

臺北市都市更新及爭議處理審議會第660次會議紀錄

114年9月16日 府都新字第1146034928號

壹、時間：民國114年8月25日（星期一）上午9時00分

貳、地點：市政大樓北區2樓 N206會議室

參、主持人：陳建華副召集人

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、報告提案：依本府114年9月1日府都新字第1146034277號函檢送會議紀錄辦理。

柒、討論提案：

一、「擬訂臺北市北投區振興段二小段125地號等21筆土地都市更新事業計畫案」
都市更新審議案（承辦人：事業科 謝儀仙 02 2781-5696轉3200）

討論發言要點：

（一）財政局 劉庭如幹事（書面意見）

本局無意見。

（二）地政局地價科 許加樺幹事（書面意見）

本案未涉估價協審事項，無意見。

（三）地政局測繪科 陳政南幹事（書面意見）

本案無意見。

（四）交通局 葉志韋幹事（吳杰安代）（書面意見）

本案討論事項本局無意見。

（五）消防局 劉豐禎幹事（書面意見）

1. 計畫書P.13-2，明德路333巷非囊底路，請補充規劃並標示雲梯消防車自基地外8公尺以上道路順向進入及駛離救災活動空間之動線，並確認救災動線內均保持4公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高。

2. 建議電動車充電設備等設施設置於地下1層以上為優先。

（六）都市發展局都市規劃科 關仲芸幹事（書面意見）

本案無意見。

（七）都市發展局都市設計科（書面意見）

本案曾辦理都審程序，本府112年6月5日府都設字第1123021866號函核定在案，後於113年9月18日調整地面層景觀，因綠覆面積同原核定數值，故本局113年9月25日同意免辦都審變更。另經檢視本次所附報告書之地面層景觀同前次調整內容，無涉都審變更程序。

(八) 臺北市建築管理工程處 羅駐諭幹事

1. 本案廢止明德路335巷，係依「臺北市現有巷道廢止或改道自治條例」第六至十條規定採公告廢巷方式執行，無意見。另明德路335巷西側部分基地內現有巷之鋪面及高程仍應與基地外順平。
2. 有關地面層設置高層緩衝空間部分，無意見。

(九) 簡文彥委員(出席並提供書面意見)

1. 依實施者簡報資料所提報核後產權異動為112人，本案報核後產權異動所有權人數及因陽台補登建物面積變動，惟同意比例計算基數為95人，因涉及重行公展及所有權人撤銷同意書，請詳加說明同意比例之檢討時點。
2. 本案尚未同意比例仍高，請持續溝通協調以利加速都更重建程序。

(十) 朱萬真委員(出席並提供書面意見)

1. 請實施者說明本案同意比例計算基數是112人或95人？
2. 有關選配原則：
 - (1) 第1點「以不超過應分配價值之10%為原則」，依內容通案上應修正為「以不超過應分配價值之110%」。
 - (2) 第6點依規定不願意或不能參與分配者領取更新前補償金，惟本案增加「權利變換範圍內土地所有權人及合法建築物所有權人於權利變換後未受土地及建築物分配」之內容似有不妥，建議刪除。

(十一) 遲維新委員

有關特殊因素費用，報價單原為110年，後因113年報價單調高價格，是否符合事業計畫依報核日適用規定得提列之費用？原本提列110年報價單之費用，費用增加係因113年外審，其差額應非屬「實施者自行吸收」，文字應修正。

(十二) 簡裕榮委員

有關風險管理費率提列合理及必要性，因施工難度之緣由，在特殊因素皆有提列至共同負擔，故提列說明內容提到施工難度及訴訟，請實施者說明是否合理。

(十三) 于俊明委員

有關風險管理費率提列合理及必要性，建議實施者將今日簡報文字「訴訟機率及施工複雜度」刪除。

(十四) 林光彥委員

1. 有關聽證上所有權人吳君表示不同意捐贈公共設施用地，實施者配合將前述所有權人之捐贈公共設施用地同意書扣除，代表其文書在本案已無產生效力，聽證紀錄決議應屬「無爭點」。
2. 會議資料有關△F5-5更新基地規模之審查說明所引用規定文字錯誤，請業務科修正。

實施者說明及回應：

(一) 人民陳情部分

1. 有關同意比率部分，因本案事業計畫於104年報核，適用之法令係依當時之都市更新條例規定，而非現行所規定應達80%。另提列總表採用110年版本，實施者依據前述提列總表所載適用內容辦理自提修正且重行公展程序，符合相關規定。
2. 有關估價與分配部分，老舊公寓專案其事業計畫階段估價係為確認容積獎勵與容積總量上限，後續所有權人分配係依據權利變換計畫當時評價基準日所查估數值，再進行選配相關作業。
3. 有關建築師委任部分，因本案審查期間有自提修正且重行公展，該時點一併將建築師委任為現在蔡建築師。
4. 有關第一位陳情人所提早期公展後撤銷同意書，因部分所有權人是受到誤導，此部分所有權人就把「不同意」再「撤回」，即「原本說撤同意書，之後又說不撤同意書」狀況，及因實施者自104年送件之後經持續整合亦有取得新同意書，故同意比例補回後即達到法定比例。有關同意比例之計算，本案第2次公展期間所有權人有提出撤銷同意書，公展後本案進到審議會第11次專案小組會議討論撤銷同意書事宜，會議決議同意撤銷所有權人同意書部分，並給實施者一定期間內去補同意書以符合同意比例，同意比例係依照事業計畫報核時之所有權人數95人計算。
5. 有關第二位陳情人所提範圍外公共設施用地捐贈同意書，因早期該陳情人為同意戶，於110年後，該陳情人有另外想法，有陳情撤銷事業計畫同意書，且本案已將該同意書撤銷，惟公共設施用地捐贈同意書未一併撤銷。另有關公共設施用地捐贈同意書上簽名是由所有權人先生代為簽署。現在陳情人主張不同意，實施者也將陳情人捐贈公共設施用地部分取消，且目前事業計畫同意比例之計算已不含陳情人部分。

(二) 針對廢巷改道部分，建管處所提高程，實施者會再檢討。另消防救災部分，

本案雲梯車進入後可自明德路333巷通往明德路，路徑均保持4公尺以上之淨寬及4.5公尺以上之淨高，且本案無設置電動車，後續若有設置將依消防局意見優先設置於地下1層以上。

（三）財務計畫部分

1. 有關特殊因素費用，本案原提出「地質改良及扶壁」、「黃金級綠建築增加成本」兩項，其中「黃金級綠建築增加成本」，因本案送審議會版計畫書時間點無法辦理外審，故實施者自行吸收。另「地質改良及扶壁」費用，本案送外審時為113年，配合當時審查單位要求補充新報價單，所以費用有調整提升，實施者有考量特殊因素審查費用影響，選擇提列本來幹事複審版所提列的費用，差額由實施者自行吸收，無損及範圍內所有權人權益。後續配合委員意見刪除「實施者自行吸收110年提列費用與113年外審結果之差額」相關敘述。
2. 風險管理費率部分之提列合理及必要性說明配合委員意見刪除「訴訟機率及施工複雜度」文字。

（四）選配原則部分，第6點內容單純敘述通案上不願、不能者領取更新前補償金之情形，後續配合委員所提意見修正。

決議：

（一）人民陳情部分

本案尚有所有權人未同意參與更新，請實施者持續溝通協調。

（二）廢巷改道部分

本案現有巷道(明德路335巷)依「臺北市現有巷道廢止或改道自治條例」規定辦理部分廢止，經實施者說明並經審議會討論後，因後續需提臺北市現有巷道廢止或改道審議委員會處理，原則同意，若委員會無通過或其他情形，應依都市更新條例相關規定辦理變更。

（三）建築規劃設計部分

本案都審業經本府112年6月5日核備，有關修正對照情形、建築規劃設計是否符合建管法令相關規定，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意，另人行道留設請實施者依113年5月13日修正之都更審議原則檢討，並依建管處意見修正鋪面。

（四）消防救災部分

本案消防救災活動空間檢討修正情形，請實施者依消防局幹事意見檢討修正；另電動車充電設備後續若有設置請優先設置於地下1層以上。

（五）財務計畫部分

1. 本案特殊因素外審費用(地質改良及扶壁)79,928,280元，經實施者說明依幹事複審版提列74,664,739元，以及外審結果及合理性、必要性，並經審議會討論後，予以同意。另請實施者依委員意見刪除自行吸收差額相關敘述。
2. 人事行政管理費(5%)、(廣告)銷售管理費(6%)及風險管理費(15.635%)均以上限提列，共同負擔比42.23%，經實施者說明費用之合理性及必要性，並經審議會討論後，予以同意。另風險管理費率提列說明及選配原則文字，請實施者依委員意見修正。

(六) 建築容積獎勵部分

1. 都市更新建築容積獎勵辦法：

- (1)△F1(原容積高於法定容積)，同意給予670.70平方公尺(法定容積9.08%)之獎勵額度。
- (2)△F3(更新時程)，同意給予516.92平方公尺(法定容積7.00%)之獎勵額度。
- (3)△F4-2(協助開闢毗鄰基地都市計畫公共設施)，因聽證上所有權人吳君表示不同意捐贈公共設施用地，請實施者配合將前述所有權人之捐贈公共設施用地同意書扣除並調整獎勵額度，經審議會討論後，同意給予8.97平方公尺(法定容積0.12%)之獎勵額度，其餘請於核定前取得捐贈同意書，後續授權更新處覈實計算後給予；並請實施者應切結於使照取得前，辦理完成捐贈臺北市政府之程序。另因△F4-2容積獎勵額度微調，本案建築容積獎勵總額度請一併順修，並同意順修建築設計內容。
- (4)△F5-1(考量與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩及座落方位相互調和之建築設計、無障礙環境、都市防災)，同意給予738.45平方公尺(法定容積10.00%)之獎勵額度。
- (5)△F5-3(供人行走之地面道路或騎樓)，原則同意給予769.39平方公尺(法定容積10.42%)之獎勵額度，後續授權更新處覈實計算後給予；另請實施者將人行步道以順平處理，並設置標示牌，明確標示留設面積、位置及無條件供公眾通行，並於住戶規約中載明。
- (6)△F5-5(更新基地規模)，同意給予236.30平方公尺(法定容積3.20%)之獎勵額度。
- (7)△F5-6(建築基地及建築物採綠建築設計)，同意給予590.76平方公尺(法定容積8%)之獎勵額度；另請實施者依協議書約定取得綠建築候選證書及於使用執照核發後2年內通過綠建築分級評估「黃金級」以上。

2. 老舊中低層建築社區辦理都市更新專案獎勵部分：

- (1)公共設施補充原則(單元規劃設計獎勵容積評定標準核給之容積獎勵項目，提出高於法定評定基準)，同意給予537.82平方公尺(法定容積7.28%)之獎勵額度。
- (2)適當規模住宅誘導原則(提供合適規模住宅)，同意給予369.23平方公尺(法定容積5.00%)之獎勵額度。
- (3)適當規模住宅誘導原則(提供高齡者住宅服務與居家照護空間等)，依本府112年6月5日都市設計審議核定給予147.69平方公尺(法定容積2.00%)之獎勵額度。
- (4)環境貢獻度原則(改善基地與周圍鄰近地區微氣候)，依本府112年6月5日都市設計審議核定給予147.69平方公尺(法定容積2.00%)之獎勵額度。
- (5)環境貢獻度原則(防災機能加強)，依本府112年6月5日都市設計審議核定給予339.69平方公尺(法定容積4.60%)之獎勵額度。
- (6)既有容積保障原則(四樓參與都市更新單元獎勵，位於法定容積225%以下者)，同意給予738.45平方公尺(法定容積10.00%)之獎勵額度。

(七) 聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	決議
1	莊■■■(當事人) (1) 審議會版補正2-1頁 財政局及承辦科意見.....建商所的修正幅度過大，現在是重新設計大樓及事項，不是修正的作為，是重新再來審查，不符合修正的作法。 (2) 審議會版補正2-2頁--議見八及第二次幹事會-4、5頁...意見回應有說拆遷計畫依108年1月30日規定等語，在(幹事會複審版)及(審議會版)修正對照表-16頁，又說依"臺北市政府113年8月28日府都新字第11360226549號函(補正意見八)、(補正意見四(二))修正，說依都市更新條例第57規定	1-1實施者受任人：冠霖不動產顧問股份有限公司 陳宏瑋專案經理 (1)自提幅度過大，特殊因素費用審查費用比較高，但因為提列金額低，目前實施者依據採低金額提列，並沒有自提幅度過大修正之情形。 (2) 依更新處補正意見，拆遷補償費及拆遷安置費，依據修正108年修正後之都市更新條例規定。	(1) 無爭點：本案提列特殊因素費用費用(地質改良及扶壁)，業經實施者說明依幹事複審版金額提列。 (2) 無爭點：有關計畫書補正部分，係依據都市更新條例修正相關法令適用版本。

序 號	發言次序	答覆	決議
	等，請提供該市府函給我們或者說在本版附錄那裡，以維護我們的權利，瞭解內容說什麼修改什麼。 (3)幹事複審-4頁.....說人事行管理費5%、銷售管理費6%...等均以上限提列，建商回答沒有具體，僅以提列總表及事業計畫內文句回答，請以實際數據及情況說明，不要這樣回答就要來領取最高金額顯不合理，使我們權益受損。 (4) 本區尚未核定同意中老專案獎勵，為什麼本案在進行中就由住三變成住三特，配合建商進行申請中老專案，我們明德路335巷口，那一區也被成住三特，後來建商沒有提送事業計畫而撤案，最近聯合新聞網5-17日報導京華案，內文林欽榮說...他就不懂案件尚未定讞，台北市府就先通過細部計畫案，讓京華城取得容積獎勵...，一位副市長及專業人士都這樣表示，請加以說明本案為何是這樣進行？ (5)在(幹事會)-(一)及(第二次公展版)修正對照表-147，說本案更新之總銷售面積為6352.04坪...，建商在宏大的不動產估價報告書摘要中...由105年說是樓上層住家約70萬/坪~80萬/坪、最近說是112年3月27日依據舊案103宏估務字第10312247-1號進行修正為二樓以上平均78.366萬/坪(467頁)，過了7年新蓋大樓銷售金額幾乎不變，與實際市場價格差太大，低估我們總收入金	(3)關於管理費用都用上限提列，本案各項管理費提列皆依相關規定合理提列審查，後續會依據審議會確認其費率標準。 (4)本案是老舊公寓專案計畫，需要進行都市計畫變更，故需要住3變成住3特。 (5) 條列式回應：本案採事業計畫與權利變換分送，故目前評估之價錢係依據104年7月報核之評價基準日，並未反應實際價格，下一階段估價基準日將會更接近選屋日，並在6個月內完成報核。	(3) 依審議會決議辦理：有關本案各項管理費部分，依審議會決議辦理。 (4) 無爭點：有關老舊公寓專案計畫部分，依都市計畫程序辦理。 (5) 無爭點： 本案現為事業計畫階段，目前實施者所提估價報告是為計算容積獎勵保證金及老舊公寓專案檢討之暫估值，是有關權利變換估價等內容，將俟後續權利變換階段再行審議。

序 號	發言次序	答覆	決議
	額，以致我們住戶分配減少，說每戶約減少2.63坪，以迎合中老專案不能超1坪換1坪的規定及可憐假象，如果每坪少估每10萬元，扣分給全部住戶坪數57%(扣除共同負擔之總價價-權利人 住戶、實施者..)剩下約2731坪可賣差價2.7億元加上車位3.4億及建商提列總表可減少的出支，共有差價7億多元；如果還回84戶每戶2.5坪，共210坪減少銷售及支出建築成本共約3億多元，所以還有約4、5億元的金額多出來。這時住戶約取得合理的60%以上，且本案還有約4、5億元的金額多出來。現在的事業計畫及已經設計的大樓坪數規畫，是短少、不公平的被扭曲了。另外建商依"權利變換"條文規定，會有實施者以"自有資金"來分得這幾億的金錢。詳事業計畫內的財務計畫在16-9頁"自有資金"項目。我們等到建商說的等權利變換計畫再來談就嚴重了及不能挽回我們的權益及改回我們應有的坪數了。 (6)現在市府的都更5+2，也沒有說不能一坪換一坪是極限，也沒有說要把我們住三變成住三特，既然情況如此，建商做為也不能信任，也拖了把持了15年以上，等我們地段漲了很多有利圖時再進行，我們住戶當然也可以別有選擇的。	(6)條列式回應：本案係為104年報核，適用當時的政策法案，如果需要適用政策方案，可能事業計畫需要再報核或是重新公展，且程序時間會再加長。	(6) 不予採納：本案為事業計畫階段，估價、權利變換階段後續依都市更新條例相關規定辦理。至有關是否申請其他專案獎勵，非本更新審議會審議權責，仍請實施者妥予溝通協調。
2	吳■■■(委任人吳■■■) (當事人)	2-1 實施者受任人：惠信建設股份有限公司 黃	

序 號	發言次序	答覆	決議
	(1)光碟文件裡有載明吳李丹110年7月18日捐地予惠信公司都更並捐贈予臺北市政府為不實事件，本人為反對都更，不可能會簽署捐贈文件。	明發先生 (1)條列式回應：我於聽證後會再向吳李丹確認文件的簽署正確及真實性。	(1) 無爭點 ：實施者已配合將所有權人之捐贈公共設施用地同意書扣除，其文書在本案已無產生效力。
3	胡■■■(當事人) (1)我們的都更案從頭開始就沒有成立「所有權人促進會」的組織，定期的開會，讓所有權人了解自己有哪些權益，所以鼎昌對我們的都更案，自始就是無效的案子。 (2)都更案的結果，變成我們土地所有權人，拿土地向鼎昌購買房子。土地所有權好像是鼎昌的，他們可以不用經過我們的同意，就任的增建，增建的部份都是他們的，而不是與我們做權益分配，然後再向我們購買權益分配的產權。都更處的官員們，你們都是專家，假如土地是你們的，你們會認為鼎昌這樣的作法合理嗎？你們會同意嗎？我們眾多小市民們需要你們幫我們維護權益，感謝你們！	3-1 實施者受任人：冠霖不動產顧問股份有限公司 陳宏瑋專案經理 (1) 條列式回應：本案係依據都市更新條例規定的股份有限公司為實施者，故無採更新會或是促進會的方式， 本案為事業、權利變換分送案，今日召開聽證後就會進入審議大會，審議會通過後進行事業計畫核定程序。後續會進入權利變換計畫，臺北市政府會為計畫把關。 3-2 實施者受任人：惠信建設股份有限公司 黃明發先生 (1)條列式回應： 本更新案99年的時候是做委託興建的都市更新，委託興建是地主要先拿錢出來，來辦理都市更新，會有地主出錢並且貸款，營造廠再來進行後續施工，後續因為文林苑事件後，營造廠就退出，後續才邀請惠信建設來辦理都市更新，鼎昌僅有初期幫忙住戶墊款的執行。 (2)條列式回應： 因後續	(1) 不予採納 ：有關私權部份，非本更新審議會審議權責，仍請實施者妥予溝通協調。 (2) 不予採納 ：有關私權部份，非本更新審議會審議權責，仍請實施者妥予溝通協調。

序 號	發言次序	答覆	決議
		胡先生都沒有再更新後續的都市更新的內容，再建請胡先生後續再與我們接觸。	
4	莊■■■(當事人) (1)廚房及熱水使用電能，增加負擔。 (2)請在封面將"鼎昌"公也列為規劃單位，因為他有規劃事業計畫的內容，而"冠霖"公司與實施者的合約內容加入，不是用一句話帶過，也有合約契約書印章簽名，所以說現在"冠霖公司是如何情況進行規畫的。 (3)附錄4-18強固營造報價，資料怎樣這樣少東少西的，很不具效力。	4-1實施者受任人：蔡孟哲建築師事務所 蔡孟哲建築師 (1)條列式回應：電費太高，我們原本是公寓的房子，公共設施確實是比較少，新大樓設計上公共設施確實會比較多，電費也會有比較高的情形，新大樓都是這樣的情形，水電費確實可能會調整是無法避免的。 4-2實施者受任人：冠霖不動產顧問股份有限公司 陳宏璋專案經理 (1)冠霖是規劃公司，計畫書前有委託書受惠信建設委託。 (2)關於共同負擔可提列之費用，受限於提列標準的規定，關於報價單會再檢視，可提列共同負擔政府單位都會把關。 (3)本案「老舊公寓專案」政策為總量檢討上限，並無「保證」個別戶一坪換一坪之原則，實施者已盡最大努力爭取容積獎勵，實際分配會依個案土地條件及權利變換核定結果為準，能不能實現室內一坪換一坪主要會基於每個所有權人個案的土地	(1) 無爭點：有關費用部分，業經實施者說明。 (2) 無爭點：有關本案實施者委託之規劃單位疑義，業經實施者說明。 (3) 依審議會決議辦理：有關本案共同負擔提列特殊因素費用部分，業提會討論，依審議會決議辦理。

序 號	發言次序	答覆	決議
	(4)附錄9-3之前建商是怎樣答應住戶選低樓可以一坪換一坪，現在規劃大樓這樣坪數如何滿足住戶？很多溝通是說一套，作一套的，慢慢的掠奪住戶的權益的。 (5)附錄17-5有關估價查467頁，宏大已經說了，一次在110年，一次在112年，都作了修正，為什麼規劃單位還不清楚說是104年的。 (6)請問106年至109年實施者對本案，作了什麼作為？ (7) 附錄22-123住戶管理公約找"味暘"公司先來主持，用意為何？為何不是實施者？ (8) 附錄22-141內文說啟動時間是99年~100年以及至104年事業計畫提送前，所以這段時的費用也加在提列總表費用內嗎？內文說鼎昌持續服務各位地主，也幫各位找到了惠信建設擔實施者，...所以這是什麼行為、程序？	條件以及選屋方式而定。 (4)估價摘要檢附於計畫書內，封面載名價格日期及勘查日期皆為104年7月22日 4-3實施者受任人：宏大不動產估價師聯合事務所 陳奕任估價師 (1)條列式回應：本案的估價報告書，因為目前為事業計畫階段，評價基準日是設定在104年7月。 4-4實施者受任人：惠信建設股份有限公司 黃明發先生 (1)105年幹事會結束之後，106~109年因原建築設計之侯宗仁建築師送都市設計審議一直被駁回，所以我們後來才更換現任蔡孟哲建築師。 實施者受任人：冠霖不動產顧問股份有限公司 陳宏瑋專案經理 (1)住戶管理規約誤植，會再行修正。 (2) 關於共同負擔可提列之費用，受限於提列標準的規定，關於報價單會再檢視，可提列共同負擔政府單位都會把關。	(4) 不予採納：有關私權部分，非本更新審議會審議權責，仍請實施者妥予溝通協調。 (5) 無爭點：有關本案估價之價格日期與勘查日期，業經實施者說明。 (6) 無爭點：有關本案實施者辦理都更歷程部分，業經實施者說明。 (7) 予以採納：有關計畫書誤植部分，請實施者配合修正。 (8) 依審議會決議辦理：有關財務計畫共同負擔可提列之費用，均是依據都市更新條例第51條之「臺北市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」提列並經

序 號	發言次序	答覆	決議
	(9)因為現在寄來的光碟有681頁，我們是不可能都瞭解的，如果這次內文或規定另有不合規定事項損害到我們權益，我們會再爭取權益的。		審議會審議通過為準。 (9) 無爭點 ：有關民眾爭取權益部分，請實施者妥予溝通協調。

(八) 同意本案都市更新事業計畫修正後通過，請實施者於收受會議紀錄起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。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、「擬訂臺北市大同區大同段一小段404地號等9筆土地都市更新事業計畫案」與「擬訂臺北市大同區大同段一小段396地號等8筆土地都市更新事業計畫案」涉及都市更新程序審議及更新單元範圍討論案（承辦人：事業科 許嘉哲 02 2781-5696轉3062）

討論發言要點：

(一) 財政局 黃于珊幹事（書面意見）

本次討論事項無涉財務協審，本局無意見。

(二) 地政局地價科 陳憶萍幹事（張家銘代）（書面意見）

本案未涉估價協審事項，無意見。

(三) 地政局測繪科 陳政南幹事（書面意見）

本案無意見。

(四) 交通局 葉志韋幹事（張珮甄代）（書面意見）

本次議題無涉交通，爰無意見。

(五) 消防局 劉豐禎幹事（書面意見）

本案係涉及都市更新程序審議及更新單元範圍討論案，未涉本局權管，無意見。

(六) 都市發展局都市規劃科 關仲芸幹事（洪鈺翔代）（書面意見）

本次提請討論事項，無意見。

(七) 都市發展局都市設計科（書面意見）

查二案皆非屬都市計畫劃定之都審地區，本次討論議題都市更新程序審議及更新單元範圍，故無意見。

(八) 臺北市建築管理工程處 羅駐諭幹事

本案所涉危老重建計畫已於114年6月16日申請建造執照，惟經本府於同年7月1日退請補正。後續申請人應於6個月內申請複審，並得申請展延1次；惟倘複審仍未符合規定，則將予以駁回。

(九) 簡文彥委員(出席並提供書面意見)

考量本案主要係涉及私權爭議，仍建議此二更新案及危老重建計畫案之實施者，三方可再妥予評估合作之可能性。另期待四方鄰地有協商整合為大範圍的努力，對各自土地的開發效益及都市環境皆有最好的結果。

(十) 簡裕榮委員(出席並提供書面意見)

408-1地號涉及「56使字第0200號」使用執照法定空地檢討，建議安家國際企業股份有限公司補充說明。

(十一) 林光彥委員

1. 請實施者說明408地號被分割出408-1地號之原因。另本案所涉危老重建計畫案申請人說明是否確已決定自行興建，以及後續建造執照申請時程規劃。
2. 基於人民財產權保障，以及行政法院近年通案見解，違反人民財產權及居住自由意願，將其土地納入更新單元範圍，應有正當的公益性及必要性。故請案1實施者（安家國際企業股份有限公司）妥予說明，將408、408-1地號納入該案更新單元範圍之公益性及必要性，以及現行範圍內之404、404-1地號必須納入南側更新案（案1），而非北側更新案（案2）之原因。另請案2實施者（品陽建設股份有限公司）說明倘後續調整範圍納入404、404-1地號土地之可能性。
3. 依臺北市都市更新自治條例第12條第1項第4款規定：「街廓內相鄰土地業已建築完成，無法合併更新…(略)。」，綜觀法令意旨，應係為相鄰土地未建築完成時，「得」劃入更新單元，而非「應」劃入更新單元。不論案1都更與危老申請時間先後，或者有無危老行政處分疑義，本案審酌目前為止，案1實施者（安家國際企業股份有限公司）皆未能說明將408、408-1地號違反其所有權人自由意願下，強制納入更新單元範圍內之公益性或必要性，故建議予以排除。

(十二) 遲維新委員

1. 案1現行範圍僅劃定408部分土地，並未實際分割，惟其所有權人業已表達不同意分割，故依內政部國土署113年3月26日函釋，本案範圍應不成立。
2. 另案1更新案實施者（安家國際企業股份有限公司）雖主張更新單元範圍具法律效力，惟就私權觀點，408地號土地上建物仍屬領有使照之合法建築物，實施者逕行將其未建築完成部分納入更新單元範圍，恐有爭議。且前次會

議已給予充分時間溝通協調，至今408地號土地所有權人仍不同意納入，故建議依通案原則方式將其排除。

(十三) 于俊明委員

請問404、404-1地號所有權人是否有意願納入北側更新案（案2）。

(十四) 都市更新處

1. 依據內政部國土署113年3月26日國署更字第1130026285號函釋，按都市更新權利變換實施辦法第28條第1項規定之立法意旨，係為都市更新之推動進行必要之地籍整理，在無法取得全體所有權人的同意之下，透過權利變換制度之多數決精神，得視地籍整理計畫需要，於權利變換計畫核定後申請各級主管機關囑託該管登記機關辦理實施權利變換地區範圍邊界之鑑界、分割測量及登記。爰如土地範圍並非全部位於實施權利變換地區範圍，即無上開規定之適用。

2. 查408地號過去係因都市計畫使用分區不同，故逕為分割為408、408-1地號。

案1實施者（安家國際企業股份有限公司）說明及回應：

- (一) 本案事業計畫於112年12月15日申請報核，並因鄰地408、408-1地號之建照存根僅運用部份土地建築，故為不造成404、404-1及408-1地號等土地未來無法單獨興建，依臺北市都市更新自治條例第12條第1項第4款規定一併納入本案更新單元範圍內，後亦經審議會確認並同意本案更新單元範圍，即為本案納入408、408-1地號之必要性；至公益性部分，則係因本案周邊皆為空地，倘透過都市更新，則可退縮人行空間，舒緩道路上人行安全上，同時也能將空地有效的運用。且單獨危老重建，於整體都市環境及地主權益上，仍不及大範圍的都市更新，故仍希望408及408-1地主能參與本案，共創更好的生活環境。
- (二) 關於委員所詢，倘納入408整筆地號是否可達到法定同意比例，經實施者檢討後，同意比例超過75%法定門檻，實施者也非常願意納入408地號整筆土地，對於地主也是最好的選擇。而本案於110年以前，即與408、408-1地主溝通協調，惟皆未達成共識，今年兩度邀請對方參與協調會，對方皆未出席。故想請委員們協助，是否可以請公部門介入以辦理公辦協調會的方式，協調三方更新單元範圍。
- (三) 另倘要求本案變更範圍，恐致實施者與404、404-1地主之合建契約有違約之情事。且本案有12個所有權人，在整合及審議程序，遠不及408地號僅有1位地主100%同意之危老進程，這是相當不對等的關係。
- (四) 至有關408、408-1地號已申請危老重建計畫之土地，倘誠如陳情人徐先生所述，確會執行危老重建計畫並興建完成，那實施者這邊也無爭議。惟請

委員考量114年3月5日第69次審議會專案小組中，陳情人曾表示希望參與396地號之更新案等相關陳述，顯然前述說法有所衝突，故建議要求陳情人徐先生切結危老重建計畫確實會執行。

案2實施者（品陽建設股份有限公司）說明及回應：

- （一）本案在申請8筆範圍都更案時，並無納入404、404-1地號的想法，倘南側都市更新案排除「408、408-1地號危老範圍」，剩餘404、404-1地號屬未建築完成土地，考量臺北市都市更新自治條例第12條第1項第4款規定以及更新單元範圍整體規劃之合理性，尊重審議會決定404、404-1地號應歸屬範圍。另實施者基於審議會尚未確定範圍的情況下，無立場與404、404-1地號地主接洽與討論。
- （二）408、408-1地號所有權人，前已於109年8月第一次申請危老重建核准，因疫情未於期限施工致失效，非113年才申請危老重建。

決議：

- （一）案1「擬訂臺北市大同區大同段一小段404地號等9筆土地都市更新事業計畫案」更新範圍內所涉408(部分)及408-1地號土地已取得危老重建計畫核准，且經土地所有權人蒞會表示，將就前揭危老重建計畫洽建管處申請並領取建造執照部分，經實施者說明及審議會討論後，請實施者於收受審議會會議紀錄起3個月內，排除408(部分)及408-1地號土地並評估調整更新單元範圍，檢具修正後計畫書圖，並檢附修正內容對照表後申請續審。另與404及404-1地號土地所有權人之合建契約再請實施者協調處理。
- （二）案2「擬訂臺北市大同區大同段一小段396地號等8筆土地都市更新事業計畫案」有關所涉更新單元範圍疑義，經實施者說明及審議會討論後，請實施者評估納入404及404-1地號土地之可行性，並俟案1範圍確認後，再召開審議會專案小組討論本案更新單元範圍合理性。