

專案質詢

8-1-7-0478

立法院議案關係文書 中華民國101年4月11日印發

案由：本院李委員應元，針對最近鬧得沸沸揚揚的文林苑都更案，社會各界都把焦點放在「都市更新條例」第25條之1、第34條及第36條。其中第25條之1變相授權政府強徵土地，第34條允許更案還沒獲得全部住戶同意，建商就可以申請取得建照，第36條則授權政府強制拆除「釘子戶」。輿論焦點在於批判政府公權力是否違憲，亦即對第25條之1的強制徵收及第36條的強制拆除口誅筆伐，認為侵害到民眾的財產權。但本席認為，第34條才是全案「居住不正義」的導火線，政府主管機關在研擬修法應該針對預售屋制度檢討，才是正本清源之道，特向行政院提出質詢。

說明：

- 一、台灣現實社會中，由於預售屋制度的存在，建築業的經營模式具有類似性質，常被金融業者形容是不花本錢就能財源滾滾的暴利行業。建商在整個不動產的開發過程中，整個資金取得的流程，幾乎不用自有資金：在取得土地時辦理「土地貸款」、興建時辦理「建築融資」、完工交屋後辦理「分戶貸款」。當建設公司看中一塊地，與地主簽訂買賣合約後，同時也推出預售屋招攬。一般預售屋購屋者的付款時程是簽約時付15%，施工期間依約定完工進度付款15%，完工交屋時付70%。因此建商在購地時向銀行辦理「土地貸款」，土地價款的65%至70%來自銀行貸款，其餘的資金來自購屋者的簽約款。要注意購屋者所付的15%，是房價的15%而不是地價的15%，金額可能達到土地款的20%~30%，因此建商在購地時幾乎是不花錢。
- 二、一旦開始興建，建商就把「土地貸款」轉為「建築融資」，銀行依照完工進度撥款，購屋者也依進度繳納房價的15%，所以所需經費還是由銀行和購屋者付款買單，建商幾乎不必動用自有資金。到最後完工交屋時，建商通常與銀行合作，將整批房屋辦理「分戶貸款」後，過戶給購屋者，銀行與建商回收資金。整個流程裡，建商幾乎不用拿出任何資金就賺

立法院第 8 屆第 1 會期第 7 次會議議案關係文書

得鉅額利潤。前述笑話裡的無賴只騙得一碗麵，建商在預售屋制度下，公然、合法地賺得鉅額利潤。

- 三、最近鬧得沸沸揚揚的文林苑都更案，社會各界都把焦點放在「都市更新條例」第 25 條之 1、第 34 條及第 36 條。其中第 25 條之 1 變相授權政府強徵土地，第 34 條允許更案還沒獲得全部住戶同意，建商就可以申請取得建照，第 36 條則授權政府強制拆除「釘子戶」。輿論焦點在於批判政府公權力是否違憲，亦即對第 25 條之 1 的強制徵收及第 36 條的強制拆除口誅筆伐，認為侵害到民眾的財產權。其實第 34 條才是全案「居住不正義」的導火線。
- 四、文林苑案在都更計畫還沒有取得全數住戶同意前，建商就先依都更條例第 25 條之 1「……按徵收補償金額預繳承買價款，申請該管直轄市、縣（市）政府主管機關徵收後，讓售與實施者」的規定，申請政府強制徵收；再依第 34 條「依權利變換計畫申請建築執照，得以實施者名義為之，並免檢附土地、建物及他項權利證明文件」規定，申請建照。而且無視於未來計畫是否可能生變，就有恃無恐地辦理預售。根據建商戴姓經理表示，本案原住民三十多戶，預售屋達九十多戶，扣除分回給原住民後的總銷金額約 12 億元，營建成本約 10 億元，預計獲利達 2 億元以上。
- 五、本案在建商方面，無論是申請強制徵收、申請建照甚至申請強制拆除，都是依照都市更新條例規定辦理，建商自覺無辜，甚至理直氣壯。然而，壞就壞在預售屋制度，建商在申請建照後就辦理預售，導致事情無轉寰餘地。因為建商規劃的九十餘戶均已銷售一空，若不硬著頭皮走下去，勢必發生違約情事，而且當初預售每坪平均 45 萬元，兩年來房價飛漲，對於無法交屋的客戶，將難以用原價還款，取消預售合約。因此，建商方面騎虎難下，乃「依法」向台北市政府要求依照都更條例第 36 條規定，執行強制拆除，從而導致文林苑都更案「居住不正義」事件的發生。
- 六、預售屋制度正是文林苑都更案「居住不正義」事件的導火線，還賠上台北市政府及市長郝龍斌的形象。並且預售屋制度使建商在整個建案流程中幾乎無需資金成本，從而享有鉅額利潤，在房地產飆漲時獲利更豐厚；然而，一旦房地產景氣反轉，若預售成數不足，可能造成違約問題，導致購屋者蒙受損害。其實，無論是「無本暴利」或「違約風險」，同樣都是「居住不正義」的現象。因此，政府主管機關應將視野擴大，處理整個建築業的「居住不正義」問題，而不宜只是「頭痛醫頭、腳痛醫腳」，只處理都更條例，對於事件導火線的預售屋制度應一併尋求解決，才是正本清源之道。