

正本

發文方式：紙本郵寄

檔號：

保存年限：

## 新竹市政府 函

300076

新竹市北區北大路307號15樓之4

地址：30051新竹市中正路120號

承辦人：林函好

電話：(03)5285160

傳真：(03)5256120

電子信箱：010005@ems.hccg.gov.tw

受文者：社團法人新竹市建築師公會

發文日期：中華民國111年6月29日

發文字號：府都更字第1110098801號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：11111350081110811240111D202239701、11111350081110811240attprint

主旨：函轉內政部111年6月27日發文字號：內授營更字第1110811240號函乙份（如附件），涉囑託登記執行借名登記等情，請轉知所屬會員知悉，請查照。

正本：社團法人新竹市建築師公會、新竹市不動產開發商業同業公會、新竹市地政士公會、財團法人新竹律師公會、本市地政事務所、本市政府地政處、本市政府財政處

副本：本府都市發展處

# 市長林智堅

本案依分層負責規定授權主管處(局)長決行

新竹市建築師公會
收 111年7月1日
文 第0723號

## 內政部 函

地址：105404臺北市松山區八德路2段342  
號(營建署)  
聯絡人：徐子宏  
聯絡電話：02-87712908  
電子郵件：ah9842@cpami.gov.tw  
傳真：02-87719420

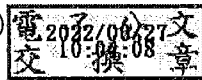
受文者：新竹市政府

發文日期：中華民國111年6月27日  
發文字號：內授營更字第1110811240號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：如主旨 (1111135008\_1110811240\_111D2022397-01.pdf)

主旨：檢送111年6月2日召開研商「政府機關(構)擔任實施者  
公開徵求提供資金並協助實施時，涉及都市更新條例第  
52條第3項及第62條規定執行疑義」會議紀錄1份，請  
查照。

說明：依本部111年5月11日內授營更字第1110808380號開會通知  
單續辦。

正本：法務部、陳副教授愛娥、林教授三欽、各直轄市及縣(市)政府、內政部法規委員  
會、國家住宅及都市更新中心  
副本：本部營建署(都市更新組)



研商「政府機關（構）擔任實施者公開徵求提供資金並協助實施時，涉及都市更新條例第 52 條第 3 項及第 62 條規定執行疑義」  
會議紀錄

壹、開會時間：111 年 6 月 2 日（星期四）下午 2 時 30 分

貳、開會地點：本部營建署 107 會議室

參、主持人：王主任秘書東永

肆、出席人員：詳簽到簿

紀錄：徐子宏

伍、作業單位說明：（略）

陸、綜合討論：與會人員發言重點摘要

一、國家住宅及都市更新中心：

（一）本中心擔任實施者辦理之「臺北市大同區大龍段 1 小段 265 地號等 27 筆土地都市更新案（以下簡稱圓山案）」，土地所有權人共計有 6 位，除其中 2 位土地所有權人參與權利變換並分配更新後房地外，剩餘土地屬於 4 位劉姓地主，本中心均於都市更新事業計畫暨權利變換計畫案報核前，即已與該等地主達成協議，以領取權利金（更新後價值）的方式參與都市更新。惟考量其中 3 位劉姓地主更新後分配均未達最小分配單元，因而在計畫書圖上，將這 3 位所有權人列為不能參與分配者。

（二）另圓山案亦有 14 戶占有他人土地舊違章建築戶（以下簡稱舊違章建築戶），而其中共有 6 戶係採現地安置方式處理。因此，本案後續亦有臺北市政府所提，能否將現地安置舊違章建築戶的部分，於權利變換計畫書中，先登記予投資人的疑義。

（三）綜上所述，既然圓山案的投資人係 100%全額出資，更新後投資人即得依都市更新條例（以下簡稱本條例）第 3 條第 7 款規定，按其提供資金額度分配更新後之房地。針對本案 3 位劉姓地主更新前之產權及現地安置之舊違章建築戶更新後之產權，倘若均須先登記在本中心名下，後續要轉為登記予投資人時，在登記原因上

恐會產生問題，另也會額外產生相關稅賦的問題。因此，期望能藉由今日的討論，釐清問題並找到解決之道。

## 二、臺北市住宅及都市更新中心

- (一) 本中心擔任實施者辦理之「臺北市信義區三興段 1 小段 972 地號等 9 筆土地都市更新案（以下簡稱三興案）」，計有 1 位地主屬不能參與分配者，業經投資人協助發放補償金後，其產權已登記予本中心所有。另查本條例似無明文規定，本中心能將不能參與分配者之產權，透過權利變換的方式登記予投資人，惟若另行協議處理，本中心恐因移轉短期持有之房地，致生高額房地合一稅等的問題。
- (二) 另針對舊違章建築戶部分，查目前本中心擔任實施者並公開徵求投資人辦理之都更案，屬投資人 100% 全額出資且實施者不參與更新後分配之案件共計有 3 案。該等案件因本中心最終並不分配更新後之房地，爰現行執行上，係將舊違章建築戶現地安置之產權，於權利變換計畫書係載明將其暫先登記予投資人，並以備註註記方式，該部分權利變換完成後，由投資人與違章建築戶依協議內容找補後，再登記予違章建築戶。惟此執行方式似與內政部 98 年 4 月 2 日台內營字第 0980054326 號函示應先登記予實施者規定未合。因此，期望併同不願或不能參與分配者能否登記予投資人部分一同討論。
- (三) 再者，考量舊違章建築戶的安置處理及取得現地安置之產權登記時點，其產權移轉發生係於權利變換完成之後，故其有別於不願或不能參與分配者。另按本條例第 62 條規定，舊違章建築戶之處理方案，係由實施者提出並納入權利變換計畫內一併報核。倘若實務執行上，仍係由實施者與舊違章建築戶協議，而在協議內容載明，現地安置方案係由舊違章建築戶選配後，再與投資人相互找補，並依本條例第 62 條規定納入權利變換計畫書載明，後續登記的部分，能否權利變換囑託登記予投資人，並註記由現地

安置戶與出資人相互找補，這樣的執行方式是否有違本條例第 62 條之規定意旨？

### 三、新北市住宅及都市更新中心：

本中心於去年成立，目前辦理之永和大陳義胞社區單元三公辦都更案，係由本中心擔任實施者先行整合，並已依本條例第 21 條規定公開徵求投資人協助實施。查該案亦有不願或不能參與分配者及舊違章建築戶要處理，後續於計畫書的分配及囑託登記的實務上，恐會遇到相同的問題。因此，建議也參採照國家住都中心及臺北市住都中心所建議的方式辦理。

### 四、臺北市政府：

查本條例第 21 條規定由主管機關（構）擔任實施者，並公開徵求投資人協助實施者辦理都市更新事業的推動模式，若其投資人是「協助」立場「協助」實施者支付不願或不能參與分配者之補償金，抑或「協助」實施者提出舊違章建築戶之處理方案，其相關補償費用或處理費用之資金，倘若均係由出資人全額負擔，則於權利變換囑託登記時，將不願或不能參與分配者或舊違章建築戶現地安置部分之產權，逕行登記予投資人，作為出資人「協助」之對價，似不會破壞本條例所規範之以實施者為都市更新事業之主體的架構。因不論造冊送囑託登記或實施都市更新事業，仍然是實施者的權責義務，實施者的地位不會受到影響。況且本條例第 52 條第 3 項並未「明文」規定現金補償後移轉登記對象應為實施者。因此，政府機關（構）擔任實施者，並公開徵求投資人的推動模式，若係由投資人全額負擔不願或不能參與分配者或舊違章建築戶現地安置的費用時，似能由實施者列冊，將其產權逕為登記予投資人的解釋空間。

### 五、本部法規委員會：（書面意見）

- （一）按本條例第 55 條規定，經公開徵求之提供資金及協助實施都市更新事業者（即投資人），且於都市更新事業計畫載明權責分工及

協助實施內容，於申請建築執照時，得以該資金提供者與實施者名義共同為之；第 70 條第 2 項規定，經公開徵求提供資金並協助實施都市更新事業之股份有限公司(即投資人)，於都市更新事業計畫或權利變換計畫載明權責分工及協助實施都市更新事業內容者，該公司實施都市更新事業之支出得準用前項投資抵減之規定。」是以，投資人係提供「資金」並「協助」實施都市更新事業，於申請建築執照時仍須與實施者共同申請而無法單獨申請、投資抵減之優惠亦係準用實施者之規定，換言之，投資人與實施者之性質及權利義務仍有不同，得否據以導論至投資人承受實施者之權利義務或取代實施者，非無疑義。本案貴署尚未本於主管業務之立場，表明擬採之見解及理由，建請參酌專家學者、法務部及地方政府所提供之意見，及本條例規範之意旨，審慎衡酌。

(二) 又本案可能涉土地登記事項，建議貴署宜洽詢地政司表示意見。

#### 六、法務部：

(一) 今日討論議題涉及投資人，係本條例 108 年 1 月 30 日修正時於第 12 條及第 21 條新增之參與角色，其主要係政府機關(構)自行實施時，「協助」政府機關(構)實施都市更新事業。再者，參見本條例第 55 條及第 70 條之條文得以觀之，不論都市更新事業申請建築執照，抑或投資抵減營利事業所得稅等規定，其投資人均是與實施者併列之而非取代實施者之身分與地位。是以，本條例修正後，實施者仍是主導都市更新事業之代表，不因公開徵求投資人後，實施者所享有或負擔都市更新事業之權利義務，被取而代之。因此，今日討論議題涉及將不願或不能參與分配者，或舊違章建築戶現地安置之產權，逕為登記予投資人 1 節，是否符合本條例整體立法架構，應通盤考量。

(二) 再者，今日所討論之個案，均為公辦更新且其相關實施費用由投資人全額負擔。後續倘若遇到僅部分出資之個案，其登記如何辦理？若假設都更案因故中止，已移轉予投資人的部分，如何返還

處理？因此，建議主管機關解釋法令時，應整體思考，不宜貿然解釋處理。

## 七、本部營建署：

- (一) 不論實施者有無分配更新後的房地，或是有無出資，均不能免除本條例所賦予實施者應承擔之責任。按本條例第 32 條規定實施者擬訂都市更新事業計畫起至第 78 條規定都市更新事業完成後，實施者應將都市更新事業之成果送請主管機關備查止，都是實施者應負擔之責任。因此，今日討論之不願或不能參與分配者之補償及補償後之產權移轉登記，以及舊違章建築戶之處理與協調等，亦為實施者應負擔之權利及義務。
- (二) 另本條例於 108 年 1 月 30 日通盤修正後，雖於第 55 條及第 70 條就出資人（含投資人）協助事項予以規範，如申請建築執照申請時，得與實施者聯名；公辦都更徵求投資人的部分，出資人得享有營利事業所得稅抵減稅優部分等。但不管如何，出資人（含投資人）僅是扮演協助實施者辦理都市更新事業的角色，其不論出資額度或協助事項為何，出資人（含投資人）都無法替代實施者在都市更新所扮演角色及定位。
- (三) 另查本條例於都市更新事業案所規範的三個重要角色，分別為政府機關、實施者及土地或合法建築物所有權人。出資人（含投資人）乃係因實施者與其具有投資契約關係所衍生出來的角色。因此，出資人（含投資人）與主管機關間，或出資人（含投資人）與所有權人間的鏈結，本條例並無明文規範。因此，出資人（含投資人）不能取代實施者的身分或地位。
- (四) 另查本條例第 52 條第 3 項規定之立法意旨，係賦予實施者責任，對於不願或不能參與分配者，由其發放補償金後，將不願或不能參與分配者之所有權「強制」交由實施者再開發，以利都市更新執行。另出資人依本條例第 3 條第 7 款得參與出資及囑託登記分配部分，依權利變換相關規定，僅限為實施者先行支應共同負擔

的部分，尚不包含不願或不能參與分配者之補償金，係由實施者額外提出補償後取代原所有權人參與都更。

- (五) 有關臺北市住都中心所提，本部 98 年 4 月 2 日台內營字第 0980054326 號函針對舊違章建築戶現地安置登記方式，係依本條例第 62 條規定之意旨，賦予實施者於辦理都市更新事業過程中，應提出舊違章建築戶處理方案的責任。因此，處理主體應為實施者，故應由實施者先行獲配，再由實施者依處理方案及協議內容，辦理產權移轉與受安置之舊違章建築戶。另有關都市更新實施權利變換時，能夠參與分配及囑託登記的對象，本條例第 3 條及第 60 條已有明文規定，僅為土地所有權人、合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人、農育權人、耕地 375 租約之承租人、出資人及實施者等。因此，舊違章建築戶的部分係屬實施者與其占用戶協議的部分，這部分應不納入囑託登記的範圍，實施者移轉至占用戶的部分，應是依照協議內容或私契約去做處理。所以，當初的函示說明，這部分應先登載於實施者名下。
- (六) 另按本條例第 12 條第 1 項第 1 款及第 2 款規定，無論是主管機關主導辦理都市更新，抑或是主管機關同意其他機關（構）主導辦理都市更新，均得採公開評選委託都市更新事業機構為實施者之選項。因此，往後主管機關或其他機關（構）評估辦理公辦都更時，若其都市更新事業所需負擔之成本均係由民間機構 100% 全額出資時，建議可依上開規定，採公開評選委託都市更新事業機構為實施者方式辦理，避免產生實施者角色定位混淆之疑義。

#### 八、陳愛娥副教授：

- (一) 今日討論的議題，關鍵問題在於實施者與投資人於都市更新事業案中，其應扮演身分之定位為何。從本條例第 21 條規定：「都市更新事業依第十二條規定由『主管機關』或經同意之『其他機關（構）自行實施』者，得公開徵求提供資金並『協助實施』都市更新事業，……。」條文內容明確得知，實施者才是辦理都市更



新事業的主體。另查本條例第 21 條條文所對應的章節，亦於第三章政府主導都市更新的範疇。爰若於現行實務執行上，本來是希望由政府主導來辦理都市更新事業，卻因政府找了全額出資的投資人來協助實施，並將實施者承擔之權利及義務都轉嫁至投資人來負責處理，似乎與當初本條例第 21 條立法本意不同。

- (二) 至於本條例第 21 條條文涉及投資人提供資金應如何提供及如何協助實施等節，本條例第 70 條：「都市更新事業依第十二條規定由主管機關或經同意之其他機關（構）自行實施，經公開徵求股份有限公司提供資金並協助實施都市更新事業，於**都市更新事業計畫或權利變換計畫載明權責分工及協助實施都市更新事業內容者**，……。」條文隱約有提及；另所賦予投資人於都市更新事業的身分，從本條例第 55 條第 2 項：「都市更新事業依第十二條規定由主管機關或經同意之其他機關（構）自行實施，並經公開徵求提供資金及協助實施都市更新事業者，……，於依前項規定申請建築執照時，得以該資金提供者**與實施者名義共同為之**，……。」所規定之內容得以見得，且僅此而已。至於實施者與投資人間的關係，應回歸到原先依本條例第 21 條規定公開徵求投資的內容及依照投資契約辦理。因此，政府機關（構）不能因為投資人 100%全額出資，而把實施者應處理及取得分配的部分逕轉由投資人處理或分配。
- (三) 至於討論議題涉及因政府自行實施都市更新事業且公開徵求投資人協助辦理時，所產生不合理的稅賦負擔疑義 1 節，考量投資人協助處理部分仍係屬公共事務的範疇，其所衍生的稅賦負擔能否合理的來做考量及減免，以及是否在本條例應作更細緻的規範，這或許是值得思考的問題。但不應為了簡便或稅賦減免而透過投資人取代實施者部分權利義務的方式來處理，以避免衍生後續相關困擾及破壞原本本條例的架構設計。
- (四) 另有關舊違章建築戶採現地安置方式處理者，按本條例第 62 規定，其處理方案係由實施者提出，故本條例原先規劃，是要將產

權先登記予實施者，再由實施者依協議結果，於更新完成後移轉予舊違章建築戶。

### 九、林三欽教授：

- (一) 今天討論議題，建議從兩個角度來看。第一個是量的問題，也就是如何適度反映出資人的出資額度，將來在更新後分配建物等等權益上，能夠被合理反應分配的比率；第二個是質的問題，也就是投資人參與的身分。投資人參與都市更新所應有的權利義務，在本條例上雖未有明確之定義，僅在本條例第 3 條第 7 款權利變換的定義敘明，其分配係依照出資比率及提供資金額度，分配更新後的房地或權利金。
- (二) 至於今天國家住都中心及臺北市政府函詢內容，均涉及不願或不能參與者的權利處理。在實務執行上，會期望將不願或不能參與者更新完成前的土地或建築物移轉給出資人，可能是考慮到某種權利價值計算模式，類似投資人提前將不願或不能參與者的權益頂讓下來，取而代之的概念，而產生這種讓渡的模式。但從另外一種模式來看，似乎比較符合本條例的精神，也就是讓不願或不能參與分配者，參與權利變換，走到程序的末端，雖無法分配更新後的房地，但可以分配權利金。這似乎可以解決今日討論的問題，也比較符合都市更新的精神。
- (三) 另查本條例第 52 條第 3 項規定，由實施者列冊送主管機關囑託該管登記機關辦理登記之對象，法雖未有明文規定，但從條文全文的解讀來看，應該是登記給實施者。因此，按現行本條例的法規內涵，似無法明定得將不願或不能參與分配者的產權，逕為移轉登記予投資人，這部分會有超出法令規定的疑義。至於相關的稅賦問題，同意陳愛娥副教授的見解，應從稅法的部分來處理，後續倘若都市更新事業計畫因故無法完成，需要善後時會比較容易處理。
- (四) 有關不願或不能參與分配者之補償金，既經營建署說明，其費用

應由實施者額外支應，並未納入共同負擔費用而得依本條例第 3 條第 7 款規定依投入之資金參與分配。因此，不願或不能參與分配者之房地，自無由投資人來代替實施者分配之疑義。至國家住都中心所提，該等案件若將不願或不能參與分配者先行登記予實施者名下，要在移轉予投資人時，欠缺法源 1 節，考量投資人畢竟有實質出資協助實施者辦理都市更新事業，能否能類推適用本條例第 3 條第 7 款權利變換計畫的概念，以實質貢獻的部分計算比率，於權利變換完成後再將其產權移轉予投資人，提供參考。

## 柒、會議結論

- 一、有關都市更新整體立法架構，係以實施者作為都市更新事業之實施主體，自擬訂都市更新事業計畫起至完成都市更新事業成果備查，實施更新事業各個階段，均有賦予實施者相關權利與義務。另本條例亦賦予主管機關對於實施者就都市更新事業計畫核定後之執行情形進行監督與管理。爰經綜合討論及釐清後，針對本條例第 52 條規定之不願或不能參與分配者，係賦予實施者予以補償之責任，並強制將其權利交由實施者實施土地再開發。因此，其產權轉移部分具強制性。再者，不論是本條例第 3 條第 7 款規定之投資人或是本條例第 21 條規定之經公開徵求之投資人，其扮演**提供資金、協助**實施者實施都市更新事業的角色，係憑藉實施者與投資人間之投資契約而來。因此，不論實施者對於都市更新事業案有無出資或分配，投資人都無法替代本條例所賦予實施者應扮演的角色及應承擔之責任。是以，不願或不能參與分配者之產權移轉對象，仍應回歸本條例原立法意旨，應由實施者所繼受。至其產權如何移轉予投資人，應回歸到公開徵求投資公告或投資契約去處理。
- 二、至於舊違章建築戶現地安置之產權登記得否於更新完成後逕行囑託登記予投資人，再移轉予更新前舊違章建築戶 1 節，因本條例第 62 條規定係賦予實施者提出處理方案，並納入權利變換計畫內一併報

核。另為鼓勵實施者處理舊違章建築戶，都市更新建築容積獎勵辦法第 17 條亦有明定其獎勵項目。另於實務執行上，採現地安置之舊違章建築戶者，若其現地安置興建成本係由舊違章建築戶自行負擔及取得更新後建物之價值未納入更新後建築物總銷金額時，因其舊違章建築戶現地安置費用，未納入地主共同負擔費用計算，非出資人提供資金額度參與分配之範圍，爰舊違章建築戶現地安置之產權，仍應先由實施者獲配，再依與其協議內容，於更新完成後，移轉產權予舊違章建築戶。

三、另今日討論實務執行之疑義，涉及實施者與投資人產權應如何移轉登記及所產生相關稅賦負擔之合理性等問題，請國家住都中心或臺北市政府研析說明個案所涉及法令疑義，並研擬具體處理意見，再請營建署配合研處。

**捌、散會：**(下午 4 時 05 分)

研商「政府機關(構)擔任實施者公開徵求提供資金並協助實施時，  
涉及都市更新條例第52條第3項及第62規定執行疑義」會議  
簽到簿

一、開會時間：111年6月2日(星期四)下午2時30分

二、開會地點：本部營建署107會議室

三、主持人：王主任秘書東永


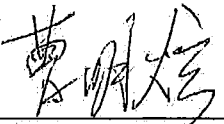
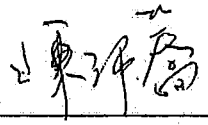
王東永

紀錄：徐子宏

四、出(列)席單位及人員：

專家學者		姓名	連絡電話
林教授三欽		林三欽	
陳副教授愛娥		陳愛娥	
單位	職稱	姓名	連絡電話
法務部	專員	徐子宏	
本部法規會			
臺北市府	正工程司 法制科 曹	江中信 (以視訊方式參與)	
	王東永	王東永	

單位	職稱	姓名	連絡電話
新北市政府	股長	黃茹儀	
	專員	李政凱	
桃園市政府	科長	陳怡芳 (以視訊方式參與)	
	工程員	周芸 (以視訊方式參與)	
臺中市政府		(請假)	
臺南市政府		(請假)	
高雄市政府		(請假)	
基隆市政府		(請假)	
新竹縣政府		(請假)	
新竹市政府		(請假)	
苗栗縣政府			
南投縣政府		(請假)	
彰化縣政府			
	技士	陳雨薇	
雲林縣政府		(請假)	

單位	職稱	姓名	連絡電話
嘉義縣政府		(請假)	
嘉義市政府	技士	沈芳儀 (以視訊方式參與)	
屏東縣政府		(請假)	
宜蘭縣政府		(請假)	
臺東縣政府		(請假)	
花蓮縣政府		(請假)	
澎湖縣政府			
金門縣政府	技士	謝欣融 (以視訊方式參與)	
連江縣政府		(請假)	
國家住宅 及都市更新中心			
臺北市住宅及 都市更新中心	組長	張文銓	
新北市住宅及 都市更新中心			

單位	職稱	姓名	連絡電話
本部營建署 都市更新組	組長	王武彥	
		王和右	
	科長	林汝如	
	秘書	徐子宏	
		林姿儀	