

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 474 次會議紀錄

110 年 5 月 18 日府都新字第 1106010674 號

壹、時間：民國 110 年 5 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：何芳子委員^代、陳信良副召集人^代（討論提案一由何芳子委員主持、討論提案二由陳信良副召集人主持）

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、討論提案：

一、「擬訂臺北市信義區三興段一小段 972 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」所有權人異議審議核復案（承辦人：事業科 蘇雅婷 02-2781-5696 轉 3065）

討論發言要點：

（一）本案討論前，陳信良副召集人及林光彥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）財政局 蘇振華幹事（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。

（三）地政局 沈冠佑幹事（書面意見）

無意見。

（四）交通局 洪瑜敏幹事（王意婷^代）（書面意見）

本局無意見。

（五）消防局 蔡長銘幹事（書面意見）

本案係所有權人異議審議核復案，未涉本局權管，本局無意見。

（六）都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事（書面意見）

案涉審議核復部分，本科無意見。

（七）都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事（書面意見）

經查本案前經本府 108 年 12 月 16 日府都設字 1083116918 號函核定在案，另查

本次議題係所有權人異議核復，爰本案無意見。

(八) 何芳子委員

有關實施者提及與所有權人有口頭協議部分，建議實施者日後與所有權人協調或協議時，儘量以簽署相關文件方式以茲證明。

(九) 遲維新委員

1. 本案權利變換已核定公告，本次陳情人提出之異議，屬雙方私下協商之範疇。
2. 有關實施者與陳情人之現金補償協議問題，實施者提及先前曾以口頭協議 300 萬現金補償數額發放，請問實施者是否仍願意以 300 萬與陳情人達成協議？

(十) 謝慧鶯委員

1. 倘本案已依計畫內容發放補償金，地政事務所得據以辦理囑託登記，故實施者所提囑託登記相關文件並非重點，本次陳情人之意見屬私權協商，應為所有權人、實施者及出資者三造之間之協議，非屬審議會審議之權責，審議會無法涉入。
2. 異議人提到協商過程中實施者限期 7 日內回覆一事，法令並無明文規定協商之期限。

(十一) 簡裕榮委員

今日為異議核復案，權利變換計畫內容應無爭議；針對異議人所提涉及現金補償數額應由雙方協調，若先前實施者有承諾異議人部分，建議雙方再好好溝通，而非再增加條件，由實施者善盡溝通之職責。

(十二) 簡伯殷委員

審議會僅針對估價及計畫內容進行審議，本案經市府核定公告，且估價部分業經審議通過並確認。現金補償金額屬私權協議，審議會不介入私權協商，建議雙方再溝通協調。

實施者說明及回應：

- (一) 財團法人臺北市都市更新推動中心為臺北市政府同意擔任實施者，並透過公開徵求出資者方式，由全坤建設開發股份有限公司擔任出資者。從高先生取得所有權時，實施者就與其持續進行溝通，向其說明權利價值、義務及估價原則。
- (二) 本案實施方式為權利變換，所有權人之分配皆以權利變換內容為依據，因高

先生之應分配未達最小分配單元價值，故依都市更新之相關規定，以更新前價值發放現金補償數額，但實施者擔任出資者與所有權人溝通之橋梁，為求案件圓滿完成，故於本案召開聽證前與高先生聯繫，達成口頭協議，以300萬元發放現金補償數額，然高先生於審議會上表示未達成協議，故於審議會後實施者在發函向高先生確認口頭協議是否仍為有效，若未表達意願，則以更新前土地價值2,620,285元作為發放補償金額之依據，然未獲得高先生回覆協議仍否生效，考量本案係採權利變換方式實施，故依估價師事務所評估之更新前土地價值2,620,285元作為發放補償金額之依據，本次異議核復也請委員就價值部分進行確認。

- (三) 另有關高先生提及實施者(推動中心)倉促要求7日內回應口頭協議是否仍為有效部分，法令上並無相關規範，但因本案實施方式為權利變換，為保障其他所有權人之權益，故請高先生限期回覆，避免更新時程延宕。
- (四) 本案核定後分別於110年2月9日及2月26日召開2次協調會，第一次會議為求公正性，故邀請更新處列席，會上高先生提出應以480萬元作為現金補償數額發放，但因現金補償數額涉及與出資者之協議，故於2月26日再邀集所有權人、出資者及實施者進行現金補償數額之討論，但經討論後未獲共識。
- (五) 出資者全坤建設開發股份有限公司為求本案能圓滿完成，同意在陳情人提供囑託登記相關文件並簽署無任何異議等文件後，以300萬元作為現金補償數額發放。
- (六) 出資者全坤建設開發股份有限公司願意以300萬做為現金補償數額，實施者會後會再邀集兩造雙方持續進行溝通，讓本案更圓滿。

決議：本案維持原核定公告內容。另有關現金補償數額涉及私權協商之內容，非屬審議會權責，請實施者秉持真誠磋商精神，持續善盡溝通協調之責。

二、「擬訂臺北市松山區西松段二小段426地號等2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 鄧伊菱 02-2781-5696 轉3079)

討論發言要點：

- (二) 本案討論前，遲維新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。
- (三) 財政局 黃怡潔幹事(書面意見)
 1. 本案實施者為更新會，依提列總表規定稅捐項目應不提列共同負擔。現實施者依109年9月21日168專案會議委員意見評估後提列印花稅及營業稅，提請審議會審議。

2. 事業計畫第13-3頁，承攬契據印花稅之計算因子為公共設施工程開闢費用，本案公共設施用地捐贈本市土地成本2,034,000元非屬計算因子，請刪除。另請詳列讓受不動產契據印花稅之計算項目及過程，以利核算。
3. 事業計畫第13-4頁，表13-1地上層營建面積小計有誤，請修正。另營建費用係就漲跌幅逾2.5%之部分進行物價調整，本案物價調整率應為2.21%，併請修正文字說明。
4. 事業計畫第19-2頁，樓地板面積小計與法定工程造价所載建築面積不符，請釐清修正。
5. 權利變換計畫中權利變換有關費用及共同負擔章節請併同修正。

(四) 地政局 吳丹鈴幹事 (書面意見)

未涉及估價部分，地政局無意見。

(五) 交通局 洪瑜敏幹事(王意婷代) (書面意見)

本次自提汽車位由42席修正為44席，機車位由47席修正為48席部分，無意見。

(六) 消防局 蔡長銘幹事 (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。

(七) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事 (書面意見)

本科無意見。

(八) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事 (書面意見)

剖面圖C及D(與鄰地介面)請確實繪至建築部分，以利檢視。

(九) 羅文明委員

1. 因本案停等空間位置靠近停車坡道端點，建請增加相關安全輔助設施。
2. 另地下一層之無障礙升降機緊鄰車道，請考量設置於此處之安全性。
3. 有關本案留設兩處6公尺X6公尺停等空間後，將地下層33.51平方公尺之容積移至地上層使用一事，因本案有申請高氣離子混凝土建築物重建容積獎勵，請實施者注意原容積率、原樓地板面積不得納入33.51平方公尺。

(十) 林昆華委員

依提列總表說明十六、稅捐(三)注意事項：「屬無提供資金之更新會及代理實施者(不出資)，其性質屬地主自行出資興建分回，故本項目不提列共同負擔」，倘因個案考量得提列稅捐，則建請更新處修正提列總表規定。

(十一) 謝慧鶯委員

有關本案得否提列營業稅，應檢視權利變換計畫之選配情形，倘由更新會分回再加以出售，係屬互易行為，故應依109年9月21日168專案小組會議及109年12月18日第452次審議會紀錄辦理。

(十二) 黃嫩雲委員

1. 有關權利變換計畫書中土地及建物清冊表，請修正重複誤植處。
2. 請標示地下層轉折處、平面層陽台尺寸，以利地政登記程序檢覈。
3. 表11-2土地登記清冊表，序號6、序號18、序號21、序號23、序號24、序號25、序號26的他項權利、限制登記情形欄及權利人欄，請合併儲存格(第11-3頁至第11-6頁)。
4. 表11-3建物登記清冊表，序號2、序號5、序號13、序號15、序號23、序號39、序號47、序號51、序號54、序號57、序號58的他項權利、限制登記情形欄，請合併儲存格(第11-8頁至第11-15頁)。另序號22、序號23、序號24重複(第11-11頁)
5. 依臺北市各地政事業所辦理簡化建物第一次測量作業要點第三點第(二)款第2目，請於平面圖(非檢討圖)上標示尺寸(第15-4頁至第15-12頁)。

實施者說明及回應：

- (一) 有關本案事業計畫及權利變換計畫誤植處，配合修正。
- (二) 有關本案提列印花稅及營業稅一事，業已經109年12月18日第452次審議會討論後，予以同意。
- (三) 有關本案修正於地下一層設置兩處6公尺X6公尺停等空間後，增設2部汽車停車位、1部機車停車位，另將地下層容積樓地板面積33.51平方公尺移至地上層使用，故住宅部分之銷售面積增加7.56坪，價值部分增加756萬餘元；商場部分之銷售面積增加0.89坪，價值部分增加140萬餘元；停車位增加2個，價值部分增加585萬元，總銷售金額共計增加1,483萬餘元。
- (四) 另本案共同負擔變更部分，係因配合財政局意見修正及本次營建面積、誤植處調整修正，共計增加944萬餘元，共同負擔比例由33.27%調整為33.52%。
- (五) 有關本案原容積樓地板面積認定部分，僅認定地上層原容積樓地板面積，無認定地下層原容積樓地板面積，故無將原地下層容積樓地板面積移至地上層使用一事。
- (六) 有關本案於平面圖標示相關尺寸部分，配合辦理。

決議：

(一) 自提修正部分

1. 本案經第452次審議會決議「修正後通過」，惟本案建築設計依審議會議意見將升降機停等空間由1處增設為2處，並順修增設2部汽車停車位、1部機車停車位及增加地上層容積樓地板面積33.51平方公尺，進而變動總樓地板面積及財務計畫等，致共同負擔增加為33.52%(原33.27%)，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案涉自提修正幅度過大，未依規定檢附100%修改內容同意書，僅出具110年1月24日「110年度第一次會員大會」之簽到簿、委託書及議決案記名投票表，另1位未出席者，實施者檢附議決事項同意聲明書，經實施者說明並於會上出具信託銀行同意書，並經審議會討論後，考量本案屬海砂屋，實有重建之急迫性，予以同意。

(二) 同意本案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。

柒、臨時動議：

有關公有土地管理機關針對公聽會及聽證提供之意見，涉及請更新處釐清事項，惟因公聽會及聽證係由實施者與所有權人溝通之平台，其性質不同於其他實質審議程序，爰公有土地管理機關提供公聽會及聽證之意見不應涉及請更新處釐清事項，建議本案請本市審議會執行秘書先進行內部協調，再研擬處理方式。