

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 553 次會議紀錄

111 年 8 月 19 日 府都新字第 1116021499 號

壹、時間：民國 111 年 7 月 29 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：黃一平召集人

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿） 紀錄彙整：高俊銘

伍、實施者已於會議中報告，並經委員及幹事充分討論，爰紀錄僅為摘要重點整理

陸、報告提案：

一、「變更(第三次)臺北市大同區市府段三小段 247 地號等 5 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 江柏緯 02 2781-5696 轉 3063)

討論發言要點：

(一) 地政局 陳憶萍幹事（書面意見）

無意見。

(二) 交通局 吳瑄俞幹事(周光彥技士代)（書面意見）

1. 事業計畫：前次意見已修正，爰本局無意見。

2. 交通影響評估報告書

(1) 本案交評有關「實設停車位無法滿足基地衍生停車需求，請補充說明鼓勵使用大眾運輸措施及私人運具管理計畫與計程車服務規劃」一事，前經都更處多次(6月1日、13日、24日)轉請本局協助檢視、修正及確認，本局亦已於6月7日、16日、27日提供審查意見在案，惟本次所附報告書內容與前述修正後經本局確認之版本不同，請釐清並修正為以都更處6月24日轉請本局確認之版本為準。另前揭日期之審查意見及回應處理情形，亦請一併製作歷次答覆意見對照表及納入報告書內，勿任意刪改及抽換內容。

(2) P. 1-1，建築地號與事業計畫P. 變-1、變-5不符，請釐清修正。

(3) P. 則-4，請補充交通工程技師簽證。

(三) 消防局 廖家銘幹事（書面意見）

1. 本案變更部分未涉及消防車輛救災動線及活動空間，本局無修正建議，後續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。」

(四) 都市發展局都市規劃科 涂之詠幹事 (書面意見)

無意見。

(五) 都市發展局都市設計科 張書維幹事 (書面意見)

1. 查本案前經本府110年12月13日府都設字第1103058052號函都審第2次變更設計核定，本次送件圖說與都審核定圖說大致相符。
2. 倘經都更審議會決議調整原核定圖說，請依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第8條規定檢討是否須辦理都審變更設計事宜。

實施者說明及回應：

- (一) 有關交通局意見，本案交通影響評估報告書確實係以交通局於6月27日回復更新處確認修正完竣之版本，本案並無做任何刪改及抽換，審議會檔案傳輸有誤造成誤會，深感抱歉；另因交通影響評估報告書係以建築執照基地之大同區市府段三小段247地號等3筆土地登載，事業計畫之更新單元範圍共5筆，係包含2筆道路用地，後續會配合修改交評報告書，使其地號與更新單元地號一致；交通工程技師簽證一事，後續將併同前述意見修正後，將簽證書件納入交評報告書中予交通局確認之。
- (二) 有關消防局意見後續將配合辦理。
- (三) 有關都市設計科意見，本次審議無涉及圖面調整，故都審圖說依110年12月13日府都設字第1103058052號函都審第2次變更設計核定為準。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

本案都市設計業經本府110年12月13日取得核備，且建築規劃設計及自提修正部分業經168專案小組討論並決議，予以確認。另交通影響評估報告書，請依交通局幹事意見修正。

(二) 建築容積獎勵部分

1. $\Delta F3$ (更新時程之獎勵容積) 業經168專案小組討論，同意維持原核定額度給予1,545.6平方公尺 (法定容積6%) 之獎勵額度。

2. △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) 業經168專案小組討論，同意維持原核定額度給予1,030.4平方公尺(法定容積4%)之獎勵額度。
3. △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392.28平方公尺(法定容積1.52%)之獎勵額度，後續授權更新處核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。
4. △F5-4 (保存維護具歷史性、紀念性、藝術價值之建築物之獎勵容積) 原則同意給予457.79平方公尺(法定容積 1.78%)之獎勵額度；有關二樓以上平均銷售單價調整，後續授權更新處核實計算後給予獎勵額度；後續保存維護所需經費若有調整，實施者應辦理變更都市更新事業計畫。
5. △F5-5 (更新基地規模之獎勵容積) 業經168專案小組討論，同意維持原核定額度給予1,184.96平方公尺(法定容積4.6%)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) 業經168專案小組討論，同意維持原核定額度給予2,060.8平方公尺(法定容積8%)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「黃金級」以上。
7. 都市更新建築容積獎勵部分總容積獎勵維持與原核定額度6,440平方公尺(法定容積25%)，業經168專案小組討論，予以確認。

(三) 聽證紀錄

本案為依修正前都市更新條例第19條(即修正後第32條)規定申請都市更新事業計畫，係以協議合建方式實施，經取得更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意，得依都市更新條例第33條第4款規定免辦理聽證。

- (四) 同意本案變更都市更新事業計畫修正通過，請實施者於收受會議紀錄起1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。

柒、討論提案：

- 一、「擬訂臺北市中山區榮星段六小段 657 地號 1 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 洪子晴 02 2781-5696 轉 3191)

討論發言要點：

- (一) 本案討論前葉玉芬委員、陳玉霖委員已依各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法第8點規定，自行離席迴避。
- (二) 財政局 黃于珊幹事（書面意見）
1. 合法建築物拆遷安置費用明細表(事計表14-3、權計表8-3)，其中總效用比」請同估價報告書標示至小數點以下第1位，避免總效用比數值相同但租金單價補貼不同之情況。
 2. 其餘第二次幹事會審查所提意見，實施者已修正或業經承辦科提請本次大會審議，無補充意見。
- (三) 地政局 徐子偉幹事（書面意見）
1. 權變計畫P.11-1三家鑑價機構價結果比較表之更新前土地平均單價與估價報告書不符，請修正。
 2. 麗業不動產估價報告書：
 - (1)報告書請估價師依不動產估價技術規則第16條規定簽名或蓋章。
 - (2)P.21容積折減說明之本案申請容積獎勵項目表△F5-3獎勵容積率似與事業計畫P.10-2不一致，請釐清。
- (四) 交通局 吳瑄俞幹事(張珮甄代)（書面意見）
1. 事業計畫
 - (1)P.10-18~10-20請補充說明車(坡)道限高及車位淨高能否滿足裝卸貨車輛(運鈔車輛)進出停放。
 - (2)P.10-13~10-16本案6至21樓為廁所集中設置之一般事務所，請說明前述各樓層男女廁是否已規劃設置淋浴間；倘是，則請於住戶管理規約補充所設公用淋浴設施設置位置及使用管理規定，俾利進駐人員知悉遵循。若否，則建議於一般事務所樓層設置公用淋浴設施(供自行車通勤人員使用)，以鼓勵綠運輸，並納入管理規約。
 2. 交評報告書:P.73~77請補充說明車(坡)道限高及車位淨高能否滿足裝卸貨車輛(運鈔車輛)進出停放。
- (五) 消防局 廖家銘幹事（書面意見）
1. 請確認規劃之救災活動空間範圍內應保持淨空，無突出固定設施、障礙物、停車格、裝置藝術或植栽等，且救災活動空間垂直上方亦均保持淨

空，不影響雲梯消防車停放及操作。

2. 救災活動空間範圍內應能承受本市現有最重雲梯消防車之1.5倍總量(即75噸)，規劃之救災活動空間範圍內有排水溝，應調整避開或予以補強，並由專業技師簽證認可，且檢附簽證資料。

(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 張書維幹事 (書面意見)

1. 查本案前經本府109年9月8日府都設字第1093075360號函都審核定在案，本次送件圖說與都審核定圖說大致相符。
2. 倘經更新審議會決議調整原核定圖說，請依「臺北市都市設計及土地使用開許可審議規則」第8條規定討是否須辦理都審變更設計事宜。

(八) 建築管理工程處 林正泰幹事

1. 地面層陽台未設置欄杆扶手，其型式與建築技術規則規定型式不同，請依內政部函釋檢討並調整圖說內容。
2. 面積計算表所載防空避難室為地下一層，圖面標示為地下二層，二者不一致，請釐清修正。
3. 地上四層及地上五層平面圖，右側特別安全梯與出入口必須經過社會福利設施的專有範圍才能通達，與規定不符，請釐清修正。
4. 陽台格柵型式與裝飾構造物規定不符，請釐清修正。
5. 地上二層A戶右邊開向梯廳部分，本次圖面造成梯廳寬度不足2公尺，依建築技術第162條規定，應計入容積樓地板面積，請釐清修正。
6. 依照建築技術規則第60條第2款規定，室內停車位長邊若連接牆壁者，寬度應為2.5公尺，本次圖面地下2層第124、142、150號車位是否符合規定，建議釐清修正。

(九) 鄭淳元委員

1. 依交通影響評估報告，地面層進出車道處須設置警示燈、照明設備及圓凸鏡，並以不同鋪面處理，以資識別，惟事業計畫建築規劃設計圖說未予圖示納入，請補正。
2. 有關風險管理費不應將利息加計部分(3.36%)列入，另本案風險管理費率提列12%似乎高些，建議酌減為10%。

(十) 簡文彥委員

1. 因受限基地縱深為符合汽車道寬度與半徑，同意北側退縮之人行步道無法滿足8公尺再退2公尺，惟仍應依照通案原則檢討調降△F5-1之獎勵或再捐贈等值都更基金(且不應與產權單純應捐贈之都更基金併計)。
2. 本案建築設計具有地標特色且為商業使用，經都市設計審議通過，無意見，惟認養公有人行道部分除依照權管單位意見施作之外，建議應明確承諾認養年期，建議依照目前臺北市公共設施認養作業以25年以上作為認養或計算金額之依據。
3. 本案實施者即為地主或相關企業持有，且實施者更新土地權值占比超過98.6%，即已顯示實施者可完全主導本更新事業，人事行政管理費及風險管理費均以上限提列之必要性與合理性不足，建議應調降。

(十一) 朱萬真委員

1. 有關容積移轉費用未提出證明文件，以估價師評估金額提列，是否有案例；如無案例，建議本案不宜形成案例，仍請實施者提供證明文件。
2. 有關銷售管理費之提列，請實施者說明未來是否會銷售；若無銷售，則不宜提列銷售管理費。

(十二) 鐘少佑委員

1. 關於道路用地成本，本案價格日期為101年，麗業報告書容積移轉案例價格日期為100~101年，案例所提成本約公告現值165%~172%，考量當時價格日期變化對道路用地價格影響性，建議可選取最低案例標準計算。
2. 關於估價報告書，地下室有原容積所以更新後設計地下室的店面，先前委員提到地下室店面84萬的合理性，估價師雖有回應但仍缺少合理性的論述說明，請補充。另外，本案3~5樓為產後護理之家，先前委員意見提到調整5%的理由，估價師回應用成本的增加做考量，不過圖面3樓隔間相對沒有4、5樓多，房間及衛浴多集中4、5樓，若以成本考量，請加強說明3~5樓調整5%之理由。

(十三) 張剛維委員

本案第二次幹事會會議結論，有關△F5-1涉及北側道路未符合退縮補足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審查意見，實施者回應同意捐贈總銷千分之二都更基金方式加強公益性回饋，本次會議決議不須再退縮2公尺並同意產權單純捐贈都更基金，此二者是否同性質或應再增加捐贈公益基金，請說明。

(十四) 林秋綿委員(另提供書面意見)

麗業估價報告書(P.21)註1之△F1、△F4-2、△F5-3與合計之獎勵值與事業計畫書(P.10-2)不同，請釐清。

(十五) 黃于珊委員(另提供書面意見)

容積移轉無法提供證明文件，則容移不應列為共同負擔，否則恐為日後其他公司仿效。

(十六) 潘依茹委員

容移估價價格日期為101年10月29日，因已實施實價登錄，請教實施者道路用地取得日期為何？無法提出證明的原因是什麼？

(十七) 陳建華副召集人

△F5-1捐贈都更基金的部分建議按總銷金額的千分之三提列，提請討論。

(十八) 都市更新處

1. 容積移轉費用，依本案適用之提列總表規定須檢具購入容積之實際支付成本證明文件，過往尚未有以估價方式進行提列的案例。
2. △F5-1依通案性原則，產權單純應捐贈總銷金額的千分之一予都更基金，倘涉及原容積高於法定容積則應捐贈總銷金額的千之二。另過往如未符審議原則計畫道路未達8公尺再退縮2公尺之案例，其提供開放空間不足，建議實施者額外提供公益回饋。

實施者說明及回應：

(一) 建築規劃設計部分：

依幹事、委員意見檢討修正與補充，有關車道限高及車位淨高，本案符合規定，後續將作相關檢討及補充。

(二) 財務計畫部分：

1. 本案依幹事、委員意見檢討修正與補充。
2. 有關管理費部分，本案102年送件以住宅產品為主，於審議要求再強化商業使用，經大幅度調整建築設計後，改以全棟商業使用。另本案共同負擔成本依107年提列總表及107年工程造價要項規定編列，並經重新公展，後配合審查意見，營造單價改採99年版鋼骨造，再依審議通案原則不能高於104年版鋼骨鋼筋混凝土造單價提列，共同負擔已自行吸收下修2.11%。

3. 有關容移費用估價回應，麗業估價報告書有找尋三個比較案例，均參考實際交易案例做調整。實價登錄網站於101年8月上線，於本案價格日期101年11月評估時無太多交易案例，仍有參酌其他方法搜尋其他案例及交易情形。
4. 有關容移費用，本案實施者取得道路用地產權約50~60年間，已無法取得當時證明文件，且容移費用確為實施者實際支出之成本，若全數無法提列造成實施者很大的損失，建請審議會同意以市場行情估定金額再折減方式提列。

(三) 權利變換及估價部分：

估價報告書內容依幹事、委員意見檢討修正，其他誤植或待確認部分亦會一併確認。

(四) 建築容積獎勵部分：

1. 本案無須設置容移回饋空間，目前額外提供之開放空間面積與容移回饋空間亦無關聯，也未爭取獎勵，均為無償開放使用。有關北側退縮部分△F5-3容獎，本案礙於基地條件退縮寬度未達2公尺且延續到東北側退縮空間均未爭取獎勵，係符合規定；另本案於109年都審核定後，於110年通案審議原則始新增臨6公尺道路須補足8公尺再退縮2公尺之規定，且本基地三面臨路，依照都審審議原則臨主要道路側須退4公尺，加上基地深度僅24公尺，退縮建築的確有其困難度。
2. 另有關△F5-1容獎部分，本案擬規劃智慧建築但未申請獎勵，及遵照委員意見延長認養公有人行道至25年，此外，本案容移成本可能因無法找到相關證明文件而未能提列共同負擔，相關管理費率並配合審查意見下修，共同負擔成本將大幅下降，提請審議會同意以折減△F5-1獎勵值即以捐贈都更基金總銷千分之二之方式辦理。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案都市設計於109年9月8日取得核備，核備列管事項及是否與都更審議版圖說一致，規劃設計是否符合建管法令相關規定，請實施者依幹事及委員意見檢討修正。
2. 本案北側鄰6公尺計畫道路(松江路221巷)之人行步道僅退縮2公尺，未依審議通案原則退縮補足8公尺後再退縮2公尺，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。

(二) 財務計畫部分

1. 本案申請容積移轉3,940.8平方公尺(40%)，經實施者說明容積轉移前後效益分析後，共負比上調4.61%但分回坪數增加633.26坪，並經審議會討論，予以同意。
2. 本案提列容積移轉費用804,109,021元，依提列標準規定應檢附實際支付成本證明文件，惟本案取得年代已久無法提出證明，改依市場行情估定金額提列，經實施者說明，並經審議會討論，惟仍請實施者依規定於核定前檢附證明文件，倘無法提出則請刪除費用。
3. 人事行政管理費(5%)、廣告銷售管理費(4.5%)、風險管理費(12%，另貸款期限超過36個月加計3.36%)均已上限提列，經實施者說明後，並經審議會討論，考量本案產權單純，請調降人事行政管理費為4%、廣告銷售管理費為4%、風險管理費為10.5%。

(三) 權利變換及估價部分

1. 本案評價基準日為101年11月1日，程序中重行公展改採107年提列總表及工程造價，惟營建費用選擇較低金額提列(99年版工程造價，鋼骨造)，經實施者說明107年與99年版提列金額之差異，及估價已反映其價值，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案估價報告書修正情形(含是否反映轉管)，更新後二樓以上均價(1,250,684元/坪)，共負比44.67%，請實施者依照委員及幹事意見修正，並於核定前請估價委員協助書面審查。

(四) 自提修正部分

有關機電空間需求調整，修正各層服務核，涉及結構柱距、樓梯方向微調、無障礙車位配置調整等各層平面圖變動情形，經實施者說明業已取得全數所有權人同意，並經審議會討論後，予以同意。

(五) 建築容積獎勵部分

1. $\Delta F1$ (原容積高於法定容積之獎勵容積)，同意依本府都市發展局核發之原建築容積認定給予地上層986.60平方公尺(法定容積10.01%)，地下層927.23平方公尺(法定容積9.41%)之獎勵額度。
2. $\Delta F3$ (更新時程之獎勵容積)同意給予689.64平方公尺(法定容積7%)之獎勵額度。
3. $\Delta F4-2$ (協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積)原則同意給予832.69平方公尺(法定容積8.45%)之獎勵額度，請實施者於核定前取得捐贈同意書，另銷

售淨利依委員意見修正，並授權更新處核實計算後給予獎勵額度。實施者應切結於使照取得前，辦理完成捐贈臺北市政府之程序。

4. △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）本案北側退縮人行步道未能補足計畫道路8公尺再退2公尺，且屬產權單純案件，經實施者承諾捐贈全案總銷售金額千分之二予都更基金及認養公有人行道25年，並經審議會討論後，同意酌降給予689.64平方公尺（法定容積7%）之獎勵額度。
5. △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600.36平方公尺（法定容積6.09%）之獎勵額度，後續授權更新處核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。
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788.16平方公尺（法定容積8%）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；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「黃金級」以上。
7. 本案申請容積移轉部分，同意依本府都市發展局審查結果給予3,940.80平方公尺（法定容積40%）之獎勵額度。

（六）聽證紀錄

本案經更新單元內全體土地及合法建物所有權人同意免辦理聽證，爰得依都市更新條例第 33 條第 1 項第 1 款規定免辦理聽證，倘本案於核定前尚有其他爭議，仍應補辦聽證並再次提請大會審議。

- （七）同意本案擬訂都市更新事業計畫及權利變換計畫修正通過，請實施者於收受會議紀錄起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始得辦理核定，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。

二、「擬訂臺北市中山區長安段四小段 140 地號等 22 筆土地都市更新權利變換計畫案」申請本府代為拆除或遷移權利變換範圍內其他土地改良物(承辦人：事業科 廖翊君 02 2781-5696 轉 3083)

討論發言要點：

- （一）財政局 黃于珊幹事（書面意見）

本次討論無涉本局協審事項，爰無意見。

(二) 地政局 徐子偉幹事 (書面意見)

無意見。

(三) 交通局 吳瑄俞幹事(張珮甄代) (書面意見)

無涉交通議題，本局無意見。

(四) 消防局 林清文幹事 (書面意見)

本案係涉及申請本府代為拆除或遷移權利變換範圍內其他土地改良物案，未涉本局權管，無意見。

(五) 都市發展局都市規劃科 涂之詠幹事 (書面意見)

無意見。

(六) 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。

(七) 朱萬真委員

請實施者說明此戶是否有簽署契約書及後續辦理情況。

(八) 陳玉霖委員

1. 詳簡報內容，本案於社區公開招標時之合建條件，協議合建戶與實施者係以68%及32%方式進行，惟本案共同負擔比為35.11%，倘依原合建條件，請實施者說明蘇小姐之權值為何？
2. 查不願拆遷戶之5樓建物為84年興建，以當時係未超過30年，請實施者說明社區公開招標時該建物內之所有權人是否皆同意參與本案，並補充當時社區討論之決議及不願拆遷戶以權利變換計算之坪數為何？

(九) 張剛維委員

1. 經實施者說明本案尚有所有權人亦需找補，請說明有多少戶及找補情形。
2. 請說明是否僅蘇小姐未達最小分配面積，或是其他所有權人有類似的狀況。

(十) 唐惠群委員

目前實施者提出係以更新後價值再加上拆補費之方案與不願拆遷戶進行協商，依簡報說明尚有另外2個方案，請再針對方案內容補充說明。

(十一) 黃于珊委員(另提供書面意見)

同意主席建議。

實施者說明及回應：

- (一) 倘以社區公開招標時之合建條件試算，蘇小姐之權值約為22坪再加一個車位，相關合建條件之試算亦有提供予蘇小姐，另於當時社區招商，蘇小姐本人係有參與投票；另蘇小姐若以權利變換參與，分配之權值約為2,100萬餘元(約為25坪及加一個車位)，係優於合建條件。
- (二) 本案係有黃○○先生及蘇小姐2位所有權人未達最小分配，實施者皆基於善意，建議地主參與分配將對其較有利，另黃先生最初並無選屋，於前次審議會上，實施者亦告知黃先生需俟蘇小姐選屋完後方能進行選配，另因蘇小姐並未於時間內告知是否要更換選配單元，黃先生方才選擇本案3樓之最小戶單元，以上過程亦於審議會上進行討論；另本案其餘所有權人，無論以簽署合建契約或以權利變換參與者，有關計算差額差異之部分，皆係依權利變換權值估算之原則進行差額價金找補。
- (三) 本案於前次審議會上係提出3個方案，方案1係以更新前價值計算，然因對於蘇小姐較為不利，實施者方才建議蘇小姐應選屋，方案2係依權利變換計算價值進行找補，方案3係依當時審議會委員建議並經實施者承諾，將以更新後價值與蘇小姐承購，及後續提列之拆遷補償費(200多萬餘元)亦同意蘇小姐提領，金額總計約2,300萬餘元。
- (四) 未點交房屋之不願拆遷戶部分(蘇○○裕君、江○○君)
 1. 有關蘇小姐所提之合建條件，實施者於公開招商時，皆未承諾公寓戶得以一坪換一坪之條件參與本案，特先行聲明；另有關蘇小姐對協商過程之陳述意見，本案係由社區地主於101年進行公開招商，再由8間建設公司進行投標並經兩輪投票，後由實施者得標，於104年起自設計草案之規劃說明、合建契約之公開審閱等過程皆有相關會議紀錄得以查詢，本案後於104年11月針對合建契約及設計規劃召開地主說明會，後續再與地主個別進行說明，於104年11月29日與蘇小姐進行合約條件內容之最後確認及說明，然後續並未簽署合建契約，僅簽署都市更新事業計畫同意書；另於本案房屋選配之前，因蘇小姐已不居住本案現址，實施者亦再親自至苗栗與蘇小姐說明相關權值試算等內容，另於選配完成後，蘇小姐提出欲更換車位，實施者亦有向其說明將會增加找補之金額，故絕無蘇小姐提及有受實施者脅迫或經利誘下方才進行房屋選配等情況。
 2. 另再於111年辦理2次公辦協調會前後，實施者皆展現積極態度欲與蘇小姐

針對其訴求進行協商，惟邀約皆未獲回應。

3. 另江○○部分，經實施者於會前與其協商係已達成共識，並將於會後由江小姐出具聲明書致更新處說明同意實施者提出之條件並配合參與本案。

決議：本案實施者原申請本府代為拆除或遷移共 2 戶 2 人，經實施者召開至少兩次私調、本府兩次公辦協調後，其中 1 戶 1 人係已達成共識，惟仍有 1 戶 1 人尚未交屋及配合拆遷(未簽署實施者之拆除同意書)；今經不願拆遷戶及實施者各自陳述，並經本市都市更新及爭議處理審議會討論後，因本案更新時程自 108 年起已延宕許久，應符合多數同意戶加速更新之期待，雖本案尚有協調空間，仍請不願拆遷戶配合實施者於 111 年 9 月 16 日前搬遷，並請實施者同時進行溝通協調；倘不願拆遷戶屆期仍未搬遷，請實施者函文本市都市更新處依「都市更新條例」第 57 條及「臺北市政府辦理都市更新實施者申請代為拆除或遷移土地改良物實施辦法及作業流程」第 8 條規定辦理。