

高雄市議會第 3 屆第 4 次定期大會法規委員會

(中華民國 109 年 11 月 24 日下午 3 時 2 分)

第 2 次審查會會議紀錄

主席(吳議員益政)：

繼續審議昨天新草衙地區續行處理自治條例。(敲槌)因為昨天希望能夠往切割的方向前進。那個部分財政局說因為承辦是都發局，不曉得都發局有什麼意見？對新草衙案件知道嗎？誰要報告？

財政局陳局長勇勝：

召集人、各位議員大家好。因為按照昨天的指示之後，首先在桌上放了一份針對昨天提到把容積獎勵那一部分，單純它的條文列進來，所以我們科長早上就去請法制局幫忙。

主席(吳議員益政)：

一天就馬上出來了。

財政局陳局長勇勝：

因為召集人開會說要緊緊緊，我們也要配合緊緊緊，大概這樣子。

主席(吳議員益政)：

就是跟上次的條文一樣。

黃議員柏霖：

把 3、4、5 拿掉往前推，對嗎？把前面的拿掉，剩下的都完全沒有變嗎？

法制局王局長世芳：

目前是沒有變。

主席(吳議員益政)：

這個都發局有意見嗎？

都市發展局楊局長欽富：

沒有意見，重點是，...昨天因為參加一個會沒有來，所以今天我就一定要親自來。這個部分剩下就是比較關鍵第四條：整併的部分。我去查了，好像整併的案子並不多，所以可能當時立法的時候還沒有整好，所以變成它還來不及整。我想這是當時立法的原因，所以希望能夠幫整併多一點，對土地利用、對都市環境比較好一點，不要說太小面積對都市發展會有影響。所以樂觀來說，整併愈多對都市計畫愈好，以後要開發或者做停車設備，做一些電梯會比較好一點，我是贊成這樣的條文。

主席(吳議員益政)：

所以有沒有意見。

黃議員文益：

主席，因為我是提案人，我稍微闡述一下，因為昨天有一些資訊不是那麼明確，會導致議員同仁會有一些誤解。第一個，我看到審計部在 107 年 1 月份做出的審計報告，針對於新草衙案歷年來，這幾十年來高雄市政府的作為，提出了一些審計報告。裡面諸多在糾正高雄市政府之前的進度慢，被占用的公有地都沒有處理，連開徵跟使用補償金都沒有，導致一堆違建。監察院有糾正，我大概簡單的唸一下第 21 頁裡面審計報告的重點核心。他說連續兩次讓售方案均成效欠佳，故雖改予都市更新方向處理，因違建戶土地所有取得問題未獲解決，致都更方案受阻。相關配套法令遲未定案，既無法落實執行，影響後續安置及招商作業之推行，致長久形成之違占問題遲未獲有效解決，造成該地區都市發展長期停滯，有礙生活環境品質之提升，和有工程管理效能不彰之情事。意思就是說，其實在整個市府的方向，包括審計部都希望整個新草衙不是很單純只有讓售這個步驟。而是希望藉由民間、政府的力量，想出一個配套方法，讓他們可以從沒有辦法建房子的面積，整併完變成未來可以開發，提升他們的品質。因為今天早上我也問了林宛蓉議員跟……，因為那邊有很多是 10 坪以下的房子，有些根本連合法建築都沒有辦法建築的，那就是違建，所以他們的生活品質是非常的低落。

昨天有提到，原本我們幫承租者申請的時候，雖然有 94%。我要建議市府，94%的認購率，你們不要覺得完美無瑕，因為每一個自治條例我們都希望可以達到趨近於百分之百完美，真的不行，那就沒有辦法。但是如果可以讓這些居民改善他的生活品質，我覺得這都還要去努力。這些人很多都是因為生活困難，所以他們根本沒錢，市府要賣你土地，你就趕快拿錢去買。他們要再三考量，縱使高銀低利貸款，還是要還利息、還是要還本金。他要買的時候要先償還五年的使用補償金，他要先還一筆錢，所以這個才會一開始的時候，好像很多人都興趣缺缺。因為他長期占有，都占那麼久了，現在要騙我拿錢來買這些土地，其實不是。最後大家才去鼓吹，包括在地議員說你要買這對你們有幫助。最後辦理是今年年初，年初的時候剛好疫情的關係，所以有一些民眾自己生活都過不下去了，所以當大家鼓勵說趕快去買的時候，他會去考量到下一餐有沒有得吃都成問題了，我去哪裡拿這些錢參與認購，

或者去表達意願要認購。

所以我昨天的意思是說，如果照之前可以做的一些，現在他願意買或可以借錢買的這些人，然後給他機會。如果大家同意，這樣關門了就該關門，我也沒有意見。只是說我還是得幫這些比較弱勢的，他不是坐地喊價，那是後面的，他有所有權何必坐地喊價，前面是他連所有權都秤斤秤兩到底有沒有錢買，所以一直裹足不前。前面讓售這部分 6%，有的已經沒有辦法讓售了，再怎麼開放也無法讓售了。有的是當初這五年真的沒有錢，最後他覺得沒有買很可惜，現在買跟以前買，我覺得這沒有利益上的衝突，還是都要繳五年的使用補償金。所以早買是早好，因為晚買他沒有比較好，所以是這個狀況。

再來我要跟大家報告，在上一個會期吳銘賜議員他提一個案子，修正了高雄市電子遊戲場管理自治條例第 7 條，那個裡面有一個條文是 104 年 6 月 15 日公布自治條例一年內，他們可以做申請案。結果吳銘賜是在上個會期提的，他的理由很簡單，這些人因為不諳法令，所以漏失了申請的機會。我們同仁經過再三考慮、討論，也願意給這一群，那個一定是少數中的少數，給他一個補救的機會，讓他再提出申請，那個條件也都不變。我覺得一樣的狀況，有一些條例已經關門了，但有一些民眾他可能因為一些理由，不是他個人白目，是真的有些困難度存在。當我們知道的時候，是不是可以站在比較高的角度，讓他們有機會再補救一下，如果覺得這些人不買是他家的事情，那大家就這樣決定。

我覺得市政的發展跟建設不是賭氣的觀念，反正是你自己不來買，而是說這樣下去，到底未來高雄市前鎮草衙這個地方，我能不能看到我們花了這麼多的讓利，把土地賣給他們，希望能夠整併成未來開發看得到的新都市。還是我們就繼續讓他們這個樣子慢慢拖，你想整併再來整併，這樣的發展是有不同的概念，兩種都可行。一種是我們給誘因，促使他趕快加速他的整併或者是讓售。一種是現行誘因沒有了，你覺得要整併你就去，還是你就維持現狀。只是你原本是侵占戶，變成現在你是自己的土地，但是只要沒有整併、沒有重建，他的 10 坪以下的房子是違建、鐵皮屋就是這樣，因為他沒有辦法蓋，它有一個建築面積的限制在那邊。

以上我做這些陳述，希望各位議員，我們認真的考量一下，這個部分也沒有圖利的問題，今天有議員說這會不會圖利建商跟財團？我也去問了一些建

商，建商告訴我，在整併的過程中，沒有一家建商會跳進去做整併的工作，不會有建商進去做整併的工作。整併可以是個體戶，左右鄰居一起邀約做整併，或許有人會整併大面積賣給建商，但建商都不會直接進來。我不認為大家會擔憂這樣是圖利某建商，到目前為止，我的訊息沒有任何建商跳進去做整併的工作，建商沒有這麼傻，自己跳進去做整併。這個跟公有地大塊面積要標售的道理是一樣的，所以我認為這樣去解決高雄市沉積已久這些沉痾問題，讓那些民眾可以有機會過比較好的生活品質。我覺得這個是三贏，大家都贏，不會有任何一人特別圖利，而是解決當地民眾的問題。我再一次地請市府這邊協助，其實財政局、法制、都發都很清楚高雄市未來的方向是什麼，我們不是要去跟民眾斤斤計較什麼利益，而是要達到都市發展進步城市的一個擘劃，所以是很重要的一角。如果這一角我們失敗了，繼續再五年、十年，那一角還是在這個部分。

再次地請大家想一想，這個條例我們要不要支持，還是我們就不支持，這是大家的決定。我來的時候這個自治條例都已經走到尾聲了，我花很多時間去了解，到底有什麼樣的原因，他們會有這樣的聲音出來。發現確實有些東西不是他們該去承擔的，因為這個自治條例把讓售跟整併綁在一起五年。昨天的財政局也說，其實前四年幾乎沒有人要買，沒有人買就沒有讓售到土地，就壓縮到後面整併的時間。所以沒有分開來綁在一起的時候，整併的條例裡面，被前面讓售的時程壓縮到了，導致整併可能到一半就沒有整併完成。誘因沒有了，大家說誘因沒有了還是可以整併，沒有誘因大家都慢慢來，因為也沒有什麼好急的，就繼續慢慢拖，反正我又沒差。然後買到這些畸零地的這些貧民窟裡面比較需要幫忙的民眾，就很吃力了，買到一塊沒有人要的土地，自己的生活又出問題了。我覺得這個真的是幫助很多需要幫助的民眾的一個狀況，所以再次跟大家解釋這個部分，請主席這邊跟所有議員同仁，大家可以批評指教，謝謝。

林議員智鴻：

謝謝主席，我想請教財政局幾個問題，第一個，目前申購、讓售的戶數有幾戶？

財政局陳局長勇勝：

讓售是 2,801 戶。

林議員智鴻：

2,801 戶，剩下是 60 戶沒有申購？

財政局陳局長勇勝：

60 戶是有在訴訟。

林議員智鴻：

2,801 戶裡面，我想知道想要去整併的有幾戶？

財政局非公用財產科呂科長仲浚：

想要去整併的，基本上他們如果可以，原來自治條例就有一條合併申購。以我們當時所接到的案子，因為他有的兩戶、有的是三戶一起，整併的部分大概是 200 多戶。

林議員智鴻：

意思是說他可以合併申購，但很多人是選擇申購沒有合併。〔是。〕那為什麼沒有合併？

財政局非公用財產科呂科長仲浚：

這個部分我們有去跟他們了解，因為我們在中間輔導過，會跟他們說這個可以跟人家併在一起蓋。

林議員智鴻：

是什麼原因不願意？

財政局非公用財產科呂科長仲浚：

他們會覺得有時候跟隔壁合併太囉嗦了，然後有一些若可以講，他們就會來。有些覺得我這樣就好了，等到如果有大型的收購商來了再跟他們談。

林議員智鴻：

所以是 2,801 戶裡面，自己要去整併的目前有幾戶？

財政局非公用財產科呂科長仲浚：

自己如果要去整併的，我剛才報告的是案件數，戶數大概是 300 多戶。

林議員智鴻：

那是在關門前就已經整併完成的嗎？

財政局非公用財產科呂科長仲浚：

他們來申請的時候，因為我們的整併總共有分三個階段，一個階段是你的土地不能蓋，我的土地不能蓋，合併起來可以蓋，這是第一階段。然後整併到 250 就是微型改建階段，到 500 就是都更階段。

林議員智鴻：

我可不可以這樣講，照你這樣的邏輯來講，他們有辦法自行整併的，都已經合併申購整併完成。剩下的是在等待有大型的開發商來跟他們收購土地。〔是。〕目前來說，有意要整併的、要等待的，扣一扣應該有 2,600 多戶，是在等待大型的建商、開發商來做整併的工作。

財政局非公用財產科呂科長仲浚：

也不完全，因為有些人他自己有地就可以蓋。

林議員智鴻：

所以有沒有經過調查到底有多少戶、多少人，他們希望透過大型的開發商來整併。或者他們自己，因為條例已經關門截止了，他們希望可以繼續去做整併工作的，有沒有經過這樣的調查？

財政局非公用財產科呂科長仲浚：

我們不是用調查方式，我們在一開始輔導，只要民眾來問案件，我們就會跟他說，你去合併旁邊的，大家可以省五年使用補償金。這樣他們一樣可以得到同樣的條件，會更有優惠，所以他們可以來申請的都會來申請。

林議員智鴻：

就是知道可以來申請的，有能力申請的都已經申請了。〔是。〕剩下還沒有申請的，是因為他們不知道，還是沒有能力申請，還是在等待人家去申請？

財政局非公用財產科呂科長仲浚：

這部分跟各位委員報告，我們當時在公所是有服務櫃檯的，我們的服務人次這五年來是 5,800 多戶。所以所有人來問過之後，我們會就個案去跟他解析，你怎麼樣去跟鄰居講會比較有利，這個部分的工作我們是做很久。

林議員智鴻：

所以意思是說，現在沒有去申請整併的，大概就是沒有能力的。

財政局非公用財產科呂科長仲浚：

也不完全，因為有些人他的地就可以蓋，就先租就好了，其他以後再說。

林議員智鴻：

這樣的狀況有多少？

財政局非公用財產科呂科長仲浚：

現在有在承租跟收使用補償金就是 200 多戶，就是沒有來申購的部分。

林議員智鴻：

合併申購完成 200 多戶？

財政局非公用財產科呂科長仲浚：

不是，這些人是他沒有來申請承購，可是他現在跟我們承租，都有按期在繳使用補償金，那在我們的認定就是合法的使用戶，我們也不會去動他的地上物。

林議員智鴻：

我現在講的是已經去申購完成，住戶買下來了，他接下來想要整併這件事情，就這 2,200 戶。但是實際他們想要走整併這條路的還不知道多少？〔對。〕所以未來不管他要整併，大概兩條路，一個就是自己出面跟隔壁鄰居邀一邀整併，這是一條路。一種就是由開發商來整併這條路嗎？〔是。〕隔壁鄰居找一找做整併的，大概能講的都已經講了？〔是。〕所以接下來有可能陸續由開發商來收購。〔是。〕目前法規裡面很清楚，未來的整併不會是個體戶自行去談，而是大型開發商來收購。〔是。〕所以未來這件事情通過的話，最大獲利者是開發商，可以這麼說嗎？

財政局非公用財產科呂科長仲浚：

這部分跟委員報告，因為不完整，在所有新草衙的案子，因為這個案子在設定之前，我們也有找高雄市建築師公會去了解，為什麼這幾十年來建商不願意進來。當時他們給我的答案就是，因為那裡的住戶大家都在觀望，覺得市府之前沒有比較有利的政策。所以後來我們在推這個政策的時候，才會特別去設計這些條文。其實建商要進來，我們也跟當事人就講得很清楚，你今天沒有拿到所有權，要跟人家講整合，你的條件就比較弱。你拿到所有權，人家要跟你談整合，就可以好好跟人家談。所以在這種狀況下我們就鼓勵，因為他還是用過去專案的價格，我們又協調他去用高銀的貸款，讓他們有承購能力。所以他們如果有意願，有些可能建商還沒有找到他，這部分他就寧願先買了。

林議員智鴻：

我再請教一下，沒有這個續行條例，他就不能整併嗎？

財政局非公用財產科呂科長仲浚：

剛才我們有報告過…。

林議員智鴻：

沒有誘因的話就沒有辦法。

黃議員柏霖：

就回到原本。

林議員智鴻：

有誘因的情況之下，就是他原本的容積可以蓋更多一些，有這個獲利的空間。照理說有這樣的獲利空間，他應該是房價比市價還要便宜，如果這個續行條例通過之後，有誘因了，開始去收購也去蓋了。有辦法保證他們蓋了之後的房價，會比一般市價還要便宜嗎？所以問題核心就在這裡啊！市場機制啊。如果這個續行條例通過之後，我們有辦法保證，他未來蓋的不管是原本的住宅戶，或者是賣出去的人、去那邊買房子的人，他可以買到比一般市場行情價更便宜的，一坪少了3萬塊，我覺得我會支持。

但是有辦法保證嗎？所以一定是市場機制，只要開發商認為這個地方有市場未來性，周邊亞洲新灣區有可期的發展機會，住在這裡是亞洲新灣區第一排。他就可以用市價的行情去收這個土地，到時候依照市場行情，可能一坪20幾萬、30幾萬賣出去，有人要買，這樣才是對在地的民眾最好的獲利，邏輯應該是這樣。好，那我理解，謝謝。

王議員耀裕：

新草衙這一塊土地，我們在處理的這一塊所有的總面積是多少，全部面積幾公頃？

財政局非公用財產科呂科長仲浚：

我們可以賣的，當時整理出來是3,000多戶，算出來的面積大概是30公頃左右。

王議員耀裕：

30公頃，所以剛剛講到2,801戶是已經有申購了，所以大概還有500多戶嗎？還是有幾戶？

財政局非公用財產科呂科長仲浚：

只有200多戶是承租跟繳使用補償金，還有60多戶是因為有產權糾紛。

王議員耀裕：

之前這個條例，已經處理的期限到今年就截止。〔6月12日。〕今年的6月，如果沒有續行條例跟有續行條例的差別，或者是有一些什麼不同，針對

申購戶跟非申購戶差別在哪裡？還有對新草衙地區的發展是如何，請科長答復。

財政局非公用財產科呂科長仲浚：

我們調查過，沒有意願申購的那 200 多戶，其他能夠申購的，大概 2,800 多戶都來申購。這 2,800 多戶，委員應該知道都市發展不是短期的事情，所以整併的動作會慢慢去推行。日後一定會走上整併，尤其現在我們的出售價跟附近的地價是有差別的。之前通過自治條例的時候，有人在反映這個落差太大或是怎麼樣。事實上那時候的規劃，我們大概有盤算過建商要去處理要有一些成本，所以這樣算起來跟市價沒有差很多。

當然我們這邊如果實施自治條例之後，就是邁入第一階段。第二階段民眾如果可以自己去整合的話，就會慢慢影響。目前不來申購那些，大部分都確認過他沒有申購意願，當然他有個人的考量。政府機關也沒有辦法強迫他一定要來買。因為我們跟他說你之後沒有優惠價，這個很重要，因為沒有優惠價，用外面的市價跟我們的售價光一坪就會差到 7、8 萬，所以是有那個誘因在。我們那時候跟他講，可是有些人還是堅持不要。其實這個自治條例如果之後要延，因為之前不是只有條文，我們還有一些配套措施，那些配套措施其實都跟著這個自治條例落幕。如果到時候要.....，也沒有辦法享受那一些優惠貸款，甚至報行政院的部分，行政、審計都會去提。大概以上報告。

王議員耀裕：

這 200 多戶，如果這個沒有續行條例，沒有續行的話，這 200 多戶的那些土地，他現在是用租的嗎？〔是。〕這 200 多戶會受到什麼影響，他們會怎麼處理？

財政局非公用財產科呂科長仲浚：

這部分跟委員報告，因為他現在承租，就會回歸到一般市有土地的管理，就跟其他區一樣。所以他之後如果要承租、承購，我們就要用市有財產管理自治管理條例去做，價格就變成我們要去評估市價，所以基本上他們的居住權不會受到影響。

王議員耀裕：

對他們的影響就是以後承租的費用可能會增加？

財政局非公用財產科呂科長仲浚：

這有可能，因為隨著地價調漲的話，會有這種狀況。

王議員耀裕：

他應該沒有理由不來辦理申購，應該是這樣才對，怎麼會耗在那邊？

財政局非公用財產科呂科長仲浚：

對啊！所以昨天就說明了，因為整合其實是很漫長的路，隨著時間的增加，那個成本，我們都知道收購商其實是要吸收那個成本的。我們當時去跟住戶了解，他們有些人的觀念就是這樣，反正到時候跟我收購的人就會去處理，他們並不煩惱，只要現在可以住在這裡就好。

黃議員柏霖：

他也沒有想要賺錢？

財政局非公用財產科呂科長仲浚：

對，反正父母親住在這裡，住 2、30 年再講了。所以這部分我們勸他，他不願意就沒有辦法請他過來買。

王議員耀裕：

這樣也要請教法制局，如果條例到今年 6 月份都已經截止，這個續行條例再開放兩年，這樣會不會抵觸到什麼？剛剛黃議員說有人問他，會不會有圖利或其他的行為出來，會不會有這樣的現象？

法制局王局長世芳：

跟委員報告，應該是不會，那個是一個案子，今天還是一個自治條例。因為我們是用自治條例的方式，它還是一個市法規，我們公務人員在做的時候是有依據，不會有圖利之類的，這部分沒問題。

王議員耀裕：

好，謝謝。

主席(吳議員益政)：

林議員。

林議員智鴻：

我再請教，剛剛科長有講了很關鍵的話，收購或整併是非常漫長的路，意思是說，續行條例就算通過，兩年還是不夠，有可能要定五年、十年也不一定。

財政局非公用財產科呂科長仲浚：

跟委員報告，其實我們一開始的規劃，就三個階段，剛剛有說過。第三個階段它是一個訓示規定，在原來都市計畫裡面就有這樣子的規定。整個過程

中最關鍵的是第二階段，協助跟微型改建的部分。微型改建的部分，大概我有聽過業者他們講有 8 個案子，相對開會決議，他們在行政程序上比較簡單。那個條例退掉之後，就不會有那個，因為那個本來就是在都市計畫法之外。

林議員智鴻：

...的條例？〔對。〕所以新訂這個條例就不會有時間的問題，有說兩年之內？

財政局非公用財產科呂科長仲浚：

對，應該這兩年他會有那個機會。

林議員智鴻：

可是前面講的也很矛盾，這是一條漫長的路，兩年聽起來是很短，漫長路大概是幾年？

財政局非公用財產科呂科長仲浚：

因為我們第二階段是 250 平方公尺，其實都更是一定要超過更久，要 500 平方公尺。

林議員智鴻：

楊局長，都更條例的面積要多少？

都市發展局楊局長欽富：

如果都更條例的面積，以前是要 500。〔一千。〕

林議員智鴻：

所以訂這個條例是特別針對這個區域，可以小規模的都更的意思嗎？

都市發展局楊局長欽富：

微型改建。

林議員智鴻：

這真的是一種價值的選擇跟價值的衝突，一方面我們希望可以都市更新，二方面我們希望這個都市更新不是變成財團在大型收購利益的基礎。一方面如果要都市更新要通過這個條例，設定兩年。我們做一個假設好了，如果我是一個開發商，我覺得這有利可圖，有容積獎勵我趕快去收，那兩年期限是很短的。他有沒有可能用暴力行為去收？造成那邊的民眾，明明這一塊，覺得這邊如果不賣出去會不會怎麼樣。反而是加速他們很為難。明明想要繼續住下去，被人家收的可能性這樣，會不會有暴力行為？就像你講的很漫長，

很漫長就代表可以等。一下子又認為我們都市需要更新，還是回歸到市場機制這樣就好。

黃議員柏霖：

對，回歸市場機制。

林議員智鴻：

其實都市更新也沒有錯，但是我們不要造成好像為了趕火車出現什麼問題，最主要還是來自於當地居民他本身的意願，這是很重要的事情。因為是他的產權、他的財產。以上。

主席(吳議員益政)：

林子凱。

林議員于凱：

我有兩個問題，第一個是針對附表，那時候價格是怎麼訂出來的？每個區段的讓售價格。第二個，它有 200 戶是承租未申購。在原本第九條的條款裡面有說，要委託民營機構在本區或其他適當地區興辦住宅，安置未申購土地的低收入戶及中低收入戶，其餘辦法由都發局另定之。都發局目前應該還沒有針對這個條文去另訂辦法，假設的確只有延長兩年，這些未申購的住戶，他就必須在整併過程當中，可能會需要做其他的安置。這安置的過程，都發局評估大概要多久？這個是第二個問題，以上兩個。

主席(吳議員益政)：

楊局長。

都市發展局楊局長欽富：

目前沒有訂那個辦法，如果要做危老都更，那個時間都比較長一點，整併的完成，兩年可能都不太夠。

林議員于凱：

我的意思是說，假設這 200 戶在整合過程當中，他變成無居所的對象，你還是要安置他，安置他才能夠做土地整併、土地整合的利用。我覺得這些對象如何被安置就是重點，如果兩年像剛剛智鴻這樣講，他為了建商要趕快做土地整併，會不會導致這些住戶會有安置上的困難？我覺得這的確要去考量。第二個剛剛提問的，這個附表裡面的讓售價格，這個標準是怎麼訂定的，我想要了解。財政局長能不能解說一下，附表每一個區段的讓售價格，那個價格是怎麼訂出來的。

財政局陳局長勇勝：

謝謝林議員指教。這個部分我知道 84 年就已經定了，然後就報到行政院去。至於訂定的過程，因為那時候我沒有參與，所以是不是科長比較清楚，請科長講。大概那個價格，議員關心的是價格怎麼訂定。

主席(吳議員益政)：

請科長答復。

財政局非公用財產科呂科長仲浚：

謝謝主席、謝謝林議員。這個案子 84 年是第二次專案，當時專案有通過一個暫行的占用處理要點，然後我們是專案報到行政院的。當時的價格是請地政局去抓當時的市價，分區段去把它定出來，是當時的市價。這個部分因為我們後來在研擬這個專案的時候，就有考量當時專案的價格跟現在的市價到底差到哪裡。我們有去了解，了解之後發現，因為新草銜就是久沒有去做妥適的處理，所以它的市價基本上變動的幅度不大。所以我們才考量不要舊案用一個價格，新案又用一個價格，造成落差。舊的案子又有一個部分比較特別，它原來如果用分期的方式去繳，要全額繳，如果一次繳清可以打 8 折，就那個規訂出來的價格可以打 8 折。所以當時的價格，有些人是用一次付清的方式。因為這次我們就不再讓人家用分期，所以我們就全部都用當時定出來的價格打 8 折。他若是資金有困難，就麻煩他到高銀貸款。

所以當時有這樣的措施，這樣的價格我們這樣研議之後，有再度報給行政院，也跟他說明為什麼我們定這個價格，為什麼用上次專案價，原來整個法理都有跟中央解釋。因為中央有考量到原本那個案子就是行政院自己准的，基本上架構沒有變太多，我們分析給他聽，目前市價跟當時的市價沒有差很多，他才接受讓我們用這個價格做出售。以上報告。

主席(吳議員益政)：

都發局還有沒有什麼要補充的？因為是當時，如果以現在重新思考，當然有全新不一樣的思考。但有辦法再去推翻前面變成穩定的問題，不然就跟以前紅毛港遷村跟現在的大林蒲，大林蒲遷村的方案一定會比紅毛港更優。因為會記取上面的教訓，不是教訓，就是可能會有更好的，包括過去不是只讓你買地而已，可能對市區賦予更多環境的期待、要求。這個案也不能重來，如果能重來，當然還有一個新草銜。如果可以做更好的方案，包括現在整個都市的發展，會有不同的要求、不同的負擔，會有不同的比例政策，現在這

個案子，如果要切割就會碰到這樣的問題。紅毛港跟大林蒲是完全兩個不同的案子，所以經驗是可以更換。現在要把一個案子切前半段跟後半段，會產生公平的問題或其他的問題。如果能夠再重新思考，對環境的要求、對整併的方法，我認為除非在技術上可以切割，因為都還沒有蓋，合併的部分還沒有蓋。

財政局非公用財產科呂科長仲浚：

現在已經有 8 個案子要蓋了。還是有部分的民眾他的地可以自己蓋，那時候就拆掉重蓋了。

主席(吳議員益政)：

現在也沒有辦法有兩套標準、有更好的做法。

黃議員文益：

主席，我覺得標準要一致，今天的提案沒有做任何標準變動的修法，就是當初是什麼標準現在就是什麼標準。現在就是當初整併的時程，剛剛有同事提到再整併兩年夠不夠，很明顯一定會不夠。但是我們的要求是希望可以加速整併，加速往都市更新的方向去做，所以才會有落日條款的期限。如果要比較完整的都市規劃，當然兩年一定是不夠的。所以我在想，今天法制局協助我們把這個條文再做修改之後，大家對於整併這個區塊，我想要請教大家有沒有辦法達成共識。就是讓他可以繼續照這個遊戲規則去走，當然走就是自由市場機制。你給他遊戲規則，不代表全部都會一樣，因為他有個人意願，我不一定要讓你整併，我地夠大就自己蓋，不見得要給他整併。

這個遊戲規則定了，只是看市場機制怎麼往我們想要的方向去走，是沒有辦法去強迫任何人。當初科長講住戶不會再整併，我覺得這樣講太果斷，當初這些住戶可能沒有整併的過程，這個自治條例，他也有權利，他可以去做整併的工作，是以前他沒有。但未來這兩年，或許 3 年，或許他本身已經做整併。

所以我認為整併是任何人都適用，沒有說誰可以、誰不行。當初或許是這些住戶沒有意願，這是你調查出來的結果。所以我認為在讓售的部分，它有牽扯到價差的部分，或許大家覺得關門就該關門，我覺得這個我們都可以接受。是未來這個整併，大家願不願意讓希望參與整併的這些個體戶或整併的人，再給他時間去延長。

我想要請教主席，這個到底有沒有辦法單純整併，這個條文就法來講，我

認為是 OK 的，整個執行上是 OK 的，在法令上是沒有問題的。就是大家願不願意讓他自治新草衙在整併的時間，讓他們多一些時間去整併，我覺得這個是不是可以有共識。

主席(吳議員益政)：

楊局長。

都市發展局楊局長欽富：

假設我們要解決這些老舊聚落的社區，或是不好的生活環境，政府就擁有用都更這個條例去做。都更時期的 1、20 年真的是窒礙難行，而且都更成功的案例真的不多，因為要整合太多，不好整合，所以才創這個危老，要讓它快一點。危老從 105 年開始立法以後，不到 3 年內，也是一點點才幾百戶而已，一年 1,000 戶、2,000 戶達不到。雖然立法，但是沒有考慮到後面要去整合的時間要比較長，當然危老就是百分之百，要合作之後才可以用危老的方式，像透天的也在危老。

所以從都更到危老，可以看到立法的過程中，既使危老是這麼簡單的程序，它也是要好幾年，高雄市都發局現在才 60 幾件而已。你看弄了快 3 年了，可是也沒有辦法達到，至少弄到 500 件也沒有，也是不到十分之一。所以這個問題出在當時用購地、整合、合併，一套的標準要去完成，這當時也太樂觀了。因為當初的政策就是土地要整併，以經驗來講，我大概完成。250 的容積獎勵，那時候我還當都委會委員，認為這個五年應該很快，事實上沒有那容易，要整併是很困難的一件事情。

所以從這樣的方式，我認為應該把它拆開，譬如多快就整併，因為要整併才可以有一些方式。因為當時我們有定了都更的手段，所以從 98 年到現在也沒有辦法都更，現在法令的第六條、第八條，你說用都更的方式，也沒辦法用都更的手段把它整併完成，現在也還是放在那裡，也是這樣。現在有蓋房子的，來跟我們申請的大概才 8 件，不到 3,000 坪，才 2,000 多坪，絕對沒有，它有 30 公頃，才不到三十分之一，那只是有起造，還沒有整併。所以這個東西我覺得要解決這個問題，必須要再一個新的東西去整合它，才能夠讓它開放更…。

主席(吳議員益政)：

時間就都沒有改變，就慢兩年，這樣有幫助嗎？

都市發展局楊局長欽富：

還是不夠，我們看危老三年內也是沒有辦法。

主席(吳議員益政)：

但是危老有遞減，愈早優惠多，愈後面就少。

都市發展局楊局長欽富：

這個東西我認為可以參考危老的方式，看要怎麼定，譬如容積獎勵放寬讓你用 20%。

主席(吳議員益政)：

我覺得應該放寬。

都市發展局楊局長欽富：

我覺得可以申請用危老的基準做這樣的管制。

主席(吳議員益政)：

危老可以用嗎？

都市發展局楊局長欽富：

這個案子是可以用危老，但是先決條件是要取得合法的房子、證明，危老方式它必須要房子不能拆掉，還沒有拆掉。

黃議員柏霖：

先確定一下。

黃議員文益：

之前都不行。

財政局陳局長勇勝：

不要訂續行，還是危老繼續用，獎勵都跟這個一樣。

法制局王局長世芳：

容積不能重複獎勵。

都市發展局楊局長欽富：

如果用危老就不能用這個獎勵了。

主席(吳議員益政)：

危老的條件比較好，還是這個比較好？

都市發展局楊局長欽富：

危老的條件比較好，但是有條件，以前沒有條件，有土地就馬上給你獎勵了。危老上面還要有房子，而且房子還要合法。

黃議員文益：

這個房子都不合法，有很多都是違建。

都市發展局楊局長欽富：

要取得合法證明。

黃議員文益：

那個是占用的，那都是違建。

主席(吳議員益政)：

我們高雄市自己認定這種狀況。

都市發展局楊局長欽富：

合法是中央訂的法令，高雄市是沒有辦法自行認定合法，所以都市計畫以前…。

主席(吳議員益政)：

所以它不符合危老。

黃議員文益：

違建就沒有辦法了，它那裡是違建。

都市發展局楊局長欽富：

要確定他是不是有合法的房子。

何議員權峰：

我剛剛有請教局長，當然它是違建就不能使用危老。〔對。〕但是違建好像又有一個條件，都市計畫之前 79 年。

都市發展局楊局長欽富：

實施都市計畫之前的房子。

何議員權峰：

實施都市計畫之前那個房子就蓋了，所以把它認定…。

黃議員文益：

它又沒有建照，都是違建。

何議員權峰：

它可以用認定的模式來取得。

黃議員柏霖：

那都很早了。

黃議員文益：

那也是只有一部分有受惠而已。

黃議員柏霖：

後面蓋的就沒有了。

都市發展局楊局長欽富：

之前蓋的還可以認定，但是新的就沒有了。

黃議員文益：

新的版本就沒有讓售的部分，就比較單純了，

黃議員柏霖：

用新的版本這樣。

黃議員文益：

若是要解決，于凱有他的想法，用年限的部分。我們就想解決這個問題，如何妥善解決。

林議員于凱：

我現在還是有一個疑惑，它這邊的既有住戶，萬一在建商整併過程當中，因為他沒有所有權，在建商整併過程當中，他就要被安排住其它的新建物。這個到底要花多久時間處理，這會牽扯到要延長多久的時間，這個是否可以請市府做個建議？

黃議員文益：

如果我們要讓它延長，到底多久才是合法，有些在訴訟中、有些你要再安置。我們一次就處理好，到底多久才可以符合整個，有比較明確的成績出來。

主席(吳議員益政)：

就是要不要排除訴訟這樣而已。

黃議員文益：

對啊！看要不要排除訴訟，不要說兩年，兩年後一樣也沒有什麼進展，大家就白努力了。如果我們真的願意…。

主席(吳議員益政)：

因為今天要成立一個共識，坦白講也沒有辦法，聽聽大家的意見。你剛剛講單一年限的，應該跟都發局講好，我們用新的版本送大會公決，大會公決基本上我們議員不會反對。但是那個細項，到那邊還可以講話發言，不管是

爭取還是怎麼樣，這樣會比較圓滿。第一個我們建議送大會公決，這一段時間還要送二讀的時候，中間還可以要求兩年是不是足夠，三年、還是幾年，再排除，然後一起討論，一起跟都發局、財政局討論，大會的時候再提出。

黃議員文益：

局長，你現在有沒有想法，到底兩年夠不夠？

主席(吳議員益政)：

現在不夠，要三年、四年、五年。

都市發展局楊局長欽富：

危老的條例若是三年內完成，就可以多 10%的容積獎勵，有的也是不來。所以後來才同意修法，三年到沒有辦法就每年遞減，才遞減到八年後才變零。所以事實上給三年都還不夠，所以你們說兩年也是沒有辦法。我覺得危老整個條文是十年，是不是會再延長都不知道。事實上那個案例，全國有 300 多萬戶要去危老，實際上是不夠，所以我認為兩年是不夠的，兩年時間一下子就過了，要做還沒有說好就過了。

黃議員文益：

局長，你看幾年，你研究一下，送大會的時候我們就將那個版本放進去，才有專業的認定。

黃議員柏霖：

用新的版本送到大會公決。

黃議員文益：

現在就剩年限的部分，假設大家都願意幫忙，讓他們也可以有新的風貌。如果兩年不夠，今天過的這個案子其實也是白搭的，兩年之後還是回到原點。所以到底要三年、四年，是不是有比較專業的，用一般的經驗法則來看，三年內大概可以完成。有意願的，沒意願的就不用講了，有意願要整併的，可能三年的時間給他們，你去幫他們做好，這樣是不是足夠，或是要 4 年。兩年是太短，等於兩年之後也沒有效果就對了。所以都發的立場就是兩年太短。

主席(吳議員益政)：

我們就送修正案新的版本。

黃議員柏霖：

要唸嗎？

黃議員文益：

現在修正案，舊的就是讓售這個都有意見。

黃議員柏霖：

讓售就拿掉啊！

黃議員文益：

就拿掉。

主席(吳議員益政)：

修正為新的版本。

法規委員會劉專門委員義興：

按照小組的審查意見就是少三條了，這樣就不是大會公決了。

黃議員文益：

送大會要用原始的提案。

主席(吳議員益政)：

沒關係，這樣大家都了解。

黃議員柏霖：

把那個關掉，現場再刪就好了。

黃議員文益：

而且看要幾年。

都市發展局楊局長欽富：

差不多要三年。

主席(吳議員益政)：

就大會決定。

黃議員文益：

就大會再提嗎？

王議員耀裕：

大會公決嘛！

主席(吳議員益政)：

所有的內容。

王議員耀裕：

按照原案。

黃議員文益：

原案不能做任何修改就對了。

法規委員會劉專門委員義興：

修改就變成小組意見，小組意見就是這個版本少三條了，就沒有大會公決這回事了。

黃議員文益：

我們小組有共識是無法達成的，其實我覺得有共識，大家都同意整併啊！

黃議員柏霖：

現在問題就是一個時限。

主席(吳議員益政)：

要不要排除的問題，哪些要特別考慮，整併的時候訴訟，訴訟是什麼情形，讓大家瞭解一下。

黃議員文益：

就是如果拉長年限，還要考慮訴訟的問題嗎？

主席(吳議員益政)：

看你要不要考慮，也可以、也不要。沒關係，就送大會公決，程序往前走。基本上不會反對，大家只是要提更好的方案。

黃議員柏霖：

看怎麼樣可以提更好這樣而已。

主席(吳議員益政)：

這個我們送大會公決，有什麼修正意見，這段時間請跟都發局、財政局再溝通，有共識的案子再提出修正案，送大會公決。(敲槌)昨天會議記錄在各位委員桌上，各位有沒有意見？沒有意見，確認。(敲槌)。