

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 586 次審議會會議紀錄

112 年 5 月 25 日 府都新字第 1126011915 號

壹、時間：民國 112 年 5 月 8 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

參、主持人：簡瑟芳副召集人

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、「擬訂臺北市信義區雅祥段一小段 614 地號等 10 筆土地都市更新事業計畫及權利變換案」都市更新審議案(承辦人：事業科 蘇科 02 2781-5696 轉 3075)

討論發言要點：

（一）國防部政治作戰局（公有土地管理機關）(書面意見)

本局尊重臺北市都市更新及爭議處理審議會專業之審查結果。

（二）財政局 蘇振華幹事(書面意見)

無意見。

（三）地政局地價科 張家銘幹事(陳振雄代) (書面意見)

友宏估價報告書業依委員建議調整 P. 77 修正率及更換比較標的，惟：

1. P. 78 表 13 編號 1 面積修正率與 P. 77 表 12 不符，請釐正。

2. P. 119 比較標的 21 公共設施比例、接近市場程度調整邏輯相對與比較標的 19、20，似有不一致，請檢視釐清。

（四）地政局測繪科 陳光熙幹事(書面意見)

1. 表 11-4 建物登記清冊表，所有權權利範圍有漏列情形(序號 95-345)。

2. 請實施者確認權變計畫書「表 11-4 建物登記清冊表」內公設數量(共有部分一及共有部分二)，如屬 2 個公設則 P. 15-38 至 P. 3-42 的共專用圖說，建請依內政部 103 年 3 月 12 日台內營字第 1030201699 號函釋，公寓大廈起造人於申請建造執照時，依公寓大廈管理條例第 56 條第 1 項定標示為共用部分及約定專用部分，應再區分出全部區分所有權人共有及一部分區分所有權人共有之範圍，俾利地政機關實務登記參考。

(五) 交通局 王少韡幹事(蔡昕芫代) (書面意見)

1. 事業計畫書

- (1) P. 3-16, YouBike1.0 已退場, 請自相關圖面移除。
- (2) P. 附錄-33, 附錄七之住戶管理規約, 九、特別約定事項之(七)無障礙車位註明事項, 請將文字修改為「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。」
- (3) P. 19-36~P. 19-42, 請提供解析度較高之圖面。
- (4) 上開意見請併同交通影響評估報告書修正。

2. 交通影響評估

- (1) P. 52, 基地開發衍生交通量推估, 本案檢討基地店鋪商業使用之樓地板面積為 1,195.86 平方公尺, 查前次交通影響評估規劃店鋪樓地板面積以 2,760.86 平方公尺檢討, 且本次 P. 56 及 P. 100 面積計算表之店鋪樓地板面積亦為 2,760.86 平方公尺, 請釐清並檢核相關衍生交通量及停車需求推估。
- (2) P. 57, 汽車停車需求檢討, 供住宅使用至少應滿足 1 戶 1 車位為原則單戶專有部分樓地板面積在 50 平方公尺以下(不含免計容積之陽台)之小坪數單元, 以 0.7 倍計算車位需求, 本案 2 房型集合住宅面積似大於 50 平方公尺, 建議仍以滿足 1 戶 1 車位計算; 另 5 房型採用汽車位 2.00 席/戶評估, 請補充相似案例為參考依據, 並確認本案設置之停車位可滿足未來住戶實際停車需求。
- (3) P. 52, 倒數第 2 行昏峰小時衍生人旅次加總誤繕, 請修正。
- (4) 上開意見請併同事業計畫書修正。

(六) 消防局 鄭正奇幹事(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。」。

(七) 文化局 連婕幹事(書面意見)

「達永建設-臺北市信義區雅祥段一小段614地號等10筆土地都市更新案」受保護樹木移植與復育計畫，業經111年11月30日第13屆臺北市樹木保護委員會第5次委員會審議通過，本府依臺北市樹木保護自治條例第6條規定於112年1月3日府文化資源字第1113037481號函准予核定，請依計畫覈實辦理。

(八) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事(書面意見)

1. P. 4-1表4-2高度比欄位，請依照土管規定修正高度比，另P. 9-5高度比檢討法源為土管，而非本市都更自治條例，請修正。
2. P. 4-1表4-2、P. 9-5最小側院寬度欄位，請依照土管規定修正。
3. P. 19-2請補充機車及裝卸位停車數量。

(九) 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。

(十) 新建工程處 陳家邦幹事(書面意見)

1. 經查更新單元北側毗鄰8公尺計畫道路(基隆路一段87巷)仍有圍籬等設施位於道路範圍內且排水溝未貼齊建築線設置(事業計畫書P. 19-15)，建請實施者一併協助開闢。
2. 前述道路開闢事宜涉及國防部政治作戰局經管之618-1地號及新工處經管之598-1地號道路用地，有關618-1地號因涉及撥用作業，無論屬有償或無償撥用，若該地號用地上仍有地上物(含遮雨棚架)時，應請實施者先行將地上物(含遮雨棚架)清除，本處再循序辦理撥用，其中有償撥用部分需由實施者先行函告本處並俟列入年度預算後再由實施者將有償撥用價金撥付本處後始可循序辦理有償撥用事宜，並請實施者考量開闢工進於開闢前一年之3月前告知本處，俾利配合編列年度預算(收支並列)辦理有償撥用，另無論有償或無償撥用均請俟撥用作業完成後再行進場施作。
3. 另協助開闢道路之設計圖說請循建管程序提送至新工處及水利處審查同意後再行施作。

(十一) 建築管理工程處 朱芳毅幹事

本案規劃部分畸零地檢討並未將周邊畸零地完整地羅列，建議調閱圖資後再依畸零地規定檢討及確認，另土管附條件允許的部分再請協助說明。

(十二) 鄭淳元委員(出席並提供書面意見)

1. 本案設置汽車有416席、機車位349席，數量大，請於交通影響評估報告之基地交通改善措施增列，汽機車出入口於尖峰時段應派員管理交通秩序並納入維護管理及保固事項章節及住戶管理規約規範管理。
2. 本案除國防部採權利變換，其餘多數地主係採協議合建方式參與，風險管理費(15%)建議酌予調降。

(十三) 吳智維委員(出席並提供書面意見)

1. 權變計畫：

- (1) P. 3-1更新後構造建築物(鋼筋混凝土)與估價報告P. 5之建物(鋼骨鋼筋混凝土)構造不同，請釐清。
- (2) P. 5-1記載本案採權利變換方式辦理，與審議資料表記載採部分協議部分權變方式辦理不一致。
- (3) P. 7-1評價基準日(110/09/30)與估價報告P. 5之價格日期(110/10/01)不同，請釐清。
- (4) P. 10-1記載之總銷售金額(153億餘元)與更新後總價值(154億餘元)不一致，請釐清修正。
- (5) P. 11-4建物登記清冊表中，實施者羅列權利變換及協議合建，因囑託登記僅針對權利變換部分，故請實施者將協議合建部分刪除。
- (6) 請實施者釐清共專有部分中大公數量，並請於建物登記清冊下方補充說明，以利地政機關登載囑託登記時檢核。

2. 領銜估價報告：

- (1) P. 36勘估標的500公尺以內公共設施，經量測捷運市政府站超過半徑500公尺，請修正。
- (2) P. 101更新前合併後土開法地上層總銷計算表格中，10樓基準層之效用比及單價均有誤，請再查明修正。
- (3) P. 131更新後價值樓層效用比，依報告書內容10樓以下每少一層樓減少0.5%，惟表格為每少一層樓減少0.8%，兩者不一致，請釐清修正。
- (4) P. 122比較標的23地址有誤。

(十四) 楊欽文委員

交通局書面意見是指目前本案有1房型、2房型的規劃，那目前是將所有2房型作為50平方公尺以下進行計列評估，主要請實施者說明本案各房型數量，

並調查2房型實際的停車需求為何？是否須滿足一戶一車位尚有檢討空間，請交通顧問詳加補充說明。另5房型的部分以2席車位評估，已超過通案之一戶一車位，目前交評計算本案停車需求尚低於實際設計之車位數量，請再重新檢討合理之評估值。

(十五) 林昆華委員

事業計畫P.13-10風險管理費，因興建時程較長尚有加成的計算，計算母數應為12.75%計算，非為16%計算，再請實施者修正。

實施者回應及說明

1. 新工處及都市規劃科幹事意見遵照辦理。
2. 本案裝卸車位數量及動線皆符合規定。
3. 畸零地部分，因旁邊的土地皆已送審都市更新事業計畫，實施者於劃定期間也已辦理鄰地協調，後續再於計畫書補充相關資料；附條件允許使用項目的部分亦會補充。
4. 本案交評報告P.52「商業使用之樓地板面積為1,95.86平方公尺」為誤植，將修正為「2760.86平方公尺」。另有關交通局希望滿足一戶一車位的部分，考量本案小坪數的戶數較多，房車比係以約0.7部做計算，且已規劃開挖地下7層的平面車位，要符合一戶一車位實有困難。
5. 針對交通評估的意見本案配合修正及補充。
6. 本案認養公有人行道的範圍為基地所有臨接到的公有人行道部分，認養維護時間為15年。
7. 計畫書財務計畫誤植的部分配合修正；另本案風管費已經依168專案小組意見自行降為15%，且銷管費用也依照實際的核算從4.77%降到了4.66%，懇請委員同意依以上費率提列。
8. 有關地政局地價科的意見，針對估價報告書P.77的面積修正調整率本案配合修正，從原本的-5%調整到-6%，第二個部分公設比純屬誤植，故更新後的個別因素條件沒有異動。
9. 有關本案計畫書登記及權利變換的內容會再配合委員及幹事意見補充及修正。
10. 在人行步道獎勵部分，實施者配合審議原則將人行步道淨寬都調整為2.5公尺以上，圖說會調整修正。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案未依108年12月26日本市都委會審竣(尚未公告)之「臺北市信義區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」規定，臨永吉路側留設騎樓，採退縮無遮簷人行步道設計並認養公有人行道，經168專案小組討論原則同意，且經實施者說明認養公有人行道範圍為臨基隆路一段及永吉路道路側，認養年限為15年，並經審議會討論後，予以同意，後續請實施者依新工處意見辦理相關送審程序。
2. 本案建築規劃設計是否符合建築法令相關規定及樹保審議進度，經實施者說明，並經審議會討論後，請實施者依建管處及都市規劃科幹事意見於計畫書補充說明本案畸零地檢討、土管附條件允許使用項目及高度比等。
3. 本案無障礙車位於168專案小組決議應設置於接近地面層的地下車位及鄰近電梯區域為原則，惟本案留設於地下二層及地下三層，經實施者說明使用效益，並經審議會討論後，予以同意。

(二) 交通規劃部分

本案地下一層設置裝卸車位2席是否滿足裝卸貨停車需求、垃圾處理室規劃之垃圾車停車空間動線及其淨高是否足供車輛進出、基地一層東側設置自行車格位10部及交通影響評估報告書修正情形，請實施者依委員及交通局幹事意見檢討修正。

(三) 消防救災部分

本案消防救災活動空間檢討修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，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。

(四) 財務計畫部分

本案人事行政管理費(3.5%)及風險管理費以15%(原16%)，前經168專案小組討論原則同意；另廣告銷售管理費實施者自行酌降以4.66%(原4.77%)提列，經實施者說明後並經審議會討論，請依委員意見調整風險管理費計算式後，予以同意。

(五) 估價及權利變換部分

本案估價報告書修正情形、更新後二樓以上均價(952,772元/坪)，共同負擔比43.89%，估價及權變清冊(應刪除協議合建)部分請實施者依委員及地政局幹事意見修正。

(六) 建築容積獎勵部分

1. 都市更新建築容積獎勵辦法：

- (1)(#6)建築物結構安全條件獎勵，同意依168專案小組會議決議給予460.25平方公尺(法定容積2.34%)之獎勵容積。
- (2)(#10)取得候選綠建築證書之建築設計獎勵，同意依168專案小組會議決議給予1,180.71平方公尺(法定容積6.00%)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。
- (3)(#11)智慧建築標章之建築設計獎勵，同意依168專案小組會議決議給予1,180.71平方公尺(法定容積6.00%)之獎勵容積，另請實施者依協議書約定取得智慧建築候選證書及於使用執照核發後2年內通過智慧建築分級評估「銀級」以上。
- (4)(#12)建築物無障礙環境設計獎勵，同意依168專案小組會議決議給予590.36平方公尺(法定容積3.00%)之獎勵額度；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)(#13)建築物耐震設計獎勵，同意依168專案小組會議決議給予1,967.85平方公尺(法定容積10.00%)之獎勵額度；另請實施者依協議書約定於使用執照核發後2年內取得耐震設計標章。
- (6)(#14)時程獎勵，同意依168專案小組會議決議給予1,377.50平方公尺(法定容積7.00%)之獎勵額度。
- (7)(#15)基地規模獎勵，同意依168專案小組會議決議給予1,279.10平方公尺(法定容積6.50%)之獎勵額度。

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，同意依168專案小組會議決議給予196.79平方公尺(法定容積1.00%)之獎勵容積。
- (2)建築規劃設計(三)，經實施者說明配合審議原則將人行步道淨寬調整為2.5公尺以上，相關將圖說配合修正並經審議會討論後，原則同意給予939.78平方公尺(法定容積4.78%)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。
- (3)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，同意依168專案小組會議決議給予590.36平方公尺(法定容積3.00%)之獎勵容積。

(4)促進都市更新(二)，本案計有2棟4層樓建築物，同意依168專案小組會議決議同意給予89.71平方公尺(法定容積0.46%)之獎勵容積。

3. 本案申請容積獎勵合計9,853.12平方公尺(50.08%)已超過法定容積之1.5倍之上限9,839.24平方公尺(50%)，故以上限計列。

(七) 聽證紀錄

本案報核迄今僅有公有土地管理機關表示意見，惟經實施者依公有土地管理機關所提意見覈實檢討，並取得其函復表示「修正後內容無新增意見」，得依都市更新條例第33條第1項第1款規定免辦理聽證，倘本案於核定前有爭議，應補辦聽證並再次提請大會審議。

(八) 同意本案都市更新事業計畫及權利變換計畫案經大會審議修正後通過，請實施者收受會議紀錄起3個月內應檢具修正後計畫書圖送都市發展局辦理報府核定，逾期應再重新提會審議。實施者得參考本市都市更新處網站公告成果告示牌樣式自行設置，以推廣都市更新成效。

二、「擬訂臺北市內湖區東湖段一小段 30-4 地號等 3 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 宋蕙汝 02 2781-5696 轉 3082)

討論發言要點：

(一) 財政局 陳鈺芳幹事(書面意見)

本局無意見。

(二) 地政局地價科 張家銘幹事(陳振惟代)(書面意見)

無意見。

(三) 地政局測繪科 陳光熙幹事(書面意見)

表 11-2、11-3 土地建物登記清冊表，更新後其他登記事項欄，共同共有註記事項及地價備註事項無須轉載，建請刪除。

(四) 交通局 蔡于婷幹事(書面意見)

1. 本案平面層仍有充裕空間，建議設置自行車格並標示於圖面。

2. 交評報告 P. 3-3，請於附錄補充調查資料，非僅呈現結果之數據，並請修正附錄頁碼。

3. 交評報告 P. 3-4，本案基地較調查基地「綠之舞」離捷運站更近，但汽、機車運具使用比例採用更高數據，似不合理，仍請檢討修正；或採用區位相近(大眾運輸系統)之基地作為參考。
4. 事業計畫書請補附本局幹事及權變小組之書面意見及實施者說明暨修正情形。

(五) 消防局 鄭正奇幹事(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) 文化局 連婕幹事(書面意見)

本局於 111 年 1 月 22 日北市文化資源字第 1113000601 號函復無涉樹保相關事宜。

(七) 都市發展局都市規劃科 關仲芸幹事(陳奕真代)(書面意見)

1. 事業計畫 P. 4-1、P. 9-9 土管規定最小前、後院深度及側院寬度等數值有誤，請修正。
2. 事業計畫 P. 19-14 停車空間檢討部分，「第 19 組：一般零售業甲組」使用組別誤植為第 20 組，請修正。
3. 事業計畫 P. 19-38~P. 19-43 高度比檢討削線請確認是否由道路中心線繪製，並明確標示後院深度比免檢討範圍之尺寸，另部分道路寬度標示有誤，請重新檢視及修正。

(八) 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。

(九) 工務局新建工程處 丁仲仁幹事(書面意見)

有關前次(111.4.24)審查小組會議所提意見二「東湖路 113 巷 95 弄路側基地(建築線)以外至既有排水溝間之公有人行道區域」，經查並無公有人行道係屬誤植，請刪除。

(十) 建築管理工程處 朱芳毅幹事

1. 有關廢巷改道部分經檢視均位於基地範圍內，惟請實施者依建築執照圖說修正私設通路及現有巷道之位置及範圍，其餘部分無意見。
2. 建築規劃設計部分，無意見。
3. 有關地下室連續壁改為排樁部分，依照臺北市建築工程基礎開挖安全措施管理作業要點規定，若遇岩盤或卵礫石層地質時，在建造執照核准前檢具鑽探報告及技師簽證等資料可與建照一併審核，不須另外審查程序。

(十一) 林秋綿委員(出席並提供書面意見)

1. 針對陳情人疑義部分，說明如下：
 - (1) 都市更新權變估價本就較為複雜，雖估價內容大致符合估價範本及技術規則，惟陳情人因非估價專業，就分母之轉換與調整係數等內容容易產生誤解。景觀部分目前無修正，陳情人認為面對公園用地，未來開闢景觀視野較好，爰請估價師確認估價內容修正是否前、後邏輯一致，倘更新前、後均無修正景觀視野，尚可接受；有關陳情人認為公園用地未來有無景觀價值部分及目前估價評估考量，再請補充說明。
 - (2) 倘增加景觀項目修正，將影響更新前權利價值比率及更新後價格。若陳情人更新後也選配相對位置，將因景觀項目影響更新後之價值提高，是否會有多補差額價金之情事？建議實施者就陳情人之價值及選配項目，向陳情人說明並試算倘該項目修正後，是否為最有利之選項。
 - (3) 有關估價條件部分，應請實施者向所有權人妥為溝通說明，是否因考量本案為海砂屋或其他原因，似部分項目未予調整，如87號及133號經圖面評估似有路沖等。
2. 外棟棟距一詞易生誤會，建議改以可及性表示，以突顯一樓與樓上戶之不同。
3. 面公園是否調整，請估價師補充是否更新前後之估價皆採相同之原則辦理。
4. 二面與三面採光，請補充邊間即含相鄰兩側採光，故不單獨修三面採光，以免有重複修正之虞。

(十二) 陳玉霖委員(出席並提供書面意見)

1. 有關估價條件部分，本案有申請 5 樓獎勵，請將其列入專屬，本項調整尚不影響案內所有權人權益。
2. 估價報告書 P. 46 請補充說明公園之開闢情況。

3. 估價報告 P. 125，請補充說明並標示外棟（臨計畫巷道）之道路寬度、內棟（臨私設道路）之道路寬度、邊間之修正等調整評估原因及理由。
4. 估價報告 P. 141，估價條件剩餘 47.4 年請補充說明評估原因及理由。
5. 估價報告 P. 142，法地空地位於裡地，請補充圖示說明。
6. 建議補充今日估價師說明之簡報於報告書內；另有關更新前、後面臨公園巷道之不調整因子、陳情人之疑義建議一併補充說明。

（十三）張剛維委員

有關事業計畫圖 19-41 景觀配置部分，於基地北側的消防救災空間是否可比照南側配置方式置於道路上，以增加人行空間植栽種植？

（十四）林志崧委員

有關自提修正開挖擋土措施由連續壁改為排樁部分，請實施者說明是否已經相關單位核准。臺北市有規定地下開挖深度超過 8 公尺須採連續壁擋土工法。為避免影響財務計畫，建議在核定前經主管機關核准。

（十五）吳智維委員（出席並提供書面意見）

1. 權變計畫：

- (4) P. 7-6、P. 9-1 一樓未計入產權面積計價之單元應為庭園及陽台（法定空地），非庭園、陽台，一樓之陽台（法定空地）與二樓以上計入產權面積之附屬建物陽台有別，請修正相關資料。
- (5) P. 11-3 土地登記清冊表之更新前原載情形，其中 30-8、30-9 地號土地所有權人似未完整列出，請查明修正。
- (6) P. 11-7 本案係於 107 年以後報核之案件，雨遮無法辦理產權登記，建議表 11-3 建物登記清冊表中之附屬建物雨遮欄予以刪除。
- (7) P. 15-36 專共用圖說一樓店鋪均標示為共用部分有誤，應為專有部分，請修正。

2. 領銜估價報告：P. 91 請於報告書補充說明比較標的八無鄰近捷運設施之定義。

（十六）楊欽文委員

建議將本案垃圾車位兼做裝卸貨使用之說明納入住戶管理規約載明。

（十七）都市更新處

有關提會資料中容積獎勵審查說明部分，本案上限檢討原以原容積 1.3 倍計算係屬誤植，更正其上限檢討為以各該建築基地 0.3 倍之基準容積再加其原建築容積。

實施者說明及回應：

(一) 就陳情人意見回應：

1. 有關溝通協調部分，本案報核後持續與住戶溝通協調，目前已取得 165 戶中 163 戶的同意，大多數的住戶都是支持本案、希望順利進行。
2. 有關陳情人所陳本案建材等級部分，依本市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項有規定實施者應依個案狀況填寫，本案係由建築師、機電技師及理監事，針對實務、公平性、未來成本等綜合討論並決議之。目前所提項目均為預算，未來以營造廠實際發包項目及金額為準。
3. 有關本案財務計畫及預算部分，係依市府提列總表規定編列，另東亞建經所預估之費用，係考量這 2 年營建成本及人事成本增加後，初步估算營建成本會增加 6 億(此為預估金額，並非實際金額)，因本案為社區住戶自組更新會實施更新，後續營造廠及其相關協力單位還是須經會員大會同意後遴選，有關計畫書所載之財務金額、東亞建經所提金額及估價師所估之銷售金額均為預估值，未來仍以實際發生金額為準。

(二) 有關交通局所提增設自行車格部分，本案可配合增設；其餘有關新工處、交通局、都市規劃科等相關局處意見，均可配合修正或補充說明。

(三) 有關本案垃圾車位可兼做裝卸貨使用部分，將配合委員意見於住戶管理規約中載明。

(四) 有關權利變換及估價部分：

1. 陳情人所提估價部分意見，以下說明：

- (1) 有關本案土地權利價值降低及計算分母差異問題，本案共有 30-4、30-8、30-9 等 3 筆地號，其中 30-8、30-9 地號為基地中間的法定空地。評估方式為先評估整宗基地總價約 26 億(195 萬/坪)，再將法定空地另外以有地無屋扣除使用權的方式評估，其總價約 6,200 萬。整宗基地總價值扣除 6,200 萬後，作為公寓建物基地所分配之價值約 25 億，所有公寓更新前價值扣除建物權利價值後約 20 億，因考量對所有權人比較有利的方案，本案從所有公寓更新前價值扣除建物權利價值後約 20 億調整成公寓土地基地所分配之價值約 25 億的比例。因分母不同的情況下，故會造成權利價值計算上的差異，係屬合理，有關這個議題已於公聽會、聽證上及會後多次向所有權人解釋。

- (2)有關陳情人所提估價景觀疑義修正部分，本案估價皆以公平、客觀的方式去裁量。評估方式包含樓層別、面積調整、公設比、附屬建物比例、邊間與非邊間之採光及外棟棟距調整。其中有關外棟棟距部分，係以可直接進出計畫道路的 1 樓與進出私設道路的 1 樓做調整。有關景觀修正部分，本案北側為未開闢之公園預定地，考量開闢時間之未知性及現況係未整理之草叢及樹木組成，故本案並未就景觀部分進行調整。另有關 85 號及 87 號部分，其建物座位為坐北朝南，雖有一房間及浴室朝北，但客廳及 2 個臥室皆朝巷道，故應無強烈應作景觀特別修正之必要並考量全體公平性，故本案未作景觀特別修正係數。
- (3)有關本案採光條件之調整，僅列為邊間與非邊間兩個項目，考量本案邊間大多為三面採光或雙面採光，其中雙面採光之戶別面寬大亦無暗房，經評估雙面與三面無明顯效益差異，故不另列調整，其餘非邊間部分多為前後採光。

2. 謝謝林委員及陳委員之意見及建議，後續將配合修正並補充說明。

- (五) 有關留設人行步道部分，本案面臨 8 公尺及 6 公尺寬計畫道路，臨 6 公尺寬計畫道路部分，業依規定退縮補足 8 公尺並且順平處理，另人行步道申請獎勵面積範圍已扣除人車出入口面積；在植栽連續設置及分段設置之人行淨寬均符合審議原則規定，提請大會同意本案覈實計算獎勵面積。
- (六) 有關事業計畫圖 19-43 北側消防救災活動空間是否可比照南側配置於計畫道路上使沿街景觀配置一致部分，因本案北側的建築物配置距道路較遠（依規定消防救災活動空間需配置於 11 公尺範圍內），因此北側消防救災活動空間須向內配置且淨空，故無法比照南側種植植栽，敬請諒察。
- (七) 有關陳情人所述 10F-B1 戶是否有一屋兩賣部分，本案於報核後所有權人有提出協議更換選配位置需求，並前經幹事及權變小組同意在不影響他人權益狀況下，所有權人可交換或更換至無人選配位置。原選配 10F-B1 戶之住戶於報核後有提出交換選配位置需求，並無一屋兩賣情事。
- (八) 有關地下室連續壁改為排樁部分，將依建築管理工程處意見，於建照申請階段，由專業技師檢附相關檢討簽證資料併同審查，倘後續因審查結果涉及相關建築圖面變更，將循都市更新條例相關規定辦理變更。

決議：

(一) 人民陳情部分

本案尚有所有權人未同意參與更新等陳情意見，請實施者持續溝通協調。

(二) 廢巷改道部分

本案廢止東湖路 113 巷 95 弄現有巷道部分，尚符合本市都市更新自治條例第 10 條第 1 款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。另請實施者依建管處幹事意見修正私設通路及現有巷道範圍圖說。

(三) 建築規劃設計部分

1. 本案建築規劃設計是否符合建築相關法令規定，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案設有 5 戶一般零售業甲組使用，其裝卸貨需求，經實施者說明各店鋪單元除利用自身選配之車位進行裝卸貨外，垃圾車位亦可兼作裝卸貨車位分時共用，於基地內自行滿足裝卸貨需求，並經審議會討論後，予以同意。另請實施者於住戶管理規約載明有關垃圾車位與裝卸貨車位分時共用事宜。
3. 本案交通影響評估報告修正情形，請實施者依交通局幹事意見修正。

(四) 消防救災部分

本案消防救災活動空間檢討修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(五) 財務計畫部分

1. 本案財務計畫重建費用「其他」項下，提列消防性能複委任作業費 1,300,000 元提列，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. 本案提列稅捐 73,131,758 元，惟本案屬無提供資金之更新會，其性質屬地主自行出資興建分回，依提列總表規定不提列共同負擔，予以刪除。
3. 營建工程管理費及信託管理費，經實施者說明於核定前檢附營建工程管理及信託管理合約後，並以合約與報價單擇低提列，經審議會討論後，予以同意。
4. 本案更新會運作費用(5%)、廣告銷售管理費(6%)、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。

(六) 權利變換及估價部分

本案估價報告修正情形及是否反映轉管、二樓以上均價由 631,317 元/坪，下修為 630,826 元/坪，及共同負擔為 38.87% (原 38.82%)，請實施者依委員及地政局幹事意見修正。

(七) 自提修正部分

1. 本案自提修正同意比率及建築設計部分配合公設空間設計調整開窗型式及

隔間、配合基地調查結果開挖擋土措施由連續壁修正為排樁及連動調整基地保水位置及綠覆率、配合建築結構柱位大小調整連動修正 2 層、18 層及 19 層樓地板面積及容積樓地板面積微調等，經實施者說明本案財物計畫連動修正後共負比率下降，每戶更新後單價不變，未影響所有權人權益，並經審議會討論後，予以同意。

2. 另有關開挖擋土措施修正為排樁部分，倘後續因建照執造審查結果有不一致之情形、涉及計畫書之變更者，請循都市更新相關規定程序辦理。

(八) 建築容積獎勵部分

1. 都市更新建築容積獎勵辦法：

- (1)(#14)更新時程獎勵，同意給予 1,001.03 平方公尺(法定容積 10%)之獎勵額度。
- (2)(#15)基地規模獎勵，同意給予 920.94 平方公尺(法定容積 9.2%)之獎勵額度。

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 690.26 平方公尺(法定容積 6.90%)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。
- (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 300.31 平方公尺(法定容積 3%)之獎勵額度。
- (3)促進都市更新(二)，本案現有合法建築物之屋齡達三十年以上，且樓層數為五層樓，無設置電梯設備或法定停車位數低於戶數十分之七者，同意給予 400.41 平方公尺(法定容積 4.00%)之獎勵額度。

3. 本案申請容積獎勵合計 3,312.95 平方公尺(33.10%)已超過各該建築基地 0.3 倍之基準容積再加其原建築容積之上限 3,003.08 平方公尺(30%)，故以上限計列。

4. 其他項目：高氣離子混凝土建築物重建容積獎勵，依本府都市發展局審查結果辦理，給予 3,862.04 平方公尺(法定容積 38.58%)之獎勵額度。

(九) 聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	大會決議
1	<p>李○○(當事人) 都市更新事業計畫案(東湖段一小段 30-4 地號等 3 筆土地更新會, 下稱本更新會):</p> <p>(1) 建築工程建材設備等級表(331/428 頁)與 110/7 月『臺北市都市更新處』頒布「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」設備建材項目比較:</p> <p>註 1: 本更新會提出的設備與建材; 均無產品型號及規格(最容易偷工減料)。</p> <p>註 2: 110/7 月臺北市政府更新處頒布「各級建材所列『均為最低要求標準』, 超出標準時起列出項目以及提供相關產品型錄以及規格資料供參」。</p> <p>註 3: 更新處頒布「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」第六項、建築工程建材設備調查表(第 25 頁)格式內之備註欄(應註明廠商、品牌、規格); 本更新會提出設備建材均「刻意未標示」廠商、品牌、規格; 且『蓄意違反』更新處頒布該法規及『蓄意欺騙』臺北市政府主管機關(更新處)、及『蓄意欺騙』本更新會全體會員; 若未遵照市府更新處頒布「建築物工程造價要項」將造成全體會員巨大利益損失。</p> <p>A. 牆面含踢腳板:(a. 本更新會設備與建材; b. 市府更新處頒布版)</p> <p>a. 浴廁: 只用二級。</p>	<p>1-1 實施者受任人: 邑相更新規劃股份有限公司 張大任副總經理</p> <p>(1) 本案建材等級設備為 RC 二級, 但李先生提出的問題多為三級建材, 為因應本案為更新會故以二級作為本案建材事業計畫提列。</p> <p>(2) 共同負擔費用更新處審查時有提出意見, 針對相關管理費用希望予以調降, 但因應近期工程費用大幅調漲, 本案為更新會案件, 未來財務計算是以實際金額為準, 且目前事業計畫提列之金額已不足以反映實際造價, 希望透過提列管理費反映工程造價調漲之風險, 未來於營建融資時也會比較沒有問題。</p> <p>(3) 拆遷補償費用數據差異為小數點四捨五入的誤差, 單價為依估價師提供之建物殘值計算, 若有誤植處未來會再檢視修正。</p> <p>(4) 估價部分提到雜草叢生問題, 待會請估價師回應。</p> <p>(5) 目前的事業計畫報告書是依臺北市的都市更新提列標準做提列計算, 為預估值, 未來實際的財務未來是以實際發生金額為準, 且本案於每年皆委託會計</p>	<p>第 1 點意見無爭點, 第 3-A、3-B、3-D、5、9 點意見非本更新審議會審議權責, 不予採納, 第 6 點意見予以採納, 第 2、3-C、4、7、8-A、8-B 點, 不予以採納, 理由如下:</p> <p>第 1 點 經實施者說明本案依工程造價要項之建材等級設備為 RC 二級規定辦理後, 無爭點。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>b. 浴廁：(二、三級同)亮面磁磚、高級馬賽克磚、石英磚或岩面磚。</p> <p>B. 平頂：(a. 本更新會設備與建材；b. 市府更新處頒布版)</p> <p>a. 2F以上室內空間：水泥漆、乳膠漆。</p> <p>b. 2F以上室內空間：(二、三級同)廚房採用天花板、高級木作(矽酸鈣板)。</p> <p>C. 門窗設備：(a. 本更新會設備與建材；b. 市府更新處頒布版)</p> <p>a. 金屬門窗隔音靜音設備，「玄關門(玩弄文字遊戲)」防火時效1小時。</p> <p>b. 金屬門窗隔音靜音設備，「門」防火時效1小時：節能玻璃。(未來電價會極速隨時調漲；本更新會刻意刪除是何居心)</p> <p>D. 電梯設備：(a. 本更新會設備與建材；b. 市府更新處頒布版)</p> <p>a. 除一般電梯全設施外，建材設備中…另增設按錯取消功能。</p> <p>b. 第二級以及第三級電梯除一般電梯安全設施外，建材設備中…門廳電梯及其餘樓層採整體造型設計及門板採用不鏽鋼設計。(各建案應視實際狀況詳實編列，視其實價酌予調整)</p> <p>E. 浴室設備：(a. 本更新會設備與建材；b. 市府更新處頒布版)</p> <p>a. 衛浴設備及規格不清不楚。</p> <p>b. 石材或人造石檯面。臉盆配單槍水龍頭及溫控蓮蓬頭。(備註：等級之需分需視戶數以及每層樓配置之數量而定。第二級以及第三級設備多以設備為主。)</p>	<p>師報告前年度現金流及資產負債等會計報表，未來實際財務皆會以會計師計算為準。</p> <p>1-2 實施者受任人：邑相聯合建築師事務所 林淑燕建築師</p> <p>(1)本案法令適用日為111.01.27，李先生提出的樓板防音相關法規是於110.7.01日已實施，故本案未來於建照階段會將相關圖說檢附供建管處審查。</p> <p>(2)事業計畫報告書目前內容係依市府公告之範本製作，故相關建築施工技術檢討將於後續階段提出更完整圖說供市府審查。</p> <p>1-3 實施者受任人：信義不動產估價師聯合事務所 紀亮安估價師</p> <p>(1)有關李先生提到坐向調整，本案大部分建築面臨都為巷道，鄰近的公園亦未開闢完成，所以針對坐向部分才未調整價格。</p> <p>(2)針對估價權值部分，因目前為聽證階段，故相關數據暫無法調整，後續於審議會將納入李先生意見供委員參酌審議，視審議委員討論結果確認是否再做調整修正。</p> <p>1-4 實施者：臺北市內湖區東</p>	

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>F. 廚具設備：(a. 本更新會設備與建材；b. 市府更新處頒布版)</p> <p>a. 整體式廚具設備、…雙口式瓦斯爐…。</p> <p>b. 不鏽鋼單洗槽。三口式瓦斯爐或雙口鹵素爐或電氣加熱設備。附加烤箱、多功能籃架、電陶爐、淨水器。(蓄意刪除)</p> <p>G. 停車設備：(a. 本更新會設備與建材；b. 市府更新處頒布版)</p> <p>a. 無。</p> <p>b. 各層設「一氧化碳探測器，監測停車場空氣品質」。(蓄意刪除)</p> <p>H. 電器設備：(a. 本更新會設備與建材；b. 市府更新處頒布版)</p> <p>a. 總開關：…標準規格五迴路以上，多迴路系統無熔絲開關及漏電斷電開關。</p> <p>b. 各戶配備：有些其他項目已涵蓋。本項目又重複。各房一燈二開關二插座以上，大型面板附夜光，室內裝設家庭保安燈，於停電時可自動點燈並可作為手電筒使用。(蓄意刪除。各戶室內電燈的燈座為何?)</p> <p>I. 通風工程及空調設備：(a. 本更新會設備與建材；b. 市府更新處頒布版)</p> <p>(A) 緊急供電設備：</p> <p>a. …。</p> <p>b. …發電機另加設防震 消音器及黑煙淨化器。蓄意刪除。</p> <p>(B) 各戶配備：</p> <p>a. …。</p> <p>b. 採分離式冷氣為主預留穿樑套管(以專區規劃主機位置)。(蓄意刪除。)</p>	<p>湖段一小段 30-4 第號等 3 筆土地都市更新會 戴合貝理事長</p> <p>(1) 更新會之運作包含理監事會及會員大會，皆有邀請會員參與，另會後也有將會議記錄公告供全體會員參酌，所有的溝通些為雙向溝通，無刻意隱瞞之情事。</p>	

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>J. 門禁管理及保全監控系統：(a. 本更新會設備與建材；b. 市府更新處頒布版)</p> <p>(A) 外牆、庭園及地下室四周監視警示及報警系統：</p> <p>a. 二、三級同。</p> <p>b. 圍牆與庭園四周設自動監視系統。(蓄意刪除)。</p> <p>採用集合監視、錄影、播放等整合性數位影像。如反脅迫系統。</p> <p>(B) 入口門廳門禁管制：</p> <p>a. 二、三級同。</p> <p>b. 電視對講機，進門指紋辨識系統或密碼輸入或刷卡雙軌安全管理。感應式讀卡機附數字鍵或RFID智慧卡辨識裝置。管理中心(或各戶)有報警自動連結撥號系統。</p> <p>電腦辨識系統如虹膜辨識、掌指紋辨識門禁系統等，密碼輸入或刷卡系統如反脅破密碼或加密感應式讀卡系統。</p> <p>(C) 各戶大門：</p> <p>a. 設置彩色電視對講機，可與管理員對講，並可監看訪客影像。</p> <p>b. 防爆耐燃多層金屬門，多道全排門鎖，強開警報系統。蓄意刪除。</p> <p>(D) 各戶門窗瓦斯：</p> <p>a. 二、三級同。</p> <p>b. 瓦斯偵測及各門窗磁簧開關(蓄意刪除)連線本戶警報系統及大樓警報系統。</p> <p>(E) 各戶門窗及室內(本項目；本更新會蓄意刪除)：</p> <p>a. 二、三級同。</p>		

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>b. 各戶、主臥室裝設緊急求救按鈕，可按下壓扣，通知管理中心緊急救援，所有門窗均設定位安全鎖設施，公共樓梯間有防墜網等。</p> <p>K. 消防設備：各戶配備(a. 本更新會設備與建材；b. 市府更新處頒布版)</p> <p>a. …。</p> <p>b. 消防設備需視建案本身設計為主…緩降機…各層設一氧化碳探測器(蓄意刪除)，監測停車場空氣品質及溫度，另依消防法規設置滅火器設備。</p> <p>消防設備及配置之費用應於各級建案中詳實編列，視其實價酌予調整。</p> <p>L. 視訊及網路設備：各戶配備(a. 本更新會設備與建材；b. 市府更新處頒布版)</p> <p>a. …。</p> <p>b. 大樓屋頂設置數位之社區共同天線系統，客廳、主次臥室、餐廳、主次衛浴皆留電視、電話出線口及網路出口。</p> <p>各戶主臥、臥室、客廳、餐廳皆有(1)大樓整體天線(2)有線電視Cable插座(3)無線網路系統。並增加網路連線設備，建構光纖管路及預留出口至各戶客廳及臥室。</p> <p>(2)建築技術規則建築設計施工編：</p> <p>A. 第 46-6 條『分戶樓板之衝擊音隔音』規定，內政部營建署已確定在 110 年 1 月 1 日全面實施。</p> <p>B. 第 321 條(建築物應使用綠建材，並符合下列規定)：</p>		<p>第 2 點 建築規劃設計 是否符合建築 相關法令規 定，經實施者 說明並審議會</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>a. 建築物室內裝修材料、樓地板面材料及窗，其綠建材使用率應達總面積百分之六十以上。但窗未使用綠建材者，得不計入總面積檢討。</p> <p>b. 建築物戶外地面扣除車道、汽車出入緩衝空間、消防車輛救災活動空間、依其他法令規定不得鋪設地面材料之範圍及地面結構上無須再鋪設地面材料之範圍，其餘地面部分之綠建材使用率應達百分之二十以上。</p> <p>C. 第 322 條(綠建材材料之構成，應符合左列規定之一)</p> <p>D. 第 323 條(綠建材之使用率計算，應依設計技術規範辦理)</p> <p>(3)請問本更新委託(17、19/428 頁)給「邑相聯合建築師事務所、及邑相更新規劃股份有限公司」之合約書有幾份合約?</p> <p>A. 「建築設計暨監造」委託契約書(295-298/428 頁)</p> <p>B. 「都市更新規劃」委託契約書(299-300/428 頁)</p> <p>C. 請問本更新會「更新處業務科意見『人事行政管理費及營建工程管理費 5%；銷售管理費 6%；風險管理費 14%均以上限提列，請實施者自行考量酌降』」(47、49/428 頁)；會議結論「更新處業務科意見『人事行政管理費及營建工程管理費 5%；銷售管理費 6%；風險管理費 14%均以上限提列，請實施者自行考量酌降；後續提請審議會審議』」</p>		<p>討論後，尚符建築相關法令規定，故不予採納。</p> <p>第 3 點-A、B、D 有關更新會與其他協力單位另有簽訂契約事宜，係屬更新會內部會務，非本更新審議會審議權責，不予採納。 第 3 點-C、第 4 點 有關管理費用提列部分，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，故不予採納。</p>



序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>(49/428 頁)本會員提出必需調降理由：</p> <p>a. 本更新會在財務計畫第柒大項管理費(I)編列19.51%；已超出其他建案該管理費平均值約1.2%；其他建案該管理費各單項占比「人事行政管理費3.71%；營建工程管理費0.64%；銷售管理費4.73%；風險管理費9.28%；信託管理費0.06%；合計占18.42%」（資料來源：臺北市更新處歷年舉辦都更講座）</p> <ul style="list-style-type: none"> ●本更新會在財務計畫第柒大項管理費(I)編列19.57%占比(163-165/428頁)。 ●更新會運作費用(27,431,027/2,396,595,388) 1.14%⇔3.71% ●營建工程管理費(65,645,021/2,396,595,388) 2.74%⇔0.64% ●風險管理費(264,740,061/2,396,595,388) 11.05%⇔9.28% ●信託管理費(9,500,000/2,396,595,388) 0.40%⇔0.06% ●廣告銷售管理費(101,586,017/2,396,595,388) 4.24%⇔4.73%計18.42% <p>D. 會員是海砂屋受災戶尤關注；建物抗震強度、安全舒適；『共同負擔費用』應花在刀口(新建工程費用)上；不應投入無關抗震強度安全舒適之管理費用。</p> <p>(4)依據臺北市政府都市發展局 110 年</p>		

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>1 月 15 日北市都新字第 1106000235 號函「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」：</p> <p>A. 說明十七、人事行政管理費，定義：依「都市更新條例」第 51 條、「都市更新權利變換實施辦法」第 19 條第 1 項第 7 款。指實施者從更新案的啟動至更新完成期間，所進行土地整合、人事、庶務等行政作業、各項法律、會計等支出所需費用。</p> <p>B. 說明九、都市更新規劃費，定義：依「都市更新條例」第 51 條、「都市更新權利變換實施辦法」第 19 條第 1 項第 5 款。指辦理都市更新各階段之相關規劃、擬訂事業計畫及權利變換計畫送審，以及計畫核定之後續協助執行等費用。提列說明：依更新單元範圍確認及發起（申請自行劃定更新單元）、計畫擬訂（事業計畫及權利變換計畫）、計畫執行…等各階段費用，個案得依需求計算加總。</p> <p>C. 本更新會已於 109 年 12 月 31 日委託「邑相聯合建築師事務所、及邑相更新規劃股份有限公司」執行說明九、都市更新規劃費「指辦理都市更新各階段之相關規劃、擬訂事業計畫及權利變換計畫送審，以及計畫核定之後續協助執行等費用」；如「都市更新規劃」委託契約書(299-300/428 頁)；該合約及建築設計暨監造契約書明確載明：</p> <p>a. 「都市更新規劃」委託契約書(299-300/428 頁)：</p>		

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>第六條「受託人應基於誠信原則，以公平、公正、透明之方式協助委託人遴選其他團隊；受託人不得涉及任何形式之賄賂行為，無論直接、間接接受不當利益」。</p> <p>b. 「建築設計暨監造」委託契約書(295-298/428頁)：</p> <p>第十一條「受託人應基於誠信原則，以公平、公正、透明之方式協助委託人遴選其他團隊；受託人不得涉及任何形式之賄賂行為，無論直接、間接接受不當利益」。</p> <p>第九條「履約責任」之二「雙方同意辦理之各項工作，均不得違反建築師法、建築法、建築師業務章則及其他相關法令之規定」。</p> <p>(5)本更新會又於 109 年 12 月 31 日與邑相國際工程顧問韓克復有限公司簽定 900 萬元「更新會運作委託契約書」；然「蓄意欺騙」臺北市政府貴處(臺北市政府都市更新處為主管監督單位)僅只與邑相更新規劃股份有限公司簽定「都市更新規劃」乙份委託契約書(299-300/428 頁)而已；然實際上是簽訂 2 份契約書(未含與邑相已簽訂「建築設計暨監造契約書」)，欺騙事實舉證：</p> <p>A. 於本事業計畫書由戴合貝先生署名；本更新會切結書(15/428頁)。</p> <p>B. 於本事業計畫書由戴合貝先生署名；本更新會委託書(17/428頁)。</p> <p>茲委託邑相更新規劃股份有限公司全權代表本更新辦理「擬訂臺北市內湖區東湖段一小段30-4地號等3</p>		<p>第 5 點 有關更新會除「都市更新規劃」另有簽署「更新會運作委託契約書」部分，因屬更新會內部會務且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>筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」之一切申請手續及出列席本案都市更新審議事宜。特立委託書如上。</p> <p>C. 於事計戴合貝先生代表簽署「都市更新規劃」委託契約書(299-300/428頁)；根本欺騙 貴處在事計中從未陳報900萬元「更新會運作委託契約書」。</p> <p>D. 於本事業計畫本更新會在財務計畫(共同負擔費用)第柒大項管理費(I)編列19.51%「內部支付管理費『一、更新會運作費用27,431,027元(163-165/428頁)；且在本科目中非法支付900萬元』；該非法之『更新會運作委託契約書』」；如證據1，非法理由。</p> <p>E. 「蓄意欺騙」900萬元之更新會運作委託契約書；完全未在本295/428頁的「三、建築設計單位合約影本」；及299/428頁的「四、規劃單位合約影本」中陳報給 貴處(臺北市政府都市更新處為主管監督單位)。</p> <p>F. 900萬元「更新會運作委託契約書」未有正式合約(更新根本不敢公告給全體會員審閱)；理事會林清華先生已於111年11月25日支付90萬元「更新會運作委託契約書」第一期款給邑相公司；如證據2。</p> <p>G. 為何本更新會轄下理事會「不敢也不願」公告900萬元「更新會運作委託契約書」給全體會員審閱；理由是本更新會轄下理事會「蓄意護航」邑相公司對口人張大任先生；因為</p>		

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>本更新會委託邑相公司一項工作；邑相公司「非法」收取兩項費用。</p> <p>H. 因為900萬元「更新會運作委託契約書」與「都市更新規劃」委託契約書(299-300/428頁)工作內容完全是一樣；況且，900萬元「更新會運作委託契約書」條文只是在玩弄文字遊戲；然，實質上是由1,500萬元之「都市更新規劃」委託契約書(299-300/428頁)執行「說明九、都市更新規劃費」定義之工作內容。</p> <p>(6)拾、拆遷安置計畫「表 10-1 合法建築物拆遷補償及安置費用明細表」(154-158/428 頁)188 筆每一筆個人實際應補償總價 C+D(元)全部算錯，不管以小數點 2 位數或 4 位數核算，且有些筆數應該四捨五入進位，然，就是沒有進位，有些筆數小數點不應進位，就是進位，全部都有誤差 25 元至 2 元不等，計算式標準不一，且財務精準度、可信度其差無比(信賴性為零)，未來財務動支動輒幾仟萬，甚至幾億的支付；如此小數額費用都會計算錯誤，邑相公司如何使本更新全體會員相信你們公司的「專業及誠信呢」？更何況，本更新會財會制度是須遵守「會計法」法規，「資產負債表、損益表、及現金流量表」等等財會報表是需達「借貸平衡」分毫不差，邑相根本無都更財務專才及經驗。</p> <p>(7)財務計畫並非將「權變計畫」之共同負擔費用(119-121/302 頁)照抄即可，且都更條列規範事計著重</p>		<p>第 6 點 有關拆遷安置費用計算進位部分，經實施者說明誤植部分後續配合修正後，予以採納。</p> <p>第 7 點 有關本案權變計畫之共同負</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>「拆遷安置、財務缺口動支及進度控管」皆敷衍了事。</p>   <p>(8)權利變換計畫：</p> <p>A. 更新後分配及公開抽籤過程之 10F-B1(137/302 頁)，與表 10-2(152/302 頁)「土地與建築物分配清冊(實施者)」10F-B1 疑似有：</p> <p>a. 「一屋兩賣」</p> <p>b. 實施者帳下有 63 戶可外賣；然，在 (153/302) 權利價值金額 1,566,700,280 元；經核算坪數及換算可外賣總金額為 1,566,700,339 元；又誤差 59 元 (1,566,700,280-1,566,700,339)。</p> <p>B. 111 年 5 月 10 日所有權人等 5 人陳請函，85 及 87 號共 10 戶是唯一獨棟雙拼且 3 面採光，有 1.5 面</p>		<p>擔，業經審議會討論後，並請實施者依委員及地政局幹事意見修正，爰不予採納。</p> <p>第 8 點-(A) 有關實施者分回及計算誤差部分，經實施者說明 10F-B1 係經所有權人在不影響他人權益下，協議交換，故無一屋兩賣之情事後，經審議會討論後，並請實施者詳細補充於回應內後，爰不予採納。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>臨山坡水土保持區，空氣清新可直接近距離觀賞動植物，更新會胡說八道在(62/302 頁)現況雜樹雜草叢生，更新會及邑相張大任挾怨報復，且至今從未安排與陳情者面對面溝通，鑑請 審議會權變小組安排會勘。</p> <p>(9)總結：更新會轄下「理監事」根本未盡心盡力為全體會員嚴格把關及善盡監督之責，為確保全體會員合法權利，必要求更新會出具買賣契約書予全體會員：(一)110/1/1 日行政院消保會第 67 次會議「預售屋買賣定型化契約『應記載及不得記載事項』」。</p> <p>(二)108/10/31 日內政部台內地字第 1080265857 號函修正「成屋買賣契約書範本」。</p> <p>陳請人：李銘堂(87 號 2F)、許秉宏(85 號 2F)及王道崑(87 號 F4)</p>		<p>第 8 點-(B) 有關估價部分，業經審議會討論後，並請實施者依委員及地政局幹事意見修正，爰不予採納。</p> <p>第 9 點 有關理事會出具買賣契約書予全體會員事宜，屬更新會內部會務，非本更新審議會審議權責，不予採納。再請實施者向陳情人妥予溝通協調。</p>
2	<p>王○○(當事人)</p> <p>(1)請公辦都更。</p> <p>(2)買到海砂屋是不能住，自己的財產不能住還要搬家，這樣財產不就沒有了嗎？希望政府負起責任可以公辦都更。</p>	<p>2-1 臺北市都市更新處 吳子瑜股長</p> <p>(1)市府基於海砂屋有給於協助，例如容積獎勵以及達 90%同意比率審議程序即比照 168 專案加速審議。</p> <p>(2)現在已由更新會擔任實施者並送件，後續僅剩審議會程序，倘審議會通過後即可送請本府核定，若改為公辦都更需要更換實施者，程序須重新審議，目前方案對於更新案推動非最有利。</p>	<p>第 1~2 點意見，有關建議公辦都更非屬本更新審議會權責，且業經本處說明，不予採納。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
3	<p>李○○(當事人)</p> <p>(1)張○○在說謊，建材設備表係用都更處的標準以RC2對照。</p> <p>(2)今日的資料會公布在大群組，若有錯誤可以來告我。</p> <p>(3)請教理事長授權委託邑相簽署幾份合約，但在計畫書僅有2份(規劃團隊及與建築)，900萬的合約並未公開，此合約在玩文字遊戲，合約工作內容(都市更新運作費900萬及更新規劃費1500萬元)2份合約工作內容完全一模一樣，委託邑相一項工作其違法收取兩份費用，若無違法請公布900萬的合約，全體住戶有權審閱合約。請理監事會要善盡監督之責。且常務理事林清華</p>	<p>3-1 實施者受任人：</p> <p>邑相更新規劃股份有限公司張大任副總經理</p> <p>(1)邑相更新從未說謊，設備等級主要依市府標準做填寫，但考量本案建築設計各戶坪數等室內條件部分項目做調整，未來若住戶有不同需求可以針對戶內設備做客變，並依實際金額做找補。</p> <p>(2)本案目前尚未遴選營造廠，故李先生所提之營造廠偷工減料不知所謂為何?另本案營建管理未來由東亞建經做把關，各位可放心。</p> <p>(3)有關合約部分已多次說明，所有權人有需求皆可向更新會申請翻閱，但合約涉及商業機密不宜於網路散布。</p> <p>(4)本公司共與更新會簽訂(1)建築設計(2)更新規劃(3)更新會運作，更新規劃合約主要為辦理「都市更新規劃」之相關業務(即辦理籌組更新會、更新會立</p>	<p>第1、4點意見無爭點，第2、3點意見非本更新審議會審議權責，不予採納，第5點不予採納，理由如下：</p> <p>第1點 經實施者說明本案依工程造價要項之建材等級設備為RC二級規定辦理，後續可配合住戶需求辦理客變後，無爭點。</p> <p>第2點 非本更新審議會審議權責，不予採納。</p> <p>第3點 有關私約審閱事宜，非本更新審議會審議權責，不予採納。再請實施者向陳情人就資料及相關事宜妥予溝通協調。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>於111年11月已支付900萬更新會運作合約第一期款90萬予邑相，合約尚未公布並經全體住戶審閱即支付，違反會計法。</p> <p>(4)我們是海砂屋受災戶，建築設計應設計抗震，其規格應告知住戶，且應依照最新內政部規定之建築技術規則建築設計施工編規劃設計，另請說明計畫書中之設備建材是否有偷工減料，有無違反更新處110年7月頒布之臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項。</p> <p>(5)回應估價師，85及87號共十戶現住地並無雜草叢生，且面臨道6公尺道路，請估價師重新評估。</p>	<p>案、事業計畫、權利變換計畫…等);更新會運作合約主要為辦理「更新會運作」之相關業務(即協助本會原應自行辦理之會員大會、理事會、核定後實施者應寄發之相關通知、各廠商之整合、前期資金支付…等),各項合約內容皆有不同的工作內容。</p> <p>3-2 實施者：臺北市內湖區東湖段一小段30-4第號等3筆土地都市更新會戴合貝理事長</p> <p>(1)本會確實簽訂(1)建築設計(2)更新規劃(3)更新會運作；三份合約，事業計畫報告書內容僅檢附2份合約(建築設計、更新規劃),並非所有合約內容皆要檢附。</p> <p>(2)合約涉及商業機密，檔案不宜於網路公開散布。</p> <p>(3)所有的合約及請款皆做成會議紀錄並公告予全體會員參酌。</p> <p>3-3 實施者受任人：邑相聯合建築師事務所 林淑燕建築師</p> <p>(1)都市更新案皆依事業計畫報核日做為建築設計法規適用日，耐震等法規均依當時法規設計。建築設計相當多法規要檢討，事業計畫報告書僅針對市府公</p>	<p>第4點 有關建築設計是否符合建築相關法令規定，經實施者說明並經審議會討論後，尚符建築相關法定規定；有關建材設備施工品質及建材設備等級，經實施者說明目前施工部分尚未遴選營造廠，依工程造價要項之建材等級設備為RC二級規定辦理，後續可配合住戶需求辦理客變後，無爭點。</p> <p>第5點 有關估價部分，業經審議會討論後，並請實施者依委員及地政局幹事意見修正，爰不予採納。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
		<p>告範本製作，後續階段會配合市府要求檢討詳細法規內容。</p> <p>3-4 實施者受任人：信義不動產估價師聯合事務所 紀亮安估價師</p> <p>(1)並未說李先生該戶雜草叢生，是針對單元外未開闢公園說明雜草叢生，應是會錯意，各戶的權值調整未來會提經審議會由審議委員確認是否再做調整。</p>	

- (十) 同意本案都市更新事業計畫及權利變換計畫修正後通過，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。