

全鼎流通股份有限公司擔任實施者擬具「變更臺中市霧峰區地利段 1182 地號等 1 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」公聽會紀錄

壹、會議時間：104 年 11 月 3 日(星期二)下午 2 時

貳、會議地點：本市霧峰區政諮詢委員暨里長聯合服務處二樓會議室

參、主持人：都市發展局蔡專門委員青宏

肆、出(列)席單位、人員：(略)

伍、介紹出席人員：(略)

記錄：施宣熙

陸、說明案由及程序：(略)

柒、實施者簡報：(略)

捌、意見交換(依發言順序)

一、江立德(原土地所有權人)

補償金已領取，變更計畫內容對更新前之權利價值估算並未變動，對後續是否多給補償金亦無影響，故對本案並無意見。目前已無土地所有權，為何還需通知原所有權人。

二、賴科長俊呈

部分原土地所有權人並未同意辦理都市更新，而後因都市更新程序致土地所有權被囑託移轉登記，今實施者都市更新程序尚未完成而辦理變更，故依程序仍通知原土地所有權人，以保障其應有之權益。另本案核准之建照圖說、現況及變更計畫內容圖說是否相符，應再檢核。

三、黃委員昭閔

本案實施者因個人因素未執行核定之都市更新事業計畫原因為何？為何不以廢止計畫辦理？

四、虞承宗建築師

本案計畫核定後因未公告禁止土地之移轉及建築物之新建，申請一般建築時相關資料無法判讀是否為都市更新案，因此申請建照時係依土地所有權人之意願規劃設計為兩層樓之賣場。

五、黃明達總經理

本案應廢止或變更市府曾四次函詢營建署請示，營建署函釋內容表示實施者如對核定之事業計畫感到有執行之困難，自得申請變更，變更之同意門檻係以變更當時之土地及合法建物所有權人及其所占面積為準，本案營建署傾向以補辦程序較廢止適當。

六、沈委員芷蓀

本案給人的觀感似是以都更之名行買賣之實，如原土地所有權人已領取補償金尚無妨，如係因被提存而喪失土地所有權，其程序上應再檢討。

七、謝委員政穎

本案被提存者是否已領取補償金、是否同意都更？補程序之同意比例計算基準？又建、使照已領取，如都更內容有變動應如何執行？

八、黃明達總經理

本案共 51 為土地所有權人，48 人未達最小分配面積單元，其中 26 人領取補償金，22 人被提存，提存原因係因被法院查封及銀行貸款尚未償還，因此無法領取補償金。

九、毛林郡幫工程司

本案已領取建、使照，其是否有效及應否撤銷需再考量。

十、蔡專門委員青宏

本日意見交換內容供本府都市更新及爭議處理審議委員會審議參考。

玖、散會(下午 3 時 30 分)

都市更新相關法規彙整

【中央法規】

- 都市更新條例P1
- 都市更新條例施行細則P19
- 都市更新建築容積獎勵辦法P27
- 都市更新權利變換實施辦法P31
- 都市更新事業接管辦法P39
- 都市更新團體設立管理及解散辦法P41
- 直轄市縣(市)政府受理都市更新權利變換實施者申請代為拆除或遷移土地改良物執行應注意事項P47
- 中央都市更新基金補助辦理自行實施更新辦法P48

【地方法規】

- 臺中市都市更新自治條例P55
- 臺中市政府都市更新及爭議處理審議會設置要點P61
- 臺中市辦理都市更新拆遷補償及獎勵金發放作業自治條例P63
- 臺中市市有非公用土地設定地上權作業要點P65
- 臺中市市有財產管理自治條例P69
- 臺中市都市更新整建維護補助實施辦法P87
- 臺中市建築風貌及環境景觀改造補助要點P91
- 臺中市協助民間推動都市更新事業經費補助辦法P95
- 臺中市都市更新及都市發展建設基金收支保管運用辦法P97

【其他法規】

- 國軍老舊眷村改建條例P99
- 古蹟土地容積移轉辦法P107
- 古蹟修復與再利用辦法P111
- 都市更新事業計畫範圍內國有土地之處理原則P117
- 國有非公用土地參與都市更新注意事項P121
- 文化資產保存法P127
- 文化資產保存法施行細則P143
- 臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例P149
- 促進民間參與公共建設法P162
- 促進民間參與公共建設法施行細則P174
- 行政程序法P190