

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 571 次會議紀錄

111 年 12 月 29 日 府都新字第 1116035284 號

壹、時間：民國 111 年 12 月 12 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：討論案 1 至 2 黃一平召集人、討論案 3 方定安副召集人

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四小段 474 地號等 10 筆土地都市更新事業計畫案」都市更新審議案(承辦人：更新事業科 宋蕙汝 02 2781-5696 轉 3082)

討論發言要點：

(一) 財政局 陳鈺芳幹事（書面意見）

本次提會討論1樓樓高自提修正部分，無意見。

(二) 地政局地價科 張家銘幹事(陳振惟代)（書面意見）

估價部分無意見。

(三) 地政局測繪科 陳光熙幹事（書面意見）

無修正意見。

(四) 交通局 蔡于婷幹事（張哲領代)（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 廖家銘幹事（書面意見）

1. 請確認規劃之救災活動空間範圍內保持淨空，無突出固定設施、障礙物、路燈、裝置藝術或植栽等，且救災活動空間垂直上方亦均保持淨空，不影響雲梯消防車停放及操作。

2. 規劃之救災活動空間內含人行道，救災活動空間範圍應與道路順平(高程順平無落差)。

(六) 文化局 連婕幹事（書面意見）

1. 依「臺北市樹木保護自治條例」現行規定，受保護樹木係採現地量測方式

認定；本市轄區內各工程之建設開發者，應檢送「施工全區內喬木樹籍資料」至本局；如基地內樹木有達受保護認定標準者，則需依「臺北市受保護樹木保護計畫暨移植與復育計畫審議作業要點」規定，提送保護計畫或移植與復育計畫至本局轉陳「臺北市樹木保護委員會」審查，待審查同意後始得施作。另如所提供之資料有致使本局登載不實事項於公文書，足以生損害於公眾或他人者，其應負相關法律責任。以上規定，合先敘明。

2. 請申請單位依前項規定詳實測量基地內樹籍資料，載明全區域基地範圍內，各該樹木之座落位置及樹籍資料（含樹種、樹胸徑、樹胸圍及樹身全貌照片等），並檢附樹胸圍、胸徑尺寸清楚量測尺寸之照片，提送本局確認是否達受保護樹木標準。

(七) 都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事（書面意見）

無意見。

(八) 都市發展局都市設計科 張書維幹事（書面意見）

無意見。

實施者說明及回應：

有關於消防局幹事之意見，遵照辦理。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

本案建築設計樓層高度部分，1樓樓高自提修正由原3.6公尺提高為4.2公尺，經實施者說明不會影響估價結果且符合建築相關法令規定後，並經審議會討論後，予以同意。

(二) 其餘同前次第527次審議會決議。

二、「擬訂臺北市文山區興泰段二小段 205 地號等 35 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 梁育甄 02 2781-5696 轉 3069)

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）

本案人事行政管理費、銷售管理費、風險管理費率皆依上限提列，共同負擔比例達43.11%，請實施者說明合理性及必要性後，提請審議。

(二) 財政局 石皓文幹事（書面意見）

前次幹事複審所提意見，實施者已修正或將提大會討論，無補充意見。

(三) 地政局地價科 陳憶萍幹事 (書面意見)

無意見。

(四) 地政局測繪科 陳光熙幹事 (書面意見)

無修正意見。

(五) 交通局 王少韡幹事 (張體峻代) (書面意見)

1. P.5-26、P.5-29，文字說明汽車位設置數量為208席與P.V更新資料審議表205席不一致，且地下層平面圖說與核定之都審報告書不同。
2. P.10-36~P.10-38，基地內停車場請補充交通安全設施(反射鏡、警示燈等)並標示於圖說內，以維車輛通行安全。
3. 依表16-8更新整體開發收益表註2，本案設置3席無障礙汽車位及1席裝卸貨車位及1席垃圾車位，均為公設車位，爰請依身心障礙者權益保障法及建築技術規則建築設計施工編第167條之6之立法意旨檢討納入住戶管理規約註明「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。」，裝卸貨車位及垃圾車位亦請併予納入住戶管理規約規範管理。P.附錄2-7地下層前開車位之共、專用之圖面標示，請一併修正。

(六) 消防局 廖家銘幹事 (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。」。

(七) 文化局 連婕幹事 (書面意見)

1. 依「臺北市樹木保護自治條例」現行規定，受保護樹木係採現地量測方式認定；本市轄區內各工程之建設開發者，應檢送「施工全區內喬木樹籍資料」至本局；如基地內樹木有達受保護認定標準者，則需依「臺北市受保護樹木保護計畫暨移植與復育計畫審議作業要點」規定，提送保護計畫或

移植與復育計畫至本局轉陳「臺北市樹木保護委員會」審查，待審查同意後始得施作。另如所提供之資料有致使本局登載不實事項於公文書，足以生損害於公眾或他人者，其應負相關法律責任。以上規定，合先敘明。

2. 請申請單位依前項規定詳實測量基地內樹籍資料，載明全區域基地範圍內，各該樹木之座落位置及樹籍資料（含樹種、樹胸徑、樹胸圍及樹身全貌照片等），並檢附樹胸圍、胸徑尺寸清楚量測尺寸之照片，提送本局確認是否達受保護樹木標準。

(八) 都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事（簡嘉伶代）（書面意見）

經查本經109年4月16日府都規字第10930268791號「配合臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫變更(修訂)24處基地細部計畫案」由「第三種住宅區」變更為「第三種住宅區(特)」，並依前揭計畫案申請獎勵在案，爰請順修計畫書內土地使用分區為「第三種住宅區(特)」。

(九) 都市發展局都市設計科 張書維幹事（書面意見）

1. 本案曾辦理都審程序，本府在110年8月5日府都設字第1103051630號函都審核定在案，經檢視本次所附書圖涉及綠覆率調降及景觀配置調整，應依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第8條規定辦理變更設計。
2. 報告書立面圖前後版本不一，請釐正。

(十) 建築管理工程處 朱芳毅幹事

有關廢巷改道部分無意見。

(十一) 洪德豪委員（出席並提供書面意見）

1. 一樓安全梯及排煙室出入口之防火門，應往避難方向開啟，請修正。
2. 依建築技術規則建築設計施工編第241條規定，高層建築物之特別安全梯，通達地面以上樓層與及地下樓層之梯間不得連通，請修正。

(十二) 方定安副召集人

請說明本案自105年8月17日召開幹事會審查之後，至110年12月7日才辦理幹事複審(書面審查)，請說明期間相關歷程，另期間實施者是否辦理溝通協調。

(十三) 都市更新處

本案因申請老舊中低樓層專案計畫，於106年辦理都市計畫及都市設計審議相關程序；另實施者計畫書中與尚未同意戶溝通協調紀錄僅到110年12月，

故本次會議提請實施者說明110年12月幹事複審書面審查協調紀錄，實施者業於簡報時說明協調情形，後續請實施者將相關溝通協調情形載入計畫書中。

實施者說明及回應:

1. 本案尚未同意戶，經溝通後目前大部分同意都更，只是在等事業計畫核定；目前僅有231地號土地，因土地權屬於104年事業計畫報核後才辦理繼承，還需要時間與其繼承人持續溝通。
2. 各局處幹事意見後續配合辦理修正，如涉及車位數前後不一致誤植部分配合修正，涉及無障礙車位、垃圾車位等納入大公列入住戶管理規約管理，綠覆率修正涉都市設計審議配合辦理。
3. 洪委員意見後續配合檢討調整。
4. 本案人行步道獎勵面積，依審議原則檢討，臨接計畫道路留設6公尺部分申請△F5-3人行步道獎勵，獎勵面積由原758.90平方公尺修正為835.06平方公尺，差額部分於老公專案獎勵之公共設施補充原則(超過6公尺部分)檢討修正，由原934.65平方公尺修正為858.49平方公尺，修正後人行步道面積合計仍維持不變，並納入住戶管理規約管理。
5. 本案將基地所在街廓內除82、96年興建完成之土地外，皆已整合至本更新單元範圍內，且面積達4,000平方公尺以上，遠大於申請老公專案應達2,000平方公尺面積要求，又本案花費10幾年的整合，且申請老公專案獎勵後，經檢討住戶仍無法分回一坪換一坪，故懇請大會同意本案△F5-1獎勵額度10%申請。

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，且查事業計畫所載溝通協調紀錄，本局 110 年 12 月 27 日幹事複審(書面審查)後，未有溝通協調紀錄，經實施者說明後，後續請實施者於計畫書補充相關溝通協調紀錄。

(二)廢巷改道部分

本案範圍內現有巷(辛亥路四段 166 巷 26 弄 2、4 號前巷道及 6 號前巷道)依臺北市都市更新自治條例第 10 條第 1 項第 1 款申請廢止，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。

(三)建築規劃設計部分

本案都市設計審議業經本府 110 年 8 月 5 日核備，惟依「供人行走地面道路」獎勵，通案審議原則檢討，應扣除阻礙通行之灌木等植栽後，致綠覆率調降及景觀配置調整，後續請實施者依都市設計科意見修正，並於核定前完成都設報備程序，另汽車位數量誤植、地下層平面圖修正與都審報告書一致、補充交通安全設施、裝卸貨車位及垃圾車位納入住戶管理規約及共、專用之圖面標示、防火門開啟方向及高層建築物特別安全梯設置等請依委員及交通局幹事意見修正。

(四)消防救災部分

本案規劃 2 處消防救災活動空間是否影響雲梯消防車停車及操作，經實施者說明檢討皆符合規定，後續仍請依幹事意見於計畫書補充說明。

(五)財務計畫部分

1. 本案信託費用(9,129,000元)未依提列總表規定檢具合約影本佐證，後續請於權利變換計畫階段依規定檢具合約影本並覈實計列。
2. 本案提列人事行政管理費5%、銷售管理費6%及風險管理費14%，均以上限提列，經實施者逐一說明合理性及必要性，並經審議會討論後，予以同意。

(六)估價部分

本案估價報告書修正情形、二樓以上均價為 640,868 元/坪及共負比達 43.11%，經實施者說明本案估價基準日為 104 年及共同負擔計算後續依權利變換將依新成屋成交行情評估，並經審議會討論後，予以同意。

(七)建築容積獎勵部分

1. $\Delta F1$ (以原容積高於法定容積)，同意依本府都市發展局核發之原建築容積認定，給予599.85平方公尺 (法定容積6.50%) 之獎勵額度。
2. $\Delta F3$ (更新時程之獎勵容積) 同意給予461.70平方公尺 (法定容積5%) 之獎勵額度。
3. $\Delta F4-2$ (協助開闢或管理維護毗鄰基地都市計畫公共設施)，原則同意給予18.99平方公尺 (法定容積0.21%) 之獎勵額度，實際獎勵額度應以實施者實際取得更新單元外道路用地所有權人之捐贈同意書，並以實際淨利計算，後續授權更新處核實計算。
4. $\Delta F5-1$ (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)，同意給予923.40平方公尺 (法定容積10%) 之獎勵額度。

5. $\Delta F5-3$ (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 原則同意給予858.49平方公尺(法定容積9.30%)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。
6. $\Delta F5-5$ (更新單元規模之獎勵容積) 同意給予378.59平方公尺(法定容積4.10%)之獎勵額度。
7. $\Delta F5-6$ (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積) 同意給予554.04平方公尺(法定容積6%)之獎勵額度, 並請實施者後續依「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。

(八)老舊中低層建築社區辦理都市更新專案獎勵部分

1. 公共設施補充原則(供人行走之地面道路), 原則同意給予835.06平方公尺(法定容積9.04%)之獎勵額度, 後續授權更新處核實計算後給予獎勵額度。
2. 適當規模住宅誘導原則(提供合適規模住宅), 同意給予461.70平方公尺(法定容積5%)之獎勵額度。
3. 適當規模住宅誘導原則(提供高齡者住宅服務與居家照護空間等), 業經本市都市設計及土地使用開發許可審議, 同意給予461.70平方公尺(法定容積5%)獎勵額度。
4. 環境貢獻度原則(防災機能加強), 業經本市都市設計及土地使用開發許可審議, 同意給予468.16平方公尺(法定容積5.07%)之獎勵額度。
5. 環境貢獻度原則(社區活動延續), 業經本市都市設計及土地使用開發許可審議, 同意給予137.57平方公尺(法定容積1.49%)之獎勵額度。
6. 既有容積保障原則(四、五層樓參與都市更新), 同意給予803.93平方公尺(法定容積8.71%)之獎勵額度。
7. 本案事業計畫申請老舊公寓專案獎勵後未達更新前後室內面積一坪換一坪上限, 後續請於權利變換階段再行檢視。

(九)聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	大會決議
1	臺北市府財政局(書面意見, 更新處代為宣讀) (1) 更新事業計畫之人事	1-1 實施者受任人: 冠霖不動產顧問股份有限公司-林育全總經理 (1) 本案財務計畫各項管理費率係依	第(1)點意見不予採納, 理由如下: 第(1)點, 有關管理費率及

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>行政管理費、銷售管理費及風險管理費率皆依上限提列，共同負擔比例達43.11%，請實施者重新檢討後調降。</p>	<p>100年1月20日發布之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定檢討提列，後續依臺北市都市更新及爭議處理審議會審議結果辦理。</p>	<p>共同負擔經實施者說明合理性及必要性、估價基準日為104年，後續將依權利變換將依新成屋成交行情評估，並經審議會討論後予以同意，不予採納。</p>
2	<p>陳○○(書面意見，更新處代為宣讀)</p> <p>(1) 【辛亥路四段166巷】與【辛亥路116巷26弄】皆為【興泰段二小段205等地號35筆土地都市更新事業計畫案(以下簡稱本都更案)】之主要道路，其為公共設施用地至為明顯，本都更新未將辛亥路166巷26弄視為公共設施用地改由周邊土地擁有人負擔，顯然與辛亥路四段166巷周邊土地擁有人處在權利義務不對稱地位，所以就土地價值而言，辛亥路四段166巷住戶與辛亥路166巷26弄住戶是有差異的，允宜在都更計畫內有初步規範，以免在未來的權力轉換階段衍生更多爭議。</p> <p>(2) 辛亥路四段166巷(203等地號)與辛亥路166巷26弄(205等地號)既皆為道路或公共設施用地，其未將辛亥路四段</p>	<p>2-1 實施者受任人：冠霖不動產顧問股份有限公司-林育全總經理</p> <p>(1) 本案西側辛亥路四段166巷及北側辛亥路四段166巷26弄為已開闢通行之計畫道路，故未納入更新單元範圍內，惟辛亥路四段166巷26弄2、4號前之現有巷道(205地號)，該地號使用分區為住三用地，故納入本更新案以權利變換方式參與更新；另本案目前為事業計畫階段，主要確認容積獎勵及建設設計內容，有關所有權人權利價值事宜，後續將於權利變換計畫階段委託三家估價師辦理估價。</p> <p>(2) 同第1點說明，205地號係為住三用地，而非道路或公共設施用地，僅現況為現有巷道，故納入本案範圍，而203地號使用分區為道路用地，為臺北市新工處經管土</p>	<p>第(1)~(3)點意見不予採納，理由如下：</p> <p>第(1)點，本更新單元業經本府公告，另實施者說明估價後續依權利變換計畫內容為準，不予採納。</p> <p>第(2)點，更新單元業經本府公告，另捐贈毗鄰道路用地，實施者說明205地號非道路用地，205-1地號為道路用地並</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>166巷納入本都更範圍之原因為何，又若166巷道路可以不納入本都更範圍，何以又要價購205-1土地納入都更範圍內？</p> <p>(3)臺北市政府財政局既為辛亥路 166 巷 26 弄主要實施者，宜請對前述問題提出見解。</p>	<p>地，故未納入；另 205-1 地號為道路用地，惟其產權為公、私共有土地，故協助取得私有部分產權捐贈予政府，相關成本經費提列共同負擔並申請獎勵。</p> <p>(3)財政局係為 205 地號之土地所有權人，依本計畫書附錄十，財政局於 104 年 7 月 8 日函復臺北市都市發展局，說明無擔任實施者之意願，將依都市更新條例相關規定參與更新。</p>	<p>已取得私有地主同意辦理捐贈，不予採納。</p> <p>第(3)點，本府財政局係公有土地管理機關，不予採納。</p>
3	<p>鄧○○(書面意見)(當事人) #232 可否使用容積移轉？</p>	<p>3-1 實施者受任人：冠霖不動產顧問股份有限公司-林育全總經理</p> <p>(1)232 地號為更新單元外土地，本案申請老舊公寓專案獎勵，沒有申請容積移轉。</p>	<p>第(1)點意見不予採納，理由如下： 本案無申請容積移轉，不予採納。</p>
4	<p>游○○(當事人)</p> <p>(1)房子的基本問題是因為那個階段都是假設政府會提供公共設施。26 弄住戶實際上是沒有公共設施，是當時應該要解決，為何要現在想要透過都更來處理。</p>	<p>4-1 實施者受任人：冠霖不動產顧問股份有限公司-林育全總經理</p> <p>(1)第 1、3 點，本案是自行劃定更新單元，依第三種住宅區範圍申請，沒有納入周邊的計畫道路，205 地號(住三用地，另詳附圖)，有申請都更容積獎勵。</p> 	<p>第(1)點無爭點、第(2)、(3)點及第(4)點意見不予採納，理由如下： 第(1)點，更新單元內土地皆屬住三，無公共設施用地，無爭點。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>(2)沒有達到合法建築面積一坪換一坪，這個都更是不要辦的，為何要這樣講，因為我要搬遷兩次，還要負擔新房的裝潢費用。</p> <p>(3)納入 166 巷 26 弄(205 地號)要有容積獎勵，否則會影響住戶無法達到一坪換一坪。</p> <p>(4)共同負擔成本，每戶要負擔 2253 萬餘元，可能產生負債。</p>	<div data-bbox="676 181 1024 562" style="text-align: center;">  </div> <p>(2)第 2 點，老公專案精神，盡可能讓全案將來可以換回室內一坪換一坪，目前本案檢討不足一坪換一坪(差 600 平方公尺，約 100 多坪)，本案是 104 年報核，未來會依整體規劃，於權利變換計畫時估價檢討是否能一坪換一坪，並依權利變換計畫核定內容為準。</p> <p>(3)第 4 點，共同負擔是由實施者代墊資金，不會由地主負擔。</p>	<p>第(2)點，尚無規定都更案須達一坪換一坪，不予採納。</p> <p>第(3)點，本案捐贈範圍外 205-1 地號土地(私有部分)並申請容積獎勵，不予採納。</p> <p>第(4)點，實施者已說明本案實施方式為權利變換，由實施者代墊共同負擔，不予採納。</p>
5	<p>鄧○○(當事人)</p> <p>(1)232 地號目前在範圍外，231 地號幾年前才找到我們，232 地號是 104 年前繼承自父親而來的(由本人及其親人 4 人所有)，現在 232 地號排除在外，剛剛實施者回覆，在 104 年送審時說明找不到地主，無法完成捐贈 232 地號事宜，與事實不符，是否有其他方式納入更新單元，才能確保地主權益。</p>	<p>5-1 鼎昌建築管理股份有限公司-黃明發董事長</p> <p>(1)231(住三)、232(道路用地)地號，於 100 年申請劃定時，調閱謄本為日據時代地址，231 地號上建物為辛亥路四段 166 巷 8 號(1~4 樓)，稅捐處的地價稅都是開給 8 號(1~4 樓)的建物所有權人繳納，231 地號是本案 104 年 6 月 5 日報核後，於更新處辦理公開展覽，才查閱到相關繼承人知會通知。</p>	<p>第(1)點意見不予採納，理由如下：</p> <p>第(1)點，本更新單元業經本府公告，另捐贈範圍外 205-1 地號土地(私有部分)並申請容積獎勵，不予採納。</p>
6	<p>屠○○(當事人)</p> <p>(1)反對不再辦理聽證會之</p>	<p>6-1 鼎昌建築管理股份有限公司-黃明發董事長</p> <p>(1)如果鄰居真的無法讀取光碟片，</p>	<p>第(1)點意見，不予採納，理由如下：</p> <p>第(1)點，本案聽證依規定</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>原則。要求本次聽證會作廢延期，並補正寄發每位當事人裝訂成冊的光碟內容之文字稿，如都市更新事業概要案之處理方式，以利每位當事人真正理解(審議會版)之內容。</p> <p>理由：未於郵寄期間收到且至郵局收件后，不及於公告期間閱覽，絕大多數當事人均為高齡老人，不擅長電腦操作，尤以獨居者更無助。另市售筆電附近賣場無任何一部配有光碟機，可供讀取本次光碟內容，且市立圖書館電腦亦不提供相關讀取，親朋之間亦無人使用光碟機。反對在當事人未能理解光碟內容前擅自辦理聽證會。</p>	<p>實施者可以印製相關報告書(黑白印製)給地主。</p> <p>(2)我們在里辦公室放置一本報告書，也可以約時間進行詳細的說明。</p> <p>6-2 臺北市都市更新處-董妍均正工程司</p> <p>(1)本案聽證之召開及進行，係依據都市更新條例第 33 條規定，並參照臺北市政府及所屬各機關舉行聽證應行注意事項規定辦理。本府於 111 年 8 月 18 日發文，111 年 8 月 22 日公告 15 天，111 年 9 月 15 日今日舉辦聽證，皆符合法定程序。</p> <p>(2)寄送光碟無法讀取部分，本案除寄送範圍內所有權人光碟片外，另計畫書亦有在市府大樓 1 樓東區都市計畫工作站、本處、文山區公所及興泰里辦公室公告 15 日提供閱覽，所有權人皆可至以上地點翻閱計畫書。</p>	<p>辦理，不予採納。</p>

(十) 同意本案都市更新事業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。

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. 本次估價調整後，財政部國有財產署預計領取差額價金新台幣(下同)3,277萬9,803元，尚足分配1戶1車位，爰加選B1-11F住宅單元及地下2層編號101停車位單元，預計領取差額價金214萬6,903元。
2. 本案計畫書內更新後分回國有房地，所有權人請更正為「中華民國(管理機關：財政部國有財產署)」。
3. 依民法第799條第4項規定略以，區分所有建物基地之應有部分按其專有部分面積與專有部分總面積之比例定之，惟表11-3建物登記清冊所載，車位亦分攤土地持分權利範圍，請說明是否符合上開規定。
4. 本案更新後地面層平均單價新台幣(下同)100萬5,046元/坪、二樓以上平均單價68萬4,450元/坪，仍低於本分署查估之113萬元/坪、75萬元/坪，請實施者再行審酌本案更新後價格之合理性。

(三) 財政局 石皓文幹事(書面意見)

前次幹事審查所提意見，業經實施者修正說明，或提請大會審議，無補充意見。

(四) 地政局地價科 張家銘幹事(陳振惟代)(書面意見)

本案更新前土地開發分析法及更新後樓上層建坪單價與區域新成屋房價水準略有差異，請釐清或說明價格合理性。

(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，更新後土地之權利範圍請補填寫合計欄。
2. 本案如需登記車位編號，表11-3建物登記清冊表請依範本填載車位編號。
3. 表11-3建物登記清冊表內二層至十五層之小公，如屬單層公設，請分別依小公(一)至小公(十四)分行填寫。

(六) 交通局 蔡于婷幹事(洪郁冠代)(書面意見)

P. 附錄10-3本局意見已修正，爰無意見。

(七) 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。

(八) 文化局 連婕幹事(書面意見)

1. 依「臺北市樹木保護自治條例」現行規定，受保護樹木係採現地量測方式認定；本市轄區內各工程之建設開發者，應檢送「施工全區內喬木樹籍資

料」至本局；如基地內樹木有達受保護認定標準者，則需依「臺北市受保護樹木保護計畫暨移植與復育計畫審議作業要點」規定，提送保護計畫或移植與復育計畫至本局轉陳「臺北市樹木保護委員會」審查，待審查同意後始得施作。另如所提供之資料有致使本局登載不實事項於公文書，足以生損害於公眾或他人者，其應負相關法律責任。以上規定，合先敘明。

2. 請申請單位依前項規定詳實測量基地內樹籍資料，載明全區域基地範圍內，各該樹木之座落位置及樹籍資料（含樹種、樹胸徑、樹胸圍及樹身全貌照片等），並檢附樹胸圍、胸徑尺寸清楚量測尺寸之照片，提送本局確認是否達受保護樹木標準。

（九）都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事（書面意見）

無意見。

（十）都市發展局都市設計科 張書維幹事（書面意見）

無意見。

（十一）林秋綿委員(出席並提供書面意見)

1. 本案2樓以上均價雖已再上調為68萬餘元/坪，1樓店面仍僅100餘萬元/坪，與周圍中古屋行情較接近，惟本案為新成屋，請估價師再斟酌。
2. 更新前露台價格與更新後露台折減比例相同，惟更新前露台屬已登記之附屬建物，是否仍需折減如此高比例，請估價師再斟酌。

（十二）鐘少佑委員

1. 更新前已登記露台雖效益與有頂蓋之陽台有別，然應較更新後僅有約定專用之露台為佳，建議估價師重新考量其修正之幅度。
2. 建材等級為RC造第三級，然估價師於建材等級差異僅修正2%，然提列造價二級與三級建材價格之差異超過3萬元，建議估價師考量其差異與以反映。

（十三）陳建華副召集人

實施者業已說明本案後續二樓以上均價將調整至700,000元/坪以上，爰建議本案估價以700,000元/坪以上為基礎，共同負擔比例配合下修，於核定前請估價委員協助辦理書審。

實施者說明及回應：

（一）人民陳情部分：

1. 實施者完全瞭解住戶居住在海砂屋危險建築的不安心情，實施者會儘量配

合各項審議程序，加速重建腳步。

2. 本案申請劃定時，依據「都市更新單元檢討書」內容，更新單元若涉及道路截角，應剔除於更新單元外。316地號於105年7月27日完成逕為分割，分割出316-9地號，使用分區為道路用地，面積為4平方公尺，依上述規定排除於更新單元外。
3. 本案已於第550次審議會決議，營業稅改採100年提列總表、以房屋評定現值計算方式，計算公式為核定單價乘以路段調整率，詳細內容已載明計畫書共同負擔章節；另權利變換計畫書內所載之共同負擔，完全依提列總表內容調整，實施者並已多次在聽證及審議會上說明提列內容之必要性及合理性。
4. 有關找補金額部分未來將依核定權利變換計畫書內容執行，發放時間為完工後取得使照及必要公設完成後，通知所有權人於30日內辦理接管，並繳納或領取差額價金。
5. 雨遮係由地政士依照建築圖說及相關法規計算，雨遮價格因本案於事業計畫報核當時為可登記及計價，為附屬建物之一部分，故以建物單價計算；另實施者已數次邀集地政士及建築師向所有權人說明規劃及產權計算方式，並無所有權人所言情事，地改相關資訊並業已載明於事業計畫，計畫書P. 11-14「表11-3建物登記清冊表」與P. 11-3「表11-2土地登記清冊表」，其更新後土地權利範圍內容一致，並無兩版本分配之差異，後續申請產權登記若與地政局測量內容不一致，將依規定申請釐正圖冊。
6. 有關財政部國有財產署加選B1-11F住宅單元部分，實施者予以同意，惟B2-101車位已於第550次審議會改作為無障礙停車位使用，實施者將在會後與其協商改選其他適合車位單元；另有關所有權人更正部分，配合辦理。
7. 依民法第799條第4項規定，區分所有建物基地之應有部分按其專有部分面積與專有部分總面積之比例定之，而車位亦分攤土地持分權利範圍說明，本案各區分所有建物依其專有部分面積與本案專有部分總面積之比例定之。且都市更新事業計畫報核日為中華民國104年12月，因此汽車停車位得據臺北市政府地政局108年11月1日北市地登字第1086027982號函分攤基地持分，應無爭議。

(二) 本案一樓店面排油煙口將設置於店鋪招牌旁格柵，本案各層住宅戶浴廁排水管及污排水管，其管道間皆位於相同位置，因此店面S1、S3、S4、S6天花板下管線為2樓住宅戶之管線，故地面層以上各戶管線皆集中到共同管道間，污排水垂直共同管道皆於B1轉管，無陳情意見於一樓轉管之情事。

- (三) 露台部分因定義上為無頂蓋，與陽台之有頂蓋仍有使用效益之差異，故價格仍有區別，原露台價格參酌更新後露台價格之計算方式，為建坪單價之1/3，現遵照委員意見，調整更新前露台價格為建坪單價之1/2。另調整表內已有使用效益(建材等級等)之調整項目，實施者將再重新檢視調整率並修改之，以反應建材等級差異，後續調整更新後樓上層均價至70萬元/坪及車位均價250.9萬元/個。
- (四) 有關S1路衝部分，經查基地對面之重陽路57巷已有對到本案1F之S1戶及樓上之A4戶，估價部分以調降1%反應。
- (五) 容積折減是依照估價報告書範本作為折減之依據，容積折減之內容及所有計算過程皆依照估價報告書範本規範來計算且載明於估價報告書內，實施者並已向所有權人充分說明。

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，請實施者持續溝通協調整合。

(二) 權利變換及估價部分

1. 本案估價條件、估價報告書修正情形及2樓以上平均單價為684,450元/坪，共同負擔比40.16%，經實施者說明2樓以上平均單價調整為700,000元/坪，請實施者以此為基礎及共同負擔比例配合下修，併請依估價委員及地政局幹事意見修正，後續亦請協助估價書審始辦理核定作業。
2. 有關財政部國有財產署表示選配換戶部分，以不影響所有權人權益及共同負擔比例維持或下修之前提下，後續請檢附證明文件，授權更新處檢視後逕予修正，其餘權利變換計畫書清冊部分請配合修正。

(三) 聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	大會決議
1	財政部國有財產署北區分署(當事人) (1)本案經調整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。	1-1 實施者受任人:中華工程股份有限公司 余志隆 (1)本案價格日期為109年10月30日。現經修調為二樓以上平均單價調整為665,698元/坪，車位單價調整為	第1點及第2點意見採納，理由如下： (1)有關估價修正部分，依審議會決議審酌合理性，並於核定前辦理估價書審，予以採納。

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>(2)請實施者依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，於聽證程序中依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，並採有利所有權人方式提列。</p>	<p>2,339,049元/個，共同負擔比例調整為42.84%，於更新單元所在之區域(小彎重劃區南側)而言，應屬合理，最後之估價結果及共擔比例仍須經都市更新審議後之核定版本為準。</p> <p>(2)本案為104年申請事業計畫報核、109年核定、110年申請權利變換計畫報核，故適用107年營業稅提列計算版本，合先敘明。故仍以107年版本作為提列依據，最終仍依都市更新審議核定結果為準。</p>	<p>(2) 本案營業稅提列部分，依第550次審議會決議改採100年版公式計算，予以採納。</p>
2	<p>王○○、林○○、許○○、蔡○○(當事人) 我們地主對於本案(府都新字第11160030813號)公開展覽權利變換計畫內容不滿，意見如下，請實施者拿出誠意，並請主管機關把關：</p> <p>(1)僅興建15層樓之房屋，更新重建成本比"事業計畫核定版"又再增加697萬，高達15億3,268萬元，觀之附錄4-21「建材設備等級表」內容，雖然是第三級，亦非如此「豪宅」等級，懇請審議委員就各項負擔金額詳細審查，以維護地主權益。</p> <p>(2)111/5月聽證審議會版與109/10月事業計畫核定版，房地價值總金額下降5,850萬，營建費用增加8,394萬，共同負擔金額增加6,966萬，共同負擔比從40.23%增至42.84%，我們認為不合理持反對意見，請主管機關嚴加審查並予修正。</p>	<p>2-1 實施者受任人：中華工程股份有限公司 余志隆</p> <p>(1)(2)有關本案共同負擔提列，在財務計畫章節已詳細載明編列依據及計算公式。本案所提列之營建費用係依「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項編列」辦理，最終仍以都市更新審議核定結果為準。</p>	<p>第1點、第2點、第5點、第6點、第7點及第9點予以採納；第3點建築設計意見不予採納，共同負擔部分予以採納；第4點及第8點不予採納，理由如下： (1)~(2)有關共同負擔金額部分，依審議會決議審酌合理性，予以採納。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>(3)不同意擴增地下室及增設停車位：汽車停車位由131個增設到144個，實施者提出擴增地下室的原因為因應柱位置中調整導致地下室停車使用效率降低，建築量體停車位需求及必要機電設備空間所導致。我們無法認同實施者的說法理由，本案為住三且一樓為一般零售業，車位已遠遠超過法定停車位120個，法定價43,900/m²因應物價調整後1,600/m²修正後單價45,500/m²，B3(超建)及B4(超建)更調升到59,100/m²及63,700/m²，無必要性開挖及增設更多的停車位，讓營建費用高增，我們要負擔更多的共同費用分攤。</p> <p>(4)限縮我們的選配權利，我們不同意：玖、三、分配原則（三）實際選配總價值與權利變換應分配價值之差額，以不超過10%為原則(第9-13頁)。</p> <p>(5)關於營業稅的提列，請說明是否改採100年版以房現值為基準計算營業稅？</p>	<p>(3)地下室車位增設於事業計畫階段，因住戶表達柱位調整意見後重新配置，並於事業計畫階段充分說明原委且經審議會通過。</p> <p>(4)訂定 10%的選配價值差額、為歷屆審議通案原則，作為保障所有權人與關係人選配權益。依據本案選配結果，一樓店面所有權人均順利選回一樓店面原位置，足見本案選配並未限縮其選配權利。</p> <p>(5)營業稅部分，本案為104年申請事業計畫報核、109年核定、110年申請權利變換計畫報核，故適用107年營業稅提列計算版本，合先敘明。故仍以107年版本作為提列依據，最終仍依都市更新審議核定結果為準。</p>	<p>(3) 本案建築設計部分，業於事業計畫階段核定，非本次討論範疇，不予採納，惟仍請實施者與所有權人妥予說明；另共同負擔部分，依審議會決議審酌合理性，予以採納。</p> <p>(4) 選配原則與事業計畫所載一致，事業計畫並業已核定在案，不予採納。</p> <p>(5) 有關本案營業稅提列部分，依第550次審議會決議改採100年版公式計算，予以採納。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>(6) 「建材設備等級表」提出意見：(附錄 4-23)</p> <p>A. 因應電動車逐漸普及化，「九、停車設備」增加電動車插座配備(附錄4-23)</p> <p>B. 「十三、門禁管理及保全監控設備」內"各戶門窗及室內"，與109/10事業計畫核定版比較，最後一句"異常信號傳送至警衛室保全主機"是被刪除還是被遮住沒顯示?請補增加。「十四、消防設備」第3~5項及「十五、視訊及網路設備」5. 智慧型監視系統...(略)，同上沒顯示完整?請補增加。</p> <p>C. 請問設有垃圾冷凍櫃及垃圾分類箱及廚餘櫃(防臭型)嗎?若無請增加。</p> <p>(7)一樓轉管問題(圖15-5：15-17頁)</p> <p>A. 所謂轉管是指二個：汙水排水管及一般家庭用的排水管，簡單講，一樓平面圖標示"一條虛線"的轉管位置，我實際要講的是，天花板二樓廁所與廚房的排水管及汙水管，要虛線怎麼連到垂直管線裡面，又怎麼接到一樓通往地下室的轉管...，交屋後才不會有後遺症!!而在108/12/9都市更新爭議處理審議會第401次會議，審議會主席及蔣委員二位就有提出轉管應該要說清楚講明白，實施者也在該會議上承諾，讓我們清楚每個管子的走法及</p>	<p>(6)</p> <p>A. 因應本案興建至交屋，考量日後電動車需求趨勢，將規劃相關電力線槽於地下停車場，以利未來需用者自行建置充電配備。</p> <p>B. 惠予補正。</p> <p>C. 本案依核定版事業計畫報告書，有關垃圾處理措施依綠建築標章之垃圾改善指標辦理，有垃圾冷凍櫃及分類箱之設置。</p> <p>(7)有關轉管位置已明確標示於建築平面圖說，並於本案權利變換計畫公聽會檢附資料圖說予本案所有權人。</p>	<p>(6)</p> <p>A. 實施者已說明，予以採納。</p> <p>B. 實施者配合修正，予以採納。</p> <p>C. 實施者已說明，予以採納。</p> <p>(7)</p> <p>A. 轉管溝通協調情形，請實施者持續與所有權人妥予溝通協調說明，予以採納。</p>

序號	發言次序				答覆	大會決議
		版	簡單顯示虛線一條)，全集中在前面 4 戶店面有排水管線。	業計畫圖 15-5 P15-7。		
	111/5	公聽審議會版	管線是放在一樓廁所天花板上(只簡單顯示虛線一條)，全集中在前面 4 戶店面有排水管線。	審議版權事變換業計畫圖 15-5 P15-7。	<p>(8)2 樓露臺防水等措施，等同屋頂施作相關規範作業。防水保固依市場通案提供 3 年。</p> <p>(9)建築規劃在事業計畫期間，已舉辦過多場說明會，與住戶討論過相關內容，並沒有損及住戶的權益。</p> <p>2-2 實施者受任人：麗業不動產估價師聯合事務所 羅一舉</p> <p>第 7 點，轉管部分已依照圖面標示作價格調整，前次幹事會也經過委員及各幹事之確認。</p>	<p>(8) 有關更新後交屋前後事項，非本審議會審議會權責，不予採納。</p> <p>(9) 有關路沖及轉管位置及是否反映於估價，經實施者說明已反映於估價後，予以採納。</p>
3	<p>蔡○○(當事人)</p> <p>(1) 本都更建案已進行了一段很長的時間，煩請都更處應本著督導的責任，要實施者加緊腳步與一樓店面和尚未同意的住戶好好溝通，大家達成共識，也才能順利地加速都更。</p>				<p>3-1 實施者受任人：中華工程股份有限公司 余志隆</p> <p>(1)關於本案店規劃及車道位置，實施者已於事業計畫審查期間多次召開說明會說明，並就住戶所陳意見做最適化調整，本案建築規劃均經多次審慎評估，最</p>	<p>第 1 點意見無爭點、第 2 點建築設計不予採納，估價部分予以採納，理由如下：</p> <p>(1) 皆依都市更新條例關規定審議，無爭點。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>(2) 就如重陽路30號1樓店面，基於實施者設計上的失策，造成為路沖的店面，且又緊鄰車道，降低了店面的價值，至今實施者上沒有擬訂出補償救濟的方案。</p>	<p>後並經審議核定。 3-1 實施者受任人：麗業不動產估價師聯合事務所 羅一翬 (2) 針對有轉管涉及到的 一及二樓住戶，價格皆經過調整，也經由幹事會做確認。</p>	<p>(2) 本案建築設計部分，業於事業計畫階段核定，非本次討論範疇，不予採納，惟仍請實施者與所有權人妥予說明；另路沖經實施者說明已反映於估價，予以採納。</p>
4	<p>郭○○(當事人) (1) 台北市南港區向陽路○巷○號○樓，為配合老舊海砂公寓改建，與建蔽率從60%降為45%需要而被迫遷往樓上。 (2) 40年來1樓中古屋售價約為2-5樓均價的1.5倍以上。 (3) 此次配合中華工程老舊海砂公寓改建，權利變換部分估價師個估算顯與市場行情嚴重背離，茲說明如下： A. 權利變換部分估價約為2752萬，約為後排2-5樓均價2450萬的1.12倍，甚至只有重陽路2-5樓的2535萬1.08倍，差距過大。 B. 另在自負比例部分，後排2-5樓約為1960萬，1樓卻需2280萬，此太不合理。 (4) 這塊社區除重陽店面外，最有市場價值的就向陽路120巷19-29號1樓部分，其餘2-5樓市場行情差不多，我們並不是要估價師完全照市場行情差不</p>	<p>4-1 實施者受任人：麗業不動產估價師聯合事務所 羅一翬 更新前後側巷一樓及二樓價格偏低的部分，該地位於死巷且為6米巷道為住宅使用，再經訪查附近的行情價格皆符市場價格，與樓上差1.1到1.15倍，又與鄰近國泰建案評估內容一致，自負額為更新前權利價值換算而來，更新前一樓住宅與樓上價值比例跟更新後一樓住宅與樓上價值比例相近，以上內容皆經過幹事會委員確認。</p>	<p>第1點意見無爭點、第2點至4點予以採納，理由如下： (1) 建蔽率部分依臺北市土地使用分區管制自治條例規定辦理，無爭點。 (2)~(4)有關估價部分，依審議會決議審酌合理性，並於核定前辦理估價書審，以保障所有權人權益，予以採納。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>多，但1.12倍顯與其他都更案一樓所得與市場行情差太大，盼市府介入協調，以利都更之順利進行。</p>		
5	<p>林○○(當事人)</p> <p>(1) 權利變換範圍內之土地所有權人依都市更新條例第30條第1項規定，以權利變換後應分配之土地及建物折價抵付共同負擔部分，為更新後分配房地權利價值之計算基礎，尚非銷售土地及建築物行為，故無營業稅課徵問題。今111年5月權利變換審議會版，8-2我又發現提列43,806,384的營業稅，這矛盾到教我們人民百姓無所適從，無法接受，我不同意。台北市都更處代表中華民國政府，在都更案審議過程有崇高的地位與使命，懇請委員官勤政愛民，幫助我們所有權人守護財產權益，我們感恩感德。</p> <p>(2) 權利變換審議會版8-6合法建築物拆遷補償費用，拆遷安置費用及其他地上物之拆遷補償費用，共約164,189,179元，需於公告後120天內發放完畢，懇請聽證委員官幫助我們把關，請實施者能如期兌現在公告後120天發放完畢給所有權人，以利都更順利進行。實施者必然要了解，這是我們都更法規裡，權利變換共同負擔所提列給所有權人的權益。另內容中工約164,189,179元，請問實施者共約這兩字，意涵為何？另公告後，是權利變換核定公告嗎？請賜</p>	<p>5-1 實施者受任人：亞伯土地開發股份有限公司 林麗雪</p> <p>(1) 折價抵付部分不課徵營業稅，其餘部分應規定課徵營業稅。</p> <p>(2) 拆遷補償費未來將依規定時間及方式提列，“約”是因為小數點加總後產生差異，未來依權變計畫書內容金額登載發放，實施者將於施工期間召開客變說明會，若有客變需求可於屆時提出。</p>	<p>第1點、第3點、第4點、第5點及第8點意見不予採納、第2點拆遷補償費及共同負擔部分予以採納、客變部分不予採納、第6點予以採納、第7點建築設計部分不予採納、共同負擔部分予以採納，理由如下：</p> <p>(1) 有關本案營業稅提列部分，依財政部106年06月07日台財稅字第10600558700號及109年09月14日台財稅字第10900611910號令應依法徵營業稅，不予採納。</p> <p>(2) 拆遷補償費發放部分依都市更新權利變換實施辦法相關規定辦理，予以採納；另共同負擔金額部分，依審議會決議辦理，予以採納；客變部分，非屬審議會審議權責，不予採納。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>教。</p> <p>後續大樓建造施工中，所有權人若有客變，請問實施者如何處理，謝謝。</p> <p>(3) 自從111年1月13日在都更處開幹事會後，我努力學習研究，我存疑發現我們316第號的容積不見了2,205m²容積，後頁有資料請委員賜教參考，在此懇請審議委員官明察秋毫，若查到屬實，懇請委員官追還我們的權益。我們升斗小民依生辛苦打拼，好不容易有間房子參與都更，我們一般市井小民不易懂得這高深的都更學問。我們都更案現正走權利變換階段，懇請審議委員官做主，幫助我們都更案能公開、公正，讓我們了解，敬請賜教，感恩，感謝。</p> <p>(4) 109年10月21日事業計畫核定版10-16頁允建總容積9,274m²、實設容積率419.26%，實設總容積樓地板面積9,274m²(含梯廳陽台超過基準容積15%部分)，我們316地號申請容獎原容高於法定容積1,227.96m²、高氣離子建物容基獎勵1,515.89m²，316地申請容獎總和2,743.85m²。</p> <p>更新前 316 地號折減後容積率348.01%，$514.25/0.3025=1,700\text{ m}^2$，316 地號土地面積 $1,700\text{ m}^2 * 348.01\%=5916\text{ m}^2$，更新前總整宗基地容積 $348.01%*1,700\text{ m}^2=5,916\text{ m}^2$，316地號、316-2地號、319地號三比土地容積總和是7,068m²，316地號基準容積 $1,700\text{ m}^2*225\%=3,825\text{ m}^2$，$5,916\text{ m}^2-3,825\text{ m}^2=2,091\text{ m}^2$，這是申請容獎分配額度。</p> <p>(5) 316地號申請容獎應折減予其他土地，分享其他獎勵以佔整宗土地基準容積</p>	<p>(3) 本案因為基地地形等限制，無法提供太多公益規劃內容，於事業計畫審議會依審議通案，F5-1 折減2%，後續再依陳情人提供之書面資料釐清。</p>	<p>(3)~(5) 本案建築設計及容積獎勵部分，業於事業計畫階段核定，非本次討論範疇，不予採納；另有容積折減部分，依估價範本辦理，不予採納。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>4,977m²，以佔316地號土地基準容積3,825m²，$3,825\text{m}^2 \times 54.67\% = 2,091.12\text{m}^2$，316地號申請原容高於法容+高氣離子建物容積獎勵總和$2,743.85\text{m}^2 - 2,091\text{m}^2 = 652\text{m}^2$，折減給其他地號分享權利，請問是誰分享去了？本案共享獎勵時程$7\% + 8\% + 10.21\% + 6\% = 31.21\%$，共享獎勵$1,553.32\text{m}^2 + 652\text{m}^2 = 2,205\text{m}^2$，請問是誰分享去了，請解釋。</p> <p>我個思維告訴我所有權人不要疑慮，316之2土地沒有發想我們316土地的容積，我本人花了一番功夫了解到，我們2,205m²容積好像不見了，聽證會上見解？</p> <p>(6) 權利變換計畫5-5頁，表5-2違建部分提列共同負擔6,519,806元，依我本人林來妹權值比例1.7038%，我要承擔11萬多元，請委員官審視是否合法合理？(建物及土地所有權人要補償另建物及土地所有權人)</p> <p>(7) 我是1樓住戶，1樓的設備只有1套衛浴設備還有4個偌大的柱子半根在我屋內，更新前樓下6戶大家都一樣坪數，我的房子跟鄰居不一樣，實施者完全不聞不問理所當然吃定我！欺侮我！我欲哭無淚，請委員官協助處理，還我公道。</p> <p>我1樓是空殼屋，卻要承擔2-15樓的共同負擔，2-15樓有高樓層灑水設備、中島式廚房設備、衛浴設備2套、輕隔間設備樣樣齊全，反觀我們1樓是空殼屋！為什麼我們要承擔那麼重的共同負擔？懇請審議委員官正視這個問題是否合理？請審查減輕我們的負擔，吾當感恩不盡進，謝謝。</p> <p>70車位是折價給實施者，建築設計平</p>		<p>(6)有關共同負擔金額及估價修正部分，皆依審議會審酌其合理性，予以採納。</p> <p>(7) 建築規劃設計部分，事業計畫業已核定，建議不予採納；共同負擔部分，依審議會決議辦理，予以採納。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>面圖每一車位 $40\text{ m}^2 \times 144 = 5,760\text{ m}^2$，共有部分權利範圍(大公區分建物+汽車位)：$9,801\text{ m}^2$，都市更新權利變換公覽版 11-14，$9,801\text{ m}^2 \times 55749/100000 = 5,464.38\text{ m}^2 = 142$ 車工面積=120 個車配 120 戶建物，另 22 車位是所有權人中華工程。</p> <p>144 個車位 $\times 40\text{ m}^2 = 5,760\text{ m}^2$，$5,760\text{ m}^2$ - 愛心車位 $40\text{ m}^2 \times 2 = 5,680\text{ m}^2$，$5,680\text{ m}^2 - 5,464.38\text{ m}^2 = 216\text{ m}^2$，$216\text{ m}^2 \times 0.3025 = 65$ 坪計入公設以見坪單價計算，請問審議委員官 65 坪計入公設，計入哪裡的公設？</p> <p>(8) 110年10月實施者自辦公聽會紀錄回應綜理表3專家學者遲維新先生明確的表示，事業計畫已核定通過的案子，實施者提出的任何費用皆要依事業計畫為準，未來只能做物價調整而已，之前沒提出的部分未來也不能提列，109年5月至110年10月短短幾個月時間，實施者管理費等就增加約18,427,868元，是否合理。</p>		<p>(8)有關共同負擔金額與事業計畫核定差額部分，經實施者說明差異內容，費用提列部分皆依提列總表規定辦理，不予採納。</p>
6	<p>林○○(當事人)</p> <p>(1) 立法明文規定所有權人依法行使權利。本人於事業計畫公展期滿前依法撤銷事業計畫同意書。(附聲明書影本於次頁，104年度案號：士院民認號字第001065號。制實施者及台北市都市更新處聲明書副本。)本人不願參與協議合建，因實施者要暴利，更以真合建假權變實施之。本人不同意的。附私法共十七條。所言有所本。</p> <p>(2) 依法行政。尊重所有權人。實施者於權利變換計畫自辦公聽會後，寄資料給所有權人(內夾帶一張容積折減說明如下)。再以「真合建假權變」方式擬</p>	<p>6-1 實施者受任人：亞伯土地開發股份有限公司 林麗雪</p> <p>(1) 第1點，有關權利行使，目前是權利變換階段，將來實施者會依據相關規定去實施。</p> <p>(2) 第3點，有關建材設備等級表，本案計畫書載明以第三級建材提列，未來依計畫書內容施作。</p>	<p>第 1 點意見至第 6 點及第 8 點不予採納、第 7 點予以採納，理由如下：</p> <p>(1) 本案係以權利變換方式實施，不予採納。</p> <p>(2) 有關估價部分(容積折減率)，經實施者說明，依估價相關範本</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>訂權利變換計畫案送審。本人不同意的。本案以權利變換實施之，容積折減合法?面積分?領銜估價師應詳予說明</p> <p>316地號申請容獎：原容高於法容：1,227.96m²+ 高氣離子建物：1,515.89m²小計2,743.85m²應做容積折減?折減予其他土地對其他容積獎勵分享權利?或領銜估價師言不願行，316地號申請容獎折減，折減的部分652.52m² 2(2,743.85m²-2,091.33m²(316地號容獎折減後額度))，計入共享獎勵(1,553.32m²+652.52m²)。本案以「權利變換方式」實施之。更新前各筆土地坪效?合併前土地總權利價值1,163,088,754元各筆土地價值比例?(於權利變換計畫自辦公聽會提問)估價師全場無言以對，至今不明白。</p> <p>(3) 權變自辦公聽會上專家學者-遲委員維新已說明，實施者提出的任何費用，皆要依事業計畫為準，未來只能做物價調整而已，之前沒提出的部分未來也不能提列、修正。如上說明調整物價而已。(316地號60戶建物所有權人多戶承擔管理費用293,815,628元，平均值4,091,872元/戶，316地號共擔比83.56%)，本案事業計畫核定版共擔占總銷40.23%、權利變換公展版共擔占總銷45.00%、權利變換審議版共擔占總銷42.84%。</p> <p>(4) 土地增值代表南港的發展，投入營建費用依法所有權人共擔，但是投報負債值不可思議。實施者以真合建假權變擬訂權利變換計畫案送審，本人不同意的。本案以三級建材報核。(權變</p>	<p>(3) 第6點有關車公面積，本案營建面積與產權計算面積依據不同。產權登記面積是地政士依據建築師出具的建築平面圖，共專示意圖等圖說，並根據地籍測量實施規則，建物所有權第一次登記法令補充規定，土地登記規則等地政相關法規規定計算完成。本案產權登記依權利變換審議核定相關內容辦理，實際面積仍以北市府地政主管機關核發產權為準</p> <p>(4) 第7點有關拆遷補償費及安置費，拆遷補償費及拆遷安置提列金額已於事業計畫核定，發放方式依都市更新條例上權利變換實施辦法內容實施。</p> <p>(5) 第8點有關營業稅，營業稅提列沿革及本案營業稅提列試，財政部109年解釋函內容已於簡報說明。</p> <p>6-2 實施者受任人：麗業不動產估價師聯合</p>	<p>辦理，不予採納。</p> <p>(3) 有關共同負擔金額與事業計畫核定差額部分，經實施者說明調整內容，於權利變換階段亦並未新增提列其他費用，不予採納。</p> <p>(4) ~ (5) 有關估價部分，依審議會決議審酌合理性，並於核定前辦理估價書審，以保</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>計畫自辦公聽會上，實施者代表余志隆副理：依合約。)到底如何?審議會版本領銜估價師的估價值：造售價比值 1.00：2.68倍(參考值)?領銜估價師的估價參考值有必要說明白的，言簡意賅為何投報負債?更新前各筆土地價值比例?至今不明白坪效?權值比例=共擔比例，基本常識。本案要投入營建費用投報負債值?沒道理的，車公面積?本案實設容積率419.25%允建容積9,274m²。316地號所有權人應配更新後容積以77m²×60戶計4,620m²，投報為何負債?</p> <p>(5) 更新前土地權利價值比例(%)由三家估價師估價。領銜估價師的估價值19號：29號無差別值，20：30號無差別值，戴德梁行估價師的估價值及連邦估價師的估價值有差別值。地下室的停車位如何估價不明白?車公面積未載名?投入高成本。更新後領銜估價師的估價值B棟B3戶：B4戶無差別價?A棟估價值亦應予說明，應提出綜合效用比值。事業計畫核定版、權利變換公展版、權利變換審議會版，所有權人不知要如何參考?</p> <p>(6) 權利變換計畫內容應分明。請實施者提出地政士依建築設計圖面計算大公、屋突、2F~5F樓梯電梯間、1樓大公(應含警衛室及儲藏室)及地下層四層的產權面積，不要等到竣工圖，此一時彼一時。地下層四層本案使用面積2,212m²，開挖率81.73%連續壁90cm/2=45cm溝通時一場騙局。建築設計圖說40×144=5,760m²，總產權面積-建物面積=車公面積5,464m²，計入公設296m²?權值呢?請說明計畫書P11-</p>	<p>事務所 羅一舉</p> <p>(1) 第 2 點有關容積折減，依照權利變換估價報告書範本來計算容積折減。</p> <p>(2) 第 4 點有關更新前估價，另兩家價格的差異連同領銜估價進審議會後依審議會核定結果為主。</p> <p>(3) 第 5 點有關更新後估價太低，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，最終仍以審議會審議結果為準。另 B 3 及 B 4 因面積採光臨路條件皆相似，故價格無顯著差異，最終仍以審議會審議結果為準。</p>	<p>障所有權人權 益，不予採納。</p> <p>(6) 本案建築設計部分，業於事業計畫階段核定，非本次討論範疇，另產權登記部分依地政相關規定辦理，不予採納，惟仍請實施者與所有權人妥予說明。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>12 頁 27, 823/100, 000? 規定如此登載嗎? 此格位應載明 763/100, 000。應明確。</p> <p>(7) 權變費用依法提列貸款利息土地所有權人共擔，更新後房地折價抵付，非實施者按月補貼所有權人租金。合法建築物拆遷補償費用、拆遷安置費用及其他地上物之拆遷補償費用共"約 164, 189, 179 元（「約」字應刪除），需於公告後 120 天內發放完畢。但是發放資金沒有到位? 本案以權利變換送審，計畫案內容應明確。權變計畫核定發布實施，164, 189, 179 元就已完成房地折價抵付了，提列貸款利息建融資金額 164, 189, 179 元的金流應如實發放。</p> <p>(8) 本人不承擔 596, 962 元 $(1, 532, 683, 980 \times (1-42.84\%) \times 5\% \times 1.3628\%)$ 的營業稅，行政行為的內容應明確。借勢借端夾敘夾議提列營業稅與事理不符。立法明文規定土地所有權人共擔實施總經費，更新後房地折價抵付，更新後自用住宅，尚非銷售土地及建物。法律行為經濟實質。共同負擔\times土地所有權人的權值比(什麼道理)? 本人於本案為行政處分前，依訴願法提訴願書，再提行政訴訟，(附四頁於末後)，亦電賦稅署梁先生。說明：土地所有權人提出土地並依法共同負擔實施總經費。並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付共同負擔部分，為更新後分配土地及建築物權利價值之計算基礎，尚非銷售土地及建築物行為，無營業稅課徵問題，依台財稅字第 10600558700 號函說明二明文規定。本權變計畫案營業稅未詳明。</p>		<p>(7) 依都市更新權利變換實施辦法相關規定辦理，予以採納。</p> <p>(8) 有關本案營業稅提列部分，依財政部 106 年 06 月 07 日台財稅字第 10600558700 號及 109 年 09 月 14 日台財稅字第 10900611910 號令應依法徵營業稅，不予採納。</p>
7	魯○○代李○○(當事人)	7-1 實施者受任人：中華	第 1 點意見無爭點，

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>我們社區從 104 年開始洽談海砂屋重建，這 7 年來因為繁瑣的審議程序，已耗費多年。雖然目前還有幾位地主尚未同意，但請市政府官員們考量「台灣地震頻繁，對脆弱的海砂屋影響更甚」，不要再因少數零星的個人意見而延宕都更進度，所有權都更處加速審議、縮短時程，保障多數地主權益，讓本案可以順利興建，我們期待安全的新家。</p>	<p>工程股份公司 余志隆</p> <p>考量本社區為海砂屋，未來實施者會持續努力溝通協調，期待早日完成重建，建造安全的家</p>	<p>理由如下： 皆依都市更新條例關規定審議，無爭點。</p>
8	<p>陳○○(當事人)</p> <p>(1) 更新前估價針對樓層別效用比，就三樓來講，樓層效用比竟然是倒數第二，只贏四樓，我非常不認同，今天如果去市場上買房，三樓絕對不可能是倒數第二。估價應考量市場實際現況，建議加入市場比較法，沒必要把二~五樓價差拉這麼高。</p> <p>(2) 本案目前有雨遮設計嗎？我所知道 2018 年 1 月後之核發之建照，雨遮不可登記也不可計價，此處做提醒。</p> <p>(3) 依我收到的資料顯示，我們 B1 未登記、產權不明，未登記，非屬特定所有權人，我不認同，當初是跟國泰建設買預</p>	<p>8-1 實施者受任人：麗業不動產估價師聯合事務所 羅一舉</p> <p>(1) 第 1 點，更新前估價會以比較法作為評估方式，也有做市場案例訪查，目前評估樓層別效用部分五樓為最高四樓為最低，二樓次之再者三樓，後續仍依更新審議會核定為主。</p> <p>(2) 第 3 點，以估價立場未登記非屬於單一所有權人，屬於全體所有權人共同使用，依照本案估價條件，地下室會作為公設評估，更新前估價為相對價格，且應以騰本登載面積評估，以上評估內容不會影響更新前各所有權人分配比例。</p> <p>8-2 實施者受任人：原大聯合建築師事務所 張豐麟</p>	<p>第 1 點意見予以採納、第 2、3 點無爭點，理由如下：</p> <p>(1) 估價部分，依審議會決議審酌合理性，並於核定前辦理估價書審，以保障所有權人權益，予以採納。</p> <p>(2) 本案事業計畫係於 104 年 12 月 28 日擬具事業計畫報核，並於 109 年 10 月 21 日核定，有關雨遮登記及計價部分依本市都市更新及爭議處理審議會會歷次會議通案重要審議原則辦理，無爭點。</p> <p>(3) 有關產權不明部分，依騰本記載為主，無爭點。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>售屋的人，買價即已包括水塔、樓梯及地下室。我們社區為海砂屋的時候，國泰建設賠償我們也是用這個坪數在賠償。投資客喜歡買陽台沒登記、地下室沒登記的房子，登記坪乘上單價即為現賺的價差。我們地下室根本不是產權不明，這應該就是我們60戶的，換算下來1戶2坪多，今天我願意擔任發起人，公設登記需要全體住戶同意，我們再請代書來登記。</p>	<p>第 2 點，本案兩遮是依 104 年 12 月都市更新事業計畫報核日為法令適用日。</p>	
9	<p>梁○○代邱○○(當事人)</p> <p>(1) 當初跟國泰買的時候是30、37坪，登記為28.395坪，有2坪左右的公設不見，5樓的部分有登記0.868坪露臺，估價師估價時把露臺打折估價，所以變成21、23、25、27號四戶的5樓估價價值是全區裏最低的，不符合一般市場行情，五樓價格竟然比四樓還低。實施者在權利變換選配原則內，原建物一戶可選配更新後一戶及一個停車位，停車位換算差不多是B3的價值，故此上述四戶的5樓不能滿足原來的坪數，一坪換一坪加一個車位。露臺我去詢問兆豐跟永豐銀行的估價部門，如果露臺的坪數小，不影響使用性，露臺是不會打折修正的。</p> <p>(2) 更新後估價房屋及車位提高價格，但所有權人分配權利價值未提高，如我選擇A2-7F每坪增加3.6萬，停車位B3-50增加10萬，變成我要增加支付15,353,200元，請實施者說明。</p> <p>(3) 國泰在海砂屋補強修復的時候，2到5樓都是以一樣的費用(726,215元)(30、37坪)在補償各住戶。</p>	<p>9-1 實施者受任人：麗業不動產估價師聯合事務所 羅一舉</p> <p>(1) 本案使照確為登載為露臺，估價時其效益的確比陽台效益較差，故價格比陽台略低，其價格仍須以都市更新審議會核定。</p> <p>(2) 經與跟實施者確認可分配價值多200多萬元。</p> <p>(3) 本案為權利變換機制，相關價值內容仍須以審議會核定結果為準。</p>	<p>第 1 點予以採納，第 2 點無爭點、第 3 點不予採納：，理由如下</p> <p>(1) 有關估價部分，依審議會決議審酌合理性，並於核定前辦理估價書審，以保障所有權人權益，予以採納。</p> <p>(2) 實施者已說明，無爭點。</p> <p>(3) 有關國泰海砂屋補償部分，非本審議會權責，不予採納。</p>

(四) 同意本案權利變換計畫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，後續請估價委員及地政局協助書面審查後始辦理核定，逾期應再重新提會審議。