

版本法名稱	都市更新條例	都市更新條例
版本條文	1100420	1071228
第三十二條 (修正)	都市更新事業計畫由實施者擬訂，送由當地直轄市、縣（市）主管機關審議通過後核定發布實施；其屬中央主管機關依第七條第二項或第八條規定劃定或變更之更新地區辦理之都市更新事業，得逕送中央主管機關審議通過後核定發布實施。並即公告三十日及通知更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人；變更時，亦同。 擬訂或變更都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。 都市更新事業計畫擬訂或變更後，送各級主管機關審議前，應於各該直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所公開展覽三十日，並舉辦公聽會；實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意者，公開展覽期間得縮短為十五日。 前二項公開展覽、公聽會之日期及地點，應刊登新聞紙或新聞電子報，並於直轄市、縣（市）主管機關電腦網站刊登公告文，並通知更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人；任何人民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向各級主管機關提出意見，由各級主管機關予以參考審議。經各級主管機關審議修正者，免再公開展覽。 依第七條規定劃定或變更之都市更新地區或採整建、維護方式辦理之更新單元，實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人之同意者，於擬訂或變更都市更新事業	都市更新事業計畫由實施者擬訂，送由當地直轄市、縣（市）主管機關審議通過後核定發布實施；其屬中央主管機關依第七條第二項或第八條規定劃定或變更之更新地區辦理之都市更新事業，得逕送中央主管機關審議通過後核定發布實施。並即公告三十日及通知更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人；變更時，亦同。 擬訂或變更都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。 都市更新事業計畫擬訂或變更後，送各級主管機關審議前，應於各該直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所公開展覽三十日，並舉辦公聽會；實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意者，公開展覽期間得縮短為十五日。 前二項公開展覽、公聽會之日期及地點，應登報周知，並通知更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人；任何人民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向各級主管機關提出意見，由各級主管機關予以參考審議。經各級主管機關審議修正者，免再公開展覽。 依第七條規定劃定或變更之都市更新地區或採整建、維護方式辦理之更新單元，實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人之同意者，於擬訂或變更都市更新事業

【來源：立法院】

	得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人之同意者，於擬訂或變更都市更新事業計畫時，得免舉辦公開展覽及公聽會，不受前三項規定之限制。 都市更新事業計畫擬訂或變更後，與事業概要內容不同者，免再辦理事業概要之變更。	計畫時，得免舉辦公開展覽及公聽會，不受前三項規定之限制。 都市更新事業計畫擬訂或變更後，與事業概要內容不同者，免再辦理事業概要之變更。
理由	一、照委員所提修正動議通過。 二、將原法第四項前段「應登報周知」等文字修正為「應刊登新聞紙或新聞電子報，並於直轄市、縣（市）主管機關電腦網站刊登公告文」。 	

告，請查照案。

(九)大陸委員會函，為 110 年度中央政府總預算決議，檢送「文教業務」凍結 20 萬元書面報告，請查照案。

決定：以上 9 案均同意動支，提報院會。

邀請大陸委員會主任委員、財團法人海峽交流基金會董事長率同所屬列席報告業務概況，並備質詢。

(本次會議經大陸委員會主任委員邱太三及財團法人海峽交流基金會副董事長兼秘書長詹志宏報告；委員湯蕙禎、羅美玲、邱顯智、王美惠、張宏陸、伍麗華 Saidhai Tahovecahe、陳明文、吳怡玓、管碧玲、魯明哲、林文瑞、林為洲、林思銘、吳琪銘、林楚茵、曾銘宗、葉毓蘭、楊瓊瓊、鄭天財 Sra Kacaw、林奕華、賴惠員、陳淑華、高嘉瑜、莊瑞雄、陳以信、張其祿、李德維等 27 人提出質詢，均經大陸委員會主任委員邱太三及所屬、財團法人海峽交流基金會副董事長兼秘書長詹志宏即席答復說明。)

決定：

一、報告及詢答完畢。

二、委員質詢未及答復部分或要求提供之說明資料，請相關機關儘速以書面答復。

臨時提案

臺灣非政府組織工作者李明哲 2017 年遭中國濫捕，至今已超過 4 年。但期間多次傳出遭到不人道的待遇，除家屬至今仍未收到判決書，無法得知確切釋放日期外，自去年 COVID-19 疫情開始，中國更是以疫情為由剝奪李明哲的探視權，禁止家屬前往監獄探視，並禁止李明哲與外界寫信通訊。

此外，李明哲妻子李淨瑜亦曾表示，李明哲被中國政府施以任意移監、丟棄保暖衣物、提供腐敗食物等等對待，顯已違反「公民及政治權利國際公約」第十條所規定的「自由被剝奪之人，應受合於人道及尊重其天賦人格尊嚴之處遇」。

爰要求大陸委員會，針對臺灣公民李明哲遭中國關押一事，嚴正向中國表示異議，並積極要求其儘速明確告知家屬釋放日期，並保障李明哲的通信、家屬探視與假釋等權益，捍衛我國人民權益。

提案人：羅美玲

連署人：張宏陸 王美惠 莊瑞雄

決議：照案通過。

散會

主席：由於在場委員人數不足，議事錄暫時保留。

進行討論事項。

討 論 事 項

一、審查行政院函請審議「都市更新條例第五十七條、第六十一條及第六十五條條文修正草案」案。

二、審查委員鄭運鵬等 16 人擬具「都市更新條例第三十二條條文修正草案」案。

三、審查委員王美惠等 18 人擬具「都市更新條例第五十七條、第六十一條及第六十五條條文修正草案」案。

主席：現在在場委員人數已足，先確定議事錄。

請問各位，上次會議議事錄有無錯誤或遺漏？（無）無錯誤或遺漏，上次會議議事錄確定。

現有邱委員顯智要求程序發言，請邱委員發言。

邱委員顯智：主席、各位同仁。今天要審議都市更新條例第五十七條、第六十一條及第六十五條條文修正草案，我覺得茲事體大，監察院事實上有糾正過營建署有關都更的問題，釋字第 709 號解釋也有對這個做出闡釋，主要是因為我國的都更屢次發生許多爭議，一方面是基於公共利益的維護，如果是危險建築，例如海砂屋等等狀況，機關希望能夠加速這種都更的進行，所以將第五十七條的私調跟公調拿掉，也就是將本來應該要去進行調解的這兩個程序拿掉，希望能夠儘速進行，可是如果站在不同意戶或是被拆遷者的立場，賦予地方政府或其首長有這麼大的權限，不經過私調與公調就直接拆除這樣的房屋，是不是妥適？這個我們有所保留。

第二個是容積獎勵的部分，理由是都更應該要有一些容積獎勵，但這其實在學界與實務界都很多討論，也就是說，這個容積獎勵是不是要考慮容受率的問題，因為都市還是有停車位、道路規劃及地下污水的處理等等之類的。

基於上述二點，我們希望能夠先召開公聽會，也就是應該要能夠廣納大家的意見，並且要去作實質上的調查，比如說，臺灣所謂危樓或是海砂屋的狀況到底有多少，如果要給予容積獎勵的話，我們希望針對容受率的部分也一併進行調查，然後在公聽會完整地把它呈現出來，並且對於各方的意見能夠加以參酌，以免後來又發生更多的紛爭。

我必須再講一點，我國的都更為什麼最後會到監察院或是大法官解釋，這在監察院的報告裡也有提出來，是因為內政部營建署在過去對於容積獎勵的容積管制事實上執行率不足。也就是說，在這種情況之下，如果法規範的面向又沒有把它規範得更完整，密度更高的話，恐怕未來又會發生非常多爭議，以上。

主席：謝謝邱顯智委員，我們是不是請行政部門斟酌辦理，好不好？

請內政部徐部長說明。

徐部長國勇：主席、各位委員，大家好。這個修正案要提出來之前，包括去年 5 月、7 月及今年這個月的月初，我們都徵詢過很多專家學者的相關意見，並將其納入我們的考慮裡面。當然，邱委員所提出的建議也有其事實上的必要性，我們也會一併納入考慮，但今天是不是能夠按照議程的程序來進行？因為這次修正的確對於危老建築、海砂屋等有其急迫性，不過，這個部分我們當然會來考慮。

主席：謝謝部長，請把部長剛剛所提到的學者專家的意見，先去跟邱委員做個溝通，並進一步把資料提供出來。

本席在此先向各位委員報告，本日安排審議的都更條例修正草案攸關公共安全、人民權益甚鉅，社會也高度關注，為了讓各位委員得到充分的資訊，並使此次修法能夠合憲，兼顧公共安全跟私人財產的維護及保障，本席已經先囑託主管機關提供相關資料，包括一、各縣市政府歷年辦理老屋健檢的統計資料；二、曾經依建築法核定老危、強拆的案件數及辦理情況，尤其是當事人有無提起爭訟救濟；三、如果未來修法通過，規劃將修正的行政程序及相關行政命令。

另外，民眾黨也有提出都更條例修正案，但因未及在院會付委，所以本日會議就沒有辦法讓民眾黨的提案併案審查，但是為了使各種修法的意見都能夠列入考量，我也特別交代議事人員將該提案影印出來提供給各位委員參考。

上述資料對今天的審議工作應該會有實質的幫助，請各位委員參考。因為都更條例修正草案攸關整個公共安全，也是社會高度關切的，希望這些資料對大家的審議能有所幫助。

現在進行提案說明，首先請提案人鄭委員運鵬進行提案說明。

鄭委員運鵬：主席、各位首長、各位同仁，大家好。我的提案跟剛才召委所講的不太一樣，但是相對來說，比強制拆除跟危老的簡單很多。這個部分是要把現在在都更條例裡面的這些公告事項，從原來的「應登報周知」改為「應刊登新聞紙或新聞電子報公告周知」。這個修正是我從第 6 屆擔任立法委員起（那時跟徐部長還是同事），努力了 15 年到現在，從第 9 屆開始才有點成績。

這個狀況是這樣，因為現在是網路時代，過去叫做報紙、新聞紙或雜誌的那個時代都是紙本時代，古早沒有網路，甚至沒有手機，但現在大家取得資訊的方式跟永久保存資訊的方式已經不是用紙本了，之前在 2005 年的時候，大家可能還沒有辦法接受，但是現在看起來這已經變成我們的生活方式跟商業機制了，所以今天排審的都更條例第三十二條相對來說很簡單，就是把原來「應登報」這三個字改成「應刊登新聞紙或新聞電子報」。

但是因為我提出修法意見的時候，司法院跟其他已經修正通過的這些機關其實還有別的方式，也請內政部考慮。如果在都更條例裡，你們能有一個正式或官方的網站，也就是如果可以加入一個官方網站的機制，不管形式上怎麼寫，比如是都市更新官網或是其他方式的公告，我認為會更好，就不一定要讓當事人或政府機關透過買報紙的方式去做這些動作，或是透過委託民間的網站或新聞網站，因為這些網站都有可能收掉，但政府機關的就不會收掉。所以針對我原提修正案條文裡的「刊登新聞紙或新聞電子報」的方式，看看是不是能在定義上或內容上增加政府的官方網站，這點也請內政部考量。

我再補充說明，在 2018 年 5 月時，強制執行法、行政執行法、非訟事件法、民事訴訟法、破產法等五個法律有關刊登新聞紙之條文，也都修正為以政府機關網站為主，刊登新聞紙為輔，所以司法院的部分已經有做了部分的修正。2018 年 7 月的公司法、2019 年 4 月的地籍清理條例、2019 年 12 月的建築法及都市計畫法也將登報方式改為登載於新聞紙或新聞電子報。其實不管是司法院、法務部或內政部主管的法律，都有部分已經修正過了，這次也希望內政部可以主動

清查一下，你們所主管的法律是不是還有我沒有列到的部分，也可以一併來做處理，如果可以把所有資訊統一在一個網站上，我覺得更好。以上報告，謝謝。

主席：請提案人王委員美惠進行提案說明。（不在場）王委員不在場。

現在請內政部徐部長報告。

徐部長國勇：主席、各位委員女士、先生。感謝各位委員對內政業務的關注與指導，今天大院內政委員會召開會議審查大院委員及行政院提案之都市更新條例修正草案，本人應邀前來說明並備質詢，甚感榮幸及感謝。

首先要感謝委員們的支持，以及對這個案子的關切，能夠讓人民的公益和安全都可以得到確保，在這裡先向委員們表達感謝。

以下謹針對都市更新條例修正草案提出簡單報告。

壹、修法緣起

都市更新條例（以下簡稱本條例）於 87 年 11 月 11 日公布施行，雖歷經 9 次修正，茲鑑於歷年發生過九二一大地震與〇二〇六臺南及花蓮等重大地震災害，造成民眾傷亡與財物損失，多屬中高樓層集合住宅耐震度不足倒塌或傾頽影響救災所致，為避免此類事件再次發生及提升都市防救災能力，地方政府對於權利變換範圍內應拆除或遷移之危險建築物，在多數所有權人已達成拆除重建共識下，為避免危害公共安全，應簡化拆除或遷移作業程序以加速執行；另就實施容積管制前已興建完成之中高樓層及危險建築物，因拆除後的容積等等因素會讓他們沒有意願，所以應提高獎勵誘因，進而協助及鼓勵民間加速重建，爰擬具本修正草案。

貳、行政院提案修正重點

本次修法內容經本部與地方政府、相關部會、民間團體及專家學者等進行溝通、協調，提出第 10 次修正草案，共計修正第 57 條、第 61 條、第 65 條 3 條條文，期待透過這次修法，加速推動都市危老屋辦理都更，讓國人住得安心又安全。行政院提案修正重點說明如下：

一、權利變換範圍內應行拆除或遷移之土地改良物，經直轄市、縣（市）主管機關認定屬高氯離子鋼筋混凝土或耐震能力不足之建築物而有危害公共安全者，得準用建築法第 81 條規定程序辦理，免踐行代為拆除或遷移前之協調程序。

二、實施容積管制前已興建完成之合法建築物酌予放寬建築物容積獎勵額度上限，另增訂上開合法建築物經直轄市、縣（市）主管機關認定屬高氯離子鋼筋混凝土或耐震能力不足而有危害公共安全者之建築容積獎勵額度及上限，並授權中央主管機關訂定耐震能力不足建築物而有危害公共安全之認定方式、程序、基準及其他相關事項之辦法。

參、大院委員提案重點

本次併同審查大院委員提案包括鄭運鵬委員等 16 人、王美惠委員等 18 人等共計 2 案，其修正重點及本部研析意見如下，請大院委員參考：

一、鄭運鵬等委員提案，考量目前網路電子報已逐漸取代新聞紙媒體，爰建議修正第 32 條規定，將原舉行公開展覽及公聽會涉及「登報」規定，修正為「刊登新聞紙或新聞電子報公告」。查現行「登報」規定雖無限縮以紙本報紙為限，惟為因應網路媒體時代及利實務執行有所依

循，本部敬表贊同。

二、王美惠等委員提案，鑑於過去震災造成重大傷亡及財產損失者，多為都市高樓層集合住宅，為避免此類事件再次發生及提升都市防救災能力，爰建議修正第 57 條、第 61 條及第 65 條條文，朝簡化拆除或遷移作業程序及提高獎勵誘因方式，協助民間加速重建。查所提修正草案內容與行政院版本內容大致相同，至就危害公共安全建築物之用語細節，建議於審查時再共議詳加斟酌。

以上謹就大院委員及行政院提案修正都市更新條例草案，作扼要報告，祈大院委員予以支持。敬請指教，謝謝！

主席：現在開始進行詢答，今天因為是審查法案，本會委員發言時間為 6 分鐘，得延長 1 分鐘，非本會委員的發言時間為 5 分鐘，得延長 1 分鐘；截止登記時間為上午 10 時 30 分；臨時提案截止提出時間為上午 11 時，在詢答完畢後再來處理。

首先請登記第一位的羅委員美玲發言。

羅委員美玲：（9 時 20 分）謝謝主席。本席想請徐部長、花次長及營建署吳署長上台備詢。

主席：請內政部徐部長說明。

徐部長國勇：委員早安。

羅委員美玲：部長早安！部長，都更條例第五十七條修正案確實有它的急迫性，因為臺灣地處地震帶，而且現在全球已經進入地震活躍期了。但是對於都更條例第五十七條修正案，其實民眾是有一些疑慮的，尤其是針對所有權人未於期限內拆除海砂屋跟耐震能力不足的危害公安建築，不需要再經過協調就可以引用建築法第八十一條來拆除，民眾對於這個部分是有一些疑慮的。我想請教部長，針對所謂權利變換範圍，也就是都更範圍確定之前，你們會不會跟民眾進行所謂的座談會、說明會等等？這部分是不是應該要說明？

徐部長國勇：是，跟委員報告，其實之前的程序我們都很嚴謹，這是經過多數所有權人共同的多數決，大家有這樣的共識，而且應該是屬於絕對多數，我們可以這麼講。我們有公開嚴謹的聽證、審議等等相關程序，在經過這些程序，大家有了共識之後，後面再次協調等於就會拖延時間，所以才會有這個修法，就是不必再踐行協調等等程序，原因就在這裡。

至於相關細節，當然在整個專家研討及討論的過程裡，剛剛針對邱委員程序發言的說明時也有提到，在去年 5 月、7 月及今年 3 月初，我們都有跟專家學者做過相關的研議並召開會議，而且包括委員的意見在內，我們內部也做了相關的整合經過一段時間才會提出這個草案。其中專家學者對這個部分的疑慮跟意見，其實在會議裡都有提出來，我可以請花次長來向委員報告及說明。

主席：請內政部花次長說明。

花次長敬群：報告委員，其實這樣的都更過程是一個很嚴謹的過程，一般來講，都更案在經過地方政府審議同意，如果門檻沒有超過 90% 的同意是不大可能……

羅委員美玲：所以其實我們有經過 90% 以上的同意？

花次長敬群：法律規定是 80%，但是實務上大概都會超過 90%。

羅委員美玲：這個法條其實是針對所謂的釘子戶而來的吧？因為還是有少數人是不贊同的，所以我們就用比較強勢的手段來處理？

徐部長國勇：是的，跟委員報告，情人的黃襯衫永遠都是最美好的，我想這個觀念大家都瞭解，不過如果這個情人的黃襯衫是繫於個人的主觀，像古蹟就有客觀條件，有時候是一種繫於主觀的情感，可是如果因為這樣反而使整個社會安全及公共的必要性有所延宕的話，對整個社會反而是不利的，所以在這個時候，我們的憲法其實也是這樣規定的，所有權……

羅委員美玲：部長，我瞭解了，所以現在第五十七條大概是兩個方向，如果這個土地改良物不是海砂屋或耐震能力不足的建築物，我們還是會經過兩次的協調，可是有立即性危險，像海砂屋或耐震能力不足的建築物，因為有所謂立即性的危險，所以我們就會強勢來拆除，是不是這個意思？是這樣子嘛！

徐部長國勇：對！

羅委員美玲：而且在這之前已經做過很多次協調，並不是馬上就進入第五十七條，就是前面可能已經開過說明會、公聽會、協調會等等，可是這些程序都跑完了之後，還是有人有意見、不願意拆，才會用這個方式處理，是不是這樣子？

徐部長國勇：對，就是這個樣子。

羅委員美玲：這個部分要講清楚。因為很多人看到這個部分就覺得政府非常強勢，認為就是不要協調，然後馬上拆除，這部分可能要跟民眾講清楚，因為有些人看到這個修正條文會說：怎麼沒有經過協調，你就要拆我的房子。那種感受不太一樣。

花次長敬群：報告委員，前面沒有經過 10 次以上的協調程序是不大可能的。

羅委員美玲：是，當然，我們都能夠理解。

徐部長國勇：這有很多案子的經驗，所以事實上前面的程序，包括聽證、審議等等其實都是相當嚴謹的。

羅委員美玲：好，謝謝。再來我想請教，其實 921 之後臺灣有很多所謂的紅標建築物，你們有做全臺的盤點嗎？目前還有沒有紅標建築物？

花次長敬群：現在還是有些列管的案件，但是案件數已經不多了。

羅委員美玲：我昨天有請營建署來，我舉個例子，我問南投這邊還有沒有，結果你們回覆我說南投現在都沒有紅標建築物。

花次長敬群：對，南投都解列了。

羅委員美玲：不好意思，到底有還是沒有？

花次長敬群：南投基本上都解列了。

羅委員美玲：請花次看一下我出示的這張照片，這房子屬於紅標嗎？你看它的牆壁龜裂成這樣子。

徐部長國勇：南投縣現在是都沒有紅標建築物，不過委員這張照片看起來裂得很嚴重。

羅委員美玲：很嚴重對不對？

徐部長國勇：照片看起來是裂得很嚴重。

羅委員美玲：部長，這是本席元月份去探視一位獨居老人時看到的，我也非常驚訝，他居然就住在

這個房子裡面。你們說南投沒有紅標的建築物，其實是有的！當然，這位長輩的經濟狀況非常差，如果要重建可能也都沒有辦法。

徐部長國勇：這間房子看起來很舊，應該是建築法頒布施行之前的老房子，所以它當時沒有被列入……

羅委員美玲：可是我有問他，他說牆壁龜裂是 921 地震造成的，像這種房子要如何處理？

徐部長國勇：對，可能是 921 造成的，但是它是建築法頒布之前的房子，所以我們當時在盤點時……

羅委員美玲：但是類似這種建築……

徐部長國勇：但是這可以來進行耐震評估。

羅委員美玲：類似這種房子政府要如何協助？

徐部長國勇：可以申請耐震初評，我們可以處理。

花次長敬群：可以申請耐震初評，這個部分政府有補助，而且補助的比例很高。

羅委員美玲：補助的比例是多少？

花次長敬群：現在 1 個案子最多可以補助 1 萬 6,000 元，一般來講……

羅委員美玲：1 坪 1 萬 6,000 元？

花次長敬群：不是啦！是評估。

徐部長國勇：初評不是算坪的啦！

羅委員美玲：好啦！不是算坪，而且補助 1 萬 6,000 元，你覺得修繕 1 棟房子，你們補助 1 萬 6,000 元……

花次長敬群：不是修繕。

羅委員美玲：不是是用什麼樣的方式？

花次長敬群：是評估。

羅委員美玲：只能做到評估？修繕的部分沒有辦法協助嗎？像這種獨居老人，經濟狀況又非常差，就是住在這裡也沒有其他地方可以落腳，這部分政府可以如何協助呢？

花次長敬群：走都更程序就可以申請，有整建維護，也有拆除重建，都有相關的補助案可以協助。

羅委員美玲：走都更？

花次長敬群：對啊！當然還是要走都更啊！因為全臺灣有這麼多房子，如果覺得有危險都要政府補助，政府的財政是不大可能直接這樣負擔的。

羅委員美玲：那這個部分跟紅標有沒有關係呢？請署長說明。

主席：請內政部營建署吳署長說明。

吳署長欣修：因為這可能是獨戶或一整排的房子，並非大樓型的，其實我們有都更整維，如果以建築法頒布之前的房屋來講，過去評估資料中他自己認為比較大的問題可能會出在他必須回復是合法建築，對他來說，申請成為合法建築的流程跟所要花費的錢可能比較高，所以造成他不願意繼續往下走。這個部分我們會建議他做完初評以後，如果決定要走到整建維護或是走管理組的耐震補強，到時候再併同讓他看看要花多少錢才能進入到合法建築。

羅委員美玲：像這種建築在臺灣多不多呢？

吳署長欣修：臺灣的確有很多這種在建築法頒布之前的房子。

徐部長國勇：有一定的數量，但是應該沒有很多，因為如果在很好的地段，大部分都已經被建商蓋起來了，所以其實會有一定的數量。委員你這張照片是在哪裡？

羅委員美玲：南投。

徐部長國勇：南投的哪裡？山上嗎？

羅委員美玲：集集。

徐部長國勇：集集是有可能比較鄉下。

羅委員美玲：這部分我會再跟營建署討論，對於臺灣現有這種房子要如何救濟，這部分可能我還是要找營建署。

徐部長國勇：沒問題，我們一定會跟委員配合，因為我們也要幫助這些人。

羅委員美玲：好，謝謝部長。以上。

主席：請邱委員顯智發言。

邱委員顯智：（9 時 30 分）部長早，剛才主席也有講到，社會非常關注這件事情，主要當然是兩個部分，一個部分就是基於公共安全，內政部希望能夠加速危老建築、海砂屋的處理；第二個部分當然就涉及被拆遷人的基本權利。剛剛有講，第五十七條等於在程序上把私調跟公調都拿掉，但是現在問題來了，站在被拆除者的立場，經濟社會文化權利公約規定，應該儘可能讓被迫遷的人、受影響的人有一個真正磋商的機會，我是覺得在沒有政府中介的情況之下，基本上都更實施者跟被影響人恐怕很難進行私調，所以我覺得是否要把公調拿掉還有商榷的餘地。

主席：請內政部徐部長說明。

徐部長國勇：跟委員報告，大家可能只有看到這個條文，而沒有看到前面的程序。其實我們只改這個條文，前面的程序包括聽證、審議還有多次調解，一定會有調解，不會沒有。

邱委員顯智：我知道，就是你認為這已經到了最後一個強制執行的程序嘛！對不對？

徐部長國勇：是，剛才有講過，法律規定要有 80% 的所有權人同意，事實上，現階段實務上幾乎都是 90% 以上，而且前面都有好幾次協調的過程……

邱委員顯智：我知道，所以這次是聚焦在最後面的階段。

徐部長國勇：對，就是因為最後的階段被拖延，可能會對公共安全造成危害，才会有這樣的修正。

邱委員顯智：我知道，但是現在問題在於，為什麼本來要有私調跟公調？就是因為事實上這對被影響人的基本權利是非常殘酷的，所以才會說即便已經核定了，到最後執行階段是不是還可以讓他有講清楚的機會？

徐部長國勇：我瞭解委員的意思。

邱委員顯智：對啊！你很清楚，這就是一個最小侵害的手段。

徐部長國勇：是啦！我們一樣都是讀法律的，都很清楚。

邱委員顯智：就是這個界線要拉在哪裡。

徐部長國勇：所有權是絕對的，為什麼要做相關的退讓？這個大家都瞭解。

邱委員顯智：過去是認為這個涉及到財產權，但是釋字會第 709 號解釋特別提到這有居住自由的問題，居住自由基本上也是一個很重要的人權，所以才會講過去有私調跟公調……

徐部長國勇：所以我們才有安置等措施，就是因為限制了居住自由，所以必須予以保障。

邱委員顯智：所以這就是界線要拉在哪裡嘛！私調跟公調是不是要一起拿掉？我們的主張是認為可以保留公調，讓它有一個比較緩和的機會。

徐部長國勇：我必須說委員的主張不是沒道理，但在很多考量之下，尤其前面已經協調很多次了，還有聽證等等，所以在最後……

邱委員顯智：部長，我再問你，真正實施拆除的人是誰？規範上面你的修正……

徐部長國勇：由地方政府經由申請……

邱委員顯智：是啊！到最後應該是地方主管機關去實施拆除，對不對？

徐部長國勇：當然啊！

邱委員顯智：但是問題來了，地方首長有很多種，有的人非常有人權素養，有的不見得如此，有的根本自己家裡就在開都更公司等等，所以我才講在程序的設計上面是不是有一個比較緩和的機會？

徐部長國勇：剛才我報告的時候有說到，過程跟標準是中央政府規定的，照這個標準就是這樣。

邱委員顯智：第二，如果要更快速地辦理強制拆除，理論上拆除的要件是不是要更嚴格？這合理嘛！就是說強制拆除的威力比較強大，又由地方首長決定的話，應該要訂得更具體、更嚴格。譬如說第六十五條第八項的「耐震能力不足建築物而有危害公共安全之認定……」，那個標準是什麼？

徐部長國勇：我在報告裡有提到，標準會由中央統一來訂，不會由地方政府訂，不然就像你剛才說的，有的人有人權素養、有的人可能怎樣等等，中央訂定就不會有這種情形。再者，其實這種情形也不多，為什麼要這樣訂？因為它的安全跟公益性的確……

邱委員顯智：耐震能力是由中央去訂嘛！那氬離子的部分呢？因為條文有提到耐震能力不足是由中央認定，那氬離子的部分呢？

徐部長國勇：氬離子的部分基本上是傾向由地方政府訂定，現在全國由地方政府列管的有 135 件，大部分都在臺北市和新北市，他們都有自治條例，也規定得很完整了。

邱委員顯智：如果你要讓地方政府認定，條文也要清楚嘛！立法院法制局的建議也是這樣。第二個、我們反對讓地方去訂，因為地方去訂的結果，以現在的狀況來講，各地認定不一，所以基本上應該有一個中央統一的認定。

徐部長國勇：委員，現在有 135 件，原則上沒有再增加的可能性，因為我們後來知道有氬離子的問題，現在都在新北市跟臺北市……

邱委員顯智：但是氬離子含量要多少才能拆，這個是可以由中央統一認定的。

徐部長國勇：大部分都在臺北市跟新北市，差不多占 90%以上，他們的自治條例訂得很嚴謹，我們相信那些市議員的水準也很好，所以這部分……

邱委員顯智：建築物危害就由中央訂，沒有道理這個由各地方認定。

徐部長國勇：氬離子就由地方的自治條例處理。當然，委員講的我們也可以考慮。

邱委員顯智：要是地方標準不一，到最後會產生非常大的疑義，所以你當然要讓爭議變小。

再來是對象是誰？是民國 88 年以前起造的老屋嗎？

徐部長國勇：對。

邱委員顯智：但是你的規範裡面也看不出來喔！

徐部長國勇：沒有啦！規範有訂啊！

邱委員顯智：規範應該要把它訂清楚。

主席：請內政部花次長說明。

花次長敬群：其實海砂屋大概都是在民國 70 年前後蓋的。

邱委員顯智：海砂屋還有 88 年以前起造的老屋，你的意思是這樣？

花次長敬群：對。

邱委員顯智：但 88 年這個沒有寫出來。

徐部長國勇：因為 921 之後房屋的建造跟耐震就不一樣了，所以原則上是之前起造的那些。

邱委員顯智：如果要規定 88 年以前就應該要訂清楚。

最後一個就是容積獎勵的爭議很大，如果由都更實施者來看，容積獎勵就是錢嘛！當然你的想法是，我要獎勵，你才願意實施，但從另外一個角度來看，背後的關係、網絡等等會不會因為這個就一直來？過去也有這樣的爭議，所以隨之而來的就是要不要評估土地容受力。因為容積獎勵下去之後，都市能夠承載的能力到底有多少？

徐部長國勇：我先跟委員報告，條例裡面訂得很清楚，委員看了就知道，就是你如果按照本條例的規定申請，其他法律規定的那些就不能申請了，所以基本上不會因為容積擴張導致市容、容受力……

邱委員顯智：事實上就是已經放寬了嘛！

花次長敬群：報告委員，基本上我們評估過，全國算起來未來頂多大概 600 個案子會用到這個。

邱委員顯智：那 600 棟也沒有出來啊！你至少要有個評估報告說這 600 棟……

花次長敬群：有，我們當然都已經做過評估了。

邱委員顯智：這 600 棟的土地容受力要有一個評估報告嘛！

花次長敬群：其實那個衝擊算起來是極小啦！

邱委員顯智：還是要讓大家能夠看到啊！

花次長敬群：是，這個我們都有做過。

邱委員顯智：你的評估報告應該要跟容積獎勵做勾稽，假設這 600 棟裡面有幾棟是沒辦法承受這個容積的，當然就不能這樣做，所以我才說 600 棟的評估報告跟土地容受力的報告應該互相勾稽，然後有一些不同的做法。另外，其實次長也非常清楚，容積獎勵備受批評，那有沒有其他獎勵方式？有啊！譬如說租稅，這也是一個做法，所以你的政策工具上面……

花次長敬群：這些我們都有做。

邱委員顯智：是不是一定要用容積獎勵？事實上不管是學界、實務界，大家爭議都非常大。

花次長敬群：其實這些觀念的討論並沒有定論，也沒有說一定有爭議啊！

邱委員顯智：如果這樣，是不是可以去思考？所以我才跟部長講，你可以辦一個公聽會，學者、專家也可以考量怎麼做比較恰當。

徐部長國勇：委員，你考慮的確實都有其必要性，其實我們之前也有討論過專家、學者的意見，並不是沒有，委員說再辦一個公聽會等等，我們會來研議。

邱委員顯智：對，還是有些事情需要先把它做好，一個就是建物能夠有一個容受力的調查，比如說這 600 棟應該跟不動產的……

徐部長國勇：都更計畫其實都會把這些列進去，要申請一定要把這些寫出來。

邱委員顯智：部長，我真的是覺得，不管是都更條例或者我以前說的市地自辦重劃、土地徵收等等，你也很清楚，很多案件最後都到地檢署、到法院去，甚至大法官解釋嘛！那關鍵在哪裡？這個制度應該設計得讓這些不法之徒沒有可乘之機，儘可能避開這些後來會發生的爭議，所以我才說容積獎勵要三思，是不是有其他不會存在爭議並且讓不肖之徒有可乘之機，但還是可以鼓勵都市更新的方式。

徐部長國勇：謝謝委員，我們會再考慮。

邱委員顯智：謝謝主席。

主席：請伍麗華 Saidhai Tahovecahe 委員發言。

伍麗華 Saidhai Tahovecahe 委員：（9 時 43 分）部長好，我今天跟大家一樣要探討都更條例，921 大地震之後，我們發現原來全臺可能有許多損及個人生命或者是公共安全的堪慮建物，因此我也特別索取了內政部針對 921 大地震之前，6 樓以上，也就是中、高層建築物所做的統計資料，知道大約有 3 萬 6,000 件屬於耐震能力較弱，剛才也有提到，其中大約有 610 件是屬於危害公共安全疑慮的建物。這些我們當然要嚴格面對，所以建築法第八十一條針對危害公共安全的建物，有通知停止使用、限期命所有人拆除、逾期末拆除者得強制拆除的規定。其實政府很用心，在實際執行面也會幫忙考慮還有沒有其他補強辦法，如果實在沒有，當然就應該拆除。

關於今天討論的都更，都更其實是含括各式各樣的建物，所有安全或不安全的建物都被劃定在裡面。當然，都更有其主要的精神，它有一個公共利益的存在性及必要性，但是比較特別的是，它會損及某一些人的人民權益問題，限制他的財產權和居住自由權，所以為什麼我們在討論都更時，大家都特別提醒一定要謹慎再謹慎。

所以在這個地方我想要請教一下部長，因為我們看到院版草案裡面特別提到兩個要點，也就是兩個主要的精神，第一個要點是「免踐行代為拆除或遷移前之協調程序」，另外一個要點是「放寬建築物容積獎勵額度上限」。簡單來講，也就是兩個重要的精神：要加速和鼓勵。但是我們看到這樣的精神就有一點緊張了，為什麼呢？

因為我們可以看到，在這樣的都更條例院版草案中，是得準用建築法第八十一條的規定，即辦理強制拆除以及免踐行代為拆除或遷移前的協調程序。我想很多委員應該都是對這個地方特別關心，因為我們會想到，這樣會不會過度損及人民權益？因為都更的精神原本就是不顧全體人民意願，而是採取多數決，但是在危老條例裡，其實它還取得了全部建物所有權人的同意，

所以不曉得在都更部分採取這樣的方式，會不會過度損及人民的權益？請教一下部長您的看法。

主席：請內政部徐部長說明。

徐部長國勇：幾點先跟委員說明。委員剛剛提到的 3 萬 6,000 件是總數，並非全部都是耐震力較弱的，這是第一點，我要先說明。第二點，「免踐行」這個程序至少要有兩個要件，第一個一定是氬離子，就是海砂屋，已經危及安全了；第二個就是耐震不足的，當然就是不堪、無法使用了，在這個狀況下，後面的程序才是免踐行協調程序，至於在免踐行協調程序之前，我們會有非常嚴謹的聽證、審議等程序，都會有，而且對於重新分配後的權利變換及保障，都會有一定的嚴格程序，另外，拆遷安置也一定會有相關的規定，而且一定是經過絕大多數，不是只有多數，而是絕大多數所有權人的同意。所以在這種狀況之下，居住自由在拆遷時會有所保障，前面的協調程序一定會非常非常多次。從以前的經驗就知道，單單聽證及每一次的協調，全部的程序統統有了。因為我們這次只有修改這個法條，前面的法條還有很多的程序，我們不要把它忽略掉，其實還是很嚴謹的。

伍麗華 Saidhai Tahovecahe 委員：謝謝部長的回應，其實在這個地方特別想要聽聽您的回應也是再做一個提醒。

徐部長國勇：是。

伍麗華 Saidhai Tahovecahe 委員：因為我們從以前太多的經驗看到，執行都更的時候會引起社會很大的討論、甚至是對立，因為拆除是非常嚴重的一個手段，是政府對於人民財產權及居住自由最嚴重的一種限制手段，所以我們必須要以「不拆除即有公共安全之危害」去判斷它拆除的必要性。至於為什麼我在這邊要一直做這樣的提醒？因為我們知道所謂的海砂屋也好、安全堪慮的建築物也好，本來在建築法規裡面就是政府負有監督、管理、執行的責任，但是一旦落入所謂的都更之後，其實就有不一樣的身分，我們必須去重視它這樣的身分。所以在這個地方一樣要提醒，希望你們在執行建築法的時候，對於所有這些危險的建物，政府本來就有義務要來監督、管理、執行，在都更之前就應該要排除這些問題，如果它落入都更條例裡，你們還是要去做細微的注意和調整，如果這些建築物的結構鑑定有安全危害，應該要依照它的損害程度，重點是我們希望程序上要分流，因為它被納入都更了，所以在程序上……

徐部長國勇：委員，我稍微解釋一下，納入都更也許大家認為不好，但是另外一個角度，對這些所有權人是好的，如果我們單純根據建築法，有危險就拆掉，但拆掉就沒有了，對於之後想要都更不一定是有利的。所以在這裡其實也是為了人民的利益，為了他居住的安全和整個社會公益的必要性，所以要從另一個角度來看，如果只看一個方向，就會產生彼此的落差。

伍麗華 Saidhai Tahovecahe 委員：部長，這我們都了解，但是常常引起社會討論和對立的往往就是那麼一、兩樣，所以我們還是要針對這些做提醒。

徐部長國勇：感謝委員提醒，我們會特別注意。

伍麗華 Saidhai Tahovecahe 委員：我們一定還是要踐行都更條例協既有的協調、溝通機制。

徐部長國勇：委員，這要很感謝你，你今天這麼一講，我這麼一回答，紀錄一出去，大家就都知道

了！大家都看到並瞭解政府的苦心，真的是為了安全，反而對所有權人在各方面其實是有利的。
。感謝委員給我們解釋的機會。

伍麗華 Saidhai Tahovecahe 委員：還是要踐行溝通協調……

徐部長國勇：一定要、一定要。

伍麗華 Saidhai Tahovecahe 委員：這是都更的核心精神，好不好？謝謝部長、謝謝主席。

徐部長國勇：是，謝謝委員。

主席：請湯委員蕙禎發言。

湯委員蕙禎：（9 時 52 分）主席、部長、各位先進，大家好。每次講到都更，都會想到 921 以後，震出一些建築物耐震設計規範的檢討，之後又經歷 105 年的臺南及 107 年的花蓮地震，這次提出都更條例的修正案是因為在執行上或溝通上可能有一些壓力，一直沒有辦法說服建築物所有人。

我們的老屋目前大多數集中在六都，有全國 68% 的老舊建築，所以都更條例的修正真的是很急。我們在權衡公益私益，原則上應該都會先協調，現在修正條文第五十七條也將建築法第八十一條納入，就是可以免踐行代為拆除或遷移前之協調程序。其實協調程序還是要，當然這就最後的尚方寶劍，真的碰到沒有什麼道理的釘子戶時，到最後可以走這條路。但是剛剛也講了，前面所有的說明、聽證以及協商程序，我覺得是否應在主管機關修法通過之後予以明定，也就是應該討論一下所有的程序要怎麼走，讓大家放心，免得大家會認為私權受到影響。

另外，目前 6 成以上約 300 多件有立即性的公安危險，這個統計資料是由內政部提出來的，是不是要先從這 300 件著手？部長了解這個部分嗎？

主席：請內政部徐部長說明。

徐部長國勇：委員早。事實上，剛剛跟委員報告過了，我們要著手重點就在於這些高氯離子即海砂屋的問題，它的鋼筋混凝土有問題，甚至在睡覺時可能會整塊掉下來，還要戴鋼盔睡覺，另外一個是耐震能力不足已經產生危險的這些房屋，這個就已經把它限縮了，所以，最後的程序免踐行協調的這個部分，我們都已經限縮到最少了。為什麼要限縮到最少，因為這些都是有立即危險，下一次地震什麼時候會來不知道，但是只要一來，這些可能就類似 0206 的那些大樓，「砰」一聲就出問題了。而我們為了保障他們的安全，才會有這樣的設計。至於前面的協調程序、聽證，包括安置、權利變換等程序都非常嚴謹，委員可以看得到，這部分也是很嚴謹，不會有問題。這些一定要踐行完畢，最後才會產生這個程序，即最後如果它還是屬於海砂屋、耐震能力不足的，才會進入依建築法第八十一條的免踐行程序。

湯委員蕙禎：我們能夠理解訂這個法條真的是為了公共安全，我想這個沒有問題，但是前面踐行的程序屆時也要公布。

徐部長國勇：當然，這個踐行程序一定都要公開，因為這個也沒有辦法秘密，一定公開，委員可以放心。

湯委員蕙禎：好。我問一下其他的問題，危老條例修正以後，因為基地沒有面積限制，小面積的案子越來越多，尤其臺北市寸土寸金，紙片屋，也就是比較薄的房子蔚為流行。現在臺北市危老

核准的案子，300 坪以下的基地高達 87%，請問這樣的紙片屋結構真的安全嗎？

徐部長國勇：其實 300 坪是個不小的基地。

湯委員蕙禎：也算很大。

徐部長國勇：我們來想一下，有些獨棟的別墅才 30 坪，70 坪的土地才蓋 35 坪或 30 坪，所以 300 坪算是很大的土地，當然有提到一些……

湯委員蕙禎：300 平方公尺的也不大……

徐部長國勇：300 平方公尺其實有差不多 100 坪，也不小了。

湯委員蕙禎：房子還是要讓大家感覺安全。

徐部長國勇：我知道媒體登的紙片屋，委員關心的應該是這個，到現在為止，就那麼一件，事實上以現在的建築技術規則等等，它也未必蓋好了以後就不安全，而是會比原來的安全更多。我們跟現況來做相關的比較之後，發現蓋好以後比原來的更加安全，也是一個好事，我們應該以另外一個角度來看，這個也是對的啦，委員或大家的角度來喬一下，就可以了解。

湯委員蕙禎：對，建築結構應該是會加強，但是我們眼睛看到它是薄薄的。

徐部長國勇：對，我們會鼓勵大家整合，像板橋那些就整合了 1,300 多坪，甚至是委員支持的規模獎勵，您應該還記得。其實為什麼要用規模獎勵，規模越大、獎勵越多，也就是我們用這個來鼓勵它、用規模來獎勵它的容積，這都是一個好事。

湯委員蕙禎：如果一看它的設計圖，發現是薄的時候，還是要規勸它。

徐部長國勇：現在 1,347 件中就只有那麼一件。

湯委員蕙禎：好。

徐部長國勇：現在規模獎勵就可以讓這個情形整個消弭掉。

湯委員蕙禎：好，謝謝。

最後是有關室內設計師的部分，營建署在 95 年本來有預計成立室內設計師國考項目，到了 102 年，營建署也答復行政院公共工程委員會說營建署同意擔任室內設計師的目的事業主管機關，也同意修建築物室內裝修管理辦法，但現在好像一直都還沒有……

徐部長國勇：這牽涉到很多單位，包括考試院，對於室內設計要考什麼，因為它牽涉到美學、實用，而且他的執業範圍跟其他專門技術人員、專門技師重疊的部分也要予以區隔，這些都要跟考試院再研議。我請署長簡單跟您說明一下。

湯委員蕙禎：好，謝謝。

主席：請內政部營建署吳署長說明。

吳署長欣修：好，謝謝委員。其實在這個過程當中，我們都有在做一些協調及處理，因為室內設計真正執業的範圍，以及每一項專業施工有沒有跟其他業別的技師有所區隔，能不能很明確的分離出來，成為真正考試或檢定的項目，這些部分我們到最後能夠跟考試院那邊達成共識，才有辦法繼續推下去。這一陣子我們都還有持續在做這樣的努力，希望能夠明確的分隔。

湯委員蕙禎：署長，您剛才一些質疑的問題，有沒有跟他們討論過？因為他們提出來的答復也都還滿完整的，我覺得還好。

吳署長欣修：我了解，因為其實它還會回到所謂室內裝修本身的定義，我想這是從基本定義開始就產生了一些重疊。

湯委員蕙禎：把範圍確定。

吳署長欣修：很難去做一個區隔，所以我們會再努力。

徐部長國勇：我舉個例子，室內裝修跟建築師相關，還有室內裝修會涉及安全等等，跟土木技師、結構技師等等的區隔，這個也要聽聽大家的意見，所以為什麼考試院對於考試科目等等的區別都一直還在研議中，原因也是這樣，我們會儘速來處理。

湯委員蕙禎：對，他們現在在環島旅行，最後會召開一個記者會，我想我們還是詳細地去研究一下他們的範圍要怎麼去規範，好不好？

徐部長國勇：好，謝謝。

主席：請張委員宏陸發言。

張委員宏陸：（10 時 1 分）部長，今天早上大部分的委員都在講都市更新條例第五十七條，請問部長，我們現在很單純的就是只有寫經直轄市或縣（市）主管機關認定屬高氯離子，即海砂屋，或耐震能力不足之建築物而有危害公共安全者，我們就是寫這樣而已，我個人是認為這樣寫得不夠細，因為我們要知道，參與都更是每個人都同意嗎？還是一定會有一些人不同意？

主席：請內政部徐部長說明。

徐部長國勇：委員早。經驗裡面告訴我們，還是會有部分的人，就像情人的黃襯衫，因為不同意的人有很多感受，有的不是經濟因素，而最麻煩的就是非經濟的因素，那才是最麻煩的！

張委員宏陸：對啊。

徐部長國勇：因為它沒有客觀標準，所以會有這個問題。剛剛提到我們還是會有標準，關於耐震能力不足的標準，我們會訂定嚴格的標準，這個還是用子法去訂，我們會處理、會訂出來。

張委員宏陸：子法要訂也是可以訂，我們不反對，但是就像你說的，很多人不一定是經濟因素，有很多原因他不想改建，而有的人說他對這個房子有特別的感情……

徐部長國勇：就像情人的黃襯衫，你就沒有辦法了。

張委員宏陸：對啊，就是這樣，所以我覺得我們如果要這樣的話，是不是其實應該要加入第三方公正的評估，比如說土木技師公會等等，我們是不是可以把它寫得讓大家比較沒有話講？

徐部長國勇：委員，和危險有關的事情本來就會涵蓋這些。

張委員宏陸：如果你只限直轄縣市主管機關認定，講句難聽一點的……

徐部長國勇：認定是由主管機關認定，縣長或市長也不是專家，除非他是學土木的，既然大家都不是專家，所以也是要找專家進來，這是一定有的。

張委員宏陸：包括所有公務機關裡面的公務人員，也不是每個都是土木技師出身……

徐部長國勇：是啊，所以一定會有專家……

張委員宏陸：不是，我的意思是說……

徐部長國勇：包括初評、詳評等等，這一定有專家進來。

張委員宏陸：專家是一回事，有沒有需要在法條裡面把它明定得更清楚一點？

徐部長國勇：子法就會訂定了，所以剛才跟委員報告子法就會把標準訂出來了。

張委員宏陸：標準歸標準，那是我們訂的標準……

徐部長國勇：這個標準也會跟專家去商量。

張委員宏陸：但是我們有居住權、生命權及財產權等等，你如果在法條裡面多加這個部分，就一般人民來說，看到這個法條，他是不是會比較放心？

徐部長國勇：委員，你提的都對啦，事實上，我們對於標準、程序及過程等等，包括權利變換範圍怎麼樣處理，這些我們都會在子法裡面訂定得很完整。

張委員宏陸：我不反對你在子法裡面訂定啊！

徐部長國勇：是，所以這些都會訂定。

張委員宏陸：如果你在母法裡面多加了這個，那麼你去訂定子法是不是更有法理的基礎？

徐部長國勇：母法這樣訂定就已經授權子法，既然是授權，就一樣會有法律效果啊！

張委員宏陸：如果你把它寫進去、寫清楚要有第三方公證人，因為不是每個民眾都是學法律出身，不是每個民眾都對法律很了解。

徐部長國勇：整個前面的過程一定會有專家參與，專家就是第三方了，譬如土木技師公會進來等等，這些就是第三方，專家學者就是第三方，在過程裡面都已經有了，不會沒有啊！

張委員宏陸：我跟你講，為什麼現在都更常常會卡住？如果你是反對的人，你也會說你不信任那些專家學者啦！對不對？所以如果把它訂定清楚，比如主管機關要認定，要有土木技師公會出具報告，說明是耐震強度不足或什麼，大家對海砂屋是比較容易看得出來，但是耐震強度不足等等，其實很難從外表去認定，你不是專家……

徐部長國勇：初、詳評本來就會有這些專家，而且公會本來都會進來啊！

張委員宏陸：我知道，但是……

徐部長國勇：所以你不能說不相信公會，如果什麼都不相信，那不是就卡在這裡嗎？不是這樣子嘛！

張委員宏陸：不是，我的意思是說，既然前面已經有這些了，你要修正第五十七條，把這個寫下去又沒有差，可是可以讓民眾更放心啊，你知道我的意思嗎？你聽得懂我的意思嗎？這樣有什麼差別？會造成什麼……

徐部長國勇：不是，如果要這樣寫的話，那就會越寫越多、越寫越多，法條不知道會多長啦！

張委員宏陸：不是，我是覺得如果你們只把它寫下去……

徐部長國勇：委員，這個在子法裡面都可以列進去，都會有的，這些初評、詳評裡面本來就會有土木技師公會、結構技師公會等等這些相關的公會，相關的專家都會進來，這本來就有了嘛，一定會有的，如果其他再一直進來、一直進來……

張委員宏陸：沒有，就有多這個而已啊，既然你要修這條，就多這個而已啊，我沒有說一直進來，就有多這個而已啊！這個其實……

徐部長國勇：這個等一下可以討論啦！

張委員宏陸：你說等一下可以討論，其實我認為這個放進來沒差啦，可是對民眾而言會覺得法律訂

定得比較周延。

主席：請內政部營建署吳署長說明。

吳署長欣修：大概不大容易。

張委員宏陸：但是我們也不能一言以蔽之，就這樣閃避了，我覺得不應該這樣啦！尤其是這次修法有兩個重點，第一個就是這個，第二個就是容積率的放寬，容積率的放寬其實也沒有規定在這邊，也是在子法處理，你們另外訂定嘛，對不對？要說容積率放寬、放寬到哪裡等等，以本席的選區來講……

徐部長國勇：容積率放寬是規定在這次修法裡面，現在它有上限啊！

張委員宏陸：我知道有上限，但比如在我的選區裡面，30 年以上的建物就有 7 萬多棟，很多只是四層樓而已，這些也會被這次的修法綁到。

徐部長國勇：這次修法一定要有的要件，第一必須是高氯離子的鋼筋混凝土，也就是海砂屋，第二必須耐震能力不足、已經達到危險，剛才委員講有很多 30 年以上的四層樓建物，但因為它沒有合乎這個標準，所以不會因為這樣子而免踐行相關程序嘛！

張委員宏陸：不是，部長、署長，你們應該很清楚一件事，很多人不願意去做檢測，因為怕檢測後會降低房子的價值，所以有高氯離子和耐震能力不足的房子其實應該比現有的資料更多，署長，你說是不是？

吳署長欣修：跟委員報告，我們之前都鎖定在六層樓以上是因為從耐震結構設計來講，六層樓以下這方面的疑慮比較少，所以這一波我們會先鎖定在六層樓以上去做普遍的快篩，原因也在這裡。有可能過去有一些屋主是不敢做檢測，但是經過這次快篩以後，我們有找出一定的比例，所以我們也是依據這樣的比例，認為棟數不會太多。

張委員宏陸：當然六層樓以上比較危險，難道五層樓、四層樓沒有檢驗的就不危險嗎？你敢說沒有存在黑數嗎？對不對？

吳署長欣修：所以我剛才講它是一個比例的關係，它不是一個總數量的關係。

張委員宏陸：所以你也承認一定還是有嘛，只是你根本不知道，我們根本沒有去查。

吳署長欣修：我是說數量不會太多。

張委員宏陸：這個黑數不知道嘛，對不對？我認為一定有一定的比例。

徐部長國勇：就是因為有這些問題，所以能夠看得出來，我們知道的部分要趕緊處理，這就是要趕快處理的原因。

張委員宏陸：本席發言時間到了，我不是反對處理，只是我認為法律要寫得比較周詳一點，要讓人民有信心。

徐部長國勇：等一下我們可以討論。謝謝委員。

主席：請王委員美惠發言。

王委員美惠：（10 時 11 分）部長早，本席之前在總質詢時即請教過數位身分證的問題，如今監察院也提出糾正，當然最重要就是涉及資安問題，本席自上一次總質詢到現在，其實很多委員都在關心資安問題，同時也質疑你們亂花錢，未來要怎麼處理呆帳問題，部長能不能藉此機會說

明一下？

主席：請內政部徐部長說明。

徐部長國勇：已經說過了，中央印製廠也提到沒有所謂呆帳的問題。

王委員美惠：沒有呆帳嘛！

徐部長國勇：沒有。也跟委員報告，監察院的報告裡面提到我們的採購程序是合法的，這部分也肯認了。對於我們要做的社會溝通，他們也認為我們很認真地一直在做溝通，不過在溝通上可以有另外的方式、再加強。當然我們認為溝通是永遠可以繼續往前精進的，對此我們都會虛心接受的來處理。另外就是立專法，現在行政院已經指示，立專法在資安方面也許對於相關的滲透可以更有效的防止等等，目前這部分行政院已經組成專案，由副院長召集相關的部會在處理中，所以這部分我們會根據監察院的意見來做相關的修正。

王委員美惠：我認為這件事情對臺灣非常重要，本席在總質詢也問到有這麼急嗎？院長說因為臺灣要發展，必須要換發數位身分證，才能夠跟上國際，所以對於監察院的糾正，你們除了虛心檢討之外，還要趕緊去做，這樣才是一個負責任的政府。

徐部長國勇：是，謝謝委員支持。實際上這確實是國際的趨勢，監察院以及社會大眾對這樣的國際趨勢都有共識，當然加強資安、如何防止有關資安的問題、防止滲透等等，這也是行政院的重大政策。事實上行政院的重大政策交下來，當然內政部就要執行，不過現在行政院是說立專法之後再繼續往前走，所以現在我們就是往這裡來走。向委員報告，我們會繼續做相關的努力。

王委員美惠：今天審查都更條例修正草案，本席也有針對第五十七條提出修正，於增訂第三項增加「傾頹和朽壞」等文字。

我覺得未來臺灣如果要進步，就一定要把都更規劃好。有很多對此感到擔憂的團體認為，政府難道有權力在做不下去的時候就拆除或做其他處理嗎？而且很多老人都會不敢去報，也不敢跟別人合作，因為如果房子拆掉了，他們會不知道要怎麼辦。所以我要在這裡跟部長講，你們未來要思考如何讓百姓信任中央對都更的政策，地方政府在進行都更的時候也應該要做得更好。

徐部長國勇：跟委員報告，直轄市、縣市政府在審議、核定都更的時候，拆遷安置本來就是其中很重要的項目，必須沒有問題才會核定。依第五十七條規定，最後勉為拆遷一定要有兩個狀況，一個是海砂屋，一個就是耐震能力不足，只有這兩個狀況最後可以免踐行協調程序。至於前面的聽證、審議、權利變換等程序，包括拆遷安置，不管是哪一個狀況，都要得到絕對多數的同意，這些程序是一定要踐行的，一項都不能少，而且在這些程序裡面也會有很多協調等等，最後如果真的是海砂屋或耐震能力不足，縣市政府才得準用建築法第八十一條免踐行協調程序，這是為了安全。

王委員美惠：所以都更條款得準用建築法第八十一條這個規定，我覺得政府機關應該要好好說明，如果宣導得不夠、無法讓百姓瞭解的話，可能會讓人誤以為如果報了以後，房子就會被拆除，像在 921 地震、0206 花蓮大地震之後，有很多房子都有一點傾斜，現在有很多這樣的房子。

徐部長國勇：其實我們之前在新聞稿裡面也有講，委員今天在質詢時提出這個問題，讓我有機會向

民眾說明，讓大家進一步瞭解。

王委員美惠：應該要讓百姓更加瞭解。

徐部長國勇：其實前面還有非常多嚴謹的程序，並不是沒有。這樣大家就瞭解了，包括委員講的拆遷安置，也是一定在整個計畫裡面會……

王委員美惠：這是非常重要的。

徐部長國勇：對。

王委員美惠：另外，有的大樓年久失修，我們臺灣的老年人口越來越多，根據統計，在兩年前差不多有 40 萬個老人住在公寓，這兩年來又多了將近 9 萬人，本席要跟部長講，我們應該要多宣導補助公寓加裝電梯。

徐部長國勇：好，我們會多宣導。

王委員美惠：說實在的，有一些住在公寓的老人經濟情況並不好。

徐部長國勇：最多可以補助 216 萬元，這是很好的制度，現在有申請到的人都很高興，他們認為政府這樣的措施很棒。

王委員美惠：對，部長，我現在就是要跟你講你們應該多宣導，因為有些人會覺得自己是住在 1 樓或 2 樓，所以不需要簽同意書，你們也有修改過規定，本來是要經三分之二的住戶同意，現在改成只要半數同意就可以了。本席在這裡要跟你講，未來要補助公寓加裝電梯的時候，我希望能夠跟地方政府多協調，給舊公寓更多的補助，讓這些老人出門很方便，不然他們一直待在家裡，會因為心情鬱卒而生病，所以這樣也可以減輕健保的負擔。

徐部長國勇：是，我們會再加強宣傳。

王委員美惠：要去做好不好？

徐部長國勇：好。

主席：請魯委員明哲發言。

魯委員明哲：（10 時 19 分）部長早。事實上，都市更新真的非常非常的急迫，都市更新有很多的面向，除了針對老屋進行重建之外，也包括加裝電梯等獎勵，甚至還有拉皮。這不光是景觀的問題，而是應該要讓大家過得更安全、有更舒適的環境、有更多的公設、有很好的生活機能。但是都更一直是一個兩難的問題，事實上，在整個臺灣有很多的公共建設，也要尊重每一個土地所有權人的權益，所以應該要對整體都照顧到。但是對民辦的都更而言，時間是最重要的成本。在危老條例通過之後，大家都說這是一個加速版的都更計畫，事實上這是一件好事，因為可以省掉都更條例裡面的公聽會、聽證、審查等程序，踐行這些程序常常不知道要花多久的時間。危老條例容積獎勵的時程在去年因為快到期了，所以在 4 月通過延長 5 年。部長，根據統計，到 2 月底危老重建的核准件數總共有 1,347 件。

主席（王委員美惠代）：請內政部徐部長說明。

徐部長國勇：對，有 1,347 件。

魯委員明哲：那你預估每年大概會有多少件？

徐部長國勇：我們的速度會越來越快，感謝委員在去年的支持，在我們新增規模容積獎勵以後，事

實上現在是有在加速了，很多都有加速在處理，所以我們有把握應該會比以前更好。

魯委員明哲：其實我們也滿期待的。但是我覺得很困難，因為 30 年以上老屋的數量很多，當然 30 年以上的老屋不一定都很危險，根據內政部的統計，到 109 年屋齡 30 年以上的房子大概有 435 萬戶左右，所以其實就算我們拚命地去進行，都還是趕不上。

此外，現在危老條例還有一個很明顯的現象，從你們的統計數字也看得出來，危老條例在經過幾年的實證之後，我們可以講它是危老條例的都會版或城市版，因為大部分的個案都出現在雙北還有六都的都會區，當然這是非常現實的問題，我們也能夠理解。依危老條例的規定必須要百分之百的所有權人同意，依都更條例則要有七成五的同意，所有程序都要做一遍，所以可能都是在地價、房價比較高的地方。因為民辦都更是以利潤為主要考量，自然會集中在都會區，花同樣的時間進行同樣的程序，可是 CP 值比較高。雖然我對這個現象滿能理解的，但是我必須去檢視這樣的情況，就是非都會區的老屋也很多。

徐部長國勇：委員點到重點了，在蛋黃區很容易進行都更，不要說 1 坪換 1 坪，有時候 1 坪還可以換到 1 坪再加 1 個停車位，因為土地實在是太貴了。如果是在地價不那麼貴的地方，有時候要 1 坪換 1 坪都不可能，這也不必騙人，這是不可能的事情。我們確實應該要思考如何加強，讓房子更安全，因為要重建就需要資金，所以我們才會有融資貸款、信用貸款，還有利息補貼等等，這些我們都有在推行。

魯委員明哲：部長，事實上各縣市都有老屋，這點幾乎沒有什麼城鄉差距可言，在都會區有老屋，在鄉下有更多的老屋。可是現在這個條例很明顯已經集中在都會區，那也沒辦法，因為現實就是這樣。但是你們應該要思考一下，包括都更條例的修法，甚至是不是可以有另外一個危老條例的鄉村版。事實上，在很多比較鄉村的地方，像我的選區桃園中壢這個地方，可以看到有好多 5 層樓的公寓，全部都沒有電梯，我們辦了好多次說明會，可是都沒有建商願意來協助辦理都更。未來這樣的城鄉差距會非常嚴重，大家要怎麼辦呢？就是期待公辦都更，可是公辦都更過去是他們自己要做就可以了，現在大概要 50%同意嘛？

徐部長國勇：現在要做的話，其實都會超過。

魯委員明哲：都要到 9 成，對不對？

徐部長國勇：8 成，但是一般都會到 9 成。

魯委員明哲：對於真的住很多人的老舊社區，政府目前的態度是能不碰就不碰；對於地主比較簡單的則會做幾個案子，這是公辦的部分。所以我在想，政府要弭平城鄉差距，如果沒有一個危老條例的鄉村版，那就一定要在公辦都更的時候看要怎麼樣予以鼓勵，大家才能夠有一個平衡。

另外，前陣子報章媒體有一個主題，叫做「雙老危機，老宅困老人」，連續 3 天的報導，我也特別仔細看了，其中有提到一個部分，就是老人家可能住在 5 樓，沒有電梯，所以希望能夠加一座電梯。

徐部長國勇：我們現在有補助電梯，最多補助到 216 萬元。

魯委員明哲：是，問題是低樓層的住戶通常都不同意啊！一樣是同意書的問題，高樓層的要向大家拜託，一定要 1 樓的同意，說真的，有時候即使不會用到 1 樓的地，他都不同意，因為他認為

和自己沒關係啊！

徐部長國勇：我向委員報告，以前我在當律師的時候，曾經這樣建議過他們，譬如說有人不同意，不同意的原因可能是他的庭院有違建，蓋電梯可能要把違建拆掉，我說你違建本來就是占用公共共有的土地，不然就來拆違建啊！類似這樣子，大家要退一步啦！我是覺得現在申請電梯補助的量有慢慢上來，這表示大家開始有這個認知了。

魯委員明哲：這個部分真的要努力啦！按照內政部提供的資料，65 歲以上的長輩住在樓上沒有電梯的，大概有 43 萬戶，43 萬戶和你們裝的幾千座電梯相比，這個比例真的是完全不夠。

徐部長國勇：對，比例當然還很遠。

魯委員明哲：這部分真的要想辦法去加強，不然這麼多年來政府對公設要求種種是無障礙的設計，沒想到老人家最大的障礙是門都出不了，你把人行道鋪那麼平也沒用啦！

徐部長國勇：關於老宅困老人這個部分……

魯委員明哲：要研究一下。

徐部長國勇：委員，你看到我最近不是在講社會住宅嗎？我們希望老人家把他的房子租出去，然後搬到社會住宅，青銀共住，我們為什麼要推這個？其實多少也可以解決這個問題。

魯委員明哲：我最後一句話，因為時間不夠，現在危老條例和都更條例全部都是針對都市計畫區內的部分，但是我們這個國家有一大半的人住在都計外的地方，他們一樣也有老宅的問題，按照危老條例和都更條例，我講真的，人人平等，老屋和老屋也要平等，所以我剛才說你一定要設計一個危老條例的鄉村版，把都計外的這些老宅，有一些都 40 年了，你到現在沒有法源依據去照顧，我覺得你們要一併思考一下，這是地方的聲音。

徐部長國勇：委員，我們來集思廣益，看看如何來鼓勵啦！大家來集思廣益。

魯委員明哲：好，謝謝。

徐部長國勇：我們當然會一步一步一直往前走，謝謝委員。

主席：請林委員為洲發言。

林委員為洲：（10 時 28 分）我先呼應一下魯明哲委員剛才提的，有關於都計外的都更，到目前為止應該都沒有，因為沒有人申請。

主席：請內政部徐部長說明。

徐部長國勇：因為土地便宜，蓋起來不划算。

林委員為洲：土地便宜，而且獎勵不足，建商不可能去做嘛！獎勵回來的價值也不高，每坪的價值也不高，所以做不出來。

徐部長國勇：這就是為什麼我們要用各種貸款和利息補貼去幫助他們。

林委員為洲：我是覺得還滿有道理的啦！如果有都計外的鄉村區，或者就叫做都計外版本的都更條例，它的獎勵條件可能稍微不一樣，關鍵就在於容積的獎勵。鄉村區因為房價便宜，如果容積獎勵夠，我覺得建商各方面也有可能會去做，

我是在呼應魯委員，因為我覺得有道理，我們可以來思考。這樣做有幾個好處，第一，紓解太過集中於都市計畫區裡面的人口，因為你在那邊做了，容積有獎勵出來，首購的人就可以去

買比較便宜的新房子，不然現在在鄉下都是舊房子，年輕人不可能去買舊房子，但是他也沒有新的房子可以買，這是第一個。

徐部長國勇：委員講得很正確。

林委員為洲：可以稍微紓解，因為人口太集中了。

徐部長國勇：其實我們蓋房子，不管在鄉下蓋還是在都市蓋，造價都一樣多，一坪的價錢都一樣。

林委員為洲：是地價不同啦！自然有吸引力。

徐部長國勇：再來，非都市的部分也有一個問題，就是土地有時候太過細分，不夠方正，當然土地重劃大家也有其他的意見，但是有時候用這個方式可以解決相關的問題。

林委員為洲：這反而比較不會像土地重劃這麼被詬病，說是在炒土地或是變更地目，因為是把舊房子改建成新房子，並沒有增加更多土地的浪費，也沒有把農地變成建地嘛！是把舊房子變成新房子，只是容積往上，土地不會使用更多，這是第一個好處，可以分散都市擁擠的狀況，把城鄉差距拉平一點。

另外一個好處是，如果在鄉村區、非都計畫區，容積稍做不同的獎勵，其實也還好，對環境的衝擊比較小。因為現在大家會在意的是，如果在都市計畫區內，容積獎勵太高的話，第一是可能會圖利，這個大家會詬病；第二是怕影響都市空間，造成公共設施的壅塞不足，因為容積太多，對生活條件和生活環境都造成不利的衝擊。但是在鄉村區就不會，因為鄉村區本來就不擁擠，鄉下我們都知道，甲建、乙建嘛！甲建、乙建本來就是不擁擠的地方，容積稍微給它多一點，對環境的衝擊是比較小的，它的農田綠地還是足夠。

好，以上先回應一下，我們可以去思考啦！這樣才能夠解決永遠都是鄉下地方住老房子，老人住老房子，不能夠更新，再怎麼更新、再怎麼進步都是都市計畫區內。這樣這個問題可以稍作解決，我們一起來研究。

今天關於都更條例這幾條法條的審議，我們等一下還會繼續討論，我先請教部長，最近缺水很嚴重，缺水和你有沒有關係？

徐部長國勇：缺水的問題基本上每個部會大家都共同在幫忙解決。

林委員為洲：和你有關係的是哪一部分？

徐部長國勇：與再生水相關的，譬如說我們的水資源中心。

林委員為洲：對，你說到重點了，和內政部最有關係的就是水資源的回收，譬如說污水處理廠。

徐部長國勇：對，污水處理整個都是。

林委員為洲：現在全省有很多污水處理廠，過去幾年也蓋了很多的污水下水道。

徐部長國勇：對，污水下水道處理出來的水都可以再利用。

林委員為洲：時間的關係，這個應該是屬於營建署的業務。

徐部長國勇：營建署在處理，我們總共有 11 座在規劃和興建。

林委員為洲：如果把臺灣的污水下水道收集的水做有效的利用，處理的層級可以達到再使用，總共可以回收多少的再生水？

徐部長國勇：那個量也滿大的喔！

主席：請內政部營建署吳署長說明。

吳署長欣修：因為每座處理廠的處理狀況不一樣，我也向委員報告，目前高雄和桃園都已經開始在供應……

林委員為洲：已經開始供水了，處理好可以供水。

吳署長欣修：今年臺南也會開始來供水。

林委員為洲：少量供水？

吳署長欣修：對，所以我們這幾年已經陸陸續續有成果了。

林委員為洲：這個部分一起來努力。

徐部長國勇：臺南應該是下個月就可以供水，大概是三萬六……

林委員為洲：沒有那麼多啦！

徐部長國勇：先是 7,700 噸。

林委員為洲：現在是鳳山那裡最多，鳳山溪污水……

吳署長欣修：鳳山和臨海。

林委員為洲：有 4 萬 5,000 噸，那個是最多的，這樣就有一點效益出來，譬如說中鋼現在都在使用。

徐部長國勇：臺南應該是下個月就會供水 7,700 噸，第二階段是 1 萬 5,000 噸。

林委員為洲：好，我要講的是，我們新竹也有一個污水處理廠，現在正在升級，需要你們的協助。

吳署長欣修：這個會。

林委員為洲：你要加緊腳步。

吳署長欣修：是。

林委員為洲：我跟大家講一下，新竹地區雖然人口不是很多，只有 100 萬人口，但科學園區是護國神山所在地，我向部長報告，3 年內台積電在新竹地區要蓋 2 座 3 奈米晶圓廠……

徐部長國勇：這個用水量滿大的。

林委員為洲：以及 4 座全世界第一次的 2 奈米晶圓廠，3 年內都要蓋好，使用的水要增加 15 萬噸，我們來得及供應嗎？我們要和台積電賽跑，它蓋廠是不會等政府的，因為它是要全球競爭，它要和三星競爭，要和 Intel 競爭耶！那個奈米數是不等人的。3 年要蓋 6 座，2 座 3 奈米、4 座 2 奈米，都要完成而且要量產，目前電的部分是還好，但是水的部分真的不夠，所以你們這邊的污水處理廠如果能夠增加處理層級來回收，對地方和整體產業會非常有貢獻，拜託！這個計畫我會後會提供給你，目前還沒有喬好，包括經費啦！計畫啦！這些都還沒有做好。

吳署長欣修：最主要是價格還沒講好。

林委員為洲：是、是、是，所以拜託署長和部長要支持，支持新竹地區，支持我們的產業，謝謝。

徐部長國勇：好，謝謝。

主席：請管委員碧玲發言。

管委員碧玲：（10 時 37 分）花次長、吳署長，兩位好。今天修都更條例，希望第五十七條能增列第三項，當耐震力不足的建物及海砂屋成為都更條例中最後無法協調的物件時，讓他們來踐行

建築法第八十一條的程序。我們來看建築法第八十一條，基本上它對於要踐行一個比較簡化程序的條件是「傾頹或朽壞而有危害公共安全之建築物」，那麼我們現在要修的都更條例所使用的文字，是指海砂屋以及耐震力不足而有公共安全危害的建築物，對不對？

主席：請內政部花次長說明。

花次長敬群：是。

管委員碧玲：基本上「傾頹或朽壞而有危害公共安全之建築物」與我們現在要修的文字不太相像，你覺得哪一個條件比較嚴？

花次長敬群：其實未必啦！特別是建築法第八十一條「朽壞」這兩個字……

管委員碧玲：也有程度的差別。

花次長敬群：其實它必須要被定義。

管委員碧玲：是，所以過去對於建築法第八十一條的踐行，我們有非常嚴謹的規範來完成它設定的條件嗎？

主席：請內政部營建署吳署長說明。

吳署長欣修：因為傾頹或朽壞這件事情，在過去不管是建築師、土木技師或結構技師，他們所慣用的檢測標準其實不盡一致……

管委員碧玲：對，不盡一致，其實政府的規範也不……

吳署長欣修：所以這也造成後面在認定上非常困難，因為當我不管是……

管委員碧玲：好，沒關係，基本上你們是認為原來的文字規範不足，然後標準不一致，認定上有困難？

吳署長欣修：對，會造成認定上有實質的困難。

管委員碧玲：那現在的文字在認定上就會比較明確嗎？所以一定要有好的規範，對不對？

吳署長欣修：對。

管委員碧玲：你們的規範今天並沒有附上來，我想應該是有初稿了，對不對？

吳署長欣修：有，有初稿。

管委員碧玲：我希望我們在討論法案的時候，你們能夠拿出來釋疑，好不好？

吳署長欣修：好。

管委員碧玲：讓大家覺得那是一個明確而能夠服眾，在公共利益以及人民個人的財產權保障當中相對的法益，讓我們覺得可以來支持這樣的修法。

建築法第八十一條規定了以後，因為你們沒有進行全國的統計，現在全國依建築法第八十一條執行拆除的個案總數還不明確。本席去函詢問的時候，你們是用電話一一聯絡各直轄市政府，得到一份統計資料，你們後來也有補充給所有的委員看。基本上件數非常少，真正的傾頹或朽壞而有危害公共安全，然後逕予公告強制拆除的物件，以我們認為未來在適用新法上最多的臺北或新北來看反而是零；當事人後來拆除的，臺北和新北都有。至於真正使用強制性、很強烈的手段，反而大家很小心，不太敢用這一條，只有南部有這麼幾件。所以基本上大家在適用的時候都會很謹慎，因為這個真的是涉及人民財產權的保障，還有他安身立命之處所，對於最

後的釘子戶，大家基本上會比較手軟，比較要善盡更多的保護，很怕會造成不可逆的傷害。

今天修訂的文字有很多版本，本席認為容或值得我們在討論的時候都一併參採，最後來做個決定，所以本席也會提出一個修正案，增加「立即」2 個字，因為所謂的「耐震能力不足之建築物而有危害公共安全者」，其實程度的差別很大，耐震能力不足你看全國有多少？對不對？只要耐震力不足其實就危害公共安全了啦！

花次長敬群：其實我們的標準會非常嚴格，所以不會有……

管委員碧玲：對，所以我們在文字上符合立法意旨的時候，人民就比較能夠接受，好不好？

花次長敬群：是。

管委員碧玲：所以這個方案也值得我們到時候一起來討論。

好，接下來要和各位討論的是，最近建改社有好多位建築師一直在吃苦，因為政府採購法第三十條有「勞務採購，以免收押標金、保證金為原則」的規定，那建築師到底被我們怎麼認定？它是一種勞務採購，但是建築基本上不應該被認為是一種沒有生命力的服務，我會比較認為臺灣的建築師地位有沒有崇高到被我們當做一個建築藝術家來看待？建築如果有非常多的人文價值、藝術美學隱含在裡面的話，對我們國家的整體風貌來講是非常重要的，但是我們給建築師的酬勞標準，或者是建築師在公共工程當中，政府程序的冗長，因為政府的權力也不可能讓一個大家非常尊敬的建築師不需要經過評比就直接被邀請過來，我們也沒有這樣的機制讓大家敢用嘛！所以他們在評比的過程當中，常常會被當做是一個勞務的僱用者，那種崇高的地位就更不用說了，實在是遙不可及啦！

如果說採購法都准予在勞務採購的時候免收押標金和保證金，可是你看看，有這麼多政府機關還是在對建築師的建築規劃服務收取履約保證金或押標金，導致建改社的幾位建築師其實是苦不堪言，是因為他們負責監造，所以要給他這個履約保證金的要求嗎？我們對於建築師這個角色，到底要如何建構他的聲望地位，如何看待他們的服務，然後去扶植一個好的平台和環境，讓建築師真的可以變成改變臺灣整個國家城市風貌的魔術師？我覺得這個方向應該放在大家的心目中。這個問題你們再去瞭解，看看有關公共工程的部分，要如何去說服各級機關對建築師的履約保證金及押標金的收取能夠統一，這方面還是要符合採購法的規定，好不好？

吳署長欣修：是，我們會向工程會反映，一起討論看看怎麼解決這個問題。

管委員碧玲：接下來是包租代管的部分，包租代管最近有一些亂象出現，所以你們要把現在出現的這些亂象放進第 3 期計畫，甚至在未來的修法當中，如何去避免包租代管的業者……

花次長敬群：這個會處理。

管委員碧玲：你們大概什麼時候會有比較明確的方案？

花次長敬群：其實我們第 3 期包租代管已經在準備招標了，預計 5 月或 6 月不同縣市會陸續開始推動。

管委員碧玲：租金的補助款不經由業者轉付的這件事情是不是能夠落實？

花次長敬群：有，這個現在都在談，甚至我們要用一個經理銀行的方式來處理；這個部分都有配套措施陸續在推動中。那都是早期的問題啦！其實後來都陸續在改，現階段基本上多數的房

租不會讓業者經手，後續我們希望用經理銀行的方式來處理，就是一切都在銀行裡面。

管委員碧玲：你們後續會朝向一個怎樣的模式來規範這個租賃產業、包租代管的業務，請給我們一個報告，好不好？

花次長敬群：好。

管委員碧玲：謝謝。

主席（莊委員瑞雄）：請林委員思銘發言。

林委員思銘：（10 時 47 分）部長早，今天是針對都市更新條例這幾個條文來做修正，剛才聽到很多委員的高見，我也想針對這個修正來跟部長請教一下。

這一次行政院版第五十七條的第一項、第二項並沒有修正，而是增訂了第三項，理由是地方主管機關執行代為拆除或遷移前，對於屆期未能自行拆遷者，須先踐行協調程序始得為之，惟如屬高氯離子（就是海砂屋），或耐震能力不足而有危害公共安全之危險建築物，仍須踐行相關協調程序，無法即時排除建築物危險狀態，恐危及民眾生命及財產安全。另於實務執行上，都市更新案內如遇有上開情形之危害公共安全之危險建築物，地方政府屢有先行依建築法第八十一條予以強制拆除之案例，惟因有得否免除本條所定協調程序之疑慮，其強制執行之正當性常遭受民眾質疑，故為因應實務執行需要及解決執行爭議，所以增訂了第三項的規定。

我要和部長討論的是，增訂第三項「得準用建築法第八十一條規定之程序辦理」，但是現在建築法第八十一條的規範是「直轄市、縣（市）（局）主管建築機關對傾頹或朽壞而有危害公共安全之建築物，應通知所有人或占有人停止使用，並限期命所有人拆除；逾期未拆者，得強制拆除之」，我要請教部長，我們如何來判定這個建築物是屬於「傾頹或朽壞而有危害公共安全之建築物」？怎麼來判定？

主席：請內政部徐部長說明。

徐部長國勇：這就是為什麼我們在這裡還有個子法的制定，我們會訂定耐震能力不足的標準。至於海砂屋，也就是高氯離子鋼筋混凝土這部分，事實上各個地方政府像臺北市、新北市他們都已經有相關的自治條例，而且訂得也滿嚴謹的，所以我們在這部分是讓各個地方政府根據他們的自治條例來處理，這裡還是有一個嚴謹的程序。

林委員思銘：我知道，針對海砂屋的部分，當然現在客觀上比較能夠鑑定出來，依照現在科技的水平，氯離子含量多少很容易鑑定出來，但是我剛才的重點是放在怎麼去認定這個建築物是屬於「傾頹或朽壞而有危害公共安全之建築物」，這個要怎麼鑑定？要請誰鑑定？

徐部長國勇：這還是要有專家，它會制定一定的標準，由專家來處理。

林委員思銘：誰來制定標準？

徐部長國勇：我們在子法裡面會來制定這個標準。耐震能力不足當然會達到危險嘛！基本上它對公共安全已經產生了危險，如果不拆的話，很可能再一個地震或是在怎麼樣的狀況下就會造成危害。

林委員思銘：我的意思是說，這個要由誰來委託？

徐部長國勇：前面一定是有初評、詳評……

林委員思銘：是由縣市政府來委託嗎？還是要由誰來委託專家做鑑定？

徐部長國勇：這個我們在程序……

林委員思銘：費用誰來出？

徐部長國勇：都更的實施者本來就會委託很多專家學者來處理這個問題。

林委員思銘：所以是由都更的實施者去委託。他們是全面檢測嗎？還是對這個實施計畫裡面的所有建築物都做監測？

徐部長國勇：同意的就不用講了，它指的是不同意的部分。

林委員思銘：對，有不同意的。

徐部長國勇：不同意基本上還是有一個客觀標準，我請署長進一步把專家學者的討論向委員做個說明。

林委員思銘：好。

主席：請內政部營建署吳署長說明。

吳署長欣修：因為我們會經過初、詳評兩道手續，這個我們過去也有在補助，也就是說當它和都更結合的時候，它也申請了初、詳評，初、詳評一定都是由專業的技師來做鑑定，鑑定了以後，在初評會有一個 R 值，R 值大於 60 以上就開始進入詳評，詳評以後就會按照既有的檢測標準去做確認。

林委員思銘：好，時間有限，我大概瞭解。本席的意思是說，對於這個鑑定，尤其是除了海砂以外是否危害公共安全的部分，因為很多民眾……

徐部長國勇：這一定是專家來鑑定。

林委員思銘：很多民眾對鑑定報告還是會有疑慮啦！他說我住得好好的，不會啊！

徐部長國勇：跟委員報告，委員瞭解嘛！如果是實施者去找個人的，那個個人會覺得……

林委員思銘：對。

徐部長國勇：基本上我們的技師公會、土木技師公會這些……

林委員思銘：所以要找有公信力的啦！

徐部長國勇：當然一定要有公信力。

林委員思銘：要由中央機關評定的共同供應契約機構來辦理，通常都是找這種機構。

徐部長國勇：他當然會找這些有公信力的，而且是有專門技術的。

林委員思銘：好，我現在要和部長討論的是，這個條例只說經過結構安全性能評估鑑定為必須立即停止使用，那我們就要去強制拆除，但是我們沒有考量到一點，如果它是可以補強的呢？

徐部長國勇：可以補強它就補強啦！可以補強它一定就是補強。

林委員思銘：所以你的鑑定報告一定要很明確地鑑定出來，這個不是馬上就符合立即拆除的，這個還是可以補強的。因為你條文沒有這樣子寫啊！

吳署長欣修：報告通常會有區分，它有所謂的可以補強，也有所謂的補強不具實益，也就是說我補強了並不代表能夠立即提升到比較好的耐震標準，只是勉強繼續使用，或者是已經不需要再補強，所以它其實是有區分幾個階段。

林委員思銘：我當然是希望能夠訂得更明確一點，否則說準用第八十一條的規定，如果是這種可以補強的，我們還是認定準用第八十一條就把它拆除，我想這對人民的居住權會有很大的傷害。

徐部長國勇：這個狀況就不能免踐行協調程序。

林委員思銘：講到免踐行，我還是要特別提醒部長，因為剛才有提到釘子戶，其實我們現在看到的釘子戶很多都是老弱婦孺，尤其是年老的長者。

徐部長國勇：所以在整個都更計畫裡面就要有安置。

林委員思銘：對，要安置，但我現在是說免踐行協調程序，如果是危老建築就免踐行協調程序，我是認為這個彈性還不夠啦！地方政府當然原則上是……

徐部長國勇：前面一樣有協調程序。

林委員思銘：我知道。

徐部長國勇：有聽證、有審議，都有。

林委員思銘：都有啊！現在是說他對於這些聽證、審議的程序，如果符合海砂屋或者是這些不安全的建築物，你現在是立即通知他拆除，但他就不離開嘛！

吳署長欣修：那是協調拆除，那是在……

林委員思銘：我知道，但是你安置協調以後他不滿意，你還是要踐行第一項、第二項的程序，這個也一樣啊！你現在變成不用踐行，我的意思是說，我們是不是要有一個彈性？就是授權地方政府並不是直接適用第三項，就不踐行協調程序了！

徐部長國勇：委員，我們是「得」啊！

林委員思銘：我知道，你是「得」，因為我看到條文是「得準用建築法第八十一條規定」，然後是不適用第一項後段及第二項的協調程序。

徐部長國勇：它是「得」嘛！所以還是有裁量權。

林委員思銘：我覺得這個條文可能要考慮一下文字的敘述，這會讓人家誤以為根本沒有彈性，因為你直接寫「不適用」嘛！文字可能要修正為「並得不適用」，這樣會比較好，比較清楚。

徐部長國勇：因為它是「得」，所以這個沒有問題。

林委員思銘：好啦！我們逐條討論的時候再來考量。

徐部長國勇：文字我們再斟酌，但是精神一樣啦！

林委員思銘：或者你在立法理由裡面寫得更清楚……

徐部長國勇：對、對、對。

林委員思銘：讓地方政府還是可以去選擇要不要做協調嘛！

徐部長國勇：所以我們精神一樣，但是文字要怎麼樣修正，或者是在立法理由把它講得更清楚，這個沒有問題，這樣很好。

林委員思銘：好，謝謝。

徐部長國勇：謝謝。

主席（王委員美惠代）：請莊委員瑞雄發言。

莊委員瑞雄：（10 時 57 分）部長、署長，不曉得兩位昨天有沒有注意到，經濟部宣布苗栗和臺中

部分地區因為水情嚴峻，自 4 月 6 日起實施供 5 休 2 的限水措施。

主席：請內政部徐部長說明。

徐部長國勇：我有看到這個報導。

莊委員瑞雄：可見缺水很嚴重。那我為什麼要提出來呢？因為在這個時候，再生水的利用就更形重要了。我要請教的是，營建署在 103 年就開始編列預算來擬定興建再生水回收廠的計畫，現在看起來只有鳳山溪水資源回收中心在 107 年 8 月 23 日開始供水而已，其他的部分好像一直在延宕，為什麼沒有辦法發揮功能？請說明一下，好不好？

徐部長國勇：現在正在趕工，我請署長來說明。

主席：請內政部營建署吳署長說明。

吳署長欣修：在做這個再生水的過程當中，比起一般水，它的成本相對會比較高，我也向委員報告，關鍵就是水價，要媒合使用者，還要去談水價，這個過程要花費比較久的時間，比起興建要……

莊委員瑞雄：我的意思是說，原定要供水的時間其實都已經延宕了。

吳署長欣修：是，就是因為前面在談水價會花很久的時間。

莊委員瑞雄：這個要加油，好不好？真的要加油。

吳署長欣修：我們會再努力。

莊委員瑞雄：就是因為經濟部這樣宣布，所以我一直在想，營建署也有在做再生水，你們一直在建置這些回收廠啊！

吳署長欣修：今年永康就會開始供水，因為前面花了 2 年的時間在協調水價。

莊委員瑞雄：不管怎麼樣，我們原來都有預定嘛！現在預定的時間都已經延宕了，這個部分就要加油，好不好？

吳署長欣修：是，我們會努力。

莊委員瑞雄：今天很榮幸邀請到雙北的處長，請臺北市都市更新處陳處長及新北市的張處長上台備詢，還有花次長和法務部的代表。我為什麼特別請法務部呢？我們的部長剛好是大律師，我們一直在說準用建築法、準用建築法，我就有很大的疑慮，對法律人來講，「準用」沒有問題啊！構成要件那些都去準用沒有問題，可是問題是，我一直在說公共安全理論上是政府的事情，而且建築法本來就可以用，現在卻放在都更這裡，這怪啊！也就是說我們現在一直在討論的，我相信大家在這個修法裡面一定會感受到。我今天特別把 105 年到 109 年老屋健檢的統計資料發給大家做一個參考，兩位處長對這個數字一定不滿意，對不對？速度就是很慢嘛！這個都沒話講啦！屋齡老以及鑑定或拆除之間其實有很多問題存在啊！所以我最主要是想請教兩位處長，你們是覺得原來的法令就夠用了，還是現在做這樣的修正之後真的會有幫助？

徐部長國勇：可以啦！

莊委員瑞雄：你們覺得有嗎？

主席：請臺北市都市更新處陳處長說明。

陳處長信良：都更條例第五十七條和建築法第八十一條本來就可以並行操作。

莊委員瑞雄：是啊！現行建築法都已經有規定，會不會是地方主管機關不敢去適用？我是擔心修了都更條例以後又有疑慮，又沒辦法去適用。

陳處長信良：不會。

莊委員瑞雄：不會？你看你們臺北市在 105 年 6 月 2 日的北市都建字第 10564331000 號函，你們說：倘屆期仍沒有拆除，本局將援引建築法第八十一條執行強制拆除；未停止使用者，依建築法第九十四條……。你們再怎麼說都是說建築法嘛！我的意思是這樣。如果現行建築法就足夠，那我們今天又來修都更條例，會不會法令修完給你們以後，還是現在的狀況？

陳處長信良：不會。

莊委員瑞雄：不會？

陳處長信良：不會。

莊委員瑞雄：請說明一下，我要聽聽你的意見。

陳處長信良：一是宣示，二是加速，對於危險的那個部分，本府是支持這次的修法，讓民眾可以早日脫離危險的環境。其實在執行的部分就會有兩軌，一軌是建管處，一軌是更新處，這個在府內有稍微做過報告，因為府內……

莊委員瑞雄：你是臺北市嘛？

陳處長信良：對。主責的機關可以是更新處，也可以是建管處，所以這個部分一定會加速。

莊委員瑞雄：你知不知道我為什麼請你們上台？我就不想給中央扛這麼大的一個責任啊！其實中央修法是要讓地方可以更妥適地去執行，所以新北市這邊也認為有必要？

陳處長信良：海砂屋真的危險，這一條真的有必要。

莊委員瑞雄：那當然，那個是立法院必須做的。新北市張處長的看法呢？

主席：請新北市都市更新處張處長說明。

張處長壽文：新北市對於中央這次修法，當然在都更的角色上面我們是支持啦！那我要說一下，新北市在 108 年有一個淡水東來大廈的案例是拆除，確實是用建築法，但是我們在拆除的過程中發現一件事情，就是建築法第八十一條針對這個「傾頽或朽壞」是沒有標準的，所以我們認為這一次如果有標準的話，後續如果適用第八十一條去拆除，它的速度會加快。

莊委員瑞雄：好，你們都認為有必要。

張處長壽文：是。

莊委員瑞雄：我擔心的是譬如認定危害公共安全的程序和標準，包括鑑定的機關如何踐行正當程序，最主要的是如何去取得當事人和社會上的信賴。所謂的「危害公共安全」，你們如何去釋明它已經達到沒有辦法維修和維護的程度？有沒有可能部分拆除來解除公安的疑慮？我的意思是說，就算客觀上已達到危害公安的標準，那你如何去判斷能不能以維修的方式來做補強？先撇開實施者和參與者不談，我們站在一個客觀的立場來看，我不想去陷入實施者的立場、業者的立場，或者是參與者的立場，我是比較客觀來看，我們國家、政府需要這樣去做嘛！到時候這個法律修出來，有辦法明確嗎？次長，你有聽懂我的意思嗎？

主席：請內政部花次長說明。

花次長敬群：有，我有聽懂。

莊委員瑞雄：我最擔心的是什麼呢？我最擔心的是本來在建築法裡面有規定的，地方政府不敢用，說要來修都更條例，等都更條例修正之後，過兩天我們會再遇到一個問題哦！他們跟你說行政程序法可能有問題，要再修正，我擔心的是這個，沒完沒了啊！你有什麼看法？

花次長敬群：其實最重要的是我們這個標準要非常科學化，而且具有公信力並相對的嚴格，我們會朝這個方向來訂定，也有初步的版本。同樣的，其實它有好幾層的內涵在裡面，第一個是絕大多數的社區所有權人都同意，而且經過非常嚴謹的溝通和審議，經過縣市政府都更審議委員會認定這是一個合理的都更案，然後大家的財產分配都是合情合理的，當然還要再加上剛剛講的相對嚴格的危險建築物標準，所以它是各個面向都有相當扎實的基礎。

另外，大家都以為拆遷是用建築法第八十一條那個程序，實質上我們所謂的排除公調、私調是針對拆除的溝通這一塊。

莊委員瑞雄：我比較擔心的是什麼呢？如果看起來在客觀的標準上就有公共危險之虞，照理說當初就要迅行去做一個劃定，並且由政府擔任實施者來公辦，而且在開始劃定確認以後，先設法去做安置，再引用建築法來強制拆除，避免公共危險的擴大，一步一步去踐行都更程序。現在不是啊！我們現在都等、等、等，等到權利變換，計畫都核准之後才引用建築法，這個部分我覺得有點政府怠惰，把公法遁入私法，讓人家有這樣的想像。

花次長敬群：我覺得這是認知的問題啦！這一套論述是把所有老房子的更新改建統統丟到政府要來擔的這個角度，但是就國家的運作底下，不可能是這樣。

莊委員瑞雄：今天因為部長和次長都這樣說了，雙北兩位處長也到這個地方，我們就把問題做一個釐清，我相信立法院都會盡力來協助，而且這個協助不是站在實施者或參與者的角度，都不是！是因為看到我們大家一直要推，社會大眾也在期待，變成修、修、修還是沒用，我們希望今天真的把它修出來，送出去之後，大家就不要再爭辯了。中央的意見你們也拿出來了，地方的部分也拜託你們來了，我相信立法院也會符合社會的期待，大家加油啦！謝謝。

徐部長國勇：謝謝委員。

主席：請林委員文瑞發言。

林委員文瑞：（11 時 8 分）部長好，今天最主要是要修正都更條例第五十七條、第六十一條及第六十五條，當然這個背景是因為臺灣處於太平洋地震帶，歷年來久久就會有一次較大的地震，而且常常會發生一些事故。

主席（莊委員瑞雄）：請內政部徐部長說明。

徐部長國勇：死傷人數都是上百人。

林委員文瑞：對，到最後百姓都說是政府沒有盡到責任，所以我們應該要來修法。對於比較老舊的，像海砂屋及耐震能力不足的建築物，如果鑑定過程具有公信力的話，通常是沒有問題，只不過我們過去是透過協調的程序，那就非常的複雜。大家應該都清楚，一般的拆遷程序是實施者限期通知所有權人，屆期末拆遷者予以協調，並另定期限拆遷；協調不成者，由實施者請求地方政府協調，協調不成，地方政府又另定期限拆遷，其實到後來就算所有的程序都走完，到最

後還是會有很多的問題，還是沒辦法拆遷啊！就是因為這樣而耽誤了老舊房屋、海砂屋和耐震能力不足建物改建的腳步，所以我們這次修法就是要把這個程序稍微縮短，加速……

徐部長國勇：是把最後那個階段加速。

林委員文瑞：是，要把它改建好。不過這個牽涉到大家都在說的居住正義，在資本主義和百姓的居住權不斷衝突的狀態之下，要如何做到讓百姓安居樂業，在在都考驗著政府的智慧和決心。到目前為止，居住正義的問題還是紛紛擾擾，民眾還是有很多怨言，我們要審查的都更條例也有牽扯在內，內政部這一次要修這幾個法條，你說協調那麼多次，如果以過去來講，從協調到拆遷的過程需要多久的時間？

徐部長國勇：委員，我以前在當臺北市的議員，後來當臺北市的區域立委，你看永春都更案拖了幾年！差不多 20 年。所以有時候真的要很久，幾乎每一個案件都很久，所以聽到都更最後那個程序大家都會望而卻步，變成是這樣子。

這一次修法的重點我也要向委員報告一下，並不是說後面這些協調程序沒有之後，好像就不去協調，不讓他們表達意見，不是這樣子，我們前面那個程序一樣很嚴謹，包括聽證會、審議、審議委員會，還有權利變換的範圍、立場等等，到最後的拆遷安置，這整個計畫的通過要有絕對多數的所有權人同意……

林委員文瑞：這個是重點。

徐部長國勇：這個最重要。接下來你必須是海砂屋，或者是耐震能力不足產生公共危險，這個時候才会有最後的免協調，所以前面那個程序還是一樣很嚴謹。

林委員文瑞：那個程序等於也是在協調。

徐部長國勇：那個協調如果按照以前的經驗，至少要十幾次以上。

林委員文瑞：所以在這個修改後的辦法裡面，光是協調的期限也是要好幾個月。

徐部長國勇：有時候不只好幾個月，有時候要很久，像永春都更案，你看經過了多久？所以我的意思是說，如果不是耐震能力不足或海砂屋，照常要進行那種協調，一樣要，只有這個狀況才能夠免踐行建築法第八十一條的協調程序，只有這個情形才可以這樣，這一點要向委員報告。我們的目的是要讓這些危險的建築物趕快處理，不然萬一又來個地震，像 0206 臺南地震死傷一百多人，花蓮那次地震死傷八、九十人，人命的損傷比這個還大。

林委員文瑞：所以修法有其必要性。

徐部長國勇：當然要拜託委員支持。

林委員文瑞：支持是一定會支持，現在是說所有的程序都走完了，如果還有住戶不予理會，不理會公權力，那我們還有什麼配套的方式？

徐部長國勇：所以我們才會修這個法律，授權縣市政府免踐行這個再協調程序就去拆除，拆除完畢之後就進行重建，我們安置還是會做。

林委員文瑞：是啦！但是如果總共 300 戶，其中 3 戶、5 戶硬要住在那裡，這時怎麼辦？

徐部長國勇：有時候只有 1 戶。當然這個時候在排除裡面就有強制執行的問題。

林委員文瑞：要強制執行就對了？

徐部長國勇：對。委員知道強制執行就是把人請出去，家裡的東西會用布袋裝好拿出去，然後再拆除。

林委員文瑞：如果一棟大樓有三、五百人，安置是政府來安置嗎？

徐部長國勇：不是，整個計畫裡面就有安置的部分，在整個更新計畫裡面就會有。

林委員文瑞：住沒有問題就對了？

徐部長國勇：拆遷安置本來就是計畫的一部分，在計畫裡面就要處理。當然，拆遷安置有很多方式，有的是提供租金，類似這樣或是用其他方式，按照權利分配去處理。

林委員文瑞：好，謝謝。

徐部長國勇：謝謝委員。

主席：休息 5 分鐘。

休息

繼續開會

主席：現在繼續開會。跟委員會報告，我們早上宣布臨時提案在詢答完畢後處理，現在改為法案審查完竣後來處理。大家有沒有意見？

王委員美惠：沒有。

主席：好。

請吳委員怡玓發言。

吳委員怡玓：（11 時 24 分）部長早，我想請教一下，第五十七條新增的第三項等於是海砂屋及不耐震的建築物強制拆除，我好奇的是，你們之所以要新增這一項，我以臺北市和新北市為例好了，如果這一條修正通過了，臺北市和新北市各會有多少戶受到影響？

主席：請內政部徐部長說明。

徐部長國勇：全國加起來大概 600 戶出頭一點點，當然大部分都在……

吳委員怡玓：新北和臺北？

徐部長國勇：沒有細算，但應該是都市區比較多。

吳委員怡玓：那我好奇的是，現在這 600 多戶，他……

徐部長國勇：是 600 多棟，應該算「棟」。

吳委員怡玓：這 600 多棟裡面都還是有住人嗎？

徐部長國勇：現在有住人，當然也許有一些已經在進行的，搬走的也有啦！但是基本應該……

主席：請內政部營建署吳署長說明。

吳署長欣修：應該大多數都還在。

徐部長國勇：縱然有人搬走，但大多數還是有人在。

吳委員怡玓：所以應該是說你們有去看過，在這 600 多棟裡面，幾乎每一棟都有一半以上的人已經搬走了嗎？

徐部長國勇：沒有，我沒有這樣講，不是一半以上搬走，不是啦！

吳委員怡玓：我好奇的是，你這邊的強制拆除就已經直接跳過多數決這件事情，是不是？

徐部長國勇：不是、不是，一樣要經過所有權人多數的同意。

吳委員怡玓：所以還是要所有權人多數同意？

徐部長國勇：都市更新計畫要通過，那個通過本來就會有 8 成以上，甚至 9 成所有權人絕對多數的同意。

吳委員怡玓：第五十七條新增的這一項就算寫進去，這邊是直接寫「強制拆除」，你還是需要多數決？

徐部長國勇：對，跟委員報告，前面的程序不在這一條。前面還有很多程序，這些程序還是要經過聽證、審議、審議委員會的這些審議，然後再加上我們相關的程序，包括權利的變換加上安置等等，這整個計畫要通過，而且在這個過程中，還是會有非常多的協調程序，這個都不會減少。

吳委員怡玓：我再請問一下，你剛才說的 600 多棟裡面，不耐震的大約有幾棟？還是說 600 多棟只是指海砂屋？

徐部長國勇：600 多棟是根據我們現在篩檢的比率推估出來的。

吳委員怡玓：這是比例推估的。

徐部長國勇：對，從篩檢的比率推估出來。

吳委員怡玓：那你篩檢是只有海砂屋，還是不耐震也包含進去？

吳署長欣修：不耐震和海砂都一起篩檢。

吳委員怡玓：請問一下，你們不耐震的定義是什麼？是地震規模幾級？

吳署長欣修：不是，所謂的不耐震就包含它的結構設計，在早期耐震標準比較低的狀況下，有一些樑柱結構或牆面結構是比較缺乏的，也就是說它可能有大面積是有柱無牆，這是第一個。第二個是從它的混凝土結構，還有測試重力加速度，會有一些科學根據的標準。

吳委員怡玓：請問一下，不耐震的定義是說必須符合現在新蓋建築物的耐震要求嘛？

吳署長欣修：是。

吳委員怡玓：那臺北不就一大半都不行了？

吳署長欣修：應該這麼說，所謂的不耐震裡面，為什麼要有一定的 R 值或一定的重力加速度的推測？因為有一些是可以透過結構補強的，但是真的達到連結結構補強都會覺得已經沒有很大的實際幫助了，那就會進入到後面。

吳委員怡玓：好，我再請問一下，關於安置的租金，我現在看到臺北市的行情價是 2 萬元，是不是？

吳署長欣修：這個可能要看地方政府的標準。

徐部長國勇：他們在整個計畫裡面要去處理。

吳委員怡玓：誰處理？中央還是地方？

吳署長欣修：在都更事業計畫裡面就要把這些都很明確的載明進去。

吳委員怡玓：其實我們不想要看到的是，因為你是多數決，不是全部嘛！少數幾戶，就算給了安置租金，他們在外面也租不起房子，這樣也是造成很大的困擾。

吳署長欣修：是，所以我向委員報告，在前面的協議、協調，還有在都更事業計畫裡面，這些都必須載明，而且都要送交各級的委員會，都更的審議委員會要去做審查，要確認這些項目都有存在才會同意。

吳委員怡玓：好。接下來我要請教花次長，請問你認為都更會不會為居住正義帶來任何好處？

主席：請內政部花次長說明。

花次長敬群：當然會。

吳委員怡玓：因為都更整個要重蓋，又有容積的比例上限，那算一算，我目前看的都更建案沒有一個是比旁邊的房子還要便宜的，這怎麼會是居住正義呢？

花次長敬群：我想委員要瞭解，都更的核心目的是要讓居住在老舊危險房子裡面的住戶能夠有一個安全的建築物，這是都更的核心目的。

吳委員怡玓：所以它並不是為整個社會大眾帶來更多居住正義的可能？

花次長敬群：當然是啊！當然是啊！它就是讓大家把老舊的房子轉換成新的、安全的房子。其實只有少數的都更案可能會是所謂的豪宅，絕大多數的都更危老案並不是所謂的豪宅，這都是偏見與誤解啦！這都是偏見啦！

吳委員怡玓：當然不是豪宅，但是本席看到的絕對比旁邊的還要貴。

花次長敬群：基本上，所有新蓋的房子都一定比旁邊的貴，這是正常嘛！因為房子新，它的工法及材料等等當然都比較好，比旁邊的房子貴幾乎是天經地義的！

吳委員怡玓：本席的意思是有沒有辦法在都更獎勵中做更多，讓它不只是現有的地主享有好處，同時讓其他還沒有居住機會的人也能享受到好處？

花次長敬群：委員是指要求它配套蓋社會住宅等等嗎？

吳委員怡玓：不需要是社會住宅，因為要求社會住宅，成本又更高了，你可以要求它提供的不必是社會住宅，但至少不要那麼貴，或許可以提高到讓整個成本更下來一點，而不是變成一個「類豪宅」。

花次長敬群：其實羊毛一定出在羊身上，若是這樣要求，那麼獎勵就要更多，所以是有沒有必要啦！

吳委員怡玓：雖然獎勵要更多，但是這個獎勵最後並不是歸於原本的地主，而是到了社會大眾身上，本席認為這個東西……

花次長敬群：如何到社會大眾身上，這個就要好好的界定一下！假設蓋了 10 間平價的房子，也就是買到的那 10 個人賺到，並不是社會大眾賺到，而是買比較便宜的那 10 個人賺到而已啊！因此，到底有沒有必要讓這 10 個人因其他的獎勵導致他們可以便宜買到房子，這是值得討論的。

吳委員怡玓：那是特定的 10 個人嗎？

花次長敬群：我不知道啊！這個就是制度設計的問題。

吳委員怡玓：次長，你身為一個行政單位的首長，所以制定的問題就是交給你的問題。

花次長敬群：因為這個邏輯本身有問題、這個邏輯本身是有問題的！如果蓋出來的房子變成出租的、變成經營的，我覺得 OK；如果今天是第一手便宜賣給他，可能 5 年後他就獲利了結、又賺了

很多，像合宜住宅就是一個非常不當的政策，最近大家都在討論這樣的問題，所以我說這個不是……

吳委員怡玓：不一定要比旁邊便宜，可是至少不要比旁邊貴太多，很簡單……

花次長敬群：報告委員，新房子一定比舊房子貴。

吳委員怡玓：針對都更，我們可不可以想一個辦法，在獎勵方面不要只把好處給原來的地主，同時也能將部分的好處釋放給社會大眾，就是這麼簡單。

花次長敬群：其實現在就有，它就是回饋社會住宅，目前很多縣市都已經在做了，而且也有不少，本來就有、本來就有。

吳委員怡玓：麻煩你將這些資料提供給本席的辦公室，好嗎？

花次長敬群：好。

吳委員怡玓：就是關於如何回饋到社會住宅、如何回饋到社區的這件事情，謝謝。

花次長敬群：是，謝謝委員。

主席：請林委員奕華發言。

林委員奕華：（11 時 33 分）次長，今天是討論都更條例的修正，但本席還是要關心一件事情，因為本席是大安區選出來的立法委員嘛！記得本席向次長請教過信維市場大樓的事情，對於這次第五十七條的修正，大家還是有些疑慮，就是耐震能力不足的定義到底是什麼？除了海砂屋之外，這個部分呢？

主席：請內政部花次長說明。

花次長敬群：關於這個部分，我們與非常多專業人士討論之後，其實有訂定一個標準。

林委員奕華：它與之前的紅單、黃單有關連性嗎？還是沒有？

花次長敬群：不一樣。

林委員奕華：究竟是什麼樣的認定才能算是符合這個條文？

花次長敬群：我們有初評或詳評的程序，當然也有它的評分表，分數達到什麼樣的標準才稱為危險。

林委員奕華：問題是這個初評與複評，根據你們補充給內政委員會的資料而言，其實老屋健檢的統計數字是低的，一般這種都是要自己提出啊！就這個初評與複評而言，如果不是公部門的話，一般都是要自己……

花次長敬群：我們有補助。

林委員奕華：對啊！要有補助，但這也是一個困難，就像是雞生蛋、蛋生雞，必須要自己先申請補助，才有辦法認定在安全上到底有沒有問題，而不是由政府來認定哪個建築物會有安全的問題，進而主動去做初評與複評，不是應該要這樣子嗎？

花次長敬群：如果由政府直接認定，當然就會出現幾種狀態，有些人會很怕被你認定、有些人會希望你趕快幫忙認定，甚至會要求特權將它認定為……

林委員奕華：如果是由地方政府認定的呢？

花次長敬群：不行，這個都要有一定的標準。我認為要建立一個全國共同的標準讓大家好作業，避

免一些行政或政治上的干擾。

林委員奕華：但是以這個來說，變成是你必須自己先提出申請補助，才能確定它的耐震能力不足到足以危害公共安全，對不對？

花次長敬群：政府對於某些建築物也可以主動介入執行耐震初評或詳評，這個部分也不是排除說一定不行，當然這個背後是要由政府的哪個單位或什麼樣的機制來建立這一套。

林委員奕華：本席認為這是一個配套的部分。

花次長敬群：是。

林委員奕華：既然今天要增訂這個條文，以信維來講，它在 331 地震後其實就已經拿到黃單了，一直到現在，但是大家都知道它要改建很難，因為它每戶是 6 到 10 坪，總共有 400 多戶，甚至大家還用香港那種鳥籠房的稱謂來形容。針對它的部分，你們一定要用所謂的耐震標準或者是其他方式？它就是 6 到 10 坪那麼小，所以住戶幾乎把所有的東西都堆放到走道上。

花次長敬群：關於信維的部分，其實都更條例現在的制度裡就有所謂的策略性更新地區可以推動。

林委員奕華：有啊！就是整宅嘛！它有被劃為整宅，問題是政府的作為不積極啊！

花次長敬群：這個可能……

林委員奕華：在它被劃為整宅之後，還被要求必須有 9 成的意向書，但是它的一樓在做生意，樓上可能也有投資客，說不好聽叫「都更蟑螂」，還有一些沒有居住事實的，因為地方太小就都租出去了。

花次長敬群：我了解。

林委員奕華：在這個狀況之下，要拿到 9 成的意向書根本是天方夜譚，所以本席認為政府是為了不作為而設立那麼高的門檻啊！

花次長敬群：我想不是如此，這個案子在臺灣算是極高難度的案例之一，它當然必須要有專案去處理，而不能用通案的模式來解決這個高難度的問題。

林委員奕華：對，但是我們看到要修法就會覺得修了半天，對於類似這樣的案子，到底這次修法有沒有辦法讓它真的能夠加速都更？

花次長敬群：會啦！還是會啦！還是有！

林委員奕華：不知道你之前有沒有去看過，它的走道根本就都被堆滿了。

花次長敬群：我過去 20 年已經去過好多次了。

林委員奕華：甚至連洗澡的熱水器都是掛在走道上，洗衣機等等也都是放在走道上，所以它的公安不只是要耐震，根本連逃生的公共安全都不符合資格。

花次長敬群：這個案子其實應該由臺北市列為專案特別處理才對，比較不適合直接根據某一個法案，它就可以如何如何。

林委員奕華：但你總是要有讓它加速的誘因吧？

花次長敬群：是。

林委員奕華：本席認為，對於一些比較特殊的個案，這個條文仍然無法實質幫上太大的忙。

花次長敬群：但是對於其他沒有那麼誇張的個案，它可以幫很多忙。

林委員奕華：如果你這麼認為的話！但是以這個而言，如果要修法，本席還是希望能夠比較明確的認定它是直接危害到公共安全。

花次長敬群：當然是。

林委員奕華：要不然，危害公共安全的定義就變成剛剛你說的，如果以這樣來講，大家會覺得就用這個來認定，然後就給政府很大不應該要有的壓力。

花次長敬群：我們這個法案是把結構安全的角度當作公共安全的認定角度，當然可能還有消防等等，那可能又是另外一個面向，地方政府可以本於權責，基於公安及消防等等，還是可以援用其他的法案來做處理，並不是沒有工具，只是背後都代表地方政府的強制介入，因此這個案子就看臺北市政府的決心了。

林委員奕華：最後還是要提一下，以臺北市而言，所謂的「都更蟑螂」是一個比較嚴重的問題，針對這個部分要如何計算目前的都更比例？因為你們是專業，本席只是提出，這也是造成都更無法順利推動的一個大問題。

花次長敬群：是。

林委員奕華：這個部分到底應該要如何解決？次長或署長，你們在這個專業領域那麼久了，應該要如何處理呢？

花次長敬群：這就涉及對財產權保障的認定範圍是什麼。

林委員奕華：所以沒有辦法把這些人……

花次長敬群：這就是社會要對話。

林委員奕華：針對這些沒有居住事實的人，沒有辦法去排除這個比例嗎？

花次長敬群：這個社會要對話。對於以投資為目的、占在那裡並進而反對者，如果社會有共識認為可以排除他們計算同意比例，那麼我們就來配合，但是這必須社會對話，因為憲法保障財產權，不是我們行政部門……

林委員奕華：這個部分總是要有對話的開始？

花次長敬群：是。

林委員奕華：本席認為，這個部分除了今天談的條例之外，這個問題是一個大問題。

花次長敬群：是。

林委員奕華：如果有對話，或許可以在未來修法時更能保障真正想要都更的人的權利。

花次長敬群：我想其實也有善意的投資客啦！

林委員奕華：不要讓很多部分變成困擾及關卡，從而使都更進度永遠都是非常的緩慢。

花次長敬群：沒錯，其實都更本來就是一件困難的事情，需要大家多關懷、多支持。

林委員奕華：都更本來就困難，所以我們希望排除可能造成它更困難的原因。

花次長敬群：是，了解。

林委員奕華：這個部分就要麻煩內政部及營建署，再拜託一下，謝謝。

花次長敬群：謝謝委員。

主席：請鄭天財 Sra Kacaw 委員發言。

鄭天財 Sra Kacaw 委員：（11 時 42 分）今天特別要與花次長及營建署吳署長針對居住於無電梯公寓的問題做個討論，根據你們提供的資料，其中 85 歲以上的部分 107 年有 3 萬 2,138 人，到了去年 109 年 8 月底有 3 萬 6,619 人；75 歲到 84 歲的部分，107 年 8 月底是 8 萬 5,000 多人，到了去年 8 月底已經成長到 10 萬多人；65 歲到 74 歲的部分，107 年 8 月是 21 萬 4,000 多人，到了去年 8 月底已經成長到 28 萬人。因為我們對老人的定義是 65 歲以上，整個從 65 歲到 85 歲在 107 年總共是 33 萬 1,290 人，成長到去年 8 月底已經有 42 萬 8,985 人。

都更有它的難度，你們也都了解。人老了、房子也老了，老宅困住老人，因此除了都更之外，其實有很多老人希望能夠在老宅裝設電梯，可是過去營建署、內政部這邊較少著墨這個部分。事實上，都更有它的難度，所以很多家戶是希望能夠裝設電梯，然而裝設電梯也有它的一些困境，通常一樓都不願意，因為與一樓無關嘛！因此，如何去排除問題、如何在法令上規範，對於一些公共設施用地，譬如道路用地，如何能夠裝設電梯，看是要從前面或是從後面。本席也觀察過，有一些其實是可以裝設電梯，只是礙於一樓不同意，有些則是因為旁邊是道路用地，也沒有去處理這個部分，所以就必須從法令或行政規則去尋求解決。過去你們比較少著墨這個部分，現在是不是已經有一些規劃？請署長說明。

主席：請內政部營建署吳署長說明。

吳署長欣修：謝謝委員。過去都是以地方政府為主，我們是協助法令上的一些鬆綁，包含電梯入口的範圍，因為過去我們的標準還是 90 公分，但是很多老舊公寓的樓梯可以裝設的空間通常都低於那個標準，所以我們最近也都做了一些修正。第二個，在申請都更整維方面有自行更新維護的部分，我們也是主動協助加入，希望地方政府及民眾可以申請。過去我們對於這些都有努力，但是就如同委員所言，針對一樓違占的情形缺乏一個強制的機制，這的確是我們後續還要再進一步檢討的部分，但是在建築技術規則的部分，我們的確都已經努力在協助調整了。

鄭天財 Sra Kacaw 委員：這個就是要透過法令，為什麼呢？因為這個都是共有啦！持分嘛！因為有自己的持分，是不是一定要經過他的同意？本席認為，現況當然是要經過他的同意，如果能夠透過法令的明定，因為並不是要成為某個人的，也不是要剝奪他的，而且在蓋房子時本來就有一些空地之類的，應該如何去排除、不需要經過他的同意，如果要透過法令會有什麼困難，現有的法令有困難就修法嘛！次長一直點頭，是不是這樣？

吳署長欣修：其實我們私下都有在討論，像雙北之前也都一直來向我們反映，大家是不是可以一起檢討一下，包括建築技術規則對於空地的認定。因為這種情形通常都沒有公寓大廈管理委員會，所以很難認定所謂專有或公有的部分，是不是可以透過修法，第一，協助它做認定，第二，認定之後就可以有強制執行權，我們會朝這個方向努力。

鄭天財 Sra Kacaw 委員：法令一定要去修，才能夠解決問題，包括有一些是道路用地，像是後面的巷子之類的。另外還有經費的協助，因為都市更新的期程很長，所以要先解決現有的狀況，畢竟有這麼多的人數，42 萬多人還是去年的數字耶！針對這個部分，請內政部及營建署能夠加油！

主席：請內政部花次長說明。

花次長敬群：報告委員，關於這個部分，之前部長就已經指示了，我們一定會朝這個方向努力，謝謝。

鄭天財 Sra Kacaw 委員：謝謝。

主席：請張委員其祿發言。

張委員其祿：（11 時 49 分）次長好！今天主要的討論是集中在都更條例的修法，我們當然非常肯定應該要趕快往前去做這些事情，無論是高樓層的危險建築或是海砂屋等等，真的是一個問題！而且現在老屋實在是非常多，真的就是公共安全的問題！這是勢必一定要做的，我們絕對給予肯定。

在這樣的前提下，你們有提到要免除地方政府代拆的協調程序，也就是讓它加速的意思。不過，過去的都更或徵收常常都有許多爭議，次長大概都非常清楚，像是文林苑或大埔，這些都不用再說了。我們當然希望不要有這些事情的發生，而且在程序上能夠更完備。

現在就直接進入今天的主題，在這次修法中，院版的第五十七條針對耐震能力不足做了一個標準，以這個院版來看、或者內政部自己這樣看，以耐震能力不足做為要件是否有點太模糊？

主席：請內政部花次長說明。

花次長敬群：報告委員，其實還有另外一個條文，也就是針對不足的標準要由中央主管機關定之，實質上我們擬訂的版本是經過好多次的專家會議溝通，它會是一個科學化、而且也相對嚴格的標準。

張委員其祿：如果做個對比，就會發現其實這個部分危老條例還寫得比較清楚，它不只是「耐震能力不足」，而是「經結構安全性能評估結果之建築物耐震能力未達一定標準」，請問你們有沒有可能也把它說清楚？

花次長敬群：這是可以討論的。意思是一樣的，但是可能更精確一點；這是可以討論的。

張委員其祿：謝謝次長，我們有提出一個修正動議，稍後討論時大家可以談談看。我們的建議是把「耐震能力不足」改為「經結構安全性能評估結果之建築物耐震能力未達一定標準」，也就是比照危老條例的寫法，而且我覺得如果能和危老條例銜接上也是件好事。這點請部裡面參考一下，稍後可以再一起討論，這樣也許會更為明確。

另外一個是程序上的問題，這次修法是希望加快都更腳步，但是在加快的過程當中，不知道在最後階段是否有留給大家溝通的機會？現行做法最後是代為拆除、由政府代管、扣押、法院強制執行或行政執行，在這個過程當中，有沒有機會再以公聽等方式和民眾做最後的溝通？有沒有這樣的可能性？

花次長敬群：其實在前面的作業過程中，相關的溝通可能都不下 10 次，我們這次排除的其實是現行條文對拆除程序的再溝通，有公調和私調，但是因為它危險、它真的是危險！我們不希望這些案子的推動因為持續溝通而延宕，這就是一個選擇啦！

張委員其祿：這部分稍後可以再討論，就是最後要不要再有一個比較正式一點的溝通；當然，如果實在談不攏也沒辦法，就只好回到我們這個條例了。

花次長敬群：是的。

張委員其祿：最後是補償金額查估機制的問題，你們的版本是以公告現值為標準，但是這樣誘因不夠？因為很多釘子戶……

花次長敬群：不是、不是，不是公告現值，我們基本上都是用市價，都更不可能用公告現值，就算是殘餘價值，也是依照市價。

張委員其祿：可是現行條文的相關規定是「其補償金額由實施者委託專業估價者查估後評定之」，我們的修正動議是希望乾脆寫明為按照市價。因為價格落差大，很多都更戶都認為補償金額和市價相去甚遠。

花次長敬群：應該不是啦！都更的財務規範非常嚴格，他們的權利基本上是更新前的價格，有些時候他們會想用更新後的價格來認定，那是不合理的，因為他沒有參與承擔整個都更的風險。

張委員其祿：稍後進行實質討論時，有沒有可能把這個部分寫得清楚一點？我們針對這個部分也有提出修正動議，就是將相關文字改為：由實施者委託專業估價者依市價查估後評定之。其實我們就是希望把這件事寫得清楚一點點，讓大家覺得並非採取較不合理的標準在鑑價，因此可能會得到比較好的補償金額。

花次長敬群：好，我們再討論。

張委員其祿：總之，我們第一是希望把耐震能力寫得更精準一點，第二是希望最後還能有一個比較正式的溝通程序，第三是想讓參與都更者覺得自己的補償金額是合理評定出來的。以上是民眾黨的三個修正方向，稍後再一起討論。謝謝。

花次長敬群：好，謝謝委員支持。

主席：現在已經接近中午 12 點，我們繼續進行詢答到委員發言完畢再休息 30 分鐘。

接下來登記發言的洪委員孟楷、江委員啟臣及廖委員婉汝均不在場。

請吳委員琪銘發言。

吳委員琪銘：（11 時 57 分）主席、各位與會同仁。大家都知道都市更新條例對一些危（老）樓而言是很大的福音，尤其是都會區，很多公寓都非常老舊，屋齡 30 年以上的占比往往非常高，雖然政府有實施代拆程序，推動的腳步還是很慢。

對危（老）樓的都更而言，所要面對的就是住戶要有很大的誘因才會參加，不然就停擺。以新北市而言，屋齡 30 年以上的房屋總共有 70 幾萬戶，參加都更的現在只有 200 多戶。本席認為政府代拆可以解決很多問題，當因拆除而發生糾紛時，政府可以展現公信力。但是未來要如何提高誘因，讓大家都願意參加都更？這個部分是不是可以請花次長說明一下？

主席：請內政部花次長說明。

花次長敬群：跟委員報告，老房子很多是事實，這是幾十年累積下來的。其實這幾年來，危老、都更的推動進度已經越來越快了，危老部分目前核准的已經有 1,700 多案，一案以 20 戶來算，也有 3、4 萬戶的舊房屋要拆掉。當然現在推動起來，我們陸陸續續會看到一些新的問題，這一次的修法是針對高樓層的危險集合住宅，我們要怎麼樣給他更多的誘因來加速推動，實質上在現實環境下，其實信任跟專業可能會比誘因來得更重要，所以現階段我們對於這些不管危老推動師或都更推動師的輔導、教育，還有組織起來，其實現在的量愈來愈多，他們的經驗愈來愈多。

之後，更知道如何好用的溝通過程，讓住戶瞭解、參加，避免大家胡思亂想，以為最後一位答應的可以拿到更多，實務上慢慢讓大家知道，到最後才答應拿到的是一樣的，反而製造大家的困擾。所以專業者、推動者讓社區信任，社區住戶之間彼此信任、資訊透明，我們在實際推動的過程會發現，這些因素比容積獎勵來得重要很多。

吳委員琪銘：因為有公務單位來介入，相信民間的疑慮會減輕，有很多資訊都是透明的，你剛剛說的重點就是一致性，從前面和最後分到的都是一樣，過去很多危老樓、要重建的，都是談到最後條件愈好，這個部分要讓民眾瞭解，政府辦的都是一致性的。

花次長敬群：報告委員，我們國家住都中心在推的公辦都更，涉及民間的私地主，我們一定都是只有一個帳、一個費用、一個標準。

吳委員琪銘：對。

花次長敬群：所以現在推動得非常順利，我相信這個在民間也可以來適用。

吳委員琪銘：如果這樣，不僅住戶參與的意願會比較高，而且大家的條件是一致性的，你們在推動也比較好推動。其次，都會區裡面很多公寓的房子，公寓房子很多是沒有電梯，尤其現在老人化普遍，面對雙老問題比如老人住在沒有電梯的公寓房子比例非常高，所以都更的腳步一定要加快。

花次長敬群：是。

吳委員琪銘：可以解決都會區裡面很多老人出入不方便，像很多老人平常要去看醫生，畢竟沒有電梯上下樓非常不方便，公務部門要怎麼解決民眾的問題？這是大家要一起思考的。

花次長敬群：是。

吳委員琪銘：接著我要請教營建署署長，

主席：請內政部營建署吳署長說明。

吳署長欣修：委員好！

吳委員琪銘：署長，最近尤其在本席的選區，很多工廠的污水下水道工程延宕，土城這裡過去的管線預計接管時間到現在有一點落差，這個情況的原因出在哪裡？請署長說明一下。

吳署長欣修：跟委員報告，我相信現在各縣市污水下水道都推動得很快，有的已經超前我們的進度，但是遇到今年我們的預算比較少，所以經費的支用上，你如果有超前，我沒有辦法先給你，造成有些案件進度確實比較慢，但是我們現在已經在加速撥款，包括向行政院這邊爭取新的預算，我們都有在加速進行，污水下水道尤其新北市地區現在衝刺很快，我也希望協助它快一點完成。

吳委員琪銘：署長，這個部分你要去瞭解一下。

吳署長欣修：是。

吳委員琪銘：尤其在都會區裡面，這個里的某一條路在做，旁邊的一條路卻沒有施作，同樣一個里那一條路沒有做的民眾就抱怨，甚至隔壁里的更不用說，所以這個部分署長一定要去瞭解一下。

吳署長欣修：是，我們會協助新北市政府來加速進行。

吳委員琪銘：好，謝謝！

吳署長欣修：謝謝！

主席：請賴委員惠員發言。（不在場）賴委員不在場。

請陳委員椒華發言。

陳委員椒華：（12 時 5 分）謝謝主席，先請部長上台。

主席：請內政部徐部長說明。

徐部長國勇：委員好！

陳委員椒華：部長好！今年 1 月 29 日在立法院有一個時代力量通過的主決議，就是請內政部針對現行國徽跟國民黨的黨徽相似，兩個月內提出評估報告，現在已經快 3 月底了……

徐部長國勇：差不多了，我們會……

陳委員椒華：兩個月是 3 月 29 日，請問內政部，目前針對這個部分有沒有已經準備好評估報告了？

徐部長國勇：有啦！他們有在準備，會依限提給……

陳委員椒華：快好了是不是？

徐部長國勇：他們有在準備，已經差不多了，委員也知道，這是一個政治問題，我們也不諱言地講，當然這個會有一些我們……

陳委員椒華：可是我覺得，如果是政治問題，也不用那麼敏感，因為很多國家國徽也是常常在換。

徐部長國勇：在臺灣這的確很敏感，我想這個很難……

陳委員椒華：好，我瞭解。針對苗栗造橋這邊有一個坤輿掩埋場，附近居民一直要跟部長見面，今天因為還沒有約好時間，自救會也希望表達，就是當初在這裡是特定農業區改為特定目的事業區，因為農業單位沒有同意這個土地變更相關的規定，土地變更相關的規定就是一農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點，就是說這裡需要有農業主管機關同意。因為這個地區是屬於灌溉區域，圓形的區域就是坤輿掩埋場的位置，所有藍色的區塊都是屬於農田水利灌溉區。要請教部長或者是署長，就是因為農業單位沒有依法規去同意的時候，當初的土地變更顯然有很大的瑕疵，不知道部長這個部分要怎麼來因應？就是這個可能有涉及不當……

徐部長國勇：跟委員做一個說明，這個是農業單位跟地方政府主管的，這個案子沒有到內政部來，內政部也沒有這個案子。

陳委員椒華：對，它沒有到內政部。

徐部長國勇：都沒有呢！認真講，我對這個案件並沒有十分瞭解。

陳委員椒華：是。

徐部長國勇：我只從媒體上看到，整個內容我也不瞭解，事實上我們內政部沒有這個案子。

陳委員椒華：對。

徐部長國勇：它是在農業單位跟地方政府。

陳委員椒華：像類似這樣的案子，涉及土地變更，然後地方政府沒有依法在做變更的程序，不完備的話……

徐部長國勇：因為這是地方政府的權力。

陳委員椒華：中央主管機關怎麼處理類似這樣的案子？

徐部長國勇：這個中央主管機關是農業單位，不在我們這邊呢！所以我們這邊就……

陳委員椒華：但是它又涉及土地變更啊！

徐部長國勇：因為這是地方政府的權力……

陳委員椒華：使用分區……

徐部長國勇：不是我們的權力，所以我們在這裡要表達意見會比較麻煩。

陳委員椒華：沒有關係，部長，我是拜託……

徐部長國勇：我很誠實跟委員報告，我們確實沒有這個案子。

陳委員椒華：雖然是沒有這個個案，但是未來在類似這樣子的土地分區變更，如果有涉及地方主管機關並沒有照程序去通過的話，中央在法規面應該怎麼樣去修正？沒有關係，這個部分因為不是你們的……

主席：請內政部營建署吳署長說明。

吳署長欣修：沒有錯。

陳委員椒華：我今天先提出，因為時間的關係，謝謝！

徐部長國勇：不好意思，很難回答，因為不是我們的權管。

陳委員椒華：會再約部長跟署長，我們再來討論好不好？

徐部長國勇：是。

陳委員椒華：再來，我要請教次長，次長，你昨天回覆囤房稅，這個部分次長好像是說需要有配套，也拜託內政部在相關的房地合一稅或者是囤房稅，現在的黑市租屋這些情形，能夠儘快推動妥適的配套，讓囤房稅的推動能夠趕快做可以嗎？

主席：請內政部次長說明。

花次長敬群：報告委員，囤房稅現階段並沒有條件來做，所以配套是做不出來的，我們必須要更多的討論，才有辦法去把配套的方向講出來，而不是政府……

陳委員椒華：可是你在位 5 年，你過去也是支持囤房稅。

花次長敬群：我說方向上可以討論，但是實質內容要詳細討論，而不是說誰就可以提出配套，誰提出來的配套就可行……

陳委員椒華：也請次長或部長來支持。

花次長敬群：我想倡議的人自己要負責任。

陳委員椒華：好，沒關係，這個我們再來討論，因為時間關係。我最後再針對有關都更這個部分，我們也提到，在法規面這邊有提出很多條件，就是涉及危樓的認定，因為有相關所謂高離子、耐震或者是不是違反相關建築合格的規定，還有容積獎勵的限制等等，本席是希望我們在認定危樓或者是都更條例，要去確定危樓的部分，相關的認定標準是不是能夠訂得更明確，然後在認定的時候，可以有一個依據，以免又變成抗爭的一個法及漏洞……

徐部長國勇：耐震標準的 R 值，在子法會有嚴格的標準訂定。

陳委員椒華：對，這些認定、依據一定要訂得更清楚。

徐部長國勇：會。

陳委員椒華：部長，就是希望能夠召開公聽會。

徐部長國勇：這個在子法裡面我們會訂定。

陳委員椒華：子法再召開公聽會嗎？母法是不是……

徐部長國勇：委員如果建議這樣，我們會列入考慮，好不好？

陳委員椒華：好，請列入考慮……

徐部長國勇：我們在這裡面列入相關的……

陳委員椒華：就是修法公聽會。

徐部長國勇：事實上我們專家學者都要找，這個有開過 3 次會了。

陳委員椒華：希望能夠再廣納更多的意見，也更完備，以免成為後續又變成土地徵收抗爭的一個…
…

徐部長國勇：不會啦！這不是土地徵收，這跟土地徵收不一樣，這是都更。

陳委員椒華：好，謝謝！

主席：接下來登記發言的蘇委員震清、劉委員權豪、鍾委員佳濱、林委員俊憲、莊委員競程及張委員育美均不在場。

請高委員嘉瑜發言。

高委員嘉瑜：（12 時 12 分）謝謝主席，我要請教部長跟次長，次長好、部長好！因為剛剛我聽次長說囤房稅現在沒有條件做，請問次長，做囤房稅要什麼條件？

主席：請內政部次長說明。

花次長敬群：我想倡議的人應該把到底怎麼做講清楚，因為在講不清楚之前，我們不是倡議的人，我怎麼知道到底可不可以……

高委員嘉瑜：因為大家現在對於次長過去針對囤房稅的很多言論也有拿出來檢視，過去你在當學者的時候也一度倡議囤房稅，現在你卻要求倡議人要講清楚，因為你過去是學者，你也很清楚，為什麼大家要倡議囤房稅，因為現在全臺的空屋量將近 10%，這麼大的空屋量，而內政部要做的包租代管卻沒有辦法達到預期的成效，大家希望透過這樣子的方式能夠把這些空屋釋放出來，增加包租代管的比率，這個就是希望棒子、蘿蔔並進，也是我們希望囤房稅能夠達到的成效。

花次長敬群：過去我在當學者時候，我寫過幾十篇、上百篇的文章，提到類似囤房稅的文字可能就是一行或二行，其實它是需要被討論的，它只是一個配套裡面的內容，而不是說囤房稅很棒，其實我一直在強調的是稅基改革才是重點，而囤房稅其實是一個需要被充分……

高委員嘉瑜：囤房稅跟稅基改革應該是相互的，今天囤房稅跟稅基……

花次長敬群：如果以現階段看到的版本來推囤房稅，因為房屋稅的稅率不斷的往上拉，它其實會抑制稅基改革的條件，所以說這部分都要負責任地來討論，而不是說我們倡議的話題變成一個主流意見之後，它就不會錯，其實它裡面有充分、需要檢討的問題……

高委員嘉瑜：我們也都希望大家一起來討論，就是關於居住正義，就是現在的房地合一稅或者是囤房稅，到底要不要雙管齊下？是不是有助於落實居住正義？或是有助於把這個供給面提高，然後讓房價可以下滑……

花次長敬群：所以需要討論、需要檢討，而不是說囤房稅就一定很厲害，因為它沒有被檢視過。

高委員嘉瑜：對，可以討論。

花次長敬群：它需要被更充分地檢視……

高委員嘉瑜：但問題就是，現在次長的態度好像一味地否定，因為大家覺得……

花次長敬群：我沒有否定喔！報告委員，我從來沒有否定過……

高委員嘉瑜：過去你在擔任學者的時候……

花次長敬群：我沒有否定過……

高委員嘉瑜：是非常的支持……

花次長敬群：也沒有非常的支持，也沒有否定，請都不要用極端的方式來表達我的意見……

高委員嘉瑜：所以你不支持也不否定囤房稅，沒有意見？

花次長敬群：我不是否定，我是說這個配套要整個講清楚，而不是 3 個字呼口號就很厲害，不是這樣的。

高委員嘉瑜：你現在不支持囤房稅？

花次長敬群：我沒有不支持，我說要講清楚。

高委員嘉瑜：在怎樣講清楚的情況之下，你可以支持囤房稅？

花次長敬群：我想講清楚之後，大家再來討論它的實質內容合理不合理、有沒有副作用、是不是可行性很高？這需要被檢視。

高委員嘉瑜：因為大家都很關注次長對於居住正義的態度。另外關於危老的部分，這個部分其實也是大家很關心、也是今天討論的重點，因為我們都知道小英總統也曾經說，危老都更必須要加速。

以現在來講，我們 10 年後全國老屋屋齡在 30 年以上，依照內政部統計就有將近 73%、將近 400 萬戶，在臺北市光是內政部自己跟我們的資料，就有將近 62 萬戶的這些 30 年以上老宅是需要都更改建的。現在的都更改建最大的問題在於，建商跟民眾其實是對立，因為大家都搞不清楚，到底依照我現在的房子都更危老之後，可以分回多少比例？計算依據在哪裡？公平性在哪裡？所以我們一直倡議，就是內政部住都中心跟金融聯合都更中心應該設置都更危老的一個重建平臺，即一站式的平臺，讓民眾可以直接在這個平臺上去瞭解，我今天這個房子、這個基地，依照現在的法令我可以分回的容積比例？一坪的金額成本大概是多少？讓民眾可以有更清楚的成本概念，而不至於因為資訊的落差，導致民眾對於整個都更危老改建相關法令不足的情況之下，跟重建者或實施者之間有很多的對立或衝突。所以我覺得這個資訊的建置其實非常重要，能夠透過這樣子的一個平臺把資訊建立起來，我們也曾經有提案，不知道這個一站式平臺目前的進度到底是怎樣？

花次長敬群：說實在話，我們可以把公司或者是必要注意的一些變數等等來告知社會大眾，但是我

們不大可能去幫社會大眾或每個案子去算出來，說它這個案子幾坪換幾坪叫做合理，因為實務上的變數太複雜了，這到底是不是一站式的平臺，還是只是一個宣導的文件？我覺得這個部分我們可以再討論。

高委員嘉瑜：是不是有一個公式，或是用什麼樣一個基本的，就是最低的一個坪數或者是你可以分回的大概是多少，然後有一個基本的計算依據，依照現在平均一坪的價格或成本的照造價、合理分回的比例應該是多少？

花次長敬群：現在沒有辦法算。

高委員嘉瑜：讓民眾心裡面有一個基本的依據。

花次長敬群：因為變數是變來變去，就好像它到底蓋 15 層樓的 RC，還是 20 層樓的 SRC，是完全不一樣的結果。

高委員嘉瑜：對，所以說要有一個公式，看能不能去套，我們希望能夠做到……

花次長敬群：不可能啦！

高委員嘉瑜：讓民眾有一個可以計算的依據。

花次長敬群：因為建築基地的大小、設計的房形等等，它都是變數，所以它一定是個案，用專業的評估，專業評估都需要專業的人力，所以我們不太可能做這樣的處理。

高委員嘉瑜：這個部分是我們希望可以做到一個……

花次長敬群：方向上我們可以提供一個概念……

高委員嘉瑜：讓民眾更清楚瞭解我這塊基地如果都更改建之後，我到底能夠得到什麼？另外前一陣子關於社宅的部分，特別關於東湖地區公幼公托的問題，其中有提到非營利幼兒園，臺北市教育局是說，因為參建的費用過高，所以有發文給營建署說，臺北市松山、萬華與內湖 3 個地方都沒有參建非營利幼兒園，目前狀況到底是怎麼樣？

花次長敬群：這裡面當然可能有些市府自己內部的模式導致的誤解，我們並沒有要地方政府來參建，我們是詢問他們有沒有這樣的需求。當然我會循另外的途徑，可能跟教育部詢問有沒有可能用其他的經費來挹注，或者是未來長期他們用租的方式。

高委員嘉瑜：這個是住都中心當初承諾我們說，我們蓋社宅一定會提供公幼—非營利幼兒園。

花次長敬群：像東湖的這個案子，我們在非營利幼兒園這個空間，我們現階段的規劃仍然是存在的。

高委員嘉瑜：而且我們東湖地區成長率還有人口數是最多，但是我們的公幼卻逐年的減少，最近為了這個公幼拆遷，也有居民抗爭。將來東湖會有四處的社宅進駐，我們也希望說每一處裡面都有基本的非營利幼兒園或公幼，這個是一定要做到的，這個部分可以承諾嗎？

花次長敬群：可能還是要跟市府、對居民那邊再做瞭解，我沒有辦法在此直接告訴委員說每一個案子都可以蓋一個公托，我沒有辦法在此做這個承諾。

高委員嘉瑜：好。另外，因為本席之前質詢到免計容積計入公設的部分，內政部現在有研議要去修正，目前大概修正方向是怎麼樣？

主席：請內政部徐部長說明。

徐部長國勇：其實我們已經有在進行相關的修正，有一個小部分已經修正了，我們再把資料提供給委員。至於其他的部分，其實這個免計容積的確會影響到整個公設比，這部分我們正就整體做相關的檢討，剛剛我提過了，譬如說梯間、機電設備等等，這一些他們一直在擴大，我們要把這一些做相關的限制，這個我們都會做。

高委員嘉瑜：對，就是說我們內政部給了建商很多免計容積，如同剛剛部長講的梯間、機電設備等等，但後來卻被改建什麼健身房、KTV，然後變成公設。

徐部長國勇：這個就是要檢討……

高委員嘉瑜：類似這樣違法的樣態其實非常的多。

徐部長國勇：這個有待檢討。

高委員嘉瑜：還有，像一些機車停車格其實也是免計容積的。

徐部長國勇：停車位的部分，有停車位的人就要去負擔這些比例，沒有的人就不必，類似這些，我們都會來做處理。以前因為它是防空避難空間，所以有的人即使沒有停車位，他也必須分擔，所以這個也是會有不合理之處，我們會整個來做相關的檢討。

高委員嘉瑜：這樣的檢討進度大概需要多久的時間？

徐部長國勇：我們儘快，希望一步一步、儘快地來調整，事實上有調整一部分，例如一樓的消防緩衝空間，現在就把它處理掉了，這樣一來，免計容積就又降低了，事實上我們這個已經公告，都已經處理了，所以是一步一步、一直在處理。

高委員嘉瑜：對，但是這些是原本……

徐部長國勇：我們會儘快，希望能夠很快的讓大家看得……

高委員嘉瑜：這其實也是落實居住正義的一部分，當然就是因為公設比攀高的問題引起大家關注，當公設比達到 39%、甚至 40%以上的時候，大家就要問說，這麼高的公設比卻跟我們實際居住的坪數一樣的價格，這樣合理嗎？而這些公設裡面，甚至還有很多都是我們政府送給這些建商免計容積的，他們卻把它拿來賣給我們消費者。所以，我們也希望內政部在落實居住正義這個部分能夠去加強，包括……

徐部長國勇：委員，這個我們已經在檢討。

高委員嘉瑜：公設比的下降有能夠有一定的比率之外，大家也期待能夠逐步地走向實坪制、實坪計價。當然也有學者指出……

徐部長國勇：委員，您也是唸法律的，我們民法就有規定，那部分還需要修改民法，沒有這麼快啦！

高委員嘉瑜：但就是一步一步嘛！立法院的法制局其實也曾經研議過，是不是一開始我們先公設比跟實坪制分離計價，……

徐部長國勇：這個已經在做了。

高委員嘉瑜：然後慢慢的走向實坪計價。

徐部長國勇：後面的理想還很遠，但我們先從距離理想近一點的做起，先不要講得那麼遠，可能就……

高委員嘉瑜：好，但我們就是要一步一步的去改革，然後慢慢地拉近，朝我們的實坪制目標前進。

徐部長國勇：不要認為交易實坪制一步可蹴，那個不可能。

高委員嘉瑜：這個也是民眾的期待，也希望我們慢慢地努力達成。

徐部長國勇：大家一起努力。

高委員嘉瑜：謝謝部長。

主席：謝謝高委員嘉瑜。

接下來登記發言的李委員貴敏、李委員德維、陳委員雪生、鄭委員運鵬及陳委員明文均不在場。

所有登記發言委員除不在場者外，其餘均已發言完畢，詢答結束。本日委員所提質詢未及答復部分，亦請一併以書面答復。

我們休息 30 分鐘以後繼續開會，本日委員提出修正動議 3 案、附帶決議 1 案及臨時提案 10 案，為了使下午的協商更有效率，我們也請各機關利用午休的時間跟提案委員溝通說明，並提出建議的修正條文或文字。我們本日的規劃，請大家及一些在各委員辦公室的人注意聽一下，本日審議都更條例，我們請關心本法案的委員同仁下午撥冗來參加討論，讓今天法案的討論可以更完善，目前在場的委員不多，但請在辦公室關心本案的委員下午踴躍撥冗參加今天整個條文的討論。現在休息。

休息

繼續開會

主席：現在繼續開會。

進行法案審查，請宣讀條文、修正動議及附帶決議。

一、行政院及委員提案：

行	政	院	提	案	委 員 鄭 運 鵬 等 1 6 人 提 案 委 員 王 美 惠 等 1 8 人 提 案
					委員鄭運鵬等 16 人提案： 第三十二條 都市更新事業計畫由實施者擬訂，送由當地直轄市、縣（市）主管機關審議通過後核定發布實施；其屬中央主管機關依第七條第二項或第八條規定劃定或變更之更新地區辦理之都市更新事業，得逕送中央主管機關審議通過後核定發布實施。並即公告三十日及通知更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人；變更時，亦同。 擬訂或變更都市更新事業計畫期間，

	應舉辦公聽會，聽取民眾意見。 都市更新事業計畫擬訂或變更後，送各級主管機關審議前，應於各該直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所公開展覽三十日，並舉辦公聽會；實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意者，公開展覽期間得縮短為十五日。 前二項公開展覽、公聽會之日期及地點，應刊登新聞紙或新聞電子報公告周知，並通知更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人；任何人民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向各級主管機關提出意見，由各級主管機關予以參考審議。經各級主管機關審議修正者，免再公開展覽。 依第七條規定劃定或變更之都市更新地區或採整建、維護方式辦理之更新單元，實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人之同意者，於擬訂或變更都市更新事業計畫時，得免舉辦公開展覽及公聽會，不受前三項規定之限制。 都市更新事業計畫擬訂或變更後，與事業概要內容不同者，免再辦理事業概要之變更。
第五十七條 權利變換範圍內應行拆除或遷移之土地改良物，由實施者依主管機關公告之權利變換計畫通知其所有權人、管理人或使用人，限期三十日內自行拆除或遷移；屆期不拆除或遷移者，依下列順序辦理： 一、由實施者予以代為之。	委員王美惠等 18 人提案： 第五十七條 權利變換範圍內應行拆除或遷移之土地改良物，由實施者依主管機關公告之權利變換計畫通知其所有權人、管理人或使用人，限期三十日內自行拆除或遷移；屆期不拆除或遷移者，依下列順序辦理： 一、由實施者予以代為之。

二、由實施者請求當地直轄市、縣（市）主管機關代為之。

實施者依前項第一款規定代為拆除或遷移前，應就拆除或遷移之期日、方式、安置或其他拆遷相關事項，本於真誠磋商精神予以協調，並訂定期限辦理拆除或遷移；協調不成者，由實施者依前項第二款規定請求直轄市、縣（市）主管機關代為之；直轄市、縣（市）主管機關受理前項第二款之請求後應再行協調，再行協調不成者，直轄市、縣（市）主管機關應訂定期限辦理拆除或遷移。但由直轄市、縣（市）主管機關自行實施者，得於協調不成時逕為訂定期限辦理拆除或遷移，不適用再行協調之規定。

第一項應拆除或遷移之土地改良物，經直轄市、縣（市）主管機關認定屬高氯離子鋼筋混凝土或耐震能力不足之建築物而有危害公共安全者，得準用建築法第八十一條規定之程序辦理強制拆除，不適用第一項後段及前項規定。

第一項應拆除或遷移之土地改良物為政府代管、扣押、法院強制執行或行政執行者，實施者應於拆除或遷移前，通知代管機關、扣押機關、執行法院或行政執行機關為必要之處理。

第一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殘餘價值，其補償金額由實施者委託專業估價者查估後評定之，實施者應於權利變換計畫核定發布後定期通知應受補償人領取；逾期不領取者，依法提存。應受補償人對補償金額

二、由實施者請求當地直轄市、縣（市）主管機關代為之。

實施者依前項第一款規定代為拆除或遷移前，應就拆除或遷移之期日、方式、安置或其他拆遷相關事項，本於真誠磋商精神予以協調，並訂定期限辦理拆除或遷移；協調不成者，由實施者依前項第二款規定請求直轄市、縣（市）主管機關代為之；直轄市、縣（市）主管機關受理前項第二款之請求後應再行協調，再行協調不成者，直轄市、縣（市）主管機關應訂定期限辦理拆除或遷移。但由直轄市、縣（市）主管機關自行實施者，得於協調不成時逕為訂定期限辦理拆除或遷移，不適用再行協調之規定。

第一項應拆除或遷移之土地改良物，經直轄市、縣（市）主管機關認定屬高氯離子鋼筋混凝土或耐震能力不足之建築物而有傾頹或朽壞及危害公共安全者，得準用建築法第八十一條規定之程序辦理強制拆除，不適用第一項後段及前項規定。

第一項應拆除或遷移之土地改良物為政府代管、扣押、法院強制執行或行政執行者，實施者應於拆除或遷移前，通知代管機關、扣押機關、執行法院或行政執行機關為必要之處理。

第一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殘餘價值，其補償金額由實施者委託專業估價者查估後評定之，實施者應於權利變換計畫核定發布後定期通知應受補償人領取；逾期不領取者，依法提存。應受補償人對補償金額有異議時，準用第五十三條規定辦理。

第一項因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，除由所有權人、管理人或使用

有異議時，準用第五十三條規定辦理。 第一項因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，除由所有權人、管理人或使用人自行拆除或遷移者外，其拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回。 實施者依第一項第二款規定所提出之申請，及直轄市、縣（市）主管機關依第二項規定辦理協調及拆除或遷移土地改良物，其申請條件、應備文件、協調、評估方式、拆除或遷移土地改良物作業事項及其他應遵行事項之自治法規，由直轄市、縣（市）主管機關定之。	人自行拆除或遷移者外，其拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回。 實施者依第一項第二款規定所提出之申請，及直轄市、縣（市）主管機關依第二項規定辦理協調及拆除或遷移土地改良物，其申請條件、應備文件、協調、評估方式、拆除或遷移土地改良物作業事項及其他應遵行事項之自治法規，由直轄市、縣（市）主管機關定之。
第六十一條 權利變換範圍內土地及建築物經設定抵押權、典權或限制登記，除自行協議消滅者外，由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關，於權利變換後分配土地及建築物時，按原登記先後，登載於原土地或建築物所有權人應分配之土地及建築物；其為合併分配者，抵押權、典權或限制登記之登載，應以權利變換前各宗土地或各幢（棟）建築物之權利價值，計算其權利價值。 土地及建築物依第五十二條第三項及第五十七條第五項規定辦理補償時，其設有抵押權、典權或限制登記者，由實施者在不超過原土地或建築物所有權人應得補償之數額內，代為清償、回贖或提存後，消滅或終止，並由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理塗銷登記。	委員王美惠等 18 人提案： 第六十一條 權利變換範圍內土地及建築物經設定抵押權、典權或限制登記，除自行協議消滅者外，由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關，於權利變換後分配土地及建築物時，按原登記先後，登載於原土地或建築物所有權人應分配之土地及建築物；其為合併分配者，抵押權、典權或限制登記之登載，應以權利變換前各宗土地或各幢（棟）建築物之權利價值，計算其權利價值。 土地及建築物依第五十二條第三項及第五十七條第五項規定辦理補償時，其設有抵押權、典權或限制登記者，由實施者在不超過原土地或建築物所有權人應得補償之數額內，代為清償、回贖或提存後，消滅或終止，並由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理塗銷登記。

第六十五條 都市更新事業計畫範圍內之建築基地，得視都市更新事業需要，給予適度之建築容積獎勵；獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地一點五倍之基準容積，且不得超過都市計畫法第八十五條所定施行細則之規定。

有下列各款情形之一者，其獎勵後之建築容積得依下列規定擇優辦理，不受前項後段規定之限制：

一、實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其原建築容積高於基準容積：不得超過各該建築基地零點三倍之基準容積再加其原建築容積，或各該建築基地一點二倍之原建築容積。

二、前款合法建築物經直轄市、縣（市）主管機關認定屬高氯離子鋼筋混凝土或耐震能力不足而有危害公共安全：不得超過各該建築基地一點三倍之原建築容積。

三、各級主管機關依第八條劃定或變更策略性更新地區，屬依第十二條第一項規定方式辦理，且更新單元面積達一萬平方公尺以上：不得超過各該建築基地二倍之基準容積或各該建築基地零點五倍之基準容積再加其原建築容積。

符合前項第二款情形之建築物，得依該款獎勵後之建築容積上限額度建築，且不得再申請第五項所定辦法、自治法規及其他法令規定之建築容積獎勵項目。

依第七條、第八條規定劃定或變更之更新地區，於實施都市更新事業

委員王美惠等 18 人提案：

第六十五條 都市更新事業計畫範圍內之建築基地，得視都市更新事業需要，給予適度之建築容積獎勵；獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地一點五倍之基準容積，且不得超過都市計畫法第八十五條所定施行細則之規定。

有下列各款情形之一者，其獎勵後之建築容積得依下列規定擇優辦理，不受前項後段規定之限制：

一、實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其原建築容積高於基準容積：不得超過各該建築基地零點三倍之基準容積再加其原建築容積，或各該建築基地一點二倍之原建築容積。

二、前款合法建築物經直轄市、縣（市）主管機關認定屬高氯離子鋼筋混凝土或耐震能力不足而有傾頹或朽壞及危害公共安全：不得超過各該建築基地一點三倍之原建築容積。

三、各級主管機關依第八條劃定或變更策略性更新地區，屬依第十二條第一項規定方式辦理，且更新單元面積達一萬平方公尺以上：不得超過各該建築基地二倍之基準容積或各該建築基地零點五倍之基準容積再加其原建築容積。

符合前項第二款情形之建築物，得依該款獎勵後之建築容積上限額度建築，且不得再申請第五項所定辦法、自治法規及其他法令規定之建築容積獎勵項目。

依第七條、第八條規定劃定或變更之更新地區，於實施都市更新事業時，其建築物高度及建蔽率得酌予放寬；其標準，由直轄市、縣（市）主管機關定之。但建蔽率之放寬以住宅區之基地為限，且不得超過原建蔽率。

時，其建築物高度及建蔽率得酌予放寬；其標準，由直轄市、縣（市）主管機關定之。但建蔽率之放寬以住宅區之基地為限，且不得超過原建蔽率。

第一項、第二項第一款及第三款建築容積獎勵之項目、計算方式、額度、申請條件及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之；直轄市、縣（市）主管機關基於都市發展特性之需要，得以自治法規另訂獎勵之項目、計算方式、額度、申請條件及其他應遵行事項。

依前項直轄市、縣（市）自治法規給予之建築容積獎勵，不得超過各該建築基地零點二倍之基準容積。但依第二項第三款規定辦理者，不得超過各該建築基地零點四倍之基準容積。

各級主管機關依第五項規定訂定辦法或自治法規有關獎勵之項目，應考量對都市環境之貢獻、公共設施服務水準之影響、文化資產保存維護之貢獻、新技術之應用及有助於都市更新事業之實施等因素。

第二項第二款及第五十七條第三項耐震能力不足建築物而有危害公共安全之認定方式、程序、基準及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。

都市更新事業計畫於本條例中華民國一百零八年一月三十日修正施行前擬訂報核者，得適用修正前之規定。

第一項、第二項第一款及第三款建築容積獎勵之項目、計算方式、額度、申請條件及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之；直轄市、縣（市）主管機關基於都市發展特性之需要，得以自治法規另訂獎勵之項目、計算方式、額度、申請條件及其他應遵行事項。

依前項直轄市、縣（市）自治法規給予之建築容積獎勵，不得超過各該建築基地零點二倍之基準容積。但依第二項第三款規定辦理者，不得超過各該建築基地零點四倍之基準容積。

各級主管機關依第五項規定訂定辦法或自治法規有關獎勵之項目，應考量對都市環境之貢獻、公共設施服務水準之影響、文化資產保存維護之貢獻、新技術之應用及有助於都市更新事業之實施等因素。

第二項第二款及第五十七條第三項耐震能力不足建築物而有傾頹或朽壞及危害公共安全之認定方式、程序、基準及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。

都市更新事業計畫於本條例中華民國一百零八年一月三十日修正施行前擬訂報核者，得適用修正前之規定。

二、修正動議：

修正動議

§57、§65

修 1

3/5 p=45

建築法授予直轄縣市(局)主管建築機關之強制拆除權為 81 及 82 兩條文，該法第 81 條係針對「傾頹或有危害公共安全之建築物」，並設有通知、限期、無法通知者應公告之必要程序；第 82 條則針對「因天災或重大事變，致建築物發生危險不及通知者」。此兩條授權強制拆除建築物之法源，均係對明顯、立即、已生危害者。

為促進都市防災機能、增進都市公共安全，都市更新條例對實施都市計畫更新者其權利變換範圍內應行拆除或遷移之土地改良物，如係高氯離子鋼筋混凝土建物(海砂屋)或耐震不足建物而有危害公共安全者，雖得準用建築法第 81 條以簡化拆除或遷移作業程序，惟強制拆遷仍屬對人民財產、居住權之強烈處分，且其改變無可回復。

為謹慎起見，於準用建築法之強制拆除時，自不應超越建築法授權強制權之範疇，故除應限定於對立即、已發生危害公共安全之建築，其認定程序與基準並應有全國一致之規範，以避免人民財產權、居住自由權遭無可回復之損害，爰就行政院所提第 57、第 65 條修正草案提出修正動議。

提案人：

王美惠

連署人：

王美惠 湯慕禎

都市更新條例第五十七條、第六十五條修正動議條文對照表

修正條文	行政院版修正條文
第五十七條 權利變換範圍內應行拆除或遷移之土地改良物，由實施者依主管機關公告之權利變換計畫通知其所有權人、管理人或使用人，限期三十日內自行拆除或遷移；屆期不拆除或遷移者，依下列順序辦理： 一、由實施者予以代為之。 二、由實施者請求當地直轄市、縣（市）主管機關代為之。 實施者依前項第一款規定代為拆除或遷移前，應就拆除或遷移之期日、方式、安置或其他拆遷相關事項，本於真誠磋商精神予以協調，並訂定期限辦理拆除或遷移；協調不成者，由實施者依前項第二款規定請求直轄市、縣（市）主管機關代為之；直轄市、縣（市）主管機關受理前項第二款之請求後應再行協調，再行協調不	第五十七條 權利變換範圍內應行拆除或遷移之土地改良物，由實施者依主管機關公告之權利變換計畫通知其所有權人、管理人或使用人，限期三十日內自行拆除或遷移；屆期不拆除或遷移者，依下列順序辦理： 一、由實施者予以代為之。 二、由實施者請求當地直轄市、縣（市）主管機關代為之。 實施者依前項第一款規定代為拆除或遷移前，應就拆除或遷移之期日、方式、安置或其他拆遷相關事項，本於真誠磋商精神予以協調，並訂定期限辦理拆除或遷移；協調不成者，由實施者依前項第二款規定請求直轄市、縣（市）主管機關代為之；直轄市、縣（市）主管機關受理前項第二款之請求後應再行協調，再行協調不

成者，直轄市、縣（市）主管機關應訂定期限辦理拆除或遷移。但由直轄市、縣（市）主管機關自行實施者，得於協調不成時逕為訂定期限辦理拆除或遷移，不適用再行協調之規定。 第一項應拆除或遷移之土地改良物，經直轄市、縣（市）主管機關認定屬高氯離子鋼筋混凝土或耐震能力不足之建築物而有立即危害公共安全者，得準用建築法第八十一條規定之程序辦理強制拆除，不適用第一項後段及前項規定。 第一項應拆除或遷移之土地改良物為政府代管、扣押、法院強制執行或行政執行者，實施者應於拆除或遷移前，通知代管機關、扣押機關、執行法院或行政執行機關為必要之處理。 第一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殘餘價值，其補償金額由實施者委託專業估價者查估後評定之，實施者應於權利變換計畫核定發布後定期通知應受補償人領取；逾期不領取者，依法提存。應受補償人對補償金額有異議時，準用第五十三條規定辦理。 第一項因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，除由所有權人、管理人或使用人自行拆除或遷移者外，其拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回。 實施者依第一項第二款規定所提出之申請，及直轄市、縣（市）主管機關依第二項規定辦理協調及拆除或遷移土地改良物，其申請條件、應備文件、協調、評估方式、拆除或遷移土地改良物作業事項及其他應遵行事項之自治法規，由直轄市、縣（市）主管機關定之。	成者，直轄市、縣（市）主管機關應訂定期限辦理拆除或遷移。但由直轄市、縣（市）主管機關自行實施者，得於協調不成時逕為訂定期限辦理拆除或遷移，不適用再行協調之規定。 第一項應拆除或遷移之土地改良物，經直轄市、縣（市）主管機關認定屬高氯離子鋼筋混凝土或耐震能力不足之建築物而有危害公共安全者，得準用建築法第八十一條規定之程序辦理強制拆除，不適用第一項後段及前項規定。 第一項應拆除或遷移之土地改良物為政府代管、扣押、法院強制執行或行政執行者，實施者應於拆除或遷移前，通知代管機關、扣押機關、執行法院或行政執行機關為必要之處理。 第一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殘餘價值，其補償金額由實施者委託專業估價者查估後評定之，實施者應於權利變換計畫核定發布後定期通知應受補償人領取；逾期不領取者，依法提存。應受補償人對補償金額有異議時，準用第五十三條規定辦理。 第一項因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，除由所有權人、管理人或使用人自行拆除或遷移者外，其拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回。 實施者依第一項第二款規定所提出之申請，及直轄市、縣（市）主管機關依第二項規定辦理協調及拆除或遷移土地改良物，其申請條件、應備文件、協調、評估方式、拆除或遷移土地改良物作業事項及其他應遵行事項之自治法規，由直轄市、縣（市）主管機關定之。
第六十五條 都市更新事業計畫範圍內之建築基地，得視都市更新事業需要，給予適度之建築容積獎勵；獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地一點五倍之基準容積，且不得超過都市計畫法第八十五條所定施行細則之規定。 有下列各款情形之一者，其獎勵後之建築容積得依下列規定擇優辦理，不受前項後段規定之限制： 一、實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其原建築容積高於基準容積；不得超過各該建築基地零點三倍之基準容積再加其原建築容積，或各該建築基地一點二倍之原建築容積。 二、前款合法建築物經直轄市、縣（市）主管機關認定屬高氯離子鋼筋混凝土或耐震能力不足且有立即危害公共安全之虞者；不得超過各該建築基地一	第六十五條 都市更新事業計畫範圍內之建築基地，得視都市更新事業需要，給予適度之建築容積獎勵；獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地一點五倍之基準容積，且不得超過都市計畫法第八十五條所定施行細則之規定。 有下列各款情形之一者，其獎勵後之建築容積得依下列規定擇優辦理，不受前項後段規定之限制： 一、實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其原建築容積高於基準容積；不得超過各該建築基地零點三倍之基準容積再加其原建築容積，或各該建築基地一點二倍之原建築容積。 二、前款合法建築物經直轄市、縣（市）主管機關認定屬高氯離子鋼筋混凝土或耐震能力不足而有危害公共安全；不得超過各該建築基地一點三倍之原

點三倍之原建築容積。 三、各級主管機關依第八條劃定或變更策略性更新地區，屬依第十二條第一項規定方式辦理，且更新單元面積達一萬平方公尺以上；不得超過各該建築基地二倍之基準容積或各該建築基地零點五倍之基準容積再加其原建築容積。 符合前項第二款情形之建築物，得依該款獎勵後之建築容積上限額度建築，且不得再申請第五項所定辦法、自治法規及其他法令規定之建築容積獎勵項目。 依第七條、第八條規定劃定或變更之更新地區，於實施都市更新事業時，其建築物高度及建蔽率得酌予放寬；其標準，由直轄市、縣（市）主管機關定之。但建蔽率之放寬以住宅區之基地為限，且不得超過原建蔽率。 第一項、第二項第一款及第三款建築容積獎勵之項目、計算方式、額度、申請條件及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之；直轄市、縣（市）主管機關基於都市發展特性之需要，得以自治法規另訂獎勵之項目、計算方式、額度、申請條件及其他應遵行事項。 依前項直轄市、縣（市）自治法規給予之建築容積獎勵，不得超過各該建築基地零點二倍之基準容積。但依第二項第三款規定辦理者，不得超過各該建築基地零點四倍之基準容積。 各級主管機關依第五項規定訂定辦法或自治法規有關獎勵之項目，應考量對都市環境之貢獻、公共設施服務水準之影響、文化資產保存維護之貢獻、新技術之應用及有助於都市更新事業之實施等因素。 第二項第二款及第五十七條第三項耐震能力不足建築物而有立即危害公共安全之認定方式、程序、基準及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。 都市更新事業計畫於本條例中華民國一百零八年一月三十日修正施行前擬訂報核者，得適用修正前之規定。	建築容積。 三、各級主管機關依第八條劃定或變更策略性更新地區，屬依第十二條第一項規定方式辦理，且更新單元面積達一萬平方公尺以上；不得超過各該建築基地二倍之基準容積或各該建築基地零點五倍之基準容積再加其原建築容積。 符合前項第二款情形之建築物，得依該款獎勵後之建築容積上限額度建築，且不得再申請第五項所定辦法、自治法規及其他法令規定之建築容積獎勵項目。 依第七條、第八條規定劃定或變更之更新地區，於實施都市更新事業時，其建築物高度及建蔽率得酌予放寬；其標準，由直轄市、縣（市）主管機關定之。但建蔽率之放寬以住宅區之基地為限，且不得超過原建蔽率。 第一項、第二項第一款及第三款建築容積獎勵之項目、計算方式、額度、申請條件及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之；直轄市、縣（市）主管機關基於都市發展特性之需要，得以自治法規另訂獎勵之項目、計算方式、額度、申請條件及其他應遵行事項。 依前項直轄市、縣（市）自治法規給予之建築容積獎勵，不得超過各該建築基地零點二倍之基準容積。但依第二項第三款規定辦理者，不得超過各該建築基地零點四倍之基準容積。 各級主管機關依第五項規定訂定辦法或自治法規有關獎勵之項目，應考量對都市環境之貢獻、公共設施服務水準之影響、文化資產保存維護之貢獻、新技術之應用及有助於都市更新事業之實施等因素。 第二項第二款及第五十七條第三項耐震能力不足建築物而有危害公共安全之認定方式、程序、基準及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。 都市更新事業計畫於本條例中華民國一百零八年一月三十日修正施行前擬訂報核者，得適用修正前之規定。
--	---

條 2

3/5 11:05

2.

修正動議

都市更新條例第五十七條、第六十一條及第六十五條條文修正草案

修正條文	行政院版修正草案	修正說明
第五十七條 權利變換範圍內應行拆除或遷移之土地改良物，由實施者依主管機關公告之權利變換計畫通知其所有權人、管理人或使用人，限期三十日內自行拆除或遷移；屆期不拆除或遷移者，依下列順序辦理： 一、由實施者予以代為之。 二、由實施者請求當地直轄市、縣（市）主管機關代為之。 實施者依前項第一款規定代為拆除或遷移前，應就拆除或遷移之期日、方式、安置或其他拆遷相關事項，本於真誠磋商精神予以協調，並訂定期限辦理拆除或遷移；協調不成者，由實施者依前項第二款規定請求直轄市、縣（市）主管機關代為之；直轄市、縣（市）主管機關受理前項第二款之請求後應再行協調，再行協調不成者，直轄市、縣（市）主管機關應訂定期限辦理拆除或遷移。但由直轄市、縣（市）主管機關自行實施者，得於協調不成時逕為訂定期限辦理拆除或遷移，	第五十七條 權利變換範圍內應行拆除或遷移之土地改良物，由實施者依主管機關公告之權利變換計畫通知其所有權人、管理人或使用人，限期三十日內自行拆除或遷移；屆期不拆除或遷移者，依下列順序辦理： 一、由實施者予以代為之。 二、由實施者請求當地直轄市、縣（市）主管機關代為之。 實施者依前項第一款規定代為拆除或遷移前，應就拆除或遷移之期日、方式、安置或其他拆遷相關事項，本於真誠磋商精神予以協調，並訂定期限辦理拆除或遷移；協調不成者，由實施者依前項第二款規定請求直轄市、縣（市）主管機關代為之；直轄市、縣（市）主管機關受理前項第二款之請求後應再行協調，再行協調不成者，直轄市、縣（市）主管機關應訂定期限辦理拆除或遷移。但由直轄市、縣（市）主管機關自行實施者，得於協調不成時逕為訂定期限辦理拆除或遷移，	一、建築物是否因瑕疵而達危害公共安全之程度，非僅氯離子含量一項或單獨便因素即可認定，尚須就鋼筋腐蝕速率、鋼筋斷面量測、混凝土抗壓強度、裂縫裂損狀況等項目綜合判斷始能認定，爰參採 2017 年行政院「建築物實施耐震能力評估及補強方案（公有建築物）」，經專業鑑定進行詳細鑑定評估判定該建築須採修復補強或拆除等符合最佳經濟及社會成本之方式達到提高建築安全之目的。如經鑑定後須拆除該建築物，當地主管機關須妥盡協調之義務，以符合《憲法》第十條及第十五條保障人民之居住權與財產權之精神。如有立即緊急危難應立即拆除該建築物之必要，現行可依《建築法》第八十一條報請主管機關公告拆除，或依《災害防救法》第二十二條第

不適用再行協調之規定。

第一項應拆除或遷移之土地改良物，如為實施容積管制前已興建完成之合法建物，經直轄市、縣（市）主管機關認定屬高氯離子鋼筋混凝土或耐震能力不足而有危害公共安全之建築物，經鑑定機構之詳細鑑定判定已屬無法補強而需拆除者，應通知所有人或占有人停止使用，並限期命所有人拆除；逾期未拆者，於踐行前項後段規定後，得準用建築法第八十一條規定之程序辦理強制拆除。

前項屬高氯離子鋼筋混凝土或耐震能力不足之建築物之認定檢核標準、認定檢核方式、程序及相關事項之辦法，由中央主管機關定之；鑑定機構之資格條件、鑑定方法、工具、作業方式及其他應遵循事項之辦法，由中央主管機關定之。

第一項應拆除或遷移之土地改良物為政府代管、扣押、法院強制執行或行政執行者，實施者應於拆除或遷移前，通知代管機關、扣押機關、執行法院或行政執行機關為必要之處理。第一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殘餘價值，其補償金額由

不適用再行協調之規定。

第一項應拆除或遷移之土地改良物，經直轄市、縣（市）主管機關認定屬高氯離子鋼筋混凝土或耐震能力不足之建築物而有危害公共安全者，得準用建築法第八十一條規定之程序辦理強制拆除，不適用第一項後段及前項規定。

第一項應拆除或遷移之土地改良物為政府代管、扣押、法院強制執行或行政執行者，實施者應於拆除或遷移前，通知代管機關、扣押機關、執行法院或行政執行機關為必要之處理。第一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殘餘價值，其補償金額由實施者委託專業估價者查估後評定之，實施者應於權利變換計畫核定發布後定期通知應受補償人領取；逾期不領取者，依法提存。應受補償人對補償金額有異議時，準用第五十三條規定辦理。

第一項因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，除由所有權

一項第五款進行補強或改善，不受《都市更新條例》之程序限制。綜上，爰修正第三項。

二、目前各直轄市、縣

（市）地方高氯離子混凝土建築物之強制拆除混亂，缺乏一致性規範，為避免適用疑義與實務執行爭議，授權中央主管機關訂定高氯離子及耐震能力不足建築物而有危害公共安全之認定檢核標準、認定檢核方式、程序及鑑定機構之資格條件、鑑定方法、工具、作業方式、其他應遵循事項之辦法。爰增訂第四項。

實施者委託專業估價者查估後評定之，實施者應於權利變換計畫核定發布後定期通知應受補償人領取；逾期不領取者，依法提存。應受補償人對補償金額有異議時，準用第五十三條規定辦理。 第一項因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，除由所有權人、管理人或使用人自行拆除或遷移者外，其拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回。 實施者依第一項第二款規定所提出之申請，及直轄市、縣（市）主管機關依第二項規定辦理協調及拆除或遷移土地改良物，其申請條件、應備文件、協調、評估方式、拆除或遷移土地改良物作業事項及其他應遵行事項之自治法規，由直轄市、縣（市）主管機關定之。	人、管理人或使用人自行拆除或遷移者外，其拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回。 實施者依第一項第二款規定所提出之申請，及直轄市、縣（市）主管機關依第二項規定辦理協調及拆除或遷移土地改良物，其申請條件、應備文件、協調、評估方式、拆除或遷移土地改良物作業事項及其他應遵行事項之自治法規，由直轄市、縣（市）主管機關定之。	
第六十一條 權利變換範圍內土地及建築物經設定抵押權、典權或限制登記，除自行協議消滅者外，由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關，於權利變換後分配土地及建築物時，按原登記先後，登載於原土地或建築物所有權人應分配之土地及建築物；其為合併分配者，抵押權、典權或限制登記之登載，應以權利	第六十一條 權利變換範圍內土地及建築物經設定抵押權、典權或限制登記，除自行協議消滅者外，由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關，於權利變換後分配土地及建築物時，按原登記先後，登載於原土地或建築物所有權人應分配之土地及建築物；其為合併分配者，抵押權、典權或限制登記之登載，應以權	一、第一項未修正。 二、第二項配合修正條文第五十七條增訂第三項及第四項，修正所引項次，其餘內容未修正。

變換前各宗土地或各幢(棟)建築物之權利價值，計算其權利價值。土地及建築物依第五十二條第三項及第五十七條第六項規定辦理補償時，其設有抵押權、典權或限制登記者，由實施者在不超過原土地或建築物所有權人應得補償之數額內，代為清償、回贖或提存後，消滅或終止，並由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理塗銷登記。	利變換前各宗土地或各幢(棟)建築物之權利價值，計算其權利價值。土地及建築物依第五十二條第三項及第五十七條第四項規定辦理補償時，其設有抵押權、典權或限制登記者，由實施者在不超過原土地或建築物所有權人應得補償之數額內，代為清償、回贖或提存後，消滅或終止，並由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理塗銷登記。	
第六十五條 都市更新事業計畫範圍內之建築基地，得視都市更新事業需要，給予適度之建築容積獎勵；獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地一點五倍之基準容積，且不得超過都市計畫法第八十五條所定施行細則之規定。 有下列各款情形之一者，其獎勵後之建築容積得依下列規定辦理： 一、實施容積管制前已興建完成之合法建築物經直轄市、縣(市)主管機關認定屬高氣離子鋼筋混凝土或耐震能力不足而有危害公共安全者：不得超過各該建築基地一點三倍之原建築容積。 二、各級主管機關依第八條劃定或變更第	第六十五條 都市更新事業計畫範圍內之建築基地，得視都市更新事業需要，給予適度之建築容積獎勵；獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地一點五倍之基準容積，且不得超過都市計畫法第八十五條所定施行細則之規定。 有下列各款情形之一者，其獎勵後之建築容積得依下列規定擇優辦理，不受前項後段規定之限制： 一、實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其原建築容積高於基準容積：不得超過各該建築基地零點三倍之基準容積再加其原建築容積，或各該建築基地一點二倍之原建築容積。 二、前款合法建築物經	一、刪除第二項第一款。 二、為達防災型都市更新之目的，重建作為單一建築結構安全提升之方式，更應在符合都市計畫之容積規範下，考量整體避難空間與設施、公眾運輸系統、上下水道系統、人口結構與成長、地層與地質敏感區等容受力和承災力，以避免因地震造成都市重大災害及提升都市防救災能力。爰修正第二項及第三項。 三、配合刪除第二項第一款，酌修正第六項，並刪除第八項。

略性更新地區，屬依第十二條第一項規定方式辦理，且更新單元面積達一萬平方公尺以上：不得超過各該建築基地二倍之基準容積或各該建築基地零點五倍之基準容積再加其原建築容積。 符合前項第一款情形之建築物，不得再申請第五項所定辦法、自治法規及其他法令規定之建築容積獎勵項目。 依第七條、第八條規定劃定或變更之更新地區，於實施都市更新事業時，其建築物高度及建蔽率得酌予放寬；其標準，由直轄市、縣（市）主管機關定之。但建蔽率之放寬以住宅區之基地為限，且不得超過原建蔽率。 第一項、第二項第一款及第二款建築容積獎勵之項目、計算方式、額度、申請條件及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之；直轄市、縣（市）主管機關基於都市發展特性之需要，得以自治法規另訂獎勵之項目、計算方式、額度、申請條件及其他應遵行事項。 依前項直轄市、縣（市）自治法規給予之建築容積獎勵，不得超過各該建築基地零點二倍之基準容積。但依	直轄市、縣（市）主管機關認定屬高氣離子鋼筋混凝土或耐震能力不足而有危害公共安全：不得超過各該建築基地一點三倍之原建築容積。 三、各級主管機關依第八條劃定或變更策略性更新地區，屬依第十二條第一項規定方式辦理，且更新單元面積達一萬平方公尺以上：不得超過各該建築基地二倍之基準容積或各該建築基地零點五倍之基準容積再加其原建築容積。 符合前項第二款情形之建築物，得依該款獎勵後之建築容積上限額度建築，且不得再申請第五項所定辦法、自治法規及其他法令規定之建築容積獎勵項目。 依第七條、第八條規定劃定或變更之更新地區，於實施都市更新事業時，其建築物高度及建蔽率得酌予放寬；其標準，由直轄市、縣（市）主管機關定之。但建蔽率之放寬以住宅區之基地為限，且不得超過原建蔽率。 第一項、第二項第一款及第三款建築容積獎勵之項目、計算方式、額度、申請條件及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之；	
---	--	--

第二項第二款規定辦理者，不得超過各該建築基地零點四倍之基準容積。

各級主管機關依第五項規定訂定辦法或自治法規有關獎勵之項目，應考量對都市環境之貢獻、公共設施服務水準之影響、文化資產保存維護之貢獻、新技術之應用及有助於都市更新事業之實施等因素。

都市更新事業計畫於本條例中華民國一百零八年一月三十日修正施行前擬訂報核者，得適用修正前之規定。

直轄市、縣（市）主管機關基於都市發展特性之需要，得以自治法規另訂獎勵之項目、計算方式、額度、申請條件及其他應遵行事項。

依前項直轄市、縣（市）自治法規給予之建築容積獎勵，不得超過各該建築基地零點二倍之基準容積。但依第二項第三款規定辦理者，不得超過各該建築基地零點四倍之基準容積。

各級主管機關依第五項規定訂定辦法或自治法規有關獎勵之項目，應考量對都市環境之貢獻、公共設施服務水準之影響、文化資產保存維護之貢獻、新技術之應用及有助於都市更新事業之實施等因素。

第二項第二款及第五十七條第三項耐震能力不足建築物而有危害公共安全之認定方式、程序、基準及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。

都市更新事業計畫於本條例中華民國一百零八年一月三十日修正施行前擬訂報核者，得適用修正前之規定。

邱智智
林思銘
林文瑞

修 3

3/5 11:20

修正動議

957.65

修正版本	行政院版本	說明
第五十七條 權利變換範圍內應行拆除或遷移之土地改良物，由實施者依主管機關公告之權利變換計畫通知其所有權人、管理人或使用人，限期三十日內自行拆除或遷移；屆期不拆除或遷移者，依下列順序辦理： 一、由實施者予以代為之。 二、由實施者請求當地直轄市、縣（市）主管機關代為之。 實施者依前項第一款規定代為拆除或遷移前，應就拆除或遷移之期日、方式、安置或其他拆遷相關事項，本於真誠磋商精神予以協調，並訂定期限辦理拆除或遷移；協調不成者，由實施者依前項第二款規定請求直轄市、縣（市）主管機關代為之；直轄市、縣（市）主管機關受理前項第二款之請求後應再行協調，再行協調不成者，直轄市、縣（市）主管機關應訂定期限辦理拆除或遷移。但由直轄市、縣（市）主管機關自行實施者，得於協調不成時逕為訂定期限辦理拆除或遷移，不適用再行協調之規定。 第一項應拆除或遷移之土地改良物，經直轄	第五十七條 權利變換範圍內應行拆除或遷移之土地改良物，由實施者依主管機關公告之權利變換計畫通知其所有權人、管理人或使用人，限期三十日內自行拆除或遷移；屆期不拆除或遷移者，依下列順序辦理： 一、由實施者予以代為之。 二、由實施者請求當地直轄市、縣（市）主管機關代為之。 實施者依前項第一款規定代為拆除或遷移前，應就拆除或遷移之期日、方式、安置或其他拆遷相關事項，本於真誠磋商精神予以協調，並訂定期限辦理拆除或遷移；協調不成者，由實施者依前項第二款規定請求直轄市、縣（市）主管機關代為之；直轄市、縣（市）主管機關受理前項第二款之請求後應再行協調，再行協調不成者，直轄市、縣（市）主管機關應訂定期限辦理拆除或遷移。但由直轄市、縣（市）主管機關自行實施者，得於協調不成時逕為訂定期限辦理拆除或遷移，不適用再行協調之規定。 第一項應拆除或遷移之土地改良物，經直轄	一、 為使本條例所稱耐震能力有其明確標準及檢驗流程，並使各機關有所依循。爰此，參酌都市危險及老舊建築物加速重建條例第三條第一項第三款，「屋齡三十年以上，經結構安全性評估結果之建築物耐震能力未達一定標準，且改善不具效益或未設置昇降設備者。」之文字。 二、 有鑑於都市更新計畫內之建築物強制拆除或遷移常涉及憲法第十五條所保障的財產權，而過去爰引本法進行強制拆遷，屢次遭到居民或民間團體抗議程序不公正，除了協議內容無法取得共識外，更重要的是相關溝通及說明的機制，透過強化說明正當性的方式，減少後續衍生之爭議。爰此，特於本條增列於拆除或遷移前應由政府、實施者或相關單位舉辦公聽會，以利說明都市更新之正當性讓整體程序更為順利。 三、 都市更新條例自民國 87 年施行以

修正動議

市、縣(市)主管機關認定屬高氯離子鋼筋混凝土或經結構安全性能評估結果之建築物耐震能力未達一定標準，而有危害公共安全者，得準用建築法第八十一條規定之程序辦理強制拆除不適用第一項後段及前項規定。

第一項應拆除或遷移之土地改良物為政府代管、扣押、法院強制執行或行政執行者，應舉辦公聽會。實施者應於拆除或遷移前，通知代管機關、扣押機關、執行法院或行政執行機關為必要之處理。

第一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殘餘價值，其補償金額由實施者委託專業估價者依市價查估後評定之，實施者應於權利變換計畫核定發布後定期通知應受補償人領取；逾期不領取者，依法提存。應受補償人對補償金額有異議時，準用第五十三條規定辦理。

第一項因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，除由所有權人、管理人或使用人自行拆除或遷移者外，其拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回，如補償金額不足

市、縣(市)主管機關認定屬高氯離子鋼筋混凝土或耐震能力不足之建築物而有危害公共安全者，得準用建築法第八十一條規定之程序辦理強制拆除，不適用第一項後段及前項規定。

第一項應拆除或遷移之土地改良物為政府代管、扣押、法院強制執行或行政執行者，實施者應於拆除或遷移前，通知代管機關、扣押機關、執行法院或行政執行機關為必要之處理。

第一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殘餘價值，其補償金額由實施者委託專業估價者查估後評定之，實施者應於權利變換計畫核定發布後定期通知應受補償人領取；逾期不領取者，依法提存。應受補償人對補償金額有異議時，準用第五十三條規定辦理。

第一項因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，除由所有權人、管理人或使用人自行拆除或遷移者外，其拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回。

實施者依第一項第二款規定所提出之申請，

來，根據營建署統計截至 109 年 2 月 28 日止總核定件數僅 925 件，而又為了加速處理危老建築問題，而推出都市危險及老舊建築物加速重建條例來執行，而兩者更新條例比較下，危老條例更具吸引力，而使業者及居民對於都更條例的利用興趣缺缺。另，由於現行都更條例補償的金額是以房屋現值作為計算，而我國房屋現值認定又會跟市價間有所差異，而導致民眾對於補償金額認定與其期望不一致而無法同意，爰此，參酌土地徵收條例第三十條之概念，另按內政部於 101 年 1 月 31 日針對土地徵收條例改為市價補償所解釋，市價是指「市場正常交易價格」，市價之查估由直轄市、縣(市)政府或不動產估價師就徵收土地範圍、區位特性及各宗土地差異，於徵收區域選取比準地，經蒐集買賣實例，推估比準地市價，再考量預定徵收土地個別因素估計宗地市價，以符

修正動議

<u>抵扣者，費用餘額得計入共同負擔。</u> 實施者依第一項第二款規定所提出之申請，及直轄市、縣（市）主管機關依第二項規定辦理協調及拆除或遷移土地改良物，其申請條件、應備文件、協調、評估方式、拆除或遷移土地改良物作業事項及其他應遵行事項之自治法規，由直轄市、縣（市）主管機關定之。	及直轄市、縣（市）主管機關依第二項規定辦理協調及拆除或遷移土地改良物，其申請條件、應備文件、協調、評估方式、拆除或遷移土地改良物作業事項及其他應遵行事項之自治法規，由直轄市、縣（市）主管機關定之。	合市場行情及一般正常交易價格。查估後之市價經提交地價及標準地價評議委員會評定後，作為徵收補償之依據。綜上，增訂以市價作為補償之標準，以利計畫推動更為順利。 四、按現行條文第五項之規範，權利變換範圍內土地改良物拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回。惟實務上時有應領補償金額不足以抵扣拆除或遷移費用之情形，亦有更新前現況為無主土地改良物，未有補償額估列但仍須有拆除或遷移費用發生之情事。爰此，新增如補償金額部則抵扣者，該費用餘額得計入共同負擔。
第六十五條 都市更新事業計畫範圍內之建築基地，得視都市更新事業需要，給予適度之建築容積獎勵；獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地一點五倍之基準容積，且不得超過都市計畫法第八十五條所定施行細則之規定。 有下列各款情形之一者，其獎勵後之建築容積得依下列規定擇優辦	第六十五條 都市更新事業計畫範圍內之建築基地，得視都市更新事業需要，給予適度之建築容積獎勵；獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地一點五倍之基準容積，且不得超過都市計畫法第八十五條所定施行細則之規定。 有下列各款情形之一者，其獎勵後之建築容積得依下列規定擇優辦	一、第一項未修正。 二、第二項配合修正條文第五十七條增訂第三項，修正所引項次，其餘內容未修正。

修正動議

理，不受前項後段規定之限制：

一、實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其原建築容積高於基準容積：不得超過各該建築基地零點三倍之基準容積再加其原建築容積或各該建築基地一點二倍之原建築容積。

二、前款合法建築物經直轄市、縣（市）主管機關認定屬高氯離子鋼筋混凝土或經結構安全性能評估結果之建築物耐震能力未達一定標準而有危害公共安全：不得超過各該建築基地一點三倍之原建築容積。

三、各級主管機關依第八條劃定或變更策略性更新地區，屬依第十二條第一項規定方式辦理，且更新單元面積達一萬平方公尺以上：不得超過各該建築基地二倍之基準容積或各該建築基地零點五倍之基準容積再加其原建築容積。

符合前項第二款情形之建築物，得依該款獎勵後之建築容積上限額度建築，且不得再申請第五項所定辦法、自治法規及其他法令規定之建築容積獎勵項目。

依第七條、第八條規定劃定或變更之更新地

理，不受前項後段規定之限制：

一、實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其原建築容積高於基準容積：不得超過各該建築基地零點三倍之基準容積再加其原建築容積，或各該建築基地一點二倍之原建築容積。

二、前款合法建築物經直轄市、縣（市）主管機關認定屬高氯離子鋼筋混凝土或耐震能力不足而有危害公共安全：不得超過各該建築基地一點三倍之原建築容積。

三、各級主管機關依第八條劃定或變更策略性更新地區，屬依第十二條第一項規定方式辦理，且更新單元面積達一萬平方公尺以上：不得超過各該建築基地二倍之基準容積或各該建築基地零點五倍之基準容積再加其原建築容積。

符合前項第二款情形之建築物，得依該款獎勵後之建築容積上限額度建築，且不得再申請第五項所定辦法、自治法規及其他法令規定之建築容積獎勵項目。

依第七條、第八條規定劃定或變更之更新地區，於實施都市更新事業時，其建築物高度及建蔽

修正動議

區，於實施都市更新事業時，其建築物高度及建蔽率得酌予放寬；其標準，由直轄市、縣（市）主管機關定之。但建蔽率之放寬以住宅區之基地為限，且不得超過原建蔽率。 第一項、第二項第一款及第三款建築容積獎勵之項目、計算方式、額度、申請條件及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之；直轄市、縣（市）主管機關基於都市發展特性之需要，得以自治法規另訂獎勵之項目、計算方式、額度、申請條件及其他應遵行事項。 依前項直轄市、縣（市）自治法規給予之建築容積獎勵，不得超過各該建築基地零點二倍之基準容積。但依第二項第三款規定辦理者，不得超過各該建築基地零點四倍之基準容積。 各級主管機關依第五項規定訂定辦法或自治法規有關獎勵之項目，應考量對都市環境之貢獻、公共設施服務水準之影響、文化資產保存維護之貢獻、新技術之應用及有助於都市更新事業之實施等因素。 第二項第二款及第五十七條第三項，<u>經結構安全性能評估結果之建</u>	率得酌予放寬；其標準，由直轄市、縣（市）主管機關定之。但建蔽率之放寬以住宅區之基地為限，且不得超過原建蔽率。 第一項、第二項第一款及第三款建築容積獎勵之項目、計算方式、額度、申請條件及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之；直轄市、縣（市）主管機關基於都市發展特性之需要，得以自治法規另訂獎勵之項目、計算方式、額度、申請條件及其他應遵行事項。 依前項直轄市、縣（市）自治法規給予之建築容積獎勵，不得超過各該建築基地零點二倍之基準容積。但依第二項第三款規定辦理者，不得超過各該建築基地零點四倍之基準容積。 各級主管機關依第五項規定訂定辦法或自治法規有關獎勵之項目，應考量對都市環境之貢獻、公共設施服務水準之影響、文化資產保存維護之貢獻、新技術之應用及有助於都市更新事業之實施等因素。 第二項第二款及第五十七條第三項耐震能力不足建築物而有危害公共安全之認定方式、程序、基準及其他相關事項	
--	--	--

修正動議

建築物耐震能力未達一定標準而有危害公共安全之認定方式、程序、基準及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。 都市更新事業計畫於本條例中華民國一百零八年一月三十日修正施行前擬訂報核者，得適用修正前之規定。	之辦法，由中央主管機關定之。 都市更新事業計畫於本條例中華民國一百零八年一月三十日修正施行前擬訂報核者，得適用修正前之規定。	
---	--	--

提案人： 王長其 王其祿

連署人：

邱明智 王美惠
王昭明 張宏陸

4、

修4(修正後)

13005

都市更新條例第三十二條條文 修正動議

修 正 條 文	現 行 條 文
第三十二條 都市更新事業計畫由實施者擬訂，送由當地直轄市、縣（市）主管機關審議通過後核定發布實施；其屬中央主管機關依第七條第二項或第八條規定劃定或變更之更新地區辦理之都市更新事業，得逕送中央主管機關審議通過後核定發布實施。並即公告三十日及通知更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人；變更時，亦同。 擬訂或變更都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。 都市更新事業計畫擬訂或變更後，送各級主管機關審議前，應於各該直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所公開展覽三十日，並舉辦公聽會；實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意者，公開展覽期間得縮短為十五日。 前二項公開展覽、公聽會之日期及地點，應刊登新聞紙或新聞電子報，並於直轄市、縣（市）主管機關電腦網站刊登公告及登報周知，並通知更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人；任何人民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向各級主管機關提出意見，由各級主管機關予以參考審議。經各級主管機關審議修正者，免再公開展覽。 依第七條規定劃定或變更之都市更新地區或採整建、維護方式辦理之更新單元，實施者已取得更新單元內全體	第三十二條 都市更新事業計畫由實施者擬訂，送由當地直轄市、縣（市）主管機關審議通過後核定發布實施；其屬中央主管機關依第七條第二項或第八條規定劃定或變更之更新地區辦理之都市更新事業，得逕送中央主管機關審議通過後核定發布實施。並即公告三十日及通知更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人；變更時，亦同。 擬訂或變更都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。 都市更新事業計畫擬訂或變更後，送各級主管機關審議前，應於各該直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所公開展覽三十日，並舉辦公聽會；實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意者，公開展覽期間得縮短為十五日。 前二項公開展覽、公聽會之日期及地點，應登報周知，並通知更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人；任何人民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向各級主管機關提出意見，由各級主管機關予以參考審議。經各級主管機關審議修正者，免再公開展覽。 依第七條規定劃定或變更之都市更新地區或採整建、維護方式辦理之更新單元，實施者已取得更新單元內全體

私有土地及私有合法建築物所有權人之同意者，於擬訂或變更都市更新事業計畫時，得免舉辦公開展覽及公聽會，不受前三項規定之限制。 都市更新事業計畫擬訂或變更後，與事業概要內容不同者，免再辦理事業概要之變更。	業計畫時，得免舉辦公開展覽及公聽會，不受前三項規定之限制。 都市更新事業計畫擬訂或變更後，與事業概要內容不同者，免再辦理事業概要之變更。
---	---

提案人：

郭瑞峰
黃善福
張師華

三、附帶決議：

附 1

3/5 10:59

附帶決議

案由：

二零二零年十二月二十八日行政院函請本院審議之「都市更新條例第五十七條、第六十一條及第六十五條條文修正草案」，其中第五十七條第三項修正條文規定：「經直轄市、縣（市）主管機關認定屬高氯離子鋼筋混凝土或耐震能力不足之建築物而有危害公共安全者，得準用建築法第八十一條規定之程序辦理強制拆除」，除欠缺緊急性之要件而有範圍過度寬廣之疑義外，該項規定更排除踐行同條第一項及第二項之限期自行拆除或遷移，以及實施代為拆除前應經實施者協調及主管機關協調之程序，而有違反經濟社會文化權利公約第七號一般性意見第十五點所揭之正當法律程序，而有侵害經濟社會文化權利國際公約第十一條第一項之居住權之虞。有鑑於公民與政治權利國際公約及經濟社會文化權利國際公約施行法第二條至第四條已明定：「兩公約所揭示保障人權之規定，具有國內法律之效力。」、「適用兩公約規定，應參照其立法意旨及兩公約人權事務委員會之解釋。」、「各級政府機關行使其職權，應符合兩公約有關人權保障之規定，避免侵害人權，保護人民不受他人侵害，

並應積極促進各項人權之實現。」，爰提案促請於都市更新條例本次修正施行後，相關機關於解釋適用相關規定時，應注意遵守國際公約之要求，以保障人民之居住權。

提案人：

邱顯智

邱明志

林思敏

主席：現在進行協商。

（進行協商）

主席：現在處理都更條例第三十二條。

第三十二條有鄭運鵬委員等 16 人提案及修正動議，請大家看一下，即劃線的地方：「應刊登新聞紙、或新聞電子報並於直轄市、（縣）市主管機關電腦網站刊登公告文」。各位委員有沒有意見？沒有意見，好，第三十二條照修正動議通過。

處理第五十七條。本條有行政院提案、王美惠委員等 18 人提案以及修正動議。各位委員有沒有什麼意見？

請王委員美惠發言。

王委員美惠：我們現在是討論第五十七條的部分，本席認為「傾頹或是朽壞」部分要加入，如果沒有加入的話，以後他們也很難處理，像地震或發生意外的時候，因為有很多房屋可能是倒一半或呈現傾斜狀態，我認為這部分的文字沒有加入的話，可能也很難處理。而這次最大的問題是，地方主管機關進行拆除時，若不去協調可能會讓百姓誤解，我認為這次修法必須要有相關的程序之後，就如同早上質詢時也提到可以辦理聽證、審議，讓住戶充足表達他們的意見，不然大家沒有共識的話，後續問題會很多。本席雖然提出修訂這一條，但本席也支持院版的立場，我也尊重大家的意見。

主席：請羅委員美玲發言。

羅委員美玲：我想請教營建署，我有看到王美惠委員的提案，它裡面加上「傾頹或朽壞及危害公共安全者」，可是行政院版是沒有提到這幾個字眼，那表示說只要認定它是屬於高氯離子鋼筋混凝土或耐震能力不足的建築物就拆，還是它要真的朽壞才拆？這個到底是怎樣？這個加進來的話，如果沒有的話能不能拆？這部分請營建署解釋。

主席：請次長說明。

花次長敬群：跟各位委員報告，其實傾頹和朽壞是法律上不確定的一種表達方式，所以我們現在已經很清楚我們會訂標準，那個標準是科學化，經過專業來討論鑑定，而且是嚴格的標準，這部分在其他條文就要授權主管機關來訂定，所以結構安全不足、有危害公共危險的這個標準，我們要以科學化的標準，比較不要用傾頹、朽壞，因為這是一個感覺……

羅委員美玲：次長，我打岔一下，其實這兩種意義上是不一樣的，以行政院版來講的話，你認定它是海砂屋或認定它耐震力不足，這部分有國家標準嗎？沒有國家標準嗎？所以到現在為止你們沒有這個標準？

花次長敬群：我們正要訂。

羅委員美玲：好，正要訂。如果你們訂下這個標準，結果這個建築物真的不符合標準，如果你訂了，那是不符合這個標準就拆呢？還是它真的要有害的狀態之下才要拆？這個可能要講清楚。

主席：次長，再說明清楚。

花次長敬群：我想這不是不符合標準就要拆，這個拆之前有很多程序要滿足，不是說這個房子被認定不符耐震力的標準，不管大家同不同意，我們就拆，絕對不是這樣！都更的整個程序必須走完，絕大多數人同意……

羅委員美玲：是沒錯，其實我覺得這個有點岔掉了，你知道嗎？因為我們這邊講的是都更，都更的話在都更範圍裡面就是要拆，如果就定義上來講的話，大家同意的狀態之下都要拆嗎？還是有些建築物是可以保留？

花次長敬群：如果它是被都更案分割出去的，當然在審議過程中就會把它割出去，就不會硬要把它納進來。

羅委員美玲：對，如果納進來，你非得要拆不可嘛！是這樣嗎？

花次長敬群：因為它是經過絕大多數的權利人同意，而且審議通過，也覺得都是合情、合理、合法，這時候基於公共安全就應該要拆。

羅委員美玲：OK，如果它已經納進來了，可是這間房子被認定就是海砂屋，你們也訂定標準說它是耐震力不足的狀況之下，還要認定它是否有損壞的問題嗎？這部分才是重點吧！

主席：請署長說明。

吳署長欣修：過去建築法第八十一條就是因為它的樣態太多種，一個可能是早在一百年前的老房子，牆都已經要倒了、要裂了，或者是我們現在講的這些大樓，其實它的樣態也非常多，但是所謂傾頽或朽壞的樣態太多，所以過去建築法第八十一條就是因為這樣，所以一直不敢很明確去定義何謂傾頽或朽壞，因為它的樣態太多。我們這一次是在都更的樣態下，前提是為什麼用這樣，而不去修法第八十一條，就是因為我們是在都更的樣態下來引用它，在建築法第八十一條或許有二、三十種樣態，可是在都更裡面可能會適用的就只有那兩、三種，所以我們是用這樣的定義去「得引用」它的作業，所以我們會強調是在都更的樣態下，也就是說第一個，如果都更事業計畫通過，它已經是 80% 的所有權人同意。

另外一個就是說，因為它已經面臨結構安全很嚴重的疑慮，所以會有所謂的耐震評估，那這個耐震結構的評定以後，我們為什麼會用這樣子，其實大家都會注意到危老也是寫這樣類似文字，大家對於危老比較沒有疑慮是因為百分之百地主都同意了嘛，他只是要證明它已經狀況不好，所以當我們引用到都更之後，我們也是很謹慎，要在都更事業計畫書通過以後，他才能提出，那就是踐行前面，還有相關公聽審議的程序，讓它跟民眾溝通的過程更謹慎，但是這樣的一個判定標準上來講，我覺得我們用的標準還是比危老更高，因為危老的標準與我們現在都更要做的相對是比較低，所以這一點，我要跟各位說明一下，它跟建築法第八十一條直接引用的差異在這裡。

主席：請張委員其祿發言。

張委員其祿：針對這個問題，因為原來院版就是耐震能力不足，剛剛其實幾位委員垂詢的也是這個問題，我們的建議是這樣，請大家也可以參考一下，針對修正動議第 3 案是把這邊的文字改成「或經結構安全性能評估結果之建築物耐震能力未達一定標準」，其實原始的想法就是剛才署長講的，就是從危老條例那邊來的，我們不知道是不是這樣子，但是這邊是建議，大家可以參考一下，結構安全性能評估結果就已經有耐震能力未達一定標準，是不是做這個修正，但這個就是危老那邊的想法抄過來的，所以是不是這個比較精準？這個修正建議看看大家的想法。

吳署長欣修：跟委員報告，委員這樣的建議，其實方向上我覺得可以朝這個方向，但是為避免文字一致，就是讓大家第一時間會有錯覺認為都更的標準跟危老是一致的，所以針對這部分我們會

酌作修正，就是只要經過結構安全性能評估，結果確有危害公共安全，用這樣的一個說法，也避免讓大家誤解用的標準跟危老一致，事實上我們的標準會更高。

主席：倒是都有回應我們委員的意見。

請邱委員顯智發言。

邱委員顯智：主席、各位同仁。這個爭點在於要不要改成私調跟公調不要啦，然後進行拆除，那剛剛署長提到建築法第八十一條，因為署長也有講說這個態樣很多，然後它可以直接拆除嘛，但是實務上地方政府或機關用到建築法第八十一條的案例應該非常少，等一下可以請署長再補充。那為什麼會這樣？因為拆屋是很嚴重的事情，剛才王委員也有講，所以我是支持，如果你要加上「立即」這個狀況的話，我是支持，因為拆屋是很嚴重的事情，雖然已經到最後的這個階段，剛剛次長也有講，但是畢竟這是一個很嚴重的事情，所以我們的主張是不要將私調跟公調都拿掉，可以保留公調，因為我覺得私調的部分，某種程度已經到這個階段，不同意拆遷的人跟都更實施者恐怕也很難達成協議，但是如果能夠由機關、縣市政府出面或怎麼樣的情況之下，然後有一個公調，讓大家可以有一個協商的機會，搞不好也可以達成共識，這很難說嘛！像主席就很會調解，也有可能會達成共識，這樣是比較和緩的方式，也減緩他房子被拆掉這樣的傷害。

第二個部分，因為它有分兩個，一個是高氯離子，也就是海砂屋的部分，另外一個是耐震力有危害公共安全的建築物，因為有危害公共安全建築物的這個部分，第六十五條有規定是由中央主管機關訂定這個標準，至於高氯離子的部分也應該要由中央主管機關去訂定，因為現在實務上的狀況，就是各直轄市、縣市政府對於高氯離子混凝土建築物的強制拆除是很混亂的，所以這個標準應該由中央去會比較貼切，所以基本上我們的修正動議，就是針對這兩個部分，希望能夠有一個比較妥善的作法。

主席：請吳署長回應一下。

吳署長欣修：謝謝邱委員，第一個就是建築法第八十一條的狀況就像我剛剛講，因為我們建築物從以前保留到現在的樣態實在太多種，所以包含大多數都是沒有建照的，也就是他先天就沒有經過相關的建築設計或結構方面設計的樣態，所以它會產生所謂傾頹毀壞疑慮的狀態就非常多，譬如說是純木構的，或是土角厝，那我要怎麼分別去鑑定？

所以這在很多不管是土木技師公會、建築師公會或結構技師公會，他們其實中間也產生很多不同的見解，那這也造成縣市政府大部分都不知道到底要聽哪一類的見解，這就是為什麼過去在執行上，根據我目前初估，六都縣市政府加起來不會超過 20 件，就是因為其樣態太多種，沒有一個縣市長願意承擔，他們只認定某幾種標準就好，所以這是為什麼執行狀況會不太理想的原因，針對海砂屋雙北已經比較明確感受到對居住者產生較強的公共安全疑慮，所以海砂屋是現在唯一大家比較有共識的，但其樣態的確有很多種，所以我們在這一次才會提出由我們針對都更的樣態所適用六層樓以上的建物優先來採用這樣方式認定，因為基本上，第一、這些都有建照，第二、就它構造的形式來講比較接近，那我們要訂出，不管是透過 R 值的 credit，或是重力加速度的標準，將會比較容易產生，但是這不代表建築法第八十一條全部，我們先只抓一部分出來適用，當然我們長期希望藉由這些樣態的建立，最後能夠再統回去定義第八十一條的

樣態，這個部分是我們後續會努力，那至於剛剛委員所提到的，事實上在過去都更事業計畫審議的過程當中，除了聽證以外，我想縣市政府都有同樣的經驗，他們應該都有出面協調過，而今天會走到最後，其實私調、公調對地方政府來講，公調的結果其實他們幾乎大概都知道，可是好像過去有一點不做不行又變成要等待，所以我想在整個過程當中，地方政府都一定會盡最大努力去做協調，尤其是當他要進到都更審議會之前，我想縣市政府一定都會有類似公部門進行協調的過程，所以為什麼希望要特別引用，就是希望在時程上不要再繼續拖延，如果都更事業審議計畫都已經審議完成了，那是不是儘可能讓它加速進行，也讓我們這一條有它的美意，但我們不會希望每一個案件都是這樣，而是在他已經盡力到更新計畫事業都通過了，而且確實有這種高危險的樣態，我們才會去適用，並不是全體適用到所謂的都更事業計畫全部的案子都可以執行。

主席：請張委員宏陸發言。

張委員宏陸：其實針對張其祿委員修正動議三提議增加的部分，其實我是滿認同的，我早上質詢時就想提議增加，但後來我看到張委員有提，所以我就不提了，我不知道署長或你們有沒有這個實力，就是你們有沒有看過一棟房子經過評估之後，一樓耐震度是夠的，但是三樓、四樓、五樓以上的耐震度卻不夠，這種例子我不知道你們有沒有看過，如果你沒有寫得仔細一點的話，當遇到這種例子的時候，那一樓是拆還是不拆？我覺得我們要寫清楚，我要提醒的就是這一點。

吳署長欣修：跟委員報告，我們這一次為什麼會比過去危老還要更精準，是因為危老大概 R 值大於 45 就可以開始進行整理，我們是希望他還是有初評跟詳評，因為詳評的話，就會針對全棟去做，而且它也不是只有混凝土的耐震強度，同時也包含無角度加速度的測試，這些都會有，所以它的過程會比較嚴謹，但是我們也會讓他在都更事業計畫擬定的過程當中同步進行，因為他所花的時間會比較久，我們儘可能在他擬定事業計畫時同步來進行，這樣對最後結果整合可不可以適用這個條文將會更精準，所以出來的結果不會差異太多，因為那是一個整體的數值。

主席：再來先請次長補充說明，然後再請邱委員顯智。

花次長敬群：報告委員，實務上會是這樣，今天一個都更計畫要送地方政府審查，它一定要知道自己符不符合適用未來我們要通過的這個法條，因為這跟其容積獎勵會有關係，在它能不能適用之前，它一定要先完成初評和詳評的所有過程，才能知道它能不能拿得到，所以這樣的案子一定是送案子進來之前，該建築結構安全程度已經被充分確認才會送案，它不可能案子送進來之後，所提的案子最後被打回來，整個案子重新簽訂同意書，因為它的容積獎勵一變，同意書就要重新簽，相信沒有開發商敢做這種事，所以實務上的操作會是一定是在簽同意書的過程就會做初詳評，才會讓這個計畫完整，然後才報到地方政府，所以這個部分也請委員瞭解，只要我們內政部中央訂定的標準是科學的、是嚴格的，則實質上這個部分的疑慮，應該是可以排除，以上補充。

主席：請邱顯智委員。

邱委員顯智：署長剛剛說第八十一條執行拆除的案件統計，我們之前曾函詢過營建署，他們回覆說近五年，根據建築法第八十一條拆除的，經各縣市統計出來是 45 件，但不知道為什麼也有很

多其他縣市的統計並沒有出來，像是有臺北市、新北市等，所以是有一些縣市有統計，但有一些縣市並沒有統計出來，而我要講的是，當然一方面他這個案件應該有 45 件以上，第二個、就是考量到直接拆房子可能是一個很嚴重的狀況，所以雖然法規已經訂在那裡，但是如果要實行，恐怕地方政府也會非常謹慎，所以我要講的就是，你今天把公調跟私調拿掉，是為了要迅速進行，可是從另外一個被拆遷人的角度來看的話，這就加深他被拆除的速度，所以我在想這就是你的界線要拉到哪裡的問題，當然沒有人會反對拆除危害公共安全等問題建築物，而且針對高氯離子的部分你應該也要去處理，但這是你界線要拉到哪裡的問題。剛才你也講，相信在都更走到這個階段之前，縣市政府都已經談過，但現在問題來了，我們現在坐在這個地方，你要去設想，法律是對一般抽象的事物做規範，所以你要去設想最糟糕的狀況，因為法令通過之後，是全臺灣各縣市都適用，假設有一個非常糟糕、非常沒有人權素養的地方首長，那會不會產生一個殘酷的結果，你知道意思嗎？這樣的案例以前也曾發生過，所以在機制上面，當然……

主席：現在多半已經忘記了，應該舉個例子。

邱委員顯智：所以就這個狀況，如果你遇到一個非常貫徹公權力或是都沒有在考量被拆遷戶處境的人時，那要怎麼辦？所以我是覺得私調也許可以刪除，但是公調可以留著，然後假使在這種狀況之下，能夠做出一個妥善的解決方式，也算是比較小的侵害手段。另外因為看起來營建署是希望針對實施容積管制前已經興建完成的建物做處理，那應該也可以把它訂定清楚。亦即 88 年以前的建物，有關高氯離子的部分，由中央統一來做標準跟鑑定方法的處理，這樣應該會比較好，

主席：這部分爭點這麼多，第一關就卡在這裡了

羅委員美玲：我想請問一下，現在高氯離子部分沒有國家標準嗎？

吳署長欣修：縣市都有……

羅委員美玲：我看到我們營建署所提供的 22 個縣市裡面，絕大部分都有自治條例，也有訂定一些辦法，可是裡面都有提到「認定其混凝土氯離子含量超過鑑定時國家標準值」，我們的國家標準值有訂定出來嗎？

花次長敬群：鑑定氯離子有國家標準值……

羅委員美玲：有國家標準值，可是問題是那個值在哪裡？是由各縣市自己認定嗎？

楊簡任技正哲維：兩者的標準不太一樣，國家標準是氯的含量，地方訂定的是受到地震力加速度…

吳署長欣修：如同我們剛剛所講的，不會只有單一數字，因為氯的含量標準的確是國家標準值，但是去找結構技師公會、土木技師公會討論出來的值，多少會有一些差異，有些重視混凝土的抗壓強度，有些重視加速度，所以我們讓各縣市政府自己去決定他們要採用哪些數字，不要因為這樣再去強迫，如果強迫的話，等於三個公會都要有一致的看法，這樣真的太困難。

管委員碧玲：先說時代力量公調的版本，取消私調，保留公調可不可行？

吳署長欣修：我覺得有困難度。

管委員碧玲：那我建議，因為我們這個法案出去時還是要經過朝野協商，不可能說今天一定會有結果，而時代力量的版本跟大家比較不一樣的，因為它保留公調，所以時代力量的版本，我們就

予以全案保留，因為它跟大家的架構不一樣，而比較一樣的這幾個版本應該要討論文字要怎麼修辭，讓它的範圍更符合期待，更不會被濫用，好不好？

主席：邱委員顯智，這樣好嗎？

管委員碧玲：之後再併案送朝野協商，所以現在的問題就是張其祿委員的用語、我的用語、行政院用語怎麼把它處理好？

主席：有一個問題，這個條文如果過了，時力的版本怎麼保留？

管委員碧玲：沒有，就是我們最後會整合成一個案，跟時代力量的案一起送出去朝野協商。張其祿委員的用語有一個問題，他把它弄成經結構安全性能評估結果有危害，這樣就比耐震不足更擴大，所有建築只要各種各類的評估安全有問題，就包含在內，說以文字來講，它的範圍便擴大了。

吳署長欣修：這條本身就是在說權利變換範圍內……

管委員碧玲：現在耐震能力，你們是要把它刪掉嗎？還是把它改成結構安全性能評估結果之建築物耐震能力未達一定標準？

吳署長欣修：對，因為結構安全性評估就是在評估這個。

管委員碧玲：就是在評估耐震能力，所以還是在耐震能力？

吳署長欣修：沒錯。

管委員碧玲：好，那我這邊要講的是採用你們的文字以後，加「立即」兩個字，如果你們認為「立即」兩個字不好評估，那用「明顯」總可以吧？因為是明顯而立即，我可以接受把「立即」改成「明顯」，採用明顯的話，跟張委員版本比起來意思一樣，但是用字非常精簡，好不好？大家如果同意，這一項就先做文字修正，用院版加「明顯」兩個字下去修，然後變成 A 版跟 B 版，A 版就是時代力量的版本，B 版就變成我們這個修正版，然後 A 版、B 版併陳送出去，這樣好不好？那我們也就暫時不列公聽會，這樣可以嗎？就是張其祿委員跟管委員的案子併案修正成為「明顯……」，好不好？亦即加「明顯」兩個字。

主席：經結構安全性評估結果……

管委員碧玲：不用，就是用院版加「明顯」兩個字。

主席：好，等一下。

管委員碧玲：沒有，剛剛已經說就是用院版加「明顯」兩個字。

主席：有關院版的文字先念一下。

管委員碧玲：就我那個案的「立即」改成「明顯」，就是本席提案修正 1 改為明顯有安全疑慮，用明顯有安全疑慮等於你們在規範裡面用張其祿委員的那個方法，那就很明顯。

主席：好，那現在大家看有沒有什麼意見，就修改成「或耐震能力不足之建築物，而有明顯危害公共安全者」……

管委員碧玲：然後你們再從規範裡面把那個明顯的規範，也就是張其祿委員講的，經過結構安全評估以後就是這樣，或者是經結構安全評估明顯有疑慮，這樣也可以，然後這部分就當作 B 案，時代力量版本為 A 案，然後再加一個 B 案，那這一項就 OK。下面一項再來一個 A 案、B 案，好不好？

主席：我們這邊對管碧玲這樣修正沒有意見，請問營建署對此有意見嗎？好，那就按照這樣作修正。

張委員宏陸：主席，叫他們改一改，寫出來讓大家看一下。

主席：就修改兩個字而已，院版加個「明顯」，請議事人員念一下。

賈專門委員北松：報告各位委員，經過協商後的建議文字是第五十七條第三項中「耐震能力不足之建築物，而有危害公共安全者」，於危害公共安全前增列「明顯」二字作為第一案，然後第二案是時代力量黨團的提案，兩案併陳。

管委員碧玲：應該是「而明顯有」，「明顯」二字是加在有前面，還是有後面？……

主席：請各位委員看第六十一條，就跟剛剛一樣，大家對修正後第六十一條第二項第二款有沒有什麼意見？如果沒有意見的話，我們就按照行政院版通過。

好，再來請各位委員看第六十五條第二項第二款也是一樣，修正為「不足而有明顯危害公共安全」，文字都一樣有「明顯」二字，第八項也一樣，修正為「而有明顯危害公共安全之認定方式」，沒有意見的話，就照行政院的修正文字通過。

邱委員顯智：其實第六十五條有關容積獎勵，早上我們也講過，有關容積獎勵，我們基本上是非常保留，因為容積獎勵的爭議非常大，而且必須要考量到都市承災率以及容受率的問題，容積一旦放寬，然後又做這樣的獎勵，整個都市計畫裡面有關都市人口結構也好，以及考量到他的成長跟下水道公共運輸系統等，是不是能夠有辦法這樣做？營建署的作法是他必須要獎勵，讓大家都誘因來做都市更新，其實獎勵也有其他的作法，不見得一定要做容積獎勵，比如說租稅優惠等等，所以就這部分，說實在最後結果又可能會衍生出新的都市問題，而且監察院過去對營建署容積獎勵的限制考核也有很多的意見。

主席：我們請行政部門表達意見。

吳署長欣修：我說明一下，這就是我們為什麼要先講時間點，因為在那之前通常還沒有進行容積管制，也就是說今天這些房子，早期大部分都座落在未實施容積管制之前，都是依面前道路高度去興建，所以通常他的原容都已經大於法容，亦即既有容積都大於法定容積，但是你看到我們並沒有要求，像法定容積我們最高可以得到 1.4 到 1.5 的獎勵，但我們仍用原容 1.2，其實是考慮他有沒有能力再蓋回去，就是因為考慮到早期這些房子，算是用的稍微比較高一點，但是它相對坪數通常比較小，如果再讓它只按照原容，他就會直接計算，因為現在建築物的公設標準相對比較高，那他一定會很明顯縮水，甚至可能縮到回不去，所以我們當時才會考慮用這樣的方式去處理，但是即使到 1.2，我們心裡都清楚知道還是會縮水，只是儘可能還是讓他可以住得回去，所以這一次即使稍微到 1.3，我也可以跟委員講，有一些坪數還是回不去，但是我們也不認為要把它拉到很高，但是儘可能讓他在可以回得去的樣態這樣來做，所以我要跟委員說並不是我們刻意去拉，而是當年的樣態真的就是這樣。

管委員碧玲：你們要再進一步好好溝通，好不好？我們給一些時間讓你們跟邱委員進一步做溝通，反正我們就是一起保留送出去，好不好？

主席：好，保留。

附帶決議，只有 1 案，請行政部門說明。

花次長敬群：我想在第 5 行右邊文字「除欠缺緊急性之要件」，建議改成「是否有緊急性之要件……」。還有第 8 行的中間，「而有違反經濟社會文化權利公約……」，建議改成「是否有違反……」，其餘的部分就……

邱委員顯智：不好意思，改過的文字可不可以給我看一下？

主席：請大家看一下第五行：「得準用建築法第八十一條規定之程序辦理強制拆除，除欠缺緊急性……」，現在修改改為「是否有緊急性之要件而有範圍過度寬廣之疑義外」，亦即「除欠缺緊急性之要件」，建議改成「是否有緊急性之要件……」。再來第八行也是一樣，將「……主管機關協調之程序，而有違反經濟社會文化……」，把它修改「……主管機關協調之程序，是否有違反經濟社會文化……」，這樣可以嗎？沒有意見的話，附帶決議就照邱委員顯智的提案文字修正通過。

（協商結束）

主席：那我們先休息一下，讓他們改一下文字。

休息

繼續開會

主席：現在繼續開會。請宣讀協商結論。

協商結論：

都市更新條例部分條文修正草案，第三十二條第四項修正為：「前二項公開展覽、公聽會之日期及地點應刊登新聞紙、或新聞電子報，並於直轄市、縣（市）主管機關電腦網站刊登公告文，並通知更新單元範圍內土地合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人；任何人民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向各級主管機關提出意見，由各級主管機關予以參考審議。經各級主管機關審議修正者，免再公開展覽。」，其餘文字均照行政院提案文字通過。

第五十七條，其中「危害公共安全」前增列「明顯」二字，其餘文字均照行政院提案文字，作為甲案，與時代力量黨團提案兩案併陳。

第六十一條，照行政院提案通過。

第六十五條，第二項第二款及第八項「危害公共安全」等字前增列「明顯」二字，作為甲案，與時代力量黨團提案兩案併陳。

附帶決議文字，「除欠缺」三字修正為：「是否有」及「而有」二字修正為：「是否有」，其餘文字均照原提案文字通過。

方才宣讀的時代力量黨團提案修正為邱顯智委員等人提案。

作以下決議：

第一案跟第三案併案審查完竣，擬具審查報告，提報院會討論；本案須經黨團協商，請問各位，有無異議？（無）無異議。本案於院會討論的時候，由莊召集委員瑞雄做補充說明。

第二案審查完竣，擬具審查報告，提報院會討論；本案不需經黨團協商，請問各位，有無異議？（無）無異議。

張委員宏陸：主席，不好意思，鄭運鵬的那部分就不用協商了吧？

主席：對。本案於院會討論時，由莊召集委員瑞雄做補充說明。

現在處理臨時提案，共 10 案。請宣讀。

臨時提案：

1、

案由：內政部應會同經濟部，就「全國總歸戶住宅持有資料」、「未成年擁有住宅統計」、「法人住宅持有資料」與「低度使用（用電）住宅資料」進行勾稽，並區分低度使用（用電）住宅座落轄區暨建築完成日期，以確實釐清多屋家戶、法人空餘屋持有數量與現況。

提案人：林思銘 林文瑞 林為洲

2、

案由：請內政部於七月底前公布「全國總歸戶住宅持有資料」，並以「排除共同持分」區分，作為政策評估依據。

提案人：林思銘 林文瑞 林為洲

3、

案由：在全民抗旱、共體時艱缺水的時刻，要求內政部利用經濟部的「再生水資源協調會報」平台，就水資源如何有效循環再利用跨部會協調積極規劃再生水計畫，以順利推動「公共污水處理廠再生水工程推動計畫」，並將其推動成果，每年提供相關資料予立法院全體委員，以利後續監督。另請內政部營建署研議，就水資源永續的觀點視個案情況，將現有污水處理廠的放流水處理等級再提高，達到有效再利用的循環經濟，並於三個月內繳交書面報告予立法院內政委員會。

提案人：林為洲 魯明哲 林文瑞

4、

案由：二零二零年十二月二十八日行政院函請本院審議之「都市更新條例第五十七條、第六十一條及第六十五條條文修正草案」，其中第五十七條第三項修正條文規定：「經直轄市、縣（市）主管機關認定屬高氯離子鋼筋混凝土或耐震能力不足之建築物而有危害公共安全者，得準用建築法第八十一條規定之程序辦理強制拆除」，除欠缺緊急性之要件而有範圍過度寬廣之疑義外，該項規定更排除踐行同條第一項及第二項之限期自行拆除或遷移，以及實施代為拆除前應經實施者協調及主管機關協調之程序，而有違反經濟社會文化權利公約第七號一般性意見第十五點所揭之正當法律程序，而有侵害經濟社會文化權利國際公約第十一條第一項之居住權之虞。爰請內政部於一個月內，針對前開草案可能侵害人民居住權之問題，提交書面報告予本院內政委員會，並將行政院都市更新條例草案，函請監察院國家人權委員會，依據該會職權行使法第二條規定，提供該會研析意見。

提案人：邱顯智 魯明哲 林思銘

5、

二零二零年十二月二十八日行政院函請立法院審議之「都市更新條例第五十七條、第六十一條及第六十五條條文修正草案」，其中第五十七條第三項修正條文實為解決地方政府逕依建築法第 81 條先行拆除危險建築物而致行政正當性之疑慮而生。然該修正條文僅作用於都市更新範

圍內之危險建築物，地方政府仍得依建築法第 81 條拆除危險建築物。為使危險建築物的拆除程序臻於完備，爰請內政部於一個月內完成建築法第 81 條修正條文之研議報告。

提案人：邱顯智 魯明哲 林思銘

6、

鑑於歷年發生過九二一大地震與〇二〇六等重大地震災害，造成民眾傷亡與財物損失，為避免此類憾事再次發生，爰請內政部應於一個月內將山崩與地滑、活動斷層、土壤液化潛勢等地質敏感資料勾稽於不動產交易實價查詢系統，以使各機關及民間進行不動產交易時，得充分評估所居住地區之地質情形、耐震程度，保障知的權利與生命安全。

提案人：邱顯智 魯明哲 林思銘

7、

鑑於二零二零年十二月二十八日行政院函請立法院審議之「都市更新條例第五十七條、第六十一條及第六十五條條文修正草案」，為瞭解修法前都市更新執行現況，以使本次修正合乎實務現況，爰請內政部於一個月內提出（一）近十年各直轄市、縣（市）政府依照《建築法》八十一條拆除情形；（二）2016-2020 年安家固園執行情形；（三）近十年各直轄市、縣（市）高氯離子鋼筋混凝土及耐震能力不足之建築物而有危害公共安全者，其分別都市更新情形及耐震詳細評估結果；（四）輻射屋、海砂屋及現行依《建築法》第八十一條及《災害防救法》拆除之危險建築物其拆除、補助及居民安置之配套措施；（五）全台社會住宅所屬區域之容受力書面報告。

提案人：邱顯智 魯明哲 林思銘

8、

鑑於二零二零年十二月二十八日行政院函請立法院審議之「都市更新條例第五十七條、第六十一條及第六十五條條文修正草案」中，明述此修正草案之目的係為避免九二一大地震與〇二〇六等重大地震災害事件再次發生，提升都市防救災能力，爰請內政部於評估我國各區整體避難空間與設施、公眾運輸系統、上下水道系統、人口結構與成長、地層與地質敏感區等因素後，兩個月內於網站公開全台各區容受力和承災力書面報告，並提出以容受力和承災力觀點評估現行都市計畫與容積獎勵制度檢討書面報告，作為推動都市防災及永續規劃之基礎。

提案人：邱顯智 魯明哲 林思銘

9、

有鑑於內政部向本院送交都市更新條例第五十七條修正，增訂「經直轄市、縣（市）政府認定屬高氯離子鋼筋混凝土或耐震力不足之建築物而有危害公共安全者，得準用建築法第八十一條規定之程序辦理強制拆除，不適用第一項後段及前項規定。」，因強制拆除公權力執行影響人民之財產權及居住權甚鉅，其發動拆除之認定標準之內容及範圍應具體明確，以避免地方政府濫權侵害人民權利，使人民對於行政機關之行為沒有預見可能性，因此，爰提案要求內政部對於「高氯離子和耐震度不足」以達強制拆除規定之內容與範圍應嚴謹明確及透明化，一個月內提出書面報告。

提案人：邱顯智 魯明哲 林思銘

10、

有鑑於內政部向本院送交都市更新條例第五十七條、第六十一條及第六十五條修正草案的審查，內容提及有關於簡化代為拆除之機制與變更獎勵容積之條文，除了發動強制代為拆除下的標準不明確外，亦使實施容積管制前已興建完成之合法建築物適用可自行劃定都市更新單元及多數決門檻，估計影響三萬兩千六百餘棟六層樓以上之中高層樓建築，恐使更新後居住成本提高形成潛在受迫遷人口或造成其他社會與環境的外部成本，因此，為確實保障人民之財產權及居住權，避免遭受過度侵害，爰提案要求內政部針對本次修法應先舉辦公聽會，充分徵集專家學者及民間團體意見，一個月內提出書面報告，再進行修法工作。

提案人：邱顯智 魯明哲 林思銘

主席：現在開始處理。

針對臨時提案第 1 案，行政部門這邊有沒有什麼意見？

花次長敬群：同意。

主席：本案就照提案通過。

處理第 2 案，行政部門有沒有什麼意見？

花次長敬群：同意。

主席：本案就照提案通過。

再來處理第 3 案，提案人林委員為洲不在場。行政部門有意見嗎？

花次長敬群：同意。

主席：第 3 案照案通過。

第 4 案開始都是邱委員的提案。請邱委員發言。

邱委員顯智：很多部分我再跟行政機關溝通。今天提的這些都是跟今天的修法有關，署長，我們再討論。

主席：好，第 4 案到第 10 案都是邱顯智委員的提案，他其實非常用心，都跟今天的法案有關，是否請行政部門這邊再去做溝通，下次我們看溝通的結果怎麼樣再說。

今天審議的「都市更新條例」的修正草案，攸關整個公共安全跟人民權益影響甚鉅，也受到社會高度的關切，此次修法在大家的努力之下，期望能夠達成合憲、兼顧公共安全跟私人財產的維護、保障，而且在修法以後，更使整個「都市更新條例」跟「建築法」相關的條文得以相輔相成，並使地方相關主管機關能夠有完備的一個執行依據，以提升都市更新的推進效率，使民眾能夠免於老屋傾頹、朽壞的安全威脅。大家關切全民的福祉，經過今天大家這樣的一個努力，我們期盼在中央主管機關跟地方政府能夠秉持此次修法的意旨，攜手合作，戮力以赴，共創中央、地方與民眾三贏的局面，其實今天大家最主要的一個共同努力是期盼能夠為全民建構更為完善的一個住宅環境。

今天很謝謝大家，我們處理臨時提案 10 案，該通過的也通過了，其他該跟委員這邊做協商的，也請行政機關再去做溝通。

本日會議到此結束，現在散會，也感謝臺北市跟新北市兩位處長，謝謝各位委員跟官員。

散會（14 時 13 分）