

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第 47 次專案小組會議紀錄

113 年 1 月 15 日 府都新字第 1136006555 號

壹、時間：民國 112 年 12 月 20 日（星期三）下午 2 時 00 分

貳、地點：市政大樓北區 2 樓 N206 會議室

參、主持人：簡裕榮委員

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、「擬訂臺北市松山區敦化段一小段 49 地號等 23 筆土地都市更新事業計畫案」  
都市更新程序案（承辦人：事業科 陳信嘉 02 2781-5696 轉 3087）

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）

本分署原則尊重審議結果。

（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，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，本局爰無意見。

（五）消防局 鄭正奇幹事（書面意見）

本案係涉及都市更新程序案，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）

涉及都市更新程序，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，另討論議題涉及都更程序無涉都審議題，故本案無意見。

(八) 朱萬真委員(出席並提供書面意見)

通案為事業計畫核定後未辦理權利變換計畫報核，本案較為特別，為實施者已辦理權利變換計畫報核，又再自行撤回，是否能比照通案方式辦理。

(九) 鐘少佑委員

依都市更新條例第76條規定，訂有主管機關針對更新案業務廢弛得撤銷其更新核准之規定；本案實施者主動放棄整合本案，是否仍有前揭規定之適用？

(十) 林佑璘委員

1. 本次提會議題為本事業計畫案是否有都市更新條例第76條所定業務廢弛之適用，而非考量實施者是否有意願續行辦理本案。業務廢弛及實施者認為無法續行辦理而主動申請廢止事業計畫，兩者原因及辦理路徑不相同；如由實施者主動要求廢止本案事業計畫，必須取得全體所有權人同意；如係依都市更新條例第76條規定，應確認實施者是否有事業計畫應進行事項而未進行導致業務廢弛之情形。本案如有條例第76條之情事，建議依通案原則，給予實施者一段時間努力。
2. 本案雖有申請權利變換計畫但又經實施者自行撤回，等同未申請權利變換計畫，自事業計畫107年核定迄今，故衍生實施者業務是否廢弛疑義。但是攸關到範圍內所有權人權益，仍請實施者努力整合，並於期限內提出權利變換計畫；倘逾限未提出申請，再依都市更新條例第76條後段規定辦理。本案應先釐清實施者是否有都市更新條例第76條之情事，或應由實施者主動申請廢止。

(十一) 吳智維委員

有關行政程序法第117條所指的「撤銷」是就違法行政處分而言，本案事業計畫核定理論上係合法之行政處分。實施者如希望直接停止本案程序，可申請廢止事業計畫核定，廢止是指事業計畫自始有效至廢止日起才無效；過去審議已有前例經由所有權人同意申請廢止，故這部分實施者可申請廢止本案事業計畫核定。

(十二) 都市更新處

本案擬訂事業計畫經本府107年11月22日核定實施，實施者於108年7月12日擬訂權利變換計畫報核，並經相關審議程序，又於112年10月6日申請撤回。故本案於事業計畫核定後，雖實際已辦理權利變換程序但又自行撤回，實施者亦無意願向所有權人取得同意申請廢止事業計畫，故提請專案小組討論。

實施者說明及回應：

- (一) 實施者未主動申請撤銷，本案經多方考量後，實施者無法續行辦理本案，惟本案已劃定更新單元，倘遲未處理對於所有權人不太公平，如果有其他廠商要進行整合就無法進場。
- (二) 本案雖曾申請權利變換報核，惟已申請撤回，等於市府目前只有核准事業計畫，並無收到權利變換計畫，是否可引用該理由依都市更新條例第76條撤銷本案。
- (三) 實施者無法自行撤銷核定，依法僅能依都市更新條例第76條規定撤銷核准，而不是由實施者取得撤銷事業計畫同意書。
- (四) 實施者已表示無意願辦理本案，依以往案例實施者迄未辦理後續計畫，是否直接提請大會撤銷核准
- (五) 實施者無意願提出廢止，亦不再整合或申請權利變換計畫。

決議：請實施者於收受會議紀錄起 3 個月內申請權利變換計畫報核，或取得全體所有權人同意，向市府申請事業計畫廢止；倘屆時未依前揭事項辦理，再提請審議會專案小組討論。

二、「擬訂臺北市中山區北安段二小段 470-2 地號等 6 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」涉及更新單元範圍討論案(承辦人:事業科 邱士誠 02 2781-5696 轉 3068)

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)  
更新單元範圍外涉本署經管同小段741、742 地號2筆國有鄰地，目前尚無利用計畫，原則同意劃入更新單元。
- (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，無意見。
- (三) 地政局地價科 徐子偉幹事(書面意見)  
本案未涉估價協審事項，無意見。
- (四) 交通局綜合規劃科 葉志韋幹事(書面意見)  
本次議題無涉交通，爰無意見。
- (五) 消防局 鄭正奇幹事(書面意見)

1. 計畫書P.9-17內抄錄之「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」條文內容非內政部(營建署)102年7月22日修正版本，請再檢視修正。
2. 計畫書P.9-63規劃之救災活動空間與植栽位置部分重疊，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。
3. 計畫書P.9-63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。
4. 請補充標示建物該面各層外牆緊急進口、其替代窗口或開口均位於救災活動空間水平距離11公尺範圍內。

(六) 都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事(高甫承代) (書面意見)

本案係更新單元範圍討論，無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 張書維幹事 (書面意見)

本案曾辦理都審程序，111年2月9日召開幹事會後既無審議進度。另本次討論議題為更新單元範圍，故本案無意見。

(八) 都市更新處

通案展延時間為6個月，請實施者於收受會議紀錄起6個月內申請公展。

實施者說明及回應

因涉及更新單元範圍及規劃調整，且國有財產署及實踐大學尚須時日進行選屋，預估需要7個月的作業時間，請大會決議同意實施者於收受會議紀錄起7個月內檢具修正後計畫書圖申請公展。

決議：同意本案擴大範圍納入鄰地736、741、742地號等3筆土地，並請實施者於收受會議紀錄起6個月內，檢具修正後計畫書圖向都市發展局申請公展。

**三、「變更臺北市信義區永春段三小段22-7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) 朱萬真委員依各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法第8點規定，自行迴避。
- (二) 財政局 鄭凱晏幹事(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(陳振惟代)(書面意見)

討論事項無意見。

(四) 地政局測繪科 陳光熙幹事(書面意見)

1. 表 17-2、17-3 土地登記清冊表

(1)建議更新後變動情形無須填寫分配單元編號及車位編號，同一所有權人之權利範圍請合計填寫。序號 15、16、17 所有權人請分別填明權利範圍。

(2)請於他項權利部／其他登記事項情形欄記名抵押權情形。

(3)信託財產請於備註欄註明信託財產、委託人及信託收件字號。

2. 表 17-4 建物登記清冊表

(1)請於他項權利部/其他登記事項情形欄記名抵押權情形。

(2)信託財產請於備註欄記名信託財產、委託人及信託收件字號。

(3)本案建物如須登記停車位編號，請於表內增列停車位編號欄位。

3. 表 17-5 土地他項登記清冊表，更新後設定權利範圍欄請依所有權人取得之土地權利範圍填寫。

4. 表 17-5、17-6 土地/建物他項權利登記清冊表，請填明抵押權原登記收件字號。

(五) 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，本局爰無意見。

(六) 消防局 鄭正奇幹事(書面意見)

1. 請補充標示建物該面各層外牆緊急進口、其替代窗戶或開口均位於救災活動空間水平距離 11 公尺範圍內。

2. 計畫書 P. 12-5 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。

3. 計畫書 P. 12-5 規劃之救災活動空間範圍內有開挖地下室及人行道，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。

(七) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事(書面意見)

1. P. 5-33，經檢視本基地南側「市場用地」已變更為「社福及機關用地（供本府及相關單位公務使用）」，請修正。

2. P. 5-45，經檢視本案周邊土地使用分區部分土地已變更，如永春段三小段 151-1 地號土地已變更「市場用地」為「社福及機關用地（供本府及相關單位公務使用）」，請更新為現行土地使用分區圖。另圖例「文教區」請修正為「國小/國中/高中/高職用地」。

（八）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. 2-1、P. 10-9及P. 10-13所載開發條件，亦無涉都審程序，故本案無意見。

（九）鐘少佑委員(出席並提供書面意見)

1. 陳情人針對估價上「折減」的名詞定義，可能有所誤解。因折減時，仍會考慮包括原容積及海砂屋等之貢獻進行折減，但對於那塊土地，價值仍有加分。關於容積折減之計算，領銜估價師已說明係依據臺北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項進行之，並經審議會通過，應無疑義。
2. 另有關本案歷次審查會議致使估價結論變動的部分，請實施者詳與陳情人說明。

（十）吳智維委員

目前計畫書停車位之編號，機械跟平面的標示都一樣，產權登載上易產生誤解，請實施者修正。

（十一）都市更新處

1. 本案主要係針對簡易變更之申請內容涉及變更實施者、產權異動及原參與選配之所有權人改領現金補償之調整情形進行審議。
2. 有關陳情人所提估價意見，更新處已於112年11月29日邀集實施者及陳情人召開公辦協調會，並責請實施者於會後提供核定版估價報告書予陳情人並妥予溝通協調。本次會議建議實施者仍先針對陳情人之意見進行說明。

實施者說明及回應：

- （一）本案原實施者中華建築經理股份有限公司係協助本案進行全案管理及代理住戶擔任實施者，擬訂事權計畫案於102年12月12日報核，並於108年10月9日核定實施。核定後為解決貸款問題，改由住戶成立更新會擔任實施者，並擔任貸款的借款人，故本次變更案主要是實施者變更。
- （二）本案共計5位所有權人欲改領更新前權利價值的補償金，並已與更新會達

成協議簽訂協議書，預計於變更事業計畫及權利變換計畫審議通過之後，即會發放補償金並由更新會取得產權。另有兩位所有權人因產權異動，故配合一併辦理變更。

- (三) 今日陳情人有出席會議，該陳情人已多次陳情，經實施者回復公文 3 次，並召開 1 次的會員大會及由都市更新處召開 1 次公辦協調會進行溝通。因陳情人所提估價疑義，更新會已多次與陳情人說明，惟溝通尚無成效，建議能讓本案領銜估價師於會議上回覆說明。
- (四) 變更事業計畫及權利變換計畫報告書之估價完全無異動，陳情人所提估價意見，於擬訂事業計畫及權利變換計畫案審議時已有提過，主要癥結為本案共 3 筆地號，建物坐落較明顯的是 22-7 與 22-8 地號土地，22-14 地號土地現況是一條通道，依照建築執照是分在 22-7 地號土地，22-7 地號加上 22-14 地號土地面積比 22-8 地號土地面積大，但原容積及海砂屋獎勵比 22-8 地號來的少，經原容積評估後依法做折減。原本住戶決議法定空地的部分共同分擔，惟經審議會審議後，修正由原基地分擔，經陳情人認為不公平。關於更新單元內 22-14 地號土地為法定空地之權值計算，於本案執行估價期間，已多次向住戶說明，而擬訂案幹事及權變小組與審議會均已對本案法空之評估過程充分討論，認定評估過程符合相關法令及都市更新權利變換範本之規定予以核定。
- (五) 陳情人所提計算方式無法令依據，另今日提及原始估價報告與核定版估價報告書之差異，係依據審議委員之意見修正，故不完全相同。

決議：

#### (一) 權利變換部分

本案變更內容涉及變更實施者、產權異動及原參與選配之所有權人共計 5 人改領現金補償之調整情形，經實施者說明並經審議會專案小組討論後，予以同意。另有關土地及建物登記清冊表、停車位編號、消防及更新單元周邊土地使用分區變更部分，請依委員及幹事意見修正。

#### (二) 建築容積獎勵部分

本案申請獎勵項目及額度無涉及變更，皆與原核定一致。

#### (三) 聽證紀錄

本案依 108 年 1 月 30 日修正公布前都市更新條例第 19 條之 1 第 1 款第 1 目、第 29 條之 1 第 2 款第 1 目及第 1 款第 4 目規定，申請簡易變更事業計畫及權利變換計畫案，得依都市更新條例第 33 條第 1 項第 3 款規定免辦理聽證。

- (四) 同意本案變更都市更新事業計畫及權利變換計畫案經審議會專案小組修正後通過，請本市都市更新處將審議會專案小組會議紀錄提請本市都市更新及爭議處理審議會追認。另有關陳情人所提估價意見，無涉本次變更內容，會上經本案領銜估價師及估價委員協助說明後，後續仍請實施者妥予溝通協調。

四、「擬訂臺北市士林區三玉段四小段 481 地號等 8 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」都市更新聽證紀錄處理案（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)

1. 依本案計畫書所示，實施方式為權利變換、事業計畫報核日為 105 年 12 月 22 日、財務計畫適用 100 年列總表版本；經查財政部 109 年 9 月 14 日最新令釋說明二：「擬訂都市更新事業計畫報核日於 109 年 12 月 31 日(含)以前之案件，應依主管機關核定該事業計畫、都市更新權利變換計畫或訂定該等計畫內之費用提列總表計算營業稅。」，故本案如果向所有權人妥為說明後而決定改回以 100 年提列總表公式計提營業稅並經本府核定，屆時國稅局會依該核定金額認定營業稅。因此，有關實施者於事計頁 15-10 營業稅章節表示，依 107 年提列總表公式計算之 38,446,556 元計列營業稅，較符合目前課稅情形 1 節，仍請實施者釐清說明。
2. 其餘海砂屋專案複審所提意見，實施者已修正或業經承辦科提請討論，無其他補充意見。

(二) 地政局地價科 徐子偉幹事(書面意見)

葉美麗不動產估價報告書P.74更新前合併各筆土地價值推估，依前次會議委員意見及聽證意見，請補充說明，從土地開發分析法角度，更新後如有建物路沖問題，是否會對土地價格造成影。

(三) 地政局測繪科 陳光熙幹事(書面意見)

1. 表 17-2、17-3 土地建物登記清冊表，信託財產者，請於備註欄註明委託人及信託收件字號。
2. 表 17-3 建物登記清冊表
  - (1) 請補填基地權利範圍之分母。
  - (2) 序號 36 所有權人姓名有誤植情形，請釐正。另所有權人更新前土地建物上有抵押權，請於備註欄敘明。

## (四) 交通局 葉志韋幹事(書面意見)

1. P. 附錄 7，請將「本案所有權人及相關使用人應於基地內部空間自行滿足停車需求及完成裝卸貨，不得要求開放基地路邊停車或裝卸貨，以免影響外部交通」修改為「本案所有權人及相關使用人應於基地內部空間自行滿足停車需求及完成裝卸貨，未來不得再向本市交通單位要求開放基地路邊停車或裝卸貨，以免影響外部交通」。
2. P. 10-40、P. 10-44 及 P. 附錄 7，本案設置 5 席無障礙汽車位，有關本案所設無障礙車位管理事宜，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，建議將 3 席法定無障礙汽車位均列為不供選配之大公，非提供給特定行動不便人士使用。另請檢討將 2 席自設無障礙汽車位改為一般車位，以免無障礙汽車位所有權人因相關使用限制影響其權益。

## (五) 消防局 洪晴泉幹事(書面意見)

計畫書 P. 12-5 規劃之救災活動空間與路燈、反光鏡及纜線位置部分重疊，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。

## (六) 都市發展局規劃科 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，另討論議題涉及陳情、建築規劃、財務、估價及權變及聽證等無涉及都審議題，故本案無意見。

## (八) 朱萬真委員(出席並提供書面意見)

1. 序號 1 第(4)點有關地質改良費用為下次提審議會討論事項，建議作業單位初核意見再修正。
2. 陳情人所提意見中，例如特殊因素費用，估價等議題非屬專案小組決議能確認之事項，建議補充，需提審議討論之內容。

## (九) 林志崧委員(出席並提供書面意見)

檢視各層平面圖天井部分之陽台是否符合台北市土管自治條例第 19 條同幢建築物相對部分(如天井部分)之距離，同時檢視是否符合台北市土管中「天井式

鄰棟間格」之認定原則。請建管處協助。

(十) 鐘少佑委員(出席並提供書面意見)

1. 若更新前後建物皆有考量路沖之調整項目，建議估價師亦考量其對於土地之價值影響。
2. 各宗土地臨路條件，建議考量是否鄰接計畫道路對於地價之影響。
3. 頂樓所有權人對於頂樓平台之使用效益，估價通案上並無一致之作法，建議估價師調查近鄰地區類似產品之使用情形，分析影響房價之因素決定之。

(十一) 楊欽文委員

1. 有關裝卸貨車位部分，都市更新案因實施者取得容積獎勵故需考量公益性，且本案規劃有商業單元，故應充分考慮實際裝卸位需求及處理方式，而非僅說明未達法規設置標準故免設置。
2. 無障礙汽車位部分，本案共計 81 席汽車位，惟本案設置 5 席無障礙汽車位，故建議依規定設置 2 席法定無障礙汽車位即可，另已選配之無障礙汽車位修改為一般車位，並規劃為較大車位空間，請實施者說明修正方式，並向所有權人妥予溝通說明。
3. 請實施者說明倘於基地西側裝卸車位設置是否影響人行步道獎勵？

(十二) 周淑蕙委員

依財政部 109 年 9 月 14 日函釋，營業稅應依訂定計畫內之費用提列總表計算，本案適用 100 年提列總表，故倘依 100 年版算式提列則以較低金額課稅，如以 107 年版算式提列則課較高稅額，請實施者說明所有權人是否知悉其差異及為何以較高金額提列。

實施者回應及說明

(一) 聖得福建設開發股份有限公司

1. 本案 105 年送件時並無發現海砂屋情形，後 7 弄所有權人反應有混凝土剝落情形，於 110 年經檢測鑑定並列管為海砂屋在案。目前陳情人係針對權值分配差異提出意見，主要係 488 地號 5 樓建物貢獻原容大於法容之容積獎勵及海砂屋容積獎勵，與 481、482 地號 4 樓建物貢獻之原容大於法容獎勵幅度不同，故產生較大差異。
2. 有關陳情人提到頂加是否有列入估價部分，會請測量公司進行補測，倘有未列入部分則再補充於報告書。另補充回應鄭先生意見，因無障礙車位調整為大公，故單元面積有做修正。

3. 無障礙車位依委員意見，地下三層 2 席設為大公，原地下一樓 3 席無障礙車位改為一般車位，並向所有權人說明。裝卸車位部份實施者於基地西側法定空地空間做檢討，倘有影響人行道獎勵值及戶別面積部分，則予以順修調整。
4. 有關消防局意見，實施者業與主管機關辦理現場會勘，並於會議記錄載明本案核定後依建造執照進行路燈、反光鏡及纜線位置等調整。
5. 營業稅依委員意見改依 100 年方式提列。特殊工程費用業經公會審查完竣，相關費用也依外審結論提列。管理費用經過這段時間的波動，已無法負荷調漲問題，故依表提列為合理。
6. 105 年計畫報核時，汽車出入口原配置於 290 巷 7 弄處，後因無法取得 7 弄土地私人同意書，故於 110 年辦理重新選屋及公展時調整車道出入口位置。
7. 後陽台使用 RC 欄杆，空調設備位置使用隔柵，陳情人所提係屬前陽台部分，考量整體設計外觀，多數設計為玻璃陽台欄杆，實施者承諾會使用強化膠合玻璃，提高相關安全性。另玻璃要求比照結構等級之 15 年保固，實施者表示目前未有任何廠商可提供此保固責任，故維持原有配置。

## (二) 徐國書建築師事務所

1. 有關消防空間救災空間經檢視是在平坦且沒有障礙物位於上方，如有其他像電線桿或反射鏡如果有妨礙情形會移設。
2. 陽台部分現在是工字型，像廚房後陽台，天井空間並不大，經檢視符合建築技術規則第 45 條規定。另本案符合台北市案例彙編相關規定。
3. 裝卸車位因為非法定所需為自行增設者，如果設置地下室，得否可以不受 270 公分淨高度限制，另外地下室原設車位也可能會少一台。

## (三) 葉美麗不動產估價師聯合事務所

1. 有關陳情人鄭先生所提金額為 110 年公展版估價金額，後依審查意見修正，且比準戶亦因路沖情形調整，其他戶皆有變動。
2. 土地開發分析法中建坪價是用均價的概念，建築量體產生的總銷售金額，相對有修正路沖部分價差是比較小，故於土地開發分析法無特別做修正。另路沖問題，依委員意見檢討修正。
3. 拆遷補償費用部分是依屋齡及樓層不同做單價修正，更新前建物 3 弄的屋齡為 42 年總樓層 4 層，7 弄為 37 年總樓層 5 層，因此拆遷補償費 7 弄高於 3 弄。

4. 陳情人意見係由海砂屋獎勵開始延伸的問題，陳情人所有房屋座落在 481 跟 482 地號部分視為一宗，因無貢獻海砂獎勵且法容相對比較少，經過計算後，與 7 弄貢獻海砂獎勵有相對差異，另陳情人權值比例雖降低，但總值為增加，且已多次向陳情人解釋，惟陳情人可能無法接受。
5. 本案部分單元有法定空地及露台約定專用，面積未超過主建物面積 1/3 依當地市場交易習慣，以建坪單價之 1/3 評估之，超過 1/3 以建坪單價之 1/4 計價。

決議：

#### (一)建築規劃設計部分

1. 本案車道出入口設置位置於基地南側(中山北路6段290巷)與更新單元劃定檢討書規劃於基地東側(中山北路6段290巷7弄)不一致，經實施者說明並經專案小組討論後，原則同意目前規劃車道出入口位置。
2. 本案後陽台距離、無障礙車位設置位置及樓層是否符合建築相關法令、制震設備設置規格及陽台與屋頂採用玻璃及金屬扶手、金屬飾板等建材事宜，經實施者說明並經專案小組討論後，有關陽台距離部分，請實施者向建管處確認是否合法令規定。有關裝卸車位設置部分，請於基地西側檢討設置，涉及人行步道獎勵及建築規劃設計調整部分併同修正。無障礙車位之設置請實施者依委員及幹事意見檢討修正。

#### (二)財務計畫部分

1. 本案財務計畫係依100年版提列總表計算，營業稅原以107年版公式提列，經實施者說明並經專案小組討論後，實施者同意營業稅以100年提列總表之較低金額提列。
2. 本案新建工程項下提列特殊因素費用，經實施者說明已完成外審程序，後續提請審議會討論。
3. 本案人事管理費(5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(11.5%)均以上限提列，請補充說明合理性及必要性，後續提請審議會討論。

#### (三)權利變換及估價部分

1. 本案估價報告書有關更新前後估價調整及其他土地改良物殘餘價值查估情形，請實施者依委員及幹事意見檢討修正。
2. 有關無障礙車位之選配是否符合選配原則及自辦公聽會時是否已向所有權人說明分配單元規劃及申請分配方式等內容，經實施者說明並經專案小組討論後，無障礙車位之調整涉及選配部分，請實施者向所權有權人說明。

## (四)聽證紀錄

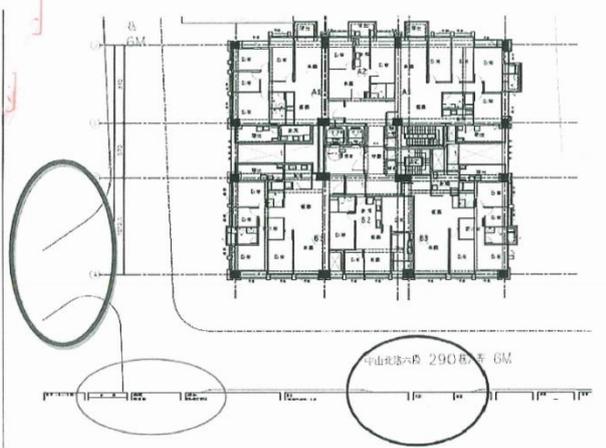
序號	發言次序	答覆	審議專案小組決議
1	<p><b>林○○(當事人)(書面意見)</b></p> <p>1. 首先，我要表達：營業稅金額龐大，我堅決營業稅依100年提列，對全體住戶都有利。</p> <p>2. 關於一些鄰居去都更處對我們的陳情，我在此澄清如下：</p> <p>(1) 請問從頭到尾你們有去參加會議嗎？地質改良及制震設備需重新辦理外審，是審查委員在111年3月29日海砂屋專會議時提出，無障礙車位也是委員在海砂屋專案會議時根據法規提出，這些都是委員提出我們附和，怎麼說成是我們提出造成大家的權值降低。我們有這麼大這麼聰明嗎？請聖得福出來說明這些是誰提出要求的？還是委員要求的？</p> <p>(2) 至於海砂屋的拆遷補償費，鄰居說我們要求海砂戶要扣市府給的20萬拆遷補償費，請聖得福出來說明我們有沒有這樣說過。聖得福若不說清楚就知道誰在說謊。</p> <p>(3) 另外，聖得福一直對鄰居說因為我們一直的陳情造成案子進度落後，藉此機會，我們想請聖得福現場澄清這個案子到現在才舉辦聽證會是不是受我們影響。還有，我們3弄住戶曾嘗試詢問其他有意參與之建商進場評估，但是有人提醒我們跟聖得福有簽“萬年合約”而作罷，並不是你們所說因無法提供比聖</p>	<p><b>1-1 建福都更股份有限公司-謝金棠總經理</b></p> <p>1. 有關於營業稅部分，市政府有相關規定，當時適用100年計算，依審查通案原則是可按照新的規定做計算，未來還是依審議會審查通過為準。</p> <p><b>1-2 聖得福建設開發股份有限公司-郭宇宗總經理</b></p> <p>1. 特殊工程費用，是幹事會委員提出，109年之前已做過審查，因為重送的關係有要求要重新審查，審查出來的結果由2700多萬修正為4100多萬，最終依公會審查為合理提列依據。</p> <p>2. 因為審查上數據上有變動，委員出的意見不只針對工程上，還包含更新前、後的房屋價值也會做變動，所以不是只有單一看工程價格上的變動。</p> <p>3. 有關海砂屋的拆遷補償費，是因為七弄這邊有海砂屋，依台北市高氣離子規定由政府每戶有20萬搬遷的補償費，契約是有寫聖得福會代為申請補償費，就沒有另外再補貼搬遷費。所有權人與實施者有簽署合建契約者，依前述說明辦理；另選擇權利變換者，則依權利變</p>	<p>第1點：有關營業稅提列方式，適用100年版提列總表規定，予以採納。</p> <p>第2點： (1)-(3)陳情人表述澄清說明，無爭點。另有關合建契約問題，非本更新審議會審議範疇，無爭點。有關審議程序，皆依都市更新相關規定辦理，無爭點。</p>

序號	發言次序	答覆	審議專案小組決議
	<p>得福好的條件而作罷，而且三弄最後被迫去檢測海砂，也是因為和聖得福簽了“萬年合約”。逼不得已。</p> <p>(4) 還有，聖得福的地質改良由27,762,944元變成41,765,141元增加了14,002,197元，若採用107年的營業稅增加了3千多萬，這些都在我們共同負擔，你們有去瞭解嗎？41戶現有地主，包括空地所有權人，都有權益去陳情。但是你們要陳情前應該要先釐清事實真相，不要隨便數落別人的不是，更不要說我們3弄佔你們7弄海砂戶的便宜，所有的爭端你們要問聖得福，請聖得福老實講，否則房子早蓋好了。房子我是要自己住的，而且我跟我姐姐感情很好，我們將來是要一起住的，所以希望都更處、政府官員和審查委員們能為我們把關，蓋一個有品質安全的房子，讓我們住得安心。</p>	<p>換計畫書核定內容辦理。</p> <p>4. 審查單位一定要依陳情意見去辦理，會不會因為陳情關係影響到進度也有可能，實施者這部分也要做回應，是否會有耽擱到進度，就由大家自己認定。</p> <p>5. 109年審查通過時，實施者評估全案確實會造成虧損，實施者秉持誠意立場，面對所有的住戶主動召開會議，尋求是否有其他的解決之道，所以才有提出是否要做海砂屋檢測，七弄優先配合做檢測，但三弄於較後的時間才答應進行，經檢測後七弄達到標準，三弄沒有。</p> <p>6. 你們都有知跟陳情的權利，我們並沒有說陳情人表達的意見是不合理的，我這邊特別重申我們不會用任何合約去約束綁住，且本案是協議合建跟權利變換擇優，優先權是放在地主做選擇，所以實施者沒有逼迫誰要簽署萬年合約。</p>	<p>(4) 有關地質改良費用部分，後續提請審議會討論，依審議會決議辦理。</p>
2	<p><b>林○○(委託人：李○○)(書面意見)</b></p> <p>1. 首先：我們堅決反對實施者用107年版的營業稅。107年版要比100年版多繳三千多萬元的稅，嚴重損害住戶的權益，政府有責任維護住戶的權益。</p> <p>2. 再來，我要澄清一些事情</p> <p>(1) 民國108年的時候，實施者是在住戶不</p>	<p><b>2-1 聖得福建設開發股份有限公司-郭宇宗總經理</b></p> <p>1. 有關於營業稅部分，同剛剛說明最後依審議會審查通過為準。</p> <p>2. 第(1)、(2)點：</p>	<p>第1點：有關營業稅提列方式，適用100年版提列總表規定，予以採納。</p> <p>第2、3點：陳情人表述</p>

序號	發言次序	答覆	審議專案小組決議
	<p>知情的情况，「擅自」申請計畫暫停。因為住戶一直追問，他們才說會虧損，蓋不下去，要我們去測海砂屋，用海砂屋的獎勵來彌補他們的虧損。</p> <p>(2) 住戶被萬年合約綁住，動彈不得。住戶很生氣，不想讓建商擺佈，但因為已經跟建商簽了萬年合約，沒辦法換實施者，就這樣僵持了一年。</p> <p>(3) 109年底建商召開所有住戶開會，說7弄已經是海砂屋，3弄不測海砂也沒關係，就依照合約沒有海砂屋的獎勵的坪數來分屋，他們完全沒有違約。</p> <p>(4) 我請建商依照合約辦理，補償我們的土地損失，建商說歡迎我去告他們。我列了一個算式，跟建商講，房屋坪數雖然沒有變，但是我的土地坪數少了一坪多，請他們依照合約補償我的土地損失。沒想到建商沒辦法指出我的算式有問題，反而很霸道的說要幫我出律師費，歡迎我去告他們。我們不敢跟建商這種大鯨魚對抗？只能摸摸鼻子自認倒霉。</p> <p>(5) 我們連撤回同意書的自由都沒有。我們跟都更處表示要撤回同意書。沒想到立刻收到建商的來函，限我們一個禮拜內去都更處表示取消撤回同意書的意思，不然他們就要根據合約來處罰我們。我們當時非常害怕，只好去請教律師。</p> <p>(6) 律師召集我們雙方到事務所協調。因為我們被合約綁死了，沒辦法翻身，只好跟其他地主一樣，跟建商簽補充協議，也依照建商的要求，跟都更處表示不要撤回同意書了。我們跟建商簽完補充協議後，就跟建商沒有任何聯絡。</p> <p>(7) 我們非常希望能夠選擇有政府公權力</p>	<p>實施者當時有評估會造成虧損，當初也是有開誠布公跟大家說明，七弄地主優先有配合做檢測，三弄後來也是有配合。</p> <p>第(3)、(5)點： 有簽合約的確是依合約走，他去撤銷同意書也是他的權利，我們並沒有半點脅迫，我們還是依合約精神進行告知。</p> <p>第(3)、(4)點： 大家知道自己容積率是多少嗎？是225%，三弄一號及三號的原容是242%，但全案更新後加上海砂獎勵後的容積是超過300多，不是土地變少，是每一坪的容積率增加了許多。</p> <p>第(6)點： 律師召集的時候，雙方都很清楚，已在人陳回應綜理表也有說明得很清楚。</p> <p>第(7)、(8)、(9)點：</p>	<p>澄清說明，無爭點。另有關合建契約問題，非本更新審議會審議範疇，無爭點。有關估價問題，業已提會討論，依專案小組決議辦理。</p>

序號	發言次序	答覆	審議專案小組決議
	<p>監督的權利變換。所以我們開始努力研究估價書，想要找出來為什麼這個案子的45位地主，只有3弄前面兩棟二樓以上的6個地主的權變價值最低，比合約價值還要低。我們希望確定我們的權值有沒有被算錯。</p> <p>(8) 建商講的話很多不是事實。我們要求建商依照合約辦理，卻被建商汙蔑成我們私底下要求額外補貼。我們是先到律師事務所協調以後，才跟建商簽補充協議，卻被建商講成是我們先簽補充協議以後，繼續找律師跟他們談判。我們不想再被陷害，所以簽完補充協議後跟他們完全沒有任何聯絡，被建商說成我們一直私底下找他們要更多。</p> <p>(9) 建商以上的種種行為嚴重破壞我們的名譽。請這次聽證會把我說的話逐字記錄下來做為證據。除了今天的現場發言以外，我們也提出書面意見，請將我們今天的發言與書面意見一併列入會議紀錄處理。謝謝</p> <p>3. 澄清說明</p> <p>(1) 實施者表示「陳情人在選屋分配上選擇『私約』方式，在針對計畫意見以『權利變換』來提出，…，所作所為可做公斷」。(人民陳情意見回應綜理表-82)，係嚴重悖離事實之指控。</p> <p>A. 本案因實施者為利誘地主檢測海砂，故與地主簽補充協議，將私約原規定不得選擇權利變換分屋放寬為：「計畫核定後一個月內可以選擇要依私約或權變來分屋」。</p> <p>B. 本增加海砂獎勵後，45位地主僅有6位之權變價值低於私約價值，不得不選擇私約，陳情人即為其一。</p> <p>C. 陳情人對於自己的權值列於最末段班百</p>	<p>實施者也很希望用公權力的方式來做，實施者還是秉持的協議合建跟權利變換擇優，估價師也有針對委員的意見去做調整，所以各戶的單價都會有所變動，這些都是因審查意見做得修正，實施者沒有需要針對誰的名聲去做破壞，只有把陳述的事實回應在綜理表上。</p>	

序號	發言次序	答覆	審議專案小組決議
	<p>思不解，實施者亦不願解釋，只好自己研究計畫書，找出實施者對我們權值估價偏低之原因，以確保估價公平公正。</p> <p>D. 陳情人非常希望選擇有政府公權力監督的權變分屋，當然會對計畫書之權利變換提出意見。</p> <p>E. 實施者指控陳情人之所作所為可做公斷，有誤導委員及其他地主對陳情人觀感之嫌。</p> <p>(2) 實施者最近兩次發函陳情人參加其所召開之協調會，惟其臨時寄送之開會通知未列出協調議題、未事先與本人協調雙方均有空時間，於本人上班無法請假時間開會，致本人無法參加其所召開之會議，陳情人並先發函通知實施者，先予敘明。</p> <p>4. 估價部份</p> <p>(1) 「土地價值推估」尚有調整項目未列入調整</p> <p>A. 路沖</p> <p>a. 本案土地建地非農地，上地價值來自於「可蓋建物價值」如果路沖會影響蓋出來的建物價值，就代表土地的價值會受到影響。不論土地上是否有建物，路沖影響土地價格為存在事實。應列入上地價格之調整項目。</p> <p>b. 本案完成建築物之 B 棟(每層三戶)，每戶均有做路沖之減價調整，價格較低。實施者亦表示：「本案有三處路沖，更新後建物價值有向下調整」委員提出意見：「合併後地價，標的土地調整因子是否考慮路沖？」(詳海砂屋專案複審回應綜理表-3)。</p>	<p>4.</p> <p>(1)</p> <p>A. 所謂路沖是指房子的四周有路直沖而來造成氣流的衝擊與氣場的混亂而影響居住，當土地上沒有建物時風因為無阻力氣流不會集結，便不會產生氣場對沖的煞氣，故土地不作路沖修正而在建物作修正。</p>	<p>第 4 點：有關估價問題，業已提會討論，依專案小組決議辦理。</p>

序號	發言次序	答覆	審議專案小組決議
	 <p>(「海砂屋專案複審回應綜理表-3」實施者對「路沖」之標示)</p> <p>c. 依照更新後建物之估價，實施者認為棟有三條路路沖予以價調整，均未反應在更新前土地估價調整中。</p> <p>d. 其他都更案，例如「臺北市萬華區莒光段四小段 57-2 地號等 34 筆土地都市更新案」更新前地價評估即將「路沖」列入調整項目(臺北市都市更新及爭議處理委員會第 532 次會議紀錄)。</p> <p>B. 是否臨計畫道路 本案六個宗地 1 號、3 號、5 號地臨「已開關完成」之計畫道路(中山北路六段 290 巷)(如下圖「葉美麗估價書 P-75」)卻未有任何加分調整。</p>	<p>B-C. 合併前各筆土地價值推估已考量更新單元各宗土地之個別條件，在面積、地形、臨路面數、路寬、面寬及平均深度差異等做修正，亦經委員審議意見作修正。更新前建物 290 巷為 6 公尺巷道，本案亦非臨中山北路巷口第一棟，商效不彰，更新後店面未設置於 3 弄 1 號位置而是設置在 7 弄。</p> <p>290 巷 3 弄 1 號位於邊間已於更新前區分建物個別條件做調整。</p>	

序號	發言次序	答覆	審議專案小組決議
	<p style="text-align: center;">圖 11-15 人行道現況圖</p> <p>C. 次幹道及巷弄調整</p> <p>1 號地臨中山北路六段「290 巷」是中山北路之次幹道，比「290 巷 3 弄、7 弄」屬巷弄級支線重要許多。本案兩次送核之建築設計均將住宅出入口設於「290 巷」靠近中山北路主幹道處(詳上面計畫書之圖 11-15 人行道現況圖)，以較佳位置之門號提高建物價值。這完全是 1 號宗地較佳之地理位置才得以有較佳之出入口及門號。</p> <p>D. 無尾巷</p> <p>依事業計畫書 P.11-3，2 號地及 6 號地均臨無尾巷只是程度有別(如下圖)，兩宗地是否應依其受無尾巷之影響程度分別做調整？</p>  <p style="text-align: center;">(事業計畫書 P11-13)</p> <p>E. 商用效益</p> <p>下列事實可證明 1 號地之商效最佳：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 號地為角地，適合開店營業，更新前 3 弄 1 號為壽司店、3 號為診所。</li> <li>更新後建物之價格 SB1(角間)&gt;S2&gt;B3。</li> <li>本案元宏不動產估價師聯合事務所亦將 1 號地之商效評估為最佳。</li> </ol> <p>F. 離主幹道距離</p> <p>中山北路是貫穿整個台北市的主要幹道，其重要性不言而喻，1 號地位於 290 巷「巷頭」離中山北路主幹道最近，只有大約十</p>	<p>D. 區分建物評估時 290 巷 3 弄、7 弄皆有做無尾巷減價修正。</p> <p>土地評估時考量 488 地號整宗基地二面臨路且 5 號對面尚有巷道可通行，屬可三面通達故無尾巷現象較弱不予修正。</p> <p>E. 本案現況商效普通，各筆土地皆已依其個別條件修正。</p> <p>F. 本案更新單元為中山北路六段 290 巷 3 弄與 7 弄，非臨中山北路巷口第一棟，皆已依其實際現況做合理評</p>	

序號	發言次序	答覆	審議專案小組決議																																													
	<p>公尺，一出門即可享受主幹道各種設施（捷運、公車站、U-Bike、商店、公園等等），交通方便、生活機能極佳。</p> <p>G. 嫌惡設施 本案基地旁有台電高壓變電箱，卻未依離嫌惡設施之距離做估價調整。</p> <p>(2) 請說明各調整項目之調整幅度如何決定</p> <p>A. 臨路面數</p> <p>a. 105 年版報核之估價書估價調整項目「臨路面數」每多一面加 2%，為何本版估價書改為每多一面只加 1%？</p> <p>b. 臨路面數影響地上建物之邊間及採光，估價書 P. 141 位置別調整「邊間」+「採光」之調整率為 4%~6%，則臨路面數調整率是否應比照辦理？</p> <p>c. 市面上其他估價師之簡報，對臨路面數之調整每面約 3%~7%，如下：</p> <table border="1" data-bbox="129 1249 754 1444"> <tr> <td>臨路面數</td> <td>三面</td> <td>三面</td> <td>0%</td> <td>單面</td> <td>10%</td> <td>雙面</td> <td>3%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">臨路情形</td> <td colspan="2">雙面臨路</td> <td>不臨路(埋地)</td> <td>單面臨路</td> <td colspan="2">角地</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="3">臨路面數</td> <td>單面臨路</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>雙面臨路</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>三面臨路</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table> <p>B. 面積</p> <p>a. 葉美麗估價報告內容寫面積每 30 坪修正 1%，請說明其依據？</p> <p>b. 上地面積之效用差異會隨著面積增大而鈍化，本案其他兩位估價師，元宏對面積的調整原則為「以 101.94 坪為基準，每增加 50 坪約調整+1%，總面積 300 坪以下每 50 坪調整 1%，301 坪以上每 100 坪調整 1%」，對面積的修正，比葉美麗估價報告書之修正率小。另台住估價書對面積調整率亦比葉美麗估價報告書之調整率小。</p>	臨路面數	三面	三面	0%	單面	10%	雙面	3%	臨路情形	雙面臨路		不臨路(埋地)	單面臨路	角地										臨路面數	單面臨路							雙面臨路							三面臨路							<p>估。</p> <p>G. 由於變電箱未直接對到房子且有綠帶相隔，故未予修正，且變電箱非永久性定著物，日後重建應可做整體規劃或可申請遷移。</p> <p>(2)</p> <p>A.</p> <p>a. 臨路面數考量本案兩面皆臨 6 公尺巷故修正為 1%。</p> <p>b. 建物個別條件才會修邊間及採光，土地無此個別條件之修正而是以幾面臨路修正。</p> <p>c. 每個估價師有其主觀的看法，個案條件亦皆不同，別的案子估價師如何評估不宜斷章取義來與本案作比較。</p> <p>B. 比準地面積 101.94 坪規模較小可塑性較差，坪數越大價值越高，故與較大坪數者以 30 坪修 1%尚屬合理。</p>	
臨路面數	三面	三面	0%	單面	10%	雙面	3%																																									
臨路情形	雙面臨路		不臨路(埋地)	單面臨路	角地																																											
臨路面數	單面臨路																																															
	雙面臨路																																															
	三面臨路																																															

序號	發言次序	答覆	審議專案小組決議																																																					
	<p>c. 市面上其他估價師之簡報，對面積之調整</p> <table border="1" data-bbox="172 331 758 459"> <tr> <td rowspan="4">面積</td> <td>20坪以下</td> <td>-3%</td> </tr> <tr> <td>50-60坪</td> <td>-1%</td> </tr> <tr> <td>100坪</td> <td>0%</td> </tr> <tr> <td>300-400坪</td> <td>2%</td> </tr> </table> <table border="1" data-bbox="172 465 434 645"> <thead> <tr> <th>面積</th> <th>調整率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>100坪以上</td> <td>-1%</td> </tr> <tr> <td>20坪至100坪</td> <td>-2%</td> </tr> <tr> <td>20坪以下</td> <td>-3%</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" data-bbox="582 459 737 654"> <thead> <tr> <th>面積大小</th> <th>調整率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>700坪以上</td> <td>0%</td> </tr> <tr> <td>300坪以上</td> <td>-1%</td> </tr> <tr> <td>40-80坪</td> <td>-3%</td> </tr> <tr> <td>10-30坪</td> <td>-4%</td> </tr> <tr> <td>10坪以下</td> <td>-5%</td> </tr> </tbody> </table> <p>率均比本案小很多，如下：</p> <p>C. 寬深度比</p> <p>a. 本案各宗地均非標準之距形，請說明各宗地之寬度、深度之數值係如何計算(取最長值？或最短值？或平均值？)，以及各宗地之寬度、深度各為多少。</p> <p>d. 寬深度比對土地價格之影響，並非等比例之遞增或遞減關係。本案寬深度比調整率僅依數理上數值差距做等差修正，欠缺實際空間運用合理性之考量，土地越狹長，其適用性之受限是「逐漸加劇」的。</p> <p>①依本案估價書 P. 75 之寬深度比之表示如下表，級距逐漸加大，每個級距修正率均維持為等差+1%，不符實際，請說明「修正</p> <table border="1" data-bbox="140 1433 767 1691"> <thead> <tr> <th colspan="3">寬 深 度 比</th> <th>修 正 率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0.81-1</td> <td>1~1.25</td> <td>級距 0.25</td> <td>1%</td> </tr> <tr> <td>0.61-0.8</td> <td>1.25~1.67</td> <td>級距 0.42</td> <td>0%</td> </tr> <tr> <td>0.41-0.6</td> <td>1.67~2.5</td> <td>級距 0.83</td> <td>-1%</td> </tr> <tr> <td>0.21-0.4</td> <td>2.5~5</td> <td>級距 2.5</td> <td>-2%</td> </tr> <tr> <td>0~0.2</td> <td>5 以上</td> <td>級距∞</td> <td>-3%</td> </tr> </tbody> </table> <p>率」擬訂之依據。</p> <p>②上述表格寬深度比受限於小數不能小於 0 之限制，只能分成 5 級，而且寬深度比大於 1 的欄位，級距差距越來越大，修正率卻都一樣是 1%，完全悖離實際土地運用效率是「越狹長，可利用性越受限」之特性。</p> <p>③建議將本案各宗地寬深度比一律以長邊</p>	面積	20坪以下	-3%	50-60坪	-1%	100坪	0%	300-400坪	2%	面積	調整率	100坪以上	-1%	20坪至100坪	-2%	20坪以下	-3%	面積大小	調整率	700坪以上	0%	300坪以上	-1%	40-80坪	-3%	10-30坪	-4%	10坪以下	-5%	寬 深 度 比			修 正 率	0.81-1	1~1.25	級距 0.25	1%	0.61-0.8	1.25~1.67	級距 0.42	0%	0.41-0.6	1.67~2.5	級距 0.83	-1%	0.21-0.4	2.5~5	級距 2.5	-2%	0~0.2	5 以上	級距∞	-3%	<p>C. 土地個別條件之修正除了寬深度比尚有地形、面積、臨路等條件修正，估價師已做整體考量。</p>	
面積	20坪以下		-3%																																																					
	50-60坪		-1%																																																					
	100坪		0%																																																					
	300-400坪	2%																																																						
面積	調整率																																																							
100坪以上	-1%																																																							
20坪至100坪	-2%																																																							
20坪以下	-3%																																																							
面積大小	調整率																																																							
700坪以上	0%																																																							
300坪以上	-1%																																																							
40-80坪	-3%																																																							
10-30坪	-4%																																																							
10坪以下	-5%																																																							
寬 深 度 比			修 正 率																																																					
0.81-1	1~1.25	級距 0.25	1%																																																					
0.61-0.8	1.25~1.67	級距 0.42	0%																																																					
0.41-0.6	1.67~2.5	級距 0.83	-1%																																																					
0.21-0.4	2.5~5	級距 2.5	-2%																																																					
0~0.2	5 以上	級距∞	-3%																																																					

序號	發言次序	答覆	審議專案小組決議																																																																																							
	<p>除以短邊(大於等於 1)的方式表示，則寬深度比可以分更多級距更精準地表示，例如：</p> <table border="1" data-bbox="172 432 735 705"> <thead> <tr> <th>寬深度比</th> <th>寬度比級距</th> <th>修正率(修正率是遞增的)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1.00~1.8</td><td>0.8</td><td>0%</td></tr> <tr><td>1.81~2.6</td><td>0.8</td><td>-1.0%</td></tr> <tr><td>2.61~3.4</td><td>0.8</td><td>-2.1%</td></tr> <tr><td>3.41~4.2</td><td>0.8</td><td>-3.3%</td></tr> <tr><td>4.21~5.0</td><td>0.8</td><td>-4.6%</td></tr> <tr><td>5.01~5.8</td><td>0.8</td><td>-6.0%</td></tr> <tr><td>5.81 以上</td><td>∞</td><td>-7.5%</td></tr> </tbody> </table> <p>(3)土開法計算「容積率調整率」之前提基準不一致</p> <p>A. 本案土開法內容摘要(摘自葉美麗估價書 P. 72、76、77)</p> <table border="1" data-bbox="188 947 738 1144"> <tbody> <tr> <td>實際容積率</td> <td>242.33%</td> <td>256.39%</td> <td>375.46%</td> <td rowspan="2">是否蓋太高?</td> </tr> <tr> <td>基地面積(坪)</td> <td>101.94</td> <td>101.94</td> <td>101.94</td> </tr> <tr> <td>興建樓層(地上/地下)</td> <td>7/2</td> <td>7/2</td> <td>14/3</td> <td></td> </tr> <tr> <td>容積總樓地板面積(坪)</td> <td>247.03</td> <td>261.36</td> <td>382.74</td> <td></td> </tr> <tr> <td>建築總面積(坪)</td> <td>488.27</td> <td>500.90</td> <td>744.79</td> <td></td> </tr> <tr> <td>興建年期(年)</td> <td>1.58</td> <td>1.58</td> <td>2.3</td> <td></td> </tr> <tr> <td>資本利息綜合利率</td> <td>3.47%</td> <td>3.47%</td> <td>4.57%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>營造單價(元/坪)</td> <td>131,768</td> <td>131,632</td> <td>154,252</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>B. 「聽證會版」與「公聽會版」之每坪營造單價不同，請解釋為何有此差異。</p> <table border="1" data-bbox="145 1328 791 1489"> <thead> <tr> <th>編號</th> <th>地號</th> <th>容積率</th> <th>公聽會版每坪造價</th> <th>聽證會版每坪造價</th> <th>聽證會版比公聽會版差異</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.</td> <td>481、482</td> <td>242.31%</td> <td>126,675 元</td> <td>131,768 元</td> <td>+5,093 元</td> </tr> <tr> <td>2.</td> <td>483、484</td> <td>256.36%</td> <td>128,455 元</td> <td>131,632 元</td> <td>+3,177 元</td> </tr> <tr> <td>3.</td> <td>488</td> <td>375.31%</td> <td>154,253 元</td> <td>154,252 元</td> <td>-1 元</td> </tr> </tbody> </table> <p>a. 請解釋為何編號 1 及編號 2 之營造單價增加而編號 3 之營造單價減少？</p> <p>b. 編號 1 及編號 2 樓層一樣，為何編號 1 的營造單價比編號 2 高？</p> <p>c. 提供上述宗地之營造單價之評估依據及計算過程。</p>	寬深度比	寬度比級距	修正率(修正率是遞增的)	1.00~1.8	0.8	0%	1.81~2.6	0.8	-1.0%	2.61~3.4	0.8	-2.1%	3.41~4.2	0.8	-3.3%	4.21~5.0	0.8	-4.6%	5.01~5.8	0.8	-6.0%	5.81 以上	∞	-7.5%	實際容積率	242.33%	256.39%	375.46%	是否蓋太高?	基地面積(坪)	101.94	101.94	101.94	興建樓層(地上/地下)	7/2	7/2	14/3		容積總樓地板面積(坪)	247.03	261.36	382.74		建築總面積(坪)	488.27	500.90	744.79		興建年期(年)	1.58	1.58	2.3		資本利息綜合利率	3.47%	3.47%	4.57%		營造單價(元/坪)	131,768	131,632	154,252		編號	地號	容積率	公聽會版每坪造價	聽證會版每坪造價	聽證會版比公聽會版差異	1.	481、482	242.31%	126,675 元	131,768 元	+5,093 元	2.	483、484	256.36%	128,455 元	131,632 元	+3,177 元	3.	488	375.31%	154,253 元	154,252 元	-1 元	<p>(3)</p> <p>A. 土開法乃為不同容積率修正之依據，受限於比準地 101.94 坪，為維持相同的銷坪比，因容積率較大考量將增加的容積用完，所模擬樓層度設計應合乎建築法規之規範。</p> <p>B. 估價師依據四號公報之營造施工費針對樓層別與價格區間之比例進行調整。其中對於個別土地地下室超挖 1 層增加調幅，故而影響營造施工費。</p>	
寬深度比	寬度比級距	修正率(修正率是遞增的)																																																																																								
1.00~1.8	0.8	0%																																																																																								
1.81~2.6	0.8	-1.0%																																																																																								
2.61~3.4	0.8	-2.1%																																																																																								
3.41~4.2	0.8	-3.3%																																																																																								
4.21~5.0	0.8	-4.6%																																																																																								
5.01~5.8	0.8	-6.0%																																																																																								
5.81 以上	∞	-7.5%																																																																																								
實際容積率	242.33%	256.39%	375.46%	是否蓋太高?																																																																																						
基地面積(坪)	101.94	101.94	101.94																																																																																							
興建樓層(地上/地下)	7/2	7/2	14/3																																																																																							
容積總樓地板面積(坪)	247.03	261.36	382.74																																																																																							
建築總面積(坪)	488.27	500.90	744.79																																																																																							
興建年期(年)	1.58	1.58	2.3																																																																																							
資本利息綜合利率	3.47%	3.47%	4.57%																																																																																							
營造單價(元/坪)	131,768	131,632	154,252																																																																																							
編號	地號	容積率	公聽會版每坪造價	聽證會版每坪造價	聽證會版比公聽會版差異																																																																																					
1.	481、482	242.31%	126,675 元	131,768 元	+5,093 元																																																																																					
2.	483、484	256.36%	128,455 元	131,632 元	+3,177 元																																																																																					
3.	488	375.31%	154,253 元	154,252 元	-1 元																																																																																					

序號	發言次序	答覆	審議專案小組決議																																																																																																																																										
	<p>C. 資本利息綜合利率</p> <p>容積率 242.33%及 256.39%之資本利息綜合利率計算(摘自估價書 P71)</p> <table border="1" data-bbox="159 291 782 616"> <thead> <tr> <th colspan="2">建物興建工期(月)</th> <th colspan="2">土地開發期間(月)</th> </tr> <tr> <th>項目</th> <th>比例</th> <th>利率</th> <th>說明</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">土地投資</td> <td>自有資金</td> <td>40%</td> <td>1.04%</td> <td>依五大公營行庫一年期定存利率為準</td> </tr> <tr> <td>借貸資金</td> <td>60%</td> <td>2.64%</td> <td>依五大公營行庫一般放款利率為準</td> </tr> <tr> <td>土地投資資本利息</td> <td></td> <td>4.17%</td> <td><math>(40\% \times 1.04\% + 60\% \times 2.64\%) \times 2.1</math>(開發年期)</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">建築投資</td> <td>預售資金</td> <td>0%</td> <td>0.00%</td> <td>預售資金不計利息(後 59)</td> </tr> <tr> <td>自有資金</td> <td>40%</td> <td>1.04%</td> <td>依五大公營行庫一年期定存利率為準</td> </tr> <tr> <td>借貸資金</td> <td>60%</td> <td>2.64%</td> <td>依五大公營行庫一般放款利率為準</td> </tr> <tr> <td>資本利息綜合利率</td> <td>土地價值比率 73%</td> <td>3.47%</td> <td><math>(0\% \times 0\% + 40\% \times 1.04\% + 60\% \times 2.64\%) \times 6</math>(建築年期)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>建物價值比率 27%</td> <td></td> <td><math>4.17\% \times 73\% + 3.17\% \times 27\% \times 1/2</math></td> </tr> </tbody> </table> <p>a. 估價書 P. 72、P. 76 寫「興建年期」為 1.58 年，請將本表之「建築年期」改為 1.58 年，並更正資本利息綜合利率，及相關土地之價格計算。</p> <p>b. 容積率 375.46%之「興建年期」為 2、3 年，如依照本表之算式，其「資本利息綜合利率」應為 4.92%與估價書 P. 77 之 4.57%不同，請說明。</p> <p>D. 以土開法計算各筆土地價值之銷坪比不</p> <p>242.31% 可銷售面積：<math>53.68 + 320.3 = 373.98</math> 銷坪比：<math>373.98 / 247.03 = 1.59</math></p> <table border="1" data-bbox="159 1142 782 1265"> <thead> <tr> <th>樓層別</th> <th>可銷售面積(坪)</th> <th>預估銷售單價</th> <th>合計(萬元)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地面層</td> <td>53.68坪</td> <td>107.0萬元/坪</td> <td>5,743.76萬元</td> </tr> <tr> <td>二層以上</td> <td>340.3坪</td> <td>73.0萬元/坪</td> <td>24,841.50萬元</td> </tr> <tr> <td>平面車位</td> <td>10.0個</td> <td>205.0萬元/個</td> <td>2,050.00萬元</td> </tr> <tr> <td>機械車位</td> <td>0個</td> <td></td> <td>0.00萬元</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td></td> <td></td> <td>32,635.26萬元</td> </tr> <tr> <td colspan="4">價格日期當時銷售可實現價值(元)</td> </tr> <tr> <td colspan="4">326,356,000</td> </tr> </tbody> </table> <p>256.36% 可銷售面積：<math>55.60 + 364.89 = 420.49</math> 銷坪比：<math>420.49 / 321.33 = 1.61</math></p> <table border="1" data-bbox="159 1321 782 1444"> <thead> <tr> <th>樓層別</th> <th>可銷售面積(坪)</th> <th>預估銷售單價</th> <th>合計(萬元)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地面層</td> <td>55.60坪</td> <td>107.0萬元/坪</td> <td>5,940.20萬元</td> </tr> <tr> <td>二層以上</td> <td>364.89坪</td> <td>73.0萬元/坪</td> <td>26,666.07萬元</td> </tr> <tr> <td>平面車位</td> <td>9.6個</td> <td>205.0萬元/個</td> <td>1,945.00萬元</td> </tr> <tr> <td>機械車位</td> <td>0個</td> <td></td> <td>0.00萬元</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td></td> <td></td> <td>34,431.27萬元</td> </tr> <tr> <td colspan="4">價格日期當時銷售可實現價值(元)</td> </tr> <tr> <td colspan="4">344,311,700</td> </tr> </tbody> </table> <p>375.31% 可銷售面積：<math>45.53 + 574 = 619.53</math> 銷坪比：<math>619.53 / 382.59 = 1.62</math></p> <table border="1" data-bbox="159 1500 782 1624"> <thead> <tr> <th>樓層別</th> <th>可銷售面積(坪)</th> <th>預估銷售單價</th> <th>合計(萬元)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地面層</td> <td>45.53坪</td> <td>107.0萬元/坪</td> <td>4,871.71萬元</td> </tr> <tr> <td>二層以上</td> <td>574坪</td> <td>73.0萬元/坪</td> <td>41,882.00萬元</td> </tr> <tr> <td>平面車位</td> <td>14.0個</td> <td>205.0萬元/個</td> <td>2,870.00萬元</td> </tr> <tr> <td>機械車位</td> <td>0個</td> <td></td> <td>0.00萬元</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td></td> <td></td> <td>59,623.71萬元</td> </tr> <tr> <td colspan="4">價格日期當時銷售可實現價值(元)</td> </tr> <tr> <td colspan="4">596,195,100</td> </tr> </tbody> </table> <p>一致</p> <p>a. 依據實施者所述，本案各筆土地價格皆在「相同銷坪比」之下做評估(詳人民陳情意見回應綜理表-81)，惟依據實施者 112 年 2 月 23 日之回函內容(如上，未列於防陳情綜理表)計算，容積率 242.31%、256.36%、375.31%之銷坪比(總銷坪/容總樓地板面積)分別為：1.59、1.61、1.62。</p> <p>b. 請以相同之銷坪比計算各宗地之價格以</p>	建物興建工期(月)		土地開發期間(月)		項目	比例	利率	說明	土地投資	自有資金	40%	1.04%	依五大公營行庫一年期定存利率為準	借貸資金	60%	2.64%	依五大公營行庫一般放款利率為準	土地投資資本利息		4.17%	$(40\% \times 1.04\% + 60\% \times 2.64\%) \times 2.1$ (開發年期)	建築投資	預售資金	0%	0.00%	預售資金不計利息(後 59)	自有資金	40%	1.04%	依五大公營行庫一年期定存利率為準	借貸資金	60%	2.64%	依五大公營行庫一般放款利率為準	資本利息綜合利率	土地價值比率 73%	3.47%	$(0\% \times 0\% + 40\% \times 1.04\% + 60\% \times 2.64\%) \times 6$ (建築年期)		建物價值比率 27%		$4.17\% \times 73\% + 3.17\% \times 27\% \times 1/2$	樓層別	可銷售面積(坪)	預估銷售單價	合計(萬元)	地面層	53.68坪	107.0萬元/坪	5,743.76萬元	二層以上	340.3坪	73.0萬元/坪	24,841.50萬元	平面車位	10.0個	205.0萬元/個	2,050.00萬元	機械車位	0個		0.00萬元	總計			32,635.26萬元	價格日期當時銷售可實現價值(元)				326,356,000				樓層別	可銷售面積(坪)	預估銷售單價	合計(萬元)	地面層	55.60坪	107.0萬元/坪	5,940.20萬元	二層以上	364.89坪	73.0萬元/坪	26,666.07萬元	平面車位	9.6個	205.0萬元/個	1,945.00萬元	機械車位	0個		0.00萬元	總計			34,431.27萬元	價格日期當時銷售可實現價值(元)				344,311,700				樓層別	可銷售面積(坪)	預估銷售單價	合計(萬元)	地面層	45.53坪	107.0萬元/坪	4,871.71萬元	二層以上	574坪	73.0萬元/坪	41,882.00萬元	平面車位	14.0個	205.0萬元/個	2,870.00萬元	機械車位	0個		0.00萬元	總計			59,623.71萬元	價格日期當時銷售可實現價值(元)				596,195,100				<p>C. 資本利息之計算為程式設計，公式以建物興建工期 19 月/12 月直接乘上利率，故計算無誤，僅是呈現時 1.58 自動進位為 1.6，未影響數值。375.46%之計算同上述。</p> <p>D. 參酌地主意見檢核 488 地號坪效係數確為連結錯位，擬修正如下：</p> <p><math>242.33\% : (53.68 + 340.32) / 247.03 = 1.59</math>、</p> <p><math>256.39\% : (55.60 + 361.36) / 261.36 = 1.59</math>、</p> <p><math>375.46\% : (44.82 + 564.66) / 382.74 = 1.59</math></p>	
建物興建工期(月)		土地開發期間(月)																																																																																																																																											
項目	比例	利率	說明																																																																																																																																										
土地投資	自有資金	40%	1.04%	依五大公營行庫一年期定存利率為準																																																																																																																																									
	借貸資金	60%	2.64%	依五大公營行庫一般放款利率為準																																																																																																																																									
	土地投資資本利息		4.17%	$(40\% \times 1.04\% + 60\% \times 2.64\%) \times 2.1$ (開發年期)																																																																																																																																									
建築投資	預售資金	0%	0.00%	預售資金不計利息(後 59)																																																																																																																																									
	自有資金	40%	1.04%	依五大公營行庫一年期定存利率為準																																																																																																																																									
	借貸資金	60%	2.64%	依五大公營行庫一般放款利率為準																																																																																																																																									
資本利息綜合利率	土地價值比率 73%	3.47%	$(0\% \times 0\% + 40\% \times 1.04\% + 60\% \times 2.64\%) \times 6$ (建築年期)																																																																																																																																										
	建物價值比率 27%		$4.17\% \times 73\% + 3.17\% \times 27\% \times 1/2$																																																																																																																																										
樓層別	可銷售面積(坪)	預估銷售單價	合計(萬元)																																																																																																																																										
地面層	53.68坪	107.0萬元/坪	5,743.76萬元																																																																																																																																										
二層以上	340.3坪	73.0萬元/坪	24,841.50萬元																																																																																																																																										
平面車位	10.0個	205.0萬元/個	2,050.00萬元																																																																																																																																										
機械車位	0個		0.00萬元																																																																																																																																										
總計			32,635.26萬元																																																																																																																																										
價格日期當時銷售可實現價值(元)																																																																																																																																													
326,356,000																																																																																																																																													
樓層別	可銷售面積(坪)	預估銷售單價	合計(萬元)																																																																																																																																										
地面層	55.60坪	107.0萬元/坪	5,940.20萬元																																																																																																																																										
二層以上	364.89坪	73.0萬元/坪	26,666.07萬元																																																																																																																																										
平面車位	9.6個	205.0萬元/個	1,945.00萬元																																																																																																																																										
機械車位	0個		0.00萬元																																																																																																																																										
總計			34,431.27萬元																																																																																																																																										
價格日期當時銷售可實現價值(元)																																																																																																																																													
344,311,700																																																																																																																																													
樓層別	可銷售面積(坪)	預估銷售單價	合計(萬元)																																																																																																																																										
地面層	45.53坪	107.0萬元/坪	4,871.71萬元																																																																																																																																										
二層以上	574坪	73.0萬元/坪	41,882.00萬元																																																																																																																																										
平面車位	14.0個	205.0萬元/個	2,870.00萬元																																																																																																																																										
機械車位	0個		0.00萬元																																																																																																																																										
總計			59,623.71萬元																																																																																																																																										
價格日期當時銷售可實現價值(元)																																																																																																																																													
596,195,100																																																																																																																																													

序號	發言次序	答覆	審議專案小組決議
	<p>符公平原則。</p> <p>(4) 土建比例之找補是否符合「明顯」不相當之定義</p> <p>A. 本案土建比例並未明顯不相當 實施者表示：「以 481 地號為例…，土建比例正常分配 <math>172 \times 24.6084 \times 0.3025 = 12.8038</math> 坪，權狀為 13.0075 坪，1 樓土地持分多 0.2037 坪，其他三戶土地持分各少 0.0679 坪，共 0.2037 坪」（人民陳情意見回應綜理表-5）。</p> <p>請問差異比例只有 <math>0.2037 / 12.8038 = 1.59\%</math>，屬「明顯」不相當嗎？</p> <p>B. 委員曾詢問本案是否屬「顯著不相當」，實施者表示與住戶溝通取得共識，並非屬實。 有關土地找補一事，本案 105 年送核時，有兩位委員詢問本案是否屬「顯著不相當」實施者回答於「取得地土地所有權人之共識」後仍予以找補（詳「幹事-6、幹事-7」）事實上實施者「從未與地主說明找補一事」，其所謂「取得土地所有權人之共識」實乃搪塞之詞。後實施者更表示：「不分差異大小全部列入找補調整」（詳「人民陳情意見回應綜理表-3」）。</p> <p>C. 比準地上之建物，1 樓面積較 2、3、4 樓僅有些微差距，係因樓上陽台位置為 1 樓之平台所致，是否符合估價報告書範本所寫之「明顯」不相當情形。</p> <p>D. 葉美麗估價報告書（摘 10 及 P. 14）表示：「更新前基地上公寓型態之區分所有建物，各戶土地持分面與建物面積兩者比例有明顯不相當情形，故採用台北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審</p>	<p>(4)、(5)</p> <p>A-B. 更新前基地上公寓型態之區分所有建物有土地持分不相當之情形，差異雖小但土地價格高達兩百多萬，差一坪就差兩百多萬，對一般人言，兩百多萬非小金額，有人增加就有人減少，未避免爭議，以公平公正之作法，不分差異大小全部列入找補調整。</p> <p>C-E. 依民法 799 條第四項區分所有人就區分所有建築物共有部分及基地之應有部分，依其專有部分面積與專有部分總面積之比例定之。但另有約定者，從其約定。本次土建比乃依此原則計算其差異。</p>	

序號	發言次序	答覆	審議專案小組決議																																										
	<p>查注意事項』(下稱注意事項),進行土地差異找補」。</p> <p>E. 查前開注意事項所「比例若明顯不相當之估價原則」特將「明顯」以底線加強,即在強調「明顯」之重要。有關「明顯」不相當之定義、及是否「不分差異大小一律調整」,請實施者函詢主管機關之解釋後,憑以辦理。</p> <p>(5)各區分所有建物土地權利價值計算錯誤(估價書 P.144)</p> <p>各區分所有建物土地權利價值 ≠ 建物總價 * 土地價值比率</p> <p>有些門牌的「土地權利價值」甚至誤差達 30 萬元以上,請更正。</p> <p>(6)更新前建物之價值評估問題</p> <p>A. 更新前建物價值,四樓頂樓不應價格最低</p> <p>a. 下列案例均認為四樓頂樓價格較二、三樓高</p> <p>① 電視節目「非凡好厝邊」邀請千瑞營造、漢來建設負責人黃志桐先生解說都更相關議題</p> <p>② 不動產估價師公會前理事長陳玉霖先生之簡報</p> <p>③ 不動產估價師公會所經營之粉絲專頁</p> <p>④ 宏大不動產估價師事務所於某公聽會之簡報資料(附件一,前述①~③之佐證資料已於歷次之陳情中檢附)</p> <div data-bbox="151 1691 646 2038"> <p>某地號上坐落4層樓建物,計算方式如下:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓層</th> <th>建物單價 (元/坪)</th> <th>建物面積 (坪)</th> <th>區分所有建物 房地總價(元)</th> <th>比例 (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1F</td> <td>937,500</td> <td>20.00</td> <td>18,750,000</td> <td>23.2056%</td> </tr> <tr> <td>2F</td> <td>757,500</td> <td>20.00</td> <td>15,150,000</td> <td>23.5981%</td> </tr> <tr> <td>3F</td> <td>750,000</td> <td>20.00</td> <td>15,000,000</td> <td>23.3645%</td> </tr> <tr> <td>4F</td> <td>765,000</td> <td>20.00</td> <td>15,300,000</td> <td>23.8318%</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>-</td> <td>80.00</td> <td>64,200,000</td> <td>100.0000%</td> </tr> </tbody> </table> <p>某地號 土地價格 80,000,000</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓層</th> <th>更新前權利價值 (元)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1F</td> <td>80,000,000 × 23.2056% = 23,364,498</td> </tr> <tr> <td>2F</td> <td>80,000,000 × 23.5981% = 18,878,508</td> </tr> <tr> <td>3F</td> <td>80,000,000 × 23.3645% = 18,691,600</td> </tr> <tr> <td>4F</td> <td>80,000,000 × 23.8318% = 19,065,440</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>80,000,000</td> </tr> </tbody> </table> <p>附件一：四樓估價範例</p> <p>宏大不動產估價師聯合事務所 Mandala Professional Appraisers</p> <p>松山區敦化段三小段 15</p> </div>	樓層	建物單價 (元/坪)	建物面積 (坪)	區分所有建物 房地總價(元)	比例 (%)	1F	937,500	20.00	18,750,000	23.2056%	2F	757,500	20.00	15,150,000	23.5981%	3F	750,000	20.00	15,000,000	23.3645%	4F	765,000	20.00	15,300,000	23.8318%	合計	-	80.00	64,200,000	100.0000%	樓層	更新前權利價值 (元)	1F	80,000,000 × 23.2056% = 23,364,498	2F	80,000,000 × 23.5981% = 18,878,508	3F	80,000,000 × 23.3645% = 18,691,600	4F	80,000,000 × 23.8318% = 19,065,440	合計	80,000,000	<p>(6)</p> <p>A. 陳情人之建物位於四樓,主張價值要高於其他樓層,通案於評估無電梯公寓考量及地性之便利否(上下樓梯對長者、嬰兒、提重物者會有所不便,且頂樓容易因老舊而漏水或有壁癌)等條件,於樓層別效用作遞減修正無誤。</p>	
樓層	建物單價 (元/坪)	建物面積 (坪)	區分所有建物 房地總價(元)	比例 (%)																																									
1F	937,500	20.00	18,750,000	23.2056%																																									
2F	757,500	20.00	15,150,000	23.5981%																																									
3F	750,000	20.00	15,000,000	23.3645%																																									
4F	765,000	20.00	15,300,000	23.8318%																																									
合計	-	80.00	64,200,000	100.0000%																																									
樓層	更新前權利價值 (元)																																												
1F	80,000,000 × 23.2056% = 23,364,498																																												
2F	80,000,000 × 23.5981% = 18,878,508																																												
3F	80,000,000 × 23.3645% = 18,691,600																																												
4F	80,000,000 × 23.8318% = 19,065,440																																												
合計	80,000,000																																												

序號	發言次序	答覆	審議專案小組決議
	<p>b. 頂樓之好處非常多：採光甚佳、景觀更好、遠離街道及地面噪音、沒有樓上地板的聲音、蚊蟲比較少、更佳的隱私權(不會經常有住戶經過門口)、可以經常上屋頂曬太陽、曬棉被、看星星及月亮、遠眺陽明山風景，優點多到數不清。</p> <p>c. 請將更新前建物之估價再細分為：採光、寧適性、隱私性、蚊蟲衛生、水管堵塞度、景觀、屋頂使用方便度、可及性等調整項目做評估。</p> <p>B. 更新前 1 樓之估價有下列錯誤</p> <p>a. 依估價書所寫「各項接近條件以 300 公尺為差異級距」，則下列項目調整率應修正：</p> <p>①P. 113 之「比準戶與比較標的個別因素比較調整分析表」</p> <p>i. 接近捷運車站之程度：比較標的 26 調整率應為-1%。</p> <p>ii. 接近學校之程度：勘估標的離士東國小應為 350 公尺(依 google map 之資料，下同)，比較標的 25、27 之調整率應改為-1%</p> <p>iii. 接近市場之程度：勘估標的離士東市場應為 500 公尺，比較標的 25、26 之調整率應改為 0%</p> <p>②P. 119 之「比準戶與比較標的個別因素比較調整分析表」</p> <p>i. 接近學校之程度：勘估標的離士東國小應為 350 公尺、比較標的 28 離蘭雅國小為 110 公尺，比較標的 28、30 之調整率應改為-1%、1%。</p> <p>ii. 接近市場之程度：勘估標的離士東市場應為 500 公尺，比較標的 29 離天母綜合市場為 1,000 公尺，比較標的 28、29 之調整率應改為 1%、2%。</p>	<p>B.</p> <p>a.</p> <p>①勘估標的與比較標的 26 同樣走克強路距離皆為 1 公里故不修正。</p> <p>②距離之量測以可達之最近距離量測，3 弄 1 號 google 是從 3 弄 1 號 2 樓門口處計算，故本次有將此距離扣除並量到距離學校等各項最近之點。</p>	

序號	發言次序	答覆	審議專案小組決議
	<p>iii. 接近公園之程度：比較標的28離磺溪公園400公尺，調整率應改為0%。</p> <p>b. 價格日期調整百分率</p> <p>①P.114 之「比準戶與比較標的總調整表」依 P.114 之「臺北市住宅價格指數-士林」，比較標的 25、26、27 之調整百分率應分別為 100%、96%、95%。</p> <p>②P.120 之「比準戶與比較標的總調整表」依 P.114 之「臺北市住宅價格指數-士林」，比較標的 28、29、30 之調整率應分別為 100%、97%、96%。</p> <p>(7)更新後建物之價值評估問題</p> <p>A. 更新後 1 樓與「其他案例」比較法之估價 本案更新後 1 樓為挑高四米二，在與其他標的以比較法估價時，是否應該將「樓層高度」列入調整項目？</p> <p>B. 更新後 3-13 樓之位置別調整(P.197) 調整條件「通風採光」應該 A1=A3=B1=B3 均為 3 面，估價書 P.197 卻寫 A1 為 2 面採光、A3=B1=B3 為 3 面採光，造成 A1 該項調整率為-1%，低估 A1 價格。</p> <p>C. 更新後之建築各樓層之估價請將該樓層「是否安裝制震器」、及各層模之「搖晃改善程度」列入調整項目。</p>	<p>b.</p> <p>①案例 25.26.27 為更新前一樓，考量住宅價格指數以樓上層價格眾數做為統計之比較分析，一樓巷內價格漲跌幅相較樓上層住宅變動幅度較小故略作調整 99%、98%、97%。</p> <p>②案例 28、29、30 為更新前一樓租金推估，參考內政部不動產資訊平台主計處公布租金指數 104 年至 105 年間指數落在 95.17~95.83 間，考量價格日期當時區域租金行情穩定故不予修正。</p> <p>(7)</p> <p>A. 更新後案例 37、39 樓高皆 4 公尺以上，案例 38 樓高 3.2 公尺已於內部設施綜合考量 +1%。</p> <p>B. 3-13 樓位置別採光面：經與建築師請教因為台北市住宅區臨幢間隔的限制，本案 A1 戶與 B1 戶中庭(天井)部份無法對開窗戶，A3 與 B3 可開向天井以此作為修正依據。</p> <p>C. 更新後制震器的設置位置是以整棟大樓經結構技師根據耐震所需，整體計算後依據整體需要安裝的，並非有裝的樓層耐震、沒裝的不耐震，且獲得的耐震效果也是</p>	

序號	發言次序	答覆	審議專案小組決議
	<p>5. 建物部份</p> <p>(1)停車場出入口不安全</p> <p>A. 下列問題容易造成人身危險</p> <p>a. 緊鄰鄰地建物且離中山北路主幹道紅綠燈距離不到 20 公尺</p> <p>b. 住戶出入車庫時很容易被搶紅燈的車子撞到</p> <p>c. 路口燈號紅燈秒數長達 120 秒，等紅燈的車輛太多，堵到出入口時，住戶無法進出車庫(如附件二)</p> <p>附件二 車道出入口</p>  <p>d. 車道出入口之巷道為消防通道，巷道如被住戶等著進出車庫而堵住，會造成消防通道塞車，如果消防車無法及時抵達災難地點，將喪失第一救災時間。</p> <p>e. 停車場出入口位於人車繁忙之次幹道上，車輛往來加上停車場車輛出入，是否會影響消防救災之活動作業？</p> <p>f. 車道出入口斜對角為另一通行巷道，亦有車輛通行，出入口與該巷道有看不見之盲點，容易造成車禍。</p> <p>g. 委員亦表示現行規劃之車道出入口緊鄰鄰地建築物，應考量交通安全性。(海砂屋專案回應綜理表-11)</p> <p>B. 車道出入口「並非無法」依照第一次送核</p>	<p>全棟的，不會因為該樓層是否有安裝制震器而有差異。</p> <p>5.</p> <p>(1)原車道設置七弄，實施者當時協商，所有權人表示同意，後因過程中，所有權人無法出具土地使用權同意書，故車道僅能設置 290 巷。本案已配合都市更新法規退縮補足中山北路六段 290 巷寬度至八公尺，依據消防車輛救災指導原則供停放雲梯車及淨空救災空間。</p>	<p>第 5 點</p> <p>(1)有關車道出入口設置位置，業已提會討論，依專案小組決議辦理。</p>

序號	發言次序	答覆	審議專案小組決議
	<p>版設於 290 巷 7 弄底</p> <p>a. 實施者表示：將停車場出入口自 290 巷 7 弄底移至 290 巷係為「避開人群聚集之商業區段」並「減少人車衝突的可能性」。(事業計畫 P.11-13)該說法矛盾，如果要「避開人群聚集之商業區段」並「減少人車衝突的可能性」，更應設於較安靜之 7 弄底而不是改到交通繁忙之 290 巷頭。</p> <p>b. 實施者表示「該停車場出入口土地所有權人初步同意會出具土地使用權同意之書面予實施者，然於更新審查定案後，土地所有權人不願提供土地使用權同意書，並『提出出售』之議題，是以，重新檢討調整車道進出口於 290 巷。」(海砂屋專案複審回應綜理表-7)可知本案第一次報核時將停車場出入口設於 7 弄底(為死巷，較安全)並非不可行，而是實施者不願出錢購地所致。</p> <p>C. 綜上所述，請將停車場出入口改回本案第一次報核時之 7 弄底，以確保人車出入安全以及確保消防車救災往來通行順暢。</p> <p>(2)後陽台相對距離太近(只有兩公尺)</p> <p>A. 本人曾上 1999 網站詢問本案更新後，前後兩棟相對陽台相距只有大約兩公尺，沒有隱私權也沒有採光權，是否符合相關法規規定。實施者回答合乎法規。(詳人民陳情意見綜理表-3)</p> <p>B. 實施者說相鄰牆面開口，故符合規定。請問，陽台上方不就是很大的開口嗎？不只是陽台，緊鄰陽台之室內都會被看光光！住戶之隱私權何在？</p> <p>C. 後陽台為住戶之工作陽台，是家庭主婦洗衣服、晾衣服的必要場所，如果與對面住戶過近，不但雙方尷尬無法隨興穿著，也很有壓迫感。懇請委員重新詳加審視陽台</p>	<p>(2)依建築技術規則施二編第 45 條第三款，同一基地內各幢建築物間或同一幢建築物內相對部份之外牆開設門窗、開口或陽臺，其相對之水平淨距離應在二公尺以上。本案設計皆大於二公尺，符合上述規定。</p> <p>另依臺北市土地使用分區管制自治條例第二條第 29 款，鄰幢間隔係指一宗基地內，相鄰一幢建築物，其外牆或外柱中心線間(不含突出樓梯間部分)之最小水平距離。</p>	<p>(2)有關後陽台距離問題，業已提會討論，依專案小組決議辦理。</p>

序號	發言次序	答覆	審議專案小組決議
	<p>過近是否合於規定。即使合於規定，也請委員督促實施者將心比心，蓋出一間「合於人性、適合人居住」的房子，也才不辜負政府努力促成都更的美意。</p> <p>D. 實施者表示「後陽台間間距是 2 公尺，而在考慮安全性上，也是以『隔柵』分隔兩戶使其無法連通」(公聽會紀錄回應綜理表-2)。可見本案後陽台距離太近不但沒有隱私權，安全性也有問題。</p> <p>E. 請實施者詳細說明該隔柵之材質(非以「金屬」等統稱帶過)。</p> <p>(3)不供選配之身障車位設置之樓層與位置是否符合規定</p> <p>A. 實施者並非「無設置大公身障車位之責任」</p> <p>實施者表示本案為 105 年報核案件，於當時階段並無此規定(海砂屋專案複審回應綜理表-6)。唯依據「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(111.07.28 公告版)」之規定：「應設置至少一部無障礙停車位供大公使用，且不得約定專用。…事業計畫於 111 年 5 月 1 日前已核者，得經審議會討論後依前項原則辦理」，顯見實施者並非「無設置大公身障車位之責任」。</p> <p>B. 供選配之身障車位位置是否符合規定</p> <p>本案大公使用之兩個身障停車位位於地下三樓、並與其他直角車位對角相對。</p> <p>本案第一次報核時，公聽會上專家學者何芳子委員曾表示無障礙車位依規定應該設置於 B1F(公聽會紀錄回應綜理表-3)。</p>	<p>但陽台、屋簷、雨遮等自外緣起算一·五公尺範圍內及屋頂突出物、樓梯間得計入鄰幢間隔之寬度計算。相鄰二幢建築物間，相對部分之外牆面，設置有主要出入口或共同出入口者，其間隔應符合前後鄰幢間隔之規定，餘應符合二端鄰幢間隔之規定。但其相鄰部分之外牆面均無門牆或其他類似開口者，法令如無特別規定，得不受二端鄰幢間隔之限制。本案相鄰之牆面皆無設置開口，故符合上述規定。</p> <p>(3)當時報核時，審議原則未規定留設身障車位作為公設使用，後因審議原則之修正及幹事會審查要求，另行留設無障礙車位，並列入大公，實施者遵照辦理。相關車位尺寸及倒車所需距離皆依建築技術規則辦理。</p>	<p>(3)有關無障礙設施(備)問題，業已提會討論，依專案小組決議辦理。</p>

序號	發言次序	答覆	審議專案小組決議
	<p>現將公設之無障礙車位設置於 B3F 是否合於現定？是否對身心障礙者造成極大的不方便？是否有違照顧行動不便人士之美意？</p> <p>C. 身障車位 11 號之車位長度較長，位置與隔壁直角相接之 12 號車位對角極為接近，是否容易擦撞？</p> <p>D. 請實施者本於社會責任提供身障人士、老人、孕婦、小孩、身體臨時不適人士有急需時「方便且安全」之車位。</p> <p>(4) 本案無充電樁電源所需的「基礎設施」</p> <p>A. 本案雖然適用舊法規，可是預訂完工日期在 117 年，屆時電動車已經成為主流，所以我們要求實施者依經濟部所訂「電動車輛充電系統」標準，先做好充電樁電源所需的「基礎設施」以免將來無法更改。前述卑微要求一再被實施者誤導為我們要求實施者要安裝充電樁。我們知道我們「無法要求實施者設置充電樁」，我們卑微的要求是請實施者「提供基礎設施」。</p> <p>B. 請實施者說明：其於地下室各層所設之分電盤之電力，「每層」可「同時」供多少車輛充電使用？有無依每層停車位數量不同做規劃？</p> <p>C. 委員建議規劃預留充電車位之電源設備。實施者回答「台電配電場所已配合增加設備『面積』」（海砂屋專案回應綜理表-7），只有表示增加面積，並未回答委員所指「預留電源設備」問題。</p> <p>(5) 制震設備問題</p> <p>A. 實施者表示本案於 2~8 樓各安裝四組制震設備，兩組置於室內、兩組設於兩側挑空天井之露梁上（海砂屋專案回應綜理表-7），請問：</p> <p>a. 該露梁之長、寬、高各為多少？</p>	<p>(4) 目前市場各型充電車使用之充電型式規格不一，實施者無法預估每一位所有權人未來購置之充電車是那一款車，設置的充電樁必產生不符之情形。是以法令僅要求檢討「空間」。實施者於本案已主動承諾於未來於建照申請時針對電力部分會予檢討規劃於地下各層配設分電盤及線架，以供住戶於未來購置電動車時安裝充電樁配線之用。</p> <p>(5) 二至八層制震器配置位置詳事業計畫 P.10-25 圖 10-15、P.10-27 圖 10-1；相關結構尺寸及制震規格將於計畫核定後，進行建照申請階段委由專業結構技師分析</p>	<p>(4) 有關電動車輛充電設備部分，經實施者說明將於建照申請時檢討規劃於地下各層配設分電盤及線架，無爭點。</p> <p>(5) 有關制震設備設置問題，業已提會討論，請實施者持續溝通協調。</p>

序號	發言次序	答覆	審議專案小組決議
	<p>b. 本案制震設備之長、寬、高、重量各為多少？</p> <p>c. 本案建築有無制震設備掉落砸傷路人之危險？</p> <p>B. 事業計畫書之圖 11-9、圖 11-10 南、北向立面色彩計畫說明圖所標示之「外露梁」請問標示於第十章之平面圖上之何處？</p> <p>(6)公設面積未細分 權變計畫書 P.17-5 之共有部分只分「建物共有」及「車位共有」，並非一般大公、小公(例如電梯間、樓梯間、門廳…等)、車公之分類。請問本案之「小公」是列入主建物」還是「建物共有」？請列明每戶之「小公」面積。</p> <p>(7)請提供本案各建材比例</p> <p>A. 依據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之規定「有關建築物工程造价以上限提列，實施者應將計列材料等級及明細納入『權利變換計畫』內予以載明。」本案事業計畫書之「附錄四、建材設備規劃」只是依照政府所提供之第三級建材範本抄過來，而且都加上「或同級」「搭配整體設計」等模糊字眼。</p> <p>B. 本案已經進行到即將核定階段，本案建築工程造价以上限提列，請問實施者將前述內容載明於『權利變換計畫』之何處？</p> <p>C. 陳情人詢問本案建物外牆使用各建材之面積比例，實施者僅答「各建材比例非審查必要項目」(詳「人民陳情意見回應綜理表-30」)拒絕回答，請問本案實施者以上限提列工程造价，是否可以不必提供各建材比例？</p> <p>(8)建材之說明不足，且與圖示不符</p>	<p>設計。</p> <p>(6)本案樓上層各層之梯廳，包含樓梯、電梯廳、安全室及通達各戶之通道，地下一層為機車停車區部分汽車停車位並兼做防空避難室，屋突三層均為全棟共同使用之相關設備空間，故本案不予細分小公，僅以一個大公進行核算。</p> <p>(7)本案依臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造价要項之第三級提列。</p> <p>(8)玻璃欄杆考量構造與使</p>	<p>(6)有關權利變換部分，實施者已說明，無爭點。</p> <p>(7)有關建材比例問題，非本更新審議會審議範疇，無爭點。</p> <p>(8)有關建材</p>

序號	發言次序	答覆	審議專案小組決議
	<p>A. 依事業計畫書「圖 11-10 北向立面色彩計畫說明圖」本案前陽台及屋頂採用玻璃及金屬扶手，與「圖 11-8 西向立面色彩計畫說明圖」之圖示不符(圖示為全玻璃，無金屬扶手)請問何者正確？</p> <p>B. 如有金屬扶手，請說明「金屬」種類、於事業計畫書各立面色彩計畫說明圖標示金屬扶手位置。</p> <p>C. 請說明該玻璃之種類、厚度。</p> <p>D. 本案玻璃陽台搭配之金屬扶手是否有生鏽腐蝕風險？屆時玻璃是否會有掉落傷人之風險？</p> <p>E. 為確保安全，本人要求如果陽台堅持採用玻璃，必須採用較安全且節能(本案、為黃金級綠建築)之「膠合強化安全玻璃，其中一面為 PETLow-E 節能玻璃，玻璃厚度至少為 16mm 以上」且保固年限比照 RC 之保固年限 15 年，但實施者堅持採用「強化玻璃」、而且只有保固一年(人民陳情意見回應綜理表-44)。</p> <p>F. 強化玻璃破裂後易四處散落恐傷及無辜，仍請實施者再度確認說明陽台係採用何種玻璃、及玻璃之厚度。鑑於玻璃易毀損，損壞時之處理工程艱鉅，須雇用升降機更換整片玻璃，所費不貲，仍實施者對於玻璃陽台比照 RC 陽台保固十五年以符實際。</p> <p>G. 有關外露梁及雨遮皆標示採金屬飾板，亦請說明該金飾板之種類。</p> <p>H. 請於事業計畫書第 10 章之各平面圖標示裝飾柱之位置、尺寸、及其內側是否填實。</p> <p>I. 實施者表示本案還有看不到的連續壁，這案子搞不好要兩倍以上(第二次公聽會紀錄回應綜理表-3)請問本案連續壁之深度及厚度各為多少？</p> <p>(9)未規劃公共設施</p>	<p>用需求均設有金屬扶手。相關材料規格將依專業計算於施工圖製作階段訂定。</p> <p>(9)相關公設空間暫不配置，</p>	<p>部分業經會上討論，陽台玻璃改採強化膠合玻璃配置。</p> <p>(9)有關管委</p>

序號	發言次序	答覆	審議專案小組決議
	<p>A. 本案原規劃有閱覽室、會議室、活動中心、多功能室(詳幹事複審-4)，現在都消失不見，只剩下一個空盪盪的管委會使用空間，實施者表示「為考量更新案待經審定業經數年，公共設施為符合屆時之場地需求，擬於『核定後』藉由代銷公司的市調提供建議再行規劃公共設施」(人民陳情意見回應綜理表-23)。</p> <p>B. 案件『核定後』政府對本案之約束力即大減，實施者於審議前即應提出公共設施規劃之平面圖，以確保本案品質。</p> <p>(10)實施者承認本案無法通過高層建築物之法規檢討            實施者表示：「超過 15 樓以上的建築為高層建築物，相關的法規檢討越趨嚴格，以本基地有諸多法規是檢討不過的」(第二次公聽會紀錄回應綜理表-4)，等於實施者已承認本案品質不佳。</p> <p>(11)本案有無規劃大樓資源回收車之暫停車位            依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規定，更新案「如有裝卸貨需求，應於基地內自行滿足」。本案於地下一層設有「垃圾/資源回收處理空間」，請問有無大樓資源回收車之暫停車位規劃？</p> <p>6. 選配問題            (1)B1 供選配之三席身障車位是否符合選配規定            A. 都更處表示「編號 79、80 係出具非所有權人之身心礙證明文件，請實施說明後，提請討論」。實施者表示身心障礙證明為所有權人或「其照護家屬」所有。(海砂屋專案複審回應綜理表-10)。            B. 實施者之回復並未回答都更處之問題：</p>	<p>乃為考量貼近市場需求，擬於核定後藉由代銷公司的市調提供建議再行規劃。</p> <p>(10)本案擬規劃為地上十五層之建築物，非屬高層建築，相關法規檢討皆依建築技術規則及臺北市土地使用分區管制自治條例檢討辦理，與品質無涉。</p> <p>(11)未配設專用停車位，進行垃圾清運時，採車輛暫時靠邊停放，保持車道通暢即可。</p> <p>6.            (1)選配之權利人已檢具相關身心障礙證明文件。</p>	<p>會使用空間功能規劃部分，非本更新審議會審議範疇，無爭點。</p> <p>(10)未對計畫書內容提出具體意見，無爭點。</p> <p>(11)有關資源回收暫停車位問題，實施者已說明，無爭點。</p> <p>第 6 點：            (1)有關無障礙車位選配問題，業已提會討論，依專案小組決議辦理。</p>

序號	發言次序	答覆	審議專案小組決議
	<p>「非」所有權人之身心障礙證明文件「是否可以」選配身障車位？</p> <p>C. 實施者所言「照護家屬」之定義為何，如何證明為照護家屬？</p> <p>D. 80 號身障車位選配人員原先並非選配身障車位，係因抽籤而得(權利變換計畫書 P.14-3)，可見並無身障車位之需</p> <p>(2)請重新辦理選配作業</p> <p>A. 本案選屋前實施者並未告知「身障車位可以供非身障者選配」。</p> <p>B. 本案於選配期間(110/6/1-1107/6)，實施者所提供之選屋資料並未載明本案之車位有「法定停車位」及「自設停車位」之分。實施者說我們是適用 108 年前的建築法規，自設停車位可以買賣，但只能賣給同社區的人。請問法定停車位是否也可以單獨賣給同社區的其他住戶？</p> <p>C. 請實施者說明這兩種停車位(法定及自設)日後之使用及處理上有何不同，其所有權人之權益是否完全一致？</p> <p>D. 本案選屋前僅載 B2 棟列為路沖，現將 B1 棟、B2 棟、B3 棟均列為路沖。</p> <p>E. 選屋前並未說明部份建物有轉管、過樑等問題。</p> <p>F. 實施者提供選配資料不足，明顯影響住戶之選配決定，本案選配結果是否符合法規有待釐清。</p> <p>G. 陳情人(李麒麟)有需照護之同身障家屬，建請重新辦理房屋及車位之選配作業。</p> <p>7. 財務部分</p> <p>(1)營業稅應採對住戶較有利之 100 年版計算方式</p> <p>A. 依財政部 109 年 9 月 14 日台財稅字第 10900611910 號令釋，都更權利變換營業稅之計算，可採用 100 年版或 107 年版之</p>	<p>(2)選配作業均依權利變換相關法規及臺北市都市更新權利變換選配作業須知規定辦理。</p> <p>有關車位買賣均得單賣與同社區之住戶，但不得售予社區外之人士。</p> <p>7.</p> <p>(1)依臺北市政府都市發展局 110 年 01 月 15 日北市都新字第 1106001244 號函修正「臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重</p>	<p>(2)有關選配作業問題，業已提會討論，依專案小組決議辦理。</p> <p>第 7 點：</p> <p>(1)有關營業稅提列方式，適用 100 年版提列總表規定，予以採</p>

序號	發言次序	答覆	審議專案小組決議
	<p>計算式。幹事意見請實施者提供試算結果，並依 110 年 1 月 5 日修正後之臺北市通案重要審議原則，…，以「最有利所有權人」方案提列(詳「海砂屋專案審回應綜理表-1、2」)。</p> <p>B. 本案營業稅採不同年版之金額如下： 100 年版計算之營業稅：7,313,505 元(較低，對所有權人較有利) 107 年版計算之營業稅：38,446,556 元(較高，對所有權人較不利)</p> <p>C. 實施者以 107 年版提列之營業稅將使本案共同負擔費用增加高達三千多萬元，明顯鉅額損害住戶權益。</p> <p>D. 依行政程序法之規範：「行政行為，…有多種同樣能達成目的之方法時，應選擇對人民權益損害最少者。」</p> <p>E. 實施者以 107 年版計營業稅有住戶權益，不符審議原則、亦不符行政程序法之規範。</p> <p>(2) 拆遷補償費之計算有問題(見人民陳情意見回應綜理表-74 及 81)」</p> <p>A. 海砂屋之補償單價(約\$6,398/m<sup>2</sup>不等)為何高於非海砂屋之補償單價(約\$3,778/m<sup>2</sup>不等)?</p> <p>B. 實施者表示估價前提為「不考慮海砂屋況」是否合理、合法?</p> <p>a. 本案更新前建物並非全為海砂屋，「不考慮海砂屋況」是否公平?</p> <p>b. 海砂是房屋結構上的瑕疵，並非裝潢、維修上的問題。</p> <p>c. 一旦被政府認定為須拆除重建之海砂屋，即已無耐用年限。宜蘭縣政府建設處網站(<a href="https://cons.land.gov.tw/cp.aspxn=910E375AFF5B55">https://cons.land.gov.tw/cp.aspxn=910E375AFF5B55</a>)CB 更表示「海砂屋可能只有六至十年的使</p>	<p>要審議原則」辦理。</p> <p>(2) 拆遷補償費提列係依都市更新條例第 57 條規定辦理。</p>	<p>納。</p> <p>(2) 有關估價問題，業已提會討論，依專案小組決議辦理。</p>

序號	發言次序	答覆	審議專案小組決議
	<p>用壽命。」</p> <p>d. 根據四號公報所訂之建物經濟耐用年數,海砂屋的耐用年限是否比照「受鹽酸、硫酸、硝酸、氯及其他有腐蝕性液體或氣體之直接全面影響…」定為 25 年較合理?</p> <p>C. 其他土地改良物之補償單價(約\$6,955/m 不等)為何高於合法建物之補償單價? 合法建物之結構為鋼筋混凝土(RC)造,優於其他土地改良物之材質(T 棚、鐵皮、磚造),請實施者解釋為何其他土地改良物之補償單價高於合法建物之補償單價。</p> <p>D. 事業計畫書 P.14-1 所提「本案委託不動產鑑價機構估定更新單元內合法建築及農作改良物(筆誤?)之殘餘價值,以作為本案合法建築殘餘價值之補償依據。」請提供該不動產鑑價機構之名稱及其對本案更新前建物及其他土地改良物殘餘價值計算過程。該數據是否與「表 14-1 合法建物拆遷補償費用明細表」相符?</p> <p>E. 實施者表示本案係委託葉美麗不動產估價師聯合事務所估定更新單元內合法建築之殘餘價值,以作為本案合法建築殘餘價值之補償依據(詳幹事-1),請說明本案之拆遷補償費(事業計畫書表 14-1 依據該事務所估價書第幾頁資料而得。</p> <p>F. 事業計畫書「表 14-1 合法建築物拆遷補償費用明細表」之造價註明依四號公報計算。為何與上述事業計畫書 P.14-1 所提「委託不動產鑑價機構估定更新單元內合法建築及農作改良物之殘餘價值」說法不同?</p> <p>G. 查四號公報之規定:4~5 樓高且 2 樓以上均價 45~60 萬元之建物,營造施工單價範圍為每坪 65,000 元~85,000 元。依葉美麗估價書(P.144、P.145)之估價,3 弄房屋 2</p>		

序號	發言次序	答覆	審議專案小組決議
	<p>樓以上均價為 574,967 元, 7 弄 2 樓以上均價為 564,561 元, 二者均接近上限 60 萬元, 請實施者說明為何所估造價, 3 弄為每坪 75,000 元、7 弄為每坪 80,000 元。</p> <p>H. 事業計畫書 P. 14-6 寫: 其他土地改良物之補償費係依據葉美麗不動產估價師聯合事務所估定之殘餘價值。請說明該殘值係列示於該估價報告書之何頁次。</p> <p>I. 拆遷補償費屬共同負擔費用, 高估拆遷補償費將減少所有主之可分配權值。請實施者重新檢視其計算是否有誤。</p> <p>(3) 拆遷安置費之期間如何計算</p> <p>A. 計畫書寫拆遷安置費補貼 36 個月, 請依權利變換計畫書之「拾捌、實施進度」所列之「進度項目」, 說明拆遷安置期間自哪一「進度項目」補償至哪一「進度項目」?</p> <p>B. 本案補償期間設為 36 個月, 與「拾捌、實施進度」是否相符?</p> <p>(4) 地質改良費金額是否合理</p> <p>A. 本案建築設計修正後, 樓高由 43.25 公尺增高為 49.85 公尺, 開挖深度反而由 12.0 公尺減為 11.95 公尺, 地質改良深度及改良率皆不變(詳「事業計畫書」之附錄-28)。</p> <p>B. 本案地質改良費用由 27,762,944 元增加為 41,765,141 元, 金額增加 14,002,197 元, 增加幅度達 51%。</p> <p>C. 實施者僅提供各項目「地改費用『單價』差異」(詳「事業計畫書」之附錄-28), 請補充提供各項目「地改費用『總價』差異」, 並提供其所詢問之三家報價廠商之報價單。</p> <p>(5) 制震器是否有安裝之必要</p> <p>A. 制震器之功能主要在減少地震時建築物之搖晃程度, 類似汽車的避震器, 以減少</p>	<p>(3) 拆遷安置期間依都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表規定辦理。</p> <p>(4) 地質改良費用業經土木技師公會審查在案。</p> <p>(5) 制震器業經土木技師公會審查在案。</p>	<p>(3) 有關安置期間, 以工程施工期間 36 個月計列, 尚符規定, 無爭點。</p> <p>(4)-(5) 有關特殊因素費用問題, 後續提請審議會討論, 依審議會決議辦理。</p>

序號	發言次序	答覆	審議專案小組決議
	<p>晃之不適感為主。本案建案只有 15 層樓高，且高度不到 50 公尺，未達須結構外審之高度，是否有加裝制震器之必要？</p> <p>B. 依海砂屋專案複審回應綜理表-3，實施者表示 921 大地震後各建物在相同的結構耐震法規設計下都是符合結構安全耐震的，且比較案例二(知田)、案例三(天母之御)實施者均未提有安裝制震系統，本樓高僅 15 層，是否有加裝制震器之需要？</p> <p>C. 依技師公會之審查結論「結構受震反應之改善幅度約 10%」，「事業計畫書」之附錄-29)本案於 2~8 樓每層安裝四組制震器，將影響安裝樓的梯廳可用空間(兩組安裝於室內)及外視景觀(兩組安裝於外露樑)，嚴重犧牲住戶生活品質，將來還有維修上的困擾，卻只有改善 10%之不適感，有必要安裝制震器嗎？</p> <p>D. 請提供改善幅度 10%之評估方式。</p> <p>E. 制震器對越高樓層之改善幅度越大，請列出對每層樓之改善幅度。</p> <p>(6)高估管理費用</p> <p>A. 人事行政管理費用 實施者表示本案從啟動至更新完成期間冗長，產權繁雜且皆屬私有，故人事行政管理費依上限提列。理由牽強，如下</p> <p>a. 期間冗長實施者之選擇：本案原於 108 年即可完成，係實施者利潤考量，申請計畫變更，造成計畫延長，住戶實為最大受害者，實施者理應設法彌補住戶損失，怎可反因為果，以計畫期間長為由，以上限提列費用，侵用地主可分配權值？</p> <p>b. 地主單純：本案只有 45 位地主，且有一半以上的地主數度陳情支持實施者盡快完本案，產權不但不繁雜，而且地主意向非常單純。</p>	<p>(6)人事行政管理費用及風險管理費皆依都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表規定提列。</p>	<p>(6)有關管理費問題，後續提請審議會討論，依審議會決議辦理。</p>

序號	發言次序	答覆	審議專案小組決議
	<p>B. 風險管理費</p> <p>實施者表示本案受近期物價波動嚴重影響，故以上限提列風險管理費。上面已說明「本案原於 108 年即可完成，實施者利潤考量，申請計畫變更，造成計畫延長」。當年實施者表示不敷成本不擬續建時，地主們即表示物價波動本屬正常，現在虧損，難保未來獲利更多，屆時實施者是否是要把多得的利潤分享給地主。實施者不予正面回應，僅表示將來不再以物價波動為由不執行計畫。實施者當時必經過深思熟慮並將物價波動等變化列入考量，才會申請計畫變更。物價波動之影響已於當年申請計畫變更時列入考慮，此時如果再度以同樣理由，要求以上限提列風險管理費，是否有以同樣項目重複提列費用之嫌？</p> <p>8. 法規部份</p> <p>(1) 本案外審之審查程序是否符合規定</p> <p>A. 依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」之規定：「審查機關應舉行『公開之會議』審查並允許「自由旁聽」，請問本案特殊工法外審會議之公開開會模式是什麼？公告於何處？如何讓一般人(尤其是住戶)旁聽？</p> <p>B. 實施者表示：疫情關係土木技師公會通知實施者、專技單位及都更處以視訊方式召開審查會，「自由旁聽」乃審查單位之權處。(詳人民陳情意見回應綜理表-73)前述說法是否合於規定有待商榷。</p> <p>C. 本案特殊工法金額龐大，攸關住戶權益甚鉅，更應嚴守審查原則之規定，是否應待確認本案外審程序是否合法後才續行審理本案較為妥適？</p> <p>(2) 本案施工動線範圍有受保護樹木</p>	<p>8.</p> <p>(1) 該審查原則第五條第一項第三款確有『應舉行公開之會議審查，並允許自由旁聽。』之規定。本案特工費用審查時間適逢疫情嚴峻時期，土木技師公會以視訊方式召開審查會。有關會議通知公會有知會予實施者、專技單位及都市更新處。但針對允許「自由旁聽」乃由審查單位之權處。</p>	<p>第 8 點：</p> <p>(1) 有關外審機關之審查程序，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
	<p>實施者表示施工動線範圍無受保護樹木(海砂屋專案複審回應綜理表-3)，唯依臺北市府文化局 112 年 2 月 20 日函之說明三表示：「施工範圍涉及受保護樹(編號 2902)保護範圍。」(事業計畫書附錄十八)，請確認本案是否須「臺北市樹木保護委員會」審查同意後方得施作。</p> <p>(3)選配原則是否合於規定 海砂屋專案回應綜理表-7 及綜理表-8，均有委員詢問：「兩位所有權人合併選配抽籤是否符合選配原則」實施者均未回答是否符合選配原則。請問本案需不需要提出兩位地主合併選配之「意願書」？</p> <p>(4)實施者表示本案於 111 年 3 月 31 日約集各管理機關會勘更新基地，針對現況公共設施，各事業計畫單位，均配合移置(海砂屋專案回應綜理表-16)。唯檢視附錄十七，水利處、衛工處、自來水處、台電公司均表示：俟業者「提供資料後始予審查辦理」。並未明確表示配合移置，請再確認。</p> <p>9. 請說明資料內容之頁次</p>	<p>(2)將於施工計畫審查時同時提出有關列管受保護樹木之樹保作業送至文化局審查。</p> <p>(3)依據本案選屋原則，更新前原一樓住戶得優先選配更新後原相對區位之一樓產品，而本案更新前之(門牌號)原為 2 位所有權人各持分 1/2，而單獨歸戶後其更新後價值未達一樓原位置分配單元價值，且整合過程中該戶之所有權人亦表示希望未來共同分回更新後之一樓戶別，故以合併方式並依照選屋原則有關原位置優先配回規定配回 1SB2 戶予原一樓相對位置之所有權人。後續如有疑議，實施者願與其協議交換。</p> <p>(4)將於建照申請階段同時提出公共設施移置作業至各局處審查。</p> <p>9. 將於審議會後檢附。</p>	<p>(2)有關施工問題，依文化局 112 年 2 月 20 日函，本案建築執照，應俟主管機關同意樹保等相關計畫後，始得核發，無爭點。</p> <p>(3)有關選配原則問題，實施者已說明，請持續溝通協調。</p> <p>(4)有關公共設施設備移設問題，實施者已說明，無爭點。</p> <p>第 9 點：有關</p>

序號	發言次序	答覆	審議專案小組決議
	<p>海砂屋專案回應綜理表-15 之會議結論，請實施者「補充委託之不動產鑑價機構名稱，及檢附其他土地改良物殘餘價值資料來源於附錄」，請實施者說明該資料列示於計畫書之何處。</p> <p>10. 其他</p> <p>(1) 保固書之交付及水電費等之負擔</p> <p>A. 實施者表示房屋交屋後結構保固十五年、固定建材及設備部分一年、防水保固三年。(第二次公聽會紀錄回應綜理表-3)</p> <p>B. 請實施者於本案完成產權登記且驗收完成時，交付本案建築之保固書。</p> <p>C. 請實施者註明：「本案完成產權登記驗收完成的實際交屋日前管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者支付。」以免將來紛爭。</p> <p>(2) 公共排水溝請完整施作，不要只做一半</p> <p>A. 實施者於審議會第 400 次回綜理表-4 及-8 回應：「本案南側 6 公尺計道路範圍之三五段五小段 481 地號為私人土地，擬新設之公共排水溝如得以取得土地所有權人之土地永久使用同意書時，則予設立施工，如無法取得時，則公共排水溝新設至 472 地號止。」</p> <p>B. 一般人應該不會把自己的土地無償讓別人永久使用，實施者之說法是否表明不會在該土地上施作公共排水溝？</p> <p>C. 近年來氣候變加，下暴雨及淹水機率大增，尤其本案停車場出入口緊鄰五小段 481 地號，更應該改善排水系統以免暴雨淹水至地下停車場，應請實施者「必須」於該土地施作公共排水溝。</p> <p>11. 結語：住戶的心聲</p> <p>(1) 本更新案規劃設計之建築缺點非常多</p>	<p>10. 依內政部 112 年 6 月 19 日公告預售屋買賣契約書範本規定辦理。</p> <p>(2) 依申請建照核定內容辦理。</p> <p>11. 針對陳情人所提意見，實施者及團隊均依相關法令進</p>	<p>其他土地改良物殘餘價值部分，業已提會討論，依專案小組決議辦理。</p> <p>第 10 點：</p> <p>(1) 有關保固事宜，非本更新審議會審議權責，請實施者妥予溝通說明。</p> <p>(2) 有關公共排水溝施作問題，宜由產權無虞情形下辦理，建議不予採納。</p> <p>第 11 點：</p> <p>(1)</p>

序號	發言次序	答覆	審議專案小組決議
	<p>A. 住戶後陽台相距只有大約兩公尺，非但不採光，而且沒有隱私權，完全不適合人居住。</p> <p>B. 本案每戶的規劃設計都是「大門進去就是餐廳(一般住宅比較不公開之空間)」，有違正常住家，大門一進去就是客廳迎賓的習慣。</p> <p>C. 標榜三級建材，建商所提供的立面圖上看到的不是磁磚就是玻璃或金屬，與其他新建案大部分都是石材，價值差異很大。</p> <p>D. 進度規劃預定完工日在 117 年，實施者一再以本案報核日為 105 年，適用 105 年的舊建築法，規避新法對建物更嚴謹之規定。</p> <p>E. 原先設計之車道出入口在 7 弄底，後來又表示該處土地所有權人不願提供永久使用權，欲採出售方式，即將車道出入口改到較危險的靠近主幹道紅綠燈的 290 巷頭，只為省錢，完全不顧人車安全。</p> <p>(2) 本案有其他住戶陳情：「曾要求不得偷工減料，但聖得福卻避而不答，不肯給予肯定的答案，讓人心生害怕房子蓋起來安全嗎？如果現在的房子是危樓但是讓聖得福蓋房子將來不會變成新危樓？答案如果是肯定的話，那我們的房子不就完蛋了？這房子是一生的心換來的，能不謹慎嗎？」(人民陳情意見回應綜理表-13)</p> <p>(3) 本案建築的缺點罄竹難書，以上陳情說出了所有住戶的心聲。很多住戶都知道這個案子的品質不好，都打算等房子蓋好後立刻賣掉賺一手搬到其他地方住。只有我們，我們很喜歡這個點，我們姐妹的感情非常好，我們是想自住的。參與都更的房子是我們日夜兼差辛苦賺血汗錢、省吃儉用存錢買的第一間房子，我們在這裡生活</p>	<p>行檢討評估，設計亦符合大多數地主之需求期待，至於施工方面，實施者亦以誠信負責為最終目標，請各位地主們百分之百放心。</p>	<p>A、B、C、E 有關建築規劃設計問題，業已提會討論，依專案小組決議辦理。</p> <p>D. 有關建管法令適用部分，係以都更案申請報核時適用之法規檢討辦理，無爭點。</p> <p>(2)-(3) 未對計畫書提出具體意見，無爭點。</p>

序號	發言次序	答覆	審議專案小組決議
	<p>了幾十年，對自己的房子非常滿意。房子到處都有我們小孩從小到大的成長痕跡，載滿我們滿滿的回憶，我們實在難以割捨。想到自己那麼好的一間房子就要被毀掉，將來永無翻身之日，對當時同意都更的決定，心中充滿悔恨，每天都徹夜難眠。我們是相信政府才會答應建商都更的，希望政府為我們小百姓做主，督促建商提出誠意解決上述問題點。建商如果無法建造出一間「適合人居住」的房子，就請放過我們，不要毀了我們的房子、毀了我們的夢想！</p>		
3	<p><b>鄭○○(當事人)</b></p> <p>1. 有關本次各棟單價的調整依據為何？</p> <p>2. A1 棟為後棟，原估單價低於鄰 6 公尺巷道之前棟(B 棟)現為何調整為與 B1、B3 棟的單價相同，請說明理由。</p> <p>3. 請將本提案轉知相關評議委員。</p>	<p><b>3-1 聖得福建設開發股份有限公司-郭宇宗總經理</b></p> <p>1. 都市更新估價依據是由三家不動產估價師來評估，跟未來預售是不同的關係，未來委託給代銷時會有代銷的部分來評估。</p> <p>2. 估價師在進行估價時，都會有估價原則，不會因為個人因素去做調整，還需要包括委員的意見去進行修正。</p> <p><b>3-2 葉美麗不動產估價師聯合事務所-葉美麗估價師</b></p> <p>1. 前後棟的問題，我這邊的價格也是每戶的單價都是不一樣，您如果認為有疑問的話，等等可以跟您再說明清楚，原則上會依面積、方位、樓層別、景觀、轉管等等問題來做修正，不會只有單一條件。</p>	<p>第 1、2 點：有關估價問題，業已提會討論，依專案小組決議辦理。</p> <p>第 3 點：聽證意見，皆提請審議會審議，無爭點。</p>
4	<p><b>林○○(委任人：李○○)(當事人)</b></p> <p>1. 實施者說有開誠公布，但實際有關海砂屋</p>	<p><b>聖得福建設開發股份有限公司-郭宇宗總經理</b></p>	<p>第 1 點：未對</p>

序號	發言次序	答覆	審議專案小組決議
	<p>申請並未跟大家說明，是住戶追問後，才在 Line 群組說明，但住戶並不贊成申請海砂屋。</p> <p>2. 實施者說依照合約分配，但土地容積率提高，土地坪數減少，我們沒有損失，合約載明依坪數分屋，並未提到容積率。</p> <p>3. 實施者說沒有萬年合約，但實際是有的，有住戶去陳情說3弄找不到比聖得福條件更好的建商，才會讓聖得福蓋，事實上我們有找到，但群組中有住戶提醒有合約，會被處罰。</p> <p>4. 實施者與海砂屋簽署補充協議，對於拆遷補償費是否另有約定。</p> <p>5. 實施者說大家的權值是因審查受到調整，但最大的變動是實施者所提列的成本費用，而非住戶陳情的關係。</p> <p>6. 實施者說我們陳情或多或少會影響進度，本案今年初開幹事複審，到今日才開聽證，也是因為我們陳情的關係嗎。</p> <p>7. 其他住戶說我們要求設置身障公用車位，造成大家公設比增加，請實施者說明誰要求申請設置身障公用車位。</p>	<p>1. 我們有召開二至三次說明會，想大家說明執行的困難，相關說明已在前面回應，不再重述。</p> <p>2. 私契部分分配，依所有權人持有土地所創造之建物面積進行分配，該分配之土地與建物比也涉及容積，因加入海砂獎勵，所創造的容積是會有改變的，建物坪數也會改變。</p> <p>3. 海砂簽署部分，在人陳回應已回覆，實施者在此重申，建物被列管為海砂屋所有權人，有關拆遷補償費由實施者代為向市政府申請每戶 20 萬並發放予相關所有權人。</p> <p>4. 陳請是否會影響進度，大家心中自有評量。</p> <p>5. 當時報核時，審議原則未規定留設身障車位作為公設使用，後因審議原則之修正及幹事會審查要求，須留設身障車位，並列入大公，實施者遵照辦理。</p>	<p>計畫書提出具體意見，無爭點。</p> <p>第 2-4 點：有關合建契約部分，非本更新審議會審議權責，無爭點。</p> <p>第 5 點：未對計畫書提出具體意見，無爭點。</p> <p>第 6 點：有關審議程序，皆依都市更新相關規定辦理，無爭點。</p> <p>第 7 點：有關無障礙停車位問題，業經實施者說明，無爭點。</p>
5	<p><b>林○○(當事人)</b></p> <p>1. 詳書面意見 5-1(同序號 2 之第 3-11 點意見)。</p> <p>2. 請實施者回答，今年 1 月幹事複審到今日才開聽證，是甚麼原因。</p>	<p><b>5-1 聖得福建設開發股份有限公司-郭宇宗總經理</b></p> <p>第 1 點，比照發言次序二、書面意見 2-2 處理方式。</p> <p>第 2 點，係由更新處安排，過程中有其因素，不再說明。</p>	<p>第 1 點：同序號 2 第 3-11 點議決方式辦理。</p> <p>第 2 點：有關審議程序，皆</p>

序號	發言次序	答覆	審議專案小組決議
	<p>3. 車道出入口應設在 7 弄，現在改到 290 巷，290 巷是消防巷道，鄰近大馬路不到 20 公尺，容易造成阻塞，有安全疑慮，如是因為地主原因，希望聖得福協調。</p> <p>4. 建築部分，A、B 棟後陽台相距僅 2 公尺，距離太近，建議調整擴大。</p> <p>5. 陽台玻璃材質用強化玻璃，是否可改用強化膠合玻璃；陽台玻璃保固年限只有 1 年能否延長。</p> <p>6. 剛提到容積增加，建物坪數增加是指更新後建物坪數還是地主分回坪數。</p>	<p>第 3 點，原車道設置七弄，實施者當時協商，所有權人表示同意，後因過程中，所有權人無法出具土地使用權同意書，故車道僅能設置 290 巷。</p> <p>第 5 點，針對本案陽台欄杆採用強化玻璃材質，陳情人建議採用強化膠合玻璃，實施者會列入評估，另外陽台玻璃非主要結構，且涉及使用人之關係，無法提供比照結構體之保固責任。</p> <p>第 6 點，更新後建物坪數會增加，更新後地主分回是否會增加將因地主位置及個別條件有所不同。</p> <p><b>5-2 徐國書建築師事務所-徐國書建築師</b></p> <p>第 4 點，經過容積獎勵後，量體最後形成工字形，我們有一個這麼大的量體，但是有七弄、290 巷高度比、西側後院深度比、北向日照與側院的退縮，因此天井陽台的距離僅能最大到達 2 公尺距離，這是符合建築技術規則的相關規定。</p>	<p>依都市更新相關規定辦理，無爭點。</p> <p>第 3~4 點：有關車道出入口、後陽台距離問題，業已提會討論，依專案小組決議辦理。</p> <p>第 5 點：有關陽台玻璃材質問題，業於會上討論，改採強化膠合玻璃配置。</p> <p>第 6 點：有關容積獎勵部分，實施者已說明，無爭點。</p>
6	<p><b>林○○(當事人)</b></p> <p>1. 我本來選配 A3-13 樓，想換選配至 A3-9 樓。</p>	<p><b>聖得福建設開發股份有限公司-郭宇宗總經理</b></p> <p>1. A3-9F 已確認有其他所有</p>	<p>第 1 點：有關選配換戶部</p>

序號	發言次序	答覆	審議專案小組決議
		權人獲配。地主可就實施者獲配部分進行更換。	分，實施者已說明，無爭點。

(五)本案都市更新事業計畫及權利變換計畫案經審議會專案小組決議，請實施者於收受會議紀錄起 1 個月內應檢具修正後計畫書圖，送都市發展局提請審議會討論。