

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 528 次會議紀錄

111 年 3 月 14 日 府都新字第 1116007203 號

壹、時間：民國 111 年 2 月 14 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：討 1 案黃一平召集人、討 2 案黃一平召集人及陳信良副召集人

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、「擬訂臺北市士林區芝蘭段一小段 480 地號等 8 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) 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、銷售管理及風險管理費率均以上限列，仍請實施者酌予調降。
2. 本案相關費用適用臺北市 100 年版提列標準編列，惟營業稅改採 107 年版公式計算，建請實施者參採有利所有權人方式提列。
3. 更新範圍外涉同小段 348 及 547 地號 2 筆國有土地，登記原因為「抵繳稅款」，爰請道路主管機關於事業計畫核定後向財政部國有財產署申請撥用前述同小段 348 地號 2 筆國有土地，始得交由實施者辦理公共設施興修或改善計畫。
4. 本分署前以 110 年 10 月 22 日台財產北改字第 11050013720 號函提供聽證意見，請實施者載明於聽證意見回應綜理表，提請大會討論。

(三) 財政局 黃于珊幹事（書面意見）

1. 有關合法建築物拆遷補償費之計算，請依「臺北市舉辦公共工程拆遷補償費自治條例」第 9 條規定，騎樓、陽台及有建物登記之平台，按實際拆除面積以建築物重建單價 50% 計算。
2. 本案安置期間以 54 個月提列，高於一般通案審議之 36 個月，亦高於參考 107

年提列總表基準計算之41.2個月〔(21*1.2+4*2.5)+6〕，請實施者說明合理性後，提請審議。

3. 有關都更權利變換營業稅計算，財政部109年9月14日已有最新令釋；本案財務計畫依100年總表提列概估，僅營業稅依107年版算式提列，是否已依110年1月15日修正之「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」辦理並採有利土地所有權人方案提列，請實施者說明後，提請審議。
4. 本案人事行政費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列，共同負擔比達42.21%，請實施者說明合理性後，提請審議。
5. 其餘109年8月12日幹事複審本局幹事所提意見，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。

(四) 地政局 徐子偉幹事 (書面意見)

1. 估價部分已依前次意見修正或說明，無其他意見。
2. 共同負擔比部分，請實施者說明後逕提大會討論。

(五) 交通局 吳瑄俞幹事(葉英斌代) (書面意見)

1. 事業計畫書：

有關本案所設無障礙車位管理事宜，依內政部110年7月14日內授營建管字第1100811552號函釋，略以「無障礙停車位係通用概念，可讓身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用，…」爰請於管理規約規範該車位係供前揭行動不便人士使用，以符立法意旨。另本案共設置250席汽車停車位，請補充說明無障礙汽車停車位設置數量之適法性。

2. 交通影響評估：

有關目標年基地未開發之道路交通自然成長率一節，涉機動車輛登記數統計資料，與P.2-3~P.2-4內容不符，請修正，以維一致性。

(六) 消防局 廖家銘幹事 (書面意見)

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、路燈、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。

(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 謝佩珊幹事 (書面意見)

1. 本案前經本府109年3月23日府都設字第1093018213號函都審核定在案。本次送件圖說與都審核定版內容大致相符。
2. 倘經更新審議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條規定檢討是否需辦理變更設計事宜。

(九) 建築管理工程處 林正泰幹事

1. 本案更新單元以整體街廓方式辦理，單元四周均為計畫道路，擬廢止現有巷道均位於更新單元整體街廓範圍內，經審視地形圖並未延伸至單元外，符合「臺北市都市更新自治條例」第10條第1款規定。
2. 本案一樓標示陽台部分依照內政部函釋規定，必須依照「建築技術規則」設置欄杆及扶手，建議實施者依規定調整。

(十) 葉玉芬委員

估價報告書部分 (麗業估價報告書)：

1. 更新前土地評估部分：本案合併後土地有1,300多坪，於合併後土地比較法比較案例1面積為89.65坪。為何不使用合併前比準地的比較案例1，面積規模稍大，請說明或建議使用。
2. 估價報告書中，本案標的距離捷運芝山站約1,700公尺，於報告書估價師針對近鄰地區新成屋的使用案例相較之下，均非為於捷運主要生活圈中(大約距離1,000~1,300公尺)，且與芝玉路的兩個案例可說位於同一生活圈中(從google地圖測量步行距離為1,400公尺，本標的為1,500公尺。另因北士林(天母)地區區域特性，捷運便捷性影響房價因素不是非常顯著(芝山跟士林兩站)，建議個別因素修正的捷運便捷性項目可再斟酌修正率。
3. 更新後使用比較標的「知田」建案，德行東路108號與本案標的直線距離約700公尺，於更新前土開與更新後比準戶價格均有使用本案例，然區域因素差異調整率達11%，對於區域因素的修正可能需要有很充足的理由說明，區域因素修正三個項目「市場」、「服務性設施」、「商業聚集效益」三個項目有無重覆修正之虞，或是這幾個項目確實影響本案絕大多數為集合住宅的程度，宜再考量。
4. P.171請說明一樓住宅使用效益的差異及調整原因?(1樓的B1與B2戶)

(十一) 朱萬真委員

權利變換計畫書

1. 表16-1不能不願者部分編號5~7三人更新前土地權利價值三人均有表列500多萬金額，但表15-1此三人為共同共有情形，合計金額500多萬，二表應該有一致性，請再檢視。
2. 表16-1土地所有權人應繳及應領差額價金合計金額與實施者之應領差額價金不一致，請再檢視此二表是否有誤植情形。
3. 本案國有財產署經管土地為不能參與者，以發放權利金方式辦理，發放後由實施者列冊辦理囑託登記，此情形較為特殊，請補充於事業計畫第20章公有土地處理方式，以符合實際執行情形。

(十二) 蕭麗敏委員

1. 本案有部分所有權人表達不願參與權利變換領取現金補償，請實施者務必再與所有權人妥善說明，不願參與領取的現金補償是更新前價值，參與選配領取的是更新後價值，二項金額請實施者應與地主充分說明。
2. 事業計畫書P. 附錄-9、P. 附錄-10約定專用部分，建議載明專用之戶別。
3. 有關估價報告書選取案例建議估價師充分說明選取原因。

(十三) 何芳子委員

1. 屋頂種植之九芎覆土深度僅100公分，建請改用小喬木，並請檢視綠覆率及綠化量。
2. 本案財務計畫提列以100年總表，營業稅建請改以100年，亦對地主有利。
3. 有關基地北側設置大廳出入口處，目前植栽配置恐影響進出之順暢，考量本案共規劃200戶以上，請調整該處植栽設計。

(十四) 賀士庶委員

1. 一樓自行車停放處之排風管道建議標示高程，以利檢視是否影響停車。
2. 請標示北側側門之排風管道之排風方向，並檢視是否影響行人使用開放空間之舒適性及植栽之存活率。
3. 有關自行車停放位置與汽車車道間是否有作高低差阻隔，如為順平設計請考量是否補充安全設施。
4. 地下一層編號247、248行動不便車位至電梯廳之動線有設置機車位，建議再行調整機車位置，以利行動不便者通行。

(十五) 簡文彥委員(另提供書面意見)

有關陳情人一(德行東路 ○ 巷 ○ 號 ○ 樓)所言建商是否違約，非審議會審議項目，請實施者妥為與住戶溝通說明；若住戶參與都市更新結果與合約不同，屬私下協議部分，請雙方協商解決。

(十六) 鄭淳元委員

1. 平面層汽機車出入口之警示燈，請移至近建築線邊，以增功效。
2. 本案大樓有部分做商業使用，無障礙停車位設置數量請依法令適用時之法令確實核計(本案非全住宅用途，少計一車位)。
3. 無障礙停車位請納入住戶管理規約管理。
4. 依簡報提供4車位為大樓公共車位，惟依表13-3車位分配表，僅有2車位不供選配，尚不足2車位請補正。
5. 實施進度表請依審議進程修正。
6. △F4公共設施開闢工程費用之提列，適用100年1月20日提列總表版本，工程費用係以開闢面積乘以工程單位核計，尚無再乘以1.2之計法，請修正，並順修相關連動項目。

(十七) 林光彥委員

事業計畫第 13-1 頁選配原則(二)3.若確認為強制效力，宜刪除「建議」二字，以免爭議。

(十八) 楊欽文委員

依相關法規檢討本案無障礙汽車停車位設置數量應為5席，餘數應設置1席，請再釐清。

(十九) 黃嫩雲委員(另提供書面意見)

1. 地下各層平面圖、地上各層平面圖及屋凸層平面圖請標示轉折尺寸；陽台寬深尺寸請標示(第6-3頁至第6-16頁)。
2. 土地登記清冊缺合計欄(第17-5頁)。

實施者說明及回應：

(一) 人民陳情部分：

1. 有關陳情人一其可分配權值達3,000多萬元，但因在選配期間並未繳交權利變換意願調查書，剛剛有表達欲領取補償金，會後如陳情人願出具權利變換意願調查書，實施者將配合辦理；如無法出具，為保障其權益，仍僅能依

照相關規定以公開抽籤結果辦理，確保其選配位置。

2. 有關陳情人二至四所提意見，本案於第一次公展時設計地上17層樓建築物，在過程中有些地主表示通風採光設計不良，故調整相關規劃設計，樓高提高至21層，改善每層每戶通風採光條件，使整體設計品質提升；剛有陳情人提到希望選配15層樓以下，目前還有很多實施者獲配的房屋位置可供選擇，如有換戶的需求，也可與實施者協商更換，會後實施者也會積極與陳情人再行協調。
3. 有關一坪換一坪，本案已申請老舊公寓專案容積獎勵達最高上限100%，惟因本案更新前均為五層樓建物，依規定檢討尚無法達到每戶住戶一坪換一坪之條件。
4. 有關結構安全部分，本案採RC造21層樓，基本上符合通用的工法，在結構規範亦是符合相關耐震法規規定，且本案尚有高層建築結構外審程序，請住戶放心。

(二) 建築規劃設計部分：

1. 本案無障礙車位數量係依相關規定檢討設置，後續配合釐清確認。
2. 本案主要出入口為與東側芝山國小動線區隔設置於基地南側，北側出入口為本社區之後門。
3. 自行車停放空間下方排風管道係往車道方向排放，不影響行人使用開放空間之舒適性；北側後門之排風管道之排風方向係往植栽方向排放，位於排放口之植栽選擇上會以較低植栽為主，避免影響植栽生長。另有關自行車停放位置與汽車車道間為平坦設計，之間有輔以欄杆做區隔，安全無虞。
4. 有關地下一層無障礙車位位置，已依都審委員意見修正為此次版本，將原無障礙車位後方其他機車車位移設調整，提高人員進出之安全性。
5. 本案屋頂植栽配合調整為小喬木。

(三) 財務計畫部分：

1. 有關拆遷補償費配合財政局意見修正。
2. 有關安置期間，本案因地上戶數較多，實施者也依實際情形預排進程，預計拆除工程即需6個月時間，自開工放樣至安全支撐完成需15個月，地下4層結構體需5個月、地上21層結構體需14個月，外牆施工至產登尚需17個月，故全案自拆除工程至產登完成約需57個月，本案扣除產登3個月時間，計算54個月安置期間，係以過往工程經驗核實提列，提請審議會同意。

3. 有關營業稅部分配合調整為100年版本計算。
4. 有關管理費部分，因全案戶數相當多、整合時間也很長，提請審議會同意以上限提列。

(四) 權利變換部分

1. 有關選配原則(二)3. 配合委員意見刪除「建議」二字。
2. 有關約定專用部分，於規約內配合補充專用之戶別。
3. 土地案例的部分，合併前及合併後的比準地會有差異，但是在選取案例時會視條件因素(包含區位等等)調整，故有些案例面積雖然比較小，但是價值可能會因為區位或其他條件影響反而比較好，故合併後的案例實施者儘量選取面積大的，但是實際上搜尋不易，這部份將再確認是否有其他適合案例。
4. 有關樓上層標的選取案例，知田案例位置是德行東路108號，距離本案不到一公里，該案例對側為德行東路109巷，早上及傍晚作市場使用，再往北向士東路則有士東市場，故此巷之商業環境較為熱絡，商業效益較高；本案係屬德行東路較後段之路段，雖有零星市集，不過商業聚集上沒有該案例好，故在區位因素(市場、商業效益)的部分有做調整。知田案例與本案均位於德行東路上，在住宅寧適性、車流吵雜度的部分並無特別調整，其雖非位於市場內，但是從提供的商業效益及氣息來看，仍較本案高，故有做調整，這部份會再參酌解釋及調整。
5. 1樓住宅使用效益調整5%、10%的部分，係因1樓沒有用約定專用效益去計算戶外使用空間之緣故。

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審議期間之陳情意見，請實施者持續溝通協調整合。

(二) 廢巷改道部分

本案擬廢止更新單元範圍內之現有巷道(德行東路283巷1弄)，符合「臺北市都市更新自治條例」第10條第1款規定全部位於更新單元範圍內規定，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

本案都市設計於109年3月23日核備在案，經實施者說明審決情形，並經審議會討論後，予以同意。另有關無障礙汽車車位經實施者說明4席計入

大公，其無障礙汽車車位設置數量、屋頂植栽與一樓北側後門排風管排風方向之植栽設置及平面層汽機車出入口之警示燈位置，請依委員及幹事意見釐清修正。

(四) 消防救災部分

本案救災活動空間檢討情形，請依消防局幹事意見修正。

(五) 財務計畫部分

1. 本案信託管理費(以報價金額50%提列)及更新前測量費均未檢附契約，經實施者說明於核定前檢附信託契約，並已檢附更新前測量費請款單及收款發票，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案合法建築物拆遷安置費提列54個月(通案為36個月)，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。另本案營業稅以107年公式提列(提列總表為100年版)，經實施者說明改以100年提列總表計算方式對所有權人更有利，並經審議會討論後，予以同意。
3. 本案人事管理費(5%)、銷售管理費(5.8%)及風險管理費(14%)均以上限提列，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。另拆遷補償費用計算，請依財政局幹事意見修正。

(六) 權利變換及估價部分

1. 本案選配原則以可分配權值+35%為上限，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。另有關選配原則(二)3.請依委員意見刪除「建議」二字，及請於住戶規約其約定專用圖面部分，載明專用之戶別。
2. 本案估價報告書修正情形，更新後二樓以上均價(887,952元/坪)，共負比42.21%，請實施者依委員及幹事意見檢討修正，並於核定前請估價委員協助書面審查。

(七) 自提修正部分

本案 4 位地主選配換戶及增選調整情形，及 1 位地主原不願參與分配改為參與分配之情形，經實施者說明不影響其他所有權人權益，並經審議會討論後，予以同意。

(八) 建築容積獎勵部分

1. $\Delta F1$ (原建築容積高於法定容積之獎勵容積)，同意依本市建築管理工程處核發使用執照所核准之建築容積，給予1,326.91平方公尺(法定容積13.19%)之獎勵額度。

2. △F3 (更新時程之獎勵容積) 同意給予704.42平方公尺 (法定容積7.00%) 之獎勵額度。
3. △F4-2 (協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積) 原則同意給予1,078.62平方公尺 (法定容積10.72%) 之獎勵額度, 實際獎勵額度應以實際淨利計算並授權更新處後續覈實計算。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) 同意給予1,006.32平方公尺 (法定容積10.00%) 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501.48平方公尺 (法定容積4.98%) 之獎勵額度, 並請實施者清楚標示主要出入口及緩衝空間動線, 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. △F5-5(更新基地規模之獎勵容積)同意給予945.94平方公尺(法定容積9.40%) 之獎勵額度。
7. △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805.05平方公尺 (法定容積8.00%) 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。

(九) 老舊中低層建築社區辦理都市更新專案獎勵

1. 公共設施補充原則(設計高於法定基準容積-供人行走之地面道路), 原則同意給予1,509.48平方公尺 (法定容積15.00%) 之獎勵額度, 後續授權更新處核實計算後給予獎勵額度。
2. 適當規模住宅誘導原則(提供合適規模住宅), 原則同意給予503.16平方公尺 (法定容積5.00%) 之獎勵額度, 後續授權更新處核實計算後給予獎勵額度。
3. 適當規模住宅誘導原則(提供高齡者住宅服務與居家照顧空間或服務設施), 業經本市都市設計及土地使用開發許可審議, 同意給予201.26平方公尺 (法定容積2.00%) 之獎勵額度。
4. 環境貢獻度原則(改善基地微氣候), 業經本市都市設計及土地使用開發許可審議, 同意給予201.26平方公尺 (法定容積2.00%) 之獎勵額度。

5. 環境貢獻度原則(防災機能加強)，業經本市都市設計及土地使用開發許可審議，同意給予402.52平方公尺（法定容積4.00%）之獎勵額度。
6. 環境貢獻度原則(社區活動延續)，業經本市都市設計及土地使用開發許可審議，同意給予100.80平方公尺（法定容積1.00%）之獎勵額度。
7. 既有容積保障原則，同意給予1,469.49平方公尺（法定容積14.60%）之獎勵額度。
8. 本案專案獎勵申請合計4,387.97平方公尺已超過2倍法定容積上限，原則同意給予獎勵上限3,694.43平方公尺（法定容積36.71%）之獎勵額度，後續授權更新處核實計算後給予獎勵額度。

(十) 聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	大會決議
1	<p>賈○○(朱○○代)(當事人)</p> <p>(1)感謝市府團隊、都更審議委員及本案實施者一昇陽建設公司等，對本案的付出與努力。</p> <p>(2)本都更案至少已經談了十幾年。柯市長曾在2016年07月02日說：北市都更終究要往前走，「如果都擺著十幾年不處理，我覺得這是政府失職」。若依目前情形來看，參與本都更案的現地主約有145戶。已簽約的地主約有82%，未簽約的地主尚有18%。按都更程序，還要經過市府審議會，核定公告。之後進行拆屋興建，建照申請，拆遷，施工興建，到房屋驗收、點交，還得等上好幾年，希望不要讓本都更案等到天荒地老遙遙無期。因此，建議市府在適法的前提下，能優先審議本都更案，加速本案的核准。</p> <p>但針對尚未簽約的 18%地主，尚須召開公辦及民辦協調會。假設若仍有少數地主拒絕簽約。我們建議請市府建立協商平台，積</p>	<p>1-1 實施者受任人：昇陽建設企業股份有限公司－徐天牧經理</p> <p>實施者會盡最大的努力與尚未同意戶協調，期望都更程序能順利進行。</p> <p>1-2 臺北市都市更新處－蔡欣沛股長</p> <p>聽證後續即會進入審議會審查，也請實施者善盡溝通責任，更新處也會盡力協助實施者後續程序順利。</p>	<p>第(1)、(3)點無爭點、第(2)點不予採納，理由如下：</p> <p>第(1)點 當事人係陳述感謝，本案依法定程序辦理，故無爭點。</p> <p>第(2)點 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，有關代拆協調，非本次更新審議會審議事項，不予採納。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>極介入與協調，並希望屆時能展現公權力強制執行。難道我們絕大多數人的身家性命安全，還要看少數人的臉色？這是否是另一種不公不義的霸凌？</p> <p>(3)將近40年的老房子，建築緒構不是很好，臺灣地區地震頻繁，極端氣候暴雨肆虐。本案建物基礎下陷傾斜，主要樑柱、牆壁及樓板等腐朽破損、銅筋裸露或到處龜裂、變形、地下室漏水、滲水、冒水等，比比皆是，悼目驚心，住的實在是極不安心！現住戶已有一些長者等不到都更案實施，已撒手人寰；第二代業已成家，孫子輩慢慢出世成長。許多做大人的實在是食不安心、睡不安穩，生活在恐懼之中，擔心害怕房屋的安危。試問：如果較大的地震發生在台北，出了人命，那後果真的是不堪設想，到時再怎麼後悔，也挽回不了生命財產的損失，再怎麼悲痛也無濟於事！因此，懇請市府長官及審議委員們大力幫忙早日核定本都更案；同時也請本案實施者-昇陽建設公司更加把勁，排除萬難，積極地和未簽約的地主溝通，讓本案早日依約實施，完工落成。請大家共同攜手來完成此一千載難逢的都更機會，也讓市容更加美麗。</p>		<p>第(3)點 當事人係陳述對都更之期待，本案依法定程序辦理，故無爭點。</p>
2	<p>廖○○(當事人) 個人曾向都更處反映，但下列事項並未獲得適當回應。</p> <p>(1)廠商公開聲稱第一張設計圖已經是最好的設計，住戶也都選屋完成，為何</p>	<p>2-1 實施者受任人：弘傑開發事業(股)公司－辜永奇總經理</p> <p>(1) 目前修改設計圖並非以增加容積率為理由，是以整體規劃、改善採光</p>	<p>第(1)、(3)點不予採納、第(2)點無爭點，理由如下：</p> <p>第(1)點 經實施者說明及審議會討論後，本案建築規劃設</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>又以增加容積率等為由修改。</p> <p>除了採光有改善外，其他部分皆未改善甚至更不理想。</p> <p>(2) 第二張設計圖問題</p> <p>A. 容積率增加，但住戶並未實質獲益。反而因公設增加建商可賣坪數也增加，所以獲利的是建商。</p> <p>B. 樓層增高，電梯減少，公設變少了公設比反而增加。</p> <p>C. 原為住三變更為住三(特)，廠商稱沒有什麼差異，既然無差異為何變更。請改回原來的住三並維持最初的承諾—(二樓以上為純住家)。</p> <p>(3) 個人第一次有選屋，但第二張圖實在不適合，被迫只能領取補償金，但建商不予理會，仍將個人列入選屋名單中，且替個人抽籤配屋，幾次陳情與建商協商，建商皆以1. 只能以市價售予建商2. 待都更完成交屋後才可領取補償金，強迫個人選擇，這不是協商而是建商給的選擇題，實在不合理。</p> <p>請問建商以第一張圖獲取住戶信任簽約，然後再擅自更改設計圖，造成住戶困擾，如此住戶也只能默默接受嗎，以後建商是不是也可如法泡製，以獲得最大利益。</p> <p>為避免以後有類似情形，煩請都更處制定明確、完整、易懂的法規，讓住戶可以自保，而不是與建商協商，畢竟弱勢的住戶是很難得到公平的對待，如</p>	<p>等。</p> <p>(2) 容積率是以政府規定申請並無增加，第一套圖公設比為28.3%，第二套圖公設比為28.6%左右，使用分區變更是因為申請老舊公寓專案而有所變更，二樓以上為純住家是沒有變動的，該陳情人因為選屋當天未出席，故以權利變換實施辦法以公開抽籤方式辦理，倘若還有其他意見，可再與實施者溝通協調。</p> <p>2-2 臺北市都市更新處—蔡欣沛股長</p> <p>陳情人對於法令或案情有疑慮，可先與實施者詢問，若還是有其他疑問可至臺北市都市更新處網站或至更新處法令諮詢櫃台詢問。</p>	<p>計經審議確認，本意見不予採納。</p> <p>第(2)點 經實施者說明及審議會討論後，本案建築規劃設計經審議確認，另有關使用分區部分，係配合老舊公寓專案辦理變更，無爭點。</p> <p>第(3)點 有關選配原則，請實施者妥予溝通說明，並經審議會討論後，不予採納。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	此才不會辜負政府照顧民眾的美意。		
3	<p>鄭○○(當事人)</p> <p>(1)在幹事會及權變審查小維複審會議(109/08/12)記錄中,各審查單位代表及與會專家均要求實施者應以維護土地所有權人權益及需求為首要考量,我們除了感謝昇陽公司跟我們一起努力來改善居住品質外,也希望昇陽建設能確實遷守這個原則。</p> <p>(2)本案在爭取「都更獎勵」及「老舊中低層建築社區辦理都更擴大協助專案」核算其獎勵值已達100%,而實施者表示:地主可分回之室內面積,仍未達原先承諾「一坪換一坪」之標準,將來實施者如何實現原先承諾,應有明確交代;實施者雖表示在「周邊公共設施均有提升,有利居住品質」...等為由說明,但仍嫌不足,因為地主關心的是「實質」權益保障,這部分還是請實施者能再行考慮,在「保障地主權益」及「提升居住品質」之間做出最大的讓步,以實現當初吸引地主參與都更之承諾。</p> <p>(3)計畫編列的拆遷費用以54個月提列,較一般案例(編列36個月)為高,拆遷費用實際上雖然是補償給地主的,但請問未來若需要補償的期間不到(或超過)54個月,其剩餘(或不足)的部分,會如何處理?</p> <p>(4)先前(104/03/03)聽證會紀錄中有委員(學者專家)建議有關「共同負擔比例」</p>	<p>3-1 實施者受任人:弘傑開發事業(股)公司一辜永奇總經理</p> <p>(1)實施者會以維護所有權人權益為主。</p> <p>(2)若住戶與實施者有私契約,以私契約為主,若無私契約則以權利變換結果為準,報告書中載明是依規定需試算一坪換一坪之公式,目前計算結果未符合室內一坪換一坪。</p> <p>(3)拆遷安置(租金補貼),有私契約之住戶們是以契約內容為主,若無私契約者,最終發放拆遷安置費期數以權利變換報告書核准內容為準。</p> <p>(4)針對共同負擔比,目前報告書為42.21%,未來以實際審議結果為準,仍同上</p>	<p>第(1)-(7)點無爭點,理由如下:</p> <p>第(1)點 當事人係陳述期待,實施者已說明回應,無爭點。</p> <p>第(2)點 涉及實施者承諾事項,非更新審議會審議權責,建請實施者妥予溝通協調,無爭點。</p> <p>第(3)點 有關拆遷安置費用,經實施者說明,並經審議會討論後依審議會決議辦理,無爭點。</p> <p>第(4)、(5)點 有關共同負擔費用及管理費用,經實施者說明,</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>應在40%以下較為合理在，而資料上顯現(109/08/12 權變會議紀錄，綜-4頁)修正後所列出的比例為42.38%(綜-11頁)，其合理性為何？又若比例過高，是否將影響地主權益？</p> <p>(5)本案完工後總銷售金額為90多億，其中編列的幾項行政費用(包括：人事行政管理費\$1.4億、銷售管理費\$2億、風險管理費\$4.4億)共約7.8億，占總銷售金額達8.66%，其合理性為何？地主須分擔嗎？</p> <p>(6)本案從更新單元核准(103/11/12)迄今已經經過七、八年的時間都還在走程序，地主們對於流程之冗長實在有些失望；而當前在疫情趨緩的情況下，景氣緩步回升相信是可以預期的，推動建設是一個很好的時機，希望能儘速通過本案行政程序的核定，讓實施者儘快動工，應該可以搭上景氣的順風潮，也有利地區繁榮，若加上附近地區有數棟新建案已完工或即將完工，均可相得益彰，有助周邊市容景觀」，仍請委員們支持。</p> <p>(7)本案基地面積達1353坪，具有完整街廓的規劃，周圍生活機能完善，有專家(楊估價師)表示「在台北市來講這是不可多得的”寶地”」(107/08/30第二次幹事及權變小組會議記錄)，我們很珍惜自己的資產有幸被如此肯定，在此請求「委員及實施者」能多加重視此一珍貴的價</p>	<p>述說明有私契約之住戶們是以契約內容為主，若蕪私契約者，則以最終核定之權利變換報告書內容登載為準。</p> <p>(5)各項管理費用係依臺北市提列共同負擔項目規定提列，提列費用高，共同負擔比例則愈高，但有私契約之住戶們不受影響。</p> <p>(6)未來若房屋有增值，住戶分回之房屋價值也愈高，符合利益共享原則。</p> <p>3-2 臺北市都市更新處－蔡欣沛股長</p> <p>每個案件同意比、案件內容均有所不同，若為100%則列為168專案，加快審議速度，故若所有權人針對計畫書內容之共同負擔、設計內容有意見，皆需由實施者配合修正調整，以致時程延宕，本案後續會提送審議會審議，會儘速辦理。</p>	<p>並經審議會討論後依審議會決議辦理，無爭點。</p> <p>第(6)點 當事人係陳述對都更之期待，本案依法定程序辦理，故無爭點。</p> <p>第(7)點 實施者已說明回應，故無爭點。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>值，也請實施者在合理利潤範圍之外，應儘可能回饋給地主，也讓地主能與實施者共享利潤。</p>		
4	<p>潘○○(王○○代) (1)可請實施者說明若未達100%同意後續有什麼作法？呈如方才有鄰居說明尚有未同意戶，請昇陽建設補充說明現在作業進度及努力過程，針對不同意戶之原因，昇陽建設是否都有掌握？ (2)拆遷安置費是有簽私約就是補助36個月，沒有簽私約的就是依權利變換報告書載明的補助54個月嗎？36個月與54個月是指有私約跟沒私約的差異嗎？是否沒簽私約的領比較多個月？ (3)合約上的搬遷費用是十年前簽訂的，現今物價已調漲，昇陽建設是否也會有所調整？</p>	<p>4-1 實施者受任人：昇陽建設企業股份有限公司－徐天牧經理 (1)針對未同意比例近18%左右，實施者內部彙整各不同意戶原因，並定期至現場與未同意戶訪談或電話聯繫，團隊們很用心也盡全力與未同意戶溝通協調，自民國102年至今，實施者投入相當多的人力在整合協商，請各位安心，後續仍會持續協商，期望取得100%同意。 (2)拆遷安置費若以私約內容，補助時間為自通知搬遷日起至房屋通知點交日為止。 (3)若地主與實施者有簽訂契約，搬遷費是以雙方簽訂之契約內容為準。</p>	<p>第(1)點無爭點、第(2)、(3)點不予採納，理由如下： 第(1)點 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，無爭點。 第(2)、(3)點 涉及協議合建分配，非本更新審議會審議權責，不予採納。 另實施者表示有關聽證時答覆第(2)點補助時間係為口誤，更正應為「補助時間為自實際移交房地日起至房屋通知點交日為止」。</p>
5	<p>陳○○(當事人) (1)本案屬都更條例舊法審議，須遵照通則審議，請正視財政局意見，將拆遷安置費用比照利息之3年(36個月)計算(報告書為54個月)。 (2)本案更新後房價超過每坪85萬，但加計老公專案獎勵後，卻無法達成一坪換一坪，主要之因為共負</p>	<p>5-1 實施者受任人：弘傑開發事業(股)公司－辜永奇總經理 (1)本案更新前有15棟5層樓建物，更新後規劃樓層地上21層、地下4層，拆除及興建量體均較一般案件大，自地上物騰空拆除至產權登記預估需54個月，故本案提列拆遷安置期間為54個月。 (2)有關共同負擔比例係依個案規劃設計所需之成本及收益情形推估而得，非通案可比照，本案共同</p>	<p>第(1)-(3)點無爭點，理由如下： 第(1)-(3)點 有關拆遷安置費用、共同負擔費用及容積獎勵部分，經實施者說明，並經審議會討論後依審議會決議辦理，無爭點。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>比為42.2%，超過該地區分配通則36~38%，請都更處正視及檢討本案給予高獎勵後，建商卻提高共同負擔比，導致政府獎勵美意落入建商口袋，人民無法享受！</p> <p>(3) 本案申請超過100%獎勵為106.89%，其中成本頗大為「協助開闢道路」，提列2.09億共同負擔，請委員刪減至100%時，優先指定刪除項目，並按比例扣除其共同負擔金額，以維護所有地主權益，因台北市已開放公共設施用地容積移轉，建商時不該與地主爭利！</p>	<p>負擔均依照規定提列相關費用，更新後價格亦由三家估價師依本案條件及勘估標的近鄰地區案例推估，後續亦須經市府審議並以審議核定結果為準。</p> <p>(3) 本更新單元北側計畫道路未完全開闢，故本案協助其開闢以彰顯都更之公益性，因該計畫道路之所有權人權益也應獲得保障，故本項獎勵不宜刪除。</p>	
6	<p>財政部國有財產署北區分署(公有地管理機關)</p> <p>案涉同小段 348 及 547 地號 2 筆國有土地，登記原因為「抵繳稅款」，爰請道路主管機關於事業計畫核定後向財政部國有財產署申請撥用前述同小段 348 地號 2 筆國有土地，始得交由實施者辦理公共設施興修或改善計畫。</p>	<p>6-1 實施者受任人：弘傑開發事業(股)公司一辜永奇總經理</p> <p>遵照辦理。</p>	<p>實施者後續配合辦理，予以採納。</p>
7	<p>鄭○○(當事人)</p> <p>(1) 若確實無法達到合約所稱一坪換一坪，實施者是否給予一定的補償。</p> <p>(2) 拆遷補償編列54個月，將來若有剩餘是否回饋予地所，不足由實施者吸收？</p> <p>(3) 曾經有委員提出共同負擔比例40%以下較合理，目前為42.21%多出的部份是否會影響地主權益？</p>	<p>7-1 實施者受任人：昇陽建設企業股份有限公司一徐天牧經理</p> <p>(1) 合約已有保障一坪換一坪，坪數分配皆以合約內容為主。</p> <p>(2) 拆遷補貼也是依合約內容為主。</p> <p>(3) 鄭先生與實施者有簽署合約，故皆以合約內容為準。</p>	<p>第(1)-(3)點非本更新審議會審議權責，不予採納，理由如下：</p> <p>第(1)-(3)點涉及協議合建分配，非本更新審議會審議權責，不予採納。</p>

(十一) 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，請實施者依委員及幹事意見修正，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。另有關估價修正部分，後續請估價委員協助書面審查始辦理核定。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、「擬訂臺北市中山區吉林段四小段 705-3 地號等 14 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 吳思寰 02 2781-5696 轉 3191)

討論發言要點：

(一) 臺北市政府財政局 (公有土地管理機關) (書面意見)

1. 有關本案營建費用之計算，因工程造價標準單價表無SRC造1~5層單價，故西側5層之標準單價34,900元/m²係實施者推估所得，請實施者於財務計畫將推估過程列式說明，提請審議會審議。
2. 有關都更權利變換營業稅計算部分，經實施者回應本案得不依110年1月15日修正之「臺北市政府更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」辦理，請更新處協助釐清。另為維地主權益，本局於110年12月2日聽證會上提請實施者採有利土地所有權人之方案提列營業稅，請實施者補充說明本案依財政部109年9月14日令公告公式之試算結果後，提請審議。
3. 本局前以111年1月11日北市財開字第1103036256號函復實施者辦理加選12樓A5及A8等2戶住宅單元供社會住宅使用，故請實施者修正房地分配清冊。

(二) 都市發展局住宅企劃科 (書面意見)

1. 查本案社會住宅建築圖說本局前於106年8月18日函覆實施者尚符合社會住宅規劃設計基準需求，並經本府財政局111年1月1日函送本府加選配方案予實施者，共選配66戶社會住宅單元及35個停車位。
2. 經檢視本次社會住宅單元規劃部分仍符上開需求。

(三) 財政局 黃于珊幹事 (書面意見)

1. 本案於104年10月30日事權計畫併送報核，財務計畫嗣因重行公展改採107年提列總表規定估算，營建工程費用亦改採107年工程造價要項之單價計列。按依總表規定，屬事權分送案件於權變計畫之營建單價應採評價基準日當時最近公告之工程造價提列，本案雖屬事權併送，但評價基準日為104年8月1日，其營建單價依107年工程造價要項計列是否合理或符合相關規定，請更新處協助釐清。
2. 依110年1月15日修正之「臺北市政府更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」，本案得依財政部109年9月14日台財稅字第10900611910號

令公告公式提列營業稅，又本案聽證程序於110年12月2日辦理，為維地主權益，是否提出相關試算結果並採有利土地所有權人之方案提列，請實施者說明後，提請審議。

(四) 地政局 徐子偉幹事(書面意見)

1. 宏大不動產估價報告書部分：

(1) P. 204比較標的七價格日期調整由93%修正為96%，比較標的八、九價格日期由91%修正為95%，且依報告書所載係依信義房價指數進行修正，惟參依前次委員意見，勘估標的與比較標的價格日期差異期間信義房價指數變動率約2%，本次修正後調整率仍達4%、5%，請說明調整依據及調整率是否合理。

(2) P. 203比較法個別因素調整，相較前次報告書，比較標的七、八、九產品適宜性調整率由0%修正為-2%，管理狀況由0%修正為-3%，請說明變動原因。

2. 共同負擔比部分，請實施者說明後逕提大會討論。

(五) 交通局 吳瑄俞幹事(張珮甄代)(書面意見)

1. 事業計畫及權利變換：

(1) 有關本案所設無障礙車位管理事宜(法定4席、自設2席)，依內政部110年7月14日內授營建管字第1100811552號函釋略以「無障礙停車位係通用概念，可讓身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用，…」爰請於管理規約規範該等車位係供前揭行動不便人士使用，以符立法意旨。並請說明無障礙汽車位管理模式有無符合供行動不便者使用之規定，倘有未合，則請檢討將該等車位改為大公。

(2) 為鼓勵綠運輸，一般事務所樓層建議設置公用淋浴設施(供自行車通勤人員使用)。

2. 交評報告:P. 4-14住宅衍生停車需求仍請補充以「車輛持有率」推估，惟小坪數單元得以0.7倍計算汽車位需求量；另都更事業計畫本文及附錄十四「交評報告摘要」相關內容請併同修正。

(六) 消防局 蔡長銘幹事(書面意見)

1. 規劃於新生北路二段58巷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應保持淨空，無突出固定設施、障礙物、

路燈、雨遮或植栽等，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。

(七) 都市發展局都市規劃科 涂之詠幹事(書面意見)

(事業計畫 P.10-34)本案停車位檢討有誤，請補充檢討一般事務所超過 2,000m² 未滿 4,000m² 之停車位。

(八) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事 (書面意見)

查本案非屬都審案，無意見。

(九) 建築管理工程處 林正泰幹事

1. 本案現有巷涉及基地內外，不符合「臺北市現有巷道廢止或改道自治條例」第11條第2款規定，建議改採第11條其他款項或比照其他通案採基地內改道方式辦理。
2. 本案低樓層商業空間及高樓層住宅之間並無直接相關，管道間規劃仍有調整空間，請取消非必要管道間。商業使用為2至4層，樓高僅3.2公尺，且已於各層公共區域設置茶水間及公共廁所，儲藏室設有管道間於將來可能會變更為住宅使用，建議於4層即以轉管方式將管道集中留設，避免將來違規使用。
3. 本案報核日為104年10月30日，亦為建築執照法令適用日，有關無障礙檢討部分，適用102年版之「建築物無障礙設施設計規範」，建築量體分別為5層及24層，請釐清本案2樓平面圖高低樓層交接處是否有設分戶牆，結構似為各自獨立走廊動線無連貫，低樓層無升降設備及無障礙樓梯配置，爰請再補充無障礙專章檢討。

(十) 林光彥委員

1. 廢巷改道部分不符「臺北市都市更新自治條例」第10條規定，請實施者考量是否變更設計設改道空間。若堅持廢巷，須依「臺北市現有巷道廢止或改道自治條例」第6條至第10條規定辦理，存在因不符自治條例的規定而無法廢巷之法律風險，屆時將須辦理事業計畫及權利變換計畫變更，時程將受拖延，請實施者審慎考量。
2. 伸縮縫非牆面部分涉及無障礙設計之檢討，建議明確載明，以免爭議。

(十一) 何芳子委員

P.11-23，5樓建物屋頂流蘇等小喬木5株，規劃覆土深度 ≥ 90 公分，建請增加為 ≥ 100 公分，另P.11-24，24樓建物屋頂植栽亦請同步修正。

(十二) 張剛維委員

有關管道間配置，有些為樓上連貫下來，有些則無連貫，防災中心即有兩個管道間，建議再檢討管道間合理性。

(十三) 蕭麗敏委員

宏大估價報告書

1. P. 65、P. 66土地比較法中，容積率差異之土開法測試，請檢視300%及500%容積率，地下室規劃樓層數、營建成本、二樓以上均價等項目皆相同之合理性。
2. P. 82開發適宜性之級距，漏列50~80坪(調整率似應為-3%)，並順修50坪以下之調整率。
3. P. 203，
 - (1) 請說明管理狀況案例皆下修3%之原因。(P. 225同)
 - (2) 請檢視建物結構調整率合理性。
4. 更新前後之住宅收益法，皆有考慮裝修抵減損失，請檢視修正。

(十四) 葉玉芬委員

宏大估價報告書

1. P. 46本案應有現有巷，報告書內文文字建議修正。
2. 土地比較法，P. 64三個比較案例與本案比準地的商業效益項目均無調整，比較標的1有雙高架，商業效益薄弱；以比較標的2來說，應該是幾無商業使用的可能，建議須反映實際商業效益的差異。
3. P. 83本案各宗土地修正率，有「商業效益項目」，對應土地比較法的商業效益項目並無修正的情況，建議一併檢視。
4. 本案更新前土開及更新後比較法的樓層別效用比修正是否有小數點未完全揭露於估價報告書的情形，建議檢視或說明。
5. 本案更新後房價與比較標的的價格日期調整，因交易日期相距1年以內，調整率或有不同，P. 199一般事務所依信義房價指數修正、P. 204住宅部分以依信義房價指數修正，同樣價格日期的修正率不同，請檢視。
6. 更新後建物比準戶的個別條件修正，關於學校因素修正，標的距離學校170公尺，與比較標的距離學校70公尺的下修程度為3%(差距100公尺)，但距離260公尺未修正、330~500公尺修正1%，不甚符合比例原則，建議檢視修正必

要性。

7. P. 203住宅比準戶比較法，「面積適宜性」與「產品適宜性」修正的淨效果宜再檢視，其中「產品適宜性」的修正有無必要，另外管理狀況部分均向下修正3%，修正理由建議說明。(收益法亦同)
8. P. 209比較標的38與標的比準戶，差異1坪需要修正到1%嗎？

(十五) 陳玉霖委員

1. 土地比較標的2，臨5.2公尺，P. 64臨路巷道6%，有無商效之差異，應與P. 82宗地調整因素相互檢視。
2. P. 82各宗地土地個別因素調整臨6公尺：-5%、角地-5%，請檢視合理性。商效：-4%、-8%，請再加以說明。
3. P. 165陳情人：新生北路58巷以及長春路61巷皆為6公尺計畫道路，有無佔有情況影響現況道路寬度，請補充說明。
4. 更新後價格P. 234，1樓商效(61巷)-25%、(58巷)-30%之理由請說明。
5. 請補充轉管、水區影響之圖示。
6. 制震工程2,303萬，請補充對於更新後價格如何考量。

(十六) 朱萬真委員

權利變換計畫

1. 第15-1頁敘述有2名所有權人分配室內未達46平方公尺單元，請說明是否有告知此2人其分配單元是否符合「臺北市都市更新自治條例」之規定，若不符合規定必須更換分配單元。
2. 表15-1不參與分配者共3人，其中2人為不能者，領更新前補償金後，實施者即可列冊囑託登記，編號3為不願者，實施者同意其領更新後權利金，領取時間為本案信託關係解除後，則有2項提醒，以避免後續無法辦理登記：
 - (1) 因3人列冊囑託登記時間不同，請釐清表15-1把3人並列方式，是否會影響辦理2名補償者之列冊囑託登記作業。
 - (2) 請確認信託關係解除的時間點是否在本案新完成權利變換登記完成之後，因依規定時間點來看，參與者之應繳領差額價金找補完成之後辦理權利變換登記，因此需釐清所有權人尚未領到權利金之情形下，實施者是否能申請權利變換移轉登記。
3. 表16-1下列請釐清或修正：

- (1) 編號41、42二人為分割繼承產權獨立；表11-3亦分別評估更新前權利價值，2人金額不同，理論上2人共同分配的單元應載明權利範圍，故實施者以2人未達成協議，而將此2人合併計算差額價金情形，請釐清是否產生更新完成後稅額無法核算情形。
- (2) 編號30、31，因領補償金後產權即可移轉予實施者，故更新後受配人應改為實施者，提醒實施者可以2人應分配價值合計金額，以地主身份分配單元，若未分配單元，則可領取與分配價值相同之差額價金，此表全部空白，應修改表列相關內容。
- (3) 編號18領取權利金者，建議參考範本列於表16-1最下方，以明確區分。

(十七) 鄭淳元委員

1. 有關無障礙車位部分，扣除財政局的部分外，現在實施者分配的兩個車位改為大公，另外兩個分配的無障礙車位，經實施者說明，本案有一位住戶確實有無障礙車位的需要，所以原分配的無障礙車位是否還要再挪一個為大公？共有3個無障礙車位調整為大公？
2. 實施進度表，進度已落後，請配合審議進程修正。

(十八) 楊欽文委員

本案目前共設置 6 部無障礙汽車位，惟目前實設車位共計 161 部，依數量檢討僅需設置 4 部法定無障礙汽車位，是否考量將財政局分回 2 部供社會住宅使用之無障礙汽車位改為一般車位。

(十九) 林昆華委員

雖本案已於 109 年 6 月 30 日召開過聽證，惟本案於 110 年 12 月 2 日召開第二次聽證，依 110 年 1 月 15 日修正之「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」，建議營業稅以最有利於所有權人方案提列。

(二十) 黃嫩雲委員

1. 依照地政局幹事意見，P. 204勘估標的與比較標的價格日期差異期間信義房價指數變動率約2%，本次修正後調整率仍達4%、5%，請估價師說明。另之前調整幅度為7%~9%，現在修正調整幅度為4%~5%，原則上價格應該要提升，查 P. 203產品適宜性、管理狀況好像也有併同修正，所以感覺價格也沒有變動，請實施者一併補充說明。
2. 估價部分，請參考地政局幹事意見說明、釐清及補註。
3. 圖6-06地下一層平面圖至圖6-16地下六層平面圖請標示轉折及斜邊尺寸；

圖6-18一層平面圖至圖6-52二十四層平面圖請標示陽台寬深和轉折尺寸和圖6-54屋突層平面圖請標示尺寸(第6-26頁至第6-74頁)

4. 表17-2土地登記清冊表>土地更新後變動情形的序號52、序號53的地號欄不可空白及權利範圍欄請補合計(第17-6頁)。
5. 表17-3建物登記清冊表(第17-10頁)
 - (1) 序號223的下一列,請補「合計」文字。
 - (2) 標示部標示部>建物坐落>分配基地權利範圍持分和是98372/100000;共有部分>大公持分和是504970/1000000及車公持分和是495030/1000000,均不等於「1」,請檢視修正。
6. 表17-3建物登記清冊表>序號8及序號201,計潘俊宏及潘哲申2位所有權人(第17-7頁及第17-10頁)的權利範圍「1/1」是共同共有?請釐清更正。
 - (1) 伍、更新前權利變換關係人名冊,更新前土地所有權人名冊及更新前合法建物所有權人名冊,係104年謄本資料,未見該2人資料,但註4...「異動」清冊詳見附錄四(第5-1頁至第5-10頁)。
 - (2) 附錄四、表4-1更新單元土地權屬清冊,序號10及序號11有潘俊宏及潘哲申2人土地持分,係109年土地謄本資料(第附錄4-4頁);表5-2更新單元合法建築物權屬清冊,序號25是潘俊宏(第附錄4-9頁)、序號32、38是潘哲申(第附錄4-11頁、第附錄4-12頁),係106年建物謄本資料。
 - (3) 因此,表16-1土地及建築物分配清冊(土地所有權人及權利變換關係人),序號41潘俊宏及序號42潘哲申,均按更新前權利價值比例計算更新後權利價值,合併選配1FB1及22FA6等2戶並有差額找補(第16-4頁),該2人既有各更新後權利價值,可協議並計算1FB1及22FA6等2戶,各該權利範圍持分。

實施者說明及回應

(一) 人民陳情部分

1. 財務計畫提列逆打及制震費用係依特殊因素審查結論辦理,另因本案為高層建築建築,量體為地上24層及地下6層,考量周邊為兩棟高層建築,為了工程安全,故施作逆打工法縮短工期以降低對周遭環境影響。
2. 陳情人所述資料為住展雜誌2022年2月之市場行情資訊,估價基準日係以送件前6個月為原則,本案為104年10月送件,評價基準日訂於104年8月,故實施者依估價基準日進行評估。

3. 本案土地使用分區為第四種商業區(特)(原屬第三種商業區)，土地使用強度即以原使用分區規定辦理，於建築設計時即考量公地主及其他所有權人需求，並作充分說明及溝通，若所有權人對於其分配仍有其他疑問，可於會後與實施者協議換戶。
4. 本案於選屋資料中提供兩份權值表，一份為協議合建之約定，另一份為採權利變換方式之權值，陳情人並無與實施者簽訂契約，即以權利變換方式來選屋。
5. 陳情人提供之案例，經估價師查證以及詳實判斷案例是否得採用，依通案不會選取勘估標的作為比較案例，距價格日期一年以上案例亦不採用，求證賣方因未於實價登錄公開，無從查證是否有特殊狀況，本案估價報告書P.120，有一例樓上層比較標的位於本案對面，成交日期距本案價格日期一年以內且距離相近，較值得參考且無偏頗，另後續將依地政機關核發之謄本面積調整更新前權利價值。
6. 聽證紀錄有關所有權人建物面積補登部分，實施者將依最新謄本資訊調整本案更新前權利價值比例，以維護權利變換關係人之權益，另因補登而產生之拆遷補償費用，由實施者自行吸收，不影響其他所有權人權益。

(二) 廢巷改道部分

經調閱 879 地號之 79 使 052 使照圖基地內留設之現有巷為提供給占用公有地之違占戶通行使用，實際狀況狹窄且現有巷門牌號碼僅該戶，於重建後並無通行之需求，本案於 110 年 11 月與都市更新處及建管處召開議員協調會，討論結論為現有巷通應可符合「臺北市現有巷道廢止或改道自治條例」第 11 條，後續將依廢巷改道相關規定重新檢討法令及程序。

(三) 建築規劃設計部分

1. 本案共設置 6 部無障礙汽車位，其中 4 部已供選配，3 部為財政局選配，1 部私有所有權人選配，因該地主有無障礙汽車位之需求，故供其選配，其餘 2 部依委員意見修正為供社區使用，並於規約中記載。另經審議會討論，後續將財政局選配之 2 部供社會住宅使用之無障礙汽車位改為一般車位。
2. 本案屋頂植栽槽之覆土深度，依委員建議配合辦理。
3. 本案係規劃一幢建物，低樓層及高樓層間以伸縮縫連接，梯廳為連通，圖面標示係為伸縮縫，非牆面，因此並未阻斷動線。污水排放管道若無轉管，將來較不會產生維修問題，若於 4 層以轉管方式集中留設管道間，有些距離會過大，因此評估後以直通方式，較利於往後使用。
4. 淋浴設備依委員意見於無障礙廁所加設。

(四) 財務計畫部分

營業稅依委員意見改採最有利所有權人方案。

(五) 權利變換及估價部分

1. 有關評價基準日意見回應，本案價格日期為104年，營建單價依107年工程造價要項提列，查107年新成屋房價行情，以中山社區為例，該案位於本案北側且其建築構造、高度等量體資訊與本案相似，為105年興建完成，其107年成交行情為76萬~83萬，因此推估當地市場行情變動不大。
2. 關於前次審議會估價委員提醒價格日期修正指數相對於本案選用指數過大之建議，重新檢視信義房價指數後，因本案審議時間較長，該指數呈現上已有調整，調整前指數為200多，調整後為100多，係因該指數基期不同，兩次房價指數相關數據皆有截圖留存，經考量後參酌兩次指數調整幅度，調整於兩次指數之間，因此落於4~5%，另P. 203比較法之調整率，亦因審議過程長，建築圖說依歷次審查意見調整，過去曾有過分棟規劃，考量分棟且住商分離於管理較為便利，而目前圖面為2棟相通建物，現規劃一樓分離，樓上層相連，考量產品適宜性、住商混合以及管理狀況等因素因此進行調整。
3. 地價部分進行容積率調整，樓高及建築成本等參數再做檢視；開發適宜性部分，50坪以下會再進行調整；管理狀況對於戶數再做考量；建物構造部分，依建築規劃、構造差異、制震優勢等綜合考量，已有合理反映；裝修抵減部分，住宅收益法會拿掉；商業效益部分，比較案例與勘估標的地價再加強分析說明；學校距離部分，因差異不大會拿掉；比較法部分，各宗土地再調整；巷道部分，皆為6公尺，現勘狀況再比對地形圖，進出條件差異不大，占用計畫道路部分會再說明。
4. 本案有2位所有權人選配室內未達46平方公尺之2戶單元，該所有權人因具親屬關係，故同意其於選配期間填具更新後分配位置申請書申請選配，會後將再告知此情形；另表16-1序號41及42，因其為繼承，繼受當時被繼承人獲配之單元，惟尚未與實施者達成協議亦未表達獲配單元權利範圍持份，故暫時將其合併計算差額價金，會後將再與所有權人溝通協議。以上情形所有權人如仍有疑慮，實施者配合進行協議換戶。

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，請實施者持續溝通協調。
- (二) 廢巷改道部分

依第 438 次審議會決議，倘本案巷道(長春路 71 巷)南側非屬現有巷，則同

意北側部分依臺北市都市更新自治條例第 10 條辦理廢巷。惟經實施者表示長春路 71 巷南側(範圍外)係屬防火巷(兼改道後之現有巷)；請更新處協助邀集建管處與相關單位釐清本案廢巷改道之法令適用，後續依「臺北市現有巷道廢止或改道審議委員會」決議辦理。

(三) 建築規劃設計部分

1. 經第438次審議會決議取消2至4樓商業空間主管辦公室隔間，惟仍留設儲藏室且設有管道間，是否有違規使用之虞，請實施者再檢討商業空間配置，取消非必要管道間，調整後圖面授權更新處檢視，如有必要再邀建築委員討論及建管處確認。
2. 本案共設置6部無障礙汽車位，其中4部已供選配，3部為財政局選配、1部為私有所有權人選配，因該地主有無障礙汽車位之需求，故供其選配，經審議會討論後，予以同意，其餘2部依委員意見修正為大公供社區使用，並於規約中記載。另本案已符合無障礙汽車法定車位數量，財政局選配之2部供社會住宅使用之無障礙汽車位改為一般車位，並經審議會討論後，予以同意。另高低樓層間之伸縮縫非牆面部分因涉及無障礙設計之檢討，請明確載明，及依委員意見於無障礙廁所加設淋浴設備。

(四) 財務計畫部分

1. 本案建築構造採用鋼骨鋼筋混凝土造第二級，為一幢一棟24層建築(部分樓層為5樓，採裙樓設計)，經第438次審議會決議，營建費用請實施者分棟計算工程造價。實施者依臺北市政府107年10月11日府都新字第1076010025號函公布「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」推估樓層1~5層單價為34,900元/m²為認列標準，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案涉營建費用下修後權值調整，本府財政局及都市發展局辦理加選事宜，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。
3. 本案營業稅以107年版公式提列，依財政部109年9月14日台財稅字第10900611910號令，經實施者說明改採最有利於土地所有權人之公式提列，並經審議會討論後，予以同意。

(五) 權利變換及估價部分

1. 本案於104年10月30日報核，經重新公開展覽(自提修正)後，提列總表及建築物工程造價要項改採107年版提列，惟評估基準日仍為104年8月1日，是否能反映其應有價值，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案二樓以上均價814,094元(同第438次審議會)及估價報告修正情形(轉

管是否反映於估價)，共同負擔下修為38.76%，請實施者依委員意見修正與補充說明，後續核定前請估價委員協助書面審查。

(六) 建築容積獎勵部分

1. △F3 (更新時程之獎勵容積) 業經第438次審議會同意給予666.01平方公尺 (法定容積7%) 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)，業經第438次審議會同意給予570.86平方公尺 (法定容積6%) 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) 業經第438次審議會同意原則給予466.32平方公尺 (法定容積4.90%) 之獎勵額度。
4. △F5-6 (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積) 業經第438次審議會同意給予761.15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。
5. △F6 (處理占有他人土地舊違章之獎勵容積) 業經第438次審議會同意給予173.75平方公尺 (法定容積1.83%) 之獎勵額度。

(七) 聽證紀錄

1. 110年12月2日第二次聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	大會決議
1	<p>陳○○(當事人)(書面意見)(臺北市都市更新處承辦人代為宣讀)</p> <p>(1) 據內政部不動產交易實價查詢服務網揭露</p> <p>A. 臺北市新生北路2段58巷18號1樓19.03坪，於104年2月買賣新台幣1500萬，1坪78.9萬 (實價登錄)</p> <p>B. 臺北市新生北路2段58巷21-1號3樓19.35坪於104年3月買賣新台幣900萬</p>	<p>1-1 實施者受任人：宏大不動產估價師聯合事務所 陳奕壬估價師</p> <p>(1) 一樓與樓上單價的差異，以地主收集之資料，實價登錄皆可查詢。會詳實查詢實證後，再經審議會確認。</p> <p>新生北路2段58巷18號1樓為本案範圍內，因查詢時間時本案都更已進行，故該成交案例不予採用。二樓以上其他案例均價皆偏低，會再詳</p>	<p>第(1)、(2)點意見不予採納，第(3)~(7)點意見無爭點，理由如下：</p> <p>第(1)點 有關估價比準標的之選用標準，經實施者說明，並經審議會討論後，不予採納。</p> <p>第(2)點 有關本案租金補貼金額之參考案例，經實施者說明依規定提列，並經審議會討論後，不予採納。</p> <p>第(3)點</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>(實價登錄)</p> <p>C. 臺北市新生北路2段58巷15號4樓成交1100萬1坪35.8萬(實價登錄)</p> <p>D. 臺北市新生北路2段58巷21號2樓101年2月買賣成交580萬(求證賣方)</p> <p>E. 臺北市新生北路2段58巷12之2(3樓20.13坪)於99年8月16日買賣600萬(求證賣方)1坪32.29萬</p> <p>上述第1項買賣成交價為第3項、第4項第5項成交價之2倍。此案大樓一樓一149萬2樓一坪73.2萬3樓70.3萬(1樓定價也是2、3樓之2倍)。唯實施者委託之宏大估價公司估價同棟臺北市新生北路2段58巷14號4樓更新後權值為36,488,834元,以上述一樓成交價為3樓、4樓成交價之2倍即陳述意見人之所有臺北市新生北路2段58巷14號1樓之權值應為72,977,668元才屬合理,而宏大卻推估40,588,744元顯然過低。</p> <p>估價應以同棟歷史交易及最近周邊行情作為估價基準即來做推估權值之依據,故宏大估價時應把同巷18號1樓與12之2號3樓之成交買賣價金做為估價基準才對,而宏大卻捨近求遠拿雙城街、吉林路比較遠地方成交價來做</p>	<p>實查證,向審議會報告說明不採納之理由。</p> <p>(2) 租金相關案例皆載明予估價報告書上,亦會向委員說明,並經審議會審定。</p> <p>1-2 實施者受任人:聖得福建設開發股份有限公司 郭宇宗總經理</p> <p>(3) 審議會有3-4位專業的估價委員,估價數據不該在此階段下定論,會有審議會委員做嚴格的把關,不要把實施者跟宏大估價汙名化。</p> <p>(4) 大地主財政局,他們也可以表達意見,相關意見均會經過審議會審查,若財政局願意讓利是最好的。</p> <p>(5) 多數地主與實施者簽有私約,不同意戶未簽私約部份,可以經由權利變換方式保障其權益</p> <p>1-3 臺北市都市更新處 李惠閔</p> <p>(6) 本案前於108年8月召開幹事及權變小組會議,108年12月召開幹事及權變小組複審會議,上述會議皆有估價背景之專家學者出席審查,相關內容均有經過審議程序。</p>	<p>有關估價部分,請實施者依委員意見修正,無爭點。</p> <p>第(4)點</p> <p>有關估價部分,請實施者依委員意見修正,無爭點。</p> <p>第(5)點</p> <p>有關選屋部分,請實施者持續溝通協調,無爭點。</p> <p>第(6)~(7)點</p> <p>有關私契部分,非本更新審議會審議權責。惟仍請實施者持續溝通協調。有關估價部分,請實施者依委員意見修正,無爭點。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>比較參考讓人匪夷所思，甚至懷疑宏大估價之準確度。</p> <p>(2) 實施者給予14號1樓租金之補貼25000元偏低，以同巷58巷21-1號目前是以每個月房租33000元出租。</p> <p>綜上懇請臺北市政府審議權值之相關委員們監督實施者與宏大估價公司勢必重新估價14號1樓之權值，希望實施者不要因報復不同意戶而給予過低權值。</p> <p>(3) 實施者將宏大估價公司錯估之權值送至審議會，是要審議會之相關委員們為宏大錯估之權值做背書，當地主對於錯估之權值有所意見時，實施者便把所有責任推給鑑價委員來承擔宏大估價的錯估。</p> <p>(4) 懇請審議權值之相關委員們重視並詳細審視14號一樓之合理權值，不合理之估價權值關係著陳述意見人之生命財產，財產沒了生命也沒了。</p> <p>(5) 此次都更案為一個大地主財政局與無數個小地主所形成、分配亦應公平、公正、互惠，政府部門更應讓利給民（小地主）但政府卻拿更多，又要房子又要現金，壓縮</p>		

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>了小地主的分配盈餘。</p> <p>(6) 眾多之小地主們，為何只有不同意戶反應權值過低，因同意戶已與實施者簽下協議合建之私契，每戶都比權利變換之權值多1000萬至3000萬不等。</p> <p>如果實施者沒有給陳述意見人之合理權值，不得也不能強拆本人之房屋。</p> <p>(7) 2020年11月27日實施者與未同意戶召開協調會，對於地主們所表達訴求，至今實施者仍未回覆。</p>		
2	<p>鄭○○(代黃○○○) (當事人)(書面意見)</p> <p>(1) 本人黃○○○為新生北路案段○巷○號○樓之屋主(建號：中山區吉林段四小段02703號)、已於110年2月18日完成露臺補登程序，請承辦單位建設公司重新計算相關費用，以維護本人應得之權益(故必需重新估價提高此屋之權值)</p> <p>(2) 為何要經過6次的選屋才選15樓，未來會再變動嗎？為何還會再變動？</p> <p>(3) 露臺補登程序中，感受到實施者的態度不好，</p>	<p>2-1 實施者受任人：聖得福建設股份有限公司 郭宇宗 總經理</p> <p>(1) 實施者先致歉對於態度不好的部份。</p> <p>(2) 露臺補登會於審議會上提出，經審議會確認後會載明予計畫書上，以保障地主相關權益。</p> <p>(3) 未有6次選屋程序，過去有模擬選屋係為了解所有權人的需求。有關於重新選屋係因為圖面為配合市政府選配需求所進行之修正，因屬於重大修正，會再重行公展公聽會及聽證程序。案子推動不易，案子成就為大家的成就。</p>	<p>第(1)點意見予以採納、第(2)、(3)點意見無爭點，理由如下：</p> <p>第(1)點 有關所有權人建物面積調整部分，實施者已於會上說明，併請於計畫書內載明，予以採納。</p> <p>第(2)、(3)點 有關選屋過程部分，非本更新審議會審議權責，無爭點。惟仍請實施者持續溝通協調。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	我們只是小地主，不懂都更情形，清楚好好的說明相關程序。	(4) 實施者允諾不再重新辦理選屋程序。	
3	<p>林○○(當事人)(書面意見) (臺北市都市更新處承辦人代為宣讀)</p> <p>因繼承不願意參與權利變換分配，擬領取補償金。</p>	<p>3-1 實施者受任人：冠霖不動產顧問股份有限公司 林婞綺經理</p> <p>林○○先生之更新後應分配權利價值已達最小分配價值，因其未於選配申請期間提出書面申請分配，故實施者於107年12月17日辦理公開抽籤，由律師代為抽籤，抽出結果為編號22A9戶及編號B4-27停車位，其更新後應分配權利價值為29,366,836元，差額價金應領3,735,536元，其繼承人共計9位，產權狀態共同共有，因僅5位繼承人出具意見，全體達成共識始得領取補償金。</p>	<p>本意見無爭點，理由如下：</p> <p>實施者已說明，無爭點。</p>
4	<p>林○○(當事人)(書面意見) (臺北市都市更新處承辦人代為宣讀)</p> <p>因繼承不願意參與權利變換分配，擬領取補償金。</p>	<p>4-1 實施者受任人：冠霖不動產顧問股份有限公司 林婞綺經理</p> <p>林○○先生之更新後應分配權利價值已達最小分配價值，因其未於選配申請期間提出書面申請分配，故實施者於107年12月17日辦理公開抽籤，由律師代為抽籤，抽出結果為編號22A9戶及編號B4-27停車位，其更新後應分配權利價值為29,366,836元，差額價金應領3,735,536元，其繼承人共計9位，產權狀態共同共有，因僅5位繼承</p>	<p>本意見無爭點，理由如下：</p> <p>實施者已說明，無爭點。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
		人出具意見，全體達成共識始得領取補償金。	
5	<p>林○○(當事人)(書面意見) (臺北市都市更新處承辦人 代為宣讀)</p> <p>因繼承不願意參與權利變換分配，擬領取補償金。</p>	<p>5-1 實施者受任人：冠霖不動產顧問股份有限公司 林焯綺經理</p> <p>林○○先生之更新後應分配權利價值已達最小分配價值，因其未於選配申請期間提出書面申請分配，故實施者於107年12月17日辦理公開抽籤，由律師代為抽籤，抽出結果為編號22A9戶及編號B4-27停車位，其更新後應分配權利價值為29,366,836元，差額價金應領3,735,536元，其繼承人共計9位，產權狀態共同共有，因僅5位繼承人出具意見，全體達成共識始得領取補償金。</p>	<p>本意見無爭點，理由如下：</p> <p>實施者已說明，無爭點。</p>
6	<p>林○○(當事人)(書面意見) (臺北市都市更新處承辦人 代為宣讀)</p> <p>因繼承而得，不願意參與權利變換分配，擬領取補償金。</p>	<p>6-1 實施者受任人：冠霖不動產顧問股份有限公司 林焯綺經理</p> <p>林○○先生之更新後應分配權利價值已達最小分配價值，因其未於選配申請期間提出書面申請分配，故實施者於107年12月17日辦理公開抽籤，由律師代為抽籤，抽出結果為編號22A9戶及編號B4-27停車位，其更新後應分配權利價值為29,366,836元，差額價金應領3,735,536元，其繼承人共計9位，產權狀態共同共有，因僅5位繼承人出具意見，全體達成共識始得領取補償金。</p>	<p>本意見無爭點，理由如下：</p> <p>實施者已說明，無爭點。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
7	<p>林○○(當事人)(書面意見) (臺北市都市更新處承辦人 代為宣讀)</p> <p>因繼承不願意參與權利變換 分配，擬領取補償金。</p>	<p>7-1 實施者受任人：冠霖不 動產顧問股份有限公司 林 婞綺經理</p> <p>林○○先生之更新後應分配 權利價值已達最小分配價 值，因其未於選配申請期間 提出書面申請分配，故實施 者於107年12月17日辦理公 開抽籤，由律師代為抽籤，抽 出結果為編號22A9戶及編號 B4-27停車位，其更新後應分 配權利價值為 29,366,836 元，差額價金應領3,735,536 元，其繼承人共計9位，產權 狀態共同共有，因僅5位繼承 人出具意見，全體達成共識 始得領取補償金。</p>	<p>本意見無爭點，理由如下：</p> <p>實施者已說明，無爭點。</p>
8	<p>潘○○(當事人)(書面意見) (臺北市都市更新處承辦人 代為宣讀)</p> <p>(1) 上次與聖得福承辦人員 會談後，提出之三點問 題，該公司並沒有明確 答覆，一直說以前提過， 內容是什麼誰知道。</p> <p>(2) 請問長春小築同意戶有 超過8成嗎？請給數據。 如有請將長春路○巷○ 號的地址還我們，前幾 次這地址還是我們的， 我家沒有放棄，為什麼 最近這次公告我家被搶 走，這是強盜行為，為什 麼都更，把一個好好的 家，弄的家破人亡。</p>	<p>8-1 實施者受任人：聖得福 建設股份有限公司 郭宇宗 總經理</p> <p>(1) 長春小築共14戶，同意 加入都更戶數共10.25 戶，戶數比例為73.21%。</p> <p>(2) 地主未於選屋期間提出 選屋需求，當時實施者 也拜訪所有權人潘文輝 及其夫人說明選屋的重 要性，最後卻受到阻止 而導致當初的所有權人 沒有完成選屋，現在潘 ○○先生又希望能取回 ○巷○號的店面，實施 者也代為溝通，但選本 戶的地主也認為當初是</p>	<p>第(1)~(3)點意見無爭點，理 由如下：</p> <p>第(1)點 請實施者妥予溝通，非本更 新審議會審議權責，無爭點。</p> <p>第(2)點 有關選配程序部分，非本更 新審議會審議權責，無爭點。 惟仍請實施者持續溝通協 調。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>(3) 如要強行都更，請問物價上漲，人員短缺，地價上漲不需重新估價嗎？都更的程序是有問題的沒有協議結果，怎可先選屋，我會提出釋憲，這是會影響人民權利。</p>	<p>潘家自行放棄不選，現在又要他們讓出，他們不同意實施者也無法強迫！</p> <p>(3) 都更有估價日期，所有的作業都是依法規執行，若是要等所有地主同意才進行選屋那都更案大概難以執行，本案已經進行了七年多到現在還沒有辦法完成審查，其困難度可想而知！</p>	<p>第(3)點 有關估價部分，請實施者依委員意見修正，無爭點。</p>
9	<p>臺北市政府財政局(公有土地管理機關)(臺北市都市更新處承辦人代為宣讀)</p> <p>(1) 本案評價基準日為104年8月1日，營建費用應按當時最新版本(即104年1月)「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」(下稱工程造價要項)提列，經實施者回應表示係依107年「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」(下稱提列總表)注意事項(二)規定，於重新公展後改用107年版提列總表提列。惟依提列總表規定，營建費用應採評價基準日當時最近公告之工程造價提列並依「臺北市營造工程物價指數之總指數」調整至評價基準日，爰本案營建費用是否適</p>	<p>9-1 實施者受任人：冠霖不動產顧問股份有限公司 林婍綺經理</p> <p>(1) 財政局所述規定係於提列總表之表2，依《都市更新權利變換實施辦法》第13條規定允許項目差異一覽表載明為事業計畫及權利變換計畫分別報核時適用。本案為事權併送案，依提列總表注意事項(二)規定自提修正辦理重公展程序，改採用107年版提列總表，工程造價也採107年10月版提列，符合規定。</p>	<p>第(1)、(2)點意見無爭點、第(3)~(5)點意見予以採納，理由如下：</p> <p>第(1)點 有關提列總表及工程造價修正以107年版計算，惟評價基準日為104年8月1日，估價是否反映其價值部分，依審議會決議辦理，無爭點。</p>

實施日期	材料費指數	營造工程費指數	其他費用(%)	合計	乘數
第二次 修正公告	104年編	104年編	21.58%	33.47%	85.88%
第二次 公告編			21.29%	33.39%	85.48%
第三次 公告編	107年編	107年編	21.11%	33.14%	85.08%
第四次 審議會決議			21.11%	33.14%	85.08%
第五次 公告編			21.11%	33.14%	85.08%

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>用 107 年 10 月 公告之 工程造價要項，請實施者洽更新處協助釐清。</p> <p>(2) 本案建築構造採鋼骨鋼筋混凝土造 (SRC) 第 2 級，營建費用依東西側樓層高度 (24 層及 5 層) 分別計算。因前開工程造價標準單價表無 SRC 造 1~5 層單價，故西側 5 層之標準單價 34,900 元 / m² 係依實施者推估。請實施者於財務計畫將推估過程列式說明，並說明其合理性後提請審議會審議</p> <p>(3) 有關都更權利變換營業稅計算，財政部 109 年 9 月 14 日已有最新令釋，請實施者依 110 年 1 月 15 日修正之「臺北市政府更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」辦理，採有利於土地所有權人之方案提列。</p>	<p>(2) 本案建築構造採用鋼骨鋼筋混凝土造第二級，西側部分為 5 層，因 SRC 無 1~5 層之營建單價，爰以 6~10 層之營建單價扣除 6~10 層與 11~15 層之工程造價標準單價之價差 3,200 元 / m² 估算，推估樓層 1~5 層單價為 34,900 元 / m² 做認列標準。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 6~10 層 SRC 之工程造價標準單價 = 38,100 元 / m² ● 11~15 層 SRC 之工程造價標準單價 = 41,300 元 / m² ● 推估 1~5 層 SRC 之工程造價標準單價 = 38,100 元 / m² - (41,300 元 / m² - 38,100 元 / m²) = 34,900 元 / m² <p>(3) 本案重行公展後以 107 年版提列總表規定辦理，營業稅亦依該版本所載公式提列，經公開展覽程序、109 年 6 月 30 日聽證及 109 年 9 月 28 日審議會等程序，符合 110 年 1 月 15 日修正之「臺北市政府更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」，有關營業稅計算方式，得不依上開原則辦理。</p>	<p>第(2)點 有關本案營建費用針對西側 5 層之標準單價推估方式，實施者已說明，無爭點。</p> <p>第(3)點 有關本案營業稅計算方式，請實施者依財政部 109 年 9 月 14 日台財稅字第 10900611910 號令公告公式採最有利於土地所有權人方式提列費用，予以採納。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>(4) 更新事業計畫第 14-4 頁、權利變換計畫第 8-3 頁，合法建物拆遷補償費明細表，序號 1 本局經管長春路 75 號建物應領拆遷補償費誤植，正確應為 5,567,106 元，請實施者釐正。</p> <p>(5) 依本案聽證版權利變換計畫，市有土地參與權利變換後尚可領回差額價金達 5,021 萬 6,305 元，考量該差額價金尚可加選配住宅單元，為配合本府社會住宅政策，爰請實施者檢視本案尚未選配之住宅單元是否符合本市社會住宅規劃設計基準需求，並以不補繳差額價金為原則，提供得加選配建議，以供本府都市發展局評估加選作為社會住宅。</p>	<p>(4) 該戶應領拆遷補償費為 5,567,106 元，誤植部分審議會後修正。</p> <p>(5) 社會局分回 5 樓至 12 樓作為社會住宅，經檢視 12 樓尚有得提供社會局選配之單元 (12A4、12A5、12A8)，聽證後將通知社會局加選建議。</p>	<p>第(4)點 實施者已說明，併於審議會後修正計畫書，予以採納。</p> <p>第(5)點 有關選配事宜，依審議會決議辦理，予以採納。</p>
10	<p>施○○(代翁○○) (當事人)</p> <p>(1) ○號○樓的屋主。我是支持合建的。權利分配不合理，107 年取得房子，權利一直下降，物價調升，房價卻下降。</p> <p>(2) 建商都沒溝通，態度高傲，我們提出意見，只說不予採納，卻未說明不予採納之原因。</p> <p>(3) 建商說依程序執行，未</p>	<p>10-1 實施者受任人：聖得福建設股份有限公司 郭宇宗 總經理</p> <p>(1) 上次審議會時，翁小姐陳述未收到聽證通知，因此今日再召開本次聽證。</p> <p>(2) 實施者有雙掛號發函予翁小姐欲與說明其權利價值，亦有簡訊告知。</p> <p>(3) 實施者不是不溝通，翁</p>	<p>第(1)~(3)點意見無爭點，理由如下：</p> <p>第(1)點 有關估價部分，請實施者依委員意見修正，無爭點。</p> <p>第(2)~(3)點 有關選配部分，仍請實施者持續溝通協調，無爭點。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>與地主充分溝通，只說以權利變換權值分回，我希望建商能與我好好溝通，也請政府協助雙方溝通。</p>	<p>小姐說明其分配價值的不合理性，每個地主都希望分配價值最大值，實施者也有表達可以提供之條件，在雙方對於合建條件無法達成共識時，都更程序中有權利變換方式來確保地主權益，相關的成本提列、更新前後的價值均須經由審議程序來確認審定。</p>	
11	<p>陳○○(當事人)</p> <p>(1) 請問剛剛○號的先生，代她太太發言需要委任書，聖得福公司負責人為吳明珠，跟我們談的洪正雄先生，那聽證現場的郭總經理與陳淑宜小姐他們現場所講的可代表實施者嗎？他們發言有提供委任書嗎</p> <p>(2) 我於第一輪發言的書面意見所陳述之房價，為內政部時價登錄資料。請問宏大估價你的估價依據為何？以較遠的周邊行情為估價依據，為何不是最近的周邊與歷史交易的行情？請委員將我的資料列入並審慎地審視。</p> <p>(3) 曾至更新處問過，若地主無異議審議會會直接通過，所以這是真的嗎？</p>	<p>11-1 實施者受任人：宏大不動產估價師聯合事務所 陳奕壬估價師</p> <p>(1) 會本於估價師職責詳細審視陳女士所提供之交案例，並協助反映陳女士之意見於審議會審議。</p> <p>11-2 實施者受任人：聖得福建設股份有限公司 郭宇宗總經理</p> <p>(2) 公司負責人不一定會親自出席，我是公司總經理可以代表公司出席會議。</p> <p>(3) 有關估價部份聖得福公司會依法規規定及相關程序辦理。</p>	<p>第(1)點意見無爭點、第(2)點意見不予採納、第(3)、(4)點無爭點，理由如下：</p> <p>第(1)點 本案依程序辦理，無爭點。</p> <p>第(2)點 有關估價比準標的之選用標準，經實施者說明，並經審議會討論後，不予採納。</p> <p>第(3)、(4)點 有關程序與法令部分，請依審議會決議妥予溝通協調，</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>實施者是都更專業，小地主不懂時實施者有義務要告知。</p> <p>(4) 請實施者不要將不同意戶當成惡徒，上次審議會也有請實施者要真誠與不同意戶協商，我不接受我的權利價值過低。每次都是我主動與實施者聯繫，始終未與我協商，僅答覆審議會決定。</p>		無爭點。
12	<p>曾○○(代曾○○) (當事人)</p> <p>(1) 為何不能變更選屋或是選錢，法規上是否完全沒有更改空間?</p> <p>(2) 何為私契?請實施者說明。當初有填寫選房或選錢權變計畫要檢附之文件的情形算是私契嗎?請實施者說明簽署私契地主有幾人?沒有簽署私契對於我是不是不公平?</p>	<p>12-1 實施者受任人：聖得福建設股份有限公司 郭宇宗 總經理</p> <p>(1) 曾先生這戶為繼承，於繼承前有先選屋，實施者為求案件穩定性，依已選屋列入計畫書中，更新前後權值會有所差異，請曾先生審慎考量後確認要選屋還是領取更新前補償金，實施者都尊重曾先生的意見，將來提請審議會經審議會審議確認後於計畫書載明。</p> <p>(2) 私契就是實施者與地主簽署合建契約書，係由實施者與地主私下約定條件。</p>	<p>第(1)、(2)點意見無爭點，理由如下：</p> <p>第(1)點 有關所有權人要參與選配或領取補償金部分，實施者已說明，無爭點，仍請實施者持續溝通協調。</p> <p>第(2)點 有關私契部分，非本更新審議會審議權責，無爭點。惟仍請實施者持續溝通協調。</p>

2. 109年6月30日第一次聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	大會決議
1	<p>黃○○(代黃○○○) (當事人)</p> <p>(1) ○巷○. ○號這棟位居三角窗分配條件應較優，為何利益並無比其他棟較多？</p> <p>(2) 財政局在書面資料有詢問. 這區域都更完具體的利益為何？</p> <p>(3) 書面資料並無具體寫出？</p>	<p>1-1 實施者受任人：宏大估價師事務所 陳奕壬估價師</p> <p>(1) 本棟基地為角地土地單價較高，但土地持分面積較小，因此權利價值比例稍低。</p> <p>1-2 實施者受任人：聖得福建設股份有限公司 郭宇宗副總</p> <p>(2) 公有地面臨長春路，現況環境窳陋，共同更新改建基地變大效益增加。</p> <p>(3) 私地主土地因面臨6米巷，容積率300%，因併同公有地共同更新，容積可採560%進行規劃，58巷私有地主獲益更佳。</p>	<p>第(1)~(3)點意見無爭點，理由如下：</p> <p>第(1)點 有關估價部分，請實施者依委員意見修正與調整，無爭點。惟仍請實施者持續溝通協調。</p> <p>第(2)、(3)點 有關更新後區域具體利益實施者已說明，無爭點。</p>
2	<p>陳○○(當事人)</p> <p>(1) 6/20收到公文來不及看內容，實施者對於廁所尺寸標示不清，輪椅不知是否能進出？</p>	<p>2-1 實施者受任人：聖得福建設股份有限公司 郭宇宗副總</p> <p>(1) 陳女士所選房屋為1間1樓店面及1間4樓A5的一般事務所，商業使用空間廁所是集中設置，各戶內不會配置廁所，所以陳女士當時選屋時是否有誤選狀況情形，特別提醒。有關於1樓店面或其他選擇房屋的廁所是否要加大空間尺寸。我們會在工程期間辦理客戶變更作業，接受客戶需求上的調整。</p>	<p>第(1)點意見予以採納，第(2)點無爭點，理由如下：</p> <p>第(1)點 有關圖面不清部分實施者已修正，予以採納。另有關選配房型部分，仍請實施者持續溝通協調。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	(2) 58巷1樓面前道路有4米及6米寬度不一的情形，1樓各戶估值是否有反應其差異？	<p>2-2 實施者受任人：宏大估價師事務所 陳奕壬估價師</p> <p>(1) 估價師已依法令規定至現場會勘，報告書內亦有現勘照片。</p> <p>(2) 道路寬度4米及6米皆為狹窄道路，本案主要考量商業效益評估1樓建坪單價，未來仍依審議結果為準。</p>	<p>第(2)點</p> <p>有關估價部分，請實施者依委員意見修正，無爭點。</p>
3	<p>陳○○(當事人)</p> <p>權變更新前佔比例部分應有誤植：</p> <p>(1) 權變P11-4編號19陳伶瑞 1.2996%、編號20陳伶燕 1.0699%。</p> <p>二樓比一樓價值高?應顛倒，且估價報告陳伶瑞占比為 1.0566%，煩請更正。</p> <p>(2) 權變P17-8(表 17-3 建物登記清冊表)</p> <p>序號160及161陳俊成車位B3-19，我哥希望登記於序號161 18FA4。煩請更正。</p> <p>P16-2表16-1(土地及建物分配清冊)序號9也請同步更正。</p> <p>(3) 1FA9東側屋頂是否可比照頂樓屋頂做防水隔熱處理？</p> <p>(4) 事業P10-87，P11-6東向</p>	<p>3-1 實施者受任人：冠霖不動產顧問股份有限公司 莊凱雯經理</p> <p>(1) 審議會後一併修正，陳伶瑞 1.0566%，陳伶燕 1.2996%。</p> <p>(2) 車位部分，於審議會後修正登載至18FA4。</p> <p>3-2 實施者受任人：聖得福建設股份有限公司 郭宇宗副總</p> <p>(3) 1樓A9戶的屋頂會施做防水隔熱。</p> <p>(4) 1樓A9戶開門及開窗尺</p>	<p>第(1)~(3)點意見予以採納、第(4)點意見無爭點，理由如下：</p> <p>第(1)、(2)點</p> <p>有關計畫書誤植部分，予以採納。</p> <p>第(3)點</p> <p>有關頂樓屋頂做防水隔熱處理，經實施者說明，予以採納。</p> <p>第(4)點</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	/側向立面圖1FA9後門旁開氣窗尺寸位置能否變動？可外加鐵窗嗎？看圖示窗的大小位置，安全性(宵小易入)會有疑慮？!	寸尚可配合辦理。該門目前規劃為不銹鋼門。考量1樓各戶之安全，門窗會加設防盜感應裝置，社區四周亦會安裝監控設備。外加鐵窗部分要經管委會同意。	有關氣窗尺寸及位置是否變動，非本更新審議會審議權責，無爭點。
4	<p>陳○○(代陳○○)(當事人)</p> <p>(1) 都更案不要只為自己著想利益最大化，要彼此協商退讓才能成就此案，包含公司地主都一樣。</p> <p>(2) 本案是商3容積合併興建，財政局不應該抹減私地主價值及合併土地共同興建為大家所創造的最大效益。</p> <p>(3) 審議會何時可開會，請盡速排會。</p>	<p>4-1 實施者受任人：聖得福建設股份有限公司 郭宇宗副總</p> <p>(1)-(2) 目前同意比率約90%，實施者會繼續協商整合。</p> <p>4-2 都更處：吳心筠</p> <p>(3) 下個階段會提審議會審議，審議通過後辦理核定即可申請建照。</p>	<p>第(1)~(3)點意見無爭點，理由如下：</p> <p>第(1)、(2)點 有關本案整合情形，實施者已說明，無爭點。</p> <p>第(3)點 本案依程序辦理，無爭點。</p>
5	<p>臺北市政府財政局(公有土地管理機關)(臺北市都市更新處承辦人代為宣讀)</p> <p>(一)有關更新前後估價：</p> <p>(1) 本基地北側臨新生北路二段58巷僅為6米巷道，使用分區為商四特(原商三)，惟依本市土地使用分區管制自治條例規定，法定容積率應僅有300%，需納入南側臨長春路之市有土地參與更</p>	<p>5-1 實施者受任人：宏大估價師事務所 陳奕壬估價師</p> <p>(1) 依據都市更新權利變換不動產估價報告書範本p21，更新單元內更新前土地法定容積為依「臺北市土地使用分區管制自治條例」第十條及第二十五條所規定法定容積率上限為評估基準，但應檢視該更新單元整</p>	<p>第(1)~(3)點意見無爭點、第(4)點意見予以採納，理由如下：</p> <p>第(1)點 有關估價部分，請實施者依委員意見修正，無爭點。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>新，整宗基地之法定容積率始可達560%。經查領銜估價報告書第83頁僅提列「開發適宜性、臨路狀況、角地、面寬、商效」等比較項目調整率，請實施者檢討增列法定容積貢獻調整率，以充分反映市有土地價值。</p> <p>(2) 案內更新後建物3樓A1單元面積達180坪，是否需依消防法規於室內裝設消防排煙設備，進而影響空間使用，惟領銜估價報告書第235頁對於3樓A1「轉管、水區影響」一項並未適度調整，請實施者就前開可能造成使用不便之情形檢討調降該筆建物之更新權利價值。</p> <p>(二)有關更新後建物分配及登記</p> <p>(3) 市有土地參與更新後分配之建物及停車位登記(權利變換計畫案第16-2至16-3頁、17-6至17-8頁)，請實施者參依本局107年11月27日北市財開字第1076029532號函</p>	<p>體開發下，是否有符合「臺北市土地使用分區管制自治條例」第十條及第二十五條所規定法定容積上限之相關條件，若無法符合時，則應根據合併後更新單元個別條件情況，決定法定容積。故本案更新單元合併後土地法定容積率皆為560%計算。</p> <p>(2) 本案於更新後價格評估時，已考量各戶轉管之問題並進行調整。3F-A1戶因面積較大(180.39坪)，且該戶之轉管、水區位置皆位於廁所內，故影響甚小。</p> <p>5-2 實施者受任人：聖得福建設股份有限公司 郭宇宗副總</p> <p>(1) 本案於規劃期間已就3樓A1戶之消防排煙設備進行檢討並不影響使用空間。</p> <p>(2) 俟審議會後調整，不影響其權益。</p> <p>(3)-(4) 銷售面積合計數(7,867.51坪)是含車位面積，表17-3建物登記清冊之整戶面積欄未含車公部分，俟審議會後加註相關說明。</p>	<p>第(2)點 有關估價部分，請實施者依委員意見修正，無爭點。</p> <p>第(3)點 有關估價部分，請實施者依委員意見修正，無爭點。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>說明三內容，將地下1層編號1、2坡道平面車位及編號3無障礙車位登記予3樓A1一般事務所單元(社福設施)使用，其餘35個車位以1戶1車位方式依序登記予住宅單元(社會住宅)使用。</p> <p>(4) 權利變換計畫P17-13建物登記面積合計數(19,506.23m²)與附錄14(事業計畫附錄13)銷售面積合計數(7,867.51坪)不一致，請實施者釐正。</p>		<p>第(4)點 建物分配及登記部分，請實施者依審議會討論意見修正與調整，予以採納。</p>
6	<p>陳○○(當事人)</p> <p>(1) 實施者不要再說私地主在沾公部門的光，彼此是共同互益。</p>	<p>6-1 實施者受任人：聖得福建設股份有限公司 郭宇宗 副總</p> <p>(1) 實施者針對不同意戶會積極協商溝通。</p>	<p>第(1)點意見無爭點，理由如下：</p> <p>第(1)點 本案後續情形，請依審議會決議辦理無爭點。並請實施者持續溝通協調。</p>

(八) 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，請實施者依委員及幹事意見修正，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。另有關建築圖面部分請實施者再檢討商業空間配置，取消非必要管道間，調整後圖面授權更新處檢視，如有必要再邀建築委員討論及建管處確認；估價修正部分，請估價委員協助書面審查始辦理核定事宜。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。