

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 444 次會議紀錄

109 年 11 月 13 日府都新字第 1097024772 號

壹、時間：民國 109 年 10 月 30 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：方副召集人定安^代、陳副召集人信良^代（討論提案一至二由方副召集人定安主持、討論提案三由陳副召集人信良主持）

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、討論提案：

一、「變更臺北市南港區玉成段二小段 40 地號等 3 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 羅盈盈 2781-5696#3053）

討論發言要點：

（一）財政局 陳幹事進祥（書面意見）

168 專案審查會議所提意見已修正，本局無其他意見。

（二）地政局 吳幹事丹鈴（書面意見）

已依前次會議意見修正完竣，其他無意見。

（三）交通局 蔡幹事于婷

本案配合公共運輸政策的推動，已於地面層規劃自行停車空間，是否請實施者考量於廁所處增設公共沐浴空間，供自行車通勤者使用。

（四）消防局 蔡幹事長銘（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。

（五）都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事（書面意見）

變更部分本局無意見。

（六）都市發展局都市設計科 孟股長明蓁^代（書面意見）

109 年 9 月 7 日府都設字第 1093085694 號函都審第 1 次變更設計核定在案。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。

（七）林委員光彥

本案非共同負擔費用增加，係所有權人應分配價值減損問題非屬實施者自行吸收，建議實施者修正為以找補方式補給所有權人。

(八) 黃委員嫩雲

權變計畫：

1. 表 17-2-1 土地登記清冊（變更後），請於更新後變動情形/土地所有權部/權利範圍「合計欄」請計算合計數值（第 17-6 頁）？
2. 表 17-3-1 建物登記清冊（變更後），標示部/共「同」部分 1、共「同」部分 2、共「同」部分 3、共「同」部分 4，請將「同」更正為「有」（第 17-8 至第 17-30 頁）。
3. 各層平面圖（變更後）請標示尺寸（第 6-7 頁至第 6-65 頁）。

實施者說明及回應：

- (一) 謝謝委員提醒，本案設計已有考量自行車通勤需求，於標準層之男、女廁所均有設置沐浴空間。
- (二) 針對委員意見將配合調整修正。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

查本案已領得 108 建字第 0127 建造執照在案，有關依建築執照修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(二) 權利變換及估價部分

有關地上一層 B1 及 B2 單元室內面積調整涉及共同負擔估價之連動調整內容，及是否影響原分配所有權人之權益，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

1. $\triangle F5-1$ (考量與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩、座落方位相互調和之建築設計、無障礙環境、都市防災之獎勵容積) 同意維持原核定額度給予 2,671.20 平方公尺 (法定容積 10.00%) 之獎勵額度。
2. $\triangle F5-3$ (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 同意維持原核定額度 675.09 平方公尺 (法定容積 2.53%) 之獎勵額度；另請實施者將人行步道以順平處理，並設置標示牌，明確標示留設面積、位置及無條件供公眾通行，並於住戶規約中載明。

3. △F5-5(更新基地規模之獎勵容積)同意維持原核定額度 3,926.66 平方公尺 (法定容積 14.70%) 之獎勵額度。
4. △F5-6(建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積) 同意維持原核定額度 1,602.72 平方公尺 (法定容積 6.00%) 之獎勵額度，並請實施者後續依 103 年 11 月 10 日公告之「臺北市綠建築自治條例」提列綠建築管理維護費用，惟不得納入本案共同負擔費用提列；另請實施者依協議書約定取得綠建築候選證書及於使用執照核發後 2 年內通過綠建築分級評估「銀級」以上。
5. 本案申請容積移轉部分，同意依本府都市發展局審查結果，維持原核定給予 7,337.78 平方公尺 (法定容積 27.47%) 之獎勵額度。

- (四) 聽證紀錄：本案依都市更新條例第 33 條第 1 項第 1 款及第 3 款規定免辦理聽證。
- (五) 同意本案變更都市更新事業計畫及權利變換計畫修正後通過，後續請實施者於收受審議會紀錄後 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、「擬訂臺北市信義區永春段一小段 180 地號等 18 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 蘇雅婷 2781-5696#3065)

討論發言要點：

- (一) 財政局 黃幹事于珊 (書面意見)
 1. 本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(11.5%)仍均以上限提列(共同負擔比例 36.15%)，請實施者說明後提請大會討論。
 2. 其餘審議會本局幹事所提意見已修正。
- (二) 地政局 沈幹事冠佑 (書面意見)

無意見。
- (三) 交通局 洪幹事瑜敏 (書面意見)

本局無意見。
- (四) 消防局 蔡幹事長銘 (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。
- (五) 都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿 (書面意見)

本次審議本科無意見。

(六) 都市發展局都市設計科 孟股長明綦代 (書面意見)

本案前於106年2月6日府都設字第10630002300號函都審核定在案。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。

(七) 建築管理工程處 甘幹事子楠

1. 有關地面層陽台設置，請依內政部106年7月4日內授營建管字第1060809063號函釋標示檢討。
2. 有關雨遮降板，請補充剖面圖檢討。
3. 有關高層建築廚房設備等，請確實依建築技術規則檢討防火區劃。

(八) 謝委員慧鶯

1. 有關地主陳情提及估價選配及銷售管理費等相關疑慮，請實施者再妥予溝通協調，以利陳情人瞭解。
2. 有關本案選屋原則較為彈性，幾乎無任何限制，僅規範一樓以原位次優先選配，請實施者確認後續執行上是否有問題。
3. 有關本案更新前室內面積計算，請實施者釐清陽台面積是否重複計列。

(九) 何委員芳子

1. 報告書P.11-18植栽表，喬木植栽數量與圖面不符，請釐清。
2. 本案綠建築申請黃金級，總得分48.32分僅高於低標，建議實施者酌予提高得分。
3. 有關本案基地東北側規劃之街角廣場，請實施者補充是否有設置街道座椅家俱。

(十) 簡委員裕榮

1. 報告書P.11-30投樹燈之設置，請取消。
2. 一樓更新後規劃戶數較更新前減少一半，請實施者說明後續選配執行是否有問題。
3. 有關更換規劃單位，建議業務科依行政程序法確認是否有相關規範。

(十一) 簡委員文彥

有關更新後一樓各戶規劃之面積較更新前增加許多，請實施者注意未來找補金額是否會過高。

(十二) 黃委員志弘

本案更新單元範圍四周均有留設開放空間，包含人行步道退縮、街角廣場及自行車停車空間等，考量本案空間規劃友善性，建議同意給予△F5-1獎勵10%。

(十三) 林委員光彥

有關信託續建機制及安全管理機制，請實施者納入事業計畫報告書內載明。

(十四) 鄭委員淳元

有關陳情人所提疑慮，本案目前為事業計畫階段，係為確認建築規劃設計及容積獎勵核給，有關權利價值估價、選配及財務計畫等，將於後續權利變換計畫階段審定為準。

(十五) 黃委員嫩雲

請標示尺寸(第10-8頁至第10-18頁)。

(十六) 陳副召集人信良

本案申請老公專案，係為協助本市屋齡屆30年以上之老舊四、五層樓公寓社區更新改建不易者，透過都市計畫專案變更方式給予增額容積獎勵，協助更新重建，建議實施者與所有權人各退一步，並請實施者後續妥予持續溝通協調。

(十七) 都市更新處

1. 本案實施者皆為洪圓建設股份有限公司，有關審議過程中更換規劃單位事宜，皆係由洪圓建設股份有限公司委託並出具委託書，故聽證由前規劃單位代表實施者回應，尚符合規定。
2. 有關實施者於簡報自提修正既有容積保障原則獎勵額度及一坪換一坪檢核公式未符本局102年9月9日修訂之「臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫-行動計畫一：以都市計畫專案變更方式協助更新重建」審查作業原則，係以建築相關執照所載範圍之面積為準，請實施者依前開作業原則辦理。

實施者說明及回應：

- (一) 本案更新範圍內部分同意戶過戶之情形，其過戶後之所有權人已與實施者簽立合約。
- (二) 本案實施者將秉持誠信持續與地主溝通協調，另有關陳情人提及董事長個人

行為，均與洪圓建設股份有限公司無涉。

- (三) 本案部分尚未同意之地主部分表達希望看到權利變換結果後，再與本公司洽商合建條件；對於尚未同意之地主盡力爭取其權益的作法予以尊重，本公司也盡力希望能讓所有地主都能滿意，讓本案能順利更新，目前同意比率尚未達百分之百代表本公司努力還不夠，未來仍會持續努力，希望委員能支持本案。
- (四) 有關銷售管理費，依照權利變換實施者分回折價抵付房地概念，未來實際支出都是全案共同負擔費用，銷售管理費是實施者分回房地後銷售過程中發生必要之費用，換言之，銷售管理費亦為全案須支出之項目，故提列於共同負擔內，以忠實反映全案成本。
- (五) 本案基地東北側規劃街角廣場並設置街道座椅，如簡報第31頁所示紅色部分未申請容積獎勵，供周邊居民佇足休憩使用，另於基地北側分別留設4個及15個自行車停車位供公眾使用，亦未申請容積獎勵。
- (六) 本案容積獎勵總額已屆一坪換一坪上限，超過部分將於每層樓調降容積，故倘再申請協助開闢及捐贈道路容積獎勵亦無法核給，對於地主分配面積無助益。
- (七) 有關拆遷安置費用(租金補貼)，本案係以租金行情提列，地主另有與實施者協議者，依其私約，地主可評估私約及權利變換計畫結果擇優適用，合約內均有載明擇優條款，以保障地主權益。
- (八) 有關本案更新前室內面積，陽台是否有重複計算之情形，後續配合釐清確認。
- (九) 本案更新前一樓共11戶，更新後確定選配一樓店面者為3戶，另有6戶選配二樓以上住宅單元，故目前一樓尚有2戶未選配，足夠剩餘尚未表達選配位置之2戶選配。
- (十) 本案未來將委託板信商業銀行股份有限公司辦理信託，輔以相關續建機制確保建案興建無虞。
- (十一) 本案目前為事業計畫階段，估價師估算更新後價格係為計算都更容積獎勵保證金使用，未來於權利變換計畫階段，將依相關規定委任三家估價師估價，據以擬具權利變換計畫內容。

決議：

- (一) 人民陳情部分：本案同意比率僅達法定門檻且現同意戶及未同意戶皆有陳情意見，請實施者持續溝通協調整合。
- (二) 建築規劃設計部分

1. 本案都市設計審決情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案地下層防火區劃、地上一層無障礙設施空間、屋頂突出物透空框架超過 6 公尺、標準層雨遮構造及車位大小尺寸等，是否符合建管相關法令規定，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意；另請依建管處意見修正。

(三) 財務計畫部分

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，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(四) 估價部分

1. 本案有關估價報告書各項調整率修正情形，更新後二樓以上均價 89.88 萬元/坪(其綠建築及建材提列 SRC3 級是否已反應於房價上)，共負比 36.15%，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案選配原則第一點「一樓以原位次優先選配」，惟更新後 1 樓可分配戶數(5 戶)少於更新前戶數(11 戶)，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(五) 其他：有關本案是否採信託方式辦理及相關續建機制，請依委員意見修正。

(六) 建築容積獎勵部分

1. $\triangle F3$ (更新時程之獎勵容積) 同意給予 280.51 平方公尺 (法定容積 7.00%) 之獎勵額度。
2. $\triangle F5-1$ (考量與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩、座落方位相互調和之建築設計、無障礙環境、都市防災之獎勵容積) 同意給予 400.73 平方公尺 (法定容積 10.00%) 之獎勵額度。
3. $\triangle F5-3$ (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 原則同意給予 733.32 平方公尺 (法定容積 18.30%) 之獎勵額度，後續授權更新處核實計算後給予獎勵額度；另請實施者將人行步道以順平處理，並設置標示牌，明確標示留設面積、位置及無條件供公眾通行，並於住戶規約中載明。
4. $\triangle F5-5$ (更新單元規模) 原則同意給予 200.36 平方公尺 (法定容積 5.00%) 之獎勵額度。
5. $\triangle F5-6$ (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積) 同意給予 320.58 平方公尺 (法定容積 8.00%) 之獎勵額度，另請實施者依協議書約定取得綠建築候選證書及於使用執照核發後 2 年內通過綠建築分級評估「黃金級」以上。

(七) 老舊公寓更新專案獎勵

1. 適當規模住宅誘導原則，同意給予提供合適規模住宅200.36平方公尺（法定容積5.00%）之獎勵額度。
2. 環境貢獻度原則，業經本市都市設計審議，同意給予改善基地微氣候80.15平方公尺（法定容積2%）、防災機能加強160.29平方公尺（法定容積4%）之獎勵額度。
3. 既有容積保障原則，同意給予四、五層樓參與都市更新200.36平方公尺（法定容積5%）之獎勵額度。
4. 本案專案獎勵合計641.16m²(16%)已滿足更新前後室內面積一坪換一坪，（多出403.95m²）經實施者說明並經審議會討論後，規劃設計部分，請配合順修，後續於權利變換時確實檢討，倘仍達一坪換一坪，請併同變更事業計畫容積獎勵值。

（八）聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>1. 高○○(委託人高○○)</p> <p>(1)住戶不同意都更，而且房屋屋況還很堅固，為何又是洪圓建設擔任實施者？</p> <p>(2)因為實施者沒有誠信，我們對實施者沒有信心。</p>	<p>1-1 奇模工程有限公司 王佩模(受任人)</p> <p>(1)本案是由洪圓建設與各位溝通，同意比例已達到都市更新門檻，目前也未有撤銷同意書之問題。</p> <p>(2)溝通說明會當時於當地有設辦事處，也有辦理公聽會與說明會與各位溝通。</p> <p>1-2 臺北市都市更新處 陳股長德禾</p> <p>(1)本案於 102 年 7 月 17 日報核時，私有土地面積同意比例為 77.28%，私有合法建築物面積同意比例為 75.68%，私有土地人數同意比例為 76.47%，私有合法建築物同意人數比例約 76%，已符合都市更新條例第 22 條之規定。</p>	<p>經實施者說明溝通協調情形，並經審議會討論後，予以確認。惟仍請實施者持續善盡溝通協調之責。</p>
<p>2. 廖○○(當事人)</p> <p>102 年就撤銷同意書，市府也同意退出更新案。</p>	<p>2-1 奇模工程有限公司 王佩模(受任人)</p> <p>當初的確有收到廖先生的同意書撤銷，但後續再補地號 271 及 278 地號之同意書，因此同意比例在排除廖先生之同意書後，仍達到法定門檻。</p>	<p>經實施者說明溝通協調情形，並經審議會討論後，予以確認。惟仍請實施者持續善盡溝通協調之責。</p>
<p>3. 高○○(委託人高○○)</p> <p>(1)我們對實施者沒有信心，與住戶簽約後有違約，如果現在住戶要撤銷同意書是否可以？</p> <p>(2)洪圓建設規劃坪數問題及如何</p>	<p>3-1 奇模工程有限公司 王佩模(受任人)</p> <p>(1)有關連署撤銷同意書，於公展前才是撤銷同意書之時間點，本案已完成公展，目前不可撤銷同意書。</p>	<p>私約非屬審議會權責，惟仍請實施者持續善盡溝通協調之責。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>交換的問題，當時與住戶簽約卻無法履約，市政府還要接受這樣的案子，協商應公開透明而非各個擊破，各樓層的交換條件應依據條件而有差異。</p>	<p>(2)目前尚在審議程序中，現階段尚未有拆屋，後續權利變換完成後，若仍有未同意的地主，有關拆屋仍須經法定程序來協調。</p> <p>(3)是否要與洪圓建設合作，因地主簽署同意書已達到門檻，故仍由洪圓建設就本案申請都市更新。</p> <p>(4)規劃坪數部分，因本案需經過大會確認後，經代書細算後，才能知道各單元規劃坪數。</p> <p>(5)本案基地面積為 1781 平方公尺，基準容積為 4007.25，申請都更獎勵比例為 48.3%，相當於 1935.5 平方公尺，老舊住宅申請比例為 16%，相當於 641.16 平方公尺，依照這樣建築面積計算後，整個實施總成本為 1,108,057,433 元，估計總收入為 3,065,589,440 元，共同負擔比例為 36.15%，地主可分 63.85%。</p> <p>3-2 台北市都市更新處 陳德禾(機關單位)</p> <p>(1)撤銷同意書之方法依都市更新條例第 22 條第 2 項規定，分別有：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 依民法相關規定提起訴訟，並經判決確定。 2. 雙方合意撤銷。 3. 公開展覽期滿前，撤銷同意。但出具同意書與報核時之都市更新事業計畫權利義務相同者，不在此限。 	
<p>4. 劉○○(委託人陳○○)</p> <p>(1)本都更案已進行多年，如果仍有釘子戶，是否仍會強拆？</p> <p>(2)依大法官釋憲會議宣告目前都更條例違憲，仍可依據都更條例進行都更嗎？</p> <p>(3)洪圓建設從未與地主協商，只有一位張先生來談，是否代表公司，我個人存疑？</p>	<p>4-1 奇模工程有限公司 王佩模(受任人)</p> <p>(1)有關溝通協調，本案基地內先前已設辦事處，由張先生負責接洽，後續洪圓建設林總經理也有跟部分地主接觸說明。</p> <p>4-2 臺北市都市更新處 陳股長德禾</p> <p>(1)有關大法官 709 號釋憲，系宣告第 10 條及第 19 條違憲，而非宣告都市更新條例全部失效，同時增加聽證程序。</p> <p>(2)內政部及行政院也有檢討，目前法案已由行政院送到立法院審議中。</p>	<p>經實施者說明溝通協調情形，並經審議會討論後，予以確認。惟仍請實施者持續善盡溝通協調之責。</p>
<p>5. 謝○○(當事人)</p> <p>(1)請問奇模工程與洪圓建設的關係為何？</p>	<p>5-1 奇模工程有限公司 王佩模(受任人)</p> <p>(1)奇模工程有限公司係接受洪圓建</p>	<p>經實施者說明溝通協調情形，並經審議會討論</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
(2)洪圓建設的承諾、說明和與居民的互動很粗糙，無法讓我們信任，因此我無法同意讓洪圓建設擔任實施者。	設股份有限公司之委託，代理洪圓建設執行都市更新的申請程序。 (2)有關後續溝通協調，會將今天聽證狀況如實跟洪圓建設反應，再由洪圓建設決定，後續溝通協調方式。	後，予以確認。 惟仍請實施者持續善盡溝通協調之責。
6. 嚴○○(委託人嚴○○) (1)因洪圓建設的溝通是採逐戶協調，給的條件是否代表洪圓建設，而且給的條件又比較優厚，但後續建設公司不能接受，而且建築設計原來每層規劃為 4 戶，所以很多人都簽字同意，但後續規劃又改為 6 戶，與之前規劃不同。 (2)因洪圓建設在新店媒體有負面報導，我們不信任洪圓建設來實施都市更新。	6-1 奇模工程有限公司 王佩模(受任人) (1)有關溝通協調，會將今天地主的意見與需求如實反應給洪圓建設，再由洪圓建設決定後續與地主間加強溝通協調之方式。	經實施者說明溝通協調情形，並經審議會討論後，予以確認。 惟仍請實施者持續善盡溝通協調之責。
7. 墨○○(委託人程○○) (1)洪圓建設達到法定門檻後，就見不到實施者了，原本設計一層 4 戶，我們看到報告書才知道已改為一層 6 戶，加上國泰 120 米平方的土地，現住戶約 47 戶，但實施者蓋了 94 戶，剩下戶數變多，讓實施者高估開發費用來侵蝕住戶權益。 (2)一人分一戶，蓋 400 多坪 16 樓造價含管理費達 25 萬多，其中風險管理也提列上限 14%。 (3)後續也是由實施者找 3 家估價師估價，完全在一個不對等的情況下。	7-1 奇模工程有限公司 王佩模(受任人) (1)有關財務計畫部分，全案預估經費 1,108,057,433 元，其中營建費 676,233,259 元，總建築面積為 13,333.23 平方公尺，相當於 1 坪造價 167,662 元/坪。	經實施者說明溝通協調情形，並經審議會討論後，予以確認。 惟仍請實施者持續善盡溝通協調之責。
8. 陳○○(當事人) (1)洪圓建設之前曾談過一次，後來就委託張先生，但與之前談的條件不同，後續就沒看到建設公司與我們聯絡。 (2)後續是否可以更換實施者或採公辦都更方式實施。	8-1 奇模工程有限公司 王佩模(受任人) (1)有關溝通協調，會將今天地主的意見與需求如實反應給洪圓建設，再由洪圓建設決定後續與地主間加強溝通協調之方式。	經實施者說明溝通協調情形，並經審議會討論後，予以確認。 惟仍請實施者持續善盡溝通協調之責。

(九) 有關本案審議過程中更換規劃單位事宜，請更新處釐清行政程序法相關規範，並請實施者於計畫書相關章節確實載明。

(十) 實施者於簡報自提修正既有容積保障原則計算獎勵額度及一坪換一坪檢核公式，授權更新處依相關規定檢視。

(十一) 同意本案都市更新事業計畫修正後通過，後續請實施者於收受審議會紀錄

後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。

三、「擬訂臺北市士林區光華段一小段589地號等9筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」所有權人申請撤銷同意書及其他同意書爭議案(承辦人：事業科 李惠閔 2781-5696#3066)

討論發言要點：

(一) 財政部國有財產署(公有土地管理機關)(書面意見)

1. 副本抄送法務部：旨揭會議討論提案(三)更新範圍涉貴部調查局經管臺北市士林區光華段一小段591地號國有土地，本署107年12月18日台財產署公字第10735012900號函同意該局參與都市更新分配國有房地作辦公廳舍，並請貴部本主管機關權責督導該局依都市更新條例等規定辦理。依本案會議資料，該更新案尚有爭議，請貴部督導所屬妥處，並注意維護國產權益。
2. 副本抄送本署北區分署：本案國有土地尚未依撥用計畫建築使用，請依本署上述函示，依規定列管續處。

(二) 財政部國有財產署北區分署(公有土地管理機關)(書面意見)

副本抄送法務部調查局：旨揭會議討論提案三涉貴局經管同小段591地號國有土地，請逕依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」等相關規定參與旨案都市更新進程。

(三) 法務部調查局(公有土地管理機關)

本局在辦公廳舍空間及任務機動性需求上，均迫切需要本都市更新案能早日完成，懇請大會盡速完成審議程序，以利新建大樓早日興建完工，本局士林地區外勤人員得以早日進駐，遂行任務需求。另本局在此感謝審議委員之辛勞並重申參與本都更案之決心不變。

(四) 產業發展局

1. 士林區農會於106年12月8日召開臨時會員代表大會，討論事項第一案：「本會參與由興富利建設股份有限公司為實施者所提之『擬訂臺北市士林區光華段一小段591地號等2筆土地都市更新事業計畫案』之同意書案，提請議決。」，決議為「同意照案辦理。」，並有附帶決議(略)，後續並經產業發展局依農會法相關規定以106年12月26日北市產業農字第10634451300號函准予辦理，惟109年3月13日會員代表大會討論事項第九案：「本會參與臺北市士林區光華段一小段591地號等2筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫

案，變更更新單元範圍，提請議決。」，決議為「未超過2/3，不通過。」。

2. 針對上述109年會員代表大會決議，本局後續亦發函予士林區農會表示應再召開會員代表大會進行討論，士林區農會於109年9月21日召開臨時會員代表大會，惟因出席人數未超過三分之二，故流會。

(五) 法務局

1. 有關士林區農會涉及違法處分農會財產之爭議，依106年農委會函釋意旨，本都市更新案之最終目的因涉及財產移轉、變更，係屬農會法第37條所列財產之處分，應經特別決議，亦即須經全體會員(代表)三分之二以上之出席，及出席人三分之二以上之決議行之。經產業發展局說明士林區農會於106年12月8日臨時會員代表大會已依農會法第37條規定，決議通過出具都市更新事業計畫同意書，並經產業發展局核准。
2. 另有關陳情人表示代表大會未授權任何人代表農會行使同意一節，涉及會員大會決議效力及同意書是否為偽造等非行政機關得處理事項，應回歸司法途徑認定。

(六) 財政局 楊幹事蜀娟 (書面意見)

本案討論事項無涉財務協審事宜，爰無意見。

(七) 地政局 鄭幹事益昌 (書面意見)

無涉本局協審事項，本局無意見。

(八) 交通局 吳幹事瑄俞 (書面意見)

本案本次僅涉及所有權人申請撤銷同意書及其他同意書爭議，無涉本局權責，爰本局無意見。

(九) 消防局 廖幹事家銘 (書面意見)

本案未涉「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。

(十) 都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿 (書面意見)

本科無意見。

(十一) 都市發展局都市設計科 孟股長明蓁代 (書面意見)

本次審查係針對地主撤銷同意書進行討論，尚無意見。

(十二) 謝委員慧鶯

本案更新單元範圍前經 108 年審議會決議擴大納入鄰地 7 筆地號，惟鄰地加

入後，目前部分所有權人申請撤銷同意書致同意比例將未達法定門檻，故本次會議主要討論是否同意該等所有權人撤銷同意書，以及若同意撤銷後，本案更新單元是否調整回原 2 筆地號之範圍，其餘土地所有權人後續恐需自行處理。

(十三) 林委員光彥

1. 從形式及實質內容來看，士林區農會簽署事業計畫同意書係經106年12月8日臨時會員代表大會依法定人數決議通過，故同意書有效。後續109年3月13日會員代表大會決議不通過變更更新單元範圍，但未依照行為時都市更新條例第22條規定，於公開展覽期滿前，撤銷其同意。
2. 有關撤銷同意書部分，依行為時都市更新條例第22條第3項規定(略以):「...所有權人不同意公開展覽之都市更新事業計畫者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。...」，倘都更案尚未辦理公展，則所有權人無從對公開展覽之計畫表達同意與否之意見。本案公展期間為109年8月7日至9月5日，然撤銷同意書之所有權人係於109年6月14日提出申請，雖後續於109年8月26日及9月1日補充理由，其適法性恐需進一步討論。
3. 符合相關法令規定之前提下，行政機關可視情形調整更新單元範圍，本案倘經3個月之協調仍無法與撤銷同意書之所有權人達成共識時，更新單元範圍可能回到原本的2筆土地，對於地主及實施者兩方皆是雙輸之情形，除了更新單元範圍外之土地將較難辦理都市更新，對於實施者而言，喪失完整街廓之開發機會，將影響未來建物之價值及規劃便利性等，故提醒撤銷同意書之地主考量利弊，也請實施者注意不完整之更新基地，對本更新案內容之影響亦將於未來審議時一併考量。最後提醒，若採權利變換方式實施，將依都市更新條例等相關規定辦理，並非以地主及實施者雙方合意為準。

(十四) 簡委員文彥

本案後續由實施者於 3 個月內與撤銷同意書之所有權人溝通協調後再予確認更新單元範圍時，提醒應考量 629 及 630 地號土地是否涉及分割。

實施者說明及回應：

- (一) 實施者僅收到士林區農會簽署之事業計畫同意書，並無權利變換同意書。
- (二) 有關陳情人主張提出陳情後9個月未獲回應之意見，首先，針對申請TOD獎勵之議題，實施者一開始即說明該項獎勵之申請有其條件及門檻，地主們亦分別洽詢都市發展局相關內容，惟地主們了解後各自有不同立場，依相關規定若未達8成之所有權人同意則無法申請該項獎勵，以實施者之立場不便偏向任一方，以致陳情多時而未能達成共識。

- (三) 109年6月14日部分地主申請撤銷同意書後，經過實施者之研判，提出替代方案，也就是多申請40%容積移轉，再加上10%古蹟容積移轉，讓都市更新獎勵外加容積移轉獎勵後之獎勵值可達100%，並已於公展公聽會上說明，但可能因處理時間過長而未能讓地主們接受，實施者表示遺憾。
- (四) 提出撤銷同意書之所有權人包含589地號、612地號，以及614地號5樓公寓之4樓、5樓。

決議：

(一) 人民陳情部分：

本案地主臺北市士林區農會之部分會員郭○○等21人提出農會召開之會員代表大會未授權任何人代表農會行使更新事業計畫及權利變換計畫案同意權，以及士林區農會違法處分農會財產等爭議，經實施者及臺北市士林區農會說明，以及主管機關產業發展局及法務局表示意見，並經審議會討論後，士林區農會簽署之事業計畫同意書為有效，並請實施者與士林區農會溝通協調。

(二) 公展期間撤銷同意書部分：

本案林○○、張○○、簡○○、游○○及吳○○等5人於109年6月14日申請撤銷同意書，經實施者說明後，請實施者於收受會議紀錄起3個月內，就建築設計及權利變換相關內容再與撤銷同意書之所有權人溝通協調，屆時同意者納入更新單元範圍，不同意者則排除於更新單元範圍外，再申請提審議會審議。