

- 一、由於舊市區更新工作比新市區建設困難，加上台灣地區過去四十多年來缺乏舊市區更新的強有力法令，故過去之都市政策無異於鼓勵都市的擴散或蔓延發展。然而新市區的擴大卻逐漸增加了地方政府龐大的公共設施與公共服務之負擔；而舊市區的環境品質也因政府有限的經費被分散使用而遲遲難以改善。最近『都市更新條例』已於民國八十七年十一月十一日公佈實施。地方政府負有責任積極推動其轄區範圍內的舊市區改造工作。即使『都市更新條例』賦予政府較多強力工具以推動都市更新，然而徒法並不足以自行，都市更新工作的推動必須要有良好的規劃、策略、和方法。現在假設台灣地區某一地方政府委託你負責推動該地方政府的都市更新計畫，你有責任及義務將未來可能發生的各種狀況提出解決策略和建議作法，期使該地方政府能夠平和順利的推動都市更新工作。請你扮演一位成熟且有經驗的規劃師，下列問題請你回答：
- (一)『都市更新條例』尚未公佈實施前，依你的相關經驗之瞭解過去都市更新工作推動之困難有那些？目前『都市更新條例』是否能解決該些困難呢？為什麼？(5%)
  - (二)依據『都市更新條例』，都市更新事業計畫的開發主體為何？(5%)
  - (三)『都市更新條例』與『都市計畫法』存在那些競合之問題？若有問題，該如何解決？(5%)
  - (四)依據『都市更新條例』，中央政府尚須擬定那些相關的都市更新條例之子法？請說明之。(5%)
  - (五)依據『都市更新條例』，地方政府是否需要擬定那些地方自治法令？請說明之。(5%)
  - (六)爲了讓都市更新工作能順利推動，中央政府尚須推動那些法制？請說明之。(註：本小題係指平行於都市更新條例的法律)(5%)
  - (七)依據『都市更新條例』，地方政府可以展開的都市更新推動之籌備工作有那些？請具體提出地方政府推動都市更新工作之建議與步驟。(10%)
  - (八)都市更新工作經常遭遇財務可行性之問題，依據『都市更新條例』有那些政策工具有助於提高都市更新工作的財務可行性。這些方法是否已足夠呢？你對這方面是否有其它的具體建議呢？請說明理由。(10%)
  - (九)就整個『都市更新條例』而言，你是否認爲此一法令缺乏某些方面的考量呢？請說明。(5%)
  - (十)就台灣地區社會與經濟環境而言，你認爲『都市更新條例』比起『都市計畫法』對舊市區改造工作，你認爲預期會有那些重大突破？請說

(背面仍有題目,請繼續作答)

明之。(5%)

(『都市更新條例』如附件一，請參考使用。) (本題共60分)

二、我們常常聽到如下對台灣交通問題的看法與批評：人、車、路三者之成長脫節、道路建設不足、大眾運輸未及早發展、都市計畫與交通間未能整合、用路人不守法……等等。請嘗試比較深入、具體、明確的思考一下真正問題之所在，以及應如何解決問題。附件二為台南縣新化鎮（人口約44,000人），試以新化為例（對新化不熟也沒有關係，它只是一個台灣地區小市鎮的典型），回答以下問題：

(一)類似新化這種小市鎮，它有什麼交通問題？(5%)

(二)其交通問題與台北、高雄等大都會區之交通問題有何不同？(5%)

(三)試就你的看法提出一套改善新化交通之短期及長期策略，包括做什麼、如何做、誰做、大約需多少錢、錢從何處來、所需時間、以及其他你覺得需要說明的內容。(20%)

(請注意：請以條舉法回答，要明確、具體，籠統抽象者不予評分。舉例以明之，『加強取締違規』不予計分，因沒有說明如何取締及人力之來源；『發展大眾運輸』、『發展公車』、『公車專用道』等也不予計分，因沒有說明如何發展之，以及市民使用大眾運輸意願很低等問題。) (本題共30分)

三、你以在職人員身份報考，在你過去的職業生涯所從事的工作經驗中，你認為對都市規劃界或社會最有貢獻的事情，請說明之。

(本題共10分)

附一

都市更新條例 中華民國八十七年十一月十一日總統華總（一）義字第八七〇〇二三四六〇號令公布

### 第一章 總則

第一條 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。

本條例未規定者，適用其他法律之規定。

第二條 本條例之主管機關，在中央為內政部，在省（市）為省（市）政府，在縣（市）為縣（市）政府。

第三條 本條例用語定義如下：

一、 都市更新：係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、 都市更新事業：係指依本條例規定，在更新地區內實施重建、整建或維護事業。

三、 更新單元：係指更新地區內可單獨實施都市更新事業之分區。

四、 實施者：係指依本條例規定實施都市更新事業之機關、機構或團體。

五、 權利變換：係指更新地區內之土地所有權人、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。

第四條 都市更新處理方式，分為下列三種：

一、 重建：係指拆除更新地區內原有建築物，重新建築，住戶安置，改進區內公共設施，變更土地使用性質或使用密度。

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。

### 第二章 更新地區之劃定

第五條 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。

第六條 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、 建築物竊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。

第七條 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

附件一

1-2

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。

第八條 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。  
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，送該管政府都市計畫委員會審議通過後，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。

### 第三章 都市更新事業之實施

第九條 經劃定應實施更新之地區，除本條例另有規定外，直轄市、縣（市）主管機關得自行實施或經公開評選程序委託都市更新事業機構、同意其他機關（構）為實施者，實施都市更新事業。  
依第七條第二項規定由上級主管機關逕為劃定應實施更新之地區，其都市更新事業之實施，上級主管機關得準用前項規定辦理。

第十條 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。  
前項之申請應經該更新單元範圍內土地及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。

第十一條 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。

第十二條 申請實施都市更新事業之人數與土地及建築物所有權比例之計算，不包括下列各款：

- 一、 依法應予保存之古蹟。
- 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、 經政府代管者。
- 四、 經法院囑託查封、假扣押、假處分或破產登記者。

第十三條 都市更新事業得以信託方式實施之。

第十四條 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。

第十五條 逾七人之土地及合法建築物所有權人依第十條及第十一條規定自行實施都市更新事業時，應組織更新團體，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、 團體之名稱及辦公地點。
- 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。

前項更新團體應為法人；其設立、管理及解散辦法，由中央主管機關定之。

第十六條 直轄市、縣（市）政府為審議都市更新事業計畫、權利變換計畫及調處有關爭議，應設都市更新審議委員會公開辦理之；必要時，並得委託專業團體或機構協助作技術性之諮商。都市更新審議委員會組織準則，由中央主管機關定之。



1-3

- 第十七條 各級主管機關應設專業人員辦理都市更新業務。  
直轄市、縣（市）主管機關為實施都市更新事業得設置專責機構
- 第十八條 直轄市、縣（市）主管機關為推動都市更新事業，得設置都市更新基金；其收支、保管及運用辦法由直轄市、縣（市）主管機關定之。  
以整建或維護方式實施都市更新事業時，其規劃設計及實施經費，得以前項基金補助之。
- 第十九條 都市更新事業計畫由實施者擬定，送當地直轄市、縣（市）政府都市更新審議委員會審議通過後，由直轄市、縣（市）主管機關核定發布實施；變更時亦同。  
擬定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。  
都市更新事業計畫擬定或變更後，送該管直轄市、縣（市）政府都市更新審議委員會審議前，應於各該直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所公開展覽三十日，並應將公開展覽日期及地點登報周知及舉行公聽會；任何人民或團體得於公開展覽期間內，以書面或姓名或名稱及地址，向該管直轄市、縣（市）政府提出意見，由該管直轄市、縣（市）政府都市更新審議委員會予以參考審議。經直轄市、縣（市）政府都市更新審議委員會審議通過後，免再公開展覽。
- 第二十條 都市更新事業計畫之擬定或變更，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，依前條規定辦理；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前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。
- 第二十一條 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、 細部計畫及其圖說。
  - 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、 實施方式及有關費用分擔。
  - 十二、 拆遷安置計畫。
  - 十三、 財務計畫。
  - 十四、 實施進度。
  - 十五、 效益評估。
  - 十六、 相關單位配合辦理事項。
  - 十七、 其他應加表明之事項。
- 第二十二條 實施者擬定或變更都市更新事業計畫報核時，其屬依第十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土地及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土地及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以上之同意。  
前項人數與土地及建築物所有權比例之計算，準用第十二條之規定。

2014-1

1-4

- 第二十三條 實施者為擬定都市更新事業計畫，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。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。但主管機關認者，不在此限。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。
- 第二十四條 更新地區劃定後，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。前項禁止期限，最長不得超過二年。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。
- 第二十五條 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。但由主管機關或鄉鎮關辦理者，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。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例，由主管機關視實際情形定之。
- 第二十六條 都市更新事業計畫經直轄市、縣（市）主管機關核定發布實施後，範圍內應行整建或修繕之建築物，其所有權人或管理人，應依實施進度辦理。逾期未辦理，經限期催告仍不辦理者，得由實施者辦理，其所需費用由實施者計算其數額，經直轄市、縣（市）主管機關核定後，通知建築物所有權人或管理人依限繳納；逾期未繳納者，得移送法院強制執行。前項由實施者辦理時，其需申請建築執照者，以實施者名義為之，並免檢附土地權利證明文件。
- 第二十七條 都市更新事業計畫範圍內公有土地及建築物，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、第六十六條、預算法第二十五條、第二十六條、第八十六條及各級政府財產管理規則相關規定之限制。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各級政府財產管理規則之相關規定。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）辦理或信託予信託機構辦理更新。
  - 二、 由信託機構為實施者以信託方式實施都市更新事業時，應信託予該信託機構。
  - 三、 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，應負擔費用。
  - 四、 以權利變換方式實施都市更新事業時，按應有之權利價值參與分配。
  - 五、 其他法律規定之方式。
- 第二十八條 各級主管機關或鄉（鎮、市）公所因實施或參與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及各級政府財產管理規則相關規定之限制。
- 第四章 權利變換
- 第二十九條 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，依第十九條規定程序辦理審議、公開展覽、核定及發布實施等事項。但必要時，權利變換計畫之擬定報核得與都市更新事業計畫一併辦理。實施者為擬定權利變換計畫，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，準用第二十三條規定辦理。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。
- 第三十條 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、公有道路、溝渠、河川及綠地等土地抵充外，其不足土地與工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐及管理費，由直轄市、縣（市）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。其應分配之土地及建築物折價抵付致未達最小分配面積單元時，得改以現金繳納；其經限期繳納而逾期不繳納者，並得移送法院強制執行。



2017年

1-5

前項權利變換範圍內，土地所有權人應共同負擔之比例，由直轄市、縣（市）主管機關

實際情形定之。  
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。

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。

第三十一條

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原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因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，應發給差額價金依第一項補償之現金及前項應發給之差額價金，經直轄市、縣（市）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。

依第一項補償之現金及前項應發給之差額價金，經直轄市、縣（市）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。

第二項應繳納之差額價金經直轄市、縣（市）主管機關核定後限期繳納；逾期未繳納者，得移送法院強制執行。

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。

第三十二條 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，應申請當地直轄市、縣（市）政府都市更新審議委員會調解；調解不成立者，由直轄市、縣（市）主管機關調處之。

前項調解、調處或依法提起訴願或行政訴訟期間，實施者非經主管機關核准，不得停止或變更更新事業之進行。調解、調處、訴願或行政訴訟結果與原評定價值有差額部分，由當事人以現金相互找補。

第三十三條

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。

前項禁止期限，最長不得超過二年。  
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。

第三十四條

依權利變換計畫申請建築執照，得以實施者名義為之，並免檢附土地權利證明文件。

第三十五條

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，視為原物。

第三十六條

權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，由實施者公告之，並通知其所有權人、管理人或使用人，限期三十日內自行拆除或遷移。逾期不拆除或遷移者，實施者得予代為拆除或遷移。但應拆除或遷移之土地改良物為政府代管或法院強制執行者，實施者應於拆除或遷移前，通知代管機關或執行法院為必要之處理。

前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查定之，代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回；對補償金額有異議時，由直轄市、縣（市）主管機關核定之。

第三十七條

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。  
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三十九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。

第三十八條

權利變換範圍內設定地役權之土地，該地役權消滅。  
前項地役權之設定為有償者，地役權人得向土地所有權人請求相當補償；補償金額有異議時，準用第三十三條規定辦理。

1-6

- 第三十九條 權利變換範圍內合法建築物及設定地上權、永佃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、永佃權人或耕地三七五租約之承租人於實施者擬定權利變換計畫前，自行協議處理。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、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範圍內，按合法建築物所有權、地上權、永佃權或耕地三七五租約價值占原有土地價值比例，分配予各該合法建築物所有權人、地上權人、永佃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、永佃權或耕地三七五租約消滅終止。土地所有權人、合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人或耕地三七五租約承租人有異議時，實施者估定之合法建築物所有權之價值及地上權、永佃權或耕地三七五租約價值有異議時，準用第三十二條規定辦理。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四十六條第三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。
- 第四十條 權利變換範圍內土地及建築物經設定抵押權或典權，除自行協議消滅者外，由實施者列冊送該管登記機關，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，抵押權與典權之登載，應以權利變換前各宗土地或各幢建築物之權利價值，計算其權利價值。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，其原設定抵押權或典權之權利價值，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，代為清償或回贖。
- 第四十一條 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，列入權利變換計畫內一併報核；有異議時，準用第三十二條規定辦理。
- 第四十二條 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。
- 第四十三條 經權利變換之土地及建築物，實施者應依據權利變換結果，列冊送由該管登記機關，限期辦理權利變更或移轉登記，換發權利書狀；未於規定期限內換領者，宣告其原權利書狀無效。
- 第五章 獎助
- 第四十四條 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，依下列原則給予適度建築容積獎勵：
- 一、 實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其原建築容積高於法定容積者，得依原建築容積建築。
  - 二、 因都市更新之實施，致更新後多數原土地及建築物所有權人分配之建築物樓地板面積低於當地居住樓地板面積平均水準者，得適度增加其建築容積。
  - 三、 更新後提供社區使用之公益設施，該公益設施之樓地板面積不予計算容積。
  - 四、 主管機關依第六條或第七條規定優先或迅行劃定之更新地區，在一定時程內申請實施設計者，給予適度之容積獎勵。
  - 五、 其他為促進都市更新事業之辦理，經地方主管機關報中央主管機關核准者。前項建築容積獎勵辦法，由中央主管機關定之。
- 第四十五條 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從區或他項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同一更新地區範圍內之其他建築基地建築使用。前項建築容積經全部轉移至其他建築基地建築使用者，其原有土地應登記為公有。
- 第四十六條 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。
- 第四十七條 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。
- 第四十八條 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。



1-7

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，計算應納之地價稅。但信託利益之受益人非委託人且符合下列各款規定者，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：

- 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。
- 第四十九條 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，由財政部會同內政部定之。
- 第五十條 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，由財政部定之。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。
- 第五十一條 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。
- 第五十二條 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；其發起人應以不動產投資開發專業公司及都市更新事業計畫內不動產之所有權人及地上權人，且其持有股份總數不得低於該新設公司股份總數之百分之三十，並應報經中央主管機關核定。前項公司之設立，應由都市更新事業計畫內不動產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者，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。但其發行總額應經證券管理機關之核准。
- 第五十三條 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
- 第五十四條 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，報請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；展期之期數次不得超過六個月，並以二次為限。
- 第五十五條 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該計畫之執行情形。
- 第五十六條 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予以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。
- 第五十七條 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。
- 第七章 罰則
- 第五十八條 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。

附件一

第五十九條 實施者無正當理由拒絕、妨礙或規避第五十五條之檢查者，處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並得按次處罰之。

第六十條 前二條所定罰鍰，由直轄市、縣（市）主管機關處罰，經通知限期繳納；屆期仍不繳納者，移送法院強制執行。

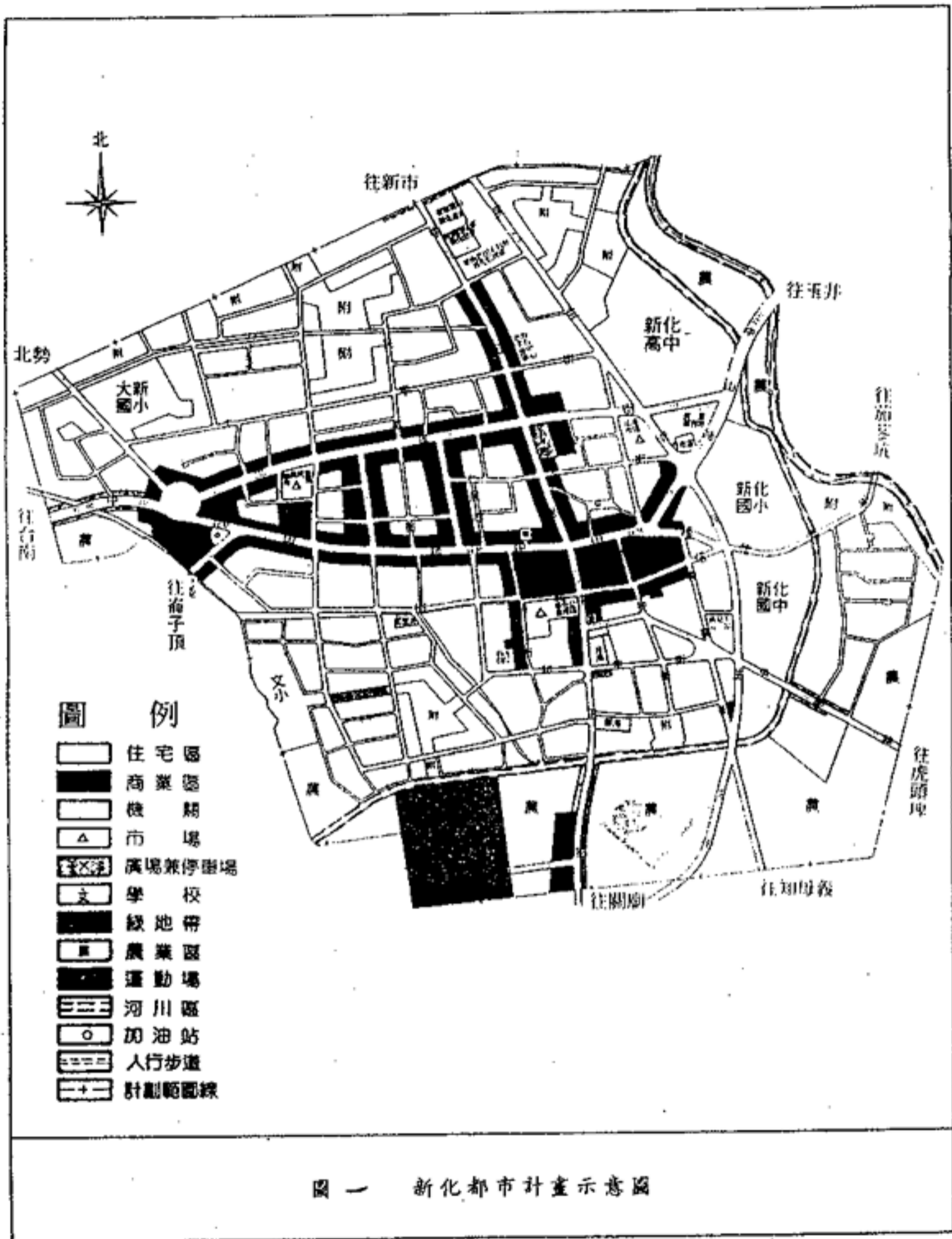
第八章 附則

第六十一條 本條例施行細則，由中央主管機關定之。

第六十二條 本條例自公布日施行。

1-8

附件二 2-1



(背面仍有題目,請繼續作答)



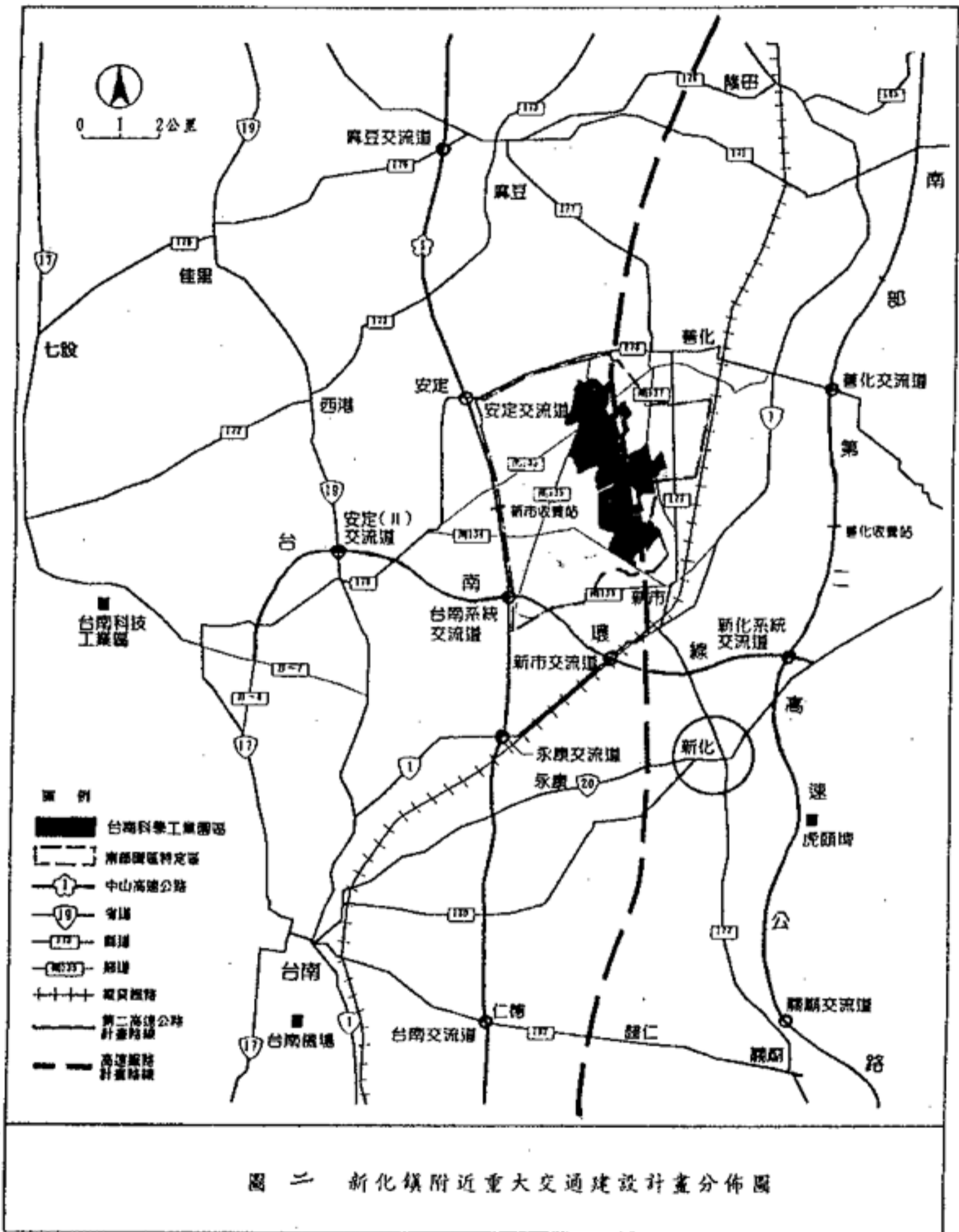
附件 = 2-2

表一 新化鎮市區重要道路基本資料一覽表

道路名稱	現況路寬 (公尺)	計畫路寬 (公尺)	車道寬(公尺) (單向)				路邊停 車狀況
			快車道	快車道	路肩	水溝	
忠孝路	20.0	20.0	3.5	3.4	2.5	0.6	路邊停車
中山路	18.0	18.0	3.75	--	4.0	1.25	路邊停車
中正路 (中山路以南)	12.0	15.0	3.5	--	2.5	--	路邊停車
中正路 (中山路以北)	14.0	15.0	3.3	--	3.7	--	路邊停車
民生街	18.0	18.0	3.5	--	5.1	0.4	40 格
中興路	15.0	15.0	3.75	--	3.75	--	路邊停車
大智路	15.0	15.0	未劃設	--	--	--	路邊停車
大新路	15.0	15.0	3.4	--	3.0	1.1	路邊停車
信義街	10.6	12.0	3.3	--	2.0	--	路邊禁停

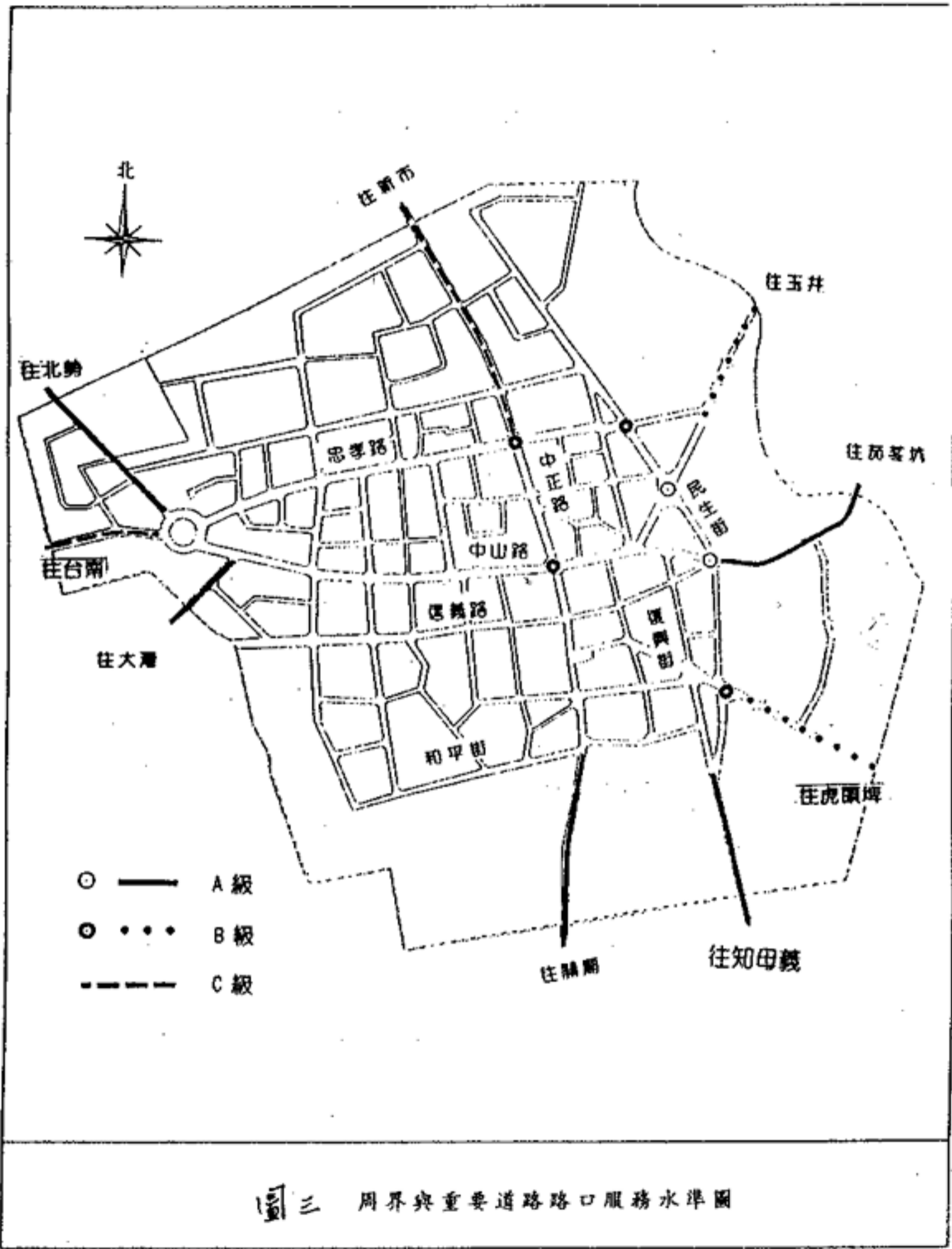
資料來源：本研究調查整理。

附件 = 2-3



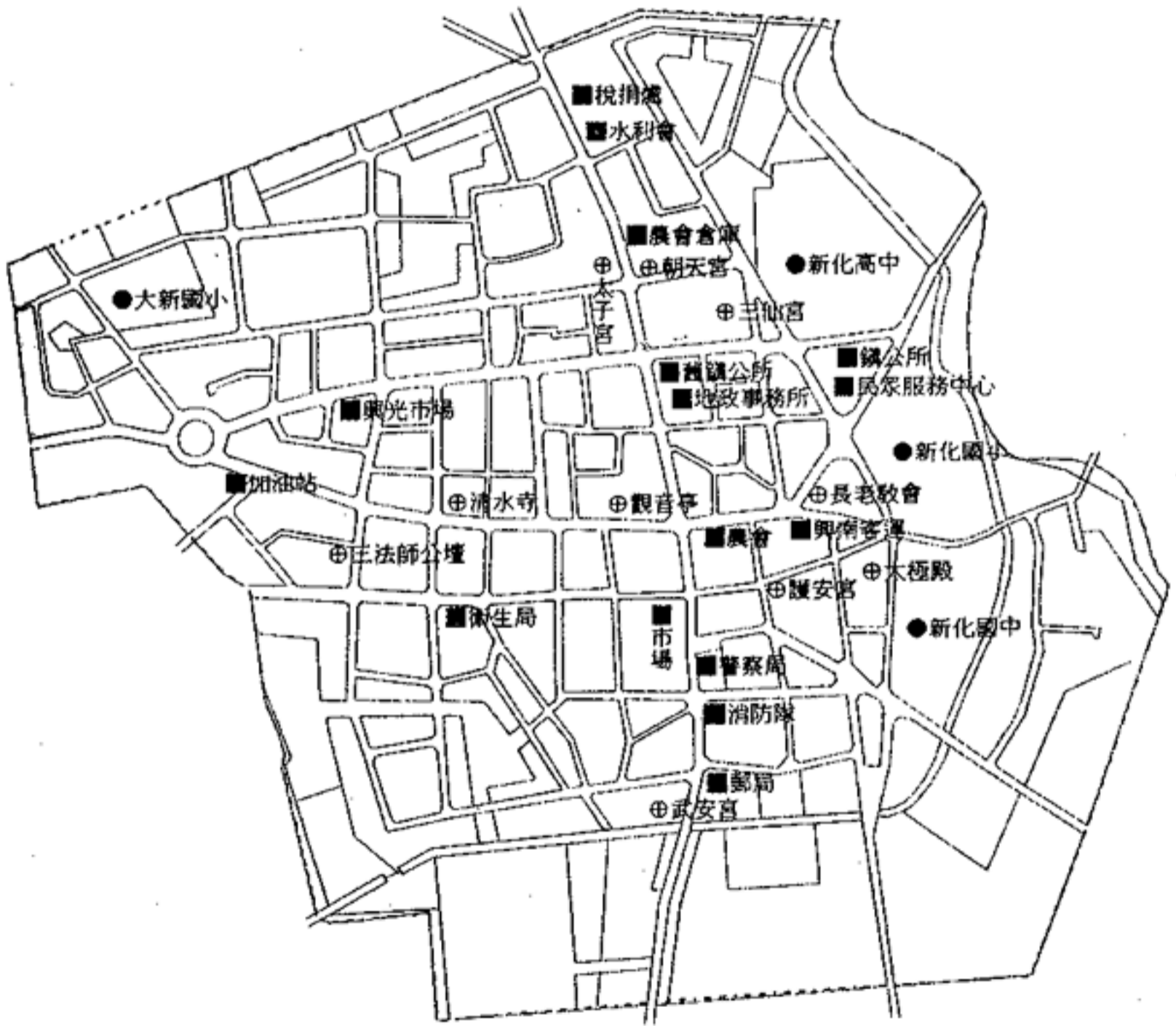
(背面仍有題目,請繼續作答)

附件二 2-4





附件二 2-5



圖四 新化鎮公共建築分佈情形圖