

正本

檔 號：

保存年限：

臺北市都市更新處 函

11052

臺北市信義區基隆路2段51號13樓

受文者：臺北市建築師公會

發文日期：中華民國108年7月31日

發文字號：北市都新事字第1083011612號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

地址：10488臺北市中山區南京東路三段168號17樓

承辦人：楊祖恩

電話：02-27815696轉3059

電子信箱：ur00656@mail.taipei.gov.tw

主旨：檢送本處108年7月10日召開「臺北市都市更新案涉及同意書撤銷作業程序」研商會議紀錄一份，請查照。

說明：

- 一、依本處108年7月4日北市都新事字第1083011591號開會通知單續辦。
- 二、倘對本次發送會議紀錄內容，認有誤寫、誤繕或類此之顯然錯誤，請於文到10日內提出書面意見，送本處彙辦。

正本：內政部營建署、新北市政府都市更新處、臺北市政府法務局、台北市不動產開發商業同業公會、台北市不動產估價師公會、台北市都市計畫技師公會、社團法人臺北市都市更新學會、臺北市建築師公會、中華民國建築經理商業同業公會、財團法人臺北市都市更新推動中心、社團法人台北市地政士公會、社團法人臺北市都市更新整合發展協會、財團法人都市更新研究發展基金會、臺北市都市更新處(法制秘書)、臺北市都市更新處更新事業科

副本：

處長方定安

臺北市都市更新案涉及同意書撤銷作業程序研商會議 會議紀錄

壹、時間：108年7月10日(三)下午2時0分

貳、地點：臺北市都市更新處 1701 會議室

參、主持人：袁副總工程司如瑩

紀錄：楊祖恩

肆、主席致詞：略

伍、出席單位及人員：詳簽到簿

陸、討論議題：詳附件

柒、各單位發言內容(依發言順序)：

一、內政部營建署(書面意見)

(一)貴處研議依「臺北市政府處理都市更新案撤銷同意作業程序」，提經貴市都更審議會審議決定之，本署無意見。惟同意書經撤銷後，致未達同意都市更新條例第 37 條同意比率時，實施者再行徵求同意書之格式為何，仍請納入本次會議一併討論。

(二)有關本署 108 年 6 月所訂同意書之書表格式，係提供主管機關及民間實施者擬具及審核都市更新事業計畫內容參考。至於貴府針對修正前同意書格式研議 6 個月緩衝期，因涉及個案整合實務，建議通盤參考相關團體執行經驗審慎決定之。

二、新北市政府都市更新處

本府針對都市更新事業計畫同意書撤銷事宜尚研議中，本次會議為聽取各先進意見，作為本府後續執行參考

三、臺北市政府法務局

- (一) 本局尊重貴處業務執行權責。
- (二) 倘修正「臺北市政府處理都市更新案撤銷同意作業程序」，應循法制作業程序辦理。
- (三) 有關都市更新條例第 37 條新舊法令適用、同意書效力疑義、同意書格式得否作為准駁依據以及是否得依相關法制程序訂定制式化之同意書格式並訂定同意書適用緩衝期，倘得依法制程序規範其法令位階為何，以上疑義建議函詢中央釋示。

四、台北市不動產開發商業同業公會

- (一) 內政部修正之同意書格式為參考性非強制性。倘於訂定之緩衝期後非以內政部 108 年 6 月 12 日修正之同意書格式報核都市更新事業計畫，不予計算同意比例，致同意比例未達法定門檻予以駁回，並無法制規定強制，故亦無訂定緩衝期之必要。
- (二) 撤銷同意書之認定疑義，建議於遇所有權人依都市更新條例第 37 條提出撤銷同意書時，再請所有權人檢具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之證明文件，併同實施者意見提請臺北市都市更新及爭議處理審議會審議。
- (三) 都市更新案涉所有權人因同意書版本不同提出撤銷都市更新事業計畫同意書狀況較為少見。且於內政部修正都市更新事業計畫同意書格式後，實施者為減少同意書撤銷認定之不確定性，皆會優先以新式同意書格式與所有權人做簽署。

(四)撤銷同意書之疑義，應非以新舊同意書格式適用為唯一考量，應就如何認定都市更新條例第 37 條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之判定方式研議。

(五)「作業要點」之法令位階為行政規則，是為規範行政機關內部作業，非法規命令之位階。有關都市更新事業計畫案之准駁，涉及人民權利義務，應符法律保留原則。

五、台北市不動產估價師公會

有關都市更新條例第 37 條於公展期間撤銷同意書規定，都市更新事業計畫審議期間重行公展及都市更新事業計畫變更案件是否適用。

六、社團法人臺北市都市更新學會

(一)新、舊同意書適用，考量都市更新案整合期間較長，且二式同意書皆為所有權人與實施者雙方簽署之文件，以開發商立場主張新、舊同意書適用性及效力皆存在。

(二)考量未來劃定都市更新單元至都市更新事業計畫報核期限自六個月延長為一年，故緩衝期建議由六個月延長為一年。

七、臺北市建築師公會

(一)依內政部營建署書面意見，108 年 6 月 12 日修正之同意書格式為參考性質，故應無訂定緩衝期之必要，僅需就如何認定都市更新條例第 37 條撤銷同意書要件討論。

(二)有關新舊法令適用範圍，倘 108 年 2 月 1 日前已報核之都市更新事業計畫案件尚未辦理公開展覽，所有權人撤銷同

意書規定之法令適用，是以依現行都市更新條例規定或是以報核當時之都市更新條例規定。

八、中華民國建築經理商業同業公會

(一)倘都市更新事業計畫報核所檢具之同意書，未依內政部 108 年 6 月 12 日修正之同意書格式簽署，則視為同意書無效似太過於嚴苛。

(二)倘以舊式同意書報核都市更新事業計畫是否得以合建契約作為更新後分配之權利價值比率或分配比率證明文件。

九、財團法人臺北市都市更新推動中心

無意見。

十、社團法人台北市地政士公會

所有權人對於更新後分配之權利價值比率或分配比率並未完全理解。

十一、社團法人臺北市都市更新整合發展協會

有關訂定新、舊同意書適用訂定緩衝期事宜，後續是否於相關法令訂定落日條款具以明確規範。

十二、財團法人都市更新研究發展基金會

(一)新式同意書除新增更新後分配之權利價值比率或分配比率需載明外，都市更新實施方式重建、整建及維護亦須分別表示，就行政執行立場，若訂定緩衝期據以明確規範以新式同意書簽署，遇所有權人提出撤銷同意書之執行認定上較無疑義。

(二)考量都市更新案整合期較長，同意書緩衝期是否得考量以同意書簽屬日認定，非以檢送至都市更新處時點認定。

(三)新式同意書所載之更新後分配之權利價值比率或分配比率，應於都市更新事業計畫書內載明，以利查核。

十三、臺北市都市更新處法制秘書

(一)倘於緩衝期過後實施者報核都市更新事業計畫檢附舊式同意書，本府是否受理或請實施者補正，另倘請實施者補正法令依據為何；若實施者不予補正是否扣除其同意比例，扣除同意比例法令依據為何。

(二)有關都市更新條例第 37 條第 4 項撤銷同意書認定規定，是否為都市更新條例第 86 條第 2 項之事業計畫擬定、審核事項，請函詢中央釋示。

捌、決議

一、都市更新案涉所有權人撤銷同意書事宜，倘都市更新事業計畫報核檢具之同意書為舊式同意書格式，更新處將請所有權人提出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之證明文件，另亦請實施者舉證說明，續將雙方意見提請臺北市都市更新及爭議處理審議會審議。

二、新、舊同意書適用疑義，建議優先以新式同意書簽署為原則，並將計畫書中應敘明事項納入範本修訂內容。

三、有關撤銷同意書認定之法令適用疑義，請業務科函詢中央釋示。

玖、散會（下午 3 時 5 分）