

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 266 次會議紀錄

105 年 1 月 19 日府都新字第 10030069800 號

壹、時間：民國 105 年 12 月 12 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、「變更臺北市中正區臨沂段三小段 370 地號等 16 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 林可睿 2781-5696#3083）

討論發言要點：

（一）建築管理工程處 莊幹事家維

經實施者說明鄰地間安全梯及一般零售業依照原本核定內容未變更，其餘事項經實施者檢討說明，查本案已請領建造執照，後續仍依變更使用執照及建照抽查予以辦理。

（二）交通局 洪幹事瑜敏

有關停車空間停車位數問題，業經本市都市設計及土地開發許可審議委員會 105 年 3 月 31 日專案委員會會議審議，予以尊重。有關車位數問題，實施者是否依該專案委員會審議內容修正，宜請發展局認定。

（三）消防局 吳幹事尚欣（書面意見）

計畫書 P12-2 頁內抄錄之「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」條文內容非內政部 102 年 7 月 22 日修正版本，請再檢視修正。

（四）都市發展局都市設計科 謝幹事旻成（書面意見）

本案都審第一次變更設計案，經 1050331 專案委員會審議。其決議如下：

1. 有關小坪數的單元數請調整至 50 戶以下，建議單元面積達本市都市更新案最小建築單元面積為原則，惟仍以都市更新審議會決議辦理為主。（都審第一次變更設計案為 36 戶變成 107 戶）
2. 本案空調主機部分以不附掛立面外牆方式處理。
3. 一樓與二樓一般零售業 2 之二樓挑空，請依實際需求合理配置。

（五）簡委員伯殷

1. 有關各樓層之管道間配置狀況，請實施者說明。
2. 建議糞管應避免從他人臥室、客廳上方穿越。
3. 請實施者重新檢討本案管線配置是否可變更，倘無法變更，建請取得100%地主之同意，並加註內容(例如：樓上有糞管經過等項目內容)，以確保了解本次提請審議會修正版本內容，避免後續爭議。
4. 因本案為協議合建且地主100%同意，倘地主皆同意本次圖面(須加註項目內容)，實施者可檢附100%同意書，建議可以簡化程序。

(六) 黃委員志弘

1. 善意提醒有關住戶位置管道設計問題，例如本次修正版之建築圖面下一層樓相同位置為空，上一層樓相同位置有規劃設備等狀況，出現於7、8、10、11樓等樓層，於小坪數規劃中產生許多空間，後續恐有買賣糾紛。
2. 因本案是地主100%同意，應程序簡化，舉例針對糞管經過之設計，倘經地主同意無疑，後續是銷售戶有疑義，基於設計考量，規劃交錯層，仍請實施者、建築師及規劃團隊多加注意，審議會業善盡告知義務。

(七) 邱委員世仁

1. 本案大多為小坪數，特別於9樓、10樓之G、H維持大坪數，中間相互穿插不同坪數規劃，導致設計出現問題，請建築師重新檢視其合理性，避免後續產生爭議。
2. 經實施者表示本次自提修正版本之變動內容係經地主皆同意，惟為避免後續產生爭議，仍建議實施者補充100%地主同意本次大幅度變更之內容，以供證明。
3. 本案為100%協議合建，同意簡化程序。其中地主有維持大坪數或調整為小坪數，仍建議取得地主100%知悉修改內容之書面證明文件。

(八) 潘委員玉女

1. 本案經實施者表示本次建築規劃設計業經地主100%同意，惟查事業計畫書第五章土地所有權人產權清冊之編號8似缺漏，請再檢視修正。
2. 本案有產權及地號異動狀況，請補充說明變更原因。

(九) 張委員鈺光

1. 有關本案建築設計似仍需要修正，建議後續仍再提會報告。
2. 有關變更內容對於地主之影響，並兼顧都市更新之公益性，建議更新處針對

變更程序召開變更辦法會議，以便確認程序，減少後續爭議。

3. 都市更新是對於地主間的個人利益及整個社區之共同利益有關，本案即便 100%地主同意，惟就之前核定同意給予都市更新容積獎勵之目的似有落差，建議程序問題俟程序會議召開後，經由各局處幹事先行審查表示意見，以便程序更加完備。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案為100%協議合建，有關本次提會異動之建築規劃設計變更內容，請實施者依委員意見檢討修正本案管道及住宅單元配置之合理性，並重新取得100%地主知悉相關內容之證明文件，以便程序完備。
2. 本案為捷運地下穿越地區，原擬訂案核定戶數為36戶，今變更案調整戶數為149戶，衍生停車及交通等需求之處理情形，經實施者說明後，予以同意，另請依都發局意見檢討辦理。

(二) 建築容積獎勵部分

1. $\triangle F3$ （更新時程之獎勵容積）同意維持原核定額度給予302.97平方公尺（法定容積6.00%）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）同意維持原核定額度給予346.44平方公尺（法定容積6.86%）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）同意維持原核定額度給予223.53平方公尺（法定容積4.43%）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. 臺北好好看系列二（北市環境更新、減少廢棄建物）之獎勵額度，依都市設計審議確認核發獎勵216.84平方公尺（法定容積4.29%）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。

(三) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
1. 新美齊股份有限公司 羅孝先(當事人) (1)詳書面意見 1-1。 本案為百分百協議合建	1-1 實施者受任人：中華工程股份有限公司 叢猷祥 (1)關於地主所提出變更內容，實施者願意全力配合。	有關建築設計內容變更部分，請依會議決議辦理。

發言次序	答覆	決議內容及理由
案，本人代表全體所有權人，經與實施者溝通後依地主需求調整平面，如附件書面圖說。惠請同意自提修正並以此作為都市更新審議會審查圖說。		

- (四) 同意本案變更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。

二、「擬訂臺北市松山區延吉段一小段 119 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 葉堯 2781-5696#3079)

討論發言要點：

(一) 國防部政治作戰局 (公有土地管理機關)

1. 經檢視委託估價單位(陳銘光不動產估價師事務所)及實施者委託領銜估價單位(中華不動產估價師事務所)之估價報告後，提出相關估價意見如後：實施者委託之估價單位，於更新後評估過程比較法及收益法之案例選取與比較調整過程，並無考量本案屬新成屋之優勢，致使陳銘光不動產估價師事務所之估價結果二樓以上均價為77.95萬坪，高於中華不動產估價師事務所估價之77.16萬坪，請估價單位再針對本案更新後建物之建物個別條件、道路條件、接近條件、周邊環境條件，予以整體考量並修正。
2. 本局依委辦估價師105年10月估價內容計算2樓以上平均單價，高於實施者之計算，經總計算扣除共同負擔後，請實施者調整修正共同負擔比為35.41%。

(二) 交通局 洪幹事瑜敏 (書面意見)

本局無意見。

(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) 財政局 徐幹事淑麗

3. 有關物價指數及安置費用明細表誤植，以及承攬契約印花稅計算有誤部分均已修正。

4. 依第247次審議會決議，本案人事行政管理費下修0.5%以2.5% 提列，銷售及風險管理費同意各依5%及11%提列（共同負擔比36.05%），提請大會審議。

（五）地政局 蕭幹事佑嘉

中華不動產估價報告書 P16 C、D 棟用途與 P8 不一致，是否為誤植？請釐正。

（六）黃委員台生

本案汽機車出入口分流規劃很好，但從機車道下來後，因機車停車區繞行範圍較大，可能有部分機車會改以汽車車道進出，未來是否請實施者設立管制設施，避免機車改以汽車車道進出地下室。另請實施者檢視 A 棟建築物地面層進出口設置數量之相關規定，是否需增加至兩個以上之進出口，以利未來消防逃生使用。

（七）邱委員世仁

1. 本案依合約提列制震系統費7,800多萬元，依規定倘需這些設施系統，應由相關單位提供證明文件，並納入共同負擔。
2. 有關二樓以上均價部分，本案C、D棟為684,422元係以2樓以上住宅單元估價，但依建築平面圖D棟4、5樓雖標示住宅單元，其實並無衛浴設備，估價是否合理，另D棟部分未來是否做住宅使用，請一併釐清。

（八）遲委員維新

1. 都市更新應是以實施者所提3家估價師申請審議，但國防部政治作戰局卻委託另外一家估價師，且其估價報告也未經審議會審議，若要求實施者以接近國防部委託估價師所估的權值或更新後價值去估算，似乎不合理。建議回歸3家估價師之體制，倘國防部政治作戰局堅持第4家估價需納入審議，建議第4家估價也需經審議會審議。
2. 依上次審議會決議，教會估價需採通案原則檢討，但估價報告書載明收益法還是有計算地價稅減免及房屋稅減免，請說明。
3. 請國防部政治作戰局會後提出書面意見予承辦科，並納入會議紀錄。

（九）詹委員勳敏

1. 依規定估價師為3家以上，而非3家，倘國防部政治作戰局提出第4家估價，建議一併審查，並選最高估價作為領銜。
2. 倘國防部政治作戰局僅針對共負比應降低為35.41%，其他如不議論，實施者可否降低制震費用，即可降低共負比。

3. 估價報告書P9頁摘要內容，D棟3至6樓係改為住宅，P16頁3樓及4樓仍載明為教堂及一般事務所，P20頁如上述，請一併修正。另估價報告書不僅是領銜報告書要修正，另外兩家也要配合一併修正。
4. 請國防部政治作戰局於修正後之報告書計算共負比，下次會議倘有意見請於審議會前提出。

(十) 彭委員建文

1. 國防部政治作戰局要求共同負擔調降至35.41%，請國防部政治作戰局提出實施者估價內容不合理之處，倘估價有不合理部分，請估價師一併修正。目前就實施者估價師之估價內容仍有可調整的範圍，請實施者與國防部政治作戰局再溝通，後續提報告案審議。倘第4家估價需納入審議，建議第4家估價也需經審議會審議
2. 計畫書之申請書與估價報告書中車位數量不一致，請釐清。
3. 估價報告中的更新前土地價值推估表，其中比準地臨路路寬為11公尺，編號1為30公尺，編號2四面都有臨路，但比較臨路路寬的調整率上，編號2與編號3差異很大但無調整，編號1卻做了2%的調整，請釐清。另臨路面寬部分，比準地為18公尺，編號1為45.8公尺，編號2為120.5公尺，臨路面寬之修正率，似有不足，請檢討。
4. 估價報告書部分，李林報告書2筆案例係以擬售非成交之案例，葉美麗估價師部分也有一筆屬擬售部分，領銜則三個係以成交案例。倘選擇未成交案例，表價與成交價之議價空間可能具有爭議。另兩家擬售部分，一家為15%，另一家為20%，既然領銜估價師已找到成交案例，建議其他兩家估價事務所盡量將土地比較標的改為成交案例。另估價時，比準地採123號地號，合併前面積為132.19坪，合併後是1,600多坪，當面積變為10倍大，但比較標的仍採100多坪比較標的來修正，100多坪土地與1,000多坪土地，兩者可規劃產品差異很大，其他條件相同只就面積部分應變更比較標的，找合併後面積相近的來評估比較標的，否則應在面積的修正說明及調整。

(十一) 潘委員玉女

1. 依規定不動產估價師之選定，係採3家以上而非只有3家，倘實施者認同國防部委託的第4家估價師之估價結果，建議兩種方式處理，一個為併同第4家估價報告書審議，另一個係依第4家估價報告書為參考，檢討修正3家估價報告書，修正後提請審議會討論。
2. 請依上次審議會決議按照通案原則估算，而非採地價稅及房屋稅減免估算，請修正。

3. 權利變換報告書內容中張○德及張○正兩個人配為一戶，兩者權利範圍為各 1/2 還是共同共有請補充說明，並於計畫書內清冊中標示清楚，避免影響後續登記。
4. 本案估價基準日係為 99 年，當時房價水準較低，因此制震費用請實施者考量自行吸收或以其他方式處理。

（十二）張委員鈺光

本案業經多次審議，於第 172 次審議會因國有土地比例高達 92%，當時有要求國防部政治作戰局應另找估價單位作為參考，估價報告結果可做合理的參考依據，並非要求需依該估價報告辦理，但仍請實施者修正 2 樓以上均價。

決議：

（一）交通規劃部分

本案東南側轉角處植栽位置、自行車位設置、機車坡道空間設置及機車東側出入口等檢討修正情形及交通影響評估報告書，經實施者說明後，予以同意。另請依委員意見於汽機車道出入口設置警示設施及考量於 A 棟建築物 1 層設置進出口。

（二）消防救災部分

本案消防救災空間修正情形，經實施者說明後，予以同意。

（三）財務計畫部分

本案人事行政管理費依前次審議會決議以 2.5% 提列，經實施者說明後，予以同意。另制震設備費用 7,814 萬元，由實施者自行吸收 50% 費用，請併同修正共同負擔費用及共同負擔比，再提會報告。

（四）權利變換及估價部分

1. 本案二樓以上估價 A、B 棟為 785,408 元/坪、C、D 棟為 684,422 元/坪，估價原則及估價方式等內容，請實施者委託之 3 家估價報告書參酌國防部意見檢討二樓以上估價，並修正估價內容，再提會報告。
2. 本案教會估價方式及結果、後續產權登記等內容，請依委員意見循通案方式估價，修正估價內容，再提會報告，另請依委員意見補充清冊相關內容。

（五）建築容積獎勵部分

1. △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 1,680.21 平方公尺（法定容積 12.62%）之獎勵額度，後續授權更新處以扣除高層緩

衝空間3.5公尺通道之面積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。

2. 其餘獎勵值仍維持第160、198次審議會之同意給予獎勵額度。

(六) 聽證紀錄業經 104 年 4 月 20 日第 198 次審議會決議確認。

(七) 請實施者依委員及幹事意見修正財務計畫共同負擔比及估價內容後，再提會報告。

三、「擬訂臺北市大安區仁愛段六小段 418-1 地號等 5 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 董妍均 27815696#3089)

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活動空間部分，本局無意見。

(二) 地政局 洪幹事于佩(書面意見)

1. 關於前次幹事意見第一點，本案709建號地下室建物因查無法定用途，估價報告書逕以「防空避難室」為用途，作為條件估計其所有權價值一節，估價師並未依前次建議補充用途決定理由，由於事涉該建號所有權人權益甚鉅，建議該估價條件仍應取得所有權人同意，請估價師說明該地下層建物用途實際勘查情形、用途決定理由，所有權人是否同意該估價條件等狀況後，提請大會審議。

2. 關於前次幹事意見第二點，本案採用位處忠孝東路三段、新生南路口，臨新生高架的忠孝敦年案例作為比較標的四，及位處信義路四段、近臨江商圈的信義謙華案例作為比較標的五，並以該案例評估勘估標的更新前、後之2樓以上住宅新屋價格，然前揭兩標的所在位置車潮或人潮亦多，與更新前後，新建房屋均規劃一樓不做商業使用的勘估標的相較，寧適性似未優於勘估標的，報告書分就比較標的四、五之個別因素寧適性調整項修正-3%、-5%，似有過度修正情形，請再檢討評估。

3. 其餘無意見。

(三) 建築管理工程處 莊幹事家維

1. 請於院落檢討圖標示後院深度比之範圍線。

2. 地下層之標示不清請再檢討，地下層圖說標示需明確，俾利委員及幹事審議。

3. 請補充說明一層景觀水池深度，另雨遮的部分，請依技術規則檢討降板。

(四) 財政局 徐幹事淑麗

1. 本案合法建築物拆遷安置費以42個月提列高於審議案例，人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(12.25%)均以上限提列(共同負擔比26.61%)，提請審議。
2. 有關提列交通影響評估費用30萬元一節，倘係依相關規定須辦理項目，本局無補充意見。
3. 事業計畫表14-2合法建築物拆遷補償費用明細表，拆遷補償費之面積請依本市舉辦公共工程拆遷補償自治條例第10條規定，未滿1平方公尺以1平方公尺計算，請修正。
4. 事業計畫頁15-5實施者實際獲配之單元及車位總價值2,330,419,130元與權利變換計畫第拾陸章2,223,073,650元不一致，請釐清後修正。
5. 事業計畫頁15-4地籍整理費括號內計算式說明75000元/戶誤植，請修正。
6. 事業計畫表15-7現金流量表「折價抵付共同負擔房地收入」請修正文字為「出售折價抵付共同負擔房地價值收入」。

(五) 交通局 洪幹事瑜敏

1. 基地車輛出入動線與行人動線部分交織，請檢討車道出入口兩側植栽配置位置是否合適。
2. 請補充調查旅行速率及交通量之調查日期（如P10-33表10-10、附件9表8）。
3. 基地內如涉及法定機車位減設問題，依規定應檢送本市都市設計及土地開發許可審議委員會審議。
4. 建議基地地面層設置自行車停車空間，並在相關圖面標示進出動線。
5. 本案停獎車位停車費率不得高於基地周邊500公尺內公有停車場費率，並請納入附錄四、增設室內公有停車空間管理維護計畫。

(六) 工務局新建工程處 陳幹事家邦

倘以政府來開闢的話，會編列徵收土地的預算，還有工程費的預算，送到議會去審查，審查通過之後再由公部門來開闢。本道路地是查無開闢紀錄，比較沒有爭議的講法是，新工處這邊沒有去開闢的紀錄，至於說當初誰去開的，無法得知，有一種可能是建築基地出入通路有時候會列管，由列管建築

去協助開闢道路，那種狀況就是要切結供公共使用，當然還有其他可能，尚無法確認。

（七）簡委員伯殷

1. 有關本案浴室及更衣室採用大片落地窗，請實施者再補充說明合理性，尊重建築師設計理念，惟本案住家採用帷幕設計是否合理，請再考量。
2. 立面設計予以尊重，惟依合理性而言，本案考量西曬的問題而於西側有設置格柵，另本案東側為玻璃帷幕設計，亦有東曬的問題，卻無格柵設置，請實施者再檢視設計合理性。
3. 本案為住宅區，目前一樓無店面規劃，以都市紋理檢視本案基地位置，一樓應該規劃店面較為合理，不過也許是地主的希望一樓不要有店面，委員會也尊重。另有關停獎部分，案內所有權人也有充份表達，包括所有權人的權益不能損失，這個部分也尊重，不過可能要思考都市計畫整體合理性、友善空間的問題，後續在△F5-1討論時再行討論。
4. 請確認地下一層及地下二層車位為「增設車位」或「停獎車位」。
5. 有關停獎車位在上次審議會已經有結論，因為這區域確實有停車需求，所以審議會應會予以同意。其次，是希望停獎車位是真正能夠落實開放供公眾停車使用。本案停獎車位產權登記方式尚符合地政單位登記規定，惟停獎車位後續採信託方式處理是否可行？請實施者試著與所有權人溝通協調。
6. 本案申請停獎，也有申請△F5-3人行道獎勵，陳情之道路地已開通，惟屬私有地，私有道路地主也願意參與都更，站在公益的立場來講的話，是很合理，對社會公益有幫助。取得獎勵，卻對社會之公益的事情不做，似不很合理。當然在法律上不一定要納進來，本案實施者也是被遴選的，很多東西都是受地主限制，但是地主可能要思考一下社會公益，申請停獎及人行道獎勵，雖並未說不行，但是可能在△F5-1的部分，委員會就會考量，這樣子對這個案子不一定是有利的。如果可以納進來的話，是對大家都好。
7. 自提修正SRC修正為SC提列費用部分，以往案例皆以SRC認列，如要改SC程序較複雜，建議本案維持以SRC提列。

（八）黃委員志弘

1. 依十二層平面圖檢視，其柱位往內退縮，對應十一層樓以下之平面圖並無相對應之柱位，請再補充說明柱位設置情形。
2. 本案建築設計目前將梯CORE設置在中央兩個柱間距偏右，考量整體建築結

構，建議將梯CORE放到柱間距中央，可以延續過樑。否則此區域將造成建築結構弱點，現在僅用一個過樑連結前後兩個量體，且兩量體差異極大，其震動頻率及扭力必然不同，尤其高樓層力道非常的大，所以日後在高樓層這個地方，會有非常強力的應力集中現象，建議移到對稱位置，多一層的過樑來處理，會較妥適，或請補充說明目前配置理由。

3. 目前陽台規劃設計，使用上不便且閉鎖，故有關陽台設置方式，請再予以考量。

(九) 邱委員世仁

1. 有關黃委員提到梯CORE往中間移動，就結構上是合理的，但若移動則地下室車道及車位亦會受到影響，提醒實施者調整時，需一併列入考量。
2. 計畫道路如果是已開通的狀況，可以不納入，討論議題後面還有一句但書，就是五大管線申請處理的問題，如果這個可以解決的話，就不一定要納入，所以這個是連帶的相關議題，要一併釐清。
3. 尊重實施者以SC施作，提列金額部分，之前相關案例考量共同負擔比太高的情況下，還是以SRC提列，建議本案維持以SRC提列。

(十) 詹委員勳敏

1. 本案一樓規劃為管理委員會，實際上就估價而言是一種損失。另外，本案最小分配單元為79.4坪，權利價值為9800萬元左右，造成本案有部分所有權人不能分配的情形，請實施者補充說明。
2. 關於停獎產權，不管產權是歸個人還是歸實施者，或是將來產權會發生什麼變化很大的情形，建議停獎車位全部信託給第三方管理單位，透過信託方式來管理，這樣的方式可能比較適當。
3. 道路已開通，但產權還是私有，這是以前公共設施沒有預算，沒辦法徵收下來遺留的問題，不納入對道路地地主不公平，都更應該一併解決。

(十一) 何委員芳子

請補充說明屋頂景觀綠化植栽種類，考量本案規劃 20 樓以上，建議屋頂若種植喬木為小型的喬木。

(十二) 黃委員台生

1. 地下一層機車位停車空間分三區，整體檢視三區機車進出動線較為混亂、複雜，亦有安全疑慮，雖有設置警示燈，不知作用為何，請補充說明。另地下

層動線標示（如分向標線）不清，請再補繪並檢討標示汽機車進出動線，以維護及提升行車安全。

2. 請實施者再跟地主說明停獎車位應負擔的權利義務。另外，若有停獎車位，其實有很多外來的車子，對於住戶居住安全等等是有影響的。另本案停獎只有49位，交通局亦要求收費需比照周邊公有停車場費率，收益不高，個人認為對住戶而言是有很多不利的因素，惟倘本案若是為利都市更新進行需要，仍予以尊重。

（十三）張委員鈺光

1. 因地下一、二層規劃停獎車位，收費應是以小時非以月租，故出入較頻繁，動線需以安全為考量。
2. 有關本案停獎產權仍有部分地主分配，雖然地主願意出具切結書，就管理來講，停獎車位產權是否由管委會取得統一管理，還是由地主切結方式，還是由實施者去分配、營運管理？後續管理維護請實施者補充說明。
3. 請實施者再確認或說明停獎委外管理方式，是由實施者或由管委會管理，又或由所有權人共同委外經營。
4. 延續詹委員及簡委員所討論，停獎管理建議以民事信託方式直接信託給實施者，且實施者承諾無償協助所有權人管理。
5. 有關本案停獎車位產權登記方式，請實施者確認符合現行地政登記規則。
6. 自提修正SRC修正為SC提列費用部分，對地主之承諾、估價及權利變換將會有影響，且本案非100%同意，通案是否應重新公展。
7. 418道路所有權人陳情表示受限地方政府預算，倘有機會能夠讓他參與都更，可以保障其權益。雖然案內地主認為會影響到程序的進行，但事實上，就陳情人表述當初未接到都更訊息，所以沒有辦法在適當時機表達，既然沒有辦法在適當時機參與，從程序保障他重新參與的機會，應該也可以考慮。
8. 有關陳情之道路地是否納入一併辦理捐贈乙事，第一它是計畫道路，第二委員會希望計畫道路的使用能夠更加順暢，變成公產的管理外，同時達到私有財產保障。所以如果站在這個觀點，在審議會的基礎上，讓實施者及道路地主再溝通協調，讓本案可以持續的有效推動，並對418地號陳情人有保障。

（十四）彭委員建文

1. 本案部分停獎車位是分配給地主，地主不開放停獎車位出租，事實也沒有任何罰則或者是責任要承擔，並非歸責住戶，住戶看到政府的規定然後要來申

請，是有其誘因，重點還是政府的態度，不然其實未來是會有很大的爭議。

2. 檢視本案價格日期是在民國101年的第二季，101年的房地市場交易是熱絡的，尚未開始往下修，本案基地坐落在大安區，大安區為台北市交易活絡之處，惟三家估價引用太多擬售、擬租的案例，若是因房地產景氣不佳或地處偏遠致勘估標的稀少，難以找到成交案例，尚可接受擬租、擬售的案例，但本案是在房地產市場景氣熱絡且坐落在大安區，找不到成交案例是不太合理，建議可參考交易價格簡訊，或鄰近大安區的案例。
3. 若本案採用擬售跟擬租的案例，因檢視議價空間率有不一致情形，請再補充說明如何決定議價空間率。
4. 宏大估價報告書P43「…根據內政部建築研究所近期發佈…」，請補充說明「近期」之時點；政大報告書所載土開法內容未依範本規定，請再檢視。
5. 道路用地所有權人已提供道路用地供公眾使用，本案地主是受益人，今有機會一併處理私有道路用地徵收，在都市更新的過程裡面，納進來也是有獎勵，並非要求案內所有權人無償去協助，就都市更新公益性而言，建議能夠一起處理私有道路用地徵收議題，否則道路地地主土地提供給大家用，等政府有錢再去徵收，對道路地地主來講非常不公平。

（十五）潘委員玉女

1. 請實施者說明本案停獎車位登記方式，該登記方式未來就處分停獎車位是否涉及土地法第34條之1？請補充說明，避免爭議。
2. 二樓以上均價以101年4月推估為121.88萬元/坪，似有偏低，請再補充說明合理性。
3. 選配原則是「所有權人以分配低樓層為主（由下往上分配）；實施者以分配高樓層為主（由上往下分配）」，本案實施者有將高樓層提供住戶分配，建議開放選配。
4. 本案有1位所有權人之權利價值達4000多萬元，未分配更新後房地，經檢視權變計畫P5-4，部分所有權人持有門牌皆為敦化南路一段187巷20號，其權利範圍或為1/1或為部分持分，請再檢視更新前產權正確性，以免影響估價結果。

（十六）游委員適銘

1. 上次專案小組會議有提到本案更新後房價121萬/坪與104年實價登錄200萬/坪價格有差距，意見回應為不適合。因本案適用101年資料，惟當年僅有內

政部房地產交易價格簡訊及地政士與4家房仲提供之資料，目前報告書亦未有相關資料可參考，以101年資料調整，SC與SRC成本差約3萬，本案SRC調整至SC價差為何？請實施者補充說明。

2. 另本案提列交通影響評估費用30萬，請補充說明需辦理交通影響評估的依據為何。

（十七）遲委員維新

1. 請補充說明709建號之所有權人是否同意依防空避難室進行評估之估價條件。
2. 有關寧適性之調整率似有過度修正情形，以基地座落所在區域，巷內有商業活動，若是以大安區及信義區商業活動密集的地方相比，較難證明調整率有6%跟8%，另外，一般臨大馬路的房子跟巷子內的房子差價大概10%上下，建議將寧適性與臨路條件兩修正率合併避免其他爭議產生。

（十八）黃委員舜銘

道路地陳情人是去年104年才購得。就通案考量，建議將道路用地取得時限納入考量，做為要求實施者是否一併辦理整合、併入都更的判斷標準。

（十九）都市更新處

1. 有關鄰地道路用地如爭取△F4-2，後續程序部分，倘經過審議會同意修正，會依個案的狀況去判斷是否要公展，另依都市更新條例第19條規定，修正的部分經各級主管機關審議修正者，免再公開展覽。
2. 陳情之道路用地係更新單元外之道路用地，是否參與本案，建議兩種作法，第一是維持在單元範圍外來執行△F4-2容積獎勵的爭取，第二就是調整更新單元範圍，把道路地納進來，兩種方法都可行。但若範圍改動，以往的案例，程序上會較繁雜。

決議：

（一）建築規劃設計部分

1. 本案院落檢討、雨遮、露樑、外牆開口及裝飾部分、建築物陰影檢討、鄰棟間隔及停車規劃、無障礙空間及格柵、玻璃帷幕設計合理性等檢討修正情形，請依委員及幹事意見修正或補充說明。
2. 地面層水池深度、屋頂植栽種類、地下層各圖說標示，服務核及柱位設置位置，請依委員及幹事意見修正或補充說明。

(二) 交通規劃部分

本案申請停車獎勵，有關交評報告書、停獎車位營運管理計畫、產權登記方式等及汽車出入口視角檢討、自行車設置情形，請依照委員及幹事之意見修正或補充說明。

(三) 財務計畫部分

本案提列交通影響評估費用、拆遷安置費下修以 42 個月提列，人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(12.25%)提列等，經實施者說明後，予以同意，其餘內容請依財政局意見修正。

(四) 權利變換及估價部分

有關估價報告書內容，請依委員及幹事意見修正。

(五) 人民陳情部分

本案更新單元鄰地計畫道路是否協助辦理捐贈，請實施者考量都更整體公益性善盡溝通協調之責，再提大會討論，另更新單元範圍內 5 位地主陳情，以及尚有 18 位所有權人尚未同意參與更新，請實施者繼續加強協調溝通。

(六) 自提修正部分

實施者擬修正以鋼骨造提列共同負擔一事，因涉及審議程序，經實施者說明仍以 SC 結構施作，維持提列 SRC 之費用，同意予以續審。

(七) 本案都市更新事業計畫及權利變換計畫請依委員及幹事意見修正後，再提審議會討論。

四、「擬訂臺北市信義區永吉段二小段 33-2 地號等 2 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 翁子閔 27815696#3068)

討論發言要點：

(一) 本案討論前，詹委員勳敏及簡委員伯殷已依臺北市都市更新及爭議處理審議會設置要點第13點規定，自行離席迴避。

(二) 建築管理工程處 胡幹事煌堯

有關建築設計海砂屋申請展期的部分，建管處已於 9 月 22 日同意展期至 106

年 10 月 1 日。

(三) 財政局 徐幹事淑麗(書面意見)

1. 有關風險管理費誤植部分已修正。
2. 本次討論事項無涉本局協審事項，本局無意見。

(四) 地政局 蕭幹事佑嘉

本案估價計畫書部分，估價師均已修正或提出說明，本局無其他意見。

(五) 遲委員維新

1. 倘所有權人分配房屋後尚有剩餘權利價值，卻要求住戶以市價協議購買車位，是否適當？雖實施者與所有權人已簽署私契，惟本案實施方式採權利變換，倘所有權人選配房屋後還有剩餘權利價值，卻不可選配車位，似不符權利變換之精神。
2. 依權利變換之精神，所有權人若有剩餘權利價值可分配車位應開放選配，除非所有權人願意出具放棄選配同意書，應可減少車位選配之爭議。

(六) 張委員鈺光

1. 依通案而言，選配原則若採原樓層原位置分配多半會被刪除，因選配原則非由實施者單方面訂定，惟本案實施者補充說明當初遴選條件之共識即為「原樓層原位置分配」，以個人意見是可接受該選配原則。
2. 依事業計畫所載「原樓層原位置分配」內容，並未看出有限制車位找補或分配原則，呼應遲委員的意見，不應設限尚有權利價值可分配一車位的住戶選配車位部分。
3. 既然透過權利變換，就該有權利變換的機制，倘所有權人尚有剩餘權利價值，且不願意出具放棄選配同意書，實難理解依何法令規定限制或要求住戶放棄選配車位。
4. 都更既然為滾動式，計畫審議進行到最後結果應更為成熟清楚，不應依先前不甚明確之承諾而限制後面的選配權利，如所有權人符合權利變換差額價金找補原則，尚有權利價值可分配一車位之住戶，實施者應提供該住戶選配車位。另後續簽署之放棄選配同意書或選配單，是否影響權利變換計畫分配房地內容之登載，應請確認。

決議：

(一) 建築計畫部分

本案 B1 有規劃防空避難室，涉海砂屋保障相關容積部分，及海砂屋申請展期部分，經實施者說明並建管處表示意見後，予以同意。

(二) 權利變換及估價部分

1. 估價報告書所選之比較標的、2F 以上均價、停車位估價等修正情形，經實施者說明，予以同意。
2. 本案有關權利變換部分，選配原則載明採原樓層、原位置分配，所有權人選配意願未明確致未能分配更新後房地、未表達單元分配意願及欲超額選配之情形，經實施者說明後，予以同意。
3. 本案共規劃 287 輛車位，核定後僅 41 戶選配車位，實施者表示擬開放車位增購乙事，請實施者提供尚有權利價值可分配一車位之地主人數，並配合辦理選配，倘所有權人不參與分配，應出具放棄選配同意書及選配書件，後續逕由業務科協助檢視相關文件免再提會確認。

(三) 人民陳情部分

本案仍有 41 位所有權人尚未同意參與更新，後續仍請實施者加強溝通協調。

(四) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
1. 李樑桐(李相陽代表 22 人)(當事人): (1) 原徵求辦理都市更新時說明以原位置原室內面積分配，但目前規劃卻完全不符，多次反應，實施者不回應，同時都更處亦不處理？完全漠視住戶之心聲。 (2) 每一住戶室內面積減少，停車位分配不公平，多次反應應補足差價，實施者「完全不回應」，都更處也未盡監督之責，如此都更完全損失住戶權益，造就建商的利潤，如此與最近之「黑心商人」有何不同，故我們完全反對如此不公不義之	1-1 實施者受任人：徐天牧 (1) 本案單層採最大建蔽率興建，以原樓層、原位置架構規劃，因應時代變遷消防法與建築法修正，有關梯間、排煙室設置必須符合現行法令，所以造成與原室內面積減少約 7%。 (2) 規劃設計圖面皆有寄發書面資料提供給全體住戶了解並有召開全體住戶說明會、社區例會溝通說明，後續會持續與地主的溝通並建立良性的溝通平台，將正確之資訊提供給住戶了解，除透過都更服務處駐點外並持續與住戶溝通、說明，以爭取其認同，以利本案後續之推動。	實施者已說明，予以確認。

發言次序	答覆	決議內容及理由
都更。 (3) 對於住戶所提問題，實施者皆沒有解決方案或回應，如此情形，都更審議委員豈能讓此都更案通過，豈能讓其進入權利變換。 (4) 本案在同一評價基準日（101 年 10 月 17 日）鑑價結果，更新前土地總價為何不一致？問題何在？102 年都市更新權利變換計劃案公開展覽與 103 年 9 月版估價數字不同，兩者相差 3 億多元。此都更案，更新後二樓以上之平均建坪單價與目前附近鄰地新案件售價差異甚多，將近每坪差價少 20 萬元，對住戶損失甚鉅，此案斷然不能准予通過。 (5) A、D 棟未設置安全梯通往地下一至五層，罔顧住戶安全及通行不便。更新前 A、D 棟原本有一座電梯直通地下層，更新後樓層由十四層（各 56 戶）增加為二十四層（各 78 戶），戶數增加反而無安全梯，多次反應未改善，實施者只顧增加停車位，犧牲全體住戶權益。 (6) 更新前 D、E 兩棟是分開，更新後 D4、E3 兩棟合併相連，該位置變動，未採「原位置」分配，造成單面採光，空氣不流通，尤其主臥室窄又長、浴廁無窗戶，比更新前更差。 (7) 100 年 5 月 1 日起雨遮登記不計價，本案僅有 D4、E3 有雨遮，面積分別為 4.64 m²（1.4 坪）及 4.4 m²（1.3 坪）以建物單價（每坪約 80 萬）合計總權利價值，不合理。 (8) 在重新計算價值，重新分配，	(3) 一切符合規定及程序，並持續與尚未同意住戶溝通協調（可同第二點回應）。其餘建議請都更處補充。 (4) 1. 本案於公展後經都市更新處權利變換小組審議二次，更新前土地價格有變動是依小組審查意見作的修改的結果 2. 依都市更新權利變換實施辦法 §8 規定，（估價）評價基準日須定於權利變換計畫報核日期 6 個月內。本案權變報核日期→102.01.08；評價基準日定為→101.10.17，均符合法令規定。 (5) 本案有兩座安全梯可通達避難層，並供全體住戶共同使用，其設置位置與規格皆符合相關法令規定，另每棟皆設有 13 人份、速度:120m/min 之電梯，可通達地下每層。 (6) 本案單層採最大建蔽率興建，以原樓層、原位置架構規劃，為提升建築消防及整體結構安全，兼顧通風採光。 (7) 依土地登記法規，雨遮可辦理產權登記，所以產權面積是包含雨遮在內的，所謂登記不計價是針對預售屋，而權利變換是以產權面積為準，所以雨遮應該還是要計入價格。 (8) 昇陽 95 年底進場整合開發至今，本案好不容易已爭取八成以上地主同意且已至權變審議階段，為使本案推動順利，昇陽建設於現場一樓設有都更服務處，為加強與地主的溝通與建立良性的溝通平台，能將正	

發言次序	答覆	決議內容及理由
重新設計，聽取參考住戶意見前，完全不同意都更流程的進行	確的資訊提供給住戶了解，尋求住戶的認同，以利本案推動。	
2. 郭力行（當事人） (1) 台北市政府應訂定落日條款，規定在今天聽證會後，一年內若昇陽公司未整合完成，應無條件退出擔任實施者，由力霸全體住戶依市府通過之事業計畫另選適合的實施者，如此才不會造成完工之日遙遙無期的情況。 (2) 昇陽公司不可以在未經全體 41 位車主開會同意的情況下，擅自決定補償金額，應立即召集 41 車主商量補償的方式。 (3) 昇陽公司不可以在未經 41 位車主開會充分討論的情況下，就擅自以”公司高層決定”的說法，草率處理以後車位的選定此法非常不公平，嚴重損害原車主的權益，應立即重新召集 41 位車主，討論訂定車位選訂方式才是。	2-1 規劃單位受任人：潘俊和 (1) 自 98 年進場開始已經達到近 8 成的同意，並持續往 100% 努力溝通。 (2) 住宅選配的原則，本案是災後重建，以原位次的方式讓全體住戶都分回去。 (3) 以折價抵付的方式，因為都把房子都折給住戶了，所以實施者只能分回車位抵付請體諒。 (4) 至於與 41 位有車位的住戶，仍會持續跟各位住戶溝通協調。	實施者已說明，予以確認。
3. 鄧景元（當事人） (1) 陳情人鄧景元謹依台北市政府都市發展局中華民國 102 年 12 月 24 日北市都新字第 10232309710 號開會通知單所示，就昇陽建設企業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂台北市信義區永吉路二小段 33-2 地號等 2 筆土地都市更新權利變換計畫案」提出異議陳情書面資料。 (2) 緣陳情人係原建物門牌：台北市永吉路 330 號 6 樓所有權人，同時擁有建物門牌：台北市虎林街 66 巷 22 號地下樓房屋地下層（建號 3143），總面積	3-1 實施者受任人：徐天牧 (1) 有關分配條件合理與否，目前已正辦理權利變換審查，待聽證會完成後將進都更審議會審查。車位配選方式，倘地主實際選配價值扣除應分配價值仍有餘額可以選配者，可在選配地下室停車位。 (2) 有關車位補貼款的部分其非屬都更權利變換可提列之費用，其為昇陽與住戶私下協議部分，會後願與住戶溝通說明。	實施者已說明，予以確認。

發言次序	答覆	決議內容及理由
1,739.60m²，權利範圍 1/41 及持分面積 42.43 m²(換算為 12.8349 坪)，作為汽車停車位使用。 (3)陳情人雖願意參與本案之權利變換，分配更新後之土地房屋，並選配本計劃案 101 年 10 月「建築圖說」所示汽車停車位編號：242 位置壹個。惟因陳情人參與本案更新前原有之停車位，較大且寬，可停兩部汽車，市價值新台幣(下同)500 萬元，且可自由買賣轉讓予他人，而今規劃總停車位計有 282 個，陳情人分配所得壹個停車位，小且窄，僅可供停一部汽車，且權值僅值 210 萬元，顯不公平不合理，故陳情人對本件權利變換計劃案之汽車停車位更新分配方案，無法完全無法認同，特此提出異議，並陳情如上，期有更公平合理之方案，以維陳情人權益。	(3)除透過都更服務處駐點外並持續與住戶溝通、說明，並有召開全體住戶說明會、社區例會溝通說明，後續會持續與地主的溝通並建立良性的溝通平台，已爭取認同，以利本案後續之推動。	
4. 孫盛松(當事人) (1) 請昇陽能予我們都更住戶一點合理房屋津貼，大致店面 32000，住戶 15000。 (2) 確保動工起造完工之期限且保證原處。 (3) 有些前貸款轉貸及繳費多少之問題。 (4) 車位請能予住戶以合理價格之 60%公開公正抽籤優惠給幸運的住戶，給 30 位(各)住戶 以上問題請能明確回答謝謝	4-1 實施者受任人：徐天牧 (1)有關車位增購部分，按目前權變選配原則及折價抵付的結果，公司確實可提供部分車位供住戶增購。但因目前尚未取得全體住戶之同意，故目前暫時無法辦理車位增購一事，懇請住戶原諒。 (2)昇陽會持續努力盼能在權利變換核定前並取得全體住戶同意時，再與全體住戶通知溝通車位增購事宜。 (3)有關提列拆遷安置費用，會提高共同負擔，進而影響地主更新後分配價值，故本案未提列拆遷安置費用，且經第 88 次都更審議會會議通過，以殘值評估。 4-2 實施者受任人：中國建經 謝慧鶯副總	實施者已說明，予以確認。

發言次序	答覆	決議內容及理由
	(1)轉貸的部分於 95 年時就已經跟大家提，在興建期間會作為緩衝期，請銀行同意只還息不還本金，但目前央行有大房的措施，但仍協助地主進行溝通，讓住戶在興建改建過程中，只還利息，待興建完成後再開始一個完整的貸款。	
5. 曾令雄(代 陳麗秋)(當事人) 案子好不容易到最後面的階段，之前昇陽建設有給大家預訂進度表，102 年 1 月送台北市政府審查，原本預計今年年底有機會通過，但看來又要延期。我們住戶盼了許久，真的不知道要等到什麼時候才可以回家，這房子都是大家畢生心血辛苦賺來的，好不容易有個房子卻沒想到因為 921 再加上被檢測出是高氯離子建築物被台北市列管，全台北市十幾個海砂屋被列管，成功的案例才兩個，這不就代表政府應介入幫忙協助住戶辦理重建事宜，我們希望政府能夠依法行政，作對的事，法令怎麼定就怎麼辦。懇請都更處加快速度審查，讓我們回家。謝謝	-	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，其餘予以確認。
6. 洪谷蘭(當事人) (1) 共同負擔提列一直增加，較事業計畫核定版增列了約 2.5 億元，但房價的估值偏低(本建案隔壁巷子內目前推出價格是每坪 120 萬)沒有適度調整，刻意的提高成本，嚴重壓低售價顯見不合比例 (2) 同時建材也沒有因成本增加而有比例的等級提升，住戶只看到實施者不斷的增列自己的成本，刻意壓縮利潤同時也壓低住戶重建的品質 (3) 整合進度緩慢，造成大多數同	6-1 實施者受任人：大展資產顧問股份有限公司 潘俊和 有關增加 2.5 億之共同負擔部分 (1) 營建費用部分：本案興建地下 5 層、地上 24 層鋼筋混凝土造之住商混合大樓，建材設備為三級。依「台北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」基礎價格提列 46,000 元/m²(15.2 萬)，經物價指數調整、地下室四、五層各加成 30%、40%以及特殊工程後，總營建費用為 290,090 萬元(每坪 18.05 萬)	實施者已說明，予以確認。

發言次序	答覆	決議內容及理由
意戶質疑是否因無落日條款以致讓實施者漫不經心，嚴重傷害雙方互信基礎 (4) 營建期間的租金補貼問題。(此為同意戶及未簽約同意戶之共識) (5) 公權力應適時、適法、適地的伸張，幫助此都更案能早日完成，住戶得早日有家可歸，居住得次安定	(2) 依事業計畫申請報核當時規定提列共同負擔相關費用，95 年頒佈之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列項目總表提列」 (3) 依幹事會意見依 99 年 12 月頒佈之都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表之《都市更新權利變換計畫實施辦法》第 13 條允許項目差異一覽表檢討 (4) 其「◎」表於該計畫階段應確定項目、「△」表事業計畫中確立計算基準，於權變中僅因評價基準日或隨基數變動調整，其調整皆符合 95 年及 99 年版之費用提列標準(詳附件) (5) 後續本案財務計畫仍需以台北市爭議處理審議會審議通過為準 6-2 實施者受任人：中信不動產估價師事務所 江晨仰 有關估價評估部分 (1) 本案估價以 101 年 10 月 17 日作為評價基準日，為求權利變換估價之穩定性，依都更相關法令規定確定估價基準日期依該時點作為評估基準日，不因更新期間影響估價之結果 (2) 依都市更新權利變換實施辦法 §8 規定，評價基準日須定於權利變換計畫報核日期 6 個月內。 (3) 本案權變報核日期→102.01.08；評價基準日定為→101.10.17，均符合法令規定。	
7. 李光復(代 李誠修)(當事人) 今天我在這裡請求發言，並不是我企圖在這個都更案能分到甚麼！而	7-1 實施者受任人：徐天牧 (1) 全案總產權面積：47,320.32 平方公尺。本案選配原則採原	實施者已說明，予以確認。

發言次序	答覆	決議內容及理由
是我聽說這個聽證會是市民與財團之間的協調者，讓我們小市民有一個平台可以向財團表達我們的無奈與悲憤。當然也聽說聽證會絕對是站在一個超然且公正的角度並不會偏袒任何一方，除非有一方明顯的違反公平正義的基本準則，那麼聽證會就會給予必要的協助。15 年前 921 大地震撼動了我們的家園，我們也曾自救，但都沒有一個團體願意伸出援手，歷經七年終於有一個財團也就是昇陽建設願意成為這個都更計劃的實施者；當時有很多鄉親報者感恩的心與昇陽簽約，即使條件是那麼卑微，只是期望盡早能搬回自己的家園。但世事難料在簽約不久竟然放寬本案的航高限制，由原先允建的 18 樓增加為 24 樓，這下慘了！大家的心態開始改變，尤其是昇陽建設，我想該公司原本真的是有些慈悲心，因為大賺不容易賠錢不至於。一旦增加為 24 樓，昇陽發現這是一塊大肥肉，已經不是用”作功德”三個字可以概括的，很遺憾！人一有好處就開始往利益極大化靠攏。就像魏家就是一個活生生的例子。當公司開始往利益極大化靠攏，所有的行事風格與處理步驟就完全改變，他們不再積極搓和住戶之間的歧見，他們也不再派出有決策性的處理人員，他們基本上採取以拖待變的方式，要把可能的想像利益減損到最低，因為當初並沒有落日條款，又沒有租金補貼的壓力，它完全沒有完工期限的壓迫，看你小老百姓能奈我何。由以下數據可以看出昇陽的不作為： (1)昇陽接手到今天將近九年的時間只做了”都更第一階段	樓層原位置方式，故全體住戶房屋選配面積：31,518.04 平方公尺(66.6%) (2) 本案是以權利變換實施都市更新，分配條件須待都更審議會審議通過確認更新後房車價值及共同負擔才確定。所以為保障地主相關權利才会有地主與建商私下協議的部分，有關六萬元工程款部分是合約內容，原是因航高未放寬前，只能蓋到 18 樓，因當時全案總銷面積扣除地主分回部分不足支付昇陽之興建成本及相關管理費用，才產生地主須負擔每坪六萬元之工程款，昇陽已於 101.11.24 住戶說明會表達工程款部分住戶已免負擔。盼透過本次會議再次宣達。	

發言次序	答覆	決議內容及理由
事業計畫報核與核定”。 (2)都更第二階段權利變換報核，何時要核定?昇陽是笑笑顧左右而言他 九年了昇陽只做了這兩件事，我剛剛聽到很多鄉親提到落日條款或者房租補貼其實都是在要求你昇陽能不能積極一點，能做趕快做，不能做就不要佔著不讓別人做。我最後要告訴各位包括昇陽一個數據，自從貴公司接手以來已經有超過十位鄉親等不及而撒手人寰，我知道有一位住戶臨終的遺言:”我好想有一個家”可惜他等不及了。我想問的是昇陽的決策階層麥先生簡先生，真的要把利益極大化嗎?真的要讓很多等不及人抱著終生的遺憾離開嗎?我想問的是聽證會的諸公:真的只能讓這些”不作為”束手無策嗎?		
8. 謝坤宗(謝宜錚代)(當事人) (1) 昇陽未談好分配條件，本人不會簽同意書 (2) 請昇陽建設就本案面積總價值提出精算，與全體住戶協商分配內容經由公開透明程序，全體住戶會協助推動 (3) 要有一戶一車位的規劃	8-1 實施者受任人：徐天牧 (1) 全案總產權面積：47,320.32 平方公尺。本案選配原則採原樓層原位置方式，故全體住戶房屋選配面積：31,518.04 平方公尺(66.6%) (2) 本案更新後房屋戶數為 312 戶，車位共 287 位，未來改建後並非所有住戶都有車位，且許多地主有提出購買車位之需求。為求公平起見，就昇陽所分得車位部分將提供一定數量之車位，昇陽以書面方式通知本案地主並承諾以公開銷售價 95 折出售。 (3) 本案已完成幹事會審查，聽證會後將由各領域專家委員來審查本案權利變換內容，有關本案之共同負擔提列、更新前後	實施者已說明，予以確認。

發言次序	答覆	決議內容及理由
	權利價值是否合理將由台北市都市更新及爭議處理審議會審議核定發布為準	
9. 洪谷蘭(譚富廣代)(當事人) (1)從 921 地震以來(88 年)，已經 15 年了，為什麼政府的公權力在那裏？ (2)有土地沒房子住的日子，請問政府在幫老百姓做什麼。我們的稅金繳交去那裏了，政府官員拿薪水在做什麼？ (3)請趕緊幫幫我們如何重建家園？ (4)災後重建每位住戶分回一戶，昇陽建設說沒分回到房子，只好分配車位，那 15-24 樓的房子是誰的？ (5)共同負擔的 2.5 億請說明 1.3 億及 5 千萬為何？	9-1 實施者受任人：徐天牧 (1) 本案於事業計畫送件至核定版皆已載明選配原則「原樓層原位置」 (2) 在確保原住戶皆能分配回原更新單元內，並以差額價金最少的情況下，實施者於設計盡最大心力 (3) 全案總產權面積：47,320.32 平方公尺。本案選配原則採原樓層原位置方式，故全體住戶房屋選配面積：31,518.04 平方公尺(66.6%) (4) 有關共同負擔部分：依幹事會意見依 99 年 12 月頒布之都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表之《都市更新權利變換計畫實施辦法》第 13 條允許項目差異一覽表檢討，其「◎」表於該計畫階段應確定項目、「△」表事業計畫中確立計算基準，於權變中僅因評價基準日或隨基數變動調整，其調整皆符合 95 年及 99 年版之費用提列標準，後續本案財務計畫仍需以台北市爭議處理	實施者已說明，予以確認。

發言次序	答覆	決議內容及理由
	審議會審議通過為準(詳附件)	
10. 葛延中(黃慧明代)(當事人) (1)本棟為危樓，倘造成外部人員或造成公共安全，已搬出戶不負法律責任。 (2)希望提出新方案，本社區可分棟建築的新方案。 (3)願意共同抵押貸款，但不負擔未來任何利息可能性。 (4)希望政府針對 921 受災戶把餅做大。	10-1 實施者受任人：中國建經 謝慧鶯 (1) 昇陽建設已於權變事業自辦公聽會中說明不須地主提供土地設定抵押建築融資。 (2) 中國建經有在信託契約中載明有續建機制。 10-2 都更處：吳股長妙惠 (1)本案為海砂屋重建案，已有申請原建築容積 30%的獎勵，另本案屬都更案，亦有適用都更容積獎勵。	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，其餘經實施者說明，予以確認。
11. 李桐樑(當事人) (1) 昇陽建設對地下室車位分配未達成共識。 (2) 工程造價依物價指數調整，為何房屋售價不能依市價調整	11-1 實施者受任人：大展資產顧問股份有限公司 潘俊和 (1)分配及售價造價悉依都市更新審議會核定為準	實施者已說明，予以確認。
12. 毛雪梅(當事人)(書面意見) (1) 本案在同一評價基準日(101 年 10 月 17 日)鑑價結果，更新前土地總價為何不一致？問題何在？102 年都市更新權利變換計畫案公開展覽版與 103 年 9 月版估價數字不同，兩者相差 3 億多元。 (2) 關於停車位分配及調整補貼款問題，雖協商但無結果，問題未解決。 (3) D 棟未設置安全樓梯通往地下一至五層，罔顧住戶安全及通行不便。更新前 D 棟原本有兩座樓梯直通地下層，更新後樓層由十四層(56 戶)增加為二十四層(78 戶)，戶數增加反而無安全梯，多次反應未改善，實施者只顧增加停車位，犧牲全體住戶權益。	12-1 實施者受任人：徐天牧 (1) 本案於公展後經都市更新處權利變換小組審議二次，更新前土地價格有變動是依小組審查意見作的修改的結果。 (2) 車位補貼款非屬共同負擔可提列費用，其屬昇陽建設另與住戶協議之內容，後續昇陽願再與住戶持續協商。 (3) 本案有兩座安全梯可通達避難層，並供全體住戶共同使用，其設置位置與規格皆符合相關法令規定，另每棟皆設有 13 人份、速度:120m/min 之電梯，可通達地下每層。	實施者已說明，予以確認。

發言次序	答覆	決議內容及理由
(4) 更新前 D 棟 D₄ 原為兩面採光，更新後 D、E 兩棟合併相連，該位置變動，未採「原位置」分配，造成單面採光，空氣不流通，尤其主臥室窄又長、浴廁無窗戶，比更新前更差。 (5) 100 年 5 月 1 日起雨遮登記不計價，本案僅有 D₄ 及 E₃ 有雨遮，面積分別為 4.64 m²(1.4 坪)及 4.4 m²(1.3 坪)，以主建物單價(每坪約 70 萬)合計總權利價值，不合理。	(4) 本案單層採最大建蔽率興建，以原樓層、原位置架構規劃，為提升建築消防及整體結構安全，兼顧通風採光。 (5) 依土地登記法規，雨遮可辦理產權登記，所以產權面積是包含雨遮在內的，所謂登記不計價是針對預售屋，而權利變換是以產權面積為準，所以雨遮應該還是要計入價格	
13. 丁金品 書面意見(當事人) 本人至始至終均配合政府政策，辦理都更，合先敘明。其目前不願參與都更，仍因實施者昇陽建設企業有限公司，明顯獲利驚人、欺瞞蒙騙，本人嚴重聲明抗議，陳述如下： (1)總樓地板原為 B1/14F，都更後為 B5/24F，總獎勵為 17751.69 平方公尺，但住戶室內面積不增反減。 (2)停車位數原有 41 部，都更後汽車 287 部，獲利將近 7 億多(增加 8.20 倍)，但住戶如改選 1-4 樓僅補其差額 60-80 萬。明顯不合理。 (3)實施者對外以『海砂屋』申請獎勵，其增加之獎勵面積如何與住戶分配。未明？ (4)綜觀上述，敬請台北市都市更新處明察，以示公正。	13-1 實施者受任人：徐天牧 (1) 本案單層採最大建蔽率興建，以原樓層、原位置架構規劃，因應時代變遷消防法與建築法修正，必須做到符合現行法令的最小梯間、排煙室為原則。以利提升整體建築安全。室內縮小非屬昇陽所致。因原樓層、原位置、原用途、每層 16 戶且建築面積不得超過“原建蔽”且整個“樓電梯”空間面積變大，故主建物面積縮小約 7~8% 【樓梯空間需增加】： 依“建築技術規則”第 95~96 條規定：依法設置兩座“特別安全梯” 【電梯空間需增加】： 依“建築技術規則”第 106~107 條規定：依法需設置一座緊急用升降機(17P 電梯)+一座 13P 電梯 【廊道空間需增加】： 緊急用升降機需設置排煙室 >10m² (獨立出入口)	1. 實施者已說明，予以確認。 2. 張委員鈺光：實施者回應有關車位選配，倘地主實際選配價值扣除應分配價值仍有餘額可選配者，可再選配地下室停車位；其與本次審議會討論車位選配內容相符，予以確認。

發言次序	答覆	決議內容及理由
	(2)選配 1. 有關分配條件合理與否，目前已正辦理權利變換審查，待聽證會完成後將進都更審議會審議。車位選配方式，倘地主實際選配價值扣除應分配價值仍有餘額可選配者，可再選配地下室停車位。 2. 有關車位補貼款部分其非屬都更權利變換可提列之費用，其為昇陽與住戶私下協議部分，會後願與住戶溝通說明。 (3)說明如下： <u>本案獎勵後總允建築容積為 32,032.44 平方公尺。原建築容積為 22,787.43 平方公尺，高氣離子建築物放寬容積為 6,836.23 平方公尺，申請都更容獎 10,915.46 平方公尺。</u> <u>全案總產權面積：47,320.32 平方公尺。</u>本案選配原則採原樓層原位置方式，故全體住戶房屋選配面積：31,518.04 平方公尺 (66.6%)	
14. 丁仲志（當事人）（書面意見） 本人至始至終均配合政府政策，辦理都更，合先敘明。其目前不願參與都更，仍因實施者昇陽建設企業有限公司，明顯獲利驚人、欺瞞蒙騙，本人嚴重聲明抗議，陳述如下： (1)總樓地板原為 B1/14F，都更後為 B5/24F，總獎勵為 17751.69 平方公尺，但住戶室內面積不增反減。 (2)停車位數原有 41 部，都更後汽車 287 部，獲利將近 7 億多(增加 8.20 倍)，但住戶如改選 1-4 樓僅其補差額 60-80 萬。明顯不合理。 (3)實施者對外以『海砂屋』申請獎勵，其增加之獎勵面積如何與住戶	14-1 實施者受任人：徐天牧 (1) 本案單層採最大建蔽率興建，以原樓層、原位置架構規劃，因應時代變遷消防法與建築法修正，必須做到符合現行法令的最小梯間、排煙室為原則。以利提升整體建築安全。室內縮小非屬昇陽所致。因原樓層、原位置、原用途、每層 16 戶且建築面積不得超過“原建蔽”且整個“樓電梯”空間面積變大，故主建物面積縮小約 7~8% 【樓梯空間需增加】： 依“建築技術規則”第 95~96 條規定：依法設置兩座“特別	1. 實施者已說明，予以確認。 2. 張委員鈺光：實施者回應有關車位選配，倘地主實際選配價值扣除應分配價值仍有餘額可選配者，可再選配地下室停車位；其與本次審議會討論車位選配內容相符，予以確認。

發言次序	答覆	決議內容及理由
分配。未明？ (4)綜觀上述，敬請台北市都市更新處明察，以示公正。	安全梯” 【電梯空間需增加】： 依“建築技術規則”第 106~107 條規定：依法需設置一座緊急用升降機(17P 電梯)+一座 13P 電梯 【廊道空間需增加】： 緊急用升降機需設置排煙室 >10m²（獨立出入口） (2)選配 1. 有關分配條件合理與否，目前已正辦理權利變換審查，待聽證會完成後將進都更審議會審議。車位選配方式，倘地主實際選配價值扣除應分配價值仍有餘額可選配者，可再選配地下室停車位。 2. 有關車位補貼款部分其非屬都更權利變換可提列之費用，其為昇陽與住戶私下協議部分，會後願與住戶溝通說明。 (3) 說明如下： <u>本案獎勵後總允建築容積為 32,032.44 平方公尺。原建築容積為 22,787.43 平方公尺，高氣離子建築物放寬容積為 6,836.23 平方公尺，申請都更容獎 10,915.46 平方公尺。</u> <u>全案總產權面積：47,320.32 平方公尺。</u>本案選配原則採原樓層原位置方式，故全體住戶房屋選配面積：31,518.04 平方公尺(66.6%)	
15. 李玉青（當事人）（書面意見） (1)沒有拆遷安置費(租金補貼)。 (2)室內面積減少，應補償損失。	15-1 實施者受任人：徐天牧 (1) 有關提列拆遷安置費用會提高本案共同負擔，進而影響地主更新後分配價值，故本案未提列拆遷安置費用，且經第 88 次都更審議會審議通過 (2) 1. 更新條件都是依權利變換計畫	實施者已說明，予以確認。

發言次序	答覆	決議內容及理由
(3)14 樓頂加蓋部分，應補償損失。更新前 14 層，更新後為 24 層，頂層 24 層應該為 14 層原住戶所有才對。 (4)地下一層機車 264 部，二至五層汽車 287 部，唯有一部電梯通達地下室，且 D 棟沒有安全樓梯往地下室，安全堪慮，通行不便。	內容執行作為分配條件。 2. 本案單層採最大建蔽率興建，以原樓層、原位置架構規劃，為提升建築消防、結構安全，增進通風採光。且因應消防法令與建築法令修正，有關梯間、排煙室設置必須符合現行法令，所以造成與原室內面積減少約 7%。 (3) 本案原有大樓每層皆為 16 戶總戶數達 220 餘戶，人數眾多，為顧及原住戶權益與本案順利推展，多數住戶均有共識，將採原樓層原位置分配，並載明於事業計畫經民國 101.10.12 府都新字第 10131065902 號函核定發佈實施。 (4) 本案有兩座安全梯可通達避難層，並供全體住戶共同使用，其設置位置與規格皆符合相關法令規定，另每棟皆設有 13 人份、速度:120m/min 之電梯，可通達地下每層。	
16. 李范碧雲 書面意見(當事人) (1) 原力霸大廈南面設有法定停車位，此處建管處有竣工圖可稽，改建後此停車位全然消失。 (2)本棟大廈 D 棟永吉路 326 巷 5 之 1 號與 E 棟即虎林街 66 巷 24 號，原為兩面採光，改建後竟成為單面採光，影響屋內之光線及空氣流通，嚴重違反生命之要素(陽光、空氣、水)。 (3)有關西面即永吉路 326 巷與南面虎林街 66 巷處，于幹事會時，有某位幹事委員亦質疑要規劃有人行道，但西面 326 巷，昇陽公司則可免規劃人行道而南面 66 巷則必須規劃人行道，難	16-1 實施者受任人：徐天牧 (1) 經查證使照上確實設有法定停車位，但無產權。依目前現行規定，無法在法定空地上設置法定停車位，懇請諒解。 (2)本案單層採最大建蔽率興建，以原樓層、原位置架構規劃，為提升建築消防及整體結構安全提升新建物之耐震能力，兼顧通風採光。 (3)考量轉角戶之店面深度問題及原樓層、原位置原則規劃。	實施者已說明，予以確認。

發言次序	答覆	決議內容及理由
道房屋改建也有一國兩制？ (4)又把本戶之右側臥室規劃置於圍籬外，(詳附件一圖中D4)所示，如此嚴重影響安全及隱私，綜上不附本人所要求，因此對本改建案本人絕不同意，殷盼 貴局勿輕率通過此權利變換案，以免小市民被大財團據法規予以綁架是幸！	(4)本案為高層建築依規定需留設 6x12m 緩衝空間，考量整體配置計畫留設於虎林街 66 巷與永吉路 326 交叉口。	
17. 林道暉 書面意見(當事人) 本案協商已超過十年未達共識，其中必有相當大的不同意見，已不需要戀舊於已花了多少時間，應從新來過。本人非常希望政府核發實施者證照同時應擔負起責任，否則住戶的土地被質押又被預售屋來了更多的住戶，而實施者發生財務問題產生更大的傷害。所以重點是：當實施者出了問題，政府應該要接手，讓本案順利完成交屋給住戶，或由政府公營機構接手，利益分享。否則免談。	17-1 實施者受任人：徐天牧 (1) 本案預售款及建築融資依信託契約約定應專款專用，專戶動支需經中國建經財務稽核，如前述資金不足支應當期工程款時，建商自籌款需於撥款前到位。 (2) 本案昇陽公司與住戶原合建契約約定住戶需提供土地擔保建築融資部份，昇陽公司已於 101.11.24 住戶說明會中同意地主不需提供土地擔保。	實施者已說明，予以確認。
18. 郭淑雲 (當事人) (書面意見) 無。	—	—
19. 黃寶珠 書面意見(當事人) (1)茲因本人黃寶珠，因當初和昇陽建設合建位於： 地號：台北市信義區永吉段二小段 33-2 地號等二筆土地產權門牌：台北市虎林街 66 巷 22 號 3 樓所協議內容，為原地原建，而經查昇陽建設片面變更設計，把車道設於本人所分房屋底下，已違反當初協議，本人實無法接受，望昇陽建設能讓本人更換所分配房屋位置。 (2)本人所分配房屋係在車道上，因此該屋之價值必然降低許多，本人主張本人分配者應有特別之方案，不應適用一般方案。	19-1 實施者受任人：徐天牧 (1) 1. 本案原有大樓每層皆為 16 戶總戶數達 220 餘戶，人數眾多，為顧及原住戶權益與本案順利推展，多數住戶均有共識，將採原樓層原位置分配，並載明於事業計畫經民國 101.10.12 府都新字第 10131065902 號函核定發佈實施。 2. 本案建築設計於 96 年昇陽參與該社區重建工作之初步規劃階段即予告知，並透過書面與會議方式多次向住戶表達與說明，故基於公平性及使本案穩定持續推動，懇請見諒。	實施者已說明，予以確認。

發言次序	答覆	決議內容及理由
	(2) 昇陽自 96 年初執行本案迄今，皆派專人逐戶不定期拜訪說明，並提供專責人員之聯絡方式，適時進行雙向溝通；且定期受邀參與對住戶的重建工作會議，開放全體住戶參加；昇陽亦設有本案專屬網頁供住戶掌握訊息。昇陽秉持提升居住安全、品質的初衷，持續與住戶溝通說明，以爭取其認同。	
20. 黃金滿 書面意見(當事人) (1) 室內面積減少，應補償損失，沒有協商。 (2) 實施者沒有拆遷安置費(租金補貼)沒有協商。 (3) 地下室停車位有五層，機車 264 部，汽車 287 部，只有一部電梯直通地下室，且 D 棟未設置安全樓梯往地下一至五層，罔顧住戶安全及通行不便。 (4) 更新前每個車位分擔土地持分 2/10000 面積 0.62 平方公尺，更新後土地持分變更為 4/100000 面積 0.12 平方公尺，前後差 0.5 平方公尺，減少損失應補償車主，又原車主分回 41 車位，實施者分得 246 個車位，不符一般比例原則。	20-1 實施者受任人：徐天牧 (1) - 更新條件都是依權利變換計畫內容執行作為分配條件 - 本案單層採最大建蔽率興建，以原樓層、原位置架構規劃，為提升建築消防、結構安全，兼顧通風採光。且因應消防法令與建築法令修正，有關梯間、排煙室設置必須符合現行法令，所以造成與原室內面積減少約 7%。 (2) 有關提列拆遷安置費用會提高本案共同負擔，進而影響地主更新後分配價值，故本案未提列拆遷安置費用，且經第 88 次都更審議會審議通過。 (3) 本案有兩座安全梯可通達避難層，並供全體住戶共同使用，其設置位置與規格皆符合相關法令規定，另每棟皆設有 13 人份、速度:120m/min 之電梯，可通達地下每層。 (4) 車位選配： - 本都市更新案係以權利變換作為實施方式，其操作概念是由更新單元範圍內的土地所有權人與提供資金興建大樓的實施者進行互易，使實施者得於更新後分配折價抵付的建築物及其土地之應有部分。	實施者已說明，予以確認。

發言次序	答覆	決議內容及理由
	2. 都更程序面：本案選屋原則為原樓層原位置且各地主依更新後應分配權利價值選配，有餘額可選配車位部分。	
21. 黃秋翰 書面意見(當事人) (1) 未經同意，如何蓋，更新條件如何？分配多少？有房租補貼？建幾層樓？要拿所有權人土地去貸款信託？分配坪數多少？公設如何？ (2) 建新大樓是否按新建築法規？細則不明？ (3) 政府為何實施者尚未與所有權人談妥前，做一些無聊無益所有權人之程序作業，浪費公款及時間人力物力，若所有權人永遠不參與合建更新，政府會採取強拆更新嗎？請政府不要圖利建商實施者？ (4) 本人認為同意更新損失太大，無屋可住？不同意更新 (5) 本人權益如何保障，請政府將心比心，不要再成為士林第二再發生。 (6) 本人希望政府來做實施者，公辦都更 (7) 都更門檻是 80%同意，還是多少可以進行順利？	21-1 實施者受任人：徐天牧 (1) 1. 更新條件都是依權利變換計畫內容執行作為分配條件 2. 有關租金部分(拆遷安置費用)會提高本案共同負擔，進而影響地主更新後分配價值，故本案未提列拆遷安置費用，且經第 88 次都更審議會審議通過。 3. 全案興建 24F/B5，總產權面積為 14,314 坪，故全體住戶分回 9,527 坪(66.6%) 4. 本案昇陽公司與住戶原合建契約約定住戶需提供土地擔保建築融資部份，昇陽公司已於 101.11.24 住戶說明會中同意住戶不需提供土地擔保。 5. 全案公設約 25.3%~26.1% (2) 本案依建築技術規則及相關台北市建築法令檢討 — — — (7) 本案屬於自行劃定更新單元，因此同意比例要達到 75%以上，更新案順利，主要源自於地主更新意願，本案於 89.06.01-依北市	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，其餘經實施者說明，予以確認。

發言次序	答覆	決議內容及理由
(8)請政府不要敷衍了事，認真為所有權人爭取合理合法權益。	工建字第 8931367300 號函認定本大樓為高氯離子混凝土建築物，結構與使用堪憂。 (8)昇陽 95 年底進場至今已逾 8 年，秉持提升居住安全、品質的初衷，持續與住戶溝通說明，以爭取認同。	
22. 徐茂芬（當事人）（書面意見） (1) 更新改建合約是昇陽公司擬定，內容偏袒昇陽公司，雖經洽商均無法修改，這樣不是合約，而是強制條款不合理。 (2) 合約是七年前擬定，房地產已飛漲，時空背景變化很大，內容更不合理，不公平。 (3) 改建更新原室內面積大幅縮小，居住舒適性反而降低。	22-1 實施者受任人：徐天牧 (1)有關陳情人所涉及地主與實施者私下協議部分，屬於私權行為，非都更處或審議會審議回應範疇，如果問題或需要解說的地方，實施者於現場 1 樓有設都更服務處，未加強與地主的溝通並建立良性的溝通平台，將正確之資訊提供給住戶了解，以利本案後續之推動 (2)本案已完成幹事會審查，聽證會後將由各領域專家委員來審查本案權利變換內容，有關本案之共同負擔提列、更新前後權利價值是否合理將由台北市都市更新及爭議處理審議會審議核定發布為準。 (3)本案單層採最大建蔽率興建，以原屋、原位置架構規劃，因應時代變遷消防法與建築法修正，必須做到符合現行法令的最小梯間、排煙室原則。以利提升建築安全。 室內縮小非屬昇陽所致。因原樓層、原位置、原用途、每層 16 戶且建築面積不得超過“原建蔽”且整個“樓電梯”空間面積變大，故主建物面積縮小約 7~8% 1. 【樓梯空間需增加】： 依“建築技術規則”第 95~96 條規定：依法設置兩座“特別安全梯” 2. 【電梯空間需增加】：	實施者已說明，予以確認。

發言次序	答覆	決議內容及理由
(4) 期望政府能維護公平，秉持公正、正義給予弱勢協助與引導。	依“建築技術規則”第 106~107 條規定：依法需設置一座緊急用升降機(17P 電梯)+一座 13P 電梯 3. 【廊道空間需增加】： 緊急用升降機需設置排煙室 >10m² (獨立出入口) —	
23. 張福瑞（當事人）（書面意見） (1) 昇陽建商規劃房屋配置未經協商同意逕自變更原來房屋位置。 (2) 本都更案建商規劃數年配置房屋位置變更多次，廠商從未與我們住戶協調溝通。	23-1 實施者受任人：徐天牧 (1) 本案原有大樓每層皆為 16 戶總戶數達 220 餘戶，人數眾多，為顧及原住戶權益與本案順利推展，多數住戶均有共識，將採原樓層原位置分配，並載明於事業計畫經民國 101.10.12 府都新字第 10131065902 號函核定發佈實施。 (2) 本案建築設計於 96 年昇陽參與該社區重建工作之初步規劃階段即予告知，並透過書面與會議方式多次向住戶表達與說明，故基於公平性及使本案穩定持續推動，懇請見諒。 (3) 昇陽自 96 年初執行本案迄今，皆派專人逐戶不定期拜訪說明，並提供專責人員之聯絡方式，適時進行雙向溝通；且定期受邀參與對住戶的重建工作會議，開放全體住戶參加；昇陽亦設有本案專屬網頁供住戶掌握訊息。昇陽秉持提升居住安全、品質的初衷，持續與住戶溝通說明，以爭取其認同。	實施者已說明，予以確認。
24. 王友明（當事人）（書面意見） 為「昇陽建設企業股份有限公司所擬具之台北市信義區永吉段二小段 33-2 地號等兩筆土地都市更新權利變換計畫案」聽證乙案，本人特此聲明，昇陽建設公司所擬重建乙案，不附本人所要求，因而此後，	24-1 實施者受任人：徐天牧 (1) 敬悉，昇陽仍會持續派專人與王先生溝通協商。 (2) 本社區大樓 89 年經台北市政府公告為高氣離子混凝土建築物。 (3) 昇陽 96 年初進場整合開發至今，本案好不容易已爭取八成以	實施者已說明，予以確認。

發言次序	答覆	決議內容及理由
該公司所有重建案本人均不同意。	上地主同意且已至權變審議階段，為使本案推動順利，昇陽建設於現場一樓設有都更服務處，為加強與地主的溝通與建立良性的溝通平台，能將正確的資訊提供給住戶了解，尋求住戶的認同，以利本案推動。	
25. 葉潯穗（當事人）（書面意見） 主旨：懇請上級市府單位，早日依法核定準許建物重建。PS:本建物地下停車場多處水泥塊掉落且鋼筋裸露生鏽，多處掛帆布擋落下物，樓層隔層更無隔音可言，請問還要多久才能重建許可。	—	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，予以確認。
26. 王國明（當事人）（書面意見） (1)民國 89 年市政府認定本棟大樓為高氯離子混泥土建築，中間也有斷水斷電之後市政府建管處又通之 101.7.29 應停止使用，102.7.29 應自行拆除，未在期限內拆除要開罰處分，罰緩標準訂了好幾年也沒頒布實行，為什麼對的事情市政府不願意大力推行，本棟大樓海砂屋列管 15 年了，政府不介入協助，只是發文要求我們自行處理，這已經是危害到公共安全的問題，我們怎麼自行處理？試問在座的台北市政府官員，公權力何在？你們有依法行政嗎？ (2)案子好不容易一步一腳印這個案子也走到了最後的階段，在這過程中總聽到誰又過世了，誰家的媳婦又生小孩了，總希望每年都是等待的最後一年，對於我們些守法的人，政府一直是我們的依靠，這棟大樓居住安全不斷的出現問題，常聽到住戶說漏水或是電梯壞掉，在座市府官員有沒有到裡面看過，水泥剝落，鋼筋	—	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，予以確認。

發言次序	答覆	決議內容及理由
外露，有誰願住在這樣的環境裡面？最後我在這裡懇請在座的市府官員，當你們要求市民朋友遵守你們制定法律的同時，你們身後公務員更應該依法行政，法律規定什麼時候房子要拆什麼時候我們搬走，我們絕對配合，你們一定要有執行公權力的決心，也更應貫徹郝市長對於都市更新政策的政績。		
27. 湯勝民（當事人）（書面意見） (1) 搬遷租金補償方案如何？	—	實施者已說明，予以確認。
28. 蔡珠珍（當事人）（書面意見） 本人未參與選戶系經由實施者代為抽籤決定戶別本人表明願意支持都市更新重建的推動惟更新後的選戶配置實施者亦須尊重住戶的需求本人需求房屋坪數為 70 幾坪和平面車位一位。本人有超過應選配價值在不影響其他住戶的權益下實施者應予本人協商找補機制，確認更新後本人能夠回到社區居住，並請實施者近期派人協商。	—	實施者已說明，予以確認。
29. 陳益川（當事人）（書面意見） 本社區都市更新進行已拾多年之久，但進展牛步化，以下三點說明：— (1) 89 年 6 月 1 日台北市政府工務局來文（北市工構字第 8931367500 號）台北市結構工程工業技師公會對“力霸皇家”鑑定結果因氯離子含量過高，鋼筋腐蝕建議拆除重建，依建築法 94 條規定，住戶應停止使用，否則處一年有期徒刑，併科 30 萬以下罰金。 (2) 102 年 1 月 30 日台北市政府來文（建字第 10164456901 號）限六個月內停止使用，未依限停使用，罰緩處分		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，予以確認。

發言次序	答覆	決議內容及理由
(3)停用期限至今已逾期一年拾個月，請問重建前該建物倒塌或磁磚或泥塊掉落肇生傷人或人命關天，如何處理善後？是否可適用國賠？（因為市政府依法通知停止使用，但未確實執行法令，應負擔失職責任）		

- （五）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。