

檔 號：
保存年限：

內政部 函

地址：10556臺北市八德路2段342號(營建署)

聯絡人：林瑋浩
聯絡電話：02-87712905
電子郵件：hao122@cpami.gov.tw
傳真：02-87719420

受文者：中華民國全國建築師公會

發文日期：中華民國103年12月31日
發文字號：台內營字第1030815442號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨(1030815442.pdf)

主旨：檢送本部103年12月19日召開續商「都市更新事業計畫報核後始取得合法房屋證明者，應否納入同意比例計算」會議紀錄1份，請 查照。

說明：依據本部103年12月12日台內營字第1030613293號開會通知單續辦。

正本：張委員邦熙、楊教授松齡、趙律師文銘、何委員芳子、法務部、6直轄市、臺灣14縣(市)政府、金門縣政府、福建省連江縣政府、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、中華民國全國建築師公會、中華民國地政士公會全國聯合會、中華民國都市計畫技師公會全國聯合會、臺北市都市計畫技師公會、內政部地政司、內政部法規委員會

副本：本部營建署(都市更新組)(含附件) 電2015-01205
交12-親:51章

理事	會務	財務	主任	秘書	秘書	承辦人

全國建築師公會	
收文	104年 1 月 5 日
第	000 號

檔 號：
保存年限：

內政部 函

地址：10556臺北市八德路2段342號(營建署)

聯絡人：林瑋浩

聯絡電話：02-87712905

電子郵件：hao122@cpami.gov.tw

傳真：02-87719420

受文者：中華民國全國建築師公會

發文日期：中華民國103年12月31日

發文字號：台內營字第1030815442號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

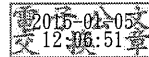
附件：如主旨(1030815442.pdf)

主旨：檢送本部103年12月19日召開續商「都市更新事業計畫報核後始取得合法房屋證明者，應否納入同意比例計算」會議紀錄1份，請查照。

說明：依據本部103年12月12日台內營字第1030613293號開會通知單續辦。

正本：張委員邦熙、楊教授松齡、趙律師文銘、何委員芳子、法務部、6直轄市、臺灣14縣(市)政府、金門縣政府、福建省連江縣政府、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、中華民國全國建築師公會、中華民國地政士公會全國聯合會、中華民國都市計畫技師公會全國聯合會、臺北市都市計畫技師公會、內政部地政司、內政部法規委員會

副本：本部營建署(都市更新組)(含附件)



續商「都市更新事業計畫報核後始取得合法房屋證明者，應否納入同意比例計算」會議紀錄

壹、開會時間：103年12月19日（星期五）下午2時30分

貳、開會地點：本部營建署105會議室

參、主持人：林次長慈玲

肆、列席人員：詳簽到表

記錄：林瑋浩

伍、與會人員意見摘要：

一、何委員芳子

都市更新條例明定以報核時應取得一定比例之同意，故於報核後始取得合法房屋證明者，自不應納入同意比例計算；惟報核後始取得合法房屋證明者，其權益自應予以照顧。例如實務上倘採事業計畫及權利變換計畫分送者，審議時可要求實施者變更事業計畫併擬訂權利變換計畫報核，一併參與權利變換；倘採事業計畫及權利變換計畫併送者，得先審定容積獎勵後再要求實施者與其協調，於修正計畫內容後續行審議，以確保其權益。

二、楊教授松齡

（一）同意比例倘僅為都市更新發動之門檻，得與權利之保障分開處理的話，則應於法律予以明確規範，未來修法時應納入考量；現行土地法及土地徵收條例第24條即明定被徵收之土地，以公告之日土地登記簿或建築改良物登記簿記載者為準。

（二）倘確實能於後續審議時確保當事人實質權益，考量都市更新之同意比例為發動門檻，本議題可解釋為報核後始取合法房屋證明者，不納入同意比例計算；或可考慮參考土地徵收條例第24條第1項但書規定，給予該類所有權人權利備案之期間，以避免爭議。

三、中華民國地政士公會全國聯合會

- (一) 同意權之行使係賦予實施者選任之正當性，倘刻意被忽略則對於未行使同意權者而言，該實施者即未具正當性；所有權狀態應被實質認定，依內政部 94 年 6 月 28 日台內營字第 0940083940 號函示，實施建築管理前建造之建築物，無使用執照者，得依相關函示規定辦理，故於前次會議結論應給予報核後始取得合法房屋證明者補充證明之機會。
- (二) 都市更新條例第 22 條第 1 項規定係以合法建築物為準，在報核前建物即已合法存在之狀態，其認定倘技術上可行，仍應予納入同意比例計算為宜。

四、新北市政府

- (一) 本府目前處理個案係都市更新事業計畫報核後經取得或提出合法建物證明，但無取得建物登記謄本，倘忽略其居住之事實，易致爭議；且依內政部 90 年 5 月 1 日台內營字第 9083444 號令已拆除未辦理滅失登記之建築物得納入同意比例計算，與前開有居住事實僅未有合法房屋證明者，倘忽略其居住之事實，而未能納入同意比例計算，似乎未能一致。
- (二) 法定同意比例門檻與推動都市更新之安定性應分係二事，倘僅達法定同意比例門檻而忽略與相關權利人之溝通，都市更新案件仍無法順利推動；故本府仍建議依上次會議結論，給予相關合法建築物所有權人一定期間補充其合法房屋證明後，納入同意比例計算。

五、臺北市政府

- (一) 審議過程中包括合法建築物、違章建築戶及現住戶之權益皆會被保障，不僅侷限於合法建築物。以新北市政府遭遇個案而言，本府實務上會先請實施者於合法建築物所有權

人完成產權登記後再報核，或由實施者先撤案後再報核；倘有於報核後始提出合法房屋證明者，實務上亦可由審議會於審議時要求實施者處理。

- (二) 依本府 103 年 11 月 27 日府授都新字第 10332113400 號函(附件 1) 建議，考量民眾權益，都市更新案報核後，倘建物所有權人取得或提出合法建物證明，應保障其權利價值，而非變動報核時同意比例之計算，以維持都市更新案推動之穩定，建議仍依內政部 98 年 5 月 19 日台內營字第 0980804691 號函示內容辦理。

六、 中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會

本會 103 年 10 月 14 日(103)不動產開發全聯字第 8958 號函(附件 2) 業詳述理由，建議仍依內政部 98 年 5 月 19 日台內營字第 0980804691 號函示內容辦理，以維都市更新事業計畫推動之安定性，至相關權利人之權益，可透過權利變換計畫予以處理。

七、 臺北市都市計畫技師公會

- (一) 本會意見業以 103 年 11 月 6 日(103)北都技字第 1010010 號函(附件 3) 詳述理由，建議仍依內政部 98 年 5 月 19 日台內營字第 0980804691 號函示內容辦理。
- (二) 都市更新整合不易，倘因少數人權利之不確定狀態，而影響多數參與都市更新之人，恐影響多數人之權益。
- (三) 現行法規並無法由他人代為辦理產權登記，建議實施者於自辦公聽會時，即應提醒該類權利人儘速洽辦產權登記。

八、 中華民國全國建築師公會

- (一) 本會意見詳如 103 年 12 月 11 日全建師會(103)字第 0815 號函(附件 4)，建議仍依內政部 98 年 5 月 19 日台內營字第 0980804691 號函示內容辦理，個案部分由新北市政府予以協助處理。

- (二) 都市更新事業計畫報核後始取得合法房屋證明者，考量其實際存在之事實，建議依 103 年 4 月 25 日修正之都市更新條例施行細則規定，須以傳單周知更新單元內門牌戶，實施者於自辦公聽會之公告及公聽會中，提醒該類所有權人儘速向主管機關申辦。

九、 趙律師文銘

基於以下理由，建議維持內政部 98 年 5 月 19 日台內營字第 0980804691 號函示內容以維持都市更新安定性為宜：

(一) 依法行政：

1. 基於法治國原則、法律保留原則、法律優越原則、文義解釋原則，子法規定不得抵觸母法，法律解釋不得超過其文義。
2. 既然現行法即都市更新條例第 22 條第 1 項規定：「實施者擬定或變更都市更新事業計畫報核時，其屬依第十條規定申請獲准實施都市更新事業者，除依第七條劃定之都市更新地區，應經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，……」、都市更新條例施行細則第 15 條規定：「土地及合法建築物所有權人或實施者，依本條例第十條第二項或第二十二條第一項規定取得之同意，應檢附下列證明文件：……」等語明確，依其文義，報核時即應檢附得證明為經合法建築物所有權人同意之證明文件，當為報核時業經認定為合法建築物所有權人者方能出具。事後取得者，應非法規範射程所及。

(二) 何謂合法建築物，可參照建築法第 25 條等相關規定。

(三) 法律不保障睡眠者：行使權利應依誠實信用原則，法律不保障讓其權利睡眠者（民法第 125 條、第 148 條規定參

照)。是以，若在報核前，有得申請主管機關認定為合法建築物者，當應儘速提出申請，既然不提出申請，就無法獲得保障。

(四) 法安定性原則：程序要能確定，法秩序才能安定。此如同未辦理身分證之國民，雖可能具有選舉權人之資格，但是在選舉投票日一定期間以前，若未辦妥並出具身分證，選舉日仍不得選舉投票一樣。(公職人員選舉罷免法第 18 條規定參照)。同理，如果報核當日，未辦妥合法建築物證明文件，當無法行使都市更新條例第 22 條第 1 項之同意權。

(五) 依民法第 759 條規定：「因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權。」是縱於登記前取得不動產所有權者，未經登記，仍不得處分其所有權，完成登記後方有處分權。準此，報核時，倘尚未合法登記為房屋所有權者，仍不得處分其財產參與都市更新。

十、高雄市政府（書面意見）

(一) 依現行法令規定，其立法意旨係為維持都市更新事業推動安定性，即使公展期間建物再取得合法房屋證明，仍以事業計畫報核當時更新單元範圍內所有權狀態為同意比例計算基準。又依中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會 103 年 10 月 14 日所提具意見(略以)：「都市更新條例第 22 條第 3 項規定係為處理已簽訂同意書人於公展期間之撤銷同意權，而於公展期滿時重新檢核是否仍達同意比例門檻，而非變動報核當時所有權狀態，重新計算同意比例。」

(二) 爰本府建議維持貴部 98 年 5 月 19 日台內營字第

0980804691 號函示內容，惟建物所有人自都市更新報核後取得或提出合法建物證明，應予保障其權利價值。

陸、 會議結論：


- 一、 基於維持實務上都市更新推動之安定性，有關都市更新事業計畫報核後始取得合法房屋證明者，請各直轄市、縣（市）主管機關仍依本部 98 年 5 月 19 日台內營字第 0980804691 號函（附件 5）示內容辦理。
- 二、 於都市更新事業計畫報核後始取得合法房屋證明者，請各直轄市、縣（市）主管機關於計畫審議時納入考量，確實充分保障其權益。
- 三、 103 年 4 月 25 日修正都市更新條例施行細則，對於正當行政程序已有更完備之規定，請各直轄市、縣（市）主管機關於處理相關事務時確依相關規定辦理。

柒、 散會（下午 4 時 50 分）

續商「都市更新事業計畫報核後始取得合法房屋證明者，應否納入同意比例計算」會議簽到表

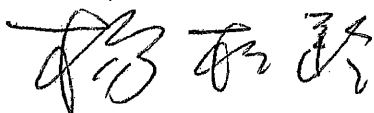
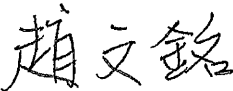
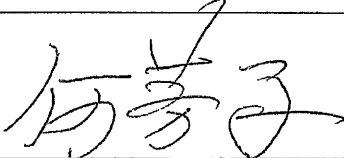
壹、開會時間：103年12月19日（星期五）下午2時30分

貳、開會地點：本部營建署105會議室

參、主持人：林次長慈玲 

記錄：林瑋浩

肆、出席及列席人員：

姓名	簽名
張委員邦熙	請假
楊教授松齡	
趙律師文銘	
何委員芳子	

機關或單位	職稱	姓名
法務部		請假
內政部地政司	科員	林蕙倫
內政部法規委員會	專員	莊嘉維
臺北市府	副局長 股長	李如堯 胡曉玄
新北市政府	專員 股長	王潤昌 吳敏萍
臺中市政府		
臺南市政府		
高雄市政府		
基隆市政府		
桃園縣政府		
新竹縣政府		
新竹市政府		

機關或單位	職稱	姓名
苗栗縣政府	約僱	謝幸茗
彰化縣政府	技士	溫志偉
南投縣政府		李育甄
雲林縣政府		
嘉義縣政府		
嘉義市政府		
屏東縣政府		
宜蘭縣政府		
花蓮縣政府		
臺東縣政府		
澎湖縣政府		
金門縣政府		

機關或單位	職稱	姓名
連江縣政府		
中華民國不動產開發商業 同業公會全國聯合會	副主委	孫文明 翁理元
中華民國全國建築師公會	法政顧問	吳聖洪
中華民國地政士公會 全國聯合會		林明根
中華民國都市計畫技師 公會全國聯合會	理事	陳玉霞
臺北市都市計畫技師公會	理事	蔡明松
內政部營建署	組長	王武聰
		林佑謙
		林禕浩

檔 號：

保存年限：

臺 北 市 政 府 函

機關地址：11008臺北市信義區市府路1號
承辦人：吳敏瑄
電話：23215696
電子信箱：littlemi750511@uro.taipei.gov.tw

都市更新組

受文者：內政部

發文日期：中華民國103年11月27日
發文字號：府授都新字第10332113400號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

裝

主旨：有關 貴部103年9月29日召開「都市更新事業計畫報核後始取得合法房屋證明者，應否納入同意比例計算」研商會議紀錄，復如說明，請 查照。

說明：

- 一、復 貴部103年10月2日內授營更字第1030811523號函。
- 二、旨揭會議結論一（略以）：「...爰都市更新事業計畫報核前已存在之既有建築物於公開展覽期滿前，其所有權人倘已提出合法建物證明之申請並於事後確實取得證明者，仍應得納入本條例第22條第1項所定同意比例計算。」乙節，涉及同意比例審核執行疑義，建議予以修正，理由如下：

(一)依都市更新條例（以下簡稱本條例）第22條規定，實施者擬訂或變更都市更新事業計畫報核時，應取得一定比例之所有權人數及建物樓地板面積之同意，並依本條例施行細則第15條規定檢附土地及合法建築物之證明文件，其謄本與電子謄本以於都市更新事業概要或都市更新事業計畫報核之日所核發者為限，用以核算同意比例，先予敘明。

(二)次查 貴部98年5月19日台內營字第0980804691號函業已敘明（略以）「...同意比例之審核，以都市更新公開

訂

線



內政部 103. 11. 28



展覽期滿時為準，...探其立法意旨，係明訂實施者擬具都市更新事業計畫，取得一定比例之同意報核之時，其更新單元範圍內之所有權狀態已臻確定，其後除有民法得撤銷之原因、雙方合意撤銷或公開展覽期間得撤銷等因素外，不再改變主管機關對於上開同意比例之審核，以維持都市更新推動之安定性。」，且旨揭會議結論亦維持前開函釋。

(三)惟旨揭會議結論一後段，倘重新計算報核時同意比例，恐影響都市更新案推動之安定性，且與 貴部98年5月19日函文意旨似有牴觸。

三、爰為考量民眾權益，都市更新案報核後，倘建物所有權人取得或提出合法建物證明，應保障其權利價值，而非變動報核時同意比例之計算，以維持都市更新案推動之穩定，故建議仍依 貴部98年5月19日函釋內容辦理，即不應予以納入同意比例計算為宜。

正本：內政部

副本：



(都市更新處代決)

營 建 署

中華民國不動產開發商業同業

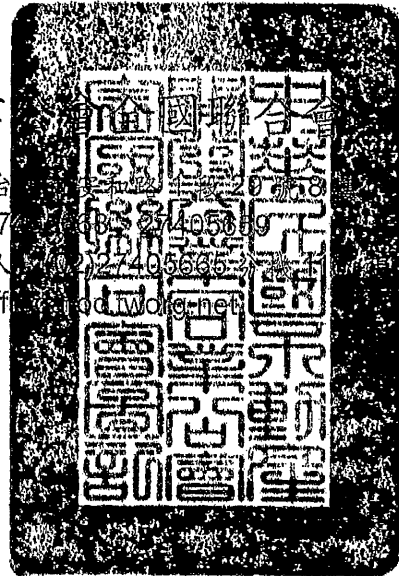
都市更新組

機關地址：台

傳真：(02)27

電話及聯絡人

網址：http://



函

興邦

受文者：內政部

發文日期：中華民國 103 年 10 月 14 日

發文字號：(103)不動產開發全聯字第 8958 號

速別：最速件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關 鈞部 103 年 9 月 29 日召開「都市更新事業計畫報核後始取得合法房屋證明者，應否納入同意比例計算」研商會議部分結論，恐嚴重影響都市更新事業推動安定性，建請重新召會審慎再議，詳如說明。敬請 卓採。

說明：

一、依據 鈞部 103 年 10 月 2 日內授營更字第 1030811523 號函發 103 年 9 月 29 日會議紀錄辦理。

二、旨揭會議決議維持 鈞部 98 年 5 月 19 日台內營字第 0980804691 號函示(略以)「……。探其立法意旨，係明定實施者擬具都市更新事業計畫，取得一定比例之同意報核之時，其更新單元範圍內之所有權狀態已臻確定，其後除有民法得撤銷之原因、雙方合意撤銷或公開展覽期間得撤銷等因素外，不再改變主管機關對於上開同意比例之審核，以維持都市更新事業推動之安定性。」，咸有共識，本會敬表贊同。

三、惟該次會議作成有關「都市更新事業計畫報核前已存在之既有建築物於公開展覽期滿前，其所有權人倘已提出合法建物證明之申請並於事後確實取得證明者，仍應得納入本條例第 22 條第 1 項所定同意比例計算。」之部分結論，似已推翻前揭函示，且未符立法本旨，恐嚴重影響更新案推動之安定性，謹建請審慎再議：

103. 10. 15

內政部



1030313016 103/10/14

- (一) 依都市更新條例(下稱本條例)第22條第1項規定，實施者於都市更新事業計畫報核時，應取得一定比例之所有權人數及所有權之同意；且查本條例施行細則第15條亦明確規範依本條例第22條第1項規定取得之同意，應檢附之土地及合法建築物之權利證明文件，其謄本及電子謄本以於都市更新事業計畫報核之日所核發者為限，用以核算同意比例。故目前法令係以都市更新事業計畫報核當時之所有權狀態，作為同意比例之核算基礎。
- (二) 另查本條例係於97年1月16日修正增訂第22條第3項：「各級主管機關對第一項同意比例之審核，除有民法第八十八條、第八十九條、第九十二條規定情事或雙方合意撤銷者外，以都市更新事業計畫公開展覽期滿時為準。所有權人不同意公開展覽之都市更新事業計畫者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。但出具同意書與報核時之都市更新事業計畫權利義務相同者，不在此限。」，其修正理由為「考量更新案件操作實務，所有權人於簽訂更新同意書後，始由實施者擬定都市更新事業計畫報核，並由主管機關辦理公開展覽，民眾於公開展覽期間對於計畫內容如認為有影響其權益，應有撤銷原簽訂同意書之權利，惟公開展覽期滿後，除有民法第八十八條、第八十九條及第九十二條規定撤銷原因或經雙方達成協議者外，不容任意撤銷，以維都市更新事業推動之安定性，爰增訂第三項。」，故該規定係為處理該項新增已簽訂同意書人於公展期間之撤銷同意權，而於公展期滿時重新檢核是否仍達同意比例門檻，而非變動報核當時所有權狀態，重新計算同意比例。
- (三) 而我國建物採任意登記制，實施者於報核前實難以查證未辦理產權登記者究竟是否為合法建築物，也無法確定其合法建築物部分之面積及所有人為何，故目前相關法規函示採以報核當時所有權狀態為核算同意比例基礎之作法，確實合理可行。今若擴充解釋，將既

有建物於公展期滿前提出合法建物證明之申請並於事後確實取得證明者，納入本條例第 22 條第 1 項所定同意比例計算，將使報核時之所有權狀態處於隨時可能變動之不確定性，且即便事後取得合法建物證明，尚需靜待其辦妥產權登記，始能確定所有權人，據以核算同意比例。該擴充解釋恐嚴重影響都市更新事業推動安定性，與本條例相關條文立法意旨似有不符，且易造成有心人士利用之機會，恐嚴重影響都市更新後續推動。

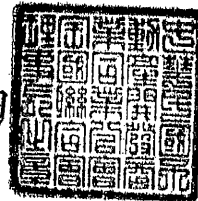
- (四) 故本會建議應依 鈞部 98 年 5 月 19 日函示維繫報核時所有權狀態之安定性，不宜於報核後再因新申請或取得合法建物證明而回溯重新核算同意比例；惟自該既有建物所有人取得或提出合法建物證明之日起，其權利價值應予保障。

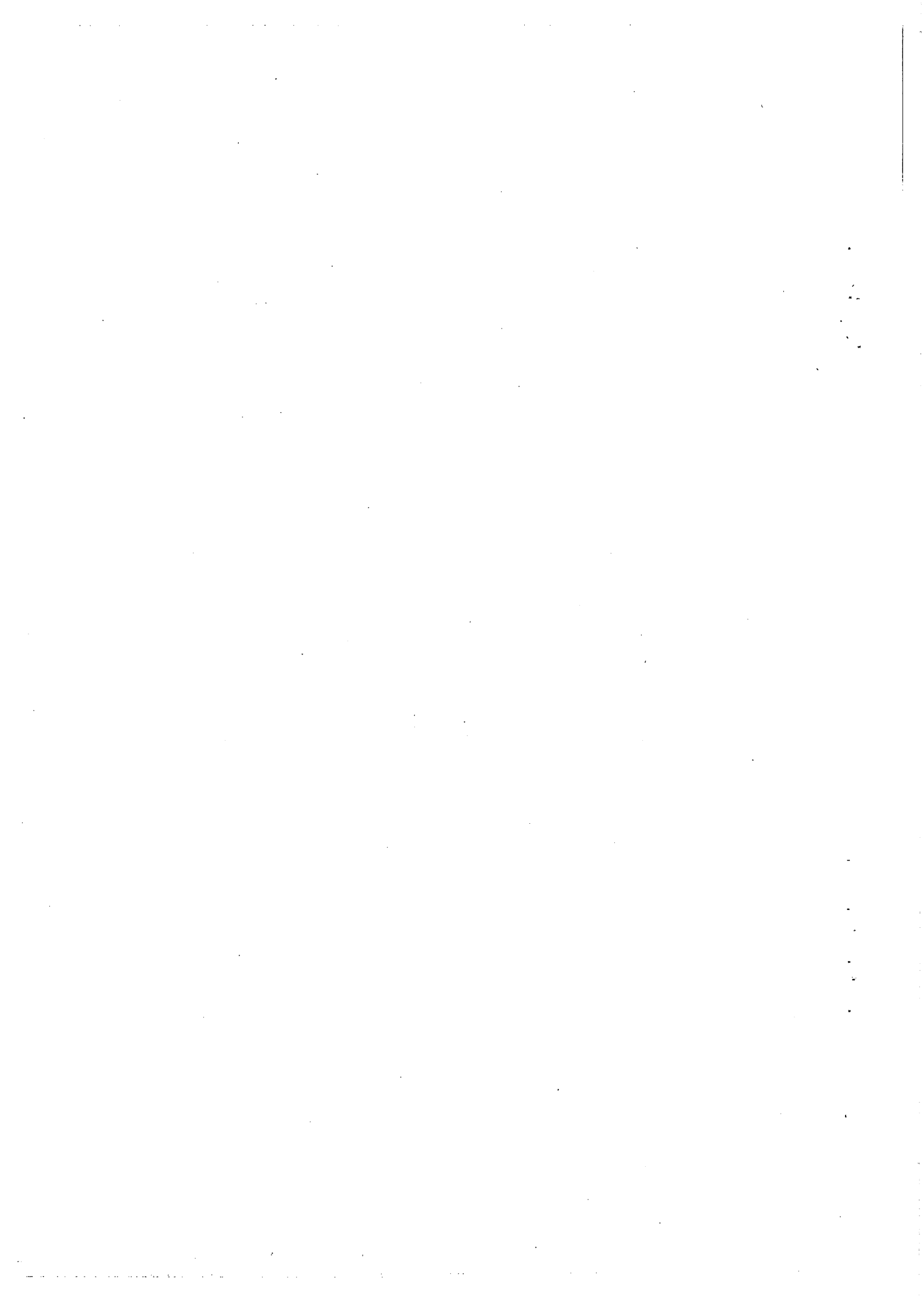
四、綜上意見，爰建請再次召會審慎再議。

正本：內政部

副本：內政部營建署

理事長 吳 寶 田





正本

檔 號：
保存年限：

臺北市都市計畫技師公會 函
都市更新組

公會聯絡地址：台北郵政 48-72 號信箱
聯絡人：梅珍
電話：02-27698388#10584
傳真：02-87611584

受文者：內政部營建署

發文日期：中華民國 103 年 11 月 6 日

發文字號：(103)北都技字第 1010010 號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通件

附件：

主旨：有關「都市更新事業計畫報核後始取得合法房屋證明者，應否納入同意比例計算」研商會議，本公會另有修正建議，詳如說明，惠請參卓。

說明：一、依據中華民國都市計畫技師公會全國聯合會轉知 貴部內授營更字第 1030811523 號函辦理。

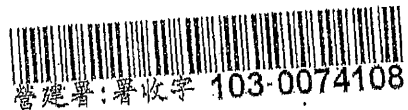
二、依 貴部 98.5.19 台內營字第 0980804691 號函，實已明確指出實施者擬具都市更新事業計畫，取得一定比例之同意報核之時，其更新單元範圍內之所有權狀態已臻確定，其後除有民法得撤銷之原因、雙方合意撤銷或公開展覽期間得撤銷等因素外，不再改變主管機關對於上開同意比例之審核，以維持都市更新事業推動之安定性。

三、再者，都市更新條例施行細則已明確規範所應繳交之證明文件為報核日當日之謄本為限，且解釋函也再次明確指出同意比例審核之時間。

四、上開法令及解釋函既已明確規定，實施者基於對法令的信任，始敢投入人力、物力，推動都更重建，不僅耗費時間甚長，投入資源亦甚鉅，懇請 貴部仍應維持上開函示及法令規定，不宜更改原先函示，以上建議，陳請參採。

五、另，本市更新案件數量居全國之冠，而都市更新又與都市計畫關聯密切，望有關更新等會議， 貴部能邀請本公會參與，如蒙惠允，無任感荷。

103.11.7



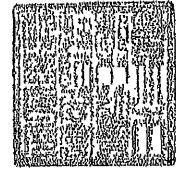
檔 號：
保存年限：

正本

臺北市都市計畫技師公會 函

正本：內政部營建署
副本：

理 事 長 游 明 進



裝

訂

線

正 本

中華民國全國建築師公會 函

機關地址：110 台北市基隆路 2 段 51 號 13 樓之 3
連 絡 人：許真璋
連絡電話：02-23775108 ext.11
傳真電話：02-27391930

都市更新組

受文者：內政部

發文日期：中華民國 103 年 12 月 11 日
發文字號：全建師會 (103) 字第 0815 號
速別：普通
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：如文

主旨：有關 鈞部 103 年 9 月 29 日召開「都市更新事業計畫報核後始取得合法房屋證明者，應否納入同意比例計算」研商會議部分結論，似與立法意旨有所不符，且恐嚴重影響都市更新事業推動安定性，建請重新召會審慎再議，詳如說明。敬請 卓採。

說明：

- 一、依據 鈞部 103 年 10 月 2 日內授營更字第 1030811523 號函發 103 年 9 月 29 日會議紀錄辦理。
- 二、旨揭會議「結論一」中維持 鈞部 98 年 5 月 19 日台內營字第 0980804691 號函示部分及「附帶建議」有關「建請直轄市、縣(市)主管機關於依本條例規定受理都市更新事業計畫報核時，對於土地及合法建築物之狀態及所有權歸屬有認定疑慮時，宜予以主動調查釐明，以避免執行爭議。」，本會敬表贊同。
- 三、惟該次會議作成有關「都市更新事業計畫報核前已存在之既有建築物於公開展覽期滿前，其所有權人倘已提出合法建物證明之申請並於事後確實取得證明者，仍應得納入本條例第 22 條第 1 項所定同意比例計算。」之部分結論，恐嚴重影響都市更新事業推動安定性，謹建請審慎再議：
 - (一) 查本條例係於 97 年 1 月 16 日修正增訂第 22 條第 3 項：「各級主管機關對第一項同意比例之審核，除有民法第八十八條、第八十九條、第九十二條規定情事或雙方合意撤銷者外，以都市更新事業計畫公開展覽期滿時為準。所有權人不同意公開展覽之都市更新事業計畫者，得於公開展覽期滿

內政部

103. 12. 15



1030328386 103/12/15

前，撤銷其同意。但出具同意書與報核時之都市更新事業計畫權利義務相同者，不在此限。」，其修正理由為「考量更新案件操作實務，所有權人於簽訂更新同意書後，始由實施者擬定都市更新事業計畫報核，並由主管機關辦理公開展覽，民眾於公開展覽期間對於計畫內容如認為有影響其權益，應有撤銷原簽訂同意書之權利，惟公開展覽期滿後，除有民法第八十八條、第八十九條及第九十二條規定撤銷原因或經雙方達成協議者外，不容任意撤銷，以維都市更新事業推動之安定性，爰增訂第三項。」，故該規定係為處理該項新增已簽訂同意書人於公展期間之撤銷同意權，而於公展期滿時重新檢核是否仍達同意比例門檻，而非變動報核當時所有權狀態，重新計算同意比例，故有 鈞部 98 年 5 月 19 日 台內營字第 0980804691 號之函示。

(二) 現行「都市更新條例施行細則」第 15 條規定：

「土地及合法建築物所有權人或實施者，依本條例第十條第二項或第二十二條第一項規定取得之同意，應檢附下列證明文件：

一、土地及合法建築物之權利證明文件：

(一) 地籍圖謄本或其電子謄本。

(二) 土地登記謄本或其電子謄本。

(三) 建物登記謄本或其電子謄本，或合法建物證明。

前項第一款謄本及電子謄本，以於都市更新事業概要或都市更新事業計畫報核之日所核發者為限。

第一項第一款第三目之合法建物證明，其因災害受損拆除之合法建築物，或更新單元內之合法建築物，經直轄市、縣（市）主管機關同意先行拆除者，直轄市、縣（市）主管機關得核發證明文件證明之。」

故，實施者於都市更新事業計畫報核時，目前法令係以都市更新事業計畫報核當時之所有權狀態，作為同意比例之核算基礎。

(三) 且依 鈞部 98 年 5 月 19 日 台內營字第 0980804691 號函示，既已認定「主管機關對「第 1 項」同意比例之審核，以都市更新公開展覽期滿時為準，其後除有民法得撤銷之原因、雙方合意撤銷或公開展覽期間得撤銷等因素外，不再改變主管機關對於上開同意比例之審核，以維持都市更新事業推動之安定

性。」，則「都市更新事業計畫報核前已存在之既有建築物於公開展覽期滿前，其所有權人倘已提出合法建物證明之申請並於事後確實取得證明者，仍應得納入本條例第22條第1項所定同意比例計算。」又該如何執行？主管機關如何審核上開同意比例？亦有釐清之必要。

四、至「都市更新事業計畫報核後始取得合法房屋證明者」其權益之保障，為免因有所遺漏造成爭議，建議實施者於依「都市更新條例」第十條第一項、第十九條第二項規定舉辦「自辦公聽會」時，應確實依103年4月25日台內營字第1030804047號令修正「都市更新條例施行細則」第6條增訂之規定「並以傳單周知更新單元內門牌戶」及「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。」辦理，並於上述「公告」及「公聽會」中，提醒「尚未取得合法房屋證明者」，盡速向主管機關申辦，以維護其個人權益。

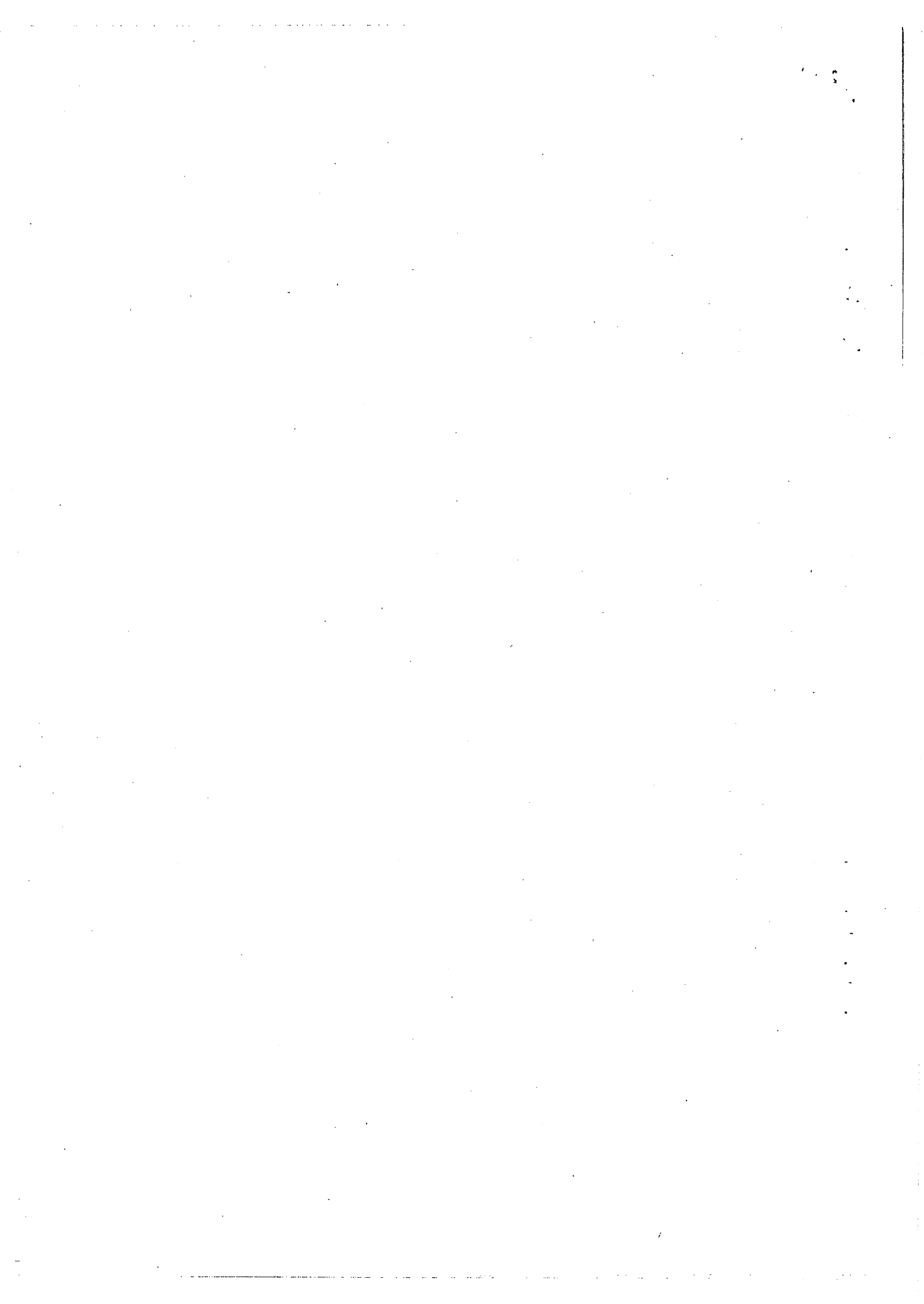
五、綜上，上開鈞部103年9月29日召開「都市更新事業計畫報核後始取得合法房屋證明者，應否納入同意比例計算」研商會議部分結論，一方面與本條例相關條文立法意旨似有不符，且窒礙難行之處恐嚴重影響都市更新事業推動安定性，確有釐清之必要，爰建請再次召會審慎再議。

正本：內政部

副本：內政部營建署

理事長 許俊美





檔 號：

保存年限：

內政部 函

機關地址：10556台北市八德路2段342號（營建署）

聯絡人：林純如

聯絡電話：02-87712735

電子郵件：chunju@opami.gov.tw

傳真：02-87712940

受文者：本部營建署都市更新組

發文日期：中華民國98年5月19日

發文字號：台內營字第0980804691號

速別：速件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：無

主旨：關於都市更新事業計畫公開展覽期間，依法取得合法房屋證明者，主管機關應否將其納入同意比例審核乙案，復請查照。

說明：

- 一、復本部營建署案陳貴府城鄉發展局98年4月29日北城更字第0980311952號函。
- 二、按都市更新條例第22條第1項規定，實施者擬定或變更都市更新事業計畫報核時，應取得一定比例之所有權人數及所有權之同意，同條文第3項規定，主管機關對「第1項」同意比例之審核，以都市更新公開展覽期滿時為準，原簽訂同意書之所有權人得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。探其立法意旨，係明定實施者擬具都市更新事業計畫，取得一定比例之同意報核之時，其更新單元範圍內之所有權狀態已臻確定，其後除有民法得撤銷之原因、雙方合意撤銷或公開展覽期間得撤銷等因素外，不再改變主管機關對於上開同意比例之審核，以維持都市更新事業推動之安定性。本案公開展覽期間部分建築



物再取得合法房屋證明，有關主管機關應否將其納入同意比例審核乙節，請依上開規定辦理。

- 三、本案涉關都市更新事業之審議與執行，為利都市更新事業之進行，並維護相關當事人之權益，請貴府務必將都市更新事業計畫公開展覽期間人民團體所提意見，錄案納供貴管都市更新審議會審議參考，並責請實施者持續與更新單元範圍內相關所有權人及權利人等協調整合，以獲致共識。

正本：臺北縣政府

副本：內政部法規委員會、本部營建署資訊室（請上網公告）、本部營建署都市更新組

部長 廖了以

裝

訂

錄