

§ 45 (更新地區建築容積移轉及規定原則)

更新地區範圍內公共設施保留地、依法應予保存及獲准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。

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。

§ 46 (更新地區都更稅捐之減免原則)

更新地區內之土地及建築物，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、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。
- 四、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。
- 五、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。

- 六、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。

§ 47 (都市更新信託土地不課徵贈與稅及增值稅原則)

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。

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。

§ 48 (更新地區信託土地地價稅繳納原則)

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。

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例，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者。
- 二、委託人未保留變更受益人之權利者。

§ 49 (都市更新事業機構股份有限公司抵免原則)

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應實施都市更新地區之都市更新事業，得按其投資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。

前項投資抵減，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。

第一項投資抵減之適用範圍，由財政部會商內政部定之。

都更師的小叮嚀

相關函釋

內政部 103 年 4 月 7 日台內營字第 10308022201 號函

解釋條目

事業計畫完成日認定之函釋未及於條例第 49 條投資抵減有關完成日之規定

重點摘要

內政部有關都市更新事業計畫完成日認定之函釋，涉關本條例第 49 條投資抵減部分，非屬內政部釋示權限範圍，自即日起停止適用。

主旨

停止適用本部九十八年十月二日內授營更字第○九八○一七九五三一號函（如附件），自即日起生效。

內政部 101 年 4 月 19 日台內營字第 1010153188 號函

解釋條目

部分協議合建、部分採權利變換方式實施時，都市更新事業計畫完成日之認定

重點摘要

以協議合建方式實施者，除情況特殊外，以「使用執照取得之日」認定之；以權利變換方式實施者，以「完成產權移轉登記之日」認定之。有關都市更新案依都市更新條例第 25 條之 1 規定採協議合建及權利變換實施部分完成產權移轉登記，整個計畫使全部成就，爰以「完成產權移轉登記之日」認定之。

主旨

關於都市更新案採部分協議合建、部分採權利變換方式實施時，有關都市更新事業計畫完成日之認定疑義案，復請查照。

§ 50 (都市更新證卷籌資原則)

證券管理機關得視都市更新事業計畫財源籌措之需要，核准設立都市更新投資信託公司，發行都市更新投資信託受益憑證，募集都市更新投資信託基金。

前項都市更新投資信託公司之設置、監督及管理之辦法，由證券管理機關定之。

第一項受益憑證之發行、募集及買賣，應依證券交易法之規定辦理。

都市更新投資信託公司募集之都市更新投資信託基金，應以投資信託基金專戶存放於信託機構，其運用基金取得之財產並應信託予該信託機構，與都市更新投資信託公司及信託機構之自有財產分別獨立。都市更新投資信託公司及信託機構就其自有財

產所負債務，其債權人不得對於基金資產請求扣押或行使其他權利。

§ 51 (都市更新信託籌資原則)

都市更新投資信託基金之募集、運用及管理，由證券管理機關定之。

證券交易法第三十六條、第三十九條、第六十四條及第六十六條之規定，於申請募集都市更新投資信託基金之都市更新投資信託公司準用之。

證券交易法第五十三條、第五十四條及第五十六條之規定，於前項公司之人員準用之。

§ 52 (都市更新公司設置原則)

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。

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。

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。

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。

§ 53 (都市更新公共設施之興修負擔原則)

因實施都市更新事業而，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。

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。

第六章 監督及管理

§ 54 (都市更新實施者事業計畫報核期限規定)

實施者依第十條或第十一條規定實施都市更新事業計畫，應自獲准之日起一年內，擬具都市更新事業計畫報核；逾期未報核者，直轄市、縣（市）主管機關得撤銷其更新核准。但不可歸責於實施者之事由而遲誤之期間，應予扣除。

因故未能於前項期限內擬具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。

都更師的小叮嚀

相關函釋

內政部 103 年 8 月 25 日台內營字第 1032915195 號函

解釋條目

已核准之事業概要案，非原申請人之其他申請人得否申請展延

重點摘要

申請展延之主體，為事業概要載明之預定「實施者」，其未載明者，則由申請人申請展期。上開由申請人名義申請展期之情形，並未明示應由全體申請人申請為必要，蓋由於原申請人在申請事業概要核准之行政程序中，立於相同地位，具有共同法律上利益，現部分申請人為避免事業概要遭撤銷或逾期失效，喪失共同利益，擬申請展延都市更新事業計畫報核期限，為維護相關權利人實施都市更新之權益，有助於都市更新事業之推動，尚無不可。

主旨

關於已核准之事業概要案，其部分申請人擬依都市更新條例第 54 條第 2 項規定申請展延都市更新事業計畫報核期限疑義案，復請查照。

內政部 101 年 9 月 11 日台內營字第 1010298708 號函

解釋條目

展期期間是否包含不可歸責於實施者之事由而遲誤之期間

重點摘要

展期之期間，亦有同條第 1 項但書規定之適用。

主旨

關於貴府函詢都市更新條例第 54 條規定

執行疑義乙案，復如說明，請查照。

內政部 100 年 12 月 1 日台內營字第 1000229393 號函

解釋條目

概要原申請人產權異動或更新會籌備小組得否為申請展期主體

重點摘要

原申請人產權異動，擬改以異動後之所有權人為名義，或部分個案業經主管機關獲准籌組更新會，尚未完成立案前，擬改以更新會籌備小組為名義，提出申請展延都市更新事業計畫報核之期限，以維護相關權利人實施都市更新之權益，有助於都市更新事業之推動，尚無不可。

主旨

關於都市更新條例第 54 條規定申請擬具都市更新事業計畫報核展期事宜，涉及申請展期主體疑義乙案，復請查照。

內政部 100 年 8 月 5 日台內營字第 1000152785 號函

解釋條目

事業概要申請展期之主體（預定實施者為更新會）

重點摘要

爰本案貴府所提比照事業概要未載明預定實施者之情形，以申請人之名義申請展期，尚無不可。

主旨

有關都市更新條例第 54 條規定申請擬具都市更新事業計畫報核展期事宜，涉及申請展期之主體疑義乙案。

內政部營建署 100 年 6 月 20 日營署更字第 1000037066 號函

解釋條目

事業概要申請展期之主體

重點摘要

事業概要已載明預定實施者，應由預定實施者申請展期，倘未載明預定實施者，則由申請人申請展期。

主旨

關於貴學會辦理 98 年度「都市更新專業整合機構」委託專業服務案，針對已獲准事業概要申請擬具都市更新事業計畫報核展期乙案。

§ 55 (都市更新事業計畫執行及查核原則)

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。

§ 56 (都市更新主管機關查核缺失事項之改善原則)

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。

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。

都更師的小叮嚀

相關函釋

內政部 101 年 9 月 28 日台內營字第 1010314308 號函

解釋條目

已核定之都市更新事業計畫擬變更實施進度執行

重點摘要

本條例第 21 條第 14 款所定事項之變更，非屬本條例第 19 條之 1 明定得採簡化作業程序辦理事項，自無本條例第 19 條之 1 規定之適用。

主旨

關於已核定之都市更新事業計畫擬變更實施進度執行疑義乙案，復如說明，請查照。

§ 57 (都市更新成果備查)

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

都更師的小叮嚀

相關函釋

內政部 103 年 4 月 7 日台內營字第 1030802242 號令

解釋條目

都市更新事業計畫完成日之認定

重點摘要

事業計畫完成日，若以協議合建方式實施者，以「使用執照取得之日」認定之；若以權利變換方式實施者，以「完成產權移轉登記之日」認定之。

主旨

訂定有關「都市更新條例」第 57 條所定都市更新事業計畫完成日之認定，自即日

生效。

第七章

罰則

§ 58 (所有權人等之罰則規定)

不依第二十四條第三項或第三十三條第三項規定拆除、改建、停止使用或恢復原狀者，處新台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。

§ 59 (實施者之罰則)

實施者無正當理由拒絕、妨礙或規避第五十五條之檢查者，處新台幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並得按次處罰之。

§ 60 (裁罰主管機關)

前二條所定罰鍰，由直轄市、縣（市）主管機關處罰之。

第八章

附則

§ 61 (主管機關施行細則)

本條例施行細則，由中央主管機關定之。

§ 61-1 (都市更新申請建造執照法規之適用日規定)

都市更新案實施者申請建造執照，其法規之適用，以擬定都市更新事業計畫報核日為準，並應自擬定都市更新事業計畫經核定之日起二年內為之。

以權利變換計畫實施，且其權利變換計畫與都市更新事業計畫分別報核者，得依前項規定延長一年。

未依前二項規定期限申請者，其法規之適用，以申請建造執照日為準。

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）政府怠於或遲未處理時，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。

都更師的小叮嚀
相關函釋

**內政部 103 年 9 月 1 日台內營字第
1030808852 號令**

解釋條目

都更案實施者以外之人申請建造執照的法
規適用日

重點摘要

都更案實施者以外之人申請建造執照，其
法規之適用，以擬定都市更新事業計畫報
核日為準，並應自擬定都市更新事業計畫
經核定之日起二年內為之。

主旨

核釋「都市更新條例」第 61 條之 1 第 1
項規定，有關由都市更新案實施者以外之
人申請建造執照執行事宜，自即日生效。

**內政部 102 年 4 月 22 日台內營字第
1020803149 號函**

解釋條目

以權利變換計畫實施且與事業計畫分別報
核之法規適用日

重點摘要

以擬定都市更新事業計畫報核日為準，並
應自擬定權利變換計畫經核定之日起 1 年
內為之，逾期申請者，依同條第 3 項規定，
以申請建造執照日為準。

主旨

關於都市更新條例第 61 條之 1 第 2 項規
定執行疑義乙案。

**內政部營建署 101 年 3 月 9 日營署更字第
1010013597 號函**

解釋條目

都市更新案申請建築執照之法規適用

重點摘要

為避免實施者於都市更新事業計畫或權利
變計畫核定後，遲未提出建造執照之申請
，影響所有權人權益，爰限制實施者應自

擬定都市更新事業計畫核定之日起一定時
間內提出申請，逾期未申請者，其法規之
適用，改以申請建造執照之日為準。

主旨

關於都市更新條例第 61 條之 1 有關建造
執照申請期限請求中央主管機關協助處理
乙案，復請查照。

**內政部 101 年 2 月 7 日內授營更字第
1010084596 號函**

解釋條目

建築法規法規適用日期

重點摘要

都市更新案申請建築執照之法規適用，以
擬定都市更新事業計畫報核日為準。至於
臺北市都市更新自治條例原第 22 條經公
告廢止後，其中辦中個案有關建築法規有
否中央法規標準法第 18 條從優從新原則
之適用，涉關自治法規規定事項，請本於
權責妥處。

主旨

關於實施者申請建照執照日期涉及都市更
新條例第 34 條及第 61 條之 1 之法規適用
日期疑義乙案，復請查照。

**內政部 99 年 8 月 3 日台內營字第
0990806109 號函**

解釋條目

1 樓設陽台之法規適用基準日

重點摘要

一樓得設置陽台之行政解釋，業於 98 年
12 月 18 日函釋停止適用，並自即日生效
在案，生效日之後報核之都市更新事業
案，自有該函釋規定之適用。

主旨

關於都市更新案涉及本部 83 年 9 月 22 日
台內營字第 8388396 號函一樓設置陽台之
適用疑義案。

§ 62 (本條例施行日期)

本條例自公布日施行。