

臺北市都市更新及爭議處理審議會第606次會議紀錄

112 年 12 月 6 日 府都新字第 1126026504 號

壹、時間：民國 112 年 11 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

參、主持人：討論案 1 及討論案 2 王玉芬召集人、討論案 3 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、討論提案：

一、「擬訂臺北市松山區寶清段二小段 155 地號等 25 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 李曉萍 02 2781-5696 轉 3080)

討論發言要點：

(一) 本案討論前，朱萬真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) 財政局 黃怡潔幹事（書面意見）

本次討論事項無涉財務協審，本局無意見。

(三) 地政局地價科 張家銘幹事（書面意見）

本案未涉估價協審事項，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）

1. 本案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）

本次提會討論事項涉及廢巷程序部分，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，另依所附都市更新事業計畫報告書審議資料表、P.10-3、P.10-5 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. 實施者今申請修正為「取得建造執照前完成公告廢巷」，因建造執照核准到取得中間仍有一段時間，通案是訂在核准前，請實施者說明為何不是核准前。另補充說明建造執照「核准」與「取得」中間約間隔3個月。
2. 通案於建造執照「核准」前要完成廢巷，另建造執照之申請與廢巷改道審議是可併行的。回應林委員，建造執照程序中係可併辦廢巷，但倘為公告廢巷，因廢巷範圍與建築設計會有正向關係，即如不先將現有巷道廢除，建築物很可能根本就不能成立，故原則上係先廢除現有巷道始會核准建照。另針對邵委員提及原無意識有現有巷，後續再補程序的情況是相對較為少見。

(九) 林光彥委員

1. 查已核定之事業計畫P.10-1廢巷改道範圍及周邊鄰地關係，169地號通行的確可能受廢巷影響，實施者剛所提廢巷通路等說明，應係屬廢巷改道審議委員會權責，既然本案都市更新程序已決議按照公告廢巷程序辦理且符合相關規定，實施者之說明雖可作為審議內容，但更新審議會不便介入，仍應尊重廢巷改道審議委員會決議及要求修正內容。
2. 本案原係申請建造執照前要完成公告廢巷，且依照都市更新條例第86條及108年1月30日修正公布前第61之1條規定，更新案要在核定後2年內申請建造執照，今實施者要修正於申請建照時併行辦理廢巷改道作業，故詢問建管處，申請建照及廢巷改道併行過去是否有案例，如先前尚無案例，而本案特例就要再行斟酌，但如已有案例，應可依建管處說明改為「於核准建造執照前完成公告廢巷」。另再請建管處說明廢巷改道於通案上係在建造執照核准前或取得前完成，似乎並無明確規範。

(十) 邵琇珮委員

1. 臺北市現有巷道廢止或改道自治條例既然已有規定，故於申請建造執照前完成或核發前完成公告廢巷，皆應回歸相關法令辦理。所以應可改為「有關本案廢巷改道部分，後續請依相關規定辦理」即可。
2. 一般通案如個案單純本來就會有併建造執照廢巷情形，故建議未來在更新

審議會上，除非是以更新條例規定廢除之個案，其他個案既然要回到現有巷廢止或改道自治條例辦理時，可以不要再去要求係於申請前或核准前完成，而是決議依相關規定辦理，也較不會有爭議。

3. 另有關林委員所詢，過去有一案例是建造執照核發及房屋預售後始發現有現有巷，故在建造執照核發後才辦理廢巷改道審議事宜，並於廢巷核准後再修正建造執照。

#### (十一) 都市更新處

查本案事業及權利變換計畫於 110 年 11 月 10 日准予核定實施，且於都市更新及爭議處理審議會第 471 次審議會，建管處委員亦於會上表示：「…若未完成廢巷改道公告程序，建管處即便申請建築執照，也不會核准。」，實施者亦在審議會中說明廢巷程序的困難，該次審議會決議係請實施者「於申請建造執照前完成公告廢巷」。另依都市更新條例第 86 條及 108 年 1 月 30 日修正公布前都市更新條例第 61 之 1 條規定，更新案應於核定後 2 年內申請建照，因本案實施者尚無法完成公告廢巷程序，導致法令適用日將有異動之情形，爰實施者向本處申請是否可將核定函要求「申請建造執照前完成公告廢巷」改為「取得建造執照前完成公告廢巷」，故今提請審議會討論。

#### 實施者說明及回應：

本案陳情人多為鄰地所有權人，因廢巷改道較注重消防逃生與通路問題，故本案於廢巷改道審議委員會中，考量 169 地號鄰近本案廢巷範圍，及顧及陳情人希望藉由本案現有巷道通行，本公司已於廢巷改道第 57 次、第 58 次審議委員會中列出東、西側通行路線，含消防逃生、消防車、水線布置等說明。現因本案公告廢巷程序尚未核准，且依都市更新條例第 86 條及 108 年 1 月 30 日修正公布前第 61 之 1 條規定，故爰請同意配合公告廢巷審議會尚須時間，及相關作業時程，將公告廢巷之時點由「於申請建造執照前」改為「於取得建造執照前」完成公告廢巷。

決議：有關本市都市更新及爭議處理審議會第 471 次審議會決議及本府 110 年 11 月 10 日府都新字第 11060153433 號核定函，所定本案應於「申請建造執照前」完成公告廢巷一節，經實施者說明核定後辦理公告廢巷程序及目前辦理情形，並經審議會討論後，同意本案列管時點比照建管處通案公告廢巷調整為「核准建造執照前」，並請本市都市更新處後續辦理相關作業。

#### 二、「擬訂臺北市大同區雙連段三小段 332 地號等 17 筆土地都市更新事業計畫案」涉都市更新條例第 40 條疑義(承辦人：事業科 吳心筠 02 2781-5696 轉 3189)

#### 討論發言要點：

(一) 本案討論前，謝慧鶯委員已依各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法第8條規定，自行迴避。

(二) 財政局 黃于珊幹事 (書面意見)

本次討論事項無涉財務協審，本局無意見。

(三) 地政局地價科 陳憶萍幹事 (書面意見)

本案未涉估價協審事項，無意見。

(四) 交通局 葉志韋幹事 (書面意見)

本次討論事項無涉交通議題，爰本局無意見。

(五) 消防局 洪晴泉幹事 (書面意見)

1. 請補充規劃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，並確認該動線扣除雨遮、招牌及天空纜線等障礙物後，仍均保持4公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高。
2. 計畫書P. 9-56，規劃之救災活動空間現況有停車、路燈、植栽及纜線位置部分重疊，請確認各處之緊急進口、替代窗戶或開口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。
3. 計畫書P. 9-56，規劃之救災活動空間內含人行道及救災活動空間範圍應與道路順平 (高程順平無落差)。
4. 規劃之救災活動空間範圍內有排水溝，應調整避開或予以補強，並由專業技師簽證確認可承受本市現有最重雲梯消防車之1.5倍總重量 (即75噸)，且檢附專業技師簽證認可載重資料。

(六) 都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事 (洪鈺翔代) (書面意見)

本次討論事項有關都市更新條例第40條疑義部分，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，另依所附都市更新事業計畫報告書審議資料表、P. 9-1、P. 9-17所載開發條件，亦無涉都審程序，故本案無意見。

(八) 朱萬真委員 (出席並提供書面意見)

實施者簡報15頁說明「無附件所言永久不能都更之疑慮」，請具體說明無不能都更之情形，確實不影響陳情人都更權益。

## (九) 彭彥植委員 (出席並提供書面意見)

1. 依都市更新條例第40條規定，賦予主管機關應依職權調查所有權有持分人數異常增加之情形，惟並未明確賦予機關不予計算異常增加人數之權，如都市更新條例第24條亦有明確規範不予計算之範疇。考量都市更新條例第39條要求計算比率以登記為準，似難直接以不予計算處理。
2. 如經審議後認有異常增加，因行政機關之調查手段及能量不及司法機關，或可決議向檢察機關告發使公務員登載不實罪。

## (十) 蕭麗敏委員

1. 有關實施者說明本案係基於鼓勵投資之立場，故於111年6月楊君土地(341地號)進行第1次移轉予員工或親友，尚可理解。惟後於111年9月又再進行第2次移轉，且該次移轉所有權人與天誼營造股份有限公司股東似有重疊之情事，恐較有疑慮；另考量本案第1次移轉過戶人員中，尚有3位並非天誼營造股份有限公司股東，爰請實施者說明前揭人員與實施者之關聯性。
2. 本案倘經認定係人數異常增加，對於目前更新範圍內同意人數比例數據影響甚大(從76.32%降至47.37%)，建議實施者詳述。

## (十一) 林光彥委員

1. 依都市更新條例第40條規定：「主管機關審議時，知悉更新單元內土地及合法建築物所有權有持分人數異常增加之情形，應依職權調查相關事實及證據，並將結果依第二十九條辦理審議或處理爭議。」說明主管機關有職權調查事實及證據之權利義務，故不論事由、陳情動機正當性、人數變動目的、更新公益性及急迫性等，皆無涉本案係持分異常增加，又或是人民財產自由處分之認定。另依行政程序法第39條規定：「行政機關基於調查事實及證據之必要，得以書面通知相關之人陳述意見。通知書中應記載詢問目的、時間、地點、得否委託他人到場及不到場所生之效果。」，爰審議會務必篤行調查證據認定事實，方可做出最後結論。
2. 倘實施者擬持續推動本案，建議可評估透過和解方式，先行解決本案與鄰地間爭議，並持續協調將北側鄰地納入更新，降低本案廣續審議後，鄰地另行提出法律訴訟風險，亦可增加都市更新整體之公共利益。
3. 針對後續調查，可按行政、刑事、民事法院調查方式，釐清實施者鼓勵投資之主張，要求提出合法投資相關紙本文件，例如交易相對人之交易明細表(移轉至今)；且可傳爭點土地(341地號)所有權人楊○霏陳述意見，並提出所得稅、財產清單，證明確有資金需求。
4. 另有關同意書補正之時點，依據都市更新條例37條第4項規定：「各級主管機

關對第一項同意比率之審核，除有民法第八十八條、第八十九條、第九十二條規定情事或雙方合意撤銷者外，以都市更新事業計畫公開展覽期滿時為準。……」惟本案已公告期滿，建議再行確認得否補正。倘實施者評估後續將撤案並再重新報核，請自行洽私有地所有權人協調，回歸原報核時同意比例，避免再出現異常增加之情事。

#### (十二) 林佑璘委員

1. 考量都市更新條例第40條，確無限制僅有更新範圍內所有權人可提出異議，故倘主管機關知悉相關情事，即應依職權進行調查。另本案更新範圍內所有權有持分人數是否異常增加，確難以從實施者今日所提證明文件判定，故本案即使得以續行審議，後續仍有面臨訴訟之可能性，故建議實施者再持續協調北側79巷2弄（344地號）不同意戶，以擴大都市更新範圍，增加南北側地主、實施者之整體利益。
2. 有關同意書補正時點，不論新舊法，皆係以報核時、公開展覽期滿前等2時點進行認定，主要係因考量經常有撤回同意書情事，不可歸咎於實施者，故得於公展期滿前補正；惟在公展期滿後，則不得另行予以補足。

#### (十三) 簡裕榮委員

1. 依法務部104年12月30日法律字第10403517010號函說明二（略以）：「……若報核時，同意書未達法定同意比例門檻者，屬不得補正事項，應依都市更新條例施行細則第9條之1第2項規定駁回申請（臺北市政府受理都市更新案審查作業要點第5點第3款規定參照）。」，故倘本案最終經審議會認定確有持分人數異常增加情事，予以剔除後，因未達同意比例門檻，不得補正，將予以駁回。
2. 另雖行政機關無司法調查權，惟依現行法令仍要求行政機關應於有限權力範圍內，按行政程序法、都市更新條例相關規定請實施者提出資料、陳述意見或要求相關利害關係人說明，且考量本案移轉時點、人數皆有疑慮，並非如實施者所述僅為資金投資等，後續仍將依實際證據進行認定。

#### (十四) 陳建華副召集人

考量本案異常增加情事明確，建議實施者提出其未涉異常增加之佐證文件後，再提會討論；至土地私權後續調整方式及撤案與否，應屬實施者權責，請自行依相關規定協調妥處，以避免造成爭議。

#### (十五) 簡瑟芳副召集人

考量本案陳情事由皆涉及更新後北側鄰地相關權益，顯見陳情人係反對本案未將其納入範圍，故為利都市更新整體性，請實施者說明倘將北側鄰地納入

本案範圍後，得否達到都市更新送件之同意比例門檻。

實施者回應及說明：

1. 有關本案疑似涉及都市更新條例第40條規定一事，其辦理過戶爭點土地(341地號)原地主為單身母親，因與兩位子女同住，生活困苦，急需現金周轉，故提出在保有分配權利前提下，出售一半土地予實施者。故實施者基於提升公司向心力及投資立場，開放員工與親戚集資購買，於112年6月23日及112年9月13日，分兩批購買土地，相關金流資料有紙本為證，實非異常增加之狀況。
2. 本案送件時共有17戶，其中未同意戶僅4戶，且主要係因逢身故未辦理繼承、房屋遭法拍、長居國外等不可歸責於實施者原因。故本案確實取得單元內高度共識，具辦理正當性與必要性，不宜因更新單元外有心人士不實指控，影響單元內民眾權益。另實施者刻仍持續洽所有權人協調中，本案得否於審議過程補正同意書，或重新公展計算同意比例，確保本案得符合同意比例門檻。
3. 至陳情人劉君指控本案使鄰地無法更新一事，依據「臺北市都市更新自治條例」第12條第1項第4款：「四、街廓內相鄰土地業已建築完成，無法合併更新，且無礙建築設計及市容觀瞻並為一次更新完成，其面積在一千平方公尺以上者。但其面積在五百平方公尺以上，經敘明理由，提經審議會審議通過者。」故其所指土地面積逾800平方公尺，且俟本案完工後，即可依上開規定，敘明理由提經審議會審議通過後實施，並無使鄰地無法更新之情事。
4. 有關將北側鄰地納入範圍一事，本案報核前已數度與鄰地溝通，並已與部分地主取得共識，惟因北側現有巷道(歸綏街79巷2弄)堅持不參與本更新事業，且多次投遞會議邀請未見回應。故考量將其納入範圍，恐無法達成面積比例之法定同意門檻，加上已整合單元之地主殷切期盼下，方忍痛放棄北側鄰地。
5. 另同意人數比例計算，原報核時私有土地所有權人數為38人，同意數為29人，同意比例為76.32%；倘經扣除具爭議11人，分母亦須同時扣除，故將調整為私有土地所有權人數為27人，同意數為18人，同意比例應為66.67%。

決議：基於都市更新條例第 40 條規定，請實施者提供相關證明文件佐證本案 341 地號土地及 433 建號未涉異常人數增加之情形後，再提會討論。另建議實施者與鄰地妥予協調並考量擴大更新單元範圍，使規劃設計更具彈性及創造其公益性。

三、「擬訂臺北市士林區百齡段五小段 116 地號等 2 筆(原 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)

本案因調整建築設計順修財務計畫連動數值，換戶後增提廣告銷售管理費用而致共同負擔金額增加，既經實施者表示依第 32 次專案小組決議承諾共負比 36.2% 並自行吸收部分，本局無意見。

## (二) 地政局地價科 徐子偉幹事 (書面意見)

審議資料表之 2 樓以上均價與連邦不動產估價報告書評估結果不一致。

## (三) 地政局測繪科 陳光熙幹事 (書面意見)

表 11-3 土地登記清冊表，更新後其他登記事項之限制範圍與所有權人取得之權利範圍不一致，請釐清。

## (四) 交通局 葉志韋幹事(葉英斌代) (書面意見)

## 1. P. 19-17~P. 19-18，地面層平面圖

(1) 標示車道出入口與上下游路口之距離仍有誤，請更正。

(2) 「自行車位置增加 3 格立體式車架」，請於事業計畫書中補充說明自行車停車格位尺寸及運作方式(並納入住戶管理規約)，以利檢視。

## (五) 消防局 洪晴泉幹事 (書面意見)

1. 本案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、與遮、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，另依所附報告書審意資料表、P. 9-1、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



無意見。

(九) 朱萬真委員(出席並提供書面意見)

建議將計畫書 10-1「現金投入」欄位名稱修正為「共同負擔費用」，因此欄位金額應為此人共同負擔金額。

(十) 蕭麗敏委員(出席並提供書面意見)

1. 本次建築圖面有部分戶別調整，請估價師再檢視是否影響各戶估價，倘涉及面積調整，請估價師順修。
2. 本案仍有部分所有權人無自行出資，建議修正權利變換計畫計畫書表10-1土地及建築物分配清冊表格，將「自行出資共同負擔金額」調整與「應分配權利價值」併置。

(十一) 謝慧鶯委員

1. 請問本案是否用所有權人的土地去做專案融資？
2. 本案選配原則規定所有權人得自行出資負擔共同負擔費用，其可分配權利價值加計其共同負擔費用總和為上限，故「現金投入」應修正為「自行出資共同負擔金額」。

(十二) 林佑璘委員

權變計畫書表 10-1，本案另設有「現金投入」欄位，惟似未能表述與差額價金之關連性，請實施者修正。

實施者說明及回應：

- (一) 陳情人表示實施者沒有寄任何文件給他，但他發來的陳情文件附件裡面就是實施者於112年6月1日寄給他詢問是否重新選配的資料。陳情人表示補償金估價偏低，應以更新後價值為估價基準，這部分實施者不太理解陳情人所表達的意思。另本案無第4位不同意戶。
- (二) 本次針對容積獎勵下修調整建築設計主要是修正地上二層A2、A3、A4、A5陽台深度調整、公用廁所牆內縮及地上五層、十一層、十二層縮小A6戶陽台面積，無影響陳情人選配之戶別。本次容積下修除陽台面積變動外，室內面積皆無調整，惟本次因三台車位計入大公，故產權面積一併調整。
- (三) 配合交通局意見補充標示及說明，及依地政局幹事意見修正計畫書誤植部分。
- (四) 有關聽證意見回復補充說明如下：

1. 序號1(2)補充說明：全案已與華南商業銀行完成信託及融資簽訂，籌措資金部分無虞。
2. 序號2(2)文字誤植：與實施者協議完成者，以協議內容為準，其餘「以」權變計畫書內容為準。
3. 序號2(6)補充說明：超額選配部份經實施者同意後即可超選，超額選配者仍須支付相關費用。陳述意見中地主超選部分為當時公開抽籤結束後剩餘的房屋及車位，無涉及重複選配戶別，聽證後該地主因財力因素已將超選部分退選，目前僅超選41萬餘元，不影響其他所有權人之權益。
4. 序號2(7)補充說明：全案已與華南商業銀行完成信託及融資簽訂，籌措資金部分無虞。
5. 序號2(8)補充說明：陳述意見所載共同負擔1,800多萬係依權利變換計算結果，2,300多萬元則是依委建方式參與本案所需負擔之金額。該陳述人目前係依權利變換方式參與都市更新，故共同負擔金額依權利變換核算之結果為準。

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之溝通協調情形，請實施者持續溝通協調。

(二) 建築規劃設計部分

1. 本案依「臺北市領有使用執照建築基地範圍內部分土地申請建築處理原則」檢討並於基地東側留設6公尺私設通路、取消3席原選配停車位並納入大公供單元外同一使用執照後棟住戶使用及無障礙設施(備)檢討情形，及修正後各戶面積皆符合臺北市都市更新自治條例第11條規定，經實施者說明檢討情形並經審議會討論後，有關供後棟使用之3席汽車停車位(B3-19、B4-4、B4-10)於後棟完成重(改)建時，原留設供後棟使用之3席汽車停車位即回歸由本案所有權人使用，並請納入住戶管理規約載明。
2. 本案經實施者依審議會專案小組決議向建管處確認後原建築基地面積由819平方公尺修正為790.10平方公尺，涉及#5、#6及促進都市更新(二)之容積獎勵額度調整，原申請總獎勵容積由2,081.87平方公尺修正為2,056.91平方公尺(下修24.96平方公尺)，其建築規劃調整情形，經實施者說明並經審議會討論後，請實施者檢附所有權人明確知悉其選配單元修正情形之證明文件。

### (三) 交通規劃部分

本案於一樓車道旁設置 1 輛法定裝卸位停車空間、自行車停車位設置位置，另基地條件受限，致機車未集中設置於地下一層等，經審議會專案小組討論後，機車設置維持原規劃，法定裝卸車位規範納入住戶管理規約，及基地南側自行車停車位數由 1 席增設為 6 席，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。餘請實施者依交通局幹事意見檢討修正。

### (四) 消防救災部分

本案消防救災規劃修正情形，後續請依消防局幹事意見於建造執照注意事項列表註記，並經審議會討論後，予以確認。

### (五) 財務計畫部分

1. 本案提列地質改良工程費及逆打工法(49,590,685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，及拆遷安置費用補貼期間以28.8個月及貸款期間以34.8個月計算，業經審議會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%、風險管理費10.75%及廣告銷售管理費6%，業經審議會專案小組決議及審議會討論後，予以確認。

### (六) 權利變換及估價部分

本案估價報告書、更新後二樓以上均價由 741,982 元/坪修正為 742,152 元/坪，共同負擔比以 36.20%為上限，請實施者依委員意見檢討修正。另餘權利變換計畫書部分，請依意見修正。

### (七) 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，依本府都市發展局核發之原建築容積認定，同意給予254.2平方公尺（法定容積9.61%）之獎勵容積。
  - (2) (#6)建築物結構安全條件獎勵，同意給予254.20平方公尺(法定容積9.61%)之獎勵容積。
  - (3) (#10)取得候選綠建築證書之建築設計獎勵，同意依審議專案小組決議給予158.76平方公尺(法定容積6%)之獎勵容積；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。
  - (4) (#12)建築物無障礙環境設計獎勵，同意依審議專案小組決議給予79.38平

方公尺(法定容積3%)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年內達到住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙環境第二級。

(5) (#14)時程獎勵,同意依審議專案小組決議給予264.60平方公尺(法定容積10%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(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,同意依審議專案小組決議給予26.46平方公尺(法定容積1%)之獎勵容積。

(2) 建築規劃設計(三),同意依審議專案小組決議給予120.94平方公尺(法定容積4.57%)之獎勵容積;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) 促進都市更新(二),本案計有4棟5層樓建築物,同意給予101.68平方公尺(法定容積3.84%)之獎勵容積。

3. 高氣離子混凝土建築物重建容積獎勵,同意依審議專案小組決議,依本府都市發展局107年12月18日北市都建字第10761507021號函,給予796.69平方公尺(法定容積30.11%)之獎勵額度。

## (八) 聽證紀錄：

序號	發言次序	答覆	審議專案小組決議	大會決議
1	<p>陳○○(當事人)(書面意見)(更新處代為宣讀)</p> <p>(1) 綜-1,第四項目之意見回應及處理情形:(三)本所有權人從未同意此計畫案,對於力虹公司(實施者)在綜理表中,敘述由見證人代為公開抽籤房屋及車位之權利變換,請問力虹公司(實施者)有本所有權人的委託書嗎?請問委託書的作用是什麼?可見力虹公司(實施</p>	<p>1-1 實施者受任人:弘傑城市開發股份有限公司-辜永奇</p> <p>(1)因陳情人未出具不願參與權利變換計畫意願調查表,依照法令規定於公開抽籤當日由見證人代為抽選權值相符之房屋與車位。</p>	<p>第(1)點:有關公開抽籤問題,經實施者說明後,經確認尚符合相關規定,不予採納。</p>	<p>第(1)點:有關公開抽籤程序,符合都市更新相關法令規定,不予採納。</p>

序號	發言次序	答覆	審議專案小組決議	大會決議
	<p>者)公開知法犯法，則本權利變換案無效。</p> <p>(2) 表13-13現金流量表、表4-2更新單元土地權屬清冊表、表4-4更新單元建物權屬清冊表，如表4-2顯示土地抵押權有17人，表4-4顯示建物抵押權有18人，如二表所述其人數佔土地都市更新所有權之1/2一半以上，則如表13-13中期專案融資能否如數貸到其所列數字嗎？</p> <p>(3) 綜-1「擬訂臺北市士林區百齡段五小段116地號等2筆(原1筆)土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」第二次公辦公聽會紀錄回應綜理表：第四項目之意見回應及處理情形：(二)有關力虹建設股份有限公司(力虹公司)出具之臨地界退縮切結書中，力虹公司承諾退縮補足6公尺中含有三戶不同意所有權人之權利，所以力虹公司承諾無效。</p>	<p>(2) 目前刻正與銀行洽談中，有三家以上銀行都表示沒問題。</p> <p>(3) 南側現有巷道本該留給後棟建物供通行使用，現因現有巷道現況寬度未達6公尺，實施者依法留設退縮補足6公尺供公眾通行。</p>	<p>第(2)點：有關融資貸款問題，非本更新審議會審議權責，不予採納。</p> <p>第(3)點：有關更新範圍內實施者留設退縮補足6公尺供公眾通行，應免再取得全體土地所有權人同意，爰發意見不予採納。</p>	<p>第(2)點：有關融資貸款問題，經實施者說明已與銀行完成信託及融資簽訂，資金籌措無虞，無爭點。</p> <p>第(3)點：有關更新範圍內實施者留設退縮補足6公尺供公眾通行部分，免再取得全體土地所有權人同意，並經審議會審議通過，不予採納。</p>
2	<p>李○○、楊○○(代楊○○)(書面意見)</p> <p>(1) 協議合建和權利變換的差異為何？如果實際上是協議合建，但是他們卻用權利變換的實施方式送件，那麼他們應該</p> <p>A. 用權利變換送件，權利變換同</p>	<p>2-1 實施者受任人：弘傑城市開發股份有限公司-辜永奇</p> <p>(1) 本案以權利變換方式申請，大部分所有權人皆與實施者達成共識。</p>	<p>第(1)點：本案實施方式，實施者已說明，不予採納。</p>	<p>第(1)點：本案實施方式，實施者已說明，不予採納。</p>

序號	發言次序	答覆	審議專案小組決議	大會決議
	<p>負擔執行</p> <p>B. 協議委建的合約有效那麼就應該變更實施方式為協議合建因為這個在稅金上會有差異，若不變更實施方式，那實施者是否有逃稅嫌疑？</p> <p>(2) 聽聞我們的地主和實施者都有簽署委建契約(即私約)，但實際上實施者以權利變換送件，請問住戶最終實施的工程費用應該要以委建契約或權利變換那一個方案為主？18萬每坪蓋不下去如今變30萬每坪的興建費用，那這樣未來是不是沒完沒了？尤其近期物價飛漲委建合約的造價可能已經不符合比例，假如回歸到委建契約，地主的權益應該如何維護？我們是否該依照權利變換報告書的金額去實行？</p> <p>(3) 我聽說我們後棟跟建商的合建分配比例是60%、40%，後排的條件又比我差，但我們這個案子是委建，扣掉成本後我們才拿回54%的房子，好像也沒有比較好，何況現在成本還不確定。</p> <p>(4) 目前有聽聞實施者對住戶有不願提供委建契約內容或簽了委建契約後實施者卻把合約強制收走，住戶表示無法了解並維護個人的</p>	<p>(2) 與實施者協議完成者，以協議內容為準，其餘與權變報告書計畫內容為準。</p> <p>(3) 敬悉。</p> <p>(4) 完全沒有簽約後地主無法取得合約書之情形。</p>	<p>第(2)點：有關委建協議事項非本更新審議會審議權責，不予採納。</p> <p>第(3)點：陳述與他案分回比例之比較，非本更新審議會審議權責，不予採納。</p> <p>第(4)點：有關委建協議事項非本更新審議會審議權責，不予採納。</p>	<p>第(2)點：有關委建協議事項非本更新審議會審議權責，無爭點。另實施者回應部分「其餘與權變…」文字更正為「其餘依權變…」。</p> <p>第(3)點：陳述與他案分回比例之比較，非本更新審議會審議權責，無爭點。</p> <p>第(4)點：有關委建協議事項非本更新審議會審議權責，無爭點。</p>

序號	發言次序	答覆	審議專案小組決議	大會決議
	<p>實質權益？強烈要求實施者要提供契約內容或返還契約，實施者需盡溝通責任。</p> <p>(5) 目前實施者採取全區委建，若到時候有住戶不願意貸款興建又或者資歷不足無法貸款，我的權益保障何在？</p> <p>(6) 為何有某住戶可以超選房屋到兩億多，明明大家的權利都差不多，事業計畫報告書內有規定不能超過應分配價值加共同負擔總和為上限，為何他可以超額選取那麼多？</p> <p>(7) 有鑑於社會上的葫蘆公寓案及淡水東來大廈重建案，強烈質疑實施者資本額僅1500萬奇財務結構是否能夠協助本案重建，要求實施者提出證明並請求政府須強力監督為民把關，以防我們變爛尾樓。</p> <p>(8) 我看過權利變換計畫報告書內我須要負擔的金額是1800多萬，可是實施者告知我須要負擔2300萬左右的</p>	<p>(5) 目前有三家以上銀行有意願辦理融資，貸款興建應無虞。</p> <p>(6) 實施者不分回房屋及車位，剩餘房車皆開放地主選配，超額選配者依須支付相關費用。</p> <p>(7) 葫蘆公寓及東來大廈案件與本案不相同。葫蘆公寓採合建，實施者財務問題被撤銷；東來大廈為自主更新會，由新北市政府輔導中，事業計畫已核定，海砂屋已拆除，刻正辦理權利變換作業中。本案實際辦理主體為地主，力虹為協助角色，故力虹之資本額及財務結構並非本案之關鍵。</p> <p>(8) 若未與實施者為協議完成，以權變報告書金額為準。為考量案件順利執行，本案以舊的</p>	<p>第(5)點：有關融資貸款事宜，非本更新審議會審議權責，不予採納。</p> <p>第(6)點：有關選配原則問題，經實施者說明，無爭點。</p> <p>第(7)點：有關風險管理事宜，經實施者說明本案已辦理信託後，不予採納。</p> <p>第(8)點：有關溝通協調情形，經實施者說明已向發言人溝</p>	<p>第(5)點：有關融資貸款問題，經實施者說明已與銀行完成信託及融資簽訂，資金籌措無虞，無爭點。</p> <p>第(6)點：有關選配問題，經實施者說明超選部分無影響其他所有權人權益，不予採納。</p> <p>第(7)點：有關風險管理事宜，經實施者說明已有明確融資計畫並辦理信託後，不予採納。</p> <p>第(8)點：本案採權利變換方式實施，土地所有權人應負擔</p>

序號	發言次序	答覆	審議專案小組決議	大會決議
	金錢，其中這個差額是什麼？請實施者說明。	財務提列標準續審，因此提列成本低於實際施工成本，後續等本案通過取得建照拆除興建過程中，如有必要會辦理權利變換變更，以符合實際興建成本。	通說明，不予採納。	金額應依權利變換計畫內容為準，若有私約約定，非屬審議權責，無爭點。

- (九) 同意本案都市更新事業計畫及權利變換計畫修正後通過，請實施者於收受會議紀錄起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，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。