

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 165 會議紀錄

103 年 6 月 13 日府都新字第 10330663800 號函會議記錄

壹、時間：民國 103 年 5 月 12 日（星期一）上午 9 時 30 分

貳、地點：臺北市政府 8 樓都市計畫委員會會議室（西南區）

參、主持人：林副主任委員崇傑代、金委員家禾代、何委員芳子代

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）

紀錄彙整：張儷

伍、報告事項

一、確認第 157 次審議會之紀錄與決議事項辦理情形（承辦人：事業科 張儷 2321-5696#3042）

決議：洽悉備查。

二、確認第 158 次審議會之紀錄與決議事項辦理情形（承辦人：事業科 張儷 2321-5696#3042）

決議：洽悉備查。

三、確認第 159 次審議會之紀錄與決議事項辦理情形（承辦人：事業科 張儷 2321-5696#3042）

決議：洽悉備查。

四、確認第 160 次審議會之紀錄與決議事項辦理情形（承辦人：事業科 張儷 2321-5696#3042）

修正第 160 次本市都市更新及爭議處理審議會討論提案（二）「擬訂臺北市松山區延吉段一小段 119 地號等 8 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」都市更新審議案（承辦人：事業科 邱于真 2321-5696#3022）會議紀錄

修正前：

（十六）鄭委員淳元

臺北大巨蛋將於明年年底營運，未來可提供 2226 席之停車位，機車停車位 3800 部，且對外公共使用，故本案完工時，大巨蛋已開始營運，故交通局所報告之需求，可能未來將都不存在，故建議取消本案之停車獎勵。

修正後：

(十六) 鄭委員淳元

本案附近之臺北大巨蛋預計於明年年底營運，未來可提供2226席之停車位，機車停車位3800部，且對外供公眾使用，故本案完工時，大巨蛋已開始營運，未來之需求，可能都不存在，建議取消本案之停車獎勵。

五、「臺北市因應釋字第 709 號解釋都市更新條例部分條文失效後之辦理程序」
(承辦人:事業科 洪敬哲 23215696#3035)

決議:洽悉備查。

六、「修訂臺北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本及擬訂審查原則」(承辦人:事業科 吳孝豐 2321-5696#2956)

討論發言要點:

(一) 地政局 鄭幹事益昌

1. 本次修正內容除納入 102 年 12 月 20 日不動產估價技術規則新修條文，彙集歷次審議會審議原則及依各項估價原則討論會議共識辦理外，是否還有非屬上述 3 項內容的修正？請受託單位說明。
2. 範本 P. 1<注意須知四>本範本修訂內容於價格日期 103 年○月○日之後正式開始適用，反面解釋即價格日期在 103 年○月○日之前的案子均不適用，惟在此之前所有幹事會或審議會審議的案子均已依通案原則及會議共識(即目前範本新修訂內容)辦理，現若排除 103 年○月○日之前的案子，那麼過去審議中案件包括道路用地、老舊公寓專案獎勵等情形之估價原則將失所附麗。
3. 依法規定人民聲請許可案件適用法規，如在處理程序終結前，據以准許之法規有變更者，適用新法規。除非其性質應適用行為時之法規，或舊法規有利於當事人而新法規未廢除或禁止所聲請之事項者，適用舊法規，本次範本修訂內容有無前二項除外或但書規定情形？請受託單位說明。如無，建議毋須特別訂定適用日期，以杜爭議。

(二) 法務局 張幹事雅雯

有關估價範本在行政上係歸類為一種行政指導，而未來實際操作上如未依據本估價範本進行相關估價作業，則未來幹事會及審議會上之審議也會產生一定效力，故無需訂定發布實施日期。另估價學會表示不動產估價技術規則已有修正，原則上不動產估價技術規則修正之後應依照新的

法令操作，故不能訂定實施日期去排除其法令規定，所以 P.1《注意須知》第四點建議刪除，以杜爭議

(三) 簡委員伯殷 (書面意見)

因為修正幅度不小，為了避免整合中更新案的衝擊，建議於實施前應先辦理宣導說明，並訂定緩衝期再實施。

(四) 脫委員宗華

有關 P.12 三、估價報告書使用之限制條件 (九) (略):「本報告書各項資料僅提供委託人參考」，委託人即實施者，惟「參考」一字是否會給實施者將來有調整的空間，另估價師是否沒有責任，但審議委員會是根據相關估價報告書來作審議，其責任皆變為審議委員們承擔，故是否適當，提請大會討論。

(五) 詹委員勳敏

範本開始適用日應決定係為價格日期或範本通過日，因尚有階段係依照之前製作報告書之方式，尚未進入審議會審議，故有此疑慮。

決議：

- (一) 有關 P.5 四、估價前提：(一) 估價目的：都市更新權利變換價值「參考」二字，修正為都市更新權利變換價值之「依據」。另 P.12 三、估價報告書使用之限制條件 (九) (略):「本報告書各項資料僅提供委託人「參考」」二字請修正為「都市更新權利變換價值之依據」等文字。
- (二) 刪除 P.1《注意須知》第四點「都市更新權利變換不動產估價報告書範本適用時間」。
- (三) 同意本案「修訂臺北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本及擬訂審查原則」內容修正後通過，後續另請更新處邀請委員、公會代表、法務局、地政局召開會議確認範本之頒布形式及時點，確認後不需另行提會報告。
- (四) 頒布後請更新處辦理說明會，另請區公所轉知里長與會。

七、「臺北市未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況評估標準修正草案」(承辦人：企劃科 邱創彥 2321-5696#3005)

討論發言要點：

(一) 簡委員伯殷 (書面意見)

1. 本次根據監察院意見和行政法院判決修正自劃更新單元評估指標，但顯然已經加嚴自劃單元困難度及增加費用負擔，與臺北市積極推動都市更新的政策方向似乎是背道而馳。
2. 有關「年期」指標從原先客觀的年期規定，修正為依據建築物現況要求專業「簽證」，但是部分規定，如「外牆立面龜裂嚴重」似乎難有明確標準。
3. 「耐震」評估指標則要求進行耐震初評並由專業「簽證」，雖然標準比較明確，但是耐震初評要達45分也相當嚴格（新北市規定耐震初評達「有疑慮」（30分以上）即可）。
4. 另外，多項評估指標以「棟數」比例作為判定標準恐難臻公平合理，建議增加得以「戶數」或（參考新北市）「建築物投影面積」計算。

決議：本案先予撤回，俟業務科確認相關執行細節後再提會報告。

陸、討論提案

一、申請自行劃定「臺北市中正區福和段二小段 667 地號等 12 筆土地為更新單元」都市更新審議案（承辦人：企劃科 李怡伶 2321-5696#2923）

金委員家禾代主持。

討論發言要點：

（一）財政部國有財產署北區分署（公有土地管理機關）

1. 本次提請大會討論事項本分署業以101年6月27日台財產北改字第1010015657號函復不考量擔任實施者且原則同意納入更新單元等相關意見有案。
2. 就實務性之開發利用效益，本案劃定更新單元形狀較不適宜，建議納入北側鄰地較有利本案後續開發。

（二）臺北自來水事業處（公有地管理機關）

本案自來水處土地為福和段二小段 685-48 地號，土地雖然占總面積43%，因該地號較狹長，無法獨立利用，故同意參與都市更新。至於涉及都市計畫變更部分若符合政策及法定的需要，尊重審議會的決議。

（三）國防部政治作戰局（公有地管理機關）（書面意見）

本都更涉及本局管有福和段二小段 667-3 地號土地，使用分區為住宅區，將依「國軍老舊眷村改建條例」暨相關規定辦理標售處分。

(四) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

本案討論事項未涉及本局權管事項，無意見。

(五) 新建工程處 陳幹事家邦(書面意見)

本案更新單元東側毗鄰汀洲路三段104巷路段依現況未達8公尺之都市計畫道路寬度，建請申請人再行檢討並協助開闢，以利車輛通行，另更新單元西北角毗鄰道路用地部分(現況為人行道)亦請一併協助處理。

(六) 都市發展局都市設計科 林幹事玄理

更新單元劃定範圍似涉及畸零地部分，建請建管單位協助。

(七) 建築管理工程處 李幹事或

更新單元劃定範圍形狀似不合理，惟未造成鄰接土地為畸零地之情形。

(八) 何委員芳子

1. 建議福和段二小段685-48地號土地應納入，惟申請人說明現此地號涉及鄰地占用問題。
2. 本更新單元之公有土地占總面積之71%，雖於100及101年召開2次鄰地協調，惟距今已近2年。
3. 本案範圍劃定具不合理性，不符土地使用效益，建議申請人再溝通協調納入北側鄰地範圍，且該鄰地建物屋齡逾40年。如後續協調未果，建議辦理公辦協調會。

(九) 脫委員宗華

1. 本更新單元檢討書中未見建築物量體及空間退縮相關配置內容，後續是否具可行性？且本劃定案與都市更新目的相左。
2. 都市更新條例第11條未經劃定實施更新之地區，土地及合法建築物所有權人為促進其土地再開發利用或改善居住環境，得依相關規定自行劃定更新單元。依此，本案檢討書中並無土地再開發利用或改善居住環境相關事項內容，與都市更新第11條條文內容相左。

(十) 黃委員志弘

1. 汀州路三段104巷因歷史因素造成斜巷，致使鄰近街廓切割扭曲，未來施作地下停車場規劃時較不易，本案建請由公部門思考及啟動該巷整體都市紋理改變涉及都市計畫變更的可能性。
2. 本次單元劃定範圍占多數公有土地，本案之東側三角形街廓如整併使用，可改變未來都市紋理。另本劃定範圍西側部分建議能與北側鄰地併同更新，以利土地有效利用及都市景觀再造。

(十一) 張委員吉宏

1. 劃定都市更新單元忽略土地形狀要件，如按現行規定達一定規模及面積即可提出申請，忽略都市紋理造成後續問題。
2. 本案範圍是否有更新需求、合理性、必要性及規模適宜性。本案形狀貌似畸零地，且公有土地占大部分，建議本案納入北側鄰地整體考量，且對汀州路三段104巷道路併同調整，使土地更為完整性。

(十二) 張委員鈺光

1. 本案申請劃定範圍形狀特殊，有關畸零地之認定應依相關認定標準認定，不應以形狀判別。
2. 請實施者補充本案未來利用之初步構想及相關發想。

(十三) 劉委員明滄

1. 支持各委員對於劃定單元須完整及注意都市紋理及土地有效利用之擴大都更單元範圍看法。
2. 實務上，劃定單元涉及基地各種狀況，譬如占用、地主之意願、都市計畫道路分割，均會對於單元擴大範圍之整合而影響其達成之難易度。建議本案如經申請人再協調後而無法擴大，本案基地面積1626平方公尺左右，自來水處占43.71%，政戰局占21.76%，財產署占5.57%為達公有地之充分利用，建議似乎也可以保留685-48地號刀柄部分，並視建築規劃之合理性，予以考量。

決議：

- (一) 本案劃定範圍仍有疑慮，對於未來整體利用效果不大且未符辦理都市更新之目的，公有地所占比率高，惟相關機關無主導更新意願。
- (二) 考量都市紋理及後續發展之可能性，本案劃定更新單元不予通過，建議未來可與其東側及北側鄰地進行整合後再提出，或是透過公辦都市更新的方式辦理。

二、申請自行劃定「臺北市大安區懷生段三小段 294 地號等 9 筆土地為更新單元」都市更新審議案（承辦人：企劃科 蕭閔偉 2321-5696#3004）

何委員芳子代主持。

討論發言要點：

(一) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

本案討論事項未涉及本局權管事項，無意見。

決議：本案因涉及文化局鑑定中的文資爭議，申請人來函表示希望俟鑑定結果確認後，再行提會討論。請於文化局確定鑑定結果後再行續審。

三、「擬訂臺北市士林區蘭雅段二小段150地號等27筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」所有權人異議審議核復案（承辦人：事業科 李惠閔 2321-5696#3050）

討論發言要點：

（一）財政部國有財產署北區分署（公有土地管理機關）

1. 本案本分署前以103年4月25日台財產北改字第10300085470號函副本請 貴府責成實施者提高及修正權利變換計畫書有關160、174地號2筆國有（持分）土地權利價值、現金補償數額並提供3家估價報告書予本分署，以維國產權益。惟迄未收到實施者提供3家估價報告書，先予敘明。
2. 依 貴府函附之附件冊附件一：更新前合併前各筆土地價格表所示，本案更新前地價，於增加「面積」條件予以調整後，160地號國有土地因面積調整率下修3%，致每坪地價自155萬2,000元調降為150萬4,000元；174地號國私共有土地並未修正面積調整率，每坪地價仍為134萬4,000元，惟因其他面積條件較優越者予以上修調整率，故於加計面積條件後，上述160、174地號2筆土地之更新前權值及權值比例均調低。依 貴府102年10月31日府都新字第10231861802號函准予核定之權變計畫書內巨乘不動產估價報告書摘要四、估價前提（P.6）所載：「更新單元內部分土地有合法建物占用鄰地之情況（161、163、165、166地號），於更新前評估時，與被同一合法建物坐落者視為同一宗評估，扣除合法建物價值後，再依照各筆土地之個別條件分算其權值。其合法建物之權利價值，以固定期間收益法進行評估」。故編號7、8、9宗地之土地所有權人不同，因地上坐落同一合法建物，爰視為同一宗評估。惟查本分署產籍資料，上述160地號國有土地（面積10平方公尺）全筆為中山北路六段35巷28號加強磚造三層樓房〔頂樓加蓋搭棚〕占用（詳事業計畫書P.5-12之圖5-3），依核定版之事業計畫書P.5-9~5-12及權變計畫書P.8-2~8-6所示，上述中山北路六段35巷28號門牌建物登記為同小段22342、22374、22375建號，坐落同小段159地號私有土地，該3筆建號建物已納入領取合法建築物拆遷補償及安置費用，22375建號並另領取其他土地改良物（屬屋頂加蓋、未登記之增建屋舍部分）拆遷補償費。惟本案於評估更新前土地價格時，並未將本署經管160地號國有土地及毗鄰159地號私有土地視為同一宗評估，致於增加「面積」條件後，160地號國有土地因面積調整率下修3%，此為不合理，且顯有所偏頗，何況國有土地臨巷有其優越性。

3. 有關不動產估價，就合併前各筆土地價值推估，「面積」條件尚非比較法中必須列入調整之因素，得視實際需要調整之。且第133次審議會之郭國任委員發言請實施者就同小段173、174、175地號更新前地價相同加強說明其合理性，亦未要實施者納入面積條件，改變估價結果。縱使本案更新前地價擬加計面積因素調整，惟並未基於相同之估價前提，將160地號國有土地與毗鄰159地號私有土地視為同一宗評估，致160地號國有土地及174地號國私共有土地因加計面積調整率後之更新前權值及權值比例均調低。故本署經管160、174地號2筆國有（持分）土地，請 貴府同意至少應依第133次審議會（即未加計面積調整率時）之該2筆土地更新前權值1,182萬1,988元（權值比例0.890275%）領取現金補償，或加計面積調整率並將160地號與毗鄰同小段159地號私有土地視為同一宗評估，重新估算160、174地號土地更新前權值，並以上述2價額之較高者領取現金補償（實施者應補償本分署與依核定結果領取1,135萬5,475元現金補償之差額），以維國產及全民利益。

（二）消防局 吳幹事尚欣（書面意見）

本案討論事項未涉本局權管事項，無意見。

（三）脫委員宗華

1. 在行政程序上，本案已審議通過並核定在案，並非單就個人部分進行相關修正，除非異議人表示過程中有瑕疵或不公平等情形，審議會方有可能修改核定之內容。
2. 實施者應與異議人進行溝通協調。

（四）詹委員勳敏

1. 本案依據第133次審議會之郭委員意見，將面積列入調整項目，基準地面積為54.14坪，174地號為13.89坪，均屬小坪數，估價師在面積項目以較大、適中、較小作區分，其調整率幅度值得商榷，惟修正前後差距不大，建議實施者與異議人溝通協調。
2. 建議爾後在通案處理上，當更新案經過審議會審查後導致價值比例之增加或減少，可考量個別通知所有權人。

（五）張委員鈺光

1. 在實施者疏於告知相關訊息導致異議人不知情而有所損失之情形下，基於契約關係可能產生附隨義務之瑕疵，另權利變換於公開審查過程中，比私契約更為公平。
2. 權利變換經審議過程若無問題，應不影響財政部國有財產署目前分配之權益，若係實施者於過程中之疏忽或瑕疵造成私人損害則屬司法問題，國產署應非屬利害關係人。

(六) 黃委員志弘

建議本案暫且擱置，俟實施者向異議人妥予說明修正內容後，倘若達成共識，由異議人申請撤銷本案。

(七) 何委員芳子

本案更新前合併前各筆土地價格係全體進行調整，非僅針對某一塊土地，調整後之數值最終經由第139次審議會審議通過；異議人應爭取的係實施者在增加評估項目之過程中未加以告知，導致無法於時程內表示意見，但不至影響其他所有權人。

決議：本案暫且擱置，請實施者向財政部國有財產署與異議人曹○盛詳予溝通說明。

附帶決議：倘若都市更新事業計畫與權利變換計畫案之內容經審議會決議修正，應讓所有權人知悉變動內容，相關處理程序由更新處邀集部分委員、內政部營建署、本府法務局及相關公會召會討論。

四、(102)年度都市更新整建維護規劃設計及實施經費補助申請暨審查原則（承辦人：更新工程科 史文成 2321-5696#2822）

決議：

- (一) 102年度之整建維護獲補助個案，獲得出席委員超過三分之二同意。
- (二) 同意補助案件如下：
 1. 「臺北市士林區陽明段二小段42地號1筆土地都市更新整建維護計畫」。
 2. 「臺北市大同區市府段二小段184地號等3筆土地都市更新整建維護計畫」。
- (三) 上開案件應於事業計畫中加強說明後續之財務計畫及經營管理維護計畫。
- (四) 核准補助案仍應依核定實施之都市更新整建維護事業計畫內容進行施工，倘實施者未依核定計畫實施時，本府得要求改善或予以追繳補助費用。
- (五) 實施者應於本府公告劃定之整建或維護更新地區之日起三個月內，依都市更新條例規定取得同意比例並擬具都市更新事業計畫，送請本府核定。

柒、散會