

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第 531 次會議紀錄

111 年 3 月 31 日 府都新字第 1116008194 號

壹、時間：民國 111 年 3 月 4 日（星期五）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：黃一平局長

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、報告提案：

### 一、追認「臺北市都市更新及爭議處理審議會第 2 次專案小組會議」審查結果

（一）申請自行劃定案一「臺北市大安區瑞安段二小段 844 地號等 20 筆土地為更新單元」與案二「臺北市大安區瑞安段二小段 844 地號等 25 筆土地為更新單元」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 個月內檢具修正後檢討書圖送都市發展局辦理報府核准，逾期應再重新提會審議。

（二）「擬訂臺北市中山區吉林段三小段 982-8 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」涉及更新單元範圍討論案

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續行審議，逾期應再重新提審議會審議。

（四）「變更臺北市大同區市府段二小段 83 地號等 20 筆土地都市更新事業計畫案」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。實施者得參照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。

柒、討論提案：

一、「擬訂臺北市南港區南港段一小段 379-1 地號等 43 筆土地都市更新權利變換計畫案」都市更新審議案（承辦人：事業科 呂承嶸 02-2781-5696 轉 3200）

討論發言要點：

（一）財政局 許珍妮幹事（書面意見）

110 年 6 月 28 日估價書審所提意見實施者已修正或說明，無補充意見。

(二) 地政局 吳丹鈴幹事 (書面意見)

1. 估價部分已依前次審查意見說明或修正完竣。
2. 共同負擔比部分，請實施者說明後，逕提大會討論。

(三) 交通局 蔡于婷幹事 (洪郁冠代) (書面意見)

P. 9-15、9-17、9-18 本案設置 6 席無障礙汽車位 (法定車位) 已設為不供選配之共用部分，爰請於管理規約內註明「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。」。

(四) 消防局 林清文幹事 (書面意見)

本案係權利變換案，未涉本局權管，無意見。

(五) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事 (書面意見)

本科無意見。

(六) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事 (張書維正工代) (書面意見)

本案係權利變換，無意見。

(七) 建築管理工程處 林正泰幹事

有關規劃設計內容提醒實施者，本案一樓地面層有標示陽台的部分，依照內政部函釋之規定須按照「建築技術規則」標示欄杆及扶手，請依規定調整圖說。

(八) 葉玉芬委員

宏大估價報告書

1. 更新前估價條件 8、評估更新前區分所有建物各戶價格，選定 1585 建號 (三重路 97 巷 6 號) 作為地面層比準戶，選定 1587 建號 (三重路 528 號三樓) 作為樓上層比準戶；其中三重路 97 巷跟三重路是否應為重陽路 528 號？
2. P. 113 土地比較法，比準地為方形，與比較標的 1 之長方形有上修，但與比較標的 2 的 L 形相較沒有做修正，建議檢視。另比較案例 1 土地使用分區為住宅區 (住商混合使用)，根據該案例適用的細部計畫土管有無規定一定比例樓地板面積使用用途，以及會不會因為對土地價格產生一定的影響，及與本標的相較之下需否修正，建議檢視或說明。
3. P. 156 依樓層效用比推估各樓層單價的部分，建議估價師補充說明 2F 與 3F 樓層別效用比最終調整率相同的考量因子。

4. 更新後的比準戶為北側的A棟，跟本案住宅比準戶比較法使用的松河街「東方晶鑽」案例相較，做了景觀的修正-5%；另本案比準戶修正到其他各戶的調整率的「視野景觀項」目，對於景觀較佳的部分，上修3%；本案更新後的B、C兩棟，雖非正臨河邊，但面對整個重劃區的開放型視野極佳，因此建議估價師可針對此一部分再做考量或是說明。
5. P. 247店面比準戶比較法屋齡修正的部分，比較案例5與比較標的6的修正率建議估價師再檢視。

(九) 陳玉霖委員

領銜宏大估價報告書部分，估價條件第10點中，地上權人與所有權人協議內容為地上權人分配百分之九十六，所有權人分配百分之四，請實施者補充說明並請檢附地上權人與所有權人之協議書。

(十) 簡文彥委員

未繳交選配意願住戶仍超過10位，且依照抽籤選配結果分配應繳納差額價金均達千萬元以上，請實施者核實檢討；特別是本案屬老舊公寓專案合適規模住宅之獎勵達5%，除非住戶有意願繳納高額差額價金，不然仍建議與住戶協商，以減少住戶繳納負擔為原則。

(十一) 林光彥委員

請教目前實施者分回戶數是否仍有很多較小坪數單元？

(十二) 黃嫩雲委員

1. 表11-3土地登記清冊表，缺合計欄位（第11-19頁）。
2. 表11-4建物登記清冊表（第11-20頁至第11-40頁）
  - (1) 請於序號398後加列合計，計算建物坐落/分配基地權利範圍/主建物及車位分擔基地權利範圍持分和；共有部分權利範圍持分和；車位權利範圍持分和，並檢視持分和是否等於「1」（第11-40頁）。
  - (2) 主建物（A）欄位又區分「一樓」及「二樓」等2欄，請檢視序號35至序號398是三樓以上面積，填至「一樓」欄位是否有不妥？建議刪除區分「一樓」及「二樓」及附屬建物（B）二樓陽台（m<sup>2</sup>）等3欄，序號1至序號34的主建物（A）及附屬建物（B），改以1F及2F分列呈現。
3. 請標示陽台寬深尺寸，地面層及屋突層轉折尺寸，地下層轉折、斜邊尺寸（第15-4頁至第15-21頁）。
4. 依都市更新審議資料表住宅單元364戶、商業單元34戶、其他單元（管委

會空間)1戶(第IV頁)共計399戶,對照表11-4建物登記清冊表序號編至398,「管委會空間」未列為一戶尚可,提醒「管委會空間」屬公共空間不宜編釘門牌及產權登記。

### (十三) 都市更新處

有關建管處意見,請實施者後續檢討是否屬於「都市更新事業計畫內容核定後申請變更得免會都市更新處項目一覽表」規定。

實施者說明及回應:

1. 有關區分所有權人比準戶有門牌整編,現況皆為面重陽路之門牌,1585建號整編前為三重路97巷6號,整編後門牌為重陽路528號;1587建號誤植,應為重陽路528號三樓,予以修正。
2. 有關估價報告書P.113土地形狀之問題,案例二實際交易部分有三筆土地,比較表內已有針對三筆土地面積及形狀進行各項比較調整,最終取中間L型土地作為比較標的,其與勘估標的地形未進行調整,本次將地形向上調整1%。另有關比較案例皆以住宅為使用分區,比較標的1雖為住商混合區,因該地區商業效益不佳,且細部計畫規定住宅使用之容積樓地板面積應達申請基地總容積樓地板面積之二分之一以上,未來使用類別仍以住宅為主,與本案相當,故未於土地使用分區項目中進行修正。
3. 土地開發分析法中將二三樓皆設計為住宅使用,主要進出方式為電梯乘載,便利性相當,且兩者皆位於低樓層,視野景觀亦相當,故兩者樓層別效用比設計為一致。
4. 更新後分棟景觀部分,因案例一面臨河景,比較法部分下修5%;內部基地面中庭及面前側部分,因中庭留設較大故調整率一致,中間樓層面三重路側,針對經貿二路路寬較為寬廣,故上修1%,而經貿二路北側皆為20層以上之新建建物,故修正1%,另A棟、B棟前側部分可遠眺河景則向上修正3%,因本案位置非河景第一排,上修幅度比案例一較小。
5. 有關委員提醒估價報告書P.247比較案例調整百分率確實有誤植,配合委員意見修正。
6. 地上權人與所有權人協議書已檢附於估價報告書附件。
7. 有關委員提醒戶數問題,後續依規定進行檢討。
8. 有關委員提醒差額價金較高,因作業程序上須協助未選配人辦理抽籤,實施者已協助選擇權值接近之戶別,部分所有權人對於案情仍在觀望中,本案核定後若所有權人有意換戶,實施者願意保留彈性依所有權人意願,能

以較小坪數單元與所有權人換戶。

9. 一樓圖面取消標示陽台空間名稱，若後續辦理變更屬誤寫誤繕部分，不影響產權面積及樓地板面積，符合「都市更新事業計畫內容核定後申請變更得免會都市更新處項目一覽表」規定。
10. 聽證陳情人為重陽路上店面型一樓住戶，經查證相關案例，目前重陽路商業效益薄弱，與主要商圈距離過遠，租金水準約為1,000元/坪至1,200元/坪，調查樓上層住宅租金約700元/坪及一樓售價約為樓上層1.45倍，本案估算後陳情人一樓價值約為樓上層1.47倍，並未低估。

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) 財務計畫部分

本案提列人事行政管理費(5%)、銷售管理費(4.87%)、風險管理費(12%)，經實施者說明已於事業計畫階段審定，並經審議會討論後，予以同意。

(三) 權利變換及估價部分

本案各樓層涉及轉管估價情形、估價報告書修正情形及2樓以上平均單價為720,631元/坪，共同負擔比41.28%(事業計畫39.27%)，請實施者依委員意見修正，並請估價委員協助書面審查始辦理核定。另無障礙停車位納為大公部分，請依交通局幹事意見於住戶管理規約載明使用方式。

(四) 老舊公寓專案容積獎勵部分

本案老舊公寓專案容積獎勵業經事業計畫核定，惟共同負擔比由事業計畫核定39.27%變更為41.28%，總容積獎勵扣除共同負擔後所得之更新後總樓地板面積是否影響「更新前後室內面積達一坪換一坪」之核算，經實施者說明核算結果尚未達「更新前後室內面積達一坪換一坪」，並經審議會討論後，予以同意。

(五) 自提修正部分

實施者於聽證後與所有權人調整分配單元及停車位，經實施者說明，並經審議會討論，請於不影響其他所有權人權益及共同負擔比例維持或下降前提下，授權更新處逕予修正。

(六) 其他

有關建築管理工程處幹事意見，請實施者後續另案檢視修正內容是否符合「都市更新事業計畫內容核定後申請變更得免會都市更新處項目一覽表」；若否，請依都市更新條例規定辦理變更。

(七) 聽證意見

序號	發言次序	答覆	大會決議
1	<p>薛○○等五人(書面意見) (當事人)</p> <p>(1)國家住都中心主導，中國建經子公司中國開發資產開發的南港玉成社宅(112年開工)位於本案不遠的南港昆陽街上，公辦都更開價80~85萬/坪(2021.11.15富房網)，本案108.6.30評價從63.9萬/坪~75.3(13F-A2)，價差16.1~10萬，請問實施方如何補救？</p> <p>(2)稅捐(印花稅、地主分回房屋之營業稅)匡列2億2,079萬，應與工程造價52億2,806萬裡進項營業稅5%抵充。</p> <p>原因：行政院已宣示將廢除印花稅，何況都是承攬商(未開立發票者之承攬商)應負擔的，實施者將之列入，有灌水之嫌。進項營業稅52億2,806萬<math>\div</math>1.05=49億7,910萬，5%營業稅=522,806-497,910=24,895—上述22,079萬=2,816萬可再抵其他(如以房屋現值匡列者，同意以現值抵充)，實施者函復本人說是依稅法規定列舉，但本人</p>	<p>1-1 實施者受任人：財團法人都市更新研究發展基金會 董政彰主任</p> <p>(1)評價基準日為108年，造價及售價皆以評價基準日為主，不會因其他因素而有所變動。</p> <p>(2)本案營業稅(房地互易稅)係依照109.9.14財政部函釋計算取較低之數字提列，且報告書所登載之金額為7千5百餘萬元，與陳情人所述2億多並不符，將來也是由實施者代為繳交。印花稅部份，則依提列標準計算提列。</p>	<p>第1點不予採納，第2、3、4點無爭點，理由如下：</p> <p>第1點 針對評價基準日，依都市更新條例規定辦理，於權利變換報核前6個月內，故不予採納。</p> <p>第2點 營業稅依提列總表規定辦理，無爭點。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>同意匡列 5%與上述進項抵充，二者不衝突，否則有不當得利之嫌。</p> <p>(3) 人事管理費匡列 5% 太高(2億8,971萬)應依合理時程、合理人力配備×薪資(含年終)，本案量體大，不應依一般中小案例5%的行業習慣，難道實施方其他開發案不予分攤人事費？</p> <p>(4) 實施方規劃設計，只考量自身銷售考慮，最小面積37坪(法定21坪含公設)致造成無法選配房屋比例高達52.5%(3億1,987萬÷6%÷總額101億5,700萬)，如能變更設計，增加21坪的量體，俾能符合都更法定合建地主以選配房屋為主的立法精神，讓52.5%高比例無法選房，又要負擔6%的銷售管理費，不公平。這可歸責於實施方的規劃與設計，故建議這部分應由實施方承擔或合理比例的分擔，否則應請變更設計增加最小面積(法定)21坪量體，時間還來得及。</p>	<p>(3) 人事行政管理費 5% 已經事業計畫階段核定在案。</p> <p>(4) 所有權人想要換戶若不影響容積獎勵及其他地主已選配之單元，實施者願意換戶。</p>	<p>第 3 點 人事行政管理費依審議會決議辦理，無爭點。</p> <p>第 4 點 本案建築規劃設計非本次審議範疇，無爭點；惟後續有換戶需求，依審議會決議辦理，無爭點。</p>
2	<p>楊○○(當事人)</p> <p>(1) 本案已經過那麼久，還需要多久才能實施。</p>	<p>2-1 實施者受任人：財團法人都市更新研究發展基金會 董政彰主任</p> <p>今日召開聽證，預計明年排定審議會，若能一次通過，預計明年六月核定，後續即</p>	<p>第 1 點無爭點及第 2 點提請討論，理由如下：</p> <p>第 1 點 詢問辦理進度，無爭點。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	(2) 我是一樓住戶，針對權值部份，為何僅多樓上一點點而已？	<p>可申請拆、建照，預定最快明年年底能搬遷，施工期四年，115 年年底完工，以上為預定之期程。</p> <p><b>2-2 實施者受任人：宏大不動產估價師聯合事務所 鄭容宇估價師</b></p> <p>(1) 本案以地政機關產權登記面積為準，未考慮地下室未登記產權面積及外推增建面積。</p> <p>(2) 地面層重陽路係是以店面作為比準，進行店面價格評估。而樓上層選取住家比準戶，進行價格評估，再依不動產估價技術規則第125條、126條進行土地立體化價格評估。故土地所有權人手上之更新前權利價值是以此進行評估結果。</p>	<p>第 2 點</p> <p>所有權人針對個人權值表示意見，實施者已說明，並經審議會討論後，不予採納。</p>

(八) 同意本案擬訂都市更新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，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。

**二、「擬訂臺北市中正區永昌段四小段 46-4 地號等 117 筆土地（原 116 筆）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 倪敬敏 02 2781-5696 轉 3201)**

討論發言要點：

(一) 財政部國有財產署北區分署（公有土地管理機關）（書面意見）

1. 請實施者依本分署110年8月30日台財產北改字第11000238060號函所提聽證意見修正計畫書內容。
2. 本案營業稅係以107年總表計算公式提列，建請實施者依100年版計算公式及財政部109年9月14日台財稅字第10900611910號令公式說明各方案計算結果，並採有利於土地所有權人之方式提列。
3. 本案人事行政管理費、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45.49%，請實施者說明合理性及必要性，酌降共同負擔費用，以維參與者權益。
4. 本案更新前土地價值評估宗地編號1範圍內同小段106-1及72地號分別臨30公尺三元街與6公尺和平西路二段70巷道路，惟臨路調整項目僅以以臨4公尺道路查估，請實施者說明其合理性。
5. 依領銜估價報告書第86頁合併前各筆土地價值推估表所載，同時調整寬深比及寬深過大/不足項目，請實施者說明調整邏輯並確認是否有重複調整之虞。

(二) 臺北市政府財政局（公有土地管理機關）（書面意見）

1. 本局110年9月1日北市財開字第1103005132號函聽證意見，經實施者回應配合修正者，請實施者確實修正。
2. 事業計畫第14-11頁，實施者與占有他人土地之舊違章建築戶達成協議現金補償者，請實施者應確實於核定前依提列總表規定檢具相關證明文件，並提審議會審議。
3. 本案提列逆打工程費用5,902萬2,262元及制震工程費用2,903萬6,700元，提請審議會審議。
4. 本案人事行政、銷售及風險管理費皆提列至上限，且共同負擔比例達45.49%，請實施者調降，並提請審議會審議。
5. 本案提列容積移轉費用8,547萬5,217元，請實施者說明容積移轉前、後效益分析，並提審議會審議。
6. 第14-4頁表14-2合法建築及其增建（其他土地改良物）拆遷補償費用表中，序號3-5係以加強磚造計算拆除費用，惟依第5-21頁表5-5更新單元合法建築物分布情形一覽表其建材為RC造，請釐清拆除單價是否有誤。
7. 第15-5頁都市更新規劃費係以實際合約金額提列，請列出依提列總表認列標準計算之金額，以利核算合約金額是否未超過認列標準20%。

## (三) 財政局 黃于珊幹事 (書面意見)

1. 事業計畫表14-2之序號3至5係以加強磚造下級三至四層樓房之補償單價17,170元/m<sup>2</sup>計列，惟依表5-5該筆建物為RC三層，依規定補償單價應為17,860元/m<sup>2</sup>，又拆除單價以400元/m<sup>2</sup>計列，依規定應為600元/m<sup>2</sup>。另序號6至9之門牌初編日期同為41年，惟僅序號6增建部分之補償單價以70%計算，併請實施者釐正。
2. 事業計畫表14-8現地安置戶實際安置價值明細表，其中序號8、13、15實際安置面積價值空白，影響本案現地安置戶應繳價金、共同負擔金額及比例等計算，請實施者說明後，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年總表概估，僅營業稅依107年總表算式提列，為維地主權益，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」辦理及是否修正營業稅以100年總表規定計算，請實施者說明後，提請審議。
4. 本案提列容積移轉費用8,547萬5,217元，請實施者說明容積移轉前、後效益分析後，提請審議。
5. 其餘109年4月22日第二次幹事會議本局幹事所提意見，實施者已修正或已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. 遠見不動產估價報告書部分：
  - (1) P.96合併後土地比較法個別因素調整「面積與規劃潛力關係」項目，勘估標的面積為922.69坪，比較標的面積介於51.12坪~73.81坪，惟調整率相較前次報告書由上修改為下修4.9%~5.5%，形成大面積土地較劣、小面積土地較優，似與市場交易情形不符，且與P.68、P.84調整邏輯不一致，請說明修正原因。
  - (2) P.151~158部分為修正前資料，請刪除。
  - (3) P.196本案車位共有155個，惟更新後車位權利價值表僅顯示至編號131，請修正。
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 蔡于婷幹事(高偉誠代) (書面意見)

1. 前次意見未修正:基地現況現有公車龍興宮站，請於圖面中標示公車停靠區

位置；另請於基地側預留未來增設公車候車亭設置空間(至少2.5公尺\*6公尺)，並於候車亭周邊預留無障礙通行空間(至少1.5公尺)。後續於細設階段須協調公運處設置候車亭之規劃。另請於規約中敘明應配合市府無償提供候車亭使用空間供設置候車亭及相關候車設施(得併公有人行道整體規劃設置)。

2. 本次新增意見:本案設置3席無障礙汽車位，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。
3. 事業計畫書意見：
  - (1) P. 11-8與P. 11-25之A-A' 斷面圖不一致(如人行道寬度、順平處理等)，請釐清修正。
  - (2) 基地臨和平西路2段70巷側請將道路補足8公尺後(順平處理)，再退縮留設2公尺人行道。

#### (六) 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. 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。
3. 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、裝置藝術或植栽等，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(林冠穎代) (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(張書維正工代) (書面意見)

1. 本案前經本府106年10月6日府都設字第10638386800號函核定在案。經檢視本次事業計畫圖說涉及建築高度、總樓地板面積、總戶數、地面層景觀配置、停車空間、建築立面等調整。
2. 倘經都更審議會決議事項有變更設計部分，再請依「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都審變更設計程序。

(九) 都市發展局綜合企劃科(書面意見)

1. 本案於104年10月21日申請容積移轉書面審查，申請移入601.58平方公尺（繳納容積代金方式300.59平方公尺、送出基地移入方式300.59平方公尺），經本府104年11月25日府都綜字第10439147600號函書審通過，後經本府107年12月19日府都綜字第1076065137號函評定應繳納容積代金為5,426萬9,500元。本案尚未繳納容積代金及申請容積移轉證明。
2. 惟查104年時，容積移轉接受基地之土地筆數為101筆，基地面積3,050.21平方公尺，而本案都市更新開發基地之土地筆數為117筆，基地面積3,168.53平方公尺，兩者不一致。本案尚需請申請人釐清及確認後續係辦理容積移轉書審變更或重新申請容積移轉書審及代金查估等事宜。

(十) 建築管理工程處 林正泰幹事

1. 本案現有巷道分為廢巷及改道等部分：
  - (1) 和平西路二段70巷6弄，橫跨於基地範圍內與外，除計畫道路外，其餘現有巷道全部位於基地範圍內，符合「臺北市都市更新自治條例」第10條第1項第1款規定，請實施者修正款次。
  - (2) 和平西路二段70巷8弄，不符合「臺北市都市更新自治條例」第10條第1項第2款規定「同一街廓內單向出口之現有巷道自底端逐步廢止者」辦理現有巷道廢止，請依「臺北市現有巷道廢止或改道自治條例」規定，於辦理建築執照時，檢附有關書圖，併案向都發局申請廢止或改道。另申請改道後之現有巷道位於基地東側，請檢討改道前後平均寬度及標示申請改道後之現有巷道於圖面。
  - (3) 施工搭建圍籬，申請改道後之現有巷道未開挖至地下室及未設置排水溝，故施工時不符合暫時封閉條件，請於後續施工時加強管理。
2. 本案前經都審核定在案與本次提會審議內容是否一致，請釐清。
3. 實施者自提修正樓高部分，請依臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則、臺北市建築物樓層高度及夾層挑空設計管理規則等相關規定辦理。
4. 依「臺北市土地使用分區管制規則」，前院是以道路境界線計算，且該現有巷道未臨建築線，尚不影響本案建築規劃設計。
5. 本案建築規劃設計是否符合建管相關法令規定，係由建築師簽證負責，本處無意見。

## (十一) 林光彥委員

## 1. 廢巷改道部分：

- (1) 廢巷改道相關規定請載明條、項、款，另事業計畫書請配合審議會討論及決議修正。
- (2) 三元街111巷、和平西路二段98巷，實施者擬依「臺北市都市更新自治條例」第10條第1項第1款規定辦理現有巷道廢止，無意見。
- (3) 和平西路二段70巷6弄，實施者擬依「臺北市都市更新自治條例」第10條第1項第2款規定辦理現有巷道廢止，應改依「臺北市都市更新自治條例」第10條依第1項第1款「現有巷道全部位於都市更新事業計畫範圍內者」辦理現有巷道廢止，請修正。
- (4) 和平西路二段70巷8弄，依110年12月14日現有巷道廢止或改道研商會議決議，實施者擬依「臺北市現有巷道廢止或改道自治條例」第11條第1項第5款規定辦理現有巷道改道，無意見。

2. 事業計畫書P.13-2頁，建議將實施者回應土地所有權人及權利變換關係人選配順序之說明適當列入選配原則。

## (十二) 賀士庶委員

和平西路二段 70 巷 8 弄，未來如經審議同意改道至和平西路二段 70 巷側時，建議仍應考量留設獨立之人行步道及改道後之現有巷道鋪面形式，以維人行安全。

## (十三) 張剛維委員

1. 和平西路二段70巷8弄，實施者擬依「臺北市現有巷道廢止或改道自治條例」於辦理建築執照時申請現有巷道改道，因改道前東側已有一條現有巷道，請與相關單位釐清申請改道後之現有巷道鋪面能否供車行或建議改依公告改道方式辦理。
2. 1樓樓高高度由4.2公尺擬自提修正為4.6公尺是否妥適，如僅因轉管調整樓高之理由似較不足，請說明。

## (十四) 鄭淳元委員

1. 依報核時所適用之法令，無障礙停車位數量少計一輛，請修正。
2. 依交通影響評估報告第四章停車場之規劃設計：
  - (1) P.75頁，地面層之車道鋪面交通安全設施設置規劃。

- (2) 地下各層之交通安全設施之設置等，均請納入事業計畫建築規劃設計圖說補正。

(十五) 簡文彥委員

1. 基地東側現有巷道改善請保存人車共行之功能，並以鋪面設計適度區隔。
2. 基地東側1樓設置宗祠，為避免後續使用對社區景觀或寧適性產生影響，建議研擬相關管理辦法，並納入規約以利社區管理。

(十六) 葉玉芬委員

1. 遠見估價報告書

- (1) 本案權利變換因為有許多地主更新前權利價值未達最小分配單元，以致是領取更新前權利價值金，但遠見更新前土地權利價值並非最高，需考量更新前土地權利價值評估，針對此點有幾個建議：

- A. A:更新前比準地為158坪、合併後土地為922.69坪，比較法使用同一組土地成交案例，小於80坪；且臨路條件與本案標的相較差異頗大。B:就調整結果來說，P.96合併後土地比較法就可看出明顯的差異，本案合併後土地與比較標的的3個案例相較，總調整率為13.8%、7.1%、15.7%，但這其中容積修正率就占了17.1%，也就是說扣除容積差異的調整率，估價師對於本案合併後土地的價格，跟三個比較案例相較之下，都是比較差的，這跟台北市建地土地的市場狀況有蠻明顯的差異。這個差異應該比較具體的就是，對於本案與比較標的相較之下面積上的優勢沒有得到反映，而在宗地條件的土地深度、土地深度不足或過大(面積較大自然土地深度就會較深)等項目都做了太大的反應。
- B. C:估價師於估價報告書中的土地開發分析法樓上層的銷售金額，有因為合併後的基地條件而有向上調整，也就是說估價師認為合併後土地對於規畫建案的銷售金額是有幫助的。但我們如果檢視本案比準地評估結論的容積單價(83萬元/坪)；合併後土地評估結論的容積單價(79萬元/坪)，反映的是合併後土地價值反而更低，這個邏輯跟市場上的習慣與估價師本身的設定都是相反的，這部分需建議估價師檢視。
- C. D:同樣的在P.86本基地各宗土地的價值評估，也建議估價師檢視「面積」、「寬深比」、「寬深過大或不足」幾個修正項目的修正淨效果。
- D. E:P.84路寬調整率的部分，「既6/30」跟「30/既6」的差異性為何

## 需要修正？

## 2. 本案評估更新後房地部分：

- (1) 比較法部分本案比準戶約52.23坪，與比較案例(81.1坪、73.7坪、82.3坪)相較之下面積適宜性項目均為向下修正，如果是反映這個地區的最適宜規劃為70坪以上的大坪數建案，有無單總價的關係需要考量？同樣的情況，估價師在作土開的建物規劃量體設定，如果是基於最高最有效利用的原則，是採用35坪左右的設計，如果是因應估價師本身覺得這個地區最適宜面積是70坪以上，好像在邏輯上也並不是那麼一致，建議估價師對於標的與比較案例相較之下檢視對於產品適宜性及面積或是標的單總價關係是否需要再作衡平的考量。
- (2) 標的距古亭捷運1,000公尺，估價師定義為無捷運區域，跟比較標的相較於區域因素下修，個別因素的距離部分亦下修，有無重覆修正之虞？並建議估價師考量本案基地距捷運部分，尚屬於轉乘或通勤方便的區域，以及估價師對於其他個別項目的調整率大多反應在1%以內，考量因捷運而下修的調整率適宜性。

## (十七) 陳玉霖委員

1. 請補充說明結構評估(更新後)係SC三級或SRC三級？
2. P. 65、P. 68、P. 93、P. 96，比較標的1(道路為4公尺、面積為51坪)及比較標的3(道路為6公尺、面積為73.8坪)，有無其他較適宜案例。
  - (1) 臨路、道路種類之調整率，分別為5%、4%、2%，調整率是否過低？
  - (2) 面積、規劃潛力之調整率，分別為為-4%、9%、-5.5%，大面積規劃潛力會優於小面積規劃潛力。
3. P. 86，各宗地土地調整因子，分別為地形-5%、寬深度-9.8%，是否過大？
4. 更新後價格與合併後土地之2樓以上價格，是否考量興建成本之差異及檢視合理性？另制震成本是否反應於更新後價值內，請補充說明。
5. 本案占有他人土地之舊違章建築戶尚有2戶擬採現地安置協調中，倘改以現金補償，將會連動財務計畫。

## (十八) 鐘少佑委員

本案 512 建號與 2160 建號有屋地不同人之情形，估價師的計算方式與「不動產估價技術規則」第 47 條規定略有不符，請說明或修正。

## (十九) 劉秀玲委員

1. 有關和平西路二段70巷8弄廢巷改道後仍需標示「現有巷」，則是否與臺北市土地使用分區附條件允許使用核准標準有關寺廟側院2公尺寬度需加倍留設有所衝突，請釐清。
2. 事業計畫書P.10-7，圖10-2無遮簷人行道範圍示意圖中有關「人行道範圍/不計獎勵值」之圖例標示(顏色)與示意圖不符，請修正。

(二十) 楊欽文委員

1. 請實施者依交通局意見辦理，標示公車龍興宮站位置於圖面及設置候車亭之規劃。
2. 請實施者說明北側計畫道路未依「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」中「未達8公尺，應退縮補足8公尺與道路順平後再退縮2公尺以上無遮簷人行步道」辦理原因。
3. 捷運萬大線係於103年9月23日正式核定，早於本案價格日期103年12月1日，請評估納入估價考量因素。

(二十一) 黃嫩雲委員(另提供書面意見)

1. 請標示地面層及屋凸層轉折尺寸，部分陽台寬深尺寸，地下層轉折、斜邊(第6-8頁至第6-40頁)。
2. 拾柒、地籍整理計畫(第17-1頁):
  - (1) 一、地界整理計畫，請補充都市更新權利變換實施辦法第28條敘述。
  - (2) 倒數第4行所有「土地整合」為 1 筆…及表 17-1 地籍整理表第5欄更新後「合併」暫編地號，請更正為「地籍整理」用語。
3. 表 17-2 土地登記清冊>土地更新後變動情形，請依更新後地號分別填寫所有權欄及權利範圍欄(並檢視各暫編地號持分和是否等於「1」)(第17-6頁)。
4. 建物登記清冊表(第17-15頁至第17-20頁):
  - (1) 建物如為數人共有(序號12, 32, 33, 41, 52, 55, 82, 88, 92, 95, 137, 145等)，請重新調整序號及分配單元編號欄對應的位置。
  - (2) 共有部分(3)車公>權利範圍(/100000)，與各區分所有權人的分母(/155)不一致，其合計欄宜以分子/分母呈現，請檢視修正。
5. 權變計畫表17-3建物登記清冊表共有部分計有共有部分(一)至共有部分(三)3個公設(第17-15頁)與事業計畫附圖2 共專有平面圖(一)至附圖5 共專有平面圖(四)僅一個共用部分不一致，另管委會空間應為大公不用另為圖不同

色（附錄-36至附錄-39），請依內政部105年1月22日台內地字第1051300822號令辦理。

## （二十二）都市更新處

1. 本案法令適用日係依擬訂都市更新事業計畫報核日(104年5月25日)為準，爰本案不適用109年7月8日修正公布之臺北市都市更新自治條例第10條規定。
2. 本案財務計畫提列容積移轉代金費用(5,426萬9,500元)，請依都市發展局綜合規劃科意見「釐清及確認後續係辦理容積移轉書審變更或重新申請容積移轉書審及代金查估等事宜」檢討後，以擇低之容積移轉代金費用提列至共同負擔。

實施者說明及回應：

### （一）人民陳情部分：

1. △F6占有他人土地之舊違章建築戶採現金安置者係屬與實施者合意辦理，非屬都市更新權利變換選配之權利人及考量減少各現金安置戶應繳價金，故規劃3樓及4樓之A2、A3、A4、A5單元等8戶供其安置，並非限制占有他人土地之舊違章建築戶僅能安置該8戶。
2. 陳情人邱先生為土地及合法建築所有權人(未達最小分配單元)、占有他人土地之舊違章建築戶等身分，建議所有權人就實施者獲配單元中選配合適單元，並於核定前檢附違章建築戶的證明文件及拆遷安置協議書。
3. 公有土地管理機關財政部國有財產署北區分署及臺北市政府財政局意見配合說明及修正。
4. 公有土地管理機關財政部國有財產署北區分署估價意見：本案宗地編號1臨4公尺既成道路/4公尺計畫道路，同宗地內有106-1及72地號分別臨30公尺三元街/4公尺既成道路與6公尺/4公尺既成道路。依「臺北市土地使用分區管制自治條例」(100年7月22日修正)第17條規定，第三種、第三之一種住宅區內建築基地之寬度不得小於最小寬度4.8公尺，平均寬度為8公尺，而106-1地號現況部分(106-1地號)供既有巷道使用，且臨30公尺之土地寬度約為2公尺，72地號臨6公尺既成道路之土地寬度約為0.4公尺，現況全部供既有巷道使用，因其皆屬面寬過小無法建築，故以土地較寬處認定道路寬度。依第六號公報「都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項」第21頁，「毗鄰數筆土地為同一所有權人情況下，得視為同一宗土地」，故以同宗土地臨路條件評估。另估價報告書第86頁合併前各筆土地價值推估表中土地雖寬深比條件相同，但仍有土地深度過大(如63公尺)情形，故做適當調整。

### （二）廢巷改道部分：

1. 將配合修正載明完整條文。
2. 和平西路二段70巷6弄，改依「臺北市都市更新自治條例」第10條第1項第1款「現有巷道全部位於都市更新事業計畫範圍內者」規定辦理現有巷道廢止。
3. 和平西路二段70巷8弄：

(1) 本案申請改道後之現有巷道最小寬度不小於3公尺、不形成畸零地及不影響當地之公眾通行，建請審議會同意本案改道方案。另4-2號、4-1號於施工搭建圍籬退縮留設通行空間，且於工程完工兩周前完成鋪面及排水溝等修復。

(2) 本案申請改道後之現有巷道不影響4-1號、4-2號通行，希仍以人行步道鋪面辦理，以利完善人車動線。

(三) 建築規劃設計部分：

(1) 有關1樓B棟宗祠設計業依臺北市土地使用分區附條件允許使用核准標準檢討。另側院部分，本案建築物距離基地線為4公尺，其中人行步道為3公尺、植栽為1公尺。

(2) 本案申請改道後之現有巷道不影響基地線，故不影響1樓B棟宗祠側院退縮。

(四) 財務計畫部分：

1. 都市更新規劃費，因本案所有權人眾多依提列總表計算約為1,200萬元，故本案以實際合約金額認列為690萬元，以保障所有權人權益。
2. 現地安置戶部分序號實際安置面積價值空白，因部分占有他人土地之舊違章建築戶尚在協調中，將於核定前檢附拆遷安置協議書。
3. 本案提列特殊費用逆打工程費用59,022,262元、制震工程費用29,036,700元，業經臺北市建築師公會尚屬可行及提列審查金額尚屬必要。
4. 本案占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費用，採現金補償者係以雙方協議合約內容為準，建請審議會同意。
5. 營業稅，配合改採100年版營業稅及於110年9月15日聽證時業依臺北市政府都市發展局110年1月15日北市都新字第1106004244號函修正「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」向所有權人說明配合改採100年版營業稅約減少約5,257萬元，以確保所有權人知及表達意見的權利。
6. 本案人事行政管理費(4.5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(13.5%)，業依提列總表規定辦理，考量本案所有權人眾多，增加都更整合困難及承擔較高風

險，建請審議會同意。

7. 都市設計審議及容積移轉代金費用，將依審議會決議修正後，申請變更都市設計、容積移轉書審變更及容移代金評定後，以擇低之容積移轉代金費用提列至共同負擔。

(五) 交通規劃部分：

1. 本案地下層無障礙車位均可到達無障礙升降機以利通行，且一般零售業選配車位可做為裝卸貨需求。
2. P. 11-8、P. 11-25之A-A' 斷面圖不一致，因P. 11-8斷面處有規劃無障礙坡道，故與P. 11-25斷面處處理方式不同。
3. 公車站之設置位置，將依交通局意見辦理。
4. 本案業經都市設計審議核定，計畫道路和平西路二段70巷6弄已與道路順平後再退縮4公尺以上無遮簷人行步道，且本案基地有高低差退縮空間有限，建請審議會同意。

(六) 消防救災部分，遵照辦理。

(七) 權利變換及估價部分：

1. 地政局幹事意見：

- (1) P. 96「面積與規劃潛力關係」項目調整率，將重新檢討及修正。
  - (2) P. 151-158「部分為修正前資料」，配合刪除。
  - (3) P. 196「本案車位共有155個，惟更新後車位權利價值表僅顯示至編號131」，配合修正。
2. 有關調幅規模的適當性、區域及個別因素等，是否重複調整等意見，將重新檢討及修正。
  3. 本案價格日期為103年12月1日，相關捷運萬大線，將重新檢討調整率及說明。

(八) 自提修正部分：

1. 本案申請1樓樓高擬由4.2公尺自提修正為4.6公尺：

- (1) 本案高程由南側三元街往北側抬高，北側4公尺計畫道路(和平西路二段70巷6弄)較南側30公尺計畫道路(三元街)約高2公尺，為使西北側車道通往地下室時有足夠淨高，本案大廳需較G. L.(依建築技術規則取基地最低點，位於基地西南角)高1.6公尺。相較於南側的店面高

成為G.L.+60公分，高差達1公尺。

- (2) 依「臺北市建築物樓層高度及夾層挑空設計管理規則」第3條第1項規定：「因設置中央空氣調節設備、消防設備系統或結構樑尺寸深度在60公分以上，需增加樓層高度，並檢具經建築師及相關專業技師簽證說明之樓層高度詳細剖面及必要設備圖說文件者，其樓層高度地面一層得放寬至4.6公尺……。」，本案1樓樓高由一般零售業(排除日用百貨)，地板(G.L.+60公分)往上算4.6公尺，到了一樓大廳及梯廳時，因其地板比一般零售業的地板高1公尺，故梯廳樓高剩下為3.6公尺，扣除上方轉管及管線高度後，至天花板高度剩下為2.3~2.4公尺，可避免天花板過度壓迫。
- (3) 不影響總樓地板、總容積、銷售面積及自行吸收樓高增加之營建費用。

2. 產權異動及調整選配單元，不影響他人選配及共同負擔費用減少約14萬元，將於核定前檢具相關資料。

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。

(二) 廢巷改道部分

本案擬廢止更新單元範圍內現有巷道(三元街111巷、和平西路二段70巷6弄及和平西路二段98巷)，經實施者說明符合本市都市更新自治條例第10條第1項第1款規定，並經審議會討論後，予以同意。另和平西路二段70巷8弄，依門牌編列情形非屬自底端廢除，依110年12月14日現有巷道廢止或改道研商會議決議採「臺北市現有巷道廢止或改道自治條例」第11條第1項第5款規定辦理廢巷改道，免依同條例第4條規定經土地所有權人之同意，經實施者說明後續申請改道之時程規劃、於施工搭建圍籬退縮留設通行空間與現有巷道改道後不影響4-1號、4-2號通行後及鋪面維持人行步道，並經審議會討論後，予以同意。另請實施者於施工搭建圍籬加強施工管理。

(三) 建築規劃設計部分

本案都市設計審議修正對照情形，請依都市發展局都市設計科意見檢討是否需辦理都審變更設計程序。另1樓B棟宗祠設計等規劃設計是否符合建管相關法令規定，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。另請實施者將1樓B棟宗祠設計等規劃設計，於住戶管理規約中載明管理方式。

#### (四) 消防救災部分

本案救災活動空間修正情形，請實施者依消防局幹事意見檢討。

#### (五) 交通規劃部分

1. 本案部分無障礙車位規劃於地下二層合理性、裝卸貨需求如何於基地自行滿足及交評報告修正情形，經實施者說明地下層無障礙車位均可到達無障礙昇降機以利通行，且一般零售業選配車位可做為裝卸貨需求，並經審議會討論後，予以同意。另請實施者依交通局幹事意見標示公車停靠區位置、於候車亭周邊預留無障礙通行空間、配合調整植栽位置及無障礙車位，於住戶管理規約中載明使用方式。
2. 另本案北側計畫道路未依「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」中「未達8公尺，應退縮補足8公尺與道路順平後再退縮2公尺以上無遮簷人行步道」，經實施者說明基地有高低差退縮空間有限，並經審議會討論後，予以同意。

#### (六) 財務計畫部分

1. 本案提列特殊費用逆打工程費用59,022,262元、制震工程費用29,036,700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後，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案實施者部分以現金補償基地內舊違章建築戶，面積以實測面積計算，惟補償金額以協議金額計算，經實施者說明採現金補償者係以雙方協議合約內容為準，並經審議會討論後，予以同意。
3. 本案財務計畫適用100年版提列總表，營業稅前依幹事會意見修正為107年版提列總表計算公式，有關所有權人是否依知悉財政部109年9月14日台財稅字第10900611910號令內容和計畫書提列營業稅方式，以及實施者是否評估改採100年版營業稅，經實施者說明改採100年版營業稅及於110年9月15日聽證時，向所有權人說明配合改採100年版營業稅約減少約5,257萬元，並經審議會討論後，予以同意。
4. 本案人事行政管理費(4.5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(13.5%)皆以上限提列，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。另容積移轉代金費用，請依都市發展局綜合規劃科意見檢討後，以擇低之容積移轉代金費用提列至共同負擔。

#### (七) 權利變換及估價部分

1. 本案估價報告書修正情形、更新後二樓以上均價(877,923元/坪)，共同負擔

比45.49%，請實施者依幹事及委員意見修正，另請估價委員協助書面審查始辦理核定。

2. 本案選配原則「△F6現地安置戶選配之單元應以土地及合法建物所有權人選配後之單元為原則，但3樓及4樓之A2、A3、A4、A5單元等8戶除外」，經實施者說明△F6占有他人土地之舊違章建築戶採現金安置者係屬與實施者合意辦理，非屬都市更新權利變換選配之權利人及考量減少各現金安置戶應繳價金，並經審議會討論後，予以同意。另請實施者將土地所有權人及權利變換關係人選配順序之說明列入選配原則。

#### (八) 自提修正部分

1. 本案聽證後實施者擬自提修正「落實平面及剖面圖說細部，符合鋼構圖例」、「地上1、2、13層及地下層樓高調整，地下2至4層改為無樑版結構設計」、「涉及防火避難綜合審查，初審新增地下室排煙室及樓梯前室」及「深化機電設計檢討調整部分機房空間」等，是否符合建管相關法令及是否需辦理都市設計變更，經實施者說明不影響總樓地板、總容積、銷售面積及自行吸收樓高增加之營建費用，並經審議會討論後，予以同意。另地上1層樓高調整部分，請實施者補充說明調整之論述及依臺北市建築物樓層高度及夾層設計管理規則檢討。
2. 本案聽證後實施者擬自提修正產權異動，所有權人洪○○等7人調整選配單元，經實施者說明不影響他人選配及共同負擔費用減少之情況下，於核定前檢具相關資料，並經審議會討論後，予以同意。

#### (九) 建築容積獎勵部分

1. △F3（更新時程之獎勵容積）同意給予829.62平方公尺（法定容積10%）之獎勵額度。
2. △F4-2（協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積）原則同意給予1.61平方公尺（法定容積0.02%）之獎勵額度，實際獎勵額度應以實際淨利計算，並授權更新處核實計算後給予獎勵額度。
3. △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829.62平方公尺（法定容積10%）之獎勵額度。
4. △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790.13平方公尺（法定容積9.52%）之獎勵額度，後續授權更新處核實計算後給予獎勵額度；另請實施者將人行步道以順平處理，並設置標示牌，明確標示留設面積、位置及無條件供公眾通行，並於住戶規約中載明。另和平西路二段70巷

8弄申請改道之現有巷道，請依「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」規定扣除。

5. △F5-5(更新基地規模之獎勵容積)同意給予248.89平方公尺(法定容積3%)之獎勵額度。
6. △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497.77平方公尺(法定容積6%)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「銀級」以上。
7. △F6(處理占有他人土地之舊違章建築戶之獎勵容積)原則同意給予1371.30平方公尺(法定容積16.53%)之獎勵額度；經實施者說明於核定前檢附違章建築戶的證明文件及拆遷安置協議書，並授權更新處核實計算後給予。
8. 本案申請容積移轉部分，同意依本府都市發展局審查結果，給予601.18平方公尺(法定容積7.25%)之獎勵額度。

#### (十) 聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	大會決議
1	<p>顧○○(受託人：邱○○) 有幾項意見，茲以打字並附證據一一表列此意見書後，裝訂並用印齊對。</p> <p>(1)在附錄76： (1-1)109.11.01潤泰創新公司表示"再次向本土地所有權人說明"。本人鄭重向貴公司異議"此不是事實，請拿出證據"。且本人即保留法律追訴權，以追究貴公司責任。</p> <p>(1-2)本所有權人在105年7月12日即取得土地，且知有都市更新案進行中，本人即發函且與貴公司接洽人"黃柏翔"，多次</p>	<p>1-1 實施者受任人：潤泰創新國際股份有限公司 李安憲協理</p> <p>(1) (1-1)本公司本案開發部承辦黃柏翔於109.11.01時間18:37以行動電話聯繫貴地主代表人邱冠橙先生的行動電話，可提供自電信公司申請之通聯紀錄予更新處以供驗證。 (1-2)本案104.05.25報核時，46-14地號(土地面積2m<sup>2</sup>)所有權人為「和旺聯合實業股份有限公司」，他項權利由台北地院限制登記中。貴地主經法院拍</p>	<p>第(1)~(10)點意見無爭點及第(8)點意見非本更新審議會審議權責，理由如下： 第(1)、(10)點：有關聯繫遭不受理、未協商等人民陳情意見，請實施者持續溝通協調整合，無爭點。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>聯繫，並多次到貴公司要求與負責人見面，皆遭拖延不受理且不回應，貴公司是故意造成本所有權人之實質權益損害。</p> <p>(2)本人土地遭違建戶占用，已是重大損失，但貴公司</p>	<p>賣方式取得 46-14 地號後，由邱○○先生(自稱貴地主代理人)聯繫本公司開發部黃柏翔，後本公司開發部黃柏翔與顧○○先生(自稱貴地主父親)及邱○○先生(自稱顧○○先生員工)於本公司旁丹堤咖啡(八德中崙店，台北市中山區八德路二段 295 號)碰面洽談、交換名片，顧○○先生表示此後由邱○○先生作為與本公司洽談之聯繫人，故往後皆是邱○○先生轉達貴地主之意願給本公司，先予敘明。邱○○先生曾幾次未事先與本公司開發部承辦黃柏翔約定時間就來訪本公司，而本公司開發部承辦黃柏翔洽已外出拜訪其他住戶，因而造成接待不周之處敬請見諒，所有碰面洽談與電話聯繫之內容，本公司開發部承辦黃柏翔皆有回報予本公司，本公司一定秉持著至誠、公平、公正、公開及合理的原則與所有住戶溝通，本公司將指派開發部協理拜會貴地主，誠意溝通。</p> <p><b>1-2 實施者受任人：邑相更新規劃股份有限公司 田嘉芸副理</b></p> <p>(2)有關貴地主持有之土地為</p>	<p>第(2)~(9)點:有關容積移轉、權利變換及估價、</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>卻以優先處理安置，並把所造成費用，竟計入共同負擔的比例內，在沒有得本人同意下，就去扣除在本人之應有收益，是嚴重違法。</p> <p>(3) 貴公司以"共同負擔費用"來扣除了大家應得之利益，竟然還取得總銷金額計算的45%，根本是空手套白狼的無本生意，你公司幾年的花費全部由我們地主為你支出，成就你的大業，你還分得大利又得大名聲，這種生意根本是欺負壓榨我們小地主。</p> <p>(4) 又一件重要事實：你公司藉著我們的土地"進行容積移轉"，但你沒有交代說明你那土地原在哪裡？我們所有權人不知道那土地是否有真實開發價值？你逕行移轉到我們土地上興</p>	<p>46-14地號面積2m<sup>2</sup>，經由法拍程序取得土地時應已清楚知曉長年地上物占用之情形，而貴地主仍願意參與法拍，似應無貴地主所稱重大損失之情況；另估價師估算更新前權利價值比例時並未因地上物有占用情形而有減損，先予敘明。</p> <p>有關「占有他人土地舊違章建築戶」係依法提出申請都市更新獎勵(△F6)，其相關應負擔費用、應安置面積價值及選屋後本案共同負擔計算方式，皆依照「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」計算載明於計畫書內容內。</p> <p>(3) 本案共同負擔費用依照「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」計算，更新後實施者僅分回代為負擔本都市更新案之成本，剩餘之價值由全體所有權人依估價師所估之更新前比例分回，並非貴地主所稱無本生意或扣除大家的利益。</p> <p>(4) 有關本案容積移轉之土地來源及成本報告書皆已有載明(事業計畫P.15-9及附錄八)，因本案為權利變換方式執行，實施者僅分回容積移轉所代墊之成</p>	<p>建築容積獎勵、建築規劃設計及樓地板面積、建材設備等級等及依都市更新及權利變換計畫內有關費用提列標準提列，經實施者說明，並經審議會討論，無爭點。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>建，好像是給了大家好處，好像可以多分得當有的建物面積，但是你公司所得的利益是大的，卻沒有詳細分析，也不讓我們知道。並且那原來土地的成本、我們地主共同負擔的費用你公司都全部計算拿回，並且還有新建物的利潤分配，你公司所得巨大的好處，如果沒有我們本基地，你能得什麼？因此你公司需向我們地主交代清楚。</p> <p>(5)</p> <p>(5-1)本所有權人土地係正北方角地，是和平西路 2 段 98 巷及 70 巷 6 弄之交叉口，是關鍵位置。見 102 年本都更基地上之 46 地號有土地賣價即為 180 萬元/坪。之後 104 年都飛漲至 213 萬元/坪以上。貴公司竟然估值僅 171 萬元/坪，連與我土地有相連的國有財產局都反應你公司估值都低估，係因為 103 年 12 月你公司所提本都更權利價值的評估值應在 198 萬元/坪，因此現今本人不同意你對本土地之估值。</p>	<p>本，更新後增加之價值及銷售收入扣除實施者之成本後皆依所有權人之更新前權利價值比例由所有權人分回，以本案試算地主分回的總價約可增加 6 千萬元。</p> <p><b>1-3 實施者受任人：遠見不動產估價師事務所 陳謙估價師</b></p> <p>(5)</p> <p>(5-1)本案估價日期為 103 年 12 月 01 日，經查陳情人土地為 46-14 地號，面積 0.61 坪，單元內 70 巷 6 弄(4 公尺)底，臨 4 公尺巷及 1~2 公尺現有巷(和平西路 2 段 98 巷為 4 公尺未開闢之計畫道路)，屬住 3，容積率 225%，按陳情人所指 104 年 11 月之永昌段四小段 114-2 地號土地，面積 3.63 坪，分區為住 3-1，容積率 300%，臨 1~2 公尺現有巷(和平西路 2 段 98 巷為 4 公尺未開闢之計畫道路)，成交單價每坪 213 萬元，屬本案更新單元內土地。該土地於聽證版土地權利價值每坪 198 萬與前述 104 年 11 月之土地交易價格差</p>	

序號	發言次序	答覆	大會決議																																								
	<p>(5-2)本土地雖係位住 3 區,但若沒有我們大家貢獻土地,你怎能得都更獎勵+容積移轉之權利。</p> <p>(6)本都更案之新建物,貴公司表示2樓以上樓地板平均估價為87.8萬元/坪,顯然也低估,從實價登錄中顯示本基地旁之20年大樓,售價皆在85萬元~92萬元/坪,因此你公司的所得利潤值是大的卻是隱藏的。尤其您公司因此基地所得到的獎勵坪數、及容積移轉坪數,都超過你的投資金額甚巨大,而此巨大金額你沒有明確向我們所有權人表示清楚。</p> <p>(7)貴公司辦都更,所顯示的</p>	<p>異並不太大。國產署土地大部分為位在巷內土地,且現況又有當既成道路使用,相對與當住宅土地使用的價值效益低。</p> <p>(5-2)本案申請的都更獎勵及容積移轉之權利會透過更新機制公平的分享給參與的各權利人,且經審議會審查不會偏袒實施者或某權利人。</p> <p>(6)本案估價日期為103年12月01日,經查陳情人所陳列之實價登錄資料(證據⑥第2頁)為108年5月~110年6月期間之交易案例,因相距達5~7年左右,其中一筆為和平西路30公尺主要道路案例與本案差異較大,餘為和平西路70巷2弄含有增建或未保存建物案例,因時間差距大市場變動很大,且增建狀況如何,故無法做評判。</p> <p>本案實施者投資金額為共同負擔、申請都更獎勵項目及容積移轉土地來源及</p> <table border="1" data-bbox="660 1646 1098 1803"> <thead> <tr> <th>地段位置或門牌</th> <th>總價(萬元)</th> <th>交易年月</th> <th>單價(萬元/坪)</th> <th>總面積(坪)</th> <th>屋齡</th> <th>樓別/樓高</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>和平西路二段96號5樓之1</td> <td>2,000</td> <td>108/12</td> <td>87.9</td> <td>27.87</td> <td>5</td> <td>五層/十層</td> <td>臨30M主要道路</td> </tr> <tr> <td>和平西路二段70巷2弄2號2樓之5</td> <td>1,420</td> <td>109/02</td> <td>85.2</td> <td>16.66</td> <td>10</td> <td>二層/九層</td> <td>含增建</td> </tr> <tr> <td>和平西路二段70巷2弄2號8樓</td> <td>2,820</td> <td>109/01</td> <td>92.1</td> <td>44.34</td> <td>10</td> <td>八層/九層</td> <td>含增建</td> </tr> <tr> <td>和平西路二段70巷2弄2號9樓之1</td> <td>2,750</td> <td>108/11</td> <td>88.5</td> <td>44.67</td> <td>9</td> <td>九層/九層</td> <td>含增建</td> </tr> </tbody> </table> <p>1-1 實施者受任人：潤泰創新國際股份有限公司 李安憲協理</p>	地段位置或門牌	總價(萬元)	交易年月	單價(萬元/坪)	總面積(坪)	屋齡	樓別/樓高	備註	和平西路二段96號5樓之1	2,000	108/12	87.9	27.87	5	五層/十層	臨30M主要道路	和平西路二段70巷2弄2號2樓之5	1,420	109/02	85.2	16.66	10	二層/九層	含增建	和平西路二段70巷2弄2號8樓	2,820	109/01	92.1	44.34	10	八層/九層	含增建	和平西路二段70巷2弄2號9樓之1	2,750	108/11	88.5	44.67	9	九層/九層	含增建	
地段位置或門牌	總價(萬元)	交易年月	單價(萬元/坪)	總面積(坪)	屋齡	樓別/樓高	備註																																				
和平西路二段96號5樓之1	2,000	108/12	87.9	27.87	5	五層/十層	臨30M主要道路																																				
和平西路二段70巷2弄2號2樓之5	1,420	109/02	85.2	16.66	10	二層/九層	含增建																																				
和平西路二段70巷2弄2號8樓	2,820	109/01	92.1	44.34	10	八層/九層	含增建																																				
和平西路二段70巷2弄2號9樓之1	2,750	108/11	88.5	44.67	9	九層/九層	含增建																																				

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>容積計算(新建物的實際樓地板坪數),是那麼的粗燥、草率、簡略不能夠讓我們很明瞭,因當表列詳細計算方式。又若屆時你公司申請的建築執照,所示樓地板坪數若有增加時,你如何向我們所有土地所有權人交代,此點你公司應當明確表明,免得造成紛爭。</p> <p>你公司應當據實依建築師計算本基地建設,所需列之法規計算及獎勵,都應當一一明確逐項計算表列,使我們土地所有權人才明白,本基地各土地所有人所貢獻多少新建物的樓地板倍數。</p> <p>(8)</p> <p>(8-1)你公司為建新建物所列成本明細卻非常細膩,光是建物營建費竟高達 20 萬/坪以上,卻不含其它開發、管理、利息諸多費用,以致明顯成本過分偏高。而且未見到你建材上的提供指出正確品牌及保固,是重大瑕疵。</p>	<p>(7)貴地主所列舉的證據⑦是公辦公聽會之簡報資料頁面,因公聽會上實施者必須在有限時間內精確地將本案規劃內容作淺顯易懂的訊息傳達,故該頁簡報資料呈現的是建築面積計算結果。完整的面積計算皆詳列於事業計畫書第 10-3 頁~第 10-86 頁,敬請惠覽。依規定都市更新案應依事業計畫核定結果(建築圖面、容積及樓地板面積等)申請建造執照,若有不同將依法辦理事業計畫及權利變換計畫變更;有關產權面積則依地政機關計算之面積辦理釐正圖冊並計算找捕金額。所檢附之證據是簡報內容,有關詳細基地面積,法規計算及獎勵值已明列於事業計畫書第 10-49 頁,敬請惠覽;本案採權利變換。</p> <p>(8)</p> <p>(8-1)本案實施經費成本明細表之項目及費用依「提列總表」規範之項目及提列標準提列。而營建費用該項亦依「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價基準」之「建築物工程造價標準單價表」規定單價提列,故本案成本費用應屬合理。建材設備等級表依「台北市</p>	<p>第 8 點:有關增加公寓大廈公共基金、公共設施比、建物保固、梁柱粗細、樓地板厚度、隔間牆材質、地下室連續壁厚度、筏基基樁等內容,非本更新審議會審議權責。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>(8-2)而容積移轉的成本你公司全數回收，還可因有本基地各地主提供土地讓你移轉建設，使你公司多獲利益，那麼各地主可分得什麼利益呢？因此你是否應當更多提列①大樓公共基金加 3 倍。②建物的保固應增加多少年等回饋。</p> <p>(9)再次表明：你公司在共同負擔上機關算盡，總歸就是把一切費用加諸所有地主身上，要地主為你支出，</p>	<p>都市更新事業(重建區段)建築物工程造價基準」規定詳列，並檢附於事業計畫附錄二，應無瑕疵。本公司非常樂意提供「提列總表」及「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價基準」予貴地主閱覽。</p> <p>(8-2)本案容積移轉費用為依實際合約費用提列及代金審查費用，因本案為權利變換方式執行，實施者僅分回容積移轉所代墊之成本，更新後增加之價值及銷售收入扣除實施者之成本後皆依所有權人之更新前權利價值比例由所有權人分回。歷次的會議紀錄回應綜理表皆有檢附申請容積移轉前後之試算表供參，試算顯示申請容積移轉後雖使共同負擔增加，但所有權人所分回之價值不減反增，故申請容積移轉對所有權人確實有利，敬請貴地主參閱。貴地主提議「應當更多提列大樓公共基金加 3 倍」，將使共同負擔費用增加，所有權人應分配價值將會下降，恐影響地主參與更新之意願。</p> <p>(9)可提列至共同負擔費用之項目及計算方式須依「提列總表」規範提列，再經</p>	

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>但所得到的樓地板坪數，卻是不知有多少？%是公共設施所占，和室內實際存下多少坪數？都未表示？且平面示意圖也不知樑柱的粗細、樓地板的厚度、隔間牆的材質、地下連續壁的厚度，筏基下的基樁是否有？以上基本條件都牽涉到住的實質安全，而貴公司的有名威望豈不應當更加詳細敘明。更何況貴公司所顯示營建費+管理費+其它的諸多費用的支出，都已轉嫁土地所有權人支出負擔。</p> <p>(10)本所有權人不同意貴公司，在沒有親自與本人協商下，就逕行主張以不對等之金錢打發本人，本人於此嚴正抗議，並隨時保留法律追訴權，故待本次公聽會後之10日內，貴公司應向本所有權人進行協商，不然以法律方式進行處理。</p>	<p>審議委員會審核；本公司長期投入研發並經營之品牌增值與營建品質差異化（專利工法、創新建材）等成本因素，故營建品質及成本在同業中實屬較高，亦往往高於更新提列成本，此部分差額皆由本公司自行吸收，並無加諸所有地主身上之情況。※有關各單元樓地板面積及公設面積已詳載於權利變換計畫書第13-1~13-3頁。※依目前圖面，柱尺寸為110公分x110公分，單元間的隔戶牆為RC牆，單元內的隔間牆為輕質灌漿牆，地下連續壁的厚度為90公分，筏基下有基樁，但最終計算尺寸仍需以鑽探可供鑽探且鑽探報告出來後，結構技師之計算結果為準。</p> <p>(10)貴地主持有土地面積2 m<sup>2</sup>，應分配價值(約166萬元)未達最小分配面積單元(總價約1970萬)，約超過應分配價值之1087%，亦與選屋原則：「差額價金以不超過應分配價值x10%為限」差異甚鉅，恕難以同意分配更新後房屋。本公司已向顧○○先生及邱○○先生說明依更新條例規定，建築物未達最小分配面積單元，無法分配</p>	

序號	發言次序	答覆	大會決議
		<p>者，得以現金補償之。此方案即依都更法規辦理，並無以不對等之金錢打發貴地主。本公司很願意於今日聽證會就與貴地主相約會談的時間。</p>	
2	<p>邱○○(委託人:李○○)</p> <p>(1)本人依實施者民國104年2月12日選配通知期限內完成選配，惟查權利變換計畫並無載記本人選配單元?領取價金1700餘萬元?</p> <p>(2)依權利變換計畫現地安置戶有15戶，實施者限定舊違章戶僅能分配A2、A3、A4、A5等戶3樓、4樓總計8戶(各戶主建物面積8坪，不符臺北市都市更新自治條例第11條規定最小建築單元面積)，實施者局限</p>	<p><b>2-1 實施者受任人：潤泰創新國際股份有限公司 李安憲協理</b></p> <p>(1)實施者聽證會後會與你們做溝通聯繫，針對問題1回應，選配會當日都有跟你們做說明，邱鵬宇應分配價值合法的部分4萬多，占用的部分1,600多萬，合計1,600多萬去選配5,000多萬房屋，差距太大，我們選配原則有10%限制，你們差距好幾倍，如果你差異太大我們確實很難同意，另一戶亦是1,300萬也是選5,000多萬的房屋，是否可以合併選配以符合應分配價值選配，雖然也是超過10%，但我可以跟公司呈報，但您這邊不同意，所以選配會時沒有選配成功。</p> <p>(2)問題2:選配規則就是正負10%，選配戶都選配到樓上較高價值的戶別的都已經違反了選配原則，這8戶並不是限制你，因為違占戶的部分綜合價值大概都落到1000多萬，所以才規劃了8戶供違章戶優先選配，</p>	<p>第(1)~(3)意見無爭點，理由如下：</p> <p>第(1)~(3)點：有關占有他人土地之舊違章建築戶、選配原則及權利變換選配情形，經實施者說明及審議會討論後，無爭點。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>樓層、戶別，開放選配的戶數不敷安置戶數，影響未能分配到單元之住戶權益。</p> <p>(3)本人也是合法建物及土地所有權人，實施者104年2月12日選配原則說明五、選配原則(八)本案△F6現地安置戶選配之單元「應以土地及合法建物所有權人選配後之單元為原則」，即安置戶要選配須俟土地及合法建築物所有權人選完後才輪到安置戶選，選配分8輪順序，符合都更相關法令規定？</p>	<p>我們當然開放各位也可以去選配，但還是要依據選配原則規定辦理。</p> <p><b>2-2 實施者受任人：邑相更新規劃股份有限公司 田嘉芸副理</b></p> <p>問題 3：邱先生他是屬於土地所有權人，亦為違章戶，占用戶的部分不屬於優先選配公開抽籤範圍，以確保不影響合法土地及建物所有權人權益。</p>	
3	<p><b>財政部國有財產署北區分署(公有土地管理機關)(更新處代為宣讀)</b></p> <p>(1)本案營業稅係以107年總表計算公式提列，建請實施者依100年版計算公式及財政部109年9月14日台財稅字第10900611910號令公式說明各方案計算結果，並採有利於土地所有權人之方式提列。</p>	<p><b>3-1 實施者受任人：邑相更新規劃股份有限公司 田嘉芸副理</b></p> <p>(1)本案報核日 104 年 5 月 25 日，適用 100 年提列總表、營業稅以 107 年總表計算公式：本案因涉及圖面修正(獎勵增加)故於 109 年 1 月申請第二次重新公展，因考量 100 年營業稅提列方式(<u>以房屋現值為基準</u>)與實際稅捐機關按「時價」課徵相悖，故參照依 107 年 7 月 26 日發布之審議原則：改用經主管機關核定後<u>權利價值</u>以房屋價值為基準提列，先予敘明。財政部 109 年 9 月 14 日台財稅字第 10900611910 號令：<u>擬訂都市更新事業計報核</u></p>	<p>第(1)點意見無爭點、第(2)~(6)點採納意見，理由如下：</p> <p>第(1)點：有關營業稅改採 100 年版營業稅，經實施者說明及審議會討論後，無爭點。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>(2) 本案財政部國有財產署分回房地，請實施者同意並於事業計畫加註配合辦理下列事項：</p> <p>(2-1) 本案完成產權登記，經本分署完成驗收及交屋前之水電費、管理費及瓦斯費等相關費用由實施者負擔。</p> <p>(2-2) 實施者自房屋交付本分署之日起，保固建築物結構體 15 年、防水保固 2 年、其他裝修及設備 1 年，實施者於交屋同時並提供本分署保固書，確實</p>	<p>日於 109 年 12 月 31 日(含)以前之案件，應依主管機關核定該事業計畫、都市更新權利變換計畫或訂定該等計畫內之費用提列總表計算營業稅。依 110 年 1 月 15 日通案審議原則：於聽證程序時向所有權人說明財政部 109 年 9 月 14 日台財稅字第 10900611910 號令及計畫書提列營業稅方式，並確保地主「知」及表達意見的權利。</p> <p>本案營業稅若依 100 年房屋現值方式計算共計約 1963 萬元，107 年房屋價值方式計算共計約 7220 萬元。結論：本案擬改回依 100 年提列總表，後續提審議會確認後修正。</p> <p>(2)</p> <p>(2-1) 實施者遵照辦理加註於事業計畫內。</p> <p>(2-2) 實施者遵照辦理加註於事業計畫內。</p>	<p>第(2)~(6)點： 經實施者說明配合辦理及修正，予以採納。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>保證交屋後維修服務。</p> <p>(3)依事業計畫書第13-1頁選配原則所載，本案可分配價值以更新後總價值扣減合法建築物拆遷補償費計算，請實施者說明上述計列方式之合理性。</p> <p>(4)本案基地東側興建一棟地上一層及地下一層獨立建物做宗祠使用並經私有地主選配，惟事業計畫書第附錄-36頁共專有平面圖所載，地下層屬共有部分，地上層未標示，請實施者說明地下層劃設共有部分之合理性，並補充地上層標示；另請實施者標示大樓二樓露台及社區遊憩設施東側綠化空間之共專有性質。</p> <p>(5)請實施者於事業計畫書內補充檢附本案建築物轉管圖示。</p> <p>(6)本案估價內容於第2次幹事會後業經調整，爰請提供調整後3家估價報告書供參。</p>	<p>(3)有關該項說明後續將修正為：可分配價值：更新後總價值×各所有權人更新前權利價值比例。</p> <p>(4)有關宗祠之地下室及一樓應為專有，後續圖面將更正；大樓二樓管委會使用空間及東側綠化空地應為共有，後續圖面將更正。</p> <p>(5)已補附於事業計畫P.10-64。</p> <p>(6)後續提供。</p>	
4	<p><b>臺北市政府工務局新建工程處(公有土地管理機關)(更新處代為宣讀)</b></p> <p>旨揭更新單元內涉及本處經營之本市中正區永昌段四小段 85-17 地號國有「道路用地」土地，敬請實施者依「都市更新權利變換實施辦法」第 24 條，</p>	<p>4-1 實施者受任人：邑相更新規劃股份有限公司 田嘉芸副理</p> <p>遵照辦理。</p>	<p>第(1)點採納意見，理由如下：</p> <p>第(1)點經實施者說明配合辦理，予以採納。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>權利變換範圍內列為抵充或共同負擔之各項公共設施用地，應登記為直轄市、縣(市)所有、其管理機關為各該公共設施主管機關規定辦理，本次聽證會本處不派員與會。</p>		
5	<p><b>臺北市政府財政局(公有土地管理機關)(更新處代為宣讀)</b></p> <p>(1)事業計畫：</p> <p>(1-1) 第14-2頁請實施者提供拆遷安置租金補貼金額之佐證文件。</p> <p>(1-2)第14-4頁表14-2合法建築及其增建(其他土地改良物)拆遷補償費用： A:請新增欄位說明建築物構造別及樓層數，以利核算。 B:合法建物補償面積(甲)未滿1平方公尺，請以1平方公尺計算，另增建(土地改良物)補償面積(丙)請以現況實測總面積(進位後)扣除合法建物補償面積後計算之。</p>	<p><b>5-1 實施者受任人：邑相更新規劃股份有限公司 田嘉芸副理</b></p> <p>(1-1)後續計畫書修正時將一併補充相關參考資料。</p> <p>A:後續計畫書修正時一併新增欄位。</p> <p>B: 遵照辦理修正。</p>	<p>第1點(1-1)、第1點(1-2)A、B、C、(1-3)、(1-4)、第1點(1-6)、第1點(1-8)、第1點(1-10)、第1點(1-12)、第1點(1-14)、第2點(2-1)、(2-2)、(2-3)採納意見及第1點(1-5)、(1-7)、(1-9)、(1-11)、(1-12)、(1-13)、無爭點，理由如下：</p> <p>第1點(1-1):經實施者說明配合辦理，予以採納。</p> <p>第1點(1-2)A、B、C、(1-3)、(1-4):經實施者說明配合辦理，予以採納。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>C:部分增建(土地改良物)屬第 4 層樓以上之既存違章建築,補償單價(丁)應以重建價格*0.5 計算,另序號 3-5 (RC 造 3 層樓)之拆除單價有誤,請實施者修正。</p> <p>(1-3)第 14-9 頁表 14-3 合法建築物拆遷安置費用,合法建物登記面積小計與第 14-7 頁建物登記總面積合計數值不一致,另部分門牌所載住宅及營業安置情形與第 5-21 頁表 5-5 更新單元合法建築物分布情形一覽表現況使用說明不一致,請實施者釐清後修正。</p> <p>(1-4)第 14-10 頁表 14-4 土地改良物(違章建築戶)拆遷補償費,序號 3 屬既存違章建築,補償面積應以實際面積計算,請實施者修正。</p> <p>(1-5)第 14-11 頁,實施者與占有他人土地之舊違章建築戶達成協議現金補償者,請依提列總表規定檢具相關證明文件,後續提審議會審議。</p> <p>(1-6)第 14-13 頁表 14-6 占有他人土地之舊違章建築戶獎勵面積表,編號 13 單位內、外面積合計與總計數值不一致,且與第 5-23 頁表 5-8 更新單元內占</p>	<p>C:屬第 4 層樓以上之既存違章建築,補償單價將修正改以重建價格*0.5 計算。序號 3-5 應為 3F 加強磚造,故拆除單價 400 元/m<sup>2</sup>計算應無誤。</p> <p>(1-3) P.14-9 誤植將修正;有關表 14-3 住宅及營業安置情形與表 5-5 現況使用說明經檢視應無誤,後續將表述說明。</p> <p>(1-4)遵照辦理修正。</p> <p>(1-5)遵照辦理依審議原則於核定前檢附完成。</p> <p>(1-6)後續計畫書修正時 P.14-13 總計誤植之處修正,並與 P.5-23 一致。</p>	<p>第 1 點(1-5):有關占有他人土地之舊違章建築戶達成協議現金補償者,經實施者說明及審議會討論後,無爭點。</p> <p>第 1 點(1-6):經實施者說明配合辦理,予以採納。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>有他人土地之舊違章建築戶清冊數值不符，請實施者修正。</p> <p>(1-7)第 15-2 頁本案提列逆打工程費用新臺幣(下同) 5,902 萬 2,262 元及制震工程費用 2,903 萬 6,700 元，後續提請審議會審議。</p> <p>(1-8)第 15-5 頁都市更新規劃費，請依提列總表之認列標準提列，倘費用超過標準費用 20%，再以實際合約金額認列。</p> <p>(1-9)第 15-6 頁占有他人土地舊有違章建築戶無法達成協議之拆遷補償費，應計入其他土地改良物拆遷補償費或占有他人土地舊有違章建築拆遷補償費，請實施者洽貴處釐清，倘有修正，請併連動修正財務計畫及第 15-10 頁表 15-14 都市更新事業實施總經費成本明細表之相關數值。</p> <p>(1-10)第 15-7 頁讓受不動產契據之印花稅，請列示更新後實施者實際獲配土地及房屋面積(須扣除占有他人土地之舊違章建築戶之現地安置部分)，並提供土地公告現值之計算依據及內容，以利檢核。</p> <p>(1-11)有關營業稅之計算，查財政部 109 年 9 月</p>	<p>(1-7)目前依外審結果提列，詳事業計畫附錄三。</p> <p>(1-8)本案目前依合約金額提列低於提列標準，保障地主權益。</p> <p>(1-9)遵照辦理，後續將與更新處釐清提列方式，惟計入「其他土地改良物」或「占有他人」拆補費用不影響實施總經費。</p> <p>(1-10)後續計畫書修正時一併補充相關欄位。</p> <p>(1-11)同國產署意見(一)。</p>	<p>第 1 點(1-7):有關提列特殊費用逆打工程費用 59,022,262 元、制震工程費用 29,036,700 元，經實施者說明及審議會討論後，無爭點。</p> <p>第 1 點(1-8):經實施者說明配合辦理，予以採納。</p> <p>第 1 點(1-9):有關占有他人土地舊有違章建築戶無法達成協議之拆遷補償費，依都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表規定，提列占有他人舊有違章建築拆遷補償費用，無爭點。</p> <p>第 1 點(1-10):經實施者說明配合辦理，予以採納。</p> <p>第 1 點(1-11):有關營業稅改採 100 年版營業稅，</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>14 日已有最新令釋，本案事業計畫報核日為 104 年 5 月 25 日，財務計畫依 100 年版提列總表計算相關費用，僅營業稅依 107 年版算式提列，請實施者採對地主有利之方式提列，並依 110 年 1 月 15 日本府都市發展局修正之「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」規定，於聽證程序時向所有權人妥予說明財政部 109 年 9 月 14 日台財稅字第 10900611910 號令及計畫書提列營業稅方式。另請實施者說明是否改採 100 年版以房屋現值為基準計算營業稅。</p> <p>(1-12)本案人事行政管理費 4.5%、銷售管理費 6%及風險管理費 13.5%皆提列上限，且共同負擔比例達 45.49%，請實施者調降並提審議會審議。另第 15-9 頁管理費用總計數值有誤，請實施者修正。</p> <p>(1-13)本案容積移轉費用實施者於第 2 次幹事複審-2 頁回應綜理表提供容積移轉前、後效益分析，後續提審議會審議。</p> <p>(1-14)第 15-10 頁表 15-14 都市更新事業實施總經費成本明細表現地安置戶</p>	<p>(1-12)相關管理費率依標準提列，後續將依審議結果為準。P. 15-9 誤植之後後續一併修正。</p> <p>(1-13)後續將依審議結果為準。</p> <p>(1-14)後續修正 P. 15-10、P. 10-49 及差異表-2 之誤植欄位。</p>	<p>經實施者說明及審議會討論後，無爭點。</p> <p>第 1 點(1-12):有關相關管理費率、共同負擔，經實施者說明及審議會討論後，無爭點。另第 15-9 頁管理費用總計數值有誤，經實施者說明配合辦理，予以採納。</p> <p>第 1 點(1-13):有關容積移轉，經實施者說明及審議會討論後，無爭點。</p> <p>第 1 點(1-14):經實施者說明配合辦理，予以採納。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>找補差額價金說明欄所載表 15-16 應為表 14-8、第 14-15 頁現地安置戶應負擔費用之文字內容應補充說明含拆除費用，誤植部分請修正；另第 10-49 頁表 10-17 建築面積檢討表 A 棟地上層戶數計算及差異表-2 頁修正對照表財務計畫審議會版之工程費用數值等有誤，請實施者併同修正。</p> <p>(2) 權利變換計畫：</p> <p>(2-1) 第 11-1 頁表 11-1 三家鑑價機構鑑價結果比較表，元宏不動產估價師聯合事務所之更新後總權利價值與附錄摘要報告數值不一致，請實施者修正。</p> <p>(2-2) 第 16-9 頁表 16-2 實施者土地及建築物分配清冊，更新後建築物與停車位價值總計與合計數值不符，請實施者釐清後修正，相關連動數值並請修正。</p> <p>(2-3) 另請實施者依本局前開意見修正事業計畫書時，連動修正權利變換計畫書相關內容。</p>	<p>(2)</p> <p>(2-1) 後續計畫書修正時一併修正 P.11-1 誤植之處。</p> <p>(2-2) 遵照辦理，後續將重新檢視。</p> <p>(2-3) 遵照辦理。</p>	<p>第 2 點(2-1)、(2-2)、(2-3): 經實施者說明配合辦理，予以採納。</p>

(十一) 同意本案都市更新事業計畫及權利變換計畫修正通過，請實施者依委員及幹事意見修正，於取得變更都市設計核備函及容移代金審議委員會通過後 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。

