

都市更新事業實施者公開評選辦法總說明

都市更新條例(以下簡稱本條例)於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「前條所定公開評選實施者，應由各級主管機關、其他機關(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；其公開評選之公告申請與審核程序……，由中央主管機關定之。」為使公開評選實施者制度法制化，俾利遵循，爰訂定「都市更新事業實施者公開評選辦法」，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。
(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。(第五條)
- 三、都市更新事業實施者之評選程序。(第七條及第八條)
- 四、評選會委員之評選結果有明顯差異之處理方式。(第九條)
- 五、評選結果核定及公開程序。(第十二條)
- 六、主辦機關辦理議約及簽約之規範。(第十三條及第十四條)

都市更新事業實施者公開評選辦法

條文	說明
<p>第一條 本辦法依都市更新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時，應辦理公告及訂定公開評選文件內容。</p> <p>前項公告，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、申請人資格條件。</p> <p>三、評選項目、基準及評定方式。</p> <p>四、公告日、申請截止日、申請程序及保證金。</p> <p>五、申購或領取公開評選文件資訊。</p> <p>六、其他經各級主管機關或主辦機關認定事項。</p> <p>前項第四款公告日至申請截止日，應視都市更新事業之內容、性質及申請人準備申請文件時間，訂定合理期限。</p> <p>第一項公開評選文件，應載明下列事項：</p> <p>一、第二項規定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、請求公開評選文件釋疑及答復期限。</p> <p>五、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、其他經各級主管機關或主辦機關認定事項。</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，主辦機關應辦理公告及訂定公開評選文件，並明定其應載明事項，爰訂定第一項及第二項。</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，避免申請人作業不及，維護評選之公平性，爰訂定第三項。</p> <p>三、第四項公開評選文件內容說明如下：</p> <p>（一）第二項公告屬摘要性質，有必要於公開評選文件說明其詳細規範，以利申請人準備申請文件，爰明定第一款。</p> <p>（二）都市更新條例第十三條立法理由載明「主辦機關依第二項舉行說明會時，應就評選資格、條件、對第三人之權利保障程序等事項，妥予說明，並納入招標規範」，爰將對第三人之權利保障程序列為第三款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>第三條 前條第二項之公告，應張貼於</p>	<p>為使都市更新事業實施者之徵求作業公</p>

<p>主辦機關公告欄，並登載於中央主管機關專門網頁；變更或補充公開評選文件辦理公告時，亦同。</p>	<p>開化、透明化，爰明定公告應公開於中央主管機關專門網頁。</p>
<p>第四條 主辦機關變更或補充公開評選文件時，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，主辦機關於公告期間變更或補充公開評選文件，應變更或補充公告，以供各方檢視及查閱，必要時延長申請截止日，以預留申請人申請作業時間。</p>
<p>第五條 申請人對公開評選文件內容有疑義者，應於公開評選文件所定請求釋疑期限前，以書面向主辦機關請求釋疑。主辦機關應於答復期限內，以書面答復請求釋疑人，必要時得依第三條規定公告答復內容；如須變更或補充公開評選文件內容，依前二條規定辦理。</p>	<p>申請人得就公開評選文件之疑義請求釋疑，主辦機關應以書面答覆，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，主辦機關應辦理變更或補充公告。</p>
<p>第六條 申請人申請參與公開評選者，應依公開評選文件內容備妥相關評選資料，於申請截止日前向主辦機關提出。</p>	<p>一、申請人向主辦機關提出申請之程序。 二、公開評選文件如有繳納保證金之規定，相關評選資料應包含保證金繳納證明文件。</p>
<p>第七條 主辦機關成立之評選會，應就申請人提出之評選資料，依公平、公正、公開原則審核，於評選期限內，擇優評定之。</p>	<p>評選會評選申請案件之原則。</p>
<p>第八條 評選作業分為資格審查及綜合評選二階段： 一、資格審查，規定如下： （一）由主辦機關依公開評選文件規定之資格條件進行審查，選出合格申請人。 （二）申請人之申請文件有疑義時，除公開評選文件另有規定外，主辦機關應通知申請人限期補正或提出說明；申請人屆期未補正、說明，或經補正、說明後仍有疑義，列為不合格申請人。</p>	<p>一、明定評選作業分為資格審查及綜合評選二階段。 二、第一款規定資格審查程序，及主辦機關就申請人之申請文件有疑義與資格審查結果之處理方式。 三、第二款規定綜合評選程序及不予選出最優申請人及次優申請人之規定。為維護公開評選作業之公平性，評選會如得增選次優申請人及因未達評選基準或不符公共利益得不選出最優及次優申請人之情形，應依第二條規定載明之。</p>

<p>(三) 主辦機關應將審查結果，以書面通知各申請人；審查合格者，應記載評選會日期及相關評選事宜，審查不合格者，應敘明其理由。</p> <p>二、綜合評選，規定如下：</p> <p>(一) 由評選會就資格審查之合格申請人提送都市更新事業計畫建議書及相關評選文件，依公開評選文件規定之評選項目、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。</p> <p>(二) 申請案件均未達評選基準或不符合公共利益時，評選會得不選出最優及次優申請人。</p>	
<p>第九條 評選會委員之評選結果有明顯差異時，經評選會確認後作成下列決議之一，並列入會議紀錄：</p> <p>一、除去與其他委員有明顯差異之個別委員評選結果，重計評選結果。</p> <p>二、辦理複評。</p> <p>三、不評定最優及次優申請人。</p> <p>四、維持原評選結果。</p> <p>前項第二款複評結果仍有明顯差異，僅得依前項第一款或第三款規定辦理。</p>	<p>評選會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。</p>
<p>第十條 評選會會議應作成會議紀錄，記載下列事項，由出席委員全體簽名：</p> <p>一、案件名稱。</p> <p>二、會議次別。</p> <p>三、會議時間。</p> <p>四、會議地點。</p> <p>五、主席姓名。</p> <p>六、出席及請假委員姓名。</p> <p>七、列席人員姓名。</p>	<p>評選會會議紀錄應記載事項，及評選會委員不同意見之處理方式。</p>

<p>八、紀錄人員姓名。</p> <p>九、報告事項之案由及決定。</p> <p>十、討論事項之案由及決議。</p> <p>十一、臨時動議之案由及決議。</p> <p>十二、其他應行記載之事項。</p> <p>評選會委員對於會議決議有不同意見者，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>第十一條 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，不得提供申請閱覽、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>第十二條 評選會評選結果應簽報主辦機關首長或其授權人員核定，及公開於中央主管機關專門網頁，並以書面通知各合格申請人。</p>	<p>評選結果核定及公開程序。</p>
<p>第十三條 經評定為最優申請人，應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及簽約；未於規定期限完成議約及簽約者，主辦機關得通知次優申請人遞補議約及簽約或重新公告徵求申請。</p> <p>前項議約內容，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>第十四條 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，應不予議約及簽約；簽約後發現者，應終止契約或解除契約，並追償損失：</p> <p>一、申請文件不符公告或公開評選文件規定。</p> <p>二、有詐欺、脅迫、賄賂、或對評選項目提供不正確資料或為不</p>	<p>主辦機關不予議約、簽約或終止(解除)契約之事由。</p>

<p>完全陳述，致影響評選結果。 依前項規定終止或解除契約對公益有重大危害者，得不終止或解除契約。但得追償損失。</p>	
<p>第十五條 本辦法自發布日施行。</p>	<p>本辦法施行日期。</p>