

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第 540 次會議紀錄

111 年 5 月 11 日 府都新字第 1116013107 號

壹、時間：民國 111 年 4 月 22 日（星期五）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：黃一平召集人

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、臨時報告案：

一、增(修)訂「計畫道路未達 8 公尺，應退縮補足 8 公尺與道路順平再退縮 2 公尺以上無遮簷人行步道及無障礙停車位選配之審議原則」（承辦人：事業科呂承嶸 02 2781-5696 轉 3200）

（一）林光彥委員

1. 依「計畫道路未達 8 公尺，應退縮補足 8 公尺與道路順平再退縮 2 公尺以上無遮簷人行道」審議原則修正後條文，如基地未達 1,000 平方公尺後續審議會將無審酌權而一律免再檢討退縮 2 公尺，考量個案因素複雜，部分基地條件非免檢討，建議仍經審議會在個案中討論是否免依本項審議原則檢討退縮。條文文字建議修正為：「……但下列情形之一者得經審議會決議免依本項原則辦理：(1)基地面積未達 1,000 平方公尺者。(2)基地面積大於 1,000 平方公尺但退縮補足 8 公尺後，經檢討未符合土地使用分區平均寬深度者。(3)考量基地內供人行走之地面道路或騎樓延續性。(4)其他因基地條件窒礙難行者。……」，將 4 種情況條列，前面 3 種為例示，概括條款置於最後。如此消弭業界疑慮之外，也能符合個案之考量。
2. 依承辦科補充說明，關於「基地內供人行走之地面道路或騎樓延續性」考量結果反而是希望它可以退縮，但目前文字描述為「得決議免退縮」，似乎為兩件相反的事情，建議該部分則不列入但書規定，因目前但書列點情況為考量後得以不退縮之情形。
3. 無障礙停車位審議原則，有關於選配原則與管理規約載明得選配對象及使用管理方式之規定，為重申內政部函釋之意旨，故所有現行案件都應要求，而非僅限 111 年 5 月 1 日後報核之案件。
4. 有關「…但為 111 年 5 月 1 日前事業計畫報核者，得以『建議』方式符合前開原則」之文字建議調整為「得經審議會決議後依前開原則辦理」，由審議會

視個案調整。

## (二) 簡文彥委員

1. 「基地條件窒礙難行」之認定可以更明確，另「考量基地內供人行走之地面道路或騎樓延續性」部分，認定要件應為與基地周邊環境及人行步道延續性併同考量。
2. 放寬條件「得免再退縮2公尺」部分，如部分基地未能退縮達2公尺，但仍能退縮約1公尺者，是否要求留設?以行人而言，留設約75公分人行道的寬度即可通行，約1.5公尺寬可供兩人並行，故建議以適度放寬方式作檢討。
3. 若依本項規定辦理免再檢討退縮的情形下，是否需有其他補充作為來補足公益性，對於其他更新案而言相對較為公平。

## (三) 鄭凱文委員

1. 大部分設計上的困難在於基地未達土地使用分區管制規定之平均寬深度部分，如設計為店面、機械停車場等再退縮後無法達到規定之最小平均寬深度，才會建議訂定檢討範圍。
2. 當面臨計畫道路未達8公尺時補足至8公尺部分無爭議，如遇基地較為狹小的部分是否得以免再退縮，建議修正為「免再退縮達2公尺」，如審議會可要求退縮1公尺而免再退縮至2公尺。另原已可退縮部分應檢討退縮至2公尺，除非考量無法滿足其連續性或產生段差，可再經審議會討論是否須退縮。

## (四) 鄭淳元委員

1. 無障礙停車位審議原則第1點「至少提供1部車位」通案上會有執行困難，例如更新案中有總量超過400或500部車位之案件，僅提供1部車位做為公共設施數量明顯不足。
2. 無障礙停車位於選配時，應要求選配者提供相關證明文件得優先選配，其餘無障礙停車位則應全納入公共設施。如提供可選配為4部車位，真正有選配需求者為2部，剩餘2部則應歸入大樓公共設施，若由實施者分回出售將可能無法保障無障礙停車位真正設置的目的。
3. 依「身心障礙者保障法」規定設置百分之二無障礙停車位作公共設施，如為一百部車位其中兩部分攤至各戶之公共設施比例不高，再往上增加戶數及車位的案件，分攤比例則會更低。除供有實際需求之所有權人選配外，無障礙停車位作為公共設施能增加更新案本身的公益性。

(五) 朱萬真委員

無障礙停車位審議原則第3點：「…但為111年5月1日前事業計畫報核者，得以『建議』方式符合前開原則」，如後續訂為審議原則，「建議」方式為何是否應具體表示。另111年5月1日後事業計畫及權利變換計畫併同報核者可能已經完成選配，此類案件該如何處理？

決議：

- (一) 洽悉備查，惟仍請本市都市更新處依委員意見調整修正。
- (二) 另「計畫道路未達8公尺，應退縮補足8公尺與道路順平再退縮2公尺以上無遮簷人行步道」之原則，建議以但書規定得經審議會決議放寬免退縮達2公尺之條件；另「無障礙停車位選配」部分，建議得於幹事會審查階段先行考量個案總停車位數量應留設為公共設施之無障礙停車位數。

柒、報告提案：

- 一、「擬訂臺北市北投區大業段四小段574地號1筆土地都市更新事業計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科 江柏緯 02 2781-5696 轉 3063)

討論發言要點：

- (一) 財政局 黃于珊幹事(書面意見)

168專案小組會議所提意見，實施者已修正，無補充意見。

- (二) 地政局 徐子偉幹事(書面意見)

無意見。

- (三) 交通局 吳瑄俞幹事(周光彥技士代)(書面意見)

本局無意見。

- (四) 消防局 廖家銘幹事(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。」

(五) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事 (書面意見)

前次意見已修正，本次無新增意見。

(六) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事 (書面意見)

1. 本案前經本府110年11月3日府都設字第1103052060號函都審核定在案，經檢視本次提送圖說之規劃設計方案與都審核定圖說大致相符。
2. 倘後續經更新審議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。

(七) 建築管理工程處 林正泰幹事

本案既經建築師簽證負責在案，無補充意見。

(八) 鄭淳元委員

事業計畫之住戶管理規約無障礙汽車位數與建築規劃設計圖少列1車位，請補正。

實施者說明及回應：

- (一) 有關消防局意見，遵照辦理。
- (二) 有關捐贈公益設施，已取得授贈公文，後續將與交通局簽訂協議書。
- (三) 容積移轉代金繳納，目前正在申請代金預繳。
- (四) 有關捐贈都市更新基金將依規定於取得使用執照前繳交，並與市政府簽訂協議書。
- (五) 無障礙停車位部分將依委員意見調整修正。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案都市設計業經本府110年11月3日取得核備，且建築規劃設計經168專案小組討論並決議，予以確認。惟有關無障礙停車位部分請依委員意見修正。
2. 本案公益設施回饋項目為捐贈公共自行車租賃站(業經交通局同意受贈)，及捐贈都市更新基金6,212,239元(總銷千分之一)，未申請容積獎勵及提列共同負擔，予以確認。另捐贈都市更新基金部分請依規定於使照前繳交。

(二) 建築容積獎勵部分

1. 都市更新建築容積獎勵部分業經 168 專案小組討論同意給予，予以確認。
2. 另容積移轉部分業經 168 專案小組予以同意給予法定容積之 50%，惟給予額度誤植為 2,574.6 平方公尺，經本市都市更新處說明應更正為 6,436.5 平方公尺，並經審議會討論後，予以確認。

(三) 聽證紀錄

本案係以協議合建方式實施，經取得更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意，得依都市更新條例第 33 條第 4 款規定免辦理聽證。

- (四) 同意本案都市更新事業計畫修正通過，請實施者依「臺北市政府受理都市計畫、都市設計及都市更新回饋、捐贈作業要點」與受贈單位簽訂契約書及取得容積代金審議委員會審定金額或容移代金繳納證明後 1 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。

捌、討論提案：

- 一、「擬訂臺北市萬華區福星段二小段 576 地號等 32 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」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 李曜霖 02 2781-5696 轉 3059）

討論發言要點：

- (一) 財政局 黃于珊幹事（書面意見）

本次討論事項無涉財務協審，爰無意見。

- (二) 地政局 陳憶萍幹事（書面意見）

未涉本局協審事項，無意見。

- (三) 交通局 蔡于婷幹事（黃莉芸代）（書面意見）

本次討論事項無涉交通議題，爰本局無意見。

- (四) 消防局 廖家銘幹事（書面意見）

本案係涉及申請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。

- (五) 都市發展局都市規劃科 涂之詠幹事（書面意見）

本科無意見。

(六) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事(楊子嫻股長代)(書面意見)

查本案都市設計審議案前以104年12月2日府都設字第10438212600號函核定在案，有關本次議題無涉都審程序，無意見。

(七) 林光彥委員

1. 請問實施者本案更新後之估價，為每坪價值為何？另有關本案未同意拆遷戶所提出之訴求：「希望現在領取更新後權利價值」，因實施者並未反對給予更新後權利價值，爰雙方係就領取之時間點無法達成共識，請實施者說明無法現在提供之原因為何？
2. 請問不願拆遷戶，目前急需領取更新後權利金原因為何？是否如簡報所述係經營旅館所產生之違約金？若是，法院判決所載之應賠償總金額(資金缺口)大約多少？
3. 贊同主席所提「先行給付更新後權利價值1/3、完工後再給付剩餘2/3之更新後權利價值」方案，因就內政部相關函釋之見解，更新前補償金、更新後權利金之金額高低，係實施者與所有權人是否共同承擔開發風險有關，故實施者認為更新後權利金應於完工後再行給付，相對而言有其立論基礎；惟考量本案評價基準日係101年，本案所在區域目前之房屋市價可能高於或等於當時之估價，故價格方面尚有討論空間，爰建議「實施者先行給付更新後權利價值1/3予不願拆遷戶，並基於共同承擔風險之目的，於完工後再給付剩餘2/3」。至其他私權爭議，請雙方再另案處理。
4. 針對本案拆除情形，實施者雖已取得拆除執照，應僅能拆除可以拆除之部分而不損壞尚未點交之房屋，惟若損及不願拆遷戶房屋之遮蔽物及天花板等，將衍生其他法律責任，爰仍請實施者負起相關責任。
5. 今日召開審議會討論本案之目的，並非決定「是否代為拆除」，而係作為後續「是否再行協調或代為拆除之評估資料」，就法律上，「都市更新條例」第57條第2項雖載明「…直轄市、縣(市)主管機關受理前項第二款之請求後應再行協調，再行協調不成者，直轄市、縣(市)主管機關應訂定期限辦理拆除或遷移。」，惟就憲法上仍應考量本案是否符合比例原則，本案是否應採取強制拆除方式執行，仍應就個案進行討論。有關本案不願拆遷戶所提訴求，仍尚有協調空間，因此若今日雙方無法達成協議，建議雙方以現有共識為基礎繼續溝通協調，而不建議審議會逕為決議執行代為拆除，以符合比例原則。
6. 「公司負責人謝○○及黃○○等4位所有權人」為實施者股東，於法律上而

言，公司與股東雖屬於不同法人格、公司與股東之交易係屬關係人交易，惟並非代表前開交易「不能與第三人交易等同視之」，實施者可以與股東就價金給付部分以一次結清之方式購買房屋，考量平等原則，仍請實施者補充說明；另不願拆遷戶之訴求非依目前房屋市價，而係基於101年估價之更新後權利價值，應非惡意阻撓本案進行，爰仍請實施者秉持真誠磋商精神再行評估協調。

#### (八) 朱萬真委員

目前不願拆遷戶欲立即領取更新後權利金，若採用方才所建議之「先行給付更新後權利價值1/3、完工後再給付剩餘2/3之更新後權利價值」方案，不願拆遷戶須放棄已選配之房屋但卻僅能先取得1/3之權利金，此部分實施者是否能與其達成共識，可能有後續執行上的困難。考量本案僅餘2位所有權人未同意配合拆遷，若雙方能取得共識，對實施者而言本案即可拆除並開工，爰建議實施者以更新後價值之「全額」(101年估價基準)進行協商，另建議不願拆遷戶同意產權過戶予實施者，使本案推動更為穩定；希望雙方現場表達可否以此方案完成交易，俾利本案推動。

#### (九) 唐惠群委員

認同本次審議會並非決定本案「是否代為拆除」，請實施者考慮「先行給付1/3更新後權利金予不願拆遷戶、不願拆遷戶不須將該筆權利金信託」，令不願拆遷戶能夠儘快領取其應得之權利金，後續不願拆遷戶亦可授權實施者銷售，應不致於對實施者造成現金流之影響，且目前房屋市價應已高於101年時所估之價值，實施者亦能取得相對應之報酬。

#### (十) 陳玉霖委員

有關不願拆遷戶訴求，若欲簡單處理即是一次結清，有關買賣金額部分則可再行協商，因審議會僅能就權利變換計畫書中之價值給予建議；提醒不願拆遷戶，若先行領取更新後權利金非通案之發放時點，此部分仍請考慮可否讓步，另實施者部分，則建議一次給付至一定金額，以順利推動本案。目前雙方僅需再就金額上再行協調，故本人亦贊同本次審議會不須決議本案「是否代為拆除」，而應再給予雙方時間再行溝通協調。

#### (十一) 林昆華委員

1. 本案不願拆遷戶陳述之漢口街二段68號及70號之買賣交易，該戶謝○○為實施者之負責人、法定代理人，請實施者說明作此交易之原因為何？
2. 請問實施者上述股東是否有選配房屋？貴公司是否有買下股東所有部分之情形？

## (十二) 潘依茹委員

請問實施者本案更新後權利價值之價格基準日為何？本案「權利變換更新後價值」與「漢口街二段68號及70號買賣交易」之價格差距為何？

## (十三) 都市更新處

1. 有關更新後權利金之處理，相關函釋載明其「金額與發放時點」應與實施者達成協議，並納入都市更新權利變換計畫書中；更新後價值因較更新前價值為高，通案上係於建築物完工後始給付，更新期間由實施者及地主共同承擔更新案實施風險。先前亦有更新案於審查程序中，所有權人即希望於完工前領取更新後權利金，此部分經與實施者達成協議後，尚無不可。
2. 第一次公辦協調會時，不願拆遷戶之主要訴求為更換已選配之更新單元，以利更新後作為旅館使用，因此當時主要係就「已分配單元未來作為旅館使用，並期望選配換戶之可能」進行協調；第二次公辦協調會時，不願拆遷戶即表示希望將產權賣予實施者，會上實施者亦同意以買賣方式處理，惟買賣係屬私權行為，爰「金額及給付時點」部分仍請實施者於會後再與不願拆遷戶協調，本府會後僅提供會議空間予雙方溝通協調。

實施者說明及回應：

## (一) 人民陳情部分(夏○○君)

有關夏先生之權利價值，依權利變換計畫書所載約為5,274萬元。

## (二) 未點交房屋之不願拆遷戶部分(王○○君、張○○君)

1. 王○○先生更新前價值為2,520萬元，更新後價值則為4,133萬元；張○○小姐更新前價值703萬元，更新後價值則為1,153萬元，故兩位更新後價值總計5,286萬元，且皆已選配房屋。
2. 更新前及更新後價值本就有所落差，故若欲現在領取，則其他地主也有提出過，希望現在領取更新後價值，將導致本案更為複雜；另本案更新後住宅每坪大約為66萬元。
3. 本案評價基準日為101年4月30日；漢口街二段68號、70號之買賣交易，其所有權人(共4位)皆為本公司之股東，惟因本案時程過於冗長，故股東將其持有之土地及建物持分過戶予本公司負責人，此買賣交易係基於股東與公司之間之股份交易。
4. 有關委員建議「先行給付更新後權利價值1/3、完工後再給付剩餘2/3之更新

後權利價值」之方案，後續產權過戶的確有執行上之困難；實施者願意先行給付1/3部分權利金進入信託專戶、2/3於完工後再行給付，惟不願拆遷戶是否同意將產權信託？

5. 「公司負責人謝○○及黃○○等4位所有權人」皆為實施者股東及本人之家人，方才所提及之交易買賣係為結清相關股份等權利，因此兩位不願拆遷戶之情形又與此不同，故若欲比照前開交易買賣辦理，實施者恐無法同意；但同意「先行給付1/3更新後權利金」之方案。
6. 目前不願拆遷戶部分，尚有提供水電。

決議：

(一) 人民陳情部分 (夏○○君)

有關「已點交房屋惟未與實施者達成協議」之夏君，業於審議會召開前以書面方式向本市都市更新處表示尚有協議書爭議，未來俟完工後將再循私法途徑處理。因非屬本市都市更新及爭議處理審議會審議範疇，爰有關協議內容仍建請實施者主動與夏君溝通協調。

(二) 未點交房屋之不願拆遷戶部分 (王○○君、張○○君)

本案實施者原申請本府代為拆除或遷移共10戶6人，經實施者召開至少兩次私調、本府兩次公辦協調後，仍有3戶2人尚未交屋及配合拆遷(未簽署實施者之拆除同意書)；今經不願拆遷戶及實施者各自陳述，且經本市都市更新及爭議處理審議會討論後，認本案尚有協調空間，請實施者再秉持「真誠磋商」精神，以今日討論之「給付更新後權利金」方案為基礎，主動洽不願拆遷戶溝通協調「給付時點及期數」，於111年6月10日前完成協商或自行拆遷，倘仍未完成則再次提請審議會討論。