

基寶建設股份有限公司擔任實施者擬具之「變更臺北市中山區長春段一小段 172-6 地號等 14 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

公聽會發言要點

壹、時間：民國 114 年 3 月 4 日（星期二）上午 10 時 00 分

貳、地點：臺北市都市更新處 1703 會議室

（臺北市中山區南京東路三段 168 號 17 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 蘇雅婷聘用正工程司

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）紀錄：廖翊君

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由基寶建設股份有限公司擔任實施者擬具之「變更臺北市中山區長春段一小段 172-6 地號等 14 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」之公辦公聽會，本次會議是由市府依法主辦，我是今天會議的主持人，目前任職更新處事業科，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會簡文彥委員，及臺北市稅捐稽徵處與會。公聽會舉辦的意旨是透過公聽會之舉辦讓住戶瞭解計畫內容並廣納各住戶之意見，住戶所提意見實施者均應於計畫書內載明並妥予回應，後續作為本市都市更新及爭議處理審議會審議參考。發言次數以二次為原則，發言登記時間：第一次登記時間為規劃單位簡報結束前，第二次登記時間為第一次答詢結束前，發言順序以有書面意見為優先，現場登記次之，如果各位地主想要發言，請至發言登記處完成登記。等一下的流程會請實施者做 15 分鐘的簡報。

陸、與會單位發言要點：

一、主席說明發言原則：

(一) 如有意見表達須完成發言登記，未登記者，其發言不列入會議紀錄內

(二) 原則採統問統答方式，發言輪數為二次，每人 3 分鐘發言時間

二、所有權人—中華民國(管理單位：財政部國有財產署)(172-6、177-1、181 地號土地)(書面意見):

查本案範圍內貴市中山區長春段一小段 172-6、177-1 及 181 地號 3 筆國有土地奉行政院 113 年 12 月 2 日院授財產公字第 11335014450 號函核准撥用予貴府都市發展局興辦社會住宅，並已辦竣管理機關變更登記為該局，應由該局本機關權責依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」規定妥處。

三、其他到場人-鄧■■■(蔡■■■律師代)(原 587 建號)(現場登記發言並提供書面意見)

(一) 現場發言

1. 鄧■■■係民國 111 年 5 月 11 日權變核定之 587 建號所有權人，於民國 114 年 2 月 19 日及 113 年 11 月 13 日向臺北市政府及都更處提出陳情，訴求依核定版內容領取補償金，實施者至今未給付予。
2. 民國 102 年 587 建號為劃定更新單元內建物，然本次變更將其排除，未附上原因和說明，變相不給予前次核定版之補償金。
3. 實施者於權變核定後發函予主管機關，說明已按照名冊給付補償金，未寄任何通知予需要受補償之所有權人，卻告知都更處已通知，都更處並未查證，臺北市政府必須要稽核實施者是否按照計畫進行。經查稽考表單於此項登記合格，自主檢查亦合格，並於民國 111 年 5 月 20 日通知所有權人領補償金，但實際無通

知亦無發放，故我們不斷陳情，收受都更處回函，講述實施者已妥善向陳情人溝通，然實施者並沒有。

4. 補償金尚未給付前不應發放建照，但實施者已取得建照，故始銷售本案。本次變更排除鄧永平，有欺負老百姓之嫌疑，請各位審議委員、長官注意，還沒將補償金發放權利人前，請不要核定本次變更案。
5. 於民國 110 年 9 月 2 日建物經過法院拆除，但權利變換計畫於 111 年 5 月 11 日核定，報告書內容載明鄧■■■■及鄧■■■■補償金額，核定已是行政處分且對外發生效力，行政處分無他人提起救濟，即應按此行政處分續行，非主管機關講述必須為權利變換內才有補償，除非撤銷行政處分。

(二) 書面意見

1. 本案依據 111 年 5 月 11 日府都新字第 11160014953 號都市更新權利變換核准函，陳情人鄧■■■■與鄧■■■■均為權利相關人，未核鄧■■■■未接獲本次會議通知？
2. 按上開核准函說明四、七應執行決議事項及權利變換核定版，實施者應給付陳情人補償金及採現地安置之方式辦理配房，但實施者遲不履行，卻占為己有委託「信義代銷」出售了，已違反都市更新權利變換實施辦法第 23、30、10 條第 2 項等規定，經陳情人多次函告市政府，也未見市政府查處，陳情人要如何申訴請求？
3. 本次辦理變更程序，實施者沒有取得「更新單元內」合法建物同意書(鄧■■■■)，違反都市更新條例第 32 條第三款公開展覽期間不得縮短為 15 日，沒有通知(鄧■■■■)參加公聽會，「損及受拆遷安置戶之權益」，違反都市更新條例第 34 條第二款(二)規定，辦理變更程序嚴重瑕疵。

4. 本次辦理變更程序，涉及都市更新條例第 33 條第一款一、三點爭議等情事，因此不得簡化作業程序辦理，陳情人要求主觀機關應確實辦理聽證紀錄及審議等各項議程，且若有行政救濟(訴訟)未結束前，貴府及貴處(會)，應暫停審理此案。
5. 有關陳情人與國有財產署土地軍方撥地自建使用的私權爭議，沒有涉及給付補償金及採現地安置之方式辦理配房的權益，不影響已核准的事業計畫權利變換案；況且國有財產署於歷次審議會議中，書面意見對於本案經實施者採現地安置陳情人之方式辦理，並申請△F6 容積獎勵(配房及給付補償金)，應顧及權益也無異議。
6. 案經多次陳情，實施者置之不理外，未獲市政府重視協助，特提出書面意見錄案憑判。

四、其他到場人-鄧■■■(原 587 建號)(現場登記發言)

- (一) 實施者引用之都更相關條文，應回歸民國 102 年核准之劃定更新單元檢討書，那時建物面積為 620 平方公尺。
- (二) 依都更條例第 32 條公展縮短為 15 天，需要更新單元的全體土地所有權人、建物所有權人同意，所以公展期間縮短為 15 天不合法。
- (三) 依都更條例第 34 條需特別顧及拆遷安置戶的權益，但沒有通知我的女兒，所以也不合法，故本次公聽會，我認為是不合法，應該重新辦理。
- (四) 依都更條例第 33 條，更新案件若有涉及爭議，即不應採簡易變更，應為一般變更，從公展、公聽會、幹事會、審議會、聽證會全部走完，若有行政救濟機會，於行政救濟還沒結束之前，不應該審查此案。
- (五) 另補充，我女兒有違章建築，在歷次審議會，國有財產署書

面意見，對於實施者採權利變換方式辦理及△F6之申請並無異議，並於臺北市都市更新及爭議處理審議會第337次會議紀錄第26頁同意給予96平方公尺(法定容積3.25%)，並請檢附民國77年價購所得之水電表跟拆遷安置協議書，即同意給予獎勵。前述均符合，故認為本次公聽會不合法，需回歸102年核准之劃定更新單元內容。

五、其他到場人-曹■■■(鄰地興安國宅主委)(現場登記發言並提供書面意見)

(一) 現場發言

謝謝基寶公司跟僑福建設不斷的溝通，我們絕對支持到底，社區不會無理抗爭，只要求依法行政，提供之書面資料是針對都更時建築方式的情況提出意見。

(二) 書面意見

1. 本市復興北路190巷都更案建商為合法廠商，依法建設該都更案，社區當以「善意第三者」對待。
2. 復興北路190巷延伸「通往社區內部通道」之部分土地產權雖非社區所有，但為數十年來供社區及附近民眾及車輛進出使用且供消防通道使用之「既成巷道」，應予以保留，更不應在都更案建築期間封閉，以維社區安全。
3. 台北市綠地向來不足，尤其缺少大型的綠地，因此目前社區既有綠地(雙方分別所有之空地)，應為開放空間供兩個社區共享，不得設置圍牆，以造福兩個社區及附近居民的休閒權益!也請政府單位協調兩造，並在市府見證下，申請法院公證，簽約辦理!並請建商提供建築平面圖及配置圖供本會公告，以滿足住戶之的權利。
4. 最近建築案件工安事件頻繁，施工單位應有充足的保險及合乎法規的興建，敬請市府單位責令監造單位認真負

責，以免發生公安事件。

5. 施工期間的噪音及粉塵、空氣汙染等應依規定處理以維社區住戶權益。
6. 本案影響本社區權益甚鉅，事件始末應予公告(對社區處理部分)，若有損及社區利益，應另案以合法手段向相關單位請求救濟，以維護區分所有權人住戶「知的權利」與「合理之權益」。

六、規劃單位—弘傑城市開發股份有限公司(陳玉璟副總經理)：

- (一) 前兩位發言人所稱之建物為 587 建號(門牌：長春路 ■■■ 巷 ■■ 號)及長春路 ■■■ 巷 ■■■ 號則為違章建築。這兩戶於擬訂事業計畫核定及擬訂權利變換報核時均存在，但於擬訂權利變換審查過程中，土地所有權人之管理單位財政部國有財產署申請法院強制拆除，係由土地所有權人發動經法院判決拆除的案件。因陳情人所言之兩戶，於民國 110 年 9 月 2 日已被法院強制拆除，587 建號並於民國 111 年 11 月 29 日辦理滅失，故於本次變更案自辦公聽會及公辦公聽會均因不存在而未通知，並非行政疏漏。
- (二) 因於權利變換核定前國產署土地上之 ■■■ 巷 ■■ 號及 ■■■ 巷 ■■■ 號已被拆除，與核定版內容不一致，故本案不能以此二戶存在之事實申請△F6 容積獎勵，亦為本次辦理變更的原因之一。
- (三) 本案非採簡易變更係為一般變更，透過一般變更程序進行。
- (四) 本案尚其他的合法建築物，故於擬訂權變案核定後依法通知並發放補償金。但因發放當時前述二戶建物已不存在，故無寄發通知。
- (五) 都更案之產權狀態並非鎖定於報核當時，案件執行過程中，產權狀態如果有任何異動都必須在每個階段重新整理，再向

主管機關申請報核及核定。因二戶於本次變更案報核當時已不存在，本案亦因不存在之事實辦理變更。

- (六) 有關興安國宅主委所提之書面陳情項目第 4、5、6 點，實施者均可配合。
- (七) 惟興安國宅主委所提之陳情項目第 2 點所提之 190 巷延伸部分需保留通行乙事，因該社區內通路係屬本案範圍內國產署所管土地。依工安及營建工程相關規定，施工圍籬必須設置於地界線上，確保施工圍籬內之行為由實施者及營造廠負責，故施工期間暫時無法通行。惟本案興建完成後，190 巷仍會保留通行。
- (八) 第 3 點興安國宅陳情希望保留公園，該處為本更新單元範圍內之建地(非公園用地)，故係屬新建築物坐落範圍，故該花園無法保留。但本案依更新條例相關規定，臨路部分均退縮人行空間並予以綠化，亦提供社區鄰里舒適開放空間。

七、學者專家一簡文彥委員：

- (一) 此案為變更案，實施者團隊說明依變更情況及符合之法令規定辦理。今天也非常感謝陳情人來說明，你們的權益及認為有受損的部分，將於後續審議會時討論，包括實施者今天補充說明之內容，及各個階段資訊都會完整的呈現。請都更處先就法令層面釐清，實施者團隊說明部分，亦請提供資料補充說明。
- (二) 為確保對等權利義務，若核定當下確實有這樣的權利，當然在變更之後會盡量去符合，但今日資訊的充分度不是很齊全，雖然我是審議委員，也無法代表審議會來發言。
- (三) 針對陳情補償金發放是否符合規定及原申請違建拆遷補償是否尚有效力，建議雙方充分提供佐證資料，後續將提請審議會討論。陳情人認為在法律上有受到不公的對待，還是有

其他行政救濟方式，我們都秉持公正的立場，保障陳情人之權益。

八、臺北市都市更新處－蘇雅婷聘用正工程司：

- (一) 本變更案係依據都更條例第 32 條、48 條的規定申請完整變更，非屬簡易變更程序。除了依規定辦理公展、公聽會之外，後續仍需辦理聽證及審議⁵。相關計畫內容以本市都市更新及爭議處理審議會審定為準。
- (二) 另有關拆遷補償費之定義係因權利變換而拆除或遷移之土地改良物之補償的價值。

柒、會議結論：

本次會議與會以及學者專家所提意見，請實施者納入事業計畫及權利變換計畫內參考。另於都市更新審查過程中，如各位民眾還有其他意見，仍可採書面的方式向本市都市更新處表達，更新處將函請實施者做回覆，並做審議會審查的參考，今天公聽會謝謝各位的參加。

本案公辦公聽會紀錄將於會後上網公告，請至本市都市更新處網站 <https://uro.gov.taipei> 查詢。

捌、散會（上午 10 時 50 分）

檔 號：
保存年限：

財政部國有財產署 函

地址：100209臺北市中正區愛國西路2號
聯絡方式：梅珍 02-27718121分機1635

受文者：臺北市政府

發文日期：中華民國114年2月25日
發文字號：台財產署公字第11400060600號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

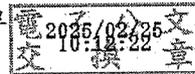
主旨：貴府訂114年3月4日舉辦基寶建設股份有限公司擔任實施者擬具之「變更臺北市中山區長春段一小段172-6地號等14筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」公聽會，本署不克派員，請查照。

說明：

- 一、復貴府114年2月19日府都新字第11360159843號函。
- 二、查本案範圍內貴市中山區長春段一小段172-6、177-1及181地號3筆國有土地奉行政院113年12月2日院授財產公字第11335014450號函核准撥用予貴府都市發展局興辦社會住宅，並已辦竣管理機關變更登記為該局，應由該局本管理機關權責依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」規定妥處。

正本：臺北市政府

副本：臺北市政府都市發展局、財政部國有財產署北區分署



臺北市政府 1140225



AAAA1140108505

陳情書(補充)

變更臺北市中山區長春段一小段 172-6 地號等 14 筆土地

都市更新事業計畫及權利變換計畫案

公辦公聽會

收受者：臺北市都市更新及爭議處理審議會

陳情人：鄧■■■■ 住臺北市信義區基隆路 1 段■■■■巷■■■■號■■■■樓

鄧■■■■ 連絡電話：0984-02■■■■

陳情書面意見：

- 一、有關陳情人業於 113 年 11 月 25 日及 114 年 2 月 17 日，向貴府及貴處(會)呈遞陳情書，諒達！
- 二、本案依據 111 年 5 月 11 日府都新字第 11160014953 號都市更新權利變換核准函，陳情人鄧■■■■與鄧■■■■均為權利相關人，為何鄧■■■■未接獲本次會議通知？
- 三、按上開核准函說明四、七應執行決議事項及權利變換核定版，實施者應給付陳情人補償金及採現地安置之方式辦理配房，但實施者遲不履行，卻占為己有委託「信義代銷」出售了，已違反都市更新權利變換實施辦法第 23、30、10 條第 2 項等規定，經陳情人多次函告市政府，也未見市政府查處，陳情人要如何申訴請求？
- 四、本次辦理變更程序，實施者沒有取得「更新單元內」合法建築物同意書(鄧永平)，違反都市更新條例第 32 條第三款公開展覽期間不得縮短為 15 日，沒有通知(鄧珮玲)參加公聽會，「損及受拆遷安置戶之權益」，違反都市更新條例第 34 條第二

款(二)規定，辦理變更程序嚴重瑕疵。

- 五、本次辦理變更程序，涉及都市更新條例第 33 條第一款一、三點爭議等之情事，因此不得簡化作業程序辦理，陳情人要求主管機關應確實辦理聽證紀錄及審議等各項議程，且倘若有行政救濟(訴訟)未結束前，貴府及貴處(會)，應暫停審理此案。
- 六、有關陳情人與國有財產署土地軍方撥地自建使用的私權爭議，沒有涉及給付補償金及採現地安置之方式辦理配房的權益，不影響已核准的事業計劃權利變換案；況且國有財產署於歷次審議會會議紀錄中，書面意見對於本案經實施者採現地安置陳情人之方式辦理，並申請 $\Delta 6$ 容積獎勵(配房及給付補償金)，應顧及權益也無異議。
- 七、案經多次陳情，實施者置之不理外，未獲市政府重視協助，特提出書面意見錄案憑判。

中 華 民 國 114 年 3 月 4 日

陳情人：鄧

鄧



台北市興安花園社區管理委員會公告

113年06月30日興花字第0086號

主旨：茲公告本社區「區分所有權人複決通過議案」，請查照。

說明：

一、依據本社區113興花字第0072號區分所有權人投票公告辦理。

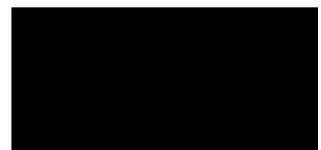
二、案經本(113)年6月29日第二次投票結果：共有180位以上區分所有權人參與，依本社區規約規定「佔比區分所有權人5分之1」以上，本投票案確認有效。

三、該複決投票案共8案，除第7案不同意票數較多應予否決外，其餘7案同意票數較高依規通過並於公告三日後執行。

五、複決通過之議案（如附件）公告於後，請查照。

主任委員

曹



附件：

1. 113年06月台北市興安花園社複決通過第一案「台北市復興北路190巷都更案本社區之因應與處理」

1.1.本市復興北路190巷都更案建商為合法廠商，依法建設該都更案，社區當以「善意第三者」對待。

1.2.復興北路190巷延伸「通往社區內部通道」之部分土地產權雖非本社區所有，但為數十年來供社區及附近民眾及車輛進出使用且供消防通道使用之「既成巷道」，應予保留，更不應在都更案建築期間封閉，以維社區安全。

1.3.台北市綠地向來不足，尤其缺少大型的綠地，因此目前社區既有綠地（雙方分別所有之空地），應為開放空間供兩個社區共享，不得設置圍牆，以造福兩個社區及附近居民的休閒權益！也請政府單位協調兩造，並在市府見證下，申請法院公證，簽約辦理！並請建商提供建築平面圖及配置圖供本會公告，以滿足住戶知的權利。

1.4.最近建築案件公安事件頻繁，施工單位應有充足的保險及合乎法規的興建，敬請市府單位責令監造單位認真負責，以免發生公安事件。

1.5.施工期間的噪音及粉塵、空氣污染等應依規定處理以維社區住戶權益。

1.6.本案影響本社區權益甚鉅，事件始末應予公告（對社區處理部分），若有損及社區利益，應另案以合法手段向相關單位請求救濟，以維護區分所有權人及住戶「知的權利」與「合理之權益」。

☆ 保險事宜