

薛委員凌：是嗎？本席有意見。請問次長，權利變換是這個意思嗎？

主席：請內政部林次長說明。

林次長中森：主席、各位委員。這是看更新前有多少權利，更新後至新的房屋蓋好後能夠分配多少持分。

薛委員凌：那為什麼會有權利變換，是什麼原因？

林次長中森：一定會變換，因為更新前房屋建築的形式及其權利持分的狀態，比較起更新後大樓蓋起來了，權利持分當然會變動，當然更新前是土地的權利跟房屋的權利，更新後亦然，但是更新前的權利變成更新後的什麼權利，這一個變換的機制是都市更新的靈魂所在。

薛委員凌：那價值變換呢？權利價值的變換？

林次長中森：權利變換就是權利價值變換。

薛委員凌：我們這次修法的意義何在？不是說因為土地坪數加上住戶數，這是不是叫權利變換？

林次長中森：這次的修法是設立門檻，要參加都市更新要有多少人同意，用多數決，多數決計算就是一方面要考慮所有權人的人數，一方面要考慮……

薛委員凌：本席跟你說，我們政府所立的法都非常清楚，但是公權力完全不彰，雖然條款寫了幾千幾萬的字，但是只要一遇到少數的權利變換、價值變換，公權力就完全沒有介入，都是放在那邊讓業者自行調整處理。你們可知這個權利變換，只是雙方一點點的土地要耗多久時間？本席告訴你，要 3 至 6 個月。

林次長中森：那是徵求同意書的門檻。

薛委員凌：到最末段的時候，因為有事業計畫、事業概要，這些必須要做的且耗時冗長，一般非都市更新的土地，辦起來也差不多要 2 年半，如果劃定更新的土地，是需要 16 個月還是 25 個月，本席不太清楚，但是這些時間是卡在哪裡？卡在相關的承辦人員手上，承辦人員高興就動作快，不高興就放著，甚至還有人要拿取回扣，一件要 1000 萬、2000 萬的代價，政府的立意固然非常美好，但是綁到建商了。

林次長中森：如果有拿回扣，請委員檢舉，我們會移送法辦。

薛委員凌：本席現在不是要向你檢舉，是要告訴你有這件事情，因為我們的法令卡死了這麼多的生意人。

林次長中森：關於這件事情我們以後一定會有個標準作業流程，包括剛才委員提到的。

薛委員凌：案子在承辦人員手上可以放多久，可以放 3 個月、6 個月嗎？

林次長中森：我們會回去檢討，在標準作業流程中會寫明，不可以積壓案件，每個案子在每個承辦員手上可以有多少時間會寫在標準作業流程中。

薛委員凌：最起碼要設定一個時間吧，這樣才符合效益。

林次長中森：這部分的確應該規範。

薛委員凌：好的，謝謝。

主席：請丁委員守中發言。

丁委員守中：主席、各位列席官員、各位同仁。今天我們審查都市更新條例第二十五條之一，本席

覺得非常有建設性，如同前面幾位委員所說，目前台北市跟國際大都會比較起來，其市容風貌的確是非常難看，不跟西方先進的大都市比，連跟對岸新興的都市相比，我們都拿不出好的都市建設風貌，本席覺得，加速都市更新是絕對必要的，但是我們也可以從原來的條文中看到，「所有權人須達到十分之八」這項規定所帶來的負面影響，如提案說明所述，一坪土地增加好多人共同持分，然後獅子大開口，阻礙了都市更新，本席請問在這項條文中所提的「土地總面積及合法建築物總樓地板面積十分之八同意後實施之」是不是「土地及建築物所有權總持分的十分之八」的意思？

主席：請內政部林次長說明。

林次長中森：主席、各位委員。就是這個意涵沒錯。

丁委員守中：條文中說「樓地板面積」，但事實上應該是持分吧，比如說土地持分或建築物產權的持分。

林次長中森：每個人的權利持分是由樓地板面積來計算的，比如說每一戶都有不同面積，而我的權利持分是算在哪一個樓地板面積裡的權利持分，最後再全部合起來計算總持分。

丁委員守中：簡單的說，是不是「土地及建築物所有權持分佔總持份的十分之八」？

林次長中森：就是這個意思。比如說，現在有三棟大樓，這三棟大樓分別登記面積時是分別計算權利持分，我的權利持分在第一棟，你的權利持分在第二棟，他的權利持分在第三棟，但在做都市更新時，是把三棟的總面積加起來重新再算一個總權利持分。

丁委員守中：所以是達到土地所有權持分佔總持分的十分之八時就可以了。

林次長中森：是的，土地的部分是這樣沒錯，但是建物部分，也是把總樓地板面積全部加起來再來算其權利持分。

丁委員守中：所以原來法律的用語執行起來並沒有爭議。本席完全同意也支持更改目前的條文，不要只算人數，就像股市是看股權一般，在這個部分也應該看佔有多少持分來決定。對此，請陳組長說明。

主席：請營建署都市更新組陳組長說明。

陳組長興隆：主席、各位委員。委員所說的持分是指一筆土地才算持分，但是一個更新單元裡有很多筆土地，所以不能單獨算持分。

丁委員守中：所以不能算佔總更新裡的多少持分嗎？本席了解單比土地的狀況，但是在都市更新時，也是算這些土地及建築物的總合吧？

林次長中森：總合以後，就是說大家的持分換算成面積後加起來得到總面積，再算一個人佔幾分之幾，這個條文原來的「土地總面積及合法建物總地板面積」的規定，是既有的規定，目前執行並沒有困難，我們現在只是將門檻做變動。假使原來的持分是在多數的邊緣，不是絕對多數時，我們會有人頭及面積的考量，但假使已達到絕對多數的標準時，就不考量人頭了。

丁委員守中：我覺得根本就不應該有人頭的考量，因為人頭的考量現在……

林次長中森：如果要考量人頭，可能財團一個人就擁有過半數權利，若以 101 位人頭計算，財團 1 人就擁有 51%，其他的 100 人只占 49%，這樣 1 人就把……

丁委員守中：現在是過半數就可以嗎？不是十分之八嗎？

林次長中森：我是在解釋為什麼要 80% 的原因。若所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積達 80% 同意時，我們就不考量人頭了，只考量權利處分。假使只有 60% 同意，這樣是不可行的，因為若財團 1 人就占了 60%，而另外的 40% 則有很多人數的話……

丁委員守中：我們現在沒有降低到 60% 或 50%，而是要達 80% 同意。

林次長中森：如果所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積達 80% 同意，我們就不考量人數了；換言之，第二十五條之一修正為「……所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積十分之八同意後實施之，所有權人數則不計。」，表示權利持分就是絕對多數，不要讓少數人阻礙了都市更新。

丁委員守中：也就是不考量人數的問題，因為已經提高到十分之八，也就是 80% 了。

林次長中森：這項機制就是這樣設計的，我們不但建議第二十五條之一要這樣設計，連第二十二條也要配套作調整。

丁委員守中：你們應該儘快將行政院版第二十二條的修正草案送來立法院，這樣就能儘早予以通過。因為以前的法律有人頭的問題，所以往往因獅子大開口而阻礙了都市的更新。

林次長中森：當達到絕對多數時，就不必考量人頭的問題。

丁委員守中：基本上，我支持將第二十五條之一修正為「……所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積十分之八同意後實施之，所有權人數則不計。」。我向主席作一建議，如果大家都沒有意見，且行政部門也支持，我們就儘快通過第二十五條之一修正條文，讓台北市的都市更新能儘早實現。

主席：現在本席提出一種解決方式。請丁委員守中暫時不要離席。

丁委員守中：（在台下）因為我還要到司法委員會針對總統提名陳聰明為最高法院檢察署檢察總長一事進行發言。

主席：丁委員何時可以回到會場？

丁委員守中：（在台下）反正我們都是支持本案的。

主席：本席預計將行政院版建議修正第二十二條及劉委員文雄等建議修正第二十五條之一作配套，再以黨團方式提案，如此就會比在內政及民族委員會中審查還要快。像郭委員榮宗負責取得民主進步黨立法院黨團柯委員建銘的簽字，丁委員守中就負責取得中國國民黨立法院黨團曾委員永權的簽字，本席就負責取得親民黨立法院黨團鄭委員金玲、台灣團結聯盟立法院黨團廖委員本煙及無黨團結聯盟立法院黨團顏委員清標等的簽字後，在下個星期就可以進入二讀。好不好？

丁委員守中：（在台下）好。

主席：請廖委員本煙發言。（不在場）廖委員不在場。

請吳委員志揚發言。

吳委員志揚：主席、各位列席官員、各位同仁。剛才丁委員提到的是台北市的都市更新，其實台北市算是都市更新較快的城市，像現在臺灣省有很多地方我們都感覺不到有任何的特色，大部分的城鄉風貌實在是不太好看，都是同一個樣子，不是招牌就是白鐵林立。本席認為，如果你們要推