

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 608 次會議紀錄

112 年 12 月 27 日 府都新字第 1126027477 號

壹、時間：民國 112 年 12 月 8 日（星期五）上午 9 時 00 分

貳、地點：市政大樓北區 2 樓 N206 會議室專區

參、主持人：討論案 1 簡瑟芳副召集人、討論案 2 王玉芬召集人及討論案 3 陳建華副召集人

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿） 紀錄彙整：高俊銘

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、討論提案：

一、「變更臺北市信義區逸仙段二小段 69 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」都市更新審議案（承辦人：事業科 蘇雅婷 02 2781-5696 轉 3065）

討論發言要點：

（一）財政局 鄭凱晏幹事（書面意見）

本局無意見。

（二）地政局地價科 張家銘幹事（陳振惟代）（書面意見）

無意見。

（三）地政局測繪科 陳光熙幹事（書面意見）

無意見。

（四）交通局 王少韡幹事（書面意見）

1. 有關本次會議討論「『醫療保健服務業』之醫療廢棄物處理、臨停等停車需求於基地內部化自行滿足及建築設計是否符合建管法令規定」一案，實施者已依先前 168 專案小組審查會議意見設置裝卸車位，業經 112 年 5 月 11 日 168 專案小組審查複審會議決議同意，本局無意見。

2. 事業計畫報告書 P. 10-46，本次地下二層機車位調整，惟編號 14、15 機車位旁似設有矮牆，機車通道寬度應大於 150 公分，請補充標示。

（五）消防局 鄭正奇幹事（書面意見）

1. 本案建築物涉及消防車輛救災動線及救災活動空間部分，依內政部（營建署）

102年7月22日修訂「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，本局無修正建議，後續仍應以建築物竣工查驗雲梯消防車實車測試結果為準。

2. 另為利救災，請建築管理工程處於建造執照注意事項列表註記「建築物竣工後，救災活動空間範圍內須保持淨空，無交通號誌、停車格、路燈、變電箱、雨遮、裝置藝術、植栽……等固定障礙設施，且救災活動空間垂直上方亦均保持淨空，無高壓電線或其他纜線等，不影響雲梯消防車停放及操作。」。

(六) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事(書面意見)

無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 張書維幹事(書面意見)

本案非屬都市計畫劃定之都審地區，另依所附報告書審議資料表及P. 10-14所載開發條件，亦無涉都審程序，故本案無意見。

(八) 吳智維委員(書面意見)

無意見。

(九) 蕭麗敏委員(出席並提供書面意見)

提列標準有關銷售管理費之提列，一般以住宅類型居多，惟本案變更後，商用不動產之銷售模式與一般住宅產品委託代銷之銷售模式有所不同，且本案為產權單純案件，建議實施者酌予調整。

(十) 遲維新委員

本案共同負擔較低可能為其他因素造成，但是不能用銷售管理費來填補，本案更新後為商用不動產之銷售，建議酌降銷售管理費率。

(十一) 謝慧鶯委員

1. 本案更新後變更為醫療院所，接洽的銷售對象較特定，與一般住宅之銷售作業較不同，但短期之內是否能順利回收實施者投入資金，及在完工之後整棟完銷之可能性，時程上可能稍微延遲，相較人事行政管理費及風險管理費皆已下修，建議本案銷售管理費毋需下調。
2. 本次變更之綠建築保證金金額與原核定版簽訂之金額相差不大，建議維持原核定綠建築保證金金額。

(十二) 陳建華副召集人

綠建築保證金之簽定，屬行政程序部分，因變更案涉及協議書重新簽定，故為簡化行政程序，依往例如變更後綠建築保證金下降，原則維持原核定綠建

築保證金金額，以簡化相關行政作業，本案建議循往例方式處理。

(十三) 都市更新處

1. 綠建築保證金部分，如變更後保證金金額提高，通案上會請實施者變更，併同核定案重新簽定協議書；如變更後保證金金額下降，為簡化程序，若實施者願意維持原核定金額，即以原核定金額辦理。
2. 後續變更案之綠建築保證金提高或降低之協議書處理方式，建議由審議會授權業務科研議辦理。

實施者說明及回應

- (一) 本案地下二層機車位編號14、15部分，已在入口通道部分留設150公分，後續將於計畫書補充標示寬度，另矮牆部分之高度亦會一併標示清楚。
- (二) 本案更新後建築用途不論是原核定的一般旅館業，或是變更為醫療保健服務業，房屋代銷公司皆有針對建築開發目的及銷售提出相關建議。另本案基地位於住宅區，規劃作商業建築實屬不易，希望對周邊地區之開發有所助益，且本案共同負擔比偏低僅31.54%，故提列銷售費用為本案之必要成本。實施者同意依委員意見自行調降0.5%，銷售管理費費率以5.5%提列。
- (三) 綠建築保證金變動部分，若能夠符合實際，建議依實際金額連動調整修正。實施者配合依審議會決議依往例方式處理。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

本案基地規劃為診所、護理機構用途使用，有關「醫療保健服務業」之醫療廢棄物處理、臨停等停車需求於基地內部化自行滿足及建築設計是否符合建管法令規定，經實施者說明並經168專案小組討論予以同意，並經審議會討論後，予以確認。餘機車通道寬度部分，請依交通局幹事意見修正。

(二) 財務計畫部分

本案人事行政管理費(5%)及風險管理費(10.5%)均以上限提列，業經168專案小組討論予以同意；銷售管理費，經實施者說明合理性及必要性後，考量商用不動產之銷售模式與一般住宅之銷售模式不同，且本案所有權人數較為單純，經審議會討論後，銷售管理費酌予調降為5.5%，餘予以確認。

(三) 權利變換及估價部分

本案估價報告書修正情形及2樓以上平均單價為983,047元/坪，共同負擔比31.54%，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(四) 建築容積獎勵部分

1. △F3(更新時程之獎勵容積) 業經168專案小組同意維持原核定額度給予122.43平方公尺(法定容積7%)之獎勵額度,予以確認。
2. △F4-2(協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積)申請250.59平方公尺(法定容積14.33%),本案擬捐贈毗鄰更新單元西側已開闢計畫道路73地號,本項獎勵申請額度是以實際淨利換算面積來做調整,後續新工處倘同意受贈,依通案審議原則,實施者應切結於使照取得前,辦理完成捐贈臺北市政府,予以同意。
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)業經168專案小組同意維持原核定額度給予157.41平方公尺(法定容積9%)之獎勵額度,予以確認。
4. △F5-3(供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積)原則同意依168專案小組會議給予131.30平方公尺(法定容積7.51%)之獎勵容積,後續授權更新處覈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)業經168專案小組同意給予104.94平方公尺(法定容積6%)。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。另綠建築保證金因二樓以上均價修正,連動調整金額部分,授權更新處依通案行政程序辦理,予以確認。

(五) 聽證紀錄:本案無人登記發言。

(六) 同意本案變更都市更新事業計畫及權利變換計畫案經大會審議修正後通過,請實施者收受會議紀錄起3個月內應檢具修正後計畫書圖送都市發展局辦理報府核定,逾期應再重新提會審議。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、「變更臺北市大同區市府段一小段 764-6 地號等 77 筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」都市更新審議案(承辦人:事業科 楊祖恩 02 2781-5696 轉 3054)

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. 本案共同負擔比例達46.57%,仍請實施者再就財務計畫中各項共同負擔提列費用,檢討其合理性與必要性,調降共同負擔比例,以維土地所有權人權益。

2. 本案規劃設計於14樓設置中繼水箱，請確實反映於更新後估價，另建物轉管部分請標示路徑，並請一併考量是否有影響估價結果。
3. 另本案財政部國有財產署更新後分回國有房地，業經國家住宅及都市更新中心評估納作中央社會住宅或其他後續依法認定為政策性使用之住宅，本分署前以112年8月23日台財產北改字第11200257290號函請實施者同意改選為23F-A6、23F-A7、32F-A5住宅單元3戶及B4-15、B4-18、B4-29停車位單元3席，實際選配權利價值新臺幣(下同)5,844萬5,220元，預計領取差額價金396萬1,486元，仍請實施者配合調整。
4. 本案都市更新權利變換計畫審議或核定結果，國有土地應分配之權利價值如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。

(二) 都市發展局綜合企劃科

本案預計申請容積移轉，倘實施者須申請容積移轉代金預審，請實施者儘速提送相關資料送審。

(三) 財政局 黃于珊幹事

1. 本案△F4-1計算分子以(二樓以上更新後平均單價*捐贈公益設施產權面積)*1.2倍，與「都市更新建築容積獎勵辦法」(99年2月版)第4條規定之(捐贈公益設施土地成本+興建成本+提供管理維護基金)*1.2倍未合，另計算平均興建成本之總產權面積，係以扣除捐贈公益設施且不包括車位之9,847.03坪計算，請實施者說明並請更新處協助釐清是否符合規定(事計頁10-2、10-4)。
2. 表14-2係合法建築物拆遷安置費用明細表，惟內容為拆遷補償費，請釐正(事計頁14-18)。
3. 營業稅提列公式(109年令釋公式一)計算因子有誤，請直接以各該數值帶入，請釐正(事計頁15-12)。
4. 本次自提修正多位所有權人分配單元，因涉財務計畫相關連動數值如稅捐、廣告銷售管理費用等變動，請實施者說明後，提請審議。

(四) 地政局地價科 陳憶萍幹事(書面意見)

1. 本次更換後之比較標的57，查108年期間同社區有多筆交易，本案例單價偏低，且實價登錄並未申報車位價格，P. 290以290萬元/個評估明顯偏高(註：108年車位面積4.84坪之交易價格介於150~170萬元)，請再確認案例適宜性。
2. 本案更新後規劃為地上39層SRC造建築，工程造價每坪高達25萬元，原建議應

於個別因素合理反應與比較標的間之造價水準差異，惟查「建物結構」、「建材」、「建築設計」等欄位修正仍維持1~3%，且未更換之比較標的55個別因素調整百分率反而由原0.5%下修為-1.5%，優於本案？請再重新檢視。

(五) 地政局測繪科 陳光熙幹事(書面意見)

1. 表11-2土地登記清冊表

- (1) 更新後權利範圍合計不為一，車位土地持分請分配至各車位之所有權人。
- (2) 捐贈予本市就業服務處部分，請於備註欄註明「捐贈公益設施」。

2. 表11-3建物登記清冊表

- (1) 同一分配單元，分配基地權利範圍、共有部分權利範圍請合併填寫（如序號1、5、11等）。
- (2) 共有部分權利範圍請填列分母。
- (3) 共用部分(5)請填明各主建物分配之權利範圍；倘需登記停車位編號，請於清冊內載明。
- (4) 車位分配基地權利範圍請分別填寫於各主建物之欄位。

3. 表11-4土地他項權利登記清冊表，建請增列更新後「設定權利範圍」欄，並依所有權人更新後取得之權利範圍填寫。

4. 表11-6、11-7土地/建物限制登記清冊表，更新後之權利範圍及限制權利範圍請依所有權人取得之權利範圍填寫。

(六) 交通局 葉志韋幹事(書面意見)

1. 無障礙車位之管理規約及P. 16-4特別約定事項尚有修正之需。依身心障礙者權益保障法、建築技術規則建築設計施工編第167條之6暨內政部110年7月14日內授營建管字第1100811552號函釋略以「無障礙停車位係通用概念，可讓身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用，…」，爰請於管理規約規範該車位係供前揭行動不便人士使用，且不得約定專用，以符立法意旨；爰「優先」使用之優先應刪除，並加列車位編號，設為大公之車位應載明不得約定專用。
2. 權變計畫223席汽車位均列入分配，並無留設為大公。
3. 依通案原則，應至少留設1席無障礙汽車位為大公，另後續選配銷售時，應告知選配買受人需具備車位使用資格身分，惟為避免該車位使用限制影響其權益，建議全數列為大公。

(七) 消防局 洪晴泉幹事(書面意見)

1. 計畫書P.12-4，請補充規劃並標示雲梯消防車自基地外8公尺以上道路順向進入及駛離救災活動空間之動線，若無法順向駛離，請規劃迴車空間供雲梯消防車順向駛離，並確認救災動線內均保持4公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高。
2. 計畫書P.12-4，請確認道路留設轉彎截角尺寸符合內政部（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」第一、(三)點所附圖例之規定。
3. 規劃於長安西路138巷三弄之救災活動空間現況有停車、纜線及雨遮位置部分重疊，請確認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，不影響雲梯消防車停放及操作。

(八) 都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事(洪鈺翔代) (書面意見)

本案基地東側計畫道路(華陰街71巷)由6公尺變更為8公尺改為變更為8.5公尺部分，業提本市都市計畫委員會112年11月16日第811次會議審議決議通過，其餘部分，無意見。

(九) 都市發展局都市設計科 張書維幹事(書面意見)

本案刻正辦理都審程序(預審)，111年5月5日1110505專案委員會審議決議修正後通過，後續俟都市計畫公告實施後，始得辦理都審核定。

(十) 建築管理工程處 朱芳毅幹事

有關建築規劃設計外牆位置調整後，倘於一樓該部分投影面積有計入建築面積且設置扶手欄杆則可登記為陽台，如無計入建築面積則為陽台(法定空地)。

(十一) 吳智維委員(書面意見)

1. 道路用地屬財政部國有財產署之4筆土地是否屬都市更新條例第51條抵充之公有土地？是否納入用地負擔？請釐清權變計畫P.8-8內容是否正確。
2. 有關公益設施之記載，請依臺北市政府地政局107年8月3日北市地登字第1076010871號函附會議結論內容，都市更新權利變換計畫中土地及建物登記清冊表所列捐贈公益設施標的之更新後所有權人欄應載明「捐贈公益設施臺北市(管理機關：臺北市就業服務處)」。
3. 土地及建物登記清冊表所列之公有權屬及管理機關部分有誤，請釐清後修正。
4. 建物登記清冊表：

- (1) 請補列車位編號，並確認記載每一車位於該共有部分之權利範圍。
- (2) 分配基地權利範圍總和不等於一，倘係車位分配基地持分，請列入清冊。
- (3) 共有部分請補列權利範圍之分母。
- (4) 共有部分(5)有記載分配面積，卻未有主建物持有，權利範圍均填載為0，請釐清。

(十二) 朱萬真委員(出席並提供書面意見)

1. 本案主建物面積小於46平方公尺之單元數量頗多，是否地主能全部更換選配尚有疑慮。另尚有一重要議題，本案已知最小單元住宅面積之規定，故權利變換計畫訂定最小分配單元為19F-A5，單元價值24,298,750元，惟有所有權人應分配權利價值達23,862,399元，列為不能參與者，似有不妥，權利分配部分為權利變換重點，應再檢討。
2. 提醒容積獎勵部分，需再釐清申請容移之回饋空間，是否有與△F5-3重複之情形。

(十三) 蕭麗敏委員(出席並提供書面意見)

1. 財務計畫

- (1) 請實施者應儘速辦理容積移轉代金之申請程序，另關於都市計畫變更回饋、容積移轉費用提列金額(事業計畫P.15-14)與實際審查通過之金額顯會有差異，請實施者補充說明因應辦法。
- (2) 租金補貼金額，建議實施者租金補貼參考估價師評估之更新前租金水準，一樓並區分前後排(依估價報告書之評估租金：華陰街87號1樓租金2,158元/坪/月、長安西路138巷3弄12號3樓1,124元/坪/月)。

2. 選配原則：建議納入權利人不能選配之住宅單元戶別，並充分與權利人說明清楚。

- (1) 本案計畫書所載最小單元係屬誤植，為此其中1位所有權人本得以選配，而被歸類為無法選配，且有部分所有權人有超選之情形。另本案非屬100%同意更新案，為避免後續爭議，建議本案應重新辦理選配，並請重新檢視本案選配原則規定。

3. 估價條件

- (1) 更新前第(5)點，南側法定容積率請釐清是否為560%。
- (2) 更新前第(11)-(13)點，請實施者再協助釐清是否應依協議結果分列各權利

人之權利價值。

4. 建築規劃設計：地下室設置廁所部分陳情人所提係於地下單數樓層(地下1、3、5層)或雙數樓層(地下2、4、6層)設置，建議實施者得考量較中間之地下2、3層設置。

(十四) 謝慧鶯委員

1. 所有權人分配單元調整應於審議會前確認，另本案應調整之數量甚多，且調整後權利變換清冊大幅修正，併同影響財務計畫稅捐及管理費等費用。
2. 有關陳情人所提更新前1樓估價與樓上層之差額、建築設計外牆調整及地下室設置廁所部分請實施者妥予溝通協調。另提醒實施者，其外牆調整後涉及之建築法令檢討及估價權益應明確告知所有權人知悉。

(十五) 邵琇珮委員

有關本案因都市計畫變更進行道路整併調整基準容積一事，係依據本市土地使用分區管制自治條例規定辦理，非屬都市更新審議會審議事項。惟其基準容積增加致須依本市土地使用分區管制自治條例第80條之2辦理回饋，相關費用提列共同負擔一事，應提請都市更新審議會審議。

(十六) 楊欽文委員

1. 依現行權利變換計畫書所載，本案4席無障礙車位均由所有權人分回，另簡報係載明僅其中3席無障礙車位由所有權人分回有不一致情形，請實施者釐清。
2. 另請實施者應於規約中載明無障礙車位使用相關管理限制，並告知選配之所有權人，該車位後續買受者亦會受到相關限制規範。另權利變換計畫書所標示無障礙車位位置、編號誤植部分請一併修正。

(十七) 簡瑟芳副召集人

1. 有關本案後續程序，都市設計部分前經111年5月5日都市設計及土地開發許可審議委員會審議通過，建議實施者儘速辦理容積移轉相關程序，併同修正都市更新事業計畫及權利變換計畫內容，以加速本案辦理期程。
2. 有關都市計畫變更回饋價金係應於都市設計審議審定，非事業計畫書P.15-14所載以「申請建造執照」為計算時點，請實施者釐清修正。

(十八) 陳建華副召集人

1. 陳情人於聽證時業提出相關陳情意見，實施者應先行評估調整可行性，再於審議會上回復說明。

2. 另有關陳情人所提建築樓層由37樓調降至32樓及未達一坪換一坪等事宜，請實施者回復說明。以及未達最小分配單元檢討，係經檢視實施者於計畫書業載明相關檢討規定，惟於細究各所有權人實際分配單元時，查核有未符規定之情形。

(十九) 都市更新處

1. 有關本案租金補貼事宜經實施者說明依陳情人陳情意見調整租金補貼費用，且調整後增加費用由實施者自行吸收，不列入財務計畫共同負擔，提請大會確認。
2. 依本市都市更新自治條例第11條規定，所有權人最小分配單元面積不得小於46平方公尺，惟經檢視本案小於46平方公尺分配單元由所有權人分配者高達77戶，請實施者說明是否配合修正。

實施者回應及說明：

1. 有關租金補貼部分，現行提列金額是以估價查估之。除639及692建號依原計畫書提列2,158元/坪外，實施者願意調整其餘1樓租金補貼費用由1,124元/坪調整成1,500元/坪，2樓以上由1,124元/坪調整成1,300元/坪，調整後增加費用由實施者自行吸收，不列入財務計畫共同負擔。
2. 地下室增設廁所在不影響財務計畫前提下，於地下單數樓層(地下1、3、5層)或雙數樓層(地下2、4、6層)評估設置。另電動機車位電源總量刻請電機技師評估規劃中。
3. 陳情人陳○○小姐所提更新前1樓估價價格應較樓上層價差30%部分，本案估價係以估價師依據不動產估價技術規則查估，請委員協助審視。另陳情人張○○小姐所提未取得估價報告書部分，實施者於公開展覽及聽證皆有依規定寄送事業計畫及權利變換計畫書，且計畫書內皆有載明本案估價摘要。倘陳情人尚有索取完整估價報告書需要，實施者將於會後另行提供，如其他所有權人也有需要，實施者皆會配合提供。
4. 陳情人張○○小姐所提意見係本案於擬訂事業計畫報核前之私人產權糾紛，據了解該棟建築物係張小姐母親過世後該建築物產權由其子女繼承，其中1至3樓部分為張小姐弟弟持有，後賣給陳○○先生，而張小姐主張該次買賣不合法，希望實施者將陳○○先生所有之權值計算予陳情人。實施者業建議張小姐循司法途徑辦理，故倘後續經司法程序判決，實施者將依判決結果修正計畫書內容，另其所提陳○○先生與本公司並無任何關係。
5. 陳情人盧○○小姐所提希調整所分配單元之外牆部分，實施者會於不影響本案財務計畫前提下進行調整，倘經檢視未能調整，亦會再與所有權人溝通，

取得共識。另調整後涉及相鄰分配單元所有權人建築規劃設計調整事宜，實施者業與該所有權人溝通並取得同意，後續將提供同意證明文件予更新處備查。

6. 有關國產署所提意見，實施者皆會配合修正，另其中建築規劃設計於14樓設置中繼水箱亦會於估價上反映。
7. 有關本案於第三次公開展覽期間共有11為所有權人撤回同意書部分，業經實施者再次溝通協調，皆已重新取得同意書，目前本案同意比為已逾90%。
8. 有關陳情人所提建築設計樓層調整部分，經查本案於99年擬訂事業計畫報核時建築規劃設計樓層為37樓，於104年核定為32樓。後本案於本次109年變更事業計畫，因新增捐贈公益設施容積獎勵及容積移轉，故調整建築規劃設計樓層為39樓。
9. 因實施者誤解本案都市更新條例適用日期，故是否得由實施者於核定前，在不影響財務計畫前提下與涉及分配單元小於46平方公尺之所有權人協調實施者分配單元交換，若有增加費用，實施者將自行吸收。

決議：

- (一) 有關陳情人提出租金補貼單價，經實施說明除639、692建號依原計畫提列，其餘地上層調整為1,500元/坪、地上二層以上調整為1,300元/坪，且增加費用自行吸收，並經審議會討論後，予以同意。
- (二) 另本案涉及多位所有權人選配單元未符本市都市更新自治條例第11條最小單元面積之規定，請實施者依法重行辦理選配，至修正內容幅度部分請更新處檢視是否須重行公展。另本案有容積移轉及代金預審、都計變更涉及容積增加之本市土地使用分區管制自治條例第80條之2規定回饋代金等尚未審定，仍請實施者於相關程序確認後再提審議會討論。

三、「擬訂臺北市松山區民生段 77 地號等 10 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 宋蕙汝 02 2781-5696 轉 3082)

討論發言要點：

- (一) 財政局 黃怡潔幹事(書面意見)
 1. 本案銷售管理費率仍以5.4%提列，未按第598次審議會決議刪除或酌降，請實施者說明後，提請審議會審議。
 2. 本案信託管理費目前係以報價單金額50%提列365萬元，請實施者說明是否能夠核定前提供實際合約影本，並以擇低之金額提列後，提請審議會討論。

3. 第7-1頁及表7-1三家估價單位鑑價結果表，土地所有權人應分配權利價值請依調整後之共同負擔金額重新計算，請修正誤植。
4. 第8-5頁，計算讓售不動產契據印花稅之實施者更新後獲配土地持分，依重新抽籤後之選配結果應調整為2790/10000，請修正誤植。
5. 本案1樓及4樓建物現況增建情形未列明於土地改良物拆遷補償費章節，且第5-3頁載明其他土地改良物由實施者及所有權人自行拆除，爰未提列拆遷補償費，請實施者說明後，提請審議會討論。

(二) 地政局地價科 張家銘幹事(書面意見)

無意見。

(三) 地政局測繪科 陳光熙幹事(書面意見)

無意見。

(四) 交通局 王少韡幹事(書面意見)

本案討論事項未涉及交通議題，本局無意見。

(五) 消防局 鄭正奇幹事(書面意見)

本案係涉及都市更新權利變換案，未涉本局權管，無意見。

(六) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事(書面意見)

本案為權利變換計畫案，無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 張書維幹事(書面意見)

1. 本案非屬都市計畫劃定之都審地區，另依所附計畫書審議資料表及P.15-2所載開發條件，亦無設都審程序。
2. 本案為權利變換計畫案，無意見。

(八) 吳智維委員(書面意見)

1. 本案依權變計畫內容多數由地主出資，惟依現行權變計畫建物登記清冊表記載，折抵費用之房地更新後係產權登記於實施者名下，實質出資者未取得房地不動產物權，實施者所稱僅代理實施，則該登記之方式類似借名登記，僅發生債權效力，物權上仍係由實施者取得房地所有權並可任意處分，出資者是否知悉該風險？該行為是否與民法第106條規定相悖？請釐清。
2. 實施者表示分配之不動產將信託登記於銀行名下，惟查倘依目前之權利變換計畫內容，該信託登記之委託人似仍為實施者，該信託登記究屬自益信託或

是他益信託，請釐清並載明於權變計畫中。

3. 出資者之資金未分配取得折抵共同負擔之房地，由實施者產權登記取得，依民法第759條之1及土地法第43條規定，不動產視為登記名義人實施者所有，因財產已實質移轉物權登記與實施者(非出資者)，出資之地主是否將需負擔房地互易之相關稅賦(如：營業稅等)，致增加地主出資者之成本負擔？請釐清。
4. 依權變計畫內容，實施者取得之房地信託並出售後，其出售價金存入出資者之信託專戶據以結算財務，則委託人為實施者，受託人為銀行，信託受益人為出資地主，該信託財產似屬他益信託之財產，是否將衍生出財產移轉之相關稅賦，致增加地主出資者之成本負擔？請釐清。

(九) 朱萬真委員(出席並提供書面意見)

簡報第9頁提及權變計畫內容有關續建機制部分，查權利變換計畫P.14-1續建機制所載由中華建築經理股份有限公司辦理，為不實內容。上次審議會後發現此情形，並明確告知該公司應刪除此內容，惟本次審議會版本經檢視發現仍未刪除，請實施者據實釐正，後續請都更處協助檢核是否如實載明，方予核定。

(十) 謝慧鶯委員

1. 有關其他土地改良物之拆遷補償費用部分，倘本案為100%同意的案件，則可於私約約定不領取，惟因本案仍有未同意戶，則不能因與其他同意戶意見達成共識就不提列，以避免後續建築執照申請時產生疑義。
2. 其他更新會案件是由更新會當借款人，所以通案實質操作多由實施者與地主間自行約定，委員意見只是提醒，請實施者與所有權人皆需清楚雙方之權利義務，以免後續產生不必要的爭執。

(十一) 蕭麗敏委員

依照都市更新條例規定，以權利變換方式實施，就土地改良物均應提列拆遷補償費。除非本案改採協議合建，否則依規定合法建築物或其他土地改良物皆應依規定提列拆補費用。

(十二) 簡瑟芳副召集人

請實施者說明有關本案建築物增建及測量情形。

(十三) 都市更新處

依都市更新條例第57條規定，因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，「應」補償其價值或建築物之殘餘價值，爰依規定皆應予提列拆遷補償費。

實施者回應及說明：

- (一) 權變計畫P.14-1有關中華建築經理股份有限公司部分，係屬誤植，後續配合修正。另有關本案續建機制及信託單位，已告知所有權人後續依實際簽約建經公司及銀行單位協助執行。
- (二) 財務計畫部分：
1. 有關財政局幹事意見誤植部分，配合修正。
 2. 有關銷售管理費用部分，因本案屬代理實施，後續實際執行確實需要餘屋代銷，倘若刪除銷售管理費，未來恐發生無人可委託銷售情況；且本案於擬訂事業計畫時原提列6%已酌降至5.4%，請審議會同意本案依事業計畫核定提列5.4%。
 3. 有關其他土地改良物之現況及提列情形，目前就現況已知有增建情形，惟尚未有其測量報告確認增建面積，且已與所有權人取得共識，後續將由實施者取得所有權人之全體拆除同意書及其權利證明文件，向建管處申請拆照。惟經本次審議會討論後，實施者配合依規定提列拆遷補償費用，另為確保財務計畫穩定性，所提列拆遷補償費用由實施者自行吸收。
- (三) 有關吳委員意見：
1. 有關借名登記及民法第106條部分，因非屬專業，故暫時無法回應。
 2. 有關出資者之稅負及風險控管部分，本案係由所有權人自行出資，但實質向銀行登記借款之借款人為實施者，故更新後實施者分回之房屋登記於實施者名下，另由實施者作為信託委託人，銀行為信託受託人，實施者銷售房屋之價金，將直接存入信託專戶內，完工後由信託專戶費用扣除銀行貸款及相關稅負及成本後，結餘部分將依所有權人價值比例分回，實施者從中並無獲利，故本案應屬自益信託；且就相關稅負課徵情況皆有載明於雙方簽屬之契約中，所有權人皆知悉。另就風險控管而言，因銷售房屋價金是信託專戶管理，實施者無法挪用，是對資金的保障，另倘信託專戶不償還銀行貸款，則因實施者為借款人，其債務將由實施者負擔，該情形就實施者有制約作用，故無理由不償還費用。
 3. 有關聽證承諾會後拜訪，皆有確實執行並與其所有權人妥與溝通說明。

決議：

(一) 人民陳情部分

1. 有關所有權人柏○○君於598次審議會陳情選配疑義，經實施者說明業於112年10月13日就6樓A戶及B戶重複選配部分辦理公開抽籤，且就其抽籤結果，均

獲得三方同意，並經審議會討論後，予以同意。

2. 本案尚有所有權人未同意參與更新及陳情意見之溝通協調情形，經實施者說明並經審議會討論後，請實施者持續妥予溝通協調。

(二) 財務計畫部分

1. 本案提列銷售管理費5.4%，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案現況1樓及4樓現況另有其他土地改良物部分，經實施者說明後續依都市更新條例第57條規定提列拆遷補償費，另為確保財務計畫穩定性，所提列拆遷補償費由實施者自行吸收，並經審議會討論後，予以同意。
3. 信託管理費應依實際合約金額50%提列，本案提列費用為3,560,000元整，經實施者說明後續於核定前檢附用印合約，並以合約或報價單金額擇低提列；倘於核定前未檢附用印合約，則刪除本項費用，並經審議會討論後，予以同意。餘財務計畫誤植部分，請依意見修正。

(三) 權利變換及估價部分

本案估價部分，地面一層與樓上層的估價情形及估價報告修正內容、二樓以上均價為947,105元/坪（與前次審議相符）、共同負擔比由33.48%下修為33.08%，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(四) 自提修正部分

有關所有權人陳○○、陳○○、徐○○、陳○○及游○○○等5人與實施者協議換戶變更選配內容之情形，經實施者說明且其變更選配內容不影響其他所有權人權利及共同負擔減少，並經審議會討論後，予以同意。

(五) 聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	大會決議
1	劉○○(張○○代為發言)(當事人) 建議實施者能彙整更新後之權利變換數據資料，提供都更戶相關單價、造價、分回坪數，每坪利潤、利潤價值等訊息。	1-1 實施者受任人：周永清總經理 本次聽證寄發資料報告書有最新修正後價值，若住戶有更細節內容想了解，公司前往說明提供住戶。	第1點 陳述意見 請實施者提供權變及估價資料，經實施者說明於會後已配合提供資料及相關

序號	發言次序	答覆	大會決議
			說明，故無爭點。
2	<p>蘇○○(當事人)</p> <p>(1)價格嚴重低估，這次估價僅有 1.45 倍，此比例不管在任何區域，市場上市價都是 2 倍的，非為 6 米巷較低、8 米巷較少等評估方式…，我有列舉相關實價登錄案例，供更新處參考。</p> <p>(2)東基當初給我們的條件都沒有實現，現在又嚴重低估，權利分配是否能調整?若不能調整，更新處能有什麼處理方式，是否會駁回此案，或重新徵取同意書，對我們地主較有保障。</p>	<p>2-1 巨秉不動產估價師聯合事務所：李方正估價師</p> <p>(1)本案估價時間點為 110 年 4 月，並非用現在行情評估，且都市更新估價與一般市場估價不太相同，因此樓層效用比的看法與評估方式會與一般市場上交易不同，有所謂排除條款，打個比方說，頂樓增建在一般買賣會納入評估，但都市更新估價時不能考慮。</p> <p>2-2 實施者受任人：周永清</p> <p>(2)當時的承諾最終都會依顧問契約書內容去執行。</p>	<p>第 1 點 有關三家估價報告查估結果、調整率差異，依審議會決議辦理。</p> <p>第 2 點 有關涉及雙方私約，非本更新審議會審議權責，故無爭點。</p>
	<p>陳○○(林○○代為發言)(當事人)</p> <p>(1)都更是好事，我們也與東基正在協商中，希望未來大家仍然是當好鄰居。</p> <p>(2)我在會前發函給更新處的存證信函之聽證意見書，因還在協商中，尚未定案，故今日聽證先行撤回，存證信函內容不予發言也不列入報告書陳情回應綜理表。</p>	<p>3-1 實施者受任人：周永清總經理</p> <p>(1)針對陳小姐之意見，我們會後會持續溝通協調。</p>	<p>第 1 點 陳述意見未提出具體訴求，故無爭點。</p> <p>第 2 點 有關陳君之聽證意見書，經陳君發言表示撤回且聽證意見書內容不列入紀錄及計畫書，故無爭點。</p>
	陳○○(當事人)	4-1 巨秉不動產估價師聯合事務所	

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>有關一樓權利變換比例倍數實施者回答完全沒有說明 1.45 倍的實質依據為何？請說明。</p>	<p>所：李方正估價師 (1)每次估價都會有不同的單價變動，相關數據都會在估價報告書，若地主想要了解，可提供給實施者供地主翻閱。 (2)1.45 倍之問題也載明於估價報告書中。</p>	<p>陳述意見依審議會決議辦理。</p>
	<p>蘇○○(當事人)</p> <p>(1)東基徵求同意書時承諾建後可分配價值較高，與現在提供分配有明顯差異，請實施者說明。</p> <p>(2)建築費用若入不敷出時，責任由誰負責？我們僅能對信託款項對單據付款監督，單據的真實性和合理性，住戶沒辦法監督的，對我們的保障為何？</p> <p>(3)工程中斷如上述狀況，所剩款項或資金不足支付後續完成，又是誰能負責？</p>	<p>5-1 實施者受任人：周永清總經理</p> <p>(1)公司顧問契約於 10 年前提供住戶有預估數據，但距今已與市場有差異，有與住戶說明會依照最後市場行情做調整，公司僅是顧問，未來不論漲跌都是屬於住戶的。</p> <p>(2)、(3)公司與住戶簽訂顧問契約中有協助住戶成立住戶大會一起決議後才能發包廠商簽約，並非僅有單據審核，於施工前評估若有入不敷出的風險，案件即可暫不執行，向銀行申請工程款 100% 資金到位，並不會有資金不足工程中斷問題。</p>	<p>第 1 點有關涉及雙方私約，非本更新審議會審議權責，故無爭點。 第 2、3 點有關續建機制，經實施者說明並業提請審議會討論，依審議會決議辦理。</p>
	<p>吳○○(當事人)</p> <p>(1)請估價師回應都更基本上以土地持有計算，但對於部分使用較高的，但一樓住戶使用範圍較大，但並無容積，估價是如何計算？是否應以使用範圍作估價，也試問市府，針對頂樓違建是隨報隨拆，但對於一樓違建是否有任何政策？</p>	<p>6-1 巨秉不動產估價師聯合事務所：李方正估價師</p> <p>(1)估價關鍵在於更新前價值其實除了合理範圍外，就一部分較為特殊之處仍會去斟酌使用效益等，因本區一樓條件較為特別，因此我們目前係比一般台北市六米巷內地面層效用比的結果高，但最終結果仍需以審議會審議為準。</p> <p>6-2 臺北市都市更新處-宋蕙汝</p> <p>(1)針對違章拆除規定係屬建管處權責，更新處不便代他機關回應，有關民眾所陳問題，聽證後請實施者載入於計畫書中，核定</p>	<p>第 1 點有關三家估價報告查估結果、調整率差異，依審議會決議辦理。另有關違章拆除規定，非本更新審議會審議權責，故無爭點。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
		時也會副知建管處知悉。	

- (六) 同意本案都市更新權利變換計畫案經大會審議修正後通過，請實施者收受會議紀錄起3個月內應檢具修正後計畫書圖送都市發展局辦理報府核定，逾期應再重新提會審議。