




文林苑更新案 協商小組評估報告

文林苑更新案協商小組

張副市長金鵬
馮教授正民
黃所長麗玲
陳估價師玉霖
蔡律師志揚
陳建築師邁

102年6月20日



文林苑更新案
協商小組評估報告

102年6月20日

文林苑更新案協商小組

張副市長金鵬
《召集人》

張金鵬

馮教授正民

馮正民

黃所長麗玲

黃麗玲

陳估價師玉霖

陳玉霖

蔡律師志揚

蔡志揚

陳建築師邁

陳邁

目錄 Contents

壹	前言	4
	協商小組之功能及目標	5
	協商小組運作程序說明	6
	協商大事紀	7
貳	文林苑案背景資料	10
	基地說明	11
	辦理過程	12
參	各方訴求與問題界定	14
	針對同意戶部份	15
	針對王家部分	
	針對實施者部分	
肆	方案說明	16
	研擬方案原則	17
	可能的方案（方案一~七）	
伍	方案評估及協商結果說明	34
	方案前提說明	35
	方案評估準則	
	方案綜合評估	
	最適方案說明	47
	三方協談結果說明	49
陸	結論與建議	50
	附錄	55
	協商小組歷次開會之會議紀錄	
	各方簽署之同意書	
	同意戶協談摘要	
	王家協談摘要	
	實施者協談摘要	

壹 前言



臺北市政府（以下簡稱市府）在 101 年 3 月 28 日依都市更新條例第 36 條，執行士林文林苑都市更新案的代為拆除作業；雖當日兩棟建築皆已拆除完畢，但引發社會高度關注與爭議，社會各界亦透過民主多元的對話提出相關建言。另一方面，文林苑住戶始終無法達成共識，導致代為拆除後仍遲遲無法動工。

為打破僵局，市府在代為拆除作業後至今，雖然透過各種模式協助同意戶、不同意戶王家（以下簡稱王家）與實施者三方溝通協調超過二十次，但仍有少數不同意戶未達成共識。因此，市政府為使協商更具專業可信度，於 102 年 4 月 1 日邀集了學者、估價師、律師、建築師等各界專業公正人士組成協商小組，建立了提供同意戶、王家、實施者之溝通平台。協商小組透過聽取同意戶、王家與實施者之意見，在平衡各方權益的考量下，提出專業評估報告加以溝通說服，期望能促使更新案儘快達成協議圓滿落幕，同時避免法院強制執行，使社會成本最小化，並提供未來協商操作之模式。

一、協商小組之功能及目標

協商小組成員包括張副市長金鶚（擔任召集人）、交通大學交通運輸研究所教授馮正民教授、臺灣大學建築與城鄉研究所所長黃麗玲副教授、臺北市不動產估價師公會名譽理事長陳玉霖估價師、律州聯合法律事務所蔡志揚律師、建築改革社創社社長陳邁建築師等專業公正人士。協商小組

期望藉由成員在各領域之專長，針對文林苑個案，提出並分析可能的問題及解決方案，促使各方達成共識儘早解決紛爭。此外，面對未來都市更新的推動，可將本案協商調處之機制作為未來更新案協商參考，並重振社會大眾對都市更新的信心。

協商小組成員背景

- 張金鶚 臺北市政府副市長（召集人）
政治大學地政系特聘教授（借調）
政治大學臺灣房地產研究中心主任
- 馮正民 交通大學交通運輸研究所教授
曾任中華民國區域科學學會理事長
中華民國都市計劃學會理事長
- 黃麗玲 臺灣大學建築與城鄉研究所所長
- 陳玉霖 臺北市不動產估價師公會名譽理事長
麗業不動產估價師聯合事務所所長
- 蔡志揚 律州聯合法律事務所律師
- 陳 邁 建築改革社創社社長
臺灣歷史資源經理學會創會理事長
中華民國第一屆傑出建築師
成大傑出校友成就獎
宗邁建築師事務所主持建築師
曾任中華民國建築學會常務理事
中華民國建築師公會全國聯合會常務理事
臺北市建築師公會常務理事

二、協商小組運作程序說明

102年4月8日本小組召開第一次會議並獲得共識，計畫於3個月內就法律影響面、權益影響面及建築影響面進行專業評估，並透過8項工作程序：建立協商小組、形成小組共識、三方意見表達、專業評估初步報告、三方分別協談、修正達成共識、確認評估報告、公布報告成果之運作，以完成協商作業。



圖 1 協商小組運作程序圖

三、協商大事紀

本小組自 102 年 4 月 1 日對外宣布成立後，即依照上述 8 項工作程序密集進行協商及評估作業，期間並分別與同意戶、王家及實施者三方分別協談。小組成員在聽取完各方訴求後，即提出三點協商原則作為後續評估方案之準則。在協商程序一開始，市府為展現協商誠意，即與王家簽訂合意停止訴訟協議書。本小組在形成問題解決方案後，亦反覆與三方協談，期望能促成共識。協商大事紀如下表。

表 1 文林苑案協商大事紀

階段	時間	說明
成立協商小組	102.4.1	三方同意文林苑協商小組成員名單，市府隨即召開記者會。
	102.4.2	王家表達希望協商小組成員再增加兩位，市府轉達已徵得三方同意並召開記者會公布名單，不宜再更改名單。
形成小組共識	102.4.8 < 第 1 次會議 >	<p>成立文林苑協商小組並取得四點共識。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 協商小組成員共同推舉張副市長金鶚為召集人並統一對外發言。 2. 未來將分別邀請同意戶、不同意戶、實施者三方參與，了解其訴求。 3. 將持續召開會議，期望三個月以內就法律影響面、權益影響面及建築影響面進行專業評估，提出專業評估報告後，再就評估報告內容與同意戶、不同意戶及實施者進行協商。 4. 協商小組將以專業素養及公平為原則進行方案評估，提出具體可行方案。
	102.4.10	邀請三方參與 4/17 協商小組會議。
三方表達意見	102.4.15	王家表示市府不暫停訴訟程序，因此拒絕參與協商小組，並於 102.4.16 自行召開記者會。
	102.4.17 < 第 2 次會議 >	<p>市府展現誠意，與王家簽訂合意停止訴訟協議書。</p> <p>協商小組聽取三方（同意戶、王家、實施者）訴求，並獲三方認同本小組提出三點協商原則（合法原則、公平合理原則、社會成本最小化原則）、八項運作程序，據以評估後續建議方案。</p> <p>★王家同意三點協商原則，並表示不滿意目前分配位置，但可接受小組提出可能方案以供協商；以及提出王家兩處基地有無可能整併至角地重建之方案。</p>

階段	時間	說明
專案評估 初步報告	102.4.24 < 第 3 次會議 >	協商小組依三方所提訴求，據以研擬七個可能方案。
	102.4.26	由張金鶚副市長、馮正民教授、陳玉霖估價師與實施者（樂揚公司）第二次協商具體訴求及可接受之可能方案。
	102.4.27	洽詢實施者確認提供交換位置之單元以及捐贈公益基金之金額。
	102.4.29	由張金鶚副市長、馮正民教授、蔡志揚律師與王家協商窗口詹順貴律師協商王家具體訴求及可接受之可能方案。 ★詹律師除重申 102.4.17 王家提出之訴求外，另建議小組可考量王家兩處基地一處重建、一處參與分配。
	102.5.1 < 第 4 次會議 >	協商小組將所提之可能方案，套入評估準則進行分析，進而研究最適方案的產生。
	102.5.2	邀請王家於 102.5.10 進行第二次協談。
	102.5.8 < 第 5 次會議 >	協商小組納入紀念文林苑事件公共藝術，並提出初步報告，將再與三方分別協談。
三方分別協談	102.5.9	因王家表達未了解方案內容前，不同意參與 102.5.10 協商會議，故先行提供方案內容供王家參考。
	102.5.10	王家表示協商方案內容無法達成期望，拒絕參加協商會議。
	102.5.15 < 第 6 次會議 >	協商小組與同意戶就所提出之可能方案進行協談，並獲得同意戶初步肯定與認同。
	102.5.22 < 第 7 次會議 >	協商小組進行協商報告之簡報製作，內容將依與三方（同意戶、王家、實施者）協談之建議修正，未來並提供社會大眾了解。
	102.5.25	黃麗玲所長、蔡志揚律師代表協商小組與王家協談，並請王家於 102.5.29 參與溝通平台之協商作業。
	102.5.28	王家寄給張金鶚副市長一封信。 ★內容表達：1. 協商平台的成立，應盡可能減少專家與當事人雙方資訊不對等的狀況。 2. 請市府人員別再複製對於王家的刻板印象。 3. 願意出席 102.5.29 協商會議。
		102.5.29 < 第 8 次會議 >
	102.5.30	網路上出現臉書，表示「王家被拱上協商平台…被逼著一周內接受委員們推出唯一方案答應合建，希望北市府公開到底現在要王家同意的是什麼鬼方案？」。
		詹律師就協商小組的澄清信提出回應說明，表示「王家的期待，市府根本沒有認真看待，市府最在意的只是讓事情快速落幕，…」。

階段	時間	說明
	102.6.3	詹律師透過秘書回覆因協商方案形式上有七個方案，但實質上只有一個，仍舊沒有新進展，所以王家確認不出席 102.6.5 協商會議。 另協商小組邀請詹律師能再出席協談，以當面澄清彼此爭點與誤會。
	102.6.5 < 第 9 次會議 >	協商小組與實施者及同意戶分別會談確認最適方案： 實施者簽署方案七同意書，但對於「無論王家是否同意文林苑更新案協商小組建議的方案七，本公司均同意公共藝術+公益協商基金+對同意戶適度補償」之同意書，表示需再行研議，故當日並未簽署該份同意書（後於 102.6.7 表示不同意）。 同意戶同意最適方案七，但對於紀念文林苑事件公共藝術之紀念對象及內容有疑義，經協商小組說明後，同意戶雖可理解，但因當日出席之代表認為應向其他同意戶說明，故當日並未簽署同意書。（後於 102.6.10 簽署同意）
三方分別協談	102.6.6	與詹律師協談。 ★由張金鵬副市長與蔡志揚律師代表說明小組所擬之方案二及方案三特別是針對王家原地重建之訴求所做的努力，但經小組多方探求法令並未找到能突破的地方，而方案七是小組認為對三方最有利的方案。 詹律師瞭解小組的努力及方案的內容，並願意再盡力協調王家是否有轉寰的空間，如有協調空間則再請王家參與後續協商小組會議。
	102.6.7	同意戶於 102.6.7 表示對於方案一所稱之原計畫是否為原核定計畫及公益基金運作方式提出疑問，須經所有同意戶認可始可有條件同意並簽署方案七同意書。 實施者（樂揚建設）同意協商小組所提之最適方案內容（方案七），並已簽署協商同意書；另針對「無論王家是否同意，皆願意捐贈公益基金且設置公共藝術」部分，不同意簽署同意書。
	102.6.10	張副市長向同意戶說明澄清相關疑義，同意戶當場簽訂同意書。 ※ 註：同意戶簽訂之同意書方案七內容，因其中方案四「分配位置協議交換」只適用王家，為免同意戶誤解，故未予納入。
	102.6.11 < 第 10 次會議 >	說明三方協商的狀況並針對協商報告內容進行檢視。
	102.6.13	詹律師透過秘書回覆：「經王家回覆表示因北市府所提方案依舊沒有變更，單純僅是想說服王家接受，與溝通初衷不符，所以王家認為不需要消耗雙方時間繼續會面」。
確認評估報告	102.6.17 < 第 11 次會議 >	協商評估報告定稿與安排公開說明事宜。
	102.6.20	召開記者會公布協商結果。

貳

文林苑案 背景資料



一、基地說明

(一) 基地位置：文林路、前街、後街、捷運淡水線所圍街廓

(二) 基地面積：1,923m²

(三) 使用分區：第一種商業區

(四) 王家位置：1. 前街 5 巷 18 號 (86m²)

2. 前街 5 巷 14 號 (78m²)



圖 2 文林苑更新案位置圖

二、辦理過程

(一) 更新審議程序 (96.3.9~98.6.16)

文林苑更新案位於市府 91 年公告劃定更新地區¹ 範圍中 (詳圖 3)，96 年 3 月 9 日由地主賴君提出事業概要案申請²，市府於 96 年 5 月 1 日核准。97 年 6 月 11 日實施者³ (樂揚建設股份有限公司) 提出事業計畫及權利變換計畫申請市府審議，期間經過公開展覽 30 日 (97.9.26~97.10.25)、舉辦公聽會 (97.10.23)，及臺北市都市更新及爭議處理審議會 2 次 (第 12、16 次) 審議程序後，最終於 98 年 6 月 16 日准予核定實施，並於 98 年 7 月 8 日取得建築執照⁴。

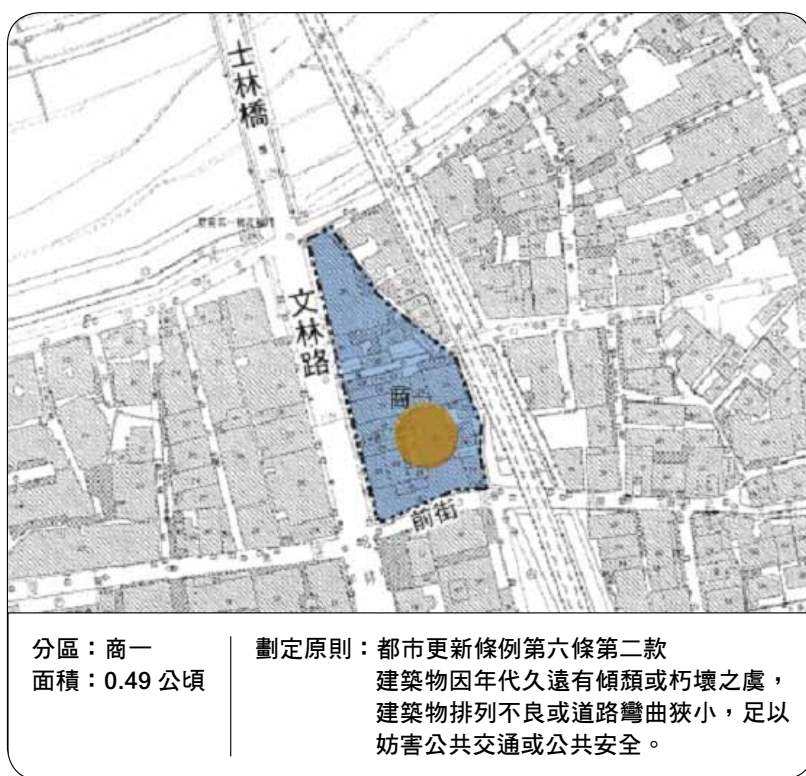


圖 3 士林區·前街、後街附近更新地區
(捷運淡水線西側)

1. 在臺北市政府 91 年劃定臺北市健康路、寶清街口西南側等五十八處都市更新地區範圍案中，文林苑案位屬於 91 年 10 月 28 日公告劃定「士林區 前街、後街附近更新地區 (捷運淡水線西側)」範圍內。
2. 依都市更新條例第 10 條規定 (略以)：「經劃定應實施更新之地區，其土地及合法建築物所有權人得就主管機關劃定之更新單元，或依所定更新單元劃定基準自行劃定更新單元，舉辦公聽會，擬具事業概要，連同公聽會紀錄，申請當地直轄市、縣 (市) 主管機關核准，...。前項之申請，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；...。」。
3. 依都市更新條例第 22 條規定 (略以)：「實施者擬定或變更都市更新事業計畫報核時，其屬依第十條規定申請獲准實施都市更新事業者，...，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；...。」。
4. 依都市更新條例第 34 條規定：「依權利變換計畫申請建築執照，得以實施者名義為之，並免檢附土地、建物及他項權利證明文件。」。

（二）市府受理代拆申請（99.1.25~101.3.28）

文林苑案核定實施後，因有不同意見戶提出反對意見且不願自行拆除或搬遷，故實施者依據都市更新條例 36 條⁵於 99 年 1 月 25 日向市府申請代為拆除，自實施者申請至市府拆除期間長達 2 年多，臺北市都市更新處期間合計舉辦 5 次公辦協調會（高於法定次數⁶），試圖協助不同意戶與實施者達成共識，因協調不成，市府於 101 年 3 月 1 日核准實施者代為拆除申請，並於 101 年 3 月 28 日執行代拆作業。

表 2 文林苑更新歷程大事記

時間	大事記	時間	大事記
91.10.28	公告劃定「士林區·前街、後街附近更新地區（捷運淡水線西側）」	98.07.08	實施者取得建築執照
96.03.09	事業概要申請	98.11.07	第一次實施者自辦協調會
96.05.01	事業概要核准	98.11.29	第二次實施者自辦協調會
97.06.11	事業計畫及權利變換計畫報核	99.01.25	實施者申請市府代為拆除
97.09.26	公開展覽 30 日	99.06.10	第一次公辦協調會
97.10.23	公辦公聽會	99.07.20	第二次公辦協調會
98.02.23	臺北市都市更新及爭議處理審議會第 12 次會議	99.08.11	第三次公辦協調會
98.05.04	臺北市都市更新及爭議處理審議會第 16 次會議	99.11.04	第四次公辦協調會
98.06.16	事業計畫及權利變換計畫核定准予實施	100.01.10	第五次公辦協調會
		101.03.01	市府核准實施者代為拆除申請
		101.03.28	執行代為拆除

- 都市更新條例第 36 條規定（略以）：「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；...。」。
- 依臺北市政府受理都市更新權利變換實施者依都市更新條例第三十六條規定請求代為拆除或遷移土地改良物補充規定第八點規定：「本府執行代為拆除或遷移土地改良物前，應先召集實施者與代拆戶協商，次數以二次為原則。」。

突

各方訴求與 問題界定



本小組在與各方分別協談後，將同意戶、王家及實施者所提訴求整理如下，並就其訴求提出可能方案的方向以及延伸課題，說明如下：

一、針對同意戶部分

(一) 所提訴求

1. 不同意變更已核定之更新案計畫內容。
2. 在不影響同意戶權益前提下，不涉入王家權益分配。
3. 要求立即開工、限期完工，早日返回家園。

(二) 可能的方案

依市府所核定之計畫內容據以實施。

(三) 延伸課題

1. 同意戶不同意變更已核定計畫內容，但王家質疑該計畫之合法性？
2. 王家亦質疑市府核定計畫所規劃之交通動線及消防安全是否符合規定？
3. 工地何時可以開工？

二、針對王家部分

(一) 所提訴求

1. 以原地重建訴求為優先。
2. 亦可接受調整位置後重新建築。
3. 或請協商小組提出具體可行之折衷方案。

(二) 可能的方案

1. 王家不參與更新，劃出更新單元原地重建。
2. 王家參與更新，但建築設計採分幢建築物規劃。
3. 依原計畫內容實施，但王家原所分配位置與實施者協議交換。

(三) 延伸課題

1. 王家土地有無建築線？是否符合最小建築基地開發規模規定？可否單獨建築？
2. 王家單獨建築對其他住戶的影響為何？
3. 若變更設計，重行更新程序需時多久？

三、針對實施者部分

(一) 所提訴求

同意由協商小組協助提出能妥善解決問題之任何方案。

(二) 可能的方案

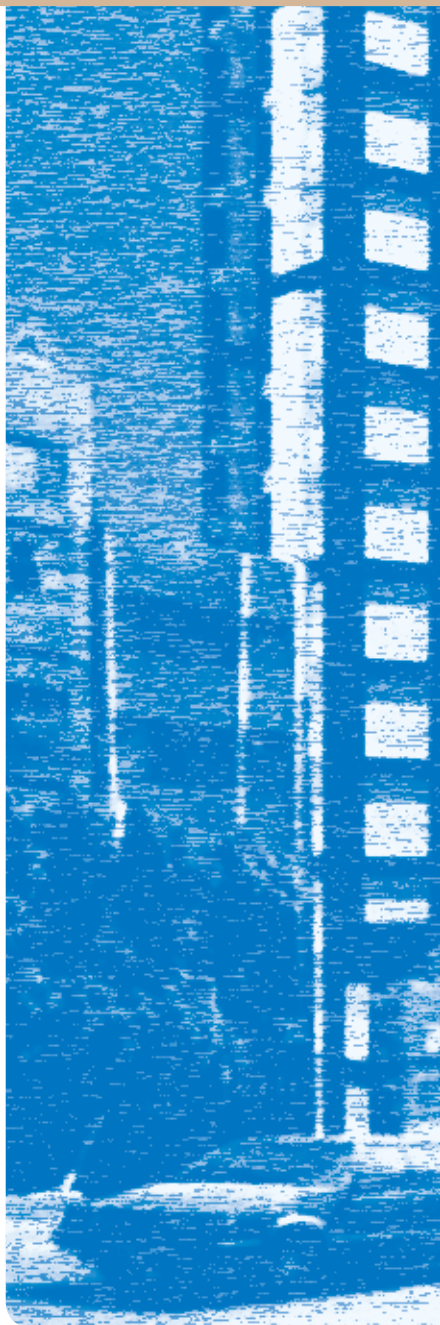
文林苑案引發社會高度關注與爭議，協商小組為使溝通平台發揮其公益性，建立未來協商模式，並以社會大眾觀感層面為考量：

1. 於不影響更新案原有設計及配置之前提下，在更新案中設置公共藝術，以紀念文林苑事件。
2. 本案協商之機制可作為未來更新案協商參考，故建議設置都市更新公益協商基金作為後續協商使用。

(三) 延伸課題

1. 公共藝術之設計主題為何？
2. 公益協商基金未來如何運用？

肆 方案說明



一、研擬方案原則

（一）合法原則

方案的擬定應符合現行法令，以符合法治社會之精神。另亦考量理與情，立基於法律下之各種方案進行討論。

（二）公平合理原則

方案的評估應考量本案三方權利人之權益平衡與保障，以及三方達成共識的可能性後，據以提出可行方案。

（三）社會成本最小化原則

方案的形成應考量實施的時間、所需的經費及社會付出的成本，以合乎效率的前提下評估各種方案，並考量公共利益與社會成本間之平衡。

二、可能的方案

有關文林苑案之方案討論，都市更新事業計畫及權利變換計畫皆已核定，且王家建築物已遭拆除，因執行之時間點的不同，可討論的因子與條件也有所限縮，故本報告建議方案是針對現行時間點下，小組成員據以評估可能方案。

方案一

維持原計畫

依同意戶所提訴求，維持市府所核定之都市更新案所規劃之內容據以實施，針對建築設計、權利分配及差額價金之補償皆依計畫內容執行。



圖 4 文林苑更新案完工模擬圖

延伸課題

1. 王家質疑更新案之合法性，相關爭訟已判決或刻正進行中

王家在文林苑案核定實施後，陸續針對公聽會通知程序、更新單元劃定範圍、是否臨接建築線及消防通道等議題，提出撤銷「更新案核定處分」之訴願及行政訴訟，經內政部訴願會、臺北高等行政法院、最

高行政法院判決皆駁回其訴。另針對周邊計畫道路開闢、公共安全及居住財產權等議題，不同意戶亦向法院提出撤銷「代為拆除處分」之訴，業經內政部訴願會決定不受理。（詳表 3）

表 3 王家與市府相關爭訟之判決一覽表

	更新案處分 (行政救濟)	代拆處分 (行政救濟)
原告	王廣樹、王耀德	王廣樹、王耀德、王家駿
提告爭點說明	<ol style="list-style-type: none"> 1. 公聽會通知程序 2. 鄰地協調程序 3. 更新單元劃定範圍 4. 是否臨接建築線及消防通道等 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 未依中央輔導會議釐清更新案周邊計畫道路未開闢，影響公共安全 2. 市府執行拆除，嚴重侵害其居住自由及財產權利
辦理情形	<ol style="list-style-type: none"> 1. 98/10/27 內政部訴願會決定：訴願駁回。 2. 99/05/26 臺北高等行政法院判決：原告之訴駁回。 3. 100/07/04 最高行政法院裁定：上訴駁回。 4. 102/02/27 臺北高等行政法院判決：再審之訴駁回。 5. 102/03/22 王家向最高行政法院提起再審上訴。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 101/03/15 臺北高等行政法院裁定：聲請停止執行代拆駁回。 2. 101/05/22 內政部訴願會決定：訴願不受理。 3. 101/07/20 王家續向臺北高等行政法院提起訴訟。 <p>(102/04/24 市府與王家合意停止訴訟程序)</p>

2. 司法院大法官釋字第 709 號釋憲對本案並無影響

大法官於 102 年 4 月 26 日針對都市更新條例釋憲內容，主要是針對都市更新條例第 10 條、第 19 條、第 22 條、第 22 條之 1 及第 36 條等部分條文進行釋憲，並分別作出合憲、違憲及不予受理之解釋文（詳表 4）。本次釋憲內容已說明有關申請核定都更事業計畫時應具備之同意比率規定係為合憲，另針對都市更新條例第 36 條之代拆條文不予受理，且大法官解釋宣

告違憲條文於一年後失效，依照最高行政法院 96 年度判字第 1453 號、99 年度判字第 1284 號、99 年度判字第 1298 號等判決，不生單獨對聲請釋憲的再審原告溯及失效之法律效果，原處分或原確定判決予以適用違憲條文無違法或錯誤可言，故釋憲結果並不影響市府依法核定文林苑更新案及執行代拆作業。

表 4 司法院釋字第 709 號針對「都市更新條例」釋憲摘要一覽表

條文	理由	大法官釋憲結果	備註
第 10 條第 1 項： (更新地區之土地及建物所有權人自行或委託實施之程序)	都更條例第 10 條第 1 項有關主管機關核准都更事業概要之程序規定，未設置適當組織以進行審議，未確保利害關係人知悉相關資訊及適時陳述意見之機會。	違憲	
第 10 條第 2 項： (更新地區之申請事業概要同意比例)	同條第 2 項有關申請核准都更事業概要時，僅以相關權利人及面積超過 1/10 之比率即可提出申請，此同意比率太低。	違憲	新北市土城區大慶信義福邨 5 層樓集合住宅，52 人主張都市更新條例相關規定違憲，聲請解釋。
第 19 條第 3 項： (都市更新事業計畫之擬定及變更程序)	第 19 條第 3 項前段關於都更事業計畫擬定或變更後送審議前，未要求主管機關應將相關資訊對更新單元內其他土地及合法建物所有權人分別送達，並公開舉辦聽證，斟酌全部聽證紀錄，說明採納與否之理由後作成核定並送達，與憲法正當行政程序不符。	違憲	
第 22 條第 1 項： (都市更新事業計畫之擬定、變更應取得同意之所有權人及總樓地板面積之比例)	有關申請核定都更事業計畫時應具備之同意比率規定合憲，惟應隨時檢討修正。	合憲	王 0 樹等 3 人土地及建物座落北市陽明段(文林苑案)、陳 0 蘭土地及建物座落萬隆段、彭 0 三土地及建物座落永吉段，三案當事人均不服臺北市政府相關行政處分，分別提起行政爭訟，遭駁回確定，乃併同聲請解釋。
第 22 條第 3 項： (都市更新事業計畫之擬定、變更所有權人得撤銷同意之規定)	因未為各該確定終局裁判所適用，故不予受理。	不受理	
第 22 條之 1： (受損建築重建之申請人數、所有權比例計算)	有關災後都更計算同意比率之規定亦合憲，惟如無窒礙難行，應徵詢同基地其他人參與之意願。	合憲	新北市土城區大慶信義福邨 5 層樓集合住宅，52 人主張都市更新條例相關規定違憲，聲請解釋。
第 36 條第 1 項： (權利變換範圍內強制拆遷之規定)	因未為各該確定終局裁判所適用，故不予受理。	不受理	王 0 樹等 3 人土地及建物座落北市陽明段(文林苑案)、陳 0 蘭土地及建物座落萬隆段、彭 0 三土地及建物座落永吉段。三案當事人均不服臺北市政府相關行政處分，分別提起行政爭訟，遭駁回確定，乃併同聲請解釋。

3. 王家質疑更新案之消防安全

文林苑案為地上 15 層建築物，依內政部（營建署）訂定「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」（以下稱為指導原則）規定，供救助 6 層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持 4 公尺以上之淨寬。而郭元益（文林路 546 號）前通路，寬度已達 4 公尺以上（含 1.7 公尺無遮簷人行道作為現有巷），符合該指導原則救災動線需求。北市府另於 100 年 6 月 29 日派雲梯消防車實際完成救災通路測試。

依指導原則，10 層以上建築物之雲梯消防車救災活動空間應為寬 8 公尺、長 20 公

尺以上。而文林苑都更案更新後建物退縮，文林橋側建築物前通路已規劃留設寬度 8 公尺，長 20 公尺雲梯消防車救災活動空間（含廣場與道路順平），符合該指導原則救災活動空間需求，雲梯消防車可於建築物正面昇梯搶救，消防人員可由正面佈線進入建築物內部滅火搶救。

本案申請地上 15 層之建築物，依規定檢討雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離在 11 公尺以下，確實符合「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」之規定。

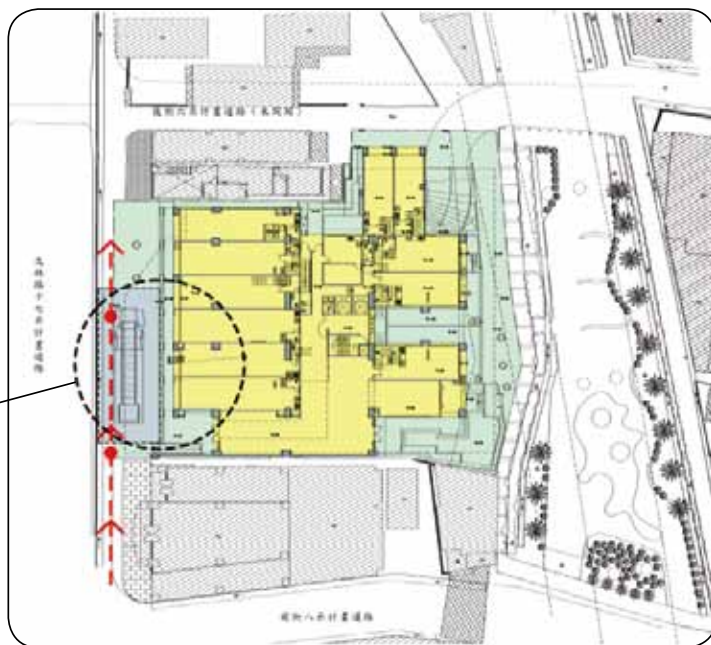


圖 5 文林苑案消防車輛救災動線計畫與演練圖

4. 王家質疑更新案之交通影響

文林苑案北側計畫道路於更新案中僅開闢部分範圍，係因依都市更新建築容積獎勵辦法（本案報核之法令適用日為 97 年 6 月 11 日）第五條規定，協助開闢或管理維護更新單元周邊公共設施之獎勵容積係

以毗鄰基地之都市計畫公共設施範圍所核計。現文林苑案北側街廓亦有更新案件申請⁷，並已提出該部分計畫道路之容積獎勵申請，未來可望完成該計畫道路之全段開闢。

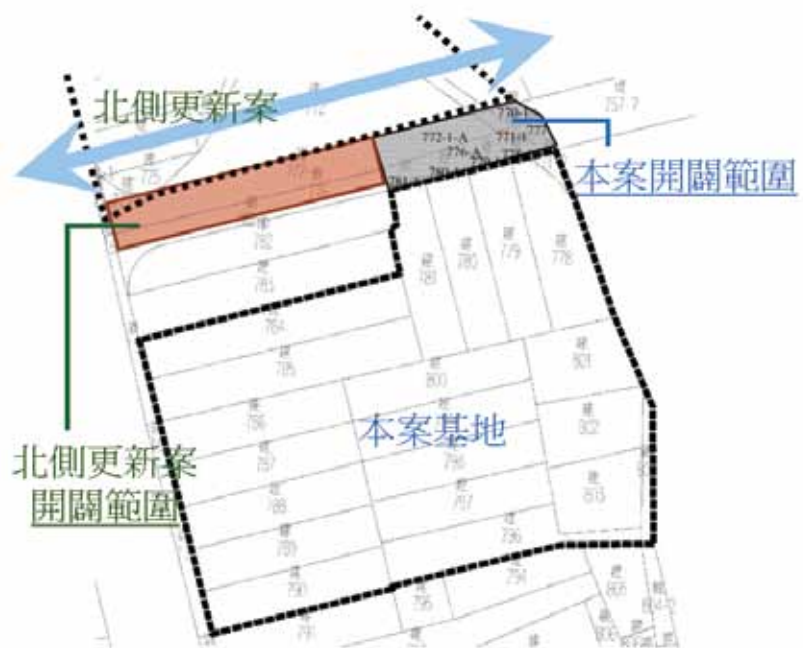


圖 6 文林苑案北側計畫道路開闢情形圖

5. 同意戶所關心的開工期程之議題

文林苑案經市府於 101 年 3 月 28 日執行代為拆除後，王家及學生團體等再返回工地內駐留並搭建組合屋，經中央函釋工地搭建組合屋係屬工地管理範疇。故現實施者就工地內搭建組合屋事宜，已向臺灣士林地方法院提起返還無權占有土地之民事訴訟程序，並待司法判決。

- (1) 內政部(101.07.02)⁸ 函文：工地組合屋事涉建築施工管理範疇。
- (2) 營建署(102.01.17)⁹ 函文：工地內駐留並搭建組合屋，認屬施工管理範疇。

7. 基泰建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市士林區陽明段一小段 759-2 等 23 筆土地都市更新事業計畫案」，業於 100 年 11 月 17 日報核。

8. 內政部 101 年 7 月 2 日台內營字第 1010805687 號函。

9. 內政部營建署 102 年 1 月 17 日營署更字第 1022901182 號函。

方案二

王家不參與更新 - 原地重建

依王家所提訴求，在原更新案範圍劃出王家土地，變更更新單元之範圍，重行更新案設計及程序，使王家得原地重建，此方案可另外發展出三個子方案，包含方案 2-1 原地重建、方案 2-2 靠攏角地原地重建、以及方案 2-3 僅劃出 803 地號原地重建。另依王家訴求，須透過調整原更新案建築量體興建位置，使王家土地面前留設基地內通路達 3.5 公尺，方得原地重建。

1. 方案 2-1：原地重建

本方案為將王家持有之 801 及 803 地號土地劃出更新單元範圍並原地重建。

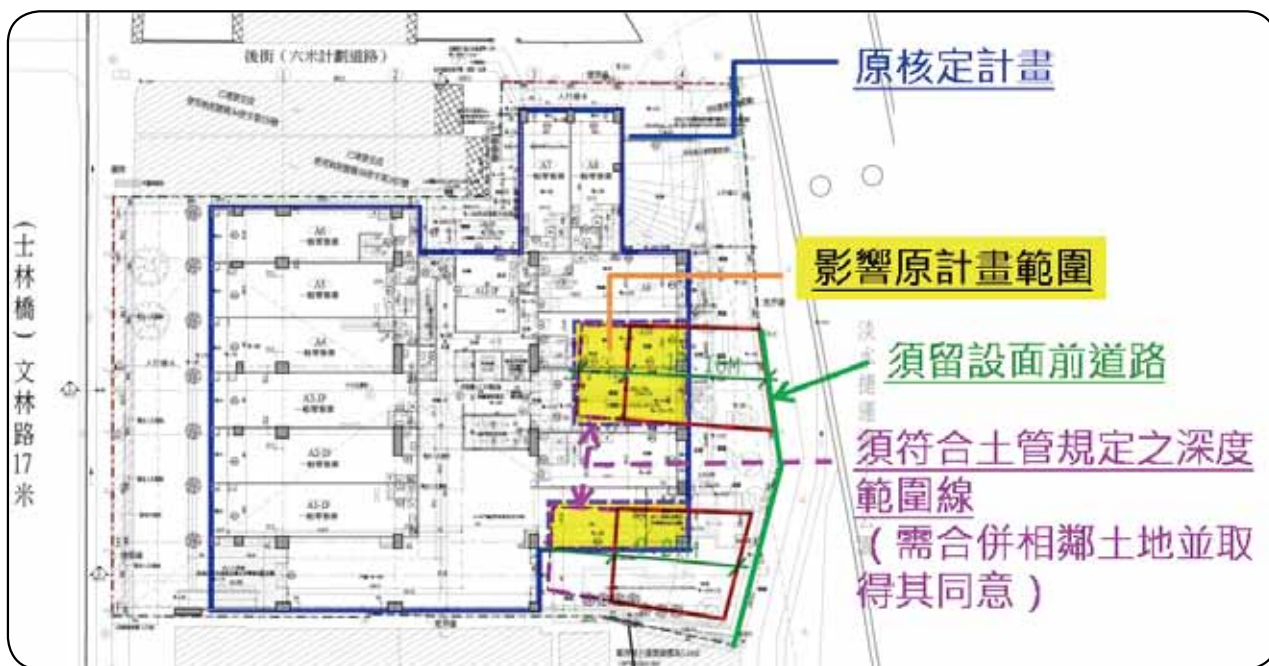


圖 7 方案 2-1 原地重建構想圖

2. 方案 2-2：靠攏角地重建

將王家土地靠攏角地並劃出原更新案，重新建築設計並重行都市更新程序，使王家得原地重建。

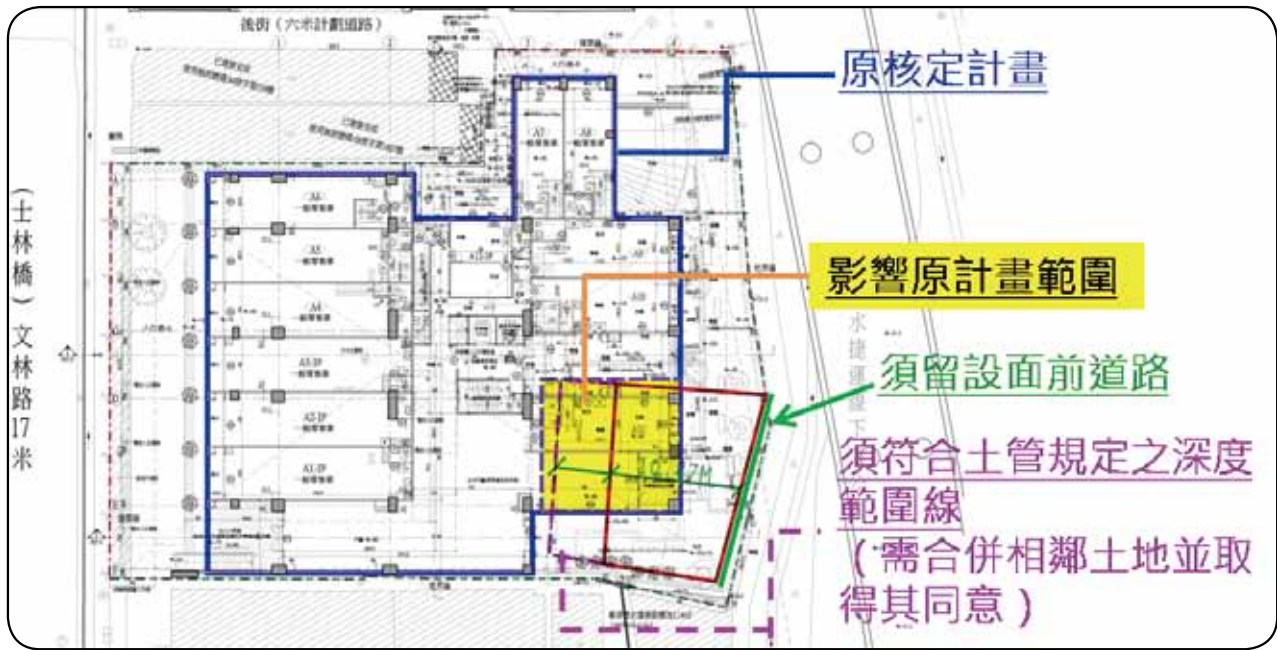


圖 8 方案 2-2 靠攏角地重建方案構想圖

3. 方案 2-3：僅劃出 803 地號重建

僅將 803 地號劃出原更新案，重新建築設計並重行都市更新程序，使 803 地號原地重建。



圖 9 方案 2-3 僅劃出 803 地號重建方案構想圖

延伸課題

1. 建築線檢討

(1) 王家原建築物基地說明

王家所有之陽明段一小段 801 地號建築物（門牌：士林區前街五巷 18 號）及陽明段一小段 803 地號建築物（門牌：士林區前街五巷 14 號），領有陽明山管理局 62 工使字第 0186 號使用執照（61 工營字第 0136 號 / 新建一、二層）及 62 工使字第 0281 號使用執照（61 工營字第 0909 號 / 增建第三層）。依使用執照圖說，該建物為地上 3 層建築物（該使用執照座落位置對照重測後地號範圍約為陽明段一小段 802 及 803 地號），基地臨接 1.7 公尺現有道路建築，卷查未併案認定建築線。

北市府於 78 年 1 月 26 日府二字第 299328 號公告「變更北淡鐵路沿線土地為交通用地計畫案」，都市計畫變更後，王家建築物坐落基地位於陽明段一小段 801 及 803 地號，其中 801 地號臨接交通用地（757-8 地號土地），803 地號則未臨接交通用地（中間相隔 804、804-4 及 804-5 地號土地）。

(2) 北淡線沿線土地可否指定建築線

依北市府 78 年 1 月 26 日府二字第

299328 號公告「變更北淡鐵路沿線土地為交通用地計畫案」細部計畫說明書規定：「變更後交通用地外兩側其他使用分區之建築線得以臨接之交通用地境界線指定之，惟於申請建築執照時，應經捷運工程主管機關之審核，以維捷運系統之安全」。

依上開計畫規定，北淡線沿線土地申請建築時如需臨接交通用地境界線指定建築線，係由北市府捷運局邀集都市計畫、道路、建管等相關主管機關會勘，並就捷運系統的安全性、原都市計畫使用情形、未來出入通行可行性及符合法令等因素綜合考量，據以進行指定。其指定建築線之執行準則如下：

- A 申請基地須以有直接臨接交通用地為必要條件。
- B 申請指定建築線之現有道路，於都市計畫變更前原即屬計畫道路且已供公眾通行者。
- C 申請指定建築線之現有道路，基於維護捷運系統運作安全、考慮建築基地出入交通及救災需求的法定最低要求，寬度應在 3.5 公尺以上。

(3) 王家無法指定建築線之說明

按建築法第 42 條規定，建築基地與建築線應相連接，經查本案 801 地號土地臨接

之現有道路寬度僅 1.6~1.8 公尺，未達 3.5 公尺；803 地號土地則未直接臨接交通用地；兩者均未符上述北淡線指定建築線執行準則，故無法指定建築線。

另外檢討基地規模，801、803 地號土地均屬「第一種商業區」，依臺北市土地使用分區管制自治條例規定，申請基地寬度需達 5 公尺，深度需達 15 公尺，該 2 筆土地平均深度分別約為 11.16 公尺及 9.87 公尺，均屬深度不足之畸零地，依建築法第 44 條規定，非與鄰地合併補足或整理後不得單獨建築。

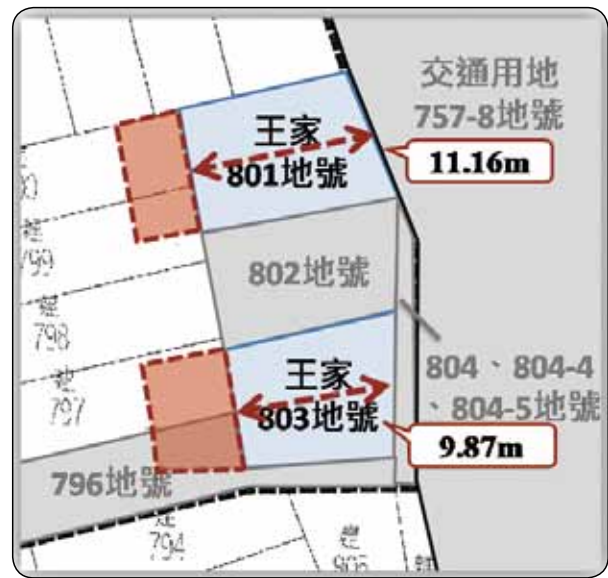


圖 10 王家所有土地平均深度檢討圖

表 5 第一種商業區建築基地規模檢討表

使用分區別	寬度 (公尺)		深度 (公尺)	
	平均	最小	平均	最小
第一種商業區	5	3	15	9

(4) 使王家土地臨接現有巷道寬度達 3.5 公尺，可能的影響層面說明

若依王家訴求，使王家土地臨接現有巷道寬度達 3.5 公尺，並透過調整原更新案建築量體興建位置，以符合上述北淡線指定建築線執行準則，影響層面如下：

A 需取得達 3.5 公尺寬度之現有巷道地權或其同意，且南北兩端加以貫通，始符合指定建築線之準則

B 需合併相鄰土地並取得其同意，否則不符合土地使用分區管制自治條例最小建築基地規模之規定

C 計畫變更需重新整合意願

D 程序重新耗費時間成本

E 建築設計需大幅調整影響全體住戶權益

F 鄰地須配合退縮。除須考量相鄰土地之意願，亦影響全體住戶開發權益

2. 王家無法「回復原狀」之說明

按建造行為應申請建造執照，並適用申請行為時之法令，為建築法第 25 條及中央

法規標準法第 18 條所明定。王家原建築物係依法定程序拆除，如欲申請重建，仍

應重新申請建造執照並適用申請行為時之法令，包含現行都市計畫、指定建築線執行準則及最小基地規模規定等。

針對王家希望能「回復原狀」之訴求，就「回復原狀」之概念而言，於吾國民法第213條第1項有規定：「負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀。因回復原狀而應給付金錢者，自損害發生時起，加

給利息。」；然而同法第215條亦規定：「不能回復原狀或回復顯有重大困難者，應以金錢賠償其損害。」。姑不論有無應「負損害賠償責任者」之前提問題存在與否，惟由於王家原有土地欠缺建築線，且無法指定建築線，亦未達臺北市土地使用分區管制自治條例最小建築基地規模之規定，故從民法「回復原狀」的觀點，王家原本兩間被拆除之房屋，依法已屬「不能回復原狀」之情形。

方案三

王家參與更新 - 分幢建築物設計¹⁰

1. 方案 3-1：靠攏角地重建方案

依王家訴求，可考慮在建築配置上將其土地合併於角地單獨重建，其餘同意戶則另設計一幢建築。



圖 11 方案 3-1 靠攏角地重建方案構想圖

10. 臺北市土地使用分區管制自治條例第二十八條 商業區內建築物之鄰幢間隔或同一幢建築物相對部分（如天井部分）之距離，不得小於該建築物平均高度之〇·二倍，並不得小於三公尺。但其鄰幢間隔或距離已達五公尺者，得免再增加。

2. 方案 3-2：僅配置 803 地號建築：

依王家訴求，在建築配置上將 803 地號單獨建築供其分配，其餘同意戶則另設計一幢建築。

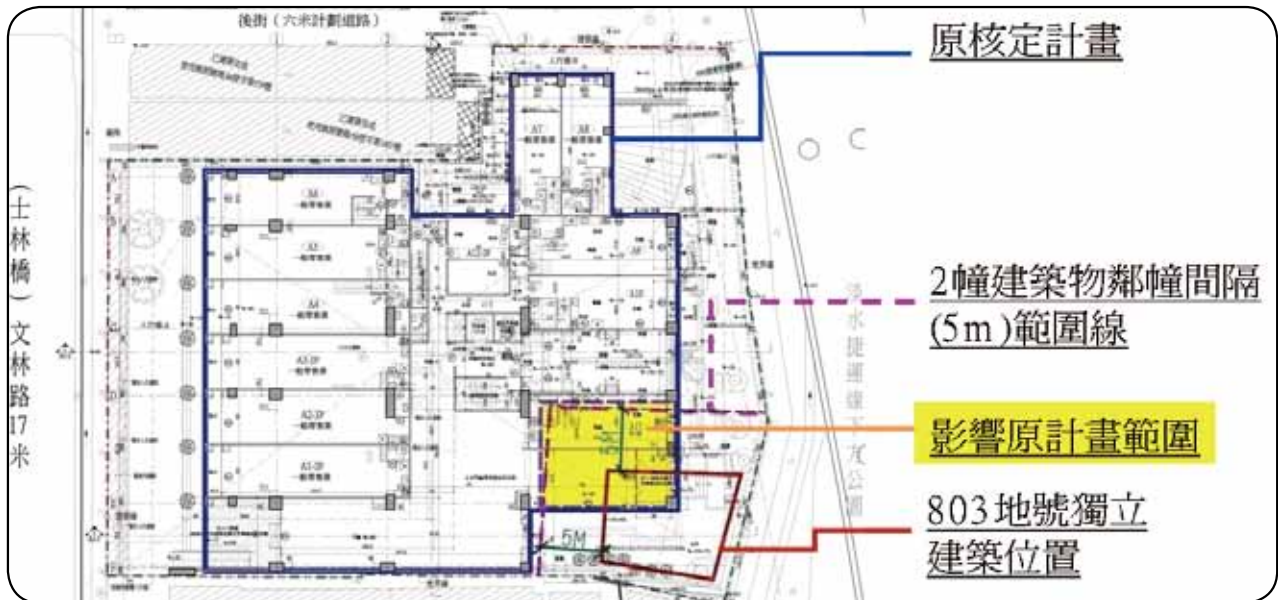


圖 12 方案 3-2 僅配置 803 地號建築方案構想圖

延伸課題

1. 建築設計需大幅調整，住戶原分配之建築平面必須改變

- (1) 基地範圍內建築物採分幢方式進行設計，須依規定留設 5 公尺寬之鄰幢間隔，致將縮減原建築之興建面積。
- (2) 需縮小開挖範圍，且地下室停車空間須重新設計，增加開挖深度。
- (3) 原更新案建築量體因應興建面積之縮減，將增加樓層數至 16 樓，高度超過 50 公尺，將變為高層建築形式。
- (4) 高層建築之消防安全較嚴格（如安全梯不得直通地上、地下樓層、不允許開放式廚房...等），將增加規劃設計之限制。
- (5) 高層建築需增設 17 人份緊急升降機，增加公設面積，改變公設比。

2. 開發成本需重新評估影響全體住戶權益

針對建築物之結構、消防、緩衝空間、開挖率、防火避難設施、緊急避難設施均須依高層建築規定檢討建築設計，致原有公

設比與共同負擔必須予以調整，影響全體住戶已分配之權益。

3. 計畫變更需重新整合意願

涉及已核定更新案需變更之程序，應依都市更新條例第 19、22 條規定，由實施者取得多數地主同意達法定門檻後，始得提出。

- (1) 變更計畫將使更新獎勵容積、共同負擔等重新估算，並須調整全體住戶原分配方式，亦須重新取得法定同意門檻，重行更新程序。因應變更計畫重啟更新程序，將增加計畫之不穩定性，致延長全體住戶入住時間。
- (2) 本方案屬所有權人共同參與更新整體開發方式，如採分幢方式進行設計，將引發不公平之質疑（例如為何王家可以，其他 36 戶中之任一戶不可？36 戶中原本也有與王家相同條件的建物，為何其不能比照王家辦理？），此方案難以達成共識誠可預期。

4. 程序重行將耗費時間成本

就取得多數所有權人同意書及行政流程時間估算，短者至少三、四年，長則可能六、七年以上。變更設計需辦理之程序例示如下：

- (1) 實施者變更原規劃設計
- (2) 實施者與王家及三十六戶溝通
- (3) 取得符合都更條例第 22 條法定比例門檻之事業計畫同意書
- (4) 委託三家估價師估價
- (5) 重新進行權變選配及抽籤
- (6) 實施者與預售屋承購人協商轉換合約或退訂
- (7) 自辦公聽會
- (8) 事業計畫及權利變換計畫報核
- (9) 公展及公辦公聽會
- (10) 幹事會審查
- (11) 審議會審議
- (12) 核定
- (13) 申請建造執照

方案四

方案一 + 分配位置協議交換

由於王家一開始不願參與都更，致未能即時參與選配程序，依法由實施者代為抽籤，分別抽到四樓及二樓（王治平、王家駿、王國雄、王廣樹被抽到四樓，王清泉被抽到二樓）。但考量王家原有之建築物是獨立透天厝，更新後分回一、二樓本具合理性，但因此歷史因素而未能適時參與更新，倘若實施者能夠協調已選配的產權人讓出，則王家或許可重新選配自己屬意之分配單元。

此外，以不變更更新案為前提，優先以實施者更新後所分配之位置，供王家選擇交換，較具可行性。雖然本案已經實施者預先銷售，因而增加王家另選實施者分配單元之難度，但從選配三十六戶已選配之分配單元與實施者本身選配之單元兩相比較，前者所影響者為更新單元範圍內產權人之物權權益，後者之預售戶僅為債權權益，故後者之權益重要程度較前者為輕，如能

由實施者妥與簽約戶溝通協調，選配實施者已選配部分之作法可行性應較高。

經協商小組與實施者協談後，實施者願意提供四處分配單元如下圖（詳圖 13-1、13-2），且實施者稱若王家能不堅持原地重建，實施者願盡力協調其他分配單元讓出以供王家選配，俾符合王家選屋意願及需求：

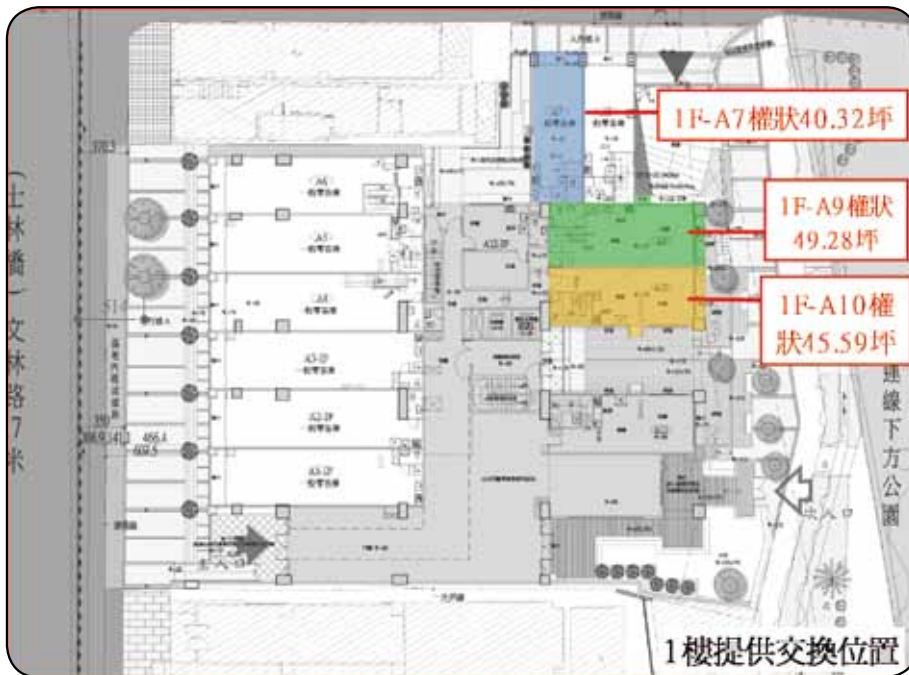


圖 13-1 實施者提供交換分配位置圖



圖 13-2 實施者提供交換分配位置圖

方案五

方案一 + 增設紀念文林苑事件公共藝術

本方案係以不變更更新案為前提，評估適當位置另行設計公共藝術。為紀念文林苑事件爭議在臺灣都市更新史上具有重要的歷史意義，可考慮於開放空間（例如於本案一樓靠近捷運淡水線之公共空間）規劃設計一小型公共開放或半封閉空間提供給關心都更議題的朋友，供作討論都更議題的友善空間；而文林苑事件也曾出現許多頗具新意之塗鴉或裝置藝術，可於此空間展示，提醒世人謹記文林苑爭議的事件，作為後續都市更新推動之省思。建築師初步規劃設計如下圖所示，若王家或三十六戶尚有其他想法或構思，後續可在此平台上共同集思廣益，增補細部設計，共同形塑祖厝紋理、家園再生之新面貌。



圖 14-1 利用玄關壁面以藝術裝置設計呈現歷史紋理意象

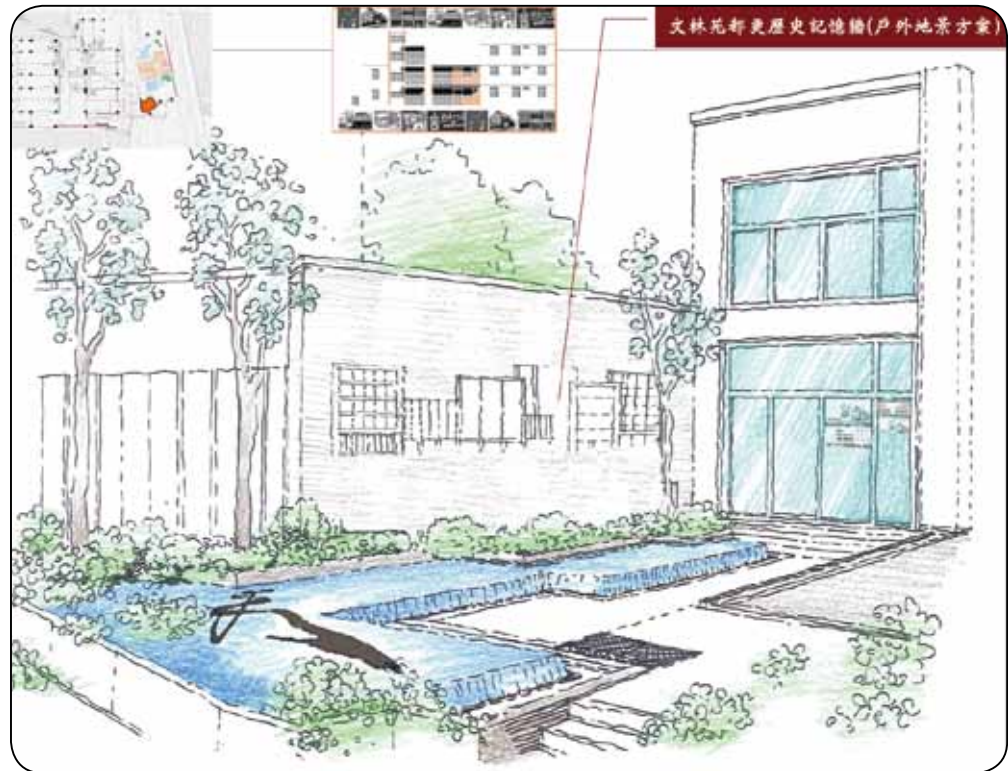


圖 14-2 戶外空間設計呈現社區合作共榮共生之意象景觀

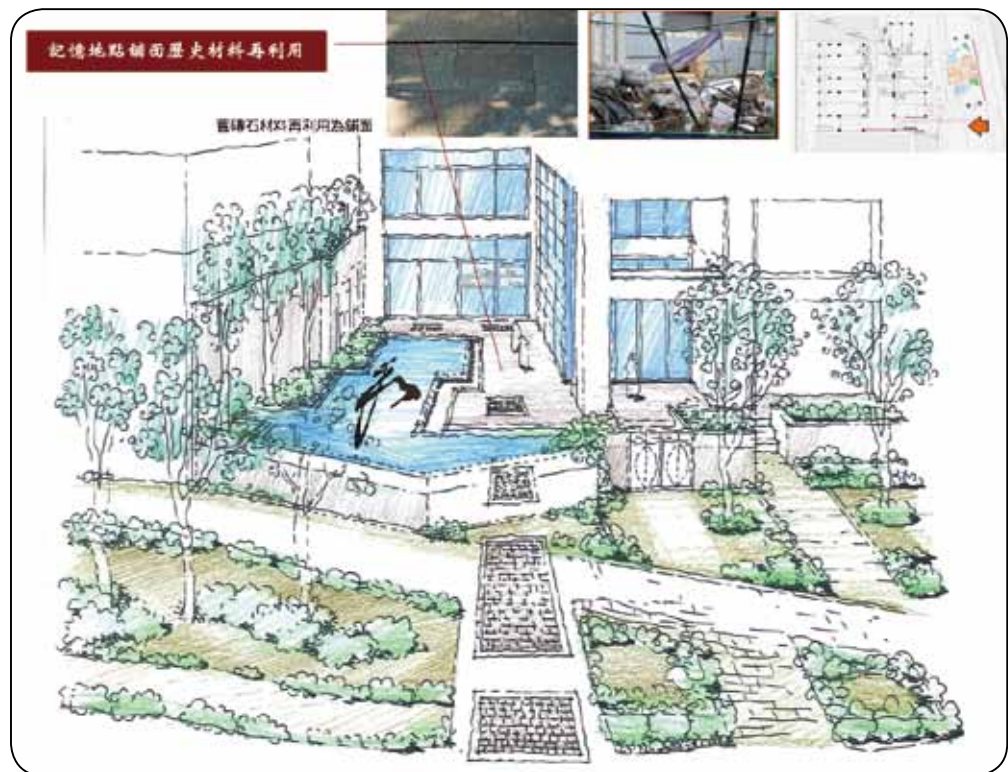


圖 14-3 結合戶外庭園與捷運橋下空間，整體設計營造都市再生紀念風貌

方案六

方案一 + 設置都市更新公益協商基金

都市更新之推動本質在於溝通整合與協商，透過本案的協商經驗，或可讓社會大眾瞭解到都市更新過程中充分協商溝通的重要性。故本方案在不變更已核定更新案之前提下，為促使後續本市都市更新工作的推展更為順利，建議由本案實施者提撥都市更新公益基金，再由市政府設立專戶並訂立辦法，俾建立專業且公正之協商平台，促進後續都市更新作業推動。以期在公平開放的協商機制運作下，充分發揮協商調處的功能，化解各方對都市更新認知的差距、並平衡權利分配的爭議。

方案七

方案一 + 方案四、五、六

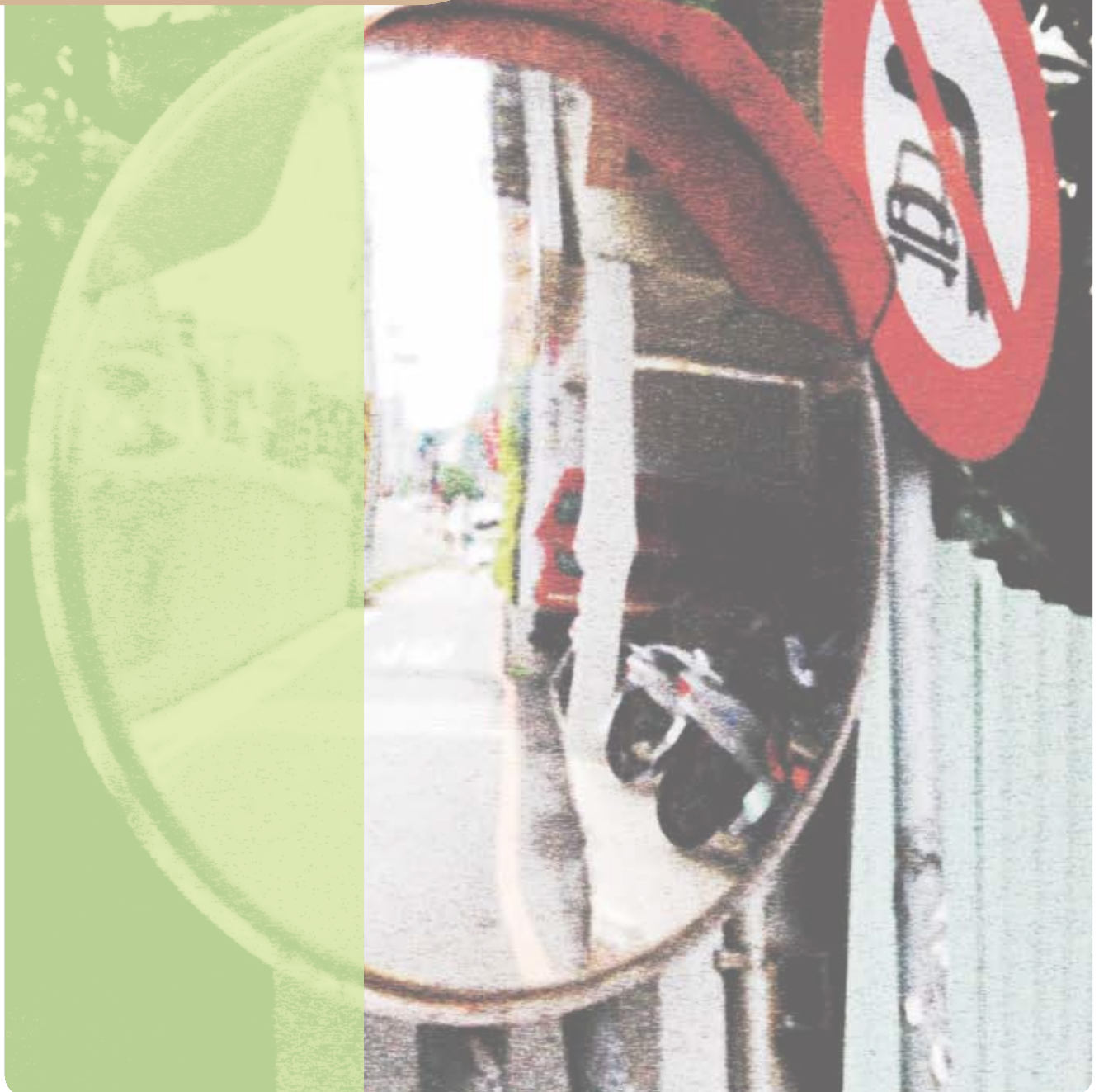
在考量同意戶之期待、回應王家之訴求、並反思文林苑事件在都市更新史上之意義條件下，結合方案四、五、六之建議成為方案七。

本方案雖仍以不變更已核定更新案為前提，考量優先以實施者更新後所分配之位置，供王家選擇交換，提高可行性。另為紀念文林苑事件在臺灣都市更新史上之歷史意義，故仍評估適當位置另行設計公共藝術，規劃設計一小型公共開放或半封閉空間提供作為紀念性的友善空間。再者，為促使後續本市都市更新工作的推展更為順利，仍建議由實施者提撥都市更新公益基金，並由市政府設立專戶與訂立辦法，共同建立專業且公正之協商平台，促進後續協助臺北市都市更新作業推動。



伍

方案評估及 協商結果說明



一、評估前提說明

由於時光已不可回溯，本報告之方案評估是立基於現行時空背景及各項客觀條件下所為的評估。

二、方案評估準則：以正向因素最多、負向因素最少來選取最適方案。

表 6 方案評估準則矩陣分析一覽表

原則	評估準則	正向	中性	負向
合法	A：是否符合既有法令	符合	須檢討	不符合
公平合理	B1：權益價值與原計畫相較	增加	不變	減少
	B2：都市更新實施成本（共同負擔）與原計畫相較	減少	不變	增加
	B3：等待入住時間	短	中	長
	B4：計畫之穩定性	高	中	低
社會成本最小化	C1：共識形成的容易度	高	中	低
	C2：對後續都更案之影響	正面	須檢討	負面

三、方案綜合評估

就以上所提之方案內容套入本協商小組所研擬之「方案評估原則及準則」，分別就合法性、公平合理性、社會成本最小化進行專業評估。（方案綜合評估詳表 7）

方案一

維持原計畫

1. 合法性之評估

本方案係維持市政府審議通過並核定之都市更新事業計畫及權利變換計畫內容，其計畫內容業循合法程序公告，故符合現行法令合法性評估準則。

2. 公平合理之評估：

(1) 權益價值與原計畫相較

本方案係維持原計畫公告核定內容，故本方案與原計畫之權益相較值不變。

(2) 都市更新實施成本(共同負擔) 與原計畫相較

本方案係維持原計畫公告核定內容，故其實施成本(共同負擔)與原計畫相較後維持不變。

(3) 等待入住時間

本方案因維持原計畫，於後續執行時需納入王家訴訟判決時間，故需核計「拆屋還地訴訟判決確定的時間 + 拆除組合屋的時間 + 建築施工時間」，惟因都市更新事業計畫與權利變換計畫內容已公告核定，無須另行變更重行其他行政程序，故其花費時間評估屬中期。

(4) 計畫之穩定性

本方案係維持原計畫公告核定內容，且符合行政法院判決之結果，故其計畫具有高度穩定性。

3. 社會成本最小化之評估：

(1) 共識形成的容易度

因本方案係符合同意戶及實施者之訴求，故僅需考量王家是否可接受之程度，協商小組前已聆聽王家之訴求，判斷本方案應非屬王家可接受之方案，故共識形成的容易度低。

(2) 對後續都更案之影響

本方案維持市政府公告核定之原計畫，對於王家所提起之行政救濟係依循正當程序及法院判決結果辦理，符合目前更新案之處理方式，倘後續都市更新案有類似爭議，可參照本案循目前法律程序辦理，對於後續都市更新案之推動，因合乎法定程序故在程序面上有正面的幫助。另維持市政府公告核定內容辦理後續，對於臺北市都市更新及爭議處理審議會之專業審議與市政府各相關單位實質審查之專業判斷結果效力，亦具有正面幫助。惟因本方案後續將面臨拆除組合屋以及衍生之社會衝突等爭議，仍恐產生增加的社會成本，對於臺北市推動都市更新仍有相當之負面影響。

方案二

王家不參與更新 - 原地重建 (方案 2-1、2-2、2-3)

1. 合法性之評估

(1) 欠缺建築線及深度不足之問題

依照目前之都市計畫，王家所有之陽明段一小段 803 地號土地未臨接交通用地，同小段 801 地號土地有臨接交通用地，現況為 1.6~1.8 公尺之現有道路。

依據捷運淡水線都市計畫變更案之規定及以往執行方式，指定建築線之準則有三，即

A 申請基地須以有直接臨接交通用地為必要條件。

B 申請指定建築線之現有道路，於都市計畫變更前原即屬計畫道路且已供公眾通行者。

C 申請指定建築線之現有道路，基於維護捷運系統運作安全、考慮建築基地出入交通及救災需求的法定最低要求，寬度應在 3.5 公尺以上。

經查本案 801 地號土地臨接之現有道路寬度僅 1.6~1.8 公尺，未達 3.5 公尺；803 地號土地則未直接臨接交通用地；兩者均未符上述北淡線指定建築線執行準則，故無法指定建築線。

另外檢討基地規模，801、803 地號土地均屬「第一種商業區」，依臺北市土地使

用分區管制自治條例規定，申請基地寬度需達 5 公尺，深度需達 15 公尺。該 2 筆土地平均深度分別約為 11.16 公尺及 9.87 公尺，均屬深度不足之畸零地，依建築法第 44 條規定，非與鄰地合併補足或整理後不得單獨建築。

綜上所述，方案 2-1 顯無可採。

另檢討若將王家土地靠攏角地並劃出原更新案，抑或僅將 803 地號劃出原更新案，因其單獨重建須指定建築線，故面前道路寬度至少應在 3.5 公尺以上，因此王家建築基地須向後方退縮，以留設面前道路；並需取得寬達 3.5 公尺之現有巷道地權或其同意，且南北兩端應加以貫通，始符指定建築線之準則，惟現實上幾無可能性。甚且，其建築基地深度需達 15 公尺，故王家需再合併後方相鄰土地並取得其同意，始有可能單獨建築。

(2) 可否「回復原狀」問題

按建造行為應申請建造執照，並適用申請行為時之法令，為建築法第 25 條及中央法規標準法第 18 條所明定。王家原建築物係依法定程序拆除，如欲申請重建，仍應重新申請建造執照並適用申請行為時之法令，包含現行都市計畫、指定建築線執行準則及最小建築基地規模等規定。

由於王家原有土地欠缺建築線，且無法指定建築線，亦未達臺北市土地使用分區管制自治條例最小建築基地規模之規定，從民法「回復原狀」的觀點，王家原本兩間被拆除之房屋，依法屬「不能回復原狀」之情形。

綜上說明，本方案係不合乎現行建築法、臺北市土地使用分區管制自治條例等建管法令規定，故於合法性原則之評估為不符合。

(3) 程序需重新進行

針對王家希望劃出更新單元原地重建之訴求，涉及原更新案需變更之課題，依都市更新條例第 19 條規定：「事業計畫由實施者擬訂...。變更時，亦同。...」，第 22 條規定：「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...」，因此，變更事業計畫（包括範圍的變更），必須由實施者取得多數地主同意達法定門檻後，始得提出。辦理程序說明如下：

1. 審議會同意劃出
2. 畸零地協調及調處程序
3. 實施者變更原規劃設計
4. 實施者與王家及三十六戶溝通
5. 取得符合都更條例第 22 條法定比例門檻之事業計畫同意書
6. 委託三家估價師估價
7. 重新進行權變選配及抽籤
8. 實施者與預售屋承購人協商轉換合約或退訂
9. 自辦公聽會
10. 事業計畫及權利變換計畫報核
11. 公展及公辦公聽會
12. 幹事會審查
13. 審議會審議
14. 核定
15. 申請建造執照

(4) 建築設計需大幅調整

王家如單獨重建，由於其面前需留設寬度至少 3.5 公尺之道路，後方深度尚需達 15

公尺，故原更新案之建築設計依建管法令規定需大幅調整：

- A 基地範圍內建築物採分幢方式進行設計，須依規定留設 5 公尺寬之鄰幢間隔，致將縮減原建築之興建面積。
- B 需縮小開挖範圍，且地下室停車空間需重新設計，增加開挖深度。
- C 原更新案建築量體因應興建面積之縮減，將增加樓層數至 16 樓，高度超過 50 公尺，將變為高層建築形式。
- D 高層建築之消防安全較嚴格（安全梯不得直通地上、地下樓層、不允許開放式廚房...等），將增加規劃設計之限制。
- E 高層建築需增設 17 人份緊急升降機，增加公設面積，改變公設比。

2. 公平合理之評估：

(1) 權益價值與原計畫相較

本方案係王家原地重建，使原公告核定之更新事業計畫與權利變換計畫內容異動，基地範圍調整係影響容積獎勵值之核計與整體建築規劃設計，嚴重影響三十六戶與實施者之分配價值權益，故本方案與原計畫相較係減少相關權利人之權益。

(2) 都市更新實施成本（共同負擔） 與原計畫相較

本方案調整市政府公告核定之都市更新事

業計畫與權利變換計畫，且非屬簡易變更事項，須依現行都市更新條例規定如前述程序辦理計畫變更。其都市更新實施成本除原計畫外，尚包含變更計畫所衍生之成本，故本方案評估後其成本係增加，對全體所有權人之影響係負向。

(3) 等待入住時間

本方案需變更原計畫，故須重新取得同意書，並達都市更新條例第 22 條規定之法定門檻後得以報核，且因調整幅度過大，故須重行擬具事業計畫及權利變換計畫，等待入住時間需核計「重新取得同意書的時間 + 擬具事業計畫及權利變換計畫的時間 + 變更計畫之行政作業時程」，故其花費時間長，本項評估屬負向。

(4) 計畫之穩定性

本方案因需重新取得同意書，且規劃設計內容皆需重新審查與審議，可能衍生之議題並不明確，且王家原地重建之規定不符合現行法令規定，故本方案穩定性低。

3. 社會成本最小化之評估：

(1) 共識形成的容易度

本方案共識的形成，需考量實施者及同意戶之意願，因本方案之實施與都市更新事業計畫內容不符，且須重新調整建築設計，

故須辦理更新案之變更，意即實施者需依都市更新條例第 22 條規定取得多數人同意達法定同意門檻後，再由實施者提出申請，始得辦理事業計畫及權利變換計畫變更。若實施者及同意戶皆無法同意變更更新計畫，共識形成的容易度低。

(2) 對後續都更案之影響

本更新案已經臺北市都市更新及爭議處理審議會審議通過，並經市政府核定實施，且行政處分之行政救濟程序皆已確定原處分合法，即便可取得三方共識，對後續臺北市其他都更案件，恐令地主產生政府可不依法行政之想像，將生負面影響。

方案三

王家參與更新 - 分幢建築物設計

1. 合法性之評估

王家參與更新並採分幢建築物設計，由於係同一宗基地，故無王家劃出更新單元重建所生欠缺建築線之問題，惟本方案之變更規劃設計內容係模擬建築配置方案，因此未能具體評估是否符合現行相關法令之檢討，僅能針對現行程序提出說明如下：

(1) 針對王家希望原地分幢興建之訴求，涉及原更新案規劃設計變更之課題，依都市更新條例第 19 條規定：「事業計畫由實施者擬訂...。變更時，亦同。...」，第 22 條規定：「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...」，因此，變更事業計畫，必須由實施者取得多數地主同意達法定門檻後，始得提出。辦理程序說明如下：

1. 實施者變更原規劃設計
2. 實施者與王家及三十六戶溝通
3. 取得符合都更條例第 22 條法定比例門檻之事業計畫同意書
4. 委託三家估價師估價
5. 重新進行權變選配及抽籤
6. 實施者與預售屋承購人協商轉換合約或退訂
7. 自辦公聽會
8. 事業計畫及權利變換計畫報核
9. 公展及公辦公聽會
10. 幹事會審查
11. 審議會審議

12.核定

13.申請建造執照

(2) 建築設計需大幅調整

王家參與更新並採分幢建築物設計，由於王家與另幢建築物依法需相隔 5 公尺，故原更新案之建築設計依建管法令規定需大幅調整：

- A 基地範圍內建築物採分幢方式進行設計，須依規定留設 5 公尺寬之鄰幢間隔，致將縮減原建築之興建面積。
- B 需縮小開挖範圍，且地下室停車空間需重新設計，增加開挖深度。
- C 原更新案建築量體因應興建面積之縮減，將增加樓層數至 16 樓，高度超過 50 公尺，將變為高層建築形式。
- D 高層建築之消防安全較嚴格（安全梯不得直通地上、地下樓層、不允許開放式廚房...等），將增加規劃設計之限制。
- E 高層建築需增設 17 人份緊急升降機，增加公設面積，改變公設比。

2. 公平合理之評估：

(1) 權益價值與原計畫相較

由於本更新案基地面積不大，可規劃設計單獨建物之土地不多，如依本方案結果，勢必嚴重影響三十六戶及實施者分配權益，且必然將引發不公平之質疑（例如為

何王家可以，其他三十六戶中之任一戶不可？三十六戶中原本也有與王家相同條件的建物，為何其不能比照王家辦理？），其權益價值較原計畫大幅減少，公平合理性屬負向。

(2) 都市更新實施成本（共同負擔）

與原計畫相較

本方案使市政府公告核定之都市更新事業計畫與權利變換計畫須重新規劃設計外，王家所屬土地改採分幢建築物設計亦須重新設計，其都市更新實施成本除原計畫建築物之變更設計及因此所衍生之成本外，尚包含王家所屬建築物之規劃設計及興建成本，故本方案評估後其成本大幅增加，對全體所有權人之影響係負向。

(3) 等待入住時間

本方案需變更原計畫，故需重新取得同意書，並達都市更新條例第 22 條規定之法定門檻後得以報核，另調整幅度除改變原計畫內容外，尚包含王家所屬建築物之分幢設計，故等待入住時間需核計「重新取得同意書的時間 + 擬具事業計畫及權利變換計畫的時間 + 變更計畫之行政作業時程」，短者至少三、四年，長則可能六、七年以上，故其花費時間甚長，本項評估屬負向。

(4) 計畫之穩定性

本方案除重新取得同意比例之不確定性外，因王家單獨規劃設計必然衍生同意戶之不公平質疑，亦嚴重影響三十六戶及建商分配權益，且規劃設計內容皆需重新審查與審議，可能衍生之後續議題相當不明確，故本方案穩定性低。

3. 社會成本最小化之評估：

(1) 共識形成的容易度

本方案共識的形成，須考量實施者及同意戶之意願，因本方案之實施與都市更新事業計畫內容不符，且須重新調整建築設計，故需辦理更新案之變更，亦即實施者需依

都市更新條例第 22 條規定取得多數人同意達法定同意門檻後，再由實施者提出申請，始得辦理事業計畫及權利變換計畫變換。若實施者及同意戶皆無法同意變更更新計畫，共識形成的容易度低。

(2) 對後續都更案之影響

本更新案已經臺北市都市更新及爭議處理審議會審議通過，並經市政府公告核定實施，且行政處分之行政救濟程序皆已確定原處分合法，即便可取得三方共識，對後續臺北市其他都更案件，恐令地主產生政府可不依法行政之想像，將生負面影響。

方案四

方案一 + 分配位置協議交換

1. 合法性之評估：

原計畫係經市政府核定，其計畫內容業循合法程序公告，故符合現行法令合法性評估準則。另實施者與王家採更新後所得分配位置交換，其屬雙方合意事項，且其雙方溝通之程序、相關差額價金與產權登記方式係透過私權約定，皆非屬都市更新條例及建築法令相關法令規定所規範之事項，雙方私權約定須依據民事法令體系規定處理。

2. 公平合理之評估：

為不變。

(1) 權益價值與原計畫相較

因本方案維持原計畫公告核定之權益價值，分配位置交換係屬實施者與王家之私權約定，故本方案與原計畫評估相較結果

(2) 都市更新實施成本(共同負擔) 與原計畫相較

本方案維持原市政府公告核定之計畫內

容，實施者與王家交換分配位置僅雙方溝通達成合意即可，未影響都市更新實施成本，故與原計畫之共同負擔維持不變。

(3) 等待入住時間

倘實施者與王家達成分配位置交換之共識，則市政府公告核定之計畫內容即可執行實施之，故僅需核計建築施工的時間，本方案之等待入住時間評估結果較短。

(4) 計畫之穩定性

本方案維持原計畫公告核定內容，僅實施者與王家分配位置協議交換，對於同意戶之權益與影響不變，且符合行政法院確定判決之結果，故本方案具有高度穩定性。

3. 社會成本最小化之評估：

(1) 共識形成的容易度

本方案實施者需負起溝通協調之責與王家交換分配位置，王家雖需放棄原地重建之訴求，但仍可依權利價值參與選配，另同意戶則需包容王家可更換選配位置，故本方案係屬折衷方案，三方皆各退一步後即可達成共識，共識形成的容易度為中。

(2) 對後續都更案之影響

本方案於三方各退一步後達成折衷共識，無需引發社會紛爭亦可拆除組合屋，使本案得以和平落幕，並增加民眾對於都市更新推動的信心。

方案五

方案一 + 增設紀念文林苑事件公共藝術

1. 合法性之評估：

原計畫內容係經市政府核定，並循合法程序公告，故符合現行法令之合法性評估準則。而紀念文林苑事件公共藝術，於建築師檢討符合現行關於建管、消防與捷運系統安全等法令之前提下為設計，亦符合合法性之評估準則。

2. 公平合理之評估：

(1) 權益價值與原計畫相較

因本方案維持原計畫公告核定之權益價值，不影響相關權利人之權益價值，故本方案與原計畫評估相較結果為不變。

(2) 都市更新實施成本(共同負擔)與原計畫相較

本方案增設紀念性公共藝術之成本係由實施者自行吸收，同意戶與王家需負擔之成本與原計畫相同，故本方案不影響原計畫。

(3) 等待入住時間

本方案除需計算原計畫之建築施工時間，尚需增加紀念文林苑事件公共藝術與興建之時間，惟因不需經變更設計及權利變換等行政程序，故等待入住時間較短。

(4) 計畫之穩定性

本方案維持原計畫公告核定內容，其增設之紀念文林苑事件公共藝術係由實施者自行吸收，對於原計畫之影響不變，且符合行政法院確定判決之結果，故本方案具有高度穩定性。

3. 社會成本最小化之評估：

(1) 共識形成的容易度

本方案係屬折衷方案，三方皆各退一步後即可達成共識，同意戶接受紀念文林苑事件公共藝術，王家成就本案之貢獻可永久紀念，實施者吸收增設紀念性設計之成本，因三方皆需退讓促成共識之形成，其容易度為中。

(2) 對後續都更案之影響

本方案因屬三方達成共識後之方案，使本案可和平落幕，故可增加民眾對於都市更新推動的信心。另增設紀念文林苑事件公共藝術，屬文林苑全體相關權利人共同之紀念與記憶，亦可作為後續都市更新案之借鏡，故本方案之評估效益屬正面影響。

方案六

方案一 + 設置都市更新公益協商基金

1. 合法性之評估：

原計畫內容係經市政府核定，並循合法程序公告，故符合現行法令之合法性評估準則。另由實施者設立都市更新公益協商基金部分，非屬都市更新條例及建築法令相關規定所規範的事項，且係依法令提撥一定金額設立，故亦符合合法性之評估準則。

2. 公平合理之評估：

(1) 權益價值與原計畫相較

因本方案設置之都市更新公益協商基金係由實施者提供，同意戶與王家維持原計畫公告核定之權益價值，故本方案與原計畫評估相較結果為不變。

(2) 都市更新實施成本(共同負擔)與原計畫相較

本方案設置之都市更新公益協商基金由實施者依損失補償之道義責任提供，而同意戶與王家需負擔之成本與原計畫相同，故本方案不影響原計畫之實施成本(共同負擔)。

(3) 等待入住時間

本方案設置都市更新公益協商基金與原計畫之建築施工可併行辦理，且本方案係三方達成共識之方案，故等待入住時間較短。

(4) 計畫之穩定性

本方案維持原計畫公告核定內容，其設置之都市更新公益協商基金係由實施者提供，對於原計畫之影響不變，且符合行政法院確定判決之結果，故本方案具有高度穩定性。

3. 社會成本最小化之評估：

(1) 共識形成的容易度

本方案係屬折衷方案，三方皆各退一步後即可達成共識，實施者願意提撥公益協商基金推動都市更新，其共識形成的容易度為中。

(2) 對後續都更案之影響

本方案可使本案和平落幕，增加民眾對於都市更新推動的信心，且由實施者自行提供屬道義責任之基金，對後續都市更新案之推動係有正面之影響。惟實施者提撥公益協商基金係屬個案性質，並非通案性皆可適用。

方案七

方案一 + 方案四、五、六

1. 合法性之評估：

原計畫內容係經市政府核定，並循合法程序公告，故符合現行法令之合法性評估準則。另有關設立紀念文林苑事件公共藝術、分配位置協議交換、都市更新公益協商基金三方案，均無悖現行法令規定，亦符合合法性之評估準則。

2. 公平合理之評估：

(1) 權益價值與原計畫相較

因本方案維持原計畫公告核定之權益價值，交換分配位置屬王家與實施者間協議事項，增設紀念文林苑事件公共藝術與設置都市更新公益協商基金係由實施者提供，並無影響相關權利人之權益價值，故本方案與原計畫評估相較結果為不變。

(2) 都市更新實施成本（共同負擔）

與原計畫相較

實施者與王家交換分配位置僅雙方溝通達成合意即可，未影響都市更新實施成本，另本方案增設之紀念文林苑事件公共藝術與設置之都市更新公益協商基金係由實施者自行吸收與提供，而同意戶與王家所需負擔之成本與原計畫相同，故本方案不影響原計畫之實施成本（共同負擔）。

(3) 等待入住時間

本方案設置都市更新公益協商基金與原計

畫之建築施工可併行辦理，故僅需計算原計畫之建築施工時間及增加紀念文林苑事件公共藝術與興建之時間，惟因不需經變更設計、重新取得同意及權利變換等行政程序，故等待入住時間較短。

(4) 計畫之穩定性

本方案維持原計畫公告核定內容，其增設紀念文林苑事件公共藝術及設置都市更新公益協商基金皆由實施者提供，對於原計畫之影響不變，且符合行政法院確定判決之結果，故本方案具有高度穩定性。

3. 社會成本最小化之評估：

(1) 共識形成的容易度

本方案係屬折衷方案。同意戶接受紀念文林苑事件公共藝術設置，而王家可另與實施者交換選配之機會。王家成就本案之貢獻值得永久紀念，實施者自行吸收增設紀念文林苑事件公共藝術之成本並提撥公益協商基金推動都市更新，三方皆各讓步以

達成共識，共識形成的容易度為中。

(2) 對後續都更案之影響

本方案可使本案和平落幕，增加民眾對於都市更新推動的信心，另增設之紀念文林

苑事件公共藝術，屬文林苑全體相關權利人共同之紀念與記憶，亦可作為後續都市更新案之借鏡，故本方案之評估效益屬正面影響。惟實施者提撥公益經費應屬個案，並非通案性皆可適用。

表 7 方案綜合評估一覽表

原則	評估準則	方案評估結果						
		一	二	三	四	五	六	七
合法	A：法令	符合	不符合	需檢討 (註 1)	符合	符合	符合	符合
公平合理	B1：權益	不變	減少	減少	不變	不變	不變	不變
	B2：成本	不變	增加	增加	不變	不變	不變	不變
	B3：入住	中	長	長	短	短	短	短
	B4：穩定	高	低	低	高	高	高	高
社會成本最小化	C1：共識度	低	低	低	中	中	中	高
	C2：後續影響	正面 負面	負面	負面	正面	正面	正面	正面
評估結果示意						正向	中性	負面

※ 註 1：王家參與更新並採分幢建築物設計，由於係同一宗基地，故無王家劃出更新單元重建所生欠缺建築線之問題，惟本方案之變更規劃設計內容係模擬建築配置方案，因此未能具體評估是否符合現行相關法令之檢討。

四、最適方案說明

本協商小組經多次會議討論，且聽取三方訴求，並由小組成員各別赴現場踏勘後，在兼顧法、理、情與時效及社會成本考量下，依循合法、公平合理、社會成本最小化之原則，對該案之初步專業評估分析如下：

1. 基於都市更新條例之規定，其設計與變更均需絕大多數住戶之同意方得為之。今該案業已完成所有審核程序，對多數

同意戶之分配結果亦曾經冗長之妥協定案，以確認各自的權益。如作變更，勢必要再次歷經冗長之協調與行政作業。以時效而言，同意戶難能接受，惟有從建設性協調著想，以現存之更新案對王家所分配到的部份作積極彌補，並以尊重性的設計作為彌補，以呈顯其促成該案之成就著手。

2. 王家仍以原地重建為其主張，惟與建築法、都市更新條例等相關規定與規範均不符合，且無法依北淡線沿線指定建築線之執行準則指定建築線，其基地深度亦屬不足而無法單獨建築，即使將其劃出文林苑更新範圍亦無法單獨興建，故其劃出之主張依法實難以成就。
3. 事實上由於王家原地欠缺建築線，故當時將王家劃入更新單元，實有其合理性。否則縱使原建物能夠整建維護，但建物仍有其物理上之耐用年限，數十年後終須拆除，惟因土地不能建築，最後只能作為空地使用，不僅對王家而言土地將無利用價值，亦不符地盡其利之土地公共政策。因此，儘可能讓王家能參與本更新案，並非全係為同意戶或實施者設想。
4. 由方案評估準則表中可發現，方案一、二、三皆有負向因素存在，且達成共識度低，皆可能造成社會衝突事件發生。另基於都市更新條例之規定，變更建築設計需絕大多數住戶之同意方得為之，且須耗費較多的時間及費用，亦大幅減損同意戶及實施者權益，另衍生後續都更問題之可能性高，致其穩定性低，故方案二、三的負向因素較多，可行性低。
5. 同意戶自拆屋後已超過一年，其迫切希望早日興建實施都市更新進住新屋之期盼自不待言，於法、理、情三者理應協助其實現願望與小組成立之目標相符；且由方案評估準則表中可發現，方案四、五、六、七無負向因素，皆為正向或中性因素，計畫穩定度高，故可行性較高。
6. 實施者樂揚建設經依法通過都市更新事業概要、事業計畫與權利變換計畫等各項程序後，因拆屋風波而無法進行施工，這一年中亦曾有數十次與王家協調無效，以致工程懸宕而無法進行，惟其仍願配合協調實現更新計畫。
7. 為促成三方共識使本案和平圓滿解決，唯有從建設性協調著想，以維持原合法計畫之前提下，對王家所分配到的部份積極為協調分配，以填補其未能及早參與程序的缺憾，並以精神上尊重的設計作為彌補，表揚其促成該案之成就著手，故本小組建議採方案七。
8. 方案七為維持原計畫的情況下，結合方案四（分配位置協議交換）、方案五（增設紀念文林苑事件公共藝術）、方案六（設置都更公益協商基金）的綜合型方案。方案七對各方之效益說明如下：

(1) **對同意戶**：因維持原公告核定之計畫，故不影響原同意戶應分配之權益價值，僅需俟建設完工後，即可早日入住。

(2) **對王家**：雖原地重建訴求因不合乎法令無法執行外，惟仍可依應分配價值與實施者溝通選配位置，其訴求獲得適當與補償性之回應。

(3) **對實施者**：懸宕之更新案可早日動工。

(4) **對社會大眾**：三方折衷退讓之協商成果促使本案得以和平落幕、圓滿解決。日後本案的協商機制可作為其他爭議性都市更新案借鏡之模式，並對後續都市更新案之推動具有正面性影響，且在合法與理性協商情形下和平落幕，係對整體社會觀感亦具有提升之效益。

五、三方協談說明

經由本協商小組數次分別與三方協談說明後，三方選擇方案如下：

(一) 同意戶選擇方案

同意戶同意協商小組所提之最適方案內容，只要王家不堅持原地重建，讓渠等早日回家園，對王家與實施者分配位置協議交換等均不過問，但針對設置公益基金、公共藝術之設計等實際操作內容提出疑問，並表示儘願簽署須經所有同意戶認可之有條件同意書。惟後續經協商小組成員再說明後，現已簽署協商小組建議之最適方案同意書。

(二) 王家選擇方案

1. 僅接受原地重建方案，其餘方案不同意。
2. 認為評估方案需跳脫法令限制，始有可能解決現況。
3. 針對同意戶之權益，應由實施者負責，與王家無關。

(三) 實施者選擇方案

實施者同意協商小組所提之最適方案內容，並已簽署協商小組建議之最適方案同意書；另針對「無論王家是否同意，皆願意捐贈公益基金且設置公共藝術」部分，不同意簽署同意書。

陸

結論與建議



本協商小組所提供之方案雖未能獲得執行，但仍對社會大眾公布評估協商報告，希冀透過本協商報告釐清爭議問題之關鍵，未來可提供都市更新案爭議協商之借鏡與法院判決專業意見之參考。

一、結論

(一) 協商原則及結果

1. 協商成員具專業、公正性

本次協商小組成員各自本於專業與獨立精神，從爭議三方及社會大眾關心的議題來思考，如要打破僵局，需讓三方及社會大眾相信小組成員的專業與公正在進行協商，如此評估報告才具有可信度，因此本協商小組從建築、交通、估價、法律及社會大眾等層面，提出各種可能的方案，希望促使各方達成共識，儘速解決紛爭。

2. 協商方案須同時兼顧各方需求

而在協商的過程中，協商小組都非常重視同意戶、王家及實施者的訴求，並提出七個方案回應三方訴求。在合法、公平合理及社會成本最小化之三大原則下，協商小組成員均審慎地對各方案進行評估，除專業上的判斷，更是將心比心，站在與王家及同意戶同理心的立場。例如依據王家希望原地重建的訴求，本小組考量其欠缺建築線，除仔細探究何以欠缺建築線及可否解決之外，亦試擬其參與更新並分幢設計之方案（亦即無建築線問題之方案）；惟

考量其影響權益過鉅，且王家亦不同意於同宗基地參與更新之方案，故本方案無法取得共識。又王家所提出之靠攏角地重建方案，甚至協商小組亦為其再研究一項僅保留一筆土地重建之方案，但仍因不符相關建管法令規定而於法並無可行性，更遑論在公平合理性等評估之下亦難支持。至於王家一再主張「回復原狀」的訴求，然而由於原地重建仍需申請建築執照，因此依現行法令規定倘若無法「回復原狀」，則依據「回復原狀」之相關法律規定，即進入「損失填補」之層次問題。

3. 協商結果最適方案須合法、合理及具可操作性

在經過十數次之會議討論後，本小組六人一致共識提出認為最適且可行之方案，即方案七：「維持原計畫＋分配位置協議交換＋增設紀念文林苑事件公共藝術＋設置都市更新公益協商基金」，其中「實施者與王家分配位置之協議交換」即是為回應王家提出的訴求，而「增設公共藝術」及「設置都市更新公益協商基金」，則是回應社會大眾對於本案的觀感。

（二）協商未果之檢討

1. 信任感不足

因同意戶與王家之間缺乏信任感，故與協商小組溝通過程中，雙方對於協商報告內容的知悉時間、說明用詞、對方的協商參與人、權益保障等事項認知不同，增加協商困難度。

2. 王家訴求難以成全

因王家堅持原地重建，對於同意戶權益的受損，王家認為應由實施者全權負責，與王家無關；且該方案係王家希望跳脫法令限制，惟依法並不能加以成全；再者因嚴重損及同意戶權益，以及程序需重新進行，耗時又充滿不確定性，故同意戶並不贊成；另其耗費之社會成本亦高，故不合法、公平合理及社會成本最小等三項原則之訴求，實難以達成共識。

3. 協商時間點

經審視所有相關書面資料，在都市更新推動及審議期間，王家並未向市府提出任何意見，表達不參與都更，俟事業計畫核定後，方提出不同意參與都更，喪失陳述意見的黃金時間，使後續的協商談判的空間被限縮，如果協商團體進場的時間點能夠在計畫核定之前，甚至在事業概要階段，則各項可行方案的評估當不似現時之欠缺調整彈性。

（三）協商之意義與價值

1. 協商的意義不因未獲得共識論成敗

本次協商雖未能獲得共識、圓滿落幕，但協商小組並不以此論斷成敗。因協商能否達成共識，除協商小組的努力之外，更取決於爭議當事人各方的心態，因此論斷協商成敗的關鍵應是「過程是否公正完備」及「結果是否專業可受公評」，而非「是否達成共識」。本次協商最重要的是透過此次公正協商平台，釐清各方爭議的合理性，如此將可更快速的作出決策依據，減少社會紛爭。本小組對於協商方案未獲得三方共識雖感遺憾，但協商過程絕對可受公評。

2. 協商的價值在協商平台可釐清爭議、呈現真相並供決策依據

本次協商最重要的是透過此次公正協商平台，釐清各方爭議的合理性，如此將可更快速的作出決策依據，減少社會紛爭。本小組希望這次的協商經驗，對於後續都更推動之紛爭與決策時效有所助益。而協商小組之成立係在法、理、情之基礎下，為避免時間與社會成本持續增加，以專業與公正性協助各方協商。小組成員們衷心期許，協商過程各方皆需有所折衷讓步，才能讓僵持不下的僵局有協商空間，並進而達成共識的機會。期待社會經由這次事件能獲取深切的教訓與經驗，使得後續都市更新的推動能夠順利持續的推展。

二、建議

(一) 針對本案之建議

1. 文林苑案應重啟司法程序

因三方未能達成共識同意本協商小組所提最適方案，在維持本協商小組依循之合法、公平合理、社會成本最小化原則下，為避免更新案持續延宕與社會成本不斷增加，應重新啟動司法程序，使文林苑案得以落幕。

2. 組合屋爭議應依司法辦理

組合屋爭議非屬都市更新條例規範之範疇，在協商未果之情形下，為避免三方繼續各持己見，持續增加社會成本，故應尊重司法判決辦理後續。

3. 補償同意戶

實施者宜補償其長久以來對更新案等待之同意戶，提供租金補貼直至完工交屋進住、三節慰問金，以及完工後室內客製化的設計。

(二) 對後續都市更新案協商作業之建議

藉由本次協商之經驗，提出以下建議作為後續協商作業之參考：

1. 未來應於計畫核定前即啟動協商機制

本次協商因屬計畫核定後，且業已經過社會抗爭與成為社會事件，故困難度較高。本次協商雖未成功，惟都市更新案影響所

有權人之權益甚鉅，未來倘有爭議性都市更新案時，協商機制仍屬必要，在兼顧法、理、情之考量下，仍建議應於計畫核定前即啟動協商機制。

2. 協商應具備 6 大原則：

經由本次協商之經驗，建議未來協商應具備 6 大原則，說明如下：

(1) 具備公正、專業之人士

因同意戶、不同意戶、實施者等各方為維護自我權益而各持己見，致使未能達成共識，故應透過各方信賴之公正與專業人士協助，藉由專業、同理心、公正協商態度，客觀並理性思考協助各方達成共識。

(2) 需提出評估準則

在合乎法律之前提下，應提出明確之評估準則作為後續方案評估依據，並藉此作為各方協商之參考。

(3) 需提出不同方案

在兼顧各方權益與考量法、理、情下，應提出不同方案供各方參考，避免單一方案形成僵局。

(4) 分別協商、完整紀錄及避免衝突

為免協商時各說各話，因劍拔弩張、一言不和即退出協商或協商破裂，故建議由協商者分別與當事人協談，並

作成完整紀錄，以免將來發生爭執，且能藉此釐清爭議未能解決之原因及問題點。

(5) 程序完備正當性

協商程序應充分瞭解各方之訴求，並使當事人充分陳述，協商程序之完備與正當，能避免結果偏頗及有失公平。

(6) 可供公評之評估報告

無論協商結果成功與否，協商小組皆應就其專業與公正性，以客觀理性之角度完成可供社會大眾評論之評估報告。

3. 各方需折衷讓步才能有協商空間

協商小組之成立係在法、理、情之基礎下，為避免時間與社會成本持續增加，以專業與公正性協助各方協商，惟各方皆需折衷讓步，才能讓僵持不下之僵局有協商解決之空間。



附錄

壹、協商小組歷次開會之會議紀錄	56
貳、各方簽署之同意書	68
參、同意戶協談摘要	71
肆、王家協談摘要	75
伍、實施者協談摘要	79

召開「文林苑更新案協商小組第一次會議」 會議紀錄

會議時間：中華民國 102 年 4 月 8 日 下午 6 時 30 分

會議地點：市府大樓 905 會議室

主持人：張副市長金鶚

出席單位及人員：(詳簽到簿)

結論：本次會議協商小組獲以下共識：

- 協商小組成員共同推舉張副市長金鶚為召集人並統一對外發言。
- 未來將分別邀請同意戶、不同意戶、實施者三方參與，了解其訴求。
- 將持續召開會議，期望三個月以內就法律影響面、權益影響面及建築影響面進行專業評估，提出專業評估報告後，再就評估報告內容與同意戶、不同意戶及實施者進行協商。
- 協商小組將以專業素養及公平為原則進行方案評估，提出具體可行方案。
- 第 2 次開會時間訂於 102 年 4 月 17 日(週三)晚上 6 時假市府大樓都發局 905 會議室召開。

散會(下午 21 時)

召開「文林苑更新案協商小組第二次會議」 會議紀錄

會議時間：中華民國 102 年 4 月 17 日 下午 6 時

會議地點：市府大樓 905 會議室

主持人：張副市長金鶚

出席單位及人員：(詳簽到簿)

結論：因王家願意參與協商小組，市府為釋出善意已同意配合暫時停止訴訟程序。

本次會議同意戶、不同意戶、實施者（樂揚建設）三方皆出席並各自表達訴求，協商小組成員尊重各方發言後，共同討論出協商小組運作程序及三點協商原則，據以評估後續建議方案。

協商小組訂定八點運作程序說明如下：

- | | |
|------------|----------|
| ■ 建立協商小組 | ■ 三方分別協談 |
| ■ 形成小組共識 | ■ 修正達成共識 |
| ■ 三方意見表達 | ■ 確認評估報告 |
| ■ 專業評估初步報告 | ■ 公布報告成果 |

協商小組訂定三點協商原則說明如下：

合法原則：應符合現行法令及尊重司法判決，以符合法治社會之精神及人民信賴行政行為之期待，另亦考量情與理，架構於法律下之各種方案進行討論。

公平合理原則：方案的評估應考量本案三方權利人之權益平衡與保障，同時考量三方達成共識的可能性後據以提出可行方案。

社會成本最小化原則：方案的形成應考量實施的時間、所需的經費及社會付出的成本，以合乎效率的前提之下評估各種方案，並考量公共利益與社會成本間之平衡。

第 3 次開會時間訂於 102 年 4 月 24 日（週三）晚上 6 時 30 分假市府大樓都發局 905 會議室召開。

散會（下午 22 時）

召開「文林苑更新案協商小組第三次會議」 會議紀錄

會議時間：中華民國 102 年 4 月 24 日 下午 6 時 30 分

會議地點：市府大樓 905 會議室

主持人：張副市長金鶚

出席單位及人員：(詳簽到簿)

結論：本次會議依同意戶、不同意戶、實施者（樂揚建設）三方所提訴求，據以研擬可行方案。

第 4 次開會時間訂於 102 年 5 月 1 日（週三）晚上 6 時 30 分假市府大樓都發局 905 會議室召開。

散會（下午 22 時）

召開「文林苑更新案協商小組第四次會議」 會議紀錄

會議時間：中華民國 102 年 5 月 1 日 下午 6 時 30 分

會議地點：市府大樓 905 會議室

主持人：張副市長金鶚

出席單位及人員：(詳簽到簿)

結 論：本次會議依 102 年 4 月 24 日第三次會議所提之可行方案，套入評估準則就各可行方案進行分析，進而研究最適方案的產生。

第 5 次開會時間訂於 102 年 5 月 8 日（週三）晚上 6 時 30 分假市府大樓都發局 905 會議室召開。

散會（下午 22 時）

召開「文林苑更新案協商小組第五次會議」 會議紀錄

會議時間：中華民國 102 年 5 月 8 日 下午 6 時 30 分

會議地點：市府大樓 905 會議室

主持人：張副市長金鶚

出席單位及人員：(詳簽到簿)

結 論：本次會議透過簡報製作本協商小組之初步報告，包括各方訴求、評估原則、形成方案說明（共有七方案）、方案評估、最適方案說明等內容，簡報內容依協商小組成員意見修正後，將再與三方分別協談。

第 6 次開會時間訂於 102 年 5 月 15 日（週三）晚上 6 時假市府大樓都發局 905 會議室召開。

散會（下午 22 時）

召開「文林苑更新案協商小組第六次會議」 會議紀錄

會議時間：中華民國 102 年 5 月 15 日 下午 6 時

會議地點：市府大樓 905 會議室

主持人：張副市長金鶚

出席單位及人員：(詳簽到簿)

結 論：本次會議協商小組將初步的協商報告及可能方案向同意戶說明並進行協談，獲得同意戶初步肯定與認同，後續協商小組將再分別對不同意戶、實施者進行協談。

第 7 次開會時間訂於 102 年 5 月 22 日 (週三) 晚上 6 時 30 分假市府大樓都發局 905 會議室召開。

散會 (下午 22 時)

召開「文林苑更新案協商小組第七次會議」 會議紀錄

會議時間：中華民國 102 年 5 月 22 日 下午 6 時 30 分

會議地點：市府大樓 905 會議室

主持人：張副市長金鶚

出席單位及人員：(詳簽到簿)

結 論：本次會議協商小組進行協商報告之簡報製作，內容將依與三方（同意戶、王家、實施者）協談建議修正，未來並提供社會大眾了解。

本周六（5/25）將由黃所長麗玲、蔡律師志揚代表協商小組與王家協談，並請王家於下周三參與溝通平台之協商作業。

第 8 次開會時間訂於 102 年 5 月 29 日（週三）晚上 6 時假市府大樓都發局 905 會議室召開。

散會（下午 22 時）

召開「文林苑更新案協商小組第八次會議」 會議紀錄

會議時間：中華民國 102 年 5 月 29 日 下午 6 時

會議地點：市府大樓 905 會議室

主持人：張副市長金鶯

出席單位及人員：(詳簽到簿)

結論：本次會議向王家說明協商小組所提可能的七方案，並說明各方案之評估及提出最適方案。

王家針對協商報告，提出意見如下：

- 認為評估方案需跳脫法令限制，始有可能解決現況。
- 僅接受原地重建方案，其餘方案不同意。
- 針對同意戶之權益，應由實施者負責，與王家無關。
- 針對現有建築法令問題，市府應以專案簽報解決，協助王家原地重建。
- 協商小組將針對王家所提意見，再予評估，仍請王家於一週內提供書面意見，提供協商小組參考。

第 9 次開會時間訂於 102 年 6 月 5 日 (週三) 晚上 6 時假市府大樓都發局 905 會議室召開。

散會 (下午 22 時)

召開「文林苑更新案協商小組第九次會議」 會議紀錄

會議時間：中華民國 102 年 6 月 5 日 下午 6 時

會議地點：市府大樓 905 會議室

主持人：張副市長金鶚

出席單位及人員：(詳簽到簿)

結論：本次會議分別與同意戶及實施者協談說明小組建議的最適方案七。

同意戶雖同意最適方案七，但對於紀念文林苑事件公共藝術之紀念對象及內容有疑義，經協商小組說明後，同意戶雖可理解，但因當日出席之代表認為應向其他同意戶說明，故並未簽署同意書。

實施者簽署最適方案七的同意書，但對於「無論王家是否同意文林苑更新案協商小組建議的方案七，本公司均同意公共藝術+公益協商基金(1200萬元)+對同意戶適度補償」之同意書，表示需再行研議，故並未簽署該份同意書。

協商小組請同意戶及實施者儘速評估後再答覆協商小組。

第 10 次開會時間訂於 102 年 6 月 11 日(週二)晚上 6 時 30 分假市府大樓都發局 905 會議室召開。

散會(下午 22 時)

召開「文林苑更新案協商小組第十次會議」 會議紀錄

會議時間：中華民國 102 年 6 月 11 日 下午 6 時 30 分

會議地點：市府大樓 905 會議室

主持人：張副市長金鶚

出席單位及人員：(詳簽到簿)

結 論： 本次會議向小組成員說明三方協商的狀況並針對協商報告內容進行檢視。

第 11 次開會時間訂於 102 年 6 月 17 日 (週一) 晚上 6 時 30 分假市府大樓都發局 905 會議室召開。

散會 (下午 22 時)

召開「文林苑更新案協商小組第十一次會議」 會議紀錄

會議時間：中華民國 102 年 6 月 17 日 下午 6 時 30 分

會議地點：市府大樓 905 會議室

主持人：張副市長金鶚

出席單位及人員：(詳簽到簿)

結論：協商報告定稿。

確認記者會準備事宜。

散會(下午 22 時)

同意書

本人謝春嬌代表同意戶同意由張金鶚副市長等六名專家學者所組成之「文林苑更新案協商小組」建議的「方案七」，即「方案一：維持原計畫」+「方案五：增設紀念文林苑事件公共藝術」+「方案六：設置都市更新公益協商基金」之解決方案，本人（代表同意戶）願在前述「方案七」之前提下協商解決爭議，恐口無憑，特簽立本同意書為證。

立書人（代表人）：謝春嬌

日期：102.6.10

同 意 書

本公司（樂揚公司）同意由張金鶚副市長等六名專家學者所組成之「文林苑更新案協商小組」建議的「方案七」，即「方案一：維持原計畫」+「方案四：分配位置協議交換」+「方案五：增設紀念文林苑事件公共藝術」+「方案六：設置都市更新公益協商基金」之解決方案，本公司願在前述「方案七」之前提下協商解決爭議，恐口無憑，特簽立本同意書為證。

立書人（代表人）：

日 期：

黃博怡 0605
謝天仁 = 0605

102、6、5 文林苑更新案協商會議回應內容：

- 一、本公司同意「文林苑更新案協商小組」建議的「方案七」，即「方案一：維持原計畫+方案四：精神補償-紀念文林苑事件公共藝術+方案五：分配位置協議交換+方案六：都市更新公益協商基金」，並於 102、6、5 晚間 8 時協商會議上，由本公司獨立董事黃博怡及監察人謝天仁簽署完成，表達對協商小組支持與肯定，並期待該方案也能受各方同意，圓滿解決本案。
- 二、至於另一份同意書內容，關於「無論王家是否同意文林苑更新案協商小組建議的方案七，本公司均同意公共藝術+公益協商基金(1200 萬元)+對同意戶適度補償」乙事，本公司恕難簽署同意書；如能依上述同意方案七圓滿解決，本公司當盡一份社會公益，捐款數額也盡量力而為。

以上為對於 102、6、5 晚間文林苑協商小組會議議題之回應，請不吝指教

樂揚建設股份有限公司



102.6.7

同意戶協談摘要

一、102年4月17日文林苑協商小組第2次會議 協談摘要

張金鵬副市長：（介紹協商小組成員及說明協調流程）

同意戶：（自我介紹）

同意戶：希望平台是依法公平公正的，事情能拿出來談是好事情，但是一定要依法、公平公正。

其實能夠趕快動工，慢慢的組合屋趕快可以撤掉，看可不可以快動工，我們可以快點回家，我們已經都等很久了，七、八十歲了再活也沒多久了。

並非王家提出我們一定反對，在此六位出現以前我也曾試著跟詹律師做溝通，因為不管是告學生也好、工人被告也好，這個都是浪費司法資源，而且沒有任何幫助。

但王家包括詹律師提出原地重建，最大的問題在於即使將來的都更條例修法也不可能溯及既往，等於王家不管原地重建，或在建築基地的邊角重建，恐怕都會涉及另外一個都市更新單元，我們擔心程序重來，我們只要求儘快；第二個組合屋的問題，我認為從法務部的解釋、現行內政部營建

署的解釋也好，都不應讓王家繼續佔有，工地的延宕就是因為組合屋，以上是我們最主要的具體訴求。

95年開始到現在，王家其實已經有人有兩億、五億的這個訴求，事實上王家也已有入同意了，這個部分也是千真萬確，我覺得這平台就給他們一個很好的方式來解釋；另外，王家的土地其實畸零地跟袋地面積太小，他們沒有建築線也是法院已經判了；第三點就是同意戶最氣憤的，王家當時確實有收到公聽會通知書，我們的附件裡也有王家具體參加公聽會的照片、簽名。我們一再希望讓社會大眾了解文林苑事件的真相並不是官商勾結或強拆民宅。

張金鵬副市長：小組的成立目的是希望加速，第二個就是大家都圓滿，我們有三個原則，第一個原則就是合法，第二個公平合理原則，第三個希望社會成本最小化，這是小組三個大原則，原地重建是選項之一，你們提的也是選項之一，樂揚提的也是選項之一，我們會根據三個原則去做評估，不只是你們三方信服，社會大眾都要信服。

二、102年5月15日文林苑協商小組第6次會議 協談摘要

張金鵬副市長：謝謝你們來，這個初步的方案是我們小組合力想出來的，其實還是個草稿，想聽聽大家的意見。上個禮拜我們想要先去徵詢大家的意見，便開始跟王家洽詢，那我也很意外有人說有王家的人PO在網路上這件事情

同意戶：是有網友告訴我們，傳簡訊告訴我們的。

張金鵬副市長：我們本來就是分批講，但後來王家也沒有來，他們還在猶豫中，我有特別跟王家說不要對外公佈，因為都還是草案階段。

更新處協助說明：（簡報說明七個方案內容）

同意戶及委託律師：謝謝各位委員的辛勞，我們希望只有這七個方案，不要再有第八個方案出現，我們也很感謝把這個合法放在很重要的選擇範圍內。原地重建其實在法規裡面是不可能的，所以我希望說將來那個方案對外來表示的時候要能夠明確的讓社會大眾知道原地重建的可能性是一種沒有可能的夢想。

方案一我想大概接受度是最高的，那方案四五六七這個一樣我們要講，這其實跟我們關係比較不大，因為樂揚到底要花多少錢本來就跟我們沒關係，但在方案三跟方案二的部分我會建議小組將來在對社會大眾公布的說明裡面，一定要把重點強調在這一塊，因為很多現在為什麼會有一個方案五的部分，其實就是要對社會大眾或社

會運動者有一個同意他們這種理念，但是實務上我們確實是沒辦法做到原地重建這樣子的一個處理方式，所以我在接下來講第三個方案我們會建議就是將來說明的時候這一部分一定要特別把法規面的難度以及整個社會成本的難度要特別把他強調出來。

那另外有關方案四的部分其實簡單講，就是樂揚跟王家他們要交換，所以以前我們就講過了，我們這個態度到現在還維持，王家能夠要到多少他的權益不需要給我們知道，我們也不會要求知道，只要把這個案子儘快釐清，所以這一塊基本上方案四我想我們同意戶是不會吃醋啦！不會覺得說會吵的小孩有糖吃，因為我們就認了。

方案五公共藝術，我說可不可以弄個什麼類似紀念碑、紀念牌或者是一個小小的一個紀念館不大，但是樂揚做得到，我當時跟王耀德也這樣講，為什麼這樣做，這個其實第一個有沒有人讓王家有個正當化的台階可以下，不然他單純從方案四去講交換我會覺得王家接受的可能性不大，而且談判要站在對方的立場想，所以方案五這個公共藝術基本上我想你們應該也都不反對，但是樂揚能夠增加他多少成本，我想只要樂揚公司願意接受同意戶也沒有人反彈，而且我們也樂於說讓社會大眾或社會運動者對於這件事情有了一個解釋外，好像還是要有一點點東西文字同意這樣做，我想是這樣。另外有關方案六，這個問題我想這大概都是正面的解決方式的，也是可以滿足社會運動者跟學生他們對這個理念的堅持跟追求，給他們一個答

案，這個我想站在我們同意戶們這邊的角度我們並不反對，但是還是回到原點，那樂揚他要花多少去解決這個，方案四五六其實是樂揚去商討，簡單講是這樣。所以我很謝謝委員，難怪我對外聽到說王家上次來氣到跳腳，原來是因為方案二跟三這

個結論，我會覺得這個結論是好的，我們是應該理論是都支持這些選項，但是將來的說明上對社會大眾務必就方案二跟三他的窒礙難行處有違法的地方應該還是要說明清楚。建議副市長，王家如果不回來，該訴訟的還是要訴訟。

三、102年6月5日文林苑協商小組第9次會議 協談摘要

更新處協助說明：（簡報說明七個方案內容）

張金鶚副市長：謝謝簡報！如果你們同意我們的結論，就請代表簽名。

同意戶：可以讓我們在外面稍微討論一下嗎？

張金鶚副市長：可以，你們可以在外面稍微討論。

（同意戶暫時離席討論）

同意戶：我覺得我今天我不簽，因為我要來之前不知道要簽東西，很多住戶也不知道要做什麼的。還有，我們今天要來之前

我開過會，那個公共藝術是要紀念什麼？不要弄在文林苑裡面，放到別的地方，因為放在那裡我們看紀念文林苑，就會感覺被欺負。

陳邁建築師：我們這完全是個好意，今天有這麼多的風波，大家才知道這個精神，所以我們要用抽象性的概念，這樣子去思考。

同意戶：其實我跟你講，我們最沒有條件出來簽這些東西你知道嗎？不是說不同意，是沒有立場。

張金鶚副市長：請你們回去討論一下，這個禮拜五再告訴我們答案。

王家協談摘要

一、102年4月17日文林苑協商小組第2次會議

王家：我要錄音、錄影。

王家委託律師：由我保管光碟，保證不會做不當的使用，不會給媒體也不會放在網路上。

張金鶚副市長：不給媒體，也不放網路上，我覺得這個大家有共識。因為我真的講這樣子好不好，我當然已經是公務人員所以我沒有太多的選擇，他們幾位都是義務的，他們都是民間人士，他們的聲譽需要受到保障。

黃麗玲教授：錄音錄影這件事情，我們在接受這個任務之前，其實我們是秉持著希望能有一個公正的平台來處理，我希望既然大家是來協商，就把情緒放在外邊吧，這樣事情才會有進展。

張金鶚副市長：（介紹小組成員）

張金鶚副市長：關於停止訴訟這件事情，如果你們也覺得可以，那我們就用印表示大家都同意參加協商。今天晚上我們是安排跟你們討論完，再來就36戶，然後樂揚，這樣子聽取大家的意見，今天主要是聽取大家意見。

王家委託律師：長期以來訴求就是希望原地重建，但或許原地重建在現實狀況裡面對的問題，最難克服的問題可能是同意戶

這邊，可能他們有其他的看法，有反對的意見，但因為這樣子，一直僵持不下。麻煩你們也去現勘、去實地了解一下，那或許如果有可能就是說我們比較期待說副市長跟各位專家學者用你們的專業，再提供更多的方案給我們參考。如果副市長能在現勘過後，把整體的實際狀況了解，你們覺得比較可行的方案出來之後，我們再來討論。他們長期的期待就是希望原地重建，那其實過年前曾經在一次非正式的會議，他們後來只有對樂揚公司講說，那以前14號18號不連續，中間空的16號已經被拆，他至少可以被認為是同意戶，這樣子原地重建確實對建商不好，那我們本來提出的折衷案是說，14號就併到邊邊去，原地重建的方式來蓋還給我們，把14號18號併在一起，原地重建。

張金鶚副市長：我們會聽取各方的想法及意見，並且訂定評估原則。另外我其實今天早上就去現場看過了，也有拍照。

上個星期協商小組已經討論初步共識，接下來協商有八個步驟，目前是進行到第三個階段，也就是三方表達意見，之後我們還會跟同意戶及樂揚分別會談，瞭解各方的訴求。另外小組還訂定了協商的原則，第一個是合法原則；第二個原則是公平合理的原則；第三個原則是社會成本最小化的原則，這三個原則是我們大家有討論的共識，方案的評估我們會根據不同的原則

評估，得到一個最好的、專業的判斷。

王家委託律師：不希望弱勢的人民彼此反目成仇。

王家：我是嬸婆的女兒，我弟弟從頭到尾都沒有去參加權利變換公聽會，我哥哥有去沒有簽名，我弟弟沒有去竟然會有我弟弟的簽名，我有證據樂揚偽造我弟弟的簽名，那他這樣子的話等於有損害到我們兩兄弟的權利。

張金鵬副市長：有些東西我們會去釐清，我也希望大家了解重點不在爭論誰對誰錯，這個是由法律判決，我們重點是在準備幾個好的方案出來，然後評估哪個方案是比較好的，我們這都往前看啦。

王家委託律師：反正現在我們的訴求就是原地重建

王家：我們是一、二樓的房子，我們哪有可能會去抽到四樓，我請問各位學者，我們王家兩戶都是四樓，給我們分四樓，有誰一、二樓的透天厝要去住四樓啦。

有三個疑點，希望你們能幫我解決，第一個王家到底有沒有建築線、第二個，各這案子的消防通道是不是符合規定，第三個基地交通動線是不是符合規定。

張金鵬副市長：這部份我們都會納進評估報告中說明。

二、102年5月29日文林苑協商小組第8次會議

張金鵬副市長：（致詞並介紹與會人員）

馮正民教授：（向王家進行簡報，說明協商小組建議的七個方案及最適方案的內容）

王家：為什麼沒有把違憲的部分寫上來，這有點在避重就輕的感覺。

馮正民教授：這個問題等一下會統一回答。（繼續簡報）

馮正民教授：假如能夠各位能夠同意方案七，也許是大家在這樣的，大家都互相有同理心，我相信其實各位也很關心36戶，36戶也很關心各位，我們也很關心各位。

王家：NONONO~ 我們不關心他們，我們關心我們自己而已喔，我們肚量沒有那麼大。

黃麗玲所長：（說明文林苑紀念文林苑事件公共藝術概念）

蔡志揚律師：（說明大法官709號解釋文內容）

蔡志揚律師：我們瞭解各位是希望原地重建，現在要突破的問題點就是，你們面前一定要有建築線，建築線不是隨便指定就可以，當然你們說本來是有建築線，可是問題是當初在都市計畫變更的時候，這部分被徵收交通用地，原本房子的建築線就

不存在。當然依照都市計畫是可以還有指定的方法，但是問題要指定的話，還是要符合法令的規定，法令的規定就是建築線在你前面要有一條路，讓基地可以出入，且路的寬度一定要夠。所以變成說你們其實要想辦法協調換地，這邊才會有一個 3.5 米的道路出來，而且還不只前面要有道路，後面你們深度也是不夠的，平均深度要 15 公尺。所以第一個你們前面要有道路，後面還要協調不管是 797、798 或 799 地號，至少要協調他們要割一塊給你，這麼大一塊，而且可能還要往後退，因為前面路權還要取得，現在這條路有一部分是國有財產署的土地，而且已經納入更新範圍，這目前還不知道怎麼取得，所以問題點是在這裡。第一個你們沒有辦法自己去原地重建，一定要別人割土地給你，再來就是深度不夠，所以這一塊可能要再更大一些，對於 36 戶的影響真的非常大。

王家：不要一直講 36 戶。

蔡志揚律師：但是影響真的非常大。

王家：為什麼市政府要同意拆房子，我們就不會有今天的問題。好像千錯萬錯都是我們的錯。

我們原來不是平地的，假如是平地的時候，你今天說我們王家沒有建築線，等一下我把建築線拿來給你看，你今天已經是房子在那一邊的，是樂揚把地給圈出來，造成王家的損失，現在講過來也是 36 戶講過去也是 36 戶，講過去也是樂揚，坦白講他們的損失要王家去陪葬嗎？希望你們了解這一點。

為什麼旁邊說為什麼我們不要都更，就只

有我們王家被都更。別人可以不都更我們王家就可以被都更。

第三個方案樂揚在 96 年已經提出來了，我王家不是傻瓜，要我蓋兩個房子一樣的面積要我把 50 坪拿出來，這樣像話嗎？你剛才說不行他怎麼可以行。他把我們家的地，律師說程序，建管的問題，偷蓋我們家的印章還有我們的住址，讓我們的信沒辦法寄到我們家這個你們有沒有看過，那這樣子是不是他們犯法，你們臺北市的尚方寶劍在哪裡？就是這一本，你有沒有辦法把他撤案。

王家應該都犧牲嗎？你剛才不是說消防，消防郭元益都沒有問題嗎？請你把郭元益退縮 8-10 米，請他把建築線移出來，這邊再移出來。

這不關我們的事啦，這是提出來說你們眼睛瞎掉了。現在我要跟你說消防的問題，這個記者去問的，有沒有問題，消防有問題但是可以勉強去做消防工作。一個你有退縮，那個消防車最少還有 40 呎，約 12 米左右、2 米半的寬度。你這樣可以進去嗎？我也知道可以進去，這個去提到消防有怠惰的延長時間這就是你都更處要去負責。

張金鵬副市長：六人協商小組是各有專長而做出這份評估報告的。

王家：免估啦，我自己估啦，我跟你說我也是學設計的啦，一坪 5、6 萬 80 坪的 400 多萬報在裡面，1000 萬可以解決的，這邊副市長給你看。

副市長我跟你講，因為你們是在這邊，我

們是在那邊我們常常回去所以我們一定會遇到我們的鄰居老鄰居，所以說那邊有一些跟那一群被他說服的人現在遇到我們講什麼心聲我們自己心裡最清楚，所以說 36 戶只有某某幾個人而已。

黃老師的什麼公共藝術，我們不會說他錯的，但是我跟你講，王家很自私，我今天坦白跟你講，王家今天從高等行政法院一路打下來，搞到釋憲，我們還要再打，原因就是你要把我重建，因為我本來就是有房子在那邊。

我跟你說，第一個你這邊說權益受損，權益受損是誰要去負責，樂揚去負責。社會成本這個，誰造成的，樂揚造成的。那個章都不是我們去抓的，都是法院抓的，我們都沒有資料。

張金鵬副市長：我想，有一部分屬於法院的責任。

王家：跳脫法律，事情才有辦法弄成，至於說 36 戶，那 3 戶也好 36 戶也好，他們的損失樂揚要全權承擔，切結書是不是這樣寫的。

張金鵬副市長：我想這樣好不好，第一個我還是想要很平心氣合的來說我們六個人的想法，那當然這裡面你們同意不同意需要再討論，不過我要先講我們六個人其實是有不同背景，也有不同的專業，我們評估的結果是這樣的，雖然大家不是都滿意，可是我們六個人的共識是如此，是不是再請陳估價師說明。

王家：我們自己會估啦，你再怎麼講也是在講那 36 戶，36 戶他們損失怎麼樣，王

家的損失你怎麼不講，這 5、6 年來受的精神虐待你怎麼不講。

你們要寫怎麼寫都沒有關係，我的要求就是原地重建，因為我們本來就是有房子。（拿出藍晒圖說明有建築線）

都市發展局總工程司：（說明建築線之問題）

王家：這個叫特案，可以被列為一個方案，我們可以來討論這個方案。跳脫法律的層面來講，才有用。

王家委託律師：表格是人畫的，每個因素中高低，低中高然後大中小是人去設出來的，您評估出來第七方案最適合，我認為這個結論還有要再調整的必要。當然不希望我們今天就這麼說協商破局或者要退出這個協商，但是我覺得還可以讓大家回去思考沉澱一下，到底我們要不要繼續接受這樣的協商，如果副市長您認為說還有變更變動的可能，在短時間內還有其它的可能，我覺得我們可以再聆聽看看。

王家：公益基金我們不 CARE 這個事情，你聽得懂嗎？！誰要拿錢，不干我們王家的事情，你聽得懂嗎？！整個晚上你都替 36 戶講話，連替我們講話都沒有啊。我們聽都煩了。

張金鵬副市長：我想大家都回去沉澱一下，希望下禮拜三你們也想想看我們所講的東西，當然我們也想想看你們講的東西。

王家：請你跳脫法律的層面，去做這種事情比較有利。

實施者協談摘要

一、102年4月17日文林苑協商小組第2次會議

張金鵬副市長：（介紹小組成員與說明協商流程）

實施者：我們認同副市長提到的一定是在合法的狀況下去做，不合法我們不可能去同意，我們會啟動相關監察機制，這部分我們認為大家共同來努力，我也認同越快的時間來完成這樣協商的方案出來，這個對我們台北未來的發展才是一個新的希望。

張金鵬副市長：我們希望提出一個可能中間的方案，也要三方都認同，當然更重要的是你們要認同的想法。

實施者：第一個，36戶不希望犧牲他們的權益，能跟王家怎麼談他們沒有關係，原則不礙事，那我們也覺得他剛剛這樣講好像也有些道理，就是他們是無辜的受害者，所以呢，他們要求就是不要傷害他們的權益，你們跟王家還有沒有空間，還有沒有更好的替選方案提供我們參考，第二個就是，王家也有一些期望，譬如說他們選配位置，這個有沒有調整的空間，在不傷及其他人的權益，有一個圓滿的結束，這種可行性高不高，我們也想請教一下這個可行性，又不是原地重建，因為你們剛講原地重建法恐怕很困難對不對，這是你們的立場，那就在你們跟他們之間，是否還有一點點彈性空間。

其實我們跟王家在這一年多協商了169次，很多的條件跟空間也有講過了，這段期間王家也有提出一些條件，我們最後也接受了，也就要達成協議了，但是到最後還是因為不明原因破局，如果後續協商是不超過當時的同意條件範疇下，基本上我們全力配合，選配位置部分，我想之前他們有提過這個東西，我們也有研商，那不曉得是否每一戶都要這樣。

協商的事情我們努力來做，但是牽涉到很多人的問題，未必是我們想怎麼做都有辦法，這個是分配的問題。

張金鵬副市長：樂揚能否對36戶再多一些些的精神補償的想法，這是我自己心中一直有的感受，因為我最大的感受是說，今天36戶今天真的是蠻辛苦的，做到這樣，當然因為是他們的出來，才造成有一些正面的，過去一直到現在才出來，這個對樂揚也算正面的啦，基於情誼的情況下，如果可以的話，對他們有稍微多一點點的協助，讓社會觀感也好一點，我想替36戶講這些話，這個是我心中的一點感受。

二、102年6月5日文林苑協商小組第9次會議

更新處協助說明：（簡報說明七個方案）

實施者：第七個方案大概講的是公共藝術以及公益基金，我們部分董事認為能夠圓滿解決，那樂揚來作就覺得很有意義。所以相當一個歷史記憶，我想是一件好事，大家都覺得是走過這一段歷史，然後很理性很和平來看這件事情，蠻好的非常贊成。公益基金是否會產生社會不同角度的檢討，特別是在這時刻。

站在公司的立場，我想回饋社會是要做的，能夠得到具有促進都市更新的相關公益作為，我覺得某個角度裡面是值得稱讚。擔心的是，大家沒有達到預期目的，反而公司要去簽基金，捐獻是基於是主動樂意的，還是為了要取得什麼樣的，恐怕以後會被指責，但只要對社會有貢獻，有幫助，產生正面的影響，我想我們沒有理由不去做，但額度要看公司的能力。

張金鵬副市長：這個事件中，我們覺得都市更新的協商很重要，如果將來的都市更新碰到爭議能夠用這筆基金來做協商，可以減少很多爭議，其實是正面的訊息。基金的管理我們大概另外訂個辦法，或者政府操作運作也可，這是我們六人小組的建議，覺得這個是對社會上，在這次文林苑事件中的一個回應，我們希望每個都是不同的回應。方案四這個部份就是位置交換這件事情是私下決議，我們保留了一些空間。方案五跟六是對社會上的回應，方案

四其實是對王家的一個回應。所以我們現在有兩個同意書，想請協助看看能不能簽成同意書的想法，一般同意書是這樣說你們同意我們方案七這件事情的想法。另外一件事情，王家不同意的話，方案四就會不存在。可是方案五跟方案六再加上36戶的補償這件事情，我們覺得還是要存在的。我們要對社會大眾的交代，當然表示大家的誠意，每個人到什麼程度的意思，所以我就提了這兩個事情，當然這兩個事情我想我們事先也有跟稍微做點溝通。

實施者：王家要是不同意的話，我們沒有任何立場去簽屬任何同意書。且我們也必須面對所有的社會輿論。

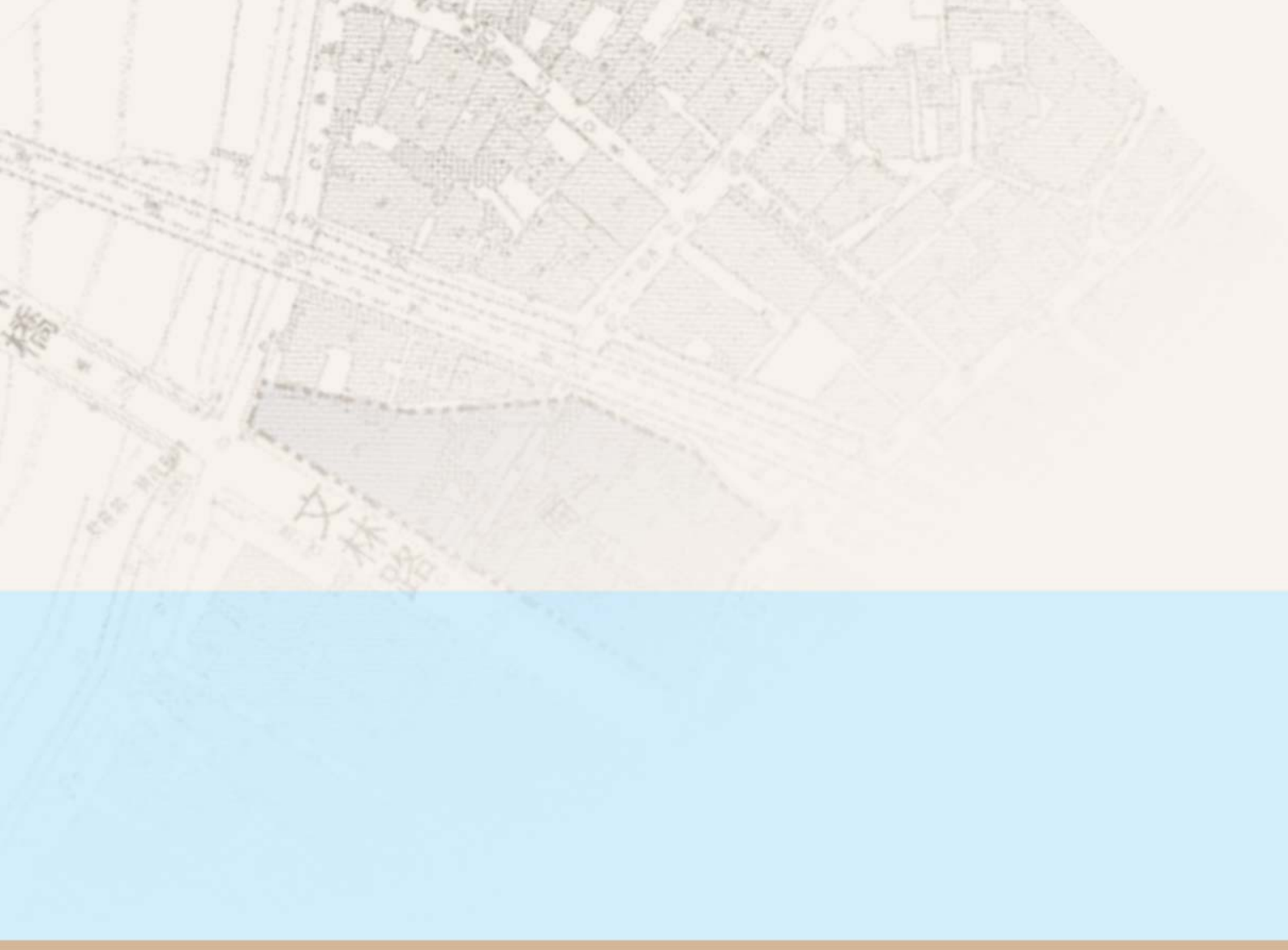
張金鵬副市長：我們在報告書上為什麼說協商這件事很重要，為什麼建立這個協商點很重要，我們透過文林苑事件協商這件事情，所以為什麼會成立協商公益基金這件事情，是有它的意義存在，所以這只是一個這樣的一個對社會上的回應，那當然這部份我都沒有意見，只是我們的努力希望你們可以。

實施者：我們願意來這個來設置或參與這個基金，但是寫這個金額，我們是不是有把握說服其他的董事，我是覺得這個可能就不一定。

張金鵬副市長：如果能夠的話就儘快給答覆。

協商過程各方皆需有所折衷讓步，
才能讓僵持不下的僵局有協商空間並進而有達成共識的機會。

我們期待社會經由這次事件能獲取深切的教訓與經驗，
使得後續都市更新的推動能夠順利持續的推展。



文林苑更新案協商小組評估報告