

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 542 次會議紀錄

111 年 5 月 27 日 府都新字第 1116013839 號

壹、時間：民國 111 年 5 月 2 日（星期一）上午 9 時 00 分

貳、地點：市政大樓北區 2 樓 N206 會議室專區暨視訊會議

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、臨時報告案：

一、追認「臺北市都市更新及爭議處理審議會第 7 次專案小組會議」審查結果

（一）申請自行劃定「臺北市中正區河堤段六小 278 地號等 7 筆土地為更新單元」都市更新審議案

決議：洽悉備查。

二、追認「臺北市都市更新及爭議處理審議會第 8 次專案小組會議」審查結果

（一）申請自行劃定「臺北市內湖區潭美段三小段 726 地號 1 筆土地為更新單元」都市更新審議案

決議：洽悉備查。

（二）「擬訂臺北市中山區正義段四小段 133 地號 1 筆土地都市更新事業計畫案」涉及更新單元範圍討論案

決議：洽悉備查。

柒、討論提案：

一、「擬訂臺北市南港區玉成段三小段 363 地號等 18 筆(原 17 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 02 2781-5696 轉 3055)

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. 有關本案建築規劃設計含建築量體、地上一層加高至 6 公尺、自設停車位 70 席增建地下四層之必要性，請實施者說明後提會審議。

2. 本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列，且共同負

擔比例達49.8%，請實施者說明合理性及必要性，以維參與者權益。

(二) 財政局 石皓文幹事 (書面意見)

都市更新規劃費依實際簽約金額編列，合計為 9,765,000 元，惟附錄 4-1、4-17 合約並未明列，請列式計算，並請實施者說明提列金額之合理性及必要性後，提會審議。

(三) 地政局 吳丹鈴幹事 (書面意見)

事業計畫已依前次會議意見修正或說明，其餘無意見。

(四) 交通局 蔡于婷幹事 (洪郁冠科員代) (書面意見)

1. 事業計畫書

- (1) P. 附錄1-1，住戶管理規約第7條停車位之管理，汽車法定停車位已依據申請資料表修正為136部，惟自設停車位及實設停車位與附錄8-7(實設汽車位206席或封面P.VI都市更新審議資料表(實設車位214席)不一致，請釐清修正。
- (2) 事業計畫書P.11-24，圖11-23之無障礙汽車位圖示與圖例說明之車位數量不一致，請修正。
- (3) P. 附錄1-1，住戶管理規約第7條停車位管理第二項第2款，請修正文字為「本案所有權人及相關使用人應於基地內部空間自行滿足停車需求及完成裝卸貨，未來不得要求『交通單位』開放基地路邊停車或裝卸貨，以免影響外部交通」。
- (4) 本案設置5席無障礙汽車位(已設為不供選配之大公)，依內政部110年7月14日內授營建管字第1100811552號函釋略以「無障礙停車位係通用概念，可讓身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用，…」，爰請於管理規約規範該車位供前揭行動不便人士使用，以符立法意旨。

2. 交評報告書

- (1) P. 2-8，路口路段調查資料時間請更新為近2年資料，並將調查資料(含基地位置、調查天候、時間及結果等資料)附於附錄，以利查考。
- (2) P. 2-15，民國108年度臺北市汽機車停車供需調查資料請更新為110年度資料；另報告書內”臺北市停車管理處”請統一修正為”臺北市停車管理工程處”。
- (3) P. 2-18~2-20，表2.5-1公車站位分佈表及表2.5-2公車路線分佈及營運狀況一覽表內容請上大臺北公車網查詢並更新。

- (4) P. 2-22，圖2.6-2基地周邊自行車道路網示意圖請更新資料含YouBike2.0站位)。
- (5) P. 2-23，重大交通建設計畫請補充捷運民汐線(含汐東捷運)資料，並於圖說標註基地相對位置。
- (6) P. 3-1，第3.2節衍生交通量推估，衍生人、車旅次之各數值後方請詳列計算過程，以利查考。
- (7) P. 3-3，基地周邊大眾運輸系統尚稱便捷，請討表3.2-3本案建議各類別運具分配率之私人運具分配率(小汽車及機車)合理性。
- (8) P. 3-4，表3.3-1停車供需討，請分別補充員工及訪客車位需求之檢討結果。
- (9) P. 3-8，裝卸貨車位使用特性不同，請與臨停及計程車接運需求另案檢討。
- (10) P. 4-1，裝卸車位請分項列出。
- (11) P. 4-10，基地平面層自行車格位請標示尺寸及數量。(每格至少留設1.85公尺*0.6公尺)
- (12) P. 4-11，「臺北市停車場設計施工技術規範」非本市停車管理工程處規範，現況該處使用「停車場設計準則」，爰請修正文字說明。
- (13) P. 5-5，後續未來建築施工前，請依規定程式提送施工交通維持計畫，相關措施請以實際提送審竣後之版本為準。
- (14) P. 5-5，圖5.2-1臺北市大貨車及聯結車禁行通行範圍示意圖，請更新至最新圖檔。
- (15) P. 5-6，施工期間請保留人行道之行人通行空間，請確實做好人車動線管制，以維人車通行安全。
- (16) P. 5-6，後續倘有變更或新繪禁止臨時停車標線需求，建請先逕洽當地里辦公處彙整民意後，再由本市交工處憑辦後續。
- (17) P. 5-6，配合工程進行所設置之臨時性交通管制措施(含標誌、標線)，請於竣工後復舊。
- (18) P. 5-7，本案實設汽車位為法定汽車位1.5倍以上，申請單位已於交評提出停車場營運管理計畫，惟其停車場營運型態並未對外開放，爰請併訪客停車需求檢討部分車位開放公眾利用，後續人車動線規劃及相關管制措施應預為考量及規劃。
- (19) 附錄五，請補充依法登記執業之交通工程技師簽證(執業圖記)等於附錄。

(20)附錄六，旅次特性調查資料中台糖騰雲基地元處中正區，與本基地相隔甚遠；而龍邦星鑽大樓調查日期為民國101年，已為10年前資料。爰仍請參考近2年與基地位置、土地型態、特性、使用類別等相近之調查基地資料。

(五) 消防局 林清文幹事 (書面意見)

1. 計畫書第12-4頁圖面標示之部分開口與救災活動空間水平距離仍超過11公尺，依內政部(營建署)102年7月22日修正「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」第二、(二)點規定，應確認各棟建物臨路面各樓層各處緊急進口、替代窗戶或開口，與救災活動空間水平距離在11公尺以下，請再檢視修正。
2. 請確認供雲梯消防車進入及駛離之救災動線內均保持4公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高。
3. 請以雲梯消防車車身大小(車寬約2.5公尺、車長約12公尺)，模擬雲梯消防車行駛軌跡，以確認規劃之救災動線及截角空間，可供雲梯消防車通行進入及駛離基地內之救災活動空間。

(六) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事 (書面意見)

前次意見已修正，本次無新增意見。

(七) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事 (書面意見)

有關規劃設計部分，既經申設單位檢討回應，尊重都更審議結果，本科無意見。

(八) 林光彥委員

1. 本案涉及依法行政與公共利益有衝突時應如何解決，能夠了解實施者所描述公共利益與地主期待，不過源頭之初，為達到目的在手段的選擇上應謹慎小心。本案後續陸續補附很多的同意書，同意比例達90%以上，這些地主也期待更新。不過如果回到當時，的確在刑事案件中被認定是所謂「偽造文書」的行為。個人也非常贊成實施者與地主講的，是否因為這75位灌人頭的事情，影響本案推行是本案困難的地方。
2. 行政機關的行政決定不受刑事判決及緩起訴的拘束，此法律見解是正確的，但並不代表可以不附理由就做成相反的認定，這亦會形成行政決定恣意。就本案而言，有沒有相反的證據去推翻刑事判決及緩起訴之認定？所以不受拘束不等於逕自解釋，行政機關雖然可以不受刑事決定的拘束而做成相反的決定，但仍要綜合所有的事實及證據做出正確的判斷，如有相反證據認定此刑事內容有疑義，則可以做相反的認定，但要提出相反證據。

若實施者有反證也可再補充，不能單就程序法上，所謂行政決定不受刑事判決的拘束，要求審議會不理睬關於75位灌人頭的司法決定存在。

3. 基於現在沒有看到相反證據，稍微說明相關都更條例。首先涉及的是都更條例第40條規定：「主管機關審議時，知悉更新單元內土地及合法建築物所有權有持分人數異常增加之情形，應依職權調查相關事實及證據，並將結果依第二十九條辦理審議或處理爭議。」，換句話說，都更條例第40條規定明顯是針對持分人數異常增加的情形，授權並要求審議會有權利及義務辦理審議及處理爭議，不宜再以「都市更新條例施行細則」相關規定說持分人數是以土地登記簿為依據來做審查，此主張顯然與都更條例第40條規定有所違背，因為第40條規定顯然針對此特定情況要求審議會實質審查，而不再以形式登記為要件。另外本案亦涉及「都市更新條例」第37條，內政部營建署110年3月16日營署更字第1110018229號函釋也有提到，函釋內容主要是說第37條第4項：「民法第八十八條、第八十九條、第九十二條規定情事」為排除的事由、是要扣除，「反之，如非屬本條例37條第4項所定除外情形規定者」，也不是說不扣除就不理會，而是說應依本條例第40條規定將調查結果送審議會審議處理，內政部也強調調查結果，審議會如何處理係屬個案執行審查事項，本於權責卓處。本案所涉及是民法第87條的「通謀虛偽意思表示」，非民法第88、89、92條所謂的「意思表示錯誤」或者是「詐欺」、「脅迫」的撤銷，的確不屬於所謂的列舉排除的事由。若確定是「通謀虛偽意思表示」，按照民法第87條規定是無效，這個無效是自始當然絕對無效，也就是報核時的同意書就不生同意的效力，是被無效排除的，換句話說，在報核時將可能產生報核時不符合比例，而一般報核時不符合比例的處理的方式，應通案考量處理。
4. 關於審核時點的部分，涉及到也是「都市更新條例」第37條，第37條第1項首先要求報核時要符合法定比例門檻，無論審查的時間點是何時，都要看報核時是否符合比例，縱使第37條第4項放寬到公展期滿做為主管機關審核比例時點，所以並不是所謂的今天這個時間點、審議的這個時間點來做這個判斷。
5. 最後關於救濟途徑的部分，實施者主張救濟途徑要補正，依大法官所述正當法律程序的救濟途徑，指的是事後的救濟，現在這種所謂的審議決定，不管是同意或駁回，有後續的行政訴訟的途徑，所以這個救濟途徑應該是沒有違背正當法律程序的要求。通案來說報核時不符合比例是否得補正之疑義，請各位委員或者是更新處再表示意見。
6. 都更條例第40條是特別規定，且第40條是緊接著第39條，不管從條文的文義或體系來看，第40條就是第39條的特別規定，而這樣的特別規定已經限

縮在唯一特別情況，也就是今天持分人數異常增加的情況，因為這個是過去都更實例裡面，部分實施者被詬病或是被攻擊的地方，所以都更條例第 40 條這樣特別規定，也排除第 39 條的規定，所謂應以土地登記簿謄本為準這樣的情況，所以第 40 條是可以實質審查，不只排除施行細則，也排除 39 條的規定，否則第 40 條的情況，還是要以登記簿為準，何來持分人數異常增加依職權調查相關事實交審議會辦理審議的情況，若按照實施者見解，第 40 條會形同具文，法令見解是有疑義的。

7. 緩起訴在刑事實務上，的確沒有經過相對完整嚴謹的審查程序，但也是一個調查過程，其效力較弱，並非效力為零，仍可做為審議會審議的參考證據。關於通謀虛偽意思表示是民事法院權責的主張，即使是刑事判決，仍應綜合所有證據，若刑事判決還是有提到一些事實認定，基於這樣的事實認定同意比例是無效的這種情況，仍可做為行政機關做成調查的綜合證據。實施者截至目前為止，僅就程序上一再提出陳述說明不受刑事判決拘束，卻未提出相反事實或證據，證明這 75 名不是灌人頭，若從證據強弱比例來說，這 75 名是有證據支持灌人頭，毫無證據支持非灌人頭，所以審議會綜合各種事實證據的結果，這 75 名的確是灌人頭的情況，應予以排除。
8. 在正當法律救濟途徑的部分，考量本案特殊性，可以給予實施者在程序補正的機會，也符合過去在撤銷同意書之後，予以實施者得補正同意書之通案情形，亦符合過去通案處理。故建議同意比例將這 75 名予以排除，至程序部分，基於本案的公共利益考量，以及過去對於公展期間撤銷同意書也有予以補正的慣例，應給予實施者補正的機會。

(九) 蕭麗敏委員

1. 本案目前爭議係因公展完成後發生相關訴訟，涉及同意比例之認定問題，依相關函釋須由審議會審視個案情況予以討論決議，故建議本案應綜合考量各程序相關時間點、計畫穩定性、更新單元內地主意願表達及全體地主權益。
2. 都更案本應依法行政，關於程序方面之異議與陳情人之身分(是否為更新單元內之權利人)似無絕對關係，但仍應重視更新單元內之地主意見。
3. 通案上，針對程序進行中涉及同意書撤銷或是否有效之爭議，如於做成決議後之同意比例未符規定時，因在程序進行中，皆會給予一定期間之補正。茲考量本案涉及之同意比例係屬回溯認定，若未能有補正之程序，將影響計畫之穩定性，對地主權益影響甚鉅，且依實施者簡報資料，目前之同意比例，合法建物面積及人數已達 100%、土地面積約為 97.03%，為兼顧行政程序之完備性、計畫穩定性及更新單元內地主之權益，建議仍依通案處理原則給予相關補正之時間。

(十) 鄭凱文委員 (另提供書面意見)

1. 同意給予實施者予以補正。
2. 建築規劃設計部分

- (1) 簡報第13頁，補充標示高層建築緩衝空間至建築線間之出入通路3.5公尺之寬度。
- (2) 簡報第15頁，有關檢討鄰地出入通路寬度檢討：綠色部分為供鄰地通行之人行範圍，但其範圍內圖面標示為陽台。以內政部函釋規定陽台必須設置欄杆扶手，該部分應僅供社區內之居民通行使用而無法供公眾使用，請釐清供鄰地通行之人行範圍，以增加環境公益性。

(十一) 宋慶珍委員

1. 依照「都市更新條例」第40條規定，主管機關在審議都市更新案件時，只要主管機關得知更新單元內的土地或合法建築物所有權人，在持分人數有異常增加的情況時，須依職權調查相關事實及證據，此為法規賦予行政機關義務性規定，故主管機關不可能知悉後不進行任何調查或審議，法律規定行政機關該做的事就必須履行相關程序。
2. 調查相關事實及證據後應如何進行審議，依「都市更新條例」第29條規定辦理審議或處理爭議，意即提到審議會處理爭議，本案爭議是有關同意比例審核的部分，法條也明確規定時間點是以事業計畫公開展覽期滿為準，又，此程序是無法進行補正，所以時間點的部分，看其他委員是否就以往通案討論做為參考。
3. 「通謀虛偽意思表示」的部分確實不是「都市更新條例」第37條第4項所列舉須扣除的部分，至於是否扣除1事，依營建署110年3月16日營署更字第1110018229號函釋是認為此部分為審議會職權，應由審議會來審議扣除與否。因法條無明文規定可否扣除，建議由審議會依職權審議。

(十二) 陳建華副召集人

若都更案有爭議時，建議能夠以投票方式，表決本案是否可給予實施者補正時間。

(十三) 都市更新處

依內政部營建署 110 年 3 月 16 日營署更字第 1110018229 號函釋並未說明本案是否可以扣除，而是另提審議會審議處理，內政部營建署另於 4 月 16 日營署更字第 1110020107 號函說明除要提到審議會處理，仍應綜合考量所有權人參與意願、土地產權稀釋造成相關利害關係人權利之影響，以及

計畫執行之公益性等因素，做成都市更新事業案件准駁之決定，故請審議會考量相關所有權人參與意願作成本案的後續相關的程序。

實施者說明及回應：

- (一) 有關林委員所提依照「都市更新條例施行細則」應依建物謄本相關登記為準的部分，其實在都更條例第39條是認定計算同意比例的部分，原則上是要依照土地登記簿、建物登記簿及合法建物證明相關的證明文件為準，在此情況下，本案同意書在審核時，土地登記上是出具同意書的所有人，即使後面有緩起訴或被緩刑這些人，他們在報核時確實是登記上土地所有權人，甚至到目前為止也都是土地登記簿上面的土地所有權人，所以依照都更條例第39條來審認，則不論時點為何來審查，他們都應該列入同意比例，並沒有所謂都更條例第24條不計入的狀況。
- (二) 因本案涉有刑事緩起訴及刑事緩刑判決，所以變成委員可依照這個相關的刑事判決來認定，是不是除非當事人提出相反的證據，才能夠讓刑事判決不會拘束到委員的判斷。關於這部分，所謂刑事緩刑或是緩起訴，有時當被告認罪，不代表他真的認為他有做這些相關犯罪事實的行為，他只是為了不想要經過冗長的司法程序訴訟，基於檢察官或法院的提議之後，為了不想要進入好幾年的刑事訴訟，所以做刑事上面的認罪，但是他真的認為說當初所謂的贈與是假的嗎？也不一定是這樣的判斷。所以要跟各位委員先報告關於緩刑及緩起訴的效力。
- (三) 說要尊重司法機關的認定，但是所謂的贈與有沒有效力，其認定權是在民事法院而非刑事機關，若要認定贈與到底有效或無效，是否有林委員所說「通謀虛偽」相關部分的話，所憑藉的也不會是刑事訴訟判決或緩起訴處分，依據的原因應是民事法院的判決，可是本案截至目前為止，並無任何民事法院判決認定這些地主的贈與是通謀虛偽、是無效的狀況，這也是為什麼地政機關在認定的時候，「土地登記規則」第7條特別有講到，除非有民事判決塗銷登記，若否，地政機關是不會作任何的塗銷登記。有關刑事判決到底能否拘束，當初在法制局未改制前，臺北市法規委員會於89年10月4日，也針對地政機關到底可否依照刑事判決，逕自塗銷土地所有權的相關登記，此函釋爰引行政院秘書處46年6月5日函文，地政機關不得依據刑事判決逕辦塗銷登記。同樣的，這邊也是行政機關，行政機關得依職權作相關認定，但也不可逾越司法機關應有的權限，逕自認定此私法關係到底是有效或無效，如果只是憑著所謂的緩起訴、緩刑，而且還不是經由法院實質審查後所認定這些人確實有偽造文書之嫌，而是只是因為這些相關行為人，即所謂的被告，不想要進入冗長的司法程序，最後做出不得已的決定，而去認定他們是通謀虛偽。因為這75人做了這樣的決定，不想進入冗長的司法程序，去影響其他地主的權

益，這樣子對公益性也會有很大的影響。

- (四) 針對正當程序救濟的部分，同意書審查是在公開展覽之前，在幹事會就已經審查過了，所以公開展覽期滿，依照「都市更新條例」第37條規定，原則上除有例外的事情之外，才能再去扣除。本件扣除的原因，剛委員也有提到，是否涉及民法第87條的適用？但在都市更新法規上是並無此條文的規定。另外，依照都更條例第39條的規定，是以土地登記簿、建物登記簿及合法建物證明來認定，所以就都市更新的審查，其程序在公開展覽期滿前就已經確定了，如果現在還要再做審查，實施者認為是在法無明文的狀況下，如果還要再扣除，是否也給予實施者補正的機會，故爰引大法官釋字第731號相關規定來主張應予程序保障機會。
- (五) 本案同意比例依都更條例規定，當私有土地面積同意有超過八成以上是不計人數的，本案目前若扣除有爭議的75人土地同意比例檢視後，土地同意比例面積仍有超過八成，人數不予計列，故目前同意比例還是有符合相關規定。另本案尚未同意戶分布的位置，主要是落在398、388、389及387地號4筆土地，大部分地主都是共同持有土地面積，持有的土地面積也是比較小的。關於目前尚未同意戶的想法，因為尚未同意的地主中，大部分還是想要做住宅使用，另外有一些地主也是持有基地以外的土地，並且也有表示現在不出具同意書，但是未來也會配合依權利變換程序的方式來參與本案。
- (六) 關於同意比例檢核，後續會依照當初報核時的產權以及取得的同意書為基礎，扣除有爭議75人後，再針對後續產權有異動，另有再補附同意書的部分再作重新統計，並把統計結果送給主管機關作審查。

決議：有關本案涉及偽造文書判決爭議之75人，其簽署之事業計畫同意書是否扣除、其後續辦理程序，經實施者說明，並經審議會委員逐一表示意見後，請實施者依事業計畫報核時同意比例扣除具爭議之75人，並於收受審議會紀錄起30日內檢具補正之同意書及重新更正所有權人異動情形後，辦理後續審議事宜。

備註：針對本案決議內容，本市都市更新及爭議處理審議會委員總人數為24人，出席委員為21人，出席人數達審議會人數過半數，並經出席之審議委員投票表決，共21位委員表示同意，符合「各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法」第7條規定。

二、「擬訂臺北市內湖區碧湖段四小段410地號等8筆（原4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 李曉萍 02 2781-5696 轉 3080）

討論發言要點：

- (一) 本案討論前，蕭麗敏委員已依各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法第 8 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)(書面意見)
本案平均車位價值新臺幣 2,06 萬 9,620 元/席，低於本分署查估之價格 220 萬元/席，請實施者再行審酌車位價格之合理性。
- (三) 臺北市政府財政局(公有土地管理機關)(書面意見)
本次會議本局無補充意見。
- (四) 財政局 陳鈺芳幹事(書面意見)
110 年 12 月 21 日海砂屋專案會議所提書面意見，實施者已修正或已說明，無補充意見。
- (五) 地政局 沈冠佑幹事(書面意見)
估價部分已依前次會議意見修正或說明，無意見。
- (六) 交通局 蔡于婷幹事(陳昇陽代)(書面意見)
前次意見已修正，另本次討論議題無涉交通，爰本局原則無意見。
- (七) 消防局 林清文幹事(書面意見)
本案係涉及都市更新權利變換案，未涉本局權管，無意見。
- (八) 都市發展局都市規劃科 涂之詠幹事(書面意見)
無意見。
- (九) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事(書面意見)
本案為權利變換案，無意見。
- (十) 林光彥委員
1. 有關事業計畫行政訴訟臺北高等法院判臺北市政府敗訴一事，依「行政訴訟法」第 116 條規定，原處分或決定之執行，除法律另有規定外，不因提起行政訴訟而停止。利害關係人如認有停止執行之必要，於法定要件情況下可依同條第二項申請。倘行政機關認為行政法院之判決，綜觀來看有暫停之必要，也可依個案進行審酌。另補充行政訴訟係採二級二審制，故目前上訴至最高行政法院係應為「二審」審議中。
 2. 公開抽籤是否可因疫情之因素改為線上直播，尚有疑義。以法院開庭為例，可否採視訊方式開庭都需動用司法院提案立法院通過的特別條例，才可採線

上視訊會議且非線上直播的方式，取代民事訴訟法的公開審理。故本案有何法律的特別規定允許可採線上直播的方式進行公開抽籤？是否合法？請實施者補充說明。

3. 有關實施者補充說明公開直播之原因，然依法律之規定因應三級警戒之處理，不代表可以變更辦理方式，如為法定方式的變更，原則應有法律依據。公開抽籤事涉土地所有權人權利，就本件陳情意見，此公開抽籤的方式引起頗大的爭議。線上直播的方式與公開抽籤顯有差異，直播方式雖大家看的到，但非可由第三人自由進出之抽籤場合。就公正性、公開性來講，直播方式仍無法取代公開抽籤。雖疫情影響值得考量，但至多其法律效果是展延相關法定期間的計算。另本案評價基準日為 2 月，送件期限為 8 月底，雖 8 月再辦公開抽籤稍趕但仍來得及(三級警戒期間為 5 月~7 月)。實施者之考量有其正當性，但其合法性尚有疑義。建議本件應重行公開抽籤的程序，弭平相關的爭議，並考量各陳情人之意見使其完備，辦理完公開抽籤後再續行權利變換計畫審議，也可觀察事業計畫於最高行政法院二審之情形，作為後續審議之參考。
4. 本案訴訟之判決書針對管理費有相關之討論，建議實施者就判決書第 18 頁以下提及之質疑具體說明，或依過去審議意見或陳情意見考慮是否參採，並予以調降。後續於最高行政法院時可提出本案於權利變換計畫內財務有調降或說明，於法律上，因相關疑慮已更正，欠缺權利保護之必要，可維持事業計畫之穩定性。
5. 市府針對疫情僅說明室內不可有逾 5 人之集會，從未有針對都更領域之公開抽籤說明得改以直播方式辦理，因此實施者及相關利害關係人對於相關法規的法律效果有過度解釋之虞。有違法疑慮就須矯正，此過程必然會產生困難及成本。也許主觀上未有可歸責之問題，但客觀之法律仍須遵守，避免後續如又產生行政訴訟對本案的影響會更大。也請相關陳情人及協議完成之所有權人稍微體諒，針對抽籤結果如大家能夠互相協調互相調配，降低困難度，也是一個好的解決問題方式。
6. 有關相關管理費率：
 - (1) 雖實施者說明相關管理費率前於第 425 次審議會同意提列，但此理由後續於判決階段不會被採納，建議仍應實質討論。
 - (2) 銷售管理費：法院判決提到因本案位處捷運站旁，因此實施者在銷售時風險相對較低，本次審議會亦有委員提及本案為中小坪數設計後續較好銷售，因此建議銷售管理費調降為 5%。
 - (3) 人事行政費用：於判決中未有具體之討論，提列 5%，無意見。

- (4) 風險管理費：於法院判決提及希望以未加計貸款時間之 13.5% 為上限。但實施者於本次審議會中說明目前市場確有工料上漲及缺工缺料之問題，而此部分的確為實施者風險管理的項目，是否有酌降之可能，再請實施者自行評估。

(十一) 葉玉芬委員

1. 有關陳情意見提及，有個案經審議會討論，將頂樓增建計入更新前權值考量一事，原則上，頂樓增建於權利變換估價之原則計算更新前之權值應不會列入評估。
2. 本案更新後為地上 30 層地下 4 層鋼骨鋼筋混凝土造之住宅大樓，且位於捷運港墘站，鄰近商圈及內科。且本案屬中小坪數之建案，未來去化速度應屬樂觀。本案附近亦有兩個中小坪數之建案，其產品去化速度也相當快。惟本案在比較法案例選擇上皆選擇 60 多坪數之戶別，為偏中大坪數之建案。因此於估價報告書第 300 頁，比較法個別因素調整表，單、總價關係、面積適宜性，這兩項之修正率目前估價師給的相加淨效果為 1%，故經比較後上修 1%，此修正率有些不足，建議估價師應將本案區位之優越性及去化優勢反映於相關調整項目。
3. 收益資本化率之萃取過程中，會受地區房價水準影響。目前估價師考量地區房價之水準均價為 75 萬~85 萬之間，此部分建請考量本案為中小坪數，市場價值部分應再酌於考慮。若收益資本化率有調整，收益法評估之價格結果應該也會併同調整。
4. 對於管理費用率無意見，但提醒後續估價修正後共負比可能會調整，建議實施者可依調整後之共負比評估酌降相關管理費率。

(十二) 朱萬真委員

因本案於事業計畫有訴訟之問題，本案共同負擔比例高於事業計畫的部分，實施者承諾自行吸收，建議可以反映於風險管理費率酌予調降，對於未來訴訟也較有利。

(十三) 簡文彥委員

同意依目前相關管理費率提列，另有關建材設備等級由三級部分修至二級一事，後續得依判決結果調整變更。

(十四) 唐惠群委員

同意於估價調整後，實施者可酌降風險管理費，使共同負擔比例下降至 39.49%。

(十五) 張興邦委員

同意於估價調整後，實施者可酌降風險管理費，使共同負擔比例下降至 39.49%。

(十六) 鄭凱文委員

實施者願意配合順修下調共負比及隨估價報告調整，無意見。

(十七) 陳玉霖委員

同意估價調整後，相關管理費率之修正以共同負擔比例不高於 39.49% 為原則。

(十八) 鄭淳元委員

建議銷售管理費酌降為 5%，人事行政管理費無意見，風險管理費部分，因近一、兩年建材物價確實有相當幅度之提高，惟是否仍有調降之空間請實施者再行斟酌。

(十九) 楊欽文委員

同意實施者財務計畫中相關管理費率之說明。

(二十) 潘依茹委員

本案依未來之產品規劃應較易去化，故銷售管理費贊成酌降為 5%，其餘兩項管理費率無意見。

(二十一) 陳建華副召集人

法院針對事業計畫階段審議會審酌各項管理費尚有意見，本次審議實施者已針對各項管理費進行說明，建議各委員逐一檢視後給予建議，如有不足應要求實施者補充說明。

(二十二) 都市更新處

1. 有關登記發言所有權人提及本案事業計畫已於今年 4 月 7 日經臺北高等行政法院判決「原處分撤銷」，應停止權利變換審查一事，因為高等法院之判決，本府也已提起上訴，於最高法院尚未確定發還更審或確定維持原處分撤銷前，建議本案續行權利變換計畫之審議，有關本案是否續行審查部分，提請審議會討論。
2. 請實施者補充說明直播抽籤時，是實體加線上或是採純線上方式辦理，另是否有禁止所有權人進入抽籤會場。

3. 若實施者自行吸收部分管理費率，亦可載於計畫書中敘明，以利所有權人知悉。
4. 經審議會決議本案後續將重新辦理公開抽籤程序，因聽證多數陳情人表示選配疑議，故公開抽籤程序後，聽證程序部分是否也應重新辦理，提請審議會討論。

實施者回應及說明：

(一) 人民陳情部分

1. 士林開發股份有限公司為本案社區以公開之方式所選擇之實施者，因此士開於相關事務之進行，除秉持專業角度也須受到社區的監督，故所有協商及處理會有一定之底線。
2. 有關公開抽籤程序當日所有權人無法現場出席到場參與抽籤一事，因本案公開抽籤辦理期間為疫情升至第三級警戒，依臺北市政府之規定「室內集會不能逾 5 人」。考量本案涉及海砂屋具有相當之急迫性，故綜合考量市府之防疫規定與公開抽籤之公平性，本案採全程公開之線上直播方式進行抽籤。
3. 本案選配部分，除未達最小分配單元之畸零地所有權人外，其餘所有權人除車位部分有部分所有權人未獲配外，房屋部分皆已完成選配。考量公開抽籤過程中不宜讓所有權人有負債之情形，故依循本案抽籤原則未幫部分所有權人代為抽取車位。但所有權人後續仍可與實施者進行協商並重新出具選配單加選車位，本案所有權人之選配權益已獲得保障。
4. 唯一關於有所有權人提及其他土地改良物，頂樓補貼一事，惟本案更新前係屬公寓大廈。除專有部分及約定專用部分，其餘範圍應屬共用部分，假使將其補償費用共同負擔，將增加所有權人之負擔成本。且該土地改良物之權利認列也無法認定為該陳情人所有，因此維持依事業計畫核定內容，不將頂樓增建部分列入其他土地改良物並提列補償費。
5. 針對建材設備選定二級、三級一事，本案於事業計畫審竣前實施者已召開多場協調會，會中也已針對建材設備等級一事進行說明。有關陳情人提及二級、三級建材設備廚房設施有差異，是不正確之說法。事實上，其於建築立面、材料、設備、設施等皆有相當大之差異。當初本案於士開承接前，原先之事業計畫便是採三級之建材設備，士開承接本案後維持以三級建材設備續行。二級、三級建材設備皆為法律所允許之建材使用項目，士開延續採三級建材設備亦達過門檻住戶之同意，應屬實施者與住戶間約定情形。除涉及建築規劃調整外，採用何種建材應尊重實施者與住戶之共識。
6. 本案後續尚有最高行政法院之流程，本案為海砂屋不因訴訟過程停止，除非

行政訴訟已終審，否則建議本案仍應續行審議。實施者也將持續協商使本案能順利進行，以回應那些希望續行重建住戶之心聲。實施者同意委員提出之續審，使都市更新繼續執行。

7. 有關楊先生之書面陳情意見，其於抽籤完成後已與實施者協商完成，並重新出具選配單加選車位，並已納入計畫書中。

8. 有關公開抽籤採線上直播方式之疑義：

(1) 權利變換實施辦法提及實施者應以公開之方式辦理公開抽籤。另依營建署作業手冊規定，有規範相關公開抽籤之書圖文件，至於住戶是否需親自到現場進行抽籤，原則上非屬公開抽籤之合法要件。陳情人提及之「由當事人到場親自抽籤，無法出席則委由委託人來進行抽籤」係規範於臺北市政府的行政規則。考量疫情時間的集會規定是中央及地方政府發布之指引，本案考量後，決定以線上直播的方式辦理公開抽籤。

(2) 感謝委員提出之建議，也肯定本案施作之正當性。由於本案重建具急迫性，在實施者的努力下，本案權利變換階段的協商已完成絕大部分。原有約數十位陳情人表示意見，目前僅剩 5 位。建議除公開抽籤程序外，其餘議題能於今日會議進行實質審查，以利住戶放心。

(3) 因應當時三級警戒之規定，會場僅能有 5 人，因此除工作人員外，其餘之相關人士的確無法入內。

(4) 關於重行公開抽籤會有兩項實質問題與委員報告，第一是已抽中之住戶要再經重新抽籤之不確定性；第二先前已協商完成之住戶，如再重行抽籤之不確定性。已完成之程序重新辦理，恐致住戶對市府程序產生信賴問題。建議是否請市府釐清疫情期間辦理抽籤之相關法規，透過解釋的方式維持已確定的選配結果，也比較能保障遵守遊戲規則及中籤住戶之權利。

(二) 財務計畫部分

1. 考量估價後續將配合審議會決議做修正，故尚無法確認共負比 39.49% 應下修之管理費率額度。後續估價修正後，配合以吸收費用之共負比微調管理費率上實施者無意見，但就下調部分可否於計畫書補充說明，以利住戶知悉。

2. 行政法院判決書實施者皆已於會前審視過，針對管理費先前之回復皆是以依事業計畫核定之計算基準為準。本次審議會針對各項管理費率已逐項補充提列說明，提請審議會進行審議。另本案各項管理費說明位於簡報 21-23 頁，據目前的共同負擔認列標準以、過去的案例及實務經驗，委員可參照理由是否完備。

3. 本案風險管理費依人數與基地規模後可提列 13.5%，在考量貸款期間加成後，

共可提列 16%。於事業計畫階段已有酌降 1% 為 15%，後續本案也會再參考委員意見，於更新後估價調整後，依承諾比例調降風險管理費率。

(三) 權利變換及估價部分

感謝委員之建議，小坪數產品年輕人及一般民眾較易負擔，在未來確實比較被看好。目前本案更新後估價二樓以上為 89 萬、三樓以上已上看均價 90 萬、於最高樓層也達 97 萬。依本案分析全區案例之結果，110 年的市場價格應很難看到有接近 100 萬之房價水準，此部分合先敘明。惟委員的建議我們會再參酌，也會再重新檢視相關調整情形。

決議：

- (一) 因本案事業計畫經高等行政法院判決原處分撤銷，後續有關權利變換計畫是否續行審查，經審議會討論後，決議續行審查。

備註：針對(一)決議內容，本市都市更新及爭議處理審議會委員總人數為 24 人，出席委員為 20 人，1 位自行迴避，出席人數達審議會人數過半數，並經出席之審議委員投票表決，共 19 位委員表示同意，符合「各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法」第 7 條規定。

(二) 人民陳情部分

1. 本案尚有所有權人尚未同意參與更新，且未達最小分配面積權利人共 81 人，經實施者說明溝通協調情形後，請實施者持續溝通協調。
2. 有關公開抽籤以直播方式由實施者代抽，陳情人說明未見實施者將 B2-191 等多個平面車位置入籤筒及 21 樓以上不開放地主選配、開放未達最小分配單元予地主選配等陳情意見，經實施者說明溝通協調情形後，並經審議會討論後，考量公開抽籤採線上抽籤方式辦理，且經實施者說明相關人士無法入內參與，故本次公開抽籤尚有疑慮，本案應重新辦理公開抽籤程序再續行審議。

(三) 財務計畫部分

本案銷售管理費(5.5%)、人事行政管理費(5%)、風險管理費(15.00%)，經實施者逐一說明合理性及必要性後，並經審議會討論後，銷售管理費請下修至 5%，後續風險管理費率得由實施者配合估價調整後，維持共同負擔比率 39.49% 為原則下調整，並於計畫書中予以說明。

備註：針對(三)決議內容，本市都市更新及爭議處理審議會委員總人數為 24 人，出席委員為 20 人，1 位自行迴避，出席人數達審議會人數過半數，並經出席之審議委員投票表決，共 19 位委員表示同意，符合「各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法」第 7 條規定。

(四) 權利變換及估價部分

1. 有關地下室使用權情形及估價條件與估價結果，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案估價報告書修正情形(是否反映涉轉管戶之價值)及 2 樓以上平均單價為 897,541 元/坪，共同負擔比維持事業計畫核定比例 39.49%(原為 41.53%)，經實施者說明，並經審議會討論後，請實施者依委員意見檢討修正。

(五) 自提修正部份

有關本案所有權人鄭○○欲改領更新後權利金及陳○○調整單元選配部分，經實施者說明後，並經審議會討論後，予以同意。

- (六) 有關財務計畫及估價部分請依委員意見檢討修正，另本案選配抽籤係以直播方式進行尚有疑慮，請實施者收受審議會會議紀錄起 2 個月內重行辦理選配公開抽籤及應檢具修正後計畫書圖送都市發展局重行辦理聽證程序。