

發文字號：臺北市政府法規委員會 95.01.05 北市法二字第 09530015600 號函

發文日期：民國 95 年 01 月 05 日

要 旨：土地及合法建築物所有權人在主管機關核定都市更新計畫前，撤回同意，以致未達法定比例時，實施者擬定或提出之計畫，即無由續行，自待再度取得超過法定比例之土地及合法建物所有權人同意時，始得更始都市更新

主旨：關於臺北市信義區虎林段 4 小段○○號地號等 118 筆土地都市更新案內部分土地及合法建築物所有權人得否聲請撤銷原同意參與都市更新事業之同意書並據以終止更新事業計畫等疑義案，復如說明，請 查照。

說明：

一、復 貴局 95 年 1 月 2 日北市都新字第 09530011000 號函。

二、查都市更新條例第 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 10 條規定申請獲准實施都市更新事業者，除依第 7 條劃定之都市更新地區，應經更新單元範圍內土地及合法建築物所有權人均超過二分之一，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意外，應經更新單元範圍內土地及合法建築物所有權人均超過五分之三，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過三分之二之同意；其屬依第 11 條規定申請獲准實施都市更新事業者，應經更新單元範圍內土地及合法建築物所有權人均超過三分之二，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過四分之三以上之同意。」，稽核本條立法理由，當係基於強制參與之作法，以消除衰敗頹舊，改善居住環境，促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，以增進公共利益（立法院公報第 87 卷第 42 期院會紀錄參照）。

三、依前揭條文規定之設計，係依不同之都市更新情況，採多數同意之方式，以達成都市更新之目的，倘原實施者於擬定或變更都市更新事業計畫報核時，已有法定推動都市更新之門檻，惟嗣後更新單元範圍內土地及合法建築物所有權人在主管機關核定都市更新事業計畫之前，撤回其同意，以致於未達法定比例時，實施者所擬定或提出之都市更新事業計畫，即無由繼續進行，自待實施者再度取得超過法定比例之土地及合法建築物所有權人同意，始得更始進行都市更新事業。

四、至土地及合法建築物所有權人與實施者間乃係基於民法上委任之法律關係，如委任人對受任人之信任感已有所動搖，原則上自得允許其隨時終止契約關係（民法第 549 條第 1 項），其終止權之行使，應適用民法第 263 條準用第 258 條之規定，於終止之意思表示生效時（民法第 94 條、第 95 條參照），契約即為終止。易言之，在非對話而為意思表示者，其意思表示，以相對人了解時發生效力；在非對話而為意思表示時，則以通知置於相對人可了解之地位時，即發生效力（最高法院 54 年臺上字第 952 號判

例參照)。本案依 貴局檢附之郵局存證信函及連署書以觀，如連署人確為原更新單元範圍內土地及合法建築物所有權之委任人，且已將撤回同意書送達至原實施者時，則應可推知其撤回都市更新事業之意思表示已生效力，如經 貴局計算都市更新條例第 22 條第 1 項之推動更新之門檻已有所不足，則在核定都市更新事業計畫之前，原都市更新事業自亦隨之中止。

備註：1. 本件函釋所引都市更新條例第 22 條第 1 項規定業於 108 年 1 月 30 日修正為第 37 條，

併予提醒。

2. 本件說明四援引之最高法院 54 年台上字第 952 號民事判例，依 108 年 7 月 4 日施行之法院組織法第 57 條之 1 第 2 項，其效力與未經選編為判例之最高法院裁判相同。
3. 109 年 11 月 2 日業修正發布「臺北市政府受理都市更新案審查與處理同意書重複出具及撤銷作業要點」，併予提醒。