

都更同意門檻 拉高至 1/2

<https://money.udn.com/money/story/5648/2444067>

2017-05-05 02:56 經濟日報 記者潘姿羽、陳美玲／台北報導



報系資料照

內政部昨（4）日部務會報通過都市更新條例修正案，都更事業概要同意比率門檻，從現行十分之一大幅提高到二分之一，另增訂都更事業計畫核定前應舉辦聽證，落實正當行政程序。

內政部指出，都更停滯的問題在於公私部門都更量能不足、民眾錯誤期待、公權力未彰顯、審議程序冗長、弱勢戶需協助、違憲條文待解等因素，因此全面修訂都更條例，盼能加速都市更新推動，提升民眾對都更的信任。

內政部此次修法大幅提高都更事業概要同意門檻，外界擔心是否不利推動都更？內政部次長花敬群表示，所謂事業概要，就是提一個都更計畫構想，原本門檻是十分之一，因為很低，不利後續整合、甚至出現同一社區有三組人馬的情況。合理調高門檻，將使前半段作業更紮實，後續推動會更順利，也避免不同團隊在同一社區相互爭奪。

建商也說，門檻趨嚴對建商投入都更案反而是好事，因為會讓有心都更的住戶凝聚力更高；不過，現在都更做不成的關鍵還是少數的釘子戶怎麼解決，如果公權力不介入、代為拆除，少了最後一哩路，都更還是走不下去。但也有部分建商認為，門檻拉高，都更恐更難。

都更條例距前次修訂已超過六年，中間歷經文林苑事件、大法官宣告部分條文違憲、房市走緩，均重挫都市更新量能。新政府上任後，內政部將修正都更條例視為關鍵要務，終在昨日通過內政部版本，近日送進行政院核定後，便可送進立法院。

對於原條文事業概要十分之一的同意比率過低、未舉辦聽證會讓所有權人參與等大法官宣告違憲部分，內政部基於精進爭議處理、簡明都更程序以及協助更新整合等原則，將事業概要同意門檻由現行十分之一提高至二分之一；並增訂主管機關於核定都市更新事業計畫及權利變換計畫前，除已無爭議者，均應舉辦聽證。

內政部營建署官員說明，聽證會可針對爭議點讓雙方提出論辯，並留下會議紀錄、提至審議會做出決定；可給予權利相關人陳述意見的機會，完備程序。

本次修法中，內政部也強化公部門的角色，增訂公有土地管理機關可公開評選民間都更事業機構實施都更，各級主管機關也可設置專責法人機構協助都更推動，擴大政府主導都更能量。

「都市更新條例」修法重點

面向	修法重點說明
容積獎勵	由中央統一訂定，實施者不需等到審議後才知道結果
賦稅減免	<ul style="list-style-type: none"> 更新前建築物所有權人分配更新後的建築物，其房屋稅得減半徵收至第一次移轉前為止，並以十年為限 協議合建移轉土地予實施者部分，土地增值稅得減徵40%
爭議處理	<ul style="list-style-type: none"> 主管機關於核定都市更新事業計畫及權利變換計畫前，除無爭議者，應舉辦聽證 實施者請求主管機關代為拆除或遷移時，主管機關應先進行調處，不服主管機關調處結果，可提起行政救濟 採權利變換方式實施的都更案，若實施者未經同意強拆，或建築物未全數拆除就預售，處以50萬元以上、500萬元以下罰鍰
同意門檻	事業概要同意門檻由現行十分之一提高至二分之一
擴大金融參與	<ul style="list-style-type: none"> 新增得以都市更新基金提供信用保證機制 金融機構對於都市更新的放款，不受銀行法有關建築融資放款額度限制

資料來源：內政部

潘姿羽 / 製表

