

臺北市都市更新及爭議處理審議會第89次專案小組會議紀錄

115年4月17日 府都新字第1156019698號

壹、時間：民國115年3月18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、「擬訂臺北市士林區光華段二小段758-1地號等10筆土地為更新單元」都市更新單元審議案（承辦人：企劃科 鄭勝欽 02 2781-5696轉3620）

討論發言要點：

（一）財政局 蔡育瑛幹事（書面意見）

本次討論事項無涉財務協審，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）

無意見。

（四）交通局 葉志韋幹事（葉英斌代）（書面意見）

1. 本案本次會議無涉交通議題，爰本局無意見。

2. 後續提送事業計畫請依下列規定辦理。

（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，而建築物用途其餘類組之停車位數量仍應以法停計算及於基地內滿足自身需求為原則。

（五）消防局 劉豐禎幹事（書面意見）

本案係涉及都市更新單元審議案，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 (呂欣庭代) (書面意見)

本案係劃定更新單元，無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 楊子嫻幹事 (書面意見)

本案非屬都市計畫劃定之都審地區，另本次討論議題為都市更新單元範圍，故無意見。

(八) 建築管理工程處 羅駐諒幹事 (黃棣佑代) (書面意見)

有關更新單元劃定未達1,000平方公尺，無涉建管法令，本處無意見。

(九) 遲維新委員

本案範圍內的宮廟似有百年歷史，是否涉及文資議題，另未來更新後廟宇的處理方式是否有相關規劃？另該宮廟土地範圍有訴訟案件，辦理情形為何？

(十) 朱萬真委員(出席並提供書面意見)

1. 本案公益性不足，建請認養公有人行道，以增加公益性。
2. 本案人行道退縮寬度應與西側都更案人行道一致，具串聯性。

(十一) 簡文彥委員(出席並提供書面意見)

本案交通局幹事意見，有關申請人承諾納入劃定條件，事業計畫階段恐有未能達成之風險，建議請審慎檢討。另有關本案公益性，是否比照通案原則捐贈都更基金。

(十二) 都市更新處

本案基地有兩側臨接計畫道路，未來規劃請依規定留設道路截角。

申請單位說明及回應：

- (一) 有關交通局幹事意見，申請人遵照辦理。
- (二) 本案範圍內宮廟雖歷史悠久，惟業經本府文化局確認無涉及歷史建築、暫定歷史建築及受保護樹木之情形，現址亦非該宮廟創始所在；目前申請人業與廟方協調完成，待更新後宮廟擬移至他處另立香火。另有關訴訟一事，該案件業已辦結，目前本案範圍內已無涉及相關訴訟案件。
- (三) 本案單元範圍南側留設之人行道於規劃設計時，將與西側都更基地留設之人行道做串聯。
- (四) 有關本案公益性部分，申請人同意增加認養基地南側之公有人行道，另有關捐贈都更基金部分，應係產單案件通案原則，本案非產權單純案件，應不適用。

- (五) 本案未來報核事業計畫，承諾均將依「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」檢討規劃。另道路截角部分遵照辦理。

決議：

- (一) 本案經申請單位說明迫切更新之必要性及回饋公益性後，同意本案更新單元範圍劃定，另公益性部分請依委員意見增加認養維護基地南側之公有人行道，並請申請單位收受會議紀錄起1個月檢送修正書、圖至更新處續審。
- (二) 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、「擬訂臺北市中正區永昌段四小段42地號等2筆(原3筆)土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」(併案申請自行劃定更新單元)都市更新單元審議案(承辦人：企劃科 許以琳 02 2781-5696轉3643)

討論發言要點：

- (一) 財政局 蔡育瑛幹事(書面意見)

本次討論事項無涉財務協審，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)

無意見。

- (四) 交通局 郭獻文幹事(張紫鈺代)(書面意見)

1. 請依「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：

(1) 基地沿街面應留設淨寬2公尺以上之人行步道。

(2) 停車場出入口應於指定退縮人行空間後留設4.5公尺緩衝空間。

(3) 應設置至少1部無障礙停車位供大公使用且不得約定專用。

(4) 有裝卸貨需求，應於基地內自行滿足。

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。

3. 本案初步規劃停車場出入口位於基地左側(南側)，建議調整位置，避免與南側鄰地停車場出入口相鄰，產生動線交織問題。

(五) 消防局 劉豐禎幹事 (書面意見)

本案係涉及都市更新單元審議案，未涉本局權管，無意見。

(六) 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及都市計畫相關規定，無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 楊子嫻幹事 (書面意見)

本案非屬都市計畫劃定之都審地區，另本次討論議題為都市更新單元範圍，故無意見。

(八) 簡文彥委員 (出席並提供書面意見)

本案交通局幹事意見，有關申請單位承諾納入劃定條件，事業計畫階段恐有未能達成之風險，建議請審慎檢討。

(九) 遲維新委員

本案基地範圍狹小，停車坡道設置為迴繞型是否可行?另建議專案小組會議上所列條件應視為承諾事項，後續事業計畫須優先檢核是否合乎規定，並作為審核之基礎。

實施者說明及回應：

(一) 有關交通局幹事意見，實施者遵照辦理。另有關車道位置，因涉及與地主原址選回之關係，故將車道配置於基地左側，後續將於車道出入口加強警示燈以及防護措施，避免因動線交織而產生之問題。

(二) 本案考慮平面車位實用性，使用迴繞車道設計至地下四層，平面車位部分可以達到每層20個車位，以滿足一戶一車位為原則。

決議：

(一) 本案同意劃定為更新單元。另請實施者依交通局幹事意見檢討，於收受會議紀錄起45日內檢送修正後事業計畫書至更新處續審。

(二) 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。

三、「擬訂臺北市中山區中山段一小段782地號等28筆(原32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 邱士誠 02 2781-5696轉3074)

討論發言要點：

(一) 財政局 陳映竹幹事 (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 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)

無意見。

(四) 交通局 葉志韋幹事 (蔡昕芫代) (書面意見)

本次討論內容無涉交通，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 關仲芸幹事 (書面意見)

本案係都市更新程序案，無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 楊子嫻幹事 (書面意見)

本案非屬都市計畫劃定之都審地區，另本次討論議題為都市更新程序，故無意見。

實施者說明及回應：

本案因涉及建築規劃設計、容積獎勵等項目調整，實施者須作業時間與公、私地主協調，尚須6個月的作業時間。

決議：請實施者於收受會議紀錄起6個月內檢具修正後計畫書圖申請辦理重行公開展覽及公聽會。

四、「變更臺北市士林區光華段四小段282地號等2筆土地都市更新事業計畫案」
都市更新審議案 (承辦人：李昀 02 2781-5696轉3413)

討論發言要點：

(一) 財政局蔡育瑛幹事 (書面意見)

本次因建築規劃設計調整連動修正財務計畫，增加之共同負擔費用由實施者自行吸收，致共同負擔比率下降，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)

無意見。

(四) 交通局 葉志韋幹事 (葉英斌代) (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. 有關充換電站 (設備、樁) 請參考內政部函頒之「戶外、建築物室內與公共場域設置電動車輛充換電站安全管理指引」辦理。

(六) 都市發展局都市規劃科 關仲芸幹事 (呂欣庭代) (書面意見)

無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 楊子嫻幹事 (書面意見)

本案非屬都審案，故無意見。

(八) 建築管理工程處 羅駐諒幹事 (張書萃代) (書面意見)

查本案已領得107建字第0251號建造執照，後續倘涉及建造執照變更，請依建築法第39條向本處申請報備變更或建造執照變更設計。

(九) 朱萬真委員 (出席並提供書面意見)

本次建築規劃設計變更內容是否均屬第1次建造執照變更設計核准之部分，未包含第2次變更部分，請實施者說明。

(十) 遲維新委員

計畫書P.10-79原核定圖面與P.10-80變更後圖面無法對應，請釐清。

實施者說明及回應：

- (一) 本次變更係由原大戲院變更為小戲院，原八樓變更為九樓，本次變更屬於第一次建造執照變更設計核准部分，未含第二次。
- (二) 計畫書P.10-79縱向剖面圖變更前樓梯集中在中間，現變更版樓梯分散在兩側，剖線沒辦法完整呈現，因此出現差異，會配合補充小影廳之剖面圖。
- (三) 東向立面格柵涉裝飾性構造物會配合補充檢討。

(四) 有關消防局幹事提及充換電站(設備、樁)意見，本案無設置充電車位。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

本案因自行修正變更建築圖說，更新後建物樓層由八層變更為九層、取消四至七層夾層、變更部分樓層樓高及使用用途、新增一輛機車停車位，結構及梁柱尺寸、空調、外觀等設計均配合變更，併同調整容積及樓地板面積、景觀設計等內容，經實施者說明建照變更辦理情形及符合建築相關法令規定，並經審議會專案小組討論後，予以同意。另剖面圖部分，請依委員意見補充。

(二) 消防救災部分

本案原南側消防救災活動空間移至北側，前經本府消防局108年11月19日北市消救字第1083068944號函核准在案，本次變更事業計畫取消北側救災活動空間，經實施者說明檢討修正情形及本案無設置充電車位，並經審議會專案小組討論後，予以同意。

(三) 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，共同負擔費用由原436,051,361元增加至446,337,795元，惟實施者自行吸收10,286,434元，故共同負擔費用維持與原核定一致，經實施者說明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

本案因銷售淨利調整，△F4-2獎勵額度由原核定14.92%連動修正為15.43%，經實施者表示維持原核定額度，總容積獎勵項目及額度均不變；另△F5-6綠建築保證金調整為39,831,305元(原核定版41,213,575元)，經實施者說明維持原核定計畫內容，故無須重新簽定協議書，並經審議會專案小組討論後，予以同意。

(五) 聽證紀錄

本案實施方式為協議合建，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) 同意本案變更都市更新事業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。

五、「變更臺北市北投區桃源段四小段424-8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 鍾子靚 02 2781-5696 轉3418）

討論發言要點：

（一）財政局 陳映竹幹事（書面意見）

本次變更建築設計及選配換戶連動修正財務計畫相關內容，增加之共同負擔費用由實施者自行吸收，故共同負擔費用與原核定一致且共同負擔較原核定下修，本局無意見。

（二）地政局地價科 許加樺幹事（書面意見）

事業計畫P.5-2所載，本案變更版土地權屬均為私有土地，P.5-5「公、私有土地分布情形」仍載有公有土地面積及比例，請釐正。

（三）地政局測繪科 陳政南幹事（書面意見）

無意見。

（四）交通局 葉志韋幹事（張哲領代）（書面意見）

本次變更內容無涉及車道出入口及停車位數量變更，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審議案，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（高甫承代）

本案本次變更設計部分無意見。

（七）都市發展局都市設計科 楊子嫻幹事（書面意見）

本案非屬都審案，針對本次變更設計內容，無意見。

（八）建築管理工程處 羅駐諒幹事（書面意見）

無意見。

實施者說明及回應：

（一）配合地政局幹事意見修正計畫書公、私有土地分布情形。

（二）有關建築規劃設計部分，本次變更符合建築相關法令規定，且變更設計圖說與建造執照圖說相符。另本案尚未取得使用執照，目前變更版計畫書之建築圖說與建築執照圖說之車道斜率皆為1：8。

- (三) 財務計畫部分，本次配合建造執照變更設計圖說、建物測量第一次預審、地政登記預審及選配換戶辦理變更，連動修正財務計畫相關內容，依審議原則不影響所有權人權益，且更新後每戶單價不變，財務計畫增加部分由實施者自行吸收，故共同負擔費用維持與原核定一致。
- (四) 另協議換戶表格及財務計畫表於會後將配合修正計畫書，權利變換部分經釐清僅1人產權異動，其土地改良物拆遷補償費已於核定後發放完竣，無涉及變更，另有關建築圖說變更內容標註不一致處也將一併修正。
- (五) 有關綠建築保證金部分，本案刻正申請使用執照，考量若於核定前先行繳納保證金，後續如涉及協議書變更，恐影響整體時程，故建請本案綠建築保證金維持原核定金額，不重新簽訂協議書。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

本案於110年10月28日取得建造執照核准，114年2月12日建造執照（第一次變更）核准，本次配合建造執照核准內容變更建築規劃設計（包含地下層及地上層柱心線、柱編號、結構柱尺寸調整、面積計算簡圖變更（各空間分列）、地下室開挖範圍調整、設計開挖率變更、雨遮、陽台範圍及面積調整、建築物高度增加等變更），總樓地板面積調整為3,798.69平方公尺（增加19.22平方公尺），經實施者說明與建照核准圖說一致，並經審議會專案小組討論後，予以同意。

(二) 財務計畫部分

本案變更建築設計及選配換戶連動修正財務計畫相關內容，共同負擔費用調整為239,563,130元（原核定236,519,902元），增加部分由實施者自行吸收，共同負擔費用維持與原核定一致，經實施者說明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

本案建築規劃設計調整，2樓以上平均單價508,942元/坪（原核定508,894元/坪），共同負擔比例下修為41.50%（原核定41.57%），且各戶更新後單價維持不變，經實施者說明並經審議會專案小組討論後，予以同意。另請實施者依幹事意見修正計畫書內公私有土地面積及比例。

(四) 其他

本次變更計畫書圖尚有未修正完竣之處，請實施者依承辦科意見修正：

1. 變更對照表協議換戶表格，變更後實施者分回之房地及車位與權變計畫書

- CH16不一致，請釐清。另協議換戶部分，對照表請新增欄位補充敘明換戶歷程（含產權異動部分）。
2. 財務計畫表（含浮水印）線上表格收入項有誤，收入項係指公共設施管理機關提供經費補助、違章建築戶申請現地安置採更新期間現金繳納更新成本等。另實施者有載明自行吸收以維持原核定共同負擔及共負比下修，請於該表補充說明。
 3. 本案部分土地所有權人產權已異動，經實施者說明其他土地改良物拆遷補償費業已發放完畢，爰不涉及產權異動，並經審議會專案小組討論後，予以同意。
 4. 建築圖說變更內容，部分圖面標註雲朵線或紅框變更處與圖說旁變更項目不一致或無法對應，請修正。另建築物套繪圖等請更新。

（五）建築容積獎勵部分

本次變更內容項目無涉及容積獎勵，皆與原核定一致。另本案設銷售淨利調整，△F5-6綠建築保證金由原核定8,131,373元調整為8,129,991元，經實施者說明本案綠建築保證金維持原核定金額，故無須重新簽訂協議書。

（六）聽證紀錄

本案為依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、第29條之1第1款1、2、3、4目及第2款第2目規定申請簡易變更事業計畫及權利變換計畫，得依修正公布後都市更新條例第86條、第33條第1項第3款及第49條規定，免舉辦聽證。

- （七）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。

六、「擬訂臺北市中正區南海段一小段84地號等3筆(原1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 宋沛融 02 2781-5696轉3355）

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)(出席並提供書面意見)

本案原衛生福利部經管權利範圍業變更為本署經管，請修正會議資料內容，另選配原則限縮本署選配文字仍請實施者依114年7月24日都市更新海砂屋專案審查會議結論刪除相關文字。

- （二）財政局蔡育瑛幹事（書面意見）

本局無意見。

(三) 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。

(四) 地政局測繪科 陳政南幹事 (書面意見)

無意見。

(五) 交通局 郭獻文幹事 (張紫鈺代) (書面意見)

1. 都審報告：本案設置10席無障礙汽車位，惟僅2席納入大公，請檢討將全部10席無障礙汽車位皆納為大公，以免無障礙汽車位所有權人因相關使用限制影響其權益，管理規約併請修正為「無障礙車位係提供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員使用，且不得約定專用。」。
2. 交評報告：有關本次討論事項未涉及交通議題，申設單位未提供修正後交評報告書，故本局無意見。

(六) 消防局 劉豐禎幹事 (書面意見)

本案係涉及都市更新審議案，未涉本局權管，無意見。

(七) 法務局 (書面意見)

1. 更新單元範圍與實施方式適法性：本案更新單元範圍及實施方式，建請依114年8月7日內政部國土管理署意見辦理。
2. 都市更新估價及選配議題：有關都市更新案之估價及選配，非屬法令疑義問題，無涉本局協審事項。

(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及都市計畫相關規定，無意見。

(九) 都市發展局都市設計科 楊子嫻幹事 (書面意見)

1. 本案前經本府114年10月3日府都設字第1143050097號函都審核定在案。本次討論議題為更新單元範圍與實施方式適法性及都市更新估價及選配議題，無涉都審權管，故無意見。
2. 倘後續規劃計有調整前述都審核定圖說，請依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第8條規定檢討辦理變更設計事宜。

(十) 建築管理工程處 羅駐諒幹事 (林容瑢代) (書面意見)

1. 本次提請專案小組討論事項 (附件6/21頁)，未涉及建管法令，本處無意見。

2. 有關前次都市更新海砂屋專案會議複審會議紀錄（附件11/21頁），仍請確實檢討。
3. 涉及都更條例第38條都更重建範圍依據一事，亦無涉建管規定，請逕依權責卓處。

（十一）朱萬真委員（出席並提供書面意見）

1. 依第1位陳情人書面，S1基地所有權人並非柏鉉建設100%所有，本案以三方協議方式執行而柏鉉建設為其中一方，所提計畫，致S1基地所有權人減少土地面積587.82平方公尺，是否影響其權益。
2. 已有依都市更新條例第38條執行更新案例，係以重建部分之基地所有權人應有部分為計算同意比例基礎。惟建築基地及規劃單位說明後續有申請建築執照及登記之議題，建議先洽相關單位確認。

（十二）遲維新委員

1. 持分與申請獎勵應分述而論，倘S1已劃出一個基地面積，那S2就剩下多少基地面積，容積獎勵計算基準多以基地面積計算，非整筆84地號土地面積。另按分管協議的範圍辦理重建，並不代表原本屬於S1的178坪土地，就依照分管協議變成S2，178坪土地仍依謄本所登載之產權為主，分管協議係屬私權約定範疇。
2. 地下層原建築容積因法規限制，更新後放在地下層使用，尚無疑義，但不能以地下層原建築容積無法復建於地面層為由，而影響或限制地主選配之條件。選配原則應以原位次優先為原則，而非限制國產署一定選原位次，請實施者釐清目前選配原則之合理性。

（十三）林光彥委員

1. 依都市更新條例第4條所指重建必須是拆除建築物重新建築，但S1並無都市更新條例所訂之重建行為，無法做為所謂的重建區段，可能僅是整建區段或維護區段，然而重建區段內始可做權利變換。就法規而言，權利變換限制更新單元內重建區段之土地所有權人等，才有所謂的按權利變換參與重建及分回。
2. 分管協議無產權持分，分管協議屬債權契約，並不具有物權上的持分，意指謄本所載之應有範圍，且需要全體所有權人的同意才能立分管協議，這也是之前所有權人陳情有提到的，柏鉉建設是否能代表整棟大樓？另產權之處理議題，可採共有物分割，得由法院判決將土地分作S1、S2等2筆土地，後續地政事務所得依法院裁定的附圖辦理，提供實施者參考。

3. 選配原則目前於法院亦有相關判例，其中不乏有因選配原則限制，認為限制人民的財產權，進而宣告事業計畫撤銷等情形，故請實施者釐清合理性，且優先與限制是完全不同的概念，優先係以先選為原則，而限制係以只能選這個的意思。原位次優先部分，已有實務上案例，但限制原位次的部分，實施者可能要參考法院案例研究是否為被准許的選配原則。

(十四) 劉惠雯委員

依三方協議以決定更新範圍土地之劃分是有爭議的，目前已有依都市更新條例38條規定執行的案例，確實依目前重建基地的所有權範圍作更新單元進行重建，並非依前開三方協議確認範圍後再分割土地，且依目前事業計畫所載內容，S1的土地於更新後會減少580多平方公尺，顯然屬有爭議的情形。

(十五) 都市更新處

依都市更新條例第38條規定，係依該條例第7條規定迅行劃定之更新地區，其共有土地或同一建築基地上坐落數幢或數棟建物，得於不變更區分所有權及其基地所有權應有部分之情形下辦理重建，且僅以新隆社區建築物所有權人及其基地所有權部分進行重建及分回，經實施者說明元大天匯大樓尚無新隆社區建築物之所有權，故依該條例規定，本案之權變對象應不包含元大天匯大樓之所有權人。

實施者說明及回應：

- (一) S1基地辦理重建時，係以分管協議替代土地同意書，且簽訂分管協議時，元大天匯原建物所有權人僅一人，故屬經全體同意之分管協議書，建管處發給元大天匯大樓的使用執照S1與S2的界線，但是土地並無分割及登記，仍是S1與S2所有權人共同持分。
- (二) 倘依都市更新條例第38條執行，土地持分面積不變，但倘以S2作為更新單元範圍，S1所有權人謄本面積大於使用執照面積約175坪，該土地面積後續如何處理？
- (三) 目前計畫書所載更新單元範圍全部劃為「重建區段」，元大天匯大樓於108年以原建物座落位置辦理重建，整棟建築含其基礎並座落於原新隆社區及大孝大樓共構之地下室基礎板上，即新隆社區與元大天匯大樓仍是建築物共構，元大天匯大樓尚需與新隆社區進行地下室結構體分割及空地下方結構體拆除回填進行綠美化工程，方為重建完成，故該部分將與新隆社區一同以重建方式參與都更，並依原74使字第1199號使用執照竣工圖(圖號A0-3d)所載之S1、S2基地界線，採權利變換地籍整理方式，分割成S1、S2兩筆，S1為元大天匯

大樓座落基地、S2則為新隆社區座落基地。另有關地下室分割部分，經實施者與柏銘建設雙方的結構技師討論並確認，以確保未來切割時，結構的安全無虞。

- (四) 倘元大天匯大樓不能劃為重建區段，將按原報核時的方案，以都市更新條例第38條規定辦理重建。然S2及S1的所有權人土地持分為共同持有，所以更新範圍的界線，究如何劃定？
- (五) 國產署持分的建物包含地上及地下層，且本案受限於都市更新條例第65條規定，獎勵容積已達上限，地下層的原容積無法移到地上層使用，故國產署地下層的權值應該僅能選配地下層的單元，倘國產署選配地上層會去排擠到其他住戶的選配權益。另有關委員所提意見，後續將再研議。

決議：

- (一) 更新單元範圍與實施方式適法性：

本案建築物坐落於中正區南海段一小段84地號1筆土地，且業已公告劃定為更新地區，經實施者說明該土地範圍內有部分建物有迫切重建需求(新隆國宅)而部分建物安全無虞之情形，故依都市更新條例第38條規定辦理新隆國宅之重建，且後續確認重建範圍後，僅以範圍內所有權人辦理權利變換，且經實施者說明倘變更範圍後致本案財務上升，增加之成本由實施者自行吸收，不影響所有權人權值，另實施者應向所有權人詳予說明本案確認重建範圍後對所有權人分回權值之影響。

- (二) 都市更新估價及選配議題：

有關實施者後續權利變換階段估價一節，實施者說明後續擬依都市更新條例第38條規定辦理，由重建區段的建築物所有權及其所有權持分的土地來進行估算，該議題已無疑慮；另有關本案選配原則後續請實施者參考委員意見調整。

- (三) 請實施者後續向建管處確認有重建需求之建物範圍，並於確認範圍後45日內依前次海砂屋專案小組複審會議及本次會議結論修正後，檢具修正計畫書相關書圖內容，並檢附修正對照表，申請續審。