

凱越建設股份有限公司擔任實施者擬具之「變更(第二次)臺北市內湖區康寧段三小段 430-48 地號等 66 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

第 2 次公聽會發言要點

壹、時間：民國 115 年 3 月 9 日（星期一）上午 10 時 0 分

貳、地點：臺北市內湖區紫星區民活動中心

（臺北市內湖區康寧路一段 20 號）

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：倪敬敏

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由凱越建設股份有限公司擔任實施者擬具之「變更(第二次)臺北市內湖區康寧段三小段 430-48 地號等 66 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」之第 2 次公辦公聽會，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鄭凱文委員。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 10 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 至 5 分鐘發言時間。

### 二、所有權人-國防政治作戰局（書面意見-承辦科代為宣讀）：

- (一) 旨揭都市更新涉本局「干城一村、愛士四村」坐落內湖區康寧段三小段 483-5、15 及 16 地號等 3 筆土地，於「國軍老舊眷村改建計畫」係列為處分標的，前依「都市更新條例」被動參與自辦都市更新，並按「都市更新事業範圍內國軍老舊眷村改建總冊土地處理原則」等相關規定完成選配，合先敘明。
- (二) 本案實施者現階段核算之共同負擔比例 44.08%，請貴市府協助就財務計畫中各項共同負擔提列費用，要求實施者檢討調降適當費用，以維護土地所有權人權益。

### 三、鄰地所有權人一陳○○(洪○○代)(出席並提供書面意見)：

- (一) 陳家立場同意參與都更，願以土地參與權利變換，分回更新後房地。
- (二) 事實一：協調程序不合理
  - 1. 【核心事實】凱越建設在整個計畫推動過程中，對陳家採取「零接觸、零協調、零方案」政策，同時在建築配置上主動選擇將公益文康設施中心規劃於阻斷陳家通行的關鍵位置，並拒絕一切協商可能。詳如附件之凱越建設 114 年 12 月 26 日函。
  - 2. 陳家所有權人自始立場明確：強烈表達「加入都更」之意願。陳家希望的是與鄰里共創、共榮，而非阻礙開發。然實施者凱越建設卻採「零接觸、零協調」之惡意手段，將陳家排除在外，企圖單方面將本案外部成本(袋地化)轉嫁給地主與社會承擔。陳家持有之 480 平方公尺公園用地，若納入都更一併處理，不僅解決地主數十年困境，更能為地區帶來極高之公共利益-政府零成本取得公園綠地，實施者取得容積獎勵-此為三方共贏之唯一理性選擇。

(三) 事實二:規劃不當，公益文康設施中心卡位與建商容積雙重套利

1. 【關鍵事實】凱越規劃之公益文康設施中心，位置正好卡在陳家土地通往外部計畫道路的唯一路線上。這不是建築設計的必然結果，而是可以避免的規劃選擇。公益文康設施中心一旦興建完工，陳家通行路線將永久封閉，成為無路可出的袋地。

2. 【質問一】公益文康設施中心目前配置違反本計畫開發目標「配合周邊整體計畫，促進周邊都市發展」

公益文康設施中心目前的配置位置，以整體都更計畫開發目標「配合周邊整體計畫，促進周邊都市發展」而言，顯然完全切斷陳家公園用地與計畫道路之連結，也未能因應為徵收公園用地之協助開闢，增進公益設施的整體規劃完整性與合理性。而就建築設計與技術上的也非唯一可能。若換一個位置，陳家不就能保有通行路線。換言之，當前配置就是凱越獨斷選擇，而非客觀設計與整體思考。建請臺北市政府及審議委員在正當規劃合理原則下，要求凱越務必協調陳家，就未徵收公園用地的合法權益提出具體解決措施，且提出配置替代方案，解決公益文康設施放在阻斷陳家通道的位置。

3. 【質問二】凱越建設以公益設施換容積，但卻設計公益設施來阻斷鄰地，這合法合理嗎？

凱越建設在本計畫申請「捐贈社會福利設施或公益設施獎勵」（容積獎勵辦法第7條），預計可獲得獎勵容積399.22平方公尺。這棟以「公益」名義換取容積的建物，其規劃位置正是阻斷陳家通行的關鍵障礙。獎勵容積：依容積獎勵辦法第8條，協助取得「更新事業計畫範圍內或其周邊」公設用地且產權登記為公有者，可獲基準容積最高15%之獎勵容積。本案基地面積7,664平方公尺、基準容積225%，基準容積樓地板面積約17,245平方公尺，15%獎勵容積約2,587平方公尺（約782坪），以住宅建坪單價約103萬/坪估算，額外創造之不動產價值可達數億元。【凱越不當雙重套利】-第一步把公益文康設施中

心放在阻斷陳家通道的位置，第二步以「公益設施」名義申請容積獎勵 399.22 平方公尺。故凱越以一棟建物同時完成兩件事：獲得容積獎勵、永久封閉陳家通道。實以公益設施之名行阻礙鄰地之實，套取都更公共獎勵資源，同時隱瞞製造私人土地損害。這種「雙重套利」行為，不符合都市更新制度的公益性要求。

4. 【質問三】公益設施有阻斷鄰地通行的免責特權嗎？

都市更新條例第 32 條第 1 項(審議事項)，都市更新事業計畫應表明對「鄰近地區」之影響，審議會應就此進行實質審查。釋字第 709 號(民國 102 年)「都市更新之實施嚴重影響更新單元及其『週邊』土地……主管機關應確保利害關係人知悉相關資訊及適時陳述意見之機會。」，本案公益文康設施中心是本都更計畫範圍內的重要建築配置選擇，但也不是不可變更的客觀限制。其位置若造成鄰地通行路線永久封閉，則審議會依法應有義務要求實施者說明替代配置方案，並實質審查其合理性。請臺北市政府及各委員務必查明要求凱越建設不能豁免對鄰地財產權造成損害的法律責任。

5. 【小結】納入陳家公園用地將創造市府及社會的公共利益

(1) 零成本取得公園：政府無須編列預算徵收，即可取得 480 平方公尺公園用地，將「紙上公園」轉化為實質綠地，補足公益設施之完整規劃與使用。

(2) 提升環境品質：美化都市景觀、調節微氣候、提升防災安全。

(四) 凱越函稱的矛盾

查，凱越函文聲稱「公園開闢是政府的事」，建議陳家公園用地需等政府整體規劃設計與開闢，則，請問市府，政府將來要如何整體規劃設計及開闢這塊陳家山坡地公園保留地？都已經數十年無編列預算來徵收取得之下，遑論開闢使用？且未來施工在都更已經完成之下，其施工機具從哪裡進場施作？凱越目前的建築配置將陳家土地四面圍死，顯然政府的施工通道也

一併消失，所以凱越建設的回函謊稱根本是在誤導市府及各委員，他們期待市府及委員能輕易相信而過關。這，我方有必要在此特別提出澄清與指正。凱越一方面主張尊重政府開闢義務，另一方面卻永久封閉將來施工的唯一路徑。「開闢是政府的事」這句話，在凱越的規劃配置下，已成為空話。

1. 參-1 凱越認為陳家公園用地不具開發條件之謬論
2. 凱越函文第三至五點核心論述：「陳情人土地使用分區為公園用地，屬公共設施用地，其開闢與否係屬主管機關權責……依《臺北市公園規劃設計要點》……須先行整體規劃，並非得單獨開發或作為建築使用之土地……本即不具建築開發條件……因此非本案都市更新推動而形成袋地情形。」。凱越論述的推論鏈：公園用地→須整體規劃→不具建築開發條件→圍成袋地無礙財產權。此謬論根本不符都更條例上述規定，也違反都市計畫法有關未徵收公共設施保留地得申請臨時建築之權益與規定，請市府及各委員明鑒，不要被凱越誤導。
3. 參-2 凱越錯誤引用「公園規劃設計要點」
4. 參-3 函稱「不能永久開發」想誤導市府及各委員認定陳家土地為「喪失一切財產使用權」，顯然違法。
  - (1)【都市計畫法第 50 條第 1 項】「公共設施保留地在未取得前，得申請為臨時建築使用。」，依「都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法」第 4 條，得申請項目包括：自用住宅、農業建築、運動設施、幼稚園托兒所、臨時攤販集中場、停車場等。以上一切使用的絕對前提-建築法第 42 條：「建築基地應與建築線相連接」(即須臨路)。阻斷通道即阻斷一切法定財產使用。
    - 都市計畫法第 50 條：「公共設施保留地在未取得前，得申請為臨時建築使用。」包括自用住宅、商店、停車場、運動設施等。
    - 都市計畫法第 51 條：「得繼續為原來之使用或改為妨礙目的較輕之使用。」。

- 臨時建築使用辦法：「未徵收之公設保留地，得依規定向主管機關申請臨時建築。」。

(2)市府不應接受凱越「須整體規劃」的見解而導出「不能蓋永久性建築」，依照司法判例及都市計畫法、建築法等相關規定，都無法推導出陳家未徵收公園保留地「喪失都計法第 50 條的臨時建築使用權」。凱越跳過了此最關鍵的法律中間步驟，顯然違法。

5. 參-4 凱越刻意避開通行權與開發能力是完全獨立的法律問題
- 【民法第 787 條第 1 項】「土地因與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用時……土地所有人得通行周圍地以至公路。」
- 「通常使用」的認定，與土地能否蓋永久建築完全無關。連一塊永遠不能開發、永遠閒置的土地，所有人仍有進出、管理自己土地的基本需求，此即「通常使用」。凱越混淆「不能開發」與「不需要通行」，是把兩個獨立法律概念強行合併，完全無法律依據。

6. 參-5 凱越錯誤引用「公園規劃設計要點」

凱越援引「公園規劃設計要點」規定，自行認定山坡地公園保留地應「先整體規劃，再分區或分期興建」。此原則有刻意忽略推論之處：

- 分期興建的前提是施工人員及機具能進入土地
  - 凱越的都更配置封閉陳家土地，政府施工機具無法進入
  - 凱越援引的這份要點，反而證明陳家土地「必須保留通道」
- 凱越自己援引的法規，反向證明其建築配置有問題。這是凱越論述中最明顯的自我矛盾之一。

7. 參-6 凱越錯誤引用自治條例第 12 條，不應架空該條例第 14 條。

凱越函文第四點：「更新單元劃定基準依臺北市都市更新自治條例第 12 條規定……更新單元街廓內面積在二千平方公尺以上，即符合劃設基準……本案鄰接之公園用地，依法屬街廓邊界，無需跨界整合，亦無需進行鄰地協調。」。

(五) 凱越拒絕一切協商事實：我方三項訴求被完全拒絕及從未見面協商

1. 陳家的三項訴求與凱越的拒絕回應
2. 凱越此拒絕協商未協助開闢鄰近陳家公園用地，不符都更容積獎勵辦法第 8 條規定，市府不應給予容積獎勵。

【都市更新建築容積獎勵辦法第 8 條】「協助取得及開闢都市更新事業計畫範圍內或其周邊公共設施用地，產權登記為公有者，依下列公式計算獎勵容積，其獎勵額度以基準容積百分之十五為上限。」【114 年審議原則(第 22 頁)明確規定】「實施者應妥善處理更新地區範圍外周邊之計畫道路，確實與地主達成協議並於事業計畫核定前取得私地主捐贈同意書始得適用獎勵。」。

- 第 8 條的「公共設施用地」涵蓋公園用地，不限計畫道路。
- 凱越若要申請第 8 條獎勵容積，法定前提是核定前取得陳家捐贈同意書及協助開闢公園，但顯然凱越拒絕與陳家協商，當然無從取得同意書，故該建設公司沒有取得同意書，根本不符第 8 條核定條件，審議會不應核定容積獎勵。

3. 凱越函稱配合規定辦理卻自我矛盾

凱越函文第六點：「本公司就相關事項已說明如上，後續如有涉及主管機關依法要求配合辦理事項，將依規定辦理。

凱越違反都更條例之強制協調規定

4. 都更審議會通案要求公設協商決議

【行政自我拘束原則】上述四次決議顯示審議會過去一致的立場：在鄰近公設用地協調程序未完成之下，都更事業計畫不應予以核定。若本案在協調程序付之闕如的情況下逕行核定，顯然違反行政自我拘束原則，構成對類似案件的恣意差別對待，違反行政程序法第 6 條平等原則。

(六) 本案違反民法第 787 條袋地通行規定

(七) 結語

「凱越建設將公益文康設施中心規劃於阻斷陳家通行的位置，

同時以這棟建物申請容積獎勵，同時拒絕陳家納入都更、捐贈協商、留設通路三個訴求的任何一個，也從未與陳家面對面開過一次協調會。更嚴重的是，凱越若要申請協助取得公設用地的容積獎勵，法定前提是取得陳家同意書，而陳家從未被詢問、從未被協商。懇請委員比照審議會 318、305 等通案決議，要求凱越先完成面對面協調、提出三選一具體方案(包括公益文康設施中心配置替代方案)，並取得陳家書面確認後，方可續審。」。

#### (八)對審議會之請求

1. 暫緩核定：在實施者完成實質鄰地協調前，依「先協調後審議」行政慣例暫緩核定。
2. 發函限期協調：請都更處依自治條例第 14 條第 3 項，限期 15 日內發函凱越召開鄰地協調會，邀請陳家參加。
3. 要求提出方案：要求實施者提出將陳家「納入更新單元」之具體分配方案與權利變換試算。
4. 列為審查重點：將鄰地協調結果列為審議會審查重點，未妥善解決前不得核定。

#### 四、所有權人-吳○○(470-4、475-3、484-1 地號等 3 筆(部分)土地、陳○○代)：

- (一)有關公共設施用地部分，嚴格說起來涉及都市計畫通盤檢討，無論通盤檢討或是其他方式，應申請土地使用分區變更，但連申請變更都沒有，是要我們範圍內所有權人怎麼辦？
- (二)本案劃定更新單元距今將近 25 年了，為什麼時隔這麼久鄰地所有權人都隻字不提呢？為何第 2 次公辦公聽會反應？我的委託人吳○○先生今年已經七十歲了，好不容易等到現在，他能不能好好地看到完工都不知道。在此感謝實施者(凱越建設公司)，為因應所有權人訴求、市場及人口結構變化而申請本案變更，讓更新後房子適合下一代居住。你們陳家為什麼不及早提出呢？你說你等了四十年，那我們往回推，為什麼三十年前不講話呢？本案已於 112 年完

成實施者變更，若實施者(凱越建設公司)當初不聽取所有權人意見，核定後直接開工，目前早就蓋到一定程度了，我們全體所有權人體諒陳家等四十年，但是你為什麼不在二十年前提出來，而是在更新案要執行的現在提出來？情何以堪？

#### 五、規劃單位—蒔秧建築股份有限公司(黃智鈴經理)：

- (一) 針對鄰地陳情人意見，本案更新單元劃定業經市政府 93 年 1 月 19 日公告，陳○○先生持有部分土地為公園用地，依當時臺北市都市更新自治條例無須辦理鄰地協調，且本案於 107 年事業計畫核定、110 年權利變換計畫核定，111 年取得建造執照，110 年變更事業計畫及權利變換計畫核定(變更實施者)，皆符合都市更新相關法令規定。
- (二) 有關未徵收公共設施用地(公園用地)開發權益，譬如通行權、袋地等，公共設施保留地開闢或徵收的權責是市政府工務局公園路燈工程管理處，而非僅能透過都市更新案實施者開闢及捐贈。
- (三) 另有關本案從 93 年開始整合迄今 115 年，更新單元公告劃定已逾 20 年，實施者已經花費很多成本，且本案更新單元內所有權人皆屬同意戶並完成選配，因此本次變更不考量變更更新單元範圍。

#### 六、學者專家—鄭凱文委員：

- (一) 本案屬經都市計畫委員會審議，並經市政府公告劃定之更新單元，另本次變更案業取得都市設計審議第 2 次變更設計核定，為推動多年之都市更新案。
- (二) 另本案為都市更新 168 專案，表示全體私有所有權人皆同意參與都市更新。今天第 2 次公辦公聽會有關鄰地及範圍內所有權人意見皆會納入計畫書內，不論雙方意見為何，請實施者妥予回應後，後續將召開都市更新 168 專案小組審查會議進行審議。

#### 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。

本案第 2 次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 43 分）