

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第 587 次會議紀錄

112 年 6 月 7 日 府都新字第 1126012445 號

壹、時間：民國 112 年 5 月 15 日（星期一）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：簡瑟芳副召集人

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、報告提案

### 一、追認「臺北市都市更新及爭議處理審議會第 28 次專案小組會議」審查結果

（一）申請自行劃定「臺北市大同區延平段三小段 302-4 地號等 11 筆土地為更新單元」都市更新審議案

決議：洽悉備查，請申請人於收受審議會會議紀錄起 1 個月內檢具修正後檢討書圖送都市發展局辦理報府核准，逾期應再重新提會審議。

（二）「變更臺北市士林區福林段三小段 456 地號等 23 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

決議：洽悉備查，請實施者收受審議會會議紀錄起 3 個月內檢具修正後計畫書圖送都市發展局辦理核定，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。

柒、討論提案：

一、「擬訂臺北市士林區天母段三小段 129 地號 1 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 王竹君 02 2781-5696 轉 3067）

討論發言要點：

（一）財政局 黃于珊幹事（書面意見）

無意見。

（二）地政局地價科 徐子偉幹事（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 謝霖霆幹事 (書面意見)

前次本局意見已修正，爰本次本局無意見。

(五) 消防局 洪晴泉幹事 (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 謝昕穎幹事 (陳朱廷代) (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、P.9-1及 P.19-2所載開發條件，亦無涉都審程序，故本案無意見。

(八) 建築管理工程處 朱芳毅幹事

1. 畸零地部分，依臺北市畸零地使用自治條例第4條(略以)：「建築物有下列情形之一者，非屬畸零地...依臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例規定重建。」爰於原建築基地範圍內重建，免予辦理公私有合併，即免合併相鄰公有土地。
2. 有關院落檢討部分，計畫書說明居室未開窗部分免留側院，經檢視標準層廁所似有開窗，故仍應依規定檢討側院；如取消該開窗則本處無意見。

(九) 朱萬真委員(出席並提供書面意見)

關於更新會是否得提列印花稅部分，依提列總表稅捐說明注意事項相關內容為「屬無提供資金之更新會及代理實施者(不出資)，其性質屬地主自行出資興建分回」，地主分回應指營業稅部分，而實務上更新會確實有支付印花稅之需求。

### (十) 林昆華委員

有關稅捐部分，依提列總表注意事項所載，屬無提供資金之更新會，本項費用不提列共同負擔，故建議印花稅部分予以刪除。

### (十一) 都市更新處

本案適用110年版提列總表，倘屬無提供資金之更新會，稅捐部分依規定應不予提列。倘印花稅部分確屬為應支付費用，建議於修正後之版本再予適用，俾有一致作法。

#### 實施者說明及回應:

1. 有關建管處意見，經檢視圖面右側側院部分，取消開窗，後續將於圖面修正標示不開窗。
2. 目前提列總表稅捐分為印花稅及營業稅，營業稅部分依財政部106年函釋，更新會確實係屬於免徵營業稅部分，但印花稅非屬免徵項目，如通案印花稅不得提列，將配合刪除。

#### 決議：

##### (一) 建築規劃設計部分

本案車道出入口動線設計檢討及其他建築規劃設計法令檢討情形，業經 168 專案小組決議，並經實施者說明取消側院開窗及審議會討論後，予以確認。

##### (二) 消防救災部分

本案消防救災規劃修正情形，業經 168 專案小組決議及審議會討論後，予以確認，後續請依消防局意見於建造執照注意事項列表註記。

##### (三) 財務計畫部分

1. 本案提列信託管理費1,400,000元，請實施者於核定前檢具信託契約並擇低提列，業經168專案小組決議及審議會討論後，予以確認。
2. 本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)、風險管理費(10.5%)均以上限提列、風險管理費清算退費機制，業經168專案小組決議，並經實施者說明及審議會討論後，予以確認。另有關提列印花稅部分，請更新處會後釐清，倘更新會之印花稅屬法令規定需支應之費用，則同意更新會提列本項費用。

##### (四) 權利變換及估價部分

本案估價報告書修正情形，更新後二樓以上均價 1,019,673 元/坪，共同負擔比 33.97%，業經 168 專案小組決議及審議會討論後，予以確認。

## (五) 建築容積獎勵部分

### 1. 都市更新建築容積獎勵辦法：

- (1) #5 高於基準容積部份核計之獎勵，同意依 168 專案小組決議，依本府都市發展局核發之原建築容積認定，給予 838.10 平方公尺(法定容積 70.68%)之獎勵額度。
  - (2) #6 建築物結構安全條件獎勵，同意依 168 專案小組決議給予 118.58 平方公尺(法定容積 10.00%)之獎勵額度。
  - (3) #14 時程獎勵，同意依 168 專案小組決議給予 118.58 平方公尺(法定容積 10.00%)之獎勵額度。
2. 臺北市都市更新建築容積獎勵辦法：建築規劃設計(三)獎勵，原則同意依 168 專案小組決議給予 53.13 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。
3. 高氯離子混凝土建築物重建容積獎勵：同意依 168 專案小組決議，依本府都市發展局 109 年 6 月 9 日北市都建字第 10931789511 號函，給予 607.16 平方公尺(法定容積 51.20%)獎勵額度。

## (六) 聽證紀錄

本案報核迄今尚無陳情意見，得依都市更新條例第 33 條第 1 項第 1 款規定免辦理聽證，倘本案於核定前有爭議，應補辦聽證並再次提請大會審議。

- (七) 同意本案都市更新事業計畫及權利變換計畫經大會審議修正後通過，請實施者於收受會議紀錄起 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、「擬訂臺北市士林區百齡段五小段 543 地號等 1 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 王竹君 02 2781-5696 轉 3067)

### 討論發言要點：

#### (一) 財政局 黃于珊幹事(書面意見)

幹事複審所提「經檢視仍無其他地上物拆遷補償金額查估之佐證資料，請補正」之意見，經實施者回應已補充宏大估價報告書表 11(P. 119-120)及附錄

十三，惟查該表僅有合法建築物殘餘價值(45,965,220元)，並無其他地上物(增建-磚造、鐵皮+T棚)殘餘價值(4,153,447元)，因涉拆遷補償費用提列，請實施者說明後，提請審議。

(二) 地政局地價科 徐子偉幹事(書面意見)

1. 宏大不動產估價報告書P.147住宅比準戶收益價格與P.142估價結果不一致，致比準戶評估價格計算錯誤，請修正。
2. 權利變換計畫P.9-6、P.9-7各戶每坪單價及每戶總價與P.7-4至7-6更新後估價結果不一致，請修正。

(三) 地政局測繪科 陳光熙幹事(書面意見)

1. 本案土地建物有法院囑託辦理假扣押登記，請修正P.11-1二、(三)限制登記清冊之說明。
2. 表11-3建物登記清冊表內為1個公設，請配合修正P.15-27至P.15-35專有共用分區圖內共用(一)及共用(二)整併為一個共用圖例。。

(四) 交通局 謝霖霆幹事(書面意見)

1. 事業計畫書

- (1) P.19-15，基地臨承德路4段58巷31弄側，經實施者說明前述現有巷道(屬百齡段五小段543-1地號)未指定有建築線，惟基地臨承德路4段58巷31弄側留設部分平面層住家之出入口，仍有通行需求，爰建議本案基地退縮留設適當人行空間(淨寬1.5公尺以上)，建請提會討論。

2. 交評報告書

- (1) P.3-9~P.3-12，請補充現況交通量轉向路線(如華齡街、劍潭路)及比例，再據以推估本案進離場交通量比例。
- (2) P.3-20，請補充說明本市士林區歷年機動車輛成長率，並據以推估本案機動車輛成長率。
- (3) P.4-2，基地臨承德路4段58巷31弄側，經實施者說明前述現有巷道(屬百齡段五小段543-1地號)未指定有建築線，惟基地臨承德路4段58巷31弄側留設部分平面層住家之出入口，仍有通行需求，爰建議本案基地退縮留設適當人行空間(淨寬1.5公尺以上)，建請提會討論。
- (4) 請於附則2之委託書用印，並請於附則3及附則4補附技師之簽名及簽證章。

(五) 消防局 洪晴泉幹事(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 謝昕穎幹事（陳朱廷代）（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、P.9-1及P.19-2所載開發條件，亦無涉都審程序，故本案無意見。

(八) 建築管理工程處 朱芳毅幹事

經核建築執照圖說南側載為私設巷道，相關標示請更正，其餘本處無意見。

(九) 林志崧委員(出席並提供書面意見)

1. B棟地區無障礙樓梯僅對外開口，請補充說明無障礙樓梯之無障礙通路。
2. 有關建築規劃設計(一)申請建築物斜對角線項目檢討情形，與北向日照檢討其建物量體似不一致，請釐清。

(十) 朱萬真委員(出席並提供書面意見)

1. 權利變換計畫有2處誤植，須請實施者修正。
  - (1) 10-2頁「101位參與權利變換者」，應為103位，因2位領更新後權利金者，應有簽署參與權利變換意願。
  - (2) 依前述：2位領更新後權利金者為參與權利變換者，故表10-1此2位更新後受配人姓名，應為原所有權人。本案表列為實施者且又備註說明受繼參與分配而以實施者名義分配2個單元之內容應為誤植，表10-1為土地所有權人身份之分配情形，依此2名更新後權利金領取的時間點與不能參與者不同，實施者未取得土地所有權人身份，故實施者所分配之單元應放在表10-2實施者分配清冊。

(十一) 林秋綿委員(出席並提供書面意見)

1. 估價報告書中，個別因素中道路條件皆以8公尺及巷道來記載，此部分易有

面劍潭路或31弄之混淆，例如P. 76文字是以劍潭路來說明，P. 81卻又認為是巷道，請估價師在不同比較條件分析中補充說明清楚，另劍潭路是否屬巷道層級請再檢視。

2. 有關臨路條件部分之調整，報告書91頁8公尺與比較標的之5公尺或6公尺皆未做調整，97頁與比較標的之10公尺下修2%，與4公尺則上修2%，請再檢視其合理性。

#### (十二) 張剛維委員

1. 本案建築物外觀調色較深，高樓層部分請檢討是否提高明度及彩度？
2. 本案南側人行步道請清楚表示留設寬度，且應至少可供輪椅通行。又人行步道與基地東南側綠化空間似有植栽相隔無法連接通行，請實施者說明。
3. 建議消防雲梯車空間檢討向左移設，並增加基地西側人行步道綠化(喬木)配置之可行性。

#### (十三) 陳玉霖委員

1. 本案海砂、安全結構及5層以上之獎勵值，是否列入專屬獎勵？請分析假設安全結構及5層以上獎勵值納進來折減，或者是海砂屋不折減是否對於權利人有利。
2. 本案有6位不願意參與分配者係以現金找補，是領更新前或是更新後價值？倘為領取更新後價值，則估價條件就不影響權利人之權利，則無意見。

#### (十四) 葉玉芬委員

1. 估價條件並無考量其他容積獎勵，依範本有專屬獎勵應要考慮，建議估價師回應說明如果考慮專屬獎勵或者海砂屋，雙雙進行折減試算結果，表達對於不能參與更新要領取補償金者是否較優。
2. P. 72更新前土地比較法，關於臨路條件因道路總別是註明巷道並進行修正，估價師看土地是面臨劍潭路，整個報告書主要臨路及總別是跟著做比準地還是更新前後的戶別建物等，將有不同考慮之情況，請敘明清楚。
3. 陳情人委託律師表示尹姓地主在之前實施者與地主之溝通過程中，實施者提到委任律師後續提出額外分配條件需求無法同意，惟在聽證時律師有說明並不是提出額外分配條件需求，是對於共同負擔有些意見，提醒實施者，選擇權利變換亦是權利人之權利。

#### (十五) 鐘少佑委員

1. 更新前土地周邊環境條件中有嫌惡設施下修5%，請說明該修正項目為何。

2. 各層樓部分戶別有過梁情形，尤其是對A戶之影響，請考量其影響反映至各戶調整。

(十六) 吳智維委員

權利變換計畫書P.15-5，一樓面積計算表未見陽台面積之計算，請釐清是否屬計入建築面積之陽台，或為陽台(法定空地)，倘為陽台(法定空地)就不能辦理產權登記，估價則須併同順修。

(十七) 楊欽文委員

依9-12頁B剖面圖標示基地南側地界線至花台寬度僅88公分，與實施者說明留設寬度1.63公尺不相符，又依交通局意見南側現有巷道雖未指定有建築線，惟仍有通行需求，建議至少留設淨寬1.5公尺以上供通行之人行空間，故建議將植栽槽做調整修正，以留設至少寬度1.5公尺之人行步道。

(十八) 都市更新處

1. 人行步道獎勵，6公尺內得設置喬灌木、草坪，但應至少保留人行淨寬2.5公尺；如採分段設置，任一側人行淨寬不得小於1.5公尺為原則。有明顯阻礙通行部分應扣除。
2. 有關本案所提「交通影響評估費用」，因計畫書附錄所附合約其性質應屬於規劃簽證費，故以重建費用項下之「其他」項目性質不相合，建議移至規劃費項下之「其他規劃簽證費」提列。
3. 有關建築規劃設計(一)之建築物斜對角距離之規定，原則應小於45公尺，但斜對角距離超過45公尺，「得以設計手法規劃建物立面，避免形成連續性牆面」。請實施者說明是否符合上述規定，並提請討論。

實施者說明及回應：

1. 543-1地號現況淨寬測量為8公尺，建築師調閱建造執照圖資顯示寬度為6公尺，另2公尺為後棟退縮部分，及劍潭路為8公尺計畫道路，南側邊界為側院，依法規檢討平均退縮2公尺至少1.5公尺，目前寬度為1.63公尺，步行來說通行無虞，基本上係本案側院通行使用，庭院動線亦會考量無障礙坡度、動線規劃。實施者依委員意見將基地南側人行步道配合調整植栽槽退縮淨寬將調整為1.5公尺，並沿南側私設通路(現有巷)北側連續設置，讓行人可由此人行道人車分道聯通至劍潭路。
2. 有關人、車出入口，如種植樹將可能造成視覺上之障礙，加上做人行步道，如綠化部分不影響獎勵值之情況下，實施者考慮配合增加綠化設施；建築外觀色彩及明度部分將配合修正。



3. 有關其他改良物補償查殘餘價值部分係有估價，惟報告書漏列將依財政局意見補充於計畫書，另比準戶估價確認其結果正確，過程計算數值誤植部分將修正。
4. 尹先生委託律師多次至實施者公司拜訪，並於協調時提出不找補及給予所有權人153萬之訴求，後續律師亦有提出其他訴求，實施者表示尊重。另陳情人有委託另一家估價單位，實施者亦有行文向該估價師調閱資料，後來也正式回文給實施者，表示估價相關條件僅供參考無法作為權利變換的基礎。
5. 估價報告書，土地部分有關臨路條件後續依委員意見將巷道修改為次幹道，並修正調升土地價格，建築物部分將依臨路寬度8公尺個別條件因素檢討修正。有關嫌惡設施(公廟)及過樑部分，將於報告書內補充說明並檢視修正。另本案價格日期為109年，依103年版都更報告書範本載明，單獨土地含專屬獎勵(如海砂屋容積獎勵、4、5層樓容積獎勵)者，允許反映至法定容積呈現，而本案單元內僅一筆土地，故不須作折減，且報告書之估價條件亦有說明，故本案估價情形尚符合103年版估價範本及估價公會新規定。
6. 本案6位不參與分配者係領取更新後權利價值，估價條件更正不影響其權利。
7. #6建築物結構安全及促進都市更新(二)之容積獎勵項目將依使用執照面積核算；經實施者檢討本案建築物間確有通道連接形成連續性牆面，故實施者同意刪除建築規劃設計(一)項目，並請審議會同意本案綠建築標章由「銀級」提升至「黃金級」，實施者將重新檢討修正綠建築計畫。

決議：

#### (一)人民陳情部分

本案尚有所有權人尚未同意參與更新及陳情意見之溝通協調情形，請實施者持續溝通協調整合。

#### (二)建築規劃設計部分

有關建築規劃設計是否符合建管相關規定，經實施者說明，並經審議會討論後，南側私設巷道寬度標示、基地西側增加綠化植栽、提高建築外觀色彩明度、基地南側人行通道淨寬調整達 1.5 公尺及人行通道與基地東南側綠化空間連通以利通行使用等意見，請依委員意見修正。

#### (三)交通規劃部分

1. 本案法定汽車位127部，實設汽車位190部，實設機車停車位157部，更新後為174戶，有關交通影響評估報告修正情形，請實施者依交通局幹事意見修

正。

2. 無障礙車位設置於地下二、三層，經實施者說明設置合理性並經審議會討論後，予以同意。

#### (四)消防救災部分

消防救災規劃修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意，後續請依消防局意見於建造執照注意事項列表註記。

#### (五)財務計畫部分

1. 本案新建工程項下提列特殊因素費用48,703,309元(地質改良特殊工程34,398,699元及地中壁工程14,304,610元)，經實施者說明委外審查結果之工程必要性及費用合理性，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案提列交通影響評估費用200,000元，經實施者說明並經審議會討論後，請依提列總表規定檢討移至其他規劃簽證費用。
3. 本案提列信託管理費用9,990,000元(報價單金額50%)，經實施者說明於核定前檢附信託合約，並以合約與報價單擇低提列，另倘核定前無法提供信託合約則本項費用由實施者自行吸收，並經審議會討論後，予以同意。
4. 人事行政管理費5%、銷售管理費6%、風險管理費提列14.31%均以上限提列，經實施者逐一說明必要性及合理性，並經審議會討論後，予以同意。

#### (六)權利變換及估價部分

本案估價報告書修正情形(是否反映轉管及過梁價格)，拆遷補償及拆遷安置費用查估情形，更新後二樓以上均價由707,288元/坪修正為713,290元/坪，共負比由42.22%修正為41.93%，及權利變換登記清冊部分，請實施者依幹事及委員意見修正，並於核定前辦理估價書審，倘共同負擔比率增加或委員經書審後認有提會之必要者，則再提會討論。

#### (七)自提修正部分

本案4位地主選配換戶及核定前其他所有權人更換選配單元，經實施者說明並經審議會討論後，同意在不影響其他人權利及共同負擔維持或下降情形下，授權本市更新處檢視後逕予核定。

#### (八)建築容積獎勵部分

1. 都市更新建築容積獎勵辦法：

(1) #6建築物結構安全條件獎勵，請實施者依使用執照基地面積3,115.3平方公

尺核算獎勵容積，同意給予700.94平方公尺(法定容積9.90%)之獎勵額度。

- (2) #10綠建築標章之建築設計獎勵，同意本案由「銀級」變更為「黃金級」綠建築，並給予566.28平方公尺(法定容積8%)之獎勵額度；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「黃金級」綠建築分級評估。
- (3) #13採建築物耐震設計獎勵，同意給予707.85平方公尺(法定容積10%)之獎勵容積；另請實施者依協議書約定於使用執照核發後2年內取得「耐震設計標章」。
- (4) #14時程獎勵，同意給予707.85平方公尺(法定容積10%)之獎勵容積。
- (5) #15基地規模獎勵，同意給予375.16平方公尺(法定容積5.30%)之獎勵容積。

## 2. 臺北市都市更新建築容積獎勵辦法：

- (1) 建築規劃設計(一)，本案規劃申請建築斜角線距離項目，建築物斜對角線距離超過45公尺，其規劃建築立面，未能避免形成連續性牆面，不符規定，經實施者說明並經審議會討論後，本項獎勵同意予以刪除。
  - (2) 建築規劃設計(二)，本案基地開發設置雨水流出抑制設施，達法定雨水貯留量二倍以上，同意給予70.79平方公尺(法定容積1%)之獎勵容積。
  - (3) 建築規劃設計(三)獎勵，原則同意給予125.53平方公尺(法定容積1.77%)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) 新技術之應用，本案規劃4部充電汽車位及5部充電機車位，同意給予70.79平方公尺(法定容積1%)之獎勵容積，後續請實施者於圖面標示位置，並納入住戶管理規約。
  - (5) 促進都市更新(二)，本案計有1棟5層樓建築物，請實施者依使用執照基地面積3,115.3平方公尺核算獎勵容積，同意給予280.38平方公尺(法定容積3.96%)之獎勵額度。
3. 高氣離子混凝土建築物重建容積獎勵，同意依本府都市發展局109年1月17日北市都建字第10832764121號函，給予1,470.96平方公尺(法定容積20.78%)之獎勵額度。

## (九)聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	大會決議
1	<p><b>涂成樞 (委任人：尹漢章)(當事人)</b></p> <p>1. 有關綜23頁：實施者回應不同意戶協調情形。實施者對於尹先生的回應：實施者分別於111年2月11日、111年2月25日召開未同意戶協調會，惟尹姓地主委任律師後續提出額外分配條件需求。此事於此說明：</p> <p>(1) 任何1位地主於都市更新若選擇採權利變換方式，不採協議合建，當然有權發言爭取自己的權益，讓眾委員知道訴求。尹先生並無提出額外分配條件需求，反而自費聘請權利變換團隊，增加第4家估價師(鴻創)及第二家規劃單位(謙華工程顧問)來審視實施者所提出的各項資料及數據。故以報告書方式提出第三方看法之共同負擔，更新後總銷金額等等，來檢視自己的權利。</p> <p>(2) 由於法令允許自辦都更，故實施者先浮編共同負擔，降低房屋單坪價值，已造成簽署合約時之假性數據，對實施者有利。此於幹事會審議時，每個單位都要求實施者降低共同負擔及提高房屋單價相符合。足可佐證，各位地主是否</p>	<p><b>實施者受任人：聖得福建設開發股份有限公司 郭宇宗總經理</b></p> <p>1. 事實上實施者已經跟其作多次的溝通，大家都希望更多的分配，但實施者對大家都是用統一條件去分配，並且已經是擇優條件，然實施者依規定也有三家估價師去評估，尹先生也有去找其他團隊去驗證，實施者很樂見，為大家爭取權益。本案提供給所有權人是協議合建及權利變換擇優，所以對地主是最有利的方式。大律師表達於後續的審查會議仍會持續監督與表達意見，實施者表示樂見與尊重。</p>	<p>第(1)~(2)點意見請實施者持續溝通協調予以採納、第(3)~(4)點意見予以採納，理由如下：</p> <p>1. 第(1)~(2)點：有關未同意戶溝通協調情形，業於會上討論，請實施者持續溝通協調，予以採納。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>有想到，若核定後之選配坪數及金額大於簽約時，該如何處理？已簽署合約可以違約嗎？我們只是默默以書面提出陳情，無奈實施者卻把我們宣傳為貪求額外分配。此點在此正式釐清！</p> <p>(3) 士林區、RC造、共同負擔比超過41%。且本案申請總獎勵因海砂高達70.78%，這個高共負比讓沒海砂但低耐震房屋者(獎勵上限50%)，豈不是改建後選配房屋越小嗎？是這個個案有問題？還是獎勵政策有問題？</p> <p>(4) 很高興本案已來到聽證會，很快來到審議會。本人也將秉持一致以「降低共同負擔，提高房屋價值」的本旨，繼續於審議會提出意見！</p>		<p>第(3)~(4)點：有關共同負擔比及容積獎勵業已提會討論，依審議會決議辦理，予以採納。</p>
2	<p>魏民安(委任人：黃錦月)(當事人)</p> <p>1. 為何建商延期而受罰的是住戶而不是建商？</p> <p>2. 建商檢測海砂屋數據為何都沒公告？</p>	<p>實施者受任人：聖得福建設開發股份有限公司 郭宇宗總經理</p> <p>1. 海砂屋獎勵是市政府給所有權人面臨到有海砂屋改建的一個福利，那有賞也會有罰，因為這涉及到居住的安全。去年本案就已經收到建館的裁罰通知，實施者也找技師進行相關性的展延程序，所產生的費用並不是地主支出，而是實施者負擔。近期有</p>	<p>第1、2點意見不予採納，理由如下：</p> <p>第1點：有關裁罰部分非屬本更新審議會審議範疇，不予採納。</p> <p>第2點：有關海砂屋數據檢測非屬本更新審議會審議範</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
		<p>混凝土塊掉落的情形，本案最重要的就是盡快通過本案進行改建。</p>	<p>疇，不予採納。</p>
3	<p><b>邱美芳(當事人)</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>依目前租房資訊查詢，士林區三房租金28000元以上，租金補貼偏低，另詢問租金補助到何時？</li> <li>信託契約尚未簽定，關於續建機制將須列入信託合約中。</li> </ol>	<p><b>實施者受任人：聖得福建設開發股份有限公司 郭宇宗總經理</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>有關租金補貼，在協議合建裡就有規範，租金補貼是補貼並不是補足。依簽署契約者從實施者通知地主交付現有建物於實施者的次月就會給付租金，自實施者竣工通知所有權人交屋時止，有關不同意戶權利變換租金，大會審查幾個月就是幾個月，有關信託費用是實施者負擔，有關續建機制會在信託正式簽署時載明。</li> </ol>	<p>第1點及第2點意見予以採納，理由如下：</p> <p>第1點：有關租金補貼費業已提會討論，依審議會決議辦理，予以採納。</p> <p>第2點：有關信託合約業已提會討論，依審議會決議辦理，予以採納。</p>
4	<p><b>蔡至芳(當事人)</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>本社區已經尋找建商兩三年，但沒有任何一間比目前的實施者條件更好，近年物價上漲，但實施者仍持續堅持繼續推動本案，本社區目前最重要的是趕快拆除海砂屋。</li> <li>海砂屋在拆遷期限內若未完成的話會有罰款，目前本案仍有3戶未同意戶，希望能趕快執行罰則，讓本案能夠順利推動。</li> </ol>	<p><b>實施者受任人：聖得福建設開發股份有限公司 郭宇宗總經理</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>實施者這邊跟地主簽的契約都照契約走，也不會依國際原物料的波動而改動。</li> <li>有關地主各項的反映我們都予以尊重。</li> </ol>	<p>第1點無爭點、第2點意見不予採納，理由如下：</p> <p>第1點：皆依都市更新條例規定審議，無爭點。</p> <p>第2點：有關海砂屋裁罰事宜，非本更新審議會審議權責，不予採納。</p>
5	<p><b>盧麗琴(當事人)</b></p>	<p><b>實施者受任人：聖得福建設開</b></p>	<p>第1點意見無</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>1. 社區3/6石塊剝落處就在我家樓下，從那天以後，經過一樓都心驚膽跳，若不快速重建，面臨隨時可能會崩落的石塊，萬一砸到人怎麼辦？誰該負責？</p>	<p><b>發股份有限公司 郭宇宗總經理</b></p> <p>1. 聽證會後續就會進到大會，實施者後續也會跟3戶不同意戶進行溝通與說明，希望都能達到100%的同意讓改建更順暢。</p>	<p>爭點，理由如下：</p> <p>第1點：皆依都市更新條例規定審議，無爭點。</p>
6	<p><b>黃麟喬(當事人)</b></p> <p>1. 社區目前岩塊剝落情形嚴重，目前社區內有90戶，其中87戶均已達成共識，實施者若與未同意戶無法能達成共識，懇請市政府協助本社區能夠盡速改建，理由如下，</p> <p>第一點:社區屬國宅品質較差，現況為海砂屋，地基傾斜，到處都是鋼筋外露，漏水嚴重，鬆動的岩塊不時崩落，地震時深怕劇烈搖晃造成住家崩塌，3/6岩塊崩落，是老天爺給予的最大慈悲，提示社區都更不能再拖延，石塊的掉落是不分時間地點不長眼睛，是否要等砸死人才強制搬離拆遷，我們須如此悲情嗎。</p> <p>社區都更進度若因為未同意戶拖延，在這段時間若有地震岩塊掉落或其他情形造成生命財產損失，未同意戶應負全責。</p> <p>2. 社區居民多數以年長，在經濟上需藉由都更才有安全的住家，非常遺憾在等待過</p>	<p><b>實施者受任人：聖得福建設開發股份有限公司 郭宇宗總經理</b></p> <p>有關裁罰，政府有其裁量權，不會針對於同意戶或不同意戶進行特殊的裁量。實施者仍會持續的與3戶不同意戶溝通說明，期待達成100%的同意比例，這是對更新進度最大效益。</p>	<p>第1~3點意見無爭點、第4、5(2)點意見不予以採納、第5(1)點意見予以採納，理由如下：</p> <p>第1~3點：皆依都市更新條例規定審議，無爭點。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>程中已有多位往生，還須因不同意戶者的理由而繼續遺憾嗎。</p> <p>3. 以數字量化，目前為止同意戶已經付出每戶被拖延半年，共87戶就是43.5年，被拖延的歲月非常遺憾與惋惜，璀璨之年的每一天都是彌足珍貴。</p> <p>4. 同意戶目前已兩度接到市府的展延居住通知，惟未同意戶卻未收到相關罰鍰的通知，這是否為變相的懲罰同意戶？</p> <p>5. 歸納總結，希望政府能執行代拆、落實罰鍰，面對同意戶與不同意戶行政措施請同步告知並執行。</p>		<p>第4點：有關海砂屋裁罰事宜，非本更新審議會審議權責，不予採納。</p> <p>第5點：  (1)有關代拆事宜，後續請實施者依都市更新條例第57條辦理，予以採納。  (2)裁罰事宜，非本更新審議會審議權責，不予採納。</p>
7	<p><b>楊惠如(當事人)</b></p> <p>1. 本案為海砂屋危樓，迫切需要重建，希望不要因為少數的未同意戶，造成本案延宕，不要發生傷人事件後造成悲劇才能加速拆遷的進度。</p>	<p><b>實施者受任人：聖得福建設開發股份有限公司 郭宇宗總經理</b></p> <p>1. 實施者與各單位都在積極處理事情，相信更新處會加速安排後續的審查會議。</p>	<p>第1點意見無爭點，理由如下：  第1點：皆依都市更新條例規定審議，無爭點。</p>



序號	發言次序	答覆	大會決議
8	<p><b>李輝男(當事人)</b></p> <p>1. 本社區每次下大雨後,客廳及廁所都會漏水,我年紀已經很大了,爬樓梯非常辛苦,希望能早點都更完成,安裝電梯後能有更好的居住品質。</p>	<p><b>實施者受任人: 聖得福建設開發股份有限公司 郭宇宗總經理</b></p> <p>1. 實施者都知道大家的需求,政府也都有聽到大家的聲音,實施者與政府單位都會盡快處理。</p>	<p>第1點意見無爭點,理由如下:</p> <p>第1點: 皆依都市更新條例規定審議,無爭點。</p>
9	<p><b>廖美玲(當事人)</b></p> <p>1. 感謝臺北市政府加惠,得以向市府國宅處購置本住宅,本想有個終老之所。但因現都更案已進行審理中,請市府保障市府的權益,透明、威信公開化,監督全力協助。</p>	<p><b>實施者受任人: 聖得福建設開發股份有限公司 郭宇宗總經理</b></p> <p>1. 所有的程序上實施者都會推動,各階段的審查都經過政府單位及專家學者嚴謹審查,以達公開公平。</p>	<p>第1點意見無爭點,理由如下:</p> <p>第1點: 皆依都市更新條例規定審議,無爭點。</p>
10	<p><b>蔡玉蘋(當事人)</b></p> <p>1. 目前尚未同意戶有一戶為一樓,是跟建商要求租金是否可以補貼到兩萬五千元,但建商拒絕。</p> <p>2. 我也住在一樓,但也不清楚是誰同意租金兩萬元。</p>	<p><b>實施者受任人: 聖得福建設開發股份有限公司 郭宇宗總經理</b></p> <p>1. 所有住戶簽署的契約,都有在契約上明訂租金補貼的金額。</p> <p>2. 如果所有權人對協議合建的條件不滿意,也可以選擇權利變換。</p>	<p>第1點及第2點意見採納,理由如下:</p> <p>第1點及第2點: 有關租金補貼費用,業已提會討論,依審議會決議辦理,予以採納。</p>
11	<p><b>邱美芳(當事人)</b></p> <p>2. 法律之前人人平等,不同意戶有爭取自身權益的權利,以外牆剝落照過往的判例是全體住戶的責任,非為3戶不同意戶的責任;以目前都更程序進行約兩年,也是在平均的審議的進度,並非3戶不同意戶拖累進度,不應該以情緒勒索強加責任</p>	<p><b>實施者受任人: 聖得福建設開發股份有限公司 郭宇宗總經理</b></p> <p>1. 憲法本就保障人民的權益,生命的安全是各住戶要去掌握的。</p> <p>2. 針對各住戶的發言意見,實施者都予以尊重。</p>	<p>第1點意見無爭點、理由如下:</p> <p>第1點: 皆依法定程序審議,無爭點。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	於3戶不同意戶。		

- (十)同意本案都市更新事業計畫及權利變換計畫經大會審議修正後通過，請實施者於收受會議紀錄起3個月內應檢具修正後計畫書圖並檢附修正內容對照表送都發局辦理估價書審，倘共同負擔比率增加或委員經書審後認未修正完竣且有提會必要者，則再提會討論；倘共負比下降或維持後續將辦理核定作業，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。