

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 340 次會議紀錄

107 年 10 月 15 日府都新字第 1076009533 號

壹、時間：民國 107 年 9 月 10 日（星期一）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：方副主任委員定安代（主持臨時提案）、王副主任委員玉芬代（主持報告案及討論提案）

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）紀錄彙整：蕭萱

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、「擬訂臺北市文山區景美段五小段536地號等22筆土地都市更新事業計畫案」
涉及調整更新單元範圍審議案（承辦人：事業科 吳秀娟2781-5696#3075）

討論發言要點：

（一）都市更新處

本案曾提第 338 次審議會討論，因當天議程進行的相對順利，所以本案提早於十點前就進行，導致會議當天實施者及陳情人雙方都未能及時到場陳述意見，經承辦單位研析，為了避免造成後續執行上的爭議，建議今天增加臨時提案並邀請當事人雙方到場重新表示意見後，再經委員重新討論以求完備。

（二）何委員芳子

1. 這二筆地號除了鄭先生之外還有另二位所有權人，請實施者說明這兩位溝通協調的情形。
2. 請問鄭先生若要納入，須以權利變換參加，要照審議通過的權利變換來分配，你是否可同意？你會遵守審議委員會通過的權利變換計畫嗎？若計畫經審議會通過，後續要拆屋興建，是否可以配合建築物拆除？若同意要載明在同意書中。
3. 請教實施者，若這兩筆土地用權利變換納入，並依權利變換方式分配，並配合後續相關的拆屋，若都納到同意書並簽具，是否能接受。

（三）簡委員裕榮

該二筆土地所有權人共 3 位，請問另外兩位所有權人的意見？提醒陳情人鄭先生是否可以代表所有地主及是否有委託書。

（四）詹委員勳敏

提醒鄭先生，除了公證，公證內容要加入若是違反要逕付強制執行，因為沒寫，光公證沒有效果，需要逕付強制執行。

(五) 謝委員慧鶯

因為現在鄭先生有意願要進來，他也表達願意配合出具同意書，包括配合後續權利變換審議通過的拆屋程序，建議定一個時間，跟鄭先生確定一下，今天委員會決議同意讓你加進來，一周內你和另二位地主的同意書和配合後面的拆除程序的同意書，都要簽出來並公證。因為你要進來，大家其他22筆的地主為了你要進來，還要多浪費一年多的時間，不能說只有保護你的權利，不管其他地主，所以你的同意書，包括拆房子的，參加都市更新權利變換的同意書，都要經過公證，請你的律師一定要跟你說清楚，不能說我們今天委員會為了你要參加，讓你進來後，最後卻使得其他22筆土地的地主拖時間不能交房子，可以嗎？

(六) 邱委員世仁

雙方剛才也表達了很大的誠意來解決這個問題，鄭先生也同意在9月20日前能夠把同意書簽出來，也能夠公證，這些手續也都要辦完成，建議決議能加上：「9月20日前若是沒有完成，這二筆土地就直接排除於範圍外，不必再提會討論。」

實施者回應：

- (一) 因上次審議會實施者與陳情人二造都沒到現場陳述想法及意見，感謝長官給實施者及陳情人再一次的機會表達意見，若上次的決議有爭議的話，實施者非常同意可以今天再重新討論。本案自104年起就跟陳情人洽談，陳情人鄭先生在前面3年半都一直非常堅持高於市場行情之合建條件，協調40多次都沒有辦法達成協議，才啟動正式的畸零地調處，也有正式的行政處分核准可以單獨興建，故以22筆土地的範圍來報核，畸零地調處也是一個正式行政處分，希望不會因為陳情人個人私權影響全案計畫之穩定性。
- (二) 本案自始實質上都是以100%協議合建方式，原報核時採都市更新條例第25條之1實施方式，僅有0.4坪土地採權變方式，係為顧及全體地主權益在107年1月1日雨遮登記規定修正前報核，但現在這0.4坪已取得100%同意，以100%協議合建方式實施。目前全案均採100%協議合建方式辦理，只要事業計畫核定就可拆屋興建，若陳情地主加入，後續還要辦理至少1年到1年半的權變計畫，未來還有囑託登記或許還有釐正等權變要執行的事項，只是為了一個人其他22筆的地主不是很能接受，也希望委員能考量其他合建地主的權益。
- (三) 陳情人、實施者彼此均無信任基礎，本案從104年談了3年多，陳情人在進入

大會審查後3~4個月間一再變更主張，協調結果跟陳情人預期不一樣時，就會變更方式，希望再爭取協調時間。從合建、改委建、權變、甚至昨天說要賣地，影響本案的穩定性，另陳情人說委建合約所有的條款內容就是不合理，要騙他，有陷阱，也提出許多意見，陳情人的反覆無常不願意履行自己簽署的合約的情形已有前例可循，所以若陳情地主加入，估價權變的結果若不如他的意，可能就沒辦法拆除房屋，將使本案更窒礙難行。

- (四) 當初為了爭取時效和時程，跟所有地主都是約定協議合建，若鄭先生採權利變換方式加入本案，勢必要再跟其他22筆土地地主再重談協議合建變更成權利變換的問題，困難度很大。鄭先生出具同意書後，可能又變更了想法，認為權利變換不合他意時又要撤同意書，本案爭議會更大。

決議：

- (一) 鄭○一先生受鄭○星、高○人委託，代表三位所有權人(含其本人)參與今日(9/10)第340次都市更新及爭議處理審議會及發言。
- (二) 鄭○一先生表示願意以權利變換參與本都市更新案並出具都市更新事業計畫、拆除房屋同意書，並配合權利變換相關事宜之執行。
- (三) 本會尊重實施者與陳情人(鄭○一、鄭○星、高○人)等雙方之陳述，陳述內容為雙方均同意在9月20日前就前述同意書交付公證，且公證內容須包含未來雙方若有違反公證事項內容，願依照公證法逕受強制執行；雙方亦均就拆除房屋相關事項放棄提起訴訟之權利。
- (四) 實施者與陳情人(鄭○一、鄭○昱、高○人)等雙方在完成前項同意書簽屬公證後，未來同意納入568、569地號等2筆土地，逾期將不納入前2筆土地並不再另行提請本會討論。
- (五) 本次審議會係延續第338次審議會討論，故會議結論以本次第340次審議會為準。

柒、報告提案：

一、「都市更新建築容積獎勵『二樓以上更新後平均單價』執行疑義」(承辦人：事業科 楊祖恩 2781-5696#3059)

決議：洽悉備查

二、「變更臺北市信義區犁和段一小段102地號3筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」(承辦人：事業科 宋姿穎 2781-5696#3068)

討論發言要點：

(一) 財政局 許幹事珍妮(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) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

有關消防車輛救災動線及活動空間部分，本局無意見。

(三) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

本案前於107年7月24日都審核定在案。後續如涉相關都審變更設計事宜，依更新審議會決議辦理後續。

(四) 簡委員裕榮

1. 前次大會曾討論過，建材等級係屬提列造價標準時之計算參考，請實施者比照建材等級處理。
2. 建議建材等級品牌、規格部分，勿於審議會上幫實施者背書，僅確認建材設備等級部分。

(五) 詹委員勳敏

請實施者說明量體減少後，共負比是否有影響？減少量體分配情形，是否影響地主之找補金額？若有影響則其差異是否由實施者完全吸收？

(六) 方副主任委員定安

建材設備等級是否為本次自提修正項目？

(七) 都市更新處

有關建材設備等級部分，前次大會討論修正以等級為準，品牌項目原則上由實施者自行確認，不對個案作規範。

實施者回應：

- (一) 建材等級表依前次317次審議會自提修正，補充綠建築標章、廠牌、規格，仍維持建材等級三級，無增加造價。
- (二) 建築圖面修正後估價金額亦併同調整，並已告知全體所有權人；另有關所有權人選擇原位置分回、價格調整部分亦能接受，依前次317次審議會確認，同意管理費率以上限提列，本次修正共負比由34.32%調整為34.72%，修正情形皆已周知全體所有權人。
- (三) 本次提會補充建材等級表品牌、等相關內容，係經前次317次審議會予以同意自提修正補充建材等級表相關內容，非為本次自提修正。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 依本市都市更新及爭議處理審議會第317次會議決議：「本案原則修正後通過，本案請實施者儘速提送都市設計審議確認通過後，再送都市更新審議提報告案確認本案都市設計審議辦理情形」，查本案業取得都市設計核定函，有關都市設計審議修正情形，經實施者說明並經審議會確認後，予以同意。
2. 本案在維持原建材設備等級不變下，自提修正建材等級表之部分項目之廠牌、品牌、規格等，經大會確認建材等級維持三級，其餘品牌、規格等部分，由實施者自行確認。

(二) 同意本案變更都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫經大會審議通過後 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。

捌、討論提案：

一、「變更臺北市中正區南海段二小段164-2地號等6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 馮建穎 2781-5696#3082)

討論發言要點：

(一) 財政局 黃幹事宏玲 (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) 交通局 梁股長筠翎 (書面意見)

1. P.3-1，本案參考 TRTS-4 人旅次數，與核定版交評數據不同，請釐清。
2. 106 年 4 月 27 日都更及爭議處理第 276 次會議，本局交評審查意見未修正完竣：P.3-12，目標年為 108 年，惟修正對照表係以 111 年為目標年，請釐清。

(三) 消防局 林幹事清文 (書面意見)

本案變更部分未涉及本局權管，無意見。

(四) 都發局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

無意見。

實施者回應：

- (一) 實施者最近這段時間無當面跟陳情人林先生溝通，僅電話聯絡，林先生仍表示與聽證意見一致，後續仍持續溝通。

- (二) 有關交通局所提 2 點意見，引用資料部分，因交通影響評估在前次事業計畫時業已核定過一版，這次會以最新內容更新，另目標年為誤植部分，這次將一併修正，遵照辦理。

決議：

- (一) 交通規劃部分：有關停車場出入口及交通影響評估修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意，另本案交通影響評估報告內容，請依幹事意見修正。
- (二) 有關本案變更實施者事宜，經實施者說明並經審議會討論後，予以確認。
- (三) 人民陳情部分：本案尚有所有權人尚未同意參與更新，請實施者持續溝通調整合。
- (四) 建築容積獎勵部分：

本次變更內容未涉及建築容積獎勵變更，與106年10月12日府都新字第10631394702號函核定內容一致予以確認。

(五) 聽證紀錄

| 發言次序 | 答覆 | 決議內容及理由 |
|--|---|-------------------------------|
| <p>1. 林○德 (當事人)</p> <p>(1) 詳書面意見 1-1。 書面意見 1-1： 實施者以豪宅為主，商業計畫為輔的做法，將會使古亭捷運站周邊的經濟繁榮消失殆盡，所以本人反對實施者所主導的這件都更案。</p> <p>(2) 本案在之前審議時，當時的脫委員曾表示本案應考量商業使用，本案規劃多為住宅應再予已考量，本人從前就一直反對實施者所提的規劃，因為商業比例過少，所以反對這樣的都更。</p> | <p>1-1 實施者受任人：丹棠開發股份有限公司 王敏先</p> <p>(1) 針對地主的意見回覆說明以下 3 點，A. 本次計畫僅變更實施者，屬簡意變更，其餘內容均未變動；B. 本案原於事業計畫審議時，經主席確認商業用為地下 1 樓至地上 2 樓，但因陳情人表示商業比例不足，故召開專案審查會議後，實施者亦配合陳情人及委員意見，調整規劃商業使用比例為地下 1 樓至 3 樓，並經審議核定，且本案原規劃大坪數住宅單元也調整為中小坪數單元；C. 陳情人目前尚未簽署同意</p> | <p>後續請實施者與陳情人持續溝通協調，予以確認。</p> |

| 發言次序 | 答覆 | 決議內容及理由 |
|--|--|----------------------------|
| | 書，後續實施者會再繼續跟陳情人溝通說明。 | |
| <p>2. 臺北市政府文化局</p> <p>(1) 依據本府 107 年 7 月 10 日府都新字第 10760010263 號函辦理。</p> <p>(2) 有關說明十二涉及文資議題部分，仍請依本局於 107 年 2 月 21 日北市文化文資字第 10730596600 號函復意見辦理。臺北市政府文化局 107 年 2 月 21 日北市文化文資字第 10730596600 號函說明二：</p> <p>「經查旨揭地號範圍內，無本局指定、登陸之文化資產，亦非暫定古蹟或列冊追蹤建物，且無涉及文化資產法第 15 條規定，本局無特殊列管事項。另未來進行營建工程或其他開發行為時，如發見具文化資產價值之營造物、疑似遺址或具古物價值者時，仍需依據文化資產保存法第 33、35、57、77 條等相關規定辦理。」</p> | <p>2-1 實施者受任人：丹棠開發股份有限公司 王敏先</p> <p>(1) 依文化局意見辦理。</p> | <p>實施者表示依文化局意見辦理，予以確認。</p> |

(六) 同意本案變更都市更新事業計畫修正後通過，後續請實施者於 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。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。

二、「擬訂臺北市大安區復興段三小段 588 地號等 11 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科 游捷安 2781-5696#3080)

討論發言要點：

(一) 財政局 王幹事月蕊(書面意見)

本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(11.5%)均以上限提列，依權利變換計畫書 P10-11，共同負擔比已降為 29.90%，提請審議。

(二) 交通局 洪幹事瑜敏 (書面意見)

1. P. 10-29 地下一層平面圖，請標示無障礙汽車位之尺寸。
2. 為鼓勵綠色運具發展，建議於基地內設置自行車停車空間。

(三) 地政局 洪幹事于佩 (書面意見)

1. 審議會議資料 P20 所列 2 樓以上均價 1,126,605 元/坪，與估價報告書 P146 及權利變換計畫 P11-1 所載之 1,184,687 元/坪不一致，請釐清。
2. 另本案估價報告書前經書面複審，所列幹事意見均已修正與詳細說明，無意見。

(四) 消防局 林幹事清文(書面意見)

有關消防車輛救災動線及活空間部分，本局無意見。

(五) 都市發展局都市規劃科 蘇幹事芯慧(書面意見)

本案經實施者檢附財團法人台北市仁愛基督長老教會於 69 年 8 月 17 日民安字第 28281 號函登記在案之證明文件，涉及「第 44 組:宗祠及宗教建築」既有合法之審認部分，後續請依本市土地使用分區管制附條件允許使用核准標準，洽本市建管處會同相關單位個案審查。

(六) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

無意見。

實施者回應：

- (一) 本案權利變換皆依法進行，並無住戶優先選配順序之情形。前述陳情人所提之情形，係為使本案順利推動，故與大多住戶簽有私契。於辦理選屋時，為使過程順利，故先進行選屋位置協調。但於選配期間，各位住戶權益皆為相同，如有重複則依規定辦理公開抽籤。
- (二) 有關陳情人楊○英小姐所提之意見，原欲選配10樓C戶，因當時亦有另一位所有權人也同樣選配10樓C戶，實施者善意提醒楊小姐係屬超額選配，於公開抽籤時無法併同抽籤處理，將由另一位所有權人直接獲配，建議楊小姐選擇其他單元，保障自身權益。楊小姐並未於選配期間內提出法定申請書件，故於公開抽籤當日，由法定見證人代為抽選13F-C戶及車位9號。後續實施者與陳情人持續溝通協調，目前陳情人欲改選配4F-D戶及車位95、96號，但因仍超過應分配權值，須繳納差額價金，陳情人口頭表示不願支付，目前仍在協商中。

- (三) 有關教會部分，教會與實施者於103年7月21日雙方簽訂協議書，教會提出三個都更方案：方案一為分配地面層面積100坪及2樓面積100坪(部分挑空30坪)，雙方依貴教會都更後分配總值進行找補。方案二為分配2樓面積200坪高度3.6公尺內部無柱空間，雙方依貴教會都更後分配總值進行找補。方案三為教會不分配房屋與車位，以都更後價值124,176,000元出售給予三齊建設。目前所提出之方案二，教會表示使用空間之進出動線與大樓住戶梯廳共同進出，不願於一樓有獨立出入口，但教會所提之規劃顯不合理。而目前規劃一樓38.21坪、二樓107.79坪，於權變差額價金計算中，已超額選配約5,600萬元。
- (四) 回應陳情人對本公司所提質疑，早在十八、九年前，所興建規模即有兩百多戶、一千八百多坪，所以對於興建，我們擁有充足的信心。
- (五) 本公司並無不讓陳情人申請選配，或不願意溝通協調之情形，係因陳情人表示選配後不願支付差額價金，以致雙方一直無法達成共識。

決議：本案因陳情人提出之意見尚需釐清，請實施者依幹事意見修正後，先行召開專案小組會議，再提會討論。