

「臺北好好看系列二計畫」有適法性問題 監委程仁宏、劉玉山提出兩調查意見 函請臺北市政府確實檢討改進

監察院內政及少數民族委員會今日通過監委程仁宏、劉玉山調查「臺北市政府辦理『臺北好好看』系列計畫，對於老舊閒置建物之地主，如主動辦理基地騰空、綠美化，得申請最高 10% 之容積獎勵，其投入資源與公共利益是否相當，有無涉嫌以公共財圖利地主及建商，均有深入瞭解之必要乙案。」之報告案，提出兩項調查意見，並函請臺北市政府確實檢討改善。

一、臺北市政府辦理「臺北好好看系列二計畫」，適法性顯有疑義，允應審慎檢討妥處。

關於本案之適法性，臺北高等行政法院 100 年 12 月 8 日 100 年度訴字第 883 號判決曾敘述略以：

1. 按都市計畫，係指在一定地區內有關都市生活之經濟、交通、衛生、保安、國防、文教、康樂等重要設施，依據現在及既往情況，並預計 25 年內之發展情形，作有計畫之發展，並對土地使用作合理之規劃，此有都市計畫法第 3 條、第 5 條參照。次按都市計畫法第 26 條第 1 項規定：「都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每 3

年內或 5 年內至少應通盤檢討 1 次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用。」係屬擬定計畫機關於都市計畫擬定、發布後所為之定期通盤檢討變更。另都市計畫法第 27 條第 1 項規定：「都市計畫經發布實施後，遇有左列情事之一時，當地直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所，應視實際情況迅行變更：一、因戰爭、地震、水災、風災、火災或其他重大事變遭受損壞時。二、為避免重大災害之發生時。三、為適應國防或經濟發展之需要時。四、為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施時。」則係於都市計畫經發布實施後，為因應特殊狀況之需要，視實際情況所為之迅行個別變更。

2. 關於都市計畫之變更，於都市計畫法第 26 條規定之定期通盤檢討變更外，復規定同法第 27 條之個別變更，乃因都市計畫關係人民生活及財產權益至深且鉅，其變更必須慎重辦理，是都市計畫經發布實施後，除每 3 年或 5 年定期通盤檢討作必要之變更外，原則上不得隨時任意變更。惟因特定之重大事變等因素，為因應特殊情況發生而有變更之必要，故於該法第 27 條規定得迅行個別變更之情況。亦即從都市計畫法之設計而言，第 27 條都市計畫個別變更乃針對第 26 條定期通盤檢討變更所設之例外規定，自

應從嚴解釋及適用，且法條復規定變更時應「迅行」變更，故本條之個別變更，當係於變更有時間上之要求而不及於定期通盤檢討中加以檢討變更之情況下，始有適用第 27 條第 1 項各款規定之餘地，又為避免藉詞任意變更，主管機關應審慎認定其適用要件，以符合都市計畫法所規定之意旨。

3. 又按都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款所謂「為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施」，係指為配合中央、直轄市或縣（市）所「興建」之重大設施所必需，非迅行變更都市計畫，無以適應中央、直轄市或縣（市）興建重大設施之需要者而言。臺北市政府陳稱臺北好好看開發計畫案為該府公告有案之重大政策計畫，市府依上開規定藉由作成處分並以個別變更都市計畫之方式辦理，協助達成臺北好好看開發計畫案之政策目標云云。惟查，臺北好好看開發計畫案僅係臺北市政府所擬定之政策計畫，市府於臺北好好看開發計畫案中，並未「興建」任何「重大設施」或建設…，則市府以為臺北好好看開發計畫案而作成個別變更都市計畫之原處分，顯已違反都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款之規定，更有悖於都市計畫法之立法意旨，至為灼然。
4. 另依內政部 93 年 1 月 7 日內授營都字第 0920091111 號函釋略以：「都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款『為配合…直轄市或縣（市）興建之重大設施』，係指配

合直轄市或縣（市）『興建』之『重大建設』，有迅行變更之必要，直轄市、縣（市）政府參酌下列四項原則逕予認定者。1. 已列入地方政府施政方針、施政計畫之重大設施建設計畫者。2. 已編列預算達政府採購法規定之查核金額以上之地方重大建設者。3. 報經中央各目的事業主管機關專案核准補助1/2 以上經費興建之重大設施者。4. 其他符合都市計畫相關法令或審議規範規定，得依都市計畫法第27條規定辦理都市計畫變更者。」臺北好好看開發計畫案，縱如市府所稱係屬其公告有案推動之重大政策計畫，惟因市府於該開發計畫案中，並未計畫「興建」任何之「重大設施」或建設，故仍與上開函釋認定之第1項原則所謂「已列入地方政府施政計畫之『重大設施建設』計畫」有間。是市府辯稱臺北好好看開發計畫案屬上開函釋第1項原則，援引都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理系爭都市計畫變更…案，應屬適法云云，洵不足採。

臺北市政府於「臺北好好看系列二計畫」並未「興建」任何「重大設施」或建設，且適用該計畫之基地，並非市府主動規劃之地點，而是零散分布於市區，由公、私有土地所有權人主動提出申請，其基地亦未「興建」任何「重大設施」或建設，適用該計畫之基地，嗣後更須於綠美化完工後18個月以上申請建築，始有容積獎勵。故與都市計畫法第27條第1項第4款規定所謂「為配合直轄市『興建』

之『重大』『設施』」是否相同？有無該條規定應視實際情況迅行個別變更都市計畫之急迫性及必要性？與上開內政部函釋原則認定所謂「已列入地方政府施政計畫之『重大設施建設』計畫」是否相同？參照上開臺北高等行政法院100年12月8日100年度訴字第883號判決意旨，其適法性顯有疑義，該府允應審慎檢討妥處。

二、臺北市政府為改善都市景觀辦理「臺北好好看系列二計畫」，欠缺給予獎勵容積之必要性與合理性，且耗費大量行政人力及成本，與釋出之獎勵容積僅能換得18個月之短期綠化空間，顯示市府投入資源與產出之公共利益未能相當，實難謂允當。

臺北市政府辦理「臺北好好看系列二計畫」，對於老舊閒置建物之地主，如主動辦理基地騰空、綠美化，得申請最高10%之容積獎勵。惟有關該計畫獎勵容積額度之標準疑義，詢據內政部營建署表示略以，「臺北好好看系列二計畫」之容積獎勵額度，市府應該好好思考一下，日本容積獎勵額度在3%以內，目前市府給到10%，雖然市府目前仍未核給獎勵容積，但仍應該計算成本，以及該計畫是否符合公平正義，且仍需有計算公式等語。顯見中央主管單位對該計畫給予獎勵容積之必要性與合理性存有置疑。

有關容積獎勵是否過度運用部分，據內政部營建署說明略以：已邀集相關部會及地方政府召開2次會議，會議如獲致獎勵上限值之共識…。未來類似本案臺北好好看計畫循都市計畫程序核給容積獎勵之案件，將納入建築基地

容積獎勵上限規定，可避免容積獎勵過度運用之情形等語。顯見對於「臺北好好看系列二計畫」核給容積獎勵之控管，除依都市計畫細部計畫審議原則外，中央主管單位為避免容積獎勵過度運用之情形，計劃納入建築基地容積獎勵上限規定予以規範。

依市府都市發展局都市更新處代執行「臺北好好看系列二計畫」建物拆除及空地綠美化工程經費分析結果，每平方公尺拆除費用介於 142 元至 1,000 元間、綠美化經費介於 34 元至 1,622 元之間，換算 98 年度系列二各基地每平方公尺最多支付 2,622 元之成本(每坪約 8,668 元)，地主 18 個月後即可額外獲得最高法定容積 10% 獎勵之長期利益。據審計部臺北市審計處審核略以，市府耗費大量行政人力及成本，與釋出約 2 萬平方公尺之獎勵容積，僅能換得 18 個月之短期綠化空間，市府以城市發展之長期利益，換取一時綠化空地之短期利益，顯示市府投入之資源與產出之公共利益未能相當云云。是以，臺北市政府為改善都市景觀辦理「臺北好好看系列二計畫」，欠缺給予獎勵容積之必要性與合理性，且耗費大量行政人力及成本，與釋出之獎勵容積僅能換得 18 個月之短期綠化空間，顯示市府投入資源與產出之公共利益未能相當，實難謂允當。

總結

綜上，爰依法將兩項調查意見函請臺北市政府確實檢討改進見復，並另將調查意見函送審計部參處。

