

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第 546 次會議紀錄

111 年 7 月 12 日 府都新字第 1116018782 號

壹、時間：民國 111 年 6 月 17 日（星期五）上午 9 時 00 分

貳、地點：市政大樓北區 2 樓 N206 會議室專區暨視訊會議

參、主持人：討 1 案黃一平召集人、討 2 案黃一平召集人及陳建華副召集人、討 3 案陳建華副召集人

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、「擬訂臺北市內湖區康寧段三小段 430-48 地號等 66 筆土地都市更新權利變計畫案」所有權人異議審議核復案（承辦人：事業科 宋蕙汝 02 2781-5696 轉 3082）

討論發言要點：

（一）本市估價師公會發言要點（本案依據都市更新條例第 29 條委託本市不動產估價師公會協助技術性諮商）

依本公會就異議人所提異議主要分成 5 大議題，其中議題一及議題三不涉不動產估價價值認定，其餘部分本會意見如下：

### 1. 議題二、更新前合法建物租金認定疑義：

本案領銜估價報告所載合法建物租金部分，係採用一、二樓平均租金認定，異議人意見認為本案一樓與樓上調整率尚無明顯差距，經本公會檢視後差距 4%~6%係屬一、二樓平均租金與樓上租金的差距，其效用比差異難就報告書所載了解其推估邏輯。

本公會就樓層別效用比部分，仍建議請實施者檢視並補充說明 1 樓租金案例之適用性，避免產生樓層別效用比之調整疑義。

### 2. 議題二、合法建物的耐用年數：

本案領銜估價報告係就當時發布之全聯會公報訂定估價條件，當時未就建築物耐用年數予以規範，故估價條件尚屬合理，尊重本估價報告所採之估價條件。

### 3. 議題二、合法建物使用權價值疑義：

估價報告一般皆採用地政登記面積，本估價報告亦採地政登記面積，尚屬合理。

4. 議題四、更新後住宅及辦公室價格疑義：

諮商過程本公會就整區域成交案例分析，並依多社區均質回歸結果檢視後，本案更新後住宅價格尚屬合理範圍評估，並無嚴重低估情事，另辦公室部分異議人所提案例，係位於成功路四段之潤泰建設合建案，屬小坪數商業住宅使用，較不適作本案案例。

5. 議題五、更新前土地價格評估過程：

經檢視後本案領銜估價報告個別條件尚屬合理，惟建議估價報告補充說明個別條件調整邏輯為何。

(二) 財政部國有財產署北區分署(公有土地管理機關)(書面意見)

本分署原則尊重審議結果

(三) 財政局 陳鈺芳幹事 (書面意見)

所涉合法建築物拆遷補償費之補償單價部分，實施者已說明，本局無意見。

(四) 地政局 沈冠佑幹事 (書面意見)

無意見。

(五) 交通局 蔡于婷幹事(陳昇陽代) (書面意見)

本局無意見。

(六) 消防局 林清文幹事 (書面意見)

本案係涉及所有權人異議審議核復案，未涉本局權管，無意見。

(七) 都市發展局都市規劃科 涂之詠幹事(書面意見)

無意見。

(八) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事(書面意見)

查本案前經本府 111 年 1 月 5 日府都設字第 1103086703 號函都審核定在案，有關本次議題無涉都審程序，無意見。

(九) 蕭麗敏委員(另提供書面意見)

1. 實施者已搭配地籍圖，說明權利人所有建物之具體情況，包含建物座落地號、合法建物範圍、增建狀況、建物謄本所載用途等資料。請實施者再補

充說明下列事項：

- (1) 請實施者說明與權利人間之訴訟情形及結果
- (2) 權利人所提案例，請實施者具體說明該案例能否採用之理由，另權利人所提之合理區間，皆為單一社區，是否能代表區域合理行情。

2. 為使權利人就都更估價能更清楚了解，故做以下說明：

- (1) 更新通案不考慮室內裝潢之原因及入內履勘之作業，代表權利人之劉律師應該具有專業，亦相當清楚都更估價作業原則，即依都更權利變換估價範本及全聯會六號公報辦理，請劉律師協助向權利人清楚說明相關都更估價前提與原則，協助雙方進行合理溝通。
- (2) 租金關鍵在區位及商效，權利人陳情意見所提之西門町案例，是在商效極佳之區域，不動產具有異質性，建議仍應回到本案本身之條件合理討論為宜。
- (3) 權利人諸先生代表所提更新後分配之權值，建物部分沒有價格，此係因為房地所有權人相同時，並不需要拆分土地及建物之價格，皆以土地代表全部價格，故其更新後價格已包含更新前合法建物之價格，這是呈現方式的問題。

3. 本案估價議題爭議建議：

- (1) 估價師所提本案在區域內之合理房價區間，建議列表實價登錄案例供參，並就權利人所提案例具體回應。
- (2) 合法建物因謄本所載用途為空白，故估價師以住宅、透天型式評估一、二樓，目前以平均單價評估，雖然總價可能相當，但建議還是拆分各層單價，以利權利人瞭解合理之價格評估。
- (3) 異議人所有之磚石造建築物，確已逾耐用年數，通案上會兼顧現況使用管理維護情況，適當延常耐用年數，但於本案價格日期當時，並無相關規範可參考，茲考量本案合法建物座落地號，係有部分占有他人土地，故若延長建物耐用年數，則將降低被占有土地之權利價值，故建議應同時兼顧房屋及土地權利人間的合法權益。
- (4) 更新前個別土地，估價師已有就各項目進行比較分析及決定調整率，建議再將相關文字說明清楚，以利權利人理解。惟坡度項目，估價師雖說明不影響建築使用，且都更案係以全體地主共同開發為前提，但略有坡度之土地，可能在建築前之整地仍有成本之差異等情況，故建議估價師再予以綜合斟酌考量。

## (十) 陳玉霖委員

1. 依現況評估一樓及二樓雖係做住宅使用，惟因考量現況尚有零星商業使用效益，一樓租金部分是否以現況住宅使用作評估請再斟酌，後續請補充評估案例並請說明。
2. 就當時估價規定尚無合法建築物使用年限之規定，有關合法建築物使用年限延長評估，請依結構技師或相關專業技師認定為主，倘無相關專業技師可以認定，因異議人房屋尚堅固，請以堅固情況作為評估。
3. 有關個別估價條件，坡地容積率以使用權角度而言，可移到建地使用，惟請補充說明其坡地容積所占之容積比例及坡度為何。另道路條件的調整建議是否能以量化方式進行檢視與調整為佳。
4. 有關更新後價格部分，因本案後續有公家單位進駐故為住辦混合型態建築，與純住使用的角度不同，請估價師補充說明價格日期當時之市場狀況與本案建築設計規劃，另有關異議人所提之案例適用與否，也請逐一回復。

## (十一) 葉玉芬委員

1. 地主的訴求，個人情感上完全可以理解，尤其是個人產權的部分，但是在估價的角度，還是必須要對標的的個別條件上作適當的反應：
  - (1) 估價師不會對每個更新前後的建物，裡面共有幾家商業登記，或最高能做幾家的商業登記做檢核，因為該公司登記或商業登記所產生的效益，可能也沒有辦法都歸在這一個建物提供的效益。
  - (2) 更新後的部分，估價師的估價報告書也並不是用區域平均的情況作為估價的結果，還是必須要對比較標的與勘估標的本身實質上條件差異做反應。
2. 估價部分：
  - (1) 計算合法建築物的可使用年限部分，目前估價師也是依據相關法規及範本的規範，但是目前的延長年限為5年，就結構的部分或維護的部分，有沒有可以延長的依據？可以提供估價師參考。
  - (2) 更新前的土地個別條件，關於地勢的部分估價師有回應依本案的部分有高低差的土地，因為在更新後上的規劃配置是可以克服的，如果是在合併後的土地做這樣的說明尚屬合理，但是在合併前各宗地的評估，畢竟其他項目是以合併前的條件(如臨路條件)做考量，建議還是要做適當反映，可以考量整地費用的增加可能對土地價格可能的影響作考量。

## (十二) 潘依茹委員

本次會議主要爭點有三大部分：合法建築物使用權價值評估、更新前各宗土地價值比例及更新後房價；就合法建物使用權價值評估部分，建築物耐用年數是否延長，為維護其他土地與合法建物權利人雙方權益，建議實施者能尋求專業結構技師公會或其相關技師提出佐證，避免日後爭議。

## (十三) 都市更新處

有關異議人提出實施者在容積獎勵項目未列△F6，若異議人提供相關文件，實施者是否願意提供補償或安置計畫，請實施者說明。

實施者說明及回應：

- (一) 就訴訟部分，有關地主郭先生損害賠償訴訟，因當初實施者與郭先生簽訂之合約中，郭先生同意提供地上物供實施者拆除，但後來郭先生並沒有提供，反將地上物從無登記之房屋轉讓給親戚辦理產權登記，造成實施者在合法建物的同意比例不足進而需向鄰地價購超出市價之土地，增加實施者負擔且造成案件延宕。在審理過程法官建議進行和解，但郭先生與實施者的和解條件差距過大，故調解不成，此案刻正審理中；另外關於詐欺之訴訟，主因與上述之案件基本相同，詐欺一案目前檢察官仍在偵訊中。實施者提出訴訟是因為雙方對合約產生爭議，而非逼迫地主，望交由法院提出公平的審判。
- (二) 有關異議人表示屬占有他人舊違章建築戶但未有安置方案之事宜，異議人已將地上物從無登記之房屋辦理產權登記成合法建築物，現違章部分已成合法建物加建之改良物，故不符申請△F6容積獎勵，已非證明文件之問題。另有關△F6獎勵說明釋疑，曾發函向異議人進行說明，後續實施者願意依蕭委員意見，就違章安置與拆遷補償部分重新發函向異議人進行說明。
- (三) 財務計畫部分中有關異議人表示合法建築物拆遷補償費依本市舉辦公共工程拆遷補償自治條例標準提列每平方公尺16,460元，未進行物價及市場行情調整修正事宜，本案權利變換計畫係依99年12月「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」之版本提列，並於108年4月30日報核，報核當年之補償單價為每平方公尺單價16,460元整，有關拆遷補償費之計算依相關規定辦理之。
- (四) 本案合法建築物租金評估中，有關比較標的之選用、個別調整率、合法建築物耐用年數其合理性及適宜性，及合法建築物使用權價值有無納入更新前權利價值評估事宜，個別說明如下：
  1. 合法建築物租金部分，本案勘估標的一樓面積狹小(約3.86~4.30坪)，且區域環境一樓、二樓為透天型態，土地部分坐落於國有地上，謄本未記載使用

類別，經現況評估為住宅使用，並決定以住宅案例作為比較標的進行評估。若委員認同應依照估價公會之建議方式(一樓、二樓分開評估)評估合法建物租金，實施者願意配合修正。

2. 屋齡部分，就當時估價技術規則之規定，倘建物逾耐用年數之延長時間有限，為利所有權人權益，有關採以近期權利變換估價範本及全聯會六號公報及其相關規定，延長屋齡使用年限，實施者願意配合修正，並請專業結構技師公會或其相關技師提出佐證，避免日後爭議。另有關建物使用年期請結構技師評估一事，就經驗判斷建物使用年限調整後差異不大，再因專業技師鑑定費與其差異相當，是否能直接將增加的房屋價值轉給建築物所有權人，倘經審議決議仍要做評估，實施者願意配合。

(五) 更新後建物價格評估方面，有關本案更新後住宅價格及更新後辦公室價格之合理性，異議人以文心AIT建案為比較案例，係屬豪宅等級之建案，惟本案更新後性質偏向住辦混合大樓，並因考慮共同負擔因素工程造價採用鋼骨鋼筋混凝土第三級造，不適以文心AIT建案為比較案例；本案以周邊已核定之都更案為比較案例，最後住宅均價落在每坪83.67萬，屬合理範圍；而辦公室部分，依異議人所提於基地東北側有辦公室成交價將近80萬之案例，惟案例係屬各戶每坪約10坪左右小套房之捷運宅，性質上較偏住宅，較不適作為辦公室案例，本案辦公室價格評估標準採以內湖科技園區等級評估，再因本案案址較內科區位佳，故價格優於內科辦公室。

(六) 更新前土地價格評估方面，有關道路條件調整邏輯有無不一致之情事、土地單價與總價關係之邏輯，就基地坡度及道路條件部分，本案在修正率上以整宗土地做為比準地，針對道路寬度、臨路面以角地與非角地、形狀、面積及景觀效益進行調整：1. 道路寬度調整率部分，因道路寬度對土地價值影響較大，20公尺寬之道路調整率為0%、12公尺寬之道路調整率為-2%、4公尺寬之現有巷道調整率為-6%。2. 面積調整率部分，考量土地所有權人之土地面積皆偏小，故2000坪以上至50坪以下之面積差異調整率已盡量縮減差異，避免擴大差距幅度。3. 景觀部分依當時委員意見新增作為調整。另有關未採用更新單元內交易案例之合理性，因勘估標的歷史成交價格若受產權合併或特定因素等難以量化之條件影響，將產生定錨效應，故不宜蒐集都市更新單元內交易案例為比較案例，此符合估價原理，應屬合理。

(七) 更新前各宗土地價格決定中有關勘估標的坵塊1、2、13、15之個別條件及決定價格之合理性，經前開個別條件調整率調整後，坵塊1係屬國有地總調整率為93%，坵塊2係屬巧洋所有之土地總調整率為89%，異議人所提出之坵塊13及15因面臨現有巷且非角地故總調整率為80%，與坵塊1及坵塊2相差倍數為1.12倍及1.11倍，故尚屬合理差異範圍。有關基地坡度是否影響估價之疑

義，估價主要是評估該條件是否影響更新案開發後之建物座落，依目前評估後，坡度部分並不影響整體開發及建築物座落位置，故未就基地坡度部分進行修正，而是從容積率進行考量。

- (八) 實施者針對異議人強調之拆遷補償費、拆遷安置費、其他改良物拆遷補償費與土地權值皆如實提列，並無房屋價值為零之事實。
- (九) 委員提供之估價意見實施者皆遵照辦理。

決議：

(一) 人民陳情部分：

有關異議人表示屬占有他人舊違章建築戶但未有安置方案，經實施者說明異議人之建物已辦理產權登記為合法建物，尚不符合△F6 申請要件，並經審議會討論後，維持原核定內容，惟仍請實施者評估是否可提供其他安置方案，並請再與異議人溝通協調安置事宜。

(二) 財務計畫部分：

有關異議人表示合法建築物拆遷補償費依本市舉辦公共工程拆遷補償自治條例標準提列每平方公尺 16,460 元，未進行物價及市場行情調整修正，經實施者說明，並經審議會討論後，維持原核定內容，惟仍請實施者正式發函向地主說明相關法令規定，妥予向異議人說明。

(三) 估價及權利變換部分：

1. 有關合法建築物租金評估部分，有關比較標的之選用、個別調整率、合法建築物耐用年數之合理性及適宜性，請實施者補充說明本案比較標的選用之房價區間、個別調整率、坡地計算及其評估邏輯及相對應上量化內容；有關屋齡屋況的耐用年數評估狀況，建議實施者依全聯會第6號公報及5號通則及其相關估價準則規定調整，並請相關結構技師協助鑑定建築物耐用年限後，再行評估是否調整修正；另一樓及二樓租金評估請實施者依委員意見分開評估，土地價格評估坡度修正部分，請實施者再考量計算土方開挖的成本。
2. 更新後建物價格評估過程中，更新後住宅價格及更新後辦公室價格之合理性，經實施者說明，並經審議會討論後，請實施者依委員意見檢討修正後，再提請討論。
3. 更新前土地價格評估過程中，道路條件調整邏輯有無不一致之情事、土地單價與總價關係之邏輯及未採用更新單元內交易案例之合理性，經實施者說明，並經審議會討論後，請實施者依委員意見檢討修正。

4. 更新前各宗土地價格決定中有關勘估標的坵塊1、2、13、15之個別條件及決定價格之合理性，經實施者說明，並經審議會討論後，請實施者依委員意見檢討修正。

(四) 有關估價部分，請實施者依委員及幹事意見修正，另建築物耐用年數部分，請實施者委託結構技師進行建築物屋齡評估。倘因至現場勘查執行有困難，實施者可先就本日幹事及委員意見修正，並於收受會議紀錄起3個月內修正完畢後提請審議會，後續針對估價及權利變換部分進行討論。

## 二、「擬訂臺北市中正區福和段一小段 694 地號等 18 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 戴光平 02 2781-5696 轉 3085)

討論發言要點：

### (一) 臺北市政府財政局 (公有土地管理機關) (書面意見)

1. 依本次審議會版權利變換計畫，本局選配5戶住宅及5個停車位後尚需繳納差額價金 222萬5,476元，因本局選配房地以不繳納差額價金為原則，請實施者於本案審議會通過後且於核定前，提供選配相關資料，以利本局調整選配。
2. 第8-5頁表8-7都市更新規劃費計算表，請實施者列示人數及面積等認列標準之計算數值，以利檢核。
3. 第8-7頁表8-9稅捐費計算表讓受不動產契據印花稅，評價基準日當期更新單元內土地平均公告現值及第7-3頁表7-2更新前土地權利價值表之土地公告現值，皆非評價基準日109年12月31日當年度(109年度)之數值，請修正，並修正相關連動數值。
4. 第8-9頁信託管理費，請實施者依提列總表規定確實於權利變換計畫核定前檢具合約影本佐證。

### (二) 財政局 黃于珊幹事 (書面意見)

1. 表8-9之評價基準日(109.12.31)當期更新單元內土地平均公告現值 719,050元/m<sup>2</sup>，請列示明細及計算數值。另表7-2之109年1月公告土地現值每平方公尺單價非當期公告數值及換算成每坪單價有誤，請實施者一併釐正。
2. 實施者於幹事會回應綜理表(權變計畫頁綜-8)表示「本案預計於權變核定後、申請建照階段辦理全案信託並與信託銀行簽訂契約，故信託管理費以報價單(排除公有土地)所提金額50%提列。」，又實施者於簡報表示「預計於權利變換核定前與信託銀行簽訂完成信託契約」，因兩者回應意見不



同，請實施者就本案倘無法於權變計畫核定前簽訂契約，是否刪除本項費用提列?及屆時實際合約與報價單金額不同時，是否擇低提列?等兩點說明後，提請審議。

3. 本案人事管理費(4.48%)、銷售管理費(5.98%)及風險管理費(11.98%)，共同負擔比32.28%較事業計畫核定之31.32%為高，請實施者說明後，提請審議。
4. 其餘110年11月4日幹事會所提意見，實施者已修正，無補充意見。

(三) 地政局 徐子偉幹事 (書面意見)

估價部分業依前次意見修正或說明，無意見。

(四) 交通局 蔡于婷幹事 (李庭維代) (書面意見)

1. 110年11月4日本案幹事及權變審查小組會議，本局所提有關法定無障礙汽車位4席建議改列大公事宜，業經小組會議結論建議至少留設1席大公，本局原則尊重，惟查實施者尚有分配1席無障礙汽車位，仍建請實施者再檢討增加大公無障礙汽車位。
2. 依內政部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，以符立法意旨。另事業計畫之住戶管理規約請一併修正。
3. 查本案尚有2席無障礙汽車位係由所有權人選配，請實施者應對無障礙汽車位所有權人完整說明該車位之使用限制，以保障無障礙汽車位所有權人權益。

(五) 消防局 廖家銘幹事 (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 涂之詠幹事 (書面意見)

無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事 (書面意見)

本案為權利變換計畫，無意見。

(八) 建築管理工程處 林正泰幹事

本案一樓留設高層建築緩衝空間，請補充標示車行軌跡線。

## (九) 簡文彥委員

1. 本案事業計畫核定之共同負擔為31.32%，權利變換計畫提高為32.28%，實施者雖有說明物調之原因，然價格調整不僅影響成本，也同時影響價格，建請應考慮更全面之因素，據以說明共同負擔比例調高之必要性與合理性。
2. 銷售管理費目前提列5.98%，雖依據本市提列標準30億以下部分可提列6%，超過30億~50億部分4.5提列，目前實施者應分配雖未達30億，價值仍超過29.2億元(接近30億)，建議仍可酌予酌減。
3. 風險管理費部分，本案風險管理費提列11.98%，雖符合規模2,000~3,000平方公尺、人數6~30人可提列12%之規定，考量本案單元面積為2,101平方公尺且超過25%為公有土地、鄰近臺灣大學、公館商圈及捷運車站等優勢，實施者僅修正0.02%略有不足。
4. 特殊工法已考慮鄰近捷運降低風險，捷運施工風險既已藉由提高成本轉嫁，不應再納入共同負擔之風險考量。

## (十) 蕭麗敏委員

1. 有關建材及建築設計調整合理性，建議補充考量特殊工法部分。
2. 本案事權分送，各項管理費率的部分，雖已於事業計畫確定，但仍請實施者再詳加說明各項提列項目的必要性及費用的合理性。
3. 景瀚估價報告書：
  - (1)P. 57，請再檢視面積與規劃潛力關係之合理性，比較標的二面積80.46坪與勘估標的635.55坪，調整率3%是否已確實反應市場合理價差，P. 84面積項目調整率，亦請一併檢視調整率一致性。
  - (2)P. 84，比準地推估各筆土地之面積項目，建議條件及調整率項目，可以詳列各級距。
  - (3)P. 141，店面比較標的，請估價師再檢核合適性，例如：比較標的2僅6.3坪是否合宜？另區域因素、個別因素等條件，再請估價師綜合檢視調整。
  - (4)P. 153，請綜合考量本案為SRC三級建材，亦有提列相關特殊工法，適當考量建材及建築設計項目調整率之合理性(另二家估價報告，亦請檢視修正)。
  - (5)騎樓部分：

- A. 更新後騎樓之登記方式，是登記為各戶或是視為大公登記，請實施具體說明。
- B. 權變報告書 P9-1 僅列示主建物及附屬建物面積，以 R1 及 R6 為例，附屬建物面積皆為 17.03 平方公尺，然依 P15-17 之圖說內容，R1 無陽台、R6 有陽台，但附屬建物面積相同，再請實施檢視產權面積之正確性。
- C. 建議依實際規劃方案、產權登記情形，在比較法內納入調整項目，進行比準戶單價評估，亦請於比準戶推估各戶時，納入比較項目，予以相同邏輯之適當調整。

4. 聽證紀錄部分：序號 1 之回應內容請檢視是否有誤植，經查計畫書相關頁次所載之權利價值比例與估價報告書上皆屬一致，應無爭議。

(十一) 朱萬真委員

- 1. 請補充管理費率提列之合理性及必要性，另建議相關管理費率以提列標準 9 折提列。
- 2. 有關聽證回復台電差額價金部分似有誤植，請說明。

(十二) 唐惠群委員

請補充說明信託管理費提列金額偏高之合理性及必要性，另請於權變核定前檢附信託合約，並以合約及報價單金額擇低值提列。

(十三) 鄭淳元委員

- 1. 本案更新後共 145 戶，但僅 1 部無障礙車位，建議實施者將分回無障礙車位納入大公，並於住戶規約規範。
- 2. 請實施者補充說明無障礙車位 B3-80(3,350,000 元)、B3-81(3,350,000 元)、B2-121(3,550,000 元)之更新後價值差異合理性，另無障礙車位 B2-121(3,550,000 元)與其鄰近車位 B2-119(3,350,000 元)、B2-120(3,350,000 元)之更新後價值差異是否偏高。
- 3. 本案無障礙車位(119、120、121)，面積均相同，惟一 119 號車位持分與其他車位不同，請釐清說明。
- 4. 補充說明全案相連車位(例如 B5-30、B5-31、B5-32)之中間車位進出不易，是否應有相對價差。

(十四) 葉玉芬委員

1. P. 86更新前各宗土地價格調整表，其中商業效益部分，建議說明因商業效益影響土地價格因素，倘是來自地面層或低樓層的商業效益反應至土地單價之差異，合併後土地為三面臨路，其臨羅斯福路三段244巷與羅斯福路三段244巷2弄之店面價格應不若正臨羅斯福路之店面價格，則正臨羅斯福路之地號其商業效益往下修正之理由，建議須充分說明。
2. 更新後住宅比準戶比較法於P. 145三個比較案例中，於勘估標的住辦混合大樓而向下修正6%(P. 156個別因素修正的管理狀況)，其中比較標的8經查使用執照，該建案應亦為住宅與一般事務所混合之大樓，建議估價師可再查詢並釐清，如需修正調整率則本報告書之相同案例建議均一併檢視之。本區域臨羅斯福路之土地使用分區多為商業區特，建案規劃若在低樓層會規劃部分的辦公或一般事務所，在比例上是否因定義為住辦混合大樓而使得管理項目部分下調到6%，也請考量。
3. 根據標的更新後地面層附有騎樓部分，建議估價師考量本案與比較案例在騎樓的有無設置、面積或比例部分檢討，倘有明顯的差異、再針對其差異對於標的的市場性有無影響，無影響就充分說明。

#### (十五) 陳玉霖委員

1. 請補充以土開法說明更新前土地價格調整、臨路條件跟商效調整幅度較大及店面價值差異幅度較大之依據。
2. 建議補充以「租金」表達更新後之商效差異較為妥適。
3. 請補充更新後住宅部分之成本(如建材設備等級、特殊工法)考量調整率之依據。

#### (十六) 楊欽文委員

1. 建議實施者周全且完整告知所有權人選配無障礙車位之應負義務及限制，以減少未來使用及交易爭議。
2. 建議將2部納入大公之無障礙車位調整至同一樓層，以利後續管理。

實施者回應及說明：

#### (一) 人民陳情部分

1. 有關更新後1F-R1及1F-R2之總價差異，考量因素不僅是座落位置，尚有面積、通風採光、商效、面寬等差異，故調整率尚屬合理。
2. 有關更新前702及703地號之估價差異，最主要調整率依據為臨路條件及商業效益，故水平價差尚屬合理。

3. 有關更新後騎樓的估價尚未有明確的論述及估價依據，建議是否以公設角度試估價騎樓的部分，以貼近未來實際使用情形。
4. 為使相關權利人更清楚本都市更新案之建築設計、共同負擔提列、選配原則等，實施者多次辦理協調會議邀集相關權利人參與，除善盡溝通及周知，更為使其能適度維護權益及深入了解在本案應負之義務。

## (二)財務計畫部分

1. 有關財政局所提相關計算誤植處，併同聽證意見配合調整。
2. 有關信託管理費部分，實施者持續努力完成全案信託，預計於權利變換核定前，檢附信託契約，並以契約金額擇低提列。
3. 依委員建議，實施者同意將管理費率調降至人事管理費(4.45%)、銷售管理費(5.95%)及風險管理費(11.95%)。

## (三)權利變換及估價部分

1. 考量未來利於使用管理及全案公益性，實施者同意以B2-122及B3-80等2輛無障礙車位計入大公、不予計價，納入住戶規約管理，並依交通局所提函釋補充於管理規約規範。
2. 另本案所有權人之產權及選配最終調整結果，惠請予以同意於核定前修正至計畫書中。

## 決議：

### (一) 人民陳情部分：

有關本案尚有所有權人於公聽會上有陳情意見，仍請實施者持續溝通協調，並周知所有權人其應享有之權利及應負選配之義務。

### (二) 財務計畫部分

1. 本案人事管理費(4.48%)、銷售管理費(5.98%)及風險管理費(11.98%)，經實施者說明，並經審議會討論後，調降為人事管理費(4.45%)、銷售管理費(5.95%)及風險管理費(11.95%)。
2. 本案信託管理費未檢附合約影本，僅以報價單提列6,078,000元，經實施者說明將於核定前檢附信託契約，並以實際合約及報價單金額擇低提列，並經審議會討論後，予以同意。另財務計畫誤植部分，請依財政局幹事意見修正。

### (三) 權利變換及估價部分

1. 實施者於幹事及權變小組後同意將1席無障礙車位納入大公，仍請實施者改為2部無障礙車位納入大公(可維持目前設置位置)，並連動調整修正公設比等，並於住戶管理規約載明供社區公共使用，不得約定專用。
2. 本案估價報告書修正情形及更新後2樓以上均價為1,087,474元/坪，共同負擔比例為32.28%(事業計畫核定版為31.32%)，請實施者依委員及幹事意見修正，並請估價委員協助書面審查後，提供財政局辦理選配作業，始辦理核定。

#### (四) 聽證紀錄

序號	發言 次序	答覆	大會決議
1	<p><b>台灣電力股份有限公司(當事人)</b></p> <p>(1)本公司更新前土地權利價值比例有前後不一致情形(7-3、8-11、10-2 頁)，請釐清。</p>	<p><b>1-1 實施者受任人：里美都市開發股份有限公司 林芊谷總經理</b></p> <p>(1)有關財政局詢問差額價金變動原因，因幹事會委員意見檢視面積與規劃潛力關係調整率之合理性，經檢討調整該因素後，連動更新前土地個別因素面積因子調整率，故致更新前各權值比例調整，特此說明</p>	<p>第(1)點無爭點，理由如下：</p> <p>第(1)點權利價值部分經實施者說明及審議會討論後，無爭點。另聽證實施者回覆部分「台灣電力股份有限公司」誤植為「財政局」。</p>
2	<p><b>臺北市政府財政局(當事人)</b></p> <p>(1)本案依 110 年 11 月幹事版權利變換計畫，本局選配房地後尚可領取差額價金約新台幣(下同)31 萬 4,394 元，惟本次審議會版權利變換計畫，本局需繳納差額價金約 222 萬 5,476 元，請實施者說明差額價金變動原因。另因本局選配房地以不繳納差額價金為原則，請實施者於本案審議會通過後且於核定前，提供選配相關資料，以利本局評估調整選配。</p>	<p><b>2-1 實施者受任人：景瀚不動產估價師聯合事務所 吳右軍估價師</b></p> <p>(1)依幹事會審查委員意見，P. 57 請檢視面積與規劃潛力關係調整率之合理性。因此調整面積與規劃潛力因素後，連動 P. 84 更新前土地個別因素面積因子調整率，導致更新前土地價格異動，特此說明。</p> <p><b>2-2 實施者受任人：里美都市開發股份有限公司 林芊谷總經理</b></p>	<p>第(1)點無爭點，第(2)~(9)點採納意見</p> <p>第(1)點有關繳納差額價金及後續選配調整，實施者已說明，無爭點。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>(2)第 7-2 頁表 7-1 更新後權值表，宏大不動產估價師聯合事務所更新後 2F 以上平均單價與附件摘要數值不一致，請修正。另更新前土地價值之土地總價與平均單價欄位相反，請一併修正。</p> <p>(3)第 8-1 頁土地成本文字說明，土地總價及平均單價與第 7-2 頁表 7-1 更新前土地價值不一致，另平均單價換算數值有誤，請修正。</p> <p>(4)第 8-1 頁表 8-1 都市更新事業實施總經費成本明細表、第 8-6 頁合法建築物拆遷補償費文字說明及表 8-8 貸款利息計算表之合法建築物拆遷補償費，與第 5-3 頁文字說明及第 5-5 頁表 5-2 合法建築物拆遷補償費用明細表之數值不一致，請修正。</p> <p>(5)第 8-5 頁表 8-7 都市更新規劃費計算表，請實施者列示認列標準之各計算因子數值，以利檢核。</p> <p>(6)第 8-7 頁表 8-9 稅捐費計算表，讓售不動產器具之印花稅：</p> <p>a. 更新後實施者實際獲配土地及房屋面積與第 10-4 頁土地及建築物分配清冊數值不一致，請釐清修正。</p> <p>b. 評價基準日當期更新單元內土地平均公告現值，與第 7-3 頁表 7-2 更新前土地權利價值表之土地公告現值皆非評價基準日 109 年 12 月 31 日當年度之數值，請修正。</p> <p>(7)第 8-7 頁銷售管理費，本案為權利變換計畫，銷售管理費依提列總表規定以實施者實際獲配之單元及車位總價值計算，爰延請刪除第 8-7 頁末段所載暫以</p>	<p>(1) 配合財政局意見提供選配相關資料，以利貴局評估調整選配。</p> <p>(2) 第二點及第三點為誤植部分配合調整。</p> <p>(3)P. 5-1、5-5漏植部分配合調整。</p> <p>(4)補充都更規劃費列示各計算因子數值。</p> <p>(5)P. 104補充計列加總數值以利檢視。</p> <p>(6)土地公告現值調整為109年。</p> <p>(7)配合意見調整銷售管理費文字撰述。</p>	<p>第(2)~(9)點實施者說明配合修正，採納意見。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>公式計算說明文字。</p> <p>(8)第 8-9 頁信託管理費請實施者於權利變換計畫核定前檢具實際合約影本佐證。</p> <p>(9)第 8-11 頁表 8-15 費用共同負擔表之本局更新前土地權利價值、更新前土地權利價值比例及更新前土地權利價值合計數值，與第 10-2 頁表 10-1 土地及建築物分配清冊、第 7-3 頁表 7-3 土地所有權人權利價值表所載數值不一致，請釐清修正。</p>	<p>(8)信託費用以合約金額計列並檢附合約影本。</p> <p>(9)表 8-15 漏植處配合調整。</p>	
3	<p><b>葉○○(當事人)</b></p> <p>(1)鄰羅斯福路更新後店面單位價值顯有高估，更新後非角間店面 1 樓單價平均達每坪 341 萬，1+2 樓店面平均亦達每坪 245 萬，與市況有顯著差距，成交價每坪極少於 250 萬。而羅斯福路上鄰近之都更案其店面權變估價亦僅每坪約 200 萬(冠德羅斯福，純一樓店面)及 130 萬(浦城街口北城建設案，1+2 樓店面)；另國有財產署標售羅斯福路三段之更曦都更案店面，在本案權變估價期日時之標售價每坪已低於 170 萬(一樓含夾層店面)。這些案例單價即使經店面條件、估價期日、經濟環境等因素調整後，亦難達成本案店面單價。另就樓層效用比而言。一樓鄰羅斯福路非角間店面估價每坪 341 萬，達 6 樓住宅單價之 3.4 倍、3~5 樓辦公室樓層均價之 3.6 倍。店面價值依租金商效而定，更新後漲幅不與住宅相當，樓層效用比亦會下降，這樣的樓層效用比顯然不甚合理。</p> <p>(2)請實施者提供審議用之完整估價報告書予地主參考。</p>	<p><b>2-1 實施者受任人：景瀚不動產估價師聯合事務所 吳右軍估價師</b></p> <p>(1)有關於更新後地面層價格合理性，說明如下：</p> <p>a. 更新後地面層價格評估是依不動產估價技術規則及權利變換估價報告書相關規定，依價格日期當時周遭市場交易案例評估而得，並經三家估價師事務所檢視後估值差異均在合理範圍內。</p> <p>b. 更新後價格本次亦經過幹事會審查通過，而更新後最終價格依審議會審查結果為準。</p> <p><b>2-2 實施者受任人：里美都市開發股份有限公司 林芊谷總經理</b></p> <p>(2)有關估價報告書係為提供與市府審議使用，建議地主至實施</p>	<p>第(1)-(2)點意見無爭點：</p> <p>第(1)點有關估價修正部分，請實施者依委員意見修正，無爭點。</p> <p>第(2)點實施者已說</p>



序號	發言次序	答覆	大會決議
		者聯絡處參讀。	明，無爭點。
4	<p><b>陳○○(林○○代為發言)(當事人)</b></p> <p>(1)本案聽證版提列「人事管理費 4.48%」、「銷售管理費 5.98%」及「風險管理費 11.98%」部分：</p> <p>a. 審議會為提升審議效率，故得設幹事協助審查審議案件必備書件項目、送審作業程式之查核，以及有關機關就其業務執掌法規之查核，且對於權利變換計畫中「營建費用」、「管理費用之費率」、雖得於事計階段「提出建議事項」，然至權變階段，應由審議會對於上述「營建費用」、「管理費用之費率」是否屬合理之必要費用，仍應予以實質審查，特別是在「事權分送」之情形下，尚不得逕依所謂「事業計階段 168 專案會議決議」取代審議會前開「實質審議」法定職權及義務。</p> <p>b. 經查，本案事計階段提列「人事管理費 4.48%」、「銷售管理費 5.98%」及「風險管理費 11.98 三者，法院實務上咸認屬「預估」性質，並非不得改變(最高行政法院 109 年度判字第 489 判決意旨參照)。特別是本案權變階段，財政局書面意見要求「建請調降」，實施者不應以「事業計階段經審議會審議核定計算基準『人事管理費 4.48%、銷售管理費 5.98%及「風險管理費 11.98」」云云拒絕調降。</p> <p>c. 其中，「人事行政管理費」實施者於計畫執行階段所發生執行勞務所需，應依土地及合法建物所有權人之人數、公有土地面積、舊違章建築戶數等因素為綜合考量。而查，本案更新範圍內土地筆數</p>	<p><b>2-1 實施者受任人：里美都市開發股份有限公司 林芊谷總經理</b></p> <p>(1)a. 案人事管理費等相關管理費率皆依臺北市政府提列標準辦理，且事業計畫已核定，權利變換階段皆無變動。</p> <p>b. 事業計畫階段當時申請 168 專案審查，並已核定公告，因已解除 168 專案列管，故權利變換並非 168 專案。</p>	<p>第(1)~(5)採納意見，</p> <p>(2)(4)(6)~(9)意見無爭點。</p> <p>第(1)點管理費經實施者說明酌降，經審議會討論後予以同意，採納意見。</p>

序號	發言 次序	答覆	大會決議
	<p>僅 18 筆，建築物建號僅 36 筆，私人地主及合法建物所有權人之人數僅 28 人，並無地上權、永佃權、耕地三七五之狀況，更無舊違章建築占用戶，實施者毋庸安排人力執行「處理或安置違占戶」勞務，實施者逕依接近上限 5% 之 4.98% 提列，顯屬高估。</p> <p>d. 其次，以實施者在營建市上之經營規模，應當得以低於一般市場上銷售管理費率以下之 4%~5% 與包銷公司議定費率，始較合理，實施者逕依接近上限 6% 之 5.98% 提列，顯屬高估。</p> <p>e. 再者，在實務上，風險管理費之提列額度，可作為控制共同負擔比例之調整因數，易言之，如共同負擔比例提高，可透過下修風險管理費之費率來壓低共同負擔比例。以本案而言，實施者提列共同負擔比例從 31.32% 提高為 32.33%，然未見透過下修「風險管理費」之費率壓低共同負擔比例，且實施者亦未具體說明逕依接近上限 12% 之 11.98% 提列之必要性及合理性。</p> <p>f. 鑒於成本提列標準「高於」際支出，該成本結餘為實施者利潤，並非由地主分享。是以，本案事計階段記載關於人事行政管理費以 4.98%、銷售管理費以 5.98%、風險管理費以 11.98% 之費率提列，僅為「預估」性質，主管機審議實施者所擬權利變換計畫所列上開管理費用之金額，人事行政管理費 103,962,710 元、銷售管理費 163,624,455 元及風險管理費 295,289,322，該等金額是否屬合理之必要費用，應予實質審查，並責成實施者予以調降，以符必要性及合理性。</p>		

序號	發言 次序	答覆	大會決議
	<p>(2)本案建築設計之屋突層造型框架 6 公尺部分：</p> <p>a. 本案建築設計之屋突層造型框架 6 公尺（見事計核定本圖 10-43），非為建築結構安全所必要，日後將因颱風、地震等因素造成諸如聯合新聞網 110 年 5 月 28 日新聞標題「雲林這棟大樓比疫情更令人恐慌，頂樓巨大鋼架搖搖欲墜」之公共危險，故本案建築設計之屋突層造型框架 6 公尺，因欠缺「必要性」，該筆建築費用應予刪除。</p> <p>b. 再者，該筆建築費用屬於地主應共同負擔費用之一環，基於「讓地主多花的每一分錢都物超所值」，也就是經濟學上之「邊際效用(marginal unitlity)」，實施者應明確告知「做」與「不做」對於更新後「整體」權利價值是「增加」多少或會「減少」多少，方能證明該筆建築費用之合理性。</p> <p>(3)本案建築設計之 6 至 19 樓制震系統費用部分：6 至 19 樓制震系統雖已委託相關機構審查其必要性，雖制震成本高達 30,615,428 元，但是否反映於更新後價值內，實施者應予說明，方能證明該筆建築費用之合理性。</p> <p>(4)本案權變聽證版關於表 8-4「建築設計費估算表」故載明依臺北市建築師酬金標準表計算，然請實施者提出合約影本，如其實際合約額度較低者，自應修正之；反之，超出部分，應由實施者自行吸收。</p> <p>(5)本案權變聽證版關於表 8-13「信託管理</p>	<p>(2)屋頂造型框架於事業計畫階段已經臺北市政府核定公告，故於權利變換階段不涉及建築規劃討論。</p> <p>(3)制震系統於事業計畫階段已經臺北市政府核定公告，故於權利變換階段不涉及建築規劃討論。</p> <p>(4)建築設計費依酬金標準提列，已於事業計畫階段已經臺北市政府核定公告，權利變換階段無變動。</p> <p>(5) 信託管理費依實際</p>	<p>第(2)點 經實施者回覆：「屋頂造型框架已於營建費用內支出，無額外提列之必要。」 ，經審議會討論後，無爭點。</p> <p>第(3)點 經實施者回覆：「制震系統費用於事業計畫階段經相關公會外審通過。」，經審議會討論後，無爭點。</p> <p>第(4)點 實施者已說明。無爭點。</p> <p>第(5)點</p>

序號	發言 次序	答覆	大會決議
	<p>費計算表」係以台新報價為準，然實施者以融資為由更換為國泰世華銀行，請實施者提出國泰世華銀行報價合約，如其報價較低者，自應修正之；反之，超出部分，應由實施者自行吸收。</p> <p>(6) 本案建築設計之騎樓須無條件供公眾使用，其價值不能等同「店面」室內面積之價值，實務上已有 98 年 7 月 6 日臺北市都市更新及爭議處理審議會第 21 次會議有關「騎樓」價值應予調降之前例可循，對此，估價單位雖稱「騎樓與室內面積的價差應依個案屬性進行判斷，非為通案必要調整」云云，但並未就本案建築設計之騎樓，到底係因何種「個案屬性」可以「不必調降」之理由加以具體說明。況且，依本案權變聽證版第 3-2 頁「(2)△F5-3 供人行走之地面道路或騎樓」相關文字記載，因「騎樓」增加「獎勵容積」歸「大家共享」，但騎樓「不能」作店面使用之損害則歸「1 樓店面屋主」承擔，形成「利益多數人共享，損害特定人承擔」之不公平現象。</p> <p>(7) 本案建築設計中涉及污水轉管(見權變聽證版圖 15-7 至 15-13)、空調主機(見事計核定本圖 10-32 至 10-33)、招牌(見事計核定本圖 10-34)之位置，雖有於圖面用符號或標誌載明，但未見依通案審議原則，將其反映於更新後估價中之相關說明。</p> <p>(8) 本案權變聽證版第 3-2 頁「(3)△F5-6 建築基地及建築物採綠建築獎勵」相關文字記載，本案建築設計為綠建築分級</p>	<p>合約金額提列，後續會補附合約證明文件。</p> <p><b>2-2 實施者受任人：景瀚不動產估價師聯合事務所 吳右軍估價師</b></p> <p>(6) 騎樓部份，經檢視騎樓面積在合理範圍內，故並未針對騎樓價格進行修正。</p> <p>(7) 轉管已於價格有考量調整。</p> <p><b>2-1 實施者受任人：里美都市開發股份有限公司 林芊谷總經理</b></p> <p>(8) 本案有申請綠建築獎勵，但並無提列綠建築成本費用。</p>	<p>有關信託管理費檢具實際合約，經實施者已說明並經審議會討論後，予以同意，採納意見。</p> <p>第(6)點 有關騎樓估價事宜，經實施者已說明，並經審議會討論後，無爭點。</p> <p>第(7)點 有關轉管估價事宜，經實施者已說明，並經審議會討論後，無爭點。</p> <p>第(8)點 有關綠建築成本費用，實施</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>評估為「銀級」，惟表 8-2「都市更新事業營造費用成本表」及表 8-3「營建工程費用估算表」，並未見提列綠建築設備與一般非採綠建築設備之價差，且未就綠建築設施費用出具估價單。</p> <p>(9)本人共有 703 地號與隔壁 702 地號更新前土地權利價值差距(即水平價差)為 4.11%(計算式：<math>7982491-7667455/7667455*100\%</math>)，但相同位置之更新後 1 樓店面 R1、R2 水平價差 15%(計算式：<math>3910000-3400000/340000*100\%</math>)，因土地與更新後店面在評估考量因子(如臨路、通風採光、商業效益)並無顯著差異之情形下，R2 店面價值差異值(15%)過大，應屬明顯低估，自應修正為店面 R2 每坪單價為 375,6643 元，方為合理。</p>	<p>2-2 實施者受任人：景瀚不動產估價師聯合事務所 吳右軍估價師</p> <p>(9)由於土地可創造出地面層與樓上層價格，經分析後更新後一樓店面角地與非角地差異 15% 左右，尚還有樓上層部份，樓上層部分受角地影響相對較小，故經綜合考量後，更新前臨羅斯福路之角地與非角地之土地價差約為 4%。</p>	<p>者已說明，無爭點。</p> <p>第(9)點 有關所有權人權利價值之疑義，實施者已說明後，無爭點。</p>

(五) 同意本案擬訂權利變換計畫修正後通過，請實施者依委員及幹事意見修正，於收受會議紀錄起3個月內檢具修正後計畫書圖送都市發展局辦理報府核定，另有關估價修正部分，後續請估價委員協助書面審查並將資料提供公有地管理機關評估調整選配後，始辦理核定，逾期應再重新提審議會審議。

### 三、「擬訂臺北市南港區南港段三小段 316 地號等 3 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 黃映婷 02 2781-5696 轉 3055)

討論發言要點：

- (一) 本案討論前，陳玉霖委員已依各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法第 8 點規定，自行離席迴避。
- (二) 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. 本案更新後地面層平均單價新台幣(下同)92萬5,542元/坪、二樓以上平均單價66萬5,698元/坪及車位平均價格233萬9,049元/個，仍低於本分署查估之113萬元/坪、75萬元/坪、245萬元/個，請實施者再行審酌本案更新後價格之合理性。
  2. 本案適用100年版提列總表，營業稅以107年總表計算公式提列，經實施者於

都市更新案幹事及權利變換計畫審查小組會議回應續將依110年1月15日「臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」內容辦理，爰仍請實施者依100年版計算公式及財政部109年9月14日台財稅字第10900611910號令公式說明計算各方案數額，比較後採有利所有權人方式提列。

### (三) 財政局 石皓文幹事 (書面意見)

1. P. 8-2 地籍整理費用提列信託登記代辦費及信託塗銷登記代辦費，請依規定檢附合約影本佐證。
2. P. 8-2承攬契據印花稅之計算，查仍未依前次幹事所提意見確實釐清，請實施者依提列規定以扣除營業稅及行政規費後之金額計算；讓受不動產契據印花稅：請實施者補充表列更新後實施者因折價抵付實際獲配土地及房屋之面積明細資料，並列示房屋評定現值計算方式(請載明標準單價、路段率)。
3. 本案營業稅提列，實施者非依100年版提列總表規定以房屋現值為基準計算營業稅，請實施者說明後提請審議會審議。
4. 其餘前次幹事所提意見，實施者已說明並將提請本次大會討論，無其他補充意見。

### (四) 地政局 吳丹鈴幹事(陳振惟代) (書面意見)

#### 1. 麗業估價報告書

- (1) P. 54比較標的1、2個別因素差異百分率絕對值總和均為15%，惟權重評分不一致，請說明。
- (2) P. 82比較標的3面臨主要道路寬度與勘估標的同為20公尺，惟調整率為-1%，且同標的於P. 53面臨主要道路寬度項目未調整；P. 134比較標的1與比較標的3道路種別同為主要道路，惟調整率不同，請釐清。
- (3) P. 132比較標的2交易日期誤植，應為109. 7. 13，請修正。

### (五) 交通局 蔡于婷幹事(洪郁冠代) (書面意見)

P. 9-9、10-2 本案設置 2 席無障礙汽車位 (法定車位) 已設為不供選配之共用部分，爰請於住戶管理規約內註明「無障礙車位應係提供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用，且不得約定專用。」

### (六) 消防局 林清文幹事 (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。

(七) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事 (書面意見)

本案無意見。

(八) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事 (書面意見)

無意見。

(九) 建築管理工程處 林正泰幹事

1. 有關無障礙車位部分，本案法定適用日係104年12月28日，適用102年建築技術規則無障礙版本，建築物用途分為一般零售業及集合住宅，而無障礙車位規劃2部，疑似有數量不足的情形，建請實施者釐清修正。
2. 目前地下一層垃圾暫停車位部分，由於無任何編號，無法確認為法定停車位或自設停車位，請實施者補充說明及標示。

(十) 鐘少佑委員

實施者業於會中說明轉管位置，估價師亦於估價報告書中說明轉管之調幅情形，惟陳情人之陳情意見係轉管未充分反應更新後價格差異，請估價師再補充說明轉管位置對於房價差異有何影響，請說明轉管位置位在可利用內部裝潢及室內設計方式做排解或位在比較重要的位置之估價修正與否及修正調幅情形。

(十一) 朱萬真委員

請實施者於簡報中說明，比較事業計畫及權利變換計畫相關費用提列的差異性，俾利委員瞭解共同負擔比例增加的原因。

(十二) 簡文彥委員

1. 本案事業計畫核定之共同負擔為40.23%，權利變換計畫提高為42.84%，請詳細說明比較共同負擔調升之原因或理由，據以說明調整之必要性與合理性。
2. 管理費部分考量本案風險管理費以基地面積2,000平方公尺、人數36~75人之區間提列上限12.25之95折提列11.64%，考量基地僅略高於2,000平方公尺且基地施工條件尚屬優良(土地方整、面臨20公尺重陽路且四面鄰接道路或開放空間)，建議仍應酌予檢討調降。
3. 銷售管理費以實施者分配低於30億之銷售標準6%之95折計列為5.7%，考量本案基地條件優良且鄰近北部流行音樂中心等具吸引力之設施及東區門戶計畫，建議酌予檢討調降銷售管理費。

### (十三) 都市更新處

有關陳情人所提訴訟一事，經查本案尚有王君等人不服本案經鑑定為高氣離子建築物，提出行政訴訟，並經 111 年 1 月 27 日判決「原處分撤銷」在案，本府於 111 年 3 月 4 日提起上訴，另王君等人亦因不服事業計畫核定處分，於 109 年 12 月 18 日提出行政訴訟，並經臺北高等行政法院 111 年 3 月 31 日裁定停止訴訟，俟海砂屋訴訟終結並確定後再行審理，判決並非針對事業計畫核定處分撤銷，以上補充說明。

實施者說明及回應：

- (一) 有關選配原則 10%是否有限縮所有權人權益部分，依據本案選配原則，陳情人已順利選回原位置之一樓店鋪以及一席車位。此外陳情人選配之店鋪價值 3,000 萬元以上，為目前全案最高價值之單元，本案最高樓層 15 樓之每戶總價亦僅落在 2,800 萬-2,900 萬元之間，即使提高選配超額百分比，亦無其他適合單元可供選配。綜上結論，本案並未限縮所有權人選配權益。
- (二) 本案實施方式為權利變換，並依權利變換相關規定辦理；有關權利變換財務計畫依費用提列標準內容、修正可於權利變換階段調整之財務內容項目，管理費用則依費用提列內容順修。管理費用提列之合理性及必要性已在簡報中說明，經幹事會修正後，目前共負比為 42.84%，最終依審議會決議為準。
- (三) 另陳情人林○○更新前土地價值約為 1,700 餘萬，更新後分回價值、扣除共同負擔尚有 2,700 餘萬可供選配房屋及車位，並無「負債投報」之情事。
- (四) 有關營業稅課徵部分，折價抵付共同負擔部分依規定免課徵營業稅，所有權人更新後所選配之房屋，依規定須課徵營業稅。
- (五) 有關容積折減，依照權利變換估價報告書範本來計算容積折減，另 2,205 平方公尺容積，經查陳情人所表為部分申請原容積與其他容積獎勵申請時需進行容積折減一事，且折減部分也依權利變換估價報告書範本進行調整。
- (六) 更新後估價部分，本案經幹事會後更新後價格從原本 62.8 萬元/坪，提高到 66.5 萬元/坪，另 19 號及 20 號為左側邊間，29 號及 30 號為右側邊間，因面積、採光等條件皆相似，故價格無顯著差異。更新前地下室為防空避難室，無產權登記，現況為住戶共用，考量效益不高及公平性原則，不予評估地下室並已寫入估價條件。
- (七) 建築規劃已於事業計畫核定，財務計畫亦於事業計畫確定編列標準，僅於



權利變換階段因應物調指數、貸款利息、以及權利變換可調整項目進行調整，以維護都更案之穩定性。

決議：因本日審議時程關係，本案將於 111 年 7 月 4 日再行審議。