

立法院內政委員會「都市更新條例」公聽會 書面意見

中華民國全國建築師公會許俊美理事長 敬提

103 年 1 月 8 日

綜合意見如下:

- (一) 依據行政院主計總處統計，全臺灣屋齡達 30 年以上之老舊住宅近 300 萬戶，這些老舊房屋設計耐震度不到 5 級，因此內政部積極推動「防災型都更」，希望在災害發生前，透過更新改善防災能力。但因都市更新涉及「人民財產」「公共利益」「程序正義」...等議題，至有 102 年 4 月 26 日大法官釋字第 709 號解釋文宣告都市更新條例部分規定，不符憲法要求之正當行政程序，相關機關應就上開違憲部分，於本解釋公布之日起一年內檢討修正，逾期未完成者，該部分規定失其效力。若未及於 103 年 4 月 26 日完成修法，將形成法的空窗期，對目前進行中近千件更新案影響甚鉅。故都市更新條例修法具有急迫性，而目前行政院版及委員提案多達 20 案，且各版本差異甚大，短時間內恐難達成修法共識，故建議先就司法院大法官釋字第 709 號指陳部份進行修正，其餘條文待合憲修法完成後再作審慎討論。

(二) 政策有無應調整之處-

因幾無「自力更新」的機制（金融機構的避險本色）；只能靠建商扮演實施者（甚至包含公辦都更），又將「權利變換」機制定

位為「代工」而非「合夥」，都更條例原立法宗旨，基於「改善居住環境，增進公共利益」，都更採權利變換方式實施者不必得到 100% 的同意，致可能造成實施者與少數所有權人的對立，諸多杆格根本很難成案，且真正窳陋地區、房價支撐不起之處，根本不會有建商進場...；故建議政策上應盡量針對「自力更新」予以鼓勵，讓亟須都更的住戶有第 2 種選項，且檢討現行「權利變換」為「代工」而非「合夥」之機制，讓都更逐步走向正常化。

(三) 都市更新推動有無誘因、協議合建是否應予稅負減免？

- ◎ 「文林苑」事件後，非 100% 同意之都更案幾很難實施，建請推動 100% 同意之都更案行政程序得已簡化，
- ◎ 並推動修法使「協議合建享平等稅捐獎勵」，配合訂頒「都更協議合建」定型化契約，將有助於減少後續實施爭端。

(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？
因政府劃定都市更新地區範圍有限，其他地區若有更新意願，且符合都市更新單元劃定基準者，建議仍應保留現行「都市更新條例」第 11 條自行劃定之機制，以利更新改建。

(五) 事業概要、事業計畫及權利變換計畫之同意比例應如何調整？

此議題事關所有權人權益及都更案之整體推動，建議應審慎研議。

(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？

一個都更案之整合成就，動則超過 10 年，建議應輔導實施者與住戶於簽定同意書前，善盡資訊公開/充分溝通/審慎考慮之程

序，一經簽署，為免影響更新案之安定性，於計畫核定發布實施前，似不宜得無條件撤銷。

(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？

針對非屬區分所有建築物若不同意參與重建，建議得以「整建維護」或「容積移轉」方式參與都市更新，以兼顧都市整體發展秩序與個人財產權之保障。

(八) 權利變換專業估價者之選任方式如何？

有關權利變換專業估價者之選任方式，考量整合階段之資訊須完整透明，建議至少有一家估價者由實施者指定，以配合都市更新前期作業之需要。

(九) 強制拆除機制是否維持？

考量都更案之「改善居住環境，增進公共利益」性質，且避免因極少數的不同意戶綁架全案的進行，建議於踐行拆除前之正當法律程序後，「公權力」適當介入之拆除機制仍應予以維持。

(十) 都市更新整體景觀與推動工作之協調及經驗分享

依據「都市更新條例」第 21 條之規定，「都市更新事業計畫」中之「九、重建區段之土地使用計畫，含建築物配置及設計圖說。」「十、都市設計或景觀計畫。」...等均須建築師配合作業，地方主管機關制定之劃定指標及審議原則亦有多項須建築師簽證，不管是已實施或全台進行中之更新案，在在均可看到建築師努力的痕跡；且各地之建築師公會亦多所投入協助主管機關進行法規檢討、都市計畫審議、都市設計審議及都市更新審議等，未來仍將繼續投入，以提升整體都市景觀及改善居住環境。

(十一) 其他立法之建議

在全臺灣屋齡達 30 年以上之老舊住宅近 300 萬戶、又屬地震頻發地區之現況下，都更已成全民運動，且參與層面極廣，所有權人、實施者、專業團隊、主管機關...任一環節均對都更案之推動造成影響，由其身為參予都更之所有權人本身對都更之認知，建議應宣導與鼓勵都更之正確觀念，如「使用者付費」「容積有價」「個人權益與公共利益之關係」...等等，都更之推動才能走上更為正面之軌道。