

## 都市更新修法方向座談會

### 背景說明

- 一、 都市更新起源於參考美國都市更新制度設計，62 年間於都市計畫法增訂專章計 11 條進行舊市區更新，以政府主導，採徵收「推土機」方式實施，民間無法參與，執行以來僅有 4 件成功案例，主要應用在清除公有土地占用戶為主。囿於政府人力、財源有限，推動成果有限，且涉關私有產權之處理，原有條文不足因應，故另於 87 年制定公布都市更新條例，由政府擔任整體規劃角色，引導民間業者及地主參與開發，分享都更效益，避免民間小規模、零星開發，並參考外國立法例採多數決實施方式，透過公平公正公開程序，取得強制實施之正當性，並由政府負責監督管理，建置現行都市更新的架構。
- 二、 近來文林苑由政府執行代為拆除事件，引發各界對於現行機制之討論，現彙整各界關注的八個議題進行討論，作為未來修法參考。

## 討論議題

議題一：都市更新是否符合增進公共利益之立法目的，得以多數決方式強制實施？

說明：從都市更新條例第6條及第7條規定觀之，實施都市更新範圍主要係以公共安全、公共交通、公共衛生、社會治安、都市機能、保存維護建築物價值、遭受重大天災或事變、配合重大建設等條件考量劃定，是否符合都市更新條例第1條增進公共利益等之立法目的？提請討論。

議題二：如何改進權利變換機制？

說明：

- 一、估價是權利變換之核心，現行實施者委託三家鑑價機構評定之規定，除考量應以多元方式選定外，或可參考韓國國土鑑定院，建立第三公正部門負責權利價值評定或認可機制。
- 二、另在權利變換分配部分，現行共同負擔以權利變換後房地折價抵付之規定，常無法滿足原住戶不同的需求，應如何檢討？

議題三：多數決強制實施的門檻是否合理？

說明：依現行規定，擬訂「事業概要」及「都市更新事業計畫」階段應經一定比例之同意（如附表），其同意門檻應否檢討提高？

附表 都市更新同意比例一覽表

同意比例	事業概要	都市更新事業計畫			
		迅行劃定更新地區	優先劃定更新地區	自行劃定更新單元	—
私有土地及私有合法建築物所有權人人數	1/10	1/2	3/5	2/3	不計
私有土地及私有合法建築物面積	1/10	1/2	2/3	3/4	4/5

議題四：政府代為拆除規定是否合理，或檢討設定協助拆除門檻？

說明：

- 一、政府代為拆除係落實強制實施之搭配機制，如無此機制，更新案應如何推展？或可考量提高協助拆除門檻，但有特殊情形者如海砂屋、輻射屋、重大災害或自主更新等得予以調降？
- 二、另參考日本經驗，由法院裁決並負責拆除之可行性或合理性？

議題五：成立非官方組織或都市更新溝通協商平台，協助調和爭議之可行性？

說明：目前權利變換爭議之處理事項，係由審議會辦理，並設有權利價值審議核復機制，不服結果者，則循行政救濟程序處理。應否於審議會及行政救濟程序外，成立非官方組織或都市更新溝通協商平台，協助調和都市更新相關計畫報核前之有關爭議？

議題六：如何強化資訊公開與民眾參與？

說明：目前存有資訊不對等及民眾無法充分參與討論之情形，增加相關權利人之不信任感，未來於法令或執行上，應如何改進？

議題七：如何降低更新實施風險？

說明：

- 一、除了現行政府監督管理機制外，應否對於都市更新事業機構之資格作一限制？並強制搭配資產信託、資金信託及續建等信託或履約保證機制，以降低實施風險。
- 二、另採多數決權利變換實施時，毋須全體同意即可申請建照，依公寓大廈管理條例於取得建築執照後即可辦理預售，後續如無法順利拆除及興建，將影響預售戶之權益，應否明文排除並明定都更案之預售時機？

議題八：如何強化住戶自主更新重建及整建維護之推動？

說明：過去更新執行情形，除災損更新重建係以更新會主導實施外，近年來民間都更案，大部分係由都市更新事業機構主導，並以拆除重建為主，較無法滿足原住戶之需求，易引發爭議，究應如何落實多元化實施都市更新之推動方向？