



# 法務部2015聽證實務研習會

新北市都市更新聽證實務經驗分享及與談

報 告 人： 新北市都市更新審議委員會  
黃委員明達

簡 報 日 期： 民國104年7月14日

## 前言

- 大法官709號解釋公布後，中央及地方機關均積極檢討都市更新審議機制，以確實保障人民權益。
- 新北市政府召開多次研商會議，於102.10.30訂定發布「新北市政府辦理都市更新聽證程序作業要點」
- 內政部於103.04.29訂定「內政部辦理都市更新聽證程序作業要點」



一、新北市政府（以下簡稱本府）為使都市更新事業計畫及權利變換計畫（以下簡稱都市更新案件）之當事人及利害關係人，得就爭議事由或證據等到場以言詞為意見之陳述及論辯，特訂定本要點。

二、本要點所稱主管機關為本府；所稱執行機關為本府都市更新處。

三、主管機關應視都市更新案件之爭議事由及證據，於都市更新審議期間或都市更新案件作成核定前，舉行聽證會。

四、都市更新案件得就下列事項之爭議事由及證據資料舉行聽證：

（一）更新單元劃定範圍。

（二）計畫內容。

（三）估價報告書。

（四）其他經主管機關認定與都市更新案件審查有關事項。



五、都市更新案件之當事人，係指更新單元內各土地及合法建築物之所有權人、地上權人、永佃權人、耕地三七五租約承租人及實施者；所稱利害關係人，係指更新單元內各土地及合法建築物之他項權利人、囑託限制登記機關、預告登記請求權人、舊違章建築戶之對象。

前項以外之人因都市更新程序之進行致其權利或法律上利益受實質影響或不利者，本府得依職權或申請，通知其參加為當事人。

六、聽證會之主持人，由新北市(以下簡稱本市)都市更新審議委員會及主管機關首長或其指定人員擔任，必要時得由律師、相關專業人員或其他熟諳法規之人員在場協助之。

七、主管機關應於舉行聽證期日之二十日前，於主管機關、執行機關、區公所及里辦公室張貼公告，並刊登公報或新聞紙三日。



執行機關應以書面記載下列事項，通知送達都市更新案件之當事人及已知之利害關係人（以下簡稱受通知人）。但經受通知人同意者，不受二十日之限制：

- （一）聽證之事由及依據。
- （二）受通知人之姓名或名稱及其住居所、事務所或營業所。
- （三）聽證之期日及場所。
- （四）聽證之主要程序。
- （五）受通知人得選任代理人。
- （六）受通知人依第十五點得享有之權利。
- （七）擬進行預備程序者，預備聽證之期日及場所。
- （八）缺席聽證之處理。
- （九）舉行聽證之執行機關。
- （十）都市更新案件內容相關資訊。

第一項公告，得以登載政府公報或以其他適當方法公告之。



第二項第十款所稱之都市更新案件內容相關資訊，係指依都市更新條例第十九條規定辦理公開展覽之計畫書圖、估價報告書及歷次召開審議之會議紀錄，並得以光碟型式檢附之，其為當事人或利害關係人方便閱讀個案之計畫內容，得逕向實施者或執行機關索取紙本。都市更新案件內容相關資訊應以紙本方式存放於區公所及里辦公處供民眾查閱。

受通知人或其代理人缺席聽證者，得於聽證程序外以書面陳述意見，該書面意見主管機關得列入聽證紀錄，並提交本市都市更新審議委員會作為審議之參考。

聽證期日及場所之決定，應預留相當期間，便利受通知人或其代理人參與。





八、主管機關得依職權或受通知人之申請，變更聽證期日或場所。但以有正當理由為限。

主管機關為前項之變更者，應依前點規定通知並公告。

九、主管機關為使聽證順利進行，認為必要時，得於聽證期日前，舉行預備聽證，預備聽證得為下列事項：

- (一) 議定聽證程序之進行。
- (二) 釐清都市更新案件之爭議事由。
- (三) 提出有關文書及證據。
- (四) 其他與都市更新案件審議有關之事項。
- (五) 當事人或利害關係人以書面陳述意見事項

預備聽證之進行，應作成紀錄。



十、主管機關、本市都市更新審議委員及依都市更新條例第十六條遴聘（派）之人員應依分案列席聽證會。都市更新案件涉及改善更新單元範圍外周邊之公共設施或提升更新單元範圍外周邊之公益設施，得由主管機關視個案情形，通知當地里長或鄰長出席。

主管機關得視個案爭議事由之情形，邀請相關專家、學者、機構（關）或團體代表出席，必要時得由律師、相關專業人員或其他熟諳法規之人員在場協助之。

十一、聽證應按執行機關送達通知指定之期日及場所舉行。

聽證，應公開以言詞為之，並得以錄音、錄影輔助之。但公開顯然有違背公共利益之虞或對當事人或已知之利害關係人利益造成重大損害之虞者，主管機關得依職權，決定全部或部分不予公開。

十二、出席聽證會之人員進入會場前，執行機關得請其出示受通知證明文件或身分證明文件或委託書，以確認出席者身分。未能提示身分證件且未適時補正者，禁止其出席聽證。



十三、聽證以主持人說明案由為聽證開始，並由主持人或其指定之人說明事件之內容要旨。

## 十四、聽證會程序依下列方式進行之：

- (一) 聽證會程序開始時，由主持人介紹出席聽證會之人員，並由主持人說明案由。
- (二) 作業單位宣讀會議議程及會場規則（如附件一及附件二）。
- (三) 實施者簡報說明案件規劃內容。
- (四) 出席者陳述意見。

## 發言順序由主持人依下列類組安排發言順序：

- (一) 當事人。
- (二) 利害關係人。
- (三) 其他經主持人同意之到場人或相關機構（關）或團體代表。



十五、受通知人於聽證時，得陳述意見、提出證據，經主持人同意後得對機關指定之人員、證人、鑑定人、其他當事人或其代理人提出詢問，所詢問內容應以與案件相關者為限。

十六、主持人應本中立公正之立場，共同主持聽證。主持人於聽證時，得行使下列職權：

- (一) 就事實或法律問題，詢問受通知人、其他到場人，或促其提出證據。
- (二) 依職權或受通知人之申請，委託相關機關為必要之調查。
- (三) 通知證人或鑑定人員到場。
- (四) 依職權或申請，通知或允許其他關係人參加聽證。
- (五) 許可受通知人及其他到場人之發問或發言。
- (六) 為避免延滯程序之進行，禁止受通知人或其他到場人之發言；有妨礙聽證程序而情節重大者，並得命其退場。



十六、主持人應本中立公正之立場，共同主持聽證。主持人於聽證時，得行使下列職權：

- (一) 受通知人一部或全部無故缺席者，逕行開始、延期或終結聽證。
- (二) 受通知人曾於預備聽證中提出有關文書者，得以其所載內容視為陳述。
- (三) 認為有必要時，於聽證期日結束前，決定繼續聽證之期日及場所。
- (四) 如遇天災或其他事故不能聽證時，得依職權或受通知人之申請，中止聽證。
- (五) 採取其他為順利進行聽證所必要之措施。

主持人依前項第九款規定繼續聽證之期日及場所者，應通知未到場之受通知人。

十七、主持人應曉諭當事人及利害關係人對於主管機關作成聽證紀錄之行政處分，如有不服，其行政救濟程序，得依行政程序法第一百零九條規定，逕行提起行政訴訟。



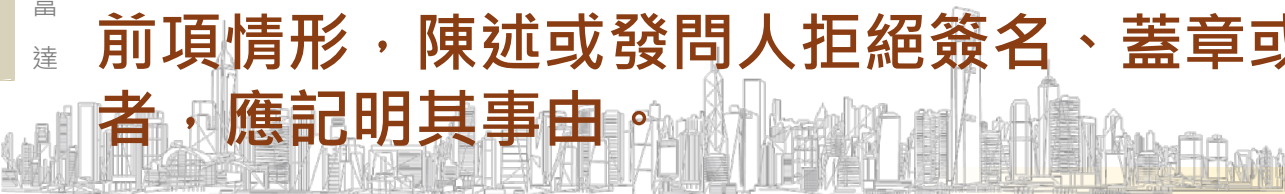
十八、通知人認為主持人於聽證程序進行中所為之處置違法或不當者，得即時聲明異議。

主持人認為異議有理由者，應即撤銷原處置，認為無理由並經本市都市更新審議委員認同者，應即駁回異議。

十九、聽證，應作成聽證紀錄。並應載明到場人所為陳述或發問之要旨及其提出之文書、證據，並記明當事人於聽證程序中聲明異議之事由及主持人對異議之處理。

紀錄應詳實記載，並記載陳述或發問之要旨為原則，陳述或發問人所提書面意見，並得以聽證紀錄之附件方式為之。陳述或發問人書面與言詞不一致時，以書面為準。紀錄當場製作完成者，由陳述或發問人簽名或蓋章；未當場製作完成者，由主持人指定日期、場所供陳述人閱覽並簽章，不克前來者得授權代理人閱讀並簽章，拒絕簽名或未於指定日期場所閱覽者，得記明其事由。

前項情形，陳述或發問人拒絕簽名、蓋章或未於指定日期、場所閱覽者，應記明其事由。



陳述或發問人對聽證紀錄之記載有異議者，得當場即時提出。主持人認異議有理由者，應予更正或補充，如有增刪修改情形時，應於增刪修改處簽名或蓋章；無理由者，應記明其異議。

二十、聽證終結後，決定作成前，發現有新事實或新證據者，經主管機關認為有必要時，得再為聽證。下列事項可採為證據，但須於聽證中提出予當事人辯駁或表示意見：

- 主管機關親臨檢核所發現之證據或分析。
- 統計資料，並經專業認證者。
- 行政機關之檔案或其他紀錄。
- 機關專業技術之資料。

二十一、聽證紀錄經確認後，應提送本市都市更新審議委員會，斟酌全部聽證紀錄，說明採納及不採納之理由作成決定後，應納入核定之都市更新事業計畫或權利變換計畫。



一、為利更新單元之土地及建築物所有權人、實施者、利害關係人或其委託之代表出席聽證會，並使會議順利進行及維持會場秩序，訂定本規則。

二、會場內設置簽到處，與會人員應先至簽到處簽到，現場並提供發言單供欲發言者使用。

三、實施者應遵守下列規定：

- (一) 實施者應由負責人或派代表出席，不得僅由規劃團隊列席。
- (二) 實施者簡報說明除因案情複雜外，原則以不超過二十分鐘為限，簡報內容文字、圖片應清晰，並以白底黑字為主。
- (三) 簡報內容需涵括基地概況、規劃內容、陳情回覆及相關必要事項。

四、於聽證程序時，更新單元內當事人或利害關係人等及更新單元外周邊相關所有權人得陳述意見、提出證據，但應遵守下列規定：

- (一) 欲發言者應先向工作人員登記順序及填寫發言單，俟主席裁示始得於會中發言，並經陳述完畢後進行相互詢答。
- (二) 案件申請人及案件相對人非本人出席時，得選任代理人，並出具委託書，由執行機關確認其身分。
- (三) 發言時間=分配時間/推派人數，惟經主席同意者不在此限。





五、列席人員發言超出議案範圍、非理性情緒辱罵或人身攻擊時，主席得制止或停止其發言。其有破壞議場秩序，主席得制止之並要求其離開會場。

六、本會議全程將以錄音或錄影輔助，會議中除指定人員外，未經主席許可，不得錄音、錄影。

七、聽證會應作成紀錄。陳述或發問人書面與言詞不一致時，以書面為準。聽證會紀錄作成後，由主辦單位寄送至相關發言人，倘對會議紀錄內容，認為有誤寫、誤繕或類此之顯然錯誤，得依行政程序法第一百六十八條相關規定，於文到五日內提出書面意見，送執行機關彙辦。

八、其餘未盡事宜，依主席裁示結果為準。



## 程序一

- 於聽證程序開始前欲於會議進行發言者應先至簽到處登記發言次序。

## 程序二

- 主席致詞
- 會議開始時，主持人說明案由、介紹出席人員。
- 由主持人或其指定之人員說明事件內容要旨。

## 程序三

- 作業單位報告
- 宣讀聽證會議程及會場規則。



## 程序四

- 實施者簡報
- 就都市更新事業計畫案件內容於二十分鐘內作簡報內容。

## 程序五

- 聽證程序
- 案件更新單元內之當事人、利害關係人及更新單元外周邊相關權利人得陳述意見、提出證據，並經交互答詢，市府將彙整會議紀錄後提送本市都市更新審議委員會參酌審議，並斟酌全部聽證紀錄說明採納及不採納之理由作成核定。
- 一、聽證會開始
- 二、主持人說明相互詢答規則
- 三、陳情人陳述意見、提出證據
- 四、實施者就各意見答覆
- 五、審議委員或專家學者提供意見
- 六、聽證程序終結

## 程序六

- 散會



## 成果統計表

階段	辦理形式	性質 區分		事業計畫	權變計畫	事計併權變	合計	發言對象			
								當事人	利害關係人	周邊所有權人	合計
第一階段 102/07/01 至 102/12/11	公辦公聽 會併聽 證會	件數		16	2	4	22	-	-	-	-
		內容	有內容 件數	7	0	0	7	7	0	0	7
			無內容 件數	9	2	4	15	-	-	-	-
第二階段 102/12/12 迄今	單獨辦 理 聽證會	件數		20	1	4	25	-	-	-	-
		內容	有內容 件數	7	1	4	12	12	0	1	13
			無內容 件數	13	0	0	13	-	-	-	-



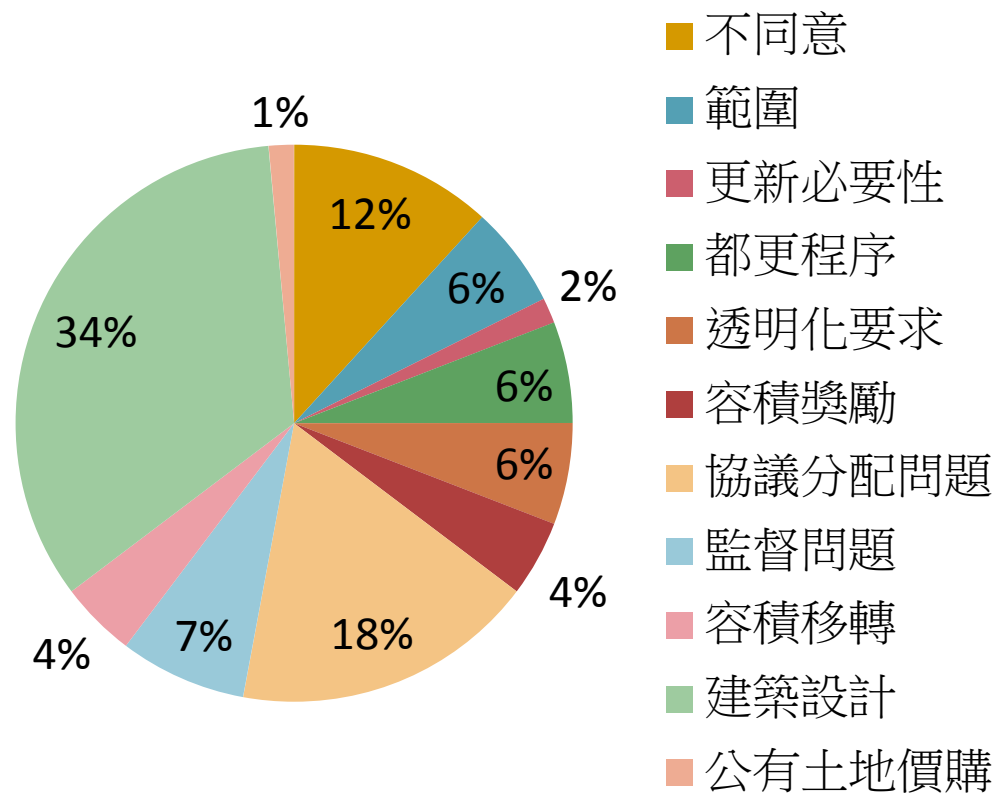
## 發言議題統計分析

項目	議題											
	編號	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
事業計畫	議題	不同意	範圍	更新必要性	透明化要求	都更程序	容積獎勵	協議分配問題	監督問題	容積移轉	建築設計	公有土地價購
	件數	8	4	1	4	4	3	12	5	3	23	1
	編號	1	2	3	4	5	6	7				
權利變換計畫	議題	估價問題	選配問題	共同負擔	信託問題	產權登記	保固問題	溝通協商				
	件數	6	9	15	2	1	2	4				
	編號	1	2	3	4	5	6	7				

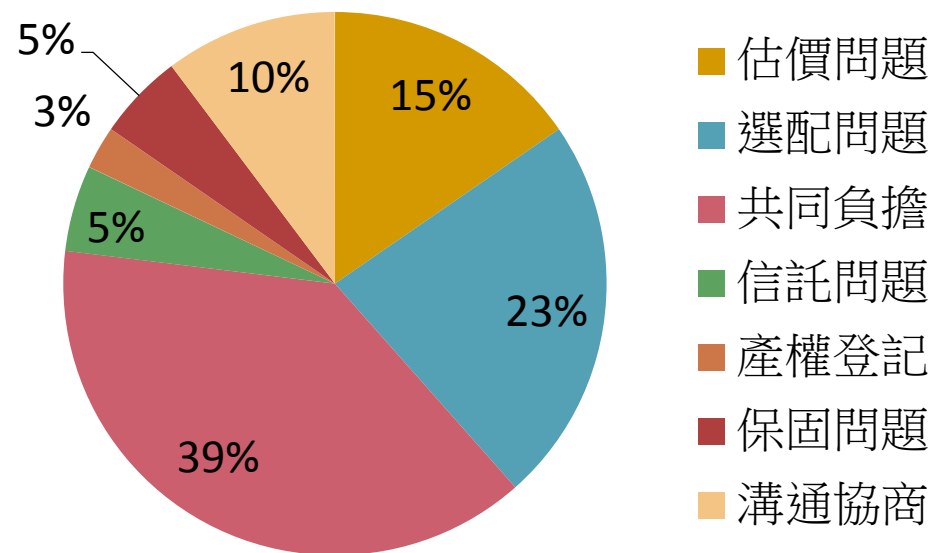


## 發言議題比例分析圖

### 事業計畫議題



### 權利變換計畫議題





## 案名：新店A案

### ○ 基地資料：

- 土地：4500餘m<sup>2</sup>
- 所有權人：120餘人

### ○ 更新地區：92年台北縣政府劃定

### ○ 規劃設計：地上28F，地下5F，SRC造

### ○ 事業計畫暨權利變換計畫96.12.20報核

### ○ 審議期程：

- 98.03.27事業計畫專案小組通過
- 後續權利變換計畫實施者延宕審議程序
- 102年7月因地主申請召開協調諮詢會議
- 103.11.14大會決議要求實施者配合更新處舉辦聽證會



## 聽證會：103.11.14

### 當事人發言概要

- 當事人：42人發言
- 周邊所有權人：1人發言
- 當事人發言內容：
  - 反對目前實施者繼續辦理本更新案
  - 要求駁回本案
  - 要求另行報核新案適用舊法規
- 聽證會後95人聯署切結要求駁回本案

## 103.03.30新北市都市更新審議委員會就聽證結果作成決議

- 因實施者未於限定三個月內處理反對意見，原則採納當事人陳述意見駁回本案
- 當事人要求另提新案適用舊法規要求不予採納。但本案駁回另提新案報核，當事人權益嚴重受損，當事人得於一個月內提出異議，否則駁回確定



## 前言

- 透過聽證程序中意見陳述及論辯，釐清爭點及解決爭議，是有效推動都市更新及保護當事人、利害關係人等權益方法之一。
- 聽證程序尚有不足之處：
  - 聽證程序進行制式化，雙方互動猶法庭之言詞辯論較缺乏彈性，甚至造成雙方緊張對話，有時更難以化解雙方爭議。
  - 聽證程序大多於都市更新審議大會開會前辦理，已至都更程序之尾端，雙方積怨、誤解已深，即使經大會作成決議，雙方或仍有不服、不滿情形。



## 新北市實務補充方案

○ 充分利用公辦公聽會機制，讓雙方有充分、並較不受拘束方式溝通。

### ○ 都市更新處召開協調諮詢會議

#### ■ 訂定「新北市城鄉局都市更新案協調諮詢小組設置運作要點」(101.01.17)

◆ 目的：強化所有權人與實施者互信基礎。

◆ 協調諮詢內容：

① 都市更新之程序、更新單元範圍、建築規劃、容積獎勵、權利價值查估、選配程序等相關事項。

② 新北市都市更新審議委員會會議決議由本小組進行協調諮詢事項。

③ 其他都市更新相關法規所定之內容。

◆ 結論：雙方爭議事項經協調諮詢後將結論提大會審議參考。

#### ■ 成效

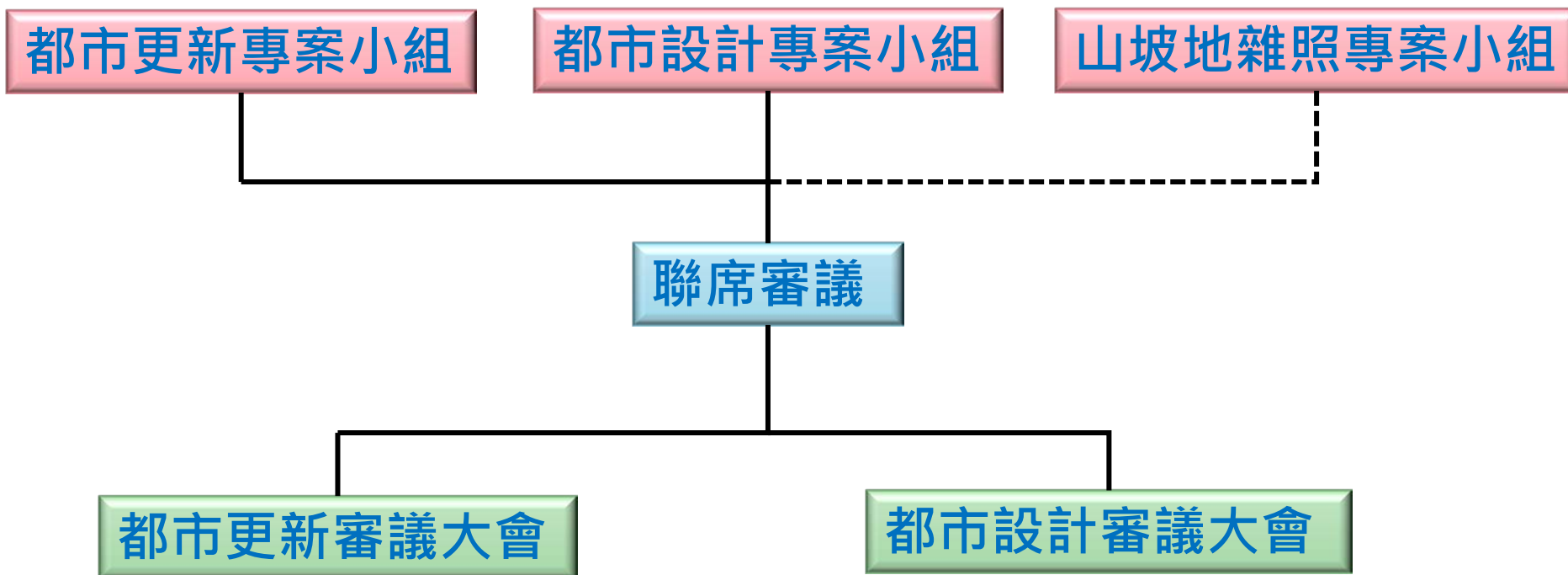
① 至今已召開14案協調諮詢會議，大幅降低需辦理聽證事項。

② 進行形式較類似民事訴訟之「和解程序」，成效值得肯定。



## 審議機制之配合

- 都市更新暨都市設計專案小組聯席審議。



## 審議機制之配合

### ○ 陳情當事人之處理

- 小組審議前先行處理陳情人問題
- 給陳情人充分陳述意見
- 以討論、溝通之開放形式進行
- 陳情處理完竣允許陳情人於會場旁聽

### ○ 訂定「新北市都市更新案件實施者提供諮詢服務與資訊揭露處理要點」

- 要求實施者應於自辦公聽會寄發開會通知時應將完整簡報資料併同寄給當事人及利害關係人
- 要求實施者設置網站，將計畫內容公開上網，並定期更新。





## 應辦聽證程序事項與都市更新簡化作業變更

### ○ 法規規定

#### ■ 都市更新條例實施細則第11條之1

各級主管機關依本條例第十九條、第十九條之一、第二十九條及第二十九條之一規定核定都市更新事業計畫及權利變換計畫前，應舉行聽證；各級主管機關核定前，應斟酌聽證全部結果，並說明採納或不採納之理由。

#### ■ 都市更新條例第19條之1、第29條之1有關簡化作業變更

##### ◆ 都市更新條例第19條之1

都市更新事業計畫之變更，得採下列簡化作業程序辦理：

➤ 有下列情形之一而辦理變更者，得逕由各級主管機關核定發布實施之，免依前條規定舉辦公開展覽、公聽會及審議：

① 第二十一條第二款所定事項之變更，於依第二十二條規定徵求同意，並經原實施者與新實施者辦理公證。

② 第二十一條第十一款所定事項之變更，經全體土地及合法建築物所有權人同意。

➤ 第二十一條第七款至第十款所定事項之變更，經各級主管機關認定不影響原核定之都市更新事業計畫者，免舉辦公開展覽、公聽會及依第二十二條規定徵求同意。



## 應辦聽證程序事項與都市更新簡化作業變更

### ○ 法規規定

#### ■ 都市更新條例第19條之1、第29條之1有關簡化作業變更

##### ◆ 都市更新條例第29條之1

權利變換計畫之變更，得採下列簡化作業程序辦理：

➤ 有下列情形之一而辦理變更者，得逕由各級主管機關核定發布實施之，免依第十九條規定舉辦公開展覽、公聽會及審議：

- ① 計畫內容有誤寫、誤算或其他類此之顯然錯誤之更正。
- ② 參與分配人或實施者，其分配單元或停車位變動，經變動雙方同意。
- ③ 依第十三條辦理時之信託登記。
- ④ 權利變換期間辦理土地及建築物之移轉、分割、設定負擔及抵押權、典權、限制登記之塗銷。
- ⑤ 依地政機關地籍測量或建築物測量結果釐正圖冊。
- ⑥ 第二十一條第二款所定事項之變更，經原實施者與新實施者辦理公證。

➤ 有下列情形之一而辦理變更者，得逕由各級主管機關核定發布實施之，免依第十九條規定舉辦公開展覽及公聽會：

- ① 原參與分配人表明不願繼續參與分配，或原不願意參與分配者表明參與分配，經主管機關認定不影響其他權利人之權益。
- ② 第二十一條第七款至第十款所定事項之變更，經各級主管機關認定不影響原核定之權利變換計畫。



## 應辦聽證

### ○ 影響：

- 得以簡化程序辦理變更事項，包含變更事業計畫及權利變換計畫經主管機關審查後不需再依第19條規定程序辦理公展，公聽會及審議，得經核定後發布實施。
- 依前開施行細則第11條之1規定應辦理聽證，而聽證結果又需提送大會審議，增加之行政程序時間約6個月，但因無其他人權益受影響，似無辦理聽證之必要。
- 未來修正都市更新條例及其施行細則時宜作更細緻規範，庶可避免辦理無效益之聽證及審議程序。





簡報結束・敬請指教  
Thanks for Your Concentrating