

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 589 次會議紀錄

112 年 7 月 10 日 府都新字第 1126013795 號

壹、時間：民國 112 年 6 月 12 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、報告提案

一、追認「臺北市都市更新及爭議處理審議會第 31 次專案小組會議」審查結果

（一）申請自行劃定「臺北市中正區公園段二小段592地號等19筆土地為更新單元」都市更新審議案

決議：洽悉備查，請申請人於收受審議會會議紀錄起1個月內檢具修正後檢討書圖送都市發展局辦理報府核准，逾期應再重新提會審議。

（二）申請自行劃定「臺北市松山區敦化段一小段419-1地號等15筆土地為更新單元」都市更新審議案

決議：洽悉備查，請申請人於收受審議會會議紀錄起1個月內檢具修正後檢討書圖送都市發展局辦理報府核准，逾期應再重新提會審議。

柒、討論提案：

一、「擬訂臺北市松山區民生段 150 地號等 6 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 宋蕙汝 02 2781-5696 轉 3082)

討論發言要點：

（一）財政局 黃怡潔幹事（書面意見）

1. 本案合法建築拆遷補償費之殘餘價值及拆遷安置費之租金行情係依估價師查估金額提列，請於附錄補充相關查估資料。
2. 第10-16頁表10-3土地及建築物分配清冊（實施者），E-1A之價值與估價結果不一致，請修正，並順修相關連動數值。

（二）地政局地價科 張家銘幹事

估價部分：實施者已說明及修正

(三) 地政局測繪科 陳光熙幹事

權變計畫：P.11-1地籍整理計畫內停車位998部與P.11-37表11-4建物登記清冊表內878部停車位數量不一致，建請實施者確認。

(四) 交通局 王少韡幹事（書面意見）

1. 有關住宅棟無障礙車位，查112年5月4日168專案小組會議會議決議略以：「……經實施者說明本案供公眾使用120席停車位已含4席無障礙車位，屬公益性回饋空間，並經168專案小組討論後，同意住宅棟之6席無障礙汽車停車位依第552次審議會決議辦理。……」，次查第552次審議會決議，係因辦公棟有22席無障礙車位需求，惟辦公棟僅有18席無障礙車位可供選配，爰申設單位希望住宅棟之6席無障礙車位供未來法人及金融機構選配；考量辦公棟現規劃22席（含公益性回饋4席）無障礙車位，已可滿足辦公棟之無障礙停車需求。次查住宅棟之6席無障礙車位，其中4席由自然人選配，另住宅棟之6席無障礙車位與開放公眾使用之公益性回饋無障礙車位適用規定不同，爰仍請應依身心障礙者權益保障法及建築技術規則建築設計施工編第167條之6之立法意旨「無障礙車位應係提供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用……」，將住宅棟無障礙汽車格設為大公，並納入住戶管理規約註明「無障礙車位應係提供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用，且不得約定專用。」以免無障礙汽車位所有權人因相關使用限制影響其權益。
2. 請於住戶管理規約補充註明無障礙汽車位之車位編號。
3. 請補充無障礙車位選配需求之證明文件與選配車位之關聯性，另查審議資料所附之證明文件尚有已逾有效期間之情形，併請釐清補正。

(五) 消防局 鄭正奇幹事（書面意見）

本案係涉及都市更新權利變換案，未涉及本局權管，無意見。

(六) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事（書面意見）

案涉權利變換部分，無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 張書維幹事（書面意見）

本案曾辦理都審程序，本府 110 年 10 月 6 日府都設字第 1103052458 號函核定、111 年 2 月 9 日府都設字第 1113001180 號函第 1 次變更設計核定在案，有關本次討論議題無涉都審程序，故無意見。

(八) 朱萬真委員（出席並提供書面意見）

1. 請說明實施者受配房屋及車位數量。
2. 請實施者說明管理費依估價原則收費之情形是自管委會立案後即開始執行，亦或為了辦理都更才執行。

(九) 鄭淳元委員

1. 本案事業計畫之討論情形，前經實施者說明因公司需依規定進用一定比例之身心障礙人士，故就辦公棟之無障礙車位部分確有使用需求，後續請實施者檢附相關資料提供查核，另有關住宅之無障礙車位部分，建請依通案原則納入大公並不得約定專用。
2. 建議實施者評估是否就現選配之26席車位，其中1席改為無障礙車位，並納大公且不得約定專用；或在不影響其他所有權人之權益下與地主協調交換1席無障礙車位並由實施者分回，其後續提供做大公使用。

(十) 張剛維委員

本案經實施者說明住宅棟規劃 104 戶，其設置車位部分共有 189 部，請實施者說明倘依交通局意見修正之困難處。

(十一) 陳玉霖委員

有關本案更新前估價條件 3 的部分，經實施者說明後續配合將 150-8 地號（公共設施用地之道路用地）登記回公有，則該地號應不計入更新前價值，請實施者配合修正估價條件及其估價報告書等相關涉及部分予以順修。

(十二) 楊欽文委員

1. 本案住宅棟之無障礙車位，目前設置6席且皆為法車，其中自然人選配回4席、私法人選配回2席，其使用部分依內政部函釋規定該無障礙停車位係通用概念（可讓身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用），非僅限於身心障礙者專用，惟其住宅棟之無障礙車位6席全部由區權人選配分回，雖經實施者說明本案另規劃公益性回饋120席車位（含無障礙車位4席）未來開放供公眾使用，其目的為回饋予基地以外之使用者使用，並協助解決基地周邊停車位不足之情事，惟公共停車空間需申請停車場登記證並遵循其管理規定，其中有關無障礙車位之限制為停放車輛須掛有無障礙識別證，請實施者就住宅棟由自然人選配分回之無障礙車位，皆納為大公且不得約定專用。
2. 另有關住宅棟自然人及私法人選配回之無障礙車位部分，後續交易買賣需具有無障礙身分之區分所有權人且為自然人之條件限制，考量本案業已符合一戶一車位之需求，故建議將其全部列設為公設；倘確定仍有無障礙車位之使

用需求，且具對應之選配資格，請實施者檢附相關證明文件，並於住戶規約載明全部無障礙車位編號、無障礙車位使用及買賣限制。提醒實施者該約束力及於現況使用及日後之買賣限制，故請實施者向目前已選配之所有權人說明其權益。另辦公棟之無障礙車位，前經實施者說明，因皆私法人選配分回，且依規定需進用一定比例之身心障礙者，已說明其使用之必要性，故交通局就辦公棟之無障礙車位部分無意見。

(十三) 吳智維委員（出席並提供書面意見）

1. 查更新單元範圍內之道路用地係屬都市更新條例第51條規定之7種公共設施用地之一，依法係實施者應予負擔開闢之義務，並依法登記為直轄市、縣(市)所有，管理機關為各該公共設施主管機關，其土地與費用計入共同負擔。有關本案更新單元範圍內民生段150-8地號道路用地，依權利變換計畫所載，更新後係分配給全體所有權人，似與都市更新條例第51條規定之意旨不合，請釐清。
2. 有關都市更新事業捐贈公益設施辦理登記相關事宜，請依臺北市政府地政局107年8月3日北市地登字第1076010871號函附會議紀錄意旨辦理。即更新後所有權人欄應載明「捐贈公益設施臺北市（管理機關：○○○）」，另土地採贈與移轉登記併同權利變換登記送件辦理，公益設施建物第一次登記則以更新後之權利人單獨申請登記。
3. 本案更新前估價條件7，其中8599建號推其使用性質為當層共用部分，其面積依專有部分面積比例分配至當層各戶權利價值中。惟查登記資料記載，8599建號共有部分對應之主建物未包含當層之8549建號(201之5號11樓)及8596建號(201之7號11樓)，該兩建物於66~68年買受時即未包含該共有部分之面積，逕將該共有部分面積按當層各戶專有部分比例分配與當層各戶，是否與土地法第43條依本法所為之規定，有絕對效力相悖，請說明。
4. 本案更新前估價條件8，將共有部分8554及8618建號建物依其使用性質分為當層公設及全棟公設，並依其專有部分面積分配至各戶之權利價值中，惟查登記資料記載，8554建號為主建物8544~8553建號建物所共有，8618建號為主建物8610~8617、14029、14030建號建物所共有，倘將該共有部分面積部分列為全棟公設計入該棟各戶之權利價值中，是否與土地法第43條依本法所為之規定，有絕對效力相悖，請說明。
5. 有關地籍整理計畫內停車位998部與建物登記清冊表內878部停車位數量不一致，經實施者說明其中相差之120部停車位係提供作為公益設施回饋之供公眾使用停車位，再請實施者後續於計畫書內加註說明。
6. 本案150-8地號（道路用地）係位於都市更新範圍內，後續地政機關登記因其

屬七種公共設施用地之一，將以權利變換方式登記為公有，而非屬更新範圍外捐贈協助開闢或屬建物新設公共設施之捐贈，因本案範圍內之150-8地號（道路用地）仍有參與權利變換，故有關計算更新前價值部分係屬合理，建議仍維持以價格日期之公告現值1.2倍計算其更新前價值。

（十四）簡瑟芳副召集人

本案就無障礙車位是否得選配事宜，請更新處說明於擬訂事業計畫時之審議會討論情形。

（十五）都市更新處

1. 本案前經本市都市更新及爭議處理審議會第552次會議討論並決議，請實施者依委員意見就無障礙車位部分，有選配需求者請檢附使用該車位之相關證明文件。
2. 依本市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則，有關無障礙停車位設置及選配，應設置至少1部無障礙停車位供大公使用且不得約定專用。
3. 本案估價書審期間，經委員提出本案更新單元範圍內150-8地號土地於106年3月3日逕為分割為公共設施用地之道路用地，該筆地號更新前屬私有，更新後仍為私有，故提請審議會討論是否應依規定登記為公有。

實施者說明及回應：

1. 回應交通局意見：
 - (1) 本案選配時，因選配地主確有無障礙使用需求，故後續配合提出身心障礙之相關證明文件，並於今日會後將其證明文件更新至有效期限內；倘未來其他有無障礙使用需求者，本案另提供120席之公益設施車位，其中含有4席為無障礙車位，皆開放作為供公眾使用，且本案住宅棟及辦公棟之地下室車道進出皆同一進出口，對於有車位需求者亦可使用公益設施車位。
 - (2) 後續配合交通局意見，將無障礙車位之使用及買賣等相關限制事宜載明於住戶管理規約，並讓目前已選配之所有權人知悉後續應遵守之權利義務。
 - (3) 有關住宅棟之無障礙車位，在不影響其他所有權人權益下，實施者將與地主協議交換現規劃之地下2層之無障礙車位其中1席，後續並計入大公且不得約定專用並於規約內載明。另有其他無障礙車位，後續配合交通局委員意見修正。
 - (4) 住宅棟無障礙車位位置，分別設置於地下2層2席及地下4層4席（分布在2個樓層共6席）。全案實施者選配分回20戶及26席一般車位。

2. 有關財政局意見，實施者後續配合修正。
3. 有關地政局意見，有關地籍整理計畫內停車位998部與建物登記清冊表內878部停車位數量不一致，係因地籍整理計畫內停車位998部另含作為公益設施回饋之供公眾使用之120部不可售之車位。後續配合地政局委員意見加註說明。
4. 有關公共設施用地之道路用地150-8地號，於106年逕為分割為公共設施用地並做道路用地使用，後續配合規定將該筆地號登記為公有，並向地主說明。
5. 有關合法建築物拆遷補償費用之修正情形，因考量本案所有權人共識極高並經168專案小組討論後，配合委員及相關估價意見修正，不延長耐用年數，僅於使用權計算時延長耐用年數，故致本次權變計畫階段拆遷補償費用下修。
6. 有關估價報告修正情形，因配合168專案小組意見，重新檢視確認各樓層轉管位置，修正受轉管影響之分配單元價值、配合意見修正建物殘餘單價及殘餘價值不延長耐用年限，僅於計算使用權時延長耐用年數、補充說明收益資本化率決定方式及推論過程、考量商業效益、可及性及曝光度修正店舖及辦公室樓效比、修正比較案例面積規模、騎樓及樓層之調整率、下修合法建築物拆遷補償費用後，故全案總銷金額為101,603,519,640元，共同負擔總金額為31,366,387,360元，共同負擔比為30.87%，1,695,556元/坪。
7. 有關更新前估價條件訂定及管理費收費情形，本案當時係由大樓管理單位去辦理登記，登記結果與後續調出之測量成果圖不符，故依使用執照所載之項目經拆算出大公後，再依照主建物的登記比例計算大公的持分，並依其結果計算管理費，故本案1樓的住戶管理費比依登記面積計算之管理費較少，2樓以上到12樓的住戶管理費比依登記面積計算之管理費較多，這個情事是因當時登記情形而去平衡出較為公平的狀態，所以既往都是這樣在處理的，後續我們與估價師討論後，就循這樣的模式去訂定估價條件。另有關更新前估價條件7部分，承如上述原因，將8599建號推其使用性質為當層共用部分，其面積依專有部分面積比例分配至當層各戶權利價值中。更新前估價條件將配合地政委員意見補充說明原因，其管理費係自管委會成立後就循其模式收費。
8. 本案更新前之台塑大樓分前棟及後棟，其中150-8地號（道路用地）僅有後棟之所有權人持分，所以是否仍可維持計算其更前價值，較不減損其後棟地主之權利。

決議：

（一）財務計畫部分

1. 本案住宅棟之無障礙車位設置6席，目前皆分回給案內所有權人約定專用，經

實施者說明並經審議會討論後，請實施者在不影響其他所有權人之權益下，將住宅棟地下2層之無障礙車位其中1部無障礙車位納入大公且不得約定專用，並於住戶規約載明。另全案無障礙車位請於住戶規約載明車位編號、使用及買賣限制，並請確實告知相關權利人。

2. 本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(3.52%)、風險管理費提列(12%)，經實施者逐一說明合理性及必要性，並業經168專案小組同意及審議會討論後，予以確認。另請實施者依財政局意見補充說明。

(二) 權利變換及估價部分

1. 本案更新單元範圍內150-8地號土地原為已開闢之道路用地，更新後其產權仍為私有土地，經實施者說明，並經審議會討論後，請實施者依都市更新條例第51條規定，將150-8地號之道路用地登記為公有，並維持計入更新前價值。
2. 本案合法建築物拆遷補償費用事業計畫提列1,366,172,427元，本次權變計畫下修為1,210,924,471元(168專案小組提列2,804,780,263元)，經實施者說明合理性，並經審議會討論後，予以同意。
3. 有關估價報告修正情形及更新後二樓以上均價為1,695,556元/坪(168專案小組提列1,726,074元/坪)及轉管是否反映估價、共同負擔比例為30.87%(原32.94%)，經實施者逐一說明修正情形，並經審議會討論後，請實施者依委員及幹事意見修正。

(三) 自提修正部分

有關所有權人周■■■■原選配單元 N-10H、N-10I 及車位 B5-A-675、B5-A-676、B5-A-677，經協議互換變更選配內容，經實施者說明不影響他人選配及共同負擔比率維持，並業經 168 專案小組同意及審議會討論後，予以確認。

(四) 聽證紀錄

本案業取得更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意，且報核迄今尚無陳情意見，得依都市更新條例第 33 條第 1 項第 1 款規定免辦理聽證，倘本案於核定前有爭議，應補辦聽證並再次提請大會審議。

- (五) 本案都市更新擬訂權利變換計畫案經大會審議通過，請實施者依審議會委員、幹事及承辦科意見修正後並於收受會議紀錄起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案(承辦

人：事業科 宋蕙汝 02 2781-5696 轉 3082)

討論發言要點：

(一) 財政部國有財產署北區分署 (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)

本次討論事項無涉財務協審，無意見。

(三) 地政局地價科 張家銘幹事 (書面意見)

無意見。

(四) 地政局測繪科 陳光熙幹事 (書面意見)

無意見。

(五) 交通局 蔡于婷幹事 (書面意見)

本次議題無涉及交通，爰本局無意見。

(六) 消防局 鄭正奇幹事 (書面意見)

本案係涉及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。

(七) 都市發展局 都市規劃科 關仲芸幹事 (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)

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

(九) 張剛維委員

本案前已協調許久，倘雙方歧異已縮小，建議是否再給予雙方時間秉真誠磋商精神溝通協調。

(十) 林佑璘委員

有關拆遷安置等協調事宜經今日審議會後仍有協調空間。惟認為本案從權利變換計畫核定到現在的時間，業已歷經多次的協調程序，今依雙方訴求，仍爭點仍為價金差異，惟查價金之差異非都更條例第 57 條規定需要協調事項，依前開規定協調的事項包括期日、方式、安置跟其他拆遷相關事項。故就價

金一節，是否仍有再給予協調時間之必要，再請審議會審酌。

(十一) 簡文彥委員

1. 本案前經多次協調已逐漸收斂雙方訴求歧異，惟每一都市更新案皆須考量其公益及私益間之平衡，而目前案內仍有其他所有權人正等待本案的完成，故建議不能因「沒有達成協調結果」便暫停更新進度，希冀本案待協調戶了解。依都市更新條例精神，所有權利價值應經審議會討論並審議更新後權利價值的估價程序及結果之合理性，其過程需明確載明於權利變換計畫書內，理當保障待協調戶及其它參予之所有權人之權利及價值。在今天協調之後，實施者應就都市更新條例第57條規定持續本於真誠磋商，就待協調戶房屋之拆遷事宜進行協助。
2. 今日審議會主要討論議題應分為二，第一係對陳情人合法價值的保障，另一方面則為是否仍有再磋商之可能；如果實施者現提出之方案係審議會認可，則應繼續執行下一個階段，而後續是否具再協調之可能，另當別論。

(十二) 黃于珊委員

建議會議決議載明，倘一定期限內實施者及陳情人未提供書面協議予更新處，則建議更新處續行代拆相關作業。

(十三) 陳建華副召集人

向各位委員報告，本市都市更新處前於 112 年 3 月 22 日邀集雙方召開協調會，係因經前次審議會知悉，雙方協調時皆透過中間人之方式會談且過程不順，故認為於代拆審議會前雙方還是有面談及協調之必要。當天協調會聽取雙方的意見並理解彼此的立場，惟當時雙方認知權值差異甚鉅，經協調後仍無法達成共識，會後請實施者將待協調戶訴求帶回研議，現雙方就權值及訴求之差距相較前次協調時皆有退讓，希冀雙方今能達成協議並以兩方都同意的方式處理。

實施者說明及回應：

- (一) 有關待協調戶之繼承人表示實施者僅派出代表出面協調事宜，本公司業已賦予出席代表相對應之決定權，惟多次協調過程待協調戶訴求變化大，已非是公司代表可以決定之，故公司代表需帶回待協調戶訴求進行內部研議。
- (二) 原倘待協調戶不參與更新之情況，則應以更新前的價值與待協調戶進行協商，惟經多方考量後本公司同意以更新後之價值與待協調戶進行協商。今日若待協調戶在一個禮拜內與實施者協議成功且願意拆遷，實施者同意另提供其他趨近待協調戶訴求之協調方案。

- (三) 實施者與待協調戶已初步達成共識，惟尚未簽訂協議，仍有變更可能，還是希望大會能做成決議，後續若實施者與待協調戶達成協議，將函復更新處已經達成協議，便不再執行代拆。

決議：

今日本市都市更新及爭議處理審議會僅就諸昌後君之繼承人諸立芳君及諸品方君之權益進行協調。本件待協調戶諸昌後君經實施者召開至少2次私調、本府召開2次公辦協調，經諸昌後之法定繼承人參加第578次審議會審議，並於本次審議會與實施者各自陳述意見，經審議會充分討論並兼顧雙方之權利義務後，以今日審議會建議之協商方案為基礎，請雙方於112年6月19日下午6點前檢送達成協議之證明文件並請實施者撤回「請本府代為拆除或遷移」之申請；如屆期未達成共識，建議本市都市更新處依「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」第8條規定執行代為拆除或遷移相關作業。