

臺北市都市更新及爭議處理審議會第643次會議紀錄

114年2月6日 府都新字第1146009203號

壹、時間：民國114年1月13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：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1月17日府都新字第1146008779號函檢送會議紀錄辦理。

柒、討論提案：

一、「擬訂臺北市文山區萬慶段一小段95地號等15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 蔡斐如 02 2781-5696分機 3068)

討論發言要點：

(一) 財政部國有財產署北區分署(公有地管理機關)(書面意見)

本分署原則尊重審議結果。

(二) 財政局 陳進祥幹事(書面意見)

本局無意見。

(三) 地政局地價科 陳憶萍幹事(書面意見)

本次新增的更新前估價條件第5點，因涉及相關土地分配價值的異動，請說明土地所有權人是否已全數知悉估價條件之變更及具體內容。

(四) 地政局測繪科 陳政南幹事(陳光熙代)(書面意見)

無意見。

(五) 交通局 王少韡幹事(張哲領代)(書面意見)

本次討論議題無涉及交通，爰本局無意見。

(六) 消防局 劉豐禎幹事(書面意見)

1. 本案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一層以上為原則。

(七) 都市發展局都市規劃科 關仲芸幹事(楊子毅代)(書面意見)

無意見。

(八) 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，另依所附更新事業計畫報告書審議資料表P. 9-1及P. 19-2所載開發條件，亦無涉都審程序，故無意見。

(九) 建築管理工程處 羅駐諒幹事(顏于雅代)

建築規劃設計部分，無意見。

(十) 連琳育委員(出席並提供書面意見)

1. 針對估價報告書P. 72樓層別效用比舉証之案例二，因價格日期差距近一年，根據臺北市住宅指數價格日期差距有3%以上，是否有進行修正再請檢視。另關於樓層效用比中案例二價格日期調整部分，雖然約3%的差距，但初步試算其結果仍然落於簡報內容所述的1.15至1.24區間，調整後的比例約為1.2左右，應不影響估價師所下之結論。因此建議在估價報告書中補充說明調整過程，以便清楚呈現相關修正情況。
2. 目前按估價條件A宗地為一宗土地進行分拆，報告書P. 79計算合法建築物所有權價值時只延長10年，惟依據第五號估價作業通則應一律加計20年進行計算合法建物所有權的價值，請估價師說明條件設置是否合理。本案價格基準日為109年，第五號估價作業通則係108年11月1日發布，考量都市更新案件在前置作業階段已有進行，請估價師釐清是否於前置作業計算階段已就估價條件向地主進行說明，且能確認土地所有權人已知悉權利價值比例及相關條件計算之關係，倘已確認上述條件則尊重估價師的專業判斷。

實施者說明及回應：

- (一) 人民陳情部分：針對目前尚未同意之住戶之整合情形，張姓地主表示希望以出售的方式參與，目前正進一步洽談中，該土地屬於共有地，實施者亦持有一半土地，期望能在年後能洽談完成。陳姓地主今日由鄭先生作為代表列席，也希望此案能儘快有明確結果。至於唐姓地主陳情部分，實施者

也協同估價師針對其關注的問題，包括樓層效用比及比較案例的挑選上進行詳細說明，後續尊重實際審議結果。

(二) 建築規劃設計部分：目前本案公用電動車位均設置於地下一樓，其餘樓層原則上則有保留整體充電管線空間擴充可能性。未來若住戶有設置充電設備的需求，將在現行法令規範下進一步檢視是否符合相關消防規範。

(三) 權利變換及估價部分

1. 本次估價條件係依前次審議意見修正，修正後共同負擔比下修，土地所有權人整體分回權益均有增加。至於估價條件調整涉及土地間價值分配異動，未來配合核定程序通知所有權人知悉。
2. 有關樓層效用比中案例二價格日期差異的調整修正，將依委員意見辦理；另本案估價時因第五號估價作業通則尚未發布，爰採10年之合法建築物所有權價值，針對土地建物找補的計算，本案於前期作業與地主溝通說明階段、公聽會簡報之估價條件中均採建物可繼續使用10年之估價原則。

決議：

(一) 人民陳情部分

本案尚有所有權人未同意參與更新、聽證會上提出估價（一樓效用比、法定空地估價及比較案例合理性）與陳情意見溝通協調情形，請實施者持續溝通協調。

(二) 建築設計部分

有關消防救災活動空間檢討修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另充電車位部分，後續仍請加強消防救災之需求。

(三) 權利變換及估價部分

本案估價報告書修正情形、更新後二樓以上均價737,303元/坪，共同負擔比例由42.81%調整為42.77%，請實施者依委員意見檢討修正。

(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）同意給予271.26平方公尺(法定容積6.74%)之獎勵容積。
- (2) #8（協助取得及開闢公共設施用地獎勵）原則同意給予94.50平方公尺(法定容積2.35%)之獎勵容積，請實施者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獎勵容積。
- (3) #10（綠建築標章之建築設計獎勵）同意給予321.97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。

- (4) #11 (智慧建築標章之建築設計獎勵) 同意給予241.48平方公尺(法定容積6%)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「銀級」以上。
- (5) #12 (無障礙環境設計獎勵) 同意給予201.23平方公尺(法定容積5%)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「無障礙住宅建築標章」。
- (6) #13 (建築物耐震設計獎勵) 同意給予160.98平方公尺(法定容積4%)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年內取得新建住宅性能評估之結構安全性能「第二級」以上。
- (7) #14 (時程獎勵) 同意給予281.72平方公尺(法定容積7%)之獎勵容積。

2. 臺北市都市更新建築容積獎勵辦法

- (1) 建築規劃設計(一)，本案規劃申請(建築物鄰八公尺以下道路境界線之退縮、建築物與鄰地境界線距離、建築物斜角線距離)等3項項目，同意給予40.25平方公尺(法定容積1%)之獎勵容積。
 - (2) 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，同意給予40.25平方公尺(法定容積1%)之獎勵容積。
 - (3) 建築規劃設計(三)，原則同意給予123.80平方公尺(法定容積3.08%)之獎勵容積，後續授權更新處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，亦於住戶規約中載明。
 - (4) 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之建築設計類別，同意給予120.74平方公尺(法定容積3%)之獎勵容積。
 - (5) 新技術之應用，同意給予40.25平方公尺(法定容積1%)之獎勵容積，後續請實施者於圖面標示位置，並納入住戶管理規約；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。
 - (6) 促進都市更新(一)，本案擬捐贈臺北市都市更新基金3,922,443元，同意給予27.07平方公尺(法定容積0.67%)之獎勵容積；另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。
 - (7) 促進都市更新(二)，同意給予67.82平方公尺(法定容積1.69%)之獎勵容積。
3. 本案申請容積獎勵合計2,033.32平方公尺(法定容積50.52%)，已超過法定

容積之1.5倍上限，故以上限2,012.31平方公尺(法定容積50.00%)計列。

(五) 聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	大會決議
1	<p>財政部國有財產署北區分署(案件當事人)(書面意見)</p> <p>(1) 本案人事行政、廣告銷售及風險管理費率均以上限提列，共同負擔比例達42.81%，仍請實施者再就財務計畫中各項共同負擔提列費用，檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維土地所有權人權益。</p> <p>(2) 權利變換計畫書表7-1，有關哲宇不動產估價師事務所更新後車位平均價格(元/位)新臺幣226萬4,789元，與估價報告書摘要表七所載不符，請實施者再予確認。</p> <p>(3) 查事業計畫書圖9-10空調主機建議擺放位置示意圖，建議加入九及十層平面圖，並標示建議放置位置(第9-16頁)。</p> <p>(4) 續事業計畫書之財務計畫(第13-2頁)及權利變換計畫書之有關費用及共同負擔(第8-2頁)，請實施者依貴府110年1月15日修正之都市更新及權利變換計畫內有關費用</p>	<p>1-1實施者受任人：林育賢 經理</p> <p>(1) 廣告銷售、人事行政及風險管理費率均依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之規定檢討，且依幹事複審意見修正後，本案共同負擔比例已由43.27%下修至42.81%，已相對保障所有權人之權益。</p> <p>(2) 估價報告書摘要表7應屬誤植，後續將於都更審議會後併同審查意見請估價師修正報告。</p> <p>(3) 後續將於都更審議會後併請建築師補充9層及10層等非標準層之空調主機建議擺放位置示意圖。</p> <p>(4) 本案係依都市更新及權利變換計畫內有關費用提列總表所定，以提列營業稅2種公式分別檢討，並擇低提列。</p>	<p>(1) 予以採納：有關共同負擔及費用提列之意見，業經627次審議會討論並決議，就營業稅部分擇有利於所有權人方式提列，信託管理費於核定前檢具合約並擇低提列，並刪除公共設施工程開關費用。</p> <p>(2) 予以採納：有關誤植處請實施者配合修正。</p> <p>(3) 予以採納：有關空調主機擺放位置示意圖請實施者配合修正。</p> <p>(4) 予以採納：有關營業稅部分，業經627次審議會討論並由實施者擇低提列。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>提列總表說明十六，依財政部109年9月14日台財稅字第10900611910號令釋，將公式一及二計算結果列出，並擇利於所有權人者納入共同負擔。</p> <p>(5) 未查，權變計畫書表10-2土地及建物分配清冊，財政部國有財產署分配單元漏載「6H」住宅單元，請實施者修正。</p>	<p>(5) 遵照辦理，經查，表10-2土地及建物分配清冊，其中財政部國有財產署分配單元確有漏載「6H」住宅單元之情形，惟不影響其他報告書內容，後續將補充登載修正。</p>	<p>(5) 予以採納：有關本案權變計畫書誤植部分，請實施者配合修正。</p>
2	<p>黃○○(代薛○○)(案件當事人)(書面意見)</p> <p>(1) 主席，各位長官，各位女士、先生，大家好！</p> <p>我是○號○樓的住戶，曾經受社區住戶推派，代表申請自行劃定更新單元。</p> <p>今天，再度接受社區群組提議，在此表達感謝與殷切的期盼。</p> <p>我們社區的都更重建案，可以走到聽證會的程序，首先我們要感謝各位長官、各位審議委員的指導促成。尤其，責成鑑價機構回應我們住戶提陳的意見，以保障各位住戶參與都更之權益。</p> <p>我們也要感謝合作伙伴丹棠開發公司組成的團隊，多年來給予</p>	<p>2-1實施者受任人：林育賢 經理</p> <p>(1) 感謝住戶關心，我們會盡速辦理並完成本案更新。</p>	<p>(1) 無爭點：發言人係陳述加速都更之意見。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>專業敬業的協助與努力。</p> <p>我們更要慶幸，我們社區住戶全體23戶均參加選配完成，包括已簽約同意參與都更重建的21戶，大家都有堅定的決心，一起同心協力向前推進。</p> <p>當然，我們更希望，全體23戶的芳鄰，能夠一起體認比鄰而居，就是莫大的善緣，一起珍惜這一次得來不易的都更機會，早日完成新建大樓，一起成就守護家人居住安全的功德。</p> <p>回顧我們社區推動都更重建的過程：</p> <p>104年2月，十五位熱心住戶，聯名申請市政府前來社區舉辦〔都更法令宣導〕，同時邀請都市更新研究發展基金會和丹棠開發公司協助規劃。</p> <p>105年2月，委託丹棠公司招商。</p> <p>107年11月，因都更基地面積不夠大，招商不順，由丹棠開發接手擔任實施者。</p> <p>108年10月，取得社區建物結構耐震能力鑑定結果，未達最低標準。</p> <p>109年12月，獲准同意自行劃定更新單元。</p>		

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>110年10月，提出都更計畫及權變計畫申請送件。</p> <p>迄今113年3月，整個進程已經邁入第十年，社區住戶家裡的長輩們，一直都在急切的等待住進新建大樓的房子，我們真的很期盼，過了今天的聽證會，我們奮鬥多年的願景，就可以指日可待。</p> <p>懇請各位長官、各位審議委員鼎力促成，協助我們社區早日完成都更重建，我們將永遠感激不盡。</p>		
3	<p>唐○○(案件當事人)(書面意見)</p> <p>(1) 111.3.28公聽會請就本人 112.3.8 及 112.3.14陳情信，然公開展覽資料仍多未見說明。</p> <p>(2) 「不動產估價技術規則」第19條，估價應依區域因素及個別因素等做調整，其中1份估價以變電所附近房價為比較標的，估價師顯未親自實地探訪。</p> <p>本案標的物與變電所為相反方向，且附近無任何嫌惡設施，犁圖書館、公園、學校、捷運俱近，雖然</p>	<p>3-1 實施者受任人：巨秉不動產估價師聯合事務所 李方正副所長</p> <p>(1) 本案於幹事複審時已有回應說明。</p> <p>(2) 有關鄰近變電所的交易案例已於幹事複審配合審查意見調整。</p>	<p>(1) 予以採納：有關溝通協調情形，業經實施者說明並提請審議會討論，請實施者持續溝通協調。</p> <p>(2) 予以採納：有關本案估價內容，業經實施者說明並提請審議會討論，就區域因素及個別因素已審酌合理性。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>估價報告已事後修正，請估價師就本案區域因素及個別因素重行加分評估。</p> <p>(3) 「不動產估價技術規則」第98條，區分所有建物之估價，樓層別效用比，由全聯會按不同地區所蒐集之案例公告，雖未見全聯會公告，然查政大和臺北大學地政系論文研究報告，公寓和大樓的樓層別效用比不同，公寓1樓1.4左右。</p> <p>估價師逕以大樓樓層別效用比1.26，酌減本人1樓樓層別效比為1.2，未見理由說明，未符「不動產估價技術規則」。</p> <p>且大樓多以4樓最便宜，往上下遞升減，以2樓為比較樓層似不妥。</p>	<p>(3) 經過幹事複審後，本案一樓效用比已由1.1提升為1.2，本案為住宅區靜巷老舊公寓，對照周邊實際成交案例約在1.17~1.26之間，已屬相對合理。</p>	<p>(3) 不予採納：有關本案估價內容，業經實施者說明並提請審議會討論，同意維持本案一樓效用比，並請實施者依委員意見檢討修正。</p>
4	<p>卓○○(代曹○○)(案件當事人)(書面意見)</p> <p>(1) 本社區一樓空地為法定空地，自始並未有住戶或規約同意由一樓住戶專用或排除其他住戶使用，大家只是基於鄰居友好關係而未提出拆屋還地之訴求，不代表已同意一樓有專用法定空地之權利或取得任何估價上優勢。</p>	<p>4-1 實施者受任人：林育賢 經理</p> <p>(1) 感謝住戶意見，實施者已有收悉，並於估價報告反映，後續依台北市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準。</p> <p>[113年12月23日書面補充回應]</p>	<p>(1)(2) 予以採納：有關本案估價內容，業經實施者說明並提請審議會討論，同意實施者就1樓庭院估價內容。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>(2) 大家土地產權持分都是1/4，對基地貢獻相同，一樓住戶長期單獨使用庭院空地，但地價稅卻與二至四樓住戶共同分攤各付1/4，本公寓是單純的住宅，又不是甚麼店面，1樓與樓上的差價不應該這麼大，況且估價師也已經提出估價報告，請各位長官及委員參酌，依估價師及公平合理之估價原則審議，保障全體住戶權益免受侵害。</p> <p>(3) 本案110年送件到現在已經快2年半，大家都期待都更案趕快通過，只有趕快完工才能實現住新家的夢想，希望所有住戶都能放下歧見，攜手共同促成本案，也請各位長官、委員鼎力協助，萬分感恩！</p>	<p>(2) 感謝住戶回應，有關一樓效用比部分，後續依台北市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準。</p> <p>(3) 感謝住戶關心，我們會盡速辦理並完成本案更新。</p>	<p>(3) 無爭點：發言人係陳述加速都更之意見。</p>
5	<p>唐○○(案件當事人)</p> <p>(1) 樓層效用比1.2部分請估價師再詳加說明，另應就買賣實例說明事實。</p>	<p>5-1 實施者受任人：巨秉不動產估價師聯合事務所 李方正副所長</p> <p>(1) 有關樓層別效用比，幹事複審已補充說明，因本案為住宅區靜巷老舊公寓，對照周邊實際成交案例約在1.17~1.26倍之間，已屬相對合理，也由於每個地面層條件位置不同，並非均以1.4倍定論。 [113年12月23日書面補充回應]</p>	<p>(1) 予以採納：有關本案估價內容，業經實施者說明並提請審議會討論，同意維持本案一樓效用比，並請實施者依委員意見檢討修正。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	(2) 法定空地有相關判例，本人將另提異議。	(2) 敬悉，後續依台北市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準。	(2) 無爭點：有關陳情人表達將另提異議部分，無爭點。

(六) 同意本案擬訂都市更新事業及權利變換計畫修正後通過，請實施者收受會議紀錄起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，倘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、「擬訂臺北市大安區大安段一小段42地號等2筆土地都市更新事業計畫案」涉及所有權人撤銷同意書討論案(承辦人：事業科 倪敬敏 02 2781-5696轉3201) 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(陳光熙代)(書面意見)
 無意見。
- (四) 交通局 王少韡幹事(張哲領代)(書面意見)
 本次討論事項無涉交通議題，本局無意見。
- (五) 消防局 劉豐禎幹事(書面意見)
 本案係涉及所有權人撤銷同意書討論案，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)
 本案本次係為討論所有權人撤銷同意書一事，尚與本科權管無涉，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113年10月4日府都設字第1133045204號函核定在案，本次討論議題為「涉及所有權人撤銷同意書」，故無意見。
- (八) 簡文彥委員(出席並提供書面意見)
1. 針對陳情人意見，請實施者應妥為溝通協調，特別是建築規劃設計部分是否能兼顧大坪數與小坪數所有權人未來分配需求，以取得大多數所有權人之同意。

2. 本案第二次公展版本之修正內容，請說明是否符合本市自提修正幅度過大之規定，若為修正幅度過大之情形則請依法辦理相關程序，同意書之權利義務則依都市更新條例第37條之規定檢討，並以個人之條件為比較基礎。

(九) 張蓓琪委員(出席並提供書面意見)

本案同意比率之計算及權利價值是否低於出具同意書時陳述意見，需再釐清。

(十) 林光彥委員

1. 今日會議討論議題為「涉及所有權人撤銷同意書討論案」，依都市更新條例第37條第4項規定：「各級主管機關對第1項同意比率之審核，除有民法第88條、第89條、第92條規定情事或雙方合意撤銷者外，以都市更新事業計畫公開展覽期滿時為準。所有權人對於公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。」，今陳情人撤銷同意書理由與實施者簡報均無說明是否符合都市更新條例第37條第4項規定得撤銷同意之要件，應就個別所有權人公展時與出具同意書時之「更新後分配之權利價值比率或分配比率」進行比較。建議實施者與撤銷同意書所有權人依都市更新條例第37條第4項規定提供個別前開二時點之「更新後分配之權利價值比率或分配比率」數據進行比較，以利審議會討論得否撤銷其同意書。
2. 本案具高度爭議，建議更新會日後召開會議均秉持公開且全程錄影錄音，以避免程序瑕疵及訴訟風險。另建議更新處開會通知單得提早寄發，以杜絕爭議。另本案實施者改以適用108年1月30日修正公布後都市更新條例及申請撤回權利變換計畫案，故所有權人出具同意書為舊版都市更新事業計畫同意書格式(無須填具更新後分配之權利價值比率、權利變換分配比率)，建議撤銷同意書所有權人提供其餘直接或間接證據以證明符合撤銷其同意之要件，相關比較數據應不以同意書明載為限。

(十一) 林佑璘委員

依內政部國土管理署113年1月29日國署更字第1130009192號函：「有關都市更新事業計畫於108年1月30日前已報核後擬改以新法辦理1節，其同意比率計算及撤銷同意要件，依本條例第86條第2項及本部108年6月21日台內營字第1080809577號令，均應一體適用新法之規定辦理。」。有關都市更新事業計畫同意書，尚非指同意書格式僅得與都市更新作業手冊完全相同時，主管機關始予受理，宜以所附同意書是否明確且完整表達土地及合法建築物所有權人同意所提之都市更新事業計畫之意思表示以為認定。

(十二) 簡裕榮委員

有關因實施者簡報提及「43地號土地撤銷同意書疑似字跡一致及統一刻章」一事，請實施者及撤銷同意書所有權人於下次審議會妥予說明。

(十三) 于俊明委員

若本案適用108年1月30日修正公布後都市更新條例，以事權併送方式申請報核，該同意書會載明「更新後分配之權利價值比率」；若事權分送方式申請報核，該同意書會載明「權利變換分配比率」，惟本案屬原適用舊法而於程序中撤回權利變換變換計畫案改適用新法，請就本案撤銷同意要件適用「說明其出具同意書與報核時都市更新事業計畫權利義務是否相同」或「說明公開展覽之都市更新事業計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率是否低於出具同意書時」先行確認後，始得討論。

(十四) 莊濼銓委員

本案實施者於107年7月24日申請報核時適用108年1月30日修正公布前都市更新條例，於第二次公開展覽時改適用108年1月30日修正公布後都市更新條例，請問撤銷要件是否係以所有權人第一次簽署之同意書進行比較亦或新簽署之同意書所載更新後分配之權利價值比率、權利變換分配比率進行比較。

(十五) 張章得委員

有關都市更新條例第37條第4項規定，請問本案係以出具同意書之更新後分配之權利價值比率或第二次公開展覽版分配比率進行比較？

(十六) 都市更新處

有關陳情人所陳收受開會通知單距時間過近一事，本次審議會開會時間為114年1月13日(開會通知單寄發時間為114年1月3日)，因都市更新條例並無訂定相關寄發時間規定，更新處行政作業通案係於會議前10日內函發開會通知單，並同步請實施者先行通知所有權人與會，倘無法出席會議亦可委託他人發言或提前提供書面資料由本處代為宣讀。

實施者回應及說明：

- (一) 有關於王先生表達其與更新會之民事與刑事訴訟均為勝訴事宜說明，因為王先生是頂樓無權占有增建違建30多年，林肯管委會有對其提出訴訟，當初承辦的律師並沒有具體了解情況，以管委會的名義提出訴訟，當時一審法官是認為以管委會名義提出訴訟，管委會並非所有權人，所以駁回一審管委會之訴訟，並未就王先生占領頂樓違建是否具有實體權利，或具有債權占有為實質審議，因此王先生提出之民事勝訴判決，是不足以作為本案參與都更程序的標準；另關於刑事部分，是對於是否有侵佔的問題或其他訴訟，原則是沒有看到王先生有勝訴之判決。

- (二) 本案辦理及產權情形說明，以作為委員裁示上之參考，本案僅林肯大廈一棟建築物，土地持分為2筆分別為42地號及43地號，總面積大約560坪，其中43地號面積為65坪占比約11%，所有權人數部分整個會員人數有504人，其中林肯大樓即有屋有地的會員大概是188位，43地號有地無屋，且產權為公共共有的會員大概是406位，所以43地號人數占比為68%。
- (三) 另本案為使所有權人可分較好的條件，以都更容積獎勵及容積移轉方式進行本案的推動，以提高開發效益，於107年時擬訂事業計畫及權利變換計畫向臺北市都市更新處申請報核，後經都市設計審議，本案因受臺北市敦化南北路特定專用區土地及建物使用管制之規定，開發時各項獎勵加計容積移轉後不得超過基準容積2倍，本案原建築容積即達基準容積1.95倍，應不得再申請容積移入，適逢都市更新條例第65條修訂，本案經專業技師鑑定後，確定本案為耐震能力不足而有明顯危害公共安全，適用不得超過各該建築基地1.3倍之原建築容積。因應相關法令一體適用，本案財務計畫改依110年版提列總表計列並依規定撤回權利變換計畫，同意比率補足超過80%，且因未申請容積移轉，故無提列容積移轉成本費用，因此共同負擔比率是下修的。因應上述調整內容，本案於111年向臺北市都市更新處申請第二次公展公聽程序，於第二次公展期間陳情人就調整內容為主張提出撤銷同意書之申請，本案係因應審查意見及法規適用，採取對所有權人較有利的規劃條件，同時也降低了共同負擔費用。
- (四) 另因陳情人當時簽署之同意書為舊版無載明權利價值比率，且本案現行程序僅為事業計畫，計畫亦無載明權利價值比率，故無比較之基礎。陳情人有同意的或者是有意見的，大家可能想法不一樣，但是共識都是希望能夠儘快改建，對於仍居住在林肯大廈的住戶來講，現況如簡報資料所呈現的，真的是不堪使用，大家住在裡面真的是很辛苦，也充滿了危機感，希望如果有共識，是不是可以在第一階段，能夠加速事業計畫的推動，讓本案可以進入審議程序。
- (五) 42地號所有權人已有超過80%同意，出資比例也超過80%，籌資費用約有5,650萬元，因推動之初無建商願意投入，因此才以自主更新方式推動改建，前期係透過區權會議決由管委會先行墊付前期費用，使得更新會得以運作，更新會在籌得資金後，即分2期全數歸還予管委會。
- (六) 在推動過程的每次會員大會或是說明會均有充分說明，今天會議表達意見的陳情人，也都有在會員大會上發表其意見，更新會亦有回覆，也有做成會議紀錄，上述相關爭議，也許後續進到審議階段，透過專家學者及委員的建議，可能能夠更讓陳情人能夠了解實務上運作及法令的規定。因為今天看起來，所有權人並無反對都更，只是對於權利分配及建築設計規劃部分，希望進行公平、公正、公開的討論，更新會已依照法令規定辦理相關

程序，後續是否進入審議階段，以加速本案改建的速度。

- (七) 更新會將針對31位撤銷同意書陳情人就其簽署同意書時點、第一次公展時權利變換計畫所載之權利價值分配比率、權利變換分配比率及第二次公展時計畫所載之權利變換分配比率造冊說明，亦可提供陳情人本案收取同意書時之事業計畫書件相關資料供參。另有關於更新會是否有通知王先生相關會議，因更新會召開會員大會須通知會員，而會員是土地或合法建築物之所有權人，王先生無持有本案之土地或合法建築物產權，故不會通知其參與會員大會；但相關公聽會或是說明會，因其為更新單元內其他土地改良物之持有人，涉及日後拆遷，均有通知相關會議資訊。

決議：請實施者及撤銷同意書之所有權人依都市更新條例第37條第4項規定，個別針對更新後分配之權利價值比率或分配比率是否低於出具同意書時詳予說明，並請實施者於收受審議會紀錄起1個月內檢具相關資料後，再申請提請審議會討論。