

內政部 函

機關地址：10556台北市八德路2段342號(營建署)
聯絡人：林純如
聯絡電話：(02)8771-2735
電子郵件：chunju@cpami.gov.tw
傳真：(02)8771-9420

11052

台北市信義區基隆路2段51號13樓之3

受文者：中華民國建築師公會全國聯合會

發文日期：中華民國101年9月17日

發文字號：台內營字第1010808762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101年9月4日召開都市更新條例修法座談會紀錄1份，請查照。

說明：依據本部101年8月30日台內營字第1010808345號開會通知單續辦。

正本：金教授家禾、張教授金鶚、白教授金安、謝教授志誠、陳名譽理事長玉霖、丁執行長致成、蔡律師志揚、林榮譽理事長旺根、張理事長義權、中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會、中華民國建築師公會全國聯合會、中華民國地政士公會全國聯合會、中華民國不動產估價師公會全國聯合會、中華民國信託業商業同業公會、台灣都市更新公正促進協會、中華民國專業者都市改革組織、立法委員尤美女國會辦公室、本部營建署建築管理組

副本：行政院、內政部部長室、林次長室、營建署署長室、許副署長室、主任秘書室、都市更新組(以上均含附件)

部長李鴻源

全國建築師公會			
收	101年09月	17	日
發	1860		號

都市更新條例修法座談會紀錄

壹、開會時間：101年9月4日（星期二）上午9時30分

貳、開會地點：本部營建署107會議室

參、主持人：本部林次長慈玲

肆、出席及列席人員：（詳簽到簿）

記錄：林純如

伍、與會人員發言重點：

一、張理事長義權

- （一）事業概要同意書在都市更新流程中，並不具備任何法律效力，故提高同意比例門檻毫無意義。
- （二）事業計畫及權變計畫同意是都市更新的核心，本來就是要取得絕大部分的同意更新才能推動，故在整合提案階段門檻可以不必提高。
- （三）權利人在公展期滿前，如欲撤銷同意，應以實施者所提供之資料或訊息有虛偽不實且損及權利人之權利者為限，方得撤回。
- （四）拆除爭議經主管機關調處後，應依調處結果行之，如調處結果須拆除者，政府應代為拆除。被拆除者若認為拆除不當，可向法院提起損害賠償之訴，要求實施者負損害賠償之責。
- （五）更新信託機關應建立續建機制，以維權利人之權利。
- （六）同意保留第25條之1多數決協議合建機制。惟既是多數決協議合建，有關合建事宜即應由當事人自行解決，政府不宜代為徵收。
- （七）為解決紛爭，權利變換之更新案非經完成拆遷作業不得預售，以免衍生糾紛。
- （八）目前都市更新的實施規模尚稱允當。

二、中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會

- （一）修正條文第31條第5項審議有重大調整得重行公展、第35條同意門檻提高、同意書得無條件同意撤銷及第45條權利變換須徵求同意等修正，讓都市更新風險性變高、門檻提高、時程變長、可以輕易推翻，使都市更新充滿了風險及不確定因素，推

動不易。

- (二) 代拆遷訴請法院裁判部分，如為民事法院 3 級 3 審，平均約耗時 4 年 4 個月，將延宕實施時程。另修正第 45 條都市更新事業計畫及權利變換計畫併送報核時，未有非可歸責於實施者時程之扣除規定，逾期時，須重啟流程。
- (三) 並非反對續建，而是怎麼做、誰去做的問題，應有相關法律規範。另都更案因土地不須強制信託，目前銀行之續建意願不高。
- (四) 支持刪除現行第 25 條之 1 後段政府代為徵收之規定。但前段多數決議協議合建機制建議維持，可以與公有土地得以權利變換參與私有協議合建案之修正連接，且不妨礙都更目的。
- (五) 預售時機立意良善。但實務上自辦都市更新須預售籌資，故重點在預售資訊之揭露及遲延給付之加強。
- (六) 更新應由居民主動發起推動，現行更新單元劃定過於僵化，致無意願者被強制參與，建議增設老屋更新及其獎助條款。
- (七) 實施者之資格條件應避免過度限制，變成大財團條款，想做者不能做，符合資格者不願投入。
- (八) 為避免假權變真協議合建，建議協議合建比照權利變換給予稅賦減免。
- (九) 文林苑個案依法無法繼續執行，建議應有中繼處理辦法。
- (十) 同意書出具時間點尚不明確，有關公聽會後 6 個月要報核之規定是否足夠，尚待評估。
- (十一) 本次修法幅度過大，進行中個案應有過渡條款。
- (十二) 協議合建、老屋更新建議納入稅捐減免。

三、 中華民國建築師公會全國聯合會(書面意見如附件一)

- (一) 事業概要沒有強制性，毋須實質審議，且地方政府無法負荷，除非是有類似建築法之預審功能。
- (二) 第 35 條所有權人退場機制，建議維持原條文，權利義務相同則由主管機關制定要項，才能明確執行。

- (三) 第 25 條之 1 多數決協議合建，不只民間適用，公有土地亦有適用之需要，建議維持前段彈性實施規定。
- (四) 建議維持都市更新事業計畫及權利變換計畫分送為原則，併送為例外之規定。
- (五) 第 49 條不能或不願者均可於更新前領取更新後價值之規定，應回歸第 3 條精神，更新前領錢者，只能領更新前之價值，更新後領錢者，則領更新後之價值。

四、 中華民國地政士公會全國聯合會

議題五部分：實務上有很多找不到人協議的情形，如未辦繼承登記之情形無從協議，建議多數決協議合建機制應保留，才可以解決實務困難。

五、 中華民國不動產估價師公會全國聯合會

- (一) 報核之同意門檻雖提高，如仍維持目前代為拆遷之門檻，執行面意義不大，前面門檻提高只是提高進入難度而已。
- (二) 無條件撤銷實施者風險提高，不適合無條件撤銷。
- (三) 代為拆遷建議仍由行政單位執行，法律應再明確規範。
- (四) 續建機制不是由銀行或信託業執行，銀行為出資者，僅為再遴選營造廠，法規應再強化。
- (五) 部分權變部分協議合建建議保留，但選屋會起衝突，法律無明確規範。
- (六) 尊重更新案之預售規定。
- (七) 實施規模建議維持至少 1,000 平方公尺以上，愈大愈好。

六、 中華民國信託業商業同業公會

- (一) 第 23 條以信託方式實施應作定義，更新過程中前段土地、後段資金皆可信託，到底指哪段？文字上應釐清，可參考金管會建議條文。
- (二) 第 81 條之續建主體是信託業或建築業？續建主體的條件要有能力、資金及風險考量，信託業可能較不適合，信託業如只負責協助角色，應於說明寫清楚。

(三) 信託業不只銀行。實施者得否為信託業者，建議由二相關主管機關討論。

(四) 重建一定要有信託機制，至於如何續建應再釐清，建議只規定有續建機制，但不規定由誰續建。

七、專業者都市改革組織

(一) 目前都市更新為真合建假都更，法令架構未區分住宅更新與都市更新。

(二) 被都更者資訊不對等，建議維持修法方向，提高門檻及無條件撤回。

(三) 代為拆除機制肯定內政部修法方向，因事涉地主土地持分減少，財產權被剝奪，當然要審慎，即使三級三審亦可。

(四) 部分協議合建及部分權利變換之規定，強制不同意者參與權變，建議全刪。

(五) 預售時機有必要規定，最大問題在不須取得同意書即可取得建照。

(六) 都更規模應為大規模創造都市環境，不應允許小規模零碎開發。

(七) 都更條例的條文討論還是在住宅重建，却要求公部門給予獎勵，以日本為例，第一市街地、第二市街地就有不同獎勵。另現行條文第 5 條應強化公部門扮演角色，強制公部門劃定更新地區、擬定更新計畫後才能由民間來做；或現行條文第 11 條由民間要求公部門檢討更新地區劃設。

八、張教授金鶚：

(一) 過去前面門檻太鬆，容易被插旗、圈地，後面門檻過不了一樣玩不下去，反造成居民權益受損，延宕實施。修正草案之同意比例相較於臺北市都更顧問小組建議一律提高至 9/10，已有調整，不應再檢討。

(二) 無條件撤回是應該的，權利變換主要是價值談不攏問題，權利價值不確定前應該都可撤回。

- (三) 目前由地方政府代為拆遷基於政治因素執行不了，法院介入是必要。另更新的重心在雙方協商，目前制度缺乏協商機制，建議引進仲裁機制（ADR），由第三公正者介入協助解決實施者與所有權人間之爭議，可以減少爭議產生。
- (四) 續建機制應建立。但銀行、信託業者無能力可以實施。
- (五) 現行第 25 條之 1 後段代為徵收應刪除，前段部分權利變換、部分協議合建方式事實是存在的，但應有一定條件，不要互為干擾。
- (六) 議題六預售之規定沒有爭議。至於實施規模部分，為地方政府權責，當然是愈大愈好，但相對整合難度會提高。
- (七) 協議合建應鼓勵給予稅捐減免，會減少目前很多爭議及行政資源浪費。
- (八) 如民眾權益無法保障，造成社會反感，對於開發商反而不利，形成雙輸局面，應彼此體諒。

九、 蔡律師志揚：

議題一：檢討提高都市更新各階段同意比例門檻

現行法規本即要求須達 9/10 門檻才能申請強制拆除，因此修法提高同意門檻，應無窒礙之處。現行實務上頗多爭議，均導因於實施者一旦取得法定同意門檻，即停止徵詢所有權人意願，不再溝通協商，或者以大吃小，以致後續產生諸多爭議，政府審議人力不堪負荷。再則都市更新「多數決」有侵害人民財產權之疑慮，如同意門檻不高，將無法彰顯更新範圍內所有權人之民意代表性，亦較欠缺「公共利益」，部版修正草案所訂之同意門檻，毋寧為妥協下之產物，在「多數決」與「財產權保障」間求取一個較適宜的平衡點。

議題二：都市更新事業計畫、權利變換計畫公展期滿前都可以無條件撤銷同意書。

此為資訊不對稱之問題。於非都市更新案件的情形，民眾在簽訂房屋買賣契約、合建契約時，因已通盤瞭解自己相關之權利義務，故限制合約當事人之任意解約權，較無疑義。但都市更新案件卻非如此，

基於計畫擬訂的變動性，一般人在簽同意書時通常未能通盤瞭解自己的權利義務，除非能要求實施者在所有權人簽具同意書時，必須提供全部及完整的計畫書、全部及完整的估價報告，並且讓所有權人能夠充分瞭解自己的權利義務及分配結果，才能合理地限制所有權人撤銷。現在修正草案之所以以公展期滿為限制撤銷同意書之時點，理由即在於此，因為公展期間所有權人藉由閱覽全部及完整的計畫書、估價報告，方能完整及充分瞭解自己的權利義務。而在瞭解之後未即時撤回同意，即不容其再恣意撤銷，以維法定程序之安定性。

而且事實上，若少數幾位地主撤銷同意後，同意門檻仍有達到法定報核比例，那麼撤銷同意並不影響事業計畫的審核，根本不會影響程序的安定性。再者法律規定要發動都市更新程序需要一定比例門檻的地主同意，就是為了要保障地主權益，並初步檢核其是否具公共利益；如果撤銷同意之後就無法達到法定報核門檻，這其實意味著更新範圍內大多數地主都無意願更新，那麼謹守著「程序的安定性」，又有什麼意義？與法律規定門檻的意旨有所衝突時，堅守「行政程序」的安定，法律上的價值判斷似有失均衡。

尤其都市更新牽涉民眾動輒數百、千萬元以上的不動產鉅額權益，又與居住遷徙自由有關，其本身在憲法上就可能存有合憲性的爭議，若再加嚴格限制地主撤銷同意，恐怕過度干預憲法所保障人民的財產權與居住權。當然，撤銷同意可能會造成實施者已投注在更新案所花費的勞力、時間與費用成本等損害，不過撤簽者違反私約或有權利濫用之情形，實施者尚可依法向撤簽者請求損害賠償，因此似無必要為此嚴格限制撤銷權利。

議題三：刪除地方政府代為拆遷地上物之義務，由政府調處或經法院
裁判後才能據以執行。

依據部版修正草案，修法理由寫得很清楚，主管機關受請求代為執行時，僅就執行之期日、方式及安置事項予以調處，而該調處結果係主管機關就公法上具體事件所為之決定而對外直接發生法律效果，認有違法者，得逕依本項規定向法院提起救濟。由此可知，條文所謂

「訴請法院裁判」，係提起行政救濟，且救濟之內容應僅有關執行之期日、方式及安置事項。查行政訴訟為二審終結，且修正草案規定「應於三十日內訴請法院裁判」，似免除訴願先行程序，故外界部分意見認為拆遷地上物尚須經法院三級三審，過程冗長，恐對修正條文有所誤解。惟條文本義確有不甚明確之處，建議可再加以明確化。

議題四：都市更新事業以信託方式實施時，其實施者應以信託業為限，並強制都市更新事業所需資金應辦理信託以及建立續建機制，以降低更新實施風險。

都市更新具有公益性，且係由政府行使公權力，令私人財產權變動的計畫對外發生法律效力，因此政府不僅在計畫核定前應加以審核其內容之適法性，在計畫核定後更有職責確保計畫實現，是以依據都市更新條例第 56 條，都市更新事業業務廢弛，或事業及財務有嚴重缺失者，直轄市、縣（市）主管機關應限期令其改善或勒令其停止營運並限期清理；必要時，並得派員監管、代管或為其他必要之處理。

然而政府在財務計畫方面，僅為書面審查，實施者通常未能提出具有實質意義之擔保，近年房價高漲，雖有部分案件因財務缺口面臨困境，惟尚未成為重大問題。但如景氣趨緩、房價下跌，或實施者投資失利，則有可能面臨建商倒閉、擺爛，都更案無法繼續進行下去的危險，不僅引發社會問題，且造成政府事後還要幫實施者收拾爛攤子，耗費十餘年的東星大樓都更案可為殷鑑。

實際上，相較於龐大的房屋銷售利益，數百萬元的銀行續建完工保證費用並不高，以本人所辦理過七、八十件的都更審約案件，約有過半的都更案件，建商願意商請銀行提供續建機制，而具有一定資金規模之建商，非但不以之為毒水猛獸，且更主動地向地主表明會提供續建機制，俾換取地主對都更案未來能夠完成的信賴。

續建機制是確保都市更新計畫能夠實現的重要機制，亦可以發揮過濾篩選的效果，如遇銀行不願承辦者，即可能表示該個案之更新風險過大，而應更加謹慎地審視其財務可行性，並嚴肅看待計畫核定後之後續執行問題，畢竟房屋拆除後，原屋主在外流離失所在外，苟不

能如期完工，勢必造成嚴重的社會問題。因此，實有必要要求業者建立續建機制，以降低更新實施風險。

議題五：刪除現行第 25 條之 1 多數決協議合建及代為徵收機制。

現行第 25 條之 1 多數決協議合建的問題，在於協議合建的部分不透明，可能會對權利變換地主造成不公平。第 25 條之 1 容許之前提，應建立在以下前提，才不致於損及少數權變地主的權益：(1)全部估價。(2)公開完整估價報告。(3)權變者優先選配或與協議合建者一起選配。(4)公開合建地主的分配結果。以本人承辦過的案件，就碰到以下的問題：

- (一) 實施者告知權變地主部分單元已經由合建地主選走，權變地主不能選，如果權變地主硬是要選，則要抽籤，屆時實施者可安排很多的合建地主跟權變地主一起抽籤，權變地主一定抽不到。(因為合建地主選配程序及選配結果是不公開的，因此實施者可用此方法限制權變地主選配)
- (二) 實施者訂明選配原則：「選配不能超過權值 10%」，但私下與合建地主簽的契約卻無此限制，又合建地主選配結果不公開，因此權變地主受有 10%限制，合建地主卻可選超過 10%，甚至很多合建地主最後選配超過 50%。(因為合建地主選配程序及選配結果是不公開的，因此實施者可用此方法限制權變地主選配)。
- (三) 綜上，現行第 25 條之 1 實務作法往往不能符合上述四項前提條件，以致爭議劇烈，治絲益棼，審議實務處理亦甚難為，在法理上更是與「協議合建」應為「全部」協議之論理有悖，因此現行修正草案刪除第 25 條之 1，實有其合理性。

議題六：明定權利變換實施案之預售時機。

實際上本次修法新增非經完成拆遷作業不得預售之規定，除為保障預售戶之權益外，亦在使拆遷協調作業尚能保有彈性，不致因建案已經預售而無協商退讓的空間。再者，房地總價百分之十亦非小數，如欲循民事求償，尚須支付額外訴訟成本（包括律師費等），對預售戶保障尚非周妥。

議題七：目前都市更新單元之實施規模是否適當？

都市更新條例原本是立基於「高度公共利益」，解決城市的老化問題，改善都市防災、建物結構安全、公共交通、衛生環境等。為獲得高度的公益，強迫少數人接受乃是不得已之下的選擇。然而，面積過小的更新單元，多半只能在更新單元內規劃單棟高樓大廈，僅創造出更多的容積樓地板面積，讓更多的人口進住，卻無法配置較多的公設或對城市防災與環境有大幅提升功效，其充其量僅是「老屋改建」、「建築更新」而已，根本撐不起那可剝奪或限制人民財產權及給予都更容積獎勵的「高度公共利益」。因此 1,000 平方公尺以下的建案，實在不適合稱為「都市更新」，勉強適用都市更新條例。

不過，現在小規模的公寓大廈重建，確實面臨「公寓大廈管理條例」限制過嚴、缺乏彈性及欠缺具體有效重建內容條文之困境。然而此等不具「高度公共利益」之舊屋重建，似應回歸傳統「公寓大廈管理條例」之私權處理模式，而非以「較低同意與要件門檻」、「行政強制執行」等具有相對優勢之「都市更新條例」公權力處理模式。都市更新條例實不應承載太多不同性質之任務，乃致一直無法化解社會對於其欠缺「公共利益」之質疑。

觀諸日本立法例，政府為解決老舊集合住宅重建困難之課題，參考「都市再開發法」之規定，於 2002 年制定專法「集合住宅重建促進法」(マンション建て替え円滑化法)，導入由區分所有權人組成「重建組合」擔任實施主體(投資者得以會員之身分參與)，並採權利變換計畫之擬定進行權利分配、轉移，俾能突破法令限制，且確保應有權益。建議 貴部為解決小規模的公寓大廈重建問題與需求，應參考都市更新條例的部分規定，修改「公寓大廈管理條例」部分條文，或者制定類似「公寓大廈重建促進法」之專法解決，而非再冠以「都市更新」之名，令本法承擔不可承受之重。

十、 金教授家禾

(一) 議題皆已被充分討論過，條文為妥協結果，宜維持原送行政院

版本之立場，如行政院有其他的考量，予以尊重。

- (二) 現行更新案過門檻就送件，同意或不同意都留待公部門處理，浪費公部門資源，修法稍為提高同意門檻，後續審議與執行較有效率及可行，不宜再降低。
- (三) 權利變換的精神是大家公平公正公開的分配，與協議合建依約定分配是完全不同的實施方式，權利變換並非協議合建之輔助工具，刪除現行第 25 條之 1 無須再討論，無法取得全數同意，就應以權利變換方式實施。
- (四) 都更制度造成社會衝突，如為公益立場，由政府強拆還合理，如為私人爭議，未積極解決，却留待政府協調處理、代拆解決，並不合理。
- (五) 信託業者既已收取信託費，應負起續建責任，如無能力續建，留由政府接管，則都更為何要辦理信託？

十一、林榮譽理事長旺根：

- (一) 多數決的門檻提高為慎始，後續較易執行。
- (二) 現行同意書權利義務相同者撤銷之限制，行政機關無法斷定是否相同，實務沒辦法執行。至同意書撤銷權在公法上為一退場機制，私法上則會涉及損害賠償之問題，立法理由可以納入說明。
- (三) 調處為公法或準私法行為應再釐清。
- (四) 依信託業法規定，信託業既可以經營不動產信託，怎麼不能實施都市更新？修正條文第 23 條及第 81 條之信託是不一樣的，前者係由信託業實施者，後者目的在資金的管理。另重建以權利變換實施時有必要強制信託。至於協議合建則依其雙方約定處理，行政部門如要介入，要考慮必要程度。
- (五) 預售屋有 5 項安全機制如價金返還保證、價金信託等，都市更新目的就是讓它完工，所以權利變換應要建立強制續建機制。
- (六) 協議不適用多數決為司法院 70 年見解，多數決的合建在法制上本來就不應該存在。如果允許多數決協議合建，財政部可能認

為不適用賦稅減免，對於所有權人反而沒有好處。

(七) 贊成預售之修法版本。至於更新規模應尊重地方自治。

(八) 修正條文第 23 條及第 81 條應以信託業為宜，建經公司介入較不適當，修正草案已新增代行者規定，屆時建經公司在都更有一定的位置。

十二、 陳名譽理事長玉霖

(一) 提高同意門檻有助於整合，可以篩選掉不好的實施者，提高計畫成熟度，同意目前修正門檻。

(二) 都更的主要問題不是同不同意參加，而是權利分配談不攏。目前容積獎勵額度可以愈來愈確定，都市更新事業計畫與權利變換計畫併同報核的問題不大，如為分送，地主不確定究竟可以分配多少，造成計畫擬訂困難。如果都市更新事業計畫的變動幅度過大，應該要有公開說明或允許其撤回同意書。

(三) 市場變動愈大，風險就愈高，實施者條件要重視，續建也有必要建立，第 81 條規定應再強化。

十三、 台灣都市更新公正促進協會(會後書面意見如附件二)

(一) 修法緩不濟急，新法不適用於舊案，亦無法救濟，建議應建立過渡期間處理方案。

(二) 同意比例門檻提高到多少根本不重要，是參考值，應回歸到公益性之審議把關；更新應回歸到都市計畫底下，先由公部門進行調查，有必要者才更新，如果維持現行劃定要件，應該要提到 9/10 才行。

(三) 同意書是公法上的協定，建議補充都市更新同意書之不足，應同時進行各項同意書之定型化作業，敘明各項權利義務及履約期限，將權利義務規範清楚。

(四) 贊成第 25 條之 1 全數刪除。實務上，既然協議合建之執行門檻較高，公有土地又得主張以「權利變換方式參與分配」，只須將權利變換制度、估價爭議健全化與都市更新會計查核與清算制度法制化，則權利變換較能公平保護所有參與者權益，避免

私人合建之私約與具公共性都市更新計畫之間的契約法律性質混淆，則本條刪除合情合理。

- (五) 建議刪除地方政府代為拆遷之規定全條刪除。強拆違反兩公約不得進行強迫驅逐，而如非得進行強迫驅逐前，要有一定法律程序保護。而就中華民國憲法來看，此法勢必將再引起是否違反憲法第 10 條、第 15 條、第 23 條人民之居住與遷徙自由、生存權與財產權保障等爭議。雖然第 54 條新增兩道溝通程序「主管機關調處、限期訴請法院裁判」，由政府進行調處是球員兼裁判，而法院裁判上又尊重行政機關內部的專業審查，實質上此種修法方向僅淪為行政機關間相互卸責之工具，並無實質意義；建議參考德國柏林整建優先，非必要不得重建，及現地審議方式，強化審議職能及民眾參與，減少往復溝通之時間成本。
- (六) 現行審議時民眾參與度不足，甚至居民意見未列入紀錄，不利後續主張。另都更審議流程不透明、不對等機制缺乏對應機制、權利變換機制是否公平合理仍有高度爭議。
- (七) 公部門於爭議調解過程中所扮演的角色：為何僅能調解權利價值的異議？為何對於一樁都市更新案的公共利益與必要性相關問題皆不願回應？

十四、白教授金安：

- (一) 事業概要同意比例應提高，主要是因規劃權在大陸法系屬國家高權，如由民間來劃定更新單元同意比例只有 1/10 太少。至於都市更新事業計畫與權利變換計畫之門檻，不宜過低，但應掌握以往案例之同意比例，避免通過後無法執行。
- (二) 透天厝或集合住宅在立法技術上能否分開計算，或授權地方政府可以分開採計，有空思考間。
- (三) 目前傾向於保護弱勢，不是只有資訊不對稱，尚有無法正確解讀資訊的考量，贊成無條件撤銷同意。
- (四) 刪除地方政府強拆義務，是都更效益與財產權保障間的選擇，如以強制執行法執行，過程會很冗長，地方政府如基於政治現

- 實考量，無法執行，則接受目前修法方式。
- (五) 都市更新以信託方式實施，實施者應以信託業為限，現行不可行。
 - (六) 75年7月9日創設建經公司，背後的原因就是要履約保證，就是要建立續建機制。現在實施者在更新過程當中都會遊說所有權人將不動產信託予銀行，資金及預售款則放在信託專戶，也就是不動產信託加上金錢信託予銀行，因建築融資為無擔保放款，銀行勢必會朝續建方式回收放款，不必特別規定，是必然的市場行為。都市更新如以信託方式實施，銀行信託部無實施能力，必定採複委託方式，造成權利關係更加複雜。如果透過信託可以保證施工完成，實施者必會選擇對它有利的方式。故建議採二元信託及強制信託，來達到更新目的，至於續建機制毋須明定，市場行為會自然產生。
 - (七) 協議合建不適用多數決，過程對居民不公平，建議刪除。
 - (八) 贊成預售時機之規定。
 - (九) 更新單元規模不宜再縮小。引進民間力量更新能量不足，僅為中小企業進行小規模更新。
 - (十) 以權利變換實施時，實施者除了代工外，最重要是整合的角色，在體制上却沒有給予相對的風險報酬，形成審議混亂，未來修法希望能納入考量。

十五、丁執行長致成

- (一) 同意比例門檻並非一律提高至 9/10，經多次討論，考量現實執行，尚屬合宜。惟人數不計之例外規定與土地法第 34 條之 1 之 2/3 仍有差異，一個是公法，一個是私法，公法的部分比私法比例還高，是一個問題，應該納入考量。
- (二) 過去因有簽署同意書之條件與報核之條件不一樣的情形，故允許所有權人有反悔的機會，只是被誤用，藉以要求實施者提高分配，為避免此種情形，在法規上應該要有機制可以處理這個問題。

- (三) 代為拆遷訴請裁判部分，法條看不出是行政法院裁判，如果是行政法院處理，則訴訟程序過於冗長的疑慮是可以消除的。
- (四) 第 23 條以信託方式實施與第 81 條之資金強制信託是不一樣的，應是有所誤解，第 23 條規定本來就存在，只是更明確定義。主要困難是在金管會有不同的意見，這部分應由二個部門進行協調。
- (五) 部分協議合建、部分權利變換之實施方式，不管是在估價或在分配程序上，不認為實務上有方法可以公平執行，贊成刪除。
- (六) 預售時機之規定是適當的。至於更新單元之規模，都更法令沒有規定，由地方政府規範，但建議應討論逐步提高，除了大單元有提供公共設施的意義外，小單元與大單元都更案，審議上同樣耗費一樣的行政資源，會互相排擠，應考量其優先性、重要性順序處理。

十六、 高雄市政府

- (一) 整建程序與重建一樣，過於冗長。
- (二) 規模大小地方政府會有限制，建議授權地方規範。
- (三) 都市更新民眾反映的問題皆為價格估價意見，實施者應該協調處理。
- (四) 以五甲國宅為例，所有權產權狀況複雜，難以推動重建，對於國宅重建應有同意比例之例外規定。

陸、 主席總結：

都市更新條例修正草案已送行政院審查，審查過程請本部再聽取各界意見，今天各位所提不管是正面或反面的意見，均會詳細記錄整理後供行政院審查參考。

柒、 散會（中午 12 時 5 分）

都市更新條例自民國八十七年十一月十一日公告實施至九十九年五月十二日止歷經九次修訂，仍有不符社會期待之處，為使本條例更臻完善，內政部本次大幅修訂本條例乙節本會予以肯定與支持。為使修訂成果更臻完美並彰顯本條例之立法目的，以建制可長可久、確實可行、符合公平正義且具執行效率之條例，本會彙整建築師多年來參與都市更新相關作業之經驗及期待共襄盛舉提供修正意見，建請斟酌與參採。

本會建議本次條例之修訂應朝更為積極方向全面縝密修訂相關條文，故本會建議下列方向可納入修法主軸。

- 一、都更審查程序及期間應能縮短使之更具效率及彈性
- 二、針對不願參與都更者應有公平合理之退場機制以彰顯社會正義並避免紛爭
- 三、公權力應能適時介入以維護社會公義並藉之防杜人性貪婪匡導社會風氣
- 四、應鼓勵協議合建之都更方式，簡化其流程提高其獎勵誘因以免除公權力介入私人紛爭之風險。
- 五、現有權利變換之「代工」機制對於「公辦都更」及「自主更新會辦理都更」者尚為可行，但與民間合建之「合夥」機制不符，致現有權利變換計畫書內容扭曲背離事實不堪社會公評，政府應正視此一現象。本次若不及納入修法範圍則建議未來應積極研議修訂更為多元之權變機制以加速都市更新之效率。

本會謹針對現行內政部草案版本，就前揭三項修法方向提供修正說明及建議版本，第四，五項因時間倉促及政策方向尚未明確，暫不提修正版本，俟修法政策確定後本會在提供意見供參。本會建議修訂之條次內容說明如下：

- 一、有鑑於辦理都市更新行程流程冗長費時，故建議（1）事業概要維持原條文毋須送審議會審議（2）如其同意比例已達第三十五條規定時，原條文已規定免辦理事業概要逕提事業計畫，務實執行並無困擾應予以維持。（第二十條、第二十八條）
- 二、依第三十一條第四項規定，事業計畫之公開展覽及審議均屬各級主管機關權責，且主管機關依第一項規定核定發布實施後，應即公告三十日並通知更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關、預告登記請求權人及第二十二條第三款、第七款規定之代管或代為標售機關。為維持主管機關之審議效益，建議第三十一條第五項維持原條文，「經各級主管機關審議修正者，免再公開展覽。」（第三十一條）

- 三、第三十二條第二款各事項之變更，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，大都不影響全體土地及合法建築物所有權人權益，因原條文未敘明得免審議，造成現行審議會程序上之負擔，為簡政便民，故建議增列得免審議之規定；但有關各級主管機關之認定原則，則建議由中央主管機關定之，以為各級主管機關遵循以免浮濫。（第三十二條）
- 四、本次修正既已提高事業計畫報核之同意比率門檻，為顧及更新案之安定性，建議維持現行條文第三項但書之規定，但增訂「權利義務相同」之要項，應由中央主管機關定之以為明確。（第三十五條）
- 五、為實務上經全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意協議合建之困難，及配合第四十二條「以協議合建方式實施都市更新事業時，公有土地得主張以權利變換方式參與分配」之需要，建議維持現行條文「超過五分之四之同意，就達成合建協議部分，以協議合建方式實施之。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。」之機制，但刪除得「強制徵收」之規定以免爭議。（第四十條之一）
- 六、為實務上都市更新事業計畫未核定發布前，相關容積獎勵額度、建築物配置及設計圖說、財務計畫等均未確定，先行辦理選配以併送權利變換計畫之可行性實有困難，建議維持原條文「分送為原則，必要時得併送」之機制以為彈性。（第四十五條）
- 七、以權利變換方式實施都市更新時，係以公平之估價機制為基礎，如修法要求權利變換計畫亦須取得所有權人同意書，恐造成因1位所有權人對更前權利價值比例之意見而影響其他所有權人之權益，故建議不宜增訂。（第四十五條）
- 八、為利「不願參與分配或應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法分配者」退場機制之順利執行，及參予更新者之公平性，建議於第四十九條第一項後段明定其補償方式得以下列方式二擇一處理「得於權利變換計畫發布實施之日起三個月內領取權利變換前權利價值之現金補償，或於都市更新事業計畫實施完成後，以更新後應分配之權利價值領取權利金。」。（第四十九條）
- 九、差額價金金額既經各級主管機關審認核定，為利更新之推動，屆期末繳納者，建議

於第四十九條第五

項後段明定得移送行政執行處強制執行，俾資明確並利實務執行。(第四十九條)

- 十、因都市更新事業計畫之實施期程漫長且變數甚多，第五十一條原條文之禁止期限二年過短，建議增訂展期之機制以符實際。(第五十一條)
- 十一、建築設計內容於事業計畫及權利變換計畫公聽會時均已說明，且事業計畫及權利變換計畫核定公告時亦須公告 30 日，申請建造執照前，實施者應無再舉行說明會之必要。(第五十二條)
- 十二、更新事業計畫與權利變換計畫核定前及核定後，都市更新條例已提供相關權利關係人表達意見及行政救濟程序，故權利變換後登記機關辦理建物所有權第一次登記公告時，為避免都市更新與登記救濟程序產生重疊及杆格，俾利都市更新之順利進行，爰增訂第二項，明定權利變換之建築物辦理所有權第一次登記公告時，得不受土地法第 59 條相關規定之限制。(第六十一條)
- 十三、另因本次都市更新條例修正幅度鉅大，建請考量推動中更新案之安定性，就修正條文訂定日出條款，並就已報核個案，准予維持適用報核當時法規。

台灣都市更新公正促進協會修法意見 2012.09.04

議題一、檢討提高都市更新各階段同意比例門檻

說明：「都市更新計畫」應受母法「都市計畫法」中，如土地使用分區、使用密度等細部計畫所規範，經全面調查及評估，研訂整體性之更新計畫，都市更新劃定範圍不應僅由「都市更新劃定基準」來評斷。

修法建議：

現行事業計畫概要、事業計畫同意門檻應視兩種不同原則，維持現狀，或調高比例：

1. 由都市計畫法中各項調查及評估判定必要更新區域，經由政府公告、劃定之更新範圍，都市更新各項同意比例門檻維持現狀不需調整。
2. 倘若依現行「都市更新劃定基準」為依據進行民辦、自辦更新，則都市更新計畫之各項同意比例門檻應調高至十分之九。

議題二、都市更新事業計畫、權利變換計畫公展期滿前都可以無條件撤銷同意書。

說明：現行都市更新事業計畫同意書無履約期限，而「真合建假權變」問題幾乎占據九成九的都更案，我們不建議行政機關縱容私約關係的合建契約與都市更新同意書併用的情形，此舉已嚴重破壞社區之間的信任關係，亦使得民眾與建商之間並未因合建契約獲得保障，反而成為被迫配合實施者一切作為的隱形腳鐐。

我們建議：欲補充都市更新同意書之不足，應同時進行各項同意書之定型化作業，敘明各項權利義務及履約期限，將權利義務規範清楚。

議題三、刪除地方政府代為拆遷地上物之義務，由政府調處或經法院裁判後才能據以執行。

修法建議：建議全條刪除。

說明：

一、由內政部營建署本次修法版本看來，第五十四條內訂定水電瓦斯與工地封閉等條件，無異是「文林苑條款」，將中央層級法規自行降級為地方法規，並且仍難以避免再度引起社會動盪與爭議。無論從國際法層次或中華民國憲法層次，下位法令修法縱使是特別法，亦不應出現明顯違逆之條款。

就國際法來看，就聯合國經濟社會文化權利國際公約第七號一般性意見已指出不得進行強迫驅逐，而如非得進行強迫驅逐前，所適用的法律程序保護包括：

- (a)讓那些受影響的人有一個真正協商的機會；

- (b)在預定的遷移日期之前給予所有受影響的人充分、合理的通知；
- (c)讓所有受影響的人有合理的時間預先得到關於擬議的遷移行動以及適當時關於所騰出的房、地以後的新用途的情報；
- (d) 特別是如果牽涉到一大批人，在遷移的時候必須有政府官員或其代表在場；
- (e) 是誰負責執行遷移行動必須明確地認明；
- (f)除非得到受影響的人的同意，否則遷移不得在惡劣氣候或在夜間進行；
- (g)提供法律的補救行動；
- (h)盡可能地向那些有必要上法庭爭取補救的人士提供法律援助。

而國內法就中華民國憲法來看，此法一旦明定，勢必將再引起是否違反憲法第十條、第十五條、第二十三條人民之居住與遷徙自由、生存權與財產權保障等爭議。雖然第五十四條新增兩道溝通程序「主管機關調處、限期訴請法院裁判」，但地方政府代為拆遷係經完成調處或是法院裁判程序，或是另進行如都市更新條例 32 條的程序並未釐清。再者，代拆地上物之對抗者為政府的行政處分，由政府進行調處是球員兼裁判。而法院裁判上又禮讓行政機關內部的專業審查，實質上此種修法方向與做法僅會淪為行政機關間相互卸責之工具，並無實質意義。

二、現況問題說明：

目前委由法院代拆之案例已相當普遍，泰半是產權狀況複雜的居民，僅持有土地或地上物，實施者以直接或間接方式提起訴訟，經敗訴後代拆。

請實施者協調，而協調過程由政府仲裁。就過往眾多代拆協調會之協調經驗來看，協調會上的內容不可能針對該案規劃與設計瑕疵重啟專案小組、甚或到現場勘查。基本上協調會僅接受「權利價值異議」之調處。如此，只要非「權利價值」以外的爭議，行政機關都不可能大膽受理甚至推翻原先爭議審議委員會所做之行政處分。想當然耳會協調不成。

協調不成委請法院，此處實施者與申請待拆地上物所有權人間之關係是屬於民事關係嗎？主管機關的角色是什麼？一個都市更新案如以重建為基礎實施原則，未簽訂任何同意書、契約的當事人與實施者之間的權利義務是什麼？如未釐清清楚責任者，此處仍將涉及邏輯依然是私權問題。公權力在此處的角色與權利義務究竟是什麼，需要訂清楚。

法院是司法權，是仲裁者。不是決定權利義務的人，不是行政權或是私權關係裡的執行者，行政機關應負責。因此不應在私法與公法之間，動用司法權來去懲罰不願以某種單一方式配合都更的人。不都更、不重建難道就犯罪了嗎？這個部分應該要審慎。

另外，以目前既有的法院執行案例來看，單就司法邏輯而言，假處分很可能會通過執行，但這並不表示法官理解「都市更新」。若無法理解都更的複雜環節，或不能理解各種拒絕獨裁都更方案的聲音與複雜緣由，繼續循都更惡法內部邏輯推斷，那一案接一案，都更強制執行擋也擋不完。政府當局在此過程中進行卸責，而不是反省並強化政府的職責，這毋寧是血腥

地將每個家庭個別推向擁有巨大資金的開發商，孤獨面對一場場權力、責任結構不對等的絕望對決。未來，當市府宣告把都更爭議交給法院，我們只能理解這是換湯不換藥，從行政權換到司法權，賦予強拆更堅固的合理性。

三、具體作法：

目前無論政府或業界均憂慮，一旦將代拆規定完全刪除，恐將造成都市更新成案更加艱辛，影響已遷出者之居住權益。不過，援引比國外成功都市更新政策之案例，可發現縱使無代拆條款也能執行都市更新(例如德國柏林自 1984 年國際建築展起訂定並施行至今的 *The Twelve Principles for Cautious Urban Renewal*)，可大幅減輕這些疑慮。具體建議有三：

- 尊重當事人意願與方法，重建辦法應成為謹慎考量後之最後手段；明定政府介入強制拆除之條件，除非符合危樓之狀況才可以介入。
- 強化審議與民眾參與的實質功能：每案均增加現地勘查，人民陳情意見補進紀錄，或仿照德國柏林經驗，係將審議過程直接在個案現場進行，此舉將可大幅減免後續往復溝通協調之時間成本，並更能具體使審議委員會發揮其職能。
- 透過在都市更新條例裡設置一部分社會住宅比例，以安置弱勢原住戶為優先，加強弱勢住戶的現地安置，避免社會經濟之原居民往往不堪訴訟折磨而隱性迫遷。

議題四、都市更新事業以信託方式實施時，其實施者應以信託業為限，並強制都市更新事業所需資金應辦理信託以及建立續建機制，以降低更新實施風險。

修法建議：

說明：目前都市更新實際之執行方式規定於 25 條，所謂以信託方式實施通常為全案土地與建案交付辦理信託，並非真正用「信託」執行都市更新，應先釐清。

就其實質意義，以信託方式在於設置一監控與管理機制，控制都市更新案之風險，因此是否為實施者並非必要。

因此如何確認透過信託後此一受託人之角色並法制化較具有意義。至於強制信託以及續建機制確有其必要，與實施者是否具備信託業資格並無關係。況行政院金管會亦曾出過解釋函，2004 年 12 月 15 日行政院金融監督管理委員會金管銀（四）字第 0938012036 號函，指出受託銀行不適合擔任都市更新實施者。

議題五、刪除現行第 25 條之 1 多數決協議合建及代為徵收機制。

修法建議：

1. 贊成刪除第 25 條之一多數決協議合建。

2. 代為徵收機制應刪除。

說明：

1. 實務上，既然協議合建之執行門檻較高，公有土地又得主張以「權利變換方式參與分配」，只要需要將權利變換制度、估價爭議健全化與都市更新會計查核與清算制度法制化，則權利變換較能公平保護所有參與者權益，避免私人合建之私約與具公共性都市更新計畫之間的契約法律性質混淆，則本條刪除合情合理。

2. 土地徵收作為執行都市規劃工具，必須應經目的事業主管機關考量徵收之公益性及必要性。然而，現行都市更新審議過程泰半未經過主管機關與審議委員進行現地勘查，更新後的地區公共設施服務水準亦未能隨著住宅單位之增額而提高，其公益性與採取單一設計方案執行重建方式並無法充要其必要性。何況，土地徵收後之目的係提供給實施者與特定地區範圍內的居民進行重新分配，此係嘉惠「特定、少數人」之集體利益，並非公共利益。如不刪除多數決代為徵收此一方式，將再度因法令本身爭議性，引起適法性、合憲性的問題，製造不必要的社會問題與爭端。

議題六、明定權利變換實施案之預售時機。

修法建議：都市更新條例第 52 條文字應修正為「第三十四條 依權利變換計畫申請建築執照，得以實施者名義為之，並檢附土地、建物及他項權利證明文件。」，應刪除「免」字。

說明：

1. 過去實務上，地方主管機關在都市更新事業執行過程中，遭遇到建管、都市更新操作邏輯不一致的問題。建築管理相關法令裡規定應取得土地使用所有權人同意書，此處卻草率以多數決名義，使一計畫未回歸其必要性與公益性，實施者逕自跳過所有權人，無須取得土地使用同意書的情況下取得拆除執照與建築執照。

另一方面，在不同社區裡，這已經造成許多社區在整合協調過程中，就已經走向半毀狀態，不得不進行整體重建。然而，如果過程中遇到實施者操作手法惹爭議、住戶不願同意某一方案的情況，就會面臨同意戶與不同意戶之間捉對廝殺的局面，為促成公共利益的都更案，淪為私權糾紛戰場。因此新條文五十二條(原條文三十四條)賦予實施者濫權、過度擴充同意書之同意範圍與意涵，並且以扭曲了「同意門檻」作為參酌實施者執行溝通、整合與協調之參據，時有問題。

2. 過往合建機制底下，100%取得土地所有權人使用同意書後，仍然可以辦理預售。因此，恢復需取得土地使用同意書此一規定，並無礙於預售機制的操作，而可避免掉許多不必要的爭端與法令賦予各方當事人之間的平衡。

議題七、目前都市更新單元之實施規模是否適當？

修法建議：

1. 都市更新條例第四條：

都市更新之處理，包涵但不限於下列三種主要方式：

- 一、重建：係指拆除更新地區內原有建築物，重新建築，住戶安置，改進區內公共設施。
- 二、整建：係指改建、修建更新地區內建築物或充實其設備，並改進區內公共設施。
- 三、維護：係指加強更新地區內土地使用及建築管理，改進區內公共設施，以保持其良好狀況。

2. 都市更新條例第五條 直轄市、縣(市)主管機關應依〈都市計畫法〉相關規定，就都市之發展狀況、居民意願、原有社會、經濟關係及人文特色，進行全面調查及評估，若有必要進行都市更新，應於細部計畫中檢討劃定更新地區。

更新地區之劃定應配合訂定都市更新計畫，並表明下列事項，作為擬定都市更新事業計畫之指導：

- 一、更新地區範圍。
- 二、基本目標、策略與實質再發展構想。
- 三、更新地區內重建、整建及維護地段之規劃圖說。
- 四、土地使用計畫。
- 五、區內公共設施興修或改善之規劃。
- 六、更新地區內之更新單元及其劃定基準。
- 七、原住民之安置計畫。
- 八、事業計畫與財務計畫。
- 九、實施進度與其他應表明事項。

3. 都市更新條例原第十一條應修正為：

第十一條 未經劃定應實施更新之地區，土地及合法建築物所有權人為促進其土地再開發利用或改善居住環境，得依主管機關所定更新單元劃定基準，自行劃定更新單元，依前條規定，擬具都市更新事業概要，申請劃定更新單元及核准事業概要。

前項更新單元劃定應辦理變更都市計畫之細部計畫，由該管直轄市、縣（市）政府核定後實施。

4.. 目前台灣制度裡只有劃定都市更新單元的法規，相對應並沒有取消都市更新單元的法規。不過東亞推動都市更新的國家，已開始增設這樣的制度。這可迴避一個實施者綁住一個地區綿綿無絕期的問題。劃定都市更新單元係一行政處分，取消一行政處分之要件是否一定要透過當事人上行政法院提起訴訟才得以解除？尙祈法學相關專家學者參酌。

說明：

1. 如將都市更新地區(應實施更新之地區)與都市更新單元(更新地區內的執行基地)角色區分清楚，則所謂開發規模與事業計畫執行之建築基地大小之間，並無一定相關性。換言之，如前端都市更新地區之劃定缺乏對於更新單元的整體性發展原則、指導與檢討(例如更新地區內之社會與經濟課題、公用設備與公共設施、都市設計、環境容受力與建議都市更新手段...等)，那麼自然各都市更新單元無論規模大小，都將只淪為一般建築合建案，只不過，規模較大還會附贈容積獎勵。

2. 回歸過來，規模不是最主要問題，採用之更新方法與未思考各更新單元與周邊地區間的連動效應是大問題。先前最高行政法院 101 年度判字第 647 號判決已指出台北市政府訂定之「都市更新單元劃定標準」不少項目都有極大問題，例如圈地之規模與更新之必要性之間並沒有直接的關聯性，也不應用容積獎勵來解套規模問題。如果都市更新單元規模較小，但仍然能夠達成都市更新地區劃設之目的，有何不可？都市更新並非一定要拆光重建才是好都更，問題是法規裡暗藏許多只鼓勵大規模拆光重建的條款，將使得較無利可圖的行政院都市更新產業化行動計畫設定為主力的重點方向--整建，無法真正落實與執行。

其他未被納入討論議程之重要議題：

1. 修法過渡期間缺乏中繼的都市更新爭議地區處理辦法。
2. 缺席的民眾參與。
3. 未有針對都市更新審議流程與資訊不透明之對應機制。
4. 權利變換機制仍具高度爭議。是否因權利變換已提供對應之「補償金」(無論是現金或樓地板面積，皆是實施者說了算的數字)，就使得都市更新對於該都市更新單元範圍民眾，而言，憲法所保障的財產權從「權利模式」轉變為「責任模式」。此一強制參與性如繼續維持下去，將仍爭議不斷。
5. 公部門於爭議調解過程中所扮演的角色：為何僅能調解權利價值的異議？為何對於一樁都市更新案的公共利益與必要性相關問題皆不願回應？

都市更新條例修法座談會簽到簿

一、時間：101年9月4日（星期二）上午9時30分

二、地點：本部營建署 107 會議室

三、主持人：林次長慈玲

記錄：林純如

四、出(列)席單位：

單位名稱	職稱	姓名	職稱	姓名
金教授家禾		金家禾		
張教授金鶚		張金鶚		
白教授金安		白金安		
謝教授志誠				
陳名譽理事長玉霖		陳玉霖		
丁執行長致成		丁致成		
蔡律師志揚		蔡志揚		
林榮譽理事長旺根		林旺根		
張理事長義權		張義權		

單位名稱	職稱	姓名	職稱	姓名
中華民國建築開發商業同業公會 全國聯合會	理事	劉炳雄	張	
中華民國建築師公會全國聯合會		王正哲		吳聖漢 張炳雄
中華民國地政士公會全國聯合會	副理事長	李忠憲		
中華民國不動產估價師公會全國聯合會	理事長	陳謹		
中華民國信託商業同業公會	秘書長 王錦龍	吳川益 吳志宏	副科長 張	廖茂生 譚清宜 張大春
台灣都市更新公正促進協會		郭錦有 廖昭政 譚和毅		
中華民國專業者都市改革組織	常務理事	劉啟宏		

立成書長 吳聖漢
秘書長

郭錦有

陳謹

單位名稱	職稱	姓名	職稱	姓名
臺北市府	總工程師	張福德		
	股長	胡曉雲		
新北市政府				
高雄市政府	處長	林慶嘉		
本部營建署 都市更新組		柯茂榮 林禱浩 李玟玟		林和瑞 李俊昇 林維如 張世傑 李遠翔 楊靜怡

楊松偉
楊瓊華
陳曉均
張好婕
林易詩
黃冠豪
許功如
樂嘉國