106年11月23日

內政部新聞資料

■新聞稿 1 則 背景資料 份 照片
■請立即發布 請於 年 月 日發布

發稿單位：營建署
聯絡人：王榮進副署長
行動電話：0988-152-918
發言人室：施伯憲科長
聯絡電話：0928-837-496

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	<p>(一) 容積獎勵標準明確化：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 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。 <p>(二) 擴大賦稅減免範圍：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 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%。 <p>(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。</p>
二、連結都市計畫	<p>(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。</p> <p>(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。</p>
三、精進爭議處理	<p>(一) 落實程序正義：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、明定事業概要須經更新審議會實質審議通過，始得核准。 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。 <p>(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。</p> <p>(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。</p>
四、簡明更新程序	<p>(一) 明定計畫核定前已無爭議者，得免聽證。</p> <p>(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。</p>
五、強化政府主導	<p>(一) 擴大政府主導都更能量：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 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。 <p>(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。</p> <p>(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。</p>
六、協助更新整合	<p>(一) 適度提高同意門檻：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 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。 <p>(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。</p>
七、擴大金融參與	<p>(一) 提高財務可行性：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、得以都市更新基金提供實施經費信用保證機制。 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。 <p>(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。</p>
八、保障民眾權益	<p>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。</p>