

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第59次專案小組會議紀錄

113年9月2日 府都新字第1136026820號

壹、時間：民國113年8月14日（星期三）下午2時00分

貳、地點：市政大樓北區2樓 N206會議室

參、主持人：簡裕榮委員

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、「擬訂臺北市內湖區文德段二小段369-2地號等67筆土地都市更新事業計畫案」涉都市更新程序案(承辦人：事業科 宋沛融 02 2781-5696轉3078)

討論發言要點：

(一) 財政部國有財產署北區分署(公有土地管理機關)(書面意見)

有關本案討論都市更新案期程一節，本分屬原則尊重審議程序。

(二) 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。

(三) 地政局地價科 張家銘幹事(陳振惟代)(書面意見)

本案未涉估價報告協審事項，無意見。

(四) 地政局測繪科 陳光熙幹事(書面意見)

無意見。

(五) 交通局 紀韋廷幹事(書面意見)

本案僅涉及都市更新程序案，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，未涉本局管轄，無意見。

(七) 都市發展局都市規劃科 關仲芸幹事(楊詠傑代)(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)

本案討論議題為都市更新程序，故無意見。

實施者說明及回應：

本案事業計畫自112年4月26日第30次審議會專案小組會議後迄今，期間辦理情形說明如下：有關本案辦理進度，實施者已於112年6月11日召開住戶說明會，112年10月23日召開專業估價者選任作業，目前取得變更事業計畫同意比例已達六成，預計今年第四季辦理自辦公聽會及房地選配程序、明年2月以前取得80%以上同意比率辦理變更事業計畫及擬訂權利變換計畫報核。

決議：請實施者於113年12月31日前擬具變更事業計畫及擬訂權利變換計畫向本府申請報核，倘未於前揭期限內申請報核，則應於期限屆滿前具體敘明理由，再申請提請審議會專案小組討論。

二、「擬訂臺北市信義區逸仙段三小段657地號等10筆土地都市更新事業計畫案」涉都市更新程序案(承辦人：事業科 蔡斐如 02 2781-5696轉3068)

討論發言要點：

(一) 財政局 鄭凱晏幹事(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 張家銘幹事(陳振惟代)(書面意見)

本案未涉估價協審事項，無意見。

(三) 地政局測繪科 陳光熙幹事(書面意見)

無意見。

(四) 交通局 王少韡幹事(書面意見)

本次提案討論事項僅涉都市更新程序議題，爰本局無意見。

(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)

本案討論議題為都市更新程序，故無意見。

實施者說明及回應：

- (一) 本案112年時因南側鄰地部分地主表示有意願參與，實施者遂召開南側地主說明會，惟在分配條件上始終無法達成共識，經評估後為避免延宕範圍內都更辦理進度不納入南側鄰地。以原範圍續辦權利變換財務及更新前後權值估算，惟自疫情過後原物料上漲當前建築造價與人工成本已不同於事業計畫報核時行情，造成本案權變財務負擔沉重窒礙難行。
- (二) 另範圍內部分地主對於建築規劃提出疑義，並期望本案可改以新法提高全案容積獎勵，實施者與建築師模擬調整方案，爰涉及重新選配及建築設計調整，溝通恐較費時，懇請審議會支持給予更多時間以確認後續進行方式。

決議：請實施者於113年12月31日前擬具變更事業計畫及擬訂權利變換計畫案向本府申請報核，倘未於前揭期限內申請報核，則應於期限屆滿前具體敘明理由，再申請提請審議會專案小組討論。

### 三、「擬訂臺北市南港區玉成段二小段232地號1筆土地都市更新事業計畫案」涉都市更新程序案（承辦人：事業科 蔡彥廷 02 2781-5696 轉3189）

討論發言要點：

- (一) 本案討論前，于俊明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) 財政局 石皓文幹事（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）  
本案未涉估價報告協審事項，無意見。
- (四) 地政局測繪科 陳光熙幹事（書面意見）  
無意見。
- (五) 交通局 紀韋廷幹事（書面意見）  
本次係討論實施者與建物所有權人溝通協調情形及後續都市更新程序等內容，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) 都市發展局都市規劃科 曾昭揚幹事（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)

本案討論議題為都市更新程序，故無意見。

(九) 都市更新處

已送件之事業計畫案倘經查已申請建造執照，原則應於辦理公展前撤銷。另查本案係屬都市更新168專案。

實施者說明及回應：

1. 本案起造人與所有地主皆同意參與本都市更新案，後續將依相關規定撤銷建造執照。惟本案後續須辦理都市計畫變更程序，鄰地所有權人亦有表達參與本案意願，實施者尚在評估擴大之可行性。因本案尚有不確定性，為維護土地所有權人權益，懇請審議會同意由實施者、起造人及全體所有權人簽署切結書，並於事業計畫核定前辦竣撤銷建造執照程序。
2. 本案將依規定辦理廢除建造執照作業，惟本案於113年4月26日擬具事業計畫報核時為都市更新168專案，爰依其時程應可於113年10月26日前續行辦理公展程序。

決議：請實施者於113年10月26日前撤銷108建字第0118號建造執照並申請續審，倘未於前揭期限內完成，建議由市府依都市更新條例施行細則第20條規定予以駁回。

**四、「擬訂臺北市北投區文林段三小段39地號等13筆土地都市更新事業計畫案」涉都市更新程序案 (承辦人：事業科 謝儀仙 02 2781-5696轉3200)**

討論發言要點：

(一) 財政部國有財產署北區分署 (公有土地管理機關) (書面意見)

有關本案討論都市更新案期程一節，本分署原則尊重審議結果。

(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 徐子偉幹事 (書面意見)

本案未涉估價協審事項，無意見。

(四) 地政局測繪科 陳光熙幹事 (書面意見)

無意見。

(五) 交通局 葉志韋幹事 (書面意見)

本案討論議題僅涉及都市更新程序案，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) 都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事 (賴偉銘代) (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6個月內擬具權利變換計畫向本府申請報核，倘未於前揭期限內完成，則應於期限屆滿前具體敘明理由，再申請提請審議會專案小組討論。

**五、「擬訂臺北市北投區大業段二小段47地號等9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) 財政部國有財產署(公有土地管理機關)(書面意見)

本分署原則尊重審議結果。

(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 徐子偉幹事 (書面意見)

本案未涉估價報告協審事項，無意見。

(四) 地政局測繪科 陳光熙幹事 (書面意見)

無意見。

(五) 交通局 葉志韋幹事 (書面意見)

本案僅涉及都市更新程序案，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) 都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事 (賴偉銘代) (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)

本案討論議題為都市更新程序，故無意見。

(九) 于俊明委員

請問目前訴訟的爭點是否是派下員管理人的職權問題，另剛剛主席所提文資審議申請人主體應為管理人身份，因此管理人目前職權是否是暫時被停止的狀態？

(十) 臺北市都市更新處

有關本案派下權訴訟，應回歸雙方私權糾紛處理，非屬都市更新審議範疇。

實施者說明及回應：

(一) 本案訴訟目前只剩最後一案，有關管理人職權問題，目前於最高法院刻正審理中，待判決確認後就能順利續行；其餘訴訟案皆已判決確定，今日陳情人並非本案祭祀公業之派下員成員，與本案無關。

(二) 祭祀公業陳綿隆號屬歷史建築須保存的部分，目前規劃保存於基地後方，後續會由專門處理文資的建築師與文化局討論保存範圍及設計方案，並依文資審議結果為準。

(三) 祭祀公業委任律師補充有關訴訟事宜：

1. 目前祭祀公業作為被告共有三件訴訟案，兩件對方主張派下權存在上訴至最高法院皆已駁回確定。第三件確認派下權存在的訴訟，有附帶條件暫時處分禁止管理人行使職務，故無法續行文資審議，目前在最高法院審理中，已將前兩案之判決結果提供給法院參考，如上訴駁回確定，會馬上申請確定證明書。
2. 陳情人有個錯誤觀念，本件的所有權人是祭祀公業，不是個人，今天的爭議是派下權是否存在，而非派下員是否為所有權人。本案派下員有經過核發派下全員證明書，雖然沒有成立財團法人，但祭祀公業是有組織章程，所有重大決定皆依章程召開派下員大會議決。所有權人為祭祀公業是確定的，只是大家在爭執是否為派下員，剛剛的陳情人經判決已確定不是派下員。至於這塊土地到底是誰的，這是另一個法律糾紛，在民國36年台灣光復以後，台灣省進行土地總登記，當時祭祀公業就是所有權人。若長官有興趣會後可提供判決書參考。本案後續待最高法院判決結果確認，就可進行後續程序。
3. 本案之派下全員證明書於102年已核發，當時派下員約186人，當時選舉管理人時，同意人數約132人通過。但因有些人主張有派下權，當時士林地方法院認為派下員基數不確定，當選可能無效，故對管理人職權進行暫時處分，而並非取消職權。

決議：請實施者於祭祀公業訴訟判決結果確定日起2個月內提送文資審議，俟文資審議通過後，續行辦理都市更新審議程序，另請實施者每3個月定期向更新處回報祭祀公業訴訟進度。