

「都市更新條例」公聽會

討論題綱

一、都市更新現況與窒礙之處？政策有無應調整之處？重點或方向如何？

當前推動都更的兩大瓶頸，我認為在於：

政府審議部分：過於計較容積獎勵的給予，以致於行政程序冗長、曠日廢時。

都更戶的整合方面：民眾對都更的期待過高，加上想藉由充當釘子戶來爭取更多的分回面積，以致於造成整合困難、耗時。

二、因應防災、環境品質或公共福祉，都市更新推動有無誘因、前提或必要之規範？

防災、環境品質或公共福祉，基本上都是相關而彼此牽連的，有助於防災、環境品質，必也能間接的促進公共福祉，完全以滿足直接的公共福祉（其實是很抽象的意涵），容易造成都更的審議程序拉長，使得都更推動流於華而不實。

可改採像綠建築的獎勵劃方式（分成不同的等級（依滿足指標的數目劃分），對不同等級給予不同程度的獎勵），同樣的，都市更新的容積獎勵也宜以滿足都更貢獻（將指標予以量化），給予不同程度（增加容積的比例）的獎勵。

三、釋字第 709 號解釋的意涵與現行條文不足之處？

現行條文不符正當法律程序原則。

四、未經政府劃定應實施都市更新地區，得否由居民申請都市更新？

只要有居住安全疑慮或有違公共利益（包括景觀）都宜鼓勵都市更新，未必需以「經政府劃定應實施都市更新地區」為前提（或要件）。

五、事案概要、事業計畫及權利變換計畫之同意比例應如何調整？

無意見。

六、同意書經簽署後，於計畫核定發布實施前得否無條件撤銷？

無條件撤銷將使民眾可以藉機需索，此除不利於都更推動的安定（穩定）性外，對其他同意戶及實施者也不公平。

七、非屬區分所有建築物若不同意都市更新，如何兼顧都市整體發展秩序與個人財產權

保障之替代方案？

應對該部分准以維護方式來進行，但該部分之維護費用得以增加容積的方式來補貼。

八、強制拆除機制是否維持？如何踐行強制拆除前之正當法律程序？

強制拆除應由直轄市、（縣）市政府或由法院執行？

強制拆除機制應予維持，唯應符合正當程序原則。

強制拆除由法院執行較可免除地方政府的執行包袱，不過法院執行的程序宜縮短及簡化。

九、權利變換專業估價者之選任方式如何？

均由合格專業估價者（機構）依公開抽籤方式選任之。

十、協議合建是否應予稅負減免？

協議合建其達成之難度更勝於權利變換，且此種方式不易造成紛爭，亦可大幅縮短都更審議之人力、流程，不予稅負減免是違反合理性的反常措施。

十一、都市更新整體景觀與推動工作之協調及經驗分享。

十二、其他立法之建議。

將簡易都更納入本法之內容。

胡偉良（商學、法學博士）