

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第476次會議紀錄

110年6月25日府都新字第1106013152號

壹、時間：民國110年6月11日（星期五）上午9時00分

貳、地點：市政大樓北區2樓N206會議室暨視訊會議平台(Cisco Webex Meetings)

參、主持人：黃一平召集人

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、報告提案：

- 一、有關「都更條例第42條公告禁止更新地區範圍內建築物之改建、增建或新建及採取土石或變更地形辦理程序」報告案(承辦人:事業科 林均郁 02-2781-5695 轉 3075)

討論發言要點：

### （一）臺北市不動產開發商業同業公會

1. 提會資料處理程序第4點：「已取得100%同意及申請建照範圍與更新單元範圍一致之更新案，非屬都市更新條例第42條影響都市更新事業之實施範疇...」中，因更新案申請之更新範圍與未來所請建照案之範圍多為一致，為避免混淆建議就目前處理程序內文字「建照申請範圍與更新範圍一致」予以修正。
2. 承上，倘百分百同意又屬於完全私權之案件，實施者應無申請需求，倘實施者就百分百案件提出申請，應有其實際需求，故建請「已取得100%同意」之排除部分予以刪除。

### （二）宋慶珍委員

1. 目前為止，尚未見完整條文，故就簡報內容說明部分問題提出建議，有關目前規劃之申請時間點為更新案報核時及公展後，而公展後到事業計畫核定前，實施者申請禁限建之原因為何？想達成目的為何？目前設定之申請時點的正當性為何？現有資料及說明尚未具體呈現前開內容。
2. 因禁限建後範圍內所有權人則不可以申請建照，故必須讓所有權人知道實施者將申請禁限建，讓所有權人有表達意見之權利，目前就簡報內容僅有實施者辦理自辦公聽會作為申請資料，尚未規範主管機關如何讓更新地區之所有權人知道，應讓所有權人可以表達意見後，由主管機關進行分析後，方可提審議會，讓審議會裁決。

### (三) 林光彥委員

1. 都市更新條例第42條第1項，最主要是主管機關視實際需要採取禁止措施，本條的規定主要是主管機關行使職權，而非實施者得申請之情形，基本架構雖不排除相關實施者或其他利害關係人申請，但類此申請僅係實施者促請行政機關發動職權，而非申請案後一定有核可與否之制度。
2. 故所衍生的第1個問題即本質屬主管機關發動。需注意行政程序法：「行政機關作成限制或剝奪人民自由或權利之行政處分前，除已依第39條規定，通知處分相對人陳述意見，或決定舉行聽證者外，應給予該處分相對人陳述意見之機會。但法規另有規定者，從其規定。」，亦即做成禁限建公告處份之前，仍是一個限制人民權利的行政處分，所以要給處分相對人陳述意見的機會，實施者辦理的自辦公聽會，能否完全踐行給予處分相對人陳述意見的機會？行政機關要確保所有權人對處分意見表達之權利，不可因係實施者之申請就忽略行政程序法的相關行政法規對行政機關之要求。
3. 第2個問題是，簡報中提及「申請次數以1次為限」，因條文是依照「實際需要」，並無規範整個計畫期間僅能申請一次，故建議修正為申請次數「『原則』以1次為限」，實施者仍可以做2次以上之申請，而主管機關在實施者第2次申請後可不發動職權，做這樣的修正與條文較無衝突之處，另一方面，條文是行政機關發動職權，而非申請權，故類此陳請是否以1次為限，需請行政機關作為考量。
4. 有關排除100%同意之更新案申請禁限建，實際情形可能會有一些個案上發生，倘如刪除後不影響職權之行使，建議予以刪除。

### (四) 簡伯殷委員

禁限建之申請地區，是否公劃及自劃都適用？

### (五) 羅文明委員

1. 建管處實務執行禁限建之相關規定，多數係都市計畫法第17條或法令有修改時，實務上常有禁限建前搶掛建照之情形。故依都市更新條例第42條執行時，可想見也有類此狀況。依建築法第35條規定，在認定有無違反都市計畫或區域計畫之部分，一旦實施者於報核時提出申請，市府於公展期間併同辦理公告時，某種程度上已影響更新案內相關所有權人之權益，故公告禁限建必須審慎，大法官對所有權人的權益都有相當保守之解釋。
2. 以都市管理的角度，可以理解為都市開發的整體性，公告後之效力，建管處皆可配合辦理。營建署今年之函釋亦提及都市更新審議程序中，檢討是否有都市更新條例第42條之效力。建管處依規定無法拒絕所有權人申請建

築執照之許可，倘要作為駁回建照之依據，要有明確之法令公告之效力，建議在公展併同辦理公告時，應考慮時效性，更新案公展期滿前除了有撤銷同意書之問題外，倘併辦理公告禁限建，可能會遭遇所有權人搶掛建照之問題，行政程序法上有無從新從優之規定，應一併納入考量。

(六) 陳信良副召集人

1. 依都市更新條例，都市更新處亦認為該條例是主管機關依職權行使，故由都市發展局於110年4月7日就此案召開研商會議前之方案是所有案子在報核時就由市府辦理公告，此舉一方面促使實施者儘速進行整合，一方面促使行政機關積極趕辦行政程序，目的是希望所有更新案能夠穩定，過去考量所有權人權益本市尚未有行使都市更新條例第42條之案例。
2. 於報核時由市府一併辦理公告主要是考量所有權人知之權利，實施者需再申請更新案時納入禁限建已於自辦公聽會說明之文件。

(七) 方定安副召集人

1. 都市計畫法第81條禁限建確實要提都市計畫委員會，就處理程序中是否為申請制，尚須斟酌。
2. 都市更新條例第42條規定禁限建期間最長不得超過2年，但都市更新案之審議及興辦期間經常超過2年，依法律之原意，若無禁限建期間有所有權人執意申請建照，主管機關是否仍可駁回建照申請，此部分建議由建管處再提供意見參考。

(八) 都市更新處

禁限建依都市更新條例第42條敘明「更新地區」劃定或變更後，由主管機關視實際需求辦理，依都市更新條例第3條所指，「更新地區」係指依本條例或都市計畫法規定程序，於都市計畫特定範圍內劃定或變更應進行都市更新之地區。

決議：請本市都市更新處依委員及公會所提意見，檢討修正後再提會報告。

柒、討論提案：

- 一、**「變更臺北市南港區玉成段二小段 729 地號 1 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 張文銓 02-2781-5696 轉 3054）**

討論發言要點：

(一) 財政局 許珍妮幹事（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 吳丹鈴幹事 (書面意見)

未涉及估價部分，無意見。

(三) 交通局 蔡于婷幹事(洪郁冠科員代) (書面意見)

本次係因防火性能審查、台電審查及設計檢討修正，辦理變更事業計畫；因基地停車場出入口位置及停車位數量皆不變，尚符合本市都市設計審議免辦理變更設計項目—停車數量標準，本局原則無意見。

(四) 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，本局無意見。

(五) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事 (書面意見)

本案變更部分無意見。

(六) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事 (書面意見)

本案曾辦理都審程序，經本府109年1月10日府都設字第1083126894函第1次變更設計核定在案，倘經更新審議決議調整前述核定圖說，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，或依同條正面列舉內容檢討免辦。

(七) 羅文明委員

針對本案變更設計內容無意見，提醒程序面仍須辦理建造執照之變更。

(八) 林光彥委員

針對本案程序提醒，通案上建議實施者辦理變更時，於簡報或計畫書內應載明係依據「都市更新條例」第34條的何款規定；若為第一款或第二款應再具體載明第幾目。因「都市更新條例」第34條共有三款，每一款之法律效果不盡相同，本案簡報第1頁僅提及「都市更新條例」第34條，未載明第幾款，建議再具體表明較明確精準。

實施者說明及回應：

(一) 有關羅委員意見將配合建管處程序辦理。

(二) 有關林委員意見將補充引用法令之條、項、款、目於計畫書。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

本案建築規劃設計部分，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。

(二) 建築容積獎勵部分

本案獎勵維持與原核定申請一致。

(三) 聽證紀錄：本案依都市更新條例第33條第1項第3款規定，免召開聽證。

(四) 本案變更都市更新事業計畫修正後通過，請實施者收受會議紀錄起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、「變更臺北市大安區大安段一小段421地號等16筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」(承辦人:事業科許雅婷02-2781-5696轉3081)

討論發言要點：

(一) 本案討論前，謝慧鶯委員已依臺北市都市更新及爭議處理審議會設置要點第13點規定，自行離席迴避。

(二) 財政局 陳鈺芳幹事(書面意見)

1. 變更權利變換計畫項目說明表拾、權利變換所需費用之變更原因，未敘明選配結果變動之原因，請實施者說明並補充修正，以資明確。
2. 本次變更更新後不動產權值扣除共同負擔後，所有權人實際分配價值減少18,004,075元(即原分配4,653,594,292元與變更後分配4,635,590,217元之差額，詳變更權利變換計畫表16-1分配比例關係表)，實施者於計畫變動項目說明表已敘明經變動雙方同意，請都更處確認其依相關規定程序辦理，以維地主權益。
3. 前項16-1分配比例關係表欄位「分配車輛」誤植，建請實施者修正。

(三) 地政局 洪于佩幹事(書面意見)

無意見。

(四) 交通局 洪瑜敏幹事(蔡昕芫代)(書面意見)

本次變更無涉交通，本局無意見。

(五) 消防局 廖家銘幹事(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，本局無意見。

(六) 文化局 江彩禎幹事(李欣蘋代)(書面意見)

1. 依「臺北市樹木保護自治條例」現行規定，受保護樹木係採現地量測方式認

定；本市轄區內各工程之建設開發者，應自行派遣專業人員量測「施工全區內」喬木樹籍資料並簽證負責，如基地內樹木有達受保護認定標準者，則需依「臺北市受保護樹木保護計畫暨移植與復育計畫審議作業要點」規定，提送保護計畫或移植與復育計畫等至本局轉陳「臺北市樹木保護委員會」審查，待審查同意後始得施作。以上規定，合先敘明。

2. 經查該實施者尚未提送樹籍資料（或佐證基地內無任何樹木），建請該公司依上述說明辦理，俾利本局評判是否涉及本市受保護樹木。

（七）都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事（書面意見）

本案變更部分無意見。

（八）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，前經本府107年4月3日府都設字第10732668400號函核定在案(詳附件1)。倘經更新審議會決議調整建築設計致變更前開核定圖說者，請依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第8條辦理都審變更設計，或依同條正面列舉內容檢討免辦變更設計。
2. 目前依設計單位說明，本次主要係調整基地東側地上1層管理員室平面及樓版調整部分(事業計畫報告書P.綜1、P.綜4、P.10-29-1)，無意見。

（九）建築管理工程處 王光宇幹事

有關本案變更設計內容調整管理員室上方挑空之二層頂版降至二層位置，無意見。

（十）林光彥委員

1. 請實施者或更新處確認，本案法規是否適用修正前都更條例第29條之1條第一項第二款第二目？有關法令適用部分應詳加表明到款及目。
2. 提醒一般法條用語，若條文只有一項，沒有第二項，慣例上毋需再寫第一項。正確用語為第29條之1第一款第一至三目及第二款第二目。

（十一）都市更新處

有關財政局幹事意見，選配結果經變動雙方同意，經檢視實施者提供協議換戶選配相關資料，尚符合規定。

實施者說明及回應：

- （一）有關本案法規適用，本案權利變換計畫中之設計變更係依據修正前條例29-1第一項第二款第二目，故須進行審議。

(二) 財政局幹事意見回應如下：

1. 有關變更權利變換計畫項目說明表拾、權利變換所需費用之變更原因，後續配合補充說明，選配結果變動之原因係配合原選配所有權人及實施者出資者之意願，並已取得相關證明文件，已檢附至更新處。
2. 有關費用配合變更項目：包含稅捐及銷售管理費用，係配合所有權人、實施者及出資者實際獲配之單元及車位價值變動而修正，風險管理費用則配合連動修正。
3. 有關「分配車輛」文字誤植後續配合更正。

(三) 文化局幹事意見回應如下：

有關樹籍資料部分，本案為簡易變更案無涉樹保事宜，查原擬訂計畫於101年11月12日已函送樹籍資料予文化局，文化局並於101年11月16日以北市文化四字第1013197550號函復，均未達樹保條件。上述函文原已檢附於原擬訂事業計畫書之附錄13。

決議：

(一) 建築設計規劃部分

1. 本案變更經建築師簽證免辦理都市設計審議變更，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案依110年2月5日建照第3次變更設計內容調整管理員室上方挑空之二層頂版降至二層位置等內容，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。

(二) 財務計畫部分

本案涉及出資者負責人變更及部分所有權人產權異動(產權信託)、因地政預審結果修正以及部分所有權人與實施者、出資者協調換戶，導致各戶分配單元及車位變動，故財務計畫配合修正，共同負擔比例由原核定30.34%下修為30.33%，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。

(三) 建築容積獎勵部分

本次獎勵維持與原核定申請一致。

(四) 聽證紀錄：依都市更新條例第33條第1項第3款及第49條第1、2款規定免辦理聽證。

(五) 本案變更都市更新事業計畫及權利變換計畫修正後通過，請實施者收受會議紀錄起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。