

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第 264 次會議紀錄

106 年 1 月 3 日府都新字第 10532707800 號

壹、時間：民國 105 年 12 月 5 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<sup>代</sup>

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）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。

（二）脫委員宗華

本案於 105 年 10 月 25 日第 258 次審議會係由本人擔任代理主席，當時並未知悉產權業已辦理信託事宜，另第 258 次審議會所作之決議係「原則」同意撤銷，因實施者與陳情人仍未能達成共識，但書規定以 105 年 11 月 21 日為期限處理。惟經實施者說明產權業已信託，故原申請撤銷同意未符資格，本案即符合都市更新條例第 22 條之法定門檻，應可續行辦理審議。

（三）詹委員勳敏

請實施者說明潘○田之繼承人潘○貴、潘○宏等 2 人之繼承登記辦理情形。

（四）張委員鈺光

1. 本案於第 258 次審議會時並未知悉產權業已辦理信託事宜，但因會議紀錄屬公開資訊，仍需修正會議決議或以補充方式說明緣由。
2. 針對 3 位委託人申請撤銷同意書，其中 1 位已過世並辦理繼承完竣，另 2 位於公展期間內提出撤銷同意，惟未檢附受託人（銀行）之申請撤銷同意文件，更新處說明已函請內政部釋示公展期滿補充撤銷同意書及尚未完成繼承登記之繼承人表達意願之效力疑義，目前尚未函復，俟函復後再釐清申請撤銷同意是否有效力。

決議：

本案前於 105 年 10 月 25 日第 258 次審議會時並未知悉產權業已辦理信託事宜，公展期間內僅有委託人申請撤銷同意書，受託人(銀行)並未出具相關文件，不符申請撤銷規定，故本案得以續行審議。另是否得於公開展覽期滿後補正撤銷同意書相關文件一事，請更新處俟內政部釋示後釐清。

## 二、「擬訂臺北市萬華區莒光段三小段 466 地號等 11 筆土地都市更新事業計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科 董仲凱 2781-5696#3052)

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. 事業計畫書第19-1頁內文，請參照第13-1頁一、實施方式內文國有土地處理方式之文字登載。
2. 本案容積獎勵(不含容積移轉及其他容積獎勵)達50%，仍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. 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，倘實施者未於本案事業計畫核定後向本分署申請讓售，則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. 本案營業稅未納入共同負擔提列，查實施者業於事業計畫書幹事會議紀錄回應綜理表-1頁表示，俟都更核准後，會依都市更新條例第27條第3項第4、5款規定向本署申購本案國有土地，惟倘實施者未於本案事業計畫核定後向本分署申請承購並完成繳價及產權移轉，請實施者仍應依本分署105年7月6日台財產北改字第10500184560號函說明二、(三)辦理。
5. 本案共同負擔比例32.13%，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。
6. 請實施者確認事業計畫書第15-7頁所載本案更新後總成本扣除現地安置戶應繳納之價金後之數額。
7. 本案國有土地比例2.78%，因國有地參與都更對實施者而言，銷售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，並用以增益全民及公產權益。

### (二) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成

本案屋突及透空遮牆皆為 9 公尺高，建請加強說明屋突之實際使用需求並考量調降透空遮牆的高度。

(三) 交通局 洪幹事瑜敏

1. 第10-36、10-37頁，修正前於地下1層有設置無障礙機車位，請說明取消原因。
2. 第11-25頁，請說明汽車駕駛機械式停車場完成停車後之東側人行離場動線合理性，另請說明無障礙汽車動線。
3. 第5-14頁，請修正文字為YouBike。

(四) 建築管理工程處 胡幹事煌堯(王光宇代)

1. 在報告書部分請補充消防救災空間部分，尤其在基地南側部分。
2. 本案以東側為面前道路，若經土管檢討，南側部分會受到削線影響，請實施者再注意。

(五) 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。

(六) 財政局 黃幹事洪玲

1. 鄰房鑑定費依實施者說明鑑定戶數為144戶，依提列總表規定鑑定戶數101-200戶，每戶以5,200元計算，請實施者依提列總表規定修正。
2. 人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)皆以上限提列，共同負擔比32.13%，請實施者說明必要性及合理性後，提請審議會審議。

(七) 地政局 洪幹事于佩

針對葉美麗不動產估價報告書意見如下：

P63 各更新單位價格表中，各戶含露台價格單價似僅納入露臺價格而未納入露臺面積計算，請估價師檢視釐正，其餘部分無意見。

(八) 黃委員舜銘

1. 東側毗鄰計畫道路協助開闢部分，需於取得建照後、放樣勘驗前開闢完成。
2. 西側現有巷是否指定建築線有案，從報告書顯示基地部分占有現有巷道，基地內是否有現有巷，請釐清並清楚標示每一段寬度，。
3. 有關廢巷是否符合都市更新自治條例第十條的規定係屬於都更處的權責。

(九) 簡委員伯殷

1. 6樓到7樓樓梯的轉換，請注意樓梯碰頭問題。

2. 6樓A1及A4戶因退縮後平面變更，客廳上方有糞管的部分，是否有可能調整？或是取得該戶同意書？仍建議圖面變更客廳上方有糞管的部分。

(十) 彭委員建文

1. 汽車升降機從地面層直接到地下二層，地下一層垃圾應如何處理？如何裝載至地面層？垃圾車停等位置為何？請說明。
2. 提醒本案有21部地下停車位，屆時上下班尖峰時間可能造成停等時間較長，並需考量雨天住戶上下貨如何解決，而不會影響前方6公尺計畫道路的進出，建議有人性化的規劃，把可能產生交通衝擊的部分降到最低。

(十一) 脫委員宗華

1. 提醒後續審議更新案件需考量不同基地的人行步道是否有連續性。
2. 本基地開挖率不高，可作為後續案件參考，不一定開挖率越大始能解決基地問題。

(十二) 黃委員台生

東側人行步道僅規劃 4.3 公尺至 4.7 公尺，無法與北側更新案所申請之 6 公尺調和，建議可以反應在△F5-1 上。

(十三) 何委員芳子

本案基地小，協助開闢道路且承諾盡量留人行步道，原來△F5-1 應可申請 10%，也已自行降低申請 6%，基地小但開挖率只有 63.19%，應予同意。

(十四) 都市更新處

1. 實施進度請依現況進度順推核定公告期程。
2. 計畫書內常見錯別字及回應綜理表修正頁次，仍請實施者自行檢視修正。
3. 請提高計畫書圖說解析度，並保持計畫書圖清晰可辨。

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、畸零地、高度比是否符合建築法、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) 交通規劃部分

1. 有關基地北部鄰地規劃臨東側計畫道路退縮6公尺帶狀式空間，建議本基地

應併同檢討留設且應順平處理，經實施者說明後，予以同意。

2. 本基地採機械停車、停等空間檢討部分，經實施者說明後，予以同意。

### (三) 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現有巷道（莒光路333巷），免依本市現有巷道廢止或改道有關規定辦理。

2. 基地西側現有巷道是否有部分位於更新範圍內並涉及廢巷之需要，經實施者說明現有巷未於更新範圍內，故無涉及廢巷，予以同意。

### (四) 消防救災部分

本案消防救災活動空間，經實施者說明，消防局表示無意見後，予以同意。

### (五) 財務計畫部分

1. 本案人事行政管理費、銷售管理費分別以5%、6%提列，且共同負擔比達32.13%，經實施者說明後，予以同意。

2. 財務計畫之修正情形，請依委員、幹事意見修正。

### (六) 估價部分

本案二樓以上均價為 587,024 元/坪，請依委員、幹事意見修正。

(七) 有關自提修正部分，經實施者說明且業經全體所有權人同意，予以同意。

### (八) 建築容積獎勵部分

1.  $\triangle F4-2$ （協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積）原則同意給予156.69平方公尺（法定容積12.09%）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。並請實施者切結在放樣勘驗前，打通東側計畫道路辦理完成捐贈臺北市政府之程序。

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）經實施者承諾將無障礙規劃作為臨時卸貨使用，同意給予77.76平方公尺（法定容積6.00%）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）原則同意給予89.16平方公尺（法定容積6.88%）之獎勵額度，後續授權更新處核實計算後給予獎勵額度；另請實施者將人行步道以順平處理，並設置標示牌，明確標示留設面積、位置及無條件供公眾通行，並於住戶規約中載明。

4. △F5-6 (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積) 同意給予77.76平方公尺 (法定容積6.00%) 之獎勵額度, 並請實施者後續依103年11月10日公告之「臺北市綠建築自治條例」提列綠建築管理維護費用, 且不得納入本案共同負擔費用提列; 另請實施者於申請建造執照時繳交容積獎勵乘以本案銷售淨利之保證金, 並承諾於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。
5. △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253.08平方公尺 (法定容積19.53%) 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。

## (九) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>1. 財政部國有財產署北區分署(書面意見)</p> <p>(1)事業計畫書第 19-1 頁內文, 請參照第 13-1 頁一、實施方式內文國有土地處理方式之文字登載。</p> <p>(2)本案容積獎勵 (不含容積移轉及其他容積獎勵) 達 50%, 仍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。</p>	<p>1-1 實施者受任人: 千曜開發實業股份有限公司董事長謝欽宗</p> <p>(1)遵照辦理。</p> <p>(2)本案為 89 年台北市政府公劃地區, 依 101 年 5 月 28 日臺北市都市更新及爭議處理審議會第 97 次討論提案(一): 「臺北市萬華區莒光段三小段 464 地號等 8 筆土地都市更新事業計畫案」之決議(四): 「請實施者依專案小組會議時提出之承諾, 持續與南側鄰地地主協調另案辦理都市更新事業」(原實施者並未完成整合)。另由本案實施者歷經三年多和私地主及占用戶協商整合, 私地主及占用他人土地之舊違章建築物所有人皆已 100% 同意參與本基地之都更案, 誠屬不易。因範圍內佔滿舊違章建築物 (計 9 戶), 經實施者 100% 整合並現地安置 6 戶及拆遷 3</p>	<p>實施者已說明, 有關容積獎勵、共同負擔費用部分依審議會決議辦理, 予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>(3) 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。</p> <p>(4) 本案營業稅未納入共同負擔提列，查實施者業於事業計畫書第幹事會議紀錄回應綜理表-1 頁表示，俟都更核准後，會依都市更新條例第 27 條第 3 項第 4、5 款規定向本署申購本案國有土地，惟倘時實施</p>	<p>戶，另亦協助開闢東側毗鄰 6M 未開闢計畫道路及拆除地上物，對改善當地環境及都市景觀，有相當的助益，是有其十足的公益代表性。</p> <p>本都更案須 100% 解決原 9 戶的舊違章戶，安置 6 戶、拆遷 3 戶其所必須的△F6，和協助開闢東側毗鄰 6M 計畫道路，其私有計畫道路用地所換算出的△F4，及綠建築獎勵等，加總上開所必要性的獎勵容積量體後，本案△F5-1 容積獎勵 10% 上限，已自行調降為申請 6% (總容積獎勵申請從 54.5% 降至 50.5%，甚至將再減 0.5%，為 5.5% 的△F5-1)，惟實際獎勵值仍以審議會核定為準。</p> <p>(3) 本案採協議合建實施方式，實施者將於事業計畫核定後依規定申購國有土地，故未完成國有地申購前，信託費用已依面積比例扣除國有土地部分。</p> <p>(4) 遵照辦理。</p>	

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>者未於本案事業計畫核定後申購，請實施者仍應依本分署 105 年 7 月 6 日台財產北改字第 10500184560 號函說明二、(三)辦理。</p> <p>(5) 本案共同負擔比例 32.13%，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>(6) 請實施者確認事業計畫書第 15-7 頁所載本案更新後總成本扣除現地安置戶應繳納之價金後之數額。</p> <p>(7) 本案國有土地比例 2.78%，因國有地參與都更對實施者而言，銷售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，並用以增益全民及公產權益。</p>	<p>(5) 本案共同負擔各項費用依照 99 年 12 月提列總表辦理，且亦未提列風險管理費，相關規劃內容與費用提列考量已符合理性與必要性，最後仍依審議會通過內容為準。</p> <p>(6) 遵照辦理。</p> <p>(7) 銷售管理費計算原則係實施者為銷售更新後取得之折價抵付房地之費用，故銷售管理費之計算並無包含土地所有權人應分配之權利價值。 本案亦未提列風險管理費，相關費用最後仍審議會通過內容為準。</p>	

(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、「擬訂臺北市大同區玉泉段二小段 565 地號等 8 筆(原 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 陳建男 2321-5696#3064)

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) 交通局 洪幹事瑜敏

無意見。

(三) 地政局 洪幹事于佩

無意見。

(四) 財政局 黃幹事宏玲

1. 有關其他土地改良物拆遷補償費之計算，依本市都市更新自治條例第4條規定，拆遷補償費金額得比照臺北市舉辦公共工程對合法建築及農作改良物拆遷補償暨違章建築處理有關規定之標準辦理，目前依實施者說明是以本市舉辦公共工程拆遷補償自治條例相關規定提列，依前開自治條例相關規定針對既存違建之拆補費係按重建價格百分比計算，故實施者倘依前開規定提列，本局無補充意見。
2. 法定工程造價以報核時之單價計算，及以法定工程造價為計算依據之相關費用、印花稅與營業稅修正情形，本局無補充意見。
3. 有關人事行政管理費(上限5%)、銷售管理費(上限6%)及風險管理費(上限10.5%)，依幹事會決議檢討以上限之90%提會審議，目前實施者提列人事行政管理費(3%)、銷售管理費(3.5%)及風險管理費(8%)，提請審議會審議。
4. 拆遷安置費請依騰本登記面積提列，尚無未達1平方公尺以1平方公尺計列之規定，請修正。
5. 本案提列測量費40,000元，請依提列總表規定檢附合約影本佐證。
6. 請實施者說明何以現金流量表中銷售管理費產生於準備期及施工期，但至交屋期方產生出售折價抵付共同負擔房地價值之收入。

(五) 都發局都市設計科 謝幹事旻成

本案前於 104 年 1 月 20 日都審核定在案，本案另有辦理第一次變更都市設計，本局前於 105 年 10 月 13 日函復「本案變更是符合審議規則第 8 條第 1 款規定得免辦都審的變更設計」。

(六) 建築管理工程處 胡幹事煌堯(王光宇代)

本案後院的部分景觀設計覆土深度達 1.5 公尺，從圖面上看起來是往上設置，那會涉及須有計入建築面積的問題，請實施者再檢視。

(七) 劉委員秀玲

本案第一次提會是針對都市設計審議核定內容修正及誤植的情形，於報告書綜理回應表 P. 17 至 P. 20 內尚無都市設計審議核定內容誤植的狀況，請實施者說明修正內容。

(八) 簡委員伯殷

1. 請實施者說明有關本案貴德街所設置之騎樓是否為法定騎樓。
2. B棟一樓(B2)規劃一般零售業旁有樓梯通往二樓的一般事務所樓梯轉角所產生出來的空間影響一樓高度，選配一樓(B2)之所有權人是否同意。
3. 有關於△F5-3自設騎樓的部分，建議應扣除柱子部分，不用扣除15公分之面積，應與法定騎樓計算獎勵性質不同。
4. 有關自設騎樓應計入建蔽率部分，請實施者說明。

(九) 邱委員世仁

本案有 A、B 兩棟，A 棟電梯沒有通往地下室，所以皆需從 B 棟進出，請實施者說明所有權人是否知悉及合理性。

(十) 彭委員建文

1. 本案地下四樓所設垃圾處理室及資源回收室空間是否符合住戶之使用需求，以及建議設置冷藏設備避免惡臭產生，另有關資源回收車之動線規劃及停車位置，請實施者說明清楚。
2. 有關騎樓相關管理維護之規定請納入住戶管理維護規約。

(十一) 張委員鈺光

有關資源回收車之動線規劃及停車位置，是否可考量減少自設車位，讓整體垃圾清運動線更為完整。

(十二) 黃委員志弘

請規劃單位解釋設置 14 樓夾層之合理性及必要性。

(十三) 黃委員舜銘

1. 有關本案北側及東側設置騎樓為法定騎樓，另有關貴德街路寬為4.54公尺退縮補足8公尺部分，請實施者釐清該退縮規定是都市計畫、都市設計或都市更新要求退縮?如是都市計畫規定則為法定騎樓，反之為自設騎樓，請實施者釐清。
2. 前項騎樓為法定騎樓或自設騎樓，會影響是否納入建蔽率，請實施者確實計

算清楚並於報告書內詳細載明。

(十四) 脫委員宗華

建議自設騎樓部分比照法定騎樓計算 $\Delta F5-3$ 獎勵值。

(十五) 鄭委員淳元

請實施者再確認垃圾車進入地下室之高度是否可通行，並於圖面說明清楚。

(十六) 遲委員維新

本案選配車位編號與圖面不一致，請實施者釐清修正。

(十七) 詹委員勳敏

請實施者說明容積獎勵值調整後，建築設計及權利變換選配之調整方向。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案依都市設計核定內容修正及核定內容誤植情形，經實施者說明後，予以同意。
2. 本案一樓植栽覆土深度業已補檢討，惟花台及樹穴與人行道未順平，請依幹事意見修正。
3. 本案地下四樓所設垃圾處理室及資源回收室之規劃、貴德街騎樓請實施者釐清是否納入建蔽率等部分，請依委員、幹事意見修正，另實施者自願取消14樓夾層部分設計。

(二) 交通規劃部分

有關基地內停車空間規劃設計、地下停車場出入口、停車淨空間高度、車道出入口、車道坡度、人行道空間，及實施者說明尚無法增設自行車停放空間等議題，經實施者說明後，予以同意。

(三) 消防救災部分

本案基地西面(貴德街 4.54M)臨路，是否需依內政部(營建署)102年7月22日修正之「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」第二、(二)點規定辦理，經實施者說明後，並經消防局表示無意見後，予以同意。

(四) 財務計畫部分

1. 有關本案法定工程造價修正為都市更新報核時間、財務計畫其他土地改良物拆遷補償費用依百分比調整是否合理、印花稅與營業稅修正情形，請依幹事

意見修正。

2. 本案人事行政管理費(3%)、銷售管理費(3.5%)及風險管理費(8%)之提列，共同負擔比(34.98%)之合理性及必要性，經實施者說明後，予以同意。

#### (五) 權利變換及估價部分

有關本案估價報告書相關修正情形，及銷售單價 2 樓以上均價約為每坪 65.76 萬之合理性，經地政局表示無意見後，予以同意。另有關車位選配之編號請依委員意見修正。

#### (六) 建築容積獎勵部分

1. △F3 (更新時程之獎勵容積) 同意給予194.88平方公尺 (法定容積7%) 之獎勵額度。
2. △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) 實施者說明自願取消14樓夾層設計以減少量體，同意給予申請222.72平方公尺 (法定容積8%) 之獎勵額度。
3. △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249.24平方公尺 (法定容積8.95%) 之獎勵額度，後續授權更新處核實計算後給予獎勵額度；另請實施者將騎樓人行步道以順平處理，並設置標示牌，明確標示留設面積、位置及無條件供公眾通行，並於住戶規約中載明。
4. △F5-6 (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積) 同意給予167.04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。

#### (七) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
1. 谷念勝(當事人) (1)本案為 100%同意案件，更新時程太冗長，希望臺北市政府加速辦理都市更新。	1-1 都更處：徐股長韻涵 (1)針對谷先生意見，因本案涉及都市設計審議，並為事業計畫及權利變換計畫案故較一般更新案複雜，後續將依法定程序盡速協助辦理。	民眾所述儘速辦理都市更新程序之意見，請相關單位依法協助辦理相關程序。另本案同意比例已

發言次序	答覆	決議內容及理由
		達 100%，建議實施者申請轉軌為 168 專案。
<p><b>2. 江如蓉(當事人)</b></p> <p>(1) 本案為 100% 同意都市更新案件，兩年多才排入聽證會，本人祖母於 102 年簽約，今年已高齡 98 歲，何時才能看到白手起家的房屋更新完成，是能請都市更新處加速辦理。</p> <p>(2) 都設核定完成已超過半年，今日才進入聽證程序，預計何時能排進大會，何時能審議，何時能夠核定。</p>	<p><b>1-1 實施者受任人：李克定</b></p> <p>(1) 針對谷先生及江小姐問題說明，聽證會後排進大會，核定後將發布實施領取建照。</p> <p><b>1-2 都更處：徐股長韻涵</b></p> <p>(1) 本案為事權併送案，更新處為地主權益審慎把關，審議會排會時間係依召開聽證程序時序辦理，100% 同意案件在程序上將盡速協助辦理。</p>	<p>民眾所述儘速辦理都市更新程序之意見，請相關單位依法協助辦理相關程序。另本案同意比例已達 100%，建議實施者申請轉軌為 168 專案。</p>
<p><b>3. 江如蓮(當事人)</b></p> <p>(1) 更新程序延宕 5、6 年時間問題出在哪裡？</p> <p>(2) 100% 同意案件，請問更新處需審議哪些內容？</p> <p>(3) 100% 案件是否有優先辦理程序？是否有確切期程？</p> <p>(4) 今日聽證會會議紀錄需等多長時間？是否還需等待半年？</p> <p>(5) 本案各階段審議進入下一階段程序皆需耗費 5、6 個月以上，本人祖母已高齡 98，目前健康狀況不佳，希望本案能加速辦理致為期盼。</p>	<p><b>1-1 都更處：徐股長韻涵</b></p> <p>(1) 更新處網站首頁有載明審議會排會原則執行方式，因本案為 100% 同意案件，會盡速協助辦理。</p> <p>(2) 聽證紀錄將在兩週後上網公告，聽證及排會不互相影響。</p> <p>(3) 都市更新涉及諸多相關專業，估價、權值內容、容積獎勵、消防、救災安全等皆是審查內容，更新處審慎為地主權益把關，經過審查會議收斂議題，後續仍須經過審議會審查。</p>	<p>民眾所述儘速辦理都市更新程序之意見，請相關單位依法協助辦理相關程序。另本案同意比例已達 100%，建議實施者申請轉軌為 168 專案。</p>

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

#### 四、「擬訂臺北市大安區懷生段二小段 16 地號等 6 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 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. 實施者承諾事項：

(1) 查本分署以105年2月4日台財產北改字第10550001130號函復實施者本署權利變換選配位置意願。惟實施者以105年3月4日麟字第1050304001號函表示，本分署所選配房屋及車位單元中，除36個停車位外，其餘皆與其他權利人重複，並提出三種後續處理方式。本分署以105年3月10日台財產北改字第10500056760號函請實施者先行協調，倘協調不成請依都市更新權利變換實施辦法第11條但書，辦理公開抽籤。故龍麟建設公司105年3月16日號函說明，本案A基地住宅每戶坪數總計約155坪，動線規劃極為繁瑣又係電梯轉換樓層，於地下室無法直達各層樓，且各層樓均已具有其他所有權人依協議合建分配之位置，無法達成本署集中管理之分配原則，惟有B基地住宅為單層單戶之規劃，每層坪數總計約為170坪，獨立出入口不需轉層，可由地下室直達各樓層，符合本署垂直集中選配之原則。並表示本案建築物均配置於商業容積範圍內，建築、結構及車位等相關檢討亦符合商業使用之標準，實施者承諾於竣工交屋辦理變更B基地變更使用，且符合臺北市土地使用分區管制自治條例第28組一般事務所及第13組公務機關，並承諾於交屋後二年內之管理費，由實施者負擔百分之五十（僅限於B基地選配）。嗣於105年3月22日協調結果，實施者承諾未來負責變更本署所選配單元能作為一般事務所得供公務使用，並於變更期間負擔管理費用，實施者復以105年3月24日麟字第1050324001號函表示，就現行法規之檢討本案可辦理變更為一般事務所使用，該公司承諾本署所選配B棟12至31樓之住宅，在現行法規範疇下，於本案竣工交屋前辦理變更使用為一般事務所及前述變更完成前，本案交屋後之管理費由實施者負擔，至變更完成為止。

(2) 爰於105年3月25日協調結果，實施者承諾如下：(一)經建築主管機關確認實施者所提變更為一般事務所確為可行，本署同意改選B棟12樓以上樓層，集中選配。第20、21樓有重複選配部分，實施者承諾協調完成，由本署申請選配。(二)關於本署申請分配車位單位中有24席車位與私地主重複選配乙節，實施者承諾協調國有財產署選配之停車位集中於地下3、4層。(三)本案於實施者辦理國有財產署選配房地之使用執照變更為一般事務所完成前，實施者承諾負擔相關管理費用。請委員會確認其可行性，並請實施者於都市更新核定後，依上開承諾確實辦理。

- (3) 依中時電子報105年9月27日報導，本案原實施者為龍麟建設公司，但由於資金不足，在尚未完成整合前，就退出本案，改由三圓建設接手（詳附件）。故倘於本案都市更新審議程序中或權利變換計畫核定後，龍麟建設公司申請變更實施者，由符合都市更新條例第14條規定之都市更新事業機構接續辦理本案，該承接都更機構需概括承受前述龍麟建設公司所有承諾事項，請載明於權利變換計畫書內適當章節內。
  - (4) 據建築技術規則建築構造編第一章基本規則第三節載重第17條規定，建築物構造之活載重，因樓地板之用途而不同，不得小於表內所列；不在表列之樓地板用途或使用情形與表列不同，應按實計算，並得詳列於結構計算書中。經查本署前以105年8月29日台財產署秘字第10590008570號函核示略以，已奉財政部同意由本署進駐使用，暨經實施者承諾於更新完成交屋前變更使用用途符合辦公廳舍使用且於權利變換計畫書（審議會版綜1-5承諾配合一般事務所施作），故請實施者檢討本案建築規劃以符合前述規定，登載於本案權利變換計畫書、結構計算書內，並提出相關說明文件予本分署。至後續涉及機關進駐後所需之使用空間設計規劃及裝修設備，請實施者洽本署協調相關事宜。
2. 本分署就權利變換計畫書（審議會版）內容表示意見如下：
- (1) 本案容積獎勵（不含容積移轉及其他容積獎勵）達31.82%，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。
  - (2) 本案申請容積移入本案更新單元，成本高達14億餘元，實施者前以105年11月18日麟字第1051118001號函檢送容積移轉前後比較分析，據該文件內容本案申請容積移轉後土地所有權人付出之成本費用似大於可分回價值且減少土地所有權人分回土地面積，且未提出容積移轉前後之土地所有權人土地持分之申請容積移轉前後之差異比較及總容積移轉成本之計算方式。共同負擔比較表內之金額與權利變換計畫書內所載金額有異，爰以105年11月25日台財產北改字第10500326260號函請實施者重新提送資料，仍請實施者提出具體說明容積移轉對所有權人之效益。
  - (3) 按臺北市都市更新及爭議處理審議原則，實施方式採100%協議合建者，財務計畫內所列風險管理費應予刪除。查本案採部分協議合建、部分權利變換方式辦理更新，故A、B區段之風險管理皆以14%最高標準提列顯不合理，應調降。且所核算金額皆較事業計畫核定版為高，故本案所提列風險管理費請扣除協議合建部分之風險管理費，應僅以權利變換部分作為計算。
  - (4) 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。

- (5) 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。本案實施者提供資金、技術或人力實施，屬銷售勞務部分，實施者為申報繳納營業稅之義務人，該營業稅係由土地所有權人(即買受人)負擔。查本案實施方式為部分協議合建部分權利變換，請實施者於計算營業稅時扣除協議合建部分，僅得提列權利變換部分以符規定。
- (6) 本案A區段共同負擔為90億2,092萬0,568元，比例27.55%、至B區段共同負擔26億9,534萬0,698元，比例27.65%，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。且本案實施方式為部分協議合建部分權利變換，請實施者檢討是否有共同負擔提列項目須為合理分開計算，而非全由權利變換關係人依比例併同負擔。
- (7) 本署經管國有土地更新前土地權利價值比例A區段上修為16.1538%、至B區段下修17.1989%，皆遠不及該等國有土地占更新單元法定容積比例30.63%及27.43%。與實際容積價值落差大，而國有土地亦臨忠孝東路很不合理。事涉都市更新估價，顯有低估國有土地之疑，請實施者說明及提高國有土地更新前權利價值，以維國產及全民權益。
- (8) 實施者於回應綜理表表示，本署經管之土地並不直接臨忠孝東路，除臨路條件較差外，商業效益不及忠孝東路土地，且該四筆土地為大樓預留法定空地，供原住戶停車使用至今已達40年，又國有土地上已建有建物，在屋地不同人且雙方又未能依都市更新條例第39條規定達成權變分配協議，依「臺北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本格式」之規範，應自土地所有權人之權利價值中扣除合法房屋所有權人之權利價值。查本署經管同小段44地號國有(持分)土地係直接鄰接忠孝東路，且因包括本署經管之國有土地，才能成就本案街廓之完整，不得因其為法定空地，而減損價值，故請實施者覈實計算，應調高國有土地應有之權利價值。
- (9) 實施者於回應綜理表示，大面積之商場受整體經營狀況影響甚大，故下修本案更新後之價格，並以忠孝東路四段的太平洋名店城及龍門大廈商場為例。惟查前述二例之經營模式皆係於各層分布獨立經營小店且商效、交通位置、屋齡皆不及本案之規模，似與本案有所不同，且附近亦有太平洋SOGO百貨可作為參考比較標的，爰請實施者選擇適合之比較案例，以符估價之合理性。

- (10) 又實施者就本案協議合建部分是否可提列拆遷補償費於綜1-5頁說明，協議合建部分已將拆遷補償費納入分配條件內，即協議合建契約所載之分配坪數的價值已包含拆遷補償費。惟依都市更新條例第31條第1項前段規定，權利變換後之土地及建築物扣除前條規定折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比例，分配與原土地所有權人。又依都市更新權利變換實施辦法第10條規定，更新後各土地所有權人應分配之權利價值，應以權利變換範圍內更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，按各土地所有權人更新前權利價值比例計算之。故實施者逕將協議合建戶之拆遷補償費納入協議合建契約所載之分配坪數，與前述規定不合，協議合建部分依協議內容處理，但不應影響權利變換應有的權利。請實施者將協議合建名單與權利變換分配清冊詳實整理載於計畫書中。
- (11) 另據權利變換計畫書表8-1合法建築拆遷補償費用明細表及表8-2合法建築拆遷安置費用明細表所載，A區實施者龍麟建設公司所有建物（持分）為同段700建號等104戶，提列拆遷補償費1億2,682萬3,586元及拆遷安置費7,317萬9,223元，分別占A區提列總金額之比例為55.20%及62.04%。至B區實施者龍麟建設公司所有建物（持分）為同段759建號等28戶，提列拆遷補償費3,830萬4,722元及拆遷安置費2,364萬2,458元，分別占B區提列總金額之比例為65.53%及70.99%，又本案參與權利變換之土地所有權人僅15位（包括公有土地地主）所有之建物合計13戶，卻需共同負擔協議合建部分152戶之合法建物拆遷補償費及拆遷安置費，其中一半以上皆為實施者所有，故亦不符審議通案處理方式，請刪除該2筆費用。
- (12) 查本署係分回B棟之更新單元後續進駐使用，又本案B區段提列營造工程費有1億多元，據實施者於回應綜理表第綜1-4回應，本署分回房屋之內部裝修依變更事業計畫書所提列之建材表施作，惟據該建材表皆係規劃住宅單元內部設備，本案既已提列內部裝修費，且實施者於權利變換計畫書（審議會版）綜1-5承諾配合一般事務所施作，仍請實施者後續依本署進駐規劃需求施作。
- (13) 經審視權利變換計畫書13-4頁，圖13-1更新後建築物分配單元及位置對照表，本署分回各戶之產權面積乘上建坪單價，皆不等同該戶總價，其中B-A1-20戶之差異最大且該戶總價亦與表16-1土地建築物分配清冊所載金額不同，爰請實施者說明檢討並釐正。
- (14) 又本署預計領取差額價金為1億2,607萬3,154元，已逾本案最小分配單元價值（含一車位），依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第

13點規定略以，依都市更新權利變換計畫經臺北市政府審議或核定結果，國有土地應分配之權利價值與實際已申請分配總值不同，本分署需調整分配標的時，實施者應配合辦理，並以不補繳差額價金為原則。爰請實施者調整B棟之房屋單元供本署辦理加選事宜。

(15) 另本署以105年9月9日台財產署秘字第10500279710號函復略以，保留1席行動不便車位，餘3席請洽實施者調整為一般停車位。故本分署業以105年9月30日台財產北改字第10500255970號函請實施者配合調整本署分配車位單元。請實施者會洽本分署辦理調整車位等事宜。

3. 本分署就三家不動產估價師事務所估價報告書內容表示意見如下：

(1) 遠見不動產估價師事務所：

A. P. 214建號1353之更新前該區分所有建物之權利價值仍缺少計算過程，請補充說明。

B. P. 93土開規劃地下室每層面積達3,155.85 $m^2$ ，略高於更新後之規劃，而P. 106實際規劃B2~B4每層僅規劃50個車位，仍低於更新後所規劃每層約70餘個車位，似無充分利用地下室空間，請檢討計算過程之合理性。而B區段同樣有類似問題，請一併檢討其合理性。

C. P. 257比較標的1、3之交易日期超過1年以上，且單價偏低，請檢討案例之適宜性。P. 293亦同。

D. P. 260比較標的1、2、3面積適宜性項目與勘估標的相差太大，請檢討比較標的之適宜性。P. 296亦同。

E. 依權利變換計畫書第1-1頁所載，按行政院於64年核定本更新單元之建築基地，讓售予正義大樓眷戶，同小段16-44（持分）土地已完成讓售，惟實施者於回應綜理表表示，本案土地未共同出售過戶，故實施者提出以對法定空地30年推算合法建物使用權價值，惟依中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四號公報明定RC造（鋼筋混凝土）建物之經濟耐用年數為50年，又本案合法建物已使用40年，剩餘使用年數應為10年，請實施者覈實計算剩餘耐用年數，而非逕加計可使用年數，而侵害本署經營國有土地之價值。且辦理都市更新係為老舊窳陋公寓重建改善居住建物品質，本案建物已老舊有以30年之可使用價值，不合估價之相關規範，此亦未合是否符合辦理都市更新之立法意旨。

F. 又龍麟建設公司以105年10月21日麟字第1051021001號函請本署逕與地上物所有權人進行協議，並表示前於98年3月16日麟字第

0980316001號文函請本署與地上物所有權人進行協議，因本署位於該公司擬訂權利變換計畫書前提交協議結果，該公司都市更新條例第39條規定，與地上物所有權人以70年為建物的耐用年數估算合法建物所有權人權利價值。惟查本署業以98年4月1日台財產局改字第0980007299號函復實施者略以，按財政部97年1月28日召開「奉行政院交議國防部函為臺北市大安區懷生段二小段17-1地號等4筆空軍司令部列管『正義大樓』法定空地國有持分部分處理方式案」會議紀錄略以，參照內政部80年9月18日台(80)內營字第8071337號函、85年8月2日台(85)內營字第8572920號函、87年11月25日台(87)內營字第8773373號函意旨。84年6月28日公寓大廈管理條例公布施行前取得建照者，基於法律不溯及既往原則，其法定空地移轉承受人無需以該建物區分所有權人為限。本案正義大樓係63年間取得建照，依前述內政部函示，該4筆法定空地並無法律強制規定需讓售與基地上建物所有權人。況本案建物大部分均已移轉，未因法定空地未隨同移轉而受限。

- G. 依前述會議決議，本署經管之旨案國有持分土地，既無法律強制規定需讓售與地上建物所有權人，且建物移轉不因法定空地未隨同移轉而受限，則建物所有權人當不得向本署主張任何權利，本署無須依都市更新條例第39條規定與建物所有權人進行協議，實施者應按國有土地持分範圍計算權利價值，分配房地、納入權利變換計畫內。故實施者不得以與合法建物所有權人之協議內容侵害本署經管國有土地參與都市更新之權利價值。

(2) 尚上不動產估價師聯合事務所：

- A. P. 144、146屋齡項目，比較標的五、六分別為10年修正6.5%，11年修正7.0%，而比較標的七、八、九則分別為6年修正6.0%，7年也修正6.0%，似不合理，請說明修正原則。P. 160、162亦同。
- B. P. 193、205之比較標的分別為華廈店面及電梯大樓店面，是否適合用作公寓店面比較之案例，請檢討其適宜性。P. 197比較標的二十三與P. 209比較標的三十二亦同。
- C. P. 195、199使用效益項目，兩個勘估標的比準單元應為同性質之公寓店面，僅有臨路條件不同，但忠孝東路三段264號之騎樓納入公設計算公設比為34%，而忠孝東路三段276巷6弄11號確沒有公設，請確認是否適宜。P. 207、211、220、224亦同。
- D. 更新前後建物比較法及收益法之價格日期調整率項目皆無作修正，

是否合理。

- E. P. 203、215樓層位置項目，勘估標的為4F，而比較標的二十五、三十四為5F，依P. 191公寓調整率分析，應為修正1%，而比較表內確修正-3%，請確認是否誤植。
- F. P. 287按土地價值比率分配區分所有權人使用權價值(F)(元)之欄位中，最終小計為-683, 329, 983，請確認是否為誤植。
- G. P. 141之比較法建蔽率容積率調整說明，A、B區段之營造費單價分別為16.7萬/坪、P157之比較法建蔽率容積率調整說明，A、B區段之營造費單價分別為32萬/坪，雖基地條件有異，但落差應沒有這麼大，請檢視其適宜性。
- H. 更新前比準地價格(倘經前述項目修正)，應同遠見之修正結果一併修正。
- I. 建議更新前後土地建物之比較法、收益法中，區域因素比較表應有差異性，尤其有些案例與勘估標的所在區域有明顯落差。

(3) 台住不動產估價師事務所：

- A. P. 47、71、83、107比較標的1、2、3容積率項目應以土開法計算出修正率分別予以修正。P. 59、95比較標的3亦同。
- B. P. 118比較標的7、8、9為華廈店面，是否適合用作公寓店面比較之案例，請檢討其適宜性。P. 148亦同。
- C. P. 134建物結構及層數項目，比較標的18為RC/4F，卻修正0.7%，與P. 130比較標的13、15同樣為RC/4F，卻修正為0.2%；又比較標的16為加強磚造/4F，比較標的18為RC/4F，兩者卻均修正0.7%，請確認是否為誤植。P. 164亦同。
- D. P. 177比較法、收益法兩個方法之試算價格差距似乎過大，請檢討是否合理。
- E. 更新前比準地價格(倘經前述項目修正)。應同遠見之修正結果一併修正。

- (4) 另依臺北市政府都市發展局105年7月12日本案幹事會及權利變換計畫審查小組會議紀錄，臺北市政府地政局洪幹事於會上表示，104年3月中古臨路店面649.98萬元/坪及巷內店面501.39萬元/坪案例之交易單價，本案鄰接忠孝東路三段之A區段新大樓商場價格僅4,810,000萬元/坪(p207)、B區段新大樓商場價格僅5,000,000萬元/坪(p237)，明顯偏

低。觀察本案2樓以上均價之合理性，事業計畫所提報審議之2樓以上均價於100年7月已達A區段150.18萬元/坪，B區段154.36萬元/坪，然參採信義房價指數，自100年7月迄104年10月房價已上漲約24.06%，對照本案2樓以上均價A區段155.28萬元/坪(相較100年7月上漲3.4%)，B區段158.81萬元/坪(相較100年7月上漲2.88%)，似不足以反映4年來房價上漲情形，請估價師再合理檢視調整。

- (5) 惟審視遠見估價報告書105年10月3日版，修正後A區段新大樓商場價格僅4,820,000萬元/坪、B區段新大樓商場價格僅4,990,000萬元/坪(P.363)，嚴重低估商場之價值。至住宅部份對照本案2樓以上均價A區段156.31萬元/坪(相較100年7月上漲4%)，B區段159.15萬元/坪(相較100年7月上漲3.10%)，仍未反映4年來房價上漲情形。

(二) 臺北市政府財政局 (公有土地管理機關)

有關合法建物耐用年限部分，本局尊重審議會決議。

(三) 消防局 吳幹事尚欣 (書面意見)

本案未涉及本局權管事項，無意見。

(四) 交通局 洪幹事瑜敏(張珮甄代)

本案僅涉及權利變換，無意見。

(五) 建築管理工程處 胡幹事煌堯 (王光宇代)

有關變更為一般事務所部分，請實施者依所提時程及相關規定辦理。

(六) 財政局 徐幹事淑麗

1. 本案管理費率業於事業計畫核定，目前A區共同負擔比27.55%、B區共同負擔比27.65%，提請審議。
2. 有關北區分署表示本案風險管理費、信託費用及營業稅提列內容，應扣除協議合建部分計算，而非全由權利變換關係人依比例併同負擔一節，事涉通案處理原則，建請更新處協助說明。

(七) 地政局 洪幹事于佩

1. 有關提會資料所列，本案涉及國有土地權利價值之地上合法建物耐用年數計算及估價問題，本案建物結構為鋼筋混凝土，屋齡已近40年，查目前不動產估價技術規則、都市更新估價報告書範本等，對於建物剩餘耐用年限之認定，並無具體明確的計算規定，考量該殘餘耐用年限認定，同時涉及地主及合法建物所有權人權益，為求周延謹慎，避免爭議，建議優先參依不動產估

價技術規則第126-2條規定，應由地主跟合法建物所有權人達成協議，倘協議不成則回歸範本，委由專業技師評估並出具證明文件，作為審議之參考。

2. 估價報告書其餘部分已依前次幹事意見修改。

#### (八) 脫委員宗華

1. 有關陳情人所提SC及SRC部分，請實施者說明。

2. 本案於事業計畫核定時為SC結構，而權變計畫P10-2表示實施者於105年8月25日幹事會複審會議後同意營建費用以104年1月公布之「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價基準」規定編列，依照鋼骨鋼筋混凝土造提列營造費用，請確認本案是否在計算營建費用時，是依SRC來提列，而實際施工仍以SC施工。

#### (九) 詹委員勳敏

本案事業計畫係以 SC 核定，而權利變換計畫雖以 SRC 來提列費用，然估價部分，實施者仍須以 SC 構造進行評估。

#### (十) 邱委員世仁

本案共同負擔比係以 SC 計算還是以 SRC 計算，請實施者說明。

#### (十一) 遲委員維新

1. 針對法定空地部分，雖無強制讓售予合法建物所有權人，但國產署也無法賣給其他人，且法定空地價值無法與市場上土地一樣，在此先做說明。

2. 有關耐用年數部分，因無任何法令規定耐用年數，而試著搜尋市場資料，依臺北市實價登錄資料，區分所有建物公寓，最老交易屋齡為55年，透天建物最老交易資料，其屋齡為70年，故依市場的實際交易來看，一般耐用年數會遠大於公報或資料所載耐用年數，且範本也載明，若無法協商出耐用年數，則由專業技師認定。而實施者也提供專業技師的鑑定報告，再依市場的實際交易狀況，故本案所提的70年耐用年數是可以接受的。

#### (十二) 彭委員建文

1. 本案為部分協議合建、部分權利變換，請說明兩者的相互關係，權利變換部分是否會受到協議合建影響。

2. 比較法部分，有關個別因素及區域因素，其調整率非常細，細到小數點下一位，此部分與一般估價報告書差異較大，一般估價報告是以1%、2%修，而此估價報告是以零點幾%做修正，請說明此調整率是如何訂定，何以做這麼細微調整，其調整原則為何。

3. 有關價格日期修正率部分，採用小數點下兩位，其價格日期調整依據為何？
4. 有關收益資本化率部分，建議可以再嚴謹一點，一樓店面最高為2.2%，15樓最低為0.4%，兩者相差近6倍，此差異對價格的影響非常的大，建議針對資本化率部分能有較具體的說明。
5. 比較法的比較標的與本案勘估標的差異性大，估價報告P.257評估商店一樓的部分，本案勘估標的816.8坪，而比較標的為11坪、13.6坪、29.9坪，其面積差異70~80倍；而屋齡的部分，本案勘估標的為新屋，而比較標的皆近30年的屋齡；建物結構部分，本案勘估標的為SC，而比較標的則為RC。各比較標的條件與本案勘估標的差異很大，其調整率似乎修的不夠，例如P.260所載屋齡，本案勘估標的為新屋，比較標的屋齡為30年，其修正率僅2~3%，此修正率似乎偏小，另面積適宜性的部分，本案勘估標的約816坪，而比較標的1為11坪，此差異很大，而修正率是7.49%，修到小數點下兩位，其修正率原則為何？及調整夠不夠都請再斟酌，尤其是比較標的與本案勘估標的差異性頗大，是否沒更適合的比較標的嗎？
6. P.133比準地到其他地的部分及P.336~P.338比準戶到其他戶之修正率決定的部分，請用文字說明其計算過程。
7. P.322 B區段A1-15F的比準單元收益法的部分，三個比較標的分別為16樓、29樓、14樓，而P.325的個別因素修正部分，22樓、34樓、20樓，此部分應是誤植，却做了修正率的調整，請一併修改。

### (十三) 都市更新處

1. 有關權利變換計畫所提風險管理費，是以提列全部成本的精神，後續再由房地折價抵付，雖提列標準裡有表示協議合建不用提列風險管理費，係因協議合建不涉及實施者與地主的分配，而不審議其他利潤及成本。惟本案為部分協議合建部分權利變換，故本案仍應依提列標準進行提列風險管理費的成本。另共同負擔部分，僅依個人更新前權利價值比例負擔，並非全額負擔，故實施者所提之風險管理費尚符合提列標準之規定，惟最終仍依審議會決議辦理。
2. 本案於幹事會係僅就權利變換內容做審查，各項費用及費率已於事業計畫階段確認，故權利變換階段係就基數變動做調整，惟因審查過程中，國有財產署及其他相關單位就財務計畫的部分，曾表示是否有機會調降，且幹事會紀錄亦載明「本案各項管理費率雖已於事業計畫核定，仍請實施者檢討調降」，故費率部分係以事業計畫內容為主，而費用部分則請實施者檢討下修，會後實施者將營建費用的部分調降，以SRC進行提列，但實際上應仍以SC構造進行施工。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

本案有關實施者承諾於竣工交屋前將國產署所選配之更新單元辦理變更使用為一般事務所部分，經實施者說明將於取得使用執照暨完成更新成果備查後，依法將住宅變更使用為一般事務所後，予以同意。

(二) 財務計畫部分

1. 本案國有地占更新單元總面積37.36%，選配單元及車位是否符合國有地管理機關需求，經實施者說明承諾國有財產署集中選配及後續變更使用執照為一般事務所後，予以同意。
2. 本案管理費率已於事業計畫確認，經實施者說明結構係採SC造，僅係配合調降營建費用單價，共同負擔比27.58%，經實施者說明合理性後，予以同意。
3. 有關本案風險管理費、信託費用及營業稅提列內容，經北區分署表示應扣除協議合建部分計算，而非全由權利變換關係人依比例併同負擔部分，考量共同負擔費用係由權利關係人依權值比例負擔之合理性，經實施者說明後，予以同意。

(三) 權利變換及估價部分

本案有關本案涉及國有土地權利價值之合法建物耐用年限計算方式，及估價報告書修正情形，2樓以上均價A區156.31萬/坪、B區159.16萬/坪，經實施者說明合法建物耐用年限係以專業技師評估鑑定為估算依據，予以同意，請依委員意見補充估價報告等相關說明。

(四) 人民陳情部分：本案尚有倪○祺等所有權人提出陳情意見，請實施者持續溝通協調整合。

(五) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
1. 臺北市政府財政局(當事人) 經檢視本次權利變換計畫【審議會版】及估價報告書，本府財政局意見如下： (1)頁 10-1 及 10-11 有關 A 區段及 B 區段都市更新事業實施總經費成本明細表部分項目備註欄載明「原變更事業計畫核定金額」，惟查部分項目所列費用已非 103 年 11 月之變更事業計畫	1-1 實施者受任人： <b>陳謙</b> (1)遺漏事項將配合修正。 (2)P10-9 數字只有 A 區段，B 區段的數字在 P10-18，表 16-2 為 A 與 B 之合	(1)~(3)財政局所述部分所列費用非為變更事業計畫之內容，請實施者修正備註欄，銷售管理費前後不一致、於權利變換計畫書加註防水保固年限內容之意

<p>核定金額，爰請實施者說明並修正備註欄文字。</p> <p>(2)頁 10-9 有關 A 區段銷售管理費實施者實計分配之單元及車位總價值與表 16-2 不符，請實施者修正。</p> <p>(3)本局前於 103 年 1 月 3 日變更事業計畫幹事會議以書面意見方式請實施者於事業計畫加註：自本案完成產權登記且驗收完成的實際交屋日前管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者支付。惟查變更事業計畫【核定版】並未加註，爰請實施者於權利變換計畫書第 19 章其他應加表明之事項加註『自本案完成產權登記且驗屋完成的實際交屋日前管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者支付。房屋防水保固至少 2 年、結構體保固 15 年、裝修或其他 1 年，實施者於交屋同時並提供臺北市政府財政局保固書，確實保證交屋後維修服務，並取得使用執照後，不得二次施工將部分面積修改用途(如陽台外推等)。』，請實施者確實辦理。</p> <p>(4)經檢視遠見不動產估價事務所 105 年 10 月 3 日出版之估價報告書，本局意見如下：</p> <p>a.頁 113 比較標的 1 及比較標的 3 之土地深度均為 27.0M，惟兩者下修幅度卻不同，請修正。又比較標的 3 之開發效益與勘估標的相同皆為普通，惟調整率卻上修 3%，請估價師修正。</p> <p>b.頁 114 註 3 比較標的 1 之勘估土開價應為 1,025.30(萬元/地坪)，請修正。又附件 B 區容積率 630%、400%、800%/土地開發分析價格推估表之面積與頁 110 比較標的 1、2、3 之土地面積均不相同，請估價師說明。</p>	<p>計。</p> <p>(3)估價報告部分責成估價師修改。</p>	<p>見，請實施者依財政局意見修正計畫書相關內容。</p> <p>(4)財政局所述估價報告書調整率相關之意見，已併同討論事項(三)討論，請實施者依決議辦理。</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------

<p>c.頁 132 之 C.B 區段地價決定理由內容誤植為「A 區段」，請修正。頁 133 加註文字「可開發深度度者」，請修正為「可開發深度」。頁 134 註 2 地號欄，請將 17-1 地號土地標示正確。</p> <p>d.頁 234 有關 16 地號各戶權利價值之計算式，請將「17」地號修正為「17-1」地號。又頁 234、235、236 請將「17-5」地號修正為「17-5」地號。</p> <p>e.頁 300 比較標的 4、5、6「捷運之便利性」調整率似有誤值，請估價師查明修正。</p> <p>f.頁 329 勘估標的與比較標的 2 之評估樓層皆為 B3，惟比較標的 2 卻上修 5%，請估價師查明修正。</p>		
<p><b>2. 正義大樓眷戶管理委員會暨正義大樓全體(175 戶)更新戶代表人張主委成竹(當事人)</b></p> <p>(1)正義大樓都更計畫走過了近 30 年，其中關於權利變換部分實施者與國產署經過了多次的協商，最終在立法院財政委員會內由委員主持下，國產署同意接受本案權變價值分配的協議，並親自參加實施者召開的權變選屋抽籤，全體住戶都可以見證。</p> <p>(2)在一切定案之後卻又提出什麼使用年限新招數，破壞我們協議合建契約內容原有的分配，更增加都更程序進展的障礙，我謹代表全體更新住戶提出嚴重抗議。</p> <p>(3)我們是合法房屋所有權人，有永久居住權利，憲法上法律上既未規定房屋的居住年限，我們隨時都可以搬回去居住，甚至可以傳至子孫後代。</p> <p>(4)今天國產署所持有權利，完全是我們正義大樓的空地比，土地和正義大</p>	<p><b>2-1 實施者受任人：葉松年</b></p> <p>(1)有關國產署房屋使用年限，已溝通多次，之前也有參與選屋，但於之前多次開會都沒有提出此意見。</p> <p>(2)我堅持我們協議合建的條件，國產署的意見非我可以控制，此時提出這個意見，將會影響我們的事業計畫選屋。</p>	<p>(1)~(5)民眾所述之實施者與國有財產署多次協商達成協議之後，國有財產署又提出合法建物耐用年限等，造成都更程序之障礙，另表示國有財產署強藉行政法律奪去權益，懇請國有財產署勿成為本案阻礙者，另請本府在權利變換審議程序上協助之意見，有關儘速辦理都市更新程序，請相關單位依法協助辦理相關程序，仍請實施者加強與國有財產署溝通協調。</p>

<p>樓地下室，卻因空軍總部的錯誤，而被國產署強藉行政法律奪去了。難道你們不知道國產署是最大獲利者嗎？</p> <p>(5)本為求取一個新居家環境走上了這條都更不歸之路，當初真不知道路途竟然如此遙遠，住戶們已漸失去對本案後續順利的信心，全體住戶原本仰賴政府推動實施都更政策的信念也早已被動搖，卻又不得不憐憫實施者與全體更新戶幾十年來為此耗竭各種資源與心力所付出的努力，我們雖很無奈，但也堅持在兌現與實施者雙方當初達成的協議分配之下，願配合完成後續程序。就請國產署勿再成為本案阻礙者，同時強烈懇請台北市政府應於權變審議程序上為我們主持公義，協助本案儘快能擺脫再次失敗的舛運，消弭住戶罷更廢建的聲浪。</p>		
<p><b>3. 財政部國有財產署北區分署(當事人)</b></p> <p>(1)實施者承諾事項：</p> <p>a.查本分署以 105 年 2 月 4 日台財產北改字第 10550001130 號函復實施者本署權利變換選配位置意願。惟實施者以 105 年 3 月 4 日麟字第 1050304001 號函表示，本分署所選配房屋及車位單元中，除 36 個停車位外，其餘皆與其他權利人重複，並提出三種後續處理方式。本分署以 105 年 3 月 10 日台財產北改字第 10500056760 號函請實施者先行協調，倘協調不成請依都市更新權利變換實施辦法第 11 條但書，辦理公開抽籤。故龍麟建設公司 105 年 3 月 16 日號函說明，本案 A 基地住宅每戶坪數總計約 155 坪，動線規劃極為繁瑣又係電梯轉換樓層，於地下室無法直</p>	<p><b>3-1 實施者受任人：</b> <b>葉松年</b></p> <p>實施者並不會改變，仍是龍麟建設股份有限公司，三圓建設僅為合夥人。</p> <p><b>3-1 實施者受任人：</b> <b>陳謙</b></p> <p>當初依據更新條例第 39 條，由實施者估定合法房屋所有權人價值，當初國產署並未出來協議，若國產署仍有疑慮，煩請國產署自行與合法房屋所有權人協議。</p>	<p>(1)</p> <p>a~b 及 d.國有財產署所述實施者承諾所選配之 B 棟 12 樓至 31 樓之住宅，在法規允許的範疇下，在竣工交屋前變更為一般事務所，另在分配車位部分，實施者承諾協調集中地下 3~4 層之意見，已併同討論事項(一)及(二)，請實施者依承諾及決議辦理。</p>

達各層樓，且各層樓均已有其他所有權人依協議合建分配之位置，無法達成本署集中管理之分配原則，惟有 B 基地住宅為單層單戶之規劃，每層坪數總計約為 170 坪，獨立出入口不需轉層，可由地下室直達各樓層，符合本署垂直集中選配之原則。並表示本案建築物均配置於商業容積範圍內，建築、結構及車位等相關檢討亦符合商業使用之標準，實施者承諾於竣工交屋辦理變更 B 基地變更使用，且符合臺北市土地使用分區管制自治條例第 28 組一般事務所及第 13 組公務機關，並承諾於交屋後二年內之管理費，由實施者負擔百分之五十（僅限於 B 基地選配）。嗣於 105 年 3 月 22 日協調結果，實施者承諾未來負責變更本署所選配單元能作為一般事務所得供公務使用，並於變更期間負擔管理費用，實施者復以 105 年 3 月 24 日麟字第 1050324001 號函表示，就現行法規之檢討本案可辦理變更為一般事務所使用，該公司承諾本署所選配 B 棟 12 至 31 樓之住宅，在現行法規範疇下，於本案竣工交屋前辦理變更使用為一般事務所及前述變更完成前，本案交屋後之管理費由實施者負擔，至變更完成為止。

b.爰於 105 年 3 月 25 日協調結果，實施者承諾如下：(一)經建築主管機關確認實施者所提變更為一般事務所確為可行，本署同意改選 B 棟 12 樓以上樓層，集中選配。第 20、21 樓有重複選配部分，實施者承諾協調完成，由本署申請選配。(二)關於本署申請分配車位單位中有 24 席車位與私地主重複選配乙節，實施者承諾協調國

<p>有財產署選配之停車位集中於地下 3、4 層。(三)本案於實施者辦理國有財產署選配房地之使用執照變更為一般事務所完成前，實施者承諾負擔相關管理費用。請委員會確認其可行性，並請實施者於都市更新核定後，依上開承諾確實辦理。</p> <p>c.依中時電子報 105 年 9 月 27 日報導，本案原實施者為龍麟建設公司，但由於資金不足，在尚未完成整合前，就退出本案，改由三圓建設接手（詳附件）。故倘於本案都市更新審議程序中或權利變換計畫核定後，龍麟建設公司申請變更實施者，由符合都市更新條例第 14 條規定之都市更新事業機構接續辦理本案，該承接都更機構需概括承受前述龍麟建設公司所有承諾事項，請載明於權利變換計畫書內適當章節內。</p> <p>d.據建築技術規則建築構造編第一章基本規則第三節載重第 17 條規定，建築物構造之活載重，因樓地版之用途而不同，不得小於表內所列；不在表列之樓地版用途或使用情形與表列不同，應按實計算，並得詳列於結構計算書中。經查本署前以 105 年 8 月 29 日台財產署秘字第 10590008570 號函核示略以，已奉財政部同意由本署進駐使用，暨經貴公司承諾於更新完成交屋前變更使用用途符合辦公廳舍使用且於權利變換計畫書（審議會版綜 1-5 承諾配合一般事務所施作，故請貴公司檢討本案建築規劃以符合前述規定，登載於本案權利變換計畫書、結構計算書內，並提出相關說明文件予本分署。至後續涉及機關進駐後所需之使用空間設計規劃及裝修設備，</p>		<p>c.國有財產署所述有關報導三圓建設接手本案涉及實施者變更之意見，經實施者於聽證說明實施者為龍麟建設股份有限公司，不會改變，予以確認。</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	---------------------------------------------------------------------------

<p>請貴公司洽本署協調相關事宜。</p> <p>(2)本分署就權利變換計畫書（聽證版）內容表示意見如下：</p> <p>a.本案容積獎勵（不含容積移轉及其他容積獎勵）達 31.82%，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。</p> <p>b.本案申請容積移入本案更新單元，成本高達 14 億餘元，實施者前以 105 年 7 月 29 日麟字第 1050729001 號函檢送容積移轉前後比較分析，據該文件內容本案申請容積移轉後土地所有權人付出之成本費用似大於可分回價值且減少土地所有權人分回土地面積，且所提出容積移轉前後之共同負擔比較表內之金額與權利變換計畫書內所載金額差異極大，又實施者並未提出容積來源及成本說明，爰請實施者重新提送下列資料：</p> <p>(a)量體說明：包括總容積樓地板面積、房屋銷售總面積、停車位總數及房屋、停車位產權總面積、各土地所有權人土地持分，及申請容積移轉前後之差異比較。</p> <p>(b)財務項目說明：包括共同負擔總金額、更新後總權利價值、土地所有權人更新後應分配價值及共同負擔比例，及申請容積移轉前後之差異比較。</p> <p>(c)容積移轉來源及成本說明。</p> <p>(d)容積移轉效益分析：包括實施者風險管理費變化、全體土地所有權人更新後應分配價值變化，及實施者與土地所有權人之容積移轉報酬分析。</p> <p>c.按臺北市都市更新及爭議處理審議原則，實施方式採 100%協議合建者，財務計畫內所列風險管理費應予刪除。查本案採部分協議合建、部分</p>		<p>(2)</p> <p>a.~國有財產署所述容積獎勵之意見，本案相關容積獎勵業已於 103 年 11 月 28 日變更事業計畫核定在案，予以確認。</p> <p>b.國有財產署所述容積前後比較分析要求實施者提供容積移轉分析資料之意見，有關容積移轉額度前經 103 年 11 月 28 日經本府核定在案，請實施者加強與國產署溝通說明。</p> <p>c.~f.國有財產署所述本案財務計畫之風險管理費、信託費用及營業稅等建議</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>權利變換方式辦理更新，故 A、B 區段之風險管理皆以 14% 最高標準提列顯不合理，應調降。且所核算金額皆較事業計畫核定版為高，故本案所提列風險管理費請扣除協議合建部分之風險管理費，應僅以權利變換部分作為計算。</p> <p>d. 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，應以使用者付費原則，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。</p> <p>e. 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。本案實施者提供資金、技術或人力實施，屬銷售勞務部分，實施者為申報繳納營業稅之義務人，該營業稅係由土地所有權人(即買受人)負擔。查本案實施方式為部分協議合建部分權利變換，請實施者於計算營業稅時扣除協議合建部分，僅得提列權利變換部分以符規定。</p> <p>f. 本案 A 區段共同負擔為 90 億 2,092 萬 0,568 元，比例 27.55%、至 B 區段共同負擔 26 億 9,534 萬 0,698 元，比例 27.65%，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。且本案實施方式為部分協議合建部分權利變換，請實施者檢討是否有共同負擔提列項目須為合理分開計算，而非全由權利</p>		<p>扣除協議合建部份及是否分別計算之意見，已併討論事項(二)討論，請實施者依決議辦理。</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--------------------------------------------------

<p>變換關係人依比例併同負擔。</p> <p>g.本署經管國有土地更新前土地權利價值比例 A 區段上修為 16.1538%、至 B 區段下修 17.1989%，皆遠不及該等國有土地占更新單元法定容積比例 30.63%及 27.43%。與實際容積價值落差大，而國有土地亦臨忠孝東路很不合理。事涉都市更新估價，顯有低估國有土地之疑，請實施者說明及提高國有土地更新前權利價值，以維國產及全民權益。</p> <p>h.實施者於回應綜理表表示，本署經管之土地並不直接臨忠孝東路，除臨路條件較差外，商業效益不及忠孝東路土地，且該四筆土地為大樓預留法定空地，供原住戶停車使用至今已達 40 年，又國有土地上已建有建物，在屋地不同人且雙方又未能依都市更新條例第 39 條規定達成權變分配協議，依「臺北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本格式」之規範，應自土地所有權人之權利價值中扣除合法房屋所有權人之權利價值。查本署經管同小段 44 地號國有（持分）土地係直接鄰接忠孝東路，且因包括本署經管之國有土地，才能成就本案街廓之完整，不得因其為法定空地，而減損價值，故請實施者覈實計算，調高國有土地應有之權利價值。</p> <p>i.實施者於回應綜理表示，大面積之商場受整體經營狀況影響甚大，故下修本案更新後之價格，並以忠孝東路四段的太平洋名店城及龍門大廈商場為例。惟查前述二例之經營模式皆係於各層分布獨立經營小店且商效、交通位置、屋齡皆不及本案之規模，似與本案有所不同，且附近亦有太平洋</p>		<p>g.~k.國有財產署所述權利價值估價、拆遷補償費及拆遷安置費提列合理性等財務計畫之意見，已併討論事項(二)及(三)討論，請實施者依決議辦理。</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	-------------------------------------------------------------------------------

SOGO 百貨可作為參考比較標的，爰請實施者選擇適合之比較案例，以符估價之合理性。

j. 又實施者就本案協議合建部分是否可提列拆遷補償費於綜 1-5 頁說明，協議合建部分已將拆遷補償費納入分配條件內，即協議合建契約所載之分配坪數的價值已包含拆遷補償費。惟依都市更新條例第 31 條第 1 項前段規定，權利變換後之土地及建築物扣除前條規定折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比例，分配與原土地所有權人。又依都市更新權利變換實施辦法第 10 條規定，更新後各土地所有權人應分配之權利價值，應以權利變換範圍內更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，按各土地所有權人更新前權利價值比例計算之。故實施者逕將協議合建戶之拆遷補償費納入協議合建契約所載之分配坪數，與前述規定不合，協議合建部分依協議內容處理，但不應影響權利變換應有的權利。請實施者將協議合建名單與權利變換分配清冊詳實整理載於計畫書中。

k. 另據權利變換計畫書表 8-1 合法建築拆遷補償費用明細表及表 8-2 合法建築拆遷安置費用明細表所載，A 區實施者龍麟建設公司所有建物(持分)為同段 700 建號等 104 戶，提列拆遷補償費 1 億 2,682 萬 3,586 元及拆遷安置費 7,317 萬 9,223 元，分別占 A 區提列總金額之比例為 55.20% 及 62.04%。至 B 區實施者龍麟建設公司所有建物(持分)為同段 759 建號等 28 戶，提列拆遷補償費 3,830 萬 4,722

<p>元及拆遷安置費 2,364 萬 2,458 元，分別占 B 區提列總金額之比例為 65.53% 及 70.99%，又本案參與權利變換之土地所有權人僅 15 位(包括公有土地地主)所有之建物合計 13 戶，卻需共同負擔協議合建部分 152 戶之合法建物拆遷補償費及拆遷安置費，其中一半以上皆為實施者所有，故建請刪除該 2 筆費用。</p> <p>l.查本署係分回 B 棟之更新單元後續進駐使用，又本案 B 區段提列營造工程費有 1 億多元，據實施者於回應綜理表第綜 1-4 回應，本署分回房屋之內部裝修依變更事業計畫書所提列之建材表施作，惟據該建材表皆係規劃住宅單元內部設備，本案既已提列內部裝修費，且實施者於權利變換計畫書(審議會版)綜 1-5 承諾配合一般事務所施作，仍請實施者後續依本署進駐規劃需求施作。</p> <p>m.經審視權利變換計畫書 13-4 頁，圖 13-1 更新後建築物分配單元及位置對照表，本署分回各戶之產權面積乘上建坪單價，皆不等同該戶總價，其中 B-A1-20 戶之差異最大且該戶總價亦與表 16-1 土地建築物分配清冊所載金額不同，爰請實施者說明檢討並釐正。</p> <p>n.又本署預計領取差額價金為 1 億 2,607 萬 3,154 元，已逾本案最小分配單元價值(含一車位)，依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第 13 點規定略以，依都市更新權利變換計畫經臺北市政府審議或核定結果，國有土地應分配之權利價值與實際已申請分配總值不同，本分署需調整分配標的時，實施者應配合辦理，並以不</p>		<p>l.國有財產署所述內部裝修費用意見，已併討論事項(二)討論，請實施者依決議及承諾辦理。</p> <p>m.國有財產署所述計畫書所載金額不同之意見，建請實施者修正相關章節，以符實際。</p> <p>n.~o.國有財產署所述差額價金已逾本案最小分配單元價值，應調整分配標的並加選之意見，經實施者表示後續將配合權值與國有財產署協調，予以確認。</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>補繳差額價金為原則。爰請實施者調整 B 棟之房屋單元供本署辦理加選事宜。</p> <p>o.另本署以 105 年 9 月 9 日台財產署秘字第 10500279710 號函復略以，保留 1 席行動不便車位，餘 3 席請洽實施者調整為一般停車位。故本分署業以 105 年 9 月 30 日台財產北改字第 10500255970 號函請實施者配合調整本署分配車位單元。請實施者會洽本分署辦理調整車位等事宜。</p> <p>參、本分署就三家不動產估價師事務所估價報告書內容表示意見如下：</p> <p>(3)遠見不動產估價師事務所：</p> <p>a.P.214 建號 1353 之更新前該區分所有建物之權利價值仍缺少計算過程，請補充說明。</p> <p>b.P.93 土開規劃地下室每層面積達 3,155.85 m<sup>2</sup>，略高於更新後之規劃，而 P.106 實際規劃 B2~B4 每層僅規劃 50 個車位，仍低於更新後所規劃每層約 70 餘個車位，似無充分利用地下室空間，請檢討計算過程之合理性。而 B 區段同樣有類似問題，請一併檢討其合理性。</p> <p>c. P.257 比較標的 1、3 之交易日期超過 1 年以上，且單價偏低，請檢討案例之適宜性。P.293 亦同。</p> <p>d.P.260 比較標的 1、2、3 面積適宜性項目與勘估標的相差太大，請檢討比較標的之適宜性。P.296 亦同。</p> <p>e.依權利變換計畫書第 1-1 頁所載，按行政院於 64 年核定本更新單元之建築基地，讓售予正義大樓眷戶，同小段 16-44（持分）土地已完成讓售，惟實施者於回應綜理表表示，本案土地未共同出售過戶，故實施者提出以</p>		<p>(3)~(4) 國有財產署所述三家不動產估價報告書調整率及相關內容之意見，已併討論事項 (三) 討論，請實施者依決議辦理。</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	----------------------------------------------------------------------

對法定空地 30 年推算合法建物使用權價值，惟依中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四號公報明定 RC 造（鋼筋混凝土）建物之經濟耐用年數為 50 年，又本案合法建物已使用 40 年，剩餘使用年數為 10 年，請實施者覈實計算剩餘耐用年數，而非逕加計可使用年數，而侵害本署經管國有土地之價值。且辦理都市更新係為改善居住環境，倘本案合法建物尚有 30 年之可使用價值，是否符合辦理都市更新之立法意旨。

f.又龍麟建設公司以 105 年 10 月 21 日麟字第 1051021001 號函請本署逕與地上物所有權人進行協議，並表示前於 98 年 3 月 16 日麟字第 0980316001 號文函請本署與地上物所有權人進行協議，因本署位於該公司擬訂權利變換計畫書前提交協議結果，該公司都市更新條例第 39 條規定，與地上物所有權人以 70 年為建物的耐用年數估算合法建物所有權人權利價值。惟查本署業以 98 年 4 月 1 日台財產局改字第 0980007299 號函復實施者略以，按財政部 97 年 1 月 28 日召開「奉行政院交議國防部函為臺北市大安區懷生段二小段 17-1 地號等 4 筆空軍司令部列管『正義大樓』法定空地國有持分部分處理方式案」會議紀錄略以，參照內政部 80 年 9 月 18 日台（80）內營字第 8071337 號函、85 年 8 月 2 日台（85）內營字第 8572920 號函、87 年 11 月 25 日台（87）內營字第 8773373 號函意旨。84 年 6 月 28 日公寓大廈管理條例公布施行前取得建照者，基於法律不溯及既往原則，其法定空地移轉承受人

無需以該建物區分所有權人為限。本案正義大樓係 63 年間取得建照，依前述內政部函示，該 4 筆法定空地並無法律強制規定需讓售與基地上建物所有權人。況本案建物大部分均已移轉，未因法定空地未隨同移轉而受限。依前述會議決議，本署經管之旨案國有持分土地，既無法律強制規定需讓售與地上建物所有權人，且建物移轉不因法定空地未隨同移轉而受限，則建物所有權人當不得向本署主張任何權利，本署無須依都市更新條例第 39 條規定與建物所有權人進行協議，實施者應按國有土地持分範圍計算權利價值，分配房地、納入權利變換計畫內。故實施者不得以與合法建物所有權人之協議內容侵害本署經管國有土地參與都市更新之權利價值。

(4)尚上不動產估價師聯合事務所：

a.P.144、146 屋齡項目，比較標的五、六分別為 10 年修正 6.5%，11 年修正 7.0%，而比較標的七、八、九則分別為 6 年修正 6.0%，7 年也修正 6.0%，似不合理，請說明修正原則。P.160、162 亦同。

b.P.193、205 之比較標的分別為華廈店面及電梯大樓店面，是否適合用作公寓店面比較之案例，請檢討其適宜性。P.197 比較標的二十三與 P.209 比較標的三十二亦同。

c.P.195、199 使用效益項目，兩個勘估標的比準單元應為同性質之公寓店面，僅有臨路條件不同，但忠孝東路三段 264 號之騎樓納入公設計算公設比為 34%，而忠孝東路三段 276 巷 6 弄 11 號確沒有公設，請確認是否適宜。P.207、211、220、224 亦同。

<p>d.更新前後建物比較法及收益法之價格日期調整率項目皆無作修正，是否合理。</p> <p>e.P.203、215 樓層位置項目，勘估標的為 4F，而比較標的二十五、三十四為 5F，依 P.191 公寓調整率分析，應為修正 1%，而比較表內確修正-3%，請確認是否誤植。</p> <p>f.P.287 按土地價值比率分配區分所有權人使用權價值(F)(元)之欄位中，最終小計為-683,329,983，請確認是否為誤植。</p> <p>g.P.141 之比較法建蔽率容積率調整說明，A、B 區段之營造費單價分別為 16.7 萬/坪、P157 之比較法建蔽率容積率調整說明，A、B 區段之營造費單價分別為 32 萬/坪，雖基地條件有異，但落差應沒有這麼大，請檢視其適宜性。</p> <p>h.更新前比準地價格(倘經前述項目修正)，應同遠見之修正結果一併修正。</p> <p>i.建議更新前後土地建物之比較法、收益法中，區域因素比較表應有差異性，尤其有些案例與勘估標的所在區域有明顯落差。</p> <p>(5)台住不動產估價師事務所：</p> <p>a.P.47、71、83、107 比較標的 1、2、3 容積率項目應以土開法計算出修正率分別予以修正。P.59、95 比較標的 3 亦同。</p> <p>b.P.118 比較標的 7、8、9 為華廈店面，是否適合用作公寓店面比較之案例，請檢討其適宜性。P.148 亦同。</p> <p>c.P.134 建物結構及層數項目，比較標的 18 為 RC/4F，卻修正 0.7%，與 P.130 比較標的 13、15 同樣為 RC/4F，卻修</p>		
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

<p>正為 0.2%；又比較標的 16 為加強磚造/4F，比較標的 18 為 RC/4F，兩者卻均修正 0.7%，請確認是否為誤植。P.164 亦同。</p> <p>d.P.177 比較法、收益法兩個方法之試算價格差距似乎過大，請檢討是否合理。</p> <p>e.更新前比準地價格(倘經前述項目修正)。應同遠見之修正結果一併修正。</p>		
<p><b>4. 何永生(當事人)</b></p> <p>百貨公司的營運通常都是蓋好前都會跟店家簽好合約，避免將來房子蓋好了租不出去，我們的結構為長型的，希望可以重新規劃並跟百貨公司先談。</p>	<p><b>4-1 實施者受任人：葉松年</b></p> <p>我們規劃商場也是依據使用分區，我不能保證將來的商場一定會成功，所以我也自己跳下來，買了 60 幾間，也因為這樣，住戶才會對我有信心，若何先生有什麼問題，都可以來跟我溝通。</p>	<p>民眾所述之百貨之營運應先跟店家簽好合約等意見，經實施者表示將邀請何先生參與招商計畫，請實施者持續加強溝通協調。</p>
<p><b>5. 尤健偉(當事人)</b></p> <p>(1)法律沒有規定居住年限，不可能國產署一句話我們就要搬走。</p> <p>(2)若住戶有疑慮的話，可以告訴我們，請實施者告訴我們是哪一位，我們鄰居之間可以坐下來談，為了全體住戶，私底下大家都可以再溝通。</p>	<p><b>5-1. 實施者受任人：葉松年</b></p> <p>本案僅剩 0.01%的住戶仍有問題，會去向更新處陳情，此住戶是誰不方便透露，也希望鄰居可以跟著我一起去拜訪這些還有疑慮的住戶，剛剛提到商場的問題，也是可以解決的。</p>	<p>(1)~(2)民眾所述之地主與實施者間可再溝通說明，請實施者後續加強與地主間之溝通協調。</p>
<p><b>6. 倪受祺(當事人)</b></p> <p>(1)查本人為本都更案建號 735 之受益人，非委託人(附件)，而權利變換計畫書表 5-2(更新前合法建築物所有權</p>	<p><b>6-1. 實施者受任人：葉松年</b></p> <p>(1)有關土地持份，我們是根據協議今建</p>	<p>(1)民眾所提 735 建號應為受益人而非委託人之意見，有關計畫書內清冊係由</p>

<p>人名冊)，將本人列為委託人，請更正並提供此依據。</p> <p>(2)查本人土地被信託時，權利圍 69/60000，而根據表 5-1(更新前土地所有權人名冊)編號 10，地號 44，權利範圍僅剩 20/60000，請說明比例差異部分並提供本人同意文件及委託書。</p> <p>(3)信託契約已於 101 年 4 月 30 日終止，請提供信託期間辦理展延之土地登記申請書字號，並記錄於計畫書內。並請市府責成實施者公開承諾最終完工期限及保證。</p> <p>(4)建商製作之合建契約多次提及管理委員會之責任，亦於事業計畫書內載明，應正義大樓管理委員會之要求而提出變更，並獲市府核定，現請教市府該管委會是否核備在案?若無核備，假借管委會名義而提起之變更案該如何處理?</p>	<p>合約第 16 條來辨，他們家為 6 兄弟持份，不能跟一人持分來比。</p> <p>(2)我們也都希望本案能快點完工。</p> <p>(3)本案持續 24 年，管委會一直是住戶與建商間的中間橋樑，本案於 96 年核定事業計畫，後來管委會提出商場規劃樓層太低，故後來變更事業計畫，也都經過每位住戶簽字同意。倪先生也是提供便更事業計畫同意書的住戶。</p>	<p>謄本及信託專簿詳實載明，請實施者依決議辦理。</p> <p>(2)~(3) 民眾所述之持分比例及信託契約等意見，有關信託契約仍屬實施者與地主間之協議，非屬審議之範疇，請實施者妥予溝通協調，予以確認。</p> <p>(4)合建契約非屬都市更新審議之範疇，請實施者妥予溝通協調，另本案之變更係為實施者龍麟建設股份有限公司提出變更，予以確認。</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

#### (六) 實施者自提修正部分

有關陳情人倪○棋表示本人為信託受益人，非委託人之陳情意見，實施者依信託專簿內容將權利變換計畫書內清冊所載內容由委託人修正為「受益人」部分，考量信託專簿非屬審議會審議範疇，仍請實施者妥予溝通說明，並請依謄本修正計畫書內清冊所載之內容。

(七) 同意本案都市更新權利變換計畫修正後通過，後續請實施者於3個月內檢具修正後計畫書圖送都市發展局辦理報府核定，逾期應再重新提審議會審議。

### 五、「擬訂臺北市南港區南港段一小段 19-1 地號等 34 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 陳沛蕎 2781-5696#3055)

討論發言要點：

#### (一) 財政部國有財產署北區分署(公有土地機關)

1. 本案者於104年6月間再次通知辦理選配意願調查時，本分署原擬改選實施者分回之適宜坪數之住宅單元，惟因實施者表示因本署原選配單元坪數亦不利實施者後續處分，為利都市更新程序進行，建請本分署先依原選配單元

(A5-14F至A5-17F)選配，並函請實施者調整本署原選配單元為適宜坪數，再通知本分署協商調整選配單元。查104年10月15日幹事會議結論，依臺北市都市設計及土地開發審議會、都市更新幹事會修正意見所調整之建築規劃設計，同意於申請審議會時併同修正，另有關本分署意見，請實施者與本分署釐清後，提審議會討論。嗣後實施者於104年12月間提供重新規劃調整後之選配資料，其中A5-14F至A5-24F均約35坪且無私地主選配，本分署遂以105年1月8日台財產北改字第10400382820號函後選配A5棟19至24樓（原實施者受配）之6戶住宅單元及同數量車位。而後臺北市政府於105年9月23日召開聽證時，本分署表示所附計畫書並未依本分署上開105年1月8日函所提出之改選配意見修正本署選配單元，並請實施者修正。惟聽證後實施者於105年10月18日（105）全字第1051003號函表示，本次調整規劃方案並未涉及其他私地主，僅係就本分署原選配A5-14樓、A5-15樓、A5-16樓、A5-17樓等四戶分戶為八戶以及配合戶數增加於地下室增加3車位，且本分署欲改選之戶別業經私地主表達選配意願，希請本分署能先就原申請位置即A5棟14至17樓進行選配。爰本分署始以105年10月28日台財產北改字第10500294360號函將原選配之A5棟19樓至22樓調整為A5棟14至17樓，其餘住宅單元及停車位單元不變。惟查案附會議資料之本案幹事會複審意見，實施者說明暨修正情形及審查意見（第85頁）所載，本分署上開105年1月8日函復之選配單元係屬原實施者受配之住宅單元，不影響其他人之權益。與實施者上述105年10月18日函及會議資料聽證紀錄答覆（第90頁）所述經其他私地主表達選配意願故請本分署另行改選之情形不符，請實施者說明。另有關實施者擬調對住宅單元規劃內容（14F-17F原七拼調整為八拼設計）涉本署選配內容一節，本分署原則同意，惟查案附權利變換計畫書第16-2頁，本署分配單元與本分署所選配之意見尚有未符；第11-5頁所載，A5-14等計4戶房屋單元產權面積約55.32~56.7坪，建築規劃設計仍未修正為適宜坪數，請併同說明並修正。倘未經審議會同意重新調整適宜坪數之住宅單元方案，請實施者依本分署105年1月8日上開函選配A5棟19至24樓之6戶適宜住宅單元（約35坪）及同數量車位。

2. 本案容積獎勵(不含容積移轉及其他容積獎勵)達42.34%，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. 本案國有土地比例為7.08%，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，並用以增益全民及公產權益。
4. 本案共同負擔比例達39.17%，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. 請實施者依內政部100年12月7日台內營字第1000810535號函意旨，超額選配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益，不宜併同抽籤處理，應請將上述函示納入本案選配原則。
6. 依權利變換計畫書【審議會版】第11-1頁表11-2所載，案內本署經管同小段20-1地號國有土地更新前每坪單價約為148萬元，20-11、20-12、20-13地號3筆國有土地更新前每坪單價約為147萬元。惟查本案更新前國有土地平均單價約為52萬元/平方公尺(173萬元/坪)。請實施者參依前述國有土地更新前土地單價提高，修正本案國有土地更新前土地價格及本署更新前權值與權值比例，並請貴局審議本案住宅單元價格之合理性，以維國產及全民利益。
7. 請實施者提供三家估價報告書予本分署。

(二) 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。

(三) 工務局公園路燈管理工程處(書面意見)

建築基地西側經貿一路行道樹共 7 株，請於辦理人行道認養時，填寫公園及行道樹認養申請表向本處提請行道樹認養。

(四) 建築管理工程處 莊幹事家維(王光宇代)

1. 南側現有巷若屬指定有案的現有巷，則應計入基地面積但不須計入容積跟遮蔽檢討。
2. 針對臨捷運禁限建範圍將於申請建照時，會辦捷運局主管機關。

(五) 交通局 洪幹事瑜敏

一、有關事業計畫

1. P5-11、P11-13請補充基地周邊「大範圍人車動線圖」(建議標示基地至大眾運輸場站之動線)，另請補充標示行穿線及人行陸橋等人行設施，並將圖示詳實繪製。
2. 停車場出入口及內部設置請依以下原則檢討
  - (1)請以清晰圖示標明停車場出入口及內部反射鏡、出車警示燈、安全方向指引標誌等設施。
  - (2)P10-11、P11-17 請確認及標示出入口中心線上下任一點，至道路中間線垂直左右 60 度以上範圍無礙視線。
3. P11-16請確認人行道鋪面為防滑材料，以維行人安全。

二、有關交通影響評估報告：業經本市都市設計審議及土地開發許可審議委員

會核定。

(六) 黃委員舜銘

1. 有關南側現有巷為指定有案之現有巷，圖例部分請以黃色底紅色邊來做表示。
2. 地下四層編號4號車位，因兩側鄰牆，建議酌以加寬。

(七) 張委員鈺光

1. 為保障地主權益，仍建議本案須重新辦理公開展覽。
2. 本案有多位地主不能參與選配，請實施者再協調所有權人是否可合併選配。

(八) 簡委員伯殷

建議實施者重新公展或與國有財產署溝通協調不要變更選配。

決議：因本案涉及建築設計變更，且同意比例未達 100%，故重行辦理公展及後續程序。