

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 211 次會議紀錄

104 年 9 月 1 日府都新字第 10431738600 號

壹、時間：民國 104 年 8 月 7 日（星期五）上午 9 時 00 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：許副主任委員阿雪^代

紀錄彙整：計祐生

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）

伍、討論提案

一、申請自行劃定「臺北市大安區仁愛段一小段 162-2 地號等 16 筆土地為更新單元」都市更新審議案（承辦人：企劃科 吳函穎 23215696 轉 2803）

討論發言要點：

（一）消防局 吳幹事尚欣（書面意見）

本案討論事項未涉本局權管。

（二）何委員芳子

現行法令規定更新單元劃定後 6 個月內須提送事業計畫報核，本案更新單元內目前參與意願比例約 50%，尚未達事業計畫同意門檻，在這段期間內是否還有機會納入東側鄰地 7 樓建物，以利更新單元之完整性。

（三）簡委員伯殷

1. 有關東側鄰地 7 樓建物協調過程中，是否有跟鄰地地主說明其未來無法辦理都市更新？

2. 更新單元北側鄰地 5 樓建物及東側鄰地新建之 2 樓建物，其目前參與意願比例分別為多少？

（四）陳委員美珍

建議按照目前申請之範圍同意劃定更新單元，並建議規劃單位於更新單元劃定後，持續與鄰地溝通協調，以創造基地及整體環境多贏之局面。

（五）彭委員建文

同意陳委員的建議，但請規劃單位補充說明鄰地溝通協調之過程及內容，以及為何鄰地地主不願參與本更新案之原因？目前更新單元之範圍仍屬侷迫受限，請規劃單位未來持續與鄰地協調整合。

(六) 張委員鈺光

請問本案未來的建築規劃構想是否如更新單元檢討書內容所示?另北側及東側鄰地之基地規模是多少?是否能夠保留光復南路 294 巷,以供未來北側及東側鄰地合併更新之可行性?

決議:同意本案劃定更新單元,並請規劃單位未來持續與鄰地協調整合,倘未來北側鄰地(190及191地號等2筆土地)、東側鄰地(256地號土地)之同意比例各達事業計畫門檻時,應於報核事業計畫時納入更新單元範圍內。

二、申請自行劃定「臺北市大安區瑞安段一小段 221-3 地號等 2 筆土地為更新單元」都市更新審議案(承辦人:企劃科 吳函穎 23215696 轉 2803)

討論發言要點:

(一) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

本案討論事項未涉本局權管。

(二) 何委員芳子

1. 本案面積為1,036平方公尺,其中公有地比例約占43.44%,目前軍備局參與意願為何?
2. 北側226地號,面積192平方公尺,若沒有納入本更新單元而單獨建築較不適當,同意比例也已超過50%,建議再溝通協調納入範圍。

(三) 鄭委員淳元

同何委員意見。

(四) 彭委員建文

本更新單元西側(地號 220-2)目前 1 樓的狀況為何?有無更新的計畫?因北側土地面積僅 192 平方公尺,若以目前的更新單元範圍劃定而沒有納入北側,其後續是否還有機會參與更新?

(五) 簡委員伯殷

從都市更新公益性的景觀問題來思考,北側違章、加蓋問題嚴重破壞市容景觀,建議再協調。

(六) 簡執行秘書裕榮

建議由本市都市更新處再辦理 1 次鄰地法令說明會,協調後再請規劃公司納入統計並提會討論確定範圍。

決議：

- (一) 本案由本市都市更新處協助辦理公辦法令說明會，讓北側226地號居民能充分瞭解並表達參與意願後，再提審議會討論決議。
- (二) 有關本案委託之規劃公司提出倘納入北側226地號於規劃設計時涉及最小建築單元面積不得小於46平方公尺之相關法令疑義，請規劃公司提出具體說明疑義後，再由本市都市更新處與法務局溝通以協助實施者後續規劃。

三、申請自行劃定「臺北市松山區西松段一小段 153 地號等 23 筆土地為更新單元」都市更新審議案(承辦人：企劃科 牟季嫻 23215696 轉 3006)

討論發言要點：

(一) 消防局 吳幹事尚欣 (書面意見)

本案討論事項未涉本局權管。

(二) 彭委員建文

1. 本案規模較大，但基地形狀頗為方整，鄰地7樓及12樓建築物，屋齡約為30年建築物，若未來本案興建完，相較之下將會有較明顯差異，惟本案基地較大是因西側中華開發也一併納入辦理，若東側無納入併同辦理都市更新，未來市容較不美觀，故仍希望能夠將鄰地納入併同辦理，使街廓更具完整性，有利於市容景觀。
2. 目前於未來規劃構想為一棟建築物嗎？是規劃為商辦大樓嗎？有無規劃住宅使用？目前範圍內同意比例為何？東側鄰地之7層樓建築物未來可否針對他們規劃較小住宅坪數？

(三) 張委員鈺光

有關於東側 7 層樓及 12 層樓建築物，因其面積總和未達 500 平方公尺，未來無法自行辦理都市更新，惟該 12 層樓建築物為商三特(商 2)，未來若辦理都市更新恐無法分回應有比例，於開發上可否將該二棟分別建造？是否能夠說明未來整體規劃構想？

(四) 簡委員伯殷

1. 本案屬商三特(住3)及商三特(商2)，中華開發原為辦公大樓，依檢討書內繪製之規劃構想圖所示將於建築量體周圍留設綠化空地，未來中華開發建築量體將如何規劃使用？
2. 另不針對個案，近幾次會議陸續有部分案件為範圍內建築物狀況尚佳之單一公司擬辦理都市更新，雖有限制未來需維持商業使用，但為考量社會公

益性，其單一產權大樓改建申請都市更新獎勵部分，未來須如何處理？

(五) 簡執行秘書裕榮：

建議今日會議決議是否同意範圍或者再行協調。另提醒規劃單位，本案有部分土地使用分區為商三特(住3)，其與商三特(商2)容積率不同，依規定需辦理逕為分割。

決議：本案整體規劃構想請再行修正調整，需說明中華開發部分未來仍維持商辦使用，且需符合商業區退縮規定。目前規劃構想為退縮騎樓或3.64公尺無遮簷人行道，惟依規定臨南京東路側及西側11公尺計畫道路部分須留設騎樓，另本案鄰地之同意比例確實較低，故決議本案同意申請範圍為更新單元，並請依委員意見修正檢討書內容後通過。

附帶決議：請本市都市更新處研議「單一地主通案審議原則」。

四、「擬訂臺北市文山區木柵段一小段 912 地號等 30 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 張正 23215696#3043)

討論發言要點：

(一) 新北市政府財政局 (公有土地管理機關)

1. 本案都市更新於 98 年 11 月公告劃定更新單元，全案並經百富興業股份有限公司於 100 年 11 月向貴府申請報核。又本市市有不動產參加都市更新處理原則係於 99 年 7 月方公告實施，爰未主導辦理，且參依財政部 98 年 8 月 27 日台財改字第 09850004161 號函及國有非公用土地參與都市更新注意事項規定，租占面積超過公有土地三分之一者，亦不予主導辦理。
2. 依都市更新條例第 9 條規定，土地所在地之主管機關得自行實施都市更新，又本案於都市更新審議過程，有部分民眾不斷陳情要求政府主導都市更新，爰本府將此案提請雙市合作平台協商是否由貴府主導辦理，惟於本年 5 月貴府都發局來函表示不予主導辦理。有關本案之政府主導陳情意見，涉及都市更新條例第 9 條規定之程序，爰請貴府重新考量是否依上開規定主導辦理，倘確無主導意願，或可比照南港調車場模式，委託本府辦理公開評選、議約、簽約及履約等事項，如此方符合都市更新條例之規定，亦即須於合法之前提下，本局始得評估是否公辦。

(二) 建築管理工程處 莊幹事家維

987 地號屬畸零地，請實施者辦理相關調處，並考量調處後有 8 個月期效申請建照之限制，故請實施者自行管控進度。

(三) 簡委員伯殷

1. 910、911、914、915 地號等 4 筆土地合併後之土地面積是否超過 500 平方公尺？請實施者說明。
2. 臺北市四、五層老舊公寓專案已截止。
3. 本案不論是公辦或私辦更新，因有公有地，均採權利變換方式辦理，且須送到審議會依法審議，程序與權利對地主而言個人認為都應一致。
4. 倘 910 地號等 4 筆鄰地所有權人係期待更新後 1 坪換 1 坪，以個人經驗值認為不論採公辦或私辦之方式進行，機率均不高，建議相關地主應有心裡準備。
5. 本案是否為申請報核時沒有合法建物，但在審查過程中才有一戶登記建物產權，所以該建物所有權人要同意本案。

(四) 陳委員美珍

987-22 地號上房屋於本案計畫報核後才作登記，沒有影響本案同意比例的問題，納入本案單元較佳。本案更新單元範圍因鄰地已建築完成，外形已不完整。該地號屬畸零地，有相關程序可進行畸零地調處；但以都更的精神來講，還是希望減少畸零地的形成，故建議將該地號納入本案更新單元範圍。

(五) 張委員鈺光

1. 本案以權利變換方式實施都市更新事業，對於審查過程中才登記的合法建物產權，尚無法令規定必要取得其所有權人之同意。
2. 都市更新條例第 9 條之前提為經劃定應實施更新之地區，惟查本案係屬自行劃定更新單元，所以尚難逕適用該條文，但適用同條例第 27 條(略以)「公有土地及建築物，應一律參與都市更新，…一、採自行辦理、委託其他機關(構)辦理或信託予信託機構辦理更新」之規定。本案新北市所有之土地近 70%，考量新北市為公有土地管理機關，建議新北市政府再考慮自行辦理或參與更新之可行性。
3. 贊成彭委員之意見，建議俟新北市政府回覆北市府參與本案更新之方式後，給 987-22 地號及 910、911、914 及 915 地號等 4 筆鄰地權利人二週時間考慮是否參與本案更新。

(六) 彭委員建文

1. 對於表達欲公辦都更的地主，其考慮概包括，(1)公辦都更對地主的意義，

- 認為由政府主導較為公平、公正。(2)不管是公辦或民辦都更，私地主能分回比較多嗎？
2. 新北市政府須慎重考慮本案實施者與私地主之合作已達一段長時間，倘此時介入，得失為何？
 3. 另一方面，新北市政府所經管之土地在本案比例較高，是有條件主導更新過程的。
 4. 此外，無論公辦或民辦都更，案件都要送更新審議會審議，就權利變換權益保障而論，私地主可以放心。
 5. 對於本案新北市政府分回房地的用途，建請新北市政府考慮其公共目的。
 6. 至於如何讓新北市政府及相關地主有適當的時間考慮參與本案的事宜，提醒大會討論。
 7. 請問新北市政府，本案公辦都更若採劃定為更新地區的程序大概要多少時間？

(七) 黃委員志弘

以本案屬早期案件及法令適用的背景來看，本案採公辦都更發展的可行性較低，但建議新北市政府財政局即早與城鄉局研商，就分回房地規劃設計單獨棟作社會住宅規劃使用事宜，可儘早與北市府都發局合作協商。

(八) 何委員芳子

1. 請問 910 地號等 4 筆鄰地陳情人，該地主是否期待公辦都更並適用臺北市老舊公寓更新專案之獎勵基礎下，認為公辦都更後對地主較有利？
2. 另提醒陳情人老舊公寓更新專案已截止。
3. 建議鄰地 910、911、914、915 地號 4 筆土地部分，於新北市政府表明是否主導本案都市更新或採公辦都更方式辦理後，再請實施者洽請該 4 筆土地權利人於一個月內表明是否願意被納入本案更新單元範圍內；987-22、919-1、919-2 及 920 地號等，納入本案更新單元範圍內；987 地號排除於本案更新單元外。

(九) 簡執行秘書裕榮

1. 建議給予 910 地號等 4 筆鄰地 1 個月時間考量是否同意納入本案更新，期間俾由實施者向該地主進行採權利變換之權益說明溝通作業。
2. 都市更新事業計畫之同意比例，以事業計畫送件掛號日之所有權狀態為準

(參內政部 96.1.10 台內營字第 0960800188 號函)。本案報核時並無合法建物之登記，併予說明。另於去年內政部有相關補充函釋規定，對於報核後始辦產權登記之情形，有估價之權利價值應予保障之規定。

3. 至於本案事業計畫報核後登記之房屋，建請實施者就其相關權利妥納入計畫書中載明。
4. 新北市政府公辦都更倘循都更條例第 9 條劃定為更新地區事宜，尚涉及臺北市都市更新地區劃定規定與臺北市都委會審議程序；另建請新北市政府釐清是否主導本案都市更新或採公辦都更方式辦理。

(十) 許副主任委員阿雪

1. 請 910 地號等 4 筆鄰地所有權人之陳情人代表說明，本案倘依法採權利變換方式之私辦都更，相關權利人是否同意納入本案都更？
2. 本案建物保存登記時點適用法令之意義，請更新處協助說明本案何時報核？合法建物保存登記之時點？是否符合都更條例相關規定。

決議：

- (一) 本案涉及財務及容積獎勵面積變動疑義(實施者因部分舊違章補附稅籍證明及重測，修正違章戶補償面積及調整△F6獎勵值，及因將協助開闢之計畫道路地上物拆遷補償費扣除拆除費，重新核計△F4-2獎勵值等調整計畫內容)部分，本次會議不予討論，俟更新單元範圍調整確認後，再提請審議會審議後續審議程序。
- (二) 有關本案更新範圍調整部分，經審議會討論結果如下
 1. 配合 987 地號所有權人意願，同意將該土地排除於本案更新單元外。惟該土地係屬畸零地，請實施者完成畸零地調處程序。
 2. 鄰地 919-1、919-2 及 920 地號所有權人表示同意加入本案更新，爰本案更新單元範圍同意納入該三筆土地。
 3. 鄰地 910、911、914、915 地號 4 筆土地部分，於新北市政府表明是否主導本案都市更新或採公辦都更方式辦理後，再請實施者洽請前揭土地權利人於一個月內表明是否納入本案更新單元範圍內。
 4. 987-22 地號部分，於新北市政府表明是否主導本案都市更新或採公辦都更方式辦理後，再請實施者洽請該筆土地權利人於一個月內表明是否同意參與本案都更或排除於本案更新單元範圍外。
- (三) 請新北市政府財政局於收到本案會議紀錄後二週內，書面函復本府本案新

北市政府是否主導都市更新或公辦都更。

**五、「擬訂臺北市士林區芝山段二小段 912 地號等 25 筆土地都市更新事業計畫案」
涉及撤銷同意書案(承辦人：事業科 李惠閔 23215696#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) (書面意見)

本次會議係就所有權人撤銷事業計畫同意書疑義提請討論，因係屬主管機關權責，故本分署原則尊重審議結果。

(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。

(三) 何委員芳子

撤銷同意書事由需符合本府處理都市更新案撤銷同意作業程序第六點規定之三種情形之一者，視為權利義務不相同，首先為都市更新實施方式不一致，然本案實施方式採權利變換未曾改變，應無不一致情形，另適用申請獎勵項目是否不一致，以及更新後土地及建築物位置分配部分，本案係屬事權分送，實施者是否有初步告知選配原則，該原則有無改變，請實施者補充說明，初步看來撤銷同意書之事由應無涉及前述三項。

(四) 張委員鈺光

1. 依本府處理都市更新案撤銷同意作業程序第六點規定，倘若有實施方式不一致、獎勵項目不一致、更新後土地及建築物位置分配不一致這三項之一者，視為權利義務不相同，即不需經過審議會裁量；但非前述三項情形時需依該程序第五點，由實施者說明權利義務是否相同。
2. 權利義務相同與否，第一為分配比例，第二為一些告知義務，也包含其他例如保密條款，但並非簽同意書就有保密條款，可能簽署同意書同時也簽署合建契約書，於契約書上存在保密條款，因此所有權人要求相對要遵守。

(五) 陳委員美珍

本案應屬溝通之問題，依相關規定檢視似無涉及權利義務不相符，另本案已推行許久，請實施者與地主妥善溝通協調。

(六) 彭委員建文

我認為權利義務並無不一致之情形，冗長的都更程序中，如何讓實施者團隊與地主之間有更大的互信，以及讓所有權人產生更大的信心，且本都更

案同意比例亦尚未達 100%，實施者應詳予了解其原因，與所有權人妥善溝通協調，俾利本都更案圓滿。

決議：本案所有權人林○勝、呂○倫、陳○堅、袁○德，撤銷事業計畫同意書疑義，未涉及權利義務不相同，不同意撤銷，並請實施者與所有權人再加強溝通協調。

六、「擬訂臺北市北投區振興段四小段 400 地號等 12 筆土地都市更新事業計畫案」涉及撤銷同意書案（承辦人：事業科 吳品賢 2321-5696#3046）

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）（書面意見）

本次會議係就所有權人撤銷事業計畫同意書疑義提請討論，因係屬主管機關權責，故本分署原則尊重審議結果。

（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。

（三）簡委員伯殷

1. 有關權利義務不相符部分，主要是電梯、陽台及樓層高度之問題，請問陳情人在簽屬同意書之前有無看過設計圖面？
2. 本人認為此案權利義務不相符最主要原因是兩棟樓層高度差距之問題。

（四）張委員鈺光

1. 經第 197 次審議會之後的協調會，陳情人提到實施者誤導稱可以簽訂協議書處理雙方歧見，以致陳情人簽署 104 年 6 月 15 實施者提供之聲明書同意都更，然而雙方之協議因口說無憑，經一再催促簽訂協議書，但仍不履行簽訂，顯示實施者並無誠意解決問題，再此提出撤銷同意書。請問這協議書是指原來簽訂的契約以外的補充協議書嗎？還是指調整原來契約內容的協議書？
2. 經第 197 次審議會後已快 4 個月，如最後大會決議同意撤銷，對本案會有影響，因此大會想瞭解雙方認知的部分。
3. 假設大會確認權利義務不相符而撤銷同意，本案就無法繼續審議，所以要跟陳情人確認是否需要一段時間與實施者溝通協調，如果協調後有共識則大會不撤銷同意書，另陳情人若認為彼此信任關係已破壞，表示要撤銷同意，而程序規定上會給予實施者一個月的補正期間。

(五) 何委員芳子

1. 本案前於 104 年 6 月 12 日實施者召開協調會，104 年 6 月 15 日陳情人表示重新簽訂同意書，又於 104 年 6 月 22 日表示撤銷同意書，請實施者說明。
2. 陳情人所陳情之意見顯然與實施者當初答應所有權人之規劃設計不一致，大會由此可認定權利義務是不相符，同意陳情人撤銷同意書。此外實施者須對撤銷同意及未同意之所有權人進行補正事項，使同意比例至法定門檻，否則無法續審。

決議：經本次審議會討論，同意陳情人撤銷同意書。而撤銷後未達到都市更新條例第 22 條之法定門檻，依「臺北市政府處理都市更新案撤銷同意作業程序」規定，實施者補正期限為三十日，以一次為限，屆期未補正或補正仍未符規定者，駁回其申請。