

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 409 次會議紀錄

109 年 2 月 24 日府都新字第 1097000227 號

壹、時間：民國 109 年 2 月 17 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：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：葉珮儀

伍、實施者及申請單位已於會議中報告，並經委員及幹事充分討論，爰紀錄僅為摘要重點整理。本次審議會案件皆為 108 年 1 月 30 日前報核之案件，所引用之都市更新條例係以 108 年 1 月 30 日修正公布前之條號為準。

陸、討論提案：

一、「變更臺北市中山區中山段二小段 202 地號 1 筆（原 12 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 吳心筠 2781-5696#3067）

討論發言要點：

（一）財政局 黃幹事宏玲（書面意見）

前次 168 專案審查會議所提意見經更新處檢視已修正或說明，無補充意見。

（二）地政局 鄭幹事益昌（書面意見）

1. P27、P33 店面建坪面積與 P57 前後不一，請修正。

2. 餘已依前次會議意見修正或說明。

（三）交通局 吳幹事瑄瑜（書面意見）

1. P.變10-58～變10-66地下停車場，請補充標示地下停車場各層動線。

2. P.變11-8人車動線規劃：

(1) 請補充標示車道出入口與上下游路口之距離。

(2) 請補充標示高層緩衝空間尺寸。另依據內政部營建署 88 年 6 月 17 日台 88 內營字第 8873526 號函釋，高層緩衝空間不得設置於依法留設之騎樓或無遮簷人行道範圍內，請釐清。

3. P.變11-11請將基地周邊留設之人行空間併同騎樓、公有人行道、樹穴等寬度尺寸一併納入景觀剖面圖呈現。

（四）消防局 蔡幹事長銘（書面意見）

1. 本案取消原規劃於民權西路（40公尺計畫道路）之救災活動空間，建議供雲梯消防車救災活動之空間應儘量規劃於主要道路上。
2. 基地西側修改喬木致規劃於基地西側之救災活動空間與植栽位置部分重疊，請確認各處之緊急進口、替代窗戶或開口所規劃之雲梯車操作空間範圍內應保持平坦，亦無突出固定設施，其上方均保持淨空，不影響雲梯消防車停放及操作。

（五）都市發展局都市設計科 謝幹事旻成（書面意見）

無意見。

（六）建築管理工程處 王幹事光宇

1. 本案涉及變更部分經建築師簽證皆符合規定，本處無意見。
2. 自提修正部分業經簡報說明完整，本處無意見。

（七）黃委員嫩雲

1. 請標示尺寸（第10-8頁，第10-66頁）。
2. 三樓管委會空間，地政單位依建管處核定登記為共有部分，不會另為註記約定專用，請實施者說明所有權人是否已知悉？

（八）鄭委員淳元

本案部分計畫書內容未依前次 168 專案審查會議意見修正完竣，請實施者依交通局幹事意見修正。

實施者說明及回應：

- （一）本案三樓管委會空間未來將登記為公共設施使用，並已於住戶管理規約內載明由陽信銀行約定專用，未來若陽信銀行辦理所有權移轉，亦會依照規約內容執行。本案所有權人均已知悉三樓公共設施使用規定，且於實施者簽訂之私契約內均有載明並同意。
- （二）有關交通局所提意見，本案配合修正，另本案高層緩衝空間設置位置係依規定留設，符合規定。
- （三）因地下一層主要配置機車位，故目前無障礙汽車位設置於地下二層及地下三層，配置於友善停車空間位置，並於視線無死角、動線暢通處。
- （四）財務計畫內本次變更版總成本較原核定增加之部分，皆由實施者自行吸收，不影響所有權人權益。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案三樓管委會空間係作公共設施使用，登記為公設，並於住戶管理規約（草案）第二條第二點內載明：「本大樓地上層之樓電梯廳、管委會等全部公設空間約定由陽信銀行專用」，該空間登記公設，惟僅由陽信銀行專用是否影響其餘所有權人使用權益，經實施者說明所有權人均已知悉並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案變更為商業使用且調整汽機車位數量，其中機車位數量減少幅度較大，經實施者說明合理性並經審議會討論後，予以同意。另有關交通與消防救災空間規劃等，請依委員及幹事意見修正。
3. 本案無障礙汽機車位目前設置於地下二層及三層，是否已達集中設置及動線友善性，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

本次變更因使用組別調整建築設計，以致財務計畫連動調整，相關變動情形經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(三) 估價部分

有關本案估價報告書修正情形及二樓以上均價（1,117,653 元/坪），共同負擔由原核定 24.76% 下修至 20.63%，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另有關委員及幹事意見，請併同修正。

(四) 自提修正部分

本案地面層西南側增設 18 席自行車位及屋頂框架；另變更植栽數量、種類、樹距，以及本次變更後高層緩衝空間內亦有喬木等相關變更情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(五) 建築容積獎勵部分

1. $\Delta F3$ （更新時程之獎勵容積）同意維持原核定額度（原決議）給予 722.63 平方公尺（法定容積 7%）之獎勵額度。
2. $\Delta F5-1$ （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（原決議）給予 412.93 平方公尺（法定容積 4%）之獎勵額度。
3. $\Delta F5-3$ （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（原

決議) 給予439.93平方公尺(法定容積4.26%)之獎勵額度, 請補充標號A與鄰地介面現況圖說, 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. Δ 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(原決議) 給予619.4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日公布之「臺北市綠建築自治條例」提列綠建築管理維護費用, 且不得納入本案共同負擔費用提列; 另請實施者後續於核定時重新簽署變更綠建築協議書, 並依變更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。

(六) 本案係屬簡易變更案, 依都市更新條例第33條第3款規定免辦理聽證。

(七) 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。

二、「擬訂臺北市信義區虎林段四小段 38 地號等 138 筆(原 120 筆)土地都市更新權利變換計畫案」都市更新審議案(承辦人: 事業科 邱于真 2781-5696 #3084)

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)

1. 針對實施者載明國有土地地上建物所有權人具有土地永久使用權, 本署不予同意, 因該所有權人與本署係簽訂租賃契約關係, 其已載明租賃期限, 爰就國有土地相關估價內容, 請實施者修正。
2. 現行民法及相關法令規定, 並無土地永久使用權之概念。
3. 有關實施者提及106年立法院協調會會議結論, 本署並無認同所有權人具土地永久使用權。

(二) 財政局 許幹事珍妮(書面意見)

幹事及權利變換計畫審查小組所提意見已修正。

(三) 地政局 沈幹事冠佑(書面意見)

1. 遠見估價報告書p. 113註2所述比較標的13應為比較標的14, 比較價格結論所述比較標的10~12應為比較標的13~15, 前揭比較標的序號仍有誤植之處, 請釐正。
2. 遠見估價報告書其他已依前次意見說明或修正, 無意見。

(四) 交通局 洪幹事瑜敏 (書面意見)

經查虎林街 59 巷(8 公尺寬)未開闢計畫道路，現況已供人車通行，爰本案基地停車場出入口規劃於虎林街 59 巷現況進出不受影響。

(五) 消防局 蔡幹事長銘 (書面意見)

依內政部營建署 102 年 7 月 22 日修訂「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」第一點之規定，略以：「……供救助六層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持四公尺以上之淨寬，及四點五公尺以上之淨高。」及第二點之規定，略以：「……供雲梯消防車救災活動之空間需求如下…十層以上建築物，應為寬八公尺、長二十公尺以上。」，本案基地臨永吉路 (30M)、松山路 30M)、虎林街 11M) 及虎林街 59 巷 (8M)，申設單位已依前揭指導原則規劃救災動線及救災活動空間，另有關所有權人反映虎林街 59 巷未開闢計畫道路部分，經本局派員現場勘查，該巷現況可供消防車輛通行，爰本局無意見。

(六) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

本案涉權利變換事宜，無意見。

(七) 蕭委員麗敏

1. 實施者與出資者權利分配關係雖不影響所有權人，但影響整體財務計畫之可行性，爰兩者關係應予以釐清，另其產生之問題應於提報審議會審議前先行協調溝通。另請實施者說明若出資者退資之情況，其備案為何？
2. 實施者已針對國產署土地永久使用權部分完整說明，但其提及案例皆非本案，而係以其他案例加以推估，審議會並不具權限審議私有產權之疑義。另實施者提及，既國產署已參與選配則代表同意土地永久使用權，係為誤導之情形及不符現行法令規範，請予以刪除。
3. 針對都市更新條例第 60 條規定，具備何種類型者可由所有權人與實施者自行協議處理一事，其規定未載明事項則非合法物權，並非審議會同意即可，請實施者明確敘明法令依據。
4. 有關權利變換估價條件，係由實施者提出及由估價師進行評估，再由審議會審查其合理性及合法性，如有不足則會再請實施者補充。本案估價條件應係依國產署與所有權人租賃契約，依租約內容計算國有土地收益價值，爰請確認不動產估價技術規則內關於租金評估部分，及是否需評估正常租金價值，請全面檢視。

(八) 謝委員慧鶯

1. 實施者與出資者權益分配價值未達成協議，因投資人對象、投資比例應會影響財務計畫，建議先確認雙方投資比例，並於權利變換計畫內詳實載明，若出資者變動，恐涉及事業計畫之變更。
2. 依過去更新案例，政府可給予特殊土地優惠購地方案，但若無於一定期限內取得，則致請求權失效，無法得知本案基地是否具類似之情況。另審議會並無權限評判實施者提出之拆遷公告文、告市民書等內容是否有效及適用。
3. 審議會須依不動產估價技術規則及相關法令作為依據，審議相關都市更新案件，無法以推算方式論之。

(九) 林委員光彥

1. 原則上出資者應屬實施者團隊，但本案似將出資者另作為利害關係人，不論公法或私法權益關係，出資者將影響所有權人對實施者信賴程度，應妥予處理兩者間之關係。
2. 本案計畫書所載出資人為上揚國際資產管理股份有限公司，就法律層面上，其母公司國揚建設與本案並無關聯。
3. 針對實施者提供關於本案土地永久使用權認定，第一，民國44年臺北市政府公告「為公告拆遷羅斯福路違章建築辦法」內，並無提及永久使用權之概念；第二，民國44年「臺北市政府為拓寬羅斯福路告市民書」，若當時土地管理機關為市府，後續交還予當時國有財產局，其是否超過管理權權限，係為中央與地方間之關係；第三，民國89年度台再字第52號民事判決，針對內文「至於原確定判決謂，土地所有權與土地佔有並非不能分離」，並非再審判決之意思；第四，民國95年都市計畫計畫緣起敘明「拆遷戶對該安置地點有永久使用權」等文字，是否具行政處分等效力？；第五，民國106年立法院協調會，會議結論係為民意代表指示，而不具行政效力。可能具有土地無限期及永久使用權之概念，可能成立者為民國44年告示民書。另民法及都市更新相關條例皆無永久使用權之概念，建議本案應回歸都市更新相關權利及義務，至於私權部分非屬本案審議範圍。
4. 請實施者釐清本案適用都市更新條例新法或舊法，若為新法都市更新條例第60條並無租賃定期與不定期之權利變換關係人，請實施者說明請國產署與所有權人進行協議之法令依據。
5. 依實施者主張合法建築物所有權將影響估價，至估價條件係因契約長短而影響估價金額，與後續租期長短是否有關聯，請實施者說明。
6. 就本案國產署與國有土地上建物所有權人具私法上之租賃關係，其可由權利人及義務人透過合議方式予以變更，建議本案應回歸一般法律關係進行估

價。

(十) 詹勳敏委員

建議實施者以一般租賃關係進行估價，至永久使用權部分請另行釐清，俾本案順利進行。

(十一) 黃委員嫩雲

1. 權變計畫請標示尺寸（第15-34頁~第15-38頁）。
2. 權變計畫表11-1地籍整理計畫表第5欄更新後「合併」暫編地號，請更正為「地籍整理」（第11-1頁~第11-4頁）。

(十二) 工務局

1. 有關市長於109年2月11日批准之「臺北市五分埔遷建基地陳述意見書」已函送更新處轉送貴審議會，請各委員參考。
2. 茲簡要說明市長核准的陳述意見書內容；查本府及工務局檔案室均查無遷建基地資料，陳述意見書資料係依據財政局、都發局、地政局及都市更新處提供資料，據以做事實陳述，另坡心市場遷建基地位置在大安區通化街附近，五分埔遷建基地位置在信義區永吉路、松山路、松信路附近。其餘歷年資料，詳如陳述意見書，請各位委員參閱。
3. 因案件係緣起於民國44年迄今，資料片片斷斷不完整。
4. 因本案涉及財政部國有財產署北區分署、五分埔遷建基地參與都更者，及本案都更實施者(台北遷建基地都市更新股份有限公司)的權益甚鉅，建議由權利關係者充分說明，再由審議會評斷。

實施者說明及回應：

(一) 針對陳情人提及意見，說明如下：

1. 有關信託關係，其係保障更新案之所有參與人、出資者及實施者等，避免後續交屋發生法律爭議，致無法如期進行。
2. 實施者於整案投入大量時間及財力等，若實施者無法履行，已有相關法令規定所有權人可更換實施者。
3. 有關估價差異太大部分，因本案基地土地使用分區具4種，本案已有相關法律規定，另幹事會、審議會及報告書內皆已載明其差異性。
4. 針對陳情人(王先生)所述該持有土地申請建照一事，實施者已請建築師檢討建照範圍，因該持有土地位於商業區及依據法令規定兩邊臨路8公尺以上須

留設騎樓，陳情人申請扣除騎樓部分，則不符法令規定之寬深度，無法單獨建築使用。

5. 有關虎林街59巷道路開闢問題，已有相關法令規定處理。
6. 有關出資者部分，國揚建設已於歷次說明會、公聽會表達，上揚國際資產管理股份有限公司如資金不足則由國揚建設挹注。另實施者與出資者於私權爭議部分，將與其妥予溝通。
7. 針對選配上限5%，超過則應與實施者協商。若為多選則按照現行價格95%出售；少選則按現行價格87折或85折補償，係因其包含後續銷售費用及稅捐等負擔。
8. 有關拆遷補償費覈期給予已有法令明文規定。
9. 本案事業計畫於97年經市府核定，續經撤銷後重送事業計畫。本案歷次幹事會意見皆有覈實修正。

(二) 針對本案土地永久使用權部分，說明如下：

1. 有關本案土地永久使用權並非實施者自行主張，而係依公部門相關文件闡述。臺北遷建基地自民國44年「臺北市政府為拓寬羅斯福路告市民書」，即有無限期使用等文字，其係配合政府財政負擔完成拆遷後，將拆遷戶移至本案基地。
2. 本案承租戶若按普通租賃契約則無法進行分配，本案係遵循政府公告之相關文件所載內容，明確表示遷建戶具有使用權利。建議可再給予實施者爭取權利之機會。

決議：

- (一) 請實施者確認國有土地建物所有權人是否具備土地永久使用權並充分說明後，再提會討論。
- (二) 針對本案實施者與出資者投資比例及權利價值部分，請實施者與出資者妥予協調溝通確認後，再提會討論。