

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 255 次會議紀錄

105 年 11 月 18 日府都新字第 10532102600 號

壹、時間：民國 105 年 9 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：方副主任委員定安^代

紀錄彙整：郭學穎

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）

伍、討論提案

一、「擬訂臺北市大安區通化段一小段812地號等6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 27815696# 3081)

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. 本案更新單元範圍內除臺北市政府警察局（以下簡稱市警局）經管同小段 822 地號國有土地及地上 9 戶該管臺北市有宿舍外，無本署經管之國有房地。又財政部國有財產署以 103 年 3 月 20 日台財產署公字第 10335005030 號函同意市警局得參與本案之權利價值分配面積為 212 平方公尺，其餘國有土地應變更為非公用財產，移交本署接管。
2. 本案容積獎勵（不含容積移轉及其他容積獎勵）達 31.42%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。
3. 本案共同負擔比例達 35.1%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。
4. 本案國有土地比例 77.92%，因國有地參與都更對實施者而言，風險及衍生人事行政成本卻較私地為低，請考量國有土地權值比例酌予調降相關管理費，並用以增益全民及公產權益。
5. 本案信託費用列屬共同負擔項目，惟國有土地並無規定得負擔信託費用，請實施者依國有土地更新前權值比例計算負擔之信託費用，並將該金額併入本署權利變換應分配權利價值，以維護全民及公產權益。信託費用由參與信託者付費，此使用者付費屬當然，未參加就無需負擔費用；另實施者回應，國有地未信託為巨大風險，此不切實際之指控很不適宜，請實施者尊重土地所有權人參與都更的方式，並應遵循都更建築規劃設計應以參與都更所有權人需求為主之原則。

6. 依都市更新條例第 30 條第 1 項規定，實施者以權利變換實施都市更新，所支付各項成本費用包含稅捐等，經都市更新主管機關核定後，由權利變換範圍內土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。營業稅屬稅捐一環，實施者得將該費用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。故請實施者依前述規定辦理。
7. 依本署 105 年 9 月 10 日台財產署公字第 10500264960 函略以，本署前以 105 年 2 月 26 日台財產署公字第 10535001810 號函調配「臺北市大安區通化段一小段 812 地號等 6 筆土地都市更新案」預計分回之辦公廳舍供經濟部標檢局進駐，既該局評估不適用，本署將另行調配。

(二) 新建工程處 陳幹事家邦 (書面意見)

有關事業計畫書 P8-1 之表 8-1 二、北側 8M 計畫道路及西側 8M 計畫道路共需設置排水溝 203.15 公尺 1 節，因與 P8-1 左側文字說明北側通化街 19 巷僅更換溝蓋版不一致，另有關西側之通化街 39 巷 49 弄是否兩側均需設置或更新排水溝部分，均請予以釐清並修正相關文字內容。

(三) 消防局 吳幹事尚欣 (書面意見)

有關消防車輛救災動線及活動空間部分，本局無意見。

(四) 交通局 洪幹事瑜敏 (書面意見)

本案無意見。

(五) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

本案無意見。

(六) 建築管理工程處 莊幹事家維

1. 地下室機電空間出入通路，應在 75 公分以上，請實施者再予以注意。
2. 請實施者補充說明基地旁之畸零地後續處理情形。

(七) 簡委員伯殷

1. 有關上次會議提到警察宿舍上面有糞管經過，請實施者說明是否經警察局同意。
2. 雖然本案開挖率超過都市設計審議原則，並未不符建築法規的設計原則，建議停獎仍可給予，但針對此次審議會上所提之殘障停車位的設

置、無障礙專用電梯的設置及停獎是否設置專屬電梯，仍請實施者檢討修正？另像一些停車不合理的部份，例如B4的第27號車位可能無法停車，是否也將車位的合理性做個調整？

3. 脫委員有建議，若實施者不改的話，是不是要將△F5-1獎勵取消，但△F5-1在之前的審議已經原則上同意，不過剛審議會上委員們也提到很多地方實施者尚未修正，建議實施者針對這些部份修正之後再送審議。
4. 黃委員所提到之現有巷道的問題，因為實施者也沒把現有巷道標示出來，所以這裡的設計說不定很多東西都設計在現有巷道上，另外還有產權問題的釐清，以及若要在二樓設置店面，那是否應該考慮到招牌設計等問題，實施者似乎都沒在報告書及簡報上提到此問題。
5. 警察宿舍上糞管的問題，不單只有估價上調整價格的問題，應該是需要讓分配的單位了解到有這樣的情形。
6. 實施者在停獎車位分配，原則上是不分配給地主，顯然為實施者分回，關於此點請實施者載明「日後停獎車位產權歸於實施者，不分配給其他人」，依過去審議原則而言，停獎車位會希望歸屬在單一所有權人。

（八）脫委員宗華

1. 一般第三種住宅區開挖率在70%以下，本案已超過80%，另公有土地佔有率近80%，故上次會議請實施者做檢討，但似乎尚未檢討。另停獎部分，本案基地位於8m巷弄之內，設置停獎是否有其必要？如果本案能不設停獎的話，開挖率不就能夠降下來，故開挖率不能降到70%的話，是不是停獎就應該取消？
2. 有關標檢局要設置實驗室事宜是否適當，不應透過審議會做討論，再請實施者依使用單位需求配合做設計，既然本案尚有兩位未同意，是否應把上述問題都做檢討之後再來處理。標檢局已函文聲明放棄，故新的單位為誰，新單位之空間需求是否應納入設計，如果新進駐單位之空間需求實施者又沒辦法配合，這樣是不是對本案進行的時程又會延宕。
3. 若經過都設須要求開挖率為70%，而不經都設就可以超過80%，更何況沒有什麼特殊狀況。雖說沒有限制不能突破70%，但若只是為了增加停獎而提高開挖率，如此未來所有案子都可以比照辦理？如果是因為有特殊需求而提高開挖率，這樣當然沒有意見，但如果要停獎，又要提高開挖率，那本案就建議提都市設計審議或取消△F5-1也是一種方式。

（九）張委員鈺光

1. 計畫書10-7頁「一般事務所（A3）」，因空間非常小，請實施者說明是要

做何使用？是有地主特別要求還是為了登記停獎車位？

2. 報告書第附錄16頁「增設公用停車位管理維護計畫」並沒有提到停車位產權的問題，這樣看起來應該是實施者把它當作一般的停車位賣給一般的消費者，這樣的話是否要立切結書說明為供公眾使用。

(十) 金委員家禾

有關基地南側標註為 6m 計畫道路，但於防災計畫卻用 8m 來檢討，明顯不符，請實施者檢討釐清說明。

(十一) 何委員芳子

目前殘障車位分別設置在 B1~B3，這樣是否設置一個無障礙電梯，但目前實施者的回應為沒有辦法。建議在 B1 南側目前 89、90 停車位的部位做規劃設計，將原在 B2、B3 的殘障車位分別設置在 B1，否則若將殘障設置在 B1~B3 各設置一部，但又沒辦法設計無障礙專用電梯，這樣似乎不合理。如果將殘障車位都設置到 B1 的話，這樣就算無法設計無障礙專用電梯，至少可以一下就到 1 樓，這樣會讓負面影響降到最低。若要把殘障車位設置在 B2、B3 的話，是否應設置一部無障礙專用電梯，這樣影響就不會那麼大。

(十二) 黃委員舜銘

1. 822-3地號是6公尺的私設道路，但在812地號這邊有凸出一塊，關於這部分我們會協助調閱鄰地及本案以澄清是否為私設道路，該部份涉及寬度、位置還有是否適合劃進來到本單元內。另從39巷61弄現況看來，這條現有巷弄是貫穿到本案的更新基地，實施者在1樓平面圖的部份並沒有把現有巷劃出來，關於這部分，請實施者在下次審議會時，將現有巷及私設道路的位置及寬度都標明清楚。

2. 14樓夾層挑空有過樑，此不符合規定，請實施者檢討修正。

(十三) 陳執行秘書信良

1. 請實施者針對委員提出之開挖率、停獎車位及建築規劃設計上做綜合考量。
2. 有關土管使用規定，請實施者檢討修正，另標檢局無法進駐使用是因為實驗室不符合需求，並非實施者所述之第51組等原因，並非土管問題，而是空間需求不符使用，請實施者修正。
3. 圖面上南側計畫道路是6公尺而非8公尺，相關使用規定上請檢討修正。

4. 1樓店鋪部分只寫店鋪，未來會做什麼使用並無載明，如給零售或餐飲使用，將有路寬上之使用限制，若是權利關係人選配店鋪，則要說明清楚相關規定，以免後續糾紛。

(十四) 鄭委員淳元

在基地南側 6 公尺計畫道路按照通案原則已推縮 2 公尺，而實施者退縮的部份不應該有植栽，植栽的部份請取消，如此也能兼顧到將來救災上的空間需求。

(十五) 都市更新處

1. 實施進度請依現況順推核定公告期程。
2. 請保持計畫書圖清晰可辨

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案開挖率、糞管設計位置、停獎車位設置專用樓梯、無障礙車位設置於地下1樓至地下3樓鄰電梯處等調整修正情形，請依委員、幹事意見修正後，再提會討論。
2. 本案協助開闢計畫道路提列開闢費用及南側計畫道路寬度及相關法令檢討，請依委員、幹事意見修正後，再提會討論。

(二) 權利變換部分

本案之國有土地以權利變換方式參與分配更新後之辦公廳舍部分，經北區分署表示標檢局評估不適用將另行調配，請實施者妥予溝通協調，再提會討論。

(三) 建築容積獎勵部分

△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）及△F5-3（供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積）之獎勵額度，後續視實施者依委員及幹事意見修正後再提會確認給予之獎勵額度。

- (四) 有關開挖率、停獎車位、建築設計等內容，請依委員、幹事意見修正後，再提會討論。

二、「擬訂臺北市信義區永春段三小段 22-7 地號等 3 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：事業科蘇雅婷 2781-5696#3076)

討論發言要點：

(一) 本案遲委員維新依審議會設置要點，自行迴避。

(二) 建築管理工程處 莊幹事家維

1. 本基地是否為行政院公告山坡地，請說明。
2. 外牆雨遮裝飾物之梯廳位置二樓以上部分，請依抽查決議檢討建築面積後由建築師簽證。
3. 報告書10-8頁、10-11頁B棟院落標示部分，請檢討修正一致。
4. 地下層車位編號12請修正。
5. 地下二層需補鄰地界線15公分之標示。
6. 基地主要連外通行道路，消防局表示因違建物占用導致道路寬度不足4公尺，未能滿足4公尺淨寬之消防救災原則，請實施者說明。
7. 現況實測圖中後方通往登山步道之通路應為現有巷，請補附照片並標示寬度，標註將來為留設公共通行之現有巷。
8. 建築物原容積核准函，請納入報告書中。

(三) 新建工程處 陳幹事家邦

本案更新單元毗鄰直徑 20 公尺囊底路(計畫道路)部分，仍請實施者洽詢本市交工處提供該路段之路型規劃後配合辦理，惟若路型規劃涉及排水系統重設時，則應將相關設計圖說提送水利處審查同意後再行施作，另本案若涉及公有地撥用部分本處亦將協助處理(撥用部分之相關意見已於幹事會複審意見時提供)。

(四) 交通局 洪幹事瑜敏(毛國裕代)

1. 本案規劃停車空間雖未滿足1戶1車位原則，經實施者評估已滿足住戶停車需求，爰無意見，並請於相關規約等文件內註明：「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，未來不得再向本市交通相關單位要求開放基地路邊開放停車或裝卸貨，以免影響外部交通」。
2. 第伍章現況分析有關附近地區交通狀況部分(P. 5-18)，請補充公共自行車系統。
3. 本基地周邊停車供需為本市停管處100年調查資料，請更新至最新年度。

4. 為鼓勵綠色運具發展，建議於基地內設置自行車停車空間。

(五) 地政局 蕭幹事祐嘉

本次會議陳情人所提估價意見中，有關更新後景觀估價做修正，但為何更新前景觀估價不修正，及信義估價景觀項目修正幅度大於其他兩家估價等問題，請估價師說明。

(六) 財政局 徐幹事淑麗

1. 建築設計費之提列已修正為依審議案例按建築師酬金標準中級費率提列。
2. 地下層超建營建費用單價計算方式應先以標準單價計算加成後再加上標準單價之物調金額 ($B3F: 40,600 \times (1+30\%)+40,600 \times (6.62\%-2.5\%)=52,800+1,700=54,500$)，請釐清後修正。
3. 事業計畫表15-3營建費用估算表，管理費依工程造價要項規定格式為(建築工程費用+機電工程費用) x10%，請調整修正。
4. 事業計畫表15-8現金流量表中稅捐合計數應為6,492,528誤植6,508,768，請釐清後修正。
5. 房屋評定現值請依「臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點」規定計算，請釐清後修正。
6. 本案為代理實施性質，請於計畫書中補充說明所提列之風險管理費是否有清算機制，另人事行政費請改為「委託專案管理費用」。
7. 本次審議會資料中實施者就財政局幹事意見之說明及修正情形第4及5點有關貸款利息及承攬印花稅金額與報告書不一致，請釐清後修正。
8. 地質鑽探費以合約金額354,756元提列高於提列標準150,000元，請實施者說明必要性及合理性後，提請審議。
9. 本案委託專案管理費率(4%)、銷售管理費率(4%)及風險管理費率(8%) (共同負擔比26.67%)，提請審議。

(七) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

有關消防車輛救災動線及活動空間，本局無意見。

(八) 黃委員舜銘

1. 本案聯外松山路因違建致路寬縮減未達4公尺部分，涉及建築管理與消防法令，請實施者確保於申請建照前或放樣勘驗前可拆除違建，以符合

相關規定。

2. 請規劃單位考量調整建築設計，規劃一樓作停車場使用，減少開挖樓層，以降低對環境的擾動。

(九) 黃委員志弘

1. 本基地位處於山凹，為一集水區，降雨量多寡將會影響基地與下方社區的安全，基地上方現況為停車場，是否有其他的設置規劃以及相關的防洪設施？
2. 請考量設置雨水滯留設施，並需定期管理維護，本案不宜採用滲透方式，入滲太多將導致地下水位太高之問題。
3. 請考量地表水及地下水的問題，目前設計尚未見處理大量的地表水之規劃。

(十) 脫委員宗華

1. 本案鄰近停車場及球場，開挖率達77%，請實施者評估開發是否會增加鄰近環境土石流風險或其他影響。
2. 為減少開發量體，請取消屋頂框架設計。

(十一) 邱委員世仁

1. 基地位於山凹，建物配置後方鄰近山坡地，請補充相關地質資料評估是否為順向坡或有土石崩塌之疑慮，並請將擋土牆設施以及地質改良等工法納入成本考量。
2. 建築設計結構系統為單跨13層樓，請實施者考慮耐震問題。
3. 本案開挖三層，開挖時是否會造成後方邊坡土壤下滑，請實施者考量側向土壓力設置擋土設施。

(十二) 簡委員伯殷

1. 本案為地主自行出資請建經公司協助辦理之都更案，請建經公司詳細評估本案成本，確保財務計畫可行性。將來售價若受景氣影響低於權變報告書中所預估之金額，是否造成本案財務問題？請說明相關財務計畫內容。
2. 本案基地情況較為特殊，建議規劃單位精簡建築設計，以降低工程造價費用，如本案採地下連續壁為高造價之工法，地主恐無法負荷相關費用。
3. 本案為囊底路，計畫道路達20公尺，考量登山客行走需要，建議2公尺

部分作人行道使用較恰當。

4. 本案規劃之救災動線6M松山路為囊底路，因違建突出致路寬縮減部分，請實施者確保於使照取得前拆除，以符合相關規定。

(十三) 張委員鈺光

1. 車道設計其視角是否符合建築技術規則之規定請檢討。
2. 本案人行步道與車行空間應避免動線交織。
3. 本案後續建造之起造人為何?信託續造之費用由誰負擔，請實施者詳予和地主溝通說明。
4. 本案仍有部份所有權人表示不同意自訂之選配原則，請實施者說明。
5. 基於都市防災及安全之考量，一、二樓之設計請實施者再妥予規劃。

(十四) 詹委員勳敏

1. 本案估價日期為102年，若將來房屋滯銷，是否造成本案還款困難?請說明。
2. 信義不動產估價報告書94頁，以4樓為勘估標的，並以周邊環境條件進行視野景觀調整2%，而報告書108頁再就景觀因素調整6%，有否有重複調整之問題。另信義估價和景瀚估價更新後總價目前僅差1,800多萬，若信義估價修正後總價低於景瀚估價，是否對領銜估價造成影響?請評估後說明。若選定為總價最低之估價報告為領銜估價，需檢附所有地主之同意書。
3. A棟法定空地由A、B基地依權值比例共同負擔未符規定，請實施者檢附B棟所有權人之同意書。

(十五) 何委員芳子

權利變換計畫中黃景煬與陳秀珠 2 位所有權人，土地權利價值與應分配價值皆相同，所有權人預計領取更新前的補償費，一位所有權人為 8,229,640 元、另一位所有權人為 16,295,505 元，請詳實說明原因。

(十六) 潘委員玉女

1. 本案A棟權值較高，信義估價就景觀因素部分調整率為6%，其他兩家估價調整率約1~3%之間，請信義估價審慎檢討，若經檢討後調整率仍偏高，需有充分理由讓地主同意估價結果。
2. 更新後A、B兩棟權值的差異甚大，請估價單位審慎檢討並說明。

(十七) 金委員家禾

1. 本基地三面皆為山坡地且為集水區，需特別注意降雨及鄰近基地的地下水等環境議題。
2. 有關消防通道未達4公尺之問題，可由實施者提出申請，由都更處協調由相關單位依權責辦理，以利本案儘速確認拆除違建使消防動線達4公尺之時程。

(十八) 鄭委員淳元

3. 請檢視本案車道視角是否符合建築技術規則之規定。
4. 新工處提及本案路型規劃部分，建議請依新工處及交工處意見作妥善規劃，避免日後發生事故狀況。

(十九) 陳執行秘書信良

本案獎勵已達基準容積 3 倍，通案超過基準容積 2 倍之案例非常少，獎勵審查需謹慎為之。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案法定空地、雨遮之標示及屋突面積、圍牆高度及透空率等檢討，請依建管處意見修正。
2. 本案更新單元毗鄰囊底路之道路範圍內仍有地上物且排水溝並未貼齊建築線施作，經實施者承諾排水溝修繕與建照一致。另本案更新單元毗鄰直徑20公尺囊底路計畫道路部分，請實施者依新工處意見洽本市交工處提供該路段之路型規劃後配合辦理。
3. 本案緊鄰保護區，其規劃地上13層，地下室開挖率77.18%，是否符合都市規劃意旨，經實施者說明後，於下次提會時併△F5-1討論。

(二) 交通規劃部分

1. 本案規劃48戶住宅，所設之停車位是否滿足基地開發所衍生之停車需求，滿足1戶1車位為原則，經實施者說明後，予以同意，惟應依交通局意見於相關規約等文件內註記。
2. 本案汽機車共用車道坡度規劃、警示標示檢討及車道車道與兩側人行道高程規劃，經實施者說明後，予以同意。

(三) 消防救災部分

本案規劃之救災動線 6M 松山路為囊底路，因違建突出致路寬縮減不足 4 公尺，造成雲梯消防車無法自基地內退出，請實施者依黃委員意見確保於申請建照前或放樣勘驗前拆除違建，以符合相關規定。

（四）財務計畫部分

1. 建築設計費用請依審議案例按臺北市建築師公會建築師酬金標準以中級費率提列，有關本案提列之建築設計費，經實施者說明後，予以同意。
2. 本案室內裝修費用及工程明細表中主工項費用依據及分析，請實施者說明後，經實施者說明後，予以同意。

（五）權利變換及估價部分

本案二樓以上平均單價為 726,134 元/坪，有關本案估價報告相關修正情形，請依委員及幹事意見修正後，再提會報告。

（六）選配原則部分

本案自訂之選配原則是否經所有住戶同意，及住戶所提選配原則之意見之協調情形，併同估價議題修正後，倘經所全體所有權人同意，則提會報告，若無，則提會討論。

（七）人民陳情部分：本案尚有所有權人未同意選配原則，請實施者持續溝通調整合。

（八）建築容積獎勵部分

1. $\triangle F1$ （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 1,530.80 平方公尺（法定容積 124.46%）之獎勵額度。
2. $\triangle F3$ （更新時程之獎勵容積）原則同意給予 86.10 平方公尺（法定容積 7%）之獎勵額度。
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）暫予同意酌降申請額度 4%，給予 73.80 平方公尺（法定容積 6%）之獎勵額度，後續將視實施者依委員意見修正計畫內容情形，併下次會議確認。
4. $\triangle F5-3$ （供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積）經實施者說明配合修正扣除建築物主要出入口 2 公尺範圍後，原則同意給予 102.17 平方公尺（法定容積 8.31%）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73.8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，並承諾於一樓樓板勘驗前取得綠建築候選證書及於使用執照核發後2年內通過綠建築分級評估「銀級」以上。
6. 海砂屋之獎勵額度，同意依本市建築管理處審查結果，給予828.24平方公尺（法定容積67.34%）之獎勵額度。

（九）本案請實施者依本次會議決議修正後，再提請審議會報告；若承辦科檢核計畫內容未依本次會議意見修正，或仍有住戶陳情估價及選配議題，則應再提審議會審議。

三、「變更臺北市大同區雙連段一小段 197 地號等 72 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 唐煥鈞 2781-5696#3060)

討論發言要點：

（一）消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

本案未涉本局權管，無意見。

（二）張委員鈺光

本人為本案聽證主持人，確實是很多住戶提到公設比的問題，實施者須與住戶溝通清楚，法律部分分為專有部分跟共有部分，但專有部分除了室內面積還包含陽台跟雨遮，也許與所有權人認知有落差，麻煩實施者再溝通清楚。

（三）詹委員勳敏

所有權人欲選配其他住戶單元價差是否以權變估價報告書為準？當初選配原則是否有訂定 10%規定之。

（四）金委員家禾

實施者說明建築體已完成，先決條件已經無法讓所有權人選配其他棟之住戶單元。

（五）簡委員伯殷

公共設施有分兩種，分別為大公及小公，因為 B 棟單層面積小，要分攤電

梯兩部、樓梯兩座，所以 B 棟小公本來就比大坪數的多，公共設施比就高，應與所有權人解釋。

(六) 遲委員維新

請問權利變換時公設比與現在登記的公設比有無差異？如果沒有差異就無爭議性。

決議：

(一) 變更權利變換計畫部分

本案因部分所有權人未達最小分配單元，於權利變換計畫核定後產權異動、部分土地所有權人辦理不動產繼承、信託登記及選配單元變更等因素，申請變更權利變換計畫，經實施者說明後，予以同意。

(二) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
1. 林周淑杏（當事人） (1) 土地所有權人林周淑杏（即陳述意見人）對於本案自始未曾同意，也未簽具任何同意書，對於計畫案詳細內容也完全不知悉。 (2) 座落於大同區雙連段一小段 0219-0057 地號上之建物，係樓高兩層之合法建物，所有人為林周淑杏、林雅芬、林敏男三人共有。 (3) 經向台北市都市更新處查詢本計畫始末，陳述意見人始獲知，實施者東家建設公司並未取得相關之同意書，並偽稱前揭合法建物為違章建物，不實撰寫計畫書提出本案實施申請。 (4) 陳述意見人林周淑杏已經年逾七十，並且為身心障礙之人，名下亦無其他房產，目前全依	1-1 實施者受任人：東家建設股份有限公司 林美雲協理 (1) 土地位於未開闢計畫道路上，土地原為台灣銀行，因此地區要辦理都更，故辦理標售，告知承租戶可優先購買，當時林先生因為承租戶已購買。 (2) 本筆土地依謄本記載，僅林周淑杏女士一人繼承，並非三人持份。 (3) 本案核定時亦有發通知給所有權人，本案今天辦理變更，為已有多位所有權人於更新案核定後過世以及選配異動，權屬清冊已與當初核定之報告書不同。 (4) 本公司並未強調林先生其房屋為違章建物，此房屋並無合法建築物之證明文件。	有關同意書及建物產權之部分，經實施者說明後，予以確認。

發言次序	答覆	決議內容及理由
前揭合法建物安身，該建物若拆除，頓將流離失所。而東家建設公司竟然謊稱「該建物為違章建物不需補償」，如此行徑，不僅違法，也嚴重損害所有權人之權益，爰此懇請查名並依法處理。 (5)計畫書上登載為違章建築物，本房屋為未辦保存登記。		
2. 蘇義訓（當事人） (1)本人選配為 B1 五樓，根據實施者所登載之內容，為 21.71 坪，但經本人測量後約 13 坪多，請實施者說明。	2-1 實施者受任人：東家建設股份有限公司 林美雲協理 (1)建物面積公設比並未到達 50%，並依照相關規定，建物面積最小皆有大於 14 坪，專有面積包括陽台部分，B 棟公設比約為 35%，因面積較小，故 B 棟的公設會比 A 棟、C 棟多。	有關公設比之部分，請實施者妥與所有權人溝通協調。
3. 顏淑卿（當事人） (1)想確認台北市政府於本案中的角色定位。 (2)當時為林金珠女士來協調，實施者給予地主觀感不舒服，是否可請當初的林小姐出來協調。 (3)租金補貼，9 月須搬遷，但補貼只補到申請建照，與實際蓋房子時間差了一年，請問這段時間住戶該怎麼辦？是否應該補助到交屋為止？ (4)公設比當初說為 30%，怎會現在變為 50%，與當初跟地主說明的內容及圖面也不同，請問該如何解決？	3-1 實施者受任人：東家建設股份有限公司 林美雲協理 (1)建築設計從事業計畫的公聽會一直到審議會，建築圖面及面積皆未有變動。 (2)ABC 三棟公設比皆大於 30%，將以計畫書登載為主。 (3)本案為權利變換，市府公告核准之租金補助為 30 個月，公司針對其他土改亦有發放租金，但並未提列共同負擔，並自行吸收，本公司延長補貼至使用執照申請之階段，也是自行吸收。 (4)當初簽署合約，為配合辦理全案信託，並在合約中表明租金補貼以 30 個月計算。	(1)臺北市政府為都市更新案之主管機關，依法審查。 (2)請實施者妥與所有權人溝通協調。 (3)有關租金補貼經實施者說明後，予以確認。 (4)有關公設比之部分，請實施者妥與所有權人溝通協調。

發言次序	答覆	決議內容及理由
4. 周俊德（當事人） (1) 本案目前建材設備表以最高等級第三級提列，想請問此建材級別之審查機構為何機構？若無審查，該如何確定建材對不對？ (2) 請問取得使用執照一直到交屋的時程為多久？ (3) 請實施者積極有效的溝通。 (4) 審議會討論時請通知本人。	4-1 實施者受任人：東家建設股份有限公司 林美雲協理 (1) 本案建材設備表依政府公布之規定。 (2) 本案為權變案，需辦理囑託登記，竣工後須先請地政機關釐清，若有差異，需再辦理都更釐正圖冊程序，依目前都更個案經驗約需 6~8 個月。 4-2 都更處：郭承辦學穎 (1) 建材設備表的級別由幹事會及審議會審查，本案事業計畫內容業於 102 年 1 月 8 日核定實施，實施者應依核定內容實施，若地主仍有疑慮，將再請實施者說明，並提請審議會討論。	(1) 建材設備表的級別由幹事會及審議會審查。 (2) 有關時程部分，請實施者妥與所有權人溝通協調。
5. 蘇義訓 (1) 室內面積的確為 13 多坪，實施者表示面積未大於 14 坪審議不會通過，主建築 49.51 平方公尺，根據實施者提供之資料，公設比換算為 45%。 (2) A 棟與 C 棟，同樣位置，換算起來公設比約為 37.7%，可以勉強接受，但 B 棟公設比多達 45%，無法接受。 (3) 根據實施者資料，此戶面積 A 棟、C 棟為 25 坪，公設比 37.7%，主建物面積 15 坪，請實施者敘明公設計算方式。 (4) 先前請貴公司幫我測量面積，其工作人員經測量後親口說此	5-1 實施者受任人：東家建設股份有限公司 林美雲協理 (1) 此戶主建物面積不含陽台雨遮，為 49.51 平方公尺，有大於 13 坪 (2) B 棟公設比為 35% 以上，但並未超過 40%。 (3) 建物登記面積主要分三區塊，其中專有部分為主建物、附屬建物、共有部分，主建物 49.51 平方公尺，並未包含附屬建物。	有關公設比之部分，請實施者妥與所有權人溝通協調。

發言次序	答覆	決議內容及理由
戶室內面積約為 13 坪。		
6. 顏淑卿 (1)當時實施者與地主說明公設比的確為 30%，但現在變為 40%，是否有補救方法？請實施者給地主一個答案。 (2)租金補貼延長至交屋，是否需與地主簽契約？ (3)將來交屋時，公設比變大，實施者是否需補給我們？	6-1 實施者受任人：東家建設股份有限公司 林美雲協理 (1)本案圖面與核定時一樣，且公設比並未達 40%。 (2)其他土地改良物亦有租金補貼，延長發放到使照申請，由公司自行吸收。 (3)未來竣工後，地政機關是依圖面轉繪，專有部分、共有部分申請建照時都會清楚標示，不會再有變動。	(1)有關公設比之部分，請實施者妥與所有權人溝通協調。 (2)有關租金補貼經實施者說明後，予以確認。

- (三) 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。