

內政部公告  
中華民國 108 年 4 月 16 日  
台內營字第 1080805379 號

主 旨：預告訂定「都市更新事業實施者公開評選辦法」。

依 據：行政程序法第 154 條第 1 項。

公告事項：

- 一、訂定機關：內政部。
- 二、訂定依據：都市更新條例第 13 條第 1 項。
- 三、「都市更新事業實施者公開評選辦法」草案如附件。本案另載於本部全球資訊網網站（網址：<http://www.moi.gov.tw>）網頁。
- 四、對於公告內容如有任何意見或修正建議者，請於本公告刊登公報之次日起 40 日內陳述意見或洽詢：
  - (一) 承辦單位：內政部營建署。
  - (二) 地址：臺北市八德路 2 段 342 號
  - (三) 電話：(02)87712873
  - (四) 傳真：(02)87719420
  - (五) 電子信箱：[cj0202@cpami.gov.tw](mailto:cj0202@cpami.gov.tw)
- 五、本案係配合都市更新條例授權訂定之法規命令，主要係規範主辦機關公開評選都市更新事業實施者之程序等事宜，屬於執行性及細節性之規定，依內政部主管法律及法規命令草案辦理預告作業要點第 5 點第 2 款第 2 目規定，預告期間為 40 日。

部 長 徐國勇

## 都市更新事業實施者公開評選辦法草案總說明

都市更新條例(以下簡稱本條例)業經總統一百零八年一月三十日修正公布施行，依本條例第十三條第一項規定公開評選實施者，應由各級主管機關、其他政府機關(構)擔任主辦機關，公告徵求都市更新事業機構申請，並組成評選會依公平、公正、公開原則審核，公開評選之公告申請與審核程序，由中央主管機關定之。爰擬具「都市更新事業實施者公開評選辦法」(草案)，計十六條，其要點如下：

- 一、 公開評選都市更新事業實施者之公告事項、方式及期間等規範。(草案第二條至第四條)
- 二、 主辦機關辦理公開評選文件釋疑之規範。(草案第五條)
- 三、 主辦機關於評選階段之應辦事項。(草案第七條至第九條)
- 四、 評選會不同委員評選結果及複評結果有明顯差異之處理方式。(草案第十條)
- 五、 評選會會議紀錄應載事項及申請人申請會議紀錄等之規範。(草案第十一條及第十二條)
- 六、 評選結果核定及公開程序。(草案第十三條)。
- 七、 主辦機關辦理議約及簽約之規範。(草案第十四條及第十五條)

## 都市更新事業實施者公開評選辦法草案

條文	說明
<p>第一條 本辦法依都市更新條例(以下簡稱本條例)第十三條第一項規定訂定之。</p>	<p>本辦法訂定依據。</p>
<p>第二條 主辦機關辦理公開評選都市更新事業實施者，應訂定公告及公開評選文件內容。</p> <p>前項公告內容應載明下列事項：</p> <p>一、都市更新事業計畫範圍、實施方式及完成期限。</p> <p>二、申請人之資格條件。</p> <p>三、申請案件之評選項目及評選基準。</p> <p>四、公告日、申請截止日、申請程序及保證金。</p> <p>五、申購公開評選文件相關資訊。</p> <p>六、其他主管機關或主辦機關認定應公告事項。</p> <p>第一項公開評選文件內容，除包括前項公告內容外，應包括下列項目：</p> <p>一、公告事項之詳細規範。</p> <p>二、都市更新事業計畫建議書之主要內容及格式。</p> <p>三、對第三人之權利保障程序。</p> <p>四、申請人請求公開評選文件釋疑截止日、主辦機關答覆申請人釋疑結果截止日。</p> <p>五、申請案件評選方式及評選時程。</p> <p>六、議約或簽約期限。</p> <p>七、委託實施契約草案。</p> <p>八、政府機關（構）承諾或協助事項。</p> <p>九、其他經主管機關或主辦機關認定事項。</p> <p>第一項公告內容涉及重大權益事宜者，如得變更或補充，應敘明之，並附記其變更程序。</p>	<p>一、主辦機關辦理公告徵求都市更新事業實施者時，為使徵求作業公開化，主辦機關應訂定公告與公開評選文件及其應載明事項。</p> <p>二、第三項公開評選文件內容：</p> <p>(一)第二項所定「前項公告內容」係屬摘要性質，其詳細規範仍有必要於公開評選文件逐一對照敘明，以利申請人準備申請文件，爰訂定第一款公告事項之詳細規範為公開評選文件內容。</p> <p>(二)依本條例第十三條規定，訂定第三款對第三人之權利保障程序為公開評選文件之內容，而第三人指更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人及預告登記請求權人等。</p> <p>(三)主辦機關應於公開評選文件載明，申請人應提交之各文件得否補正。</p> <p>三、為維護公開評選作業之公平性，主辦機關於公告期間變更或補充之公告內容涉及重大權益事宜者，應於主辦機關及中央主管機關資訊網路敘明之，並附記其變更程序，以供各方檢視及查閱。</p>

<p>第三條 主辦機關辦理公告時，應將公告張貼於主辦機關公告欄，並公開於主辦機關及中央主管機關資訊網路。</p> <p>主辦機關辦理前項公告，其自公告日至申請截止日之期間，應視都市更新事業之內容與性質及申請人準備申請文件所需時間，合理定之。</p>	<p>一、為使都市更新事業實施者之徵求作業公開化、透明化，爰明定公告摘要應公開於主辦機關及中央主管機關資訊網路。</p> <p>二、主辦機關應視案件性質，合理訂定公告日至申請截止日之期間，以維護公開評選作業之公平性。</p>
<p>第四條 主辦機關依第二條公告後，有變更或補充公開評選文件者，應於申請截止日前辦理變更或補充公告，必要時得延長申請截止日。</p>	<p>為維護公開評選作業之公平性，主辦機關若於公告期間變更或補充公開評選文件，應於主辦機關及中央主管機關資訊網路變更或補充公告，以供各方檢視及查閱。</p>
<p>第五條 申請人對公開評選文件內容有疑義者，應於公開評選文件規定之日期前，以書面向主辦機關請求釋疑。</p> <p>主辦機關對前項請求，應於公開評選文件規定之日期前，以書面答復請求釋疑之申請人，必要時得公告之；其涉及變更或補充公開評選文件內容者，應另行公告，並視需要延長申請截止日。</p>	<p>一、申請人得就公開評選文件之疑義請求釋疑。</p> <p>二、主辦機關應以書面向答覆請求釋疑之申請人，釋疑內容涉及變更或補充公開評選文件者，為維護公開評選作業之公平性，主辦機關應另行公告於主辦機關及中央主管機關資訊網路。</p>
<p>第六條 參與公開評選之申請人，應依主辦機關公告事項，於申請截止日前，備妥相關評選資料文件，向主辦機關提出申請。</p>	<p>申請人向主辦機關提出申請之規範。</p>
<p>第七條 主辦機關為評審申請案件，應設評選會，按都市更新事業之性質，決定評選項目、評選基準及評定方式，並就申請人提出之資料，依公平、公正原則，於評選期限內，擇優評定之。</p> <p>前項評選項目及評選基準，應以都市更新事業實施目的與公共利益為優先考量，並不得以有利或不利於特定申請人為目的，且評選項目應包括財務計畫，並予以適當配分或權重。</p> <p>評審作業分為資格審查及綜合評選二階段。</p>	<p>一、為使主辦機關評審申請案件時，本公平、公正、專業原則擇優評定，爰於第一項規定主辦機關應設置評選會評審申請案件。</p> <p>二、政府主導都市更新案件具有活化公有土地及扮演都市更新觸媒等特性，希冀藉以達成帶動都市發展及提升都市環境品質等公益目的，故於第二項規定評選項目及評選基準應優先將都市更新事業實施目的與公共利益列為考量因素，另為保障政府權益及確保都市更新事業具可行性，爰規定評選項目應包括財務計畫，並予以適當配分或權重。</p>

	<p>三、第三項規定評審作業分為二階段，而主辦機關於綜合評選階段，得視案件性質，參考最有利標評選辦法之規定，考量共同負擔比、權利金等因素是否納入評分或評比，及評定最優及次優申請人之方式。</p>
<p>第八條 資格審查時，由主辦機關依公開評選文件規定之資格條件，就申請人提送之文件進行審查，選出合格申請人。</p> <p>資格審查過程，主辦機關如認申請人所提送之申請文件有疑義，除公開評選文件另有規定外，得通知申請人限期補正或提出說明。</p> <p>申請人未依前項通知之期限辦理者，即為不合格申請人。</p> <p>第一項資格審查結果，主辦機關應儘速以書面通知申請人，並以書面通知合格申請人評選會日期及相關事宜；審查不合格者，並應敘明其原因。</p>	<p>一、第一項規定資格審查由主辦機關辦理，且主辦機關應就申請人提送之文件，審查申請人應提送文件、資格條件等是否符合公開評選文件之規定。</p> <p>二、第二項規定主辦機關對申請人所提文件有疑義之處理方式。</p> <p>三、第三項規定主辦機關就申請人未依前項通知期限辦理之處理方式。</p> <p>四、第四項規定主辦機關辦理通知資格審查結果、評選會日期及相關事宜等之規範。</p>
<p>第九條 綜合評選時，由評選會就前條資格審查所選出之合格申請人所提送之都市更新事業計畫建議書及相關文件，依公開評選文件規定之評選項目、評選基準及評定方式，選出最優申請人，必要時得增選次優申請人。經綜合評選均未達評選基準或不符公共利益時，評選會得不予選出最優及次優申請人。</p>	<p>綜合評選由評選會辦理，及得不予選出最優申請人及次優申請人情形之規定。</p>
<p>第十條 評選會不同委員之評選結果有明顯差異，經評選會確認後作成下列決議，並列入會議紀錄：</p> <p>一、除去個別委員評選結果，重計評選結果。</p> <p>二、辦理複評。</p> <p>三、無法評定最優或次優申請人。</p> <p>四、維持原評選結果。</p> <p>複評結果仍有明顯差異，僅得依前項第一款或第三款辦理。</p>	<p>評選會不同委員之評選結果有明顯差異及複評結果仍有明顯差異之處理方式，以利實務執行有所遵循。</p>

<p>第十一條 評選會會議應作成會議紀錄，由出席委員全體簽名。</p> <p>前項會議紀錄，應記載下列事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>一、案件名稱。</li> <li>二、會議次別。</li> <li>三、會議時間。</li> <li>四、會議地點。</li> <li>五、主席姓名。</li> <li>六、出席及請假委員姓名。</li> <li>七、列席人員姓名。</li> <li>八、記錄人員姓名。</li> <li>九、報告事項之案由及決定。</li> <li>十、討論事項之案由及決議。</li> <li>十一、臨時動議之案由及決議。</li> <li>十二、其他應行記載之事項。</li> </ol> <p>評選會委員對於會議之決議有不同意見者，得要求將不同意見載入會議紀錄或將意見書附於會議紀錄，評選會不得拒絕。</p>	<p>評選會會議紀錄應載事項，及評選會委員不同意見之處理方式。</p>
<p>第十二條 主辦機關於委員綜合評選後彙總製作之總表及評選會各次會議紀錄，除涉及個別申請人之商業機密者外，申請人得申請閱覽、抄寫、複印或攝影。</p> <p>各出席委員之綜合評選內容，除法令另有規定者外，應保守秘密，不得申請閱覽、抄寫、複印或攝影。</p>	<p>申請人申請綜合評選後彙總製作之總表及評選會各次會議紀錄之規範。</p>
<p>第十三條 評選結果應簽報主辦機關首長或其授權人員核定，及公開於主辦機關及中央主管機關資訊網站，並以書面通知各申請人。</p>	<p>評選結果核定及公開程序。</p>
<p>第十四條 經評定為最優申請人，依公開評選文件規定期限與主辦機關完成委託實施契約之議約或簽約；未於規定期限完成契約議約或簽約，主辦機關應由合格之次優申請案件申請人遞補簽約或重新公告接受申請。</p> <p>如有議約者，主辦機關議約內容不得違反公告及公開評選文件內容。</p>	<p>主辦機關辦理議約及簽約之規範。</p>

<p>主辦機關應依據評選結果與最優申請人或次優申請人辦理議約及簽訂契約書。</p>	
<p>第十五條 主辦機關於選出最優申請人或次優申請人後，發現申請人有下列情形之一者，應不予議約、簽約：</p> <p>一、未依公告及公開評選文件規定之條件提出申請。</p> <p>二、有詐欺、脅迫、賄賂、或對重要評選項目提供不正確資料或為不完全陳述，致影響評選之情形。</p>	<p>主辦機關應不予議約、簽約之情形。</p>
<p>第十六條 本辦法自發布日施行。</p>	<p>本辦法之施行日期。</p>