

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 301 次會議紀錄

106 年 12 月 7 日府都新字第 10632332800 號

壹、時間：民國 106 年 11 月 6 日（星期一）上午 9 時 00 分

貳、地點：臺北市政府北區 2 樓 N206 會議室專區

參、主持人：王副主任委員玉芬^代

紀錄彙整：蕭萱

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）

伍、實施者已於會議中報告，並經委員及幹事充分討論，爰紀錄僅為摘要重點整理

陸、報告提案

一、「臺北市都市更新權利變換選配作業須知」都市更新審議案（承辦人：事業科 毛胤儒 2781-5696#3086）

討論發言要點：

（一）消防局 吳幹事尚欣（書面意見）

本案未涉本局權管，無意見。

（二）潘委員玉女

1. 本選配作業須知第6點有關都市更新條例第25條之1規定，其中參與協議合建者係「得由」還是「應由」實施者代表與其他權利人一併辦理選配，請釐清。
2. 建議於第2點訂定選配原則時，更新案如有超選、合併或優先選配等情形應於選配原則載明。
3. 第5點所列情形似不明確，是否訂定於選配原則即可，本點建議刪除，或刪除第5點之（一）。

（三）張委員鈺光

選配涉及專有部分車位選配時，實施者或權利人應有同等選配之權利。

決議：本選配作業須知請依委員意見檢討修正後，辦理公布作業。

柒、討論提案：

一、「擬訂臺北市中山區中山段二小段486地號等13筆土地都市更新事業計畫案」都市更新審議案（承辦人：事業科 林鴻鈞 2781-5696#3072）

討論發言要點：

（一）財政局 黃幹事宏玲（書面意見）

1. 本案提列地中壁及扶壁工程46,700,439元，請實施者說明依本府公告之「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，另除提列地中壁及扶壁工程外，又提列機械停車設備21,073,500元，請實施者說明必要性及合理性後，提請審議會審議。
2. 本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費目前以上限提列，共同負擔比31.37%，請實施者說明必要性及合理性後，提請審議會審議。
3. 其餘前次審議會所提意見已修正。

(二) 地政局 鄭幹事益昌(書面意見)

已修正，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，無意見。

(四) 交通局 謝幹事霖霆

1. 續前次意見，P5-27、P.10-8及P.11-10，地下一層機車無障礙車位及2席汽車無障礙車位請依「建築物無障礙設施設計規範」繪製，以利識別。
2. 本次審議會討論事項：本案計程車臨停位置於住宅棟地下層，且旅客離住宅棟梯廳較近，離旅館棟梯廳較遠，本局意見如下。
 - (1)計程車臨停位置距旅館梯廳較遠，建議可設置行人導引標誌輔助。
 - (2)依P.5-23所述，利用地下一層2席裝卸車位作為計程車臨停區，應於圖面(P5-27、P.10-8 及P.11-10)標明，另請補充說明共用之合理性及管理方式。
 - (3)依P.5-23 所述，本案於地下一層至地下三層均規劃車輛臨停空間，請於圖面(P5-27、P.10-8 及P.11-10)標明該空間位置及相關行車動線。

(五) 建築管理工程處 徐幹事文強

有關鄰棟間隔及空調主機設置位置部分，建管處無意見。

(六) 張委員鈺光

1. 飯店棟規劃臨停車位，可以引導旅客到至此搭車。倘有外籍旅客，搭乘計程車的問題並未解決，因為計程車可能不會到地下層，僅在入口上下車，本案規劃設計並無解決交通外部化的問題，是否有可能破口順平讓計程車臨停，倘無法修正，可併同△F5-1討論。
2. 本案位於商三，外部交通問題仍有疑慮，另外本案容積已經很多，受限基地

狀況，對於環境公益無實質貢獻，△F5-1建議酌減1%，給予5%獎勵。

(七) 何委員芳子

1. 有關簡報P. 11，旅館陽台及住宅臥室部分距離僅1.5米，是否有可能調整距離再拉大。
2. 地下一層飯店的垃圾儲藏室位於住宅棟側、住宅水箱在旅館棟的地下四層，該設計請建築師說明。

(八) 簡委員裕榮

有關地下三層風管設置於連續壁外，是否施工上有疑慮，會造成連續壁有破口整個結構系統會很難處理，考量是否調整位置。

(九) 劉委員秀玲

1. 在15層部分飯店棟應標示廚房及附屬餐廳，但在P. 10-7的表10-3中，15樓部分只標示了住宅，未標示飯店，請釐清。
2. 有關△F5-1獎勵額度酌減1%部分，附議張鈺光委員意見。

(十) 潘委員玉女

1. P10-15住宅部分有標示陽台，但4F至14F就沒有陽台了，是否漏標示，另圖面尺寸請標示清楚。
2. P. 13-1選配原則，本案應無不願不能參與分配之地主，請配合實際狀況予以調整或刪除相關文字，另飯店棟部分地主採持分方式選配，是否經地主同意。

(十一) 蕭委員麗敏

飯店棟發電機室位於地下二層，住宅棟發電機室位於地下三層，建議是否對調，使飯店棟的設施均位於地下三層。

(十二) 黃委員志弘

本案法定開挖率與實質開挖率為何？因計程車臨停位置進出及轉彎動線較不便利，而旅館棟地下三層水箱位置之連續壁需多做兩道牆，是否考量與地界線拉齊，該位置作為計程車臨停車位，是否為較理想之設計，並降低交通衝擊。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案鄰幢間隔、飯店棟之結構系統上，樑柱皆設計在房屋中間及飯店棟冷氣

機設置位置鄰近住宅棟，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

2. 本案計程車臨停位置於住宅棟地下層，且旅客離住宅棟梯廳較近、離旅館棟梯廳較遠，經實施者說明依委員意見修正加強以人員引導及增加標示後，予以同意。

(二) 財務計畫部分

1. 本案提列特殊因素費用46,700,439元，業依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」規定辦理特殊因素外審審查，另本案提列倉儲式車位費用，經實施者說明外審結果及檢附相關報價單並經審議會討論後，予以同意。
2. 人事、銷售及風險管理費，共同負擔下修為31.37%，經實施者調整財務計畫及說明其合理性、必要性並經審議會討論後，予以同意。

(三) 估價部分

本案旅館與住宅之選配原則、估價合理性、未來旅館登記方式及估價報告書修正情形，經實施者說明後並經審議會討論後，予以同意。

(四) 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)，業經本市第283次都市更新及爭議處理審議會同意給予758.08平方公尺(法定容積9.01%)之獎勵額度。
2. $\triangle F3$ (更新時程之獎勵容積) 業經本市第283次都市更新及爭議處理審議會同意給予588.78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) 考量本案環境公益實質貢獻較少，故予以酌減獎勵容積1%，同意給予420.56平方公尺(法定容積5%)之獎勵額度。另經實施者說明由住宅棟A-5戶及飯店棟西側縮減容積，予以同意。
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208.45 m^2 平方公尺(法定容積2.48%)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) 業經本市第283次都市更新及爭議處理審議會同意給予504.67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；另請實施者依協議書約定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。

(五) 聽證紀錄:本案無人登記發言，予以確認。

(六) 實施者自提修正部分

本案所有權人產權移轉及配合雨遮設置法令檢討修正飯店棟入口，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(七) 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。

二、「變更臺北市內湖區文德段二小段153地號等3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 毛胤儒 2781-5696#3086）

討論發言要點：

(一) 財政局 黃幹事宏玲（書面意見）

本案建物構造由 SRC 變更為 SC，以致營建費用增加 272,023,999 元，占增加之共同負擔約 90%，請實施者說明必要性及合理性後，提請審議會審議。

(二) 地政局 李幹事汪穎（書面意見）

本案估價報告書業依前次 168 專案審查會議建議事項說明或修正，本局無意見。

(三) 建築管理工程處 徐幹事文強

有關陽台外側格柵，規劃單位引用圖例檢討有誤，應以陽台長度檢討 1/2 無格柵，再檢討格柵 1/2 透空；或是直接檢討 1/4 實牆，請檢討修正。

(四) 交通局 梁幹事筠翎（書面意見）

1. 事業計畫書(前次意見尚未修正)

(1)應於報告書圖中明確標清協助開闢及未能開闢計畫道路之範圍，並併同修正報告書中之動線部分圖。

(2)規劃單位表示已於基地平面層南側設置自行車格，惟於相關圖面(如都更 10-21、交評附錄二)並未標示。

2. 交通影響評估報告書(前次意見尚未修正)

(1)P45 請說明引用 TRTS-IV 晨昏峰旅次產生率之正確性及項目類型，或引

用類似性質開發案估算之。(本次由 46 戶變更為 144 戶，原係以「臺北都會區整體運輸規劃基本資料之調查與驗校(二)」推估，本次變更旅次產生率係參考「臺北都會區整體運輸需求預測模式建立與應用(TRTS-IV)」，惟經比對所引用的旅次產生率與前揭 TRTS-IV 結案報告書中數據有所差異。)

(2)P53 以汽機車總登記數估算機動車輛年成長率不合理，請修正，另請將資料更新為近 5 年資料。

3. 提請大會討論事項

(1)停車場警示設備檢討：都更報告書 10-21、10-49、10-53 及 10-57 與交評報告書 P73~77 已針對警示設施作說明，本局無意見。

(2)自行車設置情形：規劃單位表示已於基地平面層南側設置自行車格，惟於相關圖面(如都更 10-21、交評附錄二)並未標示。

(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，無意見。

(六) 都市發展局 都市規劃科 蘇幹事芯慧 (書面意見)

業依 168 專案會議意見修正完竣(會議資料 p. 22)，另修正對照表-2，建築面積檢討表第 9 點，實設車位數量與審議資料表不符，似有誤植，請釐清修正。

(七) 張委員鈺光

1. 事業計畫 p. 11-37，有關喬木樹穴的部分，是不是採用原來的土層。

2. 容積移轉環境回饋的範圍，是不是全部開放？有沒有設置圍籬？請補充說明。

3. 本案獎勵值百分比總和似有誤，請釐清。

4. 本案申請容積移轉，應不屬於「獎勵」，名詞建議改為「申請容積總計」。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案規劃設計經實施者說明依都市設計審議核定內容修正植栽、陽台格柵及建築立面內容，並經審議會討論後，予以同意。

2. 本案陽台外側格柵等建築規劃設計，請依建管處意見檢討修正。另有關計畫內容誤植部分，請依都發局修正。

(二) 交通規劃部分

本案基地開發衍生需求採內部化處理、停車場警示設備檢討及自行車設置情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另有關計畫書及交評報告，請依交通局幹事意見修正或補充標示。

(三) 消防救災部分

本案消防救災空間檢討情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(四) 財務計畫部分

本案採協議合建，建築物結構變更為 SC 以致營建費用增加 267,876,113 元，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(五) 估價部分

本案估價方法、2 樓以上均價（832,886 元/坪）等，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(六) 建築容積獎勵部分

1. $\triangle F3$ (更新時程獎勵)、 $\triangle F5-5$ (更新單元規模)、 $\triangle F5-6$ (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積)，同意維持原核定給予之獎勵額度。
2. $\triangle F4-2$ (協助開闢都市計畫道路之獎勵容積)經實施者說明因銷售淨利變動而調整申請額度，原則同意給予 623.17 平方公尺(法定容積 8.48%)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. $\triangle F5-3$ (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積)原則同意給予 775.16 平方公尺(法定容積 10.54%)之獎勵額度，後續授權更新處核實計算後給予獎勵額度；另請實施者將人行步道以順平處理，並設置標示牌，明確標示留設面積、位置及無條件供公眾通行，並於住戶規約中載明。
4. 臺北好好看系列二之獎勵額度，依都市設計審議確認核發獎勵 461.51 平方公尺(法定容積 6.28%)為上限，若獎勵值與計畫內容所載有變動，則須辦理變更事業計畫。
5. 本案申請容積移轉部分，同意依本府都市發展局審查結果，給予 2,132.37 平方公尺(法定容積 29.00%)之獎勵額度。
6. 容積獎勵試算表總額度請依委員意見修正為「申請容積總計」，另請確認合計額度。

(七) 聽證紀錄:本案無人登記發言，予以確認。

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

三、「擬訂臺北市大安區懷生段二小段316、316-2地號等2筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」都市更新審議案（承辦人：董妍均 2781-5696#3089）

討論發言要點：

(一) 財政局 徐幹事淑麗（書面意見）

1. 本案實施者為自組更新會，更新會運作費+營建工程管理費合計數費率(5%)、銷售管理費率(6%)及風險管理費率(11.25%)、共同負擔比 27.09%，提請審議。
2. 前次審議會幹事意見已修正。

(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，無意見。

(三) 交通局 洪幹事瑜敏（書面意見）

本案提請大會討論事項(二)交通規劃部分，停車空間規劃配置及自行車位設置情形，經檢視已於更新事業計畫書 10-16、10-49 修正完竣，本局無意見。

(四) 地政局 洪幹事于佩（書面意見）

估價部分無意見。

(五) 建築管理工程處 徐幹事文強

1. 柱位設計修正經結構技師專業簽證，建管處無意見。
2. 有關九二一震災部分，依本市九二一地震災後合法建築物重建審查作業要點，使用用途未規定，新增商業使用部分，應回歸本市土地管制自治條例規定。

(六) 都市發展局都市規劃科 蘇幹事芯慧

有關本案規劃於「第三種商業區(特)(原屬第三種住宅區)」部分 2、3 樓及 13~15 樓作「第 28 組:一般事務所」，依本府 94 年 8 月 29 日公告「變更『修訂台北市主要計畫商業區(通盤檢討)計劃案』內有關商業區變更回饋相關規定案」，使用比照第三種商業區，故本案規劃符合規定。

(七) 方副主任委員定安

1. 有關建築配置設計變更，都市更新會召開之會員大會議決議應具有法定效力，請實施者針對陳情意見補充說明。
2. 結構系統的變更，是否在更新會時說明本案是經過結構技師專業簽證，確認本案結構安全無虞。
3. 請具體說明更新前後停車位價值。

(八) 潘委員玉女

1. 有關地下室建物停車單獨持有當作主建物部分，應有門牌或地址證明書。
2. 請實施者將地下室現況產權狀態整理清楚，再與地下室車位所有權人溝通。
3. 本案地籍整理因有 2 個不同使用分區，依權變實施辦法應該是要做地籍整理，請實施者修正。
4. 事業計畫 P20-1 選配原則(二)「…選配之 2 戶房屋價值須小於其應分配價值…」，建議修改為等於或小於，另(五)11 樓及 13 樓房屋選配順位，與(三)(四)優先選配說明字句應明確一致，避免產生競合的情況，請修正。
5. 選配原則(十四)實施者已說明，無意見。
6. 權變後產權變動情形，共用持分寫持分面積，建議改為持分，以利後續登記。

(九) 蕭委員麗敏

1. 本案地下室更新前為獨立建號，早期登記車位法規與現行相關法規不同，目前地下室要單獨登記一個建號須符合相關規定，實施者說明在地下室劃設一個空間做為汽車停車位門牌登記，部份車位將登記在這個有門牌的空間，類似一般建案的作法，未來這些車位可以單獨交易，只是交易會附加這個門牌主建物的持分，與更新前車位可以獨立買賣的登記方式略有差異，但效果一樣。
2. 更新前權利價值建物如有土地持分，該土地持分一定會被納入估價考量，依照更新前樓層不同，對於其持分之土地價值也會不同，更新前土地持分對應地下室車位，其土地價值也會反應在整體車位價值上，這是所有更新案在估價的通則。
3. 估價條件提到各區分建築物房地價值評估是依實施者提供之面積為準，請估價師說明未依謄本登記的理由。
4. 地下室估價考量已很完整，現況使用跟使照確實有不一致，部分所有權人產

權持分有差異，有 3 人持有產權，實際作車位使用，拆分使用價值、建物權狀價值、土地權狀價值應無問題。

5. 考量全案一致性，未用謄本來做為估價依據特殊原因，依此邏輯地下室使用現況也有一定特殊原因，評估更新前車位價值考量目前車位使用現況，在車位價值計算是否可用現況 40 個車位來做評估，對車位價值有合理的考量。
6. 請說明地下室車位攤算在估價報告 P102，因為持有車位價值及土地權利價值，報告書未說明，請估價師補充說明持有車位價值換算成土地權利價值內容。
7. 建議在估價條件敘明考量本案部分戶別面積為可登記卻未補登記的情況。
8. 因本案較特殊，車位估價拆分使用權、建物產權面積、土地產權面積，因為現況產權跟使用面積不相同，目前使用一個車位但在建物及土地產權有差異，所以可能無法對應現在車位使用價值，本案產權情況比較複雜。

(十) 張委員鈺光

1. 車位登記與原來不一樣，原車位價值在土地產權的部分，在估價上無充分反應，故須釐清更新前價值是車位價值或是車位含土地價值之計算方式。
2. 地下室主建物應有構造、經濟使用、門牌、獨立出入口等，可作為地下室專有獨立登記。
3. 本案地下室設有專有部分，專有部分掛車位，權變計畫 P16-4，於更新後專有部分持分比例加上車位面積，目前表格無相關資訊，應於核定前開放選配車位，並將相關權值計算於書表內。
9. 有關車位問題，除許先生外，有 8 位權利價值比例差不多，更新後分配價值約 243 萬，坡道機械式約 173 萬(屬約定專用部分)，倘在核定之前車位所有權人有意願，有差額找補問題。

(十一) 簡委員伯殷

1. 本案一般事務所部分在住宅層，是否符合本市土地使用自治條例規定，請說明。
2. 機車升降機要算建蔽率，且 2 樓平面圖應畫設頂蓋，避免升降機下雨天漏水。
3. 夾層 B1F 有高低差樓板高度不一樣，平面圖上應標示高低差位置，並補充該部分夾層剖面圖。
4. 本案有配置 B1F 夾層，開挖深度與直接開挖 B6F 差異不大，為何不直接開挖到 B6F 請實施者說明。

5. 標準層梯廳有配置植栽請說明是否為耐陰植物。

(十二) 劉委員秀玲

本案西側靠 8 公尺計畫道路部分是原住宅區變更為商三特，位於 9 樓、14 樓及 15 樓都有設置一般事務所，是否符合土管規定，請釐清。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 有關柱位修正既經更新會會員大會決議通過，僅修正左上角柱位，並經結構技師簽證結構安全無虞及裝卸車位之設置經實施者說明並經審議會討論後，予以同意，後續仍請更新會加強溝通協調。
2. 商業使用樓層未集中設置，經檢討符合都市計畫規定，予以同意。

(二) 交通規劃部分

有關本案停車空間規劃配置及自行車位設置情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(三) 消防救災部分

有關本案依內政部劃設消防車輛救災活動空間指導原則檢討之消防救災空間修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(四) 財務計畫部分

有關本案更新會運作費(3.87%)及營建工程管理費(1.14%)合計數 5.01%、銷售管理費(6%)及風險管理費(11.25%)、共同負擔比 27.22%，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(五) 權利變換及估價部分

1. 本案地下室車位估價，經實施者說明地下室車位使用現況及產權情況特殊性，予以同意，請依委員意見將相關說明補充於估價報告書，並請實施者將相關產權資料整理後再與地下室車位所有權人溝通協調。
2. 本案 2 樓以上均價 90.08 萬/坪，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
3. 本案實施者更新會為配合後續貸款資金籌措，擬修正選配原則第 14 點之相關內容，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。其他選配原則，請依委員意見修正，另超選部分應繳交差額價金 15%~20%加價金額，既經更新會會員大會決議通過，請一併納入選配原則。

(六) 人民陳情部分

有關本案尚有土地所有權人及合法建物所有權人尚未同意參與更新，請實施者提供地下室車位所有權人選配找補金額資訊，並加強溝通協調，並開放選配車位，同意核定時修正為最新的選配結果。

(七) 建築容積獎勵部分：

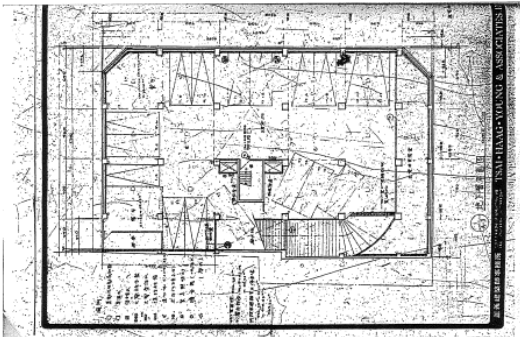
1. △F1（原容積高於法定容積），業經本市第 261 次都市更新及爭議處理審議會同意給予 2,348.75 平方公尺（法定容積 43.19%）之獎勵額度。
2. △F3（更新時程之獎勵容積），業經本市第 261 次都市更新及爭議處理審議會同意給予 271.93 平方公尺（法定容積 5%）之獎勵額度。
3. △F5-1（考量與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩及座落方位相互調和之建築設計、無障礙環境、都市防災），經實施者說明後，同意給予 343.78 平方公尺（法定容積 6.32%）之獎勵額度。
4. △F5-3（供人行走之地面道路或騎樓），同意給予 243.88 平方公尺（法定容積 4.48%）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。

(八) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
1. 許高山 本更新案基地上之現有建物，樓上共12層，地下室開挖一層，且編為1351獨立建號(按非附屬建物)，與樓上各區分所有建物，共同分擔基地土地持分與本大樓公共設施之1272建號持分，本人等為本更新案之地下室車位所有權人，無樓上建物所有權(下稱：單獨車位所有權人)，本人等同意本基地實施都市更新，但對更新會所提更新案有以下不同意見。 (1) <u>更新會以「假買賣」方式，16人共有一車位，以達到形式上多數決的方式，不法行使地下</u>	1-1實施者受任人：鄭理事長麗華 (1)更新會澄清事項:許高山未出具事業計畫同意書予實施者，亦未以任何書面表達同意本都更案。 (2)關於假買賣之指控不實 a. 假買賣作法：更新會指示16名所有權人購買車位，實際買賣價款由更新會支付，16名所有權人屬借名登記，實際所有權為更新會。 b. 實際情形： (a)本案為921震災黃單危險建物，地上層房屋所有權人已有重建的共識，故95年地下室有車位出售時，因不知還要整合多少年，故由16名有重建意願	(1)有關更新會以「假買賣」方

發言次序	答覆	決議內容及理由
<u>室車位所有權人的權利，歷屆更新會的組織不合法，所為之決議無效：本更新基地上的原有建物，樓上每一層約有 6-8 戶，合計 88 戶；地下室車位面積與樓上單一樓層面積相同，但以一戶計算，故本更新單元共 89 戶計算。更新會為完成更新單元劃定及行使地下室車位所有權人的表決權，由樓上區分所有建物所有權人 16 人，於 95 年 3 月 21 日以 16 以「假買賣」的方式，共有一車位，故意創設不合理之車位共有人，以便依土地法第 34 條之 1 的規定，行使地下室車位所有權人的權利（見 98 年 5 月 15 日理事會臨時動議提案二，以及 99 年第一次會員大會討論事項八），屬通謀虛偽意思表示，依民法 87 條之規定，本更新案有關地下室車位所有權人就本更新案相關之意思表示及更新會理、監理選舉之表決權行使均無效。實務上，類似案件亦已遭法院以偽造文書判刑確定（台北地院 102 年易字 729 號判決，參附件 1）。</u> (2) <u>理事會所提之估價條件不合理，明顯對地下室車位所有權人不公平，不法侵害地下室所有權人的財產權，非屬得以多數決表決事項，依法無效：</u> a. 本棟建物地下室車位，數十年來	的住戶，自行出資合資購買，此買賣係所有權人自主行為，故本案並無假買賣情形。 (b) 更新會在 97 年立案，買賣當時尚無更新會存在，無法產生更新會假買賣的行為。 (c) 該 16 名所有權人，依相關規定出具同意書及行使更新會會員權利，並無依土地法 34 條之 1 的規定，行使地下室車位所有權人的權利之情形。 (3) 關於理事會所提之估價條件不合理： a. 本案為自力更新案，更新會對估價條件及估價結果，均未行使主導權，亦未預設任何立場，全部委任估價師依相關法令規定辦理。 b. 估價師之估價結果，需經幹事會及審議會過程才能確定，本會完全遵照審議結果辦理。 (4) 有關地下室原車位所有權人安置、選配 a. 本案地下一層依使用執照規定，全部均屬法定車位，但原建商未依使用執照劃設車位銷售，購買者又搭設機械設備分售，因而造成數個只有車位所有權，無房屋所有權之情形。 b. 本案因地下室已挖至 5 層，才能依規定設置足夠的法定車位，故在選配原則第(六)項亦說明因屬法定車位，依登記規則須有房屋所有權方得以登記法定車位，此為現行登記法規定的規定，並非故	式，16 人共有一車位，以達到形式上多數決的方式，不法行使地下室車位所有權人的權利，更新會業於聽證說明，無假買賣情形，請實施者於同意無補貼部分，應與停車位所有權人說明清楚。 (2)~(3) 有關估價條件不合理，明顯對地下室車位所有權人不公平

發言次序	答覆	決議內容及理由
即係以上、下層之機械式停車位登記產權及使用，於民國100年左右之買賣成交行情，下層約250萬元一個，上層約200萬元（證人賀中興，電話：0932-140460），更遑論近年來房地產之增值，更新會就地下室所提之估價條件，竟是<u>忽視地下室之實際產權登記及使用方式</u>，改以「<u>以使照登記車位數量，計算地下室車位總值</u>」後，再分算予各車位所有權人（見估價條件（一）6（1）），嚴重低估地下室車位所有權人的權值。 b. 上揭原定之估價價格，於100年1月21日理事會調整估價結果時，該次估價再將樓上各建物的權值（一樓除外）約調高89%有餘，但地下室各車位所有權人的權值約調高58%，明顯又再次低估車位所有權人之權值。 <u>（3）有關地下室車位所有權人安置、配選部分：</u> a. 依本都更案公展版之都市更新事業計劃案所載：「貳拾、其他應加表明之事項一、選配原則：更新後係安置原住戶為原則作規劃設計…（一）依更新前原樓層原位置選配…」。上開選配原則： （a）明顯僅係安置樓上原住戶，<u>完全未考慮地下室原車位所有權人之安置問題</u>，明顯不當。 （b）本更新案更新後之建築設	意完全未考量地下室原所有權人之安置。 c. 依都市更新條例第31條，應分配之土地及建築物未達最小分配單元價值，無法分配者，得以現金補償之。本案最小分配單元價值為18,519,512元，車位所有權人之應分配權利價值均低於此金額，屬不能分配者，不能選配房屋。 d. 本案同意車位所有權人以繳交差額價金方式選配房屋，目前共有6名車位所有權人選配房屋，故無完全未考慮地下室原車位所有權人之安置情形。 e. 因更新前地下室車位均為未依使用執照使用之情形，原平面車位以增設機械設備方式，變成機械車位，更新後地下一層只有6個平面車位，無法依原位置分配車位，故本案車位均全部依選配原則重新登記選配。 f. 本案為自力更新案，地上12樓改建成15樓，增加3層樓對外銷售之金額，分配給所有權人後，作為抵減重建成本之資金來源。本案有少數超額選配情形。本案估價日期為100年2月1日，依領銜估價師評估結果更新後2樓以上平均單價為885,846元，事關多數會員權益，故經理事會及會員大會討論後，決議本案超選會員應繳之差額價金，部分加計15%~20%的加價金額，並經會員大會議決通過後辦理。依目前選配結果統計，	等，更新會業於聽證說明本案估價條件，並於本次大會討論，依審議會決議辦理。

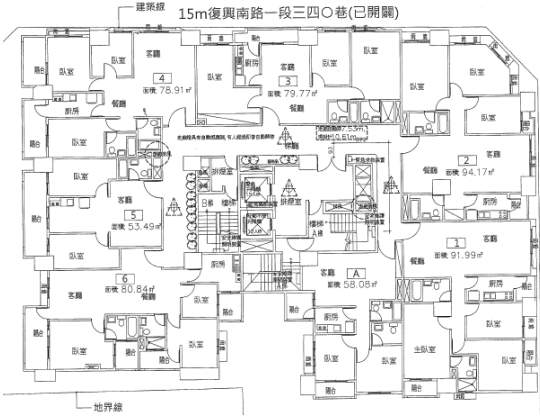
發言次序	答覆	決議內容及理由
計，樓上各住戶係按其「原樓層原位置」選配，而現行法規亦允許將地下室作為獨立停車位登記(附件 2)，則本都更案之建築設計，有關地下室一層的部分，自亦應由各車位所有權人，按「原樓層原位置」選配，始符都更的精神及公平性。 惟依更新會所提之建築設計，明顯是在強制消滅單獨車位所有權人所有權的前提下，強迫單獨車位所有權人領取低額不合理的補償金或是加價選購樓上建物(按更新會所提之選配原則，要求單獨車位所有權人如參與選配，應依一定之計算式，加價計算購買之價金，詳見更新會 100 年 3 月 25 日會議之附件八；然更新會提供予台北市政府更新處之公覽版本，竟漏未提供該附件)，明顯違反公平原則，侵害單獨車位所有權人的財產權，非屬得以多數決議決事項，縱有決議，其決議無效。 b. 依更新會提出之權利變換計劃及選配原則，造成更新前、後，樓上住戶與單獨車位所有權人之權利明顯不相當，單獨車位所有權人之權利明顯受損，請參附件 3。 (4) 綜上，依上揭台北地方法院 102 年易字 729 號判決所載：「被告林鴻堯僅為瓏山林公司日後開	本案只有 6 名車位所有權人選配房屋，但需依此規定繳交差額價金之所有權人共有 25 人，亦即房屋所有權人高達 19 人，佔大多數，故無違反公平原則，侵害單獨車位所有權人的財產權情形。 1-2 實施者受任人：朱萬真(中華建築經理股份有限公司) (1) 許高山書面意見第二點-理事會所提之估價條件不合理回應： a. 不動產估價評估應基於最有效利用原則，而最有效利用原則依不動產估價技術規則第二條第十七款規定：「最有效用使用：客觀上具有良好意識及通常之使用能力者，在合法、實質可能、正當合理、財務可行前提下，所作得以獲致最高利益之使用」，而本案停車位使用現況之變更未為法令申請，故仍應以使用執照所載為準。 b. 本案地下室車位配置依使用執照所示共計 32 個車位，<u>30 個機械</u>，<u>2 個平面</u>，<u>機械以 215 萬元/個評估</u>，<u>平面以 315 萬元/個評估</u>，係依當時調查之結果評估，也<u>合於當時之合理行情</u>。 使用執照圖 	(4) 有關陳情人所提瓏山林公司案

發言次序	答覆	決議內容及理由																																																																																																								
發建案一己之私，罔顧其他共有人之利益，<u>未循正常管道購買或尋求合作之方式</u>，竟接受陳怡芳之建議，分別與其餘被告明知渠等並無贈與之真意，向地政機關辦理附表二所示土地應有部分之所有權移轉登記，破壞地政機關對不動產交易資料管理之正確性，<u>以假贈與方式</u>，已達形式上符合土地法第 34 條之 1 第 1 項規定，<u>損及其他共有人對系爭土地持分之權益</u>，圖以此方式開發建案，賺取利潤，…，」與本更新案更新會故意以 16 人共有一車位的情形，不法剝奪本人等單獨車位所有權人就地下室所有權的行使，如出一轍，本更新案有關地下室車位所有權人就本更新案所為的相關意思表示，屬通謀虛偽意思表示，均屬無效。 其次，更新會所提之更新事業計劃，不但未見其對單獨車位所有權人提出安置計劃，反而憑藉其[假買賣]的不法行為，以形式上符合土地法第 34 條之 1 為由，而以消滅單獨車位所有權人的所有權為建築設計，單獨車位所有權人如欲選配，非但更新前的權值已被嚴重低估，選配順序也是最後順位，尚且還需不合理「加價」，在在證明本更新案明顯有違法、不當之處，其餘意見，請參考本	(2)許高山書面意見第二點-價格調整問題回應： a. 本案送件前整合時間長，依權變辦法第八條規定，評價基準日必須於權變計畫送件前六個月內。因此本所從民國 98 年 4 月參與本案評估工作，為合於法令規定，評價基準日經數次變動，故價格有所變動，<u>車位案例</u> <table><tr><th>位置</th><th>價格日期</th><th>交易型態</th><th>價格(萬元/個)</th><th>車位型態</th><th>車位樓層別</th><th>車位面積(坪)</th><th>屋齡(年)</th></tr><tr><td>大安路二段 62-68 號(大友會館)</td><td>100.06</td><td>成交價格</td><td>200</td><td>坡道機械車位(輪轉式)</td><td>B2、B3</td><td>4.5</td><td>1.5</td></tr><tr><td>信義路三段 156 號</td><td>100.06</td><td>成交價格</td><td>180</td><td>升降機械車位(上下疊)</td><td>B2</td><td>4.6</td><td>2.8</td></tr><tr><td>復興南路一段 107 巷(晶采大樓)</td><td>100.06</td><td>擬售價格</td><td>260</td><td>坡道機械車位(上下疊)</td><td>B1</td><td>8.98</td><td>11.5</td></tr><tr><td>復興南路二段(美麗佳人)</td><td>100.06</td><td>擬售價格</td><td>350</td><td>坡道機械(子母)車位</td><td>B3</td><td>19.09</td><td>3.5</td></tr><tr><td>復興南路二段</td><td>100.06</td><td>擬售價格</td><td>400</td><td>坡道平面車位(2個)</td><td>B1</td><td>18.2</td><td>中古屋</td></tr><tr><th>位置</th><th>價格日期</th><th>交易型態</th><th>租金(元/月/個)</th><th>車位型態</th><th>車位樓層別</th><th>車位面積(坪)</th><th>屋齡(年)</th></tr><tr><td>信義路三段 156 號</td><td>100.06</td><td>擬租租金</td><td>2700</td><td>升降機械車位(上下疊)</td><td>B2</td><td>4.6</td><td>2.8</td></tr><tr><td>信義路二段 86 巷</td><td>100.06</td><td>擬租租金</td><td>6000</td><td>坡道平面車位</td><td>B1</td><td>11.64</td><td>中古屋</td></tr><tr><td>信義路二段(復興南路口)</td><td>100.06</td><td>擬租租金</td><td>5000</td><td>升降平面車位</td><td>地下層</td><td>9.48</td><td>中古屋</td></tr><tr><td>復興南路一段(近仁愛路)</td><td>100.02</td><td>擬租租金</td><td>7000</td><td>坡道平面車位(大)</td><td>B1</td><td>15</td><td>--</td></tr><tr><td>仁愛路四段 112 巷內</td><td>100.01</td><td>擬租租金</td><td>5000 (租金內含管理費)</td><td>坡道機械(上下疊)</td><td>B1</td><td>--</td><td>中古屋</td></tr><tr><td>復興南路一段(近仁愛路)</td><td>100.02</td><td>擬租租金</td><td>7000</td><td>坡道平面車位(大)</td><td>B1</td><td>15</td><td>--</td></tr></table> 而每一次變動必須依評價基準日當時之市場交易價格進行評估，而非維持原比例。 b. 民國 98 年~100 年不動產價格變動幅度大，但以市場變動狀況來看，<u>住宅房價變動遠大於車位價格變動</u>，故兩者價格變動比例並不一致。 (3)許高山書面意見第三點-登峰停車位登記回應： 本都更案案建築設計停車位共 92 部，其中 88 部法定停車位，2 部自設停車位，地面一層 1 部宅配車位，1 部裝卸車位。茲因地下一層為法定防空避難室兼停車空間，地下二層至地下五層為法定停車空間，依建物所有權第一次登記法令補充地 10 點，區分所有建物地下室	位置	價格日期	交易型態	價格(萬元/個)	車位型態	車位樓層別	車位面積(坪)	屋齡(年)	大安路二段 62-68 號(大友會館)	100.06	成交價格	200	坡道機械車位(輪轉式)	B2、B3	4.5	1.5	信義路三段 156 號	100.06	成交價格	180	升降機械車位(上下疊)	B2	4.6	2.8	復興南路一段 107 巷(晶采大樓)	100.06	擬售價格	260	坡道機械車位(上下疊)	B1	8.98	11.5	復興南路二段(美麗佳人)	100.06	擬售價格	350	坡道機械(子母)車位	B3	19.09	3.5	復興南路二段	100.06	擬售價格	400	坡道平面車位(2個)	B1	18.2	中古屋	位置	價格日期	交易型態	租金(元/月/個)	車位型態	車位樓層別	車位面積(坪)	屋齡(年)	信義路三段 156 號	100.06	擬租租金	2700	升降機械車位(上下疊)	B2	4.6	2.8	信義路二段 86 巷	100.06	擬租租金	6000	坡道平面車位	B1	11.64	中古屋	信義路二段(復興南路口)	100.06	擬租租金	5000	升降平面車位	地下層	9.48	中古屋	復興南路一段(近仁愛路)	100.02	擬租租金	7000	坡道平面車位(大)	B1	15	--	仁愛路四段 112 巷內	100.01	擬租租金	5000 (租金內含管理費)	坡道機械(上下疊)	B1	--	中古屋	復興南路一段(近仁愛路)	100.02	擬租租金	7000	坡道平面車位(大)	B1	15	--	例判決等，更新會業於聽證說明無假買賣情形，另超選差額價金加價部分，經實施者說明，已提請會員大會決議納入選配原則。
位置	價格日期	交易型態	價格(萬元/個)	車位型態	車位樓層別	車位面積(坪)	屋齡(年)																																																																																																			
大安路二段 62-68 號(大友會館)	100.06	成交價格	200	坡道機械車位(輪轉式)	B2、B3	4.5	1.5																																																																																																			
信義路三段 156 號	100.06	成交價格	180	升降機械車位(上下疊)	B2	4.6	2.8																																																																																																			
復興南路一段 107 巷(晶采大樓)	100.06	擬售價格	260	坡道機械車位(上下疊)	B1	8.98	11.5																																																																																																			
復興南路二段(美麗佳人)	100.06	擬售價格	350	坡道機械(子母)車位	B3	19.09	3.5																																																																																																			
復興南路二段	100.06	擬售價格	400	坡道平面車位(2個)	B1	18.2	中古屋																																																																																																			
位置	價格日期	交易型態	租金(元/月/個)	車位型態	車位樓層別	車位面積(坪)	屋齡(年)																																																																																																			
信義路三段 156 號	100.06	擬租租金	2700	升降機械車位(上下疊)	B2	4.6	2.8																																																																																																			
信義路二段 86 巷	100.06	擬租租金	6000	坡道平面車位	B1	11.64	中古屋																																																																																																			
信義路二段(復興南路口)	100.06	擬租租金	5000	升降平面車位	地下層	9.48	中古屋																																																																																																			
復興南路一段(近仁愛路)	100.02	擬租租金	7000	坡道平面車位(大)	B1	15	--																																																																																																			
仁愛路四段 112 巷內	100.01	擬租租金	5000 (租金內含管理費)	坡道機械(上下疊)	B1	--	中古屋																																																																																																			
復興南路一段(近仁愛路)	100.02	擬租租金	7000	坡道平面車位(大)	B1	15	--																																																																																																			

發言次序	答覆	決議內容及理由
人等之前已提出之各項意見單。 附件1：台北地院102年易字729判決書影本一份，本案經被告提起上訴、再審，均經法院為有判決確定，案號：高等法院103年上易字第767號、高等法院103年聲再字第374號判決 附件2：台北市地政局電子郵件影本一份。 附件3：樓上住戶與車位所有權人都更前、後，權利比較表影本。	依法附件之防空避難設備或停車空間應為共有部分。 再者，所稱法定停車空間，依內政部 85 年 6 月 27 日 台內地字第 8505406 號函規定，係就建築物整體之法定停車位為計算基礎，並非每一個別停車位。 依上說明，總括而言，本都更案建築設計時停車位性質屬法定防空避難室或法定停車空間，未有增設停車空間，故無法單獨編列建號以主建物方式登記，而採共有部分方式登記停車位。	
2. 陳宏謨(代李祥媛) (當事人) (1)謝謝市府把關減少住戶多餘費用支出，如銷售管理費太高，本案是自住自建，應該沒有此項費用，最多也只是多建二層的14戶住戶需要，不需要編列11.25%之費用，以節省住戶支出，建議以實際有銷售住戶支出，非11.25%。 (2)又信託費用太高，建議依合約金額0.5%計算。 (3)建議提供住戶建築成本各項費用，方便住戶規劃經費支出。 (4)3F之1希望能換大車位，因最近有異動，我已提出2.3各，希望利用次異動能有車位。 (5)書面意見第1點第三行文字原「多建二層」更正為「多建三層」。 (6)室內規劃部分能否更動，應向哪個單位詢問，請公布SOP。	2-1實施者受任人：朱萬真(中華建築經理股份有限公司) (1)銷售管理費用及信託管理費用編列問題，按共同負擔提列標準提列，銷售管理費依更新會所獲配部分計算提列，信託費用配合向華南銀行貸款，依銀行的報價單編列，本案為自主更新案，在未結算前暫依計畫書編列，在辦理貸款時再依據預估發包金額申請貸款，等更新完成後更新會進行結算，相關結算將有合約及憑證為依據。 (2)住戶應負擔費用成本，因要辦理貸款會向住戶說明。 (3)本案由12樓更新為15樓，住戶依更新前的房屋位置選配為原則，選配會為100年5月6日，當時該住戶並未出具選配書類自行選配，故更新會依其更新前僅有房屋無車位之情形，代為抽籤更新單元，且因抽籤之單元為13F-5，非該住戶更新前房	(1)~(6) 更新會業於聽證說明，信託費用依銀行的報價單編列，更新完成後更新會進行結算，依合約及憑證為依據。經實施者說明該位所有權人選配狀況及更換車位情形，予以確認。後續仍請持續溝通協調。

發言次序	答覆	決議內容及理由
	屋位置3F-1，即於選配會當場宣布保留3F-1，會後再告知需自行出具選配書類方能選配3F-1。 (4)該住戶出具選配日期為7月18日，已接近計畫報核日7月28日，其選配當時平面車位所剩不多，故應有先確認剩餘車位才出具選配書類，選配小車位，現在更新會剩餘車位因配合餘屋銷售，故暫不更換及增加選配。 2-2實施者受任人：彭雙全(彭雙全建築師事務所) (1)為何B4F-15車位變成小車位?回應： a. 本案由12樓更新為15樓，住戶依更新前的房屋位置選配為原則，選配會為100年5月6日，當時該住戶並未出具選配書類自行選配，故更新會依其更新前僅有房屋無車位之情形，代為抽籤更新單元，且因抽籤之單元為3F-5，非該住戶更新前房屋位置3F-1，即於選配會當場宣布保留3F-1，會後再告知需自行出具選配書類方能選配3F-1。 b. 該住戶出具選配日期為7月18日，已接近計畫報核日7月28日，其選配當時平面車位所剩不多，故應有先確認剩餘車位才出具選配書類。 (事實上，只剩一個平面車位，故選配當時確實知道為小車位，選配後即告知理事長自己開大車需要大車位，要求理事長協助要求農會更換大車位，依此證明，在選配當時確實知道此為	

發言次序	答覆	決議內容及理由
	小車位) (2)為何試算B4F-14車位?回應： 本案因以更新前位置選配，重建前並非每位住戶都有車位，故在住戶選配前，特別商請規劃公司協助，幫住戶試算增加選配車位找補情形，住戶依試算情形出具選配書類，試算內容為提供住戶參考之服務性質，計畫書係依住戶出具選配書類之內容為依據。 (3)若問為何位由大車位變成小車位?回應： 選配會後，因建築師詢問建管處相關設計規定，致少部分車位配置必須修改，當時更新會立即通知已選配住戶，並因應住戶需求辦理更換選配，而該住戶當時尚未出具選配書類。因其較晚選配，故選配時，只能就其他住戶選配剩餘的車位選配。 (4)更新前電梯出來即為3F-1，但更新後卻要經過走到才能到，有下列問題： a. 走道很長，回應： 原案步行距離7.53m，現設計步行距離10.61m，詳圖。 b. 走道很黑，回應： 於走廊上設置三處感應式照明，同時可減少能源損耗，詳圖。 c. 走道密閉沒有空氣，回應： 設計機械式通風設備，詳圖。 (本案因採原位置分配方式一層樓7~8戶，且因地下室停車動線配置及一樓店面因素，樓電梯間必須集中配置於平面中央)。	

發言次序	答覆	決議內容及理由
		
3. 高慧芳(蔡鎮宇代)(當事人) (1)依市府之政策大力推行都更，則請市府於法律許可下，將本棟大樓之容積率放寬，使本樓都更後，符合各區分所有權人之權利與保障，並杜絕各區分所有權人之紛爭與意見。 (2)舉凡本棟大樓之重要決定事項，例如從設計圖，等皆得由所有區分所有權人開會，同意後始可行使之，而非由各層樓委員同意即可，事關所有區分所有權人之權利，得依法律所規定？ (3)本棟大樓之發定停車位，既為法定，即應由各區所有權人，依持有之房屋面積，優先選擇，或召開區分所有權人大會，另議但得由所有區分所有權人同意簽字後始行之，以符合各區分所有權人之權利與期盼且得依法律規定。 (4)本棟大樓之興建，因金額龐大且各區分所有權人之經濟狀況不同，和防患未然，故本人建議，應則一合法之金融處構，如第一金，兆豐金，合庫金等，以競標方式，並符合各區分所有權	3-1實施者受任人：鄭理事長麗華 (1)本案依據臺北市政府規定申請容積獎勵，信託的部分，土地及貸款資金交付信託管理，我們會找三家銀行來評估貸款選擇利率最低的銀行，並請中華建經公司協助處理。 (2)據了解臺北市政府100%同意的案件，市府將會協助儘速處理，本案僅剩一戶尚未出具同意書，希望住戶繳交同意書以符合市府協助推動更新的政策。	更新會業於聽證說明，依據臺北市政府規定申請容積獎勵，信託的部分，請中華建經公司協助處理。經實施者說明與該位所有人目前溝通協調的情形，予以確認。

發言次序	答覆	決議內容及理由
人之權益，以信託之方式由其興建，以防患未然？		
4. 范咪麟（洪瑞鐘代）(當事人) (1)我是新的購買戶，頭次來參加，最近正辦理過戶手續中，不知道後續都更程序應如何辦理或簽具同意書等。 (2)我本人沒有貸款，準備要貸款，有關這方面又如何處理？ (3)有關車位大小面積又是如何？	4-1 實施者受任人：朱萬真(中華建築經理股份有限公司) 因剛才知道洪先生為新購買戶，剛所提問題會後將由實施者與新住戶說明相關問題。	經實施者說明該位所有人聽證後已將產權移轉過戶，請更新會加強協調溝通，予以確認。
5. 王蕙雯(當事人) (1)是否有法律規定持有土地太小就應該被犧牲沒有權力，在都更中不能有異議，只能照大家的意見？ (2)我是擁有地下一樓坡道式平面車位，為何只估價為 1,452,880.00?新的地下三樓 B3F-14 的價格卻是 3,150,000.00. 明顯低估很多。 (3)這案件是土地持有人自行都更而非建商改建，為何除了重建費用還有銷售總價？是否以一戶一間的原則進行？是否參與人都有土地建物權狀？應該透明讓大家都知道並了解，都更前與都更後的土地持分有何不同？ (4)加價部分是否針對車未持有人？只因現在法律規定車位不能單獨持有必須依附於房屋建物上，而且在全部戶數中車位持有人是少數，沒有發聲的機會，只能少數服從多數！這公平	5-1 實施者受任人：朱萬真(中華建築經理股份有限公司) (1)本案會員大會議決均依土地及合法建築物之人數及面積統計同意比例，均符合都市更新多數決的精神。 (2)本案車位未依使用執照使用，王小姐的車位因位於角落，汽車無法全部停在停車位內，可看出為自行增設之位置，如下圖。本案停車位均依估價師評估結果辦理。 (3)本案採權利變換方式，本案參與權 利變換之所有權人均為更新單元內土地及合法建物所有權人。所有權人日前收到的計畫書光碟片均有記載。 (4)本案為自力更新案，地上12樓改建	(1)~(5) 本案地下室車位使用現況、產權狀態及估價條件已提大會討論，請依決議辦理，另有關超選部分差額價金加價，業經更新會說明已提會員大會通過，請依決議納入選配原則，並請更新會加強協調溝通。

發言次序	答覆	決議內容及理由
嗎? (5)同意書是否合乎公平交易法? 充滿黑箱作業與不公平的事,不能同意都更事項!若是不能有權利說"不",請以目前市價發放補償金而非那低估不公的價格。	成15樓,增加3層樓對外銷售之金額,分配給所有權人後,作為抵減重建成本之資金來源。本案有少數超額選配情形。本案估價日期為100年2月1日,依領銜估價師評估結果更新後2樓以上平均單價為885,846元,事關多數會員權益,故經理事會及會員大會討論後,決議本案超選會員應繳之差額價金,部分加計15%~20%的加價金額,並經會員大會議決通過後辦理。依目前選配結果統計,本案只有6名車位所有權人選配房屋,但需依此規定繳交差額價金之所有權人共有25人,亦即房屋所有權人高達19人,佔大多數。 (5)依都市更新條例第31條,應分配之土地及建築物未達最小分配單元價值,無法分配者,得以現金補償之。本案最小分配單元價值為18,519,512元,車位所有權人之應分配權利價值均低於此金額,屬不能分配者,不能選配房屋,均屬不能參與選配者。 (6)依都市更新權利變換實施辦法第七之一條規定,現金補償數額為權利變換前之權利價值。	
6. 許高山(當事人) (1)先聲明表示對本都更案的意見。 (2)有關車位部分因樓上16位所有權人共同持有一個車位,所以針對這部分有質疑提出來討論,另提供98年5月15日理事會紀錄及99年會員大會會議紀錄供參(書	6-1實施者受任人:朱萬真(中華建築經理股份有限公司) 本案為921震災黃單危險建物,地上層房屋所有權人已有重建的共識,故95年地下室有車位出售時,因不知還要整合多少年,故由16名有重建意願的住戶,自行出資合資購買,此買賣係所有權人自主行為,故本案並無假買	(1)~(2) 此部分業已併發言次序提請大會討論,予以確認。

發言次序	答覆	決議內容及理由
面6-1)，故有關本更新案地下室所有權人所為之各項決議均不合法。	賣情形。等確認可以都更時，該16名所有權人再將車位所有權移轉回住戶名下，以利更新後選配單純化，關於產權移轉費用，應屬所有權人自行負擔，雖有提案，但實際上更新會並未給予補貼。	
7. 陳宏謨(代李祥媛)(當事人) (1)同意書部分會繳交。 (2)銷售管理費部分，名稱內容請各項明細列出。 (3)成本費用建議仿照政府編列預算來執行，讓住戶知道費用應為多少，請建經公司說明。 (4)建議本案任何工務如工程、銀行都採用競標方式，不要各別私下詢問決定。 (5)大小車位部分，有住戶說要給我B3-15，不知道可不可以，SOP應如何執行。 (6)建築部分感謝建築師說明燈光改善部分。 (7)新的建物二樓有三個樓梯，三樓以上有二個樓梯請說明。	7-1實施者受任人：彭雙全(彭雙全建築師事務所) 有關樓梯部分，在二樓部分轉出來直通到一樓，以解決法規及一樓店面問題。 7-2實施者受任人：朱萬真(中華建築經理股份有限公司) (1)本案自主更新貸款並不容易，銀行必須要能配合提供全額貸款及利率，更新會找配合銀行再來比較條件後決定。 (2)計畫書共同負擔費用就是預算，辦理貸款時依照市場行情評估足夠的資金申請貸款，以確定住戶不必再繳現金。 (3)車位部分，程序上應由原選配者簽署放棄選配，再由新的所有權人出具選配，會後會再與原選配者確認是否放棄。	(1)~ (7) 此部分業經更新會說明，予以確認。
8. 王蕙雯(當事人) (1)我車位部份因靠近最裡面牆邊，未佔用到車道，故估價部分有異議。 (2)選配加價部分，經計算一坪要到108萬左右，本案是住商混合建築非屬豪宅，一坪要到這麼高嗎？ (3)車位部分是法規規定，並非自己願意，再這上面加價實屬不公	8-1實施者受任人：李方正(巨秉不動產估價師聯合事務所) 車位估價係依法令規定，更新前權利價值部分係依使用執照估價，因實際車位40部與法令車位32部有差，故僅能依使用執照上之法令車位數32部估價後，再分配予40部車位所有權人。 8-2實施者受任人：鄭理事長麗華 因王小姐選配較大所以有加價部分，地下室車位來選配都一樣算法，因本	(1)~ (3) 估價及超額選配加價部分，請依決議辦理，後續請更新會持續溝通協調，予以確認。

發言次序	答覆	決議內容及理由
平。	案位於大安區鄰近捷運，故更新後價格合理。	

- (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。