

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第 34 次專案小組會議紀錄

112 年 7 月 10 日 府都新字第 1126013874 號

壹、時間：民國 112 年 6 月 14 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：簡文彥委員

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、「擬訂臺北市大同區玉泉段一小段 676 地號等 18 筆土地都市更新事業計畫案」  
都市更新單元範圍審議案（承辦人：企劃科 李宗倫 2781-5696 轉 3035）

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）

涉是否同意申請劃定為更新單元，本分署原則尊重審議結果。

（二）財政局 黃于珊幹事（書面意見）

本次討論事項無涉財務協審，本局無意見。

（三）地政局地價科 陳憶萍幹事（書面意見）

本案未涉估價協審事項，無意見。

（四）地政局測繪科 陳光熙幹事（書面意見）

本案無修正意見。

（五）交通局 謝霖霆幹事（書面意見）

本次無涉交通議題，爰無意見。

（六）消防局 洪晴泉幹事（書面意見）

本案係涉及都市更新單元範圍案，未涉本局權管，無意見。

（七）都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事（洪鈺翔代）（書面意見）

本案為申請劃定都市更新單元，無意見。

（八）都市發展局都市設計科 張書維幹事（書面意見）

依所附簡報內容，討論議題無意見。

(九) 朱萬真委員(出席並提供書面意見)

請說明本案是否屬產權單純個案。

(十) 楊欽文委員

因本次會議僅討論更新單元範圍，其餘事業計畫相關圖說後續應另行審議。

(十一) 都市更新處

本案依「臺北市都市更新自治條例」第15條規定申請更新單元與都市更新事業計畫一併辦理，因更新單元面積未達1,000平方公尺提審議會審議，其更新單元相關檢討結果尚符規定。

實施者說明及回應：

(一) 本案產權單純之情形，是透過多年來的整合、收購畸零地的努力。

(二) 有關是否涉及文化資產、受保護樹木部分皆已確認，並於事業計畫書內檢附相關函文。

決議：同意本案更新單元劃定，另事業計畫涉及產權單純、商業區管制規定及建築設計等部分，請依相關規定檢討敘明，請本市都市更新處將會議紀錄提請本市都市更新及爭議處理審議會追認，再依審議會追認結果辦理後續事宜。

**二、「變更(第二次)臺北市大安區懷生段二小段16地號等6筆土地都市更新事業計畫及變更權利變換計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科 許雅婷 02 2781-5696 轉 3081)**

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)

本次財務計畫經實施者承諾維持原核定之27.65%，本分署原則尊重審議結果。

(二) 臺北市政府財政局(公有土地管理機關)(書面意見)

無意見。

(三) 財政局 陳鈺芳幹事(書面意見)

無意見。

(四) 地政局地價科 陳憶萍幹事(書面意見)

本案未涉估價協審事項，無意見。

(五) 地政局測繪科 陳光熙幹事 (書面意見)

事業計畫『變附錄七-4至-10』專共用圖說僅有共有部分(一)至(五)，與權變計畫(變P.17-15至P.17-31)表11-3建物登記清冊表內共有部分(1)至(8)數量不一致，建請實施者確認。

(六) 交通局 王少韡幹事 (書面意見)

本局無意見。

(七) 消防局 洪晴泉幹事 (書面意見)

1. 計畫書P.12-1至P.變12-5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，並依該版本逐條檢討說明。
2. 依計畫書P.10-80至P.變10-84頁所示，本案建物變更部分替代入口位置，請依前述指導原則第二、(二)點規定，重新標示建物面臨道路或寬度4公尺以上通路各處之緊急進口、其替代窗戶或開口位置，並於前述各處開口水平距離11公尺內規劃雲梯消防車救災活動空間。
3. 規劃於忠孝東路三段276巷之2處救災活動空間部分範圍重疊，另救災活動空間垂直上方應保持淨空，無突出固定設施、空橋、植栽等障礙物影響雲梯消防車停放及操作。

(八) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事 (書面意見)

無意見。

(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103年7月30日府都設字第10335025100號函核定在案，本次所附報告書與前開核定報告書，A、B兩基地計有實設建蔽率、住宅單元、總單元、地面層景觀配置、標準層及地下層平面圖、建築各向立面等調整，惟尚符「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第8條第1項第1款規定，屬得免辦都審變更設計之調整。
2. 依所附簡報內容，討論議題無意見。

(十) 吳智維委員

1. 本次修正版權利變換計畫書表17-3-1、表17-3-2一樓騎樓登記於附屬建物欄，之前係登記於主建物當中，騎樓並非法定附屬建物，應修正回歸並登

記在主建物當中。

2. 簡報中第1次自提修正時，實施者之分配權利價值是2,218,087,767元，本次自提修正版本是3,889,462,693元，在權利變換計畫書P.變16-6針對實施者全部可分配價值是11,552,304,265元，因本案採部分協議合建、部分權利變換，所以囑託登記時，權利變換依法得囑託辦理登記，協議合建則由實施者與協議合建戶彼此合意另案送產權登記。
3. 第1次自提修正時，本案採權利變換所有權人其合計的共負比約為31億左右，因為參與權利變換所有權人又領了差額價金6億多，如實施者依權利變換分配之最大房、地價值約為37億4仟8佰萬，本次變更後實施者所選配之房、地合計權利價值為38億8仟9佰萬，較37億4仟8佰萬，相差1億4千多萬。這代表有1億多元來自於協議合建，此部分無法以囑託登記處理，應採協議合建另案送登記案的方式辦理。因此，實施者分配之房地屬於權利變換以及協議合建部分應分開處理，請實施者重新檢視。

實施者說明及回應：

- (一) 有關地政局測繪科意見配合修正，另消防局意見第1點消防救災指導原則依幹事意見補充說明、第2點有關緊急進口、其替代出入口位置相關圖說會再詳加標示、第3點消防救災活動空間上方會保持淨空，地面無突出固定設施，故不影響操作，相關圖說將加強標示及修正。
- (二) 有關土地及建築物分配清冊部分配合意見修正。

決議：本案實施者於112年4月20日來文說明其與部分協議戶合意變更選配內容，爰計畫書財務計畫、土地及建物登記清冊修正情形，經實施者說明後，並經本次審議會專案小組審議通過。另有關消防救災、土地及建築物分配清冊(實施者)修正等意見，請實施者依幹事及委員意見修正。續將提請本市都市更新及爭議處理審議會追認會議紀錄。

### 三、「擬定臺北市士林區天山段二小段116地號等4筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科 王竹君 02 2781-5696 轉 3067)

討論發言要點：

- (一) 本案討論前，朱萬真委員已依各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法第8點規定，自行離席迴避。
- (二) 臺北市政府財政局(公有土地管理機關)(書面意見)

1. 查本案領銜估價師查估之更新後總權利價值非3家估價師事務所最高者，請

實施者說明對地主權益之影響。

2. 依提列總表規定，自主更新會不提列稅捐費用，請說明合理性後提請審議。

### (三) 財政局 黃于珊幹事 (書面意見)

依提列總表規定，屬無提供資金之更新會，稅捐項目不提列共同負擔。查本案事業計畫(頁11-1)所敘為自組更新會之自建案，需先由參與自行出資之所有權人出資興建，重建資金來源為100%銀行貸款，惟實施者回應本案為更新會案件，所有權人未列為出資者，仍為更新會出資且經詢會計師在實務上將被課徵營業稅，故維持提列稅捐費用。爰請更新處協助釐清本案提列稅捐費用是否符合提列總表、財政部106年6月7日台財稅字第10600558700號令之「土地及合法建築物所有權人自行組織更新團體實施都市更新事業，按所有權人或配比例分配更新後房地之應有部分或現金，參照本部76年8月7日台財稅字第760071994號函規定，得免辦稅籍登記及免課徵營業稅」等規定。另類此更新會擬提列印花稅案件，查112年5月15日第587次審議會決議請更新處會後釐清是否屬法令規定需支應費用，故請更新處一併說明目前釐清後之處理方式。

### (四) 地政局地價科 徐子偉幹事 (書面意見)

1. 權變計畫P.8-9、事業計畫P.13-10更新後總價值與展碁不動產估價師事務所估價結果不一致，請修正。

2. 展碁不動產估價報告書：

(1) P.61天山段二小段116地號臨路條件為雙面臨路調整率+2%，118地號亦為雙面臨路同為+2%，惟聽證意見指116地號主要面臨之天母東路105巷9弄為無尾巷，又更新前區分建物價格評估亦針對無尾巷進行水平效用修正(P.105)，無尾巷對更新前地價有無影響，請補充說明。

(2) 單位容積邊際調整土開分析，編號2(容積率419.67%)樓地板面積相較前次版本增加近160坪，請詳列店面層銷售面積、地上層銷售面積及停車位數量，以利檢視銷售面積合理性。另編號2與編號4地上同為20層，地下分別規劃B6、B5，營造施工費卻相同，請再檢視相關參數合理性。

(3) 有關聽證意見表示更新前區分建物1樓有部分為陽光樓或有路沖，估價未納入考量一節，請估價師補充說明。

### (五) 地政局測繪科 陳光熙幹事 (書面意見)

本案無修正意見。

(六) 交通局 謝霖霆幹事(書面意見)

1. 事業計畫書

(1)P. 14-1及P. 附錄52，有關本案所設4席無障礙汽車位管理事宜，仍請依內政部110年7月14日內授營建管字第1100811552號函釋於管理規約載明「無障礙停車位係提供身心障礙者、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。」，以符合立法意旨，另為免無障礙汽車位所有權人因相關限制影響其權益，建議將另2席無障礙汽車位(B2-165及B2-175)亦列為不供選配之大公。

(2)P. 19-21，自行車格位尺寸，應為185X60公分，請修正。

2. 交評報告書P. 19-21，自行車格位尺寸，應為185X60公分，請修正。

(七) 消防局 洪晴泉幹事(書面意見)

1. 本案涉及消防車輛救災動線及救災活動空間部分，依內政部(營建署)102年7月22日修訂「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，本局無修正建議，後續仍應以建築物竣工查驗雲梯消防車實車測試結果為準。

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。」。

(八) 都市發展局都市規劃科 張昕穎幹事(陳朱廷代)(書面意見)

無意見。

(九) 都市發展局都市設計科 張書維幹事(書面意見)

本案非屬都市計畫劃定之都審地區，另依所附報告書審議資料表、P. 9-1 及 P. 19-2 所載開發資料，亦無涉都審程序，故本案無意見。

(十) 林志崧委員(出席並提供書面意見)

1. 請補充本案臨天母東路105巷及天母東路91巷高度比檢討、北向日照檢討及後院深度比等相關建築法令檢討。

2. 本案建築單元規劃有衣帽間，空間使用請依「臺北市土地使用分區管制自治條例」檢討標註。

3. 本案基地南側道路(天母東路91巷)，請實施者釐清巷道寬度。

## (十一) 楊欽文委員

1. 有關無障礙車位部分，建築技術規則前於102年即訂定相關規定，內政部110年7月14日內授營建管字第1100811552號函釋係追溯102年以後設置無障礙車位皆比照建築技術規則規定辦理。函釋前已核定案件，為維持穩定性故無追溯，惟本案未核定，仍須依內政部函釋規定辦理，並於管理規約註明4席無障礙車位為限制使用對象，倘選配人接受該限制並檢具行動不便證明文件，請更新會向選配人說明清楚，未來過戶仍受此限制。
2. 本案實設汽車停車位共176席，全棟皆為住宅使用，請實施者釐清法定無障礙車位數需設置數量。倘無需設置4席無障礙車位，則建議依規定留設3席，原增設之1席無障礙車位變更為大車位供選配人使用。請建築師及更新會向選配戶說明清楚，避免後續爭議及交易困難，並建議將法定無障礙車位列為大公。

## (十二) 林昆華委員

1. 多數陳情人表示117地號價值被低估，例如路沖部分，實施者簡報說明調整率為-1%，而陳情人表示估價不折減反提高之情形，雙方說法不一，另116地號臨105巷9弄無尾巷估價仍高於117地號土地及陽光屋估價較高等估價疑義，請實施者說明溝通協調情形，並建議實施者於審議會前確實就陳情人意見妥予溝通釐清。
2. 請實施者說明地主出資部分為分戶貸款或為集中撥款，如為分戶貸款，方能個別償還借款，建請向所有權人說明清楚還款計算機制。

## (十三) 吳智維委員

有關地下室估價部分，地下室於民國 80 年以前可登記為專有或為共有，本案地下室登記為共有，惟 1 樓登記共有部分之地下室持分與其他樓層之持分不一致，本案估價條件第十點處理方式將地下室切割為兩部分，一部分設定為共有部分，另一樓持分部分視為一樓專有之使用權，其估價方式與實際登記狀態有所不同。依不動產估價技術規則第 125 條及第 125-2 條規定倘建物基地與房屋持分不一致，有其找補之相關處理方式，而共有部分顯不相當，依民法第 799 條規定應依專有部分比例來處理，本案地下室共有部分類似建物與土地非依專有比例分配，故是否可參照不動產估價技術規則第 125 條及第 125-2 條辦理，請估價師思考地下室分配方式是否合理。

## (十四) 都市更新處

1. 有關印花稅部分辦理函詢作業中，後續將會依照審議會第587次決議辦理，另營業稅部分將併同函詢。

2. 有關領銜估價選任，得由更新會經會員大會議決選定。

實施者說明及回應：

(三) 有關(公地主)財政局意見:本案領銜估價師查估之更新後總權利價值非3家估價師事務所最高者之意見:

1. 本案為更新會擔任實施者之自建案計畫重要內容均提會員大會議決通過後理事會再據以執行。

2. 本案選定領銜估價師方式與建商都更案實施者直接指定領銜估價師方式不同係由三家估價師分別鑑估更新前、後估價並於會員大會簡報，搭配參考都更規劃單位試算之更新後應分配價值後議決選出，故住戶考量點非僅更新前、後總價值，尚有自身更新前權值比、應分配價值套入更新後屬意戶別之差額價金等因素。

3. 本案經109年7月19日109年度第1次臨時會員大會議決選定領銜估價師在案。

(四) 有關財政局(公地主)及財政局幹事審查意見:自主更新會不提列稅捐費用部分:

1. 稅捐部分分為營業稅及印花稅，印花稅部分只要有簽約就會有支出，共同負擔提列標準精神應為有支出的項目就可列為共同負擔，這部分如同財政局意見，如果更新處有釐清，實施者願意配合修正。

2. 營業稅部分經詢會計師，本案所有權人未列為出資者，仍為更新會出資且在實務上將被課徵營業稅，若有不出資住戶，其概念為更新會折價抵付幫其出資，故亦會有營業稅的產生。請委員考量實際會發生費用提列共同負擔的作法，讓本案營業稅可提列。

3. 有關交通局無障礙車位設置意見，因本案109年報核時，尚未有110年之函釋，本案四席無障礙車位比照舊案無障礙車位可供住戶選配，並已由住戶選配完成，但因幹事會委員有提出修正意見，因此更新會據以向住戶提出更換車位，目前四席已有兩席同意更換，惟尚有兩席住戶不願意更換，懇請委員同意本案兩席無障礙車位作為大公之設置方式。

(五) 有關消防救災活動空間部分之意見，逕依消防局指示辦理。

(六) 有關地政局意見:

1. 公寓部分，有針對無尾巷及路沖做調整，在區分所有建物更新前公寓部分有做因素的影響，而更新後因全區開發，無再就此因素做界定，避免有重複調整的結果。



2. 有關邊際容積調整率，編號一部分地面層為72.53坪，二層以上為554.79坪，總共19車，編號二部分，地面層為101.09坪，二層以上為2085.38坪，總共50車，編號四地面層為91.4坪，二層以上為1884.86坪，總共41車。相關資料會紀載在報告書中，之所以增加樓地板面積為控制之前在幹事會提到之銷坪比部分，會把編號1-4控制在銷坪比1.61的水準，在此狀況下編號二地下會多開挖一層來符合規定，因此編號二的營造施工費也提高從16萬5提高到16萬7，經過試算原則上與當時提送之報告內邊際容積調整率無太大的異動。

3. 陽光樓部分在本案估價條件第十點內有關陽光屋有納入使用權之評估，包含死巷、路沖部分，就現況公寓部分都有去做考量。

(七) 有關交通局楊委員意見:遵照委員意見會後檢討。

(八) 有關林志崧委員意見:

1. 後院會詳細檢討，因為本案為住二，都更且為海砂屋法令部分會再檢討。
2. 另南側為現有巷，指定寬度依照現況及舊有執照的部分來認定寬度，依據原來執照狀況來處理。
3. 衣帽間(空間使用)部分，因按照整個公共設施之控制及樓梯使用狀況，樓梯因本案超高狀況控制在90公分左右。

(九) 有關林昆華委員意見:

1. 無尾巷部分，公寓部分有考慮此因素，而合併後整塊基地部分則無考慮，否則會有重複調整的問題，於估價上不太合理。
2. 117地號本身現況容積為最低，在此狀況下，現況容積為362.46坪，與116地號419.67坪，118地號為377.43坪，在此狀況邊際容積調整地價會為最低。
3. 本案由更新會擔任總借款人，財務分算部分再各別依地主融資額度計算本金及利息，倘地主提前還款，則可就個人部分拆算剩餘借款金額及利息。

(十) 有關吳智維委員意見:會後將會針對委員意見做檢視。

(十一) 更新會何[ ]理事長:

1. 本社區為高氯離子混凝土建築物70年至今超過40年，由於海砂長期侵蝕其結構損壞已相當嚴重，鑑定結果抗震能力更已嚴重不足，安全堪慮，並已逾拆除期限，社區人人自危，社區全體住戶均期盼在市府的支持與協助之下，能儘速完成都更審議流程，以重建家園。
2. 本社區在20年前早已發現海砂屋現象，前期推動多家建商談合建亦已近20

年，可惜或因分配條件或其他信任問題等至今均無法取得多數住戶認同。

3. 社區抗震能力確實已嚴重不足，重建有其急迫性，因此住戶仿效其他社區發起了”以自主更新模式推動本社區重建”，為社區全體住戶爭取了最大的重建效益，因而獲得絕大多數住戶的支持與認同，推動至今已逾六年，終於進到最後的審議。
4. 綜觀部分陳情人及未能同意戶意見，均因考量不希望承擔自主更新重建之風險，而是希望能再次改採認為毫無風險的合建模式，惟至今同樣仍無法獲得大部分住戶的認同。
5. 更新會一直不懈努力、加強說明、持續溝通，以最大努力尋求少數未能同意住戶的認同，雖經多次說明溝通，惟因以最大效益之自主更新自建與採建商合建模式，有其分配效益與風險承擔考量的本質性差異，因此至今雖未能取得100%住戶之同意。「惟因重建確有急迫性，因此多數未同意戶亦表示支持自建程序應持續儘速完成，同時也表示大家都應同意尊重多數人的擇優選擇」，一起參與重建。
6. 更新會將會持續溝通並希望本都更計畫能盡速核定，以解全體住戶燃眉之急，讓社區能以最快速度完成海砂危樓的重建，再次感謝。

(十二) 拆遷補償費部分，將按照條例第57條依法發放，若未出資之住戶，並無跟銀行貸款，就無所謂左手借右手還之問題。其他配合貸款住戶認為拆遷補償費興建過程中須支付相關利息，認為沒有必要拿這些費用，若有這樣情況，實施者將會協助住戶先清償本金，使其不會在興建過程中被計算利息。依法需發放的部分，一定會依照法令來發放。

決議：

- (一) 本案尚有所有權人尚未同意參與更新及陳情意見之溝通協調情形，請實施者持續溝通協調。
- (二) 本案選配原則是否經更新會會員大會決議通過且所有權人均充分知悉，經實施者說明選配原則業經會員大會決議通過，請實施者補充說明議決情形並檢附會員大會會議紀錄於計畫表附錄。
- (三) 本案係由「展碁不動產估價師事務所」擔任領銜估價師，其更新後權利價值非三家估價最高，對各地主權益之影響，經實施者說明本案估價選任係經會員大會決議通過，請實施者補充說明更新會選任情形並檢附會員大會會議紀錄於計畫表附錄，並妥予向陳情人溝通說明相關權益影響情形。
- (四) 本案係由更新會擔任實施者，有關拆遷補償費發放、融資及資金控管、續建機制等風險管理事宜、理監事選任及欲改以建商合建等，請實施者依都

市更新條例第57條規定發放拆遷補償費。另融資、資金控管、續建機制等風險管理事項、理監事選任及合建事宜，請實施者妥為溝通說明相關權益、會務運作情形及會員大會決議內容。

(五) 請實施者依委員及幹事意見檢討修正；另有關印花稅及營業稅部分後續請依更新處函詢結果辦理。

(六) 聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	審議專案小組決議
1	<p>李○○(當事人)(書面意見)(更新處代為宣讀)</p> <p>1. 拆遷補償費由大會表決不予發放，影響住戶生計規劃。本案實施者為自主更新會，於共同負擔費用中提列拆遷補償費1.9億元，都更會確保會再搬遷前發放嗎？都更戶們，財力不等可藉由出席大會的表決通過不發拆遷補償嗎？假如可以由表決通過不發放：那就得讓都更戶重新選配更大坪數的房屋，並重新調整事業計畫資金的自負比。</p> <p>2. 自主更新會，財務狀況不透明。蔡○○理事於會議中說，會員想瞭解收支實際狀況，必須提出申請，經理事會同意方可。蔡先生原住112地號，後以妻名義購置117地號■號■樓、再與原住112地號黃○○合資購買117地號■號■樓，兩人為與吳非士建築師、中華建經、不動產估價師聯繫主要窗口。本屆理監事會，黃○○先生為理事，其夫人為監事。財務狀況無法監督，將影響本人權益。黃先生亦以家中五人名義購買117地號■號■樓。</p>	<p>實施者受任人-中華建築經理股份有限公司-江君璠副理</p> <p>1.</p> <p>(1) 本案合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費將依都市更新條例57條規定，按核定版權利變換計畫書發放，資金來源為銀行融資。</p> <p>(2) 因自建案為所有權人自行出資，多有住戶提出向銀行借錢發補償費給自己如同左手交給右手又要支付利息；更新會除說明補償費依法規定一定要發放，也規劃發放後替住戶立即轉償銀行的方式，替住戶節省利息支出。</p> <p>(3) 本案拆遷補償費將依法發放，無涉重新選配情事。</p> <p>2.</p> <p>(1) 更新會年度財務報表均依法揭露並於會員大會報告後寄發給全體會員，同時報請主管機關備查。會員申請索取細部收支，因涉及多家廠商報價及請款費用，為避免資料外流或有斷章取義情事，故會員若想了解實際收支情形，得向更新會提出申請，理事會依法審議後提供相關資料說明。</p> <p>(2) 本案相關協力廠商請款皆會檢附單據、憑證予更新會，並經理事會討論決議支付。</p>	<p>第1、11點意見無爭點、第2、6、8~10點意見建議不予採納、第3、4、5、7點意見請實施者持續溝通協調，理由如下：</p> <p>第1點：有關拆遷補償費業發放問題，經實施者說明後，尚符合相關規定，無爭點。</p> <p>第2點：有關更新會財務部分，因屬更新會內部會務且非本會審議權責，建議不予採納。</p>

序號	發言次序	答覆	審議專案小組決議
	<p>3. 理事會選配規則不明、不公於製作事業計畫及權變計畫前做房屋及車位選配時，理事會未經大會表決或正式通知，私自訂定一人可選多戶選配規則，何○○理事長與陳○○理事增購車位，且非於讓每戶基本權益被照顧到後再就所餘進行增購選配，影響本戶權益。</p> <p>4. 理事會從未協調說明 在前次自辦公廳會，本人及其他住戶反應多項問題，皆置之不理。之後理事會僅舉辦一次「類協調會」。理事會先是單向選擇性解說，於進入意見表達之際，理事長立即宣布散會。本次開會通知內容，理事會回復之內容，也都是理事會私下作業，未經正式會議說明討論。前所反映的問題在在都影響本戶及其他住戶權益。本次會議資料提及「綜-25之(一)、1「盡力與未同意戶溝通協調」之說明」背離事實。</p> <p>5. 財務風險從未說明 於前述選配時，理事會將搬遷補償費、租金補償費、風險管理費當作利潤，且可用此等利潤選大或等待分回現金，致使許多住戶信以為真，而已發生超選之事情，如今工、</p>	<p>(3)更新會理監事均依法產生，並未有單戶中所產生權人既擔任理事又任監事的情形。</p> <p>3. 本案選配原則經109年8月2日都市更新會第二次臨時會員大會說明並議決通過在案，所有權人均依大會通過之選配原則進行選配，出現重複選配者，更新會依法於109年10月8日召開之公開抽籤選配會先依序選配原則確定優先次序再進行協調，協調不成後現場進行公開抽籤，全程由律師見證，過程公開合法。</p> <p>4. (1)更新會已於111年1月20日召開未同意戶協調會，且歷次會員大會所提意見皆有說明並於現場進行溝通，協調會並以書面方式回應住戶陳情意見也皆以正式公文回覆；另理事會亦經常性的於更新會通訊群組意見交換與溝通，所有會員均能即時接收重建有關訊息並發表意見，會員提出之意見也會有理事說明釐清，說明內容會員如有疑慮亦均可再另行向主管機關諮詢確認；另會員大會會議紀錄依法於會後15日內寄送，理事會及會員大會資訊皆上傳至本案官網，個案資訊除依法回覆外均已盡量完整布達。</p> <p>(2)後續將於審議會前持續再召開溝通協調會，凝聚社區共識。</p> <p>5. 本案風險控管方式如下： (1)本案為自建案，住戶自行以銀行貸款支付興建成本且分回全部房屋，並將餘屋銷售所得沖抵銀行貸款，成本及餘</p>	<p>第3點：有關選配原則於會上討論，請實施者妥予溝通協調。</p> <p>第4點：有關溝通協調情形業於會上討論，請實施者持續溝通協調。</p> <p>第5點：有關風險管理業於會上討論，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>料、息大漲，而售價卻高度不確定，是否會導致本住戶或其他芳鄰必須再舉債多少，都未做完整說明。</p> <p>6. 理事會未履行開誠布公的承諾 在成立更新會之初，理事會承諾於每次理事會議時，公布會議日期、時間、地點，歡迎熱心及專業住戶旁聽或提供建議，但至今為止，只有兩次，都是為啟動貸款作業，經住戶提醒。之後，就再也沒有。從成立至今，共開過多少次會議、討論何事、結論為何，住戶不得而知。對於自建合建，住戶一再建議，應經客觀評估再擇優而為，但理事會不僅未主動邀請，更於建設公司提案前、中後，做技術性方式杯葛，並於 Line 群組內對表達應信守當初承諾，做客觀評估的住戶做人身攻擊。至今，此一攸關本戶及其他住戶權益的重要分析作業，仍被刻意擱置。 以上，申請審議會惠予主持公道。</p> <p>7. 沒有風險評估報告</p>	<p>銷售收入均依實際發生金額為準，計畫書金額僅為預算性質。</p> <p>(2) 營建工程缺工缺料為 109 年、央行升息為 111 年發生，成本上漲屬全台灣近年來的趨勢，合建案建商亦會考量成本提出重新議定合建條件，賠錢的生意沒人做，程序中停下來以拖待變等待價格回穩的個案亦所在多有，不是僅有自建案面臨的課題。</p> <p>(3) 本案為海砂屋，除住戶居住安全外更有公共安全疑慮，勢必要盡速改建，更新會已於 111 年 12 月 3 日召開之會員大會討論說明成本效益及價格敏感度分析，後續將於計畫核定前確定貸款銀行並依實際成本(非計畫書成本)匡列足夠的貸款額度，確保興建資金無虞，並再次說明依不同造價成本及餘屋售價估算後收入分配是否足以清償住戶貸款，會有盈餘或是負債，做為住戶後續參考。</p> <p>6. (1) 更新會理事會歷次會議記錄均向全體會員公開揭露於中華建經社區專屬網頁。 (2) 更新會大會及理事會非討論合建條件之處，但理事會鑒於部分會員多次提出本議題，已以更新會名義發文某建商表達樂觀看其召開說明會及提出合建條件。</p> <p>7.</p>	<p>第 6 點： (1) 有關理事會議部分，因屬更新會內部會務且非本更新審議會審議權責，建議不予採納。 (2) 有關合建問題，非本更新審議會審議權責，建議不予採納。</p> <p>第 7 點：有</p>

序號	發言次序	答覆	審議專案小組決議
	<p>都更會從來沒有對我們說明，實施者自主更新會必須要看電視案，因為繼續走下去，致使都更也浪費了很多時間。希望本會(更新會)應該要把詳細的評估，把全體會員。</p> <p>8. 對房產貸款的疑慮 自主都更的實施費用來源是由每一戶的房地產貸款來支用；但是，有的住戶是滿額超貸的；有的住戶是毫無貸款，放在每一戶可貸額度都不一樣，風險承擔，照道理也應該要不一樣，但，自主都更都放在一起向銀行抵押貸款，公平性要如何解釋？ 又高額房貸的，跟毫無房貸的住戶，重建期間，房貸的利息要如何分別計算？風險的負擔如何公平？請實施者更新會，幫我們解釋？</p> <p>9. 本案都更案全部90戶，其中已經有近30戶的住戶，表示不願意冒險參與貸款給自主更新會使用；那樣自主更新會還能繼續下去嗎？請自主更新會幫我們做好財務規劃及影響評估。當有集資金不足時的因應方案。</p>	<p>(1) 本案自建程序推動至今已超過五年，早於三區戶管委會時期就已與自建商詳細說明自建案無異，住戶須回全部分數住戶成立更新會大會議建議案，11月申請換計畫報核，資訊透明。</p> <p>(2) 本案為海砂屋，除居住安全外更有全疑慮，勢必要建，更新會已於12月3日召開會員大會說明成本效益及敏感度分析，後續計畫核定前並依實際成本(非畫書成本)匡列貸款額度，確保興建資金無虞，並再次說明不同造價成本及估價後收入分配足以清償住戶貸款，有盈餘或是負債，做為住戶後續參考。</p> <p>8. 自建案之更新會為總款人，個別所有權人保證自己的額不聯保，銀行也會所有權人的個人(如前貸餘額、應領價金)、共同負擔(依新前權利價值攤)匡列貸款額度，並所有權人選配單元(即擔保品價值)檢核貸款額度是否足夠；貸款利息屬於共同負擔項，將在結算還款前更新前權利價值攤算，最後再經會計師更新成果備查階段確認，公平性無疑義。</p> <p>9. (1) 自建案住戶應盡出資義</p>	<p>關風險管理事宜業於會上討論，請實施者持續溝通協調。</p> <p>第8點及第9點：有關融資問題，非本會審議權責，建議不予採納。</p>

序號	發言次序	答覆	審議專案小組決議
	<p>10. 更新會為何要拒絕排斥合建 合建都更案占全部都更案的 95% 以上。為什麼我們都更會會一直排拒與建商合作。已經有建商提出願意出資合建並開出條件；更新會，為合一直都不予回應，不做評估，這是否損害社區住戶的權益？請都更處幫忙還住戶公道。</p> <p>11. 對拆遷補償費執行的疑慮 最近有聽到社區的耳語，說拆遷補償費還是由自己貸款來發放，所以大家不要領取，節省自己的利息負擔。可是，我知道社區內有好幾戶，房子被拆掉後很需要使用這筆錢。請問更新會，拆遷補償費會如期發放嗎？錢從哪裡來來？不參加房屋貸款的住戶是否也可以領到拆遷補償費？</p>	<p>務，雖少部分會員仍有疑慮，更新會將持續說明及溝通，確保貸款及信託比率。</p> <p>(2) 若仍有住戶不願配合出資，該戶之成本由更新會向銀行融資，所有權人依計畫書以更新後房地折價抵付給更新會，不會有資金不足情事。</p> <p>10. (1) 更新會成立的目的是以自建方式執行更新，且計畫報核已取得法定門檻之同意比率，表示多數會員同意本案執行方式。</p> <p>(2) 個別會員有接洽建商，應由建商主動召開說明會並爭取住戶認同。</p> <p>(3) 更新會大會及理事會非討論合建條件之處，但理事長鑒於部分會員多次提出本議題，已以更新會名義發文某建商表明達樂觀看其召開說明會及提出合建條件。</p> <p>(4) 建商合建議題除須審視分配條件外，尚應考量其他風險，例如建商信譽、是否可獲得多數住戶信賴、變更實施者或變更建築規劃設計導致都更時程不確定性等因素。</p> <p>(5) 截至目前，歷次建商與部分住戶開說明會後，合建案仍未獲多數人同意。</p> <p>11. 本案合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費將依都市更新條例 57 條規定，按核定版權利變換計畫書發放，資金來源為銀行融資。</p>	<p>第 10 點：有關合建問題，非本更新審議會審議權責，建議不予採納。</p> <p>第 11 點：有關拆遷補償費發放問題，經實施者說明後，尚符合相關規定，無爭點。</p>
2	<p>李○○(當事人)(書面意見) 1. 台北市都市更新共同負擔提列標</p>	<p>實施者受任人-中華建築經理股份有限公司-江君璿副</p>	<p>第 5(1) 點意見無爭點、</p>

序號	發言次序	答覆	審議專案小組決議
	<p>準，營建成本每坪約19.2萬元，由於更新會並無建築專業，也缺乏營造發包議價能力，未來若實際發包價格遠高於上述提列單價時，更新會是否得以承受資金不足之風險？</p> <p>2. 更新會並無實際資產，若營造費用因各時間點供料上漲、大幅增加時，貸款銀行是否會願意全額融資？且全體住戶須以個人名下不動產抵押設定融資或以信用貸款方式融資，惟出現借款人信用或退款能力不足，導致本案更新成本出現資金缺口時，實施者是否能應對？請協助釐清。</p>	<p>理</p> <p>1.</p> <p>(1) 本案為自建案，無建設公司出資及分配，成本僅為內及收入在計畫書內，僅為發包及預算性質，以實際為準；另案向銀行申請融資前，亦會參酌市場行情編列足夠預算，務求核貸金額足以讓全案興建完成無虞，不會產生資金缺口，確保住戶權益。</p> <p>(2) 營造發包部分，本案將以公開招標方式徵選營造廠，除將規範廠商資格(如甲級營造資格、資本額及流動資產、過往執行案例需興建過本案會樓層規模、等等)，亦會與會員討論符合本案之細部建材設備表，並訂定如押標金、履約保證金、付款保留款、保固款等等保障更新會權益的方式於招標文件內；開標後若營造廠投標價格高於社區預算，將再進行議價及價值工程調整，在品質和價格中取得平衡點，並經理事會決議通過後，才會決標簽約。另本案營造合約將載明係以總價承攬方式辦理，後續應按圖施工且不得無端追加費用，確保社區權益。</p> <p>2.</p> <p>(1) 本案向銀行申請融資前，會參酌市場行情編列足夠預算，務求核貸金額足以讓全案興建完成無虞，不會產生資金缺口，確保住戶權益。</p> <p>(2) 本案將由實施者更新會統一擔任借款人向銀行重擔費用貸款，所有權人僅保證自己應負擔成本額度的保證人，不要相連保。貸款銀行要求所有權人配合貸款及</p>	<p>第2~4點及第5(2)點意見建議不予採納，第1點請實施者持續溝通，理由如下： 第1點：有關風險管理問題，會上討論，請實施者持續溝通協調。</p> <p>第2點：有關融資問題，非本會審議權責，建議不予採納。</p>



序號	發言次序	答覆	審議專案小組決議
	<p>3. 本社區共90戶門牌，因面臨海砂屋限期重建，成立更新會推動執行都更程序；但已有許多住戶公開表達希望以不出資、低風險、高品質的方式完成重建，將自主更新轉軌與專業建設公司合建之模式進行，以增加完工交屋效率並維持合理分配價值。</p> <p>4. 既已有部分住戶明確表達支持自主更新轉軌與專業建設公司合建，亦有建設公司已表達與本社區合作之意願，我們絕對支持多家品牌建商公平透明的進場遴選，請問自主更新會是否後續有對外招商之可能性？又招商期程是否請理事會即早安排？以利遴選優質廠商進場合作。</p> <p>5. 本案共同負擔費用中提列拆遷補償費1.9億元，請問1.9億元會實發</p>	<p>託的比例為80%~90%不等(依銀行授信要求辦理)，若有住戶不配合貸款或經銀行徵信後因債信問題無法貸款，不足部分將由更新會獲配餘屋作為擔保設定貸出，確保100%資金無缺口，全案可執行至完工無虞。</p> <p>3. (1)更新會成立的目的是以自建方式執行更新，且計畫報核已取得法定門檻之同意比率，表示多數會員同意本案執行方式。 (2)若個別會員有接洽建商，應由建商主動召開說明會並爭取住戶認同。 (3)更新會大會及理事會非討論合建條件之處，但理事長鑒於部分會員多次提出本議題，已以更新會名義發文某建商表達樂觀看其召開說明會及提出合建條件。 (4)建商合建議題除須審視分配條件外，尚應考量其他風險，例如建商信譽、是否可獲得多數住戶信賴、變更實施者或變更建築規劃設計導致都更時程不確定性等因素。 (5)截至目前，歷次建商與部分住戶開說明會後，合建案仍未獲多數人同意。</p> <p>4. 本更新會立案之目的為以自建方式擔任實施者，仍要依照多數會員意願依法來進行，欲進場合建的建設公司應主動向住戶召開說明會，非更新會主動辦理招商作業。</p> <p>5. (1)本案合法建築物及其他</p>	<p>第3點及第4點：有關合建問題，非本更新審議會審議權責，建議不予採納。</p> <p>第5點： (1)有關拆</p>

序號	發言次序	答覆	審議專案小組決議
	<p>放嗎?錢要從那裡來?是否增加利息負擔?已有許多住戶公開表達不願冒險把家產貸款給自主更新會使用,那到時若無法以現金發放時,更新會要如何因應後續問題?是否該併入更新後選配權值?假如是發放,那風險性與公平性如何解釋?</p>	<p>土地改良物拆遷補償費將依都市更新條例57條規定,按核定版權利變換計畫書發放,資金來源為銀行融資。</p> <p>(2)因自建案為所有權人自行出資,多有住戶提出向銀行借錢發補償費給自己如同左手交給右手又要支付利息;更新會除說明補償費依法規定一定要發放,也規劃發行的方式,替住戶節省利息支出。</p>	<p>遷補償費發放問題,經實施者說明後,尚符合相關規定,無爭點。</p> <p>(2)有關融資問題,非本會審議權責,建議不予採納。</p>
3.	<p><b>李○○(委託人周○○)</b>          關注焦點:這種不願誠實面對,昧於現實的態度,不就是本都更內部紛擾不斷的主因?甚至可以很負責任地說,這六年來的徵兆就是一連串詐騙事件;很擔心自建主事團隊持續將社區帶入險境;懇請各位高抬貴手,明察秋毫,並協助與解決正在陷入困境的大部分都更戶。感恩!因欄位太小,另附文呈述。附件共五件。          本人(李○○,住址:臺北市士林區天和里1鄰○○○路○○巷○○號○○樓,與權狀人周○○女士是夫妻)。就台北市政府辦理都市更新聽證意見書(台北市政府函發文日期中華民國112年3月30日,發文字號:府都新字號11260013433號)依據時間順序提出相關意見如後:</p> <p>1. 張○○女士(Maggie是LINE群組的暱稱,住址:台北市士林區○○路○○巷○○號○○樓),是更新會理監事陳○○先生的母親。張女士是陳○○的太太,在107年1月14日(星期日)中午時間12:03突然通過管委會LINE群組,在沒有溝通和討論之下,私自公告「新人事案」,把「秘書組」權力擴大意圖偷渡越權,掌控本區都更案。成員以蔡○○先生為主導人,其核心人物有黃○○先生是秘書組長(住址:台北市士林區○○路○○巷○○號○○樓)和陳○○先生(陳○○理監事的父親),包辦議價、採購、對外通訊以及合約的所有業務。以封閉決策,我行我素至今仍未改變。</p>	<p><b>實施者受任人-中華建築經理股份有限公司-江君璿副理</b>          更新會108年12月15日成立大會之更新會章程、理事選舉議案議決同意比例符合「都市更新會設立管理及解散辦法」及更新會章程規定門檻,議決通過,會議紀錄並呈主管機關臺北市都市更新處檢閱無誤後核准更新會立案,所有程序皆依法執行。</p> <p>1.          (1)都市更新會籌備期由117地號社區委員及熱心住戶所共同組成之「推動工作組」,其工作主要為無償為社區收集都更法規及相關顧問團隊資訊供社區遴選廠商之參考,各項議案均提交全體區分所有權人進行討論並依法進行多數議決。</p> <p>(2)全部合約在都市更新會核准成立後再由理事會審核通過並於會員大會報告。</p>	<p>第1~5點意見建議不予採納,理由如下:          第1~5點:陳述新更會紛擾,非本會更新審議會審議權責,建議不予採納。</p>

序號	發言次序	答覆	審議專案小組決議
	<p>事隔4年8個月後的111年9月26日再提起這偷渡「秘書組人事案」時，M○（張○○女士）又汗鱗本人「故意張冠李戴」時，就把我當時（107年2月10日12:06）的貼文回應張○○女士的狡辯和不誠實重複發表。結果，她無言以對。（如附件2頁）</p> <p>2. 接下來於107年5月6日發生本人抗議秘書黃○○先生（他在LINE群組的暱稱是Yes ○ ○n。住址：台北市士林區○○路○○巷○○號○○樓，是隋○○女士的先生）。黃○○先生針對性阻擋本人進入全區都更戶權狀人的大會，蠻橫無禮地剝奪本戶（住址：台北市士林區○○路○○巷○○號○○樓，周○○的先生）的參與權，發生地點在台北市士林區○○路○○巷○○號○○樓。當時徐○○女士（主持人蔡○○的先生，住址：台北市士林區○○路○○巷○○號○○樓）在現場也來配合助陣，並說「沒辦法，這是常識」。黃○○先生狡辯，自稱手上拿著「台北市政府新法令」的字條為由，阻止本人進入會場。黃○○並在大眾面前一邊放投影機一邊囂張地對本人怒吼。當時住戶蕭○○先生看狀（洪○○女士的先生，住址：台北市士林區○○路○○巷○○號○○樓），凝重的也跟我一起離開會場。</p> <p>事後黃○○和會議主持人蔡○○分別在107年5月8日和9日先後貼文向住戶「道歉」。對阻擋我進入會場的事情隻字不提。並繼續排除異己，在群組裡攻擊和網路霸凌那些不同意見的住戶。（如附件三頁）</p> <p>3. 黃○○先生（隋○○的先生，台北市士林區○○路○○巷○○號○○樓）發現皇翔建設推出合建案的分配所得要比「蔡○○的自建案」優惠很多，也不用出錢。黃○○先生（暱稱Yes ○ ○n）就在111年10月6日在住戶群組發表極具攻擊性的貼文。並汗鱗那些選擇皇翔合建案的住戶「是不是中山狼」、「搞破壞」、「搞鬥爭」云云，並提出「台北市水源路自建都更案」（以下簡稱「水源都更案」）來混淆視聽（如附件111.10.6）。其實早在107年5</p>	<p>2.</p> <p>(1) 由於其他社區屢屢出現開會程序瑕疵，議決無效的嚴重後果，當次會議是為更新會籌備前期的三區聯合區分所有權人會議，會議亦排定需為議決事項，會務人員為確保會議合法合規，報到處依規進行較嚴謹的代理資格審查，該被委託人（李先生）雖為所有權人之配偶，但因無法提供合法有效委託書，因此會務人員才提醒李先生當次參與的會議，恐無資格參與議事及投票。</p> <p>(2) 會務工作組肩負著守護都更程序的合法性，因此發通知同時將代理委託書詳細規定一併通知，會後已向全體住戶說明情況，並為會議通知單上未充分說明致歉。</p> <p>3.</p> <p>(1) 本社區合建議題已近20年，一直是開放公開推薦，自由選擇，唯歷次合建案至今均未獲得多數人的支持。</p> <p>(2) 水源四期資料已提供社區參考，其中有會員提到水源四期社區建築師等各項費用比我們低，均公開透明值得學習。經索取水源四期資料，其委託之陳建築師承接</p>	

序號	發言次序	答覆	審議專案小組決議
	<p>月 13 日蔡○○理事就向本都更案 住戶提供「水源都更案」成功的新聞。但是，推動人蔡○○理事長以公開透明化的行事方式，根本和蔡○○先生封閉式主導的自建都更案背道而馳。經過蔡○○先生和本人（李○○）認真討論後，蔡○○先生發現對自己不利，就避重就輕與選擇性的遺忘，從此「水源都更案」的議題就沒有下文了。特此附上本人 107 年 5 月 13 日和 107 年 5 月 18 日的貼文供大家了解詳情，作為回應和糾正當時的蔡○○和現在仍舊把「水源都更案」當作混淆視聽的黃西權理事。（附件計三頁）</p> <p>4. 107 年 6 月 26 日舉行「審議合約價晚會」，主持人蔡○○、議價人陳○○（張○○的先生，也是理監事成員陳○○先生的父親）和秘書黃○○先生三人，公然在會議上一唱一和，替缺席的供應商護航、放水。既是有專業經驗住戶王○○先生（住址：台北市士林區○○路○○巷○○號○○樓）在現場提出良善建議說「公會公告的上限價位，以現在市場低迷的趨勢而言，再降三至四成，仍會有建商搶著做；同時指出，貸款分期付款額度與時間不必依照供應商額外的要求，按照一般現行付款方式就可以了。減輕成本支出和減少都更負擔是各個委員的責任與使命」。但是蔡○○和陳○○二人避重就輕，顧左右而言他。還強行表決通過公會上限價位；更令人驚訝和失望的連三區的主委（何○○女士、陳○○女士和李○○主委夫人賴○○女士與代表人陳○○先生等）舉手贊成。一如些不顧絕大多數住戶的權益，令人遺憾。（附件一頁 107 年 7 月 1 日貼文，是住戶蕭○○先生對 107 年 6 月 26 日「審議合約晚會」各項數據與合約條款的分析。（不明是蕭○○Line 群組裡的暱稱，是洪○○女士的先生，住址：台北市士林區○○路○○巷○○號○○樓）。</p> <p>註：本都更每次會議都有管委會委員或更新會人員負責錄影大會的進行，可以提供錄影作為證據。</p> <p>5. 107 年 8 月 24 日熱誠志工本區都更戶李○○先生（住○○路○○巷○○號○○樓）</p>	<p>之建築規劃費用取費標準並未低於我們社區，另水源四期中提起各戶分配高及參與貸款額度才 600 萬，應是社區重才建屬性不同，各項容積及獎勵等條件均不同，無法直接作比較。以上均已詳細分析並解說，唯該會員仍未理解社區條件與水源四期之實質差異。</p> <p>(3) 水源四期是由住戶發起之自主更新成功案例，該區全體住戶團結一致以自主更新方式為社區全體住戶創造最大的重建效益，一直都是本社區追求的目標，理事會從未忽視，理事會一直都期待能邀請到碰姨蔡理事長來我們社區分享自主更新成功經驗。</p> <p>4. (1) 本社區建築師遴選經公開發薦、全體會員共同參與，並由三區聯合區分所有權人大會依法由全體區分所有權人共同遴選並通過多數議決產生，「任何議案無法由少數人強行通過」。</p> <p>(2) 全部合約在都市更新會核准成立後再由理事會審議議決並於會員大會報告。</p> <p>5. (1) 前期委託之估價初算，</p>	

序號	發言次序	答覆	審議專案小組決議
	<p>召集三區的晚會目的是持續溝通，創造公開透明和對等分享資訊以及擴大住房的參與，建議優良分工合作管道來達成共識與共贏的目標。在會前由對一些有建築經驗的住戶提出了本區都更管理規則的草案分發給參與晚會的住戶來討論（地點在台北市○○路○○巷○○號○○樓），同時也在發文在群組平台供大家討論。</p> <p>晚會一開始，蔡○○先生就先賓奪主，握著麥克風執意推銷已在之前次大會時，決議取消的「1070202景瀚估價報告案」，原因是該案估價基礎標準不一，引起了住戶們的不滿、抗議。</p> <p>倒是蔡○○先生憤怒，大聲說話，把召集人退休校長李○○先生氣走並退出會場。此時住戶王○○先生勸說（住在會場隔壁○○號○○樓），蔡○○先生怒目相向，往前還擺出要打人的架勢。陳姓老鄰居看狀，阻止了這突如其來的紛擾。這種不願誠實面對，昧於現實的態度，不就是內部紛擾不斷的主因？很擔心自建主事團隊躲社區帶入險境！</p> <p>單單107年一年的時間就發生這麼多內部紛擾，那麼至今過了四年又一季，又發生了多少呢？實在罄竹難書！這種都更在惡法牽絆之下，是投機客的遊樂園，詐騙橫行，都更戶落入陷阱，也只能無語問蒼天？</p>	<p>是由更新會117地號社區所有權人於籌備期間依多數議決產生，因前期的推動需初步推估會員的權益比，讓大家預先了解更新後之分配情況，並為建築規劃坪數之分配基礎；該所有權人一再誤解為將因此就強行決定住戶權益，因此一再抗議相關會議之進行，社區委員們雖多次說明並努力溝通，唯李先生仍堅持己見未能理解，並持續阻擾各項相關會議。</p> <p>(2)都市更新會正式成立後，正式估價師均依法定程序遴選，並通過會員大會共同選定領銜估價師。</p>	
4.	<p>池○○(委託人池○○○)(書面意見)</p> <p>1.</p> <p>(1)本地號117估價嚴重低估。</p> <p>(2)樓層估價1樓及2樓佔比高達44%明顯估價過高。竣工時售價5樓高於2樓甚多。</p> <p>(3)估價明顯不符市場認知不具公信力，例:2樓較5樓高。</p> <p>(4)陽光樓路沖沒有扣分。</p> <p>(5)理監事3樓及2樓住戶佔比高達64%，是否因此價格不公令人懷疑。</p> <p>(6)本住戶權值比例為0.9668%，但此次資料未經大會或任何方式變為0.9597%，為何？</p> <p>(7)本人原更新前權利價值比率為0.9668%，現在卻下修為0.9597%的原因為何？</p>	<p>4-1 實施者受任人-中華建築經理股份有限公司-江君璿副理</p> <p>1. 都更報核前，報核前的估價不一定是後續的數字，會依照審議過程修正，後續權值比調整也可以做詳細的說明給住戶。</p> <p>4-2 展碁不動產估價師聯合事務所-張志明估價師:</p> <p>1. 本案更新單元原為住宅公寓產品，地上五層樓無電梯，地上一層較樓上層出入便利，且依更新前估價條件第10點之說明，本案一樓有獨立梯進出之地下室(陽光</p>	<p>第1~2點意見提請審議會討論，理由如下： 第1~2點：有關估價問題，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>2.</p> <p>(1)更新範圍內不同基地欠缺優劣比較說明及各地號估價計算過程</p> <p>A. 本都更基地內3個地號地估價成果分別為：116地號每坪單價3,283,096元，117地號2,908,175元/坪，118地號每坪單價3,100,702元，在如此重要的土地估價報告書，只有結果完全沒有優劣比較以及計算過程。</p> <p>B. 依基地現況，117地號正面南向距離天母東路最近，面臨道路有天母東路91巷105巷雙入口進出，118的正面是東向，面前為坡度道路，116正面北向，是6公尺無尾巷。較具優勢的117地號反而被估最低價格。而且差價甚大。懇請再與評估，以維公正。</p> <p>(2)樓層估價明顯高估1樓之價值</p> <p>A. 更新前樓層權值比的估價對1樓及2樓值比離譜高達44%，對完全沒有商、辦功能的純公寓真是不可思議。</p> <p>B. 1樓的權值估價過高。估價報告上估價條件是使用執照圖為基準，91巷11號1~5在東向有好幾個通風採光的窗戶，估價師說使用執照沒有紀錄，所以不加分。但1樓住戶其前面庭院地坪使用執照記載是法定停車位，也沒有圍牆。且117地號30戶、118地號20戶地下室，都是1~5樓平均分攤共管共用，為何1樓對2~5樓的平均權值比可以達到1比1.3以上？</p> <p>C. 以附近鄰近的都更案中山北路七段81巷39號為例，也是109年幾乎相同時間做的估價，1樓對樓上的平均權值比為1比1.2左右，兩宗案件相差甚多，引發住戶不滿及疑異。</p> <p>(3)估價不具公信力、不符市場認知：</p> <p>A. 2樓較5樓高</p> <p>a. 一般而言，5樓當初購買時，建商售價多較2樓高出很多。但這次估價全區18幢的3樓與5樓權值比相同，2樓卻較5樓高出甚多(如：91巷11號2樓較同幢5樓估價多了146萬多)。</p> <p>b. 查鄰近5層樓都更案件，5樓住家公寓都更前估計權值大多與2樓相同(除非2樓可以做商、辦)</p> <p>B. 陽光樓、路沖等，估價沒有扣分</p>	<p>屋)，須一併考量其使用權價值，故本案一樓權利價值有高於其他樓層之情形。</p> <p>2. 每個人的土地權利價值都會調動，不是針對某個人的部分做調整，是根據整區條件去做調整。</p>	

序號	發言次序	答覆	審議專案小組決議
	<p>天母東路105巷9弄3號1樓有三分之一是在道路底下陽光樓，都更估價完全沒有扣分。而天母東路91巷3號1樓，從巷口進入的每部車，都對準其大門再90度轉彎，如此大路沖的房子，房仲業者都知道不容易賣掉，低於鄰房1成以上還不見得賣得出去，但唯獨本案估價師看不見。</p> <p>C. 本社區為自主更新，第一屆擔任理、監事及後補理、事者，1樓估50%以上，1、2合計估60%以上，第二屆擔任理、監事及後補理、監事者更為離譜高達11人，估64%以上；是否因此才有上述估價不公現象？希望重新估價維護3~5樓住戶權益。</p>		
5.	<p><b>劉○○(當事人)(書面意見)</b></p> <p>1. 本計畫「回應綜理表」顯示，且111年6月複審會議楊長達委員已提出：展基估價評估更新前後價值皆為3家估價最低，建議「仍要經過地主100%同意」(綜-6)，同時提醒：此結果對於117地號地主而言，「權益影響甚大，宜請修正」，但更新會並未處理。</p> <p>2. 本次修正計畫，本人之更新前權值比率由公聽會版的1.0391%減少為1.0314%，其他117地號住戶權利價值也都再次減損，原因為何？是否公平合理？且為何沒有告知？</p> <p>3. 本人曾在110年4月公辦公聽會提出強化智能、綠建築設計及滿足電動車充電需求等建議(P.綜-38)，又於更新會111年1月召開協調會時再次重提，但至今均未被回應。</p> <p>4. 「信託管理費」以前版本都以共同負擔費用之0.6%估算，本次計畫</p>	<p><b>5-1 實施者受任人-中華建築經理股份有限公司-江君璠副理</b></p> <p>1. 針對回應綜理表楊長達委員意見，合建案為自選定那一家為領銜估價師，其他家為抽籤；自建案作法領銜估價師都是三家估價師兩家抽出來，實施者指定信義，後面是展基跟敏達抽出來，後續是在住戶了解自己的應分配估價再提到會員大會投票。</p> <p>2. 都更報核前，報核前的估價不一定是後續的數字，會依照審議過程修正。</p> <p>3. 信託管理費按照銀行信託契約合約金額做確認，故目前貸款銀行還未選定，後續將會於核定前與銀行做確認。</p> <p>4. 有關營造廠資格標及價格標，在計畫書還未核</p>	<p>第2~4點意見提請審議會討論、第7點意見建議予以採納、第5、9(1)點意見建議不予採納、第8點意見無爭點、第1、6、9(2)點請實施者持續溝通協調，理由如下：</p> <p>第1點：有關估價選任問題業於會上討論，請實施者妥予溝通協調。</p> <p>第2-4點：有關估價、建築規劃、設計及信託管理費問題，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>何以華南銀行報價1,500萬元提列(事業計畫P.13-4)?且報價單說明後續由華銀執行本案建築融資及土地信託(P.附錄-82)?是否已內定?為何住戶都不知道?</p> <p>5. 營造廠評選將採「資格標」及「價格標」程序(事業計畫P.13-10),是否已有評選發包草案?何時可提供住戶參閱?條件設定希望為近年都更重建經驗豐富、承攬過相當規模金額建案,且沒有採購法拒絕往來紀錄的甲級營造廠。</p> <p>6. 自建採「價格標」決標,要如何面對工料上漲等問題?而續建機制僅能保證工程完工,如何確保完工後交屋?</p> <p>7. 計畫書「更新後停車位分配」(權變計畫P.9-13),漏列本人所選單元;「實施進度表」估列111年核定計畫等,不符實際。</p> <p>8. 都更法令要求資訊公開、程序完備,更新會連住戶實質權益受損如此重要事實都未告知,本計畫書在開會前(15天)才公告發送,若沒仔細檢視發現是否就被確定?住戶「知的權利」被消失,後續推動如何讓大家放心?</p> <p>9. 請問市府和審議委員:自主更新過程若發生問題,責任歸屬能否列出讓住戶知道?本社區更新會運作以來,發現這是大問題!【例如:109年8月會員大會記錄未能反映實況,經提出異才修正重送(P.綜-57),本次「回應綜理表」又有許多內容避重就輕,甚至不符事實,恐誤導審議委員和住戶,誰該負責?而未來若計畫核定後發生資金籌措等問題、甚至造成計畫停擺,全體住戶權益如何保障?】</p>	<p>定前,建築圖面都有可能調整,所以現在無法有正確的圖面提供給營造廠投標,核定後會再提供給營造廠。</p> <p>5. 車位漏列為誤植,會再配合修正。</p> <p>6. 資訊公開程序完備,相關開會資訊皆由上網公告,且相關寄發開會資料皆有按照法規規定寄發。</p> <p><b>5-2 吳非士建築師事務所—吳非士建築師</b></p> <p>1. 109年報核,政府有規定建築都要預留電動車的空間,未來如何裝,管委會要怎麼裝,量已經足夠加裝的。西。</p> <p>2. 綠建築及智慧建築要依照各位共決,因為增加造價成本會提高,本案未拿任何獎勵。</p>	<p>第5點:有關營造發包問題,非本會更新審議權責,建議不予採納。</p> <p>第6點:有關風險管理會於會上討論,請實施者妥予溝通協調。</p> <p>第7點:有關更新後停車位分配及實施進度,經實施者說明後,建議予以採納。</p> <p>第8點:皆依法定程序審議,無爭點。</p> <p>第9點: (1)有關更新會運作,非本會更新審議權責,建議不予採納。 (2)有關風險管理問題於會上討論,請實施者妥予溝通協調。</p>
6.	<p>劉○(委託人鄭○○)(當事人)(書面意見)</p> <p>1. 經由本人的先生說明,本戶鄭○○只同意「興建設公司的合建都更」。</p>	<p>實施者受任人-中華建築經理股份有限公司-江君璠副理</p> <p>1.</p>	<p>第1、3點意見建議不予採納、第2點意見無爭</p>



序號	發言次序	答覆	審議專案小組決議
	<p>2. 前時本區全部住戶在天和里活動中當心選舉自主都更會的理監事時，市場才宣布每戶可投13票，其意在控制並主導更新會，實乃不公平有失一戶一票之公平性，此種不正確的心態，另本戶非常擔心往後“自主都更”的一切事項中同樣會有更多不可知的風險（因為不正確，不公平的心態），所以本戶不再信任“自主都更更新會”的任何決策。</p> <p>3. 本戶鄭美媛已年老，無法在承擔任何貸款負債及其他一切的風險包括再增資再更多的貸款，工程（延期等等）。</p>	<p>(1)更新會成立的目的是為以自建方式執行更新，且計畫報核已取得法定門檻之同意比率，表示多數會員同意本案執行方式。</p> <p>(2)若個別會員有接洽建商，應由建商主動召開說明會並爭取住戶認同。</p> <p>(3)更新會大會及理事會非討論合建條件之處，但理事長鑒於部分會員多次提出本議題，已以更新會名義發文某建商表明達樂觀看其召開說明會及提出合建條件。</p> <p>(4)建商合建議題除須審視分配條件外，尚應考量其他風險，例如建商信譽、是否可獲得多數住戶信賴、變更實施者或變更建築規劃設計導致都更時程不確定性等因素。</p> <p>(5)截至目前，歷次建商與部分住戶開說明會後，合建案仍未獲多數人同意。</p> <p>2. 更新會成立大會可以投13票，在更新會章程，更新處有初步檢閱，沒有問題，程序並沒有問題。13票有超過法定門檻的結果，後續有在會員大會議決更周全的選舉理監事的辦法。</p> <p>3. 後續將於計畫核定前確定貸款銀行並依實際成列本(非計畫書成本)匡列足夠的貸款額度，確保興建資金無虞，並再次說明依不同造價成本及餘屋售價估算後收入分配是否足以清償住戶貸款，會有盈餘或是負債，做為住戶後續參考。</p>	<p>點，理由如下： 第1點：有關合建問題，非本會審議權責，建議不予採納。</p> <p>第2點：有關理監事選任結果，經查同意比令皆符法令規定，無爭點。</p> <p>第3點：有關融資問題，非本會審議權責，建議不予採納。</p>
7.	<p>王○○(當事人)(書面意見) 1. 更新範圍內不同地號基地欠缺優劣</p>	7-1 實施者受任人-中華建業經理股份有限公司-江君	第1~4點意見提請審議

序號	發言次序	答覆	審議專案小組決議
	<p>比較及計算說明</p> <p>(1)本都更基地內 3 個地號土地估價成果分別為:116 地號每坪單價 3,283,096 元,117 地號 2,908,175 元/坪, 118 地號每坪單價 3,100,702 元,在如此重要的土地估價報告書,只有結果完全沒有優劣比較以及計算過程。</p> <p>(2)依照房屋座落評估:117 坐北朝南。116 道路由高轉 90 度下彎,進入無尾巷弄。118 房屋面東西向,且房屋面前為上坡道路,吵雜。</p> <p>(3)依基地現況,117 地號正面南向距離天母東路最近,面臨道路有天母東路 91 巷 105 巷雙入口進出,118 的正面是東向,面前為坡度道路,116 正面北向,是 6 米無尾巷。較具優勢的 117 地號反而被估最低價格。而且差價甚大。</p> <p>2. 樓層估價明顯高估 1 樓及 2 樓的價值 以 105 巷 9 弄 3 號一到五樓的估價為例:1 樓加 2 樓的權值佔 1 樓~5 樓全部的 45.59%。又,1 樓與 2 到 5 樓的平均價比達到 1 點 27。 有同樣天母地區的中山北路七段 81 巷 39 號,也是海砂都更案,幾乎是同時做評估的。1 樓與 2 到 5 樓的平均價比才到 1 點 1.13。(因為我女兒也是這個都更案的住戶之一)。</p> <p>(1)更新前樓層權值比的估價對 1 樓及 2 樓值比離譜地高達 45%以上。對完全沒有商、辦功能的純公寓真是不可思議。</p> <p>(2)1 樓的權值估價過高。估價報告上估價條件是使用執照圖為基準,91 巷 11 號 1~5 樓在東向有好幾個通風採光的窗戶,估價師說使用執照上沒有紀錄,所以不加分。但 1 樓住戶其前面的庭院地坪使用執照記載是法定停車位,也沒有圍牆。且 117 地號 30 戶,118 地號 20 戶的地下室,都是 1~5 樓平均分攤共管共用,為何 1 樓對 2~5 樓的平均權值比可以達到 1.22~1.27 以上。 附近鄰近的都更案中山北路七段 81 巷 39 號為例,也是 109 年幾乎相同時間做的估價,現已被審議會核定,案號 110907061,1 樓對樓</p>	<p><b>璠副理</b></p> <p>1. 若住戶對理監事選舉辦法有疑慮,歡迎到理事會做討論,若有通過會再提到大會做議決。 <b>7-2 展碁不動產估價師聯合事務所—張志明估價師:</b></p> <p>1. 本案更新單元原為住宅公寓產品,地上五層樓無電梯,地上一層較樓上層出入便利,且依更新前估價條件第 10 點之說明,本案一樓有獨立梯進出之地下室(陽光屋),須一併考量其使用權價值,故本案一樓權利價值有高於其他樓層之情形。</p> <p>2. 每個人的土地權利價值都會調動,不是針對某個人的部分做調整,是根據整區條件去做調整。</p>	<p>會討論,理由如下: 第 1~4 點:有關估價問題,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>上的平均權值比為 1 比 1.13 左右，兩宗案件相差甚多，引發住戶不滿及疑異。</p> <p>3. 估價不具公信力、不符市場認知：</p> <p>(1) 估價結果權值竟然 2 樓比 5 樓高</p> <p>A. 一般而言，5 樓當初購買時，建商售價多較 2 樓高出很多。但這次估價全區 18 幢 90 戶的 3 樓與 5 樓權值比相同，2 樓卻高出甚多(如：91 巷 11 號 2 樓較同幢 5 樓估價多了 62 萬。)</p> <p>B. 91 巷 9 號 5 樓的權值比是 0.975612，與 3 樓相同，但 2 樓卻高達 0.995522。5 樓竟然比 2 樓不值錢且差價竟然高達 132 萬多？與建設公司定價或一般認知(5 樓售價比 2 樓高)符。</p> <p>【 6,631,397,420 元  <math>x(0.995522\% - 0.975612\%) = 1,320,311</math> 元)】</p> <p>C. 查鄰近 5 層樓都更案件，5 樓住家公寓都更前估價權值大多與 2 樓相同(除非 2 樓面臨大馬路可做商、辦)。</p> <p>(2) 1 樓有部分地下樓、或有路沖等，估價完全沒扣分，因為這 3 戶全都是一直以來的理、監事。天母東路 105 巷 9 弄 3 號 1 樓有三分之一是在道路底下，馬路上的車子的輪胎底比屋內居家人的眼睛還要高(如附上的相片)。都更估價完全沒有扣分，反而給與加分。這一戶與 2 到 5 樓的平均價比為 1.27。</p> <p>另，天母東路 91 巷 1 號與 3 號的 1 樓，從巷口進入的每部車，都對準其大門再 90 度轉彎，如此大路沖的房子，房仲業者都知道不容易賣掉，低於鄰房的房價 5%~10% 以上都還不見得賣得出去，但唯獨本案估價師看不見，不予減分。</p> <p>4. 本社區為自主更新，第一屆擔任理、監事及候補理、監事者，1 樓佔 50% 以上，1、2 樓合計佔 60% 以上，第二屆擔任理、監事及候補理、監事者更為離譜高達 11 人，佔 64% 以上。(下附：第一屆及第二屆理、監事名單及對應住址、樓層)。</p> <p>是否因此才有上述估價不公現象？希望公平公正修訂這次估價，以維護住戶權益。</p>		

序號	發言次序	答覆	審議專案小組決議
8.	<p>蕭○○(委託人洪○○)(當事人)(書面意見)</p> <p>1. 更新會違背當初承諾，刻意排擠合建，請立即改善：</p> <p>(1) 兩項計畫同意比例是當時在理事會有答應住戶先以自主更新送件保住 117 地號海砂獎勵，日後會主動找建商洽談，最後再擇優實施的前提下，一個暫時狀態。目前已有過 30% 的住戶表達希望合建。</p> <p>(2) 事後理事會不僅未履行承諾(如附件一)，甚至建商前來接洽時，反以技術性手段阻擾。更於 Line 群組對希望更新會信守當初承諾者做抹黑及人身攻擊。其言行，明顯前後不一。</p> <p>2. 理事會未善盡協調之責，請立即改善： 理事會從未與未同意戶進行「實質性」的溝通協調，本次會議資料「綜-25 之(一)、1「盡力與未同意戶溝通協調」之說明」所述與事實不符，若有實質性的協調，請理事會提出具體證據。</p> <p>3. 對於住戶財務風險，理事會從未為住戶分析說明，請立即改善：</p> <p>(1) 工料利息上漲、屋價下滑，更新會準備如何因應： 更新會曾提供「選屋是算 20200806KEN.xlsx」給住戶試算選屋，將搬遷補償費約 1.8 億元及風險管理費約 2.5 億元歸零，及少列廣告銷售管理費、更新會運作費，當作「整案預估結餘」預估共 5.38 億元，住戶也據此超選。最近三年不動產成屋售價、工料成本均已呈現重大變化，以上結餘是否存在且對住戶財務負擔可能影響及因應之道，尚未對都更戶做分析說明。(如附件二)</p> <p>(2) 住戶是否需要提供土地抵押合開立本票做貸款擔保： 理事會告訴都更戶參與自建一訂屋需貸款，亦無需要提供土地和開立本票擔保，至於事實及依據，理事</p>	<p>實施者受任人-中華建築經理股份有限公司-江君璠副理</p> <p>1.</p> <p>(1) 更新會成立的目的是為以自建方式執行更新，且計畫報核已取得法定門檻之同意比率，表示多數會員同意本案執行方式。</p> <p>(2) 若個別會員有接洽建商，應由建商主動召開說明會並爭取住戶認同。</p> <p>(3) 更新會大會及理事會非討論合建條件之處，但理事會長鑒於部分會員多次提出本議題，已以更新會名義發文某建商表示會及提出合建條件。</p> <p>(4) 建商合建議題除須視分配條件外，尚應考量其他風險，例如建商信譽、是否可獲得多數住戶信賴、變更實施者或變更建築規劃設計導致都更時程不確定性等因素。</p> <p>(5) 截至目前，歷次建商與部分住戶開說明會後，合建案仍未獲多數人同意。</p> <p>2. 選配都有依照選配原則做執行，也有律師在現場做確認。</p> <p>3. 程序皆有依法執行，相關會議資料都有公告在網路上。</p> <p>4. 每個人的土地權利價值都會調動，不是針對某個人的部分做調整，是根據整區條件去做調整。</p> <p>5. 其他問題同其他所有權人意見做回應。</p>	<p>第 1、3(2)-(3)、6(2)-(4) 點意見建議不予採納、第 2、3(1)、5 點意見請實施者持續溝通協調、第 4 點意見提請審議會討論、第 6(1) 點意見無爭點，理由如下：</p> <p>第 1 點：有關合建問題，非本更新審議會審議權責，建議不予採納。</p> <p>第 2 點：有關未同意戶溝通協調情形業於會上討論，請實施者持續溝通協調。</p> <p>第 3 點： (1) 有關溝通協調情形業於會上討論，請實施者持續溝通協調。</p> <p>(2)-(3) 有關融資問題，非本更新審議會審議權責，建</p>

序號	發言次序	答覆	審議專案小組決議
	<p>會尚未具體說明。</p> <p>(3)如何解決資金缺口： 已有超過 30%住戶不想自建，不參與貸款擔保，對可能產生之資金缺口，將如何因應，理事會尚未具體說明。縱使計畫貿然核准，貸款階段依然困難重重。</p> <p>4. 估價不公，請重新估價： (1)117 地號近地形平整、左右暢通、條件最優，所估價格卻為 116、117、118 三個地號中最低者，請說明原因？(如展基估價報告) (2)權利變換更新前估價，1、2 樓權利比佔總權利高達 44%，1 樓非商用、2 樓更新後價值比 5 樓多 130 萬以上，明顯不公。(如展基估價報告) (3)權值與理監事與否成高度正相關。(如附件三)</p> <p>5. 選配有瑕疵之虞，請立即改善： 會員大會通過之選配原則是每戶選購 1 房 1 車位，且超選範圍為 120%，但為何只有理監事知道規則修改並加購？其他住戶都不知？有無侵害權益？且超選者選配順位應屬最後，為何第一輪即與住戶一起登記？有無違反規則？(如附件四、P.19 最後一行)</p> <p>6. 理事會決策即運作不透明，請改善： (1)其他社區選舉理監事，都盡可能讓每支樓梯或樓層都有住戶參與，以示公平、客觀並能儘量聽取住戶意見，唯獨本社區存在理監事配票、理監事含候補共 17 位，一、二樓就佔 11 席(且估價較高)，同一門號共 3 位理事、1 位監事。(如附件三) (2)理監事的職業背景、專業與經驗在選舉前都未事先介紹說明，目前分工狀況，亦從未對外公布說明。 (3)任由非理監事人士代表理事會或更新會對外正式發言或執行理事之職務，並於計畫案尚未獲得市府核准前，以及缺乏整體財務規劃前，即著推動擔保貸款。 (4)在更新會成立之初，理事會承諾於每次理事會議時，公布會議日期、時間、地點，歡迎熱心及專業住戶旁聽或提供建議，但至今為止，只有兩次(銀行簡報)，請問日後如何信守承諾？</p>		<p>議不予採納。</p> <p>第 4 點：有關估價問題，後續提請審議會討論，依審議會決議辦理。</p> <p>第 5 點：有關選配原則問題，業於會上討論，請實施者妥予溝通協調。</p> <p>第 6 點： (1)有關理監事選任結果，查同意比例皆符合法令規定，無爭點。 (2)-(4)有關更新會務運作，非本更新審議會審議權責，建議不予採納。</p>

序號	發言次序	答覆	審議專案小組決議
	(5)帳冊及會計憑證等，會員應有權利自由參閱，讓財務公開透明，請取消參閱限制。		
9.	<p><b>蕭○○(委託人王○○)(當事人)(書面意見)</b></p> <p>1. 選配初期訂定條款是以戶為單位選配一房一車位，應不曾做過更改，請問是否有會議記錄更改住戶權益與規則？為何理事可增購房屋車位？理事會是否為全體住戶權益把關，而非私下享權便宜行事？</p> <p>2. 117地號為116、117、118三個地號中最靠近地形平整、左右暢通，所估價格卻為三個地號中最低者。請問為何估價最低？</p> <p>3. 權利變換前估價，一、二樓權利比佔總權力高達44%，一樓非商業用、二樓更新後價值比五樓多120萬以上，請問這樣公平、專業、客觀嗎？</p>	<p><b>實施者受任人-中華建築經理股份有限公司-江君璠副理</b></p> <p>1. 選配都有依照選配原則做執行，也有律師在現場做確認。</p> <p>2. 估價會依照個宗土地的原容積率做調整，先前都有在公聽會做詳細說明。</p> <p><b>展基不動產估價師聯合事務所-張志明估價師：</b></p> <p>1. 本案更新單元原為住宅公寓產品，地上五層樓無電梯，地上一層較樓上層出入便利，且依更新前估價條件第10點之說明，本案一樓有獨立梯進出之地下室(陽光屋)，須一併考量其使用權價值，故本案一樓權利價值有高於其他樓層之情形。</p>	<p>第1點意見請實施者持續溝通協調、第2、3點意見提請審議會討論，說明如下：</p> <p>第1點：有關選配原則問題，業於會上討論，請實施者妥予溝通協調。</p> <p>第2點及第3點：有關估價問題，後續提請審議會討論，依審議會決議辦理。</p>
10.	<p><b>王○○(委託人王○○)(當事人)(書面意見)</b></p> <p>1. 第一次會員大會直接選舉理事委員，選13位理事，沒經過會員決議選舉辦理依章程，應屬無效。110年12月第二次理監事選舉，提出選舉辦法決議。</p> <p>2. 更新會選屋時，有推出選屋網站選屋軟體明白告知住戶以後有實際成本可降低至成本比30%，可再退款，錯誤資訊有詐騙嫌疑，讓多數住戶產生錯誤決定，日後將會有糾紛及爭執。</p>	<p><b>10-1 實施者受任人-中華建築經理股份有限公司-江君璠副理</b></p> <p>1. 理監事選舉皆有依法辦理，合乎法令規定。</p> <p><b>10-2 臺北市士林區天山段二小段116地號等4筆土地更新單元都市更新會-蔡理事：</b></p> <p>1. 理事會僅私下提供自建損益分析，不是正式的報告，僅供住戶參考。</p>	<p>第1點意見無爭點、第2點意見請實施者持續溝通協調，說明如係：</p> <p>第1點：有關理監事選任結果，查同意比例皆符合法令規定，無爭點。</p> <p>第2點：有關溝通協調情形業於會上討論，請</p>

序號	發言次序	答覆	審議專案小組決議
			實施者持續溝通協調。
11.	<p>王○○(委託人俞○○)(當事人)(書面意見)</p> <p>自主都更事業計畫及權變計畫案缺失事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>投資客結合部份住戶以海砂屋獎勵快到期為由，騙住戶說先申請自主都更以後再換合建，但是成立更新會後卻多次阻擋建商來洽談合建，如近年大將建設談合建，室內一坪換一坪再x1.6倍加一車位，還有皇翔建設同意依原展基估價權變分回房屋RC改SRC，再送拆遷補償和租金補貼。理事會都加以阻擾拒絕接洽。</li> <li>自建案主導者為了控制都更利益，第一次會員大會沒經過決議突然提出一位住戶可一次選13位理事和4位監事的選舉制度，再以收集委託書，藉60%住戶選票阻擋40%的住戶進入理監事參與都更，投資客100%控制24億元預算成本的都更事務。沒有事先大會決議的理事會選舉辦法應屬無效，我們向都更處反應卻沒有得到公正的協助關切。請問是否霸道就可不管法規。</li> <li>理事會黑箱作業，各種進度及發包從未公開告知，只有在會員大會利用多數決承認。我們少數人的反對抗議也是得不到都更處的支持。</li> <li>有瑕疵的第一屆理事會私下挑選三家估價師，設定更新前價值，住戶很多不認同，例如：116地號9弄3號1樓，因是斜坡所以室內地面和路面差1公尺以上的陽光屋，所有權人因是理事，所以估價和別人一樣，實際價值不同卻沒有因缺陷扣分，合理嗎？</li> <li>更新會推動選屋時，規定一樓住戶只能選特定大坪數房屋，可是理事長和理事卻增購一間特定大坪數房屋，和一樓住戶抽籤搶房、搶車位。</li> </ol>	<p>11-1 展碁不動產估價師聯合事務所—張志明估價師：</p> <p>有關117地號本案做權利價值估算是評估陽光屋剩餘年數的使用價值。本案更新單元原為住宅公寓產品，地上五層樓無電梯，地上一層較樓上層出入便利，且依更新前估價條件第10點之說明，本案一樓有獨立梯進出之地下室(陽光屋)，須一併考量其使用價值，故本案一樓權利價值有高於其他樓層之情形。</p> <p>11-2 實施者受任人-中華建築經理股份有限公司-江君璠副理</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>有關合建部分，建商應該要主動爭取住戶的認同。</li> <li>有關更新會成立大會一人可投13票部分，依照人營建署都市更新會設立管理章程，更新處有初步檢閱，沒有問題，程序並沒有問題。13票有超過法定門檻的結果，後續有在會員大會會議周全的選舉理監事的辦法。</li> <li>理監事選舉皆有依法辦理，合乎法令規定，且相關會議資料都有公開在網路上。</li> </ol>	<p>第1、6~8、9~10點意見建議不予採納、第2點意見無爭點、第3、5點意見請實施者持續溝通協調、第4點意見提請審議會討論，說明如下：</p> <p>第1點：有關合建問題，非本更新審議會審議權責，建議不予採納。</p> <p>第2點：有關理監事選任結果，經查同意比例皆符合法令規定，無爭點。</p> <p>第3點：有關溝通協調情形業於會上討論，請實施者持續溝通協調。</p> <p>第4點：有關估價問題，後續提請審議會討論，依審議會決議辦理。</p> <p>第5點：有關選配原則業已提請專案小組</p>

序號	發言次序	答覆	審議專案小組決議
	<p>而且，規定一樓只能選特定大坪數，卻有原一樓理事換選兩間小坪數，違反規則，合理嗎？</p> <p>6. 更新會緊抓自主都更，只等處核准就可以如其所願，住戶提出客觀分析自建合建的優缺點的要求，更新會卻置之不理，請更新會說明自建合建的優缺點，自建有什麼好處？全體住戶的財產卻由少數利益著決定，走向未知的風險。</p> <p>7. 更新會告訴住戶自建無須貸款，最近住戶才知道必須提交土地所有權狀和開立本票做擔保。有40%的住戶不想擔保貸款，請問更新會怎麼辦？又，有20%的住戶，不參與都更要求以更新前價值售屋退出，約5億元現金支出，請問更新會怎麼辦？</p> <p>8. 更新會以不實際的說法，騙住戶有實際支出成本可以約30%，住戶可以再拿回剩餘款，甚至售屋可以一坪130萬元，利潤不要給建商賺。但從不告訴住戶，如果餘屋銷售不良，有剩下數間餘屋，無法償還銀行融資貸款時怎麼辦。</p> <p>9. 理事會三年一選，工程發包後如鄰地121自建一樣邊作邊拖，住戶也沒有辦法有意見。自主都更的住戶會員完全沒有保障，雙方沒有合約，只有一份單方的住戶都更同意書，同意更新會自由自在運用住戶的財產，完全沒法監督，不要說貪汙不法，就算錯誤決定以致虧損累累，也無法情償，合理嗎？</p> <p>10. 我們社區100%住戶都要都更，但有45%的住戶，為了自己畢生的財產，怕遇到未知的風險，都更以來每遇到更新會各種不合理的事項時，多次向都更處和建管處書面抗議和當面拜訪，卻無法得到協助要私下解決。住戶不敢參與自主都更而尋求合建，難道市府要當作旁觀者，甚至核准自主都更。我們大多是退休的老住戶，無法承受任何都更風險，請審議會協調更新會考慮合建或公辦都更，只求能夠單純順利完成都更。</p>		<p>討論，請實施者妥予溝通協調。</p> <p>第6點：有關合建問題，非本會審議權責，建議不予採納。</p> <p>第7、8點：有關融資問題，非本會審議權責，建議不予採納。</p> <p>第9點：有關更新會運作問題，非本會審議權責，建議不予採納。</p> <p>第10點：有關合建問題，非本會審議權責，建議不予採納。</p>
12.	<p>李○○(當事人)(書面意見)(更新處代為宣讀)</p> <p>1. 合建。</p>	<p>實施者受任人-中華建築經理股份有限公司-江君璠副理</p> <p>1. 建商應該要主動爭取住</p>	<p>第1點意見建議不予採納，說明如下：</p>



序號	發言次序	答覆	審議專案小組決議
		戶的認同。	第1點：有關合建問題，非新審議權責，建議不予採納。
13	<p>李○○(當事人)(書面意見)(更新處代為宣讀)</p> <p>1. 選擇合建，其資金由建商出錢，代住戶處理所有流程。</p>	<p>實施者受任人-中華建築經理股份有限公司-江君璠副理</p> <p>1. 建商應該要主動爭取住戶的認同。</p>	<p>第1點意見建議不予採納，說明如下：</p> <p>第1點：有關合建問題，非新審議權責，建議不予採納。</p>
14.	<p>李○○(當事人)(書面意見)(更新處代為宣讀)</p> <p>1. 合建。</p>	<p>實施者受任人-中華建築經理股份有限公司-江君璠副理</p> <p>1. 有關合建部分，建商應該要主動爭取住戶的認同。</p>	<p>第1點意見建議不予採納，說明如下：</p> <p>第1點：有關合建問題，非新審議權責，建議不予採納。</p>
15.	<p>李○○(當事人)(書面意見)(更新處代為宣讀)</p> <p>1. 支持(合建)</p> <p>因不想承擔風險，希望由建商來主導專業營造及後續之銷售事宜。</p>	<p>實施者受任人-中華建築經理股份有限公司-江君璠副理</p> <p>1. 建商應該要主動爭取住戶的認同。</p>	<p>第1點意見建議不予採納，說明如下：</p> <p>第1點：有關合建問題，非新審議權責，建議不予採納。</p>
16.	<p>林○○(當事人)(書面意見)(更新處代為宣讀)</p> <p>1. 支持合建，因為承擔風險較低，且可獲得補償金，對未來生活較有保障。</p> <p>另有合建之建商，可以以專業技術及團隊負責房屋的建築及後續之銷售，較自辦都更所需面對之風險及問題更低，且更有主心骨來推動。</p>	<p>實施者受任人-中華建築經理股份有限公司-江君璠副理</p> <p>1. 建商應該要主動爭取住戶的認同。</p>	<p>第1點意見建議不予採納，說明如下：</p> <p>第1點：有關合建問題，非新審議權責，建議不予採納。</p>

序號	發言次序	答覆	審議專案小組決議
17.	<p>李○○(當事人)(書面意見)(更新處代為宣讀)</p> <p>1. 合建。</p>	<p>實施者受任人-中華建築經理股份有限公司-江君璠副理:</p> <p>1. 有關合建部分,建商應該要主動爭取住戶的認同。</p>	<p>第1點意見建議不予採納,說明如下:</p> <p>第1點:有關合建問題,非本更新審議會審議權責,建議不予採納。</p>
18.	<p>蔡○○(當事人)(書面意見)(更新處代為宣讀)</p> <p>1. 百分百支持都更。</p> <p>3. 支持合建、不願意自建。</p> <p>4. 請市政府介入都市更新作業讓一切透明化。</p> <p>4. 請市政府官員說明清楚</p> <p>a:聽證會程序後是執行自建還是合建</p> <p>b:目前自建委員會如何改成合建?</p>	<p>實施者受任人-中華建築經理股份有限公司-江君璠副理</p> <p>1. 感謝各位支持都更。</p> <p>2. 建商應該要主動爭取住戶的認同。</p>	<p>第2~3、4(2)點意見建議不予採納、第1、4(1)點意見無爭點,說明如下:</p> <p>第1點:陳述意願,無爭點。</p> <p>第2點:有關合建問題,非本更新審議會審議權責,建議不予採納。</p> <p>第3點:有關更新會運作部分,非本更新審議會審議權責,建議不予採納。</p> <p>第4點:</p> <p>(1)本案實施者為更新會,無爭點。</p> <p>(2)有關合建問題,非本更新審議會審議權責,建議不予採納。</p>
19.	<p>張○○(當事人)(書面意見)(更新處代為宣讀)</p> <p>1. 自建案不可行,如果中途發生問題,政府會替我們解決嗎?</p>	<p>實施者受任人-中華建築經理股份有限公司-江君璠副理</p> <p>1. 本案為自建案,為由更新會承擔相關權利義務。</p>	<p>第1點意見無爭點,說明如下:</p> <p>第1點:本案實施者為更新會,相</p>

序號	發言次序	答覆	審議專案小組決議
			關責任義務應由實施者承擔，無爭點。
20.	<p>林○○(當事人)(書面意見)(更新處代為宣讀)</p> <p>1. 選擇與建商合建，不須擔心資金問題且可化繁為簡，並可提升價值。</p>	<p>實施者受任人-中華建築經理股份有限公司-江君璠副理</p> <p>1. 自建案鼓勵地主出資，地主若不出資，更新會可貸款擔任借款人。</p>	<p>第1點意見建議不予採納，說明如下：</p> <p>第1點：有關合建問題，非本會審議權責，建議不予採納。</p>
21.	<p>許○○(當事人)(書面意見)(更新處代為宣讀)</p> <p>1. 適度調高補償金額度(不參加都市更新權利變換分配)</p> <p>因補償金的估算是參考3年前的房市行情，期間歷經疫情的影響，物價、房價都有明顯的漲幅，非正常可預知的情況，這嚴重限縮本人重置其他中古房屋的能力與居住正義，都更經過諸多的程序，就是要確保每個人的權益，請適度調高補償金額度。</p>	<p>實施者受任人-中華建築經理股份有限公司-江君璠副理</p> <p>1. 會後將會確認許君是否為不參與都更權變分配的人，後續將會再做釐清檢討。</p>	<p>第1點意見提請審議會討論，說明如下：</p> <p>第1點：有關估價問題，後續提請審議會討論，依審議會決議辦理。</p>
22.	<p>袁○○(當事人)(書面意見)(更新處代為宣讀)</p> <p>1. 從始不給意見不同者陳訴。</p> <p>2. 不公開、不公正，背後似乎有一群詐騙群體在操作。</p> <p>3. 堅持合建不給少數有私心者操作空間。</p>	<p>實施者受任人-中華建築經理股份有限公司-江君璠副理</p> <p>1. 所有問題皆有在住戶群組及會議上做討論議決，皆符合法令程序及規定。</p> <p>2. 有關合建部分，建商應該要主動爭取住戶的認同。</p>	<p>第1、2點意見請實施者持續溝通協調、第3點意見建議不予採納，說明如下：</p> <p>第1點及第2點：有關溝通協調情形於會上討論，請實施者持續溝通協調。</p> <p>第3點：有關合建問題，非本會審議權責，建議不予採納。</p>
23.	<p>陳○○(當事人)(書面意見)(更新處代為宣讀)</p> <p>1. 自主都更反對理由：</p>	<p>實施者受任人-中華建築經理股份有限公司-江君璠副理</p>	<p>第1點意見請實施者持續溝通協</p>

序號	發言次序	答覆	審議專案小組決議
	<p>(1)人口少子化嚴重，房屋購買率嚴重下降，本都更需貸款自建，將來房子賣不出去，將背負巨額貸款壓力。</p> <p>(2)大台北地區建屋案頗多，購買意願高，空屋率居高不下。</p> <p>(3)現今國際情形不明，確定會影響房屋售出情況，房價必定下滑，將影響本都更案貸款還不清之窘境。</p> <p>(4)原物料上漲許多，將影響本都更案成本，造成住戶貸款成本之負擔，且貸款利息水漲船高，更為不利。</p>	<p>1. 後續將於計畫核定前確定貸款銀行並依實際成本(非計畫書成本)匡列足夠的貸款額度，確保興建資金無虞，並再次說明依不同造價成本及餘屋售價估算後收入分配是否足以清償住戶貸款，會有盈餘或是負債，做為住戶後續參考。</p> <p>2. 自建案希望住戶都能自行出資，才能成就本行案，如果住戶不選擇出資，更新會也可以代為出資，不會造成資金缺口，使本案可以興建完成。</p>	<p>調，說明如下： 第1點：有關溝通協調情形業於會上討論，請實施者持續溝通協調。</p>
24.	<p>陳○○(委託人陳○○)(當事人)(書面意見)</p> <p>1. 我們的目標很單純住回安全的家，由所有居的努力才有機會進行今天的自主都市更新聽證會。本案因高氣離子建物，劃定為進行都市更新區域，且更新單元中118地號亦為921地震，黃單震損建築物，房屋結構體因為海砂及震損毀壞明顯，請各位長官參考公文及現場照片推動過程均依法執行，相關會議及執行成果報核在案，理監事第二任期，多數所有權人支持本案以自主更新方式推展，推動過程不但依規舉行各式會議，針對各類專業議題舉說明，並設置社區群組供詢及發表意見。</p> <p>從921地震後已經超過10家以上開發公司或建設公司，與社區洽談合建，包含好幾家上市公司最後均無法取得數所有人共識，而合建的評估不僅是分配比例單一條而已，至少包含下列因素：</p> <p>(1)分配比例 本案為自主都市更新，分配透明且受主管機關高度監管，沒有第三方參與分配(如建設公司等)，已取得多數所有所有權人的支持。即將進入興建執行。</p> <p>(2)選配方式 本案100%選配完成其中一戶領取更新前價值，可見運作模式受到全體所有權人支持。</p> <p>(3)執行時程</p>	<p>實施者受任人-中華建築經理股份有限公司-江君璠副理</p> <p>1. 本案多數人仍是支持自建案，故本案後續仍以自建案的方式執行。</p>	<p>第1~3點意見無爭點，說明如下： 第1~3點：陳述自建與合建現況分析及表達感謝，無爭點。</p>

序號	發言次序	答覆	審議專案小組決議
	<p>自主更新目前剩審議會核准就可進到照建階段，後執行時程明確。</p> <p>2. 若這個時間點轉換為建設公司，本案所有流程需重來，不包含前期整合、分配比例、房屋選配、估價等，將完全無法預估進度，使危險建物問題無解，不符和公眾利益。長官可以參考，先前諮詢事業主管機關回復。且近期亦有區域內同為海砂屋更新採用合建模式，過程已經超過 10 年，所有權人仍受到官司紛擾，實為大家所不樂見。少數所有權人不願承擔自建風險，不外乎</p> <p>(1) 營造成本上漲，無論合建或自主都市更新同樣面對營造成本上漲的議題。</p> <p>(2) 銀行貸款</p> <p>A. 自主都市更新興建自己的新房子，透過新增的權值合理取得銀行融資，全案沒有利害衝突的建商加入。</p> <p>B. 建設公司以本案權值向銀行信託及融資，關係人包含，地主、建商、營造及銀行四方，且地主與建商通常利益衝突，如有任何異常狀況，地主權益難以確保且無法解決。</p> <p>(3) 營建執行，無論自主更新或合建，均委託專業營造公司執行。</p> <p>3. 最後 蔣市長提出公辦都更 7599 規劃，本案前其運作完全符合 7599 模式。已經執行預估價、先規劃、試選配，感謝主管單位的協助順利完成目前進度。 自主更新無第三方參與分配，是對所有權人最佳條件，本案多數所有權人支持此模式繼續推動。 鑑請主管機關在相關流程及建築法規檢討完備後，盡快核准本案執行。</p>		
25.	<p>張○○(當事人)</p> <p>1. 最近有看到臺北市政府的都更政策(都更五箭)，想要請專業團隊說明近期的政策對本案是否有影響。</p>	<p><b>實施者受任人-中華建築經理股份有限公司-江君璠副理</b></p> <p>1. 本案是在 109 年事業和權變計畫報核，報核依據是按照報核日，若都更獎勵值的變動，審議委員提出的意見，我們自行做調整，會回到重新公展，需要審慎的評估。感謝住戶的意見，後續也會再做詳細的評估。</p>	<p>第 1 點意見無爭點，說明如下： 第 1 點：有關政策對本案影響問題，業經實施者說明，無爭點。</p>

序號	發言次序	答覆	審議專案小組決議
26.	<p><b>周○○(當事人)</b></p> <p>1. 據我所知 117 地號大部分的人都贊成合建，我們是真心想都更，但對於自建內容卻不了解，一定會害怕，為什麼本案不能用合建的方式辦理呢？因為有很多人都不了解，都委託贊成自建的人代理，想請問本案後續是否還能選擇合建？</p>	<p><b>26-1 臺北市士林區天山段二小段116地號等4筆土地更新單元都市更新會一蔡忠敏理事</b></p> <p>1. 自建案不一定會失敗，自報核開始程序皆有符合法令規定。</p> <p><b>26-2 實施者受任人-中華建築經理股份有限公司-江君璿副理</b></p> <p>1. 自建案是自行出資，相關程序都有經過會員大會決議通過，符合法令規定。</p>	<p>第1點意見建議不予採納，說明如下：</p> <p>第1點：有關合建問題，非本會審議權責，建議不予採納。</p>
27.	<p><b>吳○○(委託人高○○)</b></p> <p>1. 請問今天聽證的目的，是為了確認本案是以自建的方式辦理嗎？</p> <p>2. 不出資住戶分配比例是否有更詳細的資料。</p> <p>3. 更新會的幹部非常辛苦，但有些做法卻讓人不能理解，例如選舉時是直接提供名單請住戶簽名，並無由個人意願投票。</p> <p>4. 本案有推動合建的方案，若多數人想要以自建方式辦理，是否能提出其他方案。</p>	<p><b>27-1 實施者受任人-中華建築經理股份有限公司-江君璿副理</b></p> <p>1. 聽證會是都更程序的一個階段，自建同意書已在報核前簽屬，後續會再跟住戶加強說明。</p> <p>2. 按照計畫書權變分配，後續會再提供給住戶參閱。</p> <p>3. 自建案如果核定通過，若後續有多數的住戶想要以合建的方式都更，後續就會做變更實施者的作業。程序上只能有一個做法，所以現在只能以自建案方式執行。</p> <p><b>27-2 臺北市士林區天山段二小段116地號等4筆土地更新單元都市更新會一蔡○○理事</b></p> <p>1. 規劃的名單，若有高度認同，才會在上面簽屬，簽名的決定在於住戶。</p>	<p>第1~4點意見請實施者持續溝通協調，說明如下：</p> <p>第1~4點：有關溝通協調情形業於會上討論，請實施者持續溝通協調。</p>
28.	<p><b>蕭○○(當事人)</b></p> <p>1. 111年7月11日由理事會發公告，內容大約為「近期有建商與住戶接洽，與更新會無關」，若如剛剛所說，對於招商保持開放的態度，是否應更積極的邀請建商讓社區有其他選擇。</p>	<p><b>臺北市士林區天山段二小段116地號等4筆土地更新單元都市更新會一蔡○○理事</b></p> <p>1. 當初整合有困難，所以協助整合。</p> <p>2. 若住戶對合建有高度認同，請建商盡快來協助整合。</p>	<p>第1點意見請實施者持續溝通協調，說明如下：</p> <p>第1點：有關溝通協調情形業於會上討論，請實施者持續溝通協調。</p>

- (七) 本案都市更新事業計畫及權利變換計畫經審議會專案小組決議，請實施者收受會議紀錄3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。