

民國115 年7 月 16 日

討論事項（二）

內政部擬具「都市更新條例」部分條文修正草案，經陳政務委員金德等審查整理竣事，請核轉立法院審議案。

說明：

一、內政部函以，為強化民間參與動能、引入專業支援機制、簡化程序並擴大社宅量能，本部爰擬具「都市更新條例」部分條文修正草案，請核轉立法院審議。

二、案經陳政務委員金德邀集財政部、法務部、經濟部、國發會、金管會、各直轄市政府、國家住都中心等相關機關代表會同審查整理竣事。

三、本案修正要點如次：

（一）增訂全案管理機構條件、監督管理與業務。（修正條文第 3 條、第 22 條、第 28 條）

（二）修正全案管理機構於都更事業計畫記載事項，並延長禁止處分期限規定。（修正條文第 36 條、第 54 條）

（三）增訂原建築容積獎勵適用、無償捐贈社宅並優先出租婚育家庭使用、自主都更容積獎勵，並修正施行前擬訂報

核適用等規定。(修正條文第 65 條)

(四) 修正稅賦減免實施年限，並增訂自主都更申請融資貸款信用保證之條件。(修正條文第 67 條、第 72 條之 1)

(五) 修正實施者違規處理措施，並配合住宅法修正所引款次。(修正條文第 76 條、第 84 條)

四、茲將該修正草案(整理本)附後，擬請討論通過後，由院送請立法院審議。提請

核議

附件如附

都市更新條例部分條文修正草案總說明

都市更新條例（以下簡稱本條例）自八十七年十一月十一日制定公布，歷經十二次修正，最近一次於一百十三年十一月十三日修正公布。鑒於我國都市發展進入高齡化社會及建築物老化階段，都市更新除原有促進土地再開發功能外，亦肩負提升居住安全、強化防災韌性及落實居住正義等目標。惟檢視近年推動情形，民間自主整合辦理都市更新案件，普遍面臨土地及合法建築物所有權人（以下簡稱所有權人）整合困難、專業能力不足、資金籌措不易及權責關係不明確等問題，致推動進度受限；另於容積獎勵、風險控管及租稅誘因等面向，亦有檢討精進之必要。為強化民間參與動能、引入專業支援機制、簡化都市更新制度，並兼顧公共利益及所有權人權益，爰擬具本條例部分條文修正草案，其修正要點如下：

- 一、增訂全案管理機構之定義，並將全案管理機構納入實施者類型，明確其法律地位及功能。（修正條文第三條）
- 二、配合全案管理機制之導入，定明所有權人得選擇委託全案管理機構為實施都市更新事業之實施者，或組織都市更新會實施都市更新事業並委託全案管理機構統籌辦理相關業務，以增加自主都市更新之彈性。另定明全案管理機構之資格條件、財務能力及應負義務，並授權中央主管機關訂定相關辦法，以確保機構之專業能力及執行品質，並保障所有權人權益。（修正條文第二十二條及第二十八條）
- 三、配合全案管理機構之導入及實務執行需要，定明實施者屬全案管理機構時，應於都市更新事業計畫中敘明計畫報核當時之資本額、負責人、營業項目及實績等資訊，以提升全案管理制度之透明度。（修正條文第三十六條）
- 四、為提升權利變換制度之安定性與可預期性，並兼顧實務執行彈性，修正直轄市、縣（市）主管機關公告禁止處分期間，由最長不得超過二年延長為三年。（修正條文第五十四條）
- 五、考量災後重建之迫切性，並配合國家住宅政策之推動，放寬原建築容積獎勵適用條件及新增無償捐贈社會住宅之容積獎勵規定；另為鼓勵所有權人自主整合辦理都市更新，增訂所有權人依本條例第二

十七條第一項規定自行實施或依第二十八條第一項規定委託實施都市更新事業且符合一定條件者，得適用容積獎勵並簡化程序。(修正條文第六十五條)

六、基於都市更新具有長期且持續推動之必要性，為維持租稅優惠措施之延續性，修正相關租稅優惠之實施年限。(修正條文第六十七條)

七、增訂所有權人自行實施或委託全案管理機構實施都市更新事業辦理重建時，各級主管機關得提供重建必要融資貸款信用保證之條件。(修正條文第七十二條之一)

八、為強化主管機關對實施者之監督管理機制，定明實施者不遵從直轄市、縣(市)主管機關相關命令時，得廢止其實施者之資格或都市更新事業之核准，並得進行輔導，及授權中央主管機關就輔導事項訂定辦法規範。(修正條文第七十六條)

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
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、更新地區：指依本條例或都市計畫法規定程序，於都市計畫特定範圍內劃定或變更應進行都市更新之地區。 三、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。 四、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。 五、更新單元：指可單獨實施都市更新事業之範圍。 六、<u>全案管理機構：指受都市更新會委託統籌辦理都市更新業務或受土地及合法建築物所有權人委託實施都市更新事業之機構。</u> 七、實施者：指依本條例規定實施都市更	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、更新地區：指依本條例或都市計畫法規定程序，於都市計畫特定範圍內劃定或變更應進行都市更新之地區。 三、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。 四、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。 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（構）、專責法人或機構、都市更新會、都市更新事業機構。 七、權利變換：指更新單元內重建區段之	一、為協助民眾能以多元型態自行實施都市更新事業，於前期整合至後期工程發包施作，皆能獲得具專門知識及實務經驗之專業法人或機構協助，爰增訂第六款，定明全案管理機構之用詞定義。另全案管理機構之定位，係以所有權人主導為核心，由具專業能力之法人或機構提供都市更新事業整體規劃、協調及管理服務，除有就第五十二條第一項但書規定不願或不能參與更新後分配者之補償金及依第五十一條共同負擔費用，由全案管理機構負擔外，其餘以不負擔開發出資、亦不參與更新利益分配、收取合理服務費用為原則，其性質有別於以投資開發及實施都市更新事業為目的之都市更新事業機構，併予敘明。 二、配合增訂第六款全案管理機構之定義，現行第六款及第七款遞移為第七款及第八款，並修正第七款實施者之定義包含全案管

新事業之政府機關（構）、專責法人或機構、都市更新會、都市更新事業機構、<u>全案管理機構</u>。 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、實施者或與實施者協議出資之人，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比率及提供資金額度，分配更新後土地、建築物或權利金。	土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人、實施者或與實施者協議出資之人，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比率及提供資金額度，分配更新後土地、建築物或權利金。	理機構。
第二十二條 經劃定或變更應實施更新之地區，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）主管機關依第二十九條規定審議核准，自行組織都市更新會實施該地區之都市更新事業，或委託都市更新事業機	第二十二條 經劃定或變更應實施更新之地區，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）主管機關依第二十九條規定審議核准，自行組織都市更新會實施該地區之都市更新事業，或委託都市更新事業機	一、配合修正條文第二十八條第一項規定全案管理機構得受委託實施都市更新事業，爰修正第一項規定。 二、第二項至第四項未修正。

構、<u>全案管理機構</u>為實施者實施之；變更時，亦同。 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；其同意比率已達第三十七條規定者，得免擬具事業概要，並依第二十七條及第三十二條規定，逕行擬訂都市更新事業計畫辦理。 任何人民或團體得於第一項審議前，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。 依第一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、囑託限制登記機關及預告登記請求權人。	構為實施者實施之；變更時，亦同。 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；其同意比率已達第三十七條規定者，得免擬具事業概要，並依第二十七條及第三十二條規定，逕行擬訂都市更新事業計畫辦理。 任何人民或團體得於第一項審議前，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。 依第一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、囑託限制登記機關及預告登記請求權人。	
<u>第二十八條 逾半數土地及合法建築物所有權人得委託全案管理機構實施都市更新事業。</u> <u>全案管理機構應為依第三十條設立之專責</u>	<u>第二十八條</u> 都市更新會得依民法委任具有都市更新專門知識、經驗之機構，統籌辦理都市更新業務。	一、配合實務執行所需，土地及合法建築物所有權人無庸限於組織都市更新會或委託都市更新事業機構方得實施都市更新事業，

<u>法人或機構，或依公司法設立之股份有限公司，並應具備相當財務能力及配置相關專業人員，且負有誠信經營、資訊揭露及與居民溝通之義務。</u> <u>全案管理機構之資格、財務能力、專業人員應備條件、監督管理及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。</u> <u>土地及合法建築物所有權人依前條第一項規定組織都市更新會自行實施都市更新事業時，得委託全案管理機構統籌辦理都市更新業務。</u>		爰增訂第一項，定明逾半數土地及合法建築物所有權人得委託全案管理機構實施都市更新事業。所有權人委託全案管理機構決策時，其共識形成及決策運作，係依據雙方委託契約約定召開委託人會議方式執行；相關事項之規範依據除委託契約外，於本次修法後將另以子法及作業手冊規範，以期協助所有權人減輕行政負擔、提升決策及執行效率，併予敘明。 二、為確保全案管理機構具備相當財務與專業能力及提升都市更新效率，爰增訂第二項，定明其應具備之條件及所負義務。 三、為強化全案管理機構管理機制，增訂第三項，授權中央主管機關訂定相關辦法，並於監督管理事項納入評鑑機制，避免全案管理機構濫用委託權。另相關委託事項、決策方式等執行細節亦將納入都市更新作業手冊，提供指引及執行建議，以確保權利人權益。 四、現行條文列為第四
---	--	---

		項，並配合全案管理機制，定明依第二十七條第一項規定組織之都市更新會得委託全案管理機構統籌辦理都市更新業務。
第三十六條 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、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、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、文化資產、都市計畫表明應予保存或有保存價值建築之保存或維護計畫。 十二、實施方式及有關費用分擔。 十三、拆遷安置計畫。 十四、財務計畫。	第三十六條 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、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、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、文化資產、都市計畫表明應予保存或有保存價值建築之保存或維護計畫。 十二、實施方式及有關費用分擔。 十三、拆遷安置計畫。 十四、財務計畫。	一、配合實務執行之需要，實施者為全案管理機構時，亦應於都市更新事業計畫中敘明計畫報核當時之資本額、負責人、營業項目及實績等，爰修正第二項。 二、第一項及第三項未修正。

十五、實施進度。 十六、效益評估。 十七、申請獎勵項目及額度。 十八、權利變換之分配及選配原則。其原所有權人分配之比率可確定者，其分配比率。 十九、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則。 二十、實施風險控管方案。 二十一、維護管理及保固事項。 二十二、相關單位配合辦理事項。 二十三、其他應加表明之事項。 實施者為都市更新事業機構<u>或全案管理機構</u>，其都市更新事業計畫報核當時之資本總額或實收資本額、負責人、營業項目及實績等，應於前項第二款敘明之。 都市更新事業計畫以重建方式處理者，第一項第二十款實施風險控管方案依下列方式之一辦理： 一、不動產開發信託。 二、資金信託。 三、續建機制。 四、同業連帶擔保。 五、商業團體辦理連帶	十五、實施進度。 十六、效益評估。 十七、申請獎勵項目及額度。 十八、權利變換之分配及選配原則。其原所有權人分配之比率可確定者，其分配比率。 十九、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則。 二十、實施風險控管方案。 二十一、維護管理及保固事項。 二十二、相關單位配合辦理事項。 二十三、其他應加表明之事項。 實施者為都市更新事業機構，其都市更新事業計畫報核當時之資本總額或實收資本額、負責人、營業項目及實績等，應於前項第二款敘明之。 都市更新事業計畫以重建方式處理者，第一項第二十款實施風險控管方案依下列方式之一辦理： 一、不動產開發信託。 二、資金信託。 三、續建機制。 四、同業連帶擔保。 五、商業團體辦理連帶保證協定。	
--	---	--

保證協定。 六、其他經主管機關同意或審議通過之方式。	六、其他經主管機關同意或審議通過之方式。	
第五十四條 實施權利變換地區，直轄市、縣（市）主管機關得於核定<u>實施者擬訂之權利變換計畫書</u>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<u>三年</u>。 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。	第五十四條 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。	一、為避免禁止處分期間無限延長而影響土地及建築物所有權人權益，並兼顧都市更新推動需要，爰修正第一項，明定公告禁止處分之時點，以依第四十八條核定擬訂階段之權利變換計畫書後為限；爾後辦理計畫變更者，不再適用公告禁止處分規定，以資明確。 二、參酌都市更新實務執行需要，自權利變換計畫核定後至建築物拆遷完成前，尚須辦理住戶協調、搬遷安置及相關事項之磋商作業，且施工期間亦可能受原物料供應短缺或其他不可預見等因素影響而延長工期，爰修正第二項規定，將禁止處分期限由最長二年修正為三年，以兼顧都市更新事業推動需求及人民財產權保障 三、第三項未修正。
第六十五條 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，給予適度之建築	第六十五條 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，給予適度之建築	一、考量遭遇天災或重大事變，應立即重建都市以恢復人民生活機能，故建築物如經各

容積獎勵；獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地一點五倍之基準容積，且不得超過都市計畫法第八十五條所定施行細則之規定。 有下列各款情形之一者，其獎勵後之建築容積得依下列規定擇優辦理，不受前項後段規定之限制： 一、實施容積管制前已興建完成或已申請建造執照之合法建築物，其原建築容積高於基準容積：不得超過各該建築基地零點三倍之基準容積再加其原建築容積，或各該建築基地一點二倍之原建築容積。 二、前款合法建築物經直轄市、縣（市）主管機關認定屬高氯離子鋼筋混凝土或耐震能力不足而有明顯危害公共安全，或經主管機關依<u>建築法</u>、<u>災害防救法</u>等相關法規通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應予拆除並復原重建：不得超過各該建築基地一點三倍之原建築容積。	容積獎勵；獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地一點五倍之基準容積，且不得超過都市計畫法第八十五條所定施行細則之規定。 有下列各款情形之一者，其獎勵後之建築容積得依下列規定擇優辦理，不受前項後段規定之限制： 一、實施容積管制前已興建完成或已申請建造執照之合法建築物，其原建築容積高於基準容積：不得超過各該建築基地零點三倍之基準容積再加其原建築容積，或各該建築基地一點二倍之原建築容積。 二、前款合法建築物經直轄市、縣（市）主管機關認定屬高氯離子鋼筋混凝土或耐震能力不足而有明顯危害公共安全：不得超過各該建築基地一點三倍之原建築容積。 三、各級主管機關依第八條劃定或變更策略性更新地區，屬依第十二條第一項規定方式辦理，且更新單元面積達一萬平方公尺以上：	該主管機關依建築法或災害防救法等相關法規之規定通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應予拆除並復原重建者，其危險程度及對公共安全之影響，與現行第二項第二款之建築物相當，為保障公共安全並兼顧制度衡平，爰於第二項第二款增訂於上開災後復原重建之情形，其容積獎勵上限亦適用相同基準。 二、本條例所定實施者之類型多元，惟實務上土地及合法建築物所有權人自行整合推動之案件比率較低，仍多由都市更新事業機構擔任實施者，此類更新後之建築物，因尚包含銷售獲利之目的，致更新後利益分配之彈性有限。為鼓勵土地及合法建築物所有權人自主整合辦理都市更新，提升民眾擔任實施者或委託全案管理機構辦理之誘因，增進參與彈性並加速案件推動，降低民眾整合負擔及行政成本，爰增訂第四項，定明土地及合法建築物所有權人依第
---	--	---

三、各級主管機關依第八條劃定或變更策略性更新地區，屬依第十二條第一項規定方式辦理，且更新單元面積達一萬平方公尺以上：不得超過各該建築基地二倍之基準容積或各該建築基地零點五倍之基準容積再加其原建築容積。 符合前項第二款情形之建築物，得依該款獎勵後之建築容積上限額度建築。 <u>土地及合法建築物所有權人依第二十七條第一項規定自行實施或依第二十八條第一項規定委託實施都市更新事業，且更新前建築物及更新後規劃設計符合一定條件者，得依第一項獎勵後之建築容積上限額度建築。</u> <u>都市更新事業計畫獎勵後之建築容積已達前四項規定上限後，另無償捐贈社會住宅之樓地板面積及其土地產權者，經各級主管機關審議通過，得給予建築容積獎勵；其獎勵後之建築容積不得超過各該建築基地二倍之基準容積，不受第一項後段及</u>	不得超過各該建築基地二倍之基準容積或各該建築基地零點五倍之基準容積再加其原建築容積。 符合前項第二款情形之建築物，得依該款獎勵後之建築容積上限額度建築，且不得再申請第五項所定辦法、自治法規及其他法令規定之建築容積獎勵項目。 依第七條、第八條規定劃定或變更之更新地區，於實施都市更新事業時，其建築物高度及建蔽率得酌予放寬；其標準，由直轄市、縣（市）主管機關定之。但建蔽率之放寬以住宅區之基地為限，且不得超過原建蔽率。 第一項、第二項第一款及第三款建築容積獎勵之項目、計算方式、額度、申請條件及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之；直轄市、縣（市）主管機關基於都市發展特性之需要，得以自治法規另訂獎勵之項目、計算方式、額度、申請條件及其他應遵行事項。 依前項直轄市、縣（市）自治法規給予之建築容積獎勵，不得超	二十七條第一項規定自行實施或依第二十八條第一項規定委託全案管理機構實施都市更新事業，且更新前建築物及更新後規劃設計符合一定條件者，得依第一項建築容積獎勵上限額度建築。 三、為配合中央多元興辦社會住宅政策，擴大居住協助量能，降低年輕世代居住負擔，強化容積獎勵與公共政策之連結性，使於都市更新事業範圍內，實施者無償捐贈社會住宅之樓地板面積及其土地產權者，經各級主管機關審議通過，得依實際捐贈面積核計建築容積獎勵，爰增訂第五項規定。又考量鼓勵民間參與提供社會住宅資源之同時，應兼顧公共利益促進與都市永續發展，爰定明依第一項至第四項規定申請建築容積獎勵已達上限後，縱再無償捐贈社會住宅之樓地板面積及其土地產權，其獎勵後之建築容積仍不得超過各該建築基地二倍之基準容積。另配合第五項規
--	--	--

<u>第二項規定之限制。</u> <u>依第三項或第四項規定建築者，除有前項規定之情形外，不得再申請第八項所定辦法、自治法規及其他法令規定之建築容積獎勵項目。</u> 依第七條、第八條規定劃定或變更之更新地區，於實施都市更新事業時，其建築物高度及建蔽率得酌予放寬；其標準，由直轄市、縣（市）主管機關定之。但建蔽率之放寬以住宅區之基地為限，且不得超過原建蔽率。 <u>第一項、第二項第一款、第三款、第五項有關建築容積獎勵之項目、計算方式、額度、申請條件、第四項一定條件及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之；直轄市、縣（市）主管機關基於都市發展特性之需要，得以自治法規另定獎勵之項目、計算方式、額度、申請條件及其他應遵行事項。</u> 依前項直轄市、縣（市）自治法規給予之建築容積獎勵，不得超過各該建築基地零點二倍之基準容積。但依第二項第三款規定辦理者	過各該建築基地零點二倍之基準容積。但依第二項第三款規定辦理者，不得超過各該建築基地零點四倍之基準容積。 各級主管機關依第五項規定訂定辦法或自治法規有關獎勵之項目，應考量對都市環境之貢獻、公共設施服務水準之影響、文化資產保存維護之貢獻、新技術之應用及有助於都市更新事業之實施等因素。 第二項第二款及第五十七條第三項耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全之認定方式、程序、基準及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。 都市更新事業計畫於本條例中華民國一百零八年一月三十日修正施行前擬訂報核者，得適用修正前之規定；都市更新事業計畫於本條例一百十三年十月二十五日修正之條文施行前擬訂報核者，得適用修正後之第二項第一款規定。	定，增訂第十二項規定，明定第五項所定無償捐贈之社會住宅，應由中央或直轄市、縣（市）住宅主管機關優先作為出租予新婚二年內或育有未成年子女之婚育家庭使用，以增加婚育家庭居住支持資源，營造友善婚育環境。 四、因現行容積獎勵項目繁多，基於容積總量管制及避免重複獎勵原則，爰將現行第三項後段規定修正移列為第六項，明定符合第三項或第四項情形之建築物，除依第五項規定申請無償捐贈社會住宅獎勵項目外，不得再申請修正後第八項所定辦法、自治法規及其他法令規定之建築容積獎勵項目。 五、現行第四項、第六項及第八項分別移列為第七項、第九項及第十一項，內容未修正。 六、現行第五項移列為第八項，酌作文字修正，並增訂授權事項包括第五項建築容積獎勵項目、計算方式、額度、申請條件及第四項更新前建築物及
---	--	---

，不得超過各該建築基地零點四倍之基準容積。 各級主管機關依第八項規定訂定辦法或自治法規有關獎勵之項目，應考量對都市環境之貢獻、公共設施服務水準之影響、文化資產保存維護之貢獻、新技術之應用及有助於都市更新事業之實施等因素。 第二項第二款及第五十七條第三項耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全之認定方式、程序、基準及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。 <u>第五項之社會住宅，中央或直轄市、縣（市）住宅主管機關應優先作為出租予新婚二年內或育有未成年子女婚育家庭使用。</u> 都市更新事業計畫於本條例中華民國一百零八年一月三十日修正施行前擬訂報核者，得適用修正前之規定；都市更新事業計畫於本條例一百十三年十一月十三日修正施行前擬訂報核者，得適用修正後之第二項第一款規定；<u>都市更新事業計畫於本條例○年○月○日修正之條文施行前擬訂報核者</u>		更新後規劃設計之一定條件，俾在確保都市機能與公共設施承載無虞下據以推動都市更新。 七、現行第七項移列為第十項，並配合修正所引項次。 八、現行第九項移列為第十三項，依法制體例酌作文字修正，並增訂都市更新事業計畫於本次修正之條文施行前已擬訂報核者，得適用修正後之規定，以保障民眾權益。 九、第一項未修正。
--	--	--

，得適用修正後之規定。		
第六十七條 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、重建區段範圍內更新前合法建築物所有權人取得更新後建築物，於前款房屋稅減半徵收二年期間內未移轉，且經直轄市、縣（市）主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，得延長其房屋稅減半徵收期間至喪失所有權止，但以十年為限。本條例中華民國一百零八年二月三十日修正施行前，前款房屋稅減半徵收二年期間已屆滿者，不適用之。 四、依權利變換取得之土地及建築物，於更新後第一次移轉	第六十七條 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、重建區段範圍內更新前合法建築物所有權人取得更新後建築物，於前款房屋稅減半徵收二年期間內未移轉，且經直轄市、縣（市）主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，得延長其房屋稅減半徵收期間至喪失所有權止，但以十年為限。本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之條文施行前，前款房屋稅減半徵收二年期間已屆滿者，不適用之。 四、依權利變換取得之土地及建築物，於	一、第一項第三款依法制體例酌作文字修正。 二、考量行政院於一百一十二年十二月二十九日依第二項規定，延長現行第一項第三款及第八款規定之租稅優惠期限至一百一十八年一月三十一日，而都市更新係改善居住安全、提升環境品質及促進都市發展之重要政策，具有長期且持續推動之必要性；為維持租稅優惠措施之延續性，避免因本次修法影響民眾參與都市更新之意願，爰修正第二項，定明本次修正之條文施行後五年內，仍享有相關減免稅賦優惠。 三、第三項未修正。

時，減徵土地增值稅及契稅百分之四十。 五、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。 六、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。 七、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。 八、原所有權人與實施者間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。 前項第三款及第八款實施年限，自本條例中華民國〇年〇月〇日修正之條文施行之日起算五年；其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並以一次為限。 都市更新事業計畫於前項實施期限屆滿之日前已報核或已核定尚未完成更新，於都市更	更新後第一次移轉時，減徵土地增值稅及契稅百分之四十。 五、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。 六、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。 七、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。 八、原所有權人與實施者間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。 前項第三款及第八款實施年限，自本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之條文施行之日起算五年；其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並以一次為限。 都市更新事業計畫於前項實施期限屆滿之日前已報核或已核定尚	
--	--	--

新事業計畫核定之日起二年內或於權利變換計畫核定之日起一年內申請建造執照，且依建築期限完工者，其更新單元內之土地及建築物，準用第一項第三款及第八款規定。	未完成更新，於都市更新事業計畫核定之日起二年內或於權利變換計畫核定之日起一年內申請建造執照，且依建築期限完工者，其更新單元內之土地及建築物，準用第一項第三款及第八款規定。	
第七十二條之一 土地及合法建築物所有權人依第二十七條第一項規定自行實施或依第二十八條第一項規定委託實施都市更新事業辦理重建，並符合下列情形者，各級主管機關得提供重建必要融資貸款信用保證： 一、所有權人為自然人。 二、都市更新事業計畫或權利變換計畫經直轄市、縣(市)主管機關核定發布實施。 三、經直轄市、縣(市)主管機關評估資金取得有困難。 四、更新前後建築物供住宅使用達一定比率。 前項第四款之一定比率，由中央主管機關定之。		一、<u>本條新增</u>。 二、由所有權人依修正條文第二十七條第一項規定自行實施或第二十八條第一項規定委託實施都市更新事業辦理重建者，多屬住戶自主整合推動，缺乏具開發實績之專業機構參與，致於重建工程階段向金融機構申請融資時，常因信用條件不足或擔保能力有限而有貸款不易之情形。為協助此類案件順利推動，並強化民間自主更新之財務可行性，爰參考都市危險及老舊建築物加速重建條例第十條規定，明定各級主管機關得就符合一定條件者，提供重建必要融資貸款之信用保證，以降低融資障礙，促進都市更新推動，並兼顧居住安全及公共利益。
第七十六條 前條之檢查	第七十六條 前條之檢查	一、都市更新事業涉及多

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<u>廢止</u>其實施者之資格或都市更新事業之核准，並得<u>輔導</u>或<u>強制接管</u>；其<u>輔導</u>或<u>接管</u>辦法由中央主管機關定之。	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<u>撤銷</u>其更新核准，並得<u>強制接管</u>；其接管辦法由中央主管機關定之。	數土地及建築物所有權人之財產權及居住權益，其執行過程具高度公共性及不可回復性，為防範實施者違法或經營不善致損及權利人權益，並強化主管機關之監督管理機制，爰修正第二項，明確規範實施者不遵從第一項命令時，直轄市、縣（市）主管機關得廢止其實施者之資格或都市更新事業之核准，以維護整體更新秩序與權利人權益。另為確保都市更新事業不中斷並得持續推進，明定於廢止原實施者之資格後，主管機關得視個案情形，輔導採由政府主導辦理（公辦都市更新），或依相關規定由其他適格民間機構接手續行辦理，以維持都市更新事業之延續性與執行效率，避免因實施者更替致計畫停滯；至輔導相關事項，授權由中央主管機關於辦法中規範。 二、第一項未修正。
第八十四條 都市更新事業計畫核定發布實施日一年前，或以權利變換方式實施於權利變換計	第八十四條 都市更新事業計畫核定發布實施日一年前，或以權利變換方式實施於權利變換計	一、現行住宅法第四條第二項業於一百十年六月九日修正增訂第十二款，原第十二款移

畫核定發布實施日一年前，於都市更新事業計畫範圍內有居住事實，且符合住宅法第四條第二項之經濟、社會弱勢者身分或未達最小分配面積單元者，因其所居住建築物計畫拆除或遷移，致無屋可居住者，除已納入都市更新事業計畫之拆遷安置計畫或權利變換計畫之舊違章建築戶處理方案予以安置者外，於建築物拆除或遷移前，直轄市、縣（市）主管機關應依住宅法規定提供社會住宅或租金補貼等協助，或以專案方式辦理，中央主管機關得提供必要之協助。 前項之經濟或社會弱勢身分除依住宅法第四條第二項第一款至第十二款認定者外，直轄市、縣（市）主管機關應審酌更新單元內實際狀況，依住宅法第四條第二項第十三款認定之。	畫核定發布實施日一年前，於都市更新事業計畫範圍內有居住事實，且符合住宅法第四條第二項之經濟、社會弱勢者身分或未達最小分配面積單元者，因其所居住建築物計畫拆除或遷移，致無屋可居住者，除已納入都市更新事業計畫之拆遷安置計畫或權利變換計畫之舊違章建築戶處理方案予以安置者外，於建築物拆除或遷移前，直轄市、縣（市）主管機關應依住宅法規定提供社會住宅或租金補貼等協助，或以專案方式辦理，中央主管機關得提供必要之協助。 前項之經濟或社會弱勢身分除依住宅法第四條第二項第一款至第十一款認定者外，直轄市、縣（市）主管機關應審酌更新單元內實際狀況，依住宅法第四條第二項第十二款認定之。	列為第十三款，爰配合修正第二項文字。 二、第一項未修正。
---	---	--