

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 32 次專案小組會議紀錄

112 年 6 月 13 日 府都新字第 1126012657 號

壹、時間：民國 112 年 5 月 24 日（星期三）下午 2 時 00 分

貳、地點：市政大樓北區 2 樓 N206 會議室

參、主持人：簡文彥委員

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、申請自行劃定「臺北市北投區奇岩段五小段 547-6 地號 1 筆土地為更新單元」都市更新審議案(承辦人：企劃科 鄭勝欽 02 2781-5696 轉 3036)

討論發言要點：

(一) 財政局 黃于珊幹事(書面意見)

本次討論事項無涉財務協審，本局無意見。

(二) 地政局地價科 徐子偉幹事(書面意見)

本案未涉估價協審事項，無意見。

(三) 地政局測繪科 陳光熙幹事(書面意見)

無意見。

(四) 交通局 謝霖霆幹事(書面意見)

本局無意見。

(五) 消防局 洪晴泉幹事(書面意見)

本案係涉及都市更新劃定範圍案，未涉本局權管，無意見。

(六) 都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事(鄧雅今代)

本案係更新單元之劃定，無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 張書維幹事(書面意見)

本案非屬都市計畫劃定之都審地區，另討論議題為劃定更新單元無涉都審業務，故無意見。

(八) 林佑璘委員

本案檢討書上有載明「承諾捐贈公共自行車租賃站」，請問仍會履行嗎？

申請人說明及回應：

1. 本案前經 112 年 3 月 1 日臺北市都市更新及爭議處理審議會第 26 次專案小組會議審議，惟考量本案建築設計尚未確認是否依原容積重建，故提請本次大會同意本案依通案原則增修會議決議第一點內容如下：「本案產權單純，公益回饋應依通案提供總銷金額千分之一予都市更新基金；倘未來申請以原容積重建，則須提供總銷金額千分之二，並於承德路、公館路轉角留設 200 平方公尺以上之街角廣場供公眾使用，不得與容移回饋空間重疊，前述 2 項回饋項目不得申請容獎及納入共同負擔。」。
2. 其他回饋內容都無更動，仍依照本案前次專案小組決議辦理。

決議：

- (一)同意增修本案前次專案小組會議決議第一點文字(略以)：「本案屬產權單純案件，申請人承諾捐贈總銷金額千分之一予都市更新基金；倘未來申請以原容積重建，則捐贈總銷金額千分之二…」，其餘回饋項目依前次專案小組會議決議辦理。
- (二)同意本案更新單元劃定，後續提請審議會追認。

二、「擬訂臺北市松山區寶清段一小段 51-32 地號等 74 筆土地都市更新事業計畫案」涉都市更新程序案(承辦人：事業科 李曉萍 02 2781-5696 轉 3080)

討論發言要點：

- (一) 財政局 黃怡潔幹事(書面意見)

本次討論事項無涉財務協審，本局無意見。

- (二) 地政局地價科 張家銘幹事(書面意見)

本案未涉估價協審事項，無意見。

- (三) 地政局測繪科 陳光熙幹事(書面意見)

無意見。

- (四) 交通局 王少韡幹事(書面意見)

本次會議係討論樹木保護、社會住宅審查等程序相關內容，爰本局無意

見。

(五) 消防局 鄭正奇幹事(書面意見)

本案係涉及都市更新程序案，未涉本局權管，無意見。

(六) 文化局 連婕幹事(呂姿怡代)(書面意見)：

旨案業經 112 年 4 月 11 日第 13 屆臺北市樹木保護委員會第 27 次專案小組暨第 27 次幹事會會議審查，尚需修正設計書圖，續將俟申請單位依前揭會議紀錄決議修正計畫後，再行提送臺北市樹木保護委員會審議。

(七) 文化局 江彩禎幹事(文化資產)(書面意見)

1. 本案本局前以 110 年 2 月 5 日北市文化文資字第 11030075421 號函函告實施者，範圍內經本局 109 年 11 月 26 日辦理現場會勘時發現範圍內塔悠路 174 巷 2 號，為實施者提送資料時未提出之建物，故請實施者提供該建物相關歷史資訊，俾利後續評估作業。
2. 惟實施者迄今未提送資料，請實施者儘速依前揭函文提送資料予本局，俾確認範圍內是否涉及文化資產議題。

(八) 都市發展局住宅企劃科 (書面意見)：

請實施者確依本局 112 年 4 月 6 日北市都企字第 1123005869 號函提送調整後社會住宅圖說相關資料，俾利本局審查社會住宅房型配置。

(九) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事(書面意見)

案涉更新程序部分，無意見。

(十) 都市發展局都市設計科 張書維幹事(書面意見)

本案非屬都市計畫劃定之都審地區，另依所附報告書審議資料表、P.8-19 及 P.8-20 所載開發條件，亦無涉都審程序，故本案無意見。

(十一) 朱萬真委員

因現已 5 月下旬，建議依通案時限給予重行公展，實施者可提前送件辦理。

(十二) 林佑璘委員

有關都市更新條例及施行細則部分如有涉及業務廢弛，後續將會駁回申請，故請實施者時間掌控要確實執行。

(十三) 都市更新處

1. 有關本案涉及樹木保護、社會住宅審查部分是否需先完成才可申請續審一事，依據通案規定實施者可先申請重行公展，後續再依據樹木保護及社會住宅審查意見修正。
2. 後續倘實施者未依決議所定期限提送重行公展，建請專案小組決議授權本處辦理駁回或是再重行提會。

實施者說明及回應

1. 有關本案社會住宅審查部分，建築師刻依據都發局住宅企劃科112年4月6日之意見修正建築書圖，另有關樹木保護部分刻正依照樹木保護委員會第27次專案小組暨第27次幹事會意見修正相關書圖，修正完竣會再提送社會住宅審查及樹木保護審查。
2. 塔悠路174巷2號建物，應尚無涉及文資保存議題，但仍會照文化局幹事意見提送該局審查。
3. 本案預計於3個月內向本府都市發展局辦理重行公展。

決議：

本案實施者申請樹木保護審查展延已逾2年，且已逾第16次專案小組會議決議所定重新公開展覽期限，經實施者分別就樹木保護、社會住宅審查說明目前辦理情形，並經審議會專案小組討論後，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申請重行公展；倘逾期限，建議市府依108年5月15日修正發布前都市更新條例施行細則第9條之1規定辦理。

三、「擬訂臺北市士林區百齡段五小段 116 地號等 2 筆(原 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 王竹君 02 2781-5696 轉 3067)

討論發言要點：

(一) 財政局 黃于珊幹事(書面意見)

本案安置期間(頁 10-1)及貸款期間(頁 13-2)已扣除逆打工法差異 4 個月，請實施者說明外審意見及合理性後，提請討論。

(二) 地政局地價科 徐子偉幹事(書面意見)

連邦不動產估價報告書 P. 11 及 P. 187 更新後各單元之權利價值表 2 樓之規劃用途「集合住宅」與權利變換計畫為「一般事務所」不一致，請修正。

(三) 地政局測繪科 陳光熙幹事(書面意見)

無意見。

(四) 交通局 謝霖霆幹事(葉英斌代) (書面意見)

事業計畫書

1. P.19-17, 地面層平面圖

- (1) 標示車道出入口與上下游路口之距離有誤,請更正,且本案車道出入口似緊臨前港街58巷設置,請評估車道出入口移設至與上下游路口之適當距離,或補充車輛進出時之管控措施,如車輛離場禁止左轉等。
- (2) 請於自行車停車格位標示文字,以利檢視。

2. P.19-43, 基地北側D剖面圖部分現為標示車道部分,請增加剖面位置為店舖前騎樓處,並請於圖面及剖面圖一併標示前港街公有人行道。

(五) 消防局 洪晴泉幹事 (書面意見)

1. 本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 謝昕穎幹事(陳朱廷代) (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)

本案非屬都市計畫劃定之都審地區,另依所附報告書審議資料表、P.9-1 及 P.19-2 所載開發條件,亦無涉都審程序,故本案無意見。

(八) 朱萬真委員(出席並提供書面意見)

1. 有關陳情意見

- (1) 有關所有權人提出更換選配部分,從實施者自退選者所取得之單元後已先讓其他人更換選配,建議先與陳情更換選配之所有權人協調,增加其選擇機會,之後再讓其他人增加分配單元,俾利本案後續整合順利拆屋重建。
- (2) 有關所有權人提出本案更新時程延宕部分,補充本案係因自提修正及審議會發現不符規定之情形,請實施者向所有權人說明清楚。

2. 附錄41頁(附圖7)未將配合退縮供公眾通行之範圍區分標示,請以不同顏色標示清楚。
3. 廣告銷售管理費因自提修正換戶而新增,未列於本次討論事項,亦未提供新的內容,是否得僅以回應之試算情形討論確認。另共同負擔比例之情形亦同,因本案尚有3名未出資者,為本案之穩定性,需再討論共負比應維持在36.20%,或修正後之36.08%。
4. 自提修正換戶部分,尚需與陳情人協調,建議不需設限在6位地主。
5. 依會議資料#6獎勵容積原則依原建築基地基準容積,請實施者依使用執照基地面積核實計算,因#5獎勵容積之規定內容相同,則#5及#6之計算標準是否應一致。
6. 建築規劃設計(三)獎勵,檢討圖標示騎樓寬度為3.64公尺扣除0.15公尺後應為3.49公尺,惟計算式尚有大於3.49公尺之尺寸,請再檢核計算式後核實核給。
7. 聽證紀錄序號1之簽覆順序未依發言次序排序,是否可修改答覆次序。

(九) 鐘少佑委員(書面意見)

更新後二樓以上均價每坪下降約 1 千元,請估價師補充說明是否因部分戶別面積上調造成單價下降。

(十) 林佑璘委員

1. 本案前已提過審議會,當時僅就未符合臺北市都市更新自治條例第11條規定修正圖面後提審議會專案小組討論,本次會議討論大部分為實施者自提修正,前次提會之共同負擔比為36.20%,本次為36.08%,現因自提修正結果使共同負擔比調整為36.70%,其共同負擔比增加已影響地主權益,建議實施者承諾維持之共同負擔比例應為36.20%或36.08%之一較為合理。
2. 建議本案釐清原建築基地面積數值部分,相關檢討內容請更新處協助向建管處確認,倘經確認後原建築基地面積高於819平方公尺,請實施者申請獎勵值維持不變,倘面積小於819平方公尺,則請實施者以確認後面積數值計算。

(十一) 黃于珊委員

1. 本案報告書載明廣告銷售管理費為0元,現在是否需要修正?另簡報中廣告銷售管理費僅寫採累加,是否有確切的費率並說明合理性及必要性?
2. 建議確認廣告銷售管理費率數值,倘實施者承諾共同負擔比維持36.20%,

則超過部分將由實施者吸收。

(十二) 楊欽文委員

1. 事業計畫報告書P.19-43剖面圖請補充基地北側公有人行道標示，且車道出入口應與道路順平處理。基地西側及南側車道旁設有120公分植栽槽，對行人具壓迫性，請檢討降低車道旁植栽槽高度以增加開放性。本案是否設有實體圍牆，請實施者補充說明。
2. 本案僅留設一席自行車車位，請實施者檢討增設自行車位之可行性。
3. 車道出入口與人行步道銜接，惟其磚面材質示意圖似凹凸不平，恐不便行走，請修正。
4. 建請將一樓裝卸車位(大公)相關規範納入住戶管理規約。

(十三) 吳智維委員

1. 本案自提修正除影響銷售管理費外，另涉及營業稅項目，原報告書所載房屋及車位全數分回給地主，依提列總表規定，屬代理實施方式是不能提列營業稅，但計畫書原已提列兩千多萬元，共同負擔比36.20%。今自提修正提出實施者折價抵付分回房屋11戶及車位1部，應重新就實施者取得房屋及車位價值核算營業稅，另印花稅部分，因實施者取得房地，將使印花稅金額增加，故廣告銷售管理費及印花稅費用增加，營業稅費用降低，一增一減之結果可能使共同負擔比例下修。
2. 本次提送之權利變換計畫書為地主全數分回，實施者並無取得房地，與現實施者自提修正致實施者分回戶數增加之簡報說明顯有差異，相關財務數值應併同檢討修正，請實施者說明廣告銷售管理費、讓售不動契據之印花稅及營業稅調整情形。
3. 鑑界費用更新前地號數應為2筆，請修正。
4. 地籍圖重測係早期測量精準度不足故辦理重測，其重測範圍依大法官第374號解釋令說明，依土地法第46條之1至第46條之3所為之地籍圖重測，其所有權範圍不變情形下，政府提供技術方法，將實際上所有權面積真實測量反映登記，並無增減範圍，故基地範圍不動，依其範圍計算之數值，可能因測量技術影響導致面積數值更動。現#5原容積高於法定容積獎勵、#6建築物結構安全條件獎勵等容積獎勵項目，係以原建築基地範圍計算獎勵值，其面積在原申請建築當時與現在確實存有差異，惟其範圍不變，故以使用執照當時面積或重測後土地面積核算，無意見。

(十四) 都市更新處

1. 本案自提修正選配換戶調整，致相關費用(如廣告銷售管理費、稅捐費用)連動修正，依臺北市都市更新案自提修正幅度過大處理方式，倘因自提修正計畫內容幅度過大，不符合都市更新簡易變更程序，影響所有權人權益或共同負擔比增加，則應重行公展程序。
2. 本案共同負擔比建議維持前次審議會版本以36.20%為上限。
3. 本案建築基地領有69年使用執照，其原建築基地面積於使用執照之相關面積檢討應有明確記載，實施者說明現以重測後之謄本數值819平方公尺計算獎勵值一節，仍應依法令規定以原建築基地之面積核算獎勵值，故核定前實施者應依相關檔案資料核計「原建築基地面積」並向建管處確認。另倘經建管處認定原建築基地，後續請實施者順修相關獎勵值面積。
4. 倘經審議會專案小組認有需更新處協助洽建管處確認本案原建築基地面積情形，則請實施者提供相關資料，以供建管處釐清確認。

實施者說明及回應：

(一) 人民陳情部分：

1. 有關陳情人陳情內容希望本案加速審議，本案為高氣離子混凝土建物且同意比例已達90%，符合0.968專案規定，請各位地主放心，更新處亦會加速處理。
2. 部分地主在審議期間有提出換戶需求，皆與實施者達成協議，不影響他人權益，另有一位地主有退選，退選的房屋及車位由實施者收受，亦不影響他人權益。
3. 先前在陳情人提出換戶需求時，實施者名下並無房屋及車位可供陳情人換戶，現因有地主退選，致實施者名下有多餘的房屋及車位可供陳情人選配，實施者會再明確告知地主可以選配的房屋及車位有哪些。

(二) 有關管理費部分，說明如下：

1. 人事行政管理費：實施者為進行土地整合，人事、庶務等行政作業、各項法律、會計等支出所需費用，本案公有土地未達25%，依規定以5%提列。
2. 銷售管理費：本次因實施者有獲配11戶房屋及1部車位，獲配的部分未來要銷售，銷售管理費為銷售更新後取得之房地費用(變現成本)，實施者獲配的價值為30億以下，依規定以6%提列。
3. 風險管理費：目前房地產景氣處於不穩定狀態，原物料上漲3-4成且缺工缺料，市場交易價格因國際局勢不穩定，且受升息影響，故未來執行風險提高，且本案之財務計算以107年版本提列，提列之營建工程費用遠低於未來實際

發包金額，為穩定本案財務執行風險，以本案面積規模及人數依風險管理費率對照表費率為10.75%。

(三) 建築規劃設計部分：

1. 補標示公有人行道範圍與剖面圖上，並與計畫道路順平處理。
2. 1樓A、E剖面配合調整降低花台墩座為60公分，減少壓迫感，車道側牆維持120公分設置。
3. 車道前方將配合調整磚型式。
4. 有關東側留設私設通路予南側建物使用一事，業經建管處表示無意見。基地東側標示屬於基地排水溝，配合法令收基地表面逕流排水才會設置於通路上，未來施作上會與路面齊平，讓通行無虞。裝卸車位前方也是屬於排水溝設置範圍。
5. 因本案基地狹小，自行車車位僅能設置於基地南側，未來將以設置立體車架方式，使得增加自行車停車數量。
6. 有關交通於意見皆配合修正。
7. 本案屬於逆打工法，施作地下一層時，地上同步在施作，可以有效節省工期降低營建成本，換算大約節省4個多月的工期。

(四) 實施者於地主選屋換戶後，有針對選屋結果重新計算財務相關數值，因應選配調整，廣告銷售管理費費率為6%，共同負擔比例調整為36.70%，懇請委員同意本次調整內容。後續若調整案件內容致共同負擔比例增加，實施者承諾維持共同負擔比例36.20%，超出費用由實施者自行吸收。

(五) 有關地政局意見配合修正，另有關鐘委員意見，係依前次審議會意見圖面調整後修正各戶價格。

(六) 建築容積獎勵部分：

1. 本案已有核准原容面積，法容依現在地號計算出來，有收到作業單位相關意見：地籍重測後地號變動，本所找到依內政部74年9月9日台(74)內地字第340883號函釋略以：面積實為界址範圍決定之結果，就所有權人言，其財產並未變更，依歷年辦理重測成果統計，重測前後面積發生增、減者，各約佔三分之一，總結依測量單位工具上精準度問題會有所誤差，不影響所有權人權力，請依地政核准總和為主。本案重測前面積為870平方公尺，重測後為819平方公尺，目前依從嚴認定，相差部分面積是因為會有1/3誤差，最終依測量為主。本所經歷過許多地籍未重和案子，也都會先行義務退縮相關法令，目前基地是以最小面積為主，是否可以加速審查或提供相關切結，如

要釐清地籍面積，需耗時多日，是否有保障地主雙方做法？

2. 屆時計算後若有多餘申請面積，實施者也放棄多餘獎勵，減少審查流程，希望可以早日改建。目前地主已經給實施者龐大壓力，本案屬於嚴重海砂屋並非一般更新案，委員有空可以到現場看一下，內部及外牆有多處剝落。

(七) 聽證紀錄：

1. 當時地主超選時實施者有告知需要給付更多的自有資金，經過幾次溝通後該位地主決定退選，已無超選之情形，退選的部分才由實施者既受。
2. 本案屬於委建案，資金主要來源為地主，最大變動為上次地主退選房屋，由實施者承擔建築成本，目前信託業已完成，銀行也核定相關新建成本費用並專款專用，資金來源無虞。

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，請實施者持續溝通協調整合。

(二) 建築規劃設計部分

本案建築規劃修正情形，及依「臺北市領有使用執照建築基地範圍內部分土地申請建築處理原則」檢討並於基地東側留設 6 公尺私設通路、取消部分原停車位及無障礙設施(備)檢討情形等建築規劃設計，經實施者說明符合建築相關法令及臺北市都市更新自治條例第 11 條規定，並經審議會專案小組討論後，請依委員意見檢討修正。

(三) 交通規劃部分

本案於一樓車道旁設置 1 輛法定裝卸位停車空間、自行車停車位設置位置，另基地條件受限，致機車設置於地下一、二層等檢討修正情形，請實施者依委員及幹事意見檢討修正。

(四) 消防救災部分

消防救災規劃修正情形，經實施者說明並經審議會專案小組討論後，予以同意，後續請依消防局意見於建造執照注意事項列表註記。

(五) 財務計畫部分

1. 本案提列地質改良工程費及逆打工法(49,590,685元)，經實施者說明委外審查結果之工程必要性及費用合理性，並經審議會專案小組討論後，予以

同意。

2. 本案合法建築物拆遷安置費用補貼期間以28.8個月及貸款期間以34.8個月計算，請實施者說明合理性及必要性，並經審議會專案小組討論後，予以同意。
3. 本案人事行政管理費(5%)、風險管理費(10.75%)均以上限提列，經實施者逐一說明必要性及合理性，並經審議會專案小組討論後，予以同意。另有關廣告銷售管理費，經實施者說明必要性及合理性，並經審議會專案小組討論後，同意實施者配合自提修正換戶部分併同修正提列本項費用，且廣告銷售管理費率以6%為上限。

(六) 權利變換及估價部分

本案估價報告書修正情形及更新後二樓以上均價由 743,070 元/坪修正為 741,982 元/坪，請實施者依委員及幹事意見修正。另考量案件穩定性，本案共同負擔比以 36.20%為上限。

(七) 自提修正部分

本案地主選配換戶及核定前其他所有權人更換選配單元，經實施者說明並經審議會討論後，在不影響其他人權利及共同負擔維持 36.20%或下降情形下，同意逕予修正計畫書。

(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，原則同意給予264.60平方公尺(10%)；請實施者於核定前依建管處認定原使用執照建築基地面積計算獎勵值，倘經認定之原建築基地面積大於819平方公尺，則本案獎勵值維持不變。
- (2) (#6)建築物結構安全條件獎勵，原則同意給予264.60平方公尺(10%)之獎勵容積；請實施者於核定前依建管處確認原建築基地面積計算獎勵值，倘認定之原建築基地面積大於819平方公尺，則本案獎勵值維持不變。
- (3) (#10)取得候選綠建築證書之建築設計獎勵，同意給予158.76平方公尺(6%)之獎勵容積；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) (#12)建築物無障礙環境設計獎勵，同意給予79.38平方公尺(3%)之獎勵容積，並請實施者繳交無障礙設計保證金，另請實施者依協議書約定於

使用執照核發後2年內達到住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙環境第二級。

(5) (#14)時程獎勵，同意給予264.60平方公尺(10%)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(二)，本案基地開發設置雨水流出抑制設施，達法定雨水貯留量二倍以上，同意給予26.46平方公尺(1%)之獎勵容積。

(2) 建築規劃設計(三)，請實施者依委員意見檢討修正，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。

(3) 促進都市更新(二)，本案計有4棟5層樓建築物，原則同意給予105.84平方公尺(4%)之獎勵容積；請實施者於核定前依建管處認定原使用執照建築基地面積計算獎勵值，倘認定原建築基地面積大於819平方公尺，則本案獎勵值維持不變。

3. 高氣離子混凝土建築物重建容積獎勵，同意依本府都市發展局107年12月18日北市都建字第10761507021號函，給予796.69平方公尺（法定容積30.11%）之獎勵額度。

(九) 聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
1	<p>陳○○(當事人)(書面意見)(更新處代為宣讀)</p> <p>(1) 綜-1，第四項目之意見回應及處理情形：(三)本所有權人從未同意此計畫案，對於力虹公司(實施者)在綜理表中，敘述由見證人代為公開抽籤房屋及車位之權利變換，請問力虹公司(實施者)有本所有權人的委託書嗎？請問委託書的作用是什麼？可見力虹公司(實施者)公開知</p>	<p>1-1 實施者受任人：弘傑城市開發股份有限公司-辜永奇</p> <p>(1)南側現有巷道本該留給後棟建物供通行使用，現因現有巷道現況寬度未達6公尺，實施者依法留設退縮補足6公尺供公眾通行。</p>	<p>第(1)、(2)、(3)點意見不予採納，理由如下：</p> <p>第(1)點：有關公開抽籤問題，經實施者說明後，經確認尚符合相關規定，不予採納。</p>

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
	<p>法犯法，則本權利變換案無效。</p> <p>(2) 表13-13現金流量表、表4-2更新單元土地權屬清冊表、表4-4更新單元建物權屬清冊表，如表4-2顯示土地抵押權有17人，表4-4顯示建物抵押權有18人，如二表所述其人數佔土地都市更新所有權之1/2一半以上，則如表13-13中期專案融資能否如數貸到其所列數字嗎？</p> <p>(3) 綜-1「擬訂臺北市士林區百齡段五小段116地號等2筆(原1筆)土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」第二次公辦公聽會紀錄回應綜理表：第四項目之意見回應及處理情形：(二)有關力虹建設股份有限公司(力虹公司)出具之臨地界退縮切結書中，力虹公司承諾退縮補足6公尺中含有三戶不同意所有權人之權利，所以力虹公司承諾無效。</p>	<p>(2) 因陳情人未出具不願參與權利變換計畫意願調查表，依照法令規定於公開抽籤當日由見證人代為抽選權值相符之房屋與車位。</p> <p>(3) 目前刻正與銀行洽談中，有三家以上銀行都表示沒問題。</p>	<p>第(2)點：有關融資貸款問題，非本更新審議會審議權責，不予採納。</p> <p>第(3)點：有關更新範圍內實施者留設退縮補足6公尺供公眾通行，應免再取得全體土地所有權人同意，爰發言意見不予採納。</p>
2	<p>李○○、楊○○(代楊○○)(書面意見)</p> <p>(1) 協議合建和權利變換的差異為何？如果實際上是協議合建，但是他們卻用權利變換的實施方式送件，那麼他們應該</p> <p>A. 用權利變換送件，權利變換</p>	<p>2-1 實施者受任人：弘傑城市開發股份有限公司-辜永奇</p> <p>(1) 本案以權利變換方式申請，大部分所有權人皆與實施者達成共識。</p>	<p>第(1)~(5)點意見不予採納、第(6)點意見無爭點、第(7)~(8)不予採納，理由如下：</p> <p>第(1)點：本案實施方式，實施者</p>

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
	<p>同負擔執行</p> <p>B. 協議委建的合約有效那麼就應該變更實施方式為協議合建因為這個在稅金上會有差異，若不變更實施方式，那實施者是否有逃稅嫌疑？</p> <p>(2) 聽聞我們的地主和實施者都有簽署委建契約(即私約)，但實際上實施者以權利變換送件，請問住戶最終實施的工程費用應該要以委建契約或權利變換那一個方案為主？18萬每坪蓋不下去如今變30萬每坪的興建費用，那這樣未來是不是沒完沒了？尤其近期物價飛漲委建合約的造價可能已經不符合比例，假如回歸到委建契約，地主的權益應該如何維護？我們是否該依照權利變換報告書的金額去實行？</p> <p>(3) 我聽說我們後棟跟建商的合建分配比例是60%、40%分，後排的條件又比我差，但我們這個案子是委建，扣掉成本後我們才拿回54%的房子，好像也沒有比較好，何況現在成本還不確定。</p> <p>(4) 目前有聽聞實施者對住戶有不願提供委建契約內容或簽了委建契約後實施者卻把合約強制收走，住戶</p>	<p>(2) 與實施者協議完成者，以協議內容為準，其餘與權變報告書計畫內容為準。</p> <p>(3) 敬悉。</p> <p>(4) 完全沒有簽約後地主無法取得合約書之情事。</p>	<p>已說明，不予採納。</p> <p>第(2)點：有關委建協議事項非本更新審議會審議權責，不予採納。</p> <p>第(3)點：陳述與他案分回比例之比較，非本更新審議會審議權責，不予採納。</p> <p>第(4)點：有關委建協議事項非本更新審議會審議權責，不予採納。</p>

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
	<p>表示無法了解並維護個人的實質權益？強烈要求實施者要提供契約內容或返還契約，實施者需盡溝通責任。</p> <p>(5) 目前實施者採取全區委建，若到時候有住戶不願意貸款興建又或者資歷不足無法貸款，我的權益保障何在？</p> <p>(6) 為何有某住戶可以超選房屋到兩億多，明明大家的權利都差不多，事業計畫報告書內有規定不能超過應分配價值加共同負擔總和為上限，為何他可以超額選取那麼多？</p> <p>(7) 有鑑於社會上的葫蘆公寓案及淡水東來大廈重建案，強烈質疑實施者資本額僅1500萬奇財務結構是否能夠協助本案重建，要求實施者提出證明並請求政府須強力監督為民把關，以防我們變爛尾樓。</p> <p>(8) 我看過權利變換計畫報告書內我須要負擔的金額是1800多萬，可是實施者告知我須要負擔2300萬左右的金錢，其中這個差額是什麼？請實施者說明。</p>	<p>(5) 目前有三家以上銀行有意願辦理融資，貸款興建應無虞。</p> <p>(6) 實施者不分回房屋及車位，剩餘房車皆開放地主選配，超額選配者依須支付相關費用。</p> <p>(7) 葫蘆公寓及東來大廈案件與本案不相同。葫蘆公寓採合建，實施者財務問題被撤銷；東來大廈為自主更新會，由新北市政府輔導中，事業計畫已核定，海砂屋已拆除，刻正辦理權利變換作業中。本案實際辦理主體為地主，力虹為協助角色，故力虹之資本額及財務結構並非本案之關鍵。</p> <p>(8) 若未與實施者為協議完成，以權變報告書金額為準。為考量案件順利執行，本案以舊的財務提列標準續審，因此提列成本低於實際施作成本，後續</p>	<p>第(5)點：有關融資貸款事宜，非本更新審議會審議權責，不予採納。</p> <p>第(6)點：有關選配原則問題，經實施者說明，無爭點。</p> <p>第(7)點：有關風險管理事宜，經實施者說明本案已辦理信託後，不予採納。</p> <p>第(8)點：有關溝通協調情形，經實施者說明已向發言人溝通說明，不予採納。</p>

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
		等本案通過取得建照拆除興建過程中，如有必要會辦理權利變換變更，以符合實際興建成本。	

- (十) 本案都市更新事業計畫及權利變換計畫經審議會專案小組審議通過，考量本案為海砂屋具重建急迫性，請實施者提供原建築基地面積相關資料，並請都市更新處會後洽建管處確認原建築基地面積。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提請審議會討論，逾期應再重新提會審議。

修