

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 576 次會議紀錄

112 年 2 月 16 日 府都新字第 1126006408 號

壹、時間：民國 112 年 1 月 16 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：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：

討論發言要點：

一、「擬訂臺北市大安區仁愛段五小段 480 地號等 2 筆(原 1 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 魏良諭 02 2781-5696 轉 3088)

討論發言要點：

(一) 財政局 陳鈺芳幹事(書面意見)

本次討論事項無涉財務協審，無意見。

(二) 地政局地價科 陳憶萍幹事

本案無修正意見。

(三) 地政局測繪科 陳光熙幹事(書面意見)

權利變換計畫：

1. 表11-4建物登記清冊表，序號3之分配基地權利範圍請合計。

2. 表11-5土地他項登記清冊表，更新後債權額比例有誤植情形，請釐正。

(四) 交通局 王少韡幹事(顏瑜代)(書面意見)

本局無意見。

(五) 消防局 廖家銘幹事(書面意見)

未涉本局權管，無意見。

(六) 文化局 連婕幹事(書面意見)

本案經本局 109 年 5 月 14 日北市文化資源字第 1093005910 號函覆無樹木保護特殊事項。

(七) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事(書面意見)

本科無意見。

(八) 都市發展局都市設計科 張書維幹事(書面意見)

1. 查本案前經本府110年8月20日府都設字第1103037199號函都審核定在案，並於第576次都更審議提供意見調整圖說得免辦變更設計，本次送件圖說與前次圖說相符。
2. 倘經更新審議會決議調整原核定圖說，請依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第8條規定檢討是否須辦理都審變更設計。

(九) 張剛維委員

請問本案建築物現況是否有地下停車場，另請實施者說明原建照核發之車道出入口位置。

(十) 宋慶珍委員

本案基地北側光復南路 200 巷雖非市政府開闢，惟現況已供人車通用，該道路可能為基地北側街廓其他建案所開闢之道路，請釐清是否有相關註記內容。

(十一) 都市更新處

1. 本案申請更新單元劃定時，鄰地道路用地所有權人未提出陳情意見，爰前未討論更新單元範圍是否納入北側479-2地號。
2. 依臺北市未完成公共設施之建築基地申請建築執照出入通路之處理原則規定，未完成徵收之公共設施於日後申請建造執照時，若基地鄰接之道路現況已供公眾通行(包含排水溝、柏油皆已鋪設)，符合該原則者，得免配合開闢。

實施者說明及回應:

- (一) 本案於劃定更新單元時，經查詢航照圖資料，該計畫道路係於民國67年已供公眾通行，故於劃定更新單元時未納入該道路用地，並於民國108年1月19日劃定更新單元核准在案，後續事業計畫及權利變換計畫相關內容業已於民國111年10月3日第561次審議會審議通過。
- (二) 陳情人所有之土地係於民國100年3月29日買賣取得，應已知悉相關權益，且依臺北市政府工務局新建工程處民國111年7月11日函文內容，大安區仁愛段

五小段479-2地號所屬路段現況已供公眾通行。

- (三) 本案現況建築物之地下停車場出入口與未來更新後規劃之車道出入口位置相似，皆於光復南路200巷進出，並於民國64年取得建造執照及66年取得使用執照。

決議：

(一) 人民陳情部分

鄰地道路用地所有權人(479-2地號)於111年10月19日向本府陳情將其土地納入本案都市更新單元及本案利用陳情人土地作為進出通道及劃設為消防車輛救災活動空間將侵害其權益，經實施者說明並經審議會討論後，考量原建照道路出入口即位於光復南路200巷並已有車道進出之事實、劃定更新單元範圍並無提出納入該筆土地，審議程序中亦未有陳情，為維持更新案之穩定性，爰依第561次審議會決議辦理。

- (二) 餘請實施者依地政局意見修正建物登記清冊表及土地他項登記清冊表。

(三) 聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	大會決議
1	<p>張○○律師(代林○○、楊○○)(利害關係人)(書面意見)</p> <p>本件都更計畫案，利用陳情人所有之系爭479-2地號土地，作為「唯一」之停車場出入通道，並作為停車場通往主要幹道之「必經路徑」。正因為系爭土地於本案之位置關鍵，因此正應該透過將系爭土地納入本件都更計畫案，以個案解決長期未補償、未合法取得計畫道路之沉痾，加強本案之公益性，並保護私益：</p> <p>(1) 系爭土地雖為計畫道路，但仍為私有，且尚未「依法開闢」(貴府工務局新工處111/7/11北市工新設字第1113051967號函參照)。</p> <p>(2) 本件都更計畫案，利用系爭地號土地，作為「唯一」之停車</p>	<p>實施者受任人：弘傑不動產事業股份有限公司 辜永奇總經理(書面意見)</p> <p>(1) 陳情人所有之479-2地號土地為光復南路200巷，為都市計畫所劃設之6M計畫道路。經查民國67年空拍圖資料，該巷道已開通供不特定公眾通行之計畫道路，迄今已供公眾通行逾40年且道路旁雨水溝、汙水設施、電信纜線設備、人行專用步道均施作完成，實質已完成開闢通行與使用，人車通行或消防救災並無爭議。且依新工處111年7月11日函內所述現況已供公眾通行，並無疑慮。</p> <p>(2) 本案依103年8月13日修訂之「臺北市自行劃定更新單元重</p>	<p>有關利害關係人請實施者協助道路用地開闢，並將其土地納入本案都市更新單元等意見，考量原建照道路出入口即位於光復南路200巷並已有車道進出之事實、劃定更新單元範圍並無討論納入該筆土地，為維持更新案之穩定性，不予以採納。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>場「出入通道」，並作為停車場通往主要幹道之「必經路徑」：</p> <p>a. 以上請見「擬定臺北市大安區仁愛段五小段 480 地號等 2 筆(原 1 筆)土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」【都市更新事業計畫第三次審議會版】(下稱「本案」)第 2-2 頁(PDF 檔第 50 頁)、第 9-12 頁(PDF 檔第 89 頁)。而本案毗鄰之周邊道路用地，除系爭土地為私有外，其餘均為公有。</p> <p>b. 系爭土地所在之「光復南路 200 巷」，為車行方向僅可向東之「單行道」。由本案 3-8 頁(PDF 檔第 59 頁)所示現場照片 2 及 3 可見。</p> <p>c. 本案第 9-7 頁(PDF 檔第 84 頁)雖將系爭土地標記為已開闢，但依前揭貴府新工處 111/7/11 函所載為「查無本處開闢紀錄」。</p> <p>d. 是本案之停車場之進與出，必須經由系爭土地，且從停車場欲通往主要幹道，亦只能經由「單行道」之系爭土地。</p> <p>(3) 依司法院大法官會議釋字第 400 號解釋理由書所揭示「公用地役權」之成立要件，「為不特定之公眾通行所必要，而非僅為通行之便利或省時」為首要要件。而本件情形，陳情人所有系爭 479-2 地號土地，與位於再北邊之 478-1 地號土地，合為光復南路 200 巷之 6 米計畫道路，系爭土地之寬度</p>	<p>建區段作業須知」相關規定辦理，該筆道路已開通且供公眾通行逾 40 年以上，故未將周邊計畫道路納入本案更新單元範圍內，相關檢討規範並無爭議，俟後本案劃定更新單元範圍業經 108 年 1 月 19 日府都新字第 10730441000 號函核准在案。</p> <p>(3) 本案建築規劃設計與都市更新容積獎勵經評估後未申請協助取得及開闢公共設施之獎勵。俟後於民國 110 年 8 月 20 日臺北市都市設計及土地使用開發許可審議決議核定及 111 年 10 月 3 日臺北市都市更新及爭議處理審議會第 561 次會議審議通過在案。</p>	

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>約有 3 米；則縱使認為「光復南路 200 巷」必須供車輛通行，惟依「市區道路條例」第 32 條第 1 項所定之「市區道路及附屬工程設計標準」第 11 條第 1 款規定：「供汽車行駛之車道寬度……於主要道路及次要道路，不得小於 3 公尺；於服務道路，不得小於 2.85 公尺。」。則光復南路 200 巷之現況既為 6 米，實已遠遠超過單向車輛通行之「必要性」，於公用地役關係之必要性探討上，陳情人實無將全部系爭「私有」土地提供作公眾通行使用之必要。而本都更計畫案將系爭私有土地作為必經之車輛進出通道，卻又未命實施者將系爭土地納入本案(協助開闢)，實不免造成將來可能發生之糾紛及爭議。</p> <p>復且，依司法院大法官會議釋字第 440 號解釋意旨，既成道路在未依法徵收或價購以前，埋設地下設施物妨礙土地權利人對其權利之行使，致生損失，形成其個人特別之犧牲，自應享有受相當補償之權利。因此，倘日後本都更案施工須利用系爭土地埋設管線，亦同樣難以避免糾紛及爭議。</p> <p>(4)將系爭土地納入本件都更計畫案，於公益、私益，各方均獲利：</p> <p>a.按司法院大法官會議釋字第 400 號解釋揭示：「既成道路</p>	<p>(4)本案車道出入口係連接至計畫道路之建築線邊，且「消防車輛救災活動空間」亦未規劃於陳情人土地上，另依據都市計畫法第 51 條規定：「依本法指</p>	

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>符合一定要件而成立公用地役關係者，其所有權人對土地既已無從自由使用收益，形成因公益而特別犧牲其財產上之利益，國家自應依法律之規定辦理徵收給予補償，各級政府如因經費困難，不能對上述道路全面徵收補償，有關機關亦應訂定期限籌措財源逐年辦理或以他法補償。」因此主管機關本有義務積極籌措財源徵收私有計畫道路用地。</p> <p>b.復按，政府辦理都市更新在於促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，增進公共利益(「臺北市都市更新自治條例」第 1 條參照)；且政府所提供之容積獎勵也在同時解決公共設施用地之合法取得。因此，利用這個都更案的審議機會，促使實施者將周邊道路地納入都更單元，或促使實施者協助開闢，讓臺北市可依法取得本案周邊道路用地，以符合法治國原則，除減少貴府之財政負擔外，並使長期財產權因公益遭犧牲之陳情人獲得補償。</p> <p>c.而承前說明，正因為系爭土地為本案停車場必經之出入口及必經之車行路徑，本都更案重建後之建物使用人對系爭土地，有最大的使用需要；因此，本案實施者實應積極協助合法開闢系爭道路用地，否則本件都更案實難通過「應具備</p>	<p>定之公共設施保留地，不得為妨礙其指定目的之使用」，鑒此，本案興建之人車通道進出、消防規劃連接至該計畫道路之相關權利應受保障且無糾紛及爭議。若陳情人之道路用地財產權益有受損，應回歸公共設施保留地方式處理。</p>	

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>公益性」之檢驗，且難以避免將來之糾紛及爭議。</p> <p>綜上，懇請 貴府鑒察，命實施者妥為處理系爭計畫道路用地協助開闢事宜，以使本案符合都更之公益價值。</p>	<p>(5)綜上所述，本案之相關作業皆符合規定，冀望主管機關考量本案建物老舊有改建之需求，協助儘速審理、推動本案重建業務。</p>	

(四) 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、「變更臺北市大安區大安段三小段 260 地號等 15 筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」涉及都市更新程序案(承辦人:事業科 張逸民 02 2781-5696 轉 3078)

討論發言要點：

(一) 財政局 陳鈺芳幹事(書面意見)

本次討論事項無涉財務協審，無意見。

(二) 地政局地價科 陳憶萍幹事

討論事項無涉本局協審事項，無意見。

(三) 地政局測繪科 陳光熙幹事

討論事項無涉本局協審事項，無意見。

(四) 交通局 王少韡幹事(顏瑜代)(書面意見)

本案係涉及都市更新程序案，本局無意見。

(五) 消防局 廖家銘幹事(書面意見)

未涉本局權管，無意見。

(六) 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，應自行派遣專業人員量測「施工全區內」喬木樹籍資料並簽證負責，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等至本局轉陳「臺北市樹木保護委員會」審查，待審查同意後始得施作。以上規定，合先敘明。

2. 經查該實施者尚未提送樹籍資料，建請該公司依上述說明辦理，俾利本局評判是否涉及本市受保護樹木。

(七) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事(書面意見)

涉及都市更新程序，無意見。

(八) 都市發展局都市設計科 張書維幹事(書面意見)

無意見。

(九) 建築管理工程處 李宛真幹事

本件係108年申請建照案件，當初協審會註記文字，係都更處作善意提醒本案可能會變更實施者。至於建管處駁回理由係一直連繫設計者補正，但遲仍未補正，故於110年駁回。實施者後續提出訴願，111年6月9日臺北市政府訴願認無理由，實施者又提起訴訟，臺北高等行政法院訂於112年2月7日第一次開庭。本案建物已拆除，如需已拆除房屋之使用執照，建管處可協助提供。

(十) 簡文彥委員(出席並提供書面意見)

1. 請實施者具體承諾改善項目，以利本案有機會繼續執行。
2. 訴訟程序若無法改變原行政判決，提醒本案將涉及法令適用問題，若應重行程序，是否有利本案繼續執行？

(十一) 鐘少佑委員

本案更新前無區分建物型態，倘依據都市更新條例第 76 條撤銷後重新估價，更新前仍依據各筆土地條件進行評估，不受建物已滅失之影響。

(十二) 唐惠群委員

1. 本案因原有建築物已先行拆除現況為空地，本案撤銷原核准之計畫後，拆除之建物是否得適用都市更新條例？如得繼續適用建議撤銷原核准之計畫內容，使地主不受原實施者之問題而延宕計畫執行。
2. 另如已拆除舊建築物無法適用都更或危老條例，是否可嘗試以接管方向研議可行性。

(十三) 涂靜妮委員

本案是否得同意實施者繼續辦理，判斷重點應著重於該實施者是否有續行

推動本案之能力，經聽取實施者會上簡報，其對於後續資金籌措與計畫推動方式均無法提出具體說明，對於其所謂有意願接辦之實施者亦無提出相關同意文件，顯見其後續推動本更新案之能力實有疑義。如由其繼續擔任實施者，於該公司財務與人力皆不足之情形下，即便勉強籌得資金開工，於興建過程中是否有能力應付各項問題而順利完工亦多有變數，爰建議本案不宜由該實施者續行辦理。

(十四) 林志崧委員

本府審議會之職責應限於討論本案撤銷或接管，變更實施者應不屬本審議會必要討論內容。

(十五) 林佑璘委員

本案範圍內建築物既已拆除，核定都市更新事業計畫之行政處分如經主管機關撤銷，於日後重新申請報核時，有關權利變換估價、拆遷補償等應依報核時產權、現況為準。

(十六) 潘依茹委員(吳智維委員代)(出席並提供書面意見)

現場建物業已拆除，倘本案經決議撤銷，後續重新送件之都更案，其更新前之權利價值估價，因建物已不存在，似僅能依土地之估價結果計算所有權人更新前之價值比例。

(十七) 宋慶珍委員

1. 都更案是由地主出具同意書委任實施者進行都更事宜，本案事業計畫及權利變換計畫業經核定，地主已無法撤回同意及委任，所以是否變更實施者，行政機關無法介入。
2. 110年臺灣台北地方法院來文禁止本案變更實施者，故更新處無法辦理實施者變更。雖然德喬建設曾依民事判決申請變更實施者，但因為瑾霖建設申請再審，所以該判決目前尚未確定，更新處仍受到110年臺灣台北地方法院來文的拘束而無法辦理實施者變更。
3. 更新處依都市更新條例第76條及都市更新條例施行細則第36條檢查本案進度，事業或財務有嚴重缺失依規定可以限期改善，如果未依期限改善得依規定撤銷其核准，更新案會回到原點後，可重新進行都更或其他方式辦理。因為債權會影響執行，而實施者目前所知道之債務未全部浮現，本案是要繼續或撤銷才對地主有利，要請地主再考量。
4. 後續如果要依都市更新條例第76條規定撤銷更新核准，依都市更新條例施行細則第36條要以書面載明缺失之具體事實、改善缺失之期限、改善後應達

到之標準及逾期不改善之處理，通知實施者限期改善。經檢視前次第9次審議會專案小組之結論非常清楚具體，如果本次審議會決議再給瑾霖建設3個月，建議比照第9次審議會專案小組之結論，具體清楚敘明應完成之事項，並由更新處以府函檢送會議紀錄予瑾霖建設。

5. 有關瑾霖建設3個月應完成的事項應否包含「申請變更實施者」一事，因為瑾霖建設所有債權未知，目前已知者為二個禁止處分命令，故建議除了撤銷該二個禁止處分命令外，並應要求瑾霖建設申請變更實施者為宜。

(十八) 陳建華副召集人

本案基地範圍內建物已先行拆除，有關存記部分會再與建管處討論。

(十九) 都市更新處

1. 本案110年收受兩件臺灣台北地方法院公文禁止實施者權利轉讓及處分，依法院執行命令目前無法變更實施者。假設目前更新案撤銷，新實施者送件須依申請當時容獎法規檢討。
2. 本更新單元係提請都委會審決並公告實施之自行劃定單元，除經其他程序辦理變更外，原範圍仍可依據都市更新條例辦理都更程序及都更獎勵之申請。本案範圍內建築物已拆除，但當初在事業計畫及權變計畫建築物相關騰本面積、測量等部分均已載明於計畫書內並已核定在案，倘本案撤銷重行報核，彈性做法以原核定計畫載明之建物面積視為存記證明，或許這種方式對全體所有權人權益較公平。另本案為100%所有權人同意之更新案(採協議合建)，倘變更實施者應取得全體100%所有權人同意書。

實施者說明及回應：

預估再三個月就可完成資金到位及現有執行命令撤銷、變更實施者等事宜。

決議：有關實施者未依第9次審議會專案小組決議內容辦理，經實施者說明並經審議會討論後，請實施者於收受會議紀錄起3個月內具體完成目前已知之2件執行命令撤銷，以及尋找新實施者繼受本案實施者對於參與都市更新之全體所有權人相關權利及義務，且經得全體所有權人同意之新實施者。未完成上述事項將依都市更新條例第76條及都市更新條例施行細則第36條規定辦理，並提大會討論。另併同由都市更新處邀集所有權人說明倘原核定事業計畫撤銷後相關權利義務內容。