

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 580 次會議紀錄

112 年 3 月 31 日 府都新字第 1126008376 號

壹、時間：民國 112 年 3 月 10 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：王玉芬召集人

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿） 紀錄彙整：高俊銘

伍、實施者已於會議中報告，並經委員及幹事充分討論，爰紀錄僅為摘要重點整理

陸、報告提案：

一、「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）地政局 吳智維委員

本案原來清冊內容未載明信託狀態，故本次更正是依照信託簿登記內容修正，是較為正確方式。

決議：有關自提修正部分，本案前經 111 年 12 月 23 日本市都市更新及爭議處理審議會第 574 次會議，決議：「洽悉備查」，惟實施者於 112 年 3 月 2 日來文說明本案土地、建物登記清冊登載方式應依土地謄本轉載信託財產內容修正，爰計畫書土地及建物登記清冊修正情形，經實施者說明其餘章節未涉及修正，無影響其他權利人之權益，並經審議會討論後，予以同意。

柒、討論提案：

一、「擬訂臺北市松山區民生段 77 地號等 10 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 宋蕙汝 02 2781-5696 轉 3082）

討論發言要點：

（一）財政局 黃怡潔幹事（書面意見）

1. 第 5-3 頁表 5-1 合法建築物拆遷補償及安置費用明細表，序號 39、43、48 拆遷安置費單價與附錄-41 頁所附租金查估數值不一致，請修正誤植。
2. 本案仍依報價單全額提列信託管理費 712 萬元，請實施者說明是否於核定前檢具合約並以低者之 50%提列後，提請審議。

3. 第 8-7 頁載明本案實質上為所有權人自行出資重建(自行支付共同負擔比例高達 83.99%)，應折抵共同負擔成本之房屋係委託實施者代為銷售，銷售利潤再按出資比例結算返還所有權人，爰請實施者說明提列銷售管理費 5.4%之合理性及必要性後，提請審議。
4. 本次計畫書實施者有與地主換戶，惟部分數值未併同調整，如第 8-5 頁讓受不動產契據印花稅之實施者更新後獲配土地持分數值與第 11-4 頁表 11-3 土地登記清冊表所載不一致、銷售管理費計算式之實施者實際獲配房車總價值與第 10-5 頁表 10-2 實施者土地及建築物分配清冊所載數值不一致，請修正。
5. 第 8-5 頁人事行政管理費計算式之貸款利息數值、風險管理費計算式之貸款利息及人事行政管理費數值、第 8-6 頁費用負擔項下合法建築物拆遷補償及安置費用合計數等均有誤，請修正誤植。
6. 第 9-8、10-1 頁文字說明 4F-F 最小分配單元價值與第 7-3 頁表 7-4、第 9-4 頁圖 9-1、第 10-2 頁表 10-1 所載不一致，請修正。

(二) 地政局地價科 張家銘幹事(書面意見)

本案無修正意見。

(三) 地政局測繪科 陳光熙幹事(書面意見)

本案無修正意見。

(四) 交通局 王少韡幹事(蔡昕芫代)(書面意見)

本局無意見。

(五) 消防局 廖家銘幹事(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。

(六) 文化局 連婕幹事(樹保)(書面意見)

經查旨揭都市更新事業計畫案之受保護樹木保護計畫業經 108 年 7 月 19 日府文化資源字第 1083018553 號函核定在案，有關本案受保護樹木仍請依核定之受保護樹木保護計畫執行，如有與核定計畫內容不一致或需調整變更，請提送計畫變更。

(七) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事(書面意見)

本案為權利變換計畫案，無意見。

(八) 都市發展局都市設計科 張書維幹事(書面意見)

本案為權利變換案，無意見。

(九) 葉玉芬委員(出席並提供書面意見)

1. 有關柏○○君選配疑義，經實施者表示於選配期間，有收受柏○○君以其他方式選配 6F-A、6F-B (2 小戶) 之意願，惟實施者認為所有權人檢送之選配文件不符規定，故後續以公開抽籤方式選配 2F-D (1 大戶) 予柏○○君，建議就其選配文件之有效性進行討論；倘選配文件有效，則柏○○君因與他人重複選配，又經實施者公開抽籤後選配內容，不符其需求，請實施者評估是否以「實施者分回」的部分予以協議。且後續建請雙方親自溝通協調。
2. 更新前地面層住宅用單元，建議估價師對於未具商效之地面層補充說明，或另尋住宅用地面層之案例，評估合理價值。

(十) 鍾少佑委員(出席並提供書面意見)

1. 請實施者確認法定空地是否有約定專用證明書或分管協議。
2. 請確認地面一層與樓上層的價值比例，分為店面、住宅以及是否有法定空地之效益。

(十一) 陳玉霖委員(出席並提供書面意見)

1. P. 34，土地比較標的 2，有路沖之情況。是否列入價格調整因子，請實施者說明。
2. P. 53：
 - (1) 法定空地之檢討，請於估價報告書說明檢討依據。
 - (2) 同一張使照內各筆地號已經分開登記，惟未考量同一張使照內各筆地號之個別條件差異進行調整，請補充說明理由；本案採用同一使照及依建物面積比例為基礎，估算合理土地持分面積，進行土地持分面積不均價值找補之估價模式，建議需將評估方法，於估價報告書內詳加說明。
3. 估價條件使用年數：28.84 年，請詳加說明。
4. P. 86，更新前地面層住宅之修正率為-17%~-20%，請估價師補充說明依據。
5. 更新後住宅地面一層：130%，請補充說明依據。
6. 本案建議實施者可以參考類似個案，據以評估並說明。

(十二) 簡文彥委員(出席並提供書面意見)

1. 請實施者補充說明未按選配原則選配的理由（找補金額過大）。
2. 請說明所有權人柏○○君於選配期間表達選配意願，實施者備註非主管機關應檢附文件，致未處理的合理性。
3. 請說明所有權人陳○○君（編號 28）找補金額達 1 億，未再選配房產的理由。
4. 銷售費用計算的基數，應以實施者分配價值計算，若涉及分配金額調整，請一併修正。

（十三）鄭淳元委員（出席並提供書面意見）

1. 充電車位、垃圾車位、空調主機位置規劃，均請納入住戶管理規約規範管理。
2. 實施進度落後，請配合審議進程修正。

（十四）黃于珊委員

1. 有關選配意願部分，係案內所有權人作為意識表示，倘選配意願已合法送達，就法律見解已發生選配意願效力。
2. 有關一樓空地部分，經實施者說明雖無約定專用，惟本案一樓住戶長期使用但其他住戶卻無提出質疑或相關訴訟，就法律上將視為漠視的分管協議，建議估價部分亦可納入考量。

（十五）朱萬真委員

1. 依權變計畫書所載，所有權人柏○○君更後之權利價值有 9,700 萬餘元，請實施者在不影響他人權益之情況下，妥予溝通協調後，評估換戶之可能性。
2. 本案表 8-10 未載明自行出資狀況，另本案出資者有分配結算問題，倘表 8-11 內容，涉及私契約範疇，建議刪除。表 10-1 未載明不能參與分配內容。

（十六）唐惠群委員

本案有逾 83% 之所有權人除參與權變外，亦有出資人身分，惟出資部分後續皆由實施者登記分回，考量尚有風險，請實施者說明出資人之保障。

（十七）吳智維委員

本案所有權人另有自行出資比例高達 80% 以上，但後續並無登記分回予出資者之不動產物權，就參與都更之出資者仍有一定風險，較類似投資行為。請實施者說明妥適性後，提請大會討論。

(十八) 林昆華委員

依本案適用之提列標準規定，銷售管理費是實施者分回的變現成本，故定義上認為是實施者自行取得的利潤，雖就自行出資者其銷售管理費部分應刪除事宜，並無明訂；惟依110年提列總表之注意事項，銷售總價是不包含實施者繼受不願或不能參與分配之價值，另倘有所有權人以現金繳納共同負擔者，亦需扣除。故倘本案所有權人另有自行出資者之部分，應不能提列。

(十九) 簡瑟芳副召集人

1. 有關出資者就更新後出資分回部分，並無登記回出資者之不動產物權，就通案上倘都更案另有出資者，更新後應標註由出資者分回，爰將來其權益應如何分配，請實施者說明。
2. 經實施者說明，本案屬代理實施性質，建議實施者參考其他同性質之權利變換計畫書調整內容。

(二十) 陳建華副召集人

實施者與陳情人柏○○君間，有關房屋選配事宜，請實施者說明於審議會前是否有達成協議換戶並請說明雙方溝通協調情形。

(二十一) 都市更新處

有關選配文件之更新後分配位置申請書，內政部營建署有提供都市更新作業手冊作為參考，其非必要格式。

實施者回應：

- (一) 有關與陳情人柏○○君溝通協調情形，因陳情人長期居住美國，實施者並無其聯繫方式，僅能請第三人（陳情人之三姊）代為轉述，惟後續第三人因故不便再轉達；另有關選配資料寄送一事，實施者有以雙掛號方式寄送至陳情人之戶籍地址及請第三人代為轉達，其選配意願於選配期間最後幾天以信紙方式由美國寄送回台，雖載選屋意願為6F-A及6F-B，惟非以選配書件回復且無法於期限內取得其聯繫，並確認其合法性，再考量6F-A及6F-B已經他人選配，實施者經審視後，為求公平性，且認為非屬主管機關應附選配文件，故視同未選配，後續逕以抽籤方式辦理。
- (二) 本案有關法定空地雖無約定專用，但已有考量使用效益上酌為提高估價；另有關其他住戶就一樓住戶長期佔用部分，於本案進行過程，樓上所有權人已有向實施者表示反對因一樓住戶長期佔用情事，而提高估價權值。
- (三) 有關財政局意見，拆遷安置費單價、讓售不動產契據印花稅及人事管理費及其他誤植內容後續配合修正；信託費用部分，後續依報價單或合約擇低並以

50%提列；有關銷售管理費，雖本案屬所有權人自行出資興建，惟所有權人仍須銷售房屋及車位償還貸款，有實際銷售管理費產生，請同意依提列標準暫時編列相關費用。

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陳情意見之溝通協調情形，另有所有權人柏○○君表示選配疑義，經實施者說明並經審議會討論後，請實施者持續溝通協調，並以不影響其他人權益為前提，評估協議換戶之可能性，後續提會討論。

(二) 財務計畫部分

本案人事行政管理費(4.5%)及風險管理費(12%)，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另有關銷售管理費(5.4%)係實施者為銷售更新後取得之折價抵付房地之費用，惟本案目前由所有權人自行出資比例達 83.99%，請實施者刪除或酌降管理費率，並釐清出資者後續分配之權利保障後，後續提會討論。

(三) 權利變換及估價部分

1. 本案信託管理費部分，經實施者說明已徵詢5間銀行提出貸款及信託內容，比較對所有權人最有利之廠商，後續請於核定前檢附合約並擇低提列。
2. 本案二樓以上均價為947,105元/坪、估價報告修正情形及是否反映轉管、共同負擔比由33.47%修正為33.48%，請實施者依委員意見檢討法定空地及一樓權值等相關疑義，後續提會討論。

(四) 請實施者依委員及幹事意見覈實檢討修正，並於收受審議會會議紀錄起3個月內檢具修正後計畫書圖續審。另針對所有權人柏○○君協議換戶、管理費率以及估價部分，請釐清檢視修正後，併同聽證紀錄，再提會討論。

二、「擬訂臺北市文山區萬慶段二小段 579 地號等 42 筆(原 45 筆)土地都市更新事業計畫案都市更新案」都市更新審議案 (承辦人：事業科 黃于庭 02 2781-5696 轉 3068)

討論發言要點：

(一) 國防部政治作戰局 (公有土地管理機關) (書面意見)

本局意見已於第541次會議表達；本次會議內容無附加意見，本局尊重臺北市都市更新及爭議處理審議會專業之審查結果。

(二) 財政局 石皓文幹事(書面意見)

無意見。

(三) 地政局地價科 陳憶萍幹事(書面意見)

本案無修正意見。

(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 王少韡幹事(陳體峻代)(書面意見)

本次提會討論事項未涉及交通，爰本局無意見。

(六) 消防局 廖家銘幹事(書面意見)

1. 本案建築物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。」。

(七) 文化局 連婕幹事(樹木保護)(書面意見)

「擬訂臺北市文山區萬慶段二小段579地號等42筆(原45筆)土地都市更新事業計畫案」都市更新審議案109年3月11日北市文化文資字第1093002505號函回復區內樹木皆未達「臺北市樹木保護自治條例」第2條第1項第1至3款條件之喬木，本局無特殊列管事項。

(八) 都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事(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)

無意見(本案非屬都審案)。

(十) 建築管理工程處 朱芳毅幹事

本案經建築師檢討簽證，本處無意見。

(十一) 簡文彥委員(出席並提供書面意見)

請實施者於核定版計畫書覈實標示植栽等圖示，勿以示意或簡化方式呈現，為免爭議。

決議：

- (一) 有關本案面積檢討計畫有誤，經實施者說明建築規劃設計情形及未影響所有權人權益(每戶單價、財務計畫)，並經審議會討論後，予以同意。
- (二) 同意本案擬訂都市更新事業計畫修正後通過，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，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。