

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 456 次會議紀錄

110 年 1 月 29 日府都新字第 1106000241 號

壹、時間：民國 110 年 1 月 15 日（星期五）上午 9 時 00 分

貳、地點：臺北市政府北區 2 樓 N206 會議室專區

參、主持人：方副召集人定安代

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）

紀錄彙整：曾少宏

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、「擬訂臺北市內湖區潭美段四小段 93 地號等 73 筆(原 69 筆)土地都市更新事業計畫案」涉及更新單元範圍調整討論案(承辦人：事業科 李曉萍 2781-5696#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)

本分署原則尊重審議會決議。

- (二) 屏東縣獅子鄉公所(公有土地管理機關)(書面意見)

1. 按「公有土地及建築物，除另有合理之利用計畫，確無法併同實施都市更新事業者外，於舉辦都市更新事業時，應一律參加都市更新…」及「前二項公有財產依下列方式處理：…三、以權利變換方式實施都市更新事業時，除按應有之權利價值選擇參與分配土地、建築物、權利金或領取補償金外，並得讓售實施者。」分為都市更新條例第 46 條第 1 項及第 3 項第 3 款規定所明示，查本鄉有臺北市內湖區潭美段四小段 176 地號土地於「臺北市內湖區潭美段四小段 93 地號等 73 筆(原 69 筆)土地都市更新事業計畫案」範圍內，本所得按該筆土地之權利價值選擇分配土地、建築物、權利金、領取補償金及讓售實施者等權利變換方式參與，先予陳明。
2. 考量該都市更新事業計畫遠於臺北市，倘採參與分配土地、建築物方式，嗣後房地取得後恐因管理不易衍生後續相關問題，爰旨案權利變換主張採分配權利金方式處理，並以都市更新後之權利價值作為計算之基礎。

- (三) 財政局 陳幹事進祥(書面意見)

本次會議討論事項無涉本局協審事項，本局無意見。

(四) 地政局 沈幹事冠佑(書面意見)

無涉本局協審事項，無意見。

(五) 交通局 蔡幹事于婷(書面意見)

本件係更新單元範圍調整，無涉交通相關，爰無意見。

(六) 消防局 蔡幹事長銘(書面意見)

本案係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 涂幹事之詠(書面意見)

本科無意見。

(八) 都市發展局都市設計科 謝幹事佩珊(書面意見)

本案係屬更新單元範圍調整討論案，無意見。

(九) 何委員芳子

本案135、138、138-1、139、140地號，現在要確定是要在崇偉所擬訂的範圍，還是在聖得福範圍內，135地號只要納入本案，會影響136、137地號之權益，因相鄰136、137地號無面臨道路，135地號需與東南側基地合併較為合理。

(十) 林委員光彥

1. 意見與何委員相同，請實施者說明135、138、138-1、139、140等5筆地號目前簽署同意比例為何，才能確認這幾筆地號參與意願。
2. 本案為更新單元調整，需以原範圍作為基本認定原則，因原範圍之前劃定時已做過充分討論，如有正當理由再做調整，在此與陳情人說明，固然公共利益很重要但都更對於人民、土地、房屋，產權的變動涉及對於財產權的限制，原則上應尊重其意願，至於意願背後動機為何，原則上不是行政機關決定性因素，所以如不願意，那背後理由為何，並非審議會能論斷的，另如意願與公共利益有所衝突，還是能納入考量，根據這幾個原則提出幾點建議：

(1) 北側欲劃出更新單元部分建議可將其劃出，另93地號雖看起來不太合理，如經審議會討論後覺得適當也無妨。

(2) 135地號如納入範圍，會導致東南側基地未來都更或危老皆會有問題，不建議納入。

(3) 另原範圍內138等地號，既已拿到同意比例，建議維持原狀。

3. 原基地面積為8,396.12平方公尺不屬於小基地，應不會有實施者所提難以設計的問題。

(十一) 簡委員裕榮

請實施者說明138及138-1地號同意比例，另建議139、140地號不納入範圍。

(十二) 謝委員慧鶯

本案基地雖大，但其實單元範圍內中間有計畫道路，雖是一個單元但應屬兩宗基地，比較可惜的是，本來更新單元如能整體開發應能較完善，但因現在兩方實施者各自為政後，計畫道路東側基地變成較畸零的形狀，在規劃設計上也會面臨一定難度，不過都更是依照單元的同意比例計算，如實施者有把握調整後更新單元可執行，仍可將139、140地號保留，如不納入這兩塊地號劃出，計畫道路東側基地確實較難規劃。

(十三) 陳副召集人信良

計畫道路東側扣除138、138-1、139、140地號基地面積是多少？北側劃出地號，是否能都市更新？建議先按照委員意見不納入135地號，如果實施者對135地號有更具體想法時，再請就此部分進行報告，原則基於整宗基地完整性，不納入135地號，但還是保留實施者未來調整方案的可能性。

實施者說明及回應：

- (一) 有關於135地號，張小姐父親有簽署參與更新的同意書，當時為了考慮東南側範圍的完整性，並未納入135地號，有幾位地主有表達之前他們的更新意願，但同意比例一直維持在20%~30%，目前同意比例已經達到門檻以上，崇偉的部分可能受限於合約的問題，無法加入本更新範圍內，有些地主年邁了，崇偉就買下其持份，有些是崇偉的土地及梁先生的，他們持有一定比例，本案都更推動從108年10月第393次的審議會至今，梁先生主張是獨立產權，要求檢討要不要排除，說會造成其土地畸零，那是否考量亦會造成本案東側基地破碎，實施者並沒有想要造成這樣的紛爭，希望主席能夠盡快的讓本案明確。
- (二) 135、138、138-1、140地號皆屬100%同意，139地號五分之二部分所有權人為潘姓未同意戶，如不納入139、140地號，車道會很難規劃。
- (三) 因135地號陳情人多次表達參與本案都市更新，135地號是否能用都市更新作業辦理都市計畫變更，將住宅區變更為綠地保留，使容積能納入本案，未來崇偉公司在土地利用上也可調整。另北側劃出範圍面積有達500平方公尺可單獨都市更新。

決議：本案更新單元範圍及擬擴大更新單元範圍皆位於本府 89 年 6 月 26 日公告劃定「內湖區·新明路 380 巷東側更新地區」範圍內，經實施者說明調整後更新單元合理性、同意南側 171-1、172、175 地號保留範圍及北側 94、95、97、98、99、100、101、102、~~104~~114 地號劃出更新單元範圍，惟納入 135 地號將造成鄰地 136、137 地號土地之興建權益影響，故不納入範圍，但後續實施者如有可行方案可再提請審議，更新單元範圍調整為「內湖區潭美段四小段 93 地號等 64 筆(原 69 筆)土地為更新單元」，另請實施者於收受會議紀錄起 3 個月內檢具計畫書圖辦理公開展覽。

二、「擬訂臺北市內湖區碧湖段四小段 94-3 地號等 13 筆土地都市更新事業計畫案」涉及更新單元範圍調整討論案(承辦人:事業科 李曉萍 2781-5696#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)

本分署原則尊重審議會決議。

(二) 臺北市政府工務局新建工程處(公有土地管理機關)(書面意見)

本處業已於 107 年 1 月 4 日北市工新配字第 10641820100 及 108 年 11 月 8 日北市工新配字第 1083114410 號函同意依都更條例規定辦理更新在案，另上揭會議實施者申請同小段 94 號等 6 筆土地納入更新單元內，本處無意見。

(三) 財政局 陳幹事進祥(書面意見)

本次會議討論事項無涉本局協審事項，本局無意見。

(四) 地政局 沈幹事冠佑(書面意見)

無涉本局協審事項，無意見。

(五) 交通局 蔡幹事于婷(書面意見)

本次係更新單元範圍調整，無涉交通相關，爰無意見。

(六) 消防局 蔡幹事長銘(書面意見)

本案係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 涂幹事之詠(書面意見)

本科無意見。

(八) 都市發展局都市設計科 謝幹事佩珊(書面意見)

本案係屬更新單元範圍調整討論案，無意見。

(九) 簡委員文彥

有關環山路二段3號合法建築物部分位於13筆更新單元範圍內，請問後續如何處理？

(十) 簡委員伯殷

針對更新單元範圍調整部分無意見，但建議將範圍內計畫道路透過細部計畫變更方式調整位置到基地東側，以利拓寬現有巷道寬度，且建築基地形狀也較為完整，利於建築規劃設計。

(十一) 何委員芳子

建議實施者考量變更都市計畫之可行性。

實施者說明及回應：

- (一) 實施者持續努力朝21筆範圍進行整合，但因127地號土地上有唯一的合法建築物，除非合法建築物所有權人同意參與，21筆範圍才有機會辦理都市更新。
- (二) 陳情人陳先生東西兩側均持有土地，在劃定13筆範圍時也有提供支持與協助，但很無奈合法建築物所有權人無法取得共識，因此未能將127及127-1地號納入更新單元；針對陳先生提到基地內通路部分，後續本案94-3及125-2地號計畫道路開闢後，於西側建築基地內留設通道供鄰地通行，且127-1地號為計畫道路有建築線，因此127地號未來也可自行改建。
- (三) 鄰房占用部分，可依據「臺北市建造執照申請案之建築基地為鄰房占用處理原則」將占用面積計入本案建蔽率及容積率之方式處理。
- (四) 本案原擬將計畫道路移至右側環山路二段76巷，但考量127、127-1地號如無法納入，就必須保留道路給予行走，故維持計畫道路規劃。

決議：考量本案協調鄰地 127、127-1 地號未果且延宕多年，整合全街廓 21 筆土地確實有難度，為順利推動更新，同意納入內湖區碧湖段四小段 94、94-1、125-1、126、183-3、183-4 地號等 6 筆土地，更新單元範圍調整為「內湖區碧湖段四小段 94 地號等 19 筆土地」，另請實施者於收受會議紀錄起 6 個月內檢具計畫書圖辦理公開展覽。

三、「擬訂臺北市內湖區東湖段一小段14-2地號1筆土地都市更新**事業權利變換**計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科 倪敬敏 2781-5696#3086)

討論發言要點：

- (一) 本案討論前，遲委員維新已依各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法第8點規定，自行離席迴避。

(二) 財政局 許幹事珍妮 (書面意見)

1. 本案財務計畫適用 100 年提列總表規定計算提列共同負擔費用，土地所有權人分配房屋之營業稅則依 107 年版提列總表計算公式提列。依財政部 109 年 9 月 14 日台財稅字第 10900611910 號令內容，擬訂都市更新事業計畫報核日於 109 年 12 月 31 日以前之案件，應依主管機關核定該事業計畫、都市更新權利變換計畫或訂定該等計畫內之費用提列總表計算營業稅。基於土地所有權人權益，建請實施者說明是否改採 100 年提列總表標準(即更新後土地所有權人分配房屋現值 \times 5%)計算提列營業稅。
2. 本案信託費用以報價單金額提列 21,700,000 元，經檢視附錄十報價單，服務費用包含財務規劃管理、工程營建管理及業務行政管理等服務費用，是否符合提列規定，請更新處協助釐清，並請實施者說明未能提供信託合約影本之原因。
3. P12-1 之費用負擔總額 711,640,647 元與表 12-1 費用共同負擔表之合計金額 711,670,647 元不一致，請檢視修正。
4. 其餘幹事及權利變換小組所提意見已修正或說明，本局無補充意見。

(三) 地政局 沈幹事冠佑 (書面意見)

1. 權利變換計畫部分：P10-1 所需費用總額 711,670,647 元與 P10-9 所列共同負擔費用 711,640,647 元不一致，請釐正。
2. 估價報告書(宏大)：
 - (1)P47、81 比較標的五之主建物與另外車位於 107 年間係分件登記及申報價格，故比較標的五於實價查詢網之交易總價 1,905 萬不含車位，仍請檢視確認。
 - (2)P87 比較標的十四於實價查詢網查無該門牌租賃交易資訊，仍請檢視確認。

(四) 交通局 蔡幹事于婷((書面意見)

本局無意見。

(五) 消防局 蔡幹事長銘 (書面意見)

本案係權利變換案，未涉「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」相關規定，本局無意見。

(六) 都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠 (書面意見)

本科無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 謝幹事佩珊 (書面意見)

本案係屬權利變換案，無意見。

(八) 唐委員惠群

考量更新會實務運作，建議將信託管理費納入營建工程管理費用提列。

(九) 謝委員慧鶯

1. 本案財務計畫已提列人事行政管理費(5%)，建議將清算解散會計師簽證費及信託管理費用納入人事行政管理費提列。倘實際運作產生之費用超過人事行政管理費用(5%)，建議更新會取得會員大會決議後辦理變更事業計畫及權利計畫。
2. 本案已提列風險管理費(12%)，仍提醒更新會因本案係屬較早申請報核之更新案，有關工程造價提列、發包及實務運作產生之費用價差，會影響財務計畫提列之準確性，建議更新會辦理銀行融資時，將信託管理費及相關費用納入考量。
3. 本案建議更新會向會員說明物價波動、工程發包、銀行融資金額及信託管理費等資金缺口。

(十) 簡委員伯殷

1. 本案提列之工程造價偏低將導致日後工程發包問題，請依委員意見修正。
2. 本案原採 100 年之提列總表，後於權利變換計畫依委員意見修正為 107 年版營業稅，是否維持 100 年版營業稅(更新後土地所有權人分配房屋現值x5%)，建議依審議會決議辦理。

(十一) 林委員光彥

1. 本案為適用 100 年之提列總表，營業稅部分係依 109 年 6 月 23 日幹事及權變小組審查會議意見修正為 107 年版營業稅與財政部 109 年 9 月 14 日台財稅字第 10900611910 號令「應依主管機關核定該事業計畫、都市更新權利變換計畫或訂定該等計畫內之費用提列總表計算營業稅」之法律狀態不相同，本案維持「100 年版營業稅」尚無法令適用之疑義。
2. 有關財政局書面意見提及「信託費用以報價單金額提列 21,700,000 元，經檢視附錄十報價單，服務費用包含財務規劃管理、工程營建管理及業務行政管理等服務費用，是否符合提列規定」等，從形式上無法判斷是否

全為信託管理費用，請實施者依費用提列總表規定(金額依合約提列)信託管理費。

3. 有關聽證紀錄部分，請實施者說明是否符合都市更新條例第 33 條第 1 項第 1 款規定：「於計畫核定前已無爭議」。

(十二) 黃委員嫩雲

請補強陽台、雨遮等尺寸(第 6-8 頁至第 6-13 頁)。

(十三) 陳副召集人信良

1. 有關信託管理費，請於權利變換計畫核定前確認合約金額。
2. 本案實施者為更新會，且為海砂屋辦理都市更新重建，建議更新會將實際運作產生之費用納入其他必要之費用提列，以符合實際費用支出。

實施者說明及回應：

- (一) 有關營業稅部分，維持100年版營業稅提列，以降低共同負擔。
- (二) 有關信託管理費部分，將依信託銀行之實際合約金額提列。
- (三) 有關工程造價偏低部分，將依委員意見考量更新會實際運作與工程發包等資金問題。
- (四) 本案提列信託管理費(21,700,000元)，請問委員建議應納入哪一提列項目。
- (五) 有關P.12-1之費用負擔總額711,640,647元係屬誤植，將依財政局意見修正計畫書。
- (六) 有關地政局第二點第二項書面意見為「P87比較標的十四於實價查詢網查無該門牌租賃交易資訊」，因同一個社區有兩個門牌之專有與共用(有)及車位登記面積一致，並標示門牌為民權東路六段467號10樓之1。
- (七) 有關地政局第二點第二項書面意見為「比較標的五於實價查詢網之交易總價1,905萬不含車位」，經檢視無車位登記，將依地政局意見修正估價報告書價格。
- (八) 本案土地所有權人徐○○前於擬訂權利變換辦公開展覽期間提出陳情意見為不清楚透明財務、不公開的資訊及不民主的決議程序等，因土地所有權人徐○○未加入更新會通訊群組，無法於第一時間知悉更新會相關公告，會再加強本案專屬網站公告、張貼會首，另更新會於109年6月23日幹事及權變小組審查會議後，已更新單元範圍內取得土地及合法建築物100%之同意比例。

決議：

(一) 財務計畫部分

1. 本案財務計畫適用 100 年版提列總表，營業稅依幹事會意見修正為 107 年版提列總表計算公式，有關所有權人是否知悉財政部 109 年 9 月 14 日台財稅字第 10900611910 號令內容和計畫書提列營業稅方式，以及實施者是否評估改採 100 年版營業稅，經實施者說明維持 100 年版營業稅，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案稅捐中印花稅、營業稅、銷售管理費及財務計畫連動等修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
3. 本案權利變換費用中提列更新會清算解散會計師簽證費(186,000 元)，並以報價單金額(非合約)提列信託管理費，請依委員及幹事意見修正後，予以同意。

(二) 權利變換及估價部分

本案二樓以上均價為 55 萬 3,348 元/坪及估價報告修正情形，共同負擔比 39.05%，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(三) 聽證紀錄

本案於 109 年 6 月 23 日召開幹事及權利變換計畫審查小組會議結論為「申請聽證」，經查本案於擬訂權利變換計畫案審議程序中僅土地所有權人徐○○於公開展覽期間提出陳情意見，惟本案實施者於 109 年 12 月 7 日來函表示已整合至 100% 同意、無爭議及申請轉軌「都市更新 168 專案」，都發局續於 109 年 11 月 30 日轉軌為「都市更新 168 專案」，依都市更新條例第 33 條第 1 項第 1 款規定：「於計畫核定前已無爭議」免舉行聽證，倘本案於核定前有爭議，應補辦聽證並再次提請大會審議。

- (四) 同意本案擬訂都市更新權利變換計畫修正後通過，後續請實施者於收受會議紀錄起 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，逾期應再重新提審議會審議。