

逢甲大學學生報告 ePaper

報告題名：

臺北市永春都更案

The case of Yongchun urban renewal

作者：黃立全

系級：土地管理學系三年級

學號：D0495471

開課老師：王珍玲

課程名稱：土地法與土地登記實務

開課系所：土地管理系

開課學年：105 學年度 第 2 學期



中文摘要

台灣地稠人狹尤其位於首都台北市，近年來民眾對於北市重劃區地價高漲需求度低，而政府相繼推出都更容積獎勵，建商積極開發台北市舊市區，舊市區更新則牽扯到都市更新，此報告主要目的是探討近年來都更案問題，並以俱有爭議之永春都更案為案例

過程及方法：本報告以雙方（建商與北市政府相對於都更案之民眾）利益腳色為出發點，並透過都市更新法以及其他法源依據，作為對兩造雙方辯論之基礎，並從法源看雙方是否合服法律

建商基於爭取利益但遵守法律，而北市政府行使法律條文，於法於理皆合服法律，但有時真正問題是存在於法律本身，在都更法律條文中，有些條文相對於落後無法基於現況去做調整，因此有之前案例（文林苑，大埔強拆案）才會導致都更後來會偏於修法，使得法律能合民情。

關鍵字：

永春，強拆，永春都更案，政府強拆民宅

英文摘要

Purpose:

Taiwan is well known for its high population density, especially in Taipei. Lately, the land's price in replotting region in Taipei rose rapidly, which made citizen harder to buy houses. In order to solve this problem, Taipei government executed a policy which builders could have bulk reward if they took actions to renovate old communities. However, renovating old communities is part of the urban renewal program, which have many obstacles already. This report is going to discuss the urban renewal program's problems happened recently, and would take the Yongchun-urban-renewal-program for example.

Method:

This report will discuss the relationship between builders, Taipei government and citizens in monetary aspect. According to urban-renewal-law and other laws, this report will examine if all of them are following the laws.

Builders are trying to get maximum profit while following the laws. Taipei government are operating under laws. Nevertheless, the real problem is the laws itself sometimes. Some clauses of urban-renewal-law are too old to correspond with the real situations. As a result, some laws was adjusted after some

永春都更案

cases ,which including Wenlin Court、Tai Po case , that making laws become more practical and reasonable than before.

英文關鍵字

Yongchun , urban-renewal , Yongchun-urban-renewal

壹、案例簡介	5
貳、案例事實	8
參、計畫目的	9
肆、都更流程	10
伍、爭點	13
1. 爭點一	14
2. 爭點二	18
3. 爭點三	19
陸、參考資料	24

壹、案例簡介 永春都更案

★地點：北市忠孝東路、松山路口

★總戶數：126 戶

★住三(第三種住宅區):建蔽率 45%、容積率 225%

★基地面積：3945 平方公尺(1000 平方米以上給 1.3 倍容積獎勵)

★都更申請時間：2001 年 1 月

★實施者：森業營造

★執照：合法取得建築、拆除執照

★類型：民辦都更

★期程：唯一 1 戶不同意戶昨拆除，續拆剩下 3 戶同意戶，8 月整地，估 2020 年完工

★改建內容：興建兩棟建物，地上分別為 21 層、15 層建築，地下皆為 6 層，更新後戶數待定

永春都更案分重建、整建區 重建區 114 戶中：
原有 4 戶不願加入 後期剩下王家 1 戶

永春都更案

永春都更案位置



永春都更案

基地現況→視覺模擬圖



貳、案例事實

- 廿年前就發生漏水、電力不足狀況
- 屋齡 50 年(加強磚造耐用年限 35 年)
- 土壤液化危險紅區
- 100 多戶因空間太小，每一戶都有增建違建
→造成很大安全問題，更新勢在必行。

參、計畫目的

- 為促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境，增進公共利益，特制定本條例。
- 本條例未規定者，適用其他法律之規定。 都市更新條例§1

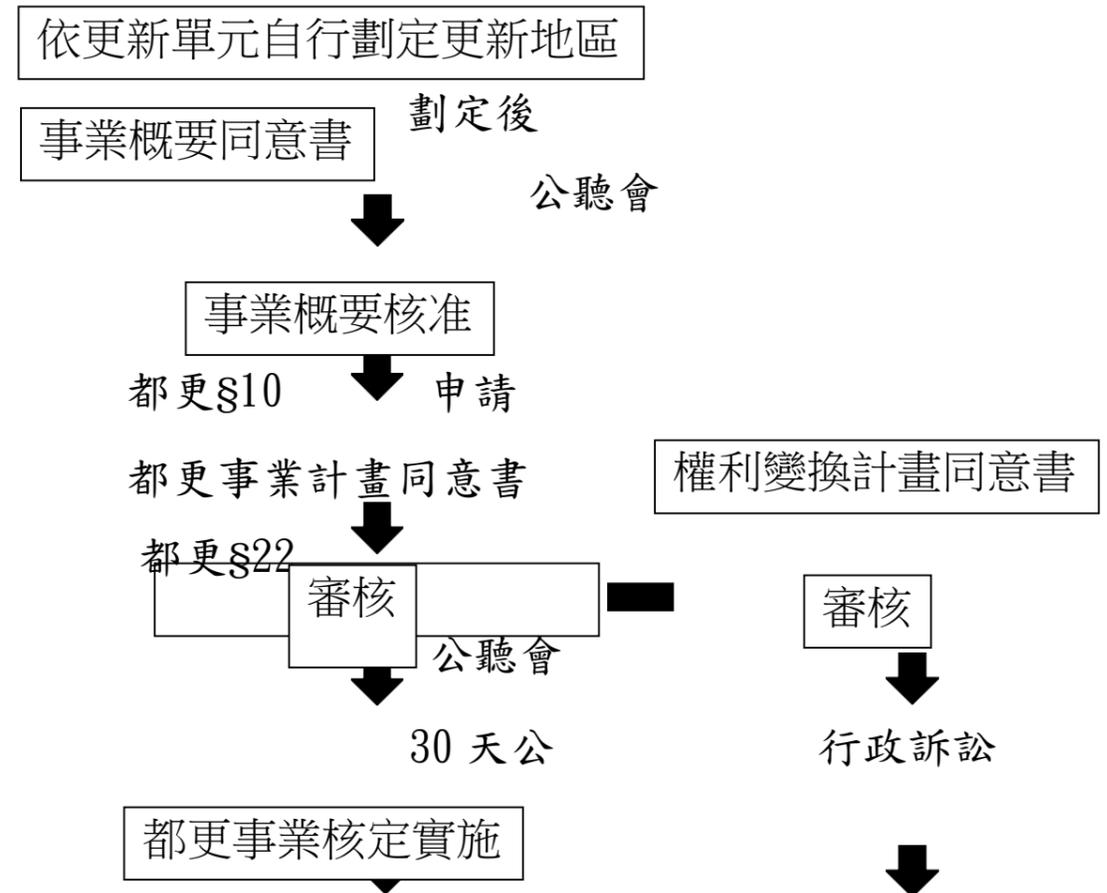
肆、都市更新流程

都市更新條例第 10 條

實施更新地區之申請，應經該更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物**所有權人均超過十分之一**，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均**超過十分之一**之同意。

都市更新條例第 22 條

實施者擬定或變更都市更新事業計畫報核時，應經更新單元範圍內**私有土地及私有合法建築物所有權人均超過五分之三**，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均**超過三分之二**之同意。



權利變換與協議合建方式

第二十五條 都市更新事業計畫範圍內**重建區段**之土地，以權利變換方式實施之。但由主管機關或其他機關辦理者，得以徵收、區段徵收或市地重劃方式實施之；**其他法律另有規定**或經全體土地及合法建築物所有權人同意者，得以**協議合建**或其他方式實施之。

第二十五條之一 以協議合建方式實施都市更新事業，未能依前條第一項取得全體土地及合法建築物所有權人同意者，得經更新單元範圍內私有**土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意**，就達成合建協議部分，以協議合建方式實施之。對於**不願參與協議合建之土地及合法建築物**，得以權利變換方式實施之，或由實施者協議價購

永春都更案

協議不成立者，得由實施者檢具協議合建及協議價購之條件、協議過程等相關文件，按徵收補償金額預繳承買價款，申請該管直轄市、縣(市)主管機關徵收後，讓售予實施者

權利變換與協議合建

執行方式	權利變換	協議合建
意義	更新地區內的土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人或實施者，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值及提供資金比例，分配更新後建築物及其土地的應有部分或權利金。	更新單元內的私有土地及私有合法建築物所有權人，全體同意實施者所提都市更新事業計畫，並於計畫核定發布實施後，按雙方約定處理相關權利。
同意門檻	多數所有權人同意。	私有土地及私有合法建築物所有權人。
土地整合	法令保障地主與建商雙方，公平、公正、公開，條件一致。	私約僅以民法保障，法令保障不足，容易暗盤交易，整合困難。
建照申請	實施者申請，免檢附證明文件。	全部土地所有權人同意，並出具土地權利證明文件。
產權分配	採三家鑑價公司估價，產權分配較為合理。	依市場行情經驗，以談判方式分配。
爭議處理	調解、調處、訴願、行政訴訟。期間更新事業不受影響。	法院民事訴訟，曠日費時。
登記方式	更新完成後逕為登記。	依合建契約登記。
稅賦減免	有	無
適用地區	對面積廣而土地權利關係複雜的地區，不易以合建方式更新者。	產權不複雜的地區。

永春都更案

伍、爭點

- 爭點一
- 爭點二
- 爭點三

爭點一（獎勵容積為建商應得）

- 政府為了促進民辦都更，並以容積獎勵為糖果吸引建商去整合都更，以民辦都更為例，都更整合需要大量時間並且需要大量成本，多數建商不願接都更案，其中都更後地主利益已按照權力轉換或著協議合建方式分配，剩下容積接是建商利潤，
- 本都更容積申請皆按照都市更新條例第四十四條規定，以及建築技術規則申請容積獎勵，一切合法

永春都更案

獎勵容積

提審議會討論議題—(一) 建築容積獎勵部分

建築容積獎勵項目		申請獎勵額度(m ²)	佔法定容積(%)
△F3	更新時程獎勵	1,002.83	10.00
△F4	1. 公益設施建築成本獎勵	1,504.24	15.00
	2.1 協助政府開闢計畫道路獎勵	15.32	0.153
	2.2 協助政府人行道鋪面改善獎勵	0.00	0.000
△F5	1. 量體、造型、色彩及座落方位與環境調和獎勵	1,002.83	10.00
	3. 留設人行步道獎勵	855.29	8.53
	5. 更新基地規模	841.37	8.39
	6. 綠建築設計獎勵	601.70	6.00
	1.5倍容積獎勵上限值檢討	4304.02	42.92
△F	總獎勵額度	5823.58	58.07
	申請停車獎勵額度	2,005.65	20.00

都市更新條例§44

- 第四十四條 都市更新事業計畫範圍內之建築基地，得視都市更新事業需要，依下列原則給予適度之建築容積獎勵：
 - 二、更新後提供社區使用之公益設施，該公益設施之樓地板面積不予計算容積。
經政府指定額外提供之公益設施，其產權無償登記為公有者，除不計入容積外，並得適度增加其建築容積。
 - 三、主管機關依第六條或第七條規定優先或迅行劃定之更新地區，在一定時程內申請實施更新者，給予適度之容積獎勵。

永春都更案

獎勵為公益使用

△F4-1：捐贈公益設施獎勵：1,504.24m² (15.00%)

更新處 審查說明	<ol style="list-style-type: none">1.本項獎勵業經103年4月23日第164次審議會決議原則同意，惟有關體育局確認受贈內容、程序及管理計劃是否符合需求部分，請實施者說明辦理結果。2.後續請實施者納入社區規約載明，並請受贈單位依管理維護計畫及捐贈契約規定辦理，發揮公益設施公共使用效益，避免違規及閒置使用，後續並納入建築執照列管事項加註。
實施者 回應說明	<ol style="list-style-type: none">1. 依臺北市體育局於103.7.25聽證會提出書面意見「本更新計畫捐贈予本局B棟地上一、二層及地下一、二層(部份)建物作為公益設施使用，本局日後擬做為公用之「體適能中心」，有關相關申請圖說標註使用用途為「社區遊憩設施」乙項，請實施者配合修正使用用途為「文康設施」，以符合土地使用分區管制之規定。2.另平面隔間部分，請實施者配合本局提供需求做適當之調整。」，實施者已洽受贈單位管理單位(臺北市體育局)瞭解需求，將遵照該單位意見辦理，調整後捐贈之設備設施費用不變。2. 依第164次審議會審議決議「後續請實施者納入社區規約載明，並請受贈單位依管理維護計畫及捐贈契約規定辦理，發揮公益設施公共使用效益，避免違規及閒置使用」辦理，有關捐贈公益設施已納入社區規約載明。

爭點二（價格基準日）

- 永春都更案原評價基準日為 94 年 2 月 16 日，之後因變更為部分重建區段及部分整建區段，全案變更幅度甚大，且歷時長久，時空背景之變遷影響民眾權益甚鉅，所以參加人依權利變更實施辦法第 8 條，以變更後權利變換計畫報核日前 6 個月內之 101 年 10 月 30 日為評價基準日，俾得因應房地產市場價格行情之變動，於法有據
- 權利變換實施辦法第八條，本辦法修正施行前已核定發布實施之都市更新事業計畫，實施者於本辦法修正施行日起六個月內申請權利變換計畫報核者，其評價基準日，得以都市更新事業計畫核定發布日為準

爭點三（權利變換透明）

本案經過

- 2013年8月26日至9月28日舉辦公開展覽
- 2013年9月12日舉辦公辦公聽會
- 2014年4月23日提請第164次都更審議會審議
- 2014年7月25日舉辦聽證
- 2014年9月15日第二次提請第175次都更審議會審議決議修正通過
- 2015年1月29日經市府核定公告實施
- 2016年3月31日第一次協調會
- 2016年4月22日第二次協調會
- 2016年4月22日臺北市都市更新及爭議處理審議會專案小組會議

審議過程均讓陳情人充分表達意見 聽證紀錄逐一確認並
上網公告 辦理過程一切公開透明

權利變換過程非黑箱、不透明

- 為何權利變換不一併抽籤?已按權變實施辦法第 11 條 規定
- 都發局 96 年函，並未說明實施者與權利變換關係人「應同時」進行選配。且系爭變更計畫係為顧及所有權人之公平性，保障住戶權益並維持計畫進行之穩定性，故延續第 1 次變更計畫已完成選配安置之各戶位置及次序，仍依已安置完竣之位次為更新後房地之原則；參加人業依權變實施辦法第 11 條規定，於系爭事業計畫中表明 A 棟可選配至 14 層樓，B、C 棟可選配至 12 層樓，另早於 95 年 1 月 25 日辦理第 1 次變更計畫之房地選配時，即將房地選配位置及相關資訊，通知原告邱柳陰與王世凱，嗣於 101 年 12 月 26 日通知其 2 人辦理系爭變更計畫案之權利變換意願調查及分配位置申請，惟其等均未於期限內提出分配位置申請，方由參加人以公開抽籤方式辦理，原告邱柳陰及王世凱自始即放棄行使選配房地之權利，事後又錯誤解讀都發局 96 年函，就系爭變更計畫房地選配原則之合法性予以爭執，自屬權利濫用

本案拆除過程

第一次會議記錄

- 本案雖經 105 年 6 月 1 日臺北高等法院判決撤銷原處分，惟依**行政訴訟法第 116 條第 1 項**：
「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。」。復依**都市更新條例第 32 條第 2 項**：「行政救濟期間，實施者非經主管機關核准，不得停止都市更新事業之進行。」。

→ 訴訟不影響拆除之進行

第二次會議記錄

- 本案歷經召開 2 次協調會及 2 次本市都市更新及爭議處理審議會專案小組會議，目前仍未能達成共識，由於實施者已**依法領得建造執照及拆除執照**。
- 依據**都市更新條例第 36 條**依法拆除

拆除依據

- 根據《行政訴訟法》、《都市更新條例》規定，訴訟不影響更新案進行並依 **都更 36 條執行拆除**。（依行政訴訟法規定，除法律另有規定外，原處分或執行事項，不因提起行政訴訟而停止。）

都市更新條例第 36 條

- **權利變換範圍內** 應行拆除遷移之土地改良物，由實施者公告之，並通知其所有權人、管理人或使用人，限期三十日內自行拆除或遷移；屆期不拆除或遷移者，實施者得予代為或請求當地直轄市、縣（市）主管機關代為之，直轄市、縣（市）主管機關有代為拆除或遷移之義務；直轄市、縣（市）主管機關並應訂定期限辦理強制拆除或遷移，期限以六個月為限。

陸、資料來源

參考文獻

- 建商自拆免重蹈文林苑覆轍

<http://www.chinatimes.com/newspapers/20160703000292-260114>

- 是釘子戶還是真受委屈？柯P要「強拆條款」解決永春都更案，有這些問題？

<https://buzzorange.com/2016/03/18/kop-delete-building/>

- 北市永春都更案拖 16 年釘子拆除

<http://www.chinatimes.com/newspapers/20160703000289-260114>

- 永春都更案高等行政法院判決出爐：北市府與建商敗訴

<https://www.thenewslens.com/article/41111>

- 土地法點