

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第 368 次會議紀錄

108 年 4 月 11 日府都新字第 1083002970 號

壹、時間：民國 108 年 3 月 29 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：方副主任委員定安代

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、「變更臺北市士林區三玉段三小段328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 黃映婷 2781-5696#3065)

討論發言要點：

(一) 本案討論前，遲委員維新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 陳幹事進祥（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) 交通局 吳幹事瑄俞（書面意見）

本局無意見。

(四) 消防局 林幹事清文（書面意見）

有關消防車輛救災動線及活動空間部分，無意見。

(五) 都市發展局都市規劃科 鄭幹事宇涵（書面意見）

本科無意見。

(六) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成（書面意見）

無意見。

(七) 建築管理工程處 甘幹事子楠

無意見。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

本案建築設計配合建照變更設計調整樑柱尺寸、管道間及廁所隔間配置修改部分，經實施者說明並經審議會討論後，予以確認。

(二) 建築容積獎勵部分

本案容積獎勵部分與原核定一致。

(三) 聽證紀錄：本案聽證無人登記發言，予以確認。

(四) 同意本案變更都市更新事業計畫修正後通過，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。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、討論提案：

一、申請自行劃定「臺北市大安區瑞安段三小段604地號等11筆土地為更新單元」都市更新審議案（承辦人：企劃科 張詩林 2781-5696#3034）

討論發言要點：

(一) 財政局 陳幹事進祥

本次會議討論事項無涉本局協審事項，本局無意見。

(二) 消防局 林幹事清文

本案係為確認更新單元範圍，未涉權管，無意見。

(三) 交通局 洪幹事瑜敏

本次討論無涉交通，本局無意見。

(四) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成（書面意見）

無意見。

(五) 劉委員玉山

請依據 320 次審議會議結論本案基地臨和平東路側修正為設置騎樓。

(六) 簡委員伯殷

留意納入畸零地及鄰地後之同意比例是否達申請事業計畫範圍，以避免產生劃定通過後 6 個月內無法申請事業計畫之虞。

(七) 臺北市都市更新處

畸零地自治條例第八條修法後，畸零地處理方式係於事業計畫報核後週知畸零

地所有權人，未來是否得以簡化劃定階段之畸零地程序，以報告案形式提會即可。

申請人回應：

有關委員提醒本案基地臨和平東路側應修正為設置騎樓，謹遵照辦理。

決議：

- (一) 有關納入畸零地（大安區瑞安段三小段613-1及614地號）後調處鄰地之結果，其參與意願大於範圍內，則同意納入鄰地範圍（大安區瑞安段三小段615-1地號）為本案劃定更新單元範圍。
- (二) 本基地範圍臨和平東路側確認留設騎樓。
- (三) 本案更新單元範圍確認通過，案名配合修正為「臺北市大安區瑞安段三小段604地號等14筆土地為更新單元」案。

附帶決議：未來涉及畸零地議題之案件，於劃定階段皆以報告案形式提大會即可。

## 二、「擬訂臺北市松山區美仁段二小段694地號等54筆土地都市更新事業計畫案」更新案後續程序討論案(承辦人：事業科 鄧伊菱 2781-5696#3079)

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）

本案本都市更新事業計畫係採權利變換方式實施，後續應俟實施者擬具權利變換計畫依都市更新條例第 32 條及第 48 條規定程序辦理，貴府核定實施後，始得據以實施，本分屬原則尊重貴府審議結果。

- (二) 財政局 戴幹事國正（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) 交通局 洪幹事瑜敏（書面意見）

本次會議係討論程序問題，無涉交通議題，本局無意見。

- (四) 消防局 吳幹事尚欣（書面意見）

本案係為討論後續辦理程序，未涉權管，無意見。

- (五) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成（書面意見）

無意見。

- (六) 何委員芳子

1. 請教實施者現在同意比已達到87%，預定什麼時候進行權變計畫？
2. 本案核定後都有逐年增加同意比，我們知道未同意戶可能有超越權變的要求等等，就請實施者積極溝通。

(七) 簡委員伯殷

1. 以前案例是視陳情狀況去限制提出權利變換計畫時間點。
2. 有些案子送件後或是事業計畫核定，實施者不想做就一直放著，有可能會損害地主權益。據我了解最近有些案例是被高等行政法院撤銷原處分。

(八) 邱委員世仁

有關五年之規定，審議會有無權責可就個案規範年限？

(九) 簡委員裕榮

1. 建議不要限制時間點，盡量用輔導方式處理，權變涉及權值問題，到最後剩下幾戶未同意戶要照條例強制執行也很麻煩。
2. 都更條例有規定主管機關監督權責，更新處應該有定期稽考進度，建議進度若有異常再提會討論。

(十) 都市更新處

1. 新公布之都更條例規定，依舊法核定之事業計畫，若於新法公布五年內未送權利變換計畫，後續須依新法之規定辦理權利變換計畫審查及核定。
2. 除定期稽核外，目前是以個案討論方式處理，如果地主反應事業計畫核定後權利變換計畫一直沒有送件，會透過個案提審議會討論權利變換計畫送件時間，目前案例是要求提會後一年內送權利變換計畫，若未送件原案將廢止事業計畫。

實施者回應：

- (一) 實施者於今年1月25日有跟地主開過協調會，當時決議為剩下3戶未同意戶時再送權利變換。
- (二) 目前未同意戶有合法建物11戶、違章4戶，共15戶。
- (三) 簡報P4，104年5月時間誤植，應為105年5月。
- (四) 整合工作難以估計時間。若有需要也可現在提送權利變換，但還有15戶未同意，現在提送權利變換意義不大。

決議：同意實施者積極溝通未同意戶，持續辦理後續權利變換計畫，必要時再提會討論。

### 三、「擬訂臺北市中正區永昌段四小段366-3地號等14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 倪敬敏 2781-5696#3088）

#### （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）

1. 本案更新單元範圍內涉本署經管同小段366-3地號等6筆國有土地，面積合計273平方公尺，占更新單元土地總面積1,041平方公尺之比例為26.22%，依財政部103年12月4日修正發布之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第7點第1項規定略以，本分署按應有之權利價值選擇分配更新後之房、地為原則，並應就更新後可分回之國有非公用房地，優先依序評估作為中央機關辦公廳舍、公營出租住宅或社會住宅使用。
2. 查實施者以107年8月10日合永四字第10708100001號函檢送本署更新後辦公廳舍建築規劃資料，本分署業以107年8月20日台財產北改字第10700223670號函陳請本署辦理辦公廳舍調配事宜。

#### （二）財政局 黃幹事宏玲（書面意見）

1. 前次第2次幹事已請實施者就地下室加成後若涉及物價指數調整之情形，請以加成後單層的標準單價進行物價指數之調整(106.10.25審議原則)，目前未修正完成，仍請依前開意見修正{如B3加成計算為 $49,100 \times 1.3 = 63,800$ ， $63,800 \times 2.03\% = 1300$ ， $63,800 - 1300 = 62,500$ ，B4加成請比照辦理}。
2. 本案計算營業稅計算式內所列更新後總權利價值金額與表15-9整體更新事業開發收入表內金額不一致，請釐清修正。
3. 本案提列特殊費用（地質改良費用）10,000,000元，請實施者說明依本府公告之「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理情形後，提請審議會審議。
4. 本案都市更新事業規劃費加計20%，請實施者說明必要性及合理性後，提請審議會審議。
5. 本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費皆以上限提列，共同負擔比36.35%，請實施者說明必要性及合理性後，提請審議會審議。
6. 其餘第2次幹事會所提意見已修正。

#### （三）交通局 梁幹事筠翎（書面意見）

1. P10-43請補充地下1層汽車坡道至垃圾車臨停位之剖面圖，以確認淨高充足，另開發單位提及垃圾車位可作為裝卸貨臨停部分，裝卸貨應優先使用本案配給商業單元之車位，且考量操作安全，建議調整垃圾車臨停位旁之機車格位。
2. P10-33、11-3自行車基本尺寸為寬60\*長185公分，請調整相關規劃，另植栽位置影響自行車出入，請再檢討調整。
3. 本案基地平面層部分，建議臨南海路人行通行空間應維持淨寬4公尺。

(四) 消防局 林幹事清文 (書面意見)

規劃之救災活動空間內含現有人行道，救災活動空間範圍應與道路順平(高程順平無落差)。

(五) 都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠 (書面意見)

1. P. 10-30，請補充汀州路一段140巷13弄側建築物高度比限制線之檢討結果。
2. P. 10-31，圖10-23建議改以一層平面圖作為底圖檢討。
3. 圖10-36~圖10-40，請於圖面補繪計畫道路及高度比削線檢討結果。

(六) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

無意見。

(七) 建築管理工程處 甘幹事子楠

1. 本案「假設側面基地線」劃設範圍檢討後院深度比之作法，無意見。
2. 計畫書P10-31頁，圖示是檢討每一個開口處距離基地境界線是否大於3公尺，請依以相關規定檢討側院深度。
3. 本案涉及「第13組:公務機關」使用，應依本市土地使用分區附條件允許使用核准標準予以檢討部分，無意見。
4. 本案現有巷道改道位於基地北側，其新設巷道寬度留設3.5公尺，與車道出入口共用一部分面積，建管處無意見，另請注意安全及增加警示燈。
5. 本案依本市現有巷道廢止或改道自治條例辦理現有巷改道事宜，無意見。

(八) 何委員芳子

1. 本案現有巷道改道後，臨汀州路一段140巷13弄部分與車道出入口部分重疊，是否可行，請建管處或交通局表示意見。
2. 有關國有財產署比例占26.22%，其公務機關附設其法定停車位，建議電梯應

規劃至地下室2樓。

3. 有關△F5-1，增設自行車停車位，建議給予法定容積10%。

(九) 簡委員裕榮

1. 建議於改道後現有巷道內90度轉角處，增設反射鏡等交通設施。
2. 公務機關為保障行動不便同仁就業機會，依法令規定留設一定比例工作機會予行動不便同仁，及其上班同仁面臨地下室停車位使用問題，關於電梯應規劃至地下室2樓，建議納入考量。
3. 劃定更新單元時，涉及3棟建築物劃設於部分基地內與部分基地外，請補充說明後續處理方式。
4. 有關都市更新事業規劃費加計20%並以合約提列450萬元，建議予以刪除。
5. 有關選配原則第1點、第2點及第3點，建議予以刪除。
6. 有關△F5-1，建議給予法定容積9%。

(十) 邱委員世仁

1. 公務機關分配為1樓、2樓，其公務機關大廳電梯出入口僅提供至2樓、無法至地下室；另室內兩部電梯為住戶使用不提供至2樓，將導致地下室無法搭乘至2樓。若公務機關分配停車位於地下室1樓、2樓，建議電梯應規劃至地下室2樓。
2. 3層平面圖種植4棵烏心石，且其為大喬木，覆土深度僅1公尺，請修正植栽覆土深度達1.5公尺。

(十一) 遲委員維新

1. 地下室2、3層平面圖，車道下來的三角形角落，是有挑空還是有管線，地下室1層平面圖沒有三角形角落，請實施者說明。
2. 地下室2層編號43號停車位，其停車時轉彎幅度大，且視線受到車道牆壁限制造成困難，建議將車道牆面與樑柱貼齊，若有容積考量請自行斟酌。另編號29號停車位，其停車時轉彎幅度更大，建議刪除車道末端圍牆並順平，提升停車便利性；地下室2層編號14號停車位，請比照辦理。

(十二) 簡委員伯殷

1. 本案1樓平面層，建議臨南海路後排3棵植栽往後移，樹穴間距安排腳踏車停車位，以利人行步道維持淨寬4公尺。

2. 本案2樓平面層規劃為公務機關、3樓部分規劃為集合住宅，涉及轉管位置，請於圖面標示清楚。另提醒估價師，涉及轉管位置會影響公務機關估價，且其平面並非完整方型，建議估價應納入考量。

(十三) 詹委員勳敏

面臨南海路是否維持淨寬 4 公尺，請補充說明。

(十四) 劉委員秀玲

1. 有關應規劃電梯至地下室，車位是否足夠，請實施者說明。
2. 有關1層平面圖，臨南海路側留設人行步道且為一般零售業，請說明人行步道介面如何處理。
3. 有關1層平面圖，臨南海路側留設人行步道邊界著色為咖啡色部分，請說明其使用用途。
4. 有關自行車停車位前方為設置雙排植栽且種植大喬木，其是否和綠覆率有關係，建議改以種植灌木。
5. 有關△F5-1，建議給予法定容積10%。

(十五) 鄭委員淳元

1. 有關公務機關大廳電梯無法至地下室部分，交通局先前已接洽國有財產署，國有財產署表示其公務機關會作中央廳舍使用，沒有民眾洽公需求，另有關交通局議題，請參照交通局書面意見。
2. 本案基地地面層部分，因自行車與人行共道，建議臨南海路人行通行空間應維持淨寬4公尺。

(十六) 黃委員嫩雲

計畫書 13-1 頁，請實施者說明選配原則第 1 點及第 3 點，建議更新前原區位優先選配更新後原區位及原土地持分較小的地主優先選更新後小坪數單位。

(十七) 蕭委員麗敏

1. 建議選配原則第3點，原土地持分較小，應有明確定義。
2. 有關選配原則第1點及第2點，關於原區位及原座向等名詞，建議改為原位次。

實施者回應：



- (一) 同意於現有巷道90度轉角處及和車道出入口重疊處加強警示，後續於報告書中補充。
- (二) 人行步道南側留設到基地劃設範圍的邊界，鋪面也只能施工到這裡，沒有設置圍牆。咖啡色為街道家具、座椅休憩區。雙排植栽的設計與綠覆率有關，再加上北邊為3公尺現有巷道，前面和側邊臨路部分為硬鋪面，能做植栽的地方有限；且擔心影響主要出入口的動線，所以臨南海路側以種植一排樹木為主，並在沒有出入口的地方種植三棵樹形成雙排植栽的狀況。自行車位的部分北側因為地面有高低差，只剩下目前的位置留設自行車位，在兩排樹的中間有留供自行車進出的空間。
- (三) 公務機關分配的車位位置部分在地下2樓，依照委員意見，規劃公務機關專屬電梯可下到地下室2樓，再加上機電操作須留設的空間，將減少地下室2樓、3樓的2個停車位，目前規劃6部自設車位，調整後亦符合法令規定，後續面積計算表一併修正。
- (四) 地下室2層的三角處為完全挑空，依規定一台車位的面積為40平方公尺，本案的停車效率不甚完善，所以把不能停車的樓板挑空以減少樓地板面積。
- (五) 依照委員建議，地下室2層及地下室3層車道自底端刪除1公尺之撐牆，改以收樑替代。
- (六) 針對消防局意見遵照辦理。
- (七) 座落在基地界線上之3棟房子後續為全部拆除，將於報告書P10-29補充說明。
- (八) 人行步道上植栽的部分調整後排樹木數量，移1棵到前排靠近轉角的位置後前排樹距再做微調；依照委員建議，把後排的3棵樹木樹穴往後移。
- (九) 樓層3的覆土深度依委員意見調整為1.5公尺。
- (十) 有關財政局第1點及第2點意見，數值會依意見做修正；都更規劃費加計20%部分遵照委員意見刪除；特殊費用已經完成外審審查並檢附相關證明文件說明其費用之合理性及必要性。
- (十一) 本案過去由另一家建設公司整合歷經12年，當初與住戶簽署同意書時產生不少官司糾紛及意外，造成住戶對於簽署同意書產生抗拒。目前未繳交同意書的地主都願意配合參與都更，並希望加速進行完成都更。
- (十二) 參考委員意見刪除選配原則之1至3點。

決議：

- (一) 人民陳情部分

本案尚有所有權人尚未同意參與更新及崔○儀等陳情意見之溝通協調情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

## (二) 建築規劃設計部分

1. 本案公有地土地比例占26.22%，目前規劃1樓部分及2樓為公務機關使用，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案以「假設側面基地線」劃設範圍檢討後院深度比之作法，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另有關側院深度請依委員及幹事意見修正。
3. 本案因涉「第13組:公務機關」使用，應依本市土地使用分區附條件允許使用核准標準予以檢討(依核准條件，尚有前院、側院、後院等應比照行政區留設等規定)，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

## (三) 交通規劃部分

1. 本案建築規劃37戶住宅單元(12戶為小坪數)、4戶商業單元及1戶公務機關；機車位部分共設置46席停車位，扣除住宅單元，僅分配9席機車位予商業單元及公務機關，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另有關建議電梯應規劃至地下室2樓，請依委員及幹事意見修正。
2. 本案基地地面層部分，南海路與惠安街側設置(雙排植栽處)，人行通行空間是否仍應維持淨寬4公尺，經實施者說明並經審議會討論後，請依委員、幹事建議臨南海路後排3棵植栽往後移，樹穴間距安排腳踏車停車位，以利人行步道維持淨寬4公尺意見修正。

## (四) 廢巷改道部分

本案擬依本市現有巷道廢止或改道自治條例辦理現有巷改道事宜，經實施者說明後續應請依前開規定辦理。

## (五) 財務計畫部分

1. 本案都市更新事業規劃費加計20%並以合約提列450萬元，經實施者說明並經審議會討論後，都市更新事業規劃費加計20%部分，予以刪除。
2. 本案提列特殊費用(地質改良費用)10,000,000元，經實施者說明委外審查結果，並經審議會討論後，予以同意。
3. 本案提列人事行政管理費5%，銷售管理費6%及風險管理費11.25%，共同負擔比例達36.35%，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

## (六) 建築容積獎勵部分

1. △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229.86平方公尺(法定容積10%)之獎勵額度。

2. △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254.60平方公尺(法定容積11.08%)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。
3. △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137.92平方公尺(法定容積6%)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。
4. △F6(處理占有他人土地之舊違章建築戶之獎勵容積)原則同意給予459.72平方公尺(法定容積20%)之獎勵額度;請實施者於核定前檢附違章建築戶的證明文件及拆遷安置協議書,並授權更新處核實計算後給予。

(七)聽證紀錄:本案無人登記發言,予以確認。

(八)同意本案擬訂都市更新事業計畫修正後通過,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。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。

#### 四、「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案」都市更新審議案(承辦人:事業科 宋姿穎 27815696#3068)

討論發言要點:

(一)本案討論前,遲委員維新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)財政部國有財產署北區分署(公有土地管理機關)

查貴府前於108年2月25日、108年3月29日先後召開本案臺北市都市更新及爭議處理審議會第365、368次會議,本分署業以108年2月23日台財產北改字第10800047211號函(諒達)出具意見,並依該函內容於會上表達國有土地參與意見。

(三)財政局 許幹事珍妮(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) 交通局 洪幹事瑜敏 (書面意見)

本次會議係討論選配原則，無涉交通議題，本局無意見。

(五) 消防局 吳幹事尚欣 (書面意見)

本案係討論權利變換事宜，未涉權管，無意見。

(六) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

無意見。

(七) 建築管理工程處 甘幹事子楠

有關陳情人詢問申請建照單獨建築部分，前兩次建管處委員業已說明，合法申請即依法審查，惟若有案情特殊性將另行了解。

(八) 詹委員勳敏

1. 都更條例並無規定選配上下限範圍，每一個物件之金額及權值不會剛剛好，就會有找補的情形。在這情況之下，如果要多選少選，都需要跟實施者協商。早期為免除協商過程，造成麻煩及增添困擾，故訂有上下限值；近年來則較無予以訂定下限規定，也是要減少案件都要協商的麻煩。審議會得同意實施者訂定上下限範圍，超過範圍者就要實施者及所有權人自行協商，透過簡易的遊戲規則，讓都更可以順利推行。
2. 早期訂有下限值，係有些地主權值很大但已年老，不想分配房地；或部分分房地部分領現金。另有些人因權值不夠但家戶人口較多，想多買少領錢，就會訂一個上限值，否則會影響實施者跟其他所有權人的應分配價值之選配。在不動產價值上下起伏不定的狀態下，訂定下限值是要求一個保障，否則實施者等房價下跌時，擁有一堆房地，資金上會造成壓力。下限值沒規定，實施者資金壓力會更多。如果多選的話，在上漲期間，實施者應得利益部分會減少，所以要有一個相對值加以規範。所以本審議會得規定上下限範圍，惟後來有些人一直強調要領現金去養老，有此考量後，這幾年較無要求下限規定。
3. 實施者界定在一個範圍之百分比值，每個物件雙方在這個範圍內可以免協議，超過的部分只要雙方同意也可以，並不是說所有權人就不能多拿或少拿的意思。
4. 如果上限值是10%，下限值不一定就要5%；上下限值不一定要一樣，下限值建議可以擴大一點。

(九) 邱委員世仁

1. 選配原則訂定上下限5%或10%，相關數字請釐清。
2. 訂定上下限值係採原則或限制，兩者不太一樣；限制是絕對不可以超過，為原則指須經雙方合意。
3. 所謂上下限5%是指在此範圍內就不用協議，但是可以超過的，沒有說不能超過，只是如果要超過時，就須跟實施者協議，透過雙方合意為之，後續請實施者跟陳情人說明清楚。

#### (十) 蕭委員麗敏

1. 繳納訂定上限值是因為怕超額選配影響其他人選配的權益，如果是領取就表示審議會同意訂下限值，故討論的本質應該說，訂定上限值都有共識也沒有問題且有函釋可遵循；為了顧及所有權利人的公平性，超選不能影響其他人，這部份個人沒意見。本案討論之主要重點是到底要不要訂下限的問題，因為只有訂定下限值才有相關限制，針對領取超額價金的部分。所以審議會還是要對是否同意訂定下限做明確的決定，如果回到通案原則，那表示所有的案子都可以訂定下限值。
2. 在此跟實施者溝通個觀念，依照都市更新條例規定，選配不管有沒有簽同意書，都還是可以選屋。不能說有來選配的就是同意所有的東西，就算是沒有簽同意書的私地主也一樣可以選。在權變選屋時，我們都是鼓勵所有權人要盡量去選屋，以保障自己的權利。
3. 都更案涉及產權爭議部分，實非審議會審議權責及有能力去解決的。也許雙方沒有辦法達成共識，最後仍宜由法院判決來做依據，這部分權責上要請實施者理解；不是審議會不處理而是沒有權責。依目前提會資料呈現有立法院106年7月7日協調會結論是事實，沒有問題；但如果要直接在權屬清冊載明永久使用權之內容，恐會製造與國產署間之爭議，真的比較不適合。

#### (十一) 何委員芳子

既然訂定上下限值無違反法令規定，在不違背法令規定下，得依個案狀況給予訂定上下限值為原則。但是到底要訂定為5%、10%或20%，其實以往都有案例，當然仍依照每個案子所規劃的單元等因素而有所不同。選配原則應由實施者與多數所有權人妥為溝通說明，讓大家都願意按此原則作為選配的依據；因此是建立在實施者跟權利人的共識之下，因應個案狀況不同而異。

#### (十二) 簡委員伯殷

1. 重複談程序的問題，本案選配原則經公開展覽之後，同意比例都超過法定門檻。以往在審議會討論時，實施者願意擴大差額價金找補範圍很好，但若有執行難處，審議會得就業已公展的內容給予尊重。知道本案爭議大，有陳情

人不分配房地要領現金，即使權變階段都審議完竣，仍然有拆房子的問題，也還有可能有相關實施者與陳情人間待協議事項要解決，不然房子拆不了、蓋不下去，也沒有用。既然公展時已經訂定上下限5%之規定，也經多數所有權人同意，建議審議會就予以尊重。

2. 另就國產署協調會部分，不否認立法院106年7月7日協調會結論之事實，但有無國產署正式用印同意呢？上次國產署與會也並未否認該事實內容，惟審議會對此事當不予置評。故協調會結論就建議放置附錄，但要審議會去認定永久使用權有其困難。

### (十三) 都市更新處

1. 程序說明，本案都市更新事業計畫於106年12月28日經最高行政法院(106年度判字第753號)判決上訴駁回，應依法院判決意旨重新踐行公開展覽及公聽會程序。
2. 本案選配原則有關差額價金找補上限5%限制部分，前經108年3月8日本市都市更新及爭議處理審議會第365次會議討論後，僅得載明「…應繳納之差額價金，以不超過更新後應分配權利價值5%為原則…」。惟經實施者來函表示上開決議有後續執行疑義，故來函請求提請審議會再議，並針對是否訂定「應繳納『及領取』之差額價金，以不超過5%為原則」來討論。
3. (1) 有關灌人頭問題，本府係依照事業計畫報核日之產權登記狀態作為同意比例審核之依據，同意書如涉及偽造文書事宜，應由當事人循刑事訴訟程序辦理，非審議會得以釐清之事項。
  - (2) 另如實施者發言不當或涉及人身攻擊致陳情人不悅部分，陳情人得循訴訟途徑主張。針對提列標準部分業經兩次審議會充分討論完竣做成決議。
  - (3) 陳情人主張私權糾紛部分，則宜由紛爭所生之兩造自行協調處理，審議會尚無權干涉。
  - (4) 至於國有土地參與都更是否有受損，當由國有土地管理機關主張之，並經審議會參酌其意見審議，針對權利價值予以把關。
  - (5) 商業區是否低樓層均須留設商業使用，於法並無限制，雖訂有相關原則，但仍僅作為個案審議之參考。
  - (6) 針對陳情公寓大廈管理規約預收管理費部分，上次審議會審議時業已要求實施者修正。
  - (7) 查100年財務計畫呈現房地損益為0；107年則是呈現投資報酬率，兩者係因計算不同所致。

- (8)本案重新公展，適用新的提列標準，往例如實施者擬適用新標準，透過重新公展程序是被允許的。有關出資人之出資規模，則由實施者與出資人自行協議辦理。信託管理費通案上於核定前，由實施者提供合約影本佐證。
- (9)針對陳情人要求實施者發言內容，本會議紀錄需逐字稿部分，更新處通案會以發言要點方式載記。
- (10)有關陳情人要求將立法院106年7月7日協調會結論納入附錄載記，更新處無意見。另亦建議實施者可於相關公辦公聽會、幹事會之綜理回應表內說明載記；另有關聽證部分，建議於第365次審議會紀錄(九)聽證紀錄之實施者「意見回應及處理情形」欄位載記。

#### 實施者回應：

- (一) 剛剛李小姐所提意見，我從94年做這個都更案到現在，他們一直打我，不只是在審議會打，也到法院打，可是我都沒有還手，雖然他們官司都輸掉，包括灌人頭這件事情。再來我是覺得，大家都鄰居相煎何太急，她對國有地這樣批評，聽得蠻難過的。她上次選屋時，她們家的一樓竟然不選，她選了別人的，她也來選屋，也PK了，她都有參與，她今天來審議會一直打我，不曉得想要我們怎樣，我們也試著跟她溝通，也透過人來溝通，她門是關起來的，所以我還是希望能跟她溝通。這個案子已經走了20年，在這20年當中我相信我對每一個地主都有幫助過，不論她們沒有地、沒有房屋所有權，一直到容積獎勵，我們公司幫他們爭取，我都盡量，我能幫助的我一定幫助，我不會說今天來陷害她們，或是侵害她們的權益。所有官司我沒有輸的原因，檢察官就問，實施者有沒有收你的錢，我說沒有。第二個，你有沒有損害她們的權益，沒有。所以所有的官司我都贏，這是今天我對這案子心裡的感受把它講出來。
- (二) 王先生剛剛說我都沒有跟他溝通，其實審議會完。我就親自打3通電話給他，他接了故意說他不是本人，要轉告。然後我才請陳所長打電話給他。連續打了3天他的手機都關機。我不是不想溝通，而且因應他們的需求有把店面多劃一戶出來。再來有請陳所長問他，他想要怎樣，因為那天他在審議會說他想選他的天空，所以我們也想你的天空有多大就劃給你，他說他不要，他要全部，幾乎是要二樓的全部。因為這個案子的選配是公平的，所有人都有權利來選，所以也沒有辦法答應他這點。
- (三) 薛先生這件事，人在講話時要憑良心，他說我講他3000萬的事，所有人選屋時一樓都來選只有他家不來選，所以我們徐姐找了他兒子，他兒子就說希望這塊地用商業區價值來領，我也沒有講謊話。他當時找范先生，就是把市府

官司輸掉的這個人，剩下的人都不是他找的。另外他要買那一塊地我們完全不知情，100年核定時道路用地也不在本案範圍內，所以不是不理他，我們也試著要跟他溝通，他只臭罵我說：「你道路地一千萬要給我的時候，我才要繼續談」。我覺得我們需要溝通，但他這樣我們也沒辦法。我們希望能跟薛先生溝通，也會透過旁人再去溝通，這情形就是這樣。我希望這案子這些地主都能想到，當初這塊地政府是不賣的，我已經幫忙突破現行法令，突破全國的法令，讓他們買到，希望在都更的時候他們能夠回想說，當時幫他們購地走的辛苦，大家都能釋懷，不要想得到最大，這是我當時94年至拿到地的時候，跟地主講過這段話，這是我的感受，謝謝。

- (四) 剛陳情人有提及出資者部分，我希望國揚的總經理在此也可親自給大家一些承諾，讓這個案子可以順利的進行。剛有陳情人反映實施者好像財力不夠，希望我們在這裡一起面對這個問題。
- (五) 本案跟寶佳一樣，95%是上揚，實施者是5%。在選配的時候，雙方會針對地主的選配，大家都會FINAL，也會配合信託銀行一起來，甚至認證起來，用這種方式來交代地主的選配，所以地主也可以放心；很放心我們都在一起，包括將來在審議會當中有什麼要審的資料，所有溝通協調事件，都會共同面臨來解決。因為我們跟他的合約裡面是一起的，共同來開發本案。
- (六) 現在這塊地的權屬就是有人有地、有人有屋，也包括國產署現在的狀況，國產署有地也有8戶，所以希望將國產署對立法院106年7月7日協調會結論載記在權屬章節P3-2內。現在有個重點，本案送計畫書時有載明協調會結論內容，但國產署要求刪除，我們要呈現此會議結論，只是要呈現那份公文的事實，因為權屬部分確實如此，報告書內應該交代清楚，有人有地、有人有屋，只是要事實呈現，我覺得沒有什麼需要討論的，這也是當時與國產署的協調會結論，國產署他來他也是要承認這個事實阿，因此希望在報告書內就此事實加以呈現。針對協調會結論，我們要放在權屬章節，請更新處再協助檢視。本案權屬就有這個部分啊！我們也沒有過分啊！協議是真的啊！最重要國產署的代表三次都有來，上面都有他的名字，他不能否定這個的協議內容。不該只能放附錄，因為權屬就有這程序。106年國產署提出選配單也依協議內容選配，這是事實，所以上次審議會國產署代表李先生否定106年他們自己的選配，我覺得這樣不對啊！而且這是國家內政的問題，104年柯市長就已經說要透過行政院來處理，不是他一個人否定就否定，他只是代表國產署，什麼行政院長還是國產署副署長換人就要換所有的事情。

出資者回應：

在場的地主及各位委員，松山都更案是前年底我們接觸到的，在接觸這個案，雖然知道這案很複雜，也瞭解整個過程。事實上我個人很佩服實施者，



可以歷經這樣多的時間，鏗而不捨，我們覺得時間應該差不多了，確實需要更新。國揚是上市公司，資本額有70億，而本案是用國揚百分之百投資的子公司上揚國際資產來投資的，上揚的資本額有7億，本案用7億來做顯然不足。不過在上次的審議會裡有跟各位委員報告，既然出資者是國揚百分之百投資的子公司，當他資金不足的時候，國揚會透過兩種方式協助，一種叫增資，另一種叫資金代理，所以在資金上是沒有問題的。另外在完工續建方面是不是有承諾呢？是的，地主在跟國揚簽信託合約書時，就明文把完工續建放在裡面。對於地主分配的權益，本案按照現在的權變比大約是37%：63%，公司有給地主一個65%的優惠，如果地主來簽信託合約書的話，公司願意讓地主分回65%，公司退回到35%，這完全是要把一個案子比較快速而且比較和睦的整理起來，非常誠意的一種表現，以上報告。

決議：

- (一) 本案事業計畫書中P10-2分配原則第7點訂定應繳納及領取之差額價金，以不超過5%為原則，並無違反現行法令規定且經審議會討論後，予以同意。另同點後段「…超過部份須取得實施者同意」請修正為「…超過部份須與實施者合意為之」。
- (二) 有關實施者擬將立法院106年7月7日協調會結論載記於事業計畫書之議題，請實施者將該協調會會議紀錄載入事業計畫書之附錄。