

臺北市都市更新及爭議處理審議會第673次會議紀錄

115年4月17日 府都新字第1156019669號

壹、時間：民國115年3月16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

參、主持人：簡瑟芳召集人

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115年3月26日府都新字第1156008709號函檢送紀錄辦理。

柒、討論提案：

一、「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 黃映婷 02 2781-5696轉3087)

討論發言要點：

(一) 財政局 楊佳陵幹事（書面意見）

無意見。

(二) 地政局地價科 陳振惟幹事（書面意見）

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 蔣以萱幹事(李庭維代)（書面意見）

本次提會討論事項係所有權人申請撤銷同意書，未涉及交通議題，本局原則無意見。

(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 鄭宇鈞幹事（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 陳珮嘉幹事（書面意見）

本次議題為所有權人撤銷同意書，無涉都審程序，故無意見。

(八) 文化局 姚丹鳳幹事

無新增意見

(九) 莊濰銓委員(出席並提供書面意見)

本案權利變換計畫書P.7-1，三家估價報告書之更新前土地權利價值單價有誤，請修正。

(十) 林光彥委員

1. 前所有人羅女士108年10月25日取得產權後，已繼受原所有權人吳女士107年1月17日簽署之事業計畫同意書相關權利義務，故羅女士有行使撤銷同意書之權利，現再度產權移轉予第3人，第3人亦繼受吳女士簽署之同意書及羅女士之撤銷同意書之意思表示，所有權利義務概括承受，不能割裂適用。實施者不得一方面主張產權異動後，得以繼受原所有權人之同意，另一方面又主張產權異動後，所有權人並未繼受撤銷同意書之權利；請實施者修正目前簡報所載內容，另羅女士應計入計算撤銷同意書表格中。
2. 本案31位撤銷同意書之所有權人，依都市更新條例第37條規定，應比較出具同意書時之權利價值比率或分配比率，惟因舊版同意書並未載明權利價值比率或分配比率，又本案權利變換計畫業經實施者撤案，故就目前僅能以時序最近之資料，即第一次公開展覽版（分配比率均為65.55%）與第二次公開展覽版（分配比率均為67.40%）計畫書所載之分配比率相比，倘陳情人可提出其他證據推翻目前論證則另當別論，惟所有權人陳情時皆未針對此問題提供相關論述，故以目前現有資料來說並無其他相反證據足資採納。
3. 是以，本案主張撤銷同意書之31位所有權人是否得以撤銷，應依都市更新條例第37條第4項規定：「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。」，而本案第一次公開展覽分配比率為65.55%，而第二次公展版為67.40%，並無分配比率低於出具同意書時之情形，故本案依前述規定是無法撤銷同意的。
4. 本案都市更新辦理歷程較長，期間經實施者自提修正適用108年1月30日修正公布後之都市更新條例相關規定，並於111年重行公開展覽程序，相關法令除另有規定外原則應一體適用修正公布後之規定。經實施者說明，修正後計畫之建築規劃設計內容儘量維持原格局，並以原條件供所有權人進行

選配，惟本案樓層數由29層下修27層，建議實施者應重新辦理選配，以避免後續爭議。

(十一) 簡文彥委員

除依都市更新條例第37條規定外，陳情人亦可查詢「臺北市政府受理都市更新案審查與處理同意書重複出具及撤銷作業要點」之規定，倘經法院判決所有權人簽署之事業計畫同意書，確屬民法第88條、第89條、第92條規定之情事，該同意書將逕不計入同意比率計算。

(十二) 蕭麗敏委員

有關實施者（更新會）表示後續欲價購43地號土地之意願，因共同共有土地處理方式不如一般土地買賣單純，建議實施者將相關法律時程一併納入考量，避免影響後續都更期程。

實施者說明及回應：

- (一) 方女士陳情有關於估價摘要面積差異部分，經釐清其簽署之都市更新事業計畫同意書之總面積及第一次公展版之都市更新權利變換計畫書之宏大不動產估價師聯合事務所不動產估價報告書摘要表二編號135主建物面積，皆為69.56平方公尺，與建物謄本所載面積一致。
- (二) 本案於報核整合階段時，部分所有權人主張應由建設公司進場辦理重建，部分所有權人持觀望態度。後續經新規劃團隊及中國建經進場後，充分向所有權人說明，本案為更新前地上16層、地下2層且現有上百戶小套房的建築物，產權複雜，要找到建設公司協助本案重建之機率不高。
- (三) 至於融資、出資與否之問題，更新會於更新會會員大會募資並未採取強迫方式，目前經理事長表示已募得約6,050餘萬元自籌款，後續籌資情形配合內政部推動擴大自主更新及信保基金等政策，相信有望提升案件穩定性。
- (四) 有關本案43地號屬400餘人共同共有並無建築物持分，屬「有地無屋」之狀態，未來確實將影響融資可行性，故規劃團隊亦多次於理事會中建議更新會，未來權利變換估價報告完成後，由42地號地主出資依估價報告書所載之金額購買43地號，以確保產權結構單純化。除改善所有權人居住安全外，亦期望透過都市更新解決土地產權細碎問題。
- (五) 有關前次審議會決議，請更新會就所有權人所陳意見，再妥予溝通協調部分，更新會於114年9月3日召開住戶說明協調會時，皆有充分讓所有權人陳述意見，包含所有權人陳情有關於會務、財務或建築規劃設計等相關疑義，皆有進行一對一答詢，且協調會會議紀錄皆有寄發予陳情人。至有關理事會與會員大會會務運作部分，皆係依相關法令及更新會章程規定辦理。

(六) 建築規劃設計部分：

1. 本案原依臺北市容積移轉相關法令規定申請移入容積，惟依都市計畫規定「開發時各項獎勵加計容積移轉後不得超過基準容積2倍」，故刪除容移項目。經刪除後減少約2,656平方公尺樓地板面積，後續110年都市更新條例修法，針對耐震能力不足之建物，可逕予申請原建築容積1.3倍之獎勵，爰建築規劃設計配合容積獎勵檢討調整，並已提請理監事會議及會員大會通過。
2. 另更新會亦明確指示規劃團隊，建築規劃設計格局不能大幅變動，須讓所有權人在新的建築規劃下仍能以原條件進行選配為原則，且因刪除容移後，無須負擔容移代金等相關成本，共同負擔金額亦連動下修，減少約3億7,000萬元。至建議重新選配部分，後續依法辦理。

(七) 撤銷同意書部分：

1. 本案為適用新法（110年版都市更新條例），故依規定撤回權利變換計畫案，依108年1月30日修正公布後之都市更新條例第37條規定：「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」，本次申請撤銷同意之31位所有權人，依事業計畫所載第一次公開展覽版分配比率均為65.55%，第二次公開展覽版分配比率均為67.40%，並未符合前開撤銷之規定。
2. 本案42地號5位所有權人表示撤銷同意書、43地號26位，共計31位所有權人撤銷同意書；其中洪女士及洪先生業於114年1月4日出具聲明書表示未出具撤銷都市更新事業計畫同意書文件，爰經扣除後洪女士及洪先生後，共計29人撤銷同意書。
3. 另主張撤銷同意之所有權人(羅女士)原有簽署事業計畫同意書，後續亦有主張撤銷同意，惟其目前已產權異動(即非屬所有權人)，故更新會並未詢問過其有關撤銷同意書之意願，後續將持續與所有權人溝通協調。

決議：依都市更新條例第37條第4項後段規定(略以)：「……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。」；有關本次31位所有權人於本案第二次公開展覽期間申請撤銷同意書部分，經實施者說明與所有權人之溝通協調情形，及本案更新後分配比率由第一次公展之65.55%提高至67.40%，並經審議會討論後，因未符合前述撤銷要件，故不同意撤銷。另請實施者針對陳情人所提會務運作及建築規劃設計等議題，妥為溝通協調。

二、「擬訂臺北市中正區中正段一小段68地號等12筆土地都市更新權利變換計畫案」都市更新審議案（承辦人：事業科 鄧伊菱 02 2781-5696轉3079）

討論發言要點：

（一）本案討論前，簡文彥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）國防部政治作戰局（書面意見）

有關權利變換計畫內容，本局尊重臺北市都市更新及爭議處理審議會專業之審查結果。

（三）財政局 蔡育瑛幹事（書面意見）

無意見。

（四）地政局地價科 許加樺幹事（書面意見）

無意見。

（五）地政局測繪科 陳政南幹事（書面意見）

無意見。

（六）交通局 郭獻文幹事（施愷容代）（書面意見）

本次無涉及交通規劃，本局原則無意見。

（七）消防局 劉豐禎幹事（書面意見）

本案係涉及都市更新權利變換計畫案，未涉本局權管，無意見。

（八）都市發展局都市規劃科 溫靖儒幹事（林冠穎代）（書面意見）

無意見。

（九）都市發展局都市設計科 楊子嫻幹事（書面意見）

本次議題為權利變換計畫，無意見。

（十）文化局 姚丹鳳幹事（書面意見）

旨案基地鄰近歷史建築「國立臺灣大學日式宿舍—銅山街4號」及「杭州南路一段75號日式宿舍」，依文化資產保存法第34條規定，營建工程或其他開發行為，不得破壞歷史建築之完整，亦不得遮蓋其外貌或阻塞其觀覽之通道；有前項列情形之虞者，於工程或開發行為進行前，應經主管機關召開審議會審議通過後，始得為之。請申設單位提送新建工程之建築規劃

設計書圖及以前揭歷史建築為景觀視覺點之模擬圖說，說明歷史建築與新建工程之關係，及歷史建築保護監測計畫等資料一式6份過局審，目前尚未提送相關資料過局審查。

(十一) 蕭麗敏委員(出席並提供書面意見)

1. 請實施者就一樓平台及陽臺認定原則，修正估價條件，並將本次簡報各棟建物認定說明做為估價條件之附件，納入估價報告書。
2. 依實施者表示，陽台及露臺估價修正方案分為A、B、C、D四種態樣，請實施者補充說明哪一戶適用哪種態樣，以釐清上開修正態樣是否符合實際狀況。另補充說明陽台與平台調整後之面積，是否與實際測量面積一致。

(十二) 遲維新委員

有關本案陽台補登之面積，應涉及拆遷補償費之增減，經試算後共同負擔比率微幅下降，請實施者說明本案增加坪數是否已確實納入拆遷補償費？本案原提列之拆遷補償費已含增建等其他改良物部分，惟實施者所提列之面積已大於就陽台及露臺登記估價補繪之平臺面積，是否影響拆遷補償費，請補充說明。

實施者說明及回應：

- (一) 本案針對10個宗地進行建物檢視，部分空地因無建號未列入，其餘均為4層樓建物，經查僅宗地9、6、8存在須補登情形，宗地1、10則無此問題；後續依據A、B、C、D四種態樣進行釐清補登，其中宗地9採態樣A，依使照圖1樓標示之平台由建築師轉繪面積做估價補登，並據此修正比例與價值；宗地6採態樣B，因全棟使照面積一致且其餘樓層已補登，故全棟予以補足，惟估價師先前版本已納入考量，故數值維持不變；宗地8為本次陳情人所在位置，包含94及95地號，屬同一張使照範圍，94地號採態樣D，因1、2樓尺寸不一，故以2樓投影面積轉繪補登並修正價值；95地號(陳情人所在地號)則包含態樣C與D，部分參考對稱戶別以態樣C補登，其餘則採態樣D之2樓投影處理，因涉及人數較多，分別就面積補登與價值修正情形逐一說明。
- (二) 本次提出的陽台補登邏輯是以使照圖去推斷的，現況建物有違章搭建，為保障地主的權益針對其他土地改良物的拆遷補償費皆有提列發放，故本案拆補費並無調整，亦無影響共同負擔比。
- (三) 另因本案涉及所有權人提出換戶需求，事涉銷售管理費變動，對共同負擔產生影響，經實施者初步試算，換戶後送核定版之共同負擔比率預計將降至33.05%，較現行審議會版下降約0.03%，此變動經評估不損及其他土地

所有權人權益，故建請准予辦理換戶作業。

- (四) 本案財務計畫係依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表(99年12月)」編列。針對不動產估價費之認列，依規定應以實際合約為準，本案實際簽約金額為410萬元。雖該金額高於原事業計畫核定之預估值(254萬元)，惟查「允許項目差異一覽表」之備註說明，不動產估價費於事業計畫階段僅係先行預估，其確切數額須至權利變換階段始能確定，且預估階段無需檢附合約。實務上，本案係於民國111年與估價師簽訂合約，若參酌當時適用之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表(99年12月)」試算，三家估價費用基準約為480萬元，本案實際合約金額(410萬元)尚低於該標準，顯見實施者已參酌市場行情進行議價，具備合理性。另查「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表(99年12月)」僅規定須檢具實際合約即可提列，並無不得逾越事業計畫預估值等文字，故建請准予依實際合約金額覈實提列。

決議：

(一) 人民陳情部分

1. 本案陳情人聽證及現場陳情意見(有關更新前土地價值、更新後估價樓層估價等)，經第658次審議會討論後，實施者應檢視估價內容，並考量公平性及一致性，釐清全案現況陽臺、露臺面積及估價情形，本次審議會實施者說明陽台將依A、B、C、D四種態樣進行釐清，且不涉及共同負擔比率調整，並經審議會討論後，予以同意，另請實施者依委員意見納入估價報告書。
2. 本案尚有土地所有權人未表達參與都市更新之意願，請實施者持續妥予溝通協調並納入計畫書載明。

(二) 財務計畫部分

1. 本案信託費用依報價單提列6,505,000元(同事業計畫核定金額)，請實施者檢具合約並擇低提列，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案權利變換計畫審議階段，不動產估價費用依實際合約提列4,100,000元(事業計畫核定時，依提列總表認列標準計算提列2,540,000元)，經實施者說明依提列總表規定之允許項目差異一覽表及財務計畫變動原因，並經審議會討論後，予以同意。
3. 本案人事管理費(5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(13%)均以上限提列，經實施者說明合理性及必要性，並經審議會討論後，予以同意。

(三) 權利變換及估價部分

1. 本案更新後2樓以上均價於本府111年核定事業計畫時為1,136,983元/坪，經幹事及權變小組會議及經估價書審確認後調整為1,407,678元/坪(前次為1,306,299元/坪)、共同負擔比率由事業計畫核定33.30%調整為33.08%(前次為35.31%)，經實施者釐清全案陽臺、露臺補登情形，併同權利變換及估價修正情形，共同負擔比率將調整為33.05%，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案申請老舊公寓專案獎勵，事業計畫核定版獎勵上限值為4,653.43平方公尺，權利變換審議階段獎勵上限值為4,668.78平方公尺，經檢視仍未達一坪換一坪(小於更新前原室內面積4,873.14平方公尺)，符合老舊公寓專案申請要件，經實施者說明一並經審議會討論後，予以同意。

(四) 自提修正部分

所有權人於本次審議會前提出換戶需求，經實施者說明調整情形及未影響他人權益，並經審議會討論後，予以同意。

(五) 聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	決議
1	<p>財政部國有財產署北區分署(當事人)</p> <p>查權利變換計畫第12-1頁之實施進度表部分項目日期與實際未合，請實施者檢視修正。</p>	<p>1-1實施者受任人：冠霖不動產顧問股份有限公司-林焯綺(協理)</p> <p>有關實施進度表會再檢視，並於核定前依實際狀況調整。</p>	<p>予以採納：請實施者依實際狀況調整實施進度表。</p>
2	<p>臺北市政府財政局(當事人)</p> <p>本案提列不動產估價費用新臺幣410萬元，較事業計畫認列標準提列之金額高出156萬元，建請實施者仍酌予調降，並提請審議審議。</p>	<p>2-1實施者受任人：冠霖不動產顧問股份有限公司-林焯綺(協理)</p> <p>查100年版提列總表規定之允許差異項目一覽表，註1說明：「於權利變換階段應確定之不動產估價費用，於權利變換階段方確定之費用於事業計畫申請報核時得先行預估(不需檢具合約)。」，依前開規定，本項費用於事業計畫階段僅為預估參考之意，且無權</p>	<p>不予採納：有關本案不動產估價費用，業提會討論，同意本案不動產估價提列金額。</p>

序號	發言次序	答覆	決議
		<p>變階段合約金額不得高於事業計畫核定數值之規定，本案以三家估價事務所實際合約金額提列，符合規定。</p> <p>本案事業計畫報核時(104年)，尚未選任三家估價師，為使共同負擔數字趨近於真實，先以當時版提列總表(100年版本)之公式概估，後事業計畫於111年7月核定，自此實施者才委託三家估價師並簽訂合約(詳附錄四)，簽訂費用為410萬元，低於當時政府發布之提列總表版本(110年)試算結果(480萬元)，業已反映實施者在成本控制上的努力，提請審議會同意依規定辦理。</p>	
3	<p>張○○(代理：鄭○○)(當事人)</p> <p>(1)所有權人所在地號之所有分戶更新前土地權利合計總價值(頁7-3)小於該地號更新前土地總價值(頁7-2)，應予調增與頁7-2一致。</p> <p>(2)按一般權利變換樓層差合理倍數行情推估，所有權人獲分配之更新</p>	<p>3-1實施者受任人：冠霖不動產顧問股份有限公司-林婁綺(協理)</p> <p>(1)涉及計算加總的問題，今天這個場合無法詳細驗算，但本案已經過一次權變小組及兩次書審，後續會再驗算，倘有誤植會在更正。</p> <p>3-2實施者受任人：宏大不動產估價師聯合事務所-陳奕壬(估價師)</p> <p>(2)數值差異原因一樓無陽台面積，故最終權利價值比例除建坪單價差異</p>	<p>不予採納：有關土地總價值估價情形，業經實施者說明依幹事及權變小組意見修正，並經估價書審後，已無意見。且經實施者會上說明數值無誤。</p> <p>依審議會決議辦理：有關權利變換樓層差估價情</p>

序號	發言次序	答覆	決議
	<p>前土地價值權利比率，遠低於合理行情，應予調增。</p> <p>(3)我是○樓地主，我的面積是27坪，因為陽台沒有補登，比樓上少了3坪，但土地面積完全一致，且繳的地價稅一樣，依條件而言樓層差為1.25倍，在樓上樓下完全垂直的情況下，更新前的價值卻少了10%，明顯權利義務不相符。</p>	<p>外，尚有面積差異影響，相關資料皆會呈報更新處由審議會審議決定。</p> <p>(2)第658次審議會後補充說明：本次針對陽臺補登情形已通盤檢視，經實施者提供之最新陽台補登面積，杭州南路一段○巷○之○號，陽台面積補登後以5.16平方公尺計算。</p> <p>(3)陽台面積係依據竣工圖顯示○樓與樓上層不同，故最終仍與地政機關登記面積為準進行評估。</p> <p>第658次審議會後補充說明：本次針對陽臺補登情形已通盤檢視，經實施者提供之最新陽台補登面積，杭州南路一段○巷○之○號，陽台面積補登後以5.16平方公尺計算。</p>	<p>形，經實施者說明，並經審議會討論後予以同意。</p> <p>予以採納：有關權利變換樓層差估價情形，業經實施者說明全案陽臺、露臺面積及估價情形，將依四種樣態進行估價，並經審議會討論後予以同意。</p>

(六) 同意本案都市更新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，逾期應再重新提會審議。