

立法院議案關係文書 (中華民國41年9月起編號)  
中華民國101年5月2日印發

院總第 666 號 委員提案第 13444 號

案由：本院委員陳亭妃、劉耀豪、邱志偉、劉建國等 21 人，鑑於現行都市更新規定，政府對屆期不願拆遷者有強制代為拆除或遷移之義務，顯有違憲疑慮，爰擬具「都市更新條例第十六條及第三十六條條文修正草案」，成立都市更新爭議調解委員會並刪除政府強制作為之義務，以健全都市更新之推動並保障人民財產權，是否有當？敬請公決。

說明：

- 一、現行都市更新條例規定，配合都市更新，權利變換範圍內應行拆除或遷移之土地改良物，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，對於屆期不拆除或遷移者，實施者得予代為或請求當地主管機關代為之，直轄市、縣（市）主管機關有代為拆除或遷移之義務。民國 101 年台北市文林苑都市更新拆遷一案即因獨棟住戶不願拆遷而引起抗爭事件，引發政府侵犯人民財產權之違憲爭議。
- 二、中華民國憲法第十條明定「人民有居住及遷徙之自由」，第十五條明定「人民之生存權、工作權及財產權，應予保障」，第二十三條更明確指出此等自由權利，除為防止妨礙他人自由、避免緊急危難、維持社會秩序或增進公共利益所必要者外，不得以法律限制之。人民之居住自由及財產權乃為憲法保障之基本人權，政府之作為本應遵循及保障之。
- 三、然而我國都更案常處於未獲全部住戶同意時，建商即已取得建照並提前預售，對於不願參與都更者即以多數決方式強行推動並透過政府強制拆遷，對於少數弱勢明顯不公。房屋合建乃屬民間私領域之範圍，遇有爭議可由公正第三者進行調解並逐漸形成共識。但現行都市更新條例第三十六條規定當雙方談不攏時，都市更新實施者可要求政府介入強制執行，造成理應保障人民財產權的政府卻反而侵犯人民財產權，顯有違憲之疑慮。
- 四、綜上所述，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」，增訂各級主管機關應成立都市更新爭議調解委員會，調處都市更新相關爭議，並刪除現行條文各級主管

立法院第 8 屆第 1 會期第 10 次會議議案關係文書

機關對於屆期不願拆遷者應代為強制拆除或遷移之規定，俾完善目前都市更新之規範並進一步保障人民財產權。

提案人：	陳亭妃	劉權豪	邱志偉	劉建國	
連署人：	林佳龍	吳秉叡	陳節如	吳宜臻	黃偉哲
	潘孟安	趙天麟	何欣純	蘇震清	陳歐珀
	許添財	葉宜津	蔡其昌	姚文智	蔡煌瑯
	陳明文	林岱樺			

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及權利變換計畫，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>各級主管機關應成立都市更新爭議調解委員會，遴聘（派）學者、專家、住戶、建商及政府機關代表，以公開方式處理都市更新有關爭議事項，其組成及運作方式由中央主管機關定之。</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、增訂本條第二項。 二、鑑於都市更新面臨各類爭議，為保障都更實施者及不同意者之權益，爰修正現行條文，成立都市更新爭議調解委員會，並將住戶及建商代表納入，俾利化解爭議，取得共識。</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，實施者得予代為拆除或遷移。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。</p> <p>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。</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，<u>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（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。</u>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。</p> <p>前項因權利變換而拆除</p>	<p>一、修訂本條第一項。 二、鑑於本條第一項規定政府對屆期不願拆遷者有強制代為拆除或遷移之義務，面對有爭議之都市更新案，恐將造成政府機關之作為侵犯人民財產權之情事，產生違憲之爭議，爰予以刪除相關內容。</p>

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。
--