

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第 263 次會議紀錄

105 年 12 月 22 日府都新字第 10531949600 號

壹、時間：民國 105 年 11 月 28 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：金委員家禾<sup>代</sup>

紀錄彙整：郭學穎

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）

伍、報告提案

一、「擬訂臺北市大安區學府段一小段 62 地號等 19 筆土地都市更新事業計畫案」  
都市更新審議案（承辦人：事業科 吳孝豐 2781-5696#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. 本案範圍內原行政院原住民委員會（以下簡稱原民會）經管同小段 72、72-1、73、73-1、74、74-1 地號 6 筆國有（持分）土地暨同小段 945、948、951、952、953 建號國有房屋，業經財政部 104 年 8 月 3 日台財產接字第 10400206540 號函同意原民會變更為非公用財產並移交給本署接管，先予說明。
2. 故本署經管同小段 72、72-1、73、73-1、74、74-1、84、85 地號 8 筆國有（持分）土地，面積合計 211.77 平方公尺，占更新單元總面積 2,535 平方公尺，比例為 8.35%，得於都市更新事業計畫核定後，依都市更新條例第 27 條第 3 項第 4 款規定讓售實施者。於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬定，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。
3. 本次會議依實施者來文表示現況地上物已拆除，道路可供通行，擬不提列開闢工程費，以「部分捐贈」方式爭取本項獎勵，原申請獎勵額度 500.86 平方公尺（4.36%）調整為 249.52 平方公尺（2.17%），請實施者說明道路現況及建築設計修正情形後，提請大會討論乙節，本分署無意見。

### （二）工務局新建工程處 陳幹事家邦

1. 本案有關捐贈私有道路用地之部分持分 1 節，若實施者已將該道路用地地上物清除，並將其地面與周圍路面順平而無公共安全之疑慮，則本處原則同意受贈。
2. 另有關協助開闢道路工程部分，若未將相關設計圖說並檢附所有地主之土地使用同意書循建管程序送審，則後續因未辦理接管會勘且本處亦無法接管恐將衍生後續之維管爭議。

(三) 財政局 徐幹事淑麗

因本次會議未附事業計畫，無法檢視共同負擔費用中是否提列土地捐贈成本及道路開闢費用，故有關財務計畫是否併同調整，請實施者說明。

(四) 消防局 吳幹事尚欣（書面意見）

未檢附相關資料，請依內政部(營建署)102 年 7 月 22 日修正「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規定辦理。

(五) 游委員適銘

1. 有關未取得全部同意就不爭取本獎勵部分，經實施者努力後，仍有些所有權人在國內並無設籍且無法聯絡，故申請獎勵額度從500.86平方公尺（4.36%）調整為247.8平方公尺（2.17%），以這樣等比例去計算，價值的呈現是否合乎比例。因一塊地如果整合到為單一產權的話結果將會不一樣，但現留部分產權又找不到人，那個價值則不是等比例的概念，如管理機關接受捐贈，本人無意見，以上問題後續將由管理機關面對及處理。目前仍有一半所有權人不同意，依這樣的比例計算，就估價角度是否可再斟酌。
2. 依第186次審議會紀錄表示，當時實施者應知道產權有這種狀況，而當時卻做了承諾，表示是有所把握可取得全數地主同意。

(六) 何委員芳子

1. 請說明無法取得全數地主同意之原因。
2. 若可開通道路供通行，能否取得不同意捐贈那部分的使用同意書嗎？

(七) 邱委員世仁

1. 有關部分捐贈係有案例在先，應可以酌予考量。另外道路部分，違章戶拆除使道路可供通行，建議考量申請面積，但本案基本上應該可以同意用部分捐贈的方式來進行。
2. 部分捐贈面積所佔道路，淨寬度為何？若未來將未取得同意捐贈部分封起來，道路寬度是否足以通行？
3. 如果83地號實施者能自行吸收，建議申請同意捐贈地號獎勵即可，至於未取得同意書部分應不再申請獎勵。

(八) 彭委員建文

1. 若部分捐贈是有案例可循，現況道路又可供通行，不同意的道路地地主，對於已開通的道路，可以有什麼作為？未同意捐贈的道路地主反對道路開通，

是否會影響未來道路的通行。

2. 有關實施者表示會議紀錄與當初承諾不符，並在10天內提出更正一事，委員不知情，可否針對會議紀錄修正部分做說明？

(九) 劉委員秀玲

1. 簡報P6載明有關申請獎勵後實設總容積仍未超過允建總容積，對本案建築設計不會產生影響，故申請的獎勵是否不會影響原來申請的獎勵值，請實施者說明。
2. 贊成同意改為部分捐贈，臺北市既成道路的取得非常困難且量也非常大，若可以透過都市更新取得道路產權，對周邊環境的公益性也有幫助。

(十) 詹委員勳敏

有關樓地板面積是增加還是減少，又是否影響權變及選配，請說明。

(十一) 臺北市都市更新處

1. 有關103年11月24日會議紀錄，係因當時計畫道路上之地上物尚未拆除，後來與實施者討論的過程中，實施者表示於審議會當時是表示若不能全部取得同意就不提列工程開闢費用，與當時審議會決議之若不能全部取得同意，不爭取本項獎勵之認知不同。目前實施者表示取得全數同意捐贈同意書有困難，但地上物已拆除，擬不提列開闢工程費，僅提列部分捐贈之費用申請獎勵，過去也有案例可循。
2. 有關是否能部分捐贈部分，主要判斷是道路現況是否可供通行，若可供通行，即可接受部分捐贈，本案因為現況地上物已拆除屬於已開闢的情況，實施者採用部分捐贈之方式來申請。

決議：

(一) 建築容積獎勵部分

△F4-2（協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積）經實施者表示地上物已拆除，道路可供通行情況下，原則同意不提列開闢工程費，以部分捐贈方式辦理，給予 247.80 平方公尺（法定容積 2.16%）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。

- (二) 同意本案都市更新事業計畫修正後通過，後續請實施者於3個月內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：

請實施者持續與道路用地所有權人溝通協調，朝取得全部捐贈同意書之目標努力。

## 二、「變更(第二次)臺北市松山區寶清段七小段 132 地號土地都市更新事業計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科 鄭佳滿 2781-5696#3088)

討論發言要點：

### (一) 財政局 徐幹事淑麗

本次會議報告事項無涉本局協審事項，本局無意見。

### (二) 交通局 洪幹事瑜敏 (書面意見)

1. 前次審查意見表示捷運松山線已通車，惟經檢視僅P.5-12-1修正，餘P.5-12、P.5-18及P.5-19等仍未見修正，請全面重新檢視。
2. 請確實標示停車場出入口車道寬度及出入口緩衝空間尺寸。

### (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) 建築管理工程處 胡幹事煌堯

102 年應已知建築線不重合問題，為何已在施工才進行設計變更?建照的變更設計是否已經申辦，請說明。

### (五) 黃委員舜銘

1. 有關建築線不重合問題是否已向建管處申辦設計變更完成，請說明。
2. 建管科於102年10月25日公告，有關本地區都市計畫道路的境界線與建築線未重合，未重合部分得計入法定空地比例，故應是設計者針對此部分已向建管處申辦變更設計完成，且不影響其建蔽率與容積率，而今日僅是向都市更新審議會報備本事項，建議應詳細載明。
3. 地下室連續壁就法規面而言是指在地面要退縮15公分，而地下則不需要再退15公分，因此地下連續壁是可以貼著建築線的。

決議：

- (一) 有關本案現況地界線與建築線不重合、建築設計調整北側地下連續壁距建築線未達15公分等變更內容，經實施者說明後，予以同意。

## (二) 建築規劃設計部分

本案屬第三種商業區，事業計畫前於 100 年 10 月 24 日核定，本次變更未涉及容積獎勵調整，有關商業使用面積部分，經實施者說明後，予以同意。

## (三) 交通規劃部分

有關停車標示及地下層限高標示等檢討修正情形，請實施者依交通局意見修正，並請交通局協助確認修正內容。

## (四) 消防救災部分

有關消防車輛救災動線及活動空間部分，經實施者說明後，予以同意。

## (五) 聽證紀錄

本案無登記發言，予以確認。

(六) 同意本變更(第二次)都市更新事業計畫修正後通過(核定前請交通局確認修改完後)，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、「擬訂臺北市內湖區碧湖段一小段 87-9 地號等 7 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) 財政部國有財產署北區分署（公有土地管理機關）（書面意見）

1. 本案容積獎勵（不含容積移轉及其他容積獎勵）達42.35%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先周遭環境造成衝擊。
2. 本案國有土地比例4.84%，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確較私地較為低，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。
3. 國有土地不參與信託，信託費用應由參與者另為自行分算負擔，不同意信託費用納入共同負擔項目，請載明於事業計畫書適當章節中。
4. 本案共同負擔比例39.45%，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。
5. 經本分署查估，本案更新單元範圍內涉本署經管同小段87-9地號國有土地，

更新前產價約54萬元/平方公尺，更新後住宅價格每坪約65-75萬元。惟依權利變換計畫書【審議會版】第11-1頁載，國有土地更新前權利價值僅約43萬元/平方公尺，顯有低估之情形，請實施者審慎評估調整，以符合理性。

6. 本案前於105年10月5日召開聽證，本分署業以105年10月5日台財產北改字第10500256630號提供書面意見有案，查實施者已於本次會議資料內回應本分署上述含意見，惟案附計畫書【審議會版】並未載明聽證意見回應綜理表，請實施者將本分署上述函意見及回應處理方式製作回應綜理表並載於計畫書內。

## （二）消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

規劃於金龍路 217 巷之救災活動空間與植栽位置部分重疊，請確認各處之緊急進口，其替代窗戶或開口所規劃之雲梯車操作空間範圍內應保持平坦，亦無突出固定設施，其上方均保持淨空，不影響雲梯消防車操作。

## （三）財政局 黃幹事宏玲

1. 本案提列其他費用-雨水箱涵改道費820,000元，依提列總表規定，其他費用需經審議會審決，本項費用提請審議會審議。
2. 人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(11.25%)皆以上限提列，共同負擔比39.45%，請實施者說明必要性及合理性後，提請審議會審議。

## （四）地政局 蕭幹事佑嘉

本案前次幹事複審估價意見，經不動產估價師說明後，地政局無意見。另若面積有所異動，估價報告書請一併修正。

## （五）交通局 洪幹事瑜敏

1. 配合本府交通政策，住宅使用建議應滿足1戶1車位為原則，本案基地計47戶住宅單元、2戶商業單元，僅設置39席汽車停車格位及45席機車停車格位，請說明住戶停車需求是否於基地內滿足。
2. 另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」。

## （六）建築管理工程處 胡幹事煌堯

1. 地下一層樓裝卸車位，垃圾暫存車位部分，屬性應標示自設車位。
2. 地下三層樓車道下方編號38、39車道下方淨高，請補標示檢討。

3. 本案規劃假院落部分，圖面標示「假設後（側）院面基地線」，請確實標示清楚本案是「假設後院」還是「假設側院」，並請依建築案例彙編檢討。

（七）黃委員志弘

1. 建築設計部分，一樓平面圖柱子可能影響安全梯有過樑的問題。
2. 本次修正圖面有通風管道跟柱位，是否有空間讓柱子可以往外移，也可讓車道不須兩次迴轉，安全性也較有保障。
3. 部分空調主機的配置剛好緊臨在人行道，建議將格柵後的空調主機拉高，讓路人行走時，排風口會從頭頂上排出。
4. 因地形關係使本案結構系統較亂，柱位的問題請建築師再檢討。

（八）劉委員秀玲

1. 本案基地緊臨金龍路，而商業活動都是沿著金龍路側，但金龍路217巷側規劃管委會和梯廳，把一般零售業甲組配置在另一側，且從這一側規劃出入口，是否可能換到另一側？
2. 本案取消金龍路217巷側的消防救災空間，是否符合規定？建議取得消防局書面意見。
3. 本案基地規模不大，除了人行道外，未提供其他公益性設施，依通案原則，△F5-1部分會酌予調降，但實施者有認養公有人行道部分，應予以鼓勵，故建議△F5-1酌減1%。

（九）詹委員勳敏

1. 本案有兩戶不達46平方公尺為所有權人選配，倘實施者說明欲將陽台納入室內，未來登記如何載明？
2. 上述兩戶除了調整為室內外，實施者自行吸收60萬餘元成本，須加註於計畫書內。

（十）張委員鈺光

1. 本案兩戶不達46平方公尺部分，將陽台面積規劃調整至室內面積，確實沒有法規爭議，但因有變更計畫內容，須由審議會同意此修正方案。
2. 另有關財務計畫部分，國產署書面意見表示不同意信託費用納入共同負擔，目前所提財務計畫計畫是否不包含國產署，請釐清。
3. 另有關財務費用的提列，目前均以上限提列，此部分共同負擔比例是否有調整的空間。另雨水箱涵改道費用，經實施者說明後，建議不納入共同負擔。

4. 有關最小分配單元，係依台北市都市更新自治條例第11項之規定，連結都市更新條例第30條第4條規定，因採權利變換方式，就會有最小建築單元面積的問題，未區分實施者分配或不是實施者分配之差別。
5. 本案改為交付信託，對於本案後續的推動是有幫助，但信託費用會增加嗎？請說明。
6. 鄰房鑑定費增加的部分，因本案屬100%同意案件，針對有關影響決議的部份是否須出具同意書，請說明。

(十一) 邱委員世仁

1. 兩戶不達46平方公尺須將陽台納入室內的部分，經實施者說明會增加共同負擔費用，此部分可否由實施者自行吸收，請說明。
2. 本案範圍內之現有巷道，有通到金龍路嗎？因後段未於基地範圍內，前段則是在基地內，請釐清後段是否有接續前段所開闢的道路，另是否可直接通到金龍路？請說明。

(十二) 鄭委員淳元

1. 本案39席車位符合法規規定。
2. 國產署書面意見有提到共同負擔比例偏高，可能是要再開挖一層，會多出十幾席車位，這十幾席車位可能增加住戶共同負擔，與國產署意見不一致，個人同意依法規要求的車位數設置即可。

(十三) 黃委員台生

1. 從車道下地下一層就會看到兩部機車停車位，可能會有安全疑慮，建議配置矮牆擋住。
2. 地下二層或地下三層，建議將警示燈設置明顯處。
3. 地上層部分，本案建築高度有多高？倘建築高度太高，可能會影響車子進出的視線，建議設置警示燈。

(十四) 黃委員舜銘

1. 本案規劃假院落部分，應將「假設後面基地線」修正為「假設側面基地線」，另該部分不計入建蔽率與容積率，請載明清楚。
2. 請標示本案現有巷道寬度，因地下層有部分是觸碰到現有巷道的直下方，是可以開挖，從現況圖來看，現有巷道是早期的金龍路，而現在的金龍路有20公尺並已開闢，但原來舊的金龍路還是維持嗎？請標示清楚寬度，以利後續



建管處審核地下層開挖去觸碰巷道之範圍。

(十五) 遲委員維新(書面意見)

估價報告第 36 頁，容積折減未有進行邊際調整，與範本估價方式不同，若因本案情形不需要進行邊際調整，建議估價報告仍保留邊際調整，並予以 100%之調整率，加以文字說明。

(十六) 都市更新處

1. 有關小於46平方公尺住宅單元部分，依本市都市更新自治條例第11條第2項規定，最小建築單元面積扣除公用部分、雨遮、陽臺及露臺面積後，不得小於46平方公尺。就本案疑義，所有權人選配小於46平方公尺之兩戶，同時也選配大於46平方公尺之住宅單元，是否符合規定，本處已函詢本府法務局釋疑，法務局回覆要點如下：「…依都市更新自治條例第11條，最小建築單元面積，似應以每個建築單元個別認定。另本案的選配結果，可否認定該原所有權人的居住水準業已獲得保障，而符合該條的立法目的，仍宜由貴局探求立法真意，本於職權審認，又旨揭條文實務如認有窒礙難行，建議後續應循修法程序為之。」。
2. 本案所有權人分配小於46平方公尺的住宅單元，考量所有權人分配是否為居住使用及是否為所有權人分回之相關法令解釋，建議所有權人分配作居住使用的住宅單元，不得小於46平方公尺。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

本案地下層緊臨地界部分淨尺寸、陽台露樑、裝飾性構造、容積檢討、一般零售業設置及地下部分停車位合理性，請依委員及建管處意見修正。

(二) 交通規劃部分

1. 本案車位數合理性及裝卸車位設置，經實施者說明後，予以同意。另請依委員及建管處意見標示車位部分、於地下一層規劃矮牆及警示設施。
2. 本案基地內現有巷道維持供公眾通行，臨路側規劃及人行動線內容，經實施者說明後，予以同意，另請依委員意見標示現有巷道寬度。

(三) 消防救災部分

本案消防救災空間，經實施者說明依內政部105年8月18日內授營建管字第1050811807號函取消與植栽位置部分重疊之金龍路217巷消防救災空間，後續請取得消防局書面意見確認並檢附於計畫書內。

#### (四) 財務計畫部分

本案提列雨水箱涵改道費用82萬元，經實施者說明自行吸收，另人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(11.25%)，經實施者說明後，予以同意，另共同負擔費用請併同修正。

#### (五) 權利變換及估價部分

1. 本案估價報告書修正情形，二樓以上均價663,674元/坪，經實施者說明後，予以同意。
2. 本案選配原則，實際選配以不超過「以分配價值10%為原則」，經實施者說明所有權人均知悉內容，予以同意。
3. 本案因規劃9F-E、10F-E、11F-E主建物面積為42.15平方公尺，小於本市都更自治條例第11條之最小建築單元面積46平方公尺之規定，經實施者說明將調整由私地主選配之單元，將陽台面積調整規劃至室內面積以滿足46平方公尺，共同負擔費用增加部分，經實施者說明自行吸收，予以同意。另後續產權登記事宜，請依規定辦理。
4. 以假設後(側)面積地線，估更新前後價值之合理性，經實施者說明後，予以同意，另請依委員及建管處意見修正假設側院面基地線，加註於計畫書內。

#### (六) 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231.92平方公尺(法定容積10.25%)之獎勵額度。
2.  $\triangle F3$  (更新時程之獎勵容積) 同意給予158.46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)，考量本案未規劃其他公益性設施，但有協助認養公有人行道，同意由226.37平方公尺(法定容積10%)酌減1%，給予203.73平方公尺(法定容積9%)之獎勵額度，另經實施者表示建築設計以逐層按比例縮減，予以同意，請併同修正估價。
4.  $\triangle F5-3$  (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 原則同意給予205.89平方公尺(法定容積9.10%)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.  $\triangle F5-6$  (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積) 同意給予135.82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工程處審查結果，給予512.38平方公尺（法定容積22.64%）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. 張玉君（代鍾宋阿正）（當事人）</p> <p>(1)我們是臺北市內湖區碧湖段一小段 87-9 地號等 7 筆土地都市更新案的所有權人，本社區因建築物老舊且為海砂屋列管在案，故社區住戶積極尋求都更改建機會。在昇陽建設的協助及合作下，這個案子終於在 104 年 5 月開始都更程序。</p> <p>首先感謝臺北市政府的德政，讓我們可以期待重新改建，終將還給社區住戶有安心立命且不用害怕地震及颱風的安全的住所。</p> <p>社區經專業技師檢驗為高氯離子建築並經市府列管在案，除漏水壁癌狀況嚴重、樑柱爆裂更令住戶心驚膽跳，我們很多人都不敢住在裡面。近年來大地震頻繁，年初台南維冠大樓強震倒塌更加深住戶們的不</p> | <p>1-1 都更處：邱股長于真</p> <p>(1)都市更新的程序較繁複，包含公聽會、權變小組審查及聽證會等法定程序，本案是海砂屋，有更新迫切性，市府以全力協助的態度協助審查本案。</p> <p>(2)168 專案係 104 年 8 月發布，在之後的案子才適用 168 專案，但本案為 100%同意的案件，市府將協助轉軌加速審查。</p> | <p>(1)~(2) 有關陳情人表示希望加速審議時程，本案已協助轉軌 168 專案計畫加速審議，予以確認。</p> |

| 發言次序                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 答覆                                                                           | 決議內容及理由                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| <p>安。無法想像若相同強度規模的地震發生在北部，我們的家園及居住在此的老老少少，會是何種景象。</p> <p>原以為住戶同心已 100%同意，相關進度應可加速，但自去年 9 月公辦公聽會後直至今年 10 月才得以召開聽證會，已經 14 個月了，後續再排入審議委員會討論，要等到委員會審核通過不知道又要經過多少個月。請市府官員、委員們能考慮本更新案為住戶 100% 同意又符合 168 專案、建築物結構安全確實堪慮，請加快都市更新流程及審議的腳步，許住戶們能早日重建一個安全的家。</p> <p>以上，是全體住戶的期望，懇請市府官員、委員們能苦民所苦，早日讓本社區之都市更新事業計畫及權利變換計畫案盡快順利通過為禱。</p> <p>(2)168 專案 2.0 升級版，所有文件含計畫書備齊應 8 個月的審查完成，請市府協助本案加速審查本案。</p> |                                                                              |                               |
| <p><b>2. 黃信彰（代吳玉娟）（當事人）</b></p> <p>(1)每次看到別的社區海砂屋拆了又準備重建了，內心都</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p><b>2-1 都更處：邱股長于真</b></p> <p>(1)更新處受理許多的海砂屋案件，在今天聽證會結束後，將依召開聽證會之日期排審議會</p> | <p>(1)有關陳情人表示希望加速審議時程，本案已</p> |

| 發言次序                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 答覆                                  | 決議內容及理由                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|
| <p>很衝擊，我們是 100%同意的社區，這表示大同有很多急著要重建，總算又有進度了，心裡期待著離重建又更往前一步了。</p> <p>但今天聽證程序走完，還有審議的程序，眼看著又要年底，我們的案子又要拖到何時，審查是有其必要的，但能不能對於我們有急迫搬家的海砂屋給予加速的權利，唯有審查的快，我們才能快點達成重建的目標。</p> <p>我們也很擔心審議最終結果若不是依我們和建商達成的分配，是不是我們這些住戶又要再拖延時間及等待。</p> <p>我們是海砂屋受害者，更是 100%同意的重建戶，年初開始的大地震效應，社區住戶家裂縫更明了，混凝土掉落也多了我們真的很害怕。</p> <p>我們只有共識沒有爭議，請各位能加速審查，因為我們很擔心審查差異太多，分配的東西要異動時間又要拖延了，請各位體諒本案 100%全體住戶等待那份心情及期待，加速給予本案加速審查通過的機會。</p> | <p>審議，以優先排會之原則處理，協助時程獎勵。</p>        | <p>協助轉軌 168 專案計畫加速審議，予以確認。</p> |
| <p>3. 財政部國有財產署北區分署（公有土地管理機關）</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p>2-1 實施者受任人：力冠丰都市規劃有限公司 段玉屏協理</p> |                                |

| 發言次序                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 答覆                                                                                                                                                                                                                                    | 決議內容及理由                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| <p>(1)本案容積獎勵(不含容積移轉及其他容積獎勵)為42.35%，請以適量且設計應以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。</p> <p>(2)本案共同負擔比例為39.45%，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。</p> <p>(3)本案國有土地比例為4.84%，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確較私地為低，請考量國有土地權值比例酌予調降相關管理費，並用以維護全民及公產權益。</p> <p>(4)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，並以增益全民及公產權益。</p> <p>(5)經本分署查估，本案更新單元範圍內涉本署經管同小段87-9地號國有土地，更新前產價約54萬元／平方公尺，更新後住宅價格每坪約65-75萬元。惟依權利變</p> | <p>(1)本次國產署的第1~4點意見與先前的意見相似，皆已納入計畫內回應，後續依審議會審議結果為準。</p> <p>(2)有關國產署第6點意見，本案已進入最後審議會審查階段，海砂屋危及生命財產安全，有其改建的急迫性，建請市府審慎考量，避免影響本案時程。</p> <p><b>2-2 實施者受任人：景瀚不動產估價師事務所 洪啟祥估價師</b></p> <p>(1)本次國產署的第5點意見與先前的意見相似，皆已納入計畫內回應，後續依審議會審議結果為準。</p> | <p>(1)~(5)有關本案容積獎勵、共同負擔比、管理費、信託費用以及更新權值部分，業已併同討論事項討論，請實施者依決議辦理，予以確認。</p> |

| 發言次序                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 答覆 | 決議內容及理由                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>換計畫書【審議會版】第 11-1 頁載，國有土地更新前權利價值僅約 43 萬／平方公尺，顯有低估之情形，請實施者審慎評估調整，以符合理性。</p> <p>(6)依內政部 103 年 6 月 24 日台內營字第 1030806742 號函示及「各機關國有土地參與都市更新或聯合開發後分回之房地優先作為公營出租住宅或社會住宅作業程序」，為使社會住宅整體規劃及建築空間配置合乎特殊情形及身分者需求，各機關國有土地參與都市更新事業計畫擬定階段或聯合開發規劃作業階段時，請函知當地政府參與並評估是否適宜興辦社會住宅，本案國有土地比例 4.84%，依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第 7 點第 2 項規定，得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都市更新條例第 27 條第 3 項第 4 款規定讓售實施者，爰請貴府評估本案有無公營出租住宅或社會住宅需要。倘有並經中央住宅機關認屬符合住宅法規定社會住宅，請循撥用程序於事業計畫核定前辦竣國有土</p> |    | <p>(6)有關國產署署表示請本府評估是否作公營出租住宅或社會住宅之需要，經都發局住宅企劃科評估回函表示不符合相關公宅評估標準，請實施者將意見納入計畫書內，本案維持原計畫內容，予以確認。</p> |

| 發言次序                                       | 答覆 | 決議內容及理由 |
|--------------------------------------------|----|---------|
| 地撥用，以利貴局於先期階段參與本案都市更新程序及責成實施者規劃相關建築空間配置事宜。 |    |         |

(八) 本案實施者說明自提修正下列事項，經實施者說明後，予以同意。

1. 後續所有權人及實施者受配房地全案交付信託，倘核定前完成信託登記，將依核定時信託契約內容及謄本修正計畫書清冊內容。
2. 後續倘有所有權人產權移轉或補登產權，以不影響其他所有權人權益，並依核定時謄本登載內容修正計畫書內容。
3. 有關增設防水閘門、補繪結構柱、排氣墩、管道、機電設備及開窗型式修正、圖面誤植等調整內容，實施者業已向案內所有權人召開說明會，予以同意。
4. 鄰房鑑定費用經確認比原計畫書評估範圍多125戶，增加實際支出費用，由實施者自行吸收。
5. 汙水處理部分，請實施者與工務局協調，後續將相關意見納入計畫書內。

(九) 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、「擬訂臺北市松山區寶清段一小段 57 地號等 1 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 鄭佳滿 2781-5696#3088)

討論發言要點：

(一) 本案討論前，王委員重平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) 財政局 徐幹事淑麗

1. 法定工程造價包含太陽光電雜項造價4,019,715元，因非屬臺北市建造執照建築工程、雜項工作物、土地改良等工程造價表列提列項目，請實施者說明後提請審議。
2. 合法建築物拆遷補償費係與所有權人協議以每戶30萬元計算，依規定需以雙方協議合約內容為準並檢具相關證明文件，惟本案以說明會及公聽會提供之資料代替合約影本，請實施者說明後提請審議。



3. 合法建築物拆遷安置費用請補附實施者補充說明參考之「當時租屋網站」資料。
4. 本案提列特殊工程項目費用地質改良工程263,532,747元，請實施者說明依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理情形後提請審議。
5. 合法建築物拆遷安置費用補貼期間提列48個月高於審議案例36個月，請實施者說明必要性及合理性後提請審議。
6. 本案銷售管理費(平均費率4.93%)、人事行政管理費(5%)及風險管理費(14%)均以上限提列(共同負擔比39.53%)，請實施者說明必要性及合理性後提請審議。

(三) 建築管理工程處 胡幹事煌堯

1. 本案事業計畫報核日期為104年6月18日，有關綠建築設施設備部分，後續仍請依臺北市綠建築管理自治條例配合設置。
2. 本案一層及地下一層樓層高度設置5公尺並未違法建築法規，其合理性建提請審議委員討論。
3. 一層部分一般零售業單元面積小於300平方公尺，依照土管用途名稱需標註排除日用百貨業。
4. 東西兩側陽台外側之裝飾格柵部分，請依抽查案例檢討陽台格柵透空率檢討。
5. 地下室垃圾暫停車位屬法定或自設車位請標示清楚。
6. 請補充檢討後院深度比。
7. 請補充航高檢討。

(四) 交通局 洪幹事瑜敏

1. 地下一層至地下四層汽機車停車空間尺寸，請標示於事業計畫書及交評報告相關圖說。
2. 請於事業計畫書納入平面層汽機車及自行車等車輛出入動線(如交評報告P4-9)。

(五) 都發局都市規劃科 蘇幹事芯慧

本案高度比業經實施者檢討修正，本科無意見。

(六) 都發局都市設計科 謝幹事旻成

本案於105年7月21日都審核定在案，有關報告書第11-19頁圍牆高度及透空率請於圖面標示清楚。

(七) 國防部空軍司令部 (書面意見)

1. 查該址已核配權益接替人劉○蕙，因身體狀況不佳，經臺北士林地方法院104年度監宣字第342號裁定由其長子周○偉為受監護宣告人，並以105年監宣字第202號裁定準渠監護人向貴市府代辦購置住宅。
2. 次查，案於民國105年9月1日已由渠監護人完成簽約交屋，刻由貴屬都市發展局續辦產權移轉，相關辦理情形，經貴市府民國105年9月10日府都企字第10537249200號函告甚詳。

(八) 都市發展局住宅企劃科 (書面意見)

1. 該筆公有土地為局管1戶延壽J國宅(台北市松山區健康路325巷25弄17號3F)所對應之土地，該土地為國防部空軍司令部配售予「撫遠新村」原眷戶周○倫，周君歿後改核准予配偶劉○蕙接替所遺輔助購宅權益。
2. 復因劉君為受監護宣告之人，經臺灣士林地方法院105年8月8日105年度監宣字第202號民事裁定書准許由長子周○偉代理辦理購置本案不動產，包括簽約、所有權移轉登記等事項；業於105年9月1日完成買賣契約書簽約及房地交屋事宜，11月9日完成建物、土地產權登記。

(九) 消防局 吳幹事尚欣 (書面意見)

規劃於A棟南側(健康路325巷25弄)之救災活動空間與植栽位置部分重疊，請確認各處之緊急進口，其替代窗戶或開口所規劃之雲梯車操作空間範圍內應保持平坦，亦無突出固定設施，其上方均保持淨空，不影響雲梯消防車操作。

(十) 彭委員建文

1. 垃圾儲藏空間位於地下一層設計為開放式，是否會造成環境髒亂及異味產生之問題？
2. 請說明並檢討垃圾車裝卸空間及載運動線。

(十一) 劉委員秀玲

1. 有關本案長廊之通透性及穿越性並不具公益性，建議開放南側二區綠化空間供公眾使用，提升公益性。

2. 自行車道請於圖面標示清楚。

3. 本案已額外申請海砂屋獎勵，且人行步道獎勵亦覈實計算，本案基地面積大，應足夠提供公共空間供附近居民共享，以符公益性，倘實施者仍無法提供，建議△F5-1酌減5%。

(十二) 黃委員台生

地下一層共有508部機車位及562部汽車位僅規劃一處出入口，請檢討車道出入口之安全性及合理性。

(十三) 張委員鈺光

1. 建議地下一層機車出入口可增加一處出入口，與汽車出入口同樣採分流方式，且因機車引道較長，應於轉角部份加強安全措施，避免事故發生。

2. 建議取消地下一層垃圾暫放區旁二個停車位，增加垃圾裝卸空間。

(十四) 鄭委員淳元

1. 考量本案若增設機車出入口會影響整體設計，建議可加寬車道解決緊急疏散問題。

2. 本基地形狀近完整，因應綠能運輸政策，建議基地北側增設自行車道，南側沿街部分可設置自行車與人行道共用標示。

(十五) 何委員芳子

請於報告書中補充屋頂綠化內容之說明。

(十六) 詹委員勳敏

1. 請實施者修正報告書第13章（四）選配原則說明：「1. 與實施者協議，由權利人優先選配，並以原建物每一戶選配更新後之新建物1戶及停車位1個為原則。」，請刪除「與實施者協議」之字樣。

2. 請補充說明權利人選配價值不得超過或低於之百分比。

決議：

（一）本案公有土地占29.16平方公尺（0.29%），經實施者說明該筆土地已於105年11月9日完成產權登記移轉所有權人劉○蕙，本案已無公有土地，予以同意。

（二）建築規劃設計部分

1. 本案規劃設計是否符合都市設計審議決議部分，經實施者說明後，予以同

意，另請依都發局都市設計科意見於報告書將圍牆高度及透空率於圖面標示清楚。

2. 本案垃圾儲藏、儲藏室之空間及動線，請依委員意見修正；另綠建築設施設備請依臺北市綠建築自治條例規定設計。
3. 本案樓高及挑空夾層設計部分，經實施者說明本案無設計挑空夾層，且經樓層高度未違反規定，予以同意。
4. 有關本案高度比檢討修正情形，經實施者說明後，予以同意。

### （三）交通規劃部分

有關停車位及交評報告書內容及自行車道與人行道共用設置情形，請依委員及交通局意見修正並補充標示。

### （四）消防救災部分

有關本案消防救災活動空間檢討內容，請依消防局意見修正。

### （五）財務計畫部分

1. 本案法定工程造價計算包含太陽光電雜項造價4,019,715元合理性，經實施者說明取消太陽能光電板規劃並刪除該費用，予以同意。
2. 本案合法建築物拆遷補償費以每戶30萬元計算之合理性，經實施者說明後，予以同意；另本案提列特殊費用地質改良工程費用經實施者說明委託專業機構辦理外審結果由250,983,569元下修，請實施者配合外審結果修正。
3. 本案人事行政管理費（5%）及風險管理費（14%）均以上限提列，共同負擔比39.53%部分，經實施者說明後，同意人事行政管理費下修為4.5%提列，風險管理費及銷售管理費維持原提列，共同負擔請一併修正。

### （六）人民陳情部分

本案經實施者說明報核後共新增10位所有權人同意，尚有42位所有權人尚未同意參與更新，請實施者持續溝通協調整合。

### （七）另有關選配原則及屋頂綠化部分，請依委員意見檢討修正。

### （八）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），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4,840.04平方公尺（法定容積21.44%）之獎勵額度。

2. △F3（更新時程之獎勵容積）同意給予1,580.355平方公尺（法定容積7%）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），考量本案未能提供公益性之開放空間等設施，故予以酌減獎勵，同意給予1,128.825平方公尺（法定容積5%）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1,953.91平方公尺（法定容積8.65%）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. △F5-5（更新基地規模）同意給予3,386.475平方公尺（法定容積15%）之獎勵額度。
6. 海砂屋之獎勵額度，同意依本市建築管理工程處審查結果，給予8,224.96平方公尺（法定容積36.43%）之獎勵額度。

#### （九）聽證紀錄

| 發言次序                                                                                                                                | 答覆                                                                                                                                                       | 決議內容及理由                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| <b>1. 蕭奇春(張仕炎代)</b><br>詳書面意見 1-1。<br>書面意見：<br>(1)如何分配，原建物在 5 樓，重建後，分到第幾樓。<br>(2)分配到新址，總面積是否和原建物相等。<br>(3)重建需時多久，重建期間搬出後租房費用，是否獲得補償。 | <b>1-1 實施者受任人：翁正樺</b><br>(1)詳事業計畫第 13 章選屋原則辦理。<br>(2)依本案權利變換結果但原則上更新後室內面積相當但權狀面積增加。<br>(3)有關租金補貼(更新前 2 樓以上 700 元/坪，更新前 1 樓住戶 900 元/坪)按權狀坪計算及重建時間約 3-4 年。 | (1)~(3) 有關陳情人表示分配後樓層、面積及房租費用補償等意見，業經實施者於聽證說明相關內容，請實施者依決議修正。 |
| <b>2. 張儀恒</b><br>(1)確定是海砂屋不應予都更相提並論。<br>(2)市府應該要有優先且積極的態度來處理不應拖 20 年。<br>(3)有 300 戶住戶仍有 40 戶不同意，請管委會請律師協助了解市府有無瀆職的問                 | <b>2-1 實施者受任人：翁正樺</b><br>我們已經獲得大部分鄰居支持，我們也會將住戶的意見列入會議紀錄                                                                                                  | (1)~(2) 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                                                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 題，我們不應被 40 戶綁架。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                   |                                                                                                                                    |
| <p><b>3. 郭士良</b></p> <p>屋頂有設置太陽能板，我個人有效益的考量及高層建築消防不易等公安問題(有爆炸的疑慮)及建置成本很難降低維護成本也過高。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p><b>3-1 實施者受任人：翁正樺</b></p> <p>我們會以節能減碳為原則，您的意見我們會再檢討調整的可能性。</p> | <p>有關陳情人表示屋頂設置太陽能板有消防公安及成本問題之意見，業經實施者說明已取消該設置併以屋頂綠化替代，予以確認。</p>                                                                    |
| <p><b>4. 丁太平(劉正國代)</b></p> <p>詳書面意見 4-1.4-2。</p> <p>書面意見：</p> <p>1. 針對市府公部門：本社區是民國78/9年市府國宅處發包施工蓋的海砂屋，雖在93年解除管制(94年花423萬)，目前每年仍有近30戶因透筋維修(不含公共區域)→100/5/15→105/9/22公共區域報修點317次，都發局每年都編預算維修勞民傷財。歷任國宅處及都發局在議會答詢也都希望海砂屋能改建336戶，希望在未來整合未同意住戶能有所作為，若都更成功市府可省下大筆維修費用並享有更多的房屋稅收入。</p> <p>2. 有關房屋稅：改建後新屋現值會依新版的構造定價，雖然目前都更後房屋稅有2年50%稅率減半優惠，但相對更新前的房屋稅仍是一筆負擔。柯市長已注意此點並曾表示這是阻礙都更的意願，</p> | <p><b>4-1 主持人：脫委員宗華</b></p> <p>書面意見 1.2 轉請市府相關單位回覆。</p>           | <p>(1)有關陳情人表示海砂屋維修費勞民傷財之意見，市府業已積極協助優先辦理海砂屋重建；(2)有關房屋稅減免應延長之意見，市府已研擬方案提供中央修法之參考，後續仍依屆時相關規定辦理；(3)至混凝土結構補強部分，請實施者後續再予加強溝通協調，予以確認。</p> |

| 發言次序                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 答覆 | 決議內容及理由 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|---------|
| <p>因為海砂屋有公安危險我們是被迫提早都更。針對海砂屋都更後房屋稅減半優惠應延長至8~10年。站在市政稅收的觀點，再怎麼減稅收增加的幅度都划算。</p> <p>3. 混凝土補強有效嗎？<br/>100/5/15→105/9/22 私人124次，公共區域317次。<br/>97/2/25→100/5/15 105次。</p> <p><b>專家：危樓關鍵不只在鋼筋還包括混凝土。</b></p> <p>「這次 206 地震及很多在 921 倒下來的建築，都不是屋齡太久的建築物。」台大土木系教授詹穎雯 18 日表示，不是建築越老舊就不安全，施工品質不良才是關鍵。前公共工程主委陳振川表示，營建署應向民間營造推動公共工程使用的「三級品管」，再抽查混凝土品質後才放行。</p> <p>台大土木系與台灣混凝土協會 18 日舉行記者會，呼籲政府重視建築混凝土品質，替建築物推「生產履歷」，以及加強抽查施工中的建案子混凝土的強度，詹穎雯指出，「這次問題的建築和 921 地震時差不多，問題不在屋齡，而是品質。」</p> <p>詹穎雯表示，這次地震外界都把問題焦點放在鋼筋，其實包裹鋼筋的混凝土才是影響建築強度關鍵，「我們 921 地震後取樣 1 千件測試樣本中，有 8 成不合格，證明<b>混凝土才是建築</b></p> |    |         |

| 發言次序                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 答覆 | 決議內容及理由 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|---------|
| <p><b>耐震強度關鍵</b>，這次台南維冠等大樓鋼筋和混凝土握裹力明顯不足，顯示其施工有問題。」</p> <p>「在 921 地震前，中部的混凝土品質很不好，之後已大幅改善，但南部地區有很多混凝土品質不好。」前公共工程主委陳振川表示，他擔任公共工程委員會主委時，為了提高品質，推行「三級品管」，第一級工地主任負責，第二級由建築施把關，第三級就是工程會以 50% 的抽查率查驗混凝土強度，沒過關就不撥款。</p> <p>「政府的大數據、資料都有，誰是一案建商？誰是常常借牌的給別人的計師？若將資訊公開，可造成嚇阻效應。」陳振川建議，民間建案也該照公共工程三級品管進行混凝土的鑽心抽查，並把每家建商的案子抽查結果公告，推行建築生產履歷，才是提昇住宅品質。</p> <p>我們社區 20 年來私人及公共區域不斷的透筋，混凝土裂開後以黏土補上還會有混凝土的強度嗎？維冠大樓的問題顯示 921 地震問題並非表示之後的地震都沒問題…社區改建目的是為大家居住的安全，雖然突顯海砂屋問題使部分住戶不愉快，但管委會尊重多住戶意願及公安不得不提醒大家。</p> <p>台北市延壽國民住宅社區 J 區管理委員會 敬啟 105 年 3 月 14 日</p> |    |         |



| 發言次序                                                                                                                                                                                                              | 答覆                                                                                                                                                   | 決議內容及理由                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>5. 胡選珠(張家福代)</b><br>(1)海砂屋為何要跟都更綁在一起？可否分開處理或無法分開處理時請市府加速處理。<br>(2)到底是要適用海砂屋的法令還是都更的法令？大家去看看地下室，地震會等你嗎？300戶為何要被40戶挾持，請市府加速處理。                                                                                   | <b>5-1 都更處：逢建穎</b><br>(1)市府針對海砂屋都更會優先處理。<br>(2)會請實施者進行溝通協調，市府也會協助辦理。                                                                                 | (1)~(2) 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。                                                              |
| <b>6. 郭仲仁(書面意見)</b><br>詳書面意見 6-1。<br>(1)不同意參加都更的屋主，民間公司無權處分屋主產權。<br>(2)實施者違約之損害賠償上限僅新台幣貳佰萬元，與原房屋市值相差甚大，顯然屋主承擔過高風險。<br>(3)若都更計劃覆約失敗，公部門是否負起賠償屋主等值房子的責任。<br>(4)在高度土壤液化區蓋 21 層樓比原 7 層樓風險更高。<br>(5)21 層樓比原 7 層樓地震風險高。 | <b>6-1 實施者受任人：翁正樺</b><br>(1)實施者沒有要主張處分您的產權。<br>(2)這個 200 萬是我們實施者對履約的擔保，興建的保障是以信託的方式進行。<br>(3)新建物は採 SRC 的結構並由建築師與結構技師依符合現行法令規範設計。未來申請相關執照時會有公部門的單位把關。 | (1)~(5) 有關陳情人表示不同意參加都更及實施者違約損害補償以及興建 21 層樓風險 1 節，經實施者說明於聽證說明相關內容部分，予以確認。惟私約部分非審議會審議範疇，後續仍請實施者加強溝通協調。 |
| <b>7. 陳翰(書面意見)</b><br>詳書面意見 7-1。<br>新制房屋稅課徵稅額太高，造成參與都更計畫的原始住戶，財務不堪負擔，期望每年繳交房屋稅減半的優惠可以延長至六年，若原住戶交屋後，自己不住又轉售當然優惠要立即取消。                                                                                              | <b>7-1 主持人：脫委員宗華</b><br>有關稅制轉請市府相關單位回覆。                                                                                                              | 有關陳情人表示房屋稅額太高部份，市府已研擬方案供中央修法之參考，後續仍依屆時規定辦理。                                                          |
| <b>8. 范頡(書面意見)</b><br>詳書面意見 8-1。                                                                                                                                                                                  | <b>8-1 實施者受任人：翁正樺</b><br>租金補貼之原則，是衡量社區                                                                                                               | 有關陳情人建議提高租金補貼之                                                                                       |

| 發言次序                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 答覆                                                                                     | 決議內容及理由                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| <p>前中華工程提供重建施工期間之租金補貼每月\$24,000，但僅現今社區租金行情已達每月\$30,000，未來施工期間勢必更高於\$30,000。</p> <p>希望中華工程能將施工期間租金補貼提高至市場行情，以免造成住戶損失。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <p>總體戶數及規模，並參考附近區域租金行情以補貼性質為主。請各位住戶包涵，現階段本社區房屋出租也差不多是700元/坪這樣的行情。</p>                  | <p>意見，經實施者於聽證說明，併決議(五)辦理。</p>                           |
| <p><b>9. 台北市地政局(書面意見)</b></p> <p>詳書面意見 9-1。</p> <p>主旨：</p> <p>本府函為中華工程股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市松山區寶清段一小段 57 地號土地都市更新事業計畫案」訂於 105 年 9 月 23 日舉辦聽證一案，本局不派員出席。</p> <p>說明：</p> <p>一、依本府 105 年 8 月 30 日府都新字第 10531554002 號函辦理。</p> <p>二、查旨揭更新範圍中被繼承人馬燦中所遺本市松山區寶清段一小段 57 地號土地及同段同小段 3325 建號建物，因逾期未辦繼承登記經本局依土地法第 73 條之 1 規定予以列冊管理在案，惟本局僅係「列冊管理」之機關，依內政部 89 年 5 月 2 日台(89)內地字第 8964764 號函釋，該列冊管理僅係一般行政處理行為，並無實質代管權力，仍請貴局通知其繼承人。</p> | <p><b>9-1 實施者受任人：翁正樺</b></p> <p>目前實施者經由其他共有人得知馬燦中之遺眷人在國外，短期內尚無法取得聯繫，實施者後續設法連繫其繼承人。</p> | <p>有關繼承人馬燦中通知情形，經實施者說明已取得該所有權人遺眷聯繫方式，後續仍請持續溝通，予以確認。</p> |
| <p><b>10. 王艾玲(書面意見)</b></p> <p>詳書面意見 10-1。</p> <p>因為是 1 樓的住戶，能否不需</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p><b>10-1 實施者受任人：翁正樺</b></p> <p>是有可能的，因為 1 樓的估價權值通常是較高的，但還是要</p>                      | <p>有關陳情人表示 1 樓住戶補貼費用改以大坪數住</p>                          |

| 發言次序                                                                  | 答覆                                                                                                        | 決議內容及理由                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| 貼費用，換取大坪數住屋。                                                          | 取決於估價及權變結果，當然也關係到所選的戶別樓層與面積。                                                                              | 戶之意見，經實施者於聽證說明相關內容，另目前僅事業計畫階段，後續權利變換價值依權利變換核定內容為主，予以確認。 |
| 11. 蕭奇春(張仕炎代)<br>(第二輪發言)<br>詳書面意見 1。                                  | 11-1 實施者受任人：翁正樺<br>(1)以後我們會有權利變換制度政府和相關單位會來做審查。<br>(2)從 921 後整個建築及結構法規有做調整強度較舊法規提升許多。施工上都有相關規範必須遵守確保施工品質。 | 併發言次序 1 辦理，實施者已於聽證說明相關內容，予以確認。                          |
| 12. 丁太平(劉正國代)<br>(第二輪發言)<br>(1)詳書面意見 4。<br>(2)強制執行的比例可針對海砂屋提高到 10%以上。 | 12-1 主持人：脫委員宗華<br>轉請市府相關單位參考。                                                                             | 有關申請政府代為拆除之程序，請仍依相關規定檢討辦理。                              |

(十) 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。

### 三、「擬訂臺北市萬華區莒光段三小段 198-4 地號等 28 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科 董仲凱 2781-5696#3052)

討論發言要點：

#### (一) 臺北市政府財政局（公有土地管理機關）

1. 本案前於95年申請強制執行拆屋還地，但考量該建物與鄰棟相連，若拆除則影響鄰棟居住安全，因此由法院點交予財政局接管。
2. 本局於105年10月6日聽證會時已發函請實施者釐清修正部分事項，另請實施者加註「本案於取得使用執照後，不得二次施工將部分面積修改用途(如陽

台外推等)」。

3. 請實施者提供可供增加選配之選配資料予本局辦理加選事宜，實施者亦回應會配合檢討修正及溝通加選事宜。惟本次審議會內容，前次修正檢討部分尚未完成，請實施者確實修正完成後，盡速提供可供增加選配之選配資料予本局辦理加選事宜。

(二) 交通局 洪幹事瑜敏(張靜方代)(書面意見)

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) 都發局都市規劃科 蘇幹事芯慧(書面意見)

本案後院深度業經實施者檢討修正，本科無意見。

(五) 建築管理工程處 胡幹事煌堯

1. 一般零售業單元面積小於300平方公尺，用途名稱標示排除” 日用百貨業”。
2. 地下一樓垃圾貯存空間用途，請依建築技術規則162條修正空間名稱或計入容積。
3. 無障礙車位請檢討並依規定設置。
4. 建築面積檢討面積示意圖未檢附，請確認出入口雨遮是否修正檢討及計算。
5. 一樓陽台檢討有誤，請修正。
6. 地下室至地界線距離請標示尺寸。
7. 請補充檢討屋突透空框架。
8. 請補充檢討後院深度比。
9. 請補充檢討航高限制。
10. 廢巷改道依本市都市更新自治條例第10條辦理，本處無意見。
11. 322巷未開闢計畫道路尾端有一層樓違建物，是否只開闢局部部分，請實施者說明。
12. 基地北側及東側開闢之計畫道路，放樣勘驗前須先打通，送新工處審查。

(六) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成

1. 本案經第410次都市設計審議委員會審議修正通過，惟都審決議建議基地西側設置騎樓部分，請再補充說明。
2. 報告書P11-24，開放空間避免使用投樹燈。
3. 好好看系列二獎勵申請數值比都審會議決議額度低，應無問題。

(七) 財政局 黃幹事宏玲

1. 事業計畫表14-1合法建築物及違章建築物拆除面積表內毗鄰計畫道路違章建物拆除面積與表8-2開闢公共建設拆遷處理費用表內面積不一致，請釐清後修正。
2. 依提列總表規定合法建物拆遷安置費安置面積以謄本登記面積為依據，本案針對合法建物拆遷補償費拆除面積為登記面積，惟拆遷安置費之補償面積卻包含其他土地改良物之面積，請實施者修正，並請依提列總表規定提列安置費。
3. 本案提列拆除費用95,652元，依實施者說明屬無主屋，然本案業經財政局訴請拆屋還地，可否認定為無主屋而提列拆除費，請更新處協助釐清。
4. 有關營建費用計算表中建築物地下層單價之計算，請依本市都市更新事業（重建區段）建築物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價調整金額，請實施者修正  
(B3:40,600\*1.3+40,600\*5.84%=55,200  
B4:40,600\*1.4+40,600\*5.84%=59,200)。
5. 公共設施用地捐贈土地成本是否涉及承攬契約印花稅請實施者釐清，倘無需負擔承攬契約印花稅，有關承攬契約印花稅中公共設施開闢成本請扣除捐贈土地成本。
6. 本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費皆以上限提列，共同負擔比40.66%，提請審議會審議。

(八) 地政局 洪幹事于佩

麗業不動產估價報告書，有兩部分請釐正資料及補充文字：

1. 附件合併前各宗地容積率調整試算表，機械停車位及平面停車位價格似有錯置誤植情形，請釐正。
2. P68更新前住宅租金比較法之最後推定租金，請依不動產估價技術規則第15條規定，補充租金價格決定理由。
3. 其餘業依前次幹事意見修正。

(九) 工務局新建工程處 陳幹事家邦(先行離席，請更新處轉達)

本案無意見。

(十) 黃委員志弘

在車道進出的六米巷道依據通案原則應要退縮，因為地形關係，東北側較為侷促，建議在人行道退縮部分，仍保留1公尺寬度兼作人行道與車道使用。

(十一) 黃委員台生

車道出入口處與人行道交接部分，請修正與人行道鋪面相同。

(十二) 張委員鈺光

1. 有關西園路二段33-3號，用語上是否為「無主屋」，請釐清。

(1)該屋業經財政局訴請拆屋還地，是否勝訴確定？

(2)原租佔戶或違建戶是否拋棄所有權？若無拋棄所有權，只是無人居住該地能否稱為「無主屋」？

(3)經財政局說明該屋是經由法院點交予該局接管，請實施者與財政局確認是否所有權歸財政局或僅是財政局可自行拆除？

(4)未來拆除時，鄰房結構及施工安全問題，請實施者說明。

2. 請財政局確認西園路二段33-3號建物所有權歸屬並洽法務局確認處理方式後，請實施者配合修正計畫書之無主屋相關文字說明；另請實施者承諾將來西園路二段33-3號建物拆除時妥善處理不影響鄰棟安全。

3. 選配原則第一項及第三項有限縮所有權人權益之疑慮，請刪除。

4. 本案基地受限制，但考量本案對周邊環境貢獻及公益性不足，故建議△F5-1容積獎勵酌減2%。

5. 請實施者承諾於信託中辦理續建事宜。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

本案車道、後院深度檢討、裝飾構造物是否符合建築法、建築技術規則及本市土地使用分區管制自治條例規定，請依委員、幹事意見修正。

(二) 廢巷改道部分

1. 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西園

路二段39巷(本案範圍內部分全部)及西園路二段39巷8弄，免依本市現有巷道廢止或改道有關規定辦理。

2. 本案協助開闢莒光路322巷，惟東側尚有部分非屬本案申請△F4-2協助開闢範圍，經實施者說明協調仍無法與鄰地所有權人取得共識併同開闢，其現有寬度仍可供車輛通行，不影響莒光路322巷行經莒光路之通行後，予以同意。

### (三) 消防救災部分

本案消防救災活動空間是否符合規定；莒光路322巷未開闢部分道路是否可供救災車輛順向駛離；東側莒光路322巷及西側西園路二段之植栽是否影響消防車操作，經實施者說明且消防局表示無意見後，予以同意。

### (四) 財務計畫部分

1. 本案人事行政管理費、銷售管理費、風險管理費分別以5%、6%、11.25%提列，共同負擔比42.02%調降為40.66%，經實施者說明後，人事行政管理費調降為4.5%，其餘予以同意。
2. 本案西園路二段33-3號依15-5頁說明，因屬無主屋故提列一戶拆除費用95,652元，惟依第15-5頁，又另說明，目前已由臺北市財政局訴請拆屋還地。惟倘由財政局訴請拆屋還地，是否為無主屋，實施者說明同意自行吸收拆除費用95,652元，請依委員、幹事意見修正。

### (五) 權利變換及估價部分

1. 本案二樓以上均價為520,133元/坪，經實施者說明後，予以同意。
2. 有關相鄰土地是否合併成一宗宗地，並依不動產估價規則規定檢討；估價報告書比較標的案例是否合宜，經實施者說明後，予以同意。
3. 選配原則是否符合都市更新相關規定與審議會審議通案原則，請依委員及幹事意見修正。

(六) 人民陳情部分：本案尚有1位所有權人尚未同意參與更新，請實施者持續溝通協調整合。

### (七) 建築容積獎勵部分

1. △F3（更新時程之獎勵容積）同意給予265.28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251.19平方公尺（法定容積6.63%）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。

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)，因考量對周邊環境貢獻及公益性不足，同意酌減△F5-1獎勵額度2%，給予303.18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336.32平方公尺（法定容積8.87%）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195.75平方公尺（法定容積5.17%）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. △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718.55平方公尺（法定容積18.96%）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、減少廢棄建物）之獎勵額度，依都市設計審議確認核發獎勵79.43平方公尺（法定容積2.10%）為上限，惟本案取小值48.44平方公尺（法定容積1.28%）設計，若獎勵值與計畫內容所載有變動，則須辦理變更事業計畫。

#### (八) 聽證紀錄

| 發言次序                                                                                                                   | 答覆                                                                                                                                                   | 決議內容及理由                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| <b>1. 鄭溫暖(委託人楊玉鳳)(當事人)</b><br>(1)信託進度為何?<br>(2)都更完成後，房屋稅等變化為何?<br>(3)搬家租金及其他補助為何?<br>(4)都更完成後是毛胚屋交屋嗎?<br>(5)權利變換的結果為何? | <b>1-1 實施者受任人：：壕華建設股份有限公司負責人吳哲</b><br>(1)陽信銀行為信託銀行，後續會跟地主溝通。<br>(2)有關地價稅及房屋稅，因目前市府的政策尚未明朗，後續會再與地主溝通。<br>(3)租金補貼依事業計畫及權利變換計畫核定為準。<br>(4)不是只交毛胚屋，全部內裝都 | (1)經實施者承諾於信託中辦理續建事宜，予以確認。<br>(2)~(5)經實施者說明，予以確認。 |



| 發言次序                                                                                                                                                                                                                      | 答覆                                                                                                                                                                                                                                                                       | 決議內容及理由                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                           | <p>有到位。</p> <p>(5)因為本案採權利變換，故採更新前權利價值比例換取更新後房屋及土地價值。</p>                                                                                                                                                                                                                 |                                                                              |
| <p><b>2. 呂秀蘭(當事人)</b></p> <p>(1)從簽合約到現在快 20 年，本案因時程拖延造成所有權人無法租屋的損失，非常嚴重。(發言人另寫：每月租金 3 萬元計 1 年 36 萬元，10 年損失 360 萬元，20 年 720 萬元。住也不能住，對屋主損失慘重。)</p> <p>(2)政府一直調高稅率，土地增值稅加壓在地主身上，不知道實施者有沒有配套措施。</p> <p>(3)何時建造完成?何時可以交屋?</p> | <p><b>2-1 實施者受任人：壕華建設股份有限公司負責人吳哲</b></p> <p>(1)時程太久是因為審查過程太久。因爭取都市計畫的變更，故時程延宕。</p> <p>(2)增值稅依都市更新條例規定，有減徵的優惠。</p> <p>(3)希望市政府幫忙可以盡速排審議會，即可加速建造及交屋的速度。</p> <p><b>2-2 主持人：何委員芳子</b></p> <p>(1)事實上本案於 101 年公告劃定為更新單元，101 年報核事業計畫，到今日 105 年 10 月 6 日舉行聽證，歷時 4 年多，非實施者所言。</p> | <p>實施者已說明，予以確認。</p>                                                          |
| <p><b>3. 黃鈞其(委託人徐宏銘)(當事人)</b></p> <p>(1)本案經過三位總統在位時間，目前我家沒人住，但每個月要繳 2 萬多，希望市政府及實施者幫忙，可以加速本案時程。</p>                                                                                                                        | <p><b>3-1 都更處：董仲凱</b></p> <p>(1)今日開完聽證後，會進入排審議會的程序，後續更新處會協助盡速辦理。</p>                                                                                                                                                                                                     | <p>本處已說明，予以確認。</p>                                                           |
| <p><b>4. 臺北市政府財政局(當事人)</b></p> <p>一、依本府 105 年 9 月 6 日府都新字第 10530181102 號函辦理。</p> <p>二、本案本局意見如下，請貴處納入聽證意見：</p> <p>(一)事業計畫第 10-20 頁、權利變換計畫第 6-17 頁：依事業計畫第 4-1 頁所載：「本</p>                                                    | <p><b>2-1 實施者受任人：中興都更曾喬珍</b></p> <p>(1)第 1~9 項及 11 項將釐清檢討配合修正。</p> <p>(2)第 10 項加註不外推，遵照辦理。</p> <p>(3)第 12 項同意，會再與臺北市政府財政局溝通協調選屋事宜。</p>                                                                                                                                   | <p>(1)~(2)請實施者依聽證相關意見及本次審查意見併同檢討修正。</p> <p>(3)請實施者依本次審查意見檢討修正，並盡速提供配合辦理加</p> |

| 發言次序                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 答覆 | 決議內容及理由     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|-------------|
| <p>案地面層以上規畫... 一般零售業 5 戶、一般事務所 1 戶...」與上開計畫所載「...一樓共 6 戶作一般零售業使用(其中 1 戶為專供停車位登記用之單元)....」似有不一致，請實施者釐清修正。</p> <p>(二)事業計畫第 14-4 頁、權利變換計畫第 8-4 頁：所載合法建築物安置費用之補償面積與合法建築物登記面積不一致，請實施者說明。另本案既已提列合法建築物安置費用，為避免所有權人重複負擔，建議刪除每戶 160,000 元之合法建築物遷移費。</p> <p>(三)事業計畫第 14-5 頁、權利變換計畫第 8-5 頁：表 14-3 註腳所載租金補償標準參考資料年度為 2010 年，惟附錄十資料年度崔媽媽為 2011 年，內政部不動產交易服務網為 2012 年，是否誤植？請釐清修正。</p> <p>(四)事業計畫第 15-2 頁、權利變換計畫第 10-1 頁：請於表 15-1 拆除費用之備註欄載明提列原因；另開闢公共設施拆遷安置費用請修正為開闢公共設施拆遷簽補償費用(事業計畫第 15-5 頁、權利變換計畫表 7-2、第 10-5 頁)。</p> <p>(五)事業計畫第 15-3、權利變換</p> |    | <p>選事宜。</p> |

| 發言次序                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 答覆 | 決議內容及理由 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|---------|
| <p>計畫第 10-3 頁：地下三、四層之營建費用調整後單價請依「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造价要項」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。</p> <p>(六)事業計畫第 15-4 頁、權利變換計畫第 10-4 頁；所載「規劃設計費」請依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定更正為「建築設計費」。</p> <p>(七)事業計畫第 15-7 頁、權利變換計畫第 10-7 頁：依計畫書所載本案讓受不動產契據之印花稅計算過程，實施者實際獲配土地面積係扣除現地安置戶受分配部分，惟核算數據時實際獲配房屋產權面積似未扣除現地安置戶受分配房屋面積，上開不一致情形請實施者說明。</p> <p>(八)事業計畫第 15-7 頁、權利變換計畫第 10-7 頁：本案土地所有權人分配房屋之營業稅提列 4,105,401 元，惟以更新後土地所有權人分配房屋現值(81,258,309 元)之 5%計算應為 4,062,915 元，請實施者修正。</p> <p>(九)事業計畫第 15-8 頁、權利變換計畫第 10-8 頁：本案人事行政管理費、銷售管理</p> |    |         |

| 發言次序                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 答覆                                                                             | 決議內容及理由                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| <p>費、風險管理費仍均以上限提列，且共同負擔比仍高達 40.66%，請實施者調降並請提請審議會討論。</p> <p>(十)事業計畫第 20-1 頁、權利變換計畫第 20-1 頁：請實施者於後續注意事項加註「本案於取得使用執照後，不得二次施工將部分面積修改用途(如陽台外推等)」。</p> <p>(十一)權利變換計章第 17-20 頁：本案更新後建物 9F-A3、9F-A5 依權利變換計畫第 16-3 頁表 16-2 為實施者分回部分，惟表 17-3 所載所有權人為空白，請實施者釐清修正。</p> <p>(十二)本案經實施者依 104 年 10 月 12 日幹事及權利變換計畫審查小組複審會議結論調整相關估價內容後，本局可領回差額價金由 2,467 萬 4,447 元上修為 3,086 萬 2,843 元，已逾本案最小分配面積單元之價值(3F-A6，1,574 萬 7,950 元)，請實施者提供可供增加選配之選配資料予本局辦理加選事宜，以維護市產權益。</p> |                                                                                |                                              |
| <p>5. 鄭溫暖(委託人楊玉鳳)(當事人)</p> <p>(1)信託程序是否不會進入審議會審查?如果不會審查，請問為甚麼?如果後續發生問</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p>5-1 實施者受任人：中興都更曾喬珍</p> <p>(1)事業計畫書 P15-8，本案信託費用由實施者負擔，不是由地主負擔。信託程序後續需要由</p> | <p>信託銀行確認為陽信銀行，事業計畫第 3 章及附錄 13，請實施者併同修正。</p> |

| 發言次序                                                                                                                                                                                                                                                                                | 答覆                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 決議內容及理由 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| <p>題，請問該怎麼做？</p> <p>(2)想知道更新後的房屋的地價稅及房屋稅為多少？大約是目前的幾倍？</p> <p>(3)在目前已經快進入審議決議階段，租金的部分是否可以確定是多少？審議會是否會審查租金補貼？是否以每坪多少錢來計價？租金及搬遷費用是依照臺北市政府頒布的算法，還是以建商給的為主？</p> <p>(4)租金支付方式為何？起算及截止日為何？每月或每年支付？搬遷補貼也請一併說明。</p> <p>(5)請問銷售是蓋好後銷售？還是有其他時間表？</p> <p>(6)希望提出來的所有意見，都能白紙黑字，可以進入最後審議會的議程。</p> | <p>地主與實施者溝通辦理方式。</p> <p>(2)新成屋之後才能知道稅率為多少，目前實在是無法預估。實施者回去會找附近行情供地主參考。</p> <p>(3)租金補貼請參考事業計畫 P14-5，實施者承諾由拆屋開始算，拿到使照為止都補貼房屋租金，即使超過通案原則 36 個月，也會支付。</p> <p>(4)3 個月支付一次房租補貼。</p> <p>(5)本案採不預售方式。</p> <p>(6)聽證會提出來的意見皆會做成回應表，放在報告書最前面幾頁，最後核定时會給各位地主核定版光碟。</p> <p>2-2 都更處：顏邦睿</p> <p>(1)針對信託部分做補充，按照事業計畫第 3 章所示，信託銀行為臺灣土地銀行，跟今日所言不符，及附錄 13 未檢附信託內容，請實施者後續做確認。</p> |         |

(九) 同意本案擬訂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、「擬訂臺北市北投區關渡段二小段 303 地號等 5 筆土地都市更新事業計畫案」所有權人撤銷同意書疑義案(承辦人：事業科 吳品賢 2321-5696 轉 3046)

討論發言要點：

##### (一) 財政局徐幹事淑麗(書面意見)

本次會議討論事項無涉本局協審事項，本局無意見。

##### (二) 張委員鈺光

1. 倘更新案之所有權人產權業已辦理信託事宜，同意書係由委託人(受益人)

與受託人併同出具，此說明信託制度是為了受益人之利益為主，而受託人是取得形式上的所有權。

2. 另本案於第258次審議會討論時，未知悉產權有辦理信託，倘所有權人於公展期間內表示撤銷同意，須受託人亦同表示撤銷同意，才符合程序之完備。建議第258次審議會決議修正為(略以)：「原則同意本案3位所有權人申請撤銷同意書，惟需補充受託銀行之撤銷同意書，倘未補正相關文件，則本案撤銷要件則不完備。…」建議係由所有權人進行補正，補正完成後撤銷效力才生效。
3. 依據民法第1174條：「繼承人得拋棄其繼承權。前項拋棄，應於知悉其得繼承之時起三個月內，以書面向法院為之。拋棄繼承後，應以書面通知因其拋棄而應為繼承之人。但不能通知者，不在此限。」，如同詹委員意見，應以書面向法院有拋棄之表示。
4. 不論所有權人是否已過世，惟其生前已對主管機關申請撤銷同意之表示，嚴謹作法應由主管機關對其申請撤銷同意之程序是否完備以書面告知，是否給予期限補正，倘屆期末補正則駁回撤銷之申請。另有關繼承之疑義，繼承人是2人或是6人，須視拋棄繼承部分有無符合法定要件，實施者說明目前仍在辦理中，俟辦理完竣後再檢附資料以利查核。
5. 就通案部分，依據「臺北市政府處理都市更新案撤銷同意作業程序」第四點：「依前二點規定撤銷同意時，所有權人應以書面通知出具同意書之相對人並副知本府。有關撤銷時點之認定，以書面通知達到相對人為準。」，是否需補充說明，倘更新案之產權有信託的情況，申請撤銷同意必須要由受託人與受益人併出具同表示，讓後續相關案件能有一般性之適用。

### (三) 詹委員勳敏

1. 依照繼承系統表，本案所有權人潘○田有6位繼承人，目前繼承登記尚未辦理完竣，倘僅有其中2位繼承人繼承其產權，須作分割繼承，且必須繳清遺產稅後才能辦理。另以實施者目前提供之資料顯示，分割繼承尚未辦理完成，且另4位繼承人得須向法院辦理拋棄繼承。
2. 有關拋棄繼承部分，未於3個月內向法院聲明，即拋棄繼承不成立，依照繼承系統表，會有6位繼承人。倘分割繼承辦理完竣，即只有2位繼承人，若無則同意書由6位繼承人簽屬，始得計算同意比例。

### (四) 黃委員台生

應告知所有權人申請撤銷同意之程序是不完備的，至於是否補正相關文件是陳情人之意願，倘未補正則申請撤銷同意是無效的。

(五) 劉委員秀玲

建議由更新處釐清所有權人於公展期間內申請撤銷同意，是否能於公展期滿後補正相關文件之疑義。

決議：

因委員人數於會議中未達法定門檻，將順延至下次審議會討論。