

正本

檔 號：

保存年限：

107. 3. 31 全字收文第138138

內政部 函

中華民國地政士公會全國聯合會 轉 知

中華民國107年4月2日  
全地公(8)字第1078478號  
(e: 1078205)

107. 4. 02公字收文第20184號

104

台北市中山區建國北路一段156號9樓

受文者：中華民國地政士公會全國聯合會

發文日期：中華民國107年3月29日

發文字號：台內營字第1070804990號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

社團法人 台北市地政士公會 轉 知

中華民國107年4月2日  
(107)北市地公(10)字第 0103 號

主旨：檢送本部107年3月12日召開都市更新條例是否新增「都市更新技師」、「都市更新服務能力認證」相關條文座談會紀錄1份，請查照。

說明：依據本部107年3月2日台內營字第1070803125號開會通知單續辦。

正本：周委員志龍、邊教授泰明、金教授家禾、郭教授瓊瑩、楊教授龍士、考選部、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、中華民國都市計畫技師公會全國聯合會、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、臺北市都市更新學會、社團法人新北市都市更新學會、中華民國都市更新總會、中華民國全國建築師公會、財團法人都市更新研究發展基金會、社團法人桃園市都市更新學會、社團法人高雄市都市更新學會、社團法人臺北市都市更新整合發展協會、台北市都市計畫技師公會、社團法人新北市都市更新推動協會、6直轄市政府、本部法規委員會

副本：本部政務次長室、營建署署長室、都市更新組(均含附件)

部長 葉俊榮

## 都市更新條例是否新增「都市更新技師」、「都市更新服務能力認證」相關條文座談會紀錄

壹、開會時間：107年3月12日（星期一）下午2時30分

貳、開會地點：本部營建署601會議室

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、發言重點摘要：

### 一、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會（書面意見如附）

（一）都市更新之推動涉及專業人才，敬表認同。至於是否新增都更技師，查都市計畫法第7條已明訂都市計畫事業係指本法規定所舉辦之公共設施、新市區建設、舊市區更新等實質建設之事業。由此可知，都市更新為都市計畫之一部分。另都市更新關涉事項眾多，若擬新增「都市更新技師」，其業務範疇為何？宜先釐明。

（二）都市更新辦理程序所涉內容繁雜，相關專業有一定的權責分工，包括建築師、測量技師、交通技師、環工技師、土木及結構技師、估價師、會計師及地政士。在這樣分工下，是需要有一個書圖製作的整合者。但新增的都更技師的執業範圍、應考科目及其必要性為何？先要釐清。

（三）未來若新增「都市更新技師」，經其簽證是否可以縮減都更行政程序？如此才能達到新增都更技師增加效率的目的。另外對於是否與現行各專業間職責有重複部分，宜再考量。

（四）至於「都市更新服務能力認證」建議包括認證對象、方式、及後續管理、責任等規範，應由中央定之，以提升信賴度。

### 二、中華民國都市計畫技師公會全國聯合會（書面意見如后附）

都更推動的關鍵點在民眾錯誤期待及對於都更既定印象等需要被導正。都市更新執行及專業服務過程中，並沒有將既有



技師的專業能力或簽證機制載明在都更法令中，造成在專業服務過程中會碰到一些阻力，故就本次議題本會意見如下：

- (一) 都市更新係在都市計畫區內，依都市更新條例或都市計畫法相關規定辦理。在事業計畫擬定、審議及執行過程中，涉及多項法令及專業之共同參與，不是單一技師可以達成的。另外，依技師法或考試院推動專業認證的過程中，相關技師專業能力須與學校教育明確呼應。如欲新增單一都更技師，在學校教育並沒有接軌。因此，建議應強化既有專業的參與並提升對都市更新及國家政策的認知。
- (二) 都市更新辦理，非僅單一社區重建、整建、維護之工作，係與都市發展、都市機能復甦等有緊密關係，在都市更新執行過程中，舉凡更新地區劃定、都市計畫的變更審議、容積調配、公益性設施項目審議…等議題，均屬都市計畫執業範圍，另依考選部國家考試職能分析內容，都市計畫技師工作項目即已涵蓋都市更新案件專業之必要項目，如在都市更新需要一個統合的角色，都市計畫技師很樂於擔任這樣一個角色。
- (三) 如果要透過專業技師的簽證來提升都更可行性，則建議在都市更新條例納入都市更新事業計畫擬定、變更、或相關事項評估，須由都市計畫技師、建築師或其他相關專業技師簽名等文字，才可以提升專業信賴度及計畫書品質。另考量目前都更採審議制，最終仍以審議會討論結果為準，故採技師簽證並負責，並不可行，故建議仍以簽名方式處理。
- (四) 如果要提升都更專業能力，建議可考量由主管機關舉辦都市更新講習並納入必要之講習時數，作為具備相關專業證照人力參與都市更新之基礎，並為該專業技師換證認可時數之一，以提升相關專業參與都市更新之效能。

### 三、中華民國地政士公會全國聯合會

(一) 都市更新推動關鍵，不在計畫書圖製作品質或估價是否精準，而在民眾對於自身財產權之價值判斷。如擬新增都更技師，現行都市計畫技師執業範圍應該可以含括。

(二) 如新增都更技師，其應考科目為何？因為在都更推動過程中，本就有估價師、建築師、地政士、律師、會計師等介入，都更技師專業是否含括上開技師專業？其考試通過後，是否就可以受到信任？仍存有疑義。

#### 四、 中華民國不動產估價師公會全國聯合會

(一) 技師通過專門技術人員考試主要係為了在執業範圍內負起簽證責任。都更整合包括專業工作整合及民眾與投資人意願整合，如新增都市更新技師，建議應在都市更新條例明定其簽證的定義與範圍，不然會造成與既有技師的混淆。

(二) 在都更推動過程中，為避免劣幣驅逐良幣，建議短期能朝加強都更服務能力認證方式處理，搭配後續考評機制來強化管理，長期則建議於法令規定明定其法定簽證項目及定位，才能符合社會大眾期待。

#### 五、 臺北市都市更新學會

(一) 多數政府部門從事都更業務多由都市計畫類別人員擔任，都市計畫考試項目仍與都市更新專業包括都計、估價、地政等存有差異，故建議高普考應增加都市更新類別，以符合實務需求。

(二) 有關都更專業能力的提升，應分短、中、長期漸進處理，短期上可以透過公會、學會、教育單位進行能力認證，中長期再思考增加高普考類別或都更技師機制來加強。

(三) 以本會目前辦理都更講習經驗，參與者非常踴躍、需求大，故建議針對講習的內容要有規範，讓實務與理論能有所連結。另外，目前實施都更之目的與民眾關心的重點有很大的落差，故要透過教育來導正。



- (四) 以非都市土地審議來說明，變更使用審議規範規定送件時應由都市計畫技師針對都市計畫變更書圖進行簽證以確保資料真實性，惟仍須要相關技師一起來合作完成，如要另新增都市更新技師，對於都更推動、整合有助益，惟建議以不影響既有技師的執業為原則。

六、 中華民國都市更新總會（書面意見如后附）

- (一) 目前政府部門從事都更的行政人員仍不足，要增加人力，才能加速審議且全面推動，因此要透過教育訓練、認證來提昇質量。
- (二) 都更作業服務流程包括前期開發整合作業、中期營建作業、更新後期住戶服務作業，其中中後期已有許多專業技師可以提供專業服務，惟有關前期整合開發人員欠缺專業人才，因此需要有都更教育訓練與服務認證機制。
- (三) 未來建議分短中長期，規劃不同的課程搭配不同的認證，如有大量優質的人力投入都更，對於都更推動有很大的幫助。

七、 中華民國全國建築師公會（書面意見如后附）

- (一) 都市更新實施過程中，各階段涉關都市計畫、建築、財務、估價、稅務、法律、地政等多種專業技術服務，目前已有依法考試及格之「都市計畫技師」、「建築師」、「不動產估價師」、「會計師」、「律師」、「地政士」等專門職業及技術人員提供服務，都市更新條例是否新增都市更新技師相關條文，意見如下：

- 1、都市更新技師角色定位及執業範圍應先予確定。
- 2、依行政院公共工程委員會 95.7.5 訂定之「新增技師科別意見處理原則」，要有相關學科，才有技師科別，還須搭配相關執業技術，均應先行研析。
- 3、在都更流程中，已有相關技師服務，都市更新技師的角色以整合各個技師所提資料，並進行都更程序、各

個流程掌控角色較為可行。至於前期開發整合作業，仍需有相關專業技師提供資料作為基礎才可進行整合。

(二) 至於都市更新條例是否新增都市更新服務能力認證相關條文 1 節，所提都市更新服務能力所指為何？能力認證應如何辦理？應先釐清。如要建立服務能力認證，建議應由中央統一訂定規範。此外，如要建立簽證機制，則其簽證的效果要明確。

#### 八、社團法人高雄市都市更新學會

從從事不動產仲介資格來看，要有經紀人證照、加入公會、營業保證金及受訓 30 小時等規定，並有明確的收費標準。目前都市更新實務整合人員從地主、管委會委員、鄰里長、代書、仲介、資產管理公司…等均可進行整合，沒有專業要求，故建議參照不動產經紀業，規定整合人員應要有明確的資格條件、收費標準及執業範圍，並將整合費納入共同負擔，以確保都更技師的執業權益。

#### 九、社團法人桃園市都市更新學會

技師無法具備全部都更所需專業能力，應該是以機構或組織來進行，才能提供全面服務。而技師應該是在組織下各自發揮所長。

#### 十、社團法人臺北市都市更新整合發展協會

(一) 有關議題一部分：

- 1、從整合實務作業來看，採權利變換者依估價辦理，由政府審議核定，採協議合建者依協議辦理，技師亦非屬整合決策者。
- 2、從政府行政效能提升，可以將很複雜事情讓參與者或民眾可以很快的了解，例如臺北市政府透過公私協力簡化程序、製作計畫書範本、文宣品等方式強化，較有公信力，信任度提高後，是否還須要技師認證，持



保留態度。至於整合費用要不要納入共同負擔，與是否新增技師應該是二件事，可以分開檢討。

- 3、依事業計畫及權利變換計畫書章節內容範疇，已包括建築師、地政士、估價師、都計技師(涉及變更都計)等專業機構人員參與，依臺北市政府行政技術分離機制，應該是在相關計畫書由各該相關技師進行簽證，其他章節部分相對容易，透過政府SOP、範本及基本教育訓練就可以處理，是否還須要技師認證，持保留意見。

(二) 有關議題二部分：

- 1、都更須以團隊才能執行，不是個人能處理，故目前中央雖有補助地方政府成立輔導團進行教育訓練機制，仍應該由中央建構都更學習地圖、學習綱要(例如怎麼撰寫計畫書、如何協助更新會設立等)，分項教育、設立專班，並建立師資認證及資料庫，如此才能達到補助的目的。至於是否要由中央統一規範1節，考量各地方政府對於都更推動策略不同，應授權由地方政府依需求進行在地輔導。
- 2、對於政府委託進入社區之輔導團的成員，屬準公務人員性質，應要加強集訓並進行基本能力認證。
- 3、至於在私權整合部分，涉及資金來源及資源調配，不是有能力認證或技師就可以處理的，且進行整合時，應以其他專業技師提供之相關資料為基礎，這樣才符合目前都市更新條例修法採事業計畫與權變計畫併同取得同意、報核之操作方向，政府部門並須要求在進行整合時應提供相關資料，強化整合階段資訊揭露的重要性，而不是在沒有任何基礎下任意為之。

十一、台北市都市計畫技師公會(書面意見如后附)

(一) 依 95.7.5 行政院公共工程委員會函明確說明，增設技師之必要性包含現行技師科別執業範圍或其他專門職業及技術人員法定業務無法涵蓋者....，而都市計畫技師職能已含括辦理都市更新案件。

(二) 如須新設都市更新技師，建議可依都市計畫技師全國聯合會之提議，由主管機關舉辦都市更新講習並納入必要之講習時數，供作具備相關專業證照人力參與都市更新之基礎，並為該專業換證認可時數之一，以提升相關專業參與都市更新之效能並加速都市更新之辦理。

## 十二、社團法人新北市都市更新推動協會

(一) 都更需求大，其他後端已有專門技師，卻沒有前端協調整合之都更技師，有其設立的必要性。

(二) 都更從學校教育、高普考、都更技師等充實專業人才有其必要性，希望內政部可以加速推動。

## 十三、臺北市政府

(一) 本府自 99 年起辦理都更教育訓練，在 99 至 102 年，訓練對象是專業人士，主要目的在提升計畫書品質、審議效率。103 年起考量都更案漸多，民眾有了解都更法令的需求，故開放一般民眾參與。106 年起自力更新需求增加，對象擴及到更新會籌備幹部訓練或協助更新會設立的專業團體等對象。

(二) 有關能力認證項目，仍要保有因地制宜，以兼顧地方民眾需求及配合地方政策需要考量。

## 十四、新北市政府

都更問題在民眾不了解、不信任，導致都更整合困難，故本府自 103 年開辦專業人才培訓，每批次召募 150 人、100 小時課程、進行二階段測驗，共計有 239 名推動師、輔導 104 處社區，提供社區教育、諮詢、輔導等，協助民眾自力更新。目前坊間公會也有類似課程，故要有規範，讓民眾有所適從，建

議講師條件、講習內容、時數、換證等由中央統一規範。至於都更技師部分，本府無意見。

十五、桃園市政府：配合中央政策推動方向辦理。

十六、臺中市政府

(一) 都更問題在整合及對價值認知的差異，故應持續宣導導正。

(二) 本市舊市區土地價值不高，加強宣導才能推動更新。目前本府都市更新案之委託多委任顧問公司或都市計畫技師協助辦理。因都市計畫技師執業範圍亦包括都市更新案研究、協調、執行，故可以利用都市計畫技師，透過教育訓練加強都更職能。

十七、高雄市政府

都更推動過程涉及多元專業，都市更新技師如何認證要有明確定義、定位及長期培訓。如有必要新增，後續該怎麼認證要再研議。

十八、內政部法規委員會

都更推動政策刻不容緩，都更不信任感突顯都更資訊透明的重要性。從都更專業人才培訓建構，將有助都更推動。惟有關都市更新技師對於既有技師執業範圍之影響，業務單位應再研究分析。至於要以技師或能力認證方式提升專業質量，均可再研討。

十九、考選部

新增考試科別要有法律規定，可依技師法或另立都更師專法來處理。如果是要新增都市更新「技師」，應循技師法第4條規定由行政院會同考試院定之。不論以何種方式規定，考選部均會配合訂定考試規則來規範。

二十、周委員志龍

(一) 都更為國家重大政策，都更難度高，需求大，涉關多項專業，故人才要從以下二方面來充實：



- 1、政府部門：目前政府部門辦理都更業務者，多由土地行政、都市計畫類科人員擔任，故建議考選部增加高普考都市更新職系，增加都市更新專業人才質量。
- 2、民間部門：能力認證很重要，可以就既有技師跨領域參與訓練來強化。長遠來看，站在加速都更推動政策上，新增都市更新技師有其必要性，有助計畫品質提升，進而提升公信力，也有助縮短都更時程。

(二) 都市更新技師要法制化，如考選部提示，有二種處理方式，如以專法（例如建築師法）規範，較為複雜，不建議。如以技師法第4條，則由行政院會同考試院即可。

(三) 目前都市更新條例刻正修正中，考量都更專業多元性，建議可以新增技師簽證制度，不論是就既有專業技師加強都更專業訓練、能力認證，或新增都市更新技師，均可進行簽證，並負起簽證責任，將有助都更推動品質提升。

## 二十一、金教授家禾

都更技師的專業定位應先釐清，從目前既有技師執業範圍及分工來看，定位為推動師或整合師較為可行，不適合以都市更新技師取代現有技師地位。但對於推動師或整合師的角色定位、功能仍要再釐清。在立法前，可以仿照新北市都更推動師機制，以中央認證方式來推動，未來如果立法通過後，就可以水到渠成。

## 二十二、邊教授泰明

從法令來看，技師法第1條規定：「為維護公共安全與公共利益，建立專業技師制度，…。」專門職業及技術人員考試法第1條規定：「專門職業及技術人員之執業，依本法以考試定其資格。」。都市更新涉及多元專業且複雜，新增都市更新技師可以解決都更什麼問題，也就是都市更新技師的執業範圍為何？係為了教育訓練、宣導、資金籌措、解決都更亂象、法令解釋、技術、整合、簽證或提升信任…？應先釐清定位。另外技師簽

證的責任義務又為何？目前既有技師專業無法處理或取代嗎？等問題，中央應再收集相關意見及資訊，要有更清楚的界定，才能進一步討論是否新增。

### 二十三、吳建築師聖洪

整合是要費用的，整合人員如須能力認證，則其執業範圍要更明確，此部分建議應再進一步釐清。

### 陸、主席總結

一、都更技師或能力認證，是要提升都更從業人員或社區成員的專業質量，降低溝通成本，增進信任，仍有需要。都更技師在專業與品質要求上，標準會更高，惟是否新增都市更新技師，依與會代表意見尚無共識，須進一步討論。但在教育訓練、能力認證部分，有其實務需求，應再加強。目前都市更新條例修正草案正在立法院討論中，如可以納入，有法令依據，將更有正當性，相關資源更容易到位。

二、請內政部後續依與會代表意見再就都市更新技師的內涵、權責、權利義務、應考科目、執業範圍等進一步研究釐清。

柒、散會（下午 4 時 55 分）

## 1070312 都市更新條例是否新增「都市更新技師」、「都市更新服務能力認證」相關條文座談會

中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會意見

### 一、是否新增「都市更新技師」相關條文？

(一) 都市計畫法第7條已明訂：「都市計畫事業：係指本法規定所舉辦之公共設施、新市區建設、舊市區更新等實質建設之事業。由此可知，都市更新為都市計畫之一部分。另都市更新之處理方式分為：重建、整建及維護三種。其關涉事項眾多，若擬新增「都市更新技師」，其業務範疇為何？宜先釐明。

(二) 都市更新辦理程序所涉內容繁雜，專業權責均已落實分工（相關圖說檢討-建築師；相關測量-測量技師；交評報告書-交通技師；環評報告書-環工技師；鄰房鑑定及特殊設備、工法與結構外審等部分-土木、結構及建築師；估價報告書-估價師；相關稅務-會計師；土地登記-地政士等等），執行上並無大礙。另依行政院公共工程委員會95年7月5日工程企字第09500249980號函說明二所載，增設技師科別之處理原則摘要如下：（一）建議單位擬定該科別技師之預定職業範圍事項及技師考試應試科目；並說明增設該技師科別之理由。（二）依據所擬該科別技師之預定執業範圍，詢問相關目的主管機關是否配合於主管法規明定相關技術事項應由該科技師辦理？（三）研析增設該科別技師之必要性（如：所執行之技術事項與公共品質或維護公共安全有關；現行技師科別執業範圍或其他專門職業及技術人員法定業務無法涵蓋者；確定目的事業主管機關，且目的事業主管機關同意於主管法規明定該科技師技術事項應由該科技師辦理等等）。綜上，新增「都市更新技師」乙項，建議宜再行考量增設之必要性，避免疊床架屋，拉長審議時程及增加社會資源。

(三) 倘未來若新增「都市更新技師」，是否經其簽證於何程序上得以減免？如此才能符合縮短辦理審議之時程以及避免現行各專業間職責重複，宜再考量。

### 二、是否新增「都市更新服務能力認證」相關條文？

建議宜先行釐清其訂定之目的（如：整合、信賴標誌）、對象（如：一般人、機構、技師）、如何認證（講習時數）以及後續之管理。



### 1070312 都更條例修正會議中華民國都市計畫技師公會全國聯合會意見

- 1.都市更新係在都市計畫區內，依都市更新條例或都市計畫法相關規定辦理。辦理方式及事業計畫擬定、審議過程，涉及多項法令及專業之共同參與，非僅單一技師或都市更新認證專業能力而竟全功，且學校教育也沒有單一學系針對都市更新進行培養；換言之，無任一專業可以就都市更新事業進行之事項獨立完成，亦無單獨設立之必要且造成執行窒礙。因此，應強化既有專業的參與並提升對都市更新的認知，以回應政策指導方並提高都市更新辦理時效，而非增設另一獨立專業技師為之。
- 2.都市更新辦理，非僅單一社區（或建築）重建、整建、維護之工作，係與都市發展、都市機能復甦、都市計畫、都市再生、和增進公共利益等有緊密關係，並為都市更新條例第一條立法精神所在。另舉凡都市更新地區的劃定、辦理方式（整建、維護、重建等）、都市計畫的變更審議（都市更新條例第 20 條、第 19 條規定）、基地配置與設計（都市設計、都市景觀、都市交通及分區管制規定等等）、更新容積獎勵、容積移轉、更新事業計畫辦理與都市活動系統和公共設施服務水準的連結、公益性設施項目、區域不動產市場發展，以及連結有關都市計畫公共設施保留地的興闢等等議題，均屬都市更新事業計畫擬定和審議中有關都市計畫專業之必要項目，建請應於本次都市更新條例修法中納入都市計畫技師參與之必要，並由都市計畫技師扮演都市更新事業辦理過程各項工作的統合角色，此亦完全符合都市計畫的教育宗旨和都市更新條例立法精神。
- 3.考量都市更新與都市發展、建築環境、不動產價值、人民權益、法令連結、辦理程序等等之關係，以及提升更新事業計畫於擬定、報核、審議等過程中書圖擬定製作和審議品質，建請本次都市更新條例修法適當條例段落處（如都市更新條例第二十一條），納入“.....都市更新事業計畫擬定、變更、或相關事項評估，應記載都市計畫技師、建築師或其他相關專業技師之簽名.....”等文字。另可考量由主管機關舉辦都市更新講習並納入必要之講習時數，作為具備相關專業證照人力參與都市更新之基礎，並為該專業技師換證認可時數之一，以提升相關專業參與都市更新之效能並加速都市更新之辦理。

# 都更條例修正新增都更技師及都更服務能力認證說明

107 年 03 月 12 日座談會意見

中華都市更新全國總會 吳錦宗

## 一、前言：

台灣在 105 年 2 月 6 日不幸發生了美濃大地震，造成台南地區相當嚴重的建物倒塌及人員傷亡，因此蔡總統自 105 年 5 月 20 日就任以來，就相當重視全國老舊房屋的居住安全問題。內政部也為了完備都更法規、制度以加速推動全國危老屋改建，自 105 年底開始，積極推動都更三法的立法及修正。其成果如下：1.已於去(106)年 5 月 10 日公布施行「都市危險及老舊建築物加速重建條例」(危老條例)。2.今(107)年 1 月 30 日三讀通過「國家住宅及都市更新中心設置條例」。3.準備成立專責的都更法人機構：「國家住宅及都市更新中心」，其籌備處也已於今(107)年 3 月 7 日揭牌運作，定於今年七月正式掛牌成立。4.「都市更新條例」(都更條例)的修正案已於 106 年 11 月 29 日送立法院審議中，預期在今年上半年的立法院會期中可以通過。當專責之法人機構設立及三法齊備後可望大幅增強推動都更的能量，提升政府推動居住安全政策的績效。

## 二、新增都更技師專業及建立其服務職能制度的必要性

(一) 內政部統計結果顯示，單單以目前危老屋重建產值即達 2.7 兆，且 10 年後屋齡 30 年以上老屋將增至 596.9 萬戶，20 年後將增至 739.7 萬戶，預計未來 30 年內約 739.7 萬戶之老舊建物需全面更新，估計每年需執行 25 萬戶建物重建工作，約當推動 5,000 件之都更案，預計都更重建計畫產值將至少達 10 兆以上。然而依據 99 年內政部提出的都市更新產業行動計畫，迄今未能形成氣候，究其關鍵因素在於缺乏參與都市更新之專業公司及專業人才，未能形成完整的都市更新產業服務鏈。

(二) 政府主管機關過去推動都市更新政策的立意良善，但想要加強落實高



效能的都更行政實務，從中央到地方政府乃至於民間公司，首先須培育都市更新專業人才，若是現行都市更新產業服務鏈的從業人員數量與質量不足，將大幅削弱政府推動都更的效果。

(三) 依據 99 年內政部提出的「都市更新產業行動計畫」簡報，我國與先進國家相較，都市更新政策行政人力僅為各國人力之 1% 至 9% 不等，都更專業行政人力明顯不足，以台北市為例，目前台北市都更處加計台北市都更推動中心的行政人員共約 150 人，姚文智立委即曾建議台北市應增加 10 倍人力，才能有效加速審議且全面推動都更政策。因此，當務之急就是要提升都市更新從業人員能力，協助培訓有興趣投入都更產業的從業人員，使其嫻熟最新的都更政策法規及開發整合的實務操作，才能勝任執行危險老舊住宅的更新重建作業，快速、精確地完成都更政策重任。

(四) 依據 99 年內政部提出的「都市更新產業行動計畫」簡報，我國與先進國家相較，都市更新政策行政人力僅為各國人力之 1% 至 9% 不等，都更專業行政人力明顯不足，以台北市為例，目前台北市都更處加計台北市都更推動中心的行政人員共約 150 人，姚文智立委即曾建議台北市應增加 10 倍人力，才能有效加速審議且全面推動都更政策。因此，當務之急就是要提升都市更新從業人員能力，協助培訓有興趣投入都更產業的從業人員，使其嫻熟最新的都更政策法規及開發整合的實務操作，才能勝任執行危險老舊住宅的更新重建作業，快速、精確地完成都更政策重任。

(五) 目前從事都更規劃的顧問公司眾多，相關都更事業計畫及權利變換計畫報告書品質良莠不齊，公部門承辦人員常需花費相當心力及時間在審閱報告書內容錯誤或疏漏的地方。未來都更技師認證制度上路，相關都更規劃報告書相關章節若能由專業都更技師負責製作及簽證，類似不動產銷售說明書亦須由不動產經紀人簽證一樣，可有效促進都更規劃報告書的品質，減少報告書補正機率，可縮短公部門承辦人員審查時間。



(六) 目前政府公部門都更人力不足，若能建立都更技師相關考試認證及技師公會組織等法令及制度。或可比照建築師公會協助建照審查的協審機制，建立一套都更協審機制，以公會角色協助公部門進行都更案件審查，既可有效縮短都更審查時間及公部門所需都更人力，又可兼顧都更審議品質。

(七) 都市更新作業服務流程長，參與產業類型眾多，具有綜合性、長期性及跨業合作性等特質，產業類型眾多，宜依更新作業各階段參與之產業做差異分類，建議依實施階段分為「前期開發整合作業」、「中期核心營建作業」及「更新後期住戶服務作業」等三大原則。此三階段實施作業的參與單位中，最重要是「前期開發整合事業」，目前並沒有相關管理法令，致使前期開發整合業之人員素質良莠不齊，常造成都更案許多糾紛。有相關都更經驗的人都知道，一個都更案能否順利推動，有三大要素，第一是開發整合，第二是資金、第三是核心營建作業及住戶服務。目前資金方面可以由金融機構來負責協助，政府也力挺金融業推動都更金融，讓都更操作的資金需求無虞。核心營建作業及住戶服務方面也有許多的專業技師可以來負責，諸如建築師、估價師、地政士、都市計劃技師、都更顧問公司、室內設計裝潢公司、建經公司…等等。但是最重要的還是在都更前期開發整合專業人才，因為前期開發整合沒有完成或有糾紛，案子就無法推動，當然也就不會有後續的資金需求及營建、住戶服務需求。但長期以來，前期開發整合事業，一直欠缺專業人才認證機制，可以讓業主及一般民眾信任，成為都更服務流程的瓶頸。因此本會建言政府：新增都更技師專業及建立其服務職能考試、證照制度。

### 三、訂定都更前期開發整合服務收費標準

(一) 長期以來，由於前期開發整合沒有法定的收費標準，因此常造成商業爭議，也影響了都更案的推動，故本會建議應於權利變換機制中的共同負擔提列標準裡，從人事行政管理費及風險管理費中挪出部分比例

做為前期開發整合業者支服務收費標準，俾減少參與都更案各關係人之間的收費爭議，以資鼓勵從事都更專案前期整合管理服務業者踴躍投入都更產業。

(二) 收入來源及收費標準明確，自然就會吸引人才投入，加上都更前期開發整合服務所需的專業技能也多，就應該有管理機制的法規。故本會建議應比照不動產經紀業及地政士業或其他類似行業，訂定「都市更新開發整合服務業管理條例」，制定都更專業人員職能訓練及國家考照機制，鼓勵民間團體辦理培訓，以培養專業職能足以勝任的人力投入「都更前期開發整合服務事業」，並給予相關專業人員國家級考照認證，可以比照建築師、地政士、不動產經紀人、估價師…等專業的考照制度。據以培養都更前期開發整合作業中所需之專業人才團隊，以建立公信力、減少糾紛，提升執行效能。只有高素質專業人才投入都更服務業，才可以建立民眾對前期開發整合專案之信任，此時才能突破都更建設流程之瓶頸、大幅提升推動都更政策績效。

#### 四、 新增都更技師專業及建立都更服務職能考照制度、收費標準的預期效果

若能建立起都更專業人員的職能訓練、考照制度、收費標準，就可以提升從業人員專業素養，同步增加從業人員的數量與質量，如此才能立竿見影取得民眾對都更專案的信任。另一方面從業人員薪酬自然也提升了，不但吻合政府推動民間企業為員工加薪的德政，也間接創造了經濟成長新動能，還能同步解決都更前期開發專業人力數量不足、素質不高及都更戶信任不夠等三大問題。預期政府推動都更政策的效率定能大幅提升，為台灣提高總體經濟成長率帶來重大的貢獻。



做為前期開發整合業者支服務收費標準，俾減少參與都更案各關係人之間的收費爭議，以資鼓勵從事都更專案前期整合管理服務業者踴躍投入都更產業。

(二) 收入來源及收費標準明確，自然就會吸引人才投入，加上都更前期開發整合服務所需的專業技能也多，就應該有管理機制的法規。故本會建議應比照不動產經紀業及地政士業或其他類似行業，訂定「都市更新開發整合服務業管理條例」，制定都更專業人員職能訓練及國家考照機制，鼓勵民間團體辦理培訓，以培養專業職能足以勝任的人力投入「都更前期開發整合服務事業」，並給予相關專業人員國家級考照認證，可以比照建築師、地政士、不動產經紀人、估價師…等專業的考照制度。據以培養都更前期開發整合作業中所需之專業人才團隊，以建立公信力、減少糾紛，提升執行效能。只有高素質專業人才投入都更服務業，才可以建立民眾對前期開發整合專案之信任，此時才能突破都更建設流程之瓶頸、大幅提升推動都更政策績效。

#### 四、新增都更技師專業及建立都更服務職能考照制度、收費標準的預期效果

若能建立起都更專業人員的職能訓練、考照制度、收費標準，就可以提升從業人員專業素養，同步增加從業人員的數量與質量，如此才能立竿見影取得民眾對都更專案的信任。另一方面從業人員薪酬自然也提升了，不但吻合政府推動民間企業為員工加薪的德政，也間接創造了經濟成長新動能，還能同步解決都更前期開發專業人力數量不足、素質不高及都更戶信任不夠等三大問題。預期政府推動都更政策的效率定能大幅提升，為台灣提高總體經濟成長率帶來重大的貢獻。

(六) 目前政府公部門都更人力不足，若能建立都更技師相關考試認證及技師公會組織等法令及制度。或可比照建築師公會協助建照審查的協審機制，建立一套都更協審機制，以公會角色協助公部門進行都更案件審查，既可有效縮短都更審查時間及公部門所需都更人力，又可兼顧都更審議品質。

(七) 都市更新作業服務流程長，參與產業類型眾多，具有綜合性、長期性及跨業合作性等特質，產業類型眾多，宜依更新作業各階段參與之產業做差異分類，建議依實施階段分為「前期開發整合作業」、「中期核心營建作業」及「更新後期住戶服務作業」等三大原則。此三階段實施作業的參與單位中，最重要是「前期開發整合事業」，目前並沒有相關管理法令，致使前期開發整合業之人員素質良莠不齊，常造成都更案許多糾紛。有相關都更經驗的人都知道，一個都更案能否順利推動，有三大要素，第一是開發整合，第二是資金、第三是核心營建作業及住戶服務。目前資金方面可以由金融機構來負責協助，政府也力挺金融業推動都更金融，讓都更操作的資金需求無虞。核心營建作業及住戶服務方面也有許多的專業技師可以來負責，諸如建築師、估價師、地政士、都市計劃技師、都更顧問公司、室內設計裝潢公司、建經公司…等等。但是最重要的還是在都更前期開發整合專業人才，因為前期開發整合沒有完成或有糾紛，案子就無法推動，當然也就不會有後續的資金需求及營建、住戶服務需求。但長期以來，前期開發整合事業，一直欠缺專業人才認證機制，可以讓業主及一般民眾信任，成為都更服務流程的瓶頸。因此本會建言政府：新增都更技師專業及建立其服務職能考試、證照制度。

### 三、訂定都更前期開發整合服務收費標準

(一) 長期以來，由於前期開發整合沒有法定的收費標準，因此常造成商業爭議，也影響了都更案的推動，故本會建議應於權利變換機制中的共同負擔提列標準裡，從人事行政管理費及風險管理費中挪出部分比例



## 有關107.3.12內政部召開都市更新條例是否新增

### 「都市更新技師」、「都市更新服務能力認證」相關條文座談會

中華民國全國建築師公會意見

#### 一、都市更新條例是否新增「都市更新技師」相關條文？

都市更新實施過程中，各階段涉關都市計劃、建築、財務、估價、稅務、法律、地政等多種專業技術服務，目前已有依法考試及格之「都市計畫技師」、「建築師」、「不動產估價師」、「會計師」、「律師」、「地政士」等專門職業及技術人員提供服務，如欲於都市更新條例是否新增「都市更新技師」相關條文，本會意見如下：

（一）針對其角色定位及執業範圍應先予確定。

（二）應依技師主管機關「行政院公共工程委員會」95.7.5訂定之「新增技師科別意見處理原則」，研析增設之必要性。

#### 二、都市更新條例是否新增「都市更新服務能力認證」相關條文？

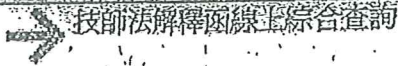
都市更新實施過程中，各階段涉關多種專業技術服務，現已有依法考試及格之「都市計畫技師」、「建築師」、「不動產估價師」、「會計師」、「律師」、「地政士」等專門職業及技術人員提供服務，且各級主管機關及相關機構、團體辦理之培訓亦不在少數，本會意見如下：

（一）所提「都市更新服務能力」所指為何？

（二）「都市更新服務能力認證」如何辦理？

（三）對推動都市更新，其效益為何？

技師相關業務



技師法解釋函線上綜合查詢

行政院公共工程委員會 函

發文日期：中華民國九十五年七月五日

發文字號：工企字第 09500249980 號

根據技師法 其他

本解釋函上網公告者：本會企劃處 第二科 宋(先生或小姐)

主旨：為妥善處理各界新增技師科別意見，茲訂定新增技師科別意見處理原則如說明，請查照。

說明：

一、現行技師分科已達32類科之多，截至本(95)年5月底，核發技師證書人數達22,334人(如附表1)，有效執業人數為3,396人(如附表2)，另依營造業法規定無須領有執業執照而以技師證書登記擔任營造業專任工程人員者約3,000餘人(包括土木工程科、水利工程科、結構工程科、大地工程科、環境工程科、測量科及水土保持科技師)，至於無技師請領執業執照者且無其他法令規定得以技師資格從事相關業務之科別，計有資訊科、航空工程科、紡織工程科、農藝科、畜牧科、漁撈科等6科。實務上部分技師科別因無法令規範需由該科別技師執行之技術事項，故無業務空間，以致無法落實國家設置該類專門職業及技術人員證照之目的(考用脫節)；又技師科別劃分過細，科別間執業事項相近，易滋生執業範圍之爭議。

二、技師法第2條規定「技師之分科，由行政院會同考試院定之」，爰技師分科之調整，本會需以技師中央主管機關立場先行研議陳報行政院。有關增設技師科別之意見，本會基於技師中央主管機關輔導、管理技師之職責，仍應在落實技師分科專業責任與維護公共安全與衛生之規範目的下，予以審慎評估，以免虛設社會資源，茲訂定處理原則如下：

1.由建議單位擬訂該科別技師之預定執業範圍事項及技師考試應試科目，並說明增設該技師科別之理由。

2.本會依據所擬該科別技師之預定執業範圍，詢問相關目的事業主管機關是否配合於主管法規(或制【訂】定法令)明定相關技術事項應由該科技師辦理？是否已有具體法制作業時程計畫。

3.本會依據建議單位及目的事業主管機關之意見，研析增設該科別技師之必要性：(1)所執行之技術事項與工程品質或維護公共衛生安全有關；(2)現行技師科別執業範圍或其他專門職業及技術人員法定業務無法涵蓋者；(3)可確定目的事業主管機關，且目的事業主管機關同意於主管法規明定該科技師技術事項應由該科技師辦理，本會始彙整相關機關意見陳報行政院會同考試院同意增列；其評估尚無增設必要者，則敘明理由答覆建議者並以副本抄陳行政院。

正本：內政部、經濟部、交通部、行政院農業委員會、行政院勞工委員會、行政院衛生署、行政院環境保護署

副本：考選部、本會企劃處

BACK

ATOP



1070312 營建署都更條例修正會議台北市都市計畫技師公會補充意見

1. 就必要性而言，現階段都市更新執行進度緩慢之議題包括地主整合、爭取容積獎勵、回饋事項、建物估價及財務計畫等，其中又以地主整合最為關鍵，此非新設都市更新師即可解決，故新設都市更新師並無其必要性，且亦無助解決現行都更作業執行困境。

2. 就業務範圍而言，依考選部國家考試職能分析內容，都市計畫技師工作項目即已涵蓋都市更新案件(如附件一)，另行政院公共工程委員會於 95.7.5 工程企字 09500249980 號函(如附件二)亦明確說明，增設技師之必要性包括...(2)現行技師科別執業範圍或其他專門職業及技術人員法定業務無法涵蓋者....，故如欲新增都市更新技師，則都更技師之業務及簽證範圍為何?是否與都市計畫技師之專業範圍具高度重疊?

3. 綜上所述，本公會建議事項如下:

(1) 新設都市更新師並無助解決目前都更執行困境，且業務範圍亦與都市計畫技師有高度重疊之疑義，易衍生後續業務執行之困擾，故本公會認為並無新增之必要性。

(2) 大院如欲提供都更從業人員之專業水平，建議可依都市計畫技師全國聯合會之提議，由主管機關舉辦都市更新講習並納入必要之講習時數，供作具備相關專業證照人力參與都市更新之基礎，並為該專業換證認可時數之一，以提升相關專業參與都市更新之效能並加速都市更新之辦理。

附件一

都市計畫技師類科 職能分析—職務內涵

一、關鍵目的之意涵：

主要在描述職業領域的獨特貢獻，如同任務陳述，非常清楚的列出組織想要達成的目標。關鍵目的是一個職業領域的目的、任務、貢獻或理想，是職業領域內所有成員共同追求的目標，並具備社會大眾所認同的工作核心價值。

| 討論主題 |              | 都市計畫技術類科人員之工作任務/關鍵目的                                                                                                                                                                         |   |      |
|------|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|------|
| 討論內容 | ◎關鍵目的(工作任務)： | 從事有關區域計畫、都市計畫、都市更新、新市鎮建設之 <u>研究</u> 、規劃、設計、分析、評估、調查及計畫管理等業務                                                                                                                                  |   |      |
|      | ◎工作項目：       | 一、公部門委託擬定、變更、擴大或通盤檢討都市計畫案業務<br>二、私部門委託擬定、變更都市計畫細部計畫業務<br>三、接受委託辦理都市設計案件<br><u>四、辦理都市更新案件之研究、調查、評估、協調及執行</u><br>五、區域計畫之研究、調查、開發策略、評估及非都市土地開發許可案件申請等業務<br>六、新市鎮建設開發案件<br>七、協助城鄉風貌與社區營造案件之申請及執行 |   |      |
|      | ◎資格條件：       | 符合專門職業及技術人員考試法、專門職業及技術人員高等考試技師考試規則及相關考試法規規定之資格，經考試及格、領有都市計畫技師證書者                                                                                                                             |   |      |
|      | ◎所屬部門：       | 技師事務所<br>工程顧問公司<br>建築師事務所<br>建設公司                                                                                                                                                            |   |      |
|      | 內容自我檢核       | 檢核項目                                                                                                                                                                                         | 有 | 無 備註 |
|      |              | 對工作者技術的期望                                                                                                                                                                                    | ✓ |      |
|      |              | 對工作者處理偶發事件的期望                                                                                                                                                                                | ✓ |      |
|      |              | 對工作者能在工作中處理不同工作活動的期望                                                                                                                                                                         | ✓ |      |
|      |              | 對工作者處理工作環境介面的期望                                                                                                                                                                              | ✓ |      |



## 技師相關業務

### 技師法解釋函條正綜合查詢

行政院公共工程委員會函

發文日期：中華民國九十五年七月五日  
發文字號：工程企字第09500249980號  
根據技師法 其他  
本解釋函上開公告者：本會企劃處 第三科 宋(先生或小姐)

主旨：為妥善處理各界新增技師科別意見，茲訂定新增技師科別意見處理原則如說明，請查照。

#### 說明：

一、現行技師分科已達32類之多，截至本(95)年5月底，核發技師證書人數達22,334人(如附表1)，有效執業人數為3,396人(如附表2)，另依營造業法規定無須領有執業執照而以技師證書登記擔任營造業專任工程人員者約3,000餘人(包括土木工程科、水利工程科、結構工程科、大地工程科、環境工程科、測量科及水土保持科技師)，至於無技師證領執照執業者且無其他法令規定得以技師資格從事相關業務之科別，計有資訊科、航空工程科、紡織工程科、農藝科、畜牧科、漁撈科等6科。實務上部分技師科別因無法令規範而由該科別技師執行之技術事項，故業務空間，以致無法落實國家設置該科別專業及技術人員之目的(參閱說明)；又技師科別劃分過細，科別間執業事項相近，易滋生執業範圍之爭議。

二、技師法第2條規定「技師之分科，由行政院會同考試院定之」，爰技師分科之調整，本會將以技師中央主管機關立場先行研擬報行政院，有關增設技師科別之意見，本會基於技師中央主管機關職權，管理技師之職責，仍應在落實技師分科專業責任與維護公共安全與衛生之規範目的下，予以審慎評估，以免混淆社會資源，茲訂定處理原則如下：

1. 由建議單位擬訂該科別技師之預定執業範圍事項及技師考試應試科目，並說明增設該技師科別之理由。

2. 本會依擬所擬訂該科別技師之預定執業範圍，詢問相關目的事業主管機關是否配合於主管法規(或制訂訂定法令)明定相關技術事項由該科別技師辦理？是否已有具體法制作業時程計畫。

3. 本會依據建議單位及目的事業主管機關之意見，研析增設該科別技師之必要性：(1)所執行之技術事項與工程品質或公共安全有關；(2)現行技師科別執業範圍或其他專門職業及技術人員法定業務無法涵蓋者；(3)可確定目的事業主管機關，且目的事業主管機關同意於主管法規明定該科別技師之技術事項由該科別技師辦理；本會將參酌相關意見陳報行政院會同考試院同意增列；其評估尚無增設必要者，則敘明理由咨復建議單位以備參考或行政院。

正本：內政部、經濟部、交通部、行政院農業委員會、行政院勞工委員會、行政院衛生署、行政院環境保護署

副本：企劃處、本會企劃處

BACK

ATOP