臺北市政府辦理「擬訂臺北市大安區仁愛段二小段687地號等2筆(原1筆)土地」都市更新事業計畫案

聽證紀錄

壹、 聽證期日：中華民國108年1月15日（星期二）10時00分

聽證場所：大安區客家文化會館1樓會議室（臺北市大安區信義路三段157巷11號）

貳、 主持人：簡委員裕榮 簡裕榮 (簽名)　記錄：游捷安

參、 主席說明案由及會場規定：略

肆、 出席單位及人員：詳簽到簿

伍、 承辦單位摘要報告案件之案情及處理情形，略。

陸、聽證過程：

一、發言次序：1

(一)發言人：蔡志揚律師(代林○夙.楊○隆)

1、□案件當事人、■其他利害關係人

2、書面意見(■已檢附、□未檢附)

3、陳述或發問要旨：

(1)詳書面意見1-1。

(2)

(3)

發言人簽章：蔡志揚

(二)受詢人：寶豐隆興業股份有限公司　傅祖聲 律師

1、■實施者負責人(■受任人，■已檢附委託書)、 □機關單位

2、答復要旨：

(1)道路用地的所有權人並非為一人所有，誠如陳情人所講，如果為避免政府的負擔，而要求都市更新實施者要去取得既成道路用地所有權，應要有法律明文規定辦理。陳情人的土地依民國83年空拍圖已顯示既成道路存在，陳情人100年才取得所有權，都市更新用地在103年媒體就開始報導辦理都市更新，但是陳情人未提出任何參與都更意願，直到都更實施者已經取得容積移轉及提出都更申請，一年後才表達要參與都更，但是時空已無法倒轉，所以我們一直請他們提出法律依據以供討論，但一直沒有得到陳情人的回覆。

受詢人簽章：傅祖聲律師

二、發言次序：2

(一)發言人：蔡志揚律師(代林○夙.楊○隆)

1、□案件當事人、■其他利害關係人

2、書面意見(■已檢附、□未檢附)

3、陳述或發問要旨：

(1)陳情人無法在實施者在購容積移轉時得知參與都更，陳情人在本案事業計畫公展之後才陳情，是因為之前陳情人不知道有本案且陳情人在公展後不久，馬上就陳情。

(2)本案實施者在劃定單元、買入容積報核事業計畫並未曾通知陳情人，所以陳情人不可能在實施者買入前與其協商，因此實施者的說法，實為倒果為因。

(3)本案明明旁邊就有大面積路地可以捐贈，卻要購買遠處的容積移入，這當然就是捨近求遠。

發言人簽章：蔡志揚

(二)受詢人：寶豐隆興業股份有限公司　傅祖聲 律師

1、■實施者負責人(■受任人，■已檢附委託書)、 □機關單位

2、答復要旨：

(1)實施者不再補充。

受詢人簽章：傅祖聲律師

柒、受通知人及其他到場人於聽證程序中，聲明異議之事由及主持人對該異議之處理：

無

捌、主持人結語：

一、依「都市更新條例施行細則」第 11-1 條規定(略以)：「各級主管機關依本條例第 19 條、第 19-1 條、第 29 條及第 29-1 條規定核定都市更新事業計畫及權利變換計畫前，應舉行聽證；各級主管機關核定前，應斟酌聽證全部結果，並說明採納或不採納之理由。」。

本次聽證紀錄將作為提送本市都市更新及爭議處理審議會之審議依據。

二、實施者應將本次聽證紀錄納入後續計畫書，並應針對前揭紀錄內容詳與相關權利人溝通說明，善盡整合協調之責。

三、本案聽證紀錄將於會後上網公告，請至本市都市更新處網站，http://www.uro.taipei.gov.tw 查詢。

玖、散會：10 時 30 分。

臺北市政府辦理都市更新聽證意見書

案名：「擬訂臺北市大安區仁愛段二小段687地號等2筆（原1筆）土地都市更新事業計畫案」

陳述意見人　姓名：林○夙、楊○隆

通訊地址：

聯絡電話：

代　理　人　蔡志揚律師

座落位置土地建物權屬

土地：

發表意見：

一、本案不應「捨近求遠」移入他處容積，反置毗鄰更新單元計畫道路用地之開闢於不顧，其公益性及鄰近地區環境貢獻顯有不足

1. 按陳情人持有毗鄰本案更新單元之688及691地號土地，更新案規劃之一層單元三個面向中有一個面向皆係經由該兩筆土地進出，前經陳情人於105年7月19日以書面向都更處陳情，請於審議時要求實施者納入為本更新案開發範圍，並申請協助開闢道路獎勵，嗣經都更處函覆後續將納入計畫書之陳情意見綜理回應表作為審議之參考等語，惟其後卻遭實施者拒絕協助辦理。嗣於105年11月2日於都更處召開幹事會，經主席勸諭實施者考量本案為單一所有權人之都更案，應加強其公益性，故建請實施者將陳情人訴求納入考量，惟仍遭實施者斷然拒絕。復於107年6月27日於都更處召開168專案審查會議，主席裁示請實施者於本案聽證前應再與陳情人溝通，並作成協

調紀錄供後續聽證及審議會參考；**惟實施者此段期間，僅寄來兩封律師函予陳情人，完全未與陳情人溝通協調**，實無可能有所謂之「協調紀錄」，實施者顯然未依幹事會及 168 專案審查會議決議辦理，實至為灼然。

2. 查前開 688 及 691 地號土地，經都市計畫指定為道路用地，並經道路主管機關於其上鋪設柏油，供公眾通行，司法院大法官釋字第 400 號解釋雖飭令有關機關應儘速訂定期限籌措財源逐年辦理徵收補償，然主管機關卻推諉預算資源有限，長年任令土地所有權人使用收益土地之權利受損。次查**系爭兩筆土地於 107 年 1 月之公告現值合計高達 2 億 4415 萬 1409 元整，如令主管機關辦理徵收補償，對市府財政顯屬不小之負擔**；而本次因緣毗鄰土地辦理都市更新事業，**正可藉此彌補土地所有權人長期以來所受之不公平對待，對於主管機關而言亦可免於尋求預算來源之苦，而對於實施者而言，也得藉以申請容積獎勵，可謂多贏**。倘若市府不藉由本次都市更新興辦解決此項沈痾問題，實難免於行政怠惰之非議。

3. 次按**最高法院 102 年度台上字第 701 號判決意旨**：「查公用地役關係為公法關係，私有土地具有供公眾通行使用之公用地役關係者，土地所有權人之權利行使，固不得違反供公眾通行使用之目的，**惟特定之人倘違背公用地役關係**，無權占用有上開關係之私有土地，受有不當利得時，土地所有人非不得行使物上請求權，及請求該特定之人返還不當得利。」查本案規劃之一樓層三個面向中有一個面向皆要經由陳情人所有土地進出，倘本案如未能將該筆土地納入規劃，**則未來都市更新事業**

工程之工地人員進出、機具停放、管線埋設等，乃至更新後該等店面門口之出入，因非屬「供公眾通行使用」，陳情人為維權益，恐亦未便同意，或將依法主張不當得利，因而衍生無盡之紛擾。

4. 續查，參照本案事業計畫，亦有協助開闢及捐贈毗鄰之另兩筆687-1及687-2地號計畫道路用地，並依ΔF4-2申請協助開闢都市計畫道路之獎勵容積，惟卻對陳情人同樣屬於毗鄰更新單元之計畫道路用地不予處理，顯有顧此失彼而對相同事物為明顯之差別待遇，有違平等原則。尤其，本案尚自他處購置並移入高達3028.28㎡共計16.97%之容積，卻不願處理緊鄰更新單元之計畫道路用地，顯係『捨近求遠』！懇請　貴府於審核實施者本案容積獎勵額度時就此加以考量，是否要給予如此「捨近求遠」之移入容積高達16.97%之額度？！

5. 再按「行政機關於行使裁量權時本應分辨不同的情節，在法定範圍內選擇適當的法律效果，如不區分個案情節之輕重，一律裁處相同程度的法律效果，或未查明其情節之優劣，即核給最寬或最苛的法律利益，自不符合法規授權之目的，而構成裁量怠惰之違法。關於ΔF5-1 容積獎勵，…應區別其相互調和的程度，分別給予適當的獎勵容積額度，始符合實質平等及比例原則」最高行政法院102年度判字第757號判決揭有明文。查本案為單一企業財團所有權人申請高達2倍容積獎勵之個案，於歷次審查會議時，出席委員均一再提醒，其社會觀感恐怕不佳，應加強其公益性及環境貢獻與回饋。惟實施者仍充耳不聞，執意「捨近求遠」移入外來容積，而置緊鄰之道路用地

協助開闢於不顧，其公益性及對周遭環境之貢獻顯有不足，懇請　貴府於審核其容積移轉及ΔF5-1 等容積獎勵數額時，加以審慎考量，始符合義務性裁量及比例原則。

二、對於實施者於168專案審查會議後「意見回應及處理情形」之駁斥

1. 按本案於103年7月28日審議會第171次會議決議明揭應「**保留一定比例的文化相關空間使用**」；惟查實施者對此規劃設計之回應，卻係僅於「5樓」提供「一戶」「51坪」之「多功能空間」，每年並僅以「60天」為上限免費提供　貴府舉辦活動，並以「十年」為限；另於「**地下二樓**」之「停車場」旁，劃分該樓層「不到 1/5」之面積規劃「零售商場」，提供文創產業進駐（見事業計畫第10-8至10-9頁）；**渠兩者相加僅221坪，佔全案總銷面積15,740坪僅1.4%，實為『滄海之一粟』！**顯不符上開第171次會議「保留一定比例」的決議意旨至明。
2. 上述情形經前開168專案審查會議**所有出席之委員**質疑，實施者本次修正版本卻僅將「5樓」改為「3樓」，並將「十年」限制取消；然查其空間仍維持僅「一戶」「51坪」且每年僅「60天」為上限之免費時間，地下二樓則未有任何改變。此對照其**原容申請53.03%獎勵、ΔF5-1申請至上限10%、再加上填滿其剩餘額度之容移，總獎勵值高達100%**，卻僅只提供如此微不足道之「公益性回饋」！倘若　貴府仍可「勉予」接受，恐怕本案不無從原本社會「較受矚目」（引用簡委員之意見）轉變成「非常矚目」案件之可能。

3. 實施者一直強調其因目前容積獎勵額度申請已達上限，故無法再與陳情人協商云云；然而，實施者以上述之回饋「誠意」，真的能夠給予其如此多之獎勵？！**相信市府如依前引最高行政法院判決「合義務性裁量原則」為審查，絕對無可能給予如此高至上限的獎勵。**<u>**屆時，實施者即有餘裕以ΔF4-2 協助處理陳情人土地捐贈之問題**</u>，且就政府為依法徵收陳情人土地所需耗費之高額財政負擔而言，以ΔF4-2 解決應較上述模糊且微不足道之「多功能空間」、「零售商場」等公益回饋，更具實質且具體之公益目的（本案168專案審查會議審議委員亦稱：「**公共設施捐贈在都更程序為最有效率**」等語）。

4. 又實施者稱尚有113名所有權人亦為道路用地，如僅就陳情人處理，對其他路地所有人恐有失公平云云。然查，**陳情人之土地面積顯與其他人不同，且產權單純，所受損失亦顯較其他人嚴重，因此才僅有陳情人陳情，其他人並未陳情**，故陳情人之部分，實屬可立即溝通協調處理之情形。實施者以對其他人不公為由拒絕以道路地捐贈方式辦理，顯未顧及陳情人與其他路地所有人存有明顯不同之情況，且實施者之說法亦顯屬推諉之詞，蓋：**果真若有其他所有人要求，亦非不得與陳情人共同協商申請額度**，而不應在未發生此等情事前，一概拒絕辦理。

5. 另查，本案規劃之一樓層三個面向中有一個面向皆要經由陳情人所有土地進出，縱使更新期間實施者承諾其都市更新事業工程之工地人員進出、機具停放、管線埋設等無須使用陳情人之土地，**然而更新後該等店面門口之人員及貨物出入，勢必需經過及使用陳情人之土地**，實施者豈能稱其「無造成陳情人土地

不良影響」？！

6. 再者，實施者所稱之「溝通協調」，僅係寄來兩紙律師函，且觀之**陳情人之覆函，業已依其指示提出具體合理可行之方案**（詳請參見**附錄十二**）；**然而實施者後續即未再與陳情人為任何聯絡，亦未曾提出任何溝通協調之方案**，即遽於本次計畫書斷言溝通協調絕不可行。除實施者所持理由顯不可取已如前述之外，實施者根本係視 貴府及委員之指導於無物。爰此，懇請 貴府依法刪減其不合理之容積獎勵申請部分，待其有獎勵額度餘裕後，或許才會誠心與陳情人協商。

三、本案之其他問題

1. 就上開三樓「多功能空間」，實施者雖稱其（即實施者）不作任何出租或營業使用云云（**見 P.168 專案審查-4**），**然其如何能確保未來之所有權人不會有其他想法？如 貴府未能取得一定之法定權利，豈能擔保未來之建物所有權人或其後手不另移做私用？**

2. 次按本案以「協議合建」方式實施，**土地所有權人及實施者卻完全為同一人**，前於 168 專案審查會議時已經審議委員指正此顯然不符「協議合建」之定義，建議委託代理實施者等語，然實施者仍堅持由土地所有權人擔任本案協議合建之實施者。參照 貴府 107 年 5 月 14 日第 328 次審議會，就「台北市士林區三玉段三小段 140-7 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」之審議結論，該案實施者雖僅與土地所有權人有**部分交集**，然 貴府仍要求應改以東亞建經公司為實施者；反

觀本案土地所有權人及實施者卻**完全為同一人**，本案倘以「協議合建」方式實施，於法顯屬矛盾，同一人豈能「合建」？！建請　貴府仍堅持依該案作法依法辦理。

3. 再按本案為**單一土地及合法建築物所有權人並自己擔任實施者**之案件，故　貴府審查其共同負擔費用、拆遷補償費、更新後房價、工程費用等，顯屬無謂！與其耗費大篇幅指正及回應此等將來完全無實際用途與無益之項目，不如就陳情人所指摘本件容積獎勵申請的荒謬之處，多加審究及斟酌說理。為此，**懇請　貴府將本案審查重心置於容積獎勵申請及環境貢獻等公益增進要求方面，實無庸浪費多餘之行政成本在無實質意義之部分**。

4. 基上，懇請　貴府鑒察，命實施者妥為處理鄰地計畫道路協助開闢事宜，以彰顯本都更案之公益價值。

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府文化局　函

地址：臺北市信義區市府路1號
承辦人：魏伶如
電話：02-27208889#3644
電子信箱：bt-lingju@mail.taipei.gov.tw

受文者：臺北市都市更新處

發文日期：中華民國108年1月3日
發文字號：北市文化文資字第1076028355號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關本府辦理寶豐隆興業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區仁愛段二小段687地號等2筆（原1筆）土地都市更新事業計畫案」是否涉文化資產事宜，復請查照。

說明：

一、依據本府107年12月27日府都新字第10760074353號函辦理。

二、經查旨揭基地內無本市已公告之文化資產及列冊建築。惟未來開發行為時，若有發見具古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群價值之建造物，疑似考古遺址或具古物價值者，請依文化資產保存法第33、35、57、77條等相關規定辦理。

正本：臺北市都市更新處、寶豐隆興業股份有限公司
副本：電2019-01-03 交14:25:05章

臺北市都市更新處 1080103
HOAA1083001259