

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 532 次會議紀錄

111 年 3 月 31 日 府都新字第 1116008207 號

壹、時間：民國 111 年 3 月 11 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：黃一平局長

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、「擬訂臺北市南港區南港段二小段 378 地號等 27 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) 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. 請實施者確依本分署 110 年 12 月 23 日台財產北改字第 11000371440 號函所提聽證意見修正計畫書內容。
2. 本案共同負擔比例達 45.71%，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，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。

(二) 臺北市政府財政局（公有土地管理機關）（書面意見）

1. 本局以 110 年 12 月 30 日北市財開字第 1103008175 號函提供聽證意見，經實施者回應將予修正部分，請實施者會後確實修正。
2. 有關營業稅之計算，依財政部 109 年 9 月 14 日令釋，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。查本案事業計畫報核日為 104 年 5 月 5 日，財務計畫適用 100 年版提列總表，惟營業稅係依財政部 109 年 9 月 14 日令釋擬訂都市更新事業計畫報核日於 110 年 1 月 1 日（含）以後案件之營業稅公式 1 提列，請實施者說明是否已依 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審議原則」於聽證會中向地主妥予說明本案營業稅計算方式及是否改採 100 年版計算後，提請審議會審議。

(三) 臺北市政府工務局新建工程處（公有土地管理機關）（書面意見）

經查本次會議本處經管本市南港區南港段二小段472、473地號等2筆土地，使用分區為「第三種商業區」，非道路用地，另本處前已於109年6月1日北市工新配字第1093048931號函轉本府財政局辦理後續選配事宜。

(四) 財政局 許珍妮幹事 (書面意見)

110年6月15日幹事及權利變換審查小組會議(書面審查)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 吳丹鈴幹事 (書面意見)

1. 已依前次會議意見修正或說明，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 蔡于婷幹事(洪郁冠代) (書面意見)

P. 3-2、9-3案設置2席無障礙汽車位(法定車位)已設為不供選配之共用部分，爰請於管理規約內註明「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，且不得約定專用。」

(七) 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。

(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)

本案係權利變換，無意見。

(十) 建築管理工程處 林正泰幹事

1. 本案一樓地面層標示陽台範圍標示為虛線，依內政部函釋規定，陽台必須按照「建築技術規則」設置欄杆扶手，故提醒實施者應於執照申請階段必須依規定設置。
2. 高層建築所應留設的緩衝空間部分，依照營建署相關函釋，是供高層建築物之人員出入、上下車輛及裝卸貨物之用，而緩衝空間配置的位置，應位於建築物出入口至建築線之間，故緩衝空間之設置，請實施者依法釐清確認。
3. 計畫書所載之法定停車位有124部，建物有住宅及非住宅等三種用途，法令適用日為104年5月5日，無障礙車位從圖面上檢視有2部，設置數量不足，請實施者依「建築技術規則」確實檢討修正。

(十一) 朱萬真委員

1. 有關測量費，表8-1提列35餘萬，附錄合約只有5萬餘元，請釐清。
2. 表10-1合計欄「應分配權利價值」與「實分配權利價值」之金額應該與「實領差額價金」與「實繳差額價金」一致，本案有不一致情形，請檢核是否有誤植情形。
3. 第10章申請分配結果有關所有權人部分，1位領取更新後權利金部分，請補充發放時間等相關執行內容。

(十二) 蕭麗敏委員

1. 關於本案地上權之評估，請估價單位再檢視說明下列議題，以確認其評估結果之合理性，或依「都市更新權利變換實施辦法」規定，「應由實施者協調土地所有權人及權利變換關係人定之」，由土地所有權人與地上權人協議納入估價條件，依相關法規辦理。
 - (1) 依謄本登載該土地之地上權期限。
 - (2) 目前依現況建物以再使用20年為基礎，然地上權人依規定得自行申請建照使用，以現況建物為地上權評估之基礎是否合理。
 - (3) 參考報告書內，合法建物使用土地權利價值比例為33.99%，而此地上權評估結果僅占土地權利價值比例約6.17%，似與一般合理市場價值有異。
2. 關於地主陳情意見，補充建議如下

- (1) 本案部分土地享有老舊公寓專案及原容積獎勵，致有部分土地之容積率於估價上為247.57%、255.04%，與其他未適用上述獎勵土地之容積率為225%有所差異，估價報告書業已就容積率差異分別予以8%、10%之調整率，此亦屬通案上之合理處理原則，再請實施者妥為說明。
- (2) 地主陳情意見皆以公展版估價報告書為依據，然本案業經幹事會及權變小組審查，就陳情人所提之問題與審議會版之估價報告書亦多已有修正，再請實施者妥為說明。

(十三) 陳玉霖委員

針對景瀚領銜估價報告書提出以下意見：

1. P. 71土地比較案例之商業效益調整4.5%、5%以及10%，調整幅度較大，請說明理由。
2. P. 85土開法住宅價格之屋齡為2年調整1%，P. 216更新後住宅比較法及收益法

之屋齡為3年調整1%，屋齡的調整是否不足，請估價單位檢視其合理性。

3. P. 92各宗土地之容積率為247.57%以及255.04%，調整8%以及10%，請補充說明。
4. 臨市民大道、中南街或巷道內的商效調整率有3%、0%以及-5%，請補充說明。
5. P. 49~P. 53區分建物2樓以上登記用途包含住家及工業用，P. 156區分建物價格是否考量登記用途進行調整，請補充說明。
6. P. 160地下一層登記為防空避難室90.02坪及停車場，請補充防空避難室、車位面積拆算方式及計算過程。
7. 有關地上權價值，本案係以現況合法建築物尚可使用20年為前提估價，其通則應是計算合法建築物使用權價值，而非地上權價值，二者比較並非十分恰當，請估價師就378地號地上權之設定內容，檢視其合理性並補充說明評估過程。另外，倘若能達成協議，則依協議內容辦理，不須以估價方式處理。
8. 合併後之比準地規劃地上15層地下3層，2樓以上均價69萬元/坪，營造成本14.5萬元/坪，對照更新後規劃地上18層地下4層之SRC建物，2樓以上均價69.6萬元/坪，營造成本18.65萬元/坪，和合併後土開法之平均成本落差3萬多，惟房價幾乎沒有影響，更新後成本以及屋齡是否有反映在更新後估價上，請補充說明。

(十四) 何芳子委員 (另提供書面意見)

1. 營業稅以109年及100年版，對土地所有權人的權益影響，應更具體的提出差異分析並妥向異議人說明。
2. 共負比45.71%較事業計畫核定版微增，以及自提修正部分，均無意見。
3. 權變計畫同意比例已較事業計畫核定增加，建請持續溝通協調。

(十五) 黃嫩雲委員

1. 權變計畫書中表11-3建物登記清冊所呈現之共有部分為大公及車公兩種，惟P. 15-47~P. 15-63共專圖說所標示為一部共有(一)、一部共有(二)及全部共有，兩者不一致，請檢視修正。
2. 建物登記清冊序號140所有權人陳○○之權利範圍應修正為共同共有1/1，請釐清。
3. 序號140及下一格「承上」應為同一單元再請合併顯示。
4. P. 11-12序號141號世豐國際建築開發股份有限公司之權利範圍應為誤植，請

釐清修正。

實施者說明及回應：

- (一) 李先生持有382-1、385-1地號土地(編號E)依地籍圖所示僅單面臨路，並非陳情人所述，為臨中南街及市民大道之角地。本案更新單元內臨中南街及市民大道之土地為383、384、384-3地號。
- (二) 有關更新前權利價值，更新前各宗土地因受臨路、地形、面積、容積等等個別條件差異，土地單價從133~177萬元/坪不等，但編號K、L坵塊因含原容積及4、5層樓老舊公寓專案獎勵(容積247.57%~255.04%)，故相對地價較高。其餘土地進行比較分析後，陳情人所持有土地(編號E)，更新前土地單價157.06萬元/坪，K與L為175.49萬元/坪以及177.10萬元/坪各項條件反映估價結果，並無低估陳情人更新前權利價值之情形。此外，編號F(實際臨中南街、市民大道)與陳情人所持有土地單價差僅約4%，此估價應屬合理範圍。
- (三) 有關更新後權利價值估價，比較案例皆為實價登錄所載案例，在比較案例中如實價登錄資料已載明車位單價時，則依實價登錄所載金額為準，如未載車位價格時，則查詢同社區車位交易案例或相關不動產交易網站之比較案例社區車位行情作為拆算依據。而相關參考依據已載明於估價報告書中。
- (四) 有關營業稅部分，111年1月15日聽證已向地主說明，後續將持續向陳情人說明營業稅計算方式。營業稅計算時已將共同負擔當作房屋成本進行房地拆算，若以陳情人土地進行概估分析，當前房屋成本99年約860萬元，109年約3,100萬元，房屋成本差額約2,300萬元，營業稅差額約115萬元。
- (五) 有關財務計畫，本案事業計畫早於104年報核，所有權人高達一百多位，整合至今實屬不易，人事行政成本花費不少，加上營建成本居高不下，人事行政管理費以及風險管理費之提列應屬合理範圍。
- (六) 有關測量費用提列，合約共有兩份，合計金額為353,550元。
- (七) 有關地上權權利價值部分：
 1. 此地上權並無訂期限，設定地上權至今已逾60年接近70年，本案辦理過程中土地所有權人與地上權人進行訴訟，請求終止不定期之地上權，訴訟結果為由實施者取得地上權後和解。
 2. 地上權人現為實施者，實施者針對地上權價值並無異議。
 3. 參考法院部分判例之結論「超過20年即終止地上權」，故地上權以20年為評估基礎。
 4. 本案地上權與鄰地合法建築物使用權計算結果之差異，係因考量使用年期

及是否支付地租，此地上權取得時確實有支付地租，故估價時以支付事實作為計算基礎，而鄰地之合法建物所有權人並無實際支付地租之行為，故有無支付地租亦影響權利價值估價結果。再者，鄰地合法建物面積七百多坪，此地上權建物面積非常狹小，面積差異亦會影響估價占比。有關地上權部分實施者將取得協議，並將協議內容提供予估價師據以辦理。

- (八) 更新前區分所有建物分為工業用及住家用，而更新單元內部分建物雖為工業用，然該工業用建物現況整棟皆為住家，為反映真實使用現況，故未針對工業用做調整。此外，在拆算該區分所有建物之立體地價時，因整棟建物有無考量工業用之影響，均不影響該棟各區分所有建物之立體地價結果。
- (九) 有關470地號之地下室拆算部分，依據其竣工圖及測量成果圖地下室登記為防空避難室及停車場，在測量成果圖上有明確劃設車位，拆算地下室面積方式係以計算每一部停車格加上所需經過之車道面積約11~12坪，再以地下室全部面積扣除拆算後之停車格面積即為防空避難室面積。
- (十) 有關更新後價格部分，南港地區目前大部分推案位於南港路一段以北、重陽路以南街廓之2樓以上住宅產品，其生活圈及公共設施相對成熟，價格日期109年4月之成交案例價格介於65至75萬之間。本案更新單元位於南港路南側鄰市民大道及中南街口，更新後規劃店面、辦公及住宅大樓。考量更新後相關規劃、區域環境條件以及建材成本差異，更新後2樓以上均價為69.6萬，住宅產品均價70.2萬元，應屬合理範圍。
- (十一) 建物登記清冊誤植部分，實施者將配合修正。
- (十二) 有關權利金部分，國有財產署之408、475地號屬領取權利金，後續於差額價金繳領階段給付，配合補充說明於計畫書。
- (十三) 2席無障礙車位皆為共用，後續配合於住戶管理規約中補充說明。
- (十四) 老公專案獎勵皆核實計算，符合低於室內一坪換一坪之上限規定。
- (十五) 針對選配原則部分，分為房屋及車位，房屋以「一般零售業單元由符合更新前臨中南街原一樓店面所有權人依原相對位置者優先選配。」為原則，車位以「符合更新前每戶(以門牌計)選配一車位者優先選配。」為原則，若同一位置有兩人以上選配則依優先次序及公開抽籤辦理。目前具爭議部分已協商完成；另有關花○○聽證意見，已於1月18日協調完成，地主願意出具同意書，自提修正部分因而調整選配單元。

決議：

- (一) 人民陳情部分

有關本案尚有所有權人尚未同意參與更新及陳情意見，請實施者持續溝通協調。

(二) 財務計畫部分

1. 本案適用100年版提列總表，惟營業稅依財政部109年9月14日台財稅字第10900611910號令公式(一)計算，經實施者說明較有利於所有權人及業依「臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」向所有權人妥予說明，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案銷售管理費(6%)、人事行政管理費(5%)、風險管理費(13.25%)，經實施者逐一說明，並經審議會討論後，予以同意。

(三) 權利變換及估價部分

本案涉及轉管估價情形、估價報告書修正情形，及二樓以上平均單價為696,437元/坪，共同負擔比例45.71% (事業計畫核定45.13%)，請依委員意見檢討修正及檢附地上權人之協議書，並於核定前請估價委員協助書面審查始辦理核定。另法定無障礙汽車位請依交通局幹事意見，於住戶管理規約載明使用方式。

(四) 老舊公寓專案容積獎勵部分

本案老舊公寓專案容積獎勵業經事業計畫核定，惟共同負擔比由事業計畫核定45.13%變更為45.71%，經實施者說明總容積獎勵扣除共同負擔後所得之更新後總樓地板面積仍未符合「更新前後室內面積達一坪換一坪」，並經審議會討論後，予以同意。

(五) 自提修正部分

本案所有權人黃○○、花○○、李○○、廖○○、林○○調整選配及車位單元之調整情形，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。另後續如有調整選配情形，請於核定前不影響他人選配及共同負擔比下降或不變之情況下，同意實施者檢具相關資料，授權予更新處檢視後逕予修正。

(六) 其他

有關建築管理工程處幹事意見，請實施者後續另案檢視修正內容是否符合「都市更新事業計畫內容核定後申請變更得免會都市更新處項目一覽表」；若否請依都市更新條例規定辦理變更。

(七) 聽證紀錄

| 序號 | 發言次序 | 答覆 | 大會決議 |
|----|---|--|---|
| 1 | <p>童○○(委託人：花○○)(當事人)</p> <p>(1) 實施者所訂「選配原則」混亂，既有「原相對『位置』優先選配」原則，亦有「原相對『位次』優先選配」原則。且何謂「原相對『位置』」或「原相對『位次』」？其意義及判斷基準為何？本案原一樓店面所對應的更新後「原相對『位置』」或「原相對『位次』」更新後店面分別為何？實施者在辦理本案申請選配及公開抽籤過程中全未說明，導致店面選配程序淪為實施者的黑箱作業：</p> <p>A. 本案實施者於核定版事業計畫書及公展版權利變換計畫書中，針對更新後一般零售業單元的選配原則，表明「由更新前臨中南街原一樓店面所有權人依原相對『位置』優先選配」；然而，針對花○○所選配的一樓S11店面單元為何由李○○、李○○先生優先選配？實施者在權利變換計畫書中又表示S11店面單元由「更新前原『位次』符合相對位置之所有權人李志立、李陽鐘優先獲配」(計畫書「報核前-1」頁、第9-12頁表格序號7之抽籤結果說明參照)、「選配原則係保障原『位次』店面優先選配權益」(計畫書「報核前-4」頁參照)，實施者並在公辦公聽會後的「陳情意見回應綜理表」重申：「本案選配原則保障原『位次』店面優先選配權益」(審議會版計畫書「公辦後-1」頁參照)。</p> <p>B. 由此可知，針對一樓店面的「選配原則」，既有「原『位置』優先選配」原則，亦有「原『位次』優先選配」原則，兩者同時並存，然而，此兩種選配原則在解釋適用上實有不同。在許多都市更新案件，為了避免「原『相對』位置」認定困難以及可能產生的認定爭議，所以多半採取所謂「原『位次』優先原則」，也就是由更新前各店面戶依照更新前「由左至右」或「由右至左」之順序優先選配更新後店面。本案實施者將兩種選配原則並列，顯然彼此間有所矛盾，惟實施者在辦理本案申請選配及公開抽籤過程中竟完全沒有向土地及合法建築物所有權人說明其選配原則的意義、判斷基準及如何適用，導致店面單元的選配上產生了選配爭議及程序瑕疵，應由實施者清楚說明並設法協調解決目前產生的選配爭議。</p> <p>C. (我們在公辦公聽會中提出此質疑後，實施者在「公辦公聽會意見回應綜理表」中回覆表示：「所有權人所提之1F+2F-S11戶別為角間，故選配時以相對位於角間位置之所有權人優先選配，有關報告書回應文字誤植為『相對位次』部分，已配合修正為『相對位置』」。如果實施者認為選配原則是「原相對『位置』優先選配」，那麼依照本案更新前的店面全部集中在中南街，共計有中南街18、20、22、24、26、28、30等7戶店面的現況(縱使扣除占有他人土地之舊違章</p> | <p>1-1 實施者受任人：財團法人都市更新研究發展基金會 鄧梅姬副主任</p> <p>(1) 依照本案特性及地主需求，實施者於中南街規劃兩戶店面，依照選配原則，以原相對位置優先選配，公開抽籤當日經見證律師確認，S11店面為相對位置角間之李姓地主優先選配，另S12店面經實施者回復若陳情人有意願選配，實施者願就其權值內協助協商之。</p> | <p>第(1)~(5)點，無爭點，理由如下：</p> <p>(1)(2) 有關本案選配協商結果及選配原則部分，經實施者說明，並經審議會討論後，依審議決議辦理，無爭點。</p> |

| 序號 | 發言次序 | 答覆 | 大會決議 |
|----|--|---|------|
| | <p>建築即中南街20、26號後，仍有5戶店面)，對照更新後臨中南街的店面僅有S11、S12兩戶的情況下，請實施者針對一樓原有的店面戶，清楚說明每一戶店面的「相對位置」所對應的更新後店面單元是什麼？實施者到今天為止都無法針對這個問題提出明確、具體說明，可見所謂「原相對『位置』優先選配」原則根本無法適用在本案的現況。實施者以模糊不清且難以適用的選配原則，不當剝奪店面戶的選配權益，造成店面戶之間的選配爭執，在公辦公聽會後迄今也根本未與店面戶所有權人溝通協調，造成相關爭議延宕至今。</p> <p>(2) 實施者違反核定版事業計畫所定「同一分配單元、停車位有兩人以上提出申請分配時，將以公開抽籤方式辦理」之選配原則，在李姓地主與花○○均申請選配S11店面單元、而花○○之應分配權利價值較充足之情形下，先告知花○○因其選配之S11店面單元另有李姓地主選配，故須辦理公開抽籤；待公開抽籤當日，實施者卻又逕自認定該店面單元已由李姓地主優先獲配，花志強連參與抽籤的資格都沒有。花志強為求與鄰居和諧及事情圓滿，曾考慮退而求其次改為選配S12店面單元，卻又遭實施者以日後將「變更設計」為由，禁止花志強選配該單元。實施者所為顯然違反都市更新正當法律程序，嚴重影響花○○之選配權益，並造成店面戶選配爭議：</p> <p>A. 姑且不論實施者採取的選配原則有前述爭議，依據核定版事業計畫書以及實施者於109年5月25日自辦公聽會所提出之選配原則，「更新後一般零售業單元：由更新前臨中南街原一樓店面所有權人依原相對位置優先選配」、「所有權人與權利變換關係人選配以不超過應分配價值±10%為原則」、「同一分配單元、停車位有兩人以上提出申請分配時，將以公開抽籤方式辦理」。而花○○為更新前中南街○號之原○樓店面所有權人，依據實施者提供的「土地所有權人及權利變換關係人應分配之權利價值表」，花○○應分配之權利價值為96,753,345元（註：花○○對此金額計算有爭議），若以「應分配價值+10%」計算，花志強可選配權利價值為106,428,680元。</p> <p>又，更新後S11店面單元為一二樓連通的店面（計畫書第15-12、15-14頁參照），連通的範圍橫跨了原有的整個臨中南街店面，因此花○○原有中南街店面應可按原相對位置選配S11店面；何況，S11店面的權利價值為89,125,860元（計畫書第7-4頁），在花志強的應分配權利價值範圍內，因此，○○強本可優先選配S11單元，花○○也確實在實施者所定申請分配期限（109年6月月10日至109年7月10日）內提交權利變換意願調查表及分配申請書，明確表明選配S11及S8單元（依據公展版權利變換計畫書記載，S8</p> | <p>(2) 本案選配原則規範「所有權人與權利變換關係人選配以不超過應分配價值±10%為原則」，主要是為保障實施者與所有權人在應分配價值內之選配權益，此部分合先敘明。另依陳情人與李姓地主選配結果，兩組地主於選配截止前出具之選配單皆有超選10%之情形，且陳情人除選配1+2F-S11單元外，尚選配1F-S8單元，已保障原本1戶店面權益。</p> <p>A. 陳情人更新前持有1戶店面（中南街24號），並於民國109年7月9日出具申請分配書，選配單元1F+2F-S11、1F-S8共兩個商業單元。</p> <p>B. 李姓地主更新前持有1戶店面（中南街30號），並於民國109年7月7日出具申請分配書，選配單元</p> | |

| 序號 | 發言次序 | 答覆 | 大會決議 |
|----|---|----------------------------------|------|
| | <p>店面單元之權利價值為17,376,100元，與S11單元合計為106,501,960，此金額僅較花○○按「應分配價值+10%」計算可選配之權利價值略微超出73,280元，且若按審議會版修正後之花○○「應分配價值97,224,439元+10%」計算，則完全在花志強可選配權利價值內)。</p> <p>B. 然而，在選配期間屆滿後，實施者卻告知花○○，S11單元另有李○○、李○○選配，實施者並表示其有意變更一樓S11、S12的建築規劃設計，請花○○與李姓地主協調選配單元。經檢視李○○、李○○之應分配權利價值為70,249,060元 (46,832,707+23,416,353；公展版計畫書第10-3頁參照)，而S11單元之權利價值則為89,125,860元，與李姓地主另行選配之B1-08停車位權利價值260萬元加總，合計李姓地主所選配之權利價值為91,725,860元，顯然已較李○○、李○○之「應分配權利價值70,249,060元+10%(77,273,966元)」超出14,451,894元，已與「所有權人與權利變換關係人選配以不超過應分配價值±10%為原則」之選配原則不符，所以李○○、李○○應不得選配S11單元。</p> <p>C. 其後，花○○接獲實施者於109年9月8日所發公開抽籤通知，內容表示花志強所選配之S11店面單元有與他人重複選配情形，故請花○○於109年9月16日至南港三重區民活動中心進行公開抽籤，花○○雖感無奈，但基於尊重實施者於核定版事業計畫書及自辦公聽會揭示之選配原則(同一分配單元、停車位有兩人以上提出申請分配時，將以公開抽籤方式辦理)，花志強仍委託他人於109年9月16日到場進行抽籤。</p> <p>D. 不料，花○○的受託人在109年9月16日到場欲抽籤時，卻遭實施者委任律師告知依照「原相對位置」優先選配原則，已將S11單元分配給李姓地主，就S11店面單元花○○連抽籤的資格都沒有，讓花○○及受託人甚感錯愕，為抗議此種黑箱作業的選配程序，所以當下花○○的受託人決定離開現場，結果就由實施者為花○○代抽其他選配單元。</p> <p>E. 而後，實施者又私下邀請花○○在109年10月23日到實施者辦公室進行協商，過程中花○○曾表示可考慮改為選配S12店面單元以為折衷方案，但實施者竟表示因S11店面單元獲配之李姓地主可分配權利價值不足，實施者有意為李姓地主變更S11、S12店面單元之規劃設計，故亦不讓花志強選配S12店面單元。</p> <p>F. 參諸上開事實經過，花○○實有諸多疑問：</p> <p>a. 中南街原有18號至30號等多戶店面，而S11店面單元為一二樓連通之大店面，連通範圍橫跨前述諸多店面，若依「原相對『位置』優先」原則，應該在中南街的原有的店面都可選配S11店面單元，在實施者根本未向地主說明「原『位置』優先原則」應該如何適用</p> | <p>1F+2F-S11共1個商業單元及車位B1-08。</p> | |

| 序號 | 發言次序 | 答覆 | 大會決議 |
|----|--|---------------------------|------------------------|
| | <p>於本案的情況下，為何實施者可以自行認定由李姓地主優先獲配？又，請問若按原相對「位置」分配，原有中南街各戶店面的相對位置分別對應到更新後哪一戶店面？請實施者清楚說明。</p> <p>b. 我們在公辦公聽會對此提出質疑後，實施者在「公辦公聽會意見回應綜理表」表示：「本案寄發之公開抽籤原則載明『同一分配單元、停車位有兩人以上提出申請分配時，應先依選配原則判斷優先次序』」，以此作為其主持人在109年9月16日逕自依選配原則判斷S11店面單元由李姓地主優先獲配的依據。然而，根據核定版事業計畫書所載「選配原則」，僅有記載：「同一分配單元、停車位有兩人以上提出申請分配時，將以公開抽籤方式辦理」，並未授權實施者在此情況下可以依照選配原則自行判斷優先次序再決定抽籤與否，且實施者所自訂之「公開抽籤原則」，事前也沒有得到所有權人的同意，為何能凌駕核定版事業計畫書所載的抽籤原則。何況，依照內政部100.12.7台內營字第1000810535號函，當二人以上同時選配同一房屋或車位時，以「權值足夠選配者優先獲配」，如同時有二人以上均足夠權值選配該房屋或車位，再以公開抽籤辦理；則在花○○的權利價值顯然較李姓地主為高、較足以選配S11店面單元的情況下，為何不是由花○○優先獲配S11店面單元？！</p> <p>c. 如果實施者已經自行認定應該由李姓地主優先獲配S11店面單元，為何在109年9月16日公開抽籤前從未將此事告知花○○，進而請求花○○選配其他單元？為何實施者是通知花○○要到場抽籤，花○○也配合辦理後，才當場透過律師告知S11店面單元已分配給李姓地主，花○○連抽籤資格都沒有？請問這有合乎都市更新的正當法律程序嗎？</p> <p>d. 花○○也不願因選屋問題與鄰居發生不愉快，原本考慮退而求其次選配S12店面單元，但實施者竟然以將來要「變更設計」為由，禁止花○○選配S12單元。但本件都更案的事業計畫業經臺北市政府核定，早已確定建築設計的內容，根本無從再任意變更建築規劃、設計，實施者竟以日後還要「變更設計」為由，阻止土地所有權人選屋，已嚴重影響花○○的選屋權益。</p> <p>G. 有鑑於此，實施者本應正視店面戶地主的選屋權益，儘速出面協調解決本件爭議，以免日後審議過程繼續為此爭執不休，甚至將來權利變換計畫核定後又衍生撤銷訴訟的紛爭，這都不是地主及實施者所樂見。而實施者在公辦公聽會意見回應綜理表中雖表示「願意釋出最大善意與陳情人溝通協調」，然而，事實上在110年3月26日公辦公聽會後迄今，實施者完全未與花志強進行任何溝通協調，顯然違反都市更新程序所要求之「真誠磋商原則」，使相關爭議懸而未決。</p> <p>(3) 有關實施者怠於提供資料問題：</p> | <p>(3) 另有關通知公開抽籤現場卻未進</p> | <p>(3) 有關實施者資訊不透明部</p> |

| 序號 | 發言次序 | 答覆 | 大會決議 |
|----|---|--|--|
| | <p>A. 依據司法院大法官釋字第709號解釋文，提到基於憲法要求之正當行政程序，都市更新審議程序應「確保利害關係人知悉相關資訊及適時陳述意見之機會」；另外，參照最高行政法院109年度判字第364號等諸多行政法院判決，也提到「主管機關於核定都市更新事業計畫時，應確實符合重要公益、比例原則及相關法律規定之要求，除應設置公平、專業及多元之適當組織以行審議外，並應依規定踐行正當行政程序，建立公開資訊機制，確保利害關係人得知悉相關資訊之可能性，及許其得適時主張或維護其權利。」。因此，在都市更新案件審議過程中，建立公開資訊機制，確保利害關係人得以及時獲悉相關資訊，並保障利害關係人得以適時主張權利，應該是最基本的正當行政程序要求。</p> <p>B. 本案所有權人花○○已於109年7月間提出陳情意見，表示其對土地所有權人及權利變換關係人應分配權利價值之金額尚有疑慮，請實施者盡速提供三家估價師的估價報告，以利所有權人進一步評估及確認權利價值的估算是否合理、自身相關權利是否已受到保障；財政部國有財產署也曾在109年5月20日發函，請求實施者提供三家估價報告書供參，實施者表示會「遵照辦理」(計畫書「函詢-1」頁)。甚至，在審議會版計畫書中，也記載權變小組蔣瓊徽建築師、臺北市政府財政局、李姓地主及花○○等人都有對於估價結果提出質疑，顯見本案的估價結果確有疑慮。然而，時至今日所有權人仍無法取得三家估價師的完整估價報告，此顯然剝奪所有權人取得資訊之基本權利，亦違反都市更新資訊公開之基本程序要求。試問住戶在未能取得充分、對等資訊的情況下，如何就權利變換計畫充分表達意見？</p> <p>C. 此外，在本案幹事及權利變換審查小組會議中，都市更新處要求實施者「表明網站及更新服務處資訊，並定期更新調整內容」，實施者表示「遵照辦理」，但截至聽證會當天為止，實施者所提供的網站連結 (https://www.ur.org.tw/plan/career_view/62) 及實施者公司網站 (http://www.harvest.com.tw/home.jsp)，內容均僅有本案的「簡介」，就本案歷次開會通知、歷次會議記錄、實施者所提歷次簡報資料、歷次送審之計畫書圖內容等等本案相關重要資訊，完全付之闕如，嚴重影響本案所有權人知的基本權益。</p> <p>(4) 有關共同負擔比例過高問題： 本案公展版權利變換計畫表8-1都市更新事業實施經費成本明細表所記載本案之人事行政管理費用、銷售管理費及風險管理費均以上限提列，共同負擔比例高達45.88%，此比例仍屬過高，與通案差距仍大(例如：南港段三小段實施者為中華工程之都市更新案，共同負擔</p> | <p>行抽籤一事，本案寄發之公開抽籤原則載明「同一分配單元、停車位有兩人以上提出申請分配時，應先依選配原則判斷優先次序」。有關1F+2F-S11選配重複情形，經主持人依選配原則判斷，並由見證人見證後，不進行抽籤。另實施者於辦理公開抽籤前，已事先通知陳情人之代理人，公開抽籤當天將由主持人依選配原則判斷優先次序後。請見證律師見證。經事前模擬結果，將由李姓地主優先獲配，建議陳情人可儘快改選其他單元。公開抽籤當天邀請地主到現場也保障地主現場表達選擇其他戶別之權益。</p> <p>(4) 本案估價內容尚未經權變小組與審議會審議，共同負擔比例仍應以核定公告之權利變換計畫為準，此部分合先</p> | <p>分，經實施者說明，並經審議會討論後，仍請妥予溝通協調，無爭點。</p> <p>(4) 有關共同負擔比例部分，依審議會決議辦理，無爭點。</p> |

| 序號 | 發言次序 | 答覆 | 大會決議 |
|----|---|---|------------------------------------|
| | <p>比為 40.23%)，嚴重影響所有權人的分配權益，因此財政部國有財產署在 109 年 5 月 20 日函文中，也請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。而本案在幹事及權利變換審查小組會議中，唐惠群委員書面意見以及該次會議結論也提到本案共負比過高，請實施者調降，但依據實施者所提意見回應及處理情形，本次審議會版計畫書之共負比也只略微調降至 45.81%，仍嚴重影響參與權利變換所有權人及關係人的選配權益，應請實施者再予調降。</p> <p>(5) 綜上，所有權人花○○認為實施者未踐行都市更新之正當法律程序，逕自將李姓地主列為S11單元之優先獲配者，顯然違反本案之選配原則及內政部函釋，且實施者以日後將辦理「變更設計」為由，阻止土地所有權人選屋，此舉已嚴重侵害及影響花○○之選配權益，應由實施者儘速出面協調解決爭議。此外，實施者在編列共同負擔費用上，共同負擔比例過高，更新後約將近一半的房地、車位竟然是歸實施者而非地主所有，使建商從中賺取鉅額利益，在這樣的情況下，對於本案全體住戶的選配權益顯然是有嚴重的影響。因此，我們懇請都市更新處及審議委員能重視此事，</p> | <p>敘明，另本案共同負擔費用已於事業計畫階段經第 375 次審議會通過並經臺北市政府核定公告，權利變換階段僅配合規定調整下列費用：</p> <p>A. 營建費用、土地改良物拆遷補償及安置費用、貸款利息、稅捐、人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費皆於事業計畫確立計算基準，僅因應評價基準日(109年4月)進行物價調整；</p> <p>B. 其餘都市更新規劃費用及信託費用皆依實際合約提列。</p> <p>網站以個案摘要為主，報告書內容均有燒錄光碟提供予地主，因本案地主眾多，怕個資外洩，若對於估價報告書有疑義，仍建議向實施者申請閱覽。</p> <p>(5) 陳情人提到中華工程周邊案例共同負擔比較本案低，因本案為SRC造故成本較高，若律師可提供該更新案相關資訊，實施者願協助比較說明差異。</p> | <p>(5) 選配及共同負擔部分，依審議會決議辦理，無爭點。</p> |

| 序號 | 發言次序 | 答覆 | 大會決議 |
|----|--|--|--|
| | <p>為所有地主權益把關，避免實施者日後與地主間衍生更多糾紛。</p> | <p>1-2 實施者受任人：世豐國際建築開發股份有限公司 李秀琴副總</p> <p>(1) 陳情人因超選價值過多，故先前係針對價值部分討論，若後續欲申請S12戶店面，仍可以於其權利變換報告書所載應分配權利價值內與實施者協商。</p> | |
| 2 | <p>王○○(委託人：李○○、李○○)(當事人)</p> <p>(1) 本人選配之更新後S11分配單元之位置，確實為本人更新前房地原相對位置，符合本案經核定事業計畫之選配原則：「更新後一般零售業單元：由更新前臨中南街原一樓店面所有權人依原相對位置優先選配」，故依法顯無違誤可言。另有地主異議本人選配該單元係超額選配，然此無非係因實施者未經本人同意將該分配單元原規劃設計成1、2樓分配單元(本人亦無出具本案事業計畫同意書)，且2樓為大面積配置，以致強將2樓面積之價值加諸於S11分配單元1樓之部分，實則本人亦認為該2樓之部分對S11分配單元顯屬無益，宜將其變更為由S12上下出入，並由該名異議之S12原相對位置地主優先選配，方為正辦。</p> <p>(2) 本人更新前之土地權利價值比例遭受低估。經查，市民大道八段569巷1號1樓之地主(396地號)，其土地更新前權利價值每評估價竟為本人之1.6712倍，市民大道八段569巷2號1樓之地主(401地號)，每坪估價竟為本人之1.5994倍。實施者雖回應：「係因該地有申請老舊公寓專案及原容積等容積獎勵之緣故，因此容積率(247.57%)較本人土地法定容積(225%)為高」云云；然查，本人為係爭更新單元臨中南街及市民大道之角地，現況為透天房屋，產權單一，可自行開發興建房屋，並經營國際「米其林」推薦之知名義大利餐廳。反觀該兩地地上坐落有4、5層樓房屋，產權複雜，無法立即開發，且根本無店面效益(實際上確實也未經營店面)。是以即便因容積獎勵稍有差異，但絕不至於店面角地竟反不如一般1樓住家，每坪地價更不至於差距達如此高額之倍數。</p> <p>(3) 甚者，市民大道八段565巷6號4樓之地主(470地號)，</p> | <p>2-1 實施者受任人：財團法人都市更新研究發展基金會 鄧梅姬副主任</p> <p>(1) 本案事業計畫建築圖說已經臺北市審議通過並核定公告(108年12月19日府都新字第10830192883號函)，目前係辦理權利變換計畫程序，不會調整設計圖說，此部分合先敘明。本案選配原則保障原位次店面優先選配權益，倘所有權人覺得差額價金負擔過重，仍可依自身負擔能力選配合適之分配單元。</p> <p>2-2 實施者受任人：景瀚不動產估價師聯合事務所 吳右軍估價師</p> <p>(1) 角地的認定係依照現況及地形圖所示，陳情人所持有之地號382-1、385-1僅單面</p> | <p>第(1)、(8)、(9)點無爭點，第(2)~(7)點不予採納，理由如下：</p> <p>(1) 本案建築設計部分，業於事業計畫階段核定，非本次討論範疇，無爭點。惟仍請實施者與所有權人妥予說明；另有關選配原則部分，經實施者說明，並經審議會決議辦理，無爭點。</p> <p>(2)~(7)有關估價(包含角地、臨路條件、面積、商效及車位選取)部分，經實施者說明後，依審議會決議辦理，不予採納。惟車位選取部分，請於估價報告書載明相關參考依</p> |

| 序號 | 發言次序 | 答覆 | 大會決議 |
|----|---|---|-----------------------------------|
| | <p>其土地每坪更新前權利價值竟為本人之1.2322倍，查縱因該地有申請老舊公寓專案及原容積等容積獎勵，而較本人土地基準容積稍高，但本人臨中南街及市民大道之透天角地，卻反不如該棟大樓「4樓」之地主！況且該棟大樓地面層與地盤線（G.L.）並不一致，現況1樓絕無可能作店面使用，顯見估價單位確實低估本人更新前之土地權利價值。</p> <p>(4) 實施者又稱：「就地籍圖謄本所示，本人土地並非臨中南街及市民大道之角地」云云；然查，毗鄰本人土地之383地號土地，業經劃設為市民大道道路而僅剩部分畸零土地，無法建築使用。現況本人之土地暨其上房屋，確實係唯一位於中南街及市民大道之角間店面土地，實施者所指之383地號土地，實際上畸零破碎，根本無法稱為「角地」，然而本案估價報告卻給予其高達+8.0%之「臨路」調整率，而本人真正之角間土地，卻是0.0%（參見《景瀚估價報告書公展板》第91頁），顯非合理至明，且該383地號土地恰為實施者之代表人所擁有，顯屬不公平之差別待遇。</p> <p>(5) 另參見《景瀚估價報告書公展版》第91頁，就合併前各筆土地價值推估之修正原則，「地形」區分有「長方」及「三角形」，然兩者調整率均為0.0%，那麼又何須設置此等調整率項目？不如將寶貴之調整率欄位「讓位」給前述產權複雜性或開發難易度等因素。再者，本案381地號土地，實難以稱為係屬「長方」，其臨中南街面寬僅1m，與其他臨中南街之店正常面寬約4~5m顯有不同，實際上係「長而不方」之形狀，難以開發利用，但是估價報告卻均當作「長方」，與毗鄰左、右之中南街土地相較，僅於「面積」給予-0.1%之調整，顯非適切。</p> <p>(6) 承上，《景瀚估價報告書公展版》第91頁將「商校」分為「稍佳」、「普通」及「差」三者，後兩者調整率卻均為-5.0%，實不知商效「普通」及「差」者之調整率為何並無不同？且凡是臨中南街者之商效，皆是「稍佳」，完全未慮及本人所在角間位置之商校應屬「更佳」。況估價師既然認為「市民、中南街」之商效也是「稍佳」，那又何以要給予前述383地號高達+8.0%之「臨路」調整率？</p> <p>(7) 《景瀚估價報告書公展版》第183、185頁，就更新後2樓以上房屋之評估，其比較標的之車位，分別有以230萬元/個（11.82坪）、200萬元/個（5.4坪）、205萬元/個（14.72坪）、250萬元/個（11.77坪）、200萬元/個（11.69坪）或300萬元/個（15.71坪）計價者，惟完全未見車位單價評估之說理，且此將影響該比較標的房屋單價之計算，並進而影響勘估標的價格之決定，估價單位實不可不加澄明。</p> <p>(8) 針對財政局建議營業稅改採100年版提列總表以房屋現值為計算基準，實施者則回應：「日後地主出售房</p> | <p>臨中南街。本案更新單元內臨中南街及市民大道土地為383、384、384-3地號。</p> <p>有關更新前權利價值合理性，依台北市政府審查結果配合辦理。</p> <p>(2) 有關估價報告書內之比較標的，所含停車位價格拆算依據，未來會於報告書內補充說明車位價值來源。</p> <p>2-3 財團法人都市更新研究發展基金會 鄧梅姬副主任</p> <p>(1) 如本案核定按100年版費用提列總表以房屋現值為基準計算營業稅，實施者按房屋評定現值開立發票，日後地主出售房屋成本為房屋評定現值，與實際市場行情差異甚大，其中未課5%營業稅部份之房屋價值變成所得稅基，在未來出售房屋時，依110年7月1日起實施之房地合一稅2.0版之稅率為15%~45%，自用住宅為10%之稅率，其稅負差異甚大。故以房屋現值為基準計算營業稅，似為減輕地主稅負，實對地主甚為不利。若地主有需要，</p> | <p>據。</p> <p>(8)~(9)有關本案營業稅及管</p> |

| 序號 | 發言次序 | 答覆 | 大會決議 |
|----|--|---|---|
| | <p>屋時將以較高之稅基計算，對地主反而不利」云云。惟查，依都市更新條例規定，依權利變換取得之房地產於更新後第一次移轉時，減徵土地增值稅及契稅40%；而以較高之金額提列之共同負擔費用，其等實際毋須支費之數額，均將以更新後房地折價抵付，不再歸還。因此以100年版計算營業稅，究竟對地主係有利或不利，應由實施者加以試算說明，而非憑空臆測主張。</p> <p>(9) 本案土地所有權人平均共同負擔比例高達45.71%，人事行政管理費及風險管理費均以上限提列，顯屬偏高，應予調降。</p> | <p>實施者願意針對該戶提供實際計算供參考。</p> <p>(2) 本案共同負擔比應以臺北市政府核定公告之權利變換報告書為準，此部分合先敘明。本案共同負擔費用已於事業計畫階段經第375次審議會通過並經臺北市政府核定公告，權利變換階段僅配合評價基準日調整部分項目。</p> | <p>理費率提列部分，依審議會決議辦理，無爭點。</p> |
| 3 | <p>葉○○(當事人)</p> <p>(1) 因本案辦理重測，故收到臺北市政府新建工程處通知，我佔用臺北市政府土地須繳交四年罰款，請問後續是否還會持續被裁罰。</p> <p>(2) 目前本案尚有幾位地主未同意，本案進度已經延宕，請實施者說明後續辦理時間還要多久，目前是否有法令可以強制執行，希望政府公權力能夠介入，保障同意戶地主的權益，讓本案可以順利興建。</p> | <p>3-1 實施者受任人：世豐國際建築開發股份有限公司 李秀琴副總</p> <p>謝謝葉先生為本案多數地主發聲，本案為真權變，報告書內皆有載明完整財務計畫，希望本案能夠在今年底核定，後續會持續與未同意戶溝通。</p> | <p>第(1)~(2)點，無爭點，理由如下：</p> <p>(1) 內容非本更新審議會審議權責，無爭點。惟仍請實施者與所有權人妥予說明。</p> <p>(2) 加速更新程序，無爭點。</p> |
| 4 | <p>陳○○(書面意見)(當事人)</p> <p>(1) 於選配原則下權利變換不超過應分配價值±10%為原則。應優先讓有選屋之原所有權人選車位後超過10%部分再補足差額，而不是直接無車位，至少應滿足一戶一車位，避免日後住戶有房無停車位。</p> | <p>4-1 實施者受任人：財團法人都市更新研究發展基金會 詹宛庭資深規劃師</p> <p>(1) 在選配當時所有權人應分配價值110%內，選配房屋後是無法再多選擇車位的，惟經權變小組審議後，所有權人應分配價值110%內已可加選一部停車位，若有加選</p> | <p>第(1)點予以採納，第(2)~(3)點無爭點，理由如下：</p> <p>(1) 應選配價值部分，實施者配合辦理，予以採納。</p> |

| 序號 | 發言次序 | 答覆 | 大會決議 |
|----|---|---|---|
| | <p>(2) 停車位價金之補足，應以權利變換計算標準來進行補足差額，不應該以建商代表所稱：以日後市價計算，原所有權人都更後價值係依權利變換而得，車位之價金當以權利變換標準為之，方能公平。</p> <p>(3) 權利變換後實施者所得房屋詳9-5、9-6，佔所有房屋一半以上，是否最大受利者為實施者呢？</p> | <p>需求歡迎與實施者聯繫，惟不得影響已選配所有權人權益。</p> <p>(2) 本案地主實際分配結果應以臺北市政府核定公告之權利變換報告書為準，此部分合先敘明。 本案共同負擔費用已於事業計畫階段經第 375 次審議會通過並經臺北市政府核定公告，權利變換階段僅配合規定調整下列費用： A. 營建費用、土地改良物拆遷補償及安置費用、貸款利息、稅捐、人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費皆於事業計畫確立計算基準，僅因應評價基準日（109 年 4 月）進行物價調整。 B. 其餘都市更新規劃費用及信託費用皆依實際合約提列。</p> <p>(3) 更新前後估價由實施者委託估價師依《不動產估價技術規則》等相關規定進行估價，審查過程中有幹事、委員幫各位所有權人把關。</p> | <p>(2)-(3) 估價部分，經實施者說明後，依審議會決議辦理，無爭點。</p> |
| 5 | 財政部國有財產署北區分署(公有土地管理機關)(書面意見)(當事人) | 5-1 實施者受任人：財團法人都市更新研究發展基金會 | 第(1)點無爭點，第(2)點予以採納，理由如 |

| 序號 | 發言次序 | 答覆 | 大會決議 |
|----|--|--|--|
| | <p>(1) 本案更新後停車位平均價格為新臺幣(下同)229萬2,593元/個,低於本分署查估之240萬至250萬元/個,請實施者再審酌其價格之合理性。</p> <p>(2) 案涉本署經管同小段408(抵稅地)及475地號2筆國有土地,財產來源性質有別,爰請實施者於權利變換計畫書表10-1、土地及建築物分配清冊分別列明前開2筆國有土地權利金數額。</p> | <p>詹宛庭資深規劃師</p> <p>(1) 本案估價師依《不動產估價技術規則》等相關規定進行估價,並已初步經權變小組審查。後續價格仍須經臺北市都市更新及爭議處理委員會審議,停車位價格應以臺北市政府核定公告之權利變換計畫報告書為準。</p> <p>(2) 謝謝提醒,配合於表10-1分別明列408(抵稅地)及475地號之權利金數額,後續併同都市更新及爭議處理審議會意見修正。</p> | <p>下:</p> <p>(1) 估價部分經實施者說明,並經審議討論後,依審議會決議辦理,無爭點。</p> <p>(2) 實施者配合修正,予以採納。</p> |
| 6 | <p>李○○(書面意見)(當事人)</p> <p>(1) 搬遷及房屋租金補貼,應要符合市場行情。</p> | <p>6-1 實施者受任人:財團法人都市更新研究發展基金會 詹宛庭資深規劃師</p> <p>(1) 本案拆遷補償費係景瀚不動產估價師聯合事務所以重建單價為基準,並考量建築物之現有屋齡、尚可使用年期、成本價格率等因素,估算其建物殘餘價值。拆遷安置費則參實價登錄網站,目前南港區住宅市場行情900元/坪。本案安置期間共提列42個月,已於事業計畫階段經第375次審議會審議通過。</p> | <p>第(1)~(4)點無爭點,理由如下:</p> <p>(1) 依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定辦理,無爭點</p> |

| 序號 | 發言次序 | 答覆 | 大會決議 |
|----|--|---|--|
| | <p>(2) 實際使用坪數，必需要和原居住坪數一樣，不含公設。</p> <p>(3) 車位價太貴。</p> <p>(4) 吋土吋金，我們是提供土地出來，應該讓土地持有人更優惠去獲得該有的利潤。</p> | <p>(2) 本案為讓地主分回面積儘量能貼近原室內面積，故盡力爭取都市更新獎勵及臺北市老舊公寓更新專案之容積獎勵，事業計畫已於108年12月19日核定，共爭取76.23%獎勵值，相較一般未爭取老舊公寓專案的個案，本案獎勵值相對較高。本案地主實際分配結果應以臺北市政府核定公告之權利變換報告書為準。</p> <p>(3) 本案估價師依《不動產估價技術規則》等相關規定進行估價，並已初步經權變小組審查審查。後續價格仍須經臺北市都市更新及爭議處理委員會審議，停車位價格應以臺北市政府核定公告之權利變換計畫報告書為準。</p> <p>(4) 敬悉，實施者團隊除盡力爭取較高的獎勵值外，也用心完善建築設計，希望能規劃出具有特色且合適居住的產品，並且創造出該區位應有之價值，不辜負住戶期待。</p> | <p>(2)容積獎勵部分，依審議會決議辦理，無爭點。</p> <p>(3)估價部分，經實施者說明後，依審議會決議辦理，無爭點。</p> <p>(4)皆依都市更新條例關規定審議，無爭點。</p> |
| 7 | 臺北市府新建工程處(當事人) | 7-1 實施者受任人： | |

| 序號 | 發言次序 | 答覆 | 大會決議 |
|----|---|---|---|
| | 本處無意見。 | 財團法人都市更新研究發展基金會詹宛庭資深規劃師敬悉。 | 無爭點。 |
| 8 | <p>臺北市政府財政局(公有土地管理機關)(書面意見)(當事人)</p> <p>(1) 第5-2頁至第5-4頁：表5-1更新單元內合法建築物拆遷補償費及安置費用明細表，本案拆遷補償費用非比照本市舉辦公共工程拆遷補償自治條例標準計算，而係由估價師查估殘餘價值，爰請以合法建物總面積直接換算坪數計算拆遷補償費，勿無條件進位換算。另並請提供估價師查估殘餘價值資料佐證。</p> <p>(2) 第7-1頁：表7-1估價結果比較表，土地所有權人應分配權利價值應考量現地安置戶應繳價金及實際安置價值等計算，請釐清修正。</p> <p>(3) 第8-2頁： A. 讓受不動產契據之印花稅，其計算公式之房屋評定現值單價22,425元無法直接對應本市稅捐稽徵處公告之房屋構造標準單價，故請補充說明該房屋評定現值單價係如何計算而得。 B. 營業稅：有關營業稅之計算，依財政部109年9月14日令釋，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。查本案事業計畫報核日為104年5月5日，財務計畫適用100年版提列總表，惟營業稅係依財政部109年9月14日令釋擬訂都市更新事業計畫報核日於110年1月1日(含)以後案件之營業稅公式1提列，並於回應綜理表說明原因，請實施者洽更新處</p> | <p>8-1 實施者受任人：財團法人都市更新研究發展基金會詹宛庭資深規劃師</p> <p>(1) 謝謝提醒，本案拆遷補償費係依景瀚不動產估價師聯合事務所所查估之殘餘價值，後續配合臺北市都市更新及爭議處理委員會審查意見併同修正，調整為以合法建物總面積換算坪數計算，另補充殘餘價值資料於估價報告書。</p> <p>(2) 謝謝提醒，經重新釐清，表7-1估價結果比較表之土地所有權人應分配權利價值為誤植，後續配合修正為扣除現地安置應繳價金後之價值。</p> <p>(3) 謝謝提醒，後續配合臺北市都市更新及爭議處理委員會審查意見修正，於財務計畫補充說明房屋評定現值單價之計算式。</p> | <p>第(1)(4)(6)點無爭點，第(2)(5)點予以採納，(3)部分予以採納部分無爭點，理由如下： (1)依提列總表估算殘餘價值，無爭點。</p> <p>(2)實施者配合修正，予以採納。</p> <p>(3)印花稅公式計算部分，實施者配合修正，予以採納。營業稅部分，依審議會決議辦理，無爭點。</p> |

| 序號 | 發言次序 | 答覆 | 大會決議 |
|----|---|---|-------------------------|
| | <p>協助釐清合理性，並請實施者確實依110年1月15日修正「本市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案審議原則」於聽證程序向地主說明，決定是否改採100年版以房屋現值為基準計算營業稅，後續提請審議會審議。</p> <p>(4) 第8-5頁：平均費用負擔比例表所載現地安置應負擔費用，與註解2、第10-8頁表10-3土地及建築物分配清冊（現地安置戶）所載金額不一致，請實施者釐清修正。</p> | <p>(4) 都市更新權利變換地主係以地易屋，互易營業稅牽涉地主房屋取得成本，依房地合一課徵所得稅申報作業要點第12點：「本法第十四條之四第一項及第十四條之六規定之成本，認定如下：……</p> <p>(三)個人以自有土地與營利事業合建分屋、依都市更新條例規定參與都市更新或依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定參與重建所分配取得之房屋、土地，其土地以取得成本為準；房屋以換出土地之取得成本為準，並依下列情形調整（認定）：1、換入房屋之價值低於換出土地之價值，所收取價金部分之成本，應自成本中扣除。2、換入房屋之價值高於換出土地之價值，另給付價金部分，應計入成本。3、以適用本法第四條第一項第十六款規定免徵所得稅之土地換入房屋者，房</p> | <p>(4)依審議會決議辦理，無爭點。</p> |

| 序號 | 發言次序 | 答覆 | 大會決議 |
|----|------|---|------|
| | | <p>屋之成本應按換入時之價值（即營利事業開立統一發票所載含稅銷售價格）認定。」如本案核定按100年版費用提列總表以房屋現值為基準計算營業稅，實施者按房屋評定現值開立發票，日後地主出售房屋成本為房屋評定現值，與實際市場行情差異甚大，其中未課5%營業稅部份之房屋價值變成所得稅基，在未來出售房屋時，依110年7月1日起實施之房地合一稅2.0版之稅率為15%-45%，自用住宅為10%之稅率，其稅負差異甚大。故以房屋現值為基準計算營業稅，似為減輕地主稅負，實對地主甚為不利。此外，雖依財政部109年9月14日台財稅字第10900611910號令釋第二點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</p> | |

| 序號 | 發言次序 | 答覆 | 大會決議 |
|----|---|--|--|
| | <p>(5) 第11-8頁：表11-3共有部分權利範圍1/1,000,000似為誤植，請釐清。</p> <p>(6) 有關權利價值查估，查本案位置附近住宅行情約75萬元/坪，且本案鄰近捷運站，區位良好，惟實施者說明本案4樓以上住家平均建坪單價為70萬元/坪，請實施者檢視比較標的適宜性。</p> | <p>算營業稅，惟未敘明核課時係依使用執照核發日或評價基準日之「房屋構造標準單價表」來評定房屋現值，後續實際核課時易發生爭議。</p> <p>綜上所述，為符合課徵標準一致性並保障所有權人權益，本案營業稅將依財政部109年9月14日台財稅字第10900611910號令公式計算，履行人民依法納稅之義務，並將於聽證程序向所有權人說明。</p> <p>謝謝提醒，後續會再請都更處協助釐清未來實際課稅之基礎，並於111年1月5日聽證會議向地主說明營業稅提列之金額。</p> <p>謝謝提醒，經重新釐清，P8-5所載之現地安置負擔費用為誤植，表10-3無誤，配合修正P8-5平均費用負擔比例表。</p> | <p>(5) 誤植部分，實施者配合修正，予以採納。</p> <p>(6) 估價部分，經實施者說明後，依審議會決議辦理，無</p> |

| 序號 | 發言次序 | 答覆 | 大會決議 |
|----|---|--|---|
| | | <p>量更新後1至3樓為店面及辦公、4樓以上為住宅使用之住商大樓規劃下，4樓以上住宅產品為均價約70萬元/坪，已符合該區域市場行情。此外，本案已初步經權變小組審查，後續價格仍須經臺北市都市更新及爭議處理委員會審議，更新後價格應以臺北市政府核定公告之權利變換計畫報告書為準。</p> | <p>爭點。</p> |
| 9 | <p>賴○○(當事人)</p> <p>(1) 當初實施者有承諾一戶一車位，為何到了權利變換時確實要選配？</p> <p>(2) 選配以不超過應分配價值10%為原則，條件是否太嚴苛？為何它案可以到20%而實施者卻只有10%？按照實施者的條件可以選擇的單元並不多，實施者設定的條件導致本人無法選配到想選配的單元，這樣的原則是否符合所有權人的期望？</p> | <p>9-1 實施者受任人：世豐國際建築開發股份有限公司 李秀琴副總</p> <p>(1) 本案為真權變，並無與地主簽署私約，故並無承諾一戶一車位之情事。</p> <p>(2) 本案地主戶數很多，為使所有權人皆能選配，已開放選配價值為110%，本案風險管理費為總成本之13.25%，已經無多餘空間可以再開放。若陳情人有加購車位之需求，可以再與實施者協商。</p> | <p>第(1)(2)無爭點，理由如下：</p> <p>(1)私約部分非屬審議會權責，無爭點，惟仍請實施者妥予溝通協調。</p> <p>(2)選配原則經實施者說明，無爭點。</p> |

(八) 同意本案都市更新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個月內應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，逾期應再重新提會審議。

二、「擬訂臺北市萬華區莒光段四小段 57-2 地號等 34 筆土地都市更新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 蔡彥廷 02 2781-5696 轉 3053)

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)

1. 本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列，致本案共同負擔比例達42.38%，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，修正調降共同負擔費用，以維參與者權益；另按臺北市都市更新及爭議處理審議原則，實施方式採100%協議合建者，財務計畫內所列風險管理費應予刪除。查本案採部分協議合建、部分權利變換方式辦理更新，惟依事業計畫書所載，風險管理費仍以最高限提列，請實施者就協議合建部分，酌予降低風險管理費之費率。
2. 查貴府都市發展局以110年6月16日北市都企字第11030505412號函告本案國有土地評估不納作社會住宅興辦標的，爰事業計畫書第13-1頁選配原則載：「本案A棟建物係規劃符合公有管理單位供未來出租或出售等需求，以供公單位所有權人集中分配為原則。」，已限縮本分署選配權益，請修正之。
3. 查事業計畫書第15-8頁內文已載國有土地不參與信託，惟信託契約書內容未載明已排除國有土地，請實施者說明，並確認信託範圍並未包含本署經管國有土地，並確實載明。
4. 有關本分署就估價報告書意見如下：
 - (1) 巨秉不動產估價師聯合事務所估價報告書第104頁：更新後住宅產品租金比較標的1係屬待租案例，同一供需圈內應有其他租金成交案例，建議更換案例。
 - (2) 戴德梁行不動產估價師事務所估價報告書內容之估價意見如下：
 - 甲、第49頁：合併前各宗土地調整項目及調整率中，臨路情形：道路修正-5%、巷道修正-10%與P34、P40、P44等頁中，修正1~2%等邏輯不相符，請重新檢視。
 - 乙、第74頁：店面比較標的3係屬待售案例，同一供需圈內應有其他成交案例，建議更換案例。
 - 丙、第89頁：樓層別效用比與P94之邏輯不一致，請重新檢視。

- (3) 依據上述審查結果，部分屬於誤植或建議增修的意見內容，建議估價單位再行檢視即可，惟部分事務所所採用案例中有數個待售或待租案例，建議另行確認同一供需圈內是否有其他可採用之成交案例，再重新檢視案例之妥適性。
- (4) 查三家不動產估價報告針對國有地更新前各地號估值評估結果差異不大，惟領銜之宏大估價報告書所評估之國有土地權值佔整體更新土地權值比率非三家中最高的，建議再行檢視是否修正合理。

(二) 臺北市政府財政局（公有土地管理機關）（書面意見）

1. 本案各項管理費率皆按上限提列，共同負擔 42.38%，仍請實施者酌予調降。
2. 有關實施者 110 年 5 月 28 日函表示本案更新後建物須配合於交屋前預繳 6 個月管理費及實施者裝設瓦斯錶費用由本局負擔一節，本局前以 110 年 6 月 21 日北市財開字第 1103022687 號函復表示本局將自行裝設瓦斯錶，並俟管理委員會成立後再依規約或區分所有權人會議決議配合辦理預繳管理費事宜。上開函文並經本市都市更新處 110 年 6 月 28 日函請實施者納入事業計畫作為審議之參考，嗣實施者於事業計畫回應綜理表（更綜-1 頁）表示敬悉。惟依本次會議資料聽證紀錄回應內容，實施者表示將依該公司 110 年 5 月 28 日函復內容辦理，請實施者仍依本局 110 年 6 月 21 日函配合辦理。
3. 本局 110 年 11 月 19 日函出具聽證意見第 1 至 5 點，請實施者會後確實修正。

(三) 財政局 黃于珊幹事（書面意見）

1. 依 110 年 1 月 15 日修正之「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」，擬訂事業計畫報核日於 109 年 12 月 31 日以前且適用 107 年提列總表之更新案件，實施者得依財政部 109 年 9 月 14 日台財稅字第 10900611910 號令公告公式提列營業稅。本案事權計畫於 106 年 12 月 26 日報核，於 109 年 6 月重行公展財務計畫採用 107 年提列總表，惟現僅修正營業稅改以 100 年提列總表算式提列，是否符合通案審議原則，請實施者說明並請更新處協助釐清後，提請審議。
2. 其餘 110 年 3 月 31 日幹事複審所提意見，實施者已說明或業經承辦科提請本次大會審議，無補充意見。

(四) 地政局 陳憶萍幹事（書面意見）

1. 已依前次會議意見修正或說明，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。

(五) 交通局 蔡于婷幹事(黃莉芸代) (書面意見)

1. P.11-7 基地車道出入口前號誌、標誌及標線等規劃，請依據附錄1-9卓爾聯合交通技師事務所110年8月30日卓爾聯(110)字第1101100830號函送交通設施規劃圖面辦理。
2. 本案設置3席無障礙汽車位(法定車位)已設為不供選配之共用部分，爰請於管理規約內註明「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，且不得約定專用。」。

(六) 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，

(七) 都市發展局都市規劃科 涂之詠幹事(林冠穎代) (書面意見)

查「『擬(修)訂臺北市萬華區大理街附近地區細部計畫案』所定原屬工業區變更特定專用區部分因實施都市更新應提供適當公益設施通案審議原則」說明採方案二留設之開放空間或協助開闢公共設施需符合都市更新可申請容積獎勵相關規定及規模，並經本市都市更新及爭議處理審議會審決。本案採前開審議原則方案二辦理，留設之公益設施雖經實施者承諾不申請都更獎勵，惟有關其規模仍提請本都市更新審議會審議。

(八) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事 (書面意見)

前次意見業經申設單位回應說明，無新增意見。

(九) 建築管理工程處 林正泰幹事

1. 本案現有巷道分為廢巷及改道等部分：

- (1) 由於現有巷是既有的檔案資料搭配現況調查的結果，本案基地周邊既有的執照資料都是60幾年的舊檔案，可以參考的成分有限，以建築師現況調查的資料來看，基地周圍分布的現有巷可以大致區分為三條，西園路二段52巷12弄是相對筆直而且寬度較為一致，由於兩側都連接至計畫道路而且長度最長，實務上會認定為主要現有巷，剩下通達西園路二段52巷12弄25號的這一條比較短及圖面上標示為紫色西園路二段86巷的這一條較為曲折，形態上則認定為兩條次要現有巷。
- (2) 本次擬廢止的紫色這一條，符合本市都市更新自治條例第 10 條第 1 款「現有巷道全部位於都市更新事業計畫範圍內」之定義，所以在計

畫書的內容，須請實施者補充，使用這條擬廢止現有巷內的建物均已納入改建或因故不再使用該現有巷進出，且該巷廢止後不影響到其他現有巷內的住戶通行，至於廢巷之適宜性，則提請大會討論。

2. 有關鄰房拆除剩餘之部分，由於並未領有建築執照，故剩餘未拆之部分，並無涉及建管法令的檢討，但由於擬拆除的建物日後仍應申請拆除執照，拆除建物與保留建物間之介面處理，既經設計建築師考量實際情形，就請於日後拆除執照申請時一併納入鄰房安全之相關措施，建管處無補充意見；但在保留之鄰房仍有一小部分位於更新單元範圍內，現行建管法令對於這種不能歸責於起造人的情形，為了兼顧地主的權益，以計入建蔽、不計容積之方式辦理。由於面積很小，善意提醒實施者在檢討上應特別注意，避免日後因建蔽率的數值有誤而申請事業計畫變更。
3. 另地下一層無障礙車位位於電錶室前方，電錶室前方沒有留走道，請實施者再檢討修正。

(十) 何芳子委員 (另提供書面意見)

1. 本案依規定應回饋公益設施部分，請再補充面積及規劃內容(如家具等)，以利達到開發休憩使用之效益。
2. 自提修正同意。

(十一) 簡文彥委員

因北側保留 2.35 平方公尺暫予鄰地違章使用，採計入建蔽率方式處理，該空間請予開放空間告示牌內容加以排除，若相鄰車道之零星空間可及性不足，也應檢討是否一併排除。

(十二) 鄭淳元委員

1. 事業計畫及權變計畫之實施進度均為空白，請補正。
2. 住戶管理規約之「附圖1增設公用停車位平面配置圖」，未予標示何車位，請補正。

(十三) 鄭凱文委員

1. 簡報第10頁，與既有巷道相鄰之景觀後院雖已開發供鄰里使用，但目前僅規劃種植喬木，建議考量行人停留及駐足的可能性，提供適當之街道家具及步道供民眾使用，增加其公共性。
2. 自行車位目前設置於圍牆範圍內，建議亦可併同北側開發空間規劃留設。
3. 北側提供為開放空間使用，請釐清修正計畫書P.11-18景觀剖面圖之圍牆範圍。

(十四) 蕭麗敏委員

1. 有關李先生陳情部分，請實施者後續與陳情人協調補償金額。
2. 事業計畫書第11-18頁，請實施者確認是否留設西北側圍牆。
3. 就宏大估價報告書建議再檢視下列課題

(1) 比較法之接近條件，請再綜合檢視：

- A. 接近車站之程度，建議採同一性質之交通種類，例如，勘估標的為萬華車站，比較標的有採捷運站、公車站，故建議予以統一；並就調整率再予以綜合檢視，例如：勘估標的距萬華車站400公尺，比較標的距萬華車站100公尺，調整率-4%是否過高。
- B. 台北好好看公園屬臨時性之綠化設施，是否適合做為比較項目，再請檢視。

(2) 更新後比較法，可量化之項目，建議仍應以量化說明，例：樓層高度、通風採光。

(3) 更新前合併前比準地推估各筆土地，請再檢視下列項目：

- A. 臨路路寬項目，似尚包含臨路面數之考量，建議P67之文字參考P71之文字修正(臨路路寬(臨路條件))。
- B. 各宗地臨路條件中，針對現有巷建議有共同的標準，例如：編號M宗地臨2公尺西園路二段89巷，緊臨之宗地，是否亦應列入，另編號S宗地，臨路條件似應為15公尺西園路二段96巷、2公尺西園路二段52巷12弄，再請釐清並綜合檢視調整率。

(十五) 劉秀玲委員

事業計畫書第 11-18 頁圖 11-21，景觀 E-E'剖面標示圍牆部分有誤，請釐清修正。

(十六) 楊欽文委員

事業計畫書第 11-18 頁，圍牆取消設置後，其基座與既有巷道仍有 45 公分的高差，建議與現有巷順平處理，避免危險。

實施者說明及回應：

(一) 有關溝通協調部分：

1. 陳情人李先生家族更新前僅持有區內1平方公尺的土地，提及擬與本公司共同分配更新後一戶分配單元，惟考量後續執行複雜度高，將依規定採發放補

償費方式辦理，後續考量蕭委員建議方式，金額部分再進行協商，以達成共識。

2. 有關聽證意見陳先生等所陳，從接觸到現在，如果他說的是正確的，實施者希望其能提供相關的產權所有憑證，包括稅籍等相關證明文件，但是從以前到聽證皆無提供，所以僅能改列其他土地改良物，至今仍未取得。
- (二) 另位於無障礙停車位之機房門口位置再配合修正。西北側綠化空間部分，配合本空間尺度，規劃街道傢俱、步道及自行車停放空間移設，並與現有巷道高差順平，開放空間的圍牆取消，圖說再配合委員及幹事意見修正。
 - (三) 有關建管處幹事、交通局幹事等意見均配合檢視修正。
 - (四) 本案營業稅係依幹事複審會議決議，為減輕地主的負擔，以100年提列標準規定計算營業稅對地主最有利，實施者亦於聽證中向地主說明。後續配合審議會決議改採107年及財政部109年公式擇低計算。
 - (五) 回應都發局都市規劃科針對大理街回饋原則的意見，本案採方案二計算，即原可申請△F5-3人行步道的都更獎勵，現採不爭取都更獎勵值，退縮的面積經計算大於回饋原則規定，均符合規定。
 - (六) 有關估價部分，因本案多筆土地於地籍圖上未臨計畫道路，但基地後側與中間現況有多條現有巷可供通行，所以更新前估價條件第4點就說明面現有巷的這些地號應將它們視為臨路，在報告書第68頁則標示現有巷的位置，可以看到那些地號有臨到現有巷，並將各筆土地有臨到現有巷的巷名將其標註於報告書71頁，後續會依照委員的意見將臨路的條件再將它敘述得更清楚，讓報告書能較易辨識。

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未同意戶等陳情意見之溝通協調情形，請實施者持續溝通協調。

(二) 廢巷改道部分

本案擬廢止更新單元範圍內現有巷道(西園路 86 巷)，經實施者說明，並經審議會討論後，符合本市都市更新自治條例第 10 條第 1 款「現有巷道全部位於都市更新事業計畫範圍內。」，原則予以同意。惟請實施者依建管處幹事意見補充是否影響鄰地通行之需求。

(三) 建築規劃設計部分

1. 本案公有地選配住宅單元共13戶，本府都市發展局107年7月5日函復尚符合本市社會住宅需求，並於109年9月9日函復住宅單元規劃圖說資料經審視尚符需求，惟於110年6月16日來函說明更新分回社會住宅戶數未達15戶以上，

經評估不納作社會住宅標的，經實施者說明目前規劃設計未變更，並經審議會討論後，予以同意。

2. 本案更新單元西北側涉及建築物部分拆除，及建築規劃設計檢討是否符合建管相關法令，請實施者後續依建管處幹事意見於拆除執照等申請時納入鄰房安全措施及相關容積、建蔽率檢討。請依幹事及委員意見修正計畫書內容，西北側綠化空間請提供適當的街道傢具及取消圍牆設置，並將道路高地差順平，提高公共性；另北側空間請將自行車位併同規劃，提高開放性；地下室無障礙車位之前方電錶室，請留設走道。
3. 有關本案依「『擬(修)訂臺北市萬華區大理街附近地區細部計畫案』所定原屬工業區變更特定專用區部分因實施都市更新應提供適當公益設施通案審議原則」內方案二留設基地內無遮簷人行道、騎樓等依都市更新相關規定可申請容積獎勵之開放空間(實施者承諾不申請容積獎勵)，經實施者說明留設之開放空間284.15平方公尺(大於審議原則計算公式)，並經審議會討論後，予以同意。

(四) 消防救災部分

本案消防救災活動空間檢討修正情形，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。

(五) 財務計畫部分

1. 本案人事行政費(4.5%)、銷售管理費(6%)、風險管理費(12.6%)均以上限提列，經實施者逐一說明合理性及必要性，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案營業稅原以107年版提列，現改依100年提列(調整後營業稅為5,941,755元)，至財政部109年9月14日台財稅字第10900611910號已有最新釋令，經實施者說明，並經審議會討論後，請依107年提列總表規定及財政部109年9月14日台財稅字第10900611910號令公告公式，採有利於土地所有權人之方案提列，相關費用並配合連動調整，後續授權更新處核實計算後提列。
3. 依107年費用提列總表規定占有他人之舊違章建築戶處理方式若採現金補償者，補償金額依處理方案內容核實提列，應檢具相關證明文件或協議書，並經審議會審議通過為準，惟本案實施者係檢具收據，且提列金額單價高於銷售淨利，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。

(六) 權利變換及估價部分

1. 本案採事權併送方式，財務計畫依107年提列總表計算及工程造價採104年版計算，惟權變估價基準日為106年8月22日，經實施者說明提列總表差異及

估價未有低估情形，並經審議會討論後，予以同意。

2. 有關二樓以上均價(622,195元/坪)、估價報告書檢討修正情形及轉管位置是否反映於更新後估價中，共同負擔比為42.38%，請實施者依委員意見檢討修正，並請估價委員協助書面審查始辦理核定。

(七) 自提修正部分

1. 有關本案後續擬全案交付信託及產權異動部分，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。
2. 有關本案部分所有權人擬申請更新後分配變動部分，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。另有關換戶部分，除營業稅連動調整財務計畫相關項目外，其共負比維持或下降及不影響他人選配情況下，同意實施者檢具相關資料，授權更新處檢視後逕予修正。

(八) 建築容積獎勵部分

1. $\Delta F3$ (更新時程之獎勵容積) 同意給予511.74平方公尺(法定容積10%)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307.05平方公尺(法定容積6%)之獎勵額度。
3. $\Delta F5-6$ (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積) 同意給予307.05平方公尺(法定容積6%)之獎勵額度，並請實施者後續依「臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準」規定，與本府簽訂協議書，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「銀級」以上。
4. $\Delta F6$ (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579.98平方公尺(法定容積11.33%)之獎勵額度；請實施者於核定前檢附違章建築戶的證明文件及拆遷安置協議書，並授權更新處核實計算後給予。

(九) 聽證紀錄

| 序號 | 發言次序 | 答覆 | 大會決議 |
|----|---------------------------|-------------------------------|------------------------|
| 1 | 陳○○(當事人) | 1-1 實施者受任人：園皓都市規劃有限公司 林品芳專案經理 | 第(1)點無爭點，理由如下： |
| | (1) 我的權利是地上物，想瞭解地上物的分配方式是 | (1) 因為本案範圍內建物均為非合法建築物或是占 | 第(1)點，本案依都市更新條規定檢具相關證明 |

| 序號 | 發言次序 | 答覆 | 大會決議 |
|----------|---|--|--|
| | <p>否需要與實施者再協商，我不想要領取補償金，未來希望能分配房屋。</p> <p>(備註：發言人對陳述發問要點不予簽名，詳細發言內容於第二輪發言及書面補充為主。)</p> | <p>有他人土地違章建築物，故需先查證房屋所有權人後，提請審議會同意，依決議修正計畫內容。</p> | <p>文件，無爭點。</p> |
| <p>2</p> | <p>黃○(代黃○○)(當事人)</p> <p>(1) 為西園路2段○號○、○樓，為黃○父親(黃○)於民國44年，合法向市府工務局申請營造執照建造。(有申請執照為據)。(興建1、2樓房子(店舖及住宅)</p> <p>(2) 當年付給地主新台幣壹仟陸佰捌拾元，購買土地。</p> <p>(3) 於民國63年黃○將房屋、土地贈與給就兒子黃○。(因年紀大)</p> <p>(4) 後來土地被不法集團侵佔。</p> <p>(5) 房屋1、2樓被強制拆除(請市府主持公道。)都沒有補償。</p> <p>(6) 該房屋是合法建造(有房屋稅金單為據)。(工務局營造執照為憑據)</p> <p>(7) 請市府還給我們房子1、2樓，替小民主持公道。</p> <p>(8) 因為房子是我們建造的。土地也是我向地主購買的。</p> <p>(9) 房子建造迄今已有66年</p> <p>歷</p> | <p>2-1 實施者受任人：園皓都市規劃有限公司 林品芳專案經理</p> <p>(1) 查陳情人持有範圍內58地號土地(面積兩平方公尺)，至於所陳78號建物未辦理保存登記，據了解可能係屬私權爭議，請陳情人提供相關證明文件，以確認房屋產權。</p> | <p>第(1)至(9)點無爭點，理由如下：</p> <p>第(1)至(9)點，經實施者說明係屬私權的部分，非本次審議會審議權責，無爭點。</p> |

| 序號 | 發言次序 | 答覆 | 大會決議 |
|----|---|--|---|
| | <p>史，是有感情的，不該被佔有。(請市府持公道，無限感激)</p> <p>(註：現在是民主國家，政府不該讓任何人霸佔草民財產。)</p> <p>(註：輩份順序：黃○、黃○、黃○○、黃○○。俗語說：耕者有其田，住者有其屋。及土地。)</p> | | |
| 3 | <p>李○○(當事人)</p> <p>(1) 我阿公在民國44年買土地蓋房子，因為原本的地主沒有繼承人，所以過戶給養女，後來別人說我們是租土地，希望可以補償金。</p> | <p>3-1 實施者受任人：園皓都市規劃有限公司 林品芳專案經理</p> <p>(1) 陳情人持有59地號1平方公尺土地為7人共有，至於所陳西園路二段80號建物未辦理保存登記，據了解可能係屬之前的私權爭議，請陳情人提供房屋相關證明文件，以確認產權。</p> | <p>第(1)點無爭點，理由如下：</p> <p>第(1)點，經實施者說明係屬私權的部分，非本次審議會審議權責，無爭點。</p> |
| 4 | <p>財政部國有財產署(公有土地管理機關)(臺北市都市更新處承辦人代為宣讀)</p> <p>(1) 本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列，致本案共同負擔比例達42.38%，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，修正調降共同負擔費用，以維參與者權益；另按臺北市都市更新及爭議處理審議原則，實施方式採100%協議合建者，財務計畫內所列風險管</p> | <p>4-1 實施者受任人：園皓都市規劃有限公司 林品芳專案經理</p> <p>(1) A.關於管理費費率依都市更新條例規定，管理費係屬所有權人共同負擔成本。本案為公劃更新地區，基地內建物老舊窳陋且無合法建築物，現況占用他人土地之舊違章戶多，實施者努力整合占用情形所需實際發生之人事行政及時間成本，另為響應政府公宅政策，部分單元係依公宅基準設計規劃，本案辦理更新事業</p> | <p>第(1)、(4)點無爭點，第(2)、(3)點予以採納，理由如下：</p> <p>第(1)點，管理費率部分，依審議會決議辦理，無爭點。</p> |

| 序號 | 發言次序 | 答覆 | 大會決議 |
|----|--|---|------|
| | <p>理費應予刪除。查本案採部分協議合建、部分權利變換方式辦理更新，惟依事業計畫書所載，風險管理費仍以最高限提列，請實施者就協議合建部分，酌予降低風險管理費之費率。</p> | <p>期間時程長，核定後至完工交屋尚須3~4年，近期營建成本持續飆漲及未來銷售市場之不確定性因素多致風險高，銷售管理費為未來出售房地實際發生需支付之代銷費用，即便係由地主自地自建，亦有其費用產生，均屬合理之費用提列。另，為降低本案共同負擔，實施者已有吸收部分費用合計約1300萬元(包含部分其他土地改良物拆遷補償費、貸款利息(逾法定貸款期間部分)及管理費)，及本案基地後側車道至現有巷道之綠化空間，將無償提供做為友善開放空間，提供鄰里居民共享，惠請考量本案實施者之付出與貢獻，同意本案管理費費率提列。</p> <p>B.關於風險管理費提列說明</p> <p>依「臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」之類別「五、財務計畫與權利變換費用(一)有關費用提列」、「編號8管理費用部分」(略以):「實施方式為部分協議合建、部分權利變換之案件，風險管理費之計算，考量權利變換仍有不確定性，協議合建部分亦得提列風險管理費...」，故本案風險管理</p> | |

| 序號 | 發言次序 | 答覆 | 大會決議 |
|----|------|--|------|
| | | <p>費提列符合前開規定。另依臺北市政府都市發展局 96 年 11 月 28 日北市都新字第 09631184900 號函釋(略以)：</p> <p>「有關實施者依都市更新條例第 25 條之 1 以權利變換方式實施時，應以整體更新單元進行估價作業。至於選配作業，為顧及所有權人之公平性，參與協議合建者視為一選配單元，由實施者代表與其他權利變換關係人一併辦理選配作業。…」，故採部分協議合建、部分權利變換方式辦理時，應係以整體更新單元進行估價作業(含更新前及更新後價值)，並依都更條例第 31 條規定扣除折價抵付共同負擔後，依各宗土地權利變換前之權利價值比例分配與原土地所有權人(參與協議合建者視為一選配單元，由實施者代表與其他權利變換關係人一併辦理選配作業)，共同負擔則依都更條例第 30 條規定辦理，故就估價及共同負擔計算上，不應因以全案權利變換方式實施或以部分權利變換方式實施而有所差異，以求全案之公平合理。</p> | |

| 序號 | 發言次序 | 答覆 | 大會決議 |
|----|---|---|---|
| | <p>(2) 查貴府都市發展局以110年6月16日北市都企字第11030505412號函告本案國有土地評估不納作社會住宅興辦標的，爰事業計畫書第13-1頁選配原則載：「本案A棟建物係規劃符合公有管理單位供未來出租或出售等需求，以供公單位所有權人集中分配為原則。」，已限縮本分署選配權益，請修正之。</p> <p>(3) 查事業計畫書第15-8頁內文已載國有土地不參與信託，惟信託契約書內容未載明已排除國有土地，請實施者說明，並確認信託範圍並未包含本署經管國有土地，並確實載明。</p> <p>(4) 有關本分署就估價報告書意見如下： A.巨秉不動產估價師聯合事務所估價報告書內容之估價意見如下： a.第104頁：更新後住宅產品租金比較標的1係屬待租案例，同一供需圈內應有其他租金成交案例，建議更換案例。</p> | <p>(2) 後續將配合修正選配原則文字說明。</p> <p>(3) 本案辦理信託係地主之要求，亦是對地主權利之保障，信託範圍不包含國有土地，未來將俟申購結果做為全案交付信託之依據</p> <p>(4) A.巨秉不動產估價師聯合事務所估價報告書：案例選取以價格日期相近、區域及個別各條件相近且符合區域合理市場租金行情為原則，本次選取兩個租金成交案例及一個擬租案例，案例皆與勘估標的各條件相近且符合區域市場合理租金行情，應屬合理。 B.戴德梁行不動產估價師事務所估價報告書：查本次聽證</p> | <p>第(2)點，實施者配合辦理，予以採納。</p> <p>第(3)點，實施者配合辦理，予以採納。</p> <p>第(4)點，有關估價部分，依審議會決議辦理，無爭點。</p> |

| 序號 | 發言次序 | 答覆 | 大會決議 |
|----|--|--|------|
| | <p>B.戴德梁行不動產估價師事務所估價報告書內容之估價意見如下：</p> <p>a.第 49 頁：合併前各宗土地調整項目及調整率中，臨路情形：道路修正－5%、巷道修正－10%與 P34、P40、P44 等頁中，修正 1~2%等邏輯不相符，請重新檢視。</p> <p>b.第 74 頁：店面比較標的 3 條屬待售案例，同一供需圈內應有其他成交案例，建議更換案例。</p> <p>c.第 89 頁：樓層別效用比與 P94 之邏輯不一致，請重新檢視。</p> <p>C.依據上述審查結果，部分屬於誤植或建議增修的意見內容，建議估價單位再行檢視即可，惟部分事務所所採用案例中有數個待售或待租案例，建議另行確認同一供需圈內是否有其他可採用之成交案例，再重新檢視案例之妥適性。</p> <p>D.查三家不動產估價報告針對國有地更新前各地號估值評估結果差異不大，惟領銜之宏大估價報告書所評估之國有土地權值佔整體更新土地權值比率非三家中最高的，建議再行檢視是否修正合理。</p> | <p>意見與幹事複審會議審查意見相同，本所已逐項回應並配合修正，估價報告書相關修正說明及頁次請詳事業及權變計畫書 P 審綜-6，未來依核定內容為準。'</p> <p>C.有關誤植或建議增修等審查意見，將再請相關估價單位檢視修正，另配合重新檢視案例之妥適性。</p> <p>D.本案更新前各宗土地調整項目共計調整面積、地形、臨路路寬、臨路面寬、路沖影響與商業效益，國有土地因未臨基地主要臨路(30M 西園路二段)，故屬基地後側土地，但後側土地中，國有土地之單價已分屬一、三名，經重新檢視後調整項目與調整率應符合台北市相關範本規定與都市更新審議會審議通則，估價結論</p> | |

| 序號 | 發言次序 | 答覆 | 大會決議 |
|----|--|--|---|
| | | 應屬合理，特此說明。 | |
| 5 | <p data-bbox="236 241 651 387">臺北市政府財政局(公有土地管理機關)(臺北市都市更新處承辦人代為宣讀)</p> <p data-bbox="236 405 651 813">(1) 事業計畫表15-2所載1樓(無加成部分)、1樓夾層、B棟14樓樓高仍與表10-11不一致，又表10-11所載A棟11樓至屋突3層、B棟11樓至14樓樓高亦與圖10-5不一致，請實施者確實修正。</p> <p data-bbox="236 1043 651 1290">(2) 事業計畫圖10-11所示B4小車位有編號68(法定)、88(自設)2個，與表10-10所載類型(自設2個)不一致，請實施者修正。</p> <p data-bbox="236 1520 651 1821">(3) 事業計畫表14-1舊違章建築物(區內)鐵架面積與表5-5不一致、表14-2序號9建物拆除費計算有誤，請實施者連同相關費用一併修正。</p> <p data-bbox="236 1939 651 2087">(4) 事業計畫表15-7實施者獲配15F-B4單元之核定單價及街路調整率誤植，</p> | <p data-bbox="676 241 1082 387">5-1 實施者受任人：園皓都市規劃有限公司 林品芳專案經理</p> <p data-bbox="676 405 1082 1025">(1)本案表10-11所列樓高係以圖10-5建築剖面圖為準，查表10-11及表15-2有部分誤植情形，後續配合修正表10-11之A、B棟11層以上各層樓高為3.15M，A棟屋突各層高度依圖面修正突一及突二為3.15M，突三為2.7M，以及修正表15-2之1層沒加成樓高高度為2.85M、1F夾層樓高高度為3M。</p> <p data-bbox="676 1043 1082 1503">(2)經檢視，本案地下各層平面圖之停車位小車位圖示與圖例有不一致情形，後續將配合圖例修正誤植處，以避免造成判讀有誤。另查表10-11有誤植情形，後續將配合修正表10-11為小車位法定及自設分別為1輛。</p> <p data-bbox="676 1520 1082 1928">(3)查事業計畫之表14-1漏植舊違章鐵架面積，將配合修正本表；另有關表14-2之序號9所載拆除費亦有誤算情形，一併配合修正。又，共同負擔費用無提列拆除費，故無影響權利人權利變換價值。</p> <p data-bbox="676 1946 1082 2087">(4)查事業計畫之表15-7誤植單元15F-B4之核定單價及街路調整率，後續配合</p> | <p data-bbox="1114 241 1441 387">第(1)至(5)點予以採納，第(6)、(7)點無爭點，理由如下：</p> <p data-bbox="1114 405 1441 495">第(1)點至第(5)點實施者配合修正，予以採納。</p> |

| 序號 | 發言次序 | 答覆 | 大會決議 |
|----|--|---|-----------------------------------|
| | <p>請實施者修正。</p> <p>(5) 事業計畫表18-1進度表請詳實列示各階段預定進度。</p> <p>(6) 本案各項管理費率皆按上限提列，共同負擔42.38%，仍請實施者酌予調降，並提請審議會審議。</p> | <p>修正。</p> <p>(5)將依本案實際審查進度修正表18-1。</p> <p>(6)依都市更新條例規定，管理費係屬所有權人共同負擔成本。本案為公劃更新地區，基地內建物老舊窳陋且無合法建築物，現況占用他人土地之舊違章戶多，實施者努力整合占用情形所需實際發生之人事行政及時間成本，另為響應政府公宅政策，部分單元係依公宅基準設計規劃，本案辦理更新事業期間時程長，核定後至完工交屋尚須3~4年，近期營建成本持續飆漲及未來銷售市場之不確定性因素多致風險高，銷售管理費為未來出售房地實際發生需支付之代銷費用，即便係由地主自地自建，亦有其費用產生，均屬合理之費用提列。另，為降低本案共同負擔，實施者已有吸收部分費用合計約1300萬元（包含部分其他土地改良物拆遷補償費、貸款利息(逾法定貸款期間部分)及管理費），及本案基地後側車道至現有巷道之綠化空間，將無償提供做為友善開放空間，提供鄰里居</p> | <p>第(6)點，管理費率部分，依審議會決議辦理，無爭點。</p> |

| 序號 | 發言次序 | 答覆 | 大會決議 |
|----|---|---|--|
| | <p>(7) 本案更新後本局分回建物維護管理及保固，請實施者依本市都市更新處110年6月28日北市都新事字第1106013001號函意旨，將貴公司110年5月28日龍董字第110021號函及本局110年6月21日北市財開字第1103022687號函納入事業計畫附錄。</p> | <p>民共享，惠請考量本案實施者之付出與貢獻，同意本案管理費費率提列。</p> <p>(7)按臺北市都市更新及爭議處理審議會第418次附帶決議，非屬事業計畫或權利變換計畫範疇，歉無法列入計畫書中。另本案業已函復 貴局，後續將依實施者函復內容辦理，以維雙方權益。</p> | <p>第(7)點，有關保固部分，非屬本次審議會審議權責，無爭點。</p> |
| 6 | <p>彭○○○(其他利害關係人，臺北市都市更新處承辦人代為宣讀)</p> <p>(1) 為了市容及環境衛生，本人所擁有的建物，非常希望納入改建！或者由建商鑑價收購，我不希望成為釘子戶，謝謝！</p> | <p>6-1 實施者受任人：園皓都市規劃有限公司 林品芳專案經理</p> <p>(1)本案於106年12月26日申請報核，並確認以莒光段四小段57-2地號等34筆土地為都市更新單元範圍，先予敘明。</p> <p>(2)查鄰房陳情人未持有土地，持有建物係為無建使照及謄本且占有他人土地之違章建築物(門牌為西園路二段52巷12弄25號，以下簡稱陳情建物)，其占用權屬分別為同小段61、61-5地號等二筆國有土地，以及57、60-11、60-20地號等三筆私有土地。</p> <p>(3)都市更新權利變換係更新單元內重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人、實</p> | <p>第(1)點不予採納，理由如下：</p> <p>第(1)點，有關臨地地主納入更新範圍部分，非屬本次更新審議討論範疇，不予採納，惟仍請實施者與陳情人持續溝通協調。</p> |

| 序號 | 發言次序 | 答覆 | 大會決議 |
|-----|----------|--|----------------|
| | | <p>施者或出資者，各自提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業。今陳情人為占有他人土地違建戶，非屬權利變換之主體。</p> <p>(4)又陳情建物之大部分占用範圍外國有土地，其中61地號國有地(面積263m²)其將近90%土地上為其他舊違章戶占用(依臺北市政府民政局門牌整合檢索系統查詢統計至少10戶)，涉及安置舊違章戶處理，整合不易。</p> <p>(5)本案土地及地上物歷經多年整合，已取得99.75%之所有權人同意參與本更新事業，若將陳情人建物及其部分座落之61及61-5地號國有土地納入，同街廓東北側53-5地號等8筆土地面積僅873平方公尺，基地規模較小影響其開發效益，且未達1000平方公尺，又須協調確認其共同參與之意願，將增加本案之複雜性，為保有鄰地開發規模效益，及本案範圍所有權人及舊違章戶之權益，建請陳情人建物參與北側鄰地，一併辦理都市更新。</p> | |
| 2-1 | 陳○○(當事人) | 2-1 實施者受任人：園皓都市規劃有限公司 段玉屏協理 | 第(1)點無爭點，理由如下： |

| 序號 | 發言次序 | 答覆 | 大會決議 |
|-----|---|--|--|
| | (1) 我是萬華區西園路二段○巷○號房屋所有人之一。我們很願意參加台北市政府都市更新計畫，但是針對施行計畫當中，國有財產署北區分署針對○巷○號房屋所有權人之一陳○○索討補償金，目前補償金由所有權人陳○○支付，但是龍邦建設公司，無法只針對所有權人之一陳添煌跟龍邦建設協商。再次表達此○巷○號在於民國56年間是合法購買取得(有買賣文件)，所以，本人願意參加此次都市更新案，合法分配到合理房屋，絕對不用補償金 | (1)實施者一直有誠意希望以現地安置方式安置，可以分回更新後建物，目前的計畫書所載陳情人也是現地安置的補償名義人，但據了解，房屋有繼承問題，陳情人一直無法取得唯一所有權人之證明文件，故無法完成協議書簽署，此問題目前尚未解決，未來將提請大會討論。 | 第(1)點，經實施者說明係屬私權的部分，非本次審議會審議權責，無爭點。 |
| 2-2 | 方式做都更案。 李○○(當事人) (1) 我持有的59地號有7個共有人，請實施者說明後續該如何處理？ | 3-1 實施者受任人：園皓都市規劃有限公司 林品芳專案經理 (1)陳情人更新後分配權利價值未達本案最小分配單元，故依都市更新條例規定領取更新前權利價值之現金補償，或建請考量與其他權利人合併分配方式參與分配。 | 第(1)點無爭點，理由如下： 第(1)點，有關更新後分配價值部分，係依「臺北市都市更新自治條例」第 11 條規定辦理，無爭點。 |
| 2-3 | 黃○(代黃○○)(當事人) (1) 委託人所持有58地號，有兩位所有權人持分，目前尚未同意參與都更，煩請實施者洽談。 | 2-1 實施者受任人：園皓都市規劃有限公司 林品芳專案經理 (1)陳情人確實為本案尚未同意戶之一，後續會再持續溝通協商。 | 第(1)、(2)點無爭點，理由如下： 第(1)點，請實施者妥予溝通協調，無爭點。 |

| 序號 | 發言次序 | 答覆 | 大會決議 |
|----|----------------------|--|-------------------------------------|
| | (2) 針對地上物部分希望能領取補償金。 | (2)地上物部分因涉及過去糾紛，陳情人於今日提供相關佐證資料，後續會再確認。 | 第(2)點，經實施者說明係屬私權的部分，非本次審議會審議權責，無爭點。 |

(十) 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。