

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 473 次會議紀錄

110 年 5 月 20 日府都新字第 1106010723 號

壹、時間：民國 110 年 5 月 7 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：方定安副召集人^代、陳信良副召集人^代（臨時提案及討論提案一由陳信良副召集人主持、討論提案二至四由方定安副召集人主持）

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、臨時提案：

- （一）「變更臺北市北投溫泉親水公園附近地區細部計畫案劃定更新地區範圍內」涉及都市更新審議之執行原則報告案：洽悉。

柒、討論提案：

- 一、申請自行劃定「臺北市大安區龍泉段一小段 694 地號等 21 筆土地為更新單元」都市更新審議案（承辦人：企劃科 邵明佐 02-2781-5696 轉 3202）

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）

據本案討論事項係就本案更新單元範圍內東側建築物有未達更新年期之特殊性，提請大會討論釐清劃定必要性及公益性，本分署原則尊重審議結果。

- （二）財政局 陳鈺芳幹事（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。

- （三）地政局 洪于佩幹事（書面意見）

討論事項未涉本局協審事項，無意見。

- （四）交通局 洪瑜敏幹事（陳體峻代）（書面意見）

本案為申請自行劃定更新單元，無涉交通，本局無意見。

- （五）消防局 廖家銘幹事（書面意見）

本案係申請自行劃定為更新單元，未涉本局權管，本局無意見。

- （六）都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事（書面意見）

案涉細部計畫變更部分，請實施者擬具變更細部計畫書圖(草案)，並送由更新處先行召開可行性研商會議，以利後續。

(七) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事 (書面意見)

涉自行劃定更新單元部分，無意見。

(八) 何芳子委員

1. 本案範圍內東側12層樓建築物，其屋齡未達30年且占全案總樓地板面積比例大，該棟建築物參與都市更新之必要性須再釐清。
2. 另有關本案所提後續擬將原道路用地等面積變更至東北側為綠地用地之都計變更方案，目前預計變更為綠地用地之位置夾於住宅區間，能達到之效益較低，建議應再重新規劃都計變更之方案。

(九) 謝慧鶯委員

本案所納入未達更新年限之12層樓建築物，其同意比例為多少?因該棟建築物所占全案總樓地板面積比例大，如後續參與意願比例低，則將造成後續事業計畫報核困難，且該棟建築因未達使用年限，未來即便僅剩少數不同意戶，如要進行強制執行其正當性將會有疑慮，另從現況所提供之資料無法看出該棟建築物窳陋情況，以上相關疑義請再釐清。

(十) 簡文彥委員

更新單元範圍內現況開放空間多集中於西南側，且皆為該12層樓建築物之法定空地，惟本案未來規劃構想係興建兩棟建築量體，並配置於範圍西側，而開放空間則集中留設於東側，從都市紋理角度來看，未來規劃配置之合理性及公益性，反而較現況配置低，建議後續建物量體應規劃於範圍東側，並將開放空間集中留設於範圍西側，才能達到相應之公益性。

(十一) 簡裕榮委員

目前範圍東側12層樓建築物，其現況為RC結構之未達更新年限之建築物，規劃單位應非僅說明所有權人同意比例，而係應針對周邊地區環境及建物本身現況詳加敘述，並針對該建物參與都市更新之必要性及合理性做相關說明。

(十二) 蕭麗敏委員

本案所做之北側鄰地協調，B棟現況為98年使照不參與都市更新尚屬合理，惟賸餘之A、B、C三棟建物其建物年限皆達30年以上，卻無任何參與都更之意願，請規劃單位說明北側鄰地產權狀況及溝通協調情形。

(十三) 羅文明委員

本案都市計畫變更方案須再審慎評估，若要併案辦理都市計畫變更，則建議變更綠地用地位置，應配合更新範圍外西北側之溫州公園進行規劃。

(十四) 都市更新處

1. 本案目前東側12層樓建築物為單一所有權人且該建物確實未達都市更新之年限，考量都市更新應具有促進都市土地之再開發利用，復甦都市計畫機能，改善居住環境，增進公共利益等精神，爰不建議本案劃定更新單元。
2. 至更新單元範圍西側2棟屋齡達40年之四層樓建築物，考量建築物已達使用年限，且居民皆對都市更新有所期待，更新處後續將提供相關資源，主動安排都市更新法令說明會並徵詢所有權人之意願，如居民有任何困難將盡力提供協助。

實施者說明及回應：

- (一) 更新範圍內12層樓建築物係屬單一所有權人且100%同意，並由該所有權人代表申請本案。
- (二) 依更新單元劃定規範必須載明都市計畫變更構想圖，本案西側2棟4層樓老舊公寓，因位於台灣大學商業圈，現況一層做店面使用，原所有權人亦有店面使用需求，故本次提出都市計畫變更構想圖以同等面積對換至東北側，該區使用現況為12層樓之車道出入口，目前住戶構想係將道路用地以同等面積對換至東北側做綠地用地，未來整體規劃將大樓東側留設綠地開放空間，使開放空間系統更加寬闊，故尚無考慮將綠地用地留設於西北側街角，惟本方案仍須經都市計畫委員會同意方得採用
- (三) 範圍內道路用地及北側708-5、708-3地號產權為親嘉開發所有；700、700-1地號產權為財政部國有財產署。
- (四) 本案於整合過程中西側四層樓建築物亦表達參與之意願，爰將該四層樓建物納入更新單元範圍，以強化本案都更之效益。
- (五) 各委員對於屋齡26年之RC造建築物辦理都市更新有疑慮係屬正常，惟本大樓雖未達30年但使用年限也達25年，其建物設計及結構與現行結構評估標準已不相同，因此若能一併透過都更重建並非壞事。
- (六) 北側鄰地已辦理兩次相鄰土地協調會，現況屬4層樓、5層樓或頂樓加盖至6層樓之樣態，經會議上充分說明後多數住戶仍表示想維持現況，故意願調查期間無表達參與更新意願。
- (七) 本案西側17戶四層樓建築物，居民原有提出自行改建之構想，惟無論是地下

室車位、停車位及店面、房屋分配等層面，皆顯示單獨改建之效益不大，若 26 年建物一併納入整體規劃則較能達到居民需求，為了使本案能續行，申請人亦承諾回饋未來總銷金額千分之一已達到都更之公益性，也能使更新單元範圍更為完整。

決議：考量本案更新單元範圍內東側建築物未達都更年限且涉產單疑義，不同意劃定，惟涉及部分老舊建物及財政部國有財產署土地，請本市都市更新處協助召開法令說明會

二、「擬訂臺北市士林區天母段三小段 417-1 地號等 30 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」涉及更新單元範圍調整案(承辦人：事業科 王竹君 02-2781-5696 轉 3067)

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)

案涉本署經管同小段 417-4、457 地號 2 筆國有土地，尚無處分利用計畫，依都市更新條例第 46 條第 1 項規定同意納入更新範圍，惟仍原則尊重審議結果。

(二) 財政局 黃于珊幹事(書面意見)

本次會議討論事項無涉及本局協審事項，本局無意見。

(三) 地政局 徐子偉幹事(書面意見)

討論事項未涉及本局協審事項，無意見。

(四) 交通局 吳瑄俞幹事(葉英斌代)(書面意見)

本案本次僅涉及更新單元範圍調整，無涉交通議題，爰本局無意見。

(五) 消防局 廖家銘幹事(書面意見)

本案係更新單元範圍調整，未涉本局權管，本局無意見。

(六) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事(書面意見)

範圍調整部分，本科無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事(書面意見)

查本案前經本府 109 年 12 月 14 日府都設字第 1093112284 號函都審核定在案，倘經更新審議決議調整原核定圖說，請依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第 8 條規定辦理變更設計或依同條正面列舉規定檢討免辦。

(八) 劉秀玲委員

457及458地號若納入更新單元範圍後，不適用老舊公寓專案之容積獎勵。

(九) 何芳子委員

因本案範圍擴大調整，考量規劃整體性，更新單元內應免留設4公尺通路。

實施者說明及回應：

(一) 有關陳情人意見回應部分：

1. 老舊公寓專案之獎勵值適用，實施者皆有向地主詳細說明，範圍調整後因涉及權利分配之變動，待範圍確立後會再與相關當事人詳細說明其權利價值分配之結果。
2. 本案已於110年5月6日取得457地號之建物所有權人之同意。
3. 實施者仍持續與457、458地號之所有權人誠摯溝通。

(二) 本案前次都市設計審議之審查係以納入458地號排除417-4地號之範圍審查，若經審議會審議後納入457地號，後續將重行都市設計審查。

(三) 另本案目前土地面積、建物面積及建物所有權人人數之同意比例部分達9成以上，後續實施者仍會持續與地主溝通協調，另本案範圍內逾半建物為列管中海砂屋，且須於111年3月停止使用，112年3月前自行拆除完竣，若後續同意比例皆達9成後，懇請審議會後續程序比照海砂屋之時程審查。

決議：

(一) 同意457、458地號土地納入本案更新單元範圍，後續依法定程序辦理公開展覽。本案屬已公告之「配合臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大專案計畫變更(修訂)24處基地細部計畫案」範圍內，惟本次納入457、458地號等2筆土地不適用老舊公寓更新專案獎勵，因此前開地號納入範圍後容積獎勵請分別計算。

(二) 本案提經104年6月12日第205次審議會及105年3月24日第232次審議會決議留設4公尺通路及留設基地內通路部分之調整方案，考量本案更新單元範圍調整後應無留設4公尺通路之必要，請實施者配合單元範圍調整，修正建築規劃設計。

(三) 本案範圍內部分建物經列管為海砂屋，後續審議進度再請業務單位協助辦理。

三、「擬訂臺北市大安區仁愛段三小段 684 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」涉及撤銷同意書案(承辦人：事業科 游捷安 02-2781-5696 轉 3080)

討論發言要點：

(一) 財政局 陳鈺芳幹事 (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。

(二) 地政局 洪于佩幹事 (書面意見)

討論事項無涉本局協審事項，無意見。

(三) 交通局 洪瑜敏幹事 (陳體峻代) (書面意見)

本次會議為撤銷同意書案，本局無意見。

(四) 消防局 廖家銘幹事 (書面意見)

未檢附消防車輛救災動線及活動期間相關圖說，另經檢視會議資料，本案係撤銷事業計畫同意書疑義，未涉本局權管，本局無意見。

(五) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事 (書面意見)

案涉權利義務部分，本科無意見。

(六) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事(孟明蓁股長代) (書面意見)

1. 本案於103年間曾辦理都審，並經委員會決議修正後通過，惟迄今尚未向本局辦理都審核定。相關圖說應依前開決議修正。
2. 另查本次討論議題僅為同意書撤銷，屬都更權管，故無意見。

(七) 蕭麗敏委員

1. 本案應先釐清基本認定問題，若是依都市更新條例修正前第22條第3項撤銷同意書，是出具同意書與報核時的權利義務相同則不在此限，以這點來看，比較基礎是出具同意書與報核時的計畫，或是報核時與第三次公展版本的計畫。
2. 所謂的誠實信用原則應雙方都遵守，今天任何審查都不會介入實施者一層一戶或兩戶，規劃設計變更應屬實施者自提修正，通案原則來說，不管自提或是審查要求的變更，通案都會要求實施者與地主做說明，近期配合法令多以重公展方式辦理，實施者自提修正是否取得全體地主同意也是一個關鍵。本案最大的爭點就是陳情人針對容積移轉由40%變更為20%，建議實施者自行評估，是否有機會能依目前新制爭取較高額容積移轉額度？另建築設計部分，是否能依地主的想法進行調整，若這兩部分實施者都有機會做努力的話，雙方再來做溝通。

(八) 林光彥委員

1. 依都市更新條例而言，所指出具同意書與報核時權利義務不相符，從制度來講，若將報核時視為一開始的版本，但所有權人不同意的是後面重新公展的版本，其實並不一致，故報核時的都市更新事業計畫指的應該是變更而重新公展的版本，以此作為比較標的，與出具同意書時比較權利義務是否相同。若以舉證責任檢視，撤銷同意書以行為時法令，原則是可撤銷，是但書規定部分不能撤銷，即出具同意書時與報核時的都市更新事業計畫是否相同，若有爭議時須由實施者附舉證與說明。
2. 都市更新條例修正前第22條第3項所載「所有權人不同意公開展覽之都市更新事業計畫者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意」，從文義來看，並無提及版本問題，且無區分屬自提修正或依審議指示變更，本案已無法回到過去討論原因來做為限制的事由，僅能就結果而論，確實有第三次公開展覽的客觀事實，此條文確實是有舊法的爭議，才有新法的修正。本案若適用舊法，剛剛的幾個問題能否納入考量，縱使能，也要相對保守小心，因為舊法條文字是相當清楚的，係保證所有權人的不同意權，是否能以指示修正來限縮對人民撤銷權益的限制應審慎斟酌。
3. 依法行政與公共利益確實不太一樣，當有衝突時，通常要先考慮依法行政，本案屬重大的法律爭議問題，包括新舊法的適用，行政機關確實有裁量權，若要適用修正後條例則全案皆要適用，全案要重新檢討，也請實施者斟酌；平等權部分，若無正當理由行政機關無法做差別待遇，往例來說舊案都是適用修正前規定，本案倘突然要適用修正後新法規定，且顯然是對所有權人不利的，是否違反行政自我拘束原則，是會被質疑的，本案後續有可能會進入行政訴訟，相關因素都應列入考量，在以上的前提下，應有協調協商機制，而非法律上的刀鋒相見。
4. 依過去處理爭議案件的經驗，都會受到很多因素的干涉，都沒有客觀的第三人居中協商。本案雙方目前雖然各自有堅持，爭議的主要原因有兩點，一為容積移轉，從40%調降為20%，此部分是否在法律的允許下，能與主管機關研商有重新考量的機會？二為住宅設計部分，實施者是否能尊重地主需求重新調整設計的可能性？後續建議可藉由主管機關做為平台，讓雙方重新協商。

(九) 謝慧鶯委員

1. 本案陳情人有提及實施者對於本案努力不足，以致於容積移轉額度被調降、規劃設計內容被調整，雖容積移轉額度調降有權益上的影響，但因容積移轉係透過審議結果，此點是否可作為主張撤銷同意書的原因？
2. 另因本案屬商業區，即便案件撤銷重來，1-5層仍應做商業區，商業區部分

是配合審議委員所要求的；然這些配合審議而調整的計畫內容，是否可成為所有權人主張權利義務不相符撤銷同意書之要件，似有未明，是否應先釐清，因審議調整而重行公展程序者，是否能夠構成所有權人主張權利義務不相符的要件？

(十) 鄭淳元委員

請實施者依補充說明「更新後土地及建築物分配方式」是否一致。

(十一) 簡裕榮委員

1. 請更新處說明第二次與第三次公展修正處為何？
2. 容積移轉並非都市更新容積獎勵所規定之項目，故容積移轉之調整是否可視為權利義務不相符一事，需釐清。
3. 審議會本就有爭議處理機制，是否能邀請相關人員出席協商，讓本案能再檢討獎勵是否有其他機制可適用，建議必要時由更新處召開協商會議，另請實施者檢討設計是否能符合地主需求。

(十二) 何芳子委員

依往例，如配合審查意見修正，不應做為撤銷同意書理由，本案讓陳情人最無法接受為容積移轉的大幅調降，且兩造對於本案產品定位認知差異相當大，容積移轉額度是否能提升，若能額外提供環境回饋應是有機會可做調整的，產品規劃部分仍須請雙方好好溝通。

(十三) 都市更新處

第二次及第三次公展版計畫書內容並無不同，係因實施者於第二次公辦公聽會上簡報將細部計畫誤植為北投區，為使程序臻於完備，故重行第三次公開展覽。

實施者說明及回應：

- (一) 本案自100年11月21日申請報核，從102年1月30日第一次都設幹事會，期間歷經兩次幹事會、三次審議會，容積移轉的審查係依臺北市公共設施容積移入接收基地審議規範草案由40%下修為20%。
- (二) 本案因為容積移轉額度調降而變更建築配置，故於103年9月3日召開選屋說明會，其後為一個月的選屋期，有充分告知地主，實施者代表也與地主方代表有單獨做說明，地主也依其想法提出選配申請書，當時地主表示想與市府有關單位來申請容積移轉部分能不能下修到20%，經過地主、實施者團隊的爭取與協調，最後容積移轉額度仍依都設結果維持20%。

- (三) 而陳情人提到對本案產品規劃變動疑義部分，係因本案容積移轉40%下修至20%，本案從量體興建地上36層地下8層，原1、2樓為商業使用，14層以上為1層1戶，因實施者遵循都設審查結果重新規劃為地上35層地下7層、商業使用變更為地上1至5層，地上6至34層為1層2戶，35層目前規劃為管委會空間；有關自提變更部分，本案有經過第二次公展，陳情人公展期間亦無異議，最主要也不影響陳情人的坪數及車位。
- (四) 另外有關陳情人的權益部分，本案共同負擔比例由報核當時的47%，至目前的32%，已減少約15.24%，陳情人的權值由當初的23億4仟多萬餘元，調整為目前的34億8仟多萬餘元，權值增加了11億3仟多萬餘元，所以對陳情人的權利義務並沒有減少反而是增加的，且本案申請的獎勵項目都沒有異動，另在這兩次都更審議會期間，範圍內另一所有權人富邦建設亦發出聲明表示希望本案續審，本公司與富邦建設合計比例達47%左右，亦將近1/2，故懇請審議會能同意本案續審。
- (五) 本案都更實施方式均為權利變換沒有變動，申請的獎勵項目也與報核當時一致，分配方式原則上也與報核當時選屋時沒有很大的差異，另外補充，本案第二次公展與第三次公展的內容均為一樣沒有變動。
- (六) 都市更新條例是程序法，應從優從新，新法第86條規定「本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之條文施行前已報核或已核定之都市更新事業計畫，其都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更，除第三十三條及第四十八條第一項聽證規定外，得適用修正前之規定」，係想討論本案適用舊法或新法，前述法令是”得”非”應”，即便以舊法而言，以條例四大立法意旨而言，包括土地再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境，增進公共利益，故都更並非僅私人權利，若要究私人權利，本案亦尚有將近1/2以上之其他地主希冀續行。以都市更新條例修正前第22條第3項，除有民法第八十八條(錯誤)、第八十九條(詐欺)、第九十二條(脅迫)規定情事或雙方合意撤銷者外，係考量都更的安定性，若無前述事由者不應任意撤銷，為了安定才設一個截止點。
- (七) 本案是依審議調整的變更而辦理第二次公展，所產生的差異性是否得以准予撤銷，行政程序法第6條的平等原則，依本案來說應兼顧所有地主，包括陳情人、其他地主以及實施者，不得有差別待遇。以第8條而言，行政行為，應以誠實信用之方法為之，並應保護人民正當合理之信賴，實施者信賴且配合審查意見調整建築設計，而辦理第二次公展期，而第三次公展與第二次僅是簡報資料細部計畫名稱誤植，委員所討論的應依哪次公展版作為比較基礎一事，實施者認為，陳情人利用第三次公展期間致毀其信諾，其重新選配以及第二次公展均無意見表達，是否容忍其為所欲為？行政裁量是否也該考量

法規授權的目的？若本案准許其撤銷，該基地有無重新改建之日，以相同邏輯，其他地主未來亦會如法炮製讓位處臺北市核心地帶之指標建案何時才能改善市容達到土地再利用？故誠實信用原則應來限制陳情人的無法要求。

決議：本案已於會上徵詢簡裕榮委員、謝慧鶯委員、蕭麗敏委員及林光彥委員同意參與本次公辦協調會，請實施者與陳情人收受會議紀錄起 2 周內提交權利義務不相符陳述意見書，並請更新處於收受雙方陳述意見後 1 個月內召開公辦協調會。

四、「變更臺北市信義區虎林段四小段 38 地號等 138 筆(原 120 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 林均郁 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)

1. 據計畫書第11-7頁所載，出資者山圓建設公司承諾，若地主有參與信託，其分回比例為65%。依計畫書所載地主分回比例換算共同負擔用係以36.63%計算。本署經管之國有土地雖不參與信託，但本案之信託費用係納入共同負擔提列，並依都市更新條例第51條規定由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比率共同負擔之。爰請實施者說明，旨案範圍內土地所有權人皆需負擔信託費用，卻以不同之共同負擔比例計算，且實施者尚未取得範圍內全體私有土地、合法建築物所有權人及相關參與人同意辦理信託。另請貴府說明，實施者於計畫書載明2種不同共同負擔計算方式，是否有違公平性及合理性及是否符合都市更新相關規定。
2. 本案共同負擔比例達36.63%，且人事行政管理費用、銷售管理費用及風險管理費用皆以上限提列，爰請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。
3. 實施者於回應綜理表回應，有8戶建物坐落本署經管之國有土地上，擁有永久使用權一節，查範圍內本署經管同小段51地號等14筆土地所涉租約中，僅有3份最原始之租約係與貴府間簽訂臺灣省臺北市公有基地租賃契約，且該等租約約定，原出租機關臺北市政府除得因都市計畫所需而終止租約外，並明確約定租賃期限，而為定期租賃關係，至後續該14筆國有土地上建物所有人與本分署間簽訂國有基地租賃契約亦明確約定為定期租賃關係。且國有基地租賃契約第5條第17項第9款約定：租賃基地有因都市更新權利變換不能達原租賃之目的時，應終止租約。綜上本案承租人實際上並無法取得所謂之「永久使用權」，請實施者刪除。
4. 依附錄十一住戶管理規約，第六條交屋事項及第7項公共管理之內容，請實施者說明是否符合「公寓大廈管理條例」等相關規定，又實施者已於財務計

畫內提列公寓大廈公共基金，又另預收管理費用，是否有重複收取之情事，請貴府協助審視其合理性，並責請實施者依內政部營建署發布之公寓大廈規約範本修正並刪除不合理之內容。

5. 查貴府前於108年3月8日召開臺北市都市更新及爭議處理審議會第365次會議（下稱第365次審議會），依第365次審議會決議略以，有關事業計畫書涉及永久使用權文字請實施者刪除。後續並請實施者妥予洽相關權利人溝通協調並於權利變換計畫內詳予說明。至本案社區規約訂定預繳管理費事宜，請實施者依一般規約約定事項辦理。惟經審視變更事業計畫書（審議會版）所載，實施者仍將永久使用權等文字登載於計畫書內；另依附錄十一住戶管理規約，第六條交屋事項及第7條公共管理之內容，實施者並未依一般規約約定事項辦理且依內政部營建署發布之公寓大廈規約範本修正及刪除不合理之內容。為維護參與者及公產權益，請貴府應於權利變換審議階段重視並處理之。另前述第365次審議會決議已請實施者刪除永久使用權等文字。查實施者仍將「市府中華民國44年2月2日（44）北市工字第472號公告」登載於事業計畫書（審議會版）附243、附244頁。亦請實施者一併刪除。
6. 據本次討論事項有關本次變更事業計畫審議通過後，有關出資者變更議題，後續擬同意於擬訂權利變換計畫案一併依本次審議會決議修正（免公展），提請大會討論確認一節，依實施者案附簡報所示，內政部營建署前以109年5月29日營署更字第1090038597號函示，若實施者於都市更新事業計畫已核定、擬具權利變換計畫報核後之審議期間，因實務執行需求，提出變更都市更新事業計畫之申請，且依變更都市更新計畫內容修正權利變換計畫，由市府併同辦理審議作業，尚非法所不許。惟其是否符合都市更新條例第49條規定，權利變換計畫變更得以簡化程序免辦理公聽會及公開展覽相關規定。另本案變更事業計畫尚有國有土地永久使用權、未參與信託導致影響國有土地權利價值等議題尚待釐清，倘未釐清前述議題即辦理審議權利變換計畫且未辦理公聽會、公開展覽等程序，是否符都市更新條例所規範之程序。
7. 另本案財務計畫、權利變換計畫、國有土地估價及變更出資者等議題，業以審議會第450次、第457次、第461次會議由本分署代表與會提出陳述意見書表達相關意見在案。

（二）財政局 蘇振華幹事（書面意見）

本次會議討論事項無涉及本局協審事項，本局無意見。

（三）地政局 沈冠佑幹事（書面意見）

討論事項未涉及本局協審事項，無意見。

(四) 交通局 洪瑜敏幹事(王意婷代)(書面意見)

本次僅涉出資者變更，本局無意見。

(五) 消防局 蔡長銘幹事(書面意見)

本次變更未涉及消防車輛救災動線及活動空間部分，本局無修正意見。

(六) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事(書面意見)

案涉所有權人撤銷同意書部分，本科無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事(書面意見)

1. 本案曾辦理都審程序，並經本府100年9月13日府都設字第10036652900號函及108年2月22日府都設字第1083011531號函第1次變更核定在案。
2. 依申設單位簡報資料敘明僅出資者更動其餘不變，故無意見。

(八) 謝慧鶯委員

本案除反對戶較多，另本案適用舊法，依舊法都市更新條例第29之1條其權利變換計畫變更可以採簡化程序，變更出資者似無本項規定之適用。

(九) 林光彥委員

1. 認同其餘委員見解，同意事業計畫變更，惟倘權利變換計畫擬依變更事業計畫辦理變更出資者，應請實施者自行檢討是否有舊法之都市更新條例第29之1條之適用，倘實施者可具體敘明適用法條後，再依法辦理。
2. 權利變換計畫尚在審議中身分證、印鑑、地價稅單的部分，經實施者說明此部分是為了保障地主及核對選屋時的選配及車位，也為了此案執行改建時的建材做第三級的確認，至於印鑑證明只是來核對將來信託及拆遷補償的領取，僅作確認並無收取事宜，建議實施者應於權利變換核定後再進行該項程序作業。
3. 有關聽證紀錄發言次序12財政部國有財產署北區分署明確敘明：「查貴府前於108年3月8日召開臺北市都市更新及爭議處理審議會第365次會議，依第365次審議會決議略以，有關事業計畫涉及永久使用權文字請實施者刪除。」倘為審議決議，實施者應依照決議辦理。

(十) 蕭麗敏委員

1. 依法行政並非審議會或是實施者可以做解釋的，但至少法規上實施者與出資者為不同身分，倘以實施者變更可以進行簡易變更方式進行類推，就法的解釋有相當風險，本案建議請實施者與更新處會後進行檢討，至權利變換計

畫再行討論。

2. 同意本案事業計畫變更出資者事宜。
3. 有關聽證紀錄發言次序9實施者回應部分：「因實施者變更為山圓建設股份有限公司，故辦理今天聽證程序。」，請實施者確認聽證紀錄是否有誤植。
4. 有關聽證紀錄發言次序11，實施者回應：「因該陳情人補登及分割時間是於本案報核後才辦理，故無法受理。」，經查許多更新案在報核後所有權經常有異動，故實施者應就聽證回應內容予以釐清。
5. 有關預收管理費用是否屬於規約管理事項，預收管理費用僅在第一次交屋時，與日後之管理無特別關聯性，是否適合在規約內列明，故建議實施者就管理規約範本部分進行檢視。

(十一) 簡裕榮委員

1. 請更新處單獨就權利變換變更出資者是否為簡易變更之適法性進行檢討，舊法都市更新條例尚無就本項進行太多著墨，建議今日回歸到檢討事業計畫部分。
2. 因本人為聽證當天之主持人，聽證紀錄發言次序9之回應係屬實施者當日之口誤，建議實施者予以澄清。

(十二) 都市更新處

1. 變更出資者係由上揚國際資產管理公司通知不再擔任本案出資者，更新處於回復上揚國際資產管理公司時依通案副知實施者，更新處未主動通知實施者出資者退出事宜。
2. 本次事業計畫係經完整變更程序將出資者由上揚國際資產管理公司變更為山圓建設股份有限公司，至於估價及永久使用權議題，將於權利變換計畫進行討論。
3. 都市更新案之同意比率依都市更新條例規定係以報核時之產權進行計算，依該條例所有權人得於公開展覽期滿前，撤銷其同意，倘公展期滿撤銷同意書後同意比率仍達法定門檻，該件都市更新案仍續行；倘同意比率未達門檻，則依規定提請審議會討論，由審議會決議給予實施者一定時間補正。
4. 另本市都市更新案件皆依法定程序審查，並以公正公平公開之原則進行審議。
5. 有關聽證紀錄發言次序5受詢人，提會資料所載受詢人由實施者受任人：

協和都市更新股份有限公司陳謙總經理，應為都市更新處-陳科長品先，提會資料所載係屬誤植。

實施者說明與回應：

- (一) 本案法令適用日及計算同意比例，係以擬訂案報核時間點為主，變更案倘有產權異動，即以變更案報核時之產權內容計算人數及面積，更新處對於同意比例及同意書皆依法審查，且審議會也審了三次，故無疑慮。
- (二) 陳情人提出採危老重建可分回67%~72%的部分，實施者無法回應，此部分須有具體的危老重建案的規劃內容方能確認。
- (三) 要求地主提供身分證、印鑑、地價稅單的部分，此部分是為了保障地主及核對選屋時的選配及車位，也為了此案執行改建時的建材做第三級的確認，至於印鑑證明只是來核對將來信託及拆遷補償的領取，希望是用同一顆章，為保護地主並沒有收取。
- (四) 陳情人要索取的同意書，正本已送交更新處，陳情人表示實施者不願提供，這非事實。
- (五) 學產地當年賣1萬坪的地，我都沒有收取了，她憑什麼說我收她費用，實施者無收取地主任何費用。
- (六) 根據營建署的回函依109年5月29日內政部營建署之函文所示「依變更都市更新事業計畫內容修正權利變換計畫，由貴府併同辦理審議作業，尚非法所不許。」，而本次事業計畫僅變更出資人，未變動相關權利人的權益，所以權變計畫也只是把出資者改為山圓建設，也無影響到權利人的權利，且依照營建署的函釋是可以免辦公展，故本案權利變換計畫將依變更事業計畫通過內容，變更出資者為山圓建設後，提送大會審議。
- (七) 本變更案是以108年報核時的面積及人數之產權資料計算同意比例，無混用94年的同意書。
- (八) 有關陳情人持有的松山路號○~○樓的拆遷補償費、拆遷安置費..等提列面積、金額，於108年3月8日第365次審議會審議通過，陳情人於108年3月22日辦理第3層補登並分割成三戶，故提列拆遷補償費、拆遷安置費..等之面積及金額仍依第365次審議會審議通過為準。後續希望陳情人能出面與實施者聯絡。
- (九) 虎林街59巷目前為可通行人車，至於陳情人所稱未開闢道路，將來申請建照時，會由主管機關認定。
- (十) 依內政部營建署研商會議結論「對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。」，

故王先生等2位申請建照已抵觸到本事業計畫之處分，因此都發局以110年4月30日北市都授建字第1106145797號函，依建築法第36條駁回虎林段四小段45地號等4筆土地申請建造執照。

- (十一) 實施者承諾給予參與信託之地主較高的分配比例，目的在於增加參與信託的比例，提高所有參與更新者之保障，此部分為實施者、出資者私下讓利之行為，並非法令之規範，國產署既然未參與信託，故仍按權變計畫所核定之分配比例計算應分配權利價值。
- (十二) 永久使用權源自於44年2月2日(44)北市工字第472號公告文，是臺北市政府對於遷遷戶的承諾，且市政府也承認遷建戶有永久使用權，遷建戶有無永久使用權並不是由實施者單方面認定，一切依照當年的公告文辦理，希望委員能尊重此歷史背景，後續俟權利變換計畫審議討論，將來國產署若對於審議結果有意見，得採行政救濟程序辦理。
- (十三) 公寓大廈管理基金與所有權人繳交之管理費是不同費用，管理費用並非管理基金能墊付，且在未成立管委會前，是由實施者先行代為處理，預收管理費用，將來正式成立管委會後，會將收支帳冊交由社區管委會。

決議：

- (一) 本案變更事業計畫就變更出資者部分，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。
- (二) 本次變更事業計畫僅將出資者由上揚國際資產管理公司變更為山圓建設股份有限公司，另本案程序中擬訂權利變換計畫案，倘本次變更事業計畫審議通過後，有關出資者變更，後續擬於擬訂權利變換計畫案一併依本次審議會決議修正(免公展程序)部分，請本市都市更新處釐清並檢討確認行政程序。
- (三) 自提修正部分
 1. 本案81、81-1、81-2地號、2898建號及88地號、117建號所有權人異動部分，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。
 2. 本案建物辦理保存登記，目前公告中門牌松山路184巷1號、松山路184巷2號、松山路194巷12號，所有權人於建物完成第一次登記後，依建物登記面積修正事業計畫內容部分，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。
- (四) 建築容積獎勵部分
 1. $\triangle F5-1$ (考量與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩、座落方位相互調和之建築設計、無障礙環境、都市防災之獎勵容積) 同意依原核定給予1,500.43平方公尺(法定容積5.89%)之獎勵額度。

2. △F5-3 (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 同意依原核定給予 1,470.50 平方公尺 (法定容積 5.77%) 之獎勵額度。
3. △F5-5 (更新基地規模之獎勵容積) 同意依原核定給予 2,344.94 平方公尺 (法定容積 9.2%) 之獎勵額度。
4. △F5-6 (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積) 同意依原核定給予 1,529.31 平方公尺 (法定容積 6%) 之獎勵額度，並請實施者後續依 103 年 11 月 10 日公布之「臺北市綠建築自治條例」提列綠建築管理維護費用，惟不得納入本案共同負擔費用提列；另請實施者依協議書約定取得綠建築候選證書及於使用執照核發後 2 年內通過綠建築分級評估「銀級」以上。
5. 開發期程獎勵同意依原核定給予 3,823.28 平方公尺 (法定容積 15%) 之獎勵額度。

(五) 聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
1	<p>王○○(當事人)</p> <p>依照貴處於 110 年 2 月 26 日就本人等 2 名於本市信義區虎林段四小段 45、46、47、48 地號等 4 筆土地申請建造執照，涉及位於「擬訂臺北市信義區虎林段四小段 38 地號等 120 筆土地都市更新事業計畫案」範圍執行疑義第二次研商會議結論，認該建照申請案有妨礙都更之疑義。</p> <p>依照內政部營建署 110 年 1 月 12 日營署更字第 1101001856 號函，事業計畫已經核定，但內部另有申請人申請建照，首先要看主管機關申請範圍內是否有依照《都更條例》第 42 條及 54 條公告禁止改建，如果沒有的話要再審酌建築法第 35 條所述「條文所述『妨礙當地都市計畫或區域計畫有關規定』之個案事實」，本案主管機關並沒有公告禁止，而「妨礙當地都市計畫」的部分，都更處所指的 97 年、99 年變更的都市計畫，其實就是劃定為更新地區的公告，但這並不能直接作為禁止改建的理由，否則就等同架空《都更條例》第 42 條及第 45 條要求公告禁止的規定。</p>	<p>1-1 實施者受任人： 協和都市更新股份有限公司 陳謙總經理</p> <p>依據建管規定，同一更新計畫無法有二個建築行為同時存在，除非實施者同意將王先生申請之土地劃出更新單元，但因本更新案為多數地主同意，故實施者無法片面決定將王先生之土地劃出更新單元外。</p> <p>1-2 都更處：陳品先 科長</p> <p>更新處已經函釋相關單位，依營建署於 110 年 1 月 12 日函釋表示，事業計畫已核定，更新單元內有申請人申請建照執照，除有公告禁止事項情形外，應由貴府</p>	<p>王君等 2 人申請建造執照事宜，係屬建管處權責，後續由建管處依規定辦理，非本更新審議會審議權責。</p>

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
	<p>更進一步來看第 577 次委員會，其實是將開發期程獎勵從「更新單元應以一個完整街廓(含)以上為原則」增列「但因計畫街廓過大或其他特殊因素確難一次人理者，得經本市都市更新審議委員會審議通過後，不在此限」，也就是說，期程獎勵的規定是希望盡量整合，但有其他特殊因素的話，還是可以經由都更審議會開放例外。</p> <p>現在都更處主張，整個街廓更新才有期程獎勵、才有更多容積，因此自行改建妨礙都市計畫，不能核准。但期程獎勵的制度之所以設計成獎勵，而非直接明定街廓內的所有權人都有參加義務，就表示當初立法目的並不希望強迫，所以透過獎勵誘因促進整合。現在都更處把鼓勵整合的手段，當成都市計畫要追求的目標，以此禁止申請人改建，顯然違反制度設計的本意。沒有達到期程獎勵的要求，應該是實施者必須就無法協調整合負責，而非限制申請人改建的理由。</p> <p>依據該會議結論補充說明部分第二項第三點於 108 年 2 月 25 日第 363 次都更審議會上充份表達其為獨立地號，所在位置於邊間，劃出後其餘土地仍可都更，實施者會中補充說明，並經審議會討論後，仍決議通過本更新案完整街廓範圍，並於 108 年 5 月 28 日核定公告實施在案。</p> <p>第一點，本人去找了 108 年 2 月 25 日第 363 次都更審議會的會議紀錄，簡○殷委員在會議中詢問申請建照的問題，請實施者說明。都更處回應請實施者說明是否有建築基地過小與畸零地的問題。然實施者只回應如這筆土地劃出更新單元就非屬完整街廓會損失期程獎勵，並未針對建築基地與畸零地問題。並且該次會議紀錄並未決議通過本更新案完整街廓範圍，而是待</p>	<p>審酌是否有建築法第 35 條本於權責卓處。事業計畫已於 108 年 5 月 28 日核定，本處已於 110 年 2 月召開研商會議，3 月將意見提供給建管處，後續由建管處依法辦理。</p>	

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
	<p>108 年 3 月 8 日第 365 次都市更新審議會再討論。</p> <p>本人又去調閱了 108 年 3 月 8 日第 365 次都市更新審議會的會議紀錄，簡委員反映已申請建照卻無法核准原因？都更處回應單獨建築申請事宜仍應由申請人自行依法令規定檢討人理。然該次實施者並無針對建照問題回應，連會議記錄中都並不針對該案做出任何決議。另再針對補充說明部分第二項第四點，都更處回覆行政機關所為之前後行政處分應不得自相矛盾，後處分應以不牴觸前處分為前提。該案雖於 98 年 11 月 27 日第 604 次都委會決議通過，但在 106 年 12 月 8 日經最高法院判決重新踐行公開展覽及公聽會程序，於 108 年 5 月 28 日才再次核定。而王君等兩名位於信義區虎林段四小段的土地申請建照也在 106 年 12 月 8 日掛進建管處，該案至已經 110 年，期間已過 3 年，本人於 108 年協助本案，期間與都更處及建管處多次確認該申請建照是否有資料不完備之問題，其中如有問題應及早通知該案業主，如無問題也應及早駁回本申請案，以利該案後面程序進行。但就本人了解，此案自 106 年相關權責之局處，對本案無積極處理之作為，為本人介入後，多次要求相關權責局處，才去函中央函釋該案之疑義。</p> <p>另依據建築法第 33 條直轄市、縣(市)(局)主管建築機關收到起造人申請建造執照或雜項執照書件之日起，應於十日內審查完竣，合格者即發給執照。但供公眾使用或構造複雜者，得視需要予以延長，最長不得超過三十日。後處分比較早提出，但建管處並未依照建築法第 33 條作審查，也就是說要拿建照是後處分來作為不核准建照之理由是有不合理之處，否則兩</p>		

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
	<p>個申請，機關只要依照自己喜好誰前誰後，自行決定即可。</p> <p>上述理由足以確認相關權責局處明顯是有行政疏失，在此次會議也認定此建照申請案有妨礙都更，但回覆內容卻是東拼西湊。</p>		
2	<p>吳○○ (代陳○○) (當事人)</p> <p>1. 實施者多年來以「漏列戶」稱呼國產署承租 8 戶，並詐欺這 8 戶不需買地，還謊稱可用「公告現值」買屋，還說 8 戶可以擁有「永久使用權」，不知實施者到底是什麼惡劣的心態，且多年來自己無能整合，只好用這種挑撥離間社區住戶和諧的話語，威脅綁架詐欺這 8 戶與所有地主，經過證實，包含我家這 8 戶根本就不是「漏列戶」，且依照處理國有地相關法律，民國 100 年已經終止國有地讓售政策，107 年有重開一次機會，只要是遷建基地的承租戶，都還有機會買國有地，且要按照市價買。因實施者不斷詐欺這承租 8 戶，導致現在都更範圍內任何人都沒有人都沒有資格買國有地，且 8 戶的建物價值很低，根本不可能分到權利價值。實施者還不斷說會分到價值，這簡直就是詐騙分子!</p> <p>「漏列戶及永久使用權」為非正當的法律名詞，實施者惡意自創，請問事到如今，台北市政府與都更處，你們還要讓這種人通過案子嗎?若不是透過查證，我們根本不知早已錯失買屋的機會，實施者到底還要詐欺多久呢?</p> <p>既然任何人都沒有資格購買國有地，也就很合理不能都更了，而且不能都更就是實施者自己一手造成的!還敢在今年 2/5 審議會囂張說國產署阻擋本都更案多年不</p>	<p>2-1 實施者受任人： 協和都市更新股份有限公司 陳 謙總經理</p> <p>(1) 久使用權乃為市政府公告文件中，國有地要出售土地是直接發通知給該所有人，非為實施者，但因為價格大部份地主無力承購，故採都市更新參與分配方式。</p> <p>(2) 要採危老重建計畫，需達 100% 地主同意，以目前本基地是無法達到 100% 的同意比。</p> <p>(3) 在與多次與國產署協調，該 8 戶皆有參與相關協調過程，也了解參與權利變換相關權益。</p>	<p>第 1 點 有關永久使用權之議題，屬權利變換計畫範圍，非本次變更事業計畫審議範圍，後續俟權利變換計畫審議討論。</p>

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
	<p>能分配更多，最大的阻礙就是實施者自己！根本就是釘子戶獅子大開口的心態！破壞都更規則的惡人！難道市府與都更處還要縱容這種實施者讓案子繼續苟延殘喘到什麼時候！本案應照著實施者自行在事業計畫內簽得切結書，內容提到「如有不實，同意由貴府廢止，不得異議，並不得要求賠償」撤銷本案！</p> <p>我也提醒其他同為 8 戶承租戶不要再做都更夢了。那是實施者的發財夢，我們這些沒有土地的承租戶到最後都會被實施者掃地出門的。因為她的目的達到了就不會管我們這些人了。所以請大家醒醒吧！</p> <p>2. 本地有地主開始提倡危老自地自建，危老就是一種趨勢，也是自我保障，不然為何神旺大飯店等各大飯店都使用此條例！我太太跟我女兒都是台北市的危老推動師，我女兒更是市議員助理，上週 4/7 議會開議當天，都發局與建管處人員就送每個議員辦公室每位助理一人一本危老重建手冊 110 年新版，試問市政府，既然危老就是趨勢，局處也大量宣傳到議員辦公室，為何還要讓這都更案繼續這樣搞呢！實施者自己違法漏洞那麼多，市政府也該傾聽民意，維護居住正義！讓我們社區的所有地主，用自地自建保障自己身家財產，不必再讓實施者自導自演的惡行繼續得逞下去！讓我們社區家園早日翻修完成！實施者不要再為了自己利益，繼續誤導地主說不能危老！這個都更綁架住戶 20 年，地震頻繁，再不使用危老，再一次發生 921 的地震，就直接等同土葬，市政府能坐視不管嗎！順帶一提，因女兒是議會助理，已多次在議會看見實施者進出，尤其只要是審議會或</p>		<p>第 2 點 依內政部營建署研商會議結論「對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。」，無爭點。</p>

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
	<p>聽證會等相關會議前一週都會看到實施者幾乎每天進出!最近一次就是上週 4/7 開議當天與 4/8 及 4/9 都有看到!且都帶一位助理小姐!</p> <p>3. 附圖(一)實施者在今年 1/22 在本社區要求住戶提供身分證,印鑑,地價稅單,目前階段,不應要求地主提供這些,這樣是否合理懷疑他有 1200 萬本票附圖(二),是否要利用此手段詐騙地主然後落跑呢?請都更處今天當場要求實施者說明並公開協議書內容,為何要住戶提供這三樣重要的證件?而且在今年 1/29 實施者依舊發傳單將協議書內容寫得很好聽(附圖三),還在社區內一天到晚說要拆屋,這不就是詐欺嗎!</p> <p>4. 實施者要求房屋蓋成後,承租 8 戶還得額外給他房屋的一成的費用還威脅說這件事不可說出!事業計畫內已編列共同分擔費用,已經有共同成本,因此權益已經受損,且現在出資者已經變更,權利義務自然不同,還一直謊稱沒變動,試問市政府,我們不但損失房產還得額外貼更多錢,這樣合法嗎!</p> <p>5. 實施者在我們這裡實施都更,從來都不給我們所有權人同意書影本,應依法一式兩份,他也沒給我們,跟他索取也都完全不說明清楚,還說所有權人不能留底!所有權人還得花錢到都更處申請調閱!</p>		<p>第 3 點 有關實施者要求住戶提供身分證、印鑑、地價稅單,實施者說明確認印鑑正確性後並沒有收取相關文件。請實施者於權利變換計畫核定後再進行相關程序,予以採納。</p> <p>第 4 點 有關實施者要求承租 8 戶還得額外給房屋的一成的費用,實施者已說明並無索取該項費用,無爭點。</p> <p>第 5 點 有關實施者不給所有權人同意書影本,倘所有權人後續有所有權人向實施者索取時,請實施者提供同意書影本,予以採納。</p>
3	<p>李○○(代陳○○、陳○○、陳○○、范○○、周○○、周○○、周○○、周○○、郭○○、郭○○、郭○○、顏○○等 11 位(當事人)</p>	<p>3-1 實施者受任人:協和都市更新股份有限公司 陳謙總經理</p>	

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
	<p>1. 依據實施者聽證版報告書所載「事業計畫內容變動對照表」、變更版(附錄四)更新單元土地權屬清冊、變更版(附錄五)更新單元合法建築物權屬清冊。經：重新統計後如附件統計表共 9 頁所示。其中土地所有權總人數、建物所有權總人數及建物總面積有不實數據，已使本案同意比例之合法性與正當性不成立。茲陳述如下：</p> <p>(1) 事業計畫內容變動對照表 & 變更版(附錄四)更新單元土地權屬清冊之統計表共 5 頁)：</p> <p>A. 依照臺北市政府第 457 次審議會議資料附表(頁碼 38)所示『全區土地所有權總人數為 189 人』，且總土地面積為 5693 m²。然經對比實施者聽證會版光碟之後土地所有權總人數為 202 人，請參附表 1(共 5 頁)。</p> <p>B. 依據以上陳述與統計表為證，足見實施者所提報之土地總人數不實，甚至數據短少，令人質疑實施者企圖提高同意比例計算。</p> <p>C. 實施者違法提報不實土地總人數，已然犯有使公務人員登載不實之嫌。</p> <p>(2) 事業計畫內容變動對照表 & 變更版(附錄五)更新單元合法建築物權屬清冊之統計表(共 4 頁)：</p> <p>A. 依照臺北市政府第 457 次審議會議資料附表(頁碼 38)所示『全區建物所有權總人數為 172 人，且總建物面積為 10914.89 m²。然經對比實施者聽證會版光碟之後，建物所有權總人數為 191 人，且建物總面積為 12,752.22 m²，請參附表 2(共 4 頁)。</p> <p>B. 據以上陳述與統計表為證，足</p>	<p>本次變更事業計畫人的部份依 109 年 8 月 31 日產權資料統計，計算比例規定仍依 94 年報核當時法令規定，更新處對於同意比例及同意書皆很嚴格審查，故無疑慮。</p> <p>3-2 都更處-蔡欣沛股長：</p> <p>本案法令適用日及計算同意比例，係以擬訂案報核時間點為主，變更案倘有產權異動，即以變更案報核時之產權內容計算人數及面積。</p>	<p>第 1 點 有關變更事業計畫書所載同意比例統計，業經提請 109 年 12 月 21 日第 453 次、110 年 01 月 18 日第 457 次、110 年 3 月 16 日第 466 次審議會討論確認，故無爭點。</p>

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
	<p>見實施者所提報之建物總人數與建物總面積不實，甚至數據短少，令人質疑實施者企圖提高同意比例計算。</p> <p>C. 實施者違法提報不實建物總人數與建物總面積，已然犯有使公務人員登載不實之嫌。</p> <p>2. 本案有混用不同時期土地及建物登記名義人所出具之同意書之情形，若依市政府與實施者主張，應以 94 年報核日為準，則不是報核時登記名義人出具之同意書應不能計入同意比例。但若改以 107 年為準，那麼不是 107 年所有權人出具之同意書也應剔除。</p> <p>3. 混用不同時期所有權人出具之同意書，會涉及同意人數門檻的計算上，到底母數為何之間題，舉例而言，58 地號土地在 94 年所有權人為 1 人，107 年變成 4 人，此時到底應如何計算同意比例，詳細之計算方式及過程是否合理，此部分市政府應舉證釐清以證明其合法性與正當性。</p> <p>4. 針對本案事業計畫核定版已於台北高等行政法院行政訴訟之準程序進行中。依前次庭期 3 月 24 日準備程序筆錄中，法官諭示被告臺北市府提出 94 年同意書，臺北市府稱找不到同意書，其理由稱時間久遠承辦人更迭，令人匪夷所思。再者，市府公文、重要文件理應保存數十年，甚至掃描電子檔存查備用。國稅局也會要求民眾個人每年報稅資料一張小小存根聯都要保存至少 7 年。而今市政府對於攸關百姓身財產的都更同意書居然找不到？！而實施者更要承擔本案都更事業實施的重責大任。本案所有權人 200 多人，個人的財產都是至少兩代人辛勞耕耘而獲得的。豈能讓如此無良實施者任意</p>		<p>第 2、3 點 本案法令適用日及計算同意比例，係以擬訂案報核時間點為主，變更案倘有產權異動，即以變更案報核時之產權內容計算人數及面積，無爭點。</p> <p>第 4、5 點 法院來函調閱相關資料，更新處均依相關規定辦理，無爭點。</p>

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
	<p>宰割。尤有甚者，市政府作為都更事業之監督管理機關，更是責無旁貸！</p> <p>5. 法官更進一步諭示「請被告及參加人就 94 年、107 年同意之所有權人名單及其所有權土地、建物及面積列表計算，如何符合法規要求之同意比例，及與提出之計畫數據相符。』。此部分經前項陳述逸見之附件統計表，可知其數據已經不相符。因此，既然 94 年同意比例尚待法官判決其合法性之前，本案乃依據 94 年同意比例而做變更續審的程序，理應停止審議，且本次聽證會舉辦亦無實義，徒勞浪費行政資源。</p> <p>6. 我們確實質疑本案自 94 年報核後一再變更事業計畫，是否有重複計算比例的問題無法釐清。事實上，在不知道全部同意書之情況下，根本無法比對確認。若無 94 年之同意書資料，就不可能知道 107 年出具同意書之所有權人，到底其前手有無出具過同意書。因此，台北市政府應提出全部同意書並做對照確認。正如以上陳述意見附件統計表即可證明，台北市政府於審閱本案同意書之增減事項時，未作過對照確認有無重複出具之問題，甚至統計總人數有不實之處，此部分市政府有嚴重違法瑕疵。</p> <p>7. 綜上所述，依據實施者報告書所立切結書『上開書圖文件內容，如有不實同意由貴府撤銷或廢止原予之行政處分，不得異議並不得要求任何賠償或補償』。</p> <p>8. 市政府應即撤銷本案都市更新事業計畫案且不容實施者再行補正。否則市政府應負有未實質審查之違法瑕疵責任，且有包庇實施者之嫌。</p>		<p>第 6~8 點 有關事業計畫書所載同意比例統計表之土地、建物所有權總人數及土地、建物總面積，經更新處核對無誤，不予採納。</p>
4	薛○○(代柯○○)(當事人)	4-1 實施者受任人：協和都市更新股份	

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
	<p>1. 本人柯○○和王○○于 106 年有申請建照(106 都建收字第 7384-00 號), 109 年办理流程經工程員、股長、正工程司、科長、副總工程司、副處長、處長審畢, 會簽都發局, 竟然被退回四個大字「通知修改」, 按市府(97 年 10 月 31 日北市都字第 09731039200 號函)顯見是違法的, 請儘速核發建照。</p> <p>2. 本案稱四面臨路、完整街廓, 但虎林街 59 巷確屬未開闢道路, (府都綜字第 1093016386 號)有明確登載, 因此本案應決議載明道路開闢責任之歸屬。</p>	<p>有限公司 陳謙總經理</p> <p>(1) 依據建管規定, 同一更新計畫無非法有二個建築行為同時存在, 除非實施者同意將陳情人申請之土地劃出更新單元, 但因本更新案為多數地主同意, 故實施者無法片面決定將陳情人之土地劃出更新單元外。</p> <p>(2) 虎林街 59 巷目前為可通行人車, 至於陳情人所稱未開闢道路, 將來申請建照時, 會由主管機關認定。</p>	<p>第 1 點 更新範圍內申請建造執照事宜, 係屬建築管理工程處權責, 後續由建築管理工程處依法辦理, 非本更新審議會審議權責。</p> <p>第 2 點 虎林街 59 巷是否開闢一節, 業於 109 年 4 月 20 日第 416 次審議會及 109 年 5 月 25 日第 420 次審議, 並由相關單位提供意見, 無爭點。</p>
5	<p>徐○○(當事人)</p> <p>1. 本案最大反對者「李昭玫」女士, 每於審議會總是說: 他代表數十位住戶發言, 請實質審查所持有之委託書內容如: (1) 委託人是否居住國內? (2) 委託人個資是否屬實? (3) 委託人是否親自簽名? (4) 每次之受委託書是否應註明是用於哪個會議? 而不是萬年委託書!! (5) 我們強烈質疑該委託書之真實性!!</p> <p>2. 李昭玫非本更新地區之所有權人, 僅她先生所持有 4.6 坪土地, 然而! 從本案起始, 便帶領一些反對戶不斷提起訴訟及杯葛,</p>	<p>5-1 都更處-陳品先科長</p> <p>依臺北市政府所屬各機關聽證注意事項規定, 聽證會所有權人若無法出席, 可交具委託書委請代理人出席。</p>	<p>第 1 點 更新處辦理聽證係依臺北市政府所屬各機關聽證注意事項及行政程序法等相關規定, 聽證受通知人如未能出席者, 得填具代理人委任書由代理人出席, 無爭點。</p> <p>第 2~3 點 發言人所指事項係屬個人行為, 無爭點。</p>

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
	<p>也對實施者不斷的人身攻擊，只要能杯葛本案，即使會傷害地主之權益也不手軟，例如：一樓店面樓高原規劃為 5 米，她卻提出反對意見，硬是要將樓高降為 3 米，當時還引發她的公公巷鄰居道歉！諸如此類之事，至今仍未停歇！</p> <p>3. 「李○○」背後的真實身分，乃為[反迫遷協會]的理事長，每於杯葛本案後就寫文章、投書及 P0 網等，該總總行徑是否只為彰顯個人之光環？終極若憑一己之力扳倒本案，是否可名聞天下？完成造神運動？這是我們強烈的質疑，不可不察！</p> <p>4. 房子真得很舊了！每逢地震來時，總是心驚膽跳，本案同意已近八成，謹請各位委員能為我們嚴格把關，不讓有心人士來破壞，希望能盡速完成本都更案，讓我們所有地主有一個安全的家。謝謝！</p>		<p>第 4 點 係期加速都更審議程序，無爭點。</p>
6	<p>黃○○(代連○○)(當事人)</p> <p>1. 台北市政府及都更委員應以鼓勵都更的方向，讓此案儘速通過。為何市府承認漏列公文在行政院追問下，台北市政府都承認，財政局 109 年 3 月 20 日的公告，雖適用市有遷建基地，但 109 年 5 月 1 日蔡總統下交行政院張景森召開市府彭副市長、方定安、陳信良、沈副(財政局)地政局張局長、國產署署長、北區分署分署長及營建署副署長，一致通過透過都更，審議會審決，國產署不服，循救濟程序定調。</p> <p>2. 主張危老來此案挖洞，審議會的主席，從不宣示，營建署、市府建照科及更新處針對本案公文，危老無法送件，即使送件也會退</p>	<p>6-1 實施者受任人： 協和都市更新股份有限公司 陳謙總經理</p> <p>(1) 都市更新單元無法同時有都市更新及危老重建二種方案併行。</p> <p>(2) 針對國有財產署漏列 8 戶權利價值問題，目前在審議會中仍有不同意見，實施者皆盡力處理中，也是希望今年能順利通過本都市更新案。</p>	<p>第 1 點 所有權人對行政院 109 年 5 月 1 日會議結論有誤解。有關永久使用權之議題，屬權利變換計畫範圍，非本次變更事業計畫審議範圍，後續俟權利變換計畫審議討論。</p> <p>第 2 點 發言表示已有都更案，危老無法送件，無爭</p>

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
	<p>件。</p> <p>3. 15%獎勵值為本案最重要的根基，沒有 15%本案的都更所有的地主將會損失近 500 坪，很多為反對而反對，不斷攻擊實施者，試問實施者幫大家爭取建物所有權、幫大家爭取學產地以當年期公告現值買到居住的土地，又幫大家爭取 15%獎勵值，住三 225%提高到 250%獎勵值，今天要是沒有實施者替大家爭取土地建物容積，大家有辦法走到今天嗎？為何都更已走到最後程序，大家應該趕快同心協力一起完成此都更案，大家應該把這些不來開會的甚至不參與的地主叫醒，不要再聽外界莫須有的謾罵及莫須有的罪名，本都更案其待今年開花結果，拆屋搬遷明年重蓋，大家要住新家的心願都能實現，也感謝台北市政府的協助，讓此都更案能順利完成。</p>		<p>點。</p> <p>第 3 點 係期加速都更審議程序，無爭點。</p>
7	<p>許○○(代許○○)(當事人)</p> <p>1. 為何市府承認漏列公文在行政院追問下，台北市政府都承認，財政局 109 年 3 月 20 日的公告，雖適用市有遷建基地，但 109 年 5 月 1 日蔡總統下交行政院張景森召開市府彭副市長、方定安、陳信良、沈副(財政局)地政局張局長、國產署署長、北區分署分署長及營建署副署長，一致通過透過都更，審議會審決，國產署不服，循救濟程序定調。很多萬年委員，漏列八戶國有地審查打的最兇的是國產署估價的審議委員。</p> <p>2. 吾等為民國 44 年 2 月 2 日(四四)北市工字第 00472 號公告之羅斯福路拆遷戶，基於政府施政一致性、公平性，吾等在民國 89 年被</p>	<p>7-1 實施者受任人： 協和都市更新股份有限公司 陳謙總經理</p> <p>國產署否認漏列 8 戶有永久使用權，乃為土地所有權人單方面說法，臺北市政府是認定有的，針對永久使用權價值的估算大家有不同看法，市政府也有邀請估價師公會出席，但經過多次審議會仍無法定案，目前朝保障 8 戶權益但也不過度損及國產署權利方向處理，期望再下次審議會能定案。</p>	<p>有關永久使用權之議題，係屬權利變換計畫範圍，非本次變更事業計畫審議範圍，後續俟權利變換計畫審議討論。</p>

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
	<p>臺北市政府補列為臺北市五分埔遷建基地範圍內，同為補列的國有遷建基地學產地至今仍以當年期公告現值出售，吾等主張依柯市長在 109 年 3 月 20 日財政局公告(附件一)為唯一能接受的權變價值，更何況在 109 年 5 月 1 日中央行政院會議中(附件二)，國產署署長也釋出善意，依實施者主張依都更條例第 60 條第二項，協議不成由實施者估定之，實施者亦依臺北市政府財政局 109 年 3 月 20 日公告按公告現值計算土地所有權人之權利價值，今市政府又另請估價師公會出席討論永久使用權價值評估乙事，從 109 年 5 月 25 日審議會至今約 6 個月，對於估價條件，沒人說個準，無疑又造成國、市有土地計價方式不一致，吾等籲請市政府對遷建基地之權利價值衡量建立通案原則，對國、市有土地上之遷建戶能有公平、一致性的處理方案。</p>		
8	<p>陳○○(代黃○○)(當事人)</p> <p>1. 今天都更已到了最後程序，在這個時候所有同意都更的住戶只要緊緊的跟著鄭代書的脚步，就能一起邁向成功。今年 5 月召開變更事業計畫審議會，做為山圓建設為出資者定調，接下來事業計畫、權變計畫都更審議程序結束，就可以申請建照、拆照、拆屋，這是一系列的程序。</p> <p>在民國 89 年，馬英九於市長任內，將國有學產遷建基地及國有遷建基地『補列』為遷建基地範圍。</p> <p>2. 104 年 1 月 21 日行政院問台北市政府當年的行政疏失誰要負責，市政府表示「核列五分埔遷基地範圍，係依本局、工務局、地政</p>	<p>8-1 實施者受任人：協和都市更新股份有限公司 陳謙總經理</p> <p>目前朝透過權利變換方式，保障漏列 8 戶的權益，也不過度損及國產署權利方向處理。</p>	<p>第 1 點 前半段係期加速都更審議程序，無爭點。無爭點；至後半段所有權人所提民國 89 年補列為遷建基地範圍事宜，後續俟權利變換計畫審議會討論。</p> <p>第 2 點 所有權人就行政院 109 年 5 月 1 日會議結論有誤解，另有關永</p>

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
	<p>處等相關單位提供相關圖資資料並配合現場勘查後予以認定，並製成清冊，俾提供辦理五分埔遷建基地住戶申辦建物所有權第一次登記、房屋增建或改建業務時參辦，至是否涉及疏失，已因年代久遠而無法查明或懲處。」，但是因此使遷建戶的權益遭受損害的責任，我們認為市政府要全權負責，要積極的來為遷建戶解決問題，中央與地政對此問題都很重視，很積極的要解決遷建基地漏列八戶的問題，109年5月1日行政院針對五分埔遷建基地未購地漏列八戶，主張國、市有一致性處理原則，總統召集中央(行政院、營建署、國產署)及地方(臺北市政府副市長、財政局、地政局、都發局、更新處)會議，會議結論：「臺北市政府承認五分埔遷建之歷史淵源及權利問題，將籍由都市更新權利變換方式估算其權利價值，國產署表示原則尊重都市更新審議程序。」國產署若有不服，可循都更條例第53條提請行政救濟。我認為這是最好的解決方式，請各位長官各位委員依此方式來解決漏列八的問題。</p>		<p>久使用權之議題，屬權利變換計畫範圍，非本次變更事業計畫審議範圍，後續俟權利變換計畫審議討論。</p>
9	<p>蔡○○ (當事人)</p> <p>1. 另有委員提到原出資者上揚國際股份有限公司擬以大陸工程股份有限公司擔任營造廠商，如山圓建設股份有限公司不以大陸工程股份有限公司為營造廠時，恐有損及地主權利一事，依都更條例22條之3，乃指「法律上」的權益，非指工程品質，不能擴大解釋，按大陸工程股份有限公司並非國內唯一的甲級優良營造廠，更換大陸工程股份有限公司即會造成地主權益的損失之說</p>	<p>9-1 實施者受任人：協和都市更新股份有限公司 陳謙總經理</p> <p>(1) 申請危老重建除了範圍內所有權人100%同意，其餘同都市更新計畫一樣，也要擬具計畫書、設計規劃、簽署合建協議契約書等，也是需要相當時間。</p> <p>(2) 因實施者變更為山圓建設股份有限公司，故辦理今</p>	<p>第1~3點 本案未來之營造廠不宜做為更新審議會之應審議內容，無爭點。 聽證受詢人答覆要旨(2)因「實施者」變更為山圓建設股份有限公司之「實施者」係屬</p>

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
	<p>法，並無確切證據，況且上揚國際股份有限公司亦僅口頭宣稱將請大陸工程股份有限公司負責營造，但亦不願出具書面保證，並解釋如出具保證或切結，未來將喪失與大陸工程股份有限公司議價或變更營造廠商之權利，准此新任出資者亦不可能承諾以大陸工程股份有限公司為營造廠，且營造廠並非更新事業計畫之應表明事項，未載明於事業計畫內，於過去審議時均非審議事項，故本案未來的營造廠商亦不宜做為更新審議之應審議內容。</p> <p>2. 國內甲級營造商有一千多家，難道要優劣排序？此作業恐怕是工程會職責，況且國內無這樣的排序(工程實績…)。</p> <p>3. 本案出資者山圓建設，有其自有營造廠(源利工程為甲級優良營造廠)，因為是集團內案比起外包給外面營造廠，在營建管理及品質控管上更能掌握，且通過 ISO9001 品質認證，並由第三方瑞士 SGS 公司嚴格把關品質，該公司 100 多年的歷史，不會拿本案砸自己招牌。</p> <p>4. 本案事業計畫變更僅變更出資者，上揚換成山圓建設其餘內容不變，有關地主分配比例，興建時程、建築規範、建材規格均相同，調整營造廠，並未損及地主權益，如同更換信託銀行(第一銀行換合庫)，並未損及地主權益，若不能更換恐有圖利廠商之疑慮，請各位地主聚焦本案從 94 年送件至今，因國有財產署的國有地卡住此案近 10 年，我們這些地主都等不及了，相關說明在變更事業計畫報告書，請讓此案盡速通過，大家地主同心協力，儘早迎接美麗新家園。</p> <p>5. 方才所有權人提到危老重建方案，也有相關說明二種方案是</p>	<p>天聽證程序。</p>	<p>口誤，應為出資者。</p> <p>第 4 點 事業計畫變更出資者業於本次審議會審議通過，無爭點。</p> <p>第 5、6 點 依內政部營建</p>

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
	<p>不可併行，且危老重建方案也需要達 100% 同意，但目前同意危老重建方案比例為何？而且危老獎勵至 115 年就截止，並且逐年遞減，目前採都市更新方案獎勵值高於危老重建方案。</p> <p>6. 請建議支持危老重建計畫的住戶提出該重建計畫書、同意書、整合完成時間等內容，否則只是空談。</p>		<p>署研商會議結論「對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。」，無爭點。</p>
10	<p>嚴○○（當事人）</p> <p>在事業計畫報告書，出資者變更，只有更改上揚換成山圓建設，內容完全沒變也不會重新選屋，在新北市不用重走程序，台北市要求重走完整近一年程序，台北市政府審議標準並應依法，撤同意書除了民法 88、89、92 法條的適用，並且行諸多年，營建署更強調 104 年後有實際法院判決案例，要經法院確認實施者有民法 88、89、92 的事實才能撤同意書，違背審議原則的事實，提到都更審議會讓諸位委員不明究理，將此更新案的同意比例，除了實質審查還因人設事，讓此更新案讓外界覺得混亂，用最嚴苛的標準，讓此案置於死地，我們同意戶的地主都非常的氣憤，這次主席講的不算不做紀錄，下次主席又推翻上次依法審議原則，更新案用這種方式台北市的更新要加速要推動，應該是口號喊喊吧！我們希望我們此案在選屋時只有四戶未選屋，那些已經選屋的地主，甚至與實施者簽了信託契約，還來審議會表示她有多委曲多委屈，真是讓人不敢苟同，希望台北市政府不能因人設事荒腔走板的審議方式需要改進，才能服人，此案變更事業計畫內容完全不變，權利變換也不重新選屋，事業計畫及權利變換可允</p>	<p>10-1 實施者受任人：協和都市更新股份有限公司 陳謹總經理</p> <p>(1) 本次除了變更實施者外，涉及部份同意書撤銷後又回復同意爭議，故造成審議時間延宕，後續採取重新出具同意書方式，解決爭議。</p> <p>(2) 事業計畫與權利變換是否併案審理，仍由臺北市都市更新處審核決議。</p> <p>10-2 都更處-蔡欣沛股長：</p> <p>本次報核是因為變更出資者而變更事業計畫，依照都市更新條例無可以辦理簡易變更之依據，故需行完整程序。</p>	<p>1. 本次報核係因變更出資者而變更事業計畫，依照都市更新條例規定非屬簡易變更範疇，不予採納。聽證受詢人答覆要旨(1)因「實施者」變更為山圓建設股份有限公司之「實施者」經實施者說明係屬口誤，應為出資者。</p> <p>2. 發言表示依變更事業計畫內容修正權利變換計畫由市府併同辦理審議部分，依本次會議決議辦理。</p>

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
	<p>許併審，非常明確，期盼政府能儘速核定此案，依內政部營建署函，發文日期為中華民國 109 年 5 月 29 日，發文字號：營署更字第 1090038597 號，說明：「二、按本條例第 48 條第 1 項規定，以權利變換方式實施且與都市更新事業計畫分別報核者，其權利變換計畫之報核，應於事業計畫核定發布實施後始得為之。若實施者於都市更新事業計畫已核定、擬具權利變換計畫報核後之審議期間，因實務執行需求，提出變更都市更新事業計畫之申請，且依變更都市更新事業計畫內容修正權利變換計畫，由貴府併同辦理審議作業，尚非法所不許，請貴府秉權責卓處。」</p>		
11	<p>張○○（當事人）（臺北市都市更新處承辦人代為宣讀）</p> <p>1. 有關少選房屋找回金額超過 5% 需合意，實際上是由實施者打折後退給地主。我們訴求將 5% 改為 10%。在 108 年 3 月 29 日審議會上，也有委員建議可以寬鬆至 10% 比較合乎大家的訴求，找補的問題，本來法規就沒有明文規定，現在我們希望可以寬鬆到 10% 不同合意，勞請委員幫我們明訂。</p> <p>2. 事業計畫的內容謄本有錯誤，請更正松山路 192 號 1 樓 2 樓 3 樓的建物謄本實際登記面積，並更改拆遷補償、租金補貼、安置費及搬遷費以實際建物謄本現況，幫我們在事業計畫書更改正確。</p>	<p>11-1 實施者受任人：協和都市更新股份有限公司 陳謙總經理</p> <p>(1) 超額選配規定以 108 年核定內容為準，仍以不超過 5% 為主。</p> <p>(2) 因該陳情人補登及分割時間是於本案報核後才辦理，故無法受理。</p> <p>(3) 前一任出資者上揚國際僅口頭表示要找大陸工程作營造廠，實施者曾要求出文保證，但上揚拒絕，故本案營造廠將由新任出資者山圓建設決定。</p>	<p>第 1 點 有關選配找補限制，原事業計畫已核定，不予採納。</p> <p>第 2 點 有關陳情人表示事業計畫謄本有誤，須修正拆遷補償費、租金補貼、安置費等；補登時間為擬訂事業計畫核定公告前，另變更事業計畫係依 108 年補登後之謄本報核，請實施者修正相關補貼費用，予以採納。</p>

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
	3. 現在更換出資者了，之前實施者答應我們用大陸工程來蓋我們的房子，希望新的出資者也跟之前一樣用大陸工程來興建我們的房子。		第 3 點本案未來之營造廠不宜做為更新審議會之應審議內容，無爭點。
12	<p>財政部國有財產署北區分署(當事人)</p> <p>1. 據計畫書第 11-7 頁所載，出資者山圓建設公司承諾，若地主有參與信託，其分回比例為 65%。依計畫書所載地主分回比例換算共同負擔用係以 36.63% 計算。本署經管之國有土地雖不參與信託，但本案之信託費用係納入共同負擔提列，並依都市更新條例第 51 條規定由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比率共同負擔之。爰請實施者說明，旨案範圍內土地所有權人皆需負擔信託費用，卻以不同之共同負擔比例計算，且實施者尚未取得範圍內全體私有土地、合法建築物所有權人及相關參與人同意辦理信託。另請貴府說明，實施者於計畫書載明 2 種不同共同負擔計算方式，是否有違公平性及合理性及是否符合都市更新相關規定。</p> <p>2. 本案共同負擔比例達 36.63%，且人事行政管理費用、銷售管理費用及風險管理費用皆以上限提列，爰請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用以維護土地所有權人權益。</p> <p>3. 實施者於回應綜理表回應，有 8 戶建物坐落本署經管之國有土地上，擁有永久使用權乙節，查範圍內本署經管同小段 51 地號等 14 筆土地所涉租約中，僅有 3 份</p>	<p>12-1 實施者受任人：協和都市更新股份有限公司 陳謙總經理</p> <p>(1) 本案採權利變換，分配比例是依審議結果為準，實施者為符合銀行要求信託比例需達 80% 以上，由實施者自己讓利給同意簽署信託合約等文件之所有權人，與權利變換分配比例無關。</p> <p>(2) 公寓大廈管理基金與所有權人繳交之管理費是不費用，管理費用並非管理基金能墊付，且在未成立管委會前，是由實施者先行代為處理，預收管理費用，將來正式成立管委會後，會將收支帳冊交由社區管委會。</p> <p>(3) 永久使用權乃為臺北市政府公告之文件所載明，實施者是根據都更條例第 60 條規定辦理，若國有財產署針對實施者所提分配方案有意見，得自行</p>	<p>第 1 點 有關國產署分配比例，屬權利變換計畫範疇，非本次變更事業計畫審議範圍，後續俟權利變換計畫審議討論。</p> <p>第 2 點 有關共同負擔費用，屬權利變換計畫範圍，非本次變更事業計畫審議範圍，後續俟權利變換計畫審議討論。</p> <p>第 3 點 有關永久使用權之議題，屬權利變換計畫範圍，非本次變更</p>

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
	<p>最原始之租約係與貴府間簽訂臺灣省臺北市公有基地租賃契約，且該等租約約定，原出租機關臺北市政府除得因都市計畫所需而終止租約外，並明確約定租賃期限，而為定期租賃關係，至後續該 14 筆國有土地上建物所有人與本分署間簽訂國有基地租賃契約，亦明確約定為定期租賃關係。且國有基地租賃契約第 5 條第 17 項第 9 款約定：租賃基地有因都市更新權利變換不能達原租賃之目的時，應終止租約。綜上本案承租人實際上並無法取得所謂之「永久使用權」，請實施者刪除。</p> <p>4. 依附錄十一住戶管理規約，第六條交屋事項及第 7 項公共管理之內容請實施者說明是否符合「公寓大廈管理條例」等相關規定，又實施者已於財務計畫內提列公寓大廈公共基金，又另預收管理費用，是否有重複收取之情事，請貴府協助審視其合理性，並請實施者依內政部營建署發布之公寓大廈規約範本修正並刪除不合理之內容。</p> <p>5. 查貴府前於 108 年 3 月 8 日召開臺北市都市更新及爭議處理審議會第 365 會議（下稱第 365 次審議會），依第 365 次審議會決議略以，有關事業計畫書涉及永久使用權文字請實施者刪除。後續並請實施者妥予洽相關權利人溝通協調並於權利變換計畫內詳予說明。至本案社區規約訂定預繳管理費事宜，請實施者依一般規約約定事項辦理。惟經審視變更事業計畫書（聽證版）所載，實施者仍將永久使用權等文字登載於計畫書內；另依附錄十一住戶管理規約，第六條交屋事項支第 7 條公共管理之內容，實施者並未依一般規約約定事項辦理且依內政</p>	<p>與該 8 戶協議，實施者與規劃單位為第三方，無權涉入，將來國產署若對於審議結果有意見，得採行政救濟程序辦理。</p>	<p>事業計畫審議範圍，後續俟權利變換計畫審議討論。</p> <p>第 4 點 有關住戶管理規約請依範本修正。</p> <p>第 5、6 點 有關永久使用權之議題，屬權利變換計畫範圍，非本次變更事業計畫審議範圍，後續俟權利變換計畫審議討論。另請依國有財產署北區分署意見刪除永久使用權等文字；另住戶管理規約部分請實施者檢視修正管理規約。</p>

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
	<p>部營建署發布之公寓大廈規約範本修正及刪除不合理之內容。為維護參與者及公產權益，請貴府應於權利變換審議階段重視並處理之。</p> <p>6. 另前述第 365 次審議會決議已請實施者刪除永久使用權等文字。查實施者仍將「市府中華民國 44 年 2 月 2 日(44)北市工字第 472 號公告」登載於事業計畫書(聽證版)附 243、附 244 頁。亦請實施者一併刪除。</p>		
13	<p>潘○○、卓○○(邱威傑議員辦公室)(其他)</p> <p>1. 依照貴處於 110 年 2 月 26 日就王君等 2 名於本市信義區虎林段四小段 45、46、47、48 地號等 4 筆土地申請建造執照，涉及位於「擬訂臺北市信義區虎林段四小段 38 地號等 120 筆土地都市更新事業計畫案」範圍執行疑義第二次研商會議結論，認該建照申請案有妨礙都更之疑義。依照內政部營建署 110 年 1 月 12 日營署更字第 1101001856 號函，事業計畫已經核定，但內部另有申請人申請建照，首先要看主管機關申請範圍內是否有依照《都更條例》第 42 條及 54 條公告禁止改建，如果沒有的話要再審酌建築法第 35 條所述「條文所述『妨礙當地都市計畫或區域計畫有關規定』之個案事實」，本案主管機關並沒有公告禁止，而「妨礙當地都市計畫」的部分，都更處所指的 97 年、99 年變更的都市計畫，其實就是劃定為更新地區的公告，但這並不能直接作為禁止改建的理由，否則就等同架空《都更條例》第 42 條及第 45 條要求公告禁止的規定。更進一步來看第 577 次委員會，</p>	<p>13-1 實施者受任人：協和都市更新股份有限公司 陳謙總經理</p> <p>(1) 案更新計畫是於 94 年報核，時間早於該二位所有權人申請建照之時間，故該二位申請人申請建照是與本都市更新案相互抵觸。</p> <p>(2) 實施者會再與二位申請人進一步溝通。</p> <p>13-2 都更處-陳品先科長： 建照核發是建管處權責，就更新部分前於 108 年 2 月 25 日都更審議會上陳情人有在會上表達，經審議會充份討論後，仍決議通過本案完整街廓範圍，並於 108 年 5 月 28 日核定公告實施。至範圍內部分土地所有權人申請建照，本處前於 110 年 1 月函詢營建署，並將本處意見於</p>	<p>都市更新範圍內所有權人等申請建造執照事宜，係屬建管處權責，後續由建管處依規定辦理，非本更新審議會審議權責。</p>

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
	<p>其實是將開發期程獎勵從「更新單元應以一個完整街廓(含)以上為原則」增列「但因計畫街廓過大或其他特殊因素確難一次人理者，得經本市都市更新審議委員會審議通過後，不在此限」，也就是說，期程獎勵的規定是希望盡量整合，但有其他特殊因素的話，還是可以經由都更審議會開放例外。</p> <p>現在都更處主張，整個街廓更新才有期程獎勵、才有更多容積，因此自行改建妨礙都市計畫，不能核准。但期程獎勵的制度之所以設計成獎勵，而非直接明定街廓內的所有權人都有參加義務，就表示當初立法目的並不希望強迫，所以透過獎勵誘因促進整合。現在都更處把鼓勵整合的手段，當成都市計畫要追求的目標，以此禁止申請人改建，顯然違反制度設計的本意。沒有達到期程獎勵的要求，應該是實施者必須就無法協調整合負責，而非限制申請人改建的理由。</p> <p>依據該會議結論補充說明部分第二項第三點於 108 年 2 月 25 日第 363 次都更審議會上充份表達其為獨立地號，所在位置於邊間，劃出後其餘土地仍可都更，實施者會中補充說明，並經審議會討論後，仍決議通過本更新案完整街廓範圍，並於 108 年 5 月 28 日核定公告實施在案。</p> <p>第一點，本辦去找了 108 年 2 月 25 日第 363 次都更審議會的會議紀錄，簡○般委員在會議中詢問申請建照的問題，請實施者說明。都更處回應請實施者說明是否有建築基地過小與畸零地的問題。然實施者只回應如這筆土地劃出更新單元就非屬完整街廓會損失期程獎勵，並未針對建築基地與畸零地問題。並且該次會議</p>	<p>3 月提供建管處，後續將由建管處依權責依法辦理。</p>	

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
	<p>紀錄並未決議通過本更新案完整街廓範圍，而是待 108 年 3 月 8 日第 365 次都市更新審議會再討論。</p> <p>本辦又去調閱了 108 年 3 月 8 日第 365 次都市更新審議會的會議紀錄，簡委員反映已申請建照卻無法核准原因？都更處回應單獨建築申請事宜仍應由申請人自行依法令規定檢討人理。然該次實施者並無針對建照問題回應，連會議記錄中都並不針對該案做出任何決議。</p> <p>另再針對補充說明部分第二項第四點，都更處回覆行政機關所為之前後行政處分應不得自相矛盾，後處分應以不牴觸前處分為前提。該案雖於 98 年 11 月 27 日第 604 次都委會決議通過，但在 106 年 12 月 8 日經最高法院判決重新踐行公開展覽及公聽會程序，於 108 年 5 月 28 日才再次核定。而王君等兩名位於信義區虎林段四小段的土地申請建照也在 106 年 12 月 8 日掛進建管處，該案至已經 110 年，期間已過 3 年，本辦於 108 年協助本案，期間與都更處及建管處多次確認該申請建照是否有資料不完備之問題，其中如有問題應及早通知該案業主，如無問題也應及早駁回本申請案，以利該案後面程序進行。但就本辦了解，此案自 106 年相關權責之局處，對本案無積極處理之作為，為本辦介入後，多次要求相關權責局處，才去函中央函釋該案之疑義。</p> <p>另依據建築法第 33 條直轄市、縣(市)(局)主管建築機關收到起造人申請建造執照或雜項執照書件之日起，應於十日內審查完竣，合格者即發給執照。但供公眾使用或構造複雜者，得視需要予以延長，最長不得超過三十</p>		

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
	<p>日。後處分比較早提出，但建管處並未依照建築法第 33 條作審查，也就是說要拿建照是後處分來作為不核准建照之理由是有不合理之處，否則兩個申請，機關只要依照自己喜好誰前誰後，自行決定即可。</p> <p>上述理由足以確認相關權責局處明顯是有行政疏失，在此次會議也認定此建照申請案有妨礙都更，但回覆內容卻是東拼西湊。</p> <p>2. 前述實施者回應已經通過都市更新事業概要，也是屬於行政處分，所以不能再核發建照，但依照內政部 104 年 4 月 8 日台內營字第 1040814280 號函主管機關核准事業概要，即對該更新單元範圍內之土地及合法建築物所有權人，發生確定更新單元範圍及得自行組織更新團體或委託都市更新事業機構為實施者實施該地區之都市更新事之法律效果，換言之，並未包含確定所有權人參與之效力，因此，申請人申請之建照與事業概要並未抵觸。</p> <p>3. 實施者回應事業計畫已通過，申請人申請之建照不得抵觸前行政處分，但申請人係於 106 年提出申請，建管處亦於 107 年函詢都更處是否得核准建照，惟都更處並未回覆，故申請人未取得建照，係因建管處及都更處怠為處分，以 108 年度通過之都市更新事業計畫否准申請人申請建照不合理，希望都更處及建管處盡快就申請人之建照申請給以回覆。</p>		
14	<p>吳○○(代陳○○)(當事人)</p> <p>1. 剛才陳○先生的答覆，「台北市政府的公告明載」是針對市政府所屬的遷建基地。目前 8 戶未購得土地的住戶，承租的土地是「國</p>	<p>14-1 實施者受任人：協和都市更新股份有限公司 陳謙總經理</p> <p>(1) 國有地有沒有永久使用權市政府也有相關文件，請自行參閱。</p>	<p>第 1 點 有關永久使用權之議題，屬權利變換計畫範</p>

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
	<p>有財產署」的所有權。 請陳○代表實施者答覆，不要張冠李戴、混淆視聽！許○○所指，陳○○只購得約 3 坪學產地。其他都是國有地，在目前的都更案下，已經沒有承購的權利。陳先生的估價師呈現的數字，早在前次市政府審議會上，被委員駁斥為「不專業的估價」！再次提醒國有財產署的承租戶，回家拿出承租契約，看清楚若是與國有財產署訂立的契約，明天上班就可以打電話去國有財產署改良科，約時間去當面洽詢釐清。包括陳○先生所答覆國有財產署發言的內容。本住戶寧可相信親自到國有財產署洽詢所聽到的結果！也感謝國產署今天書面發言，澄清了相關永久使用權問題。</p> <p>2. 危老重建，上週開議的市議會就有議員諮詢市府，都更問題那麼多，新北市危老重建核准速度幾倍於台北市，為何不好好推動危老重建方案。100%同意，每戶獨立與廠商洽談委建或合建條件，不需有所謂「實施者」當中間人。住戶可以自行決定自己產權的處理條件。請參閱手冊。且都更與危老，是兄弟登山各自努力！那個案子先提出獲准通過，就可以採用該案。</p> <p>3. 出資者一再更換，鄉親們要仔細思考，換到山圓，日前媒體才刊出山圓遭到「新隆社區」的抗議，這樣的抗議過程當中，更新處陳處長還說幸福不是比較出來的。而新的出資者到現在我們也沒有看到他，會有信用嗎？大家不要太早相信他，要好好思考。</p>	<p>(2) 遷建基地包含市有地、國有地、學產地，不是只有市有地。</p> <p>(3) 危老重建審議時間是比更新計畫要短，但危老送件前需要進行的相關事務是與都市更新相同，是否能簽署到 100% 同意比例，也是需要相當時間考驗，是否比都市更新更快也不一定。</p> <p>(4) 出資人山圓建設在新隆社區改建案與地主有爭議問題，與本案無關，每個個案都有不同意的住戶，皆需要進一步協商溝通，本案針對不同意戶也會再進行溝通協商。</p>	<p>圍，非本次變更事業計畫審議範圍，後續俟權利變換計畫審議討論。</p> <p>第 2 點 依內政部營建署研商會議結論「對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。」，無爭點。</p> <p>第 3 點 事業計畫變更出資者業於本次審議會審議通過，無爭點。</p>
15	李○○(代陳○○、陳○○、陳○○、范○○、周○○、周○○、周○○、周○○、郭○○、郭○○、郭○○、顏○○等 11 位	15-1 實施者受任人：協和都市更新股份有限公司 陳謙總經理	

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
	<p>(當事人)</p> <p>1. 剛剛有關計算總人數的問題，實施者並沒有正式回應他計算的人數是否正確？我第 2 次發言請實施者回應！也請都更處回應是否會重新驗算實施者所提報的總人數與總面積是否正確？如果確認實施者提報的數據不實，市政府是否會依據實施者的切結書，撤銷本案？</p> <p>2. 剛剛都更處代表回應本案依據舊法，這個沒有回答我的問題。我的問題是，94 年同意書是本案關鍵所在。請都更處代表正式回應是否可以提供 94 年全部的同意書嗎？找得到嗎？</p> <p>3. 今天並沒有看到出資者山圓建設有代表出席，我們今天的聽證會有意義嗎？</p>	<p>(1) 針對同意比例問題，依據 109 年 8 月 31 日之產權登記資料統計，更新處也核對過人數及面積比例，是正確的。</p> <p>(2) 山圓建設今日有派員到場，但不便代為實施者發言，若陳情人對於山圓建設有其他建議，我們會予以轉達。</p> <p>15-2 都更處 蔡欣沛 股長：</p> <p>(1) 同意比例人數如有不符合規定，更新處會提審議會報告。</p> <p>(2) 倘法院來函調閱相關資料，更新處亦依相關規定提供。</p>	<p>第 1、2 點 有關變更事業計畫書所載同意比例統計，業經提請 109 年 12 月 21 日第 453 次、110 年 01 月 18 日第 457 次、110 年 3 月 16 日第 466 次審議會討論確認，無爭點。</p> <p>第 3 點 出資者是否有代表出席聽證，非本更新審議會審議權責。</p>

(六) 同意本案變更都市更新事業計畫經大會審議修正通過，請實施者收受會議紀錄起 3 個月內應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。實施者得參考本市都市更新處網站公告成果告示牌樣式自行設置，以推廣都市更新成效。