

檔 號：

保存年限：

內政部 開會通知單

10553

台北市松山區南京東路5段171號5樓

受文者：中華民國都市計畫技師公會全國聯合會

發文日期：中華民國99年12月1日

發文字號：內授營更字第0990810201號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如備註一

請范理予代表出席會議.文存
吳/6

開會事由：研商修正都市更新條例及其施行細則部分條文修正
草案第4次會議

開會時間：99年12月28日（星期二）下午2時30分

開會地點：本部營建署107會議室（臺北市八德路2段342號）

主持人：本部營建署陳組長興隆

聯絡人及電話：林純如02-87712735

出席者：行政院經濟建設委員會、行政院公共工程委員會、法務部、財政部國有財產局、榮民工程股份有限公司、交通部臺灣鐵路管理局、中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會、中華民國建築師公會全國聯合會、中華民國都市計畫技師公會全國聯合會、中華民國公民國地政士公會全國聯合會、中華民國不動產估價師公會全國聯合會、財團法人都市更新研究發展基金會、臺北市都市更新學會、臺北市政府、高雄市政府、臺灣21縣（市）政府、內政部法規委員會、內政部地政司、本部營建署都市更新組

列席者：

副本：本部營建署都市更新組陳組長興隆、營建署都市更新組李簡任技正俊昇、營建署都市更新組林科長佑璘（以上均含附件）

備註：

一、檢附會議資料一份，請先研析。

二、本部營建署停車位有限，請儘量搭乘大眾運輸工具，並攜帶開會通知單及識別證件，供警衛查驗。

內政部

研商修正都市更新條例及其施行細則部分條文修正草案 第 4 次會議程

一、主席致詞

二、業務單位說明

都市更新條例於 97 年 1 月 16 日修正公布後，各界對於都市更新條例部分內容尚有許多建議，為使法規條文更趨於嚴謹，以解決實務執行上之問題，簡化都市更新辦理程序，檢討修正都市更新條例第 3、9、10、11、12、15、19、27、30、31 條及第 61 條之 1，本部業於 99 年 2 月 26 日、3 月 24 日及 4 月 15 日召開 3 次研商會議，討論獲致共識同意修正條文為都市更新條例第 10、11、12、15 條及都市更新團體設立管理及解散辦法第 3 條，因部分條文尚未討論，爰召開本次會議續行討論都市更新條例第 3、19、27、30、31、61-1 條及其施行細則第 6 條，至於都市更新條例第 9 條有關公開評選程序如何入法部分，俟業務單位檢討研議後，於下次會議討論。

三、綜合討論

四、散會

都市更新條例部分條文修正草案條文對照表

修正條文	現行條文	說明	備註
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、機構或更新團體。 五、權利變換：係指更新單元內重建區段之土地所有權人、<u>權利變換關係人</u>或實施者，提供土地、<u>相關</u>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，<u>按其更新前權利價值比例及提供資金</u>，分配更新後<u>土地及建築物</u>或權利金。	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、<u>合法建築物所有權人、他項權利人或實施者</u>，提供土地、<u>建築物、他項</u>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，<u>按其更新前權利價值及提供資金比例</u>，分配更新後建築物及其土地之<u>應有部分</u>或權利金。	一、第一項之「用語」，依法制體例，修正為「用詞」。 二、修正條文第一項第五款實施者中，參與都市更新之團體，目前限於更新團體，爰配合修正，以資明確。 三、依現行權利變換實施程序，實施者提供資金參與都市更新，係分配更新後等值之建築物及其土地持分，而非按其提供資金比例分配。為避免造成所有權人與實施者間之爭議，爰配合修正條文第一項第五款定義。另因應未來大面積公有土地分期分區開發，部分分回素地另行開發之需要，並配合第30條修正草案，爰有關更新後分配部分，亦一併配合修正。	
第十九條 都市更新事業計畫	第十九條 都市更新事業計畫	第一項及第四項	

修正條文	現行條文	說明	備註
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、預告登記請求權人、<u>第十二條第六款規定之國有財產局或直轄市、縣（市）主管機關、應行拆除遷移之土地改良物所有權人、管理人或使用人及占有他人土地之舊違章建築戶</u>；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、預告登記請求權人、<u>第十二條第六款規定之國有財產局或直轄市、縣（市）主管機關、應行拆除遷移之土地改良物所有權人、管理人或使用人及占有他人土地之舊違章建築戶</u>；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	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。	增列都市更新事業計畫公開展覽、公聽會及核定實施時，應行通知之都市更新利害關係人包括第十二條第六款規定之國有財產局或直轄市、縣（市）主管機關、應行拆除遷移之土地改良物所有權人、管理人或使用人及占有他人土地之舊違章建築戶。	

修正條文	現行條文	說明	備註
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。	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。		
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：	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： <u>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。</u> <u>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</u>	一、本條係規範都市更新事業計畫範圍內公有財產參與都市更新之處理方式，惟第三項第一款及第二款係規定都市更新之實施方式，查第九條及第十三條對於公辦都市更新案及信託之實施方式已有明定，不再重複規範，爰配合刪除第三項第一款及第二款。 二、中央主管機關得依本條例第九條第二項規定自行實施都市更新，自得依現行條文第三項第三款規定辦理撥用，因法未明	

修正條文	現行條文	說明	備註
一、由各級主管機關或其他機關以徵收、區段徵收方式實施時，辦理撥用。 二、以權利變換方式實施時，除按應有之權利價值選擇參與分配或領取補償金外，並得讓售或<u>設定地上權</u>予實施者。 三、以協議合建方式實施時，得以標售、<u>專案讓售或設定地上權</u>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、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。	<u>予該信託機構。</u> 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<u>都市更新事業</u>時，辦理撥用。 四、以權利變換方式實施<u>都市更新事業</u>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。	文規定，爰配合修正。 三、本條文係規範公有財產依都市更新事業計畫辦理之處理方式，爰刪除第三項第三款及第四款「都市更新事業」部分文字。 四、為因應目前政府為主都市更新案，有以公有土地設定地上權予實施者方式參與都市更新之需要，有別於國有非公用土地設定地上權實施要點規定之方式，爰於現行第三項第四款及第五款增訂設定地上權予實施者之處理，以茲明確。 五、原第三項各款次，配合遞移。	
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	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	一、因應政府為主都市更新案實務執行需要，明定依第 9 條規定實施都市更新事業時，得採分期分區開發並分配素地。另因都市更新具有	

修正條文	現行條文	說明	備註
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。 <u>依第九條規定實施都市更新事業，於都市更新事業計畫表明採分期分區方式開發者，得於權利變換後依分期分區規劃結果分配土地，但其分配位置應集中留設，且其最小分配土地面積不得低於各直轄市、縣（市）政府所定更新單元劃定基準有關規定。</u> 前三項權利變換範圍內，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及分期分區規劃結果分別訂定之。 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。	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，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。 <u>第一項最小分配面積單元基準，由直轄市、縣（市）</u>	公益性，仍應符合一定規模，始具改善環境之效益，故權利變換後獲配之土地，應集中留設並符合最小面積規模與條件。爰與現行第 4 項規定合併增訂於第 2 項。 二、採分期分區開發者於更新後分回土地另行開發者，應無負擔其他立體開發部分之興建成本（包括工程費、建築設計、貸款利息、稅捐及管理費...等）等費用之義務，應考量實際開發及規劃情形分別計算其之共同負擔比例，俾能公平合理負擔。爰於現行第 2 項後段明定所有權人共同負擔之比例，由各級主管機關考量實際情形及分期分區規劃結果分別訂定之，以杜爭議。	

修正條文	現行條文	說明	備註
	<u>主管機關定之。</u>		
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。 <u>依第九條規定實施都市更新事業，於都市更新事業計畫表明採分期分區方式開發者，其權利價值比例，應視實際開發情形及分期分區規劃結果，按個別重建區段分別計算之。</u> 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	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。 應繳納差額價金而未繳納者，其獲配之土地及建築物	按修正條文第 30 條規定，依第 9 條規定採分期分區開發者，其立體開發之共同負擔係由該重建區段自行負擔，故其立體開發後所創造之價值，亦應由該立體分配區段按其權利價值比例分享，爰增訂第 2 項明定權利價值比例之計算應考量實際開發及規劃情形分別計算，俾能公平合理分配。	

修正條文	現行條文	說明	備註
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。	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。 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。	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。 <u>都市更新</u>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。	為統一用語，第四項酌作文字修正。	

都市更新條例施行細則第 6 條條文修正草案條文對照表

修正條文	現行條文	說明	備註
第六條 依本條例第十條第一項、第十九條第二項及第三項規定舉辦公聽會時，應邀請有關機關、學者專家及當地居民代表參加，並通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、<u>囑託限制登記機關、預告登記請求權人、第十二條第六款規定之國有財產局或直轄市、縣（市）主管機關、應行拆除遷移之土地改良物所有權人、管理人或使用人及占有他人土地之舊違章建築戶</u>及其他權利關係人參加。 前項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。	第六條 依本條例第十條第一項、第十九條第二項及第三項規定舉辦公聽會時，應邀請有關機關、學者專家及當地居民代表參加，並通知更新單元內土地、合法建築物所有權人及其他權利關係人參加。 前項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。	配合本條例第十九條修正，調整第一項部分文字。	

前已討論獲共識修正條文：

都市更新團體設立管理及解散辦法第 3 條條文

修正草案條文對照表

修正條文	現行條文	說明
第三條 都市更新團體之設立，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、發起人在更新單元內之土地或建物登記簿謄本。 四、<u>更新單元位置及地籍範圍圖。</u> 五、<u>土地及合法建築物權屬清冊。</u> <u>前項之申請，其同意籌組之比例應符合本條例第十條規定。</u>	第三條 都市更新團體之設立，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、發起人在更新單元內之土地或建物登記簿謄本。 四、<u>經直轄市、縣（市）主管機關核准之事業概要。</u> <u>更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積，其同意籌組之比例已達本條例第二十二條規定者，得免附前項第四款之事業概要。但應檢附已達該比例之證明文件。</u>	一、配合本條例第十條第一項修正規定，於更新團體籌組後才擬具事業概要報核，因申請籌組更新團體階段，尚未擬具事業概要，爰刪除檢附第一項第四款及第二項相關文件之規定，並增列檢附更新單元範圍及權屬資料，以利主管機關審查。 二、明定申請籌組更新團體，應取得本條例第十條規定之同意，爰增列第二項規定。

都市更新條例 修正草案條文對照表

修正條文	現行條文	說明
第十條 經劃定應實施更新之地區，<u>得由經主管機關核准籌組之更新團體或都市更新事業機構</u>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，實施該地區之都市更新事業。 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，<u>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。</u> 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<u>都市更新</u>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。	一、依現行規定，土地及合法建築物所有權人取得本條第二項規定之同意比例後，即可擬具事業概要報核，目前發現部分事業概要申請人僅有1名，於主管機關核定事業概要後，遲未籌組更新團體實施都市更新事業，或將該事業概要移轉予都市更新事業機構辦理後續事宜，影響其他土地及合法建築物所有權人之權益，爰修正第一項規定，明定事業概要報核之申請人資格為經主管機關核准籌組之更新團體或都市更新事業機構。 二、為統一用語，第二項酌作文字修正。
第十一條 未經劃定應實施更新之地區，為促進其土地再開發利用或改善居住環境，得<u>由經主管機關核准籌組之更新團體或都市更新事業機構</u>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。	第十一條 未經劃定應實施更新之地區，<u>土地及合法建築物所有權人</u>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。	配合第十條修正提送事業概要報核之申請人資格，爰修正第一項條文。
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	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	一、配合公法上金錢給付義務案件已於90年1月1日由法院執行改由行政執行處執行，爰修正第4

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、經法院或行政執行處囑託查封、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現員反對參加都市更新時，應予計算。

六、依土地法第七十三條之一或地籍清理條例第十一條規定，應由國有財產局或直轄市、縣（市）主管機關代為標售之土地，尚未完成標售作業或囑託登記為國有者。

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。

款，以茲明確。

二、依祭祀公業條例規定，派下員分為派下全員（指自設立起至目前止之全體派下員）及派下現員（目前仍存在之派下員），理應以目前仍存在之派下員提出反對意見，才具有代表性，爰配合修第五款「派下員」為「派下現員」。

三、實務上發現部分私有土地因地籍登記事項不完整或與相關規定不符，致難以確定土地權利人，並徵詢其參與都市更新之意願，目前直轄市或縣（市）政府並依地籍清理條例規定程序辦理清理作業，依該條例第十一條規定其未能完成申報或申請登記而釐清土地權屬者，將由直轄市或縣市政府主管機關代為標售，二次標售未完成標售者將囑託登記為國有，爰明定於決標或囑託登記為國有前得不納入所有權人數及所有權比例計算，解決實務執行困難。另第三款規定依土地法第七十三條之一規定由地政機關列冊管理之土地，如逾列冊管理十五年期間仍未申請登記，將移

		由國有財產局公開標售或登記為國有，爰併於本款增訂規定，以茲明確。
第十五條 七人<u>以上</u>之土地及合法建築物所有權人組織更新團體<u>實施都市更新事業時</u>，應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、<u>更新單元範圍</u>。 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。	第十五條 逾七人之土地及合法建築物所有權人<u>依第十條及第十一條規定自行實施都市更新事業時</u>，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。	一、配合第十條事業概要申請人資格之修正，第一項部分文字配合修正。 二、更新地區內可單獨實施都市更新事業之分區，依第三條第三款應指更新單元，爰修正第一項第二款文字，以茲明確。

