

調查意見

關於我國都市更新推動過程中，業者、政府及地主間缺乏信任為目前最大問題，不僅使都市更新本質被扭曲，亦造成都市更新績效不彰；究相關主管機關有無怠惰建立良好協商之機制及值得信任之平台，確有深入瞭解之必要。經本院函請相關機關說明，並諮詢學者專家及民間專業團體意見，另約詢內政部營建署相關主管人員。茲根據相關機關說明及諮詢、約詢所得等，臚述調查意見如下：

為落實都市永續發展，都市更新已成為許多先進國家都市發展政策中最重要之一環。惟我國都市更新之推動，卻面臨許多問題，推動過程中，以「實施者（業者）」、「地主」與「政府」間缺乏信任為目前最大問題，本案調查重點乃以相關主管機關究有無怠惰建立良好協商之機制及值得信任之平台為主，並以其他相關事宜為輔，合先敘明。

一、內政部未積極推動建立有關都市更新私權爭議案件之法院外仲裁機制及非營利組織、非政府組織，提供業者、政府及地主三方對談之平台，洵有疏失。

(一)關於有無建立良好協商之機制乙節，我國現行有關訴訟之審判，分由不同性質之法院審理。關於因行政處分所生之爭議，由行政法院審判，因私法關係所生之爭執，則由普通法院審判。目前法院外之仲裁機制，有依仲裁法規定，以訴訟外解決民事爭議者，例如營建工程、不動產交易、智慧財產權、海事、消費、勞資及醫療糾紛等事件；或由行政機關遴選專家學者組成之委員會介入裁決者，例如公害糾紛事件；均在處理私法關係所生之民事爭議。詢據內政部表示，都市更新事業計畫或權利變換計畫之核定實施，是行政機關以公權力措施而對外直接

發生法律效果之單方行政行為，屬公法上之關係，其有爭議，係循行政救濟程序辦理；據瞭解，目前我國尚無行政法院外之介入公法爭議之仲裁機制；另，都市更新事業計畫或權利變換計畫之核定實施，尚非由主管機關自行審核後即可逕行核定；依都市更新條例第16條規定略以，各級主管機關為審議及處理有關爭議，應分別遴聘（派）學者、專家、熱心公益人士及相關機關代表組成審議會，以合議制及公開方式辦理；審議會即類以第三公正或裁決單位，依法介入私權分配及爭議處理，認為難以裁決者，並得委託專業團體或機構協助作技術性之諮商；經審議通過後，續由主管機關核定發布實施，相關權利人對於計畫之核定實施有異議時，則循訴願及行政訴訟等行政救濟程序辦理；是以，現行都市更新已有引入專業團體或機構協助評議裁決之機制云云。

- (二)惟經查目前都市更新實施過程，實施者（建商）與都市更新戶發生糾紛之後，固有尋求主管機關協助解決者，但有地方主管機關表示此屬私人財產問題或私權糾紛，乃採取置之不理的態度，任令雙方鴻溝加深（如文林苑都更案）。此等爭議非屬公法上之關係，雙方無法循行政救濟程序辦理，目前卻乏妥適管道以協助解決爭議。問題癥結之一，在於內政部未推動建立有關都市更新私權爭議案件之法院外仲裁機制，由相關專業組成之團體協助評議裁決，放任爭議拖延未決，洵屬不當。
- (三)又，關於有無建立值得信任之平台乙節，詢據內政部稱：由於都市更新係政府介入實施者與相關權利人間之私權關係，政府處於居間協調者之角色；為加速民間都市更新案之推動，該部營建署除已建立

輔導機制，協助解決遭遇困難，地方政府亦視個案情形介入協調實施者與地主間的歧異；為健全並加速都市更新產業之推動，目前該部並依行政院99年11月16日核定都市更新產業行動計畫，鼓勵成立非營利之都市更新法人團體，提供都市更新諮詢與輔導，例如，財團法人都市更新研究發展基金會、臺北市都市更新學會、社團法人新北市都市更新學會……等法人團體，並鼓勵地方政府成立常態性都市更新協調平台，提供所有權人與實施者溝通協商管道，協助解決爭議事項云云。內政部又稱：該部營建署為輔導民間主導之都市更新案，提供都市更新法規諮詢，建立都市更新個案輔導及聯合輔導機制云云。

- (四)按都市更新相關法令繁雜且程序冗長，許多都市更新戶並不瞭解都市更新、營建、估價等相關法令，不熟悉都市更新作業程序，亦不清楚建造成本、共同負擔如何，缺乏都市更新相關專業能力，與業者之間存在許多資訊不對稱的問題。雖內政部稱目前有部分都市更新法人團體可供所有權人與實施者利用，該部營建署亦提供都市更新法規諮詢，建立都市更新個案輔導及聯合輔導機制，惟卻有人民陳訴「該部營建署密室會議輔導建商」，顯見都市更新過程中，政府無法取得地主信任，且缺乏公正第三者作為業者、政府及地主三方溝通的平台。因此，確有必要推動建立真正之非營利專業組織(NGO)參與都市更新，甚至協助政府審核都市更新案件。例如，建立都市更新NGO的組織規範，其中成員宜有律師、建築師、估價師、地政士、都市計畫技師及建築業等公會所派之專業人員，由政府認證並接

受考核；同時訂定都市更新NGO協商之法定程序，以資遵循，使非營利專業組織參與都市更新法制化。

- (五) 綜上，內政部未積極推動建立有關都市更新私權爭議案件之法院外仲裁機制及非營利組織、非政府組織，提供業者、政府及地主三方對談之平台，洵有疏失。

二、現行都市更新以民辦為原則，公辦為例外，不僅無法落實增進公共利益，亦造成私人利益衝突糾紛不斷，內政部未就現行都市更新推動方式之缺失積極檢討，謀求改進，顯有疏失。

- (一) 按都市更新條例第1條第1項規定：「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，增進公共利益，特制定本條例。」顯見都市更新宗旨之一在於增進公共利益。都市更新既涉及公共利益，政府即責無旁貸。都市更新推動方式多元化，可以民辦，亦可公辦，但現行都市更新卻係以私人實施為原則，以公辦為例外，致滋生私益、公益混淆不清問題。

- (二) 都市更新案，實施者（業者）與地主（都市更新戶）經常糾紛不斷，原因與由誰主導都市更新計畫有關。以私人為實施者，理應由原住戶自主自辦，但目前卻大多由業者擔任實施者，乃造成私益之間嚴重衝突問題。由實施者（業者）發動之都市更新，係由利益衝突的雙方（業者與都市更新戶）自行談判利益分配問題，業者若可自行整合改建舊屋，符合雙方利益，則由業者主導都市更新尚無糾紛。但有些業者往往以增加不動產價值、獲得開發利益、追求最大私益為主要目的，每個都市更新戶都怕被

業者占便宜，常引發龐大的都市更新開發利益由業者獨享之疑慮，因此導致利益分配之糾紛與衝突層出不窮。由政府或公營單位主導之都市更新計畫，其與由實施者（業者）發動之都市更新，最大不同之處在於「不以營利為目的」，例如，香港的都市更新由政府出資，設立「市區重建局」(URA)，主導都市更新計畫，也開展一些無利可圖甚至虧損的都市更新案，因為都市更新不僅涉及建築物老化的問題，更是關係社會問題、治安問題等等層面。例如，都市更新常涉及社會安置計畫，都市更新如由私人主辦，私人並不負責社會福利，不會考量社會安置計畫，倘係公辦，即會考量社會安置問題。

(三)都市更新為整體都市計畫之一環，故都市更新應符合公共利益原則，不能僅以私人利益為目的。都市更新目的係改進窳陋地區，對於有利益可圖之開發後高價地區，開發商往往會積極介入整合都市更新，然對於真正窳陋地區、難以進入之巷道、產權複雜、公共設施破舊雜亂、開發後售價難以提高之地區，較難有效引導開發商介入。都市更新既是公共利益事項，則應以公辦為原則，俾產生示範效果。如係民辦都市更新，應以原住戶自辦為原則，業者辦理為例外。惟目前政府在都市更新扮演之角色薄弱，任由業者與都市更新戶協商談判利益分配問題，未負起保障人民財產責任，導致都市更新戶產生都市更新開發龐大的利益由建商獨享之疑慮。政府雖擬修法強化公辦都市更新機制，惟卻侷限於公有土地主管機關主導都市更新，以維護公產權益機制的強化，此與一般所謂公辦都市更新有別。現行不由政府或公營單位主導都市更新之推動方式，嚴重影響都市更新所標榜之公共利益原則，內政部未就

現行都市更新推動方式之缺失積極檢討，謀求改進，顯有疏失。

三、都市更新地區或更新單元之劃定，涉及私有建築物之拆除，對人民財產權有重大影響，其具體認定標準及應踐行之程序，應以法律規定或法律明確授權之命令規範為宜，俾行政機關或人民處理有所依據，惟內政部未適時檢討規範劃定更新地區或更新單元之具體認定標準及應踐行之程序，洵有疏失。

(一)查憲法第15條、第23條分別規定：「人民之……財產權，應予保障。」、「以上各條列舉之自由權利，除為防止妨礙他人自由、避免緊急危難、維持社會秩序，或增進公共利益所必要者外，不得以法律限制之。」復查「人民之財產權應受國家保障，惟國家因公用需要得依法限制人民土地所有權或取得人民之土地，此觀憲法第23條及第143條第1項之規定自明。……然徵收土地究對人民財產權發生嚴重影響，法律就徵收之各項要件，自應詳加規定，前述土地法第208條各款用語有欠具體明確，徵收程序之相關規定亦不盡周全，有關機關應檢討修正，併此指明。」司法院釋字第409號解釋著有明文¹。又中央法規標準法第5條規定：「下列事項應以法律定之：一、憲法或法律有明文規定，應以法律定之者

¹ 司法院釋字第409號解釋文：「人民之財產權應受國家保障，惟國家因公用需要得依法限制人民土地所有權或取得人民之土地，此觀憲法第23條及第143條第1項之規定自明。徵收私有土地，給予相當補償，即為達成公用需要手段之一種，而徵收土地之要件及程序，憲法並未規定，係委由法律予以規範，此亦有憲法第108條第1項第14款可資依據。土地法第208條第9款及都市計畫法第48條係就徵收土地之目的及用途所為之概括規定，但並非謂合於上述目的及用途者，即可任意實施徵收，仍應受土地法相關規定及土地法施行法第49條比例原則之限制。是上開土地法第208條第9款及都市計畫法第48條，與憲法保障人民財產權之意旨尚無牴觸。然徵收土地究對人民財產權發生嚴重影響，法律就徵收之各項要件，自應詳加規定，前述土地法第208條各款用語有欠具體明確，徵收程序之相關規定亦不盡周全，有關機關應檢討修正，併此指明。」

。二、關於人民之權利、義務者。三、關於國家各機關之組織者。四、其他重要事項之應以法律定之者。」

(二)關於都市更新地區之劃定，都市更新條例第6條規定：「有下列各款情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關得優先劃定為更新地區：一、建築物窳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。六、居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安。」係明定直轄市、縣（市）主管機關優先劃定更新地區之原則，且該條所稱「建築物」應係指個別建築物而言。另該條例第7條規定：「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，迅行劃定更新地區；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、為配合中央或地方之重大建設。前項更新地區之劃定或都市更新計畫之擬定、變更，上級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。」則係中央、直轄市、縣（市）主管機關為因應特殊狀況之需要，視實際情況所為之迅行劃定更新地區。至於更新單元之劃定，該條例第10條第1項、第11條分別規定：「經劃定應實施更新之地區，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）主管機關核准，自行組織更新團體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。」、「未經劃定應實施更新之地區，土地及合法建築物所有權人為促進其土地再開發利用或改善居住環境，得依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，申請實施該地區之都市更新事業。」

- (三)惟上開都市更新條例第6條、第7條僅規定劃定更新地區之原則，其各款之具體認定標準付之闕如。對於未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境，亦欠缺具體認定標準。亦未見該條例依法律明確性原則明定第10條第1項、第11條所規定之「更新單元劃定基準」不得違反第6條、第7條之規定，立法似有疏漏。內政部亦未基於作為該條例之中央主管機關之地位，統一訂定「更新單元劃定基準」。僅見地方主管機關為因應實際需要，有自行依自治條例訂定相關評估標準者。例如，臺北市政府自行發布「臺北市未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境評估標準」（下稱環境評估標準，如附錄），其第2條分就都市更新條例所定劃定都市更新地區之不同要件，共列舉14項更新單元內建築物及地區環境狀況之指標。例如，以依該條例第6條第2款規定劃定更新地區而言，自應符合該條例第6條第2款規定「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」之要件。環境評估標準針對該款規定，於第2條明定

其評估標準為應「符合指標(二)、(三)、(四)其中之1項及其他指標之2項者」，始得為之。臺北市政府即曾依環境評估標準第2條，針對該條例第6條第2款所規定之評估標準，認定位於臺北市仁愛路2段38巷及杭州南路1段101巷所圍街廓之建築物符合該條所列之指標(三)、(九)、(十四)，乃將該街廓劃定為更新地區。惟相關土地、建物所有權人不服乃提起行政救濟，嗣經100年12月8日臺北高等行政法院100年度訴字第883號判決、101年7月19日最高行政法院101年度判字第647號判決指出，將該街廓全部劃定為都市更新地區，並不符合該條例第6條第2款所定「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」之要件。判決理由指出，環境評估標準指標(三)「更新單元內各種構造建築物面積比例達1/2以上：土磚造、木造、磚造及石造建築物、20年以上之加強磚造及鋼鐵造、30年以上之鋼筋混凝土造及預鑄混凝土造、40年以上之鋼骨混凝土造」未實質審究更新單元內之建築物是否確有傾頹或朽壞之虞，違反都市更新條例第6條第2款之規範意旨，且該街廓內之建築物，其耐用年數至少尚有21年、22年、28年及47年以上，甚至有鋼筋混凝土造建物，屋齡僅有12年，非但不屬「因年代久遠有傾頹或朽壞之虞」之情形，且根本無「重建」更新之必要，自不符合指標(三)之規定；另建築物興建時有無適用內政部78年5月5日修正後之建築技術規則，並非判斷建築物耐震能力之唯一標準；指標(九)「更新單元內建築物耐震設計標準，不符內政部78年5月5日臺內營字第691701號令修正之建築技術規則規定者之棟數比例達1/2以上」未考量影響建築物實

際耐震能力之各種因素，而僅以建築物興建時有無適用內政部78年5月5日修正後之建築技術規則為判斷建築物耐震能力之唯一標準，亦與實情不符；又臺北市政府未經任何結構安全之檢測評估，率爾斷定該街廓內之建築物有該條例第6條第2款「建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞」而「足以妨害公共安全」之情形，亦不足採；又環境評估標準指標(十四)「更新單元面積在三千平方公尺以上或完整街廓，並應舉辦地區說明會及土地及合法建築物所有權人均超過3/10，並其所有土地總面積及合法建築物樓地板面積均超過3/10之同意」與判斷是否符合該條例所定得予劃定為更新地區之要件無涉，故將該街廓全部劃定為都市更新地區，並不符合該條例第6條第2款所定「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」之要件等語。顯見上開環境評估標準有多項指標規定不符合都市更新條例第6條規定意旨，此與該條例未依法律明確性原則規定「更新單元劃定基準」不得違反該條例第6條、第7條規定有關，亦與內政部未統一訂定「更新單元劃定基準」有關，致地方主管機關自行訂定相關評估標準，因未掌握該條例第6條規定意旨，多項指標被行政法院認定不符合該條例第6條規定。

- (四)綜上，由行政機關劃定都市更新地區之原則，都市更新條例第6條、第7條雖定有明文，然各款之具體認定標準卻付之闕如。對於未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境，亦欠缺具體認定標準。亦未見該條例依法律明確性原則規定「更新單元劃定基準」不得違反該條例第6條、第7條規定，內政部亦未統一訂定「更新單元

劃定基準」。僅見地方主管機關為因應實際需要，有自行依自治條例訂定相關評估標準者，但卻有多項指標不符該條例第6條規定。而且該條例第6條、第7條過於簡略及抽象的原則性規定，有造成行政恣意劃定更新地區或不敢劃定，以致實際上無整體性更新必要之地區被劃定，真正需要更新之地區反而未被劃定之虞。按都市更新地區或更新單元之劃定，涉及私有建築物之拆除重建，對人民財產權有重大影響，參照上開司法院釋字第409號解釋意旨，其具體認定標準及應踐行之程序，應以法律規定為宜。或謂因該條例第6條、第7條已有原則之規定，而主張得另以法律明確授權之命令規範；果得另以法律明確授權之命令規範，則因有關具體認定標準及應踐行之程序均屬重要事項，自應授權由中央主管機關以命令規範，俾行政機關或人民處理有所依據，而不宜授權由地方主管機關自行訂定。然而都市更新條例之中央主管機關—內政部，多年來未適時檢討規範劃定更新地區或更新單元之具體認定標準及應踐行之程序，任地方政府自行訂定相關評估標準，有多項指標規定不符合該條例第6條規定意旨，且發生未經任何具體檢測評估之程序，率爾將不符要件之建築物核准納入更新地區或更新單元，遭行政法院撤銷原處分及駁回上訴之案例，嚴重影響政府形象，洵有疏失。

四、關於以多數決機制強制參與都市更新之作法，顯有疑義且有欠周妥，內政部未適時檢討修正，核有疏失。

- (一)都市更新最有爭議之焦點乃以「多數決」方式強制參與都市更新之機制。目前都市更新事業概要同意比例之門檻，依都市更新條例第10條第2項規定，經

劃定應實施更新之地區，為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十分之一，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過十分之一之同意。該條例第11條規定，未經劃定應實施更新之地區，土地及合法建築物所有權人為促進其土地再開發利用或改善居住環境，得依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，申請實施該地區之都市更新事業。關於都市更新事業計畫之同意門檻，該條例第22條第1項則規定：「實施者擬定或變更都市更新事業計畫報核時，其屬依第10條規定申請獲准實施都市更新事業者，除依第7條劃定之都市更新地區，應經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外，應經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五分之三，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過三分之二之同意；其屬依第十一條規定申請獲准實施都市更新事業者，應經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三分之二，並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。但其私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過五分之四同意者，其所有權人數不予計算。」該條立法理由，係基於強制參與之作法，以消除衰敗頹舊，改善居住環境，促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，以增進公共利益（立法院公報第87卷第42期院會紀錄參照）。

(二)同條例第22條之1另規定：「依第7條劃定之都市更新地區，於實施都市更新事業時，其同一建築基地

上有數幢或數棟建築物，其中部分建築物毀損而辦理重建、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，以各該幢或棟受損建築物所有權人之人數、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例。」該條之立法意旨，係因921震損後，更新基地於實施都市更新事業時，考量部分大樓全倒，部分大樓安全無虞之情況下，依該條例第22條規定，仍須經全體所有權人一定比例之同意，始能進行重建，將增加重建之困難度，故立法允許共有土地以各該幢或棟受損建築物為計算基礎，計算其應有之比例，突破應徵詢全體共有人同意之限制，爰條文所稱同一建築基地就上開立法意旨而言，與建築法所稱一宗建築基地有別（參內政部100年3月10日台內營字第1000801447號函釋）。又，根據上開內政部第1000801447號函釋意旨，辦理都市更新時，如同一建築基地上存有數棟建築物且未辦理建築基地分割，縱以不同使用範圍之基地分別申請建築執照，雖以不同使用範圍之「二宗基地」分別申請建築執照，惟事實上並未辦理建築基地分割，土地仍為南北棟所有權人持分共有，仍應適用該條例第22條之1規定分別計算同意比例。內政部亦稱：公有土地透過都市更新得以提升資產價值、改善環境，惟為避免大規模公有地遭私人圈地，政府已建立相關管制措施略以：1、有關都市更新條例第10條、第22條同意比例之計算，實施者應取得一定比例以上之私有所有權同意，公有產權部分已不再納入同意部分計算。2、該部業協調財政部國有財產局等，訂定「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」，規範一定面積及比例以上之公

有地優先由政府評估公辦更新。並擬修正都市更新條例，明定更新單元內一定規模之公有土地，除有特殊情形，應由主管機關主導實施，並建立公開評選實施者相關作業、爭議處理等規定，以全面解決公有土地遭人圈地之問題云云。

- (三)從該條例第22條之1規定之意旨，得理解在都市更新範圍內，即使屬「同一共有土地」關係（非指建築法所稱「同一宗建築基地」），同一共有土地上如有數幢或數棟建築物，亦得將受損建築物與未受損建築物分離看待，以受損建築物之各幢或棟之所有權人人數、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例，而得將未受損之建築物排除於更新事業之外。上開內政部第1000801447號函更放寬解釋，即使以「二宗基地」分別申請建築執照，倘未辦理建築基地分割，土地仍為各宗基地上數棟建築物之所有權人持分共有，屬「同一共有土地」關係，仍應適用該條例第22條之1規定分別計算同意比例。而且為避免公有地遭私人圈地，公有產權部分已不再納入同意部分計算。
- (四)舉輕明重，整個更新範圍內可能夾雜共有土地或建物、區分所有建物、獨立產權的私有土地或建物、公有土地等，其產權型態不一，彼此之間不一定具有共有、區分所有之關係，也不一定具有「同一建築基地」之關係。按，基於法治國原則，以法律限制人民權利，其構成要件應符合法律明確性原則，使受規範者可能預見其行為之法律效果，以確保法律預先告知之功能，並使執法之準據明確，以保障規範目的之實現，司法院釋字第636號解釋著有明文

²。又，人民之宗教信仰自由及財產權，均受憲法之保障，憲法第13條與第15條定有明文。宗教團體管理、處分其財產，國家固非不得以法律加以規範，惟應符合憲法第23條規定之比例原則及法律明確性原則，司法院釋字第573號解釋著有明文。有關核定都市更新事業計畫以「多數決」方式之處理，涉及私有建築物之拆除重建，對人民財產權有重大影響，參照上開司法院釋字第636號、第573號解釋意旨，應符合憲法第23條規定之比例原則及法律明確性原則。然現行都市更新條例有關核定都市更新事業計畫以「多數決」方式處理之規定，並未明確規定包含獨立產權的私有土地或建物，故核定都市更新事業計畫之「多數決」方式倘僅以單元範圍全區之土地所有權人數與土地、建築物面積作為基準，將更新範圍內之獨立產權的私有土地或建物，一起合併計算比例並一體以多數決方式處理，是否適法？易言之，依現行都市更新條例規定，有獨立產權的私有土地或建物，是否不在核定都市更新事業計畫之「多數決」的適用範圍？獨立產權的私有土地或建物如位於更新範圍，究竟是否因具有社會義務（含供用義務），為顧及社會利益之調整，負有將土地提供依土地利用計畫為具體特定用途使用之義務而需一併納入「多數決」計算比例？倘修法調高都市更新事業概要同意比例門檻，而未正視宜否將獨立產權的私有土地或建物一併納入「多數決」計算

² 司法院釋字第636號解釋理由書：「……基於法治國原則，以法律限制人民權利，其構成要件應符合法律明確性原則，使受規範者可能預見其行為之法律效果，以確保法律預先告知之功能，並使執法之準據明確，以保障規範目的之實現。依本院歷來解釋，法律規定所使用之概念，其意義依法條文義及立法目的，如非受規範者難以理解，並可經由司法審查加以確認，即與法律明確性原則無違（本院釋字第432號、第491號、第521號、第594號、第602號、第617號及第623號解釋參照）。……」

比例的問題，是否即能解決以多數決方式強制參與都市更新爭議？又，如果獨立產權的私有土地或建物位於更新範圍，確有必要強制更新者，是否應就不同狀況分成幾類，以法律明定其處理方式確保其權益，以符合法律明確原則，並符合保障人民財產權意旨？此等問題均值得商榷。

(五)據內政部稱：都市更新之目的，旨在消除衰敗頹舊，改善居住環境，促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，並增進公共利益，需有強制參與之作法，始能達成都市更新之目標，爰參照平均地權條例第57條之規定³，訂定多數決實施機制，以達成都市更新之目的。按平均地權條例第57條係規定申請優先實施市地重劃之要件，與以多數決方式強制參與都市更新有別，何況都市更新旨在處理更新單元老舊建築物之重建、整建與維護，須面對許多共有土地或建物、區分所有建物、獨立產權的私有土地或建物之所有權人，實施方法較為複雜。市地重劃則是依照都市計畫規劃內容，將一定區域內，畸零細碎不整之土地，加以重新整理、交換分合，並興建公共設施，使成為大小適宜、形狀方整，各宗土地均直接臨路且立即可供建築使用，然後按原有位次分配予原土地所有權人；倘須處理重劃區內之建築物，亦大多為違章建築，其實施方法相對較為簡單。故市地重劃與都市更新兩者性質迥異，實不宜相提並論，則都市更新參照平均地權條例第57條之規定，訂定多數決實施機制，是否妥適？洵堪檢討。

³ 平均地權條例第57條規定：「適當地區內之私有土地所有權人半數以上，而其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數者之同意，得申請該管直轄市或縣（市）政府核准後優先實施市地重劃。」

(六)內政部另稱：世界各國推動都市更新，亦均定有多數決實施機制，如日本、韓國、香港等云云。然內政部並未說明日本、韓國、香港推動都市更新之多數決實施機制究如何規定及我國應如何參考。惟依日本區分所有法之重建規定，區分所有建物拆除重建需經區分所有權人於集會中，有全體人數之4/5出席，及表決權4/5以上同意；有重建決議時，召集人應即對不贊成重建決議者(含其繼承人)，依重建決議內容，以書面催告其確答是否參加重建；受催告之區分所有權人，自收到催告日起二個月內並為確答。逾期未確答者，視為不參加重建。日本社區(團地)重建之規定，1.社區內部分建物重建：按同一團地(社區)內之基地內，有數棟區分所有建物或其他建物(含區分所有人與單獨所有人)係使用共同的基地(即共有基地形態)時，依日本民法規定，由於共有土地上建物之重建，一般解釋為變更共有物，故有某建物要實施重建時，不僅是要得到該建物內所有人全員同意，尚需該建物以外之建物所有權人全體之同意為必要造成社區部分重建極大困難；故日本區分所有法第69條第1項規定，得由基地共有人所構成社區團體的集會中，若得到表決權3/4多數決的承認時，即可對於社區內建物實施重建。惟該部分重建，如對他幢建物有特別影響時，依同條第5項規定，應依下列規定經對該建替(按：重建)通過贊成之承認決議：(1)他幢建物為區分所有建物時，應得該他幢建物區分所有者全員議決權3/4以上議決同意。(2)他幢建物為一般建物時，應得該他幢建物所有者之同意。2.社區內全部建物重建：社區內建物區分所有者團體或社區地管理組合法人集會，得經區分所有者及其議決權各4/5多數決，就部分拆

除重建或社區內建物全部拆除重建；不過，重建決議涉及各社區內建物時、仍需徵得個別之區分所有者合計2/3及其議決權合計2/3以上之同意，全區重建決議始得為之；是以，日本對於公寓大廈重建時，其程序較為嚴謹，對於多數與少數人權益之保護似較我國為周全；總之，公寓大廈涉及全部或一部之拆除重建，攸關區分所有權人團體之重大事務，實不宜全賴都市更新條例第22條所定之同意比例為之，尤其是，公寓大廈與周邊因此連土地(其他建物)一併參與更新時，以文林苑為例，即可能會產生95%原公寓大廈區分所有權人之同意，卻強逼一般獨立建物參與更新；或如A棟公寓大廈區分所有權人之同意比例較少，卻因B棟公寓大廈區分所有權人之同意較多，而被強制納入強制更新之不合理現象。⁴

(七)綜上，有關核定都市更新事業計畫以「多數決」方式之處理機制，涉及私有建築物之拆除重建，對人民財產權有重大影響，參照上開司法院釋字第636號、第573號解釋意旨，自應符合憲法第23條規定之比例原則及法律明確性原則。然現行都市更新條例涉及「多數決」之相關規定，並未明確規定將有獨立產權的私有土地或建物之所有權人納入多數決機制強制參與都市更新的適用範圍，倘恣意將獨立產權的私有土地或建物之所有權人納入多數決適用範圍，恐有違法之虞。而且與日本國相較，我國都市更新條例以多數決機制強制參與都市更新之規定較不周延，對於多數與少數人權益之保護有欠周妥。是以，關於以多數決機制強制參與都市更新之作法，顯有疑義且有欠周妥，內政部未適時檢討修正，

⁴ 林旺根2012.7「從文林苑事件談都更法制上面臨的問題」，月旦法學雜誌(No. 206)，第115-149頁參照。

核有疏失。

五、內政部與人口密度較高之縣市政府，未能妥適調整都市更新業務組織編制，以因應都市再發展之業務需要，顯有不當。

- (一)按都市更新產業行動計畫(行政院99年11月16日院臺建字第0990062966號函核定)之現行計畫執行檢討中央與地方都市更新主管機關現有人力僅約百人，多數人員並兼辦其他都市發展業務。內政部營建署辦理都市更新業務係成立都市更新任務編組，由各單位支援正式人員15人及臨時人員14人(包含委外人力、委辦單位派駐人員及短期約僱人員等)辦理都市更新法令研擬與函釋、都市更新政策規劃與推動、政府為主都市更新案規劃推動與督導、民間為主都市更新案推動與輔導、中央都市更新基金收支保管與投資運用等業務，人力明顯不足。次查，以都市發展之生命週期曲線而言，世界各國之都市發展皆歷經草創安置、計畫發展、衰退、再發展等過程，各階段之組織人力及政策方向皆有不同。另按內政部營建署組織條例第3條規定，該署設綜合計畫組、都市計畫組、國民住宅組、國家公園組、建築管理組、公共工程組，分掌前條所列事項，並得分科辦事。臺北市政府都市發展局組織規程第3條規定，該局設下列各科、室，分別掌理有關事項：一、綜合企劃科。二、都市規劃科。三、都市設計科。四、都市測量科。五、住宅企劃科。六、住宅工程科。七、住宅服務科。八、建築管理科。九、資訊室。十、秘書室。同規程第8條規定，該局下設都市更新處及建築管理工程處，其組織規程另定之。
- (二)目前都市發展已趨成熟而進入另一階段，理應重視

都市再發展（再開發、重建）之業務，則內政部與人口密度較高之縣市政府之組織編制是否合宜？是否符合各階段功能需求？實有待通盤檢討改進。另面對都市更新業務繁雜，有關都市更新業務之協調會、說明會及訴訟糾紛不斷，公務員往往視之為畏途，致人員流動率高，內政部營建署及有關縣市政府允應重視調整有關單位編制人力及留才之配套措施，但人口密度較高之縣市政府，除臺北市政府在都市發展局下，成立都市更新處專職辦理都市更新業務外，其餘至多僅有1個科的人力或甚至只有1個承辦人兼辦都市更新業務，實難以應付日益增加之都市更新業務量。基此，無論是中央機關或地方執行單位之都市更新專責人力顯有不足，允應確實檢討改進，例如，因應都市再發展業務需要，適時檢討都市計畫、都市開發業務之人力比重，將有限人力導入都市再發展業務。又鑒於各級主管機關辦理都市更新業務人力吃緊，影響都市更新工作之推動，允應研究採委外審查方式進行之可行性。例如，各級主管機關辦理都市更新審查業務時，得委託或指定具有該項學識及經驗之專家或機關團體為之。綜上，內政部與人口密度較高之縣市政府，未能妥適調整都市更新業務組織編制，以因應都市再發展之業務需要，顯有不當，內政部並允應督促人口密度較高之縣市政府檢討改進。

- 六、地方主管機關未將都市更新與都市計畫緊密結合，且有關都市更新法令推廣不足，真正窳陋地區之弱勢民眾難以瞭解都市更新法令，復欠缺都市更新委託實施重建定型化契約範本及不得記載事項等規定，致影響民眾信心，內政部允應確實檢討改進。

(一)都市更新必須與都市計畫緊密結合，並應有整體都市發展政策目標。依都市更新條例第5條規定：「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、經濟關係及人文特色，進行全面調查及評估；劃定更新地區，並視實際需要分別訂定都市更新計畫，表明下列事項，作為擬定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。四、劃定之更新單元或其劃定基準。五、其他應表明事項。」該條例第8條第1項規定：「更新地區之劃定及都市更新計畫之擬定或變更，未涉及都市計畫之擬定或變更者，送各級主管機關遴聘(派)學者、專家、熱心公益人士及相關機關代表審議通過後，公告實施之；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。」目的在使都市更新計畫承襲都市計畫之內容，與都市計畫緊密結合，並藉以指導實施者擬定都市更新事業計畫。惟目前都市更新雖有都市更新事業計畫，卻並非皆有都市更新計畫，甚至有地方政府規定民間依該條例第11條申請自行劃定之更新單元，不必經都市計畫委員會審議。⁵實施

⁵「臺北市都市更新自治條例」第15條第1、2項原規定：「未經主管機關劃定應實施都市更新之地區，其土地及合法建築物所有權人自行劃定更新單元，申請實施都市更新事業者，應符合第十二條規定，且更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況應符合評估標準表所列規定，並於更新事業概要內載明。前項自行劃定之更新單元，應送經主管機關核轉本市都市計畫委員會審議通過後，公告實施之。第一項之申請不得涉及都市計畫主要計畫之擬定或變更。但其僅涉及主要計畫局部性之修正，且不違背其原規劃意旨，並符合都市更新條例施行細則第十二條所定情形者，或僅涉及細部計畫之擬定、變更者，不在此限。」嗣臺北市政府100年11月10日臺北市政府府法三字第10033877800號令修正發布「臺北市都市更新自治條例」第15條，該條第1項規定：「依都市更新條例第十一條自行劃定更新單元，申請實施都市更新事業者，其劃定基準應符合第十二條及更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況評估標準表所列規定，其裁量基準由主管機關定之。」刪除經都市計畫委員會審議之規定。據內政部101年6月6日內授密原營字第1010187220號函復本院稱：臺北市政

結果未必能確實落實都市計畫內容，實現都市計畫目標，實施都市更新結果往往僅是建物的零星重建，未必與整體都市發展、都市景觀與計畫結合，且都市更新推動過程欠缺從整體都市發展及住宅政策、弱勢族群等角度思考都市再生，未能確實瞭解都市更新地區應如何規劃與發展，忽視整建與維護，淪為建築物重建與新建之工具，故內政部允應確實督導地方主管機關落實都市更新與都市計畫緊密結合。

- (二)又臺灣位處環太平洋地震帶，地震災害頻傳，復對於全球氣候變遷瞬時強降雨成災，都市排水系統逕流量是否經得起考驗，亦屬都市防災之一環；又面對人口老齡化，傳統無電梯公寓之加裝電梯機制（如新加坡）以及921震災後建築耐震技術規範標準提高，亦為都市更新追求之目標。另該條例第6條各款規定，旨在改善都市窳陋地區之建築物及公共設施環境，惟有關都市更新法令涉及一般法律契約概念、土地開發、建築規劃設計、會計估價、營建施工等各領域專業之高度整合，一般民眾難以自行瞭解進行，況對於真正窳陋地區之弱勢民眾更加難以推展，故難以期望該等地主能有效與開發單位或實施者溝通整合。又，政府欠缺都市更新委託實施重建定型化契約範本及不得記載事項等規定可供參考，造成地主僅能片面相信實施者（業者）之說明即需簽下同意書與有關契約書，致影響地主信心，對地主權益之維護顯然不利。是以，都市更新法令推廣

府依地方自治權責，於100年11月10日修正發布「臺北市都市更新自治條例」第15條，針對民間依都更條例第11條申請自行劃定之更新單元，回歸都更條例規定辦理，刪除經都市計畫委員會審議之規定。至於依都更條例第5條至第7條規定劃定之更新地區及擬具之都市更新計畫，仍需依該條例第8條規定，送臺北市都市計畫委員會審議通過後公告之，並無所謂自廢都市計畫審議權利之情事云云。

不足，真正窳陋地區之弱勢民眾難以瞭解都市更新法令，復欠缺都市更新委託實施重建定型化契約範本及不得記載事項等規定，致影響民眾信心，內政部允應確實檢討改進。

七、有關都市更新獎勵容積未能於都市更新初期即核定，形成人民對政府極度不信賴，顯示制度面確有缺失；又目前政府係透過獎勵容積制度誘導實施者參與「私人」建築物之更新，惟該制度對於窳陋地區之都市基盤等「公共設施」，未能有效投入建設誘導再生，資源分配顯不均衡，內政部均應確實檢討改進。

(一)按都市更新條例第4條規定：「都市更新處理方式，分為下列三種：……二、整建：係指改建、修建更新地區內建築物或充實其設備，並改進區內公共設施。三、維護：係指加強更新地區內土地使用及建築管理，改進區內公共設施，以保持其良好狀況」。基此，整建係於更新地區內改建、修建建築物或充實其設備，並改進區內公共設施。維護係於更新地區內加強土地使用及建築管理，改進區內公共設施，以保持其良好狀況。由上開意旨顯示，除對於個人所有房產、設備之整建維護外，對於窳陋更新地區內之公共設施改善或擴充等涉及外部公共利益部分之整建維護，實至為重要。惟查，目前政府係透過獎勵容積制度誘導實施者參與「私人」建築物之更新，然該制度對於窳陋地區之都市基盤等「公共設施」如排水、污水系統、路燈等街道傢俱，未能有效投入建設誘導再生，資源分配顯不均衡，實有待檢討改進。

(二)次查，有關各縣市政府之都市更新審議案件，該基地究竟可獲得多少獎勵容積（如：開放空間獎勵容

積、都市更新獎勵容積、停車獎勵容積、依都市計畫細部計畫書規定之獎勵容積，如綠化獎勵、時程獎勵……等）及可接受之容積移轉成數有多少均為審查重點，該等部分需各縣市政府之都市更新審議委員會審議核定後方可定案。惟查，各項獎勵容積涉及各地主間與實施者之可分配利益多寡，地主與實施者皆高度期待，例如，都市更新審議前，地主與實施者已簽訂各項同意書及合約書，如果獎勵容積達不到實施者答應各地主之成數，最後往往推由該審議委員會扛責，甚至造成訴訟抗爭不斷，影響政府形象至鉅。按都市計畫設定各土地使用分區之基準容積，其立意即在避免容積不確定造成困擾，但目前都市更新核給各式獎勵容積之作法，未能於都市更新初期或各地主分配之前核定，且核定速度緩慢及不透明，形成人民對政府極度不信賴，甚而引發誤解與民怨，顯示制度面確有缺失，亟待檢討改進。

八、有關都市更新之權利變換估價制度，明顯偏袒實施者，復對於估價制度及估價團體欠缺公開透明與公信力之機制，難以確保地主權益，內政部允應確實檢討改進。

(一)按都市更新條例第3條、第31條分別規定：「……權利變換：係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、他項權利人或實施者，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及提供資金比例，分配更新後建築物及其土地之應有部分或權利金。」、「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例，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。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」。

- (二)次按都市更新權利變換實施辦法第6條、第10條分別規定：「權利變換前各宗土地及更新後建築物及其土地應有部分及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委託3家以上專業估價者查估後評定之。前項專業估價者，指不動產估價師或其他依法律得從事不動產估價業務者」、「更新後各土地所有權人應分配之權利價值，應以權利變換範圍內，更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，按各土地所有權人更新前權利價值比例計算之」。
- (三)有關都市更新權利價值評定程序，依據都市更新權利變換實施辦法第6條等規定，係由實施者挑選委託3家不動產鑑定機構，以都市更新事業計畫核定發布之日為評價基準日進行評估。目前權利變換估價之執行係由實施者委託3家估價公司鑑價，再由3家估價公司向實施者請款，造成地主對權利變換估價過程產生疑慮，認為估價結果既不公平、公正，亦不客觀，且偏向實施者。另依現行制度倘3家鑑價結果產生差距在20%以上時，由估價師公會仲裁，否則由實施者擇定1家鑑價，結果作為權利變換價格之依據，此制度衍生諸多衝突及不信任。究專業估價是否有由其他專業估價者參與之可能性？能否與國際不

動產價格或國際歐美會計準則接軌？「價格」有無公開、透明，經得起各界檢驗並可避免實施者直接掌控？另，3家之鑑價結果如差距20%以上時，何以由估價師公會仲裁？仲裁機制與機構是否公平？以上問題在在呈現權利變換估價機制於制度面與執行面仍有欠周妥，不僅明顯偏袒實施者，且欠缺公開透明與公信力，實難以確保地主權益。

- (四)另參酌該條例第3條權利變換之精神，地主與實施者按照所投入之土地與資金的比例共享開發後利潤，但該條例第31條對權利變換的分配之解釋，卻又以實施者代工方式領取共同負擔為其分配基礎，造成兩者對立紛爭，對估價產生極大之歧見。除基準容積外，各式獎勵容積之取得究如何歸於地主（依附於土地之權利價值）或實施者（實施者整合規劃取得），亦是爭議原因之一。有關價格評定部分，實施者常被懷疑高估開發費用及低估更新後房屋價值，致影響各地主實際可分配的權利價值。另，共同負擔費用由實施者提列，以及各地主對於更新前、更新後權益價值與分配房產位置，亦是爭議原因之一。以上種種，顯示鑑（估）價機制於制度面衍生地主與實施者間、地主與地主間在利益分配上之矛盾與衝突，內政部允應於制度面及執行面確實檢討改進現行制度，建立公開透明與有公信力之機制，以確保地主權益。

調查委員：李炳南、劉玉山、黃武次

附錄 臺北市未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境評估標準(民國98年1月8日修正)

第 1 條 本標準依臺北市都市更新自治條例第十五條第四項規定訂定之。

第 2 條 臺北市未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境評估標準，應符合下列規定。但為達整體開發目的，經臺北市政府(以下簡稱本府)審核要求擴大納入之更新單元範圍，得不受本條之限制。

建築物及地區環境狀況	評定基準	指標	備註
一、建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞	符合指標(一)、(二)其中之一項及其他指標之二項者。	(一)更新單元內屬非防火建築物或非防火構造建築物之棟數比例達二分之一以上，並經委託建築師、專業技師或機構辦理鑑定者。	一、指標第十一項之建蔽率及容積率之計算，以合法建築物為限。
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，足以妨害公共通行或公共安全	符合指標(二)、(三)、(四)其中之一項及其他指標之二項者。	(二)更新單元內現有巷道彎曲狹小，寬度小於六公尺者之長度佔現有巷道總長度比例達二分之一以上。	
三、建築物未符合都市應有之機能	符合指標(五)、(八)、(十)其中之一項及其他指標之二	(三)更新單元內各種構造建築物面積比例達二分之一以上：土磚造、木造、磚造及石造建築物、二十年以上	

	項者。		
四、建築物未能與重大建設配合	符合指標(二)、(三)、(四)其中之一項及其他指標之二項者。	之加強磚造及鋼鐵造、三十年以上之鋼筋混凝土造及預鑄混凝土造、四十年以上之鋼骨混凝土造。	
五、具有歷史、文化、藝術、紀念價值，亟須辦理保存維護	符合指標(十三)。	(四)更新單元內建築物有基礎下陷、主要樑柱、牆壁及樓板等腐朽破損或變形，有危險或有安全之虞者之棟數比例達二分之一以上，並經委託建築師、專業技師或機構辦理鑑定者。	
六、居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會安全	符合指標(七)、(十一)其中之一項及其他指標之二項者。	(五)更新單元內合法建築物地面層土地使用現況不符合現行都市計畫分區使用之樓地板面積比例達二分之一以上。	
七、避免災害之發生	符合指標(一)、(九)其中之一項及其他指標之二項者。	(六)更新單元周邊距離捷運系統車站、本府公告之本市重大建設或國際觀光據點二百公尺以內。 (七)更新單元內建築物無設置化糞池或經委託建築師、專業技師或機構辦理鑑定該建築物沖洗式廁所排水、生活雜排水	

		<p>均未經處理而直接排放之棟數比例達二分之一以上。</p> <p>(八)更新單元內四層以上之合法建築物棟數佔更新單元內建築物棟數達三分之一以上，且該四層以上合法建築物半數以上無設置電梯設備及法定停車位數低於戶數者。</p> <p>(九)更新單元內建築物耐震設計標準，不符內政部七十八年五月五日台內營字第六九一七〇一號令修正之建築技術規則規定者之棟數比例達二分之一以上。</p> <p>(十)穿越更新單元內且未供公共通行之計畫道路之面積比例達二分之一以上。</p> <p>(十一)更新單元範圍現有建蔽率大於法定建蔽率且現有容積未達法定容積之二分之一。有關建蔽率及容積率之計算，以合法建築物為限。</p>	
--	--	---	--

		<p>(十二)更新單元內平均每戶居住樓地板面積低於本市每戶居住樓地板面積平均水準之三分之二以下或更新單元內每戶居住樓地板面積低於本市每戶居住樓地板面積平均水準之戶數達二分之一者。</p> <p>(十三)內政部及本市指定之古蹟、都市計畫劃定之保存區、本府指定之歷史建築及推動保存之歷史街區。</p> <p>(十四)更新單元面積在三千平方公尺以上或完整街廓，並應舉辦地區說明會及土地及合法建築物所有權人均超過十分之三，並其所有土地總面積及合法建築物樓地板面積均超過十分之三之同意。</p>	
--	--	--	--

第 3 條 本標準自發布日施行。