

(七) 本院江委員惠貞，針對國內小學校園中，兒童遊樂設施普遍存有安全疑慮，消基會於日前公布大台北地區二十所國小校園遊樂設施安全性調查，結果發現設施安全距離不足者高達 65%，而 60% 遊樂設施也存在有誘陷風險，學童若使用這些設施，恐陷入危險之中，顯見主管機關未盡審查以及監督之責。本席要求行政院教育部、社會司等相關單位，加強對於校園遊樂設施的安檢稽查，並對學校主管進行宣導，盡速汰換、補強有安全疑慮的設施，還給孩子一個安心成長的環境，特向行政院提出質詢。

說明：

- 一、經濟部標準檢驗局已於 97 年公布新修訂之 CNS12642、12643 等 2 種公共兒童遊戲場設備國家標準。新版之國家標準中，針對公園、幼兒園等常見之無動力固定公共兒童遊戲場設備，提供遊戲場使用區域規劃、設備、性能、安裝、維護等規定；另為讓行動不便之兒童亦有使用遊戲場設備之機會，針對無障礙路徑亦有相關之規定。
- 二、日前消基會和台灣玩具暨兒童用品研發中心合作，自去年十二月至今年三月間進行抽查，檢視「安全空間」、「誘陷」風險、「破損」、「地面防護」、「遊具設計」五大指標，二十所學校中，高達十三所都有安全空間不足問題，另有十二所學校遊樂器材欄杆間隙過大，有誘陷風險，違規率也達六成。
- 三、本席要求第一，對校園內設有遊樂設施之全國各小學，進行全面稽查，列出不合格、未達標準者，並協助改善。第二、遊樂設施暴露於室外，更易提高其耗損率，縣市政府等主管單位應訂定明確的抽查時程和辦法，嚴密監督設備之使用狀況。第三、加強校園主管教育和宣導，對於學童安全做最快速而直接的掌握。

(八) 本院李委員應元，針對最近鬧得沸沸揚揚的文林苑都更案，社會各界都把焦點放在「都市更新條例」第 25 條之 1、第 34 條及第 36 條。其中第 25 條之 1 變相授權政府強徵土地，第 34 條允許更案還沒獲得全部住戶同意，建商就可以申請取得建照，第 36 條則授權政府強制拆除「釘子戶」。輿論焦點在於批判政府公權力是否違憲，亦即對第 25 條之 1 的強制徵收及第 36 條的強制拆除口誅筆伐，認為侵害到民眾的財產權。但本席認為，第 34 條才是全案「居住不正義」的導火線，政府主管機關在研擬修法應該針對預售屋制度檢討，才是正本清源之道，特向行政院提出質詢。

說明：

- 一、台灣現實社會中，由於預售屋制度的存在，建築業的經營模式具有類似性質，常被金融業者形容是不花本錢就能財源滾滾的暴利行業。建商在整個不動產的開發過程中，整個資金取得的流程，幾乎不用自有資金：在取得土地時辦理「土地貸款」、興建時辦理「建築融資」、完工交屋後辦理「分戶貸款」。當建設公司看中一塊地，與地主簽訂買賣合約後，同時也推出預售屋招攬。一般預售屋購屋者的付款時程是簽約時付 15%，施工期間依約定完工進度付款 15%，完工交屋時付 70%。因此建商在購地時向銀行辦理「土地貸款」，土地價款的 65%至 70%來自銀行貸款，其餘的資金來自購屋者的簽約款。要注意購屋者所付的 15%，是房價的 15%而不是地價的 15%，金額可能達到土地款的 20%~30%，因此建商在購地時幾乎是不花錢。
- 二、一旦開始興建，建商就把「土地貸款」轉為「建築融資」，銀行依照完工進度撥款，購屋者也依進度繳納房價的 15%，所以所需經費還是由銀行和購屋者付款買單，建商幾乎不必動用自有資金。到最後完工交屋時，建商通常與銀行合作，將整批房屋辦理「分戶貸款」後，過戶給購屋者，銀行與建商回收資金。整個流程裡，建商幾乎不用拿出任何資金就賺得鉅額利潤。前述笑話裡的無賴只騙得一碗麵，建商在預售屋制度下，公然、合法地賺得鉅額利潤。
- 三、最近鬧得沸沸揚揚的文林苑都更案，社會各界都把焦點放在「都市更新條例」第 25 條之 1、第 34 條及第 36 條。其中第 25 條之 1 變相授權政府強徵土地，第 34 條允許更案還沒獲得全部住戶同意，建商就可以申請取得建照，第 36 條則授權政府強制拆除「釘子戶」。輿論焦點在於批判政府公權力是否違憲，亦即對第 25 條之 1 的強制徵收及第 36 條的強制拆除口誅筆伐，認為侵害到民眾的財產權。其實第 34 條才是全案「居住不正義」的導火線。
- 四、文林苑案在都更計畫還沒有取得全數住戶同意前，建商就先依都更條例第 25 條之 1「……按徵收補償金額預繳承買價款，申請該管直轄市、縣（市）政府主管機關徵收後，讓售與實施者」的規定，申請政府強制徵收；再依第 34 條「依權利變換計畫申請建築執照，得以實施者名義為之，並免檢附土地、建物及他項權利證明文件」規定，申請建照。而且無視於未來計畫是否可能生變，就有恃無恐地辦理預售。根據建商戴姓經理表示，本案原住戶三十多戶，預售屋達九十多戶，扣除分回給原住戶後的總銷金額約 12 億元，營建成本約 10 億元，預計獲利達 2 億元以上。
- 五、本案在建商方面，無論是申請強制徵收、申請建照甚至申請強制拆除，都是依照都市更新條例規定辦理，建商自覺無辜，甚至理直氣壯。然而，壞就壞在預售屋制度，建商在申請建照後就辦理預售，導致事情無轉寰餘地。因為建商規劃的九十餘戶均已銷售一空，若不硬著頭皮走下去，勢必發生違約情事，而且當初預售每坪平均 45 萬元，兩年來房價飛漲，對於無法交屋的客戶，將難以用原價還款，取消預售合約。因此，建商方面騎虎難下，乃「依法」向台北市政府要求依照都更條例第 36 條規定，執行強制拆除，從而導致文林苑都更案「居住不正義」事件的發生。

六、預售屋制度正是文林苑都更案「居住不正義」事件的導火線，還賠上台北市政府及市長郝龍斌的形象。並且預售屋制度使建商在整個建案流程中幾乎無需資金成本，從而享有鉅額利潤，在房地產飆漲時獲利更豐厚；然而，一旦房地產景氣反轉，若預售成數不足，可能造成違約問題，導致購屋者蒙受損害。其實，無論是「無本暴利」或「違約風險」，同樣都是「居住不正義」的現象。因此，政府主管機關應將視野擴大，處理整個建築業的「居住不正義」問題，而不宜只是「頭痛醫頭、腳痛醫腳」，只處理都更條例，對於事件導火線的預售屋制度應一併尋求解決，才是正本清源之道。

(九) 本院李委員應元，針對馬政府已執政快四年，目前的閣揆是副閣揆升任，相關首長也都早就進入政府，但行政院最近的一些事件卻暴露政府在這方面有嚴重缺失，雖說朝令有錯，夕改可以，但常錯而須常改，讓廢棄的政策垃圾場愈來愈大，就是一個嚴重的施政問題了。顯然目前政策規劃不足、協調失靈的問題顯非源自新手上路，而是源自基本上執政黨政策規劃和協調決策品質不佳。這類未做好規劃協調的政策還很多，馬政府再不改善，不只爭議和笑話會層出不窮，民調滿意度總是在三成上下徘徊恐也不令人意外，特向行政院提出質詢。

說明：

- 一、以可能在這兩天實施的油價回歸合理調整機制為例，原是起自總統大選前的緩漲決策，當時的國際油價水準還沒現在這麼高、全球景氣展望也不佳，但政府以預防物價波動為由啟動緩漲；選舉過後，國際油價依然居高不下，加以全球經濟表現日有起色的需求帶動、伊朗供油可能中斷的威脅，國內物價上漲壓力更大，政府反而要解除緩漲，還要同時反映之前應漲未漲的部分，這個邏輯只有政治考量可以解釋。選前緩漲本不應該，現在陳內閣為解除緩漲費盡心思，還被冠以「漲價內閣」之名，傷害公信力又浪費國家資源，陳內閣別忘了時間是有成本的，當政府官員忙於為錯誤的政策善後，也代表推進其他政策的時間減少了。
- 二、再看住宅政策，這是過去兩年吳敦義內閣時代傾力規劃的健全房地產市場方案的重要一環，當時各部會紛紛提出各種興建平價住宅的計畫，包括平價出售的合宜住宅、只租不售的社會住宅、銷售地上權的現代住宅等，這些被簡稱為「三宅一生」的住宅政策還是由現任閣揆陳冲以副院長身分居間協調；結果，內閣換屆，政策也大轉彎，新任內政部長李鴻源決定停止再蓋新的平價住宅。早在「三宅一生」政策推動之初，我們就提醒政府國內房地產市場的主要問題不在供給過少，而是金融、稅制、公共建設等的相互搭配，即使修正以前錯誤政策是有必要，但同樣的，兩年的寶貴施政時間又這樣浪費掉了，期望政府能習得