

司法院釋字第709號解釋案情摘要

【都市更新事業概要與計畫審核案】

102.4.26

(一)新北市土城區大慶信義福邨5層樓集合住宅共90戶座落同一基地，前排40戶因921地震受損依都市更新條例(都市更新下稱都更)相關規定辦理重建。嗣市府公告該40戶辦理權利變換，其中部分住戶不滿權利變換內容，又該40戶以外之其他住戶亦有主張有權參與重建者，乃有52人對市府核定之都更事業計畫(下稱都更計畫)暨權利變換計畫之行政處分，共同提起行政爭訟，遭駁回確定，爰主張都更條例相關規定違憲，聲請解釋。

(二)1. 王0樹等3人土地及建物座落北市陽明段、2. 陳0蘭土地及建物座落萬隆段，均為北市府分別劃入更新地區實施都更，並核定相關都更計畫及權利變換計畫；3. 彭0三土地及建物座落永吉段，因實施都更，北市府核定變更原擬定之都更計畫及權利變換計畫。三案當事人均不服北市府相關行政處分，分別提起行政爭訟，遭駁回確定，乃併同聲請解釋。

大法官就二聲請案受理後併案審理，於今日作成釋字第709號解釋，宣告都更條例第10條第1、2項，第19條第3項前段，均違憲，應一年內檢討修正，逾期失效。理由：(一)都更條例第10條第1項有關主管機關核准都更事業概要(下稱都更概要)之程序規定，未設置適當組織以進行審議，未確保利害關係人知悉相關資訊及適時陳述意見之機會；(二)同條第2項有關申請核准都更概要時，僅以相關權利人及面積超過1/10之比率即可提出申請，此同意比率太低；(三)第19條第3項前段關於都更計畫擬定或變更後送審議前，未要求主管機關應將相關資訊對更新單元內其他土地及合法建物所有權人分別送達，並公開舉辦聽證，斟酌全部聽證意見，說明採納與否之理由後作成核定並送達。凡此均與憲法正當行政程序不符。

又都更條例第22條第1項有關申請核定都更計畫時應具備之同意比率規定合憲，惟應隨時檢討修正；第22條之1有關災後都更計算同意比率之規定，亦合憲，惟如無窒礙難行，應徵詢同基地其他人參與之意願。至第22條第3項有關所有權人得撤銷同意及第36條第1項有關強制拆遷之規定，因未為各該確定終局裁判所適用，均不予受理。

各相關規定新舊條文對照：

序號	舊都市更新條例	現行都市更新條例
1 違憲	八十七年十一月十一日制定公布之 第十條第一項： 「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。」	九十七年一月十六日修正公布之 第十條第一項： 「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。」
2 違憲	八十七年十一月十一日制定公布之 第十條第二項： 「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。」	九十七年一月十六日修正公布之 第十條第二項： 「前項之申請，應經該更新單元範圍內 <u>私有</u> 土地及 <u>私有</u> 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； 。」
3 違憲	九十二年一月二十九日修正公布之 第十九條第三項前段： 「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，以書面載明姓名或名稱及地址，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。」	九十九年五月十二日修正公布將原第三項分列為第三項、第四項： 第十九條第三項： 「都市更新事業計畫擬訂或變更後，送 <u>各級主管機關</u> 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； <u>實施者</u> 已 <u>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</u> ，公開展覽期間得縮短為十五日。」 第四項： 「 <u>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</u> ；任何人民或團體得於公開展覽期間內， <u>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。</u> 」
4 合憲	九十二年一月二十九日修正公布之 第二十二條第一項： 「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，除依第七條劃定之都市更新地區，應經更新單元範圍內土地及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	九十七年一月十六日修正公布 第二十二條第一項： 「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，除依第七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

	<p>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。」</p>	<p>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。<u>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。</u>」</p>
5 合 憲	<p>九十二年一月二十九日增訂公布之 第二十二條之一：「依第七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，以各該幢受損建築物區分所有權人之人數、區分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。」</p>	<p>九十四年六月二十二日修正公布之 第二十二條之一：「依第七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。」</p>
6 不 受 理		<p>九十七年一月十六日修正公布之 第二十二條第三項：「…。所有權人不同意公開展覽之都市更新事業計畫者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。但…。」</p>
7 不 受 理	<p>八十七年十一月十一日制定，九十七年一月十六日修正公布之第三十六條第一項前段：(意旨同右)。</p>	<p>九十九年五月十二日修正公布之 第三十六條第一項前段：「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；屆期不拆除或遷移者，實施者得予代為或請求當地直轄市、縣(市)主管機關代為之，直轄市、縣(市)主管機關有代為拆除或遷移之義務； 。」</p>