大方建設股份有限公司擔任實施者擬具之「變更(第二次)臺北市文山區萬隆段一小段53-20地號等73筆(原58筆)土地都市更新事業計畫案」

公聽會發言要點

壹、 時間：115年6月26日（星期五）下午2時30分

貳、 地點：臺北市文山區興昌區民活動中心

（臺北市文山區辛亥路四段199號）

參、 主持人：臺北市都市更新處 許嘉哲股長(幫工程司邱士誠代)

肆、 出列席單位及人員：(詳簽到簿)　　紀錄：邱士誠

伍、 主席致詞：

主席、委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由大方建設股份有限公司擔任實施者擬具之「變更(第二次)臺北市文山區萬隆段一小段53-20地號等73筆(原58筆)土地都市更新事業計畫案」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的幫工程司邱士誠，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會的唐惠群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。如果各位地主想要發言，請至發言登記處完成登記，發言順序以有書面意見為優先，現場登記次之，再請各位地主表達意見。等一下的流程會請實施者做10分鐘事業計畫簡報說明。

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、臺北市政府都市發展局（書面意見，承辦代為宣讀）：

(一)依本府 115 年 6 月 11 日府都新字第 11460075573 號函辦理。

(二)旨揭都市更新案第二次公聽會，本局不克派員出席，檢送本局書面意見如附件，請貴處協助於是日公聽會中代為宣讀。

1. 查本案市有土地參與都市更新分回之住宅單元將由本局作為本市社會住宅使用，業完成社會住宅規劃設計圖面審查作業。
2. 請實施者於本案後續銷售資訊內註明本案市有土地參與都市更新所分回之戶數將作為臺北市社會住宅使用，於銷售時將相關資訊公開，以避免後續購買人誤解隱匿相關資訊。

三、文山區戶政事務所（書面意見，承辦代為宣讀）：

(一)復本府 115 年 6 月 11 日府都新字第 11460075573 號函。

(二)旨揭都市更新計畫案，本所提供意見如下:

1. 經本所於 115 年 6 月 15 日電詢實施者大方建設股份有限公司(29327899 分機 18：陳小姐)，本都更案設計並無因廢止道路，而造成周邊住戶需繞道或用路人尋址不便之情事。
2. 另日後如有修正計畫，請實施者務必保障周邊住戶通行權(如另闢替代道路)，以免影響民眾權益。

四、臺北市政府地政局（書面意見，承辦代為宣讀）：

(一)依鈞府 115 年 6 月 11 日府都新字第 11460075573 號函辦理。

(二)經查旨揭計畫範圍中被繼承人陳[redacted]所遺本市文山區萬隆段

一小段147地號土地及同段同小段332建號建物，業於115年6月9日辦竣繼承登記在案，建請鈞府通知現所有權人，以維民眾權益。

五、臺北市政府財政局（書面意見，承辦代為宣讀）：

經檢視本案變更（第二次）事業計畫（第2次公展版）內容，本局意見如下，請實施者修正及說明：

(一)工程費用

1.營建費用：

(1)本次營建費用改採113年版臺北市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項計算，請檢討是否符合本府113年2月7日府授都新字第1136007311號函之適用原則，並於計畫書內補充相關說明。

(2)本案C棟僅1層樓，惟仍採鋼骨造，請按工程造價要項規定說明其必要性。

(3)本案地下層之營建單價請按A、B、C棟之單價及面積加權平均計算。

2.其他必要費用：

(1)更新審議資料表所列更新後戶數為342戶、建築面積檢討表所載戶數為336戶，惟外接水、電、瓦斯管線工程費用、估價師費用、地籍整理費用等皆以345戶計算，戶數不一致，請釐清修正。

(2)請實施者說明A、B、C棟是否分別成立管委會，倘本案建物更新後係成立單一管委會，公寓大廈管理基金請以3棟之法定工程造價統一計算，綠建築維護費用並請連動修正。

(3)本案於相關委外審查之相關費用項下，提列綠建築銀級標章、耐震標章及無障礙二級住宅性能評估等審查費用，其

中綠建築及無障礙之報價單內容為顧問服務費性質，非屬可提列項目，請刪除，並請按台建中心或其他經內政部指定評定專業機構公布之計列方式核實提列。

(二)權利變換費用

1. 建築規劃設計費：表 13-6 建築師酬金標準請勿分棟計算，另請補充與建築師簽訂之實際合約影本，並擇低提列。
2. 都市更新規劃費：第 13-7 頁都市更新規劃基準費用，請實施者詳列 P3 項目計算過程，並刪除加計 20%部分；另請補充實際合約金額加總情形，並擇低提列。
3. 其他規劃簽證費用：請檢附交通影響評估契約影本佐證。
4. 拆遷補償及安置費用：
   (1)請於附錄檢附本案合法建築物之殘餘價值、拆遷安置租金及其他土地改良物之殘餘價值等估價證明文件，以利檢核。
   (2)表 10-1 合法建築物拆遷補償及安置費用明細表與附錄七-1 頁權屬清冊內容不一致，請釐清；另請釐清 327、329 建號是否已滅失及可否提列拆遷補償費。
   (3)請於第 10-1 頁載明合法建築物安置費用計算方式及安置期間計算過程，安置期間並請按提列總表規定下修為 52.1 個月。
   (4)本案占有他人土地舊違章建築戶 18 戶以現金補償、1 戶採現地安置方式處理，表 10-3 請列示現地安置戶應安置價值、應負擔費用、拆除費用等計算過程，並確認第 13-9 頁成本收入分析計算內容；另表 10-4 現金補償部分，請說明補償單價計算基準，或檢附相關協議文件，以利檢核。

(三)容積移轉費用

1. 請於計畫書內說明本案容積移轉是否皆以代金方式辦理，或

有部分係捐贈公共設施用地移入，後續並請檢附相關證明文件。

2. 請提供容積移轉前、後之效益分析（含全案、地主、實施者之分配面積及權值，及對人事行政管理費及風險管理費之影響等）。

(四)貸款利息：本案貸款期間應為 58.1 個月（4.84 年），請實施者修正。

(五)稅捐：

1. 計算讓受不動產契據印花稅及營業稅公式二之土地公告現值及房屋評定現值，請列式計算過程（含房屋面積、標準單價、路段率等明細資料）。

2. 計算營業稅公式一、二之共同負擔金額，請扣除現地安置戶應繳納價金。

(六)管理費用：

1. 風險管理費計算因子之稅捐金額(不含營業稅)有誤，請修正。

2. 本案人事行政管理費（5%）、銷售管理費（各級距上限，平均 5.5%）及風險管理費（16%）率皆依上限提列，共負比高達 64.69%，因本案已改採 113 年版提列總表及工程造價要項，已可大幅降低實施者承擔風險，請逐一說明提列合理性，並合理調降，以維地主權益。

(七)其他：

1. 請實施者說明本案建物內有無影響空間使用之設備（如公共汙廢水管線、中繼水箱及轉管等）及其規劃設置位置及樓層，並於事業計畫平面圖加註。

2. 請實施者於事業計畫加註：「有關臺北市政府分回房地，實施者同意配合下列事項：本案完成產權登記，經臺北市政府完

成驗屋並交屋前之管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者負擔。」

3. 第 14-1 頁保固事項未見防水保固年期，請實施者補充。

六、所有權人－所有權人－地主蔡[redacted]（147、147-1 地號土地）（書面意見，承辦代為宣讀）：

（一）本次陳情簡要列點

1. 更新單元範圍歷經多次不當擴張，程序合法性存疑。
2. 本案曾遭行政法院判決撤銷，根本問題尚未解決。
3. 鄰地 53-14 之處理前後矛盾，顯示範圍劃定具有選擇性。
4. 同意比率計算方式不透明，真實同意比或未達法定門檻。
5. 公有土地計算方式不透明，嚴重影響同意比率之正確性。
6. 不同意戶土地遭刻意排除或縮減，影響計算結果。
7. 實施者過去承諾未履行，居民信任基礎蕩然無存。
8. 社區環境衝擊評估不足。
9. 建築物補償以「殘餘價值」計算，補償金額偏低且不合理。

（二）本次陳情理由詳加說明

1. 更新單元範圍歷經多次不當擴張，程序合法性存疑

本案文山區萬隆段一小段都市更新案，其更新單元範圍自民國 93 年最初核准(49 筆土地)以來，歷經民國 99 年第一次變更(62 筆土地)，至民國 112 年再申請第二次變更擴大(73 筆土地)，範圍擴張比率逾 49%。檢視其多次變更之時機點，皆落於計畫推動面臨阻礙之際，顯見範圍之擴大並非出於都市發展與公益規劃之必要。本案歷經多次不當擴張，其程序之合法性與正當性已存有高度疑義。上述提及之具體時序內容如下：

(1)民國 109 年 4 月 15 日，變更(第一次)事業計畫准予核定實施。

(2)民國 109 年 10 月 26 日，臺北高等行政法院以 109 年度訴字第 676 號判決原處分撤銷。

(3)民國 110 年 10 月 5 日，實施者申請變更(第二次)事業計畫及變更權利變換計畫。

(4)民國 112 年 8 月 25 日，實施者申請擴大更新單元範圍至 73 筆。

亦即，本案在遭受行政法院撤銷判決後，實施者並未針對原案瑕疵進行實質修正，反而選擇以「擴大範圍」方式重新送審。該等時序強烈顯示擴張範圍之目的在於:

A. 稀釋不同意戶比例，透過納入新地號(含較易取得同意之土地)，人為拉高全體同意比率，使計畫得以跨越都市更新條例第 22 條所定同意門檻。

B. 規避法院判決效力，以「範圍已變更」為由，主張原判決所針對之更新單元已非同一計畫，試圖在程序上架空司法審查結果。

按《都市更新條例》第 22 條明定實施都市更新事業應取得一定比例之所有權人同意，其立法初衷與憲法保障財產權之精神相符，旨在確保「多數產權人確有更新意願」，避免少數人之財產權遭多數暴力或不當程序強制剝奪。然查，本案歷次擴張更新單元範圍之手法，絕非基於都市計畫之整體需求或環境改良之公益考量，實質上顯係將「擴大分母以納入更多同意人數」作為其技術性操弄之手段。進言之，其本意原為彰顯多數決與公益性之法定同意比率，卻在此淪為實施者規避法規、遂行個案推

進之程序工具。

綜上所述，本案範圍之擴張並無公益上之必要性，實為規避審查阻礙之權宜手段，已實質違反都市更新條例第22條之立法精神。

2. 本案曾遭行政法院判決撤銷，根本問題尚未解決

本案 109 年度經我國高等行政法院判決原處分撤銷(109 年度訴字第 676 號)，足見計畫本身存有重大瑕疵。實施者並未根本解決前次問題，即以「第二次變更」方式重新送審，恐有迴避司法判決效力之疑慮，懇請主管機關審慎查明。

3. 鄰地 53-14 之處理前後矛盾，顯示範圍劃定具有選擇性

計畫書中明確記載，民國 113 年 1 月 11 日召開第 48 次專案小組會議時，決議要求就 53-14 地號土地進行說明協調，「若不願意納入則同意本案擴大更新單元範圍」。

該等記載顯示，更新單元範圍之劃定，並非依客觀都市計畫標準，而是依據個別地主之態度動態調整。此種依談判結果決定範圍之作法，使更新單元範圍喪失客觀性與穩定性，嚴重違反法律明確性原則，主管機關應要求實施者提出客觀、技術性之範圍劃定依據，而非以協商結果為準。

4. 同意比率計算方式不透明，真實同意比或未達法定門檻

按都市更新條例第 22 條規定，自行劃定更新單元申請實施都市更新事業，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過二分之一，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意。此一雙重門檻(人數過半、面積過半)之立法目的，在於確保都市更新

係基於多數產權人之真實意願，而非少數人強加於多數人之開發行為。 然而本案同意比率之計算，存在以下多項重大疑點，主管機關不應僅憑實施者自行提出之計算結果即予認可。該計畫書雖載明同意比率之計算結果，然就以下各項計算基礎，均未提供足供外部核實之完整資訊:

(1)計畫書所列各地號面積，是否以最新地籍謄本為準?是否已反映地號分割、合併、坐落位置變更等最新異動?本案土地歷經多年程序，期間部分地號已發生分割(如 158 地號依協調會指示辦理假分割，分割後面積由 19.31 ㎡調整為 19.17 ㎡;158-1 地號亦由 22.99 ㎡調整為 22.88 ㎡)，若計算時採用舊面積數據，則同意比率之基礎即有錯誤。

(2)本案多筆土地屬多人共有(如 147 地號共有人達十餘人、158 地號共有人多達十二人以上)，共有土地在同意比率計算上，依法應以各持分比例計算面積，且共有人中超過半數同意且其持分合計超過共有土地面積之半數者，始得計為同意。計畫書未就各共有土地之同意人數、持分比例及計算方式逐一說明，無從核實其計算是否正確。

5.公有土地計算方式不透明，嚴重影響同意比率之正確性

依都市更新條例第 22 條規定，同意比率之計算應以私有土地為基礎，公有土地不得計入分母，但若公有土地管理機關表示同意，則可計入分子。

計畫書中完全未載明:133-4、143-6、143-7、143-10 地號(管理機關為財政部國有財產署)及 181 地號(管理機關為臺北市政府財政局)，各該管理機關是否已依法定程序表示同意參與本都市更新案。若已同意，應有相關公文或會議決

議為憑;若未同意，則上述面積不得計入分子。

此外，計畫書所載同意比率之計算結果，未附逐步計算明細，無法判斷實施者是否已將上述 5 筆公有土地(合計 132.00 ㎡)自分母中正確扣除。若實施者以全部 73 筆土地面積(含公有土地)為分母進行計算，則分母數字偏大，導致同意比率被人為壓低;反之，若已扣除公有土地，則分母應為 3，130.15 ㎡，此一數字亦未於計畫書中明確呈現。

附錄六清冊中，133-4、143-6、143-7、143-10 地號之備註欄均記載「申請免繕發權利書狀;辦理公有土地權利登記」，顯示此類土地之權利狀態尚在整理中，其是否已完成公有土地登記程序、管理機關是否確定為財政部國有財產署、該機關有無參與本案之授權或決議，均未見計畫書說明。主管機關應要求實施者提出上述各地號之最新地籍謄本，確認產權狀態後，方可納入同意比率計算。

換言之，公有土地之同意比例仍有不同情況，若任一情境下同意比率未達都市更新條例第 22 條所定門檻，本案即不符合申請要件，主管機關應駁回本次申請，懇請機關詳查。

6. 不同意戶土地遭刻意排除或縮減，影響計算結果。

(1)不同意戶建物被代位滅失後之計算影響

如前所述，本案羅斯福路五段部分門牌建物之建物謄本已辦理代位滅失，若因此導致特定不同意戶之建物面積未被計入分母，則合法建築物總樓地板面積之計算基礎即遭壓縮，形同人為縮減不同意戶在面積比率上之權重，直接影響同意比率之計算結果，性質極為嚴重。

(2)陳[redacted]持分土地之特殊處理

附錄六土地清冊備註欄載明，147 地號陳[redacted]持分(441/32188，持分面積 3.34 ㎡)因「未辦繼承登記」，列冊管理。計畫書未說明此類未辦繼承登記之土地，在同意比率計算上如何處理，是否被排除於計算基礎之外，抑或以其他方式計入，有必要釐清。

(3)146 地號地上權之影響

146 地號存在陳[redacted]之地上權登記(一般註記事項，存續期間無期限)，地上權人之意見在同意比率計算上應如何反映，計畫書未予說明。

7.實施者過去承諾未履行，居民信任基礎蕩然無存

根據計畫書中歷次協調會紀錄(綜-23 至 35)，實施者曾多次承諾協調事項至今未兌現，包含:鄰地 53-14 地號土地說明承諾、協調結論未落實等。此已嚴重損害居民對本案之信任，主管機關應要求實施者提出具體履約保證。

8.社區環境衝擊評估不足

本更新單元緊鄰師範大學、民族國中、萬福國小等學校，施工期間塵埃、 噪音、交通衝擊等問題，計畫書並未提出具體因應方案，請主管機關補充要求環境衝擊說明。

9.建築物補償以「殘餘價值」計算，補償金額偏低且不合理

依表 10-1 合法建築物拆遷補償及安置費用明細表所載，本案合法建築物補償採「殘餘價值」為基礎，計算公式為:應補償金額 = 殘餘價值(A)-拆除費用(B)

以每坪市值動輒數十萬元之文山區羅斯福路五段地段，合法建築物每戶補償金額僅 14 萬至 38 萬元，根本無法在同地段另覓相當居所，與憲法保障財產權之精神嚴重背離。

就此，該等以「殘餘價值」之計算，係以建物折舊後之剩餘價值為準，而非以市場重置成本或現行房地產交易行情為基礎。本案建物屋齡雖逾 45 年，然其所在地段(文山區羅斯福路五段，鄰近捷運景美站)之地段價值極高，單純以殘餘價值計算，完全忽略地段因素對居住價值之貢獻，導致補償金額遠低於居民實際遭受之損失。

更甚者，本案補償公式中，實施者竟將拆除費用(每戶約 37，051 元至 98，146 元)自殘餘價值中扣除，由受補償之居民承擔，亦即居民不僅被強制拆除房屋，還須「補貼」實施者之拆除成本，上述設計顯然不合理，嚴重侵害不同意戶之財產權。

(三)具體請求事項

1. 請求不予核定本計畫，或於公展期間暫緩審查，俟實施者補正下列資料後再行辦理。
2. 請求公開完整地主同意比率計算清冊，並由第三方驗算。
3. 請求查明本案是否實質規避 109 年行政法院判決。若認定有規避之虞， 應依職權駁回本次申請，要求實施者先就原案瑕疵提出解決方案。
4. 請求實施者提出書面說明，就每一次範圍擴張之具體理由、都市計畫依據及公益必要性，逐筆說明新增地號納入之正當性。
5. 請求委請都市計畫技師就更新單元範圍劃定之合理性進行獨立審查，不得僅憑實施者自行提出之規劃說明即予認可。
6. 請求召開多方公聽會，充分聽取不同意戶意見並如實重視各方意見後，再行審議。
7. 請求審查拆遷補償標準是否符合現行市場行情，要求估價報

告公開，並保障不同意戶安置權益。

8. 請求審查本次更新單元擴張是否有以公有土地墊高同意比率之情事，若認定有此情形，應依職權要求實施者重新調整更新範圍，或駁回本次申請。

七、所有權人－陳[redacted]、陳[redacted]、陳[redacted]及陳[redacted]等 4 人(147 地號土地)(提供書面意見，承辦代為宣讀)陳[redacted]、陳[redacted]現場登記發言)：

(一)茲就大方建設股份有限公司擔任實施者擬具之「變更(第二次)臺北市文山區萬隆段一小段 53-20 地號等 73 筆(原 58 筆)土地都市更新事業計畫案」115 年 6 月第二次公開展覽版，程序有重大違法瑕疵，計畫內容諸多錯誤不實，背棄承諾、損人權益甚鉅，爰檢具事證理由，依法陳述意見，敬請貴府(會)駁回本件都更事業計畫案。

(二)陳述意見人陳[redacted]、陳[redacted]、陳[redacted]、陳[redacted]等 4 人(以下合稱陳述人)，係本案更新單元之臺北市文山區(下同)萬隆段一小段 147 地號土地與同地段 332 建號合法建築物(羅斯福路五段[redacted]房屋)及未保存登記建物(汀州路四段[redacted]、羅斯福路五段[redacted]、72-1 號房屋)所有權人，並係鄰地(同地段 157-3、158-7、158-8、158-9、159-1、53-14、53-21 地號土地)與鄰房(羅斯福路五段[redacted]、汀州路四段[redacted]、[redacted]、[redacted]房屋)所有權人，合先敘明。

(三)實施者報核本件事業計畫，有諸多違法瑕疵與錯誤不實，謹先簡述如下，並分項敘明如後:

1. 程序有重大違法瑕疵：

(1)本件都更案之原核定處分與變更核定處分，均經最高行政法院判決確認違法及撤銷確定。實施者重新擬具事業計畫

報核，應屬新案，而非舊案變更，無第二次變更可言。

(2)實施者未就報核之 73 筆土地事業計畫舉辦自辦公聽會，程序有重大違法瑕疵。

(3)實施者變更更新單元，不符合臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知第 5 點第 2 項規定。

2. 事業計畫內容有諸多錯誤不實:

(1)查臺北市文山區(下同)汀州路 4 段[redacted]、羅斯福路五段[redacted]、[redacted]等房屋，係陳述人與姊妹陳[redacted]、陳[redacted](下稱陳述人等 6 人)共有。實施者報核之事業計畫，卻誤載為他人所有或與他人共有，影響並損害陳述人受領拆遷補償費與安置費之權益。

(2)事業計畫提列之合法建築物拆遷補償費及安置費用有誤:①羅斯福路五段[redacted]及[redacted]房屋，非屬合法建築物，不該提列合法建築物拆遷補償費與安置費用。②陳述人等 6 人共有之羅斯福路五段[redacted]房屋係合法建築物，且部分被劃入更新單元內，應該提列、卻未提列合法建築物拆遷補償費與安置費用。

(3)事業計畫提列之其他地上物領回拆遷補償費用有誤:①陳述人係羅斯福路五段[redacted]房屋之共有人，但實施者報核之事業計畫，卻未將陳述人列為補償對象，顯有錯誤。②事業計畫未提列陳述人等 6 人共有羅斯福路五段[redacted]與[redacted]房屋之拆遷補償費，亦有違法。

(4)事業計畫提列占有他人土地之舊違章建築戶之現地安置所需面積表及現金補償有誤:陳述人等 6 人共有之羅斯福路五段[redacted]及汀州路[redacted]房屋，符合占有他人土地之舊違章建築戶規定。但事業計畫卻未將前開二房屋

列入計算現地安置面積與價值，影響並損害陳述人權益。

3. 實施者變更更新單元，將劃出更新單元外、保留給陳述人之土地，未與道路相連接，無法獨立建築，形成袋地之問題未解決，背棄承諾、損人權益甚鉅。前開違法瑕疵與錯誤不實，分述如下。

(四)實施者報核本件事業計畫，程序有重大違法瑕疵:

1. 本件都更案之原核定處分，前經最高行政法院判決確認違法確定而喪失適法性之存續基礎;嗣變更核定處分(用以變更取代原核定處分)，亦經最高行政法院判決撤銷確定而解消不存在。實施者重新擬具事業計畫報核，應屬新案而非舊案變更，無第二次變更可言:

(1)查本件都更案原為「擬定臺北市文山區萬隆段一小段 53-20 地號等 62 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」，前經貴府以 99 年 3 月 18 日府都新字第 09831252702 號函核定(下稱 99 年核定處分)，嗣經臺北高等行政法院 106 年度訴更一字第 68 號判決確認事業計畫核定處分違法(見前呈 113 年 2 月 20 日陳述意見五書附件 6)，並經最高行政法院 109 年度上字第 924 號判決駁回貴府上訴且撤銷權利變換計畫核定處分確定(見前呈 113 年 2 月 20 日陳述意見五書附件 7)。

(2)又實施者於 99 年核定處分後，擬具「變更臺北市文山區萬隆段一小段 53-20 地號等 60 筆(原 62 筆)土地都市更新事業計畫案」，經貴府以 109 年 4 月 15 日府都新字第 10970047723 號函核定(下稱 109 年變更核定處分)，亦經臺北高等行政法院 109 年度訴字第 676 號判決撤銷(見前呈 113 年 2 月 20 日陳述意見五書附件 5)，嗣經最高行政

法院 112 年度上字第 290 號判決駁回貴府上訴確定(見附件 1)。

(3)是以本件都更案原 99 年核定處分，既經法院判決確認違法確定而喪失適法性之存續基礎，其後 109 年變更核定處分(用以變更取代原 99 年核定處分)，亦經法院判決撤銷確定而解消不存在。依行政訴訟法第 216 條第 1 項規定:「撤銷或變更原處分或決定之判決，就其事件有拘束各關係機關之效力。」今實施者重新報核事業計畫，應屬新案而非舊案變更，亦無第二次變更可言。

(4)況且實施者本次報核事業計畫之 115 年 6 月第二次公開展覽版(下稱二次公展版)，變更自劃更新單元，新增 15 筆土地與十多戶建物(含陳述人所有之羅斯福路五段 54 號 4 樓房屋及坐落之 147 地號土地)劃入更新單元，大幅增加基地面積,重新規劃建築設計,大幅改變更新後建物樓層、戶數及總樓地板面積，尤應視為新案。最高行政法院 106 年度判字第 379 號及 106 年度判字第 393 號判決著有明文可參:實施者依都市更新條例第 19 條規定，擬具都市更新事業計畫向主管機關報核，經核定實施後，如有同條例第 21 條規定應表明事項之變更,實施者應向主管機關為都市更新事業計畫之變更;如都市更新事業計畫變更前、後都市更新事業計畫之內容，已有改變，而失其同一性者，變更後都市更新事業計畫即屬新都市更新事業計畫(見前呈 113 年 2 月 20 日陳述意見五書附件 5 判決第 7 頁第 11 至 27 行)。

2. 實施者未於報核前，就更新單元之 73 筆土地事業計畫舉辦自辦公聽會，程序有重大違法瑕疵:

(1)按都市更新條例第 32 條第 2 項規定:「擬訂或變更都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。」第 3 項規定:「都市更新事業計畫擬訂或變更後，送各級主管機關審議前，應於各該直轄市、縣(市)政府或鄉(鎮、市)公所公開展覽三十日，並舉辦公聽會;實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意者，公開展覽期間得縮短為十五日。」前者(第 32 條第 2 項)為自辦公聽會，後者(同條第 3 項)為公辦公聽會。

(2)次按自辦公聽會應踐行之程序及事項，都市更新條例施行細則第 8 條定有明文:「(第 1 項)依本條例第二十二條第一項、第三十二條第二項或第三項規定舉辦公聽會時，應邀請有關機關、學者專家及當地居民代表及通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加，並以傳單周知更新單元內門牌戶。(第 2 項)前項公聽會之通知，其依本條例第二十二條第一項或第三十二條第二項辦理者，應檢附公聽會會議資料及相關資訊;其依本條例第三十二條第三項辦理者，應檢附計畫草案及相關資訊，並得以書面製作、光碟片或其他裝置設備儲存。(第 3 項)第一項公聽會之日期及地點，應於十日前刊登當地政府公報或新聞紙三日，並張貼於當地村(里)辦公處之公告牌;其依本條例第三十二條第二項或第三項辦理者，並應於專屬或專門網頁周知。」

(3)查實施者 110 年 10 月 5 日報核者，係「變更(第二次)臺北市文山區萬隆段一小段 53-20 地號等 58 筆(原 62 筆)土地都市更新事業計畫及變更權利變換計畫案」,於 110 年 7 月 29 日所舉辦之自辦公聽會，亦係以 58 筆土地、基地面

積2,446.16㎡為範圍之事業計畫。

(4)然本次公開展覽之事業計畫，卻是「變更(第二次)臺北市文山區萬隆段一小段53-20地號等73筆(原58筆)土地都市更新事業計畫案」、基地面積3,262.15㎡，相較110年10月報核之58筆土地事業計畫，增加15筆土地、面積增加815.99㎡、增幅高達33.36%，卻未曾以73筆土地為範圍之事業計畫舉辦自辦公聽會，使新增15筆土地與十多戶建物所有權人(含陳述人等)有知悉相關資訊及表達意見之機會。實施者未踐行舉辦自辦公聽會之法定程序，明顯於法不合。

(5)雖審議會專案小組曾於113年1月17日第48次會議，審議更新單元變更，然不論是審議會或專案小組所為決議，均不得逾越或牴觸法令規定。專案小組未審酌本件都更案之原核定處分與變更核定處分，均經法院判決確認違法及撤銷確定，無第二次變更可言;且實施者擬具73筆土地事業計畫報核前，並未依法舉辦自辦公聽會。何況110年7月間之自辦公聽會係以58筆土地為範圍，無從資為有就73筆土地事業計畫舉辦自辦公聽會之憑據。

(6)此程序上之重大違法瑕疵，殊非公辦公聽會可予彌補。否則，法律規定實施者應於報核前(擬訂或變更事業計畫期間)舉辦自辦公聽會，將形同具文，也違背司法院釋字第709號解釋所揭示之正當行政程序:「都市更新之實施，不僅攸關重要公益之達成，且嚴重影響眾多更新單元及其週邊土地、建築物所有權人之財產權及居住自由，並因其利害關係複雜，容易產生紛爭。為使主管機關於核准都市更新事業概要、核定都市更新事業計畫時，能確實符合重要

公益、比例原則及相關法律規定之要求，並促使人民積極參與，建立共識，以提高其接受度，本條例除應規定主管機關應設置公平、專業及多元之適當組織以行審議外，並應按主管機關之審查事項、處分之內容與效力、權利限制程度等之不同，規定應踐行之正當行政程序，包括應規定確保利害關係人知悉相關資訊之可能性，及許其適時向主管機關以言詞或書面陳述意見，以主張或維護其權利。」「人民依法申請行政機關為特定行政行為時，行政機關須就其申請是否符合法定程序要件予以審查，於認為符合法定程序要件後，始據以作成行政處分，故人民申請之要件亦屬整體行政程序之一環，法律有關人民申請要件之規定，自亦應符合正當行政程序之要求。」

3.實施者變更更新單元，不符合臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知第5點第2項規定:

(1)按臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知第5點第2項規定:「同一宗建築基地範圍或同一宗建築基地之連棟建築物因部分拆除，申請部分基地範圍分割納入自劃更新單元範圍者，應經建築師簽證符合建築基地法定空地分割辦法，及經建築師或相關技師簽證符合未拆除之建築物相關結構安全補強之處理方式，並報經臺北市建築管理工程處同意。」

(2)查實施者將陳述人所有羅斯福路五段[redacted](下稱[redacted])及坐落土地，部分劃入更新單元、部分劃出更新單元外，未見有經建築師簽證符合建築基地法定空地分割辦法，及經建築師或相關技師簽證符合未拆除之建築物(即劃出更新單元外、不拆除的部分[redacted])相關結構安全

補強之處理方式，並報經臺北市建築管理工程處同意，不符合臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知第5點第2項規定。

(3)前開部分劃入、部分劃出之更新單元變更，雖經審議會107年2月23日第316次會議審議，然審議會之決議，不得違反法令規定。即使審議會曾為原則性同意，但實施者自劃更新單元，仍應符合臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知規定，不能以經審議會同意，執為規避法規之卸詞。

(4)尤其，陳述人居住在[redacted]房屋內，然實施者報核事業計畫之建築設計，A棟14層與B棟28層建物之地下層連續壁，極度貼近[redacted]房屋(見二次公展版9-30至9-34頁)。倘貿然施工稍有不慎，極易造成[redacted]房屋損毀、甚至坍塌，影響陳述人居住安全與人身安危，更應令實施者依自劃更新單元作業須知規定，進行未拆除建物結構安全補強之檢討與處理。

(5)此外，建築技術規則建築設計施工編第39條之1第1項本文規定:「新建或增建建築物高度超過二十一公尺部分，在冬至日所造成之日照陰影，應使鄰近之住宅區或商業區基地有一小時以上之有效日照」查本件事業計畫之建築設計，A棟14層與B棟28層建物，兩側夾擊、貼近[redacted]房屋(見二次公展版 9-52 頁)，未見實施者有依規定檢討鄰地鄰房之有效日照，其建築設計亦有違法瑕疵。

(五)實施者報核之事業計畫內容，有諸多錯誤不實，嚴重影響、損害陳述人權益:

1.臺北市文山區汀州路四段[redacted]房屋(下稱[redacted]房屋)，係陳

述人等 6 人共有，實施者報核之事業計畫，卻誤載為他人(高正賢)所有:

(1)查[redacted]房屋，原係陳述人之父親陳[redacted]所有，嗣其過世後，由陳述人等 6 人與陳[redacted](113 年 1 月 8 日過世無子嗣)繼承而共有。上情，有財政部臺北國稅局文山稽徵所核發之陳[redacted]遺產清單、臺北市稅捐稽徵處核發之房屋稅籍證明書與房屋稅課稅明細表可稽(見附件 2)。

(2)然實施者報核事業計畫，卻將前開[redacted]房屋，誤載為高正賢所有(見二次公展版 9-8 頁 13.#17 表序號 17、10-7 頁表 10-4 序號 16、附錄九-1 序號 17)，嚴重影響、損害陳述人現地安置與受領補償費之權益。

(3)前開錯誤，雖係源自 99 年核定處分與 109 年變更核定處分時，即有誤載，然該二件核定處分均經最高行政法院判決確認違法及撤銷確定而解消不存在，已如前述。實施者自不能以曾經核定，執為重複錯誤、登載不實之理由，更不能容其有錯誤不改正，損害陳述人權益。

2. 臺北市文山區羅斯福路五段[redacted]房屋(下稱[redacted]房屋)，係陳述人等 6 人共有，實施者報核之事業計畫，卻誤載所有權人僅陳[redacted] 1 人，且地號亦有誤載:

(1)查[redacted]房屋，係陳述人等 6 人共有，有房屋稅籍證明書與臺灣臺北地方法院 112 年度重訴字第 955 號民事判決可參(見附件 3)。然實施者報核之事業計畫，卻將[redacted]房屋，誤載為僅陳[redacted] 1 人(見二次公展版 10-5 頁表 10-2 序號 29、附錄八-1 頁序號 8 末行)。

(2)又 54 號 4 樓房屋，坐落臺北市文山區萬隆段一小段 147、147-1、143-10、133-14 地號等 4 筆土地(見附件 3 民事判

決附圖即臺北市古亭地政事務所土地複丈成果圖項目A)。實施者報核事業計畫，卻誤載為 146 地號(見二次公展版 10-5 頁表 10-2 序號 29)，亦有錯誤。

3. 事業計畫提列之合法建築物拆遷補償費及安置費用有誤:

(1)查臺北市文山區羅斯福路五段[redacted](下稱[redacted]房屋)及[redacted]房屋(下稱[redacted]房屋)，與鄰房[redacted]房屋係於民國(下同)68 年間一同建造之三連棟各 4 層樓房屋。原於 39 年間總登記建號 327 號建物(門牌號[redacted])與建號 329 號建物(門牌號[redacted])之磚造平房，早在 68 年間拆除重建，而全部滅失不存在。

(2)上情，經臺北市古亭地政事務所 113 年 5 月 13 日及同年 11 月 26 日二度會勘，確認 327、329 建號之磚造平房均已不存在，而於 114 年 1 月 8 日辦理滅失登記(見附件 4)。實施者報核事業計畫，竟將[redacted]與[redacted]房屋列為 327、329 建號合法建物，而提列合法建築物拆遷補償費及安置費用，各 2，420，710 元、2，506，167 元(見二次公展版 10-2 頁之表 10-1 序號 4)，顯然錯誤不實。

(3)另原為陳述人父親陳[redacted]所有，嗣由陳述人等 6 人繼承之 332 建號合法建築物(門牌[redacted]房屋)，實施者雖以曾與陳述人達成民事和解為由，不提列合法建築物拆遷補償費及安置費用(見二次公展版 10-2 頁註(2))，惟該建物既有部分被劃入更新單元，若因都市更新而拆除，仍應提列合法建築物拆遷補償費及安置費用(都市更新條例第 57 條第 5 項等規定參照)，殊非實施者所稱由陳述人自行拆除，即可不依法律規定補償。何況陳述人從未同意、也未曾表示放棄受領合法建築物拆遷補償費及安置費用之權利。

4.事業計畫提列之其他地上物領回拆遷補償費用，亦有違誤:

(1)陳述人係[redacted]房屋之共有人，已如前述，但實施者報核事業計畫，卻將該房屋所有人僅列陳[redacted] 1 人(見二次公展版 10-5 頁，表 10-2 序號 29)，影響並損害陳述人受領拆遷補償費之權利。

(2)臺北市文山區羅斯福路五段[redacted]房屋(下稱[redacted]房屋)，原為陳述人父親陳[redacted]所有，嗣由陳述人等 6 人繼承。雖實施者以曾與陳述人達成民事和解為由，不提列該房屋與[redacted]房屋增建部分之拆遷補償費(見二次公展版 10-5 頁備註(2))，惟該二房屋既被劃入更新單元，若因都市更新而拆除，仍應提列拆遷補償費(都市更新條例第 57 條第 5 項等規定參照)，殊非實施者所稱由陳述人自行拆除，即可不依法律規定補償。何況陳述人從未同意、也未曾表示放棄受領該二房屋之地上物拆遷補償費權利。

5.事業計畫提列占有他人土地之舊違章建築戶之現地安置所需面積表及現金補償，也有違誤:

(1)查陳述人等 6 人共有之[redacted]房屋，門牌增編日期係 70 年 10 月 28 日(見二次公展版 10-5 頁序號 29)，符合「民國 77 年 8 月 1 日以前興建完成者」規定，且該房屋坐落之土地，係臺北市文山區萬隆段一小段 147、147-1、143-10、133-14 地號等 4 筆土地，並有臺北市古亭地政事務所土地複丈成果圖可稽(見附件 3 民事判決附圖)。

(2)又前開 147-1、143-10、133-14 地號等 3 筆土地，均劃入更新單元(見二次公展版 2-1 頁)，且非陳述人所有(見二次公展版附錄六-1 至 3 頁)。

(3)是以陳述人等 6 人共有之[redacted]房屋，符合占有他人

土地之舊違章建築戶規定，得申請容積獎勵，計算現地安置面積與價值。然實施者報核之事業計畫，不論是表 10-3 占有他人土地之舊違章建築戶之現地安置所需面積表(見二次公展版 10-6 頁)，或表 10-4 占有他人土地之舊違章建築戶之現金補償明細表(見二次公展版 10-7 頁)，均未將[redacted]房屋列入，影響並損害陳述人權益。

(4)另[redacted]房屋，係陳述人等 6 人共有，實施者報核之事業計畫誤載為高正賢所有，嚴重影響並損害陳述人現地安置面積價值與受領現金補償之權利。事業計畫之表 10-3 及 10-4 未將陳述人等 6 人列入 71 號房屋安置面積、價值與現金補償之對象(見二次公展版 10-6、10-7 頁)，顯有違誤。

6. 此外，72-1 號房屋原為陳述人父親陳[redacted]所有，嗣由陳述人等 6 人繼承。實施者報核事業計畫之附錄八其他土地改良物清冊序號 12，竟將吳[redacted] 陳[redacted] 2 人一同列為[redacted]房屋所有權人(見二次公展版附錄八-2 頁序號 12)，顯然錯誤不實。

(六)實施者背棄承諾、損人利己，尤令陳述人無法接受：

1. 實施者前次申請變更更新單元，將劃出更新單元範圍外、保留給陳述人之土地，未與道路相連接，無法獨立建築，形成袋地之問題尚未解決:

(1)查貴府前於 103 年 1 月 13 日召開審議會第 154 次會議，決議請財團法人臺北市都市更新推動中心(下稱都推中心)協調。經實施者於同年 5 月 12 日都推中心協調會上表示同意將陳[redacted](即陳述人之父親)土地劃出更新單元外，並依法保留最小建築基地面積:寬度 5mx 深度 18m=90m^2，未

來可供獨立建築，且將陳[redacted]持有土地面積集中保留於基地之前方(臨羅斯福路五段)，會議結論載明:「(一)雙方當事人皆同意本案以劃出更新單元範圍之方式辦理。(二)為能讓劃出基地未來可獨立建築，雙方皆同意依據土管、建管等相關法令規定辦理分割。」(見前呈113年2月20日陳述意見五書附件1)。

(2)嗣貴府於106年5月19日第281次審議會議、107年2月23日第316次審議會議資料，均載明第154次審議會議決議及都推中心協調會之會議結論。第316次審議會議資料並載明:「實施者來函表示本案經106年7月15日向未同意戶溝通後，仍主張以土地分割方式劃出更新單元範圍，經實施者檢討，除未同意戶之土地外，依土管規定留設最小寬深之保留地，供其日後可單獨申請建築之方式，申請變更更新單元範圍。」(見前呈113年2月20日陳述意見五書附件2)。

(3)其後，實施者與陳述人及相關土地所有權人於107年10月26日在臺灣高等法院104年度上易字第1087號民事訴訟和解，約定藉由相關土地之共有物分割、互易及買賣，使陳述人取得寬度5公尺、深度18公尺，面積90平方公尺之土地(下稱系爭區塊土地)，劃出更新單元範圍外，並約定「被上訴人(即實施者)與參加人(即參與和解之相關土地所有權人)同意協助並配合使上訴人(即陳述人)符合土地及建築管理法規而可就取得之土地具備獨立建築之權利」(見前呈113年2月20日陳述意見五書附件3和解筆錄第一項、第二項及第八項)。

(4)惟斯時陳述人並不知實施者劃出更新單元外、保留給陳述

人的系爭區塊土地，會有不連接道路(103-5 地號土地即羅斯福路 5 段)之問題。直到 109 年變更案核定處分後，陳述人委請代書辦理共有物土地標示分割，地政人員告知和解筆錄附圖一右側放大略圖所示之分割界址不在 103-5 地號上(羅斯福路 5 段)，而是 158、158-2、158-5、158-1 地號等 4 筆土地與 103-5 地號間，有一小塊狹長型土地(面積約 0.85㎡，下稱臨路部分土地)，不在系爭區塊土地內。承辦代書驚覺有異，立即告知陳述人系爭區塊土地未與道路(羅斯福路 5 段)相連接，日後無法獨立建築，旋即撤回分割申請案。

(5)其後經檢視 109 年變更案核定版 2-6 頁『圖 2-2-1:都市更新單元地籍圖(變更後)』所標示劃出更新單元外之系爭區塊土地，係與 103-5 地號(羅斯福路 5 段)相連接。然核定版 2-2 頁更新單元範圍及 5-12、5-14 頁『表 5-1-1:更新單元土地權屬清冊(變更後)』卻將臨路部分土地(含 158、158-2、158-5、158-1 地號)劃入更新單元，阻隔系爭區塊土地與道路(羅斯福路五段)連通，以致陳述人縱取得系爭區塊土地，亦因未與道路連接，日後無法獨立建築，形成袋地(見前呈 113 年 2 月 20 日陳述意見五書附件 4)。

(6)前開問題，經陳述人提起行政訴訟後，臺北高等行政法院 109 年度訴字第 676 號判決認定:「原處分(按指 109 年變更案核定處分)未查明參加人(按指實施者)所申請變更之更新單元，有書圖不一致之重大瑕疵，且原處分使得原告(按指陳述人)之系爭區塊土地遭更新單元包圍而成為袋地，無法獨立建築，財產權與適足居住權受損甚鉅，原處分確屬違法，應予撤銷。」(見前呈 113 年 2 月 20 日陳述

意見五書附件 5)。嗣最高行政法院 112 年度上字第 290 號判決駁回貴府上訴確定(見附件 1)。

2. 懇請貴府(會)命實施者解決前次變更更新單元之袋地問題，並督促實施者履行承諾，將臨路部分土地移轉予陳述人，以符歷次審議會決議、都推中心協調會議結論、民事和解約定，使陳述人取得之土地具備獨立建築權利:

(1)查前開袋地問題，迄今仍未解決。實施者雖表示願將臨路部分土地移轉給陳述人，使陳述人取得之土地具備獨立建築權利，然迄今仍未履行承諾。反而實施者前董事吳[redacted]、陳[redacted]，突於 112 年 9 月 28 日向古亭地政事務所申辦共有物分割登記，將陳述人原有土地面積 77.58m^2，於登記後縮水為 75.98m^2，短少 1.6m^2。嗣陳述人發現後多次向實施者反應，但實施者迄今仍未補足 90m^2，亦未將臨路部分的 0.85m^2土地(158-2、158-5、158-10、158-13 地號等 4 筆土地)移轉予陳述人。

(2)按一般民間建築基地，尚不能使鄰地成為畸零地，何況是政府核定的都市更新，豈可讓不參與都更的鄰地成為袋地?更新單元，係實施事業計畫之地區範圍，並係事業計畫應表明之事項，主管機關應負實質審查責任。歷次審議會議決議、都推中心協調會議結論及高院民事和解筆錄，均係以使陳述人取得符合土管與建管規定可獨立建築之土地為前提，始變更更新單元。此不僅攸關陳述人權益，更涉及歷次審議會決議有無被落實，與更新單元劃定之合理性、必要性。

(3)令人寒心者，乃實施者如今態度消極，百般設詞推託，甚至在綜合回應表一再虛罔諉稱係陳述人誤解，絲毫未見其

有履行承諾之行動。姑不論形成袋地結果之分割圖係測量界址誤差，抑或係實施者刻意設局留下臨路土地自有，使陳述人縱取得 90㎡土地，仍將受制於人、無法獨立建築(按多年前實施者曾對外放話要讓陳述人動彈不得)。高院民事和解係承審法官六次親自調解，當時法官與陳述人均不知會有形成袋地問題，否則陳述人不會同意和解，法官也不可能讓雙方簽下與約定不符且分割後形成袋地之和解筆錄，致陷當事人於危害之境。

(4)此見臺北高等行政法院 109 年度訴字第 676 號判決認定:「又依系爭和解筆錄第 8 項可知，參加人(按指實施者)與系爭區塊土地上其他所有權人，都同意協助並配合使原告(按指陳述人)符合土地及建築管理法規而可就取得之系爭區塊土地具備獨立建築之權利，且爾後不得再將系爭區塊土地及其上建物劃入更新單元範圍內，亦不得將該土地及建物列入事業計畫或權變計畫內。參加人亦自承同意民事和解之目的，係為使原告取得可供獨立建築之土地」(見前呈 113 年 2 月 20 日陳述意見五書附件 5 判決書第 20 頁第 17 至 27 行)。

3. 祈請貴府(會)體察上情、正視問題，命實施者履行承諾，使陳述人取得具備獨立建築之土地(含 90㎡與臨路部分之 0.85㎡土地)。否則實施者若未履行承諾，陳述人絕不拆除更新單元範圍內之[redacted]與[redacted]房屋，依照和解筆錄第三項、第七項及第八項約定，陳述人亦得主張條件未成就並行使同時履行抗辯權，拒絕拆除。

綜上，本件事業計畫之報核，有諸多違法瑕疵與錯誤不實，實施者背棄承諾，更損害陳述人權益甚鉅。敬請貴府駁回本

件都更申請案，至為感謝。

八、所有權人－陳[redacted]（147 地號土地）（現場登記發言）

（一）剛才學者專家、實施者團隊提到我們有「個人認知錯誤」，請說明我們到底哪裡認知錯誤？另關於最高行政法院的判決不是已經在 12 月判決確定了嗎，為什麼還要上訴？而且為什麼又是「第二次變更」，我們當事人都不知道自己的財產要被拿出來討論？本案推動時間很長，地主也花很多心血，過去二十年實施者手段粗暴操作，甚至有人拿刀威脅，生命財產受到威脅，剪我家電線差點釀火災，希望能將開發講清楚，不要再蒙騙地主。

（二）我們在地住了五、六十年，後面的巷道屬於萬新鐵路的遺址，是老人小孩散步的優良生活空間，實施者不應只以開發賺錢角度，興建達 28 層樓將造成人口壓力。實施者買了水圳旁的土地來跟我們前面的羅斯福路精華地來共同開發，這合適嗎？我們不以金錢多寡作為衡量標準，需要一個能代代相傳的家與良好的社區環境，請重新審視環境規劃，特別是那座百年的土地公廟，希望能保留。

九、所有權人－陳[redacted]（147 地號土地）（現場登記發言）：

（一）都市更新處身為裁判，大方建設公司提供的錯誤資料為什麼還能審核過關？會使民眾喪失信賴。這從很久以前就發生且持續發生，請都市更新處扮演好自己的角色更加審慎。

（二）另外地方法院有被通知但為何沒出席公聽會？本計畫案達上億元，且地主辛苦掙錢想換好房子住，如果利益被少數人把持，將使地主受到損害，專家跟政府應該好好盯著。

十、所有權人－地主陳[redacted]（147 地號土地）（現場登記發言）：

（一）請問實施者大方建設現在的資本額是多少？未來的分配是按

總價值比例分，還是坪數一坪換一坪？是否有銀行信託來保障地主權益？

十一、規劃單位－安邦工程顧問股份有限公司(謝長潤副總經理)：

(一)回應臺北市政府都市發展局書面意見，本案社會住宅已通過都市發展局書面審查，有關後續銷售資訊會註明「本案市有土地參與都市更新所分回之戶數將作為臺北市社會住宅使用」相關資訊。

(二)回應文山戶政事務所書面意見，現有巷道廢止部分有部分位於基地內，廢巷不影響他人通行。

(三)回應地政局書面意見，所有權人陳[redacted]之部分土地、建物於今年 6 月 5 日辦理繼承登記，公聽會有通知並會修正計畫書產權清冊內容。

(四)回應臺北市政府財政局書面意見：

1. 本案之臺北市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項採 113 年版，主要因範圍擴大並向臺北市都市更新處申請重行公開展覽，符合規定。
2. 本案興建 A、B、C 棟建築，未來僅會成立單一管委會，相關費用將遵照審查意見修正。
3. 各項費用說明
   (1)建築師費用部分，目前建築師酬金標準核算，並檢附簽訂之實際合約，兩者會擇低提列。
   (2)有關本案合法建築物之殘餘價值、拆遷安置租金及其他土地改良物之殘餘價值等估價證明文件，會請估價師補充內容。
   (3)容積移轉費用部分，計劃書將補充相關證明文件及容移前後相關效益分析。

(4)其餘稅捐、管理費及貸款利息部分，均會配合財政局意見進行修正並送市府審議。

(五)回應地主蔡[redacted]書面意見：

1. 範圍調整部分，本案變更(第一次)事業計畫主要為處理未同意戶陳情希望劃出更新單元範圍外及執行臺灣高等法院 104 年度上易字第 1087 號和解筆錄有關更新單元範圍調整內容。變更(第二次)事業計畫 58 筆土地範圍則排除 158-2 及 158-5 鄰接羅斯福路五段地號，但因 158 及 158-1 地號有袋地情形，且周邊鄰地地主表達有意願納入本案範圍，故於 112 年 8 月 25 日檢送擴大範圍自行劃定簡易程序申請書，經專案小組通過於本案公展前完成土地分割程序，得續行重行公展程序。
2. 有關行政訴訟部分，本案先前裁決因 108 年更新條例修法要求補辦聽證程序等行政瑕疵而被判敗訴，因更新案件尚於程序階段，只要補齊程序即可繼續執行，最終仍以法院未來判決為準。
3. 有關本案同小段 53-14 地號鄰地協調部分，實施者依臺北市都市更新及爭議處理審議會第 48 次專案小組會議決議分別於 113 年 2 月 3 日及 113 年 3 月 15 日召開鄰地協調會，鄰地參與本案更新意願統計結果低於本案同意比例，故不予以納入且依決議擴大至 73 筆土地範圍。
4. 有關同意比率計算，本案於 113 年 6 月 17 日報核申請重行公展已檢附 73 筆土地範圍所有權人同意書供臺北市都市更新處進行審查，同意比率計算符合現行都市更新條例規定，公有地不計入同意比率，另外有關地上權部分，尚非作為同意書人數計算之認定標準。

5.建物殘餘價值及租金補貼皆依據都市更新條例第57條辦理。

(六)回應地主陳[redacted]等4人書面意見：

1.有關行政訴訟部分：本案由陳述人提告臺北市政府目前之行政法院相關判決，僅代表階段性之結果，部分仍在上訴中或是可上訴、部分則屬於對原行政處分之判決，即便原行政處分遭到撤銷，案件狀態僅是回歸到審查程序中。

2.有關自辦公聽會舉辦部分：本案送審變更都市更新事業計畫前有辦理自辦公聽會，送審期間市府同意擴大範圍後，本案亦有舉辦公開展覽及公辦公聽會，符合相關規定。

3.有關自劃更新單元作業須知第5點第2項部分、同一宗建築基地範圍部分拆除：原同小段332建號建物及增建物部分，依107年10月26日與陳家達成和解筆錄，未來依和解筆錄方式執行，因目前已完成繼承，請陳家儘速與實施者協商處理。

4.陳述人提及本案汀州路四段[redacted]、羅斯福路五段[redacted]、[redacted]之產權說明：

(1)依原核定事業計畫內容，汀州路四段[redacted]為舊違章建築物，屬高[redacted]所有，今陳述人主張原為其父親陳[redacted]所有，請陳述人提供相關證明文件作佐證資料，方可調整計畫書內容。

(2)依本次事業計畫內容，羅斯福路五段[redacted]為舊違章建築物，記載屬陳[redacted]所有，若依陳述人主張為陳述人共有，須請陳述人提供相關證明文件作佐證資料，方可調整計畫書內容。

(3)依原核定事業計畫內容，羅斯福路五段[redacted]為增建物，

原屬 10 人所有，若依陳述人主張僅陳述人等 6 人繼承共有，須請陳述人提供相關證明文件以證實。

5. 有關羅斯福路五段[redacted]及[redacted]部分，於本次變更案掛件申請時為同小段 327 及 329 建號，現已滅失，將配合修正計畫內容。

6. 有關陳述人於陳情內容闡述形成袋地之問題，也請陳家與實施者協商。

(七)回應地主陳[redacted]女士第一輪發言，剛才提到個人認知錯誤並非指責，而是地主提及計畫書中關於部分舊違章建築的所有權登記若與陳家主張不符，地主需提供證明文件作佐證資料，若規劃團隊核實確為陳家所有，會配合修正計畫書。關於法院訴訟，因本案程序執行二十年，部分裁決敗訴，部分判決市府方面認為符合法律程序，會再研究提出上訴，先前裁決因 108 年更新條例修法要求補辦聽證程序等行政瑕疵而被判敗訴，因更新案件尚於程序階段，只要補齊程序即可繼續執行，最終仍以法院未來判決為準。

(八)有關蒙騙部分，實施者不予置評，本次擴大範圍後的同意比例已達九成多，實施者有誠意溝通，會後再與地主聯繫地主更新後分配事宜。

(九)掛件至更新處後會有相關審查單位檢核報告書內容，亦有幹事會、聽證會、審議大會等會議，審查程序完備且嚴謹。

(十)公司資本額目前為 1.3 億元，且公司於台北市及新北市地區目前約有 6 處更新案已於施工階段，財務健全。本案採銀行信託方式辦理以保障地主權益。本案分配部分採「權利變換」方式實施，目前事業計畫階段會核定建築圖面與獎勵值項目

及總額，下一階段進行權利變換階段，才會找三家估價師執行估價作業，地主後續依照估價師估算更新後價值選配房屋及車位單元；若有與實施者簽訂私契者，實施者會給予契約所載基本保障承諾。

(十一)回應地主陳[redacted]第二次發言意見，關於本案廢除部分巷道，本案已規劃臨羅斯福路五段路面留設 1.2 公尺以上寬度供未來住戶通行。土地公廟是地方信仰，本案規劃社區中心並維持廟宇位置，廟前廣場未來也會開放給住戶與周邊居民使用。另外本案於建築設計與獎勵值爭取方面，會兼顧公益性與地主利益的最大化。

十二、學者專家－唐惠群委員：

(一)本案推動時間已久，針對實施者回覆人民陳情意見時提到的意見，可能有部分觀念有誤解，建議實施者應更主動與地主溝通並詳實紀錄，針對地主有誤解部分進行釐清，若地主點出的錯誤確實存在應予修正。

(二)報告書中存在部分誤植，如信託單位名稱在第一章章節委託信託銀行單位記載不一致(合作金庫與中小企銀)請實施者釐清修正、更新單元建築物套繪圖範圍套圖與本次變更範圍不一致，請修正。

(三)本案申請充電車位獎勵，依審議原則該車位不應納入選配，應列為大公；且車位數與戶數比例落差較大，需再請建築師計算小坪數折減是否能符合交通局規定。

(四)最後提醒實施者，共同負擔比例 64.69%偏高，雖目前為事業計畫階段，但有關財務計畫各項費用項目亦須經過審議，尤其風險管理費與人事行政管理費應在財務計畫提列中更

為精確，以免後續審議困難。

十三、臺北市都市更新處一幫工程司邱士誠：

（一）都市更新程序目前為公開展覽階段，後續會有臺北市各局處幹事及委員參與實質審查，並召開聽證會，後續提請審議會通過後才會核定發布實施，相關計畫內容以最後審議通過為準。

（二）在都市更新案件報核時，會針對基本資料書冊進行檢核(例如是否達同意比率)才准以公開展覽，讓民眾知道此案已立案開始進入審查程序，後續會有幹事會邀集臺北市各局處幹事及委員參與實質審查，目前地主看到的計畫書並非最終版本，後續亦有聽證，後續聽證後修正後的計畫書圖也會提供給地主知悉計畫內容。

（三）有關於分配部分，本案為事業計畫及權利變換計畫分送，事業計畫書階段主要審查容積獎勵、建築設計、量體蓋多高、坪數是多少，進入到權利變換計畫階段，地主才可以選擇其屬意坪型，並由三家估價師評估個人權利價值，進入相關審議，並以最後審議核定為準，另外若地主有與實施者有簽署私約，雙方將依循私約辦理，若實施者有無法達成私約之情形，建請地主可循法律途徑以維自身權益。

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（下午 4 時 30 分）