

視再檢更法都 都更蘿蔔與棒

張金鵬／政大地政系特聘教授（台北市）

最近都市更新條例修正草案已在立法院召開公聽會並將進行審查，雖然期待都更條例儘速通過，但更期待此條例的通過能夠解決都更財產權與多元價值觀的爭議，真正促進居住生活環境與都市機能的改善，如此都更條例的通過才能發揮成效。因此，面對此次修法與未來執行，基本觀念的共識建立，應是首要釐清工作。

首先，應確認都更主要目標是改善居住生活環境與都市機能，住戶與政府都必須付出心力與代價，不應有白吃午餐的心態。若是強調不動產開發利益與經濟發展成效，都更可以是白吃午餐，即形成都更商品化的利益導向，扭曲都更目標。

目前草案容積獎勵與稅賦優惠應予以節制，容積獎勵基本原則的正當性應載明，長達十二年的房屋稅減半優惠是否也應檢討縮減，避免產生都更利益遠大於沒有都更的不公平現象。

第二，當前剛通過的「都更危老條例」針對危險建築沒強拆條款，必須要有百分之百住戶同意才能拆除；反之，一般都更建築並沒有危險安全問題，目前草案卻不需百分百同意，顯然不合理。

在危老條例不修情況下，建議應在都更草案增加危險建築的強拆條款，並提供相關輔導協助措施，以確保都更的居住安全。

第三，雖然都市更新作法包括建築的維護、整建與拆除，但目前作法多只透過拆除重建進行都更，相對公寓加裝電梯或昇降輔助器，以及外牆拉

皮避免磁磚掉落等建物的整建維護較缺乏給予更多的關注與協助。相對拆除重建，都更整建維護不但成本較低，可行性也較高，同時還可以保有鄰里結構與歷史文化，應予鼓勵。

建議都更草案增列條文針對整建維護加強提供協助，同時對整建維護費用也得以作為相關稅賦的抵扣。這也是都更多元價值的具體展現，同時也可解決文資保存與都更拆除的衝突。

第四，都更推動不易，主要是地主意願整合困難，面對都更權益價值爭議，被信任的「協商」平台建立應是關鍵。目前條例草案為減緩爭議，雖已加強都市計畫連結，避免惡意圈地；凡有爭議即辦聽證，確認都更合理性；強化都更審議，防止爭議擴大；最後由地方政府架構「代拆協調」平台等四道關卡，但最關鍵的都更「權益價值」的協商機制並未詳細的明訂，屆時都更爭議恐仍不易釐清解決。

建議條例草案應明訂公正專業的第三方，包括估價師、建築師、地政士、律師等組成協商小組平台，類似法院外仲裁，或所謂「解決紛爭替代方式」（簡稱ADR處理模式），限定在六十天內完成協商，並提出完整報告供都更審議會決議。如此才更完整「程序正義」，公正客觀釐清並解決都更權益爭議。

雖然本次都更條例的修正已有相當大幅修正，但針對都更權益爭議的處理仍力有未逮，多元都更模式也有待加強，都更蘿蔔（獎勵）與棒子（拆除懲罰）仍有檢討空間。希望都更條例的修正能夠解決當前滯礙難行的都更困境，並且達成都更的主要目標。

2017.12.7 (三)