

算基礎。……(3)因此，系爭計畫扣除捐地後所餘之70%土地，如未能採整體開發時，則應考量相關要件、容受力與機能，就容積率進行檢討，而其整體開發之容積率既然為560%，檢討時亦應當以560%為基準，而非392%。2.依現行都市計畫書規定，系爭計畫之開發方式部分：……(4)京華城公司確實依都市設計審議規定，於86年完成捐地回饋（之後又回饋2.2億）、87年通過都市設計審核，87年領得建造執照、90年完工並領得使用執照完成第一期基地開發，據該府上開陳請內政部釋示函有關整體開發之認定原則，京華城公司，當時似已依80年計畫書規定，完成整體開發，並取得560%之容積率。……3.依現行都市計畫書規定，系爭計畫之使用強度部分：……(2)都市計畫一經公告實施，雖無溯及變更之效力，惟卻已發生向後規範之效力。亦即103年計畫書公告實施後，系爭計畫之開發方式與強度，已由原先之『整體開發，容積率560%』，變更為『2個分區開發，容積率560%』之審核意見。

- 4.北市府因上述監察院糾正文與審核意見，依都市計畫法第27條第1項第3款規定，提案都委會721次會議審議，北市府再於107年1月18日以府都規字第10602424800號公告核定107年都市計畫（下稱北市府107年都市計畫），記載監察院審核意見認定京華城公司「似」已完成整體開發，且依現行都市計畫規定其開發方式與強度為「2個分區開發，容積率560%」，為避免後續爭議，北市府依都市計畫法27條第1項第3款規定辦理都市計畫變更，依監察院審核意見認為本案已完成整體開發故各基地之容積率為560%，並解除103年5月13日公告修正分區整體開發之規定，自107年1月19日0時生效。
- 5.北市府於107年都市計畫中認定80年都市計畫載明「允建之樓地板面積得不低於原已申請執照之樓地板面積120,284.39