

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 501 次會議紀錄

110 年 10 月 27 日府都新字第 1106023612 號

壹、時間：民國 110 年 10 月 15 日（星期五）上午 9 時 00 分

貳、地點：市政大樓北區 2 樓 N206 會議室專區

參、主持人：黃一平召集人

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）紀錄彙整：高俊銘

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」涉及更新單元範圍調整討論案(承辦人：事業科 李惠閔 02 2781-5696 轉 3066)

討論發言要點：

(一) 財政部國有財產署（書面意見）

案涉法務部調查局經管國有土地，應由該局本管理權責依規定妥處。

(二) 財政部國有財產署北區分署（書面意見）

副本抄送法務部調查局：旨揭會議討論提案一涉貴局經管同小段 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) 財政局 黃于珊幹事（書面意見）

本次會議討論事項無涉財務協審，爰無意見。

(四) 地政局 徐子偉幹事（書面意見）

未涉本局協審事項，無意見。

(五) 交通局 吳瑄俞幹事(葉英斌代)（書面意見）

本案本次僅涉及更新單元範圍調整，無涉本局權責，爰本局無意見。

(六) 消防局 廖家銘幹事（書面意見）

本案係更新單元範圍調整案，未涉本局權管，無意見。

(七) 文化局 江彩禎幹事（書面意見）

本案本局前以 109 年 6 月 9 日北市文化資源字第 1093006991 號函請興富利建設股份有限公司提送樹調資料過局確認，惟迄今仍未收到該公司提送資料，請依前揭函文辦理。

(八) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事 (書面意見)

本科無意見。

(九) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事 (書面意見)

無意見。

(十) 建築管理工程處 林正泰幹事

因 614 地號須經由 630 地號進出，未來 614 地號單獨重建時，630 地號恐需分割地籍保留一部分土地與 614 地號一併申請建築，始得鄰接建築線，以文林路為面前道路，否則 614 地號屬於未臨接建築線、無法建築之裡地，僅能就現況使用或變更使用執照，而實施者所提進出同意書的部分係變更使用執照時方能適用。

(十一) 蕭麗敏委員

1. 有關第1位陳情地主所提估價疑義，首先說明民眾可至更新處官網下載或參閱都市更新權利變換不動產估價報告書範本，範本內有記載原容積的相關內容。由於都市更新容積獎勵為共享原則，因此在原容積的估價上並非完全直接以296.61%進行土地價值之評估，此為估價之原則，請實施者及估價師針對不動產估價報告書範本之容積折減公式等相關內容向地主說明。
2. 檢視第1位陳情地主提供之陳情信，614地號3樓之土地面積明顯大於其他地主，請實施者及估價師針對614地號有無土地及建物持分明顯不均之情形下，其估價前提之評估進行說明。另614地號未臨接建築線，也可能會影響土地價值之評估。
3. 都市更新權利變換估價之內容將於後續都更審議程序中，由估價專業背景之委員審查是否符合估價原則等，係屬公平、公正、公開之過程。

(十二) 陳玉霖委員

1. 有關原容積估價疑義，請實施者及估價師針對估價條件、原容積折減內容向地主說明清楚。
2. 一般情況下，原店面地主可優先選配店面，有關612地號地主選配店面

面積之疑義，請實施者再與地主溝通協調。

(十三) 林光彥委員

1. 認同本案可由更新處舉辦公辦協調會，但建議先請實施者針對地主們陳情意見提出回應說明。
2. 本案歷經多時，但614地號2樓所有權人仍未表達相關意見，建議公辦協調會亦邀請其出席。
3. 614地號4樓及5樓所有權人於書面意見上記載願意參與都更，但口頭表達似提及不願意參與都更，建議可於公辦協調會上加以釐清，若能以完整街廓進行都市更新，對全部人而言較為有利。

(十四) 鄭凱文委員

有關 614 地號未來可否單獨建築之疑義，經查本案為 106 年報核，應無法適用臺北市畸零地使用自治條例第 4 條，而應適用臺北市畸零地使用規則。倘依臺北市畸零地使用規則檢討，614 地號為裡地，若裡地小於 30 平方公尺即為畸零地，除此之外，614 地號亦未臨接建築線，必須將 630 地號分割與 614 地號合併，以使 614 地號地籍延伸至計畫道路以臨接建築線方能申請建築。

(十五) 洪德豪委員

1. 因614地號臨接計畫道路側被630地號土地分隔，未臨接建築線，故630地號未來必須留設供614地號土地進出，並於執照上註記且允諾。
2. 589地號尚未併入本案，因其基地形狀為三角形，且北側文林路404巷僅5.5公尺，建築基地深度不足，將難以開發利用。
3. 612地號亦有建築基地深度不足之問題，縱使轉向面17公尺的文林路，但因鄰接文林路之寬度不足5公尺，故仍須面向文林路404巷建築，但深度不足仍將面臨後院檢討之問題。

(十六) 都市更新處

1. 本案更新單元範圍因有變動，本處未有協助召開範圍擴大後之公辦協調會。
2. 有關辦理公開展覽前撤銷同意書之適法性，內政部100年7月29日函釋已說明可受理，並於報核後重新核算同意比例以檢視是否達法定門檻。
3. 有關本案可否採用108年1月30日修正公布都市更新條例，因法令應一

體適用，若改採108年1月30日修正公布都市更新條例，應辦理重新公開展覽。

決議：請本市建築管理工程處協助釐清倘若 612 及 614 地號排除於更新單元範圍外，是否影響該 2 筆土地未來單獨重建，並請實施者先針對審議會上之所有權人陳情意見提供回應說明予本市都市更新處，再由本市都市更新處儘速召開公辦協調會，後續將公辦協調會結果再提請審議會討論更新單元範圍。

二、「擬訂臺北市松山區美仁段一小段 800 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫案」涉所有權人撤銷同意書審議案(承辦人：事業科 鄧伊菱 02 2781-5696 轉 3079)

討論發言要點：

(一) 財政局 黃怡潔幹事 (書面意見)

本次會議討論事項無涉財務協審，爰無意見。

(二) 地政局 吳丹鈴幹事 (書面意見)

本案未涉估價部分，本局無意見。

(三) 交通局 洪瑜敏幹事(李庭維代) (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。

(四) 消防局 蔡長銘幹事 (書面意見)

本案係所有權人撤銷同意書案，未涉本局權管，無意見。

(五) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事 (書面意見)

有關陳情人 2 所提權利義務不相符爭點(宗祠及宗教建築位置及主建物面積不一致)，是否符合本市土管自治條例作「第 44 組：宗祠及宗教建築」使用一案，意見如下：查本局 105 年 5 月 6 日北市都規字第 10531764800 號函(略以)：「三、經檢視貴教會持有之 5 處建物，…倘貴教會持有之 5 處建物擬依上開自治條例規定申請原址新建或改建時，不論分回建物之座落區位，未來仍擬續作『第 44 組：宗祠及宗教建築』使用者，僅以一戶為限(未來不得辦理分戶)…」，爰土地所有權人分回作「第 44 組：宗祠及宗教建築」若僅有一戶，則符合本市土管自治條例規定作「第 44 組：宗祠及宗教建築」既有合法者條件，並無規範分回建築單元之樓層及面積。

(六) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事 (書面意見)

無意見。

(七) 林光彥委員

1. 有關教會主建物面積由243.98平方公尺減少為84.94平方公尺是否權利義務相符，請實施者說明。
2. 請實施者說明243.98平方公尺所指範圍為何，可分回幾戶？

(八) 蕭麗敏委員

1. 目前就法律規定而言，並未明定僅地主權益受損才能申請撤銷同意書，本案較特別之處為雖有權利義務不相符之情形，但就結果而言對地主是有利的，請實施者針對教會所提之陳情意見，法令上是否有明定「宗祠及宗教建築」面積之限制，倘因法規之限制調整計畫內容，即與權利義務是否相符較無相關，不能為使權利義務相符而違反法令規範，故請實施者說明變更係因為法令限制或是實施者自行變更。
2. 另教會為本更新案之發起人，對於其他同意戶權益之保障亦請斟酌考量，故除法令檢討外，也需斟酌全案執行狀況，有無機會調整，請實施者研擬方案予撤銷同意書之地主，妥予溝通協調，以利本案順利進行。

(九) 鄭淳元委員

本案報核時有申請停車獎勵，請實施者說明目前取消停獎之原因及有無權利義務不相符之問題。

(十) 張剛維委員

1. 本案較為特殊係本案發起人為教會，而教會希望未來分配之空間及使用用途能夠相符，倘實際分配與預期差異太大，顯未符合教會之需求。因教會非一般住宅或辦公室，故本案採同質性之方式進行選配會使更新案較難進行，本案缺乏完善溝通，以致不符教會預期。
2. 另有關權利義務不相符之議題，確有不相符之處，但考量其他案內所有權人仍希望本案有機會續行程序，惟目前規劃方式較難取得有特殊使用需求之單位的同意，針對此部分請實施者多溝通協調，亦請讓其他住戶瞭解本案特殊性。

(十一) 劉秀玲委員

1. 第一位陳君所提老舊公寓專案獎勵，係透過都市計畫變更取得容積獎勵，雖本案共同負擔比當初報核低，請實施者說明當初與陳君溝通時是否同意。
2. 另教會的部分，依本府都市發展局都市規劃科之意見「宗祠及宗教建築」

只能有1戶為限，需要多大面積有無充分溝通，請實施者補充說明。

(十二) 陳信良副召集人

1. 請實施者補充說明審議過程中有關建築、容積獎勵等調整，陳君及教會有無提出反對意見及針對審定結果有無提出異議，另原事業計畫審定之結果與重公展之內容調整。
2. 依相關規定陳情人所提撤銷同意書之理由確有不相符之處，建議同意兩位陳情人撤銷同意書之訴求，惟本案於報核後改申請老舊公寓專案獎勵增取更多容獎對於住戶確實也是有利的，為避免因撤銷同意書致本案無法續行而影響其他地主權益，請實施者於期限內爭取其他同意書，倘有達到法定同意門檻，表示本案仍有許多贊成本更新案之地主。

(十三) 都市更新處

1. 有關撤銷同意書的部分，依「本府受理都市更新案審查與處理同意書重複出具及撤銷作業要點」第7點規定，得不計入同意比例計算為1。都市更新實施方式不一致。2. 適用申請獎勵項目不一致。3. 更新後土地及建築物位置分配方式不一致等方式來判斷撤銷同意書。
2. 通知所有權人的部分，舉辦公展公聽會及聽證時會將計畫書的內容提供所有權人，另其他相關的審議程序較具專業性，僅通知幹事、委員及實施者。

實施者說明及回應：

(一) 有關權利義務不相符部分

1. 本案報核時並未申請老舊公寓專案，係於公開展覽後，經地主要求而申請老舊公寓專案，惟當時並無規定自提修正須重行公展程序，僅以公開閱覽方式進行周知相關所有權人，後經本案核定及行政訴訟敗訴，於今年初辦理第二次公展及公辦公聽會。
2. 本案報核之計畫書版本與核定之版本會因程序中之審查而有所改動，有關改動之內容包括：容積獎勵、建築設計以及共同負擔比例及應分配價值等，其中報核當時申請之都更獎勵為47.36%及停車獎勵20%，獎勵值共計67.36%；後來改申請老舊公寓專案獎勵並取消停車獎勵，都更獎勵改為49.16%及老舊公寓專案獎勵33.36%，獎勵值共計82.52%，申請獎勵項目的確不一致，但獎勵值比原本報核還高的。對於地主而言係有正面價值提升的，建議各位委員讓本案持續進行。

(二) 有關撤銷同意書部分

1. 針對神的教會撤銷同意書：

- (1) 本案因有宗祠及宗教建築，屬較為特殊之產品，須先釐清分配位置之意願以避免未來登記組別不同而影響其他住戶使用，故於事業計畫階段，針對有簽約之地主(其中包含教會)進行試選配作業，以利後續規劃設計，試選配之結果係教會所分配做為宗教使用之位置位於1樓C戶與2FC戶，而面積部分，教會所分配之面積於報核版時面積為一戶243.98平方公尺，試選配後面積為84.94平方公尺，其他教會可分配之面積就分配樓上住宅單元。
- (2) 教會希望藉由更新將其使用權集中在一處，當初在試選配完成後，倘教會能與其他住戶協商換屋，實施者樂見其成，惟教會與住戶們無法達到良好之協商氣氛，且住戶們也無意願與教會更換選配單元，站在實施者的角色當時已有儘量協調住戶之需求，但同意戶無法接受原本教會散落於各處的使用空間(神的教會持有建物共計5戶：2戶作為集會使用；3戶位於樓上作其他使用)，更新後全集中於一處，所以就此部分協商在現階段有相當的難度。
2. 針對陳君撤銷同意書：程序中皆有與陳君持續溝通，皆溝通無果。本案報核至重新以老公專案獎勵辦理公開閱覽時陳君皆未表達意見，今重行公展之版本與核定之內容是一樣的，故不清楚為何陳君撤銷同意書之用意。

(三) 有關同意書，實施者可以在期限內取得新的同意書。

決議：

- (一) 有關本案所有權人陳○○(以下簡稱陳情人1)及財團法人基督教台北神的教會(以下簡稱陳情人2)撤銷事業計畫同意書疑義，依據「本府受理都市更新案審查與處理同意書重複出具及撤銷作業要點」第7點(三)扣除陳情人1已出具同意書之部分，本案同意比例仍達法定比例；惟陳情人2所提之爭點：宗祠及宗教建築位置及主建物面積不一致，實施者表示係依本府都市發展局105年5月6日北市都規字第10531764800號函認定僅一戶屬「既有合法者」，經實施者說明後，並經審議會討論涉及權利義務不相符，同意扣除2位所有權人已出具同意書之部分。
- (二) 本案經扣除同意比例後未達法定門檻，請實施者於收受會議紀錄起30日內補正同意書達法定門檻申請續行，屆期未補正或補正仍未符規定者，同意後續由本市都市更新處依規定辦理駁回事宜。

三、「擬訂臺北市文山區木柵段一小段 550 地號等 7 筆土地都市更新事業計畫案」涉及所有權人撤銷同意書審議案(承辦人：事業科 林俊學 02-2781-5696 轉 3068)

討論發言要點：

(一) 財政局 許珍妮幹事 (書面意見)

本次會議討論事項無涉財務協審，爰無意見。

(二) 地政局 陳憶萍幹事 (書面意見)

本案未涉估價部分，本局無意見。

(三) 交通局 洪瑜敏幹事 (陳體峻科員代) (書面意見)

本案為所有權人申請撤銷同意書案，無涉交通，無意見。

(四) 消防局 蔡長銘幹事 (書面意見)

本案係所有權人撤銷同意書案，未涉本局權管，無意見。

(五) 都市發展局都市規劃科 涂之詠幹事 (書面意見)

本科無意見。

(六) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事 (書面意見)

無意見。

(七) 林光彥委員

1. 依據都市更新條例第37條第4項：「各級主管機關對第一項同意比率之審核，除有民法第八十八條、第八十九條、第九十二條規定情事或雙方合意撤銷者外，以都市更新事業計畫公開展覽期滿時為準。所有權人對於公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。」，本案係於109年4月21日報核在案，依規定適用之法規為108年1月30日修正公告之都市更新條例，故請實施者釐清應依都市更新條例第36條第18項載明之分配比率載明於事業計畫書何處。
2. 實施者與規劃單位於今日說明準備不夠充分，請實施者備妥相關文件併同釐清本案同意書所載之分配比率為何後，再提會討論。

(八) 蕭麗敏委員

查有關本案預估分配比率部分係載明於事業計畫 P. 11-1。

(九) 唐惠群委員

本案業申請危老案，建議暫不審議。

(十) 陳信良副召集人

本案業依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」於日前申請臺北市危險及老舊建築物重建計畫，故俟後續實施者確認本案重建方式後再行討論。

(十一) 都市更新處

本府在 108 年 1 月 30 日都市更新條例修法後，於 109 年 11 月 2 日發布「臺北市政府受理都市更新案審查與處理同意書重複出具及撤銷作業要點」，並於 110 年 2 月 1 日生效，本案係於 109 年 4 月 21 日報核，係位於新舊法規適用之緩衝期，得適用舊版之同意書申請報核。故本次撤銷同意書部分，依規定，須請雙方說明是否有公開展覽之都市更新事業計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率是否低於出具同意書時之新事證資料提審議會討論。

實施者回應

有關所有權人蘇○○撤銷同意書部分，實施者表示同意其撤銷同意書。

決議：本案所有權人蘇○○撤銷同意書，經實施者合意撤銷仍達法定門檻；另所有權人周○○撤銷同意書部分，請實施者於收受會議紀錄起 3 個月內檢具相關說明資料後，再提請審議會討論。