

《地政士不動產實用小法典》
修法補充資料



Knowledge is Power

一、都市更新條例(108.01.30)	2
二、107 年度個人出售房屋之財產交易所得計算規定 (108.02.19)	24
三、民法 (108.04.24)	26
四、預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項 (108.05.02)	27
五、非都市土地使用管制規則(108.05.30)	
(一)108.02.14 修正	30
(二)108.05.30 修正	32

編印發行：三民輔考資訊有限公司

編印日期：2019 年 5 月 31 日

© 版權所有·翻印必究

一、都市更新條例 (108.01.30 修正公布全文 88 條)

條文內容	
第一章 總則	
第 1 條 (立法目的)	為促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境與景觀，增進公共利益，特制定本條例。
第 2 條 (主管機關)	本條例所稱主管機關：在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。
第 3 條 (用詞定義)	本條例用詞，定義如下： 一、都市更新：指依本條例所定程序，在都市計畫範圍內，實施重建、整建或維護措施。 二、更新地區：指依本條例或都市計畫法規定程序，於都市計畫特定範圍內劃定或變更應進行都市更新之地區。 三、都市更新計畫：指依本條例規定程序，載明更新地區應遵循事項，作為擬訂都市更新事業計畫之指導。 四、都市更新事業：指依本條例規定，在更新單元內實施重建、整建或維護事業。 五、更新單元：指可單獨實施都市更新事業之範圍。 六、實施者：指依本條例規定實施都市更新事業之政府機關（構）、專責法人或機構、都市更新會、都市更新事業機構。 七、權利變換：指更新單元內重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人、實施者或與實施者協議出資之人，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值比率及提供資金額度，分配更新後土地、建築物或權利金。
第 4 條 (都市更新之處理方式)	I 都市更新處理方式，分為下列三種： 一、重建：指拆除更新單元內原有建築物，重新建築，住戶安置，改進公共設施，並得變更土地使用性質或使用密度。 二、整建：指改建、修建更新單元內建築物或充實其設備，並改進公共設施。 三、維護：指加強更新單元內土地使用及建築管理，改進公共設施，以保持其良好狀況。 II 都市更新事業得以前項二種以上處理方式辦理之。
第二章 更新地區之劃定	
第 5 條 (更新地區之劃定應進行調查評估，併同提出都市更新計畫)	直轄市、縣（市）主管機關應就都市之發展狀況、居民意願、原有社會、經濟關係、人文特色及整體景觀，進行全面調查及評估，並視實際情況劃定更新地區、訂定或變更都市更新計畫。

第 6 條 （主管機關得優先劃定或變更為更新地區，併同提出都市更新計畫之情形）

有下列各款情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關得優先劃定或變更為更新地區並訂定或變更都市更新計畫：

- 一、建築物臨陋且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞。
- 二、建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全。
- 三、建築物未符合都市應有之機能。
- 四、建築物未能與重大建設配合。
- 五、具有歷史、文化、藝術、紀念價值，亟須辦理保存維護，或其周邊建築物未能與之配合者。
- 六、居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安。
- 七、經偵檢確定遭受放射性污染之建築物。
- 八、特種工業設施有妨害公共安全之虞。

第 7 條 （主管機關得逕行劃定或變更為更新地區之情形）

I 有下列各款情形之一時，直轄市、縣（市）主管機關應視實際情況，逕行劃定或變更更新地區，並視實際需要訂定或變更都市更新計畫：

- 一、因戰爭、地震、火災、水災、風災或其他重大事變遭受損壞。
- 二、為避免重大災害之發生。
- 三、符合都市危險及老舊建築物加速重建條例第三條第一項第一款、第二款規定之建築物。

II 前項更新地區之劃定、變更或都市更新計畫之訂定、變更，中央主管機關得指定該管直轄市、縣（市）主管機關限期為之，必要時並得逕為辦理。

第 8 條 （主管機關得劃定或變更為策略性更新地區，併同提出都市更新計畫之情形）

有下列各款情形之一時，各級主管機關得視實際需要，劃定或變更策略性更新地區，並訂定或變更都市更新計畫：

- 一、位於鐵路場站、捷運場站或航空站一定範圍內。
- 二、位於都會區水岸、港灣周邊適合高度再開發地區者。
- 三、基於都市防災必要，需整體辦理都市更新者。
- 四、其他配合重大發展建設需要辦理都市更新者。

第 9 條 （更新地區劃定或變更及都更計畫訂定或變更，循都市計畫程序辦理）

I 更新地區之劃定或變更及都市更新計畫之訂定或變更，未涉及都市計畫之擬定或變更者，準用都市計畫法有關細部計畫規定程序辦理；其涉及都市計畫主要計畫或細部計畫之擬定或變更者，依都市計畫法規定程序辦理，主要計畫或細部計畫得一併辦理擬定或變更。

II 全區採整建或維護方式處理，或依第七條規定劃定或變更之更新地區，其更新地區之劃定或變更及都市更新計畫之訂定或變更，得逕由各級主管機關公告實施之，免依前項規定辦理。

III 第一項都市更新計畫應表明下列事項，作為擬訂都市更新事業計畫之指導：

- 一、更新地區範圍。
- 二、基本目標與策略。
- 三、實質再發展概要：
 - (一)土地利用計畫構想。
 - (二)公共設施改善計畫構想。
 - (三)交通運輸系統構想。
 - (四)防災、救災空間構想。
- 四、其他應表明事項。

IV 依第八條劃定或變更策略性更新地區之都市更新計畫，除前項應表明事項外，並應表明下列事項：

- 一、劃定之必要性與預期效益。
- 二、都市計畫檢討構想。
- 三、財務計畫概要。
- 四、開發實施構想。
- 五、計畫年期及實施進度構想。
- 六、相關單位配合辦理事項。

第 10 條 （土地及建築物所有權人得向主管機關提議劃定更新地區及處理程序）

I 有第六條或第七條之情形時，土地及合法建築物所有權人得向直轄市、縣（市）主管機關提議劃定更新地區。

II 直轄市、縣（市）主管機關受理前項提議，應依下列情形分別處理，必要時得通知提議人陳述意見：

- 一、無劃定必要者，附述理由通知原提議者。
- 二、有劃定必要者，依第九條規定程序辦理。

III 第一項提議應符合要件及應檢附之文件，由當地直轄市、縣（市）主管機關定之。

第三章 政府主導都市更新

第 11 條 （都市更新推動小組之成立）

各級主管機關得成立都市更新推動小組，督導、推動都市更新政策及協調政府主導都市更新業務。

第 12 條 （主管機關採行都市更新事業之實施方式）

I 經劃定或變更應實施更新之地區，除本條例另有規定外，直轄市、縣（市）主管機關得採下列方式之一，免擬具事業概要，並依第三十二條規定，實施都市更新事業：

- 一、自行實施或經公開評選委託都市更新事業機構為實施者實施。
- 二、同意其他機關（構）自行實施或經公開評選委託都市更新事業機構為實施者實施。

II 依第七條第一項規定劃定或變更之更新地區，得由直轄市、縣（市）主管機關合併數相鄰或不相鄰之更新單元後，依前項規定方式實施都市更新事業。

III 依第七條第二項或第八條規定由中央主管機關劃定或變更之更新地區，其都市更新事業之實施，中央主管機關得準用前二項規定辦理。

第 13 條 (委託實施公開評選之程序)

- I 前條所定公開評選實施者，應由各級主管機關、其他機關（構）擔任主辦機關，公告徵求都市更新事業機構申請，並組成評選會依公平、公正、公開原則審核；其公開評選之公告申請與審核程序、評選會之組織與評審及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。
- II 主辦機關依前項公告徵求都市更新事業機構申請前，應於擬實施都市更新事業之地區，舉行說明會。

第 14 條 (參與都市更新公開評選之申請人對於申請及審核程序之異議及申訴)

- I 參與都市更新公開評選之申請人對於申請及審核程序，認有違反本條例及相關法令，致損害其權利或利益者，得於下列期限內，以書面向主辦機關提出異議：
 - 一、對公告徵求都市更新事業機構申請文件規定提出異議者，為自公告之次日起至截止申請日之三分之二；其尾數不足一日者，以一日計。但不得少於十日。
 - 二、對申請及審核之過程、決定或結果提出異議者，為接獲主辦機關通知或公告之次日起三十日；其過程、決定或結果未經通知或公告者，為知悉或可得知悉之次日起三十日。
- II 主辦機關應自收受異議之次日起十五日內為適當之處理，並將處理結果以書面通知異議人。異議處理結果涉及變更或補充公告徵求都市更新事業機構申請文件者，應另行公告，並視需要延長公開評選之申請期限。
- III 申請人對於異議處理結果不服，或主辦機關逾期不為處理者，得於收受異議處理結果或期限屆滿次日起十五日內，以書面向主管機關提出申訴，同時繕具副本連同相關文件送主辦機關。
- IV 申請與審核程序之異議及申訴處理規則，由中央主管機關定之。

第 15 條 (各級都市更新公開評選申訴審議會之設立)

- I 都市更新公開評選申請及審核程序之爭議申訴，依主辦機關屬中央或地方機關（構），分別由中央或直轄市、縣（市）主管機關設都市更新公開評選申訴審議會（以下簡稱都更評選申訴會）處理。
- II 都更評選申訴會由各級主管機關聘請具有法律或都市更新專門知識之人員擔任，並得由各級主管機關高級人員派兼之；其組成、人數、任期、酬勞、運作及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。

第 16 條 (提起申訴日之起算及完成審議之期限)

- I 申訴人誤向該管都更評選申訴會以外之機關申訴者，以該機關收受日，視為提起申訴之日。
- II 前項收受申訴書之機關應於收受日之次日起三日內，將申訴書移送於該管都更評選申訴會，並通知申訴人。
- III 都更評選申訴會應於收受申訴書之次日起二個月內完成審議，並將判斷以書面通知申訴人及主辦機關；必要時，得延長一個月。

第 17 條 (申訴之不予受理、補正及撤回)

- I 申訴逾法定期間或不合法定程序者，不予受理。但其情形得予補正者，應定期間命其補正；屆期不補正者，不予受理。
- II 申訴提出後，申請人得於審議判斷送達前撤回之。申訴經撤回後，不得再提出同一之申訴。

第 18 條 (申訴審議之原則及程序)

- I 申訴以書面審議為原則。
- II 都更評選申訴會得依職權或申請，通知申訴人、主辦機關到指定場所陳述意見。
- III 都更評選申訴會於審議時，得囑託具專門知識經驗之機關、學校、團體或人員鑑定，並得通知相關人士說明或請主辦機關、申訴人提供相關文件、資料。
- IV 都更評選申訴會辦理審議，得先行向申訴人收取審議費、鑑定費及其他必要之費用；其收費標準及繳納方式，由中央主管機關定之。

第 19 條 (主辦機關認異議或申訴有理由者之處置)

- I 申請人提出異議或申訴，主辦機關認其異議或申訴有理由者，應自行撤銷、變更原處理結果或暫停公開評選程序之進行。但為應緊急情況或公共利益之必要者，不在此限。
- II 依申請人之申訴，而為前項之處理者，主辦機關應將其結果即時通知該管都更評選申訴會。

第 20 條 (審議判斷之效力)

- I 申訴審議判斷，視同訴願決定。
- II 審議判斷指明原公開評選程序違反法令者，主辦機關應另為適法之處置，申訴人得向主辦機關請求償付其申請、異議及申訴所支出之必要費用。

第 21 條 (都市更新事業自行實施者得準用委託公開評選之程序)

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，其公開徵求之公告申請、審核、異議、申訴程序及審議判斷，準用第十三條至前條規定。

第四章 都市更新事業之實施

第 22 條 (更新地區之土地及合法建築物所有權人自行或委託都市更新事業機構實施之程序)

- I 經劃定或變更應實施更新之地區，其土地及合法建築物所有權人得就主管機關劃定之更新單元，或依所定更新單元劃定基準自行劃定更新單元，舉辦公聽會，擬具事業概要，連同公聽會紀錄，申請當地直轄市、縣(市)主管機關依第二十九條規定審議核准，自行組織都市更新會實施該地區之都市更新事業，或委託都市更新事業機構為實施者實施之；變更時，亦同。
- II 前項之申請，應經該更新單元範圍內私有土地及私有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；其同意比率已達第三十七條規定者，得免擬具事業概要，並依第二十七條及第三十二條規定，逕行擬訂都市更新事業計畫辦理。
- III 任何人民或團體得於第一項審議前，以書面載明姓名或名稱及地址，向直轄市、縣(市)主管機關提出意見，由直轄市、縣(市)主管機關參考審議。
- IV 依第一項規定核准之事業概要，直轄市、縣(市)主管機關應即公告三十日，並通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人。

第 23 條 (未經劃定或變更應實施更新地區申請實施都市更新事業之程序)

- I 未經劃定或變更應實施更新之地區，有第六條第一款至第三款或第六款情形之一者，土地及合法建築物所有權人得按主管機關所定更新單元劃定基準，自行劃定更新單元，依前條規定，申請實施都市更新事業。
- II 前項主管機關訂定更新單元劃定基準，應依第六條第一款至第三款及第六款之意旨，明訂建築物及地區環境狀況之具體認定方式。
- III 第一項更新單元劃定基準於本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之條文施行後訂定或修正者，應經該管政府都市計畫委員會審議通過後發布實施之；其於本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之條文施行前訂定者，應於三年內修正，經該管政府都市計畫委員會審議通過後發布實施之。更新單元劃定基準訂定後，主管機關應定期檢討修正之。

第 24 條 (所有權比例計算之例外)

申請實施都市更新事業之人數與土地及建築物所有權比率之計算，不包括下列各款：

- 一、依文化資產保存法所稱之文化資產。
- 二、經協議保留，並經直轄市、縣（市）主管機關核准且登記有案之宗祠、寺廟、教堂。
- 三、經政府代管或依土地法第七十三條之一規定由地政機關列冊管理者。
- 四、經法院囑託查封、假扣押、假處分或破產登記者。
- 五、未完成申報並核發派下全員證明書之祭祀公業土地或建築物。
- 六、未完成申報並驗印現會員或信徒名冊、系統表及土地清冊之神明會土地或建築物。

第 25 條 (都市更新事業得以信託方式實施)

都市更新事業得以信託方式實施之。其依第二十二條第二項或第三十七條第一項規定計算所有權人人數比率，以委託人人數計算。

第 26 條 (都市更新事業機構設立之限制)

都市更新事業機構以依公司法設立之股份有限公司為限。但都市更新事業係以整建或維護方式處理者，不在此限。

第 27 條 (應組都市更新會之情形及章程應載明事項)

- I 逾七人之土地及合法建築物所有權人依第二十二條及第二十三條規定自行實施都市更新事業時，應組織都市更新會，訂定章程載明下列事項，申請當地直轄市、縣（市）主管機關核准：
 - 一、都市更新會之名稱及辦公地點。
 - 二、實施地區。
 - 三、成員資格、幹部法定人數、任期、職責及選任方式等事項。
 - 四、有關會務運作事項。
 - 五、有關費用分擔、公告及通知方式等事項。
 - 六、其他必要事項。
- II 前項都市更新會應為法人；其設立、管理及解散辦法，由中央主管機關定之。

第 28 條 (都市更新會得依民法規定委任具相關專業經驗之機構統籌辦理)

都市更新會得依民法委任具有都市更新專門知識、經驗之機構，統籌辦理都市更新業務。

第 29 條 (各級主管機關遴聘專家學者等相關團體代表，審議或處理爭議以合議制及公開方式)

- I 各級主管機關為審議事業概要、都市更新事業計畫、權利變換計畫及處理實施者與相關權利人有關爭議，應分別遴聘（派）學者、專家、社會公正人士及相關機關（構）代表，以合議制及公開方式辦理之，其中專家學者及民間團體代表不得少於二分之一，任一性別比例不得少於三分之一。
- II 各級主管機關依前項規定辦理審議或處理爭議，必要時，並得委託專業團體或機構協助作技術性之諮商。
- III 第一項審議會之職掌、組成、利益迴避等相關事項之辦法，由中央主管機關定之。

第 30 條 (都市更新業務專業人員及專責法人或機構之設置)

各級主管機關應置專業人員專責辦理都市更新業務，並得設專責法人或機構，經主管機關委託或同意，協助推動都市更新業務或實施都市更新事業。

第 31 條 (都市更新基金之設置)

各級主管機關為推動都市更新相關業務或實施都市更新事業，得設置都市更新基金。

第 32 條 (都市更新事業計畫之擬定與變更程序；公聽會與公開展覽之程序)

- I 都市更新事業計畫由實施者擬訂，送由當地直轄市、縣（市）主管機關審議通過後核定發布實施；其屬中央主管機關依第七條第二項或第八條規定劃定或變更之更新地區辦理之都市更新事業，得逕送中央主管機關審議通過後核定發布實施。並即公告三十日及通知更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人；變更時，亦同。
- II 擬訂或變更都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。
- III 都市更新事業計畫擬訂或變更後，送各級主管機關審議前，應於各該直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所公開展覽三十日，並舉辦公聽會；實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意者，公開展覽期間得縮短為十五日。
- IV 前二項公開展覽、公聽會之日期及地點，應登報周知，並通知更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人；任何人民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向各級主管機關提出意見，由各級主管機關予以參考審議。
- V 經各級主管機關審議修正者，免再公開展覽。
- VI 依第七條規定劃定或變更之都市更新地區或採整建、維護方式辦理之更新單元，實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人之同意者，於擬訂或變更都市更新事業計畫時，得免舉辦公開展覽及公聽會，不受前三項規定之限制。
- VII 都市更新事業計畫擬訂或變更後，與事業概要內容不同者，免再辦理事業概要之變更。

第 33 條 (主管機關於核定發布實施都市更新事業計畫前，除已無聽證之實益者而得免辦外，應舉行聽證)

I 各級主管機關依前條規定核定發布實施都市更新事業計畫前，除有下列情形之一者外，應舉行聽證；各級主管機關應斟酌聽證紀錄，並說明採納或不採納之理由作成核定：

- 一、於計畫核定前已無爭議。
- 二、依第四條第一項第二款或第三款以整建或維護方式處理，經更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意。
- 三、符合第三十四條第二款或第三款之情形。
- 四、依第四十三條第一項但書後段以協議合建或其他方式實施，經更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意。

II 不服依前項經聽證作成之行政處分者，其行政救濟程序，免除訴願及其先行程序。

第 34 條 (都市更新事業計畫之變更，得採簡化作業程序辦理之情形)

都市更新事業計畫之變更，得採下列簡化作業程序辦理：

- 一、有下列情形之一而辦理變更者，免依第三十二條規定辦公聽會及公開展覽：
 - (一)依第四條第一項第二款或第三款以整建或維護方式處理，經更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意。
 - (二)依第四十三條第一項本文以權利變換方式實施，無第六十條之情形，且經更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意。
 - (三)依第四十三條第一項但書後段以協議合建或其他方式實施，經更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意。
- 二、有下列情形之一而辦理變更者，免依第三十二條規定舉辦公聽會、公開展覽及審議：
 - (一)第三十六條第一項第二款實施者之變更，於依第三十七條規定徵求同意，並經原實施者與新實施者辦理公證。
 - (二)第三十六條第一項第十二款至第十五款、第十八款、第二十款及第二十一款所定事項之變更，經更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意。但第十三款之變更以不減損其他受拆遷安置戶之權益為限。
- 三、第三十六條第一項第七款至第十款所定事項之變更，經各級主管機關認定不影響原核定之都市更新事業計畫者，或第三十六條第二項應敘明事項之變更，免依第三十二條規定舉辦公聽會、公開展覽及依第三十七條規定徵求同意。

第 35 條 (都市更新事業計畫之擬定或變更涉及都市計畫之處置)

都市更新事業計畫之擬訂或變更，涉及都市計畫之主要計畫變更者，應於依法變更主要計畫後，依第三十二條規定辦理；其僅涉及主要計畫局部性之修正，不違背其原規劃意旨者，或僅涉及細部計畫之擬定、變更者，都市更新事業計畫得先行依第三十二條規定程序發布實施，據以推動更新工作，相關都市計畫再配合辦理擬定或變更。

第 36 條 (都市更新事業計畫應表明事項)

I 都市更新事業計畫應視其實際情形，表明下列事項：

- 一、計畫地區範圍。
- 二、實施者。
- 三、現況分析。
- 四、計畫目標。
- 五、與都市計畫之關係。
- 六、處理方式及其區段劃分。
- 七、區內公共設施興修或改善計畫，含配置之設計圖說。
- 八、整建或維護區段內建築物改建、修建、維護或充實設備之標準及設計圖說。
- 九、重建區段之土地使用計畫，含建築物配置及設計圖說。
- 十、都市設計或景觀計畫。
- 十一、文化資產、都市計畫表明應予保存或有保存價值建築之保存或維護計畫。
- 十二、實施方式及有關費用分擔。
- 十三、拆遷安置計畫。
- 十四、財務計畫。
- 十五、實施進度。
- 十六、效益評估。
- 十七、申請獎勵項目及額度。
- 十八、權利變換之分配及選配原則。其原所有權人分配之比率可確定者，其分配比率。
- 十九、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則。
- 二十、實施風險控管方案。
- 二十一、維護管理及保固事項。
- 二十二、相關單位配合辦理事項。
- 二十三、其他應加表明之事項。

II 實施者為都市更新事業機構，其都市更新事業計畫報核當時之資本總額或實收資本額、負責人、營業項目及實績等，應於前項第二款敘明之。

III 都市更新事業計畫以重建方式處理者，第一項第二十款實施風險控管方案依下列方式之一辦理：

- 一、不動產開發信託。
- 二、資金信託。
- 三、續建機制。
- 四、同業連帶擔保。
- 五、商業團體辦理連帶保證協定。
- 六、其他經主管機關同意或審議通過之方式。

第 37 條 (都市更新事業計畫之擬訂或變更應取得一定比率之私有土地與私有合法建築物所有權人數及所有權面積之同意)

I 實施者擬訂或變更都市更新事業計畫報核時，應經一定比率之私有土地與私有合法建築物所有權人數及所有權面積之同意；其同意比率依下列規定計算。但私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過十分之九同意者，其所有權人數不予計算：

一、依第十二條規定經公開評選委託都市更新事業機構辦理者：應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過二分之一，且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。但公有土地面積超過更新單元面積二分之一者，免取得私有土地及私有合法建築物之同意。實施者應保障私有土地及私有合法建築物所有權人權利變換後之權利價值，不得低於都市更新相關法規之規定。

二、依第二十二條規定辦理者：

(一)依第七條規定劃定或變更之更新地區，應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過二分之一，且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。

(二)其餘更新地區，應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過四分之三，且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之同意。

三、依第二十三條規定辦理者：應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過五分之四，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意。

II 前項人數與土地及建築物所有權比率之計算，準用第二十四條之規定。

III 都市更新事業以二種以上方式處理時，第一項人數與面積比率，應分別計算之。第二十二條第二項同意比率之計算，亦同。

IV 各級主管機關對第一項同意比率之審核，除有民法第八十八條、第八十九條、第九十二條規定情事或雙方合意撤銷者外，以都市更新事業計畫公開展覽期滿時為準。所有權人對於公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。

第 38 條 (共有土地或同一建築基地上有數幢或數棟建築物，其中部分建築物辦理重建、整建或維護之所有權人人數、所有權等比例計算)

依第七條規定劃定或變更之都市更新地區或依第四條第一項第二款、第三款方式處理者，其共有土地或同一建築基地上有數幢或數棟建築物，其中部分建築物辦理重建、整建或維護時，得在不變更其他幢或棟建築物區分所有權人之區分所有權及其基地所有權應有部分之情形下，以辦理重建、整建或維護之各該幢或棟建築物所有權人人數、所有權及其基地所有權應有部分為計算基礎，分別計算其同意之比率。

第 39 條 (事業概要及都市更新事業計畫之同意比率計算，以土地及建物登記簿或合法建物證明等記載者為準)

I 依第二十二條第二項或第三十七條第一項規定計算之同意比率，除有因繼承、強制執行、徵收或法院之判決於登記前取得所有權之情形，於申請或報核時能提出證明文件者，得以該證明文件記載者為準外，應以土地登記簿、建物登記簿、合法建物證明或經直轄市、縣(市)主管機關核發之證明文件記載者為準。

II 前項登記簿登記、證明文件記載為共同共有者，或尚未辦理繼承登記，於分割遺產前為繼承人共同共有者，應以同意之共同共有者人數為其同意人數，並以其占該共同共有全體人數之比率，乘以該共同共有部分面積所得之面積為其同意面積計算之。

第 40 條（更新單元內土地及合法建築物所有權有持分人數異常增加之事證調查及其審議或處理）

主管機關審議時，知悉更新單元內土地及合法建築物所有權有持分人數異常增加之情形，應依職權調查相關事實及證據，並將結果依第二十九條辦理審議或處理爭議。

第 41 條（更新地區範圍內之公私有土地或建築物之實施調查或測量）

- I 實施者為擬訂都市更新事業計畫，得派員進入更新地區範圍內之公私有土地或建築物實施調查或測量；其進入土地或建築物，應先通知其所有權人、管理人或使用人。
- II 依前項辦理調查或測量時，應先報請當地直轄市、縣（市）主管機關核准。但主管機關辦理者，不在此限。
- III 依第一項辦理調查或測量時，如必須遷移或除去該土地上之障礙物，應先通知所有權人、管理人或使用人，所有權人、管理人或使用人因而遭受之損失，應予適當之補償；補償金額由雙方協議之，協議不成時，由當地直轄市、縣（市）主管機關核定之。

第 42 條（更新地區範圍內建築物之改建、增建或新建及採取土石或變更地形之禁止公告）

- I 更新地區劃定或變更後，直轄市、縣（市）主管機關得視實際需要，公告禁止更新地區範圍內建築物之改建、增建或新建及採取土石或變更地形。但不影響都市更新事業之實施者，不在此限。
- II 前項禁止期限，最長不得超過二年。
- III 違反第一項規定者，當地直轄市、縣（市）主管機關得限期命令其拆除、改建、停止使用或恢復原狀。

第 43 條（重建區段之土地以權利變換方式實施）

- I 都市更新事業計畫範圍內重建區段之土地，以權利變換方式實施之。但由主管機關或其他機關辦理者，得以徵收、區段徵收或市地重劃方式實施之；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。
- II 以區段徵收方式實施都市更新事業時，抵價地總面積占徵收總面積之比率，由主管機關考量實際情形定之。

第 44 條（協議合建）

- I 以協議合建方式實施都市更新事業，未能依前條第一項取得全體土地及合法建築物所有權人同意者，得經更新單元範圍內私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意，就達成合建協議部分，以協議合建方式實施之。對於不願參與協議合建之土地及合法建築物，以權利變換方式實施之。
- II 前項參與權利變換者，實施者應保障其權利變換後之權利價值不得低於都市更新相關法規之規定。

第 45 條 (核定發布計畫範圍內應行整建或維護之建築物之辦理方式)

- I 都市更新事業計畫經各級主管機關核定發布實施後，範圍內應行整建或維護之建築物，實施者應依實施進度辦理，所需費用所有權人或管理人應交予實施者。
- II 前項費用，經實施者催告仍不繳納者，由實施者報請該管主管機關以書面行政處分命所有權人或管理人依限繳納；屆期未繳納者，由該管主管機關移送法務部行政執行署所屬行政執行分署強制執行。其執行所得之金額，由該管主管機關於實施者支付實施費用之範圍內發給之。
- III 第一項整建或維護建築物需申請建築執照者，得以實施者名義為之，並免檢附土地權利證明文件。

第 46 條 (公有土地及建築物應依計畫參加都市更新；公有財產之處理方式)

- I 公有土地及建築物，除另有合理之利用計畫，確無法併同實施都市更新事業者外，於舉辦都市更新事業時，應一律參加都市更新，並依都市更新事業計畫處理之，不受土地法第二十五條、國有財產法第七條、第二十八條、第五十三條、第六十六條、預算法第二十五條、第二十六條、第八十六條及地方政府公產管理法令相關規定之限制。
- II 公有土地及建築物為公用財產而須變更為非公用財產者，應配合當地都市更新事業計畫，由各該級政府之非公用財產管理機關逕行變更為非公用財產，統籌處理，不適用國有財產法第三十三條至第三十五條及地方政府公產管理法令之相關規定。
- III 前二項公有財產依下列方式處理：
 - 一、自行辦理、委託其他機關(構)、都市更新事業機構辦理或信託予信託機構辦理更新。
 - 二、由直轄市、縣(市)政府或其他機關以徵收、區段徵收方式實施都市更新事業時，應辦理撥用或撥供使用。
 - 三、以權利變換方式實施都市更新事業時，除按應有之權利價值選擇參與分配土地、建築物、權利金或領取補償金外，並得讓售實施者。
 - 四、以協議合建方式實施都市更新事業時，得主張以權利變換方式參與分配或以標售、專案讓售予實施者；其採標售方式時，除原有法定優先承購者外，實施者得以同樣條件優先承購。
 - 五、以設定地上權方式參與或實施。
 - 六、其他法律規定之方式。
- IV 經劃定或變更應實施更新之地區於本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之條文施行後擬訂報核之都市更新事業計畫，其範圍內之公有土地面積或比率達一定規模以上者，除有特殊原因者外，應依第十二條第一項規定方式之一辦理。其一定規模及特殊原因，由各級主管機關定之。
- V 公有財產依第三項第一款規定委託都市更新事業機構辦理更新時，除本條例另有規定外，其徵求都市更新事業機構之公告申請、審核、異議、申訴程序及審議判斷，準用第十三條至第二十條規定。
- VI 公有土地上之舊違章建築戶，如經協議納入都市更新事業計畫處理，並給付管理機關使用補償金等相關費用後，管理機關得與該舊違章建築戶達成訴訟上之和解。

第 47 條（都市更新事業取得之土地、建築物或權利，其處分或收益相關規定限制之排除）

- I 各級主管機關、其他機關（構）或鄉（鎮、市）公所因自行實施或擔任主辦機關經公開評選都市更新事業機構實施都市更新事業取得之土地、建築物或權利，其處分或收益，不受土地法第二十五條、國有財產法第二十八條、第五十三條及各級政府財產管理規則相關規定之限制。
- II 直轄市、縣（市）主管機關或鄉（鎮、市）公所因參與都市更新事業或推動都市更新辦理都市計畫變更取得之土地、建築物或權利，其處分或收益，不受土地法第二十五條及地方政府財產管理規則相關規定之限制。

第五章 權利變換

第 48 條（權利變換計畫擬訂或變更之辦理程序）

- I 以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於都市更新事業計畫核定發布實施後，擬具權利變換計畫，依第三十二條及第三十三條規定程序辦理；變更時，亦同。但必要時，權利變換計畫之擬訂報核，得與都市更新事業計畫一併辦理。
- II 實施者為擬訂或變更權利變換計畫，須進入權利變換範圍內公、私有土地或建築物實施調查或測量時，準用第四十一條規定辦理。
- III 權利變換計畫應表明之事項及權利變換實施辦法，由中央主管機關定之。

第 49 條（權利變換計畫變更之簡化作業程序）

權利變換計畫之變更，得採下列簡化作業程序辦理：

- 一、有下列情形之一而辦理變更者，免依第三十二條及第三十三條規定辦理公聽會、公開展覽、聽證及審議：
 - (一)計畫內容有誤寫、誤算或其他類此之顯然錯誤之更正。
 - (二)參與分配人或實施者，其分配單元或停車位變動，經變動雙方同意。
 - (三)依第二十五條規定辦理時之信託登記。
 - (四)權利變換期間辦理土地及建築物之移轉、分割、設定負擔及抵押權、典權、限制登記之塗銷。
 - (五)依地政機關地籍測量或建築物測量結果釐正圖冊。
 - (六)第三十六條第一項第二款所定實施者之變更，經原實施者與新實施者辦理公證。
- 二、有下列情形之一而辦理變更者，免依第三十二條及第三十三條規定辦理公聽會、公開展覽及聽證：
 - (一)原參與分配人表明不願繼續參與分配，或原不願意參與分配者表明參與分配，經各級主管機關認定不影響其他權利人之權益。
 - (二)第三十六條第一項第七款至第十款所定事項之變更，經各級主管機關認定不影響原核定之權利變換計畫。

(三)有第一款各目情形所定事項之變更而涉及其他計畫內容變動，經各級主管機關認定不影響原核定之權利變換計畫。

第 50 條 (權利價值之查估及評定)

- I 權利變換前各宗土地、更新後土地、建築物及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委任三家以上專業估價者查估後評定之。
- II 前項估價者由實施者與土地所有權人共同指定；無法共同指定時，由實施者指定一家，其餘二家由實施者自各級主管機關建議名單中，以公開、隨機方式選任之。
- III 各級主管機關審議權利變換計畫認有必要時，得就實施者所提估價報告書委任其他專業估價者或專業團體提複核意見，送各級主管機關參考審議。
- IV 第二項之名單，由各級主管機關會商相關職業團體建議之。

第 51 條 (權利變換後之共同負擔費用計算)

- I 實施權利變換時，權利變換範圍內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等七項用地，除以各該原有公共設施用地、未登記地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地抵充外，其不足土地與工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用及都市更新事業計畫載明之都市計畫變更負擔、申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用由實施者先行墊付，於經各級主管機關核定後，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比率、都市計畫規定與其相對投入及受益情形，計算共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者；其應分配之土地及建築物因折價抵付致未達最小分配面積單元時，得改以現金繳納。
- II 前項權利變換範圍內，土地所有權人應共同負擔之比率，由各級主管機關考量實際情形定之。
- III 權利變換範圍內未列為第一項共同負擔之公共設施，於土地及建築物分配時，除原有土地所有權人提出申請分配者外，以原公有土地應分配部分，優先指配；其仍有不足時，以折價抵付共同負擔之土地及建築物指配之。但公有土地及建築物管理機關（構）或實施者得要求該公共設施管理機構負擔所需經費。
- IV 第一項最小分配面積單元基準，由直轄市、縣（市）主管機關定之。
- V 第一項後段得以現金繳納之金額，土地所有權人應交予實施者。經實施者催告仍不繳納者，由實施者報請該管主管機關以書面行政處分命土地所有權人依限繳納；屆期末繳納者，由該管主管機關移送法務部行政執行署所屬行政執行分署強制執行。其執行所得之金額，由該管主管機關於實施者支付共同負擔費用之範圍內發給之。

第 52 條 (權利變換後之土地及建築物之分配；差額價金之發給或繳納)

- I 權利變換後之土地及建築物扣除前條規定折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比率，分配與原土地所有權人。但其不願參與分配或應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法分配者，得以現金補償之。
- II 依前項規定分配結果，實際分配之土地及建築物面積多於應分配之面積者，應繳納差額價金；實際分配之土地及建築物少於應分配之面積者，應發給差額價金。

- III 第一項規定現金補償於發放或提存後，由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理所有權移轉登記。
- IV 依第一項補償之現金及第二項規定應發給之差額價金，經各級主管機關核定後，應定期通知應受補償人領取；逾期不領取者，依法提存之。
- V 第二項應繳納之差額價金，土地所有權人應交予實施者。經實施者催告仍不繳納者，由實施者報請該管主管機關以書面行政處分命土地所有權人依限繳納；屆期未繳納者，由該管主管機關移送法務部行政執行署所屬行政執行分署強制執行。其執行所得之金額，由該管主管機關於實施者支付差額價金之範圍內發給之。
- VI 應繳納差額價金而未繳納者，其獲配之土地及建築物不得移轉或設定負擔；違反者，其移轉或設定負擔無效。但因繼承而辦理移轉者，不在此限。

第 53 條 （權利變換計畫書異議審議核復期限）

- I 權利變換計畫書核定發布實施後二個月內，土地所有權人對其權利價值有異議時，應以書面敘明理由，向各級主管機關提出，各級主管機關應於受理異議後三個月內審議核復。但因情形特殊，經各級主管機關認有委託專業團體或機構協助作技術性諮商之必要者，得延長審議核復期限三個月。
- II 當事人對審議核復結果不服者，得依法提請行政救濟。
- III 前項異議處理或行政救濟期間，實施者非經主管機關核准，不得停止都市更新事業之進行。
- IV 第一項異議處理或行政救濟結果與原評定價值有差額部分，由當事人以現金相互找補。
- V 第一項審議核復期限，應扣除各級主管機關委託專業團體或機構協助作技術性諮商及實施者委託專業團體或機構重新查估權利價值之時間。

第 54 條 （權利變換計畫書核定後公告禁止事項）

- I 實施權利變換地區，直轄市、縣（市）主管機關得於權利變換計畫書核定後，公告禁止下列事項。但不影響權利變換之實施者，不在此限：
 - 一、土地及建築物之移轉、分割或設定負擔。
 - 二、建築物之改建、增建或新建及採取土石或變更地形。
- II 前項禁止期限，最長不得超過二年。
- III 違反第一項規定者，當地直轄市、縣（市）主管機關得限期命令其拆除、改建、停止使用或恢復原狀。

第 55 條 （依權利變換計畫申請建照之名義）

- I 依權利變換計畫申請建築執照，得以實施者名義為之，並免檢附土地、建物及他項權利證明文件。
- II 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，且於都市更新事業計畫載明權責分工及協助實施內容，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，並免檢附前項權利證明文件。
- III 權利變換範圍內土地改良物未拆除或遷移完竣前，不得辦理更新後土地及建築物銷售。

第 56 條 （權利變換後原土地所有權人應分配之土地及建築物視為原有）

權利變換後，原土地所有權人應分配之土地及建築物，自分配結果確定之日起，視為原有。

第 57 條 （權利變換範圍內應強制拆除或遷移之土地改良物之期限及補償）

- I 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。
- II 實施者依前項第一款規定代為拆除或遷移前，應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，並訂定期限辦理拆除或遷移；協調不成者，由實施者依前項第二款規定請求直轄市、縣（市）主管機關代為之；直轄市、縣（市）主管機關受理前項第二款之請求後應再行協調，再行協調不成者，直轄市、縣（市）主管機關應訂定期限辦理拆除或遷移。但由直轄市、縣（市）主管機關自行實施者，得於協調不成時逕為訂定期限辦理拆除或遷移，不適用再行協調之規定。
- III 第一項應拆除或遷移之土地改良物為政府代管、扣押、法院強制執行或行政執行者，實施者應於拆除或遷移前，通知代管機關、扣押機關、執行法院或行政執行機關為必要之處理。
- IV 第一項因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由實施者委託專業估價者查估後評定之，實施者應於權利變換計畫核定發布後定期通知應受補償人領取；逾期不領取者，依法提存。應受補償人對補償金額有異議時，準用第五十三條規定辦理。
- V 第一項因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，除由所有權人、管理人或使用人自行拆除或遷移者外，其代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回。
- VI 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。

第 58 條 （權利變換範圍內出租土地及建築物之請求補償）

- I 權利變換範圍內出租之土地及建築物，因權利變換而不能達到原租賃之目的者，租賃契約終止，承租人並得依下列規定向出租人請求補償。但契約另有約定者，從其約定：
- 一、出租土地係供為建築房屋者，承租人得向出租人請求相當一年租金之補償，所餘租期未滿一年者，得請求相當所餘租期租金之補償。
 - 二、前款以外之出租土地或建築物，承租人得向出租人請求相當二個月租金之補償。
- II 權利變換範圍內出租之土地訂有耕地三七五租約者，應由承租人選擇依第六十條或耕地三七五減租條例第十七條規定辦理，不適用前項之規定。

第 59 條 (權利變換範圍內設定不動產役權之土地或建築物，該不動產役權消滅)

- I 權利變換範圍內設定不動產役權之土地或建築物，該不動產役權消滅。
- II 前項不動產役權之設定為有償者，不動產役權人得向土地或建築物所有權人請求相當補償；補償金額如發生爭議時，準用第五十三條規定辦理。

第 60 條 (權利變換範圍內合法建築物及設定地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約之土地之處理)

- I 權利變換範圍內合法建築物及設定地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約之土地，由土地所有權人及合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人、農育權人或耕地三七五租約之承租人於實施者擬訂權利變換計畫前，自行協議處理。
- II 前項協議不成，或土地所有權人不願或不能參與分配時，由實施者估定合法建築物所有權之權利價值及地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約價值，於土地所有權人應分配之土地及建築物權利或現金補償範圍內，按合法建築物所有權、地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約價值占原土地價值比率，分配或補償予各該合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人、農育權人或耕地三七五租約承租人，納入權利變換計畫內。其原有之合法建築物所有權、地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約消滅或終止。
- III 土地所有權人、合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人、農育權人或耕地三七五租約承租人對前項實施者估定之合法建築物所有權之價值及地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約價值有異議時，準用第五十三條規定辦理。
- IV 第二項之分配，視為土地所有權人獲配土地後無償移轉；其土地增值稅準用第六十七條第一項第四款規定減徵並准予記存，由合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人、農育權人或耕地三七五租約承租人於權利變換後再移轉時，一併繳納之。

第 61 條 (權利變換範圍內土地及建築物經設定抵押權、典權或限制登記之處置)

- I 權利變換範圍內土地及建築物經設定抵押權、典權或限制登記，除自行協議消滅者外，由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關，於權利變換後分配土地及建築物時，按原登記先後，登載於原土地或建築物所有權人應分配之土地及建築物；其為合併分配者，抵押權、典權或限制登記之登載，應以權利變換前各宗土地或各幢（棟）建築物之權利價值，計算其權利價值。
- II 土地及建築物依第五十二條第三項及第五十七條第四項規定辦理補償時，其設有抵押權、典權或限制登記者，由實施者在不超過原土地或建築物所有權人應得補償之數額內，代為清償、回贖或提存後，消滅或終止，並由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理塗銷登記。

第 62 條 (權利變換範圍內占有他人土地之舊違章建築戶之處理)

權利變換範圍內占有他人土地之舊違章建築戶處理事宜，由實施者提出處理方案，納入權利變換計畫內一併報核；有異議時，準用第五十三條規定辦理。

第 63 條 (權利變換範圍內經權利變換分配之土地及建築物之接管)

權利變換範圍內，經權利變換分配之土地及建築物，實施者應以書面分別通知受配人，限期辦理接管；逾期不接管者，自限期屆滿之翌日起，視為已接管。

第 64 條 (權利變換後土地及建物之權利登記)

- I 經權利變換之土地及建築物，實施者應依據權利變換結果，列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理權利變更或塗銷登記，換發權利書狀；未於規定期限內換領者，其原權利書狀由該管登記機關公告註銷。
- II 前項建築物辦理所有權第一次登記公告受有都市更新異議時，登記機關於公告期滿應移送囑託機關處理，囑託機關依本條例相關規定處理後，通知登記機關依處理結果辦理登記，免再依土地法第五十九條第二項辦理。
- III 實施權利變換時，其土地及建築物權利已辦理土地登記者，應以各該權利之登記名義人參與權利變換計畫，其獲有分配者，並以該登記名義人之名義辦理囑託登記。

第六章 獎助

第 65 條 (建築容積獎勵之給予原則)

- I 都市更新事業計畫範圍內之建築基地，得視都市更新事業需要，給予適度之建築容積獎勵；獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地一點五倍之基準容積或各該建築基地零點三倍之基準容積再加其原建築容積，且不得超過都市計畫法第八十五條所定施行細則之規定。但各級主管機關依第八條劃定或變更策略性更新地區，屬依第十二條第一項規定方式辦理，且更新單元面積達一萬平方公尺以上者，其獎勵後之建築容積不得超過各該建築基地二倍之基準容積或各該建築基地零點五倍之基準容積再加其原建築容積，不受都市計畫法第八十五條所定施行細則基準容積加計增加建築容積總和上限之限制。
- II 依第七條、第八條規定劃定或變更之更新地區，於實施都市更新事業時，其建築物高度及建蔽率得酌予放寬；其標準，由直轄市、縣（市）主管機關定之。但建蔽率之放寬以住宅區之基地為限，且不得超過原建蔽率。
- III 第一項建築容積獎勵之項目、計算方式、額度、申請條件及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之；直轄市、縣（市）主管機關基於都市發展特性之需要，得以自治法規另訂獎勵之項目、計算方式、額度、申請條件及其他應遵行事項。
- IV 依前項直轄市、縣（市）自治法規給予之建築容積獎勵，不得超過各該建築基地零點二倍之基準容積。但依第一項但書規定辦理者，不得超過各該建築基地零點四倍之基準容積。
- V 各級主管機關依第三項規定訂定辦法或自治法規有關獎勵之項目，應考量對都市環境之貢獻、公共設施服務水準之影響、文化資產保存維護之貢獻、新技術之應用及有助於都市更新事業之實施等因素。
- VI 都市更新事業計畫於本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之條文施行前擬訂報核者，得適用修正前之規定。

第 66 條 (更新地區範圍內公共設施保留地等土地其建築容積得轉移)

- I 更新地區範圍內公共設施保留地、依法或都市計畫表明應予保存、直轄市、縣（市）主管機關認定有保存價值及依第二十九條規定審議保留之建築所坐落之土地或街區，或其他為促進更有效利用之土地，其建築容積得一部或全部轉移至其他建築基地建築使用，並準用依都市計畫法第八十三條之一第二項所定辦法有關可移出容積訂定方式、可移入容積地區範圍、接受基地可移入容積上限、換算公式、移轉方式及作業方法等規定辦理。
- II 前項建築容積經全部轉移至其他建築基地建築使用者，其原為私有之土地應登記為公有。

第 67 條 （更新單元內之土地及建築物之稅捐減免）

I 更新單元內之土地及建築物，依下列規定減免稅捐：

- 一、更新期間土地無法使用者，免徵地價稅；其仍可繼續使用者，減半徵收。但未依計畫進度完成更新且可歸責於土地所有權人之情形者，依法課徵之。
- 二、更新後地價稅及房屋稅減半徵收二年。
- 三、重建區段範圍內更新前合法建築物所有權人取得更新後建築物，於前款房屋稅減半徵收二年期間內未移轉，且經直轄市、縣（市）主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，得延長其房屋稅減半徵收期間至喪失所有權止，但以十年為限。本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之條文施行前，前款房屋稅減半徵收二年期間已屆滿者，不適用之。
- 四、依權利變換取得之土地及建築物，於更新後第一次移轉時，減徵土地增值稅及契稅百分之四十。
- 五、不願參加權利變換而領取現金補償者，減徵土地增值稅百分之四十。
- 六、實施權利變換應分配之土地未達最小分配面積單元，而改領現金者，免徵土地增值稅。
- 七、實施權利變換，以土地及建築物抵付權利變換負擔者，免徵土地增值稅及契稅。
- 八、原所有權人與實施者間因協議合建辦理產權移轉時，經直轄市、縣（市）主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，得減徵土地增值稅及契稅百分之四十。

II 前項第三款及第八款實施年限，自本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之條文施行之日起算五年；其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並以一次為限。

III 都市更新事業計畫於前項實施期限屆滿之日前已報核或已核定尚未完成更新，於都市更新事業計畫核定之日起二年內或於權利變換計畫核定之日起一年內申請建造執照，且依建築期限完工者，其更新單元內之土地及建築物，準用第一項第三款及第八款規定。

第 68 條 （信託土地贈與稅及土地增值稅課徵之排除）

- I 以更新地區內之土地為信託財產，訂定以委託人為受益人之信託契約者，不課徵贈與稅。**
- II 前項信託土地，因信託關係而於委託人與受託人間移轉所有權者，不課徵土地增值稅。**

第 69 條 （信託土地地價稅及地價總額之計算）

- I 以更新地區內之土地為信託財產者，於信託關係存續中，以受託人為地價稅或田賦之納稅義務人。**
- II 前項土地應與委託人在同一直轄市或縣（市）轄區內所有之土地合併計算地價總額，依土地稅法第十六條規定稅率課徵地價稅，分別就各該土地地價占地價總額之比率，計算其應納之地價稅。但信託利益之受益人為非委託人且符合下列各款規定者，前項土地應與受益人在同一直轄市或縣（市）轄區內所有之土地合併計算地價總額：**
 - 一、受益人已確定並享有全部信託利益。
 - 二、委託人未保留變更受益人之權利。

第 70 條 （股份有限公司投資都市更新事業之所得稅抵減）

- I 實施者為股份有限公司組織之都市更新事業機構，投資於經主管機關劃定或變更為應實施都市更新地區之都市更新事業支出，得於支出總額百分之二十範圍內，抵減其都市更新事業計畫完成年度應納營利事業所得稅額，當年度不足抵減時，得在以後四年度抵減之。
- II 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，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。
- III 前二項投資抵減，其每一年度得抵減總額，以不超過該公司當年度應納營利事業所得稅額百分之五十為限。但最後年度抵減金額，不在此限。
- IV 第一項及第二項投資抵減之適用範圍，由財政部會商內政部定之。

第 71 條 （經營都市更新事業之新設立公司之設立規定）

- I 實施者為新設立公司，並以經營都市更新事業為業者，得公開招募股份；其發起人應包括不動產投資開發專業公司及都市更新事業計畫內土地、合法建築物所有權人及地上權人，且持有股份總數不得低於該新設立公司股份總數之百分之三十，並應報經中央主管機關核定。其屬公開招募新設立公司者，應檢具各級主管機關已核定都市更新事業計畫之證明文件，向證券管理機關申報生效後，始得為之。
- II 前項公司之設立，應由都市更新事業計畫內土地、合法建築物之所有權人及地上權人，優先參與該公司之發起。
- III 實施者為經營不動產投資開發之上市公司，為籌措都市更新事業計畫之財源，得發行指定用途之公司債，不受公司法第二百四十七條之限制。
- IV 前項經營不動產投資開發之上市公司於發行指定用途之公司債時，應檢具各級主管機關核定都市更新事業計畫之證明文件，向證券管理機關申報生效後，始得為之。

第 72 條 （金融機構為都市更新事業計畫辦理放款之資金額度）

- I 金融機構為提供參與都市更新之土地及合法建築物所有權人、實施者或不動產投資開發專業公司籌措經主管機關核定發布實施之都市更新事業計畫所需資金而辦理之放款，得不受銀行法第七十二條之二之限制。
- II 金融主管機關於必要時，得規定金融機構辦理前項放款之最高額。

第 73 條 （都市更新地區內重要公共設施之興修費用）

- I 因實施都市更新事業而興修之重要公共設施，除本條例另有規定外，實施者得要求該公共設施之管理者負擔該公共設施興修所需費用之全部或一部；其費用負擔應於都市更新事業計畫中訂定。
- II 更新地區範圍外必要之關聯性公共設施，各該主管機關應配合更新進度，優先興建，並實施管理。

第七章 監督及管理

第 74 條 (都市更新事業計畫之報核期限及申請展期)

- I 實施者依第二十二條或第二十三條規定實施都市更新事業，應依核准之事業概要所表明之實施進度擬訂都市更新事業計畫報核；逾期未報核者，核准之事業概要失其效力，直轄市、縣（市）主管機關應通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人。
- II 因故未能於前項期限內擬訂都市更新事業計畫報核者，得敘明理由申請展期；展期之期間每次不得超過六個月，並以二次為限。

第 75 條 (主管機關得檢查計畫之執行情形)

都市更新事業計畫核定後，直轄市、縣（市）主管機關得視實際需要隨時或定期檢查實施者對該事業計畫之執行情形。

第 76 條 (應限期改善或勒令停止營運之情形)

- I 前條之檢查發現有下列情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關應限期令其改善或勒令其停止營運並限期清理；必要時，並得派員監管、代管或為其他必要之處理：
- 一、違反或擅自變更章程、事業計畫或權利變換計畫。
 - 二、業務廢弛。
 - 三、事業及財務有嚴重缺失。
- II 實施者不遵從前項命令時，直轄市、縣（市）主管機關得撤銷其更新核准，並得強制接管；其接管辦法由中央主管機關定之。

第 77 條 (經公開評選委託之實施者，於都市更新事業計畫核定後，如有不法情事或重大瑕疵之請求檢查及處理)

依第十二條規定經公開評選委託之實施者，其於都市更新事業計畫核定後，如有不法情事或重大瑕疵而對所有權人或權利關係人之權利顯有不利時，所有權人或權利關係人得向直轄市、縣（市）主管機關請求依第七十五條予以檢查，並由該管主管機關視檢查情形依第七十六條為必要之處理。

第 78 條 (計畫完成後檢具竣工書圖、財務報告及成果報告送主管機關備查)

實施者應於都市更新事業計畫完成後六個月內，檢具竣工書圖、經會計師簽證之財務報告及更新成果報告，送請當地直轄市、縣（市）主管機關備查。

第八章 罰則

第 79 條 (權利變換範圍內土地改良物未拆除或遷移完竣前，違法銷售之處罰)

實施者違反第五十五條第三項規定者，處新臺幣五十萬元以上五百萬元以下罰鍰，並令其停止銷售；不停止其行為者，得按次處罰至停止為止。

第 80 條 (未依規定拆除、改建、停止使用或恢復原狀者之處罰)

不依第四十二條第三項或第五十四條第三項規定拆除、改建、停止使用或恢復原狀者，處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。並得停止供水、供電、封閉、強制拆除或採取恢復原狀措施，費用由土地或建築物所有權人、使用人或管理人負擔。

第 81 條 (無正當理由拒絕、妨礙或規避檢查者之處罰)

實施者無正當理由拒絕、妨礙或規避第七十五條之檢查者，處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並得按次處罰之。

第 82 條 (處罰機關)

前三條所定罰鍰，由直轄市、縣（市）主管機關處罰之。

第九章 附則

第 83 條 (都市更新案申請建築執照之期限)

- I 都市更新案申請建築執照之相關法規適用，以擬訂都市更新事業計畫報核日為準，並應自擬訂都市更新事業計畫經核定之日起二年內為之。
- II 前項以權利變換方式實施，且其權利變換計畫與都市更新事業計畫分別報核者，得自擬訂權利變換計畫經核定之日起一年內為之。
- III 未依前二項規定期限申請者，其相關法規之適用，以申請建築執照日為準。
- IV 都市更新事業概要、都市更新事業計畫、權利變換計畫及其執行事項，直轄市、縣（市）政府怠於處理時，實施者得向中央主管機關請求處理，中央主管機關應即邀集有關機關（構）、實施者及相關權利人協商處理，必要時並得由中央主管機關逕行審核處理。

第 84 條 (於都市更新事業計畫範圍內有居住事實之經濟或社會弱勢身分者，應提供社會住宅或租金補貼等協助)

- I 都市更新事業計畫核定發布實施日一年前，或以權利變換方式實施於權利變換計畫核定發布實施日一年前，於都市更新事業計畫範圍內有居住事實，且符合住宅法第四條第二項之經濟、社會弱勢者身分或未達最小分配面積單元者，因其所居住建築物計畫拆除或遷移，致無屋可居住者，除已納入都市更新事業計畫之拆遷安置計畫或權利變換計畫之舊違章建築戶處理方案予以安置者外，於建築物拆除或遷移前，直轄市、縣（市）主管機關應依住宅法規定提供社會住宅或租金補貼等協助，或以專案方式辦理，中央主管機關得提供必要之協助。
- II 前項之經濟或社會弱勢身分除依住宅法第四條第二項第一款至第十一款認定者外，直轄市、縣（市）主管機關應審酌更新單元內實際狀況，依住宅法第四條第二項第十二款認定之。

第 85 條 (主管機關應就相關法令及事項提供諮詢服務或必要協助)

直轄市、縣（市）主管機關應就都市更新涉及之相關法令、融資管道及爭議事項提供諮詢服務或必要協助。對於因無資力無法受到法律適當保護者，應由直轄市、縣（市）主管機關主動協助其依法律扶助法、行政訴訟法、民事訴訟法或其他相關法令規定申（聲）請法律扶助或訴訟救助。

第 86 條 (事業概要、都市更新事業計畫及權利變換計畫新舊法之適用)

- I 本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之條文施行前已申請尚未經直轄市、縣（市）主管機關核准之事業概要，其同意比率、審議及核准程序應適用修正後之規定。
- II 本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之條文施行前已報核或已核定之都市更新事業計畫，其都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更，除第三十三條及第四十八條第一項聽證規定外，得適用修正前之規定。
- III 前項權利變換計畫之擬訂，應自擬訂都市更新事業計畫經核定之日起五年內報核。但本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之條文施行前已核定之都市更新事業計畫，其權利變換計畫之擬訂，應自本條例一百零七年十二月二十八日修正之條文施行日起五年內報核。
- IV 未依前項規定期限報核者，其權利變換計畫之擬訂、審核及變更適用修正後之規定。

第 87 條 (施行細則)

本條例施行細則，由中央主管機關定之。

第 88 條 (施行日)

本條例自公布日施行。

二、107 年度個人出售房屋之財產交易所得計算規定 (108.02.19 訂定發布全文 2 點)

條文內容
<p>茲依據所得稅法第十四條第一項第七類及同法施行細則第十七條之二訂定本規定如下 (出售之房屋屬同法第四條之四第一項規定範圍者，不適用本規定)：</p>
<p>第 1 點</p> <p>個人出售房屋，已提供或稽徵機關已查得交易時之實際成交金額及原始取得成本者，其財產交易所得額之計算，應依所得稅法第十四條第一項第七類相關規定核實認定。</p>
<p>第 2 點</p> <p>個人出售房屋，未依前點規定申報房屋交易所得、未提供交易時之實際成交金額或原始取得成本，或稽徵機關未查得交易時之實際成交金額或原始取得成本者，稽徵機關應按下列標準計算其所得額：</p> <p>(一)稽徵機關僅查得或納稅義務人僅提供交易時之實際成交金額，而無法證明原始取得成本，如符合下列情形之一，應以查得之實際房地總成交金額，按出售時之房屋評定現值占公告土地現值及房屋評定現值總額之比例計算歸屬房屋之收入，再以該收入之百分之十五計算其出售房屋之所得額：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.臺北市，房地總成交金額新臺幣七千萬元以上。 2.新北市，房地總成交金額新臺幣六千萬元以上。 3.臺北市及新北市以外地區，房地總成交金額新臺幣四千萬元以上。 <p>(二)除前款規定情形外，按下列標準計算其所得額：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.直轄市部分： <ol style="list-style-type: none"> (1)臺北市： <ol style="list-style-type: none"> A.臺北市府依「臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點」第十五點規定認定為高級住宅者：依房屋評定現值之百分之四十六計算。 B.其他：依房屋評定現值之百分之四十一計算。 (2)新北市： <ol style="list-style-type: none"> A.板橋區、永和區、新店區、三重區、中和區、新莊區、土城區及蘆洲區：依房屋評定現值之百分之三十五計算。 B.汐止區、樹林區、泰山區及林口區：依房屋評定現值之百分之三十三計算。 C.淡水區及五股區：依房屋評定現值之百分之二十二計算。 D.三峽區、深坑區及八里區：依房屋評定現值之百分之二十計算。 E.鶯歌區、瑞芳區、石碇區、坪林區、三芝區、石門區、平溪區、雙溪區、貢寮區、金山區、萬里區及烏來區：依房屋評定現值之百分之十四計算。 (3)桃園市： <ol style="list-style-type: none"> A.桃園區、中壢區、八德區及蘆竹區：依房屋評定現值之百分之二十三計算。 B.平鎮區及龜山區：依房屋評定現值之百分之十七計算。 C.楊梅區、大園區、大溪區及龍潭區：依房屋評定現值之百分之十五計算。 D.新屋區、觀音區及復興區：依房屋評定現值之百分之八計算。

(4)臺中市：

- A.西屯區：依房屋評定現值之百分之二十六計算。
- B.東區及南屯區：依房屋評定現值之百分之二十計算。
- C.南區及北屯區：依房屋評定現值之百分之十九計算。
- D.西區及中區：依房屋評定現值之百分之十八計算。
- E.豐原區：依房屋評定現值之百分之十七計算。
- F.北區：依房屋評定現值之百分之十六計算。
- G.太平區：依房屋評定現值之百分之十五計算。
- H.大里區：依房屋評定現值之百分之十四計算。
- I.烏日區、大雅區、潭子區、后里區、霧峰區及神岡區：依房屋評定現值之百分之十三計算。
- J.沙鹿區、梧棲區、龍井區、大甲區、清水區及大肚區：依房屋評定現值之百分之十計算。
- K.東勢區：依房屋評定現值之百分之九計算。
- L.新社區、石岡區、外埔區、大安區及和平區：依房屋評定現值之百分之八計算。

(5)臺南市：

- A.東區及安平區：依房屋評定現值之百分之十七計算。
- B.北區、安南區及中西區：依房屋評定現值之百分之十六計算。
- C.南區：依房屋評定現值之百分之十五計算。
- D.永康區：依房屋評定現值之百分之十四計算。
- E.新營區：依房屋評定現值之百分之十一計算。
- F.新市區：依房屋評定現值之百分之十計算。
- G.佳里區、善化區、仁德區、歸仁區、安定區及關廟區：依房屋評定現值之百分之九計算。
- H.鹽水區、白河區、柳營區、後壁區、東山區、麻豆區、下營區、六甲區、官田區、大內區、學甲區、西港區、七股區、將軍區、北門區、新化區、山上區、玉井區、楠西區、南化區、左鎮區及龍崎區：依房屋評定現值之百分之八計算。

(6)高雄市：

- A.鼓山區及三民區：依房屋評定現值之百分之二十六計算。
- B.新興區及苓雅區：依房屋評定現值之百分之二十四計算。
- C.前金區、前鎮區及左營區：依房屋評定現值之百分之二十三計算。
- D.小港區：依房屋評定現值之百分之二十二計算。
- E.鹽埕區及楠梓區：依房屋評定現值之百分之二十一計算。
- F.旗津區：依房屋評定現值之百分之二十計算。
- G.鳳山區：依房屋評定現值之百分之十八計算。
- H.鳥松區及仁武區：依房屋評定現值之百分之十二計算。
- I.大社區、岡山區、橋頭區、大寮區及路竹區：依房屋評定現值之百分之十計算。
- J.林園區、美濃區及彌陀區：依房屋評定現值之百分之九計算。

K.大樹區、燕巢區、田寮區、阿蓮區、湖內區、茄萣區、永安區、梓官區、旗山區、六龜區、甲仙區、杉林區、內門區、茂林區、桃源區及那瑪夏區：依房屋評定現值之百分之八計算。

2.其他縣（市）部分：

(1)市（即原省轄市）：

A.新竹市：依房屋評定現值之百分之十八計算。

B.基隆市及嘉義市：依房屋評定現值之百分之十五計算。

(2)縣轄市：

A.新竹縣竹北市：依房屋評定現值之百分之十九計算。

B.宜蘭縣宜蘭市、花蓮縣花蓮市及臺東縣臺東市：依房屋評定現值之百分之十二計算。

C.苗栗縣頭份市、彰化縣彰化市、雲林縣斗六市、嘉義縣朴子市、太保市及屏東縣屏東市：依房屋評定現值之百分之十一計算。

D.彰化縣員林市：依房屋評定現值之百分之九計算。

E.其他：依房屋評定現值之百分之十計算。

(3)鄉鎮：

A.金門縣各鄉鎮：依房屋評定現值之百分之十二計算。

B.苗栗縣竹南鎮：依房屋評定現值之百分之十一計算。

C.苗栗縣苑裡鎮、南投縣草屯鎮、彰化縣大村鄉、永靖鄉、社頭鄉、溪湖鎮、埔心鄉、田中鎮、屏東縣東港鎮、潮州鎮、琉球鄉、九如鄉、長治鄉、萬丹鄉：依房屋評定現值之百分之九計算。

D.其他：依房屋評定現值之百分之八計算。

三、民法 (108.04.24 修正公布第 976 條條文)

條文內容

第 976 條 (婚約解除之事由及方法)

I 婚約當事人之一方，有下列情形之一者，他方得解除婚約：

一、婚約訂定後，再與他人訂定婚約或結婚。

二、故違結婚期約。

三、生死不明已滿一年。

四、有重大不治之病。

五、婚約訂定後與他人合意性交。

六、婚約訂定後受徒刑之宣告。

七、有其他重大事由。

II 依前項規定解除婚約者，如事實上不能向他方為解除之意思表示時，無須為意思表示，自得為解除時起，不受婚約之拘束。

四、預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項

(108.05.02 訂定發布應記載事項第 4、5、7-1、11、13、17、19、24 點及不得記載事項第 7 點，並於中華民國 108 年 11 月 1 日生效)

條文內容
<p style="text-align: center;">壹、應記載事項</p>
<p>四、房地出售面積及認定標準</p> <p>(一)土地面積： 買方購買「__」__戶，其土地持分面積__平方公尺（__坪），應有權利範圍為__，計算方式係以主建物面積__平方公尺（__坪）占區分所有全部主建物總面積__平方公尺（__坪）比例計算（註：如有停車位應敘明車位權利範圍或以其他明確計算方式列明），如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。</p> <p>(二)房屋面積： 本房屋面積共計__平方公尺（__坪），包含：</p> <p>1.專有部分，面積計__平方公尺（__坪）。 (1)主建物面積計__平方公尺（__坪）。 (2)附屬建物面積計__平方公尺（__坪）。包括： <input type="checkbox"/>陽臺__平方公尺（__坪）。 <input type="checkbox"/>中華民國一百零七年一月一日前已申請建造執照者，其屋簷__平方公尺（__坪）及雨遮__平方公尺（__坪）。</p> <p>2.共有部分，面積計__平方公尺（__坪）。 3.主建物面積占本房屋得登記總面積之比例__%。</p> <p>(三)前二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第六點規定互為找補。</p>
<p>五、共有部分項目、總面積及面積分配比例計算</p> <p>(一)本房屋共有部分項目包含<input type="checkbox"/>不具獨立權狀之停車空間、<input type="checkbox"/>門廳、<input type="checkbox"/>走道、<input type="checkbox"/>樓梯間、<input type="checkbox"/>電梯間、<input type="checkbox"/>電梯機房、<input type="checkbox"/>電氣室、<input type="checkbox"/>機械室、<input type="checkbox"/>管理室、<input type="checkbox"/>受電室、<input type="checkbox"/>幫浦室、<input type="checkbox"/>配電室、<input type="checkbox"/>水箱、<input type="checkbox"/>蓄水池、<input type="checkbox"/>儲藏室、<input type="checkbox"/>防空避難室（未兼作停車使用）、<input type="checkbox"/>屋頂突出物、<input type="checkbox"/>健身房、<input type="checkbox"/>交誼室、<input type="checkbox"/>管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目（__）。</p> <p>(二)本「__」共有部分總面積計__平方公尺（__坪）；主建物總面積計__平方公尺（__坪）。前款共有部分之權利範圍係依買受主建物面積與主建物總面積之比例而為計算（註：或以其他明確之計算方式列明），其面積係以本「__」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。</p>
<p>七之一 履約擔保機制</p> <p>本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理： <input type="checkbox"/>不動產開發信託</p> <p>由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予某金融機構或經政府許可之信託業者執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定本契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。</p>

價金返還之保證

本預售屋由__（金融機構）負責承作價金返還保證。

價金返還之保證費用由賣方負擔。

賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。

價金信託

本預售屋將價金交付信託，由__（金融機構）負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。

前項信託之受益人為賣方（即建方或合建雙方）而非買方，受託人係受託為賣方而非為買方管理信託財產。但賣方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方。

賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。

同業連帶擔保

本公司與依公司章程規定得對外保證之○○公司（同業同級公司）等相互連帶擔保，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向上列公司請求完成本建築案後交屋。上列公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。

前項同業同級分級之基準，由內政部定之。

賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

公會辦理連帶保證協定

本預售屋已加入由全國或各縣市不動產開發商業同業公會辦理之連帶保證協定，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向加入本協定之○○公司請求共同完成本建築案後交屋。加入本協定之○○公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。

賣方應提供加入前項連帶保證協定之書面影本予買方。

十一、建材設備及其廠牌、規格

(一)工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件之建材設備表施工，除經買方同意，不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代。但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。

(二)賣方保證建造本預售屋不含有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣（石）、未經處理之海砂等材料或其他類似物。

(三)前款石棉或電弧爐煉鋼爐渣（石）之使用，不得違反使用時主管機關所定之管理方式及許可之目的用途，如有造成買方生命、身體及健康之損害者，仍應依法負責。

(四)賣方如有違反前三款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

十三、驗收

賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。

雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。

第一項接通自來水、電力之管線費及其相關費用（例如安裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等）由賣方負擔；達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，除契約另有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設外，其管線費及相關費用依下列方式處理：

- (一)預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。
- (二)預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由買賣雙方議定之；未議定者，由賣方負擔。

十七、保固期限及範圍

(一)本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，結構部分（如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分…等）負責保固十五年，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚…等）負責保固一年，賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證。

(二)前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

十九、貸款撥付

本契約有前點貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十一點第二款、第三款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付前點貸款予賣方。

二十四、違約之處罰

- (一)賣方違反「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之規定者，買方得解除本契約。
- (二)賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。
- (三)買方依第一款或第二款解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之__（不得低於百分之十五）之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。
- (四)買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收依房地總價款百分之__（最高不得超過百分之十五）計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。
- (五)買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

貳、不得記載事項

七、附屬建物除陽臺外，其餘項目不得約定計入買賣價格。

五、非都市土地使用管制規則

(一)108.02.14 修正發布第 35、52-1 條條文及第 6 條附表一；並增訂第 46-1 條條文

條文內容
第 6 條 附表一 (略)
第 35 條 I 毗鄰甲種、丙種建築用地或已作國民住宅、勞工住宅、政府專案計畫興建住宅特定目的事業用地之零星或狹小土地，合於下列各款規定之一者，得按其毗鄰土地申請變更編定為甲種、丙種建築用地： 一、為各種建築用地、建築使用之特定目的事業用地或都市計畫住宅區、商業區、工業區所包圍，且其面積未超過○·一二公頃。 二、道路、水溝所包圍或為道路、水溝及各種建築用地、建築使用之特定目的事業用地所包圍，且其面積未超過○·一二公頃。 三、凹入各種建築用地或建築使用之特定目的事業用地，其面積未超過○·一二公頃，且缺口寬度未超過二十公尺。 四、對邊為各種建築用地、作建築使用之特定目的事業用地、都市計畫住宅區、商業區、工業區或道路、水溝等，所夾狹長之土地，其平均寬度未超過十公尺，於變更後不致妨礙鄰近農業生產環境。 五、面積未超過○·○一二公頃，且鄰接無相同使用地類別。 II 前項第一款至第三款、第五款土地面積因地形坵塊完整需要，得為百分之十以內之增加。 III 第一項道路或水溝之平均寬度應為四公尺以上，道路、水溝相毗鄰者，得合併計算其寬度。但有下列情形之一，經直轄市或縣（市）政府認定已達隔絕效果者，其寬度不受限制： 一、道路、水溝之一與建築用地或建築使用之特定目的事業用地相毗鄰。 二、道路、水溝相毗鄰後，再毗鄰建築用地或建築使用之特定目的事業用地。 三、道路、水溝之一或道路、水溝相毗鄰後，與再毗鄰土地間因自然地勢有明顯落差，無法合併整體利用，且於變更後不致妨礙鄰近農業生產環境。 IV 第一項及前項道路、水溝及各種建築用地或建築使用之特定目的事業用地，指於中華民國七十八年四月三日臺灣省非都市零星地變更編定認定基準頒行前，經編定或變更編定為交通用地、水利用地及各該種建築用地、特定目的事業用地，或實際已作道路、水溝之未登記土地者。但政府規劃興建之道路、水溝或建築使用之特定目的事業用地及具公用地役關係之既成道路，不受前段時間之限制。 V 符合第一項各款規定有數筆土地者，土地所有權人個別申請變更編定時，應檢附周圍相關土地地籍圖簿資料，直轄市或縣（市）政府應就整體加以認定後核准之。 VI 第一項建築使用之特定目的事業用地，限於作非農業使用之特定目的事業用地，經直轄市或縣（市）政府認定可核發建照者。

VII第一項土地於山坡地範圍外之農業區者，變更編定為甲種建築用地；於山坡地保育區、風景區及山坡地範圍內之農業區者，變更編定為丙種建築用地。

第 46-1 條

- I 鄉（鎮、市、區）公所得就原住民保留地毗鄰使用分區更正後為鄉村區，且於本規則中華民國一百零八年二月十六日修正生效前，實際已作住宅使用者，依下列規定擬具興辦事業計畫，報請直轄市或縣（市）政府依第三十條規定核准：
- 一、計畫範圍界線應符合本法施行細則第十二條第二項規定情形之一且地形坵塊完整。
 - 二、現有巷道具有維持供交通使用功能者，得一併納入計畫範圍。
 - 三、供建築使用之小型公共設施用地，於生活機能上屬於部落生活圈範圍者，得一併納入計畫範圍。
 - 四、其他考量合理實際需要，經中央原住民族主管機關會商區域計畫擬定機關及國土計畫主管機關同意之範圍。
- II 前項核准之興辦事業計畫，得依其核定計畫內容之土地使用性質，申請變更編定為適當使用地。於山坡地範圍外之農業區者，變更編定為甲種建築用地；於森林區、山坡地保育區、風景區及山坡地範圍內之農業區者，變更編定為丙種建築用地。

第 52-1 條

- 申請人擬具之興辦事業計畫土地位屬山坡地範圍內者，其面積不得少於十公頃。但有下列情形之一者，不在此限：
- 一、依第六條規定容許使用。
 - 二、依第三十一條至第三十五條之一、第四十條、第四十二條之一、第四十五條、第四十六條及第四十六條之一規定辦理。
 - 三、興闢公共設施、公用事業、慈善、社會福利、醫療保健、教育文化事業或其他公共建設所必要之設施，經依中央目的事業主管機關訂定之審議規範核准。
 - 四、屬地方需要並經中央農業主管機關專案輔導設置之政策性或公用性農業產銷設施。
 - 五、申請開發遊憩設施之土地面積達五公頃以上。
 - 六、風景區內土地供遊憩設施使用，經中央目的事業主管機關基於觀光產業發展需要，會商有關機關研擬方案報奉行政院核定。
 - 七、辦理農村社區土地重劃。
 - 八、國防設施。
 - 九、依其他法律規定得為建築使用。

(二)108.05.30 增訂第 9-1 條條文

條文內容
<p>第 9-1 條</p> <p>I 依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例或產業創新條例編定開發之工業區，或其他政府機關依該園區設置管理條例設置開發之園區，於符合核定開發計畫，並供生產事業、工業及必要設施使用者，其擴大投資或產業升級轉型之興辦事業計畫，經工業主管機關或各園區主管機關同意，平均每公頃新增投資金額（不含土地價款）超過新臺幣四億五千萬元者，平均每公頃再增加投資新臺幣一千萬元，得增加法定容積百分之一，上限為法定容積百分之十五。</p> <p>II 前項擴大投資或產業升級轉型之興辦事業計畫，為提升能源使用效率及設置再生能源發電設備，於取得前項增加容積後，並符合下列各款規定之一者，得依下列項目增加法定容積：</p> <ul style="list-style-type: none">一、設置能源管理系統：百分之一。二、設置太陽光電發電設備於廠房屋頂，且水平投影面積占屋頂可設置區域範圍百分之五十以上：百分之二。三、設置建築整合型太陽光電發電設備並取得中央能源主管機關審認核定文件：百分之二。 <p>III 第一項擴大投資或產業升級轉型之興辦事業計畫，依前二項規定申請後，仍有增加容積需求者，得依工業或各園區主管機關法令規定，以捐贈產業空間或繳納回饋金方式申請增加容積。</p> <p>IV 第一項規定之工業區或園區，區內可建築基地經編定為丁種建築用地者，其容積率不受第九條第一項第四款規定之限制。但合併計算前三項增加之容積，其容積率不得超過百分之四百。</p> <p>V 第一項至第三項增加容積之審核，在中央由經濟部、科技部或行政院農業委員會為之；在直轄市或縣（市）由直轄市或縣（市）政府為之。</p> <p>VI 前五項規定應依第二十二條規定辦理後，始得為之。</p>

三民補習班