

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 338 次會議紀錄

107 年 9 月 18 日府都新字第 1076007081 號

壹、時間：民國 107 年 8 月 24 日（星期五）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：王副主任委員玉芬代

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、報告提案

一、「擬訂臺北市信義區犁和段三小段89地號等16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 宋姿穎 2781-5696#3068）

討論發言要點：

（一）消防局 吳幹事尚欣（書面意見）

本案係計畫道路協助開闢案，未涉本局權管，無意見。

（二）新建工程處 陳幹事家邦（書面意見）

本案有關實施者僅清除地上物而未列入協助開闢計畫道路之範圍部分，請實施者應於地上物清除後將其地面與周圍路面順平，以免造成公共安全疑慮。

（三）都市發展局都市設計科 謝幹事旻成（書面意見）

本案前於105年9月26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）簡委員伯殷

1. 本案在326次會議審議時有提醒實施者，在基地崇德街60巷對側有一些伸縮頂棚，是否確定可拆除，並不影響車輛通行？
2. 本案未取得98地號之土地使用同意書，在未來進出道路時，該地號地主是否會主張不同意通行？

（五）劉委員秀玲

因本案修正開闢計畫道路範圍無涉及△F5-1獎勵容積，故對本案內容沒有意見。惟未來其他類似本案之案件，通常跟△F5-1獎勵會有關係，在實施者無法取得同意書後，但當初審議時已給予相關獎勵，後續再用報告案的方式來說明無法取得，是否適宜？請說明。

(六) 潘委員玉女

爾後其他審議案如有因相關承諾事項無法達成，並有涉及△F5-1獎勵容積，建議更新處應先審視前次審議會決議內容是否與△F5-1獎勵容積有關，再決定是否以報告案或以討論案提會討論。

(七) 方副主任委員定安

1. 請實施者將與98地號土地地主協調過程詳細補述於計畫書中。
2. 本案因無涉△F5-1獎勵增減，故於本次會議提會報告。
3. 未來類似本案件，請更新處先針對是否有涉及△F5-1獎勵容積後，再決定是否以報告方案提會。

實施者回應：

- (一) 針對新工處意見，本案遵照辦理。
- (二) 依照現場量測由崇德街60巷往南及北側都有4公尺以上寬度，應無礙道路通行。

決議：

- (一) 本案協助開闢崇德街60巷部分道路，依本市第326次都市更新及爭議處理審議會會議紀錄決議(六)建築容積獎勵1. △F4-2(協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積)(略以)：「另關於同地段98地號，請實施者在後續申請程序時，取得該地號之土地使用同意書」，惟實施者表示因現況可通行，且98地號地主希日後該土地得以買賣捐贈辦理容積移轉，無法取得其土地同意書，經審議會討論後，同意調整原計畫道路協助開闢範圍。
- (二) 同意本案都市更新事業計畫及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。

附帶決議：爾後類此案件，業務科應先審視前次審議會決議內容是否與△F5-1獎勵容積有關，再決定是否以報告案或以討論案提請審議會討論；另各位委員在審議類此案件給予△F5-1獎勵容積時需充分考慮，實施者是否能完成承諾，以避免後續再重新審查△F5-1獎勵容積，以維持案件之穩定性。

柒、討論提案：

一、「變更(第三次)臺北市萬華區漢中段二小段328地號等110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 盧怡安 2781-5696#3060)

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)

有關本案營業稅未納入共同負擔項目提列乙節，仍請實施者參依本分署105年12月19日台財產改字第10500354980號、106年3月28日台財產北改字第10600071370號、106年11月24日台財產北改字第10600321040號及107年5月14日台財產北改字第10700122910號函意見辦理。

(二) 交通局 梁幹事筠翎(書面意見)

本案係權利變換，無涉交通議題事項，爰本局無意見。

(三) 消防局 林幹事清文(書面意見)

本案係權利變換案，未涉本局權管，無意見。

(四) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

無意見。

(五) 簡委員伯殷

本案還有一封陳情信函，有關本案兩遮計價相關疑義尚未確認。

(六) 潘委員玉女

本案於地政事務所辦理登記時，土地登記清冊、建物登記清冊、以及他項或差額價金等清冊，有部分跟登記簿不一致。本案辦理第三次變更，請都更處行文公會通知，於辦理都更時，權變計畫所載清冊務必與登記簿相符，否則應同本案辦理變更程序。

實施者回應：

有關兩遮計價與否未涉及本次變更項目，根據地籍測量實施規則273條規定，本案於修法前辦理事業計畫報核及建照申請，該部分應沿用舊法規定兩遮計價，且地主應分配為總銷售金額扣除共同負擔來作分配，若兩遮不計價地主分配權益反而會減少，這部分已於107年8月18日與地主作加強說明。

決議：

(一)有關本案變更修訂計畫書內清冊誤植部分，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

1. 都市更新容積獎勵，同意維持原核定額度給予5900.71平方公尺(法定容積19.59%)之獎勵額度。
2. 增設公用停車空間容積獎勵，同意維持原核定額度給予585平方公尺(法定容積1.94%)之獎勵額度。

3. 總獎勵額度，同意維持原核定額度給予6485.71平方公尺(法定容積21.53%)之獎勵額度。

(三) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>1. 所有權人 楊○吟 針對實施者「全坤建設股份有限公司」，要求住戶交屋須「預繳交」一年之管理費提出疑問。</p> <p>(1) 尚未成立「管理委員會」，雖該實施者目前為管理者，但預繳一年管理費「誰說了算」。</p> <p>(2) 目前尚無「管理費專款帳戶」預繳交一年之金額，均在實施者設立之帳戶，對此深感疑慮，是否有「專戶」出來較為妥當，更何況實施者的主管，當年也是玩弄內線交易金錢遊戲而坐過牢。</p> <p>(3) 依公寓大廈管理條例，並無規定「須預繳」管理費一事，且最高行政法院於91年9月12日公佈，「91判字第1644號」判決，「管理費應按月繳納」故依本發言人淺見，本發言人只須「逐月」繳納即可。</p> <p>(4) 又或者實施者想「預繳一年」才能辦理交屋，那本人則等實施者觀念轉換，再行交屋作業。</p>	<p>主席裁示：因登記發言內容非屬審議會權責，實施者毋須回應，建議實施者與所有權人持續溝通協調。</p>	<p>經審議會討論，予以確認。</p>
<p>2. 所有權人財政部國有財產署北區分署</p> <p>(1) 依貴府107年7月12日府都新字第10760010573號函辦理。</p> <p>(2) 有關本案營業稅未納入共同負擔項目提列乙節，仍請實施者參依本分署105年12月19日台財產北改字第10500354980號、106年3月28</p>	<p>2-1 實施者受任人：力冠丰都市規劃有限公司(代表：吳可瓏)</p> <p>(1) 有關營業稅納入共同負擔項目之意見，貴署前於105年12月19日、106年3月28日、106年11月24日、107年5月14日均提出書面意見，經第293及318次審議會決議，均同意不將營業稅納入共同負擔項目內。</p>	<p>經審議會討論，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>日台財產北改字第10600071370號、106年11月24日台財產北改字第10600321040號及107年5月14日台財產北改字第10700122910號函意見辦理。</p>	<p>(2) 本次變更無涉各項共同負擔費用、更新前後估價調整，本次變更主要係依臺北市建成地政事務所107年6月5日補正通知書辦理，更正地籍整理章節之部分誤植、加註文字及表格格式調整等。</p> <p>(3) 查本案原擬訂計畫報核時共同負擔提列適用之規定為95年5月公布之「都市更新事業及權利變換內有關費用提列項目總表」，並無營業稅項目可供提列，若本變更案新增提列營業稅，將涉及共同負擔金額增加，影響所有權人權益，也無法適用都市更新條例第29條之1規定之簡化作業程序。</p> <p>2-2 實施者受任人：全坤建設開發股份有限公司(代表：黃惠盟協理) 依照臺北市政府中華民國106年4月24日府授都新字第10630681900號函示：……屬免審議簡易變更案件，倘聽證發言無涉重大爭議，及無須提請審議會，得逕為申請核定。 國產署發言內容與前幾次重複且經兩次大會審議不予採納，建請依前開函示無須提請審議會審議。</p>	
<p>3. 臺北市政府文化局 (1) 依貴府107年7月12日府都新字第10760010573號函辦理。 (2) 查旨案現況已興建大樓，無涉本市文化資產事宜。</p>	<p>3-1 實施者受任人：力冠丰都市規劃有限公司(代表：吳可瓏) 敬悉，遵照辦理。</p>	<p>經審議會討論，予以確認。</p>

(四) 同意本案變更(第三次)權利變換計畫修正後通過，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。

附帶決議：請承辦科行文提醒各公會，權利變換計畫登記清冊章節內容務必與登記簿謄本相符。

二、「擬訂臺北市文山區萬芳段二小段183-1地號等30筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」涉及更新單元範圍審議案（承辦人：事業科 吳秀娟 2781-5696#3075）

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）

本分署原則尊重排除山坡地更新範圍審議結果。

（二）交通局 洪幹事瑜敏（書面意見）

本案為確認變更新單元範圍，無涉交通，本局無意見。

（三）消防局 林幹事清文（書面意見）

本案係更新單元範圍審議案，未涉本局權管，無意見。

（四）都市發展局都市設計科 謝幹事旻成（書面意見）

無意見。

（五）何委員芳子

請說明在第二次公展時，是否已經用修正後的圖說。

（六）邱委員世仁

本案第二次公展的時候，部分內容還沒有修正，是在後續的幹事會後才修正，建議重新公展會比較完備。

實施者回應：

（一）本案已辦理兩次公開展覽，第二次公展時山坡地沒有剔除於單元範圍外，但在第二次公展前之幹事會就已決議山坡地無都更容獎的適用，所以第二次公展時所有權人都已知悉，山坡地是不含都更獎勵。本次地政事務所辦理山坡地假分割後面積僅再微調，獎勵值再下修，建築設計僅微幅局部調整，只有幾戶外牆內縮幾公分，調整後圖面有提供予全部參與分配的私地主，取得同意書及重新選配的申請資料，故提請免再辦理重新公展程序。

（二）本案尚未同意地主是未達最小分配單元不能參與分配的道路地所有權人，及兩位假扣押限制登記所有權人，顧及可分配所有權人權益，有關假扣押限制登記所有權人也有出具重新選配文件及同意書。

決議：

（一）本案涉及山坡地部分，經實施者說明並經審議會討論後，依臺北市都市更新自治條例第15條第3項規定，應予劃出更新單元範圍。

(二) 本案因尚未取得100%所有權人同意，後續依規定程序辦理重行公開展覽，以茲完備。

三、「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) 交通局 洪幹事瑜敏（書面意見）

本案為更新單元範圍檢討報告，無涉交通，本局無意見。

(二) 消防局 林幹事清文（書面意見）

本案係更新單元範圍審議案，未涉本局權管，無意見。

(三) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成（書面意見）

無意見。

(四) 簡委員伯殷

建議若568、569地號全部地主願意簽具同意書就同意納入，不願意就不納入。

(五) 簡委員裕榮

本案已經畸零地調處委員會決議，若實施者與陳情人協調納入結果能成就納入，協調不成則依畸零地調處委員會決議辦理。

(六) 何委員芳子

本案已經過畸零地調處及公辦協調會過程，若雙方達成協議就納入範圍，協調不成的話，就按照畸零地調處結果辦理。

(七) 都市更新處

本案568、569地號的地主鄭先生，昨天下午致電更新處表示，他願意採權利變換的方式，也願意出具同意書來加入更新案，也表達今天會出席，只是今天議程進行相對順利，所以目前還沒看到陳情人到場。

實施者回應：

(一) 除了鄭先生願意出具事業計畫同意書及房屋拆除同意書外，還有另兩位地主也應該都要同意，因為此2筆土地是三人共同持分的，因為之前都是由鄭先生代表協調，另兩位過程中從未表達意見，也沒有電話可連絡到，應請這三位地主都要出具前述2種同意書才可納入範圍，若沒辦法3位都簽具，就不納入範圍。

(二) 因為鄭先生上次公辦協調會時答應約定的時間，但是實施者都一直很難約到地主時間，所以希望能訂個期限。

決議：

- (一) 本案經實施者檢討說明符合「臺北市更新單元劃定面積未達1,000平方公尺之更新案件都市更新及爭議處理審議會審議原則」，經審議會討論後，予以同意。
- (二) 本案經承辦科說明，目前僅有一位地主表示願以權利變換方式納入更新單元範圍，請實施者再與568、569地號所有權三位地主協調是否願以相同方式納入，另本案已經過畸零地調處及公辦協調會程序，若568、569地號之全部所有權人於會議紀錄送達後一個月內出具同意書，則同意納入本案更新單元範圍，如期限內未能全部地主簽具同意書則依畸零地調處委員會決議辦理不納入。

備註：因第338次審議會當日實施者與陳情人雙方未能即時到場陳述意見，為求周延，本案已提請本會第340次會議延續討論，相關會議結論以第340次會議紀錄為準。

四、「擬訂臺北市南港區新光段二小段142地號等11筆(原10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 蔡瓊儀 27815696轉3054)

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)
查本分署以107年7月13日台財產北改字第10700187750號函復意見，請依該函辦理。
- (二) 交通局 梁幹事筠翎(書面意見)
經檢視會議資料，本次會議議題係同段136-6、137-6地號為畸零地，是否納入更新單元範圍，爰本局無意見。
- (三) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)
本案係調整更新單元範圍審議案，未涉本局權管，無意見。
- (四) 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：

本案係屬都市更新168專案案件，若未納入136-6及137-6地號等2筆土地將使其成為畸零地，且2筆土地合計6m²，本案建築量體並未大幅修正，為加速本案辦理期程，擬請大會同意調整更新單元範圍並免行重新公開展覽程序。

決議：同意納入同地段136-6、137-6地號等2筆土地調整更新單元範圍，並免重行公開展覽程序。