

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 48 次專案小組會議

113 年 2 月 15 日 府都新字第 1136007728 號

壹、時間：民國 113 年 01 月 17 日（星期三）下午 2 時 00 分

貳、地點：市政大樓北區 2 樓 N206 會議室專區

參、主持人：賀士庶委員

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、「擬訂臺北市大同區大同段一小段 404 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫案」
涉及更新單元範圍討論案(承辦人：事業科 吳心筠 02 2781-5696 轉 3189)

討論發言要點：

(一) 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。

(二) 地政局地價科 陳憶萍幹事(書面意見)

本案無涉估價協審事項，無意見。

(三) 地政局測繪科 陳光熙幹事(書面意見)

無修正意見。

(四) 交通局 葉志韋幹事(書面意見)

本案討論事項未涉及交通議題，本局爰無意見。

(五) 消防局 鄭正奇幹事(書面意見)

本案係涉及都市更新單元範圍討論案，未涉本局權管，無意見

(六) 法務局 (書面意見)

有關「本案範圍內 422 及 422-1 地號土地，業經核准危老重建計畫，並申請建造執照，涉及同一基地兩行政處分疑義」一節，查內政部 109 年 4 月 22 日內授營更字第 1090807783 號函送之「已核定之都市更新案範圍內涉及都市及危險老舊建築物加速重建計畫案執行疑義研商會議」之會議結論略以：「同一個建築基地範圍內，核定都市更新事業計畫與核准危老重建計畫之兩者行政處

分應屬互斥，無法同時存在。倘有都市更新事業計畫已核定在案，主管機關得否再予受理危老重建計畫申請與核准1節，應由主管機關審酌其可行性、公益性及所有權人與利害關人意願及權益影響等因素後，依危老條例施行細則第6條規定程序辦理。」故本案亦應參酌前開會議結論辦理。

(七) 都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事(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)

本案非屬都市計畫劃定之都審地區，另本次討論議題為更新單元範圍，故無意見。

(九) 建築管理工程處 朱芳毅幹事(書面意見)

1. 討論事項二：經查55營(壹)(民)字第015號營造執照，其基地範圍為408地號部分，請依執照基地範圍辦理地籍分割。
2. 討論事項三：請實施者與422及422-1地號土地所有權人商討，危老及都更應擇一處分適用。

(十) 謝慧鶯委員

1. 請問實施者若此基地(408地號)要分割，是否需所有權人同意始能分割，或建管處可以協助逕為分割？
2. 本案408及408-1地號申請建照時，原起造人僅使用133.047平方公尺之基地面積，並非整筆土地皆為建築基地。另建築物所載之基地僅供參考，辦理分割前，所坐落之基地範圍仍應依原使照所登載之範圍為準。
3. 另本案為公劃更新地區，附近建物皆老舊且尚未劃設更新單元，請實施者說明是否能整合周邊鄰地以使本案更新基地面積大於1,000平方公尺，及與周邊鄰地相關所有權人溝通協調情形及參與意願。

(十一) 張興邦委員

1. 更新單元劃定仍需確定範圍面積，就未建築土地分割部分，建議實施者於審議過程中先與地政局或建管處針對將來要分割之土地進行釐清，是否得以更新單元範圍作為分割依據。倘無法作為依據，可能需要透過建築基地法定空地分割辦法，另該辦法是否需由土地所有權人提出申請？請實施者先釐清及確認。
2. 另南端尚有危老重建計畫核准，建照亦在申請中，請實施者協調該案撤件或取得駁回之證明文件，使後續更新審議順利。

(十二) 吳智維委員

1. 有關地籍分割部分，408地號部分土地係屬建築基地範圍，應辦理地籍分割。惟逕為分割通案屬行政機關依法律辦理，爰本案僅能採一般分割並由土地所有權人申請。另依都市更新權利變換實施辦法第28條第1項規定「權利變換計畫核定發布實施後，實施者得視地籍整理計畫之需要，申請各級主管機關囑託該管登記機關辦理實施權利變換地區範圍邊界之鑑界、分割測量及登記。」，爰本案於權變核定後，實施者始得依前開規定作為辦理地籍分割之法源依據，否則地籍分割應為處分行為，原則上僅由權利人始有其權利處分。
2. 提醒實施者原有建築基地面積部分，本案建築基地時間較早，應為地籍圖重測前申請之基地，實際上分割面積應非如建築基地當初檢討133.05平方公尺，仍應依地政事務所經實地測量後之面積為準。爰本案在審議過程當中實質面積為多少，應請地政事務所協助預為分割並確認面積。
3. 目前408地號土地所有權人為一位並持反對意見，建議實施者持續溝通協調，倘未來若能協調408地號地主同意，則可考慮將剩餘原領有執照的408地號土地也一併納入更新基地範圍。
4. 有關建築物坐落土地是否為全部或部分，涉及地政機關及建管機關分工的不同。因早期在申請建築基地時，得以部分範圍來申請建築基地且不需辦理土地分割，爰建築基地為一宗土地中的部分範圍為常見情形。而地政機關登載為建物實際坐落的地號，誠如陳情人所提，目前現場建物座落在408地號土地上，依內政部解釋建物坐落基地在地政機關所登載為建物實際垂直投影最大範圍位置，以坐落土地認定，但是不代表整筆土地均為建築基地，且事實上408-1地號土地也不在建物座落的地號範圍內。綜上，地政機關只是登載實際坐落的位置，但實際是否坐落在土地的全部，是屬於建管機關做判定，與地政機關登載不同，所以有關全筆皆為建築基地，應由建管機關判定。另目前建管機關皆已將建築基地範圍相關圖說進行套繪並公開上網，各相關網站皆可查詢，就實施者所檢視及相關系統顯示，建築基地並非408地號土地全部。
5. 另408及408-1地號土地原為1筆地號，原登載的時候是408地號1筆土地，後依都市計畫法第23條規定，涉及不同使用分區由地政機關逕為分割為408及408-1地號。本案為87年辦理的逕為分割，逕為分割後行政機關需查處原有登記建物基地地號是實際座落在哪一塊，而本案實際座落在408地號土地上，應為地政機關在做逕為分割後，建物基地轉載有誤。
6. 有關本案於核定後始辦理地籍分割並確認基地面積，是否影響同意比例之

面積計算尚有疑義，應得依更新處意見，先報內政部函詢。

(十三) 都市更新處

1. 經查55營造執照為408地號部分，需辦理地籍分割，另依本市都市更新自治條例第12條第4款規定，基地範圍若不達1,000平方公尺，鄰地未建築完成，基地應依法需納入更新單元範圍內。
2. 依建管處書面意見，危老與都更需擇一處分。另再補充說明，依建築法第36條規定，起造人應於接獲第一次通知改正之日期六個月內依通知事項改正完成並送請複審，建照未申請複審或未符合規定，建管機關得將案件予以駁回，爰本案建議應收受建管處予以駁回公文做為佐證依據，或是向建管處申請撤案。
3. 針對408地號土地同意比例問題及本案是否可依都市更新權利變換實施辦法第28條第1項規定於核定發布實施後辦理分割測量，尚有疑義，後續將函詢中央釋疑。

實施者回應及說明：

1. 經查有關本案範圍內422及422-1地號土地危老重建計畫之建造執照申請案審查展延期限為112年12月6日，建造執照至今尚未核准，故本案危老重建計畫及建造執照申請案已失效。惟目前還沒有接到建管處相關函文。
2. 本案相鄰土地皆已建築完成，並領有使用執照；另本案左、右二側相鄰土地面積合計皆大於1,000平方公尺，皆可單獨劃定更新單元。408地號土地騰本面積為177平方公尺，依56使字第0200號使用執照所示使用基地面積為133.047平方公尺(取133.05平方公尺)，部分408地號為未建築之空地(約43.95平方公尺)，目前尚未辦理地籍分割作業，未來仍持續努力與408地號所有權人溝通協調。
3. 本案收到408地號所有權人陳情公文後有做公文回應，同時在公文上也有留實施者聯絡方式及電話，但迄今尚未有相關聯絡。408、408-1地號所有權人及實施者已在110年間有做相關協調溝通，但雙方對建築及合作條件尚未達成共識。
4. 實施者也希望基地能再往東西向進行擴展，使基地更完整，但如408地號所有權人，實施者在110年期間就有相關的溝通與合作的協調，但迄今仍未有結果；另西邊實施者有努力進行協調，很遺憾的是這邊的地主沒辦法與其談成功，進行劃定更新單元及都市更新。另外就是實施者及原地主有簽相關合約，有訂定辦理期限，所以在不得已的情況下先辦理本案更新單元之更新事業計畫送件。誠如404、404-1地號之地主一直沒有機會進行改建，

所以願意積極參與實施者都市更新案重建。

決議：

- (一) 有關徐君陳情表示涉部分土地(408地號)不同意納入更新單元意見及未同意戶溝通協調情形，請實施者再持續溝通協調。
- (二) 本案更新單元面積未達1,000平方公尺，其相鄰土地是否業已建築完成及是否無法合併更新，另55營(壹)(民)字第015號營造執照範圍是408地號土地部分或全部，經實施者說明並經審議會專案小組討論後，原則同意更新單元範圍，惟請實施者後續辦妥408地號地籍分割事宜，另本案倘依都市更新權利變換實施辦法第28條第1項規定於權利變換計畫核定後始辦理地籍分割，恐將致審議階段無法確認更新範圍面積，致同意比例法定門檻、基地面積及建築容積計算無法確定，後續請更新處函詢中央釋疑。
- (三) 本案範圍內422及422-1地號土地，業經本局110年11月11日核准危老重建計畫，並於111年11月1日申請建造執照，涉及同一基地兩行政處分疑義，經實施者說明並經審議會專案小組討論後，請實施者辦理撤銷或取得建管處駁回處分，再行辦理後續公展程序。
- (四) 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，再依審議會確認結果辦理後續事宜。

二、「變更臺北市大安區龍泉段一小段 393 地號等 18 筆(原 17 筆)土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」涉及更新單元範圍討論案(承辦人：事業科許雅婷 02 2781-5696 轉 3081)

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，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 陳光熙幹事(書面意見)
無修正意見。
- (四) 交通局 王少韡幹事(書面意見)
本次討論議題無涉交通，本局無意見。
- (五) 消防局 鄭正奇幹事(書面意見)

本案係涉及都市更新單元範圍討論案，未涉本局權管，無意見。

(六) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事 (書面意見)

涉及更新單元範圍討論，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 112 年 8 月 4 日府都設字第 1123045274 號函核定在案。本次討論議題為更新單元範圍無涉都審程序，故無意見。

(八) 謝慧鶯委員

1. 本案410地號所有權人數及土地面積目前已超過二分之一不同意參與更新事業計畫，且地上又為14年之建築物，若權利變換計畫核定後是否會有執行代拆的情形。
2. 在本案尚未確定都更範圍之情形下不建議續行更新審議，倘權利變換計畫核定後發生行政訴願或被撤銷相關行政處分仍有更新程序重來之情形，而本案係經所有權人陳情也經審議會審議同意納入擴大範圍，而現已不符合第458次審議會決議情形，故弭平所有權人誤會是實施者的責任，爰在實施者希望能續審情況下，對於整體案件進展並不會比較快。

(九) 楊欽文委員

請實施者說明410地號上建築物一樓是否為公設。

(十) 都市更新處

1. 有關大安區龍泉段一小段410地號土地所有權人方○蘭君於109年7月30日來函陳情擴大更新單元範圍，於110年1月22日召開本市都市更新及爭議處理第458次審議會討論擴大更新單元。考量本案基地範圍完整性、實施者檢送410地號擴大範圍同意比例相關文件已達同意比例法定門檻及實施者說明將儘最大努力協議溝通協調整合，故於該次審議會決議(略以)：「同意本案擴大更新單元範圍。」。
2. 原申請納入更新範圍之申請人方○○君業經第458次審議會後於110年8月10日陳情撤銷同意書，故實施者於變更事業計畫及擬訂權利變換計畫報核時未檢附方○○君同意書。

實施者回應及說明

1. 410地號上建築物一樓為公設。
2. 方○○小姐原於本市都市更新及爭議處理審議會第458次會議時同意擴大

範圍並有出具事業計畫同意書，惟方○○小姐於第458次審議會會後及變更事業計畫及擬訂權利變換計畫案報核前，因對本案有些誤解提出撤銷同意書，故其同意書及同意比例未納入本次變更事業計畫報核之同意比例計算。

3. 實施者已於第458次審議會會議承諾，因410地號上建物未滿30年，故後續不會執行到公、私調代為拆除程序，故張老師可以放心，實施者不會對410地號地上建物辦理強拆程序，相關責任由實施者承擔。實施者希望持續溝通執行本案並評估本案有達成共識之可能性，實際上的溝通只有實施者與所有權人之間最清楚。
4. 實施者建議協調期間本案是否仍能依程序續審，畢竟權利變換是公平、公正、公開的機制，有專家學者及政府單位的把關，在價值認知的方面會隨著審查的結果與地主雙方的認知逐漸縮小且有助於溝通。

決議：本案擴大範圍所納入之 410 地號土地現已有二分之一所有權人不同意納入更新單元範圍，已不符 110 年 1 月 22 日本市都市更新及爭議處理第 458 次審議會決議擴大範圍之同意情形，爰原則維持原更新單元範圍(不納入 410 地號土地)，惟仍請實施者於收受會議紀錄起 3 個月內再與 410 地號土地之所有權人進行溝通協調，倘達成第 458 次審議會討論之同意門檻則予以納入，倘未達成則維持原更新單元範圍，後續請將溝通協調及範圍調整部分提請大會報告。

三、「變更(第二次)臺北市文山區萬隆段一小段 53-20 地號等 58 筆(原 62 筆)土地都市更新事業計畫案」涉及更新單元範圍討論案(承辦人：事業科 蘇科 02-2781-5696 轉 3075)

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)

本案涉及更新單元範圍調整，本分署原則尊重審議結果；另依案附會議資料所載，調整後更新單元範圍涉本署經管同小段133-4、143-6、143-7、143-10地號4筆國有土地，面積90平方公尺，目前尚無其他使用計畫，原則同意納入更新單元。

(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，無意見。

(三) 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。

(四) 地政局測繪科 陳光熙幹事 (書面意見)

無修正意見。

(五) 交通局 王少韡幹事 (書面意見)

本次為涉及都更範圍討論，本局無意見。

(六) 消防局 鄭正奇幹事 (書面意見)

本案係涉及都市更新單元範圍討論案，未涉本局權管，無意見。

(七) 都市發展局都市規劃科 關仲芸幹事 (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)

1. 本案非屬都市計畫劃定之都審地區，另依所附計畫書審議資料表及P.10-12所載開發條件，亦無涉都審程序。
2. 本次討論議題為更新單元範圍無涉都審程序，故無意見。

(九) 謝慧鶯委員

1. 羅斯福路五段54號該門牌號是否有無故被塗銷，請實施者說明？
2. 本案於簡報繪製紅色虛線之擴大範圍框線，從地形圖建物分布判斷，紅色框線劃分是否有涉及共同壁或共有地下室；除地籍分割外，是否涉及建物分割？
3. 建議實施者能努力與鄰地53-14地號進行溝通協調，當時坐落建物未達更新年期，因現階段建物已達30年以上年限，且未達500平方公尺無法進行都更，建議請實施者召開公開說明會讓地主充分知悉。

(十) 吳智維委員

1. 接續謝委員提問部份，本案目前劃定更新範圍線是否與地籍線範圍及現況房屋的牆壁邊界線相符，若不相符是否會產生拆除部分鄰房的問題，是否有初步進行丈量或確認？
2. 本案中間劃出範圍係依據地政事務所假分割結果，分割出來的原意為何？另外地政事務所協助的部分是依據法院的囑託或召開相關協調會，請實施者詳加說明。剛才提及留設5公尺X18公尺，這是最小建築面積需求？法院有相關紀錄，或有證明依據？建議未來在更新範圍，針對不是現有建物地籍線進

行說明，表示有留設最小建築面積。

3. 158、158-1地號土地的假分割，可依一般分割由地主申請，或依都市更新權利變換實施辦法第28條第1項「權利變換計畫核定發布實施後，實施者得視地籍整理計畫之需要，申請各級主管機關囑託該管登記機關辦理實施權利變換地區範圍邊界之鑑界、分割測量及登記」辦理。
4. 請實施者說明，先前有提及你們代位滅失為54建號？先前實施者說明滅失的為54建號非54門牌號，請問代位滅失建號為何？

(十一) 都市更新處

1. 開會通知單於1月11日寄發，皆有寄給本日出席之4位所有權人，因以送達方式處理需作業時間，如有其他地址請於會後提供。
2. 本案原屬已核定的單元，後來重新擴大範圍，以本次送件進來的更新單元指標與面積進行審核，尚未針對鄰地53-14地號土地進行審核。另本案為93年公告劃定之更新單元，時間較久，鄰地已達更新年期，請實施者說明鄰地是否知悉未來無法進行都更重建。

實施者說明及回應：

1. 陳情人提及羅斯福路五段54號為門牌號碼，未辦建物保存登記，亦無建物謄本、無建號；萬盛街74號坐落於328建號、147地號土地，該門牌號碼及建物謄本，經地政事務所會勘後已辦理代位滅失。拆屋還地訴訟由147-1地號地主李姓及楊姓所有權人提出，影響54門牌號碼建物。拆屋還地為地主行為非實施者主張，54門牌房屋本身無保存登記，其中涉及到相關的更新前估價內容等等皆以土地為主，其餘無保存登記門牌僅涉拆遷補償費的部分。
2. 本案目前人數同意比因未同意戶持分人數較多，擬採用都市更新條例第37條規定：「私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過十分之九同意者，其所有權人數不予計算。」；目前計算土地及建物面積同意比皆超過90%。
3. 擴大範圍劃定不影響與之相鄰的建築物結構，且本身無地下室。
4. 依測量報告，更新範圍線之地籍線及現況建築物吻合。
5. 先前開發時實施者有溝通協調，53-14地號其中有三戶所有權人為本案中間劃出之未同意戶，若整合將53-14地號納入本更新範圍，全體土地及建物同意面積可能未達90%；惟若53-14地號地主有參與意願且達同意比率，實施者會考量納入53-14地號共同開發。
6. 本案假分割係依與市府之協調會結論方式處理，實施者為保障5公尺X18公

尺劃出範圍可單獨興建建築，原地籍分割後多出之一小塊約0.85平方公尺面積部分，實施者承諾捐贈。為使本案能持續進行，實施者經協調後已請地政事務所進行假分割，確定本案更新單元範圍面積。

7. 實施者與未同意戶於107年10月29日簽和解筆錄，內容涉及到與未同意戶進行土地交換分合事宜。

決議：請實施者於收受會議紀錄起1個月內召開鄰地53-14地號之土地說明會妥予溝通協調，倘其不願意納入則同意本次擴大更新單元範圍(納入133-4地號等15筆土地)，並續行後續更新審議程序。

四、「擬訂臺北市文山區萬隆段一小段410地號等29筆土地都市更新事業計畫案」涉及更新單元範圍討論案(承辦人：事業科 蘇科 02 2781-5696 轉 3075)

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)

本案涉及更新單元調整及相關期程規劃，本分署原則尊重審議結果。

- (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，無意見。

- (三) 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。

- (四) 地政局測繪科 陳光熙幹事(書面意見)

無修正意見。

- (五) 交通局 王少韡幹事(書面意見)

本次涉及都更範圍討論，本局無意見。

- (六) 消防局 鄭正奇幹事(書面意見)

1. 計畫書P.12-3，規劃之救災活動空間現況有停車，請確認所規劃之雲梯車操作空間範圍內應保持平坦，亦無突出固定設施，其上方均保持淨空，不影響雲梯消防車停放及操作。

2. 計畫書P.12-5，請由專業技師簽證確認可承受本市現有最重雲梯消防車之1.5倍總重量(即75噸)，且檢附專業技師簽證認可載重資料。

- (七) 都市發展局都市規劃科 關仲芸幹事(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)

1. 本案非屬都市計畫劃定之都審地區，另依所附報告書審議資料表及P.10-20所載開發條件，亦無涉都審程序。
2. 本次討論議題為更新單元範圍無涉都審程序，故無意見。

(九) 建築管理工程處 朱芳毅幹事 (書面意見)

1. 591-11地號土地為畸零地，請針對前次幹事意見，說明處理方式。
2. 裝飾柱請計入建築面積。
3. 本次如討論新增擴大南側基地，請檢討毗鄰建物是否為已建築完成土地，另請依本局112年12月6日北市都新字09932198600號函檢討16項都更幹事會議審議項目。

(十) 謝慧鶯委員

請問原更新單元範圍有無規劃社宅？地主是否知悉？

(十一) 都市更新處

本案為91年公告劃定之都市更新地區，107年廢止既有更新地區，爰本案撤案後不具有公劃地區身分，需重新申請劃定更新單元。另提醒實施者後續北側併南側申請自劃部分一同送件，需以全區方式進行檢討。

(十二) 實施者說明及回應

1. 本案原於公展時依照都市更新事業範圍內國有土地處理原則，國產署選擇設置辦公室使用，後於審議過程中，國產署回復因無機關有進駐意願，故修改為社宅使用，並於440次審議會中提出修改，本次於擴大範圍前已先向國有財產署確認是否參與擴大範圍並維持社宅設計，並得到國產署同意參與本案且維持社宅設計。
2. 本案於報核時位於91年劃定之更新地區，後於107年劃定更新地區時同時廢止91年之既有更新地區，擴大範圍後將依照規定檢送自行劃定更新單元檢討書。
3. 本案擬辦理撤案並重新檢送包含擴大範圍之區域，本次經檢視符合臺北市自行劃定更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況評估標準，未來撤案後將重新檢送擴大範圍，並依照都市更新相關規定重行檢討自行劃定更新單元。

決議：本次申請之更新單元範圍經檢核尚符合「臺北市自行劃定更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況評估標準」，惟經實施者表示後續將撤案重行適用108年1月30日修正公布之都市更新條例相關規定，爰請實施者於收受會議紀錄起1個月內向本市都市更新處申請撤案，另後續更新事業計畫報核時仍應依都市更新條例相關規定辦理。