

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 547 次會議紀錄

111 年 7 月 15 日 府都新字第 1116019041 號

壹、時間：民國 111 年 6 月 20 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：討 1 案黃一平召集人、何芳子委員/討 2 案及討 3 案何芳子委員

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、「擬訂臺北市大安區龍泉段三小段 61-1 地號等 32 筆土地都市更新權利變換計畫案」所有權人異議審議核復案(承辦人：事業科 許雅婷 02 2781-56965 轉 3081)

討論發言要點：

(一) 本市估價師公會(本案依據都市更新條例第 29 條委託本市不動產估價師公會協助技術性諮商)：

公會就前次第 526 次審議會已說明，本案估價報告書未將異議人 64、65 及 66 地號等 3 筆土地視為 1 宗土地作估價鑑價是符合現行估價範本等相關規範。若將 3 筆土地合併為 1 宗土地則不符合規範及通案，因此需要更強烈之理由說服審議委員。在都市更新權利變換估價過程中，當時訂定原則性的估價條件作為基礎，異議人應要有強烈理由去表達 3 宗土地是屬於同一所有權人或有共同建物在土地上並有同一使照或建照之使用情形。

(二) 財政局 陳鈺芳幹事（書面意見）

無涉本局協審事項，無意見。

(三) 地政局 陳憶萍幹事（書面意見）

無意見。

(四) 交通局 王少韡幹事(顏瑜代)（書面意見）

本案無涉交通，本局無意見。

(五) 消防局 廖家銘幹事（書面意見）

本案係涉及所有權人異議審議核復案，未涉本局權管，無意見。

(六) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事 (書面意見)

案涉權利變換，本科無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 張書維幹事(孟明蓁代) (書面意見)

本案為權利變換案，無意見。

(八) 陳玉霖委員

1. 本案原將異議人土地視為二宗土地進行估價鑑價，經估價師公會說明後，係符合估價原則及規定。另考量異議人意見於前次111年1月21日第526次審議會時基於異議人母子關係且同一建築物，請實施者可考量將異議人土地視為一宗土地作估價鑑價。因實施者已考量視為同一宗土地，建議異議人可以秉持大家共同創造都更利益共享為原則去作相關協商，讓都更案更圓滿。
2. 本案實施方式採部分協議合建部分權利變換，建議由實施者以不影響其他所有權人之權利價值及更改估價條件為原則與其協商，建請雙方能達成共識。

(九) 何芳子委員

本案能以其土地視為一宗土地作評估鑑價，對雙方權利人也有益，假如視為一宗土地，故選屋時是否也要共同選配，請異議人及異議人代表律師針對選配部分補充說明。另實施者亦有釋出善意，以視為一宗土地作評估鑑價對異議人權益更有利並作協商條件，以不影響其他所有權人之權益為原則，建議實施者妥善溝通協調。

(十) 林光彥委員

1. 請實施者說明是否低估土地價值，建議本次審議會針對異議人提出之各項議題作逐一回應，避免未來造成訴訟爭議。
2. 請異議人律師補充說明何謂都更案有違程序正義原則。
3. 經實施者說明依規定完成送達之情事係依土地及建物登記謄本地址及雙掛號方式寄送通知，而回函亦為此地址，於事實上應該無誤。縱使實施者未依照戶籍地址寄送，假使依查證中異議人的送達地址就是所有權人實際地址，亦是符合選配作業須知雙掛號方式寄送，程序上尚符合相關規定，故請確認送達地址。而異議人陳情當時寄達選配沒有合法送達，導致沒有獲得相關資訊，無法到場選配。故異議書地址的記載與當時選配通知地址會有時間差，請實施者或更新處說明是否還有其他雙方往來書信地址之佐證資料。

(十一) 蕭麗敏委員

1. 針對原估價報告書業經台北市不動產估價師公會進行技術性諮商，原估價報告書未有違誤之結論已臻明確。惟為使都更案圓滿，前次會議結論係請雙方再以其他可能方案進行協商，並非估價報告書需進行修正。二位地主對此結論似有誤解，再請地主理解。
2. 茲考量多元協商方案，故有將三筆土地合併為一宗土地之方案，但此為雙方之協商參考，故應不影響其他權利人原更新前權利價值比例為前提。
3. 公告現值與市場合理價格並無絕對的關聯性，都市更新權利變換估價仍應依專業估價於價格日期當時評估之合理市場為依據。
4. 都市更新係基於全體地主共同參與開發為前提，各地主土地都有不同的貢獻價值，因此，全體地主共享容積獎勵，至於容積率之適用，不論是更新案或一般建案，皆是以整宗土地之最大臨路寬度認定，如陳情人所有之66地號，亦未直接臨和平東路，且整體更新單元合併檢討後，亦以630%容積認定，因此，本更新單元內商業區全部土地皆為630%之容積、住宅區容積率以225%認定，應符合相關法令規定，並無違誤。

(十二) 鐘少佑委員

若將異議人土地視為一宗土地作評估鑑價，勢必影響其他所有權人之權利價值，請估價師公會補充說明是否符合相關規範。另實施者展現誠意，表示將其視為一宗土地作評估鑑價，是對異議人權利價值有提高，建議以協議方式處理，以不影響其他所有權人之權利價值為原則。

(十三) 朱萬真委員

1. 請實施者說明，是否能與台電溝通並使其改選非店面之選配單元。
2. 實施者提及異議人雙方達成共識，並提出選配方法後，再行與台電協調，應屬針對選配議題之達成目標，建議補充於議題三。

(十四) 潘依茹委員

本案估價報告書係依據估價原則規範下製作並審決，若將本案異議人土地視為一宗土地作評估鑑價，除異議人之權利價值會提高外，其他所有權人則會減少，故贊成蕭委員意見。因本案經公會協商，請公會補充說明。

(十五) 都市更新處

1. 有關委員所提出意見，本案於前次第526次審議會時，已針對都市更新範圍及建築施工費等議題作為決議，而本次會議主要係針對是否視為一宗土地作估價鑑值以及台電讓出店面等2議題作討論。另台電再次表示已循程

序選配，實施者說明於審議核復期間已與異議人協調，異議人對於更換選配部分未提出說明，是否針對選配部分維持原核定。

2. 有關異議人所提供的異議書所載的地址與實施者送達的地址是否相同，請實施者補充說明。另查證蕭○○○之陳情信登載之地址與土地謄本之地址為一致。

實施者說明及回應：

1. 針對蕭○○先生意見提及其土地面臨道路容積貢獻度部分，惟本件是都更案，蕭先生未檢視本案後側幾筆土地擴大基地面積而提供的容積獎勵貢獻度，本案權利變換價值估算是包含獎勵容積，單看基準容積是不正確。本案都更時程冗長，異議人表示其可自行興建，惟至本更新案劃定前卻仍舊未自行興建，不成為劃出更新單元範圍外之理由。另提及台電參與都更一事，本案係經權利變換都更程序審查，所有權人權值皆有估價師估算為基準。
2. 本案權利變換階段皆依規定進行送達通知，蕭○○○係依土地謄本所登載之地址作寄件，惟皆被退件，且實施者無法得知其戶籍地址，另蕭○○○之陳情信皆由更新處轉發予實施者，其信函所登載之地址同等於土地謄本之地址，故實施者已依規定善盡送達之義務，另實施者皆有以電話或通訊軟體方式與蕭○○先生保持聯絡，惟書信方式皆不收取。惟後來蕭○○發函表示其不代表蕭○○○領取文件，即使信件無法送達成功外，實施者團隊仍以電話或通訊方式與異議人聯繫到，並告知相關店面選配事宜及會議時間，也為配合異議人，本案召開2次選配會議，惟異議人卻仍舊不出席亦不填寫選配意願書，爰依規定經由律師代抽，卻陳情分不回店面。另異議人提供的異議書所載地址與送達地址相符。
3. 有關將異議人土地視為一宗土地作估價鑑價差異部分，經第526次審議會估價師公會說明，未將其土地視為一宗土地估價係符合相關規定及原則。實施者為達成協調之目的，已先行請估價師作相關估值計算，預估異議人之更新前價值，若視為一宗土地每人增加一千萬元左右，惟經幾次協調會期間，異議人律師皆無對價值作協商溝通，實施者礙難進行協調。另假設將其調整為一宗土地作選配，原異議人之土地屬於共同持有，目前異議人雙方仍未表示其是否共同選配店面單元及如何產權登記，故實施者無法作處理。
4. 64、65地號等2筆土地臨和平東路為一宗土地，而66地號為另一宗土地，且地上建物僅坐落66地號上，相關謄本皆有登載。惟異議人陳情其土地應視為一宗土地，實施者認為因本案為都市更新案件，係屬整體開發，若把其餘6筆商業區土地也視為同一宗土地，應屬合理。
5. 另本案有申請都市更新獎勵，亦是估價鑑價條件之一，權利價值會因此提

高，倘若異議人土地自行興建，則無法享有對等的容積獎勵及權利價值，故不能單以使用分區作為權利價值之計算。

6. 本案權利變換核定後，在台電尚未將選配結果呈報該董事會前，實施者有請台電暫時等與異議人溝通協商後，再予以呈報。惟實施者至異議人委任律師之處與異議人蕭○○先生協商後，因異議人蕭○○先生並無法取得另一異議人蕭○○○之共識而未能成就，故台電後呈報董事會完竣。倘若異議人欲選配店面單元，需請兩位所有權人先行確認告知其選配店面及其他房屋之分配登記方式後，實施者再與台電溝通協調，努力爭取，另希望不要耽誤其他所有權人應有之權益及都更時程。

決議：

本案依111年1月21日本市都市更新及爭議處理審議會第526次會議決議就大安區龍泉段三小段64、65、66地號等3筆土地價值，是否得視為1宗土地部分估價評估一事，經實施者檢具111年4月6日協調紀錄表示「異議人希望將其所有之大安區龍泉段三小段64、65、66地號土地排除於都更範圍，故不接受其他協調方案，實施者表示無法繼續協商」，經異議人及實施者說明估價評估內容及協調情形後有關異議人所提異議事項，決議如下：

- (一) 有關議題一實施者故意低估異議人所有土地價值及議題二實施者未將異議人及台電公司所有土地對於系爭都更案之貢獻反應於權變價值之中一事，並經審議會討論後，因尚符合估價原則，維持原核定計畫內容。惟實施者表示願意釋出善意以大安區龍泉段一小段64、65、66地號視為一宗基地估價金額補償，在考量不影響其他權利人權利下，請實施者另與異議人協調。
- (二) 有關議題三實施者將系爭都更唯一之店面分配給他人及議題五系爭都更案有違程序正義原則，經所有權人台電公司說明，係依權利變換程序完成選配；另經異議人表示送達地址有誤致無法辦理選配一事，經查實施者所送達之地址無誤，且經實施者說明有依法送達相關文件，並經審議會討論後，維持原核定計畫內容。
- (三) 有關議題四實施者所列建築施工費不合理，本項已於事業計畫階段103年11月10日第183次審議會討論決議並於事業計畫核定在案，並經審議會討論後，維持原核定計畫內容，且非屬本次審議核覆範疇。
- (四) 有關議題六本件強行將異議人等2人之土地、建物納入實施範圍，實有侵害異議人等2人之財產權。本案已於98年9月2日本府公告劃定確認更新範圍，非屬本次審議核覆範疇，維持原核定計畫內容。

二、「擬訂臺北市士林區福林段一小段 227 地號等 2 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 李惠閔 02 2781-5696 轉 3066)

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. 本案廣告銷售、人事行政及風險管理費率均以上限提列，共同負擔比例達 42.92%，仍請實施者酌予調降，以維土地所有權人權益。
2. 為維護參與權利變換之所有權人權益，仍請實施者比較並說明營業稅提列項目 107 年總表公式及 109 年財政部令釋計算結果，並擇利於所有權人之方案提列。
3. 更新後本署分回房地，為利後續管理及利用，仍請實施者同意並於事業計畫加註配合辦理下列事項：
 - (1) 本案完成產權登記，經本分署完成驗收及交屋前之水電費、管理費及瓦斯費等相關費用由實施者負擔。
 - (2) 實施者自房屋交付本分署之日起，保固建築物結構體 15 年、防水保固 2 年、其他裝修及設備 1 年，實施者於交屋同時並提供本分署保固書，確實保證交屋後維修服務。

(二) 財政局 黃于珊幹事 (書面意見)

110 年 8 月 31 日海砂屋專案會議所提意見，實施者已修正或說明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. 宏大不動產估價報告書：
 - (1) P. 52 容積率折減計算方式，其中共享容積獎勵之人行步道及騎樓容積比率 2.18%，與事業計畫 P. 9-3 所載 1.78% 不一致，請釐清該項共享容積獎勵比率及面積。
 - (2) 其餘部分無意見。

(四) 交通局 吳瑄俞幹事 (葉英斌代) (書面意見)

會議簡報 P. 32~34、都更報告書 P. 19-12~19-15，本案 4 席無障礙汽車位均兼做充電車位，考量無障礙車位係供提供前揭行動不便者專用，為期充電車位充分發揮使用效益及兼顧行動不便者使用充電車位權益，建議可充電之無障礙汽車位減為 1 席，其餘充電車位請改設於一般車位。

(五) 消防局 廖家銘幹事 (書面意見)

1. 旨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。」。

(六) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事 (書面意見)

無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 張書維幹事(陳光潔股長代) (書面意見)

查本案前經本府 110 年 12 月 2 日府都設字第 1103086695 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。

(八) 工務局新建工程處 陳家邦幹事 (書面意見)

有關本案涉及福林路側之公有人行道區域申請人行道認養事宜, 後續仍請實施者依本處 110 年 7 月 6 日北市工新管字第 1103064211 號函函釋內容, 檢具相關文件向本處提出申請, 並俟本府相關權管單審核通過後, 接續辦理認養事宜。

(九) 建築管理工程處 林正泰幹事

1. 本案擬廢止福林路251巷2弄, 依實施者所提供現況調查資料研判符合「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的型態, 建管處無補充意見。
2. 本案高層建築所應留設之緩衝空間, 依內政部營建署相關函釋係供高層建築物人員出入、上下車輛及裝卸貨物之用, 故請實施者再檢視並於一樓平面圖標示該緩衝空間之車行軌跡線。

(十) 簡文彥委員

1. A1-1F庭院約定專用, 銷售金額增加1, 271, 355元。實施者應核實順修相關數值, 若造成共同負擔變動應予以一併順修, 另實施者承諾自行吸收部分則應不納入費用總表, 共同負擔以不超過42.92%方式調整。
2. 231地號南北兩側圍牆形式似與西側面臨福志公園不同, 因231地號做為開放空間綠化使用, 南北兩側之圍牆形式建議應與西側臨福智公園之設計一致, 採友善處理, 並符合都更通案原則之透空率。

3. 實施者對施工期間確有其考量，有關貸款期間因理由不充分故維持通案提列，但實際工期若有需要就依建照、施工計畫辦理，僅影響貸款期間計算基礎不同。

(十一) 朱萬真委員

1. 事業計畫表13-1所載合法建築物及其他土地改良物之拆遷補償費係備註依拆遷安置計畫表10-1、表10-2載列，但未說明自行吸收多少金額。
2. 本案共負比已超過40%，交通管制因素較有爭議，建議不宜以此為原因延長施工期間。
3. 海砂鑑定費通案不予提列，建議實施者自行吸收。
4. 有關施工期間之計算，同意林委員之建議，直接依提列標準計算。
5. 本案報核日為109年10月23日，但財政部函令釋為109年9月14日發布，請釐清是否適用107年提列標準。

(十二) 鄭淳元委員

1. 有關交通影響評估報告，地面層出口建議設置反射鏡、警示燈，請於事業計畫建築圖說補充標示。另地下各層平面圖亦請一併標示。
2. 實施進度請配合審議進度順修。
3. 住戶規約第七條所載停車位數量與建築設計內容不符，請修正。
4. 商業招牌設置規範、位置等管理內容請納入住戶規約載明。
5. 交通管制列為工期延長因素不太洽當，因臺北市假日本就不可施工，陽明山路段也是配合假日管制，平日沒有管制。
6. 原物料上漲是事實，建商採購鋼筋水泥等成本及人工處理確實有困難，但不至於增加12個月工期，有關實施者將施工期間延長12個月變42個月，建議以42個月減6個月，給予36個月。

(十三) 唐惠群委員

1. 有關延長施工期限12個月，本案位於忠勇街側，不在陽明山管制上山範圍內，即便在管制範圍內，應可向主管單位申請施工需求，且通案似無因為地質特殊而增列工期之案例。
2. 信託費用之提列，通案計算方式為總費用二分之一，而實施者係以土地全額提列、資金折半提列之方式，不符審議原則。

3. 過往也很多海砂屋個案，有關海砂鑑定費及綠建築費用不屬通案提列項目，建議應不予提列。

(十四) 蕭麗敏委員

1. 財務計畫

- (1) 施工期間目前應無以第三方意見做為延長之依據，且通案已有完整的計算基準，實施者所提之原因，「因施工困難及施作特殊因素工項、陽明山假日交通管制規定(假日不能施工)，因而增加工期12個月。」，惟本案尚具基地規模、施作特殊因素工項包含地質改良、連續壁引孔及綠建築銀級等，似皆為常見項目，另假日施工之限制應是全臺北市皆有之情況，故建議仍應依通案處理原則辦理為宜。
- (2) 若其他費用均依提列標準提列，或增加部分已自行吸收刪除，可以同意實施者所提之各項管理費率。各項管理費用，請實施者妥予完整說明，並將相關必要性及合理性之說明補充於計畫書內文。

2. 宏大估價報告書

- (1) 更新後價格評估，建議考量本案在基地規模、三級建材並提列特殊費用上皆具有優勢，建議在更新後各比較法針對建材、建築設計、基地規模項目，能有充分考量並檢視調整率之合理性。
 - (2) 在各戶的景觀部分，建議估價師再綜合檢視各戶實際的條件，例如以客廳面向為例：A1、A4因為有棟距的差異，似會比比準戶之條件略好，而A2、A3也有比較大的棟距，即使低樓層亦應無與鄰棟近距離之問題，B1之棟距也明顯比B2、B3好，目前三戶調整率一致，似應有所差異為宜。
 - (3) 更新後總樓層為17層樓，依通案之樓層別效用比約每層1%左右，目前採每層0.5%，請估價師再檢視其合理性並做適當調整。
 - (4) 福林路253號1樓、253號2樓之面積請再確認，如面積有更正，相關估價結果再請一併順修。
 - (5) 轉管若無影響各戶價格，建議補充文字說明於報告書內文(比準戶推估各戶之條件中敘明)。
 - (6) 容積率折減部分，再請估價師依最後審定結論進行順修，並檢視調整各項容積率調整之土開法測試之內容。
3. 建議依通案以營業稅公式一或公式二計算檢視順修，採用對地主最有利之方式計算，不涉及自提修正。

(十五) 林光彥委員

1. 實施者表示希望等整體財務計畫討論完再決定施工期間，與法律的審議程序未盡相符。在經濟上實施者當然可以有整體財務計畫考量，但提列總表論定係逐項檢視。以過去通案未有因特殊因素而延長施工期間來看，基於通案一致性及穩定性，建議直接依提列標準計算。
2. 有關風險管理費，實施者已提出相當明確數據說明營建工程調漲物價指數之情形，建議風險管理費可用上限提列，其他無意見。
3. 最近法院常對三大項管理費有意見，甚至因此成為撤銷案件之理由，通案建議未來事業計畫書範本要求實施者逐項說明提列理由。
4. 107年版提列標準雖未明列計算營業稅之2種公式，但財政部109年9月14日已有2種公式之令釋，仍有該令釋之適用。
5. 中央法規高於地方法規，提列標準屬於地方法規，而中央主管機關財政部109年9月14日令釋屬行政性解釋規則，具中央法令地位，應屬報核日適用法規。建議採納國產署意見，授權更新處檢核計算結果，若有必要再提報告案追認修正結果。
6. 地質改良工程在臺灣很常見，過去有無因地質改良工程而延長貸款期間之前例？本案僅連續壁引孔具特殊性項目，故最多增加76天，其他不具特殊性之項目，建議不增列天數。

(十六) 陳玉霖委員

1. 針對領銜宏大估價報告書提出幾點意見：
 - (1) 土地比較法，第70、79頁地形圖部分請再檢視。
 - (2) 土開法，1~8樓有面景觀跟受遮蔽之比例，請補充說明如何決定比例。
 - (3) 區分前建物各樓層價格，一樓住宅效用比125%，附件相關內容說明請改載於報告書內文。125%對應於更新後價格一樓住宅108%、店面118%，請補充說明更新前後效用比差異。
 - (4) 綠建築設備1,255萬有無反應至更新後價格。
 - (5) 基地前側面臨雙溪公園及保護區、後側面臨福志公園，P.180視野景觀在前後側只調整1%，在視野景觀上相對稍差的只調整5%~7%，請再檢視視野景觀調整率。

(十七) 張興邦委員

請實施者補充說明本案因為地質岩層處理、連續壁引孔是否會延長工期？

(十八) 楊欽文委員

1. 法規雖未明文規定充電車位不得與無障礙車位共用，但事涉容積獎勵之申請，是否給予新技術應用容積獎勵應屬審議會權責。若充電車位之設置不能符合公共利益，建議刪除充電車位的新技術應用獎勵。
2. 新技術應用獎勵刪除，但更新處表示住戶規約還是要納管充電車位，目前無障礙汽車位是限定無障礙車位使用者專用，非無障礙之車輛使用無障礙車位充電可能會有法規競合問題，建議實施者妥予考慮充電車位管理使用問題，且必須符合無障礙車位使用規定。

(十九) 潘依茹委員

經審議要求刪減新技術應用獎勵 1%，P. 52 容積率折減請一併檢討修正。

(二十) 都市更新處

1. 信託管理費依提列總表規定是提列全案金額的1/2，除非合約可以拆分土地信託、金錢信託之費用時，才可分開計算，請實施者補充說明未來檢附之合約可否分開計列。另參考過去通案及案件穩定性，請以合約及報價單擇低價格提列信託管理費。
2. 依110年1月15日通案審議原則，實施者應在聽證會上說明營業稅採用何種方式提列，請實施者補充說明。

實施者說明及回應：

(一) 人民陳情部分：

1. 陳○○所提公共走廊問題，實施者認同並於此次審議會提出修正方案提請審議會審議。
2. 李○○○最近已與實施者達成協議，針對所提建築規劃意見，也於此次審議會提出修正圖面方案及順修共同負擔結果提請審議會審議。
3. 有關營業稅提列方式，本案報核日適用107年提列標準，當時並無營業稅公式一或公式二之規定，故維持原報核之提列方式計算。另國產署所提其他意見，實施者再配合檢討。

(二) 建築規劃設計部分

1. 經實施者與建築師查詢相關法令並無規範充電車位不得與無障礙車位一同設置，若依審議意見分別設置，留設之充電車位勢必列入大公，將增加公設比，因本案已完成住戶選配，若因公設比變動導致找補金額調整，影響都更選配結果穩定性，實施者不樂見此狀況發生，因此希望維持原本充電車位與無障礙車位共用之設計。
2. 若審議會認為充電車位與無障礙車位共用設置不符合公益考量，應刪除新技術應用獎勵，實施者配合辦理並取消設置充電車位，另無障礙車位使用遵循相關規定。
3. 將依委員意見於1樓、地下室平面圖補充標示反射鏡、警示燈，並於1樓平面圖補充標示高層緩衝空間車行軌跡線，以及商業招牌納入住戶規約載明。
4. 依委員意見，將231地號南北兩側圍牆改為透空圍牆。
5. 本案沿福林路退縮3.95公尺、福林路251巷退縮3公尺人行步道，申請獎勵114.10平方公尺。

(三) 財務計畫部分

1. 有關施工期間，說明如下：
 - (1) 針對工期延長部分有特地提送外審單位審查，工期延長原因不只是因為陽明山交通管制，還包含臺北市近期針對假日不准施工，以及特殊工法施作而需增加工期，都有在外審報告書內充分說明，也經外審單位審查完竣，確實有施作工期延長之必要，請委員同意。
 - (2) 實施者主要是擔心自己說明工期延長的說服力不足，故在送審特殊因素工法時也一併請第三方公正單位做工期延長審認，希望能據此向審議會說明本案確實有延長工期之需求，本案依提列標準計算施工期間只有30.4個月，對實施者來說真的不足，提請審議會同意本案提列延長施工工期12個月。另依提列標準，安置期間為施工期間加6個月，貸款期間為施工期間前後各加6個月。實施者是申請施工期間延長12個月，以42個月提列施工期間。
 - (3) 事業計畫報告書P.附錄-90記載，連續壁引孔施作增加76天、連續壁挖掘增加63天、地質改良增加78天、岩層開挖作業增加53天，此為因地質關係而增加延長項目。本案施工期間先不論假日不能施工之影響，確實因地質問題挹注不同工法及施工困難而加計270天，再加計因假日不施工增加95天，共計12個月。此部分也經過外審單位審核，再次提請委員考量本案基地條件對施工不友善之情況下酌予延長施工期間。若有必要，實施者可以

提供詳細資料供主管機關書面審核。

2. 海砂鑑定費是實際發生費用，請委員同意編列至共同負擔費用。
3. 本案共同負擔比率42.92%，本案以109年物價基準及今年物價基準比較，若以今年物價調整試算共同負擔比率將近50%，有8%差異。本案早在104年就開始整合社區改建，對實施者來說是投入超過7年的都更案件，即便最近工料雙缺非常嚴重，還是以107年物價指數來維持對社區住戶的共同負擔承諾，如果實施者因應物價改採新版財務計畫申請調整，對市府、住戶、實施者來說是三輸局面。全案成本因物價調整已有將近3億差額，對實施者來說現在目標只有損益兩平維持，不可能去執行虧損案件，在實施者承擔這麼高的財務及銷售風險情況下，請各位委員體恤實施者的努力及辛苦，同意送審之財務計畫，讓實施者積極儘速推動本海砂重建案。
4. 有關信託管理費部分，說明如下：
 - (1) 信託管理費依107年提列總表規定，土地信託折半提列，資金信託可採全額提列。因實施者目前還未完成信託簽約，後續於核定前完成簽約並依合約金額提列信託管理費。
 - (2) 當初銀行信託管理費報價單有分列土地、資金信託，目前實施者與銀行洽談合約也朝分列方式處理。
5. 有關管理費部分，說明如下：
 - (1) 人事行政管理費：本案私有土地面積達98.53%，實施者花費多年時間投入大量人力進行開發整合，取得近99%私有所有權人同意，故參考提列標準以5%提列。
 - (2) 廣告銷售管理費：實施者為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、企劃及銷售等成本費用。本案實施者更新後分回房地總價值未達30億，參考業界代銷費用及提列標準，故以6%提列。
 - (3) 風險管理費：本案實施者花費時間及人力進行開發整合，理應獲取合理報酬，且近年物價飆漲，本案物價基準日之營造工程物價指數為108.84(109年04月)，審議過程中已調整至133.09(111年04月)。本案依109年4月物價指數計算提列營建費用(不含特殊因素費用)為1,199,922,368元(共負比42.92%)。倘以111年04月物價指數試算，營建費用調漲為1,472,722,708元，共負比提高至49.33%。營建費用調漲增加之2.728億元，足見物價飆漲讓實施者承擔風險甚鉅，故建請同意實施者提列之共同負擔費用，以加速本案重建工作之進行。

6. 本案於109年7月召開自辦公聽會，公聽會及選配資料都採用107年提列標準向地主說明，財政部雖在109年9月發布令釋，但109年10月報核當下的107年提列標準並未修正納入公式一或公式二，故本案依照107年提列標準計算營業稅。有關國產署在今年聽證提出營業稅意見，實施者已於聽證上說明仍依報核日以107年提列標準計算。
7. 提列標準係按報核日決定適用標準，如委員採取從新從優概念，爾後個案若適用新提列標準對地主有利，審議結果就要求改以新提列標準計算，這樣對都更財務穩定性顯失平衡，請委員再斟酌財務計畫提列標準應依報核日為準。

(四) 權利變換及估價部分

1. 獎勵值主要是影響更新前地價容積率折減問題，人行步道獎勵在公展版確實為2.18%，但後來因建築規劃設計修正為1.78%，估價報告書會配合順修。初步模擬修正後折減率有差值，折減後從353.72%變為354.9%，容積率差異約1%，對地價影響微乎其微，故在報告書內會順修折減過程調整，但對地價無影響。
2. 本案容積率調整都有做土開測試，資料放在估價報告書附件。因本次會議有調整容積獎勵，後續將依新的容積獎勵表詳實分析，並載入報告書內。
3. 更新單元800多坪，包含公部門比較畸零的地塊，其他是原始海砂屋基地。與其他三個案例基地比較，本案基地規模雖然大，但多數只面臨現有巷，實際面臨計畫道路面寬較小，臨路面寬不夠，因此大致上是被其他建築物包著，且本案是採RC構造，更新後樓層數也沒有特別高，與比較案例SRC不同，因此基地條件上一加一減，差異性不大，建築規劃酌予調升1%。
4. 更新後各戶價格，在計算過程中有針對各個面向棟距在圖表上進行分析。本案周邊東側、南側都有七層樓建物，只有福林路側沒有遮蔽，因此面外側視野較佳、房價較好。西側有八層樓新房子，部分戶別被其遮蔽，報告書上可能表示沒這麼清楚，視野景觀寫普通、稍佳、略差，但後面都有加註面公園、可通透屬於稍佳，未面公園、因為被附近樓高遮蔽屬於略差、稍差，或是說社區棟距比較接近也有-3%，這些後續都可以在報告書內做詳實加註。
5. 本案社區800坪，分為兩棟，實施者非常用心讓多數戶別留有寬闊棟距，但有些戶別還是沒辦法，像是樓上層的A3、B1戶，都有詳實在視野棟距做分析，報告書會再針對圖說做補充說明。

6. 部分轉管壓到的室內空間很小，只有在進門部分，實施者也會用裝飾板去修飾，使用上不會有影響，會在報告書內比準戶分析加強說明。
7. 土地比較法之地形圖，以及面景觀及受遮蔽之比例會加註，將詳細內容寫清楚。綠建築設備1,255萬已有在建築設計上統一分析。視野部分一樣會在各戶面向詳實標註說明。

(五) 自提修正部分

1. 簡報P.28顯示送審計畫書版本及自提修正版本之差異，其中福林路253號、253號2樓因面積誤植導致拆遷補償費及安置費金額調整，另福林路251巷2弄13號5樓是拆遷安置費租金誤植，三戶誤植修正調整後合計增加672元，該金額由實施者吸收。
2. 簡報P.29，福林路251巷2弄10號1樓實測面積誤植，面積修正後拆遷補償費增加32,458元，增加差額同樣由實施者吸收。
3. 簡報P.31，從表格可以看到拆遷補償費及安置費差額都由實施者吸收，但實施者會依正確金額去發放給地主。印花稅、營業稅、廣告銷售管理費、風險管理費等四項費用是配合更新後總價值增加以及權變戶改為協議合建戶進行調整後，共同負擔費用略為增加，而更新後總價值因為1樓庭院約定專用增加約127萬，計算後共同負擔比率於小數點進位後維持42.92%，全體所有權人應分配價值增加46萬餘元。

決議：

(一) 人民陳情部分

1. 本案尚有所有權人尚未同意參與更新，請實施者持續溝通協調整合。
2. 有關部分所有權人陳情調整建築設計之意見溝通協調情形，經實施者說明將配合調整公共走廊、A1-1F戶庭院約定專用及調整台電配電場所等，並經審議會討論後，予以同意。另請補充說明走道寬度修改情形並標示尺寸。

(二) 廢巷改道部分

本案擬廢止更新單元範圍內現有巷道（福林路251巷2弄），符合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。」，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。

(三) 建築規劃設計部分

1. 本案都市設計審議已於110年12月2日核備，經實施者說明審決內容及圖說與更新審議版一致並符合建管法令規定，並經審議會討論後，予以同意。

另高層建築緩衝空間之車行軌跡線、建築圖說補充標示反射鏡及警示燈、住戶規約所載停車位數量誤植，以及商業招牌設置規範納入住戶規約等，請依委員及幹事意見修正。

2. 本案231地號緊鄰福志公園，未開放使用且設有圍牆，其管理維護內容，請實施者依委員意見將231地號南北兩側圍牆改為透空形式。

(四) 消防救災部分

本案消防救災活動空間檢討修正情形，請依消防局幹事意見辦理。

(五) 財務計畫部分

1. 本案提列地質改良工程費(13,078,491元)及連續壁引孔費(25,089,764元)，經實施者說明外審結果之工程必要性及費用合理性，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案提列綠建築設備費(12,550,382元)；貸款利息之更新期間由原30.4個月，因地質及交通管制因素增列12個月，共提列42個月；其他規劃簽證費用提列海砂屋鑑定費(148萬)等項目，經實施者說明，並經審議會討論後，同意提列綠建築設備費、更新期間同意因地質之連續壁引孔增加工期2.5個月(無涉交通管制因素)，更新期間為32.5個月，總計貸款期間為44.5個月，另請刪除海砂屋鑑定費。
3. 本案信託管理費未檢附合約影本，請實施者於核定前檢附信託合約，倘合約可拆分金錢信託或與土地信託之費用時，則金錢部分全額計列而土地部分折半計列，且以合約及報價單擇低價格提列。
4. 本案人事行政管理費(5%)、廣告銷售管理費(6%)、風險管理費(16%)均以上限提列，經實施者逐一說明，並經審議會討論後，予以同意。另請實施者將提列上限之原因於計畫書內補充說明。
5. 本案營業稅，請實施者以財政部109年9月14日台財稅字第10900611910號令釋及107版提列總表公式計算，並採有利於所有權人方案提列。

(六) 權利變換及估價部分

本案宏大不動產估價報告書修正情形(涉轉管戶是否反映其價值)、更新後二樓以上均價為803,422元/坪，共同負擔比42.92%，請依委員及幹事意見修正估價報告，並依財務計畫相關費用順修共同負擔比。

(七) 自提修正部分

有關部分合法建築物拆遷補償及安置費用誤植、其他土地改良物拆遷補償

費面積誤植，以及部分權利變換戶調整為協議合建戶等事宜，經實施者說明拆遷補償及安置費用將依正確金額發放予地主，但增加差額由實施者自行吸收，並經審議會討論後，予以同意。另請實施者將各項自提修正內容分別詳予說明。

(八) 建築容積獎勵部分

1. 都市更新建築容積獎勵辦法：

- (1) (#5)高於法定容積部分核計之獎勵，同意給予1,307.79平方公尺(法定容積20.39%)。
- (2) (#6)建築物結構安全條件獎勵，同意給予632.03平方公尺(法定容積9.85%)之獎勵容積。
- (3) (#10)取得候選綠建築證書之建築設計獎勵，同意給予384.89平方公尺(法定容積6%)之獎勵容積，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「銀級」以上。
- (4) (#14)時程獎勵，同意給予449.03平方公尺(法定容積7%)之獎勵容積。

2. 臺北市都市更新建築容積獎勵辦法：

- (1) 建築規劃設計(三)，原則同意給予114.10平方公尺(法定容積1.78%)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。
 - (2) 建築規劃設計(四)，本案經檢討尚符合臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則之建築設計類別，同意給予192.44平方公尺(法定容積3%)之獎勵容積。
 - (3) 新技術應用，因本案無障礙停車位兼做充電汽車位使用，未符合規定，且實施者表示取消充電功能之規劃，並經審議會討論後，刪除本項獎勵容積。
 - (4) 促進都市更新(二)，本案計有11棟5層樓建築物，同意給予252.81平方公尺(法定容積3.94%)之獎勵容積。
3. 申請容積獎勵核計3,397.24平方公尺(法定容積52.96%)，核准容積獎勵核計法定容積51.96%，已超過上限3,251.12平方公尺(法定容積50.68%)，爰以上限計列容積獎勵。

4. 其他獎勵項目：高氣離子混凝土建築物重建容積獎勵，依本市建築管理處審查結果，給予2,288.41平方公尺（法定容積35.67%）之獎勵額度。

(九) 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 (當事人)</p> <p>(1) 本案廣告銷售、人事行政及風險管理費率均以上限提列，共同負擔比例達42.92%，仍請實施者酌予調降，以維土地所有權人權益。</p> <p>(2) 本案營業稅計算按107年總表計算公式提列，嗣財政部109年9月14日針對都市更新營業稅額計算發布最新令釋，建請實施者說明各方案計算結果，並採有利於所有權人方案提列，並依110年1月15日臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則辦理。。</p> <p>(3) 本案財政部國有財產署分回房地，請實施者同意並於事業計畫加註配合辦理下列事項： a. 本案完成產權登記，經本分署完成驗收及交屋前之水電費、管理費及瓦斯費等</p>	<p>1-1 實施者受任人：邑相更新 規劃股份有限公司 賴伊 珊</p> <p>(1) 已於計畫書內說明廣告銷售、人事行政及風險管理費率採上限提列之原因，後續提請審議會審議並以審議結果為準。</p> <p>(2) 本案於109年07月08日召開自辦公聽會，當時財政部尚未發布營業稅計算公式，且本案計畫報核日為109年10月23日，依法適用107年總表提列標準，故營業稅計算擬維持107年總表之計算公式。</p> <p>(3)</p> <p>a. 本案參考內政部編訂之預售屋買賣契約書範本，自實施者通知交屋日起前之</p>	<p>第1點意見部分採納部分不採納、第2點意見採納，第3點意見不予採納，理由如下：</p> <p>第1點 有關廣告銷售、人事行政及風險管理費率均以上限提列，經實施者說明採上限提列之原因，並經審議會決議予以同意，故不予採納。另共同負擔比例酌予調降之意見，依審議會決議辦理，予以採納。</p> <p>第2點 有關營業稅計算，依審議會決議請實施者說明各方案計算結果，並採有利於所有權人方案提列，予以採納。</p> <p>第3點 有關公有地所提交屋前相關費用及實施者保固服務之意見，業經實施者於聽證說明，非本更新審議會審議權責，不予採納。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>相關費用由實施者負擔。</p> <p>b. 實施者自房屋交付本分署之日起，保固建築物結構體 15 年、防水保固 2 年、其他裝修及設備 1 年，實施者於交屋同時並提供本分署保固書，確實保證交屋後維修服務。</p>	<p>水電費、管理費及瓦斯費等相關費用由實施者負擔。</p> <p>b. 本案參考內政部編訂之預售屋買賣契約書範本，保固時點係自所有權人完成交屋日起，或如有可歸責於所有權人之原因時自實施者通知交屋日起，除實施者能證明可歸責於所有權人或不可抗力因素外，針對結構部分(樑柱、樓梯、擋土牆、雜項工作…等)負責保固十五年，固定建材設備部份(門窗、粉刷、地磚、衛浴、廚具…等)由實施者或供應廠商負責保固 1 年，並於通知交屋日起提供保固書。</p>	

(十) 同意本案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，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、「擬訂臺北市大安區辛亥段四小段 277-1 地號等 23 筆(原 19 筆)土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」涉都市更新審議程序案(承辦人：事業科 許雅婷 02 2781-5696 轉 3081)

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)
涉都市更新案執行情形及程序疑義，本分署原則尊重審議結果。
- (二) 財政局 陳鈺芳幹事(書面意見)
無涉本局協審事項，無意見。
- (三) 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。

(四) 交通局 王少韡 幹事(顏瑜代)(書面意見)

本案無涉交通，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審議程序案，未涉本局權管，無意見。

(六) 文化局 江彩禎 幹事(李欣蘋代)(書面意見)

1. 依「臺北市樹木保護自治條例」現行規定，受保護樹木係採現地量測方式認定；本市轄區內各工程之建設開發者，應自行派遣專業人員量測「施工全區內」喬木樹籍資料並簽證負責，如基地內樹木有達受保護認定標準者，則需依「臺北市受保護樹木保護計畫暨移植與復育計畫審議作業要點」規定，提送保護計畫或移植與復育計畫等至本局轉陳「臺北市樹木保護委員會」審查，待審查同意後始得施作。以上規定，合先敘明。

2. 經查該實施者尚未提送樹籍資料(或佐證基地內無任何樹木)，建請該公司依上述說明辦理，俾利本局評判是否涉及本市受保護樹木。

(七) 都市發展局 都市規劃科 顏邦睿 幹事(書面意見)

本科無意見。

(八) 都市發展局 都市設計科 張書維 幹事(孟明蓁股長代)(書面意見)

案涉都更程序，無意見。

(九) 蕭麗敏 委員

1. 緣債權債務等涉訟事宜非屬審議會權責，實施者應盡力解決自身問題，不應影響地主之合法權益。

2. 具體建議實施者，為彰顯執行本案之決心與對地主之說服力，請將需發放之拆遷補償金等項目所需之金額，以信託方式存入專戶，做為有力之財務證明，另都市更新需要實施者與全體地主的合作，故亦建議實施者應再召開全體地主之說明會，向地主說明後續的執行計畫，以上作業併同實施者所提須申請拆照及建照之程序，請一併於三個月內完成，並應於三個月期限內向更新處報告執行成果。

(十) 宋慶珍 委員

針對剛剛決議部分確認是否授權更新處依都市更新條例第76條規定辦理，或是實施者逾期未完成，由更新處逕提審議會討論。

(十一) 都市更新處

1. 有關業務廢弛部分，本次審議會主要目的請實施者說明未來辦理進度，包括發放拆遷補償費、申請拆照、建照及開工等事宜，需請實施者明確說明後續期程規劃，提請審議會判斷實施者是否有業務廢弛情形。另有關實施者有向更新處申請撤銷讓渡一事，因目前法院執行命令是不能執行變更實施者，故讓渡書部分是否由實施者單方面撤回經雙方公證文件，尚需請實施者釐清。
2. 更新處於111年6月7日收到實施者最新的公司變更登記表，其他相關資料尚未收到。
3. 因本案陳情地主眾多，請實施者於3個月內與地主積極溝通說明未來期程規劃及辦理事項，並回報溝通協調過程及結果。

實施者說明及回應：

1. 本案已申請建照，目前尚未核准，拆除執照已逾期需要重新申請，倘後續市府拆除執照核准，實施者將依規定發放拆遷補償費，目前已與規劃單位積極討論後續程序執行。
2. 實施者目前有兩位股東，一位是持有58%金林投資公司，另外一位是持有42%的呂鴻隆先生，綜合剛剛所有陳情人的意見：
 - (1) 有關拆遷補償費部分，因本案拆照已逾期，故實施者即將申請新的拆除執照，俟拆照取得後將發放拆遷補償費及拆除地上物。
 - (2) 有關不能不願發放補償金，因本案尚未取得建照，且非屬實施者法定代理人吳晉宗108年與第三人勝昱公司簽訂實施者讓渡契約書，故實施者股東已於5月19日取得商業處變更登記後，已行文更新處說明要撤回108年讓渡書，更新處回文沒有明文針對撤回處理，說明：「有關勝昱建設股份有限公司110年7月30日向本府申請變更實施者一案，俟臺灣臺北地方法院同意本案得轉讓實施者地位之權利後，始得為之。」。因讓渡者是程翔公司，讓渡者已向更新處申請讓渡撤回，更新處因無需審酌讓渡實施者事宜。本案後續將與建築師接軌並補齊相關文件繼續送審，只要取得建照，更新處亦無變更實施者，建照起照人目前是程翔公司，實施者將依法發放不願不能補償金。
3. 目前實施者沒有發放的原因，係因為更新處未給與實施者回應變更實施者撤回部分已生效力，這部分將再與更新處確定實施者是程翔公司後，將發放相關費用。有關地主質疑程翔公司是否有財力及能力興建完成交屋，以前程翔公司不予置評，就目前實施者股東具有財力及資歷可以完

成，持有程翔公司58%股東之金林投資公司亦是櫻花建設前十大股東，目前持有櫻花建設持股價值高達10億以上，足以證明可以完成興建。股東金林公司亦有經營甲級金澤營造，故興建房屋及監造的品質是可以放心。

4. 本案各地主權益基於都市更新計畫書內容是不受影響，並不會受到實施者債權而影響，會按照融資銀行的規定完成信託，完成信託後銀行會指定建經公司，建經公司俟大樓完成後將依信託計畫書實施內容，將應分配房屋交付給地主，故地主權益是受到保護應不用疑慮，向法院申請禁止變更實施者目的是為了確保地主及實施者權益。
5. 陳情人勝昱公司質疑部分業經最高法院判定並已核發假執行命令是沒有問題，因此勝昱公司的擔憂是多餘的。主要是有沒有財力及能力按照時程完成都更案，才是審議會委員關心的事情。
6. 實施者將依審議會建議於收受會議紀錄3個月內完成申請拆照、建照、申請開工、信託方式存入專戶發放拆遷補償費以及辦理說明會等事宜。
7. 實施者已陸續與地主溝通協調，3個月內不限制次數召開說明會，並與地主達成共識，後續另將說明會會議紀錄呈報更新處。

決議：有關本府依都市更新條例第 76 條及都市更新條例施行細則第 37 條規定檢查實施者對該事業計畫之執行情形，經實施者說明，並經審議會討論後，請實施者收受會議紀錄起 3 個月內完成拆補費信託、建照及拆照之申請，並召開說明會向全體所有權人說明後續期程規劃，並以書面方式向本市都市更新處說明溝通協調結果。逾期未完成，由更新處逕提審議會討論是否依「都市更新條例」第 76 條撤銷其更新核准。