

賴揆 4 道關卡防釘子戶 建商轟都是空話



圖文／鏡週刊 2017年12月14日

《都更條例》修正草案中，閣揆賴清德針對釘子戶祭出 4 道關卡，就是要減少延遲都更進度的狀況。但卻被產業界打臉，認為過去法令就賦予政府拆遷的權力，未來新法修訂後，政府有沒有魄力執行，仍是個大問號。

根據內政部統計，全台有 340 萬戶屋齡 30 年以上的老屋，占全台房屋總數的一半，台灣又位處地震帶，顯然近半房子抗震、抗災能力不足。東森房屋研究中心副理于靜芳指出，造成都更推動困難的關鍵，在於誘因不足、地主整合不易，包括都更程序、同意戶比例、釘子戶等阻礙。

但業者認為都更新法仍解決不了最棘手的釘子戶爭議。主要是針對釘子戶的 4 道關卡，是先經過地方政府都委會、都更審議會及地主反對辦理的聽證會，要是前端 3 道程序仍無法解決爭議，地方政府就會介入協調，接著代為拆遷。

不過業者認為 4 道關卡是空話，全坤建總經理廖學新認為都更新法無濟於事，重點是公權力願不願介入，敢不敢強制執行代拆釘子戶，「對建商來說，都更不只是金錢的投

資，也要花很多時間經營，長久以來一直沒解的不同意戶問題，甚至同意戶還可以臨時翻盤，這風險性太高，我們也實在沒有安全感。」他無奈地說。

力麒建設董事長郭淑珍直接打臉都更新法，「草案說要協調，萬一協調不成呢？二個人就談不好了，再第三個人來，難道就可以談成嗎？重點是政府要有拆遷的魄力。」

永春案實施者、森業營造建設開發事業處協理李政道也直指，過去法令就賦予政府拆遷的權力，但真正要執行時，主管機關就會退縮，未來新法修訂後，政府會不會依法行政，產業界還是打個大問號。

都更條例

修法重點

3道降低爭議關卡

- ▶ 都更連結都市計畫，避免建商惡意圈地。
- ▶ 增加都更審議嚴謹度，防止爭議擴大。
- ▶ 遇住戶不同意，即辦理接近司法程序的聽證會。

釘子戶處理

- ▶ 實施者申請代拆時，主管機關以「協調」取代「調處」，介入化解雙方爭議後，授權地方政府介入代拆。

稅賦利多

- ▶ 房屋稅減半徵收，最長達12年。
- ▶ 參與公辦都更的投資人，得分4年抵減營業所得稅。
- ▶ 協議合建土地增值稅減徵4成，最長達10年。

資料來源：內政部