

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 565 次會議紀錄

111 年 11 月 22 日 府都新字第 1116030788 號

壹、時間：民國 111 年 10 月 31 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、報告提案：

- 一、「擬訂臺北市中山區正義段三小段 566 地號等 5 筆土地都市更新事業計畫」都市更新報告案(承辦人：事業科 梁紹芳 02 2781-5696 轉 3073)

討論發言要點：

- (一) 地政局地價科 徐子偉幹事（書面意見）

估價部分無意見。

- (二) 地政局測繪科 陳光熙幹事（書面意見）

本案無修正意見。

- (三) 交通局 吳瑄俞幹事(張珮甄代)（書面意見）

事業計畫（前次意見未修正完竣）：附錄四-2、住戶管理規約第2條、四、（一）、4有關無障礙汽車位使用管理規定請修正如下：「一層行動不便車位編號1，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。」

- (四) 都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事（書面意見）

無意見。

- (五) 都市發展局都市設計科 張書維幹事（書面意見）

1. 查本案曾辦理都審程序，本府 109 年 9 月 30 日府都設字第 1093094610 號函第 1 次變更設計核定在案，經檢視本次事業計畫圖說與都審核定圖說相符。
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 條規定檢討是否需辦理變更設計事宜。

(六) 建築管理工程處 陳東璘幹事

有關無障礙車位檢討既經實施者說明符合建築法規，本處無意見，惟仍請實施者將相關檢討法規納入計畫書補充說明。

(七) 林志崧委員(出席並提供書面意見)

本案為地下三層，依建築技術規則規定避難層通往地下三層的安全梯應為直通樓梯，請補充檢討說明。

(八) 簡文彥委員(出席並提供書面意見)

案內文字「公共住宅」或「社會住宅」是否應予以統一。

實施者說明及回應：

1. 為避免未來申請建照程序有疑義，實施者配合修正地下一層至地下二層為直通樓梯，不影響建築面積變動。
2. 有關無障礙車位檢討配合將檢討法令補充於計畫書，並配合交通局幹事意見檢討修正。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

依第 533 次審議會議決議，經實施者說明無障礙汽車位數量經檢討僅設置 1 席尚符合建管法規規定，毋須辦理都市設計審議變更，修正情形業於 111 年 8 月 2 日函請建管處及都市發展局都市設計科協助書面審查完竣，並經審議會討論後，予以同意，惟仍請實施者將相關檢討法規納入計畫書補充說明，並依交通局幹事意見將無障礙停車位使用納入住戶管理規約。另本案地下一層至地下二層間所設樓梯，請依委員意見檢討修正。

(二) 估價部分

依第 533 次審議會議決議，本案估價報告書修正情形、更新後二樓以上均價由 780,027 元/坪修正為 816,220 元/坪，共負比由 39.16% 修正為 37.37%，以上修正情形業於 111 年 8 月 2 日函請估價委員協助書面審查完竣，並經審議會討論後，予以同意。

- (三) 同意本案都市更新事業計畫經大會審議修正後通過，請實施者於收受會議紀錄起 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。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。

柒、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 王鴻軒 02 2781-5696 轉 3064）

討論發言要點：

- （一）財政局 黃于珊幹事（書面意見）
本次討論無涉本局協審項目，本局無意見。
- （二）地政局 陳憶萍幹事（書面意見）
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（書面意見）
本案無修正意見。
- （四）交通局 蔡于婷幹事（張哲領代）（書面意見）
本次討論事項無涉交通議題，爰本局無意見。
- （五）消防局 廖家銘幹事（書面意見）
本案係涉及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。
- （六）都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事（書面意見）
無意見。
- （七）都市發展局都市設計科 張書維幹事（書面意見）
 1. 本案涉及權利變換部分，無意見。
 2. 查本案曾辦理都審程序，本府 105 年 10 月 27 日府都設字第 10538835800 號函都審核定在案，本次議題無涉都審程序，無意見。
- （八）簡文彥委員（出席並提供書面意見）
 1. 本案事業及權變計畫已於 106 年核定公告，實施者並於 107 年取得建造執照、108 年取得拆除執照，並於同年發函通知預定公告拆遷，經檢視相關程序皆依法令規定辦理。因有部分所有權人不願搬遷，實施者另於 109 年召開第四次協調會，針對相關訴求進行討論與協商，應已符合善盡實施者之義務。

2. 本案代為拆除或遷移申請，經本審議會第 540 及 548 次審議討論，決議建請實施者與尚未搬遷人再予以協商，以尋求達成共識之機會，經實施者於會後拜訪協調尚未搬遷戶，雙方仍未達成共識。協商未達共識之責任，不應歸咎於實施者單方面承擔，且因而導致本案都市更新專業持續延宕，將繼續影響其他同意都市更新所有權人權益，似有不妥。
3. 本案 106 年核定都市更新事業計畫與權利變換計畫至今已逾 5 年，且審議會已要求實施者與未搬遷戶啟動多次協商程序，實施者也釋出善意針對尚未搬遷戶之訴求提出相對應之方案，惜仍未達成共識。考量本案已完成法令規定程序，加上此爭議未決而影響都市景觀與公共安全，為顧及公共利益與私有財產權之平衡，建請市府仍應依規定程序續辦。
4. 後續若市府啟動代為遷移或拆除，仍請實施者依 111 年 6 月 24 日第 548 次審議會決議及已同意之補償條件為基礎，並確實執行安置計畫，保障尚未搬遷人及相關人士之權益。

(九) 朱萬真委員(出席並提供書面意見)

就實施者回應「市政府不處理，同意戶不敢交屋」之說法應屬不適宜，本案為此已召開3次審議會。另就所有權人已選配房屋改為領取權利金，權利金為參與權利變換領取之金額，發放時程屬實施者與地主協議事項，非審議會討論的內容，王先生亦表示五年後再談，所以在本案興建期間仍可繼續協議，不應影響本案之興建。

(十) 唐惠群委員

有關第四位地主陳情意見，實施者未針對陳情意見作回應。

(十一) 黃于珊委員

有關估價之權利變換價值係以評價基準日而非以現今日期，造成這樣之差異性係因本案已延宕許久，委員提到現在領取僅是更新前的價金，若要更新後的權利金需待更新後始能領取，本案是要大家互相讓步及協調才能達到圓滿的結果。

(十二) 方定安副召集人

1. 這邊提醒陳情人，今日審議會係依都市更新相關法令規定辦理，本案屬於權利變換計畫，價金皆詳細載明於計畫書內，倘陳情人對於價金有爭議應於計畫書審議期間討論，另有關支付方式，若未納入都市更新權利變換計畫載明，就並非本次審議會討論之範疇，協議契約部分應以不小於權利變換計畫為準，請實施者加以說明是否確實保障陳情人相關之權利與義務。

2. 請問實施者剛剛所提的信託是否為權利變換計畫書內，不能將私約部分納進來討論，因此在與陳情人說明權利及依照相關規定應領取金額不能有所變動，不應將私約內容於今日會上討論，請實施者及陳情人說明清楚，以利順利溝通及審議。

(十三)陳建華副召集人

本案與南京西路另一案件是不相關的，本案係採權利變換進行，領取更新後權利價值應於更新後再行給付，本次就給付方式需再協調，是否能將議題收斂在給付之方式上，審議會僅能作協調，倘實施者願意給付更新後價值及有更彈性的處理方式再行討論，而非將另一案私權納入討論。

實施者說明及回應

1. 有關不願拆遷戶價值給付上僅能先給付權利金 80%但須先辦理信託，另有關張小姐提到之價金信託部分，因張小姐所提之物件要賣予實施者，並償還積欠的租金，因此進入買賣之議題，倘若張小姐並無償還積欠的租金，實施者也無意願購買張小姐所持有之物件。另王先生的意見因為不僅是實施者，還有其他已交屋的地主的權益，實施者相信臺北市民需要臺北市政府一個正確的教育，倘若每人簽署同意書，在核定後皆可以不交屋，那以後更新案件的所有權人誰還敢交屋。
2. 實施者絕對保障最基本的依權利變換之價金，有關支付 80%權利金是支付租金部分，更新前更新後之價金皆依照計畫書內容給付，在合建契約解約之前，對於權利變換的基礎下都有一定的考量，有要解約部分也可以解約，若要解信託也可以，另外私權部分不在此會議討論。支付 80%權利金是張小姐說要來支付另案租金，再從 60%退讓至到 70%權利金，只要在信託範圍內付完租金，餘下歸張小姐，因此不信託就依權利變換進行，房地的信託是依相關規定辦理，另外在張小姐部分，依權利變換來算數字是最清楚的，這部分絕對保障張小姐在權利變換上應有的權利及價值。
3. 本案在都更期間針對計畫書內容皆有公告在網站展覽供地主參閱，並也持續與地主保持聯繫與溝通。
4. 有關第四位地主陳情意見係因沒履行契約並經法院判決敗訴確定，並未依照合約作信託，但其已交屋因此已進行拆除的動作，這部分屬於合建契約訴訟問題，與今天的代拆案件並無直接的關聯，其已簽署合建契約及簽署同意書，合建契約有必須要履行之義務而未履行，後續才回歸到權利變換。

決議:本次不願拆遷戶張○○君、王○○君，經實施者召開至少兩次私調、本府召開兩次公辦協調及第540次、第548次審議會審議，並於本次審議會上經不願

拆遷戶及實施者各自陳述，並經審議會討論後，仍協調不成。考量本案自 106 年至今仍未完成更新，為保障多數同意戶權益及期待，並改善居住環境及增進公共利益，請不願拆遷戶配合實施者於 111 年 11 月 30 日搬遷，倘仍未配合搬遷，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。