

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 186 次會議紀錄

103 年 12 月 11 日府都新字第 10332115600 號

壹、時間：民國 103 年 11 月 24 日（星期一）上午 9 時 0 分

貳、地點：臺北市政府 8 樓都市計畫委員會會議室（西南區）

參、主持人：邊主任委員泰明

紀錄彙整：吳敏瑄

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）

伍、報告提案

一、確認第 181 次審議會之紀錄與決議事項辦理情形（承辦人：事業科 吳敏瑄 2321-5696#3033）

討論發言要點：

（一）都市更新處

修正討論提案（四）「擬訂臺北市中正區河堤段六小段 501-1 地號等 28 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」都市更新審議案會議紀錄

修正前：

決議：

（四）財務計畫部分

1. 本案提列隔震、逆打工法費用達 7 仟 2 百萬餘元，請刪除。

2. 本案工程營建費用等財務計畫修正情形，請依財政局幹事及委員意見修正，並將風險管理費酌減 2%。

修正後：

決議：

（四）財務計畫部分

1. 本案提列隔震費用 2 仟 6 百萬餘元，請刪除。

2. 本案工程營建費用等財務計畫修正情形，請依財政局幹事及委員意見修正，並將風險管理費酌減 2%。

決議：經大會表示無意見後，同意修正。

二、「△F6（處理占有他人土地之舊違章建築戶之獎勵容積）舊違章建築戶證明

文件審認標準（承辦人：事業科 謝玫琪2321-5696#3035）

討論發言要點：

（一）張委員吉宏

1. 有關違章建築物參考比對地形圖，其地形圖使是否有使用年限之規定，或年限之認定僅須依照繳稅證明即可？
2. 違章建築物範圍面積如何審認，其面積測量之時點依都市更新案申請時測量或核定後測量？

（二）潘委員玉女

1. 稅籍證明中記載有建物面積，除了可證明時點亦可證明面積，故建議對於△F6之舊違章建築面積之審認，應附上稅籍資料佐證，若無稅籍資料才參考比對地形圖或航照圖。
2. 倘無法取得稅籍資料，應向稅捐主管機關申請查無稅籍資料之證明。

決議：請依委員意見修正後再請大會報告。

陸、討論提案

一、「擬訂臺北市大安區通化段四小段121地號等39筆土地都市更新事業計畫案」都市更新審議案（承辦人：事業科 吳孝豐 2321-5696#2956）

討論發言要點：

（一）財政部國有財產署北區分署（公有土地管理機關）（書面意見）

1. 本案共同負擔提列之「人事行政管理費用」比例4.5%、「銷售管理費」比例6%、「風險管理費」比例12%，皆以「臺北市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」上限提列，另提列特殊工法費用（逆打工法、制震費用）致共同負擔比例為31.75%，請實施者檢討調降共同負擔費用提列，以符合理性及必要性。
2. 另財政部國有財產局業於102年1月1日因應組織調整更名為財政部國有財產署，請實施者於本案事業計畫書內相關章節修正，以符實際。

（二）財政局 王幹事月蕊（書面意見）

1. 本案聽證程序中，有關所有權人所提逆打工法及制震費用太高部分，因計畫書內未有詳細說明，請實施者說明必要性及合理性後，提請大會審議。
2. 另有所有權人表示，本案人事行政、銷售及風險等管理費均以高限提列乙

節，查本案共同負擔為31.75%，相關管理費用是否調整乙節，提請大會審議。

3. 又本案貸款期間為36個月，與一般審議案例相同，故本局無意見。

(三) 消防局 吳幹事尚欣 (書面意見)

救災活動空間範圍內應能承受本市現有最重雲梯消防車之1.5倍總重量(即75噸)，若有開挖地下室或排水溝，應予以補強，並由專業技師簽證認可。

(四) 交通局 李幹事慧

交通影響評估：

1. 請於圖說標示基地距交岔路口之距離。
2. 報告書第2.6節停車供需分析引用本處「100年臺北汽機車停車供需調查」資料，請更新為102年度。
3. 基地規劃零售業9戶，僅設置1席裝卸貨車位，請補充說明第5-8頁分析依據。
4. 地下二層身障汽車格位應設於鄰近身障專用電梯處，以利身障民眾使用。
5. 建議於基地內增設自行車停車空間。

(五) 張委員治祥 (書面意見)

1. 實施者原計列之管理費用高達3億571萬9048元，以總樓地板面積17,118.95平方公尺分攤結果，每平方公尺之管理費高達17,858元，確有偏高情形。
2. 本更新單元基地面積內計有38.56%為公有土地(事業計畫報告書第5-1頁表5-1數字有誤)，人事行政管理費原按4.5%計算，建議應予酌減1.5%，按3%提列；風險管理費原按12%上限計算，建議應予酌減2%，按10%提列。

(六) 脫委員宗華

1. 本案前經第161次審議會審議決議修正後通過，本次係因應都市更新條例施行細則修正，辦理聽證後再提請審議會審議，故事業計畫相關意見尚未於聽證時提出，則建議俟後續審議權利變換計畫時再提出。
2. 本案以權利變換方式實施，選配作業應依都市更新條例相關法令辦理，涉及實施者與所有權人私下協議之內容，審議會不予討論。
3. 本案聽證記錄屈張龍所提意見，實施者未針對議題確實回應說明，請於計畫書中相關內容補充說明。

(七) 張委員鈺光

1. 有關陳情人所陳之同意書撤銷乙事，依臺北市政府處理都市更新案撤銷同意作業程序第四點規定，所有權人撤銷同意書時，應以書面通知出具同意書之相對人並副知本府，且撤銷時點以書面通知達到相對人為準，惟該作業程序屬機關之行政規則，得否拘束相關權利人並對人民權益進行限制，本人持保留意見。
2. 另撤銷同意書之意思表達及撤銷效力部分，應以通知市政府為主、副知相對人為輔，同時因涉人民權益保護，故認同依行政程序法第49條規定，以交寄郵件當日為準。
3. 考量都市更新部分內容係適用公法，同意書所同意之內容是否全為私法行為仍有疑慮，若非全為私法行為，則其撤銷之意思表達亦應參考行政程序法之相關規定。

(八) 張委員吉宏

1. 有關同意書撤銷事宜，依市府規定雖以通知達到相對人為準，惟所有權人倘於規定期限前寄出通知，仍建議以情理法之層面考量所有權人之權益。
2. 有關台北高等行政法院101年度訴字第1317號判決對於「同意」與「變更」之解釋，是否影響行政程序？請補充說明。
3. 更新案由實施者擬訂計畫並徵求所有權人同意後向市府提出申請，而經審議會審議後又進行計畫之修正，造成所有權人對於權利義務有所疑問，其程序面如何處理？
4. 本案採逆打工法可縮短之工期與費用差異，及制震設備之用途效果等，建議實施者補充說明。

(九) 潘委員玉女

1. 本案選配原則第五項內容，請實施者解釋說明；另本案是否對於超額選配之所有權人限制其選配順序，而造成不公平之情形？建議修正相關內容。所有權人選配之順序不應因超額選配而有所變動，請實施者於計畫書中清楚敘明。
2. 有關所有權人選配超過應分配價值10%以上者，應與實施者協議乙節，請說明協議標準及內容。倘依本次會議規劃單位所述，僅需協議差額價金支付方式，亦請補充於計畫書之選配原則內容。

(十) 詹委員勳敏

建議本案於報告書中載明，選配原則中所定之協議事項，僅為找補金額之給付方式。

(十一) 何委員芳子

1. 請於報告書中補充敘明，所有權人實際選配價值為應分配價值之 $\pm 10\%$ 以內之情形者，不涉及協議事項；實際選配價值超過應分配價值 10% 情形者，則需協議差額價金給付方式。
2. 有關財政局所提意見是否已於本案歷次審議會中提出，本案前經3次審議會審議並審議通過，已討論之項目建議依原決議辦理。
3. 有關管理費用提列之費率應於事業計畫階段審議確定，歷次審議過程中，財政局雖未提出意見，但因國有財產署曾提出相關意見，應確定審議會是否曾經進行討論。另本案因公有土地占 38.56% ，故適度酌降人事行政管理費至 3% ，尚屬合理。

(十二) 簡委員伯殷

有關共同負擔之提列方式，本市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表已訂有費率級距，建議依提列標準審議，或檢討提列標準合理性。

決議：

(一) 聽證紀錄

※103年7月22日聽證

發言次序	答覆	決議內容及理由
1. 倪淑貞 (代倪志昌) (1) 依據 P10-53 平面圖所示，本人為 159、158、160 地號，未與鄰地 157 地號 1 樓店面劃設分開，請實施者說明為何未將 1 樓分開設計？	1-1 邑相更新規劃股份有限公司 廖建築師乙勇： (1) 目前設計是配合都市更新事業計畫審查。 (2) 未來於權利變換會再配合所有權人的需求。	有關陳情人所陳規劃設計意見，經實施者說明後，將再加強溝通，如未來無法與土地所有權人達成權利分配之協議，將配合辦理變更事業計畫，予以確認。
2. 蔡志揚 (代陳麗玲) (1) 本案依 103 年 3 月 31 日第 161 次審	2-1 臺北市都市更新處	(1) 都更處已於

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>議會紀錄已同意通過本案，但本案於通過後方召開聽證會，且仍有爭議，故本案應再召開審議會審議，否則今日之「聽證」即流於儀式，無任何意義，未來行政處分亦因此存有明顯重大之瑕疵。其次，今日聽證就陳述意見人對於本案提出之爭議，依行政程序法第 108 條及大法官釋字第 709 號解釋意旨，原處分機關均應加以斟酌，如不予採納，應詳細說明理由，不能如同聽證制度實施之前僅登載實施者所製作之「意見回應及處理情形」內容，併予敘明。</p> <p>(2) 今日為「聽證會」，依法應由行政處分之決定者「聽取」雙方之攻防與論「證」(「決定者聽原則」)「內政部辦理都市更新聽證程序作業要點」第四點前段亦明揭：「依都市更新條例第十六條遴聘(派)之人員『應』出席聽證」；惟查今日聽證會僅有一位審議委員出席聽證，聽證程序明顯不合法，應擇日再行召開聽證會。</p> <p>(3) 都市更新條例第 22 條第 3 項後段本文明定：「所有權人不同意公開展覽之都市更新事業計畫者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。」本案公展期間為 103 年 8 月 1 日至 103 年 8 月 30 日，本人於 103 年 8 月 30 日撤銷同意，有文山景美郵局 000301 存證信函上之郵戳可稽，惟台北市都市更新處引用內政部 100 年 10 月 25 日台內營字第 1000207110 號函釋認為本人撤銷同意須於通知達到相對人實施者時始發生效力，故本人撤銷同意之存證信函於 103 年 8 月 31 日始送達，已逾除斥期間，而不受理本人撤銷同意。</p> <p>然查，土地及合法建築物所有權人依都市更新條例對於都市更新事業計畫案之同意，依最高行政法院 98 年</p>	<p>邱股長于真：</p> <p>(1) 本案經過三次審議會已審議通過，後續會將聽證會紀錄內容再提本市都市更新及爭議處理審議會審議。</p> <p>(2) 有關聽證會程序內容，後續也將再提本市都市更新及爭議處理審議會審議確認。</p> <p>(3) 有關同意書撤回的書面時點之認定，撤銷時點以送達相對人實施者並副知本處為準。</p> <p>(4) 有關圖面修正，一般係依審議會幹事及委員之意見修正。</p> <p>(5) 有關選配原則，在審議會上委員有建議將超額選配 5% 增加至 10% 並經審議通過，若所有權人還有疑慮會再提審議會審議。</p> <p>2-2 邑相更新規劃股份有限公司</p>	<p>聽證會說明聽證會後會將聽證紀錄再提審議會審議，並於本次大會討論，予以確認。</p> <p>(2) 有關聽證會委員出席人數經 103 年 8 月 13 日函釋內政部表示「出席人數並不影響依本更新條例施行細則第 11 條之 1 規定辦理聽證之效力。」，並經大會確認。</p> <p>(3) 都更處已於聽證會上說明撤銷同意書之相關規定，依內政部 100 年 10 月 25 日函釋規定以通知達到相對人實施者時，發生效力，經實施</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由															
<p>度判字第 692 號判決見解，具有私法及公法上意思表示之雙重性質，就公法上意思表示而言，性質上與行政程序法第 35 條所規定之「當事人依法向行政機關提出申請」相同，而就人民向主管機關所為之申請或為公法上之意思表示，依行政程序法第 49 條規定：「基於法規之申請，以掛號郵寄方式向行政機關提出者，以交郵當日之郵戳為準。」，且依照都市更新條例施行細則第 11 條第 2 項：「人民或團體於前項公開展覽期間內提出書面意見者，以意見書送達或郵戳日期為準。」，均係以郵戳日期為準，與私法上之意思表示顯有不同。準此，土地及合法建築物所有權人依都市更新條例所為撤銷同意，就公法上意思表示之性質而言，與行政程序法第 24 條、第 27 條所定之「撤回申請」無異，依法應以郵戳日期為憑。內政部上開函釋誤認都市更新條例所定之撤銷同意僅有私法性質，顯於法不符，並無可採；尤其實施者倘拒收權利人撤銷同意之書函，豈不令權利人喪失其權利。查本案於本人合法撤銷同意後，同意比例已無法達到都市更新條例所定之同意門檻，故本案審議程序顯非適法，應依「台北市政府受理都市更新審查作業要點」第七點規定辦理。</p> <p>(4) 查本案公開展覽之事業計畫與第 161 次審議會審查通過之事業計畫內容已有顯著之不同如下：</p> <table border="1" data-bbox="165 1765 794 2092"> <thead> <tr> <th></th> <th>公展版</th> <th>審議通過版</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>樓層數</td> <td>地上 23 層 地下 6 層</td> <td>地上 22 層 地下 4 層</td> </tr> <tr> <td>店面數</td> <td>7 戶</td> <td>9 戶</td> </tr> <tr> <td>實設汽車停車位</td> <td>203 輛</td> <td>129 輛</td> </tr> <tr> <td>總樓地板面積</td> <td>20667.59 m²</td> <td>17118.95 m²</td> </tr> </tbody> </table>		公展版	審議通過版	樓層數	地上 23 層 地下 6 層	地上 22 層 地下 4 層	店面數	7 戶	9 戶	實設汽車停車位	203 輛	129 輛	總樓地板面積	20667.59 m ²	17118.95 m ²	<p>廖建築師乙勇：</p> <p>(1) 經審議會審議後，應本案於審議時停車獎勵項目減少，故依照審議會會議紀錄修正相關圖面。</p> <p>(2) 選配原則經委員討論修正後，維持在 10% 範圍找補，其超過部分必須與實施者協議。</p> <p>(3) 有關逆打工法、相關管理費等……相關共同負擔內容，未來在權利變換會在審議時，依照相關意見修正。</p> <p>(4) 本案真正共同負擔比例數據，應依據權利變換的結果為準。</p>	<p>者說明收到同意書撤銷之時點，已逾公展期間，予以確認。</p> <p>(4) 實施者已說明公展版與審議通過版不同之原因係因審議會要求修改，並依都市更新條例第 19 條規定規定辦理，無需再重行公展，予以確認。</p> <p>(5) ~ (6) 選配原則規定所有權人分配價值 10% 是否合理，請依委員意見修正選配原則，超過 10% 以上才予以協議，並補充載明協議事項為差額價金找補方式。(即 10% 以內仍可優先選配)</p> <p>(7) ~ (9) 財務計畫共同負擔費用，請將人事行政管理費 4.5% 修正為 3%，風險管理費 12% 修正為 10%</p>
	公展版	審議通過版															
樓層數	地上 23 層 地下 6 層	地上 22 層 地下 4 層															
店面數	7 戶	9 戶															
實設汽車停車位	203 輛	129 輛															
總樓地板面積	20667.59 m ²	17118.95 m ²															

發言次序			答覆	決議內容及理由
停車獎勵	19.79%	10.84%		%
總容積獎勵	65.04%	56.21%		
<p>按台北高等行政法院 101 年度訴字第 1317 號判決意旨，上開事業計畫內容之變更已屬重大變更，已經逸脫權利人當初同意之範疇，倘可任由事業計畫內容於公開展覽期滿後任意變更，則都市更新條例第 22 條之所有權人「同意」及公展期滿前「撤銷同意」之機制，均將形同虛設。至少應認為在屬於上開「核心內容」之變更時，應認為係屬都市更新條例第 19 條或第 19 條之 1 所定之「變更」，依法須重新踐行公開展覽、公聽會及徵求同意之程序，或考量得否採第 19 條之 1 所定之簡化程序辦理。尤其本人原有優先選配權之 1 樓店面位置，竟被實施者恣意分成兩個單元，更新前一樓含地下室原有 123 幾坪，公展時更新後尚可分一樓 40 多坪，審議後卻變成 20 多坪，實施者實有因本人提出異議而刻意惡整本人之嫌。故本案置法定程序及所有權人之同意權於不顧，顯有違法，違反法定「正當行政程序」至明。</p> <p>★台北高等行政法院 101 年度訴字第 1317 號判決原文內容摘錄：</p> <p>A. 參加人（實施者）及被告（市府）一致主張都市更新條例第 19 條規定之變更，僅於都市更新事業計畫核定後發生，核定前並無所謂變更問題等語。如此種法律見解可採，即發生權利人同意後，即可任由實施者或主管機關於核定前逸脫權利人同意之範疇而得任意變更都市更新事業計畫內容，將衍生諸多紛爭，而與下述都市更新條例第 19 條應舉辦公聽會，聽取民眾意見之立法意旨大相逕庭，核屬無據，無法憑採。故是否屬都市更新條例第 19 條所定之「變更」，並非取決於被告都更審議會之審議程</p>				

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>序，而應繫於實施者修改都市更新事業計畫之項目及修改程度而定。</p> <p>B. 都市更新條例第 19 條規定所謂「變更」，參酌釋字第 709 號解釋理由書意旨，當係指都市更新事業計畫內容修正時，應能確實符合重要公益、比例原則及相關法律規定之要求，並足促使人民積極參與，建立共識，以提高其接受度者而言。質言之，慮及都市更新程序權利人之參與，相當於契約自由原則關於「是否締約自由」（私法自治原則），而權利人對都更計畫之同意為都市更新條例中相當於「締約內容之決定自由」之表現，且都市更新固有都市更新條例第 1 條第 1 項宣示之公益目的存在，而規定得於特定條件下簡化都更程序，加速更新時程，但仍須以相關權利人之權益獲保障為前提。蓋都市更新之手段本質上實為實施者和權利人間之強制合建，如僅側重於都市更新之行政公益目的，而忽略其合建之經濟實質，故允許實施者單方面調整變更核心事項，將與都更之實質為具公益色彩之合建契約本質相違背。因之，經權利人同意後送請審議之都市更新事業計畫，如於核定前有所修正，且修正變更部分屬「核心內容（事項）」時，即難謂符合該法條所規定「變更」之意旨。</p> <p>C. 在此所謂事業計畫「核心內容」者，例如，包括關於「容積率之高低」變更，影響將受配建物面積之減少、原獎勵停車數量之大幅減少、原涉及行人道路安全關於天橋之設置予以廢除不再設置，影響原權利人行之安全公益、關於「時程獎勵」之計算方式究採新申請案或</p>		

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>舊申請案之計算方式等情是。</p> <p>(5) 本案審議通過事業計畫所載第 20-1 頁之選配原則第四項，限制所有權人僅能選配應分配價值 10% 以內為原則，否則須與實施者協調，違反都市更新條例第 31 條第 2 項：「依前項規定分配結果，實際分配之土地及建築物面積多於應分配之面積者，應繳納差額價金；實際分配之土地及建築物少於應分配之面積者，應發給差額價金。」規定。查內政部營建署 97 年 11 月頒佈之「都市更新作業手冊」，其第 8-40 頁及第 8-41 頁所載「選配限制」之範例為「實際選配後找補以不超過 1 個分配單元為原則」，惟本案實施者竟以所有權人應分配價值 10% 為限，兩相比較，顯非合理公平！續查新北市政府於 102 年 5 月 29 日召開訂定「新北市都市更新辦理權利變換選配作業執行要點」座談會，該府提出之法規草案揭明所謂「超額選配」，係指「更新後應分配價值已達最小分配面積單元，選配後應繳之差額價金，高於『最小分配面積單元』之價值者」，與實施者所限制之 10%，顯然相去甚遠；而台北市政府審議會於其他審議案例亦多有質疑 10% 之選配限制過低者。惟本案卻允許 10% 之選配限制，顯與都市更新條例規定及「行政自我拘束原則」有違。再者，內政部 100 年 12 月 7 日台內營字第 1000810535 號函釋清楚載明係「『遠』高於應分配價值」且係「『宜』由實施者與所有權人合意為之」，並非「應」合意；該函釋其實亦有其原因事實，係緣起於新店碧潭吊橋附近之都更案，其中某位地主超選之價值確實「遠高於」應分配價值，亦即數百萬元之應分配價值超選到上億元，尤其裡面存有很多公有地，涉及</p>		

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>公有地地主權益，因此內政部作成上開函釋。實施者誤將「牛頭」對上「馬嘴」，顯然曲解上述函釋真意，並無可取。查本案更新後房價依事業計畫所載每坪均價均百萬元以上，僅超選 1、2 坪即需與實施者協議，焉有此理？！是原選配限制顯然過低，實至為明灼。</p> <p>(6) 本案審議通過事業計畫所載第 20-1 頁之選配原則第五項，凡超出應分配金額之超額選配者即應就其他所有權人選配完成後之剩餘單元進行選配，顯有疑義。再次強調者，前開內政部之函釋有一個大前提即係「遠高於」，類如本案之選配限制在實務上實甚屬罕見，無怪國產局在審議程序中一再提出抗議。依此選配原則，凡選擇超出應分配價值 1、2 坪，甚至幾十、百、千元之價值，而與其他所有權人選配重複，就需退出第一輪選配，顯非合理！再者，如果所有權人權值可選 2 個以上分配單元，總選屋價值超過應分配價值而所選 2 個單元皆與他人重複，是否 2 個都要退位，或者僅是其中 1 個？因為僅就其中一個分配單元而言，並沒有超過應分配價值，那麼應決定哪一個分配單元要退位？足見本項選配原則存有諸多疑義及不公平，已違反都市更新條例第 31 條第 2 項及都市更新權利變換實施辦法第 11 條第 1 項之規定。</p> <p>(7) 本案共同負擔之「人事行政管理費用」4.5%、「銷售管理費」6%、「風險管理費」12%，皆以「台北市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」上限提列，並非合理，且審議會亦未說明允准之理由。</p> <p>(8) 本更新單元位於大安區安和路與信義路四段一帶，為台北市最精華的區域之一，基地距離捷運信義線安和站僅</p>		

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>50 公尺，交通可及性高，學區位於仁愛國中、小明星學區，復鄰近通化夜市、文昌街夜市，周邊生活機能完善、商業活動十分活絡，又隔信義路四段與大安區豪宅僑福花園大樓相望，預計更新後在環境改善下將成為周邊地區之新地標；且本案更新後樓上層規劃為 56-153 坪不等之大坪數住宅產品，採一樓 4 米 2、二樓以上 3 米 6 之挑高樓高規劃；建物構造為鋼骨造，造價以第 3 級（最高級）提列，且編列高達上億元制震及逆打工法等特殊費用（約為結構體工程費用之 40%），營建費用每坪高達 20 多萬元，結果創造出來之效益，共同負擔比卻高達 31.82%，明顯偏高，不合市場行情。</p> <p>(9) 貸款利息在共同負擔所佔之比重不低，實為相當龐大之數額，本案編列 36 個月工期，共計 3460 萬餘元，惟本案既採逆打工法，36 個月之工期仍屬偏高，工期可望更短，應再予降低。</p>		
<p>3. 屈張龍（代陳麗玲）</p> <p>(1) 本案資訊不夠公開，實施者蒙蔽地主有誠信問題，因 5 月 13 號之會議，未在本案事業計畫報告書中載明，所有權人亦不知未來選配房屋的位置。</p> <p>(2) 逆打工法及制震設備費用太高，增加地主負擔，建議刪除。</p> <p>(3) 地主與實施者沒有任何契約書無以制衡。</p> <p>(4) 地主對實施者反應激烈，請政府幫助地主伸張正義。</p>	<p>3-1 邑相更新規劃股份有限公司 廖建築師乙勇：</p> <p>(1) 有關 5 月 13 日的會議日期為筆誤，應為 5 月 3 日，其當日審議會因軍方土地處分方式未能表達意見，故當日並無審議。</p> <p>(2) 有關自設車位，未來權利變換也會估價，其所有價值是歸於所有</p>	<p>(1) 陳情人表示資訊不夠公開，請實施者加強溝通協調。</p> <p>(2) 財務計畫共同負擔費用，請將人事行政管理費 4.5% 修正為 3%，風險管理費 12% 修正為 10%。</p> <p>(3) ~ (4) 陳情人表示對實施者不信任之意</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
	<p>地主。</p> <p>(3) 事業計畫核定後，依照權利變換內容選屋，若未選擇分配會代為抽籤，並不會影響所有權人權利。</p> <p>(4) 逆打工法為施工增加安全性及減少噪音，制震在鋼骨結構中為減少建物的搖晃程度。</p>	<p>見，請實施者加強溝通協調。</p> <p>(5) 本聽證紀錄，實施者未針對議題確實回應說明，請實施者應於陳情意見綜理表內詳予回應說明。</p>
<p>4. 楊雅玲（代楊阿香）</p> <p>(1) 本案走至今日已將近 7 年，其相關爭議實施者都未能積極而有效溝通，本案屋齡已相當老舊，不能再繼續拖下去。</p> <p>(2) 是否有退場機制能夠更換實施者？</p> <p>(3) 希望未來要朝向研擬退場機制，不然很多都更案根本走不下去造成住戶、建商及政府的三輸。</p>	<p>4-1 臺北市都市更新處 邱股長于真：</p> <p>(1) 本案已審議通過，後續將聽證會記錄提送審議會審議後，即可辦理核定，核定後實施者應確實依承諾事項、審議會決議及計畫內容辦理，本處會依條例規定定期稽核案件執行進度。</p> <p>4-2 邑相更新規劃股份有限公司 廖建築師乙勇：</p> <p>(1) 本案後續進行速度較為慢</p>	<p>(1) ~ (3) 陳情人詢問退場機制等疑問，實施者及都更處已於聽證說明，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
	<p>有兩個原因，其一因為不清楚分配比例，其二因為無法確認事業計畫的核定內容。</p> <p>(2) 相信事業計畫核定後權利變換階段地主的權利分配就會較為明確，整合也會較為快速。</p>	
<p>5. 林幸美 (書面資料)</p> <p>(1) 說明：辦理都市更新後，首層電面營業項目限制過嚴苛 (太狹窄)，且未能延續目前傢俱街之特色。</p> <p>(2) 建議：應請准許，仍依表 6-4 使用分區與使用組別項目第 17.19 及 28 組，所有項目建議全部列入均可適用，以保持首層電面便民使用之靈活性，並可提高當地之商業之生活機能。</p>	<p>5-1 臺北市都市更新處 邱股長于真：</p> <p>(1) 本案後續土地使用組別需符合本市土地使用管制自治條例相關規定，查明後再回覆。</p>	<p>(1) ~ (2) 陳情人表示土地使用管制之意見，經實施者說明，後續於符合法令規範前提下配合住戶修正店面用途，予以確認。</p>
<p>6. 倪淑貞 (代倪志昌)</p> <p>(1) 選配的結果可能會從通安街變成文昌街，結果不明確。</p> <p>(2) 選配的程序與結果都不清楚，沒有說明。</p> <p>(3) 希望在原來的位置 (因為是起家厝)。</p> <p>(4) 仍然希望都更成功，但是希望多溝通。</p>	<p>6-1 邑相更新規劃股份有限公司 廖建築師乙勇：</p> <p>(1) 期間一直再努力事業計畫，且目前尚未進入選屋的結果，未來會與地主召開 2~3 場選屋的說明會，讓大家比較安心，後續會再加強努</p>	<p>(1) ~ (4) 實施者已說明本案選配方式及未來會加強與地主溝通，選配方式請依委員意見修正為超過 10% 以上才予以協議，並補充載明協議事項為差額價金找補方式。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
	力與地主做溝通，實施者絕對不會擅自決定地主的選配的位置。	
<p>7. 蔡志揚（代陳麗玲）</p> <p>(1) 有關提至審議會，如只是報告案，地主無法接受。</p> <p>(2) 就聽證程序只有一位審議委員出席，程序上無法認同，應該算是只是預備聽証程序，在此依照行政程序法第 63 條提出異議。</p> <p>(3) 無法認同實施者回應選配原則是尊重內政部的解釋。</p> <p>(4) 地主所在位置公展版為一個分配單元，其審議版卻將其一分為二，請實施者說明原因。</p>	<p>7-1 臺北市都市更新處 邱股長于真： 本案聽證會紀錄，以討論案方式提至審議會審議。</p> <p>7-2 邑相更新規劃股份有限公司 廖建築師乙勇： (1) 選配原則尊重異議人，若未來審議會要求修正，將配合修正。 (2) 六米巷若做一般零售業甲組必須小於 100 平方公尺，所以將其一分為二，目前店面的量不會定案，未來會依一樓地主需求再行修正，其土管的使用組別會請建築師再依照一樓地主需求營業項目做使用組別的標示。</p>	<p>(1) 都更處已於聽證會說明，聽證紀錄經本次審議會審議，予以確認。</p> <p>(2) 有關聽證會委員出席人數經 103 年 8 月 13 日函釋內政部表示「出席人數並不影響依本更新條例施行細則第 11 條之 1 規定辦理聽證之效力。」，並經本次會議確認。</p> <p>(3) - (4) 實施者已說明本案選配方式及未來會加強與地主溝通，選配原則請依委員意見修正為超過 10% 以上才予以協議，並補充載明協議事項為差額價金找補方式。</p>
<p>8. 郭東隆</p> <p>(1) 關於設計的圖面，是否已經定案？</p>	<p>8-1 邑相更新規劃股份</p>	<p>(1) ~ (2) 實施者已說明本案設計內容及相關資</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>(2) 都更內容有所異動時，希望實施者提供書面的資料，不要只有口頭告知。</p>	<p>有限公司 廖建築師乙勇：</p> <p>(1) 關於圖面事業計畫核定後，有關一樓的圖面會給予一樓討論（包括使用項目、使用組別等等）</p> <p>(2) 二樓以上大致上依目前的方案。</p> <p>(3) 核定版會寄光碟給予地主，會有完整的資料。</p>	<p>料提供方式，予以確認。</p>
<p>9. 屈張龍（代陳麗玲）</p> <p>(1) 目前版本是否為最後版本？</p> <p>(2) 未來在權利變換是依照價值跟地主計算，並不是依照坪數跟地主計算，請各位地主注意。</p> <p>(3) 逆打工法及制震堅持不要由地主來負擔。</p> <p>(4) 實施者對地主溝通不足。</p>	<p>9-1 邑相更新規劃股份有限公司 廖建築師乙勇：</p> <p>(1) 目前的版本可能是市政府核定的版本，但不是最後的版本，因後續可能會配合住戶的權利變換結果變更事業計畫。</p> <p>(2) 目前事業計畫的估價，並不是權利變換的最終結果。</p>	<p>(1) ~ (2) 實施者已說明計畫書版本及權利變換內容，予以確認。</p> <p>(3) 財務計畫共同負擔費用中管理費用之費率提列，請將人事行政管理費 4.5%修正為 3%，風險管理費 12%修正為 10%。</p> <p>(4) 實施者已說明未來會加強與地主溝通，予以確認。</p>

※103年10月8日第二次聽證

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>1. 林子琳（代陳麗玲）</p> <p>(1) 本案依 103 年 3 月 31 日第 161 次審議會紀錄已同意通過本案，但本案於通過後方召開聽證會，且仍有爭議，故本案應再召開審議會審議，否則今日之「聽證」即流於儀式，無任何意義，未來行政處分亦因此存有明顯重大之瑕疵。其次，今日聽證就陳述意見人對於本案提出之爭議，依行政程序法第 108 條及大法官釋字第 709 號解釋意旨，原處分機關均應加以斟酌，如不予採納，應詳細說明理由，不能如同聽證制度實施之前僅登載實施者所製作之「意見回應及處理情形」內容，合先敘明。</p> <p>(2) 今日為「聽證會」，依法應由行政處分之決定者「聽取」雙方之攻防與論「證」（「決定者聽原則」）「內政部辦理都市更新聽證程序作業要點」第四點前段亦明揭：「依都市更新條例第十六條遴聘（派）之人員『應』出席聽證」；惟查今日聽證會僅有一位審議委員出席聽證，聽證程序並非合法。</p> <p>(3) 都市更新條例第 22 條第 3 項後段本文明定：「所有權人不同意公開展覽之都市更新事業計畫者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。」本案公展期間為 103 年 8 月 1 日至 103 年 8 月 30 日，本人於 103 年 8 月 30 日撤銷同意，有文山景美郵局 000301 存證信函上之郵戳可稽，惟台北市都市更新處引用內政部 100 年 10 月 25 日台內營字第 1000207110 號函釋認為本人撤銷同意須於通知達到相對人實施者時始發生效力，故本人撤銷同意之存證信函於 103 年 8 月 31 日始送達，已逾除斥期間，而不受理本人撤銷同意。然查，土地及合法建築物所有權人依都市更新條例對於都市更新事業計畫案</p>	<p>1-1 臺北市都市更新處 邱股長于真：</p> <p>(1) 本案經過三次審議會已審議，後續會將聽證會紀錄內容再提本市都市更新及爭議處理審議會以討論案形式逐點討論審議。</p> <p>(2) 有關聽證會程序內容，已請內政部營建署申請解釋，委員出席人數不影響聽證效力，目前聽證程序皆符合規定。</p> <p>(3) 有關同意書撤回的書面時點之認定，撤銷時點以送達相對人實施者並副知本府為準，陳情人所提意見後續亦會於審議會確認。</p> <p>(4) 有關圖面修正，一般係依審議會幹事及委員之意見修正，若實施者與所有</p>	<p>(1) ~ (9) 律師所陳意見均與前次聽證所提意見相同，依前次聽證決議辦理。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由																		
<p>之同意，依最高行政法院 98 年度判字第 692 號判決見解，具有私法及公法上意思表示之雙重性質，就公法上意思表示而言，性質上與行政程序法第 35 條所規定之「當事人依法向行政機關提出申請」相同，而就人民向主管機關所為之申請或為公法上之意思表示，依行政程序法第 49 條規定：「基於法規之申請，以掛號郵寄方式向行政機關提出者，以交郵當日之郵戳為準。」，且依照都市更新條例施行細則第 11 條第 2 項：「人民或團體於前項公開展覽期間內提出書面意見者，以意見書送達或郵戳日期為準。」，均係以郵戳日期為準，與私法上之意思表示顯有不同。準此，土地及合法建築物所有權人依都市更新條例所為撤銷同意，就公法上意思表示之性質而言，與行政程序法第 24 條、第 27 條所定之「撤回申請」無異，依法應以郵戳日期為憑。內政部上開函釋誤認都市更新條例所定之撤銷同意僅有私法性質，顯於法不符，並無可採；尤其實施者倘拒收權利人撤銷同意之書函，豈不令權利人喪失其權利。查本案於本人合法撤銷同意後，同意比例已無法達到都市更新條例所定之同意門檻，故本案審議程序顯非適法，應依「台北市政府受理都市更新審查作業要點」第七點規定辦理。</p> <p>(4) 查本案公開展覽之事業計畫與第 161 次審議會審查通過之事業計畫內容已有顯著之不同如下：</p> <table border="1" data-bbox="150 1697 783 2085"> <thead> <tr> <th></th> <th>公展版</th> <th>審議通過版</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>樓層數</td> <td>地上 23 層 地下 6 層</td> <td>地上 22 層 地下 4 層</td> </tr> <tr> <td>店面數</td> <td>7 戶</td> <td>9 戶</td> </tr> <tr> <td>實設汽車停車位</td> <td>203 輛</td> <td>129 輛</td> </tr> <tr> <td>總樓地板面積</td> <td>20667.59 m²</td> <td>17118.95 m²</td> </tr> <tr> <td>停車獎勵</td> <td>19.79%</td> <td>10.84%</td> </tr> </tbody> </table>		公展版	審議通過版	樓層數	地上 23 層 地下 6 層	地上 22 層 地下 4 層	店面數	7 戶	9 戶	實設汽車停車位	203 輛	129 輛	總樓地板面積	20667.59 m ²	17118.95 m ²	停車獎勵	19.79%	10.84%	<p>權人溝通修正建築設計，應於審議會自提修正。</p> <p>(5) 有關選配原則都會有所解釋，在前次審議會上委員有建議將超額選配 5% 增加至 10% 並經審議通過，這部分會再提審議會確認。</p> <p>(6) 有關管理費用提列，將以審議會決議為主。</p> <p>1-2 邑相更新規劃股份有限公司 廖建築師乙勇：</p> <p>(1) 經審議會審議後，應本案於審議時停車獎勵項目減少，故依照審議會會議紀錄修正相關圖面。</p> <p>(2) 選配原則經委員討論修正後，維持在 10% 範圍找補，其超過部分必須與實施者協議。</p> <p>(3) 有關逆打工法、相關管理</p>	
	公展版	審議通過版																		
樓層數	地上 23 層 地下 6 層	地上 22 層 地下 4 層																		
店面數	7 戶	9 戶																		
實設汽車停車位	203 輛	129 輛																		
總樓地板面積	20667.59 m ²	17118.95 m ²																		
停車獎勵	19.79%	10.84%																		

發言次序			答覆	決議內容及理由
總容積獎勵	65.04%	56.21%		
<p>按台北高等行政法院 101 年度訴字第 1317 號判決意旨，上開事業計畫內容之變更已屬重大變更，已經逸脫權利人當初同意之範疇，倘可任由事業計畫內容於公開展覽期滿後任意變更，則都市更新條例第 22 條之所有權人「同意」及公展期滿前「撤銷同意」之機制，均將形同虛設。至少應認為在屬於上開「核心內容」之變更時，應認為係屬都市更新條例第 19 條或第 19 條之 1 所定之「變更」，依法須重新踐行公開展覽、公聽會及徵求同意之程序，或考量得否採第 19 條之 1 所定之簡化程序辦理。尤其本人原有優先選配權之 1 樓店面位置，竟被實施者恣意分成兩個單元，更新前一樓含地下室原有 123 幾坪，公展時更新後尚可分一樓 40 多坪，審議後卻變成 20 多坪，實施者實有因本人提出異議而刻意惡整本人之嫌。故本案置法定程序及所有權人之同意權於不顧，顯有違法，違反法定「正當行政程序」至明。</p> <p>(5) 本案審議通過事業計畫所載第 20-1 頁之選配原則第四項，限制所有權人僅能選配應分配價值 10% 以內為原則，否則須與實施者協調，違反都市更新條例第 31 條第 2 項：「依前項規定分配結果，實際分配之土地及建築物面積多於應分配之面積者，應繳納差額價金；實際分配之土地及建築物少於應分配之面積者，應發給差額價金。」規定。查內政部營建署 97 年 11 月頒佈之「都市更新作業手冊」，其第 8-40 頁及第 8-41 頁所載「選配限制」之範例為「實際選配後找補以不超過 1 個分配單元為原則」，惟本案實施者竟以所有權人應分配價值 10% 為限，兩相比較，顯非合理公平！續查新北市政府於 102 年 5 月 29 日召開訂定「新北市都市更新辦理權利變換選配作業執行要點」座談會，該府</p>			<p>費等……相關共同負擔內容，未來在權利變換會在審議時，依照相關意見修正。</p> <p>(4) 本案係屬事業計畫及權利變換分送真正共同負擔比例數據，應依據權利變換的結果為準。</p>	

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>提出之法規草案揭明所謂「超額選配」，係指「更新後應分配價值已達最小分配面積單元，選配後應繳之差額價金，高於『最小分配面積單元』之價值者」，與實施者所限制之 10%，顯然相去甚遠；而台北市政府審議會於其他審議案例亦多有質疑 10% 之選配限制過低者。惟本案卻允許 10% 之選配限制，顯與都市更新條例規定及「行政自我拘束原則」有違。再者，內政部 100 年 12 月 7 日台內營字第 1000810535 號函釋清楚載明係「『遠』高於應分配價值」且係「『宜』由實施者與所有權人合意為之」，並非「應」合意；該函釋其實亦有其原因事實，係緣起於新店碧潭吊橋附近之都更案，其中某位地主超選之價值確實「遠高於」應分配價值，亦即數百萬元之應分配價值超選到上億元，尤其裡面存有很多公有地，涉及公有地地主權益，因此內政部作成上開函釋。實施者誤將「牛頭」對上「馬嘴」，顯然曲解上述函釋真意，並無可取。查本案更新後房價依事業計畫所載每坪均價均百萬元以上，僅超選 1、2 坪即需與實施者協議，焉有此理？！是原選配限制顯然過低，實至為明灼。</p> <p>(6) 本案審議通過事業計畫所載第 20-1 頁之選配原則第五項，凡超出應分配金額之超額選配者即應就其他所有權人選配完成後之剩餘單元進行選配，顯有疑義。再次強調者，前開內政部之函釋有一個大前提即係「遠高於」，類如本案之選配限制在實務上實甚屬罕見，無怪國產局在審議程序中一再提出抗議。依此選配原則，凡選擇超出應分配價值 1、2 坪，甚至幾十、百、千元之價值，而與其他所有權人選配重複，就需退出第一輪選配，顯非合理！再者，如果所有權人權值可選 2 個以上分配單元，總選屋價值超過應分配價值而所選 2 個單</p>		

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>元皆與他人重複，是否 2 個都要退位，或者僅是其中 1 個？因為僅就其中一個分配單元而言，並沒有超過應分配價值，那麼應決定哪一個分配單元要退位？足見本項選配原則存有諸多疑義及不公平，已違反都市更新條例第 31 條第 2 項及都市更新權利變換實施辦法第 11 條第 1 項之規定。</p> <p>(7) 本案共同負擔之「人事行政管理費用」4.5%、「銷售管理費」6%、「風險管理費」12%，皆以「台北市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」上限提列，並非合理，且審議會亦未說明允准之理由。</p> <p>(8) 本更新單元位於大安區安和路與信義路四段一帶，為台北市最精華的區域之一，基地距離捷運信義線安和站僅 50 公尺，交通可及性高，學區位於仁愛國中、小明星學區，復鄰近通化夜市、文昌街夜市，周邊生活機能完善、商業活動十分活絡，又隔信義路四段與大安區豪宅僑福花園大樓相望，預計更新後在環境改善下將成為周邊地區之新地標；且本案更新後樓上層規劃為 56-153 坪不等之大坪數住宅產品，採一樓 4 米 2、二樓以上 3 米 6 之挑高豪宅樓高規劃；建物構造為鋼骨造，造價以第 3 級（最高級）提列，且編列高達上億元制震及逆打工法等特殊費用（約為結構體工程費用之 40%），營建費用每坪高達 20 多萬元，結果創造出來之效益，共同負擔比卻高達 31.82%，明顯偏高，不合市場行情。</p> <p>(9) 貸款利息在共同負擔所佔之比重不低，實為相當龐大之數額，本案編列 36 個月工期，共計 3460 萬餘元，惟本案既採逆打工法，36 個月之工期仍屬偏高，工期可望更短，應再予降低。</p>		
<p>2. 莫始渝(書面意見)</p> <p>(1) 本地土應分得店面及樓上建物。</p>	<p>2-1 邑相更新規劃股份有限公司</p>	<p>實施者已說明本案選配方式，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
	廖建築師乙勇： 一樓店面優先由一樓住戶選擇。	
3. 國有財產署北區分署(書面意見) (1) 依 貴府 103 年 9 月 9 日府都新字第 10331696202 號函暨附件辦理。 (2) 旨述事業計畫案更新事業實施經費之「人事行政管理費用」4.5%、「銷售管理費」6%、「風險管理費」12%，皆以「臺北市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」上限提列，另提列特殊工法費用(逆打工法、制震費用)致共同負擔高達 31.75% 偏高，請 貴府秉權審議並責成實施者檢討調降共同負擔費用提列，以符合理性及必要性。 (3) 另財政部國有財產局業於 102 年 1 月 1 日因組織調整更名為財政部國有財產署，請責成實施者於本案事業計畫書內相關章節修正，以符實際。	3-1 邑相更新規劃股份有限公司 廖建築師乙勇： (1) 相關費用部分皆尊重審議會會員意見，共同負擔比例依權利變換計畫審議結果為準。 (2) 有關國產署更名事宜將配合修正。	(1) -- (2) 財務計畫共同負擔費用，請將人事行政管理費 4.5% 修正為 3%，風險管理費 12% 修正為 10%。 (3) 請實施者配合修正。
4. 林子琳(代陳麗玲) (1) 關於台北市政府所言，有關內政部所解釋聽證會不須由全數委員出席，都市更新條例第 16 條規定僅是訓示規定部分，違反憲法第 23 條釋字第 443 號解釋所明文之法律保留原則蓋都市更新依照 709 號解釋，涉及人民憲法第 15 條財產權、第 10 條居住自由，甚至可能達到完全剝奪，應有法律保留原則之適用，故應依法律妥為規定，內政部函釋顯然違反法律保留原則。另依憲法第 171、172 條規定，下級規範不得牴觸上級規範，否則即屬無效，內政部之函釋牴觸都市更新條例第 16 條「應」之規定應屬無效，仍依由全數委員出席聽證方為合法。 (2) 修正計畫書內容已影響到核心，修改後之內容，已非當初所同意之範圍，	4-1 臺北市都市更新處 邱股長于真： (1) 為內政部的函釋有違反立法之意旨，本府尊重，台北市政府依照中央法令規定辦理，建議律師如有相關意見，都可至內政部反映。 (2) 如計畫內容依委員幹事修正計畫書內容幅度不	(1) 有關聽證會委員出席人數經 103 年 8 月 13 日函釋內政部表示「出席人數並不影響依本更新條例施行細則第 11 條之 1 規定辦理聽證之效力。」，並經大會確認。

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>逸脫權利人同意之範圍，如前所述，既都市更新限制人民甚鉅，即應依照都市更新條例相關規定重新辦理公開展覽、公聽會、徵求同意等相關程序，方符合正當行政程序之保障。</p>	<p>大，本府係責成實施者應妥予向地主溝通，若地主對規劃設計尚有意見，實施者可於審議會上自提修正，若地主對更新案都表示認同之共識，本府原則上希望能順利推動都更。</p>	<p>(2) 都更處已說明本案之規劃設計之變動應依審議過程經委員及幹事要求修正，另實施者應妥予向地主溝通，予以確認。</p>
<p>5. 曾祥展（代楊兆君） 針對建築師剛剛提到，一樓住戶優先選配之原則，有以下問題：</p> <p>(1) 地坪太小，各戶不一樣，所有一樓住戶該如何選？</p> <p>(2) 對於 A2 戶（平面圖）及 A3 戶的店面，如此的不一樣（比較窄），該如何選，因原地主此店面較寬。</p> <p>(3) 此一問題，印象中有提起過，為何此次的圖面依舊如此，是否以後就此定案了，為何未通知地主就將平面圖定案？</p> <p>(4) 就此一問題，實施者曾提及再權利分割時會與地主說明協調，若此圖已定案，如何修正？</p>	<p>5-1 邑相更新規劃股份有限公司 廖建築師乙勇：</p> <p>(1) 有關一樓店面問題，依審議會委員意見修正，目前僅是事業計畫階段，未來權利變換變換不排除變更事業計畫，於權利變換階段將會調查 1 樓地主的需 求，如調查結果店面數不足，我們將會對店面重新分割，針對一樓地主如有店面需求，都需與實施者多加溝通。</p>	<p>(1) 實施者已說明本案選配方式，予以確認。</p> <p>(2) ~ (4) 實施者已於聽證說明本案選配方式及規劃設計方案，請實施者加強溝通協調。</p>

- (二) 同意本案都市更新事業計畫修正後通過，後續請實施者於3個月內應檢具修正後計畫書圖送都市發展局辦理報府核定，逾期應再重新提會審議。實施者應切結於申領使用執照前完成掛設成果告示牌。

二、「變更臺北市萬華區華中段一小段201-2、352地號等26筆土地都市更新事業計畫案」都市更新審議案（承辦人：事業科 董仲凱 2321-5696#3041）

討論發言要點：

(一) 財政部國有財產署北區分署（公有土地管理機關）（書面意見）

1. 本案範圍內涉本署經管國有土地為同小段241、241-2、362及362-1地號4筆土地，查實施者業依本分署99年6月4日台財產北改字第09900154951號函意見登載241地號等3筆國有土地處理方式，惟因241-2地號土地業依 貴府102年6月10日召開之第136次審議會決議納入本案更新單元範圍，爰請實施者更正本署經管國有土地處理方式(土地地號及筆數、面積)於事業計畫書適當章節，以符實際。
2. 本案提列之「銷售管理費」(6%)係依「都市更新事業及權利變換計畫書內有關費用提列總表」規定上限提列，導致本案共同負擔比例A、B區分別各達49.76%、48.41%，偏高而不合理，爰請實施者檢討，調低共同負擔費用提列，以符合理性與必要性。
3. 本案A區國有土地比例1.85%、B區比例11.4%，「銷售管理費」及「風險管理費」費率，應分區按國有土地權值比例調降並將調降價值換算屬於國有土地權值併入本署權利變換之應分配權利價值內，以符合理性與維護國產權益。

(二) 消防局 吳幹事尚欣（書面意見）

有關消防車輛救災動線及救災活動空間無修正意見。

(三) 文化局 林幹事舒華

1. 本局已收到「守護堀仔頭聯盟」所申請之文化資產鑑定案，並辦理文化景觀鑑定，依文化資產保存法規定，文化資產之認定權責係由文化資產審議委員會審議而定，專案小組鑑定會勘紀錄已於103年11月19日發函，惟本案文化資產之認定仍俟後續文化資產審議委員會審議決議為準，原則預計於103年12月召開。
2. 本局經現勘發現本案更新單元範圍內疑似有依臺北市樹木保護自治條例應保護之樹木，為不影響本案都市更新事業進程，請實施者盡速依相關規定評估本案更新單元範圍內樹木後送本局審查。

(四) 張委員治祥 (書面意見)

本案事業計畫甫於103年4月25日經本府核定公告，尊重本委員會審議決議內容。另對於變更實施者部分無意見。

(五) 脫委員宗華

本案除變更實施者外，尚涉及所有權人同意比例及占有他人舊違建戶等內容變更，請實施者補充說明並請於報告書及相關文件內確實載明。

(六) 張委員吉宏

建議本案辦理變更實施者之契約應辦理公證。

決議：

(一) 請實施者釐清本案是否涉及樹木保護事宜，並依文化局意見及臺北市樹木保護自治條例相關規定辦理。

(二) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>1. 財政部國有財產署北區分署 書面意見：</p> <p>(1) 旨述事業計畫案範圍內涉本署經管國有土地為同小段 241、241-2、362 及 362-1 地號 4 筆土地，查實施者業依本分署 99 年 6 月 4 日台財產北改字第 09900154951 號函意見登載 241 地號等 3 筆國有土地處理方式，惟因 241-2 地號土地業依 貴府 102 年 6 月 10 日召開之第 136 次審議會決議納入本案更新單元範圍，爰請 貴府責成實施者更正本署經管國有土地處理方式(土地地號及筆數、面積)於事業計畫書適當章節，以符實際。</p> <p>(2) 本案提列之「銷售管理費」(6%)係依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定上限提列，導致本案共同負擔比例 A、B 區分別各達 49.76%、48.41%，偏高而</p>	<p>1-1 實施者受任人：呂秋惠 (鄉林建設)</p> <p>(1) 將依 102 年 6 月 10 日第 136 次都更審議會決議，於事業計畫內說明同小段 241-2 地號國有地之處理方式。</p> <p>(2)、(3) 本次係辦理變更實施者事項，有關銷售管理費及風險管理費等，業經台北市政府都市更新審議會審議 6 次後通過，並於 103 年 4 月 25 日事業計畫核定在案，請諒察。</p>	<p>1. 有關國有土地處理方式，請實施者依國產署意見載明於事業計畫書內容。</p> <p>2. 有關銷售管理費、風險管理費，請實施者依原核定計畫及相關規定辦理。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>不合理，爰請 貴府秉權審議並責成實施者檢討，調低共同負擔費用提列，以符合理性與必要性。</p> <p>(3)建請 貴府考量就本案 A 區國有土地比例 1.85%、B 區比例 11.4%，秉權審議本案「銷售管理費」及「風險管理費」費率，應分區按國有土地權值比例調降並將調降價值換算屬於國有土地權值併入本署權利變換之應分配權利價值內，以符合理性與維護國產權益。</p>		
<p>2. 林瑞富律師(代楊維照)(當事人) 書面意見：</p> <p>(1)鄉林建設股份有限公司 103.6.5 申請書，針對 103.4.25 府都新字 1033-0278-503 號函核定實施之「大方建設股份有限公司」之本件都市更新事業計劃案，只申請「變更實施者」？抑或該大方公司經核定實施之計劃案內容，該鄉林公司也申請變更？</p> <p>(2)由最新 103.8 鄉林公司「送件版」11-5 頁、11-6 頁、11-7 頁圖片看，與大方公司原設計圖完全不同。兩公司之計劃案，似不可能完全相同。則本件似非只申請「變更實施者」。</p> <p>(3)如兩公司計劃案內容都相同，何能越過百位以上地主、建物主，不必經其同意，逕由兩公司「公證」就移轉實施者？究竟百餘位地主，兩千多坪台北市區土地及地上物，兩公司之互相授受是何種法律關係？買賣或贈與？是否可無償授受？如可，法律根據為何？兩公司授受的稅捐關係為何？</p>	<p>2-1 實施者受任人：呂秋惠 (鄉林建設)</p> <p>(1)同意比例已超過門檻。 (2)跟地主分配權變和合建擇優。 (3)變更實施者的法源是根據都更條例第 19 條之 1，內容沒有變更。</p>	<p>1. 有關本案是否僅變更實施者之事宜，實施者已於聽證說明，予以確認。</p> <p>2. 有關私契約部份，請實施者與陳情人善加溝通協調。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>(4)地主楊維照於 98.6.11 與鄉林建設股份有限公司訂立：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 合建契約書（證一） 2. 協議書（證二） 3. 地上物拆遷安置協議書（證三） <p>然自 98.6.11 到 103.4.25 核定實施期間，鄉林公司並無「實施申請者」身分資格，乃「冒稱實施者」，而與各地主、建物主簽訂上開各契約。各該契約效力是否有效？欠缺都更事業權利、能力，該等契約何可能有效？</p> <p>(5)地主楊維照在市府 103.4.25 核定實施前，與大方公司間，未曾訂立任何類似上開 3 件合約。據地主所知，本件都更計劃單元內，其他地主、建物主與大方公司間，似未曾訂立任何類似上開 3 件合約。則該大方公司的事業計劃案，雖有 103.4.25 核定實施之形式，既無類似上開 3 件契約之簽訂，則大方公司在前之申請，實本於「無實質合建契約」之空頭同意書，難謂有實施之價值與可能性。</p> <p>(6)上開「無實質合建契約」實況下，大方公司依都市更新條例第 22 條所謂「所有權人與所有土地，樓地板面積」同意比例計算云云，純以「空洞同意」為計算基準，難謂有實施之價值與可能性。</p> <p>(7)「變更實施者」的意義，使單元整體重建事業，蒙受買賣價差或佣金成數的損失，損失工程品質風險至大。類似政府公共工程一再轉包，而被一層層剝皮，致工程品質每下愈況，工程舞弊貪瀆事件層出不</p>		

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>窮。易言之，「變更實施者」實為賺取額外利潤的方法，也是都市更新的弊案所在。觀證一，合建契約第十二條第二項，鄉林公司尚得「概括轉讓予第三人」，契約不平等、不合理與弊端難免，甚明。</p> <p>(8)地主楊維照與鄉林公司在 98.6.11 所訂「地上物拆遷安置協議書」(證三)，第二條全文：「前開之舊建物，甲方(地主)同意備妥資料與文件交由乙方(鄉林公司)依台北市都市更新自治條例第十九條第一項第二款第六目規定，申請樓地板面積獎勵，乙方(鄉林公司)則以現地安置方式補償甲方」。</p> <p>此條款有無不實與欺騙嫌疑：</p> <p>(一)該違章建築「獎勵面積」之申請，「鄉林公司」既非實施申請者身分，何能申請？當時申請實施者是大方公司，然大方公司與地主楊維照未曾簽訂上項「地上物拆遷安置協議書」，則大方公司之申請是未經地主委託，怎能有效？</p> <p>(二)大方公司申請所的結果，如本意見書首頁「土地建物權屬，座落位置」所列：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. A-02、A-03 誤為楊超炳所有 2. A-13 誤為王澤賓 1 人獨有。楊為正，即楊維照之子，應為共有人。 3. A-14 誤為楊登雅 1 人獨有。楊為正，即楊維照之子，應為共有人。 4. A-13、A-14 所得獎勵面積，依大方公司計畫案 14-3 頁表列(證四)，各為 45.85 平方公尺與 93.90 平方 		

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>公尺，合計 139.75 平方公尺=42.27 坪。然依鄉林公司與楊維照等地主所簽上開「地上物拆遷安置協議書」第三條的獎勵面積，為 45.16 坪，含公共設施及陽台面積，與上開 42.27 坪出入不符 2.89 坪。</p> <p>5. 該獎勵面積 45.16 坪，依該 14-3 頁表列，都列為王澤賓與楊登雅兩人各自所有。楊為正，即楊維照之子，無份。然鄉林公司代表人呂理全與共有地主：王金三、楊世華、楊賜福，邀請楊維照、楊為正父子與林瑞富律師面談，承認上開獎勵面積 45.16 坪中，四分之一即 11.29 坪為楊為正（即楊維照之子）所有。是鄉林公司代表人呂理全並允諾代擬「指示書」（證五），承認無訛。</p> <p>6. 該「指示書」對共有地主：王金三、楊世華、楊賜福及子女王澤賓、楊登雅，均無法律上約束力，對楊維照、楊為正父子應有之 11.29 坪，毫無法律保障。乃委由林瑞富律師代擬定有法律效力之「讓渡書」（證六）與獎勵面積約定書（證七），但王金三、楊賜福等父子五人均未簽署。林瑞富律師與楊維照另以萬大郵局 103.9.23 存證函 000045（證八）與 000044 號（證九）存證在案。</p> <p>（三）綜上，楊維照、楊為正父子應有獎勵面積 11.29 坪，目前處於不安狀態。之所以如此演變，係鄉林公司與大方公司在上開「地上物拆遷安置協議書」第二條所訂備妥資料與文件交由乙方（鄉林公司）依台北市都市更新自治條例第十九條第一項第二款 第六目規定，申請</p>		

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>樓地板面積獎勵」過程中作手腳舞弊，將楊為正要遷入長泰街 198 號的戶籍，矇騙辦為「寄居」(證十)，又用水電收據為王澤賓、楊登雅名義，而將獎勵面積 42.27 坪全歸王澤賓、楊登雅兩人所有。</p> <p>(四) 楊維照、楊為正父子找大方公司負責有困難，因與大方公司無「地上物安置協議書」之簽訂；找鄉林公司負責也有困難，因該獎勵面積 45.16 坪登記給王澤賓、楊登雅兩人所有，係大方公司申請都更實施者所為。非鄉林公司所為，故實施者不符與獎勵樓地板面積 11.29 坪目前處於不安狀態，難謂非本件前「實施申請者」與後「實施申請者」聯合串通不實申請手法所致。</p> <p>(五) 上開不實串通情形，已難謂非都市更新條例第 22 條第三項所指之民 法第 92 條狀況，楊維照、楊為正父子實有權於發現不實詐欺後一年內，撤銷契約之意思表示。</p> <p>(六) 綜上，鄉林公司在都更開始，即與大方公司有上開不實、串通、造假情事，目前為止亦無自省糾正之跡象。地主楊維照對本件「變更實施者」，實有考量、保留同意權之必要。都更牽涉地主、建物眾多，首重誠信。此有害誠信之開始，已埋下日後糾紛訴訟的種子。盼審議委員諸公明察。</p>		
3. 廖振翔(當事人)	3-1. 實施者受任人: 呂秋	有關儘速辦理都

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>書面意見：</p> <p>主席、各位地主大家好：</p> <p>我是本案地主廖振翔，首先很謝謝市政府協助本案召開聽證會作業，把地主大家召集來了解現在的作業程序，其次感謝實施者鄉林建設這幾年來積極的向地主說明溝通整合並且配合市政府幾次的審議會流程，終於事業計畫已經通過了，現在實施者變成實至名歸的實施者。</p> <p>有點感慨，常常有聽到鄰居在說家裡的長輩總是問案子的進度到哪了?是不是沒有在進行了?這個案子執行整合超過 20 年以上，大家十分期盼案子進度能夠早點完成，想要看到自己的土地以及房子改建後的樣子。</p> <p>楊姓子孫在這邊落地生根，這是一種世代傳承的意義，在各家族一代一代開枝散葉，實施者在這邊對地方有所建設，保存大家共同的回憶並賦予新的風貌，是很令人期待的，在此也希望能夠拜託市政府，能夠趕快核准變更實施者作業，讓都更後續的程序能夠繼續執行，謝謝!!</p>	<p>惠(鄉林建設)</p> <p>(1)儘速配合辦理。</p> <p>(2)後續辦理權利變換和選屋作業。</p> <p>3-2. 更新處</p> <p>(1)本案後續會提審議會審議，內容經審議通過後會辦理核定。</p> <p>(2)後續仍需辦理權變計畫。</p>	<p>市更新程序，請相關單位依法協助辦理相關程序。</p>
<p>4. 江瑞祥(利害關係人)</p> <p>(1)地主想知道本案的時程及進度為何?建照時間及何時拆屋。</p> <p>(2)協議書的內容如果和權變有落差如何處理?</p>	<p>4-1. 實施者受任人: 呂秋惠(鄉林建設)</p> <p>(1)權變需經政府審查，我們會盡快辦理申請建照。</p> <p>(2)拆屋會於權變幹事會審查通過後通知地主辦理拆屋。</p> <p>(3)跟地主分配權變和合建擇優。</p>	<p>有關陳情人發言之意見，實施者已於聽證現場作回應，予以確認。</p>
<p>5. 財團法人楊姓四知堂(受任人楊慶</p>	<p>5-1. 實施者受任人: 呂秋</p>	<p>1. 有關本案網站</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>陽)(當事人)</p> <p>書面意見：</p> <p>(1)事業計畫報告書中提及本案選配採自由開放，但頁碼 20-1 中的連結已失效，可否請實施者就『自由開放』的選配原則詳細說明之？</p> <p>(2)如真用『自由開放』選屋，若樓上住戶有意選一樓店面，豈不對原有土地戶有失公平？是否請實施者能研擬對地主更有保障之方式重新訂定之。</p> <p>建議以下作法：</p> <p>1. <u>二樓以上住戶具有原位次房屋優先選配權。</u></p> <p>2. <u>臨建築線之土地地主才具有店面優先選配權及有原位次之優先權。</u></p> <p>(3)本案更新網站網址失效(如下)，請實施者盡快更新。</p> <p>https://www.wretch.cc/album/shiningwh</p>	<p>惠(鄉林建設)</p> <p>(1)網站目前修復中。</p> <p>(2)將酌於考量以原地原分配，楊姓四知堂獨立地號已留店面給他們，其餘自由開放。</p>	<p>網址失效部分，請實施者配合儘速修復。</p> <p>2. 有關財團法人楊姓四知堂之意見，實施者已於聽證說明。</p>

(三) 有關「守護掘仔頭聯盟」及案內所有權人所提之陳情意見及文化資產認定事宜，後續依本市文化資產審議委員會審議決議辦理，並請實施者向所有權人及相關權利人妥予說明。

(四) 本案同意變更實施者為鄉林建設事業股份有限公司，及依都市更新條例19條之1及臺北市都市更新自治條例第27條配合辦理修正變更事業計畫同意比例、舊違章建築戶所有人。

(五) 本案變更事業計畫經大會審議通過後3個月內應檢具修正後計畫書圖送都市發展局辦理報府核定，逾期應再重新提會審議。實施者應切結於申領使用執照前完成掛設成果告示牌。

三、「擬訂臺北市大安區學府段一小段62地號等19筆土地都市更新事業計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科 吳孝豐 2321-5696#2956)

討論發言要點：

(一) 行政院原住民委員會(公有土地管理機關)(書面意見)

1. 查本案都市更新之地段係位於員工職務宿舍（臺北市大安區學府段一小段 72 地號等 6 筆土地 5 棟國有建物），因考量修繕經費支絀及交通時間等因素，本會業於本（103）年 10 月 15 日原民秘字第 1030051842 號函辦理撤撥在案，並於同年 11 月 14 日會同國產署人員辦理會勘，合先敘明。
2. 本案因刻正辦理撤撥程序，旨揭會議本會不克派員，亦無書面意見。

（二）財政部國有財產署北區分署（公有土地管理機關）（書面意見）

1. 本案範圍內原本署經管同小段 72、72-1、73、73-1、74、74-1 地號 6 筆國有（持分）土地暨同小段 945、948、951、952、953 建號國有房屋，業經行政院核准行政院原住民族委員會申請撥用，且已辦理變更管理機關完竣，請實施者釐正都市更新事業計畫內土地、建物清冊等相關登載內容。
2. 本案建築物超建地下二層、外接水、電、瓦斯管線工程費（7 萬 5,000 元/戶）、地籍整理費用（2 萬元/戶）、鑽探費（7 萬 5,000 元/戶）、人事行政管理費 5%、銷售管理費 6%、風險管理費 12.5% 均以「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」【99 年 12 月】上限提列，致本案共同負擔比例達 33.98%，爰請實施者檢討，調降共同負擔項目提列費用，以符合理性與必要性。
3. 本案容積獎勵（不含容積移轉）達 41.06%，應以適量而非以最大化，且設計應以地主需求為主要考量，並避免對原先周遭環境造成衝擊。請貴府責成實施者就現有事業計畫之建築規劃設計估算未申請容積獎勵時之建築物樓層高、共同負擔費用、總銷售收入及土地與合法建物所有權人分回價值及樓地板面積，申請容積獎勵後，每增加 1 層樓之對應增加容積比例、共同負擔費用及比例、增加之總銷售收入及土地與合法建物所有權人分回價值及樓地板面積具體數額，並就前述項目內容製作表格條列明細及計算式，亦請秉權考量轄區消防救難設備是否足夠應付本案容積獎勵後之建築量體，審議實施者申請容積獎勵比例之必要性及合理性。
4. 本案國有土地（含公用土地及非公用土地）比例高達 13.96%，故其銷售管理費與風險管理費應按國有土地權值比例調降並將調降價值換算屬於國有土地權值併入本署權利變換之應分配權利價值內，並予以載明，以符合理性與維護國產及全民權益，且有前例可循，請貴府重視。

（三）交通部公路總局（公有土地管理機關）

實施者若與眷舍住戶達成協議，本局無意見。另本局認同國有財產署北區分署意見，並請實施者配合辦理。

（四）消防局 吳幹事尚欣（書面意見）

有關消防車輛救災動線及救災活動空間無修正意見。

(五) 財政局 王幹事月蕊(書面意見)

本案財務計畫部分，實施者已依前次幹事複審意見修正，本局無意見。

(六) 交通局 李幹事慧

請評估增設30席以上自行車位之可行性。

(七) 工務局新建工程處 陳幹事家邦

1. 本案有關捐贈61地號等道路用地並申請△F4-2容積獎勵部分，請實施者將地上物清除並將其地面與周圍路面順平，本處始同意受贈。
2. 有關事業計畫書第八章涉及協助開闢計畫道路共179平方公尺之工程費申請容獎部分，因相關土地並未取得全部持分捐贈，後續恐將造成本處維管之困擾，請實施者再行檢討以免衍生後續之爭議。
3. 另有關協助開闢86地號等道路用地部分亦請於土地產權無虞情況下再進行開闢，以免衍生後續之維管爭議。

(八) 地政局 潘幹事依茹

本案報告書業已修正，本局無意見。

(九) 都市發展局都市設計科 林幹事玄理

1. 本案依都市設計審議會之要求，東南側公共自行車停車空間請實施者加強綠化設計，實施者目前係以植草磚形式修正，妥適性不足請加強修正並說明。
2. 基地南側景觀設計，請加強整體規劃並將緩衝空間、開放空間以及退縮6公尺人行步道整併為整體廣場空間，並加強植栽綠化。

(十) 都市發展局都市規劃科 謝幹事佩砮

經試算本案商用樓地板面積尚符合本府商用樓地板面積之審議原則。

(十一) 建築管理工程處 李幹事彧

本案廢巷申請尚符合本市都市更新自治條例第10條規定，同意廢巷。

(十二) 何委員芳子

1. 本案聽證開始前確有候選人進場散發傳單，但本人於候選人離開會場後才宣布開始聽證，先予澄清。

2. 本案聽證紀錄中，財政部國有財產署北區分署書面意見第2點說明本案範圍內部分土地及建物經行政院原住民族委員會申請撥用，惟依行政院原住民族委員會之說明，該等土地及建物已申請撤撥，故請實施者配合修正計畫書內容。

(十三) 脫委員宗華

1. 本案西側留設之人行步道未能連通至和平東路三段，且西側鄰地後續倘更新重建，該段人行步道將成為本社區之側院，其效益是否足夠？是否適宜給予獎勵，提請大會討論。
2. 本案土地使用分區位於商業區，更新後商用樓地板面積之規劃是否符合市府現行審議原則？請實施者說明。

(十四) 鄭委員淳元

1. 本案交通動線及開放空間留設等規劃，原則尊重都市設計審議委員會審議結果。
2. 本案劃定更新單元時經都委會要求東側應退縮2公尺作為人行步道，南側則應退縮2公尺與道路順平後，再退縮2公尺作為人行步道，與目前設計不符，請修正與單元一致，建議修正人行步道植栽設計，以不影響行人通行空間為原則。
3. 原則同意本案規劃23部自行停車空間，另請將需與道路順平部分於計畫書內相關圖說清楚載明。

(十五) 潘委員玉女

1. 本案規劃多數70坪以上之單元分配予原地主，實施者則分配C棟18-30坪之房地，請實施者說明原因。
2. 本案後續應檢討是否符合臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案一坪換一坪之原則，倘有不符，請實施者配合修正並辦理變更事業計畫。

(十六) 張委員治祥（書面意見）

1. 事業計畫報告書第10-20~10-33頁各樓層平面圖中，奇數頁之C1、C2單元均標示為一般事務所，偶數頁之規畫內容則為住宅，包括1~3樓標示為總經理室、檔案室等之規畫，實為住宅房型。究本案實際工作商業使者，是否僅限1、2樓臨和平東路部分，應請實施者釐清檢討。
2. 實施者原計列之管理費用為4億2,002萬430元，以總樓地板面積

28,902.79 平方公尺分攤結果，以每平方公尺之管理費為 14,532 元，仍有偏高情形。

3. 雖本案管理費業依幹事會審議意見，按各項費率上限 90% 計列。考量本更新單元基地面積尚有 13.96% 為公有土地，人事行政管理費原按 4.5 為計算，建議予以酌減 0.5%，按 4% 提列；風險管理費原按 11.25% 計算，建議予以酌減 1.25%，按 10% 提列。

(十七) 張副主任委員剛維

1. 本案聽證程序之處理應尚屬公允，陳情人委任律師所提建議請業務單位後續辦理聽證程序時注意。
2. 本案西側留設之人行步道仍有供公眾通行之功能，建議同意給予獎勵。
3. 本案更新後部分單元標示為一般事務所，但以住宅格局規劃，請檢討修正。

決議：

(一) 建築容積獎勵部分

1. $\triangle F3$ (更新時程之獎勵容積) 同意給予 804.38 平方公尺 (法定容積 7%) 之獎勵額度。
2. $\triangle F4-2$ (協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積) 原則同意給予 500.86 平方公尺 (法定容積 4.36%) 之獎勵額度，請依新工處幹事意見修正，並請實施者於核定前取得捐贈同意書，實施者表示尚未取得全部同意書，則不爭取本項獎勵，後續授權更新處覈實計算後給予獎勵額度。並請實施者應切結於使照取得前，辦理完成捐贈臺北市政府之程序。
3. $\triangle F5-1$ (考量與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩、座落方位相互調和之建築設計、無障礙環境、都市防災之獎勵容積) 同意給予 789.01 平方公尺 (法定容積 6.87%) 之獎勵額度。
4. $\triangle F5-3$ (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 原則同意給予 591.09 平方公尺 (法定容積 5.14%) 之獎勵額度，後續授權更新處覈實計算後給予獎勵額度；另請實施者將人行步道以順平處理，並設置標示牌，明確標示留設面積、位置及無條件供公眾通行，並於住戶規約中載明。
5. $\triangle F5-6$ (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積) 原則同意給予 689.47 平方公尺 (法定容積 6%) 之獎勵額度；另請實施者於申請建造執照時繳交容積獎勵乘以本案銷售淨利之保證金，並承諾於建照申報開工前取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估「銀級」以上。

(二) 老舊公寓更新專案獎勵部分

1. 適當規模住宅誘導原則，同意給予提供合適規模住宅574.56平方公尺（法定容積5%）之獎勵額度。另提供高齡者住宅服務與居家照護空間業經本市都市設計審議同意給予229.82平方公尺（法定容積2%）之獎勵額度。
2. 環境貢獻度原則，業經本市都市設計審議，同意給予改善基地微氣候-防災機能加強229.82平方公尺（法定容積2%）之獎勵額度、社區活動延續81.27平方公尺（法定容積0.71%）之獎勵額度。
3. 既有容積保障原則，同意給予四、五層樓參與都市更新227.25平方公尺（法定容積1.98%）之獎勵額度。

(三) 建築規劃設計部分

1. 本案依都市設計審議委員會修正情形，請依都市發展局都市設計科意見修正。
2. 本案申請老舊公寓專案且於都市計畫說明書載明「本案南側臨接都市計畫道路應先退縮順平補足8公尺後，再退縮留設2公尺以上無遮簷人行步道」，考量增加該部分作道路使用對該區段交通及防災仍有一定助益，請實施者依委員意見修正。

(四) 廢巷部分

本案同意依臺北市都市更新自治條例第10條規定廢止更新單元範圍內現有巷道，和平東路三段98巷2弄廢巷，免依本市現有巷道廢止或改道有關規定辦理。

(五) 交通規劃部分

3. 本案東側、西側分別退縮留設2公尺及3公尺人行空間，另地下停車場出入口設置於東側6公尺巷進出，基地人行空間串聯性及汽機車動線，經實施者說明後，予以同意。
4. 本案住宅、事務所衍生之汽機車及裝卸貨停車需求修正情形，經實施者說明後，予以同意。

(六) 消防救災部分

本案消防救難設備是否足夠應付本案容積獎勵後之建築量體及消防車操作的空間是否充足，經實施者說明後，予以同意。

(七) 財務計畫部分

本案請實施者將人事行政管理費4.5%修正為4%，風險管理費11.25%修正為10%。

(八) 估價部份

本案估價報告書修正情形，2樓以上均價84.8萬/坪，經實施者說明後，予以同意。

(九) 選配原則

本案之選配原則經實施者說明後，予以同意。

(十) 國有地參與部分

有關行政院原住民委員會及交通部公路總局之國有公用土地參與都市更新情形，請實施者依行政院原住民委員會意見修正。

(十一) 本案申請老舊公寓更新專案之容積增額，其以原住戶更新後得分回室內面積「一坪換一坪」為政策目標，其總容積扣除共同負擔後所得之更新後總樓地板面積是否符合前述政策目標，經實施者說明後，倘有調整應依往例規定以既有容積保障原則進行調整，故予以同意。

(十二) 人民陳情部分

本案尚有24位所有權人尚未同意參與更新，請實施者持續溝通協調。

(十三) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>1. 徐錫言(代楊美枝)(當事人)</p> <p>(1)本都市更新事業計畫所依據之都市更新條例第十條第一項、第二項與第十九條第三項，已因大法官解釋釋字第709號解釋而失效。故本件都市更新事業計畫並無法律依據。</p> <p>①民國102年4月26日公布之大法官解釋釋字第709號解釋指出：『有關主管機關核准都市更新事業概要之程序規定，未設置適當組織以審議都市更新事業概要，且未確保利害關係人知悉相關資訊及適時陳述意見之機會，與憲法要求之正當行政程序不符。』又『同條第二項(於九十七年一月十六日修正，同意比率部分相同)有關申請核准</p>	<p>1-1 都更處：邱股長于真</p> <p>(1)709 號釋憲係針對都更條例部分違憲，其他仍屬有效力，本案係依都更條例第22條達到同意比例門檻申請報核，現依內政部訂定之都市更新條例施行細則召開聽證，符合相關中央法令規定，將於聽證結束後提請都市更新審議會審議。</p>	<p>(1)~(2) 都更處係依都市更新條例施行細則第11條之1及內政部辦理都市更新聽政程序作業要點辦理聽證，聽證紀錄並於本次會議進行審議，予以確認。</p> <p>(3)實施者已於聽證說明權變進行程序，另請實施者應與地主</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>都市更新事業概要時應具備之同意比率之規定，不符憲法要求之正當行政程序。』且『九十二年一月二十九日修正公布之都市更新條例第十九條第三項前段(該條於九十九年五月十二日修正公布將原第三項分列為第三項、第四項)規定，並未要求主管機關應將該計畫相關資訊，對更新單元內申請人以外之其他土地及合法建築物所有權人分別為送達，且未規定由主管機關以公開方式舉辦聽證，使利害關係人得到場以言詞為意見之陳述及論辯後，斟酌全部聽證紀錄，說明採納及不採納之理由做成核定，連同已核定之都市更新事業計畫，分別送達更新單元內各土地及合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人，亦不符憲法要求之正當行政程序。』而『上開規定均有為憲法保障人民財產權與居住自由之意旨。相關機關應依本解釋意旨就上開違憲部分，於本解釋公布之日起一年內檢討修正，逾期未完成者，該部分規定失其效力。』，以上釋字 709 號大法官解釋要旨，合先敘明。</p> <p>②又命令不得牴觸法律，我國中央法規標準法第 11 條訂有明文，又人民權利之限制應有法律授權，為憲法第 23 條所明文保障。從而本件如僅以行政命令剝奪本人之財產權與居住自由應屬違法、違憲。蓋台北市政府與內政部僅以行政命令暫時的替都市更新解套，但是在母法早已逾一年的落日限期而失效後，關乎人民權益的母法早已因違憲失效，而台北市政府與內政部的命令何以作為本事業計畫之法</p>	<p>1-2 實施者者受任人：劉鳳美(代表出資者遠宏建設股份有限公司)</p> <p>(1)前因建蔽率規定故 1 樓面積會比原來面積小，會有不夠分配的問題產生，原位置優先分配若同樣地主都需要分配同位置，只好由抽籤方式決定，因此還需要與各位地主繼續協調。</p> <p>(2)權變部分，因本案有申請老公專案，須待審議後才能續行。</p> <p>1-3 實施者受任人：梁雅棠(黃秀莊建築師事務所代表)</p> <p>(1)楊小姐目前想選配的是 C 棟 1F，使用組別為一般事務所，係因 C 棟主要坐落於住宅區，所面臨道路使用組別有所限制。</p> <p>(2)C 棟原本未開門係希望住戶出入口能統一管制，修改後已開門。</p> <p>(3)C 棟地下室未開挖地下室，係為了降低開挖面積，減少開挖率，但其連</p>	<p>妥予溝通協調。</p> <p>(4)實施者已說明本案選配方式及未來會加強與地主溝通。</p> <p>(5)實施者已於聽證說明使用組別規定及入口設計內容，予以確認。</p> <p>(6)實施者已於聽證說明估價內容，予以確認。</p> <p>(7)財務計畫相關共同負擔費用，請依本次會議決議修正。</p> <p>(8)實施者已於聽證說明開挖面積及後續將經結構技師簽證及結構外審，予以確認。</p> <p>(9)消防救災部分內容，依本次審議會決議辦理。</p> <p>(10)實施者已於聽證說明出入口規劃設計需求，予以確認。</p> <p>(11)有關合作營造廠意見，</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>源？</p> <p>(2)而又大法官解釋釋字 709 號關於聽證之要求與行政程序法第 54 條以下聽證之要求。</p> <p>①釋字 709 號解釋指出『未要求主管機關應將該計畫相關資訊，對更新單元內申請人以外之其他土地及合法建築物所有權人分別為送達，且未規定由主管機關以公開方式舉辦『聽證』，使利害關係人得到場以言詞為意見之『陳述』及『論辯』後，斟酌全部聽證紀錄，說明採納及不採納之理由做成核定，連同已核定之都市更新事業計畫，分別送達更新單元內各土地及合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人，亦不符憲法要求之正當行政程序。』且同號解釋理由書亦進一步說明『為使主管機關於核准都市更新事業概要、核定都市更新事業計畫時，能確實符合重要公益、比例原則及相關法律規定之要求，並促使人民積極參與，建立共識，以提高其接受度，本條例除應規定主管機關應設置公平、專業及多元之適當組織以行審議外，並應按主管機關之審查事項、處分之內容與效力、權利限制程度等之不同，規定應踐行之正當行政程序，包括應規定確保利害關係人知悉相關資訊之可能性，及許其適時向主管機關以言詞或書面陳述意見，以主張或維護其權利。而於都市更新事業計畫之核定，限制人民財產權及居住自由尤其直接、嚴重，本條例並應規定由主管機關以公開方式舉辦聽證，使利害關係人得到場以言詞為意見之陳述及論辯後，斟酌全部聽證紀錄，說明採納及不採納之理</p>	<p>續壁樁與 A、B 棟之連續壁開挖深度一致，且整體相連。日後亦將經過結構技師簽證與結構外審之雙重把關，確保安全無虞。</p> <p>(4)消防雲梯車救災需求，將於消防救災空間檢討，符合相關規定，且經消防主管機關審核。</p> <p>(5)一樓大廳於 98 巷入口之走廊，設有階梯，係因車道規劃淨高之需求，故須將門廳空間抬高。但已於和平東路三段主要入口門廳設置無障礙坡道，且日後裝卸貨物將從地下室裝卸位經由電梯到達一樓進出貨物，此 98 巷之入口僅為輔助之出入口。</p> <p>1-3 實施者受任人： 連琳育(宏大不動產估價師事務所) (1)本次估價主要是作為銷售淨利依據，未來進行權利變換時，將由三家估價師事務所，針對各權利變換關係</p>	<p>請實施者再與地主妥予說明。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p><u>由做成核定，始無違於憲法保障人民財產權及居住自由之意旨。故希望日後審議會能符合大法官會議解釋釋字 709 號之要求。</u></p> <p>(3)權利變換計畫遲遲未公布，地主如何得有參考標準與實施者洽談？</p> <p>(4)本事業計畫既然原則上分配原則是原位置、原樓層。但是如果有二以上地主要求分配同一位置，該分配原則為何？是否仍為原位置、原樓層之原所有權人優先？請說明之。</p> <p>(5)此外，本人所有之位置上，更新後為事務所用途，請說明如此設計之意義何在？並且該地面臨和平東路三段 72 巷為何無法開門？將來更新完成之後皆從大門出入是否不便？抑或現在即預設日後為事務所用途乃為限縮本人之選配意願？</p> <p>(6)『更新單元周圍房地產市場行情一覽表』是以 RC 結構且非本案周邊之建案，甚至遠至市民大道周邊，而且大都多為低樓層、巷道內之建物作為比較行情標準。與本案相較，本案採用 SRC 結構，且樓層較高，且面臨和平東路、鄰近基隆路重要幹道，請以相同或是接近之標準比較。</p> <p>(7)本案各項費用多以法定上限提列，且本案建材多採用三級建材，但共同負擔比例仍高達 33.98%，請檢討說明。</p> <p>(8)C 棟地下是只以連續壁補強，而 C 棟預定有 21 樓高、A、B 棟有 23 樓高，又 72 巷原為瑠公圳，土質鬆軟，又 A、B 棟有開挖地基，日後可能會有地基不穩之情形，又各棟間拉扯下，勢必會產生龜裂，請解釋如次設計之意義並改善安全性，抑或開挖 C 棟地基並與台電協調配電箱位置。</p> <p>(9)98 巷與 72 巷過於狹窄，日後有大型雲梯車有救災需求時，該作業空間是否實際符合需要？是否能改善巷道空間。</p>	<p>人之權價值進行更新前後估價。</p> <p>(2)本次估價報告書已考量比較案例及勘估標的建築物樓層及建材差異，於建材、建築設計一項進行向上修正。</p>	

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>(10)一樓大廳內臨和平東路與 98 巷入口之走廊為何有階梯之設計，將來如有搬運需求或行走上並非友善空間，請改善之。</p> <p>(11)請儘快公布合作營造廠為何，做為參考標準。</p>		
<p>2. 連文祥(當事人)</p> <p>(1)新建物之建築規劃是否為一工為大廳，二工也為大廳，還是一工為機車位，二工才是大廳。</p>	<p>2-1 實施者受任人：梁雅棠(黃秀莊建築師事務所代表)</p> <p>(1)目前規劃符合建築法令之規範，目前門廳規劃沒有二工。</p> <p>(2)地下室機車停車位依現行法令規定，日後若經管委會同意可將機車位報備申請部分做為汽車停車位使用。</p>	<p>(1)有關陳情人所陳規劃設計意見，實施者已於聽證上說明，予以確認。</p>
<p>3. 黃元澤(當事人)</p> <p>(1)對遠宏目前處事態度個人給予高度肯定。</p> <p>(2)目前看來，北市所有更新案件，只有少數進行，拖延費時、民主法治社會應該是少數服從多數，大眾利益贏過個人利益，只要經過多方評估與計算，合情合理下</p> <p>(3)所有案件都有不同意戶，到最後都是私下解決，難道會吵的孩子真的有糖吃嗎？如果是這樣對當初同意參與的戶數不公平，為什麼同意戶要遭不同意戶挾持，如果是如此，我從同意變不同意。</p>	<p>3-1 實施者者受任人：劉鳳美(代表出資者遠宏建設股份有限公司)</p> <p>(1)本案最大的地主是國有財產署，實施者可分配比例，國有財產署均有嚴苛之要求，實施者可分配比例有限，在此前提下，我們會儘量在與不同意戶溝通。</p>	<p>(1)--</p> <p>(2)~(3)</p> <p>陳情人表示同意戶遭不同意戶挾持之意見，請實施者加強溝通協調。</p>
<p>4. 龔祖安(當事人)</p> <p>建請裝卸車位及殘障車位回復原規劃設計，目前之修正係依交通局之意見要求內部化，故設置於地下室，裝卸車位原應提</p>	<p>4-1 實施者受任人：梁雅棠(黃秀莊建築師事務所代表)</p> <p>原先規劃位於 1 樓空</p>	<p>有關陳情人所陳車位規劃設計意見，經實施者說明後，請依都市</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>供大眾使用，內部化後要給誰使用？裝卸車主要為貨卡，這樣車位怎麼下的去，不知道交通局是依照甚麼法條內容，如此主張，本人認為不合理。</p>	<p>間，因本案申請老舊公寓專案，會有都設審議，因此停管處要求裝卸空間設於大樓地下室，以免影響周邊交通。也由於裝卸空間規定，因此淨高須達到 2 米 7。</p>	<p>設計審議決議辦理。</p>
<p>5. 童韻家(當事人)(臺北市都市更新處承辦人代為宣讀) 我很贊成都更案，請儘快促成。</p>	<p>-</p>	<p>有關儘速辦理都市更新程序，建議請相關單位依法協助辦理相關程序。</p>
<p>6. 財政部國有財產署北區分署書面意見(當事人)</p> <p>(1)依 貴府 103 年 10 月 14 日府都新字第 10331639202 號函辦理。</p> <p>(2)本案範圍內原本署經管同小段 72、72-1、73、73-1、74、74-1 地號 6 筆國有(持分)土地暨同小段 945、948、951、952、953 建號國有房屋，業經行政院核准行政院原住民族委員會申請撥用，且已辦理變更管理機關完竣，請責成實施者釐正都市更新事業計畫內土地、建物清冊等相關登載內容。</p> <p>(3)本案建築物超建地下二層、外接水、電、瓦斯管線工程費(7 萬 5,000 元/戶)、地籍整理費用(2 萬元/戶)、鑽探費(7 萬 5,000 元/戶)、人事行政管理費 5%、銷售管理費 6%、風險管理費 12.5%均以「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」【99 年 12 月】上限提列，又貸款期間 4.33 年(審議通案原則為 36 個月)致本案共同負擔比例達 33.98%，爰請 貴局秉權審議並責成實施者檢討，調降共同負擔項目提列費用，以符合理性與必要性。</p> <p>(4)本案容積獎勵(不含容積移轉)達 41.11%，應以適量而非以最大化，且設計應</p>	<p>6-1 實施者受任人： 唐惠群(東亞建築經理股份有限公司)</p> <p>(1)本案已於相關清冊之備註事項說明國產署於本案報核後撥用之變動情形，並已配合機關組織調整修正。相關管理費目前依提列上限之 90%提列，已降低共同負擔。本案更新前範圍內之建物分屬六樓及四樓，目前仍未達到一坪換一坪之結果，且本案之規劃皆符合相關法令之規定。</p>	<p>(1)-</p> <p>(2)實施者說明已載明相關清冊辦理情形。</p> <p>(3)財務計畫內容請依本次決議修正。</p> <p>(4)容積獎勵部分，請依本次決議辦理。</p> <p>(5)財務計畫內容部分，依本市更新審議會決議修正。</p> <p>(6)請實施者配合辦理。</p> <p>(7)經實施者說明行政院原住民族委員會、交通部公路總局參與都市更新情形，請實施者依原委會意見修正。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。請 貴局責成實施者就現有事業計畫之建築規劃設計估算未申請容積獎勵時之建築物樓層高、共同負擔費用、總銷售收入及土地與合法建物所有權人分回價值及樓地板面積，申請容積獎勵後，每增加 1 樓層之對應增加容積比例、共同負擔費用及比例、增加之總銷售收入及土地與合法建築物所有權人分回價值及樓地板面積具體數額，並就前述項目內容製作表格條列明細及計算式，亦請秉權考量轄區消防救難設備是否足夠應付本案容積獎勵後之建築量體，審議實施者申請容積獎勵比例之必要性及合理性。</p> <p>(5) 本案國有土地（含公用土地及非公用土地）比例高達 13.96%，故其銷售管理費與風險管理費應按國有土地權值比例調降並將調降價值換算屬於國有土地權值併入本署權利變換之應分配權利價值內，並予以載明，以符合理性與維護國產及全民權益，且有前例可循，請 貴局重視。</p> <p>(6) 財政部國有財產局業於 102 年 1 月 1 日因應組織調整更名為財政部國有財產署，請責成實施者於本案事業及權利變換計畫書相關章節修正，以符實際。</p> <p>(7) 副本抄送行政院原住民委員會、交通部公路總局；本案 貴管國有公用土地參與都市占更新土地面積比例均達 5% 以上，請秉權主張維護國產權益。</p>		
<p>7. 台北市政府工務局新建工程處書面意見（當事人）</p> <p>(1) 依本府 103 年 10 月 14 日府都新字第 10331639202 號函辦理。</p> <p>(2) 旨有關捐贈都市計畫道路用地部分，請實施者協調土地所有權人同意全部捐贈後再由實施者進行開闢。</p> <p>(3) 另開闢計畫道路應請實施者先行將地上物（含遮雨棚架）清除，並俟本都市更</p>	<p>7-1 實施者受任人：唐惠群（東亞建築經理股份有限公司）</p> <p>(1) 依審議會第 139 次會議紀錄之附帶決議，該原則適用於 102 年 6</p>	<p>(1)- (2)~(3) 經實施者說明目前捐贈情形後，請依新工處及本次決議修正。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>新權利變換計畫完成後，本處再循序辦理撥用。有關是否屬有償或無償撥用，請先洽各公地管理機關確定，其中有償撥用部分，需由實施者先行告知本處並俟列入年度預算，再由實施者將有償撥用價金撥付本處後，始可循序辦理有償撥用事宜。</p>	<p>月3日後報核之案件，本案為100年報核之案件。 (2)會依實際取得捐贈之面積爭取獎勵。</p>	
<p>8. 陳秋芬書面意見(當事人)_(臺北市都市更新處承辦人代為宣讀)</p> <p>(1)依雙方協議內容，實施者(乙方)對於B1-1F用途改為飲食業，B1-2F用途改為一般零售業，且外觀採整體設計(1、2F一體帷幕)，招牌設計亦需考量(甲方)需求。</p> <p>(2)但在今年5/15、6/9、6/19經三次電話協商，乙方作過兩次修圖，依舊與協議相悖。</p> <p>(3)附件(圖)一份。本戶以紅螢光筆標示。</p>	<p>8-1 實施者受任人：劉鳳美(代表出資者遠宏建設股份有限公司)</p> <p>(1)有關外觀已修正數次，會再與地主與建築師共同討論。在法規允許下儘量滿足地主之需求。</p> <p>8-2 實施者受任人：黃秀莊(黃秀莊建築師事務所代表)</p> <p>(1)本案都市設計審議已於103年10月2日審議通過，老舊公寓專案獎勵值已確定。</p> <p>(2)有關騎樓招牌後續依相關規定辦理。</p>	<p>(1)~(3) 實施者已於聽證說明規劃設計騎樓招牌內容，並經實施者說明已與地主說明達成協議。</p>
<p>9. 徐錫言(代楊美枝)(當事人)</p> <p>(1)有關C棟開挖問題，因面和平東路之門廳為兩層樓之設計，卻在地基開挖之範圍內，是否可在開挖面積之限制內，將此開挖面積額度，移至C棟未開挖地基之範圍。</p> <p>(2)若此開挖範圍之限制，係因配電箱設計導致，可請與台電協調調整位置。</p>	<p>9-1 實施者受任人：梁雅棠(黃秀莊建築師事務所代表)</p> <p>(1)開挖結構規劃除由結構技師及另外結構外審之審核機制。</p> <p>(2)本案已經都市設計審議通過，若有</p>	<p>(1)~(2) 實施者已於聽證說明開挖內容及後續結構將由結構技師簽證及結構外審，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
	變動則都市設計審議勢必重新審議，延宕都更時程。 (3)目前開挖範圍，考量最大停車空間效益。	
10. 龔祖安(當事人) 建請公寓大廈管理單位及建管處(針對一、二樓之商業使用空間與住宅空間沒有明顯區隔(一、二樓店鋪後均有開門，可進入居家空間，一樓又有樓梯直通二樓)，是否會影響居家的人身及財產安全。		經實施者說明大廈已有出入控管規劃，並請實施者向陳情人說明本案為住宅區，1、2樓為商業使用，無住宅空間。
11. 交通部公路總局(當事人) (臺北市都市更新處承辦人代為宣讀) 財政部國有財產署北區分署 103 年 10 月 28 日台財產北改字第 10300271690 號函復貴府所提意見諒悉；本局經管之部分亦為國有財產，故該分署所提意見，本局亦表認同，請貴府秉權審議並責成實施者參酌檢討改進。	11-1 主持人：何委員芳子 主持人裁示公路總局表示認同國有財產署北區分署意見，免回應。	公路總局表示認同北區分署提出之意見，予以確認。

(十四) 實施者自提修正燈箱、圓拱等設計，倘涉及都市設計審議結果之變動，應以都市設計審議核備結果為準。

(十五) 本案都市更新事業計畫經大會審議通過後3個月內應檢具修正後計畫書圖送都市發展局辦理報府核定，逾期應再重新提會審議。實施者應切結於申領使用執照前完成掛設成果告示牌。

四、「擬訂臺北市南港區南港段一小段522地號等45筆土地都市更新事業計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科翁嘉陽2321-5696#2951)

討論發言要點：

(一) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

1. 請於圖面補充標示東區基地建物西北面、西面各處緊急進口、其替代窗戶或開口位置，並於前述各處開口水平距離11公尺範圍內規劃救災活動空間(寬8公尺、長20公尺)，使上述開口均在救災活動空間水平距離11公尺範

圍內。

2. 請於圖面補充標示西區基地建物東北面、東面、南面各處緊急進口、其替代窗戶或開口位置，並於前述各處開口水平距離11公尺範圍內規劃救災活動空間（寬8公尺、長20公尺），使上述開口均在救災活動空間水平距離11公尺範圍內。

(二) 交通局 李幹事慧

1. 本案停車場格位配置請依最新建築技術規則檢討設置。
2. 請補充店鋪顧客及員工衍生停車需求分析之推估過程，另請說明本案店鋪之顧客及員工運具比例及承載率引用或調查數據來源。
3. 請評估自行車位設置數量至少60席，並標示於停車場地面壹層圖說。

(三) 建築管理工程處 李幹事或

本案建築物後院線檢討方式尚有疑義，將影響本案建築物量體配置方式，建請宜先釐清再續行審議。

(四) 張委員治祥(書面意見)

1. 本案更新後建物東區為2棟地下4層、地上24層建物，西區為地下4層地上12、14層建物各1棟。貸款利息部分，建議仍維持依審議通案原則，按36個月計算為宜。
2. 實施者原列之管理費用高達7億7,839萬5,410元，以總樓地板面積3,3071.23平方公尺分攤結果，每平方公尺之管理費高達23,537元，顯不合理。
3. 本委員會甫於上週(11月17日)召開第184次審議會審查通過之聯勤建設實業股份有限公司擔任實施者所報「擬訂臺北市南港區南港段1小段379-1地號等43筆土地」毗鄰本更新單元，其審議修正後之管理費以興建總樓地板面積(86,633.41 m^2 ，更新後為399戶)為分攤結果為15,721元/ m^2 。本案應請實施者重新覈實檢討包括重建費用等各項費用提列情形(例如更新規劃費以1,470萬元計列，雖表示內含不動產估價費，仍屬偏高)，並依毗鄰審議通過案例提列總管理費不超過5億2,000萬元為原則。

(五) 羅委員榮華

本案建築物後院線之檢討方式仍未確定，該因素對本案西區建築物量體配置影響甚鉅，宜先釐清再續行審議。

(六) 劉委員明滄

本案於都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議時，建管幹事雖已表示後院線檢討方式疑義，惟鑑於本案開發期程長、規模大，爾後若有相關疑義，宜更明確說明，俾提高審議效率。

決議：本案因涉及建築物後院線檢討方式尚有疑義，請實施者予以釐清並依幹事及委員意見併同檢討修正後，再提會討論，倘修正幅度過大，請實施者應向相關權利人妥予說明並檢附相關紀錄文件後再提會討論。

五、「擬訂臺北市文山區實踐段一小段461地號等7筆土地都市更新事業計畫案」都市更新審議案（承辦人：事業科 張正 2321-5696#3043）

討論發言要點：

（一）消防局 吳幹事尚欣（書面意見）

有關消防車輛救災動線及救災活動空間無修正意見。

（二）財政局 王幹事月蕊（書面意見）

本案財務計畫部分，實施者已依前次幹事複審意見修正。

（三）地政局 潘幹事依茹

- 1.依實施者回應說明，本案產權面積為16999.41平方公尺，惟事業計畫仍為12127.7平方公尺，致銷售淨利之計算仍有錯誤，請予釐清並應更正△F4-2容積獎勵計算值及△F5-6保證金之計算。
- 2.請估價師於報告書P48補充依土開法計算法定容積與加入既有容積保障獎勵後之計算過程。

（四）新建工程處 陳幹事家邦

- 1.人行道認養及規劃尊重都市設計審議委員會之決議，惟樹木部分建議由公園路燈管理處表示意見。
- 2.本案協助開闢計畫道路部分，如無地上物則同意受贈。
- 3.請實施者確認基地內退縮人行步道寬度應達1.5米以上可供通行。

（五）建築管理工程 莊幹事家維

- 1.本案設計透空性遮陽板部分計入容積、部分未計入，請檢討修正。
- 2.屋突層格柵部分請實施者以最大投影面積計入屋突層檢討。
- 3.B棟若設置緊急升降機，請實施者依建築技術規則檢討排煙室。
- 4.有關現有巷道忠順街一段26巷6弄，因周邊計畫道路已開闢，且全部巷道範

圍皆位於更新單元範圍內，尚符合臺北市都市更新自治條例第10條規定得併案予以廢止。

(六) 都市發展局都市設計科 林幹事玄理

- 1.本案於都市設計審議委員會審議時，決議將臨忠順街一段之人行空間植栽位置配置於北側，以保留較寬之人行步道空間供通行。
- 2.有關忠順街一段喬木及樹穴位置無修正意見，惟事業計畫平面圖修正後 P.12-5 景觀模擬圖請併同檢討修正。

(七) 張委員治祥 (書面意見)

- 1.本案規劃地下4層地上12、14層建物，工期尚無需達三年，貸款利息建議按兩年計列。
- 2.實施者原計列之管理費用1億8千多萬以總樓地板面積1萬1千平方公尺分攤，每平方公尺管理費1萬1千餘元，較前審議案例尚無偏高情形，惟考量本案共同負擔高達42.45%，且地主45人採信託方式辦理，建議風險管理費酌減1%，按9%提列。惟因實施者已將風險管理費降為8%，故同意依實施者意見修正。

(八) 張委員吉宏

- 1.本案西側為5公尺巷道，西南側鄰地建築物亦有退縮，建議本案配合周邊現況退縮5公尺。
- 2.B棟管委會使用空間面積偏大，致店面深度減少，建議實施者修正。
- 3.本案幾乎未提供公共空間，且綠覆率偏低，請實施者確認是否足以達到黃金級綠建築之標準。

(九) 鄭委員淳元

- 1.本案基地北側退縮空間之植栽槽設計，致造成認養之人行空間無法連續，建議實施者調整植栽槽設計；另請新建工程處表示是否同意本案人行空間規劃及認養方式。
- 2.車道出入口設計雖不盡理想，但原則尊重都市設計審議結果。

(十) 張副主任委員剛維

- 1.B棟一樓B3商業單元鄰管委會空間部分之店面深度，建議增加至與梯廳牆面齊平。
- 2.基地內現況部分為空地，申請老舊公寓更新專案是否適當？請實施者說明。

3.建議本案△F5-1建築設計容積獎勵酌減2%。

4.本案認養人行道上規劃之樹穴位置，請於下次會議邀請公園路燈管理處與會表示意見，並請實施者先洽公園路燈管理處溝通說明。

(十一) 都市更新處

本案依事業計畫報告書P10-8有設計規劃1戶住宅單元面積僅19.28平方公尺(2F-A2單元)，請實施者說明是否影響所有權人之權益。

決議：

(一) 建築容積獎勵部分

1. △F3 (更新時程之獎勵容積)，同意給予325.87平方公尺 (法定容積7.00%) 之獎勵額度。
2. △F4-2 (協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積)，原則同意給予698.28平方公尺 (法定容積15.00%) 之獎勵額度；並確認466-1地號土地不辦理捐贈，另銷售淨利之計算並請依地政局幹事意見修正，後續授權更新處覈實計算後給予獎勵額度。
3. △F5-1 (考量與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩、座落方位相互調和之建築設計、無障礙環境、都市防災之獎勵容積)，經實施者說明後，修正為372.42平方公尺 (法定容積8%) 之獎勵額度。
4. 本案△F5-3 (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 涉及認養人行道及樹穴、喬木位置規劃，提請下次審議會確認工務局公園路燈工程管理處意見後，再予確認本項獎勵額度，後續授權更新處覈實計算後給予獎勵額度；另請實施者將人行步道以順平處理，並設置標示牌，明確標示留設面積、位置及無條件供公眾通行，並於住戶規約中載明。
5. △F5-6 (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積) 原則同意給予372.42平方公尺 (法定容積8%) 之獎勵額度；另銷售淨利之計算，請依地政局幹事意見修正，並請實施者於申請建造執照時繳交容積獎勵乘以本案銷售淨利之保證金，並承諾於建照申報開工前取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估「黃金級」以上。

(二) 老舊公寓更新專案獎勵

1. 適當規模住宅誘導原則：「提供合適規模住宅」獎勵，同意給予232.76平方公尺 (法定容積5.0%) 之獎勵額度。另「提供高齡者住宅服務與居家照護空間等」獎勵，業經本市都市設計審議，同意給予232.76平方公尺 (法定容積5.0%) 之獎勵額度。

2. 環境貢獻度原則：「改善基地與鄰近地區微氣候」獎勵，業經本市都市設計審議，同意給予93.11平方公尺（法定容積2.0%）之獎勵額度。「加強防災機能」獎勵，業經本市都市設計審議，同意給予139.66平方公尺（法定容積3.0%）之獎勵額度。
3. 既有容積保障原則：同意給予320.40平方公尺（法定容積6.88%）之獎勵額度。

（三）建築規劃設計部分

1. 就臨忠順街一段喬木與樹穴、透空性遮陽板、空調機、防火間隔之開窗、屋突(格柵、防水箱、高度、投影面積檢討)、花台須計入陽台面積檢討、採光檢討、無障礙電梯迴轉空間，及B棟緊急升降機之設置等幹事與權變小組複審意見之處理情形，經實施者說明後；除臨忠順街一段喬木與樹穴事宜，需再提請下次審議會確認外，餘請依建管處意見修正後予以同意。
2. 另本案1戶住宅單元面積19.28平方公尺，實施者說明因該戶更新後共選配3戶更新單元，其中一戶住宅單元已大於46平方公尺，且本戶係為配合該戶所有權人意願，並已檢附所有權人切結不影響居住品質，予以同意。

（四）交通規劃部分

本案車道出入口位於忠順街丁字路口範圍、地下車場高度可否足供貨車出入1節，經實施者說明後，交通局及都市發展局都市設計科表示無意見後，予以同意。

（五）消防救災部分

本案依內政部102.7.22訂頒「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」檢討之情形，經實施者說明，消防局表示無意見後，予以同意。

（六）財務計畫部分

本案共同負擔比達40.8%，實施者已自行酌降風險管理費為8%，貸款年期請依財政局意見以2年提列。

（七）權利變換及估價部分

1. 本案選配內容辦理抽籤之原因及後續相關協商處理情形，經實施者說明後，予以同意。
2. 本案2樓以上更新後平均單價608,439元/坪，經實施者說明估價情形後，地政局表示無意見，予以同意。
3. 產權變動情形及計畫內容調整，經實施者說明後，予以同意。

(八) 廢巷改道部分

本案同意依臺北市都市更新自治條例第10條規定廢止更新單元範圍內現有巷道(忠順街一段26巷6弄),免依本市現有巷道廢止或改道有關規定辦理。

(九) 本案申請老舊公寓更新專案之容積增額,其以原住戶更新後得分回原室內面積「一坪換一坪」為政策目標,其總容積扣除共同負擔後所得之更新後總樓地板面積是否符合前述政策目標,經實施者說明後,倘有調整應依往例規定以既有容積保障原則進行調整,故予以同意。

(十) 人民陳情部分

本案尚有所有權人未表達意願及陳情之意見,請實施者持續溝通協調整合。

(十一) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>1. 鄭素玉(當事人)書面意見 此案實施者國泰建設股份有限公司與本人只在103年10月31日見一次面,且權利變換計畫尚未核定,所以本人無法瞭解個人權益,須待本案權利變換計畫核定後,再與實施者協商。</p>	<p>1-1 實施者受任人:國泰建設股份有限公司 鄭國強 實施者已於民國103年10月31日與台端碰面並說明本案相關辦理情形(參閱以下所附會議紀錄),後續台端如有任何不了解的地方,都歡迎與本公司聯繫,後續也將持續與台端溝通協調,以期能早日達成共識。</p>	<p>依本案權利變換及估價審議結果辦理。另請實施者加強溝通協調整合之責。</p>
<p>2. 鄭喜玉(當事人)書面意見 此案實施者國泰建設股份有限公司與本人只在103年10月31日見一次面,且目前權利變換計畫尚未核定,所以本人無法瞭解個人權益,故本人須待本案權利變換計畫核定後,再與實施者協商。</p>	<p>2-1 實施者受任人:國泰建設股份有限公司 鄭國強 實施者已於民國103年10月31日與台端碰面並說明本案相關辦理情形(參閱以下所附會議紀錄),後續台端如有任何不了解的地方,都歡迎與本公司聯繫,後續也將持續與台端溝通協調,以期能早日達成共識。</p>	<p>依本案權利變換及估價審議結果辦理。另請實施者加強溝通協調整合之責。</p>
<p>3. 王鴻堯(當事人)書面意見(擷取自2014.08.26聯合報B版)</p>	<p>3-1 實施者受任人:國泰建設股份有限公司 鄭國強</p>	<p>依本案事業計畫及權利變換審議</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>近來瓦斯氣爆事件頻傳，市議員黃珊珊昨天在議會總質詢時表示，為避免類似事件一再發生，建議市府應考慮「補助」民眾改裝「微電腦瓦斯表」或「警報遮斷器」，即可有效降低瓦斯漏氣的危機。市長郝龍斌承諾，安全無價，會請產發局研議。</p> <p>黃珊珊表示，微電腦瓦斯錶的好處是，只要瓦斯總使用量超過最大設定值。或是遇到五級以上地震、瓦斯表上游端外管被截斷，或馬路上外管積水、被挖斷，造成供應壓力降低時，就會自動遮斷瓦斯，降低災害發生率。</p> <p>因好處多，經濟部能源局也在推廣，不過依產發局統計，至 7 月北市裝設微電腦瓦斯錶戶數 1242 戶，約占全市供氣戶數的 6%，低於全國平均值 6.5%。</p>	<p>裝設瓦斯表事涉瓦斯專業，實施者將依法規與瓦斯業者聯繫，聯繫結果將於會後持續與地主協調本事宜。</p>	<p>結果辦理。另請實施者加強溝通協調整合之責。</p>
<p>4. 龐清遜(當事人) 書面意見</p> <p>(1)不同意捐贈本人所座落台北市文山區實踐段一小段 466-1 地號(持份 1/8)土地與臺北市政府。</p> <p>(2)請儘速核定此一都市更新案，以利住戶美化都市景觀。</p>	<p>4-1 實施者受任人：國泰建設股份有限公司 鄭國強</p> <p>實施者於幹事會後，依委員意見與住戶協調，但尚有住戶不同意此捐贈事宜，實施將於都更審議委員會中說明。</p>	<p>(1)依本案事業計畫及權利變換計畫審議結果辦理，並確認 466-1 地號土地不辦理捐贈。</p> <p>(2)有關儘速辦理都市更新程序，請相關單位依法協助辦理相關程序。</p>
<p>5. 林佩盈(代 戴志強) (當事人) 書面意見</p>	<p>5-1 實施者受任人：葛介南建築師事務所 葛介南</p>	<p>經實施者說明，確認住戶同意建</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>(1)今天報告的建築修正內容，未與住戶同意，尚須協商。</p> <p>(2)管理員室縮小，考慮住戶安全，是否不要變小。</p>	<p>本修正係回應審議會委員之意見，因審查意見希望延續街面之商業性，故修正。但為顧及社區安全，仍保留一間小型管理員室。</p> <p>5-2 實施者受任人：國泰建設股份有限公司 鄭國強</p> <p>會後若地主還有不明白之處，實施者將當面向地主說明，若地主仍有意見，實施者將在審議委員會中向委員陳述。</p>	<p>築修正內容，後續依本案事業計畫及權利變換計畫審議結果辦理。</p>
<p>6. 鄭素玉(當事人)書面意見</p> <p>(1)本人至今未接過國泰建設股份有限公司任何電話更別說面洽，故此土地更新案本人不同意。</p> <p>(2)附上給貴府存證信函影本，請查明。</p> <p>存證信函： 今接來函內容述國泰建設股份有限公司規劃「台北市文山區實踐段一小段 461 號等 7 筆土地為更新單元」乙案，查將本人 461 號土地併入在內，而本人未接過國泰任何電話，更別說見面，其在更新事業及權利變換計畫審查小組會議回應綜理表 P-7 十五、會議結論(一)中述實施者仍與未同意戶積極溝通協調中，實非事實，對此未經同意而侵害本人私有財產權益者提出嚴重警告，再次說明本人未同意 461 號地併入此更新案，特請明查。</p>	<p>6-1 實施者受任人：國泰建設股份有限公司 鄭國強</p> <p>關於本案開會資料，實施者均寄至原地主萬華住處，均有人收信。鄭小姐於九月中旬辦好繼承過戶，並於十月二十八日寄發存證信函與實施者，實施者馬上於十月三十一日至鄭小姐府上拜訪協調，並約定後續持續溝通聯繫，以期能早日達成本案都更共識。</p>	<p>依本案權利變換及估價審議結果辦理。另請實施者加強溝通協調整合之責。</p>
<p>7. 鄭喜玉(當事人)書面意見</p> <p>(1)國泰建設股份有限公司至今未與本人接洽過，故此更新案本人不同意。</p>	<p>7-1 實施者受任人：國泰建設股份有限公司 鄭國強</p> <p>關於本案開會資料，實施者均寄至原地主萬華住處，均</p>	<p>依本案權利變換及估價審議結果辦理。另請實施者加強溝通協調</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>(2)附上給貴府存證信函請查明。 存證信函： 來函中述國泰建設股份有限公司 規劃「臺北市文山區實踐段一小段 461 號等 7 筆土地為更新單元」乙 案，查將本人 461 號土地併入在 內，但本人未與國泰接洽過任何 事，本人在此慎重澄清，另於更新 事業及權利變換計畫案幹事P-7十 五、會議結論中述仍與未同意戶積 極溝通協調中絕非事實，另更代 本人抽籤分配，對此未經同意而侵 害本人私有財產權益者提出嚴重 抗議警告，再次表明本人絕未同 意 461 號地併入此更新案，敬請 明察。</p>	<p>有人收信。鄭小姐於九月中旬 旬辦好繼承過戶，並於十月 二十八日寄發存證信函與實 施者，實施者馬上於十月三 十一日至鄭小姐府上拜訪協 調，並約定後續持續溝通聯 繫，以期能早日達成本案都 更共識。</p>	<p>整合之責。</p>

- (十二)本案都市更新事業計畫及權利變換計畫經大會審議通過後3個月內應檢具修正後計畫書圖送都市發展局辦理報府核定，逾期應再重新提會審議。實施者應切結於申領使用執照前完成掛設成果告示牌。

柒、散會