

內政部允應通盤檢討改進「都市更新建商為實施者之履約保證機制與退場機制、同意書正確性、相關契約定型化、資訊不公開、資訊不對稱及估價師選定等問題」。

監察院內政及少數民族委員會 101 年 4 月 5 日會議審查，通過監察院洪德旋委員和程仁宏委員調查報告。調查報告指出：

- 一、詢據內政部表示：結合都市更新實施方式之信託，對於建商為實施者何以無履約保證之機制，乃因立法時無此機制，且此為私權，預定今年內提出草案將建商履約保證機制納入修法。故內政部允應儘速修法建立都市更新建商為實施者之履約保證機制，以維公平。
- 二、詢據內政部表示：在實施者退場機制方面，因現在是尚無事業計畫，就先取得同意書，此不佳，未來會要求事業計畫和權利變換計畫同時送，且說明會後，取得的同意書才算有效。有關都市更新建商為實施者退場機制尚未健全問題，內政部允應通盤檢討改進。。
- 三、都市更新土地所有權人出具同意書是否出於真意，關係其權益甚鉅，有關都市更新同意書問題，內政部允應通盤檢討改進。
- 四、都市更新相關契約內容複雜，涉及相關權利人權益甚鉅，內政部允宜建立都市更新相關契約之定型化契約，以保障都市更新相關權利人權益，並使都市更新制度更為健全。

- 五、都市更新條例規定多數決之正當性，繫於履行公開透明正義之程序，都市更新案之各相關權利人應可取得相關資訊，故有關都市更新資訊不公開、不對稱問題，內政部允應協調相關機關通盤檢討改進。
- 六、「都市更新權利變換實施辦法」雖規定估價師由實施者委託，惟有關都市更新估價師之指派，涉及土地所有權人財產權益甚鉅，宜否以行政命令規定由實施者委託？是否宜由政府隨機抽選，或鼓勵民間團體建立一信譽良好、公正無私之估價師名單，供選擇推薦選定，而非由實施者自行委託？內政部允應通盤檢討改進。