

內政部 函

機關地址：105404臺北市松山區八德路2段342號(國土署)

聯絡人：陳仕亭

聯絡電話：02-87712905

電子郵件：christin7802@nlma.gov.tw

傳真：02-87719420

36001

苗栗縣苗栗市縣府路100號

受文者：苗栗縣政府

發文日期：中華民國115年1月12日

發文字號：台內國字第1140817216號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：關於貴府訂定「苗栗縣都市更新建築容積獎勵辦法」1案，除第3條抵觸都市更新條例第65條第5項後段及第6項規定，依地方制度法第30條規定，應屬無效外，餘業已備查，請查照。

說明：

- 一、依據地方制度法第27條第3項、第30條第2項及第4項規定及貴府114年3月7日府行法字第1140049112號函辦理。
- 二、按都市更新條例（以下簡稱本條例）第65條第5項後段規定，直轄市、縣（市）主管機關基於都市發展特性之需要得以自治法規另訂獎勵之項目、計算方式、額度、申請條件及其他應遵行事項，並依同條第6項但書規定，直轄市、縣（市）自治法規給予之建築容積獎勵，依第2項第3款規定辦理者，不得超過各該建築基地0.4倍之基準容積，先予敘明。
- 三、查旨揭辦法第3條規定依本條例第8條劃定或變更策略性更新地區，屬依本條例第12條第1項規定方式辦理，且更新單元面積達1萬平方公尺以上者，得核予各該建築基地2倍之基準容積，惟該規定未分項檢討容積獎勵項目，直接依

本條例第65條第2項第3款所定上限核予獎勵容積，已逾本條例第65條第5項後段授權直轄市、縣（市）主管機關以自治法規另訂獎勵項目之範圍規定；且已逾本條例第65條第6項但書有關直轄市、縣（市）自治法規給予之建築容積獎勵之額度規定，與本條例有牴觸情形，爰依地方制度法第30條第2項及第4項規定函告無效。

四、另針對旨揭辦法，相關意見如下，請貴府納入下次修法檢討參考：

- (一)第1條引用本條例第65條第2項規定，因非旨揭辦法之訂定依據，建議刪除，以符法制體例。
- (二)第4條第1項規定實施者協助整修順平騎樓、無遮簷人行步道或可供通行空間之容積獎勵額度以15%為限，經查該額度上限已達本條例第65條第6項但書所定直轄市、縣（市）自治法規給予建築容積獎勵，0.2倍建築基地基準容積上限之75%，建議再評估該獎勵額度之合理性。
- (三)第4條第3項規定保證金計算方式及第5條第1項規定容積獎勵額度計算公式，所列更新後平均單價、興建成本平均單價及管銷費用平均單價等項目，未有明確計算基準或須經估價評定，均須經審議始能確定獎勵額度，未能達到獎勵明確化之目的，建議檢討修正條文，以降低都市更新事業審議過程之不確定性。
- (四)第6條第2項規定「應檢附下列文件之一據以認定違章建築所占用土地、占用面積及占用期間等事實」1節，考量僅憑單一文件，未必足以證明舊違章建築及占有他人土地之全部事實，為避免執行疑義，建議依實務執行情形檢討修正，以資明確。

正本：苗栗縣政府

副本：本部民政司、法制處

部長 劉世芳