

其原設定抵押權、典權之權利價值高於原土地所有權人應得補償數額者，如何處理之方法。

二本條例第十、十一、二十二條參與更新人數計算，皆以土地、建物所有權人爲計算，則對他項權利人是否公平？

答覆單位：台北市政府（發展局）

答：一、首揭條例第四十條有關實施權利變換未受土地及建築物分配者，或不願參與分配者，其原設定抵押權與典權之權利價值高於原土地所有權人應得補償數額者如何處理乙節，依「都市更新條例」第四十條規定，由實施者在不過原土地或建築物所有權人應得補償之數額內，代爲清償或回饋。

二、另關於「都市更新條例」第十、十一、二十二條參與更新人數計算，均以土地、建築物所有權人計算乙節，依條例第三十九條已規定地上權、永佃權等於實施者擬定權利變換計畫前須與土地及合法建物所有權人自行協議處理，復查平均地權條例有關辦理市地重劃之人數比例限制，亦以土地所有權人計算，並不包括他項權利人。另考量他項權利係附著於土地所有權及本市土地產權及他項權利之複雜性，如以土地及建築物所有權人計算，較爲明確，對加速都市更新事業之推動有所助益。至他項權利關係人應分配之權益，查該條例第二十五條業明訂都市更新事業計畫範圍內重建區段之土地得以權利變換、協議合建或其他法律規定方式實施之，均已充分考量他項權利人參與都市更新之權利。

六十四

質詢日期：八十九年三月二十四日

質詢議員：葉信義

質詢對象：台北市政府都市發展局

質詢題目：有關都市更新條例第五條內容疑義。

說明：都市更新條例第五條第二項中，實施者自行劃定更新

單元（因都市更新計畫街廓過大及其他因素，難以一次辦理），於計畫中劃分部份面積施行之，唯施行單元之公共設施設計爲全區域街廓全體共享之，則先施行單元公共設施負擔過重，而其他範圍他日再施行者，則公設負擔比例低，如此是否符合公平原則？

答覆單位：台北市政府（發展局）

答：更新範圍內因實施都市更新事業而興修之重要公共設施，實施者得依「都市更新條例」第五十三條規定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；另以權利變換方式實施都市更新範圍，除屬於該條例第三十條第一項應由權利變換關係人共同負擔之里鄰性公共設施應由權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付外，餘其他公共設施用地，實施者亦得要求公共設施管理機關負擔所需經費，對於實施者之負擔應已考量。

六十五

質詢日期：八十九年三月二十四日

質詢議員：葉信義

質詢對象：台北市政府都市發展局

質詢題目：有關都市更新條例第四十六條第六款內容疑義。

說明：都市更新條例第四十六條第六款中，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……。

稅及契稅……。

試問其負擔如條例第三十條之公設負擔外，是否含：

- (1) 原土地所有權人之他項權利人提供權利（地上權、抵押權……）參與權利變換，取得分配土地。
- (2) 建商或實施者提供資金委建工程，取得之土地。

答覆單位：台北市政府（發展局）

答：一依「都市更新條例」第三十條規定，「……權利變換範圍內供公共使用之道路……等七項用地，除以各該原有公共設施用地……等土地抵充外，其不足土地與工程費用……等由權利變換範圍內土地所有權人按其價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物抵價抵付。」故提供資金及有關工程費用均列入權利變換範圍內土地所有權人之共同負擔。

二至參加權利變換之他項權利人，應依「都市更新條例」第三十九條規定，由土地所有權人自行協議處理；協議不成則納入權利變換計畫，按其價值比例分配更新後之土地及建築物。並不列入該條例第三十條規定之共同負擔。

六十六

質詢日期：八十九年三月二十四日

質詢議員：葉信義

質詢對象：台北市政府都市發展局

質詢題目：有關都市更新條例第二章中更新地區之劃定內容疑義

說明：一都市計畫法、建築法……等相關法規，皆隨時代進步，立法、修法趨於嚴謹，愈著重公共設施要求，建築品質也日益提高。故民國六十年前建築完成之建築物，其公共設施、居住環境、公共衛生、往往無法符合現在都市應有之機能。

二故市府應將民國六十年前之集合住宅，皆劃定更新地區，促進都市土地有計劃再開發利用，非一定要建築物窳陋、傾頹或年代久遠、朽壞之虞，方列為都市更新地區。

答覆單位：台北市政府（發展局）

答：一有關更新地區劃定考量之因素，查「都市更新條例」第六條規定，除針對建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物窳陋者外，並將建築物未符合都市應有之機能、未能與重大建設配合及其他有妨害公共安全、公共衛生及社會治安之虞等因素納入規定。

二本府辦理劃定更新地區，將依前開規定辦理，至於民國六十年以前之集合住宅皆予劃定為更新地區乙節，鑑於各種構造建築物之耐用年限互異，本府都市發展局已針對各種構造建築物之耐用年限，訂定指標及相關評估標準，作為土地及建築物權利關係人自行劃定更新單元之評估依據，並予納入「台北市都市更新自治條例」（草案）辦理，俟完成法制作業程序後，送請 貴會審議。

六十七

質詢日期：八十九年三月二十四日