

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 213 次會議紀錄

104 年 9 月 2 日府都新字第 10431677600 號

壹、時間：民國 104 年 8 月 24 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、「擬訂臺北市信義區永吉段二小段 376 地號等 30 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 23215696#3043）

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）

本案更新單元外需協助開闢之計畫道路涉本署經管同小段 403 地號國有持分道路用地，前經臺北市政府工務局新建工程處 102 年 1 月 11 日北市工新配字第 10230413500 號函原則同意實施者於事業計畫核定後辦理有償撥用，爰請該處俟辦竣撥用事宜，再行辦理開闢計畫道路，以符法制。

（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）工務局新建工程處 陳幹事家邦（書面意見）

本案更新單元西側及南側臨計畫道路之既有排水溝溝蓋版請以場鑄溝蓋版型式一併更新；另前述排水溝若未貼齊建築線時（含西南側道路截角），建請於土地產權無虞情況下協助將排水溝貼齊建築線重設並依現況復舊，並請將排水溝重設相關圖說提送本局水利處審查通過後再行施作。

決議：

（一）建築規劃設計部分，就本案第 188 次審議會委員及幹事所提意見、刪除△F5-1 全部獎勵容積之決議，經實施者說明相關修正情形，大會予以確認。

（二）建築容積獎勵部分

1. △F3（更新時程之獎勵容積）經第 155 次審議會決議，同意給予 839.44 平方公尺（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 306.63 平方公尺

(法定容積2.56%)之獎勵額度，請實施者於核定前取得捐贈同意書，後續授權更新處核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，並請實施者配合依財政部國有財產署北區分署及工務局新建工程處意見辦理。

3. △F5-3 (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 經第155次審議會決議，原則同意給予665.18平方公尺(法定容積5.55%)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. △F5-6 (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積) 經第155次審議會決議，同意給予719.52平方公尺(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。

(三) 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。

陸、討論提案

一、「擬訂臺北市大安區金華段四小段 513-3 地號等 11 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 高郁婷 23215696#2811)

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. 有關更新單元範圍外本署經管同小段519-3地號國有持分道路用地後續由實施者開闢乙節，請道路主管機關於事業計畫核定後辦理撥用事宜完竣，再交由實施者協助開闢。
2. 財政部國有財產局於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計畫書內相關章節修正，以符實際。

(二) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成

1. 報告書P11-13景觀剖面圖過小且未標示位置及相關完整尺寸，請修正。
2. 臨道路側開放空間之圍牆，建議基座不超過45公分、高度不超過2公尺，透

空率不得少於75%為原則，請修正。

3. 報告書P10-24、P10-25各向立面圖，屋頂裝飾物標示為鋁管格柵（透空率1/2以上），以及造型老虎窗（全透空），但P11-5～11-7透視圖皆為封閉厚實且為設有窗戶之量體，前後圖說不一致，請釐清修正；另針對前次審議會回應「裝飾物原設計透空已修改為填實」，此部分是否符合建築法令，請建管處協助檢視。
4. 因有自提修正方案，故計畫書封面圖面與報告書內圖說不一致，請修正。
5. 修正前後方案之樓層皆相對周鄰建物突兀，原案屋突設計為9公尺，而自提修正方案又增加6公尺的飾牆，請考量實際需求檢討修正。

（三）建管處 莊幹事家維

1. 請依土管規定檢討前側後院深度比並明確標示。
2. 屋突裝飾物建議以統一形式為佳，請參照建築技術規則之透空立體構架相關規定檢討。
3. 請依建築技術規則之高層建築專章檢討，並於平立剖面圖清楚標示落物曲線。
4. 請明確標示地下室連續壁與建築線之距離。
5. 一樓樓高達7.2M，請實施者說明其必要性。

（四）交通局 李幹事慧

實施者自提修正後增加三戶零售業，請補充說明裝卸貨臨停規劃及地下停車場入口及高度是否足夠貨車進入；另請於相關規約註明本案所有權人及相關使用人應於基地內部空間自行滿足停車需求及完成裝卸貨，不得要求開放基地路邊開放停車或裝卸貨，以免影響外部交通。

（五）地政局 潘幹事依茹

1. 海峽兩岸不動產估價報告書

- (1)P26(修正版 P31)請問建坪單價計算方式?比較標的 3 之計算與比較標的 1、2 不同是否有誤?且上次為 91.9 萬元/坪，本次在總價、面積均未變動情形下為何異動為 90.7 萬元/坪?
- (2)估價報告書有多處調整率與上次不符，經檢視上次會議紀錄並無委會或幹事提出修正意見，顯示估價師自行隨意調整並未自提修正意見，且修正版與審議會版在案例均相同情況下，除面積一項外竟有其他調整率不一致之

情形，分列如下：

- a. P28(修正版 P33)個別因素在「建物結構」、「建材規劃及建材使用」調降修正率，但因所選用之案例多為 7 樓華廈，調整後完全無法反應本案造價所帶來房價之差異。
- b. P29 價格日期調整率。
- c. 修正版 P38 住宅比準層租金比較法修正「使用分區」之不合理調整，比較標的 1 道路寬度與審議會版不符。
- d. 修正版由 23 樓變更為 24 樓，但垂直效用比在 19 樓以上反而降低？與之前審議過的效用比不同？
- e. 審議會版平面配置圖與事業計畫不符。

(3)P37 收益法明顯低估周邊合理房價，上次已提醒估價師注意應參酌比較法價格，以避免收益資本化率的誤判，但竟是無理由下修比較法來配合低估與權重問題，況周邊合理房價審議會版(74~84 萬)與修正版(84~94 萬)竟不一致？顯示報告書製作極不嚴謹；況近年來本市房價上漲速度明顯大於租金上漲，報酬率相對較低，但本案收益法價格竟高於比較價格，令人不解，顯示有低估比較價格之虞。

(4)修正版 P44 所有比較標的屋齡均大於 30 年，與估價範本 5 年內新屋不符，請更換案例；P49 亦請一併檢討。

(5)本案有申請△F4-2 及 F5-6 綠建築之容積獎勵，須計算銷售淨利，但修正版住宅平均單價並不等於 2 樓以上均價，請修正。

(6)綜上，本案住宅平均單價審議會版 95.13 萬元/坪、修正版 93.56 萬元/坪，均有過低情形，本案估價目的係計算出 2 樓以上平均單價供作為事業計畫△F4-2 容積獎勵值計算依據及△F5-6 綠建築保證金，依照「都市更新建築容積獎勵辦法」之計算規定，當房價越低時△F4-2 獎勵值將會高估、△F5-6 保證金將會低估，故請再詳加檢討，且應注意報告書品質、修正邏輯、前後一致性，並非由幹事或委員擔任校對員。

2. 因住宅均價不等於 2 樓以上均價，故修正後事業計畫銷售淨利計算錯誤，請配合修正。

(六) 新工處 陳幹事家邦(書面意見)

1. 本案北側 8M 計畫道路與潮州街 98 巷交口處仍有建物存在(事業計畫書 P8-2 違章拆除位置)經實施者表示將一併開闢 1 節，應請於土地產權無虞狀況下再行施作(513-1、513-2 地號土地係屬新工處經管範圍)，另橫跨該巷口之排水溝

應改為暗溝以利車輛通行，且更新單元西側毗鄰計畫道路之排水溝若未貼齊建築線時則請將排水溝貼齊建築線重設，並請將上述圖說提送本局水利處審查同意後再行施作。

2. 事業計畫書P10-6之表10-3中831平方公尺應為451平方公尺之誤植。

(七) 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。

(八) 財政局 徐幹事淑麗

本局無意見。

(九) 鄭委員淳元

1. 簡報及報告書圖面內容不一致，請釐清說明。

2. 基地南側因計畫道路為6公尺，需退縮2公尺人行道且與道路順平處理，目前景觀規劃南側有植栽，建議往北移以淨空2公尺人行空間。

(十) 黃委員志弘

1. 自提修正版之立面圖有許多附加於結構外之波浪式雨遮，請建管處協助檢討。

2. 雨遮日後是否登記於權狀，導致權狀坪數灌水，請實施者釐清說明。

(十一) 簡委員伯殷

植栽配置建議應不得佔用鄰地，請檢討修正。

(十二) 簡執行秘書裕榮

自提修正部分因不得逕為修正報告書，故提請本次大會確認。

(十三) 邱委員世仁

本案為地上 24 層之高層建築物，相對鄰地地區而言，其建築量體較為突兀，建議△F5-1 酌予下修。

(十四) 彭委員建文

1. 建議估價報告書應確實檢討，適當更換並選擇適當之案例並依估價技術規則規定檢討。

2. 因估價價格涉及獎勵額度及保證金之數額計算，故均價相對重要，建議估價師查詢此區域價格之合理區間。

（十五）都市更新處

1. 回應綜理表修正頁碼有缺漏，請修正。
2. 請保持計畫書圖清晰可辨，圖2-2、圖5-10、圖5-8、圖11-20等。
3. 聽證回應綜理表時間地點有缺漏，請修正。
4. 表10-3數字標示有誤，請修正。

決議：

（一）建築規劃設計部分

1. 本案實施者自提修正內容，經實施者說明後，予以同意，請實施者配合修正計畫書相關內容。
2. 本案高層緩衝空間、院落深度比、北向日照檢討、地下室連續壁與建築物距離及一樓樓高等部分，請依委員、幹事意見修正。
3. 本案人行道之喬灌木植穴(樹種樹距)及屋頂裝飾物修正情形，請依委員、幹事意見修正。

（二）財務計畫部分

本案貸款利息中拆遷補償費加計公共設施用地之地上物拆遷補償費合理性，經實施者說明後，予以同意。

（三）權利變換及估價部分

本案房地產市場調查案例之選用及估價報告書修正情形(二樓以上均價為95.13萬元/坪)，請依委員及幹事意見修正，並請本市估價師公會協助審視後，再提會報告。

- ### （四）
- 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（金山南路二段192巷7弄及192巷25弄），免依本市現有巷道廢止或改道有關規定辦理。

（五）建築容積獎勵部分

1. △F3（更新時程之獎勵容積）同意給予290.22平方公尺（法定容積6%）之獎勵額度。
2. △F4-2（協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積），請依委員及幹事意見修正估價部分後覈實計算，再提會報告確認，後續撥用及施作事宜請依國產署及新工處意見辦理。

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），考量本案建築量體較高對周遭環境之影響，酌降給予386.96平方公尺（法定容積8%）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）原則同意給予432.55平方公尺（法定容積8.94%）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. △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290.22平方公尺（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；另有關計算保證金，待估價部分確認後，再提會報告。
6. △F6（處理占有他人土地之舊違章建築戶之獎勵容積）原則同意給予921.83平方公尺（法定容積19.06%）之獎勵額度；請實施者於核定前檢附違章建築戶的證明文件及拆遷安置協議書，並授權更新處核實計算後給予。
7. 臺北好好看系列二（北市環境更新）之獎勵額度，依都市發展局確認核發獎勵32.66平方公尺（法定容積0.68%）為上限，若獎勵值與計畫內容所載有變動，則須辦理變更事業計畫。

（六）聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
1. 孫如虹（委託人：林美東） 本案目前建築規劃為雙併大坪數，因政府不鼓勵市場朝大坪數及高總價豪宅的設計，建議本案能調整縮小坪數，以配合政府政策走向。	1-1 實施者受任人：郭財發 因本案地主單純且為協議合建案，實施者將依地主意見調整並與其達成協議。 地主同意書檢附於附錄十三。	民眾所述縮小坪數之意見，實施者已說明並自提修正，請實施者依決議辦理。
2. 臺北市政府工務局新建工程處(104年2月17日北市工新配字第 10461538000 號函) 有關旨案實施者協助開闢更新單元南側都市計畫道路，需用財政部國有財產署（以下簡稱國產署）經管之本市大安區金華段四小段 519-3 地號 1 筆國	2-1 實施者受任人：郭財發 實施者於本案核定後將配合循有償撥用程序規定辦理。	有關實施者協助開闢南側都市計畫道路 519-3 地號，新工處表示該筆土地後續應辦理有償撥用，國產署表示請道路主管機關於核定後再行辦理撥

發言次序	答覆	決議內容及理由
有土地，因該筆土地係以抵繳稅款方式取得，故依國產署「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」應辦理有償撥用，先予敘明。		用事宜，並交由實施者協助開闢，請實施者後續配合相關程序辦理。
3. 財政部國有財產署北區分署（104 年 3 月 5 日台財產北改字第 10400046460 號函） 事業計畫案更新單元範圍外本署經管同小段 519-3 地號國有持分道路用地後續由實施者開闢乙節，請道路主管機關於事業計畫核定後辦理撥用事宜完竣，再交由實施者協助開闢。	3-1 實施者受任人：郭財發 遵照辦理。	

（七）本案請依幹事及委員意見檢討修正，估價報告書部分請本市估價師公會協助檢閱後，再提會報告。

二、擬訂臺北市萬華區萬華段一小段 628-1 地號等 20 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 徐韻涵 2321-5696#3025）

討論發言要點：

（一）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。

（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. 請仍就本署經管範圍內同小段 628-1 地號及臺北市政府工務局新建工程處經管同小段 628-6 地號國有土地更新前權利價值產價估價為合理審議，以維國產權益。
2. 本案共同負擔比例 34.2%，請實施者檢討是否合理，可否降低負擔。
3. 本案國有土地比例 0.78%，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，以符合理性與維護全民及公產權益。又調降上述費率已有例可參循，且事實上國有地參與都更對實施者而言風險確較私地低，而本案國有房地亦不銷售；請委員重視並為合宜審議或建議，以符合理性與維護公產及全民權益。

(三) 財政局 (公有土地管理機關)

1. 估價報告書P.84，鄰路寬深度調整的部分，未對鄰路寬度3.5公尺以上做級距調整，請實施者說明其合理性後，提請大會討論。
2. 請實施者會後提供目前尚未有所有權人選配的住宅單位、車位以及修正後的建築平面圖予本局，本局將於選配內容簽報核准後函復實施者。

(四) 地政局 潘幹事依茹

1. P108比較標的14、15交易價格879,888、741,362與情況因素調整後價格(成交價)931,646、784,971不同，請修正。
2. 本案二樓以上均價修正情形，無意見。

(五) 潘委員玉女

1. 報告書P16-2頁，本案628-1地號、628-6地號皆屬國有土地，不應分列權值為財政部國有財產署及臺北市政府工務局新建工程處，請修正。
2. 本案不願、不能參加選配的所有權人之意願表達及通知情形，請實施者說明。

(六) 張委員鈺光

報告書表 15-1 所有權人屬不願、不能參加選配有缺漏部分應予釐清修正。

(七) 都市更新處

1. 報告書第1頁回應綜理表，實施者回應財政部國有財產署北區分署意見，共同負擔載明為35.71%係為誤植，請修正與報告書內容相符之34.2%。
2. 報告書P15-1頁所載明不能參與權利變換者應包含林○庭君，請修正。
3. P18-1辦理進度請配合現況修正。

決議：

(一) 權利變換及估價部分

1. 本案估價報告書修正部分，請依地政局幹事意見修正。
2. 本案更新後二樓以上平均單價為 60 萬 9771 元、共同負擔比例為 34.2%，經實施者說明後，予以同意。

(二) 有關本案628-1地號、628-6地號國有土地，請實施者依委員意見修正P16-2頁及相關報告書內容。

(三) 本案不願、不能參加選配的所有權人，經實施者說明已依法定程序通知，

未能聯絡上之所有權人張○靖君，經實施者說明已於聽證時表達意見並業已依法定程序分配其權利價值，予以同意。

(四) 有關本府財政局欲辦理增加選配內容及所有權人於聽證時表達要更換選配內容事宜，請實施者配合辦理。

(五) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
1. 吳裕庭(當事人) 本案單純個案，希望柯市府嗡嗡的效率，盡速通過本案，以符合本案住戶的期待。	1-1 實施者受任人：奇模工程有限公司王佩模 配合更新處需求，盡快完成審議程序	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。
2. 張育靖(主持人代為宣讀) 本地本屋皆要出售，至於合建乙事是新買主的事與本人無關。	2-1 實施者受任人：奇模工程有限公司王佩模 (1)有關貴所有權人後續產權若移轉，將依土地及合法建築物騰本載明內容為依據修正本案計畫內容。	經實施者回應所有權人產權尚未移轉，倘於本案核定後產權移轉，請實施者依都市更新第29條之1配合辦理變更權利變換計畫。
3. 財政部國有財產署北區分署(主持人代為宣讀) (一)請仍就本署經管範圍內同小段 628-1 地號及台北市政府工務局新建工程處經管同小段 628-6 地號國有土地更新前權利價值產價估價為合理審議，並依本分署 103 年 8 月 25 日台財產北改字第 10300204590 號函辦理，以維國產權益。 (二)本案共同負擔比例 34.2%請實施者檢討是否合理，可否降低負擔。	3-1 實施者受任人：奇模工程有限公司王佩模 (1)有關本案共同負擔比的部分，目前是依照幹事審議跟複審意見修正更新後估價，故目前共同負擔比例是依照幹事會專案小組的審議過程計算出來的，後續還是依照大會審議內容為準。	1. 有關估價部分，請實施者依審議會決議修正。 2. 經實施者說明為維持計畫穩定性，共同負擔比例係依核定之事業計畫提出，請實施者依審議會決議修正估價部分。
4. 台北市政府財政局(主持人代為宣讀) (一)本案經實施者依 103 年 12 月 4 日權利變換計畫審查小組複審會議結論調整相關估價內容	4-1 實施者受任人：奇模工程有限公司王佩模 (1)有關貴局欲增加選配分配單元，本案後續配合辦理，惟本案係屬事業計畫及權	1. 財政局選配事宜請實施者會後配合提供相關資料。 2. 進行驗收及保固事宜，並加註於計畫書附錄內，請實

發言次序	答覆	決議內容及理由
後，本局可領回差額價金由 1384 萬 1535 元上修為 3078 萬 434 元，已逾本案最小分配面積單元之價值(1F-D, 2276 萬 5508 元)，請實施者調配住宅單元或停車位予本局辦理增加選配事宜，以維護市產權益。 (二)經檢視本次權利變換計畫書仍未依本局 102 年 9 月 16 日北市財開字第 10231468401 號函、103 年 6 月 27 日北市財開字 10330829400 號函載明有關本局分回房地部分，應配合本局進行驗收及保固事宜及加註防水保固至少 2 年，實施者於交屋同時並提供本局保固書，確實保證交屋後維修服務，請實施者確實辦理，並將本局 103 年 6 月 27 日函載於計畫書附錄內。另請加註自房屋交付本局使用之日起建築物裝修或其他保固 1 年，梁柱結構體 15 年。 (三)權利變換計畫第 10-2 頁表 10-3，營建費用標準單價應為 40600 元/平方公尺，物價調整後之金額始為 42000 元/平方公尺，請實施者新增欄位以示區別。 (四)權利變換計畫第 10-2 頁，有關營建費用中制震設備費用提列部分，應提供建築師及結構技師簽證文件。又制震設備費用說明內容載明「詳附錄六」，惟未見相關文件，請實施者修正。 (五)依高源不動產估價師聯合事務所出具之不動產估價報告書	利變換計畫分送，有關事業計畫(包含平面配置及相關設計圖說)內容業經核定，故目前係屬權變階段，依程序無法變更事業計畫，故請貴局就目前未被選配之住宅單元及車位進行加選。 (2)有關貴局(北市財開字第 10231468401、10330829400 號函)之意見，本案配合修正計畫書內容。 (3)權利變換計畫 10-2 頁呈現方式，配合修正。 (4)有關制震費用說明載於附錄六屬誤植，將配合修正，另有關制震設備之建築師及結構技師簽證文件，將於本案申請建照前一併辦理。 (5)有關本案權利變換計畫書之誤植部分，遵照辦理修正本案計畫書。 4-2 實施者受任人:高源不動產估價師聯合事務所陳碧源 (1)有關財政局提到寬度修正都在寬度約 3.5m 以上，是因為所有各宗土地寬度至少均在 3.5m 以上。	施者配合辦理並載明修正事項於回應綜理表內。 3. 權利變換計畫書內容誤植請實施者配合修正。

發言次序	答覆	決議內容及理由
第 84 頁，「臨路寬度」為區分調整級距，均為「寬 3.5M 以上」，請實施者說明其合理性。 三、另本案權利變換計畫書內容有誤植處如下，請實施者一併修正： (一)經查本案更新後估有 3 戶作商業使用、39 戶集合住宅及 1 戶管委會使用會議室，惟與權利變換計畫書第 6-1 頁預計容納人口中之集合住宅戶數不符，請實施者釐清修正。 (二)權利變換計畫第 8-1 頁表 8-1，編號 13 之建物樓層數誤植為 RC，請實施者修正。 (三)權利變換計畫第 10-5 頁，有關貸款利息計算式中，一提列標準應無須扣除空汙費之 1/2，請實施者修正。 (四)權利變換計畫第 12-2 頁表 12-1，土地權利價值合計 670,033,111 元誤植為 673,007,430 元，請實施者修正。		
5. 鄭泗滄 要登記選配一樓 A 戶代替原選配之 9 樓 B 戶。	5-1 實施者受任人:奇模工程有限公司王佩模 (1)有關選配要更換的部分，若該戶目前未被其他地主所選配，實施者願意做替換的動作。	經實施者說明所有權人改選配事宜未影響其他所有權人選配內容，請實施者配合改選內容辦理。

- (六) 同意本案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、「擬訂臺北市士林區天母段三小段 34 地號等 2 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 2321-5696 轉 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) 工務局新工處 陳幹事家邦 (書面意見)

1. 本案面臨天母北路側基地(建築線)以外至既有排水溝間之公有人行道區域係屬PC材質與其南北側人行道之高壓磚材質不一致，建議由實施者申請認養後辦理人行道更新，除可增進基地內外人行道整體美觀、一致性亦可美化當地環境，另人行道若非位於車道出入口處則請一併填平以利行人行走，有關辦理公有人行道整修前應先檢附相關圖說以書面向新工處提出人行道認養申請，相關認養申請方式及應備證件可至「臺北市民e點通」網站輸入【人行道認養】進行查詢，並俟新工處審核同意後始能施作。
2. 本案更新單元毗鄰天母北路路段之排水溝溝蓋版已有老舊現象請一併更新，相關設計圖說請依據台北市政府工務局編印之「台北市政府工務局工程標準圖」辦理，溝蓋版請採用場鑄溝蓋版。

(三) 財政局 張幹事孟純

1. 事業計畫P.15-7，承攬契據印花稅之計算，其中建築設計費金額並未配合本次版本金額作修正，請再檢視修正。
2. 事業計畫P.15-9，風險管理費計算公式列之權利變換比例誤植為5.59%，請修正。

(四) 都市發展局規劃設計科 謝幹事旻成

依 190 次審議會決議「屋突及框架部分請調降一層樓(調降 3 公尺)」，惟本次計畫書 10-42 頁之方案，框架已有調降，但屋突仍為九公尺，建議依實際使用需求設置(若有實際需求請敘明)，惟若可酌予調降者仍建議配合調降。

(五) 建築管理工程處 莊幹事家維

1. 有關假設側院線及後院線的扣除面積，實施者已檢討，惟仍請實施者於圖上明確標示前院、後院及側院位置，以供本處檢視。
2. 地下室與地籍線相當接近，請明確標示兩者距離為何。
3. 本案整個建築量體東側陽台的裝飾性仍要整體檢討有無超過1/4之規定，屋

突若有裝飾性構造，仍要檢討1/3之透空及2/3之立體構架。

(六) 地政局 鄭幹事益昌

二樓以上均價調降部分，實施者已有說明，地政局無意見。惟估價報告書第 154 頁及 155 頁，垂直與水平效用比調整率表，欄位格式內容錯位情形請再檢視修正。

(七) 邱委員世仁

1. 一樓除店鋪外，另設置住宅，是否合適請實施者說明。
2. 有關△F5-1部分，建築物西側的部分，車道旁的柱子緊鄰西側建築物地界線，本案建築物重建後，恐將對西側建築物產生一定程度的衝擊，目前可能沒有影響，但未來西側建築物若有改建，勢將產生影響。且本案建築物屬高樓層建築，與鄰房相較，量體、高度相差非常大，可能會產生某種程度上壓迫感的衝擊，個人建議酌予調降。
3. 本案基地非方正基地，不可避免會對鄰地有些微影響，惟因實施者亦有做立面上的修正，建議酌予調降3%或2%。

(八) 簡委員伯殷

1. 本案計畫書未見剖面圖，無法瞭解各樓層間之關係，尤其是建築物與後側綠帶銜接之關係（因兩者之間有高差），另後側綠帶與本案建築物間之相通是否有通用設計之問題，請實施者補充說明。
2. 計畫書10-35頁，除屋頂突出物外，多了許多構架，構架亦是設計至三層樓的高度。另又於框架內做植栽綠化（10-49頁），但在框架外又有設置遮陽板，這樣的環境是否有利於植栽生長？
3. 平面圖似與立面圖不符，部份平面圖看似於13樓退縮，惟立面圖卻是於10樓開始退縮，請實施者說明。
4. 部份樓層臥室上層為廁所，是否需讓所有權人知悉此一規劃，以我們的經驗，大部分住戶看圖只看自己那層，個人認為應要明白告知，讓住戶了解樓上是有廁所的配置，且因無剖面圖，無從了解廁所之管線如何處理，若處理得當，也許價值差異不會太大，建議估價時須考慮實務的問題。
5. 另14樓B1戶露臺坪數大（非單層，尚有設置樓梯可通行至屋頂），室內坪數相對小，於估價時是否對該戶設計有特別考量。
6. 另14樓B1戶之戶外樓梯似未合計容積，請實施者再予以釐清。

(九) 張委員鈺光

1. 權利變換報告書部分，章節目錄、圖目錄、表目錄皆誤植為事業計畫，請釐清修正。
2. 另權利變換部分，有關所有權人分配之權利範圍，建議統一小數點後之位數，避免於同一份計畫書內有不同之價值（如：P16-1、11-1），造成稍微的差異。
3. 有關部份樓層臥室上層為廁所之規劃，除於報告書載明外，亦應有口頭告知之義務。若為實施者選配，屆時售出，實施者仍有告知說明的義務；若透過仲介，其製作說明書時仍須說明，個人建議是，主動告知，於法已有盡到義務，可避免後續的爭議，反之，恐會產生爭議。
4. 14樓B1戶露臺係登記為專有還是共有約定專用？若登記為專有，才會算在價值內。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案屋突及框架部份決議調降一層樓（3M）、假設側（後）院線扣除面積檢討、右側側院檢討、東側陽台外飾及15樓以上南側雨遮外之裝飾物等檢討修正情形，請實施者依都發局設計科、建管處及簡委員意見補充相關建築圖說檢討標示。
2. 本案建築設計、陽台規劃及涉及△F5-1通用設計部份，經實施者說明修正情形後，予以同意。
3. 經前次第190次會議決議，請實施者配合重新規劃15樓以上之單元戶數，惟10樓至13樓A1戶亦有分戶之情形，經實施者說明修正情形（含自提修正事項）後，予以同意；另有關部份樓層臥室上層為廁所之規劃，請實施者告知該層住戶，並檢附相關已告知證明文件於計畫書內。

(二) 消防救災部分

本案救災活動空間範圍仍有種植植栽，經實施者說明，並經消防局書面表示無意見後，予以同意。

(三) 財務計畫部分

有關本案承攬契據印花稅之計算、風險管理費計算公式列之權利變換比例誤植等須修正事項，請實施者依財政局意見修正。

(四) 權利變換及估價部分

1. 本案二樓以上均價由103萬餘元/坪調整為102萬餘元/坪，經地政局表示無意見；估價報告書表格格式須修正部份，請實施者依地政局意見修正。
2. 有關本案10至13樓A1戶單元分戶之情事，經實施者說明原選配之所有權人皆已知悉及其選配情形後，予以同意。

(五) 人民陳情

本案黃○嬋君及吳○采君之溝通協調情形，經實施者說明已達成協議，予以同意。

(六) 其他

1. 有關人行道認養及更新毗鄰天母北路路段之老舊排水溝溝蓋版等事項，請實施者依工務局新工處意見配合辦理。
2. 有關權利變換計畫書目錄誤植部份請修正，及採權變部份之所有權人分配之權利範圍數值，請實施者統一計算至小數點後四位。

(七) 建築容積獎勵部分

1. △F1（原建築容積高於法定容積之獎勵容積）經第190次審議會決議同意給予2,053.49平方公尺（法定容積54.41%）之獎勵額度。
2. △F3（更新時程之獎勵容積）經第190次審議會決議同意給予217.03平方公尺（法定容積5.75%）之獎勵額度。
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）考量本案量體對鄰地之衝擊，予以酌降2%同意給予301.95平方公尺（法定容積8%）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）本案西側臨綠帶退縮4公尺部份，不計入容積獎勵，另依審議通案原則扣除高層建物緩衝空間供人車出入之通道空間一節，經實施者說明其出入與汽車車道共用通道空間，爰後續授權更新處依通案規定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）經第190次審議會決議同意給予226.46平方公尺（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. 海砂屋獎勵，依第190次審議會建管處表示以報核日期作為法令適用之時間點，同意給予原容積30%之獎勵額度。

(八) 聽證紀錄

本案聽證紀錄業於 104 年 2 月 9 日第 190 次審議會逐項討論並決議。

(九) 實施者自提修正部份說明如下，予以同意。

類別	所有權人	實施者自提修正事項	實施者處理情形
權變戶	吳○采	■ 原於 190 次審議會上已表示對本案已無疑義，擬調整所選配之房屋及車位，房屋由 A1-1F 調整為 A2-9F，車位部分由 80、81、102、103 調整為 102 及 103； ■ 依本案本次修正後書圖，於 104/8/19 表示擬再改選房屋為 A2-10F，車位維持 102 及 103。	會後將配合所有權人之意願重新調整其選配結果，並計算差額價金。
	黃○蟬	■ 經實施者多次說明及協商後，於 104/8/14 與實施者達成協議，並表示其對本案已無任何疑義； ■ 並於 104/8/20 表示原選配房屋 A1-10F 及 B2-11F，車位編號 89、90、100、101，擬調整房屋為 A1-11F、A2-11F，車位為 89、90 及 105。	會後將配合所有權人之意願重新調整其選配結果，並計算差額價金。
協議合建戶 (為同一家人，共同選配)	林○雄 林○華 林○緯	■ 原選配之 14 樓 A1 戶，希望分隔為二戶(A1、A2)，B1 戶及 15 樓露臺請依需求調整。	■ 依所有權人之需求，將 14 層原 A1 調整為 A1、A2，格局微調，取消 B1 戶之陽台，B1 戶面積微調。
		■ 西面(磺溪面)及南面 15F 超出 14F 之建築外牆及陽台突出部分，影響客廳、臥室之景觀及採光。	■ 將原設計於 15、16 層之框架調整至 16、17 層。 ■ 因配合所有權人所述調整 14 層之室內隔間配置、外框架調整，以及 15 層外牆與 14 層齊平之要求，故取消原 15 層西側陽台及外框架之設計，並將該層平面由原三戶調整為二戶。 ■ 因 15 層平面配合陳情調整後，所餘約 85.47 m²容積面積擬平均攤於 16 至 24 層之 A3 戶，均屬實施者分回部分，不影響其他所有權人(依審議會決議△F5-1 酌降 2%約 75.49 m²容積面積，後續將配合 15 層平面調整所餘之容

類別	所有權人	實施者自提修正事項	實施者處理情形
			積一併檢討，其差額容積調整至 15 層以上平面，15 層以上均屬實施者分回部分不影響其他所有權人)。

- (十) 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、「擬訂臺北市中山區長春段二小段 626 地號等 24 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）（書面意見）

- 貴府前於104年7月15日召開本案聽證會議，本分署已派員出席並檢送陳述意見書在案，因本案仍超建地下樓層共2層、貸款期間仍為4年，且提列之人事行政管理費（5%）、銷售管理費（6%）、風險管理費（12%）等管理費率並未下修，致本案共同負擔比例達38.92%，仍請實施者依本分署上述陳述意見書及103年5月20日貴府召開本案都市更新案權利變換計畫審查小組本分署所提意見辦理，並檢討共同負擔費用提列，以符合理性及必要性。
- 本案國有土地比例高達22.22%，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，以符合理性與維護全民及公產權益。又調降上述費率已有例可參循，且事實上國有地參與都更對實施者言風險確較私地低，而本案國有房地亦不為銷售，仍請實施者依此為處理之。
- 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。
- 依權利變換計畫書(審議會版)第11-2頁表11-2所載，案內本署經管同小段 625-1、625-3地號2筆國有(持分)土地更新前每坪單價約338萬元，630、634-7、634-12地號3筆國有土地更新前每坪單價約293萬元，惟前述630、634-7、634-12地號3筆國有土地毗鄰該625-1、625-3地號2筆國有(持分)土

地，且該5筆國有土地使用分區皆為「第二種商業區」，經查「第二種商業區」更新前土地平均單價約為304萬餘元/坪，更新後住宅價格約為每坪110~130萬元，店面價格約為每坪140~180萬元。請實施者參依前述625-1、625-3地號2筆國有土地更新前土地單價(338萬元/坪)及本分署所查價格(304萬餘元/坪)，應提高前述630、634-7、634-12地號3筆國有土地更新前土地價格及本署更新前權值與權值比例，並請貴府審議本案店面及住宅單元價格之合理性，以維國產及全民利益。

5. 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(第16-2頁表16-1)內相關章節修正，以符實際。

(二) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

依 P5-15 頁現況示意圖所示，建物西側救災活動空間範圍內有排水溝，應避開或補強，並由專業技師簽證確認可承受本市現有最重雲梯消防車之 1.5 倍總重量(即 75 噸)。

(三) 新工處 陳幹事家邦(書面意見)

本案更新單元南側臨建國北路二段 19 巷之既有排水溝溝蓋版已有老舊現象請以場鑄溝蓋版型式一併更新；另若前述排水溝未貼齊建築線時，建請於土地產權無虞情況下協助將排水溝貼齊建築線重設並依現況復舊，並請將排水溝重設相關圖說提送本局水利處審查通過後再行施作。

(四) 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：本案因陳情異議眾多且陳情人數達全體土地所有權人或合法建築物所有權人 4 分之 1 以上，爰另組專案小組討論，並由黃委員志弘擔任召集人。

五、「變更臺北市中正區永昌段三小段 159 地號等 113 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 馮建穎 23215696#3026)

討論發言要點：

(一) 財政局國有財產署北區分署(公有土地管理機關)(書面意見)

1. 本更新案範圍內涉及本署經管同小段26-1、33-1、83-1、83-3、83-4地號5筆國有道路土地，前述國有土地權利價值認定乙節，仍請參依本分署103年2月19日台財產北改字第10300023060號函、本分署104年7月2日台財產北改字第10400167700號函意見按市價核議，以維國產及全民之權益。

2. 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，請實施者修正權利變換計畫書相關章節機關名稱(第16-2頁)，以符實際。

(二) 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。

(三) 黃委員志弘

本案媒體報導甚多，已執行至此階段且基地位於重要位置，若無難以執行部分，除不同意戶信仰問題應予尊重外，基於整體開發權益，及續文林苑後具受社會注目之指標性都市更新案件，建議本委員會按大法官會議解釋，由實施者提起訴訟後申請強制拆除。

(四) 許副主任委員阿雪

1. 實施者除考量委員意見外，是否考量本都市更新案與不同意戶之建物併存之可行性。
2. 財政部國有財產署北區分署書面意見就權利價值提出疑義，後續依訴訟決定辦理。另誤植部分，請實施者配合修正。

(五) 都更處

1. 本案變更內容僅就誤植部分修正，提請審議會討論。
2. 有關所有權人請實施者依法申請代拆及委員提醒提請訴訟等事宜，因非屬審議範疇，仍建請實施者依法定程序申請辦理。

決議：

- (一) 本案依本市都市更新及爭議處理審議會第 166 次會議決議修正權變計畫書內第 15 章內容，經實施者說明後，予以同意。
- (二) 本案尚有 1 位陳情人尚未同意參與更新，請實施者持續溝通協調整合。
- (三) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及建議
1. 藍紹焯(當事人)(臺北市都市更新處承辦代為宣讀) 建請實施者太平洋建設(股)公司保持老字號名聲，不希望有新北市板橋浮洲合宜住宅重演。惠請 儘速早日完工，大家都會高興。	1-1 實施者受任人： 張文暎(太平洋建設代表) 我們案子依法辦理，目前正在辦理開工程序，依計畫完成本	陳情人表示希望太平洋建設公司保持老字號名聲及儘速早日完工，實施者於聽證已說明正在辦理開工程序，依計畫完成本案，保障住戶權

發言次序	答覆	決議內容及建議
	案，保障住戶權益。	益，予以確認。
2. 財政部國有財產署北區分署(當事人)(臺北市都市更新處承辦人代為宣讀) 主旨：貴府就太平洋建設股份有限公司擔任實施者擬具之「變更臺北市中正區永昌段三小段 159 地號等 113 筆土地都市更新權利變換計畫案」，訂於 104 年 7 月 15 日舉辦本案聽證乙案，本分署不課派員出席，請查照。 說明： 一、依貴府 104 年 6 月 9 日府都新字第 10430855302 號函辦理。 二、旨揭更新案範圍內涉及本署經管同小段 26-1、33-1、83-1、83-3、83-4 地號 5 筆國有道路土地，有關前述國有土地權利價值認定乙節，請貴府參依本分署 103 年 2 月 19 日台財產北改字第 10300023060 號函意見按市價核議，以維產國及全民之權益。	2-1 主持人：張委員鈺光 提請審議會討論。	有關財政部國有財產署北區分署管有 5 筆土地價值認定問題，刻正提請行政訴訟，尚未訴訟決定，另道路用地補償金係以公告現值 1.2 倍為基礎再參酌當時範本整體效益評估貢獻價值審定，並經第 124 次審議會審決後核定。後續依訴訟決定辦理。
3. 劉瑞連(當事人) 獎勵車位、自設車位的選配問題 實施者說不能選 B1、B2 車位，因為日後會統包賣出去給同一個單位(人)持有，未來出租，但若未來不是供大眾使用而是販賣給以一般自然人，所有權人現在要改選 B1 車位可以嗎？能選自設車位嗎？	3-1 實施者負責人：張文暎(太平洋建設代表) 本案 B1、B2 屬獎勵停車位，無法提供選配。	陳情人表示希望改選 B1 車位，實施者說明本案 B1、B2 屬獎勵停車位，經實施者說明係根據停獎相關規定及審議會審議通則辦理由實施者集中分回及依規定營運管理、供公眾使用，故無法讓私地主進行車位選配，予以確認。
4. 劉盈青(當事人) (1) 公設比高，且 1F 有大部分空間是私人空間，處出價值卻無法享	4-1 實施者負責人：張文暎(太平洋建設代表)	(1)、(2)陳情人表示公設比過高建議修改 1 樓空間、實施者分回價值

發言次序	答覆	決議內容及建議
受，設計不實，建議修改 1F 空間，若無法修改希望能提高分回的權利價值 本案公設比達 35%以上（頁 13-1），如 3A5 單位內的室內/總面積，及 $94.67/147.18=64\%$，5A2 單位內的室內/總面積，及 $93.52/148.03=63\%$，但 1F 公用空間有將近一百坪是私人庭園無法供大眾使用，設計不實（估價報告書頁 8、9，$16.87+35.37+5.93+37.41=95.58$） (2) 獎勵車位的超額利潤 實施者分回價值高的高樓層，再加上風險項目的利潤已有營收的高額保障，淨收益 9.8 億元（頁 15-6），獎勵車位對不能供所有權人選擇，而由實施者獨享權利出售賺更多錢，請問此依據為何？開挖地下四層的成本由所有權人負擔卻由實施者獨享受益，對所有權人對價分回價值為零，所有權人只能無選擇一直繞圈開到地下 B3、B4 層，建議廢除獎勵車位。 (3) 分配房屋車位如已與實施者協調有變更，與核定版記載不同，請問在行政程序上，何時？由誰提出？需向公部門陳核？以保障所有權人的第一次登記，視為原有房屋。 (4) 戶籍遷去哪？戶政事務所依戶籍法要求遷走戶籍，但租屋在外難自由遷入，市府已同意本都更案，故更新期間的戶籍能否有彈	(1) 本案完全依法辦理並經主管機關審議核定不存在不實登載。 (2) 實施者風險管理費是依權利辦法核定不存在超額利潤問題。 (3) 有關獎勵停車位所取得的獎勵也完全依照都更辦法計入獎勵容積，分配予權利人。 4-2. 臺北市都市更新處-邱股長于真 (1) 倘有與實施者協議調整單元或車位，在不影響其他所有權人選配權益原則下，得併同本次權變計畫修正。 (2) 地價稅依都市更新條例第 46 條減免稅捐之規定，更新期間無法使用得免徵，更新後地價稅及房屋稅減半徵收 2 年，請實施者於權變計畫核定後，依相關規定申請辦理。 (3) 營業稅需按照稅務機關規定課稅，請實施者協助	過高之高樓層及風險利潤營收的高額保障及希望選配停獎車位，倘不能則建議廢除停獎車位，實施者說明於聽證說明係依法辦理，且無不實登載，風險管理費係依權利辦法核定不存在超額利潤，停獎部分實施者業已補充說明，予以確認。 (3) 另陳情人表示分配房屋之車位已與實施者協調已變更，更新處於聽證說明，倘有與實施者協議調整單元或車位，不影響其他所有權人選配權益原則下，得併同本次權變計畫修正，予以確認。 (4) 陳情人表示租屋期間戶籍問題，實施者表示將協助地主辦理戶籍遷移，予以確認。 (5) 稅務之地價稅、房屋稅、營業稅等問題，更新處於聽證說明地價稅依都市更新條例第 46 條可辦理減免，房屋稅依都市更新條例第 46 條規定於更新後減半徵收 2 年，營業稅依稅務機關規定課稅，並請實施者協助釐清，予以確認。

發言次序	答覆	決議內容及建議
性的配套方式？ (5) 稅務問題 A. 更新期間的地價稅應由實施者負擔 本案尚未全體協調完畢，市政府即發函通知拆除搬遷，對所有權人來說，公權力加上實施者的律師函警告儘速搬遷是一件令人會害怕且煎熬的經歷，只能速速搬離，搬離後才發現尚未協調完畢仍有歧異，卻不知所措，對所有權人而言房屋已委交實施者，但若以本案延遲開挖，期間的地價稅由戶籍被遷出到區公所，而改成一般稅率，是有負擔的，實施者既有風險經費編列建議該由實施者繳交。 B. 房屋稅粗估 原本的老屋以不需交房屋稅，未來成屋後需交多少？20 萬？50 萬是否能於算粗估所有權人有心理準備 C. 營業稅粗估 此項記載不清，建請說明並提供粗估稅金。 (6) 實施者說不能選 B1、B2 車位，因為日後會統包賣出去給同一單位(人)持有，未來出租，但若未來不是供大眾使用而是販售給一般自然人，所有權人現在要改選 B1 車位可以嗎？能選擇自設車位嗎？	地主釐清辦理。	
5. 魏秀靜(委託人：陳林鏗)(當事人) (1) 本案自從與太平洋建設公司簽約以後，地主戶遷走以後，對本都	5. 實施者負責人：張文暎(太平洋建設代表)	(1)~(4)陳情人表示希望實施者就本案進度做陳述、建物補償是屬於

發言次序	答覆	決議內容及建議
更進度皆處於不明狀態，可否能釐清實施者就本案未來進度作概略陳述。 (2) 有關都市更新建物補償是屬於損害補償性質，無所得發生，實施者不應列入地主的其他所得。 (3) 地主對於都市更新的權利變換都不懂，請太平洋建設說明權利變換進度。 (4) 太平洋建設承諾不讓地主負擔地價稅。	(1) 有關稅務問題，本公司也很困擾，陳小姐的問題也已詢問主管機關，主管機關也有所回覆，我們目前正積極幫地主爭取。 (2) 本公司沒承諾過要幫地主負擔地價稅。 (3) 其他有關的問題，本公司會後用簡報來向大家說明。	損害補償性質，無所得發生，太平洋建設承諾不讓地主負擔地價稅等意見，實施者於聽證說明，並補充說明表示已就地價稅問題與陳情人溝通，且業於 104 年 8 月 14 日申報開工並申請地價稅免徵，請實施者妥予地主說明，予以確認。
6. 劉瑞連（當事人） 關於地下室車位，實施者未回應地下室停車位是出租或出售，對我而言更新後停在 B3、B4 真的很不方便，有關停車位設計區隔應是小問題，實施者應是可以處理，若需住戶優先選擇或貼補費用實施者都未說明。	6. 實施者負責人：張文暎（太平洋建設代表） 因為獎勵停車位有對外開放統一經營管理問題，主管機關也不同意開放選配，以落實供公眾使用之公眾利益。	陳情人表示 B3、B4 車位不方便，希望住戶優先選擇或補貼，實施者於聽證說明獎勵停車位係統一經營管理，並已補充說明，併發言次序 3 決議辦理，請實施者持續溝通。
7. 劉盈青（當事人） (1) 公設比高，且 1F 有大部分空間是私人空間，處出價值卻無法享受，設計不實，建議修改 1F 空間，若無法修改希望能提高分回的權利價值 本案公設比達 35% 以上（頁 13-1），如 3A5 單位內的室內/總面積，及 $94.67/147.18=64\%$，5A2 單位內的室內/總面積，及 $93.52/148.03=63\%$，但 1F 公用空間有將近一百坪是私人庭園無法供大眾使用，設計不實（估	7. 實施者負責人：張文暎（太平洋建設代表） (1) 有 1 樓庭院有部分約定專用給住戶使用，此部分有列入權利變換該戶價值計算，並不存在私下買賣的事實。 (2) 本公司一切依法辦理，法令有規定的事情，本公司絕	(1)~(2) 陳情人表示公設比過高、獎勵停車位問題，實施者已於聽證說明並已補充說明，併發言次序 2 決議辦理，請實施者持續溝通。

發言次序	答覆	決議內容及建議
價報告書頁 8、9， $16.87+35.37+5.93+37.41=95.58$) (2) 實施者有口頭承諾這些獎勵停車位會對外賣給公司或物業管理公司，不會賣給特定自然人，實施者是否能開放自設及獎勵車位的優先承購權給予所有權人。	對不會違法辦理。	
8. 林惠真（當事人） 有關鈞府辦理太平洋建設股份有限公司擔任實施者擬具之「變更臺北市中正區永昌段三小段 159 地號等 113 筆土地都市更新權利變換計畫案」聽證。其所送資料經權利人查閱後發現其內容，均為原來之核定版，對於事後簽約內容均未更正，如拾參：更新後分配面積及位置以及拾陸：土地及建築物分配清冊，均非簽約內容(本人分配為 10 樓 B2. 車位為 B3-186) 皆未修正，如此計畫案未依簽約權利人，呈請鈞府核定恐生日後事端及權益，故特提出異議要求實施者將各權利人重新簽約之分配清冊，調整完成以免爭議甚至爭訟，實感公便。影本送太設參酌。(檢附太設 103 年 2 月 13 日太設投發 27 號函 2 件)	本次權利變換計畫之變更係依第 166 次臺北市都市更新及爭議處理審議會決議第二點辦理，略以：「關於計畫書內所載補償金誤植狀況，請實施者依都市更新條例第 29 條之 1 規定辦理變更程序」，故貴住戶所提事項，本案將於後續釐正圖冊階段辦理。	陳情人表示資料經查閱後與實施者簽約內容不同，實施者說明將於釐正圖冊階段時予以修正，予以確認，請實施者持續溝通。

(四) 同意本案變更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。