

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 529 次會議紀錄

111 年 3 月 23 日 府都新字第 1116007902 號

壹、時間：民國 111 年 2 月 18 日（星期五）上午 9 時 00 分

貳、地點：市政大樓北區 2 樓 N206 會議室專區

參、主持人：討 1 案黃一平召集人及陳信良副召集人、討 2 案羅世譽副召集人

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿） 紀錄彙整：高俊銘

伍、實施者已於會議中報告，並經委員及幹事充分討論，爰紀錄僅為摘要重點整理

陸、討論提案：

一、「擬訂臺北市北投區大業段四小段 460-1 地號等 25 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 江柏緯 02 2781-5696 轉 3063)

討論發言要點：

(一) 公園路燈工程管理處（書面意見）

1. 施工時請依「建築法」第 68 條辦理。
2. 檢附本案地點周邊圖資供參，建請新工處一併規劃施作，若需配合請提供路燈位置及相關施工平面圖，本處依路燈遷移申請流程辦理。

(二) 台灣電力公司北北區設計課（書面意見）

本處電桿其架空線路裝置方式均符合經濟部頒訂實施之「輸配電設備裝置規則」相關規定，如電桿有妨礙建築等情事請民眾逕至本處服務中心申請線路遷移，費用依本公司營業規章辦理。

(三) 新建工程處（書面意見）

建築規劃設計部分：2. 涉周邊現有路燈及電線桿移除及復原計畫一節，請實施者洽管線單位（路燈-公園處、電力-台電及相關纜線業者）辦理，若涉管線申挖請洽本局道管中心辦理。

(四) 財政局 黃于珊幹事（書面意見）

1. 本案經實施者檢附租金水準資料並修正安置費用租金補貼單價為 227 元/ m^2 ，及修正自有資金貸款利率以郵政儲金一年期大額定存利率 0.51% 計算，惟頁 13-3 相關敘述未對應調整，請修正。
2. 其餘 109 年 8 月 27 日幹事複審本局幹事所提意見，實施者已修正或說明或業經承辦科提請本次大會審議，無補充意見。

(五) 地政局 徐子偉幹事 (書面意見)

1. 估價部分無意見。
2. 共同負擔比部分，請實施者說明後逕提大會討論。

(六) 交通局 吳瑄俞幹事(周光彥技士代) (書面意見)

1. 事業計畫：

(1)P. 10-25

- A. 依前次意見實施者回復內容略以「本案於地下1層設置1席裝卸車位」，爰請補充裝卸停車位設置位置。
- B. 請補充無障礙機車停車格尺寸。

(2)P. 16-1、附錄-2，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「無障礙停車位係通用概念，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。爰建請將無障礙汽車位設為大公。

(3)P. 10-13建築面積檢討表法定汽車位171席及自設汽車位24席，與 P. 附錄-3 管理規約第7條第1項之敘述不同，請釐正。

(4)本案未申請增設室內公共停車空間獎勵，惟查 P. 附錄-3住戶管理規約第7條相關文字敘述有誤，請一併釐正。

2. 交通影響評估：

(1)P. 5-10，依前次意見實施者回復內容略以「本案於地下1層設置1席裝卸車位」，爰請補充裝卸停車位設置位置。

(2)附錄四，請補充交通工程技師簽證。

(七) 消防局 廖家銘幹事 (書面意見)

本案規劃之消防車輛救災動線及活動空間部分，本局無修正意見，後續以建築物竣工查驗雲梯消防車實車測試結果為準。。

(八) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事 (書面意見)

前次意見已修正，本案本次無意見。

(九) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事 (書面意見)

1. 本案前經本府109年10月29日府都設字第1093101718號函都審核定在案，倘

經更新審議決議調整原核定圖說，請依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第8條規定檢討是否須辦理都審變更設計。

2. 查本案提送都更審議之建築立面之造型語彙與都審核定方案不同，請設計單位逕依前開規定檢討是否涉及都審變更設計。

(十) 建築管理工程處 林正泰幹事

請實施者檢討一樓右側安全梯防火門開門方向非朝向避難方向及排煙室，另特別安全梯之淨寬度是否符合規定。

(十一) 蕭麗敏委員

估價報告書內包含雨遮，請實施者詳加說明事業計畫書未標示雨遮為何？另請補充標示雨遮位置。

(十二) 林光彥委員

1. 請實施者以法令面說明陳情人提出之同意比例及是否為更新地區之意見。
2. 就陳情人書面意見第一點，其引用條文為修正後都更條例，惟本案於102年3月18日申請事業計畫報核，依修正後都更條例第86條第2項規定，得依據108年1月30日修正公布前都市更新條例第22條規定計算同意比例，今陳情人提出意見係屬108年1月30日修正公布後之法令規定，法律不溯及既往，特此與陳情人說明。

(十三) 鄭凱文委員

1. 簡報P.21，本案為高層建築，依「建築技術規則」第55條規定應設置緊急昇降機並設置排煙室，以通達各樓層，目前設置之緊急昇降機僅通達地下1層，地下二層以下均未設置緊急昇降機，請再檢視修正。
2. 有關消防、水電及地下室進排風所需之管道設備請再檢視。

(十四) 朱萬真委員

1. 本案共同負擔比率較高，其中規劃費依標準提列1,000餘萬元，通案如有合約，若合約金額較低，應以合約金額提列，已至目前階段應有本項合約，請提供合約檢核。
2. 第10章有獎勵容積及比率誤植情形，請修正。
3. 本案有廣場式開放空間，管理規約管理內容，請比照退縮人行步道之管理內容補充。

4. 實施者回應，合法建築物補償費，同意戶與未同意戶之補償金額不同有誤，應以相同標準補償，以利整合。

(十五) 簡文彥委員

目前共同負擔比例達 48.72%，可能影響地主參與都更意願，請實施者可檢討合法建物拆遷補償費之提列計算方式，若可改為以建物殘餘價格作為補償計算標準，應有助於降低共同負擔比例。

(十六) 鄭淳元委員

本案無規劃設置空調主機，請補充設置並納入住戶管理規約。

(十七) 何芳子委員(另提供書面意見)

1. 本案於102年3月報核就目前呈現之同意比例視之土地及合法建築物均有 20餘位權利人未表同意，至今已約8年，建請補充目前同意比例，並積極溝通協調。
2. 本案採SRC三級造價約19萬/坪，均價約66.3萬/坪，售價似未充分反映造價，共負比48.72%偏高，惟本案採事權分送，請於後續權變計畫時，確實檢視辦理。

(十八) 洪德豪委員(另提供書面意見)

一樓平面圖最右側之特別安全梯，其排煙室出口防火門應往避難方向開啟，且防火門寬度至少 120 公分，請設計單位酌作修正。

(十九) 黃嫩雲委員

1. 請檢視圖10-5 貳層平面圖至圖10-8 肆至貳拾陸層平面圖，部分陽台寬深尺寸未標示 (P. 10-18~P. 10-21)。
2. 估價部分，本案現為事業計畫評價基準日是102年，於權利變換計畫時，其評價基準日是報核前6個月，仍請依地政局幹事於幹事複審的意見「本案造價高達19.5萬元/坪，房價為65.5萬元/坪，造價/房價比例顯為失衡，請再檢討建物結構、總建築樓層等條件是否已充分反映造價。(詳幹複回應表-3頁)」併入考量。

(二十) 陳信良副召集人

本案共同負擔過高，後續實施者須依委員意見，考量現在成本及未來估價修正，仍請實施者與不同意戶妥予溝通協調。

實施者說明及回應：

(一) 人民陳情部分：

1. 有關雨遮疑義，因本案於102年3月18日申請事業計畫報核，依當時法令規定雨遮可計入產權面積及銷售，另本案於110年11月22日召開聽證之報告書內建築平面圖未標示雨遮係為誤植，而代書及估價皆有計算，故後續將補充文字於建築平面圖。
2. 有關都更案同意比例計算方式係依據報核時之都市更新條例規範辦理，查本案於102年3月18日申請事業計畫報核，故符合99年頒布之都市更新條例第22條規定門檻(舊法)。而陳情人陳述之都市更新條例第22及23條規定，是108年頒布之都市更新條例(新法)，本案不適用新法規定。另本案為自行劃定更新單元，並於101年9月24日公告劃定。

(二) 有關管理費部分，說明如下：

1. 人事行政管理費：本案範圍共3,330平方公尺，土地及建物所有權人權利人數高達139人，整合過程實屬不易，實施者投入大量人力進行協商整合；另為滿足所有權人需求，配合將A棟3戶調整為4戶，並涉及都審及都計等審查程序，故建請維持以5%之9折提列本費用。
2. 銷售管理費：建築規劃為一幢兩棟地上各為26層樓及地下4層樓之建物，更新時程較一般建案長，更新後戶數達207戶，未來投入龐大之廣告、銷售等作業費用即是成本，建請准以6%之9折提列本費用。
3. 風險管理費：本案後續須檢送權利變換計畫案審查，未來房地產市場景氣風險難以估計，此為實施者之風險承擔，故建請維持13.5%之9折費率。

(三) 依幹事及委員意見，將於計畫書之建築平面圖補標示雨遮位置及補充廣場式開放空間及空調主機補設置納入住戶管理規約內容；有關台電、新工處及公園路燈工程管理處之電桿、路燈等意見，後續申請施工時，配合規定辦理程序；另將修正本案緊急昇降機、相關管道及防火安全梯之開口方向設置。

(四) 有關財務計畫修正部分，P.13-3郵政儲金一年期大額定存利率誤植處將配合修正，另都市更新規劃費將修正為對地主較有利之金額作提列，並檢附合約。

(五) 有關交通局幹事意見，因本案為高層建物並設有緩衝空間可提供裝卸使用，故地下一層無設置裝卸車位，而交通評估報告書之圖面未修正至最新版本，後續配合修正圖面。另配合修正相關規約內容並將無障礙汽車位設為大公。

(六) 財務計畫之營建單價、物價指數及合法建築物之補償單價等相關費用，將

依「都市更新權利變換實施辦法」第8條規定辦理，實施者於權利變換計畫案報核前6個月內，選定評價基準日，進而調整上述費用，以達到符合市場期望。

- (七) 本案公設比為31~32%，公共設施後續將會實質討論設置項目
- (八) 有關聽證紀錄提及租金補貼期間疑義，因本案前已依幹事會意見修正，將租金補貼期間由42個月調降至36個月；另住宅租金水準係參考102年2月崔媽媽租屋網北投區平均租金水準227元/平方公尺作為提列，後依聽證意見將依最新行情認列，後續實施者將與所有權人妥善溝通相關財務計畫內容。
- (九) 因本案涉及都市設計審議，本次審議會涉及建築規劃圖修正部分，後續將依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第8條規定檢討是否須辦理都審變更設計。

決議：

- (一) 人民陳情部分：本案尚有所有權人尚未同意參與更新及提出陳情意見，請實施者持續溝通協調整合。
- (二) 建築規劃設計部分
 1. 本案都市設計業經109年10月29日核備，請實施者依都發局都市設計科意見檢討是否辦理都審變更。另一樓防火安全梯之開口方向檢討、補標示雨遮、緊急升降機及管道設置及補充開放式廣場及補設置空調主機於公寓大廈住戶管理規約說明，請依委員及幹事修正。
 2. 本案基地外周邊現況有多支路燈及電線桿，後續移除及復原計畫請依相關權責單位意見辦理。
- (三) 財務計畫部分
 1. 本案貸款期間為42個月高於審議通案36個月，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。另有關本案租金補貼單價及自有代金貸款利率等部分，請依財政局幹事意見修正。
 2. 依提列總表規定更新前測量費用應以合約檢具提列，惟實施者檢附估價單提列，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。另有關本案提列都市更新規劃費請實施者檢附合約後採對所有權人較有利之金額作提列。
 3. 本案提列人事行政管理費(4.5%)、銷售管理費(5.4%)、風險管理費(12.15)均以上限9折提列，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。

(四) 估價部分

本案二樓以上均價(663,802/坪)(是否反映轉管)及估價報告修正情形，共同負擔比為 48.72%，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。

(五) 建築容積獎勵部分

1. $\Delta F3$ (更新時程之獎勵容積) 同意給予754.29平方公尺(法定容積7%)之獎勵額度。
2. $\Delta F5-1$ (考量與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩、座落方位相互調和之建築設計、無障礙環境、都市防災之獎勵容積) 同意給予1,077.55平方公尺(法定容積10%)之獎勵額度。
3. $\Delta F5-3$ (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 原則同意給予781.51平方公尺(法定容積7.25%)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。
4. $\Delta F5-5$ (更新基地規模之獎勵容積) 同意給予355.59平方公尺(法定容積3.3%)之獎勵額度。
5. $\Delta F5-6$ (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積) 同意給予862.04平方公尺(法定容積8%)之獎勵額度，並請實施者後續依「臺北市綠建築自治條例」提列綠建築管理維護費用，惟不得納入本案共同負擔費用提列；另請實施者依協議書約定取得綠建築候選證書及於使用執照核發後2年內通過綠建築分級評估「黃金級」以上。

(六) 臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案部分

1. 公共設施補充原則(公共使用之廣場、綠地等開放空間)，業經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會，同意給予220.57平方公尺(法定容積2.05%)之獎勵額度。
2. 適當規模住宅誘導(提供合適規模住宅)，同意給予538.78平方公尺(法定容積5.00%)之獎勵額度，後續授權更新處核實計算後給予獎勵額度。
3. 適當規模住宅誘導(提供高齡者住宅服務與居家照顧空間服務設施)，業經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會，同意給予215.51平方公尺(法定容積2.00%)之獎勵額度。
4. 環境貢獻度(防災機能加強)，業經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會，同意給予539.85平方公尺(法定容積5.01%)之獎勵額度。

5. 既有容積保障(四、五層樓參與都市更新)，同意給予417.72平方公尺(法定容積3.88%)之獎勵額度。

(七) 聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	大會決議
1	<p>陳○○(承辦人代為宣讀) (當事人)</p> <p>一、附錄二，住戶管理規約</p> <p>1. 第二條(部分修正為)…有關管理委員會組織章程依本約內容及應經區分所有權人會議(多數決)決定之，及如有必要時得召開區分所有權人會議(多數決)變更住戶管理規約。</p> <p>2. 第五條五(部分修正為)…應預繳最多新台幣萬元正為管理基金，如有須要時，依所須不足額，再補繳。</p> <p>3. 第六條(部分修正為)…應於四日內提出及逢例假日或連續(彈性)休假日均不計(管理委員會之會計)</p> <p>4. 第七條三(部分修正為)…未來成立第一次區分所有權人會議成立及成立大樓管理委員會應依公寓大廈管理條例第 42 條辦理，或經區分所有權人會議多數決通過得委由第三方(如實施者或開發單位…等)代寫聘僱。</p> <p>二、本案其重建前土地(北市北投區大業段四小段 460-1 帝號等 25 筆土地)價值評</p>	<p>1-1 受詢人：基泰建設股份有限公司蕭嘉洋經理</p> <p>一、第 1 點，住戶規約依照內政部規約範本，有關住戶意見於後續第一次區分所有權人會議時納入討論。</p> <p>二、 本案目前為事業計畫階段，後續依權利變換計畫階段委由三家估價師事務所辦</p>	<p>第 1-4 點意見無爭點。理由如下：</p> <p>第 1 點 所有權人提出住戶管理規約建議修正部分，請於後續區分所有權人會議時，納入考量，並依相關規範辦理，無爭點。</p> <p>第 2 點 所有權人表示土地價值評估是否過低部分，涉</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>估是否有過低之嫌，建議詳加審查評估，以維參加地主之權益。</p> <p>三、本案實施者提列之共同負擔是否有過高，建議詳加審查實施者所提出各項費用是否會理，本案之更新事業計畫僅建築物本體建築物各項材料項目名目眾多繁雜，再加上財務、會計、行政技術…等每項成本計算若有不當(不能僅考量合於公告)其總量即相當可觀，煩請詳加審查，以維地主權益。</p> <p>四、容積獎勵似有不足，請詳加審查至少能達一坪以維護地主權益。</p>	<p>理估價作業，屆時有關各所有權人權利價值，均會詳細列出。</p> <p>三、共同負擔部分均依照提列標準提列，後續依審議會決議辦理。</p> <p>四、本案申請老舊公寓專案獎勵，相關容積獎勵後續依照審議會決議辦理。</p>	<p>及權利變換分配部分，非屬本次討論範疇，無爭點，惟仍請實施者妥予溝通協調。</p> <p>第 3 點 所有權人表示本案共同負擔過高及實質審查部分，依審議會決議辦理，無爭點。</p> <p>第 4 點 所有權人表示容積獎勵部分，依審議會決議辦理，無爭點。</p>
2	<p>李○○(委託人:李○○代、李○○)(當事人)</p> <p>(1) 本案現在是聽證階段，目前所有權人對權利價值都不太清楚。</p> <p>(2) 所有權狀坪數(室內+陽台)*C1 +0.05 陽臺比+0.31 公設比)*66.3 均價，再加 160 萬車位均價，正負 10%，約等</p>	<p>2-1 受詢人：基泰建設股份有限公司蕭嘉洋經理</p> <p>(1)(4)(6)第 1、4、6 點，後續於權利變換計畫階段，委由三家估價師於權利變換報核日前 6 個月內查估。</p> <p>(2)(3)本案全案無雨遮規劃。</p>	<p>第 1、2、3、4、6 點意見無爭點，第 5 點部分予以採納，部分無爭點。理由如下：</p> <p>第 1 點、第 6 點 所有權人表示對權利價值不清楚，涉及權利變換計畫部分，非屬本次討論範疇，無爭點，惟仍請實施者妥予溝通協調。</p> <p>第 2 點 所有權人表示所有權坪數計算及車位價格有出入，涉及權利變換分配部分，非屬本次討論範</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>於我們未來權利分配價值，以計畫書 P255 頁，3FA3 為例，陽臺 7.96m²，陽臺比約 0.66，比上面公式 0.05 高表 15-8 更新後整體開發收益，車位均價約 188 萬，這 2 各數據有出入，是否請實施者再補充說明。</p> <p>(3) 本案兩遮登記問題，以 3FA3 為例，兩遮面積為 3.51 m² (約 1 坪左右) 列入計價，107 年後申請之建案，兩遮不可登記及計價，請實施者說明。</p> <p>(4) 拆遷補償計算表，請說明四樓與五樓拆除單價一樣，但拆遷補償單價卻不同，四樓為 17860 元，五樓 18550 元，差額 690 元，以本戶面積 91 m² 為例，差價約 6 萬多，請實施者說明。</p> <p>(5) 租金補貼，你參考 102 年崔媽媽基金會租金單價查估，距今久遠，不符行情另房屋租金以所有權狀計價 (包含陽臺)，但目前提列租金補貼卻只有室內面積。本案施工期較長，租金補貼原提列 42 各個月，但目前減至 36</p>		<p>疇，無爭點，惟仍請實施者妥予溝通協調。</p> <p>第 3 點 有關所有權人表示兩遮登記及計價問題，本次實施者更正聽證意見，計畫書內建築平面圖未標示兩遮係為誤植，爰請實施者補充標示，另計價疑義，依規定辦理，無爭點。</p> <p>第 4 點 所有權人表示拆遷補償計算表 4 樓及 5 樓單價部分，查本案合法拆遷補償費係依本市舉辦公共工程拆遷補償費規定提列，無爭點，後續請實施者依審議會決議與所有權人妥予說明。</p> <p>第 5 點 所有權人表示參考 102 年崔媽媽基金會租金單價是否時間過久，請實施者依提列總表規定，應參考「財團法人不動產資訊中心」所公佈每季最新「臺北市住宅租賃行情」認列，予以採</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>個月，是否能以原提列月數計算。另有 591 查價供參。</p> <p>(6) 目前二樓以上單價是 66.3 萬，但估價報告價格日期與勘查日期為 102 年，若未來順利提列，預估於 118 完工，另萬企大業在大業路 440 號，與本案很近，平均銷售單價 80 萬</p>		<p>納，另提列月數依通案採 36 個月，依審議會決議辦理，無爭點。</p>
3	<p>賴○○(當事人)</p> <p>(1) 希望不要有機械車位</p> <p>(2) 我是一樓面向大業路，原面寬 5 米多，更新後設計剩 3 米多，請實施者說明。</p>	<p>受詢人：基泰建設股份有限公司蕭嘉洋經理</p> <p>(1) 目前全案均為平面車位，無機械車位。</p> <p>(2) 本案店面面寬每戶都有 6~7 米面寬。</p>	<p>第 1、2 點意見予以採納，理由如下：</p> <p>第 1 點 所有權人表示不希望有機械車位，實施者已說明均為平面車位，予以採納。</p> <p>第 2 點 所有權人表示一樓店面寬度與更新設計店面寬度差異，實施者已說明符合陳情人原面寬需求，予以採納。</p>
4	<p>游○○(承辦人代為宣讀)(當事人)</p> <p>若都更到最後，同意比例無法達到 100% 同意那市府是否有其他作法可完成都更。</p>	<p>受詢人：基泰建設股份有限公司蕭嘉洋經理</p> <p>實施者會持續溝通期望達到 100% 同意，若無法達到 100% 同意，後續將依都市更新條例申請代拆</p>	<p>第 1 點意見無爭點，理由如下：</p> <p>第 1 點 所有權人表示都更後續同意比例無法達成 100% 之處理方式，實施者已說明，無爭點。</p>
5	<p>李○○(委託人:李○○代、李○○)(當事人)</p> <p>(1) 現有的資料，實施者說陽臺比 0.05，但計畫書 P225 頁陽臺比是 0.66，二者有誤差。</p>	<p>5-1 受詢人：基泰建設股份有限公司蕭嘉洋經理</p> <p>(1) 雨遮部分，於圓面上確實無雨遮設計，計畫書附錄之產權面積係代書</p>	<p>第 1、2 點意見無爭點，理由如下：</p> <p>第 1、2 點 所有權人表示本案計畫書內雨遮標示有誤植及</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	(2) 雨遮部分，實施者回覆說沒有雨遮設計，但計畫書 P225 頁有詳列雨遮面積(約 1 坪左右)，請實施者說明。	誤植計入，後續會修正。 (2) 有關分配部分，於會後將與發言人善盡溝通協調之義務。	陽台部分，本次實施者更正聽證紀錄，計畫書內建築平面圖未標示雨遮係為誤植，而代書及估價皆有計算，故後續請補充標示，無爭點。
	(3) 貸款利息，實施者估 42 個月，貸款利率依 101 年估算，現在是 110 年，利率是否應修正。	5-2 受詢人：臺北市都市更新處事業科張雅婷股長 (1) 本案為事權分送案，有關估價部分後續依都市更新條例相關規定，評價基準日為權利變換計畫報核前六個月內。	第 3 點 貸款利率調整部分，後續依權利變換計畫規定於報核前 6 個月調整評價基準日，無爭點。

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

二、「擬訂臺北市大安區懷生段二小段 5-4 地號等 8 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科 許雅婷 02 2781-5696 轉 3081)

討論發言要點：

(一) 本案討論前，黃一平召集人、陳信良副召集人、林光彥委員已依臺北市都市更新及爭議處理審議會設置要點第13點規定，自行離席迴避。

(二) 財政部國有財產署北區分署(公有土地管理機關)(書面意見)

1. 本案國有土地比例2.03%，國市有地合計比例為69.15%，因公有地參與都市更新對實施者而言，風險及衍生人事行政成本確較私地為低，請貴府責成實施者考量公有土地權值比例酌予調降相關管理費，以維全體參與者權益。

2. 國有土地不參與信託，經實施者回應目前本案尚無辦理信託作業，報告書尚無提及信託相關內容，未來倘涉及信託，將排除國有土地一節，請實施者於旨案計畫書財務計畫章節有關信託管理費提列說明欄先行登載未來將排除國有土地。

(三) 捷運工程局

本案依臺北市大眾捷運系統與地下街設施移設及連通申請自治條例送審連通道規劃設計，刻正審查中，相關意見已逐步收斂。

(四) 財政局 陳鈺芳幹事(書面意見)

公辦都更專案複審會議本局幹事所提意見，實施者已修正，無補充意見。

(五) 地政局 陳憶萍幹事 (書面意見)

1、估價部分經檢視無意見。

2、共同負擔比部分，請實施者說明後，逕提大會討論。

(六) 交通局 洪瑜敏幹事(蔡昕芫代) (書面意見)

本案B1層設置無障礙汽車位2席，依附錄九住戶管理規約(P.附-61)第2條第3項第3款第3目敘明為社區共用車位且尚無選配；另B4層設置無障礙汽車位2席(擬調整至B2層)似已選配。依內政部110年7月14日內授營建管字第1100811552號函釋略以「無障礙停車位係通用概念，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。其中已選配之無障礙汽車位，請補充說明後續管理方式為何？倘有未符前揭使用規定之虞者，建請檢討改為大公之可行性。

(七) 消防局 廖家銘幹事 (書面意見)

本案規劃之消防車輛救災動線及活動空間部分，本局無修正意見，後續以建築物竣工查驗雲梯消防車實車測試結果為準。

(八) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事 (書面意見)

本科無意見。

(九) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事(書面意見)

1. 本案都市設計審議前經本府110年3月29日府都設字第1103005577號函核定在案，倘經更新審議決議調整前述核定圖說，請依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第8條規定檢討辦理變更設計事宜。

2. 查目前所提地面層外部空間配置、建築立面設計等，與都審核定方案大致相符，至地下層無障礙車位既經申設單位回應說明，故尊重都更委員會審議結果。

(十) 建築管理工程處 林正泰幹事

1. 地上1層平面圖之高層樓梯轉至1樓並轉至柱子側，因路徑拉得比較長是

否銜接得起來，因圖面無法判別，應請實施者再行檢討。

2. 地下2層之樓梯應配合無障礙車位一併調整，其法令規定為建築師簽證即可，但是否符合規定，請於核定前再行確認。
3. 有關樓梯可至地下3層至地下5層，但至地下2層時其有3處開口並經梯廳，是否符合相關規定，請實施者再釐清。
4. 計畫書中建築章節與共專用圖說部分不同，並請實施者於核定前檢視修正。

(十一)蕭麗敏委員

1. 本案是公辦都更案，陳情人於公聽會及聽證皆有清楚表達意見，請實施者善盡與陳情人溝通協調之義務及說明，並應逐一就聽證意見具體說明本案之評估與估價原則。
2. 陳情人針對權利價值比例提出異議，在此先向陳情人說明，每一家估價針對各地主之權利價值比例加總為百分之百，陳情人針對權利價值比例多次提出意見，因為各估價師在估價時皆有其各自論述並考量整體性，而每份估價報告書皆有其估價推斷之邏輯、專業及獨立性，所以每位地主在三家估價報告書之權利比例不盡相同，故應就整體性而非針對單一地主的權利價值比例進行審查。通案上對地主最為有利之認定，以更新後全案之總銷價值扣除地主共同負擔費用後，對全體地主分配總價值最高之費用者，作為領銜估價之認定，以上補充。
3. 有關地主所提個別調整率問題，每本報告書皆有其估價邏輯，如陳情人提出角間一事，3家估價業者認定皆不同，但僅在比準戶推估各戶時才會使用其數字，於比較法中若案例有邊間，其報告書前後調整邏輯必須一致，因此無法要求估價師只針對角間修正調整率。但個別地主權值比率對更新後分配確實會有影響，但原則上還是依照估價整體性進行審查。
4. 有關陳情人所述對地主權利價值數字影響之差異，是用更新後總銷扣掉共同負擔後，才會是整體地主的應分配價值，而不是用整個更新後總銷直接計算地主的權值比例，故陳情意見所提金額差異，可能不是實際上真正權變價值的差異。
5. 有關店面角間部分，更新後各店面角間調整率皆下修5%，但因本案更新前參考之案例皆無邊間，但比準戶推各戶之調整率為-10%，建議實施者應前後一致，更新前應依照更新後-5%進行調整。
6. 有關比準地推算各土地之因素，如商業效益及臨路條件皆有作相關分析，請實施者說明該兩項模擬分析，以一基地為200坪之原因，並未以本案比準地作推估，其推估邏輯及計算依據。

(十二)鄭淳元委員

本案更新後總戶數為108戶，僅提供2部無障礙車位，附近商業使用活絡，僅2部無障礙車位做公設實屬不夠。故將地下2層無障礙車位納入公共設施對投資人，應無太大之影響，仍建議依交通局之意見將地下2層無障礙車位納入大公。

(十三)鄭凱文委員

1. 本案為高度超過25層高層建物，依「建築技術規則總則編」第3-4條規定建築物應辦理防火避難綜合檢討，請實施者再檢討。
2. 提醒因消防設備增加是否有足夠之消防、水電、進排風管道請檢視修正。

(十四)朱萬真委員

3. 有關車位數量在專案複審會已請實施者釐清實設共158部，但計畫書審議資料表第19-2頁均為155部，請釐清。
4. 權利變換計畫表10-1及表10-2所有權人與投資人實際分配價值合計值不等於更新後總價值，且表10-1所有權人應繳及應領差額價金之合計值不等於表10-2投資人之應差額價金，請實施者再檢核是否有誤植情形。

(十五)葉玉芬委員

1. 有關巨秉估價報告書P. 60，更新前各宗土地面積修正表，100坪以下為一個級距，但宗地A、B面積土地為53坪及12坪差距較大均修正4%。估價師說明假設各宗土地排除容積率檢討，僅看其他個別條件加總之調整率，因A、B之容積率較高，比準地為合併後之總宗基地，調整率為29%，調整率小計以A、B基地來說為132%及134%，扣掉容積率造成之影響，A、B單價較比準地地價略高，估價師亦說明因A、B地臨復興南路，故在商業效益尚有其優勢，但其造成2個問題：
 - (1) 其一以合併前各宗土地來看，似乎A、B土地，與整個基地合併之效益相較之下單價是較高的。
 - (2) 其次為估價師亦針對商業效益調整作說明，以估價角度來看，估價師亦有依土開法針對其做試算，其中有一關鍵為地面層臨復興南路與臨基地內側巷道之店面之差異為何，請補充說明。
2. 建議估價師參考，因估價師自行在更新前巷道地面層店面價格為135萬元/坪~148萬元/坪，更新後較皆接近巷道位置之店面價格為267萬元/坪~288萬元/坪，其依據為主幹道店面480萬元/坪因商效等因素做30%之調整，估價師亦有表示其調整率亦有參考區域臨路、巷道面積及巷道內之店面租金

及臨復興南路之租金差異等因素，做妥適之修正。有一問題為更新前收益法，更新前店面租金2,000元/坪，更新後調查巷道內租金可至3,500元/坪~5,000元/坪，其價格間有差距，若僅僅是因為屋齡之差距，是否會有其價差？連帶影響至更新後臨巷道地面層店面價格是否有達267萬元/坪~288萬元/坪之價值，若此部分有所調整，應會影響更新前宗地，建議估價師應再檢視。

3. 書面意見部分，巨秉估價報告書P.60更新前各宗土地修正，幾點建議：

- (1) 面積項目修正的部分，100坪以下為一個級距，但宗地A與宗地B的面積為53坪與12坪，均修正4%，建議檢視面積項目修正的妥適性。
- (2) 商業效益，與臨路條件的修正，實際上對於開發價值影響程度是否如此兩項修正加總的-15%，於估價師做土地開發試算的參數部分，對於地面層的價格設定有一定影響，本案更新前宗地D層地面層單價135萬/坪~148萬/坪；更新後接近位置267萬/坪~288萬/坪。更新前店面租金評估約2,000元/坪/月；P163估價師的市場調查區域內的次要及巷道內的店面租金為3,500~5,000元/坪/月，兩個市場調查有些落差，建議檢視更新後鄰巷道內的店面戶別修正率的妥適性，因為這個妥適性會影響本案更新前宗地的商業效益部分地修正，建議估價師一併檢視。

(十六)楊欽文委員

1. 針對無障礙車位，交通局之意見為若本案所提之地下2層無障礙車位使用可符合內政部函釋之原則，則予地主選配即無問題，請實施者說明無障礙車位供地主選配後，是否可供不特定人士使用？倘若供地主選配後，無法符合無障礙使用之原則，應考量本案為公辦都更，作為都更案之表率，建議應將其做為公共設施使用，避免未來違規使用情形。
2. 實施者說明地下一層無障礙車位是提供住戶使用，而非提供辦公大公使用或是提供全體住戶使用大公，住戶規約是否一併修正，請實施者補充說明。

(十七)黃嫩雲委員

1. 事業計畫：附錄十、分管協議書檢附的專共用圖說附件(P.附-72~P.附-74)，不適宜用黑白二色，會不易區分。
2. 權變計畫：
 - (1) 估價報告 P.163 針對轉管部分說明，另於過樑、招牌、公共設施之空調主機及中繼水箱等相關設施，請補充說明。
 - (2) 圖 15-5 地下五層平面圖至圖 15-13 地下一層平面圖，請標示轉折及

斜邊尺寸，圖 15-15 一層平面圖至圖 15-17 二層平面圖部分轉折尺寸漏未標示 (P. 15-13~P. 15-25)。

- (3) 表 11-2 土地登記清冊 > 更新後變動情形 > 土地所有權部 > 權利範圍欄，缺「合計」，請檢視修正，並檢視分和等於「1」(P. 11-8)
- (4) 表 11-3 建物登記清冊表 (P. 11-9~P. 11-14)
- A. 共有部分面積 (1) 大公 (2) 住公 (3) 辦公公計 3 個；與圖 19-52 (圖 15-52) 共專用圖說至圖 19-54 (圖 15-54) 共專用圖說的圖例共有、共有 01 (住宅)、共有 02 (辦公)、共有 03 (車公) 計 4 個 (事業計畫 P. 19-60~P. 19-62, 權變計畫 P. 15-60~P. 15-62) 不一致，請檢視修正。
- B. 序號 6 捷運連通道
- i. 捷運連通道是否為一戶？是否編訂門牌？是否為專有部分登記？
- ii. 若是為專有部分登記，有無共有部分(1)大公持分(空白)？請參考民法第 799 條第 4 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。」。
- C. 共有部分權利範圍，請以分數表示。請參考，土地登記規則第 43 條第 2 項「前項應有部分，應以分數表示之，其分子分母不得為小數，分母以整十、整百、整千、整萬表示為原則，並不得超過六位數。」
- D. 基地座落 > 分配基地權利範圍欄；共有部分面積 > (1) 大公、(2) 住公、(3) 辦公公 (補「車公」) 等欄的權利範圍，缺「合計」並檢視是否等於「1」(P. 11-14)。
- (5) 實施者回應地下 2 層的 2 席無障礙停車位，由出資者分回列辦公公，請於專共用圖說中標示，併同修正建物登記清冊表。

(十八) 都市更新處

針對估價問題，陳情人於公聽會、聽證程序皆有表示意見，請實施者補充回應。

實施者說明及回應：

- (一) 有關國產署所提管理費率之意見，本案依提列基準計算管理費率為 6.03 億元，但本案因屬公辦都更，故僅認列金額為 0.47 億元，投資人已自行吸收大量成本。
- (二) 依委員建議，本案將地下 2 層之無障礙車位納入辦公之公設，因地下 2 層屬辦公單元之車位，地下 1 層無障礙車位則屬於全棟之大公，並供全棟住戶之使用，後續相關無障礙使用原則，將詳述納入「住戶管理規約」，以符合交通局規定。

- (三) 有關底圖之抽換及相關數字上的問題，核定前將會全面檢視並一併修正其內容。另有關建管處提出之相關建築規劃之意見，會再詳細檢討並修正。
- (四) 有關捷運連通空間涉及地政產權登記部分，將與地政單位及捷運局溝通協調進行確認，並修正計畫書內容。
- (五) 有關共專有圖說部分及產權登記部分，將釐清後一併配合調整。
- (六) 財務計畫部分，本案實際提列金額為33.58億元，共同負擔比為33.15%，依投資人投標契約承諾共同負擔比為26.65%，故實施者自行吸收超出費用，相關管理費用均有酌降，維持共同負擔比例26.65%。
- (七) 權利變換及估價部分：
1. 有關陳情人針對角間部分提出意見，本案僅一棟住宅陳情人房屋位於角間之二樓，巨秉估價相較另外2家估價調整率部分的確較大，所以選擇中間戶做為比準戶，並探討此區角間與非角間行情及租金差異進行調整，本案位在復興SOGO後側，認為角間商業效益較大，故調整率較高。
 2. 有關陳情人針對選定領銜估價師之意見，依照法規應以更新前及更新後對地主最有利之價值，作為領銜之估價。
 3. 3家估價結果權值不一之情況，更新前比例主要因地價高低及立體地價高低，與其餘2家有前後側地價差異外，並包含樓上及樓下之差異，相關內容皆有在報告書中呈現，陳情人有提及估價結果對一樓角間較有利，故影響樓上戶之權值，其餘2家估價對一樓角間看法較保守，對樓上影響就較小，故導致其有所差異。陳情人針對其差異之價值，其計算以最高比例及最低比例做計算，故會有千萬之差距，但應依3家估價師更新後之總價值乘上各估價師所提供之權利價值比較其差異，則可能其差距較小。
 4. 本案22、22-2地號共計有12戶，陳情人表示地價之差異，對於陳情人之權值看法較為保守，故認為各估價師對其看法各有所不同，皆秉持各自專業進行估價。
 5. 本案依先前公聽會簡報約略說明，估價將基地劃分為A、B、C、D四塊宗地，陳情人位於本案基地後側之D坵塊上。有關四塊宗地之差異，除所處位置差異外，另影響最大為容積率上之差異。前側A、B宗地均臨復興南路(40公尺)，平均容積率為630%、C坵塊為517%、D坵塊則臨8公尺巷道、平均容積率為339%。其估價評判主要以位置為考量外，另一考量點主要為容積率高低，其中臨路條件、面積、形狀、商業效益及其他基地條件納入皆納入考量。故本案調整結論為前側A、B坵塊為132%及134%，中間土地為98%、後側為82%，但經檢討假設將容積率調整率刪除，以後側D坵塊為100%基礎時，

前側A、B坵塊調整率則為125%及128%，C坵塊土地僅有110%左右，故有部分地價差異，係因容積率之差異造成影響。

6. 本案更新前合併土地後每坪地價為659萬，分配上針對巷道而有所差異，因前後側路寬影響，估價報告中皆有詳細呈現，依土開法針對巷道差異進行模擬，包括角地、面積及形狀之調整。主要差別較大的在於商業效益，因為本案鄰近忠孝復興商圈，因此臨復興南路(40公尺)及後側巷道(8公尺)其租金行情及地價天差地遠，臨復興南路租金差異高達5,000元/坪或6,000元/坪，甚至達10,000元/坪，故在商業效益亦有前後側之差別，相關內容亦有在估價報告中呈現。
7. 有關轉管位置涉及估價之議題，本案已配合修正。另有關委員所提之角間調整率有前後不一致之情形，本案將配合修正調整。
8. 有關模擬土地前、後側商業效益價之土地價格，以基地200坪為模擬依據，主因為本案基地更新前，面對復興南路之各宗土地面積均無法單獨開發，故為呈現前後基地商業效益之差距，才以虛擬比準地做模擬分析較為適當。故有檢視更新後之房價，鄰復興南路側之店面約420萬元/坪~450萬元/坪之間，於土開法評估時前側約用430萬/坪模擬，後側店面與更新後估法一致，約為260萬元/坪模擬，故其更新後店面價格皆與模擬時相同，有關此部分將補充說明估價報告書。
9. 有關本案過樑及水箱位置是否對本案估價有顯著影響，將再重新檢視，若有較大之影響將一併依委員意見修正。

(八) 有關自提修正部分，簡報P.34有漏標號之情形，變更說明第二點位置同與標號1之位置，圖面缺漏標示標號2，以上補充說明。

決議：

(一) 人民陳情部分：本案殷○○陳情意見之溝通協調情形，請實施者持續溝通調整整合。

(二) 建築規劃設計部分

1. 有關本案依都市設計審決情形，以及無障礙車位設置等建築設計修正情形，經實施者說明都市設計審議業經本府110年3月29日函核定在案，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案捷運連通道之規劃設計及維管範圍，請依捷運局規定辦理；另相關樓梯規劃設置及計畫書內容誤植等，請依委員及幹事意見修正。
3. 本案地下一層充電車位與裝卸車位及無障礙車位共用，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。另本案地下二層之無障礙車位2部請實施者納入

大公，並於住戶管理規約中載明供社區公共使用，相關產權面積及涉及估價部分請配合檢視調整。

(三) 財務部分

本案提列人事行政管理費(3.5%)、(廣告)銷售管理費(6%)、風險管理費(12%)，經實施者逐一說明，並經審議會討論後，予以同意。

(四) 權利變換及估價部分

1. 有關本次建築設計內容原地上16樓層原1戶一般事務所修改為8戶集合住宅，調整估價及選配修正情形，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。惟本案領銜估價報告角間調整率有前後不一致之情形，請依委員意見修正，另有關過樑及水箱位置是否對本案估價有顯著之影響，請實施者重新檢視，若有較大之影響將一併順修，後續請估價委員協助書面審查後始辦理核定。
2. 本案估價報告書修正情形、轉管是否反映於估價及2樓以上平均單價調整為129.97萬/坪，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。另共同負擔比33.15%，依契約承諾共同負擔比例為26.65%，並經審議會討論後，予以同意。

(五) 有關實施者承諾回饋事項之修正情形，以及後續簽約辦理期程部分，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。

(六) 自提修正部分

1. 本案依規定應有4部無障礙車位，目前規劃於地下1層2部及地下4層2部，因無障礙電梯僅能通達地下3層，故自提修正將無障礙車位修正設置於地下2層(車位編號117、118)，經實施者說明本案實際共同負擔比為33.15%，惟依契約承諾共同負擔比為26.65%，不影響所有權人權益，並經審議會討論後，予以同意。
2. 地下室各層安全梯依防災綜合審查要求增加「前室」，併同修正電錶室及廁所空間等，又因原有水箱容量不足，在地下2、4層新增小水箱、建築物無障礙設施及機電設備調整、1F-外牆範圍及捷運設施範圍微調、2樓增加管道間及捷運設施範圍微調、3至14樓辦公陽台及16至26樓住宅陽台微調、27樓外牆範圍微調等、地下一層開挖範圍調整、屋突3層樓地板面積調整，經實施者說明本案實際共同負擔比為33.15%，惟依契約承諾共同負擔比為26.65%，不影響所有權人權益，並經審議會討論後，予以同意。

(七) 建築容積獎勵部分

1. 都市更新建築容積獎勵辦法

- (1)(#7條)捐贈社會福利設施或公益設施獎勵之獎勵，同意給予571.69平方公尺（法定容積5.61%）之獎勵額度，後續請實施者納入社區規約載明，並請受贈單位依管理維護計畫及捐贈契約規定辦理，發揮公益設施公共使用效益，避免違規及閒置使用，後續並納入建築執照列管事項加註。並請實施者後續依「臺北市政府受理都市計畫、都市設計及都市更新回饋、捐贈作業要點」辦理。
- (2)(#10條)取得候選綠建築證書之建築設計獎勵，同意給予1,019.30平方公尺（法定容積10%）之獎勵額度，並請實施者後續依「臺北市綠建築自治條例」提列綠建築管理維護費用；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「鑽石級」以上。
- (3)(#11)智慧建築標章之建築設計獎勵，同意給予611.58平方公尺（法定容積6%）之獎勵額度，另請實施者依協議書約定取得智慧建築候選證書及於使用執照核發後2年內通過智慧建築分級評估「銀級」以上。
- (4)(#13)建築物耐震設計獎勵，同意給予1,019.30平方公尺（法定容積10%）之獎勵額度；另請實施者依協議書約定於使用執照核發後2年內取得耐震設計標章。
- (5)(#14)時程獎勵，同意給予1,019.30平方公尺（法定容積10%）之獎勵額度。

2. 臺北市都市更新建築容積獎勵辦法：

- (1) 建築規劃設計(三)，原則同意給予567.14平方公尺(法定容積5.56%)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。
- (2) 促進都市更新(一)，本案捐贈經費予都市更新基金230,677,183元，同意給予558.41平方公尺(法定容積5.48%)之獎勵容積，請實施者於事業計畫核定時應與本府簽訂契約書，並應於領得使用執照前完成提供經費作業。

(八) 聽證記錄

序號	發言次序	答覆	大會決議
1	般○○(當事人)	1-1 實施者受任人:巨乘不動產估價師聯合事務所 李方正	第1~5點意見無爭點，理由如下

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>爰陳述意見人為臺北市大安區懷生段二小段 5-4 地號等 8 筆土地都市更新案地主之一，以下謹就本都更案之權利變換估價報告之內容，提出陳述意見如下。</p> <p>一、依據都市更新條例第 50 條之規定，權利變換應由實施者委任三家以上專業估價者查估後評定之，本案實施者雖已委由三家估價事務所進行權利變換之估價，但在本案之審理程序中，均僅參酌領銜估價事務所即巨秉之估價結果，實有悖離都市更新條例第 50 條規定選定三家專業估價者查估後評定之意旨，祈請審議委員審酌。</p> <p>(一) 本案若僅採納巨秉之估價結果，恐已違反都市更新條例第 50 條之規定。</p> <p>按都市更新條例第 50 條 1 項至第 3 項規定：「權利變換前各宗土地、更新後土地、建築物及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實</p>	<p>估價師</p> <p>(1) 三家的選定原則是對全體地主最好的，所以我們家的更新前後的權利價值都是最高的，對全體地主最有利。</p>	<p>第(1)點 有關採納 3 家估價報告書部分，經實施者說明 3 家估價報告書是採權利價值最高並選擇 1 家為領銜估價，並經審議會討論後，無爭點。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>施者委任三家以上專業估價者查估後評定之。前項估價者由實施者與土地所有權人共同指定；無法共同指定時，由實施者指定一家，其餘二家由實施者自各級主管機關建議名單中，以公開、隨機方式選任之。各級主管機關審議權利變換計畫認有必要時，得就實施者所提估價報告書委任其他專業估價者或專業團體提複核意見，送各級主管機關參考審議。」，查本案業經實施者即財團法人臺北市都市更新推動中心（下稱都更中心）委任展基、巨秉及宏大三家不動產估價師聯合事務所（以下均簡稱展基、巨秉及宏大）進行本都更案權利變換之估價，並選出領銜估價事務所即巨秉，其理由略以巨秉之估價結果對地主最有利等語云云，然經審酌巨秉估價之結果，相較於展基及宏大，明顯就本都更案實際居住於此都更案土地上之十二戶住戶，權益影響最大，所分得之權利變換價值比例最少。尤有甚者，在二樓至四樓以上之住戶，權益影響更鉅，平均每戶權益受損恐高達</p>		

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>千萬元，何來所謂對地主最有利之估價結果？此部分已於歷次陳述意見書中一再說明，均未見有何具體回應，亦從未聽聞本案有依據都市更新條例第 50 條第 3 項之規定，有委任其他專業估價者或專業團體提供複核意見，本案權變審理迄今，甚至連展碁及宏大之估價結果均未見採納。</p> <p>就此部分，若本案僅以領銜估價事務所之估價結果作為權利變換審議之唯一依據，實難令陳述意見人干服，亦恐有違都市更新條例第 50 條所規定需以三家估價者查估之結果評定之規定。</p> <p>(二)再查，本案之地主組成，除了臺北市政府市有地、國有財產署之國有地外，實際擁有建物並居住者，僅有地號 22 及 22-2 土地上三棟建物共 12 戶，其餘均僅為建商或投資人所有，其非但未曾於本都更案之土地上擁有建物，亦從未實際居住於該處，也無積極利用土地之行為，惟按巨秉之估價結果，對前揭未實際居住並利</p>		

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>用該土地之地主，評定最高之權利價值，容有悖離土地利用之公平正義。</p> <p>二、就本案三家估價內容之具體意見，已於 110 年 12 月所舉行之公聽會時提出陳述意見，經查本次實施者於 111 年 1 月所提出之公展內容，即權利變換內容，似並未有新的估價結果及報告書，因此，以下就三家估價報告之陳述意見，僅以前次 110 年 12 月 3 日所提之內容為據，為使審議委員於審議時能一併審酌陳述意見人之完整意見，謹一併將前揭第壹大項之說明與第貳部分就權利變換之具體意見，合併為聽證會之陳述意見內容，併此敘明。</p> <p>以下內容，主要依據巨秉不動產估價聯合事務所，於 110 年 10 月所提出之第二次公展版之估價報告，與展碁不動產估價師聯合事務所及宏大不動產估價師聯合事務所於 110 年 10 月所提第二次公展版之估價報告內容，</p>	<p>(2)三家的估價結果差異，係依不動產估價技術規則，均在合理範圍內，但陳情人的意見屆時會在審議會上，再行討論，最後會依審議結果為準。</p>	<p>第(2)點~第(5)點 有關陳情人針對估價意見部分，3 家估價報告書查估結果及估價調整率的差異，經實施者說明，並經審議會討論，無爭點。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>陳述意見如下，祈請相關審查人員審酌：</p> <p>(一)爰臺北市大安區懷生段二小段 5-4 地號等 8 筆土地都更案(以下簡稱本都更案)，陳情人於 110 年 12 月 2 日收迄都更中心提供之巨秉不動產估價師聯合事務所，民國(以下同)110 年 10 月「不動產估價報告書」第二次公展版(下稱巨秉估價報告書)、宏大不動產估價師聯合事務所 110 年 10 月第二次公展版(下稱宏大估價報告)、及展碁不動產估價師聯合事務所 110 年 10 月第二次公展版估價報告(下稱展碁估價報告)之電子檔，合先敘明。</p> <p>(二)惟查，陳情人於詳閱其內容後，巨秉估價報告書，相較於展碁及宏大之估價報告書，容有部分未盡合理，影響陳述人權益甚巨，詳如下述，盼請相關審查人員細心勾稽相關數據內容之合理性，以維權益。</p> <p>(三)以下謹就本案之估價報告結果提出意見，請惠予審酌陳情人之權值是否已得到合理之估價及保障。</p> <p>1. 查本案權利變換估價，</p>		

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>委由三家鑑價公司進行鑑價事宜，分別為展碁、宏大、巨秉，經詳閱前揭三家估價報告書之內容後，陳情人更新前之土地權利價值比例（以下簡稱權值），巨秉之估價結果顯與展碁及宏大有明顯之差異，且未見就此差異有何說明以支持其論述，估價之結果容有恣意之嫌。查本案更新後之價值高達近百億，百分之 0.1 權值差異價值即高達近千萬，百分之 0.01 之權值差異亦有近百萬，祈請相關審查委員惠予詳為審酌估價師於估價過程中之各種估價條件及結論分析是否合理，以維相關地主權益。</p> <p>2. 經查，陳情人之權利變換價值，前揭三家估價結果，依據 110 年 10 月第二次公展版之內容，分別如下：</p> <p>(1) 宏大：1.2325%（詳見宏大估價報告第 10 頁）。</p> <p>(2) 展碁：1.1611%（詳見展碁估價報告摘要第 12 頁）。</p> <p>(3) 巨秉：1.093139%（詳見巨秉估價報告摘要第 9 頁）</p> <p>(4) 由前揭比例明顯可看出巨秉所分析之權值與</p>		

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>宏大及展碁有相當差異，若再行比對本都更案實施者於 107 年 6 月間提供其委由展碁所出具之估價報告，陳情人之權值為 1.2692%(詳參都更中心於 107 年 6 月間所寄發予陳情人之簡報內容第 17 頁，或展碁該次之估價報告第 XI 表四之內容)，四份鑑價報告之內容，最高與最低之差異近百分之 0.176061%，若以本更新案更新後之價值高達近百億，陳情人權益之損失恐高達近 2,000 萬。</p> <p>(5)再詳為分析前揭差異，由三家估價報告在水平及垂直效用之調整率上，明顯發現巨秉在調整率上，與宏大及展碁有所異常，且相較巨秉其他水平及垂直效用上，僅有一筆店效調整率明顯異常，而三家估價報告，均已考量以 51 號 1 樓及 3 樓分別作為比準戶，亦即已考量住戶與店面權利價值之差異，即除調整率外，已給予店面遠高於住戶之價值，此部份以下謹就三份估價報告內容在水平及垂直效用之調整率上予以說明：</p> <p>a. 宏大：由其估價報告第 121 頁可知，51 號 1 樓及</p>		

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>3 樓作為比準戶，其水平及垂直效用調整率視不同之樓層及位置落在 1-2%之間，並給予邊間店面 2%的調整率。</p> <p>b. 展碁：由展碁之估價報告第 77 頁之內容，亦與宏大相同，依據水平及垂直位置，給予不同的調整率，其調整率亦落在 1-2%之間，給予邊間商業效益 5%的調整率。</p> <p>c. 巨秉：由巨秉之估價報告書第 96 頁可看出，角間店面單一項目之水平調整率高達 10%，此部分相較於宏大店面商效給予角間 2%的調整率，差異高達五倍，且依巨秉之估價報告內容，其所列之水平、垂直調整率，除了前述異常調整率 10%外，其餘水平、垂直調整率，均為 1-2%間，與宏大及展碁相同，然此單一項目高達 10%的調整率，未見巨秉有詳細的說明，以昭公信，亦無法讓陳情人信服。</p> <p>d. 經查本戶位於巷內，並非忠孝復興交叉口之三角窗店面，陳情人為本案都更建物的原始住戶，自小即居住於此，長達四十餘年。本區塊大部分為住宅區，又因面臨忠孝東路</p>	<p>(3)店面調整率及土地價值的差異，三家估價師的看法，各有不同，但還是在合理值的範圍內，同樣的這個問題，還是會到審議會去做討論。但稍微說明角間調整 10%的看法，會以租金差異及市價的差異來看待。</p>	

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>之都更案因長期延宕，且早已拆除房屋並架設圍籬，導致本區塊商業活動相較於 SOGO 忠孝館後方之店面，其店效差異相當大，此區長期並未有活絡之商業活動，加以東區近年來店家紛紛外移，許多店面長期空屋，為眾所週知之事，估價師此部分對商效極高異常之調整率，若非誤繕，即恐因對該處之生活形態未有清楚之知悉所致，祈請鑒察。</p> <p>e. 再查，陳情人所持有之建物，座落於 22 及 22-2 地號上，22 地號本屬於商二用地，22-2 地號屬住三，均為第三種商業區，亦可登記為營業使用，並非僅供住宅使用，該估價報告亦未為考量，僅以純住宅評估陳情人所持有之建物，此部分亦請惠予審酌。若僅由登記用途觀之，則本都更案所有之登記用途均為住家用，亦未見巨秉估價報告對此部分有前後一致之考量及說明，即其僅考量一樓及二樓以上有店面與住家之差異，但又未考量二樓以上亦可為商業使用，併此敘明。</p> <p>3. 再查，由三份估價報告內容亦可看出，陳情人建</p>		

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>物座落於 22 及 22-2 地號之更新前土地權利價值比例，亦為巨秉對前揭權值估算最低，且亦未見有詳細之論述，22 及 22-2 地號之更新前土地權利價值比例，110 年 10 月第二次公展版，三份估價報告結果，說明如下：</p> <p>(1)宏大：18.2821%(詳見宏大估價報告書第 84 頁步驟三)</p> <p>(2)展碁：17.3711%(詳見展碁估價報告書第 55 頁步驟 2)</p> <p>(3)巨秉：17.110922%(詳見巨秉估價報告書摘要 9 頁之內容)</p> <p>(4)由前揭內容可知，巨秉就 22 及 22-2 地號更新前土地權利價值比例，相較於宏大，低於約 1.171178%，若以本都更新案權利價值近百億估算，巨秉之估價結果，將使 22 及 22-2 地號土地之地主，更新後之權利價值恐約少了 1 億元以上，22 及 22-2 地號之地主僅有 12 戶，每戶平均損失恐高達上千萬元。</p> <p>(5)而再詳為審閱巨秉與宏大及展碁估價之差異，巨秉將 8 號及 9-2 號之土地權值比例估值相當高，顯將前揭土地之價值過</p>	<p>(4)土地調整率部分，差異比較大的部分是 8 及 9-2 地號的部分，8 及 9-2 地號是面對復興南路上，我們認為他們在土地貢獻度上是有較佳的優勢，所以給予比較高的權值，在此說明。</p> <p>(5)22 及 22-2 地號，因為位於後側，在土地價值的看法上，我們認為 8 及 9-2 地號是貢獻度較高的，因為它面臨的是復興南路，所以相對而言 22 及</p>	

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>於高估，影響本都更案實際居住者十二戶之權益甚巨。前揭 8 號及 9-2 地號土地持有者，為臺北市政府及建商，建商僅因養地持有前揭土地，並未實際居住使用，臺北市政府亦未積極使用前揭土地。若以本估價報告之價格日期為 108 年 12 月 10 日（詳見巨秉估價報告第 5 頁），此時 8 及 9-2 地號土地整平為綠地，在整地前，前揭土地長期荒廢，於本案都更前，曾為停車場使用，未有任何積極之商業行為，反倒 22 及 22-2 地號上之建物，長期有人居住於上，顯見巨秉對本都更案之土地利用情形並非熟悉，於估價時並未一併考量所有狀況。</p> <p>(6)另就三家估價報告，8 號及 9-2 地號土地權利價值比例，分述如下：</p> <p>a. 8 地號土地，面積僅有 53.85 坪，更新前之權利價值比例，三家估價結果如下：</p> <p>(a)宏大：11.4431%(詳見宏大估價報告書第 84 頁步驟三)</p> <p>(b)展碁：11.5899%(詳見展碁估價報告書第 55 頁)</p> <p>(c)巨秉：12.203686%(詳見巨秉估價報告書摘要 9</p>	<p>22-2 地號的土地價值就會較低。</p>	

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>頁之內容)</p> <p>(d)前揭三家估價結果，巨秉亦將 8 號土地，即從未居住於其上之建商與臺北市政府持有之土地，給予最高之權利價值，容有違反公平正義之嫌，本案因更新後之價值高達近百億，百分之 1 之差距即為近 1 億，請審查委員審查時惠予考量。</p> <p>b. 9-2 地號土地，面積僅有 12.10 坪，更新前之權利價值比例，三家估價結果如下：</p> <p>(a)宏大：2.6372%(詳見宏大估價報告書第 84 頁步驟三)</p> <p>(b)展碁：2.6045%(詳見展碁估價報告書第 55 頁)</p> <p>(c)巨秉：2.783953%(詳見巨秉估價報告書摘要 9 頁之內容)</p> <p>(d)承上，亦可看出巨秉之估價在僅有 12.10 坪之面積，若與展碁之估價結果相較，差異亦達 0.179453%，以更新後近百億之價值，更新後之價差，亦高達千萬元以上。</p> <p>(7)另再比較巨秉、宏大、展碁關於本都更案土地調整率部分，亦可看出，巨秉在各宗土地的調整率上，9-2 地號土地之調整率總計為 134%，22 及</p>		

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>22-1 地號土地為 58%，二者相差 76%(詳參巨秉估價報告第 60 頁)，而宏大估價報告書中，9-2 地號土地調整率最高也僅為 121%，22 及 22-22 地號土地為 59%，二者差異為 62%(詳參宏大估價報告書第 82 頁)，巨秉給予 9-2 地號及 8 地號相對於 22 及 22-1 地號相當高之權值，由宏大及展碁之估價報告可看出其調整率顯不合理，併此敘明。</p> <p>(四)由前揭說明可知，宏大、巨秉、展碁之三家估價報告，仍有相當差距，然都更案之所以需要三家估價報告之原因，實為了避免單一估價報告，有失客觀或公允，懇請相關審查委員及工作人員，詳為閱讀前揭三家估價報告彼此之合理性，酌予調整合理權值，以維權益，若僅以單一估價報告為據，恐失公允，更違反了都市更新條例第 50 條之規定，影響陳述意見人及其他地主權益甚巨，祈請鑒察。</p> <p>三、綜上所陳，陳述人之意見，已詳於歷次陳情意見中詳為說明，陳情人並非專業之估價師，惟詳為審閱前揭三份估價報告</p>		

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>後，仍可由數據中發現明顯差異，影響陳情人權益甚巨，亦無法理解巨秉估價結果何以與其他二家有相當巨大之落差，且本案於審議過程中均未參酌另二家之估價報告，亦未依據都市更新條例第 50 條第 3 項規定委任其他專業估價者或專業團體提供複核意見，此部分實影響陳情人權益甚巨，盼請審議本案時，審議委員中具有專業之估價師及相關主管機關之代表，能本於專業，惠予評定合理之權值予實際居住於該處之地主，以維公理。</p> <p>四、祈請都市更新審議委員會、臺北市都市更新處、臺北市都市更新推動中心惠予詳閱審酌，給予實際居住於該住之地主合理權值，以維公理。並請儘速推動本案都更時程，儘速審議，以維權益，陳情人亦將尊重審議結果。</p>		
2	<p>財政部國有財產署北區分署（公有土地管理機關）</p> <p>(1)本案國有土地比例 2.03%，國市有地合</p>	<p>2-1 實施者受任人：財團法人臺北市都市更新推動中心張文銓副組長。</p> <p>(1)本案管理費率依實際認列，僅提列人事行政管理費，其</p>	<p>第 1、3 點無爭點，第 2 點予以採納，理由如下：</p> <p>第(1)點 考量管理費率公有土地比</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>計比例為69.15%，因公有地參與都市更新對實施者而言，風險及衍生人事行政成本確較私地為低，請貴府責成實施者考量公有土地權值比例酌予調降相關管理費，以維全體參與者權益。</p> <p>(2) 國有土地不參與信託，經實施者回應目前本案尚無辦理信託作業，報告書尚無提及信託相關內容，未來倘涉及信託，將排除國有土地一節，請實施者於旨案計畫書財務計畫章節有關信託管理費提列說明欄先行登載未來將排除國有土地。</p> <p>(3) 另本署經管同小段 22、22-2 地號 2 筆國有（持分）土地業於 109 年 7 月 28 日掛件受理私人之申購案，本分署刻依相關規定審辦中，併予說明。</p>	<p>餘管理費均無認列，係受限於本案投資契約 26.65% 共同負擔，與實際提列 33.15% 已吸收多數共同負擔。</p> <p>(2) 遵照辦理。</p> <p>(3) 遵照辦理。</p>	<p>例權值，及雜項管理費事宜，依審議會意見辦理，無爭點。</p> <p>第(2)點 有關國有土地不參與信託，實施者已同意配合辦理，予以採納。</p> <p>第(3)點 有關申購國有土地一事，非本更新審議會審議權責，無爭點。</p>
3	<p>吳○○(代殷○○)(利害關係人)</p> <p>(1) 希望本案審查時，可以就三家的估價報告綜合評估，不應只採納領銜估價師的意見。</p>	<p>2-1 實施者受任人:財團法人臺北市都市更新推動中心 張文銓副組長</p> <p>(1) 本案為公辦都市更新案，實施者絕對沒有影響估價師專業的判斷結果，後續依審議結果為準。</p>	<p>第 1、2 無爭點，理由如下：</p> <p>第(1)點 有關採納 3 家估價報告書部分，經實施者說明 3 家估價報告書是採權利價值最高並選擇 1 家為領銜估</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	(2)領銜估價師雖然是說 20%是在合理範圍內，但相較於展碁及宏大都有過高之情事，影響實際居住地主權值甚巨，受影響者，也不僅有發言人一位，所有實際居住該處之地主，權益均受到影響。	(2)本案為公辦都市更新案，實施者絕對沒有影響估價師專業的判斷結果，後續依審議結果為準。	價，並經審議會討論後，無爭點。 第(2)點 有關估價部分依審議委員意見辦理，無爭點。

- (九) 同意本案都市更新事業計畫及權利變換計畫修正通過，請實施者依委員及幹事意見修正，於收受會議紀錄起3個月內檢具修正後計畫書圖送都市發展局辦理報府核定；另有關估價修正部分，後續請估價委員協助書面審查後始辦理核定。逾期應再重新提審議會審議。實施者得參考本市都市更新處網站公告成果告示牌樣式自行設置，以推廣都市更新成效。