

臺北市都市更新及爭議處理審議會第77次專案小組會議紀錄

114年8月21日 府都新字第1146033819號

壹、時間：民國114年7月30日（星期三）下午2時0分

貳、地點：市政大樓北區2樓 N206會議室

參、主持人：簡文彥委員

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、討論提案：

一、「擬訂臺北市大安區學府段二小段10地號等4筆土地都市更新事業計畫案」（併案申請自行劃定更新單元），涉更新單元範圍疑義案（承辦人：企劃科蕭嘉甫 02 2781-5696轉3041）

討論發言要點：

（一）財政局 陳鈺芳幹事（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（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）

無意見。

（四）交通局 王少韡幹事(吳泰宇代)（書面意見）

1. 應符合依「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」檢討。

2. 供住宅使用之汽車停車需求檢討，至少應滿足1戶1車位為原則，單戶專有部分樓地板面積在50平方公尺以下(不含免計容積之陽台)之小坪數單元，以0.6倍計算車位需求。

（五）消防局 劉豐禎幹事（書面意見）

本案涉及都市更新單元範圍疑義案，未涉本局權管，無意見。

（六）文化局 姚丹鳳幹事（書面意見）

無文資列管事項。

(七) 都市發展局都市規劃科 曾昭揚幹事(鍾佳諭代) (書面意見)

案涉更新單元範圍討論及程序，本科無意見。

(八) 都市發展局都市設計科 (書面意見)

本次討論議題為劃定更新單元及更新單元範圍，故無意見。

(九) 建築管理工程處 羅駐諒幹事(洪瑾妍代) (書面意見)

本次討論事項涉及「臺北市都市更新自治條例」第12條第1項第4款規定及「臺北市民間申請自行劃定更新單元面積未達1,000平方公尺都市更新及爭議處理審議會審議原則」，本處無意見。

(十) 蕭麗敏委員 (出席並提供書面意見)

本案同意比率仍屬偏低，建議實施者後續加強與尚未同意戶之溝通協調。

(十一) 王湮筑委員(王少韡幹事代)

本案車道出入口緩衝空間規劃請依審議原則檢討。

實施者說明及回應：

1. 本案後續將依據交通局意見檢討，汽車位不足的部分後續會再做調整。
2. 有關同意比率偏低情形，本案目標為達到百分之百同意比率，並以協議合建執行。

決議：

1. 本更新單元面積為558平方公尺，未達1,000平方公尺，涉及「都市更新自治條例」第12條第1項第4款及「臺北市民間申請自行劃定更新單元面積未達1,000平方公尺都市更新及爭議處理審議會審議原則」規定，經實施者說明鄰地協調情形，並經審議會專案小組討論後，考量本案確已無法擴大單元範圍，同意本案更新單元劃定，惟交通局意見請實施者納入後續事業計畫，另有關本案同意比率偏低情形，仍請實施者持續妥善協調。
2. 請本市都市更新處將會議紀錄提請本市都市更新及爭議處理審議會確認，再依審議結果辦理後續事宜。

二、「擬訂臺北市萬華區龍山段一小段60-2地號等18筆(原17筆)土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」涉都市更新程序案(承辦人：事業科 王鴻軒 02 2781-5696轉3063)

討論發言要點：

- (一) 本案討論前，蕭麗敏委員已依各級都市更新爭議及處理審議會設置辦法第8條規定自行離席迴避。
- (二) 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。

(三) 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。

(四) 地政局測繪科 陳政南幹事(書面意見)

無。

(五) 交通局 紀韋廷幹事(洪郁冠代)(書面意見)

本次審查為實施者申請都市更新程序展延，本局無意見。

(六) 消防局 劉豐禎幹事(書面意見)

本案係涉及都市更新程序案，未涉本局權管，無意見。

(七) 文化局 姚丹鳳幹事(書面意見)

無文資列管事項。

(八) 都市發展局都市規劃科 溫靖儒幹事(林冠穎代)(書面意見)

本次提請討論事項無涉都市計畫相關規定，無意見。

(九) 都市發展局都市設計科(書面意見)

本次討論議題為都市更新程序，故無意見。

決議：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申請辦理重行公開展覽程序，倘未能如期送審，請於期限屆滿前具體敘明理由，再提審議會專案小組討論。

三、「擬訂臺北市松山區寶清段二小段155地號等25筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」涉都市更新程序案(承辦人：事業科 李曉萍 02 2781-5696 轉3080)

討論發言要點：

(一) 本案討論前，朱萬真委員已依各級都市更新爭議及處理審議會設置辦法第8條規定自行離席迴避。

(二) 財政局 許聖倫幹事(書面意見)

本次討論事項無涉財務協審，本局無意見。

(三) 地政局地價科 張家銘幹事(書面意見)

本案未涉估價協審事項，無意見。

(四) 地政局測繪科 陳政南幹事(書面意見)

無。

(五) 交通局 王少韡幹事(李庭維代)(書面意見)

本次提會討論事項未涉及交通議題，本局原則無意見。

(六) 消防局 劉豐禎幹事(書面意見)

本案係涉及都市更新程序案，未涉本局權管，無意見。

(七) 文化局 姚丹鳳幹事(書面意見)

無文資列管事項。

(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(書面意見)

本次討論議題為都市更新程序，故無意見。

(十) 建築管理工程處 羅駐諭幹事(張瓊方代)(書面意見)

無涉本處辦理事項，爰本處無意見。

(十一) 蕭麗敏委員(出席並提供書面意見)

1. 都更審議會權責僅止於都更事宜，各地主與實施者間或實施者與第三人間之訴訟，皆非審議會權責，合先敘明。
2. 建議實施者應以目前實際狀況補充下列事項詳予說明：
 - (1) 合法建築物及其他改良物拆補費之發放情形。
 - (2) 本案未來實際之進度表。
 - (3) 財務計畫可行性說明，包含資金來源、現金流量表，融資辦理情形。
 - (4) 其他有助於本案順利推行之說明。
3. 本案廢巷程序因屬於建管程序，故歷時較長，現已於114年6月9日修正通過，應已非本案爭議事項。

(十二) 簡裕榮委員(出席並提供書面意見)

1. 本案事業計畫之進度，宜補充如何改善調整。
2. 事業計畫核定至今(報核時間106年12月28日)，營造單價調漲，財務因調漲如何籌策(含融資)，宜補充說明。

(十三) 林光彥委員

1. 都更案能否走下去有時不僅是法律爭議，法律當然需要合法，但法律之下

最重要即是財務與實際進度，這也是都市更新條例第76條立法目的，如業務廢弛、財務有嚴重缺失，縱使過程皆合法主管機關仍有權撤銷。

2. 本案在廢巷改道耽誤了段時間，行事上本案實施者確實違反計畫書所載拆遷補償費用發放時點，後續進度如何規劃，雖能體諒雙方情感立場上的不愉快，但必須回到都更案本身，現實施者不願告知之公司財力，反而係實施者應提出以取得所有權人信任重點。
3. 本案106年12月16日報核，報核前105年即與日商華大成簽約，縱使在計畫書當中未呈現日商華大成為出資者，但在客觀事實上日商華大成即實際出資者，且的確係日本著名建商，故與日商華大成解約地主當然會有所反彈，且實施者現被假扣押7千多萬，資金在哪未有書面證明，建議專案小組今不要做決定，要請實施者具體提出證明，也要請實施者針對今日陳情提出之合法性挑戰及質疑逐一回復。實施者資金來源、證明，哪位股東要向銀行融資，融資契約是否簽署，擔保品為何？固然民事法院上訴中，但目前法院判決假扣押係具有參考價值的，任何人看到這個判決都會質疑該公司財務是否健全。

(十四) 于俊明委員

1. 本案於111年5月與日商華大成解約現已過去3年，針對現今營造成本上升實施者是否仍有意願、能力執行。請實施者針對建築師、營造商、銀行融資、股東增資情形，一併說明使地主安心，並請分析現今營造物價上升等與原核定共負大概落差金額。
2. 另契約私權上爭議尚非本專案小組權責，本案經實施者說明信託契約仍屬有效，故後續請實施者再加以說明信託程序。

(十五) 莊濰銓委員

1. 今陳情人所提信託契約是否有效或撤銷應非屬於審議會專案小組權限。
2. 114年6月9日第61次現有巷道廢止或改道審議委員會決議「原則同意廢巷」，對於都更案的推動與後續建築執照的核准應屬正向，故倘地主對廢巷有效性或瑕疵等疑義，請陳情人具體說明用意為何？因本案已通過廢巷程序。

(十六) 都市更新處

1. 針對陳情人欲將陳情意見納入會議紀錄一事，過去通案及本次開會通知單皆已載明：「陳情人之書面資料及發言內容，由各提案申請人記載回應並載明於計畫書，不列入會議紀錄，另由臺北市都市更新處收錄備考。」不會納入會議紀錄，而係通過審議會專案小組進行實質討論。
2. 110年11月10日擬訂事業計畫核定函載明(略以)：「申請建造執照前完成公告廢巷」。因廢巷尚有爭議故實施者無法於申請建照前完成，故於113年6月18日向本府申請變更事業計畫，欲修訂為「核准建造執照前完成公告廢巷。」，依照108年1月30日修正公布前都市更新條例第19條之1第2款規定辦

理，得免舉辦公聽、公展及依第22條規定徵求同意。當時有召開第606次審議會，並由會議紀錄可看出有詢問建管處通案規定，建管處並回應通案係建照執照核准前完成公告廢巷，故係將廢巷完成時點回到通案性規定，始於核定函作予更動及核定。

3. 另針對拆除執照部分，本案拆除執照已失效，如重新申請必須依照相關規定辦理，另取得後須依照計畫書所載於拆除執照取得後30日發放合法建物拆遷補償費、其他土地改良物拆遷補償費。

實施者說明及回應：

- (一) 本案於110年11月申請公告廢巷程序，前經本市現有巷道廢止或改道審議委員會召開第57次及第58次會議，並經都發局113年9月10日予以駁回，因實施者不服向本府提出行政訴願，於114年2月21日經臺北市政府訴願決定：「原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起60日內另為處分。」，今經都發局114年6月9日第61次審議會准予通過廢巷。
- (二) 有關本案合法建物拆遷補償費、其他土地改良物拆遷補償費之預計發放時程為「領取期限為拆除執照取得後30日」一事，實施者於110年11月18日有通知地主領取，惟本案先前尚未完成公告廢巷，實施者與地主聯絡時，地主有提出因本案廢巷尚有不確定性，且仍居住於範圍內，故有通知地主於完成公告廢巷後，屆時通知地主領取。
- (三) 本案於105年、107年有與日商華大成簽訂合作興建合約書，惟110年後營造費用物價上漲，日商華大成認為獲利不符預期於111年5月解約，因日商華大成欲拿回原投資款項，提出告訴，並經地方法院判決實施者應歸還日商華大成投資金額。實施者有提出上訴，目前114年程序係高等法院程序庭，法官有詢問是否願意調解，實施者有提出2次和解條件，預計於8月會再提出和解條件。另實施者雖經法院假扣押7,200萬元，但假扣押標的係實施者銀行資產非本更新案，目前也尚在營業中，且實施者亦有在假扣押期間，辦理不願不能提存，計4,442萬。
- (四) 另有關陳情人提合建契約失效，信託契約即失效部分，合約有寫信託合約到期10日後失效，信託契約則有載明到期為至產登完成。故並非陳情人所提合建契約失效信託契約即失效之情形，由前開訴願114年2月21日決定亦可證明。
- (五) 有關所陳169地號上建物遭縱火拆除等，係鄰地實施者處理範疇與本更新案無關。實施者財力部分，針對營建費用實施者有股東、投資者會用自己的擔保品如土地等至銀行貸款融資。本案於113年有與欲融資銀行接洽，銀行機構僅回復須待廢巷程序通過再討論，後本案最近通過廢巷程序再洽詢銀行，銀行又再提出是否有領取建築執照為條件。實施者已申請建築執照併拆除執照尚待核發，且照鄰地更新案申請建照情形約需5~6個月，今廢巷程序於7月通過，建築執照可能於11月底通過或更長。實施者已有再接洽相關機構討論融資，且並無用地主土地作抵押借款。

決議：請實施者於收受會議紀錄起3個月內，依委員意見具體說明辦理進度、實施者財務執行、拆遷補償費發放，以及陳情人所提意見逐項說明並檢附相關佐證資料後，且上開事項須與陳情人妥為說明，再提請審議會專案小組討論。另請實施者暫緩建物拆除作業。

四、「變更臺北市中山區吉林段二小段898地號3筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」都市更新審議案（承辦人：事業科 高俊銘 02 2781-5696轉3070）

討論發言要點：

（一）財政局 黃于珊幹事（書面意見）

本案因調整建築設計而連動修正財務計畫相關數值，既經實施者表示自行吸收部分共同負擔費用並下修共同負擔比率，本局無意見。

（二）地政局地價科 許加樺幹事（書面意見）

麗業（領銜）估價報告書：P.151比準戶1F-1A1戶單價156萬元，與P.148決定價格158萬元不符，請釐正。其他相關連動數值，請併同順修。

（三）地政局測繪科 陳政南幹事（書面意見）

1. 依變更版土地所有權人名冊（P4-2、4-4），委託人京榮宏、許素蓉、京宜和更新前所有土地設有抵押權，表11-2、11-3土地/建物登記清冊表及表11-4、11-5土地/建物他項權利登記清冊表請補列抵押權轉載情形。
2. 表11-3建物登記清冊表，車位編號有重複情形，請釐清。倘為二個以上主建物共有同一車位，請於備註欄敘明其共有情形。

（四）交通局 葉志韋幹事（張紫鈺代）（書面意見）

本次變更增加商業單元3戶，其衍生停車需求請依變更前之審查意見回應內容，確實於1席次之車位滿足臨停需求。

（五）消防局 劉豐禎幹事（書面意見）

1. 計畫書P.19-96，規劃之救災活動空間現況有與植栽及停車格位置部分重疊，請確認所規劃之雲梯車操作空間範圍內應保持平坦，亦無突出固定設施，其上方均保持淨空，不影響雲梯消防車停放及操作，請於圖示中說明。
2. 請於圖面標示建物第2層至第10層以下之臨路面各樓層各處之緊急進口、替代窗戶或開口位置，並確認前述開口皆與救災活動空間水平距離於11公尺範圍內。
3. 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) 文化局 姚丹鳳幹事(書面意見)

無文資列管事項。

(七) 都市發展局都市規劃科 關仲芸幹事(書面意見)

1. (P.19-34)本次變更設計規劃2層部分空間兼作第19組、第26組部分目別及第28組、第29組、第30組使用，現申設單位法定停車位以第3類(第19組一般零售業)標準檢討，該類法定機車位檢討標準為每200平方公尺設置1輛，惟第4類(第26組)、第5類(第28、29、30組)檢討標準分別為每70、140平方公尺設置1輛，請修正以各類建築物標準分別檢討或以較高標準者檢討。
2. (P.19-22)依本市土地使用分區管制自治條例第2條規定，前院係指沿前面基地線留設之庭院，又前面基地線係指基地臨接較寬道路之境界線。本案臨接較寬道路為四平街(11公尺寬)，臨松江路150巷側(6公尺寬)經申設單位檢討為前院有誤，請修正為以後院檢討。

(八) 都市發展局都市設計科(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內都市更新審議資料表及P.9-1~P.9-3所載開發條件無涉都審程序，故無意見。

(九) 建築管理工程處 羅駐諒幹事(梁兼銘代)(書面意見)

1. 建築用途請依建築技術規則、土管標示。
2. 請說明法令適用日。
3. 停車空間請依建築技術規則標示。
4. 停車位數量請依土管核實計算免計樓地板面積部分及總數量。
5. 雨遮依規定標示檢討。
6. 建築圖說請清晰繪製。
7. 無障礙設施請依設計值檢討標示。
8. 依規定檢討外牆裝飾構造。

(十) 林光彥委員

本案法定機車位請評估以各類建築物標準分別檢討之結果，建議以設置於地下層為優先。另本次變更部分戶別面積調整，請釐清更新後單價是否有變動？

(十一) 簡裕榮委員(出席並提供書面意見)

建築規劃設計部分，請補充1樓調整規劃3部機車位之進出軌跡。另機車規劃在1樓涉及原圍牆規劃審議原則，且是否可採簡易變更？

(十二) 王湮筑委員(葉志韋幹事代)

1. 新增商業單元部分，請檢討裝卸車位是否滿足臨停需求。
2. 新增機車位建議設置於地下層，避免規劃於1樓造成人車交織問題及產生2處車道破口。

(十三) 蕭麗敏委員

有關實施者簡報P.37涉及各戶單價是否有變動部分，因本案有約定專用面積，雖總價變動，惟約定專用面積不計單價，故排除約定專用面積計算單價仍與原核定版本一致。

實施者說明及回應：

- (一) 地政局地價科所提麗業(領銜)估價報告書經釐清比準戶1F-1A1戶單價部分，經釐清正確為156萬/坪，惟第146頁單價誤植，未影響其他連動數值，將配合修正第146頁誤植部分。
- (二) 地政局測繪科所提權利變換計畫書表11-2、11-3土地/建物登記清冊表及表11-4、11-5土地/建物他項權利登記清冊表部分，將配合意見補充他項登記轉載情形，並釐清車位編號共有情形後補充相關說明。
- (三) 交通局所提臨停需求部分，本次係配合建照審查1、2樓商業單元新增分戶牆及戶數變動，未調整樓地板面積，故同原核定，應可符合基地臨停需求。
- (四) 消防局所提第一點及第二點意見，後續圖面配合意見調整修正及補充標示。第三點意見，本案無申請本市充電車位容積獎勵，惟配置汽車充電樁於地下一層，如因應未來趨勢，倘須設置相關設施，將依據相關規定配置。
- (五) 都市發展局都市規劃科第一點商業空間法定機車位檢討意見，將釐清使用組別及法定機車位數量檢討，並依本市土地使用分區管制自治條例規定修正機車位設置數量及計畫書相關書圖。第二點臨松江路150巷側(6公尺寬)以後院檢討意見，將配合修正，不影響原計畫，皆符合規定。
- (六) 本案法令適用日為擬訂事業計畫報核日110年12月24日，後續圖面配合意見補充標示及調整修正。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

變更建築規劃設計業經113年9月4日及114年3月11日建照變更備查，變更項目包含1、2樓商業單元新增分戶牆及戶數變動、一層新增門窗及一般零售甲組面積調整、二層用途調整及一般零售甲組面積調整，不影響樓地板面積；調整屋突一層平台範圍、增設立面格柵及調整樣式、無障礙升降機位置等，經實施者說明與變更設計內容一致，另有關增加商業單元衍生臨停需求、法定機車位及後院檢討、建築用途、停車空間、雨遮、無障礙設施、外牆裝飾構造，以及消防救災活動空間等，請依委員、交通局、消防局、都發局都市規劃科及建管處幹事意見修正。另機車位增設部分，請增設至地下層。

(二) 財務計畫部分

本案調整建築設計連動修正財務計畫相關內容，共同負擔費用由581,395,448元增加至581,702,197元，為維持所有權人更新後應分配價值不變，實施者自行吸收3,242,940元，故共同負擔費用調降至578,459,257元，共同負擔比率由36.07%調降至35.95%，經實施者說明財務計畫調整情形，並經審議會專案小組討論後，予以同意。

(三) 權利變換及估價部分

本案估價報告書修正情形，1樓至2樓商業單元平均單價由原核定1,289,337元/坪調整至1,271,968元/坪，二樓以上住宅單元平均單價由原核定920,794元/坪調整至921,630元/坪，共同負擔比率由原核定36.07%調降至35.95%，惟部分戶別更新後單價與原核定版不一致，經實施者說明調整情形及本案各戶單價估價方式於原核定版估價報告即以各樓層個別查估計算，故變更後即使分戶亦不影響每戶建坪單價，得以簡易變更方式辦理，並經審議會專案小組討論後，予以同意。

(四) 建築容積獎勵部分

本次簡易變更無涉容積獎勵項目及額度，皆與原核定一致。

(五) 聽證紀錄

本案為依都市更新條例第34條第3款及第49條第1款第1目、第3目及第4目、第2款第2目規定，申請簡易變更事業計畫及權利變換計畫案，得依都市更新條例第33條第1項第3款及第49條規定免辦理聽證。

(六) 同意本案變更都市更新事業計畫及權利變換計畫案經審議會專案小組修正後通過。另本案後續請本市都市更新處將審議會專案小組會議紀錄提請本市都市更新及爭議處理審議會確認，再依審議會確認結果辦理後續事宜。