

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 559 次會議紀錄

111 年 10 月 19 日 府都新字第 1116024107 號

壹、時間：民國 111 年 9 月 19 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、出列席單位及人員：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、追認「臺北市都市更新及爭議處理審議會第 14 次專案小組會議」審查結果

（一）「變更臺北市北投區大業段二小段 27 地號等 5 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

決議：洽悉備查，請實施者收受審議會會議紀錄起 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）「擬訂臺北市信義區信義段五小段 38 地號 1 筆土地都市更新事業概要案」都市更新審議案

決議：洽悉備查，請申請人於收受審議會會議紀錄起 1 個月內檢具修正後計畫書圖送都市發展局辦理報府核准，逾期應再重新提會審議。

柒、討論提案：

一、「擬訂臺北市信義區雅祥段一小段 492 地號等 13 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 梁育甄 02 2781-5696 轉 3069）

討論發言要點：

（一）本案討論前，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 蘇振華幹事（書面意見）

110 年 10 月 26 日第 2 次幹事審查所提意見，業經實施者修正說明或經承辦科提請本次大會審議，無補充意見。

(三) 地政局 陳振惟幹事（書面意見）

宏大估價報告書 P. 78：合併前各筆土地價值推估表中 499 地號臨路面寬、臨路條件、高架道路影響等項目及其調整率，與 P. 77 比較項目不符，請釐正。

(四) 交通局 王少韋幹事（顏瑜代）（書面意見）

1. 事業計畫報告書：

- (1) P. 5-9，八德立體停車場已改建為自走式立體停車場，爰請刪除（機械）。
 - (2) P. 5-11，八德立體停車場用地非市場用地。
 - (3) P. 5-15，八德立體停車場已改建，提供汽車格位為310席。
 - (4) P. 10-6，自行車格位後方請留設2公尺淨寬之操作空間。
 - (5) P. 10-13，請檢討一層平面圖反射鏡設置位置。
 - (6) P. 10-13，請補充標示自行車停車位置。
 - (7) P. 10-30，圖例垃圾車位尺寸為250*600，實設為250*550，請釐清。
 - (8) P. 10-30，圖例無障礙機車位尺寸不一致。
 - (9) P. 10-30、P. 10-32、P. 10-34、P. 10-36，警示燈或反射鏡請於設置位置旁註明或統一於圖例處載明。
 - (10) P. 11-4，請補充西南角建物轉角處人行空間寬度尺寸。
 - (11) P. 11-27，請補充西側開放空間的剖面圖並標示尺寸。
 - (12) P. 11-36，車道出入口鋪面應採止滑處理。
 - (13) 附錄三-1，機車法停為133席與P. V審議資料表及P. 10-5面積計算表機車法停為135席不一致。
 - (14) 於附錄三之住戶管理規約內已註明「無障礙車位應係提供身心障礙者、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。」，惟經檢視權變計畫P. 16-4，本案設置3席無障礙汽車位似仍計價分配，請說明。
 - (15) 為鼓勵綠運輸，建議於一般事務所樓層增設公用淋浴設備施供自行車通勤人員使用，另請於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。
2. 前次意見未修正：請於剖面圖補充並分別標示人行空間、植栽及相關設施物之淨寬尺寸。（P. 10-38、10-39）。

(五) 消防局 廖家銘幹事(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」第二點(二)規定，請於圖面標示(各棟)建物臨路面各樓層各處之緊急進口、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. 請補充規劃並標示雲梯消防車順向進入及駛離各救災活動空間之動線，若無法順向駛離，請規劃迴車空間供雲梯消防車順向駛離，並確認救災動線內保持4公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高。
3. 請確認規劃之救災活動空間範圍內保持淨空，無突出固定設施、障礙物、停車格、路燈、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，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)

請補充說明事業計畫P. 10-40圖10-36內8公尺次寬道路退縮深進12公尺範圍內，其構造物是否為不計入建築面積之陽台、屋簷或雨遮，請補充說明。

(七) 都市發展局都市設計科 張書維幹事 (書面意見)

無意見。

(八) 建築管理工程處 林正泰幹事

1. 提醒一至四層非住宅使用之出入口開門方向應朝外開啟設計，其餘內容由建築師簽證負責。
2. 由於計畫書內容所呈現的套繪圖與目前狀況有差異，按照目前的套繪圖呈現，應請實施者調閱52年營建執照之圖說資料，據以確認496-1地號土地性質屬法定空地或一般空地。

(九) 林秋綿委員(出席並提供書面意見)

1. 請問實施者是否已與鍾家簽署合建契約？另鍾家是否已簽署事業計畫同意書？
2. 496及496-1地號似有合併使用情形，惟496-1地號單獨登記為鍾家兄弟所有，因此2地號與494、495合併為同一張建照，建議496及496-1地號合併估價不拆分，另考量496地號2樓之使用權價值，進行估價及拆算。

(一) 簡文彥委員(出席並提供書面意見)

1. 本案提列預鑄工法及結構制震費用，若屬可增加建物安全與環境品質，無意見。但也請反映於提高更新後價值，應說明是否已納入更新後估價考量，方為合理。
2. 本案風險管理費原費率應為12%，因實施者貸款期間為53個月，故增加為16%，因本案國有地達67.16%，且實施者採鋼骨結構及預鑄工法等方式，皆有助於縮短工期及貸款時程，且本案採低建蔽率及提高樓層高度等皆屬實施者考量增加總價值，建議可配合說明前項制震費用是否提列或風管費酌予調降。
3. 本案△5-1分別以商業區6%及住宅10%上限提列，惟基地供開放空間廣場及人行步道使用之面積均已申請獎勵達626平方公尺(占基地面積30%)，建議應一併認養基隆路人行道及將北側之開放空間開放供公眾使用以提升公益性。

(十) 朱萬真委員(出席並提供書面意見)

1. 如以必要性及合理性二者皆需具備之條件來看，審查單位對第四項制震器需求性之審查意見為「以上規劃認屬合宜」，無「必要性」之文字，故本案提列制震設備1,310萬元，建議討論是否可以提列。
2. 回應簡委員意見，因提列制震費用造成共同負擔費用較高，亦有估價合理問題。另共同負擔較高與2名陳情人分配單元需繳交差額價金之金額有關，且本次會後再請審查單位修改審查意見之情形，較不適宜，建議實施者自行吸收制震設備費用。
3. 權利變換計畫14-2頁備註說明2名鍾姓地主之應分配價值，依審議意見修改後高於最小單元價值，依表16-1，2名地主分配2個單元及2個車位，建議補充此選配之辦理方式。因若依人民陳情部分未達成協議，則表16-1內容即為此2名所有權人之選配結果，另所有權人是否知悉？
4. △F5-3西北側未臨接計畫道路之人行步道面積，請釐清是否得申請獎勵。

(十一) 黃于珊委員(出席並提供書面意見)

關於制震阻尼器之必要性，因台大地震工程研究中心之審議內容及結論僅表示該規劃之合理性，但未說明其必要性，應請台大補充說明，否則建議刪除該費用。

(十二) 鐘少佑委員

本案496、496-1地號所有權人有部分相同，請實施者確認該兩筆地號是否自始為連通使用，並考量其合併為同宗土地評估之可行性。

(十三) 洪德豪委員

1. 本案為高層建築，故5層A5戶之廚房應予以區劃。
2. 25層至26層為室內梯連通設計，惟未設計廚房，與集合住宅應有廚房設計之內容不符。

(十四) 楊欽文委員

計畫書P.10-13所示，2排停車位中間淨寬未達2公尺，自行車格位後方請留設2公尺淨寬之操作空間。

(十五) 潘依茹委員

請說明496、496-1地號土地分割原因是否因法定空地因素；估價時視為一宗土地對地主較有利，以使用權概念，於估價時做合適反應。

(十六) 方定安副召集人

有關特殊工程費用之審查結論應明確載明是否有合理性及必要性。

實施者回應及說明：

- (一) 針對陳情人所提選配18樓房屋外加2車位，並再提供參仟餘萬的現金，是民國99年至102年期間所提供之協議合建分配條件，惟近年原物料價格飆漲幅度較大，故實施者改以權利變換計畫分配之結果與鍾先生協議，並已於聽證後與鍾先生多次溝通，提醒可改選較低樓層之房屋，即有機會免繳差額價金。另鍾家並未簽署事業計畫同意書，亦未與實施者簽署合建契約。
- (二) 本案辦理選屋意願調查時，兩位鍾先生原屬不能參與分配者，惟為滿足其分配更新後住宅之權益，依幹事決議，於4層規劃兩戶住宅單元供其選配，並將選配結果寄予鍾先生知悉，及召開協調會向其說明，惟當時兩位鍾先生均未回應；至本案辦理第二次公展時，為滿足商業樓地板之規定，將4層平面改為一般事務所，爰將原供鍾先生選配之住宅移至5層規劃，惟聽證後，鍾先生表示想改選18層之住宅，致使其實際分配價值高於應分配價值，故實施者持續與鍾先生溝通建議改選較低樓層之戶別。相關的選配結果修正歷程會於權利變換計畫書中補充說明。
- (三) 有關交通局幹事所提意見，實施者會併同審議會決議修正。另查本案共設計119席車位(含無障礙車位3席)，實際計價車位為116席，故3席無障礙車位納入公設，並未計價及分配。
- (四) 有關建管處所提意見，配合委員及幹事意見修正。
- (五) 實施者同意配合認養維護基地周邊的人行道。

- (六) 本案開口皆與救災活動空間水平距離於11公尺範圍內，並依消防局幹事意見於計畫書補充順向動線標示。
- (七) 實施者同意制震阻尼器費用1,310萬元不納入共同負擔計列。
- (八) 估價報告書P. 78屬誤植，經檢視修正後，不影響估價結果。
- (九) 實施者同意依照委員意見修正496及496-1地號的估價結果，並依使用權的概念去拆分496-1地號的估值。
- (十) 查△F5-3之獎勵目的係為鼓勵更新案退縮留設人行空間，且基地北側鄰地同屬更新單元，未來退縮留設之人行步道可與本案留設之人行步道串聯。

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，請實施者持續溝通協調。

(二) 建築規劃設計部分

本案建築規劃設計檢討(空調設備擺放位置、外牆燈光設計、屋頂及25樓露台降板高度、女兒牆安全高度及透空率等)，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。餘2-4樓非住宅使用空間及梯廳(兼排煙室)主要出入口未開向避難方向等，請依委員及幹事意見修正，另有關西側基隆路公有人行道，請實施者依規定辦理認養。

(三) 消防救災部分

本案規劃之救災空間範圍載重結構分析、是否影響雲梯消防車停車及操作，及是否已依「102年7月22日劃設消防車輛救災活動空間指導原則」修正，經實施者說明檢討皆符合規定，請實施者依消防局幹事意見檢討，於計畫書補充說明。

(四) 財務計畫部分

1. 本案提列複合式預鑄工法71,938,200元、結構制震設備13,100,000元等特殊工程費用合計85,038,200元，經實施者說明設置合理性及必要性與外審結果後，並承諾自行吸收結構制震設備13,100,000元，並經審議會討論後，予以同意。

附帶決議：有關更新案申請特殊因素費用時，請於確定有相關公會確認合理性及必要性後，再提審議會討論。

2. 本案提列信託管理費用4,244,669元，經實施者說明信託合約內容尚在協議

中並將於核定前檢附合約影本，依實際費用覈實提列，並經審議會討論後，予以同意。

3. 本案提列人事行政管理費3.5%、廣告銷售管理費6%及風險管理費16%均以上限提列，經實施者逐一說明合理性及必要性後，並經審議會討論後，予以同意。

(五) 權利變換及估價部分

本案五樓以上均價 915,544 元/坪(轉管、隔熱磚及降板部分已反映於估價)、估價報告書修正情形及共同負擔比例達 41.96%，經實施者說明 496-1 地號土地因無地上建物，爰估價時視為空地，後續請實施者依委員意見調整 496、496-1 地號土地合併估價不拆分，後續並請估價委員協助書面審查。

(六) 建築容積獎勵部分

1. $\triangle F3$ (更新時程之獎勵容積) 同意給予 455.96 平方公尺 (法定容積 5%) 之獎勵額度。
2. $\triangle F5-1$ (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)，同意給予 628.43 平方公尺 (法定容積 6.89%)。
3. $\triangle F5-2$ (開放空間廣場之獎勵容積) 原則同意給予 201.05 平方公尺 (法定容積 2.2%) 之獎勵額度，後續授權更新處覈實計算後給予獎勵額度。
4. $\triangle F5-3$ (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 經實施者說明基地北側鄰地已劃定更新單元，未來退縮留設之人行步道可與本案留設之人行步道串聯後，並經審議會討論後，原則同意給予 425.14 平方公尺 (法定容積 4.66%) 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。
5. $\triangle F5-6$ (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積) 同意給予 547.16 平方公尺 (法定容積 6%) 之獎勵額度；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。

(七) 聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	大會決議
1	國防部政治作戰局(書面意見，更新處代為宣讀) (1) 案涉本局管有臺北市「基隆路散戶」	1-1 實施者受任人-邱奕達 建築師 (1)敬悉。	第(1)點無爭點、第(2)點 予以採納，

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>坐落同小段498、498-1、500及500-2地號等4筆國有土地，於「國軍老舊眷村改建計畫」係列為處分標的，前依「都市更新條例」被動參與自辦都市更新，並按「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」等相關規定完成選配，合先敘明。</p> <p>(2) 本案共同負擔比達41.96%，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。</p>	<p>(2) 本案共同負擔均依照臺北市政府107年7月23日修正之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定計算，惟實際之金額及共同負擔比例後續將提請臺北市都市更新審議會審議，並以審議結果為準。</p>	<p>理由如下： 第(1)點，依相關規定辦理，無爭點。</p> <p>第(2)點 有關共同負擔各項費用，實施者說明自行吸收制震阻尼器費用1,310萬元，並經審議會討論後，予以採納。</p>
2	<p>鍾○○、鍾○○(當事人)</p> <p>(1)鍾○○、鍾○○很樂意以所持有之土地持分參加本都市更新計畫案。</p> <p>(2)惟對於本案實施者宜民建設公司片面自行決定之分配內容則完全不同意。</p>	<p>2-1 實施者受任人-邱奕達建築師</p> <p>(1)敬悉。</p> <p>(2)因兩位鍾先生更新後應分配價值不足以選配，且未提出選屋申請，原以領取更新前價值辦理；惟審議過程中，委員表示應保障所有權人選屋權益，爰配合修改建築圖面，俾利兩位鍾先生得以選配更新後房屋。若後續兩位鍾先生願意提出協議換屋，本公司願意配合修改選屋結果，並依臺北市都市更新爭議及審議會審議結果為準。</p>	<p>第(1)點無爭點、第(2)點及第(3)點依審議會決議辦理，理由如下：</p> <p>第(1)點 當事人表達參與都市更新，無爭點。</p> <p>第(2)點及第(3)點 鍾先生業於111年7月25日選配，另實施者說明將持續溝通協調並經</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	(3)吾兄弟倆人願以積極開放之態度與宜民建設公司盡快進行洽談磋商。期待早日達成共識，順利完成本更新案。	(3)謝謝鍾先生的支持，本公司代表也會將您的意見帶回公司反應後，並持續與您溝通說明。	審議會討論後，請依審議會決議辦理。
3	<p>鍾○○(當事人)</p> <p>(1)第二次發言主要針對，未出席的原因係因父母親都在，並以存證信函告知不參與，現已繼承父母產權，因為2兄弟繼承，各持分1/2，故權值不足以選屋，現表達願意參與更新，也歡迎實施者與我對談。</p>	<p>3-1 實施者受任人-邱奕達建築師</p> <p>(1)若兩位鍾先生願意修改選屋結果，不論是分兩個房屋單元或合併為一個單元，本公司均樂意與您們溝通協議後，配合修改選配內容，以保障兩位鍾先生權益。</p>	<p>第(1)點依審議會決議辦理，理由如下：</p> <p>第(1)點鍾先生業於111年7月25日選配，另實施者說明將持續溝通協調並經審議會討論後，請依審議會決議辦理。</p>

(八) 本案都市更新事業及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，另有關估價修正部分，後續請估價委員協助辦理書面審查後始辦理核定，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。

二、「變更臺北市中正區永昌段五小段 446-1 地號等 40 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 倪敬敏 02 2781-5696 轉 3201)

討論發言要點：

(二) 國家安全會議（公有土地管理機關）(書面意見)

以不找補及不繳納差額價金作為計算分配權利價值原則。

(三) 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. 本案財政部國有財產署(下稱本署)更新後分回房地經臺北市政府都市發展局106年11月16日北市都企字第10639363000號函告符合臺北市公共住宅出

租之選取原則，爰依財政部110年10月8日公布修正「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第9點規定，於完成撥用前，委託貴局參與後續都市更新相關進程(含提供社會住宅建築規劃設計需求及驗收、點交更新後房地等)，請實施者登載於事業計畫書適當章節。

2. 本案銷售管理費及風險管理費均以上限提列，且共同負擔比例高達46.98%，請實施者再行檢討合理性及必要性，酌降共同負擔費用，以維參與者權益。
3. 請實施者更新計畫書內實施進度表。
4. 事業計畫書第20-1頁貳拾、二、2. 請完整載明為本案完成產權登記且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。
5. 事業計畫書第20-1頁貳拾、二、3. 保固事項所載「…實施者交屋同時並提供臺北市政府財政局保固書…」，請修正為財政部國有財產署。
6. 本案實施者查估地面層平均單價約65萬元/坪，二樓以上均價約54萬元/坪，低於本分署查估之101至118萬元/坪及75至80萬元/坪區間，請實施者再行審酌本案更新後價格之合理性。
7. 謹就領銜估價報告書(宏大)提供意見：
 - (1) 請修正報告書內財政部國有財產局文字為財政部國有財產署。
 - (2) 第12頁所載停車位平均價格與權利變換計畫書11-1頁所載不符。
 - (3) 第45頁所載臨路面數、路寬及面寬與第66頁、事業計畫書所載不符，請實施者確認。

(四) 臺北市政府財政局（公有土地管理機關）(出席並提供書面意見)

1. 依本次權利變換計畫分配清冊，本局選配車位位置不變，惟停車位「編號」調整（原B3-111、113-116調整為B3-110、112-115），請實施者說明調整原因；另本局選配房地後尚須繳納差額價金新臺幣（下同）1,600萬9,736元，因本府選配以不繳納差額價金為原則，爰請實施者於地主應分配權利價值大抵確定後，計畫書送請本府核定前，提供選配資料予本局洽都發局研議調整選配事宜。
2. 本案建築規劃設計及建材變更為RC三級，因本府分回房地係作社會住宅，爰尊重都發局意見，並提審議會審議。
3. 本案占有他人土地舊違章戶安置面積及現金補償提列超過申請△F6容積獎勵上限並納入共同負擔部分，且現金補償金額高達1億9,866萬餘元，請實施者說明合理性及是否影響地主權益，並提請審議會審議。

4. 請實施者於預計給付占有他人土地舊違章戶補償費款項前3個月通知本局，本局將提供占用戶等之債權，以利辦理補償款項扣抵相關事宜。
5. 請補充事業計畫表15-8-1房屋面積表計算內容，並說明是否已扣除現地安置部分；另請於權利變換計畫表17-3建物登記清冊增加欄位載明面積合計數。
6. 本案銷售管理費用（6%）及風險管理費（12%）費率均以上限提列，且共同負擔比例高達46.98%，仍請實施者調降相關管理費率，並提請審議會審議。
7. 事業計畫誤植部分：
 - (1) P. 14-5土地所有權人應負擔成本（E）計算有誤，與P. 15-10計算結果不一致，請修正。
 - (2) P. 15-1表15-1都市更新事業實施總經費成本明細表，更新收入數值與P. 15-10所載不一致，請修正，併請順修明細表總計金額。
 - (3) P. 15-6建築相關規費金額誤繕，請修正。
 - (4) P. 15-8本案係依合約金額提列交通影響評估費用，文字說明誤繕為依報價單提列，請修正。
 - (5) P. 15-9讓售不動產契據之印花稅，實施者實際獲配之房屋面積權利範圍，依權利變換P. 17-4表17-2所載應為0.36655，請修正。
 - (6) P. 15-9計算銷售管理費之實施者實際獲配單元及車位總價值金額與權利變換P. 16-6表16-2所載不一致，請修正。
 - (7) P. 15-10收入說明之總銷金額預估數值與表15-9所載不一致；另成本收入分析說明現地安置戶實際安置面積價值與權利變換P. 16-7表16-3所載數值不符，請修正。
 - (8) 請一併修正涉權利變換計畫相關數值。
 - (9) 權利變換P. 11-1表11-1三家鑑價機構鑑價結果比較表內各估價事務所更新後停車位、總價值及土地所有權人應分配權利價值與估價報告書所載諸多不符，請實施者重新檢視修正。

（五）財政局 黃于珊幹事（書面意見）

1. 事業計畫頁15-9計算本案營業稅之土地所有權人分配房屋面積15,365.79平方公尺（表15-8-1），是否已扣除本案現地安置戶部分，請實施者說明並釐正。
2. 事業計畫頁15-9計算本案銷售管理費之實施者實際獲配單元及車位總價值1,347,415,583元，與權變計畫表16-2之1,346,815,583元不合，請釐正。

3. 本案人事行政管理費(3%)、銷售管理費(6%)、風險管理費(12%)，請實施者說明後，提請審議。
4. 以下數值請釐正：

- (1) 事業計畫表15-1更新收入(現地安置戶應繳價金)132,527,474元與頁14-5之132,427,474元不一致；實際共同負擔金額1,505,952,023元，與頁14-5、權變計畫表16-2之1,506,052,005元不一致。
- (2) 事業計畫頁15-10成本收入分析4. 現地安置戶實際安置面積價值285,282,882元，與權變計畫表16-3之285,182,882不一致。
- (3) 權變計畫表11-1三家估價師事務所之停車位單價、更新後總價值，與估價報告書不一致。

(六) 地政局 徐子偉幹事（書面意見）

1. 權利變換計畫：表17-3建築物登記清冊表請增列基地權利範圍及共有部分權利範圍之合計欄位。
2. 估價部分無意見。

(七) 交通局 蔡于婷幹事（李庭維代）（書面意見）

1. 本案經實施者說明適用84年6月16日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申請建築容積獎勵，查前揭要點係屬停車場建築法規，依該要點第13點規定，獎停空間應提供公眾使用，有關停獎車位營運管理方式，尚非該要點規範事項。復依交通部86年2月4日交路字86第012521號函釋略以：「以『長期租用』方式經營之路外停車場，尚屬前述開放供公眾停車收費使用之公共停車場之範疇，有關其經營，自應依停車場法第26條規定辦理。」復查停車場法第26條已明訂路外公共停車場應領得停車場登記證後，始得依法營業。
2. 本案申請設置獎勵汽車位80席及機車40席，並分佈於B1F～B2F，因本基地已無規劃獨立車道出入口供獎勵停車空間使用，為確保停獎車位可合理提供公眾使用及可見度，建議補充營運管理計畫如下：
 - (1) 獎勵停車位係供不特定之公眾使用，爰除提供月租停車（建議採不固定車位）方式營運外，仍應保留提供計時停車之營運方式。
 - (2) 依前揭要點第11點規定應留設管理員室，請補充說明管理員室設置位置。並補充停車場告示牌、停車管制方式、導引牌面、剩餘車位顯示器、收費方式及使用人員進出人行動線等；另區隔私有車位及供公眾使用車位（B1F有獎勵機車位40席及法定機車位271席）。

- (3) 停車場設計上並應考量獨立人員出入口、監視器、保全及收費系統等設施。
 - (4) 建議停車費率不得高於基地周邊500公尺範圍內之公有停車場費率。
 - (5) 設置即時車位顯示系統，並依規定格式將即時車位資訊上傳至本市停管處，相關設施要由建商或管委會維護正常運作。
3. 綜上，本案仍請實施者依第484次會議說明及回應配合修正，停獎車位請依規定比例留設身心障礙停車位，並應依規定申請停車場登記證。
4. 前次意見未修正完竣：

- (1) 請實施者依第484次會議決議，本案臨6公尺計畫道路應退縮補足8公尺與道路順平，惟依事業計畫案P. 11-20~11-23圖示，道路與人行道仍有高差。
- (2) 請補充評估報告撰寫者簽章。(交評P. 附則-3)
- (3) 請補充交通工程技師簽證表執業圖記。(交評P. 附則-4)

(八) 消防局 廖家銘幹事 (書面意見)

- 1. 規劃之救災活動空間距離替代開口水平距離超過11公尺，請確認修正。
- 2. 請確認規劃之救災活動空間範圍內保持淨空，無突出固定設施、障礙物、停車格、路燈、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，無高壓電線或其他纜線…等，不影響雲梯消防車停放及操作。
- 3. 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倍總重量(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。

(九) 都市發展局都市規劃科 涂之詠幹事 (書面意見)

無意見。

(十) 都市發展局都市設計科 張書維幹事 (書面意見)

無意見。

(十一) 建築管理工程處 林正泰幹事

- 1. 有關一樓非住宅使用空間出入口開門方向，既經實施者簡報說明，仍請依簡報說明內容一併調整計畫書相關圖說。
- 2. 有關「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」係依建築技術規則建築設計施工編第59條之2規定訂定之。另有關停車場法非屬建築相關法令，仍建議實施者依交通局意見檢討。

(十二) 簡文彥委員(出席並提供書面意見)

1. 有關陳情人所述，違章建築面積測量與合法建物之比較，與陳情人認定不符之情況，建請實施者檢核測量結果之正確性，並妥予向陳情人說明。
2. 本案占有他人土地之舊違章戶現金補償費用達198,662,510元，請實施者補充說明提列的依據與合理性，因相關提列費用可能影響公地主權益，建議仍應請公地主表示意見；另實施者計算現金補償納入共同負擔之現值應與共同負擔提列之時間相符(因不同時間之現值不能比較、加總)，另所提列之現金補償各戶面積上限，也應依標準檢討。
3. 目前依RC三級提列，若建材設備表未達三級，建議也應在營建成本部分酌予調降。

(十三) 鄭淳元委員(出席並提供書面意見)

停車場法自 80 年 7 月 10 日訂定發布，即有第 26 條規定(略以)：「路外公共停車場可供車輛停放使用未達 50 個小型車位或建築物附設之停車空間，開放供公眾停車收費使用者，……，領得停車場登記證後……。」，本案仍建議實施者依前述規定辦理。

(十四) 葉玉芬委員(出席並提供書面意見)

宏大估價報告書 P.125，更新後各戶價格評估，關於位置差異修正，其中住家的視野採光、調整率應有同時考量視野差異及採光面數兩個因素，建議估價師可於報告書分別補充說明條件差異及調整率。

(十五) 陳玉霖委員(出席並提供書面意見)

1. 報告書請補充各分宗土地劃定之圖示。
2. 宏大估價報告書：
 - (1) P. 64，開發適宜性、臨路情況之調整率較大，請補充說明。
 - (2) P. 99，更新後店鋪，比較法比較標的五，請補充夾層之拆算方式。
 - (3) P. 105，更新後住宅，比較法比較標的七、十九、二十，建築設計調整率為 9% 至 10%，請補充說明差異性。
 - (4) P. 112，更新後住宅收益法比較標的二十四至二十六，建材設備調整率為 8%、9%、8%，請補充說明差異性。

(十六) 朱萬真委員(出席並提供書面意見)

表 15-1 領取權利金之土地所有權人名冊之更新後應分配權利金包含合法建

築物及其他土地改良物補償金，因建物補償費係依第 8 章辦理，更新後權利金與建物補償費性質不同，建議實施者再釐清表 15-1 實際應表列之內容，並提醒本案表 15-1 更新後土地應分配價值與表 16-1 金額有不一致情形。另 P. 15-1，請補充更新後權利金之發放時程等相關內容。

(十七) 洪德豪委員

建議實施者將無障礙廁所設置於公共空間，以符合無障礙設施設計理念。

(十八) 楊欽文委員

- 有關「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」係屬建築法令，惟計畫書增設公用停車位管理維護計畫所載為「月租使用」應依交通部86年2月4日交路字86第012521號函釋略以：「以『長期租用』方式經營之路外停車場，尚屬前述開放供公眾停車收費使用之公共停車場之範疇，有關其經營，自應依停車場法第26條規定辦理。」規定辦理。另有關申請「停車場登記證」需留設身心障礙停車位，請實施者依交通局意見辦理。
- 有關交通局第二點(2)意見「依前揭要點第11點規定應留設管理員室，請補充說明管理員室設置位置。」，請實施者將管理員室補充於計畫書及增設公用停車位管理維護計畫。
- 本案擬訂都市更新事業計畫報核日為95年4月14日，已有交通部86年2月4日交路字86第012521號函釋略以：「以『長期租用』方式經營之路外停車場，尚屬前述開放供公眾停車收費使用之公共停車場之範疇，有關其經營，自應依停車場法第26條規定辦理。」，請釐清實施者回應。

(十九) 陳建華副召集人

有關「停獎車位」是否需留設身心障礙停車格及未來對外營業申請停車場營業登記證，本案擬訂都市更新事業計畫報核日為 95 年 4 月 14 日，並以報核日為申請建築執照之相關法規適用，考量擬訂都市更新事業計畫已核定及實施者已依「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」將無障礙停車位供大公使用，請實施者再補充說明後提請審議會討論。

(二十) 方定安副召集人

本案已是第六次審議會，有關陳情人陳情及公有土地管理機關意見，仍請實施者說明對於本案的努力及決心。

(二十一) 都市更新處

有關交通局意見「本案臨 6 公尺計畫道路應退縮補足 8 公尺與道路順平，……，道路與人行道仍有高差。」，請實施者依本市都市更新及爭議處

理審議會第 484 次會議決議應退縮補足 8 公尺與道路順平部分，請實施者取消植栽及加強地下室結構設計辦理。

實施者說明及回應：

(一) 人民陳情部分

1. 回應陳情人郭淑文，本案採權利變換方式實施，土地及合法建築物權利價值均依公平原則進行權利變換估價。另違占戶應安置面積及應負擔費用，均依審議通案原則規定計算。
2. 回應陳情人陳俊妍書面意見，本案事業計畫已於98年8月10日核定，依公有土地管理機關意見不主導都市更新。
3. 回應陳情人王大綱等四人書面意見，本案已於專案小組會議討論權利價值是否被低估及臨路條件等，估價師已將王家土地視為已臨南海路進行估價，但王家無法接受調整幅度。
4. 有關公有土地管理機關財政局意見第1點，因設置無障礙車位，故順修車位編號。第7點，誤植部分配合修正。另差額價金部分，實施者同意於本案審議會通過後，發函財政局是否調整選配。
5. 有關公有土地管理機關國家安全會議秘書處意見，以不找補、不繳納差額價金為原則，實施者同意於本案審議會通過後，發函國家安全會議秘書處依應分配之權利價值調整選配。
6. 有關公有土地管理機關國產署意見第1點，漏載部分會再配合檢視修正。

(二) 建築規劃設計部分

1. 有關交通局意見，本案臨6公尺計畫道路應退縮補足8公尺與道路順平，實施者將依第484次審議會決議辦理。
2. 有關消防局意見，本案原核定事業計畫已設置兩個消防救災空間。
3. 有關一樓非住宅使用空間出口相關逃生方向，簡報已檢討修正。
4. 有關無障礙廁所已集中設置於一樓，另本案申請停獎車位80部之產權登記係規劃於一般事務所。

(三) 交通規劃部分

- (1) 本案以擬訂都市更新事業計畫報核日(95年4月14日)為準，增設車位適用84年6月16日「臺北市建築物增設室內公用停車空間鼓勵要點」，不適用100年9月6日修訂公布「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，因100年9月6日修訂公布後新增第13點：「起造人應於領得使用執照後三年內依停車場法相關規定申領停車場登記證，對外開放供公眾使用。」，故本案依108年1月30日修正公布前都市更新條例第61之1條規定都市更新案實施者申請建造執照，無須申請停車場營業登記證。

- (2) 依內政部84年10月3日台內營字第8480450號解釋令「所有權人亦不應排除於公眾之外」，依內政部100年6月30日台內營字第1000805167號函廢止有關建築物獎勵增設之停車空間供公眾使用之解釋，「將所有權人排除於公眾使用」自民國100年7月2日生效，但於生效日前已受理且處理程序尚未終結之建造執照申請案，及都市更新事業計畫於生效日前已報核，並依都市更新條例第61條之1規定，申請建造執照其法規之適用以擬定都市更新事業計畫報核日為準之都市更新案，不在此限。」，故本案公眾使用是包含所有權人。
- (3) 依96年7月10日公布「身心障礙者權益保障法」(第56條自公布後5年施行，即101年7月11日施行)，其中第56條規定：「公共停車場應保留百分之二停車位，作為行動不便之身心障礙者專用停車位，」，本案以擬訂都市更新事業計畫報核日(95年4月14日)為準，無須留設身心障礙停車格。
- (4)懇請審議會考量實施者已於地下三樓設置三部無障礙車位並供大眾使用，予以同意維持原核定免設身心障礙車位格。

(四) 財務計畫部分：

1. 本案95年4月14日申請事業計畫報核，並經98年8月10日核定，考量原核定產品規劃設計之營建費用提列標準(含建材設備等級)不符現於產品需求效益，故實施者於99年4月9日依都市更新條例第22條規定申請變更都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫報核。
2. 本案申請△F6容積獎勵上限並納入共同負擔之合理性，係依都市更新建築容積獎勵辦法、臺北市都市更新自治條例及都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表規定辦理，懇請審議會考量公有土地占65.41%，其中市有土地占54.59%，違占戶高達54戶，維持原核定容積獎勵。
3. 有關財政局提及市有土地列管占用戶積欠款，於給付都市更新拆遷補償前，應確認債權抵扣後再行發放，該積欠款非屬都市更新條例規定應辦理事項。已與財政局簽訂權利質權設定契約書之現金補償違占戶，實施者並無權利抵扣積欠款後發放現金補償，請財政局諒解。
4. 本案人事行政管理費是依原核定3%計算，考量本案已辦理超過16年，違占戶高達60戶，風險管理費及銷售管理費實屬合理，懇請審議會維持原核定。
5. 有關財政局幹事意見，營業稅會再配合扣除現地安置戶。

(五) 權利變換及估價部分

1. 本案五次審議會與兩次專案小組會議審查，估價均已依幹事及委員意見修正，並於第二次專案小組後，依地政局幹事意見增加土地比較案例容積率驗證、停車位評估等過程，另土地開發分析法之銷售金額推估過程亦改以比準層之比較法進行評估。
2. 本案適用95年5月提列總表無法提列營業稅，後依國產署106年6月20日第二次專案小組會議意見提列營業稅，並經第484次審議會決議以100年版營業稅。
3. 有關葉委員意見，會再對視野部分補充說明。
4. 有關陳委員，分宗圖示已載明於估價報告書，估價報告書第64頁，因財政局土地屬基地內最大面積的土地，故調整幅度較大；夾層部分，會再補充說明；第105、112頁，本案採RC三級，已修正建材結構調整率，已反映成本。

(六) 建築容積獎勵部分

本案 1 樓左側開放空間因美化排煙管道，將原水雕塑區變更為進排風管道及景觀牆，有關△F5-1 建築容積獎勵部分，希維持第 146 次審議會決議同意給予容積獎勵。

(七) 自提修正部分

本案自提修正項目「配合行道樹穴高度調整地下室各層高度」、「車道淨高不足板位高程調整」及「景觀整體調整」等，均不影響總樓地板面積、營建費用、共同負擔比例及不減少綠覆率。

(八) 其他

1. 有關地政局幹事意見，會再配合表17-3建築物登記清冊表。
2. 有關朱委員意見，會再配合檢視修正。
3. 有關簡委員意見，本案違占戶現金補償及現地安置是依評價基準日計算。

決議：

(一) 人民陳情部分

本案尚有未同意戶之所有權人，請實施者持續溝通協調。

(二) 建築規劃設計部分

有關戶外安全梯之構造、依增設室內公用停車空間供公眾使用鼓勵要點申請停獎車位 80 輛等，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。有關

1 樓非住宅空間逃生門未開向避難方向、無障礙廁所設置位置等，請依委員及幹事意見修正；及本案臨 6 公尺計畫道路應退縮補足 8 公尺與道路順平部分，請實施者依本市都市更新及爭議處理審議會第 484 次會議決議辦理。

（三）交通規劃部分

本案獎勵停車位營運管理計畫業經第 484 次審議會討論後，予以同意，惟實施者未依交通局意見停獎車位需留設身心障礙停車格及未來對外營業申請停車場營業登記證等，經實施者說明本案係依 108 年 1 月 30 日修正公布前都市更新條例第 61 之 1 條規定都市更新案實施者申請建造執照，其法規之適用，以擬訂都市更新事業計畫報核日(95 年 4 月 14 日)為準，適用 84 年 6 月 16 日臺北市建築物增設室內公用停車空間鼓勵要點規定，無須留設身心障礙停車格及未來對外營業申請停車場營業登記證，考量本案時程已久，且實施者已有釋出善意另設置三部無障礙車位並供大公使用，並經審議會討論後，予以同意。

（四）財務計畫部分

1. 本案建材設備等級由 RC 一級造變更為 RC 三級造，營建費用增加 3 億餘元，共同負擔由原核定 875,711,565 元，變更為 1,505,952,023 元(+630,240,458 元)，經實施者說明合理性及必要性，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案占有他人土地之舊違章建築戶安置面積及現金補償提列超過申請之△F6 容積獎勵上限並納入共同負擔之合理性，經實施者說明係依都市更新建築容積獎勵辦法、臺北市都市更新自治條例及都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表規定，並經審議會討論後，予以同意。另有關占有他人士地之舊違章建築戶各現地安置戶之應繳(或應領)之價金應與評價基準日計算一致，並請實施者於核定前檢附占有他人土地之舊違章建築戶的證明文件及拆遷安置協議書。
3. 有關財政局提及市有土地列管占用戶積欠款，於給付都市更新拆遷補償前，應確認債權抵扣後再行發放，經實施者說明占有他人土地之舊違章建築戶積欠款非屬都市更新條例規定應辦理事項，無法將債權抵扣後再行發放，並經審議會討論後，予以同意。
4. 本案人事行政管理費 3%、銷售管理費 6%、風險管理費 12%，經實施者逐一說明合理性及必要性，並經審議會討論後，予以同意。

（五）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為 54 萬 5,507 元/坪，共同負擔比為 46.98%，請依幹事及委員意見修正，後續並請估價委員協助書

面審查。另有關公有土地管理機關協議換戶部分，同意以不影響他人權益情況下，請實施者檢具相關資料，授權予更新處檢視後逕予修正。

(六) 自提修正部分

本案自提修正「配合行道樹穴高度調整地下室各層高度」、「車道淨高不足板位高程調整」及「景觀整體調整」等，經實施者說明不影響總樓地板面積、營建費用、共同負擔比例、不減少綠覆率，並經審議會討論後，予以同意。

(七) 建築容積獎勵部分

1. $\triangle F5-1$ (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)，因本案1樓左側開放空間原水雕塑區變更為進排風管道及景觀牆，經實施者說明係為美化排煙管道，並經審議會討論後，同意給予404.33 平方公尺（法定容積6%）。
2. 其餘獎勵維持與原核定申請一致。

(八) 聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	大會決議
1	<p>楊○○（當事人）</p> <p>(1)根據此次政府函所附之光碟發現最新房屋建坪數比當初簽約時的設計少了有近1.5坪之大。</p> <p>(2)請問是何故變更建築設計，之後還會再變更嗎？能確保我們當初簽約時的坪數？</p>	<p>1-1 實施者受任人：林美雲(東家建設股份有限公司 開發部協理)</p> <p>(1)本案經幹事會審查，其汽機車位大小有依相關法令檢討做調整。</p> <p>(2)另有關權利價值部分，估價師依委員會的意見有做修正，故此本案價值有再做修正。</p> <p>(3)本次收到的計畫書內容後續將依市政府核定為準。</p>	<p>第(1)、(2)點意見不 予採納，理 由如下： 第(1)-(2)點，有關建 築設計與 私約問題， 因涉及協 議合建契 約，非本更 新審議會 審議權責， 不採納。</p>
2	<p>國家安全會議秘書處（公有土地管理機關）</p> <p>領回價金金額，擬增選車位或住宅單元。</p>	<p>2-1 實施者受任人：林美雲(東家建設股份有限公司 開發部協理)</p> <p>已與該單位溝通，實施者原則同意。</p>	<p>有關增選 車位或住 宅單元問 題，經實施 者回應原 則同意，予</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
			以採納。
3	<p>黎○○ (當事人)</p> <p>(1)自本地段開辦都更迄今，本人已參與數十次會議了，而本案也拖了10幾年了，住在此地段之居民也非常樂見本地能早日都更，也期盼政府能站在公平、公正、公開之本位及代理居民做一個監督的角色，能替本居民爭取合理、公道的遷移代價，然而政府不知是否察覺到此次之都更，是真的為北市本路段居民創新一個更加適合人所居住的地方呢？還是變相在驅趕我們這些弱勢的居住戶？此案至今有多少戶有能力再買回來住，是占多數還是極少數？還有為什麼實施者向政府提報補償居民1坪54萬3仟9佰3拾9元。</p> <p>(2)然而實際上到我們手上的補助只能1坪補助40萬元，其中間之差額竟是要扣除日後實施者蓋大樓所需的每坪建築成本價這公平嗎？</p> <p>(3)本人參與都更也已很多次會議 (重點)：實施者向政府提報補償居民1坪543,939 元，然而實際上到我們手上的補助只有 1 坪 40 萬元請說明。</p>	<p>3-1 實施者受任人：林美雲(東家建設股份有限公司 開發部協理)</p> <p>(1)104 年 3 月 25 日安置違章說明 $\triangle F6$ 安置占有他人土地違章戶，依據臺北市政府更新及爭議處理審議會第 10 次會議紀錄辦理：</p> <p>(1-1)各安置戶之應安置面積之價值 $A =$ 應安置面積(註：按實測面積為準，但最高以 $93.9 m^2$ 為限) \times 二樓以上平均單價。</p> <p>(1-2)各安置戶之應負擔費用 $B =$ 應安置面積(註：按實測面積為準，但最高以 $93.9 m^2$ 為限) \times 都市更新實施成本平均單價(不含銷售管理費及風險管理費)。</p> <p>(1-3)各安置戶應分配金額 = 應安置面積之價值 A - 應負擔費用 B - 建築物拆除費。</p> <p>(1-4)各安置戶應繳/領金額 = 應分配金額 - 實際分配價值。</p> <p>例：應安置面積 $93 m^2$ (28.13 坪)，2 樓以上平均單價: 54 萬 9939 元/坪，實施成本平均單價: 14 萬 3557 元/坪，建物拆除費用: 41850 元，應安置面積價值 = 1547 萬 1159 元 (28.13 坪 \times 54 萬 9939 元)，應負擔費用 = 403 萬 8617 元 (28.13 坪 \times 14 萬 3557 元)，應分配金額 = 1139 萬 692 元 (1547 萬 1159 元 - 403 萬 8617 元)。</p>	<p>第 (1)-(3) 點意見，不 予採納，理 由如下：</p> <p>第 (1)-(3) 點，有關占 有他人舊 違章建築 戶補償金 額計算問 題，經實施 者說明及 審議會討 論後，不予 採納。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議																
		元-403 萬 8617 元-41850 元)。 1139 萬 692 元-1430 萬=繳 290 萬 9308 元)。11339 萬 692 元-1100 萬=領 39 萬 692 元。																	
4	<p>莊○○（當事人）</p> <p>(1)異議人梁○○曾多次向計畫實施者「東家建設股份有限公司」提出「臺北市中正區永昌段五小段 466-1 地號等 40 筆土地都市更新事業計畫案占有他人土地舊違章建築戶現地安置處理協議」，分別記載系爭建物之實測面積、可申請安置面積應為財政局測量之 42 m^2，($21\text{ m}^2+21\text{ m}^2=42\text{ m}^2$)。</p> <p>(2)東家建設於「變更臺北市中正區永昌段五小段 446-1 地號等 40 筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」審議會書面陳情回應綜理表內意見回應處理情形之梁俊斌複測面積為 38.63 m^2，差距為 3.37 m^2。</p> <p>(3)另關於異議人梁○○之系爭建物二部分，異議人與實施者於民國 97 年</p>	<p>4-1 實施者受任人：林美雲(東家建設股份有限公司 開發部協理)</p> <p>(1)兩建物門牌(南海路○○巷○弄○號、○號)緊鄰，分屬○號梁先生所有，○號梁女士所有，皆由梁女士及其子女居住使用。</p> <p>(2)梁先生 100 年 1 月提出建物面積疑義，實施者於 100 年 2 月 22 日複請測量公司會同當地里長由梁女士之子領勘由室內進行實地重測，依隔戶牆位置實測後修正面積如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>名稱</th> <th>118 巷 1 號</th> <th>118 巷 3 號</th> <th>1 號及 3 號面積 合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>原測 面積 (m^2)A</td> <td>30.6 9</td> <td>32.5 4</td> <td>63.23</td> </tr> <tr> <td>重測 面積 (m^2)B</td> <td>38.6 3</td> <td>24.6 8</td> <td>63.31</td> </tr> <tr> <td>差異 (B-A)</td> <td>+7.9 4</td> <td>- 7.86</td> <td>+0.08</td> </tr> </tbody> </table> <p>(3)繳與財政局之租金係承租土</p>	名稱	118 巷 1 號	118 巷 3 號	1 號及 3 號面積 合計	原測 面積 (m^2)A	30.6 9	32.5 4	63.23	重測 面積 (m^2)B	38.6 3	24.6 8	63.31	差異 (B-A)	+7.9 4	- 7.86	+0.08	<p>第 (1)-(6) 點意見，不 予採納，理 由如下：</p> <p>第 (1)-(6) 點，有關占 有他人舊 違章建築 戶實施者 與財政局 量測面積 不同導致 影響權益 問題，經實 施者說明 及審議會 討論後，不 予採納。</p>
名稱	118 巷 1 號	118 巷 3 號	1 號及 3 號面積 合計																
原測 面積 (m^2)A	30.6 9	32.5 4	63.23																
重測 面積 (m^2)B	38.6 3	24.6 8	63.31																
差異 (B-A)	+7.9 4	- 7.86	+0.08																

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>已簽署協議書，雙方對於實測面積為 32.54 m²並無爭議，實施者此次在「審議會書面陳情意見回應綜理表」未經異議人梁█參與之情況下，片面調降實測面積至 24.68 m²，差距為 7.86 m²，且未提出相關證據，異議人實難甘服。</p> <p>(4)綜上說明，實施者片面提出之實測面積，對異議人依法可享有之權利造成莫大影響。</p> <p>(5)未查異議人梁○○與梁○○均於 100 年 5 月始繳財政局之土地不當得利之費用，所繳款之不當得利的費用面積依據皆來自財政局測量之建物面積計算，綜上說明，梁█與梁█均選擇以財政局測量之合理實測面積(2.54 m²及 42 m²)，請求現金補償，併此說明。</p> <p>(6)最後補充目前繳納不當得利為財政局之實測面積，而東家實測之面積，財政局面積，致我們的權益受損。</p>	<p>地面積計算，舊違章安置係以建物面積計算。</p> <p>(4)至安置費用主張採領取現金方式，實施者同意之。</p>	
5	<p>王○○、王○○、王○○、王○○(臺北市都市更新處承辦人代為宣讀)</p> <p>主旨：茲就有關「擬訂臺北市中正區永昌段五小段 446-1 地號等 40 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」之土地所有權人即陳情人王○○等四人坐落於中正區永昌段五小段 466、467 地號等 2 筆及 462、463、464、465 地號等 4 筆土地與相對人即北市府財政局所管有同段 468 地號土地，因係政府先前施設馬路位移而增加臨路的新地號等歷史因素，致參與都市更新事業計畫之土地估價臨路條件變動，影響上開所屬 467 地號喪失原有臨路的估價條件，導致調整估</p>	<p>5-1 實施者受任人：林韋宏(宏大不動產估價師聯合事務所)</p>	<p>第(1)-(10)點意見，不予採納，理由如下：</p> <p>第(1)-(10)點，有關估價條件變動導致所屬 467 地號不臨路，導致估價權值受損及估價、過</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>價後，短少 675 萬可分配權值，受損權益至鉅，特此聽證，陳情意見如後。</p> <p>說明：</p> <p>(1)本案都更實施過程，若干疑慮如下，容先敘明。</p> <p>(1-1)按不動產估價技術規則，所有權人應分得之更新後權利價值，不是僅以土地坪數容積作為計算標準，須依據土地坐落之區位、形狀、地上物樓層位置、…等相關估價因素調整。是以，本案估價師針對陳情人所有 466、467 兩筆及其他 4 筆(462、463、464、465)地號土地估價單價相同，有違常理，忽略臨路與巷內裡地之應有價值差距，顯然估價不合理，應予調整或重行估定，懇請鑒察。</p> <p>(1-2)相對人市府財政局管有之 468 地號似屬畸零建地！查臺北市府都發局網站發布：「一、依臺北市畸零地使用規則規定，畸零地係指建築基地面積狹小或地界曲折之基地。面積狹小基地，係指建築基地深度與寬度任一項未達該規則第四條所規定者。二、建築基地面積畸零狹小不合規定者(畸零地)，非與鄰接土地協議調整地形或合併使用，達到規定最小面積之寬度及深度，不得建築。」是以，本案相對人財政局管有 468 地號面積過狹或形勢不整，致不能為相當之使用，則無獨立開發條件，既屬畸零地，估價條件較低，應屬合理，不宜以臨路建地作為調高估價之理由！</p> <p>(2)陳情人所有房地，依法臨路有建築線建造完竣。本都更案原申請報核時，經查實施者係依據建築主管機關提供之建物套繪圖所示。468 地號土</p>	<p>(1)463~467 地號依據「臺北市都市更新權利變換不動產估價報告書及審查注意事項」之規定，因同一建築執照或使用執照，視為一宗土地。因 467 地號條件較 463~466 地號佳，故目前 467 地號更新前土地單價約 93.3 萬元/坪，463~466 地號更新前土地單價約 84.8 萬元/坪，兩者單價並不相同。468 地號依據「臺北市都市更新權利變換不動產估價報告書及審查注意事項」之規定，與同所有權人 468-6 及 469 地號視為一宗土地，其總和條件為本案最佳。</p>	<p>程與結果不合理等問題，經實施者說明及審議會討論後，不予採納。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>地雖為市府財政局所有，然自陳情人所有合法建物申請建築竣工至今，該畸零地 468 地號部分與 467 地號部分，均係基地號為 466、467 等 2 筆及其他 4 筆土地地上合法建物之騎樓空間。故本案委請協助辦理估價之估價師於設定土地估價條件時，建請貴府更新及爭議委員會委員諸公，本於不偏不倚，合乎法理之信賴保護原則下，認定陳情人具臨路條件之估價條件，調整提高權值及權值比例。</p> <p>(3)市府財政局數度要求調整估價，有與民爭利之嫌？本都更案於辦理各階段審查時，市府財政局承辦官員曾多次主張，並於都更公聽會、幹事會、審議會時質疑實施者，表明其經營土地 468 地號價值被低估，且與 467 地號等 5 筆土地合法建物不屬於同一張建照，在市府都更第 146 次審議會時，公部門正式函詢地政事務所，結果顯示同小段 468 地號於 67 年始辦理第一次登記，所有權係登記於市府財政局名下，肇此，就現行估價結果與條件上，顯然不利益陳情人。其一：實施者不應將 468 地號土地與 467 地號等 5 筆土地合法建物，歸為同屬一張建照之估價條件進行估價，詎造成 468 地號(公有地主即財政局)估價相對偏高，實不合理。其二：身為地主之一的財政局(公部門代表)，亦不應於審議程序場合上數度書面發言質疑實施者估價，希冀調高原權值。該行為彷如趁機借勢打壓，有官衙威逼實施者就範，造成將陳情人(私有地主)調低估價之不利益結果，顯有與民爭利之嫌。其三：財政局身為公部</p>		

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>門地主代表，應高舉都更政策大纛，倡和諧整合，以促成都市更新。不應打壓實施者，更不應逐利，與民(陳情人)錙銖必較。本案觀之，財政局所為，顯有輕重不分，罔顧都更法旨，反落人話柄，譏為最壞示範。</p> <p>(4)陳情人產權於 50 年竣工合法在先，相對人產權 67 年總登在後，估價認事用法，應本情理，以維公允。為依都市更新法令規定執行，並確實達成公平、公正、公開之估價與更新分配結果，不偏袒於公有與私有任一方土地所有權人的立場，實施者主動於 103 年 1 月再深入調查向市府建築主管機關申請 467 地號等 5 筆土地合法建物之原始建照圖說，提供資料予陳情人經仔細釐清後，該建照號碼係為 50 年建營字第 0285 號，依法申請建築時，合法建物面前道路及建築線指示皆顯示該批合法建物臨路申請建築無誤。檢視其臨接南海路側(係為原漳州街)。又因臺北市都市計畫通盤檢討原漳州街更名現為南海路，在河川治理線變動堤防外推道路進行拓寬等因素影響下，該都市計畫線地籍重測誤差，產生 468 地號土地與舊 467 建築線地號不吻合情形，方於第一次總登時產生新登錄地 468 地號。反以不預見之不利估價條件(不臨建築線)強加於民，致生權值短少損害。其一：此乃不利益，係不預見發生而發生不利益之結果，對陳情人而言，為行政突襲，消極上，不應聚焦於不利益之遺憾情事，積極上，應以”信賴保護”法旨，予以維護陳情人之權益(就當時合法建物係以臨建物線取</p>		

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>得建造執照，合法在先，縱然時遷境移，仍應予以信賴保護其既有權益，不受剝奪。)。其二：審議委員會亦是廣義的準公務機關，認定事實適用法令，以保障人民應享既有權利為原則，積極上，維護並排除損及人民權益之作為。應籲令實施者責成估價業者，邀同地主舉行協商，傾聽陳情人民意，從善如流，調整估價結果，以符公允。倘審議委員未予明察，猶如“只准官家放火，不准百姓點燈”的官官迴護作為，恐有枉法不為之嫌。</p> <p>(5)此案私有土地及合法建號有 2 處，但尤其是 466、467 透天店面的價值合法建物，鄰 25 公尺南海路店面，經「宏大估價師事務所」，鑑定 2 棟透天店面共 (4 仟 6 佰多萬)如此低落，當初購得此屋南海路正在拓寬道路，購得此屋價格其高，對於宏大鑑價師專業性有待商榷，令人質疑公正性！</p> <p>(6)該鑑價師估價認為 466、467 為一宗土地，請問一宗土地及合法建物裡，是否有分地號及建物號，是否有分裡跟外，是否要分臨馬路及靠巷內之分得價值性，466、467 為合法建物之透天店面(設公司登記現址商業營運中)，其具有的商效性顯然。但為何會三番二次陳情開會提議，老是不被重視，非常質疑 463~467 地號建物都一樣大小，反而還被該鑑價公司看地圖說故事般，估出的價值都比鄰近大樓價值還差，到底有沒有實際現場勘驗並測量實體建物大小及商業用途來鑑價？竟違反一般常理，還鑑出價格大小不一，反而越靠巷內價值越好，</p>	<p>(5)467 地號土地單價目前為區內第三高，並未低估。</p> <p>(6)467 地號的土地建物面積均小於 463~466 地號，由於土地面積小約兩成，故雖然單價較高，但總值較低。</p>	

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>令人合理質疑其估價的合理性？陳情人強烈感受被壓榨！殊不知，鄰居及鄰近住戶都看不下去，就連小學生都知道店面比巷子內的房子有價值有商效性質。於此，陳情人失望之餘嚴重抗議，絕不能接受如此草率的估價結果。【舉例：臺北市萬華區艋舺大道，以前是鐵道，現今是 40 公尺的艋舺大道道路，以前鐵道旁的透天房屋是巷內房屋價值比價低落，但現今整條路變成了黃金店面，請問艋舺大道道路上兩旁是巷內的透天房屋價值嗎？與地下鐵道為同一宗土地嗎？】</p> <p>(7) 何況事實上，市面房屋買賣價值有分鄰路及巷內均會不一樣價格的合理差異性。惟該估價報告：估以「462~467 地號 6 戶為一宗土地」，致使本案估價卻反其道而行，價值苟無差異性，其理安在？試問一宗土地為何要分地號、分建物號、分地段、分方向、分臨路及分巷內外有何作用？那本更新單元都視為一宗土地不是很好嗎？這樣會也更好鑑價否？令人合理懷疑有估價怠惰之嫌。再試問此案更新後的建物有 15 層樓、地下 3 層，也是為一宗土地，為什麼上下樓層要分得價格不一樣呢？連地下停車場三層的停車位價格都不一樣！按該宏大鑑價師曾說一宗土地鑑估此案都是一樣價格。果如，為何更新前後不一，漠視估價技術規則的估價規範，更有違法偏頗之嫌！</p> <p>(8) 為何此案的巷道得標者都是東家建設(實施者)購得？為何該案地各小地主都不知此案以被規劃成都更計</p>	<p>(7) 463~467 地號雖視為一宗土地，但地價同第一段之說明有進行價格拆分；另更新前土地評估確實也依不動產估價技術規則第 84 條將所有土地視為一宗進行評估，並以合併前各土地價值比例分算權利價值。而更新前與更新後的區分所有建物亦依據不動產估價技術規則第 98 條考量樓層別效用比與位置差異進行評估。</p>	

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>畫區域？為何也不知道巷道開標日期？為何自家前的巷道路都被東家建設公司給標走了？是否有損害各地主知的權利，對於市政府有關巷道標售人員開標的程序是否有在圖利實施者？實在很令人質疑此案巷道開標的行政程序手段。是否在行政程序上應事先以公文書通知此案各地主自家巷道的標售權益，此程序是否有圖利建商之嫌！請問你們都更案的作業，此動作都是以偷偷先斬後奏嗎？真的有按照政府採購公開招標作業流程嗎？採購資訊有公開嗎？有促進各廠商競爭力嗎？是不是只有東家建設在圍標嗎？凡走必留下痕跡！</p> <p>(9)於 93 次審議會意見，權利價值有微上調 466、467 地號更新調為 466 地號 (25,241,167 元) 、467 地號 (23,695,064 元) 合計價值共計 (48,936,231 元)，本小地主對於兩地號有建號臨路店面根本沒調升到店面商業效益價值，已感不滿又專業鑑價師的專業性非常質疑與不解。反倒市府財政局在 100 年份 6 月 7 日對東家建設(實施者)發份公文，對 468 地號(畸零地)緊鄰 466、467 地號，估價有意見！實施者就非常重視而改變，進而迅速請鑑價師更改調高 468 號畸零地號，確把本 466 地號調降價值為 (23,859,346 元) 、467(22,476,330 元) 共調低為 (46,415,662 元)，短少 2 佰 5 拾多萬，陳情人對於沒上調到店面商效價值已心生不滿，反而還調降更為不利，苟官署之威與民爭利否？試問這</p>		

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>是什麼道理！</p> <p>(10)綜上所述，陳情人懇求諸位委員們，重視本都更案權值估價作業，應回歸以當初系爭建築以臨路為估價條件標準，調高陳情人所有地號權利價值，還民公道，而符社會期待，祈請審議委員諸公們，庶維權益，無任感禱。</p>		
6	<p>陳○○○(陳○○登記)(臺北市都市更新處承辦人代為宣讀)</p> <p>(1)所有權人從一開始就不同意，也於所有會議上表達意見，當意見表達多年，卻還是依然在都更範圍內，不了解為何被強迫都更，強迫所有權人接受東家建設的條件，本人已反應多次不參與此都更，為何至今依然未劃出範圍外。</p>	<p>6-1 實施者受任人：林美雲(東家建設股份有限公司 開發部協理)</p> <p>(1)陳女士所有465地號土地面積47平方公尺，位更新單元裏地位置，劃出更新單元範圍日後自行建築依相關建築法令檢討可能有困難。另陳女士101年4月30日第93次審議會陳情，將更新後房地指定分配給土地所有權人以外第三人，本項因有違都更及登記法令規定，實施者多次溝通說明希望陳女士能體諒實施者難處。</p>	<p>有關希望排除都更新單元問題，經實施者說明及審議會討論後，不予採納。</p>
7	<p>臺北市政府財政局（公有土地管理機關）(臺北市都市更新處股長代為宣讀)</p> <p>(1)本案提列 3 級營建費用，平均造價 141,131 元/坪，2 樓以上推估單價 543,939 元/坪，兩者比例似不合理，估價應合理反映，請實施者合理調整估價並請審議會秉權審議。</p> <p>(2)本案占有他人土地之舊違章建築戶拆遷補償費(現金補償)金額應僅 240,572,060 元，惟提列 371,852,771 元，請實施者修正。</p> <p>(3)本案合法建物之增建及其他改良物拆遷補費補償單價以 12,630 元/m² 提列，請實施者說明依據。</p>	<p>7-1 實施者受任人：林美雲(東家建設股份有限公司 開發部協理)</p> <p>(1)本次意見已於審議會上提過，後續將於計畫書內回應及補充說明。</p>	<p>第 (1) - (4)、(6)、(8)、(9)、(13)、(15) 點予以採納，第(7)、(5)、(10)、(11)、(12)、(14) 點不予以採納，理由如下：</p> <p>第 (1)、(15) 點意</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>(4)事業計畫 P. 15-1 表 15-1，共同負擔扣除之更新收入應為現地安置戶應繳價金總和，請實施者依審議原則計算修正。</p> <p>(5)占有他人土地之舊違章建築戶之處理，依都市更新條例第 41 條及臺北市都市更新自治條例第 19 條第二款第六目規定以現地、異地安置或現金補償方式擇一補償其舊違章建築戶合計之樓地板面積，每戶不得超過當地樓地板面積平均水準(93.9 m²)，且舊違章建築戶經實施者妥善處理後不適用本市有關舊違章建築之拆遷、救濟及安置等相關規定。爰有關事業計畫 P. 14-6 表 14-4 之△F6 占有他人土地舊違章戶安置以外之舊違章補償(棚架、雨遮、超過 93.9 m²之土地改良物)似不符合相關規定，且又加計於現金補償之補償金額及現地安置之分配價值，嚴重影響土地所有權人權益，請實施者妥為處理，並請審議會秉權審議。</p> <p>(6)本案計算空氣汙染防制費之工期為 1200 天(約 40 個月)，計算貸款利息之工期為 3 年(36 個月)計，事業計畫 P. 18-1 實施進度記載工程施工期間為 32 個月，請實施者釐清並修正相關費用。</p> <p>(7)本案銷售管理費及風險管理費，提列至上限，請實施者調降。</p> <p>(8)本案提列 3 級營建費用，惟建築工程建材設備等級表內使用建材及設備部分內容不符合「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價基準」建材設備等級表規範，請實施者再行檢視修正。</p>		<p>見有關估價報告書修正情形及估價結果問題，前經實施者說明並經審議會討論後，予以採納。</p> <p>第 (2)-(4)、(6)、(8)、(9)、(13) 點意見有關計畫書誤植及補充說明部分，予以採納。</p> <p>第 (7) 點意見有關相關管理費率，前經審議會討論後，不予採納。</p> <p>第 (10) 點意見有關占有他人舊違章建築戶提列超過上限問題，前經審議會討論後，不予採納。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>(9)請實施者於事業計畫內加註：</p> <p>(9-1)實施者應配合本局驗收等相關事宜，且自房屋交付本局使用之日起建築物裝修或其他保固 1 年，樑柱結構體 15 年、防水保固至少 2 年，實施者於交屋同時並提供本局保固書，確實保證交屋後維修服務。</p> <p>(9-2)本案本局分回房屋之所有營業稅由實施者負擔及支付。</p> <p>(10)本案申請△F6 獎勵上限僅 1684.69/m²，實施者於事業計畫 P.10-3 載明申請△F6 計 2340.35 m²，但 P.14-4 又載明需安置 3264.42 m²，請實施者說明本案安置情形，另本案申請△F6 獎勵上限僅 1,684.69 m²，實施者之安置計畫是否已影響土地所有權人權益，請實施者說明。</p> <p>(11)事業計畫 P.20-1 其他應加表明事項權利變換分配原則說明差額找補金額不超過應分配價值價值之 10%為原則。實際分配價值超過應分配價值 10%以上者，其超過之價值須以實施者未來第一次銷售價格 95%換算進行找補似不合理，請審議會審酌。</p> <p>(12)本府未來分回房地將作為公共住宅，相關建築圖面是否符合公共住宅規劃設計基準相關規範，請更新處洽都發局確認。</p> <p>(13)權利變換計畫 P.16-1 合法建物及其他土地改良物總拆遷補償費(D)應扣除拆除費，請修正，土地所有權人可分配總價值(E)及其他相關數據請併同修正。</p> <p>(14)請實施者於本案權利變換計畫上</p>		<p>第 (12) 點意見有關社會住宅圖面確認問題，前經本局 111 年 7 月 4 日確認符合社會住宅規劃設計基準需求，不採納。</p> <p>第 (14) 點意見有關拆補費先行扣除占用戶積欠款問題，因非屬都市更新審議權則，不採納。</p> <p>另有關第 (5)、(11) 點意見占有他人舊違章建築戶計算及選配原則是否合理，經實施者說明及審議會討論後，不採納。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>註記本局之債權金額，各占用戶領取之拆遷安置現金補償應先扣除積欠之不當得利及使用補償金；若占用戶採現地安置方式者應提供更新後之房地設定抵押權予本局，以保障本局債權。另相關內容是否得納入核定函文且作為建照核發時之檢核事項，請主管機關說明。</p> <p>(15)有關估價報告部分意見如下：</p> <p>(15-1)宏大估價報告</p> <p>(15-1-1)P. 4 (三)評估內容：疏漏「更」新前後權利價值。</p> <p>(15-1-2)P. 45 比準地之分析說明本案四面臨路最大為 25 公尺，在 P. 48 勘估標的主要道路寬度卻明列 30 公尺，請說明區域主要面臨道路為何？另 P. 48 比較標的 1、2 主要道路寬 40 公尺，無調整，但 P. 57 比較標的 6 主要道路寬同為 40 公尺卻有-1%調整，其不一致性，請釐清。</p> <p>(15-1-3)P. 49、P. 69 形狀調整率與 P. 64 地形修正原則不一致，請實施者說明。</p> <p>(15-1-4)P. 49 面積與規劃潛力關係修正幅度與 P. 63 開發適宜性修正原則不一致，請實施者說明。</p> <p>(15-1-5)P. 46、P. 69 面臨主要道路寬度修正幅度與 P. 64 臨路情況修正原則不一致，請實施者說明。</p> <p>(15-1-6)P. 49 道路種別調整幅度與 P. 58 不一致，請實施者釐清。</p> <p>(15-1-7)P. 59 交易價格與 P. 53 之 2 樓以上平均單價有差異，請實施者說明。</p> <p>(15-1-8)P. 53 比較標的 4 門牌似</p>		

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>有誤植，請實施者查證。</p> <p>(15-1-9)P. 58 比較標的 4、5、6 未揭露屋齡，請補充。</p> <p>(15-1-10)P. 61、P. 73、P. 78 關於五大銀行一年期定存年利率不一致，請修正。</p> <p>(15-1-11)P. 89，請補述建物結構，以利判別個別差異。</p> <p>(15-1-12)P. 98-101 表五為更新後權利價值表，請刪除。</p> <p>(15-1-13)P. 109 比較標的 5、6 建物條件調整率超過估價技術規則第 25 條規定且未加以說明，請實施者說明。</p> <p>(15-2)瑞普估價報告</p> <p>(15-2-1)P. 24 記載建物權利面積合計為 186.32 坪與權變計畫報告書 P.5-4 表 5-2 所載持分面積 658.02 平方公尺(199.05 坪)不一致，請實施者釐清。</p> <p>(15-2-2)P. 54 比較標的 1 建蔽率與 P. 52 所載不一致，請實施者釐清。另比較標的 1 使用分區與勘估標的不同，是否已就適當項目(如可建容積率)做差異調整，請實施者說明。</p> <p>(15-3)宏邦估價報告</p> <p>(15-3-1)建物產權分析表內南海路 112 號所列示之所有權人與另外兩家估價報告不同，請實施者釐清。</p> <p>(15-3-2)P. 28、P. 42 建物分析坪數不一，請實施者釐清。</p> <p>(15-3-3)P. 52，比較標的 1~3 價格日期與評價基準日差距達 1 年以上，請敘明理由。</p>		

序號	發言次序	答覆	大會決議
	(15-3-4)P. 59，各筆土地劃分與領銜估價報告不一致，請實施者說明。		
8	<p>財政部國有財產署北區分署（公有土地管理機關）（臺北市都市更新處承辦人代為宣讀）</p> <p>(1)審視事業計畫書第 20-1 頁所載之國有土地處理方式，實施者已依本分署意見載明，惟「財政部國有財產局」已更名為「財政部國有財產署」，「財政部國有財產局臺灣北區辦事處」亦已更名為「財政部國有財產署北區分署」，請實施者釐正機關名稱。</p> <p>(2)本案容積獎勵（不含容積移轉）達 66.97%，應以適量而非以最大化，且設計應以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。請實施者就現有事業計畫之建築規劃設計估算未申請容積獎勵時之建築物樓層高、共同負擔費用、總銷售收入及土地與合法建物所有權人分回價值及樓地板面積，申請容積獎勵後，每增加 1 樓層之對應增加容積比例、共同負擔費用及比例、增加之總銷售收入及土地與合法建物所有權人分回價值及樓地板面積具體數額，並就前述項目內容製作表格條列明細及計算式，並送本分署，俾以表示意見。亦請考量轄區消防救難設備是否足夠應付本案容積獎勵後之建築量體及土地所有人有實質受益，檢討申請容積獎勵比例之必要性及合理性。</p> <p>(3)本案規劃 156 戶住宅，卻規劃停車位 208 個，機車位 176 個，致超建</p>	<p>8-1 受任人：實施者受任人：林美雲（東家建設股份有限公司 開發部協理）</p> <p>(1)本次意見已於審議會上提過，後續將於計畫書內回應及補充說明。</p> <p>(2)另有關名稱調整部分，將配合修正。</p> <p>(3)有關獎勵值部分依照 98 年 8 月 10 日核定事業計畫的內容辦理。</p>	<p>第(1)-(9)點意見不 予採納，理 由如下：</p> <p>第(1)、(9)點意見有 關計畫書 誤植及補 充說明部 分及第(5) 點意見有 關營業稅 提列共同 負擔，前經 第 484 次審 議會討論 後同意實 施者採 100 年版營業 稅提列，予 以採納。</p> <p>第 (2) 、 (6)、(7)點 意見有關 容積獎勵、 共同負擔 及相關管 理費率，前 經實施者 說明並經 審議會討 論，不予以 採納。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>地下樓層，請實施者檢討是否可調整設計減少超建地下樓層。</p> <p>(4)查本案共同負擔比例為 46%，其中各項支出費用已扣除更新事業收入（即現地安置及現金補償戶之應繳價金），惟整體更新事業開發收入（即更新後總價值 34 億 6,275 萬 6,029 元）是否已扣除占有他人土地之舊違章建築戶實際安置之價值，請實施者說明。</p> <p>(5)依本署 103 年 10 月 17 日台財產署改字第 10300283160 號函略以，依都市更新條例第 30 條第 1 項規定，實施者以權利變換實施都市更新，所支付各項成本費用包含稅捐等，經都市更新主管機關核定後，由權利變換範圍內土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地建築物折價抵付。營業稅屬稅捐一環，實施者得將該費用納入權利變換費用之提列項目，由土地所有權人共同負擔，並由土地所有權人權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者。故請實施者依前述函示辦理。</p> <p>(6)本案共同負擔除上述費用過高外，並超建地下樓層增加營建費用，另銷售管理費(6%)、風險管理費(12%)等項目皆以「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」【99 年 12 月】上限提列，導致本案共同負擔比例達 46%偏高而不合理，請實施者檢討並調低共同負擔費用提列，以符合理性與必要性。</p> <p>(7)本案國有土地(含公用及非公用土地)比例為 10.82%，故其銷售管理費</p>		<p>第(3)、(4)、(8)點意見有關減少超建下樓層、開發收入是否扣除占有他人舊違章建築戶安置價值、調高國有土地更新前權利價值，經實施者說明及審議會確認後，有關減少超建地下樓層、調高國有土地更新前權利價值，不予以採納，有關開發收入是否扣除占有他人舊違章建築戶安置價值，不予以採納。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>與風險管理費應按國有土地權值比例調降並將調降價值換算屬於國有土地權值併入各管理機關權利變換之應分配權利價值內，以符合理性與維護全民及公產權益。又調降上述費率已有例可參循，且事實上國有地參與都更對實施者言風險確較私地低，請實施者檢討並調降，以符合理性與維護公產及全民權益。</p> <p>(8)本案更新單元範圍土地使用分區屬「第三種住宅區」，容積率為 225%，本署經管同小段 456-4、497-23 地號 2 筆國有土地可建築容積合計為 105.75 平方公尺(47 平方公尺×225%)，占更新單元法定容積 6,738.75 平方公尺之比例為 1.57%，依權利變換計畫書【第三次審議會】第 16-2 頁所載之本署經營國有土地更新前土地權利價值比例 1.297243%，仍不及所占法定容積比例 1.57%，事涉本案國有土地都市更新估價偏低問題，宜合併考量估價請實施者檢討調高國有土地更新前權利價值，以維國產及全民權益，特請重視。</p> <p>(9)又國家安全會議秘書處經管同小段 451-2、452-3 地號於 101 年 5 月 10 日更正土地面積，爰事業計畫書第 5-5 頁之公私有土地分布狀況之國有土地面積及該秘書處經營土地面積及比例，請實施者釐清。</p>		
9	<p>楊○○(臺北市都市更新處承辦人代為宣讀)</p> <p>根據您的回覆，請問公共設施的條例改變，如何影響到總坪數？目前發現坪數的差異是總坪數。</p>	<p>9-1 實施者受任人：林美雲(東家建設股份有限公司 開發部協理)</p> <p>公共設施的面積變動，實施者將於會後再與陳情人溝通及</p>	<p>有關公共設施及總坪數問題，經實施者說明及審</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
		說明。	議會討論後，予以採納。
10	<p>黎○○（當事人）</p> <p>(1)為何在同一塊土地財政局給優惠利率不同？居民在 97 年打官司獲得 3% 優惠折扣，本戶按時繳稅，卻須繳 100% 的使用補償金、無法同折扣。只因本戶沒有打官司，卻有不公平繳納。</p> <p>(2)本戶（南海路永昌段五小段 446-1 地號）地址：臺北市南海路○巷○號、南海路○巷○號（未繳使用補償金），本戶疑問：當地居民於 97 年打官司勝訴獲得法院判決得以 3% 優惠折扣利率，本戶向來都有按時繳納使用補償金等，因而未參與 97 年居民合打官案，卻無法得到同案優惠折扣並要繳納金額補償金。合法照合約繳交，得到的是不公平待遇。同一塊土地卻有不同的方式得到繳納不同金額為何？</p>	<p>主席裁示，涉及臺北市政府財政局回應部分，將納入記錄，提會討論。</p>	<p>第 (1)、(2) 點意見，不予採納，理由如下：</p> <p>第 (1)-(2) 點意見有關訴訟及私約問題，因涉及法院判決及協議合建契約，非本更新審議會審議權責，不予採納。</p>
	<p>（九）同意本案變更都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫修正通過，請實施者收受會議紀錄起 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，請估價委員協助書面審查始辦理核定，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。</p>		