

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 566 次會議紀錄

111 年 11 月 22 日 府都新字第 1116030650 號

壹、時間：民國 111 年 11 月 07 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：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、討論提案：

一、「擬訂臺北市中山區德惠段二小段687-3地號等39筆土地都市更新權利變換計畫案」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）財政部國有財產署北區分署（公有土地管理機關）（書面意見）

本案原財政部國有財產署經管同小段 738 地號國有持分土地（持分面積 26.52 平方公尺），業於 109 年 7 月 23 日讓售予實施者，並於 109 年 8 月 17 日辦竣所有權移轉登記，爰請貴府確認本案基本資料。

（二）財政局 黃于珊幹事（書面意見）

本案仍依報價單 50% 提列信託管理費 3,300,000 元，請實施者說明是否於核定前檢具合約並以低者提列後，提請審議。

（三）地政局地價科 徐子偉幹事（書面意見）

估價部分無意見。

（四）地政局測繪科 陳光熙幹事（書面意見）

1. P. 11-1 二、（一）說明更新後共計 130 戶（住宅 123 戶、店鋪 6 戶、1 戶其他），惟表 11-3 建物登記清冊表之建物僅 129 戶，請釐清。

2. P. 11-11 表 11-4 土地他項權利登記清冊表，更新後設定權利範圍有誤，請修正。

3. P. 11-10 表 11-3 建物登記清冊表 建物坐落之基地權利範圍總計不等於 1，請釐清。

（五）交通局 吳瑄俞幹事（張珮甄代）（書面意見）

本局無意見。

(六) 消防局 林清文幹事 (書面意見)

本案係權利變換案，未涉本局權管，無意見。

(七) 都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事 (書面意見)

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) 朱萬真委員(出席並提供書面意見)

1. 表10-1 不願參與者因權值小亦兼具不能參與者身分，建議「不能」欄位亦予以勾選，協助所有權人過戶時可適用免繳土地增值稅之優惠。
2. 有2名不能參與者地主表達合併選配的時程，建議在核定版送件前選配，則表10-1需將此2人剔除，方能與後續執行一致。
3. 10-2頁土地所有權人應分配權利價值與表10-2不一致，有誤植情形需修正。
4. 本案1名領取更新後權利金者，因計畫書內未載發放時程，如於更新完成後發放，提醒表10-2更新後受配人非實施者，應為原所有權人。

(十) 簡文彥委員(出席並提供書面意見)

本案仍有未出具選配意願及合併選配需求者可能改變選配結果情形，由於目前出具選配意願之所有權人有數位未按 $\pm 10\%$ 權值之選配原則選屋，建議應注意後續換戶或補提供選配意願者應維持同樣公平原則，由實施者協調辦理。

(十一) 林秋綿委員

1. 會議資料所寫聽證第三位發言740地號、741地號、742地號與更新處宣讀470地號、471地號、472地號不一致，請確認。
2. 有關聽證第三位發言人，實施者回應內容建議不要以740地號等，請詳細明列地號。

(十二) 賀士庶委員

聽證第三位發言人所述為 742 與 741 地號之關係，惟實施者說明內容為 742 與 740 地號，發言與回答之地號不一致，是否有誤植，請實施者說明。

實施者說明及回應：

- (一) 報告書誤植部分依委員意見修正。
- (二) 本案領取權利金時間為使用執照前發放，表 10-2 依委員修正相關內容。
- (三) 後續協調地主換戶或有重新選配之情形，依照委員意見以公平原則辦理。
- (四) 742 地號是與 736、737、739、740、741、743 地號共 7 筆土地劃為一宗做評估，但 742 地號屬於有地無屋，所以價值上會再扣除建物使用權價值後，評估其底地權價格。且依相關範本規定，更新前土地價格係以法定容積評估，會與一般市場土地交易價格有差異。

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，請實施者持續溝通協調整合。

(二) 財務計畫部分

本案以金錢信託及土地信託費用之 50% 提列信託管理費 3,300,000 元，依提列標準規定須檢具合約，惟本案僅檢附估價單，經實施者說明，並經審議會討論後，仍請實施者依規定於核定前檢附信託合約並以低價提列共同負擔。

(三) 權利變換及估價部分

有關本案估價修正情形、2 樓以上平均單價為 812,872 元/坪及共同負擔比為 35.64%，經實施者說明後，經審議會討論後，予以同意。另有關權利變換計畫書修正部分，請依委員及幹事意見修正。

(四) 自提修正部分

有關本案選配異動情形部分，經實施者說明協調以合併選配或協調換戶方式，並經審議會討論後，請實施者以不影響所有權人權益下及維持共負比不變或下降，於核定前檢附調整後的選配書件，授權更新處檢視後逕予核定。

(五) 聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	大會決議
1	林○○(代曾○○)(當事人)(書面意見) (1)目前通貨膨脹升高物價和租金，幾年前鄉林和我們洽談的租金補貼已經已	1-1 實施者受任人：鄉林建設股份有限公司 吳聖中經理 (1)關於都市更新租金補貼及補償，已在事業計畫中確認，	第 1、3-6 點意見不予採納、第 2 點意見予以採納，理由如下： 第 1 點 實施者已說

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>經租不到先前的價格了!懇請實施單位能夠提高租金補助金 15-20 租不到先前的價格了!懇請實施單位能夠提高租金補助金 15-20%。</p> <p>(2)未來電動車是主要交通車輛!建實施公司能把充電樁的配電箱和管線拉好在每個車位可以讓住戶按裝充電樁!</p> <p>(3)預計繳納的差額是如何計算?</p> <p>(4)開放空間是否還設置游泳池?</p> <p>(5)大樓旁種的樹種是否屬於未來可以長高的樹種?</p> <p>(6)車庫是雙向車道還是單向車道?車輛最高的高度是多少?</p>	<p>地主領補償費不是由政府補助，是由實施者代墊，再提列到本案總成本，所以，如果想要領的更多，相對每位地主可分配的就變少。</p> <p>(2)電動車是未來的趨勢，每一部車都會預留管線及配電。</p> <p>(3)在權利變換中每個人都有應分配權利價值，選配後扣除房屋價值後所要繳納的金額，涉及私契約部分會在會後與地主說明。</p> <p>(4)依事業計畫核定仍設計為游泳池。</p> <p>(5)本案規劃的樹種是會持續長高的樹。</p> <p>(6)本案規劃設計是雙車道，車輛最高高度是 2.1 公尺。</p>	<p>明，故不予採納。</p> <p>第 2 點 實施者已說明，予以採納。</p> <p>第 3 點~第 6 點 屬發言人對本案財務及建築設計的詢問，實施者已說明，且非屬本次權利變換計畫範疇，不予採納。</p>
2	<p>曾○○(當事人)</p> <p>(1)聽說實施者在都更的流程還未審議完成，請問還有幾個程序以及需要多久才會開始拆建。</p> <p>(2)實施者的搬移通知單是否有絕對的效力，還是要等到主管機關的正式通知。</p>	<p>2-1 實施者受任人：鄉林建設股份有限公司 吳聖中經理</p> <p>(1)本案預估年底或明年初會審核通過，地主很關心什麼時候要搬遷，所以希望在拆屋前 6 個月就通知，實施者在今年 8 月有針對私約地主先通知搬遷日期為明年 2 月中，最後搬遷時間還是以權利變換核定通過為準。</p> <p>2-2 臺北市都市更新處 蔡欣沛股長</p> <p>(1)今日辦理聽證後，下個程序是進入都市更新審議大會確認，通過後辦理核定，當實施者取得核定函後即可以去申請拆除執照以及建照執照。</p> <p>(2)相關搬遷通知以實施者辦理進度為準。</p>	<p>第 1、2 點，無爭點，理由如下：</p> <p>第 1 點 屬發言人詢問本案進度及程序，實施者已說明，無爭點。</p> <p>第 2 點 有關搬遷通知部分，實施者</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
			已說明，無爭點。
3	<p>張○○(當事人)(利害關係人)</p> <p>(1)我是 742 地號畸零地地主，我們和 741 地號連接在一起，但估價後的價值卻差距很大，741 地號一坪約 190 萬，但 742 地號一坪僅有 120 萬，在市價來說應該為 250 萬/坪。</p> <p>(2)我擁有面前道路吉林路 329 巷(754 地號)持分，實施者應該跟我們溝通購買道路用地。</p>	<p>3-1 實施者受任人：麗業不動產估價師聯合事務所 羅一聾估價師</p> <p>(1)742 地號是與 740 地號等土地劃為一宗做評估，但 742 地號屬於有地無屋，所以價值上會再扣除建物使用權價值後，評估其底地權價格。且依相關範本規定，更新前土地價格以法定容積評估，與一般市場土地交易價格有差異。</p> <p>3-2 實施者受任人：鄉林建設股份有限公司 吳聖中經理</p> <p>(2)本案為事權分送案，在事業計畫申請時僅有北側道路用地地主願意辦理捐贈市府爭取獎勵。若地主有捐贈道路用地意願，後續開發周遭基地時，會詢問地主是否有意願捐贈市府。</p>	<p>第 1、2 點，不予採納，理由如下：</p> <p>第 1 點 有關估價部分，經實施者說明 742 地號為有地無屋，雖與 736、737、739、740、741、743 地號共 7 筆土地劃為一宗做評估，須扣除建物使用權價值，並經審議會討論後，不予採納。請實施者將以上內容補充於計畫書中。</p> <p>第 2 點 購買道路用地非屬本次權利變換計畫審議範疇，後續請實施者妥予溝通協調，不予採納。</p>

(六) 同意本案都市更新權利變換計畫經大會審議修正後通過，請實施者收受會議紀錄起 3 個月內應檢具修正後計畫書圖送都市發展局辦理報府核定，逾期應再重新提會審議。

二、「擬訂臺北市文山區木柵段三小段623地號等39筆土地都市更新權利變換計畫案（甲區段）」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 蘇雅婷 02 2781-5696轉3065）

討論發言要點：

- (一) 本案討論前，鐘少佑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) 財政部國有財產署北區分署（公有土地管理機關）（書面意見）
本分署原則尊重審議結果。
- (三) 臺北市政府捷運工程局
 - 1. 本公辦都更案，係依據都市更新條例以公開評選方式並參考促參甄選作業程序辦理，對於更新範圍內公私地主之權益，於歷次審查過程中皆有表達，包括109年12月18日第452次審議會會議中表示，本案為公辦都更案，實施契約之訂定係為照顧所有更新單元範圍內之地主，因此，契約之共同負擔比例，不論是公私地主，實施者皆應遵守。
 - 2. 本案公開評選時並無納入社會住宅，後續係配合市府政策規劃設置。
- (四) 臺北市政府財政局（公有土地管理機關）
本案由捷運工程局代辦，故統一由捷運局回應。
- (五) 財政局 石皓文幹事（書面意見）
本次討論事項無涉本局協審項目，本局無意見。
- (六) 地政局地價科 陳憶萍幹事（書面意見）
討論事項無涉本局協審事項，無意見。
- (七) 地政局測繪科 陳光熙幹事（書面意見）
無修正意見。
- (八) 交通局 王少韡幹事（陳體峻代）（書面意見）
本次涉及拆遷補償事項，本局無意見。
- (九) 消防局 廖家銘幹事（書面意見）
本案係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。

(十) 都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事 (書面意見)

無意見。

(十一) 都市發展局都市設計科 張書維幹事 (書面意見)

查本案前經本府105年10月13日府都設字第10537564600號函都審核定在案，有關本次議題無涉都審程序，無意見。

(十二) 朱萬真委員(出席並提供書面意見)

有關公地主與私地主共同負擔及應分配權利價值不同之爭議，依權利變換計畫(核定版)表8-14之計算數值與表10-2與表10-3，公地主與私地主均相同。另陳情人提出簡報第7頁，核定版私有所有權人與公地主之應分配價值均增加，請實施者說明此情形是否為審議過程產生之變動。

(十三) 簡文彥委員(出席並提供書面意見)

權利變換計畫係以核定版本為主，倘依公展版資料，財政局之應分配權利價值為34億餘元，惟審議過程中，(A1基地)共同負擔已調整為約35%，故依核定版計畫內容，財政局之應分配權利價值為38億餘元，與財政局之分配結果一致。同樣的，待協調戶之應分配權利價值，經審議會審定並經核定實施之部分為4,700餘萬元，亦非公展版所示，故應依核定之權利變換計畫為準。請實施者依權利變換計畫核定版本向待協調戶妥予說明，並釐清有無公私地主分配條件不一致之情形。

(十四) 賀士庶委員

本基地因配合市府政策規劃作社宅，實施者是否已與地主明確說明，時間點為何？

(十五) 黃于珊委員

本案待協調戶有提起行政訴訟，惟行政訴訟不影響都市更新條例第57條之執行。有關待協調戶提及權利變換計畫內容之爭議，因權利變換計畫業於110年4月15日核定實施，故涉及計畫內容部分之爭議，不適合於今日審議會做成決議，應回歸行政訴訟範疇。倘訴訟結果撤銷原已核定之權利變換計畫處分，後續主管機關仍須依判決內容重新核定權利變換計畫，對待協調戶之權益並未受影響，建議今日討論應回歸都市更新條例第57條所定「應協調之拆除或遷移之期日、方式、安置或其他拆遷安置事項」範疇。

(十六) 林昆華委員

本案財政局為公有土地管理機關，財政局皆依據實施者提供之資料進行選

配，另本案訂有實施契約，故選配時係依實施契約約定之共同負擔比例執行。至有關實施者通知並提供予私地主之選配資料及內容，需請實施者說明。

(十七) 都市更新處

1. 待協調戶所提爭議中，有關法令適用及目前實施者設置圍籬方式影響原進出動線部分，為都市更新條例第57條所定「應協調之拆除或遷移之期日、方式、安置或其他拆遷安置事項」之範疇；其餘意見屬行政訴訟範疇，應依法院判決結果為準。
2. 依行政訴訟法第116條，原處分或決定之執行，除法律另有規定外，不因提請行政訴訟或司法告訴而停止，又核定權利變換計畫之處分在未經撤銷、廢止，或未因其他事由而失效者，其效力繼續存在，故本案應依都市更新條例第57條規定續行辦理，以確保代為拆除程序完備。
3. 有關法令適用部分，依都市更新條例第86條第2項規定：「本條例中華民國107年12月28日修正之條文施行前已報核或已核定之都市更新事業計畫，其都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更，除第33條及第48條第1項聽證規定外，得適用修正前之規定。」，實施者申請本案事業計畫報核日期為99年7月22日，依上開規定得適用修正前規定。另有關實施者申請本府代為拆除或遷移都市更新權利變換範圍內土地改良物之行為，非屬上開事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更階段，故依都市更新條例第57條規定辦理(即代拆法令適用新法)。
4. 本案不適用105年3月31日修正發布後臺北市公辦都市更新實施辦法規定。依105年3月31日修正發布後臺北市公辦都市更新實施辦法第3條規定：「本辦法所稱公辦都市更新，係指都發局依都市計畫及都市更新程序，報經本府選定以都市更新條例第九條規定方式辦理者。」，即已明定由都發局辦理適宜性評估報經本府辦理者始有適用，本案係由捷運工程局公開評選委託都市更新事業機構為實施者，故無適用前揭實施辦法之規定。
5. 有關實施契約部分，請捷運局說明。
6. 有關待協調戶提及倘審議會決議依「都市更新條例」第57條執行代為拆除，要求進行表決一事，依「臺北市政府辦理都市更新實施者申請代為拆除或遷移土地改良物實施辦法」第8點規定，提請本市都市更新及爭議處理審議會係供本府續行協調或執行代為拆除或遷移之參考，後續仍應循程序簽報，故建議不進行投票表決。

實施者說明及回應：

- (一) 營業稅部分，本案於民國99年7月22日報核，依當時共同負擔提列標準並無提列營業稅之項目，故針對營業稅是否認列，審議過程已有充分討論並依照相關規定辦理，實施者對地主也有相關的說明，依核定版之事業計畫，營業稅不納入共同負擔，實際上給付之權責是在相關當事人身上。
- (二) 社宅規劃部分，係事業計畫審議過程中配合政策進行修正，後續選配階段，住戶係依修改後之圖面完成選屋，故本案並無因為設置社宅導致沒辦法選配之情形發生。另A1基地規劃作為社宅，實施者有召開說明會與地主報告，其他地主也都知道，但因今日的準備資料，主要是針對待協調戶拆遷部分，有關設置社宅與地主的溝通說明情形，會後如有需要可予以提供。
- (三) 選配部分，本案為公辦更新，訂有實施契約，惟權利變換計畫之進行，仍要依權變流程來辦理，申請分配階段，財政局與其餘地主皆相同，並循程序完成相關選配作業。本案於權利變換計畫審議會時，依審議會要求，共同負擔的比例配合實施契約，不論公私地主皆是一致的比例(實施契約比例)辦理，故核定時，共同負擔比例公、私地主皆為一致的，並無實施契約及共負比不一致的情形，確保公私地主之權益。
- (四) 至寄送選配文件部分，共同負擔的基準，係先依照實際估價的共同負擔做相關的選配，依照權利變換計畫試算出的共同負擔為40%左右，故寄發此試算的應分配權利價值予地主選屋，然實施契約之共同負擔比例為35%左右，對地主較有利，故實施者另有召開說明會向地主說明，待協調戶亦有派員到場，提供地主可以分配達65%左右之共同負擔試算之應分配價值表參與選屋，並公開告知選屋時依此版試算數值參與選屋。而地主的應分配權利價值於審議過程本來就會有變化，這是地主皆知悉之情況，地主也瞭解本案與市府訂有實施契約，契約與權利變換程序都必須遵守，最關鍵的部分為過程是否會所有權人權益受到影響，依目前執行情況並無受到影響。另外，對於逾其應分配價值110%範圍之房屋單元，為超額選配，待協調戶若以權變共同負擔比(41%)之應分配價值計算，已超選多達30%；如依實施契約比例(35%)之應分配價值計算，則超選14%，實施者遂在確認待協調戶超選部分未影響到其他所有權人權益後，方同意其選配，足以證明待協調戶已有收到實施者提供依實施契約比例(35%)試算之應分配價值表，並參與選配房屋。
- (五) 有關以上營業稅、選配程序、社宅等議題，皆經109年12月18日臺北市都市更新及爭議處理審議會第452次會議充分討論後審議通過，並於110年4月15日核定實施，現待協調戶針對上述議題已於行政訴訟上提出，非涉及代為拆除或遷移土地改良物公辦協調事宜，後續尊重及依循法院判決。
- (六) 現場部分，有關待協調戶表示住宅遭侵入、水電錶無故被拆除事宜，這部分實施者分別在111年10月24日及111年11月2日皆有接獲警局的通報，實施者

皆有配合警局相關的筆錄及流程，後續待司法機關來判斷。

- (七) 本案依照都市更新條例第57條第1、2項辦理，由實施者請求臺北市政府代為拆除或遷移，並針對拆除或遷移之期日、方式、安置或其他拆遷相關事項說明，並與待協調戶進行了多達數十次以上的協調及會議，過程中實施者皆是秉持著真誠磋商之精神來協商，然最終協調仍未果。
- (八) 本案於民國99年簽約完成，至今已長達13年，目前A1基地尚未有辦法實質動工，這13年的過程中，實施者全力配合市府政策，並多次的與地主溝通，消弭眾多地主的不信任感，並持續給予地主協助，如都更內容的說明，搬遷時資源的相關協助，13年來持續的溝通及協助，僅希望本案能儘速完成，符合多數地主的期待。現與待協調戶進行了多次的協調，最終協調未果之主要原因，為待協調戶訴求為期望實施者以超過其更新後權值的1.3倍向其購買，實施者無法同意並有再次發函表示依權利變換計畫規範下之權利金辦理，然待協調戶表示無意願領取更新後之權利金，故雙方難以達成共識，懇請審議會考量多數地主權益與公共利益，准許本件由市府代為拆除以點交土地予實施者，早日完成興建，以符合多數地主的期待，。

決議：本案實施者申請本府代為拆除或遷移共 1 戶 2 人，經實施者召開至少兩次私調、本府召開兩次公辦協調，惟仍未交屋及配合拆遷(未簽署實施者之拆除同意書)，經待協調戶之代理人及實施者於本次審議會上各自陳述，並經審議會討論後，仍協調不成。考量本案自 108 年至今仍未完成更新，為保障多數同意戶權益及期待，並改善居住環境，增進公共利益，仍請待協調戶配合實施者於 111 年 12 月 10 日前搬遷，並請實施者同時進行溝通協調；倘待協調戶屆期仍未搬遷，請本市都市更新處依「都市更新條例」第 57 條及「臺北市政府辦理都市更新實施者申請代為拆除或遷移土地改良物實施辦法及作業流程」第 8 條規定執行代為拆除或遷移相關作業。