

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第 582 次會議紀錄

112 年 5 月 19 日 府都新字第 1123024094 號

壹、時間：民國 112 年 4 月 10 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：討論提案 1 簡瑟芳副召集人、討論提案 2 王玉芬召集人

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、討論提案：

一、「擬訂臺北市中山區中山段三小段 393 地號等 6 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 洪子晴 02 2781-5696 轉 3191)

討論發言要點：

(一) 國立臺灣大學（公有土地管理機關）（書面意見）

涉及本校管理臺北市中山區中山段三小段 393 地號等 1 筆國有土地，本校原則同意參與該都更案相關計畫，惟查實施者(雅璞建設股份有限公司)於本次會議所提之修正後計畫書內容與本校 102 年審議通過內容不符，為維護國有財產權益，請實施者應依其 102 年 6 月 10 日所提之內容修正相關計畫書，倘其未依所提內容確實修正，本校則歉難同意續行參與該都更案。

(二) 財政局 黃于珊幹事(書面意見)

1. 本次依 541 次審議會決議並順修財務計畫內容後，以下數值尚有不一致，請實施者釐正：

(1) 建築設計費：事計表 15-8、表 15-4。

(2) 共同負擔：事計表 15-8、頁 15-5 營業稅公式二、頁 15-7 總成本計算、表 15-10 現金流量表（出售折價抵付共同負擔房地價值收入）。

(3) 更新後總價值：事計頁 15-7、表 15-9。

(4) 產權面積：事計頁 15-5 營業稅公式二、權計表 13-1、權計表 17-3。

(三) 地政局地價科 徐子偉幹事(書面意見)

1. 中華徵信不動產估價報告書 P.7 請估價師依不動產估價技術規則第 16 條規

定簽名或蓋章。

2. 中華徵信不動產估價報告書附錄 10 不動產估價師證明文件，似與 P. 7 簽證估價師不一致。

(四) 地政局測繪科 陳光熙幹事(書面意見)

1. 表 17-3 建築物登記清冊表，序號 7 及 11 之他項權利情形有誤植情形，請釐正。
2. 表 17-5 建築物他項權利登記清冊表，序號 7 之所有權人有誤植情形，請釐正。
3. 權變計畫書內 P. 6-5 至 P. 6-24 的『專有共用示意圖』，為釐清權利範圍，建議配合『表 17-3 建物登記清冊表』內規劃公設數量(公 1、公 2、車公)，參酌內政部 103 年 3 月 12 日台內營字第 1030201699 號函釋，公寓大廈起造人於申請建造執照時，依公寓大廈管理條例第 56 條第 1 項規定標示為共用部分及約定專用部分，應再區分出全部區分所有權人共有及一部分區分所有權人共有之範圍，俾利地政機關實務登記參考。

(五) 交通局 謝霖霆幹事(書面意見)

1. 有關基地設置一般零售業及一般事務所衍生之裝卸貨及臨停接運需求能否於基地內部自行滿足一事，經實施者說明，本案業依 111 年 4 月 25 日第 541 次審議會決議檢討增設 1 席裝卸車位，建請將前開裝卸貨車位使用管理相關事宜納入本案住戶管理規約。
2. 請說明基地平面層淨高是否足供裝卸貨車進出(出入口南側設有騎樓)。

(六) 消防局 鄭正奇幹事(書面意見)

1. 本案建築物涉及消防車輛救災動線及救災活動空間部分，依內政部(營建署)102 年 7 月 22 日修訂「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，本局無修正建議，後續仍應以建築物竣工查驗雲梯消防車實車測試結果為準。
2. 另為利救災，請建築管理工程處於建造執照注意事項列表註記「建築物竣工後，救災活動空間範圍內須保持淨空，無交通號誌、停車格、路燈、變電箱、雨遮、裝置藝術、植栽……等固定障礙設施，且救災活動空間垂直上方亦均保持淨空，無高壓電線或其他纜線等，不影響雲梯消防車停放及操作。」。

(七) 文化局 連婕幹事(書面意見)

1. 依「臺北市樹木保護自治條例」現行規定，受保護樹木係採現地量測方式認定；本市轄區內各工程之建設開發者，應檢送「施工全區內喬木樹籍資

料」至本局；如基地內樹木有達受保護認定標準者，則需依「臺北市受保護樹木保護計畫暨移植與復育計畫審議作業要點」規定，提送保護計畫或移植與復育計畫至本局轉陳「臺北市樹木保護委員會」審查，待審查同意後始得施作。另如所提供之資料有致使本局登載不實事項於公文書，足以生損害於公眾或他人者，其應負相關法律責任。以上規定，合先敘明。

2. 請申請單位依前項規定詳實測量基地內樹籍資料，載明全區域基地範圍內，各該樹木之座落位置及樹籍資料（含樹種、樹胸徑、樹胸圍及樹身全貌照片等），並檢附樹胸圍、胸徑尺寸清楚量測尺寸之照片，提送本局確認是否達受保護樹木標準。若無，亦請提供基地範圍現況照片供本局確認。

(八) 都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事(書面意見)

(P.10-49、P.10-50)請補充本案南、北二側道路得依本市土地使用分區管制自治條例第 12 條規定加計公園深度檢討高度比之依據。另請補充檢討本案東側道路（中山北路二段 65 巷 24 弄）之建物高度比。

(九) 都市發展局都市設計科 張書維幹事(書面意見)

無意見。

(十) 建築管理工程處 李宛真幹事

本案原先一樓緊急升降機設有排煙室，請實施者確認本次修正後取消是否符合規定。

(十一) 陳玉霖委員(出席並提供書面意見)

1. 中華徵信不動產估價報告書 P.55 更新前土地，沒有面臨公園的部分調整率 -4%，調整因素與更新後房價調整+3%~+4%之關聯性請再檢視合理性。
2. 估價報告書轉管請檢附圖面及補充 P.138 調整率為 2%之說明。
3. P.103、P.139 面公園程度不同，請具體說明調整 3%~4%之理由。

(十二) 鐘少佑委員(出席並提供書面意見)

中華徵信不動產估價報告書，更新後車位形態為機械循環，各樓層之車位價格是否有每層 10 萬元之價差，請釐清說明。

(十三) 朱萬真委員(出席並提供書面意見)

△F5-3 容積獎勵部分，實施者簡報 P.27 計算式，騎樓柱正面自建築線退縮 15 公分部分未扣除，請再檢核。

(十四) 楊欽文委員

本案設置裝卸貨車位為公益性質，提供一樓店面及樓上使用，請實施者納入住戶管理規約，另有關車位淨高部分，請實施者再補充清楚。

(十五) 吳智維委員

1. 中華徵信不動產估價報告書針對基地周邊公共設施條件，請比照另外兩家估價報告書明確敘明。
2. 中華徵信不動產估價報告書內容用語請一致。
3. P. 39 比較標的條件與 P. 41 區域因素調整，調整邏輯不一致。例如：比較標的 2 在條件分析上公共設施項目優，但在區域因素上並未調整，相關內容再請一併檢視修正。另 P. 61 交通運輸條件比準地及比較標的均是普通，但調整率卻有修正-1%，請再檢視及說明。
4. 本案原將全部車位集中登記於一樓其中一戶，此次修正取消該戶，將車位分散至各戶登記部分，應無疑慮。

(十六) 陳建華副召集人

建議實施者依臺灣大學意見進行後續修正，若無法取得其同意，建議再提會討論。

(十七) 都市更新處

1. 請實施者依臺灣大學意見修正，於核定前取得其同意，並以不影響其他地主權益為原則，修正後共同負擔比應維持或調降，以維護其他地主之權益。
2.  $\Delta F5-3$  容積獎勵部分，裝卸車位進出動線請扣除。

實施者說明及回應

1. 回應公有土地管理機關意見:本次審議會版本臺灣大學分回之產品、單元及格局與先前經其同意之版本相同，惟依前次審查意見修正後產權面積順修，導致分回之產權面積減少約 1.7 坪，臺大認為不符原 102 年實施者承諾之內容，故對於此次修正無法同意。實施者將依本次審查內容及符合實施者對臺灣大學承諾之內容做修正，後續亦配合臺大校務程序於核定前取得其同意。
2. 建築規劃設計部分
  - (1)有關高度檢討部分，將依都市發展局都市規劃科意見補充說明。
  - (2)有關樹保部分，將依文化局意見補充相關現況照片及資料予文化局確認。
  - (3)有關緊急排煙室部分，將依建管處意見檢討於一樓設置緊急升降機排煙

室。

3. 交通規劃部分：裝卸車位供公眾之使用，將遵照辦理於住戶管理規約內載明；裝卸車位入口騎樓天花板樑下淨高部分，本案一樓樓高 4.2 公尺，騎樓大樑深度 0.85 公尺，故裝卸車位入口騎樓天花板樑下淨高為 3.35 公尺，將於圖面上補充相關檢討。
4. 消防救災部分：依照消防局審查意見及相關規定辦理。
5. 權利變換及估價部分
  - (1) 財政局及地政局意見有關誤植部分配合修正，另專有共用示意圖將一併補充。
  - (2) 二樓以上均價下修，除了戶別轉管的修正，主要因為二樓從原本的集合住宅修正為一般事務所。
  - (3) 房價與土地開發分析法會再做檢視修正、轉管圖面會做補充。公共設施說明、估價報告書用語一致性、區域設施及交通條件等因素亦會再一併檢視修正。
6. 聽證補充說明：實施者有與未同意戶溝通，目前未同意戶獲配房地仍維持實施者代為抽籤之單元，實施者將持續與未同意戶保持良性溝通。

決議：

#### (一) 人民陳情部分

本案尚有所有權人尚未同意參與更新，經實施者說明溝通協調情形後，仍請實施者持續溝通協調整合；並與公有土地管理機關臺灣大學達成共識，於核定前取得其同意，並不得影響其他所有權人之權益。

#### (二) 建築規劃設計部分

1. 本案屬第四種商業區，本次修正於 1 樓規劃 5 戶一般零售業(原為 4 戶一般零售業及 1 戶一般事務所)及 2 樓規劃 5 戶一般事務所(原為 5 戶住宅)，並調整住戶門廳主要出入口於南側，惟 2 樓仍設置管委會空間，是否符合本市全市性商業區使用比例規劃原則，經實施者說明業依審議會第 541 次會議內容修正並經審議會討論後，予以同意。另有關補充本案東側道路建物高度比請依幹事意見補正。
2. 本案更新單元規劃構想基地西側臨公園介面留設開放空間，本次修正基地西側進、排風口位置，西側私院取消陽台並無設置圍牆，經實施者說明修正情形並經審議會討論後，予以同意。

3. 本案側院淨寬檢討、無障礙停車位數量及設置、機車機械停車設備及進出、戶外安全梯及緊急升降機排煙室部分，是否符合建管法令，經實施者說明，並經審議會討論後，請實施者依建管處意見於一樓設置緊急升降機排煙室後，餘予以同意。

### (三) 交通規劃部分

本案設置一般零售業及一般事務所共 10 個單元，本次於基地南側新增 1 席裝卸貨車位，裝卸貨及臨停接運需求是否能基地內部化方式自行滿足，經實施者說明卸貨車位依前次審議建議設置，並經審議會討論後，予以同意，請實施者將裝卸貨車位使用管理相關事宜納入本案住戶管理規約，另停車位淨高部分於圖面註明。

### (四) 消防救災部分

本案消防救災規劃修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

### (五) 權利變換及估價部分

1. 本案二樓以上均價由 587,507 元/(坪)修正為 585,226 元/(坪)及估價報告修正情形(是否反映轉管)、共同負擔比由 40.9%修正為 41.23%，以及財務計畫內容數據誤植部分請實施者依委員及幹事意見檢討修正。
2. 本案原設置 1F-E 戶作為所有車位登記單元，依第 541 次審議會決議取消戶別，修正法定車位以併入各建築物之方式登記，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另權變計畫登記清冊部分，請依幹事意見修正。

### (六) 建築容積獎勵部分

1. △F3 (更新時程之獎勵容積) 同意給予 320.32 平方公尺 (法定容積 7%) 之獎勵額度。
2. △F5-1 (考量與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩、座落方位相互調和之建築設計、無障礙環境、都市防災之獎勵容積) 同意給予 274.56 平方公尺 (法定容積 6%) 之獎勵額度。
3. △F5-3 (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 請實施者扣除裝卸車位進出動線及騎樓柱正面自建築線退縮 15 公分部分，後續授權更新處覈實計算後給予獎勵額度；另請實施者將人行步道以順平處理，並設置標示牌，明確標示留設面積、位置及無條件供公眾通行，並於住戶規約中載明。
4. △F5-5 (更新基地規模之獎勵容積) 同意給予 91.52 平方公尺 (法定容積 2%) 之獎勵額度。

## (七) 聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	大會決議
1	<p><b>土地所有權人：吳○○、吳○○、紀○○、吳○○(受託人：張○○)</b></p> <p>(1)實施者設計規劃不符合地主現況使用嚴重影響地主原本營運功能 前述地號為地主吳家做為工程部營運使用，在本案起草時期即已表達意見必需可供舞台燈光工程器材出入以滿足營運需求，但實施者之設計以住家為主並無納入考量，空間規劃完全無法符合地主吳家現況使用。</p> <p>(2)估價值低估，懇請委員會明查估價合理性保障地主權益 估價基準日雖於民國九十九年進行，但比較當年同地區的估算價值此案明顯低估(一樓單坪估價 70 萬，三樓以上僅 50~60 萬，均價約 58 萬)。都更擬實施地點對街新生北路二段 62 巷巷弄內條件類似之建築案(品中山)，民國九十九年一樓單坪價值就已達近一百萬，而實價登錄也有約 80~90 萬。 懇請委員會務必明查價值低估情形以保障地主權益。</p> <p>(3)共同負擔中拆遷補助款是</p>	<p><b>1-1 實施者受任人：邑相更新規劃股份有限公司 田嘉芸 規劃師</b></p> <p>(1)針對問題三共同負擔拆遷補償費，拆遷補償費會依法提列發放。</p> <p>(2)針對問題四針對未同意戶代為抽籤，因未同意戶已達最小分配單元，因此依法上需要代為抽籤，因一樓所有權人為店面，所以在代為抽籤時，抽籤位置亦為一樓店面。</p> <p>(3)針對問題一選配的部分，因一樓所有權人他們原使用用途為店面，所以亦有在代為抽籤時，抽籤位置為一樓店面，並沒有影響其原使用用途。</p> <p><b>1-2 實施者受任人：雅璞建設股份有限公司 顏嘉泰 總經理特別助理</b></p> <p>(1)針對問題五：目前都市更新案僅剩下吳家一戶，公司透過許多管道與該戶溝通，目前僅跟吳惠華做拜訪，公司多次拜訪，但該所有權人皆避不碰面，公司幾乎每三個月積極拜訪，並且多數以書面做溝通，公司會再做多方努力，以促成本案完成。</p> <p><b>1-3 實施者受任人：中華徵信不動產估價師聯合事務所</b></p>	<p>第 2、3、5 點予以採納，第 1、4 點不予採納，理由如下：</p> <p>(1)有關規劃設計不符地主需求部分，經實施者說明係採原位置分配，並經審議會討論後，依審議會決議辦理，不予採納。</p> <p>(2)有關估價部分業經權變小組及審議會審查，依審議會結果為準，予以採納。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>否實質支付還是只為了提供實施者高共同負擔比例?</p> <p>(4)枉顧不同意都更案地主之權益逕行抽籤決定安排分配</p> <p>前述地主一直以來皆表示不同意參加實施者所提都更案(詳見存證信函影本),近日驚見建商提供之權利變換資料中,前述地主以被逕行抽籤決定安排權利變換後之分配,枉顧不同意都更案地主之權益。</p> <p>前述地主不同意逕行抽籤決定安排分配之結果。</p> <p>(5)實施者專案窗口苦苦相逼,令地主精神備感威脅壓迫,心生恐懼</p> <p>家父於民國一百年辭世,在自家(也是擬實施都更處)所設靈堂為家父守靈時,每每想到高齡八十又五的家父生前應該是含飴弄孫,安享晚年生活的年紀,竟被都更案苦苦相逼而致身心俱疲,期間甚至因憤慨不平而引發急性心肌梗塞,身為人子女者痛心疾首,不勝稀噓!</p>	<p><b>吳泰和估價師</b></p> <p>(1)針對問題二,本案價格決定是參考本案的規劃及設計,選擇適當的案例作比較,所以均價係以約 59 萬作評估,一樓約 70 萬評估,實價登錄案例,因個別條件不同,所以價格會有差異。</p> <p>(2)估價價格日期為 99 年 4 月 30 日,本事務所在 1 樓有選擇 3 個案例均價約介於 71 萬~74 萬之間,2 樓以上有選擇 3 個案例均價為 50 萬~51 萬之間,1 樓的 A 戶是 70 萬,其它 1 樓為 64.4 萬~66.5 萬,標準層均價為 50.9 萬,頂樓為 64.3 萬,2 樓以上均價為 58.7 萬。</p>	<p>(3)有關共同負擔比率以審議結果為準,予以採納。</p> <p>(4)有關本案選配原則及尚有所有權人未同意參與更新部分,經實施者說明選配原則及與未同意戶溝通協調情形,並經審議會討論後,請實施者持續溝通協調,另因公開抽籤係依都市更新相關法規辦理,不予採納。</p> <p>(5)本案尚有所有權人尚未同意參與更新,經實施者說明溝通協調情形及已更換專案窗口,並經審議會討論後,予以採納。</p>



序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>家父過世後，緊接著是家人被騷擾，實施者專案窗口甚至至找到家妹任職公司，或屢屢至家中經營之店面，個人隱私權及營業被嚴重干授。</p> <p>建議實施者更換理性平和之專案窗口做為雙方之溝通橋樑。</p>		

- (八) 同意本案都市更新事業計畫及權利變換計畫修正後通過，請實施者於收受會議紀錄起3個月內檢具修正後計畫書圖，並以不影響其他所有權人權益前提下，取得公有土地管理機關(國立臺灣大學)同意函文，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。

## 二、「變更臺北市中正區永昌段六小段 96 地號等 27 筆(原 19 筆)土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」涉都市更新條例第 40 條疑義(承辦人：事業科 魏良諭 02 2781-5696 轉 3088)

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)(出席並提供書面意見)

本案國有土地占更新單元總面積比例 90.94%，形狀完整可單獨建築使用，早期經實施者匡列納入本案更新事業範圍，自 94 年擬具事業計畫報核迄今近 20 年，歷經都市更新、建築等相關法令更迭，原核定事業更新內容恐與現行規定未符；再者，本案辦理進度延宕多時，現仍留滯於變更事業計畫及擬訂權利變換計畫報核階段，致大面積國有土地活化利用方式及期程受限。是本案倘經審議決議屬人數異常增加應予排除之情事，致扣除後未達法定同意比例門檻者，建議逕予撤銷原核定之事業計畫並駁回已報核之變更事業及擬訂權利變換計畫，案內國有地亦將重行檢討評估活化利用方式。

- (二) 臺北市政府財政局(公有土地管理機關)(書面意見)

涉都市更新條例第40條疑義，本局無意見。

- (三) 財政局 黃于珊幹事(書面意見)

本次討論事項無涉財務協審，無意見。

(四) 地政局地價科 徐子偉幹事 (書面意見)

無意見。

(五) 地政局測繪科 陳光熙幹事 (書面意見)

無意見。

(六) 交通局 蔡于婷幹事 (書面意見)

本次提案討論事項僅涉權利變換及都市更新程序議題，爰本局無意見。

(七) 消防局 廖家銘幹事 (書面意見)

1. 計畫書P. 8-17頁內抄錄之「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」條文內容非內政部(營建署)102年7月22日修正版本，請再檢視修正，並依該版本逐條檢討說明。
2. 請補充標示雲梯消防車順向進入及駛離救災活動空間之動線，若無法順向駛離，請規劃迴車空間供雲梯消防車順向駛離。另請依前述指導原則第一、(三)點所附圖例之規定，於道路轉彎及交叉路口留設轉彎截角並於計畫書內標示其尺寸。
3. 請依前述指導原則第二、(二)點規定，補充標示各棟建物臨路面各樓層各處緊急進口、替代窗戶或開口位置，並於前述各處開口水平距離 11 公尺內規劃雲梯消防車救災活動空間。
4. 雲梯消防車係於車身後側進行梯臂升梯及操作，規劃於基地北側(汀洲路一段)之救災活動空間與建物呈現對角，恐影響雲梯消防車之操作，建議該處之救災活動空間與建物平行規劃。
5. 規劃於基地北側(汀洲路一段)之救災活動空間範圍內有人行道、排水溝及開挖地下室，範圍內應保持平坦(高程順平無落差)，並由專業技師簽證確認可承受本市現有最重雲梯消防車之1.5倍總重量(即75噸)。

(八) 文化局 連婕幹事(樹木保護)(書面意見)

1. 依「臺北市樹木保護自治條例」現行規定，受保護樹木係採現地量測方式認定；本市轄區內各工程之建設開發者，應檢送「施工全區內喬木樹籍資料」至本局；如基地內樹木有達受保護認定標準者，則需依「臺北市受保護樹木保護計畫暨移植與復育計畫審議作業要點」規定，提送保護計畫或移植與復育計畫至本局轉陳「臺北市樹木保護委員會」審查，待審查同意後始得施作。另如所提供之資料有致使本局登載不實事項於公文書，足以生損害於公眾或他人者，其應負相關法律責任。

2. 貴公司所提送樹籍調查資料，前經本局111年10月12日北市文化資源字第1113020127號函復，基地內有7株為本市受保護樹木，爰請依上述程序覈實申辦，另目前未符合受保護樹木列管標準者，倘其日後生長量體符合前揭認定標準，仍須依本市樹木保護自治條例規定辦理。

(九) 都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事 (書面意見)

無意見。

(十) 都市發展局都市設計科 張書維幹事 (書面意見)

討論議題無意見，惟基地面積超過6,000平方公尺，總樓地板面積超過30,000平方公尺，後續應辦理都審程序。

(十一) 黃于珊委員

1. 實施者所提適用法律問題可分為實體法及程序法，都市更新條例第40條係屬程序問題，在程序法律有所變更時，依程序從新原則，應係依現行施行之條例作為審定依據。
2. 實施者簡報所提係因投資操作移轉土地部分持分予三間公司，請實施者說明原因及進行方式。
3. 依都市更新條例第86條規定：「除第33條及第48第1項聽證規定外，『得』適用修正前之規定。」並非一定要適用修正前規定。本條係指修正前對聽證程序若有較寬鬆之認定，修正後適用程序從新原則，會不利於實施者，因有此排除適用之規定。惟本件情形係涉及審議會依權限審理的事項，應依程序從新原則，而非第86條之排除規定。

(十二) 唐惠群委員

如果移轉土地的目的及過程係為增加所有權人數以達法定同意門檻，各委員也認為有所有權人數異常增加之情形，再來確認適用新法或舊法。如所有權人數異常增加的行為已被認定，那接下來就有另外的處理方式。

(十三) 簡文彥委員(出席並提供書面意見)

實施者將土地於110年5月18日辦理過戶，應說明變更後是否對原土地所有權人(陳情人)之權益造成影響。

(十四) 鄭淳元委員

1. 實施者所稱持分係指「一筆土地持有人數」，係土地法內通常的解釋。但都市更新條例第40條之規定，是指更新單元內的土地持分，即非指單筆土地的持分人數，而是指整個更新單元內所有土地的所有權人數。都市更新是

就整個更新單元內所有土地為之，其計算同意比例亦是以更新單元內所有權人數計算，不能以土地法的持分觀念套用在更新單元內之所有權人數計算。

2. 實施者請審議會派員介入與所有權人之協調，將造成委員有「球員兼裁判」之情形。都市更新專業的專家很多，請實施者另尋專家協助與所有權人協調說明。

#### (十五) 宋慶珍委員

1. 依財政部國有財產署代表所言，本案在99年即通知實施者國有地不再進行標售，然實施者並未有所因應，嗣改採權利變換方式後，又因與陳情人有合建契約之爭議，亦不準備向其徵求出具同意書，而係將土地部分移轉登記予相同負責人之3間公司，進而達到法定同意比率門檻，此作法說不是虛灌人頭，縱使是在法院審理時亦難以被採信。
2. 都市更新條第86條規定，都市更新條例修正之條文施行前已報核或已核定之都市更新事業計畫，除了第33條及第48條第1項聽證規定外，得適用修正前之規定，指的是實體規定得適用修正前之規定。但都市更新條例第40條係屬程序事項，依程序從新原則，應適用變更事業計畫及擬訂權利變換報核時之規定，故本府都發局依都市更新條例第40條規定職權查證是否所有權人數異常增加之情形，於法有據。

#### (十六) 都市更新處

1. 都市更新條例第40條為程序規定，本案提請審議會討論屬依法有據。即便非依該條規定，本審議會得依權責審理爭議事項，爰亦得審理是否有虛灌人頭之情事。
2. 另本處前其他案件，係適用108年1月30日修正公布前都市更新條例之更新案，亦經內政部營建署函復，依照本條例第86條之規定及108年1月30日公布修正之條文施行前之條次，係屬實務執行事項，未涉及法律執行疑義，本府得本於權責處理之，後經決議依報核時比例予以扣除，並考量該案進行時程已久，決議給予30日補正時間。

#### 實施者說明及回應：

1. 本變更事業計畫及擬訂權利變換案同意所有權人為巧洋實業股份有限公司、建洋實業股份有限公司、利和實業股份有限公司及盛海投資股份有限公司，如簡報資料所示，實施者已多次與陳情人協調，如同陳情人自述其並未反對都市更新，而是與實施者對合建契約有爭議，經過多次協調目前仍未有共識，陳情人亦向實施者提起民事訴訟，有關合建契約部分應即交

由法律途徑處理，並不影響都市更新之進行，都更程序應續行。

2. 有關國產署已於99年函復實施者國有土地不辦理標售，惟當時僅表明暫緩標售，嗣後財政部函釋：「國有財產署已答應標售之國有土地，在公開展覽結束前未另為其他表示，依誠信原則還是應辦理標售。」因此實施者才一直等待國產署辦理標售。
3. 依都市更新條例第86條之規定，除聽證規定外，得適用修正前之規定。「實體從舊、程序從新」為原則性規定，都市更新條例第86條既有特別規範排除同法第40條規定之適用，則不論係程序或實體規定，皆應適用都市更新條例修正前之規定。且本案是否有同法第40條規定之適用，應請中央解釋。若適用同法第40條之規定，得扣除同意比例亦只有同法37條第4項之情形，並無授權審議會可以扣除。
4. 都市更新條例第40條所稱持分人數異常增加，係指同一筆地號異常增加所有權人之情形，本案3筆土地皆僅分別增加一人，並非異常增加。移轉所有權是實施者的投資分配，只移轉部分所有權係因分批過戶之情形，嗣後會完整將該土地所有權移轉於該公司，屆時並未有所有權人增加之情事。如委員認為此作法不行，實施者可以直接將整筆土地全部移轉予該公司。

決議：有關本案涉及所有權持分人數異常增加 3 人，經實施者說明，並經審議會委員逐一表示意見後，請實施者依變更事業計畫及擬訂權利變換計畫時同意比例扣除具爭議 3 人，並於收受審議會紀錄起 30 日內檢具補正之同意書後，辦理後續審議事宜，屆期未補正，建議市府依 108 年 5 月 15 日修正前發布都市更新條例施行細則第 9 之 1 條規定辦理。

備註：針對本案決議內容，本市都市更新及爭議處理審議會委員總人數為 24 人，出席委員為 16 人，出席人數達審議會人數過半數，並經出席之審議委員投票表決，全體出席委員皆表示同意，符合「各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法」第 7 條規定。更正