

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 562 次會議紀錄

111 年 11 月 1 日 府都新字第 1116024704 號

壹、時間：民國 111 年 10 月 14 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：黃一平召集人

肆、出列席單位及人員：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 16 次專案小組會議」審查結果

(一) 「變更臺北市萬華區直興段一小段 373 地號等 12 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

決議：洽悉備查，請實施者收受審議會會議紀錄起 3 個月內檢具修正後計畫書圖送都市發展局辦理核定，逾期應再重新提審議會審議。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。

(二) 「擬訂臺北市士林區天山段二小段 264 地號等 15 筆土地事業概要案」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 個月內檢具修正後計畫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、追認「臺北市都市更新及爭議處理審議會第 17 次專案小組會議」審查結果

(一) 「變更臺北市松山區西松段一小段 742 地號等 24 筆土地都市更新事業計畫案」都市更新審議案

決議：洽悉備查，請實施者收受審議會會議紀錄起 3 個月內檢具修正後計畫書圖送都市發展局辦理核定，逾期應再重新提審議會審議。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。

三、「擬訂臺北市內湖區碧湖段三小段 1-2 地號等 12 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 李曉萍 02 2781-5696 轉 3080）

討論發言要點：

(一) 地政局 張家銘幹事(陳振惟代)(書面意見)

前次意見已修正，無意見。

(二) 交通局 蔡于婷幹事(陳昇陽代)

本次議題無涉交通，爰本局無意見。

(三) 都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事

無意見。

(四) 都市發展局都市設計科 張書維幹事

無意見。

決議：

(一) 財務計畫部分

本案信託管理經168專案小組討論並決議，請實施者於核定前檢附合約，並經審議討論後，予以同意。

(二) 權利變換及估價部分

本案估價報告修正情形業經 168 專案小組討論並決議，實施者修正 2 樓以上均價由 654,307 元/坪調整為 668,947 元/坪，共同負擔比由 35.88%修正為 34.76%，經 168 專案小組書審確認，並業經審議會討論後，予以同意。

(三) 聽證紀錄

本案迄今尚無陳情意見，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，應補辦聽證再次提請大會審議。

(四) 本案都市更新權利變換計畫業經大會審議通過，請實施者收受會議紀錄起 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，逾期應再重新提審議會審議。

柒、討論提案：

一、「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(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)

本分署原則尊重審議結果。

(二) 財政局 陳鈺芳幹事（書面意見）

本次討論無涉本局協審事項，爰無意見。

(三) 地政局 張家銘幹事(陳振惟代)（書面意見）

討論事項無意見。

(四) 交通局 蔡于婷幹事（陳昇陽代）（書面意見）

本次議題無涉交通，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）

查本案前經本府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，無意見。

(八) 張剛維委員

1. 本案目前已進行代拆前置程序，有關今日協調戶所提，請實施者補充說明：

(1) 本次協調戶之建物除坐落在20地號郭○○先生之土地外，尚有部分坐落於30地號謝○○先生之土地及國有土地上，請實施者說明謝○○同意情況？另國有地部分已知租賃契約期限至116年，租賃契約到期後續之處理方式？

(2) 居住現況目前為張○○女士1人，張○○女士目前係1人住4戶或僅住其中1戶；倘僅居住其中1戶，是否有設戶籍於其中，其另外3戶目前使用現況為何？

2. 有關郭先生與實施者尚有私契糾紛之情事，非屬本次審議會委員能審議之範疇，應依法院判決為主，建議本次審議內容應以協調戶4戶之建物所有權人、土地所有權人與住戶之間的關係來討論較為明確。

(九) 葉玉芬委員(出席並提供書面意見)

本日係為代拆事宜召開審議會審議，本案另有審議核復在案，其中議題涉及鑑定合法建築物尚餘之耐用年數，惟尚未進行結構技師之鑑定工作，建議說

明其後代拆之決議是否影響審議核復相關議題之執行？

(十) 朱萬真委員(出席並提供書面意見)

是否需要討論異議核復案與本案之先後順序。

(十一) 賀士塵委員

剛才簡報最後，實施者有提新的協調條件，請協調戶就實施者所提新的協調條件表示意見？倘協調戶同意實施者所提之條件，則後續市府就不需再進行代為拆除之工作。

(十二) 都市更新處

1. 有關訴訟判決確定才可拆屋一事，依照都市更新條例第53條及行政訴訟法第116條規定，原處分或決定之執行，除法律另有規定外，不因提起行政訴訟而停止。
2. 有關單元合法性部分，本案係由土地及合法建築物所有權人(巧洋實業股份有限公司)向本府申請劃定更新地區（更新單元），並經92年12月12日第521次都市計畫委員會審議通過，及於民國93年1月19日公告，相關審查內容及程序皆符合規定；另查93年公告劃定時，協調戶所有之建築物非合法建築物，請實施者補充說明，本次協調戶之建築物登記合法建築物時點？
3. 有關公辦都更部分，實施者報核後，本府有函詢公有土地管理單位國防部政治作戰局及國產署，財政部國有財產署亦有正式回函表示，本案未符「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」，爰不符合公辦都更之規定，後續由實施者依照都市更新條例相關規定辦理，亦經審議會審議通過，並於107年11月6日准予核定實施，故本案事業計畫及權利變換計畫皆依法辦理。
4. 有關協調戶所提與實施者之間合建契約爭議，非此次審議會協調之範疇。
5. 有關都市更新條例第57條函詢營建署部分，營建署於111年10月4日明確回文，依照都市更新條例第57條第1項規定，權利變換範圍內應行拆除或遷移之土地改良物，由實施者依主管機關公告之權利變換計畫通知限期「自行拆遷」之所有權人、管理人或使用人。至於實施者或地方政府代為拆遷前之協調，已授權直轄市、縣(市)主管機關訂定受理及執行代為拆遷相關事項之自治法規，故本府也訂定「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」之規定，其中第3條明確規定，協調對象為實施者辦理兩次私調後，仍協調不成者，方為市府受理代拆的對象，就本案協調戶部分，亦即此次之5人5戶。

6. 有關繼承人的部分，本處於111年9月29日，依民法第1138條規定函請戶政事務所提供諸○○先生之繼承人，戶政事務所函復諸○○先生尚未辦理死亡登記。故本次參考內政部100年8月9日函釋之精神，在尚未辦理繼承登記者，知悉繼承人情形下，宜擴大通知請其參與相關之會議，因本處僅知悉諸○○先生之配偶周○○女士及其女兒諸○○，故此次會議亦併同通知。另周○○女士因目前人在國外辦理諸○○先生後續事宜，本處亦以電子郵件方式通知，並告知倘有相關意見可提出後續由本處代為宣讀。
7. 有關審議核復部分，業經今年6月17日第546次會議決議為：「請實施者委託結構技師進行建築物屋齡評估。倘因至現場勘查執行有困難，實施者可就本日幹事及委員意見修正，並於收受會議紀錄起3個月內修正完畢後提請審議會。」，實施者已進行過3次的勘查但並未完成，後續實施者依上次決議修改之內容提送至本處，目前正在審核中，有關執行代拆將影響既有建築物鑑定建物耐用年限部分，因今日會議僅就協調戶劉○○君、鄧○○○君、鄧○○君及鄧○○君部分審議，尚有諸○○君需另行協調，且後續依規定需成立府級工作小組及公告30日等程序，期間本處將儘速辦理審議核復審查。

實施者說明及回應：

- (一) 有關都市更新單元劃定部分，已經過行政法院判決確定，另本案土地使用分區係屬第三種住宅區，非如陳情人所言為山坡地無法開發。
- (二) 公有土地參與都市更新部分，早期公有土地同意參與都更，惟不主導都市更新。
- (三) 本次代拆協調對象實施者說明如下：

1. 本案4戶合法建物之所有權人與土地所有權人郭○○先生的關係分別為：康寧路一段○號為所有權人為劉○○女士(郭○○先生岳母的妹妹)、康寧路一段○號所有權人為鄧○○○女士(郭○○先生親家的岳母)、康寧路一段○號所有權人為鄧○○先生(郭○○先生的岳父)、康寧路一段○號所有權人為鄧○○女士(郭○○先生的太太)。目前協調戶權值狀況，以下先舉一戶說明：康寧路一段336號總面積為21.89坪，無土地所有權，有建號面積為8.6坪，違章面積為13.29坪，拆遷補償及拆遷安置費合計為1,947,578元，更新前現金補償部分(因屬不願、不能)為270,485元，實施者依更新後權值給予457,757元(多69.2%)，綜上總計為2,405,335元。其他三戶亦大多約為218萬至280萬左右，4戶加計約為975萬左右。
2. 4戶合法建物座落之土地位置：前段為國有土地，中段為康寧段四小段20地

號郭○○所有之土地，後段為康寧段四小段30地號私人所有之土地。其中國有土地租賃契約之處理，因屬國產署與租賃者之關係，故後續應依都市更新條例第58條之規定處理。有關協調戶4戶合法建物所有權人與康寧段四小段30地號之土地所有權人關係，康寧段四小段30地號之土地所有權人係為本更新計畫案之同意戶，在民國92年時，30地號之地主與此4戶原建物所有人(當時該4戶為違章建築)即已進行拆屋還地之訴訟，判決結果30地號之地主也勝訴確定，因後續郭○○與實施者簽訂合建契約書並領取保證金，進行都更程序，其中有一合建條件係排除強制執行，惟因郭○○先生後續涉有違約及詐欺行為，所以實施者就私約部分提起訴訟，後續尚待司法釐清；實施者認為審議會無法處理私契的問題。另實施者認為本次代拆協調對象不包括地主郭○○先生，因郭○○先生僅有本都更範圍內四小段20地號之土地所有權，就房子部分尚無所有權及處分權，其土地所有權面積為36平方公尺(10.89坪)，更新後權利價值為28,419,394元，郭先生選配16A2戶(坪數為68.17坪)及一個平面車位，總權值為64,232,933元，超選126%，比一般選配權值上限10%，超選12.6倍；本案郭先生就更新後權利價值已提異議，目前另有審議核復辦理中。

- (四) 有關剛才陳情之張○○先生與張○○女士，為本案原土地所有權人郭○○之子女，亦為目前土地所有權人郭○○之兄姊，張○○女士表示一輩子積蓄價購房子事宜，因張○○女士非屬這4戶建物之所有權人，僅係為目前唯一已知之現住戶，其居住情形，實施者不清楚是否為1人住4戶或住其中之1戶，但就現場判斷應居住於康寧路一段342號，另倘若他們是弱勢，又居住於現地，為何建物會在97年時登記予從未在現地居住過之劉○○女士、鄧○○○女士、鄧○○先生與鄧○○女士之名下。另這4戶建物之拆遷補償費及拆遷安置費與更新後權利價值，實施者皆已依規定提存或發放予合法建物所有權人，所以現住戶張○○女士應與所有權人洽談而非實施者，且實施者亦有至現場詢問張○○女士是否需要協助申請社會住宅，張女士表示不願意住社會住宅。另外主管機關與實施者皆願意並告知張女士，倘符合都市更新條例84條之資格，請張女士提供相關證明文件(因相關證明文件涉及個資，實施者無法取得)，實施者願協助彙整相關資料後向市府申請。
- (五) 今日審議項目，依都市更新條例第57條就拆除或遷移之期日、方式、安置或其他拆遷相關事項進行討論，其中有關真誠磋商部分，已清楚表示實施者應就拆除或遷移之期日、方式、安置或其他拆遷相關事項進行磋商。有關目前雙方協調的情形，實施者可以理解因個人因素不同意並提出不同要求，但實施者皆依相關規定辦理協商，提供應有的價值或補償，甚至實施者也願意提供較高價值協助搬遷，過程中實施者已召開多次協調會且在每次協商中都很真摯誠懇的希望協助協調戶處理搬遷及拆除事宜，但協調戶等人

皆不願參加或談拆遷安置事宜，一再就合約內容及條件提出要求，故皆協調不成，有關如何搬遷事宜，實施者已做完善的準備。

- (六) 審議核復部分，依第546次審議會會議決議，有關建築物耐用年數部分，請實施者委託結構技師進行建築物屋齡評估，實施者依決議以75萬委託結構技師公會進行鑑定，結構技師公會陸續發3次會勘通知，惟協調戶皆不願讓結構技師公會進行鑑定，結構技師公會函文也另有備註：「如果鑑定戶無法於預定時間配合會勘工作；另行訂定會勘日期，敬請與鑑定技師聯絡並確認會勘日期。」，至今結構技師公會因無結果已要結案，但協調戶仍不願讓結構技師公會進行鑑定。後續審議核復結果將依都市更新條例第53條之規定，異議處理與原評定價值有差額部分，由當事人以現金相互找補，故代拆不會影響到審議核復之結果。
- (七) 有關諸先生繼承人問題部分，依第557次審議會會議決議，有關諸先生該戶將另召開本市都市更新及爭議處理審議會再議。實施者後續亦有至戶政事務所試圖找尋諸先生之繼承人，但諸先生在臺灣尚未除戶(未除戶表示尚未逝世)，另因涉及個資，實施者亦無法調閱其個人資料。
- (八) 考量經公權力代拆係屬勞師動眾，倘協調戶願自行拆除或交由實施者拆除免去勞師動眾的公權力代拆，實施者願意再提供1,000萬元給這4戶協調戶，另實施者認為有關權值(金錢)有異議部分，應待審議核復結果評判，有關合約部分，應待司法程序釐清。

決議：

- (一) 今日都市更新及爭議處理審議會有尚待協調戶共5人(5戶)，仍未配合拆遷，其中協調戶諸○○君之繼承人無法出席會議，為維護諸君該戶之權益，請都市更新處依規定通知相關權利人，並擇期召開都市更新及爭議處理審議會審議。今日僅就餘4戶所有權人進行協調。
- (二) 本次協調戶劉○○君、鄧○○○君、鄧○○君及鄧○○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557次審議會審議，並於本次審議會上經協調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101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，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。