臺北市都市更新及爭議處理審議會第 396 次會議紀錄

108 年 11 月 27 日府都新字第 1083017075 號

壹、時間：民國 108 年 11 月 15 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：曾少宏

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、臨時報告案：

- 一、修正 108 年 10 月 7 日第 393 次都市更新及爭議處理審議會之討論案第二案「擬訂臺北市文山區萬隆段一小段 410 地號等 29 筆土地都市更新事業計畫案」及第三案「擬訂臺北市內湖區潭美段四小段 93 地號等 73 筆(原 69 筆)土地都市更新事業計畫案」會議紀錄（承辦人：事業科 曾少宏 2781-5696#3063）

（增加財政部國有財產署北區分署書面意見及順修討論發言要點項次）：

第二案、「擬訂臺北市文山區萬隆段一小段 410 地號等 29 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 吳秀娟 02-27815696 轉 3075)

本案討論前，鄭委員凱文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。

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)

1. 本案更新容積獎勵達 50%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。
2. 本案國有土地(不含公共設施用地)比例 81.45%，因國有地參與都更對實施者而言，風險及衍生人事行政成本確較私地為低，請考量國有土地權值比例酌予調降各相關之管理費，並用以增益全民及公產權益。
3. 本案共同負擔比例達 41.62%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其必要性與合理性，調降共同負擔費用，以維護土地所有人權益。

4. 本案表14-6舊違章建築戶拆遷費用計畫表之安置面積為708.67平方公尺，核與申請容積獎勵與現地安置面積630.9平方公尺不同，請實施者說明並修正涉及現地安置之相關章節各項計算式。
5. 另據財政部國有財產署108年8月21日台財產署公字第10835009150號函示略以，依108年8月1日台財產署公字第10835008440號函檢送108年6月24日研商本署參與臺北市及新北市都市更新案預計分回辦公廳舍調配進駐機關事宜會議紀錄結論，本案範圍內國有土地規劃為辦公廳舍於前述108年6月24日會議中無機關有意願進駐，本次未能調配進駐機關之房地，不再調配，續依都市更新事業範圍內國有土地處理原則（下稱處理原則）辦理。

(二) 財政部國有財產署北區分署(公有土地管理機關)

1. 目前本案國有地已納入更新單元範圍內，且已報核至審議會程序，依國有財產法相關程序，是不得讓售或出租的。
2. 是否將鄰地占用部分劃出本署尊重審議會結果，惟本案更新單元已確定，若需重新變更更新單元範圍需提請審議會確認。

(三) 財政局 黃幹事宏玲(書面意見)

1. 本案申請△F6上限為630.9平方公尺，惟依實施者說明實際安置面積為708.67平方公尺(大於△F6上限)，有關審議原則計算共同負擔比究係以△F6上限或實際安置面積做為計算應負擔費用及應安置面積價值之依據，因涉共同負擔比之計算請更新處協助釐清。
2. 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，共同負擔比達41.62%，請實施者說明必要性及合理性後，提請審議會審議。

(四) 地政局 洪幹事于佩(書面意見)

無意見。

(五) 交通局 洪幹事瑜敏(書面意見)

本局無意見。

(六) 消防局 林幹事清文(書面意見)

有關規劃之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 涂幹事之詠(書面意見)

1. 有關P.10-10使用分區與使用組別項目表，請更正為本府以108年7月24日府法綜字第1086026910號令修正發布第二條附表之內容。

2. 另依本市土地使用分區管制自治條例第86條之1規定，基地面積達1000平方公尺以上之公有建築物應加倍留設停車位；再依前開條例第97條之6規定，基地面積達1000平方公尺之公有建築物亦應留設無頂蓋之開放空間供公眾使用，惟前開相關規定所稱應加倍留設停車空間及無頂蓋之公共開放空間之公有建築物係適用為辦公使用，並有民眾洽公者，倘民眾洽公機率低，前經本局89年3月23日北市都二字第8920238600號函釋則得認定非屬公有建築物範圍，經使用機關於幹事複審會議中表明本案以提供純辦公機關使用，則應無須加倍留設停車空間及無頂蓋之公共開放空間，惟倘後續進駐機關有民眾洽公需求，仍請依土地使用分區管制自治條例第85條之1及第97條之6規定核實檢討。

(八) 黃委員嫩雲（書面意見）

黃委員意見（二）誤植（綜-3）。

(九) 劉委員秀玲

請問陳情人訴求是希望建商幫忙拆除占用部分？

(十) 遲委員維新

提醒陳情人，之前得到訊息跟目前可能有點落差，本次確定鑑界結果為主體建物坐落在國有地上，而非僅是拆圍牆或樓梯的問題，若要徹底解決此問題，現有主體房屋必須部分拆除且需進行補強。陳情人表示建商開會並未通知，不瞭解目前狀況，是否請實施者與陳情人說明，是主體建築物座落在國有地上無法拆除。

(十一) 何委員芳子

鑑界後才發現有主體建物跨到國有財產署的土地上，若要拆除會拆到部分主建物。

(十二) 詹委員勳敏

依目前實施者提出方案未徹底解決問題，且將來產權可能複雜化，建議國有財產署將此部分土地割出，減少基地面積，有占用客體進行承租或承購，不要與都更案問題併在一起，將問題簡單化，不要留下後遺症。

(十三) 林委員光彥

1. 在買賣契約中註明還有另一種解決方式，透過債權之間的註明去沿伸這個關係，但債權的處理方式不會比物權的處理方式來的清楚明快，故在預防紛爭之階段，若可用物權處理，把土地及建物歸屬於同一人

較為安全，於地政機關也較有公示明示之規定。買賣契約有延續之拘束力，讓買賣契約的相對性一直延續下去，在實務上的確是適當的解決方式，但當有兩個方式可以選擇時，從法律風險之預防性來說，建議用物權處理方式較好。

2. 建議主建物不拆，且針對座落之土地明確丈量出位置及面積，將其劃出更新單元。變更範圍也是審議會權責之一，將主建物坐落土地劃出更新單元，請國有財產署依情況讓住戶去承租或承購，讓住戶能安心至少主建物有土地權利，棚架的部分可以拆，讓更新單元的變動比較少。
3. 簡報P.22基地內南側留設通道，文字中寫2公尺，但圖說中寫1.5公尺，請釐清修正。

(十四) 方副主任委員定安

1. 目前鑑界結果是影響陳情人的主體建築物，有兩種做法，一種是拆至鑑界範圍內，但對主建物結構有影響似不可行。
2. 第二種做法是將占用在更新單元範圍內之鄰房，釐清占用面積及結構，建議將原有竣工圖套繪在現況測量圖上釐清。這些方式均屬於產權與建築物間的釐清，審議會無法在此做決議，需由陳情人與國產署釐清做法。
3. 現況排水溝已占用到國產署土地，建議是否以排水溝為界剔除更新單元範圍。

(十五) 簡委員裕榮

1. 審議會委員是從專業提醒陳情人，建議占用戶與國產署購買或是改建，需自行討論，審議會於此無權限。
2. 建議審議會可變更更新單元範圍。

(十六) 簡委員伯殷

1. 市場上鄰房占用案例不少，個人認為不拆是最佳方案，因為拆除會傷害到結構，而在不拆除的情況下有兩種解決方式，第一為將鄰地占用部分納入範圍且計算建蔽率，第二為分割出來讓售給鄰地占用戶，但讓售因鄰地住戶有的部分有占用、有的沒有占用也有執行問題，由誰來購買？購買比例要如何計算？在市場上一般是這問題也沒有很大，因為只要在買賣契約書註明所賣房子上之土地，清楚說明有占用等情形下，所有買賣需列入交代，包含地價稅也是由新蓋房子之所有權人負擔，故只需在買賣契約書中說明清楚就可以。

2. 提醒國產署，目前建築規劃設計一樓部分至七樓為公家機關，是否需做公務機關使用；若要做公務機關使用，以目前建築規劃設計之電梯並未通達地下室，請國產署評估。

實施者說明及回應：

- (一) 本案進行建築設計時，有將占用建物之竣工圖調出，從竣工圖中顯示建築物主體並未超出地界線，且是由當時之建築師簽證負責，故原先認為占用部分只包含圍牆或棚架。於106年召開聽證會時住戶提出陳情(計畫書P.綜-24)，表明不要拆除，原溪州街拓寬工程在市議會協調時，依78年議會決議緩拆，當時也陳請不要拆除。本案於106年國產署發文給占用戶，實施者認為國產署會進行相關作業，實施者經套圖後將相關占用之面積編列相關補償費用至計畫書中。整個歷程於108年1月21日要進行鑑界，但因下雨延期，於108年1月28日召開第361次審議會，有在場的委員清楚有些表達緩拆，惟待鑑界結果出來後再做相關因應。於1月30日進行第一次鑑界，地政事務所表示可能涉及主建物，故希望釐清後再告知鑑界結果，因此等待快3個月，地政事務所會完土地開發總隊後確認鑑界結果無誤，實施者委託測量公司進行補測，並套繪鑑界結果。為了展延於5月10日召開第374次審議會同意展延3個月，並於審議會當天，實施者與建築師討論是以不拆除方式處理；於下午召開說明會時相關圖說均有與鄰地占用之住戶進行說明。因鑑界後占用狀況與原竣工圖不一致，故經過整體評估結果，比照以前相關案例，不拆除鄰房計算建蔽率，將本案建築配置往左偏移，並與住戶提醒，有關占用部分會寫進住戶管理規約，且於未來房地產買賣契約中也會註明鄰房占用情形，讓未來的購買者了解相關占用部分。
- (二) 本案未來建築完成會登記給相關所有權人，但因管理規約及相關契約均有註明；地價稅部分因為鄰房地主想要參考，且基地內部分住戶有正在向國產署繳納租金，因此實施者是比照租金方式進行初步試算，而試算面積包含主建物及棚架，只要有投影到國產署土地上均有計算。

決議：

- (一) 本案涉國有地占用部分，請實施者與住戶及國產署協調評估本案更新單元範圍後，依相關規定辦理後續程序。
- (二) 請國產署就未來分回部分確認實際使用需求，倘有民眾洽公使用之單位需加倍留設停車空間。

第三案、「擬訂臺北市內湖區潭美段四小段 93 地號等 73 筆(原 69 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 陳韻仔 2781-5696#3078)

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)

1. 本案容積獎勵(不含其他容積獎勵)達46.09%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。
2. 本案共同負擔比例高達46.18%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，應再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。
3. 本案國有土地比例0.63%，因國有地參與都更對實施者而言，風險及衍生人事行政成本確較私地為低，請考量國有土地權值比例酌予調降相關管理費，並以增益全民及公產權益。
4. 本案建築規劃取得綠建築標章，惟本案建材設備表均以臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項之建材設備等級表第三級提列(除廚具設備以第二級提列)，是否符合該綠建築標章所規範相關節能指標，請實施者說明並予修正。

(二) 財政局 黃幹事宏玲(書面意見)

1. 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，且共同負擔比達46.18%，請實施者說明必要性及合理性後，提請審議會審議。
2. 其餘幹事複審所提意見已說明。

(三) 地政局 沈幹事冠佑(書面意見)

事業計畫及估價報告部分，業依前次會議意見說明或修正，地政局無意見。

(四) 交通局 蔡幹事于婷(書面意見)

前次意見未修正(107.11.22都更複審)：

1. 事業計畫：P.10-40、10-42，車道出入口應標示緩衝空間尺寸。(交評 P.5-9、5-10)
2. 交評報告書：
 - (1) P.5-9、5-10，本案A、B區附設停車位達481席位且出入口均於新明路413巷，考量基地南側潭美街與新明路413巷口處係為彎道路型，故停車場出入口建議設置於路口10公尺以外之範圍，實施者回應「遵照

辦理」，惟據圖5-3、圖5-4所示，均未達10公尺以上，又未說明原由，如有困難，亦應擬定交維管制措施。

- (2) P.4-20，基地B設有8戶商業單元，考量潭美街與新明路僅單向各1車道，且A、B區停車空間並無互通，仍請說明B區一般零售業之裝卸貨臨停需求，建議依需求評估設置裝卸車位。
- (3) P.2-17，停車需供現況資料請更新至本市停管處107年調查。
- (4) P.4-3，請補充表4-2「尖峰小時旅次相對產生率」之推估依據，如勝瀚璞石晨峰及昏峰進入、離開之人數。
- (5) P.4-6，請補充說明A、B區商業單元各幾戶，另請檢視總員工數42人是否低估。
- (6) P.4-8，請檢視基地店鋪員工運具使用表(表4-10)中，是否高估公車、步行比例及低估私人運具比例。
- (7) P.5-12~P.5-17，請標明車道尺寸。

本次意見：附4-2，交通工程技師簽證請補上執業圖記章。

(五) 消防局 林幹事清文（書面意見）

經檢視計畫書拾貳章，缺漏P12-5至P12-12頁，無消防車輛救災動線及救災活動空間圖說。

(六) 都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠（書面意見）

有關前次幹事會審查意見業已修正，餘本科無意見。

(七) 黃委員嫩雲（書面意見）

事業計畫請標示尺寸(第10-40至第10-74頁)，餘自行檢視。

(八) 何委員芳子

本案為104年10月報核，迄今已經過四年，同意比例為多少？狀況能否說明？陳情人有提及都沒有與他們協調，四年來若都沒有增加，其他地主也會擔心。4年取得的同意比例也很有限。

(九) 方副主任委員定安

更新範圍內所有權人確實期待更新，現在所面臨問題為部分所有權人建議採危老重建方式，因本案更新範圍產權複雜，建議實施者考量調整更新單元範圍，尊重所有權人意見，並能加速推動本案。

實施者說明及回應：

- (一) 陳情人梁先生獨立持有的部份為98、102地號，而101地號為同意戶，其鄰近地號亦有同意戶，未能確認梁先生所提願意與鄰地採危老方式辦理之依據。另都更條例規定不得造成鄰地為畸零地之狀況，目前陳情人所提兩邊各約為4公尺，住宅區最小基地面積為8*16平方公尺，因此該基地如要單獨建築，以土管規定檢討恐造成問題，又依危老條例得單獨建築，然4公尺的面寬加上結構部分，將造成內部空間使用相對不佳。另一陳情人提及梁先生當初協助崇偉營造工程股份有限公司整合，梁先生為一名代書，對本案亦相當了解，梁先生的重點並非參不參與更新。又將梁先生所有權範圍劃出，將使本案規劃配置不佳。我們有持續協商，但是地主不見得會回應，他們相對的也可以拒接我們的電話。
- (二) 有關於陳情人潘○學、崇偉營造工程股份有限公司部分，土地或部分建物為持分，無法單獨排除。
- (三) 萬善堂周邊鄰近未來本案開闢道路，實施者尊重當地信仰，並會對此做一適當規劃，或另找一個安置處，另萬善堂所在土地為梁先生及其他地主共同持有。
- (四) 本案報核階段同意比例部分，土地面積為69.47%、土地人數為65.12%、合法建築物樓地板面積為74.83%、合法建築物人數為70.18%；目前同意比例部分，土地面積為73.21%、土地人數為73.54%、建物面積為75.88%、建物人數為70.69%，在土地面積部分增加4%，建物提升的部分比較少。當初陳情人梁先生與崇偉營造工程股份有限公司在整合期間將更新範圍內，土地及建物分割很細，影響同意比例。

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，請實施者持續溝通協調整合，並作成電話紀錄。
- (二) 更新單元範圍固然完整很好，但亦請考量陳情人意見，請評估將未同意戶(基地東北側)劃出更新範圍，以利加速整合，並於確認更新單元範圍後，再依相關規定辦理後續事宜。

決議：確認係為漏載，經審議會表示無意見後，同意予以修正。

附帶決議：爾後有關審議會會議紀錄顯然誤植或漏載部分，經審議會討論後，同意授權本市都市更新處逕行更正會議紀錄後重行寄發予相關單位及權利人，並更換上網公告之會議紀錄。

柒、討論提案：

一、「變更臺北市北投區大業段三小段314地號等21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 曾少宏 2781-5696#3063)

討論發言要點：

(一) 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。

(二) 交通局 吳幹事瑄俞(書面意見)

本局無意見。

(三) 消防局 林幹事清文(書面意見)

無涉「消防車輛救災動線及救災活動空間規畫」相關內容，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。

決議：

(一) 廢巷改道部分

有關本次現有巷道廢止或改道計畫變更內容、原因及連動情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(二) 建築容積獎勵部分

1. △F3(更新時程之獎勵容積)同意維持原核定額度給予498.99平方公尺(法定容積6.00%)之獎勵額度。
2. △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415.83平方公尺(法定容積5.00%)之獎勵額度。
3. △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給予187.29平方公尺(法定容積2.25%)之獎勵額度，後續授權更新處覈實計算後給予獎勵額度。
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給予498.99平方公尺(法定容積6.00%)之獎勵額度。

(三) 聽證紀錄

依都市更新條例第33條第1項第3款及第4款規定免辦理聽證。

- (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、「擬訂臺北市信義區逸仙段三小段764地號等16筆土地都市更新事業計畫案」涉及調整更新單元範圍審議案（承辦人：事業科 蘇雅婷 2781-5696 轉3074）

討論發言要點：

(一) 謝委員慧鶯

第三位發言之陳情人提及其不同意本案更新之原因是否為實施者訊息傳達之錯誤，使地主對於其可分配面積之誤會，請實施者妥予說明。

實施者說明及回應：

- (一) 本基地所坐落街廓除東北側土地為屋齡未滿30年之建物外，其餘土地屋齡均已超過30年，故764及765地號土地理應併同辦理更新，範圍才會完整，惟審議期間因764及765地號一樓住戶不斷陳情不願參與更新，有鑑於臺北市曾發生文林苑及永春案，故本公司尊重764及765地號地主之意見，自更新單元範圍排除。
- (二) 實施者感謝萬伯伯及其他同意自本更新案範圍排除之地主，願意成人之美，讓西側多數同意參與更新之所有權人不再因少數地主之陳情，而影響更新案之推動。
- (三) 有關實施者是否購置萬伯伯等人的產權乙事，屬雙方協議事項；至於購置後之產權得否容移至本更新單元重建使用，查萬伯伯等人之土地屬住宅區，非屬公共設施或古蹟，無法依容積移轉方式辦理。
- (四) 基地內擬廢止巷道整段均位於更新單元內，且分區屬住宅區，非屬公共設施用地，爰基於整體規劃考量，將配合都市更新審議程序辦理廢止，並與鄰棟建築保留適當間隔，以提升消防救災之機能。
- (五) 764及765地號土地排除後，並無畸零地無法建築之問題，另查其屋齡已超過30年，只要結構安全性能評估未達一定標準，仍得依危老條例之規定申請重建。
- (六) 查第三位陳情人王女士尚未與實施者簽訂合建契約，故王女士的分配可依權利變換方式辦理；惟王女士與卜太太等人另主張要求改以自力更新的模式辦理，考量本案實施者已取得符合法定門檻之地主同意辦理更新，爰本公司無法依其意見變更實施者。

決議：本案更新單元範圍同意排除764、765等2筆地號土地，後續將依法辦理公開展覽程序。

三、「擬訂臺北市大安區龍泉段一小段123地號等6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 許雅婷 2781-5696#3081)

討論發言要點：

(一) 國立臺灣大學(公有土地管理機關)(書面意見)

1. 本校原於 107 年 10 月 15 日校總字 1070080129 號函已申請分配，今依實施者計畫書調整申請分配位置。
2. 旨揭權利變換計畫案(審議會版)包含本校經管同小段 123 及 129 地號國有土地 2 筆，依實施者提供之計畫書，前開國有土地更新應分配價值預估為新臺幣 1,212,313,268 元，茲就實施者所提供計畫書，申請分配 A 棟-1FA5；3FA1、A2；4F-A1、A2；16F-A1、A2 及 B 棟全，共計 27 戶，與地下 1 層及 2 層共 41 個獎勵停車位(惟實際更新後應分配權利價值估算以臺北市都市更新及爭議處理審議會核定結果再行從優擇定)。
3. 本校知悉停獎車位相關權利義務及應遵守供不特定公眾使用。

(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)

1. 本案國有土地比例 48.62%，惟人事行政、風險管理費以上限提列致共同負擔比例達 32.53%，請實施者說明並予調降相關管理費，以維參與者權益。
2. 本案共同負擔比例達 32.53%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。
3. 更新前土地之權利價值查估一節，更新前各宗土地劃分方式依「相鄰土地為同一所有權人」情況劃分，查範圍內本分署經管同小段 133 地號與國立台灣大學經管同小段 129 地號國有土地之所有權人皆為中華民國，係為同一宗地，故該 2 筆土地之更新前單價應為相同，非以土地管理機關不同再予以折算，據權利變換計畫書第 7-1 頁所載，該 2 筆土地單價不同，請實施者修正。

(三) 財政局 陳幹事進祥(書面意見)

1. 本案建築物主體分屬兩種不同構造及樓層，法定工程造價以最高樓層數之工程造價計算，請實施者說明後提請審議會審議。

2. 本案信託管理費之提列，經實施者表示係依 95 年 5 月 20 日「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準」以權利變換費用之「其他必要之費用」提列信託管理費，並得依合約金額全數提列，提請審議會審議。

3. 其餘 168 專案審查會議所提意見已修正或說明。

(四) 地政局 洪幹事于佩

1. 本案 41 位獎勵停車位皆登記於 1F-A5 戶，該戶未估價，過往案例亦有此作法，惟仍請檢視估價模式是否符合估價情形，且此情形涉及通案原則，建請更新處表示意見後提請大會審議。

2. 其餘估價內容無意見。

(五) 交通局 洪幹事瑜敏 (書面意見)

本案經確認無涉交通，本局無意見。

(六) 消防局 林幹事清文 (書面意見)

無涉「消防車輛救災動線及救災活動空間規劃」相關內容，本局無意見。

(七) 都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿 (書面意見)

有關權利變換部分，本科無意見。

(八) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

本案有關都市更新權利變換事宜，無意見。

(九) 建築管理工程處 王幹事光宇

本案建築規劃設計部分，無意見。

(十) 謝委員慧鶯

1. 本案權利變換計畫案之營建工程費用應依不同樓層及構造分別計算提列共同負擔。

2. 有關 95 年提列標準是否只能提列信託管理費金額一半費用，建請釐清。

3. 本案停獎車位附掛在其中一戶之作法與其他都更案例是否一致。

4. 本案停獎車位屬國立臺灣大學單一所有權人全數持有，屬教育團體，故較無另行銷售之虞。

(十一) 簡委員裕榮

停獎車位附掛之建物有估價之情形前有案例，請實施者確認是否有納入

估價條件並與所有權人說明。

(十二) 遲委員維新

早期停獎車位附掛之建物是有估價，但實務上其實該戶更新後無價值產生，亦無於市場上銷售，故本案1F-A5戶未估價尚屬合理且合乎市場情形。

(十三) 林委員光彥

有關財政部國有財產署之聽證紀錄第三點部分，請實施者具體補充說明。

(十四) 虞委員積學

1. 本案地上規劃 A、B 二棟且地下室相連通，應屬兩幢 1 棟之建物。
2. 地面層以上結構體不同就是兩幢。

(十五) 黃委員嫩雲

其他案例似有將停獎車位附掛之建物估價，提請是否納入通案原則辦理。

(十六) 都市更新處

經查信託管理費依95年之提列標準內容，無信託管理費用一項，故本案以權利變換費用中其他必要之費用提列，請實施者說明是否已於核定事業計畫內提列。

實施者說明及回應：

- (一) 依老舊公寓專案規定檢討更新後地主可分回容積樓地板面積後，未滿足更新前室內面積一坪換一坪，符合規定。
- (二) 有關財務計畫部分已於簡報中回應說明。
- (三) 本案權利變換有關費用之工程費用業已依2棟建物各別樓層數及構造計算及提列。法定工程造價係依臺北市建築管理案例彙編規定，以一宗建築基地內各幢建築物地下室結構相連通者，其工程造價(含地面及地下各層)以最高層數之工程造價核計。
- (四) 本案在事業計畫案有提列信託管理費，而本案信託管理費係依95年之提列標準，以權利變換費用中其他必要之費用提列。本次權利變換計畫書依合約金額新臺幣4百萬金額全數提列，並於本次審議調降為新臺幣2百萬元。
- (五) 停獎車位以前規定應供不特定公眾使用，若地主不選配停獎則實施者會全數分回，本案為國立台灣大學選配全數停獎車位，且已知悉相關權利義

務，故實施者尊重其選配意願。

- (六) 實施者於寄發選配資料時已與所有權人說明1F-A5不計價，另有關停獎車位全數附掛於1F-A5戶之情事已載明於估價條件。
- (七) 有關國有財產署聽證意見，因133地號與129地號為同一土地所有權人，皆為中華民國所有，故依修訂「臺北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項」，先將其依『相鄰土地為同一所有權人』之情況下劃分為同一宗地，評估出其更新前土地權利價值，如下附表。

坵塊編號	劃分方式	地號	劃分後土地面積 (m ²)	劃分後土地面積 (坪)
1	同一所有人	123	267.00	80.77
2	同一所有人	124	333.00	100.73
3	同一使用執照	127	528.00	159.72
4	同一所有人 (管理者:台大)	129	506.00	153.07
	同一所有人 (管理者:國產署)	133	269.00	81.37
5	同一使用執照	132	240.00	72.60
合計			2,143.00	648.26

由於編號4之宗地雖以同一土地所有權人而合併評估地價，但因宗地內各筆土地管理人不同且臨路、形狀等條件差異，故予以分算地價(如下附表)，而其計算過程均詳列於估價報告書中。

1. 以合併前各筆土地價值比率分配合併後土地價值

項次	地號	面積 (坪)	宗地面積 (坪)	更新前權利價值比例	整宗價值(元)	各宗土地單價 (元/坪)	更新前合併後各宗土地總值 (元)
1	123	80.7675	80.7675	11.2928%	1,594,713,450 (=648.2575坪 × 2,460,000元/坪)	2,229,714	180,088,403
2	124	100.7325	100.7325	14.0843%		2,229,714	224,604,637
3	127	159.7200	159.7200	29.3713%		2,932,558	468,388,205
4	129	153.0650	234.4375	34.0900%		2,318,902	543,637,650
	133	81.3725					
5	132	72.6000	72.6000	11.1615%	2,451,716	177,994,555	
合計		648.2575		100.0000%		2,460,000	1,594,713,450

2. 編號4之129地號和133地號地價拆分

(1) 土地個別調整比率計算表

地號	面積 (坪)	綜合調整修正率									
		臨路寬度	調整率	臨路面積	調整率	形狀	調整率	面積規模	調整率	臨路條件	調整率

129	153.0650	9M	2%	角地	3%	方整	0%	中	0%	佳	0%	105%
133	81.3725	7.27M	1%	1	0%	不規則 (較差)	-6%	中	0%	差	-5%	90%
合計	234.4375											

(2) 土地價值拆算表

地號	面積(坪)	加權值	權值比例	合併後總值 (元)	各地號拆算 總值 (元)	土地單價(元/坪)
129	153.0650	160.72	68.6967%	543,637,650	373,460,930	2,439,885
133	81.3725	73.24	31.3033%		170,176,720	2,091,330
合計		233.95	100.0000%		543,637,650	2,318,902

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案建築規劃設計部分是否與事業計畫一致，以及 L 型基地、鄰棟距離等檢討情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案更新容積獎勵與老舊公寓專案容積獎勵合計達法定容積之 82.2%，是否達室內一坪換一坪檢討，經實施者說明目前檢討尚未超過一坪換一坪，符合規定並經審議會討論後，予以同意。

(二) 財務計畫部分

1. 本案為一幢 2 棟(A 棟地上 19 層、B 棟地上 7 層)，因本案建築物主體分屬兩種不同構造及樓層，法定工程造價以最高樓層數(A 棟地上 19 層鋼骨(SS))之工程造價計算修正，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案信託管理費依 95 年 5 月 20 日「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準」，以權利變換費用中其他必要之費用提列，並以全數金額提列，經實施者說明調降修正提列信託管理費為 2 百萬元，並經審議會討論後，予以同意。

(三) 權利變換及估價部分

1. 本案獎勵停車位共 41 位，皆登記在一般零售業 1F-A5 戶，全部由國立臺灣大學選配登記一事，且 1F-A5 戶未估價，經實施者說明且臺灣大學表

示已知悉相關權利義務，並經審議會討論後，予以同意。

2. 本案二樓以上均價 1,041,999 元/坪(事業計畫核定二樓以上均價 913,746 元/坪)，及估價報告書修正情形(是否反映轉管及制震費用) 共同負擔比 32.53%(原事業計畫核定 34.06%)，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意，另另共同負擔比請與信託管理費用一併調整修正。

(四) 聽證紀錄

發言次序	答覆	建議
<p>1. 財政部國有財產署北區分署(當事人)</p> <p>(1) 本案國有土地比例 48.62%，惟人事行政、風險管理費以上限提列致共同負擔比例達 32.53%，請實施者說明並予調降相關管理費，以維參與者權益。</p> <p>(2) 本案共同負擔比例達 32.53%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。</p> <p>(3) 更新前土地之權利價值查估一節，更新前各宗土地劃分方式依「相鄰土地為同一所有權人」情況劃分，查範圍內本分署經管同小段 133 地號與國立台灣大學經管同小段 129 地號國有土地之所有權人皆為中華民國，係為同一宗地，故該 2 筆土地之更新前單價應為相同，非以土地管理機關不同再予以拆算，據權利變換計畫書第 7-1 頁所載，該 2 筆土地單價不同，請實施者修正。</p>	<p>1-1 實施者受任人：弘傑不動產事業股份有限公司 辜永奇</p> <p>(1) 本案事業計畫已經核定，故人事行政、風險管理費率已屬確認。</p> <p>(2) 共同負擔依照標準提列，其共負比尚屬合理。</p> <p>(3) 估價依照範本此二筆土地同屬為國有地，視為一宗，因各別條件不同有所差異，故再予以拆算兩筆土地之價格。</p> <p>(4) 遵照辦理，會後提供估價報告書。</p>	<p>有關共同負擔比例、財務計畫及估價部分，經實施者說明並經審議會討論確認，請實施者依決議辦理。</p>

發言次序	答覆	建議
(4)經審視案附權利變換計畫書內容，本署更新前後之價值已與 168 專案審查版內容不同，爰請實施者於會後提供最新三家估價師事務所估價報告書予本分署。		

(五) 實施者自提修正部分

1. 建物登記清冊建物權利範圍誤植修正，修正序號 40 選配單元 A2-7F 戶之所有權人鄭○雯、鄭○霽、鄭○霽等 3 人權利範圍各為 7/24。
2. 共專用圖說原標示之共用部分，修正將其共用部分加以區分大公、A 棟棟公、B 棟棟公及車公部分，修正後共專用圖說與建物登記清冊表一致，修正後不影響各戶產權面積。
3. 所有權人調整選配位置：中華民國(管理者：國立臺灣大學)原選配單元其中之 A3-4F 戶及 A5-4F 戶，改選為 A1-16F 戶及 A2-16F 戶；巫○次原選配單元 A3-1F 戶，改選為 A2-1F 戶。

(六) 同意本案都市更新權利變換計畫修正後通過，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。

四、 「擬訂臺北市士林區海光段二小段 68 地號等 4 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#3061)

討論發言要點：

(一) 財政局 陳幹事進祥 (書面意見)

本案經 108.9.9 第 389 次審議會決議，請實施者提出具體財力及營建實績書面證明文件向所有權人說明並檢具所有權人認同之相關文件提審議會討論准駁事宜。依本次會議資料說明，倘本案經本次審議會決議續審，本次提會事項同第 375 次審議會提會資料〈本局幹事意見為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(共同負擔比例 38.12%)，提請大會審議，爰無補充意見。

(二) 交通局 吳幹事瑄俞 (書面意見)

本案本次提案僅涉同意比例問題，無涉交通，無意見。

(三) 消防局 林幹事清文 (書面意見)

無涉「消防車輛救災動線及救災活動空間規畫」相關內容，本局無意見。

(四) 都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿 (書面意見)

本科無意見。

(五) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

無意見。

(六) 林委員光彥

1. 請問實施者財力證明為何？實施者檢附的資料內沒有資產負債表等財務報表。另資產負債表部分沒有簽證格式不符。
2. 本案金錢信託 1000 萬元，京城國際建築經理股份有限公司資本額也是 1000 萬元，是否妥當？
3. 實施者並未提出鼎鉅建設股份有限公司之營建實績證明及所有權人認同文件。
4. 請實施者說明同意的人數，不要以戶數計算，會議資料載明本案土地人數為 47 人。請說明取得認同的是幾位？
5. 實施者提供書面文件說明是世仁營造有限公司，但現在說明卻為中菲營造，請釐清。
6. 請都市更新處後續以正式公文通知，把詳細的事實經過按照行政程序法記載的法令依據及理由再詳加載明，例如審議會有詳細討論營建實績及所有權人認同文件等，詳細載明後充實行政處分。

(七) 簡委員裕榮

1. 請實施者以都市更新相關法令用語說明本案同意人數。
2. 請實施者說明所有權人認同的營造廠究竟為哪一家，鼎鉅建設股份有限公司究竟有無實際的營建實績。

(八) 謝委員慧鶯

1. 根據實施者提供資料，實施者鼎鉅建設股份有限公司與京城國際建築經理股份有限公司簽署之合約，甲方負責人為黃○哲先生本人已預先蓋章，惟 108 年 11 月 10 日召開之股東會議紀錄討論事項寫到「黃○哲董事長 107 年已要求辭職卸任，請盡速辦理更換。11 月 15 日無法出席請指派委託人員參加」，黃○哲先生已對外公告不當鼎鉅建設股份有限公司負責人，為何能夠與京城國際建築經理股份有限公司簽署信託契約？金錢信託契約應為付給地主作租金補貼，照理說一個都市更新案的信託契

約，應有雙方當事人依照契約的相關規定，什麼條件成就的時候，資金是如何動用的。黃○哲先生已經不願意當董事長，但卻簽了信託契約，這是我比較質疑的部分；剛才有另一位女士表明說她的資金要進去鼎鉅建設股份有限公司，請問她是未來鼎鉅建設股份有限公司的實際負責人嗎？審議會無法得知未來錢到底會不會進去，前次會議決議要求的相關資料今天實施者皆未提出。

2. 前次提供資料為中菲營造，本次提供資料為世仁營造。這兩家營造廠與實施者有何關係？世仁營造登記資本額 5 億多，那目前實際的資本額為多少，實施者所提供的資料上顯示業績僅 105 年 1 件及 107 年 1 件營造工程，實施者究竟要與哪間營造廠合作？以特定目的的金錢信託而言，甲方是契約的委託人與受益人，甲方隨時可以終止此信託契約，即實施者僅把錢存入信託銀行，對住戶完全沒有任何保障，要如何證明未來會把錢交給地主？
3. 請實施者說明持續提供予地主跟實施者合作的廠商已經換了三間營造廠，營造廠與鼎鉅建設股份有限公司是怎樣的關係，在本案事業計畫中扮演什麼角色？

實施者說明及回應：

- (一) 實施者公司股東今天帶了銀行存摺 3000 萬及一張 1000 萬的銀行本票，實施者希望本案是平順的，並且期望資金趕快進入，讓住戶有新房子住。
- (二) 住戶說明會當天並無反對文件，實施者是給予地主勾選認同或是不認同實施者提供之營建業績及財力證明，有些住戶沒有表示意見說明會結束就離開了，表示認同的回收共有 14 份，所有權人總共 38 戶，去年過了同意比例門檻 80%，總共簽了 35 戶。
- (三) 本案土地所有權人總共 47 人，合法建築物所有權人 42 人，認同的人數為 14 人，14/47 人為 29.79%。
- (四) 陳情人提出所有權人「不同意由鼎鉅建設擔任實施者」之同意書，簽署日期為 108 年 9 月，本案實施者召開地主說明會、取得地主同意時間為 108 年 10 月及 11 月。
- (五) 實施者原來最大股東連○鈞先生已經在住戶大會向地主道歉並且全面退出鼎鉅建設股份有限公司，過去連○鈞先生送至更新處審查的建案應該有 20、30 件，並且無跳票記錄。
- (六) 信託合約乙方京城國際建築經理股份有限公司為京城銀行子公司，資本額不只 1000 萬。先前股東會議雖同意原董事長黃○哲先生請辭，惟因鼎鉅公

- 司董監事改選尚未向主管機關登記變更，在法定流程尚未完成之前，黃○哲先生仍為鼎鉅建設股份有限公司負責人，對外之簽約行為仍具有法律效力。
- (七) 住戶說明會中已說明房子、土地及現金同步信託，現在仍在跑簽約流程，所以並無所謂對住戶沒有保障的情形。
- (八) 委員們主要是擔心鼎鉅建設股份有限公司的財務狀況，依據都市更新條例第75、76條規定，事業計畫核定後若財務狀況有問題時，都市更新處仍可予以撤銷，所以針對關於財務資金的疑慮不需要在這個時候來做考量，鼎鉅建設股份有限公司未來將會做董監事的改選，針對資金疑義部分也會做補充。
- (九) 實施者本來找好合作之營造公司，卻屢次被黑道介入，才會一直更換營造公司，同意戶都可以做見證，但實施者想要執行本案的決心不會受到黑道的恐嚇勒索有所猶豫。
- (十) 實施者原來最大股東連○鈞先生的營建實績非常顯赫，但陳情人質疑他的信用，所以他退出本案，實施者的合作廠商找了好幾家公司，實施者只要找到新的營造廠，風聲走漏後都有黑道在辦公室恐嚇勒索，所以很多家公司都不敢來，實施者目前找到中菲營造。
- (十一) 實施者股東會議同意連○鈞先生退出，故實施者找到新資方，包含剛才拿出台支本票1000萬游○珠女士，中菲營造也是未來合作的股東之一。
- (十二) 陳情人剛提到駁回，本案事業計畫已經完成公展階段，應無同意書撤銷的問題，故鼎鉅建設股份有限公司跟所有權人簽署的契約仍有效，除非有民法上的詐欺脅迫的情形可以撤銷外，是不容任意撤銷的。

決議：

- (一) 本案經108年9月9日召開第389次審議會決議：「(一)請實施者於會議紀錄函發6周內提出具體財力及營建實績書面證明文件向本案土地及合法建築物所有權人說明並取得同意，並檢具所有權人認同之相關文件資料、召開會議之簽到簿、會議紀錄等書面文件至更新處，再提請審議會討論本案准駁事宜。」，實施者今日所提出的相關證明文件不足，全數委員一致認為證明文件無法達到前次審議會決議之要求。
- (二) 本案經綜合考量陳情意見及實施可執行性，本案出席委員已超過全體委員之半數以上且經徵詢全體出席委員確認同意本案駁回，故本案依108年5月15日修正發布前都市更新條例施行細則第9條之1規定駁回決定確認。
- (三) 另考量海砂屋公共安全部分，倘本案後續重啟都市更新後，臺北市政府將

儘速協助本案審查程序。