

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 28 次專案小組會議紀錄

112 年 5 月 4 日 府都新字第 1126010983 號

壹、時間：民國 112 年 4 月 12 日（星期三）下午 2 時 00 分

貳、地點：市政大樓北區 2 樓 N206 會議室

參、主持人：朱萬真委員

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、申請自行劃定「臺北市大同區大龍段三小段 271 地號等 6 筆土地為更新單元」都市更新審議案（承辦人：企劃科 鄭仔芮 02 2781-5696 轉 3029）

討論發言要點：

（一）財政局 黃于珊幹事（書面意見）

本次討論事項無涉及財務協審，無意見。

（二）地政局地價科 陳憶萍幹事（書面意見）

本案未涉協審事項，無意見。

（三）地政局測繪科 陳光熙幹事（書面意見）

無意見。

（四）交通局 謝霖霆幹事（書面意見）

針對本案整併出入口後之汽機車動線，本局無意見。

（五）消防局 廖家銘幹事（書面意見）

本案係涉及都市更新劃定範圍案，未涉本局權管，無意見。

（六）文化局 江彩禎幹事（書面意見）

本案未檢附函詢本局有關文化資產議題之公文，倘未曾函詢，請檢具範圍之地籍圖、地籍地形套繪圖、範圍內之土地及建物清冊（含地號、逐棟建物之建號、門牌、權屬、建物年期，及權屬與建物年期之證明文件、各棟建物現況照片）等資料與本局，俾利檢視。

（七）都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事（洪鈺翔代）（書面意見）

本次討論事項有關更新單元部分，無意見。

(八) 都市發展局都市設計科 張書維幹事(書面意見)

1. 討論議題無意見。
2. 查大龍段三小段 271、287 及 29 地號等 3 筆土地為臺北好好看系列二空地綠美化申請基地(目前仍持續維管中)，有關綠美化容積獎勵值核給後續應提送都審程序。

(九) 林志崧委員

1. 請申請人確認北側鄰地現有巷是否為指定有案之現有巷。倘為未指定建築線之現有巷是否符合劃定基準；考量北側鄰地現有巷(同小段 294、294-1 地號，管理機關：臺北市政府財政局)有意願參與本案更新，建議納入北側鄰地現有巷為原則。
2. 請申請人再次整合西側鄰地參與本案更新之意願，使更新單元範圍較為完整，建議俟申請人與西側鄰地協調後再確認劃定範圍。另因西側鄰地目前尚無收受陳情納入，倘決議納入西側鄰地，其程序及法令是否完備，建請更新處釐清。

(十) 黃于珊委員

建議申請人酌予考量是否納入北側鄰地現有巷(同小段 294、294-1 地號)，以提升西側鄰地參與本案更新之意願。

(十一) 林佑璘委員

本案北側鄰地現有巷(同小段 294、294-1 地號)因陳情表示有意願納入，故同意納入前開地號，而西側鄰地未提出陳情，是否請申請人依相關法令再次召開西側鄰地協調會後，再行討論納入範圍內。

(十二) 楊欽文委員

1. 本案土地使用分區屬商三特(原屬住三及住四)，依申請人提供之全區配置規劃圖，臨承德路三段側，目前均規劃設計為停車空間，均無法提供商業使用，無法延續周邊街道紋理，依都市更新而言，公益性較為不足，對地區性發展效益影響不大；考量西側鄰地歷次鄰地協調會會後統計意願結果，部分所有權人表達有意願參與本案都市更新重建，爰請申請人再次與西側鄰地溝通協調，並建議納入北側及西側鄰地為更新單元範圍。
2. 更新處先前辦理 2 次公辦法令說明會，是否已充分協助申請人與鄰地所有權人說明都市更新重建無法滿足 1 坪換 1 坪，建議申請人如有需求再行向更新處申請辦理公辦法令說明會，以協助申請人說明都市更新重建的規定及限制。

(十三) 林昆華委員

目前由臺北自來水事業處分回之辦公室，其門廳出入口位置改由北側退縮 2 公尺無遮簷人行道進出，是否符合臺北自來水事業處需求？

(十四) 都市更新處

1. 本案劃定基準係依臺北市都市更新自治條例第 12 條第 1 項第 4 款規定檢討，惟基地北側相鄰土地之現有巷是否符合業已建築完成一事，請申請人釐清北側鄰地是否為指定有案之現有巷並補充說明，以確定是否符合劃定基準之規定；另如屬公用地役關係之既成道路，於建築相關法令檢討中是否等同於業已建築完成之情形，亦請釐清。
2. 建議依委員意見納入北側鄰地現有巷(同小段 294 地號、294-1 地號)。另有關西側鄰地，如申請人有需求將協助召開西側鄰地公辦法令說明會。

申請人說明及回應

1. 有關文化局意見，本案已檢附相關函詢公文於書圖文件，如仍有需要再補充資料將配合辦理；另都市設計科意見，未來在事業計畫階段將依規定提送都市設計審議。
2. 有關臺北自來水事業處辦公門廳設置需求意見，先前已有提供辦公廳舍大門廳設置於承德路三段之方案予臺北自來水事業處，惟臺北自來水事業處表示暫無該項需求，故現行方案符合其需求。
3. 有關北側鄰地現有巷(同小段 294、294-1 地號)納入本案更新單元範圍意見，北側鄰地已向建管處確認非屬指定建築線之現有巷，該現有巷現為供西側鄰地及周邊住戶通行出入之公用地役關係既成道路，倘納入本更新單元範圍，仍需維持現況通行無法辦理廢巷，考量本案受於航高限制，如將現有巷納入本案將致原範圍內所有權人分回權益受損，且臺北自來水事業處有辦公需求坪數，爰申請人暫不考慮納入北側鄰地，建請專案小組同意本案以原範圍劃定更新單元。
4. 有關整合西側鄰地意見，本案已舉辦過 4 次自辦鄰地協調會及 2 次公辦法令說明會，初期西側鄰地所有權人因對都更有一定期望，故有較高參與意願，而後規劃單位已逐戶拜訪鄰地所有權人，並提供未來權利變換分配試算坪數，惟鄰地所有權人期望 1 坪換 1 坪加 1 部汽車車位，以地主的期待與實際面上的執行難度是有很大的落差，爰後續在召開鄰地協調會時，因未來分配權益無法滿足鄰地所有權人需求，會後意願統計結果即逐漸降低，後申請人為因應地主反饋情形，持續與鄰地所有權人討論是否用委建方式執行重建，惟仍無法達到共識。
5. 有關納入北側鄰地及整合西側鄰地意見，考量前述情形，西側鄰地面積僅

267 平方公尺，倘本案依委員意見納入北側鄰地現有巷(同小段 294、294-1 地號)，恐使西側鄰地未來無法以都市更新重建，為保護西側鄰地未來發展性，建請專案小組酌予考量上述情形，同意本案以納入北側鄰地(同小段 294、294-1 地號)核准劃定更新單元，並於核准函註記事業計畫送件前需與西側鄰地再協調，俾利申請人後續與西側鄰地協調時，能加速西側鄰地表示是否參與本案都市更新重建，進而促成完整都市更新範圍。

決議：考量本案北側大龍段三小段 294、294-1 地號屬未建築完成土地，且經管機關本府財政局有參與更新意願，請申請人將北側鄰地納入本案範圍；另西側鄰地(大龍段三小段 288、289、290、290-1 地號)面積未達 500 平方公尺，請申請人再行協調，並請更新處協助召開鄰地協調會後，再提會討論。

二、申請自行劃定「臺北市大同區延平段三小段 302-4 地號等 11 筆土地為更新單元」都市更新審議案(承辦人：企劃科 鄭仔芮 02 2781-5696 轉 3029)

討論發言要點：

(一) 財政局 黃于珊幹事(書面意見)

本次討論事項無涉及財務協審，無意見。

(二) 地政局地價科 陳憶萍幹事(書面意見)

本案未涉及協審事項，無意見。

(三) 地政局測繪科 陳光熙幹事(書面意見)

無意見。

(四) 交通局 謝霖霆幹事(書面意見)

1. 基地北側迪化街一段 224 巷為 6.6 公尺計畫道路，請退縮補足 8 公尺後再退縮留設淨寬 1.5 公尺人行空間。
2. 經查迪化街一段 224 巷現況多為住宅使用，爰建議車道出入口仍以設於次要道路(迪化街一段 224 巷)為宜，另配合車輛出入，可申請劃設禁停紅線。

(五) 消防局 廖家銘幹事(書面意見)

本案係涉及都市更新劃定範圍案，未涉本局權管，無意見。

(六) 文化局 江彩禎幹事(書面意見)

本案本局前以 111 年 1 月 10 日北市文化文資字第 1113000015 號函復無文化資產。另迪化街 1 段 224 巷 22 號為本局列冊追蹤建物，經本局 111 年 7 月 15 日召開現勘及審查會議，並以 111 年 7 月 28 日北市文化文資字第

1113028151 號同意解除列冊在案。惟報告書本局函文並未完整收錄會議紀錄，請補附附件以茲完整。

(七) 都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事(洪鈺翔代)(書面意見)

本次討論事項有關更新單元部分，無意見。

(八) 都市發展局都市設計科 張書維幹事(書面意見)

1. 討論議題無意見。
2. 查本案位屬 107 年 12 月 19 日府都規字第 10760567391 號函公告「修訂臺北市大同區大稻歷史風貌特定專用區細部計畫案」範圍，屬都市計畫載明應辦理都審地區，後續應依規定提送都審程序。

(九) 林志崧委員

本案為劃定更新單元階段，申請人提出之資料較難深入討論設計，爰仍請申請人依審議原則辦理，倘相鄰計畫道路未達 8 公尺，應退縮補足 8 公尺與道路順平後再退縮 2 公尺以上無遮簷人行步道，若後續設計規劃上有困難，建議於事業計畫階段再依實質的建築設計方案討論。

(十) 楊欽文委員

本更新單元臨北側道路(迪化街一段 224 巷)涉及違停情形，建議後續可向本局申請劃設禁停紅線，爰仍請申請人依審議原則將車道出入口優先配置於次要道路(迪化街一段 224 巷)。

(十一) 都市更新處

1. 本更新單元範圍內 438 建號之所有權人：財團法人台北市至善堂業於 110 年度申請「老屋新用」計畫進行建築物立面傳統交趾陶工藝修復，本體原為本府文化局列冊潛力之歷史建物(現已解除列冊)，具重要歷史風貌之價值；後前開所有權人及租賃人皆業已向本處申請 111 年度「老屋新用」空間再生實驗行動，依前開計畫徵件簡章規定，前述小型提案須於空間改造完成啟用後 1 年內完成 100 小時具公益性回饋計畫，有關前開已修復之建築立面保存，請實施者說明保存形式後，並於更新單元檢討書中載明，以延續周邊歷史街區風貌及老屋新用計畫累積之成果。
2. 本更新單元範圍內因涉老屋新用計畫之空間改造執行點(財團法人台北市至善堂、導演的豆花店)，建請於拆除重建前應延續老屋新用計畫精神，持續活化、打開閒置老屋與共眾共享，作為更新前短期公益性空間經營計畫。

申請人說明及回應：

- (一) 有關文化局書面意見，申請人及規劃單位配合將解除列冊之會議紀錄完整內容補附於檢討書。

- (二) 有關都市設計科書面意見，本案屬都市設計審議地區，後續於事業計畫階段時，依規定辦理都市設計審議程序。
- (三) 有關都市更新處意見，回饋時數的部分導演豆花店已經在 2 月 14 日完成，迪化街一段 224 巷 22、24 號的回饋計畫也已提交，預計於本年度五、六月辦理四場的講座，並於本年度六月完成所有時數回饋；未來建築規劃上，也擬規劃一個開放式兼公益性的文物展示空間，並配合都市更新處，拆除前老屋新用空間開放供公眾使用等相關意見辦理。
- (四) 有關交通局的意見：
1. 本更新單元北側(迪化街一段 224 巷)鄰房皆為退縮 1.5 公尺，本案已符合 107 年 12 月 19 日府都規字第 10760567391 號函公告「修訂臺北市大同區大稻歷史風貌特定專用區細部計畫案」規範退縮 1.5 公尺，並依審議原則，計畫道路未達 8 公尺，應退縮補足 8 公尺與道路順平後再退縮 2 公尺以上無遮簷人行步道，惟本更新單元面積未達 1,000 平方公尺，故得免再退縮達 2 公尺。
 2. 本案考量次要道路(迪化街一段 224 巷)商業延續不因車道出入口中斷，同時加寬沿街面店舖及建築面寬，延續迪化街紋理及都市景觀；本案更新單元停車位需求超過 50 輛，需配置雙車道，又本更新單元面積未達 1,000 平方公尺，考量本案基地開挖深度及經濟效益，爰擬將車道出入口配置於主要道路(環河北路一段)。

決議：

- (一) 本案臨迪化街一段 224 巷側仍請依臺北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辦理退縮補足 8 公尺與道路順平後再退縮 2 公尺以上無遮簷人行道，以及車道出入口請配置於次要道路，倘於事業計畫階段檢討設計自認符合審議原則之窒礙難行條件時，再提請審議會討論。
- (二) 本案範圍內迪化街一段 22、24 號原為本府文化局列冊潛力之歷史建築，並於 110 年、111 年申請老屋新用計畫，請申請人保存建築物傳統交趾陶工藝修復之立面，並於拆除重建前持續活化，作為更新前短期公益性空間經營計畫，並將前述公益性回饋載明於檢討書內。
- (三) 同意本案更新單元劃定，後續將提請本市都市更新及爭議處理審議會追認會議紀錄。

三、申請自行劃定「臺北市中正區中正段一小段 114-1 地號等 2 筆及臨沂段二小段 238-1 地號等 6 筆土地為更新單元」都市更新審議案(承辦人：企劃科 黃聰憲 02 2781-5696 轉 3044)

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)

涉更新單元建築規劃設計構想，本分署原則尊重審議結果。

(二) 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。

(三) 地政局地價科 徐子偉幹事(書面意見)

本案未涉協審事項，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)

1. 基地北側臨金山南路(3.69公尺)擬退縮2公尺無遮簷人行道，惟與通案退縮「補足8公尺路寬(與道路順平)，再退縮2公尺」尚有不足，倘經審議會審酌建築基地條件確有窒礙，本局建議北側道路應至少退縮補足8公尺路寬(與道路順平)。
2. 基地西側臨金山南路一段(30公尺)建議留設淨寬3公尺以上人行道與2公尺自行車道，得併公有人行道檢討留設；南側臨仁愛路二段(40公尺)依中正區都市計畫通檢規定退縮留設3.5公尺騎樓或無遮簷人行道，原則無意見。
3. 本案停車場出入口位置規劃於基地南側臨仁愛路二段及西側臨金山南路一段，請檢討設置於次要道路為宜，避免影響主要幹道車行順暢。

(六) 消防局 廖家銘幹事(書面意見)

本案係涉及都市更新劃定範圍案，未涉本局權管，無意見。

(七) 文化局 江彩禎幹事(書面意見)

本案未檢附函詢本局有關文化資產議題之公文，倘未曾函詢，請檢具範圍之地籍圖、地籍地形套繪圖、範圍內之土地及建物清冊(含地號、逐棟建物之建號、門牌、權屬、建物年期，及權屬與建物年期之證明文件、各棟建物現況照片)等資料與本局，俾利檢視。

(八) 都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事(李宛儒代)(書面意見)

本案涉及都更審議原則之退縮規定，無意見。

(九) 都市發展局都市設計科 張書維幹事(書面意見)

討論議題無意見。

(十) 林志崧委員

本案基地深度較窄、寬度較大，但目前未有細部建築規劃設計，較難以判斷是否有補足8公尺道路再留設2公尺人行道之窒礙難行的問題。

(十一) 楊欽文委員

請實施者說明停車場出入口是否避開金山南路一段及仁愛路二段後集中留設。另本案基地北側臨路條件(金山南路一段63巷)限制涉及建築規劃實質設計，於事業計畫階段始能進一步確認，且依審議原則如因基地條件特殊至少需退縮補足8公尺，再經審議會決議通過免再退縮2公尺，並未有毋須補足8公尺之前例。故建議今日應討論是否同意免再退縮2公尺，退縮補足8公尺仍應依審議原則規定辦理。

(十二) 都市更新處

1. 依審議原則規定本案基地北側未達8公尺計畫道路仍應退縮補足，僅能討論是否要再退縮留設2公尺以上無遮簷人行道。爰金山南路一段63巷雖北側街廓西側已核定事業計畫案已配合計畫道路未達8公尺退縮補足，惟北側街廓東側尚未退縮，故建議本案仍應依原則規定辦理。
2. 本案面積大於1,000平方公尺，本次僅為退縮情形提會討論，請申請人依專案小組會議決議辦理，非屬依法提會討論案件，爰後續免提審議會追認。

申請人說明及回應：

- (一) 有關文化局、交通局意見及委員所提車道出入口設置於次要道路側，本案遵照辦理。
- (二) 本案基地深度狹窄，若金山南路一段63巷側退縮補足8公尺後續建築規劃設計將面臨困境，經檢視整體街廓紋理，退縮補足8公尺部分應由南北兩側基地共同達成，而非將責任歸於任何一方，進而影響其後續發展及規劃。臨基地北側已核定之事業計畫案其南側人行道退縮留設達4公尺以上，若本案北側退縮補足2公尺，該計畫道路順平寬度可達9公尺以上，且本案因屬完整街廓，無法再納入相鄰土地再行調整，因本案較為特殊是否以建議之方案進行討論，懇請委員予以審視。
- (三) 本案基地於東側屬最狹窄處，若於此階段要求本案退縮補足8公尺是有一定之難度。

決議：本案臨金山南路一段 63 巷側仍請依臺北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辦理退縮補足 8 公尺與道路順平後再退縮 2 公尺以上無遮簷人行道，倘於事業計畫階段檢討設計自認符合審議原則之窒礙難行條件時，再提請審議會討論，以及車道出入口請依交通局意見調整，避免設

置於主要道路。

四、「變更臺北市士林區福林段三小段 456 地號等 23 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 李惠閔 02 2781-5696 轉 3066）

討論發言要點：

（一）財政局 黃于珊幹事（書面意見）

本次變更總樓地板面積增加，既經實施者表示自行吸收營建費用，共同負擔金額及比率與原權利變換計畫核定版相同，爰本局無意見。

（二）地政局地價科 徐子偉幹事（書面意見）

無意見。

（三）地政局測繪科 陳光熙幹事（書面意見）

無意見。

（四）交通局 謝霖霆幹事（書面意見）

本局無意見。

（五）消防局 廖家銘幹事（書面意見）

規劃之救災活動空間範圍內有排水溝，應調整避開或予以補強，並由專業技師簽證確認可承受本市現有最重雲梯消防車之1.5倍總重量（即75噸）。

（六）建築管理工程處 朱芳毅幹事（書面意見）

1. 請釐清地下三層居室（含廁所、管理員室>4平方公尺/儲藏室/垃圾處理室等）及連接至垂直動線1.2公尺寬通道計入。

2. 其餘無意見。

（七）都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事（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）

查本案位屬106年9月19日府都規字第10602018000號函公告「擬定臺北市士林區芝山岩周邊景觀管制規定計畫案」範圍，屬都市計畫載明應辦理都審地區，倘經檢討法令適用日屬適用前開都市計畫之申請案者，應辦理都審程序。

(九) 林志崧委員

請實施者再予釐清留設騎樓之通行淨寬是否達2.5公尺。

實施者說明及回應：

- (一) 有關都市設計科意見，因本案法令適用日為104年11月24日，故無須辦理都市設計審議程序。
- (二) 有關救災活動空間範圍內有排水溝，後續將於計畫書內補充專業技師簽證確認可承受本市現有最重雲梯消防車之1.5倍總重量。
- (三) 本案地下三層之廁所面積未達4平方公尺，俟釐清相關規定後回復說明及補充計算式。
- (四) 本案騎樓通行寬度符合相關規範，並已取得建造執照，後續補充相關標示。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

本案實施者因配合建造執照核准內容及台電審查意見，調整廢巷改道內容，原依本市都市更新自治條例第10條規定辦理部分現有巷道廢巷(中山北路五段698巷10弄)範圍不變，新增部分巷道併建照廢止，其餘現有巷未辦理廢止部分應予保留通行，另調整地下室配置及1樓面積誤植修正等，是否符合建築法令相關規定，經實施者說明並經審議會專案小組討論後，予以同意。餘地下三層居室、連接至垂直動線1.2公尺寬通道之檢討及騎樓淨寬等，請依委員及建管處幹事意見檢討修正。

(二) 財務計畫部分

本次變更建築設計內容，因1樓面積誤植修正衍生之營建等相關費用由實施者自行吸收，不影響財務計畫(提列地質改良費、制震設備費等特殊因素費用46,507,141元與原核定一致)，共同負擔為876,949,585元，與原核定內容一致，經實施者說明並經審議會專案小組討論後，予以同意。

(三) 權利變換及估價部分

本案因部分土地所有權移轉及辦理信託登記，以及部分所有權人分配單元或停車位變動等，調整權屬清冊、土地及建築物分配清冊等，共同負擔比例為34.68%，與原核定內容一致，且每戶更新後單價不變，經實施者說明並經審議會專案小組討論後，予以同意。

(四) 建築容積獎勵部分

本次變更內容無涉及容積獎勵修正，皆與原核定一致。

(五) 聽證紀錄

本案為依108年1月30日修正公布前都市更新條例第19條之1第2款、第29條之1第1款第1至4目及第2款第2目（即修正後第34條第3款及第49條第1款第1至4目、第49條第2款第2目）規定申請簡易變更事業計畫及權利變換計畫案，得依都市更新條例第33條第1項第3款規定免辦理聽證。

(六) 同意本案變更都市更新事業計畫及權利變換計畫案經審議會專案小組修正後通過，請本市都市更新處將審議會專案小組會議紀錄提請本市都市更新及爭議處理審議會追認。

五、「變更臺北市大安區龍泉段一小段169地號等29筆土地都市更新事業計畫案」涉都市更新程序案（承辦人：事業科 許雅婷 02 2781-5696 轉 3081）

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)

涉更新案件辦理程序及期程，本分署原則尊重審議結果。

(二) 國立臺灣大學(公有土地管理機關) (書面意見)

為維護國有財產權益，請頂禾開發股份有限公司儘速提送相關規劃及權利變換資料至本校審議評估，俟本校同意內容後，始得辦理權利變換計畫報核作業。

(三) 臺北市政府工務局新建工程處(公有土地管理機關) (書面意見)

旨揭更新案涉本處管有土地為本市大安區龍泉段一小段169-3地號土地(持分：全部，面積為7平方公尺)、同段169-5地號土地(持分：1/2，持分面積為215.30平方公尺)、同段431-3地號土地(持分：全部，面積為213平方公尺)，土地使用分區皆為道路用地(公共設施用地)，本處持分總面積為435.3平方公尺，與貴處所附資料面積為437平方公尺有異，請貴處確認後予以更正。而本處後續依核准方式參與旨揭都更案。

(四) 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。

(五) 地政局地價科 陳憶萍幹事(書面意見)

本案未涉協審事項，無意見。

(六) 地政局測繪科 陳光熙幹事(書面意見)

無意見。

(七) 交通局 王少韡幹事(書面意見)

本案涉及都市更新程序案，本局無意見。

(八) 消防局 廖家銘幹事(書面意見)

本案係涉及都市更新程序案，未涉本局權管，無意見。

(九) 建築管理工程處 朱芳毅幹事(郭建佑代)(書面意見)

有關本案實施者因範圍內國防部土地標售訴訟案至今未能定讞及後續擬俟
國有土地辦理產權移轉登記完竣後，俟判決確定後辦理計畫報核作業一
事，本處無意見。

(十) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事(書面意見)

無意見。

(十一) 都市發展局都市設計科 張書維幹事(書面意見)

討論議題無意見

(十二) 黃于珊委員

請問國防部所管3筆土地皆有優先購買權的異議問題，請問係為同1個訴訟
案，或分為3個不同訴訟案？另有關實施者簡報所提預估訴訟案將於112年
7月會有結果，本件訴訟僅能第二審，應不能上訴第三審，是否評估較為
樂觀。

(十三) 林佑璘委員

請問112年12月底前報核係指變更事業計畫及擬訂權利變換計畫案，請實施
者說明。

(十四) 楊欽文委員

請問國防部土地訴訟案的異議人係以何理由主張擁有優先購買權？另請問
本件訴訟原告、被告及和解對象為何？請說明。

(十五) 吳智維委員

實施者提及本案尚有民事及行政訴訟，優先購買權應屬私權才會提請民事
訴訟，本案訴訟應是指撤銷爭訟部分，除非自行和解順利，112年7月是否也
無法有判決結果？是否仍有撤銷訴訟，請補充說明。

(十六) 都市更新處

本案依第3次審議會專案小組決議應於112年12月底前擬具變更事業計畫及擬訂權利變換計畫報核，惟實施者未依決議辦理，故應敘明理由再提會討論。另因本案事業計畫係於98年報核，時間較久遠，倘因國防部標售產權問題致無法續行，實施者是否考慮以現行產權狀況先行辦理權利變換計畫報核，後續俟判決結果再配合調整相關計畫內容。

實施者說明及回應：

- (一) 因為當時土地徵收目的，故在國防部土地公開標售後提出優先購買權申請，但異議人提出優先購買過程中似有瑕疵，故國防部駁回申請，遂提出民事訴訟，後續依民事判決結果視情況進行行政訴訟。
- (二) 有關國防部所管169、431、431-7地號等3筆土地均涉有優先購買權疑義，且為同1個訴訟案。另據瞭解，該訴訟案已移至調解庭由原告及參加人兩造朝合意調解方向辦理，因此預估二審程序有機會於112年7月會有結果。
- (三) 去年審議會專案小組已有討論處理情形，實施者亦有意願續行。目前訴訟產權未定時，產權還是國有土地，現有私地主透過地主說明會已有了解目前狀況，實施者希望針對產權確定新得標所有權人需求做產品調整及規劃，變更事業建築圖說亦符合現階段地主需求，避免重行程序困擾，這是當初溝通的結果。故為避免重行程序造成行政資源浪費，並考量得標人與異議人已朝向和解辦理，實施者預計今年6、7月定案後，年底報核變更事業計畫及擬訂權利變換計畫。
- (四) 另有關本案辦理情形，實施者業於111年11月18日召開地主說明會進行簡報說明，地主擔心在無法確認國防部土地所有權人情況下，逕行辦理建築規劃及選配作業，後續可能會有較大變動而需要重行程序，故多數地主對於本案欲在產權確定後再啟動變更事業計畫及擬訂權利變換計畫程序之作法，已表示諒解、認同。
- (五) 原告為優先購買權人，被告為國防部，利害關係人為兩家建設公司且為得標人及訴訟參加人。

決議：本案依第3次審議會專案小組會議決議應於111年12月31日前申請變更(第二次)事業計畫及擬訂權利變換計畫案報核，惟實施者111年12月26日來函表示無法依上開決議如期報核，經實施者說明國防部土地標售訴訟情形、後續辦理程序及預計提送之時程，並經審議會專案小組討論後，請實施者於112年12月31日以前檢具變更(第二次)事業計畫及擬訂權利變換計畫案向本府申請報核，倘無法於期限內報核，請實施者敘明原因，再提會討論。並請於112年8月31日回報辦理進度。

