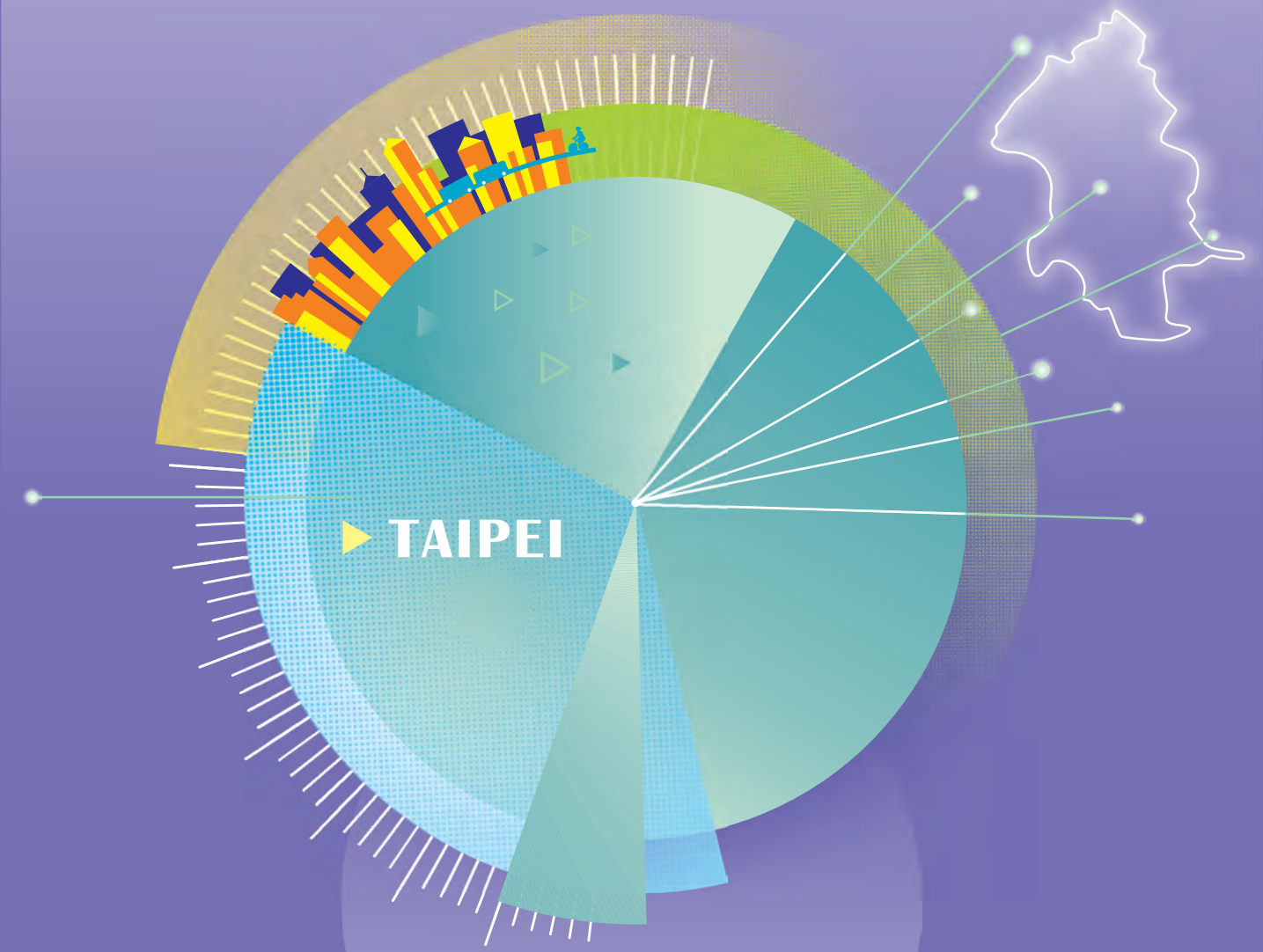




| 2017 居住正義論壇 III
公私協力改革都更效能

| 2017 居住正義論壇 III
公私協力改革都更效能



論壇實錄

主辦 |
臺北市政府
臺北市政府都市發展局



目錄

論壇議程.....	1
貴賓致詞.....	5
專題演講 1：居住正義在都市更新的實踐.....	15
專題演講 2：提升都市更新實施效能的實踐方向.....	27
專題演講 3：臺北市改革都市更新效能的行動方案.....	37
專題演講 4：推動都市更新法律專業化的行動方案.....	65
綜合座談 - 公私協力改革都更效能.....	75
市長總結.....	97
附錄一：論壇簽到表.....	103
附錄二：發言意見單.....	115
附錄三：論壇錦集.....	127

居住正義論壇III

公私協力・改革都更效能

論壇議程

居住正義論壇Ⅲ 公私協力・改革都更效能論壇議程

時間：106 年 4 月 7 日(星期五)下午 13：30-16：25 地點：晶華酒店三樓宴會廳

時間	議程
13:30 ~ 13:40	來賓簽到
13:40 ~ 14:05	貴賓致詞 柯文哲 臺北市市長 花敬群 內政部政務次長 蘇建榮 財政部政務次長 吳寶田 中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會理事長 呂桔誠 中華民國銀行公會理事長
14:05 ~ 14:15	專題演講 1：居住正義在都市更新的實踐 李威儀 臺灣科技大學建築系副教授
14:15 ~ 14:25	專題演講 2：提升都市更新實施效能的實踐方向 于俊明 臺北市不動產開發商業同業公會秘書長
14:25 ~ 14:55	專題演講 3：臺北市改革都市更新效能的行動方案 方定安 臺北市都市更新處處長
14:55 ~ 15:05	專題演講 4：推動都市更新法律專業化的行動方案 謝哲勝 臺灣法學基金會董事長
15:05 ~ 15:20	休息/茶敘
15:20 ~ 16:20	綜合座談-公私協力改革都更效能 主持人 林欽榮 臺北市政府副市長 與談人 王榮進 內政部營建署副署長 林洲民 臺北市政府都市發展局局長 陳春銅 臺北市不動產開發商業同業公會理事長 黃秀莊 臺北市建築師公會理事長 趙正義 仲量聯行股份有限公司總經理/臺北市都市更新審議委員 蘇許輝 中華民國都市計畫技師公會全國聯合會理事長 吳當傑 華南金控董事長 黃志弘 臺北科技大學建築系教授/臺北市都市更新審議委員 孫觀豐 聯邦合家歡富貴區更新會理事長
16:20 ~ 16:25	市長總結 柯文哲 臺北市市長

居住正義論壇III

公私協力・改革都更效能

● 貴賓致詞

壹、貴賓致詞

一、司儀

歡迎各位今天蒞臨臺北市政府主辦第三次居住正義論壇——公私協力改革都更效能，今天的論壇特別邀請到許多的貴賓，包括政府部門產業界及公會代表等等進行交流座談，今天論壇的一開始首先有請臺北市的大家長柯文哲市長致詞，掌聲歡迎柯市長。

二、柯文哲市長：

內政部花敬群次長、財政部蘇建榮次長、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會吳寶田理事長和陳春桐理事長、銀行公會呂桔誠理事長，各位午安大家好。

這是我們臺北市政府第三場居住正義論壇，今天要討論都更問題，都更在臺北市是一個很重要的議題，特別是它又牽涉到很多產業，從銀行、都市計畫、建築師、不動產開發甚至到自救會，相當複雜，從 101 年臺北市發生文林苑事件後，整個臺北市都更就進入黑暗期，當然因為政府怕惹事不敢負責，整個建築業也變得無所適從，我認為面對問題是解決問題的第一步，因此當時我就請林欽榮副市長組成都更專案小組，召集府內都市發展局、地政局、財政局、都更處、建管處等，我們先整合整個市府內部力量，也怕閉門造車，自己想的不切實際，所以多方拜訪各相關的產業公會，希望透過公私協力共同解決臺北市都更問題，目前臺北市 30 年以上房子有 48 萬戶，佔全部房子的 55%，住了大概一百萬人，去年發生在台南的地震，如果發生在臺北市的話，我當時的估計是會死 6 萬人，當然我們希望地震不要發生，但是作為一個負責任的政府，還是要未雨綢繆去處理這些問題，事實上未來十年臺北市的這些老舊房屋就要進入所謂的高峰期，作為一個肯負責任的政府，當然必須去面對問題，所以今天開這個產業座談會主要目的是能夠集思廣益大家來共同解決問題，我認為還是那一句話：「面對問題是解決問題的第一步」，然後把這些問題拿出來大家討論看看，我一直希望臺北市的都更能夠注入新的活力，然後提升整個居住品質、改善我們的都市環境。另外一點就是城市美學，希望不管是有在國外留學，或者是有到國外旅行的人，坦白講我們

也是很羨慕先進國家的都市，看起來就很漂亮，這是我們一個夢想，希望臺北市成為一個美麗的城市，所以我們今天就大家來討論看看有哪些問題，事實上我們今年林副市長預計要開四場的都更有關的座談會，在這一年內徹底把台北市面對都更所有問題拿出來檢討一遍，到底是問題卡在哪，我們都希望說透過這四場的會議之後讓整個臺北市的都更能夠越有效地去執行，謝謝各位。

三、 司儀

謝謝柯市長的致詞，接著邀請內政部政務次長花敬群為我們致詞，請掌聲歡迎花次長。

四、 花敬群政務次長

尊敬的柯市長、林副市長、吳寶田吳理事長，以及林理事長、蘇次長、林洲民林局長，在座各位先進大家午安大家好，真的非常榮幸非常高興有機會在臺北市政府舉辦的都更論壇來跟大家做一點交流，我想站在中央的角度，臺北市政府能夠如此積極正向的來針對不管是居住正義或者是都市更新的議題，積極的來推動各式各樣的活動，特別是在實務面他們真的做了好多好多的事，中央也會認真努力的向臺北市看齊，如同剛剛柯市長提到，未來十年是台灣或臺北市房屋老化速度開始加速的十年，再跟大家報告一次現階段，台灣屋齡 30 年以上的房子大概有三百八十幾萬間，10 年後會有五百九十幾萬。20 年後會有七百四十萬間，我們是用這麼快的速度在面對城市老化的壓力跟問題，當然我們站在政府的角度立場，一定要先從宏觀的角度來看我們怎樣去面對如此龐大壓力又那麼迫切，這裡面涉及到不僅僅是都市競爭力或都市的衰敗，也涉及到人民的居住品質、居住安全，當然從比較另外的面向來看，確實也是龐大經濟動能或商機，這一切一切都是台灣社會或臺北市必須要勇敢迎接他、面對他的一個重大課題，毫無退縮的空間。當然我們站在中央主管機關的位子，首先還是要很務實的面對問題，這一次的論壇其實臺北市針對都更提出非常多面向的問題，這也是我們在內部我們不僅在法案的修訂或配套制度的建立原則上都是大家有一樣的方向一樣的目標，朝這個方向來處

理，就實務的角度來看，簡化一些審議上不必要的程序，或者是讓容積獎勵這一些大家很在意但過去不是很清楚，是個不確定因素的，我們希望讓它很簡潔、很明確，讓獎勵明確審議。當然我們要再針對各界可能擔心的一些租稅的壓力也能夠做一些適度的調節，讓大家不會因為租稅的問題導致都更推動的不利，當然不可避免的有關於公平、正義和效率之間如何做一個妥善的平衡，這是我們在制度或修法下一定要去面對的問題，簡單的說，如果這一次我們內政部在推都更條例的修訂沒有積極認真的去面對有關不同意戶的這個處理機制的話，其他的修法就算都完成，這樣的修法仍然算是失敗，所以我們積極的要來思考面對，當然我們也了解這個問題非常敏感，但確實又太過於重要，這部分我們也很希望社會能夠好好的溝通，好好的面對這個事情，不需要誰的意見叫做 100% 的意見，溝通才是我們能夠解決問題的開始，這部分我們也會很認真的跟大家做交流，當然政府的責任一定要更加的主動更加的積極，所以在整個修法的配套裡面，我們有一個叫做全國住宅及都更中心的設施條例，這是一個行政法人，也就是說政府要開始有自己的手腳來執行或協助民間來推動都更這個事情，而不是把都更只是純粹的視為民間權利義務關係，終究都更裡面涉及到一些互信，甚至一定程度的公權力的介入，政府要有自己的手腳，所以這個部分的草案，我們在行政院的部分其實已經討論完畢，也希望盡快的時間送到立法院來進行審議。另外是公辦都更，在這個行政法人底下我們從行政院到內政部到地方政府，三個層級的公辦都更推動的一個機制，未來也是希望讓公辦都更這個事情也能夠有效加速。

另外一個部分當然我們也會希望都更剛剛提到這麼龐大的一個規模，那真的不是絕對像現階段這樣以建商為主的一種操作模式就可以 cover 的掉，所以說我們一定要擴大多元的參與，當然第一個建商推動的都更我們仍然要讓他變成是一個非常正式非常重要的模式，但是未來可能有更多元的專業者的協助介入，民間社區的自力都更，怎麼樣透過我們政府對於一些專業者，進行認證讓他們讓一般社區可以有信心可以去依靠他們來整合社區的意見，我想這個部分都涉及到全國專業資源的總動員，因為我們面對的是如此龐大如此重要的一個議題，除此之外。我們這一次在都更的修法裡面，我們會非常重視金融體系

的參與，其實金融體系沒有參與都更真的很難動得了，因為都是錢的問題，同時也是過去二十年來都更的推動確實在金融機構的參與的部分，量能確實相當的不足，我們也非常感謝財政部還有金管會甚至各個公股行庫最近也都非常非常積極把金融體系不管是透過融資、信託、建經公司或者是說我們成立資產管理公司的角度，甚至針對自己行庫的都更我想都非常的積極動了起來，大家都有目共睹，相信這一切的推動其實重要的意涵就是要讓都更的信心重新燃起，這是很重要的，當然也要讓都更的整個推動過程它是合理，而且是簡易，簡單的事情才可以普及，太難的事情不可能普及，這也是我們在整個都更制度修訂底下非常堅守的一個態度，我們要讓都更變得簡單，當然也要讓公私的力量能夠進來，所以在最近的修法的策略底下，大家應該也看到第一個，我們在都市危險及老舊房屋的加速重建的這個條例，立法院推動委員會已經一讀通過，大概在四月底會經過協商期，就可以進行後續的二讀和三讀，這是我們推動的第一步，第一步把危險和老舊以及 100%同意的這樣的社區優先讓它動起來，因為他們是團結的，而且最迫切需要協助的，在這個法案的修訂底下我們定調了幾件事情，第一個我們的容積獎勵未來是明確簡易，第二個我們稅賦減免是明確，我想先把這些東西定調，後續我們再針對接下來的一個專責機構就是都更及社會住宅的一個中心的立法，讓政府主動以及一些民眾有疑慮的部分，有專責機構來協助這個事情，也能夠被定調，我們透過前兩條法案的完成，讓比較複雜的都更條例的修法，去除掉一部分的壓力，剩下的議題我們在都更條例的修法再進一步的來處理，同時我們大概也都知道姚文智姚委員有提出一個都市再生特別條例的概念，他身在都市發展的高位，從都市計畫都市發展到都市更新整體串連，他跟公辦都更都是很有關聯的，這個部分我們原則上也是相當的支持，所以說我們是有節奏有步調的把都更相關的法制還有配套相關的量能逐步的建構，其實我們很努力的要在這個會期盡可能地完成更多的法案，這是很辛苦很艱難的工作，也需要各界更多的支持，更多的包容，確實有一部分不可能完美，但是政府現在努力也希望能夠都會看得到，大家也一起好好的努力，我想臺北市很多的問題確實也需要中央在法制上面更加的鞏固和強化，大家攜手合作我相信都更應該不會是難事，以上是我的說明，謝謝。

五、 司儀

謝謝花次長的致詞，接著邀請財政部政務次長蘇建榮為我們致詞，請掌聲歡迎蘇次長。

六、 蘇建榮政務次長

柯市長、林副市長、花次長還有吳理事長、呂理事長，在座的各位貴賓大家好大家午安，離開市政府將近十個多月，今天難得回來看到市長、副市長真的很高興，還有幾位局長，當然花次長說我是他的好兄弟，這個我也很擔心，萬一我今天亂講話、講錯話，又會被說話，所以我原諒我今天要照著我的稿子來說話，萬一講錯的話請各位多多包涵。

很高興參加臺北市所舉辦的居住論壇第三場，關於公私協力改革都更效能這部分，我想剛才市長還有花次長都講過，都市更新是一個非常重要都市發展的政策，透過都市更新一方面可以讓都市再生，提升土地利用，更重要的是可以提升市民生活品質，促進國內的需求跟經濟的發展，以財政部的立場來講，財政部在都市更新方面，從去年總統宣示把都市更新的政策列為重大優先政策之後，財政部在都市更新方面所能配合的大概有三個面相。第一個就是租稅優惠部分，未來我們會跟內政部共同檢討這個都市更新條例的修正，其中有關修正草案第 46 條有關租稅優惠的部分，我想會比現行的租稅優惠還優惠，這個是沒有問題的；第二個是關於國有土地活化的部分，財政部訂有所謂的都市更新事業範圍內國有土地處理原則，積極的由國產署來推動國有土地參與都市更新，就分回的部分辦理活化，以最近各位大家所熟悉的「正義大樓都市更新案」，其中就有 37.36%是國有土地，我們預計可以分回 1400 坪的樓地板面積，作為未來辦公廳舍使用，所以對整個財政的貢獻，就是節省財政支出也非常大，對於整個國有土地的活化的利用也是非常重要的一環。未來只要有機會的話，我們國有土地也都會配合來推動都市更新。第三點也是我個人督導的業務，就是關於公股行庫怎麼去配合都市更新的問題，這裡大概有兩個面向，第一個面向，我們希望在未來公股行庫透過金融仲介提供金融資金的挹注，就像剛才我所提到的這個正義大樓的更新案，總

共是由台灣土地銀行辦理聯貸，貸款的資金大概 120 億，其中有 84 億是由公股行庫來提供，所以這一部分我們未來會再加強，那在所謂相關金融法規的鬆綁，未來這個部分應該是比較沒有問題。到今年二月底為止，公股行庫融資都更的部分高達有 154 件，總金額大概 662 億，同時除了公股行庫積極提供金融服務，給予都市更新所需的資金以外，更重要的是我們的公股行庫有一部分老舊的行舍，這一部分我們也會積極地去推動參與都更，不管是自辦也好或是跟地方政府合作，或各部會合作來參與都更，這都是我們積極要做的事情，更重要的是我們也要求各公股行庫在行庫裡面成立一個都更小組，針對相關的都更的業務積極的去推動，以上大概就是顯示我們財政部這邊積極的來配合整個都更政策的推動，這是我們可以做的，當然臺北市的都市發展規劃是非常重要的，尤其臺北市的策略地圖的願景就是打造一個宜居台北，永續的城市，透過都市更新我們才可以達到這個目標，因此在這個目標下我們共同來推動，我想這個願景應該不久可期，所以今天非常高興，能夠回到這邊來跟市長、副市長還有各位貴賓參與這次的論壇，感到非常的高興，最後我想敬祝這個論壇能夠圓滿成功，各位貴賓身體健康，謝謝大家。

七、 司儀

謝謝蘇次長的致詞，接著邀請中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會理事長吳寶田為我們致詞，請掌聲歡迎吳理事長。

八、 吳寶田理事長

敬愛的臺北市大家長柯市長、林副市長、內政部花次長、財政部蘇次長、銀行公會理事長、教授、謝董事長，各位貴賓、各位長官大家好，記得在柯市長出國前我也剛好有一個機會遇到市長，市長一看到我第一件事情就先問，理事長有關公私協力改革都更效能計畫你們現在討論的怎麼樣，進度推動的怎麼樣，讓我感受到柯市長對加速推動都更確實是相當的關心，台灣都市也經過四十年快速成長，到今天都市更新已經不是為了城市美化以及防災，都更還是經濟發展很重要的一環，對於促

進內需提供就業機會都有很大幫助，都市更新是屬於不動產開發事業的一種，相關的產業也包括了都更規劃、建築師及技師所有專業來合作，另外還有我們很多的建材、營造、室內裝潢、房屋仲介、家電、傢俱等等，可以創造上下游關聯產業，大概會超過五倍以上產值，提供大量就業機會，台北市 30 年以上屋齡超過 55 萬戶，每一戶以保守估計一千五百萬推估，都市更新潛在經濟效益高達十兆，因次從各個面向來看，都市更新都值得政府投資心力，積極推動，市政府如何提升行政效能加速推動都更，除了民間的因應激盪以外，也是最能展現市政績效具體呈現，我剛剛也聽到柯市長有對我們講要多了解問題，困難的問題要多深入了解，才能發現問題來解決問題，所以我們常常也提出一些障礙在哪裡，有些障礙其實是很多現實的問題，比如說很多現實我們都更推不動的原因，很多的規定、很多現住戶，或困難的現有巷等種種因素，有時候都更戶已經到 100 戶有 99 戶同意，1 戶不同意還是打回原形，這個是蠻殘忍的，所以我也希望由臺北市政府做模範，應該由政府來推動公的部分，私的部分希望市政府的掌控上對於規模的獎勵、時程獎勵應不要太限制，可能才比較能推的動，另外還有一零星的釘子戶，應組成仲裁小組來處理。

非常感謝市長與林副市長率領市府團隊，結合民間團體與專家學者，用最短時間彙整議題確立政策方向，提出減輕持有稅...等等行動方案，且具體可行，所以今天的座談才能這麼快舉辦，顯現市府高度行政效能，我們也期待透過市府長期的公私協力改革都更效能，加速都更推動，提升臺北市城市競爭力，讓臺北市更美麗更漂亮，謝謝大家。

九、 司儀

謝謝吳理事長的致詞，接著邀請中華民國銀行公會理事長呂桔誠為我們致詞，請掌聲歡迎呂理事長。

十、 呂桔誠理事長

我們敬愛的柯市長、林副市長到今天的主辦單位林局長，花次長、吳理事長我們各位公會代表還有各位貴賓、各位專家

學者大家午安，在今天受邀來參加這個論壇這是第一次，不只感到榮幸更覺得這是一個很有意義的論壇，不只在解決我們所面對居住問題，美化臺北市容的問題，我想這樣的議題肯定為我們台灣的經濟也帶來一些新的動能這樣一個貢獻，作為金融業者我們立表支持，在我所接觸的金融業者每一位機構負責人都表示他們都預備好了，都願意來支持這樣一件事情，也感謝花次長在院長有約的時候也公開答應要就金融資源部分給予支持，透過都更條例將不動產放款的上限，在都更給予另計，這一些都代表全國上下對這樣政策的支持，我個人所所任職的台灣銀行同樣也都支持追隨剛剛蘇次長所講的政策，在去年就已經成立都更金融小組，不只積極參與，在融資也擴大範圍到信託證券化，我想未來資源不只是一定要由銀行間接金融來提供，也盼望透過這樣一個量能來形成一個社會，產生直接金融的機會，也讓社會大眾有機會參與在這樣一件有意義的投資上，我想臺北市帶頭做這樣一個論壇，最大的目的就是就是建立集體社會的共識，讓共識越強越有共同價值觀，這個事情自然就順暢，我想站一個市民的立場立表支持，也希望在這樣論壇當中我們有很多健康的溝通，也對社會產生溝通，造成正向的作用，祝今天的論壇一切成功謝謝大家。

居住正義論壇Ⅲ

公私協力・改革都更效能

● 專題演講 1：居住正義在都市更新的實踐

李威儀 | 臺灣科技大學建築系副教授

貳、專題演講

◆演講 1

一、司儀

再次感謝各位貴賓蒞臨，今天論壇的前半段安排了 4 場的專題演講。首先第一場專題演講主題為「**居住正義在都市更新的實踐**」，讓我們再次掌聲，有請主講人臺灣科技大學建築系李威儀副教授。

二、李威儀副教授

市長各位好朋友、各位長官大家好，我是臺灣科技大學李威儀，很高興有這個機會跟大家分享我對於都更相關議題還有居住正義的關聯所做的思考，以及我們這段時間來如何透過密集的對話跟溝通，為都更所找到方向來做一些心得報告，基本上我個人認為政府不能讓老百姓居住在不安全的住宅環境，政府不能讓老百姓居住在不符合現代化城市應有品質的住宅環境，政府不能讓老百姓住不起自己改建後的住宅，政府也不能沒有能力解決違規違法並排除都更障礙，政府必須讓老百姓清楚了解都更及自己的權利與義務，這個就是都市更新應該實踐的居住正義，大家知道我們臺北市的住宅有將近五十萬戶是老舊住宅，它的危險在它不符合我們現在技術規則所要求的居住規則的內政規範，它的環境由於設施設備通道不足，而造成災害發生時候有可能增加的避難風險，所以我們有為的市府必須讓市民離開這種高風險的居住環境，也許大家也都知道我們台灣面對非常少子高齡化的狀況，臺北市目前的老化指數超過 14.03%，而且今年開始那個分水嶺越來越嚴重，因為我們小孩子越生越少，人的平均壽命越拉越長，所以我們現在的居住環境嚴重不符合居住需求，大家想想如果我們花了很大的力氣爭東爭西，結果有錢賺沒命花這是很可憐的事情，我們現在環境對於一個高齡者而言他上下樓梯，他搬東西上上下下所造成對身體的傷害跟風險，其實已經超越了我們應該要承受的負擔，所以一個好的現代居住環境，我們在推都更不只是把房子改造，而是要讓現代居住環境的標準，有足夠的設施設備，公園綠地休閒環境更應該要著重於全關懷設計的導入，讓 UD 成為我們實際上帶來健康、安全、舒適以及幸福的都更成果，當然

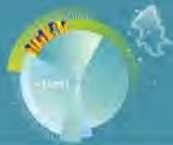
我也非常感謝花次長以及剛剛的蘇次長都已經在稅賦上願意面對，我們必須落實低持有稅，交易課稅，這樣子才真真正正讓老百姓符合居住正義，住得起自己改建過的房子的理想，政府行政效能當中，其實今天蠻感動柯市長早上在接受訪問的時候明明白白講長安西路那行為不要談違不違憲，根本就是違法，違法的事情要有能力立即處分，都更的行政效能剛剛也非常感謝，市長以及我們林副市長長久帶領底下已經把市政府能改革要向具體提出，公會這一邊、學界這一邊、民間這邊也非常努力的在尋求合理的權利變換的作業程序以及作業標準，如何讓共同負擔正常提列，讓都更回復正常作業程序，我在這裡有一個非常深刻的感觸，如果我們的都更戶是為了爭取所有都更戶共同的利益而提出各種意見跟主張，這是一個都更行政程序當中的正當行為，但是如果少數人爭得他用耍賴用無賴的方式去爭取個人的利益，其實這種行為是一種背叛鄰居的威脅式的不道德行為，我想為了少數人利益而造成耗時十六年才能進行興建，為了少數人的要求獲利而延宕七年才完工，這一些案例在剛剛柯市長的宣示底下我希望真正能夠終結，所以在這裡跟在座的各位長官交換一些意見，如果我們要訂個政策，那個政策就是要做得成，所謂的都市更新的政策它為了推動城市再造、提升城市安全，創造出城市魅力，所以這個政策的成功怎麼評價呢？它必須有效圓滿完成都市更新事業才是政府應有目標，其實為了讓市民更安心更了解都更的意義跟它必須負擔權責，我認為臺北市政府應該加強人員跟政策釐清以及訓練，結合學界、專業實務界以及公部門的資源，提供市民完整的都市更新必要知識，提供市民完整的都市更新作業程序，以及提供市民必要的輔導支援以及協助，健全都市更新的概念權益實施方式，希望這個概念稱之為「臺北市都市更新創新尖兵計畫」，讓我們臺北市執行都市更新的做法能普及到各個里、各個社區讓大家了解都市更新的真正的做法，這個部分或許是我們下一階段論壇之前要努力完成事項，其實臺北市政府有相當完整的法令工具跟行政效能，而且提供給市民全方位選擇的機會，各位我們親愛的市民，當我們選擇改變我們環境的時候，其實因為花次長這麼大力的努力，當老舊住宅改建條例通過以後它是個重大德政，就是你可以選擇自力改建，你不相信其他專業者，你不相信實施者給你的，你可以選擇自力改建，還是可以拿到

30%獎勵，你不喜歡跟實施者有太多的接觸，你可以選擇自組更新會，你可以選定代理實施者，當你選擇要接受實施者服務的時候，其實你就是在家裡就可以賺到錢還賺到新房子，這是你的選擇，市政府其實還有一個非常好的工具，叫做整建維護，整建維護辦法在 2000 年的時候我們研究室為台北市做了第一版，現在大概已經修到五六版，昨天我還看到一個非常好的一個消息就是都更處補助最高上限三百萬讓民眾可以裝電梯，電梯這件事情對老舊房屋的居住水準而言是非常重要的，所以民眾的選擇從你自己做、跟建商一起做、跟你認為建築物不用重建來做，部分的修建來達到你的居住水準，我們選擇方案其實非常多，而且政府他包括各種各樣的一個學術，更令我佩服的是這一段時間以來，我們的實務界他為了都更健全願意做非常多的努力，包括他們願意支持自組更新會後續推動所必要研擬的方法跟訓練，所以實務界跟學界當然也不能缺席，因為我們可以協助做一些小跑腿的工作，把所有的意見整合的更清楚讓大家聽得懂，所以在這樣的全面的配合底下，我跟各位報告公私協力改革效能到現在進入到第二階段，之所以能夠有初步的成果很重要的一點，剛剛市長所接觸的不怕面對問題，不怕面對問題的重要關鍵、溝通的重點，我們聽懂對方所訴求的比行銷我們的概念更重要，當我們聽懂對方的意見，而在我們可執行的範圍裡面找到中介點是成功的基礎，所以這一次公私協力改革效能能推動，我們有一個非常大的進步就是我們不再是對立式喊話，而是了解溝通分工努力的對話，過去彼此之間的不信賴造成本位主義的空轉，現在我們是確立目標全力開展的作為，我們期待台北能夠在中央、地方跟產業、學術總動員底下，讓都市更新全面啟動，帶給臺北市再次提升，讓我們在對國際說我們城市有魅力的時候，是真正有自信有尊嚴，非常謝謝大家。



居住正義在都市更新的實踐

李威儀
台灣科技大學建築系APAUD研究室
2017/4/7



都市更新應實踐的居住正義

政府

不能 讓老百姓居住在不安全的住宅環境

不能 讓老百姓居住在不符合現代化城市應有品質的住宅環境

不能 讓老百姓住不起自己改建後的住宅

不能 沒有能力解決違規違法並排除都更障礙

必須 讓老百姓清楚了解都更及自己的權益與義務

這就是「都市更新應實踐的居住正義」

2



都市更新應實踐的居住正義

不能讓老百姓居住在不安全的住宅環境



台北市有**50萬戶**
老舊住宅
30年以上屋齡

- 老舊住宅的安全堪慮
- 結構不符新版建築技術規則的耐震係數
- 建築密度及通道寬度造成緊急避難風險



圖片來源:聯合報

不應讓市民生活在**高風險**的居住環境中

3



都市更新應實踐的居住正義

不能讓老百姓居住在不符合現代化城市應有品質的住宅環境



台北市少子
高齡化
14.03%



老舊住宅
不符居住需求



多數老舊窳陋
不符生活機能



都市更新應實踐的居住正義

不能讓老百姓居住在不符合現代化城市應有品質的住宅環境

現代居住環境

設施設備、公園、綠地、休閒、交流



應符合全關懷設計(UD)要求



都市更新應實踐的居住正義

不能讓老百姓住不起自己改建後的住宅

TAXES

合理的

①房屋稅、地價稅……落實低持有稅——住者有其屋、自住低負擔

②交易稅……落實獲利課稅



不能讓老百姓住不起自己改建後的住宅



都市更新應實踐的居住正義

不能 沒有能力解決違規違法並排除都更障礙

程序正義的堅定排除

實施者不當
行為的處置

提升都更效能

合理的行為措施
合理的權利變換
共同負擔

排除只圖私利的障礙

眾多釘子戶案例：高同意比→耗時長久

永春案

137位地主1人反對
耗時16年，才能進行興建工程

文林苑

①98.6.16核定;98.7.8取得建照
②101.3.28市府代拆
③103.2和解
④105.5.17取得使照
僅從取得建照計算，
延宕近7年才能完工

7



都市更新應實踐的居住正義

必須 讓老百姓清楚了解都更及自己的權益與義務

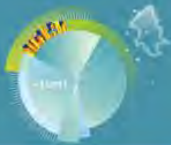
明確的都市更新
政策方向

- 推動城市再造
- 提升城市安全
- 創出城市魅力



有效圓滿完成都市更新事業是政府的目標

8



都市更新應實踐的居住正義

必須 讓老百姓清楚了解都更及自己的權益與義務

主動積極的都市更新推動作業

台北市都市更新 創新尖兵計畫

結合學界、專業實務界及公部門的資源

- 提供市民完整的「都市更新」必要知識
- 提供市民完整的「都市更新」作業程序
- 提供市民必要的輔導、支援與協助
- 健全都市更新的概念、權益、實施方式



SMART URBAN REGENERATION EDUCATION

普及都更知識 推動全市改造

9



都市更新應實踐的居住正義

必須 讓老百姓清楚了解都更及自己的權益與義務

依循法令、提升行政效能 結合政策工具、開展都更事業

■ **政府**
積極作為



■ **市民**的全方位參與

- ① 自力改建(老舊住宅改建條例的德政)
- ② 自主更新會(市府提供輔佐與協力)
- ③ 選定代理實施者(健全作業體系)
- ④ 與實施者協力(公平互惠、著重效能)
- ⑤ 整建維護(延續建築壽命、創造地方風格)



- **專業實務界** 本於職能，全力協助推動、加速都更成效
- **學界** 建構都更平台、健全都更作業體系

10



都市更新應實踐的居住正義

公私協力 改革效能

不再是對立式的「喊話」，而是了解溝通、分工努力的「對話」
不再是本位主義的「空轉」，而是確立目標全力開展的「作為」



居住正義論壇Ⅲ

公私協力・改革都更效能

- 專題演講 2：提升都市更新實施效能的實踐方向

于俊明 | 臺北市不動產開發商業同業公會秘書長

◆演講 2

一、 司儀

謝謝李威儀副教授的報告。接下來我們進行第二場的專題演講，有請臺北市不動產開發商業同業公會于俊明秘書長，主講的題目是「提升都市更新實施效能的實踐方向」，請掌聲歡迎于秘書長。

二、 于俊明秘書長

敬愛的柯市長、林副市長還有各位貴賓大家午安，非常榮幸能夠代表臺北市不動產開發商業同業公會，就提升都更效能向各位來做報告，為了要收集民辦都更目前所遭遇的一些課題，公會在去年底向會員發出了 1131 份的問卷，針對會員向公會反映的意見經過吳理事長、陳春桐理事長，以及我們臺北市都市更新委員會的專案會議，大家來做研商把會員的意見彙整後分類呈報給我們臺北市都更處，謝謝林局長還有方處長在你們的費心之下能夠在都更處很快的進行這種專案會議的討論，並且借助李威儀副教授的專業來協助進行整個議題的收斂，我在這裡代表公會謝謝建築師公會的黃秀莊理事長、不動產估價師公會的郭國任、張能政理事長，都市計畫技師公會的蘇許輝理事長，在各個議題當中給我們很多的指導跟建議，那麼銀行公會呂理事長與華南銀行吳當傑董事長，在都市更新以及資金鏈的部分也給了我們很多實務操作面的建議，讓我們能夠學習，另外就誠如剛才李威儀教授他所提到的，臺北市的都市更新是要讓市民有更多的多元化參與，我們公會協助辦理自組更新改革的專案會議，希望透過專業結合，金融工具協助，還有實施者多元選擇的方向，在臺北市行政效能支持下能夠達到都市更新公益的目的，在議題收斂中，公會除了提出全流程 168 專案的建議以外，另外再提出十五項建議，這些建議簡單跟各位報告一下，包括第一個檢討公劃更新單元，第二個部分簡化自劃單元程序，第三個部分計畫書的標準化，第四個部分整合處理更新案所遇到畸零地問題，第五個對於 $\Delta F5$ 容獎的項目還有額度能夠去予以明確，第六個是去檢討共同負擔的提列項目，第七個是強化權變專案小組的效能，第八個變更案只針對變更的部分進行審議，第九個部分加速都更案的核定程序，第十個是對於這種簡易變更免經審議來逕予核定，第十一個是

在考量公共的安全、公共的利益還有這種緊急危難的三大要素之下來強化政府的執行，以維持都更的目標，這剛才教授在報告當中也特別提到，第十二個部分是預先實施測量，來縮短都更產權登記以及後續行政的程序，第十三個是綠建築保證金改為使用執照之前一次來繳納，第十四個是協議合建比照權利變換的方式來減免稅捐，在這裡我也要特別謝謝柯市長還有林副市長，他是在整個國內的縣市裡面首位的行文財政部，建議希望這個協議合建的部分能夠去比照權利變換來辦理，如果大家100%同意的話我覺得這是一個共識、共享，大家透過這樣的100%的協議不僅是於公於私還有公共的利益都能夠達到最圓滿，但是在過去在稅捐當中因為不能去平等，希望能夠在這次都更條例中，也拜託蘇次長還有花次長能夠做一些改善，最後一項就是對持有稅的部分能夠減半徵收年限延長，這是公會彙整我們會員意見所提出十五項的建議，那剛才跟各位報告的十五項建議如果用都市更新的流程來區分的話這個十五項的建議就如圖所示，請各位貴賓過目，上述十五項建議等一下在方處長的報告當中大家就可以很清楚看到大部分的這些議題只要藉由市政府行政效能都能夠很有效率運作，並不需要大幅度地去修正中央的都市更新條例，這是代表公會跟中央跟立法院一個懇切的呼籲，各位貴賓一個都市更新案從整合到能夠去順利的完成它這個時間時間至少都要用十年的這個時間，所以對於產業界還有我們住戶參與的角度來看的話，法律的安定性相當重要，尤其是都市更新條例各個條文環環相扣，如果某個條文不能夠接的很好，都會讓都市更新不容易去能夠完成，目前房地產的市場尚待復甦，持有稅的部分仍然的沈重，當然也感謝柯市長還有陳局長讓這個房屋稅的議題能夠去稍緩，不過整體來看如果要連同地價稅一起考慮的話，那這個持有稅它仍然是相當沈重的議題，另外在105年1月1日開始房地合一實價課稅上路了以後，會讓這個新的都市更新案會很難去做推動，所以更需要一部清晰明確、穩定度高的法律內容讓都市更新能夠去推動，才可以讓住戶願意參與、產業樂於投資，那我們公會也藉這次論壇的機會，建議中央在研修都市更新條例的時候要盡量維持法律的安定性，不要去造成民辦都更熄火，因為剛跟各位報告了，其中我們公會彙整了一千多份的意見，在市政府密集的討論之下其實大部分都可以透過行政效能來做有效改善，

不要因為這次修法反而會造成都市更新難以推動，最後就用這張圖，用這張圖向大家報告，這幾個月來參與些討論的心得，都市更新不單純是一個都市美化，或者創造價值的議題，它更是一個國民集體安全考慮的一個課題，這個在國民集體安全這樣子的一個考慮之下的話，這種國民集體安全的維護跟強化也是我們今天主題，是居住正義一環，這個都是要靠公私協力努力推動，感謝林副市長在第一階段他已經具體提出十五項行動的方案，那麼公會也會將持續的結合相關的專業團體讓都更是各個專業內化一個結果，也支持並協助剛才李教授所提到的我們公會支持這種多元化的都更這種方案，也希望說讓市民對都市更新的選擇更具多元性，也要請求會員能夠自立，大家能夠精進並且遵守法令，這是我們公會責無旁貸必須要做的，對於不動產估價的專業結果也要敦請審議會來予以信賴，我再次的謝謝柯市長讓公會有報告的機會也謝謝各位貴賓的聆聽，謝謝大家。

公私協力 改革都更效能

提升都市更新實施效能的實踐方向

台北市不動產開發商業同業公會
中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會

秘書長 于俊明

106.4.7

公會協力辦理過程^{1/3}

蒐集
問題

收斂
議題

對策
建議

105.12.23本會發送 1131份問卷
徵詢會員意見

台北市不動產開發商業同業公會會員意見徵詢調查表

—台北市都市發展局「台北市都市更新實施策略專業論壇」意見徵詢
105年12月23日

敬啟者本會會員同業：

臺北市政府都市發展局訂於106年1月12日舉辦「台北市都市更新實施策略專業論壇」，為本會年度重要同業意見彙報論壇，於論壇前召開意見諮詢座談會預為研擬諮詢方案，列入論壇討論。敬請貴公司就參與都市更新各階段過程建議問題與重要政府協助事項，填妥下表回傳，本會將彙轉都發局納入意見諮詢座談會予以研議處理，期有助於會員同業參與都市更新減少困擾、縮短時程，加速本市都更推動。謹致 謝忱。

公司名稱	公司	聯絡電話	
填表人	(職稱:)	聯絡傳真	
參與都更案各階段過程建議問題與重要政府協助事項			
階段別 (請勾選)	☐ 單元劃定 ☐ 事業計畫 ☐ 權利變換 ☐ 建築 ☐ 開工 ☐ 遷移 ☐ 其他		
問題簡述			
日期			

105.12.28本會都更委員會專案會議
分類提出問題

類別	議題
一、 流程 及時 程	1. 單元劃定流程及時程 2. 單元劃定時空地調處及協調鄰地 3. 審議分流、時程控管 4. 簡易變更及整正程序簡化 5. 計畫書範本檢討修正及簡化內容
二、 審議	6. (參考新北市)聯席審議、小組審議 7. 明定審議權責、避免重複審議 8. 容積獎勵依標準化規定核給 9. 共同負擔核實計列(營業稅、構建費、特殊工法等)
三、 稅賦	10. 協議合建(比照權利變換)稅賦減免 11. 更新後房屋稅、地價稅優惠
四、 代拆	12. 落實都更條例第36條依法代拆 13. 建立協調平台
五、 其他	14. 更新案報核、核定後的安定性 15. 願請成立專業法庭 16. 府級專案輔導機制 17. 比照公辦都更精神專案都計變更 18. 國有土地配合都更之安定性 19. 老舊公寓協助滿足室內1坪換1坪 20. 更新單元跨越不同分區問題 21. 公辦都更推動建議 22. 都市更新容積移轉(估價整合、程序)

公會協力辦理過程_{2/3}

蒐集
問題

收斂
議題

對策
建議



- 106.01.04 市府意見諮詢座談會
- 106.01.12 2017臺北市都市更新論壇
- 106.01.20 林副市長都更座談
- 106.02.17 與華銀吳董事長座談金融業推動都更
- 106.02.20 都更處處長討論都更議題
- 106.02.22 都更處座談討論議題方案
- 106.03.03 討論都更法律議題
- 106.03.06 華南銀行信託部蒞會座談都更融資
- 106.03.07 全建會許前理事長、莊孟翰教授諮詢專業意見
- 106.03.08 邀北市估價師公會研商加強權變小組效能
- 106.03.10 訪都更處討論本會提陳議題
- 106.03.13 本會共同負擔提列標準專案會議
- 106.03.16 本會理監事會確認建言議題
- 106.03.16 都更處處長與理監事討論行動方案
- 106.03.17 邀北市建築師公會研商加強都更效能
- 106.03.22 市府對策研商會議
- 106.03.30 本會合辦自主更新改革方向及策略研討會

公會協力辦理過程_{3/3}

蒐集
問題

收斂
議題

對策
建議



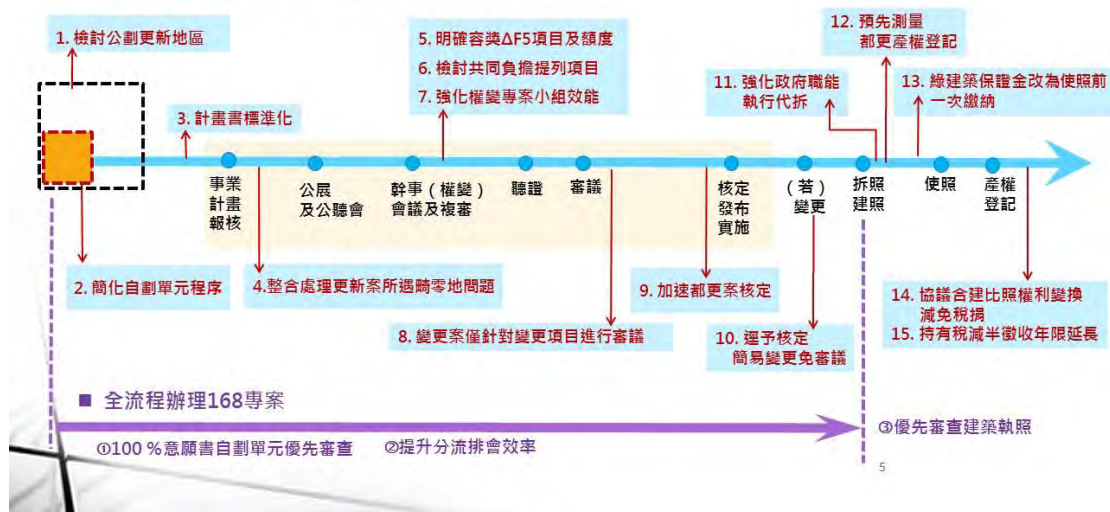
建議
聚焦

1. 檢討公劃更新地區
2. 簡化自劃單元程序
3. 計畫書標準化
4. 整合處理更新案所遇畸零地問題
5. 明確容獎ΔF5項目及額度
6. 檢討共同負擔提列項目
7. 強化權變專案小組效能
8. 變更案僅針對變更項目進行審議
9. 加速都更案核定
10. 簡易變更免審議、逕予核定
11. 強化政府職能執行代拆
12. 預先測量都更產權登記
13. 綠建築保證金改為使照前一次繳納
14. 協議合建比照權利變換減免稅捐
15. 持有稅減半徵收年限延長

- 全流程辦理168專案
- ① 100 %意願書自劃單元優先審查
- ② 提升分流排會效率
- ③ 優先審查建築執照

4

公會建議聚焦



都更條例修法方向之建議

■ 修法結果宜維持安定性，勿造成民辦都更熄火

- 都市更新不是單純的都市美化和創造價值的問題，而是國民集體安全議題，必須要公私協力努力推動。
- 一個都更案動輒歷經10年時間，所以法律的安定性對都更案來說，非常的重要。尤其是都更條例各條文環環相扣，如果某個條文不能銜接的很好，都會讓都更案不能夠完成。目前的房地產市場尚待復甦、持有稅沉重以及105年1月1日以後的房地合一實價課稅，都很難讓新的都更案得以推動。

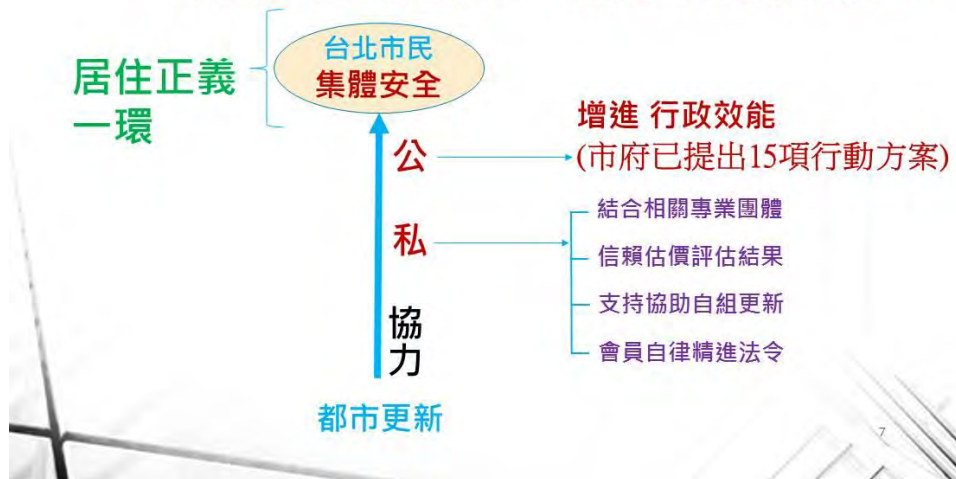
■ 修法內容要能提升效能，先解決現階段問題

□ 四項建議：

1. 大法官709合憲修法
2. 審議明確性與預測性 → 市府 行動方案: 都更容獎ΔF5-1規則化
3. 提高「租稅誘因」 → 市府 1.調整房屋稅:六年緩漲 取消加價項目
2.建議房屋稅減半徵收年限延長
3.建議協議合建比照權利變換優惠
4.爭取公辦都更投資人適用投資抵減
4. 公權力允宜介入執行 → 市府 執行 台北市公辦都更實施辦法#18
建築法#81
都市更新條例#36

結語：

公私協力推動都更，增進市民集體安全



居住正義論壇Ⅲ

公私協力・改革都更效能

● 專題演講 3：臺北市改革都市更新效能的行動方案

方定安 | 臺北市都市更新處處長

◆演講 3

一、司儀

謝謝于俊明秘書長。接下來我們有請下一位主講人，臺北市都市更新處方定安處長，主講的題目是「**臺北市改革都市更新效能的行動方案**」，讓我們掌聲歡迎方處長。

二、方定安處長

市長、副市長、花政次還有各位先進貴賓大家午安大家好，今日代表臺北市政府針對臺北市改革都市更新效能的行動方案來報告。剛剛聽到李教授針對都市更新作為實踐居住正義的手段，非常感佩！都市更新就是要實踐居住正義，除了公共利益之外，居住正義也是市府非常重視的一環。其次，剛剛于理事長的報告，有關都市更新效能提升的行動方案，這段期間市府傾聽各公會代表及民眾意見，包括同意方及不同意方，臺北市過去實務經驗上遇到了很多問題，經過檢討反省，今日提出改革都更效能的幾個面向。

首先要強調都市更新必要性，是為實踐公共利益的第一步。都市更新必要性，從都市機能來加以檢討，如何創造更安全健康的都市環境以及發展經濟，更重要的是提升城市整體競爭力，為市府必須要正視的課題。其次是不論產業界或者學界所關心 GDP，該如何透過公私合作協力把都市更新做好，公私資源的整合推動都市更新事業實施，以及鼓勵社會氛圍讓大家正視都市更新，作為跨部門全方位的協力作業。第三點，政府職能必須到位，政府行政效能必須強化。公辦都更及民辦都更都很重要，政府面對問題該如何提升效能，由過去的被動轉為主動，是市府要調整的方向。在都更過程中，聆聽到同意與不同意的聲音，市府認為未來在各方面都更過程中，有不同意的意見，希望各方權益的扶植與維護能透過市府協商，這過程是所追求的城市正義，所以未來改變都更機制必須全方位全流程改革才是最重要路徑。

這次在都市更新改革要項提出 7+1，簡單向各位貴賓先進報告：第一，都市更新必須回歸都市計畫層面指導，來引導所有都市更新計畫的執行。因此我們除了在都市計畫上去檢討，未來在更新區位劃定，也是地方政府所要推動目標，因此希望透過調整都市機能來整備公共設施。第二，都市更新審議效能

提升，過去市府流程及審議過程，收到很多意見希望簡化提出具體方案。第三，權變估價合理化及透明化，都更過程中關係到權益分配，如何透過公正公平公開的機制減少爭議，讓住戶放心制度是我們在思考的方向，因此建立一個透明機制，是地方政府必須要執行的。第四，提供都更中繼住宅輪替安置。第五，剛剛有提到怎樣來強化政府職能執行代拆，代拆除並不是申請就直接執行，其實過去在 36 條中就有明定。臺北市府更細緻的在公辦都更實施辦法第 18 條提出，重視不同意戶的主張與權利，所以設定協商平台，透過平台來公開透明，強調程序正義及強調各戶權利都能被維護，這個協商平台也會有評估報告作為後續地方政府執行參考。除此之外，金融及專業協助，還有財稅改革，也是市府提出的要項。以上七大改革方向外，還有設置都更專業法律機制，對於都更程序不了解或有委屈者透過第三方了解協助，讓都更流程更加順利。

臺北市面對過去都市更新遭遇的困境、各界及同意與不同意戶的聲音，將成立都更機制專案小組，從剛剛所說更新計畫擬定及行動方案，整合都發局及地政局、財政局、更新處還有建管處等，大家一同來處理行動方案，除此之外審議過程包含都市計畫委員會、都市設計委員會和都市更新審議委員會，三個委員會也會來面對所有都市更新事業及權利變換，提前討論來加速進行。這過程中，今年 2 月 8 日成立專案小組，開了三個專案小組會議：程序簡化與財務協助、容獎審議原則與估價、自力更新與法律，去進一步討論。3 月時林副市長指示邀請各界公會與民間代表來提出對策研商會議，所以這些行動方案也是歸納大家意見提出之具體方案。我們共提出 30 項行動方案，流程上從都市計畫前後，從事業權變、施工、產登、賦稅等等，無非希望透過計畫都市更新同時，提升公共設施補足及提升意願。接下來針對所有行動方案來簡單向各位報告：

1.都市更新計畫的確立，從公劃更新地區之檢討來著手

透過都市計畫調節地區機能，來推動在公辦地區周邊的改造計畫。我們希望未來公劃地區，也就是民國 89 年所劃定的地區，能在一年內全面檢討公告實施，透過整體計劃來做為後續都市更新計畫事業的指導。在都市發展局及都市規劃科，目前從內湖區、士林區、南港區及全市公共設施正通盤檢討，希望在 107 年各行政區通檢都能送到都市計畫委員會來作審議。

並以推動公辦都更案作周邊地區整體再造示範計畫，過去台北市在於協助災損建物、公有閒置土地來做為公部門再生計畫，指導周邊民辦更新事業計畫，也能作為後續的依循。至於公劃地區時程獎勵檢討與擴大範圍，早期公告尚未重建之更新地區多失效，這些地區希望讓我們重新檢討更新計畫，甚至擴大範圍，把環境整備，重行時程獎勵，分期公告實施。

2.都市更新審議效能提升

從自劃更新單元簡化大幅修正計畫內容之行政程序，以及都更簡易變更案程序再簡化，是市府努力目標。各位可以看到簡報，例如針對減少流程，發文建議中央簡易變更案是否無需辦理聽證，變更免審議案，聽證無爭議逕行辦理，節省了兩個月時間，核定也能節省半個月時間。除此之外，範本以及強化相關審議之穩定性，過去我們在計畫書範本的製作與共同負擔提列標準、工程造價要項及估價範本都在修正。未來希望提列標準修訂，2018 年工程造價也做修正，未來兩年定期常態修正與精進。至於容積部分，尤其是△F5-1 項目及額度的明確評定標準，從自評、審議上希望由交付建築師簽證，在幹事會就做明確審核，所有容積獎勵可以回到剛所講的評定標準。168 專案常態化及最優先審百分之百同意案，審議會排會原則執行方式以及建築執照審查程序，也是我們的目標。還有 105 年地政局建物測量預審新制，針對測量與釐正部分，提前審查來減少作業流程 1.5 個月，但我們並不會因此滿足，會重新思考地政提出建物測量預審新制，完成後就可以進行，預估可以省 6 個月時間。

3.權變估價合理化及透明化

過去從公正監督的估價審議，回歸專業強化審議、公開估價條件，3 月台北市公辦都更實施辦法第 13 條提出，建立完整估價制度，能夠透明公開以減少爭議，事先估價與遴選估價師機制及聆聽公會意見，未來在估價及權變制度部分能回歸專業化、更透明，事先知道權利價值多少，民眾可以知道自己權利為何，來建立後續穩定性。

4.提供都更中繼住宅輪替安置

這是一個配套措施，現在市政府在積極推動公宅興建，未來公宅的興建作為都更中繼住宅及推動老舊地區都市更新的一面向。其次是老屋新用，老屋住宅整建，如安康平宅也作為整

建維護案例，都可以作為中繼住宅。公共住宅可以具有中繼安置功能，提供周邊更新案原住戶居住來參與都更，輔助推動老舊地區都市更新。

5.強化政府職能執行代拆

我們重視即便只剩下一戶的不同意戶，透過協商平台讓大家來發聲，邀請不同專業來審查，讓合法權益都能被保障，公平制度下政府職能也能去展現執行。過去在永春都更透過公辦都更實施辦法進行溝通協調後依都更條例 36 條由實施者自行拆除，內湖合家歡、士林鳳凰華廈都是基於公共安全，依建築法第 81 條規定執行拆除任務。

6.政府給予金融及專業協助

未來在金融的補助，綠建築保證金改為一次繳納，減少利息負擔。其次針對全方位協助自組更新會，補助金改為事前補助，希望民間力量有政府協助第一桶金到位，邁出第一哩路，讓自組更新進行下去。

7.財稅改革鼓勵投資

在都更財稅改革上，我們希望達到房屋稅之都更輕稅、自住輕稅配套措施，都市更新的參與戶，不會因為都市更新而變成要多繳稅，這部分透過建議中央修法來提升投資意願，我們提出了「6 年緩漲 4 年減半」：首先分期來達到回歸正常單價，現在 106 年 1 月 23 日公告適用 103 年 7 月起新標準單價之房屋，透過此方式調整，取消加價項目、改按固定比率加價、6 年緩漲；其次房屋稅減半徵收年限延長，發函中央建議修法，房屋稅減半徵收為 4 年。至於協議合建的部分，希望協議合建可比照權利變換方式享有土地增值稅及契稅減免。另外鬆綁銀行投資都更限制，財政部針對銀行法第 72 之 2 條，發函金管會也納入都更條例修法過程中，放寬放款之限制。都更投資人適用都更條例第 49 條投資抵減規定，原則上也和營建署及財政部溝通表達支持，希望 4 月後，不只限於實施者，投資人也都能適用 49 條之規定。

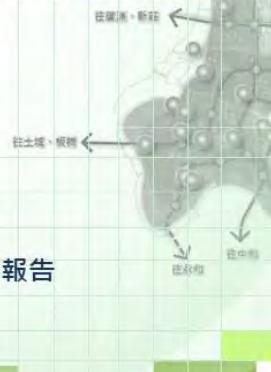
剛剛所提 7 大對策方向中 15 項行動方案率會先執行，包括都更計畫確定公劃地區檢討、針對估價、中繼住宅、政府職能代拆等等 15 項行動方案，我們都會持續的推行與執行，無非希望透過行動方案將急迫性率先執行。正值都市更新條例修法之際，臺北市政府過去執行都市更新案件特別多，也透過審

查制度，聽到各界對於改革的心聲，希望今日所提出方案可以做為當前改革都更效能的正確方向，經驗彙整也作為中央修法參考。以上報告望各界予以支持，謝謝。

居住正義論壇III

臺北市改革都市更新效能 的行動方案

臺北市都市更新處處長 方定安 報告
2017.4.7



1

改革都更效能四大面向

臺灣改革都市更新沒有捷徑，不能單靠訂立新法或是修訂都市更新條例，來期望都更效益產生重大改變，就此提出以下改革四大面向

強化都市 更新必要性

透過都市更新調整地區
機能、營造安全與健康
居住環境，以及發展經
濟並提昇都市競爭力



公私部門 需要共同協力

需要公私資源整合，並
對都更事業實施，營造
正面鼓勵社會氛圍以及
跨部門、全流程的作業
協力



政府職能 必須到位

政府行政效能必須強化，
公辦與民辦都更一起併
行，並調整政府部門態
度對應都更效能，轉被
動為主動



都更過程各方 權益扶助與維護

創設都更法律扶助機制，
保護參與都更事業實施
過程任何一方，當局者
依法作為卻遭受法律提
告時，能獲得第三方公
平合理的法律辯護與法
律協助



【改造都更機制須進行**全方位**、**全流程**改革，始為重要的路徑】

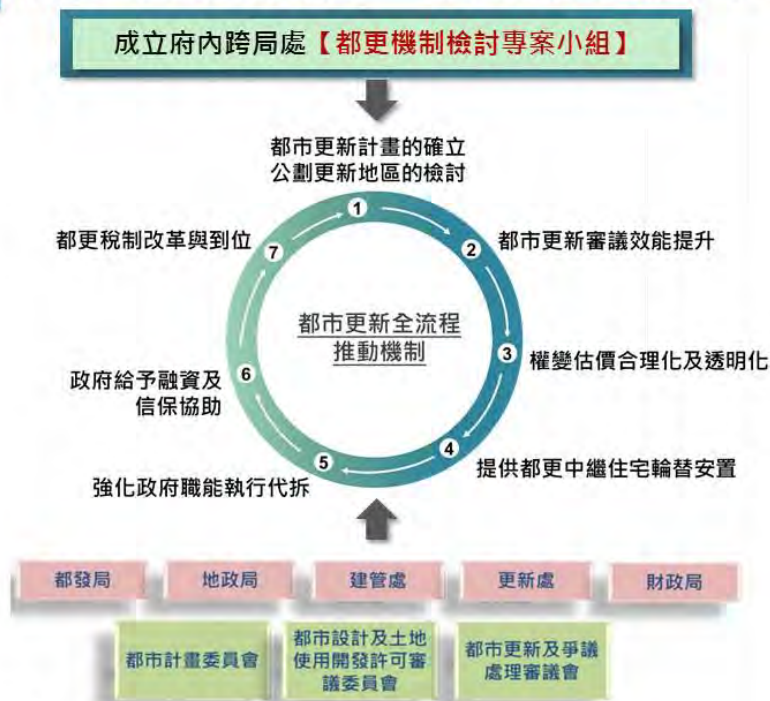
2

臺北市都市更新7+1改革要項



3

市府 成立府內跨局處「都更機制檢討專案小組」



4

市府成立都市更新機制檢討專案小組



5

全方位·全流程--30項行動方案

都市更新計畫	透過都市計畫調節地區機能 推動公辦都更案周邊地區整體再造示範計畫	都市更新計畫	提升公共設施
更新前期推動	提前補助金發放時點 建立更新會個案輔導機制 編訂更新會通案作業手冊	更新前期推動	協助民間自組更新
劃定更新地區/單元	公劃地區一年內全面檢討公告實施 自劃更新單元優先審查方案 簡化自劃單元程序	劃定更新地區/單元	加速單元劃定
事業計畫	公辦都更案率先推動事前估價 研議推動估價師選任機制 計畫書標準化，提升正確性	專業技術	提升計畫品質
權利變換計畫	簡化大幅修正計畫內容之行政程序 都更暨變換案程序再簡化 提升分派排會審議效率	簡化審查程序	加速審查程序
執行施工	都市更新容積獎勵項目4F5-1規則化 修訂通案重要審議原則，維持計畫穩定性 檢討共同負擔提列項目，兼顧地主負擔及施工品質 提前確認畸零地調處結果，確定更新範圍	檢討審議標準	減少爭議
使照產登	建立建築執照優先審查程序 確立代拆協調機制 解除代拆拆除申請限制 以公宅作為都更中遷住宅，推動老舊地區都市更新 老屋整建，提供中途轉租安置 試辦都更建物第一次測量預審之受理時間再提前	更新後續配套	加速完工
都市更新稅賦	解除銀行都更之限制 綠建築保證金改為一次繳納	資金鬆綁及協助	確保資金穩定
	公辦都更投資人適用都更條例第49條投資抵減規定 協議合建比照權利變換減免稅捐 房屋稅減半徵收年限延長 房屋稅調整機制	都更稅賦減免	減少負擔提升意願

6

1

都市更新計畫的確立，公劃更新地區之檢討

行動方案

行動方案	負責單位	階段任務
1-1 透過都市計畫調節地區機能	都發局 規劃科	於都市計畫通盤檢討中訂定都市更新計畫。內湖區、士林區、南港區、全市公共設施等都市計畫通盤檢討業已辦理中。
1-2 推動公辦都更案周邊地區整體再造示範計畫	公辦都更 專案辦公室	以公辦都更案為示範地區，指導周邊民辦更新事業計畫
1-3 公劃地區一年內全面檢討公告實施	都更處 企劃科	檢討現行公劃更新地區之發展課題，研議有效發展機制

7

行動方案1-1 透過都市計畫調節地區機能

➤ 負責單位：都市發展局都市規劃科

地區通盤檢討

- ◆ 士林區通盤檢討(100年公展)
(106年1月市都委會審議通過)
- ◆ 內湖區通盤檢討(103年公展)
(106年2月市都委會審議通過)
- ◆ 南港區通盤檢討(105年8月公展)
- ◆ 全市公共設施通盤檢討(104年委辦)



8

行動方案1-1 透過都市計畫調節地區機能

- ◆辦理中行政區持續進行:士林、內湖、南港
- ◆其餘地區分3案辦理
 - ◆舊市區:大同、中正、萬華
 - ◆市中心:信義、大安、中山、松山
 - ◆市郊區:文山、北投
- ◆105年
 - ◆全面啟動都市計畫通檢
 - ◆基本資料調查
- ◆106年
 - ◆106.1.10全市公告徵求意見
 - ◆辦理專家及地區座談，與民眾充分溝通
- ◆107年
 - ◆辦理都市計畫通盤檢討法定程序



➡ 預訂107年各行政區通盤檢討辦理公開展覽送市都委會審議

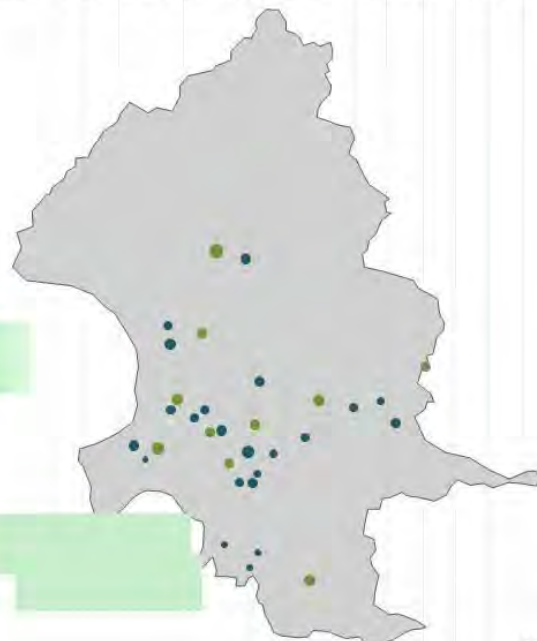
9

行動方案1-2 推動公辦都更案周邊地區整體再造示範計畫

- 負責單位：公辦都更專案辦公室
- 任務：以公辦都更案為示範地區，指導周邊民辦更新事業計畫。

推動公辦都更

1. 協助臺北再生與門戶計畫
2. 以公有閒置土地帶動民辦都更
3. 協助災損建物，營造安全宜居環境
4. 提供公共住宅，落實居住正義
5. 帶動營建、智慧產業發展
6. 作為民辦都更標竿



10

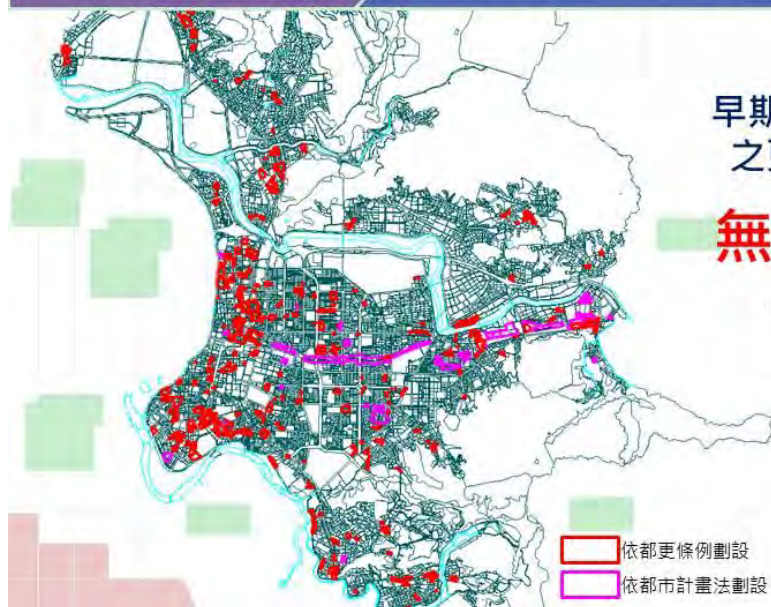
行動方案1-3 公劃地區一年內全面檢討公告實施

- 負責單位：都更處 企劃科
- 任務：檢討現行公劃更新地區之發展課題，研議有效發展機制。

本市更新地區分布

早期更新地區執行成果

總體分析



早期公告尚未重建
之更新地區多已

無時程獎勵

(於101年6月14日屆期)

依都更條例劃設
依都市計畫法劃設

11

行動方案1-3 公劃地區一年內全面檢討公告實施

- 負責單位：都更處 企劃科

本市更新地區分布

早期更新地區執行成果

總體分析



89~91年間更新地區執行成果
➤ 都更條例§6優先劃定

**僅19%更新
地區推動**

194處	78案	104案	47案
劃定更新地區	更新事業計畫(及權利變換)申請	更新事業核定	完工
劃定面積	申請面積	核定面積	完工面積
315.55公頃	24.75公頃	34.3公頃	15.35公頃

(統計至106年3月10日)

12

行動方案1-3 ➤ 公劃地區一年內全面檢討公告實施

➤ 負責單位：都更處 企劃科



13

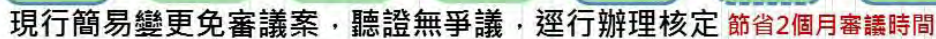
2 都市更新審議效能提升

行動方案

行動方案	負責單位	階段任務
2-1 簡化都更流程		
2-1-1簡化自行劃定單元程序	都更處 企劃科	修正臺北市都市更新自治條例第15條，合併自劃單元與事業(概要)計畫審查流程
2-1-2簡化大幅修正計畫內容之行政程序	都更處 事業科	106年6月前新訂原則(倘計畫內容大幅修正，得由業務科逕行簽報重行公展，免針對程序問題提會討論，減少審議會案量)、修正臺北市府受理都市更新案審查作業要點
2-1-3都更簡易變更案程序再簡化	都更處 事業科	106年6月前完成： 1. 公布「簡易變更案經聽證後，倘無爭議，可逕予核定，免再提會，以減少審議會案量」之作業流程。 2. 106年6月前修訂分層負責明細表(如簡易變更之核定案，由一層決行修正為二層或三層決行) 3. 發文建議中央修正都市更新條例施行細則第11條之1，簡易變更案「無需辦理聽證」。

14

- **負責單位：**都更處事業科
- **任務：**簡化流程及核定程序，發文建議中央修正都市更新條例施行細則第11條之1，簡易變更案「無需辦理聽證」。



◆依據：都市更新條例第19條之1、第29條之1

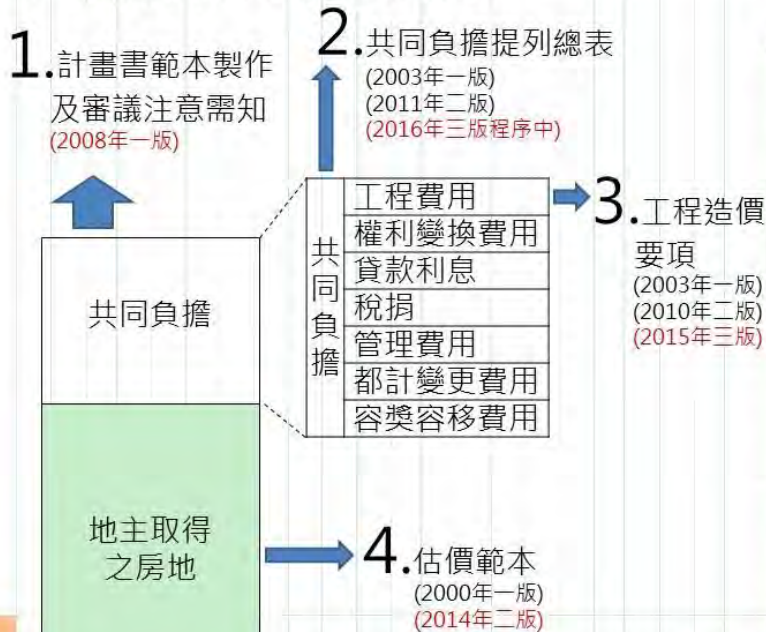


2 都市更新審議效能提升

行動方案

行動方案2-2 計畫範本與提列標準定期修訂

➤ 負責單位：都更處事業科



2017修訂：

1. 計畫書範本(二版)
2. 共同負擔提列總表(三版)

2018修訂：

3. 工程造價要項(四版)
4. 估價範本(三版)

→ 至少兩年定期常態化修訂一次

17

行動方案2-3-1 明確容積獎勵△F5-1項目及額度

➤ 負責單位：都更處事業科

➤ 任務：106年6月前修訂臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準。

臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準△F5-1修訂草案

評定基準	獎勵容積 額度上限	申請額度	申請 自評 建築師 簽證	審議 建議 幹事會 審核	最後 核給 審議會 審核
符合土地使用管制	2%	1%	✓		✓
與周邊環境相互調和之建築設計	3%	3%	✓	✓	✓
景觀、防災設計構想	2%	2%	✓	✓	✓
意見整合	2%	1%	✓		
無障礙環境	2%	2%	✓	✓	✓
建築基地及建築物採智慧建築設計	3%	3%	✓	✓	✓

18

2 都市更新審議效能提升

行動方案

行動方案	負責單位	階段任務
2-4 168專案常態化及深化		
2-4-1自劃單元優先審查方案	都更處 企劃科	新訂優先審查方案。 公會建議取得100%意願書案優先審查。
2-4-2提升分流排會審議效率	都更處 事業科	106年6月前修正臺北市都市更新及爭議處理審議會排會原則執行方式，168專案案件、公辦都更案最優先排會，百分之百同意案、簡易變更案次之，其他則依聽證日期排序。
2-4-3建立建築執照優先審查程序	建管處	106年6月前訂定建照優先審查程序。
2-5 試辦都更建物第一次測量預審之受理時間再提前	地政局	發布「申請建物測量之預審時點，再提前到建物頂版完成勘驗後」之試辦計畫。

19

行動方案2-5

試辦都更建物第一次測量預審之受理時間再提前

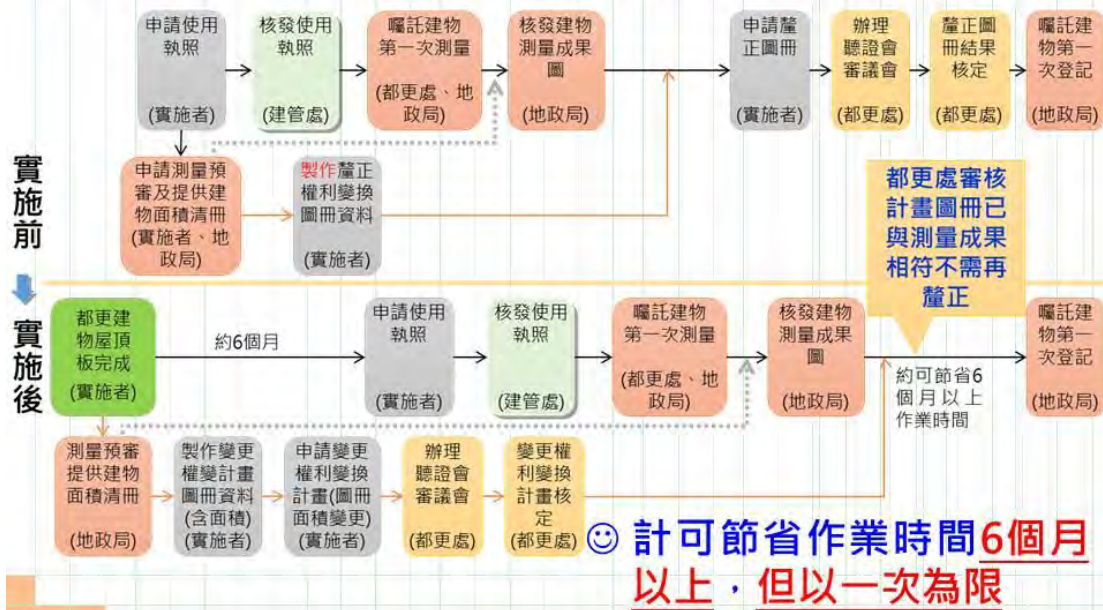
➡ 地政局建物測量預審新制(105年1月1日啟動)



😊 預審新制計可節省作業
時程約 **1.5月**

20

建物測量精進措施(106年1月1日起試辦)



21

3 權變估價合理化及透明化

行動方案

行動方案	期程	負責單位	階段任務
3-1 公辦都更案率先推動事前估價	執行中	公辦都更專案辦公室	公辦都更案委託公會協助估價，業已執行中。
3-2 研議推動估價師選任機制	長期	都更處事業科、公會	不動產商業同業公會與估價師公會提出建議方案後，供本府建議中央修法，續由都更處據以研議修訂相關作業要點。



- 【臺北市公辦都更實施辦法】第13條
- 建立完整估價制度，強調公開、透明，減少爭議

22

4 提供都更中繼住宅輪替安置

行動方案

行動方案	期程	負責單位	階段任務
4-1 以公宅作為都更中繼住宅，推動老舊地區都市更新	執行中	都發局 住宅企劃科	如明倫國小安置蘭州斯文里住戶、協助內湖合家歡富貴區住戶安置。
4-2 老屋整建，提供中繼輪轉安置	執行中	都更處 工程科	如安康BC整建維護案例。



類型一

【以公宅作為都更中繼住宅
推動老舊地區都市更新】

明倫公共住宅

類型二

【老屋新用環境改造
提供中繼輪轉安置】

安康平宅B、C基地整建



23

行動方案4-1

提供都更中繼住宅輪替安置

-以公宅作為都更中繼住宅，推動老舊地區都市更新

- 期程：執行中
- 負責單位：都市發展局住宅企劃科
- 方案說明：
 1. 依據臺北市社會住宅出租辦法第20條規定專案簽報安置，視個案情況訂定安置條件、租賃期限等事宜。例如明倫國小基地計畫作為蘭州斯文里整宅之中繼安置。
 2. 另依據臺北市政府運用出租國宅做為中繼國宅處理原則，有關中繼國宅出租方式、申請條件、審查程序、抽籤及選戶作業方式等則視個案情況實際運作調整。
- 效益說明
 1. 公共住宅可以具有中繼安置功能，提供周邊更新案原住戶居住，輔助推動老舊地區都市更新。
 2. 本市目前中繼住宅合計二處，合計362戶。包含基河三期中繼國宅326戶、永平國宅36戶。

24

5

強化政府職能執行代拆

行動方案

行動方案	負責單位	階段任務
5-1 解除代為拆除申請限制	都更處 事業科	106年6月前檢討臺北市政府受理都市更新權利變換實施者依都市更新條例第三十六條規定請求代為拆除或遷移土地改良物補充規定第7點，放寬戶數限制。
5-2 確立代拆協調機制	都更處 事業科	檢討既有的相關作業辦法，以都市更新條例第36條及公辦都更實施辦法第18條為依據，明訂完整的執行原則。

【依都市更新條例第36條規定執行公權力】
 【依公辦都更實施辦法第18條執行協調溝通】
 【依建築法第81條規定執行公權力】



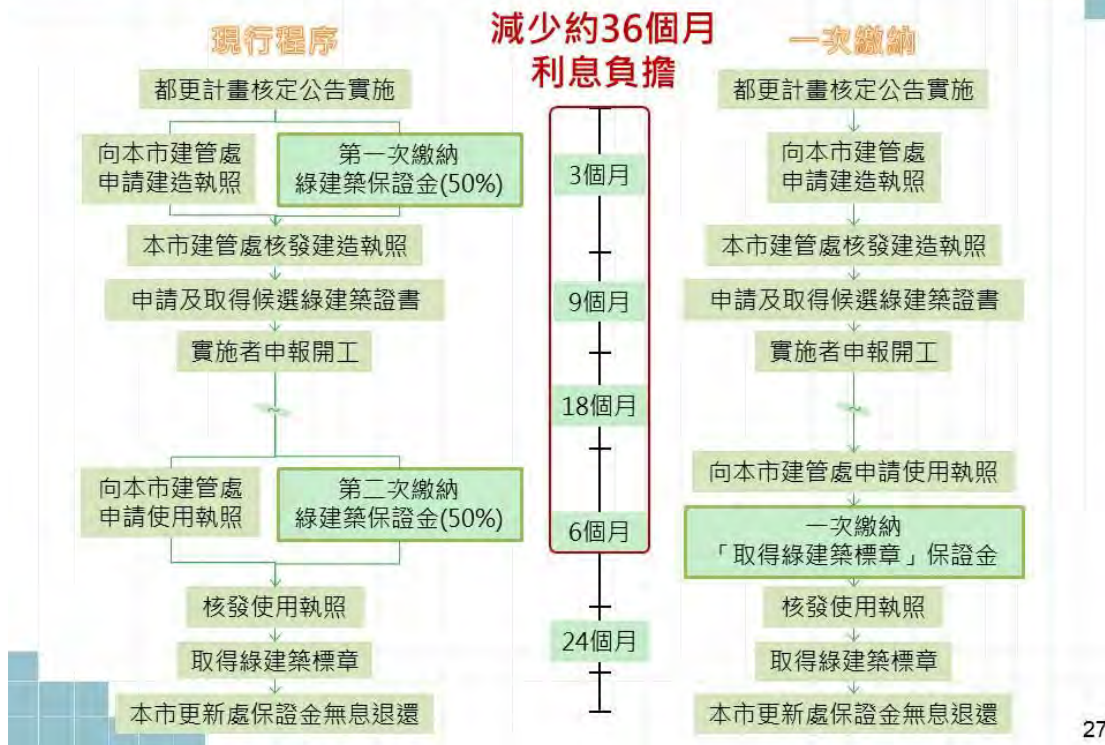
6

政府給予金融及專業協助

行動方案

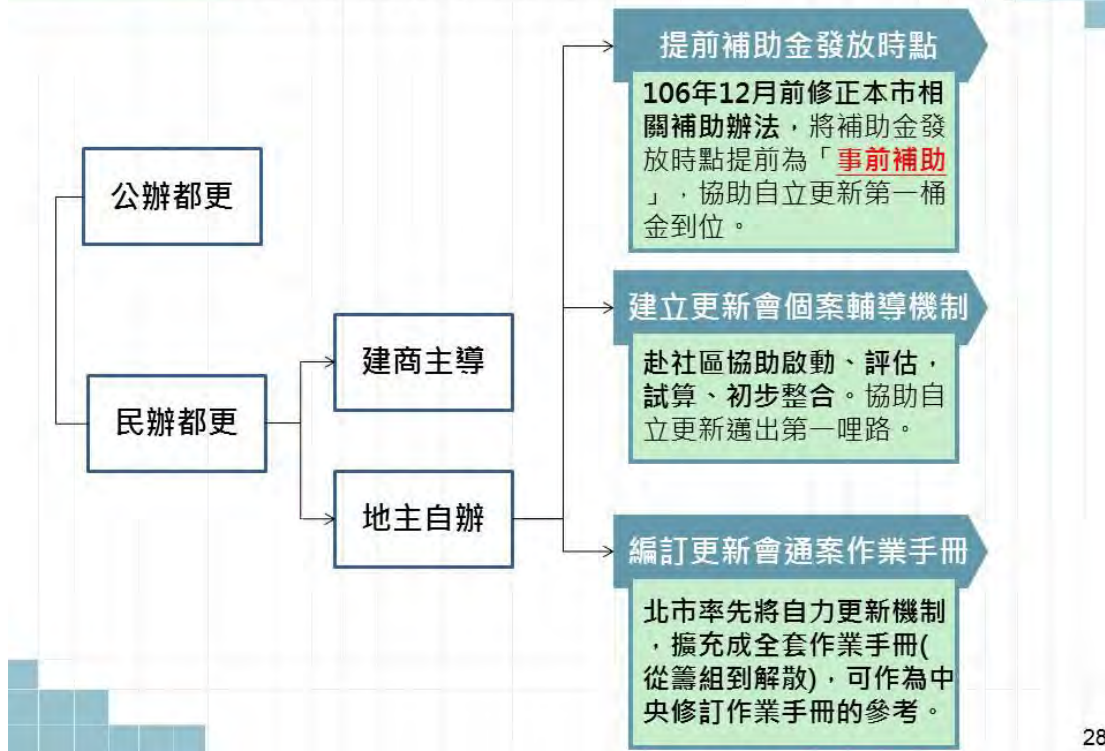
行動方案	負責單位	階段任務
6-1 綠建築保證金改為一次繳納	都更處 事業科	綠建築保證金改為核發使用執照前一次繳納，節省利息成本。
6-2 全方位協助自組更新會		
6-2-1 提前補助金發放時點	都更處 企劃科、事業科	106年12月前修正本市相關補助辦法，將補助金發放時點提前為「事前補助」，協助自立更新第一桶金到位。
6-2-2 建立更新會個案輔導機制	都更處 事業科	協助社區都更啟動、評估，試算、初步整合，讓自立更新邁出第一哩路。
6-2-3 編訂更新會通案作業手冊	都更處 事業科	北市率先將自力更新機制，擴充成全套作業手冊(從籌組到解散)，可作為中央修訂作業手冊的參考。

行動方案6-1 綠建築保證金改為一次繳納



27

行動方案6-2 全方位協助自組更新會



28

7

都更財稅改革與鼓勵投資

行動方案

行動方案	負責單位	階段任務
7-1 房屋稅之都更輕稅、自住輕稅配套措施		
7-1-1 合理調整房屋稅	財政局	市府已於106年1月23日公告府財稅字第10630000700號函,適用103年7月起新標準單價之房屋,調整方向有, <u>取消加價項目、改按固定比率加價、6年緩漲</u>
7-1-2 房屋稅減半徵收年限延長	都更處	市府已發105年9月30日府都新字第10531724900號函發文建議中央 <u>修正都更條例第46條</u>
7-2 建議中央修法，提升投資意願		
7-2-1 協議合建比照權利變換減免稅捐	都更處 事業科	市府已發105年8月16日府都新字第10531724900號函建議內政部 <u>修正都更條例第46條</u>
7-2-2 鬆綁銀行融資都更之限制	財政局	市府已發105年12月7日府財務字第10531061800號函建議金管會放寬銀行法72-2之限制，並 <u>已納入都市更新條例修正草案中</u> 。
7-2-3 公辦都更投資人適用都更條例第49條投資抵減規定	公辦都更 專案辦公室	市府已發106年2月8日府授都新字第10630270500號函向財政部建議公辦都更投資人適用都更條例第49條投資抵減規定。106.2.24 <u>臺建署方向支持</u> ，但財政部態度保守。

29

行動方案7-1

房屋稅之都更輕稅、自住輕稅配套措施 舉例試算

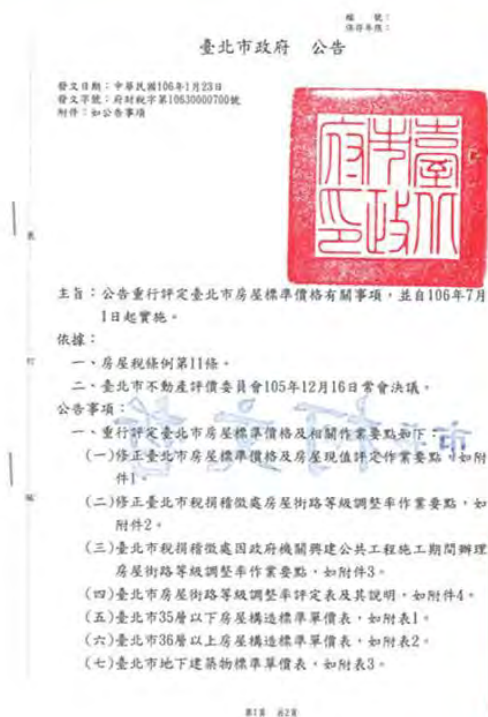


舉例：老王106年7月1日所有本市A屋房屋現值為400萬元(按新標準單價計算，都更前之舊屋假設已折舊30年)，按住家用之自用稅率1.2%課徵房屋稅。107年至110年因6年緩漲且假設都市更新4年減半徵收，稅額負擔大幅減輕。



30

行動方案7-1-1 房屋稅調整機制



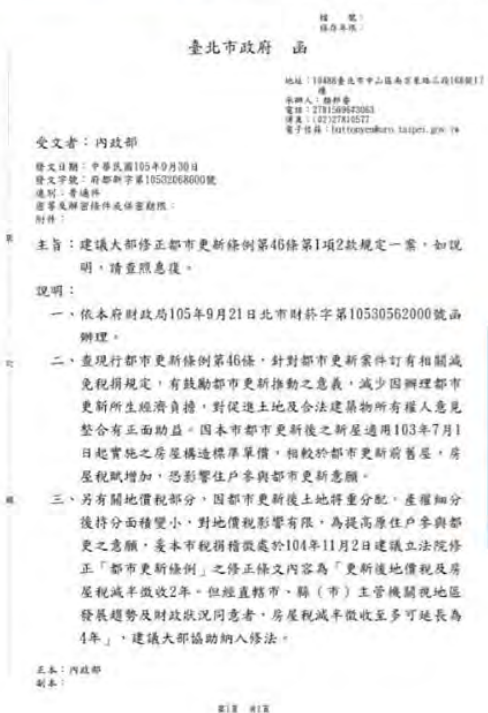
財政局 -106年1月23日公告
適用103年7月起新標準單價之房屋,依下列方式調整

取消加價項目、改按固定比率加價、6年緩漲

- 1.取消中央空調、電扶梯、金屬或玻璃帷幕外牆及游泳池等加價。
- 2.高級住宅改採固定比率120%加價。
- 3.給予6年新標準單價緩漲機制，即適用103年7月起新標準單價的房屋，自106年7月1日起，以該標準單價按70%計算，之後每2年遞增10%，採6年緩漲。

31

行動方案7-1-2 房屋稅減半徵收年限延長



-發函中央

延長房屋稅減半徵收年限
105年9月30日發函向內政部建議修法

2變4措施

建議修正「都市更新條例」規定，授權各地方政府因地制宜，**房屋稅減半徵收年限至多可延長為4年**。

32

臺北市府 函

地址：10188臺北市中山區南京東路三段188號17樓
 承辦人：張鈞豪
 電話：(02)27815053
 傳真：(02)27815077
 電子信箱：kaytony@taro.taipei.gov.tw

受文者：內政部等

發文日期：中華民國105年8月16日
 發文字號：府都辦字第10531724009號
 類別：普通件
 密等及密級：普通件
 附件：如說明二

主旨：建議修正都市更新條例第46條「協議合建享有土地增值稅及契稅等減免稅捐」一案，詳如說明，請卓參。

說明：
 一、依本府財政局105年8月8日北市財稅字第10530937100號函檢送105年8月3日召開「協議合建都更案稅賦優惠方案研議」會議紀錄辦理。
 二、查現行都市更新條例第46條有關減免稅捐規定，都市更新案以協議合建方式實施而未能享有土地增值稅及契稅等，於前揭會議臺北市不動產開發商業同業公會及臺北市建築師公會提出協議合建都更案稅賦優惠之建言（詳附件），先予敘明。
 三、有鑒於本府為加速推動都市更新，減少都市更新過程爭議，針對已取得都市更新事業計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人100%同意比例，於政策上予以鼓勵及支持，並訂定都市更新168專案，簡化審議流程，以優先審理、優先排會等措施協助。爰建議貴部就都市更新協議合建案辦理產權移轉時及更新後取得土地及建築物於第一次移轉時，減免土地增值稅及契稅，請納入都市更新條例修法參考。

正本：內政部
 副本：臺北市政府財政局

-發函中央

協議合建都更案合理之稅賦
 105年8月16日發函向內政部提案建議修法

協議合建納入減免對象

建議修正「都市更新條例」規定，採「協議合建」者可比照「權利變換」方式享有土地增值稅及契稅減免。

33

- 負責單位：財政局
 - 任務：【鬆綁銀行法第72之2條】
- 放寬商業銀行「住宅建築及企業建築」放款總餘額之限制
 105年12月7日臺北市政府發函金管會，並已納入都市更新條例修正草案中。

行政院104年核定「都市更新發展計畫104-107年」已將公辦都更列為重大政策。

基於推動國家重大政策及促進經濟發展，有關商業銀行承貸公辦都更業務能比照金管會101年12月24日以金管銀法字第10110007900號令之精神，得不計入銀行法第72條之2有關「住宅建築及企業建築」放款總餘額，俾利都市更新業務推動。

金管會101年12月24日以金管銀法字第10110007900號令銀行辦理資金用途為供企業擴增生產能量而購置或興建廠房之貸款，得不計入銀行法第72條之2限額計算之相關規定

臺北市府 函

地址：10188臺北市中山區南京東路三段188號17樓
 承辦人：張鈞豪
 電話：(02)27815053
 傳真：(02)27815077
 電子信箱：kaytony@taro.taipei.gov.tw

受文者：金融監督管理委員會等

發文日期：中華民國105年12月7日
 發文字號：府都辦字第10531724009號
 類別：普通件
 密等及密級：普通件

主旨：為知照公辦都市更新推動，有關銀行法第72條之2所定，限制商業銀行放款總額，敬請貴會協助辦理，請查照。並請：

說明：
 一、依本府105年11月30日召開「公辦都更銀行業者座談會」決議辦理。
 二、查銀行法第72條之2第1項規定，商業銀行辦理住宅建築及企業建築放款總額，不得超過放款時所收存款總額及金融債券發售額之和之百分之三十，但下列情形不在此限：
 (一)為鼓勵儲蓄協助置自住宅，辦理管機貸款辦理之總額放款。
 (二)以中央銀行撥付之財政部儲蓄存款辦理之總額放款。
 (三)以國家發展委員會中長期資金辦理之補助人民自購住宅放款。
 (四)以行政院開發基金管理委員會及國家發展委員會中長期資金辦理之企業建築放款。
 (五)受託代辦之信託投資辦理住宅放款，國民住宅放款及補助公職人員購置自用住宅放款。
 三、鑒於行政院於104年核定「都市更新發展計畫104-107年」，將公辦都更列為重大政策，本府為加速推動公辦都更，惟商業銀行表示，因一般都更案貸款總額龐大，將受銀行法第72條之2規定限制放款總額，有格於門限上，以致所能提供放款總額有限。爰基於推動國家重大政策及促進經濟發展，有關商業銀行承貸公辦都更業務，應請貴會協助研議公辦都更新所需之貸款可予比照貴會101年12月24日金管銀法字第10110007900號令之精神，得不計入銀行法第72條之2有關「住宅建築及企業建築」放款總額，俾利都市更新業務之推動。

正本：金融監督管理委員會
 副本：內政部、臺北市政府財政局

34

行動方案7-2-3 公辦都更投資人適用都更條例第49條投資抵減規定

- **負責單位：**財政局
- **任務：**106.2.24營建署方向支持，持續協調財政部。
內政部也回覆財政部有關都更條例49條投資抵減意見供財政部參考，都更中心擔任實施者案件是否適用仍須俟財政部函釋確認。

【都市更新條例第49條】

股份有限公司組織之**都市更新事業機構**投資於經主管機關劃定應實施都市更新地區之都市更新事業，得按其**投資總額百分之二十**範圍內，抵減其都市更新事業計畫完成年度應納營利事業所得稅額，當年度不足抵減時，得在以後四年度抵減之。

【股份有限公司組織之都市更新事業機構投資於都市更新地區適用投資抵減辦法】

本條例第四十九條第一項所稱股份有限公司組織之**都市更新事業機構**，指依公司法設立且依本條例規定，在更新地區內**實施**重建、整建或維護事業之股份有限公司。

公辦都更案類型	實施者	投資人
自行實施	臺北市政府	無 資金來源預算編制、銀行融資
自力更新	更新會或股份有限公司	無 更新會資金來源為政府補助與銀行融資，股份有限公司一般無需投資人
協助招商	臺北市都市更新推動中心	公開徵求投資人

- **【都市更新事業機構，非僅限於實施者，投資人應可適用都更條例第49條規定】**
- 適用對象：
 - － 公開徵求投資人
 - － 更新會擔任實施者尋求投資人
- 臺北市過去三年核發投資抵減案件共**6件**，抵減營業稅額約**3000萬元**

35

7大對策方向 15項行動方案 率先執行

對策提案1 都市更新計畫的確立 公劃更新地區的檢討

行動方案1-3：公劃地區一年內全面檢討公告實施

預計107年第一季公告實施

擴大再檢討：1.環境整備計畫2.分期公告實施3.重行時程獎勵

對策提案2 都市更新參與機制

行動方案2-1-3：都更簡易變更案程序再簡化

- (1)立即對外公布無需審議的簡易變更，聽證無爭議，得逕送申請核定。
- (2)106年6月底前簡易變更案核定流程簡化。
- (3)建議中央修正都更條例施行細則第11條之1，簡易變更案無需辦理聽證。

- 1.無爭議免審議節省2個月
- 2.核定流程簡化節省0.5個月

行動方案2-3-1：都市更新容積獎勵項目△F5-1規則化

106年8月底前修正獎勵容積評定標準，△F5-1項目多樣化，額度明確化。

明訂△F5-1加速審議

行動方案2-4：168專案常態化及深化

106年6月前修正排會原則，168案件、公辦案最優先審查。

提升分流排會審議效率

行動方案2-5：試辦都更建物第一次測量預審受理時間再提前

依一年試辦成效，107年提出實施辦法

節省作業時間6個月以上

36

7大對策方向 15項行動方案 率先執行

對策提案1 審慎估價三化公開透明化

行動方案3-1：公辦都更案率先推動事前估價

依公辦都更辦法第13條執行，建立公開估價，定期檢討並公告。

估價合理公開透明化

對策提案4 提供都更中繼住宅至弱勢安置

行動方案4-1：以公宅作為都更中繼住宅，推動老舊地區都市更新

依規定專案簽報安置，隨到隨辦，專案簽報。

扶助都更弱勢

對策提案5 強化政府職能執行代拆

行動方案5-1：解除代為拆除申請限制

強化政府職能執行代拆，一個月內刪除申請戶數限制。

提升政府職能

行動方案5-2：確立代拆協調機制

公辦都更實施辦法第18條完整程序，依評估報告及都更條例第36條執行。

解決爭議

對策提案6 政府給予金融及專業協助

行動方案6-1：綠建築保證金改為核發使用執照前一次繳納

106年6月底前完成修訂獎勵容積評定標準及保證金協議書

節省約36個月利息支出

37

7大對策方向 15項行動方案 率先執行

對策提案7 都更財稅改革與鼓勵投資

行動方案7-1-1：合理調整房屋稅

本府106年1月23日府財稅字第10630000700號公告，自106年7月1日起實施新制，6年緩漲機制。並請財政局持續追蹤調降房屋稅之成效。

6年緩漲機制

行動方案7-1-2：房屋稅減半徵收年限延長

本府105年9月30日府都新字第10531724900號函建議中央修法。並請持續追蹤都更條例修法內容。

提升都更意願

行動方案7-2-1：協議合建比照權利變換減免稅捐

本府105年8月16日府都新字第10531724900號函建議中央修法。並請持續追蹤都更條例修法內容。

提升都更意願

行動方案7-2-2：鬆綁銀行融資都更之限制

本府105年12月7日府財務字第10531061800號函，已向金管會建議鬆綁銀行法第72之2條規定。並請持續追蹤都更條例修法內容。

增加資金投入

行動方案7-2-3：公辦都更投資人適用都更條例第49條投資抵減規定

本府106年2月8日府授都新字第10630270500號函，已向財政部建議。內政部也回覆財政部有關都更條例49條投資抵減意見供財政部參考，都更中心擔任實施者案件是否適用仍須俟財政部函釋確認。

提升投資意願

38

【公私協力・改革都更效能】

【透過公部門與業界各公會積極的討論與交流，持續的創造都市更新改革的力量，全方位提升都市更新效能】



居住正義論壇Ⅲ

公私協力・改革都更效能

- 專題演講 4：推動都市更新法律專業化的行動方案

謝哲勝 | 臺灣法學基金會董事長

◆演講 4

一、司儀

謝謝謝方處長的報告。接下來有請臺灣法學基金會謝哲勝董事長，主講「推動都市更新法律專業化的行動方案」，請掌聲歡迎謝董事長。

二、謝哲勝董事長

柯市長、林副市長，在場各位先進大家好。今天代表臺灣法學基金會來報告推動都市更新法律專業化的行動方案，基金會對於都市更新這個議題上也舉辦多次研討會及出專書，也針對都市更新條例的修法舉辦七八次內部研討會。都市更新，對於臺灣、臺北市而言，如同剛剛前面講者所述是非常重要的，因此基金會了解中央與市府之重視，也願意出棉薄之力。

今日報告分為動機宗旨和工作項目，以及各項行動方案會找尋那些專家向大家做報告，手冊上有摘要內容，煩請大家參照。動機，蔡總統在她競選裡的政見有提到都市更新，因此我覺得都市更新又有希望了。四年前時，我就很感慨為何這樣的法律在臺灣執行會有問題，其他國家不會有問題。作為法律專業人士，當看到內政部要創設國家住宅及都市更新中心設置條例草案，覺得非常有意義，在內政部說帖裡也看到非營利組織的跨域合作，也就是說政府要做事情，除執行公權力外，若能得到民間社團及非營利組織合作更會有支援，因此，對於未來若能分擔工作，基金會予以支持參與。從剛剛方處長所言，今年 1 月 12 日市府就呼籲 7+1 改革要項，3 月 22 日的研商會議我也有參與，這既然是一個符合公益的事項，作為一個公益法人我們也希望能在專業與能力上進一份力量。

宗旨上主要分為兩部分，一為非營利組織的跨域合作，我們能出份力，也就是說協助政府在國家住宅及都市更新中心還未成立前，一同推動業務，若中心成立後，也協助辦理相關事務，作為一個法律基金會，我們這方面的專業是非常有自信的。另外處理不宜由政府部門與行政法人辦理的事項，也就是人民對於政府有信任部分也有不信任部分，我們基金會是由法律界

人士組成，對於都市更新中心諮詢顧問由學者組成，可以幫忙處理不宜由政府出面的事情；二為成為民間法律都市更新專業平台，因為法界人士我們都認識，有些學者主張是為個人主張，是沒有其他各國實踐上存在印證的，舉例來說，有學者主張都市更新需要全體同意，我因此去了解各國法律有無此規定，但並沒有，唯一接近是德國，他們是以盡量取得全體同意，也就是說政府用盡努力說服你，還不同意，那當然就做了。所以在法律這一塊政府要推動，是加以支持與出力，如同剛柯市長所言，我們面對問題是解決問題的第一步。

中心要做的工作項目分為兩區塊：第一，都市更新法令研究，當有不同聲音時，針對不同議題提出都市更新法令檢討與修正意見，這裡有分三項，1.定期召開都市更新研究發展會議，對於政府法令解釋有疑義，我們提出意見，讓公權力執行比較放心。2.用問題適時評析都市更新實務爭議問題，市府或者公權力機關執行上有疑慮來做評析。3.辦理公私單位委託研究計畫，研究成果會出版專書；二為都市更新法律扶助，這部分是很重要的，很多爭議，是來自民眾切身問題，可能會有疑問對於實施者是否適法，自身分配到的權利與負擔是否合理。自組更新會辦理有疑惑，也會提供法律上支援，讓他們從不同來源了解問題。再來就是鼓勵公權力執行，成為政府單位執行的後盾，公務員在依法來執行更新時，遭受法律訴訟，來提供法律上協助，對於誣告者部分也會協助被告者追究其民刑事責任。

扶助項目如法律諮詢，法律文件撰擬、訴訟事件的代理、辯護或輔佐等都是本中心業務。由於時間關係，中心諮詢顧問如簡報書面，其成員組成是由以過半數法學者組成與其餘專業建築、技師等配合，謝謝聆聽。

推動都市更新法律專業化的行動方案

謝哲勝

現職：國立中正大學法律學系教授

台灣法學基金會董事長

學歷：美國威斯康新大學法學碩士、博士

國立台灣大學法學士

經歷：內政部不動產登記法(草案)研訂小組委員

法務部信託法研修專案小組委員

法務部民法物權編研修專案小組委員

著作：期刊論文約190篇

都市更新法律與政策、土地法與民法物權等書籍約30本

推動都市更新法律專業化的行動方案

壹、動機

一、內政部將創設「國家住宅及都市更新中心」

二、市府呼籲創設「都市更新法律扶助機制」

貳、宗旨

一、非營利組織的跨域合作

二、整合公、私部門資源，建立對話機制

參、工作項目

一、都市更新法令研究

二、都市更新法律扶助

肆、本中心諮詢顧問

摘要

內政部將創設「**國家住宅及都市更新中心**」，臺北市政府呼籲創設「**都市更新法律扶助機制**」，本會有感都市更新對復甦都市機能、改善居住環境及增進公共利益的重要性，以實際行動響應北市府的呼籲，設置「**都市更新法律研究中心**」，作為公私協力改革都更有效能的一環。

中心將成為民間都市更新法律專業平台，從事都市更新法令研究和都市更新法律扶助。在**都市更新法令研究方面**，將藉由定期召開都市更新研究發展會議、適時評析都市更新實務爭議問題及辦理公私單位委託研究計畫，提出都市更新法令檢討與修正建議；並藉由定期舉辦「**都市更新裁判評析研討會**」與定期出版「**都市更新裁判評析**」專書，評析都市更新相關裁判。在**都市更新法律扶助方面**，將對民眾、自組更新會及公務員給予法律扶助，扶助事項依情形包括法律諮詢、法律文件撰擬及訴訟事項的代理、辯護或輔佐。

為了從事都市更新法令研究，中心將聘請諮詢顧問群，由**法學者占50%-70%、律師占10%-20%、建築或規劃學者占10%-20%和一名業者代表**組成，擔任研究發展會議出席委員、研討會出席人員（主持人、報告人、與談人）、研究計畫研究人員以及專書作者，並依活動性質和專業需求，另行邀請其他產官學專家參與。

壹、動機

一、內政部將創設「國家住宅及都市更新中心」

都市更新組 發布日期：2017-03-01

為深化落實居住正義、加速建立永續都市，內政部將創設國家住宅及都市更新中心，透過專業的公法人組織，支援政府推動相關業務，解決目前在推動住宅及都更政策時面對人力不足資源缺乏的困境。經由行政法人與民間專業單位、**非營利組織的跨域合作**，加強資源整合、擴大發展規模，提升政策推動效益；同時引入民間監督力量，確保住宅及都更政策執行的必要性及公益性。

內政部2月23日於部務會報通過「**國家住宅及都市更新中心設置條例**」草案，將創設具興辦社會住宅及推動都市更新專業、且具公信力的行政法人組織，支援政府執行社會住宅興辦、公辦都市更新，並協助民間具公益性更新案之推動。

單位主管：王武聰 組長 發稿單位：都市更新組

壹、動機

二、市府呼籲創設「都市更新法律扶助機制」

2017臺北市都市更新論壇-突破現況困境、開創都更新出路為**整合公、私部門資源，建立對話機制**，凝聚共識，臺北市政府與國立臺灣科技大學建築系APAUD 研究室、臺北市不動產開發商業同業公會合作於今(12)日上午9時假晶華酒店舉辦「公私協力 - 突破現況困境、開創都更新出路」論壇。

林副市長於會中提出「**臺北市都市更新7+1改革要項**」，包含：1.都市更新計畫的確立及公劃更新地區的檢討、2.都市更新審議效能提升、3.權變估價合理化及透明化、4.提供都更中繼住宅輪替安置、5.強化政府職能執行代拆、6.政府給予融資及信保協助、7.稅制改革與到位及呼籲創設「**都市更新法律扶助機制**」。

市府新聞稿 發稿單位：臺北市都市更新處 日期：106年1月12日

貳、宗旨

一、非營利組織的跨域合作

- (一) 協助政府部門與行政法人「國家住宅及都市更新中心」推動業務
- (二) 處理不宜由政府部門與行政法人辦理的事項

二、整合公、私部門資源，建立對話機制

- (一) 民間都市更新法律專業平台

參、工作項目

一、都市更新法令研究（研究發展組）

（一）都市更新法令檢討與修正建議：

1. 定期召開都市更新研究發展會議
 - (1)因應釋字709號相關法令解釋適用問題
 - (2)研修都市更新條例修正草案
 - (3)各國都市更新法令最新發展
2. 適時評析都市更新實務爭議問題
3. 辦理公私單位委託研究計畫

參、工作項目

一、都市更新法令研究（研究發展組）

（二）都市更新裁判評析：

- 1.定期舉辦都市更新裁判評析研討會
 - (1)行政處分
 - (2)訴願決定
 - (3)法院判決
- 2.定期出版「都市更新裁判評析」專書

參、工作項目

二、都市更新法律扶助（法律扶助組）

（一）扶助對象：

1.民眾

- (1)更新合法性
- (2)分配公平性

2.自組更新會

3.公務員

- (1)訴訟代理或辯護
- (2)追究誣告者民刑事責任

參、工作項目

二、都市更新法律扶助（法律扶助組）

（二）扶助事項：

- 1.法律諮詢
- 2.法律文件撰擬
- 3.訴訟事件的代理、辯護或輔佐

肆、本中心諮詢顧問

一、組成：

- (一) 法學者 (50%以上70%以下)
- (二) 律師 (10%以上20%以下)
- (三) 建築或規劃學者 (10%以上20%以下)
- (四) 業者代表 (10%以下)

二、任務：

- (一) 出席研究發展會議或扶助評議會會議
- (二) 擔任研討會主持人、報告人或與談人
- (三) 參與研究計畫
- (四) 參與專書著作

★本中心各項活動邀請專家以諮詢顧問為主，但仍將依活動性質及需求，邀請本中心諮詢顧問以外的學產官等專家。

•報告完畢~
•謝謝聆聽~

居住正義論壇III

公私協力・改革都更效能

● 綜合座談-公私協力改革都更效能

林欽榮 | 臺北市政府副市長

王榮進 | 內政部營建署副署長

林洲民 | 臺北市政府都市發展局局長

陳春銅 | 臺北市不動產開發商業同業公會理事長

黃秀莊 | 臺北市建築師公會理事長

趙正義 | 仲量聯行股份有限公司總經理/臺北市都市更新審議委員

蘇許輝 | 中華民國都市計畫技師公會全國聯合會理事長

吳當傑 | 華南金控董事長

黃志弘 | 臺北科技大學建築系教授/臺北市都市更新審議委員

孫觀豐 | 聯邦合家歡富貴區更新會理事長

參、綜合座談-公私協力改革都更效能

一、林欽榮副市長

開始前我要代表市府感謝各位貴賓都能夠參與，尤其是今天現場有這麼多嘉賓。容我代替司儀的工作分別介紹，首先是內政部營建署王榮進副署長，我們今天不只是有花敬群政務次長的發言，尤其實際在操兵的是副署長。第二位是臺北市不動產開發商業同業公會的陳春銅理事長，這一年以來尤其是在都市更新裡面跟他討教非常多，尤其是在于俊明秘書長的報告可以看出整個公會都動員起來。也要感謝黃秀莊理事長，臺北市建築師公會的理事長。我想都市更新不會只是實施者的事，而是更多專業的整合，這應該是非常多的專業，不會只是投資者。因此地主之外，建築師也有很大的功能，也因此黃秀莊理事長帶著他的團隊跟我們有很多的討論。不只是建築師公會，更重要的是都市計畫技師公會，中華民國都市計畫技師公會全國聯合會的蘇許輝理事長，一樣也在這結構裡面給我們很多指教。另外很重要的是不動產估價師，我們台下也有幾位，我們待會會邀請他。

另外我在我們座談裡面邀請到黃志弘黃教授，黃教授也擔任過我們臺北市都市計畫委員會的委員、都市設計委員，現在也是我們都市更新審議委員。是故他的論述對於整個城市規劃發展以及都市更新著墨非常多，而且有深入的分析，待會要聽聽他的意見。再來是吳當傑董事長，最近各位在報紙上都能看到吳當傑所率領的團隊，對於整個金融業界呼應總統「都市更新是整個金融界要動員起來」，他是響應最深的，因此謝謝董事長他今天能出席。因為都市更新不只是都市規劃的問題，還有整個資金融資到位的問題，整個環境改善的過程中有很多的財務槓桿，得靠銀行界來幫忙。另外我們今天也特別邀請到，各位知道在前一年多的東湖有一個海砂屋的案子，自組更新會的孫觀豐孫理事長。東湖的聯邦合家歡社區四百多戶，拖延了四五年的時間，自組更新會還是不放棄，最後剩幾戶政府還是動員起來把他代為執行，非常謝謝而特別邀請。

在我致詞介紹完之後容我坐下來跟各位說明，聆聽今天整個系列的報告非常難得，也就是在居住正義第三次的論壇裡面

我們特別標誌了「公私協力改革都更效能」。相對的我也依市長指示擔任市長要求的「臺北市政府都更跨局處的機制改革小組」召集人之外，今天也正式宣布，這是第一次的「公私協力改革都更效能」論壇。接下來每一個季也都希望能跟我們在場的各界一起討論：一則是國家正在修法，剛也聆聽了于俊明理事長代表公會的意思，意思是即使不修法也都可以做。是故公會蒐集了 1113 份的問卷，當然不只是這 1113 份，我們也收到非常多來自於建築師公會，估價師公會，甚至於是來自更多學界的意見的整合。我們提出來公私協力改革都更效能的關鍵，是指如果 2012 年文林苑事件的發生之後全面的都更事件熄火至今；那從這結構裡面我也聆聽剛剛李威儀老師所說的，對於都市更新政府有四個不能一個必須，說出來非常撼動人心。簡單來講，臺北市三十年以上的老房子高達 55 萬戶，所占戶數是市長一開始就宣布的，等同於多少呢？把 55 萬戶乘以臺北市的人均戶大約是 2.23 人，大概是將近臺北市的居住人口有將近一百二十幾萬的人，是居住在老舊、破舊的居住環境，我們怎麼可以讓都市更新不能推動？

2016 年臺北市是公辦都更元年的啟動。2017 年我在這裡也代表市府宣布，是公私協力改革都更效能的元年正式啟動，兩條路線都做。公辦都更最大的動能不會只是政府，是希望引發更多的民辦都更。都更有各種樣態，包括政府所領導的公辦都更，也包括投資者所整合的民間都更，更支持自組更新，也同意有更多更多自己來改建的，甚至是叫做整建維護。是故樣態非常的多，但是無論如何都還是要回到都市更新條例的體系裡面。

我們整合之後有 30 個行動方案，在這 30 個行動方案中市府也整合 15 項可以立即逐步改善的。今天的重點就在各位的簡報裡面，由方定安處長所宣告的這幾項事情。從都市更新計劃的確立，公劃都更地區的重新檢討，一直到作業流程的透明快速，一直到最後我們必須執行政府代拆，甚至是到達後面更多中繼的協助，以及法務、財務的機制。今天邀請各位前輩，接下來有四個提綱，分別請各位與談人發言五分鐘。第一個提綱是公私協力提升都更審議效能跟權變估價透明合理化。第二個提綱是如何強化政府職能執行代拆，並提供中繼安置。第三

個提綱是透過都市計畫、都市設計，以及更多建築界來強化都更、發動都更的必要性。第四個是財務協助、融資及財稅改革，以及刺激都更行動化的可能性。在這裡我要代表市長和我們團隊。所以我們主張都更輕稅、減稅，以及自住要輕稅。也非常謝謝在這個過程裡，財政局陳局長所率領的同事跟我們一起發動，甚至是在這過程中地政局的一同協助。我相信臺北市已經把都市更新完成之後的地籍釐正、以及最後的產權登記都可以提前完成六個月，節省非常多的時間。甚至是我們也呼籲放寬對於銀行法第 72 條之 2 的限制。因為銀行法的限制，只要是投入房地產的部分是有所謂存貸比 30% 的限制。我做以上的開場。

在分別說明之前，首先我要邀請，整個論壇之後我們盡量有結餘的時間，再來給現場各位，如果有先簡短的整理發言條，看最後十分鐘是不是有結餘，我請大家來發言。首先來邀請王榮進王副署長。

二. 王榮進副署長

市長、各位貴賓以及幾位代表大家好，首先代表內政部感謝臺北市政府舉辦這次的論壇。目前內政部正積極希望推動都更相關業務，經過市政府舉辦的幾次論壇，我們也收集到很多資料和大家的意見，這部分我們都會納到未來都市更新條例裡面進行修法。如果現在不需要修法就能推動的，我們也願意接受大家的建議，可以做的我們馬上來做。

目前整個都市更新條例修正的內容，內政部辦過兩次委員會，在立法院內政委員會召集人也辦過一次公聽會。目前正整理意見，和整理相關條文，我們希望這個會期立法院能順利通過。

另外剛剛提到今天有四個議題，我就第四個議題有關財稅的部分來說。經過幾次公聽會、我們內部的彙整，還有跟立法院的溝通，目前幾個部分大家已經有共識。第一個是剛剛提到有關稅務減免，目前可以減免的包括四個部分，第一個是房屋稅，第二個是地價稅，還有是契稅跟土地增值稅。房屋稅和地價稅的部分，我們本來是在「都市危險及老屋重建條例」裡面為了減輕參與民眾的負擔，可能財產沒有增加而拿回來的樓地

板面積，因為這樣的都更造成他房屋稅和地價稅大幅的上漲，對民眾來講是不太合理。因此我們希望爭取民眾第一次交易之前能夠減半，目前在立法院審議的情況是由原來我們現有都更條例是減半兩年，目前是同意延長到四年，或者第一次的移轉。這是在重建條例裡面，目前第一組通過的條文內容，未來都更條例至少也是跟重建條例是一樣的。

第二個部分是有關土地增值稅跟契稅的部分，目前條文裡面是只有規定，透過權利變換才能減 40%，我們希望爭取協議合建的部分也能夠有一些減免。目前減免的方向大概是，因為在協議合建後會有土地、實施者和所有權人的這些土地、建物移轉登記，這個部分我們希望是至少減 40%。

接下來第三個部分是剛剛提到，有關銀行法第 72 條之 2 對貸款 30% 的限制這部分，去年底在行政院長跟壽險公司、金融業座談時有提出，我們也跟財政部有達成初步共識，他們也不反對，只是要納入我們都市更新條例修正條文裡面。這部分我們已經納到草案裡面，行政院也支持，這部分大家應該是有共識，在等這個條文通過。第四個有關投資抵減的部分，目前只有實施者可以依照都市更新條例第 46 條來減免營業稅，這部分我們認為不一定只是實施者，如果是投資者應該也沒有違反第 46 條原本的立法本意。雖然 46 條沒有講得很清楚，但我們就他本意來看也是能符合的，在我們報告行政院，行政院協商也同意了。未來希望在法律修正的時候能更清楚，但在修法之前只要沒有違反原來立法本意的話，還是能先透過個案來協商協助。這部分等臺北市有個案發生之後，要報到財政部來一起協助，讓投資者也可以享有稅務減免。

三. 陳春銅理事長

柯市長、林副市長、王副署長，還有在座的各位貴賓，大家好。這三個月來，相信大家都可以充分感受到柯市長及市府團隊對都更展現行動力的決心，政府有這個決心，我們就會更有信心，公會針對這次整個都動起來，包括公會的理監事還有所有的會員，剛提過有一千多份的問卷，提供很多的意見，我們會把這些意見和遇到的困難都一一的列出，像這一次我們提

請市府的協助，其中有很多問題，如綠建築保證金的繳交等等事項，這個都是已經講了很多年，這次市政府聽到了我們執行的困難，很密集的討論，覺得合理的地方也願意去調整，像剛剛方處長發言的七加一的改革要項，還有 15 項的行動方案，但在這裡最重要的還是第 5 項政府執行代拆，假設我們已經申請到建照跟拆除執照，經過兩次的公辦協調、兩次的私辦協調，希望政府能夠在很短的時間能夠執行代拆的行動，對都更一定會有相當的幫助。

剛提到房屋稅跟持有稅的減免，也是在都更非常重要的一環，剛也有提到說臺北市有 55 萬戶希望都更的意見，也提到怎麼樣透過都市計畫通盤檢討能夠去執行，在公辦都更的時候是不是可以跨街廓，把街廓擴大，把一些不必要的道路都能整合起來，我們政府能夠在一定規定的時間裡面公布這些地區已經劃定的公辦都更，私辦都更在多少時間裡面能夠做就做，不能做就是我們來公辦都更，我們發布了以後，等於是政府要走第一線，你整合了以後，如果有釘子戶或怎麼樣的這些問題就交給法院，裡面所要的公宅也好、長照制度也好，將它併在裡面，這樣公宅及長照問題也都能在這裡面解決，把這個通通解決掉了，再把這個土地拿來公開招標，公開招標所得到的利潤扣掉政府所花出去的費用，增加的我們再回饋的原本的居民，我相信大家一定會非常的高興，也能夠做到一個公辦都更、公宅跟長照等等的，都能夠來執行，這是一個小小的建議，將過去大家在對審議作業程序複雜、時間長和審議內容缺乏意見一致性等意見，相信這些大家也聽到方處長的回應，將這些 168 專案都更分流排會加速處理等等，已經看到很好的效果，還有充分的實施，當單元、事業計畫、權利變換到審核到建照，甚至於到產權登記全流程，能夠協助加速的辦理，完全沒有爭議的簡易的變更，依照現行法規的辦理跟聽證到提到審議曠日廢時，跟市府爭取程序的簡化、免聽證、免審議的建議，容獎標準的審議明確化，這些議題希望能夠納入行動方案，期望市府能夠繼續研議，代表公會感謝柯市長、林副市長及各位長官聆聽這些意見，致力公私協力改革都更效能的努力表示感謝，謝謝！

四. 黃志弘教授

市長、副市長、在座諸位夥伴大家好，今天大家在這個場域已經有很多次了，但是這一次我覺得越來越認真，有點像是我們在急重症，對於更新來說像是一個急重症的業務，然後我們在這裡會診，那我們期待能夠掌握急重症醫師的特色，就是快、準、正確的下出診斷跟處方來，因為諸位先進剛所提的，從程序明確性、從財稅、從代拆、從其他的加速，談了很多。那容許我從兩個角度來提供個人一些淺見，這兩個面向其實非常清楚，就在我們今天題目上面，一個是公私協力，第二個是所謂的改革效能；第一點公私協力，我的認知跟看法稍微有一些些的不一樣，當然剛才林副市長所說的公私協力は包括各式各樣的「私」，那也就是說，如果臺北的房地產以每年 2% 的速率折舊，我們現在 45% 其實已經幾乎都是老房子，那麼在 25 年後，臺北將會衰退殆盡，成為一個完全沒有競爭力的都市，就在未來我們的可預見的日子，所以如果我們繼續只期待由實施者來實施我們的都市更新，今天的都市更新條例如果把重心只放在這個部分，市府是緣木求魚，是沒有辦法很快的提高這個量，所以就在公私協力上面的「私」，這部分等一下理事長也會說明自力更新也是很重要的，而辦理都市更新，也還有都市更新推動中心、民間社團、很多專業者，包括估價、規劃、設計、建經等可以提供經驗，這塊我認為資源尚未到位，政策尚未到位，還沒有把真正要做的事當作重要的業務項目來提振，我再次強調這點重要性，因為有實務經驗的人都知道，五樓以上的不要去談都更，因為分回來的太少，而如果房產、所有權人非常複雜，實施者在這中間具有絕對優勢進行折衷的角色，但是如果今天都是四樓的公寓，有 3 支梯、6 棟、24 戶、所有權人單純等，完全可以用自力更新的手法來達成，這件事情就會非常清楚，就是我們都市更新策略的第一點，公私協力更新，多元化的都市更新模式，把各式各樣的菜色都端上來，平行進行，平行預算，這部分剛才市長也有說過，我在此再強調一下。

第二點，改革的效能，方才有很多先進也提到很多看法，第一是如何增加量上面的效能，第二是增加時程上面的效能，我要提的是第三點，我認為這是都市更新戰略上重要的一環，我覺得要改革的是「價格」，臺灣目前不動產的價格已經令人瞠

目結舌了，房價租金比已經提高到 700 倍以上，遙遙領先日本的 300%、香港的 500% 等等，所以在價格改革上面是非常重要的，呼應剛才說的自力更新，如果要自力更新來更新房子，大家不會用 15 萬/坪來更新房子，可能大概用 8 萬/坪或 10 萬/坪來蓋房子，所以有一些比較現代化的社會福利國家，正在做一些社會住宅的政策，提供大量可居、可負擔的住宅在市場上，我們目前如果所蓋出來的房子都變成豪宅，不曉得會變成甚麼樣子，在效率上也會很可惜，所以在改革效能上面，我認為更要注意的是改革價格的這件事情，改革時間，改革量的事情，大家應該都了解要擴大到自主更新，要把這個基礎擴大，在戰略上面，今天的題目下的非常好，市場那邊就應該由中央來補助大量的這些辦理的費用，還有一些其他的效能，我們聽到 4 千億、8 千億的計畫，稱為前瞻計畫，但是在都市更新這麼重要的事項裡面 3、5 百億，我們卻不可求，在這個思考上面，讓我們覺得好像有甚麼怪怪的，因此以這個架構來思維的話，社會住宅是非常重要的，來改革價格結構的重要訴求，這個方面，我想不是今天的主題，就不再贅述，但是在都市更新上面的訴求，由自力更新大大的擴充基礎提供量，增加景氣，對於我們環境的改造是非常重要的事情。因為時間的關係，以上意見提供參考。

五. 趙正義總經理

市長，副市長，各位與會的貴賓大家好，今年是我第一次擔任都市更新的委員，從效率來看，市長從一開始說到現在，各個局處首長，就我知道的市政府，市長的團隊真是 24 小時，有點違反一例一休，但這個效率真的很高，我自己參加兩次都市更新審議委員會，通過了 8 個案子，所以大家其實對我們市政府的效能真的是覺得要鼓掌來支持，這次這樣的成立，其實我覺得非常完整，尤其陳理事長、李威儀老師，把問題都理的很清楚，所以我覺得在技術上都沒問題，我們一直在覺得其實都市更新在過去都一直推不動，我大概把他歸納成 2 個部分比較好記，第一個是說，我的誘因夠不夠？誘因就包括老舊公寓的部分，我想這部分都來解決了，那今天大家談最多的其實就是剛剛提到的第二個議題，就是代拆，政府有沒有這個公權力？

因為最近這一次長安西路的問題，媒體也浮上檯面，我覺得很好。其實我們仲量聯行有評估全球的城市競爭力，新加坡是我們評估全球競爭力最高的地方，那他的訣竅就是面對問題務實的解決，所以我覺得這一次就是說，柯市長優勢就是說很務實的面對問題來解決，那除了面對問題，我覺得今天很好的的是面對媒體，過去都更其實是被污名化的，大家都知道文林苑事件，或者是很多什麼苗栗大埔的事件，很多事情都沒有講清楚。那我覺得副市長講得很好，今年我們是一個公私協力很重要的一個元年，我相信大家在這樣一個很積極的努力之下，那能夠把這個事情往前去推。都更條例三十六條的代拆，其實法令已經完備，只是說大家一直不敢去動，市長其實知道這個法令是已經有的，但是大家一直覺得媒體會覺得好像我們欺負弱勢，我也不認為說超過 80%就要代拆，我覺得應該是大概差不多 95%，但是你絕對不能夠 100%同意才執行，因為換成你是住戶的話，我如果 100%同意，那我永遠要做最後一個人；我就那天在開玩笑說，如果是長安西路這個情況，大家都去買老舊公寓，二十幾坪可以賣到七、八千萬的話，那這個是很好的投資，所以事實不是這樣子的，這些事情我是覺得在我們政府的整個的作法之下，其實王副局長也在，我很佩服，其實這個很多的事情它是可以一個公開透明，因為價格現在也有實價登錄並不會造成社會上的一個誤解；所以這一塊我是覺得，香港基本上也是這樣的作法，我前一陣子還到香港去，香港的都更也是，但我不認為就是說長安西路這個建商自己去拆他是對的，那個是不對的，我們要經過協調，經過法院程序判定之後，基本上政府就應該去執行這個公權力，我覺得程序上這樣做是絕對的正確的。另外再補充一點，今天談這個居住正義的論壇，大家提得很好，就是我們的都市更新，當然還有提到整個的都市設計規劃的層面，不只是我也希望能夠獎勵比較大的基地的開發，不要都是小的基地，可能大的基地有一些獎勵，這些之外我要提的一個就是說，剛剛黃老師提到房價的問題，我覺得為什麼另外一個我希望能夠加速都市更新，除了安全這些問題之外，就台灣的房價之所以房價那麼高，其實是因為供需不平衡，其實臺北市以外的房價並不高，那房價高的問題就在土地，但房價那麼高不是建商的問題，因為建商他只是賺一個合理利潤，但是土地的資源一直出來的時候，房價就永遠下不來，所

以我相信我們都更往前去走，其實房價會變成是一個比較合理的情況，這才是居住正義，除了剛剛各位老師所提到的這些重點之外，我覺得真的都市更新，在大家有效率的這樣往前去推動，我真的很樂觀的看今年應該會有蠻多的都市更新案會往前去推動，那也謝謝這麼多與會代表，謝謝政府的大力在推動，感謝大家。

六. 黃秀莊理事長：

市長、副市長、林局長，還有各位貴賓、各位記者大家好。都更效能的提升，其中一項最重要的就是 $\Delta F5-1$ 的確定，目前在都更條例內除了 $\Delta F5-1$ 之外，其餘獎勵值都能明確給予額度，所以今天臺北市建築師公會提出 $\Delta F5-1$ 項目及額度的建議。

說實在的，只要有一個都市更新的案子完成，對環境的改善、景觀的提升，還有生活品質的提升，對城市就是有貢獻。所以我們基本上建議，只要提出申請就應該在 $\Delta F5-1$ 給予基本的容積獎勵。所以我們建築師公會有一個建議： $\Delta F5-1$ 定性定量的方式，原則上以法定容積的 400%，超過 400%者給予法定容積的 3%做獎勵基準，在 400%以下者給予 5%。也就是只要提出都更，實施者就可以確定獎勵值，只要我的容積在 400%以下，我就可以有 5%的基準。當然最高在 10%，我們公會有設定幾項，只要項目有達到比較多就可以多獎勵給他，這個細節再交給都更處。

另外有一點，市府是不是都更有些程序可以來比照都審。目前市府把以前不可能做到的事，現在都實現了。我想各位在座有很多建築師或設計者申請都審，以前不可能的是會議記錄在五天內、十天內收到。現在簡易的都審，會議記錄在五天內就收到，今天開會五天過後就可以收到，以前兩個月還未必收到；都審大會的會議記錄，以前會議記錄完要 check，下次還要確定之後，如果有改的還要更多，往往兩三個月，現在十天內就收到。因為我本身也是都審委員，我每次看到這個會議記錄都很高興，真的改善很多。有的甚至 3 月 30 日簡易的都審，4 月 2 號就收到了，你看速度有多快。所以建築師每次都跟我們反映「你這都審實在太快了」，真的感謝柯 P，柯市長領導的

都發局團隊，給我們建築師和申請者或在座很多實施者都非常感恩。在都審方面有改善很多，所以我們想說都更也有部分能比照這種模式，可能會更提升效能、縮短開發時程。以上是我們建築師公會的建議，也代表臺北市建築師公會 2300 多個會員，對市政府非常感恩，謝謝。

七. 蘇許輝理事長：

市長、副市長、各位與會的先進，各位媒體朋友大家好，其實我們這幾場的論壇下來，我們為我們的論壇做幾個關鍵重點，第一個說臺北市政府要硬起來，對於不同意戶要做怎麼樣的處理，以及對於整個稅負部分的明確性，其實我們在講都市更新不只如此，從今天座談提綱來看，可以更感受到臺北市政府追求的不只是如此，剛剛李老師簡報有提到整個更新都市，市長也有提到城市美學，講到都市防災等等，這些事情由我們今天討論提綱三來看的話，就覺得這件事更有意義，更是臺北市政府真的想追求的核心價值，有沒有必要透過通盤檢討來強化都更的必要性，就法律上來講，他並沒有這樣的必要性，因為都更是一個特別法，那為什麼要這樣做，因為我們所關心不只是單一基地的更新問題，如果在通盤檢討就可以把都市更新計畫擺進去的話，比較直接的會有幾個效應，第一個在透過擺進去之後，我們可以比較上位宏觀的來指定整個都市再生的優先次序，第二個單元開發具整體性效益，第三個人民資訊的流通或是透過都市計畫通檢的說明會人民意見的表達，都有機會來做這樣的一個回饋跟修正，那當然對於後續，實施者在實行的時候，他也會簡化他的時間，因為他的更新計畫已經在通盤檢討的時候，已經做處理了，那當然如果說我們再深層來看的話，就會跟我們今天很多的先進在講的有關係，就是說我們往往都市更新只是單一基地，那我們都市計畫界總是講說只有單一基地，那你如何談韌性，你如何談基地保水，你如何談防災，你再怎樣的話就只是基地內部而已，但是因為透過這樣的一個通盤檢討的次數，我們可能有幾個效用：第一個對於整個的系統性，我們能夠建立；第二個對於大家學者所關心的都市的容受力跟當地的公設供給，我們也能夠在這個地方做因應，所以說就這個部分，我們市政府主動來提出這樣的一個方式，在做

後續強化都更的可能性之一。我這邊非常的感佩，那一樣的我們也會跟建築師公會，對於後續我們專業者所要扮演的責任，我們會盡到我們的一個天職，以上報告，謝謝。

八. 吳當傑董事長：

市長、副市長、在座各位與談人以及在座各位貴賓跟媒體朋友們，大家午安，我想非常高興非常榮幸參加今天的與談，我們也知道臺北市政府有七項的一個宣示，其中這七項宣示就是為了要改進改革我們的都更效益的一個整個效能的推動方案，其中有一項就是政府來提供金融跟專業上的協助，是因為這樣子，我有這個機會能夠受邀以金融機構的代表，來提供有關金融方面的一些訊息跟各位來做一個報告，那我想都更大家都知道，政府是一個最大的推動的推手，那麼我們也看到剛剛主席或者相關的先進們都提到，這裡面重要的機制就是銀行在這裡面扮演一個很重要的角色，那麼銀行在這裡面扮演重要角色，希望在整個都更過程裡面能夠提供給住戶什麼樣的一些服務？在整個都更過程裡面，我有時候會設想，如果我是一個老舊房屋的住戶，那麼要進行都更，我自己會關心什麼？當然我會關心的是，我是不是真的能夠得到充分信任的基礎，這樣一個信任的基礎當然各位知道，在決定之前我希望整個都更的過程能夠更透明化，能夠流程充分的讓住戶都知道，那麼以及我在整個估價的過程裡面，我住戶是不是可以參與估價公司的決定，這對我權益很重要，以及我要參與都更，我是不是有足夠的財力，因為我可能是一個經濟比較弱勢的，那我需要財務的支持，那麼以及我在都更的過程裡面，我的權益是不是可以得到保障，那麼這幾個可以說是住戶最切身關切的，那我今天要用簡單的時間與各位報告的是，整個財務的資源上，當然我多次的場合都會提到，當經濟的弱勢者他需要財務的支持的時候，那麼我們可以參照這個經濟部中小企業信保基金的信用保證的精神，也就是都市更新的基金裡面的這個基金可以提供信用保證，讓經濟弱勢者可以在這樣子得到一些財務的一些資源；那麼第二個我們可以看到就是說，當我需要資金的時候，我跟銀行來貸款，銀行提供資金的協助，那麼這裡面剛剛提到的，在整個都更的過程裡面，在進行都更之前，那麼如果銀行

在住戶大會、公聽會也能夠積極參與，讓銀行在融資以及在未來性多方面，提供讓這個住戶說金融機構是一個值得信賴的協助者的話，那麼我相信也會有提升信任的效果，接下來在整個都更的整合過程裡面，在權益上我是不是會受到一些保障？當然在這個金融機構裡面，我也不斷的推動也就是利用所謂的信託的機制，可以提升參與都更的權益上的保障；那麼譬如說，在整個這個權變經過核准之後，或者即將核准，那麼金融機構可以提供不動產開發信託，這不動產開發信託做什麼呢？可以把實施者的資金把它專款專用，當把這一個實施者，建築商實施者專款專用之後，當然對於參與都更的每一位參與者，他當然權益就會受到一些保障；那麼第二個就是在整合期間這個整個產權的信託，那我經常提到就是說整合期間最重要，實施者如果願意展現最大權益的一種信賴感的話，他可以把他實施者自己的土地先提出信託，那麼再去慢慢整合其他地主的信託，那麼這樣的一個信託最大的好處在哪裡？就是說我可以在整個信託過程裡面，在整個都市更新過程裡面，不會因為地主的一些外力所影響，也就是說未來過程那麼冗長，可能會不會有債務的糾紛，會不會有繼承上的糾紛，可是經過信託機制之後，這一些的外力的影響，都可以做一些排除，這就是信託機制裡面最重要的，當然這裡面外界都會經常問到說那我是地主，我把土地提供信託後，那麼會不會因為過程裡面建商倒閉之後，建商跟銀行借錢，那麼這一些我的土地也因而被拍賣掉，不會的，只要你地主沒有自己跟銀行抵押，那麼這個你地主提供的信託跟建商財務未來發生問題，銀行實施拍賣等等，這是兩回事，完全不影響你地主的權益；而且信託機制裡面又提到，它有續建的機制，也就是說當實施者建築商他如果未來財務發生問題的時候，在整個續建機制裡面，銀行已經提供融資了，銀行一定跟這一些住戶們的權益一定是站在一起，已經綁在一起了，所以有這樣信託的續建機制裡面，金融機構就會去找所謂的這個建築經理公司，繼續幫忙評估這個案子，繼續推動下去，立場是跟住戶的決定是站在一起的，所以我這邊簡單的時間，跟各位報告就是說，我們金融機構在都更過程扮演的一個很重要的角色，可以在住戶大會，可以在各項公聽會裡面，把這一些可以提供服務的，能夠充分讓住戶知道，提升住戶的信任感，那麼以及在未來資金的提供跟信託的服務方面也可以建立層層

的保障機制，我想這個部分我們都願意在政府積極推動的過程裡面，金融機構可以扮演重要角色。在這邊也非常感謝內政部，在都市更新條例裡面特別排除銀行法第七十二條之二，因為誠如剛剛副市長一剛開始就點出的問題所在，我銀行願意提供融資，但是我受到 30% 的限制，所以內政部也協助銀行把這個部分，未來修法可以排除掉；我們也看到金管會也非常的願意來協助，當銀行既有的房舍進行都更的時候，可以排掉 50% 自住的比可以降到 20%，我想政府不管從法制上，中央政府到地方政府，都積極在排除各項法規的障礙，提升整個都更的流程，我們銀行業者更是責無旁貸，可以提供更好的一些機會，謝謝各位。

九. 林欽榮副市長：

謝謝理事長，謝謝董事長的提議，我在這裡也回應大眾，我跟市長報告過，也拜託林洲民跟方定安，像這樣的一個建議，我們可以用信保的方式，當市政府在做這些事情，尤其是公私協力，例如推動的蘭州斯文里這樣的整宅，推動公辦都更，幾乎都是私人的用地，機制是很需要銀行來協助我們用都更基金的名義來信保它。今天談公私協力，我也答應各位，奉市長指示我們每一季會開一次會議，把有成果的地方一一的宣布，與其是討論，不如有確定就走，應該要大家公私協力，並且跨部門，各個公會尤其是銀行也要協助。接下來我來邀請我們孫觀豐理事長，發言完之後開放大家來發言。

十. 孫觀豐理事長：

在座的各位前輩，大家好，我並沒有很艱深的專業背景在後面，可是我所走過十六年來面對的這些問題，那就這幾個議題我都認為非常重要，這十六年來讓我知道說，其實我今天看到這個問題的時候，第一個想要知道就是說，要能夠順利推動，扮演實施者，誰扮演？我們社區裡面有四百零五戶擁有者，然後有兩百五十個住戶，我們歷經了十六年的時間一路走過來，剛剛有一句話我聽了非常高興的就是要把事情溝通清楚，可是

要溝通清楚其實我們都知道不容易，為什麼？因為中間涉及到兩個，一個是弱勢者，他需要協助，一個是有心者，他造謠生事，像這些人來講的話其實就以第二點，強化政府職能這個角度看問題，其實我們是受害者，走了 16 年，可是我們也是受益者，為什麼呢？因為政府的職能被強化了之後，我們安置計畫得以順利的推動，可是回過頭來又看，真正需要安置的人多不多？不多，但是為什麼安置計畫一直被稱為話題，因為他可能是真的弱勢者，他可能是假的弱勢者，也就是有心者，這個部分當他需要被安置的時候，其實他扮演的不管是真的假的，他就是弱勢者，很容易引起社會一些愛心的濫投入造成風暴，這個問題在我們社區裡面，過去也都發生過，我們都很清楚，我們在整個安置的過程裡面，其實北市府這邊也給我們很大的協助，而且非常的迅速，也選定了誰該搬進去，但是到後來好像只有一戶搬進去，就是說真正需要被安置的，我認為在更新計畫裡面是不多的，那這些安置計畫裡面，即使如果配合著，銀行的財政計畫、融資計畫進來的時候，其實像我們的案子就是說，你弱勢的人事實上你搬出去你的租金，我都設法幫你籌到，所以說你出去的時候，你的租金是沒有問題的，但是這也表示說我們真正的都有考慮到的這些問題。現在再來提第二點裡面這個執行代拆的這個問題，過去我們走土地法是走不通，後來我們走都市更新走了老半天，可是背景上面不太足夠，這十六年來，就這樣跌跌撞撞到今天為止，那終於能夠做，可是我們知道都市更新條例裡面的第三十六條，其實要有那種不怕事的政府官員才敢去做，但是基本上都會有一點點怕事，所以三十六條基本上我是認為依照當下的政治環境是走不通的，除非有更積極的介入，因此我們比較幸運的就是因為九二一把我們震成是危樓，貼了紅單子，所以就用建築法第八十一條，就多花了將近一百多萬，依照現行臺北市海砂屋的一些認定標準，去做水平垂直的測試結果，這房子是不能住人的，所以因此建管處就是協助我們除了安置之外，就是給這些有意見的人，事實上是沒有溝通清楚，那也是因為有些人把我們當作是獲利的實施者，其實他們不清楚說，我們是自組更新會、自辦都更，自己當作實施者，所賺的錢是回到每一個住戶身上去的，但是就有人去慫恿這一段，認為我們是很大的獲利，所以因此我們沒有辦法講清楚，那這個也只能請政府幫我們講清楚，我

一直要呼籲我們的住戶，只有三個管道可以得到訊息，一個是市府更新處，第二個是專家們，再來就是我們服務團隊，我相信透過這樣嚴謹的程序不太容易出事，因為時間的關係我也沒有辦法講太多，我只是把我今天看到的問題點用實務的方式跟大家分享，謝謝各位，謝謝。

十一. 林欽榮副市長：

謝謝，這個十六年來走得很辛苦，即使是已經進行施工有任何的問題，我也要求市府的團隊，後續要持續，所以我就是覺得這個是應該是大家一起要協力的。最後請林洲民局長發言。

十二. 林洲民局長：

張先生、剛剛談的弱勢者、有心人，基本上就是都更裡面充滿討論的折衝。以長安西路這個案子來說，可以清楚回應大家談到的都更條例第 36 條、建築法第 81 條。第 36 條立意良好、很難使用，各位想想看任何公務單位收到這個公文該怎麼做？因為沒有協商機制。爰此臺北市第一次在去年 3 月 31 日通過市政會議建立的臺北市公辦都更實施辦法，實施辦法第 18 條有了協商機制。所以要用第 36 條或不用第 36 條，是因為去年成立了實施辦法第 18 條。拿長安西路以及永春兩個案子來講，永春案去年六月一次、七月一次的公開協調，我今天早上還上網把去年七月一號的會議記錄下載下來，至少有十五頁。我建議各位去看，所有的委員們從法學、財務、建築、都更全部說出該怎麼做，所以當天不同意戶的論點，包括估價，所有的委員都有提出看法。我們不進入細節，永春的結論：市府不必代拆，由實施者自行調處，因為市府發照前有說「你拆除前一定要進行協商」。依都更條例 22 條，達到這個門檻是可以發拆除執照的。可是碰到永春怎麼辦？它可以發，但是長安西路案的實施者叫惡性拆除。3 月 3 日發生問題後，3 月 5 日周末不例不休，馬上訂 3 月 6 日第一次公調，第二次公調是 3 月 20 日。在這 14 天當中委員們清楚的知道，他必須拆，因為是公共安全。3 月 23 日跟各位說明一下，時間非常精準、非常合法：

早上六點半拆到十一點，我們拆的是危險的部分，十一點馬上交給欣偉傑公司。然後張先生他本身在定義上不是不同意戶，因為他在公告之後的兩個月沒有提出異議。目前為止欣偉傑已經收到建管處的通知要進行申誠，監造人、起造人都要進行申誠，而欣偉傑他自有的民事和刑事的訴訟要進行。

整個來講跟各位說明一下，臺北市府在過去兩年裡面、在法裡面找到辦法，同時又有實施辦法，因此我們努力推動，使糾紛可以減少，以上。

十三. 林欽榮副市長：

謝謝，你辛苦了，因為有時間上的關係，我也獲得了非常多的發言條，但是我想接下來時間因為要準時結束，我直接把我收的意見，點名一下幾位能夠代表發言，發言的時候大約一分半的時間。首先，我來邀請劉德玢劉會長，因為他在一開始就告訴我，他希望他能夠發言，就是永春都更的會長，請劉會長一分鐘的時間；接下來，是請我們代表估價師團隊的張能政張理事長也發言一下；第三位，我也邀請我們一開始就告訴我何冠青何女士，他是個人的意見，能夠談一下。至少這三位能夠先來發言，那完了之後我來作個總結，來請市長作最後的ending。劉會長辛苦了。

十四. 永春社區警察宿舍都更同意戶自救會 劉德玢會長：

各位與會的長官、學者、貴賓，大家好，我是永春更新案的住戶代表，在此我先感謝柯市長及市府所屬團隊，對我們永春案，針對不同意戶的部分釐清真相、依法行政，讓永春邁向最後一哩路，終於在去年九月二十八日正式開工，我們社區一百多戶的同意戶有機會回到我們未來的家。我剛進來的時候看到有人在抗議，其實過去這種抗議的戲碼在永春不斷的出現，大致上來說，從文林苑、永春案，甚至到最近的長安西路，我可以直接以地主，就是從參與者同意戶的角度來說，不同意戶以社會運動來包裝個人的權利利益，再利用民粹手法去操弄，居住正義的同時，我想請問同意戶的居住正義何在？這一點我

希望所有的媒體同仁，能夠注意到同意戶真正的居住正義，剛剛市長也提到，假設臺北市發生地震的時候將會造成何等傷亡的時候，我也想請問，在外面抗爭的那些職業抗爭手、反都更人士，他們會在這裡？那從文林苑到現在，文林苑時代是郝市府的時代，文林苑蓋好了，我也想請問王家有沒有回去？我也請各位媒體朋友大家去了解，當所有等待回去老家的同意戶回去文林苑的時候，王家是選擇回去？還是住在外地的豪華山莊別墅？我請各位媒體去了解。我只能這樣講，過去在社會運動的包裝下，很多不同意戶藉由民粹的方法操弄，把個人的利益放在最前面，我們這些同意戶的利益不知道在哪裡，有特殊的一些所謂的社運團體，就所謂的反都更盟，大家也可以去了解，我可以大膽的在這邊說反都更盟的理監事成員是由特定家族利用社會運動操弄都市更新議題，讓臺北市的都市更新不能往前走，當個人利益披上居住正義的外表的時候，我覺得所有同意戶的生命財產安全的保障，必須要有其法律上的公益性，再者不同意戶，個人的私人財產權，是否能夠被無限放大，而完全否定了能夠促進都市發展、改善居住環境及防止災害發生等，具多重目的的都市更新的公共利益及附帶的經濟利益，我們永春案一走十六年，跟合家歡一樣，善良的同意戶在特定的人士，特定的團體，利用這種方式延宕、杯葛、甚至對我們同意戶來說是霸凌，那我今天在此懇求所有媒體朋友們，能夠詳盡報導，把所有的真相報導出來，公諸於社會大眾，也請市府再依都市更新相關法規依法執行，代為拆除，如此臺北市的都市更新才能有希望，廣大的市民生命財產才能獲的保障，最後那我感謝柯文哲市長及市府所屬的所有團隊，在都市更新這個環節，堅持對的事一無反顧全力去做，都市更新一定要做，市府責無旁貸，而廣大的市民就是市政府最大的後盾，那我在此謝謝市長，謝謝過去市府團隊對永春案的支持與幫忙，謝謝。

十五. 林欽榮副市長：

謝謝劉會長的一席話，回應謝哲勝董事長今天所提出法協機制，希望有機會能站在第三者的角度，平衡社會的輿論，同時對於整個公務人員執行，無論是同意或不同意，社會有另外一種力量，作為積極共同發展的力量，我覺得也不見得政府都

對，但也應該有這種力量。最後我們還有兩位發言，先請張能政名譽理事長，然後再請何女士。

十六. 臺北市不動產估價師公會 張能政名譽理事長：

市長以及我們今天的主持人跟與會的專家學者，各位貴賓大家好，今天很高興來參加這個研討會，基本上我是非常的讚嘆市府過去這段時間針對問題的發生以及一些癥結的地方作一些研討，今天我也看到很多解決的方式，我想我就估價的部分來跟大家作一個簡單的意見交流，其實估價權利我們大家都知道大概這個變換裡面最核心的部分，過去也因為是實施者委託的關係，所以有很多人認為立場的問題，而導致說他認為估價的不公，其實過去幾年我們跟市政府這邊對估價的技術其實有很多的研討，尤其我們市府有一版這個估價報告書的範本，它現在是所有臺灣都市更新估價技術的規範，那當然這裡我們也要討論到一個東西就是我們中央的，今天次長也先離開會場了，我們中央對估價的這個法令，過去的修法技術的法令其實是比較保守的，這個部分除了剛剛提到的，我們市府有兩個重要的概念在推展，一個是事前估價，然後另外一個就是說是剛剛談到那個立場的問題去打開，就是說公辦都更的部分，可以透過公會去選擇一家，那當然這中間就可以去解開，就是說大家認為偏差是因為立場的關係這個問題，是非常好的作法，但是我覺得還有一個東西就是說，很多的估價大家會認為，估價師可能會有些主觀，所以估價技術那一塊，其實透過法令的規範把它變得更客觀，這個客觀的過程中，有被估價的東西要被簡化，不需要估價師很多主觀的判斷，我想這個部分也當作我的一個建議，那也謝謝今天大家很多寶貴的意見讓我們有學習到東西，謝謝。

十七. 都更戶 何冠青女士：

首先我要恭喜劉先生，就是永春都更案，我們也是一直都在殷殷期盼的都更住戶，施行了十年，可是走到現在，我們還是沒辦法跨到權利變換那一步，很辛苦，住戶在我今天要來之前，

托了我一句話，他跟我說如果看到市長請跟他說我們等很久了，因為我們有兩棟的大樓現在已經快倒塌，是黃單住戶，不能是紅單，因為紅單就不能住了，大家都知道貧賤不能移，我們沒辦法移動，只能在那邊一直等待，等了這麼多年不知道什麼時候可以都更，十年的時間真得很難熬，可是我們不知道遲來的正義可以讓我們再等多久，同意戶真的永遠都是被忽略的那一群，所有的聲音都 focus 在反對戶身上，我們都知道市政府一直想幫助我們，可是我們一直待等的就是第二項強化政府的職能，執行代拆這個部分，是不是政府真的有這樣的一個能力，是不是能夠為我們這些同意住戶真的能夠貫徹的去執行，讓我們真的可以有一個安全的家，也就是政府一直告訴我們，我們應該要有的一個安全的家，可以住回去，不要每天都是住在一個，你放一個瓶子在地上，它就會開始滾動的家，不要住在每天一到下雨的時候，我們就要拿滴水桶去接漏水的一個家，那對我們來說真的是很難堪的一個住宅，我想這個地方如果是我們的家，我們就應該是要能夠住得舒適，能夠讓我們在那個地方可以有一個安全舒適的感覺，可是十年來真的我們一直在等待，上一個政府告訴我們他們一定會代拆，可是他們沒有辦到，這個政府告訴我們他一定會代拆，我們就真的要等，真的是可以幫我們執行到這一步，我們就真的會非常非常感激，我要告訴柯市長的是，你放心因為我們的基地一百六十八戶，95%的人都支持你，如果你願意做到這一點，你會相信，你會知道，你會看到，所有的同意戶都願意站出來，站在你的背後支持你，謝謝。

十八. 林欽榮副市長：

我就是要在這邊作一個結論，今天各界的發言以及各界的期待，我們完全回應，三十項的行動計畫，十五項待會我請市長來作正式的宣布，我想今天我會把我們今天的實錄都做起來，最後我再請柯市長來作結語。

居住正義論壇Ⅲ

公私協力・改革都更效能

● 市長總結

柯文哲 | 臺北市市長

一. 柯文哲市長

我今天在台下聽了三個小時，很仔細地聽了聽大家的意見，收穫很多，我想我們可以更精確的掌握臺北市都市更新的方向，所以先謝謝各位的參與。這是我們臺北市政府所舉辦的第三場居住正義論壇，他的主題是公私協力改革都更效能。公私協力意思就是說，其實我常很怕市府關在辦公室裡面訂的政策不符合市場上的需要，事實上業界會比我們更知道問題出在哪裡，因此需要產業界幫我們蒐集題目。當然我們也會擬一個方案，但是我們也會再把這個方案跟產業界再確認一遍。因為我們常常怕訂出來的方法不切實際，所以第一點需要公私協力。

再來所謂改革，坦白講重複過去失敗經驗不會成功。整個臺北市大家都知道都更要處理，但就做得很慢。事實上我以前就算過，如果按照目前都更速度要兩千年後才能完成都更，這當然不可能，所以表示需要大幅度的改革。不過講再多最後還是要看效能，所以還是會每一季去記錄我們通過的都更到底有幾個案子，我們還是會建立一個 KPI 來看都更處的效能。當然所有效能的目標，民眾還是要改善他的生活環境，業界希望可以有效的執行他的業務，不過作為市政府我們還是要注意居住正義。當然我們要注意同意戶的權益，對於不同意戶的權益也要注意。政府還是要保護每一個國民，目標是要讓每一個人都有好的居住環境。所以我們還是會持續地去面對問題，解決問題。事實上臺北市有很多的問題，包括人口的老化，我們目前三、五樓的公寓很多沒有電梯。有一次，一個聯合醫院的院長，因為我們在推居家醫療，有去看一個病人，那個病人中風十五年了，他住在二樓但是沒有電梯，所以那個病人十五年沒有下樓過。後來我也跟聯合醫院黃勝堅院長講過，那個病人十五年沒有下樓，我們當醫生不是只有看病人的病。所以後來那個居家醫療他們還找了一位替代役，將那位病人連同輪椅從樓上搬到樓下，那個病人是十五年來第一次離開他的房間。所以我們在人口老化跟這種沒有電梯的公寓，我後來才知道很多老人是被關在公寓裡面，他真的就沒辦法下去，而且一被關就關了好幾年。所以我們一直以為台灣的健保很發達，每個人都可以來醫院看病、費用很低，我以前都不知道有很多人是沒有辦法去

看病的，因為他沒有辦法下樓。所以我當市長還是要到第一線看，才知道怎麼是這個問題。包括人口結構的老化，還有防災，就像我剛剛講過。如果去年年初發生在台南的地震發生在台北的話，我剛剛講那個數字聽起來很嚇人，會死 16 萬人。所以作為一個政府，這種防災的需要還是要去處理。當然我們不希望地震發生，但是你做為一個負責任的政府還是要去準備，要去處理。最後還是有公共空間要出來，我們最近在推老人共餐、或是區民活動中心、或是托兒所，發現最大的問題是沒有空間，所以如何在社區裡面有這種公共空間？像我剛剛講人口的老化、防災、公共空間的需求，這些都要透過都市更新的方法去解決，所以都市更新對整個都市的發展是非常重要的。

林副市長在過去三個月也整理出，臺北市都更現階段有 30 個問題要解決，其中我們今天先挑 15 個問提出來。我還是希望林副市長，因為我們公布以後就開始跑，我還是希望一個月內能夠聽大家的意見。一個月後請林副市長有明確的公布各個方案有上線的日期，要押日期，確保每個方案都會去做。我也要感謝臺北市政府的員工，坦白講他們被操到實在是不好意思，不要說是一例一休。上次我遇到一個觀傳局的，他說他從台北燈節一直到隨我去印度出訪，不知道多久沒有休假了。不過我們都市計畫通盤檢討理論上是五年要一次，不過後來發現很多區十幾年都沒有做，所以我們要 12 個區一起動，這就要跟我們所有的公務員抱歉了，大家都很辛苦。

事實上今天都市更新法律的協助，這也要謝謝法律界願意出來組織、提供這個服務。當然林洲民局長已經背負很多官司了，而且比較麻煩這些官司很多是民事，意思是說假如有天他不當局長了，這些官司也會繼續。我當市長而我們市府員工八萬名，我不見得每個員工都叫得出名字，但是我知道那個司儀的名字。你知道為什麼嗎？因為我第一次在跟永春都更案的同意戶在開會的時候，他就在那裡哭；然後第二天我跟不同意戶在開會，他也在哭。我就覺得很奇怪你怎麼兩天都在哭，後來我才知道同意戶要告他、不同意戶也要

告他。後來我在檢查我們臺北市局處裡面需要心理諮商，最高的局處是建管處，被告最多的是都更處。我們都更處幾乎每一個公務員身上都有官司的案件。你想想看，我來當公務員結果

還要被告，而且是告他民事，所以有一天既使你不當公務員或者調單位，那個民事是跟著你跑的。你想想看，在這種情形之下你怎麼去要求公務員要奮發向上、主動積極，這是很現實的事情。所以我今天非常感謝都市更新法律扶助要成立，其實他不僅除了要保護居民，還有一個重要的目的是協助我們的公務員、保護我們的公務員能夠更勇敢，或者更理直氣壯的去執行他的公務。因為坦白講現在這種環境之下，每一個公務員都被告到他不想做事，他的熱情都不見了。但是這個都市更新法律扶助他還是需要一些經費運作，所以要拜託產業界幫忙，我覺得它不僅是保護住民，也保護公務員執法。

最後還是那句話，面對問題是解決問題的第一步。所以我們會請林副市長組織一個專案小組，持續的來蒐集問題。本來我們的計畫是到年底才把這全部解決，不過我想只要每隔一段時間有討論出具體的行動方案，我們就再開一次會議、再公布一次。所以希望在盡快的時間內，把這些很難處理、過去累積下來的問題沒有解決的，我們就一批一批把它處理掉。希望臺北市的都市更新可以往前走，我還是很希望臺北有一天看起來很漂亮，因為老實講我們可以去國外的城市看，不管東京、大阪或者到美國，人家的城市看起來就美美的。所以我們希望臺北可以變得更漂亮，這是我們的目標，謝謝大家。

二. 司儀

今天的論壇到此告一段落，再次謝謝各位貴賓的參與。市府會繼續努力、持續蒐集各界的意見，臺北都更，加油！謝謝大家。

居住正義論壇III

公私協力・改革都更效能

附錄一：論壇簽到表

居住正義論壇III 公私協力·改革都更有效能				
政府單位簽到表				
日期: 106 年 4 月 7 日 星期五				
地點: 晶華酒店三樓宴會廳 A				
編號	服務單位	姓名	職稱	簽名
1	臺北市政府	柯文哲	市長	柯文哲
2	臺北市政府	林欽榮	副市長	
3	臺北市政府都市發展局	林洲民	局長	林洲民
4	臺北市政府都市發展局	王玉芬	副局長	王玉芬
5	臺北市政府法務局	袁秀慧	局長	袁秀慧
6	臺北市政府財政局	陳志銘	局長	陳志銘
7	臺北市政府財政局	徐淑慧	科長	徐淑慧
8	臺北市政府地政局	易立民	副局長	易立民
9	臺北市政府都市更新處	方定安	處長	
10	臺北市政府都市更新處	陳信良	副處長	陳信良
11	臺北市政府都市更新處	張立立	總工程司	
12	臺北市政府都市更新處	袁如瑩	副總工程司	
13	臺北市建築管理工程處	陳煌城	處長	陳煌城
14				
15				

1

2017 臺北市都市更新論壇 公私協力·突破現況困境、開創都更新出路				
政府單位簽到表				
日期: 106 年 4 月 7 日 星期五				
地點: 晶華酒店三樓宴會廳 A				
編號	服務單位	姓名	職稱	簽名
16	內政部	花敬群	政務次長	花敬群
17	財政局	蘇建榮	政務次長	蘇建榮
18	內政部營建署	王榮進	副署長	王榮進
19	新北市政府都市更新處	盧長	張溫德	
20	建管處	莊家偉	股長	莊家偉
21				
22				
23				
24				
25				
26				
27				
28				
29				
30				

2

2017 臺北市都市更新論壇 公私協力-突破現況困境、開創都更新出路				
貴賓簽到表				
日期: 106 年 4 月 7 日 星期五				
地點: 晶華酒店三樓宴會廳 A				
編號	服務單位	姓名	職稱	簽名
1	中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會	吳寶田	理事長	吳寶田
2	中華民國銀行公會	呂桔誠	理事長	呂桔誠
3	臺灣科技大學建築系	李威儀	副教授	李威儀
4	中華民國不動產開發商業同業公會	于俊明	秘書長	于俊明
5	臺灣法學基金會	謝哲勝	董事長	謝哲勝
6	臺北市不動產開發商業同業公會	陳春嗣	理事長	陳春嗣
7	臺北市建築師公會	黃秀莊	理事長	黃秀莊
8	仲量聯行股份有限公司	趙正經	總經理	趙正經
9	中華民國都市計畫技師公會全國聯合會	蘇許輝	理事長	蘇許輝
10	台北市不動產估價師公會	張能政	名譽理事長	張能政
11	華南金控	吳當傑	董事長	吳當傑
12	臺北科技大學建築系	黃志弘	教授	黃志弘
13	聯邦合家歡置業區更新會	孫觀豐	理事長	孫觀豐
14	永春社區警察宿舍都更同意戶自救會	劉德玢	會長	劉德玢

4

居住正義論壇III 公私協力·改革都更有效能				
簽到表				
日期: 106 年 4 月 7 日 星期五				
地點: 晶華酒店三樓宴會廳 A				
編號	服務單位	姓名	職稱	簽名
1	臺北市松山區復建社區發展協會	FM Chen	會員	
2	中華民國都市計畫技師公會全國聯合會	孔繁治	秘書長	孔繁治
3	龍安	王大衛	學生	
4	地政士事務所	王巧萍	地政士	
5	光世代建設	王佑萱	副理	
6	晶英地政士事務所	王幸華	地政士	
7	鴻合開發股份有限公司	王貞云	都更專員	
8	山發營造股份有限公司	王涵	組長	王涵
9	吉第不動產	王朝志	經理	王朝志
10	合作金庫資產管理股份有限公司	古元湧	協理	古元湧
11	政治大學地政系	白仁德	教授	
12	台塑建設	白逸豐	專案高層師	
13	信誠地政士事務所	石師誠	地政士	石師誠
14	台塑建設公司	江弘佑	專案高層師	江弘佑
15	新北市不動產估價師公會	江晨仰	理事長	
16	昇陽建設	余建廷	高專	余建廷
17	東森	吳金盾	副總	吳金盾
18	中國石油化學開發股份有限公司	吳俊豪	經理	吳俊豪
19	昇陽建設	吳俞慶	專員	吳俞慶
20	玖康建設	吳松璋	副理	吳松璋

1

居住正義論壇III 公私協力・改革都更效能 簽到表				
日期: 106 年 4 月 7 日 星期五				
地點: 晶華酒店三樓宴會廳 A				
編號	服務單位	姓名	職稱	簽名
21	中國建築經理股份有限公司	吳敏璋	專員	吳敏璋
22	中華都市更新全國總會	吳錦宗	理事長	吳錦宗
23	大誠保險經紀人股份有限公司	呂美霞	經理	呂美霞
24	富邦建設	宋伊凡	襄理	宋伊凡
25	中華城鄉更新發展研究教育學會	李世雄	理事長	李世雄
26	國立臺灣大學	李宜珊	幹事	李宜珊
27	耕新都市更新股份有限公司/開發部	李昀潔	經理	李昀潔
28	瓦舍開發股份有限公司	李昇恆	專員	李昇恆
29	瓦舍開發股份有限公司	李昇達	專案	李昇達
30	台灣都市更新推動全國學會	李秋好	都更推動師	李秋好
31	大序建築師事務所	李逸仁	主持建築師	李逸仁
32	耕磊都市規劃股份有限公司	李雅雯	副理	李雅雯
33	筑丰興業股份有限公司	沈振興	開發部協理	沈振興
34	京倫建設	周力行	專案經理	周力行
35	財團法人都市更新研究發展基金會	周俊宏	主任規劃師	周俊宏
36	皇延創新	周筱婷	開發部	周筱婷
37	阿墨開發股份有限公司	林友仁	副主任	林友仁
38	永筑建設	林光明		林光明
39	麗源建設股份有限公司	林君紋	協理	林君紋
40	冠霖不動產顧問股份有限公司	林育全	總經理	林育全

2

居住正義論壇III 公私協力・改革都更效能 簽到表				
日期: 106 年 4 月 7 日 星期五				
地點: 晶華酒店三樓宴會廳 A				
編號	服務單位	姓名	職稱	簽名
41	永筑建設股份有限公司	林育德	開發專員	林育德
42	國泰建經	林宗儀	專員	林宗儀
43	桃園市政府	林宜結		林宜結
44	強生都更事業	林明慶	經理	林明慶
45	中華都市更新全國總會	林金珠	專案委員會副主委	林金珠
46	中國石油化學開發股份有限公司	林青	董事長特助	林青
47	大華建設	林建宇	總經理特助	林建宇
48		林秋菊	地政士	林秋菊
49	東家建設股份有限公司	林美蓉	協理	林美蓉
50	台陸建設股份有限公司	林哲宇	開發部	林哲宇
51		林素蘭	地政士	林素蘭
52	田庄都更開發股份有限公司	林嘉諾	都更開發特助	林嘉諾
53	久舜營造(股)-業務開發暨管理部	林銘峰	經理	林銘峰
54	良茂建設	邱士銘	專員	邱士銘
55	聖得福建設	姜露露	協理	姜露露
56		游詠惠		游詠惠
57	東亞建築經理股份有限公司	唐惠群	執行副總	唐惠群
58	台盛建設公司	孫宇	專案管理師	孫宇
59		徐弘煒		徐弘煒
60	古亭開發事業股份有限公司	翁任禾	開發部經理	翁任禾

3

居住正義論壇III 公私協力・改革都更有效能 簽到表				
日期: 106 年 4 月 7 日 星期五				
地點: 晶華酒店三樓宴會廳 A				
編號	服務單位	姓名	職稱	簽名
61	立法院法制局	翁橋萱	副研究員	
62	新聯陽實業機構	高瑞鴻	襄理	高瑞鴻
63	瓦舍開發股份有限公司	康雅菁	專案	康雅菁
64	大自然・社區	張阿煌	住戶	張阿煌
65	國泰建經	張軒慈	專員	張軒慈
66	益景實業股份有限公司	張瑞玲	業務專員	張瑞玲
67	永筑建設股份有限公司	張詔宇	開發部	張詔宇
68	高雄大學法律系	張裕榮	助理教授	張裕榮
69	綺華建設	張嘉煥		張嘉煥
70	欣偉傑建設股份有限公司	張簡安	專案人員	
71	鴻邦都市計畫技師事務所	曹明炫	主持技師	曹明炫
72	東吳大學科技法律研究所	莊弘仔	校友	
73	元利建設	許士松	開發部	
74	美孚建設股份有限公司	許敏宏	副理	許敏宏
75	佳境工程顧問公司	許敏郎	顧問	許敏郎
76	台灣之聲網路電台	許榮祺	負責人	
77		陳世雄	管理師	
78	齊一盛泰	陳全勝	副總	陳全勝
79	玖原建設股份有限公司	陳妍伶	開發部經理	陳妍伶
80	合作金庫資產管理公司	陳宏杰	襄理	陳宏杰

4

居住正義論壇III 公私協力・改革都更有效能 簽到表				
日期: 106 年 4 月 7 日 星期五				
地點: 晶華酒店三樓宴會廳 A				
編號	服務單位	姓名	職稱	簽名
81	台隆建設股份有限公司	陳官佑	副理	
82	昇陽建設	陳怡伶	高專	陳怡伶
83	強生都更事業股份有限公司	陳金龍	經理	
84	內政部營建署	陳俐君		陳俐君
85	瑞德建設	陳信珏	副理	
86	陳秀俠地政士事務所	陳威元	都更師	陳威元
87	台中市政府	陳思妃	參議	陳思妃
88	綺華建設	陳柏谷	特助	陳柏谷
89	永筑建設股份有限公司	陳智良	董事長	陳智良
90	理得不動產估價師事務所	陳皓涵	所長	
91	久興營造股份有限公司業務開發部	陳雅芬	副理	陳雅芬
92	里美都市開發股份有限公司	陳楓	規劃師	陳楓
93	綺華建設	陳筱晴	土開	陳筱晴
94	安廣建設股份有限公司	陳儂安	總經理	
95	良茂建設股份有限公司	傅建輝	襄理	
96	匯聚地政士聯合事務所	彭景崇	地政士	彭景崇
97	良茂建設股份有限公司	曾來發		
98	住友不動產管理顧問股份有限公司	曾桂枝	總經理	曾桂枝
99	桃園市政府住宅發展處	游雅君	技術員	
100	耕耕都市更新	華國鼎	經理	

5

居住正義論壇III 公私協力「改革都更有效能」				
簽到表				
日期: 106 年 4 月 7 日 星期五				
地點: 晶華酒店三樓宴會廳 A				
編號	服務單位	姓名	職稱	簽名
101	瑞銘工程顧問有限公司	陽國榮	都市計畫技師	陽國榮
102	新北市人民居住安全協會	黃秀玉	理事長	黃秀玉
103	合圖股份有限公司	黃金生	負責人	黃金生
104	筑丰興業股份有限公司	黃津玉	開發部襄理	
105	冠霖不動產顧問股份有限公司	黃健豪	都市規劃師	
106	全坤建設股份有限公司	黃惠盟	協理	
107	黃朝信建築師事務所	黃朝信	主持建築師	黃朝信
108	凱泰建設股份有限公司	黃嘉敏	經理	
109	潤泰集團	黃德元	工程師	
110	耕薪都市更新	黃瀚慧	襄理	
111	將捷建設	楊仁獻	襄理	楊仁獻
112	太平洋房屋	楊忠霖	協理	
113		楊舒婷		楊舒婷
114	川富豐建設開發有限公司	葉力瑜	經理	
115	安信建經	葉智勳	專員	葉智勳
116	都市更新基金會	董政彰	主任	
117	邑相更新規劃股份有限公司	廖家政	協理	廖家政
118	陳廷杰建築師事務所	廖珮鈴	副總經理	廖珮鈴
119	廖彩龍建築師事務所	廖彩龍	建築師	廖彩龍
120	康克爾國際法律事務所	趙文銘	律師	趙文銘

6

居住正義論壇III 公私協力「改革都更有效能」				
簽到表				
日期: 106 年 4 月 7 日 星期五				
地點: 晶華酒店三樓宴會廳 A				
編號	服務單位	姓名	職稱	簽名
121	翔宇國際開發顧問有限公司	劉玉霜	專案經理	劉玉霜
122	劉明滄建築師事務所	劉明滄	主持建築師	劉明滄
123	頤翔開發建設有限公司	劉榮富	總經理	劉榮富
124	綺華建設	劉麗萍	主任	劉麗萍
125	財團法人台北市自行實施都市更新發展協會	劉麗珍	副理事長	劉麗珍
126	書譽有限公司	劉麗珠	財務	劉麗珠
127	正隆公司	鄧陸融	經理	鄧陸融
128	正隆公司	鄧陸融	經理	
129	同發建設股份有限公司	鄭人豪	專案主任	鄭人豪
130	東亞建經經理股份有限公司	鄭家顯	經理	鄭家顯
131	凱丰興業股份有限公司	鄭愛琳	開發部主任	
132	耕薪都市更新公司	鄭敬熾	專員	鄭敬熾
133	精園生活股份有限公司	鄭銀誠	總經理	鄭銀誠
134	新北市政府都市更新處	盧遠敏	都市更新推動師	
135	新北市都市更新處	盧遠敏	都市更新推動師	盧遠敏
136	中國石油化學開發股份有限公司	賴柔安	助理管理師	賴柔安
137	台豐建設	蔣適敏	專案主管	蔣適敏
138	良茂建設	謝佩君	專員	
139		鍾清輝		
140		簡佑任	都市更新推動師	

7

居住正義論壇III 公私協力・改革都更有效能 簽到表 日期: 106 年 4 月 7 日 星期五 地點: 晶華酒店三樓宴會廳 A				
編號	服務單位	姓名	職稱	簽名
141	嘉泥建設開發股份有限公司	關宗翰	開發部	關宗翰
142	禾碩開發	顏貝珍	開發部	顏貝珍
143	大華建設	蘇進忠	專員	蘇進忠
144	友泰不動產顧問有限公司	蘇詣展	協理	蘇詣展
145	利華地政事務所	鐘三隆	所長	鐘三隆
146	新城市建設開發股份有限公司	謝明珍	理車主	謝明珍
147				
148				
149				
150				
151				
152				
153				
154				
155				
156				
157				
158				
159				
160				

8

居住正義論壇III 公私協力・改革都更有效能 簽到表 日期: 106 年 4 月 7 日 星期五 地點: 晶華酒店三樓宴會廳 A				
編號	服務單位	姓名	職稱	簽名
161	德運建設	林財于	董事長	林財于
162	冠德建設	馬玉山	董事長	馬玉山
163	大陸建設	張良吉	董事長	張良吉
164	立信建設	張麗懷	總經理	張麗懷
165	廣宇建設	李毓超	總經理	李毓超
166	廣宇建設	蘇森柏	特助	蘇森柏
167		何冠青		何冠青
168	昇陽建設	簡伯恩	總經理	簡伯恩
169	良茂建設	蕭建輝	總經理	蕭建輝
170	良茂建設	傅建輝	總經理	傅建輝
171	良茂建設	謝佩君	總經理	謝佩君
172	良茂建設	歐陽誠	總經理	歐陽誠
173	良茂建設	曾慶賓	總經理	曾慶賓
174	良茂建設	楊富宏	總經理	楊富宏
175	良茂建設	袁兆棟	總經理	袁兆棟
176	良茂建設	簡銘	總經理	簡銘
177	環永建設	陳昭男	總經理	陳昭男
178	環永建設	翁國欽	總經理	翁國欽
179	捷麗建設	謝岱杰	總經理	謝岱杰
180	捷麗建設	廖政雄	總經理	廖政雄

1

居住正義論壇III 公私協力・改革都更有效能				
簽到表				
日期: 106 年 4 月 7 日 星期五				
地點: 晶華酒店三樓宴會廳 A				
編號	服務單位	姓名	職稱	簽名
181	遠麗建設	林學祥		林學祥
182	遠麗建設	王昱敏		王昱敏
183	遠麗建設	關紹盛		關紹盛
184	遠麗建設	林盈甫		林盈甫
185	遠麗建設	陳敬翔		陳敬翔
186	遠麗建設	羅啟華		羅啟華
187	遠麗建設	潘家欣		潘家欣
188	遠麗建設	鍾素珍		鍾素珍
189	元利建設	朱麗蓉		朱麗蓉
190	元利建設	李宜霖		李宜霖
191	元利建設	劉瑞麟		劉瑞麟
192	元利建設	王主惠		王主惠
193	元利建設	侯怡利		侯怡利
194	元利建設	陳怡榮		陳怡榮
195	元利建設	施輝錦		施輝錦
196	元利建設	段詩卓		段詩卓
197	元利建設	陳元昱		陳元昱
198	元利建設	許士耘		許士耘
199	水美開發	葉家豪		葉家豪
200	水美開發	林秀英		林秀英

2

居住正義論壇III 公私協力・改革都更有效能				
簽到表				
日期: 106 年 4 月 7 日 星期五				
地點: 晶華酒店三樓宴會廳 A				
編號	服務單位	姓名	職稱	簽名
201	水美開發	蔡翕清		蔡翕清
202	永慶建設	林詩苡		林詩苡
203	永慶建設	李文雄		李文雄
204	永慶建設	范詠惠		范詠惠
205	永慶建設	虞涵亭		虞涵亭
206	永慶建設	許銘強		許銘強
207	永慶建設	陳勝家		陳勝家
208	廣宇建設	李毓超		李毓超
209	廣宇建設	蘇森相		蘇森相
210	廣宇建設	高偉龍		高偉龍
211	廣宇建設	徐子仁		徐子仁
212	新潤機構	簡耿郁		簡耿郁
213	新潤機構	朱雪卿		朱雪卿
214	新潤機構	張淑貞		張淑貞
215	新潤機構	郭美惠		郭美惠
216	新潤機構	歐陽勳		歐陽勳
217	新潤機構	林斯慶		林斯慶
218	新聯陽建設	謝郁立		謝郁立
219	新聯陽建設	蔡翌楠		蔡翌楠
220	新聯陽建設	郭宇翔		郭宇翔

3

居住正義論壇III 公私協力·改革都更有效能				
簽到表				
日期: 106 年 4 月 7 日 星期五				
地點: 晶華酒店三樓宴會廳 A				
編號	服務單位	姓名	職稱	簽名
221	新聯陽建設	高瑞鴻		高瑞鴻
222	新聯陽建設	黃嘉文		黃嘉文
223	大陸建設	劉淑英		劉淑英
224	大陸建設	楊依萊		楊依萊
225	大陸建設	陳淑婉		陳淑婉
226	大陸建設	呂金鎖		呂金鎖
227	大陸建設	魏家麒		魏家麒
228	大陸建設	李美蓮		李美蓮
229	立僑建設	辜一鳴		辜一鳴
230	立僑建設	楊慶吾	主任	楊慶吾
231	立僑建設	邱慶祥	主任	邱慶祥
232	立僑建設	許瑛庭		許瑛庭
233	立僑建設	楊若葉		楊若葉
234	吳聖洪建築師事務所	吳聖洪		吳聖洪
235	文心建設	楊雲龍		楊雲龍
236	文心建設	郭蔡毅		郭蔡毅
237	連雲建設	蔡漢威		蔡漢威
238	連雲建設	蔡漢霖		蔡漢霖
239	連雲建設	王明仁		王明仁
240	連雲建設	陳立明		陳立明

居住正義論壇III 公私協力·改革都更有效能				
簽到表				
日期: 106 年 4 月 7 日 星期五				
地點: 晶華酒店三樓宴會廳 A				
編號	服務單位	姓名	職稱	簽名
241	連雲建設	王國智		王國智
242	連雲建設	何芸欣		何芸欣
243	連雲建設	林妙娟		林妙娟
244	連雲建設	簡偉倫		簡偉倫
245	連雲建設	許胡忠		許胡忠
246	連雲建設	林群翔		林群翔
247	連雲建設	陳信嘉		陳信嘉
248	華南商業銀行企金行銷部	許立人	副科長	許立人
249	華南商業銀行企金行銷部	劉峰樑	專員	劉峰樑
250	華南商業銀行企金行銷部	魏瑞宏	專員	魏瑞宏
251	華南商業銀行企金行銷部	林佩璇	副理	林佩璇
252	華南商業銀行企金行銷部	李佩璇	專員	李佩璇
253	華南商業銀行信託部	陳天鈺	經理	陳天鈺
254	華南商業銀行信託部	林上清	副科長	林上清
255	華南商業銀行企金行銷部	陳清溪	副理	陳清溪
256	華南商業銀行企金行銷部	王瑞雲	經理	王瑞雲
257	潤泰創新	郭子干	經理	郭子干
258	潤泰創新	劉文澤	協理	劉文澤
259	潤泰創新	李安惠	協理	李安惠
260	潤泰創新	黃郁婷	副理	黃郁婷

居住正義論壇III 公私協力「改革都更有效能」				
日期: 106 年 4 月 7 日 星期五 地點: 晶華酒店三樓宴會廳 A				
編號	服務單位	姓名	職稱	
	中華電信基金會	洪美華	執行長	洪美華
	全陽建設	趙永霜	法務	趙永霜
	僑聯建設	李明昌	李明昌	
	新潤機構	黃薇潔		黃薇潔
	日勝生活科技	周勇暉	高層	周勇暉
	良辰建設	陳喬邦		
	力圖建設	王世平		
	合和建設	吳育宏		
	同上	吳育宏		
	寶萊建設	楊益峰		
	元利建設	林明瑞		
	巧澤實業	葉文德		
	文心建設	鄭紀子		
	金峰建設	林昭升		

居住正義論壇III 公私協力「改革都更有效能」				
媒體簽到表				
日期: 106 年 4 月 7 日 星期五 地點: 晶華酒店三樓宴會廳 A				
編號	服務單位	姓名	職稱	
1	中國時報	陳銘乙	攝影記者	
2	年代	陳瑞	攝影記者	
3	TVBS	謝和昌	記者	
4	台視新聞 張素貞 世界版	劉佳至	攝影	
5	1	BS	==	
6	中廣	林乙明		
7	TVBS	吳淑敏	攝影記者	
8	鏡事件	梁宗政	記者	
9	房地產王	何孝明	記者	
10		王山玉		
11	NTD	胡景翰	攝影	
12	NTD	張偉	攝影	
13	自由時報	高淑群	記者	
14	八大	何維明	記者	
15	八大	張新昌	記者	

居住正義論壇III 公私協力·改革都更效能 媒體簽到表				
日期: 106 年 4 月 7 日 星期五				
地點: 晶華酒店三樓宴會廳 A				
編號	服務單位	姓名	職稱	
16	台灣之音	柯嘉祥	記者	
17	經濟日報	陳慶敏	記者	
18	Apple	董世昌	1/	
19	自由	蕭品芳	2	
20	新頭殼	賴士奇	記者	
21	新頭殼	林煥昌	記者	
22	新唐人	黃庭輝	記者	
23	聯合報	張德全		
24	壹電視	吳明哲		
25	壹電視	藍金蓉		
26	民視	陳敬福		
27	中時	黃嘉鴻		
28	新東坡	謝煥玲	記者	
29	新東坡	賴品瑀	記者	
30	壹電視	吳明哲	記者	

居住正義論壇III 公私協力·改革都更效能 媒體簽到表				
日期: 106 年 4 月 7 日 星期五				
地點: 晶華酒店三樓宴會廳 A				
編號	服務單位	姓名	職稱	
31	世紀	祝云松		
32	經濟日報	陳文清		
33	經濟	劉冠廷		
34	聯合報	宋曉明		
35	新東坡	謝煥玲		
36	天下雜誌	蔡秀蘭		
37	經濟時報	葉思敏		
38	中視	郭怡如	主持	
39	太平洋社	鄭水文		
40	中國網路時報	邱任佑		
41	商周	王榮桐		
42	僑務事件	侯研		
43				
44				
45				

居住正義論壇III

公私協力・改革都更效能

附錄二：發言意見單

編號：_____

居住正義論壇III 公私協力·改革都更效能

發言意見單

與會者 您好：

為期與諸位先進經驗交流，如您欲現場發言提出相關問題，請先行將問題填具於下表處，並請交給報到處的工作人員，謝謝！

單位名稱		姓名	何江青
發言內容			
今天的主題是都市更新的居住正義，剛剛李威儀教授講得很好，就是「不能讓民眾住不起更新後的房子」。我沒有做任何的交易，我的房子已經買了二十幾年了，我就住在那邊，我並不是買來投資的，我只有1間房子，自己的房子，本來住的好好的，只是有人跟你說可以都更換新房子，換新房子當然很好，住起來也比較舒適安心，當初並沒有告訴我們要繳這麼多稅，我們還願意都更！可是都更完之後因為房屋稅大漲，又告訴你要繳好幾倍的稅金，你願意嗎？我想現在有很多都更戶都是跟我一樣的心情。也感謝市府調整房屋稅規定，還提出更新後延長減徵的建議，這對於都更戶很有幫助。			

●聯絡方式

Email：_____

電話：_____

編號：_____

居住正義論壇III 公私協力·改革都更有效能

發言意見單

與會者 您好：

為期與諸位先進經驗交流，如您欲現場發言提出相關問題，請先行將問題填具於下表處，並請交給報到處的工作人員，謝謝！

單位名稱	德運建設股份有限公司	姓名	林()
發言內容			
更新綠建築保證金動輒數千萬，甚至上億元，目前規定更新案申請建照就要先繳50%，造成初期資金沉重負擔。因此民間一直希望能延後繳交，因為實施者已經和市政府簽了協議書，市政府還可從核發使照來控管，實在沒有必要要求申請建照就先繳50%，很高興方處長簡報中提出的行動方案6-1，改於核發使照前一次繳交保證金，對於減輕初期資金需求和利息負擔，很有幫助。			

●聯絡方式

Email：_____

電話：_____

居住正義論壇III 公私協力・改革都更效能

發意見單

與會者 您好：

為期與諸位先進經驗交流，如您欲現場發言提出相關問題，請先行將問題填具於下表處，並請交給報到處的工作人員，謝謝！

單位名稱	昇陽建設	姓名	簡
發言內容			
行動方案2-2-2提出要檢討共同負擔提列項目，這個部份確實有許多需要檢討修正的地方，以下幾點意見提供作為後續研議的參考： 一、共同負擔應該依據實際支出核實計列：（一）新建工程營建費用應該恢復鋼骨造（SC）級距提列標準。（二）信託費用應以合約實際金額認列費用（不應排除協議合建，不應區分建商只能提報5%）。（三）營業稅應該依當時財政部稅制辦法編列。（四）待建築費用恢復時特殊因素費用列舉（原造價基準於104年1月刪除）。 二、風險管理費建議正名為承辦限風險管理費，另應考量開發規模、營造期程等因素適度提高風險管理費百分比。 三、建材設備標準表之3級分級表應該講清楚，是作為分級的參考，而不宜作為最低標準，其中一些細目也有必要進行專案檢討。			

●聯絡方式

Email：_____

電話：_____

居住正義論壇Ⅲ 公私協力・改革都更效能

發意見單

與會者 您好：

為期與諸位先進經驗交流，如您欲現場發言提出相關問題，請先行將問題填具於下表處，並請交給報到處的工作人員，謝謝！

單位名稱	大陸建設	姓名	張
發言內容			
這幾年，市政府對於都更案各階段依法作成的行政處分，受到行政法院裁定很多的挑戰，對於奉公守法的承辦同仁來講，除了處理正常業務，還要準備出庭，實在是很大的負擔，今天很高興看到臺灣法學基金會願意挺身而出，相信在民間團體提供法律專業的協助下，公務員更能依法行政，勇於任事，也建議臺灣法學基金會可以整理行政訴訟案例各項爭點與判決，作為未來檢討改進法規制度以及行政作為的參考。			

●聯絡方式

Email：_____

電話：_____

編號：_____

居住正義論壇Ⅲ 公私協力・改革都更效能

發言意見單

與會者 您好：

為期與諸位先進經驗交流，如您欲現場發言提出相關問題，請先行將問題填具於下表處，並請交給報到處的工作人員，謝謝！

單位名稱	立偕建設	姓名	張()
發言內容			
中央政府提出都市更新來擴大內需的策略，還有老舊及危險建物重建條例來推動防災重建，請問對於台北市的老屋重建，尤其是4、5樓老舊公寓，市府如何來推動？			

●聯絡方式

Email：_____

電話：_____

居住正義論壇Ⅲ 公私協力，改革都更有效能

發言意見單

與會者 您好：

為期與諸位先進經驗交流，如您欲現場發言提出相關問題，請先行將問題填具於下表處，並請交給報到處的工作人員，謝謝！

單位名稱	姓名
	楊人子
發言內容	
目前已內子化，那都更後是否有多餘的房子留給社福團體去做庇護工廠等。	
2. 榮華三路24巷1弄24號的大樓公寓已有傾斜，因為那當時是農地改建，不知何時會有都更。	

●聯絡方式

Email：_____

電話：07-06-771111

編號：_____

居住正義論壇III 公私協力・改革都更效能

發言意見單

與會者 您好：

為期與諸位先進經驗交流，如您欲現場發言提出相關問題，請先行將問題填具於下表處，並請交給報到處的工作人員，謝謝！

單位名稱	張造輝	姓名	吳
發言內容			
1. 市政府都更委員會建立起合力			
至都建建標準(SOP)⇒再覆核			
2. 都建監督 市政府都更審議			
委員會			
3. 大面積都更放寬容積率			
綠地15%			

●聯絡方式

Email : _____
電話 : 09-111-1111

居住正義論壇III 公私協力，改革都更效能

發意見單

與會者 您好：

為期與諸位先進經驗交流，如您欲現場發言提出相關問題，請先行將問題填具於下表處，並請交給報到處的工作人員，謝謝！

單位名稱	廣宇建設	姓名	李
發言內容			
行動方案2-3-1 決定將都市更新容積獎勵項目△Fs-1規則化			
依據更新案達到何種標準 可以取得多少獎勵 直接明定清楚			
這樣既 避免不確定性 也可減低爭議 相信是各界都可以認			
同的好方法。因為更新案有不同特性 也建議在後續研議過			
程中 能邀請相關公會集思廣益 增加更多的給獎項目 讓			
更新案有機會從不同途徑配合增加容獎及提供公益			

●聯絡方式

Email：_____

電話：_____

居住正義論壇Ⅲ 公私協力・改革都更有效能

發言意見單

與會者 您好：

為期與諸位先進經驗交流，如您欲現場發言提出相關問題，請先行將問題填具於下表處，並請交給報到處的工作人員，謝謝！

單位名稱	廣宇建設	姓名	陳永
發言內容			
剛順報竣到公劃地區一年內全面檢討公告實施， 請問是要重新公告公劃更新地區，重新強導程 獎勵，還是有其他作法？也建議重新檢討公劃 地區時，能否重新檢討調整範圍，排除地界 不適合的問題。			

●聯絡方式

Email：_____

電話：_____

居住正義論壇III

公私協力・改革都更效能

附錄三：論壇錦集



柯文哲市長致詞



花敬群政務次長致詞



蘇建榮政務次長致詞



吳寶田理事長致詞



呂桔誠理事長致詞



貴賓合影



李威儀副教授專題演講



于俊明秘書長專題演講



方定安處長專題演講



謝哲勝董事長專題演講



綜合座談



綜合座談



綜合座談



綜合座談