

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 212 次會議紀錄

104 年 9 月 2 日府都新字第 10431677700 號

壹、時間：民國 104 年 8 月 21 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、報告提案

一、確認第 208 次審議會之紀錄與決議事項辦理情形（承辦人：事業科 計祐生 2321-5696#3021）

決議：洽悉備查。

陸、討論提案

一、申請自行劃定「臺北市中山區吉林段四小段 705-3 地號等 14 筆土地為更新單元」都市更新審議案（承辦人：企劃科 童獻忠 23215696#3001）

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）財政局

本局未計畫主導本案都市更新。另因本府社會局與都市發展局就本案市有土地更新後分回房地有公務使用需求，故本局將俟本府核准本案申請自行劃定更新單元後，續辦與實施者協商納入本案都市更新事業計畫及權利變換計畫事宜，請申請人及本案未來都市更新事業實施者配合辦理。

（三）陳委員美珍

本案單元範圍旁邊的兩棟大樓，雖屋齡有點久，但從外觀看不出來所有權人是有多少，但是以當年那地方來看，應該都是偏小套房，所以要整合應該也是不容易；既然更新處召開過協調會，事後表達意願也偏低，剛剛財政局也表示這案子願意一併參與更新，本人支持通過這個案子的劃定。

（四）脫委員宗華

原則上我也是同意劃定，但有三點意見，第一個就是都市發展局有公共住

宅的需求，這個部分可能到時候請發展局跟財政局協調，公共住宅的需求是多少？第二點是這個地方畢竟是商業區，請實施者說明更新後商業區的留設比例；第三點就是臨長春路要留設騎樓。

(五) 簡委員伯殷

本人有兩點意見，第一就是長春路 61 巷的部分，沒有 8 公尺是不是要補足 8 公尺；第二個就是，在這塊基地的角落有個蘇姑娘廟，那個部分是否在更新時候要一併處理。

(六) 彭委員建文

同想請教東北側鄰地協調的部分，有請市政府這邊協助辦理，是否所有的人都有通知，有沒有正式的紀錄。

(七) 邱委員世仁

基地的東北角看起來是比較困難，但是在西南角金蓬萊大廈的部分，申請單位是不是做過鄰地協調，同樣是一個街廓內又是商業使用，如果能夠併進來是比較合理規劃方式。

決議：

- (一) 財政局表達同意參與都更，無意願擔任實施者。社會局「身心障礙者社區日間作業設施」與都市發展局的「公共住宅」需求規劃，後續請納入相關計畫書內。
- (二) 原則同意本案劃定，請於整體規劃修正敘明這地區為商業區，將來規劃商業區的比例，需符合都市計畫規定。
- (三) 臨長春路的部分留設騎樓，新生北路二段58巷、61巷退縮補足8公尺後，另再退縮無遮簷人行道2公尺。
- (四) 補充鄰地協調統計資料，分東北、西南側，相關協調資料一併附上劃定單元書裡。

二、申請自行劃定「臺北市區懷生段二小段 493 地號等 5 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#3005）

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) 都市更新處

基地南側與延平中學交接處，建議留設可供行人通行之通道。

(三) 簡委員伯殷

本案單元內地號 493 及鄰地 492 屬同一建築執照範圍，提醒申請單位須做法定空地比及建物相關結構安全之相關檢討。

(四) 脫委員宗華

1. 本案地理位置相當重要且考量鄰近建國花市來往之人潮，應提供避雨、避陽之設施。建議臨仁愛路及建國南路沿街路面規劃設置騎樓串連周邊現況以達避雨、遮陽之效果。
2. 本案鄰近建國花市為重要觀光景點，舊空軍總部為本市重要之節點，建議本案配合本市這兩項重大建設提供更具體之公益性回饋，若能與建國花市及舊空軍總部相連結更佳。
3. 目前的資料仍看不出本案公益性的貢獻，此部分請申請單位對公益性再做說明。

(五) 陳委員美珍

請申請單位說明本案更新後之用途。

(六) 簡執行秘書裕榮

本案基地與東側鄰地更新單元有重疊劃定之情形，且鄰地更新單元並未失效，請申請單位釐清。

決議：

- (一) 請申請單位提出更新後具體之公益性回饋方案。
- (二) 本案與東側鄰地更新單元重複，請申請單位洽鄰地已公告之更新單元申請人協調，並可洽本府協助辦理。
- (三) 請申請單位依上述兩點結論修正後，再提請審議會討論。

三、「擬訂臺北市北投區關渡段二小段 210 地號等 20 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」後續審議程序審議案（承辦人：事業科 吳品賢 2321-5696#3046）

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) 臺北市市場處

第 159 次審議會決議第一項，本案依據促進民間參與公共建設法召開協調委員會，經決議本案契約仍持續有效。

(三) 臺北市法務局

1. 有關第159次審議會決議第二項，由陳情人提出之「本案涉及灌人頭、假借買賣、製造土地所有權人數」已進入司法偵查階段，是否影響本案進行，法務局有幾點意見：
 - (1) 本案同意比例之人數計算是否為送審必要處理的項目，請先確認；若人數計算會影響報核的程序或核定，且涉及司法偵查，是否影響審議程序繼續進行，相關法令並無規定。
 - (2) 由於本案涉及刑事案件，三審定讞程序時間冗長，另在法律上並無規定更新案件若涉及司法調查即暫停審議程序。而審議會基於處理爭議事項之職權，可決議本案後續審議程序是否進行或暫停。
2. 都市更新條例第22條規定於民國97年間頒布修正，有關本案申請報核之法令適用疑義，應由中央主管機關內政部解釋為妥(會後修正補充說明)。

(四) 陳委員美珍

1. 如依法務局看法，報核當時都市更新條例尚未修法(即同意面積達八成以上，人數不予計算)，需要比較明確之解釋是否能續審。
2. 本案報核至今已近10年，市場狀況變化大，實施者須考量合理的共同負擔比例，在其他費用尚可酌減，而實施者已經承諾共同負擔比例不高於40%，至於是否屬於合理的範圍，還須回歸檢視本案各項費用之提列。
3. 另陳情人提出選配單元不合理，實施者應有找補機制，至於選配原則是否接受，須待釐清。

(五) 邱委員世仁

1. 於司法偵查中，係針對本案同意人數部分作調查，如對本案報核申請時之法令依據是有影響，是否待司法判決後再行審議，反之，則可續行審議，因此是否續審，有待考慮。
2. 另有關「人頭假買賣」部份，目前無法得知佔同意比例多少，假設司法判決扣除後仍在法定門檻內，本案仍可進行，此提供另一角度思考。

（六）脫委員宗華

實施者申請更新案件報核時，皆有簽屬切結書，載明計畫書內容一切屬實，無不法，如有違法，實施者須自行負擔責任。今大會之決議，即是續審或不續審，因涉及刑法，法務局認為此屬審議會之職權？請法務局說明。

（七）張委員鈺光

1. 此次大會是討論本案是否續行審議，須先確認同意比例無違法，如司法判決認定同意比例有瑕疵，在民事及行政處分均屬於無效，則實施者當初申請報核之行政處分須撤銷，反之，會有續行審議的問題。
2. 為避免行政程序遭受質疑，也避免司法判決影響本案同意比例未達法定門檻之問題，建議本案不續行審議。

（八）簡委員伯殷

1. 假設以後都更案件涉及民事及刑事訴訟是否會因此暫停審議，會造成許多相關案件停滯不前，這是大會要思考之問題，另由陳情書內容可查分配單元之不合理性，若無提請大會討論，會無法釐清問題所在。
2. 如刑事判決認定同意比例是違法，實施者須自行負擔責任，回歸通案討論，本大會應不介入訴訟問題，單純就計畫書內容進行審議，此意見提供大會參考。

（九）彭委員建文

刑事案件若影響本案申請報核時之法令適用依據，則會造成續審之問題，建議進一步釐清。有關權利變換目前資料有限，且可能有地主不了解選配原則及找補機制，請實施者多溝通協調。

決議：

- （一）本案有無灌人頭等偽造文書之違法事實，非本市都市更新審議及爭議處理審議會得以認定。另本案申請報核時之都市更新條例第22條法令適用疑義，請本市都市更新處邀集法務局、地政局、市場處等召開府內研商會議後，再提請大會討論後續審議程序。
- （二）陳情人對於權利變換之選配單元、找補機制等部分仍有許多意見，請實施者善盡溝通協調。

四、「擬訂臺北市士林區陽明段三小段 379-6 地號等 15 筆土地都市更新事業計畫案」涉及更新單元範圍調整審議案（承辦人：事業科 曾婉瑜 2321-5696 轉 3044）

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）邱委員世仁

1. 朱○立先生（424地號地主）是否有意願參與更新，但只是不滿意本案設計，或是對權利變換的部份不滿意、不同意；請朱先生說明不參與更新的原因、理由。另一方面，對於這些原因、理由，實施者可以作調整因應嗎？。
2. 樂於見到整塊基地做都更，這亦較符合都市計畫的精神。現在切掉一塊，我想中間的問題應該可以跟實施者做溝通，因此要請朱先生把疑慮部分講清楚，讓實施者考量有無調整的空間，也讓朱先生和其他住戶都能滿意。

（三）簡委員伯殷

若朱先生您堅持不參與，審議會會予以尊重。實施者的簡報內容提及願意把停車場入口改至另外兩處，若朱先生不參與更新，實施者還是會更改設計，傳統市場勢必會改變形式，整個商業行為亦會改變，一樣會影響朱先生的生意。但實施者目前設計給朱先生的，我相信一樣是角間，只是大小位置雙方可以談。

（四）脫委員宗華

1. 424地號是否納入更新單元，仍端視地主與實施者雙方有無溝通的意願。
2. 本案設計部份，並非實施者想怎麼設計就怎麼設計，包括剛剛講的車道出入口，將來仍須經由委員會整體討論後才決定。

決議：有關本案是否將更新單元西北側 424 地號 1 筆土地排除於更新單元外，請實施者於收到會議紀錄後兩週內先與 424 地號所有權人溝通，於實施者收到會議紀錄後之第四週，另由更新處邀集雙方做溝通，溝通後之結果再提委員會報告，以確認 424 地號是否要劃出。

五、「擬訂臺北市大安區瑞安段一小段 87 地號等 19 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」所有權人申請撤銷同意書案(承辦人:事業科 吳孝豐 23215696 轉 2956)

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) 脫委員宗華

1. 本案之權利變換結果並不是由實施者決定的，目前只是先送一個計畫案，將來是由審議委員會來審議相關之權利變換價值。
2. 原簽訂的協議書屬於雙方之私契約，非屬審議會審議事項，而協議書內提及倘經審議後仍無法達成地主認同時，經雙方協議可提出撤銷同意書之內容，又跟今日撤銷同意書狀況不一樣，因為照協議書說，審議後才會有結論，但現在尚未審議。陳情人是否就要提出撤銷，請陳情人再予考量。

(三) 陳委員美珍

1. 本案尚未進入實質審議，陳情人若對於選配價值有疑義，但估價要到實際審議時才知其合理性，另選配部分，應該可以跟實施者再予溝通，惟本案已經報核且已選配完畢，如果說陳情人要調整選配之內容，在不影響其他地主情況下，實施者是可以作調整，那私下如何去協調又是另外一件事，但本案目前看來也無權利義務不相符的情事存在。
2. 假設為了要維護陳情人之權益，未來審議時陳情人皆可列席提出意見，委員會也會針對個案的一些相關費用提列等等的合理性來提出一些合理的建議。

(四) 彭委員建文

本案之權利價值落差的部分，是否構成撤銷同意書的爭點，看起來是有些疑慮，因為通常撤銷同意書都是在事業計畫公展期滿內，實施者當初跟地主承諾的事項跟事後的送件內容有很大的落差，而本案後續還會經過審議會審議，故撤銷同意書部份需待最終的價值確定後，再來看看是否有太大的落差再予決定。

(五) 張委員鈺光

請實施者再跟陳情人加強溝通協調，協議是可以變更的，惟私契約不在審議的範圍，但是如果雙方要變更契約，那也是雙方私權上的事，也請實施者說明是否有選配位置轉圜的空間。

(六) 簡委員伯殷

目前尚無權利義務不相符之部分，本案之權利變換尚未審議，也必須讓陳情人了解遊戲規則還是需要遵守，因為都已選屋完畢，實施者也給予承諾願意將其他地主尚未選配的部分提供給陳情人做選擇，但是還是要用權利變換的方式來進行差額找補，這是雙方私下需要去溝通的部分。

決議：經由本會討論後並無權利義務不相符之部分，爰無法撤銷同意書，同意本案續審，後續請實施者再跟陳情人加強溝通協調。

六、「擬訂臺北市中正區臨沂段二小段 126 地號等 3 筆土地(靜園大廈)都市更新整建維護事業計畫案」都市更新審議案(承辦人：工程科 郭育廷 2321-5696#2941)

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) 建築工程管理處 莊幹事家維

1. 陽台外推及既存違建以原位置、原面積、原材料處理，計畫書及未來送審變更使用執照時皆必須依規定標示違建位置、面積及材料，所標示之違建後續將錄案列管。
2. 屋頂雨棚違建若使用非原材料更新，依規定將認定為新違建查報拆除。
3. 外牆增設格柵請依「臺北市政府受理都市更新整建維護案件處理原則」規定辦理。

(三) 財政局 張幹事雅惠

已依 197 次審議會決議，補附三家報價單。

(四) 脫委員宗華

1. 部分外牆破損滲水原因為陽台外推既存違建所造成，本案採保留既存違建方式進行外牆整修，未來完工後是否能解決外牆破損滲水問題，請實施者補充說明。
2. 實施者是否有委託建築師繪製相關圖說及後續簽證工作。
3. 本案既存違建部分，未來向建管處申請變更使用執照報備後，是否將既存違建合法化。

4. 新增格柵可否突出建築線非審議會能直接決定之項目，需再釐清。
5. 外牆竣工模擬圖失真，需再修正。
6. 新增外牆隔柵留設逃生口是否符合公安相關規定，請依照規定處理。

(五) 簡委員伯殷

1. 考量外牆磁磚剝落問題，外牆立面更新不一定使用二丁掛，建議可使用其它材料替代。
2. 自費外牆窗戶更新部分不要作反射玻璃。

(六) 黃委員建昌

1. 違建修繕時請拍攝施工前、中、後照片，並向違建查報隊申報。
2. 屋頂雨棚既存違建修繕，頂面得以原位置、原面積、原材料更新，頂架不得超過違建面積1/2更新。

決議：

(一) 整建維護計畫部分

1. 本案涉及違建修繕，請依建管法令相關規定辦理。
2. 外牆新設之隔柵及相關構造物不得突出建築線，請依「臺北市政府受理都市更新整建維護案件處理原則」設計，且不得違反建管法令相關規定。
3. 同意本案自費外牆窗戶更新部分調整窗戶玻璃顏色。

(二) 財務計畫部分

補助經費以 6,457,467 元為上限(總工程經費 23,569,982 元*原核准額度 39.14%*違建部分保留酌減比例 70%)。

(三) 人民陳情協調結果，後續請實施者補附相關同意資料。

(四) 同意本案都市更新整建維護事業計畫修正後通過，後續請實施者於3個月內檢具修正後計畫書圖送都市發展局辦理報府核定，逾期應再重新提審議會審議。實施者得參考本市都市更新處網站公告成果告示牌樣式自行設置，以推廣都市更新成效。

柒、臨時報告案

一、臺北市更新單元劃定面積未達 1,000 平方公尺之更新案件都市更新及爭議處理審議會審議原則(承辦人：企劃科 陳品先 2321-5696#2931)

決議：洽悉備查。