

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第 495 次會議紀錄

110 年 10 月 7 日府都新字第 1106022520 號

壹、時間：民國 110 年 9 月 13 日（星期一）上午 9 時 00 分

貳、地點：市政大樓北區 2 樓 N206 會議室專區

參、主持人：陳信良副召集人

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、討論提案：

一、申請自行劃定「劃定臺北市大安區學府段二小段 10 地號等 4 筆土地為更新單元」都市更新審議案（承辦人：企劃科 謝珮其 02-2781-5696 轉 3016）

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 陳憶萍幹事（許加樺代）（書面意見）

無涉本局協審事項，無意見。

（三）交通局 洪瑜敏幹事（蔡昕芄代）（書面意見）

基地南側臨和平東路二段 118 巷 2 弄之 6 公尺道路，僅退縮 2 公尺處補足 8 公尺路寬（應於 6 公尺道路順平，供人車通行），無法再退縮 2 公尺以上之人行空間部分，本局無意見。

（四）消防局 廖家銘幹事（書面意見）

本案係申請自行劃定更新單元，未涉本局權管，無意見。

（五）都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事（書面意見）

自劃單元範圍土地使用分區似無第三種住宅區，請釐清。

（六）都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事（書面意見）

本案非屬都市計畫書載明需都審地區，至本案是否須辦理都審程序，後續請逕依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第 3 條規定檢討。

（七）張剛維委員

請釐清本案基地南側之騎樓及無遮簷人行道規劃是否需留設 3.64 公尺無遮簷人行道或騎樓。

(八)何芳子委員

會議資料中更新單元面積及空地比似屬誤植，請釐清。

(九)鄭凱文委員

1. 本案確實如申請人所述基地面積較為狹小，確實無法依「臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案審議原則」規定，補足 8 公尺後再退縮 2 公尺。
2. 另有簡報第 17 頁建築配置設計，圖面左下方騎樓柱與植栽重疊請釐清。

(十)楊欽文委員

請補充說明預計規劃總停車位及無障礙車位總量配置。

申請人說明及回應：

1. 本案使用分區分別屬於商三特(原商二)以及商三特(原住三)，後續將依土地使用分區管制規定、臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則等規定辦理。
2. 依臺北市土地使用分區管制自治條例商業區臨寬度達8公尺以上道路之建築基地應設置騎樓，本案南側臨和平東路二段118巷2弄道路僅寬6公尺故採設置無遮簷人行道規劃。
3. 本案基地面積為558平方公尺，空地比計算一節內容所列面積應有誤植。
4. 考量本案建築停等空間與交通出入口設置於基地南側臨和平東路二段118巷2弄（6公尺道路）處，為必免車輛直接穿越道路人行空間，故於基地東南側無遮簷人行道設置植栽槽。
5. 目前規劃的總停車位數為47輛，考量未來建築一樓及二樓為非住宅使用三樓以上為住宅使用，依建築技術規則檢討需設置2輛無障礙停車位。

決議：同意本案修正通過，另有關基地南側無法再退縮 2 公尺以上無遮簷人行步道路議題，將於後續事業計畫階段再行評估。如事業計畫設計方案如確因基地條件限制得免再退縮 2 公尺，惟仍請實施者考量整體環境規定留設適宜的人行步道空間。

二、「擬訂臺北市大同區市府段三小段 251 地號等 18 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 江柏緯 02-

## 2781-5696 轉 3063)

### 討論發言要點：

#### (一) 財政局 黃于珊幹事 (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 陳憶萍幹事(沈冠佑代) (書面意見)

無涉本局協審事項，無意見。

#### (三) 交通局 吳瑄俞幹事(陳昇陽技士代) (書面意見)

本案為更新範圍疑義，無涉交通，爰無意見。

#### (四) 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，無意見。

#### (五) 都市發展局都市規劃科 涂之詠幹事 (書面意見)

本科無意見。

#### (六) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事 (書面意見)

本案為更新單元範圍調整案，無意見。

#### (七) 林光彥委員

1. 太原路 11 巷內(263、264 及 265 地號)皆表達有意願參與本案都市更新，僅剩 262 地號尚未同意，地主於會上表示並無堅決反對參與本案都市更新，希望了解本案相關內容。太原路 11 巷內房屋已非常老舊，應積極推動都市更新，倘若因 262 地號未表達參與意願將 263、264 及 265 地號排除在外，對地主不公平，建議一併納入。
2. 臨太原路側，322 及 323 地號地主希望領取現金，後續依都市更新條例辦理；328 及 329 地號出席之地主表達同意納入，另一位共有人表示以協議合建方式參與都市更新。綜合以上，為尊重大部分地主利益及財產權保障，並考量都市更新需求，建議全區納入更新單元範圍。
3. 實施者及地主對於全區開發皆無反對。都市更新意旨在於違反少數人意願，基於多數人權益考量去推行都市更新事業，為少數人權益保障就依法為之。同意實施者想法，建議今天就把更新單元確定，按照確定更新單元範圍續審。
4. 請實施者及街坊鄰居先暫停與 262 地號所有權人的協調，請更新處後續

召開公辦鄰地協調會，亦請實施者積極配合更新處。

(八) 蕭麗敏委員

1. 期望 262 地號地主回去與共有人討論是否參與都市更新，目前實施者將 262 地號排除在更新單元範圍外，因 262、263、264 及 265 地號土地面積僅有 320 平方公尺，未來將無平面式汽機車位、容積率僅剩 300%，更無法單獨辦理都市更新，請地主考量參與都市更新及不參與都市更新之差異，並明確表達意願，參與都市更新不一定與實施者協議合建，亦可以權利變換方式參與，亦會受到法律保障。建議實施者充分與地主說明參與或不參與都市更新之差異。因目前無住戶有堅決表達不同意立場，建議擴大更新單元範圍。
2. 建議實施者會後儘快提供鄰地協調會相關資料予更新處，確認資料充分的情況後，再由更新處召開公辦鄰地協調會。

(九) 陳玉霖委員

實施者應充分與 262 地號地主說明參與或不參與都市更新的差異，建議擴大更新單元範圍。

(十) 羅文明委員

太原路 11 巷內有部分使用分區為道路用地，請問地主是否知悉？

實施者說明及回應：

- (一) 本案於民國 106 年申請第一次事業計畫報核，實施者亦於現場駐點 10 多年，且範圍內有高氯離子混凝土建築物，為考量公共安全已先行拆除。後於民國 109 年改以事業計畫及權利變換計畫併送方式重新報核，送件後鄰地於公辦公聽會上陳情欲納入更新單元範圍，故又開始進行鄰地協調。
- (二) 本案土地使用分區為商業用地，容積率以基地範圍內 15 倍面寬為周長所圍之最大面積計算，假設 316 及 317 地號納入，太原路 11 巷內除 265 地號部分容積為 300% 外，其餘為 560%；若 316 及 317 不納入更新單元範圍，則太原路 11 巷內容積率皆為 300%，若鄰地地主加入本更新單元範圍實施方式皆以權利變換方式辦理。
- (三) 264 地號目前僅出具意願調查表尚未出具事業計畫同意書；263 地號已出具事業計畫同意書；328 及 329 地號，出席之地主表達同意納入，另一位共有人表示要以協議合建方式參與都市更新；322 及 323 地號希望以協議合建方式納入；262 地號始終未出席實施者召開之鄰地協調會，故雙方未談到任何都更細節；實施者欲納入之 6 筆土地雖有表達參與意願，但目前僅出具

參與意願書，期望儘快出具事業計畫同意書，本案因範圍問題導致程序一再重來，實施者亦對原範圍地主感到抱歉，希望能早日確認範圍。

- (四) 實施者整合自今已逾24年，好不容易於106年6月進行事業計畫報核，歷經四年仍停留於範圍討論，站在實施者立場，對於全區開發當然樂觀其成，但每次的調整範圍都花了很多時間溝通協調，262地號地主表示不清楚案件內容，因為地主始終避不見面，或是前次公辦鄰地協調會會上地主皆同意，但會後皆不願出具事業計畫同意書。懇請審議會今日若能確認範圍，可以讓本案繼續下去進行實質審查。
- (五) 若鄰地全區納入更新單元範圍，同意比例人數部分未達法定門檻。
- (六) 目前258地號等6筆土地所有權人只有出具意願調查表，若地主願意出具事業計畫同意書，實施者就同意納入該6筆土地。
- (七) 更新後權利金於使照取得完工後差額價金找補時發放。
- (八) 前次公辦鄰地協調會324及325地號所有權人口頭表達同意，表示可以再協商，之後實施者再聯絡，地主都不願意出面。

決議：請實施者提供鄰地相關權利義務說明予本市都市更新處，並由本市都市更新處於實施者收受會議紀錄起2個月內召開公辦協調會，彙整相關資料後再提請審議會討論更新單元範圍。

### 三、「擬訂臺北市中正區南海段二小段8地號等3筆土地及南海段三小段448地號等29筆土地都市更新事業計畫案及權利變換計畫案」涉及更新單元範圍程序疑義案(承辦人：事業科 戴光平 02-2781-5696 轉 3085)

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)

本案更新單元北側涉財政部國有財產署(下稱本署)經管同段三小段458地號國有土地，經實施者規劃興建地上21層，地下6層之住商大樓；南側基地涉本署109年12月1日向財團法人國語日報社(下稱國語日報社)買回之同段二小段8地號國有持分土地(持分5/9)，並依原所有權人國語日報社需求，規劃興建地上19層，地下6層辦公大樓，依實施者110年3月16日(110)福字第009號函告本署預估分回樓地板面積約576.96坪，並調整選配原則，由南北側土地所有權人分別選取該側基地更新後建築物，惟前開選配原則與「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第14點第1項第6款規定集中申請分配不符，且限縮相關權利關係人選配權益；又本署預計可分回樓地板面積未達2,000平方公尺，未符「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第8點第1項第1款規定，評估不予作辦

公廳舍使用。考量南側基地辦公大樓係配合國語日報社需求量體及空間配置設計，爰建請改以集中選配方式，由國語日報選取南側基地之辦公大樓房地，本署則於北側基地選配。

(二) 簡文彥委員

今納入北側道路用地之土地，地上建物似部分跨本單元範圍內及範圍外，請實施者評估後續開闢及拆遷之可行性。

實施者說明及回應：

- (一) 有關財政部國有財產署所提意見，後續實施者配合辦理。
- (二) 針對開闢計畫道路部分，北側有建物占用，可能無法完整取得相關性之開闢，後續將以範圍內部分協助開闢。

決議：

- (一) 本案前經108年7月29日第384次同意本案更新範圍調整事宜(由29筆調整為63筆)，惟前次審議會未訂後續送審期限，至今約已逾1年8個月，實施者仍未依決議辦理實行公開展覽及公聽會程序，經實施者說明，並經審議會討論後，同意實施者收受會議紀錄起6個月內，檢送計畫書圖辦理重行辦理公開展覽及公聽會程序。
- (二) 本案私有產權國語日報109年12月1日異動轉予財政部國有財產署，財政部國有財產署所提意見經討論後，經實施者說明同意配合辦理，並經審議會討論後，予以同意。

四、「變更(第四次)臺北市中正區永昌段三小段159地號等113筆土地都市更新權利變換計畫案」依都市更新條例第64條處理案(承辦人：事業科 倪敬敏 02-2781-5696 轉 3201)

討論發言要點：

- (一) 本案討論前，葉玉芬委員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) 財政部國有財產署北區分署(公有土地管理機關)  
本分署無意見。
- (三) 臺北市政府財政局(公有土地管理機關)(書面意見)

查本案因事業計畫報核日為99年3月22日，故事業計畫及權利變換計畫之財務計畫並未將營業稅列入共同負擔項目。本局前於102年7月1日本

市都市更新及爭議處理審議會第 138 次會議請實施者於事業計畫加註本局分回房屋之所有營業稅由實施者負擔及支付，會議決議為請實施者配合本局意見修正。爰後續實施者業依會議決議辦理本局分回房屋營業稅負擔事宜。

(四) 財政局 黃于珊幹事 (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。

(五) 地政局 徐子偉幹事 (書面意見)

無意見。

(六) 交通局 蔡于婷幹事(高偉誠代) (書面意見)

本案停獎車位依立法意旨應供公眾使用，爰建議停車場出入口設置設剩餘車位動態顯示器，未來應依格式規定將即時車位資訊上傳至停管處，相關設施要由建商或管委會維護正常運作。

(七) 消防局 廖家銘幹事 (書面意見)

本案未涉「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。

(八) 都市發展局都市規劃科 涂之詠幹事 (書面意見)

本科無意見。

(九) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事 (書面意見)

本案為權利變換案，無意見。

(十) 林光彥委員

1. 有關第450次審議會部分，參考第495次審議會會議資料第39頁「第450次審議會會議決議……請實施者針對所提異議具體回應，就法令層面及事業計畫承諾事項清楚說明……。」，其中法令層面部分，實施者於簡報第17頁引用內政部100年6月30日台內營字第1000805167號令及84年10月3日台內營字第8480450號函規定。本案爭點為「何謂供公眾使用？」，引據內政部84年10月3日台內營字第8480450號函規定「停車空間不論由所有權人自行使用或供任何不特定人依約定之使用，咸屬供公眾使用。」，其內政部84年10月3日台內營字第8480450號函將供公眾使用包括所有權人及其他第三人，若所有權人依規定輪到即可使用停獎車位，對於「所有權人亦不應排除於公眾之外」等文字無意見，不代表後段「所有權人自行使用或供任何不特定人依約定之使用，咸屬供公眾使用」等文字均為供公眾使用，若所有權人將停獎車位視為專有，只有所有權人

得使用停獎車位，如何符合供公眾使用？內政部於100年6月30日廢止84年有關建築物獎勵增設之停車空間供公眾使用之解釋，本案於生效日前已報核，故適用舊法之規定，基於法律穩定性，本人予以尊重內政部100年6月30日台內營字第1000805167號令之解釋。

2. 有關事業計畫承諾事項部分，內政部84年10月3日台內營字第8480450號函或100年6月30日台內營字第1000805167號令之解釋是否適用本案，查本案第213次審議會會議決議「……實施者集中分回及依規定營運管理、供公眾使用，故無法讓私地主進行車位選配」，顯見第213次審議會會議決議所稱之供公眾使用應為開放供公眾使用，非依內政部84年供公眾使用之解釋，倘第213次審議會會議決議供公眾使用係包含所有權人自行使用，為何無法讓私地主進行車位選配？基於特別法優於普通法，以本案法律狀態而言，其供公眾使用應係指不特定的人民且包含所有權人，故應依第213次審議會會議決議辦理，其決議部分本人認為應構成行政處分，後續倘實施者違反第213次審議會會議決議，則依行政程序法相關規定督促義務人依事業計畫承諾事項辦理，回到行政法義務的狀態，不容許實施者對於先前的承諾於事後不遵守。
3. 本案重點是審議過程中，其決議、回應綜理表內容均構成整體行政處分的一部分，不單純只是討論過程，且討論過程中亦無任何反對意見。依第213次審議會會議決議及計畫書相關文件，實施者均明確作出承諾，此承諾為核定計畫書之要件，而實施者簡報回應引用內政部100年6月30日台內營字第1000805167號令及84年10月3日台內營字第8480450號函規定，是不足取的。前述意見非指內政部84年10月3日台內營字第8480450號函無拘束力，而本案應是特別法優於普通法，因審議會會議決議及實施者事業計畫承諾事項，優先於內政部84年10月3日台內營字第8480450號函之解釋，該行政處分當事人之爭議，是供不特定公眾使用，若如實施者回應所有權人自行使用，咸屬供公眾使用，為何無法讓私地主進行車位選配？回歸法令解釋，內政部函釋作為地方政府的上級機關有其拘束力，不代表該函釋沒有討論空間，依大法官釋字第38、137及216號，法官作成決定時，內政部函釋係作為參考，法院仍可依法規、獎勵停車位爭議作成決定，今日並非討論內政部84年10月3日台內營字第8480450號函之解釋是否正確，而是實施者於事業計畫承諾事項及實施者回應所有權人之意旨為何？
4. 有關停獎車位是否可出售無意見。重點是實施者事業計畫承諾為停獎車位供公眾使用，所有權人不應排除於公眾之外，應依開放公眾使用的規定，以出售、出租、出借或統一管理等方式辦理，不得僅供所有權人自行使用。



5. 有關停獎車位確實無明文規定不可出售，出售後亦可出租收益，今日審議會已就停獎車位進行討論，停獎車位供公眾使用並吸納周邊交通需求，所有權人可依規則排隊使用，但不得僅供所有權人自行使用。

(十一) 蕭麗敏委員

1. 陳情人提及第91次審議會委員意見部分，依擬訂都市更新事業計畫及權利變換計畫案綜11-綜13頁中101年4月2日第91次審議會及實施者簡報回應依內政部84年10月3日台內營字第8480450號函規定，適用100年6月30日修正前之停車獎勵法令規定，必要有一致性回應。因第91次審議會陳美珍委員意見「本案停獎車位規劃於地下1、2層，且皆由實施者分配，如未來出售則無法滿足公共利益」，係避免實施者未來出售則無法滿足公共利益及實施者回應「本案獎勵車位皆由實施者分配，未來將統一經營管理開放使用，應符合滿足公共利益之需求，若由各所有權人進行分配，未來不管是管理上或是開放公眾使用上，將產生窒礙難行之處。」，綜合上述時間點，前於101年4月2日召開第91次審議會時，已有內政部100年6月30日台內營字第1000805167號令。另依第91次審議會會議紀錄及實施者回應「……如未來出售則無法滿足公共利益」，皆載明於擬訂都市更新事業計畫及權利變換計畫案，與目前實施者簡報依內政部84年10月3日台內營字第8480450號函規定，適用100年6月30日修正前之停車獎勵法令規定之回應，確實無法解除大家的疑慮，仍請實施者應有正當性的說明及審慎依事業計畫承諾事項辦理，倘實施者仍未說明正當性，目前的處理方式恐與第213次審議會會議決議有所違背。
2. 有關法院訴訟部分，確實非屬審議會權責。實施者回應皆未回應事業計畫承諾事項，故再請實施者依擬訂都市更新事業計畫及權利變換計畫案綜13頁陳美珍委員第六點意見「本案停獎車位規劃於地下1、2層，且皆由實施者分配，如未來出售則無法滿足公共利益」具體說明。
3. 本案重點是實施者是否有依事業計畫承諾事項辦理，於擬訂都市更新事業計畫第16-2頁「故針對獎勵停車空間部分，依『臺北市建築物增設室內公共停車空間鼓勵要點』第11條規定，開發業者應備妥管理計畫向主管機關提報並開放供公眾非特定多數人使用。」，及同頁五、特別約定之(五)增設公用停車位「…區分所有權人及停車空間建築物所有權者，於產權移轉及房屋銷售時列入交代。」，以上均為實施者事業計畫承諾事項，故審議會能要求實施者應確實按事業計畫承諾事項辦理，故本案關鍵在於實施者依事業計畫承諾事項的履行狀況。

(十二) 羅文明委員

1. 委員已就法令層面及更新審議部分皆有說明，依內政部100年6月30日台內營字第1000805167號函，廢止本部84年10月3日台內營字第8480450號函有關建築物獎勵增設之停車空間供公眾使用之解釋。因本案擬訂都市更新事業計畫報核日較早，適用84年10月3日台內營字第8480450號函，回歸到建築物獎勵增設之停車空間供公眾使用之解釋，依停獎車位原始精神為不特定供公眾使用，包含使用執照及公寓大廈管理規約應就停獎車位載明供任何不特定人依約定之使用，故支持委員所提意見，回歸到實施者事業計畫承諾事項。另有關增設停車位管理維護計畫，不應如實施者簡報回應「後續增設公用停車位之管理維護、營運方式將依核定計畫(含附錄四)所載委由管委會聘雇之專業廠商辦理相關事宜」，因實施者事業計畫承諾事項為「獎勵停車位有對外開放統一經營管理問題，……，以落實供公眾使用之公眾利益」，建管處對於停獎車位的停車空間皆有定期稽查，提醒實施者及管委會應合法使用。
2. 為避免日後管理爭議，建議審議會將本案100輛停獎車位於權利證明文件、使用執照及住戶管理規約等加註供公眾使用，非僅所有權人自行使用。

### (十三) 張剛維委員

有關停獎法令自落日迄今有其歷史背景，其中沒有釋出讓公眾使用為最大的問題，故才会有後來法令廢止之情形，目前審議中案件，仍有部分涉及停車獎勵，並均要求優先設置於地下1、2層且集中分回，因此未來處理情形也將列為通案處理要求，非針對某一案件特別限縮。至本案停獎車位部分，建物第一次登記應回到承諾事項，由實施者集中分回，日後產權的再處分則依相關法令規定辦理，而依現行停獎規定需有營運計畫，且需申請停車場登記證，於申請過程即會要求必須符合其公共性，也建議將相關處理方向列為通案處理原則辦理。

### (十四) 楊欽文委員

依擬訂都市更新事業計畫案附錄四增設公用停車位管理維護計畫所載收費方式為月租車，倘收費方式僅為月租車無臨停車，異議就不存在，但月租車仍請依規定申請停車場登記證。

### (十五) 本市古亭地政事務所

1. 有關本案異議人所提異議事項，前經本市都市更新處（下稱都更處）於109年8月3日及10月6日函復本所略以：「……次查旨揭案內土地及合法建築物所有權人劉君於旨揭權利變換計畫核定後依都市更新條例第53條提起權利價值異議事宜，本處將提送本市都市更新及爭議處理審議會辦理

審議核復作業。倘審議結果與原評定價值有差額部分，將依都市更新條例第53條規定由當事人以現金相互找補。」、「查劉○○君等2人所提異議，本處前於109年8月24日召開本市都市更新及爭議處理審議會第432次會議討論審議核復案，決議（略以）：『……異議人提及獎勵車位違反申請目的，選配階段以共同營運管理為由，要求地主不得選配，非屬與權利價值有關之審議核復範疇，請實施者依原核定計畫內容辦理，確實依營運管理計畫落實停獎車位供公眾使用。』……」。

2. 諸更新處函復內容，既已表示本案異議事項之審議核復結果如與原評定價值有差額部分，係以現金相互找補，無涉產權分配即不影響後續登記之進行，且本案產權登記本所係按核定之權利變換計畫內建物登記清冊表辦理，亦與前開更新處函復所示「依原核定計畫內容辦理」原則相符，爰本案本所辦理登記，係依更新處函復內容及權利變換計畫核定結果辦理。
3. 有關委員所提於登記簿上加註開放供公眾使用部分，登記簿上加註任何註記均需依法有據，且依內政部相關規定辦理，無法隨意進行加註。

#### （十六）都市更新處

有關本市古亭地政事務所依都市更新條例第 64 條規定：「……因建築物辦理所有權第一次登記公告受有都市更新異議時，登記機關於公告期滿應移送囑託機關處理，囑託機關依本條例相關規定處理後，通知登記機關依處理結果辦理登記」，移送本處處理部分，後續提請大會討論是否請本處函復本市古亭地政事務所異議處理結果，並賡續辦理異議人登記事宜。

#### 實施者說明及回應：

- （一）有關地主陳情未開放選配部分，係指本案當初與地主簽署協議之約定，此部分屬於私契雙方合意的條件結果；不過本案核定事業計畫所載選配原則係無限制選配，僅敘明依修法前之都市更新權利變換實施辦法第11條規定辦理。
- （二）有關計畫審議過程之會議紀錄提及所有權人不得分配獎勵車位部分，係依第124次審議會決議載明：「本案停獎車位載明於地下1、2層，且皆由實施者分配…」辦理；而後續關於停獎車位之處分方式，承如簡報說明，停獎車位依內政部相關函釋規定屬獨立產權，後續依法可處分及辦理所有權移轉。
- （三）有關陳情所提差額找補程序部分，本案於109年2月26日依都市更新權利變換實施辦法通知土地所有權人及權利變換關係人於接管之日起30日內辦理差額價金繳納及找補程序；而陳情人所提二次增補係屬實施者與地主簽署

私契所涉之內容，此部分應無涉本次審議會審查之範疇。

- (四) 有關停獎車位開放供公眾使用部分，就法令層面解釋部分委員有多所指教，但不應以單一委員的意見為主，關於內政部函釋已有相關實務見解，且函釋所提意見內容係經過法院認同。有關開放供公眾使用部分係包含所有權人及其他一般不特定之多數人，此為內政部中央主管機關之意見，且適用新舊函釋規定亦有其實務見解，舊法所稱公眾係包含所有權人，這部分也是屬於法院的意見，在此補充說明。
- (五) 有關計畫內所謂實施者承諾內容部分，因本案事業計畫已核定有其拘束效力，至於集中分回後的使用方式分為兩種，第一種是有償(如買賣、租賃)，第二種是無償(如借貸)，故不論以何種使用方式將停獎車位提供不特定第三人或所有權人自行使用，皆會面臨提供予第三人使用之情形，即為分散使用。因此重點應在於如何管理，本案對於法定與增設停車位間已有分開規劃設計，其使用動線亦有作區隔，且相關標示及設備亦於上述簡報中說明清楚，故硬體設施已無問題，實施者目前刻正與管委會辦理公設點交；另停獎車位管理部分，依本案管理維護計畫及增設公用停車位管理維護計畫內容，後續將協助管委會委託專業廠商管理。綜上所述，不管是出售或出租予不特定人使用，皆會同樣面臨分散使用之狀況，此狀況即為目前所有權人產生疑慮的地方，惟針對此疑慮所有權人可不用擔心，實施者均會落實事業計畫所載之管理維護計畫內容，後續亦會協助與配合管委會設立相關管理維護辦法，並且將管理維護內容納入本案出售或出租之契約，以要求使用人據以遵守辦理。
- (六) 有關第91次審議會陳美珍委員所提內容部分，非屬審議會決議內容，當時於審議過程中，各委員及相關單位針對停獎車位之規劃設計、選配、經營管理均有提出意見表達，但所提意見為會議討論內容，不應視為決議內容並主張對實施者有約束力，此實屬兩件事情，而重點仍應回歸其分回後之使用方式，不論是出售、出租、無償提供或自行使用等均有其法令規範，實施者並無特別承諾不得以買賣方式處分。
- (七) 有關計畫審議過程，實施者補充報告，當時第91次審議會陳委員提出本案地下1、2層獎勵車位由實施者分回部分，若未來出售的話是否就無法滿足公共利益乙事，以上意見為審議會討論之過程，而實施者於當時說明過程中亦僅有提及此部分由實施者集中分回、統一管理，但並未討論其處分方式，而處分方式則是回到當時法令所賦予之權利，依法執行，所以於審議過程中僅討論到選配的部分先由實施者分回，其原因是因為未來處分行為發生時，可以於契約中約明買受人需符合相關法令開放供不特定人使用；但對於本案地下1、2層獎勵車位由實施者分回部分，當時並無討論過多細節。

- (八) 有關停獎車位如何達到開放公眾使用的目的部分，本案停獎車位之規劃設計及動線部分已與法定車位有所區隔，目的即表示未來使用上將開放供公眾使用，屬於已完成因應開放使用設置相關硬體設備之狀態，而軟體部分係指停獎車位之管理及維護計畫，此部分待與管委會交接完後，將按照核定事業計畫的管理維護內容，積極協助管委會委請專業廠商辦理相關事宜。
- (九) 實施者再次強調，開放供公眾使用之方式，應不拘於出售、出租給不特定人使用、委請專業廠商出租給不特定人使用，以及依內政部函釋由所有權人自行使用等不同方式，而以上使用方式均能達到開放公眾使用的目的，且不論是第91次、第124次或第213次審議會之討論內容及會議決議均未排除出售給第三人之使用方式。

決議：

(一) 人民陳情部分

本案於第 450 次審議會後，異議人仍多次陳情提及「本案所有權人必須排除在公眾之外」、「出售獎勵車位無法滿足公共利益」、「實施者只能統一分回，不得違反審議決議、不得有任何出售獎勵車位之行為」、「掛設獎勵車位之 1A9 單元建號沒有計算權利價值」等意見，非屬本市古亭地政事務所依都市更新條例第 64 條規定移請本處處理部分，經實施者說明本案建築執照之相關法令適用以擬訂都市更新事業計畫報核日 99 年 3 月 22 日為準，依內政部 100 年 6 月 30 日台內營字第 1000805167 號令，所有權人亦不應排除於公眾之外，故停車空間不論由所有權人自行使用或供任何不特定人依約定之使用，咸屬供公眾使用；1A9 單元為車位掛設建號其價值已反應於車位價格，無單獨計算建號價值必要；又車位獨立產權、銷售買賣，不影響車位供公眾使用性質，後續仍請實施者妥與異議人持續溝通協調。

(二) 本市古亭地政事務所依都市更新條例第64條規定移請本處處理部分

有關異議人異議「審議核復未解決，怎可逕行登記作業」，「審議核復」係依都市更新條例第 53 條規定「異議處理或行政救濟結果與原評定價值有差額部分，由當事人以現金相互找補。」。另依都市更新條例第 64 條規定「建築物辦理所有權第一次登記公告受有都市更新異議時，登記機關於公告期滿應移送囑託機關處理，囑託機關依本條例相關規定處理後，通知登記機關依處理結果辦理登記……。」，故依都市更新條例第 53 條規定「異議處理或行政救濟結果與原評定價值有差額部分，由當事人以現金相互找補。」，不影響權利變換登記程序。另有關異議人異議「侵害原地主自由選配的權利」部分，經實施者說明擬訂都市更新事業計畫選配原則係依 108 年 6 月 17 日修正發布前都市更新權利變換實施辦法第 11 條規定辦理，並未限制土地所有

權人及權利變換關係人選配權益。綜上，有關本市古亭地政事務所依都市更新條例第 64 條規定移請本市都市更新處處處理部分，經實施者說明，並經審議會討論，後續請本市都市更新處函復本市古亭地政事務所異議處理結果，並賡續辦理異議人登記事宜。

### (三) 第450次會議決議部分

有關變更(第四次)權利變換計畫案中獎勵車位除分配予實施者太平洋建設股份有限公司外，尚有地下二層 100 號獎勵車位分配予合作金庫商業銀行股份有限公司(委託人：群策資產管理股份有限公司)，經實施者說明所提具體解決方案係將實施者子公司群策資產管理股份有限公司分配之地下二層 100 號獎勵車位，於 110 年 1 月 8 日回復登記予實施者，已符合計畫承諾事項及本市都市更新及爭議處理審議會第 213 次會議決議由實施者集中分回，並經審議會討論後，予以確認。另請實施者後續應確實依事業計畫承諾事項及「本市建築物增設室內公用停車空間供公眾使用鼓勵要點」規定營運管理及供公眾使用。