

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 558 次會議紀錄

111 年 10 月 14 日 府都新字第 1116023798 號

壹、時間：民國 111 年 9 月 16 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、「擬訂臺北市大同區市府段三小段 77 地號等 63 筆(原 59 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) 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及銷售管理費均以上限提列，且共同負擔比例達 54.8%，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。
2. 請實施者配合本案更新進程修正事業計畫書第 16-1 頁實施進度。

(二) 臺北市政府財政局（公有土地管理機關）（書面意見）

查本市市有不動產參與都市更新申請分配更新後房地注意事項已於 110 年 9 月 2 日修正第 4 點，其中將都市更新權利變換實施辦法第 11 條修正為第 17 條，故頁 12-2 請更新該實施辦法條號。

(三) 財政局 黃于珊幹事（書面意見）

1. 請實施者說明本案貸款期間提列 5.51 年及信託期間提列 5 年又 3.1 個月，是否已將本案採逆打工程可節省工期 240 天(附-74、78)之因素納入考量。
2. 其餘幹事會所提意見，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。

(四) 地政局 陳憶萍幹事（書面意見）

討論事項無涉本局協審事項，無意見。

(五) 交通局 吳瑄俞幹事(張珮甄代)（書面意見）

1. 事業計畫:P.3-3~7，涉交通相關內容，請依交評意見修正。另各建築開發之停車位檢討除需滿足法停之外，亦需於基地內滿足自身衍生需求為原則，惟本案住宅停車需求似有高估，請再覈實檢討。

2. 交評報告

- (1) P. 2-17，長安西路172巷、太原路23巷道路容量似高估，請修正。
- (2) P. 3-3，本案開發店舖使用容積樓地板面積與都市更新審議資料表不符，請釐清修正。
- (3) P. 3-19，各建築開發之停車位檢討除需滿足法停之外，亦需於基內滿足自身衍生需求為原則，惟本案住宅停車需求似有高估,請再覈實檢討。
- (4) P. 4-2，車道出入口寬度與都更事業計畫不符，請釐清並清楚標示。
- (5) P. 4-8，B1圖說與都更計畫書不符，請釐清修正。
- (6) 附則-2，評估委託書請用印。
- (7) 附則-3，撰寫人請簽章。
- (8) 附則-4，交通工程技師請簽證(執業章)。
- (9) 為鼓勵綠色運具發展，建議基地平面層設置自行車停車空間。

(六) 消防局 廖家銘幹事 (書面意見)

1. 請說明救災動線現況測量情形，以確認順向進入及駛離救災活動空間之救災動線各處保持4公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高。
2. 請依內政部(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」第一點(三)所附圖例之規定，於道路轉彎及交叉路口設計應儘量考量適合各區域防災特性之消防車(以車長約12公尺之雲梯消防車規畫)行駛需求，並於長安西路172巷鄰接太原路23巷留設轉彎截角並於計畫書內標示其尺寸。

(七) 都市發展局都市規劃科 涂之詠幹事 (書面意見)

本次提請大會討論事項，無意見。

(八) 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)。

(九) 建築管理工程處 林正泰幹事

1. 本次擬廢止長安西路172巷5弄部分，其座落位置符合臺北市都市更新自治

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，實施者簡報已說明擬廢除現有巷內之建物皆已納入本次更新改建，仍請實施者將相關說明納入計畫書，廢巷適宜性提請大會議決。

2. 依據臺北市畸零地使用自治條例規定，所謂已建築完成之認定為領有使用執照、60年12月24日前領有營(建)造執照或合法房屋證明之一層樓以上建築物、現況為加強磚造或鋼筋混凝土造三層樓以上建築物。應請實施者確認154地號坐落之建物是否有部分坐落於151地號，若有則可視為已建築完成、若無則151地號僅部分土地為經指定建築物之現有巷道，其餘部分應屬畸零地。倘若涉及畸零地，本案適用109年2月4日修正後之臺北市畸零地使用自治條例，依規定須通知該畸零地辦理讓售。
3. 本案北向面臨長安西路172巷3弄經指定建築線有案之現有巷道，其位於本案範圍內之部分請實施者於一層平面圖明確標示該現有巷道之範圍，由於計入空地比，範圍內不得有任何障礙物及植栽，鋪面形式應利工程車通行，並切結完成後無償供公眾使用，在日後使用管理上建議納入公寓大廈管理規約中辦理。
4. 提醒本案防火避難設施因為高層建築物，依法應設置兩座特別安全梯，A座特別安全梯於1樓部分地面層以上樓梯及地面層以下樓梯與緊急升降機有共用排煙室之情形，實施者應確認該形式是否符合建築技術規則建築設計施工編第97、97之1、107及241條等相關防火避難設施規定。
5. 本案北側現有巷(長安西路172巷3弄)為指定建築線有案現有巷，依套繪圖上部分建物有執照申請、部分無，而建管機關係依整體環境檢討，既已為指定建築線且為6公尺之現有巷，於建管程序上視同為道路，日後剩下之建築，不論是空地以及領有執照部分，或是新舊建物變更使用部分，指定建築線之現有巷皆可當作道路進行檢討，因其有部分坐落在基地範圍內，其鋪面材質及使用上有一定之限制，因此必須提醒實施者相關圖說文件必須相應計畫書內容作調整。

(十) 唐惠群委員

1. 本案續建機制是否為地主方、銀行方及實施者三方共同簽署於同一信託合約。倘若非三方共同簽訂於同一信託契約，如何保障地主權益?實施者將信託合約拆成兩部分，似乎為預售履約保證機制，請實施者說明。
2. 本案既有續建機制應保障三方權益，三方關係應在同一架構內始能執行，倘若無在同一架構內，此續建機制對實施者應無執行約束。

(十一) 朱萬真委員(出席並提供書面意見)

1. 請說明目前合建地主簽署信託契約之情形。因本案非權利變換方式，若未全部地主信託合約，可能會有土地合併及產權登記之疑義。
2. 本案報核日為109年6月30日，P. 附錄之綠建築設計以2015年版評估，請建築師或專業顧問公司再確認是否符合本案應採用之版本。

(十二) 賀士庶委員(出席並提供書面意見)

依簡報檔 P. 57 頁說明基地北向 151 地號現況部分土地為 64 年指定有案之現有巷道，請補充說明 151 基地非屬指定現有巷之土地是否屬於畸零地。

(十三) 鄭淳元委員

1. 停車位數量與戶數比問題，本案是否可以減少開挖一層，請實施者考量。以過往一戶一車位而言，本案車位設置確實超出頗多，然現在並無規定要一戶一車位，現今是回歸土管自治條例規定辦理。
2. 本案無障礙車位僅占本案車位數量之2%影響不大，雖財務會變動，但對整體財務負擔而言是減輕的，再請實施者審慎考量。

(十四) 林昆華委員

本案計畫書中載明貸款額度 70%、自有資金 30%，但現金流量表中融資金額約 39 億、自有資金約 7,000 萬，亦請併同修正。

(十五) 洪德豪委員

1. 簡報P. 13，法定騎樓尺寸為3.64公尺，本案圖面標示騎樓尺寸為3.5公尺，與法令不符，請實施者再釐清修正。
2. 本案修正後圖面一樓無障礙廁所均位於專有各戶範圍內，建議移至公共空間內。另多數平面圖中無障礙廁所位置均不一致，請實施者再檢視。

(十六) 楊欽文委員

1. 交通局意見建築師回應後續配合修正，請問如何修正?交評報告書住宅停車需求有418席，現在住宅戶數僅有282戶，爰418席車位需求偏高，依照一戶一車位，住宅戶數282戶僅需282席車位即可，本案自設車位數為93席，所以實設總車位數377席，但交評報告卻說停車供給不足、停車需求很高，交評報告似有超估住宅停車需求；另本案開挖地下七層，本案自設93席車位，一層停車位數約60餘席，是否需要開挖地下七層，初步看來停車需求高估超過100席，就環境考量下，不希望地下室開挖這麼多，只要適度滿足自身停車需求即可，過度開挖也將造成建築成本上升。
2. 交評報告又說停車供給不足，因此鼓勵乘坐大眾運輸，但又不願設置自行

車停車位，整個報告前後邏輯不一。若願意配合修正，就依照交通局意見於基地內設置自行車停車空間。

(十七) 方定安副召集人

1. 請建築師針對153、154地號2筆土地上之建物是否有部分坐落於151地號之範圍後，檢討是否涉及畸零地之問題，並向建管處釐清。
2. 本案涉及建築法令及交通規劃問題，請建管處及交通局協助釐清。建議實施者於提請審議會前將所有可能之問題釐清，再提會較可加快審議效率。

實施者說明及回應：

(一) 人民陳情部分：

1. 本案為100%協議合建，相關內容會依照雙方合約內容執行，不允許所有權人再另行提出額外要求，續建機制會依照事業計畫所載內容執行。倘若陳情人針對合約內容有意見，屬雙方私契範疇。
2. 本案實施者與所有權人簽署合建契約，並於合建契約中載明，所有權人房地須配合辦理信託，本案信託及建築融資為台新銀行，為保障信託銀行之貸款能順利執行並償還，故實施者與台新銀行有簽署續建機制，倘若未來風險發生時，將由中國建築經理公司協助辦理續建事宜。
3. 陳情人之大兒子主張信託銀行要與其本人再另外簽署約定或是由實施者再另行支付其5,000萬保證金，而該主張均非屬雙方合建契約約定內容。實施者也持續與陳情人(媽媽)溝通，但其大兒子拒絕實施者與其母親溝通，因此實施者也有向其父親及弟妹溝通，其皆能理解。
4. 實務上信託合約分為兩種，一種為委員所提之三方共同簽訂、另一種為所有權人將土地及房屋信託，另外再由實施者與信託銀行另外簽署信託合約，將貸款及未來收入價金納入信託帳戶。本案所有權人將土地及房屋信託於信託銀行，實施者與信託銀行之信託合約中亦有檢附合建契約，倘若未來風險發生時，則由銀行方主導，而非全體所有權人主導。在實務上確實有建商採第一種或是第二種信託方案辦理，無論哪一種信託方式，均能保障所有權人之權益。
5. 除陳情人及正辦理繼承的地主外均已簽署信託合約。另本案實施者與所有權人之合建契約中並未提供續建機制，續建機制亦屬額外之要求。本案合建契約中有載明所有權人在一定期間內必須簽署信託合約，倘若該陳情人未於規定期限內簽署信託合約即屬違約，故其若確實違約，將依法提告，並做強制執行。

- (二) 針對財政局法規條號、貸款期間及信託期間將配合修正。
- (三) 共同負擔比例本案係依據都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表提列，且本案係採協議合建方式辦理，實施者實際與所有權人相關費用支出及分配比例係按雙方協議內容執行。
- (四) 本案擬申請長安西路172巷5弄辦理廢巷，另與長安西路172巷3弄之垂直相連通道經查現況並無必要通行性，該路段西側建物出入動線為太原路、東側建物出入動線為北側長安西路172巷3弄及南側長安西路172巷5弄，且上述該路段四周建物均位於本更新單元內，未來將拆除重建，亦無通行需求。
- (五) 本案臨長安西路172巷3弄部分設置植栽均無與該現有巷道重疊，該巷道現況僅為4公尺，其北側基泰大樓為民國79年建造，部分建物已占用該現有巷道；本案鋪面臨指定建築線有案現有巷部分與周邊採順平處理，地上構造物也會退縮滿6公尺。
- (六) 151地號為指定建築線之現有巷道，依規定無須檢討畸零地；154地號為已建築完成之建物，亦無畸零地之情事。本案係認定151地號與本案基地相連接，惟該地號部分坐落經指定建築線之現有巷道，即該地號無法建築，無須檢討畸零地。後續會確認154地號坐落建物與151地號之關係。
- (七) 本案依法規須設置2座安全梯，特別安全梯A、B共兩座位於不同位置，且擁有各別排煙室A、B，特別安全梯A往地上與往地下樓層，皆在相同投影位置，為同一座特別安全梯，無共用排煙室情形。特別安全梯A於一樓梯間分隔無直通，符合防火避難精神於避難層導向室外逃生，避免直接逃往地下室，產生空間錯亂之情形。
- (八) 消防局意見亦配合標示。
- (九) 無障礙廁所後續配合做獨立整合，針對商業及住宅空間均依法檢討設置無障礙廁所，住宅部分設置於二樓，商業部分檢討在各自店鋪超過100平方公尺部分檢討無障礙廁所。本案在公共區域亦會增加無障礙廁所。
- (十) 有關停車位部分，本案總戶數超過300餘戶，地下室包括地下一層機車停車空間，因此需達地下七層，才能滿足戶數需求及法定停車數量，後續會再針對交評內容作修正；另本案總戶數287戶、目前實設車位377席，尚未扣除社區公用車位包含無障礙及電動車位，一戶約分配1.2席車位，扣除公用車位一戶僅約1.1席車位，並非超設非常多停車位數。後續請交通技師修正交評報告。

(十一) 綠建築版本會依正確版本做檢討。

決議：

(一) 人民陳情部分

有關林○○○多次陳情續建機制、實施者出資比例等意見，請實施者持續協調。

(二) 廢巷改道部分

本案依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」規定申請廢止基地內現有巷(長安西路 172 巷 5 弄)，惟其與基地北側現有巷(長安西路 172 巷 3 弄)之尾端尚有垂直相連通道，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。另仍請實施者補充與基地北側現有巷連接之現況圖並詳載於計畫書內說明。

(三) 有關建築規劃設計、交通規劃、消防救災、財務計畫部分，請實施者針對委員及幹事今日提出之意見，檢討修正計畫書或補充說明後，並於收受審議會會議紀錄起一個月內檢具修正後計畫書圖，提請審議會專案小組討論後，再續行審議程序。

二、「變更臺北市信義區雅祥段四小段 735 地號等 44 筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」都市更新審議案(承辦人:事業科 林均郁 02 2781-5696 分機 3075)

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. 本案提列人事銷售管理費6%、風險管理費12%、營建工程管理費5%(加計更新會運作費)皆以上限提列，爰請貴府秉權審議並責成更新會再酌予調降，以維護土地所有權人權益。
2. 權利變換計畫書第10-2頁，案內財政部國有財產署經管國有土地更新後預計領取差額價金1,287萬0,501元似有誤載，應為1,305萬2,154元，請實施者修正。

(二) 財政局 蘇振華幹事(書面意見)

請前次幹事審查所提意見，業經實施者修正說明，無補充意見。

(三) 地政局 陳振惟幹事(書面意見)

1. 權利變換計畫：

- (1) P11-4土地登記清冊表，請補列更新後土地權利範圍合計欄位資料。
- (2) 本案更新後共計133戶，各戶加總分配基地持分和應等於1。但P11-5及P11-11建物登記清冊表補充合計欄後，『分配基地權利範圍』權變計畫戶合計7081及協議合建戶合計12981，兩者加總土地持分合不等於1，請釐清。
【 $(7081+12981)/100000$ ，土地持分合計不等於1】。

2. 估價部分無意見。

(四) 交通局 吳瑄俞幹事(張珮甄代) (書面意見)

前次意見已修正，爰本局無意見。

(五) 消防局 林清文幹事(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車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。」。

(六) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事 (書面意見)

P. 5-41 與 P. VI、P. 10-90 法定機車停車位數不一致，請修正。

(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111年1月6日府都設字第1103099643號函都審第2次變更設計核定在案，本次變更事業計畫圖說與前揭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。

(八) 簡文彥委員(出席並提供書面意見)

1. 有關營業稅提列，建議依照報核當時「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定提列，若非屬合建分屋及物物交換，仍應以免提列營業稅為宜。
2. 建議營業稅提列依財政部106年版銷售貨物勞務之定義，依規定自行組成更新團體實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按所有權人比例分配更新後房地之應有部分或現金，得免辦稅籍登記及免課徵營業

稅。但如屬財政部106年6月7日台財稅字第10604591190號個人購屋或將持有的土地建屋並銷售，依法課徵營業稅。

(九) 朱萬真委員(出席並提供書面意見)

1. P.10-1載明12名不能參與者，其中7名發放更新前補償金，且依權利變換實施辦法發放及登記，但表10-4權利變換部分之清冊未列此部分地主，通案應列入，更新後受配人為實施者。另5名領更新後權利金部分，請補充發放時程等執行內容，並應列入表10-4。
2. 依新的規定，請釐清營業稅後續繳納依據。

(十) 方定安副召集人

有關營業稅之繳納人、納入共同負擔方式，另是否涉及公私有地主之個別處理方式等，請業務科說明。

(十一) 都市更新處

3. 營業稅依財政部109年9月14日台財稅字第10900611910號令，原則上倘計畫書已載明，以計畫書所載內容為準。
4. 各項共同負擔計算，係以其適用之共同負擔提列總表為審核依據，本案適用100年公告之提列總表，針對土地所有權人分配房屋之營業稅，當時有一個公式，建議本案計畫書版本為達一致性，仍同意實施者准以100年提列總表進行提列。另本案為更新會擔任實施者，後續仍有財務清算之機制。

實施者說明及回應：

(一) 人民陳情部分：

1. 本案管理費用提列比率皆與擬訂事業計畫核定之比率相同，本次未變更。
2. 針對領取價金部分係為誤植，前次已確認3部無障礙車位不計價，故應分配價值須下修，將同步修正計畫書之應分配價值。
3. 陶先生之意見於理監事會協調時，估價師已表明權值部分已於第548次審議會上公開說明。針對陶先生表示建築師代為說明部分，應非由建築師代為說明，是實施者向其說明0.955之來由為更新會所有願意協議合建地主退讓後，使其從0.30之權值調高至0.955。另亦設計依0.955之權值，能提供陶先生選配之房屋，陶先生從不出席選配，爰依規定把原保留予陶先生選配之單元提供全體住戶自由選配，陶先生權值部分以0.955的權值保留計算。目前尚有車位加一樓，另樓上還有一戶接近其可分配權值，倘陶先

生同意協議合建，仍有接近其權值，約有十幾戶住宅戶可供其選配，惟必須補權值，更新會係基於尊重陶先生之協議之前提進行保留其權值，但若陶先生始終未同意參與更新，亦不同意協議合建，更新會無權左右其選擇。

4. 本更新案原設計為兩棟，一棟規劃為四戶，考量同一基地分為兩棟之公設比過大，將占用室內面積。故於歷次理監事會、會員大會、加開說明會均有說明相關設計效益，改以單棟設計提送變更案。外觀於都設審議為重要之一環，故依都審原則外觀儘量保持原精神，若住戶要更動內部設計、戶數、單層配置之戶數，倘能滿足其設計需求，實施者願意配合調整，因此前後依住戶意見約調整6次，最後確定之版本，應能滿足多數住戶之需求。
5. 設計內容誠如陳情人所述無法達到100分，但是通風、採光或是相關建材、設計，包括門廳、防災安全，大致上儘量能夠達到舒適使用及安全為前提下，並在理監事會及會員大會向所有住戶周知，並於會員大會通過後，始辦理報核。

- (二) 消防局意見後續配合辦理；法定機車位於事業計畫第五章部分係為誤植，應為96部，將配合修正。
- (三) 本案102年報核，財務計畫為100年版本提列總表之規定，營業稅提列並無區分為更新會或建商。107年版方有更新會不予提列之規定。本案為更新會，已於計畫書載明後續有清算作業，倘無須繳交相關稅收，清算時將返還所有權人，建議依照100年版提列標準進行營業稅提列，後續倘沒有這項費用產生的話，再退還或是不用融資來處理。

(四) 權利變換及估價部分

1. 選配原則實施者將「2.住戶依更新前原樓層高低選配更新後之樓層，原頂樓住戶由更新後頂層往下選配，原低樓層住戶由更新後低樓層往上選配，原方位住戶優先選擇更新後該方位等原則。僅持有土地之權利人得自由選配2-13樓。」，修正為「(二)2.除1樓由原1樓住戶優先選配外，其餘樓層自由選配。」。
2. 選配期間未繳交申請書且已達最小分配單元者，將透過抽籤方式代為選配；過程中以書面表達不願參與更新者，因其權值未達最小分配單元，故採不能及不願分配之方式執行，不願參與分配者，倘有不能之情形者，皆已另勾稽為不能者；有關未代抽車位者，係因代抽單元之價值已高於其應分配之價值，為避免造成未來繳交金額過大，故未予以代抽車位，惟後續所有權人黃○○之權利已移轉併入黃○○，且黃○○已另行選配單元及車

位。

3. 為檢討申請容積獎勵上限，採二部分檢討後，再檢討是否符合法令規定，經檢討後仍未達建物總量一坪換一坪，故「臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫」之獎勵仍以原核定事業計畫申請：以土地及建物總量為申請上限。
4. 估價條件上，更新單元內土地進行坵塊分宗之原則，依「臺北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項」之規定，以價格日期當時毗鄰數筆土地為「同一張建築執照或使用執照視為同一宗土地」或「同一所有權人視為同一宗土地」，惟本案【58使字第1765號】及【61使字第1461號】有坐落地號相互錯位之情形，即建物謄本登記坐落地號與實際各戶持有之土地地號有所錯置，故將此【58使字第1765號】及【61使字第1461號】實際坐落土地視為同一宗土地進行評估。據此，將本案更新單元內土地進行坵塊分宗。
5. 轉管僅位於1樓商業空間部分，已向住戶說明相關配管，並不影響建坪單價，另本案評估結果已經幹事會及審議會審查，最終決定價格應屬合理。
6. 因本案無障礙車位改為公設不提供選配且不計價，故不會在分配清冊中呈現，因無障礙車位歸為公設，故在登記清冊上共用部分面積(1)主建物分攤之公設合計為4,635,299/10,000,000，(2)車位分攤之公設合計為5,364,701/10,000,000，其中無障礙車位係歸在主建物分攤之公設，後續核定計畫書將配合本次調整後數字一併修正。另土地登記清冊表合計欄位將進行補充；合計部分於協議戶誤植為12,981部分應為92,919，將予以修正。
7. 表10-4會將修正使受配人跟其他不能不願部分補充完整呈現。

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，另所有權人陶○○所陳事宜，請實施者持續溝通協調。

(二) 權利變換及估價部分

1. 本案選配原則(二)選配位置第2點、(五)不能或不願參與選配之公平性及不能不願分配列表適宜性，經實施者說明修正為除1樓由原1樓住戶優先選配外，其餘樓層自由選配，及不願者倘同時為不能者將一併勾稽，並經審議會討論後，予以同意。

2. 本案所有權人更新後權利價值達最小分配單元並報核後以書面方式表示不願參與更新，實施者認其為不願者，故未以公開抽籤方式辦理，經實施者說明本案選配期間未繳交申請書且已達最小分配單元者，透過抽籤方式代為選配；另有所有權人未交選配申請書，未代抽車位，經實施者說明所有權人已選車位，並經審議會討論後，予以同意。
3. 本案產權特殊(因登記問題造成土地與建物錯置)，拆成三部分計算室內面積，惟估價條件視為一宗土地進行估價之情形，經實施者說明採土地總量及建物總量計算容積獎勵分別計算檢討，並依「臺北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項」之規定，以價格日期當時毗鄰數筆土地為「同一張建築執照或使用執照視為同一宗土地」或「同一所有權人視為同一宗土地」估價，並經審議會討論後，予以同意。
4. 本案估價報告書修正情形(是否反映轉管之價值)、2樓以上平均單價為 1,143,119元/坪，共同負擔比28.88%，經實施者說明轉管僅位於1樓商業空間部分，不影響估價，並經審議會討論後，予以同意。
5. 依第548次審議會決議無障礙車位部分經實施者說明產權登記為更新會並交由管委會管理不提供其他所有權人選配且不計價部分，無障礙車位未納於建物分配清冊公設部分，經實施者說明產權登記為公設，並經審議會討論後，予以同意。
6. 有關營業稅經實施者說明以100年版提列標準提列，倘因更新會身分無須繳納營業稅，將於清算後返還營業稅予所有權人後，並經審議會討論後，予以同意。另有關計畫書內土地登記清冊表補列合記欄位、建物登記清冊表土地持分合計不等於1及法定機車停車位數不一致，請依幹事意見修正。

(三) 建築容積獎勵部分

1. △F1 (原容積高於法定容積之獎勵容積)，同意維持原核定依本市建築管理工程處核發使用執照所核准之建築容積120.54平方公尺(法定容積2.54%)之獎勵額度。
2. △F3(更新時程之獎勵容積)同意維持原核定332.33平方公尺(法定容積7.00%)之獎勵額度。
3. △F4-2(協助開闢毗鄰基地都市計畫公共設施)同意本次因二樓以上銷售淨利調整給予19.37平方公尺(法定容積0.41%)之獎勵額度，後續授權更新處覈實計算後給予獎勵額度，並請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)，同意維持原核定 379.80 平方公尺 (法定容積 8%) 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)，原則同意維持原核定 645.75 平方公尺 (法定容積 13.60%) 之獎勵額度，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。
6. △F5-6 (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積) 同意維持原核定之獎勵額度 379.80 平方公尺 (法定容積 8.00%)，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，且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。

(四) 老舊中低層建築社區辦理都市更新專案獎勵部分

本次變更內容無涉及容積獎勵，皆與原核定一致。

(五) 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 (書面意見，更新處代為宣讀)</p> <p>(1) 本案共同負擔比例為 28.88%，且銷售管理費 (6%)、風險管理費 (12%) 皆以上限提列，爰請貴府秉權審議並責成更新會再酌予調降，以維護土地所有權人權益。</p> <p>(2) 據事業計畫書財務計畫章節【表 15-1】，其中稅捐項目按協議合建及權利變換金額分別為新台幣 (以下同) 9,719,107 元及 1,391,779 元，合計為 11,110,886 元，惟經檢視計畫書第 15-12 頁登載本案稅捐計算式為</p>	<p>1-1 實施者受任人：傳家都更開發股份有限公司/王佩模</p> <p>(1) 本案管理費率皆以原核定事業計畫一費率為基準，本次並無調整，建請依原核定費率計算。</p> <p>(2) 本案稅捐包括印花稅及營業稅，其中權利變換部份印花稅包括承攬契據之印花稅 84,919 元、讓售不動產契之印花稅 34,189 元，營業稅為 1,272,671 元，合計 1,391,779 元；協議合建稅捐為 9,719,107 元，總共稅捐合計</p>	<p>第 1 點無爭點、第 2 點部分無爭點部分予以採納，理由如下：</p> <p>第 1 點 共同負擔比例及各項管理費用，依審議會決議辦理。</p> <p>第 2 點 金額誤繕部分，實施者說明將予以修正，予以採納。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>9,719,107 元及 1,272,671 元，其中權利變換項目金額與表 15-1 金額未符，請更新會確認並予以修正。</p>	<p>為 1,391,779+9,719,107=11,110,886 元，P15-12 (1) 1,272,671 係為誤植，應為 1,391,779，將於後續修正，表 15-1 之金額為正確金額。</p>	
2	<p>陶○○(書面意見，更新處代為宣讀)</p> <p>(1)位忠孝東路五段15巷11號之建物所坐落之土地，由於道路徵收被劃分成大小兩塊，本案僅將大塊土地納入本案都更範圍，小塊土地卻未納入，本棟4戶由於土地較少，造成權利變換時所能換回的價值縮小，因此小塊土地應納入都更範圍內，爭取住戶之最大權益。</p> <p>(2)本都更案建築設計未提供3家建築師事務所進行評比，挑選出最適合住戶之方案，然而估價師及地政士都各取三家來進行評選，惟建築設計至關重要，關乎日後居住之品質及價值卻未進行評選，剝奪住戶其他的選擇性，其行政程序有瑕疵。本案建築設計問題重重，於第一次聽證會時已提出，但仍未獲改善，且第一次聽證會議紀錄由本人提出之諸</p>	<p>2-1 實施者受任人：吳家駒建築師事務所/黃芳利建築師</p> <p>(1)主席各位住戶大家好 我是黃建築師第一個有關相關單元劃定的時候是屬於自劃單元是經由政府公告。</p> <p>(2)、(3)第二個有關建築師的部分從頭到尾合約都是兩位建築師，至於報告書上為何只有一位建築師，方便都更審議用印，但合約上還是兩位建築師。有關建築師遴選的部分，理監事會跟會員大會都有說明過，所以陶先生要了解的話，可至理監事會或會員大會均有說明。</p> <p>針對所有權人陳述聽證紀錄遭竄改，聽證紀錄均有紀錄在案不容竄改。</p>	<p>第 1 點、第 2.3 點無爭點，第 2.1 點、第 3 點非審議會權責，第 2.2 點、第 4 點依審議會決議辦理，理由如下：</p> <p>第 1 點 實施者已說明。</p> <p>第 2 點 2.1 聘請建築師部分，非屬審議會權責。 2.2 建築規劃設計部分依審議會決議辦理。 2.3 聽證紀錄皆於聽證會時由發言人及答復人確認簽名，無爭點。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>多項目問題點遭竄改，並未如實紀錄在案。而造成目前之問題源於建築設計未有充分時間進行評選及討論，當本人多次提出詢問，均以目前尚未到達討論階段搪塞，企圖規避讓住戶充分討論的機會，最後僅以目前進行到權利變換階段為由，強迫接受本案問題重重之建築設計，本人無法認同，請都更處長官將本案駁回，重新進行建築設計之評選，完善其行政程序，及兼顧住戶之權益。</p> <p>(3) 本案之建築設計者最初由黃姓建築師掛名，後來又由黃姓及吳姓建築師共同掛名，後來遭本人質疑為何如此單純的設計案要2位建築師進行設計，而吳姓建築師為協助辦理本案都更進行者(傳家建設公司)之人員，應進行利益迴避之原則，而後又由黃姓建築師掛名；當本人在次看到光碟上的建築設計者又換回吳姓建築師覺得簡直是兒戲，怎可說換就換？是否有徵詢權體住戶之同意？還是都更委員會說了就算？這些行政程序上嚴重的瑕疵都顯示出本案建築設計有重大問題。</p> <p>(4) 本案都更之權利變換，明顯偏袒四樓及一樓住戶，頂樓之違章建築補貼高昂金額，</p>	<p>(4) 1. 估價事項由估價師依規範及通案審議原則估定，有關偏袒四樓跟一樓部份，在整個更</p>	<p>第 3 點 建築師掛名部分，非屬審議會權責。</p> <p>第 4 點 估價部份依審議會決議辦理。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>豈不是鼓勵違章建築之加蓋，造成對其他住戶不公平，違章建築本就違法使用，但卻為了弭平4樓及1樓住戶的不滿，而以高昂金額補貼，那麼奉公守法的住戶就活該嗎？本人在此提出嚴正的抗議。此外4樓住戶換算的權利價值基數(僚、數)也比2樓3樓要高，換算之權利價值金額較多，完全和房屋市場現況背道而馳，以老舊公寓而言，因為沒有電梯進行垂直動線之運載，而要攀爬樓梯，因此房價應隨樓層數而遞減，然本案卻剛好相反。此外，在選屋時又以4樓住戶可先選高樓層，2樓住戶由低樓層開始選擇之荒謬原則進行選配。本人主張在權利變換之後大家的權利一律平等，應以公開抽籤之優知順序進行選配，如此才是較為公平的做法。</p>	<p>新單元範圍內均依估價師作整案通案原則估定檢討，有關違章的部分皆有經過測量還有依照法令規定作計算並非實施者自行補貼計算，有關計算內容聽證會光碟內皆有載明。</p> <p>2. 公開抽籤事項，選屋原則在報告書上均有載明，一樓是優先選配一樓，方位樓層選配僅供參考，目前二樓以上住戶仍以自由選配，在會員大會上也公開說明過，公開抽籤方式選配仍需以法令規定辦理。</p> <p>2-2 實施者受任人：連邦不動產估價師聯合事務所 / 賴昇鋒估價師、宏大不動產估價師聯合事務所/陳奕壬</p> <p>(1) 一樓是有選擇比準戶各自評估價格，樓層別效用比是有考量到爬樓梯情況，三樓比準戶是100%、二樓是101%、四樓是99%，評估過程已有考量如陳情人所述爬樓梯之影響價格情形，至於本次一樓評估結果有參考當地房價水準及進行不動產經紀業者之看法，故一樓均價約為樓上層之128%-130%左右，評估結果尚屬合理。</p>	

(六) 本案變更都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫經大會審議修正通過，請實施者收受會議紀錄起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，逾期應再重新提會審議。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。