

中央住宅及都市再生推動中心設置條例草案暨都市更新條例 部分條文修正草案公聽會紀錄

- 壹、開會時間：106年2月7日（星期二）上午9時30分
- 貳、開會地點：本部營建署5樓大禮堂
- 參、主持人：花政務次長敬群
- 肆、出席及列席人員：（詳簽到單）記錄：林純如
- 伍、主席致詞

首先代表內政部感謝各位出席今天的公聽會。新政府上任之後，一直非常關注怎樣讓都更順利推動，特別是昨日0206震災周年，大家對於都更有一些期許。都更條例修法已進行2、3年的時間，大家也都提出各種方案建議，新政府上任後，也希望在程序上、不同意戶之處理上、政府公信力、民間量能帶動等問題，能更為精進。在這段時間，也已召開多次正式與非正式會議蒐集很多意見，包括都市更新與都市計畫合理銜接、居住權與財產權保障、獎勵公益性與必要性、居住安全與環境品質的提升等。同樣地，在實務推動上，獎勵誘因是否足夠、審議程序是否合理、如何簡化且有效率、不同意戶如何調處及合理安置，以及如何妥善運用民間量能、權利價值評估等等，須要更精進改善，讓都更在執行上能更公平合理，在專業協助下能更順利推動。而在政策上，希望能提升對都更的信心，讓民眾樂意參與或推動都更。另一方面，政府過去投入都更的量能相對不足，今天推動的專責機構設置條例，就是希望強化政府公辦都更的手腳，積極實施公辦都更與協助民間推動都更。至於公辦都更部分，則希望與地方政府及事業機構共同合作實施，能讓更大街廓、大面積環境獲得改善，也是今天我們所提出的修法或立法所想要達到的目標。

最後要說明的是，在整個都更法制架構上，目前本部推出了3個法案，包括105年底提出的都市危險及老舊建築物加速重建獎勵條例草案，再加上目前都市更新條例修正，以及中央住宅及

都市再生推動中心設置條例草案，未來亦不排除研議增訂都市再生條例可行性。在這樣法體系下，相對於日本或其他國家，應該還算充分，希望在修法的過程能得到大家的支持，讓法案可以在立法院這個會期三讀通過，今年就能在新的法制之下儘速推動。

陸、與會人員發言摘要或書面意見：

一、黃委員英霓：今天出席這個會議就是希望聽到所有民間、業者及未來要從事都更人員的聲音及意見，作為政府政策決定的參考，再納入法案。

二、謝教授哲勝：

(一) 中央住宅及都市再生推動中心設置條例草案：

1、法案名稱

(1) 都市再生就是都市更新，新名詞必要性？英文的 Urban Renewal、Urban Regeneration 二者異詞同義。

(2) 因與現行都市更新條例用語有別，第 3 條將都市再生和都市更新並列，凸顯異詞對將來相關法律解釋適用，並將產生困擾。如變更，應將相關名稱「都市更新條例」、「都市更新組」及各法條用語一併配合變更，以免徒增困擾。

2、舉債制度

行政法人法第 36 條規定行政法人舉債制度：「行政法人所舉借之債務，以具自償性質者為限，並先送監督機關核定。預算執行結果，如有不能自償之虞時，應即檢討提出改善措施，報請監督機關核定」，草案第 38 條第 3 項：「監督機關視資金融通必要，提供融資保證或其他措施造成監督機關承擔或有負債者，應提報民意機關審議通過」已違反行政法人法立法意旨。

固然促進民間參與公共建設法第 30 條規定：「主辦機關視公共建設資金融通之必要，得洽請金融機構或特種基

金提供民間機構中長期貸款。但主辦機關提供融資保證，或依其他措施造成主辦機關承擔或有負債者，應提報各民意機關審議通過。」但該法第 4 條第 1、2 項規定：「本法所稱民間機構，指依公司法設立之公司或其他經主辦機關核定之私法人，並與主辦機關簽訂參與公共建設之投資契約者。前項民間機構有政府、公營事業出資或捐助者，其出資或捐助不得超過該民間機構資本總額或財產總額百分之二十。」行政法人並非民間機構，似乎不宜援引該條文。尤其行政法人債務將來由監督機關概括承受（行政法人法第 40 條）。此種規定將增加國家未來的債務，也使該行政法人成為變相的行政機構，不符合設立行政法人的立法意旨。因此，建議刪除草案第 38 條第 3 項。

3、人事

(1) 草案第 6 條及第 19 條對於董事及執行長並未明定具一定年資專業資格，建議可明定首長及一級主管應具備一定資格：

- 專業性：具有與都市更新相關不動產規劃、開發、建築及法律等專業。
- 一定年資：從事與都市更新相關的不動產規劃、開發、建築及法律等專業的學術或實務工作五年以上。

(2) 草案並未規定中心人員待遇，建議可區分兩部分：

- 固定薪資：此部分比照同級職公務員敘薪。
- 績效獎金：依該年度中心收入扣除薪資及行政相關必要費用，並經監督機關核定的「績效獎金分配辦法」，報監督機關備查，將該年度剩餘收入一定比例分配給中心全體人員，鼓勵中心人員勇於任事。

4、財務：中心既設置都市更新評估諮詢委員會，適合協助都市更新審核主管機關都市更新事業計畫概要或都市更新事

業計畫，而辦理都市更新主管機關委辦的都市更新事業計畫概要或都市更新事業計畫審核工作，收取審核費。因此，建議可考慮明確增加受委辦審核都市更新事業計畫概要或都市更新事業計畫審核費。

(二) 都市更新條例部分條文修正草案：

1、公有土地及建築物

依現行法，政府可不顧其他土地及建築物所有人的意願，而就公產或公產加私產合併辦理都市更新，然而公辦都市更新卻是絕無僅有，又如何期待公產不加入私辦都市更新後，而能藉由公辦都市更新而使公產達到更新的目的。

政府必須以身作則，如公產管理機關帶頭不配合都市更新，又如何期待私人配合都市更新，而都市更新計畫和權利變換都經政府核定，公產參加私辦都市更新，也不會不利於公辦都市更新，因而應維持原條文「公有土地及建築物應一律參加都市更新」文字。因此，建議刪除增訂的第 27 條第 3 項第 5 款、第 27 條第 4 項、第 5 項。

2、強制拆除與遷移

(1) 釘子戶依法無否決權：權利轉換後，原所有人就該土地改良物已變成都市更新計畫全體權利人所共有。實施者依法授權實施，可於取得拆除執照後自行拆除，而無須經所有權人同意。因此，建議刪除草案第 36 條第 1 項「除經所有權人同意」文字，或維持現行條文。

(2) 政府的公法上義務不應收費：經劃定應實施都市更新地區，為保護人民的生命及財產安全，政府負有辦理都市更新的公法上義務，為了都市更新而代為拆除或遷移，都是履行公法上義務的行為，而不應收費。因此，建議草案第 36 條第 5 項增訂但書，而為「第一項因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，除由所有權人、管理人或使用人自行拆除或遷移者外，其代為拆除或遷移費用在

應領補償金額內扣回之。但依第九條第一項所實施者，不在此限。」。

3、權利變更登記：草案第 43 條增訂第 3 項「並以該登記名義人之名義辦理囑託登記。」對照都市更新權利變換實施辦法第 16 條條文「實施權利變換時，其土地及建築物權利已辦理土地登記者，應以各該權利之登記名義人參與權利變換計畫，其獲有分配者，並以該登記名義人之名義辦理登記。」文字，「囑託」二字顯然多餘，因此，建議刪除。

4、都更誘因

(1) 容積獎勵：大家對於都更容積獎勵是否破壞都市計畫存有疑慮，事實上，都市計畫對於總容積上限是有控管的，現實上是都市中還有許多空地未開發利用，不可能讓區域內的總容積超過上限規定，所以容積獎勵未必會破壞都市計畫，端看未來容積獎勵辦法如何設計，期許主管機關可以制定一個可行的容積獎勵辦法。

(2) 租稅優惠

目前老舊的房屋每年僅數千元，但參加都市更新後，必須繳納驚人的契稅和土地增值稅，每年也要繳納十倍以上的房屋稅。房屋現值 6% 的契稅，為他國所無，在土地交易所得稅有效課徵下，土地增值稅也失去存量能課稅意義，這些稅捐負擔足以阻撓都市更新的實施，必須提供合理的租稅負擔，才能為都市更新提供可行的法制環境。

因此，建議草案第 46 條 2、3、4、5、8 款修正為「二、更新後五年內地價稅及房屋稅減徵百分之八十。三、更新前合法建築物所有權人取得更新後建築物，於前款房屋稅減半徵收二年期間內未移轉者，得延長其房屋稅減半徵收期間至喪失所有權止。但本條例中華民國○年○月○日修正施行前已完成更新者，得適用修正後之規

定。四、依權利變換取得之土地及建築物，於權利變換囑託登記後第一次移轉時，免徵土地增值稅及契稅。五、不願參加權利變換而領取現金補償者，免徵土地增值稅。八、因協議合建辦理產權移轉時，經直轄市、縣(市)主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，得免徵土地增值稅及契稅。」

5、附則

- (1) 土地及建築物登記法規適用：草案第 61 條之 1 第 1 項僅規定申請建築執照之相關法規適用，而土地及建築物登記法規適用，也與權利人利害攸關，也有信賴保護原則適用。因此，建議第 1 項修正為「都市更新案申請建築執照及產權登記之相關法規適用，以擬訂都市更新事業計畫報核日為準，並應自擬訂都市更新事業計畫經核定之日起二年內申請建築執照。」
- (2) 配合刪除第 27 條第 4 項：前述建議刪除第 27 條第 4 項，配合法律修正後的適用原則，建議第 62 條之 2 第 2 項修正為「本條例中華民國○年○月○日修正之條文施行前已報核尚未經主管機關核定之都市更新事業計畫或權利變換計畫，或核定後辦理變更，於中華民國○年○月○日修正之條文施行前，未完成踐行之程序，適用修正後之規定。」

三、丁執行長致成

- (一) 在都市更新條例立法初及 2006 年均有成立都市更新專責機構的構想，但一直無法成立，這次都市更新條例之修正搭配專責機構的設立，有了公辦都更完整機制，台灣都更才能大步向前推動。專責機構可以避免目前主管機關主導都更而有球員兼裁判的疑慮，並從專業及效率的方式來推動公辦更新，並賦予專責機構執行社會住宅之職責，是落實政府政策、居住正義的重要關鍵，寄予高度期望。

- (二) 有關都市更新條例修正部分，維持現行條次、保持安定性，有利制度建立。本次修法利多部分，包括房屋稅終身減半、協議合建土地增值稅的減免、放寬金融機構銀行法第 72 條之 2 的融資限制，予以肯定。惟有關協議合建土地增值稅減免 40%之修正，建議限於首次移轉，才能與權利變換之賦稅優惠一致。
- (三) 針對更新團體自主更新放寬高度限制部分，因為自主更新案單元較小，沒有整體性考量，高度放寬限制較不洽當，或可考量僅限公辦都更或檢討全面放寬之可行性。
- (四) 第 25 條之 1 有關多數協議合建，少數不同意可以申請政府徵收後讓售實施者，不具正當性，建議納入修法予以刪除。
- (五) 第 22 條沒有提高同意比例，但加上一些限制尚屬洽當。

四、台灣反迫遷連線黃慧瑜女士

- (一) 公聽會太晚通知，會議資料應該至少於開會 10 日前上網公開，致使很多想參加的專家學者準備不及無法參加，建議再加開公聽會。
- (二) 針對中央住宅及都市再生推動中心設置條例應進一步說明董事會成員、人員進用等利益迴避規則、資產及經費來源、捐獻資金上限、監督查核機制等規範，中心是受委託執行公權力機構，如其成員有問題，其公正性將受質疑。公辦都更實施者不能由主管機關以外的機構來擔任，因為都更之規劃與執行，直接影響人民的基本權利，建議行政法人角色應只是受主管機關委託執行，而不是公辦都更的實施者。
- (三) 本次都更修法只針對釋字第 709 號部分進行修正，過去所面臨的都更爭議部分均未處理，仍以獲利、獎勵為主，缺乏公共利益、違建戶及住戶安置機制，這些問題均應納入一併檢討處理。

- (四) 在都市更新未進行結構性修法下，不宜直接成立公法人來擔任實施者，都市更新的技術性問題還沒有解決之前，不論是誰實施都淪為空談。

五、台灣都市更新受害者聯盟彭龍三先生

- (一) 權利變換制度難以推動：原因是建商會跟地主簽私契約，有簽私契約可以私相授受，政府又不管，大家都選擇簽私契約，無異告訴世人，建商不斷的打政府耳光。建議刪除建商可擔任實施者，杜絕私契約，惟有由更新會擔任實施者，真正的權利變換才可能實施真權變。
- (二) 聽證問題：都更的利益最後會回歸建商跟住戶，看來屬私權，私權問題應該到民事庭協調，不需要聽證，又如果退萬步言，聽證會有政府、建商、不同意戶、同意戶，四方如何辦理聽證，誰是正方，誰是反方。建議刪除建商擔任實施者，回歸公法、私法分離。
- (三) 容積獎勵處理：都更的容積獎勵如同都市計畫的違章建築，最後利益回歸建商跟住戶，很不合理，如此沒有公益，那麼就在商言商，如同租地蓋房子，必須負擔地租，例如韓國的再開發，政府提供容積，換回 20% 的公營住宅，建議容積獎勵換公宅，否則不應該給予。

六、台灣之聲網路電台許榮棋先生

- (一) 都更條例應明定開會直播，委員不能有業界代表，委員不要由少數人擔任，中央地方委員不能同一人。
- (二) 幹事會、審議會實施者可在場發言，不同意地主講 3 分鐘後要離席，不合理，應比照法院開庭讓兩造表示意見。
- (三) 應再加一場公聽會，列席委員應多元，不要又成為「恐龍」委員。
- (四) 反對設專責機構，以免為營建署等高官退休找「頭路」。

- (五) 應找出土地及房屋權利人反對的理由及處理，有些並不是「釘子戶」的問題，建商變成奸商也有責任，否則本人立志當反「灌人頭」都更釘子戶。
- (六) 反對「都更幫」操控都更計畫。
- (七) 都更應由全民參與。

七、時代力量苗栗辦公室陳祺忠先生

- (一) 新政府上台後，我一直都在等待土地徵收條例和都市更新條例修正，看到公聽會訊息時的想法是「終於有所動作」，結果實際推出的修法草案內容毫無實質改革作用。
- (二) 我國土地徵收的問題難道是出在沒有管理組織？過去內政部就有都市計畫審查委員會（專家學者皆有），把這組織從內政部抽出來叫改革？完全沒有面對過去土地炒作強徵的問題。
- (三) 如果要知道什麼是較具改革決心的版本，請參照第八屆立法院林淑芬提案院總第 666 號委員提案第 14442 號，此版本有陳其邁、段宜康、蔡其昌、姚文智、林佳龍、魏明谷共同連署背書，真有決心改革，請就此版本逐條討論、收集意見。
- (四) 如真要成立專責機關的話，重點有三：開放透明的程度和罰則、刑責；利益迴避原則，像今天此公聽會本就應該有直播，簡報也應該提早上網，甚至草案在討論階段時就應該要擴大參與。另外相關關係人的資料不得以個資法隱匿（遮蔽名），過去都市更新為民眾所詬病的就是資訊不透明，民眾往往難以在前段參與，接著行政救濟手段不足，主管機關有權無責，必須要具更有效的行政救濟手段。（爭議官司的訴訟費問題）
- (五) 請詳述何謂「爭議」？爭議經聽證後該如何處理（可以不改直接重送？）

(六) 行政法人的主管機關是內政部，一樣是球員兼裁判，請勿做資訊誤導，把主管機關定為立法院是比較 OK 的，起碼能夠揭露。

八、 許志祥先生

(一) 現行都更成果造福建商，迫害原住戶。我家持有房屋所有權、地上權，建商有土地。建商告我們要求拆屋還地。一審判決以地上權超過 20 年，房屋老舊沒有價值為由，判決我方敗訴。荒謬的是，同法官卻又說認定我方房屋價值 2600 萬，藉以收取二審裁判費。二審中，建商要求追加某位鄰居（土地共有人）為原告，鄰居表示不願告我們，竟不為二審法官認同，認為鄰居有義務為原告。經抗告後，轉送最高法院等候裁定。高獎勵、高利潤，讓建商更有玩弄法令的操作空間。

(二) 都更的迷思，以為面積越大，效果越好。事實上應該走小而美的方向。面積大、利潤高，卻都落到財團手中，加大社會貧富差距。如果基地上有釘子戶，倒不如分成兩小塊分成開發。很多小而美的開發勝過一個大而無當的開發。

九、 中華民國建築師公會全國聯合會吳聖洪建築師

(一) 內政部為建構專責單位推動都市再生、都市更新相關業務之運作架構與機制，擬具「中央住宅及都市再生推動中心設置條例」草案，基本上本會樂觀其成，但針對草案內容似尚有部分未臻完善及疑義，相關意見供參：

- 1、 有關草案法規名稱中之「都市再生」似尚無法定定義，建議予以明定以利執行。
- 2、 本中心定位為為行政法人，享有一定公權力，建議其「業務範圍」（詳第 3/22-29 條）除係確實不適合由政府機關推動，亦不宜交由民間辦理且符合公共利益及必要性外，亦應盡量不與民爭利。

- 3、本中心業務之執行若涉及主管機關權責時，其「行政處分」是否應有明確之法律授權及權限？建議予以釐清。
- 4、觀諸本中心各項業務，似均涉及建築規劃之專業，謹建議董、監事及評估諮詢委員中增列建築規劃之學者、專家以符實際。

(二) 內政部從「程序正義」、「強化公辦」、「加速民辦」、「獎勵明確」、「解決爭議」等 5 個修正重點，提出本次「都市更新條例部分條文修正草案」重新檢討修正，本會敬表支持，謹下列意見供參：

- 1、本次修法旨在「加速推動都市更新，簡化行政程序」，但條文 36 條之修正，於踐行協調、調處及行政救濟等冗長程序後似仍回到「依調處結果辦理」之起點，其效益性建議再予考量。
- 2、為符合授權明確性原則刪除條文 44 條第 1 項各款獎勵項目，並授權由中央主管機關定之，未免法令空窗期間影響都更案之進行，建議相關子法儘速一併修正。

十、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會于俊明秘書長

- (一) 有關專責機構簡報第 4 頁部分強調公辦都更的必要性係認為建商主導的都更缺乏公益性、整體性、公平性等之說明，較為不妥，如要成立推動中心推動公辦都更，應從政府有公權力，對於促進整合較有效率等方向說明較為妥適，否則會造成誤解認為建商主導的更新即缺乏公益性、整體性。
- (二) 公益性係抽象性的概念，是要在更新單元劃定或事業計畫審議階段才能檢討個案的公益性到底為何，就整體性開發來界定在更新單元劃定合理性的問題，實施者信賴更新單元劃定指標來進行開發，應該有信賴保護，不該被污名化，且已透過聽證來達到釋字第 709 號解釋正當行政程序，相對於環評，都更案均須聽證，正當行政程序應已足夠。

- (三) 要澄清的是，都市更新條例不管修法前後，實施者除了持有稅減免外，並沒有享有移轉稅的減免。另外，實務上，都市更新審議時，實施者之所以可以一直待在會議現場，是因為要接受委員們對於計畫的垂詢及指摘。
- (四) 有關暴利部分，如在景氣好時，還有誘因，現在大環境不好，地方政府審議之風險管理費以台北市 12% 為例，如房地市場下降超過 10%，即沒有利潤誘因。而在實施者過程中，最耗時費心之整合費用均未納入權利變換共同負擔，還要面對訴訟的不確定性。然而基於法制國家，仍要尊重司法判決，所以不宜因為個案狀況，而破壞整個都更制度，而影響都更推動。
- (五) 有關有出席專家建議刪除都市更新條例第 25 條之 1 規定，其中有關第 1 項刪除代為徵收部分，本會認同。至於第 2 項部分協議、部分權變機制希望仍予保留，以利實務執行。

十一、王東凱先生

針對都市更新條例修正草案第 43 條，擬修正的條文，第一次建物登記公告時異議處理回到囑託機關，然而在台北市中有案例是案子一直有爭議，但仍然經都更處核定，異議處理，房子也完工了。後來經行政法院判決撤銷該案，如果依本次修改之條文，房子被登記為建商後賣掉了，住戶即使打贏了官司，房子也沒了，難道政府要賠住戶房子嗎？建議不修正該條文。

十二、中華民國不動產估價師公會全國聯合會鄭義嚴主委

- (一) 中央住宅及都市再生推動中心設置條例草案：因都市更新涉及投資、借貸、出售、出租……等多元範圍，故建議第 6、7 條董監事人選背景資歷，以及第 8 條評估諮詢委員會人選增列「不動產估價有關之學者、專家」。

- (二) 都市更新條例修正草案：因都市計畫法中並無相關「相對投入」及「受益」用語定義，建議第 30 條應予釐清，否則相關子法與辦法、規定難有依循。

十三、新北市都市更新受害者聯盟劉振華先生

- (一) 建議勿再增設所謂都更專責機構，如果政府只是被動地接受收件、申訴，不去了解實況，在公權力不彰的情形下，再增設專責機構無任何助益。
- (二) 都市更新條例第 32 條住戶提行政訴訟時，政府應主動停止都更審查，待法院定讞後再續辦後續程序。
- (三) 建議增列都市更新條例對實施者懲罰條款，重者停止其都更建案，政府權力擴大，才可有效執行公權力，而非僅止消極收件、審查、接受申訴。
- (四) 都市更新條例規定中無私契約存在，建商實施者私自與住戶單獨簽約，嚴重違反權利變換公開、公正、公平實施方式精神，應建立停止（撤銷）都更案機制。

十四、三重大同南路都更受害者許素華女士

- (一) 「三重大同南路公辦都更案」新屋沒推成功，錯不在民，關鍵在當時都更策略不公開、不透明，公辦都更投資人樺福建設買下土地擄客假債權（支付命令債權），致基地被盜賣。
- (二) 「都更」滅村是政府之恥、居民之悲。
- (三) 「都更」新地主暨實施者是建商（圓富建設），究竟促進了什麼「公共利益」？大規模迫遷居民沒有違背「居住正義」？
- (四) 基地主-神明會「舍人公」被不法變造為「祭祀公業舍人公」，三重市公所難辭其咎。
- (五) 居民被「迫遷」，不只是「金錢補償」的問題，而更是「人權侵害」的課題。
- (六) 居民被民辦都更實施者告「拆屋還地」，不是「私權糾紛」。
- (七) 請政府落實讓人民「安居」，免於被告恐懼。

十五、台灣人權促進會林彥彤先生

- (一) 本次公聽會通知太匆促，請加強公聽會資訊透明公開，建議再加開。
- (二) 修法目的應明確化，若僅為處理公辦都更以興建社宅與釋字 709 號議題，而不擬全面翻修相關公益性、必要性與居住權，即應敘明後續修法期程與方向，再開會持續討論，也才能聚焦短期先通過社宅興建之目標。
- (三) 都更條例本身公益、必要性評估嚴重不足，應有具體居住權與公益必要影響評估，而有量、質化標準，作為聽證與法院裁判之參考。
- (四) 配套社宅興建之修法，應在都更條例中納入安置之條款，使無產權者不致流離失所。
- (五) 產業界代表不應列入董事，若有市場評估需求，可將之與公民社會代表共同納入評估諮詢委員會。
- (六) 都更條例第 52 條，不受銀行法第 72 條之 2 限制，是否有所管制？完全取消是否有過度增加金融風險之疑慮？

十六、社團法人新北市都市更新學會理事長蔡仁捷建築師（會後補充意見如附件）

本次都市更新條例第 44 條修正草案針對更新會更新時得放寬建蔽率及建築高度限制，立意良善，但房價低的地方建商沒有誘因進入，只能由地主成立更新會實施，因缺乏專業，須要有代位實施者協助，故建議將代位實施者入法納管並納稅，以提供專業協助自主更新推動。

十七、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會張興邦副秘書長：

- (一) 都更條例修正草案第 27 條：第 3 項(公有財產處理方式)第 4 款有關「以協議合建方式實施都市更新事業時，得主張以權利變換方式參與分配…」，為維持更新案安定性，宜明定公有財產管理機關主張之提出時點，建議應於事業計畫報核前提出。

(二) 都更條例修正草案第 36 條：都市更新條例所建構制度，係於多數所有權人同意實施更新時，以「多數決實施、權利變換公平分配」，顯難經全體所有權人同意。且實施者依據政府核定之權利變換計畫，依第 34 條規定以實施者名義申請拆除執照，除須處理同意戶代拆，也需處理「意見戶」及「產權不明」等代拆問題，及本條末項有關扣回代拆或遷移費用之規定，如此才有落實實施更新之可能，故有必要保留「由實施者代為」之法源。建議本條若擬予修正，建議刪除草案第 1 項「經所有權人同意」等文字，並就已完備調處與行政救濟程序者，明定由主管機關「依調處結果辦理」之辦理期限。

(三) 都更條例修正草案第 44 條：

- 1、因目前各縣市容獎規定各有不同，為維持進行中更新案法的安定性，避免變動過大產生法的空窗期，建議維持現行條文，於母法明定各款獎勵項目。至於授權明確性原則之質疑，建議可於第 4 款授權中央主管機關另增訂項目之文字，修正第 4 款為「其他為促進都市更新事業之辦理，經中央主管機關訂定或由地方主管機關報中央主管機關核准者。」，如此即可兼顧授權明確性原則，亦能保有地方特殊需求項目之彈性。
- 2、第 2 項有關增訂自主更新案不受建築物高度限制，並授權地方政府放寬建蔽率，更新案確有放寬其高度及建蔽率之需求，但不會因實施者不同而不同，建議應一視同仁，多元促進更新推動。
- 3、第 3 項增訂由中央就容獎統一明定量化標準，提高可預見性，有助於整合與縮短時程。惟容獎項目仍宜考量因地制宜之彈性。

(四) 都更條例修正草案草案第 46 條：

- 1、目前條例主要稅捐減免規定僅針對權利變換更新案，「協議合建」其門檻、難度、所耗費心力均較權利變換為高，建議應享有平等的稅捐優惠，可避免諸多爭議，並加速更新行政流程。查本條第1項第4款及第7款規定之獎勵對象僅限於以權利變換方式實施更新者，為鼓勵實施者朝整合全體同意之協議合建方式實施都市更新事業，建議納入協議合建更新案給予相同稅捐減免獎勵：
 - (1) 建議修正第4款，明定本款適用對象不限權利變換更新案，更新後原地主、權利變換關係人及實施者取得之土地及建築物，於所有權第一次登記後第一次移轉時，均適用減徵土地增值稅及契稅百分之四十之規定。爰第4款建議修正為「更新後依權利變換取得之土地及建築物，於所有權第一次登記於更新後第一次移轉時，減徵土地增值稅及契稅百分之四十。」
 - (2) 草案第8款建議刪除，整併納入草案第7款，於都市更新事業完成時，所有權人與實施者間因協議合建辦理土地及建築物所有權移轉，給予與權利變換更新案相同之稅捐獎勵。爰第7款建議修正為「實施權利變換，以土地及建築物抵付權利變換負擔者，或因協議合建辦理產權移轉者，免徵土地增值稅及契稅。」
 - 2、第2款有關更新後房屋稅及地價稅減半徵收2年規定建議延長為4年；新增第3款有關原合法建物所有權人取得更新後建築物未移轉前延長房屋稅減徵期間規定，建議併同納入地價稅減徵延長相同規定。
- (五) 都更條例修正草案第61條之1：鑒於產權登記法規變動頻仍，建議第1項修正為「都市更新案申請建築執照及產權登記之相關法規適用，以擬訂都市更新事業計畫報核日為準，…」，以維持更新案後續產權登記安定性。

(六) 都更條例修正草案新增第 61 條之 2：考量新法施行前已核定更新案亦應維持其法安定性，建議第 2 項應將該情形納入，建議或可修正為「本條例中華民國○年○月○日修正之條文施行前已報核或尚未經主管機關核定之都市更新事業計畫或權利變換計畫，除其辦理方式不受…」。

十八、台灣反迫遷連線先生彭至誠先生：本次公聽會通知太匆促，違反正當程序原則。建議在付委前再加開，讓想參與的人有充分時間準備。

十九、財政部國有財產署(書面意見)

(一) 修正條文第 27 條第 3 項第 2 款規定，參加都市更新之公有財產由直轄市、縣(市)政府或其他機關以徵收、區段徵收方式實施都市更新事業時，應辦理撥用 1 節，其中以區段徵收方式實施都市更新事業時，其相關作業程序是否適用土地徵收條例規定？倘是，土地徵收條例第 43 條已明定區段徵收範圍內公有土地提供區段徵收主管機關之方式，則本款規定之撥用如何執行，請釐清。

(二) 修正條文第 28 條：建議刪除「或參與」文字。查本條制定之立法理由，係為利各級主管機關及鄉(鎮、市)公所回收「實施」都市更新之經費，而明定政府機關於更新完成後取得之土地及建築物，其處分或收益，不受國有財產法第 28 條等規定之限制。爰公有不動產倘由管理機關以「參與」都市更新事業方式辦理，既非擔任都市更新事業實施者，並無支付實施都市更新經費情形，與立法意旨「回收實施都市更新之經費」有間。

二十、行政院公共工程委員會(書面意見)

(一) 關於都市更新條例部分條文修正草案：第 9 條之 1、第 27 條第 3 項第 1 款及第 5 項修正條文，本會「無意見」。

(二) 關於中央住宅及都市再生推動中心設置條例草案：

- 1、草案第 27 條明定中央住宅及都市再生推動中心依都市更新條例第 9 條規定，得辦理公開評選實施者業務及範圍，本會無意見。
- 2、草案第 39 條「本中心之採購作業，應本公開、公平之原則，除符合我國締結之條約、協定或政府採購法第四條所定情形，應依各該定辦理外，不適用政府採購法之規定；其採購作業實施規章，應報請監督機關核定。」：

(1) 上開所稱「應依各該定辦理外」，建議修正為「應依各該規定外」。

(2) 另目前行政法人組織設置條例計有國家災害防救科技中心設置條例、國家運動訓練中心設置條例、國家表演藝術中心設置條例、國家中山科學研究院設置條例等，推動中心設置條例草案第 39 條係參酌國家災害防救科技中心設置條例第 30 條、國家運動訓練中心設置條例第 29 條及國家表演藝術中心設置條例第 41 條訂定，與行政法人法第 37 條規定尚無不符，爰本會無意見。

二十一、廖珮蓉女士(書面意見)

(一) 針對專責機構，因是專法授權，該單位執行之公平、公正、公益，應由誰來把關及審核？

(二) 專責機構之共同利益，如何回饋或利潤的分配？

(三) 首先認同主辦單位的辛苦，但請維持會場的品質，讓參與人尊重共同參與的人。勿帶早餐入席，人權不是自大而是體諒及尊重別人，更不是大聲就有舞台。

二十二、台北市公共設施權益促進會柯寬城先生(書面意見)：敬請重視處理全國為徵收之公共設施保留地的地主權利，以落實蔡英文總統的土地轉型正義。

柒、主席總結

感謝大家撥冗參加今天的公聽會，希望都市更新的修法或立法，以及後續的推動能夠順利，也希望未來爭議與衝突能夠一日一日地消失。

捌、散會（中午 12 時 10 分）

協助自主更新之多元策略建議

社團法人新北市都市更新學會 106.2.07

老舊及危險建物拆除改建是都市發展的必然過程，也是維持人民居住安全及生活環境品質的關鍵因素之一，隨著台灣自 60 年代起的經濟快速發展，大量公寓大樓也在主要都會區興建，滿足人民各式各樣的居住、生產、休閒…等空間使用，但至 80 年代末期，部分公寓大廈安全及居住品質已漸不符時代標準或期待，以致須拆除改建，然因公寓大廈區分所有權過於細化複雜，往往難以取得全數區分所有權人同意而予拆除改建，為此，乃於 87 年制定「都市更新條例」專法處理之。

「都市更新條例」實施近二十年來，歷經九次修正，不斷地在法理及實務操作經驗中探尋適合台灣社會特質的實施模式，並藉由提供容積獎勵、稅賦優惠…等具體策略期有全面成效，然迄今僅少數案例實施完成，就整體台灣都市環境而言仍屬滄海一粟，近年更因個案事件及部分「都市更新條例」條文遭判定違憲，以致主要都會區之老舊及危險建物拆除改建進度近似停滯情形，為此，內政部近期研擬「程序正義」、「強化公辦」、「加速民辦」、「獎勵明確」及「解決爭議」等五大「都市更新條例」修正內容補強，此一積極任事作為，本學會敬表贊同與支持，然依本學會長年參與都市更新實務操作經驗，內政部研議方向尚有待加強以臻良善之處，謹建議就其中「加速民辦」之「協助自主更新」部分再予研議審酌。

依「都市更新條例」第十條，現行都市更新實施主體係分「自行組織更新實施團體」與「委託都市更新事業機構」等兩型態，前者即為「更新會」，亦即一般所稱「自主更新」型態，然依多年參與「更新會」實務操作，「更新會」無法順利推動之困境，除現研擬「協助籌措實施經費」與「適度放寬建蔽率」等外，尚缺乏引導專業團體之全程性專案整合協助，蓋因老舊及危險建物之拆除改建涉及土地權利、規劃設計、財務稅賦、工程興建…等諸多高度專業事務，且專業間亦有許多待協調整合事項，此均非區分所有權人依法成立之「更新會」有此專業能力處理之，故建議於法令或實務執行上，應允許「更新會」能獲得更多專業執行引導及支援，如得於「更新會」架構下，亦得以專案管理或統包等模式「委託都市更新事業機構」協助執行，或許是可研議之方向。

此外，近年亦因「更新會」實行都市更新事業困難重重，以致老舊及危險建物區分所有權人對採行「更新會」模式多有疑慮及缺乏信心，為此，坊間逐漸衍生「代理實施」型態替代，其法定實施主體雖為「委託都市更新事業機構」，然其核心概念及實務操作均參照「更新會」模式辦理，此應可納入廣義「自主更新」範疇論之，然因「都市更新條例」相關法令中均無類似「代理實施」規定及說明，以致各地方主管機關對此均有不同執行認知，且可否亦有不一之情形，考量老舊及危險建物社區均有不同特性、需求及期待，建議仍宜將「代理實施」模式納入政策及法令研議。

綜合上述，鼓勵「自主更新」本是台灣現行重要的都市更新政策方向之一，故除現研擬「協助籌措實施經費」與「適度放寬建蔽率」外，有效協助型塑健全「自主更新」之執行基礎與環境益形重要，故如於維持以社區為主體之架構原則下，給予社區選擇執行模式之彈性，並強化引入專業團隊深化協助之措施，如此「自主更新」模式自能得到更多元協助，亦因此更能成就成功案件，有效改善現行都市更新執行困境。