臺北市都市更新及爭議處理審議會第683次會議紀錄

115年8月31日 府都新字第1156032188號

壹、時間：民國115年8月10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、出列席單位及人員：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115年8月17日府都新字第1156031437號函檢送會議紀錄辦理。

柒、討論提案

一、「擬訂臺北市內湖區東湖段一小段30-4地號等3筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」申請本府代為拆除或遷移權利變換範圍內其他土地改良物審議案(承辦人：事業科 倪敬敏 02 2781-5696轉3419)

有關委員及幹事意見摘要請詳附件

決議：

（一）本案待協調戶李○○君申請本府代為拆除或遷移權利變換範圍內其他土地改良物審議案委員迴避事宜，簡瑟芳召集人未出席，唐惠群委員已依行政程序法第32條第3款自行迴避，陳建華副召集人無涉及行政程序法第32條及第33條應迴避之情事。

（二）請實施者本於真誠磋商精神主動洽待協調戶妥為溝通協調。

（三）本案待協調戶李○○君，經實施者召開至少四次私調、本府召開兩次公辦協調，惟仍未交屋及配合拆遷，經實施者說明本案為本府都市發展局公告列管為高氯離子混凝土建築物，並經本市都市更新及爭議處理審議會討論後，因本案更新時程自112年12月5日核定實施起已延宕許久，為復甦都市機能，改善居住環境與景觀，增進公共利益並保障多數同意戶權益及期待，請本市都市更新處依「都市更新條例」第57條及「臺北市政府辦理都市更新實施者申請代為拆除或遷移土地改良物實施辦法及作業流程」第8條規定執行代為拆除或遷移相關作業，後續請更新處依相關程序辦理。

附件-委員及幹事意見摘要

（一）財政局 顏碩廷幹事（書面意見）

無意見。

（二）地政局地價科 張家銘幹事(何慎筑代)（書面意見）

本次討論事項無涉估價協審，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（蕭蔚甯代)（書面意見）

本案係討論實施者申請本府代拆待協調戶之事項，與交通無涉，本局原則無意見。

（五）消防局 廖家銘幹事（書面意見）

本案係涉及實施者申請本府代為拆除或遷移權利變換範圍內其他土地改良物審議案，未涉本局權管，無意見。

（六）都市發展局都市設計科 陳奕真幹事(呂承嶸代)（書面意見）

本次提請討論事項涉及都市更新程序部分，無意見

（七）都市發展局都市設計科 陳珮嘉幹事（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報告書審議資料表、P.9-1、P.19-2所載開發條件，亦無涉都審程序，故無意見。

（八）建築管理工程處 林品君幹事(張書萃代)

本案無涉本處審議事項，既經設計建築師簽證負責且已領得建造執照併拆除執照，本處無意見。

（九）林佑璘委員(出席並提供書面意見)

有關權利變換案內合法建築物，以都市更新會為實施者，未依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」提列拆遷安置費用之理由，是否符合該表提列說明規定及取得全體所有權人同意?因涉關所有權人權益及適法性，請補充相關說明。

（十）洪志麟委員(出席並提供書面意見)

本案待協調戶提起停止執行之聲請業經臺北高等行政法院裁定駁回聲請，

依裁定「原處分係於112年12月5日作成，並經合法教示以:『對本處分書如有不服，應以原處分機關(臺北市政府)為被告，於本處分送達後2個月之不變期間內，向臺北高等行政法院提起行政訴訟。』，聲請人遲至115年1月30日始向本院提起本案訴訟，是否已合法起訴，尚有待本案訴訟進行調查。」，其所提不是撤銷行政訴訟，而是確認行政處分違法之行政訴訟。聲請停止原處分執行業經臺北高等行政法院裁定駁回聲請，故本案申請本府代為拆除建議續行辦理。

（十一）朱萬真委員(出席並提供書面意見)

1. 有關待協調戶提及設置一氧化碳偵測器事宜，因本案實施者為都市更新會，非而建設股份有限公司，依過往實務經驗會於實際發包階段進行詳細建材設備等級討論。另更新會簡報提及本案目前遴選興建營造廠中，請說明後續發包建材設備等級是否含一氧化碳探測器。

2. 另有關差額價金繳納事宜，實施者提出應配合簽訂協議書部分，不宜作為溝通協調的條件，因屆時如有未配合繳交應繳差額價金情形，依都市更新條例第52條規定有強制執行之機制。

（十二）于俊明委員

本案選配原則「超額選配應於期限內辦理信託設定」，惟今實施者簡報所提出之善意「配合搬遷、維持原選配」，與選配原則是否有所違和?

（十三）張章得委員

有關聲請停止執行及行政訴訟部分，建議依法院裁定或判決辦理；另有關申請代為拆除部分，剛更新會簡報說明再次提出之善意，建議再予待協調戶妥予溝通協調。惟依選配原則超額選配應於期限內辦理信託設定，倘待協調戶因超額選配未辦理信託設定，請問更新會未來如何因應其差額價金繳納。

（十四）林志崧委員

本案實施者都市更新會申請代為拆除是否有經會員大會。另請問更新會說明倘待協調戶願意配合搬遷、點交，是否得維持原選配結果。

（十五）莊濰銓委員

本案係討論申請代為拆除案，依實施者簡報說明待協調戶現況大門破壞、環境凌亂疑似已搬遷，請問現況是否仍有住戶進出?

實施者回應

（一）本案目前在遴選興建營造廠階段，相關建材設備由建築師與東亞建築經理股份有限公司有初步製作建材設備等級表給營造廠討論，皆須符合法令規定。

（二）有關待協調戶是否信託部分，協調過程中李先生多次表達會配合辦理信託，但是最後仍未配合辦理，所有權人是否信託決定權不在更新會，因本案其餘所有權人皆已辦理完成信託，因此更新會只能尊重他不配合辦理信託之意願。另本案為自組更新會，實務上需有9成以上所有權人配合辦理信託及設定貸款，一般更新案大多訂定選配以不超過應分配價值±10%為限，本案已開放±30%，故選配原則有訂定超出應分配價值應於期限內辦理信託設定。本案目前僅2人無辦理信託設定，當時有與李先生說，若沒有辦理信託設定沒關係，但就不能超額選配。更新會現在也釋出善意，考量信託確實不是法令強制規定，若李先生願意與更新會簽署繳納差額價金之相關協議，可不辦理信託。

（三）有關與待協調戶簽署繳交差額價金協議書部分，配合委員意見不予辦理，其差額價金後續依法令規定之繳納時程辦理。另待協調戶須繳納之差額價金並非由更新會吸收，後續仍須由待協調戶依法令規定時程內繳納。

（四）有關拆遷安置費係考量更新會成本係由所有權人折價抵付，當時因銀行及相關廠商尚未進場，發放拆遷安置費只是從左邊口袋拿到右邊口袋且增加利息支出，會員大會及事業計畫公聽會時皆有跟所有權人說明本案不提列拆遷安置費，但是有提供配套措施－後續等銀行進場時，若所有權人有安置或租金需求，可個別向銀行提出申請。本案於銀行進場後、辦理信託設定時，也有部分所有權人向銀行提出申請。另外本案同時有協助所有權人申請中繼住宅，以保障權益。

（五）有關代為拆除程序部分，本更新會定期每半年會召開會員大會，從準備啟動待拆程序開始至少已經在3次會員大會上報告，今天也有很多住戶與會旁聽。

（六）本社區現況皆已斷水斷電，且無人居住。有關待協調戶門牌地址(東湖路113巷95弄87號2樓)，於上個月拍攝現況照片時，發現其大門已被宵小破壞，以現況判斷應已閒置一段時間並已搬遷。

（七）有關是否有在會員大會提案議決要申請代為拆除，更新會認為代為拆除程序是向市府申請，並由市府審議決議是否進行，而不是由會員大會議決。另本周六將召開會員大會，也會將今日審議會審議情形與會員報告。

（八）消防部分已依法規審查完成，一氧化碳探測器設備屬必要項目，均已放入後續發包圖說內。