

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 453 次會議紀錄

110 年 1 月 12 日府都新字第 1106000234 號

壹、時間：民國 109 年 12 月 21 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：陳副召集人信良^代

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿） 紀錄彙整：黃映婷

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、臨時報告提案

一、修正「臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」（承辦人：事業科 張文銓 2781-5696#3054）

討論發言要點：

（一）台北市不動產開發商業同業公會

本次臨時動議係將 109 年 8 月 21 日召開之研商會議，原移自「類別八、其他」中之原則移回至「類別二、建築設計」，並納入強制性規定，因涉及後續都市更新案件申請建築容積獎勵之項目及額度，此次調整本會認為有待商榷，其說明如下：

1. 有關「類別二、建築設計編號 10」，係源於都市設計審議委員會針對申請開放空間或商業使用需求較高之地段，做出原則性的審議要求；如都市更新案件所在區位較無商業活動或基地狹小等條件問題，恐 2 樓無法作為商業使用，又本項原則與建築設計類別關聯性較低，應屬使用用途項目，故建議本項原則仍維持置於「類別八、其他」；如於審議原則中增加本項係希冀作為都市更新案件之引導，建議維持前次研商會議之原則性文字，保留審議彈性。
2. 有關「類別二、建築設計編號 11」，實際上更新後建物型態仍有考量個別經營店面或一般事務所之情形，建議不應一致性將廁所及管道間集中設置，避免將來於都市更新案審議時有扞格之情形。

（二）謝委員慧鶯

有關「類別二、建築設計編號 11」，因 1 樓多數為獨立出入口之店鋪型態，如要求廁所集中設置於公共門廳不符更新後使用情況，建議茶水間及廁所應加註 1 樓除外或 2 樓以上集中留設，較符合實際使用。

（三）簡委員裕榮

有關「類別二、建築設計編號 10」，本項原則如由「類別八、其他」移至「類別二、建築設計」，因涉及建築容積獎勵 3%，恐使後續商業區之都市更新案皆申請中央所訂容積獎勵，引起反淘汰現象，建議保留審議彈性或以符合本項原則項目多寡訂定給予獎勵額度區間。

(四) 簡委員伯殷

1. 有關「類別二、建築設計編號 10」，如未符本項原則無法申請本市建築容積獎勵 3%，雖可透過中央或本市其他獎勵項目補足，但如都市更新案屬第一種商業區係為社區型之商業活動型態或基地面積較小，卻強制規定將商業活動延伸設置於 2 樓，恐有不適宜之處。
2. 有關「類別二、建築設計編號 11」，建議除 1 樓屬商業空間應免集中外，亦須考量其商業空間屬 1~2 樓設置直通室內梯之情形。

(五) 劉委員秀玲

有關「類別二、建築設計編號 10」，本次建議調整類別，係因過去曾有都市更新案位於商業區，但 1 樓建築規劃設計卻不利商業使用之案例；惟都市計畫上位指導劃設商業區之地區，卻於都市更新建築設計未規劃商業使用，待更新程序至審議會時卻為時已晚，爰建議將本項原則自「類別八、其他」移至「類別二、建築設計」。雖本項原則涉及本市都市更新容積獎勵 3%，但如都市更新案屬商業區卻無法符合本項原則，自得申請其他中央或本市之獎勵項目，使其影響幅度降低。另建議於句末可維持「為原則」之文字，保有審議彈性。

決議：

- (一) 有關「類別二、建築設計編號 10」，基於都市計畫劃設商業區屬上位指導原則，同意本項原則自「類別八、其他」調整至「類別二、建築設計」，惟考量個案仍有特殊之情形，故於句末維持「為原則」之文字，保留審議彈性。
- (二) 有關「類別二、建築設計編號 11」，本市刻正推行工業區轉型，如都市計畫劃設產業生活特定專用區，其更新後有許多不同型態的商業使用，為配合各商業空間靈活運用，本項原則維持於「類別八、其他」，另依委員意見修正為 2 樓以上集中留設。
- (三) 有關「類別八、其他編號 7」，同意依委員意見新增本項原則。
- (四) 本案修正後通過，後續請本市都市更新處上網公布並周知各相關公會。

柒、討論提案：

- 一、「擬訂臺北市大同區雙連段三小段 689 地號(原 726 地號)等 40 筆(原 35 筆)

土地都市更新權利變換計畫案」都市更新審議案（承辦人：事業科 吳心筠 2781-5696#3059）

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）

1. 本案銷售管理費及風險管理費均以上限提列，且共同負擔比例達39.96%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性及必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。
2. 本案更新範圍內涉本署經管同小段733、736地號2筆國有（持分）抵稅土地，使用分區為「第三種商業區」，面積合計4.35平方公尺，占更新單元總面積3,703.76平方公尺比例0.12%，依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第5點（下稱處理原則）規定，得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都市更新條例第46條第3項第3款規定讓售實施者。次依處理原則得讓售實施者之國有非公用土地，於實施者繳價承購前，仍應參與都市更新事業計畫及權利變換之擬定，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。又處理原則第8點規定略以，更新單元範圍內之國有非公用土地，抵稅土地採分配更新後權利金。爰本署經管同小段733、736地號2筆國有（持分）抵稅土地，依上開處理原則規定領取更新後權利金。上述國有土地處理方式，仍請貴府責成實施者於計畫書適當章節載明。
3. 請實施者提供三家報告書供參。

（二）臺北市政府財政局（公有土地管理機關）

1. 權利變換計畫

- (1) 頁7-2，表7-3「更新前土地權利價值合計」欄與「更新前土地權利價值比率-歸人」欄內容誤植，請修正。
- (2) 頁8-2，土地所有權人分配房屋之營業稅：
 - A. 查最新財政部109年9月14日台財稅字第10900611910號令說明二，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，並同時修正該部106年6月7日台財稅字第10600558700號令，刪除第1點「應以經主管機關核定後權利價值為其銷售額」之規定。
 - B. 次查本案實施方式為權利變換，100%同意比例，事業計畫於101年12月報核，財務計畫以100年提列總表規定辦理，僅營業稅費用依107年提列總表算式計算。於財政部上開最新令釋發布後，為維地主權益，本案營業稅建議依100

年提列總表規定計算，請實施者修正。

C. 上開意見涉相關連動數值，請實施者併同修正。

- (3) 頁8-2，信託管理費請於核定前簽訂信託契約，並檢附合約依實際合約金額50%提列。
- (4) 頁10-7，本案本市市有地權值係合併辦理選配(含本局及本府警察局權值)，爰表10-1有關本局預計繳納差額價金請加計本府警察局預計領取差額價金後計算。

2. 估價報告書

- (1) 頁113：「面積」項目：本案最小面積約0.91坪土地與最大面積約440坪土地面積規模，調整率差距僅6%非常不合理，且面積147.92坪之R分宗土地，與面積440.74坪具獨立開發價值之Q分宗土地調整率相同顯不合理，爰請適度增加級距(例如100-200坪、200-300坪、300坪以上)，以反映各地號土地開發適宜性及合理價值。
- (2) 頁113：「商效」項目：Q分宗地號與B-D分宗地號毗鄰且皆臨6米寧夏路104巷，惟B-D分宗地號商效為-7%，Q分宗商效卻與僅臨2米巷道之E-G分宗地號相同為-10%，建議予以適度調整。
- (3) 頁213：本案更新後不動產住家比準戶比較標的建坪單價皆介於66-73萬元偏低，經查周邊實價登錄案件建坪單價多介於70-80萬之間，更新後價值顯有低估情形，請予合理調高，以維地主權益。

(三) 財政局 陳進祥幹事 (書面意見)

1. 本案信託費用以報價單提列，服務費用包含建經服務費用及信託手續費用，應請實施者刪除非屬信託費用之金額，並於計畫核定前檢具合約影本佐證。
2. 其餘幹事及權利變換審查小組所提意見已修正，本局無補充意見。

(四) 地政局 洪幹事于佩 (書面意見)

1. P112前次幹事意見有關更新前合併前各筆土地價值推估-面積項調整邏輯不一部分，由於北市大面積土地供給稀少，愈大面積土地市場交易價格愈高，前項面積調整就100坪以上各筆土地修正率均為0%，導致編號R土地(面積147.92坪)與編號Q(土地440.74坪)，面積修正率均為0%，似不合理；且參照P95，勘估標的面積363.91坪相對比較標的一面積97.71坪，面積規劃潛力與總價單價關係淨調整率達3%，亦有調整邏輯不一問題，請重新檢討調整P112各筆土地之面積修正率。

2. 共同負擔比請實施者說明後，逕提大會討論。

(五) 交通局 吳幹事瑄俞 (書面意見)

本次會議無涉交通，本局無意見。

(六) 消防局 廖幹事家銘 (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。

(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)

本件係權利變換計畫案，尚無意見。

(九) 林委員光彥

會議資料所載，本案原有陳情後撤銷故免舉行聽證，另倘本案於核定前有爭議，應補辦聽證並再次提請大會審議。就今日審議會公有土地管理機關，國產署認為現金補償不足，更新前權利價值低估，財政局尚有營業稅及估價之意見，應視為尚有爭議，除非公地主撤回所有陳情意見才得免辦理聽證，依都市更新條例第33條第1項第1款所載無爭議應無區分公、私地主，為避免後續爭議及訴訟，建議本案仍需辦理聽證。

(十) 簡委員裕榮

有關營業稅部分不論提送哪一個版本，以法令而言皆不違反規定。有關公有土地管理機關意見為領取更新後權利金，請實施者再與公地主溝通協調。

(十一) 蕭委員麗敏

1. 報告書P. 95，面積比較關係之調整，在一般都更案，都會看這兩個調整率的淨效果，因此在90幾坪的土地淨效果與360幾坪的土地只有3%的差距，不太合理。以30幾坪的商三土地而言，容積率也不一定能用完，在淨效果的部分為7%，對照到比準地時，估價師提到幾個邏輯上的問題，譬如面積調整級距為100坪、300坪，實務開發效益，土地面積約200至300坪之間，就可以做坡道平面車位，在級距的部分沒有反應出此開發效益是否適合。
2. 本案土地使用分區皆為商三，估價師有提到臨6公尺巷道的在一樓的店面使用上可能會受到限制，這部分跟現況法規不太一致，請估價師再次考量，另商效這件事，土地的影響調整幅度是否需要這麼大，估價師有提到737地號

深度比較深，對於商效有影響，倘以此理由對每一筆土地都要檢視，不能僅就部分土地來看。臨路部分用比準地推各個土地的時候，16公尺與6公尺臨路調整率達到7%，邏輯不太合理，建議估價師在每個項目逐一的檢視合理性。

3. 更新後部分地政局及委員於幹事會均有提到調整率的合理性，譬如結構SRC、RC之說明，店面調整率1%，因為店面確實較重視商效之合理性，惟住宅部分也只調1%是否合理，請估價師再檢討。更新前與更新後邏輯請估價師再做綜合的檢視。

(十二) 遲委員維新

1. 737、738地號，共400多坪，與鄰地23坪，價格只差2%，不太合理，估價不是單項調整利率的關係，請估價師再斟酌做綜合判斷。另外商效調整至-10%並不合理，請估價師針對這部分再說明。
2. 更新後規劃辦公室，本案規劃辦公室為小坪數，衛浴位於室內為專有部分，未來市場上基本上為套房，目前估價邏輯是辦公室使用，所以屋齡、結構修的很少，這部分不太合理。
3. 更新後住宅，一般SRC與RC調整率只修1%不太合理，就比較案例9的話，面臨高架且緊貼著高架亦僅修1%，所以更新前地主間的權益平衡似乎有疑慮，更新後價值目前看起來只有一部份，請估價師說明。

(十三) 黃委員嫩雲

1. 表 11-3 建物登記清冊表，序號 1, 3, 4, 6, 8 (第 11-7 頁)，序號 101, 102, 103, 105, 106, 107, 108 (第 11-13 頁)，序號 368, 369 (第 11-27 頁)，「分配單元」欄，請分層填寫，「主建物分擔基地範圍」欄、「車位分擔基地範圍」欄、「共有部分 (1) 權利範圍」欄、「共有部分 (2) 權利範圍」欄、「共有部分 (3) 權利範圍」欄、「車位持分面積/共有部分 (1) 權利範圍」欄，請合併計算持分。
2. 文化局保存建物範圍有納入都市更新單元範圍？圖 11-1 權利變換更新單元地籍圖 739-7、744-2 地號似未在更新單元內 (第 11-3 頁)，另更新前權利關係人名冊 (第 4-1 頁至第 4-5 頁) 無臺北市政府文化局。為何 11-2 土地登記清冊表 (第 11-6 頁)、表 11-3 建物登記清冊表，序號 390 列有持分 (第 11-28 頁)？請說明。
3. 從平面圖無法辨識是否得為測繪及登記的標的？是否有計入樓地板面積？是否納入使用執照一併檢討，以作為權屬移轉？請補充說明？
4. 若是捐贈臺北市政府，建物登記清冊 (第 11-28 頁)：

- (1) 「分配單元編號/門牌」欄，請更正保存建物（歸緩街）。
 - (2) 「權利種類」空白，請填寫「所有權」。
 - (3) 檢視圖15-1 1層平面圖及圖15-2面積檢討圖（第15-4頁至第15-5頁）標註有騎樓，請於「層次面積（m²）」1F、2F中間增列1列騎樓。
 - (4) 臺北市政府文化局是管理機關，受捐贈是否應為臺北市（法人），「所有權人（管理者/受託人）」欄，請更正臺北市（管理者：臺北市政府文化局）。
 - (5) 請附上捐贈函並於備註欄敘明「係依○○函捐贈」。
 - (6) 序號389-390間的小計列可刪除。
5. 土地登記清冊/更新後變動情形/土地所有權部，「所有權人（管理者/受託人）」欄，請更正臺北市（管理者：臺北市政府文化局）（第11-6頁）。

（十四）都市更新處

實施者於會上簡報中提出自提修正部分：一個是涉及選配單元異動事宜；另一個為增加一戶合法建築物登記，增加合法建築物登記致共同負擔調整，按照自提修正幅度過大的規定，涉共同負擔調整應需重新公展或開說明會並取得100%同意，此部分請實施者說明。

實施者說明及回應：

- （一）權利金部分，除國產署以外，其他尚有二十幾位私地主土地持分較小，依都市更新條例第52條規定，權利變換土地扣除折價抵付後，未達最小分配單元的部份不能參與分配，合併分配除外，由於國產署土地核算後未達最小分配單元，為與私地主一致性，實施者採用現金補償。
- （二）本案信託合約已取得，後續將檢附於計畫書附錄，本案信託合約內並未包含建經費用。
- （三）本案營業稅提列計算基準與109年2月20日事業計畫核定時版本一致，本次僅更新後總價值因評價基準日變更調整。目前提列營業稅為1億3,832萬，由於事業計畫核定時已由新版提列金額為1億3,529萬，故與審議會版差異不大。因為程序及財務負擔關係，本案從101年提列至今，營建工程費用為99年版本與目前107版本已有2.94%之造價差異，皆由實施者吸收，稅務部份依實際結果計算，希望權利變換計畫之提列不再變動。
- （四）估價部分，歷次公地主提出之意見，實施者皆尊重及予以調整，商效部分，本案更新單元主要商業活動坐落於寧夏路，後側現況因為建物相對老舊的商業效益較薄弱，雖然737地號市有地面積較大，但實際商業效益還是以商業

活動現況為主。

- (五) 回應地政局幹事意見，400坪以上土地與本案各宗土地的價格差距是否合理，本案主要比準地是以前側這一塊為虛擬比準，面積約363坪左右，與本案市有地440坪左右面積接近，估價在調整級距上採用同一級距。地政局主要針對P.95各種土地比較法案例1、2，在調整的領域上面，從總價、單價及面積規模，兩個相加之後，總標準率大約達到3%之水準，與本案後側P.112的各種比準大概差距2%，此部份尊重地政局意見。面積規劃及總價與單價的部分，估價後續會做略微調整。總標準率3%，在配合各種議題的調整率進行調整，目前試算結果，地價還是很接近，但是會略微下修，比準率部分比較法從355萬大約降至350萬元的水準。
- (六) 更新後房價部分，本案根據評價基準日查估時價登錄案例，比準戶約為70多萬，但本案最高樓層估價為83萬元，並無明顯低估之情形。更新後房價，比較案例9有面臨高架道路之情形，本案選擇的標的是11樓，因此在嫌惡設施的部分，有略微做調整。
- (七) 構造別部分，本案樓高較高達到26層樓的規劃，為考量人員進出管理，更新後規劃地下室是有連通的，在構造別部份調整1%，建材方面有再上修2%，總計為3%。
- (八) 面積部分，現況看起來可能在南北側面積大與面積小的差異，差異目前是比较小的，後續會再做修正，包含300坪到400坪的內容，會在中間再加上100坪與200坪的層次，讓南北側的差異率再做調整，更新前的面積修正率上會再做差異上的調整，大面積的分配比例會再酌以上升。
- (九) 本案僅有一位地主沒有簽協議合建私約，地主葉家是以權利變換方式執行，實施者給地主部分是擇優，讓地主選擇協議合建或權利變換之較有優勢者執行。
- (十) 請各位委員考量，本案於101年提送，當時營建工程成本為99年版本，目前使用107年版本，事業計畫於109年核定，就工程費用就差了2.94%，實施者吸收3億多的費用。第一位陳情人黃先生所表述的，面對文資的問題，都審及市有地的分配問題，市有地明明在內側，卻選擇在寧夏路分配，實施者用盡了心力說服地主。希望委員為實施者與私有地主及相關權益人考慮，實施者不忍心讓地主們再繼續等待下去。
- (十一) 有關地政局建物登記清冊部分配合修正，委員有提到更新後文萌樓沒有列入，但產權卻有文化局，主要是因為歸綏街沿街建物，事業計畫階段都市設計審議要求要保留歸綏街沿街騎樓，而後轉由文化資產審查，被確認正立面會保留，但內部會新增結構物支撐，並確認捐贈予臺北市政府文化局，已於

民國107年4月19號取得臺北市政府文化局同意受贈函文，後續配合委員意見於登記清冊增加備註說明。

- (十二) 建物補貼的部分，因為當時並沒有此合法建物，地主是於109年11月24日補登為合法建築物，實施者願意吸收168萬差額的費用。本案產權複雜，原許多住戶是沒有土地持分的，屋主可分配價值很少，實施者也還是願意讓住戶選配建物單元，此部份皆由實施者吸收，希望委員及大會能支持盡快完成本案審查。

決議：

(一) 財務計畫部分

本案信託費用應以實際合約影本之50%提列，經實施者說明已取得信託合約並經審議會討論後，予以同意。

(二) 權利變換及估價部分

本案估價報告書修正情形及更新後二樓以上均價為745,635元/坪，共同負擔比為39.96%，請依委員及幹事意見修正後，再提會討論。

(三) 自提修正部分

1. 本案案內所有權人涉及選配單元異動事宜(葉○○與其他所有權人聖得福建設股份有限公司互換單元)，是否於核定前以不影響他人選配及共同負擔，檢具相關資料後逕予修正，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 實施者表示本案地主業於109年11月24日補登記寧夏路90號為合法建築物，致修正拆遷補償費及新增租金補貼部分金額約168萬，以不影響共同負擔結果由實施者自行吸收，經審議會討論後，予以同意。

- (四) 聽證紀錄：依都市更新條例第33條第1項第1款「於計畫核定前已無爭議」免舉行聽證，惟本案審議會尚有公有土地管理機關之意見，尚有爭議，應補辦聽證並再次提請大會審議。

- (五) 請實施者依委員及幹事意見修正，並於收受會議紀錄起1個月內檢具修正後計畫書申請聽證，再提審議會審議。

二、「擬訂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」都市更新審議案(承辦人：事業科 林均郁 2781-5696#3075)

討論發言要點：

- (一) 本案討論前，遲委員維新、唐委員惠群已依各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法第8條規定，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)

1. 經查貴府原核定本案事業計畫之出資者係上揚國際資產管理股份有限公司，因實施者為變更出資者為山圓建設股份有限公司，前經貴府於109年11月13日舉辦變更事業計畫公辦公聽會，惟該變更事業計畫書尚未核定，本案尚未確定出資者為何，貴府即於109年12月7日續行審議本案權利變換計畫書，再於本次審議變更事業計畫內容，爰請說明本案之審議方式是否符合都市更新相關程序。
2. 次查本案事業計畫書原經貴府108年3月8日召開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）審議通過，並以108年5月28日府都新字第10830095873號函核定，據第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；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。
3. 依原貴府108年5月28日核定事業計畫書（核定版）所載，實施者仍將永久使用權等文字登載於綜-15頁，至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，且未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。故本分署以108年6月17日台財產北改字第10800152400號函表示意見有案，先予說明。
4. 本案變更都市更新事業計畫案，茲提供意見如下：
 - (1) 查範圍內本署經管同小段51地號等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」，請實施者刪除附錄所載相關文字。
 - (2) 查本案於財務計畫內提列信託費用，爰請實施者說明是否已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，並說明未來範圍內土地、建物、營建工程費用等之信託架構。另實施者於第11-7頁表示，本案地主分回比例為63.37%，若地主有參與信託，其分回比例65%。惟查本案實施方式為全案權利變換，依都市更新條例第51條第2項規定略以，權利變換範圍內，土地所有權人應共同負擔之比例，由各級主管機關考量實際情形定之。爰請實施者及貴府說明，同一權利變換範圍內之所有權人，因是否同意信託而有不同共同負擔之依據及適法性。
 - (3) 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，又另於第一次區分所權人會議召開前預收

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。

(三) 財政局 黃幹事于珊(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 洪幹事瑜敏(簡璟竹代)(書面意見)

本次僅涉出資者變更，本局無意見。(備註：本案都市設計審議業經108年2月22日府都設字第1083011531號函核定。)

(六) 消防局 蔡幹事長銘(書面意見)

本案係所有權人撤銷同意書案，未涉本局權管，無意見。

(七) 都市發展局都市規劃科 顏幹事睿邦(書面意見)

案涉所有權人撤銷同意書部分，本科無意見。

(八) 都市發展局都市設計科 孟股長明蓁代(書面意見)

本件係所有權人撤銷同意書案，尚無意見。

(九) 陳副召集人信良

1. 本件都市更新案為原事業計畫已核定，因辦理變更出資者，故需取得一定比例同意書申請變更事業計畫報核，變更事業計畫業於109年11月20日公展期滿，本次審議會僅就已簽署同意書者於公展期滿前申請撤銷之同意比例，有無符合法定門檻進行討論。
2. 實施者出具之同意書分別有106年及109年出具之情形，倘為因109年為變更出資者辦理變更事業計畫報核所簽署之同意書，應無權利義務不相符情況，惟本事業計畫於108年5月28日核定，106年出具之同意書，所有權人可能尚無法得知要變更出資者，以上說明，接下來由委員進行後續審議。

(十) 林委員光彥

1. 針對本案實施者表示可否撤銷同意書，按照修正前都市更新條例第22條第3項之規定，主要需審酌其出具同意書與事業計畫報核時之時間點進行比較，因此所有權人何時出具同意書是非常重要的。請更新處與實施者，就變更出資者究竟有無影響土地所有權人的權利義務提大會討論。

2. 本件核定之事業計畫係於107年重新公開展覽版，另106年出具同意書部分，地主分配價值比是多少？才能夠與報核時都市更新事業計畫之權利義務進行比較，因為每一所有權人出具同意書時間點(106年~109年)差距甚遠，所有權人看到的事業計畫書是否為同一版本？需請實施者補充說明。若所有權人簽署時，已知要變更出資者，就權利義務之認定則不會有問題，另部分同意書簽署時，倘無從得知其出資者之變更，那出資者變更是否影響所有權人的權利義務，為本案重點。
3. 民法第3條係針對夫妻間有日常事務代理權，但是法律並非認為都更的處分權是屬於日常家庭事務的代理權。就認定不動產處分為日常家務代理權則會有問題，如果非屬日常家務代理權，妻不一定對於夫的財產可以處分，現在是分別財產制，倘妻代夫簽署同意書，則同意書將具爭議性。請實施者說明為何請連妻簽署反悔撤銷聲明書？
4. 依行政程序法相關規定，行政機關具調查權。今當事人出具聲明疑問，行政機關未盡責調查，則屬行政機關失職，並非僅憑形式上認定，認定方式即審議會之合議制，建議實施者釐清所有權人之權利義務是否與簽署同意書時事業計畫相符為主軸進行說明，如屬相符則無法撤銷，而非以聲明書真偽認定以避免夫妻間之訴訟。
5. 撤銷同意書必須權利義務不相符始能撤銷，連家6位兄弟姐妹最新的同意書出具時間點是否為109年7月21日？爰109年7月21日出具的同意書必然與108年5月28日事業計畫核定版為相同之權利義務，亦即從核定版至今，變更出資者並無影響所有權人之權利義務。倘109年7月21日出具同意書時，與109年10月公展期間撤銷同意書，所有權人的權利義務除出資者不同外，其他分配價值一樣，撤銷同意書即礙難生效。
6. 若將編號4，陳家兩位所有權人109年6月2日出具之同意書予以扣除，是否低於法定門檻之比例？初步估算扣除表格後5位之同意書未低於法定門檻。

(十一) 蕭委員麗敏

1. 請實施者補充說明，目前比較基礎皆用於選配單上，與選配65%基準進行比較，剛國有財產署亦有提及，有信託與沒信託分配之比例是不一樣的，如此之比較基準，是否正確？需釐清。
2. 所有權人連○○的第4點應為真正的主張，連先生表示第一次向臺北市政府出具撤銷同意書時，即反對本案續由同一實施者辦理，事後並未曾向臺北市政府寄發有關「原簽署的變更同意書係屬有效」等語之信函。
3. 變更出資者是否影響地主之權利義務，有一點實施者需說明，前一出資者使

用子公司之名義，所以要到母公司的董事會取得同意，另外比較有影響的應為承諾營造廠的部分，是否對前一出資者要求之事項，與新出資者提出同樣要求。

(十二) 謝委員慧鶯

地主在簽109年7月的同意書當下，知道出資者將變更為山圓建設，應無權利義務不相符之問題，因事業計畫的內容皆一致，所以要確定的是實施者徵求變更出資者同意時，地主是否皆知悉由山圓建設擔任新的出資者。

(十三) 都市更新處

本案適用舊法，舊法需確認簽署同意書時之權利義務與公展期間權利義務是否相符，應請所有權人及實施者補充說明簽署同意書時是否知悉實施者將變更出資者？如陳先生是在109年6月2日出具同意書，實施者在文件上指出陳先生在7月31日參加歡迎山圓的說明會，實施者於109年8月召開自辦公聽會及109年8月31日提送變更事業計畫報核，請實施者說明簽署同意書時，所有權人是否已知悉將變更出資者。

實施者說明及回應：

- (一) 所有權人印章如屬真實，針對連先生之案例，倘確由連妻使用其印章，於文書上會認為是有效力的，倘否認，則如認定聲明書係屬偽造，則需進行訴訟確認。而連先生出具之聲明書時間點應沒有問題，聲明書簽署日係109年11月19日。
- (二) 倘就形式上判斷印章之真偽，以證實此印章是否與原出具同意書一致；連先生授權其妻用印之可能性，然是否有授權無從得知，一般係以確認印章認定，倘連先生要告連太太偽造文件或盜用印章，屬變態事實，係無法於審議會上請各位委員判斷其真實性，就事後判斷，是否可能有委託授權事後否認之可能性。
- (三) 有關住戶提及106年的權利變換計畫地主分配比例為68.22%，然此權利變換計畫源自於100年所核定的事業計畫。事業計畫核定版本，地主分配比例為57.18%，但106年提送權利變換計畫時，自100年至106年已歷經7年，不動產市場價格大幅上漲，依當時市場價格重新計算地主的分配比例，權利變換計畫始有68.22%的分配比例。後續本案有住戶提起行政訴訟，致100年核定之事業計畫被撤銷，須重行公展，使106年提送的權利變換計畫無效。107年事業計畫重新公展，因時間的變動及共同負擔提列標準的調整，地主分配比例為62.95%，108年5月28日事業計畫核定時，地主分配比例則為63.37%，因此地主分配比例比當時為高，106年提送之權利變換

計畫，係依當時的市場價格核算地主分配比例為 68.22%，因 100 年核定的事業計畫被法院撤銷，故該 106 年權利變換計畫等同從未生效過。

- (四) 有關所有權人表示撤銷同意書，基於個人意願，在此予以尊重，但基於法律上撤銷要件而言，所有權人的分配比例未較 108 年核定時之比例低，故依法不符合撤銷同意書的要件。
- (五) 部份地主主張申請危老重建，為何單獨就其基地申請危老的部分不能准？因本案業經事業計畫核定，依內政部函釋，核定後更新單元範圍內部分土地無法單獨申請建照。本案較特殊，事業計畫原已核定，亦有行政處分之存在，法院認為是其行政瑕疵應重行程序，倘本更新案事業計畫重行程序後，使得所有權人可單獨申請建造執照，將造成更新案無法合理控制期程。另本案事業概要已核定，事業概要核定係為單獨行政處分，因為事業計畫具有延續性，爰事業概要計畫更新範圍確定，則事業計畫申請時，範圍相同，則無更新範圍內部份基地允許申請單獨建照之情形。
- (六) 所有權人或國有財產署提及永久使用權之問題，此部分在實務界尚無先例，旨案所引述之概念為市政府民國 44 年之公告，市府為讓拆遷戶搬遷至新地方，使其有權建築及所有權登記等，市府公告係為權利義務關係變化的行政處分，地主或土地使用人，基於以下兩個權利佔有此土地，第一依臺北市政府的行政處分合法使用此土地；第二為國有財產署之租賃契約，假設租賃契約時限為 4、5 年，那時間屆滿則應不會影響使用戶本身之權利，此屬於公法之權利，因此租賃關係無法因屆滿而剝奪原有之永久使用權，故期國有財產署基於共同創造之利益，而非表示契約未再更新，則佔有戶無任何權利。
- (七) 本更新案例，連○○先生之妻未撤銷同意書，連先生於公展期間及結束後，與連妻皆有接觸，連○○先生的聲明書日期係於 109 年 11 月 19 日遞給更新處，連妻於此這期間亦無撤銷同意書，在出資者變更為山圓建設後，連妻亦去參觀山圓建設之建案，連先生於 109 年 11 月 19 日聲明要再參與都更，且連先生之變更同意書與聲明書印章是一致，其聲明書內容載明：「…本人願意支持台北遷建基地都市更新股份有限公司…」，連妻與其子皆有參加變更出資者之歡迎會。連家之兄弟姊妹，於公展期間及出具變更同意書之前、後，實施者皆有與連家人聯繫；連家兄弟 6 位皆有出具 109 年 7 月 21 日的同意書，連○○及連○○出具聲明書表示願意再參與都更。(連○○是 109 年 11 月 19 日，連○○是 109 年 11 月 20 日)，另劉○○、劉○○撤過，又出具聲明書表示願意再參與都更。實施者於 109 年 7 月 31 日召開邀請山圓建設擔任出資者之歡迎會，實施者亦於 8 月份寄發自辦公聽會開會通知予每位地主，因此所有權人皆應已知悉出資者之變更。

決議：請實施者就各時間點所有權人檢具之同意書、申請撤銷同意書、反悔撤銷聲明書人數、比例彙整詳細檢核表，於收受會議紀錄起兩周內提送資料予本市都市更新處檢核後，再提會討論。