

## 「都市更新條例」修正草案修法重點

主要面向	修法重點說明
一、增強都更信任	<p>(一) 容積獎勵標準明確化：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol> <p>(二) 擴大賦稅減免範圍：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、增加更新前之建築物所有權人分配更新後之建築物，其房屋稅得減半徵收至第一次移轉前為止，並以十年為限。</li> <li>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%。</li> </ol> <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，則其中一家自主管機關建立之名單中公開、隨機選定，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。</p> <p>(二) 更新單元劃定基準須先經都市計畫委員會審議通過。</p>
三、精進爭議處理	<p>(一) 落實程序正義：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、明定事業概要須經更新審議會實質審議通過，始得核准。</li> <li>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，除已無爭議者外，應舉辦聽證。</li> </ol> <p>(二) 給予撤回同意書之機會：除現行都市更新事業計畫公開展覽期滿前，權利人得主張撤銷同意書外，增加個案於審議有重大調整得重行公展，權利人有再一次表達撤銷同意書之機會。</p> <p>(三) 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>(四) 精進代為拆遷機制：明定實施者請求主管機關代為拆除或遷移時，主管機關應先進行調處之程序，及不服主管機關調處結果得提起行政救濟之機制，以有效推展更新事業進行。</p> <p>(五) 改進權變拆遷及預售機制：明定採權利變換方式實施之都市更新案，如未經所有權人同意實施者代為拆除，或建築物未全數拆除即辦理預售，處以新台幣 50 萬元以上 500 萬元以下之罰鍰。</p>
四、簡明都更程序	<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"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol> <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"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol> <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"> <li>1、新增得以都市更新基金提供實施經費信用保證機制。</li> <li>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。</li> </ol> <p>(二) 強制資金信託：增訂都市更新以權利變換方式實施時，實施者及出資者，應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，應由政府透過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>