

立法院第 8 屆第 4 會期內政委員會第 18 次全體委員會議紀錄

繼續開會

時 間 中華民國 102 年 12 月 12 日（星期四）9 時 13 分至 17 時 31 分

地 點 本院紅樓 202 會議室

主 席 張委員慶忠

主席：現在繼續開會。進行今天上午的討論事項。

討 論 事 項

- 一、審查行政院函請審議「都市更新條例修正草案」案。
- 二、審查本院委員林淑芬等 22 人擬具「都市更新條例修正草案」案。
- 三、審查本院委員姚文智等 31 人擬具「都市更新條例修正草案」案。
- 四、審查本院委員邱文彥等 27 人擬具「都市更新條例修正草案」案。
- 五、審查本院委員李俊佖等 23 人擬具「都市更新條例第 16 條及第 36 條
條文修正草案」案。
- 六、審查本院委員陳亭妃等 21 人擬具「都市更新條例第 16 條及第 36 條
條文修正草案」案。
- 七、審查本院委員許添財等 18 人擬具「都市更新條例部分條文修正草案
」案。
- 八、審查本院委員丁守中等 27 人擬具「都市更新條例部分條文修正草案
」案。
- 九、審查本院委員李應元等 36 人擬具「都市更新條例部分條文修正草案
」案。
- 十、審查本院委員尤美女等 22 人擬具「都市更新條例部分條文修正草案
」案。
- 十一、審查本院委員陳其邁等 24 人擬具「都市更新條例部分條文修正草
案」案。
- 十二、審查本院委員張慶忠等 22 人擬具「都市更新條例部分條文修正草
案」案。
- 十三、審查本院委員姚文智等 17 人擬具「都市更新條例部分條文修正草
案」案。
- 十四、審查本院委員陳其邁等 20 人擬具「都市更新條例第 10 條條文修正

草案」案。

十五、審查本院委員蔡正元等 16 人擬具「都市更新條例第 27 條條文修正草案」案。

十六、審查本院委員邱文彥等 21 人擬具「都市更新條例部分條文修正草案」案。

十七、審查本院委員林淑芬等 25 人擬具「都市更新條例第 27 條條文修正草案」案。

十八、審查本院委員田秋堇等 23 人擬具「都市更新條例部分條文修正草案」案。

主席：現在進行提案說明，請內政部李部長說明修正要旨。

李部長鴻源：主席、各位委員。首先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委員提案及行政院提案修正「都市更新條例」，本人應邀前來報告並備質詢，甚感榮幸及感謝。

都市更新條例於 87 年 11 月 11 日公布施行以來，歷經 8 次修正，現行條文計 67 條。為加速都市更新之推動，並兼顧都市更新過程中各方權益之衡平，本部於 99 年起即積極檢討，研議期間適逢文林苑都更爭議事件，大院內政委員會於 101 年 3 月 28 日作成決議，請本部於第 2 會期開議前，將都市更新條例修正案提送審議。因此本部將相關爭議之處理一併納入，全面修法。

本（第 9）次主要修正重點包括：一、強化都市計畫與都市更新之連結及公益性；二、改進權利變換之分配、補償及鑑價機制，使都更權益分配更臻公平合理；三、修正多數決強制實施機制，適度提高同意比率，並強化正當行政程序，以降低強徵、強拆的爭議；四、強化資訊公開與民眾參與機制，回應各界所詬病的都更資訊不對稱及未予民眾充分表達意見的機會；五、全面補強參與都更之權益保障措施，改進權變預售機制，並給予所有權人撤回同意書之機會；六、修正公有土地參與都更機制，以避免公有土地遭私有土地以小吃大的亂象；七、解決實務執行之爭議與困難等 7 大項，共計修正 55 條，新增 19 條，刪除 1 條，修正後條文共計 85 條，於 101 年 12 月 7 日由行政院函請大院審議。

續因司法院大法官會議於 102 年 4 月 26 日作成釋字第 709 號解釋，宣告本條例第 10 條第 1 項、第 2 項、第 19 條第 3 項及第 4 項規定不符憲法要求的正當行政程序，有違憲法保障人民財產權與居住自由之意旨，應於本解釋公布之日起 1 年內檢討修正，逾期未完成者，該部分規定失其效力案。本部依上開解釋文之意旨及精神檢討後，其中有關事業概要同意比率門檻過低及未經適當組織審議、資訊公開、通知應送達等部分，已納入原行政院送 大院審議之修正草案。至於計畫核定前應以公開方式舉辦聽證及核定或核准之計畫內容應分別送達更新單元內相關權利人等部分，提出再修正條文，經行政院於 102 年 8 月 7 日同意作為本部於 大院委員審議本條例草案時之協商版本。

本次審查大院委員提案，包括李俊佖委員等 23 人、陳亭妃委員等 21 人、許添財委員等 18 人

、丁守中委員等 27 人、李應元委員等 36 人、尤美女委員等 22 人、陳其邁委員等 24 人、林淑芬委員等 22 人、張慶忠委員等 18 人、姚文智委員等 17 人、陳其邁委員等 20 人、姚文智委員等 31 人、蔡正元委員等 16 人、林淑芬委員等 25 人、邱文彥委員等 21 人、邱文彥委員等 27 人及田秋堇委員等 23 人之提案，與行政院所提之修正草案方向大致相同，包括增訂都更各階段資訊應充分公開及相關通知採更為嚴謹之送達規定；適度提高各階段同意門檻，以強化其代表性；事業概要由都更審議會進行實質審查，並讓相關利害關係人得以充分表達意見；強化政府依法代為拆遷前應先行之正當程序；限制權利變換之預售時機，減少都更爭議；增訂專業估價者之選定方式；明定一定規模或比率以上之公有土地應由政府主導辦理；實施權利變換之費用合理分擔等修正，在在考量民眾權益之保障、強化行政程序之正當性及都市更新之公益性，同時擴大政府主導都更能量，採更加公平合理的都更機制，由民間與政府一起合作來推行都更，以利都市機能活化，並提供居民安全與合宜的居住空間及生活環境，本部原則認同。

惟其中部分委員提案內容，包括民間所提都市更新事業計畫同意比率一律提高至 90% 甚至 100%；代為拆遷之主體改由法院裁定後執行、取消未經政府劃定更新之地區，人民得以自行劃定並實施都更之機制；刪除簡化計畫變更程序之規定；保留現行部分協議合建、部分權利變換之實施方式；都市更新基金之存廢；實施者資格是否應予限制；成立都市更新調解委員會進行調解；允許非政府組織實施都更及擔任都更爭議之仲裁者等部分，與行政院所提之修正草案存有較大差異，且各委員版本間意見亦有不同，宜於併案審議時，通盤考量整體之立法架構及實務執行情形後再予衡酌決定。

經統計台灣 30 年以上老舊建築物約有 294 萬戶，早年建築技術法規對於建築物耐震係數等較無嚴謹規定，在目前各種都市災害頻傳之情形下，如何強化都市更新之推展，已成為社會大眾特別關注的議題，亟待本次修法通過後，能在更健全的體制下，繼續推展。

近來因考量本次全面修法涉及 70 多個增修條文，大院諸委員亦有十餘個提案版本，雖然修法方向均在加強民眾權益的保障及強化正當行政程序，但各版本間仍存有差異，要在短期間內充分、周嚴討論，達成共識，並在違憲條文失效前（103 年 4 月 26 日前）修法通過，恐有一定的難度，而都市更新事涉民眾居家安全保障、都市防災及都市發展，為免被宣告違憲之條文逾期失效，致都市更新無法延續推動，建請 大院考量分階段修法，先就司法院釋字第 709 號指陳違憲相關條文部分審查，希望能在條文失效前順利完成修法。其餘條文再整體討論，儘速取得各委員的修法共識並順利通過，以符合民眾的期待，請委員們再予衡酌。

以上謹針對大院委員及行政院提案修正「都市更新條例」修正草案，作扼要報告。敬請指教，謝謝！

主席：請提案人林委員淑芬說明提案旨趣，時間為 3 分鐘，兩案一併說明。

林委員淑芬：主席、各位列席官員、各位同仁。我們看到大法官的釋憲，其中大概談到了三條，首先是認為擬具事業概要時，沒有設置組織來審議這個事業概要；其次是認為更新單元內事業土地的同意門檻太低；另外也認為程序上應該要有聽證會的程序；這一般都是在講程序的問題。而本席擬具的提案，重要的是在於剛才部長所報告的，因為都更涉及居家安全、都市防災及都市發展

，但也涉及私有制國家裡的產權支配與使用自主性，我們希望這兩者都要兼顧，也就是程序正義要顧及，維護人民居住正義也要顧及。

我們有下列幾點說明：第一、近期有都更事件發生動用強制力的情形，這都是來自於當初士林文林苑事件，才凸顯了這個問題。我們也看到在取得同意的過程有瑕疵，屢遭質疑侵害人民財產。本人所提的提案內，是修訂取得同意方式及比率，由現行規定的二分之一比率，修正為原則應得全部所有權人同意；例外部分是在共有關係時，土地及非區分所有之私有建築物，得依土地法第三十四條之一；私有建築物屬區分所有者，依公寓大廈管理條例第三十一條規定辦理，以求慎重。

第二、為避免行政機關以重大建設之名，迅行劃定更新地區，而缺乏與民眾溝通對話以及協議，刪除「為配合中央或地方之重大建設」得為迅行劃定更新地區之事由。

第三、直轄市、縣（市）政府於特定事由下，有優先劃定及迅行劃定更新地區之公權力，而這也是部長經常掛在嘴上的，以彰顯都更的政策，但是更新之進行仍應踐行協議並取得同意。亦即雖然有這樣一個大的公共利益在前面，但你也必須踐行這個程序正義，所以實施者僅得於取得逾五分之四以上之更新單元之同意，而無法取得全部同意時，方得檢具都市更新事業計畫、無法取得同意之原因以及溝通協商之過程，及其公益性、必要之評估，向主管機關申請辦理徵收。

以上是對於本席等 22 人所提「都市更新條例修正草案」的說明。

另外，我還提了一個單獨一條條文的修正草案，是都更條例第二十七條。都市更新的核心價值是復甦都市機能，改善居住環境，增進公共利益。但是在第五屆、第六屆的立法院裡面，有些沒有迴避利益的委員自行提案修正，對於劃定為更新單元區內的國有土地，強制應全部參加都市更新；而在應強制參加都市更新的部分，又沒有配套。基於國有土地屬於全國人民所有、屬於現代及未來子孫所有的概念，我們認為國有土地應發揮符合公共利益的功能，本於完善都市機能，提升市民生活品質目的之規劃，所以我們不願意看到現在的都市更新強迫國有土地參加，然後使都市更新變質為炒房地產開發，精華區的國有土地淪為建商鯨吞蠶食的對象，動輒興建 90 坪、150 坪以上的豪宅，淪為炒作房價的兇手，累積建商的資本，卻驅離中產、弱勢族群至都會邊緣的郊區。

國有土地是全民資產，應恢復公有性質，利用都市更新協助取得公共設施及社會住宅用地與建物，也就是國有土地參與都市更新的部分，我們要求它要做為公共設施及社會住宅用地與建物，如此可以防止以小併大，掠奪國家資產，也可以防止不當的房地產炒作。

以上說明，敬請各位支持。

主席：請提案人姚委員文智說明提案旨趣。（不在場）姚委員不在場。

請提案人邱委員文彥說明提案旨趣，兩案一併說明。

邱委員文彥：主席、各位列席官員、各位同仁。本席提了兩個案子，其中一案是全版的修正，由 27 位同仁共同連署；另外一案是針對大法官會議七〇九號解釋，進行急要性部分條文的修正。

這兩個案子最希望凸顯的精神，第一，是必要性，我們認為都更是非常重要的政策，特別是對於一些窳陋地區、頹敗地區的居民生活品質及防災結構的保障，所以希望能釐定一個明確的優

先次序。第二，因應文林苑事件的發生及大法官會議所做的解釋，我們強調程序正義，不但是針對民眾對私人部門的參與，也是程序正義的彰顯。第三，我們希望都更不僅是把每棟房子或局部地區的房子做更新，朝向優質化，甚至變成豪宅化的概念，更重要的是有一個永續性，對具有意義的歷史古蹟、文化資產，應該予以保存；另外，在生活品質、公共利益的提升方面，也應該具有更永續性的思考。第四，是急迫性，因為在大法官七〇九號解釋之後，明年 4 月 26 日就會面臨時效失效的問題，有些急要的條文要處理。

在 27 人共同連署的全版修正案中，大致的內容是跟行政院版接近，但也做了若干修正。至於 21 人共同連署的部分條文修正草案，最主要的概念是強化資訊公開及民眾的參與；對於事業概要應核准的項目也予以明定；最重要的是希望民眾參與過程應以公開方式舉辦聽證；當然，我們也瞭解基於程序正義，都市更新計畫裡面取得同意的門檻應該予以明定；最後，為了希望減少一些爭議，所以權利變換計畫跟都市更新計畫要一併報核，徵求所有權人一定比率的同意，這個概念就是希望減少爭議。

希望這兩個版本經過委員們深入的討論，能得到共同的支持。但是本席也考量到七〇九號解釋之後，明年 4 月 26 日有些相關條文即將失效，所以今天大體討論之後，本委員會是否能邀集所有相關委員，甚至是他們的助理或是專家，大家形成一個平台，就急要部分先做處理，也就是先回應七〇九號解釋令，對相關條文先做處理，因為這個會期可能無法將本法完整處理，將來可能會面臨失效的問題。都更問題非常急迫，也非常複雜，至於後續全版的修正，在下個會期再繼續進行。以上是本席個人的建議，請大家考慮。謝謝。

主席：請提案人姚委員文智說明提案旨趣。

姚委員文智：主席、各位列席官員、各位同仁。我所提的都更條例修正草案有兩案，其中院總字第 666 號，提案第 14861 號一案主要著重在「都市再生」觀念及實際的作法必須導入都市更新條例。大家在討論整個都更的過程中，現在因為有大法官會議的解釋，還有文林苑的爭議，本席此一提案的關鍵在於認為整個都市更新最重要的重點是都市再生，也就是都市如何透過更新條例進行大規模的都市更新。我們現行的制度固然有許多問題，但大家視而不見的問題是，城市中衰敗的老舊社區無法透過現行條例而能進行都市的再生。本席所提第 14861 號提案中很清楚地標舉了幾個面向，最主要是都市更新的機構及都更基金，我們希望在本條例修正的同時都能夠關注到這部分，並且督促或導引地方政府就整個都市再生此一面向積極地承擔起責任。另外，本席的提案第 15234 號則是從整個都更協商、權利變換、民眾參與，甚至到憲法的角度，如何讓權益得以保障，如何讓公共利益得以實現，進行全盤的修正，詳細內容我不再贅述，此一提案是一全面性的法案，當然也融入了我剛才提到的「都市再生」的觀念。因為整個提案的過程非常長，在接受各方的意見後提出不同的版本，前述的第 14861 號提案是本席最早提出的版本，第 15234 號提案則是第二個版本，已將前述提案的觀念融入。其實，本席還有第三個版本，包括防災型都更，這部分應該還沒有排進來，本席希望審議時也能把那部分納入。

我相信主席今天排這個議程有其用心，也如同剛才邱委員所提，我們雖然碰到了大法官會議解釋的爭議，但是本席認為都更條例的修正應畢其功於一役。如果我們只針對有爭議的部分小修

，恐是見樹不見林，只是應付社會輿論的壓力，無法促成本席剛才所提「都市再生」的方向。上會期我們修正「濕地法」有相當好的成效，我們可以把現有的 19 個提案，若再加上後面的幾個提案，共有二十幾案，共同來彙整、協調，如果本會期無法完成，到下個會期再修正完成亦無妨，所以本席比較不贊同我們只修正部分條文，我認為我們應該全盤審視。我也向各位請求，本席的選區是台北市士林區、大同區，台北市的西區大同區、萬華區，也就是過去的老台北一大稻埕、大龍峒是全台灣最需要都更、最需要進行大規模都市重建、都市再生的地方，所以現行的都更條例如果只修正部分條文，對於整個都市的重新發展起不了任何的作用，在場有兩位準備參選市長的委員，我相信他們應該也會同意這個看法。以上說明，謝謝大家。

主席：請提案人李委員俊佺說明提案旨趣。

李委員俊佺：主席、各位列席官員、各位同仁。本席的提案主要是針對都市更新條例第十六條及第三十六條條文，有關第十六條，每次都市更新都涉及公、私兩方權益甚深，彼此權益的衝突及如何協調、處理的機制付之闕如，每次都更相關的利害關係人都因此吵得不可開交，所以本席提案修正第十六條第一項，明定成立包括民間人士、學者專家及主管官署的「都市更新爭議調解委員會」，如此才能處理都市更新的爭議事項，這是有關第十六條的修正。另外，關於第三十六條的部分，目前最大的爭議就是，過去的都市更新，只要主管機關一紙公文告知民眾其建物屬於都市更新範圍，要把房子拆掉就拆掉了，不必取得家屬同意等相關配套措施，因此本席提案修正第三十六條，增列都更拆遷必須有拆遷同意書為依據，始得執行強制拆除。

今天併案審查的都市更新條例修正草案就有 19 個，大家都急於修正大法官會議釋字第七〇九號宣告違憲的相關條文，本席認為現在距離釋字第七〇九號的落日期限尚有相當期間，如果我們只針對釋字第七〇九號宣告違憲的條文進行修正，其實無法觀察到整個都市更新的全貌，本席認為我們內政委員會的處理方式應該就整體進行修正，對於都市更新的相關法案應整體考量。所以，本席也呼應剛才姚文智委員的意見，我們應該在內政委員會作一整合，針對現有的 19 個法案，甚至包括未來可能一起併案審查的版本，共計可能有二十幾個版本作一全盤瞭解，內政委員會成立一個專案小組來討論這個法案，如此才有辦法進行整合。否則，僅是匆匆了事，雖把釋字第七〇九號宣告違憲的部分改掉，但卻未能真正解決都市更新的問題，以上說明，謝謝。

主席：請提案人陳委員亭妃說明提案旨趣。（不在場）陳委員不在場。

請提案人許委員添財說明提案旨趣。（不在場）許委員不在場。

請提案人丁委員守中說明提案旨趣。

丁委員守中：主席、各位列席官員、各位同仁。台北市政府強制拆除文林苑不同意戶之後，產生許許多多爭議，在都更過程中，面對各種爭議，如何使法令等各方面的機制更健全，針對都市更新的公益性、多元實施者之型態並規範其資格、加強資訊公開化、建立溝通協商機制、確保權利變換之公平性、提高各階段之同意比例門檻、健全所有權人退場機制等作了更完整的規劃。本案主要係由臺北市政府郝市長跟張金鶚副市長組成的團隊所提出，由台北市選出的 7 名國民黨籍的立法委員共同提案。台北市的土地寸土寸金，目前 4 米、6 米、8 米的狹窄巷道中還有許多三、四十年以上的老舊公寓，沒有電梯、耐震係數很低，不像日本東京的集合式住宅都設有自動瓦斯遮

斷閥，且台北市人口又高度高齡化，不論從人口高齡化的角度或是從防災的角度而言，台北市都有大幅加速都更的必要性，所以我們希望儘速將有爭議的部分釐清。台北市的老舊建築，如果把辦公建物包含在內，三、四十年以上不符現行耐震需求的老舊建物大概達到台北市建築物的 68%。李鴻源部長說，台北市如果發生 6.3 級的地震，恐將有 4,000 棟建物倒塌，以每棟建物 8 戶計算，那是不得了的災害，所以都更是絕對要進行的，當然，我們要讓各方面的法制規範更為健全。但是，在提出台北市政府這個版本之後，我們也更深入的檢討、瞭解，社會各界也有各種聲音，我們也聽到一些意見。臺北市政府原本的版本中規定任何時間都可退出都更，這一點我們現在有所保留，因為這樣會增加都更的不確定性，也會增加都更很大的成本。另外，由法院代拆這部分，我們都知道司法的行動非常緩慢，它本身又沒有公權力，也沒有相關的機具、人員，規定由法院代拆恐怕更困難，恐怕還是要由地方政府代拆，只要由法院判定即可。再則，關於同意的門檻這部分，本席認為若是屬於共同結構、建築體的集合住宅，必須達到十分之九的高比例，以目前台北市大部分屬於四層樓、五層樓的老舊公寓而言，一樓作為店面，頂樓加蓋，一戶等於兩戶，如果同意更新的門檻必須達到十分之九的比例，等於是 90%的居民被 10%的居民綁架了，這樣恐不盡公平。如果是各自獨立的透天厝，各自有各自的土地、房屋，在這種情形下，要求推動都更的門檻高一點還有其道理；但若是在一個集合式住宅內，同意門檻的比例可能要適度降低，這一點我們也同意待會討論時可再進一步討論。以上簡單向各位說明，謝謝。

主席：請提案人李委員應元說明提案旨趣。（不在場）李委員不在場。

請提案人尤委員美女說明提案旨趣。

尤委員美女：主席、各位列席官員、各位同仁。本席等 22 位立委共同提出「都市更新條例部分條文修正草案」，鑒於都市更新條例自民國 87 年 11 月公告實施至今，歷經 9 次修訂，惟修訂至今的現行版本，條文內容逐漸向建商傾斜，且在都市更新複雜程序中資訊不對等的條件下，土地及建築物所有權人的權益保障程度愈益降低。此外，現行都市更新條例的運作已凌駕都市計畫法及其他相關法令的規定，尤其條例中之容積獎勵措施完全不受都市計畫法規範，都市的發展宛如脫韁野馬，加重環境承載量，影響都市的環境品質，完全背離原本都更增進公共利益之精神與改善居住環境之目的，因此我們就看到一個血淋淋的文林苑王家的案例，到今天還是一個無解之題。為什麼要都市更新？原本是為了原住居民的利益及讓都市環境更美好，但是如果都市更新的結果卻是把原住居民趕出去，讓財團進來，我想這樣就不符合都市更新的目的。都市更新的目的應該是為了讓住在這塊土地的這群人生活的更好，提升其居住的品質與安全，同時也美化整個都市的環境，如果都市更新的結果卻變成這群人要被趕出去，我認為這將完全違背都市更新的目的。

本席提案的重點如下：一、都市更新應回歸都市計畫體系：為避免都市更新朝向零碎化、破碎化的「孤島式」都更，地方政府應於細部計畫中劃定更新地區，訂定都市更新計畫，作為都市更新事業計畫上位的指導計畫。二、提高同意門檻，因為都更是一個共榮的概念，所以當然應該讓原居住者與實施者好好地共同溝通、協調，所以應提高同意門檻，促使都市更新過程中，原住居民的所有權能受到尊重。三、增訂時效規定，減少都更計畫延宕所衍生的不確定性。我們看到文林苑一案到最後變成王家跟其他同意戶之間的爭議，因此都更程序中每一階段都應有時效規定

，以避免都更計畫因延宕而造成土地及建築物所有權人或原住居民長期處於不確定狀態。四、強化所有權人之退場機制：有鑒於目前都更推動程序中仍存有資訊不對等之問題，民眾無法充分知悉計畫內容，在簽署同意書之後才發現實際狀況與自己所瞭解狀況背道而馳，故為衡平所有權人所處資訊不對等之地位，土地與建築物所有權人等於公展期滿前有自由撤銷同意書之權利。五、保障土地及建築物所有權人或原住居民的擇優條款：明定都市更新概要計畫書應訂明分回房地面積，且所有權人得就概要計畫書及權利變換同意書之分配結果擇優選擇。以上說明，謝謝。

主席：請提案人陳委員其邁說明提案旨趣。

陳委員其邁：主席、各位列席官員、各位同仁。剛才姚文智委員在說明提案旨趣時提到在場有兩位市長候選人，姚文智委員大概沒有特別注意，當你講這句話的時候，台下有幾位委員都抬起頭來看你，除了丁守中跟蔡正元兩位委員已表態參選台北市長之外；還有一匹黑馬是坐在前面的李鴻源部長，搞不好也會到新北市參選；另外還有一位相當傑出優秀的立委同志李俊偲委員，他在嘉義市的民調也非常高，也不要忽視李俊偲委員的潛能；另外一位當然是姚文智委員本身，心中沒有 2014，但是他提出都市更新修法的企圖心，在我的看法，改日必有對台北市發展的更大的企圖心。

都市更新等法案當然引起社會相當大的關注，除市長候選人之外，包括都更團體及相關的當事人都給予極大的關注，所以，本席認為此次都更條例的修法必須完成兩大重點：第一、落實人權的保障，這一點在大法官會議針對文林苑後續衍生的糾紛有關的解釋中也非常清楚；第二，當然是必須能夠促進公共利益，因此這次都更修法對於這兩大重點應給予充分的關注。對於此次修法，本席的提案除了對憲法所保障的居住自由財產權以及正當法律程序給予特別的關注之外，對於不動產所有權人的意願、主管機關的責任以及不動產所有權人之救濟權益等等，本席特別提案修正第三條、第十九條、第二十二條及第二十五條，以確保正當法律程序之實踐、尊重不願意參與都更的土地及合法建議所有權人的權利及加強主管機關之責任、並確保全體土地及合法建物所有權人之利益。其中，包括通知的法律程序必須以書面的同意方式來進行，主管機關也必須合理的、詳盡地盡告知之義務。有關聽證程序部分，除了在「各級主管機關於核定發布都市更新事業計畫前」，以及我在第十條修正的「各級主管機關於核定發布實施都市更新事業概要前」都必須舉辦聽證程序。另外，對於有關行政救濟的程序，我在第二十二條裡面也給予相對的規定。另外一個是在文林苑裡面以合意合建的方式實施都市更新的部分，我也明訂應該取得土地所有權人的同意，假如沒有取得土地同意者，也應該要全面以權利變換的方式來實施，以上是我在這次修法的重點。

最後我還是要提醒及建議委員會，都更不應該是一個頭痛醫頭，腳痛醫腳的修法，應該是全面性地，就整個都市更新從實施到現在，在執行或是法令規定上未有周延之處，做通盤、全面性的檢討。因為也有一些同仁的版本還沒有進來，包括在大法官釋憲後到現在，行政部門的修正條文版本也沒有送進立法院，莫非這代表行政院的立場。在整個相關法案尚未都送進委員會審查前，我希望今天先進行大體討論，至於逐條審查，我希望能夠進行朝野協商，希望大家能夠就這個部分取得一致的共識。謝謝。

主席：請提案人蔡委員正元說明提案旨趣。

蔡委員正元：主席、各位列席官員、各位同仁。本席所提的 15403 號都市更新條例第二十七條修正案，主要是因為我們很多的國有土地、公有土地本身就已經是都市更新土地裡面的公共設施用地，本身就是都市更新土地的法定空地。長年以來，我們的處理方式是由國有土地變成權利賣給特定人士，本席覺得這樣很不妥，因為它是原有建築基地上面，其它的區分所有權人共同使用的公共設施，已經是共同使用的法定空地，現在你把它賣給特定人，這樣不妥，所以本席提案的修法的重點是優先賣給地上的原住戶，區分所有權人依照比例，以市價承購，這樣比較合情、合理，要不然不是只有文林苑一戶有爭議而已，而是所有戶都變成跟文林苑一樣了，會阻礙都更的進行。

最後本席也要呼籲內政委員會，都市更新條例是一個很重要的法案，儘管現在在時間上可能不夠，本席建議不要單獨只審查哪些案子，像本席的案子幾乎是沒有爭議性的案子，在行政院也是大部分沒有異議的，對於這樣沒有爭議及有爭議的事情，我們應該挑燈夜戰的來審查，不一定要再等誰的案子進來，還沒有進來的案子不需要等，我們寧可在這個會期裡面再辛苦一點也要審出一個結果，原因是都市更新已經是快死掉了！被誰搞死的？它幾乎是像日月明功裡面的詹姓同學一樣被打死了，是被偉大的政治家打死了！是誰在搞都更？現在不是媒體、行政院、立法委員在推動都更，而是老百姓找建商來推動都更的，我們這樣頭痛醫頭、腳痛醫腳，今天吃頭痛藥，明天吃發燒藥，吃到最後變成沒有人敢來辦都更，我們就在旁邊納涼，請各位不要把眼睛遮起來，請大家睜大眼睛，都市更新已經被偉大的政治家玩到快死了，現在已經在 ICU 了！如果你今天砍它一個手，明天再砍它一個腳，儘管李鴻源部長講要做防災型都更，我告訴各位，到時候的災難是來自我們立法院、來自於行政院，因為我們自己把它搞死了！所以大家應該注意到實際上都更是面臨什麼樣的問題、什麼樣的困難，不要把一個紙上的理想做得太高，最後完全不可行，這樣都就更就死了！

主席：請提案人田委員秋堇說明提案旨趣。（不在場）田委員不在場。

報告委員會，本席也有提出一個版本，為了節省時間，請各位參閱本席的提案說明。

接下來請司法院民事廳王調辦事法官說明。

王調辦事法官漢章：主席、各位委員。司法院對於內政部、各位委員所提所有的修正版本以及大家對都市更新的用心感到萬分敬佩！其中也針對司法院大法官會議解釋第七〇九號的解釋意旨的部分草案條文做了相對應的修正，我在此予以表示敬佩！不過對於有些提案的內容部分，我覺得還是有一些爭議，所以提出書面意見，就教於各位委員、專家學者以及官員。

針對行政院提案，司法院對於它的草案第五十五條第六項部分有一點點的疑慮，也就是目前依照行政院草案第六條的規定，行政院認為代為拆除或遷移費用應以補償金額內扣回的部分，我們有所疑慮，因為補償費的發放似乎不是由政府機關發放，如果是由政府機關代為拆除、遷移的時候，在應領補償金如何扣回這個部分，可能必須再做明確的規定，以杜疑慮。其次，在草案第五十五條「當事人就拆除或遷移費用發生爭議時」，也就是受拆、遷住戶認為政府機關代為拆除遷移費用並沒有那麼高的時候，應該透過哪種機制予以解決，恐怕也需要予以明定。

委員林淑芬等 22 人提案草案對第四十六條部分也有相關的疑義；另外，在委員姚文智等 31

人提案草案是針對本院釋字第七〇九號解釋部分，恐怕還沒有來得及做一個相對應的配合與修正，這個部分可能要請大院予以斟酌。在第三十一條的部分，也有同樣的爭議。在委員邱文彥等 27 人提案草案裡面，對於第二十條，跟姚文智委員提案的第十六條一樣有相關的爭議，也就是釋字第七〇九號解釋沒有對應配合的部分，可能請大院在審酌的時候再予以考量。

委員陳亭妃等 21 人提案草案第十六條的部分，後面也有幾位委員針對這部分提案，有關於由調解委員會來做調解。如果是由調解委員會來調解，那麼它的調解性質到底是要做什麼樣的對應呢？調解作成之方式及效力，是不是類似於鄉鎮市調解委員會所做的調解？就是調解成立之後再送由法院核定，核定之後取得民事上的執行力，可以做為拆遷執行的依據，這個部分恐怕也必須做一併的考慮。因為我剛才所講的調解委員會的調解事項是私法上的爭議。至於是不是有涉及到公法的部分，公法上要做怎樣的處理，恐怕是要予以審酌。

委員許添財等 18 人提案草案部分，還有剛才所述的草案第十條、第十九條的部分，由於大法官會議解釋第七〇九號解釋意旨還沒有完全配合做修正。在草案第二十六條部分，第一項規定「法院之強制執行，得選擇以該建築物之容積移轉方式，經鑑價後強制折價償還實施者」，這個部分在執行上恐怕會有所疑義，有空礙難行的地方，惟容積移轉部分似應由主管機關以行政處分做為憑據，比較妥適。草案第五十九條之一的部分，雖然立意不錯，可是在他的草案裡面有所謂的「少數」，這個「少數」的定義，並未明定其百分比，在這個部分恐怕還是要把其比例明訂出來，在實務操作上，會比較容易。在同條的草案內容還有規定「經公寓大廈管理委員會決議，同意由實施者、管理委員會或其他區分所有權人先行代為償付」，關於這個部分如果是做這樣的立法，恐怕會導致只要有管理委員會的決議就可以使他人權利義務關係發生變動，而且會發生處以罰鍰的效果。還有，在這個草案的內容裡面，固然有提出裁罰，可是從草案的內容裡面並看不出來裁罰的主體，如果要訂的話，可能要使之更明確，請大院參酌上開的疑義，再予以斟酌。

委員李應元等 36 人提案草案第十條、第十六條也有剛才所說的疑義。姚文智委員所提第十六條也就是由大法官會議解釋第七〇九號未做配合與修正，第十六條也有剛才所說的調解到底是公法還是私法上的調解，調解成立之後的效力部分，恐怕都有剛才陳亭妃委員提案第十六條的疑義。委員尤美女提案草案第十九條的部分，在程序上沒有完全配合大法官會議第七〇九號解釋的疑義做配合與修正，所以這個部分請參酌。委員田秋堇等 23 人提案部分，也有相關的疑義，詳細請參酌書面內容如下：

一、草案第 4 條之 1

依本院釋字第 709 號解釋意旨，聽證程序之要求，是因認都市更新相關程序行為，直接嚴重影響其範圍內人民之財產權及居住自由，為保障其財產權與居住自由，應踐行正當法律程序，故才應舉辦聽證。然憲法保障財產權之範圍不僅止於所有權，包括典權、地上權，甚至租賃權等其他土地上合法使用權源，亦均包含在內。草案僅列所有權人與居民，似忽略其他受憲法保障財產權之他項權利人的權益，建請 大院斟酌。

二、草案第 29 條之 1

現行不動產估價師法僅有行政罰並無刑事罰，草案第 3 項似有誤會。

主席：現在開始進行詢答，每位委員詢答時間為 8 分鐘，得延長 2 分鐘；上午 10 時 30 分截止發言登記。

請江委員啟臣發言。

江委員啟臣：主席、各位列席官員、各位同仁。李部長，都更已經是從去年談到現在，還沒有進入逐條的審查，你在前陣子一直強調防災型都更，可是我也聽到了一些「知易行難」的聲音。請問部長，最後會不會淪為口號呢？

主席：請內政部李部長說明。

李部長鴻源：主席、各位委員。不會，在「知易行難」裡面，「行」當然很難，但是這是國家地震中心作非常精細的計算所算出來的，現在營建署已經把六都的土壤液化潛勢區都已經套疊出來了，台北市、新北市、台南市是危險度比較高的地區。

江委員啟臣：「知」的部分大家都知道，我想問的是「行」的部分，防災大家也都 care……

李部長鴻源：在「行」的部分，現在三個都我們都已經成立工作小組，我們也把行政的經費編列了，所以在……

江委員啟臣：所以防災型都更是由政府來進行的都更？

李部長鴻源：政府進行的都更。

江委員啟臣：所以適用的法規跟我們今天要修的都更條例是一樣的嗎？

李部長鴻源：一樣的條例。

江委員啟臣：一樣是用現在的都更條例？

李部長鴻源：是。

江委員啟臣：但是主其事者變成是政府就對了？

李部長鴻源：是政府。

江委員啟臣：是中央政府，還是地方政府？

李部長鴻源：地方政府。

江委員啟臣：換句話說由政府負責主導的時候，它變成是一個由上而下的機制？

李部長鴻源：是的。

江委員啟臣：這樣子的話，跟我們今天在談的都更條例的修法，因為這次修法的爭議有很大的一部分是都更程序部分，尤其是民眾參與程序的完備性以及謹慎度。

李部長鴻源：防災型都更也是完全一樣。

江委員啟臣：完全一樣！所以即便是由上而下也必須遵循由下而上的溝通機制，對不對？

李部長鴻源：對，溝通機制、資訊透明、對等，遊戲規則完全一樣。

江委員啟臣：照你的預期一個防災型都更大概要用多少的時間才能完成？因為現在不要講都更，就是沒有電梯的大樓要裝一個電梯，一年以上還簽不出一個同意書耶！

李部長鴻源：在防災型都更部分，在今年以前，我們一定會請技師公會把有可能會倒掉的老舊建築百分之百完全的確認出來。

江委員啟臣：所以誰來負責做確認的工作？

李部長鴻源：地方政府，由他們委託技師公會，我們把錢都給他們。

江委員啟臣：技師公會拿這個錢做鑑定，然後鑑定的報告給市政府或縣政府。

李部長鴻源：對，我們一定會讓民眾知道。

江委員啟臣：然後政府是把這個資訊公布以後，由民眾決定要不要都更，還是說政府強制性的說我劃起來的這個部分就是一定要都更？

李部長鴻源：因為它的量非常大，我也不可能一下子要台北……

江委員啟臣：沒有，我的意思是你們一定會去確認出來哪裡是最危險、可能性最高的地方，對嗎？

李部長鴻源：對，我們一定會做優先順序，它也有條件，譬如說，剛好一塊國有地在旁邊，或是一個軍營要釋出，我們可以利用那個軍營當作中繼住宅或是交換的條件。

江委員啟臣：就是你講的先建後拆。

李部長鴻源：對，先建後拆。

江委員啟臣：現在有人對先建後拆有疑義，認為你們先建了，然後再移過去，例如原本我的那塊土地可能是在市中心的土地，可是被拆到，……

李部長鴻源：所以我們挑的一定是在旁邊……

江委員啟臣：就是在旁邊就對了！萬一旁邊沒有公有地的時候，怎麼辦？

李部長鴻源：一定有國有地，不然就是……

江委員啟臣：以台北市來講，台北市的國有地很少。

李部長鴻源：不會啊！軍營有很多，有好幾個軍營。

江委員啟臣：所以你們都找好了嗎？

李部長鴻源：國防部有釋出幾個軍營。

江委員啟臣：以台北市來講，如果你們接下來就要開始推動防災型都更，請問台北市有哪幾塊公有地是被你們看中，決定應該拿來做為先建後拆之用的？

李部長鴻源：事實上，我們已經在進行部分的財務試算，我們和台北市、新北市、台南市已經積極在洽談之中，其實我們和六都都談過了，而這三個直轄市非常積極，主要是因為這三個直轄市受地震的威脅最大。事實上，目前防災型都更只針對地震的部分在做討論，因為工作量太大……

江委員啟臣：所以優先順序是為了預防地震是嗎？

李部長鴻源：對。

江委員啟臣：公有地的部分也找好了是嗎？

李部長鴻源：有幾塊地……

江委員啟臣：以台北市來講，你們所找好的公有地可以容納多少戶？以面積而言，可以進行防災型都更先建後拆的地點……

李部長鴻源：我們希望不要一下子野心太大，否則就會很難推動。我們的策略是要找一塊適合的面積，先做一個案例出來。

江委員啟臣：就是要先做一個成功的防災型都更案例就對了。

李部長鴻源：先做一個成功的案例出來，之後大家就會……

江委員啟臣：國外有沒有成功的案例？

李部長鴻源：國外有很多成功的案例。

江委員啟臣：優先的成功示範案例會在台北市推出，還是在新北市推出？

李部長鴻源：這完全要看地方政府的態度，假如台南市很積極、推動得最快，那就是先在台南推出；假如新北市推動得很快，那就是先在新北市推出。我們完全是 open 的，現在我們已經把鑑定的經費都給他們了，包括液化潛勢的地方也都已經全部套疊出來了。

江委員啟臣：這還是有一個問題，假設液化潛勢圖套疊出來，發現某一個地方必須優先執行，其中住有 100 戶，但就是有三、五戶沒有辦法配合或不願意配合，當條件談不攏的時候，你們可以強制去要求他們嗎？

李部長鴻源：新的都更條例也是規定到達一定比例就可以進行都更，當我們把所有動作都做完了，包括所有資訊都是透明的，我覺得到達一定程度時，就是要強制執行了。

江委員啟臣：剛才也有其他委員提到，在拆遷時必須由住戶簽好拆遷同意書才能進行拆遷。

李部長鴻源：如果都更條例訂定某一個比例，既然同意的住戶已經達到這個比例，而且所有的資訊都是公開透明，當所有的遊戲規則都訂好，該進行的程序都已經進行了……

江委員啟臣：你有沒有信心可以做出成功的案例？

李部長鴻源：雖然我們是政策單位，但是我有信心一定會做出一個案例給大家看，因為我知道目前最有可能成功的那個案子條件非常好。

江委員啟臣：已經在進行了嗎？已經在溝通了嗎？

李部長鴻源：目前已經在溝通了。

江委員啟臣：可不可以透露是在哪一個地區？

李部長鴻源：現在還不好去跟居民溝通，但我們已經跟直轄市……

江委員啟臣：已經跟市政府進行溝通了？

李部長鴻源：對，而且我們已經有強烈的共識。

江委員啟臣：那我們就拭目以待。其實都更涉及程序、公共利益和效率的問題，總不可能一個都更搞了十年還在搞吧！

李部長鴻源：不可能。

江委員啟臣：針對剛才本席所提到的三角關係，也就是包括程序、效率、公益或防災安全，其實這方面涉及修法的問題，以這個三角關係來講，請問你認為在都更的過程當中，哪一個應該做為最優先的考量？以修法來講，其實這三者會有矛盾的現象產生，針對這個三角關係，如果我們釐不出哪一個是較優先項目的話，那麼對於都更條例的修正，本席並不是那麼樂觀。

李部長鴻源：因為大家的立場都不一樣……

江委員啟臣：就內政部的立場來講呢？

李部長鴻源：我們的立場就是這項法令不管怎麼修正，程序正義、合理性、公益性是一定要顧及的，但我們也希望這項法令是可以執行的法令，而不是設定一個高不可攀、根本無法達成的門檻，否則光有這項法令規定是沒有用的。我常說內政部是在跟時間賽跑，因為什麼時候會來一個地震

大家都不知道，所以我們是在跟時間賽跑，也因此我們很急。

江委員啟臣：剛才本席也有提到效率的問題，如果這項法令修正之後，你們根本沒有辦法執行，效率沒有辦法提高，那麼立法的美意就不見了，不管是防災型都更、美化型都更或建設型都更，統統都沒有辦法推動。我的意思是說內政部應該要有一個既定的立場，如此一來，將來我們進行都更條例的逐條討論時，才能很清楚政府的立場是什麼，以程序正義、防災公益、執行效率來講，到底你們比較在意的是哪一個部分？

李部長鴻源：內政部的立場就是行政院的本本，也就是所有面向都要兼顧，因為不可能有哪一個面向是可以跳過的。

江委員啟臣：以行政院的版本而言，現在大法官解釋有部分違憲的問題。

李部長鴻源：所以我們很在意的是那部分在 4 月 13 日一定要通過。

江委員啟臣：可是剛才有很多委員都提出希望整部法令統統修正的意見，請問你們希望的是整部修正，還是先通過違憲部分的修正？

李部長鴻源：我們當然希望在 4 月 13 日之前能夠將整部法令都修正通過，萬一屆時法令沒有辦法整部修正通過的話，起碼那幾條條文也要修正通過，不然到明年 4 月 13 日就停擺了。

江委員啟臣：你希望在明年 4 月 13 日之前能夠將整部法令都修正通過，如果不行的話，希望還是先通過違憲部分的修正是嗎？

李部長鴻源：對，起碼那幾條條文要修正通過，否則戲就唱不下去了。我們期待也懇求在 4 月 13 日之前能夠將整部法令都修正通過，如果實在不行的話，希望也能讓我們有所依循，謝謝。

江委員啟臣：謝謝。

主席：請段委員宜康發言。

段委員宜康：主席、各位列席官員、各位同仁。最近最熱門的話題有兩個，一個是清境農場的民宿是不是違法開發山坡地的問題，另外一個是日月光在高雄偷排廢水的議題。在清境農場的問題發生之後，部長突然又丟出一個話題，你說山坡地濫行開發最嚴重的地區並不是在清境農場，而是在新北市的汐止和新店。部長所講的這番話其實已經把這兩個話題連結在一起，我們知道，最早在臺灣開發山坡地、大規模蓋社區的就是汐止的伯爵山莊對不對？

主席：請內政部李部長說明。

李部長鴻源：主席、各位委員。是的，包括伯爵山莊、林肯大郡那一帶。

段委員宜康：蓋伯爵山莊的宏璟建設公司的老闆是誰？

李部長鴻源：是一個李姓人士是嗎？

段委員宜康：不是的，這家公司的老闆是張姚宏影女士，張姚宏影女士的兒子就是日月光董事長張虔生。

李部長鴻源：就是蓋大台北華城的那個……

段委員宜康：是蓋伯爵山莊。

李部長鴻源：我不太清楚，這些人我不認識。

段委員宜康：你應該要知道，因為你當過台北縣副縣長，而最早在臺灣大規模開發山坡地、蓋社區

的就是 30 年前的伯爵山莊第一期，到現在他們還在蓋。因為張姚宏影女士蓋伯爵山莊賺到錢，所以後來張虔生就在張媽媽的支持之下開了日月光這家公司。經過部長的一番話，所以他們對於山河的破壞在此有了連結。

上次本席曾詢及有關合宜住宅與青年住宅的問題，對此新北市朱立倫市長有了回應，但是他搞錯了，其實說要花 30 億提供 1,500 戶出租住宅的這些話是部長講的，而不是本席說的。

李部長鴻源：這是我說的沒錯。

段委員宜康：就本席的看法，問題應該要更嚴重才對，為什麼呢？在本席提出質詢的前一個禮拜，部長去參加中和那塊三千多坪土地的破土典禮，在本席提出質詢之後的第二天，三重的第二個基地也破土了。請問在這 1,500 多戶當中，可以拿出來抽籤的部分有沒有包括店面？

李部長鴻源：具體細節我並不知道，因為那都是新北市政府在負責執行。

段委員宜康：好，我們再次重複這個數字，1,543 戶裡面，建商可以出售 463 戶的使用權 70 年，就等於可以拿出來賣。

李部長鴻源：這裡面有一部分是店面。

段委員宜康：這三處基地的青年住宅加起來有 21 個店面，統統都在這 463 戶裡面。也就是說，如果有人想租或買這些店面，價格並不會比較低，而是必須用市價去跟建商買或租。

1,543 戶扣掉這 463 戶之後，剩下 1,080 戶，其中的 756 戶是以市價出租，另外的 324 戶則用來照顧所謂弱勢的 20 至 40 歲青年，占總戶數的 21%。

我要再跟您算算這個帳。朱立倫市長很得意地對外說，這個案子政府沒出錢。可是中央出了 12 億 5,800 萬，對不對？

李部長鴻源：對，內政部出了將近 13 億。

段委員宜康：這個錢是用來幫新北市政府支付國有土地地價的款項？

李部長鴻源：對。

段委員宜康：所以新北市政府不用出錢，就有一塊地；本來是國有地，現在變成它的。他們現在拿這塊地去 BOT，讓建商去蓋。根據新北市城鄉發展局的講法，這個建商總共要投資 44 億。這個帳我們都會算。蓋好之後，建商就可以把其中的 463 戶賣掉，包括所有的 21 個店面。假設平均一戶賣 1,000 萬元；1,000 萬元其實不貴。

李部長鴻源：在那裡合理啊！

段委員宜康：其實是合理的。那我們把店面和住戶加起來，一戶賣 1,000 萬元，等於他投資了 44 億，就回收超過 46 億。這只是他可以賣掉的 400 多戶，就可以把成本全部收回來還有賺，因為土地他不用出錢。剩下的 1,080 戶他可以出租，每個月收租金。假設一戶最低租 1 萬元，這也很便宜吧！對不對？一戶租 1 萬元，他每個月就可以收到 1,000 多萬元的租金，而他可以收將近 70 年耶！所以這就是所謂的「金雞母」啦！

房子蓋好之後，他把可以賣掉的都賣掉，除了還本還有賺，然後每年還可以收到 1 億元以上的租金。當然他有一些管理成本，但這絕對是很好賺的。

現在帳要這樣算，假設今天李部長的地比我多，我有一塊地位於還不錯的地段，我找一個人

幫我蓋房子，地不算他錢，他幫我蓋好之後，我讓他收 70 年的租金，請他幫我照顧我的小孩，讓我的小孩來跟他租房子，租金讓他收，樓下的店面讓他賣。結果他把房子蓋好，樓下店面賣掉之後，成本都收回來還可以賺錢，他還跟我的小孩收租金，然後我很得意地說：你看，我可以照顧我的小孩，而且我不用出錢。

這不是很好笑嗎？可是他還很得意地出來講政府沒出錢。那你們內政部出的那十幾億要不要跟他收回來？這個帳你算給我聽嘛！你算算看嘛！來！內政部出了 12 億多，將近 13 億，這種生意你去市面上問問看，在座每一位，包括我們召委，如果你有一塊地，拜託人家幫你蓋房子，一樓店面讓他賣，讓他賺一筆，變成你的土地、他的房子，然後請他把樓上租給你兒子，租金算便宜一點。其實也沒有便宜啊，因為出租部分的 7 成是市價，另外 3 成打折也只有打 8 折啊！這樣你新北市市長朱立倫可以出來說政府沒有出資？就算你沒有出資，可是你也沒有收到錢啊！

你讓這個財團大賺其錢，將近 70 年，每年都可以收到上億元；他的獲利是上億，而且是每年耶！等到 BOT 使用權的時間到了，政府把 70 年屋齡的房子收回來，也只能拆掉了！那時已經超過 2080 年，如果小弟我還活著，就 117 歲了。你們政府這樣好笑不好笑啊？

我們講合宜住宅好了。合宜住宅很多人去抽籤，抽到之後又放棄了。合宜住宅抽籤是中央辦的吧！

李部長鴻源：對，是我們辦的。

段委員宜康：提供抽籤的部分有沒有店面？

李部長鴻源：沒有。

段委員宜康：那店面是誰拿去賣？

李部長鴻源：我請營建署來說明。

主席：請內政部營建署許代理署長說明。

許代理署長文龍：主席、各位委員。我跟委員報告，……

段委員宜康：你回答我店面誰拿去賣就好了。

許代理署長文龍：是投資商。

段委員宜康：就是建商嘛！

許代理署長文龍：是。

段委員宜康：這個帳我們一定要算。這牽涉到所有最精華的店面喔！政府說浮洲一坪 19 萬 5,000 元、A7 一坪 15 萬元，看起來好像建商獲利空間有限，其實他還是賺錢啦！以前蓋國宅，營造廠只負責做工程，賣是由政府來賣，有得賺就少賺一點，有得租也少賺一點。但現在不是這樣，你讓建商從他可以正常出售的戶數裡面賺到利益，政府則幫他把土地都處理好，店面統統是他的！店面是最有價值的喔！那不是一坪 19 萬 5,000 元，也不是一坪 15 萬元，而是完全照市價出售，賣的對象也不需要和參加抽籤的人具備相同的資格，統統都沒有。這是第一點。第二點，所謂 10% 和 5% 的出租，是要等蓋好才開始出租，屆時如果半年還租不出去，是不是可以拿來賣？

李部長鴻源：對。

段委員宜康：賣的對象有沒有相同的資格限制？

李部長鴻源：沒有。

段委員宜康：拿來賣的時候有沒有一坪 15 萬元和 19 萬 5,000 元的限制？也沒有！哇！你看，建商說這裡面有 10%和 5%是他必須拿來出租的，他現在都把它安排在高樓層，高樓層是比較便宜還是比較貴？

李部長鴻源：比較貴。

段委員宜康：他把比較好、比較貴的都留下來出租，為什麼呢？因為以後只要 6 個月租不出去就可以按市價來賣。我跟你講這個生意有多好做：浮洲的 10%是 447 戶，A7 的 5%是 225 戶，統統是建商可以用市價賣掉，而且不拘對象的。這個帳你給我算一下。

我的詢答時間已經到了，但是我再次提醒你，請你去把這個帳算清楚。這樣叫做合宜住宅！你現在限定對象、限定價格，等到 5 年、10 年之後，像抽到樂透一樣的人都拿來賣掉了，現在所謂提高供給、平抑房價的條件統統都不存在了，唯一得到好處的就是建商。現在的 4,000 多戶，在 5 年、10 年的閉鎖期內，好像有以比較便宜的價格賣給特定對象，而且是抽籤抽到的人，可是過了 5 年、10 年之後，他又可以拿出來賣，那時候賣的價格可不是一坪 15 萬元或 19 萬 5,000 元，而有可能是 25 萬元或 30 萬元耶！這不是讓大家在 5 年、10 年以後把那個地方的房價再炒一次嗎？其實現在就開始了，對不對？你也知道以前國宅的狀況，現在繳款的時候就已經有人把自己的權利都賣掉了！好啦！那叫合宜住宅。你要不要在行政院院會的時候質疑一下你們江院長？這是你們江宜樺院長當內政部部長的時候規劃的啊！你們可以在院會中跟他說自己在立法院被人家問到講不出話來，請他回答啊！

下個禮拜一審查營建署的預算，請你好好準備，我要再問。謝謝。

李部長鴻源：謝謝委員。

主席：請邱委員文彥發言。

邱委員文彥：主席、各位列席官員、各位同仁。在都更方面，目前大部分的問題是與文林苑的爭議有關，我想請問部長，這個案子目前處理的情況如何？

主席：請內政部李部長說明。

李部長鴻源：主席、各位委員。容我請營建署署長向委員說明細節。

主席：請內政部營建署許代理署長說明。

許代理署長文龍：主席、各位委員。針對文林苑的案子，台北市政府一方面進行訴訟，一方面也成立專案小組，由台北市張副市長親自主持。據我們所知，到目前為止官司還未結束，要等最後的結果，而該專案小組的部分，因為雙方差異還是太大，目前暫時無法繼續運作，現在的情形是這樣。

邱委員文彥：對於有爭議的那戶人家，目前處理或是救濟的情況如何？

許代理署長文龍：這部分還是要依照行政法院最終判決的結果。

邱委員文彥：所以是完全看法院的判決結果嗎？

許代理署長文龍：對，目前市府的態度是要看法院判決結果。

邱委員文彥：自從發生文林苑的爭議之後，台北市政府對於都更的思維跟部裡面有沒有不同？

許代理署長文龍：對都更的思維，其實在我們全面啟動都更條例的修法時，也同樣……

邱委員文彥：都有討論過？

許代理署長文龍：都有討論過。譬如台北市政府認為，以後拆除釘子戶的工作不要由市府執行，而是應該讓法院執行，不過剛剛……

邱委員文彥：這是對於強制拆除這部分的執行。

許代理署長文龍：對，對於強制拆除的部分，台北市政府認為應該這樣，不過司法院認為還是不宜。

邱委員文彥：那麼部裡面的看法呢？

許代理署長文龍：部最後是採院版的意見，院版是傾向由市府來執行，但市府執行時可以邀請專家學者共同參與，做出一個調處，調處能成功是最好的，如果調處不成，最後就由行政法院決定，假使行政法院最後還是決定要拆，就回歸由市府進行拆除。

邱委員文彥：所以是優先由市府執行？

許代理署長文龍：對，這是行政院版本。

邱委員文彥：有爭議的時候，再看行政法院的決定，是不是這樣？

許代理署長文龍：是。

邱委員文彥：台北市政府是不是直接就交付法院？

許代理署長文龍：對，他們當時是建議……

邱委員文彥：交給法院之後，法院會交給哪個單位進行拆除工作？

許代理署長文龍：剛才司法院及幾位委員也表示法院實際上沒有拆除大隊等等，所以關於這方面，原則上也有不同的聲音，所以當時院版……

邱委員文彥：所以還是沒有確定最後的拆除方式？

許代理署長文龍：當時雖然還是各有立場，但我們覺得不能再拖下去，所以最後就以行政院版送交立法院審查決定。

邱委員文彥：所以，行政院版就等於是台北市與內政部的共識版本，是這樣嗎？還是仍有其他爭議？地方政府跟中央政府對於都更的方向、作法等，還有沒有哪些爭議？

許代理署長文龍：行政院最後也是不得不做成這樣的決定，也許他們覺得不滿意，但對於目前的行政院版是不是可以接受，據我們所了解，應該是……

邱委員文彥：台北市政府可以接受行政院版嗎？

許代理署長文龍：我們的了解是這樣，不過實際是不是這樣子……

邱委員文彥：所以還是不清楚台北市政府的態度。

許代理署長文龍：沒有說很了解……

邱委員文彥：如果是這樣的話，兩邊還是有不同的看法，即便是行政院版提出了，台北市政府還是有不同的看法。

許代理署長文龍：基本上到目前為止，現在院版的部分，他們也沒有再公開表示反對。

邱委員文彥：後來你們要不要繼續再協商？有沒有繼續協商？

許代理署長文龍：曾經也有討論過。

邱委員文彥：可不可以提供協商的資料及記錄給我們參考？

許代理署長文龍：可以，相關的資料可以提供給邱委員。

邱委員文彥：我想從中央到地方顯然還是有很大的爭議。再者，我現在要請問署長或部長，除了台北市以外，城鄉對於都更的看法有沒有差距？其實也不能完全說是城鄉，也許應該說在比較發達的、人口比較密集的都市與人口比較稀少的地區，兩者在都更的看法上有沒有什麼差距、要求或是有其他不同之處？

許代理署長文龍：基本上現在無論是營建署輔導自辦或私辦的都更，以核定的 438 案來看，當然還是偏重在五都，尤其是雙北這二都案件最多，看起來偏僻地方的需求還是比較少。

邱委員文彥：接著我要請教部長，部長常提到防災地圖，本席非常贊同這種防災的概念，因為台灣的确是地震頻仍，尤其是發生九二一大地震之後，對於許多房子的結構等，我們認為都是令人憂心的。

李部長鴻源：是。

邱委員文彥：尤其是九二一地震之前，在建築技術規則裡，包括中南部都是所謂的弱震帶，你們在釐定防災地圖時，有沒有特別考慮到這部分？

李部長鴻源：有。

邱委員文彥：還是說你們是考慮到土石流、降雨或地質等問題？

李部長鴻源：包括土石流、淹水、崩場地及斷層等等都會考慮。

邱委員文彥：有沒有考慮地震的耐震結構？

李部長鴻源：就土壤液化潛勢區，在耐震結構方面，現在我們都有補貼六都相關經費，找技師公會去勘查這些老舊建築物，我們希望在一年之內，將其耐震程度全部清查出來。

邱委員文彥：我過去也在營建署服務過，我記得很久以前各個縣市政府對於建築物的調查都有 GIS，建築物調查包括樓層高度、結構、年齡等都有，本席覺得這部分應該要盡快清查出來，做為排列的參考都更優先次序。

李部長鴻源：是。

邱委員文彥：所以，我的版本裡特別強調這一點，除了安全、耐震結構以外，可能有一些重大工程將來的施工狀況，譬如捷運施工時，於某些設站的地方，看看是否能用聯合開發的方式來帶動地方的發展，也做一些結構方面的調整，是否可以有這種配套的措施？意思就是將來我們在釐定優先次序時也能夠考慮。

李部長鴻源：是。

邱委員文彥：現在我比較擔心的問題是，現在有 19 個版本，剛才姚文智委員也提到還有其他版本陸續要進來，顯然會有二十幾個版本，將來我們應該要怎麼處理，部長有沒有什麼想法？以前有一個很好的模式，先前審查濕地保育法時，大家是先經過協商，其實我是有點擔心時間會非常冗長，請問對此營政署及內政部會做何種配套？

李部長鴻源：就這二十幾個版本我會建議委員自己要先進行整合，我們期待這部法在 4 月 13 日以前，最好是已經通過了，實在不行的話，那就要先處理聲請大法官釋憲的那八條部分，否則到明

年 4 月 30 日時大概就要停擺了。

邱委員文彥：今天大體討論之後，我們委員之間或是內政委員會可能要設立一個平台或整合小組，看看由營建署當幕僚協助……

李部長鴻源：營建署一定盡力配合。

邱委員文彥：就是與濕地保護法一樣，所有相關的委員，大家不定期討論，隨時都可以討論，以非正式的方式形成共識版本，用這種方式進行。如果能夠全部處理完是最好，萬一不行，大家也有共識必須要先解決違憲的問題，我們希望營建署協助融合及整合的過程。

李部長鴻源：是。

邱委員文彥：無論是院版或各個版本其實都非常複雜，理念也不同，營建署是不是能就院版畫個流程圖，這樣大家的概念及結構就會非常清楚。我們先確立架構，就這個架構，不管是公辦、合辦或私人參與等等，大家都有個共識後，再來形諸於文字、檢核文字，可能會比較好一點。

如果我們真要進行討論，先不要談文字，先請營建署的同仁把每一版本重要的精神架構先弄出來，但以行政院版本為主，這樣一來，在流程和架構上，從中央到地方大家都有一個共識，這樣也能維護我們的公共及生活品質，特別是能夠發揮程序正義與居住正義上的精神。接下去，我們再去談文字的內容，可能就會比較好一點。

李部長鴻源：好，謝謝委員的建議。

主席：請紀委員國棟發言。

紀委員國棟：主席、各位列席官員、各位同仁。內政部現在啟動了還地於民的政策，希望把 300 多宗的都市計畫案分成 4 年……

主席：請李部長鴻源說明。

李部長鴻源：主席、各位委員。是的，用 4 年重新檢討。

紀委員國棟：加起來的土地面積大概有數千公頃吧？

李部長鴻源：全國總共是 2 萬 5 千公頃，假如是經建會所講的三分之一或四分之一的話，大概也有七、八千公頃吧！

紀委員國棟：所以這不只是還地於民，同時也會讓我們的土地利用更趨合理，可以把不必要的枷鎖拿掉，也讓地方能有更大的運作空間，這樣是非常好的。

李部長鴻源：其實剛剛有很多委員指教的防災型都更，其籌碼是可以從公設保留地解編後拿到的。

紀委員國棟：像這種都更，在中部地區，只要法令沒有問題，我想土地方面肯定是很容易解決的。

李部長鴻源：相對容易。

紀委員國棟：然而本席今天要問的重點在於雙北市。雙北的周遭、外圍部分，講明白一點就是新北市超限利用的情況是非常嚴重的，縱使你用了都更的方式去做，也是緩不濟急。部長常談到的天災地變與人禍，有些時候不是我們可以預料得到的，如果我們只是期待用都更來解決這些問題，我覺得恐怕是不夠的。我已經講過很多次了，但是因為這個層面實在是涉及太廣了，所以也不是內政部可以解決的。

李部長鴻源：是的。

紀委員國棟：然而我還是要再提一個想法，前一陣子大家一直在談「遷都」的議題，但是用「遷都」這個字眼是很敏感的，且茲事體大，誰都不願意去碰「遷都」這個詞，或是涉及這樣的意涵。

如果總統府不動，把五院分散開來，至少從台北、新北分散一部分到中南部，講得更精準一點就是把五院分散到中台灣，開始分流，比如把行政、立法遷到中台灣，我不要講遷到台中市，大家才不會說這是為了我們台中市在提遷院的問題，所以就以遷到中台灣來說，即使是遷到南投、彰化還是台中都沒有問題，甚至是遷到苗栗也可以。把五院遷到中台灣的話，頓時之間要把相關的人遷過去，可不是三、五年就能完成的，這勢必要分階段進行。然而，只有這樣才有辦法從中長期的方向有效而緩慢地降低雙北市的壓力。不然，部長再怎麼努力去做都更，台北的房價還是一直高漲上去，大家也買不起房子。

然而，人們為什麼要買台北的房子呢？可以買得遠一點。有些人就會說，「沒辦法，我上班的地方就在台北市，你要我買在哪裡呢？」所以，部長是不是可以做個長遠的規劃，這並不是我有本位主義，或是強調我來自哪裡，而是我們做過民調，即使北部人也將近一半是贊成遷都，更何況不要講「遷都」，而是把五院分散開來。

我覺得政府一定要從這個面向著手，不然，再怎麼都更，再如何想辦法要把大台北地區的這些人請到外面去，還是太困難了。我覺得部長應該要做一些大是大非、大破大立的事情，請問你有沒有如此的規劃呢？

李部長鴻源：其實我們看土地的容受力，在某種程度上就是朝著委員剛剛所提的那個方向去做。假如要做出這樣大的調整，我們的依據是什麼呢？我們沒有科學依據。所謂的科學依據是指，中台灣、北台灣、南台灣到底適合住多少人，而產業又應該要如何分布。所以我是覺得，這件事情是個非常有創意的思考，我們現在在做的就是「容受力」的科學依據做出來，做出來之後，像這種事情就可以交給朝野進行國是論壇，大家一起來談談台灣未來二、三十年的大方向，如果大家都覺得可行，我們內政部也很樂意當秘書單位或幕僚單位。

紀委員國棟：我覺得不管是哪個政黨執政都應該要這麼做，不要到時候都只是把這個拿出來當成每次選舉的口號（slogan）。就像上次蔡英文主席也說過，她主張要把立法院遷到台中的成功嶺。

如果立法院遷下去了，行政院要不要遷下去呢？當然要下去呀！

李部長鴻源：如果立法院遷下去了，而行政院還在台北，那……

紀委員國棟：那開會要怎麼開呢？

李部長鴻源：這樣就沒辦法開會了。

紀委員國棟：蔡英文總不能說連行政院也要遷下去吧！她一講的話，就怕得罪了行政院的同仁，所以她當然不講，她是個聰明人，這一看就知道了。不要每次都把這個拿出來作為競選的口號，但是事實上，她講的這個方向並沒有錯。如果我們啟動了這樣的機制或朝這個方向去規劃，以後就不會讓這個議題被這些候選人拿來當作政見。這些候選人之所以敢把它拿來當作政見，就表示他在這個議題上有相當的理由。

李部長鴻源：向委員報告，以前大家都在做定性描述，再過兩個月，我們就可以向委員或者全國民眾做定量的描述，也就是說，假如委員對政策的建議是如此，那他的理論基礎是什麼，到那個時

候就會更清楚了，這就是我們花了一年的時間在做的事情。

紀委員國棟：今天不只是質詢，我是在公開的場合非常慎重地建議你，不然你們怎麼打房都是沒有用的。

李部長鴻源：沒錯。

紀委員國棟：為什麼不管怎麼打房都沒用呢？你要把房價打下來太容易了，但問題就在於，你把房價打下來後，會不會傷到台灣的根基呢？你有沒有想到這一點呢？要打房太容易了，只要課以非常重的稅就行了。但問題是，使用課稅的方式打房後，相對的也降低了我們所有中華民國國民的財產，那也是一件很恐怖的事情。今天我的房子一千萬，但是其中有八百萬是借來的，結果政府把它打到剩下七百萬，會不會引起金融風暴呢？這些問題都是要解決的。現在你說要打房，大家都在觀望，結果卻「驚死無膽的，脹死有膽的」，也就是把那些沒膽的人給嚇死，卻脹死了那些膽量大的人。

張副市長十幾年來一直在喊打房，一直在講房價會跌下來，現在搞到自己去當副市長了，他要不要跳出來跟大家道歉，因為他一直在講房價要跌下來，結果害得人家都沒有買房子。張副市長有沒有跳出來向大家道歉呢？我今天是在隔岸對他開砲，這些學者都在亂講，害死一些無屋族。這些學者要負責任嗎？他還覺得自己有光環、很偉大，對於這十幾年來因為聽他的話沒有買房子，而到現在還是沒有房子的無殼蝸牛他還不會感到慚愧嗎！現在這個社會好像覺得學者就是最偉大的，但他們亂講話或說錯話了，卻不用負責任。那些因為聽他的話到現在還沒有買房子的人，要找誰來負責呢？他們連一句道歉都沒有。我跟他無冤無仇，但放任這些專家學者亂講話，會害死了我們全國的老百姓。所以我可以很大膽地跟你講，打房絕對不可行，因為你打下去了，會害死更沒有錢的人。不相信你試試看，我很早就跟馬總統講過了，猛虎難敵猴群，這些有錢人都精明得很。如果你要打死這些有錢的，就先把那些沒有錢的人給打死了，我不騙你。

要和這些大廠、大公司作對是很簡單的，但是就算公司 5 年、10 年都不賺錢，老闆照樣非常有錢，即使是公司倒了，他們還是很有錢，像那些 DRAM 的面板廠，很多家都快倒了，但是老闆還是那麼有錢，你有辦法打到老闆嗎？太難了，除非他有犯罪事實可以繩之以法，不然你也拿他沒轍，你能打到的就是這些基層、貧苦的人。政府如果沒有這樣的思維，這個國家永遠都帶動不起來。今天扯遠了，所以與其在雙北打房，不如儘快把人口疏散到中南部，只有這種做法才有辦法解決，若光是打房，年輕人要在雙北買房，根本不可能啦！不要說年輕人，在座的公務人員現在要再買一戶可能都買不起了，現在的年輕人憑什麼一出社會就要到雙北買房呢？笑死人了！我敢在此公開說，公務人員當了幾十年都買不起了，而剛出社會的人就說房價怎麼這麼高？為什麼？政府有責任嘛！因為他們必須到台北來討生活。總之，請儘快把人口往外疏散。

再者，關於武翠姮這個案子，這該怎麼辦？我覺得品性不端是微罪，還有犯罪紀錄，像前一陣子張召委慶忠都主張刑事紀錄 6 個月以下的部分，若 5 年未再犯，刑事紀錄就要予以剔除，對不對？

李部長鴻源：如果現在新的移民法通過的話，這個就……

紀委員國棟：我們對於中華民國國民的微罪都不列入刑事紀錄了。

李部長鴻源：這個法還沒通過，現在在委員會。

紀委員國棟：如果這個法案通過了，萬一這些受害者要開記者會該怎麼辦？是否要請人去安撫一下？

李部長鴻源：移民署會審慎處理。

紀委員國棟：雖然他是依法處理，但畢竟不是很合理的做法，我怕會引起外配的不滿，認為他們的人權就這麼差，為什麼你們就比較值錢？為什麼你們的刑事紀錄可以取消，但我們卻不行？部長，本席認為動作應該要快一點，不要等到我們通過法令，這一定要安撫啦！否則他們一群人來抗爭又講那些難聽的話，到時候再來滅火可能就來不及了，謝謝。

李部長鴻源：謝謝委員的指教。

主席（邱委員文彥代）：接下來登記發言的楊委員應雄、鄭委員天財及廖委員正井均不在場。

請姚委員文智發言。

姚委員文智：主席、各位列席官員、各位同仁。部長，今天我們要討論都更，最早源自於文林苑王家的爭議，時間過得非常快，無論是都更的修法或是其他政策的推動，方才你在回答防災型都更時，其實你很急，然而，文林苑案也過了 2 年，文林苑案的王家是希望能夠原地重建，而且也進行了訴訟，你知不知道今天剛好做了判決？

主席：請內政部李部長說明。

李部長鴻源：主席、各位委員。我還不知道。

姚委員文智：你知不知道早上已經判決王家敗訴？

李部長鴻源：我不清楚。

姚委員文智：你有什麼感想？

李部長鴻源：我想法院有其判決的原因，我也不便評論，我們都是尊重司法的判決，我們不會有感想也不便評論，因為這是法院的判決。

姚委員文智：你可以不要針對判決有感想。我記得之前在這裡討論這部分的時候，你也覺得居住不正義，不管是不是台北市政府的作為或者是法令所造成的問題，結果今天不但王家敗訴，文林苑也還沒蓋起來，方才紀委員所關切的，這些原來承購文林苑預售屋的也還沒有房子住，還在流離失所，你看這個政府怎麼了？做為住宅的主管機關，你也不能完全沒有責任嘛！

李部長鴻源：當然。

姚委員文智：王家敗訴了，那些買預售屋、希望有一個改建的好房子的人，到現在也是一樣，其實內政部和台北市政府統統都失能了，就這個部分，部長應該有點想法、有點說法。

李部長鴻源：文林苑這件事凸顯出資訊不對等、預售的問題、當初他們沒有收到通知書，所以就喪失了一些權益，而他敗訴的原因是因為原來的條例是這樣寫的，這就是為什麼我們要來修這個條例，所以這個法本身是有改進的空間，是有瑕疵的，所以我們才要來修這個法。

姚委員文智：如果你是台北市長，你會怎麼做？這件事迄今已 2 年，房子是台北市政府拆的，雖然它說拆之前有問過內政部，如果你是台北市長，你會怎麼做？

李部長鴻源：這個我不好回答，我不是台北市長，我怎麼好回答？

姚委員文智：怎麼會不好回答？

李部長鴻源：我不是台北市長。

姚委員文智：其實你提了很多觀念都是地方政府應該進行的。再者，關於防災型都更，內政部的法案有送出來嗎？還是不需要修法？

李部長鴻源：不需要修法，用現有的都更條例……

姚委員文智：若不需要修法，那是誰做？

李部長鴻源：市政府做。

姚委員文智：那你就講了市長該做的事情。

李部長鴻源：那本來就是市長該做的事，政策是我們定，執行是他在執行。

姚委員文智：你有提出修法嗎？

李部長鴻源：這不需要修法，用現有的都更條例就可以進行防災型都更。

姚委員文智：現在有跟台北市政府討論這方面要如何推動？

李部長鴻源：有。

姚委員文智：方才你說有密切……

李部長鴻源：有，包括台北市政府、新北市政府、台南市政府，甚至我們跟高雄、台中……

姚委員文智：你的人員、預算、推動的方向為何？

李部長鴻源：我們已經把災害潛勢都套疊出來，液化潛勢區也套疊出來了，我們對於台北、新北、台南大概編了 2 億左右的經費，請他們去找技師公會，在 1 年之內要將老舊房子全部 identify 出來，所以陸陸續續就會有資料出來，我們已經跟國防部、財政部將有可能當做防災型都更的土地全部找出來並進行財務試算，其實我們已經做出好幾個案子的財務試算，所以假如市政府積極的話，我們一定會更積極來推動這件事，包括在您的選區裡面，事實上，我們都有在做一些試算。

姚委員文智：你的模式大概都是套疊，然後預算，再來是跟市政府。

李部長鴻源：因為我們是政策單位，所以只能這樣。

姚委員文智：回顧過去，你在公共工程委員會的時候，記得前兩天質詢時你還提及將閒置空間用來出租，其實過去你在公共工程委員會時也曾說過。

李部長鴻源：只做了一件，是在新北。

姚委員文智：現在呢？有做完？你離開之後呢？

李部長鴻源：我離開了，後面的人就沒有繼續做了，所以我也沒辦法。

姚委員文智：你也沒辦法？

李部長鴻源：對。

姚委員文智：現在住宅也是內政部管的，你是政策的執行單位，你也可以繼續做啊！

李部長鴻源：沒錯，所以我們現在是很認真在談，但財產是在其他部會，我們現在要談的是閒置空間有沒有變成社會住宅、青年住宅的可行性，其實我們是很認真的跟教育部、國防部、國有財產署在談這個可能性，因為財產不在我們手上。

姚委員文智：你的「以房養老」現在是在衛福部，又不見了，你的租屋平台是去年提的，到現在錢花了，不見了，我很擔心你現在講的，過兩天又不見了，除非你當院長，你講的這些好像是有一

天你當院長時才能做，是不是這樣？我看我們幫你爭取好了，陳其邁委員也叫了幾次，那我們就多叫幾次好了。

李部長鴻源：不要害我了。事實上，每件事情都跨了好幾個部，我想這是我們比較為難的地方，所以主動權不完全掌握在內政部，我們只能說我們把該有的理論基礎、科學基礎做出來，但可能很多都要到院裡面去協商，這不是我們說了算，這真的不是我們說了算。

姚委員文智：我知道啊！但是只要是要協商的案子，好像都出不去。只要你離開這個位子，即使長官也支持你的政策，你一離開政策就會煙消雲散。我們可以歸納出這個結論。部長，你回想一下，是不是這樣？這裡面代表什麼？代表你們內部的溝通或你主張這些政策的意志。過去我們也當過行政部門官員，所以我們知道推動政策時每一件都要協調。到底是這個團隊出了問題，還是說，你講完一個概念，大家覺得不錯，為你鼓掌，然後政策就煙消雲散？

李部長鴻源：沒有，我講完以後，本部營建署做了很多功課，他們其實非常辛苦，說到套疊，那就是一年的苦痛。

姚委員文智：其實臺北市不需要做套疊。

李部長鴻源：要，要畫潛勢圖，那是很嚴肅的事情。

姚委員文智：你講的防災型都更，也不過是要做公辦都更的一個比較好的理由。我們今天在修法，我的法案中最重要的就是公辦都更，就是要政府扮演應有的角色，而你們將這個角色來定義防災型都更，有那麼必要嗎？老舊社區已經劃入都市更新區超過 15 年，期限已經過了，現在你們又來做套疊，還要協商，又編了 2 億元的預算，而依照我的法案來做，則要編 756 億。部長，要有氣魄！如果江院長處處掣肘，你就開幹，畢竟做部長是難得的機會，也許會有別的部位掣肘，像你的租屋平台政策就是因為稅的問題沒有辦法解決，其他方面你都準備好了。

李部長鴻源：那是一個很關鍵的因素。

姚委員文智：稅的問題沒有辦法解決，為什麼那麼困難呢？照理說，應該不會那麼困難才對啊！如果住宅成為我們下一代整個社會最難以解決、最需要解決、面對時最痛苦的問題，現在怎麼會因為一個小小枝節、稅的問題而無法處理呢？其他問題也一樣，你要推動的防災都更，其實不用修法也可以做，臺北市政府就可以做。

李部長鴻源：對，絕對不用修法。

姚委員文智：老實說，如果我是市長，馬上就可以做了，沒有套疊不套疊的問題。

李部長鴻源：我們會把套疊的資料提供給您。假如您當選，我們一定把資料提供給您，財務試算表都可以送給您。

姚委員文智：我要先看好才宣布要不要選。

李部長鴻源：沒問題。你要競選時，我可以把資料提供給你。

姚委員文智：我不需要。

部長，我認為無關套疊不套疊的問題，政府對於都市機能有其規劃和願景，應該要挺身而出，扮演積極的角色，擴充機構、人員也沒有問題，而且你們也有基金，都可以做，現在是這個政府從上到下自己鬼打牆，要不然就是自己怠惰，不想負責任，否則其實什麼都可以做。部長剛才

說很急，就要真的表現出很急的樣子。

李部長鴻源：是，真的很急。謝謝。

主席：請賴委員士葆發言。（不在場）賴委員不在場。

請丁委員守中發言。丁委員發言後，休息 10 分鐘。

丁委員守中：主席、各位列席官員、各位同仁。李部長，我們非常推崇您在防災型都更方面的主張，也希望你能夠劍及履及地來做事。本席剛剛在說明提案旨趣時也提到，若從空照圖去分析臺北市，在 4 米、6 米、8 米狹窄巷道裡的四、五層樓公寓占臺北市住宅建地一半以上，對不對？

主席：請內政部李部長說明。

李部長鴻源：主席、各位委員。對，比例非常高，而且有幾十萬戶。

丁委員守中：對，而且老舊公寓占 40%。

李部長鴻源：對，比例非常高。

丁委員守中：如果把辦公大樓一起算進去，屋齡三、四十年以上且耐震係數不符現在需求的建築物占 68%，將近 70%，所以防災是非常非常重要的。本席過去也一直強調防災，我們有很多意見也相同，我們覺得防災體系應該再提升，應該更具專業性。如果就市長的角度來講，臺北市應該要進行大幅都更，而且是政府主導的公辦都更加上民間的自辦都更、簡易都更、防災都更，其實都可以齊頭並進。

李部長鴻源：是。

丁委員守中：而且就像你講的一樣，是在跟時間競賽，因為 200 年一次的大地震週期快到了，臺北市隨時可能發生大地震，對不對？

李部長鴻源：其實是隨時都可能發生。

丁委員守中：921 大地震的時候，9 月 22 日本席就陪同連副總統到臺中、中寮等災區去視察，看到 4 層的老舊公寓或透天厝都變成 2 層樓，因為 1 樓沉到地下去了，2 樓塌了，3 樓和 4 樓破碎地壓在上面，而且馬路根本不通，只有靠搭乘直升機才能進去。

李部長鴻源：臺北的耐震情形會比南投還弱，而且是弱很多。

丁委員守中：臺北是個盆地，原本是一個沖積出來的盆地。

李部長鴻源：對。

丁委員守中：921 地震發生時，臺北市就有好幾棟大樓倒塌，當時臺北市的震度大部分是 4 級，如果臺北市發生你講的 6.3 級地震，後果真的不堪設想。

李部長鴻源：如果是 6.3 級，在臺北會擴大成 7 級。

丁委員守中：如果是 7 級地震，照你的說法，最保守估計是 4,000 棟建築物倒塌。

李部長鴻源：不是我講的，是國家地震中心算出來的。

丁委員守中：你只是引申。

李部長鴻源：這是有科學依據的。

丁委員守中：是，我們也都是講科學依據。如果以 4,000 棟傳統老舊公寓來算，至少有 3 萬 2,000 戶、10 萬個家庭受災，而這是最保守的估計。

李部長鴻源：相對來說，東京已經在為隨時可能發生 7 級地震做準備，他們算好了，假如發生 7 級地震，東京會有 30 萬人死亡，他們是很積極地在做準備。

丁委員守中：如果臺北市發生 6.3 級地震，你說會擴大成 7 級。

李部長鴻源：那也是非常可怕的災難。

丁委員守中：也是會有 30 萬人死亡？

李部長鴻源：這個我不好說，但是都是一個我們沒有辦法承受的災難。

丁委員守中：我們在修相關法律時，發現建商圈地做都更時，永遠去找最好的地段，以獲利為原則，一蓋就蓋豪宅，對周邊社區根本沒有幫助，反而拉高房價，一棟大樓蓋起來，巷弄都沒有改善，只有增加周邊生活的壓力。真正的都更應該是由政府去主導，按照都市計畫來做，以窳陋地區為最優先，而且應該是大揭鍋式的開發，把馬路放寬，建蔽率縮小，容積率放寬。本席考察過東京、巴塞隆納、邁阿密、新加坡，新加坡很多地區原來是馬來人的集中區，邁阿密有些地方原本是古巴人的集中區，本來都是矮小的房子，都更後建蔽率縮小，容積率大幅放寬，建築往高空發展，下面公園、綠地、馬路變寬。以臺北市來講，現在中央規定的容積獎勵最高是兩倍嗎？

李部長鴻源：我請許署長回答。

主席：請內政部營建署許代理署長說明。

許代理署長文龍：主席、各位委員。臺北市現在最高可以到百分之百。

丁委員守中：就是兩倍。

如果是改善市容為標的的公辦都更、防災都更，可以縮小建蔽率，放寬容積率，讓馬路變寬，公園、綠地變多。臺北市有很多 4 層樓的雙拼或連棟公寓，如果容積獎勵只有兩倍，有的屋主雖然只有一戶，但是他把 1 樓當店面，頂樓加蓋，等於已經有 2 戶了，都更以後如果他還是只有 2 戶，他就會反對都更，就沒有辦法達成獎勵的效果，這就是為什麼我們去臺北市一些老舊社區拜訪時，已經在頂樓加蓋房子、陽台或花園的人就告訴我們說他們反對都更。

李部長鴻源：一樓、頂樓一般大家都會反對。

丁委員守中：對，在這種情況下，如果政府要大幅的推都更，那可能就要放寬容積率，讓馬路變寬、變大，這樣他們就可以把這麼一大片的住戶全部都集中在這棟大樓上，同時還要讓政府能夠少出錢，因為政府沒有錢，要讓建商出這個錢，建商對那部分也要 cover，然後還要把公園、馬路、綠地都留出來，把那裡都變寬，這樣社區的環境才能夠改善，所以光是 2 倍的容積率是不夠的，在法令上面應該要允許地方政府，針對有公益性質、可以改善整個社區環境、居住環境的部分是不是能再放寬？

李部長鴻源：這部分我們會再請營建署做通盤的考量。

丁委員守中：否則臺北市就癱在這個地方了，我們現在有 50% 的住宅建地都蓋滿了四、五層樓以下的老舊公寓，這些公寓都已經 30 年了。現在臺北市漂亮的地方只有信義計畫區、大直重劃區和內湖重劃區，因為可以在大馬路邊做都更，容積率比較大，所以它可以改建，但是巷弄裡面完全不能看。我的教授來臺灣時，我只有晚上才陪他出去，晚上路上車水馬龍，到了 10、11 點霓虹燈都還閃爍著，他覺得這個城市充滿了動能，可是白天一看，他覺得這樣的住宅、這樣的品質

安全嗎？我跟他講房屋的價值，他覺得不可思議，他說這樣安全嗎？他覺得應該要大幅度的改善臺北市的城市美學。本席這次要參選臺北市長，等一下送你一本我做的農民曆，這本農民曆的後面就是我的政見，裡面有我參選的整個政見，就是大都更城市美學，提升臺北競爭力。

李部長鴻源：我可以把防災型的都更部分送給您當政見。

丁委員守中：我已經考察很多、了解很多了，就拿我們臺北市來講，我去日本考察時就發現，他們的各個集合住宅都有瓦斯自動遮斷閥是到各個集合住宅，萬一發生地震時是在燒飯的時間，瓦斯管線漏了、裂了，氣壓一變它就會自動遮斷，這樣這棟集合住宅就不會燒掉，但是現在臺灣的自動遮斷閥是每 2.2 公里才會有一個，就是每 2,200 公尺才會有一個。

李部長鴻源：消防署現在不在場，不過我們都很清楚，我們是沒有辦法做到像日本那樣。

丁委員守中：我們是每 2,200 公尺才有一個自動遮斷閥，萬一發生大地震，房子震垮了，燒飯時瓦斯漏出來了，那將會是大火災，連救都沒有辦法救。而且 4 米、6 米、8 米的狹窄巷道的東西一塌下來、砸下來，車子根本就沒有辦法可以進去，消防車跟救護人員也都沒有辦法可以進去，九二一大地震時，我陪連副總統到臺中的東勢、中寮鄉看到的情形就是這樣。

李部長鴻源：那個時候我也有去，所以我非常的清楚。

丁委員守中：而且臺灣還有一個現象，尤其是臺北，臺北是臺灣高齡化最高的地方，到了西元 2020 年我們會有將近 20% 的高齡人口。

李部長鴻源：全國是 647 萬人。

丁委員守中：對啊！我們臺北市將近 20%，像這樣高齡又少子化，以前老松國小最多曾經有多少學生？在民國 59 年的時候有 1 萬 1,111 個學生。

李部長鴻源：現在是 600 個。

丁委員守中：對啊！現在不到 700 個學生。我覺得對於這種三代同堂的雙主臥公寓設計也應該要給它容積獎勵，因為這樣既可以照顧老人又可以照顧小孩，這些都是我們應該要走的方向。部長是不是可以做點功德，你一向都是劍及履及的在做事，我們也非常欣賞你這方面，所以你是不是能夠解決這些條條框框、關關卡卡的問題？現在臺北市的市容、市民居住的環境不能改善，都是小巷子、狹窄的巷弄，我中秋節的時候照了很多臺北市巷弄裡面的照片，有十幾張的相片全部都是非常狹窄的巷道，萬一發生地震，救火車、救護車都沒有辦法可以進去救人。

李部長鴻源：那個我非常的清楚。

丁委員守中：你看，這些都是臺北市狹窄巷道內的情形，每個都是這麼的狹窄，看到的天空都是一線天，這樣救護車要怎麼進去，七、八十歲的老人住在上面就像是住在監牢裡一樣。我們服務處就經常接到電話說老人家摔傷了，但是打了 119，救護車來的時候都是一個人加一個司機，2 個人根本沒有辦法把老人家抬下來，所以都是動用左鄰右舍用籐椅把老先生扛下來，因為沒有電梯。你看，這些都是臺北市的市容，本席在中秋節的時候花了一整天的時間在臺北市到處照相，臺北市到處都是狹窄的巷弄，看到的天都是一線天，旁邊都是 4 層樓、5 層樓的老舊公寓，又都有加裝鐵窗跟柵子，都是這種情形。

李部長鴻源：所以臺灣現在都在談無障礙空間，講的就是一棟建築物，我已經交代建研所跟營建署

開始來談老人的都市、老人的社區。

丁委員守中：可是部長，真正的關卡是你們的容積獎勵這部分

李部長鴻源：我知道，就是胡蘿蔔跟棒子的關聯性。

丁委員守中：對，如果基於公益性，像可以放寬道路、加強綠地公園的就給予比較高的容積率，像這片都是 4 層樓的老舊公寓，只要蓋幾棟這樣的房子，下面的綠地、馬路就全部變寬了，好不好？這方面的關關卡卡，拜託你能夠都加以打通。

李部長鴻源：好，謝謝。

主席（張委員慶忠）：休息 10 分鐘。

休息

繼續開會

主席：現在繼續開會。

請林委員淑芬發言。

林委員淑芬：主席、各位列席官員、各位同仁。部長早上報告時主張我們應該要先就釋憲文認為有違憲的部分先行處理，違憲的地方當然要優先處理，可是事實上在大法官的整個釋憲文是盡量在程序裡面處理程序違憲的問題，可是並沒有碰觸到最敏感的核心問題，裡面指出舉辦公聽會、擬具事業概要，也提到為什麼擬具事業概要沒有設置審議的組織？指出同意的門檻過低、要舉辦聽證會，這些都是在講程序，但事實上是在講實質上的問題。在都更裡面，程序問題是最容易被看到的，但是我們要講實質的問題，臺灣的法律像這樣每年、每次都有大幅度的修正，也就是立委每次都把這個法律東修西修地，修成跟原來的樣貌相差很多，這樣的修改頻率可以說已經是絕無僅有了。

主席：請內政部李部長說明。

李部長鴻源：主席、各位委員。修了 8 次。

林委員淑芬：對，而且修了之後顯然是對建商比較有利，這個現象我們必須要講出來。當初都更條例要立法時，光是要怎麼跟都市計畫競合、整合就有很大的問題了，雖然有很大的問題，但是我們還是勉強湊合著用，在這樣大幅修正建商的利益後，今天才會有士林王家的事件以突顯這個法律的爭議性。我們看到幾個最核心的法律爭議，第一、什麼叫作公共利益？第二、程序正義要怎麼走？第三、可以透過多數決剝奪人民對自有財產處分的自主權嗎？第四、允不允許強拆房屋？我想請教部長，第一、在你個人的信仰裡面，什麼叫作公共利益？以士林王家為例，當然，他已經敗訴了，但是我要問你，我不講這個個案，我是以此為例，公共利益指涉的是同意都更跟不同意都更這群人的公共利益嗎？這個叫作公共利益嗎？

李部長鴻源：公共利益當然要照顧小我的利益跟大我的利益。

林委員淑芬：何謂小我和大我？

李部長鴻源：委員剛剛指教的是，其實都更應該要跟整個都市計畫在一起，而不是為了建商要炒作一塊土地而去做都更，這件事我們完全同意。

林委員淑芬：那你認為在法律上還需要什麼機制？

李部長鴻源：它還需要跟都市計畫做一個……

林委員淑芬：那你的版本有把這個概念放進去嗎？

李部長鴻源：我們的版本應該有。

林委員淑芬：沒有吧？

李部長鴻源：有，必須要送都市計畫審議……

林委員淑芬：如果回歸都更條例這個母法，都更條例最大的公共利益顯然不是攸關要翻新房子的這一群人而已，它是要促進恢復共同居住的這個社區的都市機能、都市景觀跟都市的公共安全，我用法律的術語來說，就是它的公共利益必須要隸屬於不特定對象，是吧？

李部長鴻源：是，沒錯。

林委員淑芬：也因為是不特定的對象，所以當時立法才會有多數決和強拆的配套，對不對？

李部長鴻源：沒錯。

林委員淑芬：如果現在執行都更已經不是依循原來立法的旨意，現在大部分都是為了建商和拆房子、蓋房子等這一群人的利益，請問這是不是不特定對象的公共利益？

李部長鴻源：就是因為發生像文林苑這種令人遺憾的事情，所以我們在新的版本裡面就非常的強調，審議的過程必須要跟我們的都市計畫有一定的核對，我們會有專家、學者來審議這個計畫未來的公益性跟必要性。

林委員淑芬：我再請教你，對於多數決，因為你現在常講防災型都更。本人對於防災型都更還是跟你們有不一樣的主張，即使照你的概念、你的名詞。我們認為即便是所謂的防災型都更，也要符合公共利益。

李部長鴻源：那是很重要的公共利益。

林委員淑芬：那防災型都更要不要踐行程序正義這一道關卡？

李部長鴻源：當然，所有的程序都完全一樣。

林委員淑芬：那它要不要踐行協議，而且要取得同意，而且同意要不要有門檻？

李部長鴻源：當然。

林委員淑芬：那你想像的門檻是多少？

李部長鴻源：我覺得防災型都更的門檻跟一般都更的門檻應該是一樣的，不會有特別的例外，因為我們本來也……

林委員淑芬：你們的門檻有多高？

李部長鴻源：現在的版本是八成。

林委員淑芬：八成，好，你可不可以告訴我？以你的防災型都更來說，如果沒有辦法取得剩下那二成的同意，你認為還要再踐行什麼程序？

李部長鴻源：第一、假如要有八成同意門檻的這個法通過了，那在所有的執行過程裡面，我們一定會遵照這個法，第一、要它的公益性、必要性，所有的資訊都要透明，權益交換都講得非常清楚，把法律程序都走完、民眾所有的救濟也都做完了，那地方政府就應該要去……

林委員淑芬：這樣聽起來你顯然可以支持我的版本，我們的版本要優先劃定和迅行劃定，迅行劃定

的都更，因為你們還是剝奪他對自己財產的處分自主權，所以仍然要踐行溝通跟協商，公益性跟必要性的評估也都要處理。

李部長鴻源：是，沒錯。

林委員淑芬：那你可不可以告訴我，如果不是基於公共利益迅行劃定的部分，你們在處理時會支持繼續強拆嗎？

李部長鴻源：我覺得假如不是公共性跟必要性，我們……

林委員淑芬：不是你們優先劃定的地區、也不是你們迅行劃定的更新地區，是私人要做的，那你會支持強拆嗎？

李部長鴻源：我覺得我會支持它同意的比例可以高一點。

林委員淑芬：我有點聽不懂，你可不可以再講一次？

李部長鴻源：我覺得可以把同意的比例再提高一點。

林委員淑芬：同意的門檻？

李部長鴻源：門檻可以再提高一點，這是我個人的意見。

林委員淑芬：不是基於立即危險的急迫性和真正的公共利益，我講的是一般建商或是住戶自己要啟動的都更，不是防災型、也不是優先劃定、迅行劃定的都更，你說只要啟動的門檻高一點就要強拆，你覺得這樣好嗎？

李部長鴻源：除非你一開始就不讓它成案，一旦成案，假如九成的人都同意了……

林委員淑芬：什麼叫成案？

李部長鴻源：成案就是讓它可以開始去施作。

林委員淑芬：擬訂計畫就叫作成案嗎？

李部長鴻源：假如你已經把人家的房子都拆了，很多人都已經搬到其它的地方去租房子了，這樣的話……

林委員淑芬：我們的版本不是這樣，不要多數決，我們要求要 100% 的同意，第一、如果是單筆、個人所有的部分，那需不需要當事人同意？

李部長鴻源：單筆就不用。

林委員淑芬：如果要都更，就要找他、讓他同意，那裡全部都是屬於他的，為什麼不用他同意？要嘛！

李部長鴻源：單筆、個人是什麼意思？

林委員淑芬：單筆的土地、單筆的房子要不要都更，需要 100% 由他個人同意吧？

李部長鴻源：那當然。

林委員淑芬：我再問你，一棟公寓是共同共有，這有其處理的機制，公寓大廈管理條例第三十一條也有處理的程序，依此規定取得公寓大廈的整體決議，這樣才叫作 100%。我現在講的是，分別持有要怎麼取得 100% 的同意？辦法啊！並不是沒有辦法，你不能不經過程序，就直接說達到五分之四的話就不做處理，土地法第三十四條之一就有規定於共有關係時的處理機制，你要讓人家依照土地法的授權能夠行使權力，這樣子也不為過吧！

李部長鴻源：當然，我理解委員的……

林委員淑芬：我們要講務實、可行的，不要講聽起來都是不能做的，你不能說這筆是共有的，所以只要五分之三的人同意，我們就全部要來處理，不行！依照土地法對共有關係的處理方式，就算整棟大樓裡面只有 2 戶、3 戶不同意，依照公寓大廈管理條例，共同處分也是有處理的程序，經過這個程序就可以確定到 100%，那你們為什麼不走這個途徑？雖然我們的方法還是有爭議，有人主張的是絕對、完全財產權的概念，可是我們在提的是一條務實、可行的方法。

李部長鴻源：好，這個比例我們可以跟委員討論。

林委員淑芬：是不是應該要參採土地法跟公寓大廈管理條例對於共同共有、分別共有、共同共有和單獨所有的規定，把構成的要件都區隔出來，請部長回去看一下我們的意見，好不好？

李部長鴻源：好，謝謝。

林委員淑芬：謝謝。

主席：請黃委員偉哲發言。

黃委員偉哲：主席、各位列席官員、各位同仁。簡單請問幾個問題，第一個問題，您擔任老師、教授多久，教書教多久了？

主席：請內政部李部長說明。

李部長鴻源：主席、各位委員。27 年。

黃委員偉哲：27 年？那也相當久了。

李部長鴻源：非常久。

黃委員偉哲：幾歲開始的？

李部長鴻源：29 歲。

黃委員偉哲：29 歲？那我們快要可以知道你的年紀了。你擔任 27 年的老師，教了那麼多的學生，如果有一個學生，你給他 80 分，那他算是中等的學生、還是好的學生？以 A、B、C、D 來分。

李部長鴻源：以我教過的學生來說，假如他有 80 分那就是 A-。

黃委員偉哲：70 分呢？

李部長鴻源：70 分就是 B-。

黃委員偉哲：那 75 分就是 B 了。

李部長鴻源：對。

黃委員偉哲：你給自己打 75 分是因為覺得自己做的像 B，你不是這樣打嗎？你是給自己打 75 分。

李部長鴻源：我知道，那是剛剛記者問我的。因為我代表的是內政部整體的 team work。

黃委員偉哲：這個我同意。

李部長鴻源：假如我給自己打 60 分，對我的同事來說，因為他們都很辛苦。

黃委員偉哲：你還真是辛苦，為了同仁，所以不好意思把分數打得太低。

李部長鴻源：不是，因為他們真的很辛苦，我們也真的做了很多事情，雖然我們做的事情跟外面的觀感有一些落差，我覺得這個分數所代表的是內政部今年的 performance，而不是我個人，政務官是沒有打考績的。

黃委員偉哲：OK！其實您在內閣團隊裡面算是最好、數一數二的。

李部長鴻源：不敢當。

黃委員偉哲：即便大家對於您的施政滿意度只有二成多，我相信你是絕對不會滿意這個數字的。

李部長鴻源：當然不滿意。

黃委員偉哲：從您上任以來，有時候提出的東西會讓我們耳目一新，像防災等，好像就是真的要做了，可是到目前為止都還在持續中，並沒有成果出來。

李部長鴻源：不會，在防災部分，從製作地圖一直到落實、生根，其實這兩年進步地非常神速。從莫拉克颱風時的傷亡人數 690 幾個人，到現在受災人數已經降到個位數了，這些都不是我個人的成就，而是一個 team work。

黃委員偉哲：但這跟颱風的規模大不大有關係吧？

李部長鴻源：沒有，每次降雨都到達兩千多毫米。

黃委員偉哲：所以說，以同樣基準來看，現在內政部同仁的表現比起過去……

李部長鴻源：整個防災系統，那是跨了好幾個部會。

黃委員偉哲：不要忘了，在你之前，前一任的部長是江院長。

李部長鴻源：不過進步是事實，我必須要給同仁一定的 credit。

黃委員偉哲：對，OK。

李部長鴻源：假如他們沒有花一、兩年的時間把災害潛勢圖套疊出來，今天我談清境、山坡地就只是在做定性描述，沒有辦法做定量描述。

黃委員偉哲：為山九仞，功虧一簣；行百里半九十，對不對？

李部長鴻源：當然。

黃委員偉哲：雖然已套疊出來，不要說是公告，如果沒有適時地公布，坦白講會讓人感覺你們好像在怕什麼。其實我不是要逼你，不是一定要激你講出來或公布，但既然你們做了那麼多，對於這個值得警惕、注意的東西，如果沒有讓大家知道，你不覺得……

李部長鴻源：我們都交給了地方政府、各部會，因為這是一個比較專業的東西。就委員剛剛所指教的，其中有個難處是要公告，因為沒有法律我們就不能公告。

黃委員偉哲：我說不是公告，而是公布。我同意，因為這個你也講了好幾次。

李部長鴻源：如果要公布，我就必須有所考量，因為它是一個比較專業的東西。拿去公布的話，民間會有完全不同的解讀。萬一很冤枉地你家就位在一個高危險地區、住在一個斷層上面……

黃委員偉哲：就惶惶不可終日。

李部長鴻源：你就會開始不曉得該怎麼辦，土地價格一下子就會掉下來。運氣好的話，你住在一個風險相對低的地方，土地價格馬上就漲起來。也就是說，在瞬間之內，大家的財產就會有大洗牌的情形。在做這件事情以前，如果對於之後的配套沒有想清楚，就不可以這樣做。

黃委員偉哲：會變成一種災難嗎？

李部長鴻源：當然會變成一種災難。

黃委員偉哲：真的，為什麼？

李部長鴻源：因為有人的財產馬上就縮為一半，有的則平白增加了。

黃委員偉哲：這個不是政府的錯。

李部長鴻源：當然不是政府的錯，但是政府的公務員要做這件事情，必須把後果想清楚。

黃委員偉哲：你這樣的講法某種程度是對的，但就另一方面來講，就像是凶宅而不公告一樣，法院不讓你講，之前莊小姐應該有權利知道她所買的是不是凶宅，是吧？

李部長鴻源：相對的，凶宅是一筆……

黃委員偉哲：凶宅是人為的。

李部長鴻源：我知道，我今天在講的是可能有 60%的人……

黃委員偉哲：是否位於高災害潛勢區域是命運的安排，雖然某種程度上也有人為的因素，但這個先不管，至少它不是基於純人為的因素。問題在於凶宅是純人為因素所造成的，之後去買的人都是無辜的，那怎麼能說買的人沒有權利知道這個災難呢？

李部長鴻源：沒錯。買的人當然有權利知道，所以我已經要求營建署了，登入我們的網站，透過某種授權就可以看到這個資訊，我們不希望……

黃委員偉哲：希望這個機制能明確一點，不要拖太久。

李部長鴻源：國土計畫法通過後，這件事情就變成由法律所規範，這樣的話，區域、都市計畫就可以公告了，必須要跟著改。很簡單，譬如公告了以後，交通部要做快速公路就必須避開順向坡、避開坡地災害，儘量避免像是北二高走山的這種悲劇。

黃委員偉哲：部長的這種講法我可以接受，但事實上可能有個狀況，雖然你的民調是內閣裡面最高的，不過在立法院 12 月底休會之後可能內閣要調整，你有被點名耶！你覺得同仁有做到一定程度的努力，大家很付出，災害也有減少，聽你這樣講起來是有政績的。

李部長鴻源：當然有政績。

黃委員偉哲：可是你被點名了，為什麼？會不會有遺憾？

李部長鴻源：假如是這樣很遺憾，我們是閣員，政務官沒有說一定要做多久，所以就是坦然面對，該怎麼樣就怎麼樣，但只要是在任的一天，我就會要求同事，把我該做的事情做好。

黃委員偉哲：不管如何，希望你們就是把事情做好。

另外一個問題，就防災型都更跟一般型都更，你剛剛講有公益性跟必要性，防災型都更比一般型都更要更強化公益性跟必要性，可是為什麼它們的標準跟機制是一樣的？

李部長鴻源：因為還是要回到都更條例裡面來……

黃委員偉哲：一般型都更達到 8 成，政府可以拒絕嗎？不能吧！

李部長鴻源：不能。

黃委員偉哲：防災型都更達到 8 成，政府也不能拒絕。

李部長鴻源：當然。

黃委員偉哲：由於公益性跟必要性之加強，因此有推動強力防災型都更的動機嘛！可是事實上在法的層次來講，兩者都一樣。

李部長鴻源：還是要回到都更條例的精神，就同意的比例，第一個，假如大院同意……

黃委員偉哲：如果列為防災型都更，可以降低一些，那當然……

李部長鴻源：如果大院同意，我們也不反對，但是目前為止我們的版本……

黃委員偉哲：到目前為止是沒有的？

李部長鴻源：我們的版本是一體適用。

黃委員偉哲：所以，就目前的機制來講，防災型都更跟一般型都更並沒有什麼不同。

李部長鴻源：還是一樣，回歸都更條例。

黃委員偉哲：那是有點可惜，它的公益性跟必要性沒有得到必要的彰顯。

李部長鴻源：但是我們尊重大院最後的決議。

黃委員偉哲：OK，謝謝部長。

李部長鴻源：謝謝。

主席：請陳委員怡潔發言。

陳委員怡潔：主席、各位列席官員、各位同仁。部長，回歸到一些原本的問題，大家都在問都更或是防災型都更，就你的專業，以臺灣的地質、氣候條件或是過往的建築技術來說，你可不可以告訴民眾到底一般住宅的使用年限是幾年？

主席：請內政部李部長說明。

李部長鴻源：主席、各位委員。使用年限很難講，在不同的階段，六〇、七〇年代或九二一大地震以後，對建築物的耐震度要求都不一樣。

陳委員怡潔：以你手上現在所掌握的一些資料，回歸到原本的問題，大部分住宅真正的使用年限大概是多久，你手上應該……

李部長鴻源：一個住宅的年限達五、六十年或七十年都沒問題，現在我們比較擔心的是已經蓋了三、四十年或五十年的老公寓，因為臺北沒有……

陳委員怡潔：可是，你剛剛說年限大概是五、六十年，就像你講的於防震或防災技術上都有很大的考驗在，所以我才說要回歸到原本的問題，你可不可以告訴民眾到底多少年限以內的房子是無須擔心的？你到底有沒有掌握這樣子的數據？

李部長鴻源：當然有，耐震係數是什麼時候修訂的，請代理署長簡要說明。

主席：請內政部營建署許代理署長說明。

許代理署長文龍：主席、各位委員。耐震係數在以前是 5 以下，但在九二一大地震以後沒有講得很明，不過基本上要參考的話，大概耐震係數要在 5 以上。

陳委員怡潔：我所要問的是現在內政部到底有沒有數據？以北區來說，到底有多少萬戶住宅超過使用年限或者是超齡的？依我們的資料看來，這樣的住宅都已經高達 7 成了。到底你們有沒有掌握到數據？如果沒有掌握，就不用再談什麼防災型都更，甚至是修都更條例，這都是多說無益的！

許代理署長文龍：30 年前的住宅不可能達到那麼大的耐震係數，所以統計出來後 30 年前的住宅之耐震性應該都不夠，用這樣的參考值……

陳委員怡潔：你認為 30 年以上的房子就應該要做都更？

許代理署長文龍：依照當時的建築……

陳委員怡潔：簡單來說，回歸到原來的部分就是這樣嘛？

許代理署長文龍：對。

陳委員怡潔：臺灣一年的都更案件到底有幾件？

許代理署長文龍：從都更條例那時一直到目前為止，申請的案件是 1,300 多案，目前……

陳委員怡潔：通過的件數呢？

許代理署長文龍：已經通過核定的是 418 案，這是民間的部分。依目前的掌握，公部門是選了 215 處，已經在進行、有登記的是 139 件。

陳委員怡潔：你們是政策性的部門，你覺得都更的效率如何？應該是不如預期吧？

許代理署長文龍：基本上在效率上是不會如意的，因為說真的都更也是……

陳委員怡潔：對於 30 年以上的房子，你就認為其在防震、防災技術或品質上是需要考量的？

許代理署長文龍：對。

陳委員怡潔：回推到你剛才的說法，以一年的都更量跟送件、核定的數量來看，好像沒有做出績效來。

許代理署長文龍：我們現在比較憂心的也就是在於，因為臺灣地震多，希望還是能夠加快都更，藉由都更來改善環境……

陳委員怡潔：這個部分還 OK，因為大法官會議解釋指出，如果有防災等就沒有違憲問題，所以我們先不要談到那個部分。回歸來說，部長一直提防災型都更，剛剛很多委員也都在提，如果同樣規模的地震再度發生，到底你們有沒有實質去評估過全臺有多少房子會倒塌？我剛才從數據開始問起，問到你們的都更效率是如何，如果你們對這些數據都沒有掌握的話……

李部長鴻源：這些數據都有掌握。

陳委員怡潔：如果同樣規模的地震再度發生，請問會有多少房子倒塌？

李部長鴻源：現在我腦袋裡面的數字是臺北市、新北市的部分，會後我會把各地方的數字提供給委員。大概臺北市、新北市、臺南市等 13 個受地震的影響、衝擊最大，相對的，高雄、臺中、桃園就好很多，所以我們目前談的防災型都更鎖定的是地震的因素。

陳委員怡潔：對大臺北地區，基本上內政部也做過一些資料。

李部長鴻源：有，對於有液化潛勢的所有行政區，我們都清楚。

陳委員怡潔：如果大部分的舊社區，大概是五、六十年以上的房子，像大同、萬華、士林、北投，或是新北市包括蘆洲等等……

李部長鴻源：蘆洲、三重、新莊、五股、泰山……

陳委員怡潔：對，以及板橋等的房子已經都超過四、五十年，所以你認為這些是防災型都更最主要、優先的實施地區？

李部長鴻源：對，優先施行。

陳委員怡潔：你剛剛回答姚委員：這要看臺北市政府如何推動。

李部長鴻源：因為執行單位是地方政府。

陳委員怡潔：內政部是一個政策單位，難道你們沒有配套措施，或是看要怎麼跟市政府一起去做推

動的工作？

李部長鴻源：過去的兩、三個月裡面，我們跟 3 個直轄市已經非常密集地在談了，把技師工會去估價的預算書都給他們，我們要求他們在一年之內把您剛剛所講的這些有危險的建物都找出來。

陳委員怡潔：從這個計畫的推動到實際上的實施，請問部長，到底需要多久時間？下一個規模像九二一大地震般的地震何時會出現，我們並不知道，剛剛講的大同、萬華、北投、士林、蘆洲、板橋等等幾乎都有四、五十年以上的房子，會引起公眾安全的問題，所以是不是請部長這邊可以給一個答案，讓民眾比較安心一點？

李部長鴻源：我個人的目標是，希望最快、最快地，起碼在明年推出一個案子，讓大家知道政府是有決心的，而且讓大家知道什麼叫做防災型都更。

陳委員怡潔：明年這個計畫會出來？

李部長鴻源：假如我還在的話，這是明年我個人的計畫目標。

陳委員怡潔：你的民調這麼高，我相信那是一定會的！

接下來，對於這次都更條例修法的部分，依據大法官釋字第七〇九號解釋，如果不完成修法，應該在明年 4 月就失效了。請問部長，按進度在明年 4 月前有辦法修法完成嗎？

李部長鴻源：是大院在掌控進度，我們非常期待……

陳委員怡潔：我們比較擔心的是，有可能你們怕會有一些行政訴訟上的問題，所以就將同意都更人數定在 90%或 100%。

李部長鴻源：不可能會有 100%。

陳委員怡潔：基於人民財產權的保障，你們的規定會變得愈來愈嚴，內政部有無評估過如果這個法修正通過，會對都更造成多大的影響？

李部長鴻源：我們當然有評估過，所以通過門檻是個要件，但其實出問題的是在過程，所以未來條例中會將過程細節訂得非常清楚。

陳委員怡潔：日本的政策是透過公權力適當的介入給予輔導和協助，讓大家彼此間更有互信，請問部長對這樣的觀念有何看法？

李部長鴻源：各直轄市都有一個小組在做輔導。

陳委員怡潔：從我們蒐集的資料中得知，你們似乎比較不接受由居民一起發起並成立聯審機制而推動的都更，如此即可避免造福建商等弊病，請問部長是否考慮採用適當公權力介入及當地居民一起發起組織這樣的模式？

李部長鴻源：有八個縣市有 NGO 組織輔導這些民眾如何在都更過程中保障自己的權益。

陳委員怡潔：所以現在已經在進行這樣的方式了？

李部長鴻源：已有八個縣市有 NGO 組織在做輔導的工作。

陳委員怡潔：其實都更基金的預算滿少的，所以我們希望能瞭解內政部對都更的政策，不要有法律修得很完整卻與實際執行面有很大的落差，導致無法推動的情形，所以若有必要，你們應該做全面的檢討，並掌握危樓的數據，因為我們已經經不起再一次的九二一大地震了。

李部長鴻源：謝謝委員的提醒。

主席：接下來登記發言的葉委員宜津和李委員桐豪均不在場。

本來上午會議時間是到中午 12 時，但因徐委員欣瑩已在現場，所以特別將時間延長至徐委員發言完畢為止。

現在請徐委員欣瑩發言，時間為 5 分鐘。

徐委員欣瑩：主席、各位列席官員、各位同仁。剛才部長在答復陳怡潔委員的詢問時，一直強調「如果我還在的話」，本席和陳委員都很肯定你屆時應該還在，因為你的民調是最高的，可是本席也很好奇為何你會這樣說，報載如果朱市長不競選新北市長的話，似乎你是屬意的人選，請問你今天會這樣說，是否意味曾經接受徵詢？

主席：請內政部李部長說明。

李部長鴻源：主席、各位委員。沒有，既沒有人徵詢過我，我也沒有意願，更不可能做這件事。

徐委員欣瑩：那你剛才為什麼會這樣說？

李部長鴻源：因為政務官是臨時工，沒辦法預估會做多久，原因很單純，請不要多做聯想。

徐委員欣瑩：今天審查的是都更條例修正草案，是因為大法官會議解釋認有違憲之處故提出修正，本席曾就此請教過一些專家學者，他們認為在眾多版本中，最周延的還是行政院草案，剛才有委員質疑說會不會因為修得太過周延或顧及民眾意願導致不論是公辦或民間的都更動能出不來，部長的看法為何？

李部長鴻源：這就是修法的兩難之處，如果把法修得很完整但不能執行，那也是白搭，我的看法是就算提高門檻，但不代表很難推動，這樣起碼可以讓推動時的阻力變小，如果將門檻降得很低，到推動時卻可能出現一堆人拉白布條、抗議，很多案子一改再改就是這個原因。

徐委員欣瑩：所以這是平衡點如何掌握的問題。

李部長鴻源：對，這要掌握平衡點，但我認為只要程序正義，民眾有參與，有溝通，把程序講得很清楚，其實關鍵不在門檻，我一點都不擔心這個。很多案子就算已獲 99% 居民的同意但就是動不了，只要有一家不走，你就一點辦法都沒有。

徐委員欣瑩：所以部長不擔心民間的動力出不來？你在這段時間有聆聽業者的意見嗎？

李部長鴻源：聽得太多了，

徐委員欣瑩：你認為這個條例修正後會是何種情況？

李部長鴻源：一定會比現在的規定好很多。

徐委員欣瑩：只要談到都更，部長和行政團隊眼中似乎只有六都，好像我們其他縣市都不需要都更一樣。

李部長鴻源：沒有這個意思，是因為目前的案源都在六都。

徐委員欣瑩：竹北因為區段徵收的緣故，發展得很好，但是新竹縣第二大鎮竹東鎮的都更卻已是長期以來的問題。

李部長鴻源：假如委員認為哪個個案很適合都更，我們營建署會非常樂意協助他們瞭解如何成立都更案、如何向政府提案、要件為何等等。

徐委員欣瑩：經費的部分呢？

李部長鴻源：補助行政經費也沒有問題。

徐委員欣瑩：依據都更條例第四條的規定，都市更新處理方式有三種—重建、整建、維修，但是好像大部分的重心都聚焦在重建。

李部長鴻源：因為重建的難度最大。

徐委員欣瑩：請問對整建和維修有無規定相關措施或加強推動？

李部長鴻源：有的，在行政院產業行動計畫內。

徐委員欣瑩：有獎勵措施嗎？

李部長鴻源：也有的，其實我們防災型都更有另外……

徐委員欣瑩：有哪些獎勵？

主席：請內政部營建署許代理署長說明。

許代理署長文龍：主席、各位委員。對於規劃設計和外觀整建俗稱拉皮的都有補助。

徐委員欣瑩：老舊公寓裝設電梯部分呢？

許代理署長文龍：這部分其實是有的，只是不容易整合，因為空地比都被一樓住戶佔用了，所以一樓是最大的阻礙。

徐委員欣瑩：所以你們對於老舊公寓裝設電梯部分尚未研擬出方案？

許代理署長文龍：還在持續努力中，包括我們的建研所也在法令的部分進行研討。

徐委員欣瑩：國外有容積率獎勵措施，我們是否可以參酌？

許代理署長文龍：相關法律去年已經修正為不計入容積了。

徐委員欣瑩：國外有將其賣給容積率銀行換取獎勵金的作法，我們有嗎？

許代理署長文龍：沒有。

徐委員欣瑩：你們可以參考這樣的作法，因為有滿多的建築物需要整建和維修。

許代理署長文龍：這在我們的都市更新產業行動計畫中也是並重的計畫內容之一。

徐委員欣瑩：據本席的瞭解，台灣一半以上需要都更的或提出申請的都更案內都包含國有土地，是不是？

許代理署長文龍：因為修正後的法律規定如果要都更，公有土地一定要加入在內，有些民間單位就以小換大。

徐委員欣瑩：本席的問題是，像華光社區這種案例，國有土地承租或地上權人未來是拆屋還地？還是有其他的解決方式，譬如以比較低的價格或優先購買，承租人或地上權人有沒有權利，還是看情況？

許代理署長文龍：整個案還是要在事業計畫裡面，對於現占戶的安置怎麼樣，這個安置一定說好，最後經過臺北市政府核定有案，就按照那個安置計畫來執行。

徐委員欣瑩：如果地上物所有權人有繳房屋稅或營利事業稅，請問有沒有也繳地價稅的案例？其實土地是國家的。

許代理署長文龍：應該也是有。

徐委員欣瑩：像這樣的案例，難道我們完全否認嗎？既然他已經繳地價稅與房屋稅，是不是長期我

們就默認了？

許代理署長文龍：國有地原則上不繳地價稅，房屋稅有可能，但是地價稅……

徐委員欣瑩：都沒有繳地價稅，本席有聽到，我也質疑怎麼承租人要繳地價稅？

許代理署長文龍：國有土地不可能繳地價稅，有可能是繳租金。

徐委員欣瑩：除了租金之外，還有繳房屋稅，像這樣的案例，未來面臨都更的時候，我們要用什麼方式解決？

許代理署長文龍：這個就是承租人的權利在計算的時候，會在……

徐委員欣瑩：還是有給他權利？

許代理署長文龍：會在權利計算裡面跟他……

徐委員欣瑩：會在權利的計算裡面來做協調？

許代理署長文龍：是。

徐委員欣瑩：好，謝謝！

主席：上午詢答到此為止，另擇期繼續進行詢答。

潘委員維剛、黃委員文玲及張委員慶忠所提書面意見，列入紀錄、刊登公報，並請相關單位另以書面答復。

潘委員維剛書面意見：

都市更新的議題在近期的國內社會經常被討論，因為我國都市建築風貌在過去的四十年間逐漸地建立，至今形成了新舊建築物交錯的情況，為了使我國的都市風貌能夠更為完善，近年來相關地段逐漸地進行都市更新，而在更新的過程之中也因為台灣地狹人稠土地價值極高而時常發生糾紛，就在前些日子發生嚴重的原住戶及建商的抗爭事件，使得國內能夠更為深入思考都市更新的相關配套措施。

在司法院大法官釋字 709 號解釋中，可以將解釋重點分為三項，分別為都市更新條例第十條第一項、第二項及第十九條第三項。在第十條第一項的部分，主要是指對於都市更新事業概要未有設置專門主管機關加以審查，而僅以報備制方式管理，因此可能發生資訊不對稱的狀況，本次行政院函請審議的都市更新條例中以就該情況修正為改由主管機關審議核准方式，對於資訊的公告與傳遞將會更為保障。其次是第十條第二項關於都更實施之同意戶數議題，這也是都市更新中最重要的問題，目前現行法規規定僅需要十分之一原住戶同意就可以申請辦理，釋字 709 號認為現行法的規定與民主的精神有所不符，因此必須提高。本次修正草案也針對此點做出修正，依照不同的都更發動方式而適用不同的門檻，如果由都市更新會（或其籌備會）申請時，同意比例為十分之三，若是由事業機構或所有權人未達 7 人時，則同意比例為二分之一。最後是對於公展的要求，因為目前公聽會的形式過於形式，而要求改為具有法律效力的公開聽證形式，使得相關人士均有陳述的機會，讓資訊能夠更為公開正確。

本席認為都市更新涉及到人民的重大財產利益，主管機關對於如何在關於公共利益的都市風貌更新與民眾重大財產利益保護之間維持平衡，應該要在謹慎思考並徹底落實，避免發生因為都市更新而抗爭的負面消息，使得我國都市風貌能夠儘速的更新發展，讓國人有更好的生活空間。

黃委員文玲書面意見：

1. 請問馬政府的都更政策是什麼？具體的都更目標又是什麼？目前都更的執行，是否達到預期的目標？

2. 請問部長，都更後原住戶跟土地所有權人可以得到什麼利益？

3. 請問部長，一般民眾對於都更的接受程度如何？內政部有做過調查嗎？一般來說民眾還是願意參與都更，對於更新可能帶來的環境改造效益及房地產價值的提升，仍然保持正面樂觀的態度。但是在都更的執行過程，為什麼常常傳出民眾反抗的聲音？

4. 請問部長，在都更政策的推動上，政府受到民眾的信任嗎？從文林苑的例子來說，台北市政府並不受民眾的信任，而中央也被認為是推卸責任。

5. 如何加強民眾、政府及建商三者之間的信任感，是很重要的工作。內政部有什麼具體作為？

6. 都更案是為了復甦都市的機能、改善居住環境，所以都更的進行應該有其優先順序，這個優先順序應該由政府按照整體需要來規劃。請問部長，文林苑是否為優先需要完成的都更案？如果是，但最後的結果卻是人人反彈，是不是表示政府的做法哪裡出了問題？如果不是那麼急迫，政府為什麼要採取這麼強烈的手段？

7. 請問都更的推動，誰是主要的發動者？按照「都更條例第 10 條」，好像原住戶跟土地所有權人是都更的發起人，但在資訊和地位不對等的狀況下，民眾是否有能力發動都更？是否有能力整合和完成都更？政府的角色又是如何？政府不應只是扮演拆房子的角色而已。請問近年來各級政府與民間申請辦理的都更案件有多少？

8. 目前各級政府所推動的都更中，中央政府主導的有哪些案例？這些都更案件的選擇，對於當地其他區域的都更，乃至於整體台灣各地都更的推動有什麼幫助？

9. 目前中央政府所推動都更，遇到什麼樣的問題？要怎麼解決？內政部的「都市更新產業行動計畫」企圖提供相關補助經費及優惠貸款等誘因，鼓勵民眾參與都更。對於都更所面臨的問題，除「民間產業相關資源未能整合」外，包括「政府部門推動人力不足」、「未能有效區劃各地區更新需求及推動策略」、「現行都市更新案件欠缺整體規劃開發概念」，這些不都是政府的責任嗎？

10. 目前都更最大的問題，是欠缺整體規劃開發概念，請問部長，如果最後都更計畫跟都市計畫不一致時，以何為主？都更條例第 3 條規定：應在都市計畫範圍內，實施都更的重建、整建或維護。但在現行實務上，不但都市更新凌駕在都市計畫之上，在法律上也發生都更竟然可以變更都市計畫的條文設計。這豈不是容許建商的都更計畫可以任意改變政府整體的都市計畫嗎？

11. 現有的都市計畫是帶來發展？還是土地炒做？如果政府缺乏整體的城市發展規劃，甚至讓建商可以任意打破原有的都市計畫，這時所謂的「公共利益」是大眾的公共利益？還是少部分人的「公共利益」？甚至只是建商單一財團的利益？

12. 兩岸人民關係條例 69 條中，所規定「中國地區人民、法人、團體或其他機構，或其於第三地區投資之公司，非經許可不得取得、設定或移轉不動產物權」中的「不動產物權」又是指哪些？

13. 依照現行「大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法」的規定，中國人士、中資可以在台灣取得不動產所有權。依照「土地法」第 18 條規定「外國人在中華民國取得或設定土地權利，以依條約或其本國法律，中華民國人民得在該國享受同樣權利者為限」，請問台灣人民可以在中國取得土地、不動產的「所有權」嗎？

14. 中國的「憲法」第 10 條明文規定「城市的土地屬於國家所有」（第 1 項）。「農村和城市郊區的土地，除由法律規定屬於國家所有外，屬於集體所有；住宅基地和自留地、自留山，也屬於集體所有」（第 2 項），陸委會「大陸台商土地權益保護手冊」就指出，中國的土地所有制為公有制，土地所有權的形式只有「國家土地所有權」以及「集體土地所有權」。也就是說，連中國人在中國都沒有辦法拿到土地的所有權，台灣人到中國去能夠拿到土地的所有權嗎？

15. 依據「大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法」第 14 條第 2 項規定，中國人士在取得、設定或移轉不動產物權的時候，內政部「得」訂定一定金額、一定面積及「總量管制」，作為准駁的依據，但是「大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法」第 14 條是民國 99 年 6 月修正，但是內政部到了 102 年 11 月 26 日才發文公告，要到 103 年 1 月 1 日才正式生效實施，其中，每年中國人民得取得土地之上限為 13 公頃，建物 400 戶，長期總量管制取得土地之上限為 1,300 公頃，建物 2 萬戶，還不包括對於個別案件之取得金額及建物坪數的限制，是內政部行政怠惰呢？還是內政部無視於中資在台灣炒房對於台灣房價與國安的衝擊？

16. 現行中資購置房地產有所謂的「543 條款」的限制，也就是購屋貸款上限為五成、有購屋者在台最長停留四個月、三年內不得轉售，請問依相關規定目前中資來台購置房地產的情形為何？

17. 依據內政部的統計，截至 102 年 9 月 30 日止，中資經內政部許可取得不動產計 122 件，其中自然人取得者 114 件，中資公司、團體因業務需用取得者 8 件，權利價值計約 15 億 1,636 萬 6,012 元，但是依據台灣業者分析即指出每年外國人在台購置住宅約 1 千多戶，其中估計約五至六成為隱藏身分的中資、計約 5、6 百戶，遠遠超過內政部所統計的官方數字，內政部真的有認真查核嗎？

張委員慶忠書面意見：

【都市更新的必要性】

一、部長，台灣的都會地區，隨著經濟發展的腳步起了劇烈變化，以前都市計畫單位多以新市區新市鎮為都市未來發展的規畫重點，對於舊市區的既有建築改建，多半因應現實情況，而沒有大刀闊斧，做前瞻性的改革措施，因此，舊社區人口日漸增多所帶來的公共設施不足的種種問題，例如街道因寬度不足造成堵塞、停車空間不足、建築矮化老舊、環境美化不易、衛生死角、髒亂與環境污染等等。

二、部長，都市更新條例自八十七年十一月十一日公布施行後，歷經八次修正，各界對於本條例部分內容尚有許多建議，在實際推動上也遇到許多瓶頸，因此都市更新的腳步一直窒礙難行。除了老舊問題之外，安全問題也是重要的考量，現在，內政部要把「防災型都更」列為未來推動都更政策的重點，選定台北市、新北市、台南市與高雄市 4 都，年底前完成委外招商的顧問技

術標作業，未來推動重點主要是鎖定屋齡 30 年以上的老舊建物，透過更新重建、整建維護方式，加強建物耐震度，避免大地震來襲所面臨的衝擊。雖然，從各方面來看都是到推動都市更新的必要性，為何各縣市在推動上仍然困難重重？

【都市更新問題】

一、部長，「都市更新事業」的推動，除了少數「社區自主更新」的案件以外，絕大部分仍由民間的資金投入主導並推動，政府主辦的案例很少，尤其在現今政府財政籌措困難之情形下，政府欲主動去推動「都市更新事業」恐亦有力不從心的困境。但是，由民間的資金投入主導的都更，卻往往被冠上圖利財團、圖利建商的汗名。任何一個制度，縱使多數人接受，但一但觸及少數人的利益，這個制度就會被視為一種迫害，部長，在這樣的情形下，你認為如何能夠雙贏？

二、部長，人性的「不滿足」亦是「都市更新」推動的巨大阻力之一，在土地開發實務上，部分「地主」目前尚仍停留在「建蔽率」時代的概念，對於現行「容積率」的法規無法理解，對於「建蔽率」的縮減、「角地」優待、「騎樓」優待等被修正亦表示不理解及不諒解，對於開發利益分配的追求更是無限上綱，對於「實施者」的信任及尊重目前尚屬於「啟蒙階段」而且尚待建立，開發的過程及協商或「公聽會」的會議中經常處於高度的「互相角力」的演出及「諜對諜」的緊張氛圍下進行，更甚者還出現黑道份子介入圍事，雙方更時常處於「對立」的演出，而不是以「合作」及創造「雙贏」的方向及思維去推動，這就會造成許多有熱誠的「實施者」望之怯步，這也造成現今許多「實施者」不願以公開、誠懇的態度去面對「地主」；導致部分「弱勢地主」面臨被邊緣化的危機之中，這也就是造成事後的激烈抗爭、調處及訴訟不斷的現象的原因之一。

三、因此，本席認為，適時務實的修正「都市更新條例」固然很重要，但是宣導民眾對都更的正確了解，恐怕才是推動都市更新最迫切的需要，這一點部長可不可以研擬推動？

主席：本日會議委員所提質詢未及答復部分，亦請相關機關以書面答復。

下午 2 時 30 分繼續開會，處理行政院 103 年度總預算歲出部分，現在休息。

休息

繼續開會

主席：現在繼續開會，進行議程所列下午的討論事項。

繼續審查 103 年度中央政府總預算案關於行政院歲出部分。

主席：有關行政院歲入的部分，已於 11 月 11 日審查完竣；本日下午進行歲出的部分。所有提案都已整理完畢，現在休息，進行協商。

（進行協商）

主席：今天的提案除了主決議外，共有 147 案，數量相當多，請問各位，是否可以逐目處理？

段委員宜康：一案一案來，性質相同的可以併案。

主席：好，現在先進行第一案。第一案是針對食安問題，擬凍結 4 億 755 萬 8,000 元。現在請劉處長說明。

劉處長清芳：報告委員，我們要補助消基會多少錢打團體訴訟，是由消基會提出計畫給我們。103