

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 541 次會議紀錄

111 年 5 月 25 日 府都新字第 1116013619 號

壹、時間：民國 111 年 4 月 25 日（星期一）上午 9 時 00 分

貳、地點：市政大樓北區 2 樓 N206 會議室專區暨視訊會議

參、主持人：陳建華副召集人

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、「擬訂臺北市中山區中山段三小段 393 地號等 6 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 梁紹芳 02 2781-5696 轉 3073)

討論發言要點：

- (一) 本案討論前，蕭麗敏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) 財政局 黃于珊幹事(書面意見)

本案財務計畫係依 95 年提列總表而未提列營業稅費用，請實施者說明本案土地所有權人分回房屋之營業稅後續由誰負擔，倘係由土地所有權人負擔，則是否依 110 年 1 月 15 日修正之通案重要審議原則及財政部 109 年 9 月 14 日台財稅字第 10900611910 號令釋採有利土地所有權人之方案增列營業稅費用，請實施者說明後，提請審議。

- (三) 地政局 徐子偉幹事(書面意見)

估價報告書已依前次審查意見修正，無其他意見。

- (四) 交通局 吳瑄俞幹事(張珮甄代)(書面意見)

有關本案裝卸貨需求及臨停接運需求，仍應以基地內部化方式滿足，本案規劃一般零售業及一般事務所共 4 個單元，爰仍請補充說明規劃方式配套措施。

- (五) 消防局 林清文幹事(書面意見)

1. 依內政部（營建署）102年7月22日修正「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」二、(二)之規定，請補充標示建物11層以上各樓層各處緊急進口、替代

窗戶或開口位置，並確認前述開口皆與救災活動空間水平距離於11公尺範圍內。

2. 請確認規劃之救災活動空間範圍內應保持平坦，不可有突出固定設施、障礙物、路燈、停車格或植栽等，其救災活動空間垂直上方亦應保持淨空，無高壓電線或其他纜線等，不影響雲梯消防車停放及操作。

(六) 都市發展局都市規劃科 涂之詠幹事(書面意見)

(P.10-21)停車位計算，各分類面積(6563.76、244.82、6.72)如何計算而得，請申請單位敘明並標示於報告書上。

(七) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事(書面意見)

本科無新增意見，尊重都更審議結果。

(八) 建築管理工程處 林正泰幹事

1. 緊急昇降機的排煙室，除開向特別安全梯的開口外，只限一處開口，本案依一樓平面圖檢視，該排煙室有兩處開口，一處開向管委會空間、一處開向戶外安全梯，與「建築技術規則」不符，另外依「建築技術規則」規定，梯廳寬度大於2公尺始得免計容積，該排煙室寬度不足2公尺部分，涉及面積調配，建議實施者釐清並修正圖面。
2. 關於戶外安全梯部分，戶外安全梯與任一開口之間的2公尺距離係指直線距離、應非折線距離之累計，戶外開口的最小2平方公尺的面積係指單一開口之計算、而非各開口淨面積之累計，本案檢討方式與「建築技術規則」第97條及相關解釋令不符，應修正圖面。
3. 關於向鄰地開窗部分，請依「建築技術規則」第45條規定檢討，並做必要之調整及修正。
4. 後續一樓管委會空間之調整將涉及容積的調配及免計容積空間的使用，再請核實檢討。

(九) 賀士庶委員

1. 建築設計主要規劃的出口是在右側，入口進去的兩邊就是樓梯間到梯廳大概要經過3道門，然後梯廳的面積也非常小，因此社區的入口對於住戶使用空間似乎不太方便；且如果要放一個大樓管理員的位置似乎也沒有適當的位置，建議依委員意見調整管委會的空間結合梯廳做整併規劃，以加寬社區門廳的入口。
2. 建議商業空間依照會議的意見修正，下次提會討論再做容積獎勵的增減。

(十) 何芳子委員

1. 本案屬第四種商業區應儘可能商業使用可以延續到2樓，建議調整1樓管委會空間為商業使用，2樓至少調整有一半的商業空間，且2樓管委會空間改做商業使用應無涉既有所有權人選配問題。
2. 更新後1樓有1戶為7.1平方公尺的小事務所，請補充說明該戶用途。
3. 屋頂小喬木建議覆土深度達1公尺。
4. 本案基地不適宜再加挖地下室，所以贊成倉儲式設備費用依110年新版工程造價標準計算提列。

(十一) 鄭凱文委員

1. 本案商業比例不足，請增加商業使用比例，若擬調整原1樓及2樓管委會使用空間為商業使用，因涉及管委會空間免計容積調整，請重新依「建築技術規則」第162條免計容積規定檢討。
2. 戶外安全梯開口距離與建物其他開口應大於2公尺，並以直線距離檢討，包括2支戶外安全梯之開口距離及戶外安全梯距離陽台開口距離。

(十二) 鄭淳元委員

有關倉儲式設備費用是否提列，考量該項設備屬整個大樓公共使用且經實施者說明係屬本案整體設計施作之必要設備，建議可參照 110 年新版工程造價標準酌以給予。

(十三) 陳玉霖委員

1. 估價報告書P.104位置差異性有臨路條件、通風採光、商效，請實施者將條件的差異性及調整率分別標示清楚。
2. P.140更新後價格比準戶是30坪，6C戶是72.51坪、8C戶是105.88坪，面積調整率分別是8%、15%，本案主要銷售坪數是26~45坪，大坪數不是本案的產品定位，所以在8C戶的面積調整率到15%是否過高，再請估價師考量。

(十四) 劉秀玲委員

本案為第四種商業區，於西側之中安公園對側仍有部分2樓做商業使用，惟本案1、2樓南側規劃大面積之管委會空間，建議考量於1、2樓增加商業使用的面積。

(十五) 潘依茹委員

1. 計畫書第拾柒章、地籍整理計畫中「一、地界整理計畫」，請依照本市權變計

畫書範本修正為「一、地籍測量及建築物測量」，相關內容亦請配合範本修正。

2. 本案法定車位登記於1F-E單元，實施者雖已同意取消法車登記於該分配單元，改以併入各主建物之方式登記，但目前權變計畫書表17-3建築物登記清冊，法車仍登記於1F-E單元內，請配合修正登記清冊表。

(十六) 楊欽文委員

1. 提醒實施者1樓店面配置方式可能也會配合地主修改，建議以確認之方案再行提會討論，避免後續變更。
2. 有關南側臨路的管委會空間是否有要調整為商業店鋪使用？倘後續調整為商業使用，有關交通規劃的裝卸車位請依相關法規法規檢討，另若依照目前的設計南側臨路面的管委會空間似有機會調整作為裝卸車位空間，建議後續視實施者修正情形檢討容積獎勵。
3. 有關倉儲式設備費用依110年新版工程造價標準計算提列，應以費用最小化為原則，倘依基地條件要設置建議以法定車位數量為限最計算提列。

(十七) 都市更新處

1. 依本案適用之99年版建築物工程造價要項，未對倉儲式機械設備費用訂有標準，請實施者說明倘依110年工程造價標準計算所需之費用為何？提供委員審議之參考。
2. 若依財政局意見增列營業稅費用，因屬審查意見修正毋須辦理重新公展。

實施者說明及回應：

(一) 建築規劃設計部分

1. 有關建管處意見將依照相關規定再檢討修正圖面及計畫書內容。
2. 有關商業空間會再檢討1、2樓調整管委會空間之可能性，另因2樓已有住戶分配之單元仍需協調住戶，故實施者將儘可能符合委員提出的建議再檢討增加商業面積之可行性；另社區入口寬度將一併檢討。
3. 有關屋頂覆土深度會檢討增加至1公尺。

(二) 交通規劃部分

依照目前設計法規檢討是毋需規劃裝卸車位，本案基地南側於建築規劃重新檢討後，將重新依法規檢討並儘可能留設裝卸車位。

(三) 消防救災部分

已依法規內容檢討詳計畫書內容。

(四) 財務計畫部分

1. 若本案採平面車位設計將預估開挖到地下6層，在整個營建費用、共同負擔上將大幅度的增加，建請審議會考量是否能提列倉儲式機械設備費用。另若依110年新版工程造價倉儲設備每部35萬乘以本案設計之車位數計算後約2,200萬，後續提列費用參照新標準計算且不含機車位。
2. 依本案報核時之提列標準無營業稅之項目故無法提列相關費用，後續營業稅及相關稅務依法課徵計算各自繳納。另依審議原則之規定若本案現階段增列營業稅將涉及重新公展，故考量整體財務之穩定性及程序無法增列營業稅，倘經審議會同意提列該項費用免辦理重新公展程序，實施者同意配合辦理。

(五) 權利變換及估價部分

1. 計畫書第拾柒章、地籍整理計畫中「一、地界整理計畫」及相關內容，配合委員意見依範本修正。另本案法定車位登記於1F-E分配單元部分，併同本次建築規劃設計調整內容檢討修正。
2. P.104的位置修正率會再分別表示及適當的修正檢視。另P.140面積修正率，主要考量當時市場行情大面積的產品單價會比較高，後續會再檢視是否有調整率過高之情形。

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，經實施者依審議會第 462 次會議決議就本案一樓平面圖各方案及權值等部分與未同意戶溝通協調，仍未表達意願，請實施者持續溝通協調並作成紀錄。

(二) 建築規劃設計部分

1. 本案屬第四種商業區，僅於1樓設置4戶商業單元，尚未符本市全市性商業區使用比例規劃原則，請實施者依委員、幹事意見檢討將1樓管委會空間減少以增加商業空間面積，2樓則至少一半為商業空間為原則，後續再提會討論。
2. 本案更新單元規劃構想基地西側臨公園介面留設開放空間，惟目前基地西側設置進、排風口及陽台私院，是否符合劃定更新單元承諾事項，後續請實施者說明後，再提會討論。
3. 本案側院淨寬檢討、無障礙停車位數量及設置、機車機械停車設備及進出、戶外安全梯及1樓一般事務所衛生設備等檢討是否符合建管法令，請實施者依

委員、幹事意見檢討修正後，再提會討論。另屋頂層設置小喬木覆土深度部分，經實施者說明由0.7公尺修正為1公尺，並經審議會討論後，予以同意。

(三) 交通規劃部分

本案裝卸貨及臨停接運需求如何以基地內部化方式自行滿足，請實施者依委員及幹事意見檢討建築規劃設計，並儘可能的留設裝卸車位，再提會討論。

(四) 消防救災部分

本案消防車輛救災動線及活動空間修正情形，請實施者依消防局幹事意見檢討修正。

(五) 財務計畫部分

1. 本案提列倉儲式機械停車位費用(3,000萬元)，經實施者說明合理性及必要性，並經審議會討論後，倉儲式設備費用原則同意依110年工程造價標準計算提列，並以法定汽車車位數量計算。
2. 本案係依95年「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列項目總表」規定計算提列共同負擔費用，未提列土地所有權人分配房屋之營業稅，請實施者依財政部109年9月14日令釋之公式採有利於土地所有權人之方案提列。
3. 本案提列人事行政管理費(4%)、廣告銷售管理費(6%)及風險管理費(10%)，經實施者說明考量近期工程造價等營建成本提高情形，並經審議會討論後，予以同意。

(六) 權利變換及估價部分

本案二樓以上均價(587,507元/坪)及估價報告修正情形(是否反映轉管)、共同負擔比40.9%，後續再提會討論。另計畫書第拾柒章「一、地界整理計畫」相關內容及法定車位請改以併入各主建物之方式登記，請實施者依委員意見檢討修正。

- (七) 請實施者依委員、幹事意見檢討修正，並於收受會議紀錄起3個月內檢具修正後計畫書圖送都市發展局，併同建築容積獎勵及聽證紀錄，再提審議會討論。

二、「擬訂臺北市文山區萬慶段二小段 579 地號等 42 筆土地(原 45 筆)都市更新事業計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科 林均郁 02 2781-5696 轉 3075)

討論發言要點：

- (一) 臺北市政府財政局(公有土地管理機關)(書面意見)

本案更新事業計畫之公有土地比例達 35.20%，人事行政管理費、銷售管理費、風險管理費率皆依上限提列，共同負擔比達 44.50%，請實施者重新檢討後提請審議。

(二) 國防部政治作戰局 (公有土地管理機關) (書面意見)

1. 案涉本局管有「四知十一村」坐落同小段581地號土地，於「國軍老舊眷村改建計畫」為處分標的，前依「都市更新條例」被動參與自辦都市更新，合先敘明。
2. 本案共同負擔比達44.74%，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，適當調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。

(三) 財政局 石皓文幹事(書面意見)

110年3月30日第二次幹事複審所提意見，實施者已修正或已說明，並將提請本次大會討論，無補充意見。

(四) 地政局 陳憶萍幹事(書面意見)

估價部分無意見，至是否涉有轉管影響二樓以上平均單價，請實施者說明後，逕提大會討論。

(五) 交通局 洪瑜敏幹事(陳體峻代) (書面意見)

1. 事業計畫書，P. 附錄38~39，「附錄九、增設公用停車位管理維護計畫」，請檢討修正：
 - (1)收費方式採月租固定費率收費部分，請檢討「不以月租」為限(供公眾臨時停車)之使用方式。
 - (2)本案請增設公用停車位之停車場資訊牌面設置，須含剩餘車位動態顯示器，並於圖說明確標示設置位置。
 - (3)請增列「停獎停車位應申請停車場營業登記證。」。
 - (4)請增列「停獎車位所設之無障礙汽車位使用對象，應依身心障礙者權益保障法及停車場法規定辦理，限持有身心障礙停車位識別證或身心障礙車牌之車輛停放。
2. 交通影響評估報告審查意見
 - (1)P. 2-2，2.2相關交通建設計畫，捷運環狀線南環段文字描述部分，請參考

本府捷運局網頁進行更新。

- (2)P. 2-12，現況服務水準調查，道路交通量請更新為近2年內調查資料。
- (3)P. 2-18至P. 2-19，基地周邊汽車及自行車停車需供調查，請引用本市停管處之停車供需調查資料，並更新為近2年內。
- (4)交通影響評估報告於地面層及地下各層規劃有交通安全設施，請實施者於事業計畫書之建築圖說納入標示。以避免未來施作遺漏。
- (5)交通影響評估報告所提交通改善措施「交通尖峯時段派員指揮車輛進出」，請實施者於事業計畫相關圖說說明，並納入住戶管理規約，以利執行管理。

(六) 消防局 廖家銘幹事(書面意見)

本案預計新建地上15層建築物，供雲梯消防車救災活動之空間需求應為寬8公尺、長20公尺，惟本事業計畫案P. 12-2頁「表12-1劃設消防車輛救災活動空間指導原則檢討表」二、(三)內說明救災活動空間規劃為寬6公尺、長15公尺，不符合規定，請再檢視修正。

(七) 新建工程處 許珮渝幹事(書面意見)

本處無意見。

(八) 都市發展局都市規劃科 涂之詠幹事(書面意見)

無意見。

(九) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事(書面意見)

無意見。

(十) 建築管理工程處 林正泰幹事

1. 本案事業計畫報核日為100年9月1日，簡報內援引廢巷條文為101年之版本，惟本案適用版本應為79年版之「臺北市現有巷道廢止或改道申請辦法」，建議實施者釐清適用之法令及條文，如有需要得洽本局建築管理科洽詢。
2. 本案適用84年「臺北市建築物增設室內公用停車場空間鼓勵要點」，於該要點規定法定汽車位數量達150輛以上須辦理交通影響評估，建議實施者確實依交通影響評估核定內容辦理修正，其餘建築規劃設計內容既經建築師檢討並簽證負責，無其他意見。

(十一) 賀士麋委員

1. 簡報P. 11平面圖標示機車車道坡度1:6、汽車車道1:8應為誤植，請修正。

2. 簡報P.9停獎出入口為綠地，建議調整為硬鋪面引導至3公尺巷道。

(十二) 鄭淳元委員

1. 事業計畫報告書附錄八32頁，住戶管理規約第7條第1項，有關本案法車定停車空間位置請依實際設置修正。
2. 空調主機位置圖請依規定納入住戶管理規約。
3. 事業計畫實施進度表配合審議進度修正。
4. 本案車位數多，對周遭環境衝擊較大，且又有申請△F5-1，建議於法定部分提供4輛無障礙汽車位，並納入住戶規約說明。
5. 本案基地狹長，西北側缺乏廣場空間，△F5-1本欲酌減2%，然實施者願意配合調整北側綠帶及提供無障礙汽車位，並說明後續將派員管制車輛進出，因此同意給予10%獎勵。

(十三) 何芳子委員

1. 臨景福街一樓挑空至二樓部分，是否適當開放公共開放使用，增加本案公益性。
2. 本案設置有3席無障礙汽車位皆為停獎車位，於一般法定汽車位部分目前並無設置無障礙停車位，是否能適當提供？
3. 本案法定汽車位有185席、自設汽車位有35席，建議設置2席無障礙汽車停車位供公眾使用。
4. 實施者配合修正後，贊成△F5-1給予10%之獎勵，提醒因北側退縮1公尺綠帶後所影響的植栽面積，需重新檢視綠化量。

(十四) 簡文彥委員

1. 事業計畫報告書附錄十五之選配原則，部分未於事業計畫書相關章節載明，請補充於本文。
2. 本案有停獎車位，後續為統一管理，建議於選配原則上載明不提供選配。

(十五) 楊欽文委員

1. 若法車部分有設置無障礙停車位，依內政部函釋後續須納入大公。
2. 提醒實施者，後續於選配原則內補充說明停獎車位及法車部分之無障礙汽車位皆無提供選配之說明。

(十六) 蕭麗敏委員

1. 選配原則

- (1)選配原則之說明內容請列示小標題，以與選配原則文字區隔。
- (2)選配原則第一點，建議文字修正：實分配價值(房地價值+車位價值)不超過權利變換計畫所載應分配權利價值1.1倍「為原則」，並請補充若有後段優先權發生時之處理方式。
- (3)選配原則第二點，國防部依「都市更新事業範圍內國軍老舊眷村改建總冊土地處理原則」辦理選配，建議補充說明倘國防部與私地主重複選配時之處理方式。
- (4)建議依通案增列一般有重複選配或已達最小分配單元而未繳交選配意願者之處理方式。
- (5)請依前述討論納入獎停車位、無障礙車位之選配原則。

2. 本案為事權分送案，事業計畫於100年9月1日報核，估價及共同負擔仍以權利變換計畫為準，提醒本案週邊多為4-5樓公寓、且面景美溪、公園，未來權利變換估價時，請充分考量本案之景觀優勢。

(十七) 朱萬真委員

請實施者說明簡報中框線部分是否有包含人行道獎勵部分?公益性是否有重複計算問題?

(十八) 劉秀玲委員

建議北側臨景福街部分再多退縮1至2公尺，且不計入容積獎勵，因轉角原為6公尺人行步道，若集中留設效果不大，建議以長條帶狀留設更多之人行空間，以增加公益性。

(十九) 林昆華委員

請實施者說明本案適用營業稅版本。

實施者說明及回應:

(一) 人民陳情部分

本案報核至今迄10年，獎勵值及權利變換尚未明確以前，多數地主尚在觀望中，將俟事業計畫核定後，持續與地主溝通協調，取得住戶同意。

(二) 廢巷及改道部分

1. 本案範圍內之現有巷道未全段位於更新範圍，擬於申請建照時依「臺北市現

有巷道廢止或改道自治條例」第11條規定，併案辦理廢止及改道。

2. 經建管處提醒，本案廢巷及改道後續依79年版之「臺北市現有巷道廢止或改道申請辦法」洽建管單位辦理。

(三) 建築規劃設計部分

1. 本案符合84年發布之「臺北市建築物增設室內公用停車空間供公眾使用鼓勵要點」規定，1樓部分設置停獎行人專用電梯、樓梯及停車空間之標示牌，總獎勵停車位設置110部集中設置於地下1樓及地下二樓，地下1層設置44部獎勵停車位，機車停車位55部，地下二層設置66部停車獎勵車位，並在地下二樓往地下三樓部分作停車管制。
2. 高度比檢討及消防救災均符合建築相關法規規定。
3. 交通影響評估報告配合幹事意見修正，並於事業計畫報告書配合標示動態顯示器、加註收費方式不以月租為限、停獎停車位應申請停車場營業登記證、停獎車位所設之無障礙車位使用對象，應依身心障礙者權益保障法及相關規定辦理。
4. 車行坡道坡度斜率誤植部分配合修正，另一樓停獎人行出入口外之綠地配合調整為硬鋪面。
5. 空調主機位置圖後續納入住戶規約。
6. 本案沿街步道都有退縮，住戶的花園空間相對較少，挑空二樓是希望一樓室內室外有呼應。委員提出的左上街角開放較困難，但為提升本案公益性，會再檢討適度加強空間開放。
7. 本案法令適用日為100年9月1日，依100年6月30日施行之「建築技術規則」檢討，本案毋須設置無障礙車位，考量停車獎勵汽車位後續對外供公眾使用之需要，故配合設置3席無障礙汽車位。後續再依照委員意見於法定汽車位內附設4席無障礙汽車位，合計共設置7席無障礙汽車位。
8. 為提升本案公益性，將遵照委員意見將北側綠帶再退縮1公尺做為人行步道空間，且不額外爭取獎勵。

- (四) 消防救災部分:消防車位事業計畫案P.12-2頁「表12-1劃設消防車輛救災活動空間指導原則檢討表」二、(三)內說明救災活動空間規劃為寬6公尺、長15公尺，係屬誤植，將配合修正為寬8公尺、長20公尺之救災空間。

(五) 財務計畫部分

1. 本案共同負擔提列應為44.50%，人事行政管理費4.5%、銷售管理費6%、風險

管理費14%。人事行政管理費：自99年整合迄今，陸續已支出行政作業、專案管理、技術顧問等多項費用，所投入之整合開發成本較高，且私有土地及建物所有權人數多達120人，費率已依公有地面積折減。銷售管理費：銷售更新後取得之折價抵付房地之費用（變現成本），採「包銷方式」，即包括廣告、企劃、及銷售成本。另受市場景氣影響，房地產銷售期間有延長趨勢，且本案僅依實施者實際分配之單元及車位總價值計算。風險管理費：本案自99年即投入資金、人力進行整合，因涉及更新單元範圍變更，迄今已歷時10年，且後續採事、權分送至全案完工至少需時15年，且近期建材成本大幅增加，實施者須承擔高額成案風險。

2. 營業稅：本案採100年共同負擔提列標準，營業稅暫依事權分送方式提列，後續仍依審議原則規定於權利變換計畫階段辦理營業稅提列。

（六）估價部分：本案三樓以上為標準層，無涉轉管。

（七）選配原則

1. 簡委員提醒之附錄十五選配原則係本案全街廓時之選配原則，調整範圍後之選配原則詳事業計畫書第十三章，僅針對不超選應分配價值之1.1倍做為規範。
2. 本案停獎車位後續依「臺北市建築物增設室內公用停車空間鼓勵要點修正草案於發布施行前暫行措施」申請停車場登記證，且不納入選配，上述內容於本案選配原則章節補充說明。
3. 參考委員意見修正，以實分配價值不超過權利變換計畫所載應分配價值1.1倍為原則。若有地主超選部分，將先通知超選之所有權人後再辦理公開抽籤之程序，上述內容於本案選配原則章節補充說明。
4. 國防部未來選配原則一般採集中或垂直選配，若有私地主發生重複選配之情形時，實施者將先協調雙方辦理選配單元之調整，最後若仍協調不成再行辦理公開抽籤之程序，上述內容於本案選配原則章節補充說明。

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，且實施者於110年1月23日召開進度暨徵詢同意說明會後未再更新溝通協調情形，請實施者持續溝通協調整合。

（二）廢巷及改道部分

本案東南側現有巷擬依「臺北市現有巷道廢止或改道自治條例」規定申請廢止，經實施者說明將依建管處意見採「臺北市現有巷道廢止或改道申請

辦法」規定辦理，並經審議會討論後，予以同意。

(三) 建築規劃設計部分

1. 本案地下1層設置44部、地下2層設置66部停車獎勵車位，是否符合84年發布之「臺北市建築物增設室內公用停車空間供公眾使用鼓勵要點」規定，及高度比檢討是否符合建築相關法規規定，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。惟為提高本案公益性，請依委員意見於法定車位部分提供4席無障礙停車位，作為大公使用，且不得納入選配。
2. 另本案北側景福街已規劃設置6公尺人行步道請再行退縮1公尺人行步道空間，開放供公眾通行，該退縮空間不納入申請獎勵，空調主機設置納入住戶規約、車道斜率誤植及停獎人行出入口改以硬鋪面延伸部分及實施進度表，請實施者依委員及幹事意見修正。

(四) 消防救災部分

本案規劃2處救災活動空間是否影響雲梯消防車停放及操作，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。惟消防空間尺寸誤植，請實施者依消防局幹事意見修正。

(五) 財務計畫部分

1. 本案人事行政管理費(4.5%)、銷售管理費(6%)、風險管理費(14%)，經實施者說明逐一說明合理性及必要性，並經審議會討論後，予以同意。
2. 另本案財務計畫依100年版提列總表提列，後續權利變換計畫營業稅請依100年版以房屋現值為基準計算營業稅。

(六) 估價部分

1. 本案二樓以上均價為562,737元/坪(轉管是否反映估價)，經實施者說明本案無轉管及共同負擔為44.50%後，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案選配原則請實施者依委員意見將選配說明及選配原則區分闡述，納入重複選配或已達最小分配單元而未繳交選配意願者之處理方式及停車獎勵不提供選配等意見檢討修正。

(七) 建築容積獎勵部分

1. $\Delta F1$ (原建築容積高於法定容積之獎勵容積)，同意依本市建築管理工程處核發使用執照所核准之建築容積，給予377.67平方公尺(法定容積3.45%)之獎勵額度。
2. $\Delta F3$ (更新時程之獎勵容積)同意給予766.24平方公尺(法定容積7.00%)

之獎勵額度。

3. △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)，為提升本案公益性，經實施者說明將留設街角廣場並依委員意見增加4部法定無障礙停車，另北側綠帶將再退縮1公尺做為人行步道空間，且不額外爭取獎勵後，同意給予1,094.63平方公尺(法定容積10.00%)之獎勵額度。
4. △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1,551.61平方公尺(法定容積14.17%)之獎勵額度，並請實施者清楚標示主要出入口及緩衝空間動線，後續授權更新處覈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。
5. △F5-5 (更新基地規模之獎勵容積)同意給予525.42平方公尺(法定容積4.8%)之獎勵額度。
6. △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656.78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「銀級」以上。
7. 其他獎勵項目：增設室內公用停車空間之獎勵額度，同意給予1,650平方公尺(法定容積15.07%)之獎勵額度；請實施者於事業計畫中載明未來使用及營運管理方式，並於住戶規約中載明。

(八) 聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	大會決議
1	<p>陳○○(委託人:陳○○)(委託人應為:周○○)</p> <p>(1)民國 98年迄今，營建費用與房價跟現在已差異許多，共同負擔部分房價當初估約 52萬，是否已經有重新估算共同負擔。</p> <p>(2)住三容積225%，都更獎勵容積有多少？</p>	<p>1-1 實施者受任人：丹棠開發股份有限公司 王敏先 經理</p> <p>(1)第1點，本案目前依100年報核時之造價、房價估算，俟本案事業計畫核定後，後續於權利變換時依評價基準日估算。</p> <p>(2)第2點，容積獎勵目前申請45.42%，後續依審議會審決結果為準。</p>	<p>第(1)-(4)點無爭點，理由如下：</p> <p>第1點 共同負擔經審議會審決為44.50%，無爭點。</p> <p>第2點 容積獎勵依審議會決議辦理，無爭點。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>(3) 鄰地參與都更，以委建方式參與，如何計算權利</p> <p>(4) 都更增值稅部分，請實施者說明。</p>	<p>(3) 第 3 點，本案採權利變換方式辦理，無委建方式參與。</p> <p>(4) 第 4 點，土地增值稅，依照都更條例規定，折價抵付給實施者部分免徵增值稅，所有權人獲配部分將來更新後第 1 次移轉時，可以減徵 40%。</p>	<p>第 3 點 本案經實施者說明採權利變換方式辦理，無委建方式參與，無爭點。</p> <p>第 4 點 土地增值稅，依照都市更新條例規定辦理，無爭點。</p>
2	<p>郭○○(當事人)</p> <p>(1) 本人是退休教師對於營建理解甚少，主要只關心是否更新後，可以取回同樣坪數的居住空間。如果改建之後，還要住戶出資貼補建築費，對於沒有餘錢的住戶，不可能支持。</p>	<p>2-1 實施者受任人：丹棠開發股份有限公司 王敏先 經理</p> <p>(1) 本案當初規劃時，有針對住戶目前居住狀況規劃約 30~50 坪的單元，後續權變計畫階段，住戶可以依照分配之權利價值選配合適之房屋，並依照選配結果計算差額價金，若實際選配價值大於應分配價值則繳納差額價金，若實際選配價值小於應分配價值則領取差額價金。</p>	<p>第(1)點無爭點，理由如下：</p> <p>第 1 點 權利價值分配，俟實施者提出權利變換計畫後，依審議會決議辦理，無爭點。</p>
3	<p>謝○○(當事人)</p> <p>(1) 本基地優點是面向河濱公園，因本基地地形為一刀型的形狀，建築規劃犧牲刀柄部分，沒有面向公園，希望建築設計住宅單元能多面向公園景觀。</p> <p>(2) 產品定位部分，目前的設計並沒有發揮休閒性質的產品特色，一樓開放空間，應</p>	<p>3-1 實施者受任人：丹棠開發股份有限公司 王敏先 經理</p> <p>(1) 住戶都是針對建築部分好的建議，因本案目前已經公展、幹事審查，後續會將住戶意見納入考量，在符合建築法令檢討及程序前提下，並以審議會決議內容為準。</p>	<p>第(1)-(4)點意見無爭點，理由如下：</p> <p>第 1-4 點 建築規劃設計，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>把建築開放空間與河濱公園的景觀結合延伸到基地內，未來的休閒動線能多加琢磨。</p> <p>(3)目前設計的陽台，都是工作陽台，有短暫陽光的陽台只有百分之一，且沒有景觀陽台，希望能多做景觀陽台。</p> <p>(4)空調機問題，建築法規並沒有規定空調應該放在那邊，只要不要放超過外牆 60 公分，所以希望工作陽台不要被空調機佔據。</p>		
4	<p>黃○○(當事人)</p> <p>(1)我認為本案都市更新事業計畫更新後不動產估價報告書估價太低，每建坪只有 52~61 萬元，最近景福街與萬慶街32巷交叉口「天成河悅」新預售屋的售價，每建坪85~95萬元。更新後不動產估價太低，將來權利變換時，扣除實施者的成本，地主分配的房地產面積就會變少，對地主非常不利，請估價師重新估價。也希望國防部另外指定兩位估價師重新估價，以免吃虧。</p> <p>(2)美國在民國108年開始對中國大陸發動貿易戰，大量台商回台投資，熱錢湧進台灣；由於新型冠狀病毒在民國109年出現，當時造成經濟大衰退，美國為了挽救經</p>	<p>4-1 實施者受任人：丹棠開發股份有限公司 王敏先 經理</p> <p>(1)本案目前為事業計畫階段，估價是以事業計畫報核日前六個月內之日期估價，主要作為綠建築保證金之用；後續於權利變換計畫階段，會依照權利變換計畫書報核日前六個月內的日期為評價基準日，重新依法委由三家估價師辦理估價作業，並選擇對地主最有利的價值做為本案估價之結果。</p>	<p>第(1)、(2)點意見無爭點，理由如下：</p> <p>第 1、2 點 目前為事業計畫階段，經實施者業說明權利變換計畫提送前，將再辦理估價，無爭點。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>齊，大量印鈔票，導至熱錢到處流竄，造成通貨膨脹，全世界的股票、房地產大幅上漲；民國110年中國大陸限電危機及遠東集團遭罰款20億元促成台商再次大回流。景美地區新預售屋111年跟107年比起來，已經漲了50%以上，實施者所聘用估價師的估價還停留在107年景美地區新預售屋的售價，請另外聘請估價師重新估價。</p>		
5	<p>蔡○○(當事人)</p> <p>(1)因疫情關係改為書面陳述，看光碟內容對於建築物的室內坪數有些許的意見，光碟片中將2種較小坪數置於景福街方向，兩種較大坪數置於萬慶街，希望將來獎勵條例容積率確定後，能將大小坪數分於景福街、萬慶街的方向都有，感謝幫忙，也請都更案儘快通過，謝謝。</p>	<p>5-1 實施者受任人：國聚開發股份有限公司 范軒 副理</p> <p>(1)本案於建築規劃時，已將住戶可分配的坪數納入考量，規劃約 30~50 坪之住宅單元供住戶選擇，倘若住戶有其他坪數之需求，須調整建築配置將納入考量，並提請審議會討論。</p>	<p>第(1)點意見無爭點，理由如下：</p> <p>第1點 建築設計規劃依審議會審決辦理，無爭點。</p>
6	<p>朱○(委託人：朱○○)</p> <p>(1)附議剛住戶提到建物面向的問題。</p> <p>(2)獎勵值部分，希望更新處是否能儘量不要刪減本案獎勵申請額度，保障住戶權益，因住戶大多年長，希望</p>	<p>6-1 實施者受任人：丹棠開發股份有限公司 王敏先 經理</p> <p>(1)建築規劃部分，承如前面所回應，將在符合建築法令及程序前提下，納入考量，提請審議會討論。</p> <p>(2)本案申請獎勵項目及額度，均依相關規定檢討申請，獎勵申請項目中△F5-1 將來仍須經審議會審議，屆時實</p>	<p>第(1)、(2)點意見無爭點，理由如下：</p> <p>第1點 建築設計規劃依審議會審決辦理，無爭點。</p> <p>第2點 容積勵值部分，依審議會決議辦理，無爭點。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	能儘快通過本更新案。	施者將會盡力爭取本項容積獎勵項目。	
7	<p>劉○○(當事人)</p> <p>(1)本案既有建物，為民國56年完成建築物，為辦理都市更新，居民多已辦理建築物陽台補登作業，目前雖有地政”陽台補登主動通知2.0”方案，實為居民補登作業之簡政便民措施。唯”陽台補登”之辦理，對一樓居民嚴重不公。市府以現行法令與解釋令對”陽台”構造與面積之見解，來認定老舊建築之”陽台”面積，造成老舊建築雖以建蔽率法令建築，二樓以上可以認定陽台面積而補登之範圍，一樓卻無法認定為陽台，無法補登之面積差異達9.81坪，致一樓都更權益嚴重受損，似有法令圖利於實施者之疑慮。</p> <p>建請都更處正視陽台補登對整體建築之認定，以建蔽率法令建築完成之建築物，應以建造完成時法令見解來認定”陽台”面積，作為都更建築物拆遷補償面積之基準，以符”陽台”認定對同一建築物樓上樓下居民權益之解釋一致。</p>	<p>7-1 實施者受任人：國聚開發股份有限公司 范軒 副理</p> <p>(1)陽台補登問題，實施者並無法處理。</p> <p>(2)陽台補登將影響拆遷補償費之提列，拆遷補償費之提列係依都市更新及權利變換計畫內有關費用提列總表規定提列，拆除面積以建物謄本登載面積或實際測量面積為準，補償費用由專業估價者查估，無貴住戶所言法令圖利實施者一事。</p>	<p>第(1)點意見無爭點，理由如下：</p> <p>第1點</p> <p>陽台補登面積經實施者說明係依費用提列總表規定，拆除面積以建物謄本登載面積或實際測量面積為準，無爭點。</p>
8	<p>臺北市政府財政局(當事人)</p> <p>(1)依本府110年12月28日府都</p>	<p>8-1 實施者受任人：丹棠開發股份有限公司 王敏先</p> <p>(1)有關共同負擔管理費部分，</p>	<p>第(2)點，無爭點，理由如下：</p> <p>第2點</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>新字第11060162383號函辦理。</p> <p>(2)旨揭更新事業計畫之公有土地比例達35.20%，人事行政管理費、銷售管理費、風險管理費率皆依上限提列，共同負擔比44.50%，請實施者重新檢討後調降。</p>	<p>近幾年營建費用一直飆漲，且本案所有權人數多達100多位，迄今歷經11年，實質增加實施者所需承擔之風險，本案管理費係依都市更新及權利變換計畫內有關費用提列總表規定提列，後續仍須經審議會審決確認為準。</p>	<p>有關財務計畫部分，依審議會決議本案人事行政管理費(4.5%)、銷售管理費(6%)、風險管理費(14%)，經實施者說明逐一說明合理性及必要性，並經審議會決議，無爭點。</p>
9	<p>臺北市工務局新建工程處(當事人)</p> <p>(1)依本府110年12月28日府都新字第11060162383號函辦理。</p> <p>(2)有關旨揭更新單元範圍內本處原管有本市文山區萬慶段二小段579-1、581-1、584地號等3筆道路用地土地，其中579-1地號業已變更管理機關為本府財政局，惟110年12月【審議會版】圖5-2(第5-28頁)色塊標示仍有誤，請釐清修正。</p> <p>(3)本次聽證僅提供書面意見，本處不派員出席。</p>	<p>9-1 實施者受任人：丹棠開發股份有限公司 王敏先</p> <p>(1)陳情人所陳意見係圖面誤植，後續將配合修正。</p>	<p>第1-2點，予以採納，理由如下：</p> <p>第1-2點 實施者說明將配合修正，予以採納。</p>
10	<p>朱○○(當事人)</p> <p>(1)現行都更法令下，營業稅提列共同負擔，實際上就是由住戶負擔，因本案更新後住戶分不回原使用面積，對開發商來說是EPS 1、2元的事情，能留下來住更新後房子的住戶比例不高，感覺像為左鄰右舍都更，搬去別的地方也只能買中古屋，幾年</p>	<p>10-1 實施者受任人：丹棠開發股份有限公司 王敏先</p> <p>(1)營業稅部分，是稅法的規定，本案目前依99年共同負擔提列總表之項目檢討提列，後續於權利變換計畫階段依審議通案原則規定辦理。</p>	<p>第1點意見無爭點，理由如下：</p> <p>第1點 本案財務計畫依100年版提列總表提列，營業稅請依100年版以房屋現值為基準計算營業稅，無爭點。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>後又遇到都更的問題，希望民意代表能修法增加民眾的保障。回到營業稅問題，分回的房子對地主來說是必需品不是消費品，國稅局也未明文規定營業稅該由誰負擔，希望開發者檢討由他們負擔的可能性。</p>		
11	<p>王○○(當事人)</p> <p>(1)108年寄來的光碟，說相關資料將放在專屬網站，經上網查詢並無相關資料，請實施者說明相關內容放在哪邊。(正式回覆「連結位址」如何登入。)</p> <p>(2)之前公聽會結論，請實施者提供權利變換試算表，估算可分回之面積，讓住戶了解將來可分回的情形。</p> <p>(3)陽台補登的問題，之前會議時，建商有承諾將協助補登，我住一樓，想了解現行法令一樓可不可以補登，目前從拆遷補償資料，在同一個基地各樓層建物卻面積不同，影響權益。</p> <p>(4)更新後選配，為何國聚一直堅持最大僅能1.1倍選配，不應限制，若萬一無剛好符合大小之房屋，豈不是被迫搬走。</p> <p>(5)國防部約佔35%，要求至少指定一家估價師，以保障地</p>	<p>11-1 實施者受任人：丹棠開發股份有限公司 王敏先</p> <p>(1)上網資料部分，本案個案資料放在丹棠開發的網站，住戶可上網查詢。</p> <p>(2)權變試算表，後續於權利變換計畫階段，確認獎勵及住戶權值後，再向住戶說明。</p> <p>(3)陽台補登部分，若需要請實施者協助，再請提供相關資料，在符合法令規定下，實施者將協助辦理。</p> <p>(4)選配部分，為避免住戶超額選配影響其他住戶選配權益，故於選配原則訂定實際分配價值不超過權利變換所載應分配權利價值 1.1 倍。</p> <p>(5)估價部分，本案適用 108 年 1 月 30 日修正公布前都市</p>	<p>第 1、2、3、5 點意見無爭點，第 4 點予以採納，理由如下：</p> <p>第 1 點 實施者已回應本案都市更新個案網址，無爭點。</p> <p>第 2 點 實施者說明俟權利變換計畫階段，確認獎勵及住戶權值再予住戶說明，無爭點。</p> <p>第 3 點 陽台補登部分實施者業說明，倘所有權人有其需求，可提供資料，協助辦理，無爭點。</p> <p>第 4 點 本案選配原則經審議會決議請實施者依委員意見檢討修正辦理，予以採納。</p> <p>第 5 點 實施者已回應，無爭點。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	主權益，不要全部3家都由實施者指定，後續進度請說明。	更新條例相關規定，由實施者指定。	

(九) 同意本案擬訂都市更新事業計畫修正通過，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，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。

三、「擬訂臺北市萬華區漢中段三小段 218 地號等 31 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 王鴻軒 02 2781-5696 轉 3064)

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)

1. 本案共同負擔比例達43.67%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，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。
2. 依計畫書第7-4頁所載，本案更新後住宅平均單價約新台幣(下同)71萬元/坪及車位平均價格約234萬元/坪，低於本分署查估之價格住宅約72~85萬元/坪及車位平均約254~300萬元/席，請再審酌本案住宅及車位單價之合理性。

(二) 財政局 黃于珊幹事 (書面意見)

1. 本案人事行政管理費(4.5%)、銷售管理費(5.4%)、風險管理(10.35%)，共同負擔比例由事業計畫核定之43.12%提高至43.67%，請實施者說明後，提請審會審議。
2. 其餘110年6月4日幹事及權變審查小組書面審查所提意見，實施者已修正。

(三) 地政局 陳憶萍幹事 (書面意見)

已依前次審查意見修正或說明，估價報告書無意見。

(四) 交通局 洪瑜敏幹事(陳體峻代) (書面意見)

1. 查本案設置4席無障礙汽車位(法定車位)均已選配，依內政部110年7月14日內授營建管字第號函釋略以「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，另請檢討將該車位改為大公之可行性，以免無障礙汽車位所有權人因相關使用限

制影響其權益。

2. 基地開發衍生之停車、臨停需求及裝卸貨應自行滿足並採內部化處理。請於住戶管理規約註明：「本案所有權人及相關使用人應於基地內部空間自行滿足停車需求及完成裝卸貨，未來不得再向本市交通單位要求開放基地路邊停車或裝卸貨，以免影響外部交通」。

(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) 都市發展局都市規劃科 涂之詠幹事 (書面意見)

無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事 (書面意見)

本案係屬權利變換案，無意見。

(八) 建築管理工程處幹事 林正泰幹事

關於地面層標示有陽台部分，依照內政部營建署的規定，陽台必須依照「建築技術規則」檢討面積並符合欄杆扶手等規定，提醒實施者要依照營建署的規定，在一樓平面圖的下方有一排的陽台，A8、A9戶都有陽台的設置，圖上有標示陽台(計入建築面積)，提醒日後有想登記為附屬建物，依照營建署的規定必須要由地面層往上抬高1.2公尺，現高度僅有80公分，再請注意。

(九) 鄭淳元委員

1. 無障礙車位選配的結果皆由實施者公司的董事長選配，過去的審議經驗由實施者選配者，皆會配合調整為公共設施，請再斟酌現在的選配結果。另如實施者董事長選配無障礙停車位亦僅為1部，如有此需求應檢附相關證明文件佐證，但目前有4部皆由其選配。
2. 裝卸車位請於相關圖說標註為公共車位，雖無選配但亦無註明為大樓公共車位。

(十) 蕭麗敏委員

1. 針對地主陳情項目涉及估價部分，簡單說明相關估價通案原則讓地主能更了解：
 - (1) 更新前各宗土地之評估，係以在合併利用為前提進行評估，亦即更新前各筆土地都一樣重要，考量都更案更新前土地多屬面積較小、臨路條件欠佳之土地，故在通案估價原則，各宗土地係以合併為前提，依各使用

分區之法定容積率進行評估，做為更新前價格評估之基礎，因此，各宗土地之容積率非以個別土地認定，亦不會再就開發潛力、是否為畸零地等項目進行考量，以兼顧各地主共同開發合併使用之權益，但仍會就各土地本身條件，如：面積、臨路條件、地形等個別條件，進行比較分析並適當給予各項調整率。

- (2) 估價範本針對比準單元(比準地、比準戶、比準車位)並未規定選取原則，主要是因為比準單元僅作為推估其他單元之基礎，依合理的各個項目比較分析結果，比準單元之選取與其他單元價格並無顯著影響。
- (3) 相關的指數運用皆有其限制條件，故估價師多會在使用時做專業判斷，多非以絕對值直接使用，且權利變換估價須依規定以價格日期當時選取之案例進行比較分析，非以102年第3季之事業計畫進行指數調整。

2. 針對宏大不動產估價報告書：

- (1) P. 69之土地比較標的一區域因素調整率較大、比較標的二面積較小，請估價師再行說明與檢視修正；如果須更換案例，因涉及相關土地比較項目之邏輯性，如有調整率須綜合考量順修者，亦請於回應表中提出自行修正說明。
- (2) P. 198、P. 202更新後辦公室、P. 212更新住宅比較標的28及29，建材項目之調整率建議再行檢視說明。

3. 另因聽證內容有兩位陳情地主皆有再發言，建議實施者於本次審議會回應表裡重新納入聽證意見，逐點再作完善的回應，使其完備，另建議更新處讓地主表達意見時，同一委託人應限制受委託的人數。

(十一) 鐘少佑委員

聽證上律師與地主想要瞭解估價師評估的依據為何?建議估價師可再補充，像剛剛口頭上也說明的非常清楚，新成屋的樓層價差，如果有一些實際的案例可以列舉，相關回應表或估價報告書內容可再充分回應，並可解答地主及律師之疑問。

(十二) 楊欽文委員

有關無障礙停車位選配部分，須讓選配之土地所有權人瞭解，未來使用上是有限制及有可能在買賣時影響其價值，因為如果沒有相關無障礙之使用資格者是無法使用，應仍需確認選配之人是否有此需求。

(十三) 潘依茹委員

有關本次估價師於審議會上之回應，相較於聽證回應之意見相對於較為完

整，如聽證意見第 1 位所有權人實施者回應「非本事務所所評估」，對於所有權人無論哪一事務所評估皆為同一實施者。

(十四) 都市更新處

1. 陳情人針對估價條件的調整是否需要重行公展讓所有地主知悉，因為本案在幹事及權變小組委員有對於估價條件的部分請實施者釐清，實施者進行修正之後有提供予估價委員進行書審，如果是因委員之審議意見進行調整則免公展相關審議的程序，另外陳情人所提供的意見更新處亦有同步以群組的方式提供府外委員知悉。
2. 所有權人吳○○先生，前次聽證時係以謄本上所載地址寄發通知且有收信，本次審議會是以同樣地址做寄送。另補充說明，送達證書在聽證的時候是一位吳○○代為簽收。

實施者說明及回應：

(一) 人民陳情部分：

1. 針對第一位陳情人253、254地號之估價疑義，目前各宗土地分宗估價的結果，其土地是屬於全案基地內的第三名，所以他的價格是屬於前段班的。另有提到內側土地之估價與前側土地接近，原因是因為在都市更新權利變換估價，事業計畫內側土地容積與前側土地使用分區相同的話，容積率就以相同的容積條件進行評估，陳情人提到的後側土地應用300%容積評估的內容與都市更新權利變換估價原則係有所差異。
2. 吳○○先生的意見與聽證時所提的意見大致相似，以下再說明一次：
 - (1) 土地分宗的部分，送件當時是以原建照執照範圍分宗土地，經由地主提醒後，查明同一筆土地有第二張建照存在，所以經查核建造執照後，在估價條件內依據新建造執照變更土地分宗範圍。
 - (2) 臨路情形有分為三種：臨路情形、臨路面寬、商業效益，有無重複修正之問題，已在聽證上說明。臨路寬度是指正面臨路的路寬，如本案的主要臨路是12.73公尺，臨路面寬是指土地面臨道路的面寬，可能是3公尺、5公尺及6公尺各有不同，最後商業效益講的是店的租金或價格的高低，三者雖然都與臨路有關聯，但修正的實質內容是不一樣的，故無重複修正之情形。
 - (3) 另同一宗土地內部分拆價格的部分，若同宗土地內各筆土地面前道路的條件皆無差異的時候，比如說各筆土地都面臨貴陽街，土地內部的臨路條件分拆就不會調整，估價師針對各筆條件差異有較大的部分進行調整，例如臨路面寬、臨內外側商業效益差異等。

- (4) 更新前公寓、店面、地價或更新後的住宅，同樣的臨路與商業效益的調整率為何不一樣，這部分也有說明，因為建築物與土地的比較基準不同，調整率不會一致，例如同樣都是店面，但在建物調整率只有調整20%，如果是同樣臨路的土地與建物，一層建物的商業效益在土地上變成僅建構在一樓可以蓋店面的差異性，樓上層則無影響，所以土地的調整率其實會縮小，不會與單純建物的商業效益調整一樣。
3. 關於貴陽街商業效益調整率，主要是因為貴陽街的商業效益，各宗土地臨路的寬深度有差異，有些土地的形狀內側較深，商業效益是下降的，本案貴陽街上的土地會有臨路商業效益的差異，是因寬深度的關係。
 4. 二樓以上均價部分是依照價格日期108年9月當時前後一年內的案例以「不動產估價技術規則」進行調整，經過幹事複審的調整目前進到審議會，待會就由審議委員提出相關意見作修正。

(二) 財務計畫部分

本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費的費率是由事業計畫核定的，於事業計畫審議時已依幹事會意見酌予下修，另外共同負擔比例於事業計畫核定時為43.12%，於權利變換計畫因為需依權利變換基準日進行調整，送件的版本是45.05%到本次送審議會審議的版本已降為43.67%。因本案審議過程中持續與尚未同意的住戶進行溝通，因此在整個案件的風險時程花較長的時間，管理費率也相對提高，請審議會准予同意本案人事行政管理費率以4.5%提列，另銷售管理費僅就實施者日後分得部分作銷售提列，符合審議的原則，希望再次同意以5.4%的費率作提列，而風險管理費的部分是希望考量現在整體的疫情及營建成本波動的狀態下，給予實施者一些未來風險上的空間，希望同意以10.35%費率來作風險管理費的提列。

- (三) 有關於交通局第1點意見，目前無障礙汽車位為所有權人皆有需求因此由所有權人選配，然而此部分已經選配完成，後續會在管理規約內載明未來要由無障礙的車主使用，懇請維持無障礙車位由地主選配未來由符合規定身分的人使用，無障礙汽車位的部分確實由連董事長本人提出申請選配，因為連董本身年紀較長，選配這四個無障礙車位亦是有需求，而車位及戶數是沒有達到一比一，車位部分顯有不足，能否請委員在本案上予以通融讓地主選配，而有關審議通案原則會提供1個無障礙車位作為公共使用，因此將有1個車位列計為大公，另有關於交通局第二點意見裝卸車位的部分也會配合辦理。

(四) 估價部分

1. 有關蕭委員之意見，在土地的比較法上第1個案例是選取中正區的案例，因萬華商業區大面積的土地成交案例在這幾年相當稀少，因此另跨區至中

正區尋找，案例位於延平南路與愛國西路之交叉口，亦屬於博愛特區，樓上住宅行情較高大約有80萬元/坪-90萬元/坪之間，萬華區樓上的住宅行情相對較博愛特區低，萬華區約為65萬元/坪-75萬元/坪之間，因此這兩者經區域因素調整後差異達13%，差異的原因是因房價的差異較大，依照「不動產估價技術規則」規定有相關的調整。第二個案例面積較小只有30坪，而萬華區與大同區之商業區土地大多為透天，在選取透天的案例進行修正，或可再於實價登錄上檢視近年有無較大之成交案例進行修正。

2. 關於更新後建材項目部分，更新後住宅挑選的案例是位在西門町的社區，案例28、29建物構造部分，本更新案為SRC造，若是鋼骨造就會往下再修正，而鋼筋混凝土就往下修正4%，這是建物結構的部分，本案是三級建材，建材的基準較高，所以在建材與建築設計兩個項目中有進行修正，可能修正2%-4%。
3. 另辦公室的比準部分，選擇的案例就在對面全坤威峰，也是更新案採用三級建材，所以辦公的建材修正就沒有住宅那麼多，辦公與住宅約相差4%左右，所以因此在目前的審議案件上應都算合理。
4. 樓層別效用比大部分的地主是認為每樓層修正1%，而估價師在評估時1%只是比率部分，還是檢視每個樓層的價差，目前萬華區的價差每樓層大約0.7%，換算成每個樓層的價差大約是5,000元上下，這是符合這個地區的成交價差，而最低戶與最高戶的價格分別是64萬元/坪及77萬元/坪，也符合同一棟大樓裡面在小於20層樓內最高與最低的價差，因此在估價時並非以每個樓層都調整1%，仍有參考當地的行情作調整。
5. 有關今日估價師的口頭補充說明，納入本次的回應意見表內修正，使陳情人知悉今天答詢的內容。

(五) 聽證部分：實施者已於聽證上表明如果地主對於沒有選配而用抽籤方式抽到的房車想要更換選配，可就實施者分得之部分協調換戶，這部分現在還是一樣有地主不滿意皆可就實施者分得之房車來挑選更換。

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，並有黃教吾君、吳宏遠君等2人針對估價疑義之陳情意見，請實施者持續溝通協調整合，另針對估價疑義部分應於估價報告書詳細載明並妥予所有權人說明。

(二) 財務計畫部分

本案人事行政管理費(4.5%)、銷售管理費(5.4%)、風險管理費(10.35%)，

經實施者說明逐一說明，並經審議會討論後，予以同意。

(三) 權利變換及估價部分

本案估價報告書修正情形，更新後二樓以上均價(712,302元/坪)，共同負擔比例43.67%，請實施者依委員意見修正，並請估價委員協助書面審查後始辦理核定作業。另有關裝卸車位及1部無障礙停車位納為大公，請實施者依委員及幹事意見於圖面標示，並於住戶管理規約載明使用方式。

(四) 聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	大會決議
1	<p>財政部國有財產署北區分署 (臺北市都市更新處代為宣讀)</p> <p>(1)本案共同負擔比例達43.67%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，以維護土地所有權人權益。</p> <p>(2)依計畫書第7-4頁所載，本案更新後住宅平均單價約新台幣(下同)71萬元/坪及車位平均價格約234萬元/席，低於本分署查估之價格住宅約72~85萬元/坪及車位平均約254~300萬元/席，請再審酌本案住宅及車位單價之合理性。</p>	<p>1-1 實施者受任人：弘傑不動產事業股份有限公司 陳玉璟副總</p> <p>(1)本案估價均由估價師依相關規定計列，後續仍依臺北市都市更新爭議及處理審議會審議為準。</p>	<p>第1-2點意見不予採納，理由如下：</p> <p>(1)-(2)有關財務計畫部分依審議意見予以提列，另估價部分請依委員意見修正，並於核定前請估價委員協助書面審查，本項意見不予採納。</p>
2	<p>蔡○○(委託人：吳○○)(案件當事人)</p> <p>(1)本案領銜之宏大估價報告，「送件版」與「幹事複審版」間，關於「土地坵塊分宗」，226、231地號原本在「送件版」為單獨之分宗(M)(送件版第112頁</p>	<p>2-1 實施者受任人：宏大不動產估價師聯合事務所 林韋宏估價師</p> <p>(1)分宗係依建照或使照區分，本案依建管處核發之建使照資料進行估價條件變更，並已於幹事會及權變小組上說明。</p>	<p>第1-11、13點意見不予採納、第12點意見無爭點，理由如下</p> <p>第(1)-(11)、(13)有關估價部分，經實施者補充說明：</p> <p>A. 土地分宗的部分，送件當時是以原建照執照範圍分宗土地，經由地</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>參照)，其後在「幹事版」與227、228地號劃分為同一分宗(分屬M1、M2)(幹事複審版第13至14頁參照)；關於「估價條件」，原本有1081等建號建物現況連通使用之估價條件(幹事複審版第10頁第7項)，其後則刪除此項估價條件，是以兩報告之估價前提，前、後有重大改變，依法是否須重新公開展覽及舉辦公聽會，俾以向所有權人及權利變換關係人等說明清楚？</p> <p>(2)宏大估價報告(幹事複審版)第94頁，就「合併前各筆土地價值推估」之修正原則，其中「臨路情形」、「臨路面寬」及「商業效益」三項，此三者之考量如何區分？是否有重複考量之情形？例如臨貴陽街之商業效益，自然比巷內無商效之雙面臨路(4M昆明街187巷(未開闢)/2M貴陽街52巷)者高，惟併計上開三項之調整率，差異率高達13%！(權變小組審查委員亦有類此質疑，請參見幹事複審版第2頁第14點、第4頁第33點)</p> <p>(3)宏大估價報告(幹事複審版)第121頁，就「視為同宗土地個別地價拆算」之</p>	<p>(2) 臨路情形係指道路之寬度，臨路面寬是指土地面臨道路之面寬，商業效益之評估需考量店面租金與成交價格。</p> <p>(3) 相同的臨路條件可能商業效益不同，故需分開調查。</p>	<p>主提醒後，查明同一筆土地有第二張建照存在，所以經查核建造執照後，在估價條件內依據新建造執照變更土地分宗範圍。</p> <p>B. 臨路情形有分為三種：臨路情形、臨路面寬、商業效益，有無重複修正之問題，已在聽證上說明。臨路寬度是指正面臨路的路寬，如本案的主要臨路是 12.73 公尺，臨路面寬是指土地面臨道路的面寬，可能是 3 公尺、5 公尺及 6 公尺各有不同。商業效益講的是店的租金或價格的高低，三者雖然都與臨路有關聯，但修正的實質內容是不一樣的，故無重複修正之情形。</p> <p>C. 同一宗土地內部分拆價格的部分，若同宗土地內各筆土地面前道路的條件皆無差異的時候，比如說各筆土地都面臨貴陽街，土地內部的臨路條件分拆就不會調整，估價師針對各筆條件差異有較大的部分進行調整，例如臨路面寬、臨內外側商業效益差異等。</p> <p>D. 因為建築物與土地的</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>修正原則，其中「臨路條件」及「商業效益」兩項，其間之考量如何區分？是否有重複考量之情形？（例如臨貴陽街之商效自然比昆明街高）</p> <p>(4)就「合併前各筆土地價值推估」之修正原則（宏大估價報告幹事複審版第94頁），與「視為同宗土地個別地價拆算」之修正原則（宏大估價報告幹事複審版第121頁），兩者之修正項目，前者有「面積」、「地形」、「臨路情形」、「臨路面寬」、「商業效益」五項，後者則僅有「地形」、「臨路條件」、「商業效益」三項；何以前者多了「面積」、「臨路面寬」？後者則不用考量「面積」、「臨路面寬」修正？</p> <p>(5)宏大估價報告「幹事複審版」第122頁，就226、231地號土地之修正率而言，226、231地號(M2)與227、228地號(M1)，「臨路情形」之修正，調整率僅「-3%」，觀之「送件版」第89頁，226、231地號(M)與「虛擬比準地」相比，「臨路情形」之修正調整率達「-8%」，「商業效益」之修正調整率前(送件版)、後(幹事複審版)則均為「-5%」，是以就226、231地號</p>	<p>(4)同宗土地之分拆僅針對條件差異較大的項目進行調整。</p> <p>(5)問題中所指為不同版本的報告書，土地分宗的條件不同，調整率須經審議會審議，後續仍依審議會審議結果為準。</p>	<p>比較基準不同，調整率不會一致，例如同樣都是店面，但在建物調整率只有調整20%，如果是同樣臨路的土地與建物，一層建物的商業效益在土地上變成僅建構在一樓可以蓋店面的差異性，樓上層則無影響，所以土地的調整率其實會縮小，不會與單純建物的商業效益調整一樣。</p> <p>以上意見經實施者說明，並經審議會討論後，不予採納。另請實施者會後將本次陳情意見逐項回應及補充說明，並與所有權人妥予溝通，讓所有權人知悉。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>(M2) 幹事複審版第122頁之「臨路情形」修正乙項，其調整比率實有不足之嫌。尤其，於嗣後在「推估更新前各區分所有建物價格」時(幹事複審版第156頁)，位於「M2」之建物，相較位於「M1」之建物，前者之「臨路條件」調整率達「-5%」，益徵226、231地號(M2)在「幹事複審版」第122頁之「臨路情形」調整比率有所不足。</p> <p>(6) 就同樣是面臨既成巷道(2M貴陽街二段52巷)之「臨路條件」，何以在「視為同宗土地個別地價拆算」時(幹事複審版第121頁)，調整率為「-3%」，而在「推估更新前各區分所有建物價格」時(幹事複審版第155頁)，調整率卻為「-5%」？</p> <p>(7) 宏大估價報告(幹事複審版)第154、156頁，就「推估更新前各區分所有建物價格」之修正原則，其中「屋形」乙項，估價師說明其與「店面面寬及商效使用」有關(幹事複審版第2頁審查意見第16點意見回應參照)，惟此又與「使用效益」乙項如何區分？是否有重複考量之情形？</p>	<p>(6) 更新前公寓與土地地價評估之基礎不同，故調整率也不同。</p> <p>(7) 屋型考量是深度越深會導致店面商業效益下降，另店面連通使用之估價條件已經取消，故目前沒有使用效益之調整項目。</p>	

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>(8) 宏大估價報告(幹事複審版)第156頁,就「推估更新前各區分所有建物價格」之修正,為何同樣是1樓,何以僅分宗單元F2、K1、K2、L、M2之1樓之「樓層別效用比」調整達115%,其餘建物之1樓則僅為100%?</p> <p>(9) 宏大估價報告(幹事複審版)第94頁,就「合併前各筆土地價值推估」,其中分宗單元D之土地極其狹長,根本無單獨開發之可能性,現況亦僅供通行使用,惟其「地形」乙項之調整率,與其他分宗單元之差距僅-1%或-2%,尤其是與可單獨開發利用之分宗單元(例如G、F、E、M、I、J、K等)相較,顯非合理至明。(權變小組審查委員亦有類此質疑,請參見幹事複審版第3頁第23點)</p> <p>(10) 宏大估價報告(幹事複審版)第232頁,就更新後區分建物位置差異之修正原則,臨昆明街187巷調整率高達「-25%」,然就更新前各筆土地價值推估之修正原則(幹事複審版第94頁),「巷內無商效」者僅調整「-5%」,縱加計「臨路情形」最差之「-</p>	<p>(8) 一樓若作為住宅使用,則使用樓上層住宅比準戶進行調整;若一樓做為店面使用,則使用店面比準戶進行調整,故樓層別效用比不同。</p> <p>(9) 本案基地作為同一宗更新單元視為合併開發,地形調整率後續仍依審議會審議結果為準。</p> <p>(10) 更新後區分建物及土地估價的基礎不同,故調整率不會一致。</p>	

序號	發言次序	答覆	大會決議																														
	<p>6%」，合計亦僅「-11%」，顯有不合理之情形。</p> <p>（權變小組審查委員亦有類此質疑，請參見幹事複審版第2頁第18點、第4頁第35點）</p> <p>(11) 本案為何在更新前各宗土地素地價格評估，選擇臨貴陽街之227等地號土地為比準地；在評估更新前區分所有建物各戶價格時，又選擇以臨昆明街之房屋為比準戶？而在評估更新後各戶價格時，又係以臨貴陽街之房屋為店面及住家之比準戶？如此之不一致，考量點及理由究竟為何？</p> <p>(12) 本案事業計畫核定版共同負擔比例為43.12%(第15-9頁)，依該事業計畫第15-8頁更新後銷售金額及單價（價格日期：102年8月1日）如下表所示：</p> <table border="1" data-bbox="256 1608 655 2069"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>數量</th> <th>單位</th> <th>總價元</th> <th>單價元坪</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>店面</td> <td>496.91</td> <td>坪</td> <td>427,788,960</td> <td>860,898</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td>28.88</td> <td>坪</td> <td>21,891,040</td> <td>758,000</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>5,860.42</td> <td>坪</td> <td>4,213,786,672</td> <td>719,025</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>6,386.21</td> <td>坪</td> <td>4,663,466,672</td> <td></td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>161</td> <td>個</td> <td>356,850,000</td> <td>2,216,460</td> </tr> </tbody> </table>	項目	數量	單位	總價元	單價元坪	店面	496.91	坪	427,788,960	860,898	辦公室	28.88	坪	21,891,040	758,000	住宅	5,860.42	坪	4,213,786,672	719,025	合計	6,386.21	坪	4,663,466,672		停車位	161	個	356,850,000	2,216,460	<p>(10) 挑選比準地時要注意是否能單獨開發使用，比準戶則較無相關限制。</p> <p>(12) 事業計畫之建物均價，並非本事務所評估，本次的估價均依相關規定辦理評估，後續仍依審議會審議結果為準。</p>	<p>第12點事業計畫及權利變換計畫之估價差異，依都市更新條例相關規定，權利變換估價係以報核前6個月內作為評價基準日之計算，無爭點。惟有關兩者之差異，仍應請實施者妥為與所有權人說明。</p>
項目	數量	單位	總價元	單價元坪																													
店面	496.91	坪	427,788,960	860,898																													
辦公室	28.88	坪	21,891,040	758,000																													
住宅	5,860.42	坪	4,213,786,672	719,025																													
合計	6,386.21	坪	4,663,466,672																														
停車位	161	個	356,850,000	2,216,460																													

序號	發言次序				答覆	大會決議																																		
	總價		5,020,316,672																																					
	<p>另依本案權利變換計畫【幹事複審版】共同負擔比例為 43.67%(第 8-8 頁)，依該權利變換計畫選定宏大不動產估價師聯合事務所之評定依據(第 7-4 頁參照)及附錄四宏大估價報告書摘要，茲整理價格日期 108/9/30 更新後銷售金額及單價如下表所示：</p>																																							
	<table border="1" data-bbox="258 831 655 1279"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>數量</th> <th>單位</th> <th>總價元</th> <th>單價元坪</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>店面</td> <td>496.91</td> <td>坪</td> <td>514,135,250</td> <td>1,034,665</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td>28.88</td> <td>坪</td> <td>19,060,800</td> <td>660,000</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>5,860.42</td> <td>坪</td> <td>4,144,910,779</td> <td>707,272</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>6,386.21</td> <td>坪</td> <td>4,678,106,829</td> <td></td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>161</td> <td>個</td> <td>377,850,000</td> <td>2,346,894</td> </tr> <tr> <td>總價</td> <td></td> <td></td> <td>5,055,956,829</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>					項目	數量	單位	總價元	單價元坪	店面	496.91	坪	514,135,250	1,034,665	辦公室	28.88	坪	19,060,800	660,000	住宅	5,860.42	坪	4,144,910,779	707,272	合計	6,386.21	坪	4,678,106,829		停車位	161	個	377,850,000	2,346,894	總價			5,055,956,829	
項目	數量	單位	總價元	單價元坪																																				
店面	496.91	坪	514,135,250	1,034,665																																				
辦公室	28.88	坪	19,060,800	660,000																																				
住宅	5,860.42	坪	4,144,910,779	707,272																																				
合計	6,386.21	坪	4,678,106,829																																					
停車位	161	個	377,850,000	2,346,894																																				
總價			5,055,956,829																																					
	<p>經查，權利變換計畫採價格日期 108/9/30 住宅不動產平均單價 707,272 元/坪，低於權利變換計畫採價格日期 102/8/1 之 719,025 元/坪。另查，宏大估價報告書【幹事複審版】第 114 頁所載，價格因素係採用臺北市政府地政局公布不動產價格指數(住宅價格指數-萬華區指數)進行修正。循此，臺北市政府地政局公布不動產價格指數(住宅價格指數-萬華區指</p>																																							

序號	發言次序	答覆	大會決議																																																
	<p>數)102Q3 為 96.52， 108Q3 為 99.76，如下表 所示：</p> <table border="1" data-bbox="256 333 655 920"> <thead> <tr> <th>住宅價格指數類別</th> <th>期別</th> <th>月(季)指數</th> <th>變動率(季)(%)</th> <th>標準住宅總價(萬元)</th> <th>標準住宅單價(萬元/坪)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>萬華區</td> <td>102Q2</td> <td>94.32</td> <td>1%</td> <td>1220</td> <td>42.06</td> </tr> <tr> <td>萬華區</td> <td>102Q3</td> <td>96.52</td> <td>2.33%</td> <td>1248</td> <td>43.05</td> </tr> <tr> <td>萬華區</td> <td>102Q4</td> <td>96.88</td> <td>0.37%</td> <td>1253</td> <td>43.21</td> </tr> <tr> <td>萬華區</td> <td>108Q1</td> <td>100.32</td> <td>-0.28%</td> <td>1297</td> <td>44.74</td> </tr> <tr> <td>萬華區</td> <td>108Q2</td> <td>100.67</td> <td>0.35%</td> <td>1302</td> <td>44.90</td> </tr> <tr> <td>萬華區</td> <td>108Q3</td> <td>99.76</td> <td>-0.90%</td> <td>1290</td> <td>44.49</td> </tr> <tr> <td>萬華區</td> <td>108Q4</td> <td>100.25</td> <td>0.49%</td> <td>1297</td> <td>44.71</td> </tr> </tbody> </table> <p>就上表觀之，108Q3 較 102Q3 之指數變動率為 +3.36%$((99.76-96.52) \div 96.52)$，即臺北市萬華區住宅 108Q3 較 102Q3 上漲。然而宏大估價報告書之住宅價格趨勢卻呈現下跌(108/9/30 為 707,272 元/坪，102/8 為 719,025 元/坪，變動率 -1.63%$((707,272-719,025) \div 719,025)$。</p> <p>承上，也因宏大之住宅價格趨勢不合理，導致權利變換計畫幹事複審版之共同負擔比例 43.67%低於事業計畫核定版共同負擔比例 43.12%之不合理現象。爰此，懇請委員重新檢視共同負擔比例之合理性。</p> <p>(13) 按一般樓層別效用比，</p>	住宅價格指數類別	期別	月(季)指數	變動率(季)(%)	標準住宅總價(萬元)	標準住宅單價(萬元/坪)	萬華區	102Q2	94.32	1%	1220	42.06	萬華區	102Q3	96.52	2.33%	1248	43.05	萬華區	102Q4	96.88	0.37%	1253	43.21	萬華區	108Q1	100.32	-0.28%	1297	44.74	萬華區	108Q2	100.67	0.35%	1302	44.90	萬華區	108Q3	99.76	-0.90%	1290	44.49	萬華區	108Q4	100.25	0.49%	1297	44.71	<p>(13) 調整率並非每層樓修正</p>	
住宅價格指數類別	期別	月(季)指數	變動率(季)(%)	標準住宅總價(萬元)	標準住宅單價(萬元/坪)																																														
萬華區	102Q2	94.32	1%	1220	42.06																																														
萬華區	102Q3	96.52	2.33%	1248	43.05																																														
萬華區	102Q4	96.88	0.37%	1253	43.21																																														
萬華區	108Q1	100.32	-0.28%	1297	44.74																																														
萬華區	108Q2	100.67	0.35%	1302	44.90																																														
萬華區	108Q3	99.76	-0.90%	1290	44.49																																														
萬華區	108Q4	100.25	0.49%	1297	44.71																																														

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>大多每差距1個樓層修正1%，惟查，宏大估價報告書第215頁、第231頁每層樓僅修正0.7%，且比準樓層為6樓(6F-A0戶)，並非總樓層數之適中樓層，導致高樓層有低估價格之虞，從而可能低估更新後之總銷售金額，高估共同負擔比例。因此，懇請委員再加檢視。</p>	<p>1%，仍須考量總樓層及市場行情，後續仍依審議會審議結果為準。</p>	
3	<p>王○○○、王○○(臺北市都市更新處代為宣讀)</p> <p>(1)日健建設至今沒有提出可以令人接受的方法。我們感覺日健沒有合作的誠意，所以無法同意跟這樣的建商合作。懇請敦促日健建設做應有的努力與拿出溝通的誠意，謝謝。</p> <p>(2)本北市都更案當事人王榮輝、王林麗梅兩人皆未接到實施者的溝通協調電話或信件安排，當事人被脅迫性的通知權利變換計畫代抽籤作業反應事項亦從未得到實施者的回應與解答，對方實施者實無誠意溝通與解答。</p>	<p>1-1 實施者受任人：弘傑不動產事業股份有限公司 陳玉璟副總</p> <p>(1)陳情人並未於選屋期間內繳回選屋文件，估依相關規定辦理抽籤。抽籤結果如下：王林麗梅 4 樓 A6 29 坪 B3 84 號車位，領回 72.4 萬。王榮輝 20 樓 A2 25.22 坪 B4 50 號車位，領回 55.3 萬。均已保障陳情人權益。</p> <p>(2)陳情意見中有提到希望後續能與實施者溝通，若是欲更換選配單元，可就實施者分得之房屋協調換戶，但至今尚未收到任何申請。</p> <p>(3)若欲與實施者簽訂私契約，因不屬於更新審議會之權責，故不予討論。</p>	<p>第 1-2 點意見無爭點，理由如下：</p> <p>第(1)點抽籤部分依都更條例規定辦理，無爭點。</p> <p>第(2)點有關後續選配換戶部分，請實施者在不影響他人所有權人權益及共同負擔比維持或下降前提之下與所有權人進行換戶，無爭點。</p>
4	<p>吳○○(委託人：吳○○)(案件當事人)</p> <p>聽證主持人鐘委員，各位聽</p>	<p>1-1 實施者受任人：弘傑不動產事業股份有限公司 陳玉璟副總</p>	<p>無爭點，理由如下：</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>證諮詢委員，各位漢中三小段 218 地號等 31 筆土地計劃案的地主，各位在場與會人員。大家午安，大家下午好！我吳宗祐今天在此代表漢中三小段 228、227、226 地主吳○○的意見發表聲明：</p> <p>相信街坊鄰居大家對於我們都有一定的認識，我祖父吳東生自日據時代以來，就在這片土地經營土地代書事業，兩代在地服務已即將屆滿 80 個年頭。秉持的精神就是希望當事人獲得土地公平交易，不動產財產保障。職場生涯甚至畢生都是熱心奉獻，在地政領域為人民服務。房子跟我們人一樣都會老，都有使用的年限，現在有一棟房子說他永遠不改建，要放著等著當五百年古蹟，說實在也沒有那個價值，因為現在的房子也實在太醜了，誰不希望買的房子有電梯、有坡道停車位、有電動車充電樁。但是問問在場各位，容易嗎？不容易，因為，</p> <p>一、現行法規制度並不健全「人家說貨比三家不吃虧」。我們看看全台地方政府的聯開案。也都有公開的評選機制。有資格審查、有能力審查，也歡迎外國機構的參與，而我們民間的都更案，有比照市政府的聯開案一樣，有遴選的程序嗎？完全沒有！</p>	<p>(1) 本案雖未進行遴選程序，但實施者已取得 75% 以上之同意比率，故符合都市更新實施者身分門檻。</p> <p>(2) 有關事業計畫書內容並非由實施者團隊撰寫而已，仍須由市政府各單位及局處審議，最後仍須由審議會審議。</p> <p>(3) 更新單元範圍並非由實施者隨意劃定，劃定時需辦理鄰地協調會，且賦予鄰地地主是否有意願共同參與本案，目前仁濟院土地並非在本案範圍內係因其表達無意願。</p> <p>(4) 本更新案未來有新建材電梯、地下室之車位及公共設施等，絕對較現行居住環境更為完善且能提高生活環境水準。</p> <p>(5) 本更新案對於所有地主應有之權益絕無掠奪事宜，就陳情人而言已分得 1 房 15 樓 A10 及領回約 130 萬差額價金，故權益均有保障。</p> <p>(6) 實施者、估價師、建築師及規劃單位，並非獨裁掠奪各位的權益，而是協助各位地主成就未來更新最大的價值。</p> <p>(7) 本案最後係經審議會審議而定，並遵守都市更新條例相關規定續行程序，絕不會有違法情事。</p>	<p>實施者選任依都市更新條例相關規定辦理，無爭點</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>請教在場的委員，如果今天您們單位的聯開案，廠商沒有經過遴選，你們敢用嗎？如果你們不敢，為什麼要將老百姓辛苦累積的資產，送去做實驗呢？就是因為沒有評選的機制，所以實施者就像個土霸主，連進財說明會會拍桌子；就是因為沒有評選的機制，所以實施者根本無心洽談，問他們幾個數據，講得跟公開資料都在打架，不知道哪個是真的；就是因為沒有評選的機制，詢問實施者洽談的誠意，連進財他兒子竟把整本實施計畫書推到我的面前不只一次，整份事業計畫案都要給我，還說他們公司有誠信。</p> <p>請教在場各位委員，如果參與貴單位計畫的廠商這樣對你們，您們還想跟他合作嗎？如果不願意的話，我們老百姓當然也有拒絕參加的權利！</p> <p>二、今天這個案子都市更新是個假議題因為受到高度的限制，這個案子沒有受到太多都市更新的獎勵，合理的說他應該是一個合建案。但是藉由都市更新這個假議題的包裝，建商可以合理的侵佔私人土地，自己去劃定對於自己有利的範圍。請問這個都市更新案完成後貴陽街二段昆明街口，有更新了嗎？</p>		

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>老舊建築依然佇立於街頭三角窗。請問為什麼不一起納入呢?請問一開始是誰的決定?建商的決定,依建商投評表分析的成本考量做的決定?請問這個都市更新案完成之後貴陽街46號過去到貴陽街42號有更新了嗎?對方地主的財力比建商還要雄厚,相信建商也不敢造次,那麼建商跟現在的已同意戶自己合建就好了啊?但是我們的位置就是在這一個案子的正中心點臨街道的第一排,建商需要我們的建築線,不然建商的土地在第三排,只用自己的土地蓋完之後,房子可能也賣不出去。所以這案子完成之後,這塊區域將會是零碎的建築留在高樓旁邊,還有另一側巷子旁邊仁濟院老舊的房子,對於這座城市,這個案子有做跟沒有做,沒有太多好的改變,是一個「都市沒有更新的都更案」,長期下來並非區域永續發展的前進方向。而建商卻可以任意選定範圍,無利益可圖的土地他就排除、有利可圖的土地,則藉由顧問公司使用都更法令予以「掠奪」!</p> <p>請教各位委員,我們老百姓該如何與掠奪者洽談公平?而建商這總技倆如果不盡快加以遏止。想必就是複製貼</p>		

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>上，讓更多無助的市民受到傷害!</p> <p>今天這土地不是我買的，是我祖父從日據時代開始辛苦積蓄，經營土地公平交易，不動產財產保障的代書事業所留下來的。所以我們非常珍惜!也拒絕掠奪!</p> <p>相信各位地主，你們的子女現在於就業市場因為市場機制，所以甚麼都要會，但又有幾個上班族能夠靠薪水買下西門町土地呢?台北市政府有很多土地，每一個都是公開招標，而我們在這裡，只有一小塊地卻要聽建商告訴我，我的意見公不公平而不是交由市場機制來決定，你們說，這樣合理嗎?</p> <p>所以在這裡我誠心的告訴各位街坊鄰居</p> <p>我們現在堅決反對，不表未來一定不同意。只是因為我們這塊區域，絕對值得擁有更好的!讓我們將阻礙發展、不合格廠商罷免，將他送入歷史。</p> <p>也呼籲弘傑，與不動產估價師等專業機構</p> <p>承作這個案子你們辛苦了，實施者敢對地主拍桌子，說要對你們客氣到哪裡，我們也不敢相信，期待未來的制度，能讓您們的專業有更多發揮空間，籌組一個第三方公正單位，為更多需要的人</p>		

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>民協助，而不只是為單一廠商的福利而把關。</p> <p>也要在這裡誠心的告訴各位委員，各位都更處的官員最近有媒體評估，台北市要完成都市更新，需要 200 年的時間。都市更新如果制度夠健全，哪個人民希望等待那麼多的時間？過去曾有地方政府強拆不同意戶，但最後也沒有得人民多少的迴響與愛戴。如果暫時沒有解決爭議的方法。至少給予人民與公家機關一樣同等待遇的機會，相信很多案子必然水到渠成！</p> <p>最後我要說的是，今天這個案子的不同意戶，雖然佔比同意戶較少。但是，同意不代表滿意，也不代表不能擁有更好的選擇，因為多少同意戶的暫時決定，也是因為現行制度無從選擇下的迫於無奈。雖然我們在這個案子不同意戶暫時只是少數，但是我們卻代表了全台北市尚未完成改建的大多數市民。政府對於我們人民絕不應該只有如此的交代。</p> <p>這個案子是由多年前的時空背景下去規劃，但是物換星移時代早已不同。房土比率多有調整、建築潮流早已改變。唯一不變的是，我們仍秉持祖父的精神，就是希望街坊鄰居能在這個案子獲得土</p>		

序號	發言次序	答覆	大會決議
	地公平交易，不動產財產保障。所以我們主張這個案子應該有個新的開始，為了左鄰右舍的街坊鄰居，為了最完整的區域整合、為了最美麗的經典建築、為了地主們最好的分配比例，我們將會繼續努力！		
5	<p>王○○○(案件當事人)</p> <p>王○○○、王○○在選屋抽籤前因未得到日健合理溝通與洽談合理辦法，沒有授權任何人代為抽籤選配，並事前已表明不同意任何人代為抽籤。</p>	<p>1-1 實施者受任人：弘傑不動產事業股份有限公司 陳玉璟副總</p> <p>(1)所有權人得與實施者進行民法契約的約定或依據權利變換辦法執行，陳情人因無法與實施者簽訂合建契約，故目前房屋車位之選配均依照權利變換實施辦法相關規定辦理，於法有據。</p> <p>(2)因陳情人於選配期間未繳回還屋書件，故依照選配原則規定，以公正第三人(律師)執行代選配，故現配得 2 房 2 車及約 99 萬差額價金。</p> <p>(3)若對於抽籤獲配之房屋不滿意，陳情人可就應分配權利價值內與實施者協商，選擇換戶或換車位。</p>	<p>無爭點，理由如下：</p> <p>選配抽籤部分依照都市更新權利變換實施辦法辦理，無爭點。另選配換戶部分，請實施者在不影響他人所有權人權益及共同負擔比維持或下降前提之下與所有權人進行換戶，無爭點。</p>
6	<p>吳○○(委託人：吳○○)(案件當事人)</p> <p>(1)7年前實施者與我們開會，後續均未回覆相關問題，直到收到本次抽籤函文。</p>	<p>1-1 實施者受任人：弘傑不動產事業股份有限公司 陳玉璟副總</p> <p>(1)本案於 102 年進行都市更新單元劃定及同年辦理都市更新事業計畫自辦公聽會，後續進行事業計畫相</p>	<p>第 1-2 點無爭點，理由如下：</p> <p>(1)有關溝通部分仍請實施者持續與所有權人溝通協調，無爭點。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>(2)實施者經理致電說董事長約我們見面開會，地主詢問開會之主題為何，經理卻說無法代替董事長發言，會於明日中午請董事長致電地主，迄今皆未收到電話，故我們懷疑此僅為符合都市更新條例法令之形式，報告書內所載地主溝通電話紀錄均未有明確溝通內容。</p>	<p>關審議，108 年權利變換報核並辦理自辦公聽會及選配文件寄發均係以雙掛號寄出符合都市更新條例相關規定。電話溝通僅為輔助程序。</p> <p>(2)陳情人提到 7 年前開會的問題均未回覆，想詢問是甚麼樣的問題？是否可以用書面的方式提供其體的問題，後續也會載入權利變換報告書內以書面回覆。對於溝通的形式也可以向實施者建議，實施者會檢討並改善。</p> <p>(3)若是對於分配房屋車位之結果不滿意，都市更新條例也允許與實施者協議交換，也請陳情人妥為考量。</p>	<p>(2)另選配換戶部分，請實施者在不影響他人所有權人權益及共同負擔比維持或下降前提之下與所有權人進行換戶，無爭點。</p>

(五)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 個月內檢具修正後計畫書圖送都市發展局辦理報府核定。所有權人於聽證所提估價意見，請實施者逐項回應及補充說明，以讓所有權人知悉；另估價修正部分，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。