

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第 550 次會議紀錄

111 年 7 月 25 日 府都新字第 1116019394 號

壹、時間：民國 111 年 7 月 4 日（星期一）上午 9 時 00 分

貳、地點：市政大樓北區 2 樓 N206 會議室專區

參、主持人：討 1 案方定安副召集人、臨報案及討 2 案黃一平召集人

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、臨時報告案：

### 一、追認「臺北市都市更新及爭議處理審議會第 10 次專案小組會議」審查結果

（一）申請自行劃定「臺北市松山區敦化段一小段 709-1 地號等 4 筆土地為更新單元」都市更新審議案

決議：洽悉備查。

（二）「變更(第二次)臺北市大同區雙連段三小段 1 地號等 33 筆土地都市更新事業計畫案」都市更新審議案

決議：洽悉備查。

（三）「擬訂臺北市大同區市府段一小段 18-1 地號等 19 筆土地都市更新事業概要案」都市更新審議案

決議：洽悉備查。

柒、討論提案：

一、「擬訂臺北市南港區南港段三小段 316 地號等 3 筆土地都市更新權利變換計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科 黃映婷 02 2781-5696 轉 3055)

討論發言要點：

（一）本案討論前陳玉霖委員已依各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法第 8 點規定，自行離席迴避。

（二）財政部國有財產署北區分署（公有土地管理機關）（書面意見）

1. 本案更新後地面層平均單價新台幣(下同)92萬5,542元/坪、二樓以上平均單價66萬5,698元/坪及車位平均價格233萬9,049元/個，仍低於本分署查估之113萬元/坪、75萬元/坪、245萬元/個，請實施者再行審酌本案更新後價

格之合理性。

2. 本案適用100年版提列總表，營業稅以107年總表計算公式提列，經實施者於都市更新案幹事及權利變換計畫審查小組會議回應續將依110年1月15日「臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」內容辦理，爰仍請實施者依100年版計算公式及財政部109年9月14日台財稅字第10900611910號令公式說明計算各方案數額，比較後採有利所有權人方式提列。

(三) 財政局 石皓文幹事 (書面意見)

前次幹事審查所提意見，業經實施者修正說明，或經承辦科提請本次大會審議，無補充意見。

(四) 地政局 吳丹鈴幹事 (陳振惟代) (書面意見)

1. 權利變換計畫

(1)P. 11-5 土地登記清冊：請於序號 71 後增列更新後土地所有權「權利範圍」合計欄位資料。

(2)P. 11-6 至 11-14 建物登記清冊：

A. 本案建物計有二層至十五層等 14 個小公，請以小公(2)、小公(3)……小公(14)依序分別填列，並分別計算合計之權利範圍。

B. 序號 120 號後之車公(汽車位權利範圍)無對應之主建物(分配單元編號)，抑或屬序號 120 分配單元編號之共有部分不明確，請釐清。

2. 麗業估價報告書

(1)本案更新後建坪單價與區域新成屋行情略有差異，請估價師檢視合理性；另 P. 47 比較標的 3 及 P. 133 比較標的 1、3 均位於南港區，惟區域因素調整率達 12%，請說明觀光遊憩設施、服務性設施及發展趨勢調整理由。

(2)P. 54 比較標的 1、2 個別因素差異百分率絕對值總和均為 15%，惟權重評分不一致，請說明。

(3)P. 82 比較標的 3 面臨主要道路寬度與勘估標的同為 20 公尺，惟調整率為 1%，且同標的於 P. 53 面臨主要道路寬度項目未調整；P. 134 比較標的 1 與比較標的 3 道路種別同為主要道路，惟調整率不同，請釐清。

(4)P. 132 比較標的 2 交易日期誤植，應為 109.7.13，請修正。

## (五) 交通局 蔡于婷幹事 (洪郁冠代) (書面意見)

P.15-3本案設置2席無障礙汽車位(已設為大公)，依身心障礙者權益保障法、建築技術規則建築設計施工編第167條之6暨內政部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，…」，爰請於住戶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。

## (六) 消防局 林清文幹事 (書面意見)

本案係涉及都市更新權利變換案，未涉本局權管，無意見。

## (七) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事 (書面意見)

本案無意見。

## (八) 都市發展局都市設計科 張書維幹事 (書面意見)

本案係涉及都市更新權利變換案，未涉本局權管，無意見。

## (九) 簡文彥委員

1. 實施者同意依照100年版營業稅提列標準，降低營業稅提列金額有利住戶分配，給予肯定。
2. 實施者已補充提列風險管理費率11.64%之說明，無意見；惟實施者簡報P.42說明中事業計畫核定時利率2.07%降為目前1.75%，所產生之400萬差額屬正風險(盈餘)，應為扣除風險總額、非為相加，因此估計風險總額(21,000萬)應略為修正。

## (十) 朱萬真委員

1. 營業稅之規定建議依函釋辦理。
2. 有關更新後估價結果，從簡報第51頁實施者所提供之差異表總銷與金額減少5,850餘萬元，而共同負擔費用增加2,889餘萬，造成權利變換計畫共同負擔比增加之原因，建議依估價委員之意見酌予調修，調修後之共同負擔比維持事業計畫共同負擔比，以維護所有權人權益。

## (十一) 林秋綿委員

1. 本案領銜估價師樓上的均價雖已提高66.5萬/坪，但實價登錄之成交案例，向陽路162巷周圍屋齡15年、11年、7年之成交價大多為64萬~69萬，而重陽路案例屋齡6~14年之成交價大多為68.67萬~82.39萬，比較標的二同社區案例之成交價也較高(65.56萬~69.97萬)，而一樓店面之均價只有

90餘萬，而南港路二段在109年1月14日有屋齡25年之122.37萬之實價登錄案例，與本案評估之90餘萬差太多，請估價師再審酌。

2. 戴德梁行報告書P.76之住宅案例預估成交價格與店面相同，請修正。

#### (十二) 葉玉芬委員

1. 估價報告書P40，更新前土地比較法之區域因素修正，比較案例2、3因位於同一供需圈內，與勘估標的於區域因素之修正不一致，另比較案例位於內湖五期重劃區，住宅機能較強，區域範圍內無重要商圈，多為滿足社區需要之小型零售商業，其商圈接近程度下修2%之合理性與必要性。
2. 本案更新前土地開發分析法及更新後樓上層比準戶採用之比較案例，須請估價師考量及說明如下：
  - (1)比較標的 2 於價格日期接近(實施者送件之前)，109 年 12 月，有一個成交案例拆算下來的建坪均價約在 64 萬元/左右。
  - (2)比較標的 3 建案之建築基地未達 100 坪，全棟建物均為套房型態，其客層訴求及建物規劃均與本案有較大的差異，建議仍須考量本案基地之規模及建物規劃等之優勢。
  - (3)本案基地距離最近之新建案為「香榭帝寶」、「皇鼎花園廣場」，其中「香榭帝寶」雖在實價登錄上的揭露為預售屋個案，以及「皇鼎花園廣場」的屋齡稍長，未必合於可使用之案例，但其交易金額對於本區住宅新成屋之可銷售價格，仍然具一定之參考性。

#### (十三) 鐘少佑委員

1. 關於更新後店鋪S1路沖影響之狀況，請實施者以圖示標明其影響之位置以及概況。
2. 更新後選取案例1、3，區域因素下修各12%略偏高，請檢視修正。
3. 比較標的1之個別條件標示為主要道路，調整率卻上修1%，請釐清。

#### (十四) 鄭淳元委員

建管處前於第546次審議會說明本案無障礙停車位少計一車位，請實施者補正後，應同交通局幹事意見計入大樓公共設施並納入住戶管理規約管理，相關財務計畫等部分請順修。

#### (十五) 林佑璘委員

依據財政部109年9月14日台財稅字第10900611910號令擬訂都市更新事業

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，爰本案實施者得自行選擇係採用100年版或107年版之營業稅計算方式，實施者說明未來實際營業稅課徵金額仍係以市值計算，惟實施者目前因對所有權人較有利，故以100年版的較低的費用提列共同負擔，實施者倘未來營業稅是以107年版本課徵，建議增加部分得由實施者自行吸收。

#### (十六) 林昆華委員

實施者簡報中提列風險管理費相關說明，提到「其他隱性成本：本案營業稅改為以房屋評定現值提列，為配合政府稅務政策，實施者未來開立發票仍以市值為基礎計算營業稅，二者金額相差3,600餘萬」，與財政部109年9月14日台財稅字第10900611910號令不一致，本案採100年版以房屋評定標準價格計算未來課徵營業稅仍係以房屋評定標準之金額課徵，惟實施者簡報說明未來開立發票仍以市值為基礎計算，請實施者釐清。

#### (十七) 潘依茹委員

1. 本案更新後2樓以上均價66.57萬元/坪，似有偏低情形，簡報P.44所引用周邊案例多為中古屋，且其成交單價約65~70萬元/坪，與本案新成屋相當，亦顯示更新後房價未有合理評估。
2. 價格日期為109年10月30日，仍請實施者應合理反映價格日期新成屋應有的房價水準，以維土地所有權人之權益。

#### (十八) 洪德豪委員(另提供書面意見)

本案升降機之排煙室在避難層(1樓)之出入口防火門，應改往避難方向開起，建請實施者修正。

#### (十九) 陳建華副召集人

依財政部109年9月14日台財稅字第10900611910號令，財務計畫中提列多少金額之營業稅，未來財政部就課徵多少營業稅，爰有關風險管理費相關說明請實施者刪除「其他隱性成本：本案營業稅改為以房屋評定現值提列，為配合政府稅務政策，實施者未來開立發票仍以市值為基礎計算營業稅，二者金額相差3,600餘萬。」

實施者說明及回應：

- (一) 實施者已於簡報說明共同負擔調整原因及內容，營建費用依物價指數增加5,000餘萬元、權利變換費用依現況調整增加60餘萬元，利息因年利率降低減少約400餘萬元，管理費用依事業計畫核定費率做為計算基準，並依

重建費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐等內容順修，目前共同負擔費用較報核增加 2,800 餘萬元(減少 3,400 餘萬元)，共同負擔比例調整為 41.7%；另有關地下室增設停車位部分，已於先前多次說明乃配合柱位調整增加開挖面積，另外地下室調整面積營建工程費用增加約 2,700 餘萬，更新後價值則增加 3,000 餘萬，並未增加地主負擔。

- (二) 有關本案選配原則限縮 10%部分，實施者在第 546 次審議會已向所有權人王○君說明，王○君已順利選回原位置之一樓店鋪以及一席車位，此外王○君選配之店鋪價值 3,000 萬元以上，為目前全案最高價值之單元，本案最高樓層 15 樓之每戶總價亦僅落在 2,800 萬至 2,900 萬元之間，即使提高選配超額百分比，亦無其他適合單元可供選配，爰本案並未限縮所有權人選配權益。
- (三) 本案轉管問題已在事業計畫說明，本案共同管道間統一在 B1 轉管，故地面層及樓上層轉管部分未予調整，對於 1 樓住戶並無太大影響。會後實施者會提供簡報內容的管線圖並與陳情人說明，轉管部分依照建築師之轉管設計圖面調整，另針對防水保固部份，實施者目前仍依照市場建案水準，提供防水保固 3 年。
- (四) 本案係以權利變換方式實施，皆依權利變換計畫書內容進行，本案權利變換計畫書採 107 年版公告計畫書範本撰寫，P8-6 拆補安置費及補償費發放時間，可能疏漏直接依範本內容撰寫，並未依本案實際發放狀況修改調整。本案遷補償費依都市更新權利變換實施辦法第 25 條內容發放，即權利變換計畫核定發布實施日起 10 日內，通知所有權人於 30 日內領取。拆遷安置費採逐月發放方式辦理，上述內容會補充修正於權利變換計畫書 P8-6；另陳情人林○○女士更新前土地價值約為 1,700 餘萬，更新後分回價值 4,800 餘萬元，扣除共同負擔尚有 2,700 餘萬可供選配房屋及車位，並無投報為負債之情事。
- (五) 營建面積以及產權面積的差異及計算方式，於今年 1 至 3 月期間，實施者共召集 2 次會議並邀請估價師、建築師、地政士向陳情人說明相關計算方式。
- (六) 有關路沖部分，於更新前未有路沖之情事，於更新後建物之 1 樓店面 S1 及樓上 A4 戶，將受到對面巷道路沖及建物壁刀之影響，於估價報告書內已有作價格適度之調整，另更新前 19 號及 20 號為左側邊間，29 號及 30 號為右側邊間，因面積、採光等條件皆相似，故價格無顯著差異；更新後 B3、B4 無價差，因該二戶之面積、通風採光(客廳皆面對重陽路)、臨路條件等皆相似，故無顯著之價格差異。

- (七) 更新前價值比例依照權利變換估價範本及估價技術規則進行評估，並考量容積折減，更新後估價經幹事會後更新後價格從原本送件時之 62.8 萬元/坪，提高到 66.5 萬元/坪，針對容積折減部分，依照都市更新權利變換估價報告書範本來計算容積折減，有關 2,205 平方公尺容積，經查陳情人所表為部分申請原容積與其他容積獎勵申請時需進行容積折減一事，且折減部分也依範本進行調整。
- (八) 有關各項管理費率部分依事業計畫核定費率作為計算基礎，並依據重建費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐等內容順修，目前共同負擔費用較報核版增加 2,800 餘萬元(減少 3,400 餘萬元)，共同負擔比例調整為 41.7%，各項費率提列必要性說明如下：
1. 人事行政管理費:本案自 104 年劃定公告、預計 116 年交屋，期間約計 12 年；實施者投入業務單位、建築規劃單位、營建管理單位、客服部門、以及會計部門等人力參與本案，本費用乃用來支付上述人力費用。本案提列人事行政管理費率 4.75%，應屬必要及合理。
  2. 銷售管理費:本費用屬實施者銷售更新後取得折價抵付之房地，包含廣告、企劃、銷售等成本，本案由所有權人優先選配，實施者分回所有權人選配剩餘單元，車位亦多集中地下三、四層，增加銷售上困難。此外近期政府政策有效抑制房市過熱現象，目前房貸利率提高，房貸年限減少，加上疫情等因素，使得買氣下降、代銷業務趨向保守。市場上該費用約總銷 6~7%，本案提列銷售管理費率 5.7%，應屬必要及合理。
  3. 風險管理費:本案營建費用提列 16.5 萬元/坪，若以 110 年版可提列 21.6 萬元/坪，營建物調指數從事業計畫核定版 96.96、至今年 4 月已調漲 133.09，單就所有權人分回部份，約增加 17,000 餘萬元。另本案預計於今年核定，明年取得建照並開工，然缺工缺料問題短期內尚無解，若因該問題造成工期延長，所衍生的安置費用及利息費用，也將全數由實施者承擔。其他如海砂屋鑑定費用、地下室拆除費用等皆未編列於財務計畫，全數由實施者吸收，吸收之費用超過 18,000 餘萬元。本案風險管理費率 11.64%，提列費用約 14,600 餘萬，應屬必要及合理。
- (九) 營業稅部分已多次向所有權人說明，折價抵付共同負擔部分依規定免課徵營業稅，所有權人分回之更新後價值，扣除共同負擔部分，所選配之房屋依規定須課徵營業稅；另本案營業稅採 100 年版提列約 700 餘萬，惟未來實施者開立發票予所有權人時稅基計算仍以市值計算，故實施者後續繳交予政府之營業稅金額約 4,600 餘萬，爰實施者於簡報上說明二者金額相差 3,600 餘萬，實施者目前以 100 年版計算方式提列營業稅，將依委員意見配合於風險管理費提列必要性之相關說明中刪除。

- (十) 序號 120 號後之車公(汽車位權利範圍)暫掛於於序號 120 分配單元，會後修正表 11-3 欄位，將標示更清楚。其餘 1、2(1)內容依地政局意見遵照意見修正。
- (十一) 更新後 2 樓以上房價參考價格日期(109 年 10 月)當時之相關案例，此南港區域可分為三部份說明：
1. 左側之小彎重劃區域，此區域除了重劃區外，多為工業區及工業意象之建築景觀，如附近有電視台、汽車旅館等，生活機能普通，店面效益亦不佳，店面多為傳產汽修等行業；小彎重劃區雖為重劃區域，但較多生活機能及店家等仍未進駐，故相較南港其他區域，此區域樓上住宅價格不高，平均約在 65~70 萬/坪之間。
  2. 中間之南港車站周邊區域，鄰近三鐵共構之南港車站、大型購物中心 CITYLINK、南港區公所等公共設施，生活機能完善，商業效益發達，為南港區之生活、交通、行政等之中心，相關房產價格亦較其他區域為高，樓上住宅均價約 70~80 萬/坪之間。
  3. 右邊之南港軟體及經貿園區區域，鄰近南港軟體園區及經貿園區，並有南港展覽館、中信金融園區等，也是捷運文湖線及板南線之交會處，交通運輸及金融商業發達，生活機能亦佳。該區域樓上住宅平均單價約 65~80 萬/坪。
- (十二) 本案價格日期為 109 年 10 月，於此時及向前推算、108~109 年之間，南港地區較無新案推出，多為舊案銷售，案件多集中在南港車站及經貿園區一帶，多為超過 20 樓以上之建案，較難與本案相比，南港的房產行情也自 110 年始才有較大幅度之成長。

決議：

(一) 人民陳情部分

本案尚有所有權人尚未同意參與更新，請實施者持續溝通協調整合。

(二) 財務計畫部分

1. 本案提列信託管理費，惟實施者未檢附信託合約，經實施者說明於核定前檢附並擇低提列，並經審議會討論後，予以同意。
2. 有關本案適用 100 年版提列總表，惟營業稅以 107 年版提列總表公式提列計算，經實施者說明改採 100 年版對所有權人較為有利，並經審議會討論後，予以同意。
3. 本案人事行政管理費(4.75%)、銷售管理費(5.7%)、風險管理費(11.64%)，



以上限之 95% 提列，經實施者逐一說明必要性及合理性後，予以同意；另風險管理費提列之必要性說明請刪除「其他隱性成本：本案營業稅改為以房屋評定現值提列，為配合政府稅務政策，實施者未來開立發票仍以市值為基礎計算營業稅，二者金額相差 3,600 餘萬」等相關文字。

- (三) 本案因估價意見多且調整幅度甚鉅，爰有關權利變換及估價部分，請實施者依委員、幹事意見檢討修正，並於收受會議紀錄起 1 個月內檢具修正後計畫書圖併同聽證紀錄，再提會討論。另因本案係屬海砂屋，具有重建之急迫性，爰後續請本市都市更新處儘速排會討論。

## 二、「擬訂臺北市南港區玉成段三小段 137-7 地號等 49 筆土地都市更新權利變換計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科 黃映婷 02 2781-5696 轉 3055)

- (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)

1. 本案人事行政、銷售及風險管理費率均以上限提列，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，酌予調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。

2. 就領銜估價報告書(宏大)建議事項：

- (1) 更新前宗地路衝因素非通案調整項目，且就現況車流動向似未就編號 11 宗地直接造成路衝影響，建請刪除。
- (2) 估價報告第 125、130、135 頁所載更新後店鋪、一般事務所、住宅比準單元之個別因素調整，就面積適宜性以面積越大適宜性較差之調整邏輯，是否符合市場性。

- (二) 新北市政府財政局(公有土地管理機關)(書面意見)

新北市政府財政局於聽證時提出之意見，業經實施者回應說明，本次審議會無新增意見。

- (三) 財政局 石皓文幹事(書面意見)

1. P.8-9 營業稅部分，前次幹事意見仍請實施者說明後，提請大會討論。
2. 餘前次幹事審查意見，實施者已說明，無補充意見。

- (四) 地政局 吳丹鈴幹事(陳振惟代)(書面意見)

無意見。

- (五) 交通局 蔡于婷幹事(洪郁冠代)(書面意見)

本局於幹事會所提意見請實施者將無障礙汽車位管理檢討納入住戶管理規

約註明「無障礙車位應係提供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用。」惟查報告書未見相關修正資料(建請於報告書附錄增列)。次查前揭無障礙汽車位4席，其中3席係由實施者選配，1席由土地所有權人選配，建請實施者將所分配之3席無障礙汽車位改為大公，另由土地所有權人選配之無障礙汽車位建請補充使用無障礙汽車位之資格證明文件，並請實施者應向選配無障礙汽車位之土地所有權人充分說明，以免無障礙汽車位所有權人因相關使用限制影響其權益。

(六) 消防局 林清文幹事 (書面意見)

本案係涉及都市更新權利變換案，未涉本局權管，無意見。

(七) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事 (書面意見)

本案無意見。

(八) 都市發展局都市設計科 張書維幹事 (書面意見)

本案係權利變換案，無意見。

(九) 葉玉芬委員

1. 更新前各宗地無分宗圖說，對於更新前土地分宗(P. 79)的調整項目，有幾點建議：

- (1) 商業效益的調整：更新前土地臨南港路三段、臨南港路三段 290 巷、臨松河街之間土地的商業效益關係(修正率)，目前跟比準地(合併後)的調整率大約是 0%、1%，建議再釐清。
- (2) 面寬的調整：目前的調整項目，檢討臨路面寬，但沒有檢討寬深度，臨路寬度較佳的土地如果是在商業效益較好的地方，的確是會有較大的優勢，但此地之商效效益並不是很大，檢討臨路面寬是否一併考量寬深度的關係，建議可再考量。
- (3) 形狀修正，比準地(合併後土地)為不規則形，本案更新前部分宗地為四邊形或長方形，如不考量面積的因素(已在其他項目做反應)，形狀的項目檢討似應上調，否則於本案的特性似與面積有重複正之虞。

2. 本案更新前土地開發分析法使用比1與比3之成交案例似乎未臨河景

- (1) 景觀部分是不是要適時反映?更新後比準戶亦未臨河景，但更新前土地開發分析法各樓層是採均價的概念，於其後各樓層的價差或比準戶的條件，可能必須要反映本案的優勢。
- (2) 另比 1 與比 3 基地規模都很小，比 1 不到 100 坪、比 3 約 200 多坪，建

議於應對於建物規劃，市場定位等，就本案之優勢再做考量。

(3)本案更新後的樓層效用比為 0.6%/層，P.167 樓層別效用比欄位綜合調整率部分為揭露到小數點後，建議估價師做檢視。

(十) 陳玉霖委員

1. 估價條件六，建物可臨路但土地沒有臨路是否為中心線導致，建議說明清楚。
2. 部分更新前調整因子有幾點建議：開發適宜性除針對面積地形尚有一條件為面寬，請估價師確認是否有重複調整情形，另臨路條件建議在圖示上可再標明更清楚(例：既成巷道)，此外並無特別考量商效部分，臨路價差是否能有調整的空間請估價師斟酌，部分土地面臨東新街，房價路沖的影響與土地路沖相關性，請估價師考量，河景與抽水站亦請估價師多做考量。
3. 更新後估價有幾點意見予估價師參考，P.22店面參考案例因面積與價格日期與本案更新後店面條件差異較大，請問估價師是否有更適當案例可使用，另 P.127一般事務所使用案例屋齡偏舊，請估價師補充說明，另有升降機械車位，是否針對此在基地規模部分進行調整，有關抽水站、河景、路沖等調整項目，皆請估價師再詳細說明。

(十一) 林秋綿委員

1. 在一般估價的理論上，比準地應是整宗土地合併，針對不同地號綜合土地條件下修，每塊土地下修幅度不同，實施者的土地下修11%，而潘家土地下修14-16%，下修幅度略大。
2. 本案編號2土地因有諸多狹長部分無法建築，是否第二排土地完全沒河景請再考量，另玉成抽水站調整標準與河景不同，請估價師再酌以考量及評估。

(十二) 簡文彥委員

1. 有關銷售管理費計算部分，幹事及權變小組會議之公有土地管理機關新北市政府財政局意見，是否已依照都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表之規定，扣除繼受不願或不能參與分配之價值者，應請實施者具體回應說明。
2. 目前實施者實際獲配實際價值之計算(P.10-6, 2, 455, 457, 684元)似乎也包含占有他人舊違章之安置價值，依照現地安置之內容為非計入效益及成本項目(P.8-10)，建請依規定扣除現地安置戶之持分價值。

(十三) 鄭淳元委員

目前實施者選配3席無障礙車位，建請實施者改列為大公；實施者說明若不影響更新後大公比例可列為大公，惟公設比例係依建築技術規則相關規定辦理且並無明確規範公設比例數值，建請實施者仍依幹事意見修正將無障礙車位納為大公，對實施者並無重大影響。

#### (十四) 鐘少佑委員

1. 實施者持有土地針對河景的修正率為+2%而抽水站則為-1%，平均下來實施者持有更新前土地價值與未針對河景與抽水站修正之土地價值差異僅1%，個人認為尚屬合理。
2. 更新前土地以法定容積評估，尚符合審議通則及都市更新估價範本，惟更新前土地臨路條件，張○○持有的139地號等5筆土地臨路條件為鄰接三面道路，然鄰接25公尺松河街的部分面寬較小，請再檢視其臨路條件差異之合理性。

#### (十五) 朱萬真委員

有關銷售管理費計算，可能實施者回應內容未說明清楚，剛查表10-2及10-3，協助補充說明，第8-2頁銷售管理費計算是採用之銷售金額與表10-3實施者分配金額相同，此金額未包含表10-2實施者為權利變換關係人及取代不能不願者之身分所選配之G2單元價值，所以應無算錯。

#### (十六) 楊欽文委員

1. 過去許多案例皆有要求實施者在權變計畫將無障礙車位的使用規定納入住戶管理規約補充，仍請實施者修訂住戶規約，並於權利變換計畫書附錄加註。
2. 由於無障礙車位的交易買賣對象有一定限制，對於選配無障礙車位之所有權人恐有重大影響，建議列為大公避免所有權人與未來買方權益受損。
3. 有關110年7月14日內授營建管字第1100811552號函釋，法律見解請實施者參考，此函釋解讀應為內政部認定無障礙車位使用有限制，若非身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷人員並不能使用，再者，其銷售不能妨礙專用必須兩個條件同時存在，選配銷售才成立。

#### (十七) 洪德豪委員(另提供書面意見)

依「建築技術規則」規定，住宅之居室空間必須檢討採光面積，本案3~14層似有無窗戶居室，建請實施者修正。

#### (十八) 方定安副召集人

實施者除就估價專業向委員說明外，亦應妥予向陳情人說明相關估價差異

之原因。

### (十九) 都市更新處

權利變換計畫依審議會意見修正無障礙停車位部分，則毋須辦理變更事業計畫，補充說明。

實施者說明及回應：

- (一) 各項管理費提列部分，由於本案係事業計畫及權利變換計畫分送案件，故依事業計畫核定費率認列應屬合理，且本案自98年已整合10餘年，未來尚面臨市場缺工缺料及通貨膨脹，因此管理費用提列有其必要；陳情人提及管理費的疑問，但管理費並非僅因人數多寡而有差異，例如人事行政管理費率係依據公有土地比例與私有地主人數無關，費用除了費率也與其相乘之內容變動相關，故事業計畫管理費用較低原因，係實施者於104年報核事業計畫，當時物價指數下降，工程造價較低，至109年權利變換計畫報核時物價指數係調漲，工程造價部分增加也會造成管理費用的增加；另先前幹事會及權變小組會議中，朱委員提到本案在核定後並將價值交予不願不能分配之地主後，不願不能分配部分將逕為登記在實施者名下，實施者為受配人，由於實施者本為權利變換關係人，不能分配者權值併入實施者原有權值一併選屋，因此無繼受之情形，這部分並非沒有扣除不願不能分配。另外違章方面，實施者已扣除實際安置部分，因此在銷售管理費中不包含違章選配部分，並無高列情形。
- (二) 針對更新後房價疑慮回應，本案旁有一新建案「淞之匯」，成交金額約70餘萬元/坪，另有屋齡十年之河景建案「松河麗景」，最高單價也為76餘萬元/坪，大部分也是落在60至70餘萬元/坪；本案目前評估出來更新後建物最低價位約77萬元/坪上下，高樓層且有面河景的戶別可到96萬元/坪上下，價格區間符合當地行情。另陳情人提到一案例「揚昇君苑」價格高於本案，其實揚昇君苑建案定價已高於該區域行情，原因在於其建築設計、安全性明顯優於其他鄰近建案，與揚昇君苑相鄰有一建案「正隆one+」，其定價亦落在70餘萬元/坪的價格。
- (三) 首先說明192、193地號由於土地所有權人不同，因此應為分開評估。而此兩筆土地估價調整率爭議有以下幾點解釋：在「河景」調整率估價師僅針對第一排所有土地調整河景價差，由於與所有權人認知差異過大，這部分請委員裁示；再者，「臨路條件」的不同，本案基地無裏地與否之差別但臨計畫道路和既成巷道會產生價差，由於193地號為既成巷道，因此192地號及193地號在估價時為臨既成巷道土地相比臨計畫道路土地調整率有所差異。至於198地號估價較高原因，為其面積大、土地形狀方正，且臨路條件

視為臨南港路三段，因此調整率不同。在臨路條件中「視為」臨計畫道路與「正」臨計畫道路調整率上還是有所差異，前者略低於後者；另河景與抽水站修正部分，河景方面，高樓層的房價修正最多為+8%，低樓層因視野受河堤、抽水站、其他房屋遮蔽因此修正率為+2%，針對抽水站則有額外一調整因素修正，低樓層越靠近抽水站的戶別修正-3%，中間樓層修正-1%，至高樓層就不考慮抽水站影響，抽水站與河景之調整標準相同，皆僅針對第一排土地調整。陳情人強調「河景非第一排土地提供效益」之論點，依據過往類似本案有特殊景觀之審議案例，通常為第一排土地才有特別調整，應符合審議原則。

- (四) 富邦人壽標得面積7,500餘坪土地，價格係考量加計容積獎勵與容積移轉達成最大整體開發效益，而本案屬都市更新權利變換計畫案，都市更新權利變換計畫依範本規定係以法定容積進行評估更新前土地地價，因此與本案比較基礎不一致。
- (五) 回應路沖意見，基地東方與25公尺東新街車流方向相衝之土地與更新後住宅戶別估價皆有針對此項目下修，至於非通案調整項目原因，非所有案件皆具路沖狀況需進行調整。更新後面積修正，目前更新後面積小的有32坪，面積大的有95坪，面積大小方面差5%而大面積的單價較低，因其總價高所以單價越低。
- (六) 實施者在送件後每一次開會都希望與所有權人充分的溝通，在上周亦有與其聯繫進行相關討論，並無陳情人所言無與其充分溝通之實。
- (七) 陳情人提供之附件一為「更新前合併後個別土地的單價」與「最後合併後單價」進行比較，以合併後土地100%的前提下，以合併前的權值比例分配合併後地價，就會出現數筆土地合併前價值比合併後價值略高之情況，但事實上是基地內所有土地共享合併後的地價增值。
- (八) 本案目前臨路條件主要有計畫道路三條：前側18公尺南港路三段、6公尺巷道及後側面河25公尺松河街；基地內側則有193地號為既成巷道、以及側邊1-2公尺小巷，共五條臨路。會再針對委員意見在報告書中補充地籍套繪圖，將臨路情況補充更完整，並將估價條件六說明清楚；另回應鍾委員意見，有關臨路調整，估價條件六係更新前土地未臨任何計畫道路方可執行，以實施者持有土地為例，宗地臨松河路與六公尺計畫道路，因此將其排除於估價條件六。
- (九) 回應更新前土地調整因子意見，因本案比準地是整宗土地，針對雙面臨路、單面臨計畫道路、單面臨既成巷道，有分別修正6%、-2%、-6%，應屬合理範圍。有關商效部分，經過調查發現車流在交叉路口多數導向八德

路，因此南港路人流車流較稀疏，附近店面成交租金約落在1000~1200元/坪，商業效益較差，透過土開分析得出修正率僅1%。路沖評估細項會再進行補充，主要因東新街直接面臨基地右側，在更新後受路沖影響互別房價有調降2%，根據土開法分析得出更新前土地應修正1%。

- (十) 更新後店面案例選取方面，會再尋覓更適當的案例更換。另外，有關辦公室案例屋齡偏高意見，因近年南港區新建商辦案例偏少，會再努力尋找價格日期在109年10月後一年內條件與本案相符之商辦案例，而涉及到昇降車位部分，在建築設計項目中會進行調整。
- (十一) 有關營業稅部分，本案係事業計畫及權利變換計畫分送案件，本採100年版都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表營業稅算式計算，過程中依通案審議原則改為107年版，但在幹事會階段經試算得出100年版營業稅算式有利於所有權人，因此已修正改回100年版營業稅。
- (十二) 根據內政部110年7月14日內授營建管字第1100811552號函，為推動建築物無障礙環境，該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，非僅限於身心障礙者專用與身心障礙者專用停車位有別，由於本案係事業計畫及權利變換計畫分送案件，依案件穩定度仍希望維持現狀，目前主要地主選配無障礙車位部分已向其充分說明，地主方亦表示符合資格，後續實施者會再向地主索取證明文件檢附於附件中，未來買賣車位實施者亦會向買家充分說明，優先將車位讓給身心障礙者、老人、兒童、孕婦等方便使用；另函釋中說明與一般法定停車位無異，並未限制選配銷售之對象，實施者希望能在住戶管理規約中說明，而非限制；若實施者選配3席車位列為大公，不影響更新後大公比例，則實施者無意見，有關3席車位改列為大公是否需變更事業計畫，請示都市更新處意見。
- (十三) 有關葉委員意見，面寬主要調整項目僅2項，針對臨路土地分別調整-1%及-3%，形狀方面則是修正1%到-2%。
- (十四) 土開法計算會多加考量面河景之條件，並針對此修正報告書，而基地規模方面，已針對建築設計、建材、建築結構上修5-10%，目前更新後房價應符合估價基準日當時地區市價；另外，報告書中綜合調整率欄位，依委員意見修正揭露小數點後一位。

決議：

(一) 人民陳情部分

本案尚有所有權人尚未同意參與更新，請實施者持續溝通協調整合，另有關

面河景估價調整部分，請實施者妥予向陳情人說明。

(二) 財務計畫部分

人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)、風險管理費提列(12.25%)，經實施者逐一說明必要性及合理性，並經審議會討論後，予以同意；另有關銷售管理費計算公式授權業務科協助檢視。

(三) 權利變換及估價部分

本案估價條件及估價報告書修正情形(涉轉管戶及特殊工程估價是否反映其價值)及2樓以上平均單價為847,563元/坪，共同負擔比37.25%(事業計畫核定33.48%)，請實施者依照委員及幹事意見修正，另共同負擔原則以37.25%為上限；有關無障礙停車位納為大公，請實施者依委員意見列入規劃考量。

(四) 自提修正部分

有關實施者因地籍分割增加142-14及142-15地號等2筆土地，自提修正案名為「擬訂臺北市南港區玉成段三小段137-7地號等51筆土地都市更新權利變換計畫案」及配合產權異動修正部分，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。

(五) 有關權利變換及估價、無障礙停車位規劃部分，請實施者依委員、幹事意見檢討修正後，檢具修正後計畫書圖併同聽證紀錄，再提會討論。