

法規

內政部 函

機關地址：10556臺北市松山區八德路2段342號
聯絡人：林瑋浩
聯絡電話：02-87712905
電子郵件：hao122@cpami.gov.tw
傳真：02-87719420

11052

臺北市信義區基隆路2段51號13樓之3

受文者：中華民國全國建築師公會

發文日期：中華民國101年1月17日

發文字號：內授營更字第1010800262號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如主旨（請至<http://edoc.cpami.gov.tw>下載）

主旨：檢送本部100年12月30日召開「都市更新執行機制檢討與展望座談會」紀錄1份，請查照。

說明：依據本部100年12月13日台內營字第1000235717號開會通知單續辦。

正本：林教授明鏞、金教授家禾、張教授金鶚、謝教授志誠、張教授杏端、何教授芳子、丁執行長致成、林榮譽理事長旺根、陳理事長謙、黃教授瑞茂、蔡律師志揚、行政院經濟建設委員會、法務部、國防部、財政部國有財產局、中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會、中華民國建築經理商業同業公會、中華民國全國建築師公會、中華民國都市計畫技師公會全國聯合會、中華民國不動產估價師公會全國聯合會、中華民國地政士公會全國聯合會、財團法人都市更新研究發展基金會、中華民國專業者都市改革組織、台灣都市更新公正促進協會、社團法人臺灣都市再生學會、臺北市都市更新學會、社團法人新北市都市更新學會、5直轄市、臺灣15縣（市）政府、金門縣政府、福建省連江縣政府、內政部地政司、內政部訴願審議委員會、內政部法規委員會

副本：立法委員林淑芬國會辦公室、立法委員田秋堇國會辦公室、立法委員吳育昇國會辦公室、立法委員邱議瑩國會辦公室、立法委員孔文

中華民國全國建築師公會			
收	101	年	1月19日
文	第	0123	號

吉國會辦公室、立法委員紀國棟國會辦公室、立法委員高金素梅國會辦公室、立法委員陳亭妃國會辦公室、立法委員陳福海國會辦公室、立法委員黃昭順國會辦公室、立法委員黃仁杼國會辦公室、立法委員張慶忠國會辦公室、立法委員簡東明國會辦公室、立法院內政委員會、立法院國民黨黨團、立法院民進黨黨團、立法院無黨團結聯盟黨團、本部營建署都市計畫組、建築管理組、都市更新組
(以上均含附件)

部長 江宜樺

都市更新執行機制檢討與展望座談會 紀錄

壹、開會時間：100年12月30日（星期五）上午9時30分

貳、開會地點：本部營建署6樓601會議室

參、主持人：許副署長文龍

肆、出席及列席人員：（詳簽到表）

記錄：林瑋浩

伍、與會人員發言摘要：

一、台灣都市更新公正促進協會－陳研究員虹穎

本次會議為民間團體第一次有機會與官方對話，本會十分慎重看待本次會議，本會自今（100）年4月、6月、8月爭取以來，始有參與本次會議之機會。本會之前曾建議討論議程，惟本次會議議題仍有不足之處，本次6個議題都是在要進行都市更新的前提下，但忽略了要推動都市更新的前提到底是什麼。

從去年行政院經建會的都市更新產業行動計畫來看，把都市更新視為一個經濟政策、產業政策來推動，但從過去一年來看到的是圈地、容積獎勵濫發、暴利及黑道叢生，居民只能領取少數補償金走人，把都市更新視為產業計畫或經濟計畫，太過於淺薄。

本次會議希望能定調為以住宅政策為出發點，都市更新條例第1條之精神，是為了都市土地有計畫再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境，增進公共利益。關於公共利益部分也希望今天能夠討論，對照不同個案，因此希望接下來之發言能定調針對住宅政策的方向進行。

二、台灣都市更新公正促進協會－彭理事長龍三

本次會議係本會自今（100）年4月、6月、8月以來，要求營建署須有民眾參與才能召開輔導會議，今天原本的想像是針對我們遇到的狀況去談，但今天看到營建署找了一堆業者來談，想請問政府是業者的同路人嗎？再談都市更新產業行動計畫，只是在談錢而已，但就我們而言，我們的家不是給你們拿來買賣用的。因此我們

今天不要逃避，我們有很多個案在這裡，就直接講，不需要一個一個公會講。

三、 中華民國專業者都市改革組織－黃教授麗玲

都市更新法令有許多問題，營建署應有其他許多機會可參詳各公會之意見，民眾今天可以來到這邊是非常難得的機會，希望今天可以民眾及協會提出之議程為主。

四、 台灣都市更新公正促進協會－未具名民眾甲小姐

今天希望能讓大家了解所謂的「個案」其實有可能代表了「通案」。會議議程提到「以小吃大」的問題，我們的個案是在五分埔遷建基地的都更案，這位實施者並非建設公司也非專業的建築專家，只是位代書；我們的基地有學產地的問題，當初在申請都市計畫的時候是 64% 的公有地，當時他是以灌人頭的方式，在不到 17 坪的土地和房屋上灌了七十幾名人頭，去強迫門檻比例；我們想質疑的是市政府在審查同意比例的過程中，難道沒有發現這樣的問題嗎？這位代書的背景資料，市政府也可以去了解，是在市政府非常出名的人物。

另一個想提出質疑的部分，都市更新條例要求同意比例，這同意到底代表什麼？我們深深的感受當沒有碰到都市更新的時候，大家都是平等的，為什麼碰到都市更新的時候，不同意的人就會被同意的人所區隔，我覺得這是不符合公平正義，是不是應該設一個不同意比例？難道不同意比例就一定要被同意比例所掩蓋嗎？

今天很難得有這個機會碰到中央主管機關營建署，營建署有解釋都更條例的專長，我們這個案子又碰到營建署的解釋函令讓案子敗部復活，我們在公展期間有 23 位居民提出同意書撤簽申請，當時市政府也重新審核過，撤簽確實有，我們也以存證信函過去；當時市政府重新計算比例，因為當時他是用人頭，我們這 23 個人結果重新計算比例，實施者就沒有通過，市政府也把他駁回掉事業計畫。可是非常神奇，竟然一個禮拜後內政部營建署以二個禮拜之間的時間陸續 3 封解釋函，解釋我們的撤簽是無效的，然後說實施者

報核事業計畫是以掛號日為準，可是我翻遍都市更新條例並沒有這幾個字眼，我們希望營建署的長官現在能為我們解釋一下。

五、黃子瑗小姐

我是代表我父親前來，我們家是在臺北市文山區萬隆二小段，我們遇到的問題是實施者把同意書及契約書綁在一起，對我父親說的是現在簽下同意書，然後另外拿出一本同意的協定，載明把合建和權利變換混淆在一起的契約，說這是暫時性的同意，一切等權利變換後還可以再進行協商；但是他們的作法是偷渡公證人進入到我家裡，我父母在不知情的狀況下以為簽下同意書，結果就是一個完全具有法律效力、有公證人的契約書，現在我們發現要進入權利變換階段時，實施者一切不認，說這個已經公證下來了。

所以同意書的機制開放很多這樣的漏洞，像我父母這樣七十幾歲的老人家，他們根本不曉得權利變換上面的機制已經用合建的方式被犧牲掉了，現在我們四處是求助無門。我現在到審議會上陳情，都市更新處的所有辦事員就跟我們說，他們不介入這種所謂的私約，這就是實施者走這種同意書機制上的漏洞，我想請問營建署的各位長官，如果沒有具體訂定同意書的階段效力、加註警語、公部門單位來協助我們市民審核同意書，他現在用偷渡公證人的方式，請問我們現在這個問題要怎麼解決？

<會中補充書面意見如下>

實施者以未加註期效及混淆合建、隱瞞權利變換如獎勵容積之內容，讓土地持有人簽下同意書時，偷渡公證人到我家中，使同意書綁契約書，完全成為一份毫無救濟可能之萬年賣身契！實施者之後動輒以「強拆及訴訟」來威脅，使資訊能力完全不對等的我父親，陷入一生從未經歷的風暴！然而承辦業務公部門—臺北市都市更新處，完全置之不理，處處以都更條例如此惡法來搪塞遭遇被實施者詐騙的土地持有人。都更處理應協助市民，但如今該處不但不協助，還處處將公務小如會議紀錄、大至估價師之事完全交由實施者來執行，將陳情民眾視為鬧場之「釘子戶」。公部門主管機關應即

刻成立第三方公正之處理都更糾紛之公權力組織，來監督審核一手遮天、詐欺市民的建商實施者！

六、台灣都市更新公正促進協會－陳研究員虹穎

我們這邊所有個案都是通案，比如說剛剛講的同意書綁著合建契約，這是非常普遍的現象，不是一個案子而已；另一個情況是三式一份，就是都市更新概要、事業計畫還有權利變換，一次在最初期的時候就讓民眾在不知情的情況下簽下去，但是如果要把這個東西推到法院能夠裁決的話，那我必須告訴你，今天內政部營建署作為都市更新政策制定和執行的機關，它為什麼沒有為民眾把關的機制。今天五分埔的案子說他們的實施者只是個代書的時候，意思代表說內政部營建署在制定都市更新政策的時候，為什麼執行上是一個人就可以圈地、一個人就可以劃定？

我剛剛在講這是住宅政策的時候，請大家把住宅政策的廣度先打開來想一想，剛剛我拿到一位居民遞給我的紙條，上面寫說他的個案，請大家不要把地主想得太狹隘，因為地主其實也關心他們周邊的公共環境和公共設施，他現在是為了 36 條強拆而被威脅著，他們其實是很重視那邊的廢巷問題，因為廢巷問題太嚴重了，導致汀州路好好的一條巷子中間被截一段死巷，可是這完全依法有據，就算臺北市有個廢巷規則，但是臺北市政府並沒有依照廢巷規則來，實際的個案其實我們看到沒有針對公共利益有相關的建設。

另一個案是 2010 臺北好好看的系列一，系列一是重大地標建築，最近有個 100 年度判字 883 號剛出來，這個判決對大家很重要，它提醒我們住宅政策不只是我們想像個人的居住而已，它有包括公共環境和環境改善。

七、台灣都市更新公正促進協會－未具名民眾乙先生

2010 臺北好好看本來在去（99）年 9 月 30 日就要結束，臺北市政府又把這個案子延一年，這個信件只發給建商，也沒發給住戶，也沒跟我們說明，在這之前 2010 臺北好好看是 2 年裡就要把這個地方劃平。我們的案子張教授、何芳子委員都有審過，在杭州

南路、仁愛路，還包括了 10 年的新屋，當時我向臺北市政府一直陳情我們沒有迫切的需要更新、有的根本就不想更新，有個 10 年、12 年的新屋，臺北市政府也一直審下去。

講到同意書，我們的同意書從一開始就簽訂都市計畫同意書、事業計畫同意書，我們根本就沒有事業計畫，這不是修法的問題，這可能是執行單位就要去認定的問題，連修法都不要。這個判決書還有提到，因為好像市政府都希望你不服氣就去告，以前有官員被錄影起來，我們就去告一針對臺北市政府第 27 條有沒有重大設施，還有第 6 條到底是不是窳陋地區。還有同意比例就是說，這個地區本來好好的，可能有新房子，透過同意比例就可以強佔別人的房子，甚至可以說我這個是老舊社區，只要 3/5、2/3 就是因為政府推動的，包括現在一坪換一坪，四五層的公寓只要 1/3，2/3 又被拖下水。這個判決書有空可以看一下，我覺得很多不一定是修法的問題。

〈會後補充書面意見如下〉

都市更新案「促進都市再生 2010 年臺北好好看」開發計畫案由臺北市政府 97 年 1 月 29 日第 1459 次市政會議決議，受理期間自 97 年 2 月 1 日至 97 年 10 月 31 日。依市府規劃時程 2010 年 3 月取得建照，9 月動工。據說明係辦理 2010 花卉博覽會，所衍生之開發計畫，其中包含都市更新案。惟此倉促之開發計畫引起各界質疑。本案本社區臺北市中正區中正段 2 小段 48 地號等 37 筆土地參與 2010 臺北好好看系列（一）。

好好看速成都市更新造成同意及不同意住戶間反目、對抗，政府為實施者護航，審議程序爭議不斷，是一欠周延及合理性，甚至是合法性亦有欠缺。

臺北好好看及本社區都更案有違法之處：

（一）明顯違反都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款之規定

查該款所謂「為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施」之規定，依據內政部 93 年 1 月 7 日內授營都字第

0920091111 號函釋示：「都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款」為配合…直轄市或縣（市）興建之重大設施』係指配合直轄市或縣（市）興建之重大建設，有迅行變更之必要，直轄市、縣（市）政府參酌下列四項原則逕予認定者……。然本社區並未興建任何重大設施。

（二）明顯違反都市更新條例第 6 條第 2 款之規定

按都市更新條例第 6 條第 2 款規定：「有下列各款情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關得優先劃定為更新地區：二、建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全。」本案即係依本條款將陳情人之房產劃定為都市更新地區範圍。然查，陳情人之房產僅為 30 年之建物，並非「年代久遠」，尤其陳情人有房屋完工僅 10 年左右，顯然不符當上述規定。

（三）北市府劃定之理由，顯然昧於事實，且不符比例原則與公益原則。

（四）陳情人所有之 10 年新屋建物，顯然不符合都市更新條例第 6 條第 2 款之規定，是任何人一望即知之事，北市府將其納入都市更新地區範圍，顯非適法，遑論失當。

（五）違反都市更新條例施行細則第 5 條之規定；另都市更新之實施，明顯影響與限制人民私有財產權利之行使，若無高度公益需求，政府公權力不應侵入私法自治之核心領域。

本案經社區所有權人向內政部提出訴願，遭駁回後，進行訴訟，經臺北高等行政法院 100 年 12 月 8 日 100 年度訴字第 883 號判決，臺北市政府敗訴。

查其他 2010 都更案如民生社區案（實施者 X 美），三元街（實施者金 XX 建設），信義區松仁路（實施者立 X 建設）等各社區狀況和前述所提狀況略同。三元街更新區內更有 7 年市府新建築，有早

期已規劃的民生社區等。本案及其他 2010 都市更新案，未於 2010 年 9 月 30 日動工，應取消此容積獎勵，並撤銷此案，本案市府又將 2010 更新案延續一年，有下列爭議：

- (一) 同意書爭議：2010 案同意書只是為 2010 案申請之用，如今同意書仍延用一年？不同計畫及新案子應再重新徵求同意書，惟現有其他有 2010 案社區，建商(實施者)只需徵求不同意者的同意書，原同意者同意書竟然不用再重簽？有違反行政程序法、都市計畫法及都市更新條例之虞。
- (二) 為何不同的都市計畫變更可以延用？2010 案與中低樓層更新案(老舊社區一坪換一坪)是不同的都市計畫，為何可簡化更新程序？本劃定地區有 10 年新屋，亦有未達 30 年之建築物，2010 三元街案，更有屋齡僅 7 年市有建物，也劃入都市更新區。且本社區前並未經政府劃定為老舊社區如萬華及大同區者，顯不符必要性及合理性，甚至公益性。
- (三) 本社區及所有 2010 案之住戶或所有權人，均未收到任何有關 2010 案後續相關文件，臺北市政府僅將公文送達實施者，顯有疏失及違法之嫌。
- (四) 希臺北市政府公布 99 年 12 月 6 日都委會之會議紀錄，另請臺北市政府召開公聽會，對所有疑點向社區所有權人說明。

另依高等行政法院之判決，應撤銷本社區 2010 案及其他 2010 案，並回復原都市計畫。

八、未具名民眾丙先生

雖然剛剛談的個案與通案有點關連，但營建署這邊所要談的應該是針對制度面，要從制度面根本解決所有個案問題，今天都更的整個制度面，全部幾乎是 90%向業者傾斜，這樣的情況造成後面源源不絕的糾紛。我本人參加過整個都更的過程，我是豪門世家更

新案的地主，除了豪門世家還有慶福都是 921 的，這二個案子大概辦得很好，因為沒有業者介入，沒有想要獲取暴利者介入；今天制度面會造成這麼多糾紛，就是大量引進業者來介入都更的工作，這些業者是為了什麼？暴力、槍擊是為了什麼？一個字一利。如果今天整個都更制度改為由政府輔導當地社區的居民來自辦都更，所有的程序公開、公平、透明，請問從中無法獲取暴利，那麼後面的糾紛在哪裡？最少我相信所有辦都更的政府機關，它的工作量最少減一半。

以我們那個案子來講—豪門世家，我們從頭到尾通通公開，包括花了多少費用、明細一樣樣列出來，你要分多少、一樣樣分出來然後算給你看，有意見拿出來講，甚至我們找在建商公開招標，我們找的都更規劃團隊公開投票決定，都更的成果全部歸我們所有的居民，那麼請問還有什麼糾紛？還有什麼暴力集團介入？這是我從根本面來談這個制度面，制度面如果沒有改，後面沒辦法，太多的個案了，這些都是因為「利」所引起來的，這個「利」是怎麼樣造成的，就是這個制度面給它造成的。如果說我們今天的都更制度，90%通通由地主自己來組，再講一個我以前在農委會服務，我們的農村社區更新就是以當地人自己組，政府來輔導這樣辦，當然可能更新這邊沒有什麼錢，但是其實我有一套很完整的作法，已經送到監察院去了。

回過頭來講，目前都更制度面很大的問題：

- (一) 同意書：請問目前所有收到同意書的政府機關在審核的時候，有沒有發現到一個問題，同意書是一個委任書，是一個定型化契約，上面竟然沒有有效期的截止時間，請問那是我們在簽賣身契嗎？
- (二) 整個都更從劃定單元一直到都更完成，我們這些簽同意書的人只有一個時點可以表達意見，政府才要承辦，就是公展的時候。
- (三) 再講更離譜的，權利變換是關係到我們財產處分的時

點，這個時點決定於我們要分回多少、業主要拿回多少，但是這個時點我們的地主竟然沒有決定權，我們的財產拿出去我們竟然沒有決定權，我們處分我們的財產我們沒有決定權，這是什麼道理。

(四) 我們的都更所有的共管費用，列了一大堆的細目，承辦人員很辛苦為了那些細細節節的東西想透，我相信當初在設計這個制度的時候，那些人可能想破頭了，共管費用有那麼難嗎？我講很簡單，共管費用發包，公開招標，你今天業者拿到你是不是實施者？你不是最終的實施者，政府初審完了以後，把共同負擔費用公開，公開以後開始招標，誰拿到更好的就是他來承辦，實施者可以說拿到同意書就說你是實施者嗎？從頭到尾是吃定所有人嗎？現在實施者是包括吃定政府，不是只有地主，因為地主也沒辦法、政府也沒辦法，他拿到同意書了，因為那是終身的賣身契，只有錯過公展這個時機，沒辦法撤銷了。講的好聽你打官司，請問一個官司下來沒有五年能解決嗎？地主有辦法去打官司嗎？

所以我在這邊很沉痛地跟都更制度面的承辦機關呼籲，不要把都更變成一個利益團體爭奪的血腥戰場，也不要讓都更成為所有參與都更住民血和淚的場所。我們很沉痛，我現在這個案子在吳興街，為了那塊地我們170幾戶的人家，本來大家很和諧的，業者進來以後勾結村里長，通通成為他的打手，然後不同意的人通通是釘子戶，鄰居之間互相猜疑，這是什麼道理，整個都更造成我們社區非常不和諧，甚至成為敵對，這是政府願意看到的嗎？這是我們居民願意看到的嗎？就算後面很勉強地都更完，大家又住在同一個地方，因為那段時間大家彼此的敵對、猜忌、猜疑，利益分配的不均，程序的不公開不透明，那個疙瘩永遠在，這個社區會和諧嗎？這是都更的目的嗎？我想今天要談的應該是制度面要徹底重新檢討，而

不是再向業者一面傾斜，然後造成社會成本太高，而所得的暴利到了少數集團手上。

九、台灣都市更新公正促進協會－彭理事長龍三

剛剛講到同意比例的部分營建署好像講得很好，但是必須要回歸到都市更新條例第1條，都市更新條例是為了都市土地有計畫開發與利用，是為了要改善居住環境、增進公共利益，我想請問同意比例跟公共利益到底有什麼關係？同意比例大概可以回到 921 的時候，因為 921 摧毀了很多人的家園，讓很多人有家歸不得，因為很多人找不到所以有同意比例，這個部分我們是同意的。但是我們看到最近高等行政法院 883 號判決裡面，看到今天這個案子它的同意比例有沒有過，但是它的地區根本不是老舊地區，它的環境地區是非常好，所以拆他的房子並沒有公共利益；我覺得同意比例這個東西，不應該是講同意比例，而是講這個地區有沒有需要去都市更新，這才是問題，它環境有沒有需要去改善才是問題。

我們張金鶚教授在這邊，他們家也要作都更，我們都知道都更以後一坪要有賣到 50 幾萬以上建商才肯作，真正老舊窳陋地區可能一坪只有賣到 20 幾萬那就不作，我們都市更新的目的到底是為了發財還是要改進窳陋地區。所以我覺得都市更新同意書這個部分，不應該是用同意比例去看這個地區是不是老舊，而是實際上去那個地方走訪，那個地區是不是真的老舊、是不是需要改善它的公共設施、改善它的環境，我們一直在把正常的房子改成大樓、改成豪宅，是為了什麼？為了創造 GDP 嗎？這種我們是沒有辦法接受。所以營建署在講同意比例的時候，我覺得應該是要訂定一個我們要怎麼樣去判斷它是不是需要去都市更新，而不是由人數去決定都市更新。

政府弄了一個發財夢，讓全民發瘋，現在已經變成人吃人的都市更新，建商吃人、政府也吃人，居民之間又人吃人，我們看到的都市更新是奸商、官僚和惡法，這對我們來講是非常痛心的。

十、台灣都市更新公正促進協會－陳研究員虹穎

剛剛主席有提到如果地主不同意就撤銷的話，都市更新 10 年、20 年都作不完，不過剛剛居民有講到，其實如果完全一切資訊透明、公開，而且有公正的民眾參與，為什麼一定要趕著作，而不是根據原住戶的需求來作更新，其實都市更新最終的目的還是希望整個地區改善，原住戶能夠繼續有居住權，而不是都市更新過後，原本的居民都必須要走。

在這個前提下我們想要提二個個案，這二個個案是非常嚴重的前車之鑑，這個協會成立不到一年，上百個不同社區的人來拜訪，來拜訪的第一句話很多都是，不好意思我們真的不是釘子戶，可是我們都市更新遇到什麼困難，就算他們拿了補償金走人，然後非常無奈跟我們說他們不是釘子戶，為什麼這個釘子戶的污名變得讓大家非常恐懼。其實如果硬是讓都市更新真的走完的話，現在都市更新條例裡的 25 條之 1 和 36 條強徵和強拆底下有什麼結果，我們可以看到二個走得最慢的個案，一個是士林文林苑王家的案子，另一個是永春松山路忠孝東路五段那邊的案子，相信二個大家都知道，已經卡了十幾年了，先請王家說明。

十一、台灣都市更新公正促進協會－王廣樹先生

我是士林文林苑王家王廣樹，我先套用媒體現勘表達的一句話「這個地方也叫做都更嗎？」這是他們不認同認為奇怪，每次到我們那邊講的一句話。都市更新要完整街廓以符合多數法條，現在拿著這個部分，在臺北市都發局 91 年 10 月 28 日公告士林區的都更地區，在這個基地是要以完整街廓，道路的西側是文林路、北側後街、東側是前街 5 巷就是我家門口、南側是前街，這是完整的一個街廓，這是發展局所劃定的區塊。

另外報告文林路文林橋的寬度是 17 米，扣除文林橋，因為基地是在橋的旁邊，扣除這個地方以後，旁邊的路寬面，文林橋是一個斜坡道路，扣除以後是 3.3 米，這個就是本次在建商裡面所有的消防車要經過的通道，這是公共安全議題。再來北側的後街現況是 2.6 米，建商在陳報都更處的時候，他寫已開發 6 米的道路，這些

問題等一下請專家幫我們解釋一下，而且這個路段等到開發以後，建商要建的房子是15層樓，總共有92戶的車輛在這裡通過，這是3.3米雙向通行的道路，2.6米也是雙向通行的道路。南側的部分是郭元益餅糕店，這是士林的郭元益先生開的店，在後面有一個有應公廟，還有一個50年屋齡以上的房屋，這些都沒有劃入都更的範圍，它原來是在都更範圍裡面的區域。北側轉角處有二棟，一棟是30年以上的房子，一棟是14年的屋齡，也未把它劃入都更的範圍。我家是透天的房子總共二棟，我的房子是在95年10月整建，也就是都更處講的拉皮，我已經完整處理好，當年是只有3年的屋齡，另外一間是18年已經改建完成，符合政府土地所有權、房屋所有權都有的房屋，這是整個路面的狀況還有現況。接著所有的通道車輛是怎麼走我們有照相起來，我想請教學者這些都是專業的部分，請你等一下能夠告訴我這個通道如何會車、如何通過，這個建築案交通局、消防局如何決定可以通過。

接著我要講公共安全完整性的議題，在臺北市都發局應該在規劃都更的時候，為什麼沒有事先作完整街廓的規劃，就是消防通道和交通通道，我想請問這有沒有道理？接著公共安全的部分，在93年10月7日台內營字09300086386號規定，6樓房子以上消防通道要有4米以上淨寬，那是建15層樓以上房屋，那個通道剛剛已經向各位報告是3.3米，而且也直接去找過消防局，消防局說都更處沒有知會他們，但是車子是要用雲梯車才能去救災，這完全是公共安全，以後房子建好進去住以後，生命財產誰要負責。這部分建商是如何處理，建商在公辦公聽會的時候，郭石吉先生在會議上有提出消防通道安全，都更處周股長有參加與會，結果建商把公共安全消除掉，整個沒有提供給臺北市審議委員會作審核，他欺騙的是都更處，都更處是冤枉死的。交通的問題也是在第二次公聽會的時候，我們士林何逸松里長講這房子建好以後，交通流量這麼多，交通的問題也要解決，因為路都是3.3米和2.6米沒有辦法會車，所以他提出這個問題；結果都更處本身也是被騙了，建商也是在權

利變換書裡把消防和公共安全議題全部消除掉，這都是在騙都更處。

今天利用營建署開這個會的機會報告各位，為什麼我們家被炒得這麼熱，而且因為現在有憲法在保護我們，還有靠你們來幫助、協助我們。我家在 95 年已經改建完成，而且建商是在 96 年 6 月時才舉辦公聽會，之前在事業概要我就已經表明不要與你同意蓋，法規哪一條規定我們現在的都更完全一定要建大樓，因為我家是透天有二棟房子，我家和我孀孀的，我想請教專家哪一條法規裡面有規定都更就是一定要建房子？每一個建商在都更處提出所講的都是以後的問題，我請教你們哪一位學者或專家等一下可以給我答案，告訴我今天把它認定竊陋，有沒有就結構技師去把我不同意建的房子，去把它作了解或是如何善後的解釋，讓我心服口服我的房子會倒或是怎樣，我要同意你合建，這是我認為制度面的問題。

接下來講資訊的透明化，因為我人還住在那邊，對都更的事情一開始是一無所知，我的房子剛好整建 3 年就要被強拆，建商在都更會議在都更處協商的時候，對我們講：抱歉，我們將你們的房子全部都賣完了，合理嗎？我都沒有寫同意書他合理嗎？這件事情經過同樣是建商、建築協會的人，他們認為這個建商真是不可思議，他們能夠作這樣的事情，就是我要講的這個建商叫做樂揚建設，因為我的房子當時剛好是整建 3 年，他們就透過媒體一天到晚說要來拆我家，還有政府配合他們說要來拆我家，請問這個黑手是誰？我認定就是政府，是政府在做他們的打手。

公共利益我也要請教學者專家，這是私人自辦的都更，為什麼叫做公共利益，每次都更在提的時候都是公共利益，我請教學者專家，他自己圖利他自己，政府配合他在他的保護傘之下作這種都更，那叫公共利益；我講一個實際的，我家在士林住六代了，以前故宮博物院要建的時候將我家土地徵收，那是公共建設，我們無話可說，那叫公共建設。

98 年 6 月我親自到更新處要拿事業概要和權利變換的時候，

結果經辦者跟我講，上級的指示已經歸檔了，對不起沒有辦法給我，要由廠商提供。廠商提供給我的就是權利變換，因為我的是不要合建，這個部分在都更處造成我們很大的困難，沒有拿到資料，所以我們只有靠都更處給一張函以後打行政訴訟。

現在他們都更的區塊裡面，把我家納入有 91.5% 的同意比例，我剛講的郭元益的部分、還有廟、畸零的部分，就是政府劃定納入的全部 100% 那沒話講，我們現在在都更處協調的時候，簡副處長已經明確告知建商可以設計變更，因為是我們提出來把我們排除在外，如果把我們排除在外的話，他馬上就可以作都更，為什麼他不要，他把我家我現在住的房子全部賣掉，所以他如果現在把我排除，可以設計變更他不變更，我不知道什麼原因，麻煩學者專家幫我解套一下。

我家現在處理的方式是家不拆也不賣，我們土地剩下 49 坪，我們家不是只有我能夠決定，我們兄弟有共識，49 坪裡面是我們祖先有六代在這個地方生存的根基，它歷經清朝、日據時代、民國時代，現在我們都居住在這個地方，為什麼這個時代會造成這種不合理的要把我們剷除，這是我一直不能了解的事情，希望臺北市政府也能給我做一個答覆。

我家的父母親兩老為了這個事情已經在今年的二月、八月痛心逝世，如果這是你家你會怎樣，所以我要得到答案。

<會後補充書面意見如下>

感謝！營建署及台灣都市更新受害者聯盟協助，讓都更受害者能在此強烈表達都更案實際狀況，我是住戶王廣樹／士林文林苑案。

套用「媒體資訊及文字工作記者」到基地現勘後所表示：這樣也能稱都更真奇怪，都更前跟都更後周邊道路完全未改變，也能通過合建案。

(一) 提問：都市更新要有完整街廓以符合都更法條文

臺北市政府都發局 91 年 10 月 28 日公告如圖(詳後附圖)

更新地區。本案基地範圍【道路西側文林路／北側後街／東側前街5巷／南側前街】，是一塊完整街廓。

1. 文林路與文林橋為17寬米，文林橋又是斜坡，扣除橋面寬後，兩邊平面道路寬3.3米。(此路段為本建案消防通道)
2. 北側後街都更路段街寬2.6米。(此路段為本建案後住戶92部車通道)(說明：後街道路直行2處相連通交點；一交叉處直通前街，一道路連通到後街21巷到文林路594巷)。
3. 南側前街郭元益糕餅店，有應公廟，及已有50年以上屋齡住戶。(未劃入都更區)
4. 北側後街轉角處2棟一棟30年一棟14年屋齡住戶。(未劃入都更區)
5. 西側文林路平面道路為郭元益餅糕店正面。(為消防車輛救災動線道路)
6. 我王家透天厝一間95年10月完成整建與拉皮，一間屋齡18年。

(二) 提問：都市更新對公共安全完整性

1. 臺北市政府都發局，在規劃都更區時，為何未能在事前先規劃完整街廓內消防通道／交通道路制定。
2. 公共安全部分：93年10月7日台內營子09300086386明確規定6樓層以上路寬必須4公尺以上淨寬。(本建案為15樓層)(在公聽會郭石吉提出消防安全/都更處周股長出席。建商將本公共安全未納入審議會中研討，造成審議未知消防問題)
3. 交通道路：文林路平面道路寬3.3米/後街都更路段街寬2.6米。(在公聽會何逸松里長提出，道路交通事先解決。)

(三) 提問：都市更新對土地合法所權人應有保障

1. 我家在 94 年 10 月已完成更新，而建商是在 97 年 1 月 4 日才舉辦公聽會/事業概要計劃。
2. 我 2 間透天住家一間已依都更作業整修與拉皮(那時才三年屋齡)，一間 18 年屋齡。(未超過 30 年屋齡)為何？將我兩家強迫劃入都更區內。
3. 我兩家合法土地/房屋所有權人，公聽會時要通知土地/房屋所有權人參加，建商用郵寄採發信主義，不管我方有沒有收到。
4. 請問都更法條，有哪一條法規、規定都更一定要建大樓。

(四) 提問：更新過程中的資訊透明公開化

1. 合法地主未簽同意書，人還住在那邊，對都更案進行一無所知，剛整建三年的好宅要被強拆，建商說：「抱歉我們預售屋都賣完了」市府一直透過媒體亂放話說幾月要拆，政府難道不是最大的黑道嗎？換作是你們，整建才三年的房子，一天到晚被放話說要拆、是釘子戶，這種精神跟實質威脅，別人應是來決定你家的命運，你們這口氣吞得下去嗎？(預售屋都賣完了，是建商都更處協調會時，明確表示)
2. 建商自劃自辦都更範圍為何自稱是公共利益？請問公共利益立足點說明。(圖利建商)
3. 98 年 6 月到都更處要事業概要書/權利變換書，經辦請示上級表示已歸檔，無法提供。(經辦者詹富棋)
4. 建商常用都更自治條例：社區老舊窳陋做更新藉口，請問在座專家有哪一條法條可給不同意都更者的房子做結構上評估標準，讓住戶了解結構性的安全時在主動參加都更。

(五) 王家處理住宅方式：

1. 我家門前有道路為前街 5 巷道路，請建商設計變更將

我家劃出，立即可進行變更，日後大家都是好鄰居。（在都更處協調時，都更處簡副處長已表示可以，看建商如何。）

2. 家不拆也不賣。（因我兄弟共識，剩此 49 坪餘地是祖厝也是祖先 6 代生存根基，歷經自清朝、日據時代、民國年代都在此定居）

十二、 蔡律師志揚

（一） 針對議題一

1. 都更條例第 22 條第 3 項限制撤銷同意不符法理性與正當性
 - （1） 同意比例是檢核公共利益之基準與要件，並於核定前具備及檢核（參考陳立夫教授 95 年 6 月 23 日於貴署之發言）。
 - （2） 如一件個案因多數撤銷致無法達「多數」門檻，是否還有堅守「程序安定性」之正當理由？
 - （3） 最高行政法院 98 年判字 692 號判決亦認同同意書具公法上意思表示性質，得於處分作成前撤回。
 - （4） 實施者因信賴利益受損，得對無正當理由撤銷同意之地主請求損賠。
2. 條例第 22 條第 3 項但書「事業計畫權利義務不相同」實務上無法操作，出具同意書時理論上事業計畫尚未完成，與報核時權利義務必不相同，且「事業計畫權利義務」文義不明？例如攸關都更成敗之實施者財務狀況是否屬之？實宜刪除本但書之規定。
3. 參考日本都市再開發法第 72 條第 2 項及第 3 項準用第 7 條之 3 及第 50 條之 4 規定，權利變換計畫作成後還有一次同意之機會，法律宜再增加地主一次同意之機會，避免地主意願在事業計畫階段就被「綁架」。

4. 在修法前，同意書制式格式之警語應再更白話、清楚。

(二) 針對議題二：

1. 為增進地主資訊自決權，請實施者於報核時提供：(1) 事業、權變計畫完整本；(2) 三家估價報告完整本。為節省成本，可燒成光碟發給每一地主。
2. 相關資訊攸關地主權益，不宜以個人資料公開保護法為由限制資訊公開，應審慎檢討相關計畫或報告內容是否均與隱私權利有關？在財產權與居住權之保障下是否得退讓？
3. 目前北市已有少數估價師壟斷市場之現象，為保障市場競爭及地主公平性，估價師之指派，宜效法法院作法，由中立第三者政府從公會輪值之估價師抽籤指派三家。

(三) 審議機制：

1. 應檢討：

- (1) 審議委員報酬。
- (2) 審議委員人選產生機制。
- (3) 因應案件量爆增，宜增加審議委員人數，分組審議，毋須再「大堆頭」式開會，不僅議事無效率，且使委員「大樹底下好乘涼」、「有權無責」。

2. 人民陳情時間過短，無辯論機會，流於形式。

十三、台灣都市更新公正促進協會－陳研究員虹穎

今天講到士林這個案子，我們相信臺北市政府他們很無辜，在審議的期間資料上可能被實施者欺騙，但是現在進到協調會的階段，其實沒有任何轉圜餘地，王家在過去一年以來，動不動就被臺北市政府透過新聞稿絕對有貫徹執行公權力的決心這樣的句子威脅，有強拆的威脅。對你們來說現在是坐在冷氣房開會，可是對他們來說是去請假開了多少記者會，在外面餐風露宿，為什麼會走到

這個地步，是因為他們有家要被奪走的危險，我們想請問營建署可不可以給我們一個答覆，這個案子將怎麼處理。

如果真要作的話是依憲法還是法律，還是只是一個補充辦法？

這個案子我們已經跟北市府開了 5 次協調會，我們也感受到北市府有很深的無力感，這不是他們能解決的問題，因為他們現在用補充條例就要強拆的話，他們自己也於法說不過去，想請內政部營建署能不能拿出作為中央機關的職責來處理這個事情。今天一戶人家在辦告別式的時候，還要同時去準備辦活動，找很多人辦幫他們集氣的活動，為什麼有人一家同時要準備告別式一邊要準備這個東西。

我們知道修法緩不濟急，就個案的部分有沒有什麼救濟機制現在馬上答覆。

十四、 蔡尚棉先生

本人為資深公務人員，45 年公務生涯，從祖先幾代包括本人 45 年公務生涯所節省省下來的錢買了一棟房子，居然也受到都更劃定為都更區域，原來對都更法令一點也不認知，經過本人發現都更不是剛才主席所講的那麼善良的一面，它隱藏了很多陷阱，我以前也念過法律但是這個領域我沒有去探討過，碰到都更以後才發現都更條例簡直是個陷阱、簡直是老虎在吃人的法律。我發現我 80 幾坪的舊房子，居然換了實施者通知說可以換 60 坪的新房子，他說你的價值比舊房子還高，我想我住舊房子就好，為什麼要住 60 坪的新房子。

我從都更條例裡面去探討，因為都更條例以及它相連結的法律大概有五六十種之多，這不是一朝一夕、一年半載就可以了解的，這沒有念個三五年、五六年不能去全盤了解的。所以我發現地方政府是根據營建署所主管的都更條例來訂定都更自治條例，我發現都更條例問題太大了，我們業管單位居然沒有去探聽、檢討、探求民意，到底問題出在哪裡。

我簡單用條列式寫出來，第一點：都更是人民的權利不是憲法

規定的義務，權利就有權利的保障，不是說用多數決就能夠決定人民不同意的住戶的權利，這是違反憲法的；我也是執行過法律的、也立過法、參加修過法、我也了解，營建署管這個法，是這個法律的主管機關竟然不能去檢討法律問題出在哪裡，沒有走入民間去探討問題出在哪裡，我簡簡單單寫了 20 條不合理、不公、不義的重點，資料會送主席參考。

這部法律如果是由公家來辦，我們還能接受，用實施者建商來作，各位要知道商人是以營利為目的，商人要營利就是找都更才是最大的暴利，現在商人跟以前商人不一樣，以前商人要拿錢出來，現在商人不要拿錢出來，他用信託的方式、用貸款的方式，信託的手續費、貸款的利息仍然交由住戶來共同負擔，建商在那裡不用出錢就占了那麼大的便宜，用比例來占便宜，這個法律都是不公平的，什麼多數決、多數同意來決定不同意的財產，這個財產是一個人一生積蓄流血流汗累積起來買的財產。我希望主席能趕快都更，才會受到都更什麼樣的感受，如果你有都更以後我們談起來會比較容易，因為你坐在冷氣房裡訂法律，不曉得受都更的人多少痛苦，剛剛都更兩個老先生死掉了，我的母親也因為都更房子要變小了，就這樣氣死了，我要找誰來平反。我是公務員一生省吃儉用買一棟房子，作都更來縮水了，臺北市郝市長還騙人一人換一坪，是真的一坪換一坪嗎？原來一坪可以用 90%、95% 以上使用率，現在新的一坪使用率不到 65%，這個是陷阱；都更以後房屋稅、地價稅都要提高好幾倍，我簡單報告都更是人民的權利不是義務，不是服兵役納稅的義務。

請營建署從這點來著手，都更條例如果實施者是建商的話就不能適用它以後的程序，包括估價問題、權利變換問題、委託徵收問題、強制拆除問題，這都不能授權給建商作，這個如果公辦都更我們都沒話講，因為所有的容積獎勵都是建商拿走了，建商不用出錢的，不是早期傳統的要拿錢出來，現在都用辦信託貸款的方式，我們還要去付他的手續費、利息。

都更條例是很複雜、高度專業性的法律，不是人民所能一朝一夕了解的，政府對於都更法令根本就沒有在宣導，如果要宣導不是派代表去講 2、3 個小時就能夠讓民眾全盤了解，包括我們所謂學者專家在法律上可能都很了解，但是他沒有真正走進受都更的狀況，同意者或不同意者實務面的了解，因為實施者建商都有委託專家學者在當顧問、在規劃，但是他就沒有實務面只有理論面。

都更條例人家挑起毛病很多，像是公共利益，把公共利益的範圍訂出來，廣義的、狹義的還是某些人的公共利益，為了他的政績一坪換一坪這個是騙人的，講起來是詐欺，政府首長用詐欺，到底是不是一坪換一坪，一坪原來可以用 0.9-0.95 坪以上，新的一坪使用面積不到 0.65 坪。

都市更新條例的法源是營建署主管的，這個法源有很多瑕疵，在瑕疵沒有修正完成以前，請營建署發函各縣市政府暫時停止受理都市更新的案件，等到法律修好以後再實施，一句話就可以了。

<會中補充書面意見如下>

(一) 都市更新是民眾的權利，非義務屬性

都市更新是為鼓勵民間參與協助政府改造市容所採取的行政措施之一，並非憲法規定的服兵役、納稅類義務，亦非積極性增進公共利益及消極性為防止妨害他人權利所為之規定，不得以強制性手段辦理。

(二) 人民居住及合法財產是應受憲法絕對保障的權益

政府是保護人民的統治者，竟藉口都市更新為手段，圖利建商，泯滅人民居住及財產，配合建商行使公權力，無異土匪強盜加大野狼。

(三) 民眾無法全盤瞭解具高度專業性之都市更新法令

都市更新是具有高度技術性、專業性的制度，非一般人民生活所需瞭解的法令，需俟被徵求或劃定都更範圍之後，始進行探討，且非一年半載可完全了解。

(四) 民眾權益受損且生活陷於恐懼中政府未充分宣導

當民眾的房屋被劃定為都更範圍時，權利變換後的位置、方位、樓層、結構、採光、面向是否符合個人需求，尤其心理感受分配房屋是否縮水，致民眾陷生活於恐懼，政府又不出面全力維護民眾的權利，仍以建商的立場為考量。

(五) 政府未檢討，致推動窒礙難行

都更制度立意良善，很多民眾非常樂意配合，但有少數民眾卻不願意配合，政府從未探討個中原因，並譏住戶係獅子大開口阻止抗爭都更之「釘子戶」，詎不知獅子大開口賺大錢的是建商，一個建案不必出資竟可賺取數億至數十、百億。

(六) 郝市長刻意誤導民眾偏差宣導揚論政績

以「一坪換一坪」假象口號，向市民宣導，隱藏陷阱，其涉及實用面積減少、地價稅、房屋捐、買賣之增值稅和契稅等因而驟增，惟日後僅優惠減徵遺產稅、贈與稅之增值稅一次，有欺瞞人民。

(七) 違悖增進公共利益之立法精神

都市更新條例宗旨係以增進公共利益，但條文內容、作業程序，係以建商為主軸，便宜作業，由政府介入公權力辦理強制徵收、強制拆除，替建商業排除障礙，進行都市更新，犧牲不同意參加都市更新之住戶權益，圖利建商和同意參加都市更新之住戶權益，該公共利益是特定的、少數人的權益，並非廣義之公共利益。

(八) 實施都市更新並無急迫性或簡化程序之必要性

都市更新與天災重建不一樣，不能以強制性手段強逼民眾辦理，沒有時效與程序簡化上顯有不足的情形，比照 921 震災重建暫行條例立法，係因應災後重建所強調之下，須以多數決、強制徵收、強制拆除的立法條款，而都市更新並無前揭重建情形，不能相提並論，應循序漸進，私法處理，不能傷及任何住戶民眾。

(九) 偏袒建商擷取暴利，政府尚須配合建商作後盾

1. 都市更新所有營建成本、管理費用、保險費用、房屋拆遷補償、安置、貸款等費用及利息、信託費用、產權登記費用、各項計畫製作費用、設計圖說費用、送核審查費、估價費用、風險管理費、擬定事業概要、事業計畫、變更事業計畫、權利變換計畫等費用……等等，統稱為共同負擔，係以住戶的土地向金融機構辦理信託、貸款的方式取得資金辦理都更。
2. 建商不必出資，僅自行提列書面出資金額，參與分配權利價值，有待探討，建商除了管理之外，與地主分配房屋比例，一般以五五或六四對分，每個案件獲利，動輒數十億元，少輒數億元的利潤，政府尚須予以協助，變相圖利實施者。

(十) 多數決條款違反憲法保障人民財產居住權益

人民財產須由本人的自由意識決定處分，如無涉及違建、安全、交通或重大積極建設（興學、闢路）等，不論面積大小，任何民間或政府不能、無權變更、處分，是憲法應保障的基本權利。

(十一) 同意書條款含混不明未臻明確民眾陷泥沼

單憑建商的口若懸河，茫然無知的住戶陷入泥沼，而簽署同意書，此後不可自拔，建商常因住戶的無知，佯稱一次簽署三個階段的同意書，或以黑道恐嚇強迫，或以欺詐手段簽署同意書，嗣後住戶則無後悔的救濟機制，任由建商宰制。

(十二) 重要資訊未提供充分時間公開說明透明化

都市更新事業計畫及爾後自行或函復修正、變更內容，獎勵容積、房屋設計圖說、權利變換等資訊不明瞭、不明確、未充分說明，甚至利用郵遞取巧動作，刻意無法投遞，隱藏資訊。

(十三) 鑑價制度不公平、不合理

估價是都市更新權利變換爭議之源處，依估價公司的挑

選、估價的方式、估價結果的認定、估價內容資訊、估價不合理的異議等面向觀察分析：

1. 估價師的選擇：由建商自行安排 3 家估價公司辦理估價，再選擇 1 家作為估價標準。
2. 估價的方式：舊屋採土地與房屋分離估價，房屋依造價估算，尚須扣除折舊年度，且對裝潢設備不予論計，而新屋採房屋與土地結合估價，預測未來權利價值，兩者相差天壤之別。
3. 估價內容細目詳情資訊未能公開：對估價偏低的住戶，無法表示意見，鑑價制度內容未公開、不公平。
4. 歷史因素未考量：對舊屋共有持分者的歷史因素、來源因素、社會因素未予評估，因此遭到堅持反對都更。
5. 住戶不能安排估價：對估價偏低質疑時，住戶無異議和反對的權利，無法提出說明反應，需自負費用，每案約 60 萬元，評估值供參考不予採用，有欠公平性。
6. 估價公司與建商是相互生存：均建築產業，多所相互配合機會，而估價公司與住戶僅有一次接觸機會，所安排的估價公司當須顧及實施者的利益因素，如此條款當然有欠公允。

(十四) 協調機制嚴重不足

都更條款規定作業程序須有二次的私調和二次之公調，因此，建商可以毫無誠意與住戶協調，政府機關亦無須以住戶的權利協助住戶居間協調，協調程序步驟，亦缺乏民意機關代表之參與或專業協調仲裁機構及法院裁定，且政府辦理協調係私權，並非公權力作為，其協調結果不具強制性。

(十五) 權利變換和代位抽籤違反人權

權利變換有諸多問題未列入考量，致無法擺平住戶或共有產權住戶的權利，因此，住戶無願參與都更，建商強行辦理代位抽籤，決定住戶的財產處分，都更並非國宅的分配，

違反人民財產處分權之自主性。

(十六) 強制徵收和強制拆除違憲

依憲法規定人民財產應受保障的，不同意參加都市更新之住戶房屋非違章建築、亦非產權問題、或開闢道路、公園、學校等公共設施，都市更新僅是為建商等少數人之利益，不符合公共利益，且其強制徵收價係由建商所估價，代位強制徵收，再讓售予建商，政府無異是在幫忙建商掠奪人民財產，以公權力發動各相關機關強制斷水、斷電、斷訊、斷瓦斯及拆除工作，違反人權，政府比萬惡共匪更惡劣。

(十七) 不同意都市更新住戶權利缺乏救濟及保障機制

不同意或事後反悔參加都市更新之住戶，於權利變換或相關權益遭受到損害，政府應立法保障不同意參加都市更新住戶之條款，充分提供申訴救濟、賠償之管道、方法，不能任憑大財團建商對都市更新劃定範圍內住戶予取予求之欺凌。

(十八) 行政處分凌駕司法權，公務員涉嫌違法瀆職

1. 有關多數決、權利變換、代位抽籤、爭議審查之決定、強制徵收、強制拆除等，均由行政機關的行政裁量權決定，嚴重逾越司法權，排除調解機關爭議調解，及未循司法途徑由法院作裁定，不符合民主法治體制。
2. 都市更新條例諸多法條不完整、不公平、不正義，忽視住戶及不參加都市更新住戶權益，偏重建商替建商排除障礙，明顯違憲。
3. 行政官員一味依此法行政，除核准都市更新劃定範圍之權責外，其餘介入裁量處分，損害民眾權益時，涉及違法瀆職罪嫌。
4. 憲法第 24 條凡公務員違法侵害人民之自由或權利者，除依法律受懲戒外，應負刑事及民事責任。被害人民就其所受損害，並得依法律向國家請求賠償。

(十九) 公聽會說明會未具法律效力

建商舉辦說明會、公聽會，是否為公權力，其效力是否影響民眾權利，民眾是否必須配合、參加，有無強制力，劃定都市更新範圍內的民眾，其屬性是權利或義務，殊值探討，住戶不願參加都市更新，不參加說明會、公聽會，不能作為影響其權益之理由。

(二十) 民權保障落後共產專制體制之中國大陸

中國共產黨於 2011 年 1 月 21 日公佈「國有土地上房屋徵收與補償條例」規定：取消行政強制拆遷……任何單位和個人不得採取暴力、威脅或者違反規定中斷供水、供熱、供氣、供電和道路通行等非法方式迫使被徵收人搬遷。禁止建設單位參與搬遷活動。對違反本條例的行為設定嚴格的法律責任。

十五、何教授芳子

(一) 有關公有土地參與都市更新部分

中央財政部、臺北市等地方政府已訂頒公有房地參與都市更新處理原則，目前臺北市、新北市等均積極針對公有土地所佔比例 1/2 以上更新單元，由主管機關主導實施，惟仍建議能更強化應有公共性、公益性的角色功能。

(二) 相關資訊透明公開化

資訊透明公開化對更新事業的順利推動是相當重要。以臺北市為例，在相關行政規定及法令宣導等場合，均要求實施者設置網站，充分提供相關資訊。惟仍建議申請人或實施者於寄送自辦公聽會開會通知時，應檢附簡報資料。

(三) 更新同意機制

都市更新條例規定，事業計畫及權變計畫可分送亦可併送。建議進行改進，要求權變計畫報核時仍須檢附同意書，至同意比例則相同於事業計畫或可予提高，如達 80% 以上。

(四) 有關實施者

都市更新條例規定事業計畫得由公部門、更新會、更新機構擔任，因更新會係由權利人自組法人團體，其運作必須由權利人自主、自力，似操作不易。因更新會實施方式仍具永續性，應予輔導、鼓勵，建議主管機關應研訂具體的鼓勵措施，積極輔導自力的更新會實施方式。

十六、 謝教授志誠

(一) 我始終堅持落實社區主義，目前的機制留有社區自主的推動空間，卻沒有太多機會。其中，最為關鍵的還是「資金面」的問題，使得更新非得靠外來的實施者不可。而所謂自主更新推動並非完全靠社區住戶自行規劃，而是得靠外來專業協助。

(二) 需要一個公正的平台，扮演協調者、仲裁者的角色，而不是陷政府球員兼裁判、甚至公親變事主。

十七、 中華民國專業者都市改革組織—黃教授麗玲

因目前在臺大城鄉所服務，提供經驗供參。公地更新其實應該仔細檢討現在的執行辦法，臺大就被建商綁架很多次，每次都要發動救援任務；5%的私有地可以去綁 95%的公有地，以及目前紹興南街的個案中，臺大有 90%的地，但因為建商在裡面插旗，臺大必須要宣示主權，結果讓另一批貧無立錫的居民被迫遷，可以參考昨天中時的記載。

舉建築師公會所提建議，其實我不同意這項建議，請營建署仔細想想這條文應該怎麼修；他說基於公有土地屬於全民共有之財產，應優先實施都市更新，如公共設施用地尚未開闢，要優先辦理無償撥用配合興闢。我的意見是如果臺大有校地或其他公地，未來要長遠發展思考，為什麼現在就要強迫它配合更新，這條有很大問題。

十八、 中華民國全國建築師公會

建築師公會必須澄清，我們所指的是公共設施用地，並非指其他住宅區、商業區的用地；如果在都市更新地區裡本來就是道路、

公園這些用地又屬公有土地的話，我們建議優先配合辦理。

<會中補充書面意見如下>

(一) 議題一：都市更新同意機制之改進

現行修法方向已朝向事業計畫與權利變換計畫，應併同報核為原則，倘修法完成，則權利變換計畫應無再檢附所有權人同意書之必要。

(二) 議題二：更新過程之相關資訊透明公開化

建議「計畫書」內容應詳細公開，「附件冊」部分之個人資料仍應受「個人資料保護法」保護。

(三) 議題三：審議及異議機制

基於簡政便民，建議維持目前一級一審之執行方式。

(四) 議題五：查核機制之檢討

建議各地方政府建立都更案件資訊平台，以利權利關係人查詢。

(五) 議題六：公有土地參與都市更新

基於公有土地屬全民共有之財產，應優先配合實施都市更新事業而興修重要公共設施，故公有之公共設施用地尚未開闢者，各級政府機關應商同該管直轄市或縣（市）政府優先辦理無償撥用配合興闢。

十九、 中華民國專業者都市改革組織—黃教授麗玲

這個部分因為標題就是這樣寫導致誤解，但還是建議營建署對於公地強迫要配合更新這件事，請仔細思考。

二十、 張教授金鶚

都市更新應該理性來談，耐心傾聽、理性對話是必要的，期待儘量要有公開對話是件好事情。第三者公正平台這件事我提了很多，一直期待都市更新有非營利專業組織的出現，政府應該獎勵、鼓勵上百個這樣的組織發酵，才能夠真正產生居民意識；這一塊在都市更新條例裡缺乏專章，需要另闢專章協助成立。我們有許多第三部門在慈善救濟方面，但缺少在都市改造方面的第三部門，這是

未來要努力的方向。

公有土地如果夠大，公有土地本身就應該出來主導，而不是任由業者主導，如果公有土地主導就應該有它的權利。

剛才仁愛路那個案子過去剛好在臺北市當召集人，和蔡律師都想辦法把那個地方劃出去，這個作法是可以解決的；換句話說，都市更新是有些雙贏的政策，可惜缺乏很好的對話，造成所謂多數的政策，這點需要耐心地處理、審慎面對。

都市更新目前最大的爭議是在財產權與都市更新的效益，二者都有其必要性，都市環境如果不去改善到最後都倒的話，會是很大的災難，如何達到平衡點其實不容易取捨，需要審慎的、專業的、居民的各種意見調和，討論是必要的；如果不能達成，站在財產權立場的發展，如何不讓財產權被剝奪這在立法上是很重要的，現在沒有打到憲法官司的情形，不過這部分營建署在立法處理上要更審慎，而不是只強調都市更新的效益。當然如果說我家真的倒了我自己甘願倒又有什麼辦法，不過沒有這麼單純，倒了如果影響到其他人是外部性的效果，倒了影響到別人，換句話說不都更、大家環境惡化，其實政府也要強制，這也是二者取捨之間，在都市環境發展上不是想像中這麼單純，每個人都只從自己角度出發，其實是比較複雜的討論，這有學理上、實務上的討論，但提醒主政單位目前在財產權上的照顧是比較少的。

如何去衡量都市更新的成與敗，營建署的都市更新條例比較強調都市更新的改造或者重建拆除等想法，其實在國外強調都市更新的成功失敗，是看有多少居民搬回去住，這是成敗很重要的指標，換句話說居民的滿意度很重要。所以如何讓住戶本身成立自主性，這部分在都市更新條例裡應該是核心，而不是現在只強調合建；目前最大的問題爭議其實是在「真合建、假權變」，這是非常不合理的，審議過程中都在審議「真合建、假權變」，合建其實就作完了、政府不應該審，就是先簽了合建契約書、以那個為主，後面再幫減免稅、容積獎勵搞了半天，其實都不應該再作這動作，如果真的是

在作「真權變」再來作這些事情，如果是合建的情形就把它剔除，減少浪費大家力氣；因為合建談完了那是私契，私契是優於我們的決議，所以不需要作這些事情，我不覺得政府不知道這些事情，或政府在浪費力氣，如果這部分沒有很好的處理，那是應該被深入檢討的，我們表面作一套，其實私下長得是另一套。

關鍵是在如何讓地主自主成立更新會，但坦白說從 921 的例子看不大容易，地主完全自己作自主更新其實很難，政府花很大力氣幫忙作擔保，那是在急迫底下非常的特例。我一直希望提到代理實施者，這目前在法條上是不夠完整，如何以住戶為主的都市更新才能產生社區意識，讓居民為主，當然居民不可能自己全部擔下來，可能要找代理實施者、不同的方式，法令規範可以更完整、可以去努力。

目前都更缺失很多是觀念上落差造成，這部分政府要負最大責任，把都市更新認為是利益掛帥、一坪換一坪、不用花錢就可以換到原來的房子還加停車位，這都是不負責任的；使得都市更新本來談成的後來都談不成，大家覺得都市更新不用花錢的，但都更哪裡不花錢，都更當然要花錢，改善環境哪有不花錢的，為什麼你改善環境不花錢，我不改善環境就住在比較不好的環境裡，這是不通的。如果不花錢背後隱含公益設施要如何提供出來，有對價關係；議程裡也提到容積獎勵是很不好的，容積獎勵不應該是不斷去宣揚、鼓勵，那是印空頭鈔票，這裡作了很大討論，監察院也作了很多批判，營建署本身也受到很大壓力；應該放棄那塊作為我們重要籌碼的條件，我們的籌碼應該是要建立第三部門的平台、建立協商的制度，專業者的協商能有個基金來幫助產生很多這些非營利專業組織，這才是我們都市更新未來可能走的方向，以居民為主的。

我們也需要比較好的仲裁制度，走法院是大家都忍受不了的，走法院其實全輸，不管搬出去的、沒有搬出去的、建商、政府，所有都輸了，那是很冗長的程序，不應該如此，造成大家的等待、焦慮、心情上很大的困擾；政府在面對這麼專業的情況下，竟然沒有

比較快速的仲裁，使大家釐清仲裁背後的想法，這可能也是非營利專業組織可能可以作的，以目前作法是由政府自己仲裁，大家會覺得球員兼裁判，大家在不相信下糾紛就產生。都市更新最大的核心是信任制度未被建立，政府在法條上應該思考第三部門非營利專業組織，這可能是信任平台的契機，在協商、仲裁可能可以達到大家滿意，如果有某些不同意的最後才走法院途徑，有好幾套程序使大家能得到快速、合理的解決，拖延是最不好的方式，使得大家都失敗。

回到今天議題的重點：

- (一) 同意機制應該更慎重處理，以現在 3/4、2/3 的情形下都是太低的門檻，剩下的 1/4、1/3 都是政府不敢去處理的，訂了法條如果不能執行，背後的財產權如果不能達到強而有力的情況，不妨把標準再提高點，標準提高後背後還需要有仲裁協商機制，好幾套程序使大家都心服口服，這些都是需要的。財產權也造成都市更新沒有效率，我想是必然的，不要把效率放在前面，從日本六本木的經驗都是經過十幾年，看起來結果很快，其實背後是很漫長的，耐心是大家共同要有的，但如果有很好的制度是可以快的，有上百個非營利專業組織協助是可以快的。因為我自己目前在作都市更新，所以可以了解同意書的困境，但是大家要有同理心、耐心處理。
- (二) 資訊透明應該儘量公開，個資法有時候過度被解讀，對於劃定範圍的人應該立刻通知，過去因為 1/10 劃定，大家都不知道被劃定，等到知道變很慘，如何讓權利關係人拿到完整的資訊是必要的，這不是個資法所要保障的，如何減少資訊不透明是我想期待的。
- (三) 審議及異議制度在法條還有許多修改空間，特別對於仲裁機制、非營利專業組織的有效運用情況；都市更

新估價部分問題頗多，特別是 3 個估價師的產生是有疑慮的，如何讓公會、地主本身、實施者本身大家各找 1 個估價師來取得平衡點，相互的平衡是必要的，只有住戶各自發展自己來作，最後會是一盤散沙，也會有不同利益團體互相勾結，反而造成一事無成，如何達到比較好的平衡點。過去審查過程中，估價是很大爭議，有些不是估價師問題，有些是估價制度本身造成的，都市更新房子拆掉了只有土地在做分配，很多東西跟傳統估價不一樣，未來價值也很難產生出來，很多人利用對未來房價的不清楚而造成風險的分擔，每個人都想要不分擔風險，可是事實上風險分擔是對應未來房價，未來房價如果不好都市更新會愈延滯，並沒有大家想像順利，對如何作風險分擔這部分，制度建構還有很大空間。

- (四) 目前政府在都市更新上其實有大幅被修改和討論的空間，如何在觀念上重新解決，查核機制是大家都同意的，例如共同負擔是辦法之一，這部分問題不大；重點在觀念如果沒有釐清，如果沒有建立更好的制度，或引進其他的第三條路來走，只強調現在「真合建、假權變」的方式，大家都會是輸家。

二十一、林教授明鏘

都更條例的問題可分為二部分：

(一) 制度問題

1. 程序不正當：自辦公聽會非聽證會，在法律上公聽會及聽證會差別極大，公聽會聽聽即可、無法要求主席作成決議；聽證會則需作成決議、決議有拘束力；都更條例應把公聽會改成聽證會，但因民間無法辦聽證會，所以需由公部門介入。公部門、地主、實施者應成三角關係，地主與實施者之地位不對稱，必須透過

修法使地主與實施者之地位對稱，要給予很大的公權力，讓二者之地位平衡對抗。另送達部分依法院見解仍採發信主義而非收到主義，有無收到不管；法律上之通知應送到家，但只需郵局掛號信件即算合法送達，此為法院判決，應修改法律。

2. 資訊不透明：包括公展、撤回同意書期限等，像同意書變成三合一同意書，概要同意書、計畫同意書、權變同意書一次簽且無期間限制，形同賣身契，應修法增加規定，規定其期限。土地正義法律目前未包括都更條例，實則都更條例、眷村改建條例受害者眾，應建議立法院修法。
3. 少數權利人保障不足：發動門檻過低、事業概要僅需1/10，應提高其門檻，但要提高到最大公約數門檻有其困難，因為政府機關一開始即不介入都更主導是錯誤的政策。都更單元之面積不應過小，過小即為合建，都更條例即為披著都更外衣的合建，也因披著都更外衣而有三種公權力：拆人房子、容積獎勵及租稅優惠，此皆為民間辦理，雖有審議機制但其力道不足夠、程序太少。
4. 公辦都更制度不足：僅有都更條例第9條及施行細則第5條之1二個條文，無法有效操作執行公部門都更，法條不足致臺北市政府執行很辛苦。因都更為民間與民間簽的契約，行政機關無力量介入，應修法讓行政機關力量介入，例如建築物之鄰損紛爭，行政機關力量介入即十分強烈，在公共利益需要強大時，公親變事主即為正當，都更即如此。

(二) 執行問題

1. 監督不完備：監督機制在都更條例第54條至第57條，但行政機關監督權限之要件不足，例如居民抗爭無法

為行政機關代管之要件，致行政機關無法接管；第 54 條至第 57 條之監督手段十分複雜，但在第 56 條監督代管或為其他必要處理之發動要件太少。

2. 民間主辦都市更新實施者侷促性：其非行政機關、不得舉行聽證會，需透過法律授與公權力，如第 36 條需經市政府核准才能拆人房子，但在監督此種行為時因法律不完備致無法監督。
3. 都市更新審議管制不足：對私人契約無法介入，可透過修法解決。
4. 公有土地一律參加：因都更條例致臺大成為小吃大之被害人，都更條例第 27 條規定應一律參加，但凡法律規定應一律參加皆應有例外規定，第 27 條無例外規定是不當之立法，應修改之。

建議今日作成結論：

- (一) 在內政部組成都更條例修法委員會。
- (二) 針對個案協調臺北市政府組成個案委員會，對都更個案中之不公平現象進行檢討、洽商，應有協商機制，包括過程中產生之少數人問題都應協商；不應以都更為民間辦理而政府不提供資訊，政府資訊公開法並無被都更條例廢止，資訊公開應為政府義務。
- (三) 請地方政府檢討都市更新自治條例，因都市更新執行機關皆為地方機關；都更不應為小單元而應為大街廓窳陋地區之功能提升、由公部門主導，但地方自治條例之規定都更單元只需幾百平方公尺即可。

二十二、張教授杏端

如果仍認為民間業者力量的引進可提升都更的成績，仍肯定此大方向的話，即應儘速修正都更條例，目前趨勢看來政府要真正介入公辦是有困難的，未來似仍以民辦為主流，應尋求與地主之雙贏，建議如下：

- (一) 目前民間多以同意書綁合建契約、綁信託契約，但合建契約是百家爭鳴各訂各的，許多把都更最可貴的牛肉一容積獎勵項目給選擇性掩蓋，例如事業計畫容積獎勵已有百分之四十幾，但給民眾之合建契約僅有 27%。開始即站在不公平立足點，業界如用公正、合理、誠信、專業之方式可使更新事業贏得信任，但反捨正道不走。營建署如認此為重要議題，條例無法一次修正可理解，但應定出期限進行研究思考，建議應訂出定型化合建契約。
- (二) 信託契約已出現專門整合、坑人型、魁儡型之信託契約，信託契約如要對都更真正有幫助，應依信託法規定，將地主土地信託、實施者或建商資金亦信託，權利義務應對等、地位應公平；但目前看到的整合型契約，地主將土地信託，實施者或建商資金不必信託、不必當信託財產，利用地主不清楚簽下損害地主的信託契約、合建契約；都更條例第 13 條以信託方式實施都更，僅有一條實為不足，究受託人得否擔任實施者，目前亦有代工型之實施者以受託人擔任，應訂清楚。
- (三) 自力都更為民辦都更重要之一環，自力都更不外二種方式，一為自組都更會，委託專業服務團隊、付費用即可，專業服務團隊不分配房屋土地；另一為居民退到第二線，請代工型實施者、只收酬勞，為法律上之實施者，但僅為代工型。都更條例應納入，使其有法律地位，實施者之定義不應僅限可分房屋土地，使代工實施者無法擔任實施者。
- (四) 都更條例第 10 條及第 22 條，分二次或三次出同意書意義不大，應要一次出，但應使其就同意與否、合理與否、分回房地皆覺得合理後再簽署；至何謂合理或不合理，應由政府力量介入，將合建契約訂出。權利變換需估價

師估價，但開始整合時並無估價師，權利價值、權利變換計畫甚至事業計畫亦無，要如何讓所有權人依據計畫決定簽署同意書與否？因此應讓面積主義在前，權利變換屬價值主義在後，此為制度上不得不然之設計，並應予法制化。建議都更條例第 10 條及第 22 條之改進，以一人一次出具同意書，並佐以合理、雙贏的合建契約、信託契約；同意門檻人數可考慮提高，但提高至何處應再研究。面積主義與價值主義應於契約中有擇優條款，契約中之條件與政府審核後之條件，應無條件由地主自由選擇，而非由實施者決定；並應有透明條款，避免實施者個別擊破。

- (五) 資訊公開一定是必要的，公聽會常見民眾沒看過事業計畫，應提供完整計畫，如係經費考量或可考慮印製費用納入都更成本。
- (六) 審議與異議機制部分，反對事後彌補、而應事前預防，事前如有合理、完整、週延之機制，盡力完整修法，若等到事後司法訴訟是浪費精神、時間及金錢。事前預防時，律師機制可納入，設立公正平臺或詢問平臺；查核機制因個案主管機關最清楚，仍應由主管機關處理，至有無必要會同公會或會計師查核，應視個案而異。
- (七) 公有土地參與都市更新部分，公有土地如不主導只是參與，其地位與一般地主無異，只有挨打的分，除非自行主導。公有土地自行主導其一為自行擔任實施者，其二為公開評選實施者，其三為委託其他機關；目前公辦多為公開評選外面實施者，並非政府部門真正自行實施。政府部門應思考如何操作，目前一件公辦都無之理由，若真不行之條文即刪除，不用公辦自行實施；但若法條無問題、可以克服，則還是應公辦自行實施，累積經驗改進而非不作。

- (八) 有鑒於公辦都更產生諸多問題，應鼓勵不分配房屋土地之代工型實施者、專業服務團隊，都更條例中關於此部分鼓勵太少，應增加條文。

二十三、金教授家禾

<會中提供書面意見如下>

- (一) 事業計畫與權變計畫併同報核各有利弊，若只需一次同意書，雖有利於實施者之作業，但涉及撤銷同意書權利及實施者風險變動之議題。
- (二) 支持更新過程之相關資訊需透明公開化，以受限於個人資料保護法為由，無法提供詳盡之估價資料之作法有待商議。
- (三) 同意建立健全之查核機制，使事業計畫及權變計畫於核定後能夠確實落實，依計畫內涵及期程完成更新，建議法令制度上需強化此查核制度，而非只是提報進度。
- (四) 議題六於公有土地參與都市更新是否於事業計畫擬定階段即應參與表達意見。
- (五) 偏向依賴民間實施者之更新方式，困擾及爭議多，但自主更新及政府實施更新之推動上亦有相當之困難。

二十四、許素華小姐

張金鶚教授說都市更新成功失敗是看有多少民眾搬回去住，我們是全部不能辦法搬回去住，我被告拆屋還地、還付不起訴訟費，要透過法律扶助基金會幫忙。而且我們是公辦民營都更，到底會不會成功是政府的策略方法，我們沒辦法提意見，這樣的結果是徹底失敗。

我們的基地有三千多坪，而且是政府自己找我們推都更，也沒告訴我們沒推成功會怎樣，而沒成功的原因竟然是政府公開評選出來的實施者去法拍我們的基地，我們也不知道拍了會怎樣，拍定人跟我們說沒關係去撤銷公辦都更，跟他合作民間自辦都更，我們想說公辦民辦誰推都一樣，我們繼續住在原來地方就好。沒想到拍定

人達到目的之後把土地轉賣給另一家建商，現在那家告我們拆屋還地，怎麼會有這樣的結果？我不曉得我們錯在哪裡？請政府給我們一個答覆，到底錯在哪裡？我們住在那也不是一天二天的事，有人住一百年、我家住四十幾年，為什麼公辦都更的結果我不能繼續住在原來的地方還要被告，還告我不當得利的地租租金，到底是誰不當得利？而且買拍定人土地的一定會到現場看，幾千坪的基地上住那麼多人會不知道要怎麼處理嗎？法院的執行命令送達代收人就是現在告我們的建商，他不能說他是善意第三人。我們不是反對都更，可是我覺得讓建商在這個過程中炒作地皮、房價。

我們家地段很好在三重，騎腳踏車到忠孝橋只要一分鐘，從小到大不用出門坐在我家窗前就可以看到煙火，那裡都是低矮平房一層或二層樓，我家是最高的二層樓，我家有營造執照，還被建商告無權占有，政府還有公信力嗎？政府應該保護我們，如果不讓建商開發，讓政府在那裡全蓋只租不售的社會住宅，這都是可以的。

都更的結果我們弱勢的住戶全被趕走、還要被告，我們鄰居都說我們對抗不了政府和建商，只好拿著補償金走，我就下定決心，就算房子被拆我也不會走，我一毛錢都不要拿，如果我的犧牲可以讓這個政策改變，這叫犧牲小我完成大我，這樣就夠了，反正人生遲早有一天會死，王永慶這麼多錢死也帶不走，對社會做件有意義的事這就夠了。他法拍的時候我們也可以付錢，付不起可以協助我們貸款，而且建商現在蓋大坪數又高又大，沒有人買得起，只有有錢人買得起，我覺得應該蓋小坪數的。

二十五、台灣都市更新公正促進協會—未具名民眾丁先生

(一) 這是營建署第一次有民眾能夠來這邊，為什麼我們會來這裡，是因為我們發現營建署不斷地幫建商開輔導會議，在幫忙他們解套，在公部門遇到問題的時候也在幫忙解套，但是沒有有人在幫民眾處理，這是在我們要求下好不容易辦了一場，結果辦成這樣影響大家的時間，這不是我們的問題，這是營建署要替我們辦活動的時候，

設計本身出了問題。

- (二) 大家今天一直說這是個案，但要提醒大家的是這不是要修法來符合我們的個案，而是要正視都更條例造成這些個案的發生，不是回過頭來我們要求你們配合我們，是法律造成這些問題。重點是看到法律的時候，一方面用強制性的方式影響到個人，二方面影響之後又說這是個人的事情，再請你上法院，因為這叫民主，這是不對的。

二十六、台灣都市更新公正促進協會－陳研究員虹穎

我們再補充情況，希望可以讓新北市政府今天不是空手而來，也會有收穫，素華姐是在新北市大同南段的案子，那裡有三區同一個實施者，現在有一區居民都更、權利變換都還沒跑完，整區全部被搬光了，這是什麼情況？

今天本來是想每題好好討論，例如同意書比例計算的部分，因為現在都市更新公正促進協會裡其實不只是地主而已，包括很多無地的人，我們想把財產權的部分、都市更新的層次拉高到住宅政策，是因為我們覺得居住權可能比財產權更重要。今天在場地主很多都支持素華姐的發言，因為那裡許多人是寧願都市更新後還能回來住，就算是要用租的社會住宅也願意，因為要的是居住權而不是個能買賣的房子。

容積獎勵條例裡有個規定，其實希望能夠補充情況訂了△F6的違建獎勵，但是現在我們所知的情況是大部分的△F6完全無法落實，變成建商塞了很多人頭戶去擴充同意比例，並且透過△F6去取得獎勵容積，但是原本的原住戶完全沒辦法就地居留，反而由實施者決定他們的去留或領補償金。

剛剛有提到其實資訊的公開透明非常重要應該要上網，但是我們遇到更多是阿公阿嬤，根本不知道上網是什麼，就算是計畫書拿到了，那些是多麼專業的東西，其實是需要政府更大力地到各地方去講，不能讓業者單方面去跟居民接觸而已。

二十七、中華民國地政士公會全國聯合會－林榮譽理事長旺根

- (一) 建議營建署針對個別的案件成立輔導會議。
- (二) 前面的意見也不完全一致，例如協議更新和權變到底要不要綁在一起，法制上就不應該是同一個東西時。人民有期待，要有面積才簽，也是人民共同的想法；但我們的制度卻不是如此，權變就是要透過估價，估價不合理應該要去改善。
- (三) 同意書就是空白背書，應該去改善，現在已經有思考，例如實施者應該把事業計畫和權利變換計畫一起提，同意就包裹一起同意，但思考就會有從不同角度切入，目前只以土地思考是否正確，地上權、建物所有權是否應如何納入考慮。
- (四) 建議營建署研究，就單一議題由幾位學者專家、民眾、業者表達意見。

二十八、台灣都市更新公正促進協會－陳研究員虹穎

目前有時效上之急迫性，如果修法還在修的過程中，士林王家和永春社區就被強拆了要怎麼辦？我們不希望都市更新法令還在修正的過程中就有犧牲者，希望能夠預防勝於治療，建議請營建署裁示強徵和強拆條款暫緩執行，接下來個案的討論才能期待，而不是一邊等修法，一邊看個案心驚膽跳，才不會每次要修法的時候還是一樣有個案來，相信這也不是營建署所期待的。

二十九、台灣都市更新公正促進協會－王廣樹先生

現在臺北市政府要祭出 36 條把我強拆，而且建商每個月都發張單子叫都更處執行，我現在馬上要知道我家哪時候會被拆除？還有永春也是一樣。

都更處和建商在每個事業概要裡有個契約，違反的時候可以撤銷本案，而且建商不能要求賠償，核定版的書每一份都有，既然有這樣的條文，我建議發個函幫我這樣作。

三十、台灣都市更新公正促進協會－彭理事長龍三

營建署的一個解釋函可以讓建商賺一千坪，難道不能幫我們出

個解釋函請他們暫緩嗎？營建署還為了建商發了一個解釋函，解釋大法官釋憲說都市更新沒有違憲的文，現在臺北市拿著這個文，打行政訴訟的時候說因為營建署有發個文，都市更新沒有違憲的問題；今天營建署可以為了建商作那麼多事情，為了他釋憲，為了他賺一千坪，不可以為我們小老百姓說這都更條例 36 條有違憲之虞，不行請各縣市主管機關暫停嗎？

三十一、中華民國不動產估價師公會全國聯合會—陳理事長謙

<會中提供書面意見如下>

- (一) 目前更新實施方式逐漸多樣化，原有的實施者已逐步多元化，已有代理實施者、出資者等參與更新，署裡亦有計畫由中央設立基金來推動更新，則出資者在更新法規中並無法定地位，似可考慮明定出資者與實施者就其出資比例參與權利變換之分配。
- (二) 事業計畫同意書中增加實施方式的記載。
- (三) 協議合建與權利變換之稅賦減免差異應可廢除，減少真合建假權變的更新案件數量，也減少公部門的審議負擔。
- (四) 自力更新機制或可解決多數所有權人對實施者的不信任，但缺乏法令的宣導。
- (五) 目前的機制，在計畫核定前，仍有太多的不確定性，使所有權人的可分配結果無法事先確認，以致所有權人的疑慮無法消除。

三十二、中華民國建築經理公會—蕭秘書長明康

<會中提供書面意見如下>

- (一) 都市更新同意機制上，建議落實事業計畫及權利變換計畫必須併送之方式。
- (二) 更新過程之相關資訊透明公開化問題，建議依目前中央或地方辦理都市更新所擬訂相關作業手冊之方式，並就自辦公聽會擬訂必要提供之書面資料及其必要項目，主

管機關並應確實審查。

- (三) 公有土地參與都市更新問題，公有土地不應依其加總之面積較大即主張其權利，亦應參酌更新前公有土地之分佈狀況，譬如零星分散、地形不方整、未臨建築線、無法單獨興建、地上物占有等情況判斷其價值，作為納入的參考依據。

三十三、臺北市都市更新學會一社副理事長國源

<會中提供書面意見如下>

本會議相關議題本會之建言摘要如下：

- (一) 議題一：建議於修法中，明訂權利相關人有「知」及「審閱」之權利，若實施者有違反提供之義務時，則權利人得於核定前有撤銷之權利，並由實施者負舉證責任而非由權利人負舉證責任。
- (二) 議題二：建議應落實書面及網路之資訊公開，且有關「附件冊」之個資是否亦應受「個資法」保護，以免造成權利關係人之權益受損。
- (三) 議題三：
1. 有關審議機制建議儘量簡化，並以類似個案基地變更細部計畫之概要，只審議其最大發展權、外部環境之配置、量體與環境之配合要求，有關權利變換之審議建議以實施者及權利關係人之對照二大部分作合理比例之審議，並於個別關係人之相關權利比例，交由民間自行協議，若有異議才就爭議之部分另行審查。
 2. 有關異議救濟機制建議應立法明定其救濟程序及辦法。
- (四) 議題四：對於最高行政法院 100 年裁字第 1904 號裁決之事實，得為行政訴訟法之起訴要件，但涉及通行便利、景觀、公共設施使用、房屋安全（無鑑定確認時）等環境權均屬個人認知問題，建議應於法令中明定判定

方式或協調方式，以免造成更新單元與更新單元外之紛爭。

(五) 議題五：

1. 建議立法規定實施者應是合作股東之概念，向相關股東定時報告，以昭公示。
2. 引進公正第三人查核的機制，應考量是否會造成權利人之額外負擔，另公正第三人是否得確實執行，建議應立法規避其弊端，以免又生政府的困擾。

(六) 議題六：有關公有土地之參與機制，建議應儘速全面檢討，以免公有土地被以小吃大，另有關公有土地應基於公益的需要，儘量往都市機能之補足及協助社區及周遭環境之改善為優先考量，而非以地主的身分與民爭利並錙銖計較，另亦可參考日本之案例，得由公部門以資金參與投資，獲得應有之公共設施的空間。

(七) 其他建議：

1. 有關估價原則應儘速建立類似耐震詳評共同供應之概念，由實施者、相關權利人及政府三方各選擇一家，共同參與估價之作業，以示公平及合理。
2. 有關不動產估價之原則應明確建置，以免估價師以個人的專業判斷，造成相關權利人之權益受損。例如：
 - (1) 估價原則針對違法之行為如違章、加蓋、夾層均有明確的估價標準，以免政府鼓勵違法之不良印象，至於如何補償亦應有合理之標準。
 - (2) 針對現狀之使用強度已超越使照核准之強度時，或因辦理變更使用致使用強度增強，因而影響樓上、樓下權利關係人之相對比例的核定，故建議強制要求，估價原則須明訂均須依使用執照當時之權益關係及比例，作為估價之唯一標準。

三十四、台灣都市更新公正促進協會

<會後補充書面意見如下>

(一) 議題一：都更淪為圈地戰爭、人吃人遊戲

1. 目前都更劃定門檻越降越低，應主要看個案狀況重新審慎評估環境、整建／重建需求、以面積主義為主。以目前各爭議個案經驗看來，都市更新仍需主管機關進行現場探勘評估並提出最適之更新建議，而非縱容實施者一味以「拆除重建」做為單一更新辦法。
2. 政府應明訂審核實施者資格之機制，訂定罰則。
3. 政府審慎評估各都更案之「公共利益」，先檢討並執行一地之都市計畫、再基於都市計畫、當地社經條件之現況綜合評估後，執行都市更新。以免淪為純粹的「建物更新」、有損都市更新原初良善美意。

(二) 議題二：同意書機制之改進以公共利益之名，圖利私人開發炒作

1. 目前問題：三式一份同意書併簽、合建契約綁同意書、真合建假權變騙契稅等現象氾濫，建請主管機關應：
 - (1) 明訂針對實施者上述欺詐行為之懲處辦法。
 - (2) 藉由此一手法取得同意書之都更案件，應立即建立補救措施，重新予以計算。
2. 現前同意書機制僅能適用於已取得完整土地、建物產權證明者，針對土地權屬狀況複雜然亟需藉由都市更新改善之地塊，此套制度問題百出。

(三) 議題三：濫發容積獎勵，賤送公共財

1. 容積獎勵本應為公共財，但現行政府卻以公共財作為鼓勵私人更新事業的獎勵。目前容積獎勵設立之名目自△F1自△F6均有受人詬病之處，請營建署逐條檢討目前為止依據各名目發放產生之後果，重新檢討並導正目前以容積獎勵趨利為導向的都市更新政策，切勿

將全民財產送給少數私人財團。

2. 建議：以美國西雅圖 Green Factor 等制度為例，重新檢討容積獎勵之核發，應建立於「建構居民、政府、建商之間，促成環境永續」之前提下進行。
3. △F6 目前淪為許多建商驅趕原住戶、詐取獎勵容積之途徑。由於安置辦法係由實施者決定，易導致原住戶領取微薄補償金流離失所、徒增社會問題與社會福利之負擔。建請營建署徹底檢討、抽查△F6 之發佈落實之狀況，以及核發△F6 之審核辦法。

（四）議題四：公有地都市更新

都市更新條例第 27 條裡規定都市更新事業計畫範圍內公有土地及建築物，應一律參加都市更新，並依都市更新事業計畫處理之。然，強迫公有地「參加」都市更新已造成多處公有地周邊產生「以小吃大」之現象。而且透過權利變換機制後，公部門淪為最大輸家。敬請審慎聽取各該相關公部門之實施經驗後，謹慎檢討、制定公有地「參加」都市更新此一專章相關條文。

（五）議題五：暴力多數決審議制，少數人民成弱勢

目前僅需一人即可圈地、而在建商片面錯誤資訊引導下，簽下問題同意書者不在少數，此一「問題多數決」後續促成實施者可利用都更條例第 34 條強行拆除，造成仍有爭議的都更社區不得不上「完全重建」之遺憾局面。建請檢討、廢除都市更新條例第 34 條。

（六）議題五：都市更新缺乏退場機制與救濟機制

1. 現行救濟管道及協商機制，皆是在「繼續參與都更」的前提下所設置。導致一般民眾就算面對無良建商、黑道介入之情況，就算申訴報案處理，甚至順利結案，亦毫無辦法擺脫原實施者之控制。此係歸因於實施者與政府所簽署之切結書毫無約束效力。爭議再大，於

現行體制中亦無退場機制。

2. 沒有設立退場機制，再多的協商和救濟都只是片面的、虛假的。多數少數雖是民主中必然出現的狀態，但現行都更制度營造的卻是強制多數，少數沒有退出的權利，並且應有的財產權及生活型態還會遭受強行破壞，此制度衍生出的弊端嚴重違背民主國家應有之精神，希望政府檢討並改進。

(七) 議題六：資訊不公開透明、民眾參與機制嚴重不足

1. 從實施者到各地方政府都更處，拒絕提供計畫書給權利關係人閱覽、影印：請營建署指導、監督各級機關資訊公開透明原則之落實。各權利關係人均應獲得計畫書紙本及光碟一份。簽署同意書之前，必須先簽署已閱讀並知曉相關計畫書之統計表格。
2. 非地主的原住戶，亦有權利知曉都市更新進行狀況：此一部份包含各種土地權屬關係複雜之狀況，應聯合地政單位共同會商，整體性處理，放寬或實質審核原住戶進行補登記之條件。
3. 於區公所公展、登報仍有流於形式、未能達到完整溝通之問題。
4. 縱容實施者無法源根據強行的代位抽籤：一般實施者大多保留第一層與最高樓層單位，縱使於法無據，亦規定、強迫住戶僅得以選擇中間樓層之單位。此情況最直接迫害到原先在一樓透天店面做生意的住戶工作、生存之權利。
5. 於各級審議機制加入民間第三部門參與之力量：目前各級審議機制民間代表只見公會而未見第三部門之聲音，應於法規中正式明文規定納入民間第三部門參與審議機制。

(八) 議題七：權利變換的估價爭議與會計查核機制闕如

1. 目前普遍的估價爭議：真合建、假權變狀況普遍，實施者（建商）所找的三家估價師可將權利變換價格技術性調整至與合建價格相同、估價方法未統一、估價之評價基準日、臺北市政府都市更新審議會裡聘請專門從事都更之建築公司、不動產估價業界代表擔任萬年委員…等。此中，最無法令人信服都市更新是為了促進「環境品質」與「公共利益」，即在於大批建商、黑道湧入各地都更案，為賺取都更案「超賣利潤」之現象。

2. 建議：

(1) 權利變換委任估價師制度不應由實施者委任：

「都市更新權利變換實施辦法」內，記載估價僅得由實施者找派三家估價師實行，造成球員兼裁判之情形，並且實際上也造成許多更新案中的估價不公。應重新檢討估價機制，估價師由公部門隨機抽籤委任，毋須找三家。

(2) 更新案須完整的會計查核機制：更新案完成後，卻沒有實際查核的機制，造成建商在權利變換中估價之不公以及成本過度提列等事項，無法被揭發出來。

(3) 權利變換評價基準日之訂定不符實情，引發爭議甚大：營建署應審慎檢討、保障地主財產權。

(九) 議題八：強制徵收、強制拆除惡法應立即廢除

1. 都市更新條例第 36 條指明「權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，由實施者公告之，並通知其所有權人、管理人或使用人，限期三十日內自行拆除或遷移；屆期不拆除或遷移者，實施者得予代為或請求當地直轄市、縣（市）主管機關代為之……」。此強制拆除條款明顯違反了人民的財產權，對於從頭到尾都

不同意參與更新案的居民而言，其既沒有退場機制，也無實際救濟管道，最後還得面臨強制拆除的局面，實有欠公平正義。

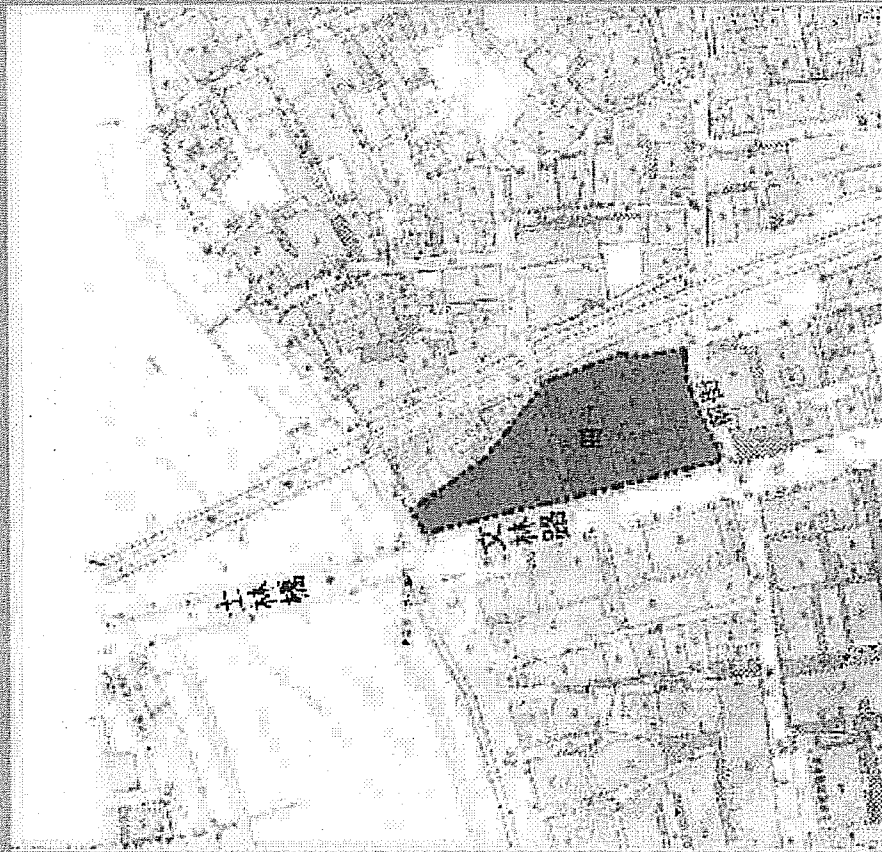
2. 而都市更新條例第 25-1 條指明「．．．對於不願參與協議合建之土地及合法建築物，得以權利變換方式實施之，或由實施者協議價購；協議不成立者，得由實施者檢具協議合建及協議價購之條件、協議過程等相關文件，按徵收補償金額預繳承買價款，申請該管直轄市、縣（市）主管機關徵收後，讓售予實施者。」，此強制徵收法規，亦侵害人民意願和財產權，徵收基本應以公益、必要和最後手段為原則，但都市更新的公共利益已很模糊，又非重大工程沒有必要性，且有重建及修繕等方式取代重建，不符合最後手段，因此沒有徵收人民財產之合理理由。
3. 目前針對多個都更爭議個案，台北市政府一律以自訂之代拆補充規定處理，是否有違憲之嫌疑，仍有重大疑義。因此，我們要求政府立即檢討修法，並在法律完備之前，承諾實務上暫停執行所有強制拆除、強制徵收惡法下之案件。

陸、 主席總結

- 一、 加強輔導民眾自主、自力更新為最大共識，並需有專業單位如信託、估價、設計等之協助。
- 二、 個案在制度面、執行面所遭遇問題，繼續蒐集各界意見，納入中央或地方法令檢討修正；並請提供個案遭遇困難之相關資料，必要時由本部邀請地方政府、專家學者共同協助診斷。

柒、 散會（中午 12 時 40 分）

91.10.28 公告

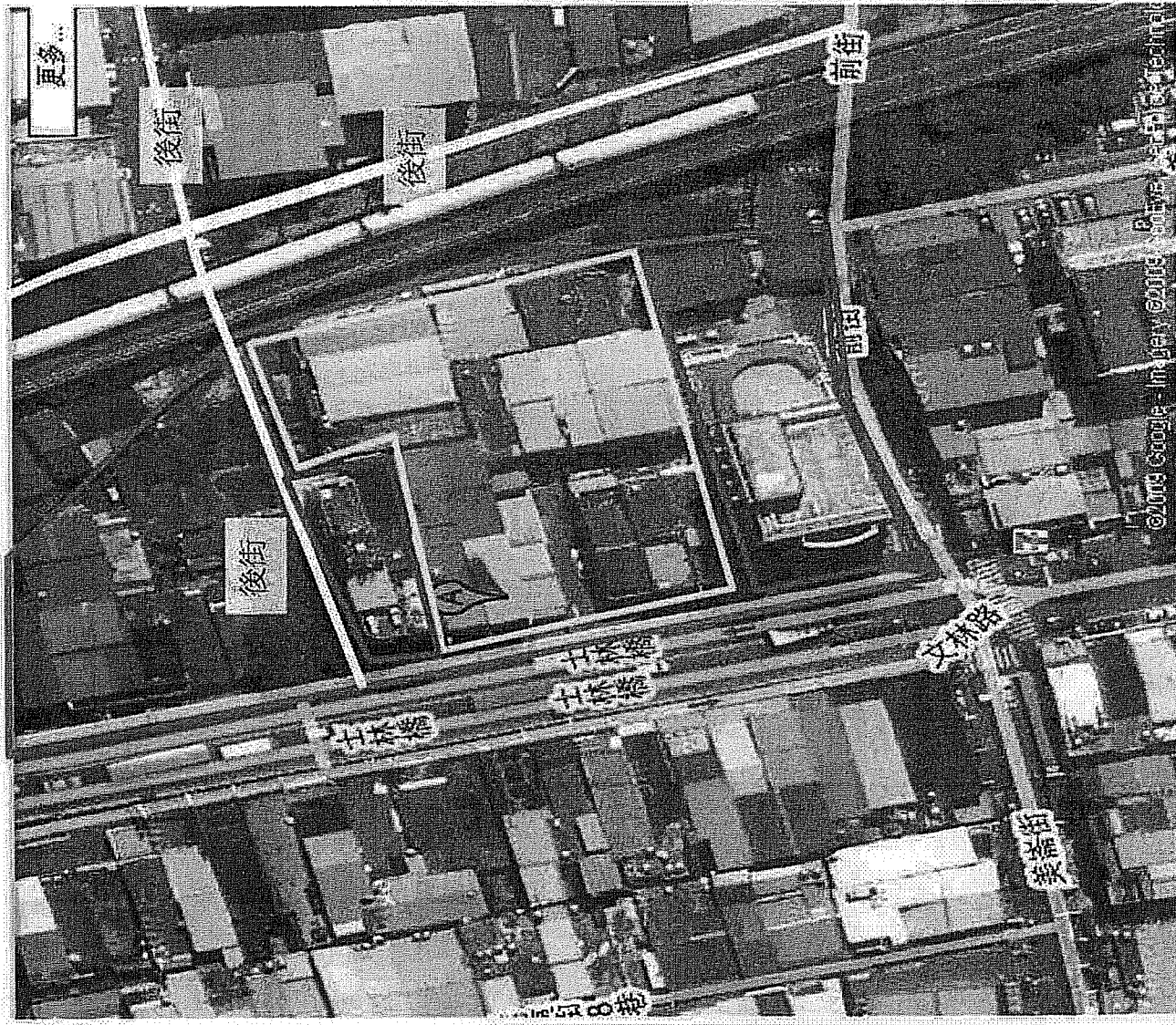


分區：獨一 面積：0.49公頃

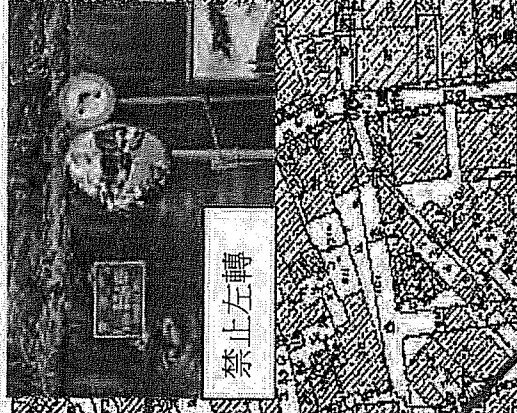
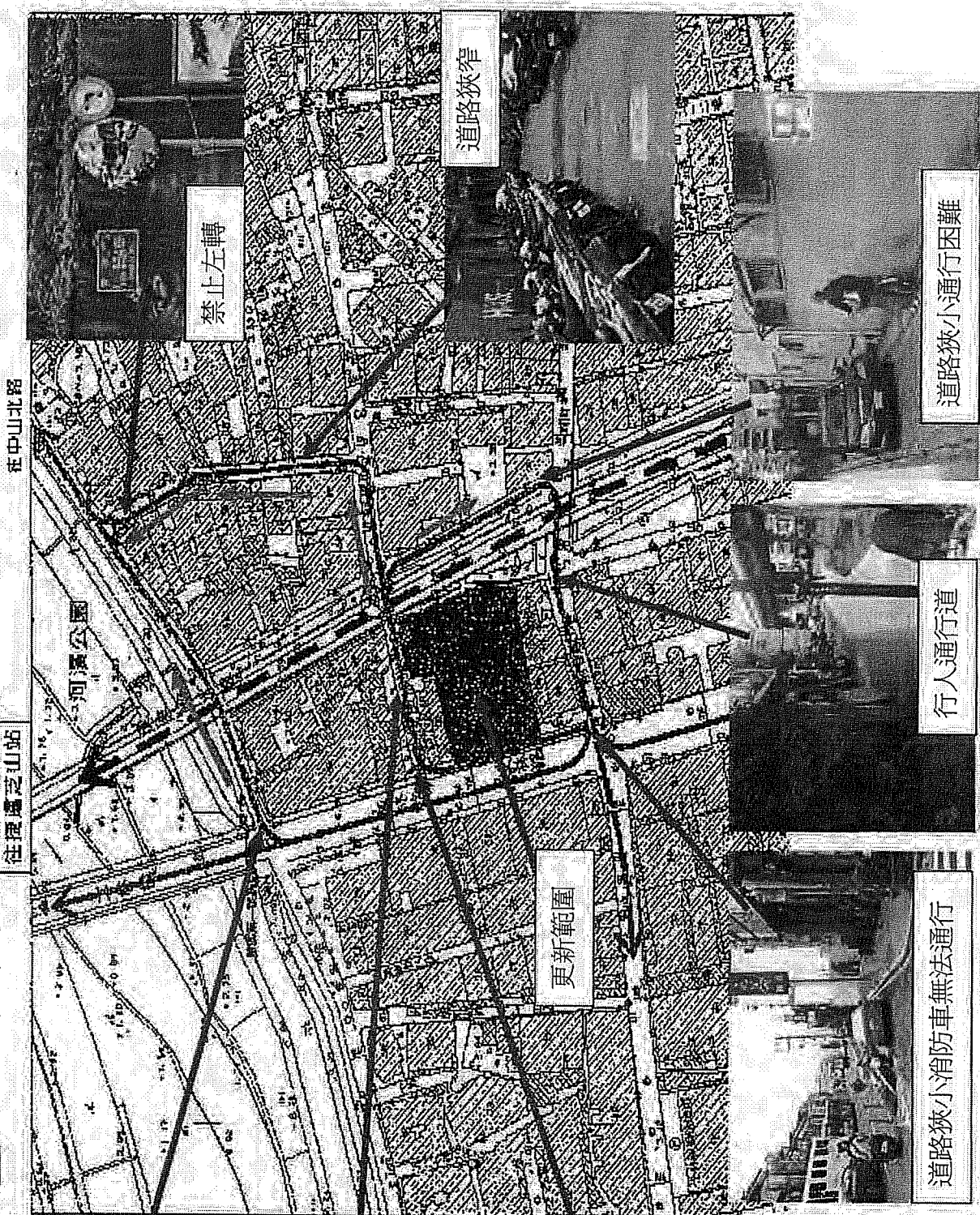
劃定原則：都市更新條例第六條第二款

建築於年代久遠有傾斜或朽壞之虞，建築排列不齊或道路彎曲狹小，
足以妨害公共交通或公共安全。

7-14 士林區·前街、後街附近更新地區 （捷運站淡水線西側）



汽機車停車與出入動線說明及基地內人行動線說明 (一)



都市更新執行機制檢討與展望座談會
簽到表

壹、開會時間：100年12月30日（星期五）上午9時30分

貳、開會地點：本部營建署6樓601會議室

參、主持人：許副署長文龍

許文龍

記錄：林瑋浩

肆、出席及列席人員：

姓名及職稱	簽名
林教授明鏘	林明鏘
謝教授志誠	謝志誠
金教授家禾	金家禾
張教授金鶚	張金鶚
張教授杏端	張杏端
黃教授瑞茂	
何顧問芳子	何芳子
丁執行長致成	
林榮譽理事長旺根	林旺根
陳理事長謙	陳謙
蔡律師志揚	蔡志揚

機關或單位	職稱	姓名
行政院經濟建設委員會	技正	江明宜
法務部		
國防部		陳如松
財政部國有財產局		林杏玲 許曉娟 - 謝曉良
內政部地政司	專任員 科員	周文輝 林美足
內政部訴願審議委員會		
內政部法規委員會		請假
內政部營建署		林正輝 林瑞浩
		李俊昇
		孫立言
	胡志誠	林芝電 陳奕汝

張世傑
陳曉均

李政現
楊松輝

張好健
吳志航

機關或單位	職稱	姓名
臺北市政府	總工程師 工程師	張溫德 胡曉文
新北市政府	工程師	劉喜螢
臺中市政府	科長	劉政宏
臺南市政府		
高雄市政府	課長	陳玉媛
基隆市政府	科長	邱文志
桃園縣政府	科長 技士	洪嘉淑 楊安幼
新竹縣政府	技士	陳淑貞
新竹市政府		江子夏
苗栗縣政府	工程助理員	譚幸芳
彰化縣政府		

機關或單位	職稱	姓名
南投縣政府		
雲林縣政府		
嘉義縣政府	技士	陳俊佑
嘉義市政府		
屏東縣政府		
宜蘭縣政府		
花蓮縣政府		
臺東縣政府		
澎湖縣政府		
金門縣政府	技士	林瑞穎
連江縣政府		

機關或單位	職稱	姓名
中華民國建築開發 商業同業公會全國聯合會		張理和
中華民國建築經理 商業同業公會	秘書長	葉以東
中華民國全國建築師公會		吳冠廷 趙明仁
中華民國都市計畫技師 公會全國聯合會		范洪江
中華民國不動產估價師 公會全國聯合會	理事長	陳謙
中華民國地政士公會 全國聯合會		范洪江
財團法人都市更新 研究發展基金會		
中華民國 專業者都市改革組織		
台灣都市更新 公正促進協會		彭龍三代表
社團法人 臺灣都市再生學會		
臺北市都市更新學會		
社團法人 新北市都市更新學會		黃金河

機關或單位	職稱	姓名
立法委員林淑芬 國會辦公室		
立法委員田秋堃 國會辦公室		
立法委員吳育昇 國會辦公室		
立法委員邱議瑩 國會辦公室		
立法委員孔文吉 國會辦公室		
立法委員紀國棟 國會辦公室		
立法委員高金素梅 國會辦公室		
立法委員陳亭妃 國會辦公室		
立法委員陳福海 國會辦公室		
立法委員黃昭順 國會辦公室		
立法委員黃仁杼 國會辦公室		

機關或單位	職稱	姓名
立法委員張慶忠 國會辦公室		
立法委員簡東明 國會辦公室		
立法院內政委員會		
立法院中國國民黨黨團		
立法院民主進步黨黨團		
立法院無黨團結聯盟黨團		

機關或單位	職稱	姓名
自修部 復新公司 負責人 楊慶		李昭收
"		陳璋貝
		林永勝
士林文林苑原住戶		王清泉
士林文林苑原住戶		王耀德
自修部 復新公司 負責人 楊慶		張立本
"	張方格	王庭羽
		曾日信
瑞隆段 羅斯福路 住戶代表		陳淑蘭
士林文林苑原住戶		王廣樹