

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 557 次會議紀錄

111 年 9 月 29 日 府都新字第 1116023347 號

壹、時間：民國 111 年 9 月 5 日（星期一）上午 9 時 00 分

貳、地點：市政大樓北區 2 樓 N206 會議室專區

參、主持人：報告案黃一平召集人、討論案方定安副召集人

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿） 紀錄彙整：高俊銘

伍、實施者已於會議中報告，並經委員及幹事充分討論，爰紀錄僅為摘要重點整理

陸、報告提案

一、追認「臺北市都市更新及爭議處理審議會第 13 次專案小組會議」審查結果

（一）本案討論前，朱萬真委員已依各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法第 8 點規定，自行離席迴避。

（二）「擬訂臺北市中正區公園段一小段 43 地號等 8 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」涉及更新單元範圍討論案

決議：洽悉備查，請實施者收受審議會追認結果會議紀錄起 3 個月內檢具前開檢討結果及修正後計畫書圖送都市發展局續行審議，逾期應再重新提會審議。

（三）「變更(第二次)臺北市士林區光華段四小段 508-6 地號等 29 筆土地都市更新事業計畫及變更權利變換計畫案」都市更新審議案

1. 潘依茹委員：第 13 章更新後分配面積及位置、第 17 章地籍整理計畫，本案更新後供分配之土地，地籍整理為 2 筆土地，更新後新建物坐落 A 地號，古蹟坐落 B 地號；A 地號由更新後各區分所有權人採共同持分方式，B 地號由古蹟管理人持有，此分配方式明顯與民法第 799 條規定不符，建築基地(A、B 地號)仍應由更新後各區分所有權人共同持有，建議實施者儘速洽權管登記機關釐清相關疑義。

2. 實施者說明及回應：實施者將與登記主管機關釐清後，再辦理都市更新計畫之變更。

決議：洽悉備查，請實施者收受審議會會議紀錄起 3 個月內檢具修正後計畫書圖送都市發展局辦理核定，逾期應再重新提審議會審議。另有關產權登記等疑義，後續請實施者釐清後辦理變更事宜。實施者得參照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。

(四) 「變更臺北市中正區南海段一小段687地號等12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

決議：洽悉備查，請實施者收受審議會會議紀錄起3個月內檢具修正後計畫書圖送都市發展局辦理核定，逾期應再重新提審議會審議。實施者得參照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、討論提案：

一、 「擬訂臺北市內湖區康寧段三小段 430-48 地號等 66 筆土地都市更新權利變換計畫案」申請本府代為拆除或遷移權利變換範圍內其他土地改良物(承辦人：事業科 宋蕙汝 02 2781-5696 轉 3082)

討論發言要點：

(一) 財政部國有財產署(公有土地管理機關)(書面意見)

原則尊重審議結果。

(二) 財政局 陳鈺芳幹事(書面意見)

本次討論無涉本局協審事項，爰無意見。

(三) 地政局 陳振惟幹事(書面意見)

討論事項無意見。

(四) 交通局 蔡于婷幹事(陳昇陽代)(書面意見)

本次審議事項無涉交通，爰本局無意見。

(五) 消防局 林清文幹事(書面意見)

本案係涉及申請本府代為拆除或遷移權利變換範圍內其他土地改良物案，未涉本局權管，無意見。

(六) 都市發展局都市規劃科 涂之詠幹事(書面意見)

無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 張書維幹事(書面意見)

查本案曾辦理都審程序，本府 111 年 1 月 5 日府都設字第 1103086703 號函第 1 次變更設計核定在案，有關本次議題無涉都審程序，無意見。

(八) 林佑璘委員

依都市更新條例第57條規定(略以):「權利變換範圍內應行拆除或遷移之土地改良物，由實施者依主管機關公告之權利變換計畫通知其所有權人、管理人或使用人，……。」，有關拆除或遷移之土地改良物應通知三類人：所有權人、管理人及使用人，就立法意旨部分，所有權人應為土地及合法建物所有權人，管理人應為公有土地之管理機關，使用人係舊違章建築戶之使用人，爰有關設籍戶部分建議仍應由上開法令規定之三類人轉知設籍戶相關權利義務。另有關協調戶諸先生，考量其特殊情形建議另案審議。

(九) 張剛維委員

有關本案 4 戶建築物皆坐落於國有土地上，請實施者補充說明該 4 戶與國產署之間的關係及何時有租賃紀錄。

(十) 鐘少佑委員

就實施者估價師回應部分，本案尚有審議核復，除請結構技師鑑定房屋耐久年限並就租金部分重新估價外，實施者仍應就各個坵塊之間的坡度差異進行說明，倘重新檢討的結果仍有差異，是否將影響估價結論，請估價師補充說明。雖然今日討論的主題是代拆，但諮商的部分還是請實施者就所有諮商意見進行回應。

(十一) 陳玉霖委員

1. 本案因地形部分有影響到各宗地之價格疑慮，請實施者說明。
2. 另就所有權人所陳雙方分別在臺北、新北及士林地院尚有民事及刑事訴訟，且多達10餘案，請實施者說明是否有藉由法律方式作為協商手段之情形，或是否有特殊情況。
3. 本次決議建議延長實施者與協調戶雙方協調時間，較有充裕時間促成雙方達成協議，並讓更新處有充裕之作業及發文時間，另有關設籍者部分，請更新處函詢中央釋疑後以供依循。

(十二) 簡文彥委員(另提供書面意見)

本案實施者雖已完成私調及公調程序，惟與合法建物所有權人及協調戶仍有相關訴訟尚未解決，判決結果若有影響實施者與所有權人權利義務關係，應予以釐清，建議實施者秉持真誠磋商之精神，與協調戶持續溝通，並將溝通過程雙方意見詳實紀錄，以利提出能減少雙方意見差異之方案。

(十三) 楊欽文委員

有關本次代拆審議會結論，因雙方提供資料尚不完備，爰主席希望聚焦雙方訴求及條件，建議雙方提出書面訴求，並請實施者真誠協商處理，促使審議

會更瞭解雙方協調之議題，另有關後續會議之行政通知時間，仍需依照行政程序規定辦理，並依民法規定通知諸先生所有的法定繼承人，以求完備。

(十四) 黃于珊委員

本案尚有多位設籍者，請說明是否有實際使用。

(十五) 陳建華副召集人

1. 協調戶所提出之三個方案與實際權利變換計畫核定之數字差異雖然較大，仍請實施者說明是否尚有協調之空間。
2. 有關設籍於本次代為拆除或遷移權利變換範圍內土地改良物內之所有權人，因無法確認是否有居住事實，是否為本次協調之對象？另倘設籍戶依規定非屬本次代拆協調戶，則2次公辦協調會是否涉及程序不完備？請更新處說明後，提請討論。
3. 因今日所提之三個方案協調戶也表明除方案三其他都不接受，是否請協調戶再思考方案調整的可能性，希望雙方共識可以再拉近。另有關諸君審議部分建議擇期再召會討論。

(十六) 都市更新處

1. 有關單元合法性部分，依本府於90年4月20日公告之「臺北市都市更新自治條例」第11條「市政府未劃定為應實施都市更新之地區，其土地及合法建築物所有權人自行劃定更新單元…，並於送經市政府核轉本市都市計畫委員會審議通過後，公告實施之。」，再查本案由土地及合法建築物所有權人向本府申請自行劃定更新單元，並經92年12月12日第521次都市計畫委員會審議通過，於93年1月19號公告實施。
2. 有關公有土地參與方式及應作社會住宅使用之疑義，依99年5月20日公告發布的都市更新條例第27條規定，事業計畫範圍內公有土地及建築物應一律參與都市更新，審查過程中依規定函詢公有土地權管單位，國產署及國防部政治作戰局皆表示同意參與都更且不主導都市更新，後續以權利變換方式分回更新後房地，事業計畫案經本府於107年11月6日准予核定實施，並無損及公產價值另可活化原有閒置之公有土地；作社會住宅使用之疑義，經國產署於104年函復：「同意分回房地支部分空間作為臺北國稅局內湖稽徵所辦公廳舍使用，賸餘空間由本署統籌調配」，雖公有閒置土地作社宅使用為近期中央與市府積極推動之政策，然考量本案前於107年11月6日核定在案，為維持都更案穩定性及保障更新單元內所有權人更新權益及期待，本案不另更改建築設計提供社會住宅。另目前本府於審查都市更新案過程中，皆會函詢公有地是否有主導都更案之意願及分回房地是否優先做為公

營出租住宅或社會住宅。

3. 有關山坡地開發部分，依實施者105年免水土保持簽證說明書：「本都更案建築物相關設施僅配置於非法定山坡地內，法定山坡地皆保留其原地物地貌不涉及建築開發行為」，前經本府工務局大地工程處同意免擬具水土保持計畫，惟後續如果有未依簽證說明辦理，或涉及山坡地開挖整地行為，則實施者應依水土保持法第12條規定擬具水土保持計畫送審，經查目前實施者仍尚未進行建築行為，後續也會提醒實施者如未依簽證說明辦理或相關開挖整地行為，將依規定辦理水保審查，另請實施者補充有關山坡地開發相關事宜。
4. 有關本案另有涉訟事宜，目前事業計畫最高行政法庭是判市政府勝訴且判決已確定，協調戶有提再審，除法院有判決停止外，更新案不因涉訟而停止審議。有關會議紀錄應載陳情意見部分，因審議會就實質內容提請審議，所以主要記錄委員意見與實施者回應委員意見之內容，協調戶現場提供之書面意見將另案存查。有關議場配置不公之情事，因今日有多位協調戶出席，故本次審議會有請協調戶推舉四位代表入席，非協調戶所訴有不公對待。本次會議通知發文日期為111年8月22日，諸太太於111年8月26日電話告知地主諸先生過世，所以本次開會通知尚符合規定；今日會議除諸先生外，先就協調戶4戶進行協調，諸先生的部分建議再提會討論。

實施者說明及回應：

- (一) 有關都市更新單元劃定部分，依當時法規單元內建築物需足夠窳陋並符合劃定更新單元條件，並無所有權人同意門檻之規定，至於是否要辦都市更新還是要看更新單元內土地及合法建築物所有權人同意狀況，當時都更同意門檻為三分之二地的所有權人及四分之三的面積；另當時在劃定更新單元時，這5戶協調戶皆為違章建築物，現合法建築物並已全數拆除完畢。
- (二) 就國有土地的部分，從93年迄今，從早期可標售至後來改為參與權利變換領回應有房地，再到改為要獨棟的辦公大樓或無法獨棟需要集中單一出入口之條件等，國有土地參與更新將隨政策改變；本案國有土地分回獨棟辦公大樓未來將提供予國稅局內湖稽徵所使用，至於本案軍方管有的土地為一眷改土地，後續權變分回之房地將標售後挹注眷改基金，本案公有地皆為公有地權管單位自行分回使用，與實施者無直接關係。
- (三) 有關拆遷補償費部分，這4戶協調戶每戶領回補償方案約為200餘萬元，實施者曾提出願意提供加倍補償費，加計共1,000餘萬元，即一戶約250餘萬元，但郭文斌先生與鄧質文小姐拒絕，今實施者還是願意提出相同條件，若協調戶願在審議會後10日內自行拆除或遷移，實施者仍同意除權變價值外，每戶

再加計250萬元。

- (四) 就估價部分，因郭文斌先生已提出異議，所以本案另有審議核復，依審議核復審議會決議請結構技師鑑定房屋耐久年限並就租金部分重新估價。鑑定建築物年限部分，實施者已有向結構技師公會申請，但第一次會勘時間現住戶表示沒有空而拒絕，後續會再辦理會勘，故使用權延長年限的部分，本案估價師將依鑑定結果配合重新評估。
- (五) 有關設籍戶是否屬代拆協調範圍內之事宜，就一般法院辦理拆屋還地訴訟案為例，涉訟之建築物倘有多戶設籍，僅通知建築物所有權人，不另通知設籍人；因設籍事宜，僅需建築物所有權人同意，並無限制設籍人數，且房屋所有權人及土地所有權人才是訴訟當事人。
- (六) 有關現住戶實際使用狀況部分，可就實施者簡報之辦理過程之照片自行判斷，是否有居住事實，查目前僅郭○○先生的姐姐張○○女士居住，另郭○○先生之權值，經權利變換後價值為2,800餘萬，實施者同意其選配6,400餘萬，已逾權值近126%，後續建議郭先生可將權變分回之房子給其姊姊居住使用。另有關協調戶律師所述，現住戶至他地居住有租金負擔部分，本案租金補貼皆已發放給所有權人，現住戶張○○女士非本案所有權人，租金補貼是否有轉交予張○○女士，實施者無意見。
- (七) 有關協調戶律師所述都更條例第57條規定實施者應就拆除或遷移之期日、方式、安置或其他拆遷相關事項，本於真誠磋商精神予以協調，實施者今已取得建造執照逾1年，其中拆除執照及開工期日皆已逾期，諸多問題尚有時時間急迫性，實施者秉持真誠磋商精神與協調戶的2次公調及數次私調，協調戶多因故不出席，倘出席就是不與實施者談拆遷安置的期日、方式、安置、拆遷相關事項，又如何與其真誠磋商。
- (八) 有關民事及刑事訴訟部分，實施者面對之所有權人為郭○○先生，其為本案20地號之土地所有權人，所持之土地面積有10坪多，本次代拆之建築物當時屬地上4棟違章建築，雙方於民國97年3月簽訂合建契約，其中合約載明郭○○先生提供土地及4個無建號之違章建築物，且隨時配合拆遷並願意出具同意書，經郭○○先生同意並簽署合建契約及領取合建保證金，實施者亦協助處理郭○○先生當時之其他相關訴訟案，後續實施者認為20地號整合已處理完畢，惟郭○○先生自行函予更新處表示要撤銷同意書，就合建契約部分等於不履行契約，將原所有之違章建築補辦為合法建築物並登記予岳父岳母及太太的阿姨(劉○○、鄧○○、鄧○○○)，故後續實施者就此提出告訴法院並要求郭○○先生履行契約，有關郭○○先生陳述之實施者壓迫簽約、答應最優合建條件等之陳情意見皆於法院提出並經士林地方法院與台灣高等法院都判決確定，郭○○先生應履行契約並提供4個違章建築供拆除。但

郭○○先生簽約前於97年1月就將房屋稅籍移轉，等於4戶房屋不用拆除因為建物所有權人不是他。郭○○先生後續又將建物進行合法登記，108年再提行政訴訟聲稱實施者當初取得所有權人同意比例少了合法建物所有權人的同意，故都市更新同意比例不合法，但此行政訴訟亦經高等法院跟最高行政法院判決確定，駁回郭○○先生的訴訟。

決議：

- (一) 今日都市更新及爭議處理審議會有尚待協調戶共5人(5戶)，其中協調戶諸昌後君已逝世且無相關繼承人出席會議，今日業就剩餘4戶之所有權人權益審議，後續諸君該戶將另召開本市都市更新及爭議處理審議會再議。
- (二) 今經協調戶及實施者各自陳述，並經本市都市更新及爭議處理審議會討論後，請協調戶推派代表於111年9月16日前統一就權利變換計畫範圍代為遷移拆除事項提出具體書面意見，並請實施者收受書面意見後於111年9月23日前以正式函文回應並主動洽協調戶溝通，訂於111年10月14日提請本市都市更新及爭議處理審議會討論。