

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第 598 次會議紀錄

112 年 9 月 14 日 府都新字第 1126019660 號

壹、時間：民國 112 年 8 月 28 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：討論案 1 陳建華副召集人、討論案 2 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、討論提案：

一、「擬訂臺北市中正區中正段一小段 446-1 地號 1 筆土地及中正段三小段 21 地號等 39 筆土地都市更新事業計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科 戴光平 02 2781-5696 轉 3085)

討論發言要點：

- (一) 本案討論前，陳彥向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)

案內財政部國有財產署經管同段三小段 22-4 及 25 地號國有道路用地位屬自行出資區，採協議合建實施都市更新事業，依都市更新事業範圍內國有土地處理原則第 12 點第 2 款規定，更新單元範圍內國有土地屬公共設施用地者，以協議合建方式實施，得依都更條例第 46 條第 3 項第 4 款規定讓售予實施者。另依臺北市都市更新自治條例第 23 條規定，實施者協助開闢都市計畫道路，而其道路土地為公有者，應由道路主管機關辦理土地撥用後，交予實施者開闢，請實施者修正事業計畫書第 6-1 頁所載取得方式。

- (三) 財政局 黃于珊幹事(書面意見)

1. 計算營建費用之總樓地板面積，應以扣除陽台後之面積計算(頁 13-3、表 13-1)，請釐正。
2. 承攬契據印花稅各項計算因子，應以扣除營業稅後之金額計算(頁 13-4、頁 13-11)，請釐正。
3. 請實施者補充說明本案基地面積、人數級距對應之風險管理費率，目前實施者逕以上限 16% 提列，請說明合理性及必要性後，提請審議。

4. 建築興建計畫章節之住宅單元應為38戶，請釐正(頁9-10)。
5. 營建費用地下3層之物調金額計算結果應為2,500元，請釐正(頁13-6)。
6. 貸款期間小計數值應為32.7個月；貸款利息(2)之相關基金數值誤植，請釐正(表13-8、頁13-10)。
7. 計算讓受不動產契據印花稅及營業稅之土地(平均)公告現值，依提列總表規定，並不包含公共設施用地部分，請釐正(頁13-11)。
8. 本案屬事權分送案件，事業計畫階段之廣告銷售管理費用提列，請實施者依總表規定，暫以〔重建費用+公共設施費用+相關申請建築容積獎勵所支付費用+都市計畫變更負擔費用+貸款利息+稅捐〕計算(頁13-5、頁13-12)。

(四) 地政局地價科 徐子偉幹事(書面意見)

估價部分無意見。

(五) 地政局測繪科 陳光熙幹事(書面意見)

P.綜8，實施者意見回應及處理情形敘明「……E區82-2、82-3、82-9地號為行政院農業委員會農田水利署有償取得，僅能透過權利變換方式辦理，爰82-22及82-3地號以權利變換方式由國立臺灣大學優先分配；82-9地號由出資者優先分配，惟應於後續權利變換計畫中載明囑託登記予國立臺灣大學，最終82-2、82-3及82-9地號併入D區開發」。依民法第799條規定：「……區分所有權人就區分所有建築物基地共有部分及基地應有部分，依其專有部分面積與專有部分總面積之比定之。但另有約定者，從其約定。」、建築法第11條規定：「本法所稱建築基地，為供建築物本身所占之地面及其所留設之法定空地。建築基地原為數宗者，於申請建築前應合併為一宗。……」。本案E區範圍為24-5、24-13、82、82-2、82-3、82-7、82-9地號土地，係以權利變換方式實施都市更新，倘其後以E區全部土地納入同一建築執照之申請範圍，則權利變換後之各區分所有建物之專有部分即應就該基地範圍內之建築基地進行分配，前開實施者回應優先分配情形是否有違民法第799條規定，請釐清。

(六) 交通局 紀韋廷幹事(書面意見)

1. 事業計畫報告書

- (1)P. 13-12，E區平面一層之無障礙汽車位，請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號函釋於住戶管理規約規範「無障礙停車位係提供身心障礙者、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。」以符立法意旨，收入說明似將全部16席汽車位（含無障礙車位）均計入銷售，請釐清修正。

- (2) 基地內部空間應自行滿足停車需求與裝卸貨，查本案交評報告E區汽、機車停車需求分別為26席、33席，實設汽、機車位僅16席、19席，請補充說明E區如何自行滿足停車需求。
- (3) 事業計畫報告書中都市更新審議資料表中各基地實設停車格位及C基地之法定停車位數量與交評報告書不符，請釐清修正。
- (4) P. 3-4，衍生停車需求分析及停車供需分析與交通影響評估報告不一致，請釐清修正。
- (5) P. 9-18，汽機車行車動線與112年1月19日都市設計審議第628次委員會審決通過之交評報告書不符，請釐清修正，並請補充標示機車進出動線。
- (6) P. 9-45，身心障礙者專用機車停車位之寬度應在2.3公尺以上，長度應在2公尺以上，請釐清修正。
- (7) 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。請於相關規約等文件內註明「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」。

## 2. 交評報告書

查本案交評報告書業於112年1月19日都市設計審議第628次委員會審決通過，請依本局複審意見修正停車管理計畫，其餘仍應以審議通過版本為原則。

### (七) 消防局 洪晴泉幹事(書面意見)

1. 事業計畫P. 9-3、9-5、9-12，所抄錄之「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」條文內容，非內政部(營建署)102年7月22日修訂版本，請再檢視修正。
2. A、B、D棟請明確標示建物臨路面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。
3. 計畫書圖P. 9-119，E區消防救災空間檢討平面圖誤植南向立面圖。
4. B棟救災活動空間範圍下方設有地下層，應調整避開或予以補強，並由結構技師簽證確認可承受本市現有最重雲梯消防車之1.5倍總重量(即75噸)。

### (八) 都市發展局都市規劃科 關仲芸幹事(李宛儒代)(書面意見)

有關本市土地使用分區管制自治條例第86條之1、第86條之2法定停車位及裝

卸車位檢討：

- (1) 有關本案A區汽、機車停車位，因一般零售業甲組與醫療保健服務業於本市土地使用分區管制自治條例86條之1規定內皆屬第三類，故應合併樓地板面積檢討停車位數量，請修正。
- (2) 有關本案A、B區裝卸車位數量，請依本市土地使用分區管制自治條例86條之2規定(略以)：「…如經檢討單欄之樓地板面積雖屬免設，但鑑於裝卸位仍有實際之需求，故應以各欄樓地板面積之和，依較高標準計算。…」修正(頁19-4、19-6、19-97)。
- (3) D區請補充檢討裝卸位。

(九) 都市發展局都市設計科 張書維幹事(書面意見)

本案曾辦理都審程序(預審)，112年1月19日第628次委員會審議獲決議修正後通過。後續俟都市計畫公告後，始得辦理核定程序。

(十) 建築管理工程處 朱芳毅幹事

無意見。

(十一) 謝慧鶯委員(出席並提供書面意見)

1. 臺大自建部分，自行出資建議應將臺大亦列為出資者，臺大部分自行出資興建，並由臺大自行擔任起造人，其自建範圍屬於其他公有管理單位者撥用相關事宜，亦應敘明於計畫書中。
2. E區權變區，有D區前面之部分土地，未來如何處理亦敘明於計畫書中。

(十二) 朱萬真委員(出席並提供書面意見)

本案容積獎勵均為都市計畫核予之獎勵，是否不需再經審議會討論確認。

(十三) 賀士庶委員

1. 仁愛路一段26巷及紹興南街32巷經都審決議規劃為行人徒步區，請實施者說明後續管理維護方式。
2. 有關E區東側仁愛路一段26巷人行步道僅退縮2.5公尺，又本區採機械停車，車道入口設置於人行步道同側，請實施者說明機械停車於車輛停等時，是否會造成人車交織及阻礙交通影響之情形。
3. 有關F、G區臨林森南路99巷及紹興南街26巷之部分，應依審議原則面臨計畫道路未達8公尺，應退縮補足8公尺並與道路順平。

(十四) 林志崧委員

1. 依審議原則計畫道路未達8公尺，應退縮補足8公尺與道路順平後再退縮2公尺以上無遮簷人行步道，惟應道路雙邊皆退縮或單邊退縮即可，請承辦科說明。
2. 請實施者補充說明本案紹興南街32巷全段(A、C區南側)設置為行人徒步區之緣由，及區內計畫道路車行單行、雙向等動線規劃。
3. 本案有諸多原生老樹，請實施者說明各樹原地保留或區內移植之位置。
4. 有關紹興南街32巷全段(A、C區南側)經規劃作為人行步道，惟範圍外西側鄰地西側居民原行車通行之權益及後續管理維護，請實施者補充說明。
5. 有關本案F、G區臨林森南路99巷及紹興南街26巷基地沿街面退縮人行步道部分，應依都更審議原則需至少退縮補足8公尺；另退縮標準應一致，非先行開發者先退縮，以公平為原則。

(十五) 鄭凱文委員

建議F、G區臨林森南路99巷及紹興南街26巷部分，人行步道應各退縮2公尺補足8公尺並與道路順平，供人車通行。

(十六) 吳智維委員

1. 本案82-2、82-3、82-9地號等3筆土地在E區範圍內，惟後續在D區範圍內開發，是否可能將D及E區合併開發，採部分權利變換及部分協議合建，較符合現況；請實施者說明後續D區是否可單獨申請建築執照。
2. 計畫書P.6-1，公共設施之取得方式，24-13地號及82-7地號土地之取得方式非撥用，應為權利變換，請修正。

(十七) 楊欽文委員

1. 事業計畫收入說明，將全部16席汽車位(含無障礙車位)均計入銷售，無保留1席無障礙車位作大公使用，請實施者修正。
2. E區如何自行滿足停車需求，請實施者補充說明。
3. 住戶規約P.附9-1、四、停車空間應依下列規定：「(二)…一個汽車位僅限停放一部汽車或一部重型機車」，請修正為「(二)…一個汽車位僅限停放一部汽車或一部大型重型機車」，請實施者修正。
4. 有關依審議原則退縮補足8公尺部分，請更新處說明是否有沿計畫道路兩側各退縮2公尺補足8公尺並與道路順平之既有案例，如近期討論的北平西路個

案，作為爾後更新案通案基地沿街面退縮人行步道之審議原則。

5. 有關本案未設置YouBike租賃站，因無申請捐贈獎勵，故無意見。倘後續臺大認為有需要，再比照臺大校區設站模式處理。

#### (十八) 都市更新處

1. 依審議原則計畫道路未達8公尺，應退縮補足8公尺與道路順平後再退縮2公尺以上無遮簷人行步道，過往對於鄰近有同時期開發之都更案，更新處會召開開放空間整合會議，討論方向仍依審議原則規定檢討。
2. 經查北平西路個案業經第13次審議會專案小組討論，是以道路兩側各退縮2公尺，補足8公尺並與道路順平處理，爰比照跨街廓之既有都更案例，倘審議會同意4公尺計畫道路從道路中心線，兩邊各退2公尺，補足8公尺與道路順平，將依決議辦理。

實施者回應及說明：

- (一) 有關起造人相關之權利義務，本案臺大自建區土地權屬皆為國立臺灣大學，依建築法規定檢具同意書即可單獨列為起造人；權利變換區有出資者，本中心將與之併列起造人，倘出資者未來取得公有土地同意，亦可單獨列為起造人。
- (二) 依110年7月15日第781次都委會審決通過之變更細部計畫，變更前後82-2、82-3地號土地均為住宅用地，惟82-9地號土地變更前為道路用地，變更後為住宅用地，其中E區82-2、82-3、82-9地號土地為行政院農業委員會農田水利署所有，必須透過權利變換以估價方式將權利價值分配於E區，再由國立臺灣大學優先分配82-2及82-3地號土地；82-9地號土地由出資者優先分配，後續於權利變換計畫登記予國立臺灣大學，最終82-2、82-3及82-9地號土地併入D區開發，藉此以不減損國立臺灣大學及行政院農業委員會農田水利署(下稱農水署)之權利義務。另本案依變更細部計畫，須俟E區權利變換核定後，始得辦理變更細部計畫公告，以賡續申請建造執照，屆時D區申請建造執照，國立臺灣大學將先行以承租、有償或無償方式取得82-2、82-3及82-9地號土地使用同意，符合建築法令相關規定。
- (三) 仁愛路一段26巷及紹興南街32巷經都審決議規劃主要為人行使用，後續將由道路主管機關辦理撥用程序，由國立臺灣大學施作完成後再點交道路主管機關辦理維護管理事宜。
- (四) 目前E區停車位無法自給滿足部分，預計由D區開放供公眾使用之停車位，提供E區停車使用，惟本案分為臺大自建區及E區為權利變換區，交評報告書應依臺大自建區作為檢討依據，後續將會釐清一併修正。

- (五) 紹興南街32巷依本案都市計畫所載都市設計準則設置，基地內部應延續西側既有巷道紋理於紹興南街32巷留設5公尺計畫道路供人車通行，但以人行為優先，以避免影響鄰地通行權益，後續將修正事業計畫書內容以符都市計畫之規定。
- (六) 本案B區、E區基地面積狹小未達1,000平方公尺，依都市計畫所載都設準則規定已退足開放空間、人行步道及道路使用空間，另亦符合相關消防救災檢討，又範圍內原生老樹林立，建築規劃設計盡可能保留開放空間，爰請委員同意B區、E區基地沿街面退縮人行步道部分維持現行規劃內容。
- (七) 有關F、G區臨林森南路99巷及紹興南街26巷之部分，應沿計畫道路邊各退縮2公尺補足8公尺並與道路順平供人車通行，後續將與公園處溝通協調後確認公園用地相關圖說。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案受保護樹木與移植暨復育計畫、歷史建築「李鎮源故居」文資相關審議及都市設計審議業經主管機關審查通過，因涉及修正幅度過大，實施者業依「本市都市更新案自提修正幅度過大處理方式」辦理說明會並取得全體所有權人同意，其建築規劃設計經公辦都更專案複審會議討論後原則同意，予以確認。
2. 本案紹興南街32巷全段(A、C區南側)、紹興南街30巷(B區南側、C區北側)、部分仁愛路一段26巷(E區東側)、林森南路99巷(E區北側)等未符通案審議原則應退縮補足8公尺與道路順平後再退縮2公尺以上無遮簷人行步道之規定，經實施者說明，並經審議會討論，請實施者將E、F、G區臨林森南路99巷及紹興南街26巷之部分，應沿計畫道路各退縮2公尺補足8公尺並與道路順平供人車通行，其餘區域維持現行規劃內容，予以同意。
3. 本案交評報告修正情形，及基地內未依交通局意見設置YouBike租賃站，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。後續倘有實際需求再請國立臺灣大學自行檢討設置，另交評報告請依交通局之意見修正計畫書內容。
4. 本案有關退縮人行道、歷史建築及社會住宅等之管理維護計畫，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。請實施者將管理維護計畫納入計畫書內。

(二) 財務計畫部分

本案A~G區(除E區外)實施方式為自行興建，財務計畫依照公共工程採購標準編列實施。E區採權利變換方式實施，由出資者提供資金，實施者未分回

產權，提列專業營建管理費用10,635,162元，及銷售管理費(6%)、風險管理費(16%)均以上限提列，經實施者簡報說明為代理實施，並具體說明合理性及必要性，並經審議會討論後，予以同意。

### (三) 估價部分

本案涉及「A基地擬爭取社會福利設施容積獎勵占基準容積30%」參酌「臺北市建築基地開發許可回饋辦法」(依本市土地使用分區管制自治條例第80條之2規定):優惠容積率所增之收益，於扣除營建及管銷成本之淨利益應提供市政府70%為回饋。本案建築基地回饋價值為625,106,814元，有關估價報告書修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

### (四) 容積獎勵部分

本案未依都市更新條例申請容積獎勵，有關申請獎勵額度係依110年7月15日臺北市都市計畫委員會第781次委員會議審決之變更細部計畫規定辦理。

### (五) 聽證部分

本案有利害關係人(違占戶)於審議會陳情，爰依都市更新條例第33條，應補辦聽證並再次提請審議。

(六) 本案請實施者依委員及幹事意見修正，並於收受會議紀錄起3個月內檢具修正後計畫書，依都市更新條例第33條規定申請聽證後，再提請審議會確認聽證意見。

(七) 附帶決議：有關審議原則計畫道路未達8公尺，應退縮補足8公尺再退縮2公尺無遮簷人行道之規定，為明確日後通案執行處理原則，請更新處後續與都發局都市設計科研議，再提會報告。

## 二、「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) 本案討論前，遲維新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 黃怡潔幹事(書面意見)

1. 本案提列銷售管理費5.4%，惟因本案屬代理實施性質，實際上為所有權人自行出資，代理實施者分配房地僅代為銷售，所得金額仍將依更新前權利價值比例分配予出資之所有權人，是否得提列銷售管理費，請實施者說明後提請審議會審議。



2. 本案信託管理費現以報價單金額50%提列，經實施者說明本案尚與銀行協調費用，爰請實施者於核定前檢附實際合約影本並以價格低者之50%提列。

(三) 地政局地價科 張家銘幹事(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)

表 11-5 土地他項權利登記清冊表，建請新增更新後「設定權利範圍」欄(請依更新後取得之土地權利範圍填載)，以利後續登記作業。

(五) 交通局 王少韡幹事(書面意見)

本局無意見。

(六) 消防局 鄭正奇(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)

本案為權利變換計畫案，無意見。

(九) 謝慧鶯委員(出席並提供書面意見)

1. 有關柏君選配於期限內已提出書面選配，不拘於形式，建議以抽籤處理，以保障所有權人權益。
2. 違建之拆遷補償涉及拆除執照之取得，請實施者考量清楚未來執行風險。

(十) 朱萬真委員(出席並提供書面意見)

因陳情人提出 1 樓及 4 樓均有增建情形，但計畫書內載明「本案無其他土地改良物」，是否損及地主權益，請實施者說明。

(十一) 蕭麗敏委員

1. 請實施者補充說明本案有關法定空地之訴訟判決本質及其討論內容為何？其是否已判決定讞？
2. 就陳情地主所陳之使用執照圖，其 1 樓花台範圍內未載明使用用途，經實施者說明 1 樓至 4 樓之產權面積相同，請實施者釐清 1 樓之樓上層投影範圍界線，其範圍是否有陽台或花台登記於產權面積內？建議可申請建物測量成果

圖對照，倘無登記於產權面積內，請估價師補充說明，於本案估價通案原則如何處理？

#### (十二) 葉玉芬委員

柏君之選配倘經認屬有效意思表達，6樓-A戶、6樓-B戶即為重複選配，就當時選配情況，已知之重複選配者可經實施者協調後改選或公開抽籤方式辦理，考量本案選配部分多已確定，且公開抽籤存有不確定因素，故前次審議會建議實施者以協議換戶方式處理，請實施者說明協議換戶執行困難之原因。

#### (十三) 林傳健委員

1. 有關柏君提供之選配意願文件是否仍具效力係為本案最大爭點，經實施者說明所有權人柏君確實知悉選配文件及期限，並於期限內提出選配意願，惟實施者因其未以制式表格回復而視為未選配，故就柏君之選配意願有無效力一節，柏君在期限內填具選配意願位置寄回給實施者之行為，表示柏君該行為係在知悉且理解相關選配作業之情況下為之，依行為時之都市更新權利變換實施辦法規定，應依都市更新事業計畫表明分配及選配原則辦理，方有拘束雙方之法律效力，就在本案選配原則似未載明若非以實施者提供之選配文件進行選配之處理方式；在未載明情況下，有關柏君提供之選配意願文件，尚符合民法關於意思表示規定時（即非對話之意思表示到達對方時生效），應具效力，惟因實施者未採納，致柏君之權益受損，應歸責於實施者。
2. 有關實施者表示，其他所有權人均遵循本案選配原則辦理，倘重新抽籤，將損及其他所有權人之權益一節，依都市更新權利變換實施辦法規定，應依都市更新事業計畫表明分配及選配原則辦理。本案選配原則並無載明非以實施者提供之制式選配文件謄寫之處理方式，亦無轉載臺北市都市更新權利變換選配作業須知規範內容或載明無規範事項應循選配作業須知辦理等原則；再者縱使轉載，上開作業須知第 3 點僅就實施者應通知文件予以規範，及表明權利人以書面通知到達相對人時，發生效力，並無規範倘所有權人非以實施者提供之選配文件進行選配者之法律效果。

#### (十四) 陳建華副召集人

1. 本案前經第 580 次審議會審議後，認為本案選配似有瑕疵，依規定應重行選配程序，惟考量重行選配部分茲事體大，故請實施者持續溝通協調，經實施者說明協調未達成共識，且選配情形涉及其他財務計畫等相關議題，倘實施者未有明確處理方式，今恐無法繼續審議。
2. 實施者無法取得所有權人聯繫方式，造成所有權人回复選配意願非以實施者送達文件格式呈現，送請主管機關審查時之處理方式，請承辦科補充說明。

3. 有關選配文件之審查，經承辦科說明倘非以實施者提供之選配文件謄寫，將請實施者限期補正，並非即認定無效。就當時柏君業於期限內作意思表示，實施者就當時應更積極溝通協調。

#### (十五) 都市更新處

1. 有關本案計畫書未確實載明現況 1 樓及 4 樓另有土地改良物部分，依都市更新條例第 57 條規定，拆除或遷移之土地改良物應補償其價值或建築物之殘餘價值，另後續申請建築物拆除執照之範圍除合法建築物部分外，亦包含其他土地改良物，倘拆除範圍及計畫書所載範圍不一致，通案建管處會請起造人出具計畫書未包含拆除範圍之建物所有權人同意書，或依規定辦理本案變更，另涉及財務計畫增加部分係屬完整變更，以上提醒實施者並建議依現況確實載明於計畫書。
2. 有關選配文件之送達方式，及所有權人是否應以實施者所提供之文件表達意願等部分，依臺北市都市更新權利變換選配作業須知第 3 點，實施者擬具權利變換計畫時，應以雙掛號方式檢附通知函及辦理選配所需文件，「通知」權利人辦理分配位置之申請，權利人應於選配期間依實施者所提供之文件表達選配意願。另依都市更新相關法令，對於選配文件尚無規定應以「送達」方式辦理。
3. 有關選配文件之審查，雖柏君未以實施者提供之選配文件謄寫，惟仍於選配期限內向實施者表達意願，倘後續實施者以目前柏君寄送之選配意願文件申請報核，本處會退請實施者限期補正，並非即認柏君之選配無效。倘回復當時選配情形及程序，因柏君與其他 2 位所有權人確實有重複選配之情形，爰建議依都市更新權利變換實施辦法規定就重複選配部分辦理公開抽籤，以維權益。

#### 實施者回應及說明：

##### (一) 人民陳情部分：

1. 本案就選配上，僅能依土地謄本登載地址寄送，實施者無權利查證戶籍地址，不論文件是否送達，權利人也確實知悉選配作業及文件，就當時實施者收取文件時，無法立即查證文件效力，為顧及當事人及其他所有權人權益，故以「未選配者」之抽籤方式處理。前次審議會後，實施者就針對當事人及另 2 位所有權人努力協調，但所有權人各有論述及權益維護，實施者已盡最大努力。
2. 有關柏君之聯繫情形，柏君於 106 年回臺，當時實施者與柏君及其三姊共同見面，當時柏君表示不願參予都更之意願後就離臺，期間均透過三姊作為聯

繫管道，後續也因過於頻繁且透過中間人傳遞訊息易產生誤會，故造成不睦。直至 112 年 3 月審議會上才又見面並經其表示沒收到選屋文件不知情等，審議會後有獲得柏君之聯繫方式並持續與柏君協調。

3. 有關協議換戶情形，柏君表示僅 6F-A、6F-B 有選配意願，後續實施者另洽重複選配之 2 位住戶表示也不願意退讓，隨後柏君離臺後，5 月及 8 月都有持續與柏君及其委任之律師溝通並協調，今仍協調未果。
4. 有關柏君之選配意願調查之聯繫情形，因當時選配前期作業，除透過柏君三姊外並無柏君之任何聯繫管道，且實施者無權查證其戶籍地址，僅能依土地謄本登載地址寄送相關選配資料給柏君，後續選配文件因待領逾期後退回，為確保柏君收受選配相關文件，僅能再次透過柏君三姊協助轉交，並請求柏君三姊提供相關聯絡資訊，以利後續聯繫及說明相關選配疑義，惟柏君三姊表示不方便提供資訊。柏君於 110 年以筆記用紙謄寫選配意願後，從國外寄送回國給實施者，且於最後選配期限當日收到，惟其不符實施者所提供之選配意願調查格式，考量倘以該文件申請報核時，主管機關將請實施者補正，但當時背景下實施者並無把握可提供完整文件；又考量於自辦公聽會上業已清楚載明並告知住戶應寄送之選配文件，倘納入柏君之選配單恐有違公平意識，且鑒於其他住戶皆依規定辦理，又為不耽誤都市更新之進度及期程，故經評估及綜合考量後將柏君納入「未提供選配部分」，並由律師以公開抽籤方式代為選配。

## (二) 估價及財務計畫部分：

1. 本次評估更新前合法建物範圍，業已調閱建物測量成果圖後確認，且有關估價部分係基於平面估價，評估更新前合法建物係依照產權登記面積為準，本建築物 1 樓~4 樓登記面積相同，就地主所陳之使用執照圖於樓上層投影至 1 樓之範圍界線，並無陽台或花台登記於產權面積內；本案法定空地部分雖無所有權人分管或約定專用證明，惟考量有景觀效益及現況似有專用情形，故本案以區域 1 樓一般常見之修正價格（通案 1.3 倍）為基礎，再考量該部分現況使用之效益進行評估後，計算 1 樓單價與 2 樓以上單價之比例，約為 1.45 倍，已優於一般通案估價。
2. 本案有關訴訟情形，係由 2 樓以上住戶向 1 樓住戶提起違法占有及使用之訴訟，後續也判決 2 樓以上住戶勝訴定讞，並獲得 1 樓住戶違法占有期間之補償費用；另基於和諧，實施者從中進行多次協調，已取得近全體共識，且 1 樓住戶也表示同意配合都市更新，故實施者認為後續將順利進行拆除作業。
3. 有關拆遷補償費用及後續拆除事宜部分，經考量土地改良物原屬違法存在，又本案屬代理實施，土地改良物之拆遷補償費用將增加全體所有權人之貸款

負擔，故不增列違章拆遷補償費，拆除費用後續由實施者自行吸收；另鑒於本範圍內前有違章訴訟判決勝訴案例。本案可於申請拆除執照時取得拆除同意。

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，及所有權人柏君之選配疑義，經實施者說明並經審議會討論後，由於柏君於選配期間已表達選配 6 樓 A 戶及 B 戶之意願，且與其他 2 位所有權人有重複選配情事，請實施者確實依第 580 次審議會決議積極協調，倘無法達成協議換戶，建議就 6 樓 A 戶及 B 戶涉及重複選配部分依規定補正相關程序。

(二) 財務計畫部分

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，本案屬代理實施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，另請釐清土地改良物是否依都市更新條例第 57 條規定提列拆遷補償費後，後續提會討論。

(三) 權利變換及估價部分

本案法定空地是否有約定專有或分管協議情形及二樓以上均價為 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一樓估價內容，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，並與陳情人妥予溝通協調，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。