

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 422 次會議紀錄

109 年 6 月 20 日府都新字第 1097013091 號

壹、時間：民國 109 年 6 月 8 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：方副召集人定安^代

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）

紀錄彙整：黃映婷

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、「擬訂臺北市中山區長安段四小段140地號等22筆土地都市更新權利變換計畫案」所有權人異議審議核復案(承辦人：事業科 陳穎慧 2781-5696#3073)

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）地政局 鄭幹事益昌（書面意見）

無意見。

（三）交通局 吳幹事瑄俞（書面意見）

本案無涉交通議題，本局無意見。

（四）消防局 林幹事清文（書面意見）

本案未涉「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」相關規定，爰本局無意見。

（五）都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠（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）

本案涉權利變換事宜，無意見。

（七）方副召集人定安

請問實施者有在過程中曾經與陳情人說明？針對選配原則部分，請實施者說明是否選配受限？陳情人提出的分配單元是否符合選配原則？『16F-A4』能不能給陳情人選配？

實施者也有追蹤及電話溝通，目前都未同意。在不同意的情況下，容移未去估價都更事業也沒辦法核定。尚志資產也有提到實施者承諾跟他們買一部分土地，但案子在未完全確定以前對實施者而言是有風險的，容移買了、代金付了，在權利變換計畫未同意戶堅持下去，實施者也沒辦法。

- (二) 公文日期是107年11月。代金作業還沒有啟動，這個部分還沒請估價師進行估價作業。認知是核定前要拿到容移許可函包含代金及捐贈都要繳納。
- (三) 本案事業計畫核定版在3個月內已經掛件至更新處。
- (四) 本案容移不做是不行的，在容移要做的情況下，現在又沒辦法進行容移的購買，就只能由大會來做裁處。
- (五) 不同意戶足足溝通了一年，尚未同意地主主要只有一個，但佔11.52%，其他部分實施者本來就有義務去處理。
- (六) 11.52%所有權人已充分進行溝通，待其回應。另本案無法讓其他住戶無限期等待，請同意本案用2個月時間來做最後努力。

決議：有關本案容移申請，請實施者就委員意見與不同意戶妥善溝通協調，並於2個月內申請再提會。

三、「變更臺北市南港區南港段三小段68-3地號等5筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」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. 本案容積獎勵達53%(上限50%)(不含其他容積獎勵)，仍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. 本案共同負擔比例達44.7%，仍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。

(二) 財政局 陳幹事進祥（書面意見）

- 1. 本案人事行政管理費(4.75%)、銷售管理費(5.75%)及風險管理費(9%)，共同負擔比例由原事業計畫核定之42.37%變更為44.70%，請實施者說明共同負擔比例上升之原因後，提請審議會審議。
- 2. 其餘幹事及權變小組所提意見已說明，本局無其他補充意見。

(三) 地政局 吳幹事丹鈴（書面意見）

- 1. P153更新後建物各單元建坪單價表中個別效用比合計與總修正率有不一致

情形，請釐清。

2. 估價報告書封面地號錯誤，請修正。

(四) 交通局 蔡幹事于婷（書面意見）

本局無意見。

(五) 消防局 蔡幹事長銘（書面意見）

1. 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，請於圖面標示各棟建物臨路面各樓層各處之緊急進口、替代窗戶或開口位置，並確認前述開口與救災活動空間水平距離於11公尺範圍內。
2. 救災活動空間範圍內應能承受本市現有最重雲梯車之1.5倍總重量(即75噸)，規劃之各救災活動空間範圍內若有排水溝，應調整避開或予以補強，由專業技師簽證認可，並檢附簽證資料。

(六) 都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿（書面意見）

有關P.變10-9法定汽車位計算，多戶住宅B棟樓地板面積應為2-15樓?似誤植為2-14樓。其餘無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成（書面意見）

前次意見已修正，無其他意見。

(八) 建築管理工程處 甘幹事子楠

1. 有關一樓陽台請依內政部106年7月4日內授營建管字第1060809063號函檢討。
2. 請釐清更新單元東側相鄰土地是否涉及畸零地。

(九) 詹委員勳敏

請問是否有標示轉管？估價是否有考量轉管調整？如為報告書調整率誤植，請修正。

(十) 謝委員慧鶯

1. 請估價師補充說明有關本案私設通路部分如何反應於估價上，以利陳情人瞭解。
2. 有關本案擬捐贈南側計畫道路提列共同負擔部分，雖增加更新成本，但同樣可增加地主分回，建議實施者與陳情人補充說明其可獲得相對之容積獎勵。

(十一) 黃委員蕙庭

請實施者說明本案是否提列信託管理費用？

(十二) 黃委員嫩雲

權變計畫

1. 請標示尺寸（第15-4頁至第15-23頁）例如各戶、部分樓層陽台、轉角、斜邊等尺寸漏標，餘請自行檢視。
2. 表11-3建物登記清冊（第11-4頁至第11-7頁），地號欄位內刪除「合併」字樣。
3. 表11-2土地登記清冊序號5欄位請修正（第11-3頁）。

實施者說明及回應：

(一) 有關陳情人意見回應如下：

1. 本案私設通路自事業計畫內容即規劃為保留供公眾通行使用，惟事業計畫時針對避車彎位置有做調整，事業計畫核定後建管處表示該巷道為私設通路不得變更路型，故辦理變更事業計畫將該巷道維持原有路型並與事業計畫一樣保留供公眾通行使用。
2. 陳情人原欲選配B棟B1及B2戶，因本次調整後該2戶未來無合併使用之彈性，故陳情人欲改選其他戶別，實施者亦同意其調整選配位置，惟陳情人後提出欲改選之A棟15樓A1、A2及A3戶，選配權值超過其應分配價值3,000多萬元，亦超過選配原則應分配權值之20%，故實施者建議其超額過高是否可減為2戶，雙方針對這部分尚未達成共識。
3. 本案後續程序實施者亦將盡快辦理加速案件進行。
4. 本案未來將辦理信託，信託費用實施者承諾自行吸收。

(二) 本案東側鄰地為「變更臺北市南港區南港段三小段274地號等16筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」，為本案實施者進行之另一案件，屬100%同意之168專案，刻正辦理審議程序中，故本案未造成東側相鄰土地畸零地之情形。

(三) 有關本案設置之消防救災空間內均為淨空，圖上所示為植栽投影，植栽位置未坐落於消防救災空間內，均符合相關規定。

(四) 本案各項管理費率均以事業計畫核定費率提列無變更，且本次所提之更新成本均依事業計畫核定之計畫基準提列，僅因建築設計樓地板面積變更調整及

稅捐部分依權利變換計畫核實計算，並無其他增加更新成本之變動，提請審議會同意，以維全案穩定性。

- (五) 本案均有載明轉管位置，於估價上亦有考量轉管所影響之效用，惟估價報告書內該項調整率有誤植之情形，將配合修正。
- (六) 有關私設通路之估價，雖該筆土地屬於住宅區，惟其僅得作為通路使用，故於估價上有做折減，略低於一般住宅區之價值。
- (七) 有關本案報告書內2樓以上各層變更說明「I：新增結構過樑」部分，應僅偶數層部分有新增，提請審議會同意於報告書圖面上補充說明。

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。

(二) 建築規劃設計部分

本案建築規劃設計修正情形及是否符合建築相關法規，經實施者說明後，請依幹事意見修正。

(三) 消防救災部分

本案消防救災活動空間檢討修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(四) 財務計畫部分

本案為完整變更，財務計畫變動情形以及人事行政管理費(4.75%)、銷售管理費(5.75%)及風險管理費(9%)依擬定事業計畫核定版本提列，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(五) 權利變換及估價部分

1. 本案地下室使用權之估價條件是否合理，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案二樓以上均價(694,538元/坪)及估價報告書檢討修正情形，共同負擔比由擬定事業計畫核定版本42.37%調整為44.70%，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. $\Delta F1$ (原建築容積高於法定容積之獎勵容積)，同意依本市建築管理工程處核發使用執照所核准之建築容積，同意維持原核定額度(原決議)給予328.40

平方公尺（法定容積5.8%）之獎勵額度。

2. △F3（更新時程之獎勵容積）同意維持原核定額度（原決議）給予396.36平方公尺（法定容積7%）之獎勵額度。
3. △F4-2（協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積）原則同意維持原核定額度（原決議）給予849.35平方公尺（法定容積15%）之獎勵額度，請實施者於核定前取得捐贈同意書，後續授權更新處覈實計算後給予獎勵額度。並請實施者應切結於使照取得前，辦理完成捐贈臺北市政府之程序。
4. △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566.23平方公尺（法定容積10%）之獎勵額度。
5. △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520.82平方公尺（法定容積9.2%）之獎勵額度，後續授權更新
6. △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339.74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。
7. 海砂屋之獎勵額度，同意依本市建築管理工程處審查結果，維持原核定（原決議）給予793.77平方公尺（法定容積14.02%）之獎勵額度。

（七）聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
1. 杜○○燕（當事人）詳書面意見 【1】本都市更新案是以合法建築【高氣混凝土建築物】舊建築物重建為依據！ （2）參與重建都更5筆土地及建築現況：為「國泰建設」於民國70年間所興建【成功新城】裡中心區塊（高氣混凝土建築受害戶）鄰-停車場，綠地。【圖證一】（長期受害客戶）給予第二次機會扳回信譽應「誠實以對 確保公平原則」！ （3）爭議原由：「國泰」蓄意欺瞞，鋪設文字陷阱，凌駕公權力-勞民傷財-反-情、理、法！ 107/03/17 「國泰」欺瞞-有爭議未通過之建築設計圖-行選屋說明會-催促簽約 107/05/15 本人以所示建築設計圖簽訂合	1-1 實施者受任人 弘傑開發事業股份有限公司 陳玉璦協理 （1）回應第三點爭議第1.2.3項的問題都屬於私約爭議，為什麼這次要辦理變更事業計畫及擬訂權利變換的原因，主要是建管出示意見要求保持現有巷的路型，故建築設計配合調整，另現有巷屬於住宅區非道路用地，故併入範圍整體規劃。 （2）權利變換及協議合建擇優的部分要請實施者回應。 1-2 實施者 國泰建設股份有限公司 顏吟純 （1）變更事業計畫的階段，有提出	陳情人今已至大會上表達意見，並經大會充分討論，估價部分逕依本次審議會決議辦理，後續請實施者持續溝通協調，予以確認。

發言次序	答覆	決議內容及理由
作開發契約書 107/06/21 估 5 筆土地 坪 /1,500,000=1,143,450,000 元 更新成本 1,476,554,896 元 107/10/13 變更事業計畫(變更更改設計 圖)及選屋說明會 107/10/26 更新事業計畫及擬訂權利變換 計畫案 公聽會【圖證二】 108/04 變更更新事業計畫及權利變換計 畫案 公辦公聽會【圖證三】 108/04 估變更 更新 5 筆土地價值 =1,151,073,000 元 權 變 成 本 1,530,814,366 元 「國泰」以社區內巷道高價併入都更成爭 議，轉折稍變不成，以致改圖【圖證四】 違背原契約 「國泰」以社區內 8M 路捐贈都更後路型不 變-坪/854,267=170,037,644 入成本費 108/05/21 「國泰」律師團提告 索賠利益 損 21,900,000 元既即日起息年利率 5% 「合建」或「權變」之選擇-應以可獨立開 發之合法建地、合法建築物為比準依據！ 合法建地、合法建築物所有權人均有「擇 優」選擇權利！！	相關圖說給該所有權人參 考，但該地主都沒有其他意 見，實施者就照原本的計畫去 變更事業計畫及擬訂權利變 換。該地主要求的價值已經超 過權利變換的應分配價值，經 實施者良性勸說，使其於合理 的價值分配，但未取得該所有 權人之認同。 (2)該地主與實施者另訂有私 約，其中針對非我方故意變更 計畫部分，須配合提供變更事 業計畫同意書，為保障本案順 利執行，並有機會申請 168 專 案，故我方遂提起民事訴訟， 要求依約執行，提供變更事業 計畫同意書。	
2. 關○洋(代王○雲)(當事人) 海砂屋已經變成危樓了，希望主辦單位及 實施者帶著尚未同意及所有的所有權人現 場會勘，屋子的現況已經非常糟糕，天花 板已經塌陷及鋼筋外露。因本案已經涉及 生命安全，請尚未同意的所有權人可以將 心比心。	2-1 實施者 國泰建設股份有限公 司 顏吟純 (1)本案於 107 年的事業計畫已經 核定了，因為建管處的意見， 所以逼不得已讓本案進行去 變更，原本是希望可以用 168 方案去執行但因為杜姓住戶 尚未同意，所以本案還是有點 延遲。 (2)實施者這邊非常了解屋子的 狀況非常糟糕，實施者也會加 速腳步讓本案順利合法進行。	有關儘速辦理 都市更新程 序，建議請相關 單位依法協助 辦理相關程 序，予以確認。
3. 財政部國有財產署(都市更新處承辦代 為宣讀) 詳書面意見 2-1。 (1)本案容積獎勵達 53%(上限 50%)(不 含其他容積獎勵)，仍請以適量且設計以 地主需求為主要考量，並避免對原先週 遭環境造成衝擊。 (2)本案共同負擔比例達 44.7%，仍請實 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	3-1 實施者受任人 弘傑開發事業 股份有限公司 陳玉璟協理 (1)本更新單元範圍內現況為五 層樓海砂建築物，申請都市更 新容積獎勵 50%，促使原住戶 居住空間與價值皆有顯著提 升，應屬必要且合理，容積獎 勵之申請均以適量且以地主 需求為主要考量，且相關容積 獎勵額度並經臺北市都市更	今已提供書面 意見，並經大會 討論，有關容積 獎勵及共同負 擔部分，逕依本 次審議會決議 辦理，予以確 認。

發言次序	答覆	決議內容及理由
同負擔費用，以維護土地所有權人權益。	新及爭議處理審議會第 276 次會議決議同意且核定在案，本次無變更。 (2) 本案人事行政管理費以 4.75%、銷售管理費以 5.75%、風險管理費以 9% 提列計算，相關管理費率均已調降，並經臺北市都市更新及爭議處理審議會第 276 次會議決議同意且核定在案，本次無變更，且因本案將協助開闢及捐贈南側計畫道路，故於更新成本內提列「公共設施用地捐贈本市土地成本」138,969,600 元，如扣除該項費用後，本案共同負擔比例為 39.89%。	
4. 杜○○燕(當事人) 我是第一個簽約的所有權人，是不是應該要優惠一點要誠實以對，實施者把變更歸咎於建管處，把我醜化，是為了利益關係表達不同意，估價上路地跟建地都是 120 多萬，五層樓的合法建築物卻只剩 60 萬，把不能掌控社區內路地原型不變，需改變建築設計歸咎於我方，實施者並把變更建築設計的費用併進來共同負擔，應以容積明白換算，實施者不應該用法律告我還要罰我兩千多萬，這是不是強權欺壓。	4-1 實施者 國泰建設股份有限公司 顏吟純 (1) 這個社區是國泰建設 70 多年蓋的社區，私設道路的部分都登載在國泰建設名下，當初都有跟所有權人說明清楚。 (2) 原計畫私設道路都有設定給周邊社區使用，杜姓所有權人當時也有同意本案規劃並出具同意書。於變更事業計畫階段，私設道路的部分都還是留設給本社區及周邊社區使用，我們仍依建管處及都更處的意見執行，但杜姓所有權人卻此規劃產生意見。 (3) 杜姓所有權人，很想要分配到 B 棟 12 樓 2 戶單元，面積共 81 坪，變更後面積為 83 坪，並沒有變小的事實。	陳情人今已至大會上表達意見，並經審議會討論，估價部分逕依本次審議會決議辦理，後續請實施者持續溝通協調，予以確認。

(八) 同意本案變更都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫修正後通過，後續請實施者於收受審議會會議紀錄起 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、「擬訂臺北市大同區玉泉段二小段 40 地號等 29 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科 吳心筠 2781-5696#3059)

討論發言要點：