

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第 555 次會議紀錄

111 年 9 月 6 日 府都新字第 1116022296 號

壹、時間：民國 111 年 8 月 12 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：黃一平召集人

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿） 紀錄彙整：高俊銘

伍、實施者已於會議中報告，並經委員及幹事充分討論，爰紀錄僅為摘要重點整理

陸、報告提案

### 一、追認「臺北市都市更新及爭議處理審議會第 12 次專案小組會議」審查結果

- (一) 「變更（第二次）臺北市大安區辛亥段四小段496-13地號等14筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」都市更新審議案

決議：洽悉備查，請實施者收受審議會會議紀錄起3個月內檢具修正後計畫書圖送都市發展局辦理核定，逾期應再重新提審議會審議。實施者得參照本市都市更新處網站公告成果告示牌樣式自行設置，以推廣都市更新成效。

- (二) 「變更臺北市士林區三玉段五小段445地號等20筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」都市更新審議案

決議：洽悉備查，請實施者收受審議會會議紀錄起3個月內檢具修正後計畫書圖送都市發展局辦理核定，逾期應再重新提審議會審議。實施者得參照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) 「變更（第二次）臺北市大同區橋北段一小段574-1地號等41筆土地都市更新權利變換計畫案」都市更新審議案

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

- (四) 「擬訂臺北市信義區雅祥段一小段227-4地號等10筆土地事業概要案」都市更新審議案

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

柒、臨時報告案

一、修正本市都市更新及爭議處理審議會第 528 次會議討論提案(一) 「擬訂臺北市士林區芝蘭段一小段 480 地號等 8 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」會議紀錄(承辦人：事業科 王竹君 02 2781-5696 轉 3067)

決議：有關會議紀錄自提修正決議本案原 4 位地主選配換戶及增選調整情形修正為 5 位，及 1 位地主原不願參與分配改為參與分配之情形修正為 6 位，洽悉備查。

捌、討論提案：

一、「擬訂臺北市大安區大安段一小段 267 地號等 22 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 張逸民 02 2781-5696 轉 3078)

討論發言要點：

(一) 國防部政治作戰局 (公有土地管理機關) (書面意見)

1. 案涉本局管有臺北市涉本局「吳彰炯散戶」坐落大安區大安段一小段 338 地號持分土地及地上物，於「國軍老舊眷村改建計畫」為處分標的，前依「都市更新條例」被動參與自辦都市更新，合先敘明。
2. 本案修訂後共同負擔比 40.05%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，適當調降共同負擔費用，以維護公有土地及參與人權益。

(二) 臺北市政府財政局 (公有土地管理機關) (書面意見)

1. 本案提列空調設備費用 39,801,915 元，經實施者回應如確有少數地主表達不需此項設備，則仍可逕依提列標準費用全額退還，請說明退還標準及處理方式。
2. 本案廣告銷售管理費、人事行政管理費、風險管理費等費率均依上限提列，仍請實施者說明合理及必要性後，提請審議。

(三) 財政局 陳鈺芳幹事 (書面意見)

前次審議會書面意見，實施者已說明，依承辦科意見需檢具必要性審查文件或提請本次大會審議，無補充意見。

(四) 地政局 陳憶萍幹事 (書面意見)

已依前次審查意見修正或說明，無意見。

(五) 交通局 王少韡幹事 (顏瑜代) (書面意見)

1. 都市更新事業計畫案：

- (1)請依建築技術規則第167-6條規定檢討設置無障礙機車格位。
- (2)P.5-16，信義路四段30巷通行方向誤植。
- (3)P.10-4，圖10-1基地東北側植栽影響人行空間，仍計入容積獎勵項目△F5-3供人行走之地面道路或騎樓，請檢討計入容積獎勵之合適性。
- (4)P.10-16，B4層編號3之寬減汽車位，長邊鄰接牆壁與建技規則第62條規定不符，B2、B3層相同位置之汽車位亦有類此情形，請一併再檢視。
- (5)P.10-21，基地車道斜坡道應自臨道路之指定退縮人行空間後留設4.5公尺之緩衝空間為原則，請補充標示。
- (6)P.10-21，基地東側臨大安路退縮人行道與鄰地退縮之人行空間設有圍牆，請與鄰地協調拆除人行道退縮部分之圍牆，基地與鄰地之人行道應採順平處理。
- (7)附錄2，請於相關規約等文件內註明：「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主管機關要求開放基地路邊停車或裝卸貨，以免影響外部交通」。

2. 交通影響評估：

- (1)P.4-4，請依法規檢討設置無障礙機車格位。
- (2)請檢討圖3.3-1，基地地面層行人空間分布示意圖中鄰信義路4段30巷21弄之人行道(基地東北側)，其寬度驟減，考量人行空間連續性，建議調整該處植栽配置，增加行人使用空間，以利行人通行。
- (3)請檢討圖3.3-1，基地北側鄰信義路4段30巷21弄(6公尺)應退縮2公尺後再退縮留設2公尺淨寬人行道；東側臨大安路二段(15公尺)應留設3公尺人行道及2公尺自行車道(得併公有人行道檢討)，事業計畫請併予檢討修正。

(六) 消防局 廖家銘幹事(書面意見)

請確認規劃之救災活動空間範圍內應保持淨空，無突出固定設施、停車格、路燈、變電箱、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，無高壓電線或其他纜線…等，不影響雲梯消防車停放及操作，並標示於圖面。

(七) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事(書面意見)

1. P.10-22查本案A2棟1樓營業樓地板面積未計入「設備空間」，依本府111年3

月28日府授都規字第1113026443號函有關營業樓地板面積檢討，作「第21組：飲食業」及「第22組：餐飲業」使用營業樓地板面積僅得扣除「廚房」及「廁所」面積，尚無法扣除「設備空間」，故A2棟營業樓地板面積147.39平方公尺加上「設備空間」10.815平方公尺後，面積將超過150平方公尺，惟依本市土地使用分區管制自治條例規定，「第三種住宅區」不允許作「第22組：餐飲業(一)營業樓地板面積超過150平方公尺之飲食業」使用，營業樓地板面積須在150平方公尺以下，始符合規範，請釐清修正。

2. P.10-23二層平面圖標示之使用組別與P.10-15面積計算表載明用途不一致，因涉及法定停車空間檢討，爰請先釐清說明該層使用組別為何。

(八) 都市發展局都市設計科 張書維幹事(孟明蓁股長代) (書面意見)

無意見。(本案非屬都審案)

(九) 建築管理工程處 林正泰幹事

1. 有關道路開闢部分，由於與規劃設計內容有關，實施者在符合規定下可自行選擇開闢路段或依本市出入通路之處理原則檢討，都有寬度或基地條件的限制相關規定，提醒實施者留意。
2. 建築規劃設計內容前經審議會及相關會議討論，相關意見既經建築師修正圖面並依法檢討在案，建管處無補充意見。

(十) 張剛維委員

1. 本案北側規劃植栽帶種樹位置非切齊規劃，請補充說明規劃原意。
2. 空調設備實施者希望整體規劃，但未於平面圖中標示空調室外機位置，另室外機統一施作並計入共同負擔，將造成強迫未來住戶購買某一特定廠牌之室內機，建議刪除空調設備費用。

(十一) 鄭淳元委員

基地東北側植栽綠化規劃西端供人行道出口部分，請酌予加寬，以利行人進出通行。

(十二) 賀士庶委員

計畫書空調位置似有設置格柵，惟各層平面似無繪製，請實施者補充標示。

(十三) 葉玉芬委員

1. 信維市場究竟是否屬於嫌惡設施，建議請估價師審慎評估，市場因素對於住宅的便利性加成應為市場價格的通案，本案於估價師先前說明定義為一

般住宅而非豪宅，以一般住宅而言，生活機能及便利性均為影響房價的因素，本案緊鄰信維市場，如果估價師於寧適性部分做調整及修正可以理解，但僅因信維整宅的修正及整合問題，而將此區域提供生活機能的主要設施定義為嫌惡設施，且修正之淨效果為負數(接近市場與嫌惡設施)，亦可能對地區其他案件通案影響甚鉅。

2. 比較案例「謙華」住宅建案的加油站因素修正亦同，將信維市場與加油站同列為嫌惡設施，而與謙華案例的此項修正為向下修正，以該項修正結果看來與市場認知實在有差距。

#### (十四) 陳玉霖委員

1. 比較標的基地規模1,023.66坪，規劃地上21樓地下4樓建材SRC三級，P.37比較法選擇比較標的1為基地規模258坪規劃12層樓、比較標的2為基地規模93坪規劃9層樓、比較標的3為基地規模139坪規劃12層樓，比較標的基地規模較小，調整率是否足夠，另總樓層部分本案規劃與比較標的差異性較大，但未做相關調整，應考量總樓層及基地規模之因素差異進行調整。P.43收益法選擇比較標的1為基地規模258坪規劃12層樓、比較標的2為基地規模524坪規劃14層樓、比較標的3為基地規模139坪規劃12層樓，亦請考量總樓層及基地規模之因素差異。
2. 建材等級部分，建材都是普通等級，制震設備3,099萬及空調設備3,980萬是否提列仍請確認，惟建材等級本案採SRC三級，請補充條件說明及調整率是否足夠。另P.53更新後的調整，面積、公設比及鄰棟間距等調整率，建議採量化調整。

#### (十五) 林佑璘委員

依提列標準重建工程其他項提列說明為「其他特殊情形應屬所有權人負擔且經審議會決議者」，實施者應該不是要詢問住戶有無空調設備需求，而是要詢問在未來大家做這些事情是否統一規劃，並告知統一規劃費用的部分納到本案之共同負擔。因案件非僅地主分配而是整棟做分配，未來更新完成後出售的房地，空調設備費用亦由現在地主來負擔是否公平合理，即使實施者說明地主有需求也不足以適用特殊情形而要納入共同負擔來提列。

#### (十六) 楊欽文委員

1. 有關東北側鄰地車道旁圍牆位置是否座落本案範圍內，建議實施者釐清鄰地建照範圍，若非屬鄰地建照範圍內建議協調拆除，有助整體景觀提升。
2. 雖實施者說明東北側退縮可由原2.65公尺修正至3公尺，惟仍與審議原則退縮補足8公尺再退2公尺不符，若緊鄰圍牆留設的範圍無法供人通行是否計

入人行道獎勵，提請審議會討論。

3. 提列共同負擔之項目應有其必要性，統一設置空調設備是否必要，建議倘因共同採購可得到折扣優惠，實施者後續可採共同採購模式另洽住戶辦理，而非納入共同負擔提列，亦可保留住戶選擇性，爰建議刪除。

(十七) 林昆華委員

事業計畫附錄 5 有關冷氣空調設備費用，每台冷氣均提列室內機排水棒，卻備註室內機不安裝，採提貨券方式辦理，報價單是否含不屬於室內機的部分，請一併說明。

(十八) 方定安副召集人

1. 建議刪除空調設備費用。
2. 本案東北側植栽綠化若無影響綠覆率檢討，建議予以扣除。

(十九) 陳建華副召集人

以往特殊費用在審議過程中都由公會提出必要性與合理性，供委員們作為同意的依據，並沒有再由實施者委託之技師說明必要性的情況，請更新處說明歷次審議狀況。

(二十) 都市更新處

1. 鄰地圍牆若有阻隔人行步道連續性，依以往案例會請實施者協調拆除，倘實施者承諾事項後續未能完成將導致△F5-3容積獎勵查核困難，建議實施者扣除鄰接鄰地圍牆人行步道範圍，即本案東北側轉折處。
2. 本案提列特殊因素費用，公會出具文件中施作必要性與費用合理性兩個欄位均須勾選，請實施者依前次審議會決議，於核定前出具公會必要施作證明文件；若能檢具相關證明文件，費用請以低者(3,099萬2,121元)提列。

實施者回應及說明:

- (一) 針對陳情人所提343地號等土地，南側為已開闢計畫道路，前次審議會已說明，本案已達區外道路捐贈容積獎勵上限15%，陳情人可考慮與南側公劃地區一併辦理都更或透過容積銀行採容積移轉方式出售予臺北市政府。有關財政局意見，空調費用將於客變詢問地主是否安裝，費用依更新前價值比例×空調費用×(1+人事行政管理費率+風險管理費率)計算後一併退還。
- (二) 有關交通局書面意見第2、4、7點後續配合釐清修正及文字補充。有關意見第1點無障礙機車位設置，本案報核日為104年6月，依內政部函釋所謂的車位是指汽車，故本案無設置無障礙機車位。有關意見第3點本案南北

兩側臨6公尺計畫道路，考量外側道路與退縮2公尺人行道順平後中間設置1.5公尺植栽作為保護，提供內側2.5公尺較舒適的人行道，另東北側鄰地現況為汽車車道並於車道邊設置高牆，故希望透過植栽軟化人行與牆面關係，本案東北側退縮可配合將原設計2.65公尺修正至3公尺。有關意見第5點本案現況南側無人行道，整體車道已退縮4.5公尺至車子的起降點約再退4公尺，後續補充標示說明。有關意見第6點有關鄰地車道旁圍牆，屬於私人產權，非屬本案範圍內無法直接主張請求拆除，若可拆除後續願意協調處理，請審議會體諒。有關交通影響評估第1、2點前述已說明，補充說明第3點意見，本案現行規劃方式相較審議原則補足8公尺後再退2公尺之規劃，本案將人行空間規劃在內側安全性較高較為妥適，另東北側鄰大安路側，目前本案規劃退縮4.5公尺，依交通局需求可以配合留設到5公尺。

- (三) 有關消防局意見現場確實有機車格設置，但無電箱或其他的設施，電線桿、人行路燈現場丈量都超過20公尺，符合消防車停留需求，後續依程序將機車位塗銷。
- (四) 有關都發局意見本案該戶設備空間未來規劃為廚房使用，後續名詞修正為廚房，以符土管滿足150平方公尺以下規定，另使用類組平面圖與建築面積計算表標示不一致，後續一併修正。
- (五) 有關空調主機費用今年4月21日確實再向住戶提過空調主機統一安裝。另外本案估算二樓以上均價此參數亦為估價條件之一，假使實施者抵扣部分不含空調主機安裝，估價售價亦有所調整，假使實則不屬共同負擔之範圍，實施者不堅持，此係為美意，希望建築物外觀未來統一由實施者將空調主機安裝定位亦方便住戶，於客變時詢問地主，若欲自行安裝該費用依更新前價值比例 $\times$ 空調費用 $\times$ (1+人事行政管理費率+風險管理費率)計算後一併退還，另共同負擔是整棟建物與設備費用屬於提列範圍內，包含未來實施者分得建物，空調也是整棟建物全部一次安裝並全部提列，至於地主未來選配哪戶，依權變選屋程序執行，應以整棟全部建案一起提列較合理，本案將依委員意見不列入共同負擔，後續再協助地主一併採購。
- (六) 有關結構制震設備I值，本案在104年6月25日報核時設計I值為1.25，經幾次住戶意見及違章戶協調，建築設計修正直至第三次公展調降I值為1.1，因為I值若提列1.25共同負擔增加約6千多萬，造成很大負擔。I值提升主要在於本案無設置圍牆，留設許多戶外型供公眾使用的開放空間，亦屬本案額外退縮的部分，可供鄰近居民、行人直接穿越通行，形成大安站西北角與大安路人行穿越的機會，本案基座有一部分係供公眾使用的公眾建築物的概念，為補足本案提供公共環境及相對應的安全空間，故適度提高I值是必要的。另公會依提列總表規定只針對費用合理性做審查，本案於3月28日

審議會後已請本案之委託技師針對本案設計及使用行為出具必要性說明。

- (七) 另管理費上限說明，本案為89年公劃「信維市場附近更新地區」面積3,384平方公尺，公私土地混雜，配合所有權人多次協調修正建築設計及東北側占有他人舊違章戶協調安置，係為實際發生之人事行政及時間成本，廣告銷售為未來實際必須委外支出費用，風險管理費面對物價大幅調整及未來房地產銷售市場之不確定性因素致風險性高，懇請審議會考量本案複雜性且為分送案件予以同意。
- (八) 有關估價部分針對信維市場嫌惡設施修正，影響內容併同修正，另建材、基地規模和建材等級部分、量化部分，後續再檢視修正，感謝委員意見。

決議：

(一) 人民陳情部分

本案尚有土地所有權人未同意參與更新，請實施者妥予溝通。另有關土地銀行管有道路地納入都更單元申請△F4-2 協助開闢或管理維護毗鄰基地都市計畫公共設施容積獎勵之意見，經實施者說明本案已超過△F4-2 申請獎勵額度 15%上限，不宜再增加負擔，並經審議會討論後，予以同意。

(二) 建築規劃設計部分

1. 有關本案建築樓高及前面基地線轉向認定檢討，案經本府都市發展局111年4月25日研商會議討論確認尚符合規定，經實施者說明A棟1樓樓高4.4公尺、2樓樓高5.2公尺、B棟1樓樓高4.9公尺之必要性及增設一處無障礙廁所位置，並經審議會討論後，予以同意。
2. 有關東北側人行寬度部分，同意依實施者所提原2.65公尺調整至3公尺、臨大安路側退縮4.5公尺調整至5公尺，另請實施者確認東北側地上物是否位於鄰地範圍內及是否可協調拆除。

(三) 消防救災部分

本案消防救災空間，請實施者依消防局幹事意見檢視修正。

(四) 財務計畫部分

1. 本案提列空調設備費用3,980萬1,915元，經實施者邀集所有權人召開說明會後表示少數所有權人不需此項設備，仍請予以刪除。
2. 有關特殊因素結構制震設備(I值由1.0調高至1.1)費用提列由3,099萬2,121元修正為3,227萬6,599元，請依前次審議會決議於核定前檢具工程必要性審查文件並擇低提列，若無法取得則予以刪除。



3. 本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)、風險管理費(16%)均以上限提列，經實施者逐一說明合理性及必要性後，並經審議會討論後，予以同意。

#### (五) 估價部分

1. 本案選配原則修正情形，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案估價報告書修正情形、二樓以上均價由115萬9,717元/坪修正為118萬7,932元/坪、共同負擔比例由41.32%修正為不超過40.05%為原則，請實施者依委員意見檢討修正。

#### (六) 容積獎勵部分

1.  $\triangle F3$  (更新時程之獎勵容積) 同意給予456.84平方公尺 (法定容積6%) 之獎勵額度。
2.  $\triangle F4-2$ (協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積)原則同意給予1,142.10平方公尺 (法定容積15%)之獎勵額度，請實施者於核定前取得捐贈同意書，並授權更新處核實計算後給予獎勵額度。並請實施者應切結於使照取得前，辦理完成捐贈臺北市政府之程序。
3.  $\triangle F5-1$  (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)，經實施者表示將依照委員意見調整東北側人行道淨寬為3公尺，並協調圍牆拆除之可行性，同意給予761.40平方公尺 (法定容積10%)。
4.  $\triangle F5-3$  (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 原則同意給予1,400.27平方公尺 (法定容積18.39%) 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。
5.  $\triangle F5-5$  (更新基地規模) 同意給予251.26平方公尺 (法定容積3.3%) 之獎勵額度。
6.  $\triangle F5-6$  (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積) 同意給予609.12平方公尺 (法定容積8%) 之獎勵額度，並請實施者依「臺北市綠建築自治條例」提列綠建築管理維護費用；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「黃金級」以上。
7.  $\triangle F6$  (處理占有他人土地之舊違章建築戶之獎勵容積) 原則同意給予328.11平方公尺 (法定容積4.31%) 之獎勵額度；請實施者於核定前檢附相關證明文件及現地安置協議書，並授權更新處核實計算後給予。

## (七) 聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	大會決議
1	<p><b>臺灣土地銀行股份有限公司(委託陳○○代為發言)</b></p> <p>(1)臺北市大安區大安段一小段 343、350、351、358、359、366、367、374、375、382、383及390地號等12筆土地納入申請△F4-2協助開闢或管理維護毗鄰基地都市計畫公共設施容積獎勵：經查本案建築規劃設計車道出入口位於更新單元南側信義路四段30巷27弄，車輛出入將使用該巷道路用地，本行認為應將本行毗鄰道路用地優先考量納入。</p> <p>(2)權利變換後土地及建物位置選配疑義：查本案都市更新事業計畫【審議會版】拾參、實施方式及有關費用分攤—2. 權利人選屋棟別及車位位置，依更新前持有房屋或土地相對位置優先分配為原則、6.：「原三樓住戶對 B 棟西側 3~12F、東側 2~13F 有優先權，且原一樓住戶對其中東側 2~12F 再有優先權、原二、三樓住戶對西側 3~12F 再有優先權。」及 7.：「267 地號小持分地主對 B 棟</p>	<p><b>1-1 實施者受任人：力冠丰都市規劃有限公司 陳政伶副理</b></p> <p>(1)說明如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>有關所陳之道路用地未直接與本案邊界相連，惟與本案申請△F4-2 捐贈之道路用地毗鄰。</li> <li>本案申請納入之捐贈道路用地均符合規定且△F4-2 申請額度已超過獎勵 15%上限，故再納入所陳 12 筆未直接毗鄰之道路用地，將使本案土地權利關係人無償負擔額外更新成本，造成土地所有權人損失。</li> <li>經查本案南側對向之住宅街廓，亦屬市府 107 年公告之捷運大安站周邊更新地區範圍，未來可考量納入該街廓之都市更新案併同辦理。</li> </ol> <p><b>1-1 實施者受任人：富邦建設股份有限公司 何藝雯協理</b></p> <p>(2)有關選屋原則，優先順序為水平區位及適當坪型，考量信維市場的攤販群及三樓原住民為現住戶之優先性，另於第三次公展時新增 A 棟更多符合全數地主可分配之單元，已充分照顧每位地主，無侵犯選配權利之情形。</p>	<p>第(1)點不予採納意見，第(2)意見採納，理由如下：</p> <p>(1)依第 536 次審議決議，經實施者說明本案已超過△F4-2 申請獎勵額度 15%上限，不宜再增加負擔，並經審議會討論後，不予採納。</p> <p>(2)有關選屋原則經實施者說明已修正，採納意見。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>13F 西側及 14F 整層具有優先權。」；貳拾、其他應加表明之事項一二：「…非原三樓住戶於本案擬訂權利變換計畫階段進行選屋，並選屋範圍以不與原三樓住戶已選屋者重複之房屋單元及車位為原則。」部分權利人對 B 棟分配單元具有優先權，是否將影響其他未選配之權利人之選配權益？。</p>		
2	<p><b>陳○○(陳○○委託代為發言)</b>  (1)書面意見如下：  1. 關於公有單位瑠公圳認為原住戶在選屋規則中對原座向適當坪型具有優先權之事，已侵害到該管單位的權利，要求予以刪除。  2. 我們多數住戶在此地居住超過 60 年，多年以前房屋老舊不堪，由住戶發起推動重建作業。103 年富邦來當我們的鄰居時，我們主動要求富邦建設積極協助我們推動都更，過程中瑠公圳完全不在推動之列；本案事業計畫報核後，又再與攤販群協商調整設計，瑠公圳也不在推動之列。今年三月，本案事業計畫好不容易在走過 5 個寒暑，終於抵定設計內容重新進行第三次公展，大家都好期望中秋節前可以走完審議會，進入選屋，但瑠公圳這個政府單位卻說我們選屋的優先權會侵犯他的權利。  3. 我們希望政府透過都市更新重建能妥善安排我們這些原住戶，伸張我們這些臺北老市民</p>	<p><b>2-1 實施者受任人：富邦建設股份有限公司 何藝雯協理</b>  (1)說明如下：  1. 了解住戶心急的心情，後續會努力推動。  2. 選屋原則的部分，同土地銀行之回應。  <b>2-2 都更處：宋旻駿股長</b>  (1)土銀非屬公部門，是屬於私有權人，若後續達 100%同意，可轉軌 168 專案。  (2)無論是公部門或是私有權人都是所有權人，本案屬分送事業計畫及權利變換計畫，未來選屋會在權利變換計畫執行，現階段事業計畫會載明選屋原則，提審議會討論。</p>	<p>第(1)、(2)點意見採納，第(3)、(4)點無爭點，理由如下：  (1)有關選屋原則經實施者說明已修正，採納意見。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>的居住正義，未來我們都要再搬回來繼續居住。實施者選屋條件只告訴我們原座向和適合的大小由我們有優先，但是選屋的時段都是跟全部地主一模一樣，我們也沒有先選的權利。希望政府查明。</p> <p>4. 本案已經 100%住戶都同意都市更新，請市政府在聽證會後讓我們優先排入委員會審議，讓過年前可以讓大家好好選屋。希望官員們為我們辛苦一遭，我們全體居民在此祈願，感恩政府大德。</p> <p>以上意見，懇請台北市政府/市民代表/主管機關為我們主持公道</p> <p>(2)刪除影響整個都更選屋的權利，以尊重一輩子居住的住民。</p> <p>(3)希望市政府都更官員及審查委員能夠考量都更計畫的順利進行，協助住民排除一些影響都更計畫而又不影響提建議的公務單位的權益，讓都更順利推動。</p> <p>(4)原住戶 100%支持同意都更計畫，歷經近 20 年協調，至今已露曙光，希望能夠讓都更實現，以慰已經過世的住戶。</p>		<p>(2)有關選屋原則經實施者說明已修正，採納意見。</p> <p>(3)(4)加速都更無爭點。</p>
3	<p>闕○○(書面意見) (臺北市都市更新處承辦人代為宣讀)</p> <p>都更複雜難懂，有一事請富邦說明：</p> <p>本案曾辦理預選屋作業(事業計劃 20-1 頁)但從預選屋後，本案在建</p>	<p>3-1 實施者受任人：富力冠丰都市規劃有限公司 莊育傑總經理</p> <p>(1)本案實際選屋會於事業計畫核定後，於權利變換計畫時進行選屋程序，於事業計</p>	<p>意見採納，理由如下：</p> <p>有關計畫書所載預選屋內容，經實施者說明已修正並於後續權利</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>築規劃及財務計劃都有重大調整，加上事業計畫也有選配原則，請問日後實際選屋是照選配原則或預選結果，如依預選結果，本人可否改選其他單元。請明確答復說明，謝謝。</p>	<p>畫階段於計畫書中載明選屋原則，事業報核前階段為預選調查，僅供避免造成權變階段時選屋重複。</p> <p>(2)正式選屋作業悉依事業計畫核定後，正式辦理權利變換選屋結果為準。</p>	<p>變換階段辦理選屋程序，採納意見。</p>

(八) 本案都市更新事業計畫經大會審議修正通過，請實施者收受會議紀錄起3個月內應檢具修正後計畫書圖送都市發展局辦理報府核定，逾期應再重新提會審議。實施者得參考本市都市更新處網站公告成果告示牌樣式自行設置，以推廣都市更新成效。

## 二、「臺北市南港區新光段二小段 89 地號等 22 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」所有權人異議審議核復案（承辦人：事業科 黃映婷 02 2781-5696 轉 3055）

討論發言要點：

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

本會諮商意見如下：

1. 議題一：估價書之圖說資料—目錄記載附件包括位置圖、分區示意圖及照片，然估價報告書並無上開附件：

依據不動產估價技術規則第 16 條第 2 項規定，估價報告書應載明事項共 14 點，另依據同條第 3 項規定，估價報告書應檢附必要圖說資料。但上開圖說之缺漏與估價報告之價格結論並無關連性，即便缺漏亦不影響評估結果的正確性。

2. 議題二：比較法—樓上層住宅 3 個比較標的均採同一幢建築物：

由適法性、市場成交資訊、交易合理性與市場價格合理性四個面向而論，說明如下：

- (1) 適法性：符合同一供需圈類似地區或近鄰地區之規定。
- (2) 依市場成交資訊而言：

早期房地產成交資訊不公開透明，本案成交之比較標的皆出具於由吉家網整合各大知名仲介業之成交資訊並發布成交公報「台灣不動產成交行情公報」，而經查民國 94~95 年之間之交易資訊【台灣不動產成交行情公報第四~七期】，南港區之成交資訊中，區域條件與本案最相似且屋齡較新者，僅為南港新天地社區，其屬地區知名個案，近鄰捷運站且社區戶數甚多，足以分析出該區域之房價水準，應認對當地新成屋價格具有代表性。

(3) 交易合理性而言：

另由吉家網整合各大知名品牌房仲業之成交資訊並發布成交公報「台灣不動產成交行情公報」，乃是由房仲業所提供之成交資訊，因此可信賴其交易過程與原因，其係經由市場上買賣雙方，透過協商後皆可滿意成交之交易價格而對外發布資訊，而非屬建商於預售或成屋階段所賣出之價格，因此可相信其具備當時市場價格合理性。

(4) 就市場價格合理性：

另由目前實價登錄資料反推價格日期當時區域內新成屋資訊，本次採用框選查詢，範圍以中坡北路以東、市民大道以南、後山埤公園以西、祐德高中以北所圍區域，並交易時間民國 107 年 4 月至 110 年 11 月約近三年多成交資訊、屋齡為 15~16 年之結果蒐集後，雖有 22 筆交易個案，但僅分為三個社區，顯示價格日期當時區域內新成屋極少，再進一步深入細查，除南港新天地外，另兩個社區之興建完成日皆在價格日期之後，均需予以排除，且其中一個位置更位於信義區，故可說明價格日期當時在所述區域範圍內已無屋齡比南港新天地更新之個案。

三個比較案例就實體特性、區位特性及交易相似度而言應當被認為是適合的案例，估價師再據以透過比較、分析、價格調整得出具替代性之試算價格，當市場交易不活絡，市場案例資料不足時，比較法的運用將受到限制，估價報告在比較法之三個比較案例均採用近鄰地區內同一幢建築物，即南港新天地社區之交易實例，南港新天地(遠雄國際金融廣場/大都市新天地)為 93 年 12 月 16 日建築完成之鋼骨鋼筋混凝土、鋼骨造大樓群，包括 6 棟地上 17 層、地下 5 層共 399 戶之社區，屬本案價格日期當時近鄰地區內具指標性價格之大樓社區，比較標的之價格日期 95 年 3 月間應屬已交屋近一年左右之交易實例，與勘估標的 3 幢 5 棟地上 15 層、地下 3 層共 115 戶之大樓社區，屬與勘估標的間能成立替代關係之比較標的。且在區域僅有單一個新成屋個案而無其他可比較標的情況下，依不動產估價技術規則第二十一條第二項「選擇與勘估標的條件相同或相似之比較標的」，估價師僅能以該社區選取三個比較標的並無違背不動產估價技術規則及一般估價理論之情形。

3. 議題三：收益法 3 個比較標的中，其中 2 個比較標的面積(21.02 坪、28.72 坪)與比準戶(49.66 坪)差異甚大：

3 個比較標的中，其中 2 個比較標的面積(21.02 坪、28.72 坪)與比準戶(49.66 坪)差異甚大，在格局上 21.02 坪、28.72 坪應屬兩房產品，比準戶(49.66 坪)則應屬四房產品，其市場供需客群雖略有不同，就租賃市場在同一供需圈內，其價格亦會互為牽引連動影響，價格評估時應針對面積之個別因素差異，進行比較、分析，適當的價格量化調整，其調整幅度不得逾不動產估價技術規則第 25 條針對比較價格調整之限制，即試算價格之調整運算過程中，區域因素調整、個別因素調整或區域因素及個別因素內之任一單獨項目之價格調整率大於百分之十五，或情況、價格日期、區域因素及個別因素調整總調整率大於百分之三十，本案之比較價格調整試算符合上述不動產估價技術規則之規定。

4. 議題四：收益法租金價格日期在 93 年 1 月至 94 年 1 月，時間相距太長(評價基準日 95 年 4 月 1 日)：

住宅之租賃契約一般均以年為期，租金價格日期(反映一段期間之價格)與買賣交易價格日期(反映一個時點之價格)有本質上之差異，租金價格日期與估價價格日期有時間差異，不動產估價技術規則對於採用比較標的之價格日期與估價價格日期並無明確限制差距期間之長短，針對價格日期時間差異之價格調整，其重點在是否可有效掌握時間差異之影響，並適當的說明量化調整試算價格，本案採用比較標的之租金價格日期在 93 年 1 月至 94 年 1 月與估價價格日期 95 年 4 月尚非不合理之時間差異。另參考台北市房租指數(下圖)，93 年至 95 年之租金變動幅度很小，比較標的之價格日期在 93 年 1 月至 94 年 1 月係屬適用之案例。

5. 議題五：報告書第 54 頁表三標題記載勘估標的 E3-4F，表內為 B2-1F：

報告書第 54 頁表三標題記載勘估標的 E3-4F，表內為 B2-1F，報告書第 54 頁係樓上層住宅收益價格之推估，以 E3-4F 為比準戶，表內雖誤植為店舖之比準戶 B2-1F，推估過程之比較、分析、試算仍屬樓上層住宅價格，並未因此造成樓上層住宅價格評估結果之差異，惟此誤植仍應更正。

6. 議題六：收益法僅列出比較標的，沒有收益法比較標的與勘估標的間價格之推估過程：

有關收益法中租金收益之推估，本案價格日期為民國 95 年 4 月，依據不動產估價技術規則有關收益法之第 28~30 條，並無規定須檢附決定租金單價之比較標的與勘估標的間價格之推估過程，故無違反不動產估價技術規則，亦符合當時之作業方式。

(三) 財政局 石皓文幹事 (書面意見)

本次異議人異議事項，將提請大會討論，無補充意見。

(四) 交通局 蔡于婷幹事 (洪郁冠代) (書面意見)

本案本次係討論所有權人疑義 (財務計畫及權利變換部分)，爰本局無意見。

(五) 消防局 林清文幹事 (書面意見)

本案係涉及所有權人異議審議核復案，未涉本局權管，無意見。

(六) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事 (書面意見)

無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 張書維幹事 (孟明蓁股長代) (書面意見)

本案係所有權人異議核復案，無意見。

(八) 黃于珊委員

有關貸款利息部分，經臺北高等行政法院判決指示，請實施者說明是否有自有資金；另建議實施者針對臺北高等行政法院判決所要求說明之項目逐一說明。

(九) 張剛維委員

有關估價師公會簡報說明，實價登錄資料反推價格日期當時區域內新成屋資訊案例較少，惟目前框選區域較集中於西區，請公會將框選範圍放大，說明是否僅有南港新天地之比較標的，俾利委員及異議人參考。

(十) 陳玉霖委員

考量當時成交案例較少，建議估價師公會將比較標的框選範圍放大，市場成交資料建議列表說明，另案例不適宜的原因及成交日期也補充說明。

(十一) 都市更新處

1. 本案於106年法院判決後，遂與台北市不動產估價師公會討論技術性諮商相關內容並請公會提供諮商費用，本處並於109年委請台北市不動產估價師公會辦理技術性諮商相關作業，並請實施者針對異議人意見提供補充說明。
2. 本案成果報告書內有財務結算相關章節，當時並無規定需檢附會計師簽證及相關支出憑證，爰請實施者詳細說明是否有實際支出後，提請審議會討



論。

實施者說明及回應：

- (一) 當時實施者已知蔡○○過世，蔡○○名下繼承人人數及真實性當時並無能力去瞭解，按照都市更新條例施行細則規定以報核當時謄本蔡○○一人計算，異議人對此處分不服有提起訴願並糾正以蔡○○一人計算是違法，異議人再提起行政訴訟，行政訴訟的法院程序實施者事後有取得蔡○○繼承人林○○的同意書，依都市更新條例本件面積同意比例已超過 80%，故人數不予例入。從結論來看，地主的共同負擔及應分配價值以更新前比例來計算，並不是以人數來計算，不管當時以蔡○○一人或全部繼承人，都沒有影響到繼承人的權利。
- (二) 有關利息是否應參考 99 年提列標準認列自有資金 3 成以減計利息，因本案送件當時係以 94 年提列標準認列，若現在又改採 99 年標準，等於向後回溯法規適用，顯與一般法理不符。94 年當時，都更條例立法不久，許多規範的細緻度確實不如後來修訂後的法規嚴謹，但若以此作為審議核復的依據，對於都更案件的執行將產生嚴重衝擊，因為送件的實施者無法預期未來法規的內容。
- (三) 陳情人質疑成果備查數據的真實性，但如果實際的金額超過核定金額，陳情人是否願意增加負擔？答案應是否定的。共同負擔提列標準設定的目的在於確保合理的成本估算基礎，並求出合理的分配比例，提列標準設置各種管理費上限，也是合理保障地主權益，不讓實施者浮濫提高比例。
- (四) 本案更新前產權複雜，歷經十多年的整合開發才完成，顯見當時提列的人事行政管理費、風險管理費並無明顯、故意列高的情事。
- (五) 有關營建管理費的提列，雖然實施者本身是建商，但本案屬於早期權利變換案例，更新前產權相當複雜，融資銀行要求信託、建經公司管理，確實有第三方營建管理的費用支出。
- (六) 有關估價的部分，實施者初步確認相關案例的選擇並無違失。

決議：

- (一) 有關本案同意比例計算及選配通知未納入蔡○○之繼承人部分，同意比例係依據 88 年都市更新條例施行細則規定以土地登記謄本登記之所有權人為核算標準，爰本案尚符規定，另經實施者說明本案報核時已知悉蔡○○已歿事宜，惟仍以蔡○○謄本地址寄發相關通知，並經審議會討論後，認為實施者確有疏漏，惟本案目前業已產權登記及成果備查完竣且本項議題非屬審議核復範疇，爰維持原核定內容，仍請實施者主動向異議人妥予溝通

說明。

- (二) 有關財務計畫、估價及權利變換部分，請實施者於收受審議會紀錄起1個月內針對行政法院判決提出說明，後續請本市都市更新處提至審議會專案小組討論，且併同請台北市不動產估價師公會出席及提供諮商意見。