

↓由於議題廣泛受到重視，論壇現場座無虛席。



↑與會專家學者陳培良(右一)、林旺根(右二)、王年水(左一)。



↑王國雄理事長表示，不動產仲裁可取代法律訴訟，好處很多。  
↑前財政部常務次長劉燈城指出，金融機構將利用專業技術與資金強項服務管理。

# 金融機構協辦 整合平台推動更新

# 認識都更三法 汰舊遠離風險

都更三法三管齊下，翻轉台灣城市與經濟。都更條例從1998年11月公布施行後，歷經8次修正，期間遇到文林苑事件、709號解釋，從2012年迄2018年7年幾乎停擺。全面修正業經2018年12月28日完成立法三讀程序，今年1月30日總統公布施行。

報導王盈文

圖片提供台灣法學研究交流協會

為使金融機構協助客戶辦理都更、危老宅改建更為順暢，即「公股挺都更」，財政部與內政部近期更催生八大行庫、台灣金融及農業金控共同成立專責公司。台灣法學研究交流協會、中華金融業務研究發展協會、中華不動產仲裁協會、宏國德霖科技大學不動產經營系，於上月11日假現代地政雜誌社會議廳，舉辦「2019金融創新與不動產開發法律論壇」。與會十分踴躍座無虛席。

## 危老宅改建迫在眉睫

曾任財政部常務次長、合作金庫與台銀、華南金控董事長的劉燈城指出，政府期望透過公信力

與信賴感，利用專業技術與資金強項全方位服務管理，並以專業平台建置，展現推動老屋重建及都市更新決心。論壇主持人之雲林科技大學營建系教授蘇南表示，台灣平均屋齡以台北市最高，平均31、56年大約有55萬戶，屋齡30年以上占全市總戶數達67%；台灣處於地震頻繁地帶，危老宅改建迫在眉睫。

內政部都市更新審議委員會林旺根副教授，從「都市更新修改法後之問題」切入，談到8大面向的通盤檢討：1、增強對都更的信賴。2、連結都市計畫。3、精進爭議處理。4、簡明都更程序。5、強化政府主導。6、協助更新整合。7、擴大金融參與。8、保障民眾權益。關於文資與都更的緊張關係，特別舉例台大原已核定俞大維故居之都

更事業計畫，2017年列為市定古蹟後產生爭議；台北市青田街周邊日式宿舍，古蹟或歷史建築之地主，僅少數為私有，其餘多數皆為國有，產生無法適用容積移轉問題。

## 從「公股挺都更」的角度出發

中華不動產仲裁協會理事長王國雄，則介紹該會不動產仲裁優勢；無需法律訴訟，提付仲裁解決紛爭，可達到效力、省時、省錢、專業、保密的功效。都市更新條例、都市危險及老舊建築物加速重建條例、國家住宅及都市更新中心設置條例並列為「都更三法」，以往窒礙難行的主要問題，在於民眾普遍缺乏成本概念、風險意識不足、立體價值分配的概念不足，以及違章問題難解，故經常出現對簿公堂、纏訟多年現象。

就金融機構如何協助辦理都更及危老重建問題，合作金庫資產管理公司總經理陳培良表示，加強推動都更的必要性有：1、天然災害風險偏高；2、老舊建築物戶數眾多；3、無障礙居住環境的

需求。由「公股挺都更」的角度出發，成立「台灣金融聯合都市更新服務股份有限公司」，即在整合金控(銀行)的資源，從事信託管理、建築融資、債權整合及營建管理的「一條龍」專業服務，甚至公股行庫自有房舍率先都更，並回饋政府取得青創、長照等公益空間。

2026年超高齡社會，每5人行必有1老人，扶養比上升，年金破產化；養老自治之人性尊嚴，銀髮商機市場潛能在於活化資產，從「養兒防老」到「以房養老」的選擇。民國104年金管會通過「商業型不動產逆向抵押方案貸款」(即以房養老)以來，13家銀行承作超過3000多件，核貸金額超過160多億，其中也包括整合信託及年金保險、醫療保險、長照保險商品，外匯業務等多元方案。亞洲大學教授張智聖上述表示，另提到以房養老所面臨之風險以社會傳統文化觀念阻力及家庭倫理糾紛居多。