

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 595 次會議紀錄

112 年 8 月 28 日 府都新字第 1126018760 號

壹、時間：民國 112 年 7 月 31 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：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、討論提案：

一、「擬訂臺北市中正區南海段一小段 684 地號等 7 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科 戴光平 02 2781-5696 轉 3064)

討論發言要點：

(一) 財政局 黃于珊幹事(書面意見)

1. 本案人事行政管理費、廣告銷售管理費、風險管理費皆以上限提列，請實施者說明合理性及必要性後，提請審議。
2. 事業計畫現金流量表 13-2，出售折價抵付共同負擔房地價值收入之數值，與成本算表 13-1 之共同負擔金額不一致，請釐正。

(二) 地政局地價科 徐子偉幹事(書面意見)

估價部分無意見。

(三) 地政局測繪科 陳光熙幹事(書面意見)

1. 表 11-3 土地記清冊表，更新後、權利範圍合計有誤植情形(應為 100000/100000)。
2. 查本案已補列他項權利清冊，請修正 P. 11-1 二(二)他項權利登記清冊「(本案無)」文字。
3. 表 11-4 建物登記清冊表，序號 33 其他登記事項，共同共有及欠繳書狀費註記無須轉載，請刪除。
4. 表 11-5 土地他項權利登記清冊表，建請新增更新後「設定權利範圍」欄，以利後續登記作業。

5. 表11-6建物他項權利登記清冊表，序號1、2更新後設定權利範圍有誤植情形，請更正。

(四) 交通局 蔡于婷幹事(書面意見)

1. 基地緊鄰捷運中正紀念堂站，為提供優質行人與自行車通行環境，爰建議基地南側臨金華街(12.73公尺)留設淨寬3公尺以上人行道與淨寬2公尺自行車道，及北側臨寧波東街9巷(8.5公尺)留設淨寬2公尺以上人行道與淨寬2公尺自行車道，若遇有原街面指定留設騎樓之路段，人行道得改採騎樓方式及原有寬度留設；另請將淨寬尺寸標示於景觀剖面圖。南側臨金華街留設之人行道與東、西兩側現有建物留設之騎樓或無遮簷人行道銜接串連情形，請一併補充標示說明，以利檢視植栽配置位置之合理性。
2. P. 19-13，請補充標示車道出入口緩衝空間(應自指定退縮空間後留設)位置及尺寸，以利檢視。
3. P. 19-48，基地南側臨金華街留設之無遮簷人行道，扣除喬木植栽後所餘之人行淨寬為2.35公尺，與P. 94人行步道面積檢討圖標示2.3053公尺不一致，且建築規劃設計(三)其他應遵行事項三「人行步道保留淨寬2.5公尺以上者，得設置喬灌木、草坪及合理放置街道家俱」，似與規定未符，請檢討釐清。

(五) 消防局 洪晴泉幹事(書面意見)

1. 本案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、兩遮、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。

(六) 都市發展局都市規劃科 關仲芸幹事(李宛儒代)(書面意見)

1. 查本案後院深度比削線(A區)切削建築物，請釐清(頁19-11)。
2. 有關本案相關都市計畫(頁4-1)，請修正如下：
 - (1)請刪除67年5月2日府工二字第1619號公告之「變更中正紀念堂周圍地區都市計畫為特定專用區計畫案」本案非位在該計畫範圍內。
 - (2)請補充計畫範圍內之相關都市計畫：70年12月29日府工二字第57669號公告之「修訂信義路、金山街、和平東路、羅斯福路、中山南路所圍地區(不包括新隆里擬辦更新範圍)細部計畫(通盤檢討)案」、94年8月29日府都規字第

09420279000號「變更『修訂台北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案』內有關商業區變更回饋相關規定案」，及108年10月25日府都規字第10830977741號公告之「修訂台北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案內有關商業區變更回饋相關規定案(第二次修訂)」

(七) 都市發展局都市設計科 張書維幹事(書面意見)

本案非屬都市計畫劃定之都審地區，另依所附報告書審議資料表、P.9-1及P.19-2所載開發條件，亦無涉都審程序，故本案無意見。

(八) 建築管理工程處

無意見。

(九) 簡裕榮委員(出席並提供書面意見)

1. 本市容積獎勵：都市環境之貢獻內「建築規劃設計(三)」，依立法考量，除人行空間尚包括街道家具規劃，並考量使用可行性，建議依規定同意自建築線起6公尺內核實計算予以獎勵。
2. 中央容獎#6建築物結構安全條件獎勵，請釐清台北市結構技師公會部分函文內容後，因涉及容積獎勵，建議再提審議會報告。

(十) 遲維新委員(出席並提供書面意見)

1. 關於陳情人一樓及地下室權值的疑慮，估價報告對地下室的效用比已有參考市場資料推估，建議估價師再補充市場資料的法定用途分析，另外，一樓效用比建議比照地下室補充效用比120%之推估過程。
2. 請估價師補充地下室是否為防空避難室或其他使用用途？

(十一) 葉玉芬委員(出席並提供書面意見)

更新前土地估價部分，估價報告書P.54合併前各宗土地價值評估計算表中，臨寧波東街9巷宗地與金華街宗地對於面前道路寬度及商業效益項目的修正率有無重複修正之虞，請酌予考量或補充說明。

(十二) 鄭凱文委員(出席並提供書面意見)

北側爭取人行步道獎勵，建議依通案原則留設淨寬2.5公尺人行空間。另北側圍牆部分請檢討透空率。

(十三) 蕭麗敏委員(出席並提供書面意見)

1. 選配原則修正建議

(1)事業計畫 P.11-1，(一)房屋選配原則第2點建議刪除，是否增加依更新前位置優先選配原位次之一樓，實施者再請自行斟酌。

2. 估價條件

請檢附684地號之竣工圖說，並補充說明本地號土地持分原則。

3. 巨乘估價報告書

(1)提會資料地政局意見第一點，請估價師詳實說明更換案例三之考量，並檢視 P.129，區域因素之調整率1%，是否符合市場合理價差。

(2)本案之規劃設計 1-4 樓為銀行使用，再請檢視產品規劃項目調整之合理性。

(十四) 謝慧鶯委員

1. 請實施者補充寧波東街9巷12號建築地下室(防空避難室)是否由一樓地主獨立使用、現況實質使用效益及土地持分狀況。

2. 聽證紀錄有關程序適法疑義，建議由更新處回覆陳情人為佳，並請更新處補充說明。

3. 請實施者補充回應，聽證紀錄所提將陳情人土地納入做車道及因納入做車道使用致坪數減少部分。

4. 有關北側圍牆部分，請依規定檢討透空率。

(十五) 賀士庶委員

有關所有權人謝玉蘭有提出訴願，並於112年7月25日收受訴願決定書，請都更處說明此訴願決定書大致的內容及結果。

(十六) 陳彥向委員

建議交通局能制定有關全市基地內留設人行道及自行車退縮空間之通案原則規範，以利審查。

(十七) 林佑璘委員

有關建物結構安全條件獎勵部分，寧波東街9巷12號及12號之1的部分依報告書檢附資料評估分數為36.43，非屬未達最低等級，依規定是不能申請獎勵，再請實施者確認函文與內容。

(十八) 林傳健委員

1. 針對陳情人對本案聽證有程序不符疑義，陳情人今日亦到場發言，有關聽證程序應以登記發言，未登記發言是否可透過舉手發言代替，或有受到現場主

席允許發言，經更新處補充說明均符合程序規範及要求，倘陳情人認為聽證程序仍有不妥及違法之處，可併同這次審議會結果提起相關行政訴訟。

2. 有關陳情人於陳情書上羅列國際法等公約，此公約雖然立法院三讀通過，也具國內法效力，但具體還是要透過國內法相關程序搭配，故最後就是依審議會決議辦理；陳情人若對審議會決議內容有不服亦可後續提相關行政訴訟。
3. 請實施者與公會釐清有關結構安全獎勵評估報告的正確性，由公會統一修正附件函文內容。

(十九) 楊欽文委員

1. 本案基地東南側離鄰地退縮1公尺人行道，行人通行動線與本案東南側之樹穴位置衝突，請實施者說明並調整。
2. 有關人行道及設置淨寬2公尺之自行車退縮空間本市已有通案原則，若個案無法依原則辦理，可經審議會討論。
3. 有關本市容積獎勵：都市環境之貢獻內「建築規劃設計(三)」，北側鄰寧波東街九巷，有關基地沿街面應留設2公尺以上供人行走部分，是否符合通案審議原則，請實施者說明。
4. 本案自行車格應以供公眾使用為原則，故不應設置於圍牆內。

(二十) 吳智維委員

1. 權利變換計畫書15-32頁，請實施者將共專圖說與建物登記清冊表部分做連結，例如清冊表車公應於共專圖中顯示車公。
2. 估價部分138頁，比較標的三調整為價格日期更近之案例，並配合調整地下車位單價到中位數280萬左右。

(二十一) 邵琇珮委員

本案土地位處住三及商二，依土管規定住三土地設置金融保險業規定，若臨接計畫道路有達8公尺以上，需於地面層總樓層數1/3以下設置，若金融保險業有設置到2樓以上，則不能做住宅使用；本案1樓有住宅，請實施者說明是否符合規定。

(二十二) 都市更新處

1. 有關陳情人所述之訴願書是針對其2次的陳情本處回函內容提起訴願，本府訴願審議委員會決議訴願內容為不合法，不予受理。
2. 另有關陳情人歷次陳情意見皆業已回復，惟因陳情人後續有重複陳情情形，

依行政程序法第173條規定回復陳情人不再回復。

3. 有關聽證程序應以登記發言，無法舉手發言代替，且現場要求舉手發言民眾未受現場主席裁示允許發言。另聽證紀錄有關本案程序符合相關規定事宜，請實施者將補充的回應內容後續於計畫書中說明。
4. 本案基地北側人行步道獎勵已依規定扣除車道部分，另外實施者已說明扣除植栽穴後已達2.5公尺人行步道淨寬，故本案申請人行步道獎勵符合規定。
5. 有關本案捷運站周邊開發評估費用僅檢附報價單，請於核定前檢附相關合約。
6. 實施者計畫書所提供結構的函文內的評估等級是寫未達最低等級，文字是符合，惟評估分數是不符合，不一致部分應釐清。

實施者回應及說明：

(一) 人民陳情意見部分

1. 陳情人希望本案併鄰地共同開發，惟本案於劃定更新單元過程中舉辦2次私辦及1次公辦協調會，均充分與鄰地協調及說明，協調結果僅有1戶同意，最終審議結果未將鄰地納入本案，並經本案範圍業經公告劃定更新單元範圍。
2. 本案西南側土地屬台灣銀行所有，依土地所有權人需求本案在相對位置設計金融服務業戶型，並無特殊戶不能選配的問題，選配原則內也無限制其他所有權人選配金融服務業戶型之權利。
3. 有關估價的部分實施者與陳情人經歷25次以上協調，陳情人對本案估價結果甚不滿意，陳情人覺得持有一樓及地下防空避難室之價值應高於本案所估算之5800多萬元，已多次充分與該陳情人溝通，惟陳情人所期望之權值與權變計算結果相差甚遠，實施者後續仍持續溝通協調。
4. 陳情人在鄰地683及685地號並無所有權。現況683、685地號為7樓之華廈，兩筆土地的使用分區為住宅區，故更新後可以分回面積與現況差異較大，故實施者於鄰地協調時有針對這兩棟地主做更新後產權分回試算，讓住戶做參與更新之參考，並透過鄰地協調的方式讓鄰地充分表達意願。
5. 有關陳情人所提地下室部分，使照上是載明防空避難室使用。由所有住戶共同持有，目前通往地下室防空避難室公梯被封住，現況為陳情人1樓室內增設私梯通往防空避難室獨自私人使用；另陳情人所提地估價部分，地下室坪數只換回一個車位，與事實不符；1樓持分較其他樓層多，故地下室價格評估則用1樓一定比例去估算，本案選配原則是以一戶搭配一車位為原則，故本案地主可分配的價值都是經過權利價值評估後去做選配；另雖陳情人目前獲配樓上的單元，實施者更後也特別保留1戶1樓之戶型，以保障未來1樓住戶後續可

和實施者協議換戶。

6. 有關陳情人的土地持分跟其他建物所有權人是一樣的，並無較多。地主權益於更新後並無縮減，更新後財產價值相較於更新前增加的，土地坪數透過更新案改建會重新計算，因建物量體變大，所持分土地面積也相對調整。

(二) 建築設計部分：

1. 有關消防局之意見遵照辦理修正。
2. 建築規劃部分有關後院深度削線，原設計過樑部分有被後院削線削到20公分左右，本次過樑配合意見修正縮小20公分，以符合後院深度的相關規定；其他有關都市計畫的配合意見修正。
3. 本案金融保險業戶別有獨立樓電梯，與住宅使用完全分開，故符合臺北市土地使用分區管制自治條例規定金融保險業有設置之樓層，不做住宅使用之規定。
4. 本案車道出入口是汽機車共用，依規定設計坡度為1/8。

(三) 財務計畫部分：

1. 有關財政局之意見遵照辦理修正。
2. 本案於施工過程需要內扶壁、地中壁、微型樁等特殊因素費用，本案業於111年6月13日委由社團法人中華民國建築技術學會辦理特殊因素費用委託審查案完成，費用實屬必要及合理。
3. 事業計畫現金流量表13-2，出售折價抵付共同負擔房地價值收入之數值，與成本算表13-1之共同負擔金額不一致的部分配合修正。
4. 本案更新單元範圍涉及捷運限建範圍內，故委請專業顧問進行本案「捷運站周邊開發評估」以保障後續工程施工及捷運線安全，並依估價單提列評估費用152,250元，此項費用為必要性支出，後續依委員意見補充合約內容於計畫書中說明。

5. 權利變換與估價部分：

- (1) 估價報告書配合意見針對更新前地下室補充用途的分析。另本案配合補充說明比較案例的區域因素合理的修正率跟本案的定位關係。
- (2) 有關更新前土地是否有重複修正的部分，估價報告書內會補充土開法分析內容，更新單元南邊面為金華街，北邊為面寧波東街9巷8.5公尺，故在房價上有所差距，南邊金華街側因能見度較高，故可做金融行業使用。

- (3) 有關住商混和修正-3%部分，本案雖地上層住宅與金融保險業是分開，惟地下室是連通，純住及住商混和之性質上仍有差距，故修正應少於-3%。車位價格地下2樓為290萬元/位，逐層往下遞減，在均價無達周邊水準，本案配合意見調整案例分析配合修正。
- (4) 有關於權變報告書內容意見配合補充及調整。

(四) 容積獎勵部分：

1. 本案目前於南側留設3.9公尺人行步道，因基地條件無法比照交通局意見留設獨立自行車道，目前南側人行道淨寬為2.35公尺，本案將配合審議原則調整為淨寬2.5公尺；北側部分留設6公尺人行道，依審議原則將人行道淨寬調整為2.5公尺。
2. 本案將修正調整樹穴寬度方式以達到人行空間2.5公尺淨寬。另配合意見將調整東南側之樹木位置，讓鄰地人行步道連接到本案較寬的人行步道空間；另本案北側申請獎勵部分皆依循都更規定計算。
3. 都審規定商業區不得設圍牆，本案位於住宅區之部分可以設置圍牆，北側設置圍牆為透空式的設計，設置目的是要區隔人行步道及住宅空間範圍。另將配合調整設置自行車位在圍牆外以符合供公眾使用之原則。
4. 臺北市建築師公會針對結構初評報告公文內容提到的是評估分數(100-R)，臺北市金華街25號評估分數(100-R)=54.13，R值=45.87；臺北市寧波東街9巷12號、12-1號評估分數(100-R)=36.43，R值=63.57，皆符合未達最低等級之規定，可以申請獎勵，公文不一致部分後續請公會更正公文，並補充檢附相關結構初評資料於報告書中。
5. 本案擬自提修正計畫書漏載之其他土地改良物面積及補償金，補償金部分皆由實施者自行吸收不列入共同負擔；實施進度配合實際審查進度順修調整。

決議：

(一) 人民陳情部分

1. 本案尚有所有權人尚未同意參與更新，其溝通協調情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。惟請實施者與陳情人持續溝通協調。
2. 有關謝○○等於聽證所提劃定更新單元疑義、公益性、垃圾車及汽機車出入口位置設於次要出口寧波東街9巷之適宜性等建築規劃設計意見，經實施者說明並經審議會討論，更新單元範圍業經審議會核准劃定，無疑義；建築規劃設計意見部分，同意依實施者說明辦理，惟請實施者向陳情人持續溝通說明。

(二) 建築規劃設計部分

1. 有關幹事會後對於後院深度比之檢討範圍內不得有計入建築面積之構造物修正情形及建築規劃設計是否符合建管相關法令規定，經實施者說明業已修正並經審議會討論後，予以同意。
2. 有關基地南北側留設人行道及設置淨寬2公尺之自行車道情形，請實施者依委員及幹事意見修正。另北側自行車格位置應設於圍牆外、圍牆往內縮、圍牆透空檢討及車道兩側高牆應取消，請實施者依照獎勵及通案原則修正設計，並授權由更新處檢核。

(三) 財務計畫部分

1. 本案共同負擔提列特殊因素費用內扶壁、地中壁、微型樁費用合計 24,003,897元，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案「其他規劃費簽證費用」項，提列捷運站周邊開發評估費用152,250元，經實施者說明其合理性及必要性並經審議會討論後，予以同意。後續請於核定前檢具相關合約並改列「其他必要之費用」。
3. 本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)、風險管理費(10.5%)，皆以上限提列，經實施者逐一說明合理性及必要性並經審議會討論後，予以同意。

(四) 權利變換及估價部分

有關本案估價報告書修正情形，二樓以上均價為1,033,625元/坪，共同負擔費用679,286,984元，共同負擔為32.42%，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。後續請依委員及幹事意見順修連動數值。另有關選配原則載明特殊戶部分，請依委員意見修正並刪除。

(五) 自提修正部分

本案有關漏載其他土地改良物及拆除補償金，並經實施者自提修正且費用自行吸收，以保障所有權人權益及實施進度修正部分，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(六) 容積獎勵部分

1. 都市更新建築容積獎勵辦法：
 - (1) #5 (高於法定容積部分核計之獎勵)，同意給予622.70平方公尺(法定容積 27.76%)之獎勵額度。
 - (2) #6(建築物結構安全條件獎勵)，有關本案結構安全相關證明文件倘屬誤植，請實施者提供公會更正後之公文，檢附於計畫書附錄，並提請大會報告；

倘釐清後涉及獎勵額度異動，則請實施者配合調整相關獎勵額度，再提大會討論。

- (3) #10(綠建築標章之建築設計獎勵)，同意給予134.60平方公尺(法定容積6%)之容積額容積；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「銀級」綠建築分級評估。
- (4) #13(建築物耐震設計獎勵)，同意給予224.33平方公尺(法定容積10%)之獎勵容積；另請實施者依協議書約定於使用執照核發後2年內取得「耐震設計標章」。
- (5) #14(時程獎勵)，同意給予157.03平方公尺(法定容積7.%)之獎勵容積。

2. 臺北市都市更新建築容積獎勵辦法：

- (1) 建築規劃設計(二)，本案基地開發設置雨水流出抑制設施，達法定雨水貯留量二倍以上，同意給予22.43平方公尺(法定容積1%)之獎勵額度。
- (2) 建築規劃設計(三)，原則同意給予157.89平方公尺(法定容積7.04%)之獎勵額度，後續授權更新處覈實計算後給予獎勵額度；另請實施者將人行步道以順平處理，車道兩側圍牆應取消，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。
- (3) 促進都市更新(二)，本案計有2棟5層樓建築物且無設置電梯設備，法定車位數低於戶數70%，同意給予53.28平方公尺(法定容積2.38%)之獎勵額度。

(七) 聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	大會決議
1	<p>陳○○(委託人：謝○○)(利害關係人)</p> <p>(1)陳情人謝○○，陳○○，陳○○雖欣然於政府都市更新及老舊危樓之都更建設，却不忍目睹不肖建商為求私利，假都更之名而破壞都更自然發展之璀璨美景。</p> <p>(2)本案無公益性，只有破壞性，只有損壞寧波東街九巷完整，美好發展性，成就金華街街廓，但是金華街並不是本社區發展主要道路，金華街兩邊街廓再怎</p>	<p>1-1 實施者受任人：弘傑開發事業股份有限公司 辜永奇總經理</p>	<p>第(1)點陳情人未對計畫內容提出具體意見，無爭點。</p> <p>第(2)點有關公益性事宜及更新單元範圍業經審議會討論及核准劃定，不</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>麼發展，也不能促進整個社區繁榮發展，因為街道總長不足兩千公尺，而且周圍都已是固定之大廈建築，對金華街所為之促進措施，終將泥牛入海，毫無成果，無改於原本之人文住宅。</p> <p>(3) 寧波東街九巷雖也是一短小巷道，可是生意盎然，附近許多公家上班族多以此為採購與休憩中心，他日的發展指日可待，若因此次都更案的破壞而將之造成垃圾排洩口及停車場出入口，將使這條巷道令人畏予接近，都更美景未見，却使本巷趨於沒落及混亂，不見都更益處，却只見環境人文敗壞，未聞喜慶，徒見萬劫不復傷悲。</p> <p>(4) 商人之牟利，只知自身之利益，東大成建設公司實施者，更是有通之而無不及，焉有論及環境之興隆與團體環境之福祉，商人無祖國，欲求其以大我為重為集體謀福利，實難於緣木求魚。</p> <p>(5) 東大成建設股份有限公司所提供基本資料區位(如圖：臺北市中正區羅斯福路以東，就是從南門市場到公館。金華街以北，變成到大直去。寧波東街以西變成到中和區去。寧波東街九巷以南到總統府去，半個臺北市全部劃入屬於非完整街廓，但本建築物我們只看到金華街一個街廓，寧波東街九巷一處完整的街廓，東大成胡亂攀引指鹿為馬，令百姓無所</p>		<p>予採納。</p> <p>第(3)點有關建築規劃設計涉及垃圾排洩口及車道出入口意見，業經審議會討論，依會議決議辦理，不予採納。</p> <p>第(4)點陳情人未對計畫內容提出具體意見，無爭點。</p> <p>第(5)點 有關本案更新單元範圍業經審議會討論及核准劃定，不予採納。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>信服，不知其所以然。</p> <p>(6) 乞鈞座洞悉本次都更發起人東大成建設公司，只求私利，無視於環境公益與都市繁華之需求，率然毀損寧東街九巷之前途，此之都市更新毫無公益性，只有盡損害之能事，乞鈞座苦民所苦，恤民所求，盼一切以公益為主，懇請駁回其等如此不義之都更請求，德便之恩，民之永誌。</p> <p>(7) 陳情人謝○○，陳○○陳○○然於政府都市更新政策，尚建商為求私利、假都更之名而破壞都更自然發展之璀璨美景。</p> <p>(8) 建商行為詭詐，之前有發生建商召開會議故意不通知選擇性開會事件。</p> <p>(9) 建商來電前後數個月，都沒有任何電話和開會通知書，本次公辦公聽會資料</p>	<p>答覆</p> <p>(6) 本案完成後，人行步道的退縮對於寧波東街九巷住宅區人行環境有正面助益，增設停車位得以將停車需求內化，降低路邊停車之數量，本案更新後公益性為下：</p> <p>A. 配合臺北市政府推動土地活化政策，活化閒置土地、改善都市景觀、提升都市防災及地區實質居住環境。</p> <p>B. 整體規劃人行道開放空間，創造舒適睦鄰的環境，及提升周邊公共設施服務水準。</p> <p>C. 由現代創意美學之觀點，形塑地區都市更新之指標優質案例。</p> <p>D. 採綠建築設計，具體實現生態、減碳的綠建築社區典範。</p> <p>E. 改善地區環境，提升區域環境品質。</p> <p>(2) 本更新單元中 684 地號土地上共 10 戶，目前已 9 戶同意，為保障同意戶權益，自不可能將該筆土地排除更新單元外，且本範圍之合理性已於 109 年 11 月 27 日臺北市都市更新及爭議處理審議會第 448 次審議會決議通過本案劃定範圍，並於 110 年 2 月 9 日府都新字第 1106001100 號函核准劃定更新單元範圍。</p> <p>(8~10) 實施者已盡最大努力進行溝通，於 110 年 10 月 14 日會後亦準備好陳情人所需了解之資料，於 110 年 11 月 4 日登門拜訪說明，本案截至目前為止已去電及相約陳情人協</p>	<p>大會決議</p> <p>第(6)點有關本案程序皆符合相關法令規定，陳情人所提駁回意見，不予採納。有關公益性事宜及更新單元範圍同第(2)點說明。</p> <p>第(7、10)點陳情人未對計畫內容提出具體意見，無爭點。</p> <p>第(8、9)點有關本案程序皆符合相關法令規定，另公聽會程序亦符合相關</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>有無修改，沒有通知也沒有提供任何資料</p> <p>(10)建商各樣詭詐行徑，毫無誠意。</p> <p>(11)台北市中正區金華街 684 等七筆地號東大成建設股份有限公司提出都更案，實施者在本案「東大成建設和臺灣銀行為特殊戶可優先選配...」自行制定為【特殊戶】，都更應講求公正及平等原則，都更法令焉能對特定人為特殊差別待遇？實施者更應遵行法律或法律明文規定為依據方稱合法，不應違反法律明確性公平性，更不能曲解法律之精神與規定枉顧人民利益硬性要求權利變換，明顯限制和剝奪人民之財產權價值與使用，並對合法居民嚴重影響其居住自由。</p> <p>(12)本案過程我們一直陳情，政府管理機關卻任由建商予取予求，上下其手，違法爭利。建商還信誓旦旦說本案在他們手上沒有問題。</p> <p>(13)建商要搶奪我們住民居住權益和財產，小民求助無門，今望請青天蔣市長為民主主持公道。</p> <p>(14)本案範圍非常不合理，本案車道出入口目前配置在寧波東街 9 巷影響周遭學童通行安全，且讓周邊</p>	<p>調溝通至少 20 次，雖然陳情人尚未同意，但實施者亦將持續努力。</p> <p>(11)本案更新後之金融服務業戶型係依土地所有權人 臺銀特殊需求規劃，並將其出入口位置依原臺銀所有土地相對位置(臨金華街側)獨立設計，以避免影響其他住戶生活品質，因其特殊性故有此設計，其餘戶型均由住戶自行選配，最後剩餘房車方為實施者分回，此作法為公平之選配規定。</p> <p>(14-1)本案臨兩條計畫道路，分別為 8.5 米寬之寧波東街九巷及 12.73 米寬之金華街，考量交通流量及相關審議經驗，更</p>	<p>送達通知，不予採納。</p> <p>第(11)點業經審議會討論，予以採納並修正選配原則，刪除特殊戶部分。</p> <p>第(12)點陳情人歷次陳情意見更新處均業已回應，另本案程序皆符合相關法令規定，不予採納</p> <p>第(13)點旨案相關審查依法審議，依審議會決議辦理，無爭點。</p> <p>第(14)點有關建築規劃設計涉及車道出入口意</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>交通堵塞，應該設置在金華街才是正確的，台南小妹妹被車撞死，未來若發生在寧波東街 9 巷，責任是否該由建商負責，政府會負責嗎？我們一直跟建商建議，羅斯福路為主幹道，金華街為次要道路，設在金華街才是最安全的，建商卻都不採納，不管寧波東街 9 巷居民的死活。</p> <p>(15) 本案為土壤液化最高區，最近信義區發生天坑，未來發生災害誰該負責，有跟建商建議應納入 683、685、686-1 地號讓本案建築配置更合理安全。</p> <p>(16) 估價不公平，應該用坪和坪分配，比較合理。</p> <p>(17) 本案程序過程許多違法，建商隱瞞通過，跟政府陳情也無結果。</p>	<p>新後設計車道出入口於寧波東街九巷側實為較妥適之規畫設計方式。關於整體設計規畫已於 109 年起，幾經多次會議與所有住戶多次討論，獲得絕大多數住戶之認同並出具同意書，且退人行道之設計內容，對於日後行人及學童行走安全更有正面幫助。</p> <p>(14-2) 本案依過往審查經驗與各專家學者之建議，普遍希望將停車場出入口設置於社區之次要道路，減少汽機車出入對主要道路車流之影響，以保城市交通順暢，增加公共道路安全性，更新後停車場出入口之規劃乃建築師依本基地之各種條件做最有效益之規劃設計。</p> <p>(15) 本案基地大約 1/3 位於土壤液化高潛勢區，2/3 位於中潛勢區，因此後續施工，實施者將會以最嚴謹態度要求營造廠謹守各項施工規範，確保工地安全。</p> <p>(16) 其實在都更有分協議合建跟權利變換，若有跟實施者協議就是依合約內容分配，不然就依估價走權利變換方式辦理。</p> <p>(17) 本案均依都市更新審議相關法令及程序辦理，絕無違法之情形。</p>	<p>見，業經審議會討論，不予採納。</p> <p>第 (15) 點有關土壤液化部分，實施者已說明，無爭點。有關將鄰地納入範圍部分，本案更新單元範圍業經審議會討論及核准劃定，不予採納。</p> <p>第 (16) 點估價部分經審議會討論，不予採納。</p> <p>第 (17) 點，有關本案程序皆符合相關法令規定，相關陳情意見業於計畫書陳情意見綜理回應表內</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>(18)建商無取得寧波東街9巷12號地主的同意書，財產任由建商分配，非常不公平且無公益性，侵犯所有權人財產權和隱私權。</p> <p>(19)計畫書內容都是給建商球員兼裁判回覆，這樣符合公平程序嗎，可以任由建商任意胡作非為，違反法律嗎。</p>	<p>(18)尚未取得陳情人之同意書，後續依規定走權利變換方式保障該所有權人權益。</p> <p>1-2 都更處：吳子瑜股長</p> <p>(1)陳情人歷次提出的意見，本處均有回應，除屬屢次陳情相同意見者依行政程序法得不予回覆。</p> <p>(2)若為建築設計相關的意見，後續依臺北市都市更新爭議處理審議委員會決議辦理。</p>	<p>載明並作為審議會之參考，不予採納。另請實施者詳實於計畫書內回應陳情意見。</p> <p>第(18)點實施者已說明，未同意戶後續依權利變換方式保障該所有權人權益，無不公平且無公益性、侵犯所有權人財產權和隱私權之實，不予採納。</p> <p>第(19)點有關本案程序皆符合相關法令規定，計畫書已詳載陳情意見綜理回應表，係供審議會審議之參考依據，且相關陳情意見皆已提至審議會討論，無球員兼裁判之實，不予採納。</p>
2	<p>劉○○(委託人：謝○○)(利害關係人)</p> <p>(1)本案關於溝通和協調部分產生很多裂縫和缺陷，希望實施者和更新處可以做好最基本的協調，讓傷害可以降到最低。</p> <p>(2)都市更新主要是為了促進</p>	<p>2-1 實施者受任人：弘傑開發事業股份有限公司 辜永奇總經理</p> <p>(1)贊同實施者及陳情戶雙方秉持著真誠磋商的精神好好溝通。</p> <p>(2)本案更新後之金融服務業戶</p>	<p>第(1)點實施者已說明，無爭點。</p> <p>第(2)點業經</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>都市土地發展及提升公益性，為甚麼建商及台灣銀行可以制定為特殊戶？</p> <p>(3)金華街車流量低，汽機車出入口設置在寧波東街 9 巷是否合理，且當地住戶提出陳情，是否應該要再持續協調。</p> <p>(4)本案納入寧波東街只是做建商自己的汽車出入口和垃圾疏運，根本不是為了都更美化城市。</p> <p>(5)針對寧波東街 9 巷 684 地號來說，設立為汽機車出入口與停車場，這樣子是否該地號住戶的地坪縮減，且是否已跟該住戶做好協調及解決方案，且此方案是否達成協議？</p> <p>(6)我是基督徒，為求公益彰顯，我會號召更多團體，持續關注和了解此都更案不公不義情況。</p>	<p>型係依土地所有權人 臺銀特殊需求規劃，並將其出入口位置依原臺銀有土地相對位置(臨金華街側)獨立設計，以避免影響其他住戶生活品質，因其特殊性故有此設計，其餘戶行均由住戶自行選配，最後剩餘房車方為實施者分回，此作法為公平之選配規定。</p> <p>(3)本案臨兩條計畫道路，分別為 8.5 米寬之寧波東街九巷及 12.73 米寬之金華街，考量交通流量及相關審議經驗，更新後設計車道出入口於寧波東街九巷側實為較妥適之規畫設計方式。關於整體設計規劃已於 109 年起，幾經多次會議與所有住戶多次討論，獲得絕大多數住戶之認同並出具同意書，且退人行道之設計內容，對於日後行人及學童行走安全更有正面幫助。</p> <p>(5-1)本案依過往審查經驗與各專家學者之建議，普遍希望將停車場出入口設置於社區之次要道路，減少汽機車出入對主要道路車流之影響，以保城市交通順暢，增加公共道路安全性，更新後停車場出入口之規劃乃建築師依本基地之各種條件做最有效益之規劃設計。</p> <p>(5-2)不管汽機車在哪，不影響全案容積與所有權人權益。</p>	<p>審議會討論，予以採納，修正選配原則，刪除特殊戶部分。</p> <p>第(3)至(5)點有關建築規劃設計涉車出入口、垃圾疏運等意見，業經審議會討論，不予採納；另更新後地坪是否縮減部分，實施者業於審議會上說明，並經審議會上討論，惟仍請實施者與陳情人持續溝通協調。</p> <p>第(6)點屬個人意見陳述，無爭點。</p>
3	張○○(委託人：謝○○)(利	3-1 實施者受任人：弘傑開發事業	

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>害關係人)</p> <p>(1) 如有涉入國際犯罪行為對國際社會造成侵害，包括當地人民的權利，其追溯及處罰得直接依國際法交由美國及國際法院審理，如在台灣這邊透過殖民這個反人權的方式及反人類罪來掠奪人民的財產，剝奪住房權，世界人權宣言第 25 條及經濟社會及文化權利國際公約，都有提到最低生活保障權都是屬於人權的保障範圍，世界人權宣言第 25 條人人有權享受為維持他本人和家屬的健康和福利所需的生活水準、包括食物衣著住房醫療和必要的社會服務，在遭到失業疾病殘廢守寡或在其他不能控制的情況下，喪失謀生能力使有權享受保障。</p>	<p>股份有限公司 辜永奇總經理</p> <p>(1) 本案更新單元位於土壤液化區，透過都更老屋改建可以保障人民財產及生命安全；透過都市更新的權利變換機制，全體所有權人皆可以保障其財產價值。</p>	<p>第(1)點，有關本案程序皆符合相關法令規定，不予採納。另請實施者詳實於計畫書內說明回應陳情意見。</p>
4	<p>陳○○(委託人：謝○○) (利害關係人)</p> <p>(1) 我本來非常贊同這個都更案，我一直建議東大成建設公司可以將 683 地號納入本案範圍，但是他們不願意敷衍了事，造成本案基地是 L 型，位於高度液化區非常危險。</p> <p>(2) 希望政府能幫助百姓爭取公益，他們是財團我們只是一般老百姓，這是我們一輩子的財產，不是不要都更，但希望範圍可以更完整，讓居住更安全，之後出售也更容易。</p> <p>(3) 實施者違反公平原則，額外保留特殊戶，造成其他所有權人權利受限。</p>	<p>4-1 實施者受任人：弘傑開發事業股份有限公司 辜永奇總經理</p> <p>(1) 本案於更新單元劃定時辦理之二次自辦，一次公辦鄰地意願調查結果，683 地號同意劃入更新單元戶數為 0，685 地號同意劃入更新單元僅為 1 戶，實在無法併入一起開發。</p> <p>(3) 本案更新後之金融服務業戶型係依土地所有權人 臺銀特殊需求規劃，並將其出入口位置依原臺銀所有土地相對位</p>	<p>第(1)、(2)點有關將鄰地納入範圍部分，本案更新單元範圍業經審議會討論及核准劃定，不予採納。</p> <p>第(3)點業經審議會討論，予以採納，修正選配原則，</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
		置(臨金華街側)獨立設計，以避免影響其他住戶生活品質，因其特殊性故有此設計，其餘戶型均由住戶自行選配，最後剩餘房車方為實施者分回，此作法為公平之選配規定。	刪除特殊戶部分。
5	<p>臺灣銀行股份有限公司(當事人)</p> <p>(1)本行前以 111 年 5 月 17 日銀產管乙字第 11100022791 號函向臺北市都市更新及爭議處理審議會陳報書面意見，雖經實施者以本次事權計畫(審議會版)回應，仍請提審議會審查。</p> <p>(2)另就實施者已回應部分，本行提出意見如下：</p> <p>A. 有關本行原提出分配 2 至 4 樓辦公空間非位於主幹道羅斯福路，且被捷運 3 號出口擋住，但評估房價仍高於住宅，似不合理，應再考量垂直效用比意見乙節，經實施者回應係因鄰近捷運，商業效益佳，故房價略高等云云，此部分內容本行未能認同，爰請實施者具體說明其估價原則之合理性，併請審議會審查。</p> <p>B. 本行提出更新後金融保險業 1 至 4 樓，以內梯連接，動線與住宅大廳完全分離，並無一般商業人群出入影響住宅社區寧適性問題，卻以住商混合為理由降低更新後住宅房價，似不合理之意見，實施者回應稱</p>	<p>5-1 實施者受任人：巨秉不動產估價師聯合事務所 李方正副所長</p> <p>(1)本案審議過程中已依臺灣銀行及委員意見做修正調整，後續還是依審議會的結果為準。</p> <p>(2)</p> <p>A. 本案雖非臨羅斯福路，惟距捷運中正紀念堂站步行距離僅 80M，且區域周邊商業用租金約介於 2,500~3,200 元/坪/月，且 1 至 4 樓為金融保險業，且有較高的租金效益，因此 2 樓房價反應會高於住宅。但台銀 3 樓與 4 樓則考量商業效益逐漸遞減，因此評估單價與住宅則差異甚微，3 樓約為 106 萬元/坪，僅略高於住宅 3F-C 戶單價(100.5 萬元/坪)；台銀 4 樓評估單價約為 97.8 萬元/坪，則略低於住宅 4F-C 戶(99.4 萬/坪)，在此說明。</p> <p>B. 本案更新後 1 至 4 樓為金融保險業，以內梯連接，雖動線與住宅大廳完全分離，但於地下室車位仍屬連通使用，且本案基地不到 300 坪相對較小，故難以避免有互相影響之情形，且 1 樓更新後係作為銀行使用，人員進出仍對樓上層住宅略有影響，故在此酌予調整修</p>	<p>第(1)、(2)點估價部分意見經實施者說明，並經審議會討論後，予以採納。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>係經區域市場調查所作之調整修正部分，因其影響本行權利價值甚鉅，未能認同，爰請實施者具體說明該估價原則之合理性，併請審議會審查。</p>	<p>正。</p>	
<p>6</p>	<p>陳○○(委託人：謝○○) (利害關係人)</p> <p>(1)實施者團隊、臺灣銀行僅考慮自己的利益，無考慮住戶的權利及安全。</p> <p>(2)我們沒有簽同意書，掠奪住戶的財產這是違法的。</p> <p>(3)建商和臺灣銀行將自己列為特殊戶，就是特權，這是不公平的事情，我們要保護自己的人格和財產，這是天經地義的事情。</p> <p>(4)整個過程都是違法的，政府卻不處理，放任建商自問自答讓程序持續推進。</p> <p>(5)辦理履約保證說明會，沒有通知寧波東街 9 巷的住戶，履約保證書內容不敢保證安全完工，這算是甚麼履約保證，但實施者卻要求在一周內簽約，這是程序的違法。</p>	<p>6-1 實施者受任人：弘傑開發事業股份有限公司 辜永奇總經理</p> <p>(1)本案更新單元位於土壤液化區，透過都更老屋改建可以保障人民財產及生命安全。</p> <p>(3)透過都市更新的權利變換機制，全體所有權人皆可以保障其財產價值。</p> <p>(5)本案更新後之金融服務業戶型係依土地所有權人 臺銀特殊需求規劃，並將其出入口位置依原臺銀有土地相對位置(臨金華街側)獨立設計，以避免影響其他住戶生活品質，因其特殊性故有此設計，其餘戶行均由住戶自行選配，最後剩餘房車方為實施者分回，此作法為公平之選配規定。</p> <p>(5-1) A.111 年 2 月 17 日信託說明會為信託銀行所舉辦並通知已同意之住戶參加，由於陳情人尚未同意，實施者擬於陳情人</p>	<p>第(1)點屬個人意見陳述，無爭點。</p> <p>第(2、4)點本案程序皆符合相關法令規定，不予採納。</p> <p>第(3)點業經審議會討論，予以採納，修正選配原則，刪除特殊戶部分。</p> <p>。</p> <p>第(5)點實施者已說明，程序尚無不法，不予採納。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>(6)我們宣告本次都更從開始到現在程序都是違法、違憲及違反國際法律，我們要求政府要守法，我們會捍衛自己的人權和財產權利，對抗不公不義。</p>	<p>同意後，再特別為陳情人單獨說明，該會議前陳情人來電詢問開會事宜，實施者亦於電話中表達歡迎貴戶出席，故陳情人當日亦參加該場說明會，過程均為公開透明。</p> <p>B. 當日會議後半段皆在說明信託契約書內容，也逐條與所有住戶說明，住戶所提問題也逐一回答，另依之前與住戶所談定之簽約時程，為說明會後一星期後開始進行信託契約簽署作業，過程皆配合各住戶之時間。</p> <p>C. 信託簽署時間皆配合各位住戶時間，各住戶需要時間亦不盡相同，並尊重住戶個別自由意願。</p> <p>D. 本案後續風險控管係採用價金信託來保障各位權益。</p> <p>6-2 臺北市都市更新處 吳子瑜股長</p> <p>(6)目前的審議過程均係依都市更新條例規定辦理，由實施者取得達到同意比率門檻之同意書申請報核，後續提請臺北市都市更新及爭議處理審議委員會審查，程序皆屬合法。</p>	<p>第(6)點 本案審議程序皆依都市更新條例規定辦理，無爭點，倘有不服得依法提請行政救濟。</p>

(八) 原則同意本案都市更新事業計畫及權利變換計畫修正後通過，請實施者依委員及幹事意見修正；並就#6建築物結構安全條件獎勵部分，請實施者釐清外審單位公文內容之正確性，併同相關議題之修正內容，於收受會議紀錄起45日內，向本市都市更新處提請審議會報告；倘逾期或獎勵額度有異動，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。另倘核定後文資審議調整建築規劃設計，後續應辦理變更事業計畫。

二、「變更臺北市中正區永昌段六小段 96 地號等 27 筆（原 19 筆）土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」涉所有權人數異常增加之情形(承辦人：事業科 葉冠承 02 2781-5696 轉 3072)

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) (出席並提供書面意見)

1. 本案國有土地占更新單元總面積比例90.94%，形狀完整可單獨建築使用，早期經實施者匡列納入本案更新事業範圍，自94年擬具事業計畫報核迄今近20年，歷經都市更新、建築等相關法令更迭，原核定事業更新內容恐與現行規定未符；再者，本案辦理進度延宕多時，現仍留滯於變更事業計畫及擬訂權利變換計畫報核階段，致大面積國有土地活化利用方式及期程受限。
2. 是本案倘經審議決議屬人數異常增加應予排除之情事，致扣除後未達法定同意比例門檻者，建議逕予撤銷原核定之事業計畫並駁回已報核之變更事業及擬訂權利變換計畫，案內國有地亦將重行檢討評估活化利用方式。
3. 本案原核定之事業計畫案報核時，本署並無法主導辦理都市更新，係因「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」係於96年始發布實施，在此之前國有土地依都市更新條例僅參與都市更新案。
4. 本署依行政院及立法院第7屆第5會期財政委員會99年3月10日召開第2次全體委員會議提案決議，暫緩臺北市國有土地標售作業。因暫緩標售，建議以權利變換方式實施。如本次審議會決議認定有異常增加之情形應予排除，則建議撤銷原核定事業計畫，並駁回已報核之事業計畫及權利變換計畫

(二) 臺北市政府財政局 (公有土地管理機關) (書面意見)

無意見。

(三) 財政局 黃于珊幹事 (書面意見)

本次討論事項無涉財務協審，無意見。

(四) 地政局地價科 徐子偉幹事 (書面意見)

無意見。

(五) 地政局測繪科 陳光熙幹事 (書面意見)

本案討論議題無意見。

(六) 交通局綜合規劃科 蔡于婷幹事 (書面意見)

本次係就所有權人數異常增加之情形進行討論，本局原則無意見。

(七) 消防局 洪晴泉幹事 (書面意見)

本案係涉及所有權人數異常增加案，未涉本局權管，無意見。

(八) 都市發展局都市規劃科 關仲芸幹事 (李宛儒代) (書面意見)

本次提請大會討論事項係為所有權人數異常增加之情形，無意見。

(九) 都市發展局都市設計科 張書維幹事 (書面意見)

1. 討論所有權人數異常增加一事，無意見。
2. 本案非屬都市計畫劃定之都審地區，另依所附簡報、報告書審議資料表、P. 8-5、P. 17-5所載開發條件，亦無涉都審程序，故本案無意見。

(十) 蕭麗敏委員 (出席並提供書面意見)

1. 原事業計畫核定時私有所有權人為2人，本變更案報核時增加為5人，請實施者具體說明本案產權移轉之情況。
2. 本案是否有惡意虛增人頭之情事，審議會無從判斷。但除實施者外，目前的私地主及公地主皆有表達反對本案之意見，請實施者具體說明本案後續之可行性、如何與其他地主妥適溝通等議題。
3. 參照前案狀況，皆是以法院起訴或判決作為是否續行之參考，雙方應先行訴訟程序。惟考量本案辦理時程已久，若再待法院判決恐影響案件穩定性，建議給予雙方一定時間協調溝通，並確認雙方是否皆願意等待判決結果。另除本變更案之處理方式，應釐清前案已核定之擬訂案應如何處理。

(十一) 葉玉芬委員 (出席並提供書面意見)

建議陳情人與實施者應對於都市更新的實施方式「權利變換」再行溝通。如願以權利變換方式實施，亦是一種公平公正公開的方式。

(十二) 遲維新委員 (出席並提供書面意見)

1. 從已核定之擬訂案與現行報核之變更案為判斷，原同意之私地主於本次變更案不予同意，所以實施者增加所有權人數以達法定同意比例，此一事實明顯。本案之特殊性在於國有土地占更新單元之高比例，陳情人是否同意，與本變更案是否續行有直接關係，如同意實施者以增加人數方式達到變更案之法定門檻，如同免除實施者與私地主的協商義務。先不論本案是否有權人頭一事，請實施者依其義務與私地主妥予協商。基於原核定案的同意結構，建議給予雙方協商時間，協商成立與否即為本案是否續行之依據，若協商不成無法續行，再討論已核定之擬訂案應如何處理。
2. 本案既不適用都市更新條例第40條之規定，依審議會職權調查，應回歸本市對於之前類似案件之處理原則。審議會以往皆以刑事起訴或判決為參考，若有刑事起訴則暫停審議更新案，若有刑事判決則撤銷或駁回更新案。建

議給予雙方一定期間協商，若協商不成則依前案方式處理。

3. 提醒陳情人，給予雙方溝通協調之期間，如認有灌人頭情事，也請自行提起相關訴訟，依前案處理方式，有相關訴訟程序本會才有暫停審議程序之可能。

(十三) 林佑璘委員

1. 都市更新條例修法過程中為避免審議中之更新案件，因法律重大變動致難以續行，修法時即明訂都市更新條例第86條之規定排除「從優從新」法理之適用。明定於修法前已報核之案件，由實施者擇定適用舊法或新法，且不得割裂適用。本案既選擇適用108年1月30日修正前之都市更新條例，解釋上自無修正後新增都市更新條例第40條規定之適用。
2. 不適用都市更新條例第40條之更新案件如有所有權人數異常增加之情事，行政機關亦可依職權調查。惟建議參考前案適用108年1月30日修正前之案件之處理方式，而非由審議會委員於會議中決議是否扣除爭議人數。

(十四) 謝慧鶯委員

本案原核定之擬訂案係採協議合建方式，本次擬具變更案時，實施者因無法取得陳情人之同意書，又未在本市第510次審議會決議給予時間內，檢具變更案送件，不得不增加所有權人數以達法定同意比例。建議給予一定期間讓實施者與公、私有地主溝通協調。

(十五) 林傳健委員

1. 本案於本市第582次審議會決議扣除異常增加3人之同意比例，並請實施者補正。若本次審議會作成與前次不同之決議，需要更實質的理由，說明變更之原因。另內政部委員亦說明，不論係在108年都市更新條例修法前或後，審議會對於「所有權人數異常增加」一事皆有審議權限，修法後係依都市更新條例第40條之規定，修法前則有相關函釋說明審議權限。如確定本市審議會對於「所有權人數異常增加」有審議權限，第582次審議會作為扣除決議之判斷標準，是否於本次會議變動，請委員公決。
2. 針對本案是否給予溝通協調期間，再決議後續處理方式，敬表尊重。惟對於是否需有相關判決，審議會始得作成決議一事，持保留態度。否則前案、現行都市更新條例第40條規定及內政部營建署函釋即無適用空間。
3. 請本市都市更新處確認，過往類似案件是否有方才其他委員所稱皆以刑事起訴或判決始得為討論扣除同意人數與否之認定。如過往審議會慣例確有此通案處理原則，則本次決議方向似無庸再討論扣除與否，因本案所涉人數異常增加尚未有所謂上開原則所稱情形，則本次決議方向似只剩下「是否繼續給

予實施者協調期間」或是「待程序中有刑事起訴或判決後再行認定扣除與否」。

(十六) 簡瑟芳副召集人

1. 前次提會係因承辦科認有都市更新條例第40條規定「人數異常增加」之情形，故提請本市第582次審議會審議，惟會議中針對是否有「程序從新原則」之適用有所爭議。後續本府針對此法律適用問題函請內政部營建署釋疑，故依內政部營建署112年6月27日函釋提請本次審議會審議。
2. 本案於111年11月15日申請變更事業計畫及擬訂權利計畫報核，如今日決議「本案是否有灌人頭之情事，應待司法判決」，請委員同意本市都市更新處續行本案件都更審議程序。
3. 實施者表示希望本案續行，惟本案公、私地主皆有不同意見，若本案依法續行仍會有陳情問題，請實施者妥予協調。

(十七) 都市更新處

1. 實施者所提類似前案，係元霖建設於96年報核之更新案，該案於106年間提請本市第305次審議會審議，決議為：「有關本案後續都市更新審議程序，因本案為起訴中，行政機關依行政程序法第43條應斟酌全部陳述與調查事實，爰暫不續行審議。」，後於過程中經法院刑事判決有罪，本處於108年間予以駁回。後續因高等法院判決無罪定讞，本府撤銷駁回處分，後經實施者自行撤案。
2. 本案於前次第582次審議會中討論「程序從新、實體從舊」原則等法律適用問題，為釐清法令適用之疑義，本府業於112年6月17日函請內政部營建署就「適用修正前都市更新條例規定之都市更新案，涉及所有權人數異常增加之爭議處理相關疑義」釋疑，並經內政部營建署112年6月27日營署更字第1120046392號函明確釋示，本案不適用都市更新條例第40條規定，至個案涉及人數異常增加之情形，係屬審議執行事項，請自行核處。故承辦科認為與前次審議會中討論有所不同，再提請本次審議會審議。
3. 更新處發布之通案審議原則並無針對灌人頭訂定相關處理方式，前案元霖建設知行市場一案，係因有刑事判決本府始作出行政處分；另一適用舊法之案件為隴山林案，亦是因刑事判決有罪，故扣除具爭議之同意人數。

實施者說明及回應：

1. 原擬訂案核定後，國有財產署土地應採標售方式處理，惟國有財產署於99年9月2日發函建請以權利變換方式實施，99年9月29日又發函表示將暫緩標售，並無再提權利變換一事。101年7月30日國有財產署有回函表示暫緩標售。財政部曾表示若國有財產署表示以標售方式處理，只要在公開展覽

- 結束前沒有表達其他意見，則仍可標售。是國產署不標售並非無法標售。
2. 實施者所持有土地占私有土地面積的78%左右，而另一私地主陳先生佔22%左右，人數只差1個人就可以達到變更事業計畫同意比例門檻，增加3個人係因公司有各方面的考量。
 3. 本案有程序上之問題，前次審議會時，因承辦科認為本案適用108年版本都市更新條例第40條規定，有人數異常增加之情形，可依照其職權調查相關的事實與證據並提請審議會審議。惟本更新案實施者選擇適用108年修正前都市更新條例，經中央主管機關函示，如選擇適用舊法即不適用新法第40條規定。後續應按內政部解釋函，若主管機關發現人數有異常，應依職權調查證據，依理論及經驗法則判斷確有「灌人頭假買賣製造所有權人數」之事實，認為有涉及刑法第210條或第214條時，得用刑事法告發。若承辦科認為沒有那麼嚴重，則應蒐集相關證據，包括陳先生到調查局檢舉是否有立案，或是到地檢署提告若已有司法判決，依程序待公開展覽完後召開審議會時，提供予審議會作為作成行政決定之參考，所以行政程序上並非今日提請大會討論。實施者同意「人數異常增加疑問」係屬於審議會審議執行事項，但應待公開展覽之後按程序進行至審議會，辦理期間實施者也可以和不同意戶陳先生進行溝通，至程序進行至審議會時承辦科再把相關調查資料，甚至是司法判決，提供審議會來作行政決定參考。
 4. 過去以舊法辦理案件有類似案例，根據先前元霖建設案件提請第212次審議會決議：「本案有無灌人頭等偽造文書之違法事實，非本市都市更新及爭議處理審議會得以認定。」，此案最後高等法院判決為不得上訴，其判決的理由內容大約節錄如下：「縱使為達申請門檻，也是表意人意思行程中的動機，也只是行政處分的發動要件。本案買賣沒有造成任何影響，都更過程是浮動的，後面還有很多的關卡，買賣移轉當時不會影響都更案，並非一經有同意權人同意都更計畫就必然實施。買大買小是個人自由。本買賣並無證據證明係通謀虛偽意思表示，或違反強制或禁止規定而無效等情事。縱使本買賣之動機係為了符合同意比例限制之規定，亦難認定本買賣因違反公共秩序或善良風俗而無效。」本案為舊案，非現在提審議會審議，承辦科可依職權調查相關證據及司法判決，續行至審議會程序時再提案討論。
 5. 本案擬訂案時係採協議合建方式，惟過程中雙方對於合建契約有民事訴訟。如民事訴訟經法院判決為協議合建契約有效，實施者則依合建契約執行；若民事訴訟判決合建契約無效，則本案採行權利變換方式續行，亦符合陳情人所要求之公平公開方式。
 6. 國有財產署於本次辦理變更事業計畫時表達公共住宅之需求，實施者已依其要求進行規劃並送件，然而國有財產署代表方才又建請駁回本案。本案

已核定之擬訂案報核時，國有土地並無公辦主導之政策，實施者當初也是將全街廓劃入更新單元範圍，無刻意切割。實施者與陳情人之間尚有民事訴訟，建議都更程序續行，實施者也可於續行期間內與陳情人繼續協商，亦可等待判決結果，程序應續行至最後審議會時若認有灌人頭之情事再提請大會討論。

7. 實施者對於再進行協調無意見，惟決議若與上次審議會相同，如協調不成則駁回本案，等於已為本案下定論，實施者認為應給予一定時間與陳情人協調，若協調不成則按既有案例續行程序。

決議：本案前基於「程序從新、實體從舊」原則，認本案應依都更條例第40條規定提請112年4月10日第582次審議會，並決議扣除同意書並限期補正事宜，嗣經更新處函請內政部營建署釋示，確認本案無都市更新條例第40條規定之適用後，再次提請本次審議會討論；考量所有權人數異常增加疑義牽涉問題甚廣，並非審議會得以審議判斷。請實施者與陳情人於3個月內再次溝通協調，後續向更新處申請續行審議，審議過程中如有相關司法判決確定，請雙方應即主動向都更處提出，並由更新處提請審議會討論。