

專案質詢

9-2-13-0403

立法院議案關係文書 中華民國 105 年 11 月 30 日印發

案由：本院許委員淑華，鑒於府院日前拍板將藉減稅、提高獎勵容積來加速推動都更，政府顯然想藉此帶動國內經濟成長動能，但都更仍需回歸都市更新（RENAISSANCE）原意，不宜為加速都更又大開各類獎勵的方便之門，本席贊同積極推動都更，但要求行政院必須審視國內總體住宅現況，一切程序也應回歸法制，包括事業概要申請門檻、租稅問題、獎勵容積皆應以法律規範。爰此，特向行政院提出質詢。

說明：

- 一、府院日前拍板將藉減稅、提高獎勵容積來加速推動都更，政府顯然想藉此帶動國內經濟成長動能，但我們認為都更仍需回歸都市更新（RENAISSANCE）原意，不宜為加速都更又大開各類獎勵的方便之門，如此必將帶來極大後遺症。
- 二、以擴大公共建設為例，從理論而言，這既可振興經濟，又可充實國內基礎建設，不論從短期或長期而言，均有利於經濟社會，然而十多年來政府擴大建設的結果，卻蓋了逾兩百億元的蚊子館、蚊子馬路，這與當初政策的美意大相逕庭，非但無法提升民眾的福祉，更讓國庫揹負了巨額的債務。
- 三、都市更新依其更新（RENAISSANCE）原意是指都市的文藝復興，非僅是拆舊屋蓋新樓，還要考慮屋裡的人，考慮整個都市的機能與文化。然而很長一段期間，我們的都更就只注意怎麼拆房子，怎麼對付釘子戶，怎麼提高容積獎勵；非僅未關注居住正義，也不曾思考屋裡的人，至於都市美學更早已被拋到九霄雲外，以致都更後的都市景觀愈加不堪，都更過程備受爭議。
- 四、例如，過去依法只要土地所有權人數超過十分之一同意，即可申請都更事業概要，意味著少數人可以決定多數人的命運，所幸大法官釋字 709 號解釋，宣告此一條文違憲。過去四年行政院及立法院總共提出二十多個版本的都更條例修正案，可喜的是，這二十多個版本皆強調都更在改善居住環境之際，也該保障居住者權益，尤其認為：「都更造成憲法賦予

立法院第9屆第2會期第13次會議議案關係文書

人民之自由基本權受到某種程度的限縮，因此必須具有相當程度之『公共利益』才具正當性。」可惜這二十多個版本雖經不斷整合，最終仍未三讀通過。

- 五、依現行都更條例，都更案的推動，需通過三階段審議才能動工，首先實施者要提都更事業概要，經核准後接著提都更事業計畫、權利變換計畫，兩者又通過才可動工。不過，由於事業概要同意比率已違憲失效，新版都更條例又尚未三讀，目前想推動都更者只能依第 10 條的例外規定辦理，該條文為：「如果同意比例已達第 22 條規定者（都更事業計畫同意門檻），得免擬具都更事業概要，逕行擬具都更事業計畫辦理。」法雖可行，惟法的不周延與不確定，實為當前都更的最大阻礙。
- 六、許多人會認為都更可以創造巨大的產值，足以帶動經濟成長，這話有一定程度的可信，依據產業關聯表，房屋建築的關聯係數不低，確有帶動效果。然而，房子並非消費品，除非劣質大樓，否則何需二、三十年就汰舊換新？更何況一般人一輩子也只有能力買一戶住宅，動不動就被相中而劃入更新範圍，豈能無怨？
- 七、況且，如果三十年就得更新，那麼人們也會說總統府已近百年、一旁的台灣銀行也近八十年，豈不老早該更新了？我們認為，過度從商業利益著眼，只計算拆樓蓋樓創造多少 GDP，而置屋內人的未來於不顧，置更新原意於腦後，這樣的都更是不具正當性的，必遭來巨大的民怨。
- 八、今天政府要推動都更，務本之法，就是儘速完成都更條例的修法，而非採取一些短期性的激勵措施，否則捨本逐末，都市益加凌亂，日後的民怨又將紛至沓來。而《都更條例修正案》過去即有二十多個版本，如何整合各方意見，正是當務之急。
- 九、都更獎勵容積早已有之，惟鑑於地方政府獎勵過於浮濫，使得窄窄的街道上，樓愈蓋愈高，不但影響環境及生活品質，也失去都市計畫的用意，在監察院關切下，兩年前內政部已修正《都市計畫法施行細則》明訂都更獎勵容積上限，最高不得超過法定容積的 50%，如今府院居然又想提高容積，甚至還有執政黨立委主張不要訂天花板，我們認為原獎勵容積上限既經多方斟酌，不宜再妄加提高。
- 十、依主計總處普查資料，國內空閑住宅高達 156 萬宅，即使依內政部估計的低度使用住宅也達 86 萬宅，住宅明顯供過於求。近五年我國固定資本形成裡，住宅房屋占比年年逾一成（以往只約 6%），已成為支撐民間投資的重要力量。然而，在住宅供過於求的情況下，每年繼續投入逾三千四百億元蓋房子，雖有助於經濟成長，但卻也讓供需更加失衡，去年待售新建餘屋創新高即是一大警訊，如今政府還要提升容積推動都更，盱衡總體經濟是否適當，宜深思之。