

第十一章 監督管理與接管

都市更新事業之實施情形與進度，影響更新地區權利關係人之權益至鉅，當民間更新事業實施者在營運過程中，發生嚴重困難或缺失時，如未加妥善處理，無以保障權利關係人之權益。因而在「都市更新條例」專章明文規定「監督與管理」之條文，計涵蓋第54條至第57條。另於相關子法中「都市更新條例施行細則」第27條至第38條詳定實施方式，且擬定「都市更新事業接管辦法」(詳第二節)。

第一節 監督及管理

依更新條例第55條規定，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實施者對該事業計畫之執行情形。

直轄市、縣(市)政府對實施者實施都市更新事業之監督及管理流程如圖 11-1。

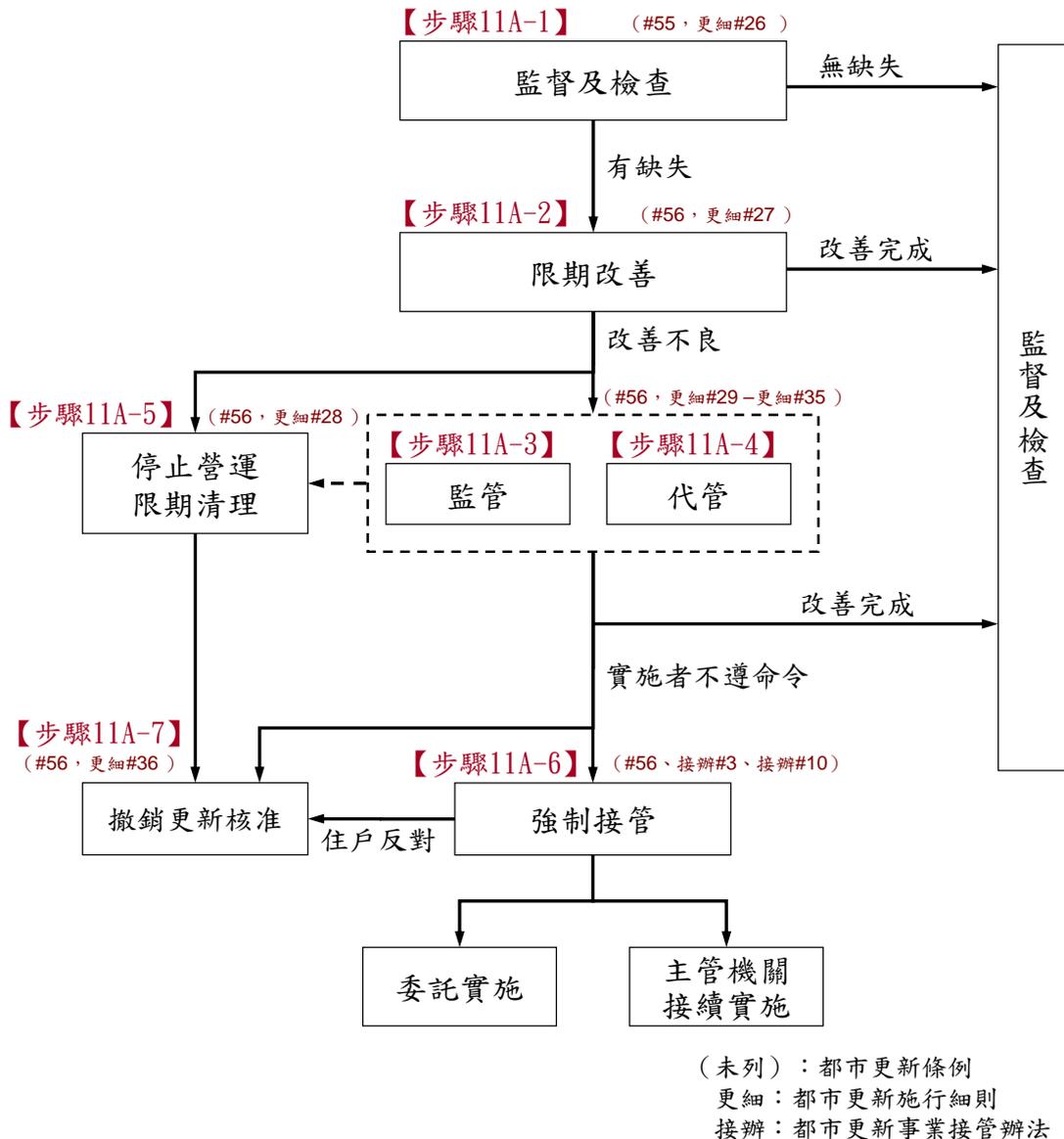


圖 11-1 監督管理流程圖

一、監督及檢查【步驟 11A-1】

於都市更新事業計畫核定後，直轄市、縣(市)主管機關應依計畫內容，檢查實施者之執行情形，得要求實施者提供有關都市更新事業計畫執行情形之詳細報告資料。

(一) 檢查方式 (依更新條例第 55 條規定)

1. 隨時檢查：視實際需要。
2. 定期檢查：依施行細則第 26 條規定，至少每 6 個月檢查 1 次。

(二) 檢查重點

1. 實施進度

檢查是否依核定之更新事業計畫說明書或都市更新事業權利變換計畫說明書所擬進度實施。

2. 財務執行狀況

依實施者之相關會計簿籍，檢查更新事業財務狀況。

3. 更新事業計畫或權利變換計畫內容執行情形。

(三) 檢查結果

1. 無缺失：實施者繼續執行。

2. 重大缺失：限期改善。

二、若有缺失，限期改善【步驟 11A-2】

(一) 缺失項目（依更新條例第 56 條規定）

依前項檢查，若發現有以下情形，直轄市、縣(市)主管機關應限期令實施者改善：

1. 違反或擅自變更章程、都市更新事業計畫或權利變換計畫。

2. 業務廢弛。

3. 事業及財務有嚴重缺失。

(二) 通知方式及內容

依施行細則第 28 條規定，應以書面載明下列事項通知實施者：

1. 缺失之具體事實。

2. 改善缺失之期限。

3. 改善後應達到之標準。

4. 逾期不改善之處理。

(三) 改善期限

應審酌所發生缺失對都市更新事業之影響程度及實施者之改善能力，訂定適當之改善期限。

(四) 改善結果

1. 期限內改善完成：實施者繼續執行都市更新事業。
2. 未於期限內完成改善或改善無效者：監管、代管、接管或停止營運、限期清理等處分。

三、監管【步驟 11A-3】

(一) 指派監管人

依施行細則第 29 條規定，直轄市、縣(市)主管機關指派適當機關(構)或人員。

(二) 組成監管小組(依施行細則第 29 條規定)

1. 監管人得遴選人員、報請直轄市、縣(市)主管機關派員或調派其他機關(構)人員，組成監管小組。
2. 監管人得委聘具有專門學識經驗之人員協助處理有關事項。

(三) 監管人之任務

依施行細則第 31 條規定，監管人之任務如下：

1. 監督及輔導實施者恢復依原核定之章程、都市更新事業計畫或權利變換計畫繼續實施都市更新事業。
2. 監督及輔導實施者改善業務，並協助恢復正常營運。
3. 監督及輔導事業及財務嚴重缺失之改善。
4. 監督實施者相關資產、權狀、憑證、合約及權利證書之控管。
5. 監督及輔導都市更新事業之清理。
6. 其他有關監管事項。

(四) 實施者任務

依施行細則第 30 條規定，實施者應配合密切配合監管人所為之處置，對監管人所為之有關詢問，有據實答覆之義務。

(五) 監管費用

依施行細則第 34 條規定，因執行監管任務所發生之費用由實施者負擔。

(六) 終止監管

依施行細則第 35 條規定，有下列情形，監管人得報請直轄市、縣(市)主管機關終止監管：

1. 已恢復依照原經核定之章程、都市更新事業計畫或權利變換計畫繼續實施都市更新事業者。
2. 已具體改善業務，並恢復正常營運者。
3. 已具體改善事業及財務之嚴重缺失，並能維持健全營運者。

四、代管【步驟 11A-4】

(一) 指派代管人

依施行細則第 29 條規定，直轄市、縣(市)主管機關指派適當機關(構)或人員。

(二) 組成代管小組(依施行細則第 29 條規定)

1. 代管人得遴選人員、報請直轄市、縣(市)主管機關派員或調派其他機關(構)人員，組成代管小組。
2. 代管人得委聘具有專門學識經驗之人員協助處理有關事項。

(三) 代管人之任務

依施行細則第 32 條規定，代管人之任務如下：

1. 代為恢復依原核定之章程、都市更新事業計畫或權利變換計畫繼續實施都市更新事業。
2. 代為改善業務，並恢復正常營運。
3. 代為改善事業及財務之嚴重缺失。
4. 代為控管實施者相關資產、權狀、憑證、合約及權利證書。
5. 代為執行都市更新事業之清理。

6. 其他有關代管事項。

(四) 實施者任務

依施行細則第 30 條規定，實施者應密切配合代管人所為之處置，對代管人所為之有關詢問，有據實答覆之義務。

(五) 代管費用

依施行細則第 34 條規定，因執行代管任務所發生之費用由實施者負擔。

(六) 終止代管

依施行細則第 35 條規定，有下列情形，代管人得報請直轄市、縣(市)主管機關終止代管：

1. 已恢復依照原經核定之章程、都市更新事業計畫或權利變換計畫繼續實施都市更新事業者。
2. 已具體改善業務，並恢復正常營運者。
3. 已具體改善事業及財務之嚴重缺失，並能維持健全營運者。

五、停止營運，限期清理【步驟 11A-5】

(一) 書面通知實施者

依施行細則第 28 條規定，直轄市、縣(市)政府限期實施者改善屆期後，未改善或改善無效者，依規定勒令停止營運、限期清理，應以書面載明下列事項通知實施者：

1. 勒令停止營運之理由。
2. 停止營運之日期。
3. 限期清理完成之期限。

(二) 清理期限

由直轄市、縣(市)主管機關審酌都市更新事業之繁雜程度及實施者之清理能力，訂定適當之清理完成期限。

六、強制接管【步驟 11A-6】

(一) 強制接管時機

實施者不遵前述監管、代管及停止營運、限期清理等命令時，直轄市、縣(市)主管機關得強制接管。

(二) 接管之執行流程與步驟

詳本章第 2 節。

七、撤銷更新核准【步驟 11A-7】

(一) 撤銷更新核准時機

依更新條例 56 條及施行細則第 36 條規定，撤銷核准時機如下：

1. 實施者不遵前述監管、代管及停止營運、限期清理等命令時，直轄市、縣(市)主管機關得撤銷更新。
2. 更新事業接管後，因計畫範圍內土地及合法建築物所有人，其人數與土地及合法建築所有權比例，依原核定之同意辦理更新事業之比例，表示反對時，得撤銷原核准之相關計畫。

(二) 撤銷核准之處置

應以書面載明下列事項通知實施者及主管稅捐稽徵機關：

1. 不遵從直轄市、縣(市)主管機關限期改善或停止營運、限期清理命令之具體事實。
2. 撤銷更新核准之日期。

(三) 主管稅捐稽徵機關停止稅捐減免

主管稅捐稽徵機關依主管機關撤銷核准之日期，辦理停止更新期間更新事業計畫範圍內土地所有權人及權利關係人之相關稅捐減免，恢復課徵。

第二節 都市更新事業接管

都市更新事業之接管流程如圖 11-2。



接辦：都市更新事業接管辦

圖 11-2 都市更新事業計畫接管流程圖

一、組成接管小組【步驟 11B-1】

(一) 接管小組之人員

依都市更新事業接管辦法（以下簡稱接管辦法）第 3 條規定，直轄市、縣(市)主管機關為執行接管任務，應組成接管小組。並得委聘具有專門學識經驗之人員協助處理有關事項。

(二) 接管經費

依接管辦法第 2 條、11 及 12 條規定規定，相關經費說明如下：

1. 直轄市、縣(市)主管機關得編列預算或運用都市更新基金辦理
2. 接管期間內接管資產之一切所得，應優先支付因接管所產生之費用。
3. 接管小組因接管所產生之費用，如可歸責於受接管處分之實施者(以下簡稱被接管人)之事由者，其費用由被接管人負擔。

二、公告並通知接管【步驟 11B-2】

依接管辦法第 4 條規定，直轄市、縣(市)主管機關為強制接管處分時，應辦理公告，並以書面通知被接管人、有關機關、土地與合法建築物所有權人、他項權利人、承租人、使用人、管理及占有他人土地之舊違章建築戶。

(一) 公告及通知事項

1. 原核准之都市更新事業名稱。
2. 被接管人名稱、主事務所所在地、代表人姓名及其住所或居所。
3. 撤銷更新核准之理由及依據。
4. 接管日。
5. 接管小組之權限。
6. 被接管人應配合事項。
7. 其他事項。

(二) 公告方式

公告之日期及地點應刊登當地政府公報或新聞紙3日，並張貼於直轄市、縣(市)政府、鄉(鎮、市、區)公所及當地村(里)辦公室之公告牌。

(三) 公告期間

公告期間不得少於30日。

三、被接管人檢具資料移交【步驟11B-3】

依接管辦法第6條規定，被接管人應自接管日起停止被接管都市更新事業之營運，並檢具資料移交接管小組。

(一) 移交期限

自接管日起於7日內。

(二) 移交資料

都市更新事業相關之計畫、書、圖、文件、資產負債表、收支餘絀表、財產目錄、債權人與債務人清冊及其他必要文件，移交予接管小組。

四、公告通知債務清償及債權申報【步驟11B-4】

依接管辦法第7條規定，接管小組公告都市更新事業之債權清償及債務申報，並以書面通知已知債務人及債權人者。

(一) 債權及債務處理

1. 債權

被接管人因都市更新事業營運所產生之債權，其債務人應向接管小組清償。

2. 債務

債權人應自接管日起3個月內向接管小組申報其債權，逾期未申報者，不予清償。

(二) 公告及通知內容

公告及通知內容建議如下：

1. 債權清償範圍
2. 債權清償期限
3. 債權清償對象
4. 債務申報範圍
5. 債務申請期限
6. 債務申報對象
7. 債務申報方式

(三) 公告方式

同接管公告。

五、編造債權表及資產表【步驟 11B-5】

依接管辦法第 8 條規定，接管小組於申報債權期限屆滿後，應即編造債權表，並將已收集或可收集屬於該都市更新事業計畫範圍內資產，編造資產表。並得供利害關係人閱覽。

六、辦理清理【步驟 11B-6】

接管小組依債權表及資產表之內容辦理接管之更新事業之債權及債務清理。

七、召開說明會【步驟 11B-7】

依接管辦法第 9 條規定召開說明會，相關內容如下：

(一) 邀請對象

土地及合法建築物所有權人、他項權利人、承租人、使用人、管理人、占有他人土地之舊違章建築戶及被接管人，並邀請該直轄市、縣(市)主管機關或有關機關列席。

(二) 說明會內容

接管小組針對接管內容、接管過程及辦理清理結果提出說明報

告。

(三) 說明會之公告與通知

說明會之公告與通知建議準用更新事業計畫公聽會辦理之方式。

(四) 說明會紀錄

建議準用更新事業計畫公聽會會議紀錄之方式處理(詳本手冊第五章附件 5-5)。

八、接管小組提出報告【步驟 11B-8】

接管小組將接管內容、接管過程、辦理清理結果及說明會紀錄，向各該直轄市、縣(市)主管機關提出報告。

九、完成移交，終止接管【步驟 11B-9】

依接管辦法第 10 條規定，主管機關於接獲管小組報告後，依下列三種方式處理，並由接管小組完成移交。終止接管工作：

(一) 主管機關接續實施

主管機關依原准之相關計畫自行接續實施。

(二) 其他機關(構)接續實施

1. 經公開評選程序委託都市更新事業機構接續實施
2. 同意其他機關(構)接續實施
3. 依更新條例第 10 條規定核准原土地及合法建築物所有權人自行組織更新團體接續實施該地區之都市更新事業。

(三) 結束該都市更新事業

都市更新事業計畫範圍內土地及合法建築物所有權人，依更新條例第 22 條原同意實施都市更新事業之規定比例，表示反對時，直轄市、縣(市)主管機關得撤銷原核准之相關計畫，終止接管並結束該都市更新事業。