

都市更新權利變換實施辦法修正草案預告期間人民意見處理表

人民意見要旨	本部斟酌結果	理由
中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會：考量民辦都更案無論事業計畫及權利變換計畫係採併送或分送方式辦理，於報請核定时，均無法檢附草案第一款規定之文件，爰建議第一款前段植入部分文字，俾資明確。 第四條 實施者依本條例第四十八條第一項規定報請核定时，應檢附權利變換計畫及下列文件： 一、<u>依本條例第十二條規定，且權利變換計畫與都市更新事業計畫一併辦理者</u>，經各級主管機關委託、同意、核准或其他機關（構）委託為實施者之證明文件。 二、經各級主管機關核定都市更新事業計畫之證明文件。但與都市更新事業計畫一併辦理者免附。 三、權利變換公聽會紀錄及處理情形。 四、其他經各級主管機關規定應檢附之	參採納入規範	考量民間主導之都市更新案，實施者擬訂之都市更新事業計畫於取得更新單元範圍內所有權人一定比率之同意，即可報請主管機關核定實施，無須經主管機關同意或委託，係併同都市更新事業計畫予以核定實施。爰所提意見予以參採納入規範。

相關文件。		
江星仁等2人及社團法人新北市建築師公會：建築師法第16條及不動產估價師法第14條均明訂開業建築師得從事不動產估價業務，開業建築師與不動產估價師位階相同，故修正條文不可隱匿建築師，建議第6條第1項修正如下： 第六條 <u>本條例第五十條第一項專業估價者，指依法律得從事不動產估價業務之不動產估價師或建築師，並領有開業證書者。</u>	未予採納	一、有關依法律得從事不動產估價業務者除了不動產估價師、建築師，查會計師法第39條第2款規定，會計師亦得執行資產估價業務，為免掛一漏萬，故仍維持原修正條文。 二、另都市更新條例（以下簡稱本條例）第50條第1項規定由實施者委任三「家」以上專業估價者，且不論是估價師、建築師均應設立事務所始能執行業務，故所稱專業估價者應指估價專業人員所屬之事務所。
中華民國全國建築師公會： 查本條例第50條第2項並未明定實施者與土地所有權人共同指定之方式，依本條例第37條及第43條規定，以權利變換方式實施時毋須全體同意，且實務上專業估價者之指定必在徵求同意書之先，為維持母法之一致性，爰建	未予採納。	一、有關依法律得從事不動產估價業務者除了不動產估價師、建築師，查會計師法第39條第2款規定，會計師亦得執行資產估價業務，為免掛一漏萬，故仍維持原修正條文。 二、另本條例第50條第1項規定由實施者委任三「家」以

議修正如下： <u>第六條 本條例第五十條第一項專業估價者，依法律得從事不動產估價業務之不動產估價師或建築師，並領有開業證書者。</u> <u>依本條例第五十條第二項專業估價者由實施者與土地所有權人共同指定，應由實施者與權利變換範圍內超過第三十七條比例土地所有權人共同為之；其於共同指定後，經實施者與超過第三十七條比例土地所有權人同意後得變更之。</u> <u>本條例第五十條第二項之建議名單，以權利變換計畫受理之各該主管機關所提名單為準。</u>		上專業估價者，且不論是估價師、建築師均應設立事務所始能執行業務，故所稱專業估價者應指估價專業人員所屬之事務所。 三、本條例第 50 條第 2 項前段業已明定專業估價者由實施者與土地所有權人共同指定，既為共同為之，應無排除少數土地所有權人同意之理，仍應由實施者與全體土地所有權人共同指定，始符合上開條例規定，故未予採納。
中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會： 一、查本條例第 50 條第 2 項所稱「共同指定」，於修法說明並未規定須由實施者與土地所有權人「全體」共同指定，且本條例第 24 條明列不計入	未予採納。	一、本條例第 50 條第 2 項前段業已明定專業估價者由實施者與土地所有權人共同指定，既為共同為之，應無排除少數土地所有權人同意之理，仍應由實施者與全體土地所有權人共同指定，

同意比率之情形，另實務上公有土地之管理機關未能出具「共同指定」證明，於上揭情形卻強責其須「全體」共同指定，實難謂合理，建議就「共同指定」之土地所有權人達到條例第37條門檻，即符合第50條第2項之「共同指定」。

二、實務執行上，經共同指定後亦可能另涉及民法第549條終止或解除委任契約情事，故建議第二項末段修正為：「其於共同指定後，『除實施者與專業估價者終止或解除委任契約者外，不得變更』」，俾資明確，並確保計畫之安定性。

第六條 本條例第五十條第一項專業估價者，指不動產估價師或其他依法律得從事不動產估價業務者所屬之事務所。

依本條例第五十條第二項專業估價者

始符合上開條例規定，未能共同指定則依本條例第50條第2項後段規定辦理，實務尚無滯礙之處，故未予採納。

二、實務個案如有實施者與專業估價者終止或解除委任契約者，依本辦法第6條第2項規定，於經實施者與全體土地所有權人同意始得變更，仍可確保計畫之安定性，故維持原修正條文。

由實施者與土地所有權人共同指定，應由實施者與更新單元範圍內逾本條例第三十七條比率之土地所有權人共同為之；其於共同指定後，除實施者與專業估價者終止或解除委任契約者外不得變更。

本條例第五十條第二項之建議名單，以權利變換計畫受理之各該主管機關所提名單為準。