

立法院議案關係文書

(中華民國41年9月起編號)
中華民國105年5月11日印發

院總第686號 委員提案第19101號

案由：本院委員李俊偉、劉建國、蔡適應、陳亭妃、賴瑞隆等26人，鑑於近期都市更新爭議案中，衍生主管機關依都市更新條例執法是否過當之問題，致住戶堅持市府濫權及建商侵害人權，引發社會輿論嚴厲撻伐，足見現行都市更新條例對住戶、建商及政府等三方面出現爭議時並未有妥善處理之機制。基此，為保障房地所有權人之權益，並健全都市更新過程之完善進而兼顧公益及私益，爰提出「都市更新條例第十六條及第三十六條條文修正草案」。是否有當？敬請公決。

說明：

- 一、修正第十六條第一項，因都市更新案執行過程因各種事務均牽涉公、私兩方權益甚深，且建商、住戶往往因對更新案涉及的立場、利益均各有堅持下，實難取得最大公約數之認同，惟目前處理機制僅放任建商、住戶私下協商，但因彼此互信基礎不足，屢屢無法達成共識，使更新案停滯不前進而衍生衝突事件，亦讓民眾對更市更新案產生負面觀感，故此次修法係將住戶及建商的協商機制制度化，針對不同的更新案成立「都市更新爭議調解委員會」，專責處理住戶、建商之爭議事項，而此委員會係為公正的民間單位，委員會成員係遴選都市更新相關專業人士、住戶、建商等相關權益人士組成，透過三方協商機制，讓爭議事件處理過程公平、公正，進而兼顧都市更新的實質意涵及住戶權益。
- 二、新增第十六條第二項，因都市更新及住戶權益之公、私權益兩大部分皆屬重要，故將都市更新過程中衍生之爭議或協商遇到瓶頸時，明文規定需交由非營利組織之都市更新爭議調解委員會公開、詳細討論相關事宜，並責成將決議書公開，以維雙方權益，爰新增第十六條第二項。
- 三、新增第十六條第三項，都市更新爭議調解委員會之委員遴選方法、開會流程、投票制度及相關權責等規定，應由主管機關制訂之，爰新增第十六條第三項。
- 四、新增第三十六條第三項。鑒於都市更新地區內之原建築物強制拆除遷移乙事，嚴重侵害房

立法院第9屆第1會期第13次會議議案關係文書

地所有權，如果僅憑主管機關相關公文即決定拆除遷移，實有未妥，但若停滯在房地所有權人不同意拆除遷移而讓更新案延宕不前，又有妨礙市容及都市進步之疑慮，故為兼顧房地所有權人權益及都市更新進度，於拆除遷移時，應以房地所有權人拆除遷移同意書以及經都市更新爭議調解委員會開會決議，做成之拆除遷移同意決議書為依據，始得強制執行拆除遷移，爰新增第三十六條第三項。

提案人：	李俊侶	劉建國	蔡適應	陳亭妃	賴瑞隆
連署人：	李昆澤	吳焜裕	莊瑞雄	吳思瑤	何欣純
	林靜儀	蘇治芬	蔡易餘	徐國勇	姚文智
	尤美女	呂孫綾	羅致政	李應元	洪宗熠
	陳瑩	林俊憲	蕭美琴	陳明文	陳素月

Kolas Yotaka

都市更新條例第十六條及第三十六條條文修正草案對照表

修正條文	現行條文	說明
<p>第十六條 各級主管機關為審議都市更新事業計畫、權利變換計畫及處理有關爭議，應分別遴聘（派）學者、專家、住戶、建商、政府等相關人士代表組成非營利性質「<u>都市更新爭議調解委員會</u>」公正調解。</p> <p><u>都市更新爭議調解委員會</u>遇更新案中各項爭議時，應召開會議，並將決議作成決議書公告之。</p> <p><u>都市更新爭議調解委員會</u>相關組成比例、討論程序及決議事項由主管機關以辦法制定之。</p>	<p>第十六條 各級主管機關為審議都市更新事業計畫、權利變換計畫及處理有關爭議，應分別遴聘（派）學者、專家、熱心公益人士及相關機關代表，以合議制及公開方式辦理之；必要時，並得委託專業團體或機構協助作技術性之諮商。</p>	<p>一、修正本條第一項，並新增第二、三項。</p> <p>二、因都市更新過程的各種事項牽涉公私兩方權益甚深，時常遭遇難以兩全需犧牲一方權益之難處，此時即必須委由非營利之第三公正單位出面處理，遴選都市更新相關專業人士組成「更新地區委員會」，主動積極處理權益協調，始得兼顧都市更新及住戶權益，爰修正本條第一項。</p> <p>三、因都市更新及住戶權益之公私益兩大部分皆屬重要，故將都市更新過程中發生爭議或有需事先協商之情事時，明文規定由專業之更新地區委員會公開詳細討論相關事宜，並作成決議書，以保雙方權益，爰增訂本條第二項。</p> <p>四、更新地區委員會之委員遴選方法、開會流程、投票制度及相關權責等規定，應由主管機關制訂之，爰增訂本條第三項。</p>
<p>第三十六條 權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，由實施者公告之，並通知其所有權人、管理人或使用人，限期三十日內自行拆除或遷移；屆期不拆除或遷移者，實施者得予代為或請求當地直轄市、縣（市）主管機關代為之，直轄市、縣（市）主管機關有代為拆除或遷移之義務；直轄市、縣（</p>	<p>第三十六條 權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，由實施者公告之，並通知其所有權人、管理人或使用人，限期三十日內自行拆除或遷移；屆期不拆除或遷移者，實施者得予代為或請求當地直轄市、縣（市）主管機關代為之，直轄市、縣（市）主管機關有代為拆除或遷移之義務；直轄市、縣（</p>	<p>一、新增本條第三項。</p> <p>二、因都市更新地區內之原建築物強制拆除遷移之事，嚴重侵害房地所有權等相關權益，如果僅憑主管機關相關公文即決定拆除遷移，實有未妥，但若停滯在房地所有權人不同意拆除遷移而延宕不前，又有妨礙都市更新進度之疑慮，故為兼顧房地所有權人權益及都市更新進度</p>

市)主管機關並應訂定期限辦理強制拆除或遷移，期限以六個月為限。其因情形特殊有正當理由者，得報經中央主管機關核准延長六個月，並以二次為限。但應拆除或遷移之土地改良物為政府代管或法院強制執行者，實施者應於拆除或遷移前，通知代管機關或執行法院為必要之處理。

前項因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由實施者查定之，代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回；對補償金額有異議時，由直轄市、縣(市)主管機關核定之。

第一項拆除遷移時，須依房地所有權人拆除遷移同意書及都市更新爭議調解委員會拆除遷移同意決議書為據，始得強制執行。

市)主管機關並應訂定期限辦理強制拆除或遷移，期限以六個月為限。其因情形特殊有正當理由者，得報經中央主管機關核准延長六個月，並以二次為限。但應拆除或遷移之土地改良物為政府代管或法院強制執行者，實施者應於拆除或遷移前，通知代管機關或執行法院為必要之處理。

前項因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由實施者查定之，代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回；對補償金額有異議時，由直轄市、縣(市)主管機關核定之。

，於拆除遷移時，應以房地所有權人拆除遷移同意書，以及經更新地區委員會開會決議，做成之拆除遷移同意決議書為依據，始得強制執行拆除遷移，爰增訂第三項。