

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：林函妤

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113年4月16日

發文字號：府都更字第1130066080號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：函轉內政部113年4月12日內授國更字第1130803270號函乙份（如附件），涉已核定之都市更新案廢止後涉關不願或不能參與分配者後續處理疑義，請轉知所屬會員、各受補助（輔導單位）知悉，請查照。

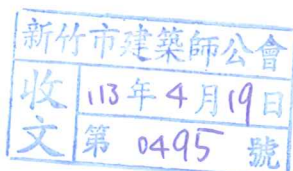
說明：上開內容，於各案辦理過程時，請確保所有權人、相關利害關係人知悉並妥予說明，以維參與都市更新之權益福祉。

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、新竹市律師公會、中華大學學校財團法人中華大學(自主更新輔導團)

副本：新竹市政府都市發展處

# 市長 高虹安

本案依分層負責規定授權主管處(局)長決行



檔 號：  
保存年限：

## 內政部 函

地址：105404臺北市松山區八德路2段342  
號(國土署)  
聯絡人：吳書萍  
聯絡電話：02-87712908  
電子郵件：wusophia@nlma.gov.tw  
傳真：

受文者：新竹市政府

電子文府都更 1130066080字號

發文日期：中華民國113年4月12日

發文字號：內授國更字第1130803270號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨 (1131057088\_1130803270\_113D2011676-01.pdf、  
1131057088\_1130803270\_113D2011677-01.pdf)

主旨：檢送本部113年3月11日召開「研商已核定之都市更新案廢  
止後涉關不願或不能參與分配者後續處理疑義」會議紀錄  
1份，請查照。

說明：

- 一、依本部113年2月23日內授國更字第1130801535號開會通知  
單續辦。
- 二、旨揭會議紀錄同函抄送各縣(市)政府供執行參考。

正本：林教授三欽、陳教授愛娥、林律師光彥、法務部、本部地政司、法制處、各直轄  
市政府、各縣(市)政府

副本：




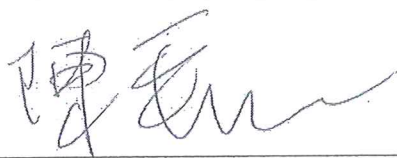
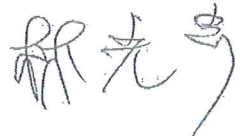
研商「已核定之都市更新案廢止後涉關不願或不能參與分配者後  
續處理疑義會議」簽到單

一、開會時間：113年3月11日(星期一)下午2時30分

二、開會地點：本部國土管理署601會議室

三、主持人：朱主任秘書慶倫 

四、出(列)席單位及人員：

| 單位    | 職稱 | 簽名   |
|-------|----|--|
| 林教授三欽 | 教授 |   |
| 陳教授愛娥 | 教授 |  |
| 林律師光彥 | 律師 |  |
| 法務部   | 科長 | 王鉉驊  |
| 本部地政司 | 視察 | 周于晴  |
| 本部法制處 |    | (請假)   |

| 單位    | 職稱 | 簽名                |
|-------|----|-------------------|
| 臺北市府  |    | 高俊峰<br>林正<br>許家瑞  |
| 新北市政府 |    | 李政寬<br>林婉瑛<br>鄭承球 |
| 桃園市政府 |    |                   |
| 臺中市政府 | 正工 | 王樹德               |
| 臺南市政府 |    | (請假)              |
| 高雄市政府 |    | 郭福安               |

## 研商已核定之都市更新案廢止後涉關不願或不能參與分配者後 續處理疑義會議紀錄

壹、會議時間：113 年 3 月 11 日（星期一）下午 2 時 30 分

貳、會議地點：本部國土管理署 601 會議室

參、主持人：朱主任秘書慶倫

肆、出席人員：詳簽到單

紀錄：吳書萍

伍、會議說明：(略)

陸、綜合討論：與會人員發言重點摘要

### 一、臺北市府：

- (一) 關於本次函詢之個案，為單一土地所有權人，因原所核定之實施者有財務問題，地主擬更換其他人擔任，遂向本府申請廢止，並無都市更新條例第 76 條有業務廢弛或缺失之情事。目前進度為地上物已完成拆遷作業。
- (二) 另查本案廢止處分之核定內容並未援引行政程序法之規定作為依據，且無同法第 93 條所規定之附款(負擔)；至本次不願不能者提起訴願之緣由據悉主要係基於公有財產管理之需要，且目前實施者亦同步與之進行協商程序。

### 二、新北市政府

目前新北市亦有類似案件，係因建築設計內容計算有誤，致原核定之處分產生瑕疵，擬由本府採撤銷處分方式處理，惟將產生溯及既往之效力，對於已發放補償金之後續處理方式尚待討論。

### 三、高雄市政府：(書面意見)

- (一) 辦理計畫廢止時，不願與不能參與人雖已非所有權人，惟考量其產權係因都市更新事業實施而強制讓與實施者，廢止前也應考量

其權益，故應將其納入相關利害關係人範疇。

- (二) 計畫廢止係因實施者因素所致，不應損及其他相關權利人之權益，故於計畫廢止後應賦予不願及不能參與者選擇維持領取補償金或是產權回復的權益(舉例:不願及不能參與者已將補償金另作他用，已無法繳回補償金之情況，如果因為計畫廢止，逕為將產權回復原狀，恐損及其權益)。
- (三) 計畫廢止後如不願及不能參與者選擇將產權回復原狀，支持採說明(一)，由主管機關逕為囑託登記回復為更新前所有權狀態。惟須釐清地政機關是否同意採此作法。
- (四) 建議將前開討論內容納入修法及修正都市更新作業手冊，俾利各地方政府執行審議之參酌。

#### 四、法務部

- (一) 都市更新條例的解釋適用同時須衡酌個案事實認定，舉例而言，若涉及鉅額補償金之返還，可能產生極大的課題及影響。
- (二) 按行政程序法第 96 條規定處分以書面為之，爰如有附款應於書面明確記載；且應注意如僅在處分書內引述法條規定，亦非屬附款。另查內政部 98 年 6 月 4 日內授營更字第 0980805390 號已有函示，主管機關作成都市更新事業計畫核定處分時，得設定附款，並應加註列管。

#### 五、本部地政司

按土地法第 219 條及土地徵收條例第 9 條意旨，與本案相關法源依據、案情及性質皆不相同，是否得援引適用，建議應審慎衡酌。

#### 六、本部國土管理署：

- (一) 查現行都市更新條例對於計畫之核定、變更等都有明確規範，惟就廢止部分法未明文，遂循行政程序法之處理方式辦理。
- (二) 今日討論都市更新案件若依原核定內容繼續執行，則案內不願或不能參與者，經領取補償金後應屬程序終止；惟該案經廢止在案，

即表示未來該範圍土地亦有可能採都市更新以外之其他開發方式，爰範圍內不願或不能參與者土地已被強制移轉似有其不合理之處，初步研議應在審核廢止申請階段徵詢相關利害關係人意見為宜。

- (三) 再者，目前各縣市在都市更新案審核過程中，皆會徵詢土地及合法建築物所有權人意見；在作成行政處分時除實施者外亦會通知相關權利人。故本案核定當時應該將不願或不能參與者納入通知之列。既然事業計畫核定時有徵詢及通知，受理廢止申請時也應該徵詢及通知。

#### 七、陳教授愛娥：

- (一) 行政程序法為普通法，在研議本案前應先確認性質屬特別法的都市更新條例及其相關規定是否已無進一步規範。
- (二) 經檢視都市更新條例之內容及立法邏輯，主要涉及第 5 章權利變換部分，除於第 52 條有載明相關不能或不願參與者之處理方式外，其他條文較偏重於規範執行政程序。惟查行政程序法則較著重機關立場與處分相對人之關係，實與都市更新之制度設計有顯著落差，爰初步檢視無法支援本案情形，建議本案可從都市更新條例第 52 條之角度及其立法意旨強化說明，並著眼於處分前期其權利範圍係因公法規定非自願參與都市更新程序。
- (三) 就通案而論，所謂利害關係人應係指因廢止處分進而影響其權利義務者，即抽象判斷權利義務有可能有變動，即可納入陳述意見之範疇。
- (四) 都市更新係國家機關介入私部門開發，過程中再由國家機關進行監督，惟實質上仍屬私部門計畫，與一般授益性的行政處分不同，不宜將未成就的都市更新案認屬為未履行負擔；另如欲援引行政程序法第 125 條但書規定，則需確認處分之依據應為同法第 123 條第 3 款。
- (五) 建議可研議將都市更新相關規定整體檢討並進一步細緻化。

## 八、林律師光彥：

- (一) 今日討論的議題，應先釐清是否有涉及都市更新條例第 76 條監管、代管之情形；並先確認廢止處分之依據是否為行政程序法第 123 條規定。
- (二) 按都市更新條例第 3 條第 7 款，已明確將權利變換之參與人就客觀權利狀態定義及描述，無論其主觀意願或持有面積大小，皆屬利害關係人；且在審查實務上，無論參加或表明不願參加都市更新，在審議及核定階段都會通知，故廢止或撤銷通知之對象亦同。按行政程序法第 36 條及貴署 109 年會議討論，應皆以此概念延伸行政機關應考量及注意實施者或地主等相關人權益，惟應釐清與同法第 102 條陳述意見權並不相同。
- (三) 初步研析將本案不願或不能參與者納入利害關係人應無疑義；且依照行政程序法第 102 條規定應給予當事人陳述意見之機會，建議儘速將程序補正，避免後續爭議。
- (四) 另行政程序法第 123 條附負擔之規定，多數法律見解會與同法第 93 條所指附款合併討論；惟附款的負擔與負擔行政處分的負擔常容易誤解。如要引用同法第 125 條規定則應先確認其主行政處分及其負擔，但一般而言都市更新之核定處分是綜合性處分，實很難區分主行政處分為何。
- (五) 按都市更新條例第 52 條開宗明義係指「權利變換後」，故該條規定適用之情形，應係全案進行至更新後建築物完成後。惟本案程序在中間階段即廢止，既然事業計畫及權變計畫都終止，自無產生權利變換後的共同負擔與更新後價值分配的問題，也沒有現金補償的問題，故如不願或不能者提出本案應回到事權計畫核定前狀態之訴求尚符常情。惟實務上廢止處分之處理尚無明文亦無依據，且行政程序法第 123 條之構成要件亦不符合，故在法意不明的風險下，建議中央地方如有類似案情，可採事先協議或行政契約等方式，將爭議弭平，避免人民及機關共同面對法律風險；其次才是由主管機關以強制力方式進行處理。



## 九、林三欽教授：

- (一) 行政程序法所規定廢止的適用範疇有限，個案中，行政機關所為廢止，究竟係直接依據行政程序法相關規定，或者係類推適用該法，樣態多元，應分別情形加以認定；爰主管機關進行廢止處分時，無論其案件狀態或成案與否，都有可能造成利益轉變，原則上潛在可能受影響者都應列為利害關係人，同時並考量其公益性，應是比較理想的狀態。
- (二) 另行政程序法第 125 條但書溯及既往規定，係指未依同法第 123 條履行負擔，故有類懲罰之含意。本案建議先與當事人接觸了解實際看法後再研議是否需作囑託回復登記，避免產生進退失據之情形，提供參考。

## 柒、會議結論

### 一、經綜合討論及釐清，獲致共識如下：

- (一) 主管機關作成廢止之行政處分前，應給予利害關係人陳述意見之機會；至「利害關係人」之範疇，應以該廢止處分是否影響其權利義務者(即權利義務可能有變動)據以判斷。
- (二) 另按都市更新條例第 52 條立法意旨，係賦予實施者責任，對於不願參與分配或不能參與分配者，由實施者發放補償金後，強制將其權利交由實施者實施土地再開發，以確保計畫執行；核定之都市更新事業計畫或權利變換計畫一經廢止，則其強制作為實已失所附麗。爰類此案件，主管機關於廢止前，除應提供不願或不能者陳述意見之機會外，建議應責成實施者與不願或不能者先行協議處理後，再由主管機關綜合評估作成廢止與否之決定。惟如廢止前未能達成協議者，於廢止後基於信賴保護原則，尚不宜一律囑託回復所有權登記，建議仍應徵詢其意願後始得為之。以上共識內容提供各級主管機關作為執行參據，俾減少相關爭議。
- (三) 本次個案因都市更新事業計畫或權利變換計畫於核定時，未有依行政程序法第 93 條附負擔，且廢止處分之依據並非援引同法第

123 條第 3 款規定，爰無同法第 125 條但書得溯及既往失其效力之適用，而係廢止後向後失其效力。併請臺北市政府依前開處理原則及共識內容持續協商。

二、後續請作業單位另就都市更新條例及相關規定整體檢討關於核定後廢止之處理程序，以資完備。

**捌、散會**（下午 4 時 5 分）