

出版者：財團法人都市更新研究發展基金會  
董事長：張隆盛 發行人：陳松森  
主編：丁致成 編排：東昇傳播  
地址：10043臺北市中正區延平南路85號2樓  
Tel：(02) 2381-8700 Fax：(02)2381-8701  
Http：//www.ur.org.tw  
E-mail：urf@ur.org.tw  
局版北市誌第2526號

無法投遞時請免退回

本簡訊採贈閱方式，提供相關各界交流之用，採贈閱發行，歡迎索取。  
歡迎您從基金會官網下載電子簡訊，一同珍惜地球資源。

主題  
報導

## 大法官釋憲都更多數決合憲 但行政程序應修正

基金會執行長 丁致成

### 大法官釋憲都更多數決合憲，但行政程序應修正

爭議長達一年以上的文林苑，引發社會最大的爭議在於「人民的財產怎麼可以用多數決決定是否更新？」經過王家委託律師針對都市更新條例進行釋憲，以及其他二件更新爭議案要求釋憲，大法官已經於今年(2013年)4月26日做出重要的709號解釋，表示更新條例22條及22條之1多數決合於憲法比例原則。吾人對於大法官會議做出如此明智之解釋深表敬佩，因為多數決是都市更新有別於一般開發行為最重要的基礎所在。沒有多數決，將任憑少數權利人予取予求，甚至以小吃大，如此一來都市更新所追求的公共利益將無從實現。

不過在709號釋憲中也提及下列幾項應該修正都市更新條例之規定以符合憲法保障人民財產權與居住自由之意旨。政府應於一年之內完成修正：

- 1.第10條主管機關核准都市更新事業概要應設置適當組織以審議，且應確保利害關係人知悉相關資訊及適時陳述意見之機會。
- 2.申請核准都市更新事業概要時應具備之同意比率應調昇。

- 3.第19條主管機關應將事業計畫相關資訊，對更新單元內申請人以外之權利人分別為送達。
- 4.主管機關以公開方式舉辦聽證，使利害關係人得到場以言詞為意見之陳述及論辯後，斟酌全部聽證紀錄，說明採納及不採納之理由作成核定，連同已核定之都市更新事業計畫，分別送達更新單元內各權利人。

大法官的要求，將使得未來都市更新之程序更為周延，對於各種爭議將有更完整的機制可以處理。

### 對事業概要之影響

事業概要的意義主要是都市更新事業之發起及更新單元範圍之決定，原本更新條例只需要1/10人數及面積的同意，如同一般會議民主程序之提案，可以容許許多不同的方案再進行表決。

若依照大法官之要求，提昇至多數同意(至少1/2)則顯然會造成發起程序需要較多的溝通協調時間，支持率低的方案根本不可能提出。不過也不見得會造成整體更新事業申請時間的延長。以本基金會過去的實務經驗來看，許多



中華民國八十七年十一月十一日制定公布之都市更新條例第十條第一項（於九十七年一月十六日僅為標點符號之修正）有關主管機關核准都市更新事業概要之程序規定，未設置適當組織以審議都市更新事業概要，且未確保利害關係人知悉相關資訊及適時陳述意見之機會，與憲法要求之正當行政程序不符。同條第二項（於九十七年一月十六日修正，同意比率部分相同）有關申請核准都市更新事業概要時應具備之同意比率之規定，不符憲法要求之正當行政程序。九十二年一月二十九日修正公布之都市更新條例第十九條第三項前段（該條於九十九年五月十二日修正公布將原第三項分列為第三項、第四項）規定，並未要求主管機關應將該計畫相關資訊，對更新單元內申請人以外之其他土地及合法建築物所有權人分別為送達，且未規定由主管機關以公開方式舉辦聽證，使利害關係人得到場以言詞為意見之陳述及論辯後，斟酌全部聽證記錄，說明採納及不採納之理由作成核定，連同已核定之都市更新事業計畫，分別送達更新單元內各土地及合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人，亦不符憲法要求之正當行政程序。上開規定均有違憲法保障人民

財產權與居住自由之意旨。相關機關應依本解釋意旨就上開違憲部分，於本解釋公布之日起一年內檢討修正，逾期未完成者，該部分規定失其效力。

九十二年一月二十九日及九十七年一月十六日修正公布之都市更新條例第二十二條第一項有關申請核定都市更新事業計畫時應具備之同意比率之規定，與憲法上比例原則尚無抵觸，亦無違於憲法要求之正當行政程序。惟有關機關仍應考量實際實施情形、一般社會觀念與推動都市更新需要等因素，隨時檢討修正之。

九十二年一月二十九日修正公布之都市更新條例第二十二條之一（該條於九十四年六月二十二日為文字修正）之適用，以在直轄市、縣(市)主管機關業依同條例第七條第一項第一款規定因戰爭、地震、火災、水災、風災或其他重大事變遭受損壞而迅行劃定之更新地區內，申請辦理都市更新者為限；且係以不變更其他幢（或棟）建築物區分所有權人之區分所有權及其基地所有權應有部分為條件，在此範圍內，該條規定與憲法上比例原則尚無違背。

基金會特別助理 鄭正忠

規有明文規定應聽證者，或是2.行政機關自己認為有必要者，這兩種情形下才須要舉行聽證。因為都市更新條例並沒有應聽證的明文規定，所以行政機關對於是否舉行聽證本來是有裁量權的；因為大法官會議所作成之解釋具有對世效力，而得拘束全國各機關及人民，按照107條來看，這就符合應聽證的要件了。

#### 何謂聽證

法條規定在行政程序法第一章總則部份的第十節54～66條，請參閱附註；簡單的說，聽證就是行政機關舉辦的言詞辯論程序。有預備聽證程序來整理正反雙方爭點所在並決定證據調查方向範圍證據力有無，也有正式聽證程序讓正反雙方交互詰問對方證人鑑定人或進一步讓雙方針鋒相對言詞辯論，主要目的就是要讓爭點及證據能在行政機關面前充分展開，以利於行政機關作出合乎法、理、情的裁決。對於經聽證程序而所作出的裁決有所不服者，依行政程序法第109條規定，免除訴願程序及其先行程序，應逕提行政訴訟。

行政程序法是在1999年訂定，在2001年施行；就筆者所知，在國內也有一些行政機關曾主動依據行政程序法107條第2款來訂定聽證相關行政規則：公平交易委員會，早於2000年即訂定「行政院公平交易委員會舉行聽證應行注意事項」；經濟部智財局，於2005年訂定「商標爭議案件聽證作業要點」；臺北市政府也在2008年訂有「臺北市政府及所屬各機關舉行聽證應行注意事項」。行政機關主動頒布行政規則來讓利害關係人得以提出申請，也讓行政機關有標準作業程序可依循，是很值得鼓勵的作法；不過，因為都市更新案件性質相當特殊，不僅議題類型複雜多元不易歸納整理，而且不同議題的正反兩方，成員可能會有大幅的變動，甚至有可能是非更新單元內的鄰人；這對爭點的整理是一項非常大的挑戰，程序設計須要特別注意，不然程序的冗長耗時幾乎是可以預見的；筆者衷心建議，希望都市更新事業主管機關今後能根據業務特性訂定出更為妥慎的聽證行政規則，也希望立院在修法時能參考民事訴訟法的適時提出主義、集中審理主義及失權效制度，讓聽證制度的功能可以更加發揮。

## 認識「聽證」

### 程序大翻轉-以強化事前溝通來減少事後救濟

大法官會議709號解釋明確要求都市更新事業計畫應於核定前舉行聽證，這幾乎是把都市更新事業的計畫確定程序作了相當大幅度的翻轉。

### 怎麼說呢？

從現行法條架構來看，都市更新事業的計畫確定程序是以“公聽會+公展+通知”這套程式來收集人民意見作為審議參考：公聽會是未經法律標準化的“公開徵求意見”程序、公展也是對不特定人作非完整性的資訊揭露、而通知則採受信主義以順利程序進行，這些都是從提高行政效能方面下手，注重實體面的法制設計；而本次709號解釋以法官造法方式要求立法者須修法加入聽證制度及事前（計畫）事後（處分）之送達，改為注重程序面的法制構造，強化在行政決定作成前的程序保障機能：聽證是類比於法庭上爭點整理及言詞辯論程序的法制構造、而送達則彌補了公展的不足，對利害關係人取得完整資訊的地位更有保障，這是向保障人民權益、注重程序面的方向移動了。

### 法條規範與適用

事業計畫（權利變換計畫也是）在審議通過及計畫核定前，其性質近似於行政計畫；而在核定後經過公告等一定程序就會轉為行政處分。

在行政程序法第一章總則部份的第十節54～66條，是關於聽證的程序規定，講的是聽證“該怎麼辦”；而在各論的行政行為部份，則是規範“在何種情形下須辦理”聽證，依序是第二章行政處分的第二節107條～109條，第四章法規命令及行政規則的155、156條，及第五章行政計畫的164條。

從第五章行政計畫的164條來看，對於行政計畫“應聽證”的要件有三：1.有關一定地區土地之特定利用或重大公共設施之設置，2.涉及多數不同利益之人，及3.多數不同行政機關權限者。實務上，行政機關見解多以計畫須“同時具備三項要件”始受164條拘束而應行聽證，在都市計畫及都市更新領域皆採如是觀點而免除應聽證之義務；再從第二章行政處分的第二節107條來看，行政機關只有在：1.法

這些議題的答案都是模糊有待釐清的。實務上可能需要政府相當一段時間的摸索嘗試錯誤，才能找到適當的答案。而在此之前，更新案的審議除非共識度非常高沒有爭議，否則都會受到影響，造成審議困難。

### 修法過渡期之處理

在5月6日內政部也立刻針對大法官釋憲做出回應，以因應修法完成之前行政措施的調整，略為：

- 1.事業概要審核：4月26日以前送件者仍依原條例方式審查，4月26日後送件者則應送更新審議會審議，並通知相關人士列席陳述意見。
- 2.事業概要同意比例：在立法院修正更新條例之前仍依現行法規辦理
- 3.事業計畫及權利變換計畫：4月26日以前已經辦理公開展覽者，仍依現行規定舉辦公聽會。但4月26日前未辦理公開展覽者，舉辦公聽會時請參依行政程序法所訂聽證程序辦理。
- 4.送達：4月26日後無論事業概要、事業計畫或權利變換計畫核定(准)之通知(連同核准之計畫)都必須通知並送達更新單元範圍內之權利人。
- 5.個人資料保護：應送達之計畫或概要涉有個人資料，因屬行政機關執行法定職務之必要，符合個人資料保護法。至於個人身份證字號、出生年月日等資料與計畫無關，應予隱去。

此一處理原則明確之後，都市更新之申請審議工作將可照常進行，短期之影響將減少到最低的限度。

### 更多影響

大法官709號的解釋強化程序正義，其實是把台灣的整個行政與司法帶向了新的方向。本基金會認為該號解釋對於都市更新之未來發展影響持正面之看法。

對於修正中的都市更新條例，研議中的草案共有12個版本，其中不少版本是堅持絕對所有權的觀念，必須百分之百地主同意才可以更新。但是大法官的解釋認為更新條例規定核定更新事業計畫應具備同意比例，與憲法上比例原則尚無抵觸，應可彌平此爭議之延續。

但是對於其他類似的開發計畫行政，例如都市計畫法、國家公園法、平均地權條例、市地重劃辦法、土地徵收條例等，也同樣拉起了警報，也許必須依照行政程序法之同樣模式進行修正，對於台灣環境規劃之影響仍值得持續觀察。

為了讓讀者更深入瞭解大法官709號解釋對未來都市更新之影響，本季簡訊特邀請臺大法學院林明鏞教授、高蓋茨律師事務所蕭育娟律師以及律州聯合法律事務所蔡志揚律師，分別從理論與實務面向來闡述大法官709號解釋之內容、程序、學理以及對都市更新之影響提出精闢、精彩之評析。

案件因為權利人缺乏共識，致使更新單元範圍不斷變動，每一次變動都會須要重新申請事業概要或事業計畫，如此一來反而會造成整體申請時程之延宕。因此要求較高之概要門檻不一定會有實質負面的影響。

當概要申請門檻提高及變成更新審議會實質審議後，實施者可能會考慮直接申請事業計畫，因為事業概要與事業計畫所需的審查時間相近(只差事業計畫要公開展覽)，所需要的同意比例相近(50%與75%)。由於事業概要並非必要程序，屆時申請概要之件數會減少。

不過，即使概要申請件數會減少，但因為事業概要必須經過更新審議會實質審查，也必須通知關係人到場陳述意見，勢必造成更新審議會工作負擔之加重，審查時間加長，有可能排擠了更新事業計畫及權利變換計畫審查的進度。

### 對更新事業計畫之影響

大法官對於事業計畫之意見大多是依行政程序法之規定來要求。更新條例是於1998年11月所公告實施，但是行政程序法是於1999年2月所公告且直到2001年1月才實施，所以更新條例並未依行政程序法來規範審核處分程序。其中最大的差異在於送達(更新條例為通知)及聽證會(更新條例為公聽會)。

依大法官的意見，主管機關必須有兩次的送達，一次是計畫審查之前要將計畫草案送達權利人，第二次則是在計畫核定後要將核定的結果送達權利人。其實目前法規雖然沒有要求，但實務上已經是以雙掛號郵寄相關資料給權利人，不過寄送內容並沒有完整的計畫，只有關於該權利人之資料。如果依照大法官之意見進行送達，應該並不至於影響案件審查之進行，只是讓權利人更了解規劃內容之全貌。不過，也有人憂慮一旦人人手上都可拿到完整計畫內容，可能涉及個人資料之外洩。

對更新事業審議影響較大的則是「聽證會」的程序。聽證會是一個類似準法庭的程序，由主管機關官員主持，正反意見之兩造交叉辯論，最後由主管機關做成決定。這種作法在英美先進國家行之有年，但是在台灣還很少行政程序是依此辦理。過去都市更新的審查前由主管機關舉辦公聽會，聽取民眾的意見，在審議會審議時也會通知陳情民眾到場陳述意見，但是沒有形成交叉辯論。我們立即會面臨幾個問題：

第一、行政機關及相關權利人在缺乏聽證的執行經驗下聽證前爭點提案資料的準備，爭點辯論程序的掌握及爭點的裁量，可預見將是一系列嶄新的挑戰。

第二、聽證會要進行幾次？會不會永無止境不斷辯論下去？是一個案件所有的議題舉行一次聽證會還是每個議題都要分別開聽證會？

第三、聽證會與目前更新條例規定的公聽會及審議會之間的關係為何？是否還需要公辦公聽會？聽證會是否有審議會的委員參與或主持？

# 都更條例何去何從？

## 評大法官釋字第709號解釋

政策  
評論

### 壹、解釋文與解釋理由內容

司法院大法官於民國102年4月26日，針對都更條例關於更新事業概要及計畫之審核程序規定（即都更條例第10條及第19條規定），是否違憲問題，做出釋字第709號解釋。解釋文主要有三個違憲重點<sup>311</sup>：

- 一、都更條例第10條第1項規定：核准都更事業概要程序，未設置適當組織加以審議，且為確保利害關係人知悉該資訊及事實陳述意見之機會，與憲法上之正當行政程序要求不合；
- 二、都更條例第10條第2項規定：有關申請都更事業概要核准之權利人同意比例，亦不符合憲法正當行政程序之要求；
- 三、都更條例第19條第3項前段規定：一方面未規定主管機關應將更新事業計畫資訊，對更新單元內其他土地及合法建物所有權人分別送達，另一方面亦未規定主管機關應舉辦公開聽證，故不符合憲法上正當行政程序之要求。

前三者違憲條文，至遲應於民國103年4月25日前檢討修正，否則將逾期失效。(即一年落日條款)

此外，大法官釋字第709號解釋，針對都更條例第22條第一項之權利人同意比例規定，雖未抵觸憲法之比例原則及正當行政程序，惟仍應考量實際實施情形、一般社會觀念及推動都更需要，隨時檢討修正，為「警告性裁判」；對於都更條例第22條之一規定，與憲法上之比例原則並無抵觸；最後，大法官對於都更條例第22條第3項，有關所有權人撤銷都更同意之期限規定，以及都更條例第36條第1項前段之代拆義務條款，因確定終局行政法院裁判均未適用，所以依大法官審理案件法第5條第1項第2款規定，不予以受理解釋。

以下針對前揭大法官解釋之理由，並參酌9位大法官所提出之協同意見書及一部不同意見書內容<sup>312</sup>，簡要評析說明如下：

### 貳、都更條例違憲理由及立法(修法)要求

#### 一、都更條例第10條第1項規定

釋字第709號大法官解釋，首先非難都更條例第10條第1項規定之合憲性，其主要理由乃因：主管機關對更新事業概要未設置「適當組織」加以審議核准，以及相關權利人欠缺知悉該資訊及陳述意見之機會，所以違反「憲法要求之正當行政程序原則」<sup>313</sup>。

依都更條例第16條規定，對於都更「事業概要」確實未經「都市更新審議委員會」之審議，僅由當地主管機關「核准」即可，都更條例修正草案(民國101年12月行政院



林明鏘 教授

現職 國立臺灣大學法律學院 教授  
學歷 德國海德堡大學法學博士  
國立臺灣大學法律學碩士  
國立臺灣大學法律學學士  
經歷 司法院第三廳(現改名為行政訴訟與懲戒廳)專員  
中央研究院歐美研究所助研究員  
行政院訴願委員會委員  
考試院訴願委員會委員  
人事行政局訴願委員會委員

送立法院審議版本)第20條第1項，亦維持由當地主管機關「審議核准」，增加「審議」二字而已，是否符合釋字第709號解釋文所指明之「適當組織」意旨？容有討論餘地。依大法官本號解釋之憲法上位指導理念「正當行政程序」概念出發，其內涵除狹義之「正當行政程序」外，尚包含「適當組織」在內，而所謂適當組織，應考量組織之專業性、多元性及有效保障人民權益等因素，並應詳細規定此等組織成員之專業分類，選任資格及人數比例等事項，力求此種適當組織卻能發揮適法、周延、公正、客觀之功能，避免流於形式(林錫堯大法官協同意見書，頁5)而論，必須由都更審議會加以審查之意旨即昭然明確，由當地主管機關「審議」或「核准」，皆屬違憲而不得再行援用。從而，都更條例修正草案第20條第1項規定，即應在一年內迅行修改，以免修改後仍然是違憲無效條文。

都更事業概要雖屬都更程序進行的第一道程序，但若屬「重建」性質的事業概要，因對人民居住權益及財產權侵害最為嚴重，故縱使係第一階段門檻，仍應力求程序慎重，由當地主管機關審議核准，猶非適當組織(陳新民大法官部分不同意見書，頁11)，此一見解從憲法上之比例原則而論，誠屬正確，況且都更條例修正草案第29條，就達一定比例同意門檻之事業概要審查核准權限已修正交由都更審議委員會，亦無所謂侵害行政或立法之裁量空間問題(蘇永欽大法官一部不同意見書，頁24)。

其次，大法官釋字第709號解釋亦指責在核准事業概要前，都更條例第10條第1項規定中，絲毫沒有確保使利害關係人知悉該相關資訊及保障其陳述意見之機會規定，所以違反憲法要求之正當行政程序原則。都更條例第10條第1項規定，於事業概要送當地主管機關核准前，雖有舉辦公聽會及作成公聽會紀錄之義務，但因為「公聽會」僅屬非正式之程序，其召開地點、時間、案由及送達通知，均未有法律明文之保障，因此，以「公告」方式進行「民辦公聽會」是目前最常使用的通知權利關係人之方式，縱使有個別通知之送達，行政法院亦僅採「發信主義」而非「到達主義」<sup>314</sup>，使得都更單元內之利害關係人無從個別實際知悉事業概要之具體內容。更嚴重的是：公聽會參加人之陳述意見權利，未受法律明文保障，故連參加公聽會當事人之代理律師，都被主辦者認為是「鬧場人士」，而被任意中斷發言，強行架出會場之悲劇發生(蔡志揚律師於司法人員研習所2013年2月27日舉辦之都更座談會表示之親身經驗)。縱使讓利害關係人暢所欲言，但公聽會紀錄上若無顯示個別利害關係人或代理人之「發言要旨」及回應意見，亦屬流於形式的陳述意見，從而，不論是都更條例或其修正草案，均應明定：都更審議核准事業概要前，應合法通知更新單元內所有利害關係人外，在此一行政程序中，並應保障所有利害關係人有於「主管機關」或「審議委員會」前陳述意見之權利，而非僅舉行所謂「公聽會」即可交差了事。陳述意見是一種程序權利(行政程序法第102條規定參照)，非依法律規定，不得強行剝奪之；未依法給予利害關係人陳述意見之核准處分，有可能面臨被撤銷的結果(行政程序法第114條規定參照)，從而，都更條例修正草案第20條第1項規定，為符合大法官釋字第709號解釋文之意旨，除必須將「當地主管機關」改為「都更審議會」外，仍應增訂合法送達權利關係人之證明文件，以及將「公聽會紀錄」及「所有權人意見統整處理表」改為「陳述意見紀錄」，且應於主管機關內陳述意見，而非「民辦公聽會」上陳述意見，因為陳述意見之程序權係針對主管機關所設計之行政程序保障，而非針對「民間都更實施者」而言。

#### 二、都更條例第10條第2項規定

大法官釋字第709號解釋文復認為：都更條例第10條第2項前段之同意比例僅及都更單元內所有權人暨土地樓地板面積1/10，違反正當行政程序原則。但其理由卻認為「其規定之同意比例太低，形成同一更新單元內少數人申請之情形，引發居民參與意願及代表性不足之質疑，且因提出申請前溝通協調之不足，亦使居民顧慮其權利可能被侵害，而陷於價值對立與權利衝突」、「同意比例太低之規定，尚難與尊重多數、擴大參與之民主精神相符」，而與「正當行政程序」的理由無關，倒是與「反民主」有關，無怪引起諸多法官的一部不同意見書及協同意見書加以「彌補」本號解釋說理上之不足<sup>315</sup>。

709號解釋質疑同意比「例」(都更條例用語)過低，沒有民主正當性，但也沒有提出多少比例才不會過低的建議，依其理由書所載「多數」及「民主精神」而論，為免價值對立與權利衝突，解釋上至少應有1/2以上之同意比例，始能符合709號解釋理由書所稱之「多數」及「民主」

兩大理由。都更條例修正草案第20條第5項規定，區別申請人不同而有不同之同意比例。簡言之，由都市更新會(或其籌備會)申請時，同意比例為3/10(第一款)；若由事業機構或所有權人未達7人時，則同意比例為1/2(第二款)。依本文所見，不論更新會或事業機構申請，均宜調高為1/2以上，似始能符合大法官709號解釋所強調之「多數」及「民主」二個雙重標準與門檻。

#### 三、都更條例第19條第3項前段規定

大法官釋字第709號解釋認為都更條例第19條第3項前段僅規定，於事業計畫審議前，於當地主管機關公展30日及舉辦公聽會之規定，並不符合憲法上正當行政程序之要求。在解釋文中進一步要求將「公展」30日改成須對都更單元內所有權人分別送達，因為「公展」使權利人知悉事業計畫內容之效果較差，以較鄭重之個別送達權利人之方式取代目前流於「形式」的公展做法，固無疑義；但是，本號解釋要求將「公聽會」改成「公開聽證」，亦即由非正式的行政程序改成正式的行政程序，要求使「利害關係人」均得到場以言詞陳述意見，並經辯論，作成聽證紀錄，載明採納及不採納之理由後作成核定，送交都更審議會審議。此種立法建議(要求)是否侵害立法之形成自由？應如何再修改行政院版都更條例修正草案第32條第3項至第5項規定？即有再行究明之必要。

按公聽會之舉行，利害關係人雖亦得陳述意見，但係僅供主管機關參考而已，主管機關既不受其拘束，亦無答辯說明義務，利害關係人且不能於公聽會時要求進行辯論，亦不得提出發問，公聽會紀錄僅記載大概情形；而聽證紀錄則須載明陳述或發問之要旨及其提出之文書、證據及聲明異議事由。主管機關並有說明採納或不採納之理由，聽證結果並有拘束主管機關決定內容之效力(行政程序法第108條第1項規定參照)。效力上與公聽會截然不同，固然有極少部分大法官認為將公聽會變更為聽證會，會增加過高的程序成本，且有過度對立法裁量之干預外，絕大部分的大法官均同意都更條例應踐行聽證規定，除得與行政程序法之聽證規定相互接軌外，也得避免「公聽」與「聽證」之混淆。從提昇都更條例之「程序正當性」水準而言，大法官之本段解釋，應予以肯定。

落實在具體的都更條例修法上，是否僅將公開展覽刪除，補以分別送達事業計畫相關資訊予其他所有權人，並將「公聽會」改成「聽證會」即為已足？大法官釋字第709號解釋並未對此進一步為細膩指明，但是，林錫堯大法官於其協同意見書上，則詳細的指出：都更條例(即修正草案第32條第4項規定)應規定：主管機關於核定事業計畫前，應依行政程序法第一章第10節規定踐行聽證程序。且併應特別規定「主管機關應斟酌聽證紀錄作成行政處分，並說明參與聽證人員所陳述之意見，可採納或不可採納之理由(即課以主管機關斟酌與說理義務)」，藉以補充行政程序法一般聽證規定(即54條至66條規定)之不足(意見書頁7至頁8)，此一具體修正行政院都更修正草案之條文建議，彌足珍貴，可供立法機關修改都更條例時加以沿用參酌。

(文接6版下) ➡

# 都更條例於大法官709號解釋後的出路

## 壹、前言

因為老舊房屋量體大、社會快速老化、氣候趨向極端、災害規模擴大，現有都市機能，顯然無法滿足「宜居」的條件，都市更新在我國已面臨刻不容緩的壓力。

過去政府主要以「一般徵收」、「區段徵收」、「市地重劃」等公辦方式辦理更新，但成效不盡理想，主因受限於政府預算以致徵收補償費過低、且原地主很難再繼續居住該地，因此執行爭議不少。公寓大廈管理條例第13條關於公寓大廈之「重建」，需經「全體」權利人之同意，並需自行發包，一般民眾缺乏專業，多數也不願再出資負擔規劃設計興建的費用，加上過程冗長管理不易，龐大的支出在會計上不易處理，因此整合很困難。至於「協議合建」雖行之有年，但因需取得全體同意，建商一般視為畏途。民國（以下同）87年11月11日公布施行「都市更新條例」（以下稱「都更條例」），除前述傳統方法外，主要目的在參考日本、歐美等先進市場作法，引進權利變換、容積移轉、不動產證券化、信託等創新機制，並提供容積獎勵、租稅減免等誘因，鼓勵民間業者擔任實施者，貢獻資源與創意共同參與，俾利加速推動都市更新。對民眾而言，有專業建商規劃管理並籌資支付推動期間的共同負擔費用，有機會不另出資而在原地住新房子，因此對「更新」比「徵收」的接受度高。

雖然這套機制在88年921地震後幾年間協助災區重建的過程發揮相當作用，但都更條例施行至今15年，以都更案件量最多的台北市為例，88年至102年3月底，北市都更完工42件，平均一年僅完工2.8件都更案，近6年才穩定的有每年2位數的更新事業計畫核定案件，進度相當緩慢。因整合不易，民辦都更順利的案子也要6、7年，平均一個案子花10年，而有些案子即使核定，也不一定動工。例如台北市正義大樓都更案，幾經更換投資者，96年事業計畫

（文承5版）

## 參、結語

2012年3月28日台北市爆發「士林文林苑事件」後，嚴重影響都更申請案件之審議程序，而且也讓中央及地方主管機關有機會回頭重新省視都更條例規定內容之不合理。可惜的是，在短暫急促的行政院所提修正草案版本（修正48條、新增17條、刪除1條）著重僅是技術性內容（例如：提昇子法為母法內容），並無全面政策性之反省內容<sup>346</sup>，例如：強化權利人之程序保障、增加公權力之介入及主導都更權限、擴大都更單元面積、檢討容積獎勵之浮濫及正當性基礎、貫徹公共利益與都更之公共性等…重要議題，大都均被主管機關擱置忽視<sup>347</sup>，直到大法官釋字第709號解釋，由法律觀點再行重新體檢都更條例，突然發現諸多積病（違憲條



蕭育娟 律師

現職 K&L GATES高蓋茨律師事務所 律師  
學歷 國立臺灣大學法律學士  
經歷 文利申法律事務所創所律師  
台灣高速鐵路股份有限公司法務部門主管

核定後，還因有住戶需要溝通，目前的實施者也只能「希望」在103年動工。正因如此，都更條例自公布施行後已修正8次，堪稱我國修法最頻繁的法律之一，歷次修法目的都在鬆綁限制，提高效率。

司法院大法官會議受理新北市土城331地震受災戶的聲請，於102年4月26日針對都更條例關於更新事業概要及更新事業計畫之審核程序規定是否違憲的爭點作成709號解釋，宣告都更條例部分條文違憲。這是在101年3月28日「文林苑事件」後，另一個對我國都市更新制度發展影響深遠的重大事件。值此都更條例又在修法之際，如以大法官揭示的憲法原則為中心，透過立法過程各方的充分

文）未除（含行政院之修正草案內容），恍如暮鼓晨鐘，驚醒一向「自我感覺良好」的行政及立法部門，讓他們不再沉迷於「程序簡化」、「私（外）部門作主」、「增加容積誘因」、…「私人借用公權力」、「拼布都更」的迷思。但是，大法官們的苦口婆心，立法及行政機關會如何因應？選擇技術短期克服或政策從長計議？依本文之悲觀推測認為：因為立法及行政機關要攔阻後續9000億人民資金的都更投資計畫過於困難，所以僅能選擇技術性應付敷衍大法官釋字第709號解釋的一年落日條款。或許我們只有無奈地等待第二件的「文林苑案件」爆發，累積更多民怨以後，行政與立法部門才會又停一停、想一想，補補法律破網，邊作都更邊修改都更法律吧？我們何時可以冷靜地、有智慧地全面討論都更的政策是否真的走偏了呢？

討論轉納於都市更新相關規定中，當有助日後以更民主、有效、周延的方式化解重大爭議與衝突，毋寧是我國都市更新制度長期推動發展的重要契機。

然，不容忽視的是：本件解釋計有九位大法官分別提出協同意見書、部分協同部分不同意見書、協同暨部分不同意見書、一部不同意見書與部分不同意見書，也就是：大法官會議中有超過半數的大法官對於多數解釋有意見，彼此見解差異極大，但也可看出大法官對此重大爭議異中求同的努力。

解釋公布之後，根據媒體報導，有人對於大法官會議並未針對都更條例第36條「代拆」規定表示意見且仍然允許「多數決」，認為不足保障「居住正義」；而業界對於都更案件繼續推動的信心也受到影響，在法律修正通過與相關規範確定之前，明顯採取觀望的態度。雖然主管機關在本號解釋公布後，迅速在102年5月初開會研議都更條例修正前的因應措施，但立法完成前，行政部門提出的配套仍具不確定性，規定既不明，基層執行更不得不保守。根據台北市都更處統計，大法官會議釋憲後，北市有97件都更案暫時停擺；另據內政部統計，目前全台有598件都更事業概要案及316件都市更新事業計畫案，合計共914件進行中，若以每案投資金額10億元概算，全台約9000億元的都更案受違憲宣告影響。

正因大法官間意見的紛歧反映了社會各界對此重要問題的不同看法，相關條文如何在一年內完成修法，以實踐居住正義，引起社會高度關注。

## 貳、大法官會議解釋文與解釋理由重要內容

### 一、「都更事業概要」階段與「都更事業計畫」階段關於「聽證、送達、斟酌意見與說明」的程序違憲，並限期失效：

釋字第709號解釋對於87年11月11日制訂公布的都更條例第10條第1項（「事業概要」的核准程序）、第10條第2項（申請核准「事業概要」的同意比例）及92年1月29日

第19條第3項前段（「事業計畫」的核定程序）部分條文關於「概要審議未設適當組織且未確保利害關係人知悉資訊及陳述意見的機會」、「提出概要申請的同意戶比例」、及「都更事業計畫舉辦聽證、送達、斟酌意見與說明」等三項程序規定宣告違憲，要求解釋公布之日起1年內檢討修正，逾期未完成者，規定將失去效力。

宣告違憲的條文主要是在「自行劃定更新單元」的「都更事業概要核准」階段，對過去由主管機關審核的規定要求必須另組適當組織審議，另由所有權人自行舉辦「公聽會」的程序則應確保利害關係人知悉相關資訊及事實陳述意見的機會，且要求提高提出申請的同意比例。至於「都市更新事業計畫」階段，則是對實施者在將計畫送給主管機關之前舉辦公聽會的規定，要求改為由主管機關辦聽證，而且課主管機關較嚴格的在聽證之前與之後送達文件、斟酌意見與說明的義務。

### 二、「都更事業計畫」階段同意比例規定合憲，但要求機關考量實際情形、一般社會觀念與推動都更需要等因素，隨時檢討修正

#### （一）「合憲」並「檢討改進」：

92年1月29日及97年1月16日修正公布的第22條第1項對於申請核定都市更新事業計畫時應具備的同意比例規定，雖肯定其合憲，立法者有利益衡量空間，當屬立法形成之自由，但要求機關考量實際情形、一般社會觀念與推動都更需要等因素，隨時檢討修正。

對於檢討改進的項目，解釋文內特別提到：「依本條例之規定，都市更新處理方式分為重建、整建、維護三種，其對土地及合法建築物所有權人權益影響之程度亦有重輕之別，則法律就相關申請之同意比例，允宜有不同之規定。另為使同意比例之計算基礎臻於確實，在同意都市更新事業計畫之徵詢時，是否應將權利變換內容納入同意之項目，以及在徵詢同意後，實施者就經同意之都市更新事業計畫之內容有變更者，是否應重新徵詢同意，亦應予檢討改進。」

註1. 司法院大法官釋字第709號解釋文及理由書，得參閱司法院周刊第1642期，民國102年4月26日，一版。本號解釋因併同分別二案事實之聲請，故爭點即較一般單一聲請案為多。  
註2. 本件解釋計有九位大法官之協同意見書、部分協同部分不同意見書、協同暨部分不同意見書、一部不同意見書、部分不同意見書，但縱觀其「協同意見」，實質內容均得歸入不同意見書範疇，不同意見幾占全體大法官半數，可見大法官對此號解釋彼此見解之歧異性甚鉅。  
註3. 「正當行政程序原則」雖曾出現於大法官釋字第663號之理由書內，但出現在解釋文中，加上使用憲法要求之正當行政程序原則用語，則本號解釋乃屬首次。參見湯德宗大法官之「協同暨部分不同意見書」，頁18註53。  
註4. 台北高等行政法院98年訴字第2467號判決參照，其批評併請參見林明鏞，〈都市更新之公共利益〉，台灣法學雜誌社主辦，《土地利用關係與公共利益（2）》研討會論文，2013年4月27日，頁14。  
註5. 林錫堯大法官認為同意比例並不等於比例原則（頁15）；陳碧玉大法官則認同意比例在事業概要只須達相對多數，在事業計畫則應達絕對多數（頁4）；蘇永欽大法官則更認為：「都更案的同意比例，很難想像如何與民主多數決作任何連結…只能用比例原則來審查」（頁33）；陳新民大法官雖然語焉不詳地留給立法者自行判斷，但卻認為「本席認為…至少要有過半數以上的住戶認為有必要都更時，才可提出申請」（頁5）。  
註6. 林益厚，文林苑爭議焦點及對都更之衝擊，都市更新簡訊第54期，2012年6月，頁1至頁3；張志湧/廖美莉/江玲穎，2012年都市更新回顧，都市更新簡訊第57期，2013年3月，頁1至頁5。  
註7. 有關都更條例體系性政策的全面檢討，得參閱林明鏞，〈對都更條例之十點修法意見〉，全國律師第16卷11期，2012年11月，頁36至50；林明鏞，〈都市更新之公共利益〉，台灣法學雜誌社主辦，《土地利用關係與公共利益（2）》研討會論文，2013年4月27日。

(二)「合憲」並「限縮適用」：

92年1月29日及94年6月22日修正公布的第22條之一，關於以同一基地「各該幢（或棟）受損建物」區分所有權人之人數、所有權應有部分，「分別計算同意比例」的規定，大法官也肯定其合憲。

但大法官同時指出：「惟考量同一建築基地一體利用與同時更新在居民權利保障與公益實現上較具意義，且為避免因割裂更新而可能產生之不良影響，如無窒礙難行之情形，宜儘可能使同一建築基地之其他幢（或棟）參與更新，故上開規定未設有受損建築物居民或其委託之實施者於都市更新事業計畫報核前，應先徵詢同一建築基地之其他幢（或棟）居民是否有參與更新意願之規定，亦有未周，允宜檢討改進。」

三、不受理解釋，故未影響「公展期滿前撤銷同意」與「代拆」的現行規定

大法官針對申請人對於97年1月16日增訂公布的第22條第3項關於所有權人得於都更事業計畫公展期滿前撤銷同意的規定，以及87年11月11日制訂公布及97年1月16日修正公布的第36條代拆條文違憲與否的解釋申請，以「確定終局行政法院裁判均未適用」的理由，依據大法官審理案件法第5條第1項第2款規定，不予受理解釋。

## 參、後續修法方向

依釋字709號解釋文指示，後續修法時必須具體載明的事項，包括下列：

一、都市更新事業概要之核准，須設置「適當組織」審議，而不得由主管機關自行審議。

至於是交由依都更條例第16條設置的審議都市更新事業計畫、權利變換計畫或處理爭議的委員會審查，還是另設組織？解釋文與解釋理由中並未具體要求。

二、都市更新事業概要階段須「確保利害關係人知悉相關資訊及適時陳述意見之機會」。

至於「如何確保」，以及規定至何種程度才達到「不違憲」的標準？多數意見解釋文與其解釋理由中並沒有具體內容。

有大法官提到應比照多數解釋文對於「都市更新事業計畫前的程序要求」，「由主管機關向申請人以外的所有權人分別為送達」、「舉辦聽證」、「課主管機關斟酌意見並說理的義務」的嚴格意見。也有大法官認為「行政程序中既已有關於聽證的規定，都市更新條例中不適合另有不同於『聽證』的『公聽』的規定，以免混淆。」但多數解釋理由書中並未具體要求，且清楚的區分了「概要階段」與「都市更新事業計畫階段」作不同的違憲宣告。因此，此點仍有賴立法時充分討論決定。

三、「提高申請核准都更概要時應具備之同意比例」。

至於，「提高到何程度」才達到「不違憲」的標準？解釋文與解釋理由中並沒有具體要求。

雖然有多位大法官提出「達二分之一」的判準；或建議考慮區分重建、整建或修護分別規定；也有大法官建議考量整併「概要」與「事業計畫」的階段；或認為在概要

階段根本沒有行使同意權的確定內容，對該等同意即賦予拘束力是規定的重要瑕疵，不得以行政機關的核准替代事前的充分告知等，意見相當分歧。此點，有賴立法時充分討論決定。

四、擬定或變更都更事業計畫，應「由主管機關」就「申請相關文件資料詳細內容」（解釋文內特別明文要求「含同意參與都市更新事業計畫之私有土地、私有合法建築物之所有權人清冊」），對「更新單元內申請人以外之其他土地及合法建物之所有權人」「分別為送達」。

原都更條例第19條第3項前段應公展的規定，未涵蓋上述要求，僅規定「應登報周知」「公展與公聽會的日期及地點」，並「通知」「更新單元範圍內所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人」。因此，為落實本號解釋所要求的作法，仍有許多細節待研議。

五、擬定或變更都更事業計畫，應「由主管機關」「以公開方式舉辦聽證」「使利害關係人得到場以言詞為意見之陳述及論辯」，不以由實施者舉辦公聽會為已足。

都市更新條例施行細則第6條與第7條雖對公聽會施行的方式有所規定，但未明文規定「舉辦聽證」。雖然行政機關依行政程序法第107條第2款本即可於「必要時」舉辦聽證，但釋憲意旨則要求「應於都更條例明定必須辦理聽證」，即由原行政程序法第107條第2款的狀態改為第1款。

而聽證程序，應指踐行行政程序法第54條以下之聽證程序而言。此點，與行政程序法第164條第1項規定：「行政計畫有關一定地區土地之特定利用或重大公共設施之設置，涉及多數不同利益之人及多數不同行政機關權限者，確定其計畫之裁決，應經公開及聽證程序，並得有集中事權之效果。」的意旨並無不同。

惟應注意，行政程序法第164條第2項規定：「前項行政計畫之擬訂、確定、修訂及廢棄之程序，由行政院另定之。」的規定，迄今並未頒訂，因此，具體應如何落實此項要求，仍有賴立法時詳細討論。

六、對於經過聽證核定都市更新事業計畫者，主管機關應「斟酌全部聽證紀錄」（「斟酌義務」），將「對聽證紀錄採納及不採納理由之說明」（「說理義務」），「連同核定的都市更新事業計畫」，「由主管機關分別送達更新單元內各土地及合法建物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人」。

本項意旨前段，符合行政程序法第108條第1項前段「斟酌全部聽證之結果」。

但本項意旨後段，則比行政程序法第108條第2項「通知當事人」的規定更嚴格。釋憲意旨不以「通知」為已足，而更課機關以「說理」的義務，並要求必須將核定的更新事業計畫連同對聽證紀錄採納及不採納理由之說明，分別送達所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人，其送達的內容與範圍，比行政程序法的規定多很多。

此外，下列事項大法官也指示檢討：

一、「同意比例」

關於申請核定都市更新事業計畫時應具備的同意比例

規定，大法官雖肯定其合憲，但要求機關考量實際情形、一般社會觀念與推動都更需要等因素，隨時檢討修正。

大法官特別提到：依本條例之規定，都市更新處理方式分為重建、整建、維護三種，其對土地及合法建築物所有權人權益影響之程度亦有重輕之別，則法律就相關申請之同意比例，允宜有不同之規定。

本號解釋對同意比例的爭議，明確肯定「多數決」的方式。此點，符合我國土地法規一貫的評價，也符合實務上因為老舊社區欲達百分之百之同意門檻確實有其困難，才須建立多數決制度的實況。都更條例歷次修正，「多數決」同意門檻，本來就是必然討論的重點。本號解釋認為現行規定「申請概要核准」的同意比例太低而違憲，但認為「申請事業計畫核定」的同意比例合憲。違憲部分如何調整，有待修法過程討論決定。

目前都更條例在作業的前期降低門檻，一部份的考慮是鼓勵建商勇於投入，也透過不同廠商間的競爭，提供較好的條件給居民選擇。但是，考量許多大法官在保障基本權的理念下，主張提高門檻、簡化程序，是否將分階段的規定整併，也是立法時可考量的方向。

二、「同意內容」

另大法官提到：為使同意比例之計算基礎臻於確實，在同意都市更新事業計畫之徵詢時，是否應將權利變換內容納入同意之項目，以及在徵詢同意後，實施者就經同意之都市更新事業計畫之內容有變更者，是否應重新徵詢同意，亦應予檢討改進。

三、「徵詢鄰地權利人意見」

大法官雖認為都更條例22條之一的規定並未違憲，但提到：考量同一建築基地一體利用與同時更新在居民權利保障與公益實現上較具意義，且為避免因割裂更新而可能產生之不良影響，如無窒礙難行之情形，宜儘可能使同一建築基地之其他幢（或棟）參與更新，故上開規定未設有受損建築物居民或其委託之實施者於都市更新事業計畫報核前，應先徵詢同一建築基地之其他幢（或棟）居民是否有參與更新意願之規定，亦有未周，允宜檢討改進。

從都市再生的角度，擴大都更單元的範圍，本來就是追求的目標，採行小範圍都更，往往都是因為無法協調才不得已採行的選項。能否有更好的機制協助協調，以增進公益，值得立法時各方腦力激盪。

另，因都市更新案件整合的過程很長，為免修法影響之前已經因為信賴法律而參與都市更新案件的所有權人、廠商與其他利害關係人的權益，針對修正條文，也有必要考量適當的過渡性規定。

## 肆、重要議題研析

大法官會議第709號解釋宣告違憲的部分以「程序」規定為主，除了植基於歷來大法官會議關於財產權保障的意見以及以「正當法律程序」（Due Process of Law）為法治國家保障人民自由權利最低要求的一貫立場外，本號解釋也反映了經濟社會文化權利國際公約第11條第1項關於「適足居住權」，以及聯合國經濟社會文化委員會第4號與

第7號一般意見，尤其是第7號一般意見第13點與第15點規定的部分內容。

本號解釋定性：主管機關對私人所擬具的都市更新事業概要（含劃定更新單元）所為之「核准」（都更條例第10條），以及對都市更新事業計畫所為之「核定」（都更條例第19條），其性質都是行政處分（行政程序法第92條第1項），而且是「限制人民財產權與居住自由之行政處分」。

大法官對現行規定主要的疑慮在於：民辦都更單元之劃定並不以在主管機關劃定的都更地區為必要，而且少數人發動就可以強制單元內的絕大多數人參與都更，不同意者非經訴願與行政訴訟，將無法自動脫身，絕大多數人的權益、居住現狀與居住安寧（指實施調查與測量、實施者持續的協商遊說等）因此可能受到重大影響，因此認為，在概要核准之前，有必要由適當組織依正當行政程序審查決定，確保該個案是為增進公共利益的目的而實施。而且，在都市更新計畫核定的過程，應以較嚴格的程序確保利害關係人瞭解其所同意的內容，以期減少爭議。

然而，都更條例本身有一個很重要的立法目的是導入業者出資並擔任實施者進行整合。因此，如何在法官所揭示的維護權益與都更條例的施政目的之間取得平衡，是後續立法、行政與司法的重要課題。下列議題，仍有待澄清並深化理論。

一、都更的「公益性」

709號解釋肯定實施都市更新的必要性，以及其所欲增進之公共利益，包括促進都市土地有計畫的再開發利用、復甦都市機能、改善居住環境之重要性（見本號解釋理由書第三段）。但強調應符合「公共利益」。

都更條例是否將實施都更所應達成之重要公益種類或判斷標準明文列舉，作為辦理個案之依據，或如陳新民大法官建議的建立都更必要性的分級與認證制度，立法時宜予考量。

另一方面，原本都更就該以社會公益性高、急迫需要改建的社區為主要對象，例如70年代台北市出現的大批海砂屋、輻射屋，九二一、三三一等震災之後，急須重建的危樓，違論受頻繁地震影響，結構可能早已受損的隱藏性危險老舊建物。但這批急須改建的建築之所以至今未能都更，往往具有住戶多、協調難、房價不足以吸引建商整合等原因，才被擱置。除非政府預算充足、公權力充分介入，否則，都更程序愈繁複，重建之路更是遙遙無期，此情形是否符合公益？

目前全台30年以上高齡老屋多達321萬戶、占比近4成，台北市一半以上的住宅超過30年，八成以上住宅不符最新的避震標準，且依經建會推估，台灣於民國114年高齡人口比例將達20%進入「超高齡社會」，如何同時解決人口、房屋嚴重老化的挑戰，也是與重大公益攸關的重要課題。若從居民的身家安全考量，則完成都市更新的本身，其價值可能即超越成本／效益的計算。因此，雖然目前社會氛圍過度強化了都市更新財富的面向，但本質上，都市更新不只是經濟問題，也不光是個人權利的選擇，而更是安全問題。都市更新只是讓都市生機復甦的手段，而非都

市發展的目的。在建立關於公益性的判準時，也不應忽略掉「完成都市更新」背後能帶動的意義，如：安全的居住環境、均衡的都市景觀、健康的生態空間、完整的都市機能、豐富的生活體驗等等。

## 二、「憲法要求的正當行政程序」

本號解釋創設出「憲法要求之正當行政程序」概念，彰顯「程序」保障的重要，同時也反映國際公約的要求。

但所謂「憲法要求之正當行政程序」，多位大法官認為仍有待釐清並建構理論，也有是否因此侵害立法權或行政權、或與行政程序法混淆的質疑。此外，因該概念無周詳內涵，將憲法上之正當行政程序視為一般憲法原則，該原則適用於所有國家機關之行政行為之結果，現行法律規範秩序將因而受到波及，恐將引起更大爭議。例如，本號解釋將人民之申請程序，一律視為行政程序一環，如此，是否凡人民提出申請（例如人民基於私益，請求徵收殘餘土地、請求退稅、申請核發建造執照等），行政機關均應踐行「憲法要求之正當行政程序」？而究應至何程度何比例才「正當」？又，解釋文對「更新事業計畫」要求的程序，與直接剝奪人民財產權的「徵收」相較？是否輕重失衡？我國法律體系中類似規定，是否都需要依據本號解釋意旨全面檢討修訂，否則不也都有違憲之虞？另，本號解釋多數意見對於「都市更新事業概要之核准」與「都市更新事業計畫之核定」，認為本質上均屬於行政處分，其行政處分之作成，有行政程序法相關程序規定之適用，對行政處分不服者，也有依據行政爭訟尋求救濟的必要。但對於此等為都更案作成的處分，性質上與其他行政處分有何不同？並未有令人信服的闡述。則何以此等處分所應踐行的程序要比行政程序法規定、或其他法律規定的程序更嚴格？也未見說明。有待更細緻地建立理論架構。

「行政程序法」於90年1月1日施行，明定行政機關作成行政行為時所應踐行之聽證等「正當行政程序」規定。然而，自行政程序法實施以來，行政機關真正依其規定舉行「聽證」者可說鳳毛麟角。而都更條例或大部份與都市計畫、徵收、重劃等法律相關規定，其立法實施都在行政程序法之前，於行政程序法施行之後，也未必全數完成修訂。大法官不無藉本號解釋導正行政機關作業的意涵。

然而，未來若依本號解釋的要求進行聽證，究竟該如何舉行？政府還沒有配套措施；且仍有不少技術面的困難有待克服。單以「文書送達」的要求而言，舉目前進行中的某都更案為例，原地主約八十多戶，行政部門需將將公文一次送達到八十位原地主手中，只要有一戶沒收到就無法進行下一步驟。惟近年在開發案中，常見應受通知的人故意拒收，或收到但不簽字等各種影響或拖延程序效力的作法；還有因外移人口變多，去向不明，以致難以完成通知程序等情形，執行時的挑戰不小。如果法律上沒有配套機制在一定的條件下以「擬制」或「公示」的方法解決合法性認定的問題，要完成具體程序將非常困難。但此等「擬制」或「公示」，是否又被認為違憲？此外，在行政部門預算日益趨緊、人力減少、政府又期望都更範圍擴大的趨勢下，要執行上述工作，政府機關勢必尋求將相關經費或作業轉嫁給廠商，廠商面臨上漲的成本與日後認定時

可能的爭議，對於投入都更案件是否更猶豫？應如何建立合理可行的配套，有相當的挑戰。

本號解釋引釋字第689號解釋：「憲法上正當法律程序原則之內涵，應視所涉基本權之種類、限制之強度及範圍、所欲追求之公共利益、決定機關之功能合適性、有無替代程序或各項可能程序之成本等因素綜合考量，由立法者制訂相應之法定程序」。惟相關細節，仍賴各方於立法過程溝通協調，以智慧解決。

## 三、「實施者」的權益保障

本號解釋正視「公私協力」方式實施都市更新的「三面」權益關係（主管機關、願意參與都市更新者、不願參加都市更新者），但似乎將「實施者」涵攝於「主管機關」之內，而忽略了「實施者」本身也是「私人公司」，也有「私人財產權」保障的問題，實有美中不足之憾。

誠然，在文林苑事件後，「都更」儼然成為充滿銅臭味，「官僚、奸商、刁民」紛爭的代名詞，在此等社會氛圍下，大法官本來就是認為都更條例太過經濟掛帥，對於都市更新事件中應尊重自我決定等憲法保障基本權利的元素遭到嚴重稀釋，導致價值對立衝突，對於「公私協力」下都市更新的權益關係有失衡之虞，因此，選擇在本號解釋中藉違憲宣告與相關論述重申憲法保障私人（尤其是不願參與都市更新者）基本權利的意旨，試圖平衡立法者所預設對都市更新「樂觀其成」的價值取向，並要求檢視「放寬與鬆綁限制」的立法方向是否有不當向實施者的方便與利益傾斜的情形，目的在避免都更案件實施過程所發生的價值對立與衝突，並避免因此引發系統性風險。

惟，都更條例制訂的一個很重要的目的就是導入民間業者的資源辦理都市更新，補公部門能力的不足。而，資金是自由流動的。都更案件本來就要與其他的開發案件（買賣、合建、租賃、設定地上權、標售等），甚至國內外所有其他的投資機會立於競爭資源的地位。民間建商並不是政府單位，沒有稅收做為資金的後盾。如果要求廠商提供資金並投入資源以協助政府實現都市更新的施政目的，卻未給予其投資相應的保障，是不合理的。

「公司」的本質是「營利事業」（公司法第1條：「本法所稱公司，謂以營利為目的，依照本法組織、登記、成立之社團法人。」）。公司使用股東的資本，經營者對於股東必須負責，另公司運用「融資」管道使用金融機構的資金，對於存款人資金是否能獲得預期利潤，貸款人與金融機構的經營者也都有責任。在此等運用民間資金的結構下，不論對於「公司法人」、「股東」或「存款人」等資金提供者，其對「私人財產權」保障問題的關注也不低。公司經營者若對投資案件的獲利性評估不嚴，而將資金投入交易成本太高、利潤太差、投資回收時間達不到股東要求的案件，公司的經營者也有對股東等資金提供者背信的風險。因此，面對不同的投資標的，公司經營者自然必須選擇相對能夠回應股東期待的商業機會。

大法官認為：都市更新本質上仍然屬於國家或地方自治團體之公共事務，誠為的論。另，大法官認為：縱使基於事實上需要，而委託私人、或允許私人申請自行辦理，國家或地方自治團體仍須負中局責任，公權力仍應為必要

之介入及監督，也為事所當然。

但是，所有的管制措施、所有的政府作為、以及計畫干擾因素的處理可能性，都代表了投資的「成本」與「風險」。只有在成本、風險與利潤能夠平衡的情況，經營者才能對股東合理說明其投入資金的決策。

對實施者而言，一個都更案平均花10年才能實施完成，如果不僅面對整合曠日費時的風險，更要面臨法令變動、被訴訟的風險，卻無足以平衡和彌補前述風險的整體環境，對私人能力所不及的事項又無公權力的適時介入協助，則所謂「引導業者資源投入都市更新（回到市中心再發展）」乙節實屬緣木求魚。公司的經營者為了對股東負責，更為了永續經營，一定要尋求可以獲利的標的，如果經過評估，所謂都市更新案件無法提供相應的獲利機會或無法完成的風險太高，廠商勢必只能轉往爭議較小的市場，無論是被動等政府整合好並解決所有土地問題後再投入、或轉赴海外發展以致影響國內就業以及經濟發展的動能、或轉往住宅供給已經明顯過剩的中南部進一步造成可耕地與綠地面積縮小，種種替代選項都是對台灣整體社會不見得有利的發展。如此一來，真正具有強大需求的雙北市，都更仍舊不會有顯著的進度，老化人口居住的安全問題不會解決，房價上漲的壓力也仍然不會舒緩。

都市更新與其他土地開發一樣，金額龐大，牽涉到許多人的利益，本來爭議就多。雖然大法官在本號解釋中認為立法對私人（尤其是不願參與都市更新者）保障不足，有失衡之虞，因此強調憲法保障私人基本權利的意旨。然而，如果我國在立法、司法與行政的過程因此漠視都市更新實施者的權益保障，也會帶來迫使廠商轉向的後果，並非社會之福。

## 伍、結論

大法官會議釋字第709號解釋多數意見正視文林苑事件後激化的對立現實，立基於「法治國」精神，希望透過完備的程序規範使不同意見得以充分溝通，避免爭議，故以都市更新部分規定與「憲法要求之正當行政程序」不符，侵害了憲法保障的「財產權」與「居住權」，宣告違憲。然另一方面，並未否定都更條例中多數決、強制拆除、撤回同意等規定。就此建立社會秩序的努力，應肯定大法官的用心良苦，耐煩任事。多位大法官於意見書中，對於「不願參與者」的基本權利保障，提出相當精闢的論述，在基本權保障的憲法演進過程，具有重大意義，是我國憲政上重要的文獻，非常值得參考。

然而，對都市更新制度在我國未來發展一個關鍵的問題是：現代法制咸認「財產權」具有濃厚的「社會性」。我國民法第765條明文規定：「所有人，於法令限制之範圍內，得自由使用、收益、處分其所有物，並排除他人之干涉。」所有權本即負有「受法令限制」、「社會拘束」的義務，大法官會議向來也肯定「徵收」的合憲性，也就是財產權所保障的是「物」之價值不減，而非「占有」的狀態不變。只是，財產權的「社會義務」究竟有多大？本件都市更新實施的爭議，究竟應以「行政權侵害了財產權

與居住權」，也就是從傳統的「對抗國家權力」的「防禦權」角度來理解、如本號解釋多數大法官意見以及大法官會議向來所採取的見解？還是從「所有權形成規範中內涵的制度性保障」，也就是「形成權」、「給付權」的角度來建構相關的理論與規定？比起「土地徵收」制度所涉及的基本權限制為單純的國家與所有權人兩方的關係，都市更新制度必須同時考慮多方利害關係人基本權的調和、限制與滿足，理應有所不同。另國際人權公約上的「適足居住權」，與我國憲法（如第10條、第15條等）條文規定間的關係如何？與現行住宅法相關規定間的關係又如何？概念上，「與時俱進」的時間因素，究應如何處理？上述國際公約「適足居住權」的概念、以及都市更新本質上涉及特定範圍內的權利人間、甚至與出資者間必須通過協商安排才能互惠共榮，有必要避免因絕對權利間相互拮抗大幅增加交易成本，反而無法充分實現各財產權權能，權利人也會欠缺改善利用意願等不利公益後果的特性，如何經過詳細論證調和至憲法之內，是本號解釋尚未處理的領域，多位大法官也在意見書中明確表示有此必要。

我國都市更新的進度與實需之間還有相當大的落差。國家導入「公私協力」的開發類型，主要是為紓解國家財政、人力資源及效率不足的壓力，並分擔給付行政一定責任與風險。此等基於行政效能與效率考量，行政運作上採公私合作方式，各國都在研究。但在此領域，目前世界各國也都存在各種待決的前提爭議：例如：公權力應否獨占及其界線何在？憲法原則在私經濟領域適用層面寬窄？何時應適用公法或私法原理與規定？如何避免國家遁入私法以退居第二線作為卸除「國家擔保責任」的理由？私部門的權利保障？「權利救濟途徑選擇」等。並無定論。都更條例立法之初，正是因為「一般徵收」、「區段徵收」、「市地重劃」等公辦都更以及私人「協議合建」的傳統手段，不足以應付我國迫切的更新需求，才設法導入民間的資金與活力，創造有利於自辦都更以及民間業者參與的的法規環境。如果要完全回歸由公權力執行都更，則相關公辦都更的法令與機制一直都存在，也經過長期的執行，根本的問題在於政府資源是否充分以及政府執政的決心。在理論一時之間難有定論的情況下，國家政策選擇的方向到底為何？而此等政策選擇，是否會因為行政、立法、司法權力分立的分際問題產生搖擺不定的現象？如何有效建立市場的信心是最關鍵的因素。「水能載舟，亦能覆舟」，房地產的資金既可以推升房價，讓大眾都覺得不妥；也可以推動都更，讓都市更美觀更安全。兩者的發展，端看執政者的政策如何引導。

國際公約所揭示「適足居住權」的實現，是所有政府無可迴避的責任。台灣執行都市更新，除了經濟，更重要的是為人民提供「安全宜居」的環境。世界各國目前資源的競爭激烈，資金、人員流動頻繁。最合理的制度、最穩定可預期的執行狀況，才能打動人心、以德服人、近悅遠來。在大法官會議709號解釋對都市更新的推動帶來重大衝擊之際，如何以追求卓越的態度，從現代社會的觀點，加強理論建構，調和規範，為都市更新的長遠發展建立堅實的基礎，有賴產官學研各方後續共同努力。 

# 「強制」行政聽證！

## —釋字第709號解釋對都市更新的挑戰

4月26日大法官針對「文林苑」、「永春警察宿舍社區」、「土城大慶信義福邨」等都更案作成釋字第709號解釋，宣告都更條例第10條第1項、第2項及第19條第3、4項部分條文違憲，引發都更界震撼。

### 大法官對現今都更基本政策方向仍抱以肯定

不過細讀解釋理由與多數意見立場大法官所出具的協同意見書，似可推論大法官對於都市更新的整體政策方向，仍持肯定的態度，原因如下：

1. 本次釋憲頗為關鍵的第22條「多數決」條款，大法官認為合乎憲法「比例原則」的規定。
2. 另一爭議條文第36條「強拆」條款，大法官則從程序上不予受理，雖然不受理的原因是未被「確定終局判決」的理由提及，不符人民聲請釋憲的要件，然而第19條第3、4項同樣也未經人民聲請釋憲，卻仍以「規範功能具有重要關聯性」為由被一併納入審查（解釋理由書第一段參見），可見大法官並非完全不可針對第36條作成解釋，或許大法官仍想觀望一下實務爭議發展情形再作定奪。
3. 大法官針對學界頗多討論批判的都更欠缺「重要公益」問題，未置一詞。

### 大法官解釋對都更最大的衝擊

釋字第709號解釋認為都更條例第10條第1項核准都更事業概要未經「審議」，且未確保利害關係人知悉相關資訊及「適時」陳述意見機會、第2項申請事業概要同意比例過低，基本上不論是對現行或未來的都更程序都沒有太大影響。因為現行實務常直接依第10條第2項後段逕提事業計畫，而未來修法在政院版修正草案中亦已將大法官所認定的缺陷予以修正處理。

然而，這次大法官解釋對於都更最具殺傷力者，就是宣告第19條第3、4項條文違憲，並且「強制」要求都更程序須踐行「聽證」。大法官等於是在行政程序法之外「造法」，創設特別適用在都更的「特別行政程序」，而且目前「聽證」程序在法制與實務上仍屬罕見，大法官居然在都更程序開了「第一槍」，讓都更成為行政聽證程序發展的先河！

「聽證」是什麼？除非是對行政法有所研究的法律專家學者，否則這個程序對於都計、建築或地政等領域的產、官、學界而言，恐怕是頗為陌生的。其實行政程序法對於聽證的程序，已經有相當完備的規定，只不過礙於行



蔡志揚 律師

現職 律州聯合法律事務所 律師  
 學歷 輔仁大學財經法律學系  
 輔仁大學法律學研究所公法組法學碩士  
 經歷 民間司法改革基金會執行委員  
 中華民國律師公會全國聯合會副秘書長  
 臺北市都市更新顧問小組成員  
 財團法人臺北市都市更新推動中心董事

政程序法第107條規定，聽證舉行的情形有二種，第一種是法規「明文」規定應舉行者，第二種是行政機關認為有舉行的「必要」者，從而法規若無明文規定，行政機關通常不會自找麻煩認為有必要，也因此過去舉行行政聽證者寥寥可數。不過因為大法官頒布了釋字第709號解釋，未來都更程序中勢必要踐行「聽證」程序。當然，並不是無論如何都要辦理聽證，依據大法官解釋意旨，如果利害關係人認為財產權及居住自由受損，可依其申請，或者行政機關亦可依職權舉行「聽證」程序，也就是有爭議才要聽證，如果一個案件沒有爭議，或者在聽證前就已化解歧見，自可不必進行聽證程序。

### 行政聽證的重要觀念

既然未來將有很大的機會要面臨行政聽證，就有必要將聽證的概念說明清楚。依據行政程序法規定及本號大法官

官解釋意旨，可歸納以下數點：

1. 聽證最重要的目的，就是課行政機關「斟酌與說理之義務」，聽證必須以公開、言詞為之，並且具備相當的「辯論」程序，已經有些近似於法院的「言詞辯論」程序。所以聽證程序對人民而言，已經具有很強的程序保障功能，依行政程序法規定，若將來不服行政處分提起行政救濟，免除訴願及其先行程序。換言之，若在事業計畫程序中已經過聽證程序，將來行政救濟可免除訴願程序；若在權利變換計畫程序曾經聽證，都更條例第32條規定對於權利價值異議之審議核復及訴願程序即可免除。
2. 大法官本次於解釋文及理由中雖僅提及事業計畫核定前應行聽證程序，但此乃因大法官是針對第19條第3、4項作解釋，因此僅單獨論述事業計畫程序。大法官既認為第19條第3、4項應納入聽證程序，則權利變換計畫審議依第29條規定亦係比照第19條規定辦理，當然也應有聽證程序適用。尤其權利變換計畫乃都更條例中最高為關鍵者（湯德宗大法官協同暨部分不同意見書參照），影響人民財產權至鉅，當無只有事業計畫適用聽證、權變計畫不予適用之理。
3. 聽證程序的「主持人」，在整個聽證程序中具有重要的地位與功能，必須就事實或法律問題，詢問當事人、其他到場人，並促其提出證據；以及須依職權或當事人的申請，委託相關機關為必要之證據調查。換言之，聽證程序的「主持人」要負責整理並協助簡化兩造的「爭點」，促進當事人提出證據，並且還要決定是否為證據調查。正因如此，行政程序法才規定「主持人」應由行政機關首長或其指定人員擔任，必要時得由律師、相關專業人員或其他熟諳法令之人員在場協助之，強調法律與相關專業人員在場協助的需求，方能克盡其職。
4. 聽證程序強調以「言詞」為之，即在強調「直接審理」原則。也就是有權作成決策者應在現場聽取兩造的攻防。就都更程序而言，法規設計要經十數位委員審議通過，於聽證程序雖非全體委員均須始終在場，但至少要有部分的委員在場，「言詞」聽證才有意義（公平會日前為水泥業、媒體壟斷等案召開行政聽證會的案例可資參照）。否則，若是作成處分之決定權人可不必在場，則兩造以「書狀」往返論證陳詞即可，何須以「言詞」進行聽證？因此基於行政機關人力考量，聽證作業程序雖可委外辦理，但如果「完全」、「全部」委外，沒有任何審議委員出席聽證會，則聽證程序恐有違法之虞。
5. 聽證程序依法可申請必要之證據調查（例如估價報告覆核），主持人得決定是否調查。當事人如認為主持人於聽證程序進行中所為之處置違法或不當者，得即時聲明異議，主持人如認為異議有理由，應即撤銷原處置；認為無理由，應即駁回異議。被駁回的當事人雖然不能立即提起行政救濟，但將來處分機關作成行政處分後，當事人有可能可以行政程序中之程序處置違法為由而主張撤銷原處分，不可不慎！
6. 聽證既然強調爭點整理與論辯，因此行政程序法有「預備

聽證」程序之設，相當於法院「受命法官」行準備程序，或者像是現行都更審議程序前先行召開的「幹事會」，將相關的問題點先予理清，其後再進行「正式」的程序。「預備聽證」程序，即可不必有審議委員在場。

7. 聽證程序還有另一個重點，就是要作成「聽證紀錄」，而且聽證紀錄的記載應該要儘可能詳實，須載明到場人所為陳述或發問的要旨，及其提出的文書、證據，並記明當事人於聽證程序進行中聲明異議之事由及主持人的處理。重要的是，「聽證紀錄」必須讓陳述或發問人簽名或蓋章，其對聽證紀錄記載有異議者，得即時提出，主持人認為異議有理由，應予更正或補充；無理由者，應記明其異議。如果當事人拒絕簽章，則必須記明其事由。基此，以往陳情人常反應其發言未完整記載於官方文件，行聽證程序後將會大幅減少此種情況，筆者建議甚至可仿效仲裁程序以逐字筆錄行之，再交由兩造簽認。
8. 主持人認為當事人意見業經充分陳述，而事件已達可為決定的程度時，應即終結聽證。聽證最重要的意義，在於行政機關作成行政處分時，應斟酌全部聽證紀錄及聽證的結果。行政機關若作成與聽證結果不一致之處分，則此時行政機關所附記之理由必須有說服力，否則即可能因違法而被撤銷，這也就是大法官所強調的「斟酌與說理義務」。

### 主管機關、實施者、陳情人，準備好聽證了嗎？

由上可見，「聽證」真不是件容易的事，無怪乎過往行政機關這麼害怕踐行此程序。而為什麼都更行政程序要求相較其他一般行政程序「特別」？大法官解釋是否會衍生其他行政程序諸如土徵、都計、都設、環評、文資等檢討之「餘波效應」？亦有大法官在不同意見書中提出質疑。但無論如何，多數大法官均看不過現今行政程序「從聽證遁逃至公聽」的趨向，拿都更程序開了「第一槍」，將來行政機關、實施者與陳情人，都必須面對這一嶄新的程序，皆應對此程序內容有所瞭解並備妥因應措施。例如：

1. 就政府機關而言，行政人力負擔無疑增加，可能需將部分工作委外辦理，甚至考量有無徵收行政規費的可能。
2. 就實施者而言，聽證程序恐增加成本及風險，且對於陳情人的陳情，可能無法再用三言兩語打發掉，都更前置作業程序勢須更加周延完善。
3. 就陳情人而言，可要求主管機關行聽證程序雖然對其有利，但若陳情人未能充分準備，陳述乏善可陳或找不到重點，又未委託程序代理人，則聽證程序對其來說實為「奢侈又浪費」，徒然虛耗大家的時間而已。

綜合上述，釋字第709號解釋對都市更新最大的衝擊，就是要求「強制」聽證，雖然會造成額外的人力、時間及成本支出，但有時或許能讓都更「先苦後甘」，對於優質業者而言，反而能藉此澄清一些不理性的爭議，甚至找出最適的解決方案。而聽證程序更攸關成熟公民社會的建構，期能藉由「體制內」行政程序的健全，而減少「體制外」的抗爭衝突！

# 釋字709後對現行個案處理之建議

更新事業部主任 麥怡安

自102年4月26日大法官會議公佈709號解釋文後，作為都市更新執行推動第一線的地方政府、開發商及相關從業人員可能內心皆咕噥著：「這是怎麼回事？接下來該怎麼作？」，畢竟解釋文指出違憲部份的條例第10條及第19條是自條例頒布這14年來皆無重大變動的內容。

二日後，內政部蕭次長旋即透過媒體表示：「修法尚未完成之前，雖然現行條文仍有效，但若地方政府以被解釋違憲的條文處理都更案，恐引發爭議，因此，希望地方政府能參照已送到立法院審議的修正版本規定辦理都更案，不要使用原條文，若有爭議性的案子也希望儘量暫緩辦理。」

## 中央定調方向

更新條例未修訂如何依循？更何況聽證程序並未見於當時的修法草案。所幸，經過十日的紛擾後，內政部於5月6日邀集各地方政府、法制單位及相關公會，召開了研商會議，為修法完成前，地方政府對現行個案的執行方式予以定調。該會議的共識結論有三重點：其一為以4月26日（釋憲文公布日）作為行政行為適用基準日，該日以前已申請概要及已公展事業或權變計畫依現法續行；其二為尚未申請概要及未公展事業或權變計畫者，則在行政上應予以補強，如事業概要需送審議會審查，事業權變審查應補足聽證程序；其三為行政處分送達的補強（報告書需送達到每一位處分相對人手上以供其可能抗辯之證據需求）。此結論以行政指導的方式作為地方政府修法過渡期的行政依循。

## 謹慎迅速處理舊案

方向雖然定調了，但各地方政府行政執行細節究竟該如何因應？不諱言，壓力最大的應為臺北市、新北市，其他縣市政府更新案寥寥可數甚至沒有，可從容的修訂執行方式。然而台北市數百件，新北市數十件已進入程序的更新案能等政府多久時間討論出執行細節？

既然執行大方向已定，建議臺北市、新北市更新主管機關可謹慎迅速的先清理4月26日前可依現法續的個案，如僅為更新發起階段，實未限制憲法基本權的事業概要。如無特殊爭議，可快速予以准駁。至於事業計畫或權利變換計畫，可先清理百分之百同意且未有任何陳情情況的案件，予以速審方式辦理。如此建議主要是期待行政資源應放在新制度的建立與爭議案件的協調處理。

## 開始練習迎接新制度

大法官給立法機關一年的時間檢討修正，行政機關可

利用此過渡期，依著5月6日的會議結論來調整研擬其行政處理方式。

首先，更新審議會對於事業概要的審查究竟要到何種程度，可能就連每個委員看法也不一，然而以僅超過1/10同意即可申請的，想必其建築設計、工料財務及預定實施者等概要內容皆難謂有代表性。因此建議對於事業概要的審查可先著重在更新單元範圍的合理性以及陳情意見的處理即可。何況事業概要經實質審查後的法律效度為何？是否可約束事業計畫？約束程度為何？尚未立法確認。

對於事業計畫及權利變換計畫聽證程序的導入，除了行政程序法聽證相關規定可依循外，仍宜針對都市更新訂定特別的聽證規定。畢竟都市更新的可能衝突是多樣且複雜的，其能發生在單元內與外、權利人之間、權利人與實施者之間、相關機關與案件之間，因此聽證程序的爭點如何整理？更新審議會如何看待聽證結果？行政人員聽證法制的訓練（聽證官制度建立）、都市更新送達特別規定等，都應當在此期間磨練出來。主管機關或許可由爭議較少的案件來開始，再藉由經驗的累積逐漸修正。

## 民間應當覺醒且更積極

反觀民間，無論是投資開發商或是權利人，參與都市更新的心態與行為亦需調整了。以實施者而言，對於仍未送件的個案整合，若須辦理事業概要送件，雖更新條例修法結果未定，但建議同意比例以超過50%的門檻進行整合溝通。更實際的說，都市更新的啟動也必須謹慎嚴肅了，要啟動便要取得絕對多數的權利人同意，對於後續程序的推動可行性也較高。在聽證與送達程序的部份，須盡可能分擔工作，如事前與權利人的充分溝通，將任何可能爭議先行協調處理，絕對可以減少聽證程序的複雜程度；為了減少事後有心人技術杯葛程序問題，有關送達程序以及送達對象的資訊整理，實施者更應當積極與主管機關配合。

就一般權利人而言，看似送達的規定讓權利人可被動就可看到報告書了，但這絕非是讓大家可以消極，反而是應當更積極了解且主張自身權益。若對案件有意見的住戶要積極表達，但透過聽證程序的法制要求，亦不可以打渾、無據放砲，應當理性表達。支持案件的住戶，也不能讓自己的權利睡著了，亦應在聽證程序中表達支持案件內容，如此的聽證結果才夠完整供更新審議會斟酌審議。

總之，釋字709似乎揭示了大法官希望社會能更進步，無論是政府、民間業者及社會大眾皆不能迴避，應當積極面對此一挑戰！

# 關於新北市整建維護 你不可不知道的三件事

## 老房子 新日子

新北市政府都市更新處 陳映如

根據統計，新北市人口數粗估已佔全台灣六分之一，每年仍然因為人口移入不斷成長中，龐大的人口數對應龐大的住宅需求量，又加上新北市境內超過十五年以上的老舊建物已接近半數以上，都市更新顯然是勢在必行的選擇，然而許多居民長久定居後，對於熟悉的生活環境產生情感依戀，並不願意搬離。又或者部分民眾本就喜愛環境清幽的小巷弄風情，並不願意選擇高樓大廈的住宅型態，老舊建物若是結構安全無虞，現況維持良好，也許只是外觀破舊，需要修繕整理，都市更新能不能提供其他不一樣的選擇？

## 整建維護是微型都市更新 What is this ?

以結構良好的老公寓為例，因其環境舒適，僅需要外牆作修繕整理，或加裝電梯，老公寓使用機能就能立即提升，外觀也同時煥然一新！除了傳統拆除重建的思考方式，城市裡確實有一群人嚮往以人為本的街道氛圍，而都市更新的本質本就是建立在空間機能的復甦，除了透過拆除重建，其實我們的確還有另一個選擇—整建維護，整建維護就像是微型都市更新，透過建築物立面修繕或加裝無障礙設施，就可快速達到環境景觀提升及機能改善的目的。

## 整建維護可以申請經費補助 How much is it ?

新北市政府為推動整建維護政策，特別訂定「新北市政府辦理都市更新整建維護補助要點」，凡是位於本市都市計畫範圍內、屋齡達到15年以上之合法建築物，符合下列條件之一者，即可提出申請，由市府給予整建維護的經費補助：

- 1.透天式建築物連續達5棟以上。(透天)
- 2.非透天之三層樓以上建築物連續達2棟以上。(公寓+公寓)
- 3.非透天之三層樓以上建築物與相連之透天建物各1棟以



增設電梯前



增設電梯後

圖片提供：新北市政府都市更新處

- 上。(公寓+透天)
  - 4.六層樓以上整幢建築物。(大樓)
  - 5.四、五層樓公寓增設昇降設備者，得以1棟為申請單位。
- 凡是申請本項經費補助，在一般地區的補助上限可達總經費的50%，最高是1000萬元，而位在新北市指定的整建維護策略地區或臨三十米計畫道路更有機會得到75%的補助。

## 尋求整建維護相關資源 What should I do ?

對一般民眾而言，要全盤瞭解整建維護補助政策的內容，進而準備完整資料，再依後續相關法令程序申請辦理，確有其困難度。都市更新處特別提供一項專業服務—「新北市整建維護諮詢輔導」，凡新北市民電話洽詢，專業團隊即會到府提供專業諮詢服務，向民眾逐步解說並解決整建維護申請過程中的問題。

這項諮詢輔導服務完全免費，其內容除完整說明整建維護的相關資訊、協助住戶間溝通協調整合，並可提出整體規劃方案的預估費用、未來建築模擬等。當居民表達參與的意願後，輔導團隊將進一步協助撰寫整建維護計畫申請書，向市府提出整建維護的補助申請，一步一步的帶領民眾走向煥然一新的居住環境。

## 整建維護 Dreams come true

新北市新店區目前已有一棟屋齡超過35年的老公寓增設電梯並向更新處申請整建維護經費補助，也是新北市申請整建維護經費補助中第一件審議通過的電梯補助案件，實具指標性意義。住家整建維護絕非難事，您也可以作得到！透過適度的外牆修繕整理並增設電梯，重新改造老房子，打造屬於全家的幸福新日子。

如果想要更進一步瞭解整建維護，您可以透過以下的方法這麼做：

- 1.參加新北市都市更新處辦理的各行政區法令宣傳工作坊，完整了解都市更新辦理內容。(各場次網址：[http://www.uro.ntpc.gov.tw/web66/\\_file/2991/upload/ct/introtk001/images/1020513.jpg](http://www.uro.ntpc.gov.tw/web66/_file/2991/upload/ct/introtk001/images/1020513.jpg))
- 2.在新北市都市更新處網站下載「整建維護諮詢表」，由輔導團隊到府說明。(網址：[http://www.uro.ntpc.gov.tw/web/SG?pageID=45650&FP=D4000002991000000\\_3](http://www.uro.ntpc.gov.tw/web/SG?pageID=45650&FP=D4000002991000000_3))
- 3.電話洽詢新北市政府都市更新處，由專業同仁解說法令。(電話：02-29506206)

# 中正區杭州南路一段71巷 事業計畫核定公告

本基金會協助奧斯卡建設推動黃金級綠建築住宅

更新事業部主任 麥怡安  
資深規劃師 謝志達

本案位於臺北市中正區杭州南路一段71巷及77巷所圍之街廓內，屬於自行劃定更新單元。範圍內原有3棟合法建築物，其中1棟為臺大所有之木造建物、1棟為外交部管有之4層RC造建物為、而另1棟為2層樓加強磚造，皆已超過使用年限而不符經濟效益，無法充分發揮土地應有之使用機能與效益。為配合市府重大政策「臺北好好看系列二—北市環境更新、減少廢棄建物」計畫，實施者取得

公、私有地主同意後拆除老舊窳陋的建物，並綠的方式創造友善的生活環境，已成為周邊社區精彩的綠色生活漫步區。



更新單元範圍圖



更新前概況



更新後建物外觀以新古典美學結合現代建築語彙



退縮綠化空間達13公尺

## 充分溝通、公、私攜手合作

基地內公有土地佔全區約45.45%，分屬不同機關且夾雜私有土地，因此降低公有土地個別開發之效益，私有土地狹小因臨路情形不佳而無法較佳之利用。唯有公私地主攜手合作、共同更新，雙方才能取得最大之效益。雖都市更新條例27條規定公有地一律參與都市更新，但實施者仍尊重、重視各公有土地管理機關之需求及意見。本案原擬以事業計畫及權利變換計畫併送方式推動，因臺大校方希望確認規劃設計及獎勵額度後才進行權利變換分配而僅申請事業計畫。推動期間實施者持續與各公有土地管理機關溝通，惟好事多磨，臺大於第一次更新審議會時提出應先俟校方程序完備後再行審查之需求，此後歷時1年半時間多次協調、溝通說明計畫內容及權利變換分配等事宜，取得校方同意後續行，唯有充分溝通、說明方可有效解除

## 計畫內容摘要

案名	臺北市中正區中正段一小段66地號等11筆土地都市更新事業計畫案
實施者	奧斯卡建設股份有限公司
基地面積	2,088㎡
使用分區	第三種住宅區
更新前	產權：公有土地949.00㎡，私有土地1,139.00㎡ 所有權人公有土地4人，私有土地6人 合法房屋1,450.39㎡，4戶（業已配合台北好好看系列一，先行拆除），停車位：0輛
更新後	用途：集合住宅 實設建蔽率：40.03% 實設容積率：290.83% 更新獎勵容積：1,405.27㎡（29.91%） 構造樓層：RC+隔震構造，地上16層/地下3層 停車位數：汽車61輛，機車73輛 總戶數：47戶
實施方式	權利變換
更新規劃	財團法人都市更新研究發展基金會
建築設計	吳成榮建築師事務所、美國建築設計團隊HOK

疑慮並保障公有土地權益，公、私合作展契機。

## 打造隔震、黃金級綠建築之優質住宅社區

基地屬第三種住宅區，南、北兩側分別臨接4公尺及7.27公尺寬之計畫道路，為舒緩周邊街道狹窄及減緩建物出入動線對環境的衝擊，分別退縮4、6公尺人行步道，前院打造水景、留設綠化開放空間及加大退縮至13公尺，並以低建蔽率方式規劃、加大鄰棟間距，提供良好的通風、採光環境，讓周邊區民及住戶更多與自然接觸的機會。

更新後建築配置上規劃設計為地上13層地下3層之RC造住宅大樓，建築風格方面採新古典美學結合現代建築語彙、Art Deco的裝飾，以充滿韻律感的簡約造型為主軸，重建都市紋理及地區天際線，基地內原有老樹保留、移植至前院部分，以內凹的手法提供周邊社區與老樹對話空間，創造層次豐富之都市景觀為主軸。另配合政府節能減碳政策趨勢申請黃金級綠建築，並規劃隔震層有效減低地震對建築物的損害，致力提供居民優質、安全之生活環境。

事業計畫已於2013年1月核定公告，預定於2013年第四季提送權利變換計畫，期望後續作業順利並即早完成更新，創造公、私合作之成功典範。 

## 更新事業推動歷程

2008.07.30	更新單元劃定
2008.12.24	更新事業計畫公聽會
2009.07.30	更新事業計畫申請報核
2010.02.11~	公開展覽
2010.03.12	公辦公聽會
2010.03.11	幹事會
2010.05.05	第48次審議會審查
2010.09.10	第53次審議會審查
2010.10.25	第58次審議會審查
2010.12.13	第104次審議會審查通過
2012.07.30	更新事業計畫核定公告

# 士林區天母東路事業計畫核定公告

## 本基金會協助華固建設打造鑽石級綠建築

社區更新部主任 張志湧  
規劃師 鍾承憲

本案位於天母東路以南、天母東路8巷以西所圍之街廓，基地緊鄰台北美國學校，面積5,717㎡，屬於未經政府劃定之更新地區；更新前基地內有5棟低矮建築物，均為天母聖道之家育幼院使用，整體土地屬低度利用，無法發揮都市計畫賦予之使用機能。本案事業計畫業於今(2012)年6月10日核定公告。

### 天母聖道之家標售 啟動更新計畫

基地原址為天母聖道之家育幼院，由善心人士捐款及募款興建，作為收容孤兒使用，惟近年來，聖道兒童之家收養院童數銳減，故搬遷至承德路七段，遂將原址產權標售；後續由本案實施者華固建設得標，隨即著手進行周邊公、私有畸零地整合及都市更新工作，並期待全案更新完成後，能帶動周邊環境改善，故提出申請劃定更新單元，並於2010年9月經臺北市政府核准公告。

### 配合都市再生施政計畫 打造綠色環境

本案原土地使用天母聖道之家育幼院，使用型態相較周遭住宅社區不同，使用強度較低，且無法提供開放空間讓當地居民使用，遂本案配合臺北市政府「臺北好好看計



更新後建築物採低建蔽率策略

畫系列二」專案計畫，拆除原有之老舊建物及整體綠美化，打破更新前之圍牆，適度引入周邊居民、天母商圈及天母創意市集之人潮，提供臨時性的綠色公園及休憩場所。



更新單元範圍圖



臺北好好看綠美化工程完工後

### 低建蔽率策略 規劃鑽石級綠建築

本案實施者為延續臺北市政府打造綠色環境之計畫目標，建築物整體規劃從基地綠化量、基地保水、日常節能、水資源回收再利用、汙水排放等方面著手，擬於興建完成後取得鑽石級綠建築標章，且更新後建築物採低建蔽率策略，建築量體集中配置於基地東北側，拉大更新後建物與周邊建築物之距離，並設立植生綠化牆，形成垂直綠帶，南側留設街角廣場並大量種植樹木，與毗鄰之天福二號公園綠帶相呼應，串聯當地綠色軸線。

### 協助開闢周邊計畫道路

基地南側天母東路8巷10弄為尚未開闢之計畫道路，東側之天母東路8巷雖已開推，但產權仍屬私有，故配合本案更新之進行，由實施者協助開闢計畫道路並於開闢完成後捐贈予臺北市政府，另為充分提升基地更新效益及公共利益，本案除協助開闢計畫道路外，並留設5公尺寬以上之人行步道，提升人行環境舒適性，亦可充分提供避難動線之需要及大型消防機具進出使用，增加地區都市防救災機能。

### 設置公眾使用停車空間，紓解當地停車需求

本案鄰近天母停車場、傑仕堡停車場及新光三越停車場，部分停車場提供月租，使用率接近滿載，且附近路邊停車位一位難求，為改善此狀況，本案於更新後地下室一層及地下室二層設置公眾使用停車空間，並與當地里長協調取消天母東路部分路邊停車格，將當地停車需求收納於本案公眾使用停車空間，期待能適度紓解當地停車位不足

### 計畫內容摘要

案名	臺北市士林區三玉段三小段2地號等12筆土地都市更新事業計畫
更新後案名	-
基地位置	臺北市士林區中山北路六段以東、天母東路以南、天母東路8巷以西、台北美國學校以北所為之街廓
實施者	華固建設股份有限公司
基地面積	5,717.48㎡
使用分區	第三種商業區(特)(原屬第三種住宅區)、第三種住宅區
更新前	產權：私有土地5,678.48㎡；公有土地39㎡ 所有權人：私有土地2人、公有土地1人 合法建築物戶數：4戶 停車位：0輛 建物面積：6,225.93㎡
更新後	用途：一般零售業、集合住宅 實設建蔽率：32.90% 實設容積率：432.20% 臺北好好看計畫系列二專案 獎勵容積：776.46㎡(6.04%) 都市更新獎勵容積：6,787.34㎡(52.76%)



南側留設街角廣場大量種植樹木，串聯當地綠色軸線

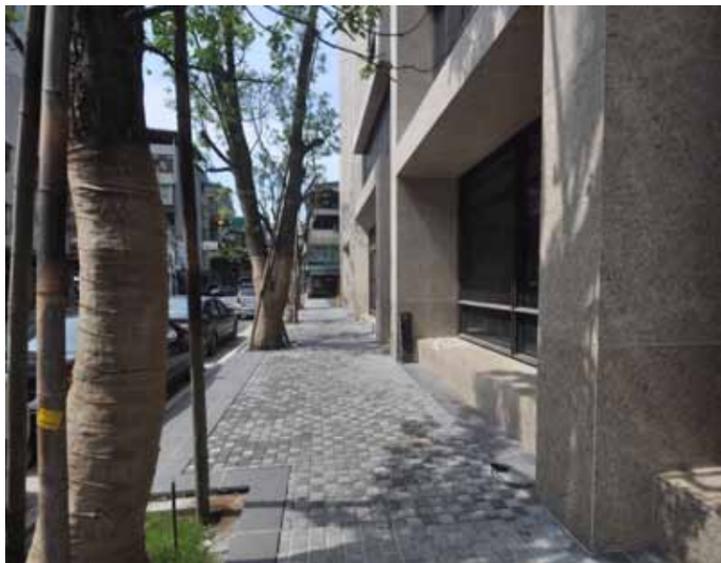
之情形。

### 更新重建創造複合公益之都市節點

本案建築造型及量體配置方面，順應當地建築紋理，建築物採低彩度之灰褐色調，且量體集中配置於基地東北側，讓建築物融入當地環境；設立公眾使用停車空間，取消鄰近道路之停車格，將地面停車空間收納至本案之地下空間，建立流暢之車行動線；結合周邊既有之人行動線，沿計畫道路留設5公尺以上之人行步道，創造舒適之人行空間；留設街角廣場並種植大量樹木，與毗鄰之天福二號公園相呼應，形成當地綠色節點，提供當地居民休憩場所，讓本案更新重建後創造出當地複合公益之都市節點，並期待能透過本案更新重建完成，帶動周邊老舊之建物更新重建。UR

容積移轉額度	2,484.28㎡(19.31%)
增設公用停車空間獎勵額度	1,800.00㎡(13.99%)
允建容積	24,712.41㎡
總樓地板面積	47,132.70㎡
構造樓層	SC結構，地上38層/地下4層
停車位數	汽車：378輛，機車：357輛
總戶數	73戶
實施方式	協議合建
更新規劃	財團法人都市更新研究發展基金會
建築設計	簡俊卿建築師事務所
<b>更新事業推動歷程</b>	
2010.09.28	更新單元劃定
2011.06.13	事業計畫公聽會
2011.06.14	更新事業計畫申請
2011.10.26	公開展覽
~2011.11.09	
2011.11.08	公辦公聽會
2012.05.14	第一次審議會
2012.08.13	第二次審議會
2013.01.28	第三次審議會計畫審議通過
2013.06.10	更新事業計畫核定公告





創造良好的人行動現與環境品質



建築造型風格採簡化主義形式

實為公有土地管理機關積極參與都市更新之正面示範。

### 妥善處理現住戶拆遷安置事宜

更新前範圍內台大教職員宿舍與市府稅捐稽徵處眷舍，在拆遷補償上因適用法令不同，使得台大教職員宿舍原住戶無法如市有眷舍可依法由市府提撥預算領取補助費，造成部分原住戶於本案審議期間提出相關陳情意見，希望台大與實施者可提供合理方案安置。實施者為使本案順利推動，積

極與台大和原住戶協調溝通，期望透過都市更新相關條例提列拆遷安置費給現住戶並納入共同負擔方式處理，最終雖未獲得同意納入共同負擔，但實施者仍自行發放安置費用處理完畢。另外，在拆遷時程上，為尊重公有土地管理機關需時釐清與清查原住戶身分，故實施者雖已於2010年3月取得建照，但配合台北市財政局點交時程，至2010年11月方進行拆除作業並動工重建。

### 今年5月順利取得使照

本案所有權人實屬單純且共識極高，但推動過程中還是面臨建築設計、原住戶搬遷等相關課題，最後在國美建設、本基金會等各方努力下，一一克服各項困難後，終於在今年5月10日順利取得使用執照。期望藉由本案重建完成，讓周邊住戶享有良好的人行動線與環境品質，進而帶動附近舊社區之更新，改善整體都市環境、重塑都市景觀。

### 計畫內容摘要

案名	擬定臺北市信義區雅祥段三小段233地號等2筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案
更新後案名	國美商隱
基地位置	信義區永吉路30巷以東，永吉路120巷以西，30巷83弄以南，永吉路30巷101弄以北所圍之地區
實施者	國美建設股份有限公司
基地面積	4,130m <sup>2</sup>
使用分區	住三
更新前	產權：私有土地412m <sup>2</sup> 、公有土地3,718m <sup>2</sup> 所有權人：私有土地4人、公有土地2人
更新後	用途：集合住宅
	實設建蔽率：42.46%
	實設容積率：330.07%
	更新獎勵容積：2,764.61m <sup>2</sup> (29.75%)
	增設公用停車空間獎勵：1,575.00m <sup>2</sup> (16.95%)
	允建容積：13,632.11m <sup>2</sup>
	總樓地板面積：28,115.75m <sup>2</sup>
	構造樓層：RC，地上12層/地下3層
	停車位數：汽車：238輛，機車：368輛
	總戶數：150戶
實施方式	權利變換
	更新實施費用 17.03億元
更新規劃	財團法人都市更新研究發展基金會
建築設計	呂建勳建築師事務所
不動產估價	巨秉不動產估價聯合事務所、宏大不動產估價聯合事務所、遠見不動產估價聯合事務所
施工	金弘承營造股份有限公司

### 更新事業推動歷程

第一次自行劃定更新單元公告	2006.12.13
對單元公告內容提起訴願	2007.01.09
第一次事業概要核准	2007.03.20
內政部訴願委員會撤銷原處分	2007.08.01
第二次自行劃定更新單元公告	2007.11.19
第二次事業概要公聽會	2007.12.03
第二次事業概要申請	2007.12.05
第二次事業概要核准	2008.01.28
自辦事業暨權利變換計畫公聽會	2008.02.22
申請事業暨權利變換計畫	2008.04.03
事業計畫公開展覽期間	2008.08.22~09.20
公辦事業暨權利變換計畫公聽會	2008.09.19
召開幹事會	2008.11.12
召開第一次審議會	2009.05.18
估價專案小組會議	2009.06.10
召開第二次審議會	2009.07.06
事業暨權利變換計畫核定	2009.10.14
取得使用執照	2013.05.10

## 都市更新 Q&A 實施者申請建造執照之法規適用日相關疑義

都市更新事業申請過程冗長，如因申請過程建管相關法規有所變動，會造成都市更新事業計畫及權利變換計畫需辦理變更，除影響都市更新案辦理時程，更造成法規變更即勢必辦理計畫變更之蛋雞問題，因此都市更新條例於2008年1月增定第61-1條，明確規範申請建造執照之法規適用日以事業計畫報核日為準，但實務操作之困難，造成實施者無法於期限內申請執照，故為降低影響都市更新辦理時程，因此相關解釋說明如下。

**Q1 地方自治法規之法規適用日規範為不抵觸都市更新條例第61-1條而公告廢止，則申辦中之都市更新案，法規適用日期為何？**

臺北市都市更新自治條例原第22條經公告廢止後，其申辦中個案有關建築法規有否中央法規標準法第18條從優從新原則之適用，涉關臺北市府管有之自治法規規定事項，由臺北市政府本於權責妥處<sup>1</sup>。

**Q2 都市更新案申請建築執照期限是否得排除不可歸責實施者之時間？**

依因實務操作上有困難，難於規定期限內申請建築執照乙節，需透過修法延長申請期限或排除不可歸責實施者之時

間，以期解決目前實務操作之困境。惟於法令修訂公布施行前，仍應依都市更新條例第61-1條規定辦理。<sup>2</sup>

**Q3 以權利變換計畫實施且與事業計畫分別報核之法規適用日為何？**

以擬定都市更新事業計畫報核日為準，並應自擬定權利變換計畫經核定之日起1年內為之，逾期申請者，依同條第3項規定，以申請建造執照日為準。<sup>3</sup>

註1 內政部2012.2.7內授營更字第1010084596號

註2 內政部營建署2012.3.9營署更字第1010013597號

註3 內政部2013.4.22台內營字第1020803149號函

### 2013年03月~2013年05月基金會工作日記

#### 03月

- 4日 參與新北市都更權利變換提列共同負擔項目及金額基準表(草案)座談會
- 5日 高雄市府發局委辦台鐵高雄港站公辦更新案第6次工作會議
- 6日 基隆市府委辦基隆火車站更新案第3次工作會議
- 7日 臺北市財政局委辦北投區新民段公辦更新案招標文件討論會議
- 8日 參與內政部更新單元範圍內公有道路用地依都市更新條例第30條規定抵充執行疑義會議
- 11日 參與內政部營建署都更條例及其施行細則相關規定執行疑義會議
- 13日 臺北市財政局委辦北投區新民段公辦更新案招標文件討論會議；參與內政部都更建築容積獎勵辦法部分條文修正草案會議
- 15日 參與基隆市都更建築容積獎勵標準第3次工作會議
- 18日 全陽建設委辦板橋區江子翠段更新案公辦公聽會
- 19日 臺北市更新處委辦策略性再開發地區公辦更新案第3場次專家學者座談會；國美建設委託舉辦大安區懷生段更新案公聽會
- 20日 臺北市財政局委辦北投區新民段公辦更新案招標文件討論會議
- 21日 臺北市更新處委辦策略性再開發地區公辦更新案第4場專家學者座談會
- 25日 內政部營建署委辦台灣電力倉庫更新案評選會議
- 26日 基隆市府委辦基隆火車站更新案招商說明會；志榮建設委辦文山區興隆段更新案幹事會議
- 28日 臺北市財政局委辦北投區新民段公辦更新案招標文件討論會議；國聚開發委託舉辦文山區萬慶段更新案公聽會

#### 04月

- 3日 臺北市更新處委辦策略性再開發地區公辦更新案第

- 8次工作會議；基隆市政府委辦更新總顧問案第3次工作會議
- 8日 臺北市財政局委辦信義區型和段公辦更新案第二次審查會議
- 9日 臺北市財政局委辦中山區中山段公辦更新案第2次審查會議；新北市城鄉局委辦板橋浮洲地區專案通盤檢討案第9次研商會議
- 10日 參與內政部修正都更權利變換實施辦法條文會議
- 11日 臺北市財政局委辦北投區新民段公辦更新案招標文件討論會議
- 12日 內政部營建署委辦台灣電力倉庫更新案議價會議
- 16日 新北市城鄉局委辦板橋浮洲地區專案通盤檢討案第801次會議；參與臺北市更新處F4-2（協助開闢計畫道路）獎勵容積認定原則研商會議
- 19日 頂禾開發委託舉辦大安區大安段更新案公聽會
- 23日 臺北市財政局委辦北投區新民段公辦更新案招標文件討論會議
- 26日 參與內政部續商都更建築容積獎勵辦法部分條文修正草案會議

#### 05月

- 1日 基隆市政府委辦信義區義六路更新諮詢會議；國聚開發委託舉辦文山區萬慶段更新案選配原則說明會
- 8日 高雄市府發局委辦高雄港站公辦更新案第五次會議
- 10日 臺北市財政局委辦北投區新民段公辦更新案第1次工作小組會議；富達鋼鐵委託舉辦松山區寶清段更新案都市更新案幹事及權利變換計畫審查小組複審會議
- 14日 臺北市更新處委辦策略性再開發地區公辦更新案期
- 16日 臺北市更新處委辦策略性再開發地區公辦更新案期末報告書審查會議

## 2013新北市都市更新實務工作坊

活動時間：【第二梯次-初階班】102年7月11~12日

(新北市政府507會議室)

【第二梯次-進階班】102年8月29~30日

(新北市政府507會議室)

報名時間：102年6月17日~7月1日

報名方式：逕至新北市政府都市更新處網站

(<http://www.uro.ntpc.gov.tw>)線上報名

主辦單位：新北市政府城鄉發展局

執行單位：新北市政府都市更新處

協辦單位：財團法人都市更新研究發展基金會

聯絡方式：陳小姐02-2381-8700分機5145

備註：詳細課程內容請留意新北市政府都市更新處網站

(<http://www.uro.ntpc.gov.tw>)。

## 2013新北市都市更新法令宣導工作坊【第一梯次】

活動時間：晚上7~9點

行政區	場次時間	地點	地址
土城	102/6/4(二)	清溪里活動中心	清水路243之1號
蘆洲	102/6/5(三)	重陽市民活動中心	集賢路221巷11號
中和	102/6/6(四)	民享活動中心	民享街37號2樓
汐止	102/6/18(二)	復興里活動中心	復興路1號
新店	102/6/20(四)	三民市民活動中心	三民路20-2號1樓

報名方式：免報名，歡迎踴躍參加及轉告本系列工作坊資訊

主辦單位：新北市政府城鄉發展局

執行單位：新北市政府都市更新處

協辦單位：財團法人都市更新研究發展基金會

聯絡方式：趙小姐02-2381-8700分機5142

詳細內容請至活動專屬網頁查詢 (<http://ntpc.ur.org.tw>)。

※第二梯次將於7~8月舉辦

## 更新重點新聞

- |                            |          |                             |            |
|----------------------------|----------|-----------------------------|------------|
| 3/1 基隆宣導都更辦教育訓練            | 台灣新生報    | 4/18 文林苑協商 王家市府蓋章 停止訴訟      | 自由時報       |
| 3/4 內政部設置中央都市更新基金補助地方申請    | 台灣新生報    | 4/18 國防部敦化段都更案 5月招標         | 中央日報       |
| 3/7 《台南中國城啟動都更》明起公展 荒城露曙光  | 自由時報     | 4/21 北市都更處：北市平均每年核定都更10.78件 | MyGoNews   |
| 3/7 新!文林苑王家敗訴 強制再拆組合屋      | 非凡新聞     | 4/27 大法官釋憲不影響               | 新北市政府都市更新處 |
| 3/12 捷運圓山站西側 北市第42都更案完工    | NOWnews  | 「土城金城路社區」                   |            |
| 3/13 永和都更方案 擬與軍方換地         | 自由時報     | 4/28 都更3條文違憲 張金鶚：不影響文林苑案    | 聯合報        |
| 3/15 為文林苑解套 北市找第三公信單位建立    | 中國廣播公司   | 4/30 列暫定古蹟/碧潭吊橋 半年內禁拆       | 自由時報       |
| 溝通平台                       |          | 5/2 內政部通過「都市計畫法臺灣省施行細則」     | 內政部營建署     |
| 3/18 尚華仁愛大樓取得使照，自力更新成功     | 臺北市都市更新處 | 修正草案增訂容積獎勵上限規定              |            |
| 案件再添一件                     |          | 5/5 台中州廳都更上路 原議會地將蓋商場       | 自由時報       |
| 3/25 微型都更 老舊房舍整建維護 北市府有補助  | 鉅亨網      | 5/6 新北市都市更新實務工作坊            | 新北市政府城鄉發展局 |
| 3/26 郝龍斌今會文林苑王家 張金鶚組溝通平台   | NOWnews  | 開放報名                        |            |
| 3/27 卡十年揮一刀/切割彭家 永春案11月動工  | 聯合報      | 5/6 內政部因應都市更新條例部分條文違憲       | 內政部營建署     |
| 3/28 李鴻源：公設都更地保留案 擬7月提報行政院 | 鉅亨網      | 相關措施                        |            |
| 3/28 都更條例修法 本會期難過關         | 工商時報     | 5/7 台銀活化資產 7大都更啟動           | 工商時報       |
| 3/31 張金鶚：文林苑爭議最快三個月解決      | 聯合報      | 5/9 雙北3公辦都更案 吸金             | 經濟日報       |
| 4/7 整合十年 西區淡水河岸首見都更        | 自由時報     | 5/11 華光盼變更回饋 北市審慎處理         | 中央社        |
| 4/7 水源二、三期整宅都更 月中簽約        | 自由時報     | 5/14 高市都更 稅捐優惠多             | 台灣新生報      |
| 4/8 文林苑6人協商小組成立 都更律師蔡志揚入列  | ETtoday  | 5/14 釋憲後 北市都更作業將做3項調整       | ETtoday    |
| 4/10 基隆火車站都更案 打造新「海港城」     | 欣傳媒      | 5/15 深入淺出在地服務 參加新北市都更       | 新北市政府城鄉發展局 |
| 4/12 台中州廳周邊都更案 列入重大案件持續推動  | MyGoNews | 工作坊                         |            |
| 4/13 遺跡未確定前 華光部分緩拆         | 聯合報      | 5/15 北市正義大樓都更延宕 「外界觀感差」     | 聯合報        |
| 4/15 基隆安樂社區預鑄式國宅 都更有望      | 聯合報      | 5/17 文林苑爭議 郝龍斌：任內解決         | 聯合報        |
| 4/16 新北文化局副局長將任都更處長        | 聯合報      | 5/19 新北浮洲都計通盤檢討 部都委會通過      | MyGoNews   |
| 4/16 強拆華光 安置無著 今首開協調會      | 公視新聞     |                             |            |

新聞內容詳見本會網站：[www.ur.org.tw](http://www.ur.org.tw)

## 公告事項

本刊物為配合個人資料保護法及相關法令規定，如未收到您個人所簽署之同意書者，自第59期簡訊將不再寄發給您，造成不便，敬請見諒。

財團法人都市更新研究發展基金會 敬上

※同意書詳第57期簡訊24頁或由此下載

