

都市更新條例施行細則部分條文修正總說明

都市更新條例施行細則（以下稱本細則）自八十八年五月二十一日發布施行後，歷經九十七年一月三日、九十七年九月十二日及九十九年五月三日三次修正施行。

一百零二年四月二十六日司法院釋字第七百零九號解釋指出：都市更新條例第十條第一項主管機關核准都市更新事業概要之程序規定，未設置適當組織以審議都市更新事業概要，且未確保利害關係人知悉相關資訊及適時陳述意見之機會；第十條第二項申請核准都市更新事業概要時應具備之同意比率之規定；第十九條第三項前段（現行條文第十九條第三項及第四項）並未要求主管機關應將該計畫相關資訊，對更新單元內申請人以外之其他土地及合法建築物所有權人分別為送達，且未規定由主管機關以公開方式舉辦聽證，使利害關係人得到場以言詞為意見之陳述及論辯後，斟酌全部聽證紀錄，說明採納及不採納之理由作成核定，連同已核定之都市更新事業計畫，分別送達更新單元內各土地及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，均不符憲法要求之正當行政程序，亦有違憲法保障人民財產權與居住自由之意旨，並自解釋公布之日起一年內檢討修正，逾期未完成者，該部分規定失其效力。

為避免因都市更新條例部分條文規定失其效力，造成我國都市更新政策推動停滯，引發民間投資損失，徒增社會紛擾，爰修正本細則部分條文，以符正當行政程序，其修正要點如下：

- 一、 由於事業概要、都市更新事業計畫、權利變換計畫等相關計畫內容，影響更新單元內相關權利人之權益至深且鉅，為使相關權利人能充分了解相關計畫內容，爰明定實施者應將相關資訊公開，並提供諮詢服務，以擴大民眾參與。（修正條文第二條之一）
- 二、 為強化更新單元內民眾之參與，明定公聽會之訊息，應以傳單周知更新單元內門牌戶，以確保其知悉相關資訊。（修正條文第六條）

- 三、 主管機關核准都市更新事業概要前，應經主管機關之適當組織審議，並給予適時陳述意見之機會。(修正條文第八條之一)
- 四、 為確保利害關係人得適時陳述意見之機會，爰明定與案情有關之人民或團體得於審議時列席陳述意見，以踐行正當行政程序。(修正條文第八條之二)
- 五、 主管機關於核定都市更新事業計畫及權利變換計畫前，應以公開方式舉辦聽證，使利害關係人得到場以言詞為意見之陳述及論辯後，並斟酌全部聽證結果，說明採納及不採納之理由。(修正條文第十一條之一)
- 六、 主管機關作成之行政處分，應連同已核定之計畫，依行政程序法規定分別送達更新單元內土地、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；另為確保利害關係人知悉相關資訊及適時陳述意見之機會，主管機關舉辦都市更新事業計畫公開展覽及公聽會之通知，應將計畫內容及相關資訊送達相關之人(修正條文第十一條之二)
- 七、 為避免已申請或報核之都市更新案，於修正條文發布施行後，須依修法後規定重行辦理程序，影響推動中個案之安定性，爰明定尚未踐行之程序，始有新法之適用，以資明確。(修正條文第三十八條之一)
- 八、 為避免司法院釋字第七百零九條宣告都市更新條例違憲之條文逾期失效，產生法令空窗，爰明定本次修正條文生效日期，俾讓進行中都市更新案可以延續推展。(修正條文第三十九條)。

都市更新條例施行細則部分條文修正條文對照表

修正條文	現行條文	說明
<p>第二條之一 實施者應於適當地點提供諮詢服務，並於專屬網頁、政府公報、電子媒體、平面媒體或會議以適當方式充分揭露更新相關資訊。</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、由於事業概要、都市更新事業計畫、權利變換計畫等相關計畫內容，影響更新單元內權益至深且鉅，爰明定實施者須以適當方式充分揭露所有都市更新相關資訊，包括事業概要、都市更新事業計畫、權利變換計畫之擬訂、變更、審議過程等相關資訊，並提供法令及計畫內容等諮詢服務，以擴大民眾參與，俾確保利害關係人知悉相關資訊。</p>
<p>第六條 依本條例第十條第一項、第十九條第二項及第三項規定舉辦公聽會時，應邀請有關機關、學者專家及當地居民代表及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參加，並以傳單周知更新單元內門牌戶。</p> <p>前項公聽會之日期及地點，於十日前刊登當地政府公報或新聞紙三日，並以專屬網頁周知及張貼於當地村（里）辦公處之公告牌。</p>	<p>第六條 依本條例第十條第一項、第十九條第二項及第三項規定舉辦公聽會時，應邀請有關機關、學者專家及當地居民代表參加，並通知更新單元內土地、合法建築物所有權人及其他權利關係人參加。</p> <p>前項公聽會之日期及地點，於十日前刊登當地政府公報或新聞紙三日，並張貼於當地村（里）辦公處之公告牌。</p>	<p>一、第一項其他權利關係人定義較不明確，爰參照本條例第十九條第四項規定，以資明確。</p> <p>二、為強化更新單元內現住居民，如承租戶或違章建築戶之參與，爰修正第一項及第二項規定，明定公聽會之訊息，應以傳單及專屬網頁周知，以確保民眾知悉相關資訊。</p>
<p>第八條之一 依本條例第十條或第十一條申請核准實施都市更新事業之</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、明定主管機關核准都市更新事業概要前，</p>

<p>案件，申請人或土地及合法建築物所有權人應將都市更新事業概要連同公聽會紀錄及土地、合法建築物所有權人意見綜整處理表，送由直轄市、縣(市)主管機關依本條例第十六條組成之組織審議；任何人民或團體得於審議前，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，併同參考審議。</p>		<p>應經主管機關之適當組織審議，並給予適時陳述意見之機會，以踐行正當行政程序。</p>
<p>第八條之二 各級主管機關辦理審議事業概要、都市更新事業計畫、權利變換計畫及處理有關爭議時，與案情有關之人民或團體代表得列席陳述意見。</p>		<p>一、<u>本條新增</u>。 二、為確保利害關係人得適時陳述意見之機會，爰明定與案情有關之人民或團體得於審議時列席陳述意見，以踐行正當行政程序。</p>
<p>第十一條之一 各級主管機關依本條例第十九條、第十九條之一、第二十九條及第二十九條之一規定核定都市更新事業計畫及權利變換計畫前，應舉行聽證；各級主管機關核定前，應斟酌聽證全部結果，並說明採納或不採納之理由。</p>		<p>一、<u>本條新增</u>。 二、明定主管機關於核定計畫前應以公開方式舉辦聽證，使利害關係人得到場以言詞為意見之陳述及論辯後，並斟酌全部聽證結果，說明採納及不採納之理由，以踐行正當行政程序。</p>
<p>第十一條之二 依本條例第十九條第一項所為之通知，應連同已核定之計畫送達更新單元內土地、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。 依本條例第十九條第四項所為之通知，應連</p>		<p>一、<u>本條新增</u>。 二、第一項明定主管機關作成之行政處分，應連同已核定之計畫，依行政程序法規定分別送達更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及</p>

<p>同都市更新事業計畫及相關資訊送達前項之人。</p> <p>前二項應送達之計畫，得以書面製作或光碟片儲存。</p>		<p>預告登記請求權人，以符正當行政程序。</p> <p>三、為確保利害關係人知悉相關資訊及適時陳述意見之機會，第二項規定主管機關舉辦都市更新事業計畫公開展覽及公聽會之通知，應將都市更新事業計畫及相關資訊對更新單元內相關之人分別為送達，以踐行正當行政程序。</p> <p>四、第三項規定應送達之計畫，得以書面製作或光碟片儲存，俾利實務執行。</p>
<p>第三十八條之一 本細則中華民國一百零三年四月二十六日修正生效前已申請或報核尚未核准或核定之事業概要、都市更新事業計畫及權利變換計畫，於一百零三年四月二十六日修正生效前，已踐行之公開展覽、公聽會或審議等程序，適用修正前規定；未完成踐行之程序，適用修正後之規定。</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、法規之程序規定，雖有「程序從新原則」，惟如舊法之程序保障與新法比較未相差甚多，尚非不可於本細則規定程序從舊。考量本次新舊法之程序保障差異不大，且新法已新增聽證程序，已強化對於民眾權益保障強度，為避免重行程序，影響推動中更新案之安定性，爰明定已踐行之程序，仍適用修正前規定；未完成踐行之程序，則適用修正後之規定。</p>
<p>第三十九條 本細則自發布日施行。</p> <p>本細則中華民國一</p>	<p>第三十九條 本細則自發布日施行。</p>	<p>為避免司法院釋字第七百零九條宣告都市更新條例</p>

<p><u>百零三年〇月〇日修正 發布之條文，自一百零三 年四月二十六日施行。</u></p>		<p>違憲之條文逾期失效，產生 法令空窗，爰新增第二項明 定本次修正條文生效日期 ，俾讓進行中都市更新案可 以賡續辦理。</p>
---	--	--