

臺北市政府法務局 函（稿）

校對

監印

發文

受文者：

發文日期：中華民國108年10月31日

發文字號：北市法二字第1086037304號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：臺北市政府受理都市更新實施者請求代為拆除或遷移土地改良物實施辦法作業流程圖

地址：11008臺北市信義區市府路1號9樓東北區

承辦人：王品心

電話：02-27208889轉2404

傳真：02-27593266

電子信箱：za-10314@mail.tapei.gov.tw

主旨：有關貴局訂定「臺北市政府受理都市更新實施者請求代為拆除或遷移土地改良物實施辦法」草案(下稱本草案)總說明等資料，提請本局審查一案，復請查照。

說明：

一、復貴局108年10月4日北市都授新字第1083016958號函。

二、本草案對照表部分

(一)查本草案係規範都市更新實施者申請本府代為拆除或遷移土地改良物之相關事宜，爰參照都更條例第57條第6項規定之條文用語，建議修正本草案名稱為「臺北市政府辦理都市更新實施者申請代為拆除或遷移土地改良物實施辦法」。另本草案各條文之「請求」等文字，建請貴局通盤檢視配合修正為「申請」二字。

(二)本草案第1條明定係依都市更新條例(下稱都更條例)第57條第6項規定授權訂定，依都更條例第57條第6項規定：「實施者依第一項第二款規定所提出之申請，及直轄市、縣(市)主管機關依第二項規定辦理協調及拆除或遷移土地改良物，其申請條件、應備文件、協調、評估方式、拆除或遷移土地改良物作業事項及其他應遵行事項之自治法規，由直轄市、縣(市)主管機關定之。」是本草案擬規範之事項，應限於實施者依都更條例第



AUAA1086037304

57條第1項第2款申請本府代為拆除或遷移時之申請條件、應備文件、協調、評估方式、拆除或遷移土地改良物作業事項及其他應遵行事項等事項。若貴局有於本草案訂定逾都更條例第57條第6項授權範圍規定之需求，應於確認擬定事宜屬授權或職權訂定後，將授權依據或職權訂定目的明訂於本草案第1條。經查本草案部分條文似非屬前述都更條例第57條第6項規定之授權範圍，例如第4條係就實施者辦理都更條例第57條第1項本文所定事項，課予通知本府義務。是建請貴局確認訂定真意並通盤檢視之。

(三)本草案第3條規定：查都更條例第57條第1項規定：「權利變換範圍內應行拆除或遷移之土地改良物，由實施者依主管機關公告之權利變換計畫通知其所有權人、管理人或使用人，限期三十日內自行拆除或遷移；屆期不拆除或遷移者，依下列順序辦理：一、由實施者予以代為之。二、由實施者請求當地直轄市、縣（市）主管機關代為之。」可知權利變換範圍內應行拆除或遷移之土地改良物，符合一定條件下，實施者皆得請求本府代為拆除或遷移，並無特別排除舊違章建築戶，則本草案第3條規定是否屬都更條例第57條第6項授權訂定自治法規之範疇？容有疑義，建請貴局洽詢內政部釐清。又都更案既已因處理占有他人土地之舊違章建築戶完竣而獲得獎勵容積，何須本府再代為拆除或遷移？本條規定似有矛盾，建請貴局一併釐清。

(四)本草案第4條規定：

- 1、查都更條例第57條第1項規定，實施者僅負有通知所有權人、管理人或使用人之義務，本條第1項另規定實施者應同時副知本府，非屬都更條例第57條第6項規定授權訂定自治法規之範疇，且與請求本

府代為拆除或遷移土地改良物一事無涉，僅屬為使本府知悉案件進度之行政管理措施，亦無法律效果可言，似無訂定實益，建請貴局刪除本條。倘貴局認仍有保留本條之必要，其屬貴局依職權訂定之條文，建請貴局調整本草案第1條立法體例，並釐清以下疑義：

- (1) 第2項所稱之「前項通知」，究指前項前段通知所有權人、管理人或使用人，抑或指前項後段副知本府？尚有未明，建請貴局釐清修正。又如指前項前段之通知，其既已屬都更條例施行細則第26條規定事項，貴局重複規定都更條例施行細則第26條規定之理由為何？建請補充敘明。
- (2) 查本草案第5條代拆戶，係指不願自行拆除或遷移土地改良物之所有權人、管理人或使用人；而本草案第4條規範主體為應行拆除或遷移土地改良物之所有權人、管理人或使用人，兩者規範主體不同。是第4條說明欄第一點「……故明定實施者應於通知代拆戶時副知本府。」以代拆戶用語稱之，似有疑義，建請貴局釐清。

(五) 本草案第5條規定：

- 1、查都更條例第57條第2項規定並未針對實施者之協調次數及協調方式有所規範，貴局訂定本條，是否屬都更條例第57條第6項規定授權所訂之申請條件？若屬之，建請貴局補充本條規範召開兩次以上協調會及相關召開程序之理由，並敘明於說明欄。另建議參照臺北市市庫代理銀行遴選及委託自治條例之申請條件體例修正為：「實施者依都市更新條例第57條第1項第2款規定申請本府代為拆除或遷移時，應符合下列申請條件：一、實施者已依都市更新

條例第57條第2項規定，就拆除或遷移之期日、方式、安置或其他拆遷相關事項，本於真誠磋商精神予以協調二次以上，其協調程序並應符合下列規定：(一)召開日期應於實施者通知自行拆除或遷移期限屆滿後。(二)各次召開日期應相隔至少三週以上。(三)於協調會召開前二十日以雙掛號方式寄送通知。二、(貴局認為有必要訂定之其他申請條件).....。」以期明確。

2、本條第2項第3款特別規定以雙掛號方式寄送，而第4條第2項明定依都更條例施行細則第26條規定辦理通知送達事宜，二者不同，其理由為何？建請貴局於說明欄補充。

(六)本草案第6條規定：

1、本文稱應檢具申請書，此申請書有無制式格式？若有，建議新增第12條規定：「本辦法所定書表格式，由○○○定之。」本草案第12條條次往後遞延。若無制式格式，建請貴局審酌有無要求檢附申請書之實益。

2、第4款「.....四、應擔保辦理更新過程未施以錯誤、詐欺或脅迫手段，使立同意書人為有瑕疵之意思表示.....。」查實施者請求本府代為拆除或遷移時，權利變換計畫既已核定發布，此階段貴局再要求實施者應擔保上述事項實益為何？若違背其擔保之效果為何？由條文及說明欄難以得知，建請貴局補充說明，並審酌訂定之實益。

3、第4款「.....承諾全額負擔本府處理代為拆除或遷移案件所生之其他一切費用.....。」若貴局真意係實施者應全額負擔本府代為拆除或遷移所生之所有一切費用，則建請刪除「其他一切」等文字，以免

滋生疑義。

- 4、查都更條例第57條第1項規定：「……由實施者依主管機關公告之權利變換計畫通知其所有權人、管理人或使用人……。」可知權利變換計畫係由主管機關公告，則貴局第5款「實施者已依本條例第五十七條第一項規定辦理公告……。」與現行規定未符，建請貴局釐清。
- 5、第9款之「附屬器具」所指為何？建請貴局補充說明。
- 6、另本條各款文件要求檢附之理由為何？說明欄過於簡略，建請貴局於說明欄補充敘明，以茲明確。

(七)本草案第7條規定：

- 1、為符法制體例，「有關第六條第九款……」等文字建議修正為：「前條第九款……：」。另本條訂定說明過於簡略，建請於說明欄補充敘明，以茲明確。
- 2、本條是否係就本草案第6條第9款之移置計畫應載明事項予以規範？若為是，似得將之明定於第6條第9款（例如，「……移置計畫，載明移置處所於轄區內……」），建請貴局釐清修正。
- 3、第2款「……並無安全之虞。」等文字建議修正為：「……且無危險之虞。」。

(八)本草案第8條規定：

- 1、查臺北市代為拆除或遷移都市更新權利變換範圍內土地改良物許可收費標準刻正辦理全案修正，建請貴局留意名稱是否須配合修正，併予提醒。
- 2、再者，本條規範未繳費者是否通知補正？若通知補正後逾期仍未繳費者是否駁回？又完成繳費經本府書面審查符合規定者，是否通知核准？若為是，核准時點為何？核准前是否會勘或召開協調會等整體

程序應如何進行？由條文及說明欄尚無從判斷，茲因涉及本條至第10條文字修正建議，建請貴局參考臺北市補助辦理身心障礙者就業促進服務實施辦法第7條至第11條、臺北市協助老舊建築物更新增設電梯補助作業規範第9點、臺北市政府再生水經營事業籌設許可審查作業要點第10點及第11點規定釐清後修正相關程序規範，並於說明欄補充說明。

(九)本草案第9條規定：

- 1、本府受理實施者申請代為拆除或遷移後應召開協調會，惟未明確規範本府受理後之同意代拆前？同意代拆後？或哪一時點召開，上開規範過於籠統，建請貴局釐清修正。如貴局係於本府書面審查符合規定後召開協調會，則本條建議修正為：「申請案經書面審查符合規定者，本府應召開二次以上協調會，其程序準用第○條規定辦理。」以茲明確。

(十)本草案第10條規定：

- 1、查本條召開協調會之主體為本府，則本條第1項規範「……若實施者與代拆戶仍協調不成……。」似有未妥，建請釐清修正。
- 2、本條第1項規定若實施者與代拆戶仍協調不成，得提請臺北市都市更新及爭議處理審議會(下稱審議會)就拆遷相關事項進行評估，作成會議紀錄供本府執行參考。前述評估與會議紀錄內容為何？係供本府執行何事項之參考？文義尚有未明，建請釐清修正。次查臺北市都市更新及爭議處理審議會設置要點第3點規定：「審議會任務如下：(一)關於更新單元範圍之審議事項。(二)關於都市更新事業計畫擬訂、變更之審議事項。(三)關於權利變換計畫擬訂、變更之審議事項。(四)關於權利變換有關爭議之處理

事項。(五)其他有關都市更新之爭議及研究建議事項。」本項規定係屬該點何款審議會任務？若屬上開規定第5款之其他有關都市更新之爭議及研究建議事項，建請貴局於說明欄補充敘明。

3、承上，本項規定「得」提請審議會評估，似指本府於召開二次協調不成時得不提請審議會評估，惟卷附參考資料貴局研擬之流程圖顯示協調不成一律送審議會，二者未一致，建請釐清。又如係「得」提送審議會，則何種情況下得不提請審議會？又審議會評估後是否通知實施者核准與否？以上諸多疑義建請貴局釐清確認後補充敘明，並配合修正本項規定。

4、建議貴局明文本條第2項之辦理現場勘查時點，而非僅規定「本府代為拆除或遷移時」，以茲明確。

5、本條第2項第2款建議刪除贅文「本府」及「發布」等文字。

(十一)本條既稱「終止」，似限於貴局已開始執行代為拆除或遷移之作業後，始有終止之可能，建請貴局明文本條終止代為拆除或遷移之時點，而非僅規定「本府受理實施者請求代為拆除或遷移土地改良物之申請後」，俾利終止時點更加精準。

三、另來文檢附臺北市政府受理都市更新實施者請求代為拆除或遷移土地改良物實施辦法作業流程圖(下稱本辦法流程圖)部分，查本辦法流程圖非本草案附表，僅屬貴局為方便民眾參閱而自訂之SOP，依本局105年5月31日北市法綜字第10510532133號及106年3月7日北市法綜字第10630745500號函所示，SOP係由各機關自行於法律事務管理系統中登載，無須以公文函報本局審查，爾後建請貴局依上開函文辦理。本次本局僅就本辦法流程圖提供

意見供參，為明確所指內容，以下意見以附件所示編號說明：

- (一)既名為本辦法流程圖，內容不應超脫本草案之規範範圍，惟查本辦法流程圖(如編號1及編號3)似已包含其他法規內容，建議貴局修正本辦法流程圖之名稱，否則建請通盤檢視後刪除非本草案明文之表格內容。
- (二)按法規名稱首次出現時，應以全名方式呈現，如有簡稱需求，再於其後以括弧加註，嗣後規定再度出現時即逕以簡稱代之。惟編號2首次出現都市更新條例卻逕簡稱本條例，建請貴局依上開體例修正，並通盤檢視本辦法流程圖有無其他須修正之處。
- (三)編號4方進入實施者與代拆戶之召開協調會階段，則編號3之(未)協調成功所指為何？建請貴局釐清說明。
- (四)編號5下劃箭頭既屬不符合規定者，為何中間又左劃符合規定箭頭，似有矛盾，建請貴局釐清修正。
- (五)編號6至編號9，建請貴局參照前述二、(九)意見釐清修正。
- (六)編號8係有關本府通知審議會審查結果，似無涉本府與代拆戶之協調事宜，則此階段右劃箭頭之協調成立所指為何？似有未明，建請貴局釐清說明。
- (七)編號10之「執行作業」應為「執行單位」之誤繕，建請貴局釐清修正。

正本：臺北市政府都市發展局

副本：臺北市都市更新處（含附件）

抄本：

會辦單位：

承辦單位

核稿

決行



裝

線

公文文號：1086037304

主旨：檢送訂定「臺北市政府受理都市更新實施者請求代為拆除或遷移土地改良物實施辦法」草案總說明等資料，提請貴局審查，詳如說明，請查照。

★意見欄

1.法二科法二 王品心 108/10/31 15:29:21

2.法二科法二 王品心 108/10/31 15:29:20

3.法二科法二 王品心 108/10/31 15:29:16

葉

訂

線

