

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 220 次會議紀錄

104 年 11 月 25 日府都新字第 10432277100 號

壹、時間：民國 104 年 10 月 26 日（星期一）上午 9 時 00 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：許副主任委員阿雪^代

紀錄彙整：計祐生

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）

伍、報告提案

一、確認第 214 次審議會之紀錄與決議事項辦理情形（承辦人：事業科 計祐生 2321-5696#3021）

決議：洽悉備查。

二、「變更臺北市南港區南港段一小段 412-2 地號等 48 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（承辦人：事業科 徐韻涵 23215696#3025）

討論發言要點：

（一）都發局都市設計科 謝幹事旻成（書面意見）

無意見。

（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）財政局 張幹事雅惠

本案評價基準日為 96 年 6 月 25 日，96 年 11 月 6 日申請事業計畫及權變計畫報核，並經本府 98 年 11 月 16 日核定。現因建造執照查驗辦理變更，並順同修正相關內容。惟財務計畫中多項提列標準依都更處 100 年函示改採用 99 年之標準認列，請都市更新處協助釐清本次財務計畫相關提列標準之修正，是否合理。

（四）地政局 蕭幹事佑嘉

有關法定停車位與獎勵停車位之認定核准與管理非本局業務所管，先予敘明；另過去會議中實施者於會上表示已詢問過松山地政事務所停車位之登記方式，係依內政部 83 年 5 月 13 日台內地字第 8375317 號及 76 年 8 月 7 日台內地字第 524371 號函釋辦理，即獎勵停車空間若與法定停車空間在建

物構造上與使用上各具有獨立性，由當事人合意，倘非屬共同使用部分，並編列有門牌、領有戶政機關核發之地下室證明書、或領有地下室所在地址證明書者，得以專有部分申辦建物所有權第一次登記。

(五) 臺北市建築管理工程處 李幹事或

1. 有關本次圖面自提變更部分，倘無涉及建築法相關規定，請實施者後續於申請使照時併案修改竣工圖。
2. 獎勵停車位係按建築技術規則建築設計施工編第五十九條之二規定授權省、市主管建築機關訂定其建築物增設停車空間鼓勵要點，關於本案所有權形式及供公眾使用之法令規定，依內政部營建署 84 年 10 月 3 日台內營字第 8480450 號函明示，登記方式回到產權登記主管機關之規定，產權可獨立登記也可共同持有，於建管審查要項係停獎不踰越或不違反停車用途。續經本府(工務局)87 年 8 月 5 日工建字第 8731459901 號函，倘增設公用停車空間如非與法定防空避難室或法定停車空間座落同一樓層，或同一樓層以非臨時性構造物區劃分隔並具獨立汽車出入口者，可准合併編訂戶數一戶以利戶政單位核發門牌，且於申請建照時應依公寓大廈管理條例第四十四條標示為「專有部分」，惟其共同使用之車道仍需標示為「共用部分」。
3. 本案 B2 獎勵停車樓層非與法定防空避難室或法定停車空間座落同一樓層，符合要項之一，但未具獨立汽車出入口。惟該停獎車位所有權登記，應回歸登記主管機關之法令規定，至執照圖說涉及公寓大廈管理條例之規定仍應規定檢討標示「共用／專有部分」。

(六) 交通局 李幹事慧

有關交評報告書部分，停車場出入口建議增設網狀線並派員引導，其餘無意見。

(七) 鄭委員淳元

本次實施者已依專案小組意見修正獎勵停車位對外營運收費之內容。

(八) 游委員適銘

1. 提列標準跟估價基準一般來說要一致，但本案要以 96 年標準為準還是 99 年呢？經實施者說明，標準改以 99 年，新的共同負擔比例反而下降，一般而言，99 年的標準理論上應該會提高共負比，惟關鍵是實施者自行吸收風險管理費用約 1.12 億左右，使改用新的標準提列反而對地主是好的，就個人意見而言，不認為仍要堅持把兩個提列的時點改為一致。

2. 另有關陳情人陳情車位怎麼分配、公設比多少等等議題，建議本案係權利變換，在市場上、估價面相對價值要掌握清楚。
3. 100 年改為預售屋兩遮不計價之規定，但通案上仍有買了預售屋之後變新成屋，市場上仍會以兩遮計入產權之價格買受之案例。本案實施者說明不適用預售屋之規定，於法令上並無疑義。惟後續通案原則上，對地主認知兩遮是否需要計價有認定上之困難，建議審議會後續可討論審議原則。

(九) 詹委員勳敏

1. 本案估價師在估價以新成屋價格估算，因後續仍會計入產權登記，但實務上兩遮價值應無一般建築坪數價格高。回歸本案的討論，本案於 96 年申請，預售屋兩遮規定係在 100 年實施，故本案應無適用 100 年之規定。
2. 以都市更新權利變換而言，目前通案會將兩遮計入價格，惟更新完成後，實施者兩遮又以預售屋不計價賣出，會有前後矛盾之問題，建議審議會後續可討論審議原則。

(十) 張委員鈺光

1. 本案以權利變換實施，兩遮仍有計入產權面積，所有權人分權狀所載面積也因此比較多，將來在市場上銷售也得以用比較多的產權面積售出。
2. 兩遮計入產權面積只是將分母變大，營建成本應該無論計不計入兩遮皆差不多，預售屋不計價之規定，其實只是希望建商在廣告上不要有灌虛坪之行為，總營建成本一樣，卻看起來像單位坪數價格變地比較便宜。以產權內容而言，還是有計入產權面積。另市場交易上須注意是否登載清楚。
3. 本案倘用獨立產權方式登記，有陳情人擔心是否會賣給住戶以外的人，造成管理困難，個人建議可考量是否以信託的方式或以合夥(共同共有)的方式去處理。

(十一) 都市更新處

實施進度請依現況進度順推核定公告期程。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案經第 129 次審議會審議通過後，本次圖面提請修正一層平面配置圖之建物出入口、各層平面圖增設電梯隔牆、塗銷地下層機電設備位置、地下層梯廳調整、地下三層兩處獎勵停車位改為自設車位，請依建管處意見辦理。

2. 本案增設無障礙車位計入停車獎勵車位、公用停車位位置、登記方式、收費方式及營運管理計畫、停車空間及動線規劃、是否考量增設自行車停車空間，及交評報告書等修正情形，請依委員、交通局幹事意見修正。

(二) 財務計畫部分

1. 本案財務計畫印花稅、營業稅、銷售管理費、共同負擔調動之原因，經實施者說明後，予以同意。
2. 本案財務計畫提列標準係採用 99 年之標準認列，惟估價基準仍採用 96 年之版本，經實施者說明後，予以同意。

(三) 權利變換及估價部分

有關實施者說明本案係以新成屋估算更新後權利價值，兩遮依市場通案計入換算單價，經實施者說明後，予以同意。

(四) 人民陳情部分：

1. 陳情人所陳有關私契約之爭議應回歸司法程序。
2. 本案 B2 由公設共同持分改為獨立產權方式，經實施者說明，計價方式不變，惟改為獨立產權可賣出，予以同意。倘陳情人擔心 B2 改為獨立產權後產生管理問題，建議實施者應於管理規約中載明後續管委會應如何管理，或參考委員意見考量以信託或共同共有方式處理。
3. 本案獎勵停車位登記之相關辦理事項，請實施者參酌委員、建管處、地政局意見辦理，並將相關法令規定載明於報告書內。
4. 本案係依本市第 129 次審議會決議第九點與陳情人協商後提出之方案，經審議修正符合都市更新條例第 19 條第 4 項得免再公開展覽規定。

(五) 建築容積獎勵部分

1. $\triangle F3$ (更新時程之獎勵容積) 同意維持原核定給予 349.07 m^2 (法定容積 5%) 之獎勵額度。
2. $\triangle F5-1$ (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) 同意維持原核定給予 418.88 m^2 (法定容積 6%) 之獎勵額度。
3. $\triangle F5-3$ (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 同意維持原核定給予 580.55 m^2 (法定容積 8.32%) 之獎勵額度，後續授權更新處核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。

4. △F5-5 (更新基地規模之獎勵容積) 同意維持原核定給予 216.42 m²(法定容積 3.10%)之獎勵額度。
5. 增設室內公用停車空間之獎勵額度，依本府交通局及都市發展局審查結果辦理，建議以原核定給予 1,395 m²(法定容積 20%)；另請實施者於事業計畫中載明未來使用及營運管理方式，並於住戶規約中載明。

(六) 聽證紀錄

| 發言次序 | 答覆 | 決議內容及理由 |
|--|---|--|
| <p>1. 尤闕美女(當事人) (1)房子已蓋好為何畸零地(南港段一小段 508 地號)的費用未發放?</p> | <p>1-1 實施者受任人：弘傑不動產事業股份有限公司 辜永奇 (1)本住戶屬不願不能的住戶，領取更新後權利價值，待差額價金找補時發放。</p> | <p>請實施者依相關規定辦理。</p> |
| <p>2. 潘明舜(當事人) (1)地下二、三層“獎勵停車位”應該供一般民眾使用的車位，建商權變後卻又登記為大公，但地主須補貼大量金錢，陳情人原選配的房屋，其貼補金額為 129.84 萬，權變後，補貼給建商的金額爆增為 184.98 萬，請問價差從何而來？是不是地下 2 樓重複計價？ (2)地下 2 樓“獎勵車位”，現在要變更為“獨立產權”方式登記，請問這是否是建商欺騙地主的手法？為自己解套的方式？ (3)地下三樓同樣為獎勵停車，建商未告知獎勵車位跟法定車位的差別，日後陳情人不能使用，請問這是誰的責任？ (4)雨遮可登記面積，不可計算價值。</p> | <p>2-1 實施者受任人：弘傑不動產事業股份有限公司 辜永奇 (1)B2、B3 停獎車位為獨立產權，並非大公。差額價金找補，原先為預估數字，現在依實際產權登記面積實際核算。</p> | <p>1. 地下二、三層獎勵停車位改為獨立產權，請依審議會決議辦理。 2. 獎勵停車位是否需供大眾使用，經實施者說明，B2 將交由管委會統一管理出租、B3 可供所有權人自行使用，另相關辦理事項請依審議會決議辦理。 3. 陳情人所述雨遮可登記面積，不可計算價值，依審議會決議辦理。 4. 有關合建契約非屬審議會審議權責，惟仍請實施者妥善</p> |

| 發言次序 | 答覆 | 決議內容及理由 |
|--|--|---|
| | | 向陳情人溝通說明，俾利案件圓滿順利。 |
| <p>3. 陳德勝(當事人)</p> <p>(1)B2 樓層為「獎勵停車位」，實施者又登記為公設，卻要地主戶補繳實施者大量之金錢，「停獎車位」依法應提供一般公眾使用之停車位公設是本社區住戶的使用範圍，請試問：B2 是否重複使用？既重複使用，是否應取消公設？不應將「停獎車位」變更為獨立產權之方式登記辦理，因獨立產權可自由買。該是把 B2 層「停獎車位」之公設取消是否較為恰當。</p> <p>(2)B3 樓層同樣「獎勵停車位」實施者卻拿來當地主戶的選配車位，地主戶選配之車位不供一般公眾使用。試問是否違規，違法使用？是誰之權責？</p> <p>(3)兩遮依法是否可登記但不可計算價錢？B2 樓層既屬「停獎車位」為何又計入公設。</p> | <p>3-1 實施者受任人：弘傑不動產事業股份有限公司 辜永奇</p> <p>(1)B2、B3 停獎車位為獨立產權，並非大公。差額價金找補，原先為預估數字，現在依實際產權登記面積實際核算。</p> <p>(2)選屋文件中已註明 B3 為停獎車位。</p> | <p>1. 地下二、三層獎勵停車位改為獨立產權，請依審議會決議辦理。</p> <p>2. 獎勵停車位是否需供大眾使用，經實施者說明，B2 將交由管委會統一管理出租、B3 可供所有權人自行使用，另相關辦理事項請依審議會決議辦理。</p> <p>3. 陳情人所述兩遮可登記面積，不可計算價值，依審議會決議辦理。</p> |
| <p>4. 卓聖堦(代卓張銀妹)(當事人)</p> <p>(1)此案都更戶，每戶單位約建物 20 坪，土地持分 11.95 坪左右，以住 3 土地區，空地合建分配為地之 60%，地積夠大約分配 26 坪建物+1 車位，但經由都更程序+建商努力增取獎勵，地主戶雖分 55%，可得 36 坪+1 個大車位外加一些補償金。若加上公共車位坪數分配，約可分配 39 坪+1 大車位。在此感謝都更處的獎勵和首泰建商的出錢出力，蓋出如此優質大樓。</p> <p>(2)遺憾的是，由於少數地主戶，基於貪的不良動機，在都更程序做不斷的申訴與干與，以致於讓大多數的住戶及購屋民眾延遲 2 年至此無法交屋。第</p> | <p>4-1 實施者受任人：弘傑不動產事業股份有限公司 辜永奇</p> <p>(1)房子已完工了，希望大家能心平氣和，早日搬入新房子。</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。 |

| 發言次序 | 答覆 | 決議內容及理由 |
|--|--|---|
| <p>三次協調會上帶頭人黃金鳳女士有暗示建商誠意拿出，就是要錢，可調錄影存證。申訴人若有分配產權補償的疑義，應交由法院裁決，不應該干擾都發局行政程序的執行，造成大多無意義的住戶，2 年生命間的損失及整棟大樓超過 40 億資產閒置，估約損失 5 億。2 年時間此大樓約住 500 人，500 x 2 年 = 1000 年，以每小時 100 元計，8.8 億外加一堆人常常開會溝通，人力、物力無效的消耗，損失約超過 13 億。申訴人的動機已造成其他住戶及購屋民眾重大損失，也構成犯罪的事實。</p> <p>(3)建議都更處能夠照程序盡速走完。給予大多民眾交屋。法律的部分交由法院解決。不要淪為少數人的工具。最後希望，都更處幫忙配合都更的民眾、優良建商需要支持，能夠讓善良的住戶們儘速交屋。</p> | | |
| <p>5. 闕河雄(當事人)</p> <p>(1)依法令規定“獎勵停車位(B2、B3)”是提供公眾使用之車位，原 B2、B3 為獎勵停車位，建商卻把 B3 提供給予地主選車位，地主提出陳情才將獎勵車位改為法定車位，B2 建商登記為公設，既為獎勵空間與車位為何登記為公設。</p> <p>A. 既為獎停位(空間)為何又可登記為公設，變更後卻要地主戶補繳實施者大量之金錢，為變相的處理方式。</p> <p>B. B2、B3 變更為獨立產權後可任意買賣，可任意買賣會造成住戶的安全問題。</p> <p>C. 空間之變更是以建商說了算還是法令說了算。</p> <p>D. B3 空間是否經過變更後就不再是獎勵空間，還是空間仍然是獎勵空間，停車位變成法定而已。</p> <p>(2)B2、B3 屬開放空間，B3 讓我們選配為</p> | <p>5-1 實施者受任人：弘傑不動產事業股份有限公司 辜永奇</p> <p>(1)有關停獎車位，需要開放公眾使用，依法住戶也未規定不能選配。</p> <p>(2)本住戶屬不願不能的住戶，領取更新後權利價值，待差額價金找補時發放。</p> | <p>1. 地下二、三層獎勵停車位改為獨立產權，請依審議會決議辦理。</p> <p>2. 獎勵停車位是否需供大眾使用，經實施者說明，B2 將交由管委會統一管理出租、B3 可供所有權人自行使用，另相關辦理事項請依審議會決議辦理。</p> <p>3. 陳情人所述兩遮可登記面積，不可計算價值，依審議</p> |

| 發言次序 | 答覆 | 決議內容及理由 |
|--|--|---|
| <p>個人使用，將來仍屬開放空間是否合法？</p> <p>(3)畸零地之處理，公有地都要先買賣，為何私人的要到過戶後才能賠償我們？</p> | | <p>會決議辦理。</p> <p>4. 經實施者說明屬不願不能的住戶，領取更新後權利價值，待差額價金找補時發放。</p> |
| <p>6. 黃金鳳(當事人)</p> <p>(1)地下二、三層「獎勵停車位」依法應提供公眾使用之車位，實施者權變後又登記為公設二，地主戶須補貼建商大量之金錢，試問：地下二層是否重複使用，重複計價？</p> <p>(2)原地下二層「獎勵車位」現要變更為「獨立產權」之方式登記，請試問：這是否實施者欺騙地主戶的手段？為建商解套之方式？</p> <p>(3)地下三樓「獎勵車位」是否提供公眾使用？如否，則請提供官方公文或證明文件。以避免日後陳情人遭處罰。實施者未告知獎勵停車位與法定停車位之差異，造成陳情人所選配車位，竟無法供陳情人專用，是否應由實施者負責換法定車位。</p> <p>(4)「雨遮」依法可登記面積但不能計算價值，然實施者卻均將「雨遮」計算價值並計入權利變換之分配面積而由陳情人負擔，為此再次陳情 貴單位委員審慎考量。</p> | <p>6-1 實施者受任人：弘傑不動產事業股份有限公司 辜永奇</p> <p>(1)停獎車位依法要提供公眾使用。</p> <p>(2)獨立產權是依黃金鳳等陳情人意見修改。</p> <p>(3)B3 的停獎車位是供公眾使用。</p> <p>(4)雨遮有登記產權，該價值也依比例分配給住戶。</p> | <p>1. 地下二、三層獎勵停車位改為獨立產權，請依審議會決議辦理。</p> <p>2. 獎勵停車位是否需供大眾使用，經實施者說明，B2 將交由管委會統一管理出租、B3 可供所有權人自行使用，另相關辦理事項請依審議會決議辦理。</p> <p>3. 陳情人所述雨遮可登記面積，不可計算價值，依審議會決議辦理。</p> |
| <p>7. 唐上惠(代闕江金枝)(當事人)</p> <p>(1)依法令規定“獎勵停車位 B2、B3 是提供公眾使用之車位，原 B2、B3 為獎勵停車位，建商卻把 B3 提供給地主選車位，地主提出陳情才將獎勵車位改為法定車位，B2 建商登記為公設，既為獎勵空間與車位為何登記為公設？</p> <p>(2)B2、B3 屬獎勵停車位，經過我們陳情後才獨立產權，請問公有、停獎、獨立產權之分別？</p> | <p>7-1 實施者受任人：弘傑不動產事業股份有限公司 辜永奇</p> <p>(1)停獎車位並非公設。</p> <p>(2)停獎車位本質為公眾使用，不論其登記方式為何。</p> | <p>1. 地下二、三層獎勵停車位改為獨立產權，請依審議會決議辦理。</p> <p>2. 獎勵停車位是否需供大眾使用，經實施者說明，B2 將交由管委會統一</p> |

| 發言次序 | 答覆 | 決議內容及理由 |
|--|---|--|
| | | <p>管理出租、B3 可供所有權人自行使用，另相關辦理事項請依審議會決議辦理。</p> |
| <p>8. 黃張五妹(當事人)</p> <p>(1) 地下二/三層應提供公眾使用之停車位，建商權變後欲登記為公設，地主戶因此要補貼建商大筆之金額，停獎車位欲當公設使用是否違法？</p> <p>(2) 如上述，原先合約須補貼建商 286 萬，現在增加到 471 萬。</p> <p>(3) 地下三層是「獎勵車位」卻為地主戶之選配車位，如地主戶不提供公眾使用，是否為違法行為？</p> <p>(4) 「雨遮」是否可登記面積，不能計算價格？</p> <p>(5) 地下二層「停獎車位」不應獨立產權，因可自由買賣，所以是否應取消公設？</p> | <p>8-1 實施者受任人：弘傑不動產事業股份有限公司 辜永奇</p> <p>(1) 因本戶選配有超選，因此差額價金部分依合約作計算，詳細內容如有疑義，會後實施者會詳細計算讓住戶了解。</p> | <p>1. 地下二、三層獎勵停車位改為獨立產權，請依審議會決議辦理。</p> <p>2. 獎勵停車位是否需供大眾使用，經實施者說明，B2 將交由管委會統一管理出租、B3 可供所有權人自行使用，另相關辦理事項請依審議會決議辦理。</p> <p>3. 陳情人所述雨遮可登記面積，不可計算價值，依審議會決議辦理。</p> <p>4. 有關合建契約非屬審議會審議權責，惟仍請實施者妥善向陳情人溝通說明，俾利案件圓滿順利。</p> |
| <p>9. 陳敬麒(代陳江換)(當事人)</p> <p>(1) 地下二/三層應提供公眾使用之停車位，建商權變後欲登記為公設，地主戶因此要補貼建商大筆之金額，停獎車位欲當公設使用是否違法？</p> <p>(2) 如上述，原先合約須補貼建商 280</p> | <p>9-1 實施者受任人：弘傑不動產事業股份有限公司 辜永奇</p> <p>(1) 住戶同樣有超額選配之問題，差額價金依合約計算。</p> | <p>1. 地下二、三層獎勵停車位改為獨立產權，請依審議會決議辦理。</p> <p>2. 獎勵停車位是</p> |

| 發言次序 | 答覆 | 決議內容及理由 |
|--|--|--|
| <p>萬，現在增加到 450 萬。</p> <p>(3) 地下三層是「獎勵車位」卻為地主戶之選配車位，如地主戶不提供公眾使用，是否為違法行為？</p> <p>(4) 「雨遮」是否可登記面積，不能計算價格？</p> <p>(5) 地下二層「停獎車位」不應獨立產權，因可自由買賣，所以是否應取消公設？</p> <p>(6) 首泰合建合約中，有一條住戶須同意首泰代刻印章並同意做為變更申請之用，請問這是一般的合約內容或這個案件所特有的？</p> <p>(7) 首泰未明確告知停車位為停獎，導致住戶選配停獎車位，日後使用是否有適法性之問題？</p> | <p>(2) 首泰代刻之印章目前均未使用。</p> <p>(3) 在推動中心協調時，首泰同意選配停獎車位之住戶，協調交換非停獎車位，目前住戶均未登記交換。</p> | <p>否需供大眾使用，經實施者說明，B2 將交由管委會統一管理出租、B3 可供所有權人自行使用，另相關辦理事項請依審議會決議辦理。</p> <p>3. 陳情人所述雨遮可登記面積，不可計算價值，依審議會決議辦理。</p> <p>4. 有關合建契約非屬審議會審議權責，惟仍請實施者妥善向陳情人溝通說明，俾利案件圓滿順利。</p> |
| <p>10. 陳李英梅(當事人)</p> <p>(1) 地下室 2 層、3 層樓應提供公眾使用之停車位，建商權變後欲登記為公設，地主戶要補貼建商大量之金額，停獎車位欲當公設使用是否違法？</p> <p>(2) 地下 3 層是「獎勵停車位」卻為地主戶之選配車位，如地主戶不提供公眾使用，是否為違法行為？</p> <p>(3) 「雨遮」是否可登記面積，不能計算價錢。</p> <p>(4) 地下室二層「停獎停車」不應獨立產權，因可自由買賣，本社區會太髒亂，是否取消公設？</p> <p>(5) 為什麼更新後室內面積並沒有比較大，住戶要補貼的金額變多？</p> | <p>10-1 實施者受任人：弘傑不動產事業股份有限公司 辜永奇</p> <p>(1) 本戶更新前 19.8 坪，更新後選配 39 坪，室內面積比原來大，因為超額選配 3 坪多，因此需支付差額價金。</p> | <p>1. 地下二、三層獎勵停車位改為獨立產權，請依審議會決議辦理。</p> <p>2. 獎勵停車位是否需供大眾使用，經實施者說明，B2 將交由管委會統一管理出租、B3 可供所有權人自行使用，另相關辦理事項請依審議會決議辦理。</p> <p>3. 陳情人所述雨遮可登記面</p> |

| 發言次序 | 答覆 | 決議內容及理由 |
|--|---|--|
| | | 積，不可計算價值，依審議會決議辦理。 |
| <p>11. 顏蔡秀卿 (當事人)</p> <p>(1) 本合建案初期，首泰建設為取得地主戶的信任與同意，專人專程派 2 部大巴士帶著地主戶去參觀「首泰大直」建案內外觀設計及建材品質，如今「首泰大方」的建案的品質並非當初去看的建案品質，是否有欺騙之疑。</p> <p>(2) 本合建是以(乙方)建商分配 45%，(甲方)地主戶分配 55%之比例為同意合建基點，公設比是由建商提供的原始書面資料 28.19%。但首泰建設於 101.01.12 舉辦公聽會提供 100.04 更新核定修正版後公設比調高至 37.8%，與 98 年核定版公設比又增加了 7.75%。其中第 64 頁更明白指出核定修正版後新增大公(二)面積，亦將即將地下二層 47 部車位(22 部小車位、23 部大車位及 2 部身心障礙用車位)銷售面積分攤至更新後各戶面積內。(如附件三)</p> <p>大公(二)面 588.34 坪是 1F 3.63 坪停獎電梯梯廳及梯間、B1F 6.78 坪停獎電梯梯廳及梯間、B2F 577.93 坪停獎電梯梯廳及梯間、停車空間等的合計(如附件四)。</p> <p>地下二層是獎勵停車位又是公設，首泰建設嚴重剝削甲方之權益。例：現有權狀為 50 坪，依比例計算 50 坪除以 1.3=38.46 坪(應有室內坪數)。差異坪數為 38.46 坪減去 28.37 坪(現有實際室內坪)=10.09 坪。差異坪數應以現有市價補償，要求建商承擔賠償地主損失之坪數。(如附件五)請詳閱。</p> <p>(3) 首泰建設提供原始平面圖為 4 間房(如附件六)，施工期間乙方未曾主動提出查驗工地，甲方是經要求看視房屋後才知變成 3 間房，甚至連床都放</p> | <p>11-1 實施者受任人：弘傑不動產事業股份有限公司 辜永奇</p> <p>(1) 實施者與地主之合約 55%、45%，因此所有面積均依該比例分配，不因公設比變化，影響室內面積。</p> <p>(2) 當時設計 B2 並非做獨立產權，希望交給管委會出租增加收益。因陳情人陳情後才變更為獨立產權。</p> <p>(3) 印章部分若地主希望歸還，願意立刻歸還。</p> | <p>1. 地下二、三層獎勵停車位改為獨立產權，請依審議會決議辦理。</p> <p>2. 獎勵停車位是否需供大眾使用，經實施者說明，B2 將交由管委會統一管理出租、B3 可供所有權人自行使用，另相關辦理事項請依審議會決議辦理。</p> <p>3. 陳情人所述兩遮可登記面積，不可計算價值，依審議會決議辦理。</p> <p>4. 有關合建契約非屬審議會審議權責，惟仍請實施者妥善向陳情人溝通說明，俾利案件圓滿順利。</p> |

| 發言次序 | 答覆 | 決議內容及理由 |
|---|----|---------|
| <p>不下，請首泰建設提出解決方案。</p> <p>(4)另合建案原議定地下 4 層地上 14 層，依約乙方分配 45%，甲方分配 55%，經變更後為地下 5 層地上 15 層，乙方未將增加地上的樓層列舉分配於甲方，嚴重剝削甲方，但甲方也已依約繳納新台幣玖拾叁萬元的款項（如附件七），請首泰建設提出解決方案。</p> <p>(5)有關獎勵停車位部分，我方要求選位於 B1 法定停車位，首泰建設吳威明先生告知 B1 不能選(最終首泰卻全數取得 B1 的法定停車位所有權，為什麼地主不能選？B1 的停車價格好，首泰根本就是得利益者)。而 B2(大公二)是獎勵停車位也不能選，所以要從 B3 開始選，提供之書面資料法定停車位（如附件八），未明白告知 B3 也是獎勵停車位。並告知將甲方另外 0.5 個車未納入 B2，可是也沒看到 0.5 個車位的實際位置，請首泰建設提出解決方案。還有獎勵停車位未來的不確定之風險...也要建商予以補償。</p> <p>(6)對於首泰建設 104 年 5 月 13 日之回文提出選屋前的數據只是作為選屋之參考，預估值與實際面積差異那麼大，那也太不專業了，根本就是在玩數字遊戲，屢次欺騙甲方。再者如文中提及大(二)面積 B2 層停車空間，並未列入地上層各戶房屋之面積分配、價值計算，所以言下之意 B2 應為有產權之登記，而不必支付其價款。例·D1 主建物 28.37+陽台 3.1+雨遮 2.66+大(一)15.01=49.14 坪所以找補金額應以 49.14 坪做為找補之基礎。</p> <p>B2 為獎勵停車位應法為提供一般公眾之使用之停車位，是否應取公設？且不應將其停獎車位變更為獨立產權之方登記辦理，因獨立產權可自由買賣，日後則會衍生更多的紛爭與困擾。</p> <p>B3 同樣為獎勵停車位卻供甲方來選</p> | | |

| 發言次序 | 答覆 | 決議內容及理由 |
|---|--|--|
| <p>配車位，卻無需提供一般公眾之使用，請問這是否違法，違法使用？請釐清相關之權責。</p> <p>(7)兩遮依法是否為可登記，但不予計價？</p> <p>(8)現存於首泰建設代刻地主印鑑要求立即歸還，先前未告知會甲方。取得甲方同意之用印文件，甲方一概不予承認。日後如需用印時再向甲方提出申請。</p> | | |
| <p>12. 陳一鳴(當事人)</p> <p>(1)全台北市像我們這樣完全都是跟地主談好改建的案子很少，何況大家都按講好的順利拆屋，甚至也蓋好新房子了。懇請臺北市政府更加有魄力的展現執行力，保障我們這些真正支持都更政策的市民權益，讓年邁的父母長輩們可以趕快回家，立即入住進已經蓋好等著我們回家的新屋。不要讓「有人陳情」這件事情阻礙了應該完成的程序，反而使我們這些多數的沉默支持者，最後成了都耕的受害者！請審議委員核准本案繼續進行，若地主認為權益受損，可另行提出法律訴訟。</p> | <p>12-1 實施者受任人：弘傑不動產事業股份有限公司 辜永奇</p> <p>(1)雙方都應遵守合約內容履約，希望本案能繼續往下進行，若首泰有違約部分，願依約負賠償責任。</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>13. 王良慧(代王廖罔市)(當事人)</p> <p>(1)自民國 90 多年拆房子起，很多地主戶到現在都還在租房子中，離合建契約的交屋期限至今已過了許多年，當初還說 4 年多可以完工，首泰建設皆無任何的租金補貼或賠償。</p> <p>(2)建設公司一直都很了解法律流程及相關的都更規定，而地主戶都是年紀很大的老人年又是第一次參予都更，從一開始談合建時的畫大餅，告訴地主們可以得到多大的房子，到後來不斷的增加地主們需要負擔的金額，地主們從年輕時好不容易付完了老房子的貸款，到現在合建後，確又要再付出一大筆錢，這些都是談合建時沒有誠實告知地主戶，地主們一直處在弱勢的一方，遇到任何權利變更的事，卻要這些老人家們上網去</p> | <p>13-1 實施者受任人：弘傑不動產事業股份有限公司 辜永奇</p> <p>(1)選車位都有標註停獎車位位置圖，選屋除 B2 不讓大家選配，其他均供地主選配。</p> <p>(2)當時黃小姐等陳情戶，因 B2 為共同持分無法單獨退回，因此才改為獨立產權，若王小姐不堅持要變成單獨產權，我們願意改為共同持分方式。</p> <p>(3)本案公設比從來沒有到 37%的數字，是住戶計算過程中誤解，</p> | <p>1. 地下二、三層獎勵停車位改為獨立產權，請依審議會決議辦理。</p> <p>2. 獎勵停車位是否需供大眾使用，經實施者說明，B2 將交由管委會統一管理出租、B3 可供所有權人自行使用，另相關辦理事項請依審議會決議辦理。</p> <p>3. 陳情人所述兩</p> |

| 發言次序 | 答覆 | 決議內容及理由 |
|---|--|---|
| <p>看公告，請問有多少老年人是會用網路的？但建設公司卻在一開始做權利變更時是這樣執行及在做事情的。</p> <p>(3)首泰大方建案至今約十年的時間，建設公司都不知道換了幾手人在做這個案子，當初的承辦人員又有多少留到現在，建商用地主們的地蓋房子，若他們可以替地主們多想一些，多負擔一些，少賺一些，把當初的承諾事情多實現一些，相信不會有這麼多的陳情拖至今天；但我們卻收到建設公司的掛號信（請詳見附件一），要地主們“謹言慎行”否則可能會輪為被告，讓我們感覺說實話也要被建商恐嚇威脅。</p> <p>以上意見，希望政府機關能為地主及住戶們主持公道，協助爭取補償金，基於人身安全，希望就個人資料予以保密，謝謝。</p> <p>(4)從 B2 獎停到 B3 獎停，我們事後才知道，要換車位也拿 B4-B6 車位要我們換，根本不合理。</p> <p>(5)開始要買 B1 車位，首泰都說沒有，但從資料發現 B1 是有車位的，建商要保留自己賣。</p> <p>(6)我們爭取陳情 B2 公設比從 37%降至 30%，才讓 B2 變成獨立產權，只有我們一戶同意，並非所有陳情戶都同意。</p> <p>(7)首泰 5 月 29 日寄的掛號信，最後一頁的同意書內容，是我父親的建議，我們跟他談交換條件未成，因此首泰私下拿來運用。</p> | <p>將 B2 停獎車位持分當成公設。</p> <p>(4)當時同意書係希望有意見的住戶可以簽同意書，使案子繼續進行。</p> | <p>遮可登記面積，不可計算價值，依審議會決議辦理。</p> <p>4. 有關合建契約非屬審議會審議權責，惟仍請實施者妥善向陳情人溝通說明，俾利案件圓滿順利。</p> |
| <p>14. 吳國興(當事人)</p> <p>(1)希望有意見的人可以採取申訴等管道，不要影響沒意見的人。</p> <p>(2)希望建商儘快交屋。</p> | <p>14-1 實施者受任人：弘傑不動產事業股份有限公司 辜永奇</p> <p>(1)我們也希望儘快交屋，我們會再努力的。</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>15. 黃嘉楓(代陳瑜芳)(當事人)</p> <p>(1)地下二層停車場變更為獨立產權可單獨買賣持分，此作法與之前首泰建設和</p> | <p>15-1 實施者受任人：弘傑不動產事業股份有限公司 辜永奇</p> | <p>1. 地下二、三層獎勵停車位改為獨立產權，請</p> |

| 發言次序 | 答覆 | 決議內容及理由 |
|---|--|---|
| <p>地主重新簽約選車位時說明的產權登記方式完全不同。變更產權方式明顯涉及全體所有權人的權益，為什麼首泰建設可以在沒有通知全體地主的情況下擅自違約變更？</p> <p>(2)本人為本案地主之一，因本案有陳情地主向 貴單位陳情，多次委由本人丈夫向首泰建設詢問進度及陳情狀況，並表明希望可以出席協調會了解狀況，但是得到的答案都是非陳情戶無法參加會議。結果因為首泰建設為了安撫少數陳情戶罔顧全體地主的權益擅自變更產權登記方式，本人深覺權益受損，說明如下：</p> <p>A. 地下二層停車場在之前重新選車位簽約時，首泰建設有說明整層 B2 會獨立出來登記為大公，會增加一個 7%的公設，當初首泰建設的說明會中說為了符合法規必需要開放供公眾使用，因此獨立出來列為公設再將產權持分給全體所有權人，將來交由管委會統一管理經營收費停車場，收入再按持分比例補貼管理費，不但可以符合法令規定，也可維持產權的完整性。本人因為認為這個作法對於將來是要長期居住的住戶而言是好的，因此同意變更。但是在 104 年 3 月 28 日的說明會中，透過其他地主提問才知道 B2 早已經被變更為可以獨立買賣持分。將來有可能因為持分被買賣而造成產權複雜，這和當初本人同意變更的內容完全不同。產權登記方式變更明顯涉及全體地主權益，為什麼首泰建設可以不知道全體地主就擅自違約變更？</p> <p>B. 此次變更明顯就是首泰建設與陳情地主黑箱作業協調後的解決方案，請問貴單位為什麼容許這樣子的協調過程和結果？</p> | <p>(1)有關 B2 獨立產權，如果大家同意回到原來共同持分，實施者願意配合辦理。</p> <p>(2)有關停獎車位屬舊法之前，因此住戶不排除於公眾範圍。</p> | <p>依審議會決議辦理。</p> <p>2. 獎勵停車位是否需供大眾使用，經實施者說明，B2 將交由管委會統一管理出租、B3 可供所有權人自行使用，另相關辦理事項請依審議會決議辦理。</p> |

| 發言次序 | 答覆 | 決議內容及理由 |
|---|--|--|
| <p>C. 在 104 年 3 月 28 日說明會中知道 B2 產權已經被變更後，有立即向首泰建設反應無法接受如此的作法。希望首泰建設可以向全體地主說明，之後也多次打電話到首泰建設了解狀況，但是每次承辦人員都不在且沒有回電，直到此次聽證會之前再次去電表示會向都更處反應後才有承辦人員回電。在整個聯繫的過程中完全感受不到首泰建設對地主該有的尊重。</p> <p>D. 少數地主不代表全體地主，任何涉及全體所有權人權益的內容都應該事先書面通知全體所有權人，實施者所提出的解決方案需要先經過所有地主同意，而不是像這次先行私自變更，然後經由本人向首泰建設反應後，承辦人員才說之後可以調查所有地主對這個解決方法的意見。這是本末倒置而且明顯違約的作法，希望 貴單位能秉持著維護全體所有權人合法權益的原則下監督實施者。</p> <p>E. 因本人事務繁忙且對都市更新不甚了解，故委託本人丈夫(黃嘉楓)全權處理本案相關事宜，委託書如附件，特此說明。</p> <p>(3)獎勵車位為公眾所有，所有權人不排除於公眾之外，因為我選 B3 想了解獎勵車位已有產權是用何時之法規？</p> | | |
| <p>16. 卓聖增(代范振乾)(當事人)</p> <p>(1)我們地主跟首泰建設有簽協議合建契約，面積應該怎麼分配，合約寫的很清楚，產權登記下去若有坪數上的差異就是用講好的一瓶萬來找補，除非多買超過很多才需要以市價找補。</p> <p>(2)獎勵停車位的 B2 層用大家共有的方式一起對外出租，收入當做社區管理費，首泰建設這樣的規劃很好，我們地主依合建契約分了樓上房屋的獎勵容</p> | <p>16-1 實施者受任人：弘傑不動產事業股份有限公司 辜永奇</p> <p>(1)首泰執行到現在都依循合約進行，希望無意見的住戶能發揮影響力，規勸有意見的住戶，大家儘快交屋。有意見認為權益受損的住戶，建議可</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> |

| 發言次序 | 答覆 | 決議內容及理由 |
|---|-----------------------------|---|
| <p>積，本來就應該要盡一些政府規定的義務，把 B2 獎勵車位提供出來服務。</p> <p>(3)大樓蓋好二年多了，我要搬進去住，他們陳情的人不想進去住隨他們，但不要影響像我一樣都照著跟首泰建設簽好的合建契約走，想要早點住進去新大樓的人的權益。</p> <p>(4)請問都更處的長官，我下個月要搬進去新大樓住，可不可以？請給我一個明確可以搬進去新大樓的日期，不然，在外面租房子的租金請長官付給我。</p> <p>(5)預售屋只有 48 戶，總戶數 112 戶，陳情戶只有 10 幾戶，希望趕快遷入的有 90 幾戶，希望能早日解決問題。</p> | <p>依合建合約保障自身權益，但不要阻撓交屋。</p> | |
| <p>17. 卓聖堦(代彭惠梅)(當事人)</p> <p>(1)各位長官好，我是這個都更案的住戶，我認為建商跟陳情住戶的爭執都是在於私權部分，如果都更處覺得有疑慮應該是就那部分去討論就好，如果有錯就讓實施者更正、修改、處理清楚。不應該影響其他住戶的權利才是，否則公平正義將蕩然無存。</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>18. 簡清坤、闕河誠、闕河元、李韋毅、李承達、李孟恒、詹保松、詹保全、詹保興、詹杜秀子、胡銀妹、陳建民、卓張銀珠等 13 人、陳建騏等 24 人(當事人)(主持人、更新處承辦人代為宣讀)</p> <p>(1)簡清坤</p> <p>A. 地下室 2 層 3 層應提供公眾使用之「獎勵停車位」，建商權變後欲登記為公設，如此一來地主戶就要額外補貼建商大量之金額。「獎勵停車位」欲當公設使用是否違法？</p> <p>B. 地下 3 層是「獎勵停車位」卻為地主戶之選配車位，如果地主戶不提供公眾使用是否違法？</p> <p>C. 「雨遮」是否可登記面積？不能計算價錢？</p> <p>D. 地下 2 層「獎勵停車位」不應獨立產權，因為這樣「獎勵停車位」就</p> | <p>--</p> | <p>1. 地下二、三層獎勵停車位改為獨立產權，請依審議會決議辦理。</p> <p>2. 獎勵停車位是否需供大眾使用，經實施者說明，B2 將交由管委會統一管理出租、B3 可供所有權人自行使用，另相關辦理事項請依審議會決議辦理。</p> <p>3. 陳情人所述雨遮可登記面</p> |

| 發言次序 | 答覆 | 決議內容及理由 |
|---|----|--|
| <p>可自由買賣，本社區會因此大亂！</p> <p>E. 目前應繳納金額與之前 契約內容並不符合！</p> <p>(2) 闕河誠</p> <p>A. B2 停車空間不可計入契約書產權分配中。此建案於民國 100 年 3 月，預定登記建物面積 5033.54 坪及 209 個平面車位。重新計算個人分配價值及選屋結果時，並無說明「共同使用(二)」面積 B2 層停車空間要列入契約書約定之分配比例。計算公式、找補方法以及固定單位價格。(房屋各戶單坪價格、各車位價格)執行合約進行計算。因 B2 層停車空間之所有權屬於全體住戶共有，而且首泰建設公司將 B2 層獎勵停車位獨立產權又登記成公設二，結果造成地主戶必須再負擔額外費用，所以此 B2 層空間不可計入產權及契約書約定之分配比例中。需多負擔 92 萬元整。</p> <p>闕河元</p> <p>A. B2 停車空間不可計入契約書產權分配中。此建案於民國 100 年 3 月，預定登記建物面積 5033.54 坪及 209 個平面車位。重新計算個人分配價值及選屋結果時，並無說明「共同使用(二)」面積 B2 層停車空間要列入契約書約定之分配比例。計算公式、找補方法以及固定單位價格。(房屋各戶單坪價格、各車位價格)執行合約進行計算。因 B2 層停車空間之所有權屬於全體住戶共有，而且首泰建設公司將 B2 層獎勵停車位獨立產權又登記成公設二，結果造成地主戶必須再負擔額外費用，所以此 B2 層空間不可計入產權及契約書約定之分配比例中。須多負擔 68 萬元整。</p> <p>(3) 李韋毅、李承達、李孟恒</p> | | <p>積，不可計算價值，依審議會決議辦理。</p> <p>4. 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>5. 有關合建契約非屬審議會審議權責，惟仍請實施者妥善向陳情人溝通說明，俾利案件圓滿順利。</p> |

| 發言次序 | 答覆 | 決議內容及理由 |
|---|----|---------|
| <p>A. 獎勵後多出來的面積多為公設比。</p> <p>B. 雨遮比陽台還要大，雨遮比過大，雨遮以房屋價計算，實屬不合理。住戶不願花大把鈔票在沒用的公設上。</p> <p>C. 地下二層「獎勵停車位」，實施者又登記為公設，卻要地主戶補繳建商大量之金錢，地下二層「獎勵車位」不要獨立產權，要取消地下二層公設。</p> <p>(4)詹保松、詹保全、詹保興</p> <p>A. 查陳情人參與首泰建設股份有限公司「南港 R13-9」都更案，現行敘明。</p> <p>B. 惟之前接獲首泰公司通知「原地下二樓獎停車位將變更為地下三樓...」，原地主所分配之房屋公設比高達 37%，造成參與都更之原住戶人心惶惶，相關疑慮如下：</p> <p>a. 遽聞首泰公司並未將獎停之公設出售給新購戶，其公設比僅有 30.6%，與原住戶公設比不同（將造成爾後管理委員會費用分攤困難與不公平）。</p> <p>b. 獎停車位原應由大樓全體住戶所持分共有並對外開放，今首泰公司欲將其變成獨立產權登記，是否合法？如有非本大樓之人持有，又不肯配合管委會規定，恐產生糾紛！</p> <p>c. 原住戶僅取得獎停車位之獨立產權，只有維護及繳費的義務卻無使用權利，對原住戶而言並不公允。</p> <p>C. 如上所述，陳情人參與都更，卻產生如此多問題，近日更接獲首泰公司來函表示「須簽立同意核發使用執照之同意書，相關問題日後再尋它法協商，否則將提出民事訴訟」蠻橫語氣之文件。</p> <p>D. 為此！特陳情 政府為市民主持公道，以維權益！</p> | | |

| 發言次序 | 答覆 | 決議內容及理由 |
|--|----|---------|
| <p>詹杜秀子</p> <p>A. 查陳情人參與首泰建設股份有限公司「南港 R13-9」都更案，現行敘明。</p> <p>B. 惟之前接獲首泰公司通知「原地下二樓獎停車位將變更為地下三樓...」，原地主所分配之房屋公設比高達 37%，造成參與都更之原住戶人心惶惶，相關疑慮如下：</p> <p>a. 遽聞首泰公司並未將獎停之公設出售給新購戶，其公設比僅有 30.6%，與原住戶公設比不同（將造成爾後管理委員會費用分攤困難與不公平）。</p> <p>b. 獎停車位原應由大樓全體住戶所持分共有並對外開放，今首泰公司欲將其變成獨立產權登記，是否合法？如有非本大樓之人持有，又不肯配合管委會規定，恐產生糾紛！</p> <p>c. 原住戶僅取得獎停車位之獨立產權，只有維護及繳費的義務卻無使用權利，對原住戶而言並不公允。</p> <p>C. 如上所述，陳情人參與都更，卻產生如此多問題，近日更接獲首泰公司來函表示「須簽立同意核發使用執照之同意書，相關問題日後再尋它法協商，否則將提出民事訴訟」蠻橫語氣之文件。</p> <p>D. 為此！特陳情 政府為市民主持公道，以維權益！</p> | | |
| <p>(5)胡銀妹</p> <p>A. 都市更新不就是拆除危險老舊的房屋，蓋新的房屋嗎？既然現在房子都蓋好了，大家也不是不願意都更，那為什麼我們不能回家呢？這一切讓我們不禁懷疑會吵的孩子有糖吃，是不是我們這些沉默的大多數，權益就不用去照顧了嗎？</p> <p>(6)陳建民</p> <p>A. 我們這個案子新房屋都已經蓋好</p> | | |

| 發言次序 | 答覆 | 決議內容及理由 |
|---|----|---------|
| <p>了，但因都更程序還沒結束，建管處那邊也不會核發使照，所以建商也不能跟我們點交。懇請長官們同意讓建商先取得使用，如果還有人有意見一直陳情，根本是阻礙我們搬進新家，不知道是何居心。他們要陳情讓他們去陳情好了，懇請長官先核發部分使照，讓我們先進住好嗎？</p> <p>B. 有一些地主陳情說，地主分的房子跟建商賣給其他人的房子公設比不同，也要求地下室的獎勵停車位 B2 層依合建契約地主分到的持分要建商買回去或是 B3 層要建商幫忙換不是獎勵停車的車位等等，這些議題我有看了都市更新協商平台的報告內容，這些陳情議題都是陳情地主的誤解，新房子的公設比計算方式是一樣的，建商也願意買回陳情地主 B2 分得的持分，也願意幫忙協調更換 B3 的車位，但這些陳情人就解決方案沒有一個人去簽名。</p> <p>C. 合建契約中大家分配條件寫得很清楚，選屋的資料也有著明 B3 層是停獎車位，依內政部的解釋也是可以用的，這些事情，我不管陳情人要的是什麼，但是，房子蓋好了，這麼漂亮，我想要搬進去住，請長官，讓我能早一點搬進去住，陳情人想要從建商那裏多要好處，這不關我的事，我要搬進去住，等到全部產權登記下去了，首泰建設如果有少給，這些人就可以去跟法院告啊，現在在擋使用執照，是少數人想要多要的私益在影響多數人入新厝的權益，請都更處的長官明確地跟我說，什麼時候我可以搬進去新大樓住。</p> <p>(7)卓張銀珠等 13 人</p> | | |

| 發言次序 | 答覆 | 決議內容及理由 |
|---|----|---------|
| <p>A. 我們是一群在南港地區已居住數十載的市井小民，幾年前有幸能獲得參與都市更新的機會，經過左鄰右舍共同努力及多年等待，此案終於在民國 99 年取得建照、開工，眼看就要接近完工，此案竟然因故停擺多時，至今尚前途渺渺。</p> <p>B. 據了解，從 101 年開始，部分地主開始尋求各種管道不斷輪番提出陳情，致使案件停滯在變更設計與權利變換階段，遲遲無法往下進行。我們不能理解到底是甚麼樣的疑義及爭議能持續兩年多，協調了數十次都未能獲得結果，期間也曾有部分地主委託江志銘議員及高嘉瑜議員出面協助，同樣無疾而終，最後不了了之，目前那些地主仍以焦土式的陳情不斷壓迫都更處。癱瘓本都更案往下進行之各項審議程序，好好一個可以完工交屋的建案，現在變成無人理睬的工地，實施者首泰建設雖說已溝通數十次，但依然沒有具體成效，實在難辭其咎！</p> <p>C. 而 貴府都更處在這件事情的處理上，又為我們這些支持都更的同意戶們做了甚麼？難道只有敢恣意陳情者才會獲得重視，一直以來默默支持都更的大多數同意戶反而被晾在一旁無人關切。都更處在受理陳情事宜時，是否有用心去了解真正案由？僅因有人陳情就讓該往下審議的案件擱置，這樣的作為是否有失職之處？是否間接造就了有心人士的意圖操控？</p> <p>D. 家園改建是好事，我們極度不願去批評、質疑部分街坊選擇在這個時間點提出陳情的真正用意，但也不禁要問：難道不吵不鬧、配合度高者的權益反而要被犧牲嗎？還是同</p> | | |

| 發言次序 | 答覆 | 決議內容及理由 |
|--|----|---------|
| <p>意戶們也該仿效，以一人一信、一天一文漫天寄發至各單位的方式來反制，我們的聲音才會被聽見？因都更暫時在他處租屋的心情就像長年在外流浪，家中老人家年事已高，天天等著搬進新房子，我們沒有貪念跟妄想，只是單純的想藉都更德政換間新房子來住，成天望著無法交屋的工地，著實感到情何以堪與無助，在此是否可以懇求政府伸出援手，請郝市長、都發局局長、都更處處長等相關單位長官正視此案，共同協助我們脫離困境，不要讓基地內 70 多位同意戶的權益一再被罔顧及犧牲。</p> <p>(8) 陳建騏等 24 人</p> <p>A. 陳情人於旨揭都更案尚未獲得解決或澄清之疑義如下：</p> <p>a. 實施者將地下二、三樓之獎勵停車位以獨立產權方式登記，卻又將該部分計入公設，試問如此方式適法與否？如於法未合，應請實施者將該部分之公共設施取消。</p> <p>b. 旨揭都更案之獎勵停車位是否需提供公眾使用？如否，則請提供官方公文或證明文件，以避免日後陳情遭處罰。如是，陳情人等地主戶於資訊未充分揭露之前提下所選擇之獎勵停車位，應請實施者另以法定停車位更換之，蓋陳情人與實施者簽約時係約明陳情人所獲分配之房屋均附有停車位，意即該停車位應供陳情人等地主專用，但實施者卻未告知獎勵停車位與法定停車位之差異（陳情人等地主均不知獎勵停車位與法定停車位之差異），造成陳情人所選擇之停車位，竟無法供陳情人專用，此應由實施者負責，故應責由實施者另以法定停車位更換之。</p> | | |

| 發言次序 | 答覆 | 決議內容及理由 |
|--|----|---------|
| <p>c. 旨揭都更案原分配之建物總面積 5033.54 坪，而建照執照上登載之建物總面積則為約 6507.24 坪，但實施者事後稱可登記之面積卻為 7507.39 坪。請問旨揭建更案之建物總面積究竟為何？則權利變換計畫是否與該建物總面積相符？</p> <p>d. 「雨遮」依法可登記面積但不能計算價值，然實施者卻均將雨遮計算價值並計入權利變換之分配面積而由陳情人負擔，此部分應將該部分價值扣回。</p> <p>B. 上揭疑義陳情人於歷次會議及函件中均有提及，但實施者之態度一則顧左右而言他，未正面回應；二則明知實情為何卻佯裝不知或玩文字遊戲；三則誣指陳情人違法，指摘陳情人之不是，造成雙方間原已不信任之狀態更形惡化，毫無解決問題之誠意；雖台北市政府相關單位多次要求實施者與陳情人能妥為協調以獲取共識，然實施者所提供之方案，仍係完全站在實施者自身之利益考量，毫無慮及陳情人等地主，卻對外宣稱已提出解決方案，意圖製造係陳情人不願配合之假象（諸如上開停車位之疑義，係由實施者刻意隱瞞資訊所造成，實施者原同意以「交換」方式處理，但事後卻自行改為「代為購買」，再例如陳情人與實施者以及其他地主之間，均為個別之契約關係，但實施者卻強硬要求陳情人等地主需共同與實施者另簽訂一份協議書，形同陳情人需承擔其他地主戶之違約責任，如此不合理之要求如何令陳情人接受，如此之誠意可見一般）。</p> <p>C. 綜上所述，陳情人與實施者之間尚有諸多疑義未釐清，更影響陳情人</p> | | |

| 發言次序 | 答覆 | 決議內容及理由 |
|--|--|--|
| <p>等地主之權益甚鉅，為此再次陳情貴府(處)審慎考量，於陳情人等地主之疑義為釐清或解決前，切莫輕易使實施者之變更案通過，以避免助長實施者挾其優勢資訊與資源而欺凌陳情人等地主。</p> | | |
| <p>19. 王良慧 (當事人) (1)跟我們說明 B1 車位不能選地員工已經離職了，現在卻說車位是公開的，對地主不公平。 (2)若陳情內容不合理，臺北市政府都更處何必花這麼多時間來處理。 (3)我們陳情公設比 37%不該和當時談合建的公設比 28%差距如此大，並非爭取 B2 獎停車位獨立產權。</p> | <p>19-1 實施者受任人：弘傑不動產事業股份有限公司 辜永奇 (1)確實選屋書件除 B2 外，其餘都開放住戶選擇，並標有價格。 (2)重申公設比從來沒有 37%的數字，停獎車位並非大公。</p> | <p>地下二、三層獎勵停車位改為獨立產權，請依審議會決議辦理。</p> |
| <p>20. 卓聖堦(當事人) (1)車位選配，獎車法車都登記的很清楚，我可以作證。 (2)有人有爭議或動機目的，還好首泰財力夠雄厚沒有被不同意戶所拖垮，所以要感恩與惜福。 (3)至於有問題的住戶，請去法院做裁決與解釋，不要阻撓程序的進行，使都更處作業延宕。</p> | <p>20-1 實施者受任人：弘傑不動產事業股份有限公司 辜永奇 (1)感謝住戶的澄清事實。</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> |

(七) 實施者自提修正部分

1. 有關實施者自提修正產權登記書表格式及預定登記面積，使與地政機關後續登記面積與格式相符，經實施者說明後，予以同意。
2. 有關實施者依104年7月14日土地登記謄本所載之更新前產權異動，提請將所有權人闕○陽產權異動為闕○霖及闕○臻、闕○輝改為闕○程，經實施者說明後，予以同意。

(八) 同意本案變更都市更新事業計畫及權利變換計畫修正後通過，後續請實施者於3個月內檢具修正後計畫書圖送都市發展局辦理報府核定，逾期應再重新提審議會審議。實施者得參考本市都市更新處網站公告成果告示牌樣式自行設置，以推廣都市更新成效。

附帶決議：後續通案兩遮是否計價，建議都更處研議審議通案原則。

陸、討論提案

一、「擬訂臺北市中山區長安段二小段 683-2 地號等 13 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(承辦人：事業科 張巧玫 23215696#2959)

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)

1. 本案前經貴府於 104 年 9 月 16 日召開聽證會，本分署已派員出席表示意見，並經實施者納入聽證紀錄答覆，惟就本案容積移轉、共同負擔比比例及國有土地估價等意見仍未依本分署與會所提意見修正。因本案共同負擔比例仍達 33.31%，仍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。
2. 國有土地參與都更相對無風險，而國有土地參與更新後分回房地並不為銷售，本案國有土地比例高達 40.25%，請實施者就銷售管理費及風險管理費等，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，有例可參循，請貴府及各位委員重視及審議，請實施者依上述方式為調降，以符合理性與維護公產全民權益。
3. 本案申請區內容積移轉額度占總法定容積 15.34%(容積移轉費用為 5,766 萬 4,856 元)，請實施者依本署 104 年 8 月 24 日修正公布之「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第 6 點第 1 項第 2 款規定，提送下列資料：(一)量體說明：包括總容積樓地板面積、房屋銷售總面積、停車位總數及房屋、停車位產權總面積、各土地所有權人土地持分，及申請容積移轉前後之差異比較。(二)財務項目說明：包括共同負擔總金額、更新後總權利價值、土地所有權人更新後應分配價值及共同負擔比例，及申請容積移轉前後之差異比較。(三)容積移轉來源及成本說明。(四)容積移轉效益分析：包括實施者風險管理費變化、全體土地所有權人更新後應分配價值變化，及實施者與土地所有權人之容積移轉報酬分析。
4. 實施者業於本案聽證紀錄答覆營業稅同意納入共同負擔，惟未登載於事業計畫及權利變換計畫書，請登載。
5. 本署經管同小段 3、3629 建號 2 棟國有房屋各領取拆遷安置費 16 萬元之計算方式疑義，實施者於聽證紀錄答覆係與地主雙方協議提列，並於事業計畫書第綜-1 頁綜理表表示係依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」(以下簡稱提列總表)【95 年 5 月印製版】提列費用，請實施者說明。

6. 本署經管同小段 696 地號等 4 筆國有土地更新前權利價值仍與貴府 103 年 11 月 14 日召開本案專案小組時同，事涉都市更新估價，仍請實施者依本分署上述與會意見(五)說明，並請各位委員重視予以審議本案國有土地更新前土地權利價值之合理性，以維國產及全民權益。

(二) 財政局 (公有土地管理機關)

1. 本案地下室超建、1 樓樓高加成部分之計算方式，因案涉本市都市更新(重建區段)建築物工程造價要項規定，請本市更新處協助釐清。
2. 本案目前共同負擔比例約為 33.31%，惟倘拆遷安置費按提列標準計算及加計營業稅，應會增加共同負擔金額及共同負擔比例，故請實施者試算加計上開 2 項費用後，對共同負擔金額及比例之影響。

(三) 都發局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

都審部分請依 362、367 及 372 次都審委員會決議辦理，總容移量上限原法容之 30%、西側留設至少 3 公尺淨寬人行通道東側、東側至少一個柱距挑高二層樓。

(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) 交通局 李幹事慧

本案無修正意見。

(六) 財政局 張幹事雅惠

1. 本案係依據 95 年費用提列總表規定提列費用，惟無信託費用及容積移轉費用項目，本案實施者提列上開二個項目，提請審議會討論。又銷售管理費計算基數中，95 年費用提列總表規定公式亦無加計容積移轉費用項目，一併提請討論。
2. 本案提列逆打工法費用，提請審議會討論，並請修正附錄六之附件。
3. 第 15-8 頁風險管理費公式中，出現 11% 及 6%，應為誤植，請實施者釐清後修正。
4. 本案拆遷安置費之提列因實施者說明係雙方協議，請依提列總表規定檢附相關證明文件。

(七) 地政局 鄭幹事益昌

本案無修正意見。

(八) 何委員芳子

本案開挖率 66.79% 雖符合規定，惟多數植栽位於開挖範圍內，請實施者確保覆土深度達 1.5 公尺。

(九) 游委員適銘

1. 本案評價基準日與適用新的提列總表標準時間點不同，以 95 年提列總表無信託費和容積費用提列，倘後續更新處同意以新的提列總表標準提列，提列費用與評價基準日為不一致。
2. 估價師說明私地主辦理容積移轉，並在估價上已作容積折減；本案評價基準日 99 年 11 月，新的提列標準係 100 年 1 月發布，考慮實施者表示已於發布前以舊的提列標準召開自辦公聽會，時間點可以說是剛好相當，亦可認同。建議更新處研議通案處理原則。
3. 陳情人陳情申購本局管有之市有地未果，經查本局未有受理申購紀錄，另該筆市有地面積為 153m²，大於 150m²，倘受理後仍需召開會議討論是否同意申購，通案如果納入更新較有利，亦會採後者方式處理。
4. 依簡報 24 頁，因地下室超建，該層加計造價三成，後面物調再加計 600 元，本案實施者的作法，將物調加計 600 元也乘上 1.3，造成營建費用增加，應不符合提列總表的說明，請更新處釐清。

(十) 都市更新處

1. 防災與逃生避難計畫 P12-7 至 12-14 引用新北市政府數據，請實施者修正。
2. 依提列標準規定，地下室超建部分以該層加計造價加成後，再加計物調，請實施者修正。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

本案依都市更新計畫書規劃構想圖辦理，且必須與東側更新案開放空間設計相互配合，經實施者說明修正情形後，予以同意；另植栽覆土深度請依委員意見配合修正。

(二) 交通規劃部分

本案實施者配合專案小組會議修正情形，經實施者說明後，予以同意。

(三) 消防救災部分

有關消防救災規劃，經實施者說明且消防局書面表示無意見後，予以同意。

(四) 財務計畫部分

1. 本案提列逆打工法費用約3千萬元，經實施者說明與傳統工法報價差異及必要性後，予以同意。
2. 本案共同負擔比修正為33.31%、人事行政管理費、銷售管理費、風險管理費、合法建築物拆遷安置費用等，經實施者說明後，予以同意。
3. 請實施者補充與所有權人協議之拆遷安置費證明文件，另本案同意提列營業稅及拆遷安置費依95年提列總表公式計算，前二項費用經實施者覈算後，倘高於目前所提列之費用，所增加之金額由實施者自行吸收。
4. 提列計畫道路工程開闢費，經實施者說明，予以同意，營建費用1樓超高、地下層超建之加成等，請依財政局及都市更新處意見修正。

(五) 權利變換及估價部分

1. 本案估價方式及結果等檢討修正情形(二樓以上均價為756,187元/坪)，經實施者說明且地政局表示無意見後，予以同意。
2. 有關公共設施容積移轉581.18m²、大稻埕容積移轉555.48m²之必要性及申請容積移轉及容積獎勵前後之共同負擔費用、比例、所有權人分回價值等，經實施者說明後，予以同意。

(六) 建築容積獎勵部分

1. △F3(更新時程之獎勵容積)同意給予265.23m²(法定容積7%)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22.55m²(法定容積0.60%)之獎勵額度，後續授權更新處核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)同意給予378.90m²(法定容積10%)之獎勵額度。
4. △F5-3(供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積)原提列684.9m²(法定容積18.08%)請扣除高層緩衝空間出入口3.5m後原則同意給予，後續授權更新處核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)同意給予227.34m²(法定容積6%)之獎勵額度，並請實施者後續依103年11月10日公告之「臺北市綠建築自治條例」提列綠建築管理維護費用，且不得納入本案共同負擔費用

提列；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。

6. 本案申請容積移轉部分，同意依本府都市發展局審查結果，給予1,136.66 m²（法定容積30%）之獎勵額度。

（七）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(當事人)</p> <p>(1) 本案前經貴府於 103 年 11 月 14 日召開臺北市都市更新及爭議處理審議會專案小組會議(以下簡稱專案小組會議)，本分署已派員出席表示意見，並經實施者納入事業計畫及權利變換計畫案【審議會版】內之意見回應綜理表，亦分別表列本案申請容積移轉及容積獎勵前後之共同負擔費用、比例、所有權人分回價值等，惟仍尚未完全依本分署上述與會所提意見修正。因本案共同負擔比例仍達 33.31%，仍請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。</p> <p>(2) 國有土地參與都更相對無風險，而房地並不為銷售，本案國有土地比例高達 40.25%，請實施者就銷售管理費及風險管理費等，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，有例可參循，請貴府及各位委員重視並為合宜審議，以符合理性與維護公產全民權益。</p> <p>(3) 本案申請區內容積移轉額度占總法定容積 15.34%(容積移轉費用為 5,766 萬 4,856 元)，請實施者依本署 104 年 8 月 24 日修正公布之「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第 6 點第 1 項第 2 款規定，提送下列資料：(一)量體說明：包括總容積樓地板面積、房屋銷售總面積、停車位總數及房屋、停車位產權總面積、各土地所有權人土地持分，及申請容積移轉前後之差異比較。(二)財務</p> | <p>1-1 實施者受任人:陳玉璟(規劃)</p> <p>(1) 共同負擔比例依審議會審議決議為準。</p> <p>(2) 銷售管理費 6%降為 4.5%，風險管理費率由 12%降為 6%。</p> <p>(3) 容積移轉部分量體、財務項目說明、容積移轉效益及成本相關說明已列於意見回應綜理表。</p> <p>(4) 營業稅部分同意納入共同負擔。</p> <p>(5) 拆遷安置費係依實施者與地主雙方協議提列。</p> <p>1-2 實施者受任人:李方正(估價)</p> <p>(1) 更新前後房價部分，於幹事專案小組會議中已說明，按 99 年事業計畫報核時估價。</p> | <p>有關共同負擔、銷售管理費、風險管理費、容積移轉、營業稅、拆遷安置費及涉及權利變換估價部分，請實施者依審議會決議辦理。</p> |

| 發言次序 | 答覆 | 決議內容及理由 |
|--|----|---------|
| <p>項目說明：包括共同負擔總金額、更新後總權利價值、土地所有權人更新後應分配價值及共同負擔比例，及申請容積移轉前後之差異比較。(三)容積移轉來源及成本說明。(四)容積移轉效益分析：包括實施者風險管理費變化、全體土地所有權人更新後應分配價值變化，及實施者與土地所有權人之容積移轉報酬分析。</p> <p>(4)依本署 104 年 4 月 7 日台財產署改字第 10450002200 號函檢送 104 年 3 月 19 日「研商國有非公用土地以權利變換方式參與都市更新案有關營業稅之負擔、計算基準及繳付等事宜會議」紀錄結論，國有非公用土地以權利變換方式參與都市更新案，本署僅就實施者銷售勞務部分負擔該營業稅，並主張依都市更新條例第 30 條規定，將該營業稅納入權利變換費用之提列項目，由土地所有權人共同負擔，並由土地所有權人以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者。故請實施者依前述會議結論辦理。</p> <p>(5)本署經管同小段 3、3629 建號 2 棟國有房屋各領取拆遷安置費 16 萬元之計算方式疑義，實施者於綜理表說明係依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」【95 年 5 月印製版】提列費用，請實施者說明上述拆遷安置費用之計算方式。</p> <p>(6)本分署業依貴府 103 年 11 月 14 日召開本案專案小組會議紀錄伍、三、(一)、2，本署經管國有土地更新前土地價格及更新後房價部分，確認其估價條件係 99 年間更新單元內第三之二種住宅區及第三種住宅區未加計容積獎勵之土地平均單價及更新後之住宅大樓及店面等合理價格，仍請實施者依本分署於該日所提相關估價意見說明，並請各位委員重視本案國有土地更新前土地權利價值之合理性，以維國產及全民權益。</p> | | |

| 發言次序 | 答覆 | 決議內容及理由 |
|---|---|--|
| <p>2. 慈濟功德會(楊義重代表) (利害關係人) (1)該開發區內鄰近慈濟功德會現有建地巷道。基金會曾提出要求廢巷。市政府答復，不廢巷。卻提供該巷道參與開發。依政府公文程序不合。請求解決。俾免本會再陳情或訴訟等情維持政府威信。</p> | <p>主持人裁示，由更新處轉請主管機關予以回應。</p> | <p>民眾所述廢巷及市府未同意申購，依財政局回應未有申購紀錄，另廢巷部分本案雖同意廢巷，仍留設四公尺人行步道供通行。</p> |
| <p>3. 財政局(當事人) (1)本案提列拆遷安置費每戶 16 萬元，請實施者依規定於事業計畫案內檢附相關佐證資料。 (2)請實施者就提列逆打工法特殊費用 3,004 萬餘元之必要性及合理性再予說明後，提請審議會議決。另有關地下室超建、1 樓樓高加成部分，請依本市都市更新(重建區段)建築物工程造價要項規定，按標準單價另計加成後，再加上標準單價之物價調整金額(即 B4 層調整後單價為 62,600 元，1 樓則為 56,900 元)。 (3) 本案權屬單純，且公有土地占更新單元土地總面積比例 49.34%，近 50%，請實施者將人事行政管理費率、銷售管理費率再酌予調降。 (4)事業計畫第 15-8 頁，有關風險管理費之計算式第 2 行，風險管理費率應為 6%，請實施者釐正。 (5)事業計畫第 15-9 頁表 15-10，整體更新事業開發收入表之多戶住宅坪數與本案總銷售面積(本表上方之文字說明)不符，請實施者釐正。 (6)請實施者於事業計畫及權利變換計畫載明，實施者應配合本局辦理驗屋及保固作業，其中保固項目為結構體(15 年)、防水保固(至少 2 年)、裝修或其他(1 年)。另請實施者加註：本案於完成產權登記且驗屋完成的實際交屋日前之管理</p> | <p>1-1 實施者受任人:陳玉璟(規劃) (1)拆遷安置費係依實施者與地主雙方協議提列。 (2)逆打工法費用係依基地條件及施工安全考量提列，未來將依審議結果為準。 (3)地下層單價之計算如依 貴局所提計算方式則僅針對標準單價進行物調，對於加成部分則未進行物調，故本案計算方式應以標準單價及其加成後單價皆物調之計算較為合理。 (4)銷售管理費 6%降為 4.5%，風險管理費率由 12%降為 6%。 (5)誤植部分配合修正。 (6)保固部分配合辦理列於事業計畫書中。 (7)共同負擔比例依審議結果為準。 (8)本次市有土地屬既成巷道，雖申請廢巷，但現況實際保留</p> | <p>1. 拆遷安置費、逆打工法費用、人事行政管理費、銷售管理費、風險管理費及共同負擔，請實施者依審議會議決辦理；廢巷部分依前揭決議辦理。 2. 更新事業開發收入表之多戶住宅坪數與本案總銷售面積不符，請實施者配合修正。 3. 進行驗收及保固事宜，請實施者配合辦理。</p> |

| 發言次序 | 答覆 | 決議內容及理由 |
|--|--|---------|
| 費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者支付。 (7) 本案共同負擔比例為 33.31% 略為偏高，故請實施者重新檢視本案財務計畫。 (8) 事業計畫第綜-3 頁，有關本局第 5 點意見，依實施者回應表示市有土地屬既成巷道，未來是不可廢巷處理，惟依第 10-5 頁，該既成巷道將申請廢巷，故請實施者釐清並補充說明。 | 4M 通行，無礙鄰地通行權利，市有土地因形狀狹長，難以單獨開發，與比準地相較形狀下修 5%，尚在合理範圍中，且僅小部分面臨公園，下修 4% 應在合理範圍內。 | |

(八) 同意本案都市更新事業計畫及權利變換計畫修正後通過，後續請實施者於 3 個月內檢具修正後計畫書圖送都市發展局辦理報府核定，逾期應再重新提審議會審議。實施者得參考本市都市更新處網站公告成果告示牌樣式自行設置，以推廣都市更新成效。

二、「擬訂臺北市松山區敦化段二小段 41 地號等 8 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(承辦人：事業科 鄭佳滿 2321-5696#3032)

討論發言要點：

(一) 財政局 徐幹事淑麗

1. 本案提列特殊工程項目逆打工法費用 119,087,378 元、及地質改良費用 58,914,450 元及制震設施費用 65,562,000 元，實施者已說明，財政局幹事無補充意見。
2. 建築設計費依審議規定應以本市建築師公會酬金標準中間費率計算，本案建築設計費係依合約金額 58,140,417 元提列高於標準提列金額 52,114,858 元，請實施者說明並請更新處協助釐清是否得予依合約金額提列。
3. 事業計畫表 15-5 營建費用估算表內特殊工程項目費用(243,563,828 元)係合約含稅價格，依工程造價要項營造工程費用估算表規定不得再重複提列營業稅，請實施者釐清後修正。
4. 事業計畫頁 15-6 B4F、B5F 地下加成及 1F 挑高單價之計算，請依工程造價要項規定先按標準單價另計加成後，再加上標準單價之物調金額，請實施者釐清後修正。
5. 事業計畫表 15-10 現金流量表「折價抵付共同負擔房地價值」請修正文字為「出售折價抵付共同負擔房地價值收入」。

(二) 地政局 蕭幹事佑嘉

就本案估價意見不動產估價師已提出說明或修正，地政局無意見。

(三) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

計畫書 P12-2、12-3、12-4 頁抄錄之「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」非內政部 93 年 10 月 7 日版本，請修正。

(四) 建築管理工程處 莊幹事家維

1. 有關建築技術規則檢討3.6:1以及第二項道路未檢討部分，請實施者再予以檢討。
2. 各樓層設有許多裝飾性構架物，請實施者依規定予以檢討裝飾性。
3. 屋突層框架仍請按照技術規則，三分之一的立體透風再予以檢討。
4. 本案為高層建築物，仍請依高層專章逐項檢討。
5. 請補充檢討日照陰影部分。
6. 地面層 1 層樓層高度達 6 公尺，除公共梯廳部分外，一般零售業、金融保險業樓層高度也高達 6 公尺，請依樓層高度予以檢討必要性。
7. 兩棟建物間設置之連通構架，仍請計入建築面積。
8. 緩衝空間係供緊急通路使用，不得設置構造物及障礙物，請予修正。

(五) 都發局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

1. 依 397 次都審委員會決議，本案經開發業者華固建設承諾，全案開發量不超過原法定容積 2 倍。經更新審議會確認都更獎勵值，不足 2 倍法容部分，則同意以容積移入方式補足。
2. 本案經 397 次都審委員會要求前棟(臨敦化北路側)1、2 層作商業使用，惟前棟臨敦化北路側 1 層仍有一半空間為住宅入口大廳，建議仍以設置商業使用空間為主，建議梯廳面積予以減少以符合都審決議 1、2 樓做商業區使用之原則，以活絡敦化北路沿街商業空間。
3. 有關獎勵容積 2 倍上限部分請參考報告書附錄 58 頁之計算方式。

(六) 都發局都市規劃科

有關商業比例通案原則，依照過去審議會決議應於一至四樓規劃商業使用，如無法配合調整，提請委員會討論獎勵值是否折減。

(七) 交通局 李幹事慧

相關數據已補充說明，惟交評報告書 P6-7 圖面仍不清楚，請予以修正。

(八) 鄭委員淳元

1. 本府都發局都設科於都審委員會同意容積獎勵可補足至兩倍為 100%，其合

理性與必要性實施者雖已說明惟仍不甚詳細，請再行補充說明。

2. 如一至四樓無法配合設置商業使用，建議△F5-1 酌減 5% 以上。
3. 都審委員會的決議限縮都更審議會權限，其不論都更審議會審議結果如何，實施者皆可取得 2 倍容積獎勵，實為不妥。

(九) 潘委員玉女

本案屬敦化南北路特區，雖係為住宅區變更，惟仍比照商三使用，有關面臨敦化南北路 B 棟部分是否考量一至四樓依通案原則做商業使用。

(十) 詹委員勳敏

1. 都審委員會的決議造成都更審議會無力審查，都更審議會針對容積獎勵的刪減，實施者似可透過容移補足。
2. 本案位敦化南北路特區，為住宅混合使用之商業用區，如一至四樓無法設置商業區，建議△F5-1 予以全部刪除。
3. 請實施者說明本審議會刪減之容積獎勵，將來是否再申請容積移轉補足 2 倍之容積獎勵，以及本案估價是否以 2 倍容積估算。

(十一) 游委員適銘

1. 有關逆打工法、地質改良及制震費用達 2 億多，雖本更新單元過去經歷地震災害，惟該基地係屬過去舊式建築物結構，故仍請實施者加強說明提列特殊工法費用之必要性與合理性。
2. 物價調整之計算應先乘再加，請修正。
3. 本案建築設計費雖已檢具合約，惟金額高於提列標準部分仍請實施者再詳細說明合理性與必要性。

(十二) 何委員芳子

1. 本案所提之逆打工法、地質改良及制震費用達 2.2 億，實施者僅說明逆打工法及地質改良的好處，制震部分亦僅分析其震度，就其設計之做法、工法等皆未予詳細說明，請補充。
2. 有關特殊工程費用實施者善意回應表示全部吸收不列共同負擔，並配合將 1 層梯廳減少以擴大商業使用，建議△F5-1 部分獎勵刪減一半。

(十三) 黃委員志弘

1. 本案更新單元為 L 型之開挖，於逆打工法部分確有保護之必要性，惟提列金額過高建議可再下修；有關制震部分因本案屬超高層建築且經歷震損故有其提列之合理性，惟建築物耐震元件設置位置較不理想建議再予調整。

2. 鑑於本案對受災地區及敦化路段有貢獻，雖本區非敦化南北路特區嚴密檢討區域，如實施者僅做2層商業使用，建議△F5-1獎勵刪減一半。

(十四) 邱委員世仁

本案開挖地下5層採用逆打工程可減少擋土壁變形問題；另地質改良部分僅參考鄰近土層資料即說明屬軟弱地質較不合理，請檢具相關證明資料以供參考。

(十五) 簡執行秘書裕榮

依上次審議會決議，更新處近期將召開會議就特殊工法委外審查部分討論，將邀集各公會及學會等討論意見並提大會確認後公告，本案如有必要屆時可併案審查。

(十六) 臺北市都市更新處

1. 物調部分建議依財政局通案處理方式辦理。
2. 建築設計費用仍建議依提列標準提列。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

有關本案1、2樓部分，請依都發局都設科意見，將梯廳範圍線退縮貼齊北側電梯，增加1樓商業空間，另建築設計請依建築法令規定及建管處意見修正。

(二) 交通規劃部分

有關交評報告書部分請依交通局意見修正相關圖面。

(三) 消防救災部分

有關消防車輛救災動線及消防活動空間檢討，請依消防局意見修正。

(四) 財務計畫部分

1. 本案之逆打工法、地質改良及制震設施費用經實施者承諾自行吸收，不提列共同負擔費用後，予以同意，請依委員意見修正並補充說明施作內容。
2. 另有關物調部分請依財政局幹事意見修正，建築設計費請依提列標準提列。

(五) 權利變換及估價部分

有關本案皆採大坪數規劃部分所有權人需繳納高額差額價金，經實施者說明已配合所有權人意見調整，以及在不影響樓層及戶數下配合調整各單元

面積，予以同意。

(六) 建築容積獎勵部分

1. $\Delta F1$ (原建築容積高於法定容積之獎勵容積)，同意依本市建築管理工程處核發使用執照所核准之建築容積，給予 $6,870.57\text{m}^2$ (法定容積72.07%)之獎勵額度。
2. $\Delta F3$ (更新時程之獎勵容積) 同意給予 604.09m^2 (法定容積6.34%)之獎勵額度。
3. $\Delta F5-1$ (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)，原申請 953.3m^2 (法定容積10%)，考量本案為敦化南北路特區僅於1、2層設置商業使用，故予以刪減獎勵容積5%，同意給予 476.65m^2 (法定容積5%)之獎勵額度。另所涉及之建築量體調整，經實施者說明建築設計在不影響樓層及戶數下配合調整各單元面積，予以同意。
4. $\Delta F5-3$ (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 原則同意給予 607.75m^2 (法定容積6.38%)之獎勵額度，後續授權更新處核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. $\Delta F5-5$ (更新基地規模之獎勵容積) 同意給予 295.52m^2 (法定容積3.1%)之獎勵額度。
6. $\Delta F5-6$ (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積) 同意給予 571.98m^2 (法定容積6.00%)之獎勵額度，並請實施者後續依103年11月10日公告之「臺北市綠建築自治條例」提列綠建築管理維護費用，且不得納入本案共同負擔費用提列；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，併同修正提會資料。

7. 容積移轉部分

依都審決議更新獎勵值後續不足 2 倍法定容積部分則以容積移入方式補足，本案獎勵容積扣除 5%後雖不足 2 倍，惟已近 2 倍，經實施者說明後續不再申請容積移轉，予以尊重。

(七) 本案聽證無發言登記。

- (八) 同意本案都市更新事業計畫及權利變換計畫修正後通過，後續請實施者於3個月內檢具修正後計畫書圖送都市發展局辦理報府核定，逾期應再重新提審議會審議。實施者得參考本市都市更新處網站公告成果告示牌樣式自行

設置，以推廣都市更新成效。

三、「變更臺北市士林區蘭雅段二小段 150 地號等 27 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(承辦人：事業科 曾婉瑜 23215696#3044)

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) 都發局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

無意見。

(三) 地政局 鄭幹事益昌

無意見。

(四) 都發局都市規劃科

有關本案二樓得否為一般零售業(甲組)使用，經實施者說明後，本科無意見。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

本案二樓為一般零售業使用，惟依本市土管自治條例規定，第三種住宅區得附條件允許作第 19 組：一般零售業甲組使用，限於建物第一層及地下一層，經實施者說明後，予以同意。

(二) 權利變換及估價部分

1. 估價比準地157、158地號，調整後地價由1,600,000元/坪變為1,648,000元/坪，經實施者說明係依當時審議會審查意見調整後，予以同意。
2. 權變計畫書表16-5更新後車位權利價值與估價報告不符，似為誤植，經實施者說明後，予以同意。

(三) 人民陳情部分

本案聽證時部分地主希望實施者能更改隔間設計、調整單元、車位位置等事項，及聽證後另有林○傑與林○俊君表達增選要求，經實施者說明願意配合辦理，一併修正計畫書內容，予以同意。

(四) 建築容積獎勵部分

本次變更未涉及容積獎勵部分，各項獎勵值業經本市都市更新及爭議處理審議會 139 次會議討論決議核給，予以同意。

(五) 聽證紀錄

| 發言次序 | 答覆 | 決議內容及理由 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--|-----------------------------------|-----|--|------|------|----|-----|-------|-------|-----|-------|-------|-------|-------|-----|-------|-------|-------|-------|-----|-------|-------|--------|--|-----|--------|--|-----|--------|--|-----|--------|--|-----|--------|-------|-----|-------|-----|-------|--|-----|--|-----------------------------------|
| <p>1. 林福壽 <u>詳書面意見1-1</u></p> <p>本人於本案獲得分配店面、房屋及車位，今想調動車位登記之產權位置，其未來車位分配方式已提供實施者，因只是本人之分配互相調整並不影響其他地主的權益，煩請實施者配合辦理。倘後續有相關換戶程序或文件需本人配合，本人皆願意配合辦理。其分配方式詳如背面附表。</p> <table border="1" data-bbox="268 846 667 1182"> <thead> <tr> <th rowspan="2">原土地所有權人 權利變換關係人</th> <th colspan="3">本次更動</th> </tr> <tr> <th>單元代號</th> <th>車位編號</th> <th>權值</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="15">林福壽</td> <td rowspan="3">1F-A7</td> <td>B1-05</td> <td rowspan="3">1/1</td> </tr> <tr> <td>B1-18</td> </tr> <tr> <td>B2-18</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">1F-A8</td> <td>B2-19</td> <td rowspan="3">1/1</td> </tr> <tr> <td>B2-20</td> </tr> <tr> <td>B2-21</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">1F-A9</td> <td>B3-34</td> <td rowspan="3">1/1</td> </tr> <tr> <td>B1-16</td> </tr> <tr> <td>B1-17</td> </tr> <tr> <td>16F-A1</td> <td></td> <td>1/1</td> </tr> <tr> <td>16F-A2</td> <td></td> <td>1/1</td> </tr> <tr> <td>17F-A1</td> <td></td> <td>1/1</td> </tr> <tr> <td>17F-A2</td> <td></td> <td>1/1</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">17F-B1</td> <td>B2-16</td> <td>1/1</td> </tr> <tr> <td>B2-17</td> <td>1/1</td> </tr> <tr> <td>3F-A1</td> <td></td> <td>1/1</td> </tr> </tbody> </table> | 原土地所有權人 權利變換關係人 | 本次更動 | | | 單元代號 | 車位編號 | 權值 | 林福壽 | 1F-A7 | B1-05 | 1/1 | B1-18 | B2-18 | 1F-A8 | B2-19 | 1/1 | B2-20 | B2-21 | 1F-A9 | B3-34 | 1/1 | B1-16 | B1-17 | 16F-A1 | | 1/1 | 16F-A2 | | 1/1 | 17F-A1 | | 1/1 | 17F-A2 | | 1/1 | 17F-B1 | B2-16 | 1/1 | B2-17 | 1/1 | 3F-A1 | | 1/1 | <p>1-1 實施者受任人：沈振興</p> <p>本公司會配合辦理，後續會依據審議會意見辦理。</p> | <p>經實施者說明願意配合辦調整後，依本次審議會決議辦理。</p> |
| 原土地所有權人 權利變換關係人 | | 本次更動 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 單元代號 | 車位編號 | 權值 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 林福壽 | 1F-A7 | B1-05 | 1/1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | B1-18 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | B2-18 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 1F-A8 | B2-19 | 1/1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | B2-20 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | B2-21 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 1F-A9 | B3-34 | 1/1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | B1-16 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | B1-17 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 16F-A1 | | 1/1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 16F-A2 | | 1/1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 17F-A1 | | 1/1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 17F-A2 | | 1/1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 17F-B1 | B2-16 | 1/1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | B2-17 | 1/1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3F-A1 | | 1/1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>2. 翁志立 <u>詳書面意見2-1</u></p> <p>本人所分配18F-B1戶之廚房與浴室隔間配置應為誤植，設計方式與本人先前確認之圖面需求不同，已通知實施者，且因未影響其他地主權益，煩請實施者配合本人需求辦理。</p> | <p>2-1 實施者受任人：沈振興</p> <p>願意配合翁先生隔間調整配合修正，審議會委員確認。</p> | <p>經實施者說明願意配合辦調整後，依本次審議會決議辦理。</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| 發言次序 | 答覆 | 決議內容及理由 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---|-----------------------------------|-----|--------------------------|------|------|----|---------|--------|-------|-----|-------|-------|-------|--|-----------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--|-------|--|-------|--------|--|-----------------------|--------|--|--------------------------|--------|--|--------------------------|--------|-------|-----|-------|-----|--------|-----|--|--------|---------|-----|--------|-----|--|--------|---------|-----|--------|-----|--------|---------|--|-----------------------------------|
| <p>3. 林中庸、何淑貞、林之淵、林之勛、林侑靜 <u>詳書面意見3-1</u></p> <p>本人因與家人（何淑貞、林之淵、林之勛、林侑靜）一起分配本案房屋及車位，而今需求與當時選屋時不同，因只是家人間之分配互相調整並不影響其他地主的權益，煩請實施者配合辦理。倘後續有相關換戶程序或文件需本人配合，本人皆願意配合辦理。其分配方式詳如背面附表。</p> <table border="1" data-bbox="359 555 758 985"> <thead> <tr> <th rowspan="2">原土地所有權人 /權利變換關係人</th> <th colspan="3">本次更動</th> </tr> <tr> <th>單元代號</th> <th>車位編號</th> <th>權值</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="15">林中庸/何淑貞</td> <td rowspan="3">1F-A2</td> <td>B1-01</td> <td rowspan="15">1/2</td> </tr> <tr> <td>B1-02</td> </tr> <tr> <td>B2-28</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">1F-A3</td> <td>B2-27</td> </tr> <tr> <td>B2-29</td> </tr> <tr> <td>B3-18</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">1F-A4</td> <td>B1-03</td> </tr> <tr> <td>B1-04</td> </tr> <tr> <td>B2-35</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">1F-A5</td> <td>B2-36</td> </tr> <tr> <td>B2-30</td> </tr> <tr> <td></td> <td>B2-31</td> </tr> <tr> <td></td> <td>B2-37</td> </tr> <tr> <td>18F-A2</td> <td></td> <td>946/1000*1/2=473/1000</td> </tr> <tr> <td>19F-A2</td> <td></td> <td>905/1000*1/2=452.5/10000</td> </tr> <tr> <td>20F-A2</td> <td></td> <td>925/1000*1/2=462.5/10000</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">21F-A1</td> <td>B2-33</td> <td rowspan="2">1/2</td> </tr> <tr> <td>B2-34</td> </tr> <tr> <td>林之勛</td> <td>20F-A1</td> <td>1/1</td> </tr> <tr> <td></td> <td>20F-A2</td> <td>75/1000</td> </tr> <tr> <td>林之勛</td> <td>18F-A1</td> <td>1/1</td> </tr> <tr> <td></td> <td>18F-A2</td> <td>54/1000</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">林侑靜</td> <td>19F-A1</td> <td>1/1</td> </tr> <tr> <td>19F-A2</td> <td>95/1000</td> </tr> </tbody> </table> | 原土地所有權人 /權利變換關係人 | 本次更動 | | | 單元代號 | 車位編號 | 權值 | 林中庸/何淑貞 | 1F-A2 | B1-01 | 1/2 | B1-02 | B2-28 | 1F-A3 | B2-27 | B2-29 | B3-18 | 1F-A4 | B1-03 | B1-04 | B2-35 | 1F-A5 | B2-36 | B2-30 | | B2-31 | | B2-37 | 18F-A2 | | 946/1000*1/2=473/1000 | 19F-A2 | | 905/1000*1/2=452.5/10000 | 20F-A2 | | 925/1000*1/2=462.5/10000 | 21F-A1 | B2-33 | 1/2 | B2-34 | 林之勛 | 20F-A1 | 1/1 | | 20F-A2 | 75/1000 | 林之勛 | 18F-A1 | 1/1 | | 18F-A2 | 54/1000 | 林侑靜 | 19F-A1 | 1/1 | 19F-A2 | 95/1000 | <p>3-1 實施者受任人：沈振興</p> <p>針對林先生之換戶需求，會配合予以修正提請審議會確認。</p> | <p>經實施者說明願意配合辦調整後，依本次審議會決議辦理。</p> |
| 原土地所有權人 /權利變換關係人 | | 本次更動 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 單元代號 | 車位編號 | 權值 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 林中庸/何淑貞 | 1F-A2 | B1-01 | 1/2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | B1-02 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | B2-28 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 1F-A3 | B2-27 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | B2-29 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | B3-18 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 1F-A4 | B1-03 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | B1-04 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | B2-35 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 1F-A5 | B2-36 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | B2-30 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | B2-31 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | B2-37 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 18F-A2 | | | 946/1000*1/2=473/1000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 19F-A2 | | | 905/1000*1/2=452.5/10000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 20F-A2 | | 925/1000*1/2=462.5/10000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 21F-A1 | B2-33 | 1/2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | B2-34 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 林之勛 | 20F-A1 | 1/1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 20F-A2 | 75/1000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 林之勛 | 18F-A1 | 1/1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 18F-A2 | 54/1000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 林侑靜 | 19F-A1 | 1/1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 19F-A2 | 95/1000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>4. 陳錦珠 <u>詳書面意見4-1</u></p> <p>本人所分配16F-B1戶之主臥室隔間牆位置不甚滿意，位置調動方式已與實施者協議完成，因未影響其他地主權益，煩請實施者配合本人需求辦理。</p> | <p>4-1 實施者受任人：沈振興</p> <p>關於陳錦珠女士隔間牆之修正，本公司會配合辦理修正，提請審議會確認。</p> | <p>經實施者說明願意配合辦調整後，依本次審議會決議辦理。</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>5. 施華龍 <u>詳書面意見5-1</u></p> <p>本人於本案或分配店面、房屋及車位，於未來產權登記時原分配予住宅之車位今想分配予店面，其未來車位分配方式已提供實施者，因只是本人之分配互相調整並不影響其他地主的權益，煩請實施者配合辦理。倘後續有相關換戶程序或文件需本人配合，本人皆願意配合辦理。</p> <table border="1" data-bbox="92 1736 694 1937"> <thead> <tr> <th rowspan="2">原土地所有權人 /權利變換關係人</th> <th colspan="3">本次更動</th> </tr> <tr> <th>單元代號</th> <th>車位編號</th> <th>權值</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">施華龍</td> <td rowspan="2">1F-A13</td> <td>B2-11</td> <td rowspan="3">1/1</td> </tr> <tr> <td>B2-39</td> </tr> <tr> <td>7F-A1</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> | 原土地所有權人 /權利變換關係人 | 本次更動 | | | 單元代號 | 車位編號 | 權值 | 施華龍 | 1F-A13 | B2-11 | 1/1 | B2-39 | 7F-A1 | | <p>5-1 實施者受任人：沈振興</p> <p>針對施先生選配車位之修正，本公司會配合辦理修正，提請審議會確認。</p> | <p>經實施者說明願意配合辦調整後，依本次審議會決議辦理。</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 原土地所有權人 /權利變換關係人 | | 本次更動 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 單元代號 | 車位編號 | 權值 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 施華龍 | 1F-A13 | B2-11 | 1/1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | B2-39 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 7F-A1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

(六) 自提修正部份

1. 本案建築設計有關開窗形式之圖面誤植部分，經實施者說明後，予以同意。
2. 有關登記清冊格式修正部份，經實施者說明後，予以同意。惟本案得否免辦理釐正圖冊，仍應視地政機關第一次測量面積與本次核定版內容是否有差異而定。

(七) 同意本案變更都市更新事業計畫及權利變換計畫修正後通過，後續請實施者於3個月內檢具修正後計畫書圖送都市發展局辦理報府核定，逾期應再重新提審議會審議。實施者得參考本市都市更新處網站公告成果告示牌樣式自行設置，以推廣都市更新成效。

四、「擬訂臺北市大安區懷生段一小段 32 地號等 12 筆土地都市更新權利變換計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科 柯鑑庭 23215696#3028)

討論發言要點：

(一) 財政局 (公有土地管理機關)

本案之權利變換計畫本局原則上無意見，惟權利變換計畫第 19-1 頁第二點其他事項(二)，其保固事項請增加防水保固 2 年。

(二) 建築管理工程處 莊幹事家維

1. 本案雨遮及露臺等相關檢討，請實施者標示在建築圖說內容內。
2. 地面層平面停車空間，請實施者依規定檢討防火區劃等相關內容。
3. 本案建築物屋頂及立面裝飾構架物，請實施者依建管處相關規定檢討，例如雨遮及降版部分等作法，請標示在相關圖說內容內。

(三) 財政局 徐幹事淑麗

無修正意見。

(四) 地政局 潘幹事依茹

本案估價報告書，請實施者檢討修正內容如下：

1. P19、36土地比較法部分，建請將總價列入，以茲明確。
2. 合併前後土地比較法各案例均相同，但在P22、39比較標的1於「停車場接近程度」調整率有不一致的情形，請修正。
3. P85各比較標的調查日期均早於價格日期，似不合理，請修正。

(五) 都發局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

無意見。

(六) 消防局 吳幹事尚欣 (書面意見)

有關都市更新權利變換事項未涉本局權管，無意見。

(七) 都市更新處

1. 實施進度請依現況進度順推核定公告期程。
2. 計畫書內常見錯別字，仍請實施者自行檢視修正

決議：

(一) 建築規劃設計部分

本案雨遮、露臺、地面停車位防火區劃、屋頂及立面裝飾物等相關內容，請依建管處意見檢討修正。

(二) 財務計畫部分

1. 本案涉市有土地參予更新，有關保固事項增加防水保固2年及權利變換計畫，請依財政局意見修正。
2. 本案財務計畫共同負擔比為24.13%，經實施者說明後，予以同意。

(三) 權利變換及估價部分

本案估價報告修正內容，請依地政局意見修正。

(四) 人民陳情部分：本案人民陳情內容，經實施者說明後仍請善整合通協之責。

(五) 聽證紀錄

| 發言次序 | 答覆 | 決議內容及理由 |
|--|--|--|
| 1. 曹翠珍 (1) 本案是北市頒佈為都更指定地區自99年9月3日申請事業計畫報核，102年6月21日事業計畫核定，102年10月7日權利變換計畫報核，本案老舊建物已無法居住，送審時間太長，期待儘速審議通過。 (2) 本案原規劃大坪數房屋(68坪~80坪)，對我們地主分配房屋上較有困難故要求建商及臺北市政府將本案 | 1-1 實施者受任人：楊俊樺 本案如要修改更新後建物產品，須俟權利變換計畫核定後，再考量是否有需要事業計畫及權利變換計畫之變更。 | (1) 有關儘速辦理都市更新程序，建請相關單位依法協助辦理相關程序。 (2) 有關本案規劃小坪數之意見，經實施者說明溝通協調情形，並表示倘後續有須調整，將 |

| 發言次序 | 答覆 | 決議內容及理由 |
|---|--|--|
| 變更為坪數較小的的房屋，讓我們都住得起。 | | 依規定辦理事業計畫變更，請實施者加強溝通協調。 |
| <p>2. 臺北市政府財政局</p> <p>(1)查本案實施者並未將本局 104 年 4 月 16 日幹事及權利變換計畫審查小組複審會議所提書面意見列入意見回應表，請實施者修正。</p> <p>(2)有關 11-2 頁表 11-3 更新後房屋面積與價值計算表所載房屋價值，似與 13-2 頁圖 13-1「更新後分配面積及位置」及 16-2 頁分配清冊所載價值未合，應請實施者釐清。</p> | <p>2-2 主持人:何委員芳子</p> <p>該書面意見修正後納入計畫書內。</p> | <p>(1)~(2)有關本府財政局所提之意見，實施者說明已配合修正。</p> |

- (六) 同意本案都市更新權利變換計畫修正後通過，後續請實施者於3個月內檢具修正後計畫書圖送都市發展局辦理報府核定，逾期應再重新提審議會審議。實施者得參考本市都市更新處網站公告成果告示牌樣式自行設置，以推廣都市更新成效。