

臺北市政府政風處104年廉政委託研究案

臺北市政府都市更新權利變換機制 廉政研究

計畫主持人：李宗勳教授

Project Coordinator: Dr. Tzung-Shiun Li

計畫執行單位：思多葛市場研究股份有限公司

Project Executive Institution: Stoics Market Research Consultancy

計畫執行期間：中華民國 105 年 1 月至 105 年 6 月

Period of Project: 2016.1-2016.6

印製日期：中華民國 105 年 9 月 23 日

Date of Publication: 2016.9.30

臺北市府都市更新權利變換機制 廉政研究

受委託單位：思多葛市場研究股份有限公司 

研究主持人：李宗勳教授

協同主持人：彭孟慈總經理

研究期程：中華民國 105 年 1 月至 105 年 6 月

研究經費：新臺幣 78.3 萬元

臺北市府政風處委託研究

中華民國 105 年 6 月

（本報告內容純係作者個人之觀點，不應引申為本機關之意見）

摘要

歷年調查結果顯示民眾對都市發展人員之清廉度評價皆較其他業務人員低，又因臺北市人口多、土地少、都會化等因素，造成近年土地價格飆漲，土地參與都市更新後之權利價值動輒數十億，目前內政部頒有「都市更新權利變換實施辦法」、臺北市政府亦訂有「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」及「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」等規定為辦理依據，而在權利變換機制中亦已設置「臺北市都市更新及爭議處理審議會」，惟市有土地價值高，攸關市府權益，故臺北市政府政風處爰擬透過質化研究方式，深入研析權利變換制度，建立公正、公開、透明的鑑價制度，以釐清政務機關人員在鑑價制度中所扮演的角色和責任，並研擬具體有效之防貪措施。

本案質化研究運用深度訪談、參與觀察及焦點團體座談會等方式進行研究，分別完成 10 人次權利變換機制相關專家學者訪談、2 次臺北市政府都市更新及爭議處理審議會，以及 2 場專家座談會，並運用逐字稿、觀察紀錄表等第一手資料進行質化交叉分析，進而對內瞭解權利變換機制運作情形(包含鑑價制度、審議流程等)，對外蒐集都市更新權利變換機制專家學者及民眾之實際看法與意見，冀以發現權利變換機制廉政可能存在相關缺失，依據調查結果提出未來改善方向及建議，相關研究內容及建議如下：

一、 研究發現

透過將各類方法所蒐得資料進行交叉比對整理，針對可能出現之弊端說明如下：

(一)權力不對等為地主不信任與負面觀感的源頭

實施者為都市更新案件事業計畫及權利變換計畫的報核者，因此在審議的階段，都是由實施者與政府對話，雖然地主為土地的持有者，但在程序中卻未能獲得同等權力，進而產生不滿。

首先，在實施者整合的過程中，地主只能在聽完實施者的規劃與條件後，選擇是否同意，倘若不滿意實施者，則沒有管道來更換或挑選實施者。其次，估價單位的挑選於現行制度中仍由實施者負責委託，地主無法決定由誰來估價。此外，在審議階段，地主僅被視為陳情人而非申請案件的處分相對人，不但在空間上被

隔絕，發言 (角色)也只能是單方面陳情。

另一方面，地主相較於實施者，在時間、人力、資金、知識技術上皆為弱勢，當公部門介入後，程序依然無法予以對等的地位，並且保障其權益時，將加重民眾的相對剝奪感，進而指控制度的不公正或對政府的廉潔產生懷疑。

(二)利益關係未能切斷，影響第三方機構公正性與政府廉能

本次調查發現，由於都市更新所涉資金龐大，在實施者、估價單位之間的利益關係若未能切斷，便難以遏止弊端的產生。

首先在估價或其他專業技術單位的委託業務上，皆由實施者負責決定，由於估價單位在公司經營上需要依賴實施者的委託業務，加上雙方並非一次性交易，造成在估價單位較難維持客觀中立的角色。

此外，在容積獎勵的給予上，由臺北市都市更新及爭議處理審議會以合議制委員會議方式，進行審議並作成決定，此種專業判斷，具有一定行政裁量空間，由於事涉龐大的利益，實施者便易被懷疑在這過程中可能透過不正當手段或請託關說等方式影響審查結果。

(三)「真協議假權變」凸顯制度設計不良

都市更新條例第 46 條規定「依權利變換取得之土地及建築物，於更新後第一次移轉時，減徵土地增值稅及契稅百分之四十」，在稅務優惠的情況下，實施者多半選擇以權利變換計畫方式實施。

然而實務上，實施者在未能獲得多數地主同意的情況下，由於風險過高，並不會直接提送事業計畫。仍會透過私契約的簽訂，在確保有一定同意比例後，才提出申請。但結果可能造成，實施者與地主的私契約與最後報核之權利變換計畫內容有落差，無論權利變換金額是高於私約或低於私約，皆可能造成利害關係人質疑制度之公平性，若權利變換金額高於私約，可能產生先簽訂契約者怪罪實施者蒙騙他們，讓他們以較低的價格簽約，但此種狀況實施者可以透過讓地主選擇價格較高的方案來解決問題；另一種情況則是權利變換金額偏低時，未簽訂私約的地主便會質疑實施者與其他地主的私約內容，進而導致估價的爭議。

而因為這樣的現象已經變為「真協議假權變」，若爭議無法解決時，在外界檢視下便能從制度的錯亂中挑出不合理之處，進而產生質疑與不信任。

(四)公益性回饋地方的感受不足，容積獎勵爭議多

由於政府缺乏資金與人力引入實施者參與都市更新，進而透過容積獎勵的方式增加吸引力度。其爭議主要凸顯在審核期間對容積獎勵應給予多少的公益性說明不足，以及獎勵值的更新後利益並未歸於公眾，而是被實施者與地主瓜分。上述情況會讓非參與都市更新民眾有公眾利益被少數人瓜分的觀感，進而產生對都市更新的負面評價。

(五)政府介入強制拆除之形象，影響民眾認同度

都市更新單元中，不同意戶與同意戶在面對政府強制拆遷做法時，會有完全相異的看法，就同意戶而言，許多案例往往因少部分地主之抗爭，而造成同意戶面臨「有家歸不得」的窘境，在長時間案件延宕下，反而會對政府產生怨懟；就不同意戶而言，透過訪問與座談會紀錄可知，文林苑強制拆除事件為造成許多民眾對都市更新反感的重要原因，由於政府在制度中扮演受理申請人的角色，應該維持客觀中立，但在文林苑事件中，政府介入私權爭議，同時協助較為強勢的實施者拆除民眾房屋，加上更新後建築並非是國家重大建設，在未具備公益性的情況下，雖為依據現行規定依法行政，但仍帶給人民不好的觀感並影響民眾認同度。另一方面，媒體形象塑造也為此處可進一步討論之重點，在過去多次政府介入拆除案例中，大部分媒體論述皆不利於強制拆除，例如苗栗大埔、文林苑王家等。政府在此過程中，針對如何為公權力強制介入建立更高的正當性、強化都市更新與其公益性之聯結，並且妥善溝通處置皆為後續可持續強化的項目。

二、 政策建議

依據本案調查發現重點，進一步研擬配套之八大政策建議，詳述如下：

(一)調整審議空間規劃，增加爭議案件的聽證場次

建議在審議空間上避免「隔離民眾¹」的設計，然而目前空間的設置尚存在些許問題，由於各案之參與人數不盡相同，就目前的審議空間不一定能讓所有關係人全數進入，再者，囿於擔心審議程序中因各方討論所花之時間導致審議效率不彰，造成審議程序有延宕之可能，因此在配套的規範未擬定的情況下，是否完全開放審議空間仍有待商榷。

¹ 由於旁聽空間並未限制旁聽者身分，故組成可能包含地主、其他利害關係人、學者或一般民眾等，在此以民眾進行統稱。

未來可在制定清楚的議事規則，調整審議會設置要點，限定人數且需有一定數量之所有權人授權同意後，方開放地主或其他利害關係人代表入內參與，其餘民眾則仍於旁聽室透過電視螢幕轉播進行參與，此作法除給予地主或其他利害關係人一定程度的尊重外，也能增加其對案件的參與度及認同感。同時，需明確議事規範，避免會議受干擾而延宕。

其次，在「聽證」的辦理上，由於目前規定無論案件是否有爭議皆需召開公聽會，在人力與時間皆有限的情況下，反而造成「有爭議」案件未能獲得妥善之解決，故建議可透過申請制，著重處理「有爭議」的案件，甚至可以多次辦理或者增加協調地主或其他利害關係人與實施者之公部門調解次數，一方面避免行政資源的浪費，另一方面也可針對有爭議案件做更細緻的處置；同時，針對「無爭議」案件，則可考慮減少或直接跳過公聽流程，節省人力與時間之耗損。

(二)由政府扮演或引入第三方公證機構，切斷都市更新業務中可能的利益往來關係，並記錄歷程

為杜絕都市更新中利益往來所衍生之專業偏頗與不當行為誘因，建議行政機關或政務機關應扮演或引入第三方公證機構，例如成立專款帳戶，在估價委託或其他專業委託時，透過此專戶撥款，避免實施者與相關單位的直接接觸。此外，第三方機構的成立也有助於私約內容的監督和管理，透過第三方單位的見證，建立互信的機制，避免雙方各執一詞的溝通僵局。

然，第三方公證機構委員組成以及聘用年限亦須嚴格把關，除不得與關係人有直接或間接利益往來外，專業背景的資格也需有一定標準，再者，亦能研議是否讓地主或其他利害關係人所組成的自救會或其他組織推派代表進入委員會，聘用年限以一年或兩年為基礎，其餘相關配套措施則待未來後續探討研究後再進行規劃及實施。

(三)修正都更條例第 46 條，杜絕「真協議假權變」之情事

由於實務上難以排除協議合建的步驟，故建議修正都更條例第 46 條，肯定「協議合建」對都市更新的貢獻，也賦予其稅務上的優惠，讓兩項制度有一樣起始點，實施者可依據現實需求，選擇實施方式。

(四)利潤常規化，經費透明化

實施者於都市更新推動上仍有其專業性，並付出不小的勞務及時間成本，目前計畫經費項目於風險管理費雖包含實施者利潤，但名稱卻未明確界定，在定義模糊的情況下，實施者可能會為了獲利而從其他的經費項目中賺取價差，或是透過爭取容積獎勵來獲得利益，讓地主往往會認為實施者浮報預算，灌水費用，不但造成雙方在共同負擔金額上的爭論，也讓地主不信任實施者的報價。

建議未來經費項目中應明定實施者利潤，尤以正名化的方式作為未來修法的目標，建議將現行風險管理費正名為利潤及風險管理費，以肯定其實施都市更新事業在專業上所需獲得的報酬。同時制定更加明確的承作價目明細，確保其他經費項目並不會有浮報的狀況，從而解決共同負擔金額過高，造成地主權益受損的狀況。

(五)給予承辦人員適當獎勵，提升工作光榮感

由於承辦人員業務繁重，壓力也相當大，造成人員流動性高，行政效率低落，建議可給予適當獎勵，如公假、獎金或定期表揚，進而提升承辦人員在工作上的認同感及光榮感，以維持單位業務執行的穩定性。此外，若資源允許或可增加工作人員數量，提供工作人員受訓之內容藉以提升素質，或者部分工作項目委外實施等。

(六)強化施政說明，提升民眾認同度

都市更新在公益性與必要性的宣傳上皆有所不足，政府未能將都市更新與城市未來的建設藍圖相結合，造成民眾容易將都市更新視為房屋改建，在認知落差的情況下，無論是容積獎勵，或是強制拆除皆無法獲得民眾認同。建議未來應該架設臺北市都市更新業務的專門網站，並於網站中透過圖像或影片，呈現城市都市計畫的藍圖，並強化其與現行都市計畫申請案的聯結。

同時，容積獎勵為現行法律規定，就依法行政之角度而言，在給予獎勵值或項目上皆有一定規範，但給予值則涉及政務機關主管行政裁量空間，由於數值波動事涉龐大利益，建議若能將各項標準更細緻化，讓裁量內容有明定標準可遵循，也減少地主疑慮，以及實施者希望藉由不當管道影響裁量結果之動機。

(七)政府協助設立非營利組織，進行專業諮詢

都市更新係屬複雜之專業，涉及民法、地政、估價、建築等，且影響民眾權益，政務機關現階段已協助設立非營利組織²，讓民眾可借由諮詢方式解決都市更新過程中所面臨之困惑，減少爭議，但民眾對於此類宣導或輔助團體仍認識不足，建議未來可透過文宣或主動關懷等方式，提升民眾對於該組織的瞭解及信任度。

(八)確保估價單位的公正與專業度

首先，估價單位公正性可透過下列方式確保：由主管機關先建立名單，或由地主、實施者，以及第三方公證單位各自從具備資格的估價單位中選出名單，再從所建立之名單中透過抽籤方式選擇。切斷估價單位與委託者的直接金錢關係，建議由政府或第三方單位，開放讓地主預繳經費，如此作法讓估價單位能夠維持中立，而不會受到任何一方金錢上的刁難。惟預繳經費的部分礙於部分地主可能無法負擔，如何可讓估價單位與委託者的直接金錢關係能被斷開，仍待後續研議。

再者，專業度部分可以透過「估價師評鑑」制度進行篩選，可以建立一套估價師評價標準，並開放讓大眾可以瞭解現行估價單位執行狀況與成效結果，當估價單位未能達到估價師評價標準時，便無法參與後續的都市更新推動，以作為懲罰的機制，更是確保估價單位的專業度能保持一定水準。

² 例如財團法人臺北市都市更新推動中心。

Abstract

Studies over the past years show that urban development employees generally receive lower satisfaction rating from the public than employees of other sectors. Given that Taipei City is a densely populated city, with scarce land and high urbanization, not only it affects the land price, which has soared as a result in the past years, but it also affects the billion-dollar rights value from urban renewal. So far, urban renewal is implemented according to existing regulations, such as “The Regulations of Rights Transformation of Urban Renewal” (promulgated by the Ministry of the Interior), “Elements of Architectural Engineering Pricing Relating to Taipei City Urban Renewal (Reconstruction Sections)”, and “General Chart of Item Prices for Listing in Urban Renewal and Rights Transformation Plans” (both promulgated by the Taipei City Government). Since the land owned by the city government is valuable, it is in the city government’s interest to dive deeper into the rights transformation system, so that a just, open, and transparent property appraising system can be formed; in addition, the role and responsibility of administrative personnel should also be studied to form effective anti-corruption methods. The Taipei City Government Ethics Department seeks to accomplish such task by adopting qualitative research methods.

By using in-depth interviews, participant observation, and focus groups methods, this study has done interviews with ten experts on rights transformation system, two interviews with Taipei City Government Deliberation Committee on Urban Renewal and Controversies, and has held two expert seminars. First-hand data such as transcripts and observation recording charts are used for qualitative cross analyses. Internally, we wish to understand the mechanisms of the rights transformation system (including, but not limited to, the property appraising system and deliberation process); externally, we wish to collect experts’ and public opinion on urban renewal rights transformation mechanisms, so that we may find possible deficiencies on integrity matters within the rights transformation mechanisms, and that further advice for improvement can be made. The research findings and advices are as follows:

1. Research findings

Here, we list and explain the possible deficiencies according to the data we have gathered and analyzed by various methods:

(1) The origin of landowners' distrust and negative perception comes from power asymmetry

The implementer, being the submitter of urban renewal plans and rights transformation plans, is also the one that communicates with the government during deliberation process. Thus, even if the land belongs to the landowner, the landowner is excluded from the deliberation process. This brings them dismay.

First, during the integration process from the implementer, a landowner can only agree or disagree with the plan after hearing the plans and conditions proposed by the implementer, and if he/she disagrees, it is not possible to change or select another implementer. Second, under current system, the implementer- not the landowner- holds the power to appoint property appraiser. Third, during deliberation stage, the landowner is seen merely as one who can file complaint but cannot be the administrative action recipient. This excludes the landowner in space, restricting their role to unilateral complaint.

In addition, landowners are generally inferior to the implementer with regards to time, funding, knowledge, and technologies. Despite government intervention, if they have a feeling that they cannot be granted equal status and have their rights protected by the procedure, their relative deprivation will increase, causing them to accuse the system as unequal and to suspect government integrity.

(2) An unbroken interest tie affects the righteousness of third-party institutions and government integrity

Our study finds that, due to the massive money involved in urban renewal, it is difficult to deter corruption if the interest ties between implementers and property appraisers are unbroken.

First, an implementer has the call to decide which appraisers or experts to appoint. This severely undermines the objectivity and neutrality of the appraisers, since the appraiser relies on the implementer for business, and both are not doing one-off dealings.

Second, regarding bulk rewards, they are decided upon deliberation in collegial forms by Taipei City Government Deliberation Committee on Urban Renewal and Controversies. Even such professional judgment entails certain administrative discretion. Due to the massive interest involved, it is easy for an implementer to be suspected in maneuvering deliberation results by improper means or lobbying.

(3) “Real negotiation but false rights transformation” indicates a bad system design

According to article 46 of Urban Renewal Act, “the land value increment tax and the deed tax of the lands and buildings obtained from the rights transformation are reduced by 40% during the first transfer after the renewals.” Given such tax break, implementers mostly favor to implement urban renewal with rights transformation mechanisms.

But in practice, implementers are not willing to submit their urban renewal plans without obtaining consent from majority landowners, for fear of high risks. In turn, implementers sign private contracts with landowners stipulating that a renewal plan will only be submitted if certain amount of consensus is reached. This causes a discrepancy between the content in private contracts signed with landowners and the one that is submitted in urban renewal plan, because the price amount of rights transformation can be higher or lower than that signed in private contracts. Either way, they bring stakeholders discontent, doubting fairness of the system. If the price amount of rights transformation is higher than that signed in private contract, this may bring discontent to the early-signers, blaming that the implementers hoaxed them, seducing them to sign at a lower price, despite this problem can be solved by renewing contract with the landowner at a higher price. On the other hand, if the price amount of rights transformation is lower than that signed in private contract, this may bring doubts from landowners who did not sign private contracts, suspecting the content of private contracts signed between the implementer and other landowners, causing controversies with respect to property appraising.

Such phenomena have become “real negotiation but false rights transformation.” With controversies still hanging, issues that do not fit with reason will be singled out one by one, creating even more doubt and distrust.

(4) Minimal perception that it brings public welfare or makes local contribution; Controversies surround bulk rewards

Bulk reward is a way the government attempts to attract agents into urban renewal, due to the fact that the government lacks funding and manpower to introduce implementers to urban renewal. The main controversy, however, surrounds insufficient details during deliberation on the proportion of public welfare that bulk rewards must entail, and the fact that most benefits from bulk rewards do not go to the public, but are pocketed by implementers and landowners. Such phenomena strengthen the negative image of urban renewal in the minds of non-urban-renewal public.

(5) Coercive tearing by government intervention affects its image in the minds of the public

Households that agree with urban renewal and those that disagree have completely different opinions on government’s coercive tearing actions for urban renewal. From a pro-renewal household aspect, protests from minority landowners in many cases cause those families who agreed for urban renewal suffer from a “home but homeless” scenario. If the renewal is delayed for a long time, they will begin to be angry with the government. From an anti-renewal household aspect, the government should remain objective and neutral, given that its role in urban renewal system design is to receive and process urban renewal submissions. In Wen Lin Yuan Incident, despite the government assisted the dominant implementer to tear down the house according to law, the fact that the tearing action was not for public welfare and the construction after urban renewal is not of national importance, nevertheless brought negative impression to the public. This is evident from interview and seminar records. In addition, it is also worthy to discuss the image created by the media. In many coercive house tearing incidents by the government over the past years, such as Da Pu case in Miaoli, the Wang family in Wen Lin Yuan case, most media discourse are against coercive tearing. Hence, it is important to think about how to strengthen and deliver the legitimacy of coercive power, the linkage between urban renewal and public welfare, and proper communication in the future.

2. Policy advices

Eight policy advices are proposed here from the results of this research, given as follows:

(1) Improve deliberation space design and hold more hearings for controversial cases

It is advised to avoid a “public seclusion”³ design in deliberation space. However, due to some current issues, including the unpredictable amount of participants that makes it impossible to allow all public into deliberation space, and an concern on the inefficiency and delay of deliberation procedure once each party is granted time to voice their ideas, it is advised to think twice, before opening deliberation space completely to public without supplementary measures.

We suggest to allow landowners and other stakeholders into deliberation space only when a clear procedure rule is made, the deliberation committee establishment rule is adjusted, and that the number of participants is limited and restricted to those that are authorized by the owners. The rest of the public shall be confined in sit-in room, where they participate with the process through TV screens. This maintains respect for the landowners and other stakeholders, and enhances their participation and acknowledgement with the process. Procedure rule should also be clearly defined to avoid meeting delay due to interruption.

Second, under the current “hearing” system, controversial cases are likely to be handled without proper attention due to the fact that the law stipulates to hold public hearing regardless of the level of controversy involved in each case, and that the human resource and time are therefore both limited. It is advised to establish an applying system that focuses on “controversial cases” or even increases government arbitration between landowners and implementers, or between other stakeholders and implementers. This avoids wasting administrative resources while allowing finer results with controversial cases. As to “uncontroversial cases,” on the other hand, it is advised to decrease the number of or even skip public hearing to save manpower and time.

³ We do not specify the components of “public” due to the fact that the hearing space allows all types of people; they may be landowners, other stakeholders, academics, or general public.

(2) The government should play a role as, or introduce, third-party notary institution, to cut off possible interest ties within urban renewal and record the process

We advise the administration to play a role as, or introduce, third-party notary institutions, such as establishing sole account for property appraising or other professional appointments, so that money flows out from this account and prevents direct contact between the implementers and related-parties. This not only prevents professional bias and incentives for improper behavior within urban renewal, but also fosters good supervision and management on private contract content. Under the witness of third-party institutions, a mechanism of mutual trust can thus be established, and can prevent communication stalemate between two parties.

However, such design relies on a strict deliberation on the composition of the third-party institution committee, as well as their tenures. Members of such committee should not have any direct or indirect interest ties with stakeholders, and they also need to have certain professional qualification. Besides, it is advised to further study the possibility of allowing representatives appointed by the self-help or other organizations formed by landowners or other stakeholders into such committee, with a tenure of one or two years. Other supplementary measures should also be further studied and implemented upon future research.

(3) Amend article 46 of Urban Renewal Act to prevent “real negotiation but false rights transformation” from happening again

Since it is difficult in practice to exclude joint-construction negotiation from the process, we advise to amend article 46 of Urban Renewal Act and acknowledge joint-construction negotiation’s contribution towards urban renewal, while adopting tax breaks. The two systems can thus have the same starting point, giving implementers choices according to their needs.

(4) Normalize profit by law, allowing financial transparency

Implementers are professional in urban renewal, and they spend large amount of energy and time. Despite the risk management fee section includes implementer's profit under current urban renewal financial statements, the profit title is undefined. This may prompt the implementer to reap from other financial items, or reap from applying for bulk rewards, for the purpose of profit. In turn, this brings suspicion from landowners, who think the implementers over-exaggerate their budgets and their costs, causing dispute over the costs shared by both parties and distrust over implementer's quotation.

In the future, implementer's profit should be clearly stated and defined in urban renewal financial statements. It is advised to normalize such profit by a change of name in future law amendment: risk management fee should be renamed as profit and risk management fee, so that implementers' reward related to its professionalism in urban renewal is granted. Also, a more detailed contracting item price list should be formed to ensure that there is no overstatement of other financial items. This may solve the problem of excessively high mutual costs that impairs landowners' rights.

(5) Give sufficient reward to case officers to make them feel proud in work

Government officers in charge of urban renewal face enormous pressure, which contributes to low retention rate and low administrative efficiency. We advise to give sufficient reward such as official leave, bonus or periodic accolade, so that they feel attached to work and develop a sense of pride, which contributes to stability in urban renewal execution. In addition, we suggest increasing hiring and training to enhance professionalism, or to outsource some of the tasks.

(6) Strengthen policy communication to raise public's interest

Currently, there is a lack of communication related to public welfare or necessity entailed in urban renewal. People are prone to see urban renewal as merely house reconstruction if the government fails to combine urban renewal and the city's future blueprint. Given such cognition discrepancy, the public is not inclined to identify with actions such as bulk reward or coercive house tearing. We advise that in the future the government set up a website dedicated to Taipei City's urban renewal plans, in which pictures and clips can show the blueprint of urban planning, and can strengthen the linkage between those and the current urban renewal plans in process.

In addition, we advise to refine the criteria of bulk rewards, which entails massive interests, so that it can serve as a guideline for administrative discretion and thus lower landowner's suspicion as well as lower implementer's motives for interfering discretion results through illegal measures, despite there is currently laws that govern bulk rewards.

(7) Government helps to set up non-profit organization that serves as professional consultant

Urban renewal, being a complex professional issue that deals with civil law, land economics, property appraising, and architecture, affects general public greatly. Despite the administration has helped to set up non-profit organization⁴ that serves as public consultant to answer people's questions and reduce controversies, not many people know such organization exists. We advise that the administration should consider increasing the public's understanding of, and trust on, such organization through pamphlets, ads or proactive dialogues.

⁴ Such as Taipei Urban Redevelopment Center

(8) Ensure that the property appraiser is just and professional

The righteousness of a property appraiser can be assured by measures as follows:

First, an appraiser list can either be provided by the administration, or provided by landowners, implementers, and third-party notary institutions who each select its own list. This is followed by drawing lot to determine which the final appraiser is. As to cutting off the direct monetary ties between appraisers and the appointers, this can be done by suggesting the government or third-party institution to allow landowners to prepay their finances, maintaining appraiser's neutrality and unaffected by monetary issues. However, prepay finances may be too much burden for some landowners, and it is a good topic for future research to pry into measures to cut off monetary ties between a principal and its agent.

Furthermore, by establishing an “appraiser evaluation” system, appraisers' professionalism can be assured. In it, the public can follow the progress and results of current appraisers. If an appraiser does not match the appraiser evaluation criteria, such appraiser is then disqualified from further urban renewal plans. This punishment mechanism can ensure that appraisers' professionalism is above par.

目次

第一章 研究緣起與動機	5
第二章 文獻探討	7
第一節 臺北市都市更新業務職掌及廉政機制與現況.....	7
第二節 都市更新辦理現況.....	8
第三節 都市更新權利變換案例.....	15
第四節 小結.....	18
第三章 研究設計與方法	19
第一節 臺北市政府都市更新權利變換機制量化研究.....	19
第二節 臺北市政府都市更新權利轉換機制廉政質化研究.....	23
第四章 都市更新權利變換機制參與觀察發現	29
第一節 臺北市政府都市更新爭議處理及審議委員會第 230 次及 231 次會議及觀察內容說明.....	29
第二節 臺北市政府都市更新爭議處理及審議委員會問題發掘.....	31
第五章 都市更新業務關係人員深度訪談分析	33
第一節 行政機關之意見分析.....	33
第二節 估價單位之意見分析.....	36
第三節 地方意見領袖之意見分析.....	40
第四節 建設公司之意見分析.....	44
第五節 專家學者之意見分析.....	48
第六節 小結.....	54
第六章 都市更新權利變換機制廉政座談會分析	57
第一節 專家學者座談會分析.....	57
第二節 民眾座談會分析.....	65
第三節 小結.....	71
第七章 研究發現與政策建議	73
第一節 研究發現.....	73
第二節 政策建議.....	75
參考文獻.....	79
附錄一 104 年廉政委託研究案-都市更新權利變換機制深度訪談大綱	81
附錄二 都市更新爭議處理及審議委員會參與觀察紀錄表	82
附錄三 座談會議程及逐字稿	87
專家學者.....	87
一般民眾.....	89
附錄四 臺北市政府 104 年清廉度民意調查」－調查問卷（電話訪問）	146
附錄五 樣本結構表	151

附錄六 單題次數分配表	157
附錄七 交叉分析表	158
附錄八 期末報告審查會議紀錄	160
附錄九 報告修訂說明表	170

圖表次

圖 1	都市更新事業計畫審議流程圖	12
圖 2	都市更新權利變換審議流程圖	13
圖 3	量化研究執行架構圖	20
圖 4	102~104 年臺北市政府都市發展人員清廉程度的認知	22
圖 5	質化研究分析架構	23
表 1	臺北市都市更新各年度案件數	14
表 2	參與觀察項目表	24
表 3	專家學者出席名單	25
表 4	民眾出席名單	25
表 5	專家學者焦點團體座談會議程	26
表 6	民眾焦點團體座談會議程	26
表 7	深度訪談約訪名單	27
表 8	行政機關之經驗分析	33
表 9	估價單位之經驗分析	36
表 10	地方意見領袖之經驗分析	40
表 11	建設公司之經驗分析	44
表 12	專家學者之經驗分析	48
表 13	專家座談會之意見交叉歸納	57
表 14	民眾座談會之意見交叉歸納	65
表 15	104 年調查樣本分配表	151
表 16	103 年調查樣本分配表	153
表 17	102 年調查樣本分配表	155
表 18	民眾對臺北市政府都市發展人員清廉程度認知	157
表 19	基本變項與臺北市政府都市發展人員清廉程度的認知交叉分析	158

第一章 研究緣起與動機

有鑑於臺北市政府可供開發之空地，除國有土地外日益稀少，都市更新業務因此日益增加，根據臺北市建築管理工程處所進行的老屋盤點調查發現⁵，於民國88年12月29日前所興建之建築物共有104,967棟，共計784,492戶，顯示臺北市待都更建物數量相當龐大，而市有土地依據「都市更新條例」第27條規定而一律參與都市更新案件屢見不鮮(例外情形依「臺北市都市更新範圍內公有土地處理原則」第3點重建方式、第4點管理機關擬具使用計畫以及第5點自劃案件公有土地面積比例等因素排除)，除了依「都市更新條例」第27條第3項第5款協議合建之情況外，市土地參與都市更新之價值計算係以權利變換方式進行。由於臺北市人口多、土地少、都會化等因素，造成近年土地價格飆漲，土地參與都市更新後之權利價值動輒數十億，目前內政部頒有「都市更新權利變換實施辦法」、臺北市政府亦訂有「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」及「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」等規定為辦理依據，而在權利變換機制中亦已設置「臺北市都市更新及爭議處理審議會」，惟市有土地價值高，攸關市府權益，故本處爰擬透過質化研究方式，深入研析權利變換制度，建立公正、公開、透明的鑑價制度，以釐清政務機關人員在鑑價制度中所扮演的角色和責任，並研擬具體有效之防貪措施，以達成下述目的：

- 一、 整理臺北市政府都市更新權利變換運作流程與相關法令規定之適用情形。
- 二、 瞭解都市更新權利變換共同負擔的提列方式。
- 三、 蒐集臺北市政府公務員及意見領袖在都市更新權利變換制度中之角色與相關意見。
- 四、 瞭解參與都市更新相關之利害關係人或專家學者對於都市更新權利變換制度之意見。
- 五、 分析影響都市更新有關廉政措施之重要因素，並就利害關係人之意見綜整研析，提出法規面、制度面及執行面之具體建議。

⁵ 「臺北市災害應變中心-(六)老屋健檢與補強計畫」，臺北市建築管理工程處統計。

第二章 文獻探討

本報告主要針對「臺北市府都市更新權利變換機制廉政研究」進行質化分析，故以下針對相關文獻進行探討，進一步掌握國內有關廉政研究與都市更新權利變換機制之內容與現況，內容分述如下：

第一節 臺北市都市更新業務職掌及廉政機制與現況

為配合都市更新條例第十七條規定，於民國 93 年 3 月 3 日調整都市發展局組織編制成立全國第一個都市更新專責機構－「臺北市都市更新處」主管都市更新事業。除負責原有都市發展局第四科業務，並在「都市更新條例」所賦予之職能下統合執行都市更新的相關業務，以達都市更新地區再開發之目的。

為推動傳統更新業務以外，包括活化城市環境，振興產業並結合社區營造等相關業務，進行組織修編由原先設置三科四室調整改設為四科四室。民國 101 年 2 月 16 日新增之更新經營科並受理承辦都市發展局移撥之社區營造相關業務，專責社區活化之策劃、輔導與執行、經管物業之利用與活化、公私合夥策略之推展及社區協力組織之經營等有關事項，為臺北市都市再生注入新能量。

為協助民間都市更新技術諮詢及都市更新技術深化，以更多元組織型態協助都市更新之推展，由臺北市府以「臺北市都市更新基金」100%捐助成立「財團法人臺北市都市更新推動中心」，並於民國 101 年 10 月 23 日正式對外服務。期許透過具公信力與客觀性之專業技術服務團隊協助民間都市更新案之推動，完備都市更新協助管道⁶。

都市更新相關廉政措施由臺北市都市更新處政風室負責，貫徹相關廉政法規，另都市發展局亦實施「廉政會報」，負責規劃、諮詢、紀錄工作情形與督導情形，促進組織廉能。

綜觀臺北市在都市更新防弊與促進廉政上，無論是法規、相關制度乃至執行面，雖有基礎制度，惟仍有進一步針對都市更新人員清廉評價之關鍵因素及其結構性問題進行瞭解，藉以提出具體可行之改善之道的必要與需求。

⁶ 臺北市府都市更新處網站，<http://uro.gov.taipei/ct.asp?xItem=77108803&CtNode=72549&mp=118011>

第二節 都市更新辦理現況

一、 都市更新內涵與目的

都市更新主要目的促進都市土地有計畫的再開發利用，整體改善都市的空間環境與復甦都市機能，完善居民的公共利益，包括將都市窳陋及防災功能不足的老邁建築加速改建，並對重大建設如快速道路、大型公園及捷運站等附近景觀和機能亟待改善地區，加強推動更新，以改善居住環境空間品質及城市景觀風貌⁷。

由於都市更新對於城市轉型與生活品質的提昇有著關鍵的影響，所以在現今全球化的激烈城市競爭之下，都市更新一直是各城市主政者重要施政方向，希望能透過都市更新讓其贏在起跑點。目前臺灣的都市更新條例通過至今已超過十年，這十年中經歷了幾個關鍵的時期，促使臺灣的都市更新的發展能有一個良好的發展起頭，目前正邁向另一個都市更新城市改造的高峰期，讓臺灣的都市更新能夠在國際化的競爭的潮流中，能夠立於不敗之地，引領著臺灣走向國際的舞台⁸。

二、 都市更新權利變換機制相關法規彙整

我國內政部營建署依據都市更新條例第二十九條第三項規定，於 88 年之台內營字第 8872653 號令公告都市更新權利變換實施辦法，而「權利變換」立法設計之意旨在於解決舊市區土地權屬零碎狹小，難以進行平面規劃分配之問題，當時參考日本 1969（民國 58 年）年公布實施之「都市再開發法」中規定，並引入權利變換概念⁹，後經五次修訂¹⁰，截至 105 年 8 月止，最新版本為 103 年公告的台內營字第 1020813949 號令，內文共計有 28 項條文。

以下依據都市更新條例，以及權利變換實施辦法內容，就實施者、權利變換關係人、估價方式、權利價值、共同負擔費用等需事前釐清之要點進行整理：

首先就實施者部分，依據都市更新條例第三條第四項內容，係指：

⁷ 內政部營建署都市更新網，2014。

⁸ 同前註 2。

⁹ 鐘中信，2006，從產權結構論都市更新之權利變換制度。政治大學地政研究所學位論文。

¹⁰ 91 年、95 年、96 年、97 年，以及 103 年各修/增訂乙次。

“依都市更新條例規定實施都市更新事業之機關、機構或團體。”

而實施者在擬定或變更都市更新事業計畫報核時，依據都市更新條例第二十二條，應取得一定比例之更新單元所有權人同意，原文如下：

“實施者擬定或變更都市更新事業計畫報核時，其屬依第十條規定申請獲准實施都市更新事業者，除依第七條劃定之都市更新地區，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過二分之一，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意外，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過五分之三，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過三分之二之同意；其屬依第十一條規定申請獲准實施都市更新事業者，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過三分之二，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過四分之三之同意。但其私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過五分之四同意者，其所有權人數不予計算。”

權利變換實施辦法所稱之利害關係人，依據實施辦法第二條係指：

“依都市更新條例第三十九條規定辦理權利變換之合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人及耕地三七五租約承租人。”

估價方式則依據實施辦法第六條規定，需由實施者委託三家以上估價單位負責評定，原條文如下：

“權利變換前各宗土地及更新後建築物及其土地應有部分及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。前項專業估價者，指不動產估價師或其他依法律得從事不動產估價業務者。”

權利價值在評定上則以都市更新後之土地價值按更新前之權利價值比例進行分配，並扣除應納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅，依據條文為都市更新條例第三十一條、權利變換實施辦法第七條之一，以及第十條，原條文內容如下：

“都市更新條例第三十一條 權利變換後之土地及建築物扣除前條規定折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比例，分配與原土地所有權人。但其不願參與分配或應分配

之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法分配者，得以現金補償之。”

“權利變換實施辦法第七條之一 規定之現金補償數額，以依第六條評定之權利變換前權利價值依法定清償順序扣除應納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅後計算；實施者應於實施權利變換計畫公告時，造具清冊檢同有關資料，向主管稅捐稽徵機關申報土地移轉現值。”

“權利變換實施辦法第十條 更新後各土地所有權人應分配之權利價值，應以權利變換範圍內，更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，按各土地所有權人更新前權利價值比例計算之。”

最後，依據都市更新條例第三十條規定，權利變換過程中，涉及公共使用的七個項目，其中不足土地與相關費用，皆由實施者與土地所有權人共同負擔，原文如下：

“實施權利變換時，權利變換範圍內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等七項用地，除以各該原有公共設施用地、未登記地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地抵充外，其不足土地與工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用及都市更新事業計畫載明之都市計畫變更負擔、申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用，經各級主管機關核定後，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付；其應分配之土地及建築物因折價抵付致未達最小分配面積單元時，得改以現金繳納。前項權利變換範圍內，土地所有權人應共同負擔之比例，由各級主管機關考量實際情形定之。權利變換範圍內未列為第一項共同負擔之公共設施，於土地及建築物分配時，除原有土地所有權人提出申請分配者外，以原公有土地應分配部分，優先指配；其仍有不足時，以折價抵付共同負擔之土地及建築物指配之。但公有土地及建築物管理機關（構）或實施者得要求該公共設施管理機構負擔所需經費。第一項最小分配面積單元基準，由直轄市、縣（市）主管機關定之。”

三、臺北市都市更新作業流程

都市更新推動流程分為擬定更新、核定以及實施三個階段，而權利變換計畫則視實施方式是否採權利變換方式而定。

在擬定階段，都市更新條例為達成都市更新目的，將就都市發展狀況、居民意願、原有社會、經濟關係及人文特色等，進行全面調查及評估，劃定都市更新地區，並視實際需要分別訂定都市更新計畫，屬於後續都市更新事業計畫之指導方向，可申請者包括市政府主管機關及內政部、一般申請人或實施者等三類。

更新計畫擬定後，即會進入核定都市更新事業計畫階段，依據申請人類型，可分為民間實施與政府實施兩類，更新範圍內的土地及合法建築物所有權人可自組更新團體或直接委託都市更新事業機構為實施者，申請事業概要。政府實施則可自行實施或經公開評選委託都市更新事業機構為實施者，申請事業概要。事業概要申請後便可開始擬定都市更新事業計畫，在計畫方法上主要可分為協議合建、與權利變換兩種型式，其中權利變換機制即為本次調查重點。更新事業計畫申請後，需經過主管機關公開展覽並提都市更新爭議處理及審議委員會審查。由於目前事業概要暫緩審議，因此實務上，實施者多直接取得都市更新條例第 22 條同意比例後，逕報核事業計畫。

審議委員會組成設置委員十七人至二十一人，其中一人為主任委員，由市長或其指派人員兼任之；一人為副主任委員，由市長指派人員兼任之；其餘委員，由市長分別就下列人員聘派之：

- (一) 主管業務及有關機關之代表。
- (二) 具有都市計畫、建築、景觀、社會、法律、交通、財經、土地開發、估價或地政等專門學識經驗之專家學者。
- (三) 熱心公益人士。

當都市更新事業(權利變換)計畫經審議委員會審議通過後，實施者函請市府申請核定，市府核定後即發布實施，實施者需依事業計畫之工程期程施工，由市政府協助監督、管理與查核。

都市更新作業詳細流程，見圖 1 所示：

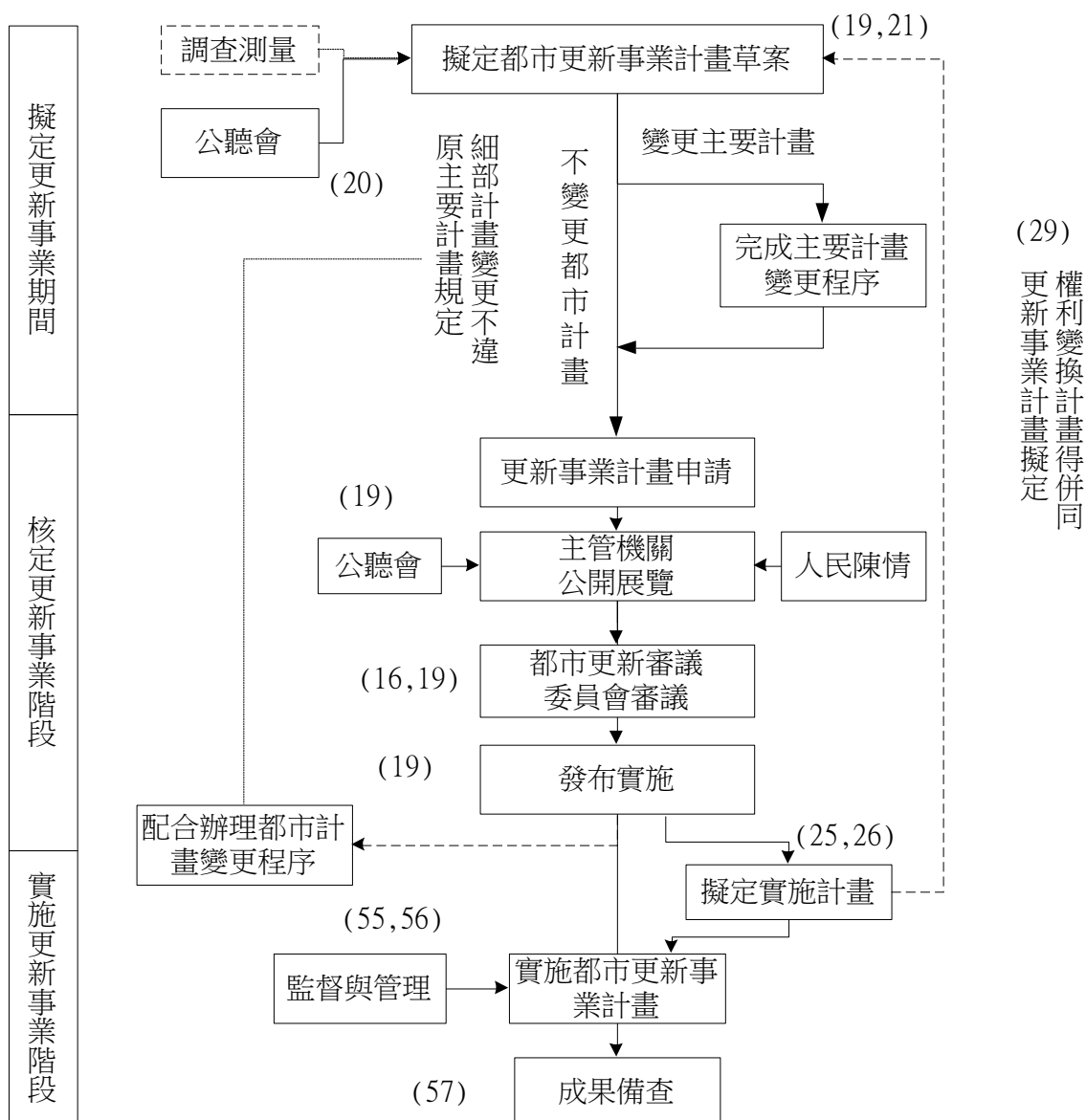


圖 1 都市更新事業計畫審議流程圖¹¹

資料來源：臺北市政府都市更新處

都市更新權利變換審議流程，見圖 2 所示：

¹¹ 括號內數值為該階段所依據之都市更新條例條文編號。

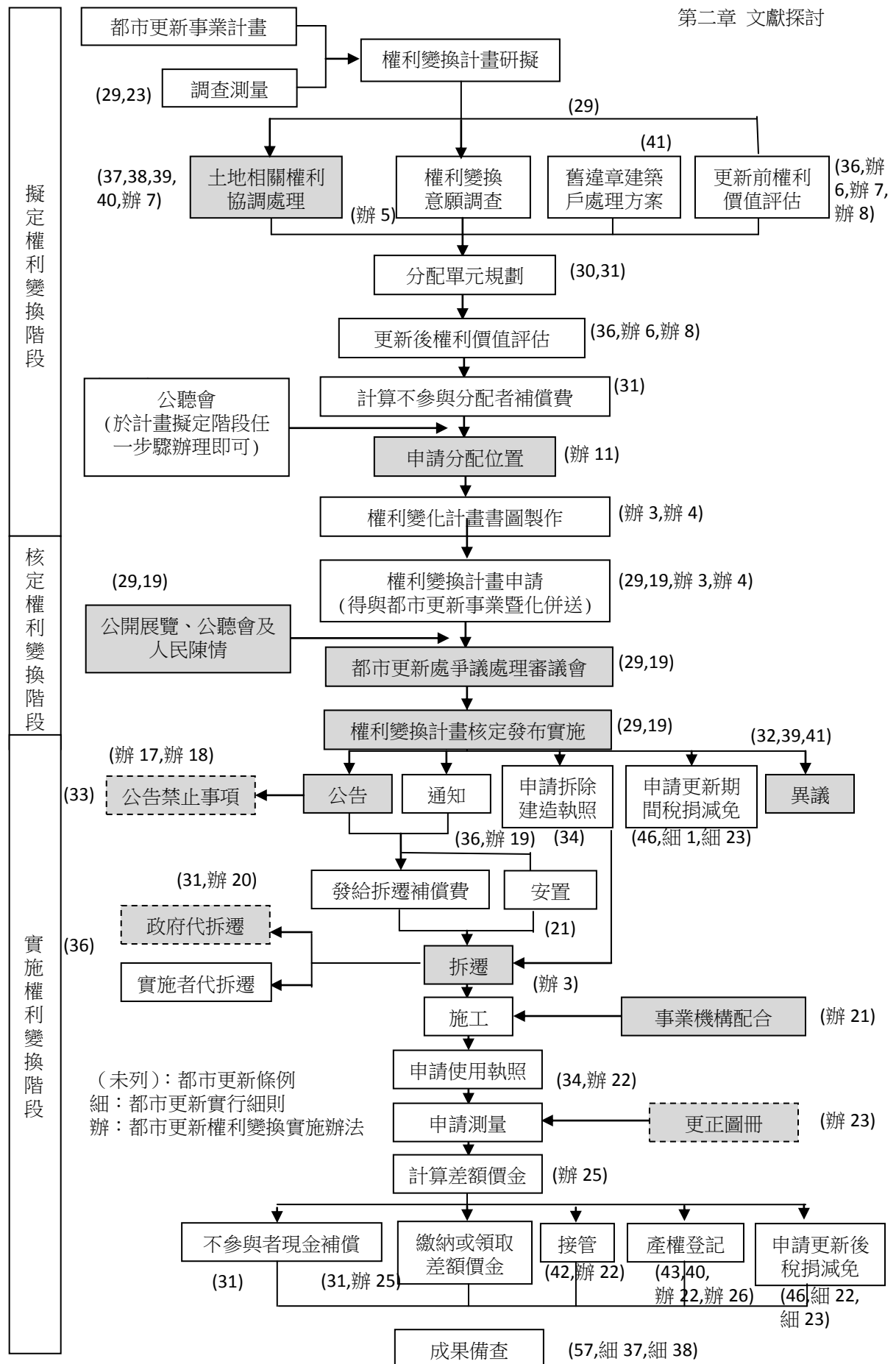


圖 2 都市更新權利變換審議流程圖

資料來源：臺北市政府都市更新處

四、 歷年辦理都市更新案件統計

根據臺北市都市更新處統整結果，核定實施 221 件中，臺北市都市更新處在 93 年 3 月 3 日成立前核定 9 件，迄 95 年度底核定共計 35 件，96 年 19 件，97 年 19 件，98 年 19 件，99 年 15 件，100 年 18 件，101 年 14 件，102 年 40 件，103 年 26 件，104 年上半年度 16 件。後續臺北市都市更新處將針對審議流程簡化、單一窗口作業、相關獎勵機制等探討，俾促進引導民間力量辦理都市更新¹²。

表 1 臺北市都市更新各年度案件數

辦理階段 / 時間	事業計畫、事業計畫及權利變換計畫案	
	經審議會審議	核定實施
迄 95 年底	41	35
96 年	18	19
97 年	24	19
98 年	17	19
99 年	24	16
100 年	24	18
101 年	33	14
102 年	33	40
103 年	38	26
104 年 1-6 月	12	16
合計	288	221

資料來源：臺北市政府都市更新處

¹² 同前註 2

第三節 都市更新權利變換案例

以下列舉兩個個案來說明都市更新權利變換過程可能產生的廉政問題：

一、 劃定捷運系統新莊線<北市段>地下穿越街廓都市更新地區案

新莊線北市段都市更新計畫單元於 91 年 11 月 17 日依都市更新條例第七條第一項第三款規定，配合中央或地方之重大建設，迅行劃定公告。該更新單元面積約為 2,523 平方公尺，公有土地占 85.81%、私有土地占 14.19%，採「權利變換」方式實施。

透過政府公開資訊中所載地主陳情資料與幹事會紀錄可歸納本次權利變換案有以下問題：

（一）估價價格與地主預期有所落差

透過幹事會紀錄，本案地主反映實施者對二樓以上平均單價所估價格，與市價有所落差，明顯低於區域行情，而實施者則回應估價基準日所估價格之依據為當時的預售及新成屋價格來進行推估，應屬合理。

由於估價問題涉及民眾間的相互比較，以及各自預期心理的差異，於權利變換案例中，常能看到地主對於實施者估價內容的不信任。故本研究後續亦將針對估價形式進行深度訪談之資料蒐集。

（二）風險管理費提列金額爭議

依據臺北市政府公告之都市更新事業及權利變換計畫內有關經費提列總表，風險管理費可視為「實施者投入資本、創意、管理技術與風險承擔所應獲取對應之報酬」，本案地主反映實施者風險管理費提列金額過高，而實施者則認為應屬合理範圍，此情況顯示，風險管理費雖有一定計算公式，但由於都市更新金額龐大，仍容易引起爭端，後續亦將針對經費提列進行深度訪談之資料蒐集。

二、 文林苑都市更新爭議

士林文林苑都市更新爭議是一項發生於臺灣臺北市士林區文林路士林橋、前街及後街一帶的都市更新爭議。事件始於王家不同意所擁有的兩塊土地和建物，被包含在臺北市政府核定的都市更新範圍內，經由樂揚建設擔任實施者規劃都市更新事業計畫興建「文林苑」住宅大樓。101 年 3 月 28 日台北市政府依法執行法院判決，拆除王家住宅，後續引發社會運動、王家提告 10 起訟案等情況。

根據「文林苑更新案協商小組評估報告¹³」內容，就同意戶、王家以及實施者所提出之訴求進行整理，包含以下內容：

1. 同意戶

- (1) 不同意變更已核定之更新案計畫內容。
- (2) 在不影響同意戶權益前提下，不涉入王家權益分配。
- (3) 要求立即開工、限期完工，早日返回家園。

2. 王家

- (1) 以原地重建訴求為優先。
- (2) 亦可接受調整位置後重新建築。
- (3) 或請協商小組提出具體可行之折衷方案。

3. 實施者

- (1) 同意由協商小組協助提出能妥善解決問題之任何方案。

在專案小組所提出的可能的解決方案中衍伸出相關課題，說明如下：

1. 同意戶

- (1) 同意戶不同意變更已核定計畫內容，但王家質疑該計畫之合法性？
- (2) 工地何時可以開工？

¹³ 文林苑更新案協商小組評估報告，參考網址：

<http://uro.gov.taipei/ct.asp?xItem=127437743&ctNode=84836&mp=118011>，擷取日期：2016/6/28

2. 王家

- (1) 王家土地有無建築線？是否符合最小建築基地開發規模規定？可否單獨建築？
- (2) 王家單獨建築對其他住戶的影響為何？
- (3) 若變更設計，重行更新程序需時多久？
- (4) 王家質疑市府核定計畫所規劃之交通動線及消防安全是否符合規定？

3. 實施者

- (1) 於不影響更新案原有設計及配置之前提下，在更新案中設置公共藝術，以紀念文林苑事件，但公共藝術之設計主題為何？
- (2) 本案協商之機制可作為未來更新案協商參考，故建議設置都市更新公益協商基金作為後續協商使用，但公益協商基金未來如何運用？

綜上所述，除了三方訴求與衍生課題進行歸納與整理，不論是哪一方的論點都可以推論，除了因為溝通上的不協調而導致整個計畫的過程非常繁雜與困難重重，另外針對其他探討面向進行說明：

1. 補償方案

此案的建商說明了在與反對戶的協調過程中，在權利變換的價值中提出了高價補償，並非原訂都更補償的範疇。由此可知，都更計畫的進行勢必須要顧及整體住戶的整體狀況評估，也是促成都市更新可行的必要性。

2. 檯面下私約造成都市更新權利變換機制透明度不足

除前述協調不足所造成的爭議外，根據自救會所發佈之文林苑都更案調查報告內容，可知當時王家懷疑樂揚建設於私下和住戶簽約，檯面上卻又提出權利變換的方式賺取稅賦減免，也因為此種「真協議、假權變」的狀況，形成對政務機關及實施者的不信任。

3. 法律相關規範

都更相關條例與規範確實已經存在，但法律的訂立不只是保護計畫的進行，更是要保護民眾的安全與權益，因此法律的告知民眾與業者是必要的程序，也可讓都更計畫能有更順利的發展可能。

第四節 小結

都市更新的狀況或許可以展現國家的都市化程度，但是否要一味的增快都市更新的腳步而犧牲許多既有或已經存在的文化或者人和，值得大家省思，更是需要許多利害關係人長時間並且密集的討論才能有的答案。都市更新的範疇不只是舊屋換新屋，如果只是單純建築物的改變並非都市更新最大的宗旨，且效益彰顯不大。都市更新最大的目的應該是朝向公共利益為目標，這些公共利益不只是實質居住環境改善，也包含了公共服務機能的提升、都市文化資產保存、弱勢居民的照顧等，都市更新如果能夠建立在以上甚至更多的公共利益之上，都市更新才有其存在的必要性以及價值。而透過上述兩案例之整理，後續將針對估價制度、經費提列項目、強制拆除、公益性與透明度等重點進行深度訪談資料之搜集。

第三章 研究設計與方法

第一節 臺北市政府都市更新權利變換機制量化研究

一、 研究方法

架構主要分為「資料收集」、「調查執行」、「研究分析」三大階段，各階段與研究架構如下說明：

(一) 資料收集

此階段主要包括確認研究範圍，並蒐集近年來臺北市廉政相關調查之資料以及法務部廉政署進行的調查結果，以作為本次調查問卷設計及最後撰寫報告比較歷年臺北市廉政調查結果之參考依據，另在調查前與委託單位確認問卷設計之題項，依委託單位之需求進行修正、定稿，在此階段完成量化問卷調查執行之前置作業。

(二) 調查執行

此階段主要包括量化問卷調查之執行，資料回收、檢誤、複查與整理，並在此階段完成撰寫報告前之資料彙整。

(三) 研究分析

此階段主要包括量化調查之分析，同時也蒐集國內相關廉政調查之結果，進一步進行彙整與比較，最後綜合前述結果撰寫臺北市政府104年清廉度民意調查報告書。

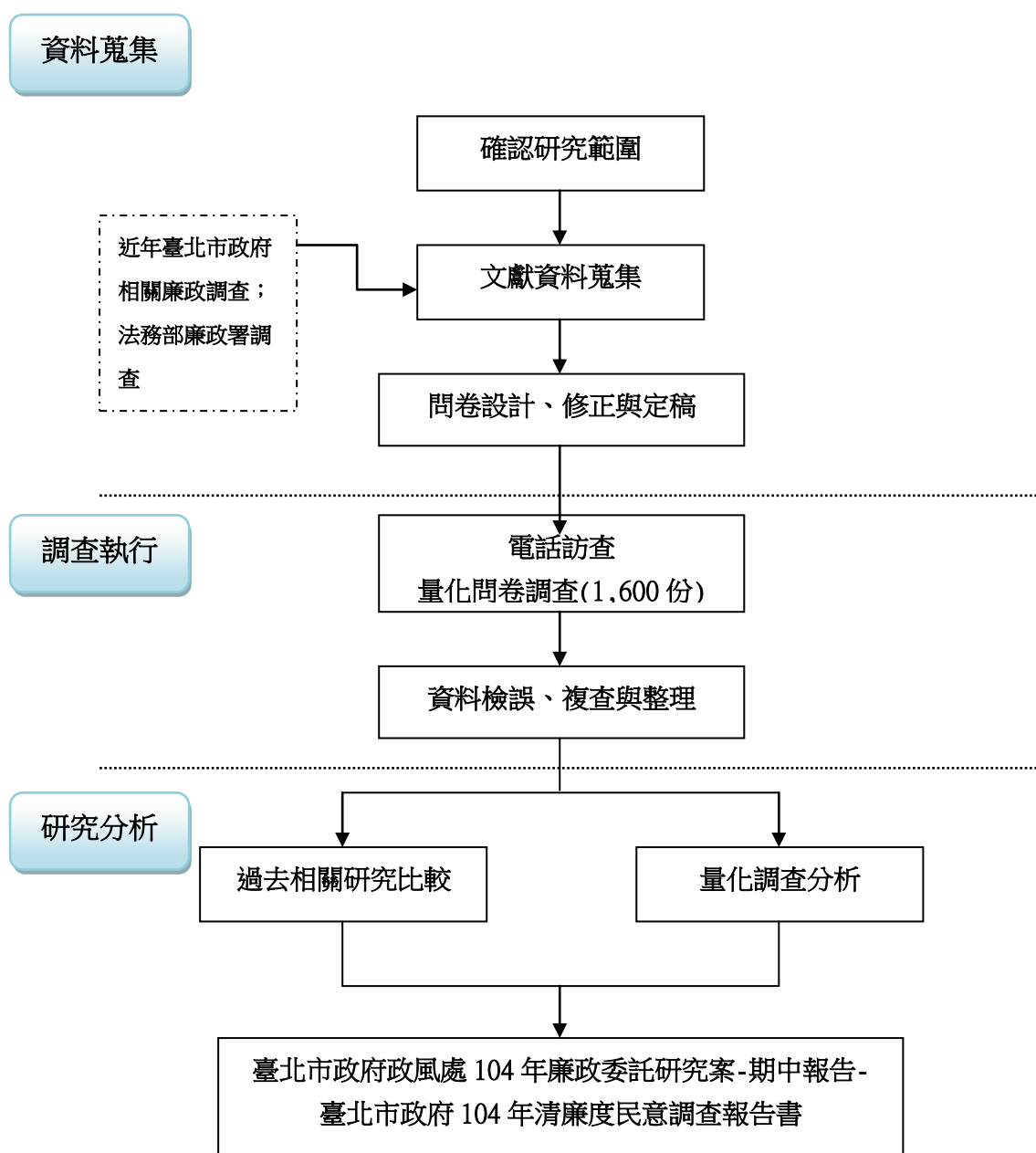


圖 3 量化研究執行架構圖

(四) 研究結果

104年民眾對臺北市政府都市發展業務人員的清廉度評價如下，調查問卷、樣本結構及交叉分析結果詳見附錄四、五、六。

(一) 104年調查結果

調查結果發現，104年有3.8%表示「絕大部分都清廉」，25.4%表示「大部分清廉」，合計二者的比例為29.2%；3.8%表示「絕大部分都不清廉」，16.3%表示「大部分不清廉」，合計二者的比例為20.1%；另有50.9%未對此一問題表示明確的看法。(如圖4所示)。就此一結果而論，有近二成九的民眾對臺北市政府都市發展人員的清廉操守表示正面肯定，有二成的民眾不甚認同。

進一步對受訪者的基本人口特徵與「臺北市政府都市發展人員清廉程度的認知」進行交叉分析可以發現，在性別、年齡、教育程度、職業、戶籍、政黨支持與造訪次數方面，受訪者對此一問題的看法有顯著差異，將結果分述如下(見附錄七)：

- (一) 在性別方面，男性回答清廉的比例相對高於女性。
- (二) 在年齡方面，20-29歲回答清廉的比例相對高於其他年齡層；30-39歲回答不清廉的比例相對高於其他年齡層，在無反應的比例中則是相對低於其他年齡層。
- (三) 在教育程度方面，研究所以上回答清廉的比例相對高於其他教育程度；國中以下教育程度者回答不清廉的比例為最低。
- (四) 在職業方面，服務人員回答清廉的比例相對高於其他職業；家管無反應的比例相對高於其他職業。
- (五) 在戶籍方面，南港區回答不清廉的比例相對高於其他戶籍。

(六) 在政黨支持方面，泛綠政黨支持者回答清廉的比例相對高於其他政黨支持者；泛藍政黨支持者回答不清廉的比例相對高於其他政黨支持者；不願表態者無反應的比例相對高於其他政黨支持者。

(七) 在造訪次數方面，造訪1次者回答清廉的比例相對高於其他造訪次數。

(二) 近三年調查結果比較

若相較於近三年的調查結果，不清廉的比例皆呈現下降的趨勢，而無反應的比例則大幅上升 16.1%，推測原因在於調查期間新市府團隊甫上任一年餘，雖有著手處理過去爭議案件，但仍處於處理中狀態，造成民眾無法就該局 104 年清廉程度做出評價。此外，今年度量表改為 4 點量表，是否影響民眾表示意向之意願仍待後續探討。

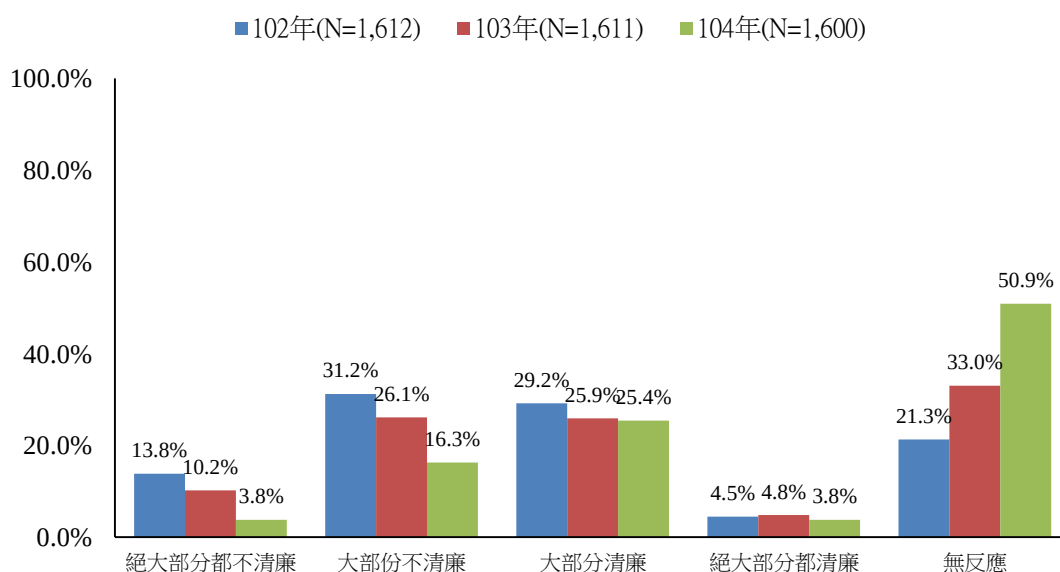


圖 4 102~104 年臺北市政府都市發展人員清廉程度的認知

第二節 臺北市政府都市更新權利轉換機制廉政質化研究

一、 研究分析架構

架構主要分為「確認名單」、「調查執行」、「研究分析」三大階段，各階段與研究架構如下說明：

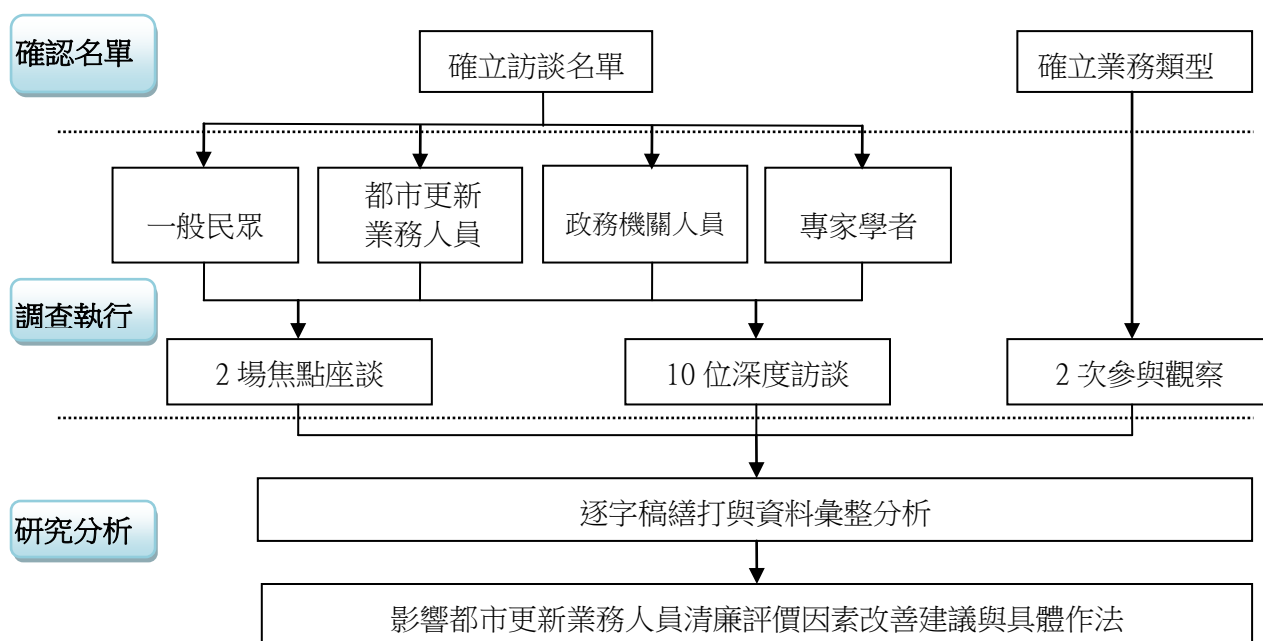


圖 5 質化研究分析架構

二、 研究方法與過程

本研究方法係以參與觀察法、焦點團體座談與深度訪談為主要研究方法，辦理內容說明如下：

(一) 參與觀察

參與臺北市政府都市更新審議會 2 場次，從旁觀察訪問相關實際業務進行狀況，以對該業務有基礎認識。

1. 辦理目的

透過參與都市更新審議會相關業務流程，使研究員對業務內容有所認識。

2. 辦理時間、對象及內容

針對都市更新處所提供的不同類型爭議案件，跟隨臺北市都市更新處相關業務執行人員一同前往業務執行地點並從旁觀察，研究者進入研究場域後，即為觀察者角色，觀察周遭發生事件、現象、人與場域互動以及人們之間的對話及互動等方面，透過錄音或錄影以及當下研究者所製作之實地札記(field notes)，作為本案研究素材。

參與觀察係以具有代表性之案例挑選，內容包含與權利變換相關之都市更新案，達到較完整之觀察。辦理時間、對象及內容皆在與委託單位確認執行，並隨同相關業務人員一同前往執行地點進行觀察，詳如下表2：

表 2 參與觀察項目表

時間	地點	項目	觀察項目表
105/3/7	臺北市政府 8 樓 都市計畫委員會 議室 (西南區)	臺北市都市更新及 爭議處理 審議會	整體環境、人員對 話、審議流程
105/3/14	臺北市政府 8 樓 都市計畫委員會 議室 (西南區)	臺北市都市更新及 爭議處理 審議會	整體環境、人員對 話、審議流程

(二) 焦點座談

本專案研究目的主要依計畫執行範疇，辦理相關主題之專家學者座談會，會中邀請與訪談主題相關人員進行討論，讓參與者表達個人的看法，透過參與者相互對話和論述的過程，釐清問題本質，共辦理2場焦點團體會議。參與對象詳見表3、表4。

表 3 專家學者出席名單

姓名	對象
專家學者	法律相關業者、不動產顧問公司、都市更新研究發展基金會、都市更新處更新事業科、都更處政風室共 5 人

註：依委託單位要求，不揭露邀請名單。

表 4 民眾出席名單

姓名	對象
臺北市政府都市發展局	政風相關人員共 1 人
一般民眾	審議會接觸之民眾代表共 5 人

註：依委託單位要求，不揭露邀請名單。

座談會針對「臺北市政府、臺北市民與相關建設廠商與鑑價機構等利害關係人如何評價都市更新之清廉程度及影響其評價重要因素」、「建設公司與鑑價機構等參與之業者自身對民眾負面評價之看法」、「專家學者對於都市更新相關內容清廉評價較差的看法與改善建議」等議題，進行意見交流與蒐集彙整，兩場座談會分別於105年6月17日上午及下午招開，會議地點為思多葛市場研究股份有限公司會議室，焦點座談會議程，見表5、表6。

表 5 專家學者焦點團體座談會議程

內容	主持人
辦理時間： 105年6月17日上午10:00至12:00	
辦理地點： 臺北市信義區忠孝東路5段669號3-2（思多葛市場研究股份有限公司）	
報告內容： 104年臺北市府行政透明措施廉政問卷調查 相關數據說明	中央警察大學外事警察學系 李宗勳 教授
議題討論 1. 對於都市更新制度公平性的看法 2. 對都市更新權利轉換機制可能產生的爭議與弊端 3. 對都市更新權利轉換機制相關人員應有的規範建議	

表 6 民眾焦點團體座談會議程

內容	主持人
辦理時間： 105年6月17日下午2:00至4:00	
辦理地點： 臺北市信義區忠孝東路5段669號3-2（思多葛市場研究股份有限公司）	
報告內容： 104年臺北市府行政透明措施廉政問卷調查 相關數據說明	中央警察大學外事警察學系 李宗勳 教授
議題討論 1. 民眾對於都市更新制度與辦法開放程度的認知及評價 2. 在過往接觸經驗中對都市更新計畫人員與作業流程的清廉評價 3. 在都市更新辦理的過程中聽聞哪些不當行為的產生	

(三) 深度訪談

針對都市更新業務關係人員進行深度訪談，以面對面方式，藉由結構或半結構式的提問架構，蒐集受訪者對於研究議題的觀察、經驗、看法及洞察，有助於對都市更新權利變換機制中廉政相關議題的釐清，深度訪談人數共計10人次。

1. 訪談對象

訪談對象類型與主要討論面向分別為，「有接觸經驗的臺北市市民」、「地方意見領袖」、「地政學者」、「辦理都更相關政務機關人員」並就民眾如何評價清廉程度及影響其評價之重要因素為討論核心；「辦理都更人員」以自身對於民眾之負面評價看法為重點；「專家學者」則是訪問其對於辦理都更業務人員清廉評價較差的看法與改善建議。各類型訪談對象人數如表7所示：

表 7 深度訪談約訪名單

類別	邀請名單
政務機關	2 名都市更新業務人員
實施者	2 名實施單位廠商
估價單位	2 名估價單位廠商
專家學者	2 名學者
地方意見領袖	2 名意見領袖代表

註：受訪對象因委託單位要求，不揭露邀請名單。

2. 訪談時間

深度訪談辦理期程從105年3月開始至5月結束，每次訪談時間約為1小時。

3. 討論主題與題綱

探討「臺北市政府、臺北市民與相關建設廠商與鑑價機構等利害關係人如何評價都市更新之清廉程度及影響其評價重要因素」、「建設公司與鑑價機構等參與之業者自身對民眾負面評價之看法」、「專家學者對於都市更新相關內容清廉評價較差的看法與改善建議」進行蒐集與彙整。討論主題與提綱如下說明：

- (1) 臺北市政府、臺北市民與相關建設廠商與鑑價機構等利害關係人如何評價都市更新之清廉程度及影響其評價重要因素？
- (2) 建設公司與鑑價機構等參與之業者如何看待民眾對都市更新計畫之廉政程度評價？
- (3) 專家學者對於都市更新相關內容清廉評價較差的看法與改善建議？
- (4) 就都市更新權利轉換機制辦法的透明度與可能防弊的作法建議？

第四章 都市更新權利變換機制參與觀察發現

本案執行之參與觀察係針對臺北市政府都市更新爭議處理及審議委員會進行考察。透過研究員在現場觀察整體審議環境、人員對話、內容，以及審議流程等項目，並作成參與觀察紀錄表(詳見附錄二)。以下就參與觀察內容進行分析：

第一節 臺北市政府都市更新爭議處理及審議委員會第 230 次及 231 次會議及觀察內容說明

兩場次觀察地點皆位於臺北市政府 8 樓會議室，並各有五件送審案件，230 場次會議實際進行時間為 105 年 3 月 7 日，自上午 9:00 至下午 14:30 結束；231 場次則為 105 年 3 月 14 日，由上午 9:00 至下午 13:40 結束。

在空間上，除主要開會場地外，另設有旁聽室，供陳情人或關心討論議案的人員入內旁聽，而陳情人如需發言陳情，需於會前先行填寫發言單。

審議會共設置委員 17 至 21 人，設置原則是依據 101 年 1 月 13 日臺北市頒布的「臺北市都市更新及爭議處理審議會設置要點」規定內容來組成，其中一人為主任委員，由市長或指派人員兼任之。而本次觀察的兩場會議，均由都市更新處處長擔任主席。

審議會主要審理以下事項：

- (一)關於更新單元範圍之審議事項。
- (二)關於都市更新事業計畫擬定、變更之審議事項。
- (三)關於權利變換計畫擬定、變更之審議事項。
- (四)關於權利變換有關爭議之處理事項。
- (五)其他有關都市更新之爭議及研究建議事項。

審議會進行流程會先由業務單位報告案件進度，接續由實施者偕同估價師及建築師針對計畫內容（計畫可分為事業計畫及權利變換計畫兩部分）進行 10 分鐘簡報說明。簡報完畢後，若有陳情人欲發表意見，每一陳情人原則上有 3 分鐘發言時間，根據觀察，若陳情人發言時間不足，主席會視案情需求延長發言時間，盡可能讓陳情人能做完整陳述。

接續則由委員針對各計畫審議要點進行審查，包括「容積獎勵」、「選配原則」、「交通規劃」、「權利變換」、「共同負擔比」、「建築規劃設計」、「消防救災」等面項，同時，實施者所提供的書面報告格式、圖例大小、數值正確性為常見的需改正內容。在過程中實施者需視主席要求進行回應委員及陳情人意見，最後待問答結束後，由主席裁示會議決議。

其中針對「結構安全」、「公設比例」、「容積獎勵比」、「共同負擔比」、「交通規劃」、「適用法律條文」，以及「綠建築措施」等項目，皆為兩次審議會重點討論的內容。同時，因 105 年 2 月 6 日南臺灣大地震造成維冠金龍大樓倒塌，確定死亡人數高達 115 人¹⁴，在此事件的影響下，本次審議會中如地基深度、與兩旁大樓間距，以及建築設計圖等攸關結構安全的內容，皆為陳情人重點反應事項，而當反對都市更新之利害關係人中具有建築或結構相關學科背景時，當場也造成專業與專業之間的牴觸，拉長了審議時程。此外，議事雖規定每一陳情人僅有 3 分鐘發言時間，但透過觀察發現，主席在裁量空間上，會盡量讓陳情人可完整發言，如有需要則會放寬此一限制。

在獎勵值部分，委員也多從自身專業針對實施者所提送之估價價格、容積獎勵、綠建築獎勵、停車獎勵、共同負擔等比例的調整，但由於事涉專業，因此調整值是否合理並無從判斷。同時，實施者申請件案時會將獎勵值補助做為重要的獲利來源，因此可能會設法就獎勵規定調整設備規劃或設計方案，但利害關係人不一定買單，原因在於雖結構調整確實經過許多專家之探究，但利害關係人仍擔心結構透過設計修正影響自身權益，尚有擔心結構¹⁵不安全之疑慮。

另外，交通部門在交通規劃的指導則是著重於計畫道路、人行道設計、停車場進出動線規劃等面向予以指正。此外，由於部分案件自申請至今，已超過 10 年，期間法條或規定都有所調整，因此常有「應適用新制或舊制」的討論。

就陳情人於會議中發言進行觀察，除前述結構安全性外，共同負擔、估價價格、實施者資本額等，也是陳情人相當關心的內容，首先在估價上，陳情人會將自身房屋的價格與其他住戶的價格進行比較，若陳情人認為其所有物件應當高於其他住戶的價格時，便會質疑估價的合理性。其次，部分陳情人質疑實施者故意拉高成本，抬高共同負擔從中獲利。在實施者資本額的部分，則是有陳情人透過線上查詢得知實施者資本額遠低於承作案件金額，進而質疑實施者的能力與都更案是否能順利進行。另一方面，利害關係人也會前來陳情，主要陳情的目的在於希望加快案件審議的速度。

¹⁴ 中時電子報：<http://www.chinatimes.com/newspapers/20160219000384-260106>

¹⁵ 建築設計部分在審議過程皆會著重審查，並符合各項規範，惟民眾可能受 105 年臺南大地震災情新聞之影響或透過自身人脈尋訪結構工程專家後，仍對結構安全提出質疑。

觀察現場陳情人與實施者的發言內容，呈現雙方各自表述的問題，例如 231 場次有陳情人發言指出實施者都沒有接觸他們，若有接觸也只是將一些專業報告拿給他們，報告內容還涉及老舊房屋可能會因地震而造成崩塌等內容，讓他們感到十分恐慌；但實施者則表示過去接觸陳情人，對方多以沒有空閒時間回應，也絕對沒有恐嚇脅迫陳情人一事。而溝通協商在不透明的狀況下，政府單位亦難以介入。

整體而言，各單位和委員的發言皆有一定水準，專業度也相當高，惟所需審定的內容相當多，時間也有所限制，在種種調件壓縮下，委員大多只能就重點修改面向進行指導，但在作成指導的脈絡說明上，則稍嫌簡短。而針對私權的部分，例如尚有多少戶數未簽同意書、價值分配等，審議會則無權介入，主席裁示僅能請實施者於會後再去與陳情人或利害關係人協調。

第二節 臺北市政府都市更新爭議處理及審議委員會問題發掘

兩次觀察調查發現之主要問題面向，分述如下：

- (一) 審議會雖有陳情人發表時間，但囿於時間限制與形式¹⁶，陳情人難以進行完整的論述，且無法和實施者進行交流與溝通，造成爭議難以當場處理，陳情意見決議多為主席要求實施者持續與陳情人溝通。但陳情人前來現場即反應其與實施者間的溝通狀況是有問題的，加上陳情人與實施者參與會議所費成本不同，如雙方時間的配合成本，實施者可委任其公司之代表與會，但利害關係人為維護自身權益必須全程參與，在耗費心力後，卻只能在受壓縮的陳情時間中發表意見，又無法當下處理爭議，容易使利害關係人產生不滿的情緒。
- (二) 權利變換爭議多涉及私權¹⁷內容，造成主席與委員無法就爭議作成決定，僅能請實施者與利害關係人加強溝通，或是審核權利變換內容是否符合現行規定，無權介入私權紛爭之處理。
- (三) 部分計畫從申請到審核通過所花費時間可能在 10 年以上，計畫常面臨稅額編列方式的調整、法令修法、房市行情波動等因素的影響，常在會議中進行討論修改，如能在一致性與穩定性的考量下，制定標準並納入審議原則，避免相同情況，不同處置方式的情事發生，同時增進審議效率。

¹⁶ 依據「臺北市都市更新及爭議處理審議會設置要點」第十二點，「陳情人每人發言以一次且每次發言時間以 3 分鐘為原則，非經會議主席准許或委員詢問指定回復者，不得再次發言」。

¹⁷ 依據民事法篇提及，私權主要可分為財產權與非財產權，財產權如債權、物權、準物權、無體財產權等，非財產權如人格權與身分權等。參考網址：臺灣嘉義地方法院檢察署民事法篇，<http://www.cyc.moj.gov.tw/ct.asp?xitem=162612&CtNode=25052&mp=019>，擷取日期：2016 年 7 月 12 日。

- (四)實施者需委託三家估價事務所進行估價並製作估價報告書，惟三家估價事務所皆受實施者委託，於公正性上易造成利害關係人疑慮。
- (五)估價報告主要依不動產估價技術規則評估，並不參考公告現值，但由於估價報告價格不一，部分利害關係人認為在位置大致相同的狀況下，價格確有極大的差距，而在公告現值中則沒有差距，由於事涉金額龐大，在擔心權益受損的情況下，而會質疑估價報告的專業性。
- (六)部分專業內容實施者會邀請第三方公正單位進行說明，例如估價公會或建築師公會等。但透過觀察發現，部分利害關係人仍會以自身專業或自行調查所得到的發現來質疑該機構的評估結果，造成專業與專業間的抵觸。
- (七)部分陳情人反映實施者有未善盡告知、恐嚇脅迫、違反雙方協議內容等情事。但實施者所製成的紀錄內容，則可能是所有權人不願出面、無法聯絡的狀況。雙方各執一詞，審議委員會在職權上也無法進行處理，僅能裁示若有不法情事發生，請陳情人依司法途徑救濟，然而部分利害關係人在舉證有難度或缺乏專業知識的情況下，顯得較為弱勢，若陳情事項屬實，利害關係人則可能會對主管機關產生負面之觀感。
- (八)容積獎勵為審議過程中的重點討論事項之一，委員也皆有針對自△F1-F6 各項容積獎勵類別進行審核，但從陳情意見中，仍有部分利害關係人對容積獎勵的公益性、必要性，以及回饋機制有所疑慮，由於容積獎勵事涉龐大的利益，若未能在公益性上有穩固的立論，可能會讓利害關係人形成負面之觀感。
- (九)實施者本身的財務狀況亦為利害關係人關心的項目，部分公司資本額過低確承接金額龐大的都更案件，令利害關係人感到信任度不足。

第五章 都市更新業務關係人員深度訪談分析

本案一共執行 10 人次之都市更新業務關係人員之深度訪談，對象屬性共分五大塊：「行政機關」，合計 2 位；「估價單位」，合計 2 位；「地方意見領袖」，合計 2 位；「建設公司」，合計 2 位；「專家學者」，合計 2 位。以下針對不同屬性受訪者進行意見分析，並進一步提出改善建議。

第一節 行政機關之意見分析

本案蒐集之行政機關，以參與都市更新相關業務之單位做為主要深度訪談對象，以下進行受訪者意見分析及問題發現。

一、經驗歸納

從兩位受訪者的訪談中，可以挖掘出三意見面向，分別是「都市更新處理流程」、「估價制度」及「資訊公開與透明程度」，相關意見摘錄見下表 8：

表 8 行政機關之經驗分析

面向	意見摘錄
都市更新處理流程	- 在都市更新的法制裡，是由都市更新審議委員會去釐清和審查都市更新的權力變換計畫，但在送到委員會審查之前，我們會有一個幕僚的作業，也就是幹事會的幕僚作業。 - 第一個他絕對不是只有 3 分鐘，就是說整個都更的程序是很長的，從實施者案子還沒有送進來就有人會陳情啦！所以他表達意見的管道絕對不會只有這三分鐘的表達，他是從案子送進來一直到審議會甚至審議會結束他都有表達權利的時間跟機會，這是第一個，那第二個就是說，剛剛你講到的是會議上面的狀況，會議上面的狀況他也不是只有三分鐘，因為三分鐘講完，他另外還要發言我們會讓他登記再繼續發言，所以表達意見是一件事情，會議秩序的控管是另外一件事，那你今天講完了，我們委員總不能不開會吧！
估價制度	如果你們有訪問過估價師事務所，他會告訴你，他的估價的程序是怎麼來的，他一定會先去清理這個地上的所有有屋無地有地無屋什麼有的沒的產權狀況，然後去下估價條件，這個估價條件是要在一開始一起去做討論，今天我們三個都是專業的估價師，你是地主找

面向	意見摘錄
	的、你是建商找的、我是政府推薦的，我們三個不管是誰找的我都是經過國家考試認證的估價師，我必須要符合不動產估價規則規定去估價。 ● 現在實務上會遇到較多爭議的地方都是在估價的見解，如：估價有基本的法令，估價師的估價技術規則，這些法令都配合時代變遷，逐步修訂，這些都市更新實務的部分都會修，但有些會變成估價師的判斷，估價師在法令上，是有他的專業和技術的判斷。 ● 未來可朝向估價師的選定是由政府機關設定評選標準，然後依據參與的廠商抽籤排序，費用由實施者負擔。
資訊公開與透明程度	● 根據我們的經驗，我們使用雙掛號的方式寄送資訊，還是會有民眾說收不到，我也只能說：我曾經有拿這個文獻給他，但他還是不了解，也是只能繼續勸導。 ● 那你們可以聽到的爭議還有一些，譬如說他覺得我們有一些資訊的...就是送達的程序不公開不清楚這些，其實該踐行的法定程序我們一定都有踐行，只是說他們沒有辦法，民眾的弱勢是在於說他的專業度真的是不夠，那對於不清楚的部分他們就會質疑說，政府沒有講清楚，建商不告訴他然後隱瞞，所以他們的感覺會是說我們沒有把資訊很清楚的告訴他，那其實東西都有處理都有給，那只是說他可能說還是不是很懂還是不是很清楚。 ● 方向就是要公開透明，然後要民眾清楚的資訊的傳達了解，到他懂你的時候他願意相信你的時候，你所有的制度所有的法規的檢討，他都願意相信，所以公開透明是一件很重要的事情。

二、問題發現

從上述受訪者的經驗歸納進行分析，可發現三大問題：「都市更新處理流程」、「估價制度」及「資訊公開與透明程度」，進一步延伸探討如下：

(一) 都市更新處理流程：

都市更新處理流程除了曾經參與的審議會，在審議會之前處理已透過幹事會的舉行，先將部分都市更新計畫案不合法令規定予以退件，使整體處理流程能更有效率，但提升效率之餘，民眾對於陳情的時間尚存在許多疑惑，由於規定時間僅 3 分鐘，雖然公部門提及整個都市更新事業計畫從最一開始尚未繳件時即有陳情狀況，也會進行說明，但在審議會的陳情程序上可能無法滿足民眾的需求。

(二) 估價制度

從行政單位整理出有關估價制度的意見當中可以發現，估價制度確實是整個都市更新相當重要的環節，也是最容易產生癥結點的部分，但行政單位強調估價師有其國家考試證照依據，且進行估價是根據估價師基本法令以及相關技術與規則，地主對於估價結果確實可能產生疑慮，但政務機關強調估價環節是依法行政。

政務機關也提及估價師選定方式，未來或許可以朝向由政府機關透過估價師評選標準，合格廠商參與抽籤並排序，依序進入都市更新權變計畫之估價環節，且費用由實施者負擔。

(三) 資訊公開與透明程度

根據行政單位提及資訊公開與透明程度的狀況可以得知，目前公部門與地主或其他利害關係人溝通的狀況已相當公開與透明，但尚存在地主或其他利害關係人告知未接獲相關訊息之情形，故公部門亦持續且完善地與其進行溝通並讓使之全盤了解整個都市計畫的狀況，公開與透明程度是公部門相當重視的環節，也是持續改善的焦點之一。

第二節 估價單位之意見分析

本案蒐集之估價單位，以曾參與都市更新審議會以及考量廠商規模做為主要深度訪談對象，以下進行受訪者意見分析及問題發現。

一、經驗歸納

從兩位受訪者的訪談中，可以歸納出五類意見，包含：「估價標準」、「估價獨立性」、「估價防弊」、「審議制度」及「國有財產」。相關意見摘錄見下表 9：

表 9 估價單位之經驗分析

面向	意見摘錄
估價標準	● 我這個權利變換估價報告書有一個範本，我要修訂的時候就把大家討論的原則放到裡面去，估價的時候就來遵照這個範本，它就必然會照這個原則去做，當然就法律的地位上範本不是法律，它只是一個建議。 ● 權利變換之間的分配是相對的，它們的餅就是這麼大一塊，你多就它少，它少就變你多...。所以一個基地裡面可能有一百個人，就至少會有一半的人會對自己的屋子不滿意...。那另外就是剛剛講的估價，社會科學每個都可以挑戰估價，估價其實很多細項組成最後價格，譬如說這個公寓是單面採光，這個公寓可能是角間雙面採光...。雙面採光大家一定會覺得比較好，那這個雙面採光一定比它高，那問題是高多少？高 1%？2%？3%？這件事大家就會吵個不停...。
估價獨立性	● 其實估價師在這個過程裡面，他也會多少有一些偏向實施者...。因為實施者委託，就等於是給實施者一個，不能講說是一個很絕對的武器啦，但至少就是說在估價的過程裡面，他會去從實施者的角度裡面做全案性的思考。 ● 因為你設了一個估價師制度，有五百多個人考上，執業只有三百多個，有將近四成的人沒有在執業，那為什麼？就是你這個市場不夠，你養不起估價的時候，這個估價的產業就有一點偏向業務那一塊，你必須要去找業務...。當業務不是實施者決定的時候，那他就不會怕了，反正你錢沒有要付給我，我得到這個業務也不是你給我的，所以這個主要是說怎麼得到這個業務的問題。
估價防弊	● 我覺得這很好啊（估價師評鑑），讓它資訊公開，地政局本身是沒有公開的資訊，他自己心中也有名單像你提到的，從以前臺北市地政局就滿注意這個，所以他們有選優良估價師，在府裡面的都更案

面向	意見摘錄
	跟其他委託案，他們也會去推薦比較優秀的，在臺北市估價師公會，大家都知道，但不是只有臺北市估價師可以做臺北市的案子，所以他需要全國性的東西，我們內部當然也有在討論估價師應該有全國性評鑑，但是不容易形成共識，北部都大的估價師事務所，中南部都很小，他們反對這個東西，我們三成是聯合事務所，七成是個人事務所。 ● 我們從剛剛談第一個權變這套制度是不是有需要改變，改變底下遊戲的方式才會改變，如果還是綁在這一塊，我現在是治標，我實施者不能委託三家，我請別人來委託來選定，選完問題還是存在，大家都站在自己的立場，估價師也有立場啊，我沒責任最好啊，估完估的越高，你案子不成就算了啊，我錢領了就好，所以也不一定是正確的。 ● 目前聽說要修改這個新的選擇機制，那我也樂見其成啦！越多人選越沒有意見，但老實講這是想法啦！越多人選越沒有意見，但我剛講的回到他估價的本質，老實講地主的意見是分歧的，他們可能自己就...我自己常看到的是，一、二、三、四、五公寓，一樓跟四樓的是一層一派，二樓跟三樓是一派，為什麼？一樓跟四樓爭件最多，二、三樓通常爭件是最少，他們通常是互相對看的情況，光這件事情就會有不同的黨派，那不要在講說其他有些利益的部分，所以地主他們要統一一個意見，說我要推薦這個估價師其實是蠻難的。 ● 我覺得當然是由不同單位去推薦不同的事務所這樣會比較好。
審議制度	● 政府單位那時候要大力推權利變換，就是因為權利變換相較於協議合建這件事情，它已經是一個公開、透明又公正，那為什麼會說不透明呢？因為估價報告書跟所有數字大家都看的到，所以大家才會有那麼多的問題，那為什麼會有那麼多的問題，因為不了解為什麼或是聽不懂委員在說什麼，甚至我覺的委員講的都是錯的，他們會覺得專家學者那一些審議會委員講的都是錯的，實際上不是這個樣子。那其實我會覺得相較於協議合建目前這套制度，權利變換制度已經夠公開透明了，甚至審議會上就是公開審核，你要幹事會甚至現在的聽證會，現在除了那個公聽會之外還有聽證會，所以在這個公開場合上的，你可以表達你的意見就有三次會議，第一自辦公聽會，第二次公辦公聽會，那還有所謂的聽證會，那另外還有剛剛講幹事會，幹事會複審，那當然裡面含有權變小組以及審議會，所有地主都可以到場的，所以這個已經很公開了。 ● 有一些小的建設公司就會努力去隱藏一些東西，為了成就一個案子，有一些手段，我覺得那個東西就不是很好。所以輔助的制度要進來，要有一個合格的規畫師來參與，不管你是建設公司或甚麼公

面向	意見摘錄
	司都不管，這個案子要整合過程裡面有哪一些步驟，需要簽證的制度，能夠透過政府去輔導進到這裏面來，資料的透明程度怎麼樣，因為我們一般政府管的是在送件前，送件後才知道資料，當然他不可能介入送件前，對他來講做不完，所以他必須輔導一群人了解送件前的過程，制度我覺得要強制啦，如果案子過程不是很公開透明就記錄下來。
國有財產	● 國有地或者是私有地，他們會保護公產，但是你保護公產相對地主就，所以還是要合理啦，人家會懷疑你是球員兼裁判嗎，會有這個問題，尤其當財政局的地啊，以前剛開始審議公地主比較不瞭解這個東西，現在瞭解以後比較難整合的反而變公地主，以前公地主都一定要參加，公地主就比較會那你估價就由專業去估，比較沒意見，現在就會比較多意見，這都是責任的問題，在審議過程裡面公務人員也會有責任的問題要去思考。

二、問題發現

進一步針對前述五大面向，延伸探討如下：

(一)估價標準

根據估價單位受訪者所提供的意見內容可知，估價方法屬於社會科學的應用，因此沒有一定的正確答案，在日常作業中，從業人員多依據權利變換估價報告書範本來進行估價，由於估價師必須為自身的專業負責，因此估價結果基本上不會偏離依據範本公式所算出之結果。

不過當前問題在於，儘管估價人員就估價標準來進行作業，但由於權利變換的總價是固定的，但分配比例會有所不同，就一定會導致同一單元內有人被低估，有人則會被高估，受訪者認為無論數字是否合理，最終結果都會受到挑戰。

(二)估價獨立性

估價單位受訪者表示，目前我國估價市場呈現供過於求的狀況，估價單位為了公司的存續，需要主要去爭取業務，故在權利變換的過程中，若決定誰能得到業務委託的角色仍然是實施者，估價單位的獨立性便難以彰顯，往

往必須在業績的考量下，做出較有利於委託單位的報告。

針對估價單位所產出之報告，目前臺北市政府都市發展局有公開「容積代金估價報告書範本」以及相關「臺北市容積代金估價工作小組作業要點」等資訊，可作為都市更新估價作業機制之參考依據。

(三)估價防弊

受訪者認為未來估價制度可以考慮引入兩項制度來增強防弊效果，其一是引入「估價師評鑑」制度；另一項則是「從單方決定委託改為多方決定」。但兩項制度也各自有著未來推動時必須解決的問題，前者的困難為事務所規模不同，造成同業中有一定的反對聲音；後者的問題在於，事務所若改為政務機關、實施者，以及地主三方各委託一家，可能會造成各自估出對委託方有利的價格而難以凝聚共識，若是採用三家的平均值，在責任歸屬上也會出現問題，其次是地主端異質性高，本身即難以對估價數據具有共識，要產出合意的估價單位並不容易。

(四)審議制度

受訪者認為現行審議制度包含聽證會、兩次自辦公聽會、幹事會、都市更新爭議處理及審議委員會，以及視情況召開的專案小組，會議種類相當多，同時所有利害關係人都能夠參加，相較於過去協議合建都在檯面下進行，目前形式上已屬相當公開透明。

但目前資料送件前仍屬於政府無法用制度管理的部分，因此受訪者認為可以引入簽證制度，在送件前讓第三方公證人或規劃師加入，並且紀錄案件整合的過程，讓整個流程更加公開透明。

(五)公有土地財產

受訪者指出，部分都更案件包含公地主，由於公部門本身即為審查單位，因此會讓人有球員兼裁判的疑慮。其次，公地主在強調自身權益時，也可能連帶影響其他地主之權益，這些也都會影響民眾的觀感。

第三節 地方意見領袖之意見分析

本案蒐集之地方意見領袖，以過去曾參與都市更新相關業務之單位，以及身為都市更新參與之住戶，以下進行受訪者意見分析及問題發現。

一、經驗歸納

從兩位受訪者的訪談中，可以歸納出三大面向，包含：「估價制度」、與「審議制度」及「公益性」。相關意見摘錄見下表 10：

表 10 地方意見領袖之經驗分析

面向	意見摘錄
估價制度	● 其實估價永遠都不準嘛，民眾跟建商本身就是對立的，因為你估價跟共同負擔或決定到分配比例嘛！那永遠估不準，對不對！你怎麼可能會有一個說這個是最準的，不可能的事情！所以其實你看十個住戶裡面，可能有五六個住戶是他 ok 的，可是總是會有一、兩戶認為說我的是黃金地啊！他要更多啊！那這個你怎麼說呢？你沒辦法。就算說都更條例修法，政府找一家、建商找一家、民眾也找一家，我認為問題還是不會解決，總是還是有民眾認為我的估太低，一定有的，對自己估價師搞不好就是說我還是不同意啊！所以這不同意永遠都是會存在。 ● 建商在提列共同負擔分有興建工程、風險管理和人事管理等，人事管理的上限是 5%，風險管理和人事管理要在 12% 左右，建商的利潤很大。問題是，建商更新估價和提列的成本，如果建商提列的成本很高，那麼就可以拿到 50% 的房子分回去。如果建商想要多賺錢，那就會把可容納的坪數縮小，擴大共同分攤，甚至超過一半，就可以拿走更多。建商可以在估價的地方做手腳，也可以在提列的時候做手腳。政府只看建商有沒有超過工程招標指數表規定上限，其他的就無法去管，因此，建商成本浮報是可以預期。

面向	意見摘錄
審議制度	● 建商是申請人，政府是被申請單位，如果居民要換實施者，那要怎麼換？建商的案子如果被審議委員會通過了，那就可以執行。如果住戶有問題，審議委員就會要實施者和住戶協調，但建商就是不協調，或是協調破局，那該怎麼辦？居民在這裡是沒有權力。住戶如果不是申請人，他和政府之間就不會有關係，在審查的時候，居民是坐在玻璃外面，建商、委員和政府是坐在裡面，而且只能表達三分鐘。在民事法庭中，至少雙方要陳述之後，才會進入流程還有辯論。但都更審查中，居民只能講三分鐘，然後開個兩次會，然後就通過了，這就會有爭議。 ● 審議的通則啦！他們都有訂出來啦！可是說實在...一個委員...委員們平常他們是兼任，他可能是其他老師或是政府官員，我問你他有可能好好的計畫書整本看完嗎？不可能的事情，這是第一點他不可能看的完，而且時間有限，那看那麼多案子，每個禮拜根本開不完，然後承辦人也是一樣啊！所以這個是一個很荒謬的事情。 ● 審議的時間太短了，就像我們辦的公開都更或是公辦公聽會意思一樣，就是說我們都是在完成這個形式，沒有進到實質去！民眾的意見沒有辦法去很強烈的去查明，到底民眾提的意見跟建商講的情況，是不是真實是如此，你沒有辦法，因為你案量那麼大只能靠形式上符合就符合，他就送到審議會去了這樣子，只有要件形式不符合他才會擋下來，那你說實質內容有沒有去看，其實很難啦！ ● 我認為裡面有百分之五十的案子，其實是根本不符合都更的立法目的，它就是房屋的重建嘛，或許有重建的必要，可是他的貢獻度沒有那麼的高啊！不應該是一坪換一坪啦！這個根本就是不對的，一開始就做錯了！這問題還是出在立法院啦！
公益性	● 讓資本...或者是讓建設公司去做都更，那這點一定是達不到都更的目地啊！你本質就錯了嘛！那公辦都更是什麼意思？你不管是細部計畫還是都市更新綱要計畫裡面的去劃定的...跟政府劃定的更新地區那才是有必要性的，那才有公益性嘛！那個多數決我覺得 ok 的，是可以推動的，除此之外民眾自劃的更新地區應該要百分之百。 ● 今天如果說都更容積獎勵，我們給他百分之五十，臺北市給到百分之二十五到三十左右，我認為不應該給那麼高，因為你公共設施...對公共環境的改善其實有點貢獻度是有限的，我的房屋改建我通通都不用出錢，我可以分新房子，而且搞不好...地價高的地方回分到那兩坪，沒有道理啊！ ● 那個仁愛路二段很好的房子也在都更，那個十年的房子耶！而且蓋的非常漂亮，它也被發都更強迫它要都更，這個就不對這個就自劃，就我剛剛講的自劃不應該這樣子，就在單元劃定的時候...你就讓他

面向	意見摘錄
	走一般的合建就好啦！你幹嘛都更去給它容積獎勵呢？我覺得這根本就是不合理的，政府搞錯了！ ● 母法的翻修，還要回到立法目的最清楚的那一段，接下來配套的東西就能夠比較正常，譬如說容積獎勵、權利變換就會得到一個比較公平的審查制度，那如果本質沒有改我覺得後面這些東西只是層出不窮，也沒有辦法改善過來。

二、 問題發現

進一步針對前述三大面向，延伸探討如下：

(一)估價制度

根據地方意見領袖所提供的意見整理可知，估價結果直接影響了實施者的獲利空間，以及地主所能分得的金額，故受訪者認為現行估價制度中，三家估價單位皆由實施者選取，在公正性上的確相當容易受到質疑。因此，未來修法若朝向地主、實施者與公部門各自選取一家估價單位再進行最後評選，應能減少部分質疑的聲音。

但在制度細節上仍待完善，首先是估價單位由三方各自尋得，可能造成三方委託單位會從各自立場估價，無論選取哪一家事務所的結果，都可能受到另兩方的質疑。其次，地主組成複雜，對於都市更新所帶來的可能轉變期望不一，地主端的估價單位要如何產生也需要研議。

(二)審議制度

受訪地方意見領袖對於審議制度的看法，以下分就「審議會權力關係」及「審議業務量」兩項歸納要點進行說明。

首先就審議會權力關係來看，現行制度都更案件以實施者為申請人，市政府則為被申請人，地主雖為土地所有權人，但在整個審查過程中定位不清，對於實施者有所不滿，僅能透過陳情的方式於會上反映，時間也僅有3分鐘，而無法加入討論。此外，實施者是案件申請人，也是受地主委託的單位，但現行制度中，地主若不滿意實施者時，更換實施者的難度較高，例如實施者可透過私約的方式先取得一定比例之同意戶，在多數決精神下，少部分不同

意戶便無法更換實施者。換言之，在都市更新過程中，地主認為其擁有土地的產權，然其卻在攸關自身財產的會議上沒有話語權及選擇廠商的權力，在實質的公平性上仍有待加強。

其次，受訪者認為目前相當多的案子其實只是房屋重建，根本不需要進入都市更新流程中來做審議，造成案量過大，無論是處室承辦人員亦或是審議人員，根本無力於每次會議前詳閱審議資料，審查也僅能做到形式與流程上的完備，但實質內容則無法深入探討，也容易造成地主對於審查內容的質疑。

(三)公益性

受訪者認為容積獎勵事涉利益龐大，但從過去的案例中能發現部分屋齡僅 10 年左右的房屋，根本沒有都更需求，卻被納入都更，或是都更方案中沒能看到明顯的公益性說明，卻給予比例相當高的容積獎勵值，在正當性不足的狀況下，容易造成政府圖利、讓利予實施者的負面觀感。

第四節 建設公司之意見分析

本案蒐集之建設公司，是以曾參與審議會之廠商與其他類型深訪對象之建議名單做為深訪對象，共完成兩家業者之訪談，以下進行受訪者意見分析及問題發現。

一、經驗歸納

從 2 位受訪者的訪談中，可以挖掘出六大意見面向，分別是「權利變換機制」、「估價機制」、「政府角色」、「不當行為」及「真協議假權變」。相關意見摘錄見下表 11：

表 11 建設公司之經驗分析

面向	意見摘錄
權利變換機制	● 為什麼要有所謂的權利變換？權利變換就是讓分的一部分公平公開透明...，也是要让地主知道說我們分多少，建築分多少，所謂的更新前的價值跟更新後的價值，更新後的價值再扣掉共同負擔，就是你所謂成本的部分，讓實施者來蓋這個房子，其實制度是不錯，我覺得也 ok，找 3 家估價師，我覺得這些東西都很合理。 ● 你在都更處先把一次關，幹事會又把一次關，到審議會又再一次，那個幾乎已經快到一個蘿蔔一個坑了...。我是覺得這個機制面，舞弊性不是很高，機率不是很高...，這邊比較正面，而且現在處理面那邊都很乾淨，說實在話。
估價機制	● 其實就是各有各的利益立場，你估這麼高，坦白講我以後怎麼賣？賣得到那個價錢嗎？這也有風險上的問題，這個就很矛盾。 ● 估價師的費用是認列在共同負擔裡面，我們覺得很單純，反正你們想找哪家，我們都可以配合，我們的態度是這樣，以我們去經營的都更案是這樣。 ● 相對值的分到我這邊是絕對值啊會不會有意見？每個人一定會啊，這是爭議的問題啊...，還有估價沒有裝潢，裝潢不能估價，地下室產權沒有登記，就是都會折損，可是如果你是有地下室的人，那產權有些有登記有些沒登記，甚至登記是共有的，她既得利益我吃虧了嘛，會不會 argue？會啊就跟這樣子啊。
政府角色	● 我自己的想法，如果政府要推動都更，要推快一點，政府一定要介入，就是說這個案子，在這邊不要實施者算，全部都政府的人來算，我實施者就是配合，政府說什麼就是什麼，因為政府就是公證的單位，讓大家都不會有猜疑，要就來不然就不要，我覺得這樣是最簡

面向	意見摘錄
	單、最快速、最單純的。 ● 政府來做莊，我分多少，實施者分多少，實施者賺多少都公開透明，這樣子都更推不動嗎？為什麼搞到謀對謀。所以你看新聞，所有地主是不是，喔，我要跟文林苑一樣，我要撐到最後，我就跟他一樣，我就賺錢了，這樣大家是不是會被洗腦。 ● 其實都更就是這樣子，政府出來主導才是上上策。 ● 請實施者解釋為什麼地主不簽？我講坦白，地主多要 2 坪，我要這樣寫上去嗎？我能這樣寫上去嗎？他要多 1 個車位、他要多 2 個車位或多什麼東西，那其他地主就比照辦理。我希望大家都走權利變換，也不要私約，政府去看現況再來談，不是說政府都不談，叫我們實施者去談，假如說現況是怎麼樣，我講難聽一點，多 1 個車位、多 2 個車位，讓政府說了算，讓政府分配，讓政府當公正的第三方，大家都講清楚不是取得雙贏，我覺得是取得雙贏。 ● 這個制度造成少數拿翹...，你可以透過一些機制方式讓資訊更透明，這我們都認同，問題是當你都做了以後，問題是我還是覺得我吃虧嘛，你的程序甘我甚麼事...，你覺得權利變換有問題不然就送第四家第五家出來弄，問題都走完了他還是覺得不公平怎麼辦？
不當行為	● 以前坦白講有些就是要走後門，現在狀況是好很多。他們說該怎麼樣，反正我們也是配合，該怎樣就怎麼樣，除非是說法令就是這樣，你又另外叫我怎樣，那當然就不能接受，就是依法規來走。
真協議假權變	● 我這個百分之百還是有簽私約，權變只是走表面，很多都這樣子私約 ● 你政府能夠做只是想能不能降低真協議假權變，但是稅源頭不改，永遠就是真協議假權變
公益性	● 今天你要不要都更是你地主的事情，如果你實施者願意按照，我的都更條例你最少一定要是甚麼面積，更大的公共公益性，你花時間去整合，假如這是一個完整結構，完整結構進來以後你才可以適用我所謂的強制執行...，因為你拆除，讓整個街溝變的更好，你也沒有損失，這就我的看法由不得你因為整條系統開通是有助於結構得公益性。 ● 我就喜歡住公寓不行嗎，我住公寓不用繳管理費又單純，又不開車，現在稅金又重我為什麼不能住公寓，你小小的改建我沒退也沒有影響啊，你為什麼憑這個就要去強制拆除人家房子講不過去，也因為這樣利潤點太薄弱...，如果今天政府說我就要改變台北的面貌，我這邊把單元重新畫...，那你的立論點是不是就高了，這才是政府公權力要介入的東西，可是現在政府不是，通通丟給你民間，民間沒辦法做這邊一蓋只能做小基地，可是他也怕被扣上官商勾結你看大

面向	意見摘錄
	基地只有財團可以玩，又怕被扣這個東西，現在政府只怕被講圖利，我們剛才談的就是結構性的問題，不去改永遠立論點正當性就不夠。

二、問題發現

從上述受訪者的經驗歸納進行分析，進一步就六個面向延伸探討如下：

(一)權利變換機制

權利變換機制相較於協議合建，最大的不同就是企圖將經費都攤在陽光下討論，讓都市更新過程更加的公開透明，透過制度來達成防弊的效果，建設公司受訪者認為這項機制已經讓他們在經費提列上受到更多的把關，包括幹事會、審議會。整體流程若按照規定行事，業者舞弊的可能性不高。

(二)估價機制

由於都市更新案件從申請到核定通過所需耗費的時間相當長，建設公司因此在估價階段都會偏向將價格低估，以規避房市波動所可能帶來的風險。另一方面，由於現有的估價方法中不計算裝潢等項目，因此常有地主認為估價結果對他造成很大的損失。兩項因素皆容易造成民眾認為估價制度對其不公平。

(三)政府角色

目前在權利變換機制的制度安排上，公部門扮演中立的審核角色，並不介入實施者與地主或其他利害關係人之溝通過程。然而，建設公司受訪者表示在權利變換過程中，由於價格的透明，讓民眾可以相互比較房屋價值，產生民眾對估價機制的不信任及對實施者的不滿，遇到這種情況，實施者只能透過私下讓利的行為，取得地主的同意才能繼續推動案件。但此種讓利行為進而造成地主預期自己若不同意都更，撐的越久可以得到更多的利益，成為不信任的源頭。在這種狀況下，公部門如不介入協商，則這種不信任的狀況變難以解決。

(四)不當行為

受訪業者表示很久以前在承作都市更新業務時，的確會有所謂「走後門」的不當行為，不過引入權利變換機制後，由於流程、估價及經費結構皆已有明確規定，並且有公開透明的審議，不當行為出現的狀況已經明顯改善。

(五)真協議假權變

建設公司受訪者認為協議合建與權利變換在實務上難以一刀切割，由於權利變換機制在稅務上有利於實施者，因此實施者多會選擇採用權利變換機制推動都市更新。然而在推動都市更新的過程中，需要取得一定比例的戶數同意，因此實施者為了保險起見常會透過私約與地主達成協議。造成實施者名義上採用權利變換的方法，但實務上會再透過協議合建解決推動問題，進而衍生「真協議假權變」的現象，這也讓部分僅循權利變換分配的地主會質疑有合建契約的其他住戶私底下可以拿到更好的利益，從而激起反彈的情緒。

(六)公益性

建設公司受訪者認為公益性為都市更新推動的一大前提，但是公益性並不能只是由實施者單方面宣稱，政府在實施者進入前，就應該對整體都市更新的願景有所說明，讓地主瞭解都市更新並不僅是房屋的改建，而是涉及整體都市環境的提升，例如道路拓寬整理等。有了正當的立論點，實施者方能和地主進行有效的溝通。

第五節 專家學者之意見分析

本案進行之專家學者訪談，是以曾針對都市更新進行評論與探討之專家學者做為主要深度訪談對象，共完成 2 位學者之訪談，以下進行受訪者意見分析及問題發現。

一、經驗歸納

從 2 位受訪者的訪談中，可以挖掘出八大意見面向，分別是「績效指標不夠多元」、「容積獎勵」、「公益性」、「政府角色」、「估價制度」、「專業教育」、「審議委員會」及「陳情與聽證」。相關意見摘錄見下表 12：

表 12 專家學者之經驗分析

面向	意見摘錄
績效指標不夠多元	● 他的 KPI 就是有多少案件，所以怎麼樣我都准阿，對阿，因為公辦、私辦都是我的業績阿。 ● 他是一個典型上下交相賊，他引誘官員這樣可以有業績，至於收不收錢就先丟一邊，假設都不收錢，這個 KPI 對他來講太重要，建商透過這樣有辦法撈得到大量的暴利的東西，民眾因此幾乎不用出錢，光國家給的就有辦法換新屋，沒有什麼事情比這更好，可是毀壞的東西是都市計畫。
容積獎勵	● 如果在都市計畫的規劃學理上，容積不是憑空出來，他是因為你的人口量出來的...，他大致上有非常強的關聯跟一個地方的人口跟公共設施服務水準，是有直接的關聯，是用這樣子出來的，所以當你這地方的公共設施服務量不變的情況之下，你在那邊給他灌容積的時候，只有一種可能性就是人口有增量...，所以他是不可憑空亂加的，而我們現在卻是把他連綠建築也可以加...。我根本認為容獎是不應該留的東西，可是如果沒有容獎，民間沒有任何誘因，包含建商包含居民在內，沒有誘因願意下來做都更，就是這樣子。 ● 容獎有一個很大的副作用，例如我舉一個例子，這個地方原本是臺北市住商百分之 225 的容積，居住容積，那我容積跟容獎假設在這一次都更都用進來，假設我變成到 800，40 年以後這棟房子要拆、要重建，請問應該要以 225 算還是 800 算？你留跟不留全部都是問題，因為人口真的引進來，將來真的降為百分之 225，這些人怎麼辦？他財產到哪裡去？你說讓他留著，那下一回是繼續往上灌，從 800 起算，灌到 1600 嗎？而且這 800 是根本都市計畫圖上看不

面向	意見摘錄
	出來的，那我們還要都市計畫幹嘛？那全毀了，目前都更的玩法是直接把都市計畫毀了。 ● 我是不贊成容積獎勵全部沒有，如果是都更的話，成也是容積獎勵，敗也是容積獎勵的話...，當然寫都市計畫的人都很反對容積獎勵，因為容積獎勵破壞了整體空間使用強度，而且破壞了根本沒用，所以容積獎勵每個地方都在破壞空間使用強度，所以學都市計畫的人都非常反對，學地政的人都贊成，因為容積獎勵的話，誘因在那邊...，但是容積現在被濫用。
公益性	● 制度上的設計會讓他變成行政機關都要背著黑鍋，譬如說你看，你都算人家很低，然後最後錢都變成去圖利那些民間實施者。 ● 容積有他的公共性，從都市計畫而不是從都更的角度來講，這個是可以接受的，如果是這樣，他就不宜成為私人之間獲利的東西。 ● 都市更新從頭到尾都是要有公共利益，但是民辦的都更，他公共利益不存在...。民辦的哪有公共利益？沒有阿，所以這就是投訴的內容，包括拆除，那些憤青都很討厭行政機關把他拆了，為什麼？因為民間自己辦的阿，所有錢都進他口袋裡面去，根本沒有給國家一毛幫助，有啦，他說我蓋一棟大樓給你，但是大樓是國家的嗎？那是私人的阿，他說很漂亮，台北好好看，其實沒有，那都是私人的，他在使用壽命時就賣掉了。 ● 所以這遊戲規則就是要民辦的都更，要他負責道路、公園、綠地，這些東西都要他負責，不然拉倒，他就不會賺這麼多，他還是會賺，但就不會賺這麼多，但是什麼叫賺這麼多？你怎麼估出來？每個case不一樣，這個地區缺公園，價目缺公園，價目多一點，可以討價還價嗎？可以啊，為什麼不行，既然面積這麼小，就可以討價還價。 ● 要漲價歸公，至少要 1/3 吧，1/3 拿給國家，就是地主拿 1/3、民辦都更拿 1/3、國家拿 1/3，國家不是拿你 1/3 的錢，也不是樓地板面積，是 1/3 的公共設施，這合理吧，如果你沒有留 1/3，沒關係你地方太小，那你留 1/3 社會住宅給我們國家吧。
政府角色	● 他是一個自始設計的問題，所以現在變成很多東西變成你談就會卡，因為都會陷在這個陷阱法則裡面，如果你不跳出來看，在裡面你永遠只會我們來談同意書問題，我們來談估價問題，我們來談分配問題，你永遠只能談裡面，因為那個東西設計，你不跳出來看，你在裡頭談論的永遠都是那種環節，事實上那個已經是扭曲的東西。
估價制度	● 那個鑑價辦法是有一點規定，所以他不會亂來的，他的計算方式就有一些公式，不能說人家民間做的就亂來，政府做得就比較公正，沒有這回事，因為實施辦法裡的鑑價辦法的規定是非常死的。

面向	意見摘錄
	● 我的看法是不能用都更前的價值，用都更後的價值來算，這樣才比較符合當地居民所有權人的期待...，你都用都更前的價值、用都更前的地目來算，那都很低阿，跟人民期待不同，永遠會被人家說都更處一定收紅包...，都更的權利價值應該是都更後、實施後的價值來算才公平，否則的話都更實施者就變成得到獨得他的公共利益，獨得他的套利的公共利益。 ● 這可以寫進去，就是人的價值要考量，這樣的話，他們陳情的話就有可能在審議會裡面決議，為什麼審議會沒辦法決定？因為他們沒有這個評量的東西，沒辦法考慮這個因素，所以他們覺得審議會陳述意見，一點意義都沒有，制度是這樣子，所以要從制度變更，基本上我覺得沒多大問題...。手冊就納入實施辦法裡的附件，再把他 review 一次，那就很棒，鑑價可以因為住戶人的身體、年齡、殘障、人口，而做多少%之間的調整，那樣人民觀感就不太一樣了。
專業教育	● 過去幾 10 年來的教育裡面，跟建築界其實是一樣，教法規只是把現行法念一整遍，你知道該怎麼辦，這個法律定的好不好與他們是無關的...，地政界過去念法律太偏離法了，非常不足，這當中好一點點只有在地政，可是地政從過去 50 年裡面，應該說 40 幾年都很偏民法，因為他的專長都是在登記，所以在都更投入的人員是沒有都計跟建築的額度，縱使是這樣，他們的投入其實影響的也有限。
審議委員會	● 我是覺得組織上要改變還好，其實我的觀察反而是成見、刻板印象，因為例如說有些案子接多的委員，對他來講大部分碰到的都是在爭執，像權利價值到底對不對，他碰到的都是錢的問題，可是他很容易做越久之後就越麻木，變成是說哎呀，這只是因為為了錢，你在那邊跟我 argue 說不要參加都更，其實這是很可怕的，不管包含從職業的立場上，包含他做久之後養成的刻板印象，其實這是很可怕的。 ● 就公開轉播阿，就可以聽得到你發什麼言，因為現在都更審議是保密的，不公開的，你在聽聽過程中就趕你出去，審議過程全部都看不到、聽不到，所以說 SOP 有，但是 SOP 是關閉的、是封閉的，這沒用的，你說好嘛，他是與利益衝突的，那請問他是專業的嗎？他是專業的，你把他趕走沒有用，你還不知道怎麼算，他是專門實施都更的公司，是大老闆，沒錯，他最了解，把他趕走反而找專家學者也沒有用，所以我說這是矛盾現象，怎麼樣避免他？公開，任何人都可以看電視、可以上網查，全部都公開，你講的每一句話都公開的。 ● 這個又不是討論私人的事情，如果是辦合建，你不公開可以，你就不要拿我容積，不要租稅獎勵，什麼都不要拿我的，ok, go ahead,

面向	意見摘錄
	你就自己來，你不要掛我都市更新的帽子，那是神聖的帽子耶。 ● 全程都是實況錄音、對外轉播，或是線上同步公開，別人就不會講話，每個人都對良心講話，但是那時候就不能給他 2000 塊了，那委員就不能 2000 塊了，一個月 4 萬塊或 20 萬塊錢讓他好好看。 ● 我說提高報酬，然後分組辦案，不用每個都 10 幾個辦案，就 3 個、3 個一組，他們 10 幾個就分成 6-7 組了，每一組就減少 1/3 或 1/5 的案子，就每一組變成只有 1/5 的案子而已，不是很好嗎？精緻，但是這都要修改制度規章，他們不願意這樣做，因為主計單位有意見，憑什麼給他那麼高？憑什麼給他那麼高？憑什麼？憑他的專業能力阿，不然專業能力都沒有價值了，所以叫我去當委員，我死也不去...。這個情形就會產生劣幣驅逐良幣，所以這制度本身就有問題，你說審議會有問題嗎？程序的問題、報酬的問題、責任的問題，講起來整個都是個問題，但是台灣的行政委員會生態就是這樣子，如果要改的話，全部都要改。 ● 你防弊也要注意到制度功能，不能為了防弊讓整個都更制度全部癱瘓，這很重要，你要寫清楚，為了防弊我什麼制度都公開，都設計出來，結果呢？就停擺了，那有什麼用？或者是說沒有停擺，但是做得慢，做得慢就等於停擺。
陳情與聽證	● 以我個人來講，這個東西不能只是一種陳情，他應該要能夠互相類似像法令一樣能夠舉證，能夠對抗，下去辯論對質的可能性，才能夠可能釐清，因為有很多東西現在都像我剛才特別強調的，現在都用技術 2 個字下去包裝，都計也是技術，規劃也是技術，估價也是技術，全部都用這種東西包裝你...。 ● 所以類似的問題，我是真的認為都更對人的權利影響之大，最起碼事業計畫那邊就要辦聽證了。 ● 特別要跟廉政部門講的就是，臺北市目前公辦都更辦法還特別想要鼓勵人家是事業計畫跟權變計畫一起送，這個根本不適宜一起送。他是兩個不同的行政處分...，因此你必須要前面那個健康，後面才會談權變，權變計畫送上去你核下來，我如果不滿意，我不會去爭執前面我要不要參加，因為我要參加，只是我跟你談這個權變的結果我不滿意，結果你兩個一起送而且鼓勵大家一起送，一起來人家來訴訟的時候，我乾脆毀滅前面的，那你後面自動也要毀滅嗎？

二、問題發現

針對上述歸納出的八大面向進一步延伸探討如下：

(一) 績效指標不夠多元

受訪學者認為都市更新業務單位的績效指標即為通過核定的案件數多寡，且績效與民辦或是公辦都更之間具有一定的關聯性，受訪者表示在績效指標不夠多元的情況下，公部門審查可能較不嚴格，角色因而難以維持中立。

(二) 容積獎勵

受訪學者表示都市更新一開始會推出容積獎勵，就是要提供利多吸引民間建設公司參與都更，但容積獎勵的給予可能會造成空間使用強度的破壞，其所造成的副作用可能會讓整體都市計畫窒礙難行。

(三) 公益性

在民辦都更中，土地及其地上建物所更新後所帶來的利潤，主要被所有權人與實施者瓜分，漲價未能回饋於公眾，造成都市更新的公益性不足。

(四) 政府角色

受訪者認為公部門必須思考在都市更新中自己是站在什麼樣的立場，如果都市更新是實施者與所有權人之間的事情，那麼便沒有所謂防弊的問題，因為一切都讓他回歸市場機制，政府只需要在都市計畫的高度上把關即可。但現在的狀況是公部門作為被申請人介入了原本私權關係，才延伸出估價可信度、容積獎勵給予浮濫，甚至當政府介入之後，若地主或其他利害關係人不服都更案的結果，可能會導致民眾認為審議會組成結構不公正等問題。

(五) 估價制度

受訪者認為現行估價制度有一定的規定，同時也有範本參照，估價產生弊端的可能性不高。受人質疑的原因主要在於 1.估價主要針對更新前價值估價；2.估價技術為客觀指標，不將人的價值納入考量。前者造成實施者獨得更新後的價值，讓地主產生圖利的觀感；後者則讓估價容易出現不符社會民情的結果，讓地主認為估價單位偏向實施者。

(六) 專業教育

受訪者認為都市計畫界所培育出的人才，在法學訓練上大多偏重在現行民法，法學素養上有偏執的狀況，地政教育也偏重土地登記，學生所受訓練對於人的權利的基本保障，以及都市更新作業所涉範疇之相關法令及知識都較為欠缺，同時，都市更新條例尚屬發展中階段之法律條文，法案仍有待完善或與時俱進調整之空間，未來在法學教育建議可針對都市更新條例進行介紹與深入探究。

(七) 審議委員會

委員會組成都是都市計畫界當中的專業人士，所以受訪者認為在組織上並無需要調整之處，但制度上有部分可改善的問題，包括勞務與報酬不成比例、審查者的刻板印象。

受訪者認為未來如能提高委員的待遇，便可以順勢提出將審議會公開直播的規定，讓其更加公開透明。同時，也提醒施政當局不能因專注於防弊，造成推動上的窒礙難行，制度的功能性也是必須考量的重點。

(八) 陳情與聽證

受訪者不建議事業計畫與權變計畫一併申請，這樣流程會造成權變計畫如不能取得全部地主同意，反而會連同事業計畫一起推翻；再者，強調在兩項計畫的審查階段辦理聽證會，更是讓地主有與實施者辯論對話的機會。

第六節 小結

歸納分析本案 10 人次之質化訪談，不同類屬受訪者之意見略有不同：「行政機關」從政府部門的角度說明制度設計的考量，以及公開透明的重要性；「估價單位」則透過對現有估價規範與相對性來說明制度的侷限性；「地方意見領袖」從切身經歷出發，表達現有制度在權力狀態上地主居於弱勢的位置，並指出都市更新在公益性基礎薄弱、估價制度不夠完善等問題；「建設公司」認為在公司必須經營且獲利的前提下，制度上的矛盾與政府介入的方式，讓他們在都市更新的過程中會陷入一些困局，成為負面的角色；「專家學者」的意見主從都市計畫的高度由上而下，檢討現行制度的不足之處。

進一步整併各類屬受訪者意見偏重面向，可聚焦於「公益性與正當性不足」、「政府角色定位問題」、「估價制度的困局」，以及「審議制度的限制與權利人的缺席」等四大層面：

一、 公益性與正當性不足

- (一) 都市更新的公益性基礎不足，沒有更新必要的房屋被納入更新範圍中，容易造成圖利實施者的負面觀感。
- (二) 在民辦都更中，政府單位將說明都市更新必要性的任務交由實施者，但實施者與地主的意見交流容易陷入利益的對立，無助於都市計畫公益性與正當性的提升。
- (三) 政府給予容積獎勵，但都市更新後的利益並未讓周遭一般民眾有環境改善之感受，故而認為都更利益皆被實施者及權利人所瓜分，讓非參與都市更新的民眾亦對其抱持負面的觀感。

二、 政府角色定位問題

- (一) 都市更新單位以推動的都市更新件數為績效的情況下，各類的審查不能單純是讓案件通過，就把關者的角色而言，應該有更多元的績效設定。
- (二) 政府希望權變機制的引入能讓都市更新更加公開透明，但介入角色定位不明，反而在估價制度、容積獎勵等面向遭受質疑。

三、 估價制度的困局

- (一) 更新案推動時間長，實施者為降低房市波動所帶來的風險，即使存在估價基準日的設定，往往希望估價越低越好；估價單位因業務需求，估價也可能會偏向實施者，造成地主對估價公正性的質疑。
- (二) 現行估價以更新前價值來進行鑑價，由於更新前後價格會有極大的落差，造成地主認為都市更新制度偏袒實施者。
- (三) 估價規範多為客觀標準，但不考量人的價值因素，如已居住於該地區數年之長輩，並無更新意願，但此部分無法在估價報告書中有所彰顯，造成估價結果容易與地主的預期有落差而引發爭端。
- (四) 估價制度若修正為政務機關、實施者、地主各自委託估價單位估價，可能造成估價混亂而難以獲得共識，同時地主端也較難取得共識，若為未來的調整方向，制度細節仍尚需研議。
- (五) 估價單位評鑑制度的引入，應能提升估價品質，但由於我國估價單位規模差異大，在推動上有一定難度。另外，若發生估價師違反相關法令，則應以懲戒估價師本人而非事務所之名義。

四、 審議制度的限制與實施者及地主之權力關係不對等

- (一) 送件前仍屬政府無法審議管理的階段，此一階段常見實施者與地主有私下契約或口頭約定，但由於缺乏公證，造成在後續流程中出現爭議。
- (二) 審議委員負擔的案量過大，勞務與所得費用比例不對等，可能會影響審查品質。同時，地主或其他利害關係人對委員在有限的時間內審查如此多的案件，審查結果是否確實也有疑慮。

- (三) 將審議會以現場直播的方式公開，應有助於改善地主或其他一般民眾之觀感，但委員意願可能不高，同時制度上的完全公開透明，也可能會增加推動的難度。
- (四) 在都市更新推動過程中，實施者為案件申請者，公部門為受申請單位，在此關係下，地主雖為參與者及土地權利人，但不滿實施者時卻沒有管道替換，在審議會中也只能在有限的時間中陳情。種種待遇造成地主認為自己在都市更新的過程中處於權力關係不對等的位置，並產生對制度的不信任與質疑。

第六章 都市更新權利變換機制廉政座談會分析

本案一共進行二場座談會，包含：專家學者座談會，篩選條件為都市更新相關業務之專家學者及政務機關；另一場為民眾座談會，篩選條件為曾參與都市更新審議會之民眾。主要聚焦於「有接觸經驗的臺北市市民」、「地方意見領袖」、「地政學者」、「辦理都更相關政務機關人員」分別就民眾如何評價清廉程度及影響其評價之重要因素；「辦理都更人員」自身對於民眾之負面評價看法；「專家學者」對於辦理都更業務人員清廉評價較差的看法與改善建議。

第一節 專家學者座談會分析

一、 意見歸納

專家座談會的與談人以都市更新相關業務之專家學者，以及政務機關人員為主，意見討論歸納如下，共聚焦於「行政體系」、「審議制度」、「估價制度」、「真協議假權變」、「利潤透明」、「強制拆除」及「容積獎勵」等七大面向。相關意見摘錄見下表 13：

表 13 專家座談會之意見交叉歸納

面向	意見向度
行政體系	問題面向 ● 我覺得我們個人會比較對於說公部門的體系，會比較僵化...，很多依法行政的東西被鎖住，或者是說行政部門消化案件根本消化不了，根本不會有心或者時間去處理一些所謂正義或是協商問題。 ● 針對不同意戶，你要善盡溝通協調責任...，那這種東西你如果丟給民間去做，都自己去溝通，不留存紀錄，這種紀錄會變成是自由心證。 ● 都更處的業務量非常非常的大，所以造成現在就是說如果有民眾陳情，其實回應大部分都是制式的啦，整個回應呈現非常制式，但這也是沒有辦法，這我們都能夠理解，所以我想每次陳情都會有負面的情緒。

面向	意見向度
	改善建議 ● 是不是變成說在都更的每個過程裡面要怎麼去留下每個階段的紀錄，不管是政府部門還是在行政部門，還是在實施者或是地主，那可能這個過程紀錄的留存就會相對變成重要 ● 我覺得可能就是教育的問題，是民眾意識建立的問題...，地主這不是買幾十塊的，幾百塊的東西，這是幾千萬的東西在拆補的價值，你一定要花時間去維護你的權益，你一定要花時間去懂這套制度，當你懂了你就會對權利變換有信心。 ● 都更不一定要保證他會成阿...，政府要把遊戲規則制度，然後實施者地主雙方最後還是回到私權的協議...，該做的只要把規範的平台做好，讓民眾知道說我進來我可以知道我每個步驟，可以很清楚知道我受到什麼規範。
審議制度	問題面向 ● 權利變換目前是透過審議機制處理，跟事業計畫一模一樣...，但是在我個人專業見解，事業計畫跟權利變換計畫這兩套計畫其實就我認為本質是完全不同的，事業計畫是決定整個都市發展結果的，我認為他會需要比較多的專業然後需要一個公開的討論...，但是權利變換的話他本質是私權爭議，私權爭議...這部分在立法上是不能做這樣的模式對待啦。 ● 民間要重視自我療癒的部分，這部分比較不宜干涉，但是政府一但要介入的時候一定要考慮他的效力跟現在的問題，那這部分的話避免到最後政府在那邊都很難取捨，那最後就變成一個效應就是說謾罵...，政府要來幫助民眾，但是卻變成幫了越多，被罵得越慘，這個事情是感慨的點。 ● 我們現在的問題是沒有爭議的他也去進入審查，也去聽證，那變成我們花很多時間在處理那些沒有爭議的，反而有爭議的我們沒有時間和人力去處理，我覺得這點真得非常的重要，那其實如果我們好好去處理那一塊，那問題會少很多。 改善建議 ● 審議的部分應該以解決爭議為主，如果在他的計畫內容沒有大的違法性的話為前提的話，那應該著重在解決爭議。 ● 審議上有一個前置作業叫聽證，聽證應該給老百姓多點，不要顧慮別的程序，多一點的發言機會，那我覺得今天如果從爭議處理上面來講，如果說我要讓這個審議是有效率的，我覺得今天政府放鬆一點，至少權利變換計畫這塊放鬆一點，我覺得是有必要的。

面向	意見向度
	政務機關回應 ● 法律目前的拘束就是管你全部同意還是不同意，只要是都更案全部都要辦聽證，那聽證辦得莫名其妙...，那是一個無效的作為，消耗行政資源，可是你也受限於法律的拘束你也是得辦。 ● 所以這個在修法上我們也一直直呼說聽證這個制度我覺得確實有助於解決爭議，但是不是每場都要，這個我們也的確回應，我們也需要這樣子的修法。
估價制度	問題面向 ● 估價結果出來大家看到更新前的價值，那個調整率啦...，那你明明景觀不好，結果景觀估的比我好，翻了，所以公開的結果反而最後導致破局...，估價結果出來現在住戶在串連了，我看現在的反對比已經高達 7.8 成，反而權利變換的結果導致了他整個估價的程序報告的不公開透明。 ● 如果說能夠把它整個過程，計算方式能夠解密，讓大家能夠清楚瞭解，那事實上每個人都知道他用的財產來源，他是怎麼得出更新前的價值，那理論上應該更好才對，但事實就是說你公開了反而當然就是造成負面的效果。 ● 為什麼公開會失敗...，追本溯源我還是發現就其實他估價條件一開始在跟居民溝通的時候沒有很明確...，他的分配是更新前價值，是靠估價來決定，那裝潢居民有同意要來加入，這一般權變是不加的，頂樓加蓋也是要列入估價，最大爭議就是 1 樓這裡，1 樓剛好有一個地下室，地下室的價值要當成什麼？那地下室其實又沒有產權但都是 1 樓在使用，所以對 1 樓的估價爭議最大。
	改善建議 ● 第三方的機制，就是可能這個估價單位是由更新處指定的，從更新處名單中抽選的，那當然這個能夠進入更新處名單的也要有一定的經驗跟能力，讓大家建立起大家對估價單位的信任。 ● 是不是用這種專業對專業的，就是今天你估價系統出來了，那其他就是透過公會來檢視，那這套的話慢慢把他整理成一個模式出來。 ● 公部門來抽籤來指定，我會覺得那是一個災難，因為在我們實務裡面發覺估價師的體系參差不齊，你用公會去輪...，這樣對認真的估價事務所是不公平的，你只是要規範說你要提

面向	意見向度
	出一個名單，然後 30 天之內比如說假設你業主跟地主也可以提出相對的建議名單，是不是這個東西是透過在公會抽籤還是在哪裡的公開的機制，那就是這 3 家，我覺得我的建議是就這樣修正 ● 所以我覺得其實估價條件如果當初這個東西...，有留下紀錄，然後整個過程清清楚楚，就算真的反彈我覺得也比較沒有道理。 政務機關回應 ● 們是覺得在修法方向可以運用這個公正力量，這是第一個感覺可以調整的方向，至少引進第三方，實施者、估價師，找一個第三方的公正單位，那這個公正單位可能可以是公會來介入。
真協議假權變	問題面向 ● 25 條之一這個，就是說部分權變部分合建這個，我覺得我比較贊成假權變真合建這種，你檯面下你真的要做權變做整套，不要做半套，做半套真的會有不公平的問題，像永春案就是那個部分發生問題，所以才被台北法院撤銷，所以我覺得你要就做全套。 ● 契約範本的話可能照我們在權利變換的制度上他其實有一個先天的障礙，就是他想要透過計畫行政去解決私權分配的問題，但是其實民間的處理，財產權的習慣是不做契約...，我今天提出了一個契約範本，萬一我後來審議違反了範本的話，那我的審議要不要受到範本的拘束，這個會有法加入的一個考慮。 ● 在中央的思維裡面，權利變換才是公平公開，有一個公信力，所以在稅務減免上，到目前為止，只有權變...，那無形中，也就是政府的這個機制，就根本是鼓勵民間去做一個真協議假權變嘛，為了什麼，就是為了要省那個增值稅嘛，那也因做出這種東西才會導致說是不是協議合建跟權變哪一個是好的，哪一個是擇優這種東西，那如果這個說根源不去做一個調整，民間有一個做法就是政府鼓勵去做一個假的東西，那為什麼會做一個假東西，爭議點會越來越多。

面向	意見向度
	改善建議 ● 其實亂源就在 46 條這件事情，就是說如果我今天政府只要做一個規劃平台，我都認同你兩個機制，不管你兩個的貢獻度，你都有 46 條介入，那我想多數的民間實施者，今天我不管在權利變換還是協議合建，今天全部轉權利變換，我還是免不了協議的機制，而這協議機制人性是沒辦法排除的。 政務機關回應 ● 真合建假權變的問題，這就需要透過官方契約範本，讓民眾對於前階段的約定能夠更放心，所以這個這樣子的契約範本 for 後面的權變的契約範本，我們覺得可以試著來推動，那這也是市政府現在正在做的。 ● 在都更條例第 46 條，對於稅捐減免上的修法，我們也認為說如果讓大家都可以減稅，權變可以減稅，協議合建可以減稅，也許就可以避免掉真合建假權變的這樣的一個問題，這是第三個方向，修都更條例第 46 條。
利潤透明	問題面向 ● 所以這個機制裡面也逼不得已，就是說實施者要去做很多的動作，來維護他的權利...，那一個都更案多少錢你本來就應該要讓人家去實質花，就是一個代工概念，又把建商當成是你又覺得人家賺很多，那無形之中你又造成審議的氛圍，形成實施者對審議機制的不信任，那某種角度對地主來說會覺得是不是真的有在審這個機制...，就是說在審假的東西嘛。 ● 共同負擔的部分沒有一個報酬，目前是用風險管理費，但是建商應該得到的報酬並沒有很明確或是明文在這，變成說為什麼共同負擔在某些共同費用阿或其他費用被灌水...，說實在沒有得到這個利潤，前面花這麼多時間整這些，其實如果沒有利潤的話大家也不能做，可是你為了得到這個利潤勢必要在那些費用上面灌水，那造成這個可挑剔的地方就多了，所以我覺得專業就是要有回饋要有利潤，大家承認這個利潤，那是不是這個利潤反而會因此比較正常一點。 政務機關回應 ● 剛才建議風險管理費要正名那我們現在再做共同負擔提列標準的糾正，那其中就有一個提案就是要把風險管理費把它正名，把他改成利潤及風險管理費，就講清楚這就是利潤，所以不宜去調動他。

面向	意見向度
強制拆除	問題面向 ● 在文林苑之後，最大的一個問題點就是說現在 36 條目前大家社會的民眾，我想如果是投資端（拆除）可能還好，這邊對政府的執行（拆除）我想其實坦白講是有極大的不滿。 ● 我不管今天用協議合建還是權利變換，若好我今天走權利變換，走了以後你政府敢不敢去執行 36 條，如果你不執行，權利變換就是死，假的，那我乾脆執行協議合建就好了阿，我幹嘛去做一個政府不會去動的東西？
容積獎勵	問題面向 ● 容獎我現在因為公平性，我們現在都市更新他的獎勵，是不是過頭了，因為容獎越來越高，那可是我們現在是沒有實施土地漲價歸公的一個具體的落實，那所以我覺得說這也是不公平的，那我甚至認為說應該有一些縮減。 ● 都更真的是很複雜難解的議題，所以剛剛那個問題有時候就是沒有這麼單純，如果從都市整個公益的角度來講，這樣發容獎真的是很不適當，但是你要解決個案的問題你又只能靠那個東西。

二、 問題分析

從上述專家學者的經驗歸納進行分析，針對七大問題面向延伸探討如下：

(一)行政體系

專家學者指出權利變換的過程中，與地主或其他利害關係人的溝通是最為重要的事情，過去都市更新若以協議合建方式進行，溝通的任務原本只落在實施者身上，但在權利變換機制下，政府介入扮演了審核者的角色，但依法行政的狀態下，政府部門相較於實施者缺乏彈性，在人力上也相當吃緊，反而造成案件量無法消化、無力於改善溝通協調之狀況，甚至於在回應地主或其他利害關係人時，由於案量較重，回應內容非常制式。上述原因造成一個惡性循環，也會累積地主或其他利害關係人對於都市更新的負面印象，增加未來計畫推動的難度。

專家建議的改善方向分別為：

1. 調整政府所扮演的角色：公部門僅需架設規範平台，將遊戲規則設定好，讓地主與實施者共同遵守即可，回到私權協議。

2. 紀錄流程：公部門應將都市更新每個階段留下紀錄，並可由第三方公證機構負責，避免後續各說各話的爭議不斷出現，造成行政資源的浪費。
3. 地主或其他利害關係人意識的建立：專家認為地主或其他利害關係人必須意識都市更新最其自身影響之巨，並不能只依靠政府來協助把關，畢竟政府在人力與依法行政的狀態下有一定限制，若其能透過學習，建立對權利變換機制的認識，不但能更有效率的維護自身權利，同時也能避免行政資源的浪費。

(二)審議制度

事業計畫與權利變換計畫目前都透過審議機制處理，但專家認為兩項計畫的本質有極大的差異，前者涉及都市發展的專業，透過審議機制，邀請專家學者來審核是沒有問題的；但後者涉及私權爭議，政府介入卻沒有相應的效力，反而無法妥善處理爭議。

專家建議的改善方向分別為：

1. 事業計畫與權利變換計畫分開處理：事業計畫仍可透過審議機制處理，但權利變換計畫需要有更細緻的作法，政府介入應著重於「爭議」的解決，而非形式上的審查。
2. 落實聽證制度：目前審議機制其實已包含聽證的流程，但聽證在行政資源有限的情況下，並無法落實。專家建議部分無爭議的案件，便沒有必要進入該程序，從而解放有限的人力，投入到有需求的案件中，來協助解決爭議。

(三)估價制度

專家意見表是，估價制度的公開透明，讓地主可以相互比較更新前價值，但透過估價技術所算出的價格可能與地主認知有所落差，因而造成權利變換的破局，同時不利的估價結果也可能造成地主認為估價單位偏袒實施者的印象。

專家建議估價制度可改善的面向分別為：

1. 估價單位委託方式調整：將現行三家估價單位由實施者委託改為由實施者、估價師，以及第三方公證單位分別委託。
2. 估價條件紀錄：估價單位在估價過程中，應該對所下的估價條件留下紀錄，原本實施者的承諾也要留下紀錄，避免事後的估價爭議。

(四)真協議假權變

專家認為從實務上很難跳過協議合建，直接執行權利變換，但因為權利變換機制有稅務上的減免，因而造成實施者多以權利變換申請計畫，實際上則執行協議合建，形成真協議假權變的狀況，由於檯面上申請的內容與私下執行的內容不同，便很容易受人質疑流程的正當性，讓爭議越來越多。

專家建議針對真協議假權變的問題，可改善的面向分別為：

1. 由公部門制訂契約範本：專家認為透過官方的契約範本，提升地主對權利變換機制的信心，進而減少地主與實施者私下簽定契約的可能性。
2. 修正都更條例第 46 條：在稅務減免上修法，避免獨厚權利變換機制，讓協議合建亦能有所減免，屆時實施者可以依據需求決定所申請的方法，杜絕真協議假權變的問題。

(五)利潤透明

實施者於都市更新推動上仍有其專業性，並付出不小的勞務及時間成本，目前計畫經費項目於風險管理費雖包含實施者利潤，但名稱卻未明確界定，在定義模糊的情況下，實施者可能會為了獲利而從其他的經費項目中賺取價差，或是透過爭取容積獎勵來獲得利益，讓地主往往會認為實施者浮報預算，灌水費用，不但造成雙方在共同負擔金額上的爭論，也讓地主不信任實施者的報價。

專家建議認為實施者的利潤應該朝透明化與正名化努力，肯定實施者推動都市更新事業於專頁上所需獲得之報酬，讓地主或是政府予以承認，讓經費提列回歸實際情形，給予利潤保障。

(六)強制拆除

專家認為強制拆除為一般民眾對都市更新反感的主要原因，由於實施者為都市更新計畫的申請人，也是投資者，但拆除者卻是政府，容易讓民眾有政府偏袒實施者的印象。但倘若政府也不願強制執行第 36 條，實施者也不願意跳出來強拆，最終的結果便是造成權利變換機制難以推動。

(七)容積獎勵

政府由於缺少資金來吸引實施者投入都市更新，於是將給予容積獎勵當作籌碼吸引實施者。但容積獎勵的給予過於浮濫，同時因為其所帶來之公益性可能由於宣傳不足，使周遭一般民眾並無法明確該都更單元對自身環境帶來何種改善，往往會予人圖利實施者或都更單元內地主得利的觀感。

同時，容積獎勵為現行法律規定，就依法行政之角度而言，在給予獎勵值或項目上皆有一定規範，但給予值則涉及政務機關主官管行政裁量空間，由於數值波動事涉龐大利益，建議若能將各項標準更細緻化，讓裁量內容有明定標準可遵循，也減少地主疑慮，以及實施者希望藉由不當管道影響裁量結果之動機。

第二節 民眾座談會分析

一、意見歸納

民眾座談會的與談來賓以實際有參與都市更新的地主為主，意見討論歸納如下，共聚焦於「審議制度」、「估價制度」、「真協議假權變」、「經費不透明」、「容積獎勵」、「強制拆除」及「外部施壓」等七大面向。相關意見摘錄見下表 14：

表 14 民眾座談會之意見交叉歸納

面向	意見向度
審議制度	問題面向 ● 大概就是我們地主們在一個小房間，幾十個人擠在那邊中間隔一個玻璃，你把我們隔起來我們的聲音聽不到，我們要看 monitor 我們要透過麥克風聽他的聲音，我們當然認為你就是黑箱，我們認為你就是貪腐，後來為什麼建商跟他們坐沙發椅坐在裡面？ ● 我從 95 年就去參加，將近 10 年，我現在很累，你都市更新審議你所有的發言人你要準備 35 份文件，書面資料，結果念一念，時間還不到就噹噹噹時間到了，要把你趕下去，講完以後，他不針對你的話，通通不回答。 ● 還有另外一個說，你知道那個委員他發言袒護實施者，你沒辦法修理他，我就當著他們的面講過一些話，他們怎麼回答？我們是共同審議，共同負擔，共同負責任。

面向	意見向度
	改善建議 ● 我第一個建議就是說要把玻璃拿掉。 ● 你要給一個程序公平，陳述意見的機會，這個其實是聽證程序，他是兩邊的當事人共同可以陳述，共同可以請求調查意見...，他可以有更大的空間，主持人可以支持他的發言，或者是說他甚至用一些比較瘋狂的舉動可以請他出去。 ● 建議就是說，都市更新審議所有的地主要一定保障的名額參加才審...，你一定的比例你地主，2 個人或 3 個人，你推派代表嘛，在審議會裡面你發言， 一定要有發言的份量，才有辦法讓他們不會去亂搞。 ● 我會覺得是，盡量去輔導居民自己去成立一個更新會，把權力拿回來，那你才有資格做在裡面跟政府去談，而且政府甚至連審議都不用，你們已經談好啦，不管是 10 年 15 年，你透過內部的溝通，去完成的事情的話，政府其實很輕鬆阿，那今天沒辦法解決就民事解決嘛。 ● 至少地主也要定位在利害關係人，而不是只是列席者，如果你今天是當事人或利害關係人的話，你就有陳述意見的機會。 ● 請法務部去訓練一批怎樣去辦理聽證，請他去訓練一批法官來做，來教大家怎麼做聽證，那會比較好一點，你要請法務部告訴臺北市政府什麼叫做聽證，要不跟過去真的沒兩樣，我們居民原本很期待，可是現在是徹底的失望。 ● 政府就是說開放全民轉播，就沒這件事情了，那真得很難嗎？現在手機隨便拿起來就可以直播了阿，那是很簡單的技術問題，要不要做而已，那如果政府還是不做然後被罵，我覺得沒什麼好怨的。
估價制度	問題面向 ● 鑑價公司一定是聽實施者的話，我今天我要你做一坪 50 萬，一坪 80 萬，隨便他操控。
	改善建議 ● 估價師應該由三方來找，實施者找一家，審議委員找一家，地主找一家，而且這費用都應該讓實施者來支出，不然就是說你要把這個估價機制，照政府採購法，你要公開，公開來招標三家的估價師，看哪一家最合理，所以這個最大的問題就是權利變換，所以今天都更為什麼會慢，就是卡在這裡，老百姓不服，地主也不服。 ● 我們預繳費用給臺北市政府，然後臺北市政府在去找 3 家估

面向	意見向度
	價師，那不然是按照估價師公會的名冊，剔除掉不要的，然後去抽籤這樣會比較公平，就是把估價師跟實施者，包括居民，包括任何人都不可以有金錢利益的刁難，這東西要切斷。 ●
真協議假權變	問題面向 ● 廠商來跟我們講，是說以合建的方式叫我趕快同意他，他有請法律事務所來，我說我一定要 copy，他說不能 copy，這是我們兩人私下的合約，不能有 copy，那好最後他給了 copy，竟然把上面法律事務所的 title 沒有印出來，只有印條文，那我問他這有沒有效，他說你跟他簽了就有效，所以一開始感覺就是被建商有騙的味道。 ● 一開始協議合建，然後他達到法定人數他送進去的時候，他改成權利變換，假設裡面有公有土地，一定要權利變換，第二個他把你的合建條件壓低，然後其他的讓他去審，然後他跟你講說這個權利變換只是應付市政府的，跟你的協議合建一點關係都沒有，這是兩條路，建商都是這樣子的騙，都是這樣子在騙。
經費不透明	問題面向 ● 他共同負擔，房子還沒有蓋嘛，所以他要用第三級的材料去做，然後他說他人事費用多少，他風險管裡多少，那他提了就算，你完全沒有辦法去檢查他，因為他已經把成本灌高了，灌高他才可以拿走多一點。
容積獎勵	問題面向 ● 000 跟 000 就是收賄被抓的事情，今天發生事情，就是他們有收賄，這個我們今天講亡羊補牢，這個洞到底補了沒？這個洞從哪裡來？其實不在於權利變換，而在於事業計畫，因為在事業計畫的時候他們可以准許他的容機提高到多少，容積獎勵多少，那如果我是建商，我是現在是營利事業嘛，我今天這個地方本來可以只能蓋 5000 坪，我現在可以蓋 10000 坪，那我要行賄，我一定會想要行賄阿
	改善建議 ● 國家應該要有一個國土的計畫，那中央就是應該要去訂定臺北市若真的要都市更新，臺北市應該要去訂定某些的計畫，然後地方政府就按照那個計畫去做規範，那在前階段的規範中央跟地方都已經講好這個地區的容積大概是多少，你今天

面向	意見向度
	市政府就沒有必要去挑你容積阿。 ● 應該是政府對這個地方要有一個想像，你對台北的想像是什麼？你的法條是怎樣？對這個地方應該要有一個想像，這個地方到底缺什麼？然後由政府去訂一個計畫後，然後由政府跟居民一起做，或者政府來主導，那那個時候要把公跟私分開。
強制拆除	問題面向 ● 都更處、都發局他們的清廉程度是備受到批評的，覺得有幾個人造成這些事情啦，一個是文林苑就 OOO 拆房那件事情。
外部施壓	問題面向 ● 確實有議員會去壓承辦人...，而且他壓了以後他還說比如說要都市計畫委員到裡面去，而且那個案子案照承辦跟我們講就是本來就有內定，他們一定就會成功的，不過後來就沒有成功，那因為有人去罵。
	改善建議 ● 網站裡面的資訊透明當然也要加上就是誰來防這件事情，就是比如說哪位議員要求什麼，把他紀錄放上去，那因為這個我的實戰經驗是在立法院裡面就有立委，他們自己出來道歉，那我們這邊回覆就是說沒關係我們都有全程錄影錄音，我們都有全程錄音還打成逐字稿，對方不敢怎樣。

二、 問題分析

從上述內容所歸納出的七的面向，進一步延伸探討如下：

(一)審議制度

根據民眾經驗，審議過程的空間與時間安排，會讓民眾感覺自己受到了不公平的待遇。此外，民眾也指出目前的審議形式，沒有有效監督委員的管道，為現行審議制度中可以調整的部分。

民眾建議可改善的方式包括：

1. 調整審議會空間安排：制定清楚的議事規則後，將隔絕民眾¹⁸的玻璃取下，減少民眾被隔離的感受。
2. 民眾應被視作利害關係人而非陳情人：民眾認為其持有土地產權，但在審議流程中卻只能被視為列席陳員，制度上甚至僅給予 3 分鐘發言時間是非常不公平的。因此建議應該把他們視為利害關係人，在程序上要有共同參與討論的權利。
3. 開放審議會全程直播：由於科技的進步，直播的難度非常小，民眾認為審議會應採完全直播的行事，委員發言時，打上委員的資料，讓全民來共同監督審議內容。
4. 落實聽證制度：民眾認為國內缺乏具備聽證專業的法律人才，造成聽證並不確實，建議讓法律相關部會提供相關人才的培訓機制，再讓這些人來主持聽證，方能達到成效。

(二)估價制度

民眾認為估價單位是由實施者委託，在估價上一定是偏向實施者，造成權利變換機制的基礎就相當不公平，應當要有所調整。

民眾建議可改善的方式包括：

1. 三方委託：民眾建議估價單位應由地主、實施者，以及第三方公證單位各自從具備資格的估價單位中選出名單，再透過抽籤方式選擇。
2. 切斷估價單位與委託者的直接金錢關係：未來若改為三方委託，若仍有直接的金錢委託關係，恐怕會造成估價單位各有偏向而無法凝聚共識。因此，民眾建議由政府或第三方單位，開放讓地主預繳經費，如此作法讓估價單位能夠維持中立，而不會受到任何一方金錢上的刁難。

除了透過三方委託並建立估價單位名單，亦可透過主管機關建立估價名單，再由名單中抽籤決定，未來可再多方探討。再者，預繳經費的部分礙於部分地主可能無法負擔，未來也需要更多的討論讓估價單位與委託者的直接金錢關係能被斷開。

¹⁸ 由於旁聽空間並未限制旁聽者身分，故組成可能包含地主、其他利害關係人、學者或一般民眾等，在此以民眾進行統稱。

(三)真協議假權變

如同訪談及專家座談會所整理內容，實施者在計畫推動的速度與節稅等考量下，會先與地主簽定契約，在保證一定同意比例後，方採取權利變換來申請計畫。然而過程中可能會出現一開始訂下的契約承諾與後續權利變換內容有落差，加上地主多不熟悉法律流程，往往在簽下契約後，才發現自己可能落入陷阱，政府也無法介入，造成許多爭議。

(四)經費不透明

民眾認為各項共同負擔的經費上缺少審查的機制，審議會只能檢查該經費所佔比例是否超出上限規定，在這種情況下，實施者多會先將經費提至上限再慢慢下修，從中獲得龐大的利潤。

(五)容積獎勵

過去曾有官員因承辦都市更新業務收賄而遭到起訴，雖非臺北市都市更新人員，但仍影響民眾對都更業務人員之觀感。民眾認為關鍵在於政府所給予的容積獎勵值所涉及的利益過於龐大，在利益的驅使下，實施者會想盡辦法打通環節來取得更高的獎勵值，其中便可能出現許多有損政府廉潔的情事。

民眾認為應該從中央就開始制定清楚的國土計畫，地方政府再依據政府計畫來制定出容積的規定，有了清楚的規定後，由此來杜絕公部門主管能透過手上的行政裁量權圖利部分業者之可能。

(六)強制拆除

民眾認為政府當初強制拆除文林苑，對其形象造成相當大的傷害，主要原因在於實施者與地主所擁有的資源並不對等，但政府卻協助強勢的一方拆除弱勢一方的房屋，無論是否合乎程序，在給人民的觀感上都是不好的。

(七)外部施壓

受訪民眾表示在都市更新的過程中，的確有見聞民意代表向承辦人或審議會委員施壓的情事，這種壓力都會造成審議結果的偏頗。

因此，民眾建議應該架設一個專門的都市更新網站，讓民眾可以查詢都市更新案件的內容，包括實施者資料、獎勵值、聽證及審議會紀錄等，同時，也讓承辦人可以在該網頁登錄各類請託關說的情事，減少弊端產生的可能。

第三節 小結

歸納分析兩場座談會意見，可發現無論是專家學者或是一般民眾，所發掘出的問題都非常相近，差異多呈現在看待問題的角度與解決方案上。

首先，專家座談意見指出現有的「審議制度」與「行政體系」讓行政人力有著極大的壓力，連帶造成審議過程與爭議處理上容易出現瑕疵。「估價制度」、「真協議假權變」、「利潤透明」也都在制度公平性上有著需要改善的部分。最後，政府在「容積獎勵」與「強制拆除」兩項目中，往往因為公益性與正當性的不足，而陷入圖利廠商的形象中。「真協議假權變」此項弊端則是由於不良的稅制優惠設計，造成實施者前後作法不一，對都市更新形象有極大的損害。

另一方面，民眾座談內容則指出由於實施者為都市更新案件的申請人，公部門則為受申請單位，造成民眾在「審議制度」與「估價制度」中與實施者的關係並不對等，也是制度上不公平的起源。並指出在「審議制度」、「經費項目」，以及應對「外部施壓」等問題上，都應該用更加透明公開的方法來應對，例如開放全程直播、落實請託關說登錄等。

第七章 研究發現與政策建議

本案採質化研究方式，一共運用深度訪談、參與觀察及焦點團體座談會等方式進行研究，分別完成 10 人次都市更新業務相關利害人訪談、2 次都市更新爭議及審議委員會參與觀察，以及 2 場座談會，並運用逐字稿、觀察紀錄表等一手資料進行質化交叉分析，進一步彙整歸納研究發現與政策建議如下：

第一節 研究發現

透過將各類方法所蒐得資料進行交叉比對整理，針對可能出現之弊端說明如下：

一、權力不對等為地主不信任與負面觀感的源頭

實施者為都市更新案件事業計畫及權利變換計畫的報核者，因此在審議的階段，都是由實施者與政府對話，雖然地主為土地的持有者，但在程序中卻未能獲得同等權力，進而產生不滿。

首先，在實施者整合的過程中，地主只能在聽完實施者的規劃與條件後，選擇是否同意，倘若不滿意實施者，則沒有管道來更換或挑選實施者。其次，估價單位的挑選於現行制度中仍由實施者負責委託，地主無法決定由誰來估價。此外，在審議階段，地主僅被視為陳情人而非申請案件的處分相對人，不但在空間上被隔絕，發言身分也只能是單方面陳情。

另一方面，地主相較於實施者，在時間、人力、資金、知識技術上皆為弱勢，當公部門介入後，程序依然無法予以對等的地位，並且保障其權益時，將加重地主的相對剝奪感，進而指控制度的不公正或對政府的廉潔產生懷疑。

二、利益關係未能切斷，影響第三方機構公正性與政府廉能

本次調查發現，由於都市更新所涉資金龐大，在實施者、估價單位之間的利益關係若未能切斷，便難以遏止弊端的產生。

首先在估價或其他專業技術單位的委託業務上，皆由實施者負責決定，由於估價單位在公司經營上需要依賴實施者的委託業務，加上雙方並非一次性交易，造成在估價單位較難維持客觀中立的角色。

此外，在容積獎勵的給予上，由臺北市都市更新及爭議處理審議會以合議制委員會議方式，進行審議並作成決定，此種專業判斷，具有一定行政裁量空間，由於事涉龐大的利益，實施者便易被懷疑在這過程中可能透過不正當手段或請託關說等方式影響審查結果。

三、「真協議假權變」凸顯制度設計不良

都市更新條例第 46 條規定「依權利變換取得之土地及建築物，於更新後第一次移轉時，減徵土地增值稅及契稅百分之四十」，在稅務優惠的情況下，實施者多半會選擇以權利變換計畫方式實施。

然而實務上，實施者在未能獲得多數地主同意的情況下，由於風險過高，並不會直接提送事業計畫。仍會透過私契約的簽訂，在確保有一定同意比例後，才會提出申請。但結果可能造成，實施者與地主的私契約與最後報核之權利變換計畫內容有落差，無論權利變換金額是高於私約或低於私約，皆可能會造成利害關係人質疑制度的公平性，若權利變換金額高於私約，可能產生先簽訂契約者怪罪實施者蒙騙他們，讓他們以較低的價格簽約，但此種狀況實施者可以透過讓地主選擇價格較高的方案來解決問題；另一種情況則是權利變換金額偏低時，未簽訂私約的地主便會質疑實施者與其他地主的私約內容，進而導致估價的爭議。

而因為這樣的現象已經變為「真協議假權變」，若爭議無法解決時，在外界檢視下便能從制度的錯亂中挑出不合理之處，進而產生質疑與不信任。

四、公益性回饋地方的感受不足，容積獎勵爭議多

由於政府缺乏資金與人力引入實施者參與都市更新，進而透過容積獎勵的方式，來增加吸引力度。其爭議主要凸顯在審核期間對容積獎勵應給予多少的公益性說明不足，以及獎勵值的更新後利益並未歸於公眾，而是被實施者與地主瓜分。上述情況會讓非參與都市更新民眾有公眾利益被少數人瓜分的觀感，進而產生對都市更新的負面評價。

五、政府介入強制拆除之形象，影響民眾認同度

都市更新單元中，不同意戶與同意戶在面對政府強制拆遷做法時，會有完全相異的看法，就同意戶而言，許多案例往往因少部分地主之抗爭，而造成同意戶面臨「有家歸不得」的窘境，在長時間案件延宕下，反而會對政府產生怨懟；就不同意戶而言，透過訪問與座談會紀錄可知，文林苑強制拆除事件為造成許多民眾對都市更新反感的重要原因，由於政府在制度中扮演受理申請人的角色，應該

維持客觀中立，但在文林苑事件中，政府介入私權爭議，同時協助較為強勢的實施者拆除民眾房屋，加上更新後建築並非是國家重大建設，在未具備公益性的情況下，雖為依據現行規定依法行政，但仍帶給人民不好的觀感並影響民眾認同度。另一方面，媒體形象塑造也為此處可進一步討論之重點，在過去多次政府介入拆除案例中，大部分媒體論述皆不利於強制拆除，例如苗栗大埔、文林苑王家等。政府在此過程中，針對如何為公權力強制介入建立更高的正當性、強化都市更新與其公益性之聯結，並且妥善溝通處置皆為後續可持續強化的項目。

第二節 政策建議

依據本案調查發現重點，進一步研擬配套之八大政策建議，詳述如下：

一、調整審議空間規劃，增加爭議案件的聽證場次

建議在審議空間上避免「隔離民眾」的設計，然而目前空間的設置尚存在些許問題，由於各案之參與人數不盡相同，就目前的審議空間不一定能讓所有關係人全數進入，再者，囿於擔心審議程序中因各方討論所花之時間導致審議效率不彰，造成審議程序有延宕之可能，因此在配套的規範未擬定的情況下，是否完全開放審議空間仍有待商榷。

未來可在制定清楚的議事規則，調整審議會設置要點，限定人數且需有一定數量之所有權人授權同意後，方開放利害關係人代表入內參與，其餘利害關係人則仍於旁聽室透過電視螢幕轉播進行參與，此作法除給予利害關係人一定程度的尊重外，也能增加其對案件的參與度及認同感。同時，需明確議事規範，避免會議受干擾而延宕。

其次，在「聽證」的辦理上，可透過申請制，著重處理「有爭議」的案件，甚至可以多次辦理或者增加協調地主或其他利害關係人與實施者之公部門調解次數，一方面避免行政資源的浪費，另一方面也可針對有爭議案件做更細緻的處置。

二、由政府扮演或引入第三方公證機構，切斷都市更新業務中可能的利益往來關係，並記錄歷程

為杜絕都市更新中利益往來所衍生之專業偏頗與不當行為誘因，建議行政機關或政務機關應扮演或引入第三方公證機構，例如成立專款帳戶，在估價委託或

其他專業委託時，透過此專戶撥款，避免實施者與相關單位的直接接觸。此外，第三方機構的成立也有助於私約內容的監督和管理，透過第三方單位的見證，建立互信的機制，避免雙方各執一詞的溝通僵局。

然，第三方公證機構的成立其委員組成以及聘用年限亦須嚴格把關，除了不得與關係人有直接或間接上的利益往來，專業背景的資格也需要有一定的標準，再者，或許能讓地主或其他利害關係人所形成的自救會或其他組織之方式推派代表作為委員之一，讓民眾也能參與其中，至於聘用年限的部分以一年或兩年為基礎，相關配套措施有待未來更多的探討與研究後再進行規劃與實施。

三、修正都更條例第 46 條，杜絕「真協議假權變」之情事

由於實務上難以排除協議合建的步驟，故建議修正都更條例第 46 條，肯定「協議合建」對都市更新的貢獻，也賦予其稅務上的優惠，讓兩項制度有一樣起始點，實施者可依據現實需求，選擇實施方式。

四、利潤常規化，經費透明化

實施者於都市更新推動上仍有其專業性，並付出不小的勞務及時間成本，目前計畫經費項目於風險管理費雖包含實施者利潤，但名稱卻未明確界定，在定義模糊的情況下，實施者可能會為了獲利而從其他的經費項目中賺取價差，或是透過爭取容積獎勵來獲得利益，讓地主往往會認為實施者浮報預算，灌水費用，不但造成雙方在共同負擔金額上的爭論，也讓地主不信任實施者的報價。

建議未來經費項目中應明定實施者利潤，尤以正名化的方式作為未來修法的目標，建議將現行風險管理費正名為利潤及風險管理費，以肯定其實施都市更新事業在專業上所需獲得的報酬。同時，廣納各界意見，透過座談會或公聽會等方式，全盤檢視目前承作價目提列規定，在價目明細化、提列費用計算標準等項目上再求精進，從而減少價目與工程實務失真、經費浮報、共同負擔金額爭議或地主權益受損等狀況發生。

五、給予承辦人員適當獎勵，提升工作光榮感

由於承辦人員業務繁重，壓力也相當大，造成人員流動性高，行政效率低落，建議可給予適當獎勵，如公假、獎金或定期表揚，進而提升承辦人員在工作上的認同感及光榮感，以維持單位業務執行的穩定性。此外，若資源允許或可增加工作人員數量，提供工作人員受訓之內容藉以提升素質，或者部分工作項目委外實施等。

六、強化施政說明，提升民眾認同度

都市更新在公益性與必要性的宣傳上皆有所不足，政府未能將都市更新與城市未來的建設藍圖相結合，造成民眾容易將都市更新視為房屋改建，在認知落差的情況下，無論是容積獎勵，或是強制拆除皆無法獲得民眾認同。建議未來應該架設臺北市都市更新業務的專門網站，並於網站中透過圖像或影片，呈現城市都市計畫的藍圖，並強化其與現行都市計畫申請案的聯結。

同時，容積獎勵為現行法律規定，就依法行政之角度而言，在給予獎勵值或項目上皆有一定規範，但給予值則涉及政務機關主管行政裁量空間，由於數值波動事涉龐大利益，建議若能將各項標準更細緻化，讓裁量內容有明定標準可遵循，也減少地主疑慮，以及實施者希望藉由不當管道影響裁量結果之動機。

七、政府協助設立非營利組織，進行專業諮詢

都市更新係屬複雜之專業，涉及民法、地政、估價、建築等，且影響民眾權益，政務機關現階段已協助設立非營利組織¹⁹，讓民眾可借由諮詢方式解決都市更新過程中所面臨之困惑，減少爭議，但民眾對於此類宣導或輔助團體仍認識不足，建議未來可透過文宣或主動關懷等方式，提升民眾對於該組織的瞭解及信任度。

八、確保估價單位的公正與專業度

首先，估價單位公正性的部分可透過下列方式進行：可由主管機關先建立名單，或由地主、實施者，以及第三方公證單位各自從具備資格的估價單位中選出名單，再從所建立之名單中透過抽籤方式選擇。切斷估價單位與委託者的直接金錢關係，建議由政府或第三方單位，開放讓民眾預繳經費，如此作法讓估價單位能夠維持中立，而不會受到任何一方金錢上的刁難。預繳經費的部分礙於部分地主可能無法負擔，未來也需要更多的討論讓估價單位與委託者的直接金錢關係能被斷開。

再者，專業度的部分可以透過「估價師評鑑」制度進行篩選，可以建立一套估價師評價標準，並開放讓大眾可以瞭解現行估價單位執行狀況與成效結果，當估價單位未能達到估價師評價標準時，便無法參與後續的都市更新推動，以作為懲罰的機制，更是確保估價單位的專業度能保持一定水準。

¹⁹ 例如財團法人臺北市都市更新推動中心。

參考文獻

一、中文參考書目

1. 詹旻華，2008，《都市更新權利變換登記實務之初探》，新北：新北市板橋地政事務所。
2. 鍾中信，2006，《從產權結構論都市更新之權利變換制度》，臺北：政治大學。

二、網站資料

1. 臺北市政府都市更新處
<http://uro.gov.taipei/mp.asp?mp=118011>
2. 內政部營建署都市更新網
<http://twur.cpami.gov.tw/public/pu-index.aspx>

附錄一 104 年廉政委託研究案-都市更新權利變換機制深度訪談大綱

敬啟者

您好！為瞭解臺北市政府於辦理都市更新權利變換機制的實施現況及所產生的問題，以供未來制定公務人員廉政制度之參據，臺北市政府政風處特委託思多葛市場研究股份有限公司進行「都市更新權利變換機制」研究，有鑒於 貴單位在都市更新相關業務中扮演極重要之角色，為更了解臺北市都市更新現況以釐清轉換機制面臨問題與挑戰，特此，敬邀您接受本團隊的訪談並提供相關意見，以作為後續研究之用。

敬祝

商祺

委託單位：臺北市政府政風處

執行單位：思多葛市場研究股份有限公司

計畫主旨

本研究案欲藉由質、量化之調查方式，多元蒐集產業相關資訊，以作為主管機關政策修訂之參酌，主要目的條列如下：

- (一) 整理臺北市政府都市更新權利變換運作流程與相關法令規定之適用情形。
- (二) 瞭解都市更新權利變換共同負擔的組成方式。
- (三) 蒐集臺北市府公務員及民意代表在都市更新權利變換制度中之角色與相關意見。
- (四) 瞭解參與都市更新相關之利害關係人或專家學者對於都市更新變換制度之意見。
- (五) 分析影響都市更新有關廉政措施之重要因素，並就利害關係人之意見綜整析，提出法規面、制度面及執行面之具體建議。請問貴里當初發生淹水時，您認為在防汛機制中有哪些不足之處？

訪談大綱

- (一) 臺北市政府、臺北市民與相關建設廠商與鑑價機構等利害關係人如何評價都市更新之清廉程度及影響其評價重要因素？
- (二) 建設公司與鑑價機構等參與之業者如何看待民眾對都市更新計畫之廉政程度評價？
- (三) 專家學者對於都市更新相關內容清廉評價較差的看法與改善建議？
- (四) 就都市更新權利轉換機制辦法的透明度與可能防弊的作法建議？
- (五) 您認為哪些臺北市工務局水利工程處應該採取哪些具體措施(如召開公聽會、作業流程透明化等)，來提升里民對水利工程相關評價？

104 年廉政委託研究案調查執行團隊 敬邀

計畫主持人：中央警察大學外事警察學系系主任 李宗勳 教授

協同計畫主持人：思多葛市場研究股份有限公司 彭孟慈 總經理

專案聯絡人：思多葛市場研究股份有限公司 林少緯 研究員

聯絡電話：(02) 8785-5851 ext.117

附錄二 都市更新爭議處理及審議委員會參與觀察紀錄表

臺北市府都市更新爭議處理及審議委員會觀察紀錄
觀察日期： 105/3/7 觀察地點：臺北市府 8 樓都市計畫委員會會議室(西南區) 觀 察 者：李宗勳教授、徐魁甲、林少緯 被觀察者：公部門(包含消防局、交通局、財政局、都發局、地政局等)；公協會組織(包含中華估價公會、中華建設公會等)、實施者(包含建設開發、估價事務所)；陳情人 觀察事由：都市更新爭議處理及審議委員會
(觀察開始時間 09 時 00 分) 1. 旁聽室為各案件關係人之聆聽場所，關係人可透過直播螢幕掌握開會狀況。 2. 根據各案件前次審議會提及之修改議題與面向進行探討 3. 程序：實施者進行 10 分鐘簡報→陳情人 3 分鐘陳述→各處室進行題問(一問一答)→針對陳情人論述回答 4. 陳情面向綱要： (1) 結構安全 (2) 公設比例 (3) 容積獎勵比 (4) 共同負擔比 (5) 交通規劃 (6) 法律條文內容與先後順序 (7) 綠建築措施 5. 重要回顧：

臺北市府都市更新爭議處理及審議委員會觀察紀錄

(1) 安全性結構

住戶要求建案之安全性考量為第一優先，尤其前陣子南部的大地震導致房屋的防震係數受到相當的重視，尤其當反對都市更新之住戶中具有建築或結構相關學科背景時，會造成專業與專業之間的牴觸，也就拖延了整個建案的時程。

(2) 公共設施狀況

主要針對消防系統的運作是否可以達到最佳效果，再者由於建案可能會與捷運系統的整體架構息息相關，因此也會是重要的討論議題。

(3) 綠建築補助

廠商申請件案時會將綠建築補助做為重要的來源，因此可能會設法進行綠建築設備的規劃，但住戶不一定買單，原因在於可能導致結構上的破壞等因素而反對。

臺北市府都市更新爭議處理及審議委員會觀察紀錄
觀察日期： 105/3/14 觀察地點：臺北市府 8 樓都市計畫委員會會議室(西南區) 觀 察 者：徐魁甲、林少緯 被觀察者：公部門(包含消防局、交通局、財政局、都發局、地政局等)；公協會組織(包含中華估價公會、中華建設公會等)、實施者(包含建設開發、估價事務所)；陳情人 觀察事由：都市更新爭議處理及審議委員會
(觀察開始時間 09 時 30 分) 1. 旁聽室為各案件關係人之聆聽場所，關係人可透過直播螢幕掌握開會狀況。 2. 根據各案件前次審議會提及之修改議題與面向進行探討 3. 程序：實施者進行 10 分鐘簡報→陳情人 3 分鐘陳述→各處室進行題問(一問一答)→針對陳情人論述回答 4. 實施者陳述： (1) 不同意戶之不合理要求 (2) 拆遷補償狀況 5. 陳情面向綱要： (1) 結構安全 (2) 公設比例 (3) 容積獎勵比 (4) 共同負擔比 (5) 交通規劃 (6) 法律條文內容與先後順序 (7) 綠建築措施

臺北市府都市更新爭議處理及審議委員會觀察紀錄

(8) 加速程序作業

(9) 信託機制的建立

(10) 土壤液化區之調整

6. 重要回顧：

(1) 安全性結構

建築師設計應該考量住戶的想法，主要針對建築物的高低落差進行考量，希望做好安全性結構的完善規劃，包含若自己處在三層樓的建物，是否願意居住在週遭建物比自己高出許多的建物？另外，前陣子南部地震之因素會產生隱憂，想了解萬一火災或地震發生時是否有足夠消防空間可以進行災害處理(此內容主要來自於當日第四案)。

(2) 公共設施狀況

除了消防運作的狀況處理，亦探討捷運工程相關業務的未來方向之討論，包含臺北市府捷運工程局若有整體開發構想或都市計畫已說明相關整體利用計畫，可依相關計畫作整體開發，即可不需要檢討畸零地之狀況(此內容主要來自於當日第一案)。

(3) 綠建築補助

提醒廠商必須根據公告之「臺北市綠建築自治條例」提列管理維護費用，另外實施者必須繳交保證金之餘，也要取得綠建築相關證書以及分級評估之證明。

(4) 都市更新事業計畫案與都市更新審議會之內容與程序問題

由於都市更新程序上之繁雜，實施者在最初的研擬計畫到確定核可實施中會經過不同會議，包含公開展覽、公聽會以及審議會等，整個過程實施者必須針對人民陳情以及政府部門提供之建議進行逐一修正，但礙於都市更新計畫案數量

臺北市府都市更新爭議處理及審議委員會觀察紀錄

較多，又或者審議會委員之聘任制度(一年一任)，又或者無法進行所謂「連通會議」(也就是都市設計科之審議並沒有與都市更新權利變換之審議合併)，因此實施者在整個修改過程可能會碰到時序上的問題(如：權利變換審議會提出之問題並沒有在都市更新設計審議會或其他較先前之公聽會提出)，而導致時程上的延宕。

(6) 信託機制建立

南部地震之相關建商可能導致信託機制完善規劃的重要性，因此為保障所有權人權益並降低其擔憂，建議實施者考量辦理信託以及續建機制。

(7) 土壤液化區

土壤液化區近期甫公告，建議施作地質改良；土壤液化一般在地面層以下 20 公尺有較大影響，如果挖的基礎面比較深的話，影響會比較小。

附錄三 座談會議程及逐字稿

專家學者

一、 辦理目的

本研究之主要目的，乃期望立基於臺北市政府對此議題累積之研究成果，延續過去對於影響市府清廉形象問題之診斷，深入發掘廣大市民對其整體清廉之評價。

二、 辦理單位

- ◆ 委託單位：臺北市政府政風處
- ◆ 執行單位：思多葛市場研究股份有限公司

三、 時間與地點

- ◆ 會議時間：105年06月17日(五)上午10：00~12：00
- ◆ 會議地點：思多葛市場研究股份有限公司3F會議室－（臺北市信義區忠孝東路五段669號3F-2）

四、 專家座談會議議程

時間	內容	主持人
09:45~10:00	報到	
10:00~10:15	104 年臺北市政府行政透明措施廉政問卷調查 相關數據說明	中央警察大學外事警察學系 李宗勳 教授
10:15~12:00	議題討論 (一)對於都市更新制度公平性的看法 (二)對都市更新權利轉換機至可能產生的爭議與弊端 (三)對減少防止都市更新權利轉換機制相關人員應有的規範建議	
12:00	賦歸	

五、 與會來賓

服務單位	姓名	職稱
中央警察大學外事警察學系	李宗勳	系主任兼計畫主持人
宏道法律事務所	蔡志揚	律師
社團法人臺北市都市更新整合發展協會	周世璋	理事長
冠霖不動產顧問公司	林育全	總經理
財團法人都市更新研究發展基金會	張志湧	主任
臺北市政府都市更新處	江中信	科長
臺北市政府都更處政風室	王清妙	主任

一般民眾

一、 辦理目的

本研究之主要目的，乃期望立基於臺北市政府對此議題累積之研究成果，延續過去對於影響市府清廉形象問題之診斷，深入發掘廣大市民對其整體清廉之評價。

二、 辦理單位

- ◆ 委託單位：臺北市政府政風處
- ◆ 執行單位：思多葛市場研究股份有限公司

三、 時間與地點

- ◆ 會議時間：103年06月17日(五)下午14：00~16：00
- ◆ 會議地點：思多葛市場研究股份有限公司3F會議室－（臺北市信義區忠孝東路五段669號3F-2）

四、 民眾座談會議議程

時間	內容	主持人
13:45~14:00	報到	
14:00~14:15	104 年臺北市政府行政透明措施廉政問卷調查 相關數據說明	中央警察大學外事警察學系 李宗勳 教授
14:15~16:00	議題討論 (一)民眾對於都市更新制度與辦法開放程度的認知及評價 (二)在過往接觸經驗中對都市更新計畫人員與作業流程的清廉評價 (三)在都市更新辦理的過程中聽聞哪些不當行為的產生	
16:00	賦歸	

五、 與會來賓

服務單位	姓名	職稱
中央警察大學外事警察學系	李宗勳	系主任兼計畫主持人
法家法律事務所	陳仁豪	主任
臺北市政府都市發展局	蔡又瑋	主任
一般民眾	張弘毅	先生
一般民眾	陳章煒	先生
一般民眾	彭龍三	先生
一般民眾	楊美之	小姐

104 年臺北市府都市更新權利變換機制廉政研究

專家學者座談會逐字稿

訪談日期：104/6/17

以下訪談內容：

S：那我先謝謝各位，真的很棒我們都已經聊開了，那因為江科長等一下就會過來，我們照我們的程序來，大概 focus 在我們今天談的，那我覺得預期談的內容會很深入，我覺得會有對話的機制，那我想非常高興今天可以邀請到各位出席，那剛剛有問到這樣的出席人員詢問這樣的座談是怎麼來的？那臺北市府每一年都有針對廉政做委託做調查，那每一年都會指定一個重要的個案分析，像去年是水利工務，那今年就是以都市更新為主，所以其實當初我們接到這個的時候，那時候沒有進行調查，所以不是因為都市更新調查他的民眾的信任度比較低才會成為個案，並不是，那每一年都會針對民眾比較關心的，像剛剛各位講的，針對這個裡面對他關注的議題裡面，他覺得透明度不夠，或者是可以在這個過程裡面可以有多的參與，那我們今年接受這樣的委託以後，大概我們就除了會有問卷調查以外，我們也有針對專家學者去做深度訪談，那像今天的座談會有兩場，我們今天跟我們的專家學者，下午會跟民眾，所以我們就會廣納，從剛剛我們總經理講的，從不同的角度關注的問題再來討論這個裡面我們需要討論的面相是什麼？我想這個是我們今天請各位專家學者來座談，希望從座談裡面累積各位關注的一些意見，最關鍵的一些你們提的建議，會豐富我們這個案子裡面最後做的研究建議，那問卷最主要是呈現一些趨勢，一些他主觀的觀點，那在這樣的一個建議需要多元的對話，尤其是我們這樣比較開放性的，我想是一個實質的參考，那我想各位都有交換名片，我還是要簡單再跟各位介紹一下，我現在是在警察大學外事警察學系擔任教授與系主任，那跟我們思多葛有合作好幾次，因為我本身也在台灣透明組織，就是在民間單位裡面擔任好多任的常務理事，那我也進行了好幾次的研究，那我今天在這裡對於我在民間做這樣的推動我覺得滿有必要的存在，那我想我們就依序這個…那 A3 目前是在冠霖不動產顧問公司，那總經理其實也有在民間團體包含社團法人臺北市都市更新整合發展協會都有參與，那我們今天發表的內容其實從好幾個企業角度也有從民間角度，那另外我們都更處政風室的 A1，我想我們可以從剛剛主任的發表理解到，因為王主任本身擔任政風室主任，很多陳情案的窗口會從王主任這邊進行，那這些窗口所接收到的一些質問，那在我們政府單位裡面他的回覆的內容有沒有澄清了一點，那從這些角度需不需要更深入澄清一點，去 double check，甚至是補充，那我想這個也是滿有意思的，那另外我們這個 A4，現在在我們宏道法律事務所，那 A4 現在已經職業 15 年，那我剛跟他聊，他其實都更案很早就參與了，所以參與這麼多年來反而現在成為一個備受關注的議題，那我想等

一下需要借重他的一些經驗，那另外我們財團法人都市更新研究發展基金會 A5，剛剛初步講 A5 他在這邊有從建商的角度有從研究，我想這個關注的焦點雖然不一樣，但這些都可以補充我們的一些觀感，那我們等一下還有我們的都更處 A2，應該在路上，等一下會過來，那我想在我們座談以前，我還是請我們的研究員，跟各位簡單大概報一下我們之前初步做的一個問卷，那結果跟這個有關的結果，跟各位大概理解，可以做為我們今天座談的基礎。

S：那因為我們今天邀請的專家學者比較沒那麼多，包括科長來 5 位，那時間會比較充裕，我們針對這三個議題，各位可以有幾輪這樣的對話，我想會有綜合性的一個發言，那最主要是我們從各位的發言，如果能聚焦在這三個話，我們在其他場次也能有對話的餘地，那我們現在就開放，是不是我們就針對這三個議題裡面發表各位在這裡面的一個觀感，那請各位不要客氣，盡量發表各位的高點…那比較稍微輕鬆一下

A3：那就我先了，因為各部分我都很熟…因為這個議題沒有辦法 1234 這樣切，所以我們就綜合談，就是說因為都更案如果最後不是 100%，就是說有不同意見戶的存在，那最後就是說行政訴訟變成是常判，那如果這個是都更的常判，那反而是不是變成說在都更的每個過程裡面要怎麼去留下每個階段的紀錄，不管是政府部門還是在行政部門，還是在實施者或是地主，那可能這個過程紀錄的留存就會相對變成重要，那因為如果是 100% 那也許可以透過協商，那不行最後就是打行政訴訟，或是政風留下很多的困擾，這是第一個，那第二個是說那如果是這個過程機制，我覺得我們個人會比較對於說公部門的體系，會比較僵化，那這個僵化來自於可能是因為第一個，很多依法行政的東西被鎖住，或者是說行政部門消化案件根本消化不了，根本不會有心或者時間去處理一些所謂正義或是協商問題，那可能就像剛主任講的，那碰到這種情形我就交給政風，可是畢竟政風他不是業務主管，他只能針對基本的作一些業務陳情，那我記得去年還是前年也有委託政大張老師有做一個協商機制，那有時候我們就會去比較說，台北跟新北市現在的制度面，因為我們常常會就是說…尤其是從去年吧，幹事會結束以後，就是說我們報核經過公審，民眾陳情，他如果不是 100%，他包含幹事會、第一次審查會，要到第二次，現在處內的規定是要求針對不同意戶，你要善盡溝通協調責任，也就是一個很制式的回應，那無形之中這種觀念就是說丟給實施者你去談阿，那我們講不能說是實施者或地主誰好誰壞，就是說一定有好的實施者也有不好的實施者，可是也有一些好地主，也有一些很惡劣的地主，那這種東西你如果丟給民間去做，都自己去溝通，不留存紀錄，這種紀錄會變成是自由心證，或透過什麼方式，還是說今天如果回到制度面，是不是說政府部門應該可以委力給一個第三部門，就像以前的託案中心的這種機制，反正你有爭議或者什麼，由政府或什麼單位跳出來，他去做見證，那這個問題我們以前談過，這個見證紀錄、協商紀錄能不能曝光，但是如果說過程最少還是有協商紀錄，可是我

們不用說誰是對或錯，但是至少可以讓很多人現出原形，也許這個在公平制度裡面，可以由一個第三部門來協助政府留存，那為什麼說新北市這階段做的還不錯，原因是他有一個協調、協商的處理機制，那我對民眾有陳情或者實施者整合有困難，提案到新北市，那新北市就會派委員來輪值針對你的爭議點，或是有人要進來不進來他們就協談了，那我們曾經有一個案子就是地主也找來談他就不要，他是真不要還是假不要，後來就是透過兩次這種很公開的角度，問說真的不要嘛？那排除，還是你的問題是要多？還是少？那有時候多跟少是一種，就是說…比如說我們這樣講，我要給蔡律師，我給你 60 坪權狀坪，私約什麼的都已經協議好了，可是等案子過了他跟我說，當初你跟我講的 60 坪，我只聽到 60 坪，那個坪叫室內坪，所以室內坪要再乘以 1.6，等於你要給我 100 坪的權狀坪，糟糕了，那如果說有一個機制的話，是不是變成說也許一個透過還是一樣，專業委任，可以協助公部門把爭議…那如果可以協商當然是好事情，不能協商至少還是留下一個完整的面貌，那地主是怎麼樣，最後還是由審議會去裁決，這是一種制度面的建議啦，那當然我們這種東西不是說不正當不要就不要，那其他不談那另當別論，那第二個問題點是，制度面的問題就是從這兩三年的發展，其實協議合建的貢獻度可能對社會的和諧會大於權變，因為實施者花他自己的努力，他的協商機制把案子弄得 100% 沒有爭議，從整個交易成本的概念上更好阿，可是在中央的思維裡面，權利變換才是公平公開，有一個公信力，所以在稅務減免上，到目前為止，只有權變，那修法方向可以把公劃地區的協議合建納進來，就是公劃地區才能享受增值稅的減免嘛，那可是從這個角度來講，那如果都更是在整理老舊房屋，他本來增值稅就是一個重要的議題，那無形中，也就是政府的這個機制，就根本是鼓勵民間去做一個真協議假權變嘛，就是為了要省那個增值稅嘛，那也因做出這種東西才會導致說是不是協議合建跟權變哪一個是好的，哪一個是擇優這種東西，那如果這個說根源不去做一個調整，民間有一個做法就是政府鼓勵去做一個假的東西，那為什麼會做一個假東西，爭議點會越來越多，是因為現在的審議機制裡面，某種角度他比較偏的是保障嘛，保障所有權人，所以在這種機制之下會變成說，比如說一些共同負擔的提列嘛，當然審議的空間，做一些限縮或者是裁決，可是在現在幾年下來會發覺說，送進去的報告書，售價只會被要求提高，費用只會被要求下拉，所以這個機制裡面也逼不得，就是說實施者要去做很多的動作，來維護他的權利，那我們也常常在跟處內在討論那個共同負擔的觀念嘛，就是說那如果你認為權利變換真的是承攬代工的概念，或者是更新會的概念，那一個都更案多少錢你本來就應該要讓人家去實質花，就是一個代工概念，又把建商當成是你又覺得人家賺很多，那無形之中你又造成審議的氛圍，形成實施者對審議機制的不信任，那某種角度對地主來說會覺得是不是真的有在審這個機制，所以從上面稅務的這一塊就在做假，那審議機制的平衡點如果不是說在保障參與者那個平衡的時候，就是說在審假的東西嘛，那第三個，有爭議的時候又

沒有一個體制內，但是編制外，是一個體制內的輔佐的單位，那這個永遠就在那邊讓來繞去阿，那這是制度面嘛，那再來就是估價，估價我們當然會認為說，應該相信估價師，可是估價現在不是三家擇優嘛，可是實務的狀況是說比如說我們三個都是估價師，最後選我是因為我總價最高，可是更新前的價值我們三個人幫每個地主估出來的價值可能…

A3：那估價是三家對不對，那估價體制因為地主的角度沒有人會反對選我，我的總價對地主是最有利嘛，可是三個人的相對…因為總價最有利，我在算這部分是絕對喔，相對的總價沒有人會 argue，假設多兩億嘛，沒有人會去 argue 那個兩億嘛，因為是相對價值嘛，可是你要把這塊餅分給每一個人，他是絕對價值阿，會不會 argue？那為什麼不要用平均值？為什麼就一定要用那一家？那這又是另一種制度面的架構問題，但是實務上我們都是說實施者很少去給地主看三家報告嘛，為什麼？一看下去就出問題了嘛，所以到最後還是回到用協商嘛，所以很多制度面會造成很多問題，就是說一個在制度面，可是在鼓勵做假的事情，那這是制度面，那還有一個就是現在有兩個比較大的問題就是，因為我們在自治條例裡面有一個叫做四六平方公尺的最小，就是權利變換你設計最小就只能四六公尺，那那個四六公尺大概就是 22.23 坪左右嘛，可是現在實務上就會碰到一些比如說政府在做公宅，或是職務眷舍，他可以比如說會不會受這個最小四六平方公尺的限制，好像又不用，因為是他有需求嘛，可是在民間的整合上你會碰到一些比較小的地主，你可能需要安置，或是一些繼承的問題很多人，他可能比如說銀行貸款，18 坪我就可以貸給你，可是政府有時候可能要求他 23 坪這種最小規模，那你又要我們兩個去做合併分配，所以有時候就會造成說地主…那現在地主是一些老年化的社會，一些長輩就認為說我現在就剩下 1.2 個人在住，我為什麼要去住那麼大的坪數？那所以無形中這一條的限制會變成說這限制會不會造成規劃設計上的問題？那另外一個就是在共同負擔的提列上，比如說重要的法定寫說因為合法建物會拆，要提列合法的殘餘價值，那可是現在很多實務上可能說要編列一筆預算，那那筆共同負擔提列以後又加記管理費、交際銷售費，只要是把共同負擔增加的嘛，那我們不提能不能？大部分是更新會要他可以提列但不編入共同負擔，那民間要做這個好像要達到 100%才可以在審議會或幹事會被接受嘛，那如果說今天這個合法…因為早期我們傳統的改建，房子是要拆掉哪還要去補殘餘價值，那殘餘價值現在又提了一個很失真，因為你可以用一個估價…可是這種東西有沒有真的不需要，或者說有沒有一個定額性，那這可能就是說今天這個制度面裡面又跟財務有關，又跟協議有關，那如果說這些東西沒有做整體的考量，那可能就會造成很多東西都變在審獎的部分，第一個就先到這邊。

S：我們謝謝 A3 他剛特別提到，針對這些怎麼樣讓制度的公平性，有沒有可能要有一個第三中立公正的，或是委任的，讓協商裡面有一個依據，記錄也在，

不要到某一個階段的時候又各說各話，那另外也再拉回來說，在制度面裡面實際上到底是協議合建比較合適還是說要重視權利變換機制，那這跟制度面裡面真實性是關鍵，所以這裡面是可以談的，那另外也談到在協商架構面的問題，要不要最小坪數的限制還有合法殘餘價值，那我想他提的東西確實都是現在談公平性所產生的爭議面，其中可能會備受關注的地方，那我們就再請各位可以再針對這個議題發想，我們的…

- A4：我想剛剛我們 A3 講的這些我都滿有感覺的啦，所以我就接著來引敘一下，我想其實我先提一下就是說剛剛我非常同意就是我覺得大家對都更處就是為什麼民眾會有非常多意見，第一個覺得就是說因為這個最主要，我們政府業務裡面非常關心到民眾的權益，而且還是不小的權益，參與權、房地產價值、居住的權益，最直接影響的，那都計可能還沒有那麼直接，尤其是都更權利變換這個是最直接的，民眾對這個是最關心的，那還有剛剛 A3 講的就是我們都更處的業務量非常非常的大，所以造成現在就是說如果有民眾陳情，其實回應大部分都是制式的啦，那基本上每次陳情有時候沒看那個人也不知道就是回哪個當事人，整個回應呈現非常制式，但這也是沒有辦法，這我們都能夠理解，所以我想每次陳情都會有負面的情緒，因為那個都是收到同樣的回應，我不知道其他民眾是怎麼認為，那民眾有時候就是當事人會問我說這要不要回，我會說這就不用啦，研考會那張其實就是意見調查啦，我覺得這個真的沒有辦法，那可能有些民眾就是有回，那就會覺得說，我相信他們大概會覺得陳情就是沒有得到任何一個實質的回應，那這是滿大的問題，然後我自己覺得如果就這議題開始，都更制度公平性的看法，我覺得大概可以分成兩個點，第一個是從法律，就是從法律面來看，那當然我覺得這個公平性，不管從一開始的劃定，到規劃設計、權利變換、選配、聽證審議、強制拆除，其實這裡面法律都有非常多的問題點，而且我認為是對地主比較不公平的，其實我在書上、演講上都有講到一些，可是就現實面來講，其實我覺得對地主不見的是不公平的，現實面來講最主要是因為後續的那個 36 條強制拆除，強制執行的機制並沒有辦法發揮，所以其實對實施者來講我覺得就現實面來講他對實施者是非常不公平的，那最主要的問題就是碰到不理性的戶，或是無理的這些地主，沒有一個解決方式，其實我們都覺得說我們的問題都可以透過協商，可是其實這個應該是，我記得像李教授書上裡面有寫，引那段 Breath Way 他說：對於不理性的這個信任的研究，到現在沒有找到一個適合解決的方法，你如果這個強制拆除機制沒有辦法運作的話，其實我覺得反而會對，造成對於第一個就是實施者總是要追求她的利潤嘛，所以他必須為了要保住他的利潤，去應付那些不理性的地主，他餅只有一個，他的利潤從哪裡來？一定是比較不懂的，比較弱勢的人這邊，這個沒有辦法，我認為都市更新就是從一個比較強勢的人從比較弱勢的那邊，可能再分給相對強勢的地主，這樣的遊戲規則，所以他本質上就是這樣的不公平，那當然現實上，就剛剛講說對抗這些無理由或不理性的地主他可以對抗的就是他當所謂的

釘子戶，那當然相對而言你沒有房子，你在土地或規劃單元裡面你沒有房子，或是沒有住在裡面的，當然這些地主相對的就是比較弱勢，所以這是我對整個制度的公平性的一個看法，當然其實很多人認為公辦都更可以解決問題或是地主自主更新會這兩個可以解決問題，就是說實施者或建商一定是不好的，我其實也是滿反對的啦，因為公辦都更畢竟他們能量有限，那公辦都更其實也會面臨到這樣的問題，那現在公辦都更我們目前都還在觀察他的運作情形，那民辦都更碰到的問題公辦都更絕對碰的到，那可是公辦都更碰到的這些我們政府第一線的民眾本來還是一個旁觀者，從局外人現在變成局內人，他當局外人就已經很辛苦，他現在還要當局內人，他變成是莊家，變成是實施者，去面對這些民眾，等於是第一個質疑的不是實施者了，而是變成政府害我的權利受損，那我覺得這真的是挑戰性更大，那地主自主實施都更呢？他也是實施者相同的問題阿，如果當然整個都更會的運作健全，更新會理事長他的人品還有他至少他有魄力，人品還 OK 那當然運做還是可以運作，那如果他本身還是有問題，實施者或建商偏袒某人的這個不公平的問題，都還是有可能發生的，所以我覺得就都更我自己來看不會區別說公辦都更就不會有這個問題，或者地主自主都更就，這個問題是只有實施者，或是只有建商實施，我覺得這三種方式都會面臨到像我剛剛講得這個問題，那這是第一點，那第二點就是我覺得權利變換這個機制，我覺得其實剛剛 A3 講得這個我就是一句話真的就是打動，就是「協議合建的貢獻度應該比權變來的大」，這自己實務，第一線運作經驗，現在如果都更是建商實施的大概很少沒有是協議合建的，幾乎都就是所謂的假權變真合建，那我有幸遇到幾個案子，是比較大樓型的個案，那我們個案本身一開始就有管委會，地主的組織是比較強的，不會像我們如果是單棟單棟的，可能各個擊破比較容易，所以他們的案子是採用真權利變換的方式，這是比較少見的，不過他們還是有仿效政府的機制，就是可能會跟建商協議好就是說，管委會協議好就是說你大概在共同負擔比例不能超過多少合建比，比如說建商最多只能分到 4 成，這是一個大架構，那第二個架構就是地主，就是住戶更新前的權利價值，用估價來解決，那也是找 3 家估價師，很不幸的呢我兩個案子來看，當然我代表地主方啦，那其實我也很希望他們能夠成功，說實在話，那估價結果出來大家看到更新前的價值，你的鄰路條件比我的高，就是那個調整率啦，你的樓層效益比怎麼，我覺得 4 樓的那個價值我覺得沒那麼高阿，那你明明景觀不好，結果景觀估的比我好，翻了，所以公開的結果反而最後導致破局，有一個案子辦的岌岌可危，本來案子大家都 100% 同意喔，同意書簽到 100%，然後建商大膽的進去做，可是估價結果出來現在住戶在串連了，我看現在的反對比已經高達 7.8 成，反而權利變換的結果導致了他整個估價的程序，報告的不公開透明，然後每一個人對估價當然就很有意見，尤其是牽涉到自己的跟其他人比較的問題，那當然有的時候好的鄰居跟好的鄰居之間，不想得罪，不想直接說你的比我高怎麼回事，問題都不在我們身上，就是在建商身上啦，其實

那個案子我也觀察了很久，其實我覺得建商算是不錯的，而且那個估價他在裡面沒有一個單位是他的，然後那個估價也不會影響到他，因為那個合建比已經敲定了，所以他完全就是地主更新前的權利價值，所以我覺得那個估價，3家估價師都沒意見，我覺得估價的人選也都OK，那事前也有一些溝通，所以整個估價目前的公平性，那個人選的公平性我是還算相信，那問題就是估價結果出來不滿意，權利變換我覺得真的是越來越沒有信心了，還是回到傳統的協議合建好像也不是沒有道理啦，大家都批評暗房，但有時候社會運作是不是需要這種暗房，不過我講這個意思也不是說全然權利變換不好，因為有些案子採用權利變換像水源4.5期，那不過他當然是有一定的條件，我說4.5期那個案我本身擔任法律顧問，那剛好這去報告也是做那個深入訪談了一些，他們有一些條件啦，那當然根本還是們的狀況真的還是差，大家有志一同，那可能比較不會去計較，那當然他們條件也滿一致的，就是不會去計較一些差距啦，大家都很想要都更，反正都更大家都賺錢，那差一點點就算了，那當然這種就是比較特殊啦，所以我覺得權利變換真的是滿困難的，那當然目前權利變換有一個大家都耳熟能詳的就是估價師都是實施者來找，那基本上一開始就有一個不信任的觀念，所以很容易就想說實施者找一定就是對他的不滿意，那可能實施者對某一個特別的偏好，雖然事實上可能是這樣，但你的問題是這個是誰找的，就沒有辦法取得大家的信任，所以這就是講說信任非常的重要，那如果連這個最基本的信任都沒有，那說實在的後續很難去說服大家，那所以一開始我還是覺得說修法也特別提到，就是說可能這個估價單位可能要有一個機制，就是比較第三方的機制，就是可能這個估價單位是由更新處指定的，從更新處名單中抽選的，那當然這個能夠進入更新處名單的也要有一定的經驗跟能力，所以我覺得估價這個部分的經脈還有文脈，這個其實滿重要的，讓大家建立起大家對估價單位的信任，那有就是剛剛A3特別講到的就是應該要善用第三方單位，在權利變換理面其實有一個技術性的，就是找個第三方估價單位做一個記錄性質，但現在來是比較有限，就是說可能諮商的問題比較是表面的，那比較沒有涉及到重新複合的點，甚至重新估價，那我覺得這個機制要被善用啦，那變成說可能審議會的判斷欠缺某方面的依據啦，或是說所有問題都丟給審議會，過去有一些爭議大的案子有利用這樣的機制，但我覺得這樣的機制是可以再更加的利用，那還有就是剛剛講到的，其實我覺得最大的問題也是剛剛A3講的，在協商的過程，我最常聽到的就是剛剛A3講的，當初跟我講的是什麼樣，那結果現在不是那樣，可是問題是，當時講的那個沒有人到場，所以我不知道是不是那樣，我也只能推測，我有時候推測可能不太合理，但當初怎麼會跟你講那樣，是你聽錯了還是理解錯了？這個其實…可是問題是如果當初有一個像我們剛剛講的第三方公正單位，建立一個協商的機制，這樣可能非常好的，去做一個全面的見證，去觀察到他的到底誰對誰錯，到底當初講的是什麼？或是當時協商的狀況到底是怎麼樣，可是有時這也是會有一個問題就是第一個就是說

這個公正單位要取得政府的信任，那這會是一個問題，可是問題是變成說有時候像我自己有些案子的協商過程我非常清楚，但是我們總是附有一個保密的義務，對地主做一個保密的義務，其實明明知道我當事人不對，可是我就是沒有辦法講，那不要說律師了，我就講當初文林苑的協商小組好了，其實協商小組說實在最後做成協商報告，其實協商小組在過程中知道很多現實的狀況，包含書信來往，但是沒辦法，畢竟涉及到個資，我們沒辦法洩漏，我覺得律師規範太嚴了，這滿難突破，但就一般的那種協商程序，雙方當事人太隱私的東西，比較隱私的東西他也沒辦法去揭陋，包括最近的永春的案子，其實我們也都還是要有所保留，剛剛講的那個滿理想的，就是把協商的過程公開透明，可是更公開透明，這肯定沒有辦法協商，所以怎麼適度的去權衡，怎麼去解決剛剛的問題，我也是現在還在想這個，我們總是想說，一定當初有人是不對的，那當初實際情形是怎麼樣，可是問題是引進的這個人他真的沒有辦法去，有辦法做到這點，那這也是還一直在想的…

S：這部分講一下，剛剛 A3 跟 A4 剛剛在談的，那我們民間，就是我們雙方協議的一個共識的時候，至少有一個簡單的書面，比如說我們同意什麼，否則到時候都沒有，那像我們都更過程裡面，他在協商共識真的不會留下任何的…

A3：這是我剛剛講的現在幹事會的做法是，一開始實施者要怎麼去整合這些，你一開始要去提你的訪談紀錄或者是溝通記錄，那這時候會出現兩點，一種就是說好的實施者他真的想要成案，他就是會去做，可是他就是不理我們，不開門，那有一種就是實施者做了一些要求，那我就是做，反正我們也知道不會這麼快做交代，但是這些都變成是實施者來做提供，可是對實施者案子的釐清度有沒有幫助…我個人覺得不是很有，那如果說回到一點，我剛才也是跟蔡律師在討論說，這議題我們上次在好幾次的討論會，我們都是滿有共識的，那只是說我比較好奇的是說，有些東西不見的要提，但是我會把它導向比如說是不是只回到技術面的東西，我所謂技術面的東西就是說，我剛剛舉的党小姐的例子，我土地 20 坪，14 坪就是佔用地，6 坪就是道路地，其他的房屋都是合法，那他的權益全部把他算出來，那如果就機制面來看一個是從技術面或法規來講，就是說第一個被檢視，我常常講做都更的概念就是說很多事情他是可以被檢驗的，而且是長期檢驗的，那這個檢驗說你第一個作業程序有沒有符合法律規定的基本規範，那如果沒有違反這個法令，那最少這個第三方的，比如說我們是第三方的見證平台，我們應該有能力去判斷說今天實施者在做得這個事情他有沒有違反法律的規定或是程序而造成權益損失，第一個就法論法，那第二個是就技術面的角度，他這些計算的檢驗過程是不是可以，不是要檢視他的這個檯面，就是說至少人家提供的這個，比如說人家分到 7 千萬好了，這 7 千萬我們來檢驗在現行的報告裡面有沒有合理性或是說能不能被接受的，那如果今天這個是算還合理，那反過來最少就是要有一個叫做 under table 下的協議，最少要有一個就是 7 千萬是可能

是最低標準，我的觀念會建立在這邊，至於這個怎麼談…我覺得我講個笑話，我曾經看過一個案子我們是同業在分享，你們3個都是1樓違章戶，那蔡律師是那個最大戶的，違章面積最大，結果我的手法是我買通他了，我給你2百萬，正常他只能拿1百萬，我給你2百萬，好成交了，這次會議全體開會了，他跳出來了，我的違章面積最大，我也不過才拿1百萬，我損失最大，我為了社區我同意都更，那你們這些小違章戶在吵什麼？我損失最大，那我有沒有得到好處？就是有，可是這種東西能不能公開？不可以，可是這是成就這個案子必要的支付，但是有沒有損失到其他所有全人的利益？沒有，為什麼？我吃了嘛，那這就是民間都更理面，我來講就是價值，為什麼？他解決政府不可以去圖利的問題，可是只有民間才有這種機制可以做，可是我也有前提是，他也沒有說去哪，所以說當大家討論都一致的時候，這是我來接收的，所以最近我去一個社區說明會，都更處的，他們也會問到類似這樣的問題，我說你們這個社區有自己的更新會嘛，自主更新會，我說你們能不能承認就是說萬一，就是在更新會理面協商，如果你們條件都是建立在一個基本的公平之下，大家都可以保障就是說這對大家都是公平的，可是實務上就是估價不可以估裝潢嘛，有些違章就是面積真的不夠嘛，就是有額外的一些差額代價，但這個差額代價是大家同意實施者去做額外的補貼，那你們也同意，且前提是不吃你們原來的這些東西，你們同不同意？那如果你們不同意這個案子不會成，為什麼？實施者最怕的是說我寧願開這個2百萬，是拿我的嘛，可是實施者怕說2百萬被大家知道，那每個人都來跟我要2百萬，那我不就掛在那邊？其實我們兩個在剛剛釐清的想法，其實滿像的，我是覺得他留下記錄是可以被檢驗的程序面或是技術面東西，可是這種東西是用來給檯面下做協商的，不可以被公開的東西嘛，那我的觀念是比較建設在這邊。

S：剛剛A3說的，回饋到剛剛A4師裡面提到說，其實在都更裡面的公平性，經常會涉及到怎麼樣從弱勢者的權益那邊挪移到強勢的這個地方，那條線其實就是像A3說的，沒有我沒有針對弱勢阿，我只是處置好，但是這條線裡面民眾的觀感如何讓他不會有過度的疑問，可以讓他像A4所講的，在這樣權利變換的過程中的規範，如果有什麼規範的話那條線會比較不會這麼模糊，否則在協商機制裡面永遠都會有一個這樣的質疑在，我想在我聽過之後覺得非常有意思，那想可以看看各位在這有沒有相關的意見還是可以再說出來。

A5：剛剛這幾位這邊都發表非常有深度的內容，那我想我這邊有一個核心的關鍵問題提供給這邊做一個參考，就是說其實都市更新這邊有一個很大的本質上的問題，就是說一開始他這邊權益的處理，其實坦白講他是一個出資者跟一個擁有財產權的一個權利者進行一個合作興建的行為，我們先姑且不論公益性，就是說他本質上就是一個合作興建的行為，那這個合作興建在他權利構成的方面他其實是一個實權的東西，因為剛剛有提到大量的就是雙方協商，協商技術或等等的，或甚至是有糾紛的說，需要律師或者第三公正人，那一

般來講的話像這種合作興建的事情大概就有發建照，是政府這邊的一個行政區塊，那其他大部分是處理私權的問題，所以他這邊就會回到法院，那今天探討的主題是權利變換，那我們先這樣講，為什麼今天會出現權利變換？就是因為過去臺北市在做都更的時候，其實都更臺北市在 60 幾年 80 幾年都有陸續的推動，那民國 80 年在推動的時候是由民間來推，那因為政府早期工程有困難，那 80 年的時候就用到協議合建，所以那時候市政府就認為我先用容積獎勵然後來協助協議合建這邊進行，那時候的概念很簡單就是我們政府這邊只控管我要的房子的結構跟都市的感覺，那民間地私權就是各自處理，那時候基本上來講不會發生文林苑事件，也不會這麼複雜的整合狀況，他的整合就是民間的狀況，但是那個時候大家大概有兩個疑義啦，第一個疑義的話就是合建畢竟有差別權價的問題，這其實大家都會知道，那這個時候有人就會認為說你為什麼厲害的人就 OK，那不厲害的人政府是不是可以來幫忙我？那第二點的話建商就出來了，因為所有事情都要 100% 的話其實案子一定做不了，那他很多事情也沒辦法解決，所以這時候政府就要來幫助，所以權利變換的制度就是因為這樣的情況而產生出來的，所以這情況產生出來之後權利變換他就會具有兩個很核心的構造，第一個構造的話就是說透明，因為整個行政法發展的機制的話其實透明會被行政要求，那既然政府要來做參與的話，他自然的要求就會很多，那這很多的東西的話其實他有部分甚至會干擾到本來私下協商可以處理的事情會突然變不行，這滿有趣的，這本來方向是好的，但是在處理的過程中可能把過去的本來社會可以自我彌補的機制或處理的，變成鏟掉了，因為你覺得這不漂亮，你要乾淨的情況之下很多原本可以的東西就消失了，就會產生新的問題，那第二個問題出現了，政府介入的目的是在政府希望在執行公權力的時候具有正當性，所以這是權利變換最大的重點，這可以理解，就是說今天如果事業計畫假設沒有權利變換，那也是跟以前一樣只有建照，那會不會發生這些問題？不會，拆不了就拆不了，大家沒有意見，那這次拆房子會產生問題就是因為有權利變換機制，就是說在文林苑之後，最大的一個問題點就是說現在 36 條目前大家社會的民眾我想如果是投資端，這邊對政府的執行我想其實坦白講是有極大的，基本上我想這邊政府是在執行的啦，那在這情況之下的話，就會產生就是說你後端的私人的，前端這麼複雜又不一定能夠解決爭議，那這一整套的東西他的一個功能性就會被大家所質疑，但是質疑他的時候我們能夠面對一個原罪，因為回到 80 年代的台北市的話，他還是有一些問題不能夠解決，所以這兩個之間的話變成是說，我要解決這個問題要有對策，但是又產生新的問題，那一直水土不服，所以這是一個困局，那解決這個困局的話，細節的部分我想剛剛講得很清楚，我就大概點幾個可行性的方向，第一個部分的話我覺得行政權的介入是必要的，但是我覺得行政權在介入的點必須要作斟酌，因為目前行政權在介入的時候我覺得有幾個點包括水土不服的，我舉個例子，比如說權利變換目前是透過審議機制處理，跟事業計畫一模一樣，那都市更新，事

業計畫跟權利變換，但是在我個人專業見解，事業計畫跟權利變換計畫這兩套計畫其實就我認為本質是完全不同的，事業計畫是決定整個都市發展結果的，我認為他會需要比較多的專業然後需要一個公開的討論，然後需要很多的意見去綜合做出一個結果，所以我認為他的參與性的話是會比較公開的，但是權利變換的話他本質是私權爭議，私權爭議的時候如果你用事業計畫人的模組去處理權利變換的計畫的話，我認為這部分在立法上是不能做這樣的模式對待，那這是第一點，那因為我們現在立法上事業計畫跟權利變換的審議是一樣的，我認為這個東西本質是有一點問題的，那這是立法的問題，回到技術層面的話，其實市政府在審權利變換的時候，我認為程序上他必須有相當的自制，那為什麼我提出這個原因，我稍為補充說明一下，因為權利變換不外乎就是估價，其實估價的結果決定之後，那政府有一個計算基準，這兩個東西其實透過估價師技術規則，一個透過共同負擔的法治，這兩個東西都有一個很清楚的規範，他跟規劃不一樣，規劃的話房子要怎麼長，都市法能夠建立清楚，但是權利變換的權利價值的話他的規範更明確，所以在做審議的時候我認為其實政府應該在權利變換上應該做合法性的監督，要多一點，那目的性的部分今天只要這個估價師估出來的內容，跟實施者所計算出來的共同負擔沒有違反一般的經驗或法則，理論上應該是順利的，如果他沒有大的錯誤的話，今天他沒有爭議委員調解介入，因為這會有一個問題就是，現在目前的審議的話是沒有爭議的他也介入，有爭議的他也介入，所以現在這個時候的行政資源已經過度渙散了，他兩邊都要處理，那沒有問題的介入的時候他就會產生新的問題，那原本有問題的部分能量已經不夠了，你還要去處理他，所以到最後的結果就是整盤棋都會處理不好，那在這種情況之下的話我覺得在行政權介入實權的部分我覺得假設立法不變的情況之下，那我覺得在技術上要有所做處理，這部分我覺得審議的部分應該以解決爭議為主，如果在他的計畫內容沒有大的違法性為前提的話，那應該著重在解決爭議，那解決爭議的部分的話剛剛有幾個大的重點，我覺得可以分就是送件前、審議期間跟送件後，那送件後基本上就是司法救濟跟行政救濟，這個我們今天就不談，這部分應該有比較清楚的制度，那審議期間跟審議前的話其實平心而論大家會在提就是說審議前要不要做介入，那剛剛有提到一個大眾的，律師有提到就是說估價選擇機制的問題，那估價選擇的部分來講，我覺得他確實是一個問題，就是我在規劃階段的時候比如說剛剛講到信任這個東西有沒有，我覺得這個部分的話政府比較需要像是協助的角度，但是比較傾向是發生拘束，因為在所謂送件的這個階段，他比較需要透過的是民間自我療癒方法，看能不能讓後階段的審議他的問題越少越好，所以說我覺得在前階段的話我覺得會比較是服務性質的，那我認同 A3 講的就是說留下記錄的方式，我們要留下什麼樣的記錄？我覺得兩份記錄非常重要，第一個就是你到底同不同意加入？因為你在送件之前的話同不同意加入的這個表態這個決定了我之後爭議處理的方向，因為我們通常有一個概念，我今天是不同意的被你納

入的話，我財產權被侵害的程度就個人而言他是比較重的，所以我們在後面的處理上應該是要密度比較多的，那如果說我今天我是同意的，但我就是不滿足價格的話，那這種東西我覺得處理密度是比較低的，那當然就是說如果你今天表達不同意的話，就要承擔一個風險就是被劃掉，那就再也進不來了，那所以這個部分我覺得第一個應該判斷，到底哪些應該要綁在一起處理，那綁在一起處理的時候我們就回到一個概念，就是說大家在講說都市更新的公益性，我認為都市更新的公益性不是在開闢多少空間、設施，我舉一個例子，請問公寓大廈今天不繳管理費，政府介入這部分講有沒有公益性？我說沒有，所以說我覺得都市更新的公益性除了在外觀之外，我覺得是都市內部發展秩序的維持，因為都市整個的發展包括土地的節約利用嘛，如果今天都市大家都要蓋透天厝的話，那這個都市的發展一定會發生問題，這個是一個先天的條件，所以我覺得都市更新第一步要先確定哪些人他有必須共同開發的義務，這個 view 一旦被決定的話我覺得所謂的公益性他就存在了，那後面的問題的話我覺得進入到價值處理的時候，他的邏輯會比較清楚，不會發生那種所謂的我今天強迫你，那頂多會是說我今天給你的東西你覺得不夠好，這樣也不對，那處理的範疇就很清楚了，那所以說我覺得這兩個處理的方面來講，我覺得在程序上應該有適當的處理機制，那在後面的處理來講我覺得可以針對不同的屬性來做處理，所以我這邊特別要強調的就是說因為權利變換的本質是實權，實權我覺得民間要重視自我療癒的部分，這部分比較不宜干涉，但是政府一但要介入的時候一定要考慮他的效力跟現在的問題，那這部分的話避免到最後政府在那邊都很難取捨，最後就變成一個效應就是說謾罵，這個我覺得非常的不值，因為我覺得行政法在介入的這個部分來講，在都更條例法他其實是政府要來幫助民眾，比如說我覺得那時候我覺得很感動，但是現在看到這樣被修理成這樣就覺得是有感慨的，就是說他想要來幫助你，但是卻變成幫了越多，被罵得越慘，這個事情是感慨的點，簡單說明一下

S：我覺得剛剛那個張主任這邊回應兩位談的，然後他也說出一個觀點，尤其是談的公益性，我上次也有去看那個審議會，確實委員都是關注外觀，公共走道這些，但剛剛談的公益性也要包括都市發展的內部秩序，內部的促進，就是說如果你這樣的都更整體的對都市發展是有益的，那我們如何對彼此的權利跟義務有一個規範，我覺得這個是滿有意思的，但是我發現其實剛剛三位發言的裡面都有講到從早期的這樣一個彼此的協商，合作的興建走到政府怎麼樣去協助我們，這部分有點難以解決，所以產生這樣一個權利轉換的，那原本這樣的權利轉換是希望政府能在有限的爭議，有限的介入底下，現在反而比較私交的一種擴張，那這點的話或許我們可以從我們兩位政府代表做一些回應

A1：那我講我的觀點，權利變換這種東西其實我本來有講到公正性的問題，那像剛剛談的那個案子公正性沒有問題，可是就公開的時候產生問題，那我講一

個也是滿有意思的，本來我的想法是說如果這個東西整個權益的估價系統能夠公開，那到底是說當初在估價的前提是什麼？那採取的估價手法是什麼？如果說能夠把它整個過程，計算方式能夠解密，讓大家能夠清楚瞭解，那事實上每個人都知道他用的財產來源，他是怎麼得出更新前的價值，那理論上應該更好才對，但就是說你公開了反而就是造成負面的效果，所以原本我的想法是說理論上越清楚，公開應該是更好才對，結果這個案子反而特例是反效果…我的想法是說如果整個權利變換比如說透過專業對專業，一個專業估出來了，那是不是透過估價公會或什麼東西來檢驗他，那等於是專業對專業來檢驗，這樣可能更公平，也就像剛剛蔡律師講的說可能把弱勢的權利移到比較強勢的，這樣好像也變得不公平，那政府介入的話希望是說，那今天既然政府要做就是希望能夠公平，能夠不要說因為誰比較強勢，誰比較有利，所以說能夠就是說政府做最少的介入啦，可是你政府已經拿出這個遊戲，拿出這個制度來，那每個人都是其他這是大有為的政府，就是希望政府能夠來幫助我，就是說政府能夠保障我的權利，那所以說在這個前提之下的話，制度的設計變的是很重要了，這個制度建議變成是說，剛剛聽到大家的意見是說，其實怎麼做都會有人有意見，都認為說別人是損害，這個機制的設計變的是非常重要的，所以我剛剛是想說是不是用這種專業對專業的，就是今天你估價系統出來了，那其他就是透過公會來檢視，那這套的話慢慢把他整理成一個模式出來，就是他怎麼樣的一個估價前提，你採取的估價方法是什麼？盡量就是把他公開，接受審議程序你就是要接受或相信這個制度這樣子，那大概就是我的一個想法這樣。

S：王主任今天可不可以也另外除了針對剛剛他們在講的，資訊的客觀的第三公正方的審議以外，另外在你這邊過去所接受到陳情人士或所看待的，因為現在權利變換機制裡面比較會產生爭議的值得我們去思考，應該在這些爭議的解決或相對的規範

A1：因為爭議在，像我們有一個要注意的，比如像我們會有那個阿伯來當我們的陳情人，以他案子來講的話他其實是沒有送達，那他來陳情的時候我就覺得奇怪為什麼沒有送達？不過後來他是要跟人家協議，協議變成是說看過去的沒有問題了，但是變成說沒有送達變成是很危險的事情，假設後面沒有補上這個協議的話現在案子可能變成很糟糕的問題，再來第二部分比較有爭議的問題是說，現在我們都更如果沒有達到最小分配單元的話，那可能要領更新前價值，那我們以目前來講，更新後的價值一般都比較高嘛，那為什麼不讓人家選擇？因為我是因為被扣，我是最小單元，我是有權利，比如說地上權或什麼，可是我沒辦法達到最小分配單元，可是我們在法律上規定你只能領更新前價值，這樣我是認為可能比較不公平，因為是法律強制他，理論上應該是他可以選擇用哪一個比較優嘛，那這樣來選擇，我覺得這是這陣子在處理的一個想法。

S：江科長是不是也可以階段性的講

A2：那各位有提到都更目前在分配機制上，就是兩種做法，一協議合建，二權利變換，那協議合建剛剛各位有論述他的好處，這個好處就是彈性有籌碼，那壞處也有提到說協議合建，因為他太私密了，所以沒有辦法公開透明，所以造成爭議，當然第一種做法協議合建可以避免多數決造成少數人不同意戶的所存在的問題，這有他的價值存在，這當然是不能否認，實務上也的確有這樣的機制存在，所以實施者可以選擇第一種機制協議合建，接下來我們講第二種也許是今天論述的焦點之一，就是權利變換的問題，剛剛講說實務上可以選擇協議合建，也可以選擇權利變換，這個都有很多案例的，那目前也都有在運作，第二種權利變換的這種做法，當然也有缺點也有優點，那我是覺得他的優點大於缺點，我個人覺得權利變換還算是一套相當有價值的制度，那只不過沒有一套制度是完美的，可能各位都可以認同，那怎麼樣去做修正讓他能夠更完美，我是認為有 4 個方向可以在去往下推動，第 1 個問題是，也是很多人在提醒，剛剛各位也有提醒說估價師是誰找？這點終究是讓地主覺得不放心，這個做法的確想要去調，那怎麼辦呢？能不能不是實施者找三家？至少引進第三方，實施者、估價師，找一個第三方的公正單位，那這個公正單位可能可以是公會來介入，能夠運用公會的力量來解掉實施者找三家，這三家會配合實施者演出阿這樣的疑慮，我們透過找估價師公會，來進場來做一個平台，我們是覺得在修法方向可以運用這個公正力量，這是第一個感覺可以調整的方向，第二個我們這邊認為說要怎麼讓權利變換運做得更順利呢？我們也注意到即使權利變換是一個好的制度，那地主在跟實施者溝通的前期，仍然會希望有一些約定下來，這個約定就會透過合建契約的方法來呈現，所以實務上合建契約在都更談判的前期都會被簽訂，這個也是會造成大家說真合建假權變的問題，既然這個合建契約是地主所期待要先約定的文件，縱使這個案子是做真權變，但在前面階段能夠也先約定一些條件，那這個約定條件的方法，那這個契約的內容能不能讓地主放心的就約定下去，這就需要透過官方契約範本，讓民眾對於前階段的約定能夠更放心，所以這個這樣子的契約範本 for 後面的權變的契約範本，我們覺得可以試著來推動，那這也是市政府現在正在做的，那這是第二點，我試著建立權變範本，剛剛第一點就是說希望引進第三方，可能就是公會來找三家估價團體，第二個就是希望透過權變的前階段的契約範本，我來訂出契約範本來協助你們做，那這是第二個，那第三點，真合建假權變的問題仍然是存在的，在於減稅，可能會有一些專家很清楚，目前只有權變可以減土增稅，那協議合建不能減，所以大家就會做一個真合建假權變的一個包裝，所以在都更條例第 46 條，對於稅捐減免上的修法，我們也認為說如果讓大家都可以減稅，權變可以減稅，協議合建可以減稅，也許就可以避免掉真合建假權變的這樣的一個問題，這是第三個方向，修都更條例第 46 條，第四個方向我覺得可能就是教育的問題，是民眾意識建立的問題，我剛剛有一個前提是，我個人認為權變這個做

法仍然是一個好的做法，對於怎麼讓大家分配的公平，是一個好的做法，那既然好的做法就要宣導，所謂宣導指的是大家都還停留在我要我的傳統合建的看法，所以大家才要簽合建契約，雖然我提供一個合建契約的範本，但這樣的契約適不適合 for 權變，所以要讓大家相信，之前簽約定的範本，先約定 OK 那尊重，後面的正式的權變做出來之後，大家要相信，大家要能夠知道他怎麼運作，那可是權變這個運作又偏偏挺難的，他專業性還滿高的，他透過估價師，那估價師本身就是一個專業，去決定那個估價，然後透過權利變換這些計算方法，權利變換方法搭配財務的計算去計算共同負擔比，所以這整套權變計算的結果，計算過程與計算結果，他因為有相當的專業度，所以一般民眾不願意或者不想、不懂怎麼去進入這個專業，所以如何讓權變運做的第四個做法就是我們不斷的希望能夠讓民眾能夠願意去瞭解這套制度，那這當然很難，民眾大部分都各有專業，各自覺得說這東西怎麼這麼複雜，哪有時間去弄，你直接告訴我我分得幾坪就好，可是我們還是希望建立，你地主不要這樣，這不是買幾十塊的，幾百塊的東西，這是幾千萬的東西在拆補的價值，你一定要花時間去維護你的權益，你一定要花時間去懂這套制度，當你懂了你就會對權利變換有信心，我相信有機會很認真的去看這個做法，所以我覺得有這四個方像是讓這個權利變換制度能夠更臻完美的方向。

S：我們謝謝江科長，其實江科長剛剛在講四點，都有很具體，也有深度聚焦在回應剛剛我們在談的問題，我覺得這裡面科長有提出這樣的一個制度性的設計也有相對的條件，相對的民眾這邊，相對的我們的實施者，相對的我們相關的，就像剛剛江科長提醒的，我們今天其實座談裡面其實是聚焦在權利變換這套如果要在做的話怎樣讓他更具有公平，然後怎麼樣針對現在已經可能產生的爭議跟弊端，我們可以做一個不是一個防弊的規範而已，我們真的是要有一個心力的促進，那或許我們針對這個可以再更聚焦在針對剛剛江科長提的這四個裡面，有沒有覺得說在哪個相對條件各位可以再提醒他注意的，相對條件應該是怎麼做？又我覺得他剛剛講得很對阿，權變是一個公平分配的好做法，那我們真的也是確實需要教導大眾，不可能等著在那邊然後就會有一個更公平的分配得當，就是相對公平的，應該就是在過程裡面相對下要投入，花時間去瞭解說這樣聽下來我並沒有比較吃虧，所以我想在這裡面確實需要有一些相對的條件，相對的觀念的轉換。

A3：我想做一個補充，應該這樣講，這觀念是回應官方立場跟我們實務界立場，因為剛剛覺得 A5 的論述裡面其實是一個很清楚的邏輯，就是說政府要扮演什麼角色，如果今天政府的公共政策是我的事業計畫對環境的整個外部性才是我這邊要去要求的，我只要把這邊把關好，私權怎麼分配，是你私部門的事情，因為我們剛剛有提到一個很好的重點就是說權變是不是好的制度，是一個好制度，那如果權變是一個好制度，我個人比較傾向說他是不是應該適用在公辦都更，政府出來做莊的情況之下，因為我沒有協商機制的籌碼，因

為我怕圖利嘛，或者說因為這個民間的開發案裡面，碰到一些真的就是說弱勢的族群的，比如說有一些就是因為產權現況或什麼的其他現況，他沒有辦法透過協議這種百分之百的同意，找不到人或什麼等等他才有需要政府介入的，就是保障這種沒有辦法去達成協議的這種狀況，那如果是用這種思維來看的時候，這權利變換制度在私部門裡面是實上根本不需要存在，我這樣子講是比較一刀切啦，就是說因為你要透過，我要透過教育，到最後還是需要協商機制，那如果我說今天這套都市更新的制度裡面，其實亂源在哪邊？其實我剛已經講了好幾遍，其實亂源就在 46 條這件事情，那跟科長講的觀念是一樣的，就是說如果我今天政府只要做一個規劃平台，我都認同你兩個機制，不管你兩個的貢獻度，你都有 46 條介入，那我想多數的民間實施者，今天我不管在權利變換還是協議合建，今天全部轉權利變換，我還是免不了協議的機制，而這協議機制人性是沒辦法排除的，就剛才蔡律師在講以我們實務的經驗我們都一樣，因為我們覺得很多東西是公開透明是一定會成的，可是這是反市場機制，實務上是反的越不會成，因為這是人性的絕對價值，你沒辦法去排除掉這一點，所以即使今天很公平公開的權利變換機制，你還是免不了協議，所以我們今天在談都更是把所謂的權變跟協議是一刀切，這兩個完全不同的制度那絕對是死了，我說在私部門的這領域裡面，因為在實務裡面不可能的事情，因為不管再怎麼規劃你沒辦法去規範到眉眉角角的事情，其實應該回到剛剛 A5 講的那段，認為在 46 條理論上是不是把這個就一個很公平的規範平台，你明天要用什麼制度政府應該沒意見，那你最好有本事就是說，權利變換有很多的限制等等的，你有本事就做協議合建嘛，那你政府進來我只管什麼？你的事業計畫的規劃是不是對社會的內部外部也有正面供給，私權那是你家的事情，我政府幹嘛介入？你介入了要回到蔡律師講的，我不管今天用協議合建還是權利變換，若好我今天走權利變換，走了以後你政府敢不敢去執行 36 條，如果你不執行，權利變換就是死，假的，那我乾脆執行協議合建就好了阿，我幹嘛去做一個政府不會去動的東西？就是頭跟尾嘛，我說今天權利變換這個都更案今天會走到死胡同裡面，其實就是上面的源頭是不對稱的，下面讓人家產生根本政府不會動，所以現在我們這一年都在講，開發人員退場了，因為賺不到錢，實施者不敢進來了，為什麼？風險其實太高，那反而去走協議合建，跟現在所謂的權利變換制度這個氛圍之下，就除了那個所謂少數，還是在走協議合建，所以我們今天在談都更的權變這個議題，就某種角度可能如果說回到政府部門，因為他沒有其他機制，如果說 46 條那政府鼓勵在協議機制，那剛才 A5 談的其實重點，如果政府真的規範一個權利變換的機制，那剛才蔡律師也提到，我真的要讓公會來指定，那我覺得或是公部門來抽籤來指定，我會覺得那是一個災難，因為在我們實務裡面發覺估價師的體系參差不齊，參差不齊你用公會去輪，我只要是公會會員我就有接案的能力，我覺得那才是另一個災難的開始，而且這樣對認真的估價事務所是不公平的，但是我要談的就是說如果他今天出來說我要解決

這個估價問題，可以，在我們的程序裡面，也許在審核階段，如果這樣子走權利變換，你實施者應該有義務，類似我們在做拆屋選配一樣，我有 30 天的公告期，我實施者可以相對先提出說，比方說可能要最少推薦 5 家，或是 7 家的什麼樣資歷的估價師出來，那我一定會去找，如果是我現在跟業主講說，你去找那種二線三線或是好配合的，到最後一定會付出很大的代價，為什麼？絕對過不了，或者是你要被修的程度更大，如果說你只是要規範說你要提出一個名單，然後 30 天之內比如說假設你業主跟地主也可以提出相對的建議名單，是不是這個東西是透過在公會抽籤還是在哪裡的公開的機制，那就是這 3 家，你政府介入去抽籤或什麼，如果你真的找不到估價師是一個問題，我覺得我的建議是就這樣修正，那這樣也許就改變掉剛才那個估價師怎麼來的這個問題，那第二個要解決的就是說那 3 家出來呢？我剛才講的那個絕對價值，100%同意那個多 2 億找我最好，為什麼？最優走向，這不會有意見嘛，可是問題點是出在絕對價值，那 3 家估的更新前價值不一樣，那曾經一個人說可以用平均值阿，比如說 5 家、7 家選出來是用我們 3 個人的估價報告，那更新前就用這 3 個人的平均值，因為就平衡掉了，我們機制只能做到類似公平，沒辦法做到公平，那走到這樣的機制，有任何問題再透過第三方的協商機制協助政府做那些有的沒有的，因為人力不足，所以我就要把大量的人力需求透過第三部門幫我做一個檢驗，到底是不是一個狀況，那將來是不是要像 A5 講的，是不是要設計更全面的機制是脫鉤的，那權變機制是另外一組人來審，而不是透過那個多元性的系統，那民眾才會服氣，那不然我是民眾好了，我看到那 21 個委員真的有在審我的權變嘛？爭什麼嘛？沒有，那民眾永遠是在懷疑嘛，因為那個過程你是看不到的，那我覺得如果是這樣去修，那到最後才會回到對方講，是不是走完以後，你還是會講有私心，那如果不敢去走那你最少給民眾已經有一個協議合建，為什麼？協議合建再怎麼不公平，他到最後還是達成 100%，那如果民眾不願意走協議合建，政府就要規範說我權變就是這樣的機制，就是這樣機制在玩，那剛才講審議的那個制式性要有一個平衡點，可是到最後面我的結論是，都更不一定要保證他會成，我覺得心態上這幾年走下來，會是說政府要把遊戲規則制度，然後實施者地主雙方最後還是回到私權的協議，那你們願意談的好，都更就會成，不會成就擱著，該做的只要把規範的平台做好，讓民眾知道說我進來我可以知道我每個步驟，可以很清楚知道我受到什麼規範，那不知道這個規範，對不起你不要走權變，我覺得這樣才會建立信任的穩定度

- A4：我想在做一點補充還有聚焦，補充的話是我對權變一刀切還是要有一點保留，就是說權變我想不只是公部門，私部門還是有一些用，大部分能夠用協議合建絕對能符合為了節稅不要再去套一套假帳，這我絕對支持，那問題就是說有時候還沒辦法整合到 100%，那些主要是不願意出面跟你談，那可能不見的是他弱勢，他就是不願意出面跟你談，可是問題是他有想要都更，他只是耗著，我覺得現在的權變至少還有一個做用就是他可以去推他，有點像趕鴨子

上架，你有很多地主其實很高傲的，平常都找不到他的，一開會他就會跟你聯絡，然後建商來跟他談，他至少會去稍微跟他談一下，其實建商也有誠意，想要跟他談但是找不到人，可是我覺得還是有一點功用，權利變換總是有一些釘子戶的也不是這麼好當，所以或許目前權利變換還是可以解決一些協商的問題，那不過我們還是帶到 25 條之一這個，就是說部分權變部分合建這個，我覺得我比較贊成假權變真合建這種，你檯面下你真的要做權變做整套，不要做半套，做半套真的會有不公平的問題，像永春案就是那個部分發生問題，所以才被台北法院撤銷，所以我覺得你要就做全套，反正檯面下他們有私下交易那是另外一回事，至少檯面上行政的東西，部門在管的這些東西對大家都是一致的，那這是題外話，那剛剛聚焦的部分可能剛剛江科長提出的幾個具體的做法，我其實都滿支持都滿贊成的，再補充幾個就是比較聚焦的做法，就是說現在還有幾個比較大的問題就是共同負擔的部分沒有一個報酬，目前是用風險管理費，但是建商應該得到的報酬並沒有很明確或是明文在這，變成說為什麼共同負擔在某些共同費用阿或其他費用被灌水，就是因為我們知道大家在合裡的報酬至少大 20%.30%，但現在公管費只有 12% 以下，可是又叫做風險管理費，他不是報酬，這個我是覺得你為了還是要得到這個利潤，說實在沒有得到這個利潤，前面花這麼多時間整這些，其實如果沒有利潤的話大家也不能做，可是你為了得到這個利潤勢必要在那些費用上面灌水，那造成這個可挑剔的地方就多了，大家都不要去把他做得很漂亮，總之專業就是要有回饋要有利潤，大家承認這個利潤，那是不是這個利潤反而會因此比較正常一點，否則現在都不正常讓大家一大堆可以挑剔的，這其實是我覺得很不健康的，那再來就是估價條件，我剛剛雖然提了一個公開這個比較反例比較洩氣的一個案，那後來仔細去思考為什麼公開會失敗，我還是追本溯源我還是發現就其實他估價條件一開始在跟居民溝通的時候沒有很明確，那為什麼沒有很明確，就是我剛剛講的他的分配是更新前價值，是靠估價來決定，那裝潢居民有同意要來加入，這一般權變是不加的，頂樓加蓋也是要列入估價，最大爭議就是 1 樓這裡，1 樓剛好有一個地下室，地下室的價值要當成什麼？那地下室其實又沒有產權但都是 1 樓在使用，所以對 1 樓的估價爭議最大，我回歸大家就是說建商一開始怎麼講？你怎麼現在估的方法跟當初大家講得不一樣，這個就非常的不明確，所以我覺得其實估價條件如果當初這個東西有就像剛剛 A3 講的有留下紀錄，然後整個過程清清楚楚，在來後面居民反彈的地方，就算真的反彈我覺得也比較沒有道理，那現在 7.8 成的居民會反彈我比較相信他們說當初真的沒有講清楚，如果當初講清楚我覺得反彈力道不會這麼大，所以我覺得估價條件其實滿重要的，那第三個就是估價的內容，估價的內容我自己覺得其實透過教育方面，民眾端去瞭解估價怎麼估這也是一個很重要的，當然我覺得很多民眾都很認真，他們其實都知道裡面的道理，反而是我們發現估價的內容裡面最重要的其實是比價案利，比價案例的選擇，你如果選擇比較適當的，就是跟你真的步調是比較相近的，相

似性真得很高的，我覺得你主觀的判斷，估價師主觀的判斷在怎麼判斷大概也八九不離十，但是你選到一個很偏遠得或是差異性很大的，你怎麼估都不會是精準的，所以我覺得估價的內容其實我們覺得就是看得比較低，就這麼簡單而已，其實我們地政處的幹事很多時間都是在挑這個毛病，那只是說有時候就是我看到是說地政局幹是明明講了，然後他換了…有時候就是要 5 毛給 1 塊這種樣子，我想有時候幹事也是滿無力的，反正就適應付應付，最後就是多開幾次會就過了，但是話說回來我覺得會有估價這種問題其實就是實施者報酬沒有出來，估價師還是要幫忙他，我有時候都覺得情有可原，為了要把實施者報酬弄出來，真的是用心良苦

A3: 我稍微做一些補充，剛剛那個比如說，我是認同協議合建還是可以走權變化，就是說如果源頭是 OK，在協議的過程當中其實我們看過說有些業主那協議合建我提供基本單，你可以找估價系統一樣在協議合建的機制裡面，這是可以運做的事情，另外我認為說他權變確實是可以保留，因為有些人他剛開始不願意談的時候他可以還是走權利變換，只是說把權利變換的遊戲規則可以建立的更確認一點，那我們也看過最近的一些案子，剛剛也是透過這樣講的我就先走權利變換，想辦法先把案子送進去，因為權利變換的東西出來，代表說我今天跟你談了是從 7 千萬起跳，而不是過去你跟我說開了 1.2 億，就是說權變有一個價值是說最少喊價的籌碼先出來，那整合到最後面我們開會有些有些案子就是把權變轉成協議合建，為什麼？因為就像 A5 講的，因為權變審議機制的穩定度，他覺得有變數，那他覺得如果我協議合建談好了，就不要再讓政府去審權變，因為已經 100% 同意嘛，就現在可以把權變轉回協議合建，所以我才說協議合建跟權利變換某種角度法令上是一刀切，可是在實務運作上他是協議合建的話，協議實施方式的權變機制還是說權變實施方式裡面的協議機制，我是說我們實務上他還是都在，沒辦法去切，可是在現在的制度面上，實際上是把它切的你就只能送協議不然就是權變，但實務上沒辦法切割，他只是提供一個大家怎麼去選，可是我覺得這最大源頭是 46 條

S: 好，我記得剛剛 A3 跟 A4 有聚焦在科長在提的那個 46 條修法部分，或許可以解決原來的制度裡面的問題會有一些在實施上面，另外兩個也有在談到共同負擔、報酬的正當化，讓他可以把其他費用也可以出來，所以剛剛 A4 這邊也有提到，這裡面其實在講估價的這樣事情，可能除了估價條件要有留下剛剛講的紀錄，那另外的是估價的內容，實際上我們都知道那個估價的標的，一開始就有共識，那我想這些或許也積極跟江科長講的所謂教育的想法是一樣的，就是說我怎麼樣去講清楚我們可以接受的估價的一個標的，或許從一開始清楚，那後端的爭議就會比較少，那另外一個 A3 出來跟我們講，其實協議合建跟權變裡面是一刀切開，今天在整個運做過程有時候會互相的一個交替，讓民眾在過程裡面可以達成共識，我想這個是慢慢比較回到剛剛我們在講的聚焦的東西，那 A4 這邊有沒有什麼意見

A5：我這邊再補充一些，就是提到權利變換的部分他是公權力協助更新，那當然我這邊會認為說民間自辦更新的話，如果他覺得有必要確實還是可以利用計畫的制度，因為如果萬一真的就是部分的人覺得更新的必要像海砂屋這種或者說是因為大都是要重建就是為了一塊畸零地，我也可以把它納入，在這情況之下的話我覺得民間應該還是要有申請政府協助這樣的一個存在，那第二部分的話就是剛剛其實科長這邊對相關的程序非常仔細的說明，那我這邊可以做補充的建議供參考，第一個話有關契約範本，契約範本的話可能照我們在權利變換的制度上他其實有一個先天的障礙，就是他想要透過計畫行政去解決私權分配的問題，但是其實民間的處理，財產權的習慣是不做契約，因為這裡先天的問題就是說，契約簽下去他是不會有變數，他唯一的變數至少數量上不會有變數，即便發生了形式變更的情況他合約裡面都有寫處理方式，但是計畫行政處理財產權的時候，決定權在政府，一般我們在寫這個的時候政府是沒有出現的也不可能出現，那這情況之下就產生一個很大的變數就是剛剛 A3 不停的在強調就是這是權利變換內部一個比較有問題的性質，那在來我們會講怎麼解決，所以這邊的話，政府進行契約會不會可以計畫行政，那以政府的角度這邊會出問題，就是我今天提出了一個契約範本，萬一我後來審議違反了範本的話，那我的審議要不要受到範本的拘束，這個會有法加入的一個考慮，那我今天的模式應該是他提出一個建議條文，就是假設民間要簽契約的話，那我政府為了審計畫避免你們的協議被我影響到，那我要提醒你有一些東西你們最好在簽合約的時候要把他考慮進去，那在合約的角度比較不會有前後衝突的問題，那第一個你要考慮工作時間，第二個就是基本的權利保障，那這部分的話我覺得或許由第三方的評鑑機構這邊來協助政府來或許也是一個改進啦，那政府來提供的話比較注意的是行政立場的問題，那這是第一個建議，第二個建議的話我覺的關鍵還是有關於提到的，因為都市更新他本身是一個所謂的民間處理還有協商的空間的存在，政府處理的話他基本上依法行政掛在那邊的時候他其實沒有太多的人性，所以在審議的時候其實剛剛主任有提到就是說專業對專業，那我這邊提供一個建議，我們在早期災後重建的時候，921 震災基金會那時候基金會要做震災辦法，所以他們的計畫有沒有具備所謂的貸款自償性，我們還幫他做技術審查，那審查的時候那時候他們估價報告來的時候我們還要，應該說我們會請公會，提供意見，那同時我們也委託一個負責的單位去針對他這估價面來提出意見，那提出意見的話基本上分成兩個部分，第一個就是合適內容跟合法性問題，一定要立正清楚，因為畢竟我在合併計畫的時候他是一個內容，那所以第一個我一定要有合法性的監督，那會產生問題的部分我覺得是在於他產生出來的價格到底合不合適，這也就需要高度專業判斷的，那價格合不合適的話一般我們的處理模式，過去的經驗，剛剛蔡律師有講在挑選案例的部分，他今天只要挑選的案例只要不是誇張的話，理論上這個結果八九不離十，那八九不離十的時候當然民眾對這個結果他很在意，差很多他也很在意，但是至少經過

這兩關之後原則上他不會有違法的問題，那接下來的話就是我的行政審議到底要不要介入，這個我覺得就是要比較謹慎的，這部分的話我覺得要回到剛剛我的建議是不束不理，今天如果這個合法性的監督跟基本的挑選沒有問題的話，這時候沒有爭議的話如果行政介入的話，他會容易產生新的糾紛，那這如果有發生爭議的話，我才是透過所謂的不管是一個什麼樣的審查機制，只要在立法授權的合法範圍之內，由委員會這邊來派委任代表針對意見來做特別處理，那他目前在審議上有一個前置作業叫聽證，我覺得說所有的爭點都要在聽證上整裡清楚，那做審議決定的時候基本上來講我覺得應該針對聽證的爭議，就回應到剛才 A3 講的一個過程，那當然聽證的話我覺得在參與者這邊的講法會希望就是說，聽證應該給老百姓多點，不要顧慮別的程序，多一點的發言機會，那我覺得今天如果從爭議處理上面來講，如果說我要讓這個審議是有效率的，我覺得今天政府放鬆一點，至少權利變換計畫這塊放鬆一點，我覺得是有必要的，因為有預備聽證嘛，聽證本身本來就是做來協商的機制，那我用現行法去做處理，彈性的解決，把大部分的問題在這個階段，就是那個資料都把它弄得非常清楚我再做決定，那基本上來講因為聽證有時間上的限制嘛，你放棄說明的機會的話，那你決定對你不利的話，那這時候行政機關就可以卸責了，那所以我覺得在現有的制度可能是比較快的方式，那只是說在操作上把他細緻化，就是所謂的預備聽證、聽證、然後再來就是裁決，那裁決的話我比較建議就是如果真的是很大的爭議，就不建議到委員會去處理，應該是要有一個專案的方式，用委員會的專案，那這時候我覺得是政府在挑選委員的部分就非常的重要了，因為這等於是一個行政訴訟前的一個處理，所以他一定要有一個高度的，就是說對法律的認知是一定要有一個程度，不能夠就是委員憑自己的見解跟好惡去做決策，否則的話這部分再後面的行政訴訟，對實施者非常的不利，因為恣意裁量的話他本身就會產生違法的效果，所以這部分我覺得在審議上，市政府這邊一定要節制，就是說避免個人意見的過度發揮產生市府違法這樣的風險，那基本上來講的話我剛才針對事前的話就是條文建議，那事後就審議這邊我覺得要把爭議整理化的方式，那我覺得現行法都是可以走，我覺得純粹只是處理方式上的調整大概就可以了，那以上補充。

A4：我講一句話，我也很有感覺，我覺得剛剛 A5 講得非常好，那 A5 其實他有講一點，就是說我們現在的問題沒有爭議的他也去進入審查，也去聽證，那變成我們花很多時間在處理那些沒有爭議的，反而有爭議的我們沒有時間和人力去處理，我覺得這點真得非常的重要，那其實如果我們好好去處理那一塊，那問題會少很多

S：那我覺得針對江科長可以針對他們兩個都有提到現在在審議裡面沒有爭議的，不知道你的看法？另外剛剛他們幾位也有聚焦再回應有關於估價這部分的制度，也有一些回應出來，我不知道你們對他們提的意見還有沒有什麼可以彼此在對

話的?然後這裡面他有講到其實要讓權變是公平分配的好方法這部分，這部分權變的介入跟他的角色是很重要的，他不太可能太廣泛，因為你在這個過程裡面可能要在前端或是後端可能是我們一開始就要確定我們政府的一個角色，這應該是這樣的地方，否則的話其實各位都有提到很多某一些可能再進審議會前搞不好資料要委託給相關的一個專案，然後可以針對這樣的爭議建議怎樣的去檢視比較合適，其實我在審議會旁觀的時候聽到，其實部分的委員他提的意見，他扭轉的幅度是非常非常的大，然後也確實有看到那個實施者還是再那邊是比較弱勢的，所以我都不知道那個整個這樣的一種的共識，共識的程度還是說會不會再引發這樣的一個爭議，我想這個也可以再聽聽兩位他們意見有什麼可以回應的?

A2：剛才蔡律師有建議風險管理費要正名，那因為本身有人做就是社會運作，這是這個辦法，所以因為這是第三法規，我的今天第二場會就有提到你們的這個問題，那我們現在再做共同負擔提列標準的糾正，那其中就有一個提案就是要將風險管理費把它正名，把他改成利潤及風險管理費，就講清楚這就是利潤，你要去調動他，即使委員再討論，你要平凡論述，因為那是人家的利潤，所以這樣子你可以減少實務上很多問我有關我收到的意見說那個整合既然風險小那竟然有風險管理費，他覺得小就應該零，可是這如果它正名叫利潤淨值，那你就不宜過度的調動他的，不宜下修他，這是第一個，我們現在要改為利潤及風險管理費，我們有這個提案，我們想回應大家的意見，這是第一，那剛才提到審查密度，以及審議會的能量，尤其是剛剛兩位都點出來聽證應該要發揮聽證解決爭議的聽證的制度設計就是 for 解決爭議，那所以應該要善用聽證的制度，那其實在很多場合都這樣提醒，但這個我們覺得那這個有一個先天的限制因素就是剛剛 A5 接著講的有講說聽證辦太多了，你沒有爭議的案子也在辦聽證，那這目前又是受限於法令的拘束，法律目前的拘束就是管你全部同意還是不同意，只要是都更案全部都要辦聽證，還沒講完，那都更案包含了各委員也都知道是一個擬定案的變更案，擬定案是一個案子第一次拿出來討論，變更案指的是他曾經核定過的，他可能正在興建，他只不過是金融設計的調整，這個案子很多，這種變更案也要辦聽證，那聽證辦得莫名其妙，他也找蔡律師，蔡律師也幫我們做諮詢委員，他就是裝模作樣弄一個聽證，那是一個無效的作為，消耗行政資源，可是你也受限於法律的拘束你也是得辦，那這種大大小小的會，我們之前做過統計，我們每週要辦 11 場類似這樣的會，一天就兩場，早上一場下午一場，像昨天三場，一堆人出去然後開會，但是有一些會也許有一點效果，那有些是無效的，所以這個在修法上我們也一直直呼說聽證這個制度我覺得確實有助於解決爭議，但是不是每場都要，這個我們也的確回應，我們也需要這樣子的修法，那我是不是就針對這兩點各委員提到的我們也很想來繼續朝修法讓制度可以運作得更有效。

S：那其實從剛剛江科長這邊也可以知道說，某些這樣窒礙難行的東西可能都還不是單純的市府這邊的行政作為，而是更高上層的法律規定，那這裡面就會牽扯到我們不同單位共同的提案跟支持才會促成的修法這些

A1：我提一個比較跟公平正義性有關的，就是有一個 case 他本身就是違建，他違建 100 多坪，違建 100 多坪我們案照現在的獎勵制度我們最多給他 29 坪左右，那實施者可能是不知道怎麼協商，本來實施者共同負擔要跟他就等於說不算他吸收，可是後來可能因為撕破臉了，後來就不管他照來，你法律規定是說他容獎，只能拿到 29 坪，可是後來他發現是說如果他參加的話，那就很麻煩，他現在可以住 100 多坪的，結果更新後變成 29 坪，那所以他當然要反對到底阿，他變成說是一個很大的爭議，所以我在想說這個權利價值，權利價值怎麼估現在是用外加的，那如果說現在因為容獎我現在因為公平性，因為我另外一個思考的點，我們現在都市更新他的獎勵，是不是過頭了，因為我當然源頭是說，我們現在土地他的使用強度，比如說因為容獎越來越高，可是我們現在是沒有實施土地漲價歸公的一個具體的落實，所以說你這個容獎整個土地使用強度增加了，那增加變成說權利利益，很多效益都歸於土地所有權人，那所以我覺得說這也是不公平的，那我甚至認為說應該有一些縮減，那因為都市更新很多獎勵這是為了促進更新，那可是某種層面來講這是造成不公平的，所以我認為說比如說像這種占用他人土地的違建戶，理論上是因為土地權利人不對才對，應該是要逞罰他，可是現在用國家資源來補助，來給他獎勵，理論上如果他是違建戶的話應該他的補償，他應該把他估價，適當的估價，那估價實厚的估價他應該隱含在比如說原地主他的權益是要原地主來分擔，補償給他才對，所以我的意思是說這份東西變的是說在這個估價，我不知道這個估價作業，目前估價作業對這個違建戶他的價值，理論上應該是要把他整個房地價值估進去才對，然後再去分配，而不是透過政府容獎的制度來做處理，因為這個案子就是說反正如果法律制度是這樣子，我給你 29 坪，你就是只有 29 坪而已，所以你現在說如果假設現在來講爭一爭，也沒辦法善療，因為法律就是只有 29 坪，那你怎麼辦？所以他一定會反對到底，所以類似這樣的爭議也是有。

A3：那我想剛才這些問題是說如果真要追另外一個源頭是 46 條以外，應該是要修正，要怎麼去檢討台北市目前的法定容積，因為早期台北市在概很多 4.5 樓，所以很多基礎容積就是百分之兩百或三百嘛，可是你現在的住商一修就是 225，我這樣做可不可以？可以阿，置於花錢重建可不可以？可以阿，我蓋不回來，所以說，一橋之隔新北市很多的住宅區第一線幾乎都是 300 坪，那就是說這個有時候是不是另外一個源頭啦，就是今天不管你講容積有沒有通過獎勵，為什麼台北市松山只有 225，這等於是對現在 4.5 樓住戶的懲罰嘛，我這是另外一個源頭，那第二個問題是，違章佔用戶的問題，因為那只是救濟的機制，要不然如果民間實務處理那就先告，那政府這方的角度是要訴訟，

就是說其實現在民間的處理反而是棍子跟蘿蔔都很難，一定是先告，為什麼？阻斷地上權，然後安置，這才是標準做法，但是有時候違章戶就是，其實說實在大部分會出在一些公有土地，因為過去沒人管，那公有土地最好是你明天試著去幫我處理這些地上物，就是這可能又是另外一個議題但可能又偏掉了，但是民間如果做好這樣的佔用，理論上一般就是訴訟

- A4：都更議題我覺得真的是滿複雜的，其實我覺得講到容獎就更難，其實剛剛 A5 講的就是說都更的公益性在哪裡？其實有助於解決都市內容的一些質詢，尤其一些本來關於維護好不好，設法他能改善，他很難改善，但是話說其實這樣的問題，這確實是有公益性的，但是反對都更的就會講說，管理維護不善但你拿容獎，拿強拆來解決，這好像似乎有點詬病，那所以講到容獎就會有一個真的就是很麻煩的議題，像違建戶，我剛好最近有審新北市一個案子，他們的舊違章建築戶是滿值得同情的，當初跟建商買，建商落跑了才不善倒閉，所以他們沒有地只有房子，你買到最後只有房子，那委員當然大家都同情，其實他們如果沒有地沒有容積獎勵，甚至 20% 你用完了都還沒辦法解決，我很同情他一直叫實施者，盡量讓住戶最後能夠分得至少不要低於原來的使用面積，可是委員又從他附近的交通脈絡一直砍他的容積，你這又要馬兒好又要馬不吃草，所以其實都更真的是很複雜難解的議題，所以剛剛那個問題有時候就是沒有這麼單純，如果從都市整個公益的角度來講，這樣發容獎真的是很不適當，但是你要解決個案的問題你又只能靠那個東西

- S：好我們今天大概也花了兩個小時，非常感謝各位今天出席的專家學者，都是從各自的觀點，可是我覺得滿有聚焦，尤其是江科長也針對各位提的問題給了各位相關的提出了一個理想面，當然也有現實面的一個問題點在，但是我聽到的是大家都有針對那個問題就是針對問題的本質沒有差異太多，大概只是說那個問題的理想面解決的機制要怎麼出來，我想就從各位剛剛講的，解決機制本身隱含了相對性，像剛剛 A5 講的，你一定要照既有的制度落實，但是你相對的在容積這邊也有空間，但是不過聽到剛剛江科長在講他現在針對共同負擔這邊也有考慮到利潤及風險管理這個角度來，那可能公平的這些標的，這個估價的標的對相關的標的，相關團體裡面應該考量的應該納進去，那我想這些可以我們在做這研究有很大的參考價值，那我們就謝謝各位的出席。

104 年臺北市府都市更新權利變換機制廉政研究

民眾座談會逐字稿

訪談日期：104/6/17

以下訪談內容：

S：針對市府整體的廉政做調查，去年裡面在做調查以外會針對水利跟工程，就是民眾對這部分的信任程度，那今年以都市更新當做一個...所以就這過程利用民調以外，另外我們也會去對都市更新爭議裡面的審議會去作觀摩，然後也會針對這裡面專家學者辦座談，也會跟我們民眾辦座談，基本上就是想針對都市更新權利轉換的機制，會受到影響的人，我們對這樣的機制做一個探討，所以我想提供給各位剛好另外一個對話機制，可以針對這些問題提出自己的觀點或者建議，其實都會有幫助，我們在做這個研究的時候解讀一些資料，還有最後我們提出建議的時候不是關起門來，是有很多的依據有很多的憑藉，那這個對市府或是對相關的就會比較有透明，可以具有參考價值，那在我們開始座談以前，我們就請我們的研究員魁甲，先跟各位報告一下我們這次裡面研究案初步的一些調查的數據給各位做一些參考，然後我們接著有擬定幾個議題，待會大家一起做一個 discuss，好不好...

S：這個只是一個很簡要的初步調查資料，那在我們座談以前，我們先彼此認識一下，我簡單介紹一下，我是這個案的 S，我是在警察大學擔任外事警察學系的教授跟系主任，那我長期會參與這個，我就是民間的透明組織也有擔任他們的常務理事，所以這個研究對我來講我們有接受司法院的一些調查，就是他們法院的滿意程度，從這些我們都會更親自的去瞭解民眾的觀點來看，他們的感受他們對政府的期待，那接著我就簡單跟各位介紹一下在我右手邊蔡又瑋蔡主任，他是我們現在臺北市府都發局政風室，所以他今天來也是想聽聽看各位的看法，因為有些民間有任何的投訴或一些案子的話，會從他們這邊來，那我想他今天出席也是想聽聽看民眾一些觀感，那第二位是我們彭龍三先生，那我想我們這邊很多人都認識了，接著這位是揚美之楊小姐，那接著我們會邀請各位來這邊座談，可能都是有時候是在審議會那邊我們去做觀摩有機會認識的，我們就覺得說你們都是願意採取行動，去表達自己的意見，那這個是我們最想要邀請來的，因為我覺得這樣會表達的觀感，比較會掌握相對多元的一些想法，那另外這位是我們的陳仁豪，法家法律事務所的陳仁豪，也是在我們這裡面做一個法務的代表，然後接著是我們的張弘毅先生，張博士，他本身也是我們這裡面所有權人的代表之一，那我也是在審議會裡面認識他的，那接著是我們的陳章煒陳先生，那另外這位是我們臺北市政風處的代表，那他來也是想聽聽看我們每個人不同的觀感，那我想我們.....所以各位可以從剛剛這樣的初步調查，這就是為什麼我們也滿想說，

這樣的一個權利變換的機制，其實原本是想彌補在民間的合作興建的過程可能會有一些不信任或是說不完美的地方，所興起的一個機制，這個機制現在應該怎麼規範，怎麼去做改進才能迎合民眾的一個趨勢，那這樣的話相對來講其實對我們的承辦，都更處，才有機會提升我們這個施政的滿意度，那我想這個大概就是我們辦這個裡面，想要找一個方法可以促進我們現行的一些做為，那我們現在就是...當然是以這三個題目，各位可能會有 1.2 次的表達，你看是綜合性的都沒有關係，我想我們表達會有對話，所以我們會針對我們這邊的意見做一些補充或是我自己的一些觀感，那我們現在就開放，看看哪一位先進在這地方可以先給我們一些意見(8.45)

- A4：那我後來我先講，在座 S 好，各位先進大家好，我性陳，陳章煒，我本身是從事營造建築，那現在這個也是這個都更案的地主之一，所以我對這個案相當投入，大概有 10 年的歷史，所以我對都市更新的條例或者權利變換的東西我都有詳加的研究，現在主要流程就是說，關於這個開放程度，其實都市更新不外兩個，一個就是事業計畫，一個權利變換，事業計畫一般來講的話，大概比較不會有問題，因為實施者他設計的話一定式取得最佳的容積，那個設計得很好，而且一般的地主民眾，對這個事業計畫也不見的...要不是你學建築的，根本不可能去瞭解，那問題出在哪裡？權利變換，都市更新為什麼會慢呢？就是卡在權利變換，最重要的是，比如說我現在就舉兩個例子來講，都市更新條例，他那個都市更新權利變換實施辦法第六條，第六條就是說權利變換前各種土地及更新後建築物及其土地應有部分及權利變換範圍內土地之評價基準，由實施者委託三家以上鑑價機構這部分，最後這句話是要點，因為為什麼由實施者委託三家以上呢？委託三家以上有一個前提是說你實施者委託的鑑價公司，鑑價公司一定是聽實施者的話，我今天我要你做一坪 50 萬，一坪 80 萬，隨便他操控，而且一般我們做生意，我也是生意人，有一個慣例，你委託三家以上的話，實施者真的會去找三家嘛？不可能的事情，因為據我所瞭解一般的估價大概都 25-35 萬左右，一家啦，因為我的同學也是在做估價師的，他一定是找一家，比如說我今天如果是實施者，我找一家我就找你，你再委託兩家來陪標，就是一般我們的工程就是說，三家估價...今天就是說我 50 萬委託你，你再去請兩家，我今天做 60 萬，你做 50 萬，你做 40 萬，你來陪標嘛，所以這個東西非常的不透明化，問題就是出在這個地方，所以今天我有一個意見是說，他這個東西喔...那我不要講廢話，今天美河市案，今天的臺北市車站的...都是因為這權利變換估價的機制不正當，所以才會出這個紕漏，他把估價把估值造價提高，把土地價值降低，實施者的那個所分配的比例，相對得就提高了，所以，而且實施者有一個心態，我今天我就做一個...行情是 100 萬，我就做 50 萬，我就每天跟你審議會廬，我今天提出建議一坪 50 萬，權利變換算下來 2 樓以上平均一坪 50 萬，那審議會就說這個呢...他就說好，他第二次就說 52 萬，又太便宜了，我 53 萬？慢慢跟你磨，磨到最後審議會就算了讓他過，而且審議會我還要講，

所以這個東西我認為我建議就是說，像這個估價師應該由三方來找，實施者找一家，審議委員找一家，地主找一家，而且這費用都應該讓實施者來支出，這樣子話就公平，要不然有一個方法就是說你要把這個估價機制，照政府採購法，你要公開，公開來招標三家的估價師，看哪一家最合理，所以這個最大的問題就是權利變換，所以今天都更為什麼會慢，就是卡在這裡，老百姓不服，地主也不服，那實施者為了暴利，行情 100 萬我就慢慢跟你磨慢慢跟你磨，磨到最後瞭不起我給你 6.70 萬好了，我覺得這是最大的一個癥結點，這個是一個，另外一個，有沒有時間限制阿？

S：講一個每個人都可以先講...

A4：好先講...那另外我再講...

S：可以再談一個也可以....

A4：那另外我有書面可以讓大家都參考...

S：在那個所謂的那個...估價的部分，我們確實有聽到這樣子確實是爭議的一點，那我們也滿期待各位像剛剛陳先生這樣，我們在提不合理點的時候，那從一個角度，合理的應該是什麼，也可以把他帶出來，那我想這樣的東西裡面我們就可以很快的聚焦，搞不好聽到他的建議裡面其實應該在考量是什麼因素，我想這個是可以...我們接著再看看是哪一位...好我們請張先生

A5：因為我對那個都市計畫這些是很外行，但是因為本身的土地要弄，那結果呢開始變成說廠商來跟我們講，是說以合建的方式叫我趕快同意他，他為了要快速的有什麼幾成的可以成立，所以叫我們一點的給那個...他有給一個公式，然後公式很複雜，那我就想既然是數學我就把他抄下來，結果後來過了好幾年以後，變成說政府說這些都他管的，所以說每次拿了通知，反而現在變成不是你講了就算了，那時候跟他約的，那我們跟他約的.....他有請法律事務所來，法律事務所竟然把他合約上面的...我說我一定要 copy，他說不能 copy，這是我們兩人私下的合約，不能有 copy，那好最後他給了 copy，竟然把上面法律事務所的 title 沒有印出來，只有印條文，那我問他這有沒有效，他說你跟他簽了就有效，所以一開始感覺就是被建商有騙的味道，那又湊巧最後在估價的時候，結果發覺我在前面最靠近長安西路最頭的一段，最前面那塊是空地，再來就是我，我一直說我是第一家，我最靠近長安西路應該很有價值，他跟我講你不是第一家，前面那個空地也是一家，好就算前面那個也算一家，你放在這裡結果我估價出來每坪的單位價值竟然輸給後面這樣子的那家的單價，那我就很不服氣阿，所以那時候我教授為什麼會看到我，我一路走來就覺得奇怪，為什麼？因為在還沒有估價之前我們發生一件事就是說，他拿一個圖來說我們要蓋成這個轉角的這一家是銀行，那我說銀行這個我租金可以很高，而且銀行租出去的話可以一次拿好幾個月，所以我要那

一家，你給我大概算一下那家多少錢？開了很高，那我跟他講，開玩笑那個銀行 1.2 樓竟然跟別人的估價都不一樣，又特別高，好你要這樣整我我就說我不要，那這下子我會注意你後面變成我不要你不要給我修改，所以他不能改，所以我們的梁子可能是這樣開始結下來的，來欺負你也不是，我覺得說因為你拿出來的價錢你還要給他很多錢，不可能啦...那現在就是估價結果我覺得說不對阿，為什麼我在前面靠近馬路的地方比人家巷子後面的還要沒價值，那我就去他講，而且去跟估價的那個總經理講，就是說估價公設比例，結果當時連他們建商都在，說你估價錯誤，有偏低，那我說好幫我衡量，弄了以後我才知道原來我這邊如果提高的話，全面都要改，所以他又決定不跟我談，那個市府怎麼回答也沒回我，所以什麼事情都不知道，我就火大寫一個函去說我不想都更，那結果這個函寫下去他就派他們經裡來跟我吵架，他說不要就不要沒有人這樣子，意思是說我們都可以談的為什麼要丟到市政府那裡去，不想報告的意思，所以我們這好像就是這樣...一直出來，但是我現在感覺就是說，你那個機制，算好了之後你改了大家都會受影響，所以當然就不能改，而且他只有一家在估價，我感覺他只有一家在估價，所以這是我感覺到不公平的，那剛剛我們陳先生他講了一個問題，應該是從三方面不同角度來估價，結果我有跟他講說這樣估價不公平，他就講說那你自己出錢來估價，他現在講得自己出錢，多少萬阿...

A4：起碼 30 萬左右...

A5：對阿，不要的結果你就變成犧牲，不能參與...

A4：所以都更就是不合理，非常不合理

A5：是這樣子的，那可能開始把我故意估低，是應該是我跟他講要最好的，我跟他講你整塊地蓋得最好的那塊，結果我自己沒那個餘地，我去算哇這麼貴阿，銀行這個地方怎麼這麼貴，所以這個可能是這樣子的來釐清...

S：好我們剛剛張先生他比較從各自的親身經驗，他的親身經驗就應証我們講的確實在估價的過程裡面相對的估價的結果會影響裁決的公平，就在我已經靠路邊了我怎麼會比巷內...所以這裡面的估價標的，你是怎麼估的，然後你是怎麼認定的，這裡面可能也是當前其中的關鍵，然後怎麼樣可以讓民眾在估價的裡面取得一個信任，那這個確實是我們看起來估價的內容跟估價的標的是關鍵的地方，那我們可以再開放再看看我們與會代表可以再表達意見

A6：我先大概題一下，這邊兩位先生我之前都見過了，其實他們的聲音從很久以前我們就聽到了，那為什麼那些聲音講了這麼多年，那像彭先生也因為這樣子...其實彭先生在社會上也算是知名人物，那為什麼他的委屈都沒有人聽到，那其實是政府我覺得剛剛這個民調喔，以我現在對市政府的瞭解，我覺得今天有教授出來當 S 是很好的，我以前就很信賴警察大學，那市政府的人

員我覺得不是不好，那為什麼市政府都發局的民調會那麼低，其實現在我們參加審議會我看那些官員或者是說我們這些像蔡主任，其實大家都是理想性的，大家也都會願意幫忙，可是為什麼這些聲音都還是聽不到，我要講說這是程序上出了問題，其實大家都講說民眾好像不懂，民眾都在個案裡面，個案裡面要爭取自己的利益，甚至有建商有時候會說都更有誰？有幾個懂？包括律師有幾個懂？那民眾就是刁民，他只是來多爭取一些利益而已，那可是為什麼會變成這樣子的情況？我們有冤，今天還好有一個管道可以講，那可是這些冤情還是在這邊，那我們應該要在哪裡講？我們應該要再審議會講，以前審議會在我們 709 號解釋其實是我們事務所跟文林苑詹律師他們一起提出的，那以前是說公聽會，後來 709 號解釋說你要讓民眾有陳述意見的情形，陳述意見的機會才要辦理一個審議會，而且要做聽證，那結果聽證我實際到現場，大家認為都覺得我講的是枝微末節，但是我剛剛講的其實我們有跟市長提，就是說我們到審議會，我想大家大概都有到審議會嘛，大概就是我們地主們在一個小房間，大概就是這個小房間大小，幾十個人擠在那邊中間隔一個玻璃，我要講這個代表什麼，這個不是市政府的人不好，可是你把我们隔起來我們的聲音聽不到，我們要看 monitor 我們要透過麥克風聽他的聲音，我們當然認為你就是黑箱，我們認為你就是貪腐，後來為什麼建商跟他們坐沙發椅坐在裡面？我今天不談個案，其他完全不談，談程序問題，為什麼市政府會被誤會？你首先那個場所就是在程序上是不對等嘛，我今天是地主，照理講我在這個都市更新的制度裡面，我是他的原始...

A4：對，最重要的角色，應該是最...

A6：那我要講話為什麼我不能講？

(A6：抱歉先聽我講)

A6：中間就隔一個玻璃，那時候就很好笑，我看到隔一個玻璃，不要講說到底有沒有不法的事情發生，光是我聲音不能傳出去我就鬱卒了啦，我就覺得裡面在講我不能回應，這個就是我覺得就是人家會覺得黑箱產生，可是很好笑，我聽說...因為我們有跟市長講，市長說可是下面呈上來說什麼你知道嗎？中間那個玻璃要改成安全玻璃，要改成強化玻璃，我說這些地主怎麼可能衝上去揍你們這些官員，這不可能嘛，但是大家可以平心靜氣在裡面講，但是你要給一個程序公平，陳述意見的機會，這個其實是聽證程序，這其實是大法官解釋說要賦予地主的權利，因為...什麼叫聽證？聽證他跟...其實就像法院的辯論，有的時候我們讚看電影，看美國國會常常辦的一些聽證，他是兩邊的當事人共同可以陳述，共同可以請求調查意見，雖然說他不像法庭一樣，我們上法庭我們可能這麼激烈的攻防，其實沒有，他可以有更大的空間，S 可以支持他的發言，或者是說他甚至用一些比較瘋狂的舉動可以請他出去，但是我要講得就是說，第一個，為什麼大家審議變成聽不到？你不要擋住，

市府這邊不要擋住地主，你要讓地主公平的坐在那邊，跟大家講話，我可以聽建商一直講一直講，我覺得上次我去幫處長還是局長？幫處長，其實我覺得他人不錯，他有願意為地主去著想，可是他聽不到這些聲音，其實我覺得我從他的觀點，我從他講話我覺得他有想幫忙，問題是他聽不到需求在哪裡阿？所以我第一個建議就是說要把玻璃拿掉，聽證我本來也會跟市府做建議，聽證要按照聽證的程序，也有公平陳述的意見，這個我想跟大家談完之後再來做補充，我的意見就是說要讓如何聽證制度，要依法讓大家有陳述的意見，這意見的集合。

S：我覺得從仁豪本身這樣抽離以後然後提出一個，今天可能長期以來出現的一些問題，然後我們都想要設法實質上解決那個問題，可是在程序上如果沒有相互的尊重甚至沒有相互地實質上相互平等的表達機會，搞不好真的信任機制就出不來，他剛剛講的那個因為我前幾天親身去那邊觀摩，所以可以感受到，那我想這是很建設性的意見，可以提供做參考，我們會在建議的地方也會把他具體的表述

A4：我話比較多，我先附和陳律師的話

A6：我不是律師，我是發言人

A4：喔喔發言人，其實你講得跟我第二個構想完全一樣，現在法院都要陪審參審，為什麼都市更新審議的時候，我們可以來親身來參加審議阿，為什麼要別人一起審？那是我們的權利阿，我們的東西阿，為什麼要讓第三者去審呢？所以這個沒有道理，而且我去參加，我從 95 年就去參加，將近 10 年，我現在很累，你都市更新審議你所有的發言人你要準備 35 份文件，書面資料，結果念一念，時間還不到就噹噹噹時間到了，要把你趕下去，講完以後，他不針對你的話，通通不回答，你連那個會議紀錄一個字都不寫，那你現在在放砲嘛，人家根本不鳥你，我講得比較不客氣就是說，人家甩都不用你，所以我的意思就是說，第二個建議就是說，都市更新審議所有的地主要一定保障的名額參加才審，在來一個話題，你一定比例的更新比如說現在臺北市政府的話，我算過了，臺北市現在政府官員阿，有 7 名，然後府外的那些有 13 名，總共大概 20 名，那其他那些幹事阿那些加一加大概有 30 幾，那我們今天看你就是說，你一定的比例你地主，2 個人或 3 個人，你推派代表嘛，在審議會裡面你發言，一定要有發言的份量，才有辦法讓他們不會去亂搞，這個就是我書面第二張，這個是非常重要的，不然不公平阿，你現在政府都說你們法院要陪參審陪審阿，那我們的權利讓人家去審我覺得一點到裡都沒有，我們都不能發言，多講一句話時間到就把你趕下去，我就發過好幾次言阿，有時候 3 分鐘頂多 2 張 A4 紙，講一句不好聽的話就是，我有時候寫多一點根本沒辦法念阿，時間到時間到，我要爭取第二次發言，對不起我們時間不夠，這個搞什麼嘛？我們的權利隨便讓人家支配，我覺得非常沒有道理，

所以第二個我今天要提的就是說我們所有的地主要有一定的保障名額去參審，參加審議委員的審議，就是附和這些...你不只被擋在玻璃外面，我還要進去審，才合理，你地主不懂，你推派兩個代表嘛，拜託人家去審，才有理由

S：我覺得陳先生因為補充的非常充份，所以他在表達的地方我們可以理解提案的基準跟必要，那我其實初步聽，他講的也不是所有的地主，而是你要推派代表，那我覺得這個其實從現在審議的實質性來講，確實不是只有形式上，要有事實上

A4：要公開

S：讓這個機制裡面有一個平衡，那我想我們會把這樣的意見給我們在做建議的時候會把他具體的呈現，那接著各位也可以在針對他，這兩個從估價的方式然後在參與這樣都市審議的意見，各位都可以有具焦的回應，像剛剛我們的仁豪他也有，我相信等一下應該會有後續意見的提出，好不好？我們可以再來...來我們彭先生

A2：那個是說大家好像都在這邊，那可能要有點火花會比較好，比如說兩方得不同意見這樣會比較好一點，那不然大家講的都一樣，從建商講了什麼...這樣不是很好，那我看一下研究背景跟目的，有寫道文林苑跟永春案，這個都是我投入的事情，然後我也在那個就是立法院裡面弄成一個就是...田秋堇的幫忙，所以在裡面跟姚文智，跟邱毅他們討論的兩年，可是最後都更其實沒有按照我們的想像，因為大家是一個在過去的那些利益團體，還在裡面的時候本來就很難去討論出一個可以突破現狀的法令，那跟大家說抱歉，那我今天我講說我不是從那個...我是從都市更新的方式來的，而是從一個公民運動的有從事的人來去看這一次，比如說我如果用大眾的一般身份來看都更這件事情，可能會比較客觀一點，那就是像剛剛陳先生這邊提到那些比如說事業計畫沒有什麼問題，那我們回歸就是我們剛剛有提到說都更處、都發局他們的清廉程度是備受到批評的，覺得有幾個人造成這些事情啦，一個是文林苑就 000 拆房那件事情，然後再來是 000 跟 000 就是收賄被抓的事情，這些事情造成我們對政府的不信任，那也就是各位有參加都市更新審議，包刮玻璃我們就對政府非常的不信任，想要把他砸掉，所以想要換安全玻璃也是合理的...就我們如果說政府今天發生事情，就是 000、000 跟 000 他們有收賄，這個我們今天講亡羊補牢，這個洞到底補了沒？那問題看起來是沒有補，那剛剛提這個洞，這個洞從哪裡來？其實不在於權利變換，而在於事業計畫，不是權利變換，因為在事業計畫的時候他們可以准許他的容機提高到多少，容積獎勵多少，那如果我是建商，我是現在是營利事業嘛，我今天這個地方本來可以只能蓋 5000 坪，我現在可以蓋 10000 坪，那我要行賄，我一定會想要行賄阿，這洞沒有補起來，所以你給審議委員會跟市政府這樣

的權限，那審議委員會這個組成我們剛剛講有將近一半都是臺北市政府的人，那這些委員都市長他勾選的人，所以這個審議會的公信力也是有問題，那如果我是營利事業，營利事業一定會想說我這個決定到底是誰，我要找誰做白手套，然後去行賄，這個洞到目前為止沒有補起來，那這個洞要怎麼補呢？我們市有去想過也有去參訪，就是說現在都市更新有一個叫做.....我們最近在笑的事情就是，都市更新因為 709 的釋憲有聽證，可是都市計畫沒有，可是都市更新到底是什麼？都市更新他講難聽一點就是都市計畫的違章建築，頂樓加蓋，就是這樣，那如果說依個違建他都有聽證，那都市計畫為什麼沒有聽證？這是題外話就是說要強調一個就是說，都市更新因為他容積，他可以給你 0，他可以給你 2%，甚至給你兩倍，那我是覺得這就是行賄，這個東西就是你要不要給政府，就是給這些人權限就是給他容積，如果你把這個歸零砍掉，就回歸到都市計畫的情況，那這個東西就是回歸到容積，你必須要全面去探討這個容積到底有沒有公益性跟必要性，比如說文林苑，他強拆了之後你可以進去裡面上廁所嗎？絕對說你不能進來，那你說公益跟牆拆的功用到底是什麼？是沒有的...你說文林苑那邊，中間出來一坪是 100 萬，那我如果是瑞揚，我是不是想要行賄？就是行賄阿，其實那案子行賄地就是 000 不是嗎？永春案跟文林苑，其實在最早核定的就是 000，所以 000 那個嘛...那所以這造成就是如果真的要扭轉的話，這洞必須要去補起來，所以你要讓言下例證就是事業計畫這個洞就是要補起來，那另外也談到剛剛估價師的問題，或者是審議的問題，我會覺得就是說今天這些問題這些玻璃怎麼來？因為建商在台灣，建商是申請人，那臺北市政府是被申請機關，那我們地主，住戶是什麼？什麼都不是，所以只有列席，你沒有表達意見的機會，你要講就是我們的建議是一次一個你要表達的意見，有些不用，之前有些已經講過了不用在講了，就是你沒有...你不是申請人跟被申請有關係的，這關係是有問題的，他跳脫你那個就是民法裡面有受益處份排除干涉的權利，他跳脫了那個東西，所以這個東西通常就是你說日本跟韓國，他們可以就是有兩條線，一個是政府在做，他們叫再開發，政府在做，那另外一個就是居民自己做，沒有建商這條，建商他只會是參加的人，只有在那種情況那玻璃才可以拿掉啦，甚至你連沒那玻璃的時候連審議都不用啦，回歸到如果我們今天是住戶要組成的，今天這個計畫怎麼形成，我們現在可以看到很多的都市更新，他要蓋 20 樓.39 樓，你就看他共同負擔擬出的坪數，1 坪的成本是 40 萬，可是建築師會跳出來說你只蓋五成，1 坪成本 6 萬塊，這就是你那個計畫怎麼形成，應該是由住戶做主，像他們常常在講日本六本目，是所有人的讀書會，不是公聽會也不是說明會，所以住戶要自己處理你們之間的問題，那 500 個地主裡面有一個 founder，兩年就蓋好了，這個就是...所以回歸到一個問題是，我們這個到底是誰做主這件事情，其實應該是要拿回來，那我們這麼多年的都市更新爭議跟對政府不信任，不就是因為居民不信任建商嗎？所以政府在收建商，收送件人的案子的時候，其實是我會覺得是，能夠擋住

就擋住，就盡量去輔導居民自己去成立一個更新會，他可以自己去衡量自己的口袋夠不夠深，蓋 5 層樓就好，還試口袋夠深要蓋 39 層樓，那當然很多都市計畫的管控嘛，就是你要把那個權利拿回自己的手上，最近看 FB 有一個影片是一個藝術家，他做了很危險的事情，就是他讓任何人可以拿任何東西對他做任何事情，那非常危險，甚至有人拿著槍，抵著他的頭，上膛的，也是被別人制止，有人拿剪刀剪開他的衣服，他也很緊張很害怕，可是最後結束的時候，我不知道是他說還是別人說，就是說當我把權利交給別人的時候那你怎麼死都不知到了，所以你這個都市更新你要怎麼樣把那塊玻璃拿掉，就是你要怎麼把權利拿回來，那你才有資格做在裡面跟政府去談，而且政府甚至連審議都不用，你們已經談好啦...不管是 10 年 15 年，你透過內部的溝通，去完成的事情的話，政府其實很輕鬆阿，那今天沒辦法解決就民事解決嘛，國外有一個就是叫做麥杜啦，就是你可以請求麥杜...那公務管理條例裡面如果有人怎麼樣，你是可以用民法去請求某些的權利，那你政府也不用...你只要政府沒有強拆的人，沒有像 000 那樣強拆，今天不會有多少人行賄阿，你不要給人來...就是由居民去決定他房子要長什麼樣子，在這個角色裡面建商他只是投資人，在國外他們的建商竟然是做參加人，後面給他做營造是要公開招標，那我舉個例子就是說，我們現在制定的就是沒有做好這一塊，所以有個案子他們的...自主更新會，他們的工程就是民間的是 18 億，居然沒有招標，結果就是私下找人估價議價，就給人家了，那他為什麼要公開招標呢？就是變你議價的時候回扣嘛，就這點你政府的規定裡面並沒有規定說你一定要公開招標，所以他內容可能有很多制度上，就是縱使法沒有，可是臺北市可以訂定自治條例，去管控這些東西，你應該公開招標，那估價師的問題簡單講就是說，應該要有一個會計師來檢查，所以你今天如果是更新會的時候，這案子結束要清算，清算有一個制度你就不會變成這樣阿，所以建商在做這個都市更新產生一個問題，他不用清算他根本把他結束掉嘛，所以他今天權利變換裡面的所有的共同負擔，為什麼更新後，你那個 1 坪成本要到 40 萬？因為他共同負擔，房子還沒有蓋嘛，所以他要用第三級的材料去做，然後他說他人事費用多少，他風險管裡多少，那他提了就算，你完全沒有辦法去檢查他，因為他已經把成本灌高了，灌高他才可以拿走多一點，像那個估價的也是一樣，他把房價估低，他成本灌高，那他就分多嘛，這是一個很簡單的道理

A2：他有一定的計算公式嘛，可是如果說今天你把權利拿掉，另外就是說你要怎麼樣去切斷那個關係，比如說估價師你要就是看到權利變換規範只有實施者可以找，所以我必須要纏著實施者，否則你沒有講話的資格，你就算花錢找了第 4 家估價師，政府也不承認啦，我的經驗是這樣，所以就是我們想像那種情況，自主更新會的時候，政府會分階段補助你們，就是說補助到將近千萬嘛，他分階段補助，那這樣的做法就是請會計師，就是說你今天更新會要組合，組合必須要提撥錢，預繳給臺北市政府，由市政府去找會計師，來

做會計檢查，那你回歸估價師的時候，也是一樣，我們預繳費用給臺北市政府，然後臺北市政府在去找 3 家估價師，那不然是按照估價師公會的名冊，剔除掉不要的，然後去抽籤這樣會比較公平，那所以在估價師面對的對象是市政府，那最主要是做檢查，那他不用面對到更新會的理事，他不會面對到建商，他沒有壓力，該怎麼做就怎麼做，這樣會比較乾淨，你要切斷他們的關係，就是把估價師跟實施者，包括居民，包括任何人都不可以有金錢利益的刁難，這東西要切斷，包刮後面的為什麼要公開招標，你現在都更很多時候為什麼會有黑道開槍，其實就是黑道不是實施者，是要搶主方，那我今天就這個地方，比如說狗熊的地盤，所以主方要給他做，可是你今天公開招標的時候可以杜絕這些東西，所以為什麼很多開槍的，那你今天如果實施者他為了要對付住戶，所以他找黑道來做主方，然後主方來對付住戶，很合理阿，所以這都利益關係阿，一個一個切斷，我們已經就是亡羊補牢嘛，就有經驗發生事情，這些洞我覺得就是要盡快把他補起來，然後當事人的話，地主要把自己的權利拿回來，那地主的權利要拿...可是今天都市更新就容許建商去申請案子，拿事業計畫同意書申請案子，所以政府可以在這一方面盡量的去擋，不要讓他...就是盡量讓住戶自己來做，那住戶關係是民事關係，跟你政府沒有關係，其實也不用什麼審議啦，反而不用審議，就是你只要按照前面我們國家應該要有一個國土的計畫，那中央就是應該要去訂定臺北市若真的要都市更新，臺北市應該要去訂定某些的計畫，然後地方政府就按照那個計畫去做規範，那在前階段的規範中央跟地方都已經講好這個地區的容積大概是多少，你今天市政府就沒有必要去挑你容積阿，今天事業計畫審的是容積要不要補那麼多嘛，決定要審的是你們受到欺負嘛，那這些問題在...現在都已經發生了，其實應該解決掉的...

S：我們謝謝，剛剛從彭先生的論述大家都會覺得他其實有很多實際參與的基礎，那他也有參考很多國外的經驗，然後也有提出像剛剛理想性的，而且是根本性可以解決的一些問題，那我這地方就拉回來再也針對彭先生以外，早上在座談也有聽到一個聲音是講說其實我們早期大概 80 年代以前，都市有很多由民眾這邊，民眾協議去合建，但是後來就發覺到我少數部分的居民不願意的話，就影響到...就發生說...那針對權利變換的機制可以讓市府適度的介入，取得增加我們的信任，但是現在好像實施的結果政府的介入的嚴，是不是真的可以解決源來不足的地方，還是反而是也沒有產生一個作用，那我現在是想回應剛剛彭先生講的，剛剛講說其實政府應該在建商提出很多申請案的時候，應該是不要讓他通過，應該要回歸到源來我們地主的自成一耕，那我覺得這個裡面有一個會讓人放心就是說，這是一個根本性的想法，讓民眾自己可以從，像他剛剛講的形成一個讀書會形成共識，那這個東西就是說現在在我們的都市更新還有我們的公民運動，還有我們整個居民自主的過程裡面，我們其實在想那個裡面要怎麼有一個調和的機制，是比較適合的，因為這裡面經常會針對部分的民眾比較停駐，而腳步可能...他的利益嘛，那這樣的利

益可以怎麼樣的回饋，讓公共性可以出來，所以我就在想說如果可以針對剛剛彭先生卡的那一個部分，跟現行的爭議裡面，其實這中間完全形成一個對峙就是說，其實他可以調合會比較兼顧到市民的一個自主性，也可以兼顧到大部分公民的利益，我想這個是我剛剛聽了以後可以再做這樣的回應

A1：不好意思，因為我家有都更，所以我從什麼都不知道，慢慢才瞭解，我是覺得房子是我們的，權利是我的，為什麼建商他透過就是協意合建，他透過私底下簽契約，他拿到多數人同意他就可以主導整個，像我案的建築，地下室沒有挖喔，像一個房子 1/3 挖，然後上面沒有房子，他挖地下室到 5 層，那有房子的 2/3 沒有挖地下室，蓋到 20 幾層，事業計畫也給他過，就很奇怪，因為我是非常平凡的人，我對建築也不懂，到處去請教建築師，結構師，人家都認為系統有問題，然後我的案子事業計畫已經通過了，那第一次聽證會我就存證信函表示我要退出，我就覺得那個建商權利一把抓，你講什麼他根本不用你，他就幾個樁腳，他甚至可以某個住戶他可以給你幾千萬，那像我是 1 樓，1 樓一樣阿，你是公寓的 1/4 照樣分，我說哪有這樣的，我買 1 樓是不是比較貴，就覺得建商很奇怪，政府為什麼會有這個都更法？非常不周全，就是說土地我的應該建商應該是代工者，他把我們的權利抓走了，然後他要怎麼樣，然後像我是店面的第二排，第一間，然後那個 1 樓店面照樣，然後公共設施是管委會，弄得非常大，只有 2 樓剩下兩間，這邊的固定這個人的，只有剩下這間，你 1 樓大家來抽籤，房子是我的耶，我沒有同意書沒有什麼，他甚至可以劃這個單元，那發起人也沒有通知我，就這樣給他過了，所以我對都更非常...覺得很感冒，非常非常感冒，然後每次聽證會因為我們也不懂，我沒有那個口才也沒有那個膽量，我委託人家講，講狗吠火車，沒有用，真的

A4：不理你，他根本不理你

A1：對阿，然後那個什麼，像事業計畫書...凡什麼都要自己申請，他最好建商你不知道最好，就是這樣，那都更局的他也是跣的要命，因為真的是...我去聽審議會都覺得，什麼跟什麼，都欺負我的，你在裡面審我們的東西，我們東西所有權人在外面

A4：對

A1：是不是犯人？

A4：你講話的權利都沒有

A1：然後到時候你健商，實施者利用政府的權利你拆掉，一定要配合都更，那公益性在哪裡？那我也講了那個建築圖我也都拿出來了，真的地下室沒挖蓋到 20 幾層，那個房子誰敢住？我雖然 70 幾歲我也要考慮我的子女阿，對不對？那個房子住了不是說財產沒有，連命都沒有了，到最後你看像台南維冠，

誰負責?你死的是死 100 多個，政府根本不看.....所以我覺得都更很多地方要修正，不然你政府就不要辦了，對不對?你要大家同意，我們那個案子真得非常離譜，甚至發起人他得到多少好處?然後建商就敢遊說，然後去問實施者，實施者那個什麼誰都是出資者，我們那個案子還有一個出資者，不到 50 歲的女生，他出資者，我說先生你是實施者你怎麼這樣講?那個費用是以後從我們的共同負擔扣的，我們地主有出錢，怎麼你說是實施者出的呢?他才靜，他以為我不懂，他想說你這個老人家懂什麼?就是這樣阿，因為為了這個都更我去聽了講座我去聽了，從一開始有講座我就去聽了，慢慢才瞭解這個都更很多都是我的東西，你沒有經過我同意你可以要怎樣就怎樣，然後建商真的資本額我去臺北市政府查才 2.3 百萬，我們那個地不大，公告市值也好幾億，他有什麼本事去蓋我們的房子，然後拿我們的所有權狀，到時候通過了去信託公司去借錢，錢是他拿走，是我們的耶，這個都更根本都...我是平凡人我就覺得是非常不公平，以我們以前古代的人你要拿我口袋裡面的東西你要經過我的同意，不必阿，就像在座我們很多人，要是有一位郭台銘，大富豪在那邊，我們大家口袋錢拿出來，大家分，這樣公平嗎?然後他也可以二次變更，像我們那個案子，那個管委會的面積非常大，他到時候可以二次變更阿，我們 1 樓的都更損失最大的是 1 樓的，真的他根本不會看你，不會聽你的，反正他顧好幾個樁腳，他根本不用你啦，你講什麼都...存證信函寫了，是政府說叫我要自己去爭取，那你到時候就不要說來強拆阿，我的案子是還沒有到權利變換，我已經發現這個問題，我在事業計畫書上面有看到，我今天也有連我的事業計畫書還有地圖拿來讓你們看，真的連地下室都沒有挖，那個建築師還是我們臺北市建築公會會長，他設計的案子喔，他畫那種圖...

A4：姓莊的

A1：對，我還.....我不懂，我先生 80 幾歲還陪我到建築師事務所去請問，他們都講一大堆，我老人家想的，一個人腳站著，你一腳有站一腳沒有站，上面 20 幾層那個房子能住嗎?我們是不懂建築法，我還到處花錢去請問人家，結構師人家也是嘆了口氣，說我也不能把人家拆落

A4：那個莊建築師他太太以前就就是民政局局长

A1：他退了啦...

S：我想我們...

A1：我講真的是委屈真得很多啦...

S：沒有沒有，可以從民眾的角度可以深切感受到為什麼在這個案子裡面他會有自己的想法，覺得這整個程序裡面他的想法沒有獲得一個真正的回應，然後在這過程裡面好像很難以對他覺得不公平的機制，產生任何影響，那我們就

在想如果這樣的話我們都更不管是民辦都更或是即將的公辦都更還是地主自主都更，我們在未來的這個，尤其具焦在權利變換機制這部分，怎麼樣應該是要讓民眾覺得他是相對的公平，絕對不是只有想要維護少數人還是，所謂的相對公平又要讓彼此都知道那個是，就是審議最後的調解機制，是怎麼做成的，所以剛剛也有小姐先生提到，所有我們制度代表一定要有人座到裡面，做最後決定的參與者，那我想我們接著可以具焦在現行，就是說除了我們剛剛彭先生提到非常不錯，其實盡量回歸到地主自主都更這樣的模式，我覺得那個是非常....我們尋求的也是最符合的，那在這之外我們現行如果還是要做其他的都更，有沒有其他方法各位覺得是應該朝這樣的方式去做而我們對所謂的不不管是建商信任度或政府信任度，我們會比較放心，比較提升的，或許各位可以再有一些意見出來

A4：我講比較...就是關於 S 講的，其實我早認為公辦都更比私辦都更好，第一個你公辦都更就是說你挑選的是公開招標，挑選實施者，你把這個案子這 case，這個土地攤開來，所有你願意的廠商你來投標，我這東西我要蓋 100 層，我平均 2 樓以上房價 1 坪 100 萬，你們願不願意？那你 90 萬你 80 萬你就不要談嘛，100 萬在來談，然後你這個都市計畫你設計也是一樣，建築師找來，大家公開來拼圖，這個就比較符合政府的採購法，而且現在每一個都更案都是幾十億幾百億，不是那個三兩億，起碼都是好幾十億以上，所以我覺得私辦都更已經沒辦法了，所以就改公辦都更，我倒是覺得公辦都更，一切公開...

S：這個也是一個意見，那我們可以在聽聽看各位在公辦都更裡面的可行性可以再做回應

A6：我主要覺得說因為大家講的都比較，就是可能都市更新條利比較修法的問題，那其實像彭先生講的，我覺得剛剛聽那樣講覺得研究真的是很深厚，那可是當然我一質覺得說我當然是贊成這樣的理想化，可是我覺得台灣做不到，因為這後面牽扯到利益太大，這不只是國家政策，而且今天這也不是臺北市政府要處理的，這可能還有很多立法委員要推動啦...

A4：98 年修正到現在都停在立法院

A6：但是我一直覺的既然臺北市政府有這個，可以讓大家反應的話，我覺得應該是在這個程序上盡量提出一些建議啦，就是說既然大環境玩不過的話，那至少我們要知道說梧棲對等，這是我的想法，所以剛剛彭先生有講到說，委員就覺得說其實人性容易那個殺頭的生意大家不怕做嘛，為了目標賺錢嘛，我仔細去看喔，那個委員其實說真的，隔太遠，我不清楚委員事誰在發言，不知道大家有沒有這樣的看法？

A4：我還去問，每一個發言我都去問這是某一某二...我都還做記號

A6：所以我今天有帶一個就是大家在講很多，為什麼大家會覺得聽證會無用，或者說地主只能列席，其實這個是因為大家搞錯聽證這個制度，跟國外或者跟學理上應該...因為台灣做了不少聽證了，台灣是行政法裡面有規定，但是實際上都沒有再做這一塊，但是其實是他這一塊裡面的規定，國外行之有年的話，他其實是讓兩邊有公平的機會，像 5/25 政風處跟教育局有合辦一個就是小小的老師他被違發進度嘛，那政風室應該很清楚，那為什麼說他們就弄了一個聽證，我想也造成很多政風處同人的負擔，可是我覺得今天就是要去教育說，市政府的同仁們應該要有去理解這塊，我今天有帶來等一下可以交給...我希望可以由下而上去傳達，主要是說今天我們講委員，委員會不會貪？就算我們改成公辦都更，改成任何一種方式，大家還是會收錢阿，該送的還是會送，可是要怎麼樣解決？我覺得今天第一個就是說透明度不夠，我們應該一開始審議會的會議紀錄要開始召開之前，我們就應該要把委員的學經歷基本資料，要讓每一個地主知道，其實我為什麼我要這麼講？因為貪腐我們現在在猜測啦，其實我現在對臺北市府還有就是說基層的公務員，其實我是滿信任，因為政風處有很多我同學阿，那整個我也簡單跟都發局，跟那個建管處的介紹科，那個紀言如先生不知道你們認不認識？我是非常欣賞他，非常認真的公務員，那為什麼就是說造成大家的誤解？我覺得大家會臆測有貪腐的部分就是透明度不夠，今天如果我知道哪個委員，他是誰？而且就算我們在立法院旁聽好了，其實我們看那個 monitor 應該是要有秀那個委員的名字，那這個有什麼好處？我懷疑他抽錢的還是什麼，我現在可能是全盤都懷疑喔，因為我覺得不透明，所以我覺得審查委員會所有的委員，我包括府內委員府外委員我都懷疑，可是如果是仔細聽的話，你會覺得有些人是在護航，那可是護航我舉一個例子我不講個案，很久以前有一個就是說一個委員，他在審議會裡面講說這個案子剩下這幾個為什麼不讓他趕快過一過？這主案委員在講的，那我會覺得奇怪這個案子明明就還有爭議要解決，那為什麼要催他趕快過一過？而且他又在...我那時後仔細看我還跑到玻璃前面去盯，仔細看那個名牌到底是什麼？我發現他就是一個建商同業啦，以前曾經寫過文章就是說最討厭就是釘子戶，最擅長就是怎麼解決釘子戶，那這樣的偏頗的言論，我的意思就是說讓民眾地主他們自己去發現，他們會有自己的反制之道，你公開透明化之後，你貪腐就盡量不可能發生啦，當然不是說完全不會發生，可是就是我們可以去盯，哪一個是偏頗的，不要讓我們知道說他到底講了些話，在護航什麼的，他是誰都不知道，所以我是希望說，已厚的審議會可以發一個委員全部的基本資料，不是說要...是說學經歷，這些主要的，我覺得很認真的人像在座各位，都會去查，那只要去聽他們的言論，會不會有些人不斷的偏頗，那這個時候就會有辦法去阻擋說發生所謂不清廉的情況

A4：對不起你的話我可以打岔一下嘛？他委員的名冊在網路上可以查的到

A6：我知道在網路上可以查的到

A4：還有另外一個說，你知道那個委員他發言坦護實施者，你沒辦法修理他，我就當著他們的面講過一些話，他們怎麼回答？我們是共同審議，共同負擔，共同負責任，我們有什麼？這是大家的決定，你針對不了那個，沒有用，他就給了我這句話，你不要唬我喔，我說我這個案子我已經投訴到調查局去了，我說你不要唬我，我說我們這個案子是共同審議，共同決議，我們大家共同分擔，有什麼問題我們整個回覆，你只有一個，他閉嘴了

S：我想我可以理解仁豪這裡面真得有一個規範的機制，包括立委公告都會想到哪個委員發表什麼，那個大概如果有這樣的機制出來

A4：上面可能比較好...

S：就會有一些嚇阻作用

A6：就是說當場啦，因為會議紀錄會寫，可是當場的那個你要秀出來就是目前是誰在發言，你大概會聽那個感受度

A4：其實我坦白跟你講，審議會裡面最主要的一個就是主席，主席他要護航你的話很簡單，反正就是跟你講這樣子其他人不敢吭聲，因為主席就是都更處的處長，或者他是有別人代理，那你們這些委員都是我挑選的阿，你要當委員要經過我處長同意的，你敢發什麼砲？而且他們私底下都已經串通好了，你有時候還要各自在演戲阿，像我這個案子我坦白跟你講，我這個案子是地上 23 層，地下 5 層，是有土地占百分之 6.70，他實施者就是要坑市政府，他把 2 樓以上的平均價格，從 50 幾萬開始你看看，被審查機構造，就從 2 樓以上 50 幾萬慢慢磨 55,60,65,70，磨到現在 70，磨了 11 年，10 年，他 71 萬，你說合理不合理？

S：那我想章煒講的那個確實，是有存在的，不過我從側面的觀察我是覺得不一定，因為有的委員是處長的老師耶

A4：沒有沒有，你在聽我講下去，後來我也聽過某個議員，因為議員我也認識，我們這個案子有兩個議員，一個國民黨一個民進黨，把那個都更處處長叫到市議會去罵，結果罵他以後隔天他就另外開一個專案會議，把我們這個都更案另外不在都審會裡面喔，就在南門市場樓上，就開一個專案會議，準備要讓他過，我們聽到消息我也找議員，他有議員我們也有議員，我們再找立法委員去壓，結果他還是不肯，所以這個是很多敏感你知不知道？這個問題很大阿，不是說沒有問題阿

S：我們先讓仁豪把那個發言完...說完我們再補充

A6：其實那個我清楚啦，但是對我個人而言平常在處理案子盡量會想說，那各案可以解決，那今天到臺北市府來我是覺得說我們要提出一個可以保障的啦，就是在程序上面的問題，不過帶來一個就是說，聽證會的辦法，應該你們政風處回去府內應該也查的到，你們議會還有這個...就是說那個蕭曉玲老師請求回復教師資格的聽證會，我的意思是說希望大家可以去研究一下所謂聽證會是依據的辦法包括說我要通知當事人，那我們其實不能講說我們是第三人，至少地主也要非常的就是說定位在利害關係人，而不是只有列席者，那我意思要說，就是要幫你爭取發言權，如果你今天是當事人或利害關係人的話，你就有陳述意見的機會，所以當這個，現在情況可能混亂大家都有冤屈的時候，那你大環境動不了，那我會建議政風處或者建議都發局這邊有一個遊戲規則，那我的遊戲規則就是說他那個聽證會有一個注意事項是經過很多人討論出來，他是有一套比較公平也有像法院一樣有一套調查證據的機制，像剛剛講的估價師，我一直在覺得，就是說現在三方制衡，其實業界就是那些而已，我一直覺的審議委員這邊其實應該要有主動去調查，不是說每次來建商我今天還是講我過去這段時間又做了什麼，我跟誰談了很努力，然後我容積真的不能再降了啦，或者是說我的成本不能再降了，共同負擔不能再降了，這些沒有用，我覺得當然我也是贊成說要請民間參與審議委員會，另外就是職權上他們應該要賦予他們主動去調查，他們應該有一個，比如說很常見的人頭戶啦，其實人頭戶 google 一下大概都是建商的哪個董事的女兒，這個很容易就找的到，但是為什麼大家都看不到呢？因為審議委員會他們那邊都形式上的，如果按照這個聽證會的注意事項去辦的話，總是會有人主動提出調查，要他們去做說明，這個我是這樣建意讓大家以後有機會照一個，至少有一個明文的遊戲規則可以玩，因為我上次去看聽證，我一直覺的方處長不錯啦，我自己的認知啦，但是他有點就是說，這不能怪他因為聽證在台灣也那麼...因為以前在念法律系我們都沒有教這一塊，但是聽證其實是國外很長在使用的，那方處長那時候是講說，前面建商陳述完後，那後面 3 分鐘可能讓有住戶 3 分鐘講完，他就說我們聽證會，那我們開始聽證，然後大家就這樣點一點就過了，其實他搞錯了，我覺得那其實是大家對市政府的一個誤會啦，並不是說他們不清廉，而是說這個要程序...台灣還沒有很懂，那當然由臺北市府來帶領全台灣是比較有效的方式，所以我覺得說蔡主任這邊可不可以回去做建議，那如果真的不行這樣做建議的話我會想辦法去處理，但是不會說去找議員或立法委員啦，因為現在是需要一個遊戲規則而不是說每個人透過民意代表，這樣形態會變很亂，都更太亂了

A4：不是你議員是私底下的，你根本不知道，那是我們意源透過我們去查出來，透過議員去壓的

A6：但是我會...為什麼我會這樣建議，因為我會覺得說那是兩方異議的權衡跟獎勵下的，問題是剛好這個議員沒有被建商壓著

A4：對阿對阿

A6：所以你要有一套遊戲規則，今天是希望給市府程序上的建議啦

S：我覺得剛剛有一個也在不同的座談聽到一些意見，就是說現在我們希望政府在權利變更的機制裡面，集中火力去處理真正的，就是有民眾覺得這裡面有不公平不合裡的地方，那現在的制度法令規範是任何的案件都需要有一個這樣的相關地主民眾陳述的機會，也就是說沒有爭議的案件也要經過這個，反而這樣變成普及了，變成說沒有辦法有限的人力即終在真正有爭議的，我不知道大家對這個的看法，因為他們有提到，就是如果連一般民眾都有這樣的一個共同共識，如果針對沒有爭議的那我們就是以自己民眾的共識為主，不需要有額外的聽證，反而是讓市府的有限人力，去針對那個真正有爭議然後做比較細緻的，剛剛我們仁豪所講的那些就是不是只有列席，我是當是人我需要關心...

A4：我要參審阿我要審議

S：對，所以可以針對現成的在規範裡面不公平的地方也可以做一些建議，那我想這個在歸納起來我覺得會比較有一些...縱使在大環境我們沒有辦法完全改變，但在審意的程序裡面可以做得比較精緻甚至是讓我們覺得說我們本身民眾，地主有被公平對待，我們可以在有一些類似經驗的...

A2：聽證的部分是這樣，我是覺得不用擔心說那個聽證結果，有沒有異議要不要辦聽證，因為臺北市府這樣子辦，第一場的聽證我有去，那主席就說就是沒有其他意見就過了，那下一個案子

A4：不是，你很有意見好不好，他只是書面給你寫一寫也是，不用你啦

A2：因為你就算法院開庭也一樣，你不管當事人要不要來，你要開個庭嘛，那聽證的話其實要更細緻一點應該要有預備聽證，然後整理爭議，然後再針對爭議去做討論，這樣會比較合理，因為我們方處長或是那個...反正他們辦聽證我們看到的是跟其他空間沒有兩樣，你講你講講完你做紀錄，他不...

A4：他不裁決

A2：他不裁決他也不表達意見，就給審議委員，我就這樣過去這樣，這個空間就這樣阿

A4：聽證會的主持只有一個，不是全部的委員都來喔

A2：而且他也沒受過聽證

A4：對他是只有一個人來，那你建商你實施者講阿，好我聽到了我記下來，我回去會反應...

A2：基本上我們可以請法務部去訓練一批怎樣去辦理聽證，那當然民間像詹律師他們有那個桃園工程，他們也開始做聽證，那過去做的聽證，那都可以參考，那基本上民間不管怎麼弄因為是要請法務這邊請他去訓練一批法官來做，來教大家怎麼做聽證，那會比較好一點，然後另外一個是，那現在聽證根本不符合信任基礎，說真的，我們在沒有聽證的時候我們有居民就說哇好不容易終於有一個地方去瞭解說所謂審議委員會判斷民意是什麼？那過去當然這樣決定啦，可是到目前為止聽證你還是不知道審議委員會判斷的依據是什麼，所以我們看最近那個半年來，有些案子臺北市政府是敗訴的，那過去臺北市政府提的理由是審議委員是熱新專業什麼模式，所以他們應該具有判斷餘地，可是現在行政法不吃這一套，行政法公聽會教就是...但是還是應該要停住，所以現在在行政法裡面被駁回的，就是臺北市政府敗訴的案子通通都在權利變換部分，那我們發現行政法那邊就是說你今天政府不審，你執行是要過的，你政府不審那就我來，由我來聽證，你回去再弄，現在包括有人坐在裡面就說，包括什麼利先建設，吳興三小段，生命大廈，菁英大廈等案子，都是在那邊，臺北市政府都在那邊敗訴，所以你可以看到就是說現在聽證你要請法務部告訴臺北市政府什麼叫做聽證，要不跟過去真的沒兩樣，我們居民原本很期待，可是現在是徹底的失望，然後另外一個就是說，在現在我們制度沒有改的情況，大概可以做什麼，剛剛有提到一個說我們可以公開審議委員資訊，我覺得這個很不錯，但是有很多人打電話給我說你的資料要求就是要全程轉播，像立法院一樣，審議的過程，但是現在台北這樣的做法是不接受的

A4：你拍照都不讓你拍

A6：沒有辦法拍因為他們有罰則阿

A4：他禁止你拍

A2：他建商那群阿，馬上就跟那個更新處說，這個要不要錄影...(1:15:50)

A6：要，我跟你講，這邊我可以，因為上次的那個 5/25 的聽證會有全程轉播，所以以後應該可以進來，這個可以跟都發局說或底下的說，跟教育局、政風室、資訊處他們是怎麼做的

A2：這問題很大就是說在實際上就是，就是說民眾如果不服的話，那個地方會有自救會，然後有了自救會就會產生一個促進會，那促進會體制就會大，這自救會改名叫促進會去壓你，所以這種情況我剛要講的情況就是說，在那種情況下有要拍照，可是你會看到同意戶跟建商在喊抬出去抬出去這樣

A4：那叫警察來嘛，S 可不可以叫警察來

A2：這樣的情況，那所以就很難啦，那可是如果政府就是說開放全民轉播，就沒這件事情了，是政府不開放，然後另外一個就是，我覺得現在有一件事情

可以做得就是，政府應該除了更新處以外再另外架個網站，讓民眾可以查詢到都更的專門的...因為大家都說都更那樣子不透明，講很久了，那他如果有一個專門的透明網站，讓民眾可以憑自己的身分資料登入進去，以後可以看到這條街裡面有幾個都更案，再點進去這條街是哪家建商做的，然後他裡面容積獎勵是多少，然後建商是誰，營造是誰，那金額是多少，那大家就瞭解這些東西，那因為它牽涉到了一個東西就是如果我們大家對這個共同負擔非常不滿意，那他這個也可以逼著大家，就是政府可以要求就是說這個，除了資訊透明以外，你建商營造應該要想辦法做到公開招標，把建商跟營造脫鉤，那你今天才有辦法去審共同負擔，對不對？你今天沒有清算，建商做的情報你沒有清算，那你又沒有辦法去實質審他共同負擔，那又沒辦法又把人家踢掉一次，這...就是說既然已經有洞要去補洞，那這架設一個簡單的網站其實很容易，包括就是剛剛講的那個轉播，那真得很難嗎？現在手機隨便拿起來就可以直播了阿，那是很簡單的技術問題，要不要做而已，那如果政府還是不做然後被罵，我覺得沒什麼好怨的，昨天還有一個案子再跟律師談說，如果房子這樣被拆我們就把從蓋的布就進去，進去開電這樣，他就說好阿，所以你就是...人民他真的守不住到時後只有透過抗爭，把這件事情變成第二個文林苑，逼著政府去改變，那可不可以再這些犧牲還沒出現，因為這是要用刑事代價去換的，所以在這犧牲還沒有產生的時候我們要不要把這些洞給補好

A4：對不起，萬一剛剛彭先生講得就是說你現場轉播阿，有一個缺點，我今天是審議委員，現場轉播我不發言，等你會議結束我書面資料送進去，多的是這樣子啦，我當場我不發言阿

A2：這個委員不要期待太多，因為委員的話他當天只有 2 千塊跟一個便當

A4：而且他最少要審 5.6 個案子阿，所以這個東西非常非常...他每個案子我看起碼都一大疊，他委員有從頭到尾實際上去詳細檢查

A2：他只領 2 千塊

A4：所以根本不可能嘛，你一定事做夢，夢是之外，你緣木求魚，你要講委員幫你審的很公平很公正...你頭殼壞掉

A6：他這樣還是有幫助的啦，因為這樣配合聽證的話，因為聽證其實就是聽眾直接延遲辯論啦，就是變成有點照著做討論啦，所以委員就是只會讓 S 做一個參考，他只是一個附加的地位嘛，所以這樣子直播還是滿有幫助的啦

A2：可以做到像法院那種程序的話

A4：那你每個案子現在這麼多，你每個案子都要聽證，他哪來這麼多...這個案子拖得更慢

A6：不會，其實不會，因為現在審議會開了這麼多其實還是很冗長，大量的書面其實加重府內同仁的負擔

A4：其實我也另外覺得今天不是有政風處的是不是？我不曉得政風處，我這題外話，政風室是事前防範還是事後再來抓？你們政風室的宗旨是什麼？

A3：我來回答這個問題，事前事後都要做

A4：我跟你講，錯了，我這個案子我曾經投訴到政風處，政風處回答我目前這個案子審議中，並未確定，沒有辦法，我也把這個理由送到調查局，調查局我去做過筆錄，那個調查局調查官跟我講，陳先生我一看這個就知道有弊端，但是審議中，他有犯罪嫌疑但是沒有犯罪事實阿，我不能辦他，我又告到監察院去，不是是那個地檢署去，地檢署檢察官也是談不攏到那邊去，我也去給他翻，他說對阿我知道這個可以告，但這個沒有證據阿我怎麼辦他，那我說你起碼要把他的主管找來嚇嚇他，好好好我把這個承辦科員找去，我說你找這個小科員幹什麼呢？你起碼股長科長或處長把他找來，說這個案子已經再投訴了，他找一個小科員去，屁都沒屁用，所以我覺得這些政府官員，都是放馬後炮，所以我政風處就是說，你們應該事前防範比事後再去追更好

A3：我的意思是說，兩邊都要做

A4：兩邊沒辦法同時...

A3：事實上，那個我稍微解釋一下法律的東西，實際上再處理檢舉案件，所以檢舉案件其實你們可能會把我們想的太大，那其實剛剛講的沒有結果的原因是這樣，就是說我們在講有關於刑事訴訟獨立，他一定要有結果，懂我意思嗎？所以這是法律構成要件，不是我們政風不想辦阿，雖然政風人員沒有司法調查身分，我們是屬於行政調查，但是我們調查認為可疑的案件一樣可以送到司法機關，但同理可證我們一樣要遵循法律構成要件，獨立非常嚴，一要獨立，一要行為，你只要圖自己或私人不法的利益，都可以講，因而獲得利益者，就像我們剛剛講為什麼這個審議中案件，即使我覺得他怪怪的，我一樣不能怎麼樣，因為他的結果還沒審，你這樣懂我意思嗎？

A4：我知道

A3：所以不是不想辦，是的確法律構成就是這樣

A4：你們現在是說你們...但是你們中途介入他們會嚇到阿，說這個政風處已經在查這個案子了，人家也不敢恣意所為啦

A3：我們再比如說民眾陳情的時候對不對？提出陳情的時候我們要做調卷的

A4：對阿調卷你應該...

A3：事實上，我們在做調卷的時候地管人會知道阿，是知道沒有錯

A4：起碼你要把當事者跟那個承辦人找來對峙...

S：陳先生剛剛講的那個我大概可以理解，他都已經進入審議委員會，那個算是一個比較高階的一個，審議委員會在處理結果還沒有出來的時候，他們這個地方確實是沒有辦法啟動...

A4：我就只是要讓他們知道，那你根本沒有用阿，我們一直投訴，政風處也這樣講，調查局也這樣講，地檢署也是這樣講

S：對阿你都可以到調查局跟地檢署，這個是非常有行動力了

A4：對阿我一步一步往上阿

S：從這邊就可以知道說連地檢署也是一樣阿，你對那個還沒有過程有具體結果，他們其實...

A4：調查局調查官跟地檢署，說陳先生這個案子我們有在注意了，你如果有覺得你要你馬上再報給我，等你有結論你再去追就太慢了，生米已經煮成飯了，那所有的事情應該要事先防範，不要到是後來來追捕，你看像美河市案也是這樣子阿，事前不範你現在要追討幾十億，你要打官司太浪費資源

S：我仍然覺得說跟你相關的案子因為你的存在因為你採取積極做為，絕對有清廉貢獻，絕對在整個審議的過程裡面有促進讓他們原來一些

A4：他們有嚇到阿我知道...

S：對阿，所以縱使沒有那個...但是因為你採取了積極的行為...

A4：但是我跟你講我有一次再審議會裡面講過說，報告委員會因為我覺得這個案子我覺得有弊端，我已經投訴給調查局，調查局也說要查，那他就立刻回答我們的是共同決議，共同審議，你報哪裡都一樣，屁用，他就這樣跟我講阿，S 就這樣跟我講阿，你拿他怎麼辦？

S：他其實這樣講也不是說你的責任，他只是跟你講畢竟他的責任就...

A4：我們是共同審議，共同決議，我們共同負擔

S：我想這樣，我們可以再拉回來，我覺得我們其實聽到非常多的，包括陳先生還有包刮彭先生，包括幾位仁豪還有楊小姐，幾位在談，我覺得縱使現在沒有辦法立即做到，但是我覺得起這個報告審議會裡面會有全程轉播，然後相關的資訊透明網站，我覺得其實都是釜底抽薪，都是根本理想性，就是他或許沒有辦法一步到位，我跟各位講，我們也是在內政部營建署裡面，也是他們審查委員，營建署也是一樣阿，記者是在他們正式委員發言以前，你可以

來拍照，你可以拍有哪些委員出席，但是一旦進到實質委員的時候他們就要出去了，那這個就是因為他現在規範只有到這邊，那就像彭先生講的，幾個小時只領 2 千塊而已，那但是如果到...那為什麼立法院會？因為立法院要有代表民眾，他就想要塑造他們司法，代表他們的民眾發言，所以他有這樣民意的需求，那但是現在做不到不表示不能做，我覺得這本是可以提出建議，然後可以讓我們知道說其實民眾有這樣的期待，這個期待裡面可能會有讓他們覺得被整個審議的過程裡面會比較相信，我們會有具體意見，剛剛有聽到你們這裡面有提說，公開的可以去查，除了我是當事人，我也可以去瞭解現在都更的狀況，我也覺得都是很具體很良善地建議，我想暫且不用去顧忌太多這樣的建議能不能做，我覺得現在不提就沒有機會，你就是要提，會留下一個紀錄，會在未來的時候仍然是會滾動式的會被檢視

A4：因為我提的這個東西牽涉到都市更新條例修法的一個問題，那你看都市更新條例，行政院民國 98 年我記得是 12 月 25 日，送到立法院，你看現在幾年了，將近 7.8 年，還沒修，那你修法你也不用想說修的跟我們老百姓站在一起，修法都是利益團體在搞，在壓縮立法委員的，所以修法都是偏向實施者，絕對 100% 不會偏向老百姓，你放 100 個心，你也不要說修法會修得怎麼樣...

S：我這邊想提一個觀念，各位可以思考看看讓各位去想，其實各位在類似這樣的提供很多建議，可以從另外一個角度，我怎麼樣讓公務員，最基層的公務員、科員，可以保護他不會被脅迫，就是他可以抵擋的住，外在不當的關說或什麼，那個作業流程透明，透明到說不好意思我完全沒有任何裁量的空間，這個東西已經非常透明，其實我們在做簽議裡面，從這個角度來的話就是非常根本的，不是防弊，而是在先預防，那這個公務員在這個機制裡面，他有可以抵擋，透明的程度裡面可以讓他外面的干涉他會講對不起，這個不是我一個人可以去調整的，任何的關鍵審議都有他的機制在，連那個審議的機制背後都有一個機制在審議，所以你們剛剛在提的幾個包括能不能轉播，事後的紀錄，查驗，相關的資訊的透明，那個都是相對制衡的概念

A4：像那個都更處，一個承辦人，那個案子每天公文這樣寫寫，寫了他受不了他說我調職啦，那我了不起那個案子我不辦了，也會變成這樣，一樣啦沒有用，我就把你調走啦

A2：那個的話我這邊有些建議，我們有思考過就是前年有發生過一個案子，就是有一個樓層超高，那超高他們蓋 15 層樓，然後後來他們就找了議員去壓，要求樓層超高嘛，要前面的公園退縮三米，自己不砍要把公園退，那這個事情就是找誰把他罵一罵，罵完之後可能就曝光了，那我要講這件事情就是說，確實有議員會去壓承辦人

A4：會阿，幾乎百分之七十

A2：而且他壓了以後他還說比如說要都市計畫委員到裡面去，而且那個案子案照承辦跟我們講就是本來就有內定，他們一定就會成功的，不過後來就沒有成功，那因為有人去罵，而且是都市計畫外面的去罵裡面的，那我講這件事就是說，確實有這樣的情形，那我們想過說我們怎麼處理，那我們剛剛就有講到一個事情，就是這網站裡面的資訊透明當然也要加上就是誰來防這件事情，就是比如說哪位議員要求什麼，把他紀錄放上去，所以你能讓大家知道是哪個議員進行把關的事情，那因為這個我的實戰經驗是在立法院裡面就有立委，他們自己出來道歉，那我們這邊回覆就是說沒關係我們都有全程錄影錄音，我們都有全程錄音還打成逐字稿，對方不敢怎樣，另外他們也講到一個東西，說我們批評他們，你只要把這個東西就是變成是他政府可以保護公務員他自己的東西，把他們放上去，那這樣就沒有問題啦

A4：一定要公開啦，所有案子一定要公開，透明化才會公平

A3：我打岔一下，在公開的部分在市政府角度會不同

A4：對阿所以...

A3：你聽我們的意思不是我們不願意做...我舉最簡單的例子，我先跳開這裡，各位知道建管的案子，建管案子大家都知道說都有議員來做協調，公務員名字到現在...更何況是都更案，不是不敢你懂我的意思嗎？公務員真的沒有辦法做，我今天公佈死的還是我們公務員，大家都知道這個意思嗎？我們爭議更大，就是規模比較小的建管都已經做不到這件事了，不要講都更這麼大的東西，這真的不是我們不願意做，是真的不能...

A4：倒楣的就是最基層的公務員

A3：而且還有一個議員今天來找我們的是什麼形式？我今天把你叫到議會問你三句話算不算？他其實很多定義上的問題，然後我們的府內為什麼天天要跑議會？那我透過別人傳達給我的這樣算不算？其實都有很多很多的，不見得他真的是所謂的行招會或者是會勘，他不見得是實質的形式，甚至他不會有任何會議紀錄...

A4：不會協調，地方不會協調，你們公務機關比較不會，就是議員直接把主管叫來議會，研究室罵，那個才有用，我什麼方法我都搞過

A2：就是你們可以搞議程

A4：但是我的案子還是被壓下來了，他搞了 10 年還是...

A2：不過我存粹是不希望說透過外人進去，你如果透過資訊公開讓大家知道公務員受了什麼委屈，那這東西縱使我們有困難但是我們要想辦法去做到，你在法裡面定好就是說只要有人來訪都必須要上，就變成是一個...那當然叫到

辦公室你沒有辦法，可是那個如果我們講，電腦沒辦法阿，不是我們要出賣議員阿...

A3：你提到這部分倒是有啦，有一個情況他就會說他要查這要點，是有這樣的東西啦

A2：但是這東西你要把他...

A3：可是就是實際上我剛剛討論到的問題，這是真的我們在處理的問題，我今天我只是找你來，我只是問了你三個問題就放你回去，這樣算不算？其實我們會有很多很多的，你懂我意思嗎？很多模糊的部分，然後呢我們當然信任我們同仁或者希望你主動來做登錄，他不登錄其實說真的我也沒辦法在這上面做紀錄，我也不可能依賴這讓大家都知道，然後在加上你如果登錄上去議員...我講白話好不好，議員如果知道你把他登錄上去，你的意思是說我關說囉？他會說你是議員會說喔，不是關說，我沒有我只是做詢問，那我監督市政我當然有這個權利，知道目前的這些狀況，可是其實那個用字淺詞你很難去說我有沒有...

A4：但是現在議員串連啦，他現在不會找那個小科員，他都找處長級的，才有用...

A2：我們還是要想辦法幫他們解套，因為不管遇到的是建管的，建管處的就是在議會看到的他反而放心，他會以為是議員來要盯他嘛，所以看到我們反而放心，他們其實是怕議員，那怎樣讓公務員可以安心做他們該做的事，是我們要去跟他們講

A4：很難啦，我只講題外話，我以前在蓋房子，建管處我就坦白跟你講，反正我現在不做了，每次去查驗鋼筋，一定是拿錢，百分之 500 拿錢，那拿久了以後我就跟承辦人員熟啦，所以我開著車子去接他，以前可以指定哪一個人，現在不能指定，以前我那個年代我可以指定我跟你很熟我找彭先生來勘驗我們現場，我車子到了現場，錢就塞給他了

S：謝謝陳先生講的那個，曾經在...

A4：現在比較少啦

S：現在不可能，現在連今年我去看工務跟水利，他們要去查地下管線，當事人都不知道我今天要進來，倒了現場臨時去抽，然後他才會到那個地方去，所以我是想我比較會覺得剛剛彭先生幾個在講，確實我們現在要再做的這件事情除了從我們的市民角度，另外是從市府的角度，公務員的角度看，我如何，這個訂定的過程裡面，就那個行政透明甚至作業程序，是可以幫助我們市府的公務員，在這過程維護各位的權益，在這地方有一個公平的審議，我覺得這個是比較，再看待這個機制其中一個思考，那各憑本事的角力，那很難進

到這個法治，然後那個也很難杜絕，我知道會有但是這也不是我們今天再討論的，基本上還是要從這個地方來

A6：我想說，就教授說像這樣子的一個計畫我覺得不錯，就是我有一個建議，就是說把專家跟民眾打散，至少要一半一半，我這樣講不是說專家怎樣獲民眾怎樣，我是希望說他們互相聽意見，因為像民眾今天的意見其實透過我們單一管道，可是很多的專家也是會受到很多的吹噓，那他看了今天聽到他們的聲音，他們或許會看紀錄那些，慢慢聽慢慢聽應該多多少少會去改善，所以希望這種座談會可以打散，讓大家可以互相分享一些...

S：這是不錯的建議

A2：對於公辦都更的部分剛才提到說，公辦都更的話，就是推薦公辦都更，可是公辦都更其實是可以再就是說比如這個地方真得有這個需要，那這個地方的居民所得很低，他是要考慮進來，政府是可以適時的進場，那個是進場也要親自到裡面的人問要不要讓政府進場，所以他應該要訂立一個遊戲規則比如說這個地方這個建商搞很久搞不起來，那比如說有 30%的人不同意，這計畫就撤銷，假設說有 30%.....但這個政府明知道這邊做不起來，政府就應該要有人下去去了解去說明，然後辦座談會，然後讓居民再了解到說他的共同負擔到底是多少？那蓋好以後他會有什麼好處或者壞處？那說明好，最後假如說最後有 30%的居民是不同意，那政府就可以名正言順把案子結束掉，結束掉之後政府在訂個計畫，政府再提出訂個計畫，像當初就是都沒有訂計畫，訂個計畫然後進場，為什麼政府要訂計畫？因為政府現在的作法是，說我這塊地可以漲出多少錢，你要不要來標？這不對的，應該是政府對這個地方要有一個想像，你對台北的想像是什麼？你的法條是怎樣？對這個地方應該要有一個想像，這個地方到底缺什麼？然後由政府去訂一個計畫後，然後由政府跟居民一起做，或者政府來主導，那那個時候要把公跟私分開，就是如果居民就已經沒有錢了，需要你去管，所以他的房子你可以不用去管他，可是你至少區裡面的共同的設施，怎麼樣把街道拉直，或者那個地方要有公園、圖書館，政府要去做這些比較公共的事情，那時寄上來講就是說如果你的都更，就是政府公辦都更的想像都是再拆房子蓋房子，就是地主本來就有錢你要把它拆掉蓋房子，然後這個如果你拆房子蓋房子的邏輯，拆過 2.3 間台北還是一樣，你可不可以用另外一種方式，除了拆房子蓋房子之外的，有沒有更快的方式，可以改善這個地方環境的方式，然後就很快...政府下...又進來做了什麼樣蓋成，這兩年我們就要做，那有沒有兩年三年就可以執行完的計畫這樣來做，那當然不是強制拆除，那個是政府的問題，比如說台北的居民，可能都比你一個處長要有錢，他們那麼有錢了你還幫他拆房子蓋房子，怎麼會有這種事情？你要尊重他，他或許就是留給他，他可以自己改建的空間，然後政府公辦都更就要做你政府該做的事，那如果說居民願意跟政府一起做，是 OK 的阿，應該...

- A4：對阿，應該...最重要還是公辦都更去做，比較公開化，私辦都更除非你地主 100%都沒意見...
- S：可不可以再請教彭先生，你剛剛表達裡面，這樣的一種政府，他要有一個明訂計畫，去這麼推動，然後我聽起來你比較重視是他對這個裡面公共建設，但是對都更他實際上的結合應該怎麼做？就是在你剛剛的表述裡面
- A2：就是在政府裡面讓有些人願意跟政府共同實施，然後共同實施就有拆房子蓋房子的，那有的人他想要跟，就是他自己要改建那我們不能去干涉，那就是在這個公共領域裡面是政府比較可以作而且可以立即做，那你私的部分假如說他的要蓋 39 層樓，那就慢慢等自己去弄，政府不會幫你蓋好 39 樓，就是公跟私要分清楚，你今天公部門任何一毛錢都要花的乾淨，就是說你如果光看現在目前的公辦都更有問題的，就是剛剛的問題應該是說你，公跟私怎麼切分，再來就是你要怎麼快速的去進行
- S：現在有個，我剛剛會提這個問題就是難在，原來看起來這個開發這個應該是共同的一個公的單位，那公的單位裡面有幾戶你講的，那個有實例啦，那這個時候如果說她不再納到公的裡面，公共規劃裡面，那你請他單獨規劃可能跟那個裡面真正的整體規劃裡面，可能真得很難推動
- A2：因為這個來講就是說我們現在，就是說沒有都更，可不可以政府改建是可以的，可是因為變成說如果你沒有，如果政府進入的話適度調整容積，而不是說裡面的人還要去申請概要這樣子，所以這裡面的人假設說，他要自己去改建，他也必須要照都市計畫的遵照去做，他不會影響到他的，就是他要改建，那個部分就不知道有沒有回答到...也就是說那個計畫，如果說政府的計畫然後在居民也有自己的計畫的時候
- S：對，就是他原來應該是說我們有一個整體的開發的計畫，然後剛好這個邏輯在這邊，但是他有自己能力自己開發，這個時候如果你不把他完全放在都市發展裡面，那裡面可能有一些公共建設是沒辦法去做的
- A3：我討論一下，這邊雖然我是市政府的人，但是我想跟大家面訪一點意義都沒有，我們今天座談會就是要談，我們目前了解就是說公辦都更，因為我是政風室而不是業務單位，但是我一樣會開我們相關的會嘛，目前我不要去念公辦都更第 4 條就是說有哪些，那個法條很生硬，我們不討論，目前為止，有些比如說這個地區他的意見太分歧，走不起來，這個地區的利潤不夠高，沒有什麼廠商要去做，我們公辦我的認知如果沒有錯就是盡量挑這些來做，倒也不是說這個區域的人他自己根本有能力自建我還要去...
- A4：那就不會介入...

A3：對，因為你夠有錢其實我們都更對不對，就是有老百姓沒錢，我自己說真的，我是臺北市民我也辦過都更，只是我剛好是公務員，我其實也算是都更戶，那也就是說今天大家沒有辦法拿出這個錢，真的拿不出這個錢，我才要請款去做這個部分，再加上都市更新會得到容積獎勵，這案子很多嘛，那有些區域就真得是利潤就不好，就真的事放著爛沒有人吵著要做，這種我們公辦都更就會介入，然後如果太難做意見紛歧，因為其實都更做不起來，不論是權利變換或是更新計畫，其實全部都是同一個問題，不信任，我從頭到尾不信任，我包含我家那個區域連都市計畫都沒進，更新概要就已經吵成一團，像我家那個區域更了 20 幾年都沒有成功

A4：其實都市更新的好處是...

S：先讓他講完

A3：那所以說我目前認知，我不要去念法條，我認知沒有錯，我們都是專挑難做的案去做，就著真的私辦辦不了，那我們盡量公家接手，先能夠破除就是第一個不信任，因為我們不會沒是去賺老百姓的錢，好大家都會覺得說建商，那個殺頭生意有人做，賠本生意沒人做，建商一定想賺錢，這大家都可以理解，所以公辦都更第一個想破除這塊，當然真的啦，都發局在學習狀態，全台灣沒有人辦過，我們現在有很多改善的地方我們都知道...

A4：現在市政府所謂公辦都更就是朝向公有土地去弄，私有土地可能現在還沒辦法去處理

A3：但是我們局長態度是有願意做，也希望盡量能夠做，所以我們不是要喊什麼 22+n，什麼什麼，我們都盡量去做，為什麼要+n?就是符合條件來申請，我們都盡量去協助，那來申請當然就是只說居民有意願他才會來申請

A2：我當然知道你是新的，所以過去像...他其實就是公有地的都更，公有地的都更都是，我這塊地可以賺到錢，建商才會進來，是這樣，那目前就是局長做的那個公辦都更，第一個就是最難得就是南機場，所以可以想見後面的 agenda 真的...因為我覺得就是那個觀念還是一樣，如果今天還是站在要拆房子蓋房子的情況下，有的要全部拆有的要重建情況下，拆房子蓋房子的情況下那個紛爭會很多，所以都更案，我覺得應該是像那個案子他為什麼要跟臺北市決裂成那樣子，其實是真得就是局長沒有聽到民眾的聲音，就是只想自己做點事情，那我覺得那不對，那政府他可以做的除了拆房子蓋房子外，還有個辦法，都更還是可以用管理的方式，不一定要拆房子蓋房子，你只要公共設施弄好了其實其他問題就很少，所以說如果，在那個地方就很難整合，有很多不同意見，那你基本上可以做個計畫，這個計畫裡面大多數在做公共的部分，我覺得其實就很靠譜，那不然那個地方有社會住宅的需求，那那個

是在這個計畫裡面政府想像這個地方應該是什麼?要先做，而不是就是給建商做什麼就做什麼，那有一些案子難做的我覺得就是...(雷聲影響聲音)

S：彭先生後來這條，我是聽到那個，他在講的是其實都更裡面不是只有限制在拆房子建房子，所謂都更是那個環境裡面我怎麼樣透過管裡的角度去改善公共環境，帶動整體的城市的發展

A3：就是都更條例第 4 條我們講的重建整合，其實不見得是一定要拆掉重新蓋房子...

A2：我覺得那個不夠精準，都市更新條例第 4 調他那個是，你把建築就當做都更，重建...整建出那雛形的，那更廣得就是你都更的定義是什麼?要訂得更清楚，那不能只是我再想的...

A4：但事都更你說用改建，就是說不是改建，要重建的話也是有問題的，因為你現在要都更的房子都超過 30 年以上，裡面水電管路什麼的都不通阿，房子的外觀也很差，你在花那一大筆的錢去弄到，也沒辦法改變什麼，而且你都更有容積獎勵阿，你花那筆錢對房子面積沒有增加，隨意花，地主不願意花那個錢，要事我我幹嘛花這筆錢?對不對?我沒有利益阿，我今天為什麼要參加都更就是因為我貪那個容積獎勵阿，20%30%的容積獎勵，那今天沒有容積獎勵，我修房子我修我自己的話，我修我 3.4 樓，管你 4.5 樓，這個也是滿不合的啦，除非整棟是你自己的，我願意整修那沒有話講，那現在都是共有持分阿，那你要說我修 2 樓你 3 樓不修，可不可以都更，一個紅色一個黃色一個綠色，都更那個沒有意義啦

A2：你看 SOGO 對面那個大樓，你知道那棟大樓很貴對不對?住在裡面都很有錢，他們不是貼一個那個跟臺北市府申請整建，就是變成是不行啦，他有將進 1000 萬可以用...

A4：那個補助，他可以...

S，當然外觀也可以...

A2：縱使是他們....

A3：不申請整建跟都更喔?

A4：兩件事...同樣是都更處啦，你拉皮也是都更處，都更處有補助

A3：但是他轄管的不一樣...

A4：但是一般今天假設我是屋主我是地主，我這房子我不自己住阿，我租給人家，我幹嗎要投資 50 萬 100 萬去拉皮?拉完皮也不見得租金會提高阿?機率很低，成功機率很低，除非整棟是你的，人多嘴雜不是那麼簡單

S：我覺得就是聽不同的思維不同的方法，都更不是只有單一的一個建築物，包含環境本身的一個整建.....我想這是很好的，那還有一點點時間看我們這邊就是張先生還有仁豪這邊有沒有什麼意見要再簡單回應的？

A5：我不曉得，因為這個法律這方面我從來沒有接觸，但是我覺得在企業界通常都要透明化，你責任要顧好，那我感覺說我們都更要這些建商做事情，那開始的時候為了要大家精明，可以有個地方告訴你是合建，那突然又跟你說這個市政府不准市政府不准，通通都是市政府的錯，然後我們又不知道怎麼申訴，發覺這是什麼政府？事實上是他在這邊搞鬼，但是為什麼我們要訂一個規範給他，我一直再想說像我們在管理上，都應該要定很多規範讓他從開始的時候你只能這樣做，你要怎麼做，要有人訂個規範訂個流程，大家都不知道讓建商在那邊投機取巧，這樣弄，我本來就不懂再碰到這樣子

A4：張先生講的意思我明白了，就是建商來跟你講說我們來合建

A5：對

A4：一開始協議合建，然後他達到法定人數他送進去的時候，他改成權利變換，假設裡面有公有土地，一定要權利變換，第二個他把你的合建條件壓低，然後其他的讓他去審，然後他跟你講說這個權利變換只是應付市政府的，跟你的協議合建一點關係都沒有，這是兩條路，建商都是這樣子的騙，都是這樣子在騙

A2：那權利變換實施只有在自主更新會的時候才有可能實現，你只要有建商用權利變換跟你講...

A4：你要有公有土地啦，有公有土地一定耀權利變換

A2：但是至少我覺得臺北市政府可以做一件事情就是 25 條這個案子不要再收了，所謂 25 條制訂就是說部分協議合建部分權利變換，所以你看權利變換那本裡面只有看倒不同意戶他分到什麼，同意戶他寫就是協議合建代表，所以你根本不知道你樓上是誰選去，另外一個部分，這會有信任阿

A4：他都是這樣子搞這些

A2：這個就是在過去...

A4：你們都是這樣子搞這些...

A2：就是 25 條之一說申請團體送去法，我覺得這個地方要用權利變換進行，25 條之一他們是不收的，可是在這之後他們是收的，709 之後都更案要關係到違憲那種的，臺北市案子收的那種...(雷聲影響)，讓法律的人知道該審的就要審...

A4：真麻煩，這真得很麻煩

A2：所以這個就是這樣，他很多都是用 25 條之一收的，這個是完全不透明

A1：有的是私下訂那個協議合建

A4：協議合建案，私下訂的都不一樣，條件都不一樣

A2：現在政府公然用 25 條之一就是做黑箱的

A4：檯面上是權利變換，私底下是協議合建

A2：現在講的就是說我們現在只用 25 條之一收件，就是你不同意戶假設有 10 戶，那假設你社區有 100 戶，我 90 戶你是看不到是什麼，你只看到...(雷聲影響)，不同意是被公開的，在國外的權利變換這個制度是資訊透明的東西，在台灣變成是土地徵收的東西，就是強迫你要...

A4：強迫你，救是要強迫...他就藉用公權力來壓迫那些釘子戶

A2：那表示我們...

A4：那根本就是要，現在變成是建商的...

A2：建商做的都更權利變換都是假的

A1：都假的真的

A4：因為權利變換我就說有兩個，第一個你們有公有土地一定耀權利變換，因為公有土地現在他不可能跟你合建

A2：公有土地不會吭聲最好欺負阿

A4：對，他不吭聲嘛公有土地不吭聲，他反正就隨便讓你去搞阿，都是這樣子，那再來就是容積他要獎勵容積嘛，不是嘛？然後你私底下這些私地主，救是這樣被人家牽著鼻子走

A2：我覺得公有土地我們都有權利講，因為那個是我們臺北市的公民的，不是嘛？

A4：像我這個案子公有土地占 70%，他就是要市政府，他就是要跟市政府...

S：好我們今天利用兩個小時從各位有實際經驗也有再參與這樣公益的活動，然後提出來我覺得這裡面有一些比較理想性的，那不僅是只有房地，其實從更大的角度，那這裡面也有從各位親身經歷裡面可以感受到這裡面有些機制，一定要更加透明，尤其是再參與的制度裡面要更實質性的一種設計，這樣才會消弭所謂的不信任制度，那我想我們都會把各位提的意見在我們相關的調查座談裡面，去呈現，尤其在各位的這部分的意見，我們會特別把他凸顯出

來，我覺得現在更關鍵的就是不信任的問題，那我想就像各位講的，或許短暫期間這個信任機制不見得可以馬上去改善，但是那個理想性我覺得是可以出來，那這個東西基本上就是以...尤其今天我們有市府代表參與，我想這對他們來講在未來擬定相關條文可以非常關鍵，那我想非常謝謝大家的參與

A4：我想做一點補充，救是這個都更一定是要在公平公開透明化去做，就是地主建商兩個是平行線...

S：對你剛剛講的這些

A4：對，一定要是這樣子，你地主，他也是出資者耶，他是把土地拿給建商，建商你不要去買土地阿，所以兩個是平行線，是同等地位，我們出的錢

A1：我們出的錢

A4：我們出的錢比建商的還多耶，你應該從這個角度去想

A1：他只是個代工者

A4：我們土地價值比他營建價值還多

A1：然後他的共同負擔裡面的建築誰去督導

A4：他沒有，他隨便去講

A1：他要報一坪多少就是多少，那蓋不好誰負責？

A4：然後調查委員又用房價去跟你壓低，你就說他為了跟市政府從 50 幾萬，100 多萬的房價他從 50 萬喊起，所以這個更新真得很黑啦，而且我在講一句題外話，我那個案子是私有土地占 70%，馬英九當市長的時候財政局長李述德，他為了配合建商把那個臺北市私有土地參與都市更新的那個辦法裡面把他修正，本來是 50%以上就要參加，因為由市府來公辦都更，他後來把他修正到 70%，我這個案子我都有調出來，然後呢特別去修正臺北市私有房地參加都更裡面，把他修正，李述德時的是

S：這些資料你都有把他...

A4：我都有查了，問題這個你不要太相信政府，不要太相信那些官員，官員也都是向錢看，不適向後看，齊步走向錢看，不要太相信官員

S：我們今天謝謝各位，謝謝。

附錄四 臺北市政府 104 年清廉度民意調查」－調查問卷（電話訪問）

您好：

這裏是思多葛市場研究公司，目前接受臺北市政府的委託正在進行一項有關「臺北市政府 104 年清廉度民意調查」的研究，想請教您對臺北市政府公務人員及整體清廉度的看法，可否打擾您幾分鐘時間，請您接受我們的訪問。

篩選題

1. 請問，您年滿 20 歲了嗎？

(01)是，請問您的年齡是_____歲

(02)否，未滿 20 歲（請續問：能不能請府上年滿 20 歲的人來聽電話？20 歲以上民眾接聽後詢問年齡）

2. 請問您居住在臺北市的哪一個行政區？

(01)松山區 (02)信義區 (03)大安區 (04)中山區 (05)中正區 (06)大同區
(07)萬華區 (08)文山區 (09)南港區 (10)內湖區 (11)士林區 (12)北投區
95)拒答 (98)不知道

3. 性別？(由訪員自行勾選)

(01)男性

(02)女性

我們想先請教您一些問題。

4. 請問您最常看哪一臺的電視新聞？【本題為複選題，最多可選二項】

(01)臺視	(02)中視	(03)華視	(04)民視
(05)TVBS	(06)三立 SET	(07)東森	(08)中天
(09)公視	(10)年代	(11)八大 GTV	(12)客家電視臺
(13)非凡	(14)壹電視	(15)寰宇新聞臺	(16)其他_____
(91)不一定、都看	(92)很少看、都不看	(95)拒答	(98)不知道

5. 請問您對臺北市政府整體的清廉程度是滿意還是不滿意？【訪員請追問強弱度】

(01)非常不滿意	(02)不滿意	(03)滿意	(04)非常滿意	(95)拒答
(96)很難說、看情形	(97)無意見	(98)不知道		

6. 請問您認為現任臺北市長柯文哲是清廉還是不清廉？【訪員請追問強弱度】

(01)非常不清廉	(02)不清廉	(03)清廉	(04)非常清廉	(95)拒答
(96)很難說、看情形	(97)無意見	(98)不知道		

7. 請問您認為臺北市府各機關首長(如局長、處長、所長等)清不清廉？【訪員請追問強弱度】

- (01)非常不清廉 (02)不清廉 (03)清廉 (04) 非常清廉 (95)拒答
(96) 很難說、看情形 (97)無意見 (98)不知道

8. 請問您認為臺北市府一般公務員清不清廉？【訪員請追問強弱度】

- (01)非常不清廉 (02)不清廉 (03)清廉 (04) 非常清廉 (95)拒答
(96) 很難說、看情形 (97)無意見 (98)不知道

接下來，我們想請問您一些有關於臺北市府業務部門接觸經驗與清廉的問題。

9. 請問您最近一年到臺北市府和所屬機關辦過幾次事情(臺語：辦代誌)？

_____次 (98)忘記了

10. 整體而言，就您的經驗／印象，請問您認為臺北市府「警察局人員」是清廉還是不清廉？【訪員請追問強弱度。】

- (01)絕大部分都清廉 (02)大部分清廉 (03)大部分不清廉 (04)絕大部分都不清廉
(95)拒答 (96) 很難說、看情形 (97)無意見 (98)不知道

11. 請問您認為臺北市府「都市發展局人員」(辦理相關都市更新、設計、開發以及土地使用之相關規劃業務)是清廉還是不清廉？【訪員請追問強弱度。】

- (01)絕大部分都清廉 (02)大部分清廉 (03)大部分不清廉 (04)絕大部分都不清廉
(95)拒答 (96) 很難說、看情形 (97)無意見 (98)不知道

12. 請問您認為臺北市府「教育局」人員是清廉還是不清廉？【訪員請追問強弱度。】

- (01)絕大部分都清廉 (02)大部分清廉 (03)大部分不清廉 (04)絕大部分都不清廉
(95)拒答 (96) 很難說、看情形 (97)無意見 (98)不知道

13. 請問您認為臺北市府「衛生局」人員是清廉還是不清廉？【訪員請追問強弱度。】

- (01)絕大部分都清廉 (02)大部分清廉 (03)大部分不清廉 (04)絕大部分都不清廉
(95)拒答 (96) 很難說、看情形 (97)無意見 (98)不知道

14. 請問您認為臺北市府「環保局」人員是清廉還是不清廉？【訪員請追問強弱度。】

- (01)絕大部分都清廉 (02)大部分清廉 (03)大部分不清廉 (04)絕大部分都不清廉
(95)拒答 (96) 很難說、看情形 (97)無意見 (98)不知道

15. 請問您認為臺北市府「文化局」人員是清廉還是不清廉？【訪員請追問強弱度。】

- (01)絕大部分都清廉 (02)大部分清廉 (03)大部分不清廉 (04)絕大部分都不清廉
(95)拒答 (96) 很難說、看情形 (97)無意見 (98)不知道

16. 請問您認為臺北市府「觀光傳播局」人員是清廉還是不清廉？【訪員請追問強弱度。】

- (01)絕大部分都清廉 (02)大部分清廉 (03)大部分不清廉 (04)絕大部分都不清廉
(95)拒答 (96)很難說、看情形 (97)無意見 (98)不知道

接下來，我們想請問您對臺北市府公務人員「廉政不當行為」之評價。

17. 請問您認為一般民眾到臺北市府辦事情(臺語：代誌)，送紅包給承辦人員的情形是嚴重還是不嚴重？【訪員請追問強弱度】

- (01)非常不嚴重 (02)不嚴重 (03)嚴重 (04)非常嚴重 (95)拒答
(96)很難說、看情形 (97)無意見 (98)不知道

18. 請問您認為一般民眾到臺北市府辦事情(臺語：代誌)，找人關說的情形是嚴重還是不嚴重？【訪員請追問強弱度】

- (01)非常不嚴重 (02)不嚴重 (03)嚴重 (04)非常嚴重 (95)拒答
(96)很難說、看情形 (97)無意見 (98)不知道

19. 請問您認為一般民眾到臺北市府辦事情(臺語：代誌)，需要請客招待(臺語：應酬)的情形是嚴重還是不嚴重？【訪員請追問強弱度】

- (01)非常不嚴重 (02)不嚴重 (03)嚴重 (04)非常嚴重 (95)拒答
(96)很難說、看情形 (97)無意見 (98)不知道

20. 請問對您認為一般民眾到臺北市府辦事情(臺語：代誌)，承辦人員未按照正常規定程序辦事的情形是嚴重還是不嚴重？【訪員請追問強弱度】

- (01)非常不嚴重 (02)不嚴重 (03)嚴重 (04)非常嚴重 (95)拒答
(96)很難說、看情形 (97)無意見 (98)不知道

接下來，我們想請問您一些個人意向。

21. 請問您對前面所提到的各種公務員的印象，主要是從哪裡得到的？【本題為複選題，最多可選二項，並依序勾選】

- (01)家人 (02)親戚 (03)朋友 (04)鄰居 (05)同事 (06)鄰里長
(07)報紙 (08)電視 (09)廣播 (10)網路 (11)個人經驗
(12)其他 (91)都有 (95)拒答 (96)很難說、看情形 (98)不知道、忘了

22. 請問您對民眾送紅包給公務人員，可以讓民眾要處理的事情快一點辦妥的情形，是同意還是不同意？【訪員請追問強弱度】

- (01)非常不同意 (02)不同意 (03)同意 (04)非常同意 (95)拒答
(96)很難說、看情形 (97)無意見 (98)不知道

23. 若您知道送紅包給公務人員是違法行為，對於送紅包可以對您要處理的事情有幫助是同意還是不同意？【訪員請追問強弱度】

- (01)非常不同意 (02)不同意 (03)同意 (04)非常同意 (95)拒答
(96)很難說、看情形 (97)無意見 (98)不知道

24. 如果您知道或遇到公務人員有貪污的情形，您會不會向有關單位提出檢舉？

- (01)會【續答 25 題】 (02)不會【跳答 26 題】 (95)拒答 (96)很難說、看情形
(97)無意見 (98)不知道

25. 您會向哪些人或哪些單位提出檢舉？【複選題】【跳答 27 題】

- (01)政風單位 (02)廉政署 (03)調查局 (04)檢察署 (05)監察院
(06)立法委員 (07)警察局 (08)媒體投訴 (09)公布在網路上 (10)其他_____
(95)拒答 (96)很難說、看情形 (97)無意見 (98)不知道

26. 您不會提出檢舉的原因是什麼？【複選題】

- (01)怕個人資料曝光 (02)沒有證據只好作罷
(03)檢舉也沒用 (04)怕耽誤個人業務處理
(05)曾提出檢舉但沒有得到回應 (06)不知道向哪個單位檢舉
(95)拒答 (96)很難說、看情形
(97)無意見 (98)不知道

27. 請問影響您對於臺北市府整體清廉評價的原因為何？【複選，至多 2 項】

- (01)對政府的信心程度 (02)市長是否為自己支持的政黨
(03)行政作業的效率 (04)行政流程的透明度
(05)行政裁量的公平性 (06)施政績效的感受度
(07)媒體輿論的影響 (08)其它_____

最後，我們想請教您一些個人的問題

28. 請問您最高的學歷是什麼(讀到什麼學校)？

- (01)不識字及未入學 (02)小學 (03)國、初中 (04)高中、職
(05)專科 (06)大學 (07)研究所及以上 (95)拒答

29. 在目前國內的政黨中，請問您比較支持哪一個政黨？(回答「選人不選黨」者，請追問「非選舉時期」整體而言較支持哪一個政黨)

- (01)國民黨 (02)民進黨 (03)新黨 (04)臺聯黨
(05)親民黨 (06)民國黨 (07)時代力量 (08)其他_____
(09)泛藍 (10)泛綠 (11)都支持 (12)都不支持
(95)拒答 (96)很難說 (97)無意見 (98)不知道

30. 請問您的職業是什麼？

- | | | | |
|-----------------|---|--|---|
| (01)主管人員 | (101)民代
(104)民營事業主管 | (102)政府行政主管
(105)民營事業公司
負責人(自營商
人)，有雇用人 | (103)公營事業主管
(106)民營事業公司
負責人(自營商
人)，沒有雇用人 |
| (02)專業人員 | (201)政府部門研究
人員(科學家) | (202)私人部門研究
人員(科學家) | (203)公立醫療單位
醫事技術人員
(醫師、藥師、
護士、醫療人
員) |
| | (204)非公立醫療單
位醫事技術人
員(醫師、藥
師、護士、醫
療人員) | (205)會計師 | (206)公立教育機構
教師 |
| | (207)私立教育機構
教師 | (208)法官、書記
官、檢察官、
司法官 | (209)律師 |
| | (210)宗教工作者 | (211)藝術工作者(演
員、表演工作
者、攝影師) | (212)文字工作者(作
家、記者、劇
作家) |
| | (213)公營事業工程
師(機師) | (214)民營事業工程
師(機師) | (215)職業運動專業
人士 |
| (03)佐理人員 | (301)政府單位與公
營事業部門職
員 | (302)民營事業職員 | (303)買賣業務人員 |
| (04)服務人員 | (401)服務、餐旅人員(含攤販、個人服務、司機) | | |
| (05)農林漁牧 | (501)農林漁牧 | | |
| (06)勞工 | (601)政府單位與公
營事業部門勞
工 | (602)民營事業勞工 | |
| (07)學生 | (701)學生 | | |
| (08)軍警 | (801)軍警調查局人
員 | | |
| (09)家管 | (901)沒有做家庭代
工 | (902)有做家庭代工 | (903)家裡有事業，
有幫忙但未領
薪水 |
| | (904)家裡有事業，
有幫忙且領薪
水 | (905)失業、退休者 | |
| (10)其他，請說明_____ | | | |
| (11)拒答 | | | |

【我們的訪問到這裡結束，謝謝您接受我們的訪問】

(訪問結束時間_____時_____分，共用_____分鐘)

附錄五 樣本結構表

表 15 104 年調查樣本分配表

		個數	百分比
性別	男	750	46.9%
	女	850	53.1%
年齡區間	20-29 歲	204	12.8%
	30-39 歲	312	19.5%
	40-49 歲	281	17.6%
	50-59 歲	369	23.1%
	60 歲以上	434	27.1%
學歷	不識字及未入學	18	1.1%
	小學	115	7.2%
	國、初中	110	6.9%
	高中、職	295	18.4%
	專科	241	15.1%
	大學	615	38.4%
	研究所及以上	201	12.6%
	拒答	5	0.3%
職業	主管人員	255	15.9%
	專業人員	203	12.7%
	佐理人員	202	12.6%
	服務人員	134	8.4%
	農林漁牧	5	0.3%
	勞工	35	2.2%
	學生	77	4.8%
	軍警	14	0.9%
	家管	617	38.6%
	其它	51	3.2%
	拒答	7	0.4%
行政區	松山區	121	7.6%
	內湖區	165	10.3%
	士林區	173	10.8%
	北投區	151	9.4%

	個數	百分比
信義區	140	8.8%
大安區	180	11.3%
中山區	140	8.8%
中正區	92	5.8%
大同區	77	4.8%
萬華區	119	7.4%
文山區	159	9.9%
南港區	83	5.2%
黨籍合併		
國民黨	163	10.2%
民進黨	251	15.7%
新黨	8	0.5%
臺聯黨	0	0.0%
親民黨	16	1.0%
民國黨	1	0.1%
時代力量	50	3.1%
泛藍	94	5.9%
泛綠	108	6.8%
政黨中立	468	29.3%
無反應	441	27.6%

表 16 103 年調查樣本分配表

		個數	百分比
性別	男	759	47.1%
	女	852	52.9%
年齡區間	拒答	12	0.7%
	20-29 歲	241	15.0%
	30-39 歲	294	18.2%
	40-49 歲	322	20.0%
	50-59 歲	319	19.8%
	60 歲以上	423	26.3%
學歷	不識字及未入學	18	1.1%
	小學	102	6.3%
	國、初中	119	7.4%
	高中、職	343	21.3%
	專科	237	14.7%
	大學	599	37.2%
	研究所及以上	190	11.8%
	拒答	3	0.2%
父親省籍	本省客家人	139	8.6%
	本省閩南人	1,095	68.0%
	大陸各省市	340	21.1%
	原住民	4	0.2%
	拒答	25	1.6%
	不知道	8	0.5%
職業	主管人員	162	10.1%
	專業人員	183	11.4%
	佐理人員	214	13.3%
	服務人員	142	8.8%
	農林漁牧	2	0.1%
	勞工	104	6.5%
	學生	79	4.9%
	軍警	13	0.8%
	家管	619	38.4%
	其它	93	5.8%

		個數	百分比
行政區	松山區	124	7.7%
	信義區	139	8.6%
	大安區	185	11.5%
	中山區	139	8.6%
	中正區	94	5.8%
	大同區	78	4.8%
	萬華區	120	7.4%
	文山區	158	9.8%
	南港區	82	5.1%
	內湖區	165	10.2%
	士林區	175	10.9%
	北投區	152	9.4%
黨籍合併	國民黨	476	29.5%
	民進黨	155	9.6%
	新黨	22	1.4%
	臺聯黨	18	1.1%
	親民黨	28	1.7%
	無反應	836	51.9%
	政黨中立	76	4.7%

表 17 102 年調查樣本分配表

		個數	百分比
性別	男	699	43.4%
	女	913	56.6%
年齡	20-29 歲	193	12.2%
	30-39 歲	196	12.4%
	40-49 歲	325	20.5%
	50-59 歲	396	25.0%
	60 歲以上	475	30.0%
學歷	小學及以下	125	7.8%
	國、初中	99	6.2%
	高中、職	315	19.7%
	專科	279	17.4%
	大學及以上	785	49.0%
省籍	本省客家人	127	8.0%
	本省閩南人	1121	70.6%
	大陸各省市人	331	20.9%
	原住民	8	0.5%
職業	高、中級白領	512	31.8%
	中低、低級白領	394	24.4%
	農林漁牧	1	0.1%
	藍領	59	3.7%
	家管	341	21.2%
	退休失業其他	305	18.9%
居住地	松山區	131	8.2%
	信義區	139	8.7%
	大安區	170	10.7%
	中山區	126	7.9%
	中正區	90	5.7%
	大同區	64	4.0%
	萬華區	118	7.4%
	文山區	192	12.1%
	南港區	87	5.5%
	內湖區	147	9.2%

		個數	百分比
	士林區	173	10.9%
	北投區	155	9.7%
政黨支持	國民黨	493	30.6%
	民進黨	283	17.6%
	新黨	13	0.8%
	臺聯黨	24	1.5%
	親民黨	29	1.8%
	政黨中立	541	33.6%
	無反應	229	14.2%

附錄六 單題次數分配表

表 18 民眾對臺北市政府都市發展人員清廉程度認知

單位：人數；%

	Q11. 請問您認為臺北市政府「都市發展局人員」(辦理相關都市更新、設計、開發以及土地使用之相關規劃業務)是清廉還是不清廉？	
	次數	百分比
絕大部分都清廉	60	3.8%
大部分清廉	406	25.4%
大部分不清廉	260	16.3%
絕大部分都不清廉	60	3.8%
無反應	814	50.9%
總和	1,600	100.0%

附錄七 交叉分析表

表 19 基本變項與臺北市政府都市發展人員清廉程度的認知交叉分析

單位：人數；%

	次數	清廉	不清廉	無反應
總次數	1,600	466	320	814
總百分比	100.0%	29.1%	20.0%	50.9%
性別*				
男	750	32.4%	19.1%	48.5%
女	850	26.2%	20.8%	52.9%
年齡*				
20-29 歲	204	41.2%	20.1%	38.7%
30-39 歲	312	34.3%	31.7%	34.0%
40-49 歲	281	28.1%	23.8%	48.0%
50-59 歲	369	27.6%	13.0%	59.3%
60 歲以上	434	21.7%	15.0%	63.4%
教育程度*				
國中以下	243	24.3%	14.0%	61.7%
高中職	295	26.8%	21.7%	51.5%
專科	241	23.7%	21.2%	55.2%
大學	615	32.5%	20.5%	47.0%
研究所以上	201	35.3%	21.9%	42.8%
無反應	5	0.0%	20.0%	80.0%
職業*				
主管人員	255	31.0%	21.2%	47.8%
專業人員	203	32.5%	27.1%	40.4%
佐理人員	202	28.2%	21.3%	50.5%
服務人員	134	41.8%	23.1%	35.1%
農林漁牧	5	80.0%	0.0%	20.0%
勞工	35	17.1%	22.9%	60.0%
學生	77	40.3%	15.6%	44.2%
軍警	14	35.7%	7.1%	57.1%
家管	617	23.2%	16.4%	60.5%
其它	51	37.3%	25.5%	37.3%
拒答	7	0.0%	28.6%	71.4%
居住地*				
松山區	121	34.7%	25.6%	39.7%
信義區	140	31.4%	13.6%	55.0%
大安區	180	29.4%	22.8%	47.8%
中山區	140	27.9%	28.6%	43.6%
中正區	92	25.0%	26.1%	48.9%
大同區	77	29.9%	19.5%	50.6%
萬華區	119	31.1%	20.2%	48.7%
文山區	159	25.2%	14.5%	60.4%
南港區	83	25.3%	30.1%	44.6%
內湖區	165	32.7%	15.8%	51.5%
士林區	173	30.1%	15.6%	54.3%
北投區	151	25.2%	16.6%	58.3%

表 19 基本變項與臺北市政府都市發展人員清廉程度的認知交叉分析

單位：人數；%

	次數	清廉	不清廉	無反應
政黨支持*				
泛藍政黨支持者	282	28.7%	26.6%	44.7%
泛綠政黨支持者	409	36.9%	20.8%	42.3%
政黨中立	468	24.1%	20.1%	55.8%
無反應	441	27.4%	15.0%	57.6%
造訪次數*				
0 次	706	27.1%	18.8%	54.1%
1 次	261	34.1%	22.6%	43.3%
2 次	277	31.4%	19.1%	49.5%
3 次~未滿 5 次	178	23.6%	19.7%	56.7%
5 次以上	168	31.5%	23.8%	44.6%

註 1：*表示經卡方檢定(Chi-Square)，該項變數的顯著性機率達 0.05 的顯著水準。

註 2：「#」表示該變項的組間期望值小於 5 的比例超過 25%，數值僅供參考。

附錄八 期末報告審查會議紀錄

臺北市政府政風處

104 年廉政委託研究案研究計畫書期末審查會議紀錄

時間：105 年 7 月 28 日(星期四)下午 2 時 00 分

地點：臺北市政府政風處 接待室

出席人員：臺北市政府都市發展局許阿雪副局長、臺北市政府政風處陳雯華專門委員、臺北市政府都市更新處陳韋佑法制秘書、思多葛市場研究股份有限公司

主持人：臺北市政府政風處曾副處長慶瑞

壹、主席致辭：略

貳、團隊報告：略

參、委員提問與研究團隊回應：

臺北市政府政風處陳專門委員雯華：

1. 錯漏字：摘要第二段質「性」研究應為質「化」研究；摘要第 4 頁標題，應為「記」錄、「公務權責單位」應為行政機關或政務機關；摘要第 5 頁，應為部「分」。
2. 時間不正確與不明：第 18 頁，3/7 與 3/14 應加入民國年；第 21 頁，應為 105 年；第 23 頁，審議會時間應加入年月日之說明；第 24 頁第二段第 4 行，2016 年建議修改為民國年。
3. 編排：第 3.4 頁，法條應引入相關條文，且應進行編排，否則無法瞭解內文中相關的專有名詞。
4. 用語與語意不明確：第 25 頁，第二節之(二)，「較無權於權利變換爭議之處理」語意不明；第 28 頁，表格中之「資訊公開與透明程度」的第 2 點，「只是說他們沒有辦法」應加入逗號隔開。
5. 用語不精確：第 23-25 頁，審議會觀察內容之「陳情人」、「民眾」、「地主」，應為「利害關係人」；第 24 頁之第三段第 3 行，廠商應為「實施者」；摘要第 2 頁之(三)，第二段第 4 行，民眾應為利害關係人或地主；摘要第 3 頁，政策建議之(一)的第二段，民眾應為利害關係人。
6. 文獻內容缺乏研究團隊之意見：第 8-11 頁，僅引入文獻說明，缺乏研究團隊之意見。

臺北市政府政風處曾副處長慶瑞：

請研究團隊先行答覆。

研究團隊回應：

1. 錯漏字與語意部分會進行調整以及統一，且說明清楚。
2. 案例說明主要針對本報告所探討之主題進行舉例說明，在小結之部分已進行摘要性整理，且文獻部分並非本研究之重點，僅為文獻回顧之呈現以及說明為何權利變換機制是都市更新之爭議來源，後續會再針對這部分進行補充，降低閱讀者之誤解。
3. 針對審議會之陳情人的定義為若要進行發言則需要填寫陳情單，就會變為「陳情人」，所以可能會存在一般民眾、地主，若為地主則為權利人，若統一為「利害關係人」可能無法更精確表達審議會中民眾所屬身分，故將其統一說明為「陳情人」。

臺北市政府政風處曾副處長慶瑞：

1. 第 8 頁，案例並非屬於廉政問題相關，尚須進行其他探討與說明。
2. 陳情人之相關用詞與用語，請教許副局長阿雪，是否有其他建議。

臺北市政府都市發展局許副局長阿雪：

建議本報告書中進行定義，審議會中若為發言者，確實稱之陳情人；更新範圍基地內也確實存在地主、租賃戶、建築物所有權人，也可能為實施基地範圍週邊之民眾，可能因該更新案量體較大，影響到附近之民眾，因此參與此審議會以進行瞭解。綜上所述，審議會中確實存在許多不同身份，若統一說明為權利關係人可能無法較精確的解釋，因此建議委託單位進行相關名詞的定義。

臺北市政府政風處曾副處長慶瑞：

相關權利關係人之定義請委託單位與都市發展局進行討論與研究，撰寫時依據討論結果進行修正。

研究團隊回應：

若修改為：其他相關利害人是否可行？

臺北市政府都市更新處陳法制秘書韋佑：

釋字 709 使用的名稱為利害關係人，範圍非常廣，甚至包含抵押權人，建議若為更新範圍內的地主，直接稱為地主，其他皆稱為利害關係人。
臺北市政府政風處曾副處長慶瑞：

依據委員意見進行修正。

臺北市政府政風處陳專門委員雯華：

1. 摘要第 4 頁，第(四)點之第 3 行，不應單純為「承攬代工」，應為「混合契約」，且也包含委任。
2. 第 3 頁，都市更新權利變換機制相關法規彙整之實施者定義應進行修正。

臺北市政府都市發展局許副局長阿雪：

實施者確實不一定僅代工，若僅為代工可能需要額外尋找且設置營造廠，又或者自主都更的部分可能稱為代工較貼切；現階段之實施者主要擁有土地以及人力，但缺乏資金，因此實施者應為隨著資金以及土地進行權利變換，因此不一定僅為代工。

臺北市政府政風處曾副處長慶瑞：

關於第 3 頁實施者之定義是否為研究團隊之定義或者其他說明。

臺北市政府都市更新處陳法制秘書韋佑：

本報告書中確實使用許多都市更新條例以及內政部許多都市更新權利變換相關實施辦法，因此建議研究團隊可再調整專業用法。因此，針對承攬代工之定義建議修改為「肯定其實施都市更新事業在專業上所需獲得的報酬」，較切合法定用字；摘要第 4 頁，「選擇辦理方式」建議修改為「選擇實施方式」。

臺北市政府政風處曾副處長慶瑞：

研究團隊若在用詞上有其他問題可與臺北市政府都市更新處陳韋佑法制秘書保持聯繫。

臺北市政府都市更新處陳法制秘書韋佑：

1. 本報告有兩大貢獻部分：估價系統的部分提出建議，以及實施者提列其相關利潤的部分進行正名化。
2. 摘要第 5 頁第(八)點，連結至結論於第 63 頁之估價制度，提供予研究團隊下列建議：去年立法院在都市更新條例進行修訂與討論，內政部營建署提出之版本：先由主管機關建立估價單位名單，再由地主、實施者共同指定，如無法指定，由實施者針對估價師名單公開且隨機抽籤決定；綠營立委提出：由主管機關建立估價師名單，全部透過抽籤方式決定三位估價師，且費用全部由實施者負擔。因此建議是否修改為主管機關先建立名單，再

從名單中選任，或如同團隊所提出的方式，由地主、實施者以及第三方公證單位建立名單，再從名單中抽籤決定，可再進行討論。

3. 第 63 頁，民眾預繳經費部分，去年修法討論提及，估價費用皆由實施者負擔，在於實施者應為經濟上之強勢，因此應由實施者付費，若開放讓民眾預繳費用，不論是否為同意進行都更之關係人，有一定程度的窒礙難行之處。
4. 摘要第 4 頁第(四)點，實施者的經費編列項目中未含「利潤」此一項目，在現行制度中是存在的：在都市更新事業及權利變化計畫中有關費用的提列總表，第 22 點之「風險管理費」，風險管理費依據一定的人數與規模，對應計算出%數值，也就是若營建工程費越高，動則 500 億，乘以計算出之%數值，該風險管理費數量相當驚人，因此在更新處近期訴訟中敗訴之原因主要為風險管理費之提列是不合理的。再者，業界也針對風險管理費進行討論並提出，業界認為風險管理費應正名成其實施都市更新事業的利潤，但這部分我們其實有定義：風險管理費視為實施者投入資本、創意、管理、技術、風險承擔所對應的報酬，因此認為此風險管理費之定義已相當完善，此部分與研究團隊摘要第 4 頁第(四)點之建議可能尚須探討。
5. 摘要第 3 頁第(一)點，在審議會設置要點的部分，現行機制確實沒有公開、隨時讓任何人都可以進場旁聽，報告中提及「限定人數且需有一定數量之所有權人授權同意後，方開放民眾代表入內參與，其餘民眾則仍於旁聽室旁聽」，是指進行視訊的狀態或者透明櫥窗讓大家可觀看，此部分可能需要更具體化的敘述。
6. 摘要第 3 頁，關於明定干擾罰則的部分，在訂定上會有難處，在於其屬於行政規則，沒有辦法訂罰則。
7. 摘要第 3 頁，「在聽證的辦理上，可透過申請制，著重處理有爭議的案件，甚至可以多次辦理」，若爭議沒有解決，一直到爭議解決，在法律上都是逾法有據，現行主管機關在都市更新面臨較大的問題是都市更新條例施行細則規定只要屬於 19.19-1.29.29-1 就一定要辦理聽證會，所以會面臨到事業計畫僅更正一個字或土地地籍資料 1/4 印錯成 1/5，為了更正此部分，被迫需要依照施行細則規定去辦理聽政，因此聽政的部分依據現行規定皆為必須，甚至即使瑣碎的事情也必須辦理。綜上所述，此部分的建議與現實狀況較不契合。
8. 摘要第 5 頁第(七)點，於南京東路 17 樓，已設置法宣團隊，此團隊為學會與協會之人員組成，因此此部分之建議在現行規劃已存在。
9. 第 3 頁「統整出相關利害關係人包括建築物所有權人、地上權人、永佃權

人及耕地三七五租約承租人；實施者：各級主管機關與相關戶政單位，不動產估價師或其他依法律得從事不動產估價業務者」，利害關係人缺少實施者、各級主管機關與相關戶政單位應屬於法條規定之法權義務甚至為義務主體、不動產估價師應隸屬於第三公證的估價角色，所以應不屬與此部分的利害關係人。綜上所述，建議將實施者後之敘述移除。

10. 第 25 頁第二節之(二)，「較無權於權利變換爭議之處理」建議修改為「無權介入私權紛爭之處理」。

11. 第 47 頁第(六)點，「受訪者認為都市計畫界所培育出的人才，在法學訓練上大多偏重在現行民法，法學素養上有偏執的狀況」，不論是現行主管機關所培育出來之新進同仁，或者暑期與臺北大學不動產地政學系之實習生，也都有一些配合、輔導的工作，主要偏重與瞭解的部分為都市更新條例，那各位可能可以理解的是都市更新條例其實屬於較難理解的法條，因為本身的立法結構是因應實務的現況而產生，基本上在立法架構是受到許多法學家的挑戰，因此現階段討論法令的部分，可能會發現最根本的問題是在於這部法之立法結構與其價值選擇上，前後可能無法一貫的現象。綜上所述，此部分法學教育之論述建議修改為偏向都市更新條例的狀況。

臺北市政府政風處曾副處長慶瑞：

請研究團隊先行答覆。

研究團隊回應：

依據委員建議進行修正。

臺北市政府政風處曾副處長慶瑞：

1. 根據委員建議提供修改之參考方向，尚可依據研究團隊之整理為主，若有與現況較不契合的部分可參考委員之意見進行修訂。
2. 都市更新條例的部分是否在訪談的專家學者有提出相關建議？若有提出，是否可以在適當的地方將其納入。

臺北市政府都市更新處陳法制秘書韋佑：

都市更新條例是正在不停修正、蛻變中，讓其更完善的法律。

臺北市政府都市發展局許副局長阿雪：

1. 前次所提供之修改意見大部分已經過修正。
2. 第 1 頁「有鑑於臺北市政府可供開發之空地，除國有土地外日益稀少，都市更新業務因此日益增加」，建議加入實際建築物數量，煩請陳法制秘書韋佑提供相關資訊，因此可強化其都市更新之必要性。
3. 第 1 頁之三「蒐集臺北市政府公務員及民意代表在都市更新權利變換制度中之角色與相關意見」，本報告並無出現民意代表的內容，建議進行修正。
4. 第 3 頁法規部分建議進行調整與修改，包含相關利害人之範疇；相關戶政單位可能應為「地政單位」較有關聯。
5. 第 8 頁都市更新權利變換之案例，因報告內容提及許多真協議假權變之情形，建議可修改為相關之案例說明，也包含真權變假協議之案例說明。
6. 第 24 頁「因此可能會設法就獎勵規定調整設備規劃或設計方案，但住戶不一定買單，原因在於擔心結構透過設計修正影響民眾權益」，不清楚「結構」的定義為何？一般建築設計部分的結構是不會有問題，獎勵值與結構不一定相關，因此建議進行修正。
7. 第 25 頁「加上陳情人與實施者參與會議所費成本不同」，不清楚「成本」的意思為何，建議補充說明。
8. 第 28 頁「先將部分都市更新計畫案不符合標準者予以退件」，建議修改為「不合法令規定」。
9. 第 41 頁之第(六)點，應修改為「道路拓寬整理」。
10. 第 46 頁，若屬於延伸探討的說明，第(一)點之單一績效指標中提及「在為了達到績效的前提下，無論是民辦或是公辦都更的最終結果都是要核准通過」，實際狀況應不一定通過，與現實較不契合，建議進行修正。
11. 第 49 頁三之(三)「估價規範多為客觀標準，但不考量人的價值因素」，不清楚其人的價值因素為何？包含哪些內容？是否可以說明其內容。
12. 第 49 頁三之(五)，估價單位之規模與大小確實有所差異，估價師評鑑制度也確實有其必要性，但估價師之實際估價者尚不明確，現行狀況多以估價事務所之名稱為代表，所以建議未來估價師評鑑制度應針對估價師本身做為改善方式，如同建築師事務所，若有違反相關法令懲戒建築師本人而非事務所之名義，建議進行相關討論與修正。
13. 第 58.59 頁以及第 68 頁，針對容積獎勵之漲價歸公的部分，過去所稱之漲價歸公應在於所得、稅制的部分，但都市更新所提及的容積獎勵應該是針對有公益性方有獎勵，與漲價歸公應屬於不同的範疇，或者陳述上表達較不清楚，建議容積獎勵的公益性與容積獎勵的漲價歸公進行論述上的討論與修正。容積獎勵的部分確實需要清楚說明，包含容積獎勵最後歸於實

施者或者地主的任何環節都應解釋清楚，尤其當具有行政裁量權之狀況，更應清楚說明。建議更新處能修法令，在於對環境有多少的貢獻才給予其對應之容積獎勵的價值。

臺北市政府政風處曾副處長慶瑞：

許副局長阿雪提及之建議：由於具有行政裁量權，可能導致受人質疑在清廉上出現問題，礙於其為法律明確規定，容積獎勵之給予是依法進行。建議將其內容撰寫於報告中，可取代漲價歸公之論述。

臺北市政府都市更新處陳法制秘書韋佑：

建議此部分修正為「裁量標準明確化，讓行政權運作」。

研究團隊回應：

由於民眾認為容獎應落實到公眾利益的分配，回饋到公眾的部分。

臺北市政府都市發展局許副局長阿雪：

公眾的定義是更新範圍內，或者旁邊之公眾。

研究團隊回應：

基地範圍外的公眾。因為容獎是由主管機關讓實施者得到這部分，基地內之民眾確實可以享受到此部分，但基地外的部分就都市更新的精神而言，基地外的人也希望能夠因容獎的規劃獲得其價值。

臺北市政府都市發展局許副局長阿雪：

以目前都市更新公益性的部分，有形的部分如：公園用地、公共設施，或者是更新後停車的部分可提供讓其他民眾使用。又或者無形的部分如都市更新將虞陋的環境進行更新，使整體景觀進行改善。

臺北市政府政風處曾副處長慶瑞：

如同許副局長阿雪所提及，是因為有提供這類措施而有容積獎勵，而非容積獎勵要求提供此類項目，因此若有容積獎勵勢必存在此類設施。

臺北市政府都市發展局許副局長阿雪：

容積獎勵並非無條件，實施者須達到一定條件才有給予容積獎勵的可能。

臺北市政府政風處曾副處長慶瑞：

1. 研究團隊的想法為容積獎勵必須回饋給社會，但現況而言是因為實施者提出相關項目才給予容積獎勵。
2. 是否可進行繳納代金，放入國庫或許可供大家使用？

臺北市政府都市發展局許副局長阿雪：

估價變更才需要有代金。

臺北市政府政風處曾副處長慶瑞：

代金才有可能適用到全國，因為進入國庫的結果。但容積獎勵由於為當地的設施所以可能性不大。建議研究團隊進行論述上的修訂。

研究團隊回應：

可能容積獎勵的效益在宣傳上較不足，基地外的民眾無法感受到其居住環境更有利，是否透過更多的宣導讓基地外的社區民眾瞭解在都市更新後對其生活空間的改善？由於訪談的專家學者或者民眾代表皆有提及容積獎勵的問題，在於公益性較低，實際回饋的皆為基地內的民眾或者實施者，因此或許宣傳部分會是重要的議題，讓民眾可以瞭解都市更新的價值與帶來的效益內容。

臺北市政府政風處曾副處長慶瑞：

此部分可能回到研究團隊甫提及的人性問題，因此角色的不同可能有不同的意見。建議研究團隊可再參考許副局長阿雪的意見並修訂。

臺北市政府都市發展局許副局長阿雪：

1. 第 67 頁之二「由於都市更新所涉資金龐大，在實施者、委託單位之間的利益關係若未能切斷」，受託單位是否為「估價」單位，建議進行修正。
2. 第 68 頁之五「政府介入強制拆除，影響民眾認同度」，此部分應為兩面探討，若訪談對象為不同意戶則確實存在此問題，若訪談對象為同意戶則觀點可能有所不同，反而會變成「政府不做為，有家歸不得」的情況，如同永春案的狀況。

臺北市政府都市更新處陳法制秘書韋佑：

永春案的同意戶與不同意戶之比例為 112:4。

臺北市政府都市發展局許副局長阿雪：

訪談對象包含彭先生，相關案件屬較特殊的部分，個人對於訪談對象沒有意見，但「影響民眾認同度」這部分應為兩面，不同訪談對象會有不同結論，因此建議進行論述上的修正。

臺北市政府政風處曾副處長慶瑞：

研究團隊若依據民意進行調查，個人覺得大部分民眾會是希望以拆除為主，因為拆除是達一定比例後才會進行。

臺北市政府都市發展局許副局長阿雪：

根據 36 條的部分，還有額外設置辦法，針對 100 戶以上以及 100 戶以下的基地內戶數的標準。

臺北市政府政風處曾副處長慶瑞：

拆除條件是達一定比例後才有可能進行。

臺北市政府都市更新處陳法制秘書韋佑：

拆除條件會先符合都市更新條例 22 條，33 分之 2 與 4 分之 3 的同意書後，讓事業計畫、權利計畫發佈核定實施後，才會針對不願意拆除的不同意戶去採取都市更新條例第 36 條。永春案的部分始終強調的事情是，市政府並無進行拆除的動作，應為實施者之行為，市政府僅針對治安的部分進行維持秩序的動作。

臺北市政府都市發展局許副局長阿雪：

府內有針對第 36 條進行補充作業規定，實施者必須先達到不同意戶為 5 戶內，且經過多次溝通尚無法得到結論時，市政府才會介入進行雙方之溝通協調。

臺北市政府政風處曾副處長慶瑞：

此部分以不影響研究團隊之前提，建議研究團隊可再思考與參考委員意見。

研究團隊回應：

同意與不同意戶確實在強拆的議題上會有不同意見，但多數社會氛圍通常會同情弱勢的一方，也造成新聞媒體報導彙較偏袒弱勢方，因此媒體也較常關注於弱勢方的狀況，但弱勢方是因為沒有都更的必要或者希望獲取更大的利益，這部

分並沒有進行探究。這部分可能適觀感的問題，至於撰寫的內容會再進行修訂。另外有關人的價值，主要是針對長輩可能以居住 30 或 40 年，並無都更的想法，可能在這部分比較與人的價值有關，且估價報告書中無法被彰顯出來，可能造成都更案的窒礙難行，語意的部分會再進行修正。

臺北市政府都市發展局許副局長阿雪：

人的價值確實可能發生在，年輕一輩的民眾希望可以進行都市更新，但長輩可能並無更新的想法，確實有這樣的情況。

臺北市政府政風處曾副處長慶瑞：

由於這份報告希望值得參考，並非干擾政策，否則臺北市可能無法更新。媒體的部分倒不用過於參採，但研究的部分確實需要落實去判斷，是否針對釘子戶有盡到應該的照顧。建議此部分內容可再針對與事實的結合進行論述。

臺北市政府都市發展局許副局長阿雪：

第 71 頁「讓民眾繳費」的部分，此建議可能較難執行，文字敘述可以再進行調整，實施者確實應該繳交費用，費用包含第三方公證機構的鑑價以及民眾自行推舉的估價單位。

臺北市政府政風處曾副處長慶瑞：

1. 此部分內容，建議研究團隊可參考委員意見將其納入報告書中。
2. 民意代表可修正為意見領袖。
3. 業管單位提供「假協議真權變」與「真協議假權變」的案例。
4. 報告書修改的部分也煩請委員提供給研究團隊參考。

政風處委員：

未參與會議之委員有提供相關建議，以書面形式進行說明，煩請研究團隊進行修正。

主席裁示：「本期末報告之修改期限為一個月(105 年 8 月 26 日)，一週內提出會議紀錄與修正說明表」

(結束時間：下午 15 時 30 分)

附錄九 報告修訂說明表

臺北市府政風處委託研究案報告期末審查修訂說明表

委 託 研 究 名 稱	臺 北 市 政 府 104 年 廉 政 委 託 研 究 案				
提議單位人員及意見內容	報告初稿原內容	頁次	報告修正後內容	頁次	備註
(一)陳委員雯華					
錯漏字：摘要第二段質「性」研究應為質「化」研究；摘要第 4 頁標題，應為「記」錄、「公務權責單位」應為行政機關或政務機關；摘要第 5 頁，應為部「分」			Qualitative Research Method，又稱定性研究、質化研究或質性研究，實非委員所指之錯漏字狀況，若為用字不統一，將作統一處理。其餘錯漏字將依委員建議進行修訂	摘要第 1.4.5 頁	
時間不正確與不明：第 18 頁，3/7 與 3/14 應加入民國年；第 21 頁，應為 105 年；第 23 頁，審議會時間應加入年月日之說明；第 24 頁第二段第 4 行，2016 年建議修改為民國年			依委員建議進行修訂	P20、23、25、26	
編排：第 3.4 頁，法條應引入相關條文，且應進行編排，否則無法瞭解內文中相關的專有名詞			依委員建議進行修訂	P4-6	
用語與語意不明確：第 25 頁，第二節			依委員建議進行修訂	P27、30	

委 託 研 究 名 稱	臺 北 市 政 府 104 年 廉 政 委 託 研 究 案				
提議單位人員及意見內容	報告初稿原內容	頁次	報告修正後內容	頁次	備註
之(二),「較無權於權利變換爭議之處理」語意不明;第 28 頁,表格中之「資訊公開與透明程度」的第 2 點,「只是說他們沒有辦法」應加入逗號隔開					
用語不精確:第 23-25 頁,審議會觀察內容之「陳情人」、「民眾」、「地主」,應為「利害關係人»;第 24 頁之第三段第 3 行,廠商應為「實施者»;摘要第 2 頁之(三),第二段第 4 行,民眾應為利害關係人或地主;摘要第 3 頁,政策建議之(一)的第二段,民眾應為利害關係人			依委員建議進行修訂 (1)首先可確定:第 24 頁之第三段第 3 行,廠商應為「實施者»;摘要第 2 頁之(三),第二段第 4 行,民眾應為利害關係人或地主;摘要第 3 頁,政策建議之(一)的第二段,民眾應為利害關係人。 (2)至於報告第 23-25 頁,如發言者已確認其為地主,請以「地主」稱之,其餘如法確定其是否為地主者,於報告第 23-25 頁建議以「陳情人」稱之。	全文一併調整。	
文獻內容缺乏研究團隊之意見:第			業已於小結進行討論。		

委 託 研 究 名 稱		臺 北 市 政 府 104 年 廉 政 委 託 研 究 案			
提議單位人員及意見內容	報告初稿原內容	頁次	報告修正後內容	頁次	備註
8-11 頁，僅引入文獻說明，缺乏研究團隊之意見					
摘要第 4 頁，第(四)點之第 3 行，不應單純為「承攬代工」，應為「混合契約」，且也包含委任			依委員建議進行修訂，針對承攬代工之定義建議修改為「肯定其實施都市更新事業在專業上所需獲得的報酬」，較切合法定用字	摘要第 5 頁 P. 71	
第 3 頁，都市更新權利變換機制相關法規彙整之實施者定義應進行修正			依委員建議進行修訂	P4	
(二)曾副處長慶瑞					
第8頁，案例並非屬於廉政問題相關，尚須進行其他探討與說明			依委員建議進行修訂，主要針對案例之更換。	P. 10	
許副局長提及之建議：由於具有行政裁量權，可能導致受人質疑在清廉上出現問題，礙於其為法律明確規定，容積獎勵之給予是依法進行。建議將其內容撰寫於報告中，可取代漲價歸公之論述			依委員建議進行修訂	摘要第 5 頁 P61、72	
(三)陳委員韋佑					
摘要第 4 頁，「選擇辦理方式」建議			依委員建議進行修訂	摘要第 4 頁	

委 託 研 究 名 稱	臺 北 市 政 府 104 年 廉 政 委 託 研 究 案				
提議單位人員及意見內容	報告初稿原內容	頁次	報告修正後內容	頁次	備註
修改為「選擇實施方式」					
摘要第 5 頁第(八)點，連結至結論於第 63 頁之估價制度，建議是否修改為主管機關先建立名單，再從名單中選任，或如同團隊所提出的方式，由地主、實施者以及第三方公證單位建立名單，再從名單中抽籤決定，可再進行討論			依委員建議進行修訂	摘要第 6 頁	P63 內容由於為民眾座談會分析之結果，已不改變其結果為原則進行修改
第 63 頁，民眾預繳經費部分，去年修法討論提及，估價費用皆由實施者負擔，在於實施者應為經濟上之強勢，因此應由實施者付費，若開放讓民眾預繳費用，不論是否為同意進行都更之關係人，有一定程度的窒礙難行之處			依委員建議進行修訂	摘要第 6 頁 P. 65 P. 72	P63 內容由於為民眾座談會分析之結果，已不改變其結果為原則進行修改
摘要第 4 頁第(四)點，實施者的經費編列項目中未含「利潤」此一項目，在現行制度中是存在的，可能尚須探討			本文建議即為將現行風險管理費正名為利潤及風險管理費	摘要第 5 頁 P. 71	

委 託 研 究 名 稱	臺 北 市 政 府 104 年 廉 政 委 託 研 究 案				
提議單位人員及意見內容	報告初稿原內容	頁次	報告修正後內容	頁次	備註
摘要第 3 頁第(一)點，報告中提及「限定人數且需有一定數量之所有權人授權同意後，方開放民眾代表入內參與，其餘民眾則仍於旁聽室旁聽」，是指進行視訊的狀態或者透明櫥窗讓大家可觀看，此部分可能需要更具體化的敘述			依委員建議進行修訂	摘要第 3 頁 P. 70	
摘要第 3 頁，關於明定干擾罰則的部分，在訂定上會有難處，在於其屬於行政規則，沒有辦法訂罰則			調整為明確議事規範	摘要第 4 頁 P. 70	
摘要第 3 頁，「在聽證的辦理上，可透過申請制，著重處理有爭議的案件，甚至可以多次辦理」此部分的建議與現實狀況較不契合			依委員建議進行修訂	摘要第 4 頁 P. 70	
摘要第 5 頁第(七)點，於南京東路 17 樓，已設置法宣團隊，此團隊為學會與協會之人員組成，因此此部分之建議在現行規劃已存在			依委員建議進行修訂	摘要第 5-6 頁 P. 72	
第 3 頁「統整出相關利害關係人包括建築物所有權人、地上權人、永佃權			依委員建議進行修訂，將實施者後之敘述移除	P. 4	

委 託 研 究 名 稱	臺 北 市 政 府 104 年 廉 政 委 託 研 究 案				
提議單位人員及意見內容	報告初稿原內容	頁次	報告修正後內容	頁次	備註
人及耕地三七五租約承租人；實施者：各級主管機關與相關戶政單位，不動產估價師或其他依法律得從事不動產估價業務者」，建議將實施者後之敘述移除					
第 25 頁第二節之(二)，「較無權於權利變換爭議之處理」建議修改為「無權介入私權紛爭之處理」			依委員建議進行修訂	P. 27	
第 47 頁第(六)點，「受訪者認為都市計畫界所培育出的人才，在法學訓練上大多偏重在現行民法，法學素養上有偏執的狀況」，此部分法學教育之論述建議修改為偏向都市更新條例的狀況			依委員建議進行修訂	P. 49	
(四)許副局長阿雪					
第 1 頁「有鑑於臺北市政府可供開發之空地，除國有土地外日益稀少，都市更新業務因此日益增加」，建議加入實際建築物數量，煩請陳法制秘書韋佑提供相關資訊，因此可強化其都			依委員建議進行修訂	P. 1	

委 託 研 究 名 稱	臺 北 市 政 府 104 年 廉 政 委 託 研 究 案				
提議單位人員及意見內容	報告初稿原內容	頁次	報告修正後內容	頁次	備註
市更新之必要性					
第 1 頁之三「蒐集臺北市政府公務員及民意代表在都市更新權利變換制度中之角色與相關意見」，本報告並無出現民意代表的內容，建議進行修正			依委員建議進行修訂	P. 1	
第 3 頁法規部分建議進行調整與修改，包含相關利害人之範疇；相關戶政單位可能應為「地政單位」較有關聯			依委員建議進行修訂。	P. 4	
第 8 頁都市更新權利變換之案例，因報告內容提及許多真協議假權變之情形，建議可修改為相關之案例說明，也包含真權變假協議之案例說明			依委員建議進行修訂	P. 13	
第 24 頁「因此可能會設法就獎勵規定調整設備規劃或設計方案，但住戶不一定買單，原因在於擔心結構透過設計修正影響民眾權益」，不清楚「結構」的定義為何？一般建築設計部分的結構是不會有問題，獎勵值與結構不一定相關，因此建議進行修正			依委員建議進行補充說明	P. 26	

委 託 研 究 名 稱	臺 北 市 政 府 104 年 廉 政 委 託 研 究 案				
提議單位人員及意見內容	報告初稿原內容	頁次	報告修正後內容	頁次	備註
第 25 頁「加上陳情人與實施者參與會議所費成本不同」，不清楚「成本」的意思為何，建議補充說明			依委員建議進行修訂	P. 27	
第 28 頁「先將部分都市更新計畫案不符合標準者予以退件」，建議修改為「不合法令規定」			依委員建議進行修訂	P. 30	
第 41 頁之第(六)點，應修改為「道路拓寬整理」			依委員建議進行修訂	P. 44	
第 46 頁，若屬於延伸探討的說明，第(一)點之單一績效指標中提及「在為了達到績效的前提下，無論是民辦或是公辦都更的最終結果都是要核准通過」，實際狀況應不一定通過，與現實較不契合，建議進行修正。			依委員建議進行修訂	P. 44、48	
第 49 頁三之(三)「估價規範多為客觀標準，但不考量人的價值因素」，不清楚其人的價值因素為何？包含哪些內容？是否可以說明其內容。			依委員建議進行修訂	P. 49、51	
第 49 頁三之(五)，建議未來估價師評鑑制度應針對估價師本身做為改善方			依委員建議進行修訂	P. 51	

委 託 研 究 名 稱	臺 北 市 政 府 104 年 廉 政 委 託 研 究 案				
提議單位人員及意見內容	報告初稿原內容	頁次	報告修正後內容	頁次	備註
式，如同建築師事務所，若有違反相關法令懲戒建築師本人而非事務所之名義，建議進行相關討論與修正。					
第 58.59 頁以及第 68 頁，針對容積獎勵之漲價歸公的部分，都市更新所提及的容積獎勵應該是針對有公益性方有獎勵，與漲價歸公應屬於不同的範疇，或者陳述上表達較不清楚，建議容積獎勵的公益性與容積獎勵的漲價歸公進行論述上的討論與修正。容積獎勵的部分確實需要清楚說明，包含容積獎勵最後歸於實施者或者地主的任何環節都應解釋清楚，尤其當具有行政裁量權之狀況，更應清楚說明。建議更新處能修法令，在於對環境有多少的貢獻才給予其對應之容積獎勵的價值。			依委員建議進行修訂，新增內容為「裁量標準明確化，讓行政權運作」	P. 61、72 摘要第 5 頁	
第 67 頁之二「由於都市更新所涉資金龐大，在實施者、委託單位之間的利益關係若未能切斷」，受託單位是否			依委員建議進行修訂	P. 68	

委 託 研 究 名 稱	臺 北 市 政 府 104 年 廉 政 委 託 研 究 案				
提議單位人員及意見內容	報告初稿原內容	頁次	報告修正後內容	頁次	備註
為「估價」單位，建議進行修正					
第 68 頁之五「政府介入強制拆除，影響民眾認同度」，此部分應為兩面探討，若訪談對象為不同意戶則確實存在此問題，若訪談對象為同意戶則觀點可能有所不同，反而會變成「政府不做為，有家歸不得」的情況，不同訪談對象會有不同結論，因此建議進行論述上的修正			依委員建議進行修訂	P. 69 摘要第 3 頁	
第 71 頁「讓民眾繳費」的部分，此建議可能較難執行，文字敘述可以再進行調整，實施者確實應該繳交費用，費用包含第三方公證機構的鑑價以及民眾自行推舉的估價單位			依委員建議進行修訂	P. 72	
(五)江科長中信					
第 64 頁(五)容積獎勵中，似引述民眾意見表示過去曾有收賄起訴事宜。惟北市都市更新處 93 年成立至今，未曾聽聞有收賄起訴情事。故本案報告是否仍要如此記載，建議查證，或修正			由於近期確實有都市更新相關弊案，且文章原意並無針對臺北市之案件，故以補充相關文字說明為主。	P. 66	

委 託 研 究 名 稱	臺 北 市 政 府 104 年 廉 政 委 託 研 究 案				
提議單位人員及意見內容	報告初稿原內容	頁次	報告修正後內容	頁次	備註
寫法，以避免汙名公務人員。					
第 67 頁研究發現一，認為沒有管道更換或挑選實施者。但是，若更換實施者僅是少數地主之意見，則基於都市更新多數決之精神，俟尚無需真的更換實施者。惟若更換實施者乃多數地主意見，則仍可透過公聽會、聽證等，表達意見。在審議過程中，多數地主均表達對實施者之不信任，則當可在審議會中，由審議委員判斷該實施者是否適格，故尚非沒有管道更換或挑選實施者。			由於此部分內容是經過深度訪談與焦點座談會之訪問內容據實提供，因此此部分意見的整理尚以發現的結果呈現。	P. 38	
第 68 頁研究發現五，認為政府介入私權爭議，協助較為強勢的實施者拆除民眾房屋。惟都市更新條例採多數決精神，案件中存在少數不同意戶實在所難免。況且，案件走到面臨排除少數不同意戶時，必定是多數地主期盼改建，且已完成審議之法定程序。因此政府介入不同意戶排除，似不宜逕			由於此部分內容是經過深度訪談與焦點座談會之訪問內容據實提供，因此此部分意見的整理尚以發現的結果呈現。		

委 託 研 究 名 稱	臺 北 市 政 府 104 年 廉 政 委 託 研 究 案				
提議單位人員及意見內容	報告初稿原內容	頁次	報告修正後內容	頁次	備註
認為是協助強勢的實施者，而宜多考量殷殷期盼改建的多數同意戶之立場。且少數不同意戶的抗爭，經由媒體渲染，被放大為社會衝突，似非事實全貌。此外，公益性之有無，亦見仁見智。公共利益為不確定之法律概念，其判斷標準、審查密度、性質樣態等，均甚難以明確界定。因此，程序正義似為此公共利益議題上，各方見解上的交集。					
第 70 頁政策建議第六點中，認為無論是容積獎勵或強制拆除皆無法獲得民眾認同。然，類此見解似非多數民眾意見。不僅一般社會大眾期待容積獎勵減輕成本負擔，老舊建物所有權人眾多也甚難全體同意。而成案之更新單元內，多數地主不但要求高額容積，更期盼政府運用公權力排除不同意戶。故反對容積獎勵或強制拆除者，反而應屬少數。不過，文中建議			由於此部分內容是經過深度訪談與焦點座談會之訪問內容據實提供，且少數民眾之意見確實為本研究可探討的結果與建議方向，因此此部分意見的整理尚以目前撰寫的結果呈現。		

委 託 研 究 名 稱	臺 北 市 政 府 104 年 廉 政 委 託 研 究 案				
提議單位人員及意見內容	報告初稿原內容	頁次	報告修正後內容	頁次	備註
強化施政說明，提升民眾認同，仍確為政府可著重之方向。					

臺北市府政風處委託研究案報告期末書審修訂說明表

委 託 研 究 名 稱	臺 北 市 政 府 104 年 廉 政 委 託 研 究 案				
提議單位人員及意見內容	報告初稿原內容	頁次	報告修正後內容	頁次	備註
(一)陳委員韋佑					
有關第一章 研究緣起與動機提及，臺北市都市更新範圍內公有土地處理原則」第 4 點為「都市更新計畫」建議改為「管理機關擬具使用計畫」，以符規定真意。			依委員建議進行修訂	P. 1	
報告第 3 頁，似有誤字，臺北市都市更新處「政風處」應為「政風室」，報告第 5 頁，事業計「劃」與權變計畫用字皆應為「畫」，誤字請修正。			依委員建議進行修訂	P. 3	
因申請事業概要，非都市更新必要法定程序，且目前全國事業概要案件皆暫緩審議，故建議報告第 7 頁，於第三段末補充「由於目前事業概要暫緩審議，因此實務上，實施者多直接取得都市更新條例第 22 條同意比例後，逕報核事業計畫。」以符實際。			依委員建議進行修訂	P. 7	
報告第 7 頁末段，建議修正為「都市			依委員建議進行修訂	P. 7	

委 託 研 究 名 稱	臺 北 市 政 府 104 年 廉 政 委 託 研 究 案				
提議單位人員及意見內容	報告初稿原內容	頁次	報告修正後內容	頁次	備註
更新事業(權利變換)計畫經審議委員會審議通過後，實施者函請市府申請核定，市府核定後即發布實施，實施者需依事業計畫之工程期程施工，由市政府協助監督、管理與查核。」以符合法令實際。					
報告第 72 頁，經費透明化論述部分，「需制定出更加明確的承作價目明細，確保其他經費項目並沒有浮報的狀況」，此部分涉及共同負擔提列之規定，目前係依「都市更新及權利變換計畫內有關費用提列總表」進行提列、評估與審議，而總表內已明列可提列之各種費用及提列方式，研究在重心探討承作價目明細化外，更應追求的是目前提列費用計算方式是否過高(低)，而與工程實務失真，涉及通盤提列標準檢討事宜，需廣納各界意見，此處可再斟酌。			依委員建議進行修訂	P. 72	

委 託 研 究 名 稱	臺 北 市 政 府 104 年 廉 政 委 託 研 究 案				
提議單位人員及意見內容	報告初稿原內容	頁次	報告修正後內容	頁次	備註
報告第 73 頁，估價制度與估價師評鑑制度，涉及主管機關是否需建立估價單位名單，是否公開隨機選任，估價費用是否全由實施者負擔，由地主負擔之可行性與利弊得失，如何進行估價師評鑑，此為全研究計畫最具價值部分，可供實務參考發展，建議再強化並詳盡論述，寫出亮點得分。			本調查主要提出建議方向，但具體實務操作，仍待主管政務機關後續廣納專業意見較為妥當。		
整體研究方向頗具貢獻價值，尤以估價制度建議為甚，惟全篇錯漏贅字過多，敬請注意。			感謝委員建議，全文會再行校對。		
另有關「104 年廉政委託研究案期末審查會議紀錄」第 3 頁末三行，「內政部營建署提出之版本：先由主管機關建立估價單位名單，再由地主、實施者以及第三方公證單位針對估價師名單公開且隨機抽籤決定」，應為「內政部營建署提出之版本：先由主管機關建立估價單位名單，再由地主、實			依委員建議進行修訂	P. 158	

委 託 研 究 名 稱	臺 北 市 政 府 104 年 廉 政 委 託 研 究 案				
提議單位人員及意見內容	報告初稿原內容	頁次	報告修正後內容	頁次	備註
施者共同指定，如無法指定，由實施者針對估價師名單公開且隨機抽籤決定」，特為通知更正。					
(二)許委員阿雪					
P. 4 附註 7 權利變換制度多一字“度”請刪除。			依委員建議進行修訂	P. 4	
P. 8 圖 1 不違背原主要計畫“變更”應修正為規定			依委員建議進行修訂	P. 8	
本案主要以都市更新權利變換機制廉政研究，建議能補附「都市更新權利變換計畫審議流程圖」都更處網站有此圖			依委員建議進行修訂	P. 9	
P. 35 第 4 行建議修正為“可作為都市更新估價作業機制之參考依據。			依委員建議進行修訂	P. 35	
P. 49 (六) 專業教育部分都市計畫界人才應對都市更新作業所涉範疇之相關法令及知識加強教育，非憲法課程			依委員建議進行修訂	P. 49	
P. 51 標題四用審議制度的限制與權利人的缺席，惟內容似無權利人缺席的部分			依委員建議進行修訂	P. 51	

委 託 研 究 名 稱	臺 北 市 政 府 104 年 廉 政 委 託 研 究 案				
提議單位人員及意見內容	報告初稿原內容	頁次	報告修正後內容	頁次	備註
P. 66 (五) 容積獎勵部分, “例如 105 年…之弊案, 因尚未定讞, 是否列入請參考			依委員建議進行修訂	P. 66	
P. 73 第七行主官管, 官請刪除			依委員建議進行修訂	P. 73	