎？沒有半個人願意為他提的法案來審查，還叫我來當人頭，真是的！消保會，奶粉事件是你們最漏氣的事情。

主席：繼續宣讀提案條文。

賴委員士葆等 23 人提案條文：

第四條之一　企業經營者應尊重消費者之人格權，未經消費者書面同意，不得搜查其身體及所攜帶之物品，不得侵害消費者之人身自由。

企業經營者侵害消費者人格法益者，消費者雖非財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額。其名譽被侵害者，並得請求回復名譽之適當處分。

李委員桐豪等 24 人提案條文：

第四條之一　達一定標準、規模之預付型商品須提供履約保證，保證方式以下列方式之一為之：

一、金融機構提供足額履約保證。

二、市占率至少百分之五以上同業同級互保。

三、於金融機構開立信託專戶。

四、由商業同業公會連帶保證協定。

五、其他經經濟部許可，並經行政院消費者保護處同意之履約保證方式。

應提供預支型商品履約保證之標準由中央主管機關另定之，履約保證之內容應載明於書面契約之中。

陳委員亭妃等 17 人提案條文：

第　七　條　從事設計、生產、製造商品或提供服務之企業經營者，於提供商品流通進入市場，或提供服務時，應確保該商品或服務，符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性。

商品或服務具有危害消費者生命、身體、健康、財產之可能者，應於明顯處為警告標示及標明公共意外保險及產品責任保險之保險金額、緊急處理危險之方法。

企業經營者違反前二項規定，致生損害於消費者或第三人時，應負連帶賠償責任。但企業經營者能證明其無過失者，法院得減輕其賠償責任。

行政院提案條文：

第　八　條　從事經銷之企業經營者，就商品或服務所生之損害，與設計、生產、製造商品或提供服務之企業經營者連帶負賠償責任。但其對於損害之防免已盡相當之注意，或縱加以相當之注意而仍不免發生損害者，不在此限。

前項之企業經營者，改裝、分裝商品或變更服務內容者，視為第七條之企業經營者。

李委員昆澤等 23 人提案條文：

第　八　條　從事經銷之企業經營者，就商品或服務所生之損害，與設計、生產、製造商品或提供服務之企業經營者連帶負賠償責任。但其對於損害之防免已盡相當之注意，或縱加以相當之注意而仍不免發生損害者，不在此限。

前項之企業經營者，改裝、分裝商品或變更服務內容者，視為第七條之企業經營者。

何委員欣純等 16 人提案條文：

第十一條之一　企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有三十日以內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容。

前項之強制規定，不得以契約變更之。但若以契約約定更有利於消費者，不在此限。

違反前二項規定者，其條款不構成契約之內容。但消費者得主張該條款仍構成契約之內容。

中央主管機關得選擇特定行業，參酌定型化契約條款之重要性、涉及事項之多寡及複雜程度等事項，公告定型化契約之審閱期間。

江委員惠貞等 24 人提案條文：

第十三條　定型化契約條款未經記載於定型化契約中者，企業經營者應向消費者明示其內容；明示其內容顯有困難者，應以顯著之方式，公告其內容，並經消費者同意受其拘束者，該條款即為契約之內容。

前項情形，企業經營者應給與消費者定型化契約條款之影本或將該影本附為該契約之附件。

林委員岱樺等 22 人提案條文：

第十三條　企業經營者應主動向消費者明示定型化契約條款內容；明示其內容顯有困難者，應以顯著之方式，公告其內容，並經消費者同意受其拘束者，該條款即為契約之內容。

前項情形，企業經營者應給與消費者該定型化契約之影本，或將該影本附為該契約之附件。

行政院提案條文：

第十七條　中央主管機關為預防消費糾紛，保護消費者權益，促進定型化契約之公平化，得選擇特定行業，擬訂其定型化契約應記載或不得記載事項，報請行政院核定後公告之。

前項應記載事項，依契約之性質及目的，其內容得包括：

一、契約之解除權、終止權及其法律效果。

二、違反契約之法律效果。

三、預付型交易之履約擔保。

四、其他重要權利義務事項。

第一項不得記載事項，依契約之性質及目的，其內容得包括：

一、企業經營者保留契約內容或期限之變更權或解釋權。

二、限制或免除企業經營者之義務或責任。

三、限制或剝奪消費者行使權利，加重消費者之義務或責任。

四、其他對消費者顯失公平事項。

違反第一項公告之定型化契約，其定型化契約條款無效。該定型化契約之效力，依前條規定定之。

中央主管機關公告應記載之事項，雖未記載於定型化契約，仍構成契約之內容。

企業經營者使用定型化契約者，主管機關得隨時派員查核。

謝委員國樑等 21 人提案條文：

第 十 七 條　　中央主管機關得選擇特定行業，公告規定其定型化契約應記載或不得記載之事項。

違反前項公告之定型化契約，其定型化契約條款無效。該定型化契約之效力，依前條規定定之。

企業經營者使用定型化契約者，主管機關得隨時派員查核。

預付型商品之定型化契約，有關消費者價金保證與信託相關事項，由中央主管機關另定之，並公告列入第一項應記載或不得記載之事項。

李委員應元等 18 人提案條文：

第十七條之一　　企業經營者與消費者訂立之定型化契約，如有爭議或訴訟時，就其主張未違反本法規定之事實，負舉證責任。

行政院提案條文：

第三節　特種交易

第 十 八 條　　企業經營者以通訊交易或訪問交易方式訂立契約時，應將下列資訊以清楚易懂之文句記載於書面，提供消費者：

一、企業經營者之名稱、代表人、事務所或營業所及電話或電子郵件等消費者得迅速有效聯絡之通訊資料。

二、商品或服務之內容、對價、付款期日及方式、交付期日及方式。

三、消費者依第十九條規定解除契約之行使期限及方式。

四、商品或服務依第十九條之二公告排除第十九條第一項解除權之適用。

五、消費申訴之受理方式。

六、其他中央主管機關公告之事項。

經由網際網路所為之通訊交易，前項應提供之資訊得以可供消費者完整查閱、儲存之電子方式為之。

江委員惠貞等 18 人提案條文：

第 十 八 條　　企業經營者為郵購買賣或訪問買賣時，應將下列資訊以清楚易懂之文句記載於書面，提供消費者：

一、企業經營者之名稱、代表人、事務所或營業所、電話及電子郵件等消費者得迅速有效連絡之通訊資料。

二、商品之內容、對價、付款期日及方式、交付期日及方式。

三、消費者依第十九條規定解除契約之行使期限及方式。

四、商品依第十九條第二項公告排除第十九條第一項解除權之適用。

五、消費申訴之受理方式。

六、其他中央主管機關公告之事項。

經由網際網路所為之郵購買賣，前項應提供之資訊應以可供消費者完整查閱、儲

存之電子方式為之。

行政院提案條文：

第 十 九 條　　通訊交易或訪問交易之消費者，得於收受商品或接受服務後七日內，以退回商品或書面通知方式解除契約，無須說明理由及負擔任何費用或對價。

企業經營者於消費者收受商品或接受服務時，未依前條第一項第三款規定提供消費者解除契約相關資訊者，前項七日期間自提供之次日起算。但自前項七日期間起算，已逾一年者，解除權消滅。

消費者於前二項所定期間內，已交運商品或發出書面者，契約視為解除。

通訊交易或訪問交易違反本條規定所為之約定，其約定無效。

江委員惠貞等 18 人提案條文：

第 十 九 條　　郵購或訪問買賣之消費者，對所收受之商品不願買受時，得於收受商品後七日內，退回商品或以書面通知企業經營者解除買賣契約，無須說明理由及負擔任何費用或價款。

前項郵購或訪問買賣之商品，若因商品性質行使解除權對企業經營者顯失公平者，中央主管機關得報請行政院核定後，公告排除適用第一項之規定。

企業經營者於消費者收受商品時，未依前條第一項第三款規定提供消費者解除契約相關資訊者，前項七日期間自提供之次日起算。但自前項七日期間起算，已逾兩個月者，解除權消滅。

郵購或訪問買賣違反第一項規定所為之約定無效。

契約經解除者，企業經營者與消費者間關於回復原狀之約定，對於消費者較民法第二百五十九條之規定不利者，無效。

李委員俊俋等 20 人提案條文：

第 十 九 條　　郵購或訪問買賣之消費者，對所收受之商品不願買受時，得於收受商品後七日內，退回商品或以書面通知企業經營者解除買賣契約，無須說明理由及負擔任何費用或價款。但因商品之性質行使解除權對企業經營者顯失公平者，中央主管機關得報請行政院核定後，公告排除適用。

郵購或訪問買賣違反前項規定所為之約定無效。

契約經解除者，企業經營者與消費者間關於回復原狀之約定，對於消費者較民法第二百五十九條之規定不利者，無效。

謝委員國樑等 19 人提案條文：

第 十 九 條　　郵購或訪問買賣之消費者，對所收受之商品不願買受時，得於收受商品後七日內，退回商品或以書面通知企業經營者解除買賣契約，無須說明理由及負擔任何費用或價款。

郵購或訪問買賣違反前項規定所為之約定無效。

契約經解除者，企業經營者與消費者間關於回復原狀之約定，對於消費者較民法

第二百五十九條之規定不利者，無效。

企業經營者於消費者收受商品前未依前條規定為告知者，第一項所定七日期間，自消費者受告知次日起算。但自收受商品後，經過一年者，不在此限。

丁委員守中等 23 人提案條文：

第 十 九 條　郵購或訪問買賣之消費者，對所收受之商品不願買受時，得於收受商品後七日內，退回商品或以書面通知企業經營者解除買賣契約，無須說明理由及負擔任何費用或價款。但郵購買賣者有合理例外情事，不在此限。

郵購或訪問買賣違反前項規定所為之約定無效。

第一項合理例外情事，由行政院定之。

契約經解除者，企業經營者與消費者間關於回復原狀之約定，對於消費者較民法第二百五十九條之規定不利者，無效。

行政院提案條文：

第十九條之一　（刪除）

行政院提案條文：

第十九條之二　因商品或服務之性質特殊，消費者行使第十九條第一項規定解除權，對企業經營者顯失公平者，中央主管機關得報請行政院核定後，公告排除適用。

謝委員國樑等 19 人提案條文：

第十九條之二　第十八條、第十九條之規定，於電腦資訊、通訊及消費性電子電器產品之實體通路交易準用之。

行政院提案條文：

第十九條之三　消費者依第十九條第一項或第二項規定，以書面通知解除契約者，除當事人另有個別磋商外，企業經營者應於收到通知之次日起十五日內，至原交付處所或約定處所取回商品。

企業經營者應於取回商品、收到消費者退回商品或解除服務契約通知之次日起十五日內，返還消費者已支付之對價。

契約經解除後，企業經營者與消費者間關於回復原狀之約定，對於消費者較民法第二百五十九條之規定不利者，無效。

何委員欣純等 16 人提案條文：

第二十二條　企業經營者應確保廣告內容之真實，並明確記載於契約內容中，且對消費者所負之義務不得低於廣告之內容。

蔣委員乃辛等 23 人提案條文：

第二十二條　企業經營者應確保廣告內容之真實，其對消費者所負之義務不得低於廣告之內容。

企業經營者之商品或服務廣告內容，屬契約要約之一部分，應確實履行。

蔣委員乃辛等 18 人提案條文：

第二十四條　企業經營者應依商品標示法等法令為商品或服務之標示。

商品或服務之薦證代言者，未直接參與製造或監督，應於商品或服務之包裝或廣告中加大字體明確標示與說明。

輸入之商品或服務，應附中文標示及說明書，其內容不得較原產地之標示及說明書簡略。

輸入之商品或服務在原產地附有警告標示者，準用前項之規定。

行政院提案條文：

第二十九條　消費者保護團體為從事商品或服務檢驗，應設置與檢驗項目有關之檢驗設備或委託設有與檢驗項目有關之檢驗設備之機關、團體檢驗之。

執行檢驗人員應製作檢驗紀錄，記載取樣、儲存樣本之方式與環境、使用之檢驗設備、檢驗方法、經過及結果，提出於該消費者保護團體。

消費者保護團體發表前項檢驗結果後，應公布其取樣、儲存樣本之方式與環境、使用之檢驗設備、檢驗方法及經過，並通知相關企業經營者。

消費者保護團體發表第二項檢驗結果有錯誤時，應主動對外更正，並使相關企業經營者有澄清之機會。

陳委員根德等 22 人提案條文：

第三十三條　直轄市或縣（市）政府認為企業經營者提供之商品或服務有損害消費者生命、身體、健康或財產之虞者，應即進行調查。於調查完成後，得公開其經過及結果。

前項人員為調查時，應出示有關證件，其調查得依下列方式進行：

一、向企業經營者或關係人查詢。

二、通知企業經營者或關係人到場陳述意見。

三、通知企業經營者提出資料證明該商品或服務對於消費者生命、身體、健康或財產無損害之虞。

四、派員前往企業經營者之事務所、營業所或其他有關場所進行調查。

五、必要時，得就地抽樣商品，加以檢驗。

六、對於政府政策性之降低租稅優惠，若商品或服務之價格未調整時，相關進銷貨之證明。

行政院提案條文：

第三十九條　行政院、直轄市、縣（市）政府應置消費者保護官若干名。

消費者保護官任用及職掌之辦法，由行政院定之。

行政院提案條文：

第 四 十 條　行政院為監督與協調消費者保護事務，應定期邀集有關部會首長、全國性消費者保護團體代表、全國性企業經營者代表及學者、專家，提供本法相關事項之諮詢。

行政院提案條文：

第四十一條　行政院為推動消費者保護事務，辦理下列事項：

一、消費者保護基本政策及措施之研擬及審議。

二、消費者保護計畫之研擬、修訂及執行成果檢討。

三、消費者保護方案之審議及其執行之推動、連繫與考核。

四、國內外消費者保護趨勢及其與經濟社會建設有關問題之研究。

五、消費者保護之教育宣導、消費資訊之蒐集及提供。

六、各部會局署關於消費者保護政策、措施及主管機關之協調事項。

七、監督消費者保護主管機關及指揮消費者保護官行使職權。

消費者保護之執行結果及有關資料，由行政院定期公告。

行政院提案條文：

第四十四條之一　前條消費爭議調解事件之受理、程序進行及其他相關事項之辦法，由行政院定之。

行政院提案條文：

第四十五條　直轄市、縣（市）政府應設消費爭議調解委員會，置委員七至二十一名。

前項委員以直轄市、縣（市）政府代表、消費者保護官、消費者保護團體代表、企業經營者所屬或相關職業團體代表、學者及專家充任之，以消費者保護官為主席，其組織另定之。

行政院提案條文：

第四十五條之四　關於小額消費爭議，當事人之一方無正當理由，不於調解期日到場者，調解委員得審酌情形，依到場當事人一造之請求或依職權提出解決方案，並送達於當事人。

前項之方案，應經全體調解委員過半數之同意，並記載第四十五條之五所定異議期間及未於法定期間提出異議之法律效果。

第一項之送達，不適用公示送達之規定。

第一項小額消費爭議之額度，由行政院定之。

行政院提案條文：

第四十六條　調解成立者應作成調解書。

前項調解書之作成及效力，準用鄉鎮市調解條例第二十五條至第二十九條之規定。

李委員昆澤等 23 人提案條文：

第四十六條　調解成立者應作成調解書。

前項調解書之作成及效力，準用鄉鎮市調解條例第二十五條至第二十九條之規定。

行政院提案條文：

第四十九條　消費者保護團體許可設立三年以上，申請行政院評定優良，置有消費者保護專門人員，且合於下列要件之一，並經消費者保護官同意者，得以自己之名義，提起第五十條消費者損害賠償訴訟或第五十三條不作為訴訟：

一、社員人數五百人以上之社團法人。

二、登記財產總額新臺幣一千萬元以上之財團法人。

消費者保護團體依前項規定提起訴訟者，應委任律師代理訴訟。受委任之律師，就該訴訟，除得請求預付或償還必要之費用外，不得請求報酬。

消費者保護團體關於其提起之第一項訴訟，有不法行為者，許可設立之主管機關得廢止其許可。

優良消費者保護團體之評定辦法，由行政院定之。

田委員秋堇等 16 人提案條文：

第四十九條　消費者保護團體許可設立二年以上，置有消費者保護專門人員，且合於下列要件之一，得以自己之名義，提起第五十條消費者損害賠償訴訟或第五十三條不作為訴訟：

一、社員人數一百人以上之社團法人。

二、登記財產總額新臺幣一千萬元以上之財團法人。

消費者保護團體依前項規定提起訴訟者，應委任律師代理訴訟。受委任之律師，就該訴訟，得請求預付或償還必要之費用。

消費者保護團體關於其提起之第一項訴訟，有不法行為者，許可設立之主管機關應廢止其許可。

何委員欣純等 16 人提案條文：

第五十一條　依本法所提之訴訟，因企業經營者之故意所致之損害，消費者得請求損害額五倍以下之懲罰性賠償金；但因重大過失所致之損害，得請求三倍以下之懲罰性賠償金，因過失所致之損害，得請求損害額一倍以下之懲罰性賠償金。

丁委員守中等 39 人提案條文：

第五十三條之一　消費者保護委員會對於同一之原因事件，致使眾多企業消費者受害時，得受讓十家以上企業消費者損害賠償請求權後，以自己名義，提起訴訟。企業消費者得於言詞辯論終結前，終止讓與損害賠償請求權，並通知法院。

前項訴訟，因部分消費者終止讓與損害賠償請求權，致人數不足十家者，不影響其實施訴訟之權能。

丁委員守中等 39 人提案條文：

第五十三條之二　消費者保護委員會依前條規定提起訴訟，聲請假扣押、假處分時，應釋明請求及假扣押、假處分之原因。

法院得就消費者保護委員會前項聲請，為免供擔保之裁定。

丁委員守中等 39 人提案條文：

第五十三條之三　本法第四十八條第二項、第五十條第三項至第六項、第五十一條至第五十三條之規定，於消費者保護委員會依第五十三條之一團體訴訟且代位求償時，準用之。

江委員惠貞等 24 人提案條文：

第五十六條　違反第十七條第一項、第二十四條、第二十五條或第二十六條規定之一者，主管機

關應命其限期改正，並得處新臺幣二萬元以上二十萬元以下罰鍰；屆期未改正者，處新臺幣二萬元以上二十萬元以下罰鍰，並得連續處罰。

江委員惠貞等 18 人提案條文：

第五十六條　違反第二十四條、第二十五條或第二十六條規定之一者，經主管機關通知改正而逾期不改正者，處新臺幣二萬元以上二十萬元以下罰鍰。

違反第十八條、第十九條者，經主管機關通知改正而逾期不改正者，處新臺幣二千元以上二萬元以下罰鍰，並得連續處罰。

李俊俋等 20 人委員提案條文：

第五十六條　違反第十九條、第二十四條、第二十五條或第二十六條規定之一者，經主管機關通知改正而逾期不改正者，處新臺幣二萬元以上二十萬元以下罰鍰。

行政院提案條文：

第五十六條之一　企業經營者使用定型化契約，違反中央主管機關依第十七條第一項公告之應記載或不得記載事項者，除法律另有處罰規定外，經主管機關令其限期改正而屆期不改正者，處新臺幣三萬元以上三十萬元以下罰鍰，並得按次處罰。

行政院提案條文：

第五十七條　企業經營者規避、妨礙或拒絕主管機關依第十七條第六項、第三十三條或第三十八條規定所為之調查者，處新臺幣三萬元以上三十萬元以下罰鍰，並得按次處罰。

李委員昆澤等 23 人提案條文：

第五十七條之一　企業經營者使用定型化契約，違反中央主管機關依第十七條第一項公告之應記載或不得記載事項者，除法律另有規定外，主管機關應命其限期改正，並得處新臺幣三萬元以上三十萬元以下罰鍰；屆期未改正者，處新臺幣十萬元以上一百萬元以下罰鍰，並得連續處罰。

行政院提案條文：

第五十八條　企業經營者違反主管機關依第三十六條或第三十八條規定所為之命令者，處新臺幣六萬元以上一百五十萬元以下罰鍰，並得按次處罰。

行政院提案條文：

第 六 十 條　（刪除）

田委員秋堇等 16 人提案條文：

第 六 十 條　企業經營者違反本法規定，生產商品具有危害消費者生命、身體、健康之虞者，影響社會大眾經中央主管機關認定為情節重大，中央主管機關得立即命令其停止營業，並儘速指定消費者保護團體以其名義，提起訴訟並聲請法院假扣押其資產，由該消費者保護團體協助中央主管機關偕同為其經銷之企業經營者處理賠償事宜至完畢為止。

前項扣押資產，由法院依第五十一條規定裁定最高估算至損害額三倍或一倍以下之懲罰性賠償金。

潘委員孟安等 20 人提案條文：

第 六 十 條　　企業經營者違反本法規定，生產商品具有危害消費者生命、身體、健康之虞者，影響社會大眾經中央主管機關認定為情節重大，中央主管機關得立即命令其停止營業，並儘速指定優良之消費者保護團體以其名義，提起訴訟並聲請法院假扣押其資產，由該消費者保護團體協助中央主管機關偕同為其經銷之企業經營者處理賠償事宜至完畢為止。

前項扣押資產，由法院依第五十一條規定裁定最高估算至損害額三倍或一倍以下之懲罰性賠償金。

行政院提案條文：

第六十二條　　（刪除）

行政院提案條文：

第六十四條　　本法自公布日施行。但中華民國○年○月○日修正公布之第二條第十款與第十一款及第十八條至第十九條之三之施行日期，由行政院定之。

主席：現在請本次新增提案之提案人丁委員守中說明提案旨趣。

丁委員守中：主席、各位列席官員、各位同仁。非常感謝主席把新增的案子併案一起審查。有這個提案主要是因為我們看到近年來食品安全問題頻傳，除了消費者受害以外，企業經營者也因為信賴中央主管機關推動的各項認證標章或公布檢驗合格的商品，導致他們在採購這些商品時產生不可預期的損害，但是現行法令對之並沒有提供任何保護措施，致使受損害的企業經營者僅能無奈的自力救濟。我們也看到行政機關面對這樣的問題時，只是卸責並表示這純屬企業經營者之間的商業行為，他們可以依據契約請求損害賠償。然而行政機關卻忘了在推動各項認證標章或公布檢驗合格產品的時候，也有遵守信賴保護原則的義務。我們所瞭解的信賴保護原則（legitimate expectation），是用於法院在審理案件時判斷政府是否保護人民對國家正當合理的信賴。而且行政程序法第八條也規定得很清楚：「行政行為，應以誠實信用之方法為之，並應保護人民正當合理之信賴。」，司法院大法官會議針對信賴保護原則內涵的解釋，散見於釋字第 525、529、574 及 589 號解釋。這些都非常清楚的說明，政府給予認證標章等就必須負相關的責任，這就是信賴保護原則。

我們看到食安問題頻傳，台灣其實是美食王國，卻因為食品安全風暴引發一連串的倒店潮，幾乎成為食品「亡」國，然而政府到目前為止並未針對相關企業經營者提出理賠機制，或協助受損害企業向不法廠商進行團體訴訟或代位求償，而且對此幾乎都沒有相關規定。因此我們 39 位立法委員特別提案，希望能夠補強消費者保護機制。

我們認為企業跟企業之間的交易行為，是民法上出賣人跟買受人之間的買賣契約關係，但是也可以視為企業經營者跟消費者之間的交易關係，因此我們要把他們一併視之。如果有斷層的話，在企業是受害者的情況下，他們對下游的消費者就不會善盡義務，因為他們認為政府都沒有幫助他們，假如他們也是受害者之一的話，要怎麼賠償下面的人？這方面值得商榷，所以我們特別提出這樣的修法，希望行政部門認真考慮並加入相關修法作業，也希望委員能夠支持，謝謝大家。

主席：謝謝。現在開始逐條審查。丁委員的意思是在原來條文的消費者以外，在定義部分另立「企

業消費者」，行政院的版本則是增加通訊交易，並將本來的訪問買賣改為訪問交易。請問各位對第二條有無異議？

請行政院消保處劉處長說明。

劉處長清芳：主席、各位委員。丁委員剛剛說要增加企業消費者的立意非常好，但是整個消保法的體例是規定企業經營者對消費者的責任。在企業經營者跟消費者之間的差別方面，一個是生產，一個是消費，而且所謂的消費，根據函釋的規定一定是最終的消費，至於企業經營者，縱使他們是向上游買 GMP 的產品，他們終究不是最終的消費，而是繼續作為生產經營之用，所以從整個消保法的體例來看，會造成混亂的情況。另外，在企業經營者的概念方面，由於後面都是講到企業經營者對消費者負什麼樣的責任，因此如果加了「企業消費者」的話，會有它是企業經營者還是消費者的問題，同時在什麼時候認定為企業經營者、什麼時候認定為消費者上恐怕會有困難。

剛才委員特別擔心的是團訟，其實經濟部已經有實施法律諮詢，找中小企業並成立榮譽的律師服務團，協助九大家公協會，幫助他們提起共同訴訟。如果真的要協助中間的企業經營者提起共同訴訟的話，或許放在個別的相關法規會比較恰當一點，假如放在消保法可能會造成體制上的混亂。

主席：請丁委員守中發言。

丁委員守中：主席、各位列席官員、各位同仁。我認為政府在消費者保護上以及消保處完全是採取卸責的行為，面對這樣的事情層出不窮，我們看到國外有各種機制——公益揭露人的機制可以介入，有提供保護，而且還有保險機制及相關的理賠並有保險查核，同時更嚴格。我們現在都信賴政府，政府也會授予各式各樣的標章認證，譬如食品容器包裝上經常標示 ISO、CNS、CAS、GMP 或其他經中央主管機關公布的品質管理系統標章認證，像農委會就有。我國有太多這種情形，而且廠商相信認證卻造成受損的結果。雖然是交易人之間的行為，但是他們也是企業消費者，因為他們買上游的產品然後再做出產品。在整個過程裡或許用得並不多，也不是重要的食材，但是因為沾染到上游的食材，結果整個都要回收並造成損害。政府每次面對這麼多食安問題的時候，都讓老百姓求償無門，下游的都說他們也是受害者，甚至造成倒閉潮，只因為產品中用了一項豬油，招牌就砸掉了。政府說要用其他法律保護，那我想代表這些人問你們，要用哪些法律保護？政府是保護消費者的，問題是企業也是消費者。他們當然是屬於企業間的經營行為，但也是經營者與消費者的關係，在這樣的情況下要用什麼法律保護？你們沒有替代的法律保護，所以我們提出保護他們以及集體求償的機制，你為什麼要反對？

主席：請行政院消保處劉處長說明。

劉處長清芳：主席、各位委員。其實我們也同意應該對中間的……

丁委員守中：你在告訴我有什麼替代方案能夠取代本席的提案，以及消費者保護法裡有什麼機制能夠讓他們集體求償及得到相關的保護之後，再來反對我把這一款放在第二條。

劉處長清芳：同樣都是要立法，但可能是立在經濟部的相關法規……

丁委員守中：你不能打馬虎眼來打發我們仔細做過的研究，以及大法官會議有關信賴保護原則下政府對人民應該有的保護的解釋。你要隨便打馬虎眼說定在經濟部其他相關條文的話，你要告訴我

是哪一條、具體條文是什麼。如果你沒有指出具體的條文也沒告訴我定在什麼地方，就一竿子推翻掉經過台大許多教授仔細研擬出來的提案的話，根本是不負責任的。請問陳簡任秘書有什麼意見？

主席：請行政院消保處陳簡任秘書說明。

陳簡任秘書星宏：主席、各位委員。我們參考世界各國關於企業消費者相同或類似的立法體例，並確認消費者保護法中有沒有相關內容後，發現不管是日本、德國或歐盟，對企業經營者跟消費者都有設比較嚴格的規定，特別是企業經營者一定是有別於消費者，也就是說如果是以營業為目的的話就叫企業經營者。委員提出的版本中的這些經營者跟中下游廠商的交易關係，在世界各國的立法體例裡都不屬於消費的概念，所以放在消保法中會……

丁委員守中：我們也發現我國特別喜歡找政府替產品背書並給予認證，例如健康食品有 200、300 項認證，反觀很多國家根本沒有這樣的認證，只有說是膳食替代品或膳食補充品，沒有健康食品。現在一大堆甜得要死的飲料也是健康食品，而且也授予認證，這等於是替人家做廣告背書。政府授權浮濫，甚至變成官員變相圖利廠商的方式。在這種情況下，業者相信政府所生的信賴要怎麼解釋呢？我們都曉得信賴原則（legitimate expectation），是各國在審理消費者受害案件時最主要的考量依據，我國跟別國不一樣的是有這麼多認證，那你要怎麼講？他們說買的是政府給予合格廠商優良產品標章認證的東西，結果卻出現這樣的問題，而且在他們的製程裡占很小的比例，用一點油而已，卻導致其他製程整個被推翻掉，同時全部被要求下架，這部分政府要怎麼讓他們合理求償？在現在造成食品業倒閉潮的情況下，你們至少要有替代的好條文，假如適合的話我們可以接受，否則的話要怎麼保護他們？這一環斷掉了，結果消費者那一環就沒有辦法保護了，因為業者說他們也是受害者。請問李秘書長有什麼意見？

主席：請行政院李秘書長說明。

李秘書長四川：主席、各位委員。丁委員提的是實務上的問題。對於這次食安與標章的問題，行政院有進行檢討。事實上，國外一般的標章大概都是由財團法人也就是私人處理，可是國內現在的標章相當多……

丁委員守中：我國是由政府出面背書，所以就涉及政府跟人民間誠實及信賴的問題。

李秘書長四川：所以現在要回歸民間團體。在企業本身的消費方面，他們跟上游有契約，不像消費者買東西沒有訂定契約。我們當然同意委員剛才提的內容確實是個問題，但是在消保法訂定企業消費者跟企業經營者的話，也許往後在定義上會造成很大的麻煩，我們現在的問題在這裡。

標章的部分，行政院現在有考慮到有些是私人的，有些是公家本身認定的，因此需要進行整合。

丁委員守中：政府面對問題時都不是解決問題，反而是迴避問題，就像我剛剛講的，政府有這麼多標章，基於人民對政府的信賴，於是賦予政府一定的義務了，結果你們想到的是有問題出現政府就不再出面，以後都委託民間業者或協會進行標章認證，這樣有根本解決問題嗎？

李秘書長四川：假設消費者認定公家的標章發生問題，政府當然必須負責，但是企業本身在接受上游來的產品之後，還是會經過製造，因此企業生產產品也有責任檢驗上游的東西到底是不是……

丁委員守中：對啊！他們就是信賴政府的標章才使用相關產品，而且在整個流程中只占很小一部分，結果整個產品要下架；他們也中鏢的結果，公司形象及小企業的形象都毀掉了。你們要怎麼補償他們？他們是中間的一環，而且他們認為受到的損害不成比例，因為只是用一點點小東西卻讓整個公司的招牌砸掉，所有做出來的東西都要全部回收，同時對下游消費者也沒有辦法提供保護了，因為業者也是受害者。行政程序法第八條規定得很清楚，大法官的解釋文也講得很清楚，「行政行為，應以誠實信用之方法為之，並應保護人民正當合理之信賴」。你們在這方面的保護盡了什麼責任？有什麼相關的法條規範提供保護或幫他們集體求償呢？我們現在就要問政府。

李秘書長四川：委員談的我剛才也答復過了，如果是消費者……

丁委員守中：他們是消費者。

李秘書長四川：但他們又是企業的經營者……

丁委員守中：對，他們是企業經營者也是消費者。

李秘書長四川：剛才處長講過，應該要找其他法規，當然因為有契約……

丁委員守中：這樣子好不好？等你們找到替代方法之前這一條先保留，我們要逼迫政府找出替代或補強的法條，對他們進行救助……

李秘書長四川：全世界的企業，如果不敢確保自己製造的東西安全、全部都要讓政府保護的話，這樣的法律是有問題的。

丁委員守中：本來就是……

李秘書長四川：對啊！本來就是有問題的。

丁委員守中：我們現在就是認為這樣。我再舉個例子，我跟羅瑩雪部長為了一個條文有很大的意見，我們是與很多台大法學院教授以及劍橋大學的博士大家一起提案的，就是要比照先進國家，訂定一部公益揭露人保護法，這個等於是由全民吹哨子，它有整體的保護機制，對於社會上的不肖商品是一種有力的查核方法；但是她不接受，只接受政府部門，對民間部分又放他一馬，跟全世界法律脫軌，為何如此？就是因為政府處處要當家作主的心態不改變。國外還有保險公司的機制，我們在食品衛生管理法裡面也要求加上保險的機制，廠商保了這麼多的險，保險公司要負責相關理賠，如果製造出來的產品摻入假東西、爛東西，他們也會來查，政府就不能推說人手不足。但是我們在推動保險機制時，你們又說不要，又將規定放得很寬，變得很抽象，這都是因為政府處處要當家做主。

李秘書長四川：剛才提到的那個標章本身要重新做檢討，而且也加入了標章本身在民間應該要有的保險機制。

丁委員守中：這一條我也不想花太多時間，建議主席，我們應該要正視這個問題，現在食品業小企業出現倒閉潮，他們也求償無門，他們也是受害者。我們看到國外有保險及理賠的機制，但是在台灣什麼都沒有，政府的誠實信賴在哪裡？你們說放在經濟部的其他相關條文裡。等你們擬出其他替代條文之後，再決議把我這一條條文拿掉，否則的話，我覺得政府有缺口，而下游的消費者也拿不到任何的補償，小企業的廠商也是受害者，他們也在推，下游的消費者同樣也拿不到補償，那麼訂定消費者保護法也是白訂。我建議這樣解決，也可以逼行政部門面對這一類的問題。

主席：我覺得丁委員講得有道理，如果我們引進保險的機制，保險公司就要去盯大廠商，如果要在這家保險公司投保，這家保險公司就要檢查工廠的把關機制是否符合，因為工廠出事時，保險公司就要理賠，所以我覺得這也是它的道理，請你們回去研究。

李秘書長四川：這部分當然可以研究，但是第二條本身要訂立契約，消費者……

主席：我知道。請江委員惠貞發言。

江委員惠貞：主席、各位列席官員、各位同仁。有關第二條訂定契約消費者的定義，我剛才也特別就教丁委員，因為這是消費者保護法，如果要把契約消費者放進來，要考量一些問題，例如中下游廠商本身是採購者，採購者算不算消費者？如果我們要把這個定義放這裡，真的會產生混淆。還有如果在第二條做定義的話，後續所有條文必然要檢查是否有衝突之處，丁委員說大概只有牽涉到後面兩、三條的部分，可是我認為應該不會只有這麼簡單，因為這一定會產生混淆。

記得在發生食品安全問題時，中下游的小批發、中盤商以及大批發也是叫苦連天，問題在於他們訂貨時是不是應該有相對的責任跟義務——應該幫最末端的消費者把關，不論是巡廠、查廠或了解原料來源等等？事實上，也因為有太多食品被我們簡化了很多流程，讓它變得很簡單，所以我們發現企業者因為這樣而獲利的部分，其實對消費者是不公平的，當他們獲利時，他們有沒有提到他們要被保護或是要回饋？這些都沒有。

高科技產品可能還是利潤非常少的，可是我們都知道，只要是食品業，幾乎都是賺四成，但是他們不但沒有自制，還往上游去找方便的材料。他們利潤賺得比人家高，相對的有沒有盡到企業的責任？所以企業到底是不是叫「消費者」我不知道，我不知道國外的範例是不是就翻譯為「企業的消費者」，基本上消費者是不是應該指最末端、別無選擇的這一群人？因為相信廠商做出來的產品是好吃的、安全的以及衛生的，所以才去採購，並沒有做特定的契約行為，而只是最後的採買者。但是企業不同，企業本來就有一些該負的責任以及利潤和成本的計算，要獲得這樣的利潤時，就應該要注意一些事項。

我們當然也看到，不管是油品、麵粉或是奶粉的問題，很多中盤商認為他們也跟著受害，問題是，我們是不是應該趁這個時候檢查這些產業及企業是否盡到本身的責任，對於他們的權益是否該被保障的部分，既然他們有交易的行為，難道沒有民法、刑法可以適用的法條嗎？還是我們一定要把「企業消費者」的概念放入消保法裡？我覺得是需要再斟酌，因為這部分就廣泛的消費者來講，我們認為企業有一定的責任，至於要不要引進商業保險作為一定管制的機制，也可以考量。

另外政府對於這些認證，基本上也是出於善意，因為各國民情風俗是不同的，我不諱言的講，對於財團法人跟社團法人應有的法律位階及法律義務這一塊，民眾還是需要被教育的。就像很多事情大家都希望公家站出來，可是在發生事故之後，公家又變事主，老實講，在整個事件不斷發生之後，公務機關更應該釐清公家的角色為何，如果是協助、委託或委辦的角色，你們監督的力道在哪裡？國內目前包括消基會也常常被質疑，它已經是大家普遍最信賴的一個團體，為什麼還被質疑？很簡單，我覺得這些團體基本上也都是方便行事，做為消基會，但是自己本身卻沒有足以讓人信賴的檢驗機構。老實講，在這種情況之下，大家做事都做一半，公家也做一半，財團

法人也做一半，每個人都做一半，最倒楣的就是消費者。

所以這個概念談到最後，不是沒有它的道理，只是該不該放在消保法裡面，這是比較重要的爭議，所以我建議這個條文先予保留，大家再多想想，是不是一定要在這一次的修法中處置，我想這可以再討論，一些比較沒有爭議性的條文，可否先予處理？至於「企業消費者」的定義跟其他相關條文的修正，可否暫予保留，讓大家多加討論？甚至在理解各單位之後，譬如丁委員提出來的保險部分，在經濟部各單位有沒有相關的法令可以處理、有沒有專法可以做處置等等。面向既然這麼廣，這條條文可否先暫予保留？以上。

主席：請丁委員守中發言。

丁委員守中：主席、各位列席官員、各位同仁。本席提出這個案子就是要證明，許多經營小本生意的下游小餅家和小肉鬆行都因為劣油事件而壞了招牌，以致門可羅雀，民眾集體退的貨都是幾十萬、幾十萬的，這些都是他們的心血但都必須毀棄。

事實上，只要上網就能看到學術界對企業消費者的討論，我要特別註明的是，所謂的企業消費者可不是一般的中間廠商，而是下游的商家，在本席的版本中已經將它定義得很清楚。如果是一般的中間廠商，還是要按照一般企業間的行銷行為，按照你們的契約去告、去罰。在我的版本中，特別提到「因銷售商品予消費者，而向已獲得中央主管機關核定或核備之認證標章或已通過合格檢驗之企業購買商品之從事交易之企業經營者。」，我的提案對於這一點抓得很緊。所以我們才要把信賴保護原則綁進政府的義務中，本席的條文規定得非常謹慎。對於那些購買廉價餿水油毒害人民的上游廠商，就應該將他們滅頂，就算是要滅到抄家滅產都可以；然而對於那些信賴政府認證標章的下游中小企業，我們的所有條文不過就是給他們集體求償的機制而已，並不適用其他消費者相關的規定。

如果大家有意見的話，可以先行考量一番，等行政部門拿出更多替代條文後，我們再回頭討論，以落實保護企業消費者。

主席：請行政院李秘書長說明。

李秘書長四川：主席、各位委員。我們不反對本條先行保留，但是如果照委員剛才的修改，我舉個例子，如果今天統一買了正義的油品，或是買到經公家機關認證的油品，統一企業就是所謂的企業消費者，就可以主張政府要保護它。這個法照這樣修了之後，可能就會有很大的爭議……

丁委員守中：我們今天講的是這些下游的餅家，另外我們還要特別強調的是，政府在認證時要更加嚴格地查核，而不是在前面放水，出事後再由全民買單，讓全民受害，如此政府便有違誠實信用原則，我的提案是在突顯這樣的問題。

外國有全民做公益揭露人，政府有各種獎勵與優惠。但我們現在只有檢舉政府部門才有，民間部門卻沒有，現在是個小政府大社會的時代，大社會中所經營的經貿事務更多，我們可以提供獎勵給這些檢舉人，因為員工將他們公司購買爛油的不法行為檢舉出來。世界各國包括英國、美國、日本、德國與法國都有這樣的獎勵，你們為什麼要反對？政府要扛起全部的責任，自己跳到第一線給予認證、授證、做人情，結果出問題時又想擺脫誠實信用原則。

李秘書長四川：政府並不反對窩裡反條款。

丁委員守中：我的這一條就是在突顯這樣的問題。

李秘書長四川：我瞭解。

丁委員守中：我的這一條就是在突顯存在於政府之中不合理的機制。國外有保險的機制，也有公益揭露人的機制與保護的機制，我們都沒有。等出了問題時，這些人求償無門怎麼辦？說到集體求償的能力，這些最下游、始終遵循誠實信用原則且勤勤懇懇在做餅的小商家，他們幾十年或上百年的招牌，就這樣被你們給砸了，請問該怎麼辦？

主席：第二條保留。我覺得剛才的討論非常有意義，另外我也想拜託秘書長，既然你認為這部分應由經濟部主導，你是不是應該要跟經濟部溝通？如果你認為相關的規定不要放在消保法的話，你要告訴我們這樣的規定應該要放在哪個法之中，如此才能說服丁委員。

丁委員所言是有道理的，如果這些廠商騙過了小批發商與中盤商，事實上等於是騙到了消費者，站在消費者保護的原則，事實上也應該要幫助這些小批發與中盤商不會被騙。丁委員的意思是要在其中加入一種機制，讓這些小批發與中盤商被騙的時候，可以集體求償……

丁委員守中：（在席位上）不是小批發商與中盤商而是企業消費者……

主席：對，因為在我們的食品衛生管理法中已經規定了，只要是上市上櫃公司，就要有自己的檢驗室；只要有自己的檢驗室，這些業者就有把關的責任。因此我認為，以剛才丁委員所講的，這樣的業者就不能算在企業消費者中。企業消費者是指那些沒有能力自行檢驗的商家。

另外，我要跟各位報告的是，目前食藥署的邊境檢驗都是委託民間檢驗室在做，剛剛江委員談到消基會也沒有自己的檢驗室，他們的案子都是由民間的檢驗室在檢驗，我認為這樣也無可厚非。現在的問題是，我們的食品衛生管理法已經規定，任何檢驗都要把檢驗室與檢驗方法公布出來，它已引發某種寒蟬效應了。消基會要找到民間檢驗室已經愈來愈困難，我聽說他們目前正在募款上千萬元，打算成立自己的檢驗室。老實講，我認為這對民間的消保團體是非常不公平的，希望秘書長能跟消基會好好地溝通，瞭解他們到底是遇到了什麼狀況。之前我一直跟食藥署溝通才知道，食品衛生管理法強迫公布檢驗室的結果，已經產生這樣的問題，就算我們已經修過三次法了，這樣的條文還是文風不動，無法做出任何修正。

請問各位，暫時保留第二條，有無異議？（無）無異議，第二條保留。

繼續處理上次會議議事錄。

關於上次會議議事錄，上週四下午的會議議事錄中將增列一項會議紀錄。關於這個部分，江委員已經跟上週四的主席王育敏委員溝通過了，王委員沒有意見，所以議事錄中要增列第五點：江委員惠貞對上午審查行政院函請審議「人類免疫缺乏病毒傳染防治及感染者權益保障條例部分條文修正草案」等 8 案審查完竣之宣告表示異議。

請問各位，對上次會議議事錄照以上文字修正有無異議？（無）無異議，修正通過。

繼續處理第四條之一。

本條有賴士葆委員等與李桐豪委員等的提案，請問各位對本條有無意見？

請行政院消保處劉處長說明。

劉處長清芳：主席、各位委員。關於兩位委員對第四條之一的提案，我們建議維持現行條文。

主席：是不予增訂嗎？

劉處長清芳：是的。

主席：這一條沒有現行條文，你們行政院所提版本也沒有第四條之一，所以本條應該是「不予增訂」。請問各位，對第四條之一不予增訂，有無異議？（無）無異議，本條不予增訂。

繼續處理第七條。

劉處長清芳：對於本條，我們建議不予修正。

主席：陳亭妃委員等希望商品或服務具有危害消費者生命、身體、健康、財產之可能者，應於明顯處為警告標示及標明公共意外保險及產品責任保險之保險金額。

劉處長清芳：這部分在現行法的第二十四條第四項已經訂定了，所以建議維持原條文。

主席：你們是訂在哪裡？

劉處長清芳：現行法第二十四條第四項已經有規定了。

主席：現行法第二十四條只有三項，沒有第四項。

劉處長清芳：後來我們內部同意這個部分可以增訂在第二十四條。

主席：這次行政院送來修正的條文沒有第二十四條，但是蔣委員乃辛等提案條文第二十四條增列第二項「商品或服務之薦證代言者，未直接參與……」

劉處長清芳：不是蔣委員乃辛提案條文的部分。

主席：請行政院消保處陳簡任視察說明。

陳簡任視察星宏：主席、各位委員。陳委員亭妃等提案要把「標明公共意外保險及產品責任保險之保險金額、緊急處理危險之方法」增列進來，增列以後，如果要把損害和賠償連在一起，必須具有相當的因果關係，其實特別法已規定業者必須投保相關的意外責任險或責任險，既然特別法已有相關的規定，各個業法都有要求業者要投保相關的公共意外責任險或責任保險，消保法再增訂這項規定，會不會有疊床架屋的疑慮？在整個損害賠償因果關係的認定上，其實第七條已經非常完整，要不要在第七條規定所有業者都應該投保公共意外責任險或意外保險，請各位委員考量。

主席：所謂的特別法是什麼法？

陳簡任視察星宏：責任保險部分，發展觀光條例規定旅行業者要幫旅客投保旅行業責任保險，其實特別法都有相關的規定，針對各行業的特性要求業者必須為消費者投保所謂的責任保險。

主席：請丁委員守中發言。

丁委員守中：主席、各位列席官員、各位同仁。本法是消費者保護法，為加強保險機制增列這項規定有何不可？誠如陳簡任視察所說，旅遊品保協會要求業者要投保履約責任保險，現在幾乎所有好的旅行社都把這個部分公告在旅遊行程、消費商品上面，表示這些行程、商品都有履約品質保證，絕對會履約，消費者不用擔心業者收了團費之後倒閉，即使倒閉，品保協會也會保證。在消費者保護法裡面進一步要求保險機制，有什麼不好呢？我覺得滿好的，不要因為其他地方有規定，本法就不規定，既然有保險，把它標示出來，讓大家購買時有更多的資訊可以了解哪個好、哪個不好，我覺得這是好事。

主席：請行政院消保處陳簡任視察說明。

陳簡任視察星宏：主席、各位委員。的確是好事，我再跟委員補充報告，消費者保護法針對的企業經營者包括各行各業，我們擔心的是，如果強制各行各業都要投保相關的責任保險，我不曉得……

丁委員守中：我們現在講的是，政府部門又迴避政府該有的誠實信賴原則、對人民應有的保護義務，現在我們要加強推動保險機制、全民公益揭露人機制，你們竟然反對加入保險機制，這個邏輯不通嘛！如果消費者保護法中有這個規定，消費者購買的商品都有企業保險，可以凸顯企業對消費者負責的態度；另外，把保險機制引進來以後，政府就不需要扛責任，現在消費者受害時都會找政府，認為是政府怠於職守、沒有盡到責任，這個法律定下來，有什麼不好呢？至於是不是列在這一條，我們可以考量，可是這是整體保險的機制，要引進來啊！

陳簡任視察星宏：委員指示得相當具體，我們考量的是，從大公司到小攤販，可能將來本法會要求各行各業都要投保責任保險……

主席：不是可能將來，我們現在就在修法。

丁委員守中：有鑑於餐廳曾發生火災燒死人的意外，本席就提案要求所有營業的公共場所都要保火險，以前都是消保單位去查業者的防火器材是否足夠，現在保險公司也會去查，所以現在這類失火案件減少了，美國各保險公司查業者的保險費、車禍、受難、消費者傷害情形，比政府、法律還強，因為他們身處第一關，深怕收了業者的保險費後，因業者不負責任而害他們賠大筆的錢，引進保險機制，多一層安全機制，本來就是政府保護人民的一種機制。

主席：這對消費者是有利的。

丁委員守中：至於是不是放在這一條，可以再商榷，如果蔣委員乃辛等提案條文第二十四條更明確，我們也可以採用蔣委員等的版本，但是第二十四條並沒有第四項，現在可以把第四項規範進去。

劉處長清芳：增列在第二十四條第四項。

主席：現行條文第七條第二項只規定「商品或服務具有危害消費者生命、身體、健康、財產之可能者，應於明顯處為警告標示及緊急處理危險之方法。」，陳委員亭妃等提案條文第七條第二項則規定「商品或服務具有危害消費者生命、身體、健康、財產之可能者，應於明顯處為警告標示及標明公共意外險及產品責任保險之保險金額、緊急處理危險之方法。」，大統油品公司說他們的產品保了 1,000 萬元保險，但是很多產險業者並不知道他們跟哪家投保，由此可見，大統可能口頭上說有投保，其實根本沒有投保，事關政府對投保責任險的執行率問題，業者投保的額度可能和它的規模不成比例，如果標示在產品上，大家就會去看，我覺得這個規定放在第七條也不錯，如果要放在第二十四條，請問要如何處理？

劉處長清芳：第二十四條增列第四項：企業經營者投保公共意外責任保險或產品責任保險者，應於營業場所或產品包裝……

主席：這樣不對，這樣是有投保才標示，沒有投保就不需要標示，第七條的規定是：商品或服務具有危害消費者生命、身體、健康、財產之可能……

丁委員守中：依照陳委員亭妃等提案條文第七條通過。

主席：如果放在第二十四條，即使業者知道它的商品或服務具有危害消費者生命、身體、健康、財產之可能，只要不投保就不需要標示，我們修食管法時，最氣的就是廠商的自主管理。

丁委員守中：應該把投保公共意外險及產品責任保險的保險金額寫出來。

主席：對啊！

劉處長清芳：如果放在第七條，變成夜市的攤商也要投保責任險。

主席：我們把它放在母法裡面，你們再自己訂子法、施行細則，跟所有業者開會討論，看看要如何處理。我跟你講，現在開汽車的也不一定是有錢人，他可能是個攤商，擁有一輛小貨車，我們可以要求他的投保金額不高，但一定要保；萬一出了事，他就不會因為被人家求償而家破人亡。我們現在就是要授權給你們去訂子法，你們擔心夜市攤商，夜市有觀光夜市、聯合夜市，有些攤商賺錢也不少，生意好的，一個晚上的營收可以上萬元……

劉處長清芳：可是攤商的態樣也很多種，如果我們把它訂在這裡，變成是責任的話……

主席：至少地方政府在輔導觀光夜市時，就應該聯合投保，你們不要只想到……

丁委員守中：地下賣藥的攤商害得台灣到處都是洗腎的病患，他們的產品要對消費者負責。

主席：請蘇委員清泉發言。

蘇委員清泉：主席、各位列席官員、各位同仁。有些攤販在市場裡面有固定的位置，他們應該是由管理單位下去投保；至於鄉下地區的夜市、商展等等，每次擺攤的地點都不一樣，一般都是鄉鎮公所出面在管理，應該由管理單位統一投保公共責任險，再向業者收費，可以每天收，也可以一個星期收一次，那是他們的管理方式。這個部分真的是會出問題的，倒是那些大商店、商場，我們比較不擔心。

主席：請丁委員守中發言。

丁委員守中：主席、各位列席官員、各位同仁。本席完全同意蘇委員的看法，這對攤商而言，可以多一層管理，大家進來擺攤，所謂業必歸會，每一個會都能自治的話，對消費者也是一種保護。過去沒有強制汽車責任保險的時候，計程車業有計程車業聯保，其他業別也都會聯保，如旅行業公會，有品保協會來做履約保險，由大家繳錢，發生問題或有資金調度不良時，大家再一起負責；業界也會對入會者做篩選，本席認為這是有必要的。還有在開放製酒之後，不再只有菸酒公司可以製酒，本席不久前還召開記者會，針對大賣場販賣 1 公升 58 度高粱酒的事情，它一瓶才賣 145 元，光是稅金就要繳 145 元，還要包裝，顯見它的內容物有嚴重問題。過年快到了，像這一類的東西你們都要去查，不要讓消費者喝壞了肝、腎，到時候又求償無門！政府平常就要負起把關的責任，何況本席已經在上星期五召開記者會，消保處可有採取任何行動？

主席：請行政院消保處劉處長說明。

劉處長清芳：主席、各位委員。據我們了解，財政部國庫署已經在了解當中。

丁委員守中：像剛剛蘇委員所提到的業界集體保險、攤商的整體保險，其實是有必要的。

劉處長清芳：是，我們尊重委員的意見。

主席：第七條照陳亭妃委員等的版本，將第二項「標明公共意外保險及產品責任保險之保險金額、」修正為「標明公共意外保險及產品責任保險之保險公司、金額、」。

請金管會保險局陳副組長說明。

陳副組長映秀：主席、各位委員。因為是「標明公共意外保險」，我們回頭去看保險法第十三條的規範，它屬於責任保險，沒有意外保險這樣的名詞，因此我們建議將「公共意外保險」修正為「公共意外責任保險」。

主席：第七條第二項之「標明公共意外保險及產品責任保險之保險金額、」修正為「標明公共意外責任保險及產品責任保險之保險公司、金額、」後修正通過。

現在休息 10 分鐘。

休息

繼續開會

主席：謝謝林淑芬委員與陳節如委員，現在繼續開會。

繼續處理第八條。李委員昆澤等的版本與行政院提案條文一樣，第八條通過。

林委員淑芬：（在席位上）主席，我都不了解，怎麼通過？

主席：請林委員淑芬發言。

林委員淑芬：主席、各位列席官員、各位同仁。我對這個法律沒研究，或許是一個失職，但每位委員專注的法案都不一樣，主席問我可不可以通過？老實說，我真的不知道該怎麼回答，所以我個人都持保留意見，委員會就繼續審查。謝謝。

主席：好，以上列入紀錄，第八條就通過。

第十一條之一是何委員欣純等的提案，其中第二項是指前項之強制規定，因為第一項強制規定是說企業經營者跟消費者訂立的定型化契約，應該有 30 日以內的合理期間供消費者審閱全部條款，所以前項強制規定不得以契約變更之，但若以契約約定更有利於消費者不在此限。

針對這個部分，請行政院消保處劉處長說明。

劉處長清芳：主席、各位委員。這個條文，我們建議不予增列，因為何委員的第二項是「前項強制規定，不得以契約變更之」。事實上，審閱期本來就可以基於雙方當事人磋商而變更，而且在實務上，法院的判決也認為，只要消費者在自由意志之下，都可以以磋商的條款來變更審閱期間。

主席：如果是在網路或電視頻道購物，我怎麼跟它磋商呢？

劉處長清芳：還是可以用網路的方式，達成一個協議。

主席：在電視頻道購物，又怎麼跟它磋商？它也不會跟我磋商，因為它就規定 10 天，等 10 天過了，第 11 天打電話去，它就不退了。

劉處長清芳：如果不能磋商，就要回到法律規定的審閱期間。

主席：現在很多電視頻道購物，都只有給 10 天，那怎麼辦？

劉處長清芳：現在電視購物、郵購買賣的特殊解約權是 7 天，10 天比 7 天還要多，所以對消費者有利，而且這是講實體定型化契約的審閱期間。

主席：第一項是「企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有 30 日以內的合理期間，供消費者審閱全部條款內容。」

劉處長清芳：是。

主席：我們現在是討論第十一條之一，審閱全部條款內容是 30 天，是不是？

劉處長清芳：還要看各個定型化契約的態樣，審閱期間也會不同。

主席：那你訂在母法裡是什麼意思？

劉處長清芳：我們訂這個定型化契約，讓你有機會看定型化契約的條款，網路則是特種交易，有 7 天特殊解約權，是不一樣的意義，但這個是實體的。

主席：何欣純委員等的立法說明欄提到，在實務上發現業者不斷利用三寸不爛之舌，藉由各項說詞誘使消費者，於原定型化契約書中表示「『本人已完全詳閱契約內容』或『本人已經了解享有多少天審閱期』然後才簽名」等文字，或該等文字簽名致使消費者於該份契約簽名後，如與業者產生爭議，主張業者未予合理審閱期的契約條款應不構成契約內容時，可能會面臨不利的狀況，所以今天的修法，就是因為有這樣的狀況，所以才會說 30 天供消費者審閱全部條款內容，並不得以契約變更之。

劉處長清芳：假如業者單方面用定型化契約條款方式，來使消費者放棄審閱期，最高法院有一個判決認為「用這種方式對消費者顯失公平，是無效的」。

主席：無效也沒有用，因為一般消費者不知道，所以去跟業者爭論的時候，業者就不理他。

劉處長清芳：他可以申訴啊！申訴的時候，消保官就會幫他們主張這個是無效的，不能夠事先用定型化契約的方式，讓消費者簽名，然後拋棄他的審閱期，不可以這樣子。

主席：這個寫在定型化契約裡面如何？

劉處長清芳：不可以這樣子。

主席：這個規定寫在定型化契約裡面如何？就是你簽了字以後，也沒有用，我還是一樣是 30 天。你們應該要求業者，把這些文字寫在定型化契約中才對，顯示他們提供的這項保障，即使它的業務員要求消費者簽字，消費者還是可以保有 30 天，不然業者會對消費者說「是你自己畫押的」。

劉處長清芳：如果寫在定型化契約裡面反而不好，我們認為可以磋商的條款，要另外再寫一張說「確實了解了，而且願意放棄審閱期」，業者不能夠制式的在上面寫消費者願意放棄審閱期，不可以這樣子。換句話說，如果願意放棄審閱期，必須另外有一個磋商的契約，這樣才可以。

主席：不是，我的意思不是這樣子。

劉處長清芳：不好意思。

李秘書長四川：（在席位上）召委的意思是說，契約就明定 30 天的審閱期，應該是這樣吧？

劉處長清芳：不一定，最多 30 天，有些 5 天、有些 3 天。

李秘書長四川：（在席位上）召委的問題是可不可以把 30 天就訂在那裡？你答復說這有兩種磋商的狀況。

主席：我的意思是說，你就把大法官的解釋訂在定型化契約裡面。

劉處長清芳：可以。

主席：應該是這樣子，因為到時候發生狀況的時候，一般消費者會被迫回去看定型化契約。你要想像他們到鄉下之後，不知道賣什麼東西，就叫那些阿公、阿婆簽字，然後說你們有簽啊！所以到

時候就在定型化契約中，把大法官的解釋放進去。

劉處長清芳：每一個定型化契約，要看它的態樣，譬如瘦身美容第一個就會說這個契約有 5 天的審閱期；如果是買車子，他也會說這個契約審閱期間是 3 天，所以每個定型化契約上面，都有規定審閱期間是幾天。如果定型化契約上已經規定消費者有 5 天審閱期間，假使要比 5 天還要縮短，業者要就另外跟消費者再訂。

主席：你剛剛講大法官的解釋是怎麼講？

劉處長清芳：判決是說，企業經營者不可以在上面直接寫消費者已經放棄審閱期間，這樣寫是無效的。

主席：請行政院消保處陳簡任秘書說明。

陳簡任秘書星宏：主席、各位委員。我再補充報告，目前最高法院的實務已經肯認了，如果業者自行先印製好一張定型化契約，在裡面寫消費者自願放棄審閱期間等文字，最高法院參照第十一條之一，已經認定這就是一個無效條款，所以最高法院的實務，在目前適用上沒有特別的扞格和困難之處，不過最高法院同時考慮到，如果業者和消費者之間，對於審閱期間的長短，在自由意志情況下，透過雙方自由意志去締約，縮短那個時間，因為尊重雙方的意思和自主原則，也不會反對這種情形，所以第十一條之一目前在實務等方面，並沒有任何扞格之處。既然沒有扞格之處，需不需要把這個內容再重新放上去？依目前最高法院的看法，並沒有任何扞格的地方，不論對消費者權益保障或業者的衡平上面，已經做到相對衡平了。

主席：請林委員淑芬發言。

林委員淑芬：主席、各位列席官員、各位同仁。以這個條文來看，我覺得有一些問題，是行政部門可以擔待起來的。第一，以食品或食物為例，如果說一定要有 30 天的合理期間，請問電視購物的食品，可以放到 30 天嗎？還有水果等等可以嗎？第二，就算水果不行，買汽車可以吧？因為產品非常多元，各種商品的品質特性不一，在此情況下，如果一定要強制規定 30 天，有時候也不能全面適用，可是不訂久一點，對需要 30 天的人怎麼辦？所以行政部門應該擔待起來，國家有時候要授權給行政部門，讓你們依據各種商品自行訂定期間，譬如食品是不是應該 7 天？衣服是不是半個月？大型的、有架的，是不是至少要 1 個月以上？是不是這樣來思考才比較完整？否則把各種不同屬性的商品、服務都強硬規定在一種模式下管理，恐怕問題會很多，我不曉得我思考得對不對？因為提案委員也沒有來幾個，現在只看到 4 位委員在現場，丁守中委員剛到，除了他有提案以外，我們 3 個都沒有提案，不曉得其他委員是不是有高見？我現在看這個法案，是有這樣的感覺。謝謝。

主席：請行政院李秘書長說明。

李秘書長四川：主席、各位委員。召委，剛才你問的問題，我大概做一個答復。召委提到，我們現在的法最高是 30 天，就各業的狀況，在定型化裡面，他會去訂其審閱期，所以審閱期會在定型化契約裡面，假設食品是 3 天或汽車是 30 天，都會在定型化契約裡面。剛才我們處長談的是說，假設兩個要協商縮短審閱期的時候，業者不可以選哪一次說「你已經看過了，現在 30 天就縮短 2 天或 3 天，然後你就簽名」，這種情形高等法院判定是無效的。但如果雙方本身去協議，把

定型化 30 天縮短成 15 天或 7 天，這種情形高等法院是同意的，大概是這樣子。

主席：請林委員淑芬發言。

林委員淑芬：主席、各位列席官員、各位同仁。秘書長，我剛剛講的不是這個樣子，雖然最高 30 天，但也不是讓消費者和販賣者雙方約定，而是政府應該扛起基本、認為合理的約束時間，然後公定出來，譬如實務是 7 天，在消費者和販售者當中，只能夠多於 7 天或是剛好 7 天，不能比 7 天還要少，這是國家要扛起它認為合理期限的責任，所以你要公布各行各業、各種商品合理的契約審訂期間，政府要有這個角色和擔待出來。

李秘書長四川：現在已經有定期型化契約審議的期間。

林委員淑芬：政府對各種類型的商品，都要訂出不同的期間。

李秘書長四川：對。

主席：我覺得你們應該把各行各業的定型化契約的審閱期拿出來研究，像醫美你規定 5 天，根本就不合理，譬如一些婦女或太太去做，他們講得天花亂墜，那些都是幾萬塊的事，可是做了以後，根本沒什麼效果。所以至少要給他們兩個禮拜。

林委員淑芬：（在席位上）醫美 5 天是他們訂定的？

主席：沒有，剛才是舉例。

林委員淑芬：（在席位上）所以沒有訂，他們是騙人的。

主席：林委員的意思是，有一些行業譬如比較巨額、價格比較高的，像汽車、房子……

林委員淑芬：（在席位上）糾紛多的。

主席：對，事實上，你們要有一個規定，至少要給他們 2 個禮拜或 3 個禮拜。

請蔡委員錦隆發言。

蔡委員錦隆：主席、各位列席官員、各位同仁。主席，我想這個東西，也不能硬要他們規定兩個禮拜，因為網購的東西，或是在電視商品及一些消費品上，他們的期限是不一樣的，有的有保鮮期，不能說保鮮期也給兩個禮拜，這樣有些產品不就賠掉了？所以各行各業應該要分類，然後訂個時間，這是第一點，才能滿足各行各業。現在有些東西有保鮮期，我們又不喜歡用防腐劑，問題是它的保鮮期只有 3 天，這個時候弄兩個禮拜也不行。因此，第一，我們希望把各行各業的先列出來要求，文字上是要修正清楚，不能這樣通過；第二，有些產品是要訂契約的，雖然保護消費者是理所當然，但是以後不能用契約來擬訂，或者要比原來定型契約好一點才可以，顯然也不合理，因為產品不一樣，而且種類繁多，我們不能用一句話把它帶過去，這樣會變成固定的模式，在這樣的模式之下，以後會有很多商品無法在市場上行銷，也會違反這個條例，所以本席建議這一條要保留，等到把文字、細節釐清之後，或者把細節怎麼規定清楚，才有助於這個條例的通過或實行。請問秘書長的看法如何？

主席：請行政院李秘書長說明。

李秘書長四川：主席、各位委員。剛才我們蔡處長也做了說明，因為所有的產品，在各個目的事業主管機關，大概都有訂定它的審閱期，目前消保法規定最高是 30 天，所以會依照不同產品訂定審閱期；第二，剛才蔡處長答復召委時提及，召委比較擔心的是這個定型契約一定要訂在那裡，

這個已經有了，假設要修改，何委員等提出來的意見是說，這個 30 天就 30 天，不能再去修改這個契約，除非審閱期加長才可以。

蔡委員錦隆：或者對消費者有利才可以更改，顯然這樣是不合理的，現在提案人也不在現場，我們幾個委員又都不是提案人，所以本席建議保留，此其一；第二，第七條也是一樣，商品要界定清楚，請問攤販算不算？如果攤販算，連稅金都沒有繳……

主席：蔡委員，你剛剛不在，我們經過非常審慎的討論。

蔡委員錦隆：我剛剛在外面，你都看到了。

主席：我的意思是說，我們授權他們去做施行細則，然後如你說的觀光夜市像六合夜市可以集體投保。

蔡委員錦隆：召委，我們面對的是全國所有的，不是只有面對觀光夜市，因為面對所有各行各業現在所有的攤商，連稅金都沒得繳，我們是不是應該正確的管理？

主席：所以我說授權給他們去訂施行細則，觀光夜市不需要保嗎？聯合保險才多少錢。那個找不到的部分，10 年後又要訂一個日初條款，像基改食品的標示，已經弄兩年了，我還是讓他們去弄啊！

蔡委員錦隆：田委員，我們都是為消費者，不是只有你是消費者，現在訂法令是對全國，不是對一個人或一個業者，對不對？

主席：你先聽我說，原條文寫的是商品或服務具有危害消費者生命、身體、健康、財產之可能者，應於明顯處為警告標示及緊急處理危險之方法。意思就是說，貼一個危險標示他就沒事了，但是我們希望他至少應該去投保，而且投保的公司、投保的金額，應該都標明出來，像大統說它有保 1,000 萬，但所有保險業者都說「它是向誰保，我們怎麼不知道？」

蔡委員錦隆：田委員，我現在講的是攤商，因為我們國內目前的經濟環境，確實有非常多攤商。

主席：如果我們消保處認為攤商的東西不會危害消費者的生命、身體、健康、財產，就不需要保啊！

蔡委員錦隆：現在的模式，就是有很多夜市……

主席：不是啦！蔡委員，你聽我說，我們授權消保處，如果它認為攤商的東西不會危害消費者生命、身體、健康、財產，就不需要保。

蔡委員錦隆：我們現在比較擔心的是，這個法一通過以後，是不是可以落實？

主席：如果我們認為攤商的東西，會危害消費者的生命、身體、健康、財產，所以需要投保，也應該從觀光聯合管理單位來保。

蔡委員錦隆：我想召委那是你的解釋，而且我們制定的法令是要適用全國的，不是只有方才主席強調的觀光，事實上，包括我在內也會去消費，同時也希望用的東西是安全的、吃的東西也要有保險的，但這個條文並不是為了我個人來設計的，而是為全國民眾設計的，不是嗎？

主席：現行法是規定「商品或服務具有危害消費者生命、身體、健康、財產之可能者……」。

蔡委員錦隆：你講得都對，但我想要釐清的是產業的部分，這部分請秘書長說明一下。

主席：那就維持現行條文啊！就是商品或服務具有危害消費者生命、身體、健康、財產之可能者，

只要標示一下危險警告，這樣他們就都沒事了？

蔡委員錦隆：不是！

主席：不然要怎麼修正？

蔡委員錦隆：你不是主管機關，而是召委，所以請主管機關說明就好。

李秘書長四川：關於召委及蔡委員所提的方案，重點都是對消費者的保護，方才我和召委私下有溝通一下，關於攤販的部分，如果是流動攤販，要他們去投保可能有實際上的困難，所以召委認為這可以授權給消保處在施行細則去訂定，至於觀光業等這些屬於大規模、有管理單位的事業，就可以要求……

蔡委員錦隆：所以文字要不要修改一下，讓它更明確一點？不然以後怎麼執行呢？

李秘書長四川：文字的修正我尊重委員會的決定。

主席：我建議放在立法說明裡面，畢竟母法很難這樣去規範。

蔡委員錦隆：現在提案委員也不在，而且也已經 12 時了，本席建議先休息，下午要不要繼續審查稍後再去決定。

主席：我們把這條討論完。

蔡委員錦隆：這個問題要釐清楚。

主席：所以就是予以保留。

請林委員淑芬發言。

林委員淑芬：主席、各位列席官員、各位同仁。攤販真的不是問題，因為攤販是末端，只是銷售而已，至於攤販的產品從哪裡來？製造端、生產端應該要標示或是去投保才是重點，本席身為家庭主婦，之前就有看過兩個現象，第一，加工食品的部分，比方說上面標示寫著「本產品已經投保 XXX 險，若有 XX 狀況，最多會賠 1,500 萬」；第二，我曾在路邊攤買過小型電器用品，它上面也有一些標示，但那個不是零售攤販標上去的，而是製造商標上去的，比方說有投保公共意外險，若發生電線走火等狀況，就可以賠到 1,000 萬元，所以我覺得攤販在這裡並不是問題，不過攤販還有另外一種問題，就是在農林水產品上面該如何去做這方面的標示，不過這可能不可行，像東西過期了會有風險、會有傷害，就是光過期就會有傷害，這是沒有問題的，現在的問題是如何去標示、誰要去負責把關？因為養魚的人、種荔枝的人、種菜的人是沒有辦法再去做這件事情，要求政府去做，政府也的確沒有辦法做到。

再來是買衣服要不要投險？畢竟感覺上買衣服比較沒有風險啊！但現在似乎連衣服都有風險，因為衣服上面都使用致癌的染料，一洗就全部掉光光，甚至沒有洗就拿來穿，也可能會增加致癌的風險，但是風險不等於直接生病，所以叫他們去投保，事實上也不會有人看到、也不會有人用到，因為穿著致癌的牛仔褲沒有辦法證明得到癌症是因為從致癌的染料而來的，總之，這是一個非常複雜的概念，而且商品千百萬種，到底哪些要加保、哪些不要加保、哪些定型化契約是要長或是要短，這的確是很複雜的，本席認為那就回到第十一條之一，應該要修正的是最後一項中央主管機關「得」選擇特定行業，參酌定型化契約條款之重要性、涉及事項之多寡及複雜程度等事項，公告定型化契約之審閱期間。亦即中央主管機關對人民的消費行為要規範到什麼程度，是

「得」還是「應」，如果中央主管機關「得」選擇，哪些要選、哪些不要選呢？現在他們怠忽職責的地方就是在這裡啊！因為可以不作為、因為他們認為「不得」，所以就不用啊！因此，第十一條之一最核心的部分應該是最後一項，我們要來討論政府的角色，因為消費本來是兩造雙方私人的買賣，為何政府的角色要介入進去？所持的原因為何？這就要回到法的本質來看，所以這個地方的確不容易討論、不容易有答案，也不容易馬上就有共識，遺憾的是，提案的委員都不來說明為何條文會這樣規定，既然提案修法，就要來說明啊！不然讓我們這些沒有寫提案的人來這裡真的是不知要如何來溝通，既然是他們寫的，就代表這是有所本、有法律依據的，但那些委員都不來，真的是很奇怪。

主席：請陳委員節如發言。

陳委員節如：主席、各位列席官員、各位同仁。的確，這中間存在很多問題，而我們的消保處真的是不太負責任，像委員提到的菜市場，事實上有分成好幾種，陳亭妃委員等提案第七條是提到「進入市場」，但市場有分傳統市場、超商等，方才談到傳統市場要投團體保，你們覺得這不太可能，據我所知，傳統市場每個攤位都有收錢，他們都有一個市場管理處，就叫他們去保意外險，還有委員提到農林水產品如何去追究的事，其實就是有參與販賣的人，既然都有繳費了，就有義務保證這個地方產品的真實性，而且是不會出問題的，畢竟消費者來消費，讓他們錢賺這麼多，這時就應該拿一些錢出來投保。此外，這裡的保險一個是公安的保險、一個是食品的保險，本席認為，兩個都要保，畢竟他們不是沒有錢，而且每個攤位都有收錢，甚至據說警察也有收錢，就是一些比較外圍、不是正式攤位的，他們的錢是交給警察，總之，你們應該嚴加管理，其實要管的不只是消保處，應該還要會同警察來處理，亦即一個事情並不是一個單位就可以處理的。所以關於第七條，並不是攤商本身要負責自己的東西，應該是整個市場要有一個團保，而這是可以做得到的。

主席：大家回想一下，為何計程車司機也要投保汽車強制責任險呢？他們的收入相對來說也是屬於弱勢的，為何也要投保呢？事實上，投保對他們自己、對消費者來說都是好的，現行法是規定「商品或服務具有危害消費者生命、身體、健康、財產之可能者」，老實說，這是很嚴重的情況，像違反食管法最高可是要罰到 2 億，結果消保法卻規定「應於明顯處為警告標示及緊急處理危險之方法」然後就沒事了，我們認為這樣是不合理的，但是不是要加上「標明公共意外保險及產品責任保險之保險金額」等文字？方才這部分是通過了，但現在大家還有其他意見，所以這部分就予以保留，不過我仍然希望大家能夠慎重討論，就算是陳亭妃委員沒有來，基本上，我覺得他提的案子還是值得我們討論的，至少不應該維持現行的規定，因為規定得很離譜，而且違反者是沒有罰則的，當時消保法就是讓公家機關好做事、讓公務員沒責任，商品或服務都已經具有危害消費者生命、身體、健康、財產之可能了，竟然是這樣來處理！事實上你們應該訂定子法或施行細則來處理才對。像方才林淑芬委員提到他在夜市看到人家在賣小家電，基本上，如果覺得不安心，這些攤商就應該去投保，不要等到消費者出事情才去處理。我在宜蘭就曾經看過有人家裡家電走火造成全家燒死的慘案，他們要找誰賠償呢？因此，國家應該建立一個安全的機制、保險的機制，沒事情的時候就像跟會一樣，出事情的時候就賠償，這樣一來大家都可以保平安。總之，國

家應該要幫人民建構一個安全網絡。

方才第七條已經通過了，但是因為委員有異議，所以本條保留，大家再好好討論一下。再者，大家很關心攤販的問題，像宜蘭就有很多攤販，但是像觀光夜市一晚就可以賺很多錢，如果他們不去投保，就真的很不對了，但攤販是否真的會造成身體健康的危害等問題，大家都可以再討論。

方才第八條通過了，第十一條之一保留。

現在休息，下午 2 時 30 分繼續開會。

休息

繼續開會

主席：現在繼續開會。

處理消費者保護法第十三條。

請行政院消保處劉處長說明。

劉處長清芳：主席、各位委員。江委員等提案原則上我們贊成，但是對於第二項「企業經營者應給與消費者定型化契約條款之影本或將該影本附為契約之附件。」的部分，事實上，很多情況有執行上的困難，例如自動販賣機或大眾運輸，類似捷運、高鐵，缺乏個別接觸的交易態樣，或者像是戲院、博物館和大型賣場，這些交易量非常大的契約關係，要企業經營者對每個交易都給予定型化契約影本或將影本作為附件，可能有執行上的困難。

主席：文字要修正嗎？

劉處長清芳：第一段大概參採江委員等的意見，但是因為定型化契約本來就應該向消費者明示，所以我們的修正文字為「企業經營者應向消費者明示定型化契約條款之內容」，後面是相同的。

主席：你現在講的是第二項嗎？

劉處長清芳：第一項我們也略作文字修正，第二項的部分，我們建議改為「企業經營者應給與消費者定型化契約書。但依其契約之性質致給與顯有困難者，不在此限。」，另增加第三項：「定型化契約書經消費者簽名或蓋章者，企業經營者應給與消費者該定型化契約書正本。」

江委員惠貞：（在席位上）把三項寫下來。

主席：第十三條保留。

處理第十七條。請宣讀委員修正動議。

陳委員節如等所提修正動議：

修正動議：

陳節如修正動議	行政院版	現行條文
第十七條　中央主管機關為預防消費糾紛，保護消費者權益，促進定型化契約之公平化，得選擇特定行業，擬訂其定型化契約應記載或不得	第十七條　中央主管機關<u>為預防消費糾紛，保護消費者權益，促進定型化契約之公平化，</u>得選擇特定行業，擬訂其定型化契約應記載或不得	第十七條　中央主管機關得選擇特定行業，<u>公告規定</u>其定型化契約應記載或不得記載之事項。 違反<u>前</u>項公告之定型化

記載事項，報請行政院核定後公告之。 　　前項應記載事項，依契約之性質及目的，其內容得包括： 一、契約之重要權利義務事項。 二、違反契約之法律效果。 三、預付型交易之履約擔保。 四、契約之解除權、終止權及其法律效果。 五、其他與契約履行有關之事項。 　　第一項不得記載事項，依契約之性質及目的，其內容得包括： 一、企業經營者保留契約內容或期限之變更權或解釋權。 二、限制或免除企業經營者之義務或責任。 三、限制或剝奪消費者行使權利，加重消費者之義務或責任。 四、其他對消費者顯失公平事項。 　　違反第二項公告之應記載事項，消費者得主張仍構成契約之內容；該應記載事項未記載於定型化契約者，亦同。 　　違反第三項公告之不得記載事項，其定型化契約條款無效。該定型化契約之效力，依前條規定定之。 　　企業經營者使用定型化契約者，主管機關得隨時派員查核。	記載事項，報請行政院核定後公告之。 　　前項應記載事項，依契約之性質及目的，其內容得包括： 一、契約之解除權、終止權及其法律效果。 二、違反契約之法律效果。 三、預付型交易之履約擔保。 四、其他重要權利義務事項。 　　第一項不得記載事項，依契約之性質及目的，其內容得包括： 一、企業經營者保留契約內容或期限之變更權或解釋權。 二、限制或免除企業經營者之義務或責任。 三、限制或剝奪消費者行使權利，加重消費者之義務或責任。 四、其他對消費者顯失公平事項。 　　違反第一項公告之定型化契約，其定型化契約條款無效。該定型化契約之效力，依前條規定定之。 　　中央主管機關公告應記載之事項，雖未記載於定型化契約，仍構成契約之內容。 　　企業經營者使用定型化契約者，主管機關得隨時派員查核。	契約，其定型化契約條款無效。該定型化契約之效力，依前條規定定之。 　　企業經營者使用定型化契約者，主管機關得隨時派員查核。

提案人：陳節如

連署人：田秋堇　　楊　曜

主席：請行政院消保處劉處長說明。

劉處長清芳：主席、各位委員。原則上尊重。

主席：尊重陳節如委員等的版本？

劉處長清芳：是。

主席：第十七條照陳委員節如等所提修正動議通過。

處理第十七條之一。

請行政院消保處劉處長說明。

劉處長清芳：主席、各位委員。當初委員提出這個提案時，我們有找了專家學者、業者開會，業者認為這樣的寫法等於推定他們訂定定型化契約都是違法的，因為有這樣反面解釋的效果出來，所以業者比較不贊成。

主席：食管法舉證責任反轉也是這樣修。

劉處長清芳：如果委員堅持，我們也沒有意見，我們尊重委員的意見。

主席：因為在法律上已經很清楚，舉證之所在，敗訴之所在，我們非常清楚，我們在食管法就是這樣立法。

請陳委員節如發言。

陳委員節如：主席、各位列席官員、各位同仁。對，因為食管法已經有舉證反轉的責任，這邊這樣規定，等於是相反了。

主席：請行政院消保處劉處長說明。

劉處長清芳：主席、各位委員。如果委員堅持，我們也沒有意見。

主席：因為我們消費者對經營者都是小蝦米對大鯨魚，你要消費者舉證非常困難，企業經營者舉證比消費者容易。

陳委員節如：企業要有舉證責任的義務才對。

劉處長清芳：可否加一段文字：「主張符合本節規定之事實者，就其事實負舉證責任。」？我們整個文字等會寫給委員參考。

主席：請行政院消保處陳簡任秘書說明。

陳簡任秘書星宏：主席、各位委員。這條整個內容為：「企業經營者與消費者訂立定型化契約，主張符合本節規定之事實者，就其事實負舉證責任。」，也是把舉證責任轉到經營者。

主席：第十七條之一保留，你們把條文文字寫出來。

處理第三節節名。

原本節名為「特種買賣」，行政院版本改為「特種交易」，請問各位委員，有無意見？

江委員惠貞：（在席位上）無意見。

主席：請行政院消保處劉處長說明。

劉處長清芳：主席、各位委員。改成通訊交易和訪問交易，以符合定型契約的定義……

主席：第三節節名照行政院提案條文通過。

處理第十八條。

請江委員惠貞發言。

江委員惠貞：主席、各位列席官員、各位同仁。院版和我的版本其實差異不大，簡單講就是規格化，郵購買賣、訪問買賣都改成通訊交易、訪問交易，這部分我同意。最大的爭議可能在最後一項，院版的規定是「經由網際網路所為之通訊交易，前項應提供之資訊得以可供消費者完整查閱、儲存之電子方式為之。」，我認為「應」以可供消費者完整查閱、儲存之電子方式為之。這裡的「得」和「應」，「應」應該會比較有保障吧？

主席：請行政院消保處陳簡任秘書說明。

陳簡任秘書星宏：主席、各位委員。「應」是強制規定，可能要讓業者有其他的選項，例如他們也可能提供書面，這種發展到最後，是否還會有書面產生的可能，我們當初討論是考量到這一點，不要限制他只能用一種電子文書、電子文件的方式……

江委員惠貞：他們網際網路現在恨不得都用電子的方式來呈現，他們還會回過頭來用書面嗎？這不是自己走回頭路？有可能嗎？現在消保處的意思是這些網際網路公司的通訊交易，他們提供的訊息，以後可能會回歸用書面表示，所以不要用「應」。我們的重點不在用他儲存的電子方式為之，就因為他是網際網路，你覺得他們會回過頭來用書面嗎？

陳簡任秘書星宏：我們尊重委員的意見。

主席：我覺得江委員講得有道理，你不要用文書去想，你是用網路。

江委員惠貞：既然是網際網路，他們什麼都恨不得用電子的方式，就不要再留個洞給他們，反正就不提供，就告訴你有書面，但是書面從哪裡獲得不知道。

主席：第十八條照江惠貞委員提案條文通過。第十八條的修正文字都一樣嗎？好像有點不一樣。

江委員惠貞：用行政院的版本就可以了。

主席：用行政院提案，但是最後一項用江委員的提案。

請行政院消保處劉處長說明。

劉處長清芳：主席、各位委員。「得」改「應」。

主席：第十八條照行政院提案條文通過，但是最後一項採江惠貞委員等提案條文：「經由網際網路所為之郵購買賣，前項應提供之資訊應以可供消費者完整查閱、儲存之電子方式為之。」，修正通過。

處理第十九條。

請丁委員守中發言。

丁委員守中：主席、各位列席官員、各位同仁。我看到新修正的條文是把郵購和訪問買賣改為通訊交易、訪問交易，但是我今天要爭取的是實質上的問題，我們現在看到在美國、日本、英國、韓國等，基本上都有對於收受商品七天退回商品書面通知，也就是所謂的試用期或例外的情事。我們看到美國的冷靜規則裡面規定，猶豫期間不包括以下若干情事，例如價格低於 25 美元；商品或服務並非主要提供個人或家庭使用，而是用於指導或訓練課程所需；全部需經電子郵件或電話提供該商品服務；商品的銷售或服務提供前，已經在營業場所向消費者作了溝通和說明者；為了緊急事件之需者。有很多方面，我們看到即使是英國消保法也有所謂的遠距離銷售相關規定，對

於相關的商品，如果是基於商品或服務的價格需依據金融市場變化而決定，非由商品或服務提供者決定，或者商品或服務主要是提供特定消費者之需，或其品質容易快速損壞或過期者，例如生鮮等易腐的食物；音樂、影像、電腦軟體若已經消費者拆封，那就不能退貨；或者已經提供音樂、影像、電腦軟體一段時間的試用期，已經在網路上試用了，這時候在買了七天之內要再退，那就可能不行。我們看到很多剛才所提到的日本、英國、法國、韓國、美國等，他們對於住宅、保險、證券、汽車、藝術、工藝等，也有類似的除外規定，所以基本上，我覺得我的提案條文文字比第十九條加上第十九條之二更簡單、明白、容易懂。我們這邊就是在通訊交易和訪問交易的消費者，對於收受商品不願購買者，他有七天的時間可以退回商品或以書面通知企業經營者解除買賣契約，無須說明理由及負擔任何費用或價款，但是通訊交易或訪問交易有合理例外情事者，不在此限。合理例外情事怎麼訂呢？我們這邊提案是由行政院消保處定之，你們就可以依據現在國外所有的相關法令，把除外的情形列進去就行了，比你的第十九條之二條文的規定還簡單，既然你的第十九條規範這些情形，就應該也把除外情形寫在下面，但你沒有寫在下面，又加了一條第十九條之二，但是我們感覺又不是清楚明確。即使你們的第十九條條文，我覺得讀起來都聱牙嚼口，讓民眾沒有辦法直接從法律條文了解其意思，那為什麼不用我的提案條文呢？你既然說已經依照本席的意見全放進去了，我們寫得更清楚、明確、簡單，為什麼要分成兩個條文？而且在體例上，既然第十九條是規範保鮮期也好、猶豫期也好、適用期也好，你就把但書放在另一項即可，既簡單、又清楚、更明確。

主席：請行政院消保處劉處長說明。

劉處長清芳：主席、各位委員。是。

丁委員守中：我特別提出這一點，因為我看到我們過去也產生過爭議，也碰到一些「溫客」，「溫客」也影響到一些發展，我們在「溫客」和產業發展之間的消費者保護要取得一個平衡，先進國家都已經有立法例，我們應該把人家的立法例、把除外的情事訂下來，而且除外的情事由你們訂，就一起訂在第十九條裡面即可，因為第十九條是規定無須說明任何理由及負擔任何費用或價款的部分，用另外一項來訂排除條款即可。謝謝。

主席：我覺得丁委員不但說明了，而且在提案說明也寫得非常清楚，包括美國的冷靜規則及英國 2000 年有一個消費者保護遠距離銷售，就是第 59 頁、第 60 頁的地方。這是授權給你們，我建議丁委員這個放在立法說明或附帶決議，就是他們要訂定合理例外情事的時候，參考美國和英國的立法例。

丁委員守中：（在席位上）我的立法說明已經在裡面了，現在是要訂主條的條文。

主席：我知道，主條條文以外，我國大概是第一次訂合理例外情事，我覺得就參考國外，我不是要大家做世界第一，國外既然已經做了，我們應該沒有問題。

劉處長清芳：謝謝丁委員的指教，丁委員參考各國的法例，要把特種交易的情況排除，這也是我們第十九條修法的重點，之所以拆成第十九條和第十九條之二的原因在於，我們希望第十九條把特殊解約權的意義、時效及違反時的效力是什麼在第十九條做很明確地規範。至於要排除的部分，我們就加了第十九條之二。我們認為把它的性質做個區隔，我們也跟丁委員的意見一樣，認為有

一些事情要排除，但是要由誰來做排除的行政作為呢？我們認為就專業性和時效性而言，如果用公告的方式排除的話，比較有彈性，主管機關可以視時代變更做彈性的公告，而且這個排除的規定在我們召開相關會議和公聽會時，業者的態度比較傾向能夠儘快公告排除，是他們比較想要的目標，如果統統由行政院來做這個動作，可能會比較花費時間，而且對消費者保護團體來說，會少一次參與的機會，對業者也是一樣，所以我們比較建議授權各目的事業主管機關自行召開相關會議，公告排除的項目一定要報經行政院核定，主管機關才能公告，我們認為這樣行政院也做到了把關的工作。

主席：聽起來怪怪的。

丁委員守中：聽起來怪怪的，簡單的事情卻要把它複雜化，反正就是消保處要逃避責任，各部會各自負責，你們不去整合，就是這樣的情形。我們今天很清楚，今天我們討論的是，不管是公告也好、快也好，母法的依據就是第十九條或你所謂的第十九條之二，對不對？我們這基本上稱為消費者保護法，我們不是公平交易法，你這邊又把「對企業經營者顯失公平者」放進去，這是很奇怪的事，你在消費者保護法裡面，我們說對於消費者購買有合理例外情事，那就是針對合理例外情事，你這法令上都不合，而且條文增列之一、之二都是不得已的做法，那一條已經不能再修了，但事實上要再規範更多的，你這只是但書，用一項就可以解決的事情，何必要訂第十九條之二呢？第十九條修了就修了，結果第十九條修成這個樣子，而且又不是這次沒有修或怎樣，這次修了就一次把但書放進去，而且最終都是要行政院核定，你要行政院定之，你的辦法裡面就可以規定由各部會公告，這樣也都可以，總之，這就是你們排除事情的態度，法律條文從法律上來講、單純化來講，都不應該有增訂之一、之二這種情形。

主席：請行政院李秘書長說明。

李秘書長四川：主席、各位委員。這應該沒問題，由行政院定之，整合的部分由我們來整合。

丁委員守中：我們的條文要簡單、明確，而且不應該出現「對企業顯失公平」這種文字，這不是公平交易法。

主席：我們還沒處理到第十九條之二，不過我看到第十九條之二，你在消保法裡面放入「對企業經營者顯失公平」，我覺得非常奇怪，如果是「對消費者顯失公平」，那還有一點道理。

丁委員守中：（在席位上）因為當時還沒有改通訊交易、訪問交易，我們現在也把文字順一下、一致化。

主席：通訊或訪問交易嗎？

丁委員守中：（在席位上）我們這次修法裡面有關於郵購、訪問買賣的情形，把文字一致化。

主席：因為第十九條之二沒有限定通訊或訪問交易，直接就規定「因商品或服務之性質特殊，消費者……對企業經營者顯失公平」，這天大地大，什麼都包含了。

劉處長清芳：因為第十九條就是針對特種買賣訂的，有特殊解約權的一定是通訊交易和訪問交易，為什麼會說對企業經營者顯失公平，我們認為消費者已經有七天的特殊解約權，我們希望企業經營者和消費者的權利是衡平的，例如影音產品，如果還給消費者七天解約權的話，對業者來說是顯失公平的。

主席：這我們都知道，丁委員已經講得非常清楚，像是美國的冷靜規則，銷售金額低於 25 美元就排除了，電子郵件或電話提供服務都很清楚的就排除，他們甚至還講明住宅、保險、證券、汽車、藝術、工藝品等等。

第十九條照丁委員等提案條文通過。

丁委員守中：（在席位上）相關的文字和這次修法一致化。

江委員惠貞：（在席位上）郵購交易那裡面……

主席：郵購都改成通訊。

丁委員守中：（在席位上）我建議和前面已經修的一致，把合理例外情事放進去，授權行政院訂定。

主席：行政院版第十九條有一些內容是丁委員版本沒有寫到的，江委員也有意見，文字整合一下。

請法務部法制司鍾參事說明。

鍾參事瑞蘭：主席、各位委員。如果要採丁委員的版本，可否把丁委員想要加的第一項的但書及第三項兩邊的文字直接加在行政院版本？因為行政院版本還有丁委員版本所沒有的項次。如果同意的話，請消保處把丁委員增加的但書和第一項的方向以及相關的文字調整到行政院的版本裡面。

主席：第十九條保留。

江委員惠貞：（在席位上）第十九條之二要併在裡面？還是獨立？

主席：第十九條之一刪除，第十九條和第十九條之二一併調整。

處理第十九條之三。

請行政院消保處劉處長說明。

劉處長清芳：主席、各位委員。第十九條還有謝國樑委員等、江委員等提案，是否一起討論？

主席：一起整合。

劉處長清芳：可是江委員等提案裡面有一個比較不一樣的地方，到底解除權消滅的時間是多長？我們原來參照歐盟的規定，解除權消滅時間是一年，江委員提案是二個月，也就是解除權在沒有告知的時候。

主席：請行政院消保處陳簡任秘書說明。

陳簡任秘書星宏：主席、各位委員。如果企業經營者沒有告訴消費者有七天特殊解約權的話，就歐盟的規定，在這個時候可以延長到一年，等到業者告知的時候才計算七天解約權的起算點。但是江委員的提案是二個月，認為歐盟的一年太長了，所以這部分也請委員討論到底是一年或二個月。德國民法規定是四個月，歐盟是一年最長，江委員的提案是二個月。

主席：對消費者比較有利的是……

請江委員惠貞發言。

江委員惠貞：主席、各位列席官員、各位同仁。看起來好像越長越好，但真的是越長越好嗎？你們分析給我們聽，真的越長越好嗎？簡單講，今天我給你的解約權期限是一年，反正我就攤在那邊不管你，反正一年後再來。說真的，消費者和企業之間，到底這樣的行為如何，你們幫我們分析一下，你們的一年和我所提的二個月，甚至德國的四個月，這中間的差異何在？

主席：請行政院消保處劉處長說明。

劉處長清芳：主席、各位委員。我們開會的時候，業者也認為一年太長了，學者專家認為二個月太短。

丁委員守中：（在席位上）採用德國的規定四個月。

劉處長清芳：我們尊重委員的意見。

江委員惠貞：我覺得這也不能太長，因為以臺灣的經濟規模其實不大，如果小企業、小店家、小商家解約權也要一年的話，這對於營業者是不是過度的壓力？對於使用者，看來好像比較有保障，但是在這一年內，人家都不處置你、都不管你、都不理你，其實這也不對，我們也是希望能夠催促雙方糾紛也好、歧見也好，能夠快速解決，而不是擱在那邊。事實上，不管歐盟或其他國家，他們會用比較長的時間，一般來講，是把這些計算在經營成本裡面。因為他們的企業規模大，所以可以把經營成本分攤到無形；但我們的規模是小的，對他們來講，這樣撐著一年，老實講，對企業或產業或店家來講，我覺得這是不可承受之重。例如我今年耶誕節買了一支口紅，我一年後再來跟你定輸贏，老實講，如果是對本國品牌，這種壓力是很大的。對於國際品牌來講，反正這本來就計算在成本裡面，就用成本和銷量的概念來想，如果解約權期限改為很長，看起來對消費者是有利的，但是對消費者來講，如果真的有消費上的糾紛或不愉快或服務不夠，也希望能夠快速面對、解決和處理。

劉處長清芳：好。

江委員惠貞：我可以接受調整到四個月，或者什麼期間都可以接受。

主席：不過，他的意思是說企業經營者沒有提供消費者解除契約相關資訊者，要從提供的第二天才開始起算七天，所以企業經營者要很要緊地去執行這件事，所以拖是對企業者不利，對消費者沒有影響。

劉處長清芳：但一年也確實太久了。

主席：修正成四個月。

請司法院民事廳陳調辦事法官說明。

陳調辦事法官杰正：主席、各位委員。丁委員提案和行政院提案還有一項區別，就是行政院版本第三項有關解除契約的行使採發現主義，丁委員的版本應該還是採解除契約意思表示到達企業經營者的到達主義。在我們民法上，意思表示發生效力採到達主義，只有公司法有關股東會的召集程序採發信主義，發信主義和到達主義有些區別，例如採發信主義，消費者只要證明把交運的貨品或書面已經到郵局交寄或交運，就視為解除契約；如果採到達主義，他可能還要證明意思表示或交運的物品或書面有到達企業經營者那邊。但是發信主義和現行民法的到達主義有一些差別，在委員確認版本的時候，也請確認一下我們要採發信主義或到達主義。

丁委員守中：（在席位上）行政院版本是採什麼主義？

陳調辦事法官杰正：發信主義。

丁委員守中：（在席位上）我的是書面通知。

陳調辦事法官杰正：書面通知意思表示要到達企業經營者才發生效力。

丁委員守中：（在席位上）現在都已經是網路通訊交易了，當然網路發信……

陳調辦事法官杰正：對，但是意思表示還是要到達企業經營者。我只是建議在條文修整時，確定要採哪一種主義。

主席：他的意思是只要你這邊有動作，契約就逕為解除；而你的版本是說那個動作要企業經營者收到，才算解除。我聽起來行政院版本對消費者比較有利。只要他有這個動作，企業經營者有沒有收到，消費者也沒有辦法負責，那是郵局要負責的。

丁委員守中：（在席位上）我覺得兩邊文字都差不多……

主席：丁委員，是否「或以書面通知」就好了，企業經營者就不用了？丁委員的意思是說通知也是通知企業經營者，不過這是司法院的意見，如果有法律執行上的強度……

丁委員守中：（在席位上）就一致。

主席：就和行政院一致。

丁委員守中：（在席位上）全部的版本條文還是要再確認一下。

主席：第十九條、第十九條之二保留，我們等一下再確認條文文字。

處理第十九條之三。

請行政院消保處劉處長說明。

劉處長清芳：主席、各位委員。第十九條之三委員沒有意見、沒有提案。

主席：因為第十九條還在整併，所以第十九條之三一起保留，等到第十九條、第十九條之二整併完，我們再來討論第十九條之三。

處理第二十二條。

請行政院消保處劉處長說明。

劉處長清芳：主席、各位委員。蔣委員的版本主要是在第二項「企業經營者之商品或服務廣告內容，屬契約要約之一部分，應確實履行。」，我們可以看到實務上的判決，對於廣告到底屬於要約或要約之引誘，判決看法非常分歧，如果直接規定為要約的一部分，事實上有些是沒有辦法要求業者履行的，例如吃泡麵會冒火，這個是廣告，如果把這當成要約、要約是契約的一部分的話，會沒有辦法執行。我們建議不要將廣告內容明定為契約要約的一部分，應該要確實履行。所以，我們建議維持現行條文。

主席：我覺得這有點倒果為因，廣告不實、廣告誇張、廣告過度渲染……

劉處長清芳：廣告不實的部分，公平交易法有規範，各相關的主管法規也有，例如糧食管理法或商品標示法等等主管法規都有相關廣告不實的規定。這個部分不是規範廣告不實，而是企業經營者要負的責任不能低於廣告的內容。

主席：你剛才舉泡麵為例，但是像醫美等等，本來就應該確保廣告內容是在契約裡面。

劉處長清芳：第二十二條就有規定企業經營者應該確保廣告內容真實的義務，而且企業經營者負的責任不能低於廣告的內容，所以我們把廣告做比較有彈性的規定。

主席：這完全是宣示性的，企業經營者應確保廣告內容之真實，其對消費者所負之義務，不得低於廣告之內容。他如果沒有確保廣告內容之真實呢？

劉處長清芳：那就回歸到各目的事業主管機關的法規，如果是醫美的話，就是衛生相關的法令。

主席：然後消費者還要跑到各主管機關去告、去投訴、去陳情，然後跑來找立委，是不是？讓我們服務案件更多。本席的意思是說，你們就明載在契約內容裡面，泡麵應該沒有什麼契約吧？因為泡麵的內容就標示在廣告上面。本席的意思是說，你們說的是那種發想式、想像的廣告，例如廣告說會冒火，但是沒有人會相信吃了泡麵會冒火，本席的意思是說，像這些廣告，因為裡面包含那麼多誤導消費者的東西，內容做了各種渲染，這些就應該要明載在契約內容裡面。本席的意思是說，我們是把問題反推回去，要確保廣告不會是不實廣告。

劉處長清芳：對，但是如果我們直接在這個相關的條文裡面規定，這個廣告就是屬於契約的要約，這樣要約和承諾就會變成契約的一部分，但其實廣告裡面有很大的空間是屬於一種創意。

主席：但是廣告的目的就是要吸引人來買，本席曾經看過一個電視廣告，第一次看不怎麼樣，第二次看有點心動，第三次看了就覺得好心動，第四次看覺得不買好像有點對不起自己。

劉處長清芳：那個就是要約引誘，這就是一種要約。

主席：沒有，本席覺得這個問題要好好的討論。秘書長，本席的意思是說，這個問題要反推回去，本席不相信真實的廣告就會變成無效廣告，我們要求真實的廣告，只是要確保廣告內容會放在契約裡面，這樣企業主做廣告的時候就要很清楚，廣告公司也要很清楚，大家才不會天馬行空、說得天花亂墜，對不對？

劉處長清芳：委員，我們補充說明好不好？

主席：請行政院消保處陳簡任秘書說明。

陳簡任秘書星宏：主席、各位委員。其實委員應該擔心的是，如果廣告內容超越一般消費者可以正常判斷的程度，甚至有些業者會用廣告僅供參考、廣告圖片僅供參考這樣的字眼來規避，這應該是一個規制的重點。關於這個規制的重點，在這次消保法的修正當中，我們把它列在所謂的不得記載事項，就是在各行業裡面，例如您剛才提到的醫美或者是預售屋，只要他們的相關內容、相關的廣告圖片有說廣告僅供參考，我們就列為不得記載事項，以後如果這些業者違反的話，我們就可以引用院版第五十六條之一的罰則，直接針對這個部分去處理，這樣可能比較能夠達到我們的目的，就是避免因為不實廣告所造成的消費糾紛，而且會更為有效。

主席：第五十六條之一是「企業經營者使用定型化契約，違反中央主管機關依第十七條第一項公告之應記載或不得記載事項者，除法令另有處罰規定外，經主管機關令其限期改正而屆期不改正者，處三萬元以上三十萬元以下罰鍰」。請問在場的委員，你們對這一條有什麼意見？或者我們先保留？

第二十二條先保留。處理第二十四條。

這是蔣乃辛委員的版本，這一條行政院沒有提出修正。蔣委員修的是第二項：「商品或服務之薦證代言者，未直接參與製造或監督，應於商品或服務之包裝或廣告中加大字體明確標示與說明。」

請行政院消保處劉處長說明。

劉處長清芳：主席、各位委員。這個規定最主要是在規範薦證廣告，關於薦證廣告的部分，公平交

易法第二十一條有相關的規定，公平交易委員會也發布了一個公平交易委員會對於薦證廣告的規範說明，對於薦證廣告有完整的規範。除了公平交易法以外，食品藥物管理法等主管法規也對薦證廣告這部分定有規範，如果放在消保法裡面，可能消保法還要再對薦證廣告下一個定義，而且基於特別法優於普通法的特性，到時候還是要回到公平交易法去處理，所以我們建議是不是維持現行條文的文字？

主席：他這個提案說的是薦證代言，沒有說薦證廣告。

劉處長清芳：就是薦證廣告。

主席：但是公平交易法或是食品藥物管理法是等到出事情了才由消費者去提告，是不是？

劉處長清芳：不是的，它有對薦證者引誘這部分做相關的規定。

主席：好，本席確認一下，這兩個法對於薦證代言者好像……

劉處長清芳：有罰則。

主席：因為未直接參與製造或監督，所以不可以薦證，是不是？

劉處長清芳：不可以。

主席：所以這些薦證者一定要直接參與製造或監督？

劉處長清芳：對，它要清楚的揭露。公平會的人也有列席，是不是可以請公平會的人說明？

主席：所以不可能沒有規範到？

劉處長清芳：對，不可能漏掉。

主席：那第二十四條就維持原條文，好不好？第二十四條維持原條文，因為公平交易法和食品藥物管理法已經有相關規定，代言的人一定要親自試用過，所以第二十四條維持現行條文。

處理第二十九條，這是行政院自己修正現行條文。

請行政院消保處劉處長說明。

劉處長清芳：主席、各位委員。這個是關於消保團體的檢驗公布問題，這個部分其實最主要是因為工商團體多年來的建議，他們的白皮書認為消保團體發表檢驗的結果時，應該要公布採樣以及使用的檢驗設備、方法、經過，並且要通知企業經營者。如果消保團體檢驗有錯誤的話，他們應該要主動對外更正，並且讓企業經營者有說明、澄清的機會。這個部分我們召開相關會議的時候，消基會也有派代表參加，他們原則上也同意，我們協調消保團體和工商團體的平衡點之後，才做了這樣的文字修正。

主席：好，這一條先保留，本席要先和消基會聯絡，等會再回頭處理。處理第三十三條。陳根德委員等是提案修正第三十三條嗎？

請行政院消保處劉處長說明。

劉處長清芳：主席、各位委員。是第三十三條第二項的第六款，提案是認為政府政策性降低租稅優惠，若商品或服務的價格未調整時，規範相關進銷貨的證明部分。我們認為第三十三條最主要的立法目的是在規範當商品、服務具有危險性的時候，行政主管機關可以發動一些行政權力來做後續的行政處分，所以這一款的體例和這一條不太相符。基本上，除了法規有特別規定以外，政府對於一般商品的市價是很難用行政權來強制規定它的定價，所以這樣做是不是恰當？

主席：好，第三十三條維持現行條文。

劉處長清芳：謝謝。

主席：處理第三十九條。

請行政院消保處劉處長說明。

劉處長清芳：主席、各位委員。第三十九條最主要是因應組改，把消費者保護委員會改成行政院。

主席：請問各位，對第三十九條有無異議？（無）無異議，第三十九條通過。

處理第四十條。

請行政院消保處劉處長說明。

劉處長清芳：主席、各位委員。第四十條也是因為組改的關係，第四十條和第四十一條都是因為組改的關係，把消費者保護委員會改成行政院。

主席：請問各位，對第四十條有無異議？（無）無異議，通過。

處理第四十一條。

請行政院消保處劉處長說明。

劉處長清芳：主席、各位委員。第四十一條也是因為組改，所以改名稱。

主席：請問各位，對第四十一條有無異議？這一條是因為組改，所以要更改名稱，把消費者保護委員會改成行政院消保處，是不是？

劉處長清芳：就改成行政院。

主席：第四十一條照行政院版本通過。

處理第四十四條之一。

請行政院消保處劉處長說明。

劉處長清芳：主席、各位委員。第四十四條之一也是一樣改名稱，但是加了「辦法」，就是「及其他相關事項之辦法由行政院定之」，條文中加了「辦法」兩個字。

主席：我們剛剛保留協商文字的部分，如果已經協商好了，趕快送到主席台，謝謝。第四十四條之一照行政院版本通過。

劉處長清芳：好，謝謝。

主席：處理第四十五條。

請行政院消保處劉處長說明。

劉處長清芳：主席、各位委員。關於第四十五條的部分，我們是把爭議調解委員會的委員從原來的七名到十五名，增加為七名到二十一名。另外在第二項的部分，我們增加由學者及專家充任調解委員，就是增加這個部分而已。

主席：比例呢？

劉處長清芳：學者專家的比例嗎？這部分並沒有特別規定。

主席：因為這部分有企業經營者所屬或相關職業團體代表，還有學者專家。

劉處長清芳：對，由學者專家充任之。

主席：請問各位委員，我們要不要制定學者專家的比例？

劉處長清芳：因為有些外縣市找學者專家時會有一點困難，我們那時候去開會的時候，像外島例如澎湖或是金門、馬祖，他們有時候找學者專家參與會有困難，所以是不是容許我們就這樣處理？他們一定會儘量找學者專家參加，但是如果定比例的話，可能調解委員會就開不成了。

主席：我們是說聘請，如果是外島的話，可以請七名委員就好。本席告訴你，企業經營者的代表或是相關職業團體代表，他們一定會出席，如果學者專家給三個名額，至少三個人會來一個，因為我們現在定的是消保法。

劉處長清芳：因為這一條文字第二段的後段，我們是寫「學者及專家充任之，以消費者保護官為主席，其組織另定之。」，所以我們是不是在組織裡面要求這部分必須符合一定的比例？

主席：本席告訴你，你們有直轄縣市政府的代表，這樣就一個了，再加上一個消費者保護官、一個消費者保護團體代表、一個企業經營者，所以學者和專家至少要有三個名額，如果是以七人為限的話，就是三個名額，這部分至少要占七分之三吧？還是要占幾分之幾？本席覺得應該要定一個比例。因為消保官都是當地政府的人，所以他一定會出席，對不對？縣市政府代表一定也會出席，因為他是在地的人，但是消費者保護團體代表有時候卻不一定會出席，因為不是每個縣市都有消費者保護團體。

劉處長清芳：大部分都不太容易去為……

主席：搞不好現場根本沒有任何消保團體的代表，也沒有比較懂消費者保護的學者，所以學者、專家的名額要多一點。因為這些企業經營者所屬相關職業團體代表一定會不遠千里而去，而且他們隨便都可以派人參加，對不對？

丁委員守中：（在席位上）本席覺得消費者保護團體代表名額應該多加一點。

主席：消費者保護團體的部分嗎？也可以啊！

劉處長清芳：但是目前實務的困難就是消保團體大概都不會去。

主席：因為不是每個縣市都有消保團體，我們找學者、專家可能還比較容易。

劉處長清芳：因為如果到外島的話，他們還得自己負擔交通費等等，所以他們不太願意去。

丁委員守中：（在席位上）給你們一點意見，中央為了讓這個消保法能夠更有效落實，而且達到業必歸會、處於自治的目的，你們只要編列一點經費鼓勵地方，輔導地方成立消費者保護團體就行了，只要成立縣的消費者保護團體就行了。

主席：像澎湖也有澎湖大學，他們會找不到在地的學者嗎？本席覺得……

劉處長清芳：但是他們不一定懂消保，而且他們也沒有相關課程。

主席：對啦！

丁委員守中：（在席位上）你們可以輔導各地方成立消保團體，本席覺得這部分要多增加一點。

劉處長清芳：是，我們已經有積極輔助，但是問題是經過 20 年的努力，現在只有 11 個團體，因為畢竟消保團體自己要負擔整個運作等等……

丁委員守中：（在席位上）至少要確保消保團體能夠真正主動、積極替民眾把關，如果只是由政府成立消保處，其實消保處反而鞭長莫及，要是能夠編列一些經費輔導這些消保團體，他們就會成立相關的團體，也會做得比政府更好。

劉處長清芳：有，其實我們每年都有編列預算去做獎勵、補助，總共有三百多萬元。

丁委員守中：（在席位上）三百多萬元太少了，可以提高一點。

劉處長清芳：這已經占我們預算的一大塊了。

丁委員守中：（在席位上）你們可以合併名目，讓民間團體來發揮作用。

主席：本席建議消費者保護團體及學者專家至少要占四成，因為本席剛剛算了一下，七分之三事實上是 43%。本席的意思就是，消保團體與學者專家兩個加起來要占四成，其他就是……

丁委員守中：（在席位上）消保團體裡面有很多人具有學者專家的身分。本席覺得像這種自治事項，應該要鼓勵消保團體發揮他們的作用，你們只要編列一點經費，政府……

主席：但有時候栽培人才之後卻不一定是真的消保團體，有時候會很麻煩，可能會變成御用的，或者因為他們不是在地的消保團體，所以不具備真正的消保人員或是力量、專業，除非把它做得像法扶一樣，才比較有可能達到目的。

丁委員守中：（在席位上）就是這樣子啊！一樣的。

主席：但是如果讓地方政府去做，有時候真的很難說，像資源貧乏地區就有可能做不到，不過這一條已經討論得差不多了。

丁委員守中：（在席位上）對，差不多了。

主席：本席還是要徵求在場委員的意見，或者我們把這一條放在立法說明裡面？就是學者、專家及消保團體應該要有一定比例，這部分在子法裡面規定，好不好？

劉處長清芳：好，這部分要有一定的比例，讓我們去找全國的消保團體和消保官討論，大家共同討論比例應該定多少比較恰當。

主席：就放在立法說明裡面，好不好？這個立法說明由你們來寫。

劉處長清芳：好，是的。

主席：不過因為現場委員人數不夠。

丁委員守中：（在席位上）不能審下去了。

主席：我們先休息 5 分鐘。

休息

繼續開會

主席：現在繼續開會。繼續處理第四十五條之四。

請行政院消保處劉處長說明。

劉處長清芳：主席、各位委員。第四十五條之四的部分，主要是條序的修正，配合小額消費爭議解決方案的一些規定，我們將現行條文第二項「前項之方案，應經全體調解委員過半數之同意，並記載第四十五條之三」中之「第四十五條之三」修正為「第四十五條之五」。

主席：因為在場委員人數不足，本條稍後再做處理。

繼續處理第四十六條。

請行政院消保處劉處長說明。

劉處長清芳：主席、各位委員。第四十六條一樣是條序的修正。

主席：也是條序的修正，將第二項「第二十二條至第二十六條」修正為「第二十五條至第二十九條」，應該也沒有問題。

繼續處理第四十九條，本席上次質詢時曾建議消費者保護團體許可設立時間由三年改為二年。

請行政院消保處劉處長說明。

劉處長清芳：主席、各位委員。是的，對於消保團體成立的要件，我們尊重委員的建議，將「社員人數一百人以上之社團法人」及「登記財產總額新台幣一千萬元以上之財團法人」拿掉，也同意不要經過消保官的同意；但是要懇請委員同意——還是要經過行政院評定為優良的消保團體才可以提起團體訴訟；至於優良與否，我們另訂辦法來評定。

主席：本席一直覺得消費者保護團體評定辦法太老舊、太保守……

劉處長清芳：所以我們會再重新檢討。

主席：未來消保團體有的可能針對食品，有的可能針對住宅，結果你們全部混在一起，他們要去做服務價格的調查、比較研究、發表，也要去做服務品質的調查研究、比較、發表。你們的推動成效，完全靠評定委員的心證，包括消費資訊的諮詢、介紹、報導，現在都已經是網路時代，還要求發行刊物達一年以上，本席質詢時，秘書長說了要回去檢討，不知檢討結果如何？

劉處長清芳：目前還在找學者專家來開會，我們的方向就是遵照委員的指示——參考消保團體的特性，訂定評定辦法。原本我們的評定辦法係對所有消保團體……

主席：裡面有一點是接受消費者申訴調解爭議卓有成效，如果是個案的調解，看起來沒有什麼成效，但又不能去打團體訴訟，因為沒有被你們評定為優良消費團體。

劉處長清芳：所以我們會去檢討那個辦法。

主席：請行政院李秘書長說明。

李秘書長四川：主席、各位委員。這個辦法還是要送立法院備查，是不是這個辦法訂定之後，先到委員會做報告？辦法訂定之後，我們可以找專家學者及相關的消費團體一起參與這項工作。

主席：對消費者權益保護而言，最重要的還是團體訴訟，問題是國人對團體訴訟陌生到這次油品事件想要找人參與團體訴訟都有困難。這二十年來，消基會只受理過 9 件團體訴訟，台灣消費者保護協會只辦理過 2 件團體訴訟，因為我們對團體訴訟層層把關，太過嚴格。

那天趙天麟委員提到史密斯飛船樂團吸金不少，最後落跑，民眾想要打團體訴訟，可是這兩個團體都說該案與人民無關，他們那個時候為了食安問題，已經忙得焦頭爛額，沒辦法幫消費者打團體訴訟；結果變成了可以打團體訴訟的單位沒有空受理，想受理團體訴訟的單位又太少。

我們現在談的是如何讓人民更容易打團體訴訟，可是你們一定要評定優良消保團體的才能代理團體訴訟；請問你們評定的標準何在？

李秘書長四川：所以那個辦法還是要送立法院備查。

主席：國外要打團體訴訟有那麼困難嗎？一定只能由消保團體出面嗎？好像也可以找律師。

李秘書長四川：過去團體訴訟為什麼會這麼少，最大的問題就是要負舉證責任，食管法若能將舉證……

主席：負舉證責任是輸贏的問題，本席現在說的是去發動團體訴訟的案件都那麼少。

李秘書長四川：因為要自己舉證，所以他們就不願意參與團體訴訟，這是個很大的原因。其次是這類的團體太少，也是很大的原因。我們當然可以把它擴大，但也必須這個團體是比較優良的，萬一不是……

主席：如果我們無法舉證它有什麼不良之處，是不是它就可以代理團體訴訟？也就是用反面的方式。因為我們要防止的是濫訴，可是防止過頭了，讓可以參與團體訴訟的單位變得太少，所以除非有人可以舉證這個消保團體有什麼不良紀錄，應該是這樣吧！

劉處長清芳：誠如主席所提到的，可能消保團體的人力、物力有限，無法提起那麼多的團體訴訟；消保團體提起團體訴訟的意願，是很重要的一點，因為當初消保法曾定下律師不得請求報酬的規定，如果我們也配合食管法把它修掉的話，我舉個例子來說，像消基會裡面有上百位義務律師在運作……

主席：為什麼史密斯飛船那件案子，消費者去找消基會時，他們說無法為消費者打團體訴訟？

劉處長清芳：可能溝通上有一點點誤會，針對這個部分，我們正積極的與兩個消保團體連絡中。委員說義務律師還是可以請求報酬的部分，消保團體也很明確的表示，這個對於將來提起團體訴訟的機會將有很大的幫助。

主席：評定辦法要如何修改，請你們擬出一個附帶決議。第四十九條先保留。

繼續處理第五十一條。

請行政院消保處劉處長說明。

劉處長清芳：主席、各位委員。我們原本只有故意與過失，何委員等的提案，將故意的部分提高到五倍，重大過失提高到三倍，過失部分則維持一倍。這個部分，我們尊重何委員的意見。

主席：繼續處理第五十三條之一。

請行政院消保處劉處長說明。

劉處長清芳：主席、各位委員。因為第五十三條之一與企業消費者有關，可否連帶都做保留？

主席：第五十三條之一、第五十三條之二、第五十三條之三均連帶保留。

繼續處理第五十六條。

請行政院消保處劉處長說明。

劉處長清芳：主席、各位委員。李委員俊俋的版本增加了第十九條，也就是網路特種交易部分，事實上零售業定型化契約裡面應記載、不得記載事項都已經做了規範，這樣就會回到違反定型化契約應記載、不得記載事項的處罰，所以……

主席：本條先保留。

處理第五十六條之一。

請行政院消保處劉處長說明。

劉處長清芳：主席、各位委員。第五十六條之一行政院版本的修正重點，是先讓主管機關對其限期改正，限期不改正，再處三萬元至三十萬元罰鍰，並按次處罰；但是江委員的版本是命其改正的同時，就要處罰鍰二萬元至二十萬元，屆期還不改正，處新台幣二萬元以上二十萬元以下罰鍰，

並得連續處罰。現在的爭點在於第一次查到時，要不要給它限期改正。

主席：請陳委員節如發言。

陳委員節如：主席、各位列席官員、各位同仁。本條的對象是企業嗎？

主席：請行政院消保處劉處長說明。

劉處長清芳：主席、各位委員。對。

陳委員節如：老福法、身權法的罰則都比這個還要重，你們如何做平衡？

劉處長清芳：如果有特別法的話，特別法優於普通法，還是依特別法規定主管機關的罰則。

陳委員節如：廣電法裡面也有定型化契約的規定，對於整體性的東西，是不是要考量法律上的相關罰則優先於本條的適用？像身權法、老福法都是特別法，都優於本條，是不是？

劉處長清芳：是，都優先於我們這個基本法。

陳委員節如：你們碰到的時候，是依特別法去處罰，還是這邊罰一次那邊也罰一次？

主席：請行政院消保處陳簡任秘書說明。

陳簡任秘書星宏：主席、各位委員。如果特別法有規定，就依照特別法。

陳委員節如：如果其他的法都有，那麼這個法的對象是誰？

陳簡任秘書星宏：行業其實很多，特別法像委員指教的廣電法、不動產經紀業管理條例，可能只有單獨的幾條……

陳委員節如：像身權法、老福法也都有。

陳簡任秘書星宏：除了這些之外，還有很多行業有定型化契約應記載、不得記載事項，所以有違反時，還是要讓主管機關有一把刀。

陳委員節如：本席只是要了解，碰到這種情況時，你們還會依據這裡的特別法來處理。

陳簡任秘書星宏：是。

主席：現在回頭處理第五十三條之一。

請丁委員守中發言。

丁委員守中：主席、各位列席官員、各位同仁。本席等提案增訂第五十三條之一及其相關條文，主要是針對企業消費者受害時，得受讓十家以上企業消費者損害賠償請求權後，可以行使損害賠償請求權，也就是集體求償，希望能由政府幫忙行使。本席想聽聽主管部會的意見，但是因為第二條已經保留……

主席：不過我們也可以討論……

丁委員守中：其實本席的提案對企業消費者的定義是很明確的，不是一般企業和企業之間的行為，隨著科技的發展，網路買賣有 B to B、B to C 的情形，所以我們要與時俱進。本席認為，消費者保護法既然已經對網路上的消費名詞重新界定，對本席所提出來的現象，學界也都在討論企業消費者的問題，我們是不是也應該將它適度的規範進去？行政部門是採比較保守的思維，認為消費者與企業之間是互相對立，可是我們現在看到經營的型態裡面，尤其在我們國家，政府有這麼多的主動授證，用授證去做政府背書，政府做為權力行使的關係人，自然也要承擔部分義務。我們是基於這樣的考量，才把它放進去，希望政府在做整體考量時，可以將保險機制、公益舉發人保

護機制一併列入。

主席：請消保處回去之後，仔細思考丁委員所提意見，並非指所有企業消費者，而是因為這個東西與政府的認證有連動關係，一旦超過十家的話，影響消費者的層面就很龐大。現在的情形是上游只要騙得過下游，下游就會把它給消費者，所以我們現在是要保護消費者的上游，可是這些人通常都沒有自己設檢驗室的能力，如果要他們每一樣東西都送去檢驗，也很困難，因為檢驗費很貴，每一個都送驗只是讓檢驗室大賺而已，對保護消費者或商家不是最好的方法，所以我希望你們回去再深入地思考。第五十三條之二也是。

丁委員守中：（在席位上）很多方面應該負起求償的情形，個別地去求償實在是很難。

主席：我的意思是，我們並不是要方便誰去告誰，而是讓上上游的廠商更能知所警惕。有能力把關、檢驗的廠商要很確切地負起把關及檢驗的責任，也就是說，這些廠商面對的不只是散兵游勇式的消費者，還會面對比較具公司型態、商業型態的消費者聯合團體，這些公司去找律師會比去找消費者容易。第五十三條之二是不是也一併保留？

丁委員守中：（在席位上）第五十三條之三的團體訴訟也都是一樣的。

主席：剛剛第五十六條之一討論過了。

處理第五十七條。請行政院消保處劉處長說明。

劉處長清芳：主席、各位委員。現行條文是規定連續處罰，這次修正為按次處罰，對於企業經營者有更強的要求。

主席：你們把「規避、妨礙」放在「拒絕」前面，文字上是一樣的，只是順序改變。

劉處長清芳：對。原來是「連續處罰」，我們把它明確化，修正為「按次處罰」。

主席：這個應該比較沒有意見。

處理第五十七條之一。

丁委員守中：（在席位上）我覺得第五十七條之一還涉及金額，第五十六條之一也是一樣。

主席：應該提高。

丁委員守中：（在席位上）我覺得也應該提高……

主席：食管法提高好多哦！

丁委員守中：（在席位上）金額這麼低，當然沒有嚇阻力嘛！

主席：消保法與食管法是連動的。這一條保留，請你們回去把食管法再研究一下，好不好？企業經營者規避、妨礙或拒絕主管機關的調查，應該處罰得更重才對。

丁委員守中：（在席位上）不然都沒有政府了。

主席：這表示他還是故意的。

丁委員守中：（在席位上）提高 10 倍。

主席：規避、妨礙或拒絕都有故意，不是無心之過。

劉處長清芳：我們會檢討，好不好？

主席：本條先保留。

劉處長清芳：請准我們保留，我們會全面地檢討，對整個罰責做一個比例、衡平一下。

丁委員守中：（在席位上）30 萬是民國幾年定的……

劉處長清芳：83 年。

主席：對，20 年前的幣值。

丁委員守中：（在席位上）20 年前的情形……

主席：單單用物價來看就應該往上調。

劉處長清芳：我們參考委員的意見。

丁委員守中：（在席位上）不是參考，我們現在就是建議這樣子。你想想看，至少先把 30 萬調高到 300 萬。

主席：對，應該都要 10 倍。水污法的修法都是 10 倍。

丁委員守中：（在席位上）都是重罰。而且它規避、妨礙、拒絕主管機關。

主席：對，它不是規避、妨礙、拒絕一般人，而是主管機關。

丁委員守中：（在席位上）標籤貼錯、成分不實都已經罰得很重了。

主席：丁委員，你要不要上台發言留下紀錄？

丁委員守中：（在席位上）我不是貴委員會的委員。

主席：不會啦！在修法條的時候，只要關心，事實上哪個委員都一樣。

請丁委員守中發言。

丁委員守中：主席、各位列席官員、各位同仁。我擔心的是現在我們的人數，按照立法院的內規，這樣會變成少數人影響立法、少數人的意見造成偏頗……

主席：趕快趁這個機會讓好的少數人來影響。

丁委員守中：為什麼要有最少的在場人數的限制？就是在一定的人數之下才能夠進行會議的討論。既然主席說只是討論、討論，所以我就在下面講。

主席：沒關係。

丁委員守中：既然上台發言了，我還是要提醒一下，要把你們委員會的人找來。

主席：有，我們正在找。

丁委員守中：我是經濟委員會的委員。我要提醒主管機關，現在其他相關的立法都已經大幅地提高金額了，而且像這樣規避、妨礙、拒絕主管機關的企業經營者，等於是與政府作對、目中沒有政府，在這種情況之下，如果只處以 3 萬至 30 萬的罰鍰，我覺得沒有嚇阻力。其他相關法律的罰責都已經以 10 倍、20 倍的金額提高了，有的還罰到營業額的十分之一了，所以我們建議本條的罰鍰至少要訂為 30 萬至 300 萬。

主席：請行政院消保處劉處長說明。

劉處長清芳：主席、各位委員。跟委員報告一下，我們懇請委員同意上限訂為 300 萬，但是考慮到有些真的是小攤商、很小的規模，我們一下子罰 30 萬，他可能就完了，是不是……

主席：所以他就不要規避、妨礙或拒絕主管機關的調查。

丁委員守中：假如有這樣的條文，小攤商就不敢規避、妨礙、拒絕主管機關的調查了，這是雞生蛋、蛋生雞的問題。什麼叫 legally binding force？法律有拘束力，它是靠教育、法律條文的嚇阻力

，如果每個都靠執行的話，政府就會垮了，疲於奔命也沒辦法起訴這麼多，所以要在法律條文裡面增加嚇阻力。假使他一天可以賺 30 萬，只罰 3 萬，他哪裡會在乎？

劉處長清芳：30 萬與 3 萬中間是不是給它一點點空間？

丁委員守中：消保法從民國 83 年制定到現在，老實講，3 萬到 30 萬的罰鍰也應該增加 10 倍，這樣才有嚇阻力。

主席：小攤商算企業經營者嗎？本條規範的是企業經營者。

劉處長清芳：都是。依照消保法的規定，流動攤販、夜市攤販都是企業經營者，它的態樣是不拘的。

丁委員守中：第十七條第六項是什麼？我覺得在考量這個的時候，是考量政府的公信力、公權力，不是考量小攤商，他今天犯了法，就要面對這樣的處分，這樣才有嚇阻力，他才不會去犯法。

主席：他就不要違規、不要規避。

丁委員守中：如果你替他考量他會不會只從成本效益、錢多或錢少來考慮要不要犯法的話，以後就算政府疲於奔命也沒辦法解決問題，沒有嚇阻力了嘛！

劉處長清芳：我們尊重委員的意見。

丁委員守中：30 萬到 300 萬，就這樣子。

主席：請蔡委員錦隆發言。

蔡委員錦隆：主席、各位列席官員、各位同仁。我想請問一下，剛才處長答復，小攤商也算是消保法所規範的企業經營者，是不是？

主席：請行政院消保處劉處長說明。

劉處長清芳：主席、各位委員。是的。

蔡委員錦隆：如果小攤商是消保法所規範的企業經營者，300 萬的數字會不會太高？

劉處長清芳：這是最高，最低 30 萬。

蔡委員錦隆：這樣符合比例嗎？

劉處長清芳：行政機關有裁量權。也就是說，他只要有拒絕、規避或阻撓等作為，行政機關就可以處罰他，至於處罰的金額多少，就是 30 萬到 300 萬中間。

蔡委員錦隆：也就是說，只要有規避主管機關查緝的行為時，就可以用這一條處罰 30 萬以上、300 萬以下的罰鍰。對於各個行業，你們內部在處罰的行政上，有沒有另外再規範？

劉處長清芳：這個由主管機關自己來裁量。

蔡委員錦隆：是地方主管機關嗎？

劉處長清芳：對。

蔡委員錦隆：最低是 30 萬？

劉處長清芳：是。

蔡委員錦隆：現行的法規呢？

劉處長清芳：3 萬到 30 萬。

蔡委員錦隆：30 萬到 300 萬是不是符合比例？被處罰人能否負擔得起？這個數額會不會高了一點

？

主席：所以就不要規避、不要拒絕、不要妨礙主管機關的調查。

蔡委員錦隆：很多小攤商有能力負擔 30 萬嗎？譬如賣菜攤商所販售的青菜含有過量的農藥……

陳委員節如：（在席位上）那個不是企業。

蔡委員錦隆：那是小攤商。

陳委員節如：（在席位上）法條規範的是企業經營者。

蔡委員錦隆：那個是小攤商，他剛才講了，小攤商就是了。

劉處長清芳：也是企業經營者。

蔡委員錦隆：你要他拿去檢驗，他也沒辦法，但是你罰他 30 萬，他有能力負擔嗎？這個是不是應該有一個比例？

主席：企業經營者的定義應該要講清楚。

蔡委員錦隆：我覺得你們對於這個名詞應該想清楚。

劉處長清芳：其實這個 range 多少，是不是也讓我們保留、我們再研究看看？

蔡委員錦隆：你們再研究看看。

劉處長清芳：好。

蔡委員錦隆：因為有些真的沒有能力，也許很多人、一般企業家都有能力負擔 30 萬，但是一般的小攤商真的是沒有辦法才會去路邊擺攤，我們台灣目前有這個現象，這是不可否認的。像有一些人在路邊擺攤販賣農產品，這些都已經違法、都沒有辦法繳稅了，哪還有能力繳交 30 萬呢？重罰我們都同意，但也是要符合比例及公平正義原則啊！

劉處長清芳：好。

主席：請丁委員守中發言。

丁委員守中：主席、各位列席官員、各位同仁。方才消保處處長直接提到小攤商，而第十七條第六項規定「企業經營者使用定型化契約者，主管機關得隨時派員查核」，但當事人是有可能抵制不給查核，而且小攤商會去談定型化契約嗎？應該是很少的，基本上，政府官員來這裡說明的時候，應該是要顧全整體的考量，而不是一下子就談到小攤商，這樣人家可能就會想到小攤商是可憐人，其實現在開 Benz 的小攤商也是很多的，像之前違法收購地溝油的攤商就是如此，所以這部分也應該納入規範才對，何況這裡談的是違反「企業經營者使用定型化契約者，主管機關得隨時派員查核」，這部分適用的範圍哪有什麼小攤商呢？

主席：請行政院消保處劉處長說明。

劉處長清芳：主席、各位委員。還有第三十三條到第三十八條可以規範，像第三十三條就是地方主管機關去調查的時候……

丁委員守中：這是二十多年前訂的法律條文，而且我們希望條文訂定後要有一定的嚇阻力，何況這並不是要攤商去權衡罰的錢有多少、賺的錢有多少，或是因為罰的錢少所以敢於冒險，法律條文的作用就是要讓政府不要疲於奔命，每天去起訴這個或是起訴那個，而是要有一個嚇阻力在那裡，像訂定罰 30 萬到 300 萬就有一個嚇阻力在那裡。

劉處長清芳：第三十三條規定，直轄市或縣（市）政府認為企業經營者提供之商品或服務有損害消費者生命、身體、健康或財產之虞者，應即進行調查。

丁委員守中：若地方政府進行調查，他們還抵制……

主席：已經有危害生命、身體、健康或財產之虞了。

丁委員守中：那就沒有你所謂小攤商的問題了。

劉處長清芳：小攤商也是調查的對象

丁委員守中：地方政府都已經發現有損害之虞了，你就不要再強辯了。

主席：其實是小攤商已經對消費者的生命、身體、健康或財產……

丁委員守中：地方政府都已經介入調查了，就一定是社會重大爭議的事情了，結果你還因為他們是小攤商，所以准許罰他們少一點，照理應該是保護消費者權益為第一考量啊！這部法是消費者保護法，而非小攤商保護法。

劉處長清芳：我們是說企業經營者的範圍很廣，當然也包括小攤商……

丁委員守中：我們知道，但這幾條的態樣就不是以小攤商為主啊！基本上，應該以整體為考量，就是所謂的大數原則。

劉處長清芳：是的。

主席：第三十三條是地方政府都已經認為他們提供的商品或服務有損害消費者生命、身體、健康或財產之虞，所以應即進行調查，結果他們還規避、拒絕、妨礙調查，況且這種調查並不是一般的調查，所以你們要解釋清楚，哪有一開始就講小攤商呢？像如果罰味全 30 萬而已，他們會因此感到害怕嗎？

關於第五十七條的 30 萬到 300 萬，基於前提的嚴重性，我們認為即使是小攤商，賣的東西被地方政府認定為有危害消費者生命、身體、健康或財產之虞，如果他們還規避、妨礙或拒絕，那就太不應該了，而且他們還比那些企業更難抓、更難找到人，所以這部分應該訂得嚴格一點，讓他們就是乖乖接受調查，何況政府也不是故意要處罰的，所以第五十七條就提高罰鍰從 30 萬到 300 萬。

請丁委員守中發言。

丁委員守中：主席、各位列席官員、各位同仁。第三十八條規定，中央主管機關認為必要時，亦得為前五條規定之措施。而前五條都是地方政府發現對消費者生命、身體、健康或財產之虞者或是有重大侵害者，亦即政府要採取行動了，結果他們還抵制……

主席：要進行調查。

丁委員守中：在此情形下，當然要罰得重一點，關於這部分，處長自己也要搞清楚一點。

主席：而且調查得依很多方式來進行，比方說通知企業經營者或關係人到場陳述意見，或是通知企業經營者提出資料證明該商品或服務對於消費者生命、身體、健康或財產無損害之虞。如果他們還故意規避或是妨礙，那就太不應該了。事實上，地方都是靠選票選上的，如果要進行這樣的調查，都已經是紙包不住火了，所以並不會無緣無故、沒風沒浪的去進行這種擾民的調查，這簡直是拿自己的選票開玩笑。

接下來處理李委員昆澤等提案條文第五十七條之一。

請行政院消保處陳簡任秘書說明。

陳簡任秘書星宏：主席、各位委員。這個版本其實跟院版第五十六條之一規定的企業經營者違反中央主管機關依第十七條第一項公告之應記載或不得記載事項是相近的，但是李昆澤委員版在處罰上是命限期改正的同時，必須處以 3 萬至 30 萬的罰鍰。

主席：請行政院消保處劉處長說明。

劉處長清芳：主席、各位委員。我們尊重委員的意見，就是查到的時候，令其改正，同時亦予以處罰，以上是江委員等及李昆澤委員等的意見，而我們的意見是先要求其限期改正，若不改正，我們就給予處罰，這是兩個版本最大的不同，基本上，這是政策的決定，我們沒有特別的堅持。

主席：請陳委員節如發言。

陳委員節如：主席、各位列席官員、各位同仁。我覺得李昆澤委員版規定得還不錯，就是主管機關命其限期改正，並得處 3 萬以上 30 萬以下罰鍰，屆期未改正者，處 10 萬以上 100 萬以下罰鍰。這表示第一次是罰 3 萬到 30 萬，第二次是罰 10 萬到 100 萬，而方才討論的第五十七條是罰 30 萬到 300 萬，所以兩條的金額要不要一併檢討呢？方才你認為小攤販若這樣來處罰的話，恐怕處罰得很重，所以是不是第一次違反時是這樣處理，第二次違反時就依丁委員守中講的，有 30 萬以上 300 萬以下的處罰，然後第一次違反的罰鍰可以再提高？至於連續處罰的部分，我覺得應該要連續處罰，你剛才說要把連續處罰改為按次處罰，但如果他是這麼惡性，就應該要連續處罰，按次處罰是不是太輕了？

主席：請行政院消保處劉處長說明。

劉處長清芳：主席、各位委員。其實那個意思就是按次，我們把按次與連續……

陳委員節如：按次與連續不一樣耶！

劉處長清芳：法務部是不是可以來解釋一下？

主席：請法務部林專門委員說明。

林專門委員澤民：主席、各位委員。現在法制體例上都不用連續，因為連續在執行上造成很大的誤解，以為一張罰單就可以將好幾次的行為一起處罰，所以現在體例上都已經改為按次了，按次就是有一次違法行為就開一次罰單，不是權宜的開一張罰單就對其行為做連續處罰，院版修正條文的文字都已經改為按次，這就是連續的意思，但不會造成誤導。

另外，委員提到上下限都要提高才符合潮流及嚇阻力，這在法制上有個問題，要注意到相關特別法的罰則，例如違反定型契約或相關規避、妨害或拒絕的，如果特別法規定的上下限沒有比消保法高，整體法律可能會造成處罰上的……

陳委員節如：消保法與特別法在適用上當然是優先適用特別法嘛！

林專門委員澤民：對，可是……

陳委員節如：這個有比特別法高嗎？

林專門委員澤民：我的意思是如果我們把消保法的上下限提高，導致特別法的上下限反而變得比較低，在適用上就會造成很奇怪的現象，變成適用特別法的結果是處罰反而更輕了……

丁委員守中：（在席位上）現在特別法都訂定更嚴……

陳委員節如：食管法的上下限就很高，其他……

林專門委員澤民：我的意思是要請大院去做檢視，否則適用特別法的結果反而達不到效果，照理說特別法是要有更大、更高的保護，但是我們將消保法這個基本法的上下限提高後，反而變成特別法的處罰變低，這樣的適用結果反而導致法制上的整體失衡。

陳委員節如：本席建議消保處去整理一下，然後再提出建議，現在只是討論，在場委員也不足。

主席：這是 20 年沒有修的法，就像二位委員所說，很多罰則都過低，我剛才也說過，單單以為物價指數來算都不止這樣的罰金了。

請丁委員守中發言。

丁委員守中：主席、各位列席官員、各位同仁。剛才法務部林專門委員提到特別法的規定，但我們看到現在成為矚目焦點的幾個特別法，不管是水污染防治法或食管法、動保法、化妝品衛生管理條例等都越來越嚴，目前還有一個現象，那就是政府現在疲於奔命，各種陳情、訴願不窮，行政訴訟也很多，這表示法規本身的嚇阻力不夠，開罰 3 萬或幾萬後，行為人提出訴願、行政訴訟，繫訟過程也拖很久的時間，應該是判一次就罰得很重，就能產生嚇阻力，也不會使得政府每天都在應付這些事情，政府要能有效運作，法令的處罰要讓大家感覺到害怕，就是一旦觸犯就會被處罰，而且是罰得相當重，必須這樣才行。而且因應消費者保護，這些相關條文，從第三十三條到第三十八條等規定，都是地方政府開始介入調查、查封甚至是採取緊急行動了，但行為人還抵制，對於這種違反情形當然要罰得要重一些了！

主席：今天修正消保法也是與食管法連動，我們應該回去看食管法，至少兩邊的罰則要能相當……

丁委員守中：（在席位上）整個去順一下！

主席：我們都已經訂到刑責了，不是罰錢而已，還要被抓去關！

丁委員守中：（在席位上）而且每次提出修法時，對於罰則的額度方面，也都要一起考慮。

主席：我們連水污法都要求要參考食管法了，水污法致死才罰幾百萬，食管法致死罰 2 億，這個國家的罰則完全失衡了！

現在處理第五十八條。第五十八條要修正的部分也是將連續處罰改為按次處罰，第五十八條是規定「企業經營者違反主管機關依第三十六條或第三十八條規定所為之命令者，處新臺幣六萬元以上一百五十萬元以下罰鍰，並得按次處罰。」，而第三十六條是規定「直轄市或縣（市）政府對於企業經營者提供之商品或服務，經第三十三條之調查，認為確有損害消費者生命、身體、健康或財產，或確有損害之虞者，應命其限期改善、回收或銷燬，必要時並得命企業經營者立即停止該商品之設計、生產、製造、加工、輸入、經銷或服務之提供，或採取其他必要措施。」，第三十八條是規定……

丁委員守中：（在席位上）就是前五條的情況，這個要罰重一點！

主席：對，前五條的情況，但這一條的罰鍰只有 6 萬以上 150 萬以下，都已經都確實傷害了消費者的生命、身體、健康或財產，這樣才處罰 6 萬？

丁委員守中：（在席位上）而且地方政府、中央政府已經採取實質行動，他還不遵守！

主席：這很嚴重耶！雖然這種情況可能非常罕見，但是既然是這麼的嚴重，已經達到傷害生命的情況了，我是不贊成死刑的，不然這種害死人或傷害到人身體、健康的行為，例如被毀容、手腳或身體某部分肢體受到傷害，或是電池爆炸使人眼睛失明，政府要求他不要再賣、不要再做，但行為人還繼續賣，這樣很嚴重耶！但是這樣才罰 6 萬嗎？

丁委員守中：（在席位上）應該 60 萬到 1,500 萬，都 10 倍，依照當時的時空環境來說，現在都應該提高 10 倍。

主席：我們不希望罰到任何人，但如果有這麼嚴重的情況，故意違反地方政府所為之命令，而且是經過政府調查都確定了。

請行政院消保處劉處長說明。

劉處長清芳：主席、各位委員。原則上遵照委員的意見，但是誠如剛才法務部林專門委員的意見，我們還要看看其他的特別法，順一順罰則的部分。

主席：在其他法令裡，如果政府已經確認行為人傷害到人民的生命財產，命其停止卻還不停止，我相信搞不好不只 60 萬！

丁委員守中：（在席位上）還有刑責！

主席：搞不好還有刑責！

丁委員守中：（在席位上）現在民間一大堆這種受害者……

主席：炮竹工廠就是。

請法務部林專門委員說明。

林專門委員澤民：主席、各位委員。有沒有刑責還是要看刑法的構成要件，沒辦法從這個條文上來判斷，例如他因為這樣有故意傷人，造成故意或過失傷人或有造成過失致死等問題，當然會有刑責，不過這沒辦法光從這個條文來判斷，要與事實合起來一起判斷。

主席：那我們把前後條文對一下，第五十八條討論的是違反第三十六條規定者，而第三十六條規定的是「直轄市或縣（市）政府對於企業經營者提供之商品或服務，經第三十三條之調查」，剛剛討論到第三十三條時，還提到依下列五個方式去進行，之後若「認為確有損害消費者生命、身體、健康或財產，或確有損害之虞者，應命其限期改善、回收或銷燬，必要時並得命企業經營者立即停止該商品之設計、生產、製造、加工、輸入、經銷或服務之提供，或採取其他必要措施。」，也就是說地方政府已經下令了，但企業經營者還違反命令，不肯停止生產，也不停止服務，還繼續販售，已經證明他賣的東西會傷害到消費者的生命、身體健康或造成財產損失，而他還不肯停止販賣，這沒有刑責嗎？這已經是故意的行為了，之前可能不知道，但是後來經過調查確認了，結果他還繼續賣，這沒有故意嗎？

林專門委員澤民：這個我不便回答，因為適用法律調查證據有無刑責，這要視具體個案以及配合刑法跟相關的刑事法來判斷，因為這邊是行政法規，是不是有辦法跟刑法……

主席：如果我們在這邊寫至少要處三年以上五年以下有期徒刑，這也是讓法官判定，法官如果認為確定，那就是除了罰金還要刑責。

林專門委員澤民：有時候行政法裡面的規定是否會造成刑事罰的問題，還是要就個案認定。有些行

政法是會有層升的概念，不法到一個程度……

主席：在食管法裡面就有啊！

林專門委員澤民：對，就是不排除有這樣的規範，但是不是要處刑罰，這是由主辦單位做政策上的衡量，法務部無法純粹從這個條文來判斷。

丁委員守中：（在席位上）今天有司法院的調辦事法官列席，要怎樣才有嚇阻力？有些已經造成人民和社會上的實質傷害，業者還不停止。

主席：請司法院民事廳陳調辦事法官說明。

陳調辦事法官杰正：主席、各位委員。有關行政違法是否要提升至刑事罰，其實是政策考量，司法院都是尊重主管機關的意見。同樣的行為是不是要提升到刑事罰來處罰，所可能考慮的是它對於社會法益所造成的損害性，也許在某一個階段它的損害是少的，可能是用行政罰來規範它；而在某一個階段也許提升到足以損害社會重大法益之時，這時主管機關可能認為有必要提升為刑事罰，這部分應該說沒有一定的基準，是以社會法益是否遭到重大損害作為衡量的基準。

丁委員守中：（在席位上）剛才我們所講違反主管機關依第三十六條或第三十八條規定所為之命令者，從社會法益來講就應該這麼做，否則政府都沒有公信力了，業者也不怕被罰，對不對？只有刑事罰才有嚇阻力。

陳調辦事法官杰正：有關消保法的規範是不是要提升到刑事罰來規範，司法院對這部分是尊重主管機關的意見。

丁委員守中：（在席位上）這裡面所涉及到的是，當政府公權力介入要進行調查時，發現有重大損害的情況，對於民眾的生命和財產造成影響，而他還不理，這樣只是罰錢就沒什麼道理。

主席：食管法就把那個精神放進去了。

請丁委員守中發言。

丁委員守中：主席、各位列席官員、各位同仁。現在公平交易法也放入刑事罰了，據本法第五十八條的規定，實際上政府公權力已經積極介入了，有重大損害而對方還相應不理，這種情形如果只是罰錢，顯然嚇阻力是不夠的。就我們所瞭解，一般民間最怕的大概就是刑事罰了，處六個月或處一年就嚇死他了，他就不敢了，如果只是行政罰，可以提起訴願、再訴願或行政訴訟，不知道要拖到什麼時候，每天堆了多少案子都是這個樣子。

現場委員人數不足，本席只是提出來，也希望法務部門和司法部門針對法益和社會現象去研究一下，就我們所瞭解，現在不肖廠商實在太多了，用工業原料、工業產品傷害民眾，等一陣新聞過了之後，你來告他們，你能夠告贏他們嗎？結果都是遙遙無期，受害者暗自飲泣。所以，我們希望政府能有集體求償、集體訴訟的權益，這就是本席提案的用意，像多層次傳銷現在也越來越健全了，可是每天這類的新聞還是會有啦！

主席：請行政院李秘書長說明。

李秘書長四川：主席、各位委員。如果業者相當的惡劣，一般地方政府在處以罰款之後還是會依法移送，一般都是這樣執行，就是以個案所符合的法令去做處置。

丁委員守中：從社會法益來看，第五十八條是企業經營者違反主管機關依第三十六條或第三十八條

規定所為之命令者，行政部門都介入了，只有罰款是不夠的，應該要有刑事罰。

李秘書長四川：所以在罰款之後，一般都會移送。

丁委員守中：可是這邊沒有法源依據啊！

李秘書長四川：一般地方政府都會找一個法令，比如亂倒廢土，一般都會用清潔法……

丁委員守中：對，水污法也有。

李秘書長四川：所以都會找一個法令把他移送法辦，有沒有刑事責任再由法院認定。

丁委員守中：可是在這個條文裡面沒有這樣的規定，倒是其他的法都有做這樣的修正，還是請你們考量一下，基於社會法益應該是要納進去，有行事罰會比較有嚇阻力。

主席：秘書長，還有一個叫「公務員應作為而不作為」。

李秘書長四川：對啦！

主席：你現在期待的是每個公務員都會有所作為，但有時是看遇到什麼人，比如說遇到縣長的椿腳，就要求不要移送，只要罰錢就好。我的意思是說，如果我們在這裡訂定，公務員就必須移送，否則是可以移送也可以不移送，而當縣議員侵門踏戶來踩椅拍桌的時候，他哪裡敢移送啊？如果又是議長、副議長來講說不要移送，反正都罰錢了。

請法務部林專門委員說明。

林專門委員澤民：主席、各位委員。如果已經讓人的生命、健康或是社會法益受損，這可能會連結到刑法或特別刑法，可是這一條我們要處罰他是因為他違反命令，在於這個不法性，是他違反行政院所下的命令，所以我們要處以刑罰，這跟他的作為已經傷害到人的生命、健康或至死等等而判他刑罰，這個層次是不太一樣。

主席：丁委員的意思是要他立刻去遵行那個命令。

林專門委員澤民：我們現在所要討論的是，他違反這個行政命令，這個不法性要不要提高到刑罰？

主席：如果沒有刑罰，他就「皮皮」裝成是違法命令，不是嗎？

丁委員守中：第五十八條是企業經營者違反主管機關依第三十六條或第三十八條所為之命令者，那都已經是採取行動了，而且是緊急的行動，已經造成人民重大的傷害、損害，中央政府、地方政府和主管機關都跳出來參與行動了，我覺得以社會法益來講，應該要放進刑事罰。像其他一些法也是原來都沒有，都是罰鍰，但是罰鍰沒有用，他跟你打行政訴訟、訴願，就慢慢來，那要多久時間啊？所以，本席認為第一要提高金額，第二要有刑事罰，否則政府都沒有公權力了。

李秘書長四川：剛才法務部的同仁解釋，這是經營者違反行政命令，所以予以罰款，有關他造成人民傷害的部分，地方政府執行會就這個部分將之移送法辦。

主席：如果地方政府沒有移送法辦呢？

丁委員守中：你舉個例子說明地方政府有主動把廠商移送法辦。

李秘書長四川：像廢土就是這樣，傾倒廢土，依照廢棄物清理法罰 9,000 元，如果不斷傾倒廢土，照樣移送。

丁委員守中：對啊！有移送，那是因為有刑事罰的規定。

李秘書長四川：沒有，廢棄物清理法本身就只有罰 9,000 元，但是如果是傾倒在道路，影響交通，

造成車禍，當然就會依其他的法令移送法辦。

主席：我想我們現在討論的不只是廢土的問題而已。

李秘書長四川：跟主席報告，到底要不要訂定刑事罰的情形，說實在的，行政院是尊重委員的意見。

丁委員守中：請主席裁示，我們可以請法制局針對這件事進行研究，因為我們可以看到在美國國會的 Congressional Research Service 及 Congressional Budget Office，當委員不夠專業時，寫一封信過去，24 小時之內馬上寫好研究報告，送到委員會。我們也可以請法制局研究一下，好不好？

主席：好。針對這一條，我比較贊成把刑事罰放進來，不過我們還是保留，請我們立法院法制局研究。

丁委員守中：（在席位上）金額先提高為 60 萬至 1,500 萬。

主席：金額先提高，這部分大家應該有共識，根據我們討論的結果，我們認為金額應該提高為 60 萬至 1,500 萬，至於要不要把刑事罰放進去，我們之後再做討論。

現在處理第六十條。

請行政院消保處劉處長說明。

劉處長清芳：主席、各位委員。有關第六十條的部分，田委員的提案是「生產商品具有危害消費者生命、身體、健康之虞者，影響社會大眾經中央主管機關認定為情節重大，中央主管機關得立即命令其停止營業」，這部分跟原來消保法第六十條的規定，意思是一樣的，行政院提案是刪除第六十條，但是原來的法條條文是「企業經營者違反本法規定情節重大，報經中央主管機關或消費者保護委員會核准者，得命停止營業或勒令歇業」，其實這部分相關主管機關大概都有規定。

但是田委員等提案第一項下面是「並儘速指定消費者保護團體以其名義，提起訴訟並聲請法院假扣押其資產」，針對這部分，我們比較擔心的是中央主管機關是否有權限命消保團體提起團體訴訟？這個命令的性質為何？消費者保護團體是否有遵守這項命令的義務？這些可能都是需要討論的地方。接著是「由該消費者保護團體協助中央主管機關偕同為其經銷之企業經營者處理賠償事宜至完畢為止」，關於這部分，因為我們沒有徵詢過消保團體的意見，這個條文可能會增加消保團體的義務，對此我們也覺得是不是應該請教消保團體會比較恰當？

另外第二項是「前項扣押資產，由法院依第五十一條規定裁定最高估算至損害額三倍或一倍以下之懲罰性賠償金」，司法院對這部分有意見，這部分是不是可以請司法院說明？

主席：請司法院民事廳陳調辦事法官說明。

陳調辦事法官杰正：主席、各位委員。有關第六十條第一項有談到假扣押的部分，因為根據現行消費者保護法規定，由消保團體提起訴訟，是受讓消費者的損害賠償請求權，如果消費者保護團體已經受讓消費者的損害賠償請求權而提請訴訟、聲請法院假扣押，這部分在民事訴訟法中都有規範，沒有問題。問題是如果消費者保護團體還沒有受讓消費者損害賠償請求權時，中央主管機關指定消費者保護團體提起訴訟，並聲請法院假扣押，可能在主體上會有問題。因為這時候，消費者保護團體既然還沒有受讓消費者損害賠償請求權，他們就沒有接受訴訟委託或是訴訟擔當的情況，既然沒有請求權，在聲請法院假扣押時，可能會不符合假扣押的要件，這是第一個問題。

第二，有關第二項，委員的提案是「前項扣押資產，由法院依第五十一條規定裁定最高估算至損害額三倍或一倍以下之懲罰性賠償金」，因為現在的民事訴訟是採當事人進行跟處分權主義的原則，這是指如果債權人或原告聲請法院假扣押，聲請假扣押的金額多少，法院要受到原告或聲請人的拘束，法院不能自行增減假扣押金額，只會審酌聲請人或原告聲請的金額是否適當，以作為裁定。如果消費者保護團體已經受讓消費者損害賠償請求權，它聲請假扣押，法院本來就是審酌消費者保護團體聲請假扣押的金額，它的釋明是不是讓法院相信它有這樣的請求權，再由法院來准駁。如果消費者保護團體還沒有受讓消費者損害賠償請求權，它來聲請法院假扣押，到底可以受讓多少消費者損害賠償請求權並不確定，那麼法院一來也無從確認，而消費者保護團體可能也不知道到底能夠向法院聲請多少假扣押的金額才適當。再來是由法院主動裁定最高估算額，這與現行民事訴訟的當事人進行及處分權主義原則是違背的。

有關假扣押的部分，民事訴訟法已經有規定，所以針對這部分，我們尊重當事人的訴訟行使權，但是條文草案如果這樣規範的話，將會遇到上述的問題，必須先解決。以上，謝謝。

主席：我的條文是要解決一些問題，因為消費者非常弱勢，例如之前發生塑化劑的事件，在理賠這方面，人民算是非常弱勢。原本的條文只有規定「情節重大」，而我們所提的版本前提規定得很清楚：「生產商品具有危害消費者生命、身體、健康之虞者，影響社會大眾經中央主管機關認定為情節重大，中央主管機關得立即命令其停止營業」。除此之外，我們認為最重要的還是要對其資產進行扣押，因為這件事如果是情節重大，老實說也不用擔心找不到消費者受讓損害賠償請求權，在法律的攻防上，當然登記的受害消費者越多，可以跟法院請求的假扣押金額也就越高。

所以我認為至少讓消費者有這樣的機會，因為當新聞報導出來，消費者遇到這樣的事情，檢查家中是否有這些物品，如果有這些物品，還要找出發票或空瓶，等到找齊了，再找消保團體，才提起訴訟，那就來不及了。所以我覺得中央主管機關可以命其停止營業，指定消保團體來提起假扣押，在速度上、效率上，對消費者的損害賠償請求權是比較有保障的。至於扣押資產的額度，可以在第二項放進來，讓法院裁奪。本席希望至少在中央主管機關認定之後，能有這樣一個機制，而非只能命其停止營業或勒令歇業，可是他的財產都還在他的手裡。就算有罰金，罰金進了國庫或食安基金，消費者也是什麼都得不到。

陳調辦事法官杰正：委員這個提案為了保護消費者，我們非常贊同也非常敬佩。我剛剛說了，第一項如果消費者保護團體已經受讓消費者的損害賠償請求權，它去聲請假扣押，而民事訴訟法上也有規定，所以這個都沒有問題；現在的問題是，當中央主管機關指定消費者保護團體去提起這個假扣押時，假設它當時還沒有受讓消費者的損害賠償請求權、還未依照消保法第五十條規定受讓的時候，它不是一個請求權的主體……

主席：好的，我的意思是，如果有中央主管機關指定了這個消保團體，其他消費者就知道要來找它，就不會有人找這個，有人找那個，這樣每個消保團體可以請求的假扣押就很少。這裡有一個前提，就是它很重大，是經過中央主管機關認定的重大消保事件，在中央主管機關指定之後，大家趕快過來找這個團體來提假扣押。

陳調辦事法官杰正：如果主管機關已經指定了消費者保護團體，消費者保護團體在短期內趕快受讓

消費者的損害賠償請求權，再依據這個已經受讓的消費者損害賠償請求權，來聲請假扣押，這一點也沒有問題。只是當它還沒有受讓的時候，它不是一個權利義務的主體，可能在聲請假扣押的時候，它並沒有這個權利，在法院的裁定上，可能會被駁回。可是，如果我們肯認消費者保護團體可以假扣押，也會出現一個問題，就是它假扣押的是 100 個消費者的損害賠償請求權，可是到後面訴訟的時候，它只受讓了 30 個消費者的損害賠償請求權，原本法院裁定准 100 個消費者損害賠償請求權的假扣押，可能會有情事變更，它會被撤銷。這是在法院實務運作上可能會遇到的問題，我們必須先把它提出來。

主席：如果提起訴訟時，我先收到 100 個，之後在訴訟過程中，愈增愈多時，我是不是就沒有辦法提起假扣押？

陳調辦事法官杰正：它可以追加；但我說的是訴訟上追加或是部分撤回，都沒有問題，不過假扣押的部分會有問題。

主席：第六十條先保留。

請丁委員守中發言。

丁委員守中：主席、各位列席官員、各位同仁。有關團體求償的部分，像塑化劑當初消基會代表消費者具體求償 78 億，結果法院只判 120 萬，因為法官是針對消費者購買的商品損害額度來判，我覺得我們的法官也跟社會脫節太遠了吧！以它對人體造成的傷害，應該加以嚇阻才對，而不是他買了這些商品放了塑化劑，它的金額多少，就罰這個金額。如果都是這樣判的話，我們的法律條文再怎麼訂定，也都沒有嚇阻力，希望司法院能夠體現社會的期待，要嚴罰不肖的黑心廠商。明知有侵害身體之虞者，以前要證明我的身體有受損害才判，現在只要有損害健康之虞，就可以直接判。現行條文第六十條至少可以行使公權力，命不法業者停止營業或勒令歇業，有一定的嚇阻力；第五十八條即使再罰它錢，它照樣不甩你，打行政訴願也要花很多時間，命其停止營業還有它的嚇阻力，為何要拿掉？

主席：請行政院消保處劉處長說明。

劉處長清芳：主席、各位委員。像這種違規的情節，各目的事業主管機關都有規定。

丁委員守中：你們就是目的事業主管機關啊！消費者是統稱的消費者，並不限於一般情形，至少還有消保法可以去規範。

劉處長清芳：所有的產品包括商品或服務，都有目的事業主管機關，也都有規定，我們檢視過也開會過，因為都有了，所以我們才覺得不用再疊床架屋。

丁委員守中：田委員的提案與本席的提案，都希望政府能夠幫忙打團體訴訟，否則個別的消費受害者要怎麼辦？至少可以由政府去委託消基會或消保會站出來，代替受害者打團體訴訟。本席認為這個部分，還是要有相關的規範。

主席：因為我們覺得消費者在面臨大企業的時候，都非常地弱勢，當企業生產的東西危害到消費者的身體健康、生命安全時，而中央主管機關也都認定其情節重大，表示代誌已經很大條；每次發生這類事情時，人民惶恐不安，政府也都一直被罵與財團站在一起。事實上，財團聘請的律師都已經為他們設下重重關卡，想把業者罰到倒、關到老，真的很困難。這個時候，我們除了可以迅

速命其停止營業外，如果也有人可以幫大家打官司、提出假扣押的話，在人民的心理上，會有比較大的保障。因為不論我們怎麼罰，在罰款不是進入地方政府的公庫就是進入食安基金的情況下，消費者要拿到賠償是非常的困難。同時我們也看到，要打團體訴訟是多麼的困難，消基會是多麼的有名，可是這麼多年來，經手的團體訴訟案件也只有 9 件，而且不是每件都打贏，是可以進行的才 9 件，所以人民到後來都覺得非常的無力。像這次要打團體訴訟，我們都覺得好可惜，我們修食管法修得那麼認真，可是人民已經對司法失去信心，連打集體訴訟的興趣都沒有了。

請法務部林專門委員說明。

林專門委員澤民：主席、各位委員。其實第五十條就是一個團體訴訟、消費訴訟，從法律的進行程序來看，如果有必要的話。剛剛司法院也說了，是採當事人進行主義，如果是受讓的損害賠償請求權，其本身就可以提出假扣押的聲請。在訴訟進行上，法官要怎樣衡量，要提供多少擔保等等，應該是民事訴訟法的問題。

主席剛剛提到的那個條文裡面有一個指定權，那個指定權如果沒有受讓訴訟的話，行政院基本上沒有那個權力去指定，看起來好像有不足之處，其實那是在民事訴訟法的範圍裡面。至於我們的團體訴訟、不作為訴訟及損害賠償的訴訟等等，則是在第五十條裡面規定，如有不足，可以從第五十條再加強。有關假扣押的問題，真的是民事訴訟進行上的一些手段問題，對於假執行、假扣押要不要提供擔保，還是不提供擔保就可以進行訴訟，那是當事人進行主義裡面民事訴訟的問題。

主席：第五十條這次沒有修到，該條之內容為「消費者保護團體對於同一之原因事件，致使眾多消費者受害時，得受讓二十人以上消費者損害賠償請求權後，以自己名義，提起訴訟。消費者得於言詞辯論終結前，終止讓與損害賠償請求權，並通知法院。」、「前項訴訟，因部分消費者終止讓與損害賠償請求權，致人數不足二十人者，不影響其實施訴訟之權能。」，但是如果用個人的名義申請假扣押，就會出現擔保金的問題。

請丁委員守中發言。

丁委員守中：主席、各位列席官員、各位同仁。我們發現消費者面對大企業有時候是最弱勢的，如果消費者要執行假扣押或假處分，都還要提供擔保，如果還要讓法院裁定需不需要提供擔保的話，我倒是覺得可以直接在法律條文中給予民眾在集體求償打團體訴訟時免除擔保之規定，只要是消保會所進行的集體求償便可適用，因此法院得就消費者保護委員會的前項聲請予以免除擔保品，如此便能使兩造處於對等的情形中。

主席：請司法院民事廳陳調辦事法官說明。

陳調辦事法官杰正：主席、各位委員。司法院肯定這個假扣押的制度，現行的民事訴訟法，其實是規定只要請求權人釋明聲請的原因並符合假扣押必要的條件後，是不必提供擔保的，只有在法院認為聲請人的釋明不足，或是法官認為有必要時才會要求擔保，因此現行的民事訴訟法是可以無擔保准許假扣押的。至於委員的提案，我們也有看到……

丁委員守中：請問在實務上有可能做到免擔保嗎？消費者受害了，打算向法院聲請假扣押、假處分甚至是進行團體訴訟集體求償的時候……

陳調辦事法官杰正：因為個案是由個別法官裁量的，所以我們並不清楚，但是關於消保會的部分，目前並沒有相關的統計數據……

丁委員守中：對，所以才要把這個部分列入法律條文中，未來只要是由消保會聲請的案子就可以免除擔保。

陳調辦事法官杰正：將這部分入法，其實具有宣示的作用，因為民事訴訟法就有無擔保裁准假扣押與假處分。委員的提案所代表的是宣示的意義，也許可以讓承辦的法官知道……

丁委員守中：你可以看到社會上有很多例子都在嚇人家，因為對方會說你要怎麼告我，如果你要對我提出假扣押的話，還要先拿出多少財產出來擔保，如此一來，民眾就不敢向大企業提告了。如果將這部分入法，凡經消保處聲請的案子就可以免除擔保。

陳調辦事法官杰正：我只是要向委員說明，現行民事訴訟法其實就可以准許無擔保的假扣押了。另外在證券投資人及期貨……

丁委員守中：應該很少有法院會這樣判吧！

陳調辦事法官杰正：法院會怎麼判，要視個案的問題……

丁委員守中：我請問你，你可不可以去扣押人家卻又不用提擔保？很難嘛！

陳調辦事法官杰正：因為在聲請假扣押的時候通常是當事人的權利義務尚未經法院做出最後的判斷之時，所以在法官尚未做出最終極的判斷前，為了妥當起見，避免債務人遭受損害，才會裁定對方提供擔保。

丁委員守中：對，所以通常都會裁定擔保，在沒有擔保的情況下，實務上是很難做的。

陳調辦事法官杰正：但我要跟委員說的是，在民事訴訟法中……

丁委員守中：是有這個機制，可是法院通常不會在民眾沒有提供擔保的情況下准許他所聲請的假扣押。然而，我們今天站在保護消費者進行團體訴訟集體求償的立場，應該要把免擔保的規定入法。謝謝。

陳調辦事法官杰正：我最後要說明的是，我們司法院沒有否認假扣押的制度，同時也沒有否認消費者或消費者保護團體提出假扣押以保全其權益之權利。這些在民事訴訟法中都有規定，所以消費者聲請假扣押是他正當行使自身權利的行為，對此我們都會予以尊重。只是我剛才有說明，委員的這項提案會有一些技術上的問題需要解決，因此要先向委員提出這樣的說明。

主席：請你們幫我們想一想在文字上應該要怎麼調整好嗎？比如應該要有什麼前提，或是在立法說明上應該要怎麼寫。

就像我講的，有時候人民總是在盲目地摸索，在鄉下地方哪裡會知道要去找消保團體，像我們宜蘭的兩個消保團體都不在宜蘭，等民眾千里迢迢地找到那個消保團體後火就熄了。所以如果政府可以一聲令下，透過你們所公布的一支電話或是 e-mail，讓民眾趕快過去登記，這樣做才比較有效率，而且人數也才會夠嘛！不要讓民眾一邊看電視一邊罵，罵到最後一肚子氣，除了對政府沒信心外，更慘的是對台灣也快失去信心了。

丁委員守中：（在席位上）起雲劑的問題那麼嚴重，鬧得沸沸揚揚，最後還是只罰了那麼一點點。

主席：對呀！如果消保團體不夠，有志之士——有社會資源以及專業知識的人就會想去成立新的消

保團體，好讓大家可以更快地找到。像消基會的地點也都是設在台北，也沒有什麼分會，所以消基會要不要成立分會還是有什麼其他的做法嗎？不然這樣下去會很慘的，我們看似法律齊備，但是當受害的人民開始要走上假扣押或訴訟一途時，就會覺得自己好慘，像是要登陸月球一樣。坐在家裡想一想之後只好算了，還是去罵政府，等投票的時候再看要怎麼樣，大家就像是要去洩憤似的。這樣對消費者權益的建立永遠都沒有幫助，反而讓那些黑心的業者可以更放心地黑心下去，他們看一看頂多就是挨罵而已，就算是挨罵也是罵政府而不一定會罵到他們，罵政府比較多，罵黑心的業者比較少，所以他們當然就更放心了。我覺得這樣對消費者是不利的，不論是在食品上還是在消費者的保護上。

我知道我們在組改上發生了一項非常重大的失誤，像德國對消費者的保護是成立一個「部」，但是我們政府經過組改之後卻將消費者保護的功能給弱化了。既然事實已經造成，講也沒用了，但是在法律上面至少要更主動一點，也不要讓負責執行的公務員變成要在法律條文的文字以外再多做些什麼，然後還要被長官叫去罵，結果被那些民意代表一罵，他們就不敢做了，好壞都要看運氣。

如果消費者遇到了一個有擔當的主管或公務員，就會將黑心業者移送；如果沒有的話，這些業者就會說「我都已經給罰金了，不然還能怎麼樣？」，法律條文打開一看，確實就只有罰款而已，對此人民也很容易不曉得該怎麼辦才好。所以如果可以把話都講明，告訴大家必須怎麼做，而政府也能主動做事，除了消保團體可以發起消費訴訟以外，那天我們講到的史密斯飛船應該也要讓地方政府可以發起團體訴訟，因為地方政府有消保官，當地方政府已經認定這是重大的地區性事件，比如受害者大部分都是高雄市民，地方政府就可以發起團體訴訟。

今天很感謝大家的出席，現在已經 5 時 38 分了。本次會議審查行政院函請審議「消費者保護法部分條文修正草案」等二十案，作成決議如下：

第四條之一不予增訂。

第八條照行政院及李昆澤委員所提版本通過。

第十七條照陳節如委員所提修正動議條文通過。

第三節節名照行政院版本通過。

第十八條照行政院版本修正通過。

第十九條之一刪除。

第二十四條維持現行條文。

第三十三條維持現行條文。

第三十九條照行政院版本通過。

第四十條照行政院版本通過。

第四十一條照行政院版本通過。

第四十四條之一照行政院版本通過。

另外，第四十五條以前宣告保留的條文均予以保留；至於第四十五條以後的條文，由於在場委員人數不足，故無法作成決議。

此外，第十九條條文供委員參考。條文如下：

第 十 九 條　　通訊交易或訪問交易之消費者，得於收受商品或接受服務七日內，以退回商品或書面通知方式解除契約，無須說明理由及負擔任何費用或對價。但通訊交易有合理例外情事者，不在此限。

前項但書合理例外情事，由行政院定之。

企業經營者於消費者收受商品或接受服務時，未依前條第一項第三款規定提供消費者解除契約相關資訊者，第一項七日期間自提供之次日起算。但自第一項七日期間起算，已逾四個月者，解除權消滅。

消費者於第一項及第三項所定期間內，已交運商品或發出書面者，契約視為解除。

通訊交易或訪問交易違反本條規定所為之約定，其約定無效。

主席：請問兩位委員對第十九條文字有無意見？

丁委員守中：（在席位上）沒有意見。

主席：好，星期四我們會再安排討論消保法，今天討論沒有爭議的條文就通過。

請陳委員節如發言。

陳委員節如：主席、各位列席官員、各位同仁。你們要認真一點，至少要順一次，我們提到一個罰則，你們就說牴觸了什麼法，整個整理一下才有辦法審下去，否則根本沒辦法處理，如果星期四再這樣，還是沒辦法處理，所以你們要整理一下。

主席：針對李委員應元等所提第十七條之一條文，行政單位整理了新的文字，內容如下：

第十七條之一　　企業經營者與消費者訂立定型化契約，主張符合本節規定之事實者，就其事實負舉證責任。

條文中「符合本節規定」應該是「符合本法之規定」吧？但沒關係，大家回去再仔細研究一下。

另外，第十三條也有修正文字出來了，條文如下：

第 十 三 條　　企業經營者應向消費者明示定型化契約條款之內容，明示其內容顯有困難者，應以顯著之方式，公告其內容，並經消費者同意者，該條款即為契約之內容。

企業經營者應給與消費者定型化契約書。但依其契約之性質致給與顯有困難者，不在此限。

定型化契約書經消費者簽名或蓋章者，企業經營者應給與消費者該定型化契約書正本。

這就是你們說的在自動販賣機買的東西無法明示定型化契約，如果這個法通過了就訂子法，看哪一些是給消費者定型化契約有困難的。今天因為在場委員人數不足，無法作成決議，但是我們會再找時間審查。消保法已經 20 年沒有修正了，但這是非常重要的法案，真的非常可惜，感謝丁守中委員及陳節如委員關心這個法案。剛剛所念的條文都是消保處提供的文字，因為第十三條、第十七條之一及第十九條文字現在才送上來，加上在場委員人數不足，我們也無法決議通過

，只是今天已經有充分討論，非常感謝大家。

審查行政院函請審議「消費者保護法部分條文修正草案」案等 20 案尚未審查完竣，另擇期再審，本次會議到此結束，現在散會，謝謝大家。

散會（17 時 45 分）

本期委員發言紀錄索引

<table>
<tr><td colspan="2">立法院第 8 屆第 6 會期內政委員會第 34 次全體委員會議紀錄</td></tr>
<tr><td colspan="2">壹、繼續審查一、行政院函請審議「都市更新條例修正草案」案；二、本院委員林淑芬等 22 人擬具「都市更新條例修正草案」案；三、本院委員姚文智等 31 人擬具「都市更新條例修正草案」案；四、本院委員邱文彥等 27 人擬具「都市更新條例修正草案」案；五、本院委員李俊俋等 23 人擬具「都市更新條例第十六條及第三十六條條文修正草案」案；六、本院委員陳亭妃等 21 人擬具「都市更新條例第十六條及第三十六條條文修正草案」案；七、本院委員許添財等 18 人擬具「都市更新條例部分條文修正草案」案；八、本院委員丁守中等 27 人擬具「都市更新條例部分條文修正草案」案；九、本院委員李應元等 36 人擬具「都市更新條例部分條文修正草案」案；十、本院委員尤美女等 22 人擬具「都市更新條例部分條文修正草案」案；十一、本院委員陳其邁等 24 人擬具「都市更新條例部分條文修正草案」案；十二、本院委員張慶忠等 22 人擬具「都市更新條例部分條文修正草案」案；十三、本院委員姚文智等 17 人擬具「都市更新條例部分條文修正草案」案；十四、本院委員陳其邁等 20 人擬具「都市更新條例第十條條文修正草案」案；十五、本院委員蔡正元等 16 人擬具「都市更新條例第二十七條條文修正草案」案；十六、本院委員邱文彥等 21 人擬具「都市更新條例部分條文修正草案」案；十七、本院委員林淑芬等 25 人擬具「都市更新條例第二十七條條文修正草案」案；十八、本院委員田秋堇等 23 人擬具「都市更新條例部分條文修正草案」案；十九、本院委員姚文智等 23 人擬具「都市更新條例部分條文修正草案」案；二十、本院委員邱文彥等 30 人擬具「都市更新條例部分條文修正草案」案；貳、一、審查委員吳秉叡等 25 人擬具「原住民族基本法第八條條文修正草案」案；二、審查委員鄭天財等 26 人擬具「原住民族基本法第十八條條文修正草案」案；三、審查委員廖國棟等 21 人擬具「原住民族基本法第二十一條及第二十四條條文修正草案」案；四、審查委員鄭天財等 18 人擬具「原住民族基本法增訂第二十八條之一條文草案」案；五、審查委員簡東明等 18 人擬具「原住民族基本法第三十四條條文修正草案」案；六、審查委員廖國棟等 16 人擬具「原住民族工作權保障法第三條條文修正草案」案；七、審查委員鄭天財等 22 人擬具「原住民族傳統智慧創作保護條例第二條條文修正草案」案；八、審查行政院函請審議「財團法人原住民族文化事業基金會設置條例第十條、第十六條及第十七條條文修正草案」案；九、審查委員鄭天財等 22 人擬具「財團法人原住民族文化事業基金會設置條例第三條條文修正草案」案；十、審查委員簡東明等 22 人擬具「財團法人原住民族文化事業基金會設置條例第四條條文修正草案」案；十一、審查委員鄭天財等 19 人擬具「財團法人原住民族文化事業基金會設置條例第六條條文修正草案」案 （頁次：１－４０６）</td></tr>
<tr><td>發　言　者</td><td>吳育昇（主席）、邱文彥、尤美女、姚文智、張慶忠、周倪安、盧嘉辰、段宜康、蔡正元、鄭天財、廖國棟、簡東明、李俊俋、陳其邁、孔文吉、高金素梅、邱議瑩</td></tr>
</table>

繼續審查(一)行政院函請審議「消費者保護法部分條文修正草案」、(二)委員丁守中等 23 人擬具「消費者保護法第十九條條文修正草案」、(三)委員李應元等 18 人擬具「消費者保護法增訂第十七條之一條文草案」、(四)委員江惠貞等 24 人擬具「消費者保護法第十三條及第五十六條條文修正草案」、(五)委員林岱樺等 22 人擬具「消費者保護法第十三條條文修正草案」、(六)委員陳根德等 22 人擬具「消費者保護法第三十三條條文修正草案」、(七)委員謝國樑等 21 人擬具「消費者保護法第十七條條文修正草案」、(八)委員李昆澤等 23 人擬具「消費者保護法第八條、第四十六條及第五十七條之一條文修正草案」、(九)委員賴士葆等 23 人擬具「消費者保護法增訂第四條之一條文草案」、(十)委員李桐豪等 24 人擬具「消費者保護法增訂第四條之一條文草案」、(十一)委員李俊俋等 20 人擬具「消費者保護法第十九條及第五十六條條文修正草案」、(十二)委員陳亭妃等 17 人擬具「消費者保護法第七條條文修正草案」、(十三)委員潘孟安等 20 人擬具「消費者保護法第六十條條文修正草案」、(十四)委員蔣乃辛等 23 人擬具「消費者保護法第二十二條條文修正草案」、(十五)委員謝國樑等 19 人擬具「消費者保護法第十九條及第十九條之二條文修正草案」、(十六)委員田秋堇等 16 人擬具「消費者保護法第四十九條及第六十條條文修正草案」、 (十七)委員何欣純等 16 人擬具「消費者保護法第十一條之一、第二十二條及第五十一條條文修正草案」、(十八)委員江惠貞等 18 人擬具「消費者保護法第十八條、第十九條及第五十六條條文修正草案」、(十九)委員蔣乃辛等 18 人擬具「消費者保護法第二十四條條文修正草案」、(二十)委員丁守中等 39 人擬具「消費者保護法部分條文修正草案」等 20 案 （頁次：４０７－４７６）

發　言　者	田秋堇（主席）、江惠貞、林淑芬、丁守中、蘇清泉、蔡錦隆、陳節如

本期冊別　第二冊（全四冊）
本期期數　4211
出版日期　中華民國 104 年 2 月 13 日（星期五）
發　　行　立法院公報處
全　　年　計８０期８折優待
訂 購 處　立法院公報處
地　　址　臺北市中山南路一號
電　　話　(02)23585127 (02)23585858 轉 1367、1344
網　　址　http://lci.ly.gov.tw