

臺北市都市更新及爭議處理審議會第640次會議紀錄

113年12月31日 府都新字第1136037509號

壹、時間：民國113年12月9日（星期一）上午9時00分

貳、地點：市政大樓北區2樓 N206會議室專區

參、主持人：臺北市政府都市發展局 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113年12月13日府都新字第1136036753號函檢送會議紀錄辦理。

柒、討論提案

一、「擬訂臺北市信義區虎林段四小段38地號等138筆(原120筆)土地都市更新權利變換計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科 鄭雅文 02 2781-5696轉3069)

討論發言要點：

(一) 本案討論前，遲維新、唐惠群及簡文彥委員已依各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法第8條規定自行離席迴避。

(二) 財政部國有財產署北區分署(公有土地管理機關)

討論事項涉請實施者說明目前辦理情形及後續辦理期程，涉都市更新案件期程管控，請貴府秉權責卓處。

(三) 財政局 陳映竹幹事(書面意見)

本次討論事項無涉財務協審，無意見。

(四) 地政局地價科 張家銘幹事(陳振惟代)(書面意見)

討論事項無意見。

(五) 地政局測繪科 陳光熙幹事(書面意見)

無修正意見。

(六) 交通局 王少韡幹事(李庭維代)(書面意見)

本次提案討論事項僅涉都市更新程序議題，本局原則無意見。

(七) 消防局 劉豐禎幹事(書面意見)

本案係涉及都市更新權利變換計畫案，未涉本局權管，無意見。

(八) 都市發展局都市規劃科 曾昭揚幹事(書面意見)

無意見。

(九) 都市發展局都市設計科 張書維幹事(書面意見)

1. 本案曾辦理都審程序，本府108年2月22日府都設字1083011531號函第1次變更設計核定在案。
2. 本次討論為都更程序，無涉都審議題，故無意見。

(十) 蕭麗敏委員(出席並提供書面意見)

1. 今針對程序上提出相關意見，實施者所補充一份無頁碼紙本簡報內容中，提及與創頂建設股份有限公司(下稱創頂公司)簽訂法律公證書相關文件部分，與紙本簡報上所揭露與山圓建設股份有限公司(下稱山圓公司)簽訂法律公證書比對上，並無法辨識與創頂簽訂公證書之法院公證人相關資訊，請實施者補充說明。另就法院公證書之法律效力部分，非屬本市都市更新及爭議處理審議會實質審查之權利，若二份法律公證書同時存在是具有爭議的，仍請實施者釐清說明同時存在二份性質相同之公證書(變更實施者)法律效力為何。
2. 請實施者具體說明目前所提變更實施者之各項報核前工作進度(包含重新取得達法定門檻之同意書)。
3. 請實施者具體說明後續程序所提出將由創頂公司擔任實施者擬具變更(第二次)事業計畫案在重新取得地主同意書時，若地主涉及與山圓公司合建契約之法律問題時，實施者如何保障地主權益。
4. 今日出席會議之委員大多均未接觸過本案，有關案情補充說明部分：
 - (1) 委員可參照陳情地主所附資料，111年9月26日第560次審議會會議紀錄，其結論亦希冀推動上有進展而做出決議部分，係針對權變計畫內容執行操作上仍有爭議(包含國產署持有土地內之漏列八戶)，為考慮全體地主權益及幫助本案順利完成，倘若仍有不同意見，再以行政救濟之程序來做處理。
 - (2) 另一點為本案權變計畫書上之權利變換結果分配應以雙方自行協議處理合意為之，惟實施者與出資人彼此認知上似乎有所差異，故前開審議會

之決議，係請實施者與出資人之出資比率再行溝通並達成共識，並按規定納入權變計畫書載明。而本次應以前次審議會就針對出資比率之合意結果進行確認，惟今日實施者反再提新方案續行推動本案。

(十一)張章得委員

1. 請實施者補充說明與本府有關事業計畫行政訴訟目前進度與結論為何?另原實施者台北遷建基地都市更新股份有限公司(下稱北遷公司)變更新實施者之相關程序是否已完備?以及原出資者山圓公司與地主之糾紛為何?
2. 另實施者及地主表達已於113年11月22日舉辦自辦公聽會，並預計明年114年2月擬具變更(第二次)事業計畫案送件，另請說明是否需先撤銷原核定計畫書再重新擬具新案報核?

(十二)林傳健委員

1. 今日討論案係針對擬訂權變計畫的程序，惟陳情地主現場所附簡報所示，係變更實施者及出資人，故程序上本次審議議題之內容範疇，係針對權變計畫擬訂進度進行審議，抑或針對變更事業計畫中出資人與實施者的部分，亦可審議?
2. 今日實施者報告內容所提方案與本案提會議題突兀，並且有實施者、陳情地主及出資人多方等各自所附資料及立場說明後，對於本更新案仍是有些疑問，就審議會來說，是希望本案順利續行推動，然而，實施者針對本案後續提出將變更實施者及力求同意比率取得情況部分，顯然並無具體說明。另實施者(北遷公司)先與山圓公司辦理公證變更實施者，後來又與創頂公司辦理公證變更實施者等多方角色進入後，致使本案實施者角色變得不甚穩定，至於本案如何續行推動亦是重點，後續會產生到底由原實施者續行或由新實施者擔任等，最終由誰推動本案再加上地主間之四方立場，對於本案後續走向是否有一致共識，請具體敘明後續預計辦理時程，供審議會參酌。

(十三)都市更新處

1. 有關出資人山圓公司表達本案行政訴訟部分，係針對本府108年5月28日核定之擬訂事業計畫案所提訴訟，目前進度發回臺北高等行政法院審理中。另有關出資人就本案與本府並無任何行政訴訟進行中。
2. 補充本都市更新案相關歷程：
 - (1) 本案擬訂權利變換計畫案前於108年8月21日申請報核，惟擬訂事業計畫案核定之出資人為國揚實業股份有限公司，後於擬訂權利變換計畫案報核後之審議期間，出資人由國揚實業股份有限公司變更為山圓公司，故

實施者於109年8月31日申請變更事業計畫，並於110年7月20日變更事業計畫案核定在案。現擬訂權利變換計畫案續審後以山圓公司為出資人，後經111年9月26日第560次審議會因涉實施者與出資人之爭議，請雙方就出資比率議題達成共識後再行續審，迄今實施者仍未申請續審。

(2)另山圓公司113年1月26日申請變更實施者，並擬具變更(第二次)事業計畫及擬訂權利變換計畫案報核，出資人則變更為北遷公司，惟此案過程中涉有二案重複檢具擬訂權利變換計畫案之進行，經本府都市發展局函請二家公司釐清後，山圓公司113年6月28日主動申請前開計畫案撤件事宜。

3.有關張委員針對創頂公司擔任實施者及變更出資人涉後續程序執行部分，目前業已完成自辦公聽會程序，如後依都市更新條例規定報核，依現行都更程序涉事業計畫案完整變更，將進行公開展覽、公辦公聽會、幹事會、聽證及審議會等程序。

實施者回應及說明：

(一) 有關本案後續時程進度部分

1. 今提會原因係報告後續程序之議題，原權變計畫所有議題皆已審議完成，僅剩實施者與出資者的出資比例尚未定案，且山圓公司堅持百分之百出資、北遷公司是零出資致無法分配，並經多方管道的協調後朝以不載出資比例只載分配金額的方式辦理，惟溝通過程仍無法達成共識，致無法完成權變計畫核定。
2. 後雙方同意變更實施者為山圓公司、出資者為北遷公司，曾於113年1月26日申請變更(第二次)事業計畫及擬訂權利變換計畫報核，又因山圓公司所送資料因計畫撤回，延伸出地主撤銷同意書部分，致使原達成共識協議內容違約，又本府都市發展局113年11月6日函請北遷公司於限期內說明本案進度事宜，才尋創頂公司擔任實施者辦理本更新案後續事宜。
2. 今日創頂公司並未派人參與會議，但已於113年11月22日召開「變更(第二次)事業計畫案之自辦公聽會，另創頂公司與北遷公司之間就變更實施者同意書的部分，業已公證完成並確定創頂公司是有意來承接本案續行推動執行。經自辦公聽會召開後，業已與本案範圍內地主詳細說明(含後續程序)，目前尚在收集地主們之同意書，預計明年2、3月時提送計畫報核。

(二) 有關創頂公司相關實績證明部分

創頂公司隸屬國賓大集團旗下子公司，且國賓大建設股份有限公司在南港區、中和、愛國東路等有多件都更案正在進行，亦有眾多地主至該案工地

參觀並初步了解，故同意接受創頂公司擔任實施者。

(三) 法律公證書(變更實施者)及地主與山圓公司糾紛後續處理部分

1. 創頂公司與北遷公司之間變更實施者同意書部分，是經過民間公證人公證完成，惟未檢附在本次簡報資料內。
2. 實施者北遷公司希望仍依原核定之舊案執行，其彼此最大爭議就是山圓公司不願以原核定舊案，希望以新案執行，對於範圍內地主來說，新舊案之間的操作，確實在時間上有明顯的落差，畢竟本案已推動逾20年，地主們亦不希望延宕過久。
3. 另山圓公司未告知地主新增兩位出資人，使地主們對山圓公司興建能力產生質疑，後山圓公司自行撤回已報核之新案，地主表示山圓公司先違約在先，且地主對於山圓公司寄發信函提起訴訟事宜，表示不滿，亦嚴重影響地主權益。山圓公司與地主之間所簽訂的合建契約，此為兩造雙方之私約，如地主有需要的話，可以由律師顧問團隊協助地主釐清合約問題。

決議：本案自111年9月26日召開本市都市更新及爭議處理審議會第560次會議決議，係要求實施者洽出資人(山圓公司)雙方達成共識後再提審議會討論，且該案自第560次會議後，迄今已逾2年仍未檢送權利變換計畫案申請續行審議，經實施者說明目前辦理情形及後續辦理期程，並經審議會討論後，請實施者於114年3月31日前擬具變更(第二次)事業計畫案向本府申請報核，並儘速辦理後續權利變換計畫修正作業。

二、「擬訂臺北市大安區瑞安段二小段499地號等10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 應韻仙02-2781-5696轉3084)

討論發言要點：

(一) 財政局 陳鈺芳幹事(書面意見)

本局無意見。

(二) 地政局地價科 陳憶萍幹事(書面意見)

本案未涉估價協審事項，無意見。

(三) 地政局測繪科 陳光熙幹事(書面意見)

無修正意見。

(四) 交通局 王少韡幹事(顏瑜代)(書面意見)

本局無意見

(五) 消防局 劉豐禎幹事(書面意見)

1. 本案建築物涉及消防車輛救災動線及救災活動空間部分，依「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，本局無修正建議，後續仍應以建築物竣工查驗雲梯消防車實車測試結果為準。
2. 另為利救災，請建築管理工程處於建造執照注意事項列表註記「建築物竣工後，救災活動空間範圍內須保持淨空，無交通號誌、停車格、路燈、變電箱、雨遮、裝置藝術、植栽……等固定障礙設施，且救災活動空間垂直上方亦均保持淨空，無高壓電線或其他纜線等，不影響雲梯消防車停放及操作。」
3. 建議電動車充電設備等設施設置於地下1層以上為原則。

(六) 都市發展局都市規劃科 曾昭揚幹事(書面意見)

實施者已對前次意見說明，無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 張書維幹事(書面意見)

本案非屬都市計畫劃定之都審地區，另依所附都市更新事業計畫書審議資料表、P.9-1及P.9-15所載開發條件，亦無涉都審程序，故本案無意見。

(八) 建築管理工程處 羅駐諒幹事

本案建築規劃設計部分無意見。另建管法令針對充電車設備目前並無規定須設置在地下一層。

(九) 建築師公會 (陳明烈代)

有關電動車充電設備設置方式，世界各國目前認知到充電樁可能引發火災，對救災工作造成挑戰，而消防局認為在地下1層仍可進行救援，目前法規規定預留管線埋設，未規定設備設置方式，倘設備未實質安裝，未來可能無法再進行設置，惟目前仍在討論階段，有關消防局建議電動車充電設備等設施設置於地下1層以上為原則，恐造成困擾。

(十) 簡裕榮委員(出席並提供書面意見)

充電車位設備設置，因涉及消防救災，建議實施者依消防局建議辦理。

(十一) 蕭麗敏委員(出席並提供書面意見)

請實施者就出資比例仍於計畫書載明。另本案為協議合建，應可不敘明分配比率。

(十二) 鄭凱文委員

本案為協議合建，地下1層平面圖大部分空間已規劃為機車停車位。若要額

外增設充電車位，執行上有一定的困難，建議折衷方案，請實施者依本案實際情況評估充電車位規劃。

實施者回應及說明：

(一) 建築規劃設計部分

本案地面層高層緩衝空間兼作會車、無障礙及裝卸使用，因單車道且受基地條件限制，故規劃地面層6公尺乘12公尺緩衝空間及地下一層6公尺乘6公尺緩衝空間作為會車停等空間，高層緩衝空間之動線將由車道進出，車道出入設置警示設施並由專人指揮等方式辦理。

(二) 消防救災部分

1. 有關消防局第1點、第2點意見將於後續依建管程序辦理。至於電動車充電設備，依目前建管規定，所有充電車位都必須設置充電設備，並設置供公眾使用的充電樁，本案為100%協議合建，目前皆已選配完成，倘若車位位置再行變動，與地主恐會有協調上的衝突，且本案充電車位列為大公，在地下1層至地下4層各設置一個充電車位，以便於公眾使用。
2. 另依政府2050年淨零減碳的政策，未來各樓層將會有更多的充電車位，實施者已規劃10平方公尺的充電設施需求，將設置在台電配電場所內。後續依委員意見對於消防設備，進行整體評估並強化消防安全。

(三) 財務計畫部分

本案為協議合建，出資人與實施者之間為關係企業，出資比率為55%與45%，已於信託契約中詳細載明，後續依委員意見補充於計畫書內。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

本案地面層高層緩衝空間兼作會車、無障礙及裝卸使用，業依168專案小組決議補充車行動線及會車處理等使用管理計畫，並經審議會討論後，予以同意。

(二) 消防救災部分

本案消防救災活動空間修正情形，業依168專案小組決議請實施者洽消防局意見修正，經實施者說明確認情形，並經審議會討論後，予以同意。另請實施者於計畫書內針對電動車充電設備之消防安全進行整體考量及評估，以確保消防安全。

(三) 財務計畫部分

本案採協議合建方式實施，財務計畫得以簡化方式辦理，業依168專案小組決議予以同意，並經審議會討論後，予以確認。另請依委員意見於計畫書內補充實施者及出資者之出資比率。

(四)建築容積獎勵部分

1. 都市更新建築容積獎勵辦法：

- (1)#6(建築物結構安全條件獎勵)，同意依168專案小組會議結論給予554.93平方公尺(法定容積7.88%)之獎勵容積。
- (2)#10(綠建築標章之建築設計獎勵)，同意依168專案小組會議結論給予563.18平方公尺(法定容積8%)之獎勵容積；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。
- (3)#11(智慧建築標章之建築設計獎勵)，同意依168專案小組會議結論給予563.18平方公尺(法定容積8%)之獎勵容積；另請實施者依協議書約定取得智慧建築候選證書及於使用執照核發後2年內通過智慧建築分級評估「黃金級」以上。
- (4)#12(無障礙環境設計獎勵)，同意依168專案小組會議結論給予211.19平方公尺(法定容積3%)之獎勵容積；另請實施者依協議書約定於使用執照核發後2年內達到住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙環境「第二級」。
- (5)#13(建築物耐震設計獎勵)，同意依168專案小組會議結論給予703.98平方公尺(法定容積10%)之獎勵容積；另請實施者依協議書約定於使用執照核發後2年內取得耐震設計標章。

2. 臺北市都市更新建築容積獎勵辦法：

- (1)建築規劃設計(二)，本案基地開發設置雨水流出抑制設施，達法定雨水貯留量二倍以上，同意依168專案小組會議結論給予70.40平方公尺(法定容積1%)之獎勵容積。
- (2)建築規劃設計(三)，原則同意依168專案小組會議結論給予359.58平方公尺(法定容積5.11%)之獎勵容積，後續授權更新處依退縮人行步道獎勵申請規定覈實計算後給予獎勵容積；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。
- (3)建築規劃設計(四)，本案經檢討尚符合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，同意給予211.19平方公尺(法定容積3.00%)之

獎勵容積。

- (4)新技術應用，本案規劃4部充電汽車位及4部充電機車位，同意依168專案小組會議結論給予70.40平方公尺(法定容積1%)之獎勵容積；另充電柱之設備規格得比照臺北市停車管理工程處接受民間充電柱捐贈注意事項之規定辦理。
 - (5)促進都市更新(一)，本案贈經費予都市更新基金24,000,000元，同意依168專案小組會議結論給予73.52平方公尺(法定容積1.04%)之獎勵容積，請實施者於事業計畫核定時應與本府簽訂契約書，並應於領得使用執照前完成提供經費作業。
 - (6)促進都市更新(二)，本案計有5棟4層樓建築物，同意依168專案小組會議結論給予138.73平方公尺(法定容積1.97%)之獎勵容積。
3. 本案申請容積獎勵合計3,520.28平方公尺(法定容積50.01%)，已超過法定容積之1.5倍，故以3,519.90平方公尺(法定容積50%)計列。

(五)聽證紀錄

本案係採「協議合建」方式實施，經取得更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意，得依都市更新條例第33條第1項第4款規定免辦理聽證。

- (六)同意本案都市更新事業計畫經大會審議修正後通過，請實施者收受會議紀錄起3個月內應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。

三、「擬訂臺北市南港區南港段一小段138-1地號等58筆土地都市更新權利變換計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科 蔡彥廷 02 2781-5696轉3189)

討論發言要點：

(一) 財政局 陳進祥幹事(書面意見)

表8-1都市更新事業實施總經費成本明細表，銷售管理費之提列金額227,731,014元與提列說明之227,260,860元不一致，請檢視修正。

(二) 地政局地價科 張家銘幹事(書面意見)

無修正意見。

(三) 地政局測繪科 陳光熙幹事(書面意見)

無修正意見。

(四) 交通局 紀韋廷幹事(洪郁冠代)(書面意見)

本次審查權利變換計畫，本局原則無意見。

(五) 消防局 劉豐禎幹事(書面意見)

本案係涉及都市更新權利變換計畫案，未涉本局權管，無意見。

(六) 都市發展局都市規劃科 曾昭揚幹事(書面意見)

無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 張書維幹事(書面意見)

本案曾辦理都審程序，本府111年12月30日府都設字第1113065809號函第1次變更設計核定在案，本次所附更新事業計畫書與前開核定報告書一致，故無意見。

(八) 遲維新委員(出席並提供書面意見)

報告書P.269辦公室3A、3B面積調整率為-6%及-5%，惟報告書P.257面積調整說明表中，面積調整率最大僅-3%，請估價師檢視修正。

實施者回應及說明：

1. 實施者與陳○○、陳○○、陳○○等舊違章戶，業已就合建條件達成共識並簽訂協議書，協議條件包括陳君等人獲配之房屋坪數及租屋補貼等，相關協議內容增加之負擔業由實施者自行承擔。另陳君所提租金補助期間及預訂搬遷日等意見，會後再與陳君妥予溝通說明。
2. 有關報告書調整原則表之調整率應屬誤植，後續會配合修正

決議：

(一) 人民陳情部分

本案尚有所有權人未同意參與更新及陳情意見之溝通協調情形，經實施者說明業已完成協議且後續仍會與陳情人等妥予溝通協調，並經審議會討論後，予以同意。

(二) 財務計畫部分

本案提列人事行政管理費(5%)、銷售管理費(5.61%)、風險管理費(12%)，皆與事業計畫核定之比例相同，惟共同負擔比由事業計畫核定之40.5%提升至41.97%，經實施者說明財務及共同負擔比調整內容之差異分析及合理性，並經審議會討論後，予以同意。另財務計畫誤植部分，請實施者依財政局幹事意見修正。

(三) 權利變換及估價部分

本案各樓層涉及轉管估價情形、全案二樓以上平均單價957,667元/坪，共同負擔比41.97%(事業計畫核定40.50%)，請依委員意見修正。

(四) 自提修正部分

本案現地安置戶門牌南港路一段■■號原所有權人廖■■已異動變更為林■■，且原安置單元20F-B6欲變更為2F-A1(原受配人為「實施者」)並增加B1-303、B1-304車位(原受配人為「實施者(地主)」)，經實施者說明僅為現地安置戶之產權異動，以及實施者與所有權人協議互換分配單元，且變更後不影響其他所有權人權益及共同負擔比率下修，並經審議會討論後，予以同意。

(五) 聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	大會決議
1	<p>葉○○(葉○○代為發言)(當事人)</p> <p>詳書面意見1-1</p> <p>(1)希望能參與都更合建。</p> <p>(2)希望能夠在合建及權利變更擇優；請提供相關數據(分配坪數及稅捐)。</p> <p>(3)希望在差坪補價得到合理的法源依據及金額。</p>	<p>1-1實施者受任人：新意群工程顧問有限公司 林信陽 總經理</p> <p>(1)以協議合建與權利變換條件擇優辦理，並根據擇優方式規定內容實施，不能就兩種方式各選擇較優條件辦理，實施者已提出一坪換一坪條件已優於權變條件。</p> <p>(2)以協議合建與權利變換條件擇優辦理，並根據擇優方式規定內容實施，不能就兩種方式各選擇較優條件辦理，實施者已提出一坪換一坪條件已優於權變條件。</p> <p>(3)以協議合建與權利變換條件擇優辦理，並根據擇優方式規定內容實施，不能就兩種方式各選擇較優條件辦理，實施者已提出</p>	<p>(1)不予採納：有關合建契約及權利變換擇優部分，非本更新審議會審議權責。惟仍請實施者妥予溝通協調。</p> <p>(2)不予採納：有關合建契約及權利變換擇優部分，非本更新審議會審議權責。惟仍請實施者妥予溝通協調。</p> <p>(3)無爭點：本案差額價金之法源依據為108年6月17日修正公布前都市更新權利變換實施辦法第31條規定。另有關</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>(4)容積及獎勵能得到應有的分配。</p> <p>附件內容：</p> <p>1. 對於更新案的選擇方案，地主曾要求提供權利變換及協議合建兩種方案的分配坪數及應繳納相關稅費讓地主選擇，但建商無視地主要求只單一提供權利變換方案 嚴重違反地主權益，地主希望參與都更，在權利變換核准前可以得到合建分配坪數資料。係爭258次會議(證1)審查委員查核意見均以估價師作公平合理之估價、估價師、行政機關、實施者、利害關係人陳情人等依權利變換應尊重目前都市更新相關法令機制依法行使正當之行政程序，對權利變換階段所選三家專業估價者查估時邀請地主共同參與，惟估價者並未邀請地主共同參</p>	<p>一坪換一坪條件已優於權變條件。</p> <p>(4)容積獎勵已地主共享，事業概要為早期世座建設內容，現階段以世詰建設提出之計畫為準。</p> <p>附件內容：</p> <p>1-1. 以協議合建與權利變換條件擇優辦理，並根據擇優方式規定內容實施，不能就兩種方式各選擇較優條件辦理，實施者已提出一坪換一坪條件已優於權變條件。</p> <p>1-2. 依據113年7月15日第626次都市更新及爭議處理審議會意見，於113年7月26日與地主協商，由於所有權人土地持分僅3.59坪，更新後無法達到最小選配單元面積，實施者比照權利變換的權值選屋並補足價差的方式，提出了對照權利變換相對優惠的補貼方式供參考，於113.7.26達成選屋共識及簽署協議書(第640次審議會當日補充說明)。</p>	<p>權利變換及估價部分，業提會討論，依審議會決議辦理。</p> <p>(4)無爭點：實施者已於聽證說明容積獎勵為地主共享。另權利變換及估價部分，業提會討論，依審議會決議辦理。</p> <p>附件內容：</p> <p>1. 不予採納：有關合建契約及權利變換擇優部分，非本更新審議會審議權責。惟仍請實施者妥予溝通協調。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>與，致陳情人依104年7月22日報核前後說明會、法說會及公、自辦公聽會所發布之簽同意書之分配權利變換後之土地及建築物應有部分生嚴重差異，有欺瞞小地主等分配權利及法律上利益之損害。蓋依105年8月15日發布之分配承諾方案四(證2)依獎勵值70%，權利變換或協議合建可擇優，誠如陳情</p> <p>2. 更新案由原本建物17樓+3層停車場變更為23層樓建物+5層停車場，所有增加都容積獎勵，希望能在合建協議得到相關資訊，現行1坪換1坪是老舊公寓獎勵，以上所述為新增獎勵，地主有權共享。</p>	<p>2-1. 容積獎勵已地主共享，事業概要為早期世座建設內容，現階段以世喆建設提出之計畫為準。</p> <p>2-2. 所提更新案原本建物17樓+3層停車場係事業概要階段資料，本案於事業計畫報核時，依老舊公寓專案研擬，是以增加都市更新容積獎勵，並由全體地主共享，依據113年7月15日第626次都市更新及爭議處理審議會意見，於113年7月26日與地主協商，由於所有權人土地持分僅3.59坪，更新後無法達到最小選配單元面積，實施者比照權利變換的權值選屋並補足價差的方式，提出了對照權利變換相對優惠的</p>	<p>2. 無爭點：實施者已於聽證說明容積獎勵為地主共享。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>3. 差坪找補的金額，建商有哄抬詐欺嫌疑，將地主欲換購12F-A2價格提高為同一建案，所有樓層最高價</p> <p>4. 坪數找補：甲乙雙方按下列找補方式，進行找補。</p> <p>(1)若前述選配房屋權狀面積與原應可分得房屋權狀面積不同(面積差異在10%以內)需找補時，將以乙方第一次公開銷</p>	<p>補貼方式供參考，於113.7.26達成選屋共識及簽署協議書(第640次審議會當日補充說明)。</p> <p>3-1. 以協議合建與權利變換條件擇優辦理，並根據擇優方式規定內容實施，不能就兩種方式各選擇較優條件辦理，實施者已提出一坪換一坪條件已優於權變條件</p> <p>3-2. 依據113年7月15日第626次都市更新及爭議處理審議會意見，於113年7月26日與地主協商，由於所有權人土地持分僅3.59坪，更新後無法達到最小選配單元面積，實施者比照權利變換的權值選屋並補足價差的方式，提出了對照權利變換相對優惠的補貼方式供參考，於113.7.26達成選屋共識及簽署協議書(第640次審議會當日補充說明)。</p> <p>4.</p> <p>(1-1)以協議合建與權利變換條件擇優辦理，並根據擇優方式規定內容實施，不能就兩種方式各選擇較優條</p>	<p>3. 無爭點：本案差額價金之法源依據為108年6月17日修正公布前都市更新權利變換實施辦法第31條規定。另有關權利變換及估價部分，業提會討論，依審議會決議辦理。</p> <p>4.</p> <p>(1)不予採納：有關合建契約部分，非本更新審議會審議權責。惟仍請實施者妥予溝通協調。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議																																													
	<p>售價格九折計算，並於完工後點交新屋時一次現款付清</p> <p>(建商合約內容)</p> <p><u>更新後平均樓層單價 92.9 萬坪(資料來源:台北市都更處)</u></p> <table border="1" data-bbox="268 454 660 611"> <thead> <tr> <th>A5</th> <th>樓層</th> <th>坪數</th> <th>平均單價</th> <th>資料來源</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>5</td> <td>21479730</td> <td>23.82</td> <td>901,500</td> <td>1128/14 建商提供找補資料</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>21588110</td> <td>23.82</td> <td>910,500</td> <td>1128/14 建商提供找補資料</td> </tr> <tr> <td>10</td> <td>21831030</td> <td>23.82</td> <td>916,500</td> <td>1128/14 建商提供找補資料</td> </tr> <tr> <td>12</td> <td>22069230</td> <td>23.82</td> <td>926,500</td> <td>1128/14 建商提供找補資料</td> </tr> <tr> <td>14</td> <td>23022030</td> <td>23.82</td> <td>966,500</td> <td>1128/14 建商提供找補資料</td> </tr> <tr> <td>12 FA2</td> <td>26073100</td> <td>25.4</td> <td>1,026,500</td> <td>1127/024 建商提供找補資料</td> </tr> <tr> <td>12F A5</td> <td>22269230</td> <td>23.82</td> <td>926,500</td> <td>1128/14 建商提供找補資料</td> </tr> <tr> <td>8F B5</td> <td>32849280</td> <td>34.56</td> <td>950,500</td> <td>1128/14 建商提供找補資料</td> </tr> </tbody> </table> <p>價格基準應以估價結果，各樓層價格為基準，作為討論。</p> <p>(2)建商無權規範住戶對於合建分得房屋的時間及價格。</p> <p><small>第七條：銷售約定</small></p> <p>一、乙方就其應分得之房屋，得於建造執照取得後，自行公開預售，若日後發生銷售糾紛，乙方應負完全責任。</p> <p>二、甲方若欲出售合建分得房地須經乙方同意或可委託乙方依已公開銷售之相同條件出售。</p> <p>(3)希望能得到公聽會到實際拆遷所有剩餘流程及相對應的時間。</p>	A5	樓層	坪數	平均單價	資料來源	5	21479730	23.82	901,500	1128/14 建商提供找補資料	8	21588110	23.82	910,500	1128/14 建商提供找補資料	10	21831030	23.82	916,500	1128/14 建商提供找補資料	12	22069230	23.82	926,500	1128/14 建商提供找補資料	14	23022030	23.82	966,500	1128/14 建商提供找補資料	12 FA2	26073100	25.4	1,026,500	1127/024 建商提供找補資料	12F A5	22269230	23.82	926,500	1128/14 建商提供找補資料	8F B5	32849280	34.56	950,500	1128/14 建商提供找補資料	<p>件辦理，實施者已提出一坪換一坪條件已優於權變條件</p> <p>(1-2) 依據113年7月15日第626次都市更新及爭議處理審議會意見，於113年7月26日與地主協商，由於所有權人土地持分僅3.59坪，更新後無法達到最小選配單元面積，實施者比照權利變換的權值選屋並補足價差的方式，提出了對照權利變換相對優惠的補貼方式供參考，於113.7.26達成選屋共識及簽署協議書(第640次審議會當日補充說明)。</p> <p>(2-1)以協議合建與權利變換條件擇優辦理，並根據擇優方式規定內容實施，不能就兩種方式各選擇較優條件辦理，實施者已提出一坪換一坪條件已優於權變條件。</p> <p>(2-2)雙方業已於113年7月26日協商共識，後續依協商結果辦理(第640次審議會當日補充說明)。</p> <p>(3)實施者會與陳情人說明後續作業時程(第640次審議會當日補充</p>	<p>大會決議</p> <p>(2)不予採納：有關合建契約部分，非本更新審議會審議權責。惟仍請實施者妥予溝通協調。</p> <p>(3)無爭點：有關本案拆遷程序，本市都市更新處業於聽證</p>
A5	樓層	坪數	平均單價	資料來源																																												
5	21479730	23.82	901,500	1128/14 建商提供找補資料																																												
8	21588110	23.82	910,500	1128/14 建商提供找補資料																																												
10	21831030	23.82	916,500	1128/14 建商提供找補資料																																												
12	22069230	23.82	926,500	1128/14 建商提供找補資料																																												
14	23022030	23.82	966,500	1128/14 建商提供找補資料																																												
12 FA2	26073100	25.4	1,026,500	1127/024 建商提供找補資料																																												
12F A5	22269230	23.82	926,500	1128/14 建商提供找補資料																																												
8F B5	32849280	34.56	950,500	1128/14 建商提供找補資料																																												

序號	發言次序	答覆	大會決議
	(4)住屋津貼，希望建商在同一區域提供同等條件的住屋。	<p>說明)。</p> <p>1-2. 都更處：梁紹芳股長</p> <p>(3)拆遷程序，本案是以權利變換方式實施，核定後實施者可以申請拆建照，如果有如不願拆除的情形，實施者可以依據都市更新條例57條來申請代為拆除。執行流程，首先實施者要先取得拆建照，實施者並需要召開兩次私調，才能跟政府申請代拆計畫，由政府召開兩次以上公調，詳細執行時間還是依個案而定。</p> <p>1-1 實施者受任人：新意群工程顧問有限公司 林信陽 總經理</p> <p>(4-1)相關租金金額以地主採協議合建契約或權利變換計畫條件擇一為準。</p> <p>(4-2)雙方業已於113年7月26日協商共識，後續依協商結果辦理(第640次審議會當日補充說明)。</p>	<p>說明本案應依都市更新條例規定辦理。惟仍請實施者妥予溝通協調。</p> <p>(4)有關合建契約部分，非本更新審議會審議權責，不予採納。另權利變換部分，無爭點。惟仍請實施者妥予溝通協調。</p>
2	<p>張○○(當事人)</p> <p>詳書面意見2-1</p> <p>(1)我同意都更，但是建商給地主條件不合理</p>	<p>2-1 實施者受任人：新意群工程顧問有限公司 林信陽 總經理</p> <p>(1)-</p>	<p>(1)</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>a. 依契約書一坪換一坪但我原居住面向綠地，分配給我的不是原居住方位，為什麼？</p> <p>b. 租屋補貼過低，以600元/坪無法在同一區域找相同的居住條件。</p> <p>c. 對於空橋等獎勵，住戶希望且有權可以共享由17樓改建23樓及地下地下3F改建5層停車位的獎勵。</p>	<p>a-1. 本案基地為L型建築規劃加上都市計畫綠帶退縮規定，為充分使用容積，作整體性規劃，僅能就原位次選屋。</p> <p>a-2. 經由626次都更審議會之意見，修正面對綠地之更前及更後價值，並於113年8月15日協商，說明室內1坪換1坪之面積數字並同意更後選戶房車，當日達成共識及簽署協議書(第640次審議會當日補充說明)。</p> <p>b-1. 相關租金金額以地主採協議合建契約或權利變換計畫條件擇一為準。</p> <p>b-2. 於113年8月15日協商，說明室內1坪換1坪之面積數字及租屋補貼事宜並同意更後選戶房車，當日達成共識及簽署協議書(第640次審議會當日補充說明)。</p> <p>c-1. 獎勵容積整體申請已依據相關規定由全體地主共享。</p> <p>c-2. 所提更新案原本建物17樓+3層停車場係事業概要階段資料，本案於事業計畫報核時，依老舊公寓</p>	<p>a. 不予採納：有關合建契約條件，非本更新審議會審議權責。惟仍請實施者妥予溝通協調。</p> <p>b. 有關合建契約部分，非本更新審議會審議權責，不予採納。另權利變換部分，無爭點。惟仍請實施者妥予溝通協調。</p> <p>c. 無爭點：實施者已於聽證說明容積獎勵為地主共享。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>(2)世座在聽證會上說明這一建案要蓋17層樓地下3層給地主一坪換一坪不含公設及一個車位，現設計圖上改建23層地下5層，地主土地持分變少，建商獲利更多，是否該地主一些補償，選屋時建商分配給我座向方位不是我原居住方位，還限定只能選4F到8F、車位B3（我選是B2）。租屋補貼600元，我居住坪數22.99坪x600元=13,794元依目前租屋差格蠻大，所以我不是不選屋，是與建商沒達成共識。因都更問題曾到圓山舉辦都更博覽會，請教璞園、耕薪建設，我要求條件是否合理，他們解釋都</p>	<p>專案研擬，是以增加都市更新容積獎勵，並由全體地主共享，依據113年7月15日第626次都市更新及爭議處理審議會意見；於113年8月15日協商，說明室內1坪換1坪之面積數字及租屋補貼事宜並同意更後選戶房車，當日達成共識及簽署協議書（第640次審議會當日補充說明）。</p> <p>(2-1)有關事業概要內容為過去世座建設，現階段以世喆建設提出之事業計畫及權利變換計畫內容為準。</p> <p>(2-2)個案條件皆不一致，包括土地使用分區、售價、建築樓層規劃等不盡相同，是以分配條件也不相同，相關業者意見僅供參考。</p> <p>(2-3)所提更新案原本建物17樓+3層停車場係事業概要階段資料，本案於事業計畫報核時，依老舊公寓專案研擬，是以增加都市更新容積獎勵，並由全體地主共享；經由626次都更審議會之意見，修正面對綠地之</p>	<p>(2)無爭點：實施者已於聽證說明陳情人所提地上17層地下3層為事業概要內容，地上23層地下5層為事業計畫內容。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	說我的條件合乎情理，懇請貴處站在地主客觀上主持公道。	更前及更後價值，並於113年8月15日協商，說明室內1坪換1坪之面積數字並同意更後選戶房車，當日達成共識及簽署協議書(第640次審議會當日補充說明)。	
3	<p>陳○○(當事人)</p> <p>(1)詳書面意見3-1。 本件於事業計畫簽屬同意書，之前所答應的分配土地及建築物應有部分並未依法辦理，給予補正，不得違背，目前給予的容積獎勵並未落實，詳細情形請查看附件，臺北市政府112年10月2日之函示，依法辦理，異議聲明書續書。</p> <p>(2)希望公部門可以聽小老百姓的心聲，幫我們把關。</p> <p>附件1： 聽證意見書(陳○○) 聽證意見及異議聲明書</p> <p>1. 本件行使了不正當的行政程序，對於陳○○所有位於南港路一段○號○至○樓本人佔有陳○○系爭168、169號等2筆土地錯</p>	<p>3-1實施者受任人：新意群工程顧問有限公司 林信陽 總經理</p> <p>(1)-</p> <p>(2)-</p> <p>附件1：</p> <p>1-1. 占用他人土地舊違章依政府規定上限為96平方公尺安置，並需提供現地安置協議書，由於地主就要求建物坪數遠</p>	<p>(1)無爭點：依陳情人表示針對本案所分配坪數及容積獎勵應依法落實等詳細意見以後續附件為準。</p> <p>(2)無爭點：依陳情人表示針對本案所分配坪數及容積獎勵應依法落實等詳細意見以後續附件為準。</p> <p>附件1：</p> <p>1. 不予採納：有關占有他人土地之舊違章建築戶處理方案未依法辦理之意見，查本案權利變</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>誤認知，於權利變換範圍內，未有都市更新條例第41條規定有處理方案及同法第42條對於陳○○分配都市更新後權利變換應有分配土地及建築物的部分，違反權利變換實施辦法第3條處理方案，表示於行政程序的規定，依該權利變換實施辦法第23條第1款，有分配土地及建築物之安置面積的書面表達及第3款，對陳○○現地安置分配的權利之規定，至本件陳○○有招受不法行政，未依法辦理，正確的法規命令之規定而受損害。</p> <p>2. 本件行政程序違反公共利益，至人民權利的損害有不當適用行政97之廢止公告，系爭更新土</p>	<p>超過安置面積，實施者依規定以29坪為安置，雙方無法達成協商共識。</p> <p>1-2. 陳情人所指占有他人土地舊違章現地安置事宜，依法最高為容積獎勵96m²，經多次協商仍不願出具現地安置協議書，是以在事業計畫核定時剔除，改列為其他改良物補償並由實施者自行吸收；有關本案南港路一段○地號占有他人土地舊違章之權利關係人陳○○先生於113年7月9日發函邀請，說明其補償方案，經雙方協商共識，於113年8月15日簽署協議書(第640次審議會當日補充說明)。</p> <p>3-2都更處：梁紹芳股長</p> <p>1. 更新處補充回應，關於占有他人土地舊違章建築戶現地安置，所涉及與實施者簽訂私約的部分，還是需要由實施者妥善溝通協調。</p> <p>3-1實施者受任人：新意群工程顧問有限公司 林信陽 總經理</p> <p>2. 有關本案南港路一段84地號占有他人土地舊違章之權利關係人陳○○先生於113年7月9</p>	<p>換計畫書已記載處理方案，實施者亦於聽證上說明。惟仍請實施者妥予溝通協調。</p> <p>2. 不予採納：有關本案更新地區違反相關法令之疑義，依108年8月20日營建</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>地單元面積之重建4596平方公尺之面積，而未適用100年內政部修正通過之7596.05平方公尺迅行劃定面積至公共利益，治洪池及擴大開放公共空間設施，重大違背法律，本件捨公權取私權之利益導致公共利益之損害，詳細情節請看附件。</p> <p>3. 陳○○不參加都更，依憲法繼續居住保障之權利。</p> <p>附件2：聽證意見書(陳○○)</p> <p>本人所有受陳○○占有之系爭土地，因本件C13之1都市更新案違背台北市政府及實施者未依法遵循台北市都市更新大會及爭議處理委員會的規定，有拆遷安置協議書，跟現地安置的書面分配土地及建築物</p>	<p>日發函邀請，說明其補償方案，經雙方協商共識，於113年8月15日簽署協議書(第640次審議會當日補充說明)。</p> <p>3-2都更處：梁紹芳股長</p> <p>2. 另補充說明更新地區，依108年8月20日營建署函文內容說明，關於97年都市計畫公告之更新地區並沒有廢止及失效。</p> <p>3-1實施者受任人：新意群工程顧問有限公司 林信陽 總經理</p> <p>3. 有關本案南港路一段84地號占有他人土地舊違章之權利關係人陳○○先生於113年7月9日發函邀請，說明其補償方案，經雙方協商共識，於113年8月15日簽署協議書(第640次審議會當日補充說明)。</p> <p>附件2：</p> <p>1. 陳○○、陳○○持有土地多年協商，無法達成共識，實施者提都更審議會計畫剔除該土地範圍，陳情人於都更審議會同意依都市更新權利變換參與本案都更，目前已依據</p>	<p>署函，97年都市計畫公告之更新地區未廢止及失效。</p> <p>3. 無爭點：有關實施者溝通協調情形業提會討論，依審議會決議辦理。惟仍請實施者妥予溝通協調。</p> <p>附件2：</p> <p>不予採納：查本案權利變換計畫書已記載占有他人土地之舊違章建築戶處理方案，實施者亦於聽證上說明。惟仍請實施者妥予溝通協調。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>之表達，及權利變換實施辦法，規定要有住戶安置之處理方案，有書面表達土地及建築可行的安置規定，至系爭土地無法參加本件C13之1之都市更新計畫，實施者對公法上所承諾土地及建築物該有之權利應依法補正，如事業計畫簽署同意書的條件給予3個大停車位的承諾要依法辦理。</p> <p>附件3：台北市政府對都市更新南港區編號C13-1 行使不正當行政程序異議聲明續書</p> <p>受文者：李彥秀議員、台北市政府、台北市都市發展局、台北市都市更新處、台北市建築管理工程處、台北市政府法務局、內政部、內政部營建署(下稱北市府、發展局、更新處、建管處、法務局、營建署)</p> <p>日期：中華民國112年9月30日</p>	<p>權利變換條件選屋完成。</p> <p>2. 陳情人所指占有他人土地舊違章現地安置事宜，依法最高為容積獎勵96m²，經多次協商仍不願出具現地安置協議書，是以在事業計畫核定時剔除，改列為其他改良物補償並由實施者自行吸收；有關本案南港路一段84地號占有他人土地舊違章之權利關係人陳○○先生於113年7月9日發函邀請，說明其補償方案，經雙方協商共識，於113年8月15日簽署協議書(第640次審議會當日補充說明)。</p> <p>附件3：</p>	<p>大會決議</p> <p>附件3：</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>主旨：有關係爭C13-1都市更新案行政程序違反大法官709號，185號解釋意旨，行政決定不生效力或應檢討改進或補正程序，詳如異議逐一分述如下，敬請查覆。</p> <p>說明： 依市府105年10月21日「台北市都市更新及爭議處理審議會第258處會議」會議紀錄、行政機關行政行為違反司法院大法官會議第709號、第185號解釋致國家社會、人民法益損害(直接、間接、有形無形、主觀、客觀等)提以下具證物之異議：</p> <p>1. 系爭258次會議(證1)審查委員查核意見均以估價師作公平合理之估價、估價師、行政機關、實施者、利害關係人陳情人等依權利變換應尊重目前都市更新相關法令機制依法行使正當之行政程序，對權利變換階段所選擇三家專業估價者查估時邀請地主共同參與，惟估價者並未邀請地主共同參與，致陳情人依104年7月22日報核前後說明會、法說會及公、自辦公聽會所發布之簽同意書之分配權利變換後之</p>	<p>1. 本案為104年7月22日報核在案，適用舊法之三家專業估價師，依本案前期都市更新審議會議決議由陳情人指定2家，實施者指定1家，並非適用修正後之公開估價師選任作業，且上述2家估價師均由陳情人指定並函文更新處確立；另有關容積獎勵均由全體地主共享商(第640次審議會當日補充說明)。</p>	<p>1. 無爭點：本案實施者已依第258次都更審議會決議，由陳情人指定二家專業估價者，並記載於計畫書內。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>土地及建築物應有部分生嚴重差異，有欺瞞小地主等分配權利及法律上利益之損害。蓋依105年8月15日發布之分配承諾方案四(證2) 依獎勵70%，權利變換或協議合建可擇優，誠如陳情人南港段一小段172地號土地19.66坪，可分配店舖及樓上面積共計81.11坪及3個停車位，惟後續權利變換經加計空橋(立體連通設施)20%獎勵及相關依法應有之容積獎勵值共計97%餘，即總容積1.97倍，惟陳情地主才於權利變換分配僅60餘坪，為欺瞞，北市府、實施者、估價師並未依258次審議審核程序行使正當行政程序，未邀陳情人等共同參與提出意見予協議，再行作合理、公平之估價送市府審查，已違反709號解釋行政機關應踐行正當之行政程序之意旨。北市府所為違反709號解釋意旨，逕作行政處分決定，依185號解釋之意當判例亦失其效力」。當然，裁定或行政處分亦無效。</p> <p>2. 本件事業計畫第5-24頁表列格第5-7(證2-1)對</p>	<p>2-1. 占用他人土地舊違章依政府規定上限為96平</p>	<p>2. 不予採納：有關實施者未與占有他人</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>舊違章占有他人土地之現地安置戶第6號陳鍾逸已於104年7月22日受報核，並核准有相關獎勵值。惟實施者未依市府函之行政命令依法協議，有實施者與受安置戶陳○○占有戶之雙方「拆遷安置協議書」送府審查及後續事業計畫報核後之行政程序送達事業爭議處理審議會等程序。惟實施者並未依法邀請陳君作安置協議，而以107年8月28日(證3)及109年7月28日函(證4)送達受安置戶陳君以事業計畫階段不必協議之詐欺、偽造文書登載不實文於權利變換後再協議函告陳君。以已登載不實之文書對所掌職務，直接、故意不法行使不正當之行政程序，未予協議。致未有「拆遷安置協議書」呈送爭議處理核定事業計畫前補正程序，亦補正行使正當行政程序，有本件系爭484次爭議處理審議會審議委員意見核示在案(證物5)可稽。迄今於權利變換階段亦未依上開證3、證4二函文於權利變換協議，致行政程序不當，有違解釋</p>	<p>方公尺安置，並需提供現地安置協議書，由於地主就要求建物坪數遠超過安置面積，實施者依規定以29坪為安置，雙方無法達成協商共識。</p> <p>2-2. 陳情人所指占有他人土地舊違章現地安置事宜，依法最高為容積獎勵96平方公尺，經多次協商仍不願出具現地安置協議書，是以在事業計畫核定時剔除，改列為其他改良物補償並由實施者自行吸收；有關本案南港路一段84地號占有他人土地舊違章之權利關係人陳○○先生於113年7月9日發函邀請，說明其補償方案，經雙方協商共識，於113年8月15日簽署協議書(第640次審議會當日補充說明)。</p>	<p>土地舊違章建築戶進行協議並涉及詐欺、偽造文書等，實施者已於聽證上說明，非本更新審議會審議權責。惟仍請實施者妥予溝通協調。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>行使正當程序意旨。系爭C13-1行政處分事業計畫無法維持，請見證。</p> <p>3. 本件C13-1案之事業計畫單元範圍乃依內政部100年11月10日台內營字第1000809763號公告及北市府100年12月5日(證7)(證7-1)修正後，由4596平方公尺修正為7096.05平方公尺公告並發布實施在案。嗣北市府以自劃定面積於上開內政部迅行劃定及北市府修正後之修正案後違背北市府法規命令，有公劃定單元範圍內不得再行自行劃定之作業須知法規命令之違背法令。蓋，該迅行劃定及北市之修正案，另行公布之案件係屬修正案」。修正程序之意旨乃更正之意思，即被修正部分，經另行公告施行日期後依中央法規標準法第21條第4款，被修正者已遭該21條廢止在案。亦因有北市府更新處開會通知單100年8月23日北市都新企字第10031507000號文(證8)，被修正之單元範圍依備註一「未能與重大建設配合為由」委擴大更新地區範圍。</p>	<p>3. 本案更新單元劃定，係依據臺北市政府公劃更新地區範圍再據以擬訂更新單元，所提中央另行擴大更新地區案，經臺北市政府協商不可行，內政部亦已函文依臺北市政府相關規定辦理(第640次審議會當日補充說明)。</p> <p>3-2都更處：梁紹芳股長</p> <p>3. 另補充說明更新地區，依108年8月20日營建署函文內容說明，關於97年都市計畫公告之更新地區並沒有廢止及失效。</p> <p>3-1實施者受任人：新意</p>	<p>3. 不予採納：有關本案更新地區違反相關法令之疑義，依108年8月20日營建署函，97年都市計畫公告之更新地區未廢止及失效。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>4. 有營建署對本件事業計畫，對實施者世喆建設股份有限公司依公辦公聽會之決議裁示本件經有修正迅行劃定案，無論係內政部都市計畫766次會議或北市府之修正，均公告有擴大開放綠地及增設公共建設，有防災生態滯洪池之設施。而實施者擅自竄改、扭曲將該沿南港路本件南邊該等公共利益設施擅自變更為私權二樓透天厝之獲不當利益之建築。有脫宗華公辦公聽會主席裁示實施者，必須向內政部申請變更公告內容「可否予公共利益設施之用地變更為私權使用之地之准駁」。惟內政部所轄營建署對實施者之申請函復以依劃定迅行劃定基準及更新條例程序完成審議為準。營建署並未准許將系爭該內政部公告迅行劃定之擴大綠地及公共利益生態防災滯洪池之設施予以剔除，變更為私權違憲法公共利益維護之法定基礎，請見(證9)，本件C13-1案之C棟剔除公共利益之迅行劃定及北市府100年修正97年單元範圍案(廢止之4596平方公尺</p>	<p>群工程顧問有限公司 林信陽 總經理</p> <p>4. 本案更新單元劃定，係依據臺北市政府公劃更新地區範圍再據以擬訂更新單元，所提中央另行擴大更新地區案，經臺北市政府協商不可行，內政部亦已函文依臺北市政府相關規定辦理(第640次審議會當日補充說明)。</p> <p>3-2都更處：梁紹芳股長</p> <p>4. 另補充說明更新地區，依108年8月20日營建署函文內容說明，關於97年都市計畫公告之更新地區並沒有廢止及失效。</p>	<p>4. 不予採納：有關本案更新地區違反相關法令之疑義，依108年8月20日營建署函，97年都市計畫公告之更新地區未廢止及失效。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>範圍)無擴大綠地及增設防災生態滯洪池設施，是北市府行使了不正當之行政程序予以背書、認證，涉詐欺，並核准事業計畫行政處分。該單方面對外生法律效果之行政處分屬無效，依解釋意旨不生效力。</p> <p>5. 依旨揭258次審議會決定本件要全區(全街廓)整體開發並要尊重(依法定程序)相關法令機制，依法行政之意旨。惟北市府對本件有事業計畫擬定以公劃定之一體整併開發(證9-1)以自劃定為之，本件以依非涉都市更新條例(下稱本條例)第8條都市計畫為之，而未依法以有涉該第8條涉都市計畫之案件為之。有內政部(上級機關)103年12月30日台內營字第1030615281號函(證10)對營建署都市更新組(下級機關)有法規命令不得違背上級機關法規命令(行政程序法第158條第一項)。本件屬涉都市計畫法第63條、第66條等，不得以非涉本條例第8條而可自行劃定。應依適用本條例第8條有涉都</p>	<p>3-1實施者受任人：新意群工程顧問有限公司 林信陽 總經理</p> <p>5. 本案更新單元劃定，係依據臺北市政府公劃更新地區範圍再據以擬訂更新單元，所提中央另行擴大更新地區案，經臺北市政府協商不可行，內政部亦已函文依臺北市政府相關規定辦理(第640次審議會當日補充說明)。</p> <p>3-2都更處：梁紹芳股長</p> <p>5. 另補充說明更新地區，依108年8月20日營建署函文內容說明，關於97年都市計畫公告之更新地區並沒有廢止及失效。</p>	<p>5. 不予採納：有關本案更新地區違反相關法令之疑義，依108年8月20日營建署函，97年都市計畫公告之更新地區未廢止及失效。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>市計畫者依法本件唯一迅行劃定依法行政為之規定，以公劃定之迅行劃定為準。而本件實施者所為以本條例第8條自行劃定，以被修正，被廢止之事項之單元範圍4596平方公尺為擬定之單元範圍顯無法理基礎。本件C13-1案所為之行政處分乃非踐行正當之行政程序所違背709 號解釋之意旨所制定之行政處分，依第185號解釋不生效力。</p> <p>6. 依旨揭258次審議會審議內容要依法尊重(遵循)國家相關都市更新法令機制，有內政部101年5月28月內授權營更字第1010804767號函(證11)及106年1月19月營署字第1061001054 號函(證12)委託對北市府行使迅行劃定之法規命令在案、有公署名稱、受文者、月期、案件字號及公法上行政官員蓋圖章之具體行政行為核件。有營建署103年10月9日營署字第1030064334號對實施者台北市更新處之主管上級機關發展局函(證10-1)說明三「請貴公司…或依現行</p>	<p>3-1實施者受任人：新意群工程顧問有限公司 林信陽 總經理</p> <p>6. 本案更新單元劃定，係依據臺北市政府公劃更新地區範圍再據以擬訂更新單元，所提中央另行擴大更新地區案，經臺北市政府協商不可行，內政部亦已函文依臺北市政府相關規定辦理(第640次審議會當日補充說明)。</p> <p>3-2都更處：梁紹芳股長</p> <p>6. 另補充說明更新地區，依108年8月20日營建署函文內容說明，關於97年都市計畫公告之更新地區並沒有廢止及失效。</p>	<p>6. 不予採納：有關本案更新地區違反相關法令之疑義，依108年8月20日營建署函，97年都市計畫公告之更新地區未廢止及失效。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>都市計畫及本條例相關規定申請都市更新事業。」蓋營建署所語乃現行都市計畫即屬唯一內政部之100年及北市府100年之上揭現行都市計畫之重建更新單元唯一修正後存在之公告之範圍面積屬7096.05平方公尺。為釐明法規正確之適用有營建署107年11月28日營署字第1070086345號函(證11-1)有特別函列公署名、日期、發文字號及署長核章等特述本件C13-1案乃係內政部都市計畫委員會第766次審議會修正通過後公告發布實施者，尚無更新地區檢討變更之需要。而非營建署僅發文令北市府依地方自治依法行政辦理。蓋地方自治行政行為必須依法令、法律、憲法、維護公共利益、國家法益行使正當之行政程序。營建署並未有任何核准適用4596平方公尺自劃定之已遭廢止之單元範圍函令或對北市府有令可適用之廢止之單元範圍之適用函文具法令闡明發文字號，或指定適用那一件法令之函件。是實施者所適用C13-1本件廢止之單元範圍已抵觸709號解釋意旨，觸犯了行政行為抵觸</p>		

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>第185 解釋意旨致損害。本件C13-1案事業計畫行政處分已失其效力在案。</p> <p>7. 本件「原位置」原地選配之決定乃係經公開說明會、法說會、自辦公辦等公聽會會議之決議。北市府權利變換幹事會議未通知陳情人等土地所有權人參加幹事會議(利害關係土地所有權人屬最重要之參加人員，未受邀誣以北市府內部作業為由)表達意見。蓋北市府僅邀實施者、建設公司、估價師及工程顧問公司單方面配參加府內作業幹事會議程序，而未有對方(相對人)土地所有權人等參加，係誠如法院判決程序僅被告，而無原告另一方出席即可判決嗎?蓋前揭受邀人員均非屬北市府員工。所為幹事會議不公正，行使了不正當之行政程序，行政行為違反解釋。有更新處109年10 16日北市都新字第10970177901號(證12-1)對代理人鍾○○函說明三，將「原位置」選配改為「原位次」，選配未經公開會議，重新召開公聽會逕改變原公辦公聽會</p>	<p>3-1實施者受任人：新意群工程顧問有限公司 林信陽 總經理</p> <p>7-1. 本案基地為L型建築規劃加上都市計畫綠帶退縮規定，為充分使用容積，作整體性規劃，僅能就原位次選屋，目前地主已選配完成。</p> <p>7-2. 本案更新選戶原則，係依都市更新事業計畫核定之選配原則辦理，依原位次選配辦理(第640次審議會當日補充說明)。</p>	<p>7. 不予採納：本案選配原則已於事業計畫核定在案。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>之決定(簡報登載確定「原位置」)。另對所諉以留設帶狀或開放空間10米一節而為改變，依法無據。蓋「原件置」選配早於民國102年前相關公開會議已決定該10米開放空間之留設了，何來建商為圖利益於8年後再行由北市府自行決定變更，有違程序有將人民分類為一、二等公民之疑(最高行政法院106年7月20日判決)是北市府應重新對違反「原位置」，違公辦公聽會之簡報或書面及會議之決定，重新召開公聽會變更為「原位次」有同意都市更新人數均贊成說明之理由，及何謂「原位次」作說明及是否受人民同意再行作事業計畫之處分後同意依變更後續進入權利變更程序，方為合乎法理。</p> <p>8. 依更新處110年9月22日北市都新事字第11000041581號(證13)對鍾慶年代理人函說明三「權利變換前各宗土地及更新後建築物及其土地於評價基準日之權利變換」由估價師查估後評定之。惟依上揭258次會議行為人等應尊重、遵循都市更新相關法令機制之審查委</p>	<p>8. 本案係依權利變換方式實施，權利變換均依據相關規定辦理，包括更新前比例與更新後權利價值，另依選戶原則辦理選戶(第640次審議會當日補充說明)。</p>	<p>8. 無爭點：有關權利變換及估價部分，業提會討論，依審議會決議辦理。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>員核示意見亦依本條例第三條第五款「權利變換」分配更新後建築物及其土地應有部分一節，估價師未有分配土地及其建築物應有部分。可估價師卻以金錢之多寡為分配標準，已違行政正當程序之行使。蓋都市更新乃土地所有權人以土地大小、多寡投資於更新事業，而非與實施者作買賣分配金錢，「是分配土地及其建築物應有部分」是法令機制，不得違背。本件應於權利變換階段估價師行使正當行政程序，依大法官會議709號解釋，補正或更正程序。金錢之估算乃分配土地及其建築物應有部分後僅對價值之一種臆測之大略推論而已，而不得以公權力估價後逕以價錢之額揣測之。蓋土地及其建築物應有分配部分為固定、法定將登載於權狀上之公法上之程序。權狀上並非於謄本上登載金額而未有土地及建築物之面積。土地及建築物之分配於謄本上，倘有行情價格起落人民並無怨言，屬法律之規定，而金額分配之臆測僅屬不足分配一單元房屋之情況下為之。金額分配對人民之權利及法律</p>		

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>上利益不屬明確公權力行使之決定，有新台幣增貶值疑慮之損害及非屬公權力估價行使行政程序之猜測，計算而已。都市更新事業權利變換公權力之行使，必須依國家法令，行使正當行政程序。</p> <p>9. 依旨揭258次審議會(證1)有關該會議資料(討2)(105年10月21日)都市發展局(更新處上級主管機關)(單元範圍97年3月10日公告已遭廢止而無效，其餘公告內容仍存在有效)。</p> <p>(1)更新單元面積4596m²是廢止事項，該4596m²適用之單元範圍登載不實。</p>	<p>9.</p> <p>3-1實施者受任人：新意群工程顧問有限公司 林信陽 總經理</p> <p>(1)本案更新單元劃定，係依據臺北市政府公劃更新地區範圍再據以擬訂更新單元，所提中央另行擴大更新地區案，經臺北市政府協商不可行，內政部亦已函文依臺北市政府相關規定辦理(第640次審議會當日補充說明)。</p> <p>3-2都更處：梁紹芳股長</p> <p>(1)另補充說明更新地區，依108年8月20日營建署函文內容說明，關於97年都市計畫公告之更新地區並</p>	<p>9.</p> <p>(1)不予採納：有關本案更新地區違反相關法令之疑義，依108年8月20日營建署函，97年都市計畫公告之更新地區未廢止及失效。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>(2)報核門檻要件具範圍內合法建築物之所有權人人數應達五分之三以上，惟本件合法建築物所有權人數共計190人，有所報核資料71人應加計另有南港路與三重路口南港一小段183-1地號土地上地上權之建築物有所有權人119位(民國102年於台灣士林地方法院民事訴訟被告有119人迄今仍約有壹佰拾餘位)共計190位合法建築物所有權人人數。實施者及北市府認證、背書該基本資料所載71人與事實不符，為登載不實。故意登載不實即核准，為圖利(不必對價)為北市府故意違背職務。</p> <p>(3)依簡要說明(一)系爭C13-1街廓97年公告更新地區依第7條規定辦理無訛，惟該97年公告單元範圍4596m²已業經內政部100年11月10日修正及北市府100年12月5日(100年12月6日發布)發布實施廢止原97年之公告重建都更單</p>	<p>沒有廢止及失效。</p> <p>3-1實施者受任人：新意群工程顧問有限公司 林信陽 總經理</p> <p>(2)本案更新單元劃定，係依據臺北市政府公劃更新地區範圍再據以擬訂更新單元，所提中央另行擴大更新地區案，經臺北市政府協商不可行，內政部亦已函文依臺北市政府相關規定辦理(第640次審議會當日補充說明)。</p> <p>(3)本案更新單元劃定，係依據臺北市政府公劃更新地區範圍再據以擬訂更新單元，所提中央另行擴大更新地區案，經臺北市政府協商不可行，內政部亦已函文依臺北市政府相關規定辦理(第640次審議會當日補充</p>	<p>(2)不予採納：有關事業計畫報核同意比率之計算，係依據108年1月30日修正公布前都市更新條例第22條規定辦理，事業計畫業已核定在案。</p> <p>(3)不予採納：有關本案更新地區違反相關法令之疑義，依108年8月20日營建署函，97年都市計畫公告之更新地區未廢止及失效。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>元小範圍在案，法有明文以上開證6、證7、證7-1修正後之59筆土地已發布實施了。原97年58筆土地面積4596平方公尺之公劃定重建單元範圍已遭廢止，不再贅陳。唯一之重建C13-1案單元範圍屬100年修正後之公告之7096.05平方公尺59筆土地。</p> <p>(4)有關前揭南港段一小段單元內受占有之南港段一小段168、169等二筆土地上之舊違章戶，符合都市更新自治條例第19條(本件適用舊法)之法定占有獎勵要件)，占有戶陳■■■■依該資料說明(二)(證1)陳情44次相關書函及依本條例第41條於範圍內之舊違章占有戶應依法一併報核(證2-1)並提出處理方案。亦有權利變換實施辦法第3條第十九款應提出法定處理方案及依該辦法第23條提出「書面表明分配將來權利變換核准後所分配之安置之土地及建築物應有之部分」而實施者及</p>	<p>說明)。</p> <p>3-2都更處：梁紹芳股長</p> <p>(3)另補充說明更新地區，依108年8月20日營建署函文內容說明，關於97年都市計畫公告之更新地區並沒有廢止及失效。</p> <p>3-1實施者受任人：新意群工程顧問有限公司 林信陽 總經理</p> <p>(4)占用他人土地舊違章依政府規定上限為96平方公尺安置，並需提供現地安置協議書，由於地主就要求建物坪數遠超過安置面積，實施者依規定以29坪為安置，雙方無法達成協商共識。</p>	<p>(4)不予採納：查本案權利變換計畫書已記載占有他人土地之舊違章建築戶處理方案，實施者亦於聽證上說明。惟仍請實施者妥予溝通協調。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>幹事會議均認證、背書，保證該未於程序上依法行使之條例及辦法之規定之準備，本件未有「拆遷安置協議書」協議之程序，為程序上應有防止核准權利變換後生損害之狀況，有民法第962條，對該條文有占有之物上請求權之後段對妨害占有受民法第十章占有物權之保障應防止之規定。是北市府及實施者受人民委任投資土地參加都市更新，有背信之疑慮，是迄今仍未有「拆遷安置協議書」之簽署即有後續將被占有土地「無法退縮10米開挖」。對占有戶陳君亦無法有現地安置之土地及建築物(辦法第23條一款)之程序上之書面表明，是行政程序重大違法。當然違反709號及185號解釋，行政行為，系爭處分應為無效。</p> <p>(5)依該資料說明(二)3所語，陳情人(陳○○要求依所占有實測面積314平方公尺(證14)應給予300m²面積安置一節與事實不符。</p>	<p>(5)占用他人土地舊違章依政府規定上限為96平方公尺安置，並需提供現地安置協議書，由於地主就要求建物坪數遠超過安置面積，實施者依規定以29坪為安置，雙方</p>	<p>(5)無爭點：占有他人土地之舊違章建築戶現地安置面積以每戶不超過當地樓地板平均水準96平方公尺為上限。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>(6)陳○○所有南港路一段○號屬占有南港段一小段168、169地號土地之舊違章戶，有更新處前陳信良處長通知代理人鍾○○召開會議，有前陳處長、總工程師江中信先生，南港區C13-1案承辦公務員呂承嶸及股長張雅婷及鍾○○代理人等5人，於110年12月28日參加會議。有陳處長最後起立宣讀會議紀錄公法上之規定拆遷安置協議書協議內容「公法上」之協議基礎要件。有台北市都市更新處111年5月23日北市都新事字第1116010226號對鍾○○代理人函(證15)為協議，依經驗及論理法則之基準為之。惟實施者於111年5月12日唯壹一次受委任協調會議紀錄，惟並未協調而僅閒話家常。而實施者所制作之會議紀錄所語，並非會議內容。陳○○占有戶反對，不同意該不應該登載之會議紀錄有聲明書予駁斥該會議紀錄(證15-1、證15-2)。</p>	<p>無法達成協商共識。</p> <p>(6)有關臺北市政府更新處曾與陳情人協商安置事宜，並無明確會議結論，僅為提供溝通協商平臺。</p>	<p>(6)無爭點：本市都市更新處僅為提供實施者與陳述人溝通平台，仍請實施者妥予溝通協調。</p>
10.	依更新處110年9月22日北市新事字第	10. 本案係依事業計畫報核58筆土地所有權人	10. 不予採納：有關本案更新地區疑義，依

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>11060218071 號 函 (證 16) 說明三「本案件係於104年7月22日向本府報核，適用108年1月30日修正公布前都市更新條例第22 條(略以):…依第十條規定申請獲准實施都市更新事業者，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五分之三…。」該前揭22條(略以): …是「…」所略本條例部分乃「經劃定」。蓋本件已有「經劃定」之100年修正案內政部及北市府之迅行劃定「修正案」、不得自行回復廢止之4596m² 之自作劃定，所語有重大瑕疵，為登載不實。</p> <p>11. 本件111年1月18日府都新字第11060170033號函發布實施，依說明七:利害關係人提供土地，建立體車通後施提共同負擔捐贈北市府，卻未獲獎勵值，利害關係人反對，將來大樓管理委員會將拒絕公眾使用。</p> <p>12. 依上開發布函說明九:</p>	<p>及合法建築物所有權人登記簿謄本計算同意比例，均符合計算比例及門檻(第640次審議會當日補充說明)。</p> <p>3-2都更處：梁紹芳股長</p> <p>10. 另補充說明更新地區，依108年8月20日營建署函文內容說明，關於97年都市計畫公告之更新地區並沒有廢止及失效(第640次審議會當日補充說明)。</p> <p>3-1實施者受任人：新意群工程顧問有限公司 林信陽 總經理</p> <p>11. 本案立體連通設施獎勵係由全體地主共享，且部分立體連通設施興建費用由實施者無償提供(第640次審議會當日補充說明)。</p> <p>12-1. 占用他人土地舊違</p>	<p>108年8月20日營建署函，97年都市計畫公告之更新地區未廢止及失效。</p> <p>11. 無爭點：本案容積獎勵係由全體地主共享。</p> <p>12. 無爭點：有關占有</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>發布函後應周知舊違章建築戶瞭解計畫內容及相關資訊一節，舊違章戶陳鍾逸並未被告知「現地安置」分配之安置之土地及其建築物亦表明應有之部分及現地原位置安置之地點(公聽會原位置之決定)。</p> <p>13. 依上開發布函說明十二，舊違章建築占有戶有民法第十章物權之保障，有憲法第15條財產財權，憲法第10條居住權及憲法第23條自由權利之保障，非屬一般於自己土地不法「增建」之建築物之拆除，非屬海砂匡，輻射鋼筋屋或地震傾斜屋等公法上應強制拆除之違章建築物。蓋依民法物權第十章占有受國家法律保障之所有權利，有占有物之物上請求權及相關法令拆除前之安置程序分配土地及建築物應書面表明及處理方案之法定</p>	<p>章依政府規定上限為96平方公尺安置，並需提供現地安置協議書，由於地主就要求建物坪數遠超過安置面積，實施者依規定以29坪為安置，雙方無法達成協商共識。</p> <p>12-2. 本案均依規定通知土地、合法建築物所有權人與權利關係人，均有雙掛號文件回執佐證，另占有他人土地舊違章係由實施者再行協商選戶事宜(第640次審議會當日補充說明)。</p> <p>13-1. 占用他人土地舊違章依政府規定上限為96平方公尺安置，並需提供現地安置協議書，由於地主就要求建物坪數遠超過安置面積，實施者依規定以29坪為安置，雙方無法達成協商共識。</p> <p>13-2. 陳情人所指占有他人土地舊違章現地安置事宜，依法最高為容積獎勵96m²，經多次協商仍不願出具現地安置協議書，是以在事業計畫核定時剔除，改列為其他改良物補償並由實施者自行吸收；有關本案南</p>	<p>他人土地之舊違章建築戶處理方案已記載於權利變換計畫書，實施者亦於聽證上說明。</p> <p>13. 無爭點：有關占有他人土地之舊違章建築戶處理方案已記載於權利變換計畫書，實施者亦於聽證上說明。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>程序。與本件事業計畫處分發布函第十二點所語依本條例新法第57條規定，無關。</p> <p>14. 本件依發布函所「檢附之資料」有不實之資料，應廢止或變更本行政處分，並由實施者負相關法律責任。</p> <p>綜上，旨揭258次審議會，行政機關及私法上估價師公司及實施者依行政程序法第2條第3項受託行使更新程序屬應負責之行政機關依國家賠償法第4</p>	<p>港路一段84地號占有他人土地舊違章之權利關係人陳鐘逸先生於113年7月9日發函邀請，說明其補償方案，經雙方協商共識，於113年8月15日簽署協議書(第640次審議會當日補充說明)。</p> <p>14. 陳情人所指占有他人土地舊違章現地安置事宜，依法最高為容積獎勵96m²，經多次協商仍不願出具現地安置協議書，是以在事業計畫核定時剔除，改列為其他改良物補償並由實施者自行吸收；有關本案南港路一段84地號占有他人土地舊違章之權利關係人陳○○先生於113年7月9日發函邀請，說明其補償方案，經雙方協商共識，於113年8月15日簽署協議書(第640次審議會當日補充說明)。</p>	<p>14. 不予採納：有關檢附資料不實之意見，非本更新審議會審議權責。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>條，賠償人亦然。土地所有權人等承諾旨揭258次會議之建議，願意以權利變換參加都市更新事業，依法與實施者於權利之分配作適當的調整，依該258次審議會之委員之核示意見，陳情人估價師，實施者，行政機關應循目前都市更新相關「法令機制」之命令裁示意見。本件之行政程序多所違背該258次會議之核示意見，有行使了不正當之行政程序，有致違背解釋之意旨受損害之違背法令。主管機關應依法檢討改進，補正相關程序，達到踐行正當行政程序為行政行為決定之遵循解釋意旨。</p> <p>異議人：陳○○ 陳情代理人：鍾○○ 異議代理人：林○○</p>		
4	<p>陳○○(當事人)</p> <p>詳書面意見4-1 針對擬訂臺北市南港區南港段一小段138-1地號等58筆土地都市更新權利變換計畫案「審議會版」中的資料內容，本戶實無法接受。</p> <p>(1)本更新案以郝市府一坪換一坪為始開端，本戶也一直認定此為本案的</p>	<p>4-1實施者受任人：新意群工程顧問有限公司 林信陽 總經理</p> <p>(1-1)以協議合建與權利變換條件擇優辦理，並根據擇優方式規定內容實</p>	<p>(1)無爭點：有關本案可否一坪換一坪之意見，涉權利變換及估</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>基礎與基本條件，然幾次的說明公聽會卻發現並非如此，地下室、騎樓、公設、平台，同棟卻樓地板面積不同等問題層出不窮，多次詢問陳情都更處也僅得”審議委員會秉公處理”的回應，請求代為反映給審議委員也無法得知是否能傳達，現在在此審議會版資料中絲毫沒有看到相關一坪換一坪原則的執行，沒有相關經驗，本尋求借助政府協助的小市民，在都更程序中一步一步被迫推進，配合政策如今卻恍若棄戶。</p> <p>(2)詢問陳情都更處過程中，持續得到”市府目前做法只有權利變換，但權利變換計畫無法納入一坪換一坪，市府保障權利變換，但不承認私約”此類說法，但一坪換一坪也是郝前市府提出，權利變換就直接將其視為不存在？這樣的說法和做法，小市民該如何應處？該如何得到保障？</p> <p>(3)本戶為原建案建案起造</p>	<p>施，不能就兩種方式各選擇較優條件辦理，實施者已提出一坪換一坪條件已優於權變條件。</p> <p>(1-2)經由626次都更審議會之意見，近期雙方已協商共識(第640次審議會當日補充說明)。</p> <p>(2-1)以協議合建與權利變換條件擇優辦理，並根據擇優方式規定內容實施，不能就兩種方式各選擇較優條件辦理，實施者已提出一坪換一坪條件已優於權變條件。</p> <p>(2-2)相關租金金額以地主採協議合建契約或權利變換計畫條件擇一為準。</p> <p>(2-3)經由626次都更審議會之意見，近期雙方已協商共識(第640次審議會當日補充說明)</p> <p>(3-1)容積獎勵已地主共</p>	<p>價部分，業提會討論，依審議會決議辦理。</p> <p>(2)無爭點：有關本案可否一坪換一坪之意見，涉權利變換及估價部分，業提會討論，依審議會決議辦理。</p> <p>(3)無爭點：有關本案</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>人之一，於購入之初就已經包含地下室是不爭的事實，然溝通過程卻持續遭受抹滅，原持有空間與多次的反應陳情卻都遭無視，恍若不存，整個過程彷彿市民爭取自身權益是非法與不堪，於情於理令人何以接受？再者，地下室權益回應是否得當？相關空間何以不影響整體原有容積等的計算？</p> <p>(4) 針對早期反應的騎樓與夾層相關價值評估之細部資料似乎也一直未見。可否說明與提供？</p> <p>(5) 早期公聽會，同鄰先進有提及共同負擔比例過高問題，然似乎沒有看到相關資料回覆，共同負擔、成本計算與原持有物件價值等相關的估算，其基礎與所採用的時間點是否一致與合理，是否也能有相關說明？</p> <p>(6) 本戶不諳相關更新流程與規則，過程中也只能寄望市政府與都更處協</p>	<p>享，事業概要為早期世座建設內容，現階段以世詒建設提出之計畫為準。</p> <p>(3-2) 經由626次都更審議會之意見，近期雙方已協商共識(第640次審議會當日補充說明)</p> <p>(4-1) 容積獎勵已地主共享，事業概要為早期世座建設內容，現階段以世詒建設提出之計畫為準。</p> <p>(4-2) 經由626次都更審議會之意見，近期雙方已協商共識(第640次審議會當日補充說明)。</p> <p>(5) 本案共同負擔比例計算，均依共同負擔提列規定與審議為準，另價格亦依估價基準日及審議為準，最終仍以都更審議決議為準(第640次審議會當日補充說明)。</p> <p>(6-1) 以協議合建與權利變換條件擇優辦理，並根據擇優方式規定</p>	<p>可否一坪換一坪之意見，涉權利變換及估價部分，業提會討論，依審議會決議辦理。</p> <p>(4) 無爭點：有關本案可否一坪換一坪之意見，涉權利變換及估價部分，業提會討論，依審議會決議辦理。</p> <p>(5) 無爭點：有關本案可否一坪換一坪之意見，涉財務計畫及權利變換估價部分，業提會討論，依審議會決議辦理。</p> <p>(6) 無爭點：有關本案可否一坪換一坪之意見，涉權利變換及估</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>助，我們並不想在這個更新案中富貴，但祖父輩留下來的一點資產也著實不允許我們任意讓它糟蹋消散，如果市政府只承認權利變換，權利變換不承認一坪換一坪，要達成只能走私約，但私約市府不承認，想問小市民該如何取得政府協助，保障自身權益？</p>	<p>內容實施，不能就兩種方式各選擇較優條件辦理，實施者已提出一坪換一坪條件已優於權變條件。 (6-2)經由626次都更審議會之意見，近期雙方已協商共識(第640次審議會當日補充說明)。</p>	<p>價部分，業提會討論，依審議會決議辦理。</p>
5	<p>陳○○(當事人)</p> <p>詳書面意見5-1</p> <p>敬愛的市府各級長官大家好:我出生於台北市南港區南港路一段○號，戶籍是台北市南港區三重路○號○樓陳○○。</p> <p>配合國家重大政策、市政推動乃市民之榮耀。更何況南港集學術、亞太營運、科技等產業中心要地。</p> <p>市民配合政府推動都市更新計畫，提升市容、門面之重要更不在話下。</p> <p>誠信是一切合作之基礎，雙方坦承以待，乃君子之風也。</p> <p>感謝近20年前陳正義董事長，多次請人到家裡南港路一段○號○樓，請求父母同意，表達將來○號○號和</p>	<p>5-1實施者受任人：新意群工程顧問有限公司 林信陽 總經理</p>	

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>他合建。</p> <p>他在隔壁現有的土地，除了名下之外的，未來還會陸續購買隔壁空地等，將來他想要在此蓋房子。</p> <p>陳董事長本人到家裡84號二樓來時，父親就會通知金環在家，幫忙了解事項。因為父親一直希望女兒們能每一人擁有一層房子，大家可以住在一起，互相照顧。</p> <p>陳董事長親自告訴父親陳○○，合建的條件、內容是，每一個樓層面積不變，各加一個大車位，公設外加。這是陳正義董事長當面告訴陳○○我的父親合建的條件內容。</p> <p>(1)陳○○董事長，還面對面面向著陳■■■說，將來您們五樓我也一起幫您們蓋，不然您們的內縮剩下就沒有多少面積了。陳○○直率的回答陳正義董事長，只要我的父親南港路一段○號、○號的房子，如您說的合建同意，我也一定會同意。</p> <p>(2)時間一年一年過，都更案因少數人的私心，越來越複雜，例如:17樓層變成23樓層、董事長換人、來了一位新董事長，一下要蓋空橋又一</p>	<p>(1)有關樓層17層改至23層為事業概要內容是過去世座建設申請報核，現階段以世喆建設提出之事業計畫及權利變換計畫內容為準。</p> <p>(2)近年法令變動，為爭取容積獎勵，老公專案及空橋設施為配合政府相關政策作業。</p>	<p>(1)無爭點：本案建築規劃設計業經事業計畫核定在案。至分配權值之意見，本案係依權利變換方式實施，權利變換及估價部分，業提會討論，依審議會決議辦理。</p> <p>(2)無爭點：本案建築規劃設計業經事業計畫核定在案。至分配權值之意見，本案係依權利變換方式</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>下取消等等，變變變時間延宕，是在告訴社會大眾的我們，建商財力需要考量？又南港路一段到三重路這一個L型區域，是多少人的希望，等著住有電梯的大樓，可惜至少有20位等不到了。我們的母親陳詹燕92歲，現在還在家，等待我們回家報告都更的結果。建商卻在這些年內，把14塊地變裝成違建屋，申請違建獎勵補償。把真正■號合法違建的房子告訴我們，因為我們沒有在期限內申請，所以沒有補償。這一切事實，讓我們看到，建商位自己爭取利益，而不顧住戶權益。</p> <p>(3)更明顯我父親往生之後，合建內容，樓地板三層樓換三層樓，外加車位、公設。變成南港路○號○號○層樓、○樓挑高夾層，現在我母親生病，更變成要用金額換算價值。不但樓地板面積沒有了，○號三個車位、○號三個車位也沒有了。要樓地板面積和車位請向建商購買。而我的○號○樓，卻是一坪換一坪、外加公設</p>	<p>(3-1)權利變換價值條件經估算無法達一坪換一坪機制，實施者已提供協議合建一坪換一坪已優於政府權利變換條件。有關樓地板面積，實施者已提供原3個樓層選3戶方式處理。</p> <p>(3-2)陳○○陳情意見，係為其姊妹代為發表，權利關係人於113年8月15日已簽署協議書(第640次審議會當日</p>	<p>實施，權利變換及估價部分，業提會討論，依審議會決議辦理。</p> <p>(3)無爭點：本案建築規劃設計業經事業計畫核定在案。至分配權值之意見，本案係依權利變換方式實施，權利變換及估價部分，業提會討論，依審議會決議辦理。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>和一個車位。</p> <p>南港路上的上光眼鏡，原來合法設定所有權人有110多人，建商忙著和市府都更處打交道，可以把白的變為黑的成為70幾人，一個筆誤就帶過去。</p> <p>7-8年時間過了，建商的招待所遲遲未開門，有開門就放風聲告訴您現在已經超過8成了，都更成定局了，您們這些不同意、不簽名的，將來就由建商自行處置分配無異議通過。</p> <p>住戶陳情、申訴、證明的資料，沒有得到相關單位的正式答覆。建商也對住戶想的、擔心的，沒有回覆。</p> <p>住戶的房子都更獎勵條件是什麼？分配選屋的條件？地下室沒有補償？六樓加蓋部分的補償等等？</p> <p>附近都更公司的建商，會在南港最多社會住宅區內，會幫住戶安排申請在社會住宅大樓裡面，免於奔波尋屋。而不是只要與建商簽約，馬上權狀拿到銀行設定，讓住戶擔心、害怕、猜忌，這個建商財經穩固？</p> <p>建築圖一改再改、一變再變，住戶的保障在哪裡？誰會保證住戶未來一定有房子住？需要等幾年？陳正義</p>	<p>補充說明)。</p>	

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>董事長換人，承諾沒了？ 正義、公理、時間告訴我們，當局者無法為人民伸冤、解決問題時，會有廉明、清正的人出來。 人民有永久居住權，如果建商無法承諾或履行。南港路一段○號、○號，三重路○號○樓不會同意都更。 特此聲明 聲明人：陳○○、陳○○、陳○○</p>		
6	<p>葉○○(葉○○代為發言)(當事人)</p> <p>(1)合建跟權利變換擇一，協議合建應該不只一坪換一坪，希望建商可以提供相關資料可以參考，我們4,000多平方公尺的基地，只有70多戶，就持份來說，覺得不會只有一坪換一坪，針對合建持分可以提供詳細資料內容說明。</p>	<p>6-1實施者受任人：新意群工程顧問有限公司 林信陽 總經理</p> <p>(1-1)本案基地面積雖大，但地主是依據持有土地持分估算其權利變換價值作為選屋依據。</p> <p>(1-2)提醒該地主僅持分一半產權，未達最小分配單元面積，後續選完整一戶須與實施者協商。</p> <p>(1-3)由於所有權人土地持分僅3.59坪更新後無法達到最小選配單元面積，實施者比照權利變換的權值選屋並補足價差的方式，提出了對照權利變換相對優惠的補貼方式供參考，於113年7月26日達成選屋共識及簽署協議書(第640次</p>	<p>(1)不予採納：有關合建與權利變換擇優之意見，非本更新審議會審議權責。惟仍請實施者妥予溝通協調。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	(2)合建跟權利變換擇一，是政府規定，還是建商說的，應該是擇優而不適擇一。	<p>審議會當日補充說明)。</p> <p>(2-1)權利變換價值條件經估算無法達一坪換一坪機制，實施者已提供協議合建一坪換一坪之相關資料，若有不清楚，實施者願意再次提供資料說明。</p> <p>(2-2)由於所有權人土地持分僅3.59坪更新後無法達到最小選配單元面積，實施者比照權利變換的權值選屋並補足價差的方式，提出了對照權利變換相對優惠的補貼方式供參考，於113年7月26日達成選屋共識及簽署協議書(第640次審議會當日補充說明)。</p>	(2)不予採納：有關合建與權利變換擇優之意見，非本更新審議會審議權責。惟仍請實施者妥予溝通協調。

(六) 同意本案權利變換計畫經大會審議修正後通過，請實施者收受會議紀錄起3個月內應檢具修正後計畫書送都市發展局辦理報府核定，逾期應再重新提會審議。a