

## 行政院院會通過都市更新條例修正草案 務實改善都更問題 建構全面都更能量

行政院於今(23)日第 3577 次院會通過內政部所提「都市更新條例」修正草案，近期將函請立法院審議。內政部表示，期待透過這次修法，從「解決實務困境」、「強化程序正義」、「健全重要機制」等三大面向，加速都市更新的落實推動，進而提升國人整體居住環境品質。

內政部說明，「都市更新條例」自 87 年立法以來，雖歷經 8 次修正，但實務上面臨公私部門都更量能不足、民眾錯誤期待、公權力未彰顯、審議程序冗長、弱勢戶需協助、違憲條文待處理等議題，無法全方位推展。為務實解決都更執行困境，內政部持續積極與地方政府、民間團體及專家學者等進行多次溝通，以期凝聚共識，讓這次的修法作業更符合各界所需。

首先，在「解決實務困境」部分，本次修法將「獎勵明確化」，由中央統一訂定建築容積獎勵項目、額度、計算方式及申請條件，增加計畫透明度，以解決過去容積獎勵審議不確定性等實務問題，提升地主與實施者間的信任，讓更新案先期整合可以更為順遂，並提高審議效率；同時，擴大賦稅減免範圍，延長更新後房屋稅之優惠期限，及增加協議合建土地移轉予實施者部分之土地增值稅優惠，杜絕外界質疑「真協議、假權變」情形，提高民眾參與意願。

其次，在「強化程序正義」方面，為避免過去民辦都更案有實施者惡意圈地的情形，未來公辦及民辦都更案都必須經過三道把關程序，包括更新地區劃定要併同擬訂更新計畫並循都市計畫程序辦理，以增加民眾參與機制；事業概要、事業計畫及權利變換計畫均需經都更審議會就公益性、必要性及可行性充分審議討論；以及主管機關核定都市更新事業計畫及權利變換計畫前遇有爭議，應舉辦聽證，並針對爭點進行論辯始得核定實施。至於經過上述三道程序仍無法解決爭議時，政府基於公共利益維護，得執行代為拆遷，本次修法也針對代為拆遷機制予以精進規範，明訂實施者請求代為拆除或遷移時，主管機關應先進行協調，介入化解雙方爭議後訂定期限執行，並授權地方政府針對執行代為拆遷及協調事項，另訂自治法規，兼顧保障民眾權益及落實計畫執行。

內政部補充，考量這次修法已強化都市更新之程序正義，透過制度設計確保不同意戶表達意見的機會，並以公正方式決定計畫之實施，有益於都市土地的有效利用，不同意戶並得依法提起行政救濟。強制拆除或遷移權利變換範圍內不同意戶，是完成都市更新事業的最終措施，主管機關既已作成強制參與之行政處分，即負有擔保計畫完成之義務來協助推動。

最後，在「健全重要機制」方面，已增加政府主導都市更新專章，增訂公有土地管理機關(構)可公開評選民間都更事業機構實施都更，各級主管機關也可設置專責法人或機構協助都更推動，以擴大政府主導都更能量；另外，為強化金融參與，協助都更案之資金融通，提升財務可行性，增訂都市更新所需資金之融資，不受銀行法第 72 條之 2 有關商業銀行辦理住宅建築及企業建築放款總額 30% 之限制；提供都更基金作為住戶自主更新案貸款融資時之信用保證；對於更新範圍內之經濟或社會弱勢戶，因更新致無屋可居住者，責由地方政府主動提供社會住

宅或租金補貼之協助，以及對於無資力者，由地方政府主動協助申(聲)請法律扶助。

內政部最後提到，「都市更新條例」修正草案後續將進入立法院審議程序，希望能獲得朝野共識儘速完成修法。內政部也會多管齊下，包含持續與各地方政府合作落實「都市危險及老舊建築物加速重建條例」、推動「國家住宅及都市更新中心設置條例」草案立法等，以更務實、全面、有效推動都市更新。

### 「都市更新條例」修正草案修法重點

| 主要重點       | 修法說明                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 一、增強都市更新信任 | (一) 容積獎勵標準明確化：<br>1、由中央統一訂定建築容積獎勵項目、額度、計算方式及申請條件，並保留 20% 基準容積額度由地方訂定。<br>2、位於迅行或策略性更新地區之更新案，授權地方政府另定適度提高建蔽率及建築高度之標準。<br>(二) 擴大賦稅減免範圍：<br>1、增加更新前之建築物所有權人分配更新後之建築物，其房屋稅得延長減半徵收至第一次移轉前為止，並以 10 年為限。<br>2、增加因協議合建移轉土地予實施者部分，其土地增值稅得減徵 40%。<br>(三) 修正權利價值鑑價規定：由現行實施者選定 3 家鑑價機構查估，修正為由實施者與土地所有權人共同選定，無法共同選定時，實施者自行選任 1 家，另 2 家由實施者自主管機關建立之名單中選任 2 家，以確保鑑價的公正性。 |
| 二、連結都市計畫   | (一) 增訂更新地區劃定應併同提出都市更新計畫，依都市計畫程序辦理公開展覽、說明會、審議，增加民眾參與機制及強化與都市計畫之連結。<br>(二) 未經政府劃定應實施更新地區，其更新單元劃定基準須先經都市計畫委員會審議通過後能發布實施。                                                                                                                                                                                                                                     |
| 三、精進爭議處理   | (一) 落實程序正義：<br>1、明定事業概要須經更新審議會實質審議通過，始得核准。<br>2、增訂主管機關於核定都市更新事業計畫及權利變換計畫前，有爭議者，均應舉辦聽證。<br>(二) 取消代為徵收機制：刪除得由實施者申請主管機關徵收不同意戶後讓售予實施者之規定，以保障民眾權益。<br>(三) 精進代為拆遷機制：由主管機關建置協商平台，就拆除或遷移之期日、方式、安置或其他拆遷相關事項予以協調後，始訂定期限執行。                                                                                                                                          |
| 四、簡明都市更新程序 | (一) 明定計畫核定前已無爭議者，得免聽證。<br>(二) 全體同意者，得簡化作業程序，並擴大得採簡易變更程序之適用範圍。                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 五、強化政府主導   | (一) 擴大政府主導都更能量：<br>1、增訂公有土地管理機關(構)均得公開評選民間都市更新事業機構實施都市更新事業。<br>2、明定各級主管機關得設專責法人機構，協助推動都市更新業務或實施都市更新事業。<br>(二) 建立完備之公開評選民間都市更新事業機構實施都市更新之機制。<br>(三) 課予政府主導大規模公地更新的責任：增訂大面積、高比例之公有土地，原則上應由政府主導更新開發，以維護公產權益。                                                                                                                                                 |
| 六、協助更新整合   | (一) 適度提高同意門檻：<br>1、提高事業概要同意門檻：所有權人數及面積之同意由現行 1/10，提高至 1/2。<br>2、提高事業計畫及增訂權利變換計畫同意門檻：依劃定原因之急迫性及必要性，適度提高所有權人數及面積之同意門檻，最高到 4/5。<br>(二) 協助危險建築物更新：明定危險建築物得由主管機關迅行劃定為更新地區，以協助民眾加速重建。                                                                                                                                                                           |
| 七、擴大金融參與   | (一) 提高財務可行性：<br>1、得以都市更新基金提供實施經費信用保證機制。<br>2、明定金融機構對於都市更新之放款，不受銀行法有關建築融資放款額度之限制。<br>(二) 資金信託：增訂實施者及出資者，得將所需資金以信託方式專款專用，以降低實施風險。                                                                                                                                                                                                                           |
| 八、保障民眾權益   | 加強經濟或社會弱勢戶協助措施，明定經濟或社會弱勢戶，因更新致無屋可居住者，應由政府提供社會住宅或租金補貼之協助；對於無資力者，應主動協助申(聲)請法律扶助。                                                                                                                                                                                                                                                                            |



[illegible]

## 簡明程序，提高誘因 以增加民眾參與意願

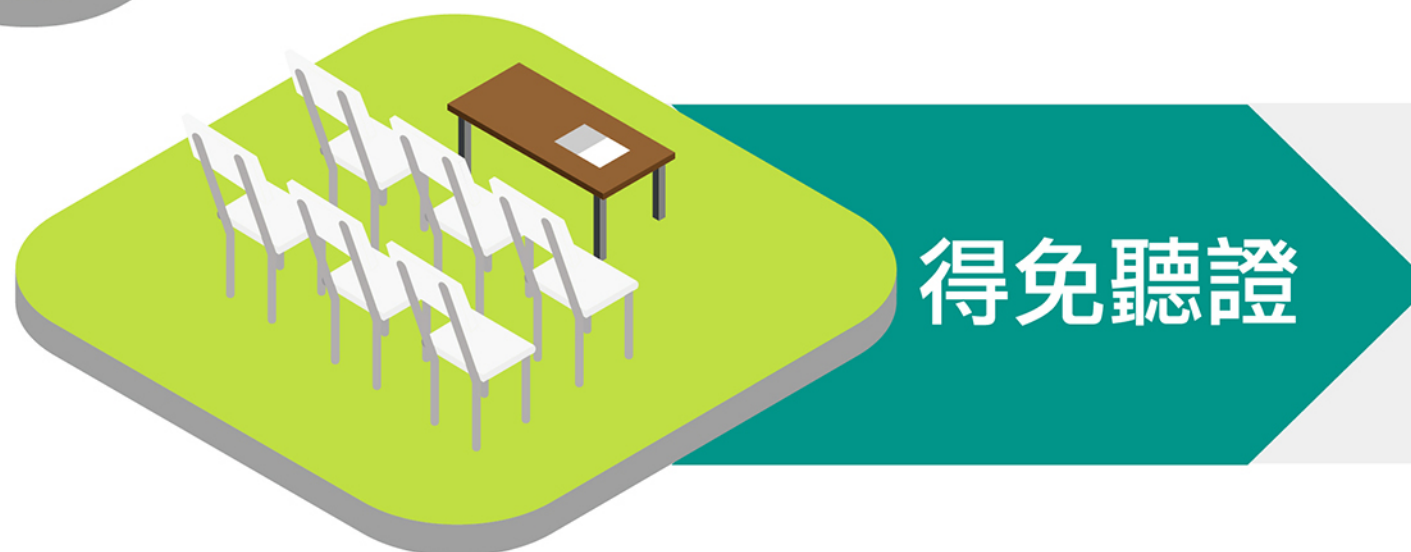
排除違憲，資訊對等  
以增強民眾都更信賴

## 積極協調，完成修法 以期都更案質量倍增

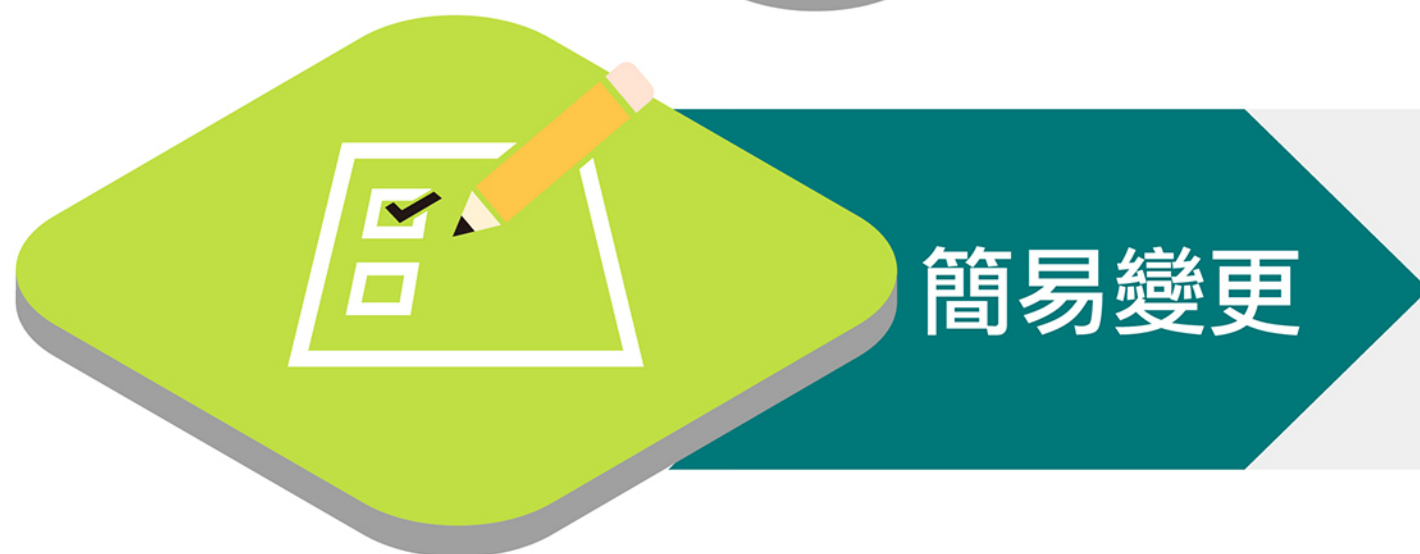
# 都更、危老分流 效率加倍



全體同意或規模小的基地，將引導走危老重建快速通關！



計畫核定前已無爭議者，得免聽證！



不影響核定計畫內容，或不影響所有權人權益，得簡化辦理！



# 政府主導都更 量能再升級！



都更推動量能不足



- 大面積、高比例之公有土地應由政府主導開發！
- 賦予公產管理機關開發責任



無中央專責機構



- 設置國家住宅及都市更新中心
- 增強公辦都更能量



缺乏徵求民間事業機構  
評選機制



- 增列政府主導專章
- 建立都市更新公開評選  
實施或投資機制

**BEFORE**



**AFTER**

# 容積獎勵標準明確化，加速審議

在過去  
中央規定容積獎勵上限  
但地方審議決定額度  
造成更新實施風險



修正後

## 中央統一訂定

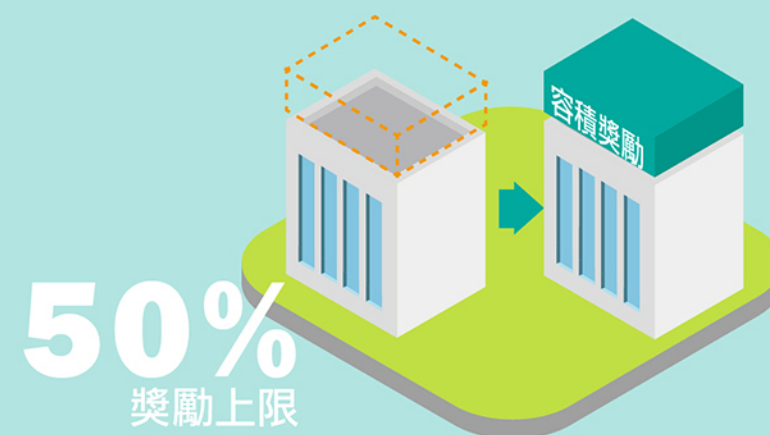
多數獎勵  
容積項目、額度、計算公式

## 因地制宜

保留20%  
由地方彈性處理

| 項目                                      | 條件                                                                      | 額度  |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-----|
| <input checked="" type="checkbox"/> A獎勵 | <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> | 10% |
| <input type="checkbox"/> B獎勵            | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>                       | 15% |
| <input type="checkbox"/> C獎勵            | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>                       | 20% |

符合條件即取得獎勵容積



一般地區  
策略地區

政府主導  
面積1萬平方公尺以上  
提高兩倍容積



此圖僅為設計示意圖

# 提高財稅誘因 參與意願多更多



## 延長房屋稅減免時間

原建物所有權人分配部分，  
其房屋稅得減半徵收至第1次移轉前(最長12年)

實施期限**5+5**年



## 增訂合建稅賦優惠

增訂因協議合建移轉土地及建築物時，  
其土地增值稅及契稅得減徵40%

實施期限**5+5**年



## 增訂公辦都更投資人稅賦優惠

公辦都更公開徵求之投資人  
可分**4**年抵減營利事業所得稅



## 放寬建築融資比率

都更建築融資不受限  
銀行法72-2條 **30%**之限制



# 民眾權益維護 3+1

3

+

1



連結都市計畫



有爭議辦聽證



強化都更審議



建立協商機制

- 加強都更與都計之連結，避免外界任意圈地疑慮。
- 劃定更新地區須經都委會審議並考量公共安全、衛生等因素。

- 審議事業計畫及權變計畫遇有拆遷等爭議，應舉行聽證，確保相關權利人之聽證權。
- 針對爭點進行實質論辯，始予核定。

- 事業概要、事業計畫、權變計畫均應由都更審議會公開實質審議。
- 計畫核定後有異議者，仍可提出行政救濟，以保障相關權利人之權益。

- 建置協商平台，就拆遷之期日、方式、安置或相關事項予以協調，訂定期限執行。
- 由主管機關介入化解爭議，兼顧保障民眾權益及落實計畫執行。