

地移轉登記予京華城公司所有，由京華城公司為購物中心起造人續為開發程序，本案土地於87年受都市設計核備及核發建造執照（北市府87建字第212號），京都公司、威京公司及京華城公司於90年10月16日與北市府簽訂捐建公園廣場設施之履約擔保契約書，北市府於90年核發使用執照（北市府90使字第350號），至此完成京華城建築案即京華城購物中心，基地面積16,485平方公尺，容積樓地板面積111,919.11平方公尺（地下1層至地下8層並未列入容積樓地板面積計算），換算容積率約為678.91%（ $111,919.11 \div 16,485 = 678.91\%$ ）。

(二)103年5月14日生效之103年都市計畫

前揭大街廓地區C土地上建物老舊頹敗有更新需求，經小地主所有權人多次申請劃定都市更新單元，因受限於前揭北市府80年都市計畫訂有整體開發規定，未能符合臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知規定自行劃定更新單元之要件，遲未更新改建。北市府考量威京公司、京都公司已享有取得前揭大街廓地區整體開發權限長達23年，但該2公司僅對其有商業利益之京華城（即本案土地）及公園廣場完成開發，對該2公司承諾整體開發之第二期基地部分（即C土地）卻遲不予開發，致該部分之建物淪於老舊頹敗，違背整體開發之義務及本旨，佐以該2公司長期怠於履行整體開發之權限，又致C土地之所有權人囿於原整體開發規定而無法申請都市更新，此項整體開發之規定，長期限制C土地所有權人之財產權，且致當地建物老舊而有妨害地區公共環境等情，北市府爰依都市計畫法第27條第1項第3款規定，辦理都市計畫變更，歷經都委會102年10月24日650次、103年1月23日654次、103年2月27日655次會議審議後決議，北市府以103年5月13日府都規字第10300893800號公告核定「修訂80年計畫案開發方式細部計畫案」（下稱北市府103年細部計