

發文字號：內政部營建署 94.10.20 營署都字第 0940055133 號函

發文日期：民國 94 年 10 月 20 日

要 旨：核釋都市更新地區範圍內國有土地及建築物參加都市更新事業計畫之相關疑義
主 旨：關於都市更新地區範圍內國有土地及建築物參加都市更新事業計畫疑義，
請確實依照本部 94 年 1 月 13 日內授營都字第 0940081083 號函檢送
會議紀錄辦理，請查照。

說 明：一、依據財政部國有財產局 94 年 10 月 11 日台財產局管字第 09400
31189 號函辦理，並檢送上開號函影本乙份。
二、本部 89 年 9 月 18 日台內營字第 8909397 號函釋有關都市更新
條例第 27 條規定公有土地及建築物應一律參與都市更新之立法意旨
及依同條例第 10 條及第 22 條規定計算比例時，公有土地及建築物
應納入同意部分予以核計乙節，業經本部於 94 年 1 月 3 日召開
研商會議，獲致共識，並以 94 年 1 月 13 日內授營都字第 09400
81083 號函檢送會議紀錄補充規定在案，詳如附件，請確實依照上開
會議結論辦理。

附 件：內政部 函

中華民國 94 年 01 月 13 日

內授營都字第 0940081083 號

主 旨：檢送 94 年 1 月 3 日召開研商「都市更新範圍內經列為國軍老舊眷村
改建基地之國有土地及建築物，得否不參加都市更新事業計畫疑義」相關
事宜會議紀錄乙份，請查照。

說 明：依據本部 93 年 12 月 16 日內授營都字第 0930088276 號開會通知單續
辦。

附 件：研商「都市更新範圍內經列為國軍老舊眷村改建基地之國有土地及建築物
，得否不參加都市更新事業計畫疑義」相關事宜

一、開會時間：九十四年一月三日（星期一）上午九時三十分。

二、開會地點：本部營建署一〇七會議室（臺北市八德路二段 342 號一
樓）

三、主持人：陳署長○雄 記錄：林○璘

四、出（列）席單位及人員：（略）

五、作業單位說明：略

六、各單位發言要點：略

七、結論：

都市更新條例與國軍老舊眷村改建條例，同為改善居住環境品質，提升土地使用經濟效益，其基本立法目的一致；都市更新條例第 27 條規定都市更新事業計畫範圍內公有土地及建築物應一律參與都市更新，其立法意旨係指都市更新事業計畫經主管機關核定後，其範圍內之公有土地及建築物自當依核定之都市更新事業計畫處理之，以避免因層層法令之限制，使公有土地或建築物成為推動都市更新之阻礙。至於都市更新事業計畫核定前，有關實施者之決定，以及都市更新事業之實施方式、住戶拆遷安置事宜、開發期程及更新後房地分配等事項，除須經由公、私有土地權利人充分溝通協調外，尚須經由直轄市、縣（市）主管機關依都市更新條例規定審查，認為確實合理可行後，始予以確定，尚非指都市更新地區內之公有土地，應一律交由申請實施都市更新事業人處理。準此，有關公有土地參與都市更新事宜，仍請直轄市、縣（市）主管機關就個案考量計畫之可行性及上開處理原則後審酌處理之。

八、附帶建議：

- （一）都市更新已成為都市發展重要政策，為因應環境趨勢與市場機制之轉變，建請相關公有土地管理機關思考加重包括建築、金融、都市計畫、地政、土地開發等專業人員之編制，以迎接新的挑戰。
- （二）為維護公共利益、確保國家資產，直轄市、縣（市）主管機關於審查都市更新事業時，除函請公有財產管理機關表示意見外，並應提供適當管道供其充分表達意見，甚至考量延聘公有財產管理機關相關人員擔任都市更新審議委員會委員或諮詢顧問。個案於都市更新事業審議時，主管機關之行政行為與行政程序，應依行政程序法第 6 條、第 7 條、第 8 條及第 9 條規定辦理。

九、散會：上午 11 時。

附 件：內政部 函

中華民國 89 年 09 月 18 日

台內營字第 8909397 號

全文內容：一、有關都市更新條例第二十五條第一項規定疑義乙節，按「其他法律另有規定或經全體土地及合法建築物所有權人同意者，得以協議合建或

其他方式實施之」，「各級主管機關得就左列地區報經上級主管機關核准後辦理市地重劃：…二、舊都市地區為公共安全、公共衛生、公共交通或促進土地合理使用之需要者」，分別為都市更新條例第二十五條第一項及平均地權條例第五十六條所明定。是以，如都市更新事業符合上開規定，自得以自辦市地重劃之方式辦理都市更新，惟應依經核定之都市更新事業計畫實施，如區內公共設施興修或改善計畫、整建或維護區段內建築物改建、修建、維護或充實設備、重建區段之土地使用計畫等項，均應依實施進度如期完成，否則，應依都市更新條例第六章有關「監督與管理」之相關規定加以處理。至市地重劃與都市更新之獎勵項目如相同時，係得分別給予，或僅得適用其一之問題，查都市更新條例有關獎助之規定，並無排除其他法規有關獎勵項目之適用，如能同時符合市地重劃與都市更新相關法規，應可分別給予。

二、有關都市更新建築容積獎勵辦法第四條規定獎勵後建築容積上限是否包括依都市更新條例第四十五條，同辦法第三條及容積移轉相關規定所增加之建築容積乙節，按「依本條例第四十四條第一項第一款、第二款、第四款及第五款規定給予獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地一點五倍之法定容積或各該建築基地零點三倍之法定容積再加其原建築容積」，為上開辦法第四條第一項所規定，其得申請獎勵之項目已有明文，並未涵括都市更新條例第四十五條、同辦法第三條及容積移轉相關規定所增加之建築容積。準此，依都市更新條例第四十五條、同辦法第三條及容積移轉相關規定所增加之建築容積額度並不受限於上開辦法第四條規定之上限。

三、有關都市更新條例第二十七條規定，都市更新事業計畫範圍內公有土地及建築物，應一律參加都市更新，則第十條及第二十二條規定之人數與土地及建築物所有權比例之計算，公有土地及建築物部分究係應列入同意部分予以核計，抑依據第十三條之計算方式，前開比例之計算不包括公有土地乙節，鑑於過去辦理都市更新事業之經驗，都市更新條例第十二條業就土地及建築物所有權人自行組織都市更新團體實施都市更新時不列入申請人數、土地及建築物所有權比例計算之各款予以明定，以避免都市更新事業之延宕，查公有土地及建築物並非其列舉之各款；復查同條例第二十七條第一項規定，都市更新事業計畫範圍內公有土地及建築物，應一律參加都市更新，並依都市更新事業

計畫處理，旨在避免公有土地及建築物因無法適時提供參與都市更新，致影響都市更新建設之推動。是以，為加速都市更新建設之推動，公有土地及建築物部分，於依同條例第十條及第二十二條規定計算申請人數與土地及建築物所有權比例時，應納入同意部分予以核計，以符立法意旨。

四、有關都市更新條例第十一條規定自行劃定「更新單元」及施行細則第五條規定「自行擬具都市更新計畫」者，因非主管機關劃定之「更新地區」，其得否適用該條例有關「更新地區」之獎勵相關規定乙節，按都市更新條例第五章有關「獎助」之相關規定，係為提供推動都市更新事業之誘因，給予依都市更新條例規定實施都市更新事業之實施者適時適地之獎勵與協助、以加速都市更新事業之實施，該章相關條文所稱之「更新地區」並未侷限於各級主管機關所劃定之應實施更新之地區，依都市更新條例第十一條或同條例施行細則第五條規定，由土地及合法建築物所有權人於未經劃定應實施更新之地區，依主管機關所定更新單元劃定基準，自行劃定之更新單元或「自行擬具都市更新計畫」者，亦應包括在內，始符公平原則。

五、另貴府八十九年一月二十日府都四字第八九〇〇一三二四〇〇號函所詢有關都市更新條例公布前，已依都市計畫程序於公告都市計畫說明書內劃定之更新地區，得否依都市更新條例規定，逕予實施都市更新事業及都市更新條例施行細則第五條第二項規定疑義乙節，本部業分別以八十九年三月二十日台八九內營字第八九八二七一號函及同年七月十九日台八九內營字第八九〇七四〇四號函釋在案，請依上開二函規定辦理。

附件：財政部國有財產局 函

中華民國 94 年 10 月 11 日

台財產局管字第 0940031189 號

主旨：檢送本局 94 年 9 月 15 日「研商都市更新事業計畫範圍內國有非公用土地處理原則及相關事宜」會議紀錄，請查照。

其需 貴單位配合辦理事項，請依議辦理。

說明：依本局 94 年 9 月 7 日台財產局管字第 0940027440 號開會通知單續辦。