

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第 568 次會議紀錄

111 年 11 月 22 日 府都新字第 1116030542 號

壹、時間：民國 111 年 11 月 14 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、「擬訂臺北市萬華區萬華段一小段103地號等53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 王鴻軒 02 2781-5696轉3064)

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)

1. 有關財政部國有財產署經管同小段7、15、18、19及37建號5筆國有建物滅失登記一節，本分署將另行查明滅失登記原因。
2. 本案國有土地比例1.19%，提列之人事行政管理費及銷售管理費，均以上限提列，致共同負擔比例仍達34.47%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。

(二) 財政局 黃于珊幹事(書面意見)

168 專案小組審查會議所提意見，實施者已修正或說明，無補充意見。

(三) 地政局地價科 陳憶萍幹事(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)

無意見。

(五) 交通局 蔡于婷 幹事(張哲領代)(書面意見)

1. 本案將原2席裝卸位取消改為垃圾車專用車位，惟基地規劃5戶商業單元，實務上仍有裝卸貨停車需求，建議採共用車位方式，並於住戶管理規約補

充前開車位管理計畫(如時段規劃、滿場機制等)，避免停車需求外溢影響外部交通。

2. P. 17-16，右下表格法定汽車停車位實設數量與P◎都市更新審議資料表不一致，請釐清修正。

3. P. 17-20左下表格處法定汽車(大)停車數量應為24輛。請釐清修正。

(六) 消防局 廖家銘幹事(書面意見)

1. 計畫書P. 8-10內抄之「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。

2. 依內政部(營建署)102年7月22日修正「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」第二點(二)規定，請補充標示-:建物臨路面各樓層各處緊急進口、替代窗戶或開口位置，並於前述開口水平距離於11尺範圍內保持淨空。

3. 請確認規劃之救災活動空間範圍內保持淨空，無突出固定設施、障礙物、停車格等，且救災活動空間垂直上方亦均保持淨空，不影響雲梯消防車停放及操作並標示於圖說。

(七) 都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事(林冠穎代)(書面意見)

無意見。

(八) 都市發展局都市設計科 張書維幹事(出席並提供書面意見)

1. 查案前經府110年7月2日府都設字1103063號函都審核定在案。

2. 有關地面層開放空間調整部分，意見如下：

(1) 為配合市府2050淨零排碳政策，並考量案為全街廓開發，建議東側開放空間沿街喬灌木仍維持都審核定方案，以友善地區環境及人行舒適性。

(2) 倘該側經都更委員會決議仍須補足8公尺道路，而須取消該側沿街側綠化植栽，則建議於其他處儘量補足地面層綠化量，並依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第8條規定檢具書圖辦理都審變更設計。

(九) 建築管理工程處 朱芳毅幹事(李宛真代)

經查事業計畫 P. 8-2，依臺北市都市更新自治條例第 10 條規定現有巷道全部位於都市更新事業計畫範圍內，爰無意見。另有關建築規劃設計部分，建管處無意見。

(十) 簡文彥委員(出席並提供書面意見)

1. 實施者依168專案小組會議建議取消南寧路24巷喬木之移植，仍請實施者留意移至屋頂層之樹種選擇，兼顧屋頂層綠化及安全性，並標示喬木覆土深度及相關尺寸。
2. 本案屬協議合建，依168專案小組討論，同意以本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)辦理。

實施者說明及回應：

(一) 國產署意見回應部分

1. 有關國有財產署北區分署建物滅失部分，地號163屬更新單元內私有地主持有，國產署建物坐落於地號163上，經查該建物應屬工寮，101年係已存在，109年11月辦理建物滅失登記完畢，北區分署5筆建物已不存在。
2. 本案係100%協議合建，有關人事行政管理費5%及銷售管理費6%仍希望以上限提列。

(二) 建築規劃設計及容積獎勵△F5-1部分

1. 有關交通局幹事所提意見，垃圾車變更為共用車位，一併修正，及有關勘誤部分，後續一併修正。另有關消防局幹事提出意見，配合修正。
2. 有關都市設計科提出之意見，係配合168專案小組會議，取消南寧路24巷植栽移至屋突一層增設喬木，後續將依都市設計審議程序辦理變更。
3. 本案係100%協議合建，基地周邊及現況皆作為第三種住宅區及第三之一種住宅區，本案於104年1月第一次公開展覽時係全部住宅區，仍有地主希望變更規劃設計，業經討論後，為符合地主需求將一樓設為店鋪使用，另有關公益性部分，本案一樓部分人行空間係開放使用。
4. 本案現況照片於111年10月27日拍攝，基地位於三角型街廓，南寧路對側商業使用較少，南側街廓為龍山國中，東側街廓臨南寧路側部分有商業使用，本案商業使用強度較高之地區位於廣州街，因此並非屬於商效使用強度高之地區，爰希望爭取△F5-1之10%容積獎勵。

決議：

(一) 廢巷改道部分

本案廢止現有巷道(南寧路 28 巷及 28 巷 2 弄)，業經 168 專案小組討論，符合本市都市更新自治條例第 10 條規定「全部位於都市更新事業計畫範圍內」，經實施者說明，並經審議會討論後，予以確認。

## (二) 建築規劃設計部分

1. 本案都市設計審議業經本府110年7月2日核定，經168專案小組討論後配合消防救災需求取消南寧路24巷側植栽及裝卸車位等，經洽都設科確認需辦理書面審查或提都審委員會開會審查，以及建築規劃是否符合建管相關法令，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意依168專案小組決議辦理，後續請實施者辦理都審變更程序。另有關交通局及消防局幹事意見，請配合修正。
2. 本案位屬於商業區，商業使用樓地板面積未符合審議原則規定，經168專案小組討論，並經實施者表示本案報核時原屬住宅區且容積率不變及附近商效需求，並經審議會討論後，予以同意。

## (三) 財務計畫部分

本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。

## (四) 估價部分

本案估價報告書修正情形(是否反映轉管)及二樓以上均價(637,105 元/坪)，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。

## (五) 自提修正部分

本案綠覆率面積增加(由 708.85 平方公尺增加至 731.47 平方公尺)，經實施者說明配合南寧路 24 巷側取消植栽及增加屋頂層綠覆率面積，並經審議會討論後，予以同意。

## (六) 建築容積獎勵部分

1. △F1原容積高於法定容積之獎勵容積，業經168專案小組討論，同意給予 104.73平方公尺(法定容積2.36%)之獎勵額度。
2. △F3更新時程，業經168專案小組決議，同意給予266.40平方公尺(法定容積6.00%)之獎勵額度，並經審議會討論後，予以確認。
3. △F4-2協助開闢毗鄰基地都市計畫公共設施，業經168專案小組討論，實施者業取得南寧路側之已開闢計畫道路(109-1、132-1、133-1、151、159-1、160-1、162-1、163-1、165-1)之道路捐贈同意書，同意給予666.01平方公尺(法定容積15.00%)之獎勵額度，因涉銷售淨利調整，後續授權更新處覈實計算。
4. △F5-1考量與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩及座落方位相互調和之

建築設計、無障礙環境、都市防災，經實施者說明對環境公益性、救災與周邊的協調性及周邊商效需求，並經審議會討論後，同意給予444.01平方公尺(法定容積10.00%)之獎勵額度。

5. △F5-3供人行走之地面道路或騎樓，業經168專案小組決議，實施者調整人行步道淨寬、植栽穴改由蓋板設計等，同意給予624.85平方公尺(法定容積14.07%)之獎勵額度，後續授權更新處覈實計算後給予容積獎勵，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。
6. △F5-5更新基地規模，業經168專案小組決議，同意給予222.00平方公尺(法定容積5.0%)之獎勵額度。
7. △F5-6建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積，業經168專案小組決議，同意給予444.01平方公尺(10.0%)之獎勵額度，另請實施者依協議書約定取得綠建築候選證書及於使用執照核發後2年內通過綠建築分級評估「鑽石級」。
8. △F6處理占有他人土地之舊違章建築戶之獎勵容積，業經168專案小組討論，實施者業檢附5戶拆遷安置協議書，同意給予204.04平方公尺(法定容積4.60%)之獎勵額度。

#### (七) 聽證紀錄

本案為依修正前都市更新條例第 19 條(即修正後第 32 條)規定申請都市更新事業計畫，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 1 項第 4 款規定免辦理聽證。

決議：同意本案都市更新事業計畫修正後通過，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，逾期應再重新提會審議。另後續請實施者辦理都市設計審議變更程序始辦理都更核定作業。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、「擬訂臺北市大安區辛亥段四小段277-1地號等23筆(原19筆)土地都市更新事業計畫及權利變換計畫」都市更新審議案(承辦人：事業科 許雅婷 02 2781-5696轉3081)

討論發言要點：

- (一) 本案討論前，葉玉芬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)  
涉都市更新案執行情形及程序疑義，本分署原則尊重審議結果。
- (三) 財政局 陳鈺芳幹事 (書面意見)  
無涉本局協審事項，無意見。
- (四) 地政局 陳憶萍幹事 (書面意見)  
無涉本局協審事項，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 王少韡幹事(顏瑜代)(書面意見)  
本案係涉及都市更新審議程序案，本局無意見。
- (七) 消防局 廖家銘幹事(書面意見)  
本案係涉及都市更新審議程序案，未涉本局權管，無意見。
- (八) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事 (書面意見)  
無意見。
- (九) 都市發展局都市設計科 張書維幹事(謝佩珊正工代) (書面意見)  
無意見。
- (十) 簡文彥委員(出席並提供書面意見)  
本案實施者未依核定事業計畫執行，且經更新處要求改善仍無明確有效作為，認定已符合都市更新條例第76條業務廢弛，另因實施者牽涉諸多訴訟與財務糾紛，繼續推動需解決問題及成本恐為全部地主(含約40%公地主)所承擔，建議依都市更新條例第76條及相關法令辦理。
- (十一) 朱萬真委員(出席並提供書面意見)

1. 信託契約第1條:「爰委由甲方以股東往來代墊補償費移轉交付予乙方，由乙方依據甲方及信託監察人之指示管理及運用信託財產以支付本計劃案內各類補償費用予受領人」，但信託契約內無信託監察人資料及簽署，故信託契約並非齊備，另信託契約內實施者列入丙方，既然甲方是股東往來提供資金予丙方，信託資金的管理運用者為甲方及信託監察人，在執行上有疑義。今實施者說明已發放三名地主補償金，本案自核定後至111年6月20日提請本市都市更新及爭議處理第547次審議會決議才有以信託方式辦理，實

施者亦無發放完畢，應於計畫核定後10內通知領取或提存，才是通案執行方式。另本案已核定許久，事業及權利變換計畫財務部分是否有嚴重業務廢弛之處。

2. 實施者仍有許多訴訟問題，實施者說明有資金亦為口頭上說明，倘房屋拆除後又因訴訟問題停止進度，是否影響參與地主，主管機關是否又面臨接管問題，後面亦產生許多問題。

#### (十二) 唐惠群委員

1. 實施者是否有依照都市更新條例程序通知領取拆遷補償費，或通知後未領取是否依規定辦理提存之都更程序？另實施者債務關係，非本次審議會可釐清事項。以實施者公司現況是否有能力向銀行融資貸款或拿出現金興建？非發放兩千多萬拆補費後、拆了房屋，而無法完成興建。

#### (十三) 林佑璘委員

1. 更新案程序尤為重要，本案信託契約委託人曾○○○女士為實施者最大股東，但曾女士在本案核定之事業計畫或權利變換計畫案內是否有任何名義？依都更條例規定倘計畫書核定時未載明出資者角色，相關拆補費用應由實施者發放，不應由信託契約委託人發放補償金。
2. 提醒更新處倘依都市更新條例第76條辦理，應確實依都市更新條例施行細則第36、37條限期實施者改善，並以書面載明相關事項，實施者屆期未改善或改善無效者，再依都市更新條例第76條規定及施行細則第37條規定撤銷其核准。

#### (十四) 黃于珊委員

本案信託契約無法看出信託專簿之財產金額為何，另外依信託契約第13條第3項第3款，甲乙雙方任一方隨時終止信託契約，因此甲方曾○○○女士可隨時終止信託契約，且只應於預定終止日30日前以書面通知他方，是否保障所有權人權益？

#### (十五) 宋慶珍委員

經實施者團隊說明，程翔公司尚不知有多少債務，又要如何說服全體委員及地主實施者是有財力、能力進行更新案？如同有委員提及，既然債務人不知有多少，會進行何種法律訴訟阻撓更新案亦不可得知。地主對於財務狀況較不放心，實施者應再多說明，以解除所有權人之疑慮。

#### (十六) 林昆華委員

今日有陳情人表示核定後未收到相關資料，請實施者說明。另依照信託契

約部分為甲方以股東往來方式代墊，經實施者說明代墊理由為實施者有許多債務人，實施者將如何證明未來有能力完成，及其他債務人是否將透過法律途徑影響案件進度與執行。

#### 實施者說明及回應：

1. 誠如剛剛勝昱公司律師表明，程翔公司對外有很多債權人，實施者不敢用公司名義辦理信託，其實實施者也是股東，最後只能用參與分配解決所有債權人爭議，對於地主已有承諾完成。
2. 台中銀行代表發言，針對信託契約之成立，因實施者有資金需求為由以股東名義成立信託，信託架構曾○○○是委託人、受託人是台中銀行，實施者是關係人，信託目的為本都更案，信託財產有在信託契約附件2上說明，為27,588,497元，信託契約第13條，同意撤銷部分要經由甲(曾○○○)乙(銀行)兩方同意、及乙方監督方能撤銷。
3. 本案新團隊實施者沒有理由終止信託，甲方或任何一方若終止契約即無法完成更新案，今新團隊希望繼續完成，另外確實已有地主領取補償金，目前刻持續發放。實施者承諾不會撤銷本案，當時拆補費是以實施者名義存入銀行，也依受領人姓名、金額設立開立本行支票，經由律師、銀行瞭解程翔公司尚有債權存在，實施者才委託曾○○○代位申請信託，以保證受領人能領出，並做到安全也盡最大努力處理。
4. 負責人呂○○與曾○○○女士為100%實施者公司持有者，現在焦點在是以誰的名義發放拆遷補償費，而這些違章占有戶一定是有收到資金後才會辦理點交，或許信託過程有瑕疵，實施者已將拆補費於111年8月匯入台中銀行帳戶內，重點應是實施者是否有資金發放拆遷補償費，實施者積極辦理發放拆遷補償費及點交作業。
5. 確實實施者對外有多少外債是一個風險，股東目前投入資金也是風險，未來亦將投入數十億資金，最主要是債權人能對實施者提出什麼權利，都更實施中地主分配權利不是屬於實施者的，所以債務人會在案件完成後出手實施者分配權益，目前程翔公司沒有財力及資產，實施者已不計損益僅用債權人比例分配，希望委員諒解。這個案件很辛苦，不管是原實施者或舊團隊，皆不是新實施者在拖延，需要等最高法院判決結果，否則沒有身分或地位。因此，只要地主簽署拆遷同意辦理點交，並將發放拆遷補償費。
6. 實施者負責人呂○○說明有關債務部分，公司是否有其他隱藏債務，除了呂○○、曾○○○以外、尚有其他債權人4千萬債務，因已取得公司合法負責人身分，已前往台北地方法院及士林地方法院閱卷查明，就是目前這三筆債務。故仍以程翔公司實施者名義實施，相關內部協議將以程翔實施者

名義發放。

7. 針對第547次審議會已提供曾○○○女士資金證明，並依決議事項完成拆補費信託、建照及拆照之申請、召開地主說明會向地主說明會，從三個月期間實施者及曾○○○女士皆有努力完成，營建工程、資金是沒有問題，針對都更問題均有專業顧問公司、建築師協助，即有能力如期完成都更案，請各位委員放心。有關信託契約問題已讓地主以最安全方式領取拆遷補償費，實施者將善盡社會責任將都更案興建完成。

決議：本案檢視是否有都市更新條例第 76 條業務廢弛情事，考量自 107 年 12 月 27 日事業計畫及權利變換計畫核定後，因實施者涉及相關訴訟爭議造成案件執行延宕，迄今仍未依事業計畫所載之實施進度辦理，且 108 年至 111 年期間經本市都市更新處多次定期稽考及依都市更新條例第 76 條請實施者限期改善，實施者仍未限期改善，又本案前經 110 年 1 月 25 日第 459 次審議會及 111 年 6 月 20 日第 547 次審議會討論，實施者雖依第 547 次審議會決議提送相關資料，惟內容未臻完備，均未取得審議會委員了解與支持，且今日尚有多數所有權人陳情。因此，在實施者無法確實改善以及取得所有權人信任下，是否得續行本案實有疑義。綜合實施者說明及今日所有權人所述，經審議會出席委員逐一表示意見後，咸認本案確有業務廢弛之情事，同意依都市更新條例第 76 條規定撤銷其更新核准。

備註：本市都市更新及爭議處理審議會委員總人數 24 人，出席委員為 19 人，出席人數達審議會人數過半數，並經出席之審議委員 19 位表示同意通過本案決議內容，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。