

都市更新條例部分條文修正草案公聽會(第 2 場)紀錄

- 壹、開會時間：106 年 3 月 14 日（星期二）下午 2 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(3 時 30 分後由王副署長榮進代理主持)
- 肆、出席及列席人員：(詳簽到單) 記錄：林純如
- 伍、主席致詞

歡迎大家今天參加第 2 場公聽會。今天是在都市更新條例進行全面檢討修法之前再次舉辦之公聽會。在上次公聽會聽取各方意見後的這段期間，本部也邀請了專家學者進行多次會議討論，併同這兩場公聽會的意見，希望研擬出不管是對實施者或權利人均可以順利推動、合理的法制方案，而且儘可能地一次到位，請各位不吝提出意見。

陸、與會人員發言重點摘要：

一、中華民國銀行公會溫國恩先生

為配合政府推動都市更新政策，本公會於金融總會 105 年 12 月 22 日舉辦「與院長金融座談」中提出都市更新條例(以下簡稱本條例)第 52 條第 5 項增修條文，希望使都更相關融資放款能排除銀行法第 72 條之 2 的總額限制，使銀行業能配合政策提供都更所需融資。感謝花次長及內政部參採本公會的建議，但內政部所提出的本條例第 52 條第 5 項條文草案與本公會所提出的版本，有以下 3 點差異，希望內政部能再斟酌調整：

- (一) 本公會所提版本只要經主管機關「完成收件審核」的都更計畫所辦理之放款就可排除銀行法第 72 條之 2 的限制，但內政部的版本條文規定須經主管機關「核定發布實施」的都更計畫之放款才能排除限制，這樣不符合很多參與都更的住戶或實施者的資金需求。

- (二) 本公會所提版本規定「以信託方式專款專用者」才能排除限制，這是因應實務的作業方式，內政部的版本沒有這個規定，但本公會是不堅持此文字，對實務影響不大。
- (三) 本公會所提之版本於後段有一個但書文字：「但金融監督管理委員會於必要時，得規定金融機構辦理前述放款之最高額度」，這段文字是為了符合銀行法第 72 條之 2 規定的立法精神，以控管銀行資金的流動性風險，但內政部版本沒有後段但書文字。

二、長安西路都更案受害者張權嶽先生

我是被欣偉傑建設股份有限公司偷拆之受害者，我的房子是合法產權，目前才 27 年的屋齡，不是 40、50 年的老舊公寓、不是危險建築、沒有海砂輻射，都更沒有所謂的公共利益。

從去年 6 月同棟公寓開始被拆，破壞結構，一直到被拆倒前，已經搖搖欲墜，我打電話、寫陳情信、寫存證信函到臺北市政府各單位求救！被拆倒後，政府還冷血的說：一切合法！我人還住在裡面，萬一我還有家人在裡面呢！？政府發的是拆除執照還是殺人執照？！

為什麼不願意都更，建商可以用權利變換來申請拆我的房子，這裡面有幾個問題：

- (一) 權利變換評估出來的價格遠遠低於市場行情價！98% 同意戶都是協議合建，每人條件都不一樣，只有我 2% 的不同意戶被列為權利變換，以我的例子，權利變換每坪只有 57 萬，旁邊類似條件的案子實價登錄 95 萬到 117 萬/坪。
- (二) 為什麼不願意都更，建商可以用權利變換申請拆照、申請建照，就是因為本條例第 34 條「依權利變換申請建築執照，得以實施者名義為之，並免檢附土地、建物及他項權利證明文件」之規定，但中華民國憲法不是保障人民生命財產嗎？這不是嚴重違憲嗎？

對比三重吃早餐偷拆案，新北市政府直接收押拆屋怪手，並讓建商的建照無效！臺北市政府的態度是一切合法！現在甚至還想拆掉我僅存傾倒的房子，然後讓建商繼續都更!?

本條例不修，偷拆爭議仍會繼續重演，請問內政部在修法前應如何救濟？希望在修法之前能有相關協助措施。

三、黃順裕先生

(一) 地政單位疏失造成建物被拆成空地。地政單位假造圖資影響檢察官查案認定。雖請兩位律師一再提告法院上訴，都一再駁回，不給人民上訴，不是民主法治的社會。

(二) 拆屋程序不符合正義，侵犯人權和財產損失，沒有社會公平和正義。

四、文山區興德路都更案受害者劉秀娥女士

我是欣偉傑建設、國揚建設文山區興德路案的受害者，我有合法的建物，卻被建商強拆、偷拆。建商還嗆說：你有辦法就請臺北市政府不要發拆照、建照！請政府單位救救我！我一輩子努力做鐵工，唯一一樓的房子就沒了，難道要我到我被拆掉的房子現場，喝農藥自殺，政府才願意重視、才願意處理嘛！？請臺北市政府正式回函給我。

五、時代力量苗栗辦公室陳祺忠先生

(一) 明明是第二場公聽會，第一場公聽會會議紀錄卻還未公開，每次都從頭來討論？

(二) 去年10月31日訂定的內政部舉行聽證作業要點應明定何謂「爭議」？沒有釐清前，難以適用，迄今已5個月了，請問內政部有幾件案子進入聽證程序？

(三) 上次公聽會有提到成立行政法人，但這次卻不討論？我反對建立行政法人，因為這不是解決問題辦法，我認同昨天有話好說 Lamigo 領隊劉玠廷說得：「政府喜歡成立新組織來掩蓋問題！」。

- (四) 這次修法應該是要回應過去都更所發生的問題，過去常有官商勾結，建商使用非法手段，條文諸多漏洞致建商有機可趁、獲取暴利，草案並未解決問題，是否該更務實明定如何開放透明和民眾參與。
- (五) 直播是好的，不但有利反對戶，也有利贊同戶，因為輿論會讓過度貪心的人被懲罰。過程的公開透明絕對有利正反雙方和建商(越開放透明和民眾可參與的制度是必要的)。
- (六) 請向受害者學習，不會有官員承受過受害者所承受的壓力和經驗，他們才能很明確的協助內政部去判斷修法是否有所作用，建議修法版本應去評估能解決那些個案問題。

六、淡海新市鎮違法區段徵收調查聯盟代表人白明欽先生(僅摘錄涉關都更部分)

- (一) 請相關單位協助立即開放淡海新市鎮後期區「合法建築」應有多項選擇，包括現行之都更獎勵、合建、自行興建，現況是有法可申請建築卻不能用。促進經濟發展不能無限期空等！
- (二) 本條例修正主要是去除阻礙經濟發展之條款，幫助老舊建物更新救經濟，也讓全民都擁有健全的安居住宅。而不是讓地主長期居住在違(危)建物中，無法長住安居樂業。
- (三) 建議本條例新增第 8 條之 1：「以重建方式實施者，中央機關計畫「區段徵收」或「原地保留」之區塊，已經超過 20 年未能徵收開發之區域，土地位置符合面積 100 坪以上、捷運站 300M 距離內含空地、臨道條件，得以比照原使用分區容積建築或獎勵更新。地上建物由地主依私約自行解約或主管機關協助處理。(第 1 項) 申請案因情況特殊，經中央或直轄市、縣(市)主管機關敘明理由，並經執行機關複審同意者，得酌予提高補助額度，不受第一項補助上限之限制。(第 2 項) 以土地所有權狀證明文件登

載之所有權人數計算；並以申請補助當時之權利狀況為準。(第3項)」。

- (四) 本條例修法應該全方位考慮，將民眾所遇到數十年存在各區更新困難的老屋，都能快速獲得獎勵、自力合法建築或重建，才能解決老問題。

七、 彭春媛女士

80%同意，20%不同意，都更就談不成，因應老年化社會有都更需要，應該要保護大部分80%以上的住戶，不要因為少數人而犧牲多數人的權益，應該有80%~90%以上就可以用公權力代拆。

八、 台灣之聲網路電台負責人許榮棋先生

為讓都市更新順利進行，不讓「都更幫」(官員、不肖專家學者、建商)利用都更條例惡法，欺壓弱勢地(房)主，又將延宕歸給「釘子戶」，請於本條例明定：

- (一) 所有開會(公聽會、幹事會、聽證會、審議會等)比照不當黨產委員會開會網路直播。
- (二) 開會通知至少於開會日前10個工作天寄達當事人簽收，並比照法院開庭准閱覽影印全部資料。
- (三) 審議會開會應比照實施者，讓地主也在場與委員對話。
- (四) 審議委員應定期更換，避免「萬年」委員，並嚴守利益迴避，不應由建商及相關人士(如任職建築經理公司等)擔任。

九、 王東凱先生

- (一) 廢除本條例第34條有關依權利變換計畫申請建築執照，得以實施者名義為之，並免檢附土地、建物及他項權利證明文件之規定，回歸建築法規定，應經過全體同意，尊重個人財產權益，同時減少建商偷拆行為。
- (二) 反對本條例第43條修正，依修正後條文，建築物辦理所有權第一次登記公告有異議時，免再依土地法第59條第

2項辦理，然而依土地法上開規定不服調處者，應於接到調處通知後15日內，向司法機關訴請處理而非直接登記。修正後的條文卻形成囑託機關核定後就可以不須經司法機關處理即可辦理登記。後續雖經爭議處理、訴願等程序，原告不服提起行政訴訟。然在這段期間房屋業已完工。倘若依修正後的條文，勢必造成原告即使勝訴，也無法保障權利的荒謬。故要求維持現行條文，避免損害人民憲法所賦予的權利。

- (三) 關於民眾陳情房屋被建商違法拆除進行都更卻仍然要繳地價稅與房屋稅1事，關鍵在於本條例施行細則第22條應由實施者申請賦稅減免之規定。然而該規定並未禁止土地所有權人依照現況自行申請稅捐的減免，且土地早已遭實施者強佔而無法使用，符合減免稅捐之立法意旨，此部分請內政部釐清。

十、 新北市都市更新受害者協會劉振華先生

- (一) 現今不論是開發公司、營造公司、建經公司實施都更，均以私權條約來綁架住戶，可是本條例並沒有允許私權實施。如新北市中和區大智段808號地段東基開發公司，為增加同意比例，將建案分成三種方式（權利變換、協議合建、賣斷地）實施，同意戶簽私權契約取得某些優惠條件，但不同意戶卻始終不知同意的條件，造成不公義、不公平，住戶互相猜忌。故建議私權契約入法，取消權利變換。
- (二) 廢除本條例第34條規定，回歸建築法規，可避免建商強拆偷拆惡風。
- (三) 本條例第59條對於實施者之罰則太輕，相對於本條例第58條對於拒絕搬遷之不同意戶之罰則，顯不公平，應加重處罰違法建商並撤銷建案，停辦相關業務。

十一、 台灣都市更新受害者聯盟彭龍三先生

- (一) 如所舉永和都更案例，在沒有共識下就由實施者代為抽籤，又如內湖案的選屋通知，則分為有合建契約、無合建契約二種權利價值，如果允許私權契約存在，或可以擇優選擇，顯與權利變換公平合理分配機制有違。在此情況下，如何整合及相互信任？
- (二) 主管機關審議都更案時，實施者可以全程在場，當事人卻不可以在場討論，顯不公平。
- (三) 希望參考日本集合住宅重建促進法等，以「組合」擔任實施者，而不是建商實施，故建議本條例刪除建商得擔任實施者之規定。
- (四) 本條例第 34 條及第 36 條應予刪除才不會有偷拆情形，另外對於實施者之罰則太輕，應參考日本作法檢討。

十二、台灣反迫遷連線黃慧瑜女士

- (一) 目前既朝設立行政法人方式推動公辦都更，則本條例第 9 條得由政府公開評選民間都市更新事業機構實施之機制應要配合刪除，並修正為由政府機關自行實施，或交由行政法人實施。
- (二) 建議刪除本條例第 34 條規定或回歸建築法處理，在未完成修法前，應要求地方政府擬定配套措施，包括發拆照後之相應措施、履勘作業程序等。
- (三) 目前推出的都更三法有疊床架屋或相互衝突的問題，故建議應併同召開公聽會。

十三、中國文化大學財金系兼任助理教授張杏端女士

- (一) 建議本條例修正條文第 46 條第 8 款修正為「八、原所有權人與實施者間因協議合建辦理產權移轉時，免徵土地增值稅及契稅。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。」
- (二) 協議合建與權利變換均為本條例所明定之實施開發方式，但卻只明定權利變換始得享有免徵土地增值稅及契稅，於更新

後第一次移轉減徵土地增值稅及契稅 40%，對協議合建者則未予免徵及減徵，同樣為實施都更之兩種方式，卻有截然不同的待遇，極不公平。

- (三) 權利變換因在本條例第 30 條有各種都更費用成本及 7 項公共設施用地之共同負擔，故享有本條例第 46 條免徵及減徵之優待；協議合建同樣必須負擔都更費用成本及 7 項公共設施用地之共同負擔，但草案只准其在移轉時減徵 40%，以今日政府全力鼓勵實施者與地主協議合建，鼓勵全體同意合建，給予快速審查、發照，卻對免徵及減徵土地增值稅、契稅不予比照權利變換辦理，而且還規定由主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，始得減徵，實與政策方向互相違背。

十四、中華民國不動產估價師公會全國聯合會都市更新事務委員會 戴廣平副主任委員

- (一) 本條例修正條文第 27 條第 3 項第 3 款「公有地及建物以權利變換方式實施都市更新事業時，除按應有之權利價值選擇參與分配土地、建築物、權利或領取補償金外…」之規定，針對參與選擇分配之範圍用語，與本條例第 3 條權利變換定義所指土地是否屬同一範圍建請主管機關釐清。
- (二) 本條例修正條文第 27 條第 1 項「公有地及建物除另有合理之利用計畫，應一律參加都市更新，…」，相關之合理利用計畫建請釐清適用標準與效力。
- (三) 本條例修正條文第 36 條第 4 項「因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之剩餘價值，其補償金額由實施者委託專業估價者查估後評定之，…」新修訂剩餘價值須委託專業估價者查估，建請後續應明定剩餘價值查估作業程序或查估標準。

十五、社團法人臺北市都市更新整合發展協會林育全副理事長（張文銓總幹事代）

權利變換計畫核定發布至申請拆照上尚有一定之行政作業期間，推動實務上，會依據整合的完成度決定拆遷期日，並公告拆遷日、發放拆遷安置費。若權利變換計畫核定後，尚有不同意戶存在，且其依法採取行政救濟程序，全案的實質推動尚有變數，本條例第 36 條第 4 項有關補償金額明定於「權利變換計畫核定發布日起十五日內發給之」是否妥適？建議發給期日修正為「實施者應於權利變換計畫核定發布後，並自公告權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物之拆遷日前兩個月前發給之；…」，以符合實際情形。

十六、中華民國建築經理商業同業公會蕭明康先生

都市更新事業得以信託方式實施，但信託方式應不只是交付產權而應是包含完整的實施者角色在內。金管會曾明示信託銀行不宜擔任都市更新的實施者，但地主自主更新時除得由信託銀行辦理全案不動產及資金信託管理外，更須仰賴專業機構協助財務計畫評估、研擬興建計畫及專案營建管理。此外，許多社區也不具備成立更新會擔任實施者的條件，透過金融機構投資的建築經理公司或資產管理公司擔任代理實施者及專業開發管理者的角色，再結合融資銀行協助，可有效推動地主自主更新。故建議修正第 13 條增加第 2 項：「土地及合法建築物所有權人自主更新時得委託具金融機構投資之建築經理股份有限公司或資產管理股份有限公司擔任代理實施者及專業開發管理機構，代理實施者之權利義務應明定於信託契約中。」當然對以上所提二行業，建議政府可訂定管理辦法管理，以防止良莠不齊。

延續上開條文修正，本條例修正條文第 44 條第 2 項中所提「更新團體」建議於其後加列「及自主更新委託代理實施者」，以落實鼓勵民眾自主更新，加速自主更新成功條件。

鑒於信託與續建機制對增加都更成功的重要性，新北市政府已在審議時要求述明，是否能在本條例第 21 條都市更新事業計畫應表明事項中明列，也提請參考。

十七、國政基金會黃金華先生

- (一) 針對公辦都更雖在本條例第 9 條已有交待，但隨著房價下跌，公辦都更勢必更難推動，應設計一個配套，可以鼓勵「願意自己出資」的民眾自主推動更新，讓建商回歸「工程」和「營造」的角色。一方面多一個選項，另一方面引導民眾減少「換房子不用花錢」的印象。
- (二) 房屋稅減半課徵還不夠，應針對房屋單價給予採用新工法、新抗災設計的房子一個折扣，使都更後的房屋稅（限自住、不轉手）可進一步降低減少民眾負擔。
- (三) 1.5 倍容獎上限，恐讓真正破敗的地區無法更新，尤其住宅面積增加，未必會讓人口等比提高，因此可考慮在有充分配套的設計下（考慮到克服破碎小都更、孤島式小都更及公益性的條件之後），進一步因地制宜，在嚴者更嚴、寬者更寬的情況下，檢討放寬容獎上限，讓破敗地區有更好的條件更新。
- (四) 這次公聽會的公開已稍有改善，但應再讓公聽會程序更公開，提前附完整資料，也請符合唐鳳政委所訂定的關於要提前公開上網的宣示。

十八、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) 本條例修正條文第 43 條增列囑託登記受有公告異議免依土地法第 59 條第 2 項辦理之規定，是將都市更新異議移送囑託機關依都更專法處理，而非不處理，該修正內容敬表認同。
- (二) 本條例修正條文第 44 條建議維持現行於母法規定容積獎勵原則，讓地方政府保留增加項目之彈性，如此可避免因

母法刪除重訂辦法可能發生的變動空窗期；另建議中央就各項容獎項目明定核給標準。

- (三) 本條例修正條文第 46 條建議協議合建應與權利變換都更案享有完全相同的賦稅優惠，可鼓勵百分之百整合，減少爭端，也可減少權利變換計畫審查程序。
- (四) 本條例修正條文第 61 條之 1 有關以都市更新事業計畫報核日為建照法規適用日之規定，建議增加「產權登記」相關法規，以維持都更案安定性。
- (五) 本條例修正條文第 61 條之 2 第 2 項僅就已報核、未核定之都更案為規範，似遺漏已核定但日後辦理變更之都更案，建請予以納入。

十九、未具名女士

- (一) 多數人可決定少數人的生命財產？更新後之建築物上有 22 層高樓地基竟沒全挖，卻挖在地面上沒建築的地方，原因竟是為汽車停車場的規劃，那安全性何在？建築師畫圖兼監工督導，安全可靠嗎？政府應負責把關，避免維冠事件重演。
- (二) 都更案有實施者、出資者，二者誰在法律上該負責？都更處的對話窗口是實施者，但和住戶洽談全是出資者。如有強拆或偷拆時，又應跟誰反應主張權益呢？

二十、未具名先生

應暫停推動都市更新，等本條例訂定完整後才繼續執行，否則會有破壞居住權之疑慮，希望讓人民滿意，這是上策之道，請立即停止，並開放網路播放。

二十一、司法院秘書長代表

- (一) 內政部在舉辦公聽會前，曾經在 105 年 10 月 7 日及 11 日邀請機關與專家學者共同研商草案內容，本院在這 2 次會議中，曾經就法規的程序面與技術面，提出相關意見，今天加以引用，不再重複。

(二) 另對本條例修正條文第 22 條之 2 補充意見如下：

- 1、本條規定同意比例，除因繼承、強制執行或法院之判決，於登記前已經取得所有權之情形外，原則上是以「土地登記簿」、「合法建物證明」、「直轄市、縣（市）主管機關核發的證明文件」3 種記載作為認定依據。但是「土地登記簿」可能跟「直轄市、縣（市）主管機關核發的證明文件」並存而且內容不同；「合法建物證明」與「直轄市、縣（市）主管機關核發的證明文件」的內容也可能有所差異，遇到這種情形，應優先以何者為認定依據，本草案沒有規定，將來適用上容易發生爭議。
- 2、本條規定遇到因繼承、強制執行、法院判決，發生所有權在移轉登記以前就已經發生變動時，要以相關的證明文件作為同意權及其比例之認定依據。但是，依照民法第 759 條規定，不經所有權移轉登記就發生所有權變動的情形，除判決、繼承、強制執行等三種情形外，還包括「徵收」及「其他非因法律行為而取得所有權」等二種類型。本條只規定前三種類型，是否有意省略其他二種類型？其理由為何？建議進一步說明，以避免將來形成法律漏洞。
- 3、本條第 2 項規定共同共有同意比例的計算方式，但是只規定：「前項登記或記載為共同共有者，或尚未辦理繼承登記，於分割遺產前為繼承人共同共有者，應以共同共有有人數為其同意人數…」，排除了第 1 項「因強制執行及法院判決於登記前已取得所有權」的情形，在立法理由中卻沒有說明為何要排除或省略，究竟為單純疏漏或有意排除？如果為有意排除，也建議在立法理由中加以說明。

二十二、中華民國都市計畫技師公會全國聯合會曹明炫先生

本條例第 30 條實施權利變換共同負擔費用中之稅捐，其計算之時間點可否比照本條例第 61 條之 1，明定以都市更新事業計畫報核日之法令、稅基、稅率計算之；倘以權利變換方式實施者，則以權利變換評價基準日為準。蓋因稅捐中契稅、營業稅其計算之稅基涉及土地公告現值、房屋評定現值，明定計算基準（計算時之稅基、稅率）之計算時點方能使計畫穩定，財務計算更為透明。其中，尤以權利變換實施者，倘能依權利變換評價基準日為準時，能與估價具備一致性。

二十三、中華民國地政士公會全國聯合會李忠憲先生

- (一) 實務執行上，使用執照至產權登記完畢約 6 個月至 1 年的時間，主要是因為報核的面積與測量成果、產權登記之面積不一樣，造成公設比不一樣而無法以簡化作業程序辦理變更，故建議放寬本條例第 29 條之 1 第 1 項第 5 款有關依地政機關地籍測量或建築物測量結果釐正圖冊之認定標準，以利實務執行。
- (二) 地主與實施者間無法產生信任主要原因在於對於權利價值認定有差距，故建議估價機制採更公開透明，由地主、實施者及公部門各遴選一家估價業者評估權利價值。

二十四、未具名女士

以政府加速推動之立場，本條例修法應積極處理，儘速完成，以因應老年化社會來臨、卻無昇降設備住戶之迫切需求。

二十五、唐銘嶠女士

我家是住二的二層透天別墅，地坪有 60 坪，鄰居和本戶共 5 戶，地坪共有 300 坪，全都是 43 年的老屋；以前是國防部工兵蓋的，有 4000 磅很牢固，有些地方例如房屋漏水、有壁癌等問題，希望能夠享受老舊房屋重新改建的優惠措施。有關老屋重新改建要經過安全無虞的檢查，因本戶是

4000 磅很牢固，希望能夠放寬 40 年以上老屋仍須安檢的規定。

二十六、未具名女士

- (一) 針對四、五層樓、無電梯公寓應該要給予特別額外的獎勵，民眾才有意願都更。
- (二) 政府要協助自主都更推動，提供費用補助或協助。
- (三) 民間代辦實施者要收費，希望由政府協助。

柒、主席總結

今天公聽會各位發言的意見會記錄下來，後續會再綜合各方的意見進行檢討、配合增修，感謝各位的參與。

捌、散會（下午 4 時 53 分）