三、重要審核意見

（一）加強推動都市更新及危老重建，惟未能確實稽考整建維護補助案件，另補助民間辦理都更案件亦有久懸未結等情，均待檢討。

據內政部不動產資訊平台公布110年第4季「房屋稅籍住宅類數量依屋齡區分」載述，臺北市屋齡30年以上者約有64萬餘戶，占全市住宅總額71.23%。為改善建物安全及都市景觀，臺北市都市更新處（下稱更新處）自95年起持續推動補助民眾辦理老舊建物結構及外觀更新；另為協助民間加速推動都市更新事業，亦訂定「臺北市協助民間推動都市更新事業經費補助辦法」，補助民間辦理推動都市更新相關行政費用及規劃設計費用等。經查執行情形，核有：1.截至111年3月2日止，更新處列管完工後之「都市更新整建維護補助案」（套餐A）計8案，補助經費為3,883萬餘元，雖由實施者每半年填列稽考表單送請審查，惟該處僅要求實施者檢附整建維護更新後（竣工完成）照片，致有5年期間（計10次稽考）皆附相同竣工完成照，尚未有現況照片資訊，更新處亦無派員實地查核；另同期間列管之「協助老舊建築物更新增設電梯補助案」（套餐B）計28案，補助經費6,077萬餘元，及「協助老舊建築物修繕補助案」（套餐C）計4案，補助經費1,041萬餘元，則未有稽考機制，無法知悉實施者目前使用情形；2.截至111年2月28日止，經市府補助民間推動更新事業計92案，補助經費計7,220萬餘元，其中屬於105年度以前補助之更新案計55案，補助金額3,329萬餘元，未獲更新處追蹤更新事業處理進度，經排除已失效、開（完）工、撤案、駁回及已核定等案件，尚有5案於申請事業或權利變換階段長達3.59年至9.72年（表1），處理狀態未明，經函請檢討改善。據復：1.刻由更新處修正整建維護補助案（套餐A）稽考表單內容，要求實施者於填報稽考表單時，應檢附當次填報之一個月內現況照片，如有不符即委託稽考委辦案廠商進行現勘查明，及督導改善程序；後續亦將於都市更新整建維護規劃設計及實施經費補助申請暨審查原則公告中，明定申請社區不得於第二期補助款核准函送達之日起5年內，任意變更「接受補助」項目；另「協助老舊建築物更新增設電梯補助案」（套餐B）及「協助老舊建築物修繕補助案」（套餐C），亦將比照上開套餐A之作法辦理稽考；2.本項未經列管且都更處理狀態未明朗5件案件中，其中1件自建築管理工程處103年8月13日退請建築師修正後再行申請，截至111年5月底止未再提出申請，更新處將查明停滯原因；其餘4案經民間都市更新會擇期於111年第2季及第3季申請事業計畫或申請聽證，或已申請公展，刻由更新處審查中等，將視案件實際情況進行輔導。

表 1　民間更新團體推動都更案件停滯情形

序號	行政區	案名	補助年度	補助項目	補助金額（元）	執行進度	停滯時間（註 1）
1	文山區	擬訂臺北市文山區實踐段三小段 709 地號等 9 筆土地	101	成立更新團體	800,000	申請事業計畫	9.72 年
2	萬華區	擬訂臺北市萬華區青年段一小段 130 地號等 3 筆土地	103	成立更新團體	800,000	申請權利變換計畫	7.75 年
3	文山區	擬訂臺北市文山區興泰段二小段 205 地號等 35 筆土地	103	事業概要	240,000	申請事業計畫	6.73 年
4	中山區	擬訂臺北市中山區中山段一小段 930 地號等 18 筆土地	104	成立更新團體	960,000	申請事業計畫	5.85 年
5	大安區	擬訂臺北市大安區大安段一小段 42 地號等 2 筆土地	102	成立更新團體	800,000	申請權利變換計畫	3.59 年

註：1.統計至 111 年 2 月 28 日止。
　　2.資料來源：整理自都市更新處提供資料。

（二）運用容積代金標購公保地之筆數及面積仍屬偏低，有待研謀改善，另標購取得之公保地遭占用者，亦待積極協調與清理。

臺北市政府為儘速解決私有公共設施保留地久未獲徵收及兼顧地主權益，近年已採取協議價購、容積移轉等多元方式取得公保地，並自 103 年 6 月 30 日公告臺北市容積移轉審查許可自治條例，開始收取容積代金，規定臺北市都市計畫容積移轉申請案，接受基地移入之容積量，應有逾 50％以繳納代金方式處理，餘容積量以捐贈公共設施保留地方式辦理；嗣 105 年度設置臺北市容積代金基金、107 年 10 月 4 日公告臺北市容積代金基金收支保管及運用自治條例，以專款專用於標購方式取得臺北市私有公共設施保留地，截至 110 年底止，容積代金基金餘額計 134 億 9,764 萬餘元。經查容積代金基金對於臺北市私有公保地處理情形，間有 108 及 109 年度運用容積代金標購數僅占同期間容積代金收入未及 3 成，執行績效有待提升等須改善事項，前經函請檢討妥處。據復為提升執行績效，當持續滾動檢討標購資格條件，由新建工程處採即報即辦方式辦理標購案，於民眾申請後即時審核等。經追蹤結果，仍核有下列事項：1.110 年度截至 11 月底止，僅完成 600 筆公保地移轉登記，面積 1 萬 998 平方公尺，較 108 年度 632 筆，面積 1 萬 3,425 平方公尺、109 年度 1,037 筆，面積 2 萬 9,928 平方公尺為低（表 2）；2.109 年 5 月及 8 月間，就私有公保地不論有無地上物，開放均可參與容積代金採購標案，據統計，截至 110 年 10 月底止，已標購取得含有地上物私有公保地，全為道路用地者共 82 筆、面積 2,704.88 平方公尺，總標購金額 7,735 萬餘元，排除已鑑界確定無占用 4 筆，尚有 78 筆地上物待處理，經函請檢討改善。據復：1.將由代辦執行機關新建工程處主動通知曾有投標意願卻因文書缺漏未得標者參與投標，另將於確認清冊名單地址無誤後寄送宣傳單，並將依各相關單位需求配合寄送，邀請土地所有權人參與投標等；2.截至 111 年 4 月底止，業完成鑑界之 58 筆土地已確定被占用私有公保地之筆數計 48 筆，測得總占用面積共計 1,220.28 平方公尺，近期將整理統計各占用人土地持分比例後，向確定占用人追討使用補償金；未完成鑑界 20 筆土地，則已規劃於 111 年 3 月至 111 年 12 月間陸續進行排程，待地政事務所通知；另並將排占計畫提報臺北市容積代金基金管理委員會會議。