

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第 537 次會議紀錄

111 年 4 月 14 日 府都新字第 1116012005 號

壹、時間：民國 111 年 4 月 8 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、臨時報告案：

一、追認「臺北市都市更新及爭議處理審議會第 5 次專案小組會議」審查結果

（一）申請自行劃定「臺北市信義區三興段二小段95地號等23筆土地為更新單元」都市更新審議案

決議：洽悉備查。

（二）「變更臺北市大安區龍泉段一小段123地號等6筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」都市更新審議案

決議：洽悉備查。

柒、討論提案：

一、「擬訂臺北市大安區通化段四小段 336 地號等 26 筆(原 22 筆)土地都市更新事業計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科 鄧伊菱 02 2781-5696 轉 3079)

討論發言要點：

（一）財政部國有財產署北區分署(書面意見)

本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費（11.25%）均以上限提列，請實施者說明合理性及必要性，以維參與者之權益。

（二）財政局 陳鈺芳幹事（書面意見）

1. 本案重建費用以鋼骨造第三級標準(66,800元/m<sup>2</sup>)提列，高於新版(104年1月7日)單價之標準(63,600元/m<sup>2</sup>)，實施者檢附證明文件，提請審議會審決。

2. 110年12月21日168專案小組審查會議所提書面意見，實施者已修正或已說

明，無補充意見。

(三) 地政局 陳憶萍幹事 (書面意見)

共同負擔比部分，請實施者說明後，逕提大會討論。

(四) 交通局 洪瑜敏幹事 (顏瑜代) (書面意見)

1. 本案留設無障礙汽車位(已規劃為共用之大公)，請依身心障礙者權益保障法及建築技術規則建築設計施工編第167條之6之立法意旨，納入住戶管理規約註明「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。」
2. 基地北側退縮之人行道東端與鄰地接壤處植栽綠帶配置，建請再往南退縮以確保人行空間淨寬達補足8公尺再加2公尺之通案原則。

(五) 消防局 廖家銘幹事 (書面意見)

本案規劃之消防車輛救災動線及活動空間部分，本局無修正意見，後續以建築物竣工查驗雲梯消防車實車測試結果為準。

(六) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事 (書面意見)

無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事 (書面意見)

1. 查本案都市設計審議前經本府110年5月25日府都設字第1103028280號函核定在案，經檢視本次設計內容調整基地西側、北側沿建築物及車道綠帶、各層平面、立面形式，且戶數由原核定84戶變更為51戶，已逾十分之一，故應依前開審議規則第8條規定檢具書圖辦理都審變更設計。
2. 報告書附錄二十所載都審無差異說明書之戶數檢討有誤，且未符前開規定，檢討文字請修正。

(八) 建築管理工程處 林正泰幹事

1. 有關雨遮外透空造型版，倘業依相關規定檢討在案，提醒實施者於面積計算補充圖說，並分別標示雨遮及透空造型版之範圍，以利後續檢視及執行。
2. 有關地面層標示虛線陽台之部分，依內政部函釋規定，陽台必須按照「建築技術規則」檢討面積並設置欄杆扶手，請調整圖說內容。
3. 非住宅空間(如管委會使用空間)之防火門請改向避難方向開啟，以及無障礙樓梯請按照「建築技術規則」及無障礙設計規範須退一階，請實施者

依規定調整。

4. 車道出入口兩公尺之緩衝空間，兩側有喬木阻擋視線，仍請實施者考量是否調整植栽位置。

(九) 鄭淳元委員

事業計畫書之更新審議資料表有關事業計畫報核日與簡報資料、更新處提案資料所載日期均不一致，請釐清。

(十) 蕭麗敏委員

本案容移代金由實施者吸收，不列入共同負擔，故實際之審定金額不影響共同負擔，建議可續行核定程序。

(十一) 楊欽文委員

本案北側東端之植栽位於退縮 2 公尺之範圍內，請實施者考量該植栽之配置是否可再往南側調整。

(十二) 簡文彥委員(另提供書面意見)

北側人行道及退縮 2 公尺補足道路用地 8 公尺部分，請留意人行及道路交通之暢通。

(十三) 何芳子委員(另提供書面意見)

1. 本案容移達49.7%，實施者已提供有無容移之效益分析，對所有權人確實具有效益，且都設審議已於110年5月24日核定。
2. 專案小組所提5點意見均已補充修正，無其他修正意見。
3. 自提修正衍生費用差額實施者承諾自行吸收，擬予同意。
4. 有關容移代金，因實施者表示不予列入共同負擔，同意依實施者所提以預繳代金之方式辦理。

實施者說明及回應：

(一) 建築規劃設計部分：

1. 有關都審無差異說明書，因解讀有誤，故於文字上解讀為戶數減少或戶數增加在十分之一以下者，可免辦理都審變更設計。而針對都發局都市設計科之書面意見，認為戶數減少或增加在十分之一以上須辦理都審變更設計，本案後續會再行辦理都審變更。
2. 有關交通局意見：

(1) 有關無障礙車位規約之訂定，本案配合納入住戶管理規約註明。

(2) 一樓基地北側位於退縮2公尺範圍之植栽，可配合往南側調整。

3. 有關建管處意見：

(1) 雨遮、角落等一些細節及未注意之地方，本案將再檢討。

(2) 關於地面上陽臺虛線，未做陽臺之部分本案將配合補充，依照內政部規定做欄杆扶手。

(3) 本案法定適用日於100年，目前已設置無障礙車位，因相關樓梯等設置，本案有實質上之困難，且會造成面積上之變動，故希望能依照法定適用日規劃。

(4) 本案車道設計業經都審審定，希望能維持原設計。

4. 有關報核日有誤一事，本案報核日期為100年12月19日，簡報之報核日期係屬誤植，後續將配合修正。

(二) 財務計畫部分：

本案管理費共 3 項，說明如下：

(1) 人事行政管理費：內容包含人事、庶務之行政作業、各項法律、會計及營建管理公司服務等基本之共同支出費用。本案因現況遭12戶違章戶及7戶其他土地改良物占用，故整合上確有許多困難及風險，且自民國99年啟動整合迄今亦花費許多人力與時間，故仍有高額人事行政成本，本案業依提列標準規定提列，公有土地比例未滿25%，以5%費率提列。

(2) 銷售管理費：另本案銷售管理費率係依提列標準規定提列6%，且是目前代銷公司之平均所需，故6%為合理比例。後續依權利變換計畫階段，實施者實際分回金額之級距提列，並依審議會審決結果辦理。

(3) 風險管理費：風險管理費相關費用皆依提列標準規定計算其費率為11.25%，係實施者投入資本、管理技術及風險承擔所對應之報酬，本案更新單元範圍內雖有國有土地，惟國有土地持有比例不高，實施者整合私地主及違章戶仍有相當之風險，故建請同意維持前述管理費之費率。

(三) 建築容積獎勵部分：

因容積移轉規定都更核定前有兩種方式，實施者將採預繳代金方式，另因本案容移代金未提列共同負擔，無論後續代金審定金額多少，亦不影響本案共同負擔。

決議：

### (一) 建築規劃設計部分

1. 本案都市設計已於 110 年 5 月 24 日核定，惟都審核定圖說與現計劃圖說不一致，經實施者說明，並經審議會討論後，後續請向本府都市發展局辦理都市設計審議變更完成後，始得辦理核定。
2. 本案高層緩衝空間 6 公尺×12 公尺設置於室內、雨遮計容積後數值變動情形、實施者同意增設無障礙汽車位，經 168 專案小組討論，並經實施者說明及審議會討論後，予以確認。另雨遮、陽臺等檢討及無障礙車位之共用概念，納入住戶管理規約載明等，請實施者依建管處及交通局幹事意見修正。
3. 本案車道出入口設置於主要道路(安和路二段)，且出入口處設置植栽是否有阻礙行車視線之疑慮，經 168 專案小組討論，及實施者說明車道設計業經都市設計審議通過，並經審議會討論後，予以確認。
4. 本案北側未開闢道路未依本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退縮補足 8 公尺再退縮 2 公尺人行道，經實施者說明，並經審議會討論後，原則同意北側人行步道維持原設計，惟東北側植栽請實施者依幹事、委員意見調整，以利行人通行。

### (二) 財務計畫部分

1. 本案重建費用以鋼骨造第三級標準(66,800 元/m<sup>2</sup>)提列，依審議原則：「建築物工程造價標準以舊版(99 年 6 月 3 日)提列鋼骨造(SC)應檢附相關證明文件會產生本費用，否則一律下修提列單價，不得高於新版(104 年 1 月 7 日)單價之標準(63,600 元/m<sup>2</sup>)…」，實施者於 168 專案小組後始檢附證明文件，並經審議會討論後，予以確認。
2. 本案提列樹木保存移植費用 5,417,231 元，經實施者說明樹木保存移植費用係依文化局 109 年 12 月 4 日核定計畫內容提列，經 168 專案小組討論，並經審議會討論後，予以確認。
3. 本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)、風險管理費(11.25%)，經實施者說明，並經審議會討論後，予以確認。

### (三) 估價部分

本案估價修正情形，2 樓以上均價 1,243,748 元/坪，共同負擔比 31.38%，經

168 專案小組討論，並經實施者說明及審議會討論後，予以確認。

#### (四) 自提修正部分

本案於 168 專案小組會議時，自行調整戶數、樓層，及各層樓地板面積，共同負擔調降為 31.38% (原 32.75%)，後實施者於 168 專案小組後，因建築面積誤植，故修正面積後財務計畫配合調整上升，相關衍生費用差額實施者表示自行吸收，故本案維持共同負擔金額 2,141,448,033 元，共同負擔比例 31.38%，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。

#### (五) 建築容積獎勵部分

1. F3 (更新時程之獎勵容積) 同意給予 276.78 平方公尺 (法定容積 6%) 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) 同意給予 461.30 平方公尺 (法定容積 10%) 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) 原則同意給予 455.55 平方公尺 (法定容積 9.88%) 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。
4. 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 369.04 平方公尺 (法定容積 8%) 之獎勵額度，並請實施者後續依 103 年 11 月 10 日公布之「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。
5. 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 838.46 平方公尺 (法定容積 18.18%) 之獎勵額度；後續授權更新處核實計算後給予。
6. F (總獎勵額度) 本案容積獎勵合計 2,401.13 平方公尺 (占法定容積 52.06%)，以法定容積 1.5 倍上限申請，2,306.52 平方公尺 (占法定容積 50%)。
7. 容積移轉
  - (1) 本案申請容積移轉部分，同意依本府都市發展局及本市都市更新處審查結果，給予 2,361.85 平方公尺 (法定容積 49.70%) 之獎勵額度。

(2) 容移代金部分，經實施者說明後續將取得容積代金預繳證明後辦理核定程序，並經審議會討論後，予以同意。

#### (六) 聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	大會決議
1	<p>財政部國有財產署北區分署 (書面意見)</p> <p>(1) 本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費(11.25%)均以上限提列，請實施者說明合理性及必要性，以維參與者之權益。</p>	<p>1-1 實施者受任人：奇模工程有限公司 王佩模總經理</p> <p>(1) 本案管理費共 3 項，說明如下：</p> <p>A. 人事行政管理費： 內容包含人事、庶務之行政作業、各項法律、會計及營建管理公司服務等基本之共同支出費用。 本案因現況遭 12 戶違章戶及 7 戶其他土地改良物佔用，故整合上確有許多困難及風險，且自民國 99 年啟動整合迄今亦花費許多人力與時間，故仍有高額人事行政成本，本案業已依提列標準規定提列，公有土地比例未滿 25%，以 5% 費率提列。</p> <p>B. 銷售管理費： 銷售管理費係參考目前代銷公司之平均所需，故 6% 為合理比例。 另補充說明，本案銷售管理費率係依提列標準規定提列 6%，後續依權利變換計畫階段，實施者實際分回金額之級距提列，並依審議會審決結果辦理。</p>	<p>第 1 點意見無爭點，理由如下：</p> <p>第 1 點有關人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費，依審議會決議辦理，無爭點。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
		C. 風險管理費： 風險管理費相關費用皆依提列標準規定計算其費率為 11.25%，係實施者投入資本、管理技術及風險承擔。	

(七) 同意本案都市更新事業計畫修正後通過，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。

二、「擬訂臺北市萬華區直興段二小段 500 地號等 12 筆(原 9 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 張雅玫 02-2782-5696 轉 3054)

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. 國有土地不參與信託，查權利變換計畫書財務計畫章節內文已載明排除國有土地，惟權利變換計畫書第附錄四-24頁信託契約未載明已排除國有土地，請實施者說明並確認信託契約並未包含本署經管國有土地，並確實載明。
2. 本案車位平均單價約176萬元/席，低於本分署查估之價格車位約200~250萬元/席，請再審酌本案車位價格之合理性。

(二) 財政局 黃于珊幹事(書面意見)

1. 依通案審議原則，現地安置戶應繳價金為應負擔費用+實際安置面積價值-應安置面積價值，惟表6-1並無列示本案現地安置戶實際安置之單元及其面積價值，因涉及更新後可分配房地價值、共同負擔比例之計算，請實施者說明並請更新處協助釐清相關計算是否符合規定。
2. 頁8-3廣告銷售管理費提列以實施者實際分配單元及車位總價值1,666,198,993元為基準計算，惟查表10-3實施者實際分配權利價值為1,679,830,581元，請實施者說明。
3. 其餘111年2月15日幹事及權變審查小組會議所提意見，實施者已修正或已說明，無補充意見。

(三) 地政局 陳憶萍幹事(書面意見)

1. 查本案都市更新事業計畫報核日為106年11月14日，依本局108年11月1日北市地登字第1086027982號函規範，其汽車位得持分土地。
2. 估價部分無意見。
3. 共同負擔比部分，請實施者說明後，逕提大會討論。

(四) 交通局 蔡于婷幹事(黃莉芸代) (書面意見)

本次討論事項無涉交通議題，爰本局無意見。

(五) 消防局 廖家銘幹事 (書面意見)

本案係涉及都市更新權利變換案，未涉本局權管，無意見。

(六) 都市發展局都市規劃科 涂之詠幹事 (書面意見)

無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事 (書面意見)

本案為權利變換，無意見。

(八) 簡文彥委員

1. 陳情人所述有關估價師選任疑義，請實施者妥與陳情人說明。
2. 本案未同意戶之土地面積約為更新單元7.96%，估價後權利價值減為6.56%，其土地尚屬完整，且面臨環河南路二段，針對估價條件修正率是否合理，應予以說明。

(九) 鄭淳元委員

1. 本案更新後規劃約150單元，無障礙車位計有3席，惟僅1席為公共設施，顯有不足，餘2席選配予實施者，建議皆改為公共設施，以符合身心障礙者權益保護法所規定之意旨。倘該2席供選配之無障礙車位係因協議合建地主之使用需求，請實施者檢附相關合約文件並遮蔽個資，以為佐證。
2. 實施進度表預期落後，請配合審議時程修正。

(十) 蕭麗敏委員 (另提供書面意見)

1. 估價條件之通案是各筆土地以合併利用且無容積獎勵情況下，評估各筆土地價格，因此在更新前合併前，通案上並不特別考量開發潛力之項目，惟宇豐不動產估價師聯合事務所仍保留開發潛力之項目，且調整率頗大，建議應依通案原則，不列入開發潛力項目。另領銜之佳駒不動產估價師聯合事務所及戴德梁行不動產估價師事務所，雖未開發潛力項目，惟皆將開發潛力列入面

積項目進行大幅調整，與通案調整率來看，落差頗大，建議三家估價師針對面積及開發潛力項目仍應依估價通案處理。

2. 針對領銜估價部分，各筆土地價值推估應以更新前合併前，依土地個別條件檢視，目前將嫌惡設施面臨高架橋部分納入調整，惟本案前次會議審查意見提及針對某些土地具河景之景觀優勢應納入考量，經檢視其回應表示，因土地無法單獨開發有河景效益之建物，故仍維持無河景項目之比較。承前所述，通案上來看，並不會將個別土地能否開發納入考量，且在估價一致性原則下，各筆土地亦無法單獨開發面臨高架橋之建物，而無法將嫌惡設施納入調整，爰仍請實施者應將各項因素納入考量，以維估價一致性。
3. 估價報告書相關調整亦請領銜估價師重新確認，如寬深度比項目，其無一定檢視標準，惟編號 A 僅 39%，屬未調整，請重新檢視備註說明是否能充分解釋其未調整之情況；另土開法面積與前一版本略有調整，相關數字之一致性再請估價師一併重新檢視。
4. 考量本案估價討論課題繁多，且估價師多表示將配合重新檢視，爰本案後續應請估價委員做最後檢視，再行審定。
5. 三家估價師報告，
  - A. 請檢視比準地推估各宗土地條件比較項目及調整率之合理性
    - a) 依通案之估價條件(本案亦同)，針對更新前各權利人土地權利價值，係以法定容積率為依據，在「合併利用狀況且無任何獎勵容積」下，評估更新前各宗土地權利價值；故更新前合併前推估各宗地之比較條件時，通案無須考量開發潛力等項目。
    - b) 宇豐報告書尚有開發潛力項目，請刪除。
    - c) 佳駒及戴德梁行報告書雖無開發潛力項目，惟面積調整率與通案之調整率差異過大，請檢視修正。
  - B. 更新前後皆請納入景觀優勢之評估
    - a) 更新前比準地目前僅考量嫌惡設施(高架橋)，未考量河景部分，請檢視合理之景觀效益調整率。
    - b) 更新後比準戶為 A3-4F，請實施者/建築師協助確認在高度上仍有受高架橋影響，並確認視野景觀之實際條件。
    - c) 更新後比準戶推估各戶之條件，請確實考量高架橋、面河景、面市景之實際條件檢視修正。

C. 戴德梁行報告書請補充更新後比準戶推估各戶之比較項目與調整率依據。

## 6. 佳駒報告書

除前述共同意見外，請再檢視說明或修正下列項目：

- (1) 建議比較法中，勘估標的仍應採用較近之停車場為比較基準。
- (2) P.100、136，停車位之調整比較，通案上係依車格尺寸大小為依據，非依產權面積大小修正，如本報告書P.177之大小車位修正邏輯，請估價師再檢視修正。
- (3) P.109，寬深度比，編號A土地寬深度比僅39%，調整率為100%(即未修正)整請檢視說明或修正。
- (4) P.75、76面積仍與回應說明之數字不一致，請再檢視修正。

## (十一) 陳玉霖委員

1. 有關領銜估價師之土地比較法P.64、P.66土地比較標的1、3地形較差，形狀修正系數是否足夠，請重新檢視。
2. P.97及更新後比較法及收益法案例中，本案規劃地上23樓、地下5樓，惟目前案例比較標的2、3僅為地上12及15F，其營造成本差異頗大(約5萬元)，實際調整率不夠大，而土開法更新後住宅價格比準層51.7萬及最後估價4樓更新後4樓價格51.7萬都偏低，同時考量本案共負比約55%則偏高，針對更新後價格包含土開法及2樓以上價格部分請再做相對應的解釋或調整。P.102土開法樓上層未列入景觀因素，請實施者配合調整。
3. P.109各宗地調整因素，面積調整率-1%~-14%，差異甚大，針對都更皆須透過整合開發，面積調整各項因子是否妥適，請實施者再予以考量。又本案臨高架及河景，高低樓層各有利弊，惟更新前列為嫌惡設施、更新後則納入景觀因素調整，估價原則不對稱，致P.110之519地號，其位臨環河南路之高架橋，惟調整率高達22%，520地號調整率高達26%，調整率顯未考量相關條件因子，請估價師再做相對應考量。
4. P.125更新後價格比較法及P.147收益法之比較標的2、3為12樓及15樓，相對目前開發規模差異甚大，惟調整率並不大，致目前3樓住宅單價50.6萬，高樓層單價61.5萬，其價格是否偏低，再請整體考量。
5. P.167景觀修正9-13F：2%、14-23F：5%，景觀修正是否足夠？

## (十二) 朱萬真委員

1. 第10章表10-2及表10-3二表應分配權利價值加總為17億6,300萬餘元，但

本案總銷為32億4,100萬餘元，看起來是協議合建與現地安置部分未列表，一般協議合建及現地安置分配表列在實施者分配部分，不需逐戶表列，可合計表列，加總後即與總銷相等，較為完整；另回應財政局幹事第1點意見之計算內容，故協議合建與現地安置戶分別加總列表，即可計算現地安置戶應繳差額價金。

2. 第10章未編列表10-1，表10-2、表10-3請順修。
3. P.8-5現地安置戶應繳納價金欄位，協議合建及權利變換之合計金額有誤，請修正。

#### (十三) 潘依茹委員

表11-3建築物登記清冊，請釐清序號5、序號6之地上一層及夾層是否為同一建號，如屬同一建號，建議敘述方式比照序號1表列方式呈現，避免造成誤解。

#### (十四) 何芳子委員（另提供書面意見）

1. 本案權利變換計畫共負比為55.11%，惟依事業計畫核定函載明不超過50%為原則，經實施者說明實際依50%選配，擬予同意。
2. 本案於B1、B2分別規劃1輛、2輛無障礙車位，其中B2編號99及100兩輛由所有權人選配，請檢視是否符合無障礙法令規定之身份條件，否則請修正為公共使用。

#### (十五) 都市更新處

1. 有關本案選任估價作業係依108年6月17日修正發布前「都市更新權利變換實施辦法」第6條規定由實施者委任三家專業估價者查估。
2. 實施者依內政部訂定「核發土地登記及地價資料謄本注意事項」規定向地政單位申請本案土地登記謄本，經檢核實施者檢具之遞送證明，符合法令規定。另本處前函詢戶政事務所取得陳情人戶籍謄本登載之戶籍地址，係為國內地址，且本案聽證係依土地登記謄本及戶籍謄本登載地址函發通知，亦符合相關規定。
3. 舊違章之現地安置戶應繳納價金核算，應以應負擔費用加計實際安置面積價值，並扣除應安置面積價值後核算，惟實施者目前無列實際安置面積價值，請實施者依規定修正。

實施者說明及回應：

#### (一) 人民陳情意見部分

1. 有關本案通知程序係依「都市更新條例」及「都市更新條例施行細則」第8條規定辦理，並以地籍謄本之聯絡地址送達，至行政程序法應非規範一般民眾之規定。
  2. 本案於106年申請事業計畫報核，估價師選任依108年修正公布前「都市更新權利變換實施辦法」第6條規定，由實施者委託三家專業估價者查估，並以最有利於地主之估價條件為選任依據，符合法令規定。
  3. 有關本案信託範圍，已請信託銀行修正信託合約，將載明信託範圍不包含國有土地，後續將一併修正於計畫書內。
  4. 本案B2~B3之坡道平面式共計46席，車位依樓層、車位大小不同，評估價格為210~245萬元/席不等；另本案尚有B4~B5的倉儲式機械停車位共63席，評估價格為135萬元/席。因此，停車位平均價格約176萬元/席，係因前述多數車位為倉儲式機械停車位之價格較低所致，而本案坡道平面式停車位之評估結果210~245萬元/席，係符合市場查估之車位價格行情。
- (二) 本案現地安置戶已選配2F-B、12F-A5及12F-A6，後續將補充現地安置戶及協議合建戶之價值，並依審議原則規定補充實際安置面積之價值。另P.8-3廣告銷售管理費提列基準之實施者實際分配總價值為誤植，將依表10-3之金額修正。
- (三) 有關無障礙車位規劃，本案於事業計畫審議時，即說明因原地主有無障礙車位之使用需求，爰除依規定增列1席無障礙車位供公共使用外，並於本案住戶規約載明無障礙車位選配須符合內政部相關規定，同時檢附相關文件。另將補充原地主使用需求之相關文件，以資證明。
- (四) 估價之比較法有關臨近停車場、河景效益及停車位面積之修正部分，將再斟酌。宗地間比較因素調整項目之面積因素，係將面積越大，整體使用效益越佳之通案原則納入評估，同時考量宗地之間對更新案之貢獻程度，惟有關面積修正過大部分，將配合重新檢視。至河景效應，考量中高樓層以上才具景觀效益，7、8F甚或10F以下樓層主要仍受高架橋影響較多，爰本案未將河景因素納入修正，後續將補充說明並再考量。
- (五) 估價內容有關土地開發之銷售面積一致性，經檢視面積無誤，僅文字陳述較不清楚，將加強說明內容。有關房價案例選用及房價過低，比較標的2、3雖僅12F、15F，惟其區位與本案相近；而本案標準層4F單價51.7萬，4F-23F房價分布為51-65萬，檢視周邊區位相近案例之房價水準，高樓層10F以上為55-65萬、20F以上65萬、10F以下約50-55萬，與評估結果相近，又周邊生活機能相對更好的社區，房價約55-65萬不等，屋齡較舊之房價則約為55萬，考量本案較能支撐房價僅為高樓層，所以房價推估及2樓以上均價56.83萬，實

符合周邊市場行情。

- (六) 本案共同負擔比例為55.11%，後續將依委員意見修正估價報告書，並順修共同負擔，共負比則以不超過50%為原則。
- (七) 表11-3建築物登記清冊有關序號5、6之一層及夾層係屬同一建號，將比照序號1修正表列方式。

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，請實施者持續妥予溝通協調。

(二) 財務計畫部分

本案人事行政管理費（5%）、銷售管理費（6%）、風險管理費（13.52%）皆以上限提列，經實施者逐一說明合理性及必要性後，並經審議會討論後，予以同意。另現地安置戶應繳納價金之核算，請依委員意見修正。

(三) 權利變換及估價部分

1. 本案汽車停車位得否持分土地之法令適用，經實施者說明依本府地政局108年11月1日北市地登字第1086027982號函規定，及事業計畫於106年11月14日報核其停車位得持分土地，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案估價報告書修正情形（涉上方轉管層是否反映價值），二樓以上均價為566,830元/坪（原事業計畫為494,309元/坪），共同負擔原核計為55.11%，依事業計畫核定函載明不超過50%為原則，經實施者說明將針對13樓之A2、A3、A5、A6、A8、A9、A10戶及2樓之B戶有轉管影響之樓層，增加-2%之價格影響修正，請實施者配合檢討修正，併請實施者依委員意見修正估價及計畫內容，修正後之共同負擔比如超過50%，則以50%為上限，倘共同負擔比低於50%，則依實際核算內容提列。有關估價修正部分，後續請估價委員協助書面審查後，始辦理核定。

(四) 自提修正部分

有關本案計畫書審議資料表及建物登記清冊誤植部分，經實施者說明修正計畫書審議資料表實設平面汽車停車位為48輛，表11-3建物登記清冊依第2次選配結果修正，並經審議會討論後，予以同意。另1樓及夾層表列方式請依委員意見修正。

## (五) 聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	大會決議
1	<p>財政部國有財產署北區分署 (由更新處承辦人代為宣讀)(當事人)</p> <p>(1) 國有土地不參與信託，查案附權利變換計畫書財務計畫章節內文已載明排除國有土地，惟權利變換計畫書第附錄四-24頁信託契約未載明已排除國有土地，請實施者說明並確認信託契約並未包含本署經管國有土地，並確實載明</p> <p>(2) 本案車位平均單價約176萬元/席，低於本分署查估之價格車位約200~250萬元/席，請再審酌本案車位價格之合理性。</p>	<p>1-1. 實施者受任人：徐奕儒規劃師</p> <p>(1) 本案信託契約將補充載明信託範圍不包含國有土地。</p> <p>(2) 本案 B2~B3 之坡道平面式共計 46 個，車位依樓層、車位大小不同，評估價格為 210~245 萬元 / 席不等；另本案尚有 B4~B5 的倉儲式機械停車位共 63 個，評估價格為 135 萬元/席。因此，停車位平均價格約 176 萬元/席，係因前述多數車位為倉儲式機械停車位之價格較低所致，而本案坡道平面式停車位之評估結果 210~245 萬元/個，係符合市場查估之車位價格行情。</p>	<p>第(1)點予以採納 第(2)點無爭點，理由如下：</p> <p>(1) 實施者配合財政部國有財產署北區分署意見將於信託契約補充信託範圍不包含國有土地，予以採納。</p> <p>(2) 本案車位價格之合理性，依審議會決議辦理，無爭點。</p>
2	<p>林 (黃 代) (當事人)</p> <p>(1) 行政程序法第86條明確規定對於在外國之人民應如何送達，林 因為長年居住國外又因疫情遲遲未歸國，戶籍在110</p>	<p>2-1 實施者受任人：安家道生股份有限公司 郭荃倫總經理</p> <p>(1) 第1點，在都市更新程序內根據地籍謄本所登載之聯絡地址所送達。</p> <p>(2) 第3點，權利變換整個</p>	<p>第(1)~(3)無爭點，第(4)點予以採納，理由如下：</p> <p>(1) 有關通知及送達所有權人部分，依據都市更新條例施行細則第 8 條及行政程序法規定辦理 (通知及送達皆依地籍</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>年9月29日被遷出，被遷出之後是否依照行政程序法第86條送達，直接影響本日聽證程序的合法性，另依照計畫書所示，本案也曾經在今年1月應如何分配進行抽籤，但同樣地，如果當時對林沒有送達，整個程序的合法性是有問題的。</p> <p>(2) 依照都市更新權利變換實施辦法第三條第七款，權利變換計畫應記載估價者的指定或選任方式及其結果，同辦法第七條有規定選任方式，但整份報告除了估價摘要報告以外，並沒有看到如何選任的方式，程序上可能已經有問題，再者，整份計畫書只有摘要報告，沒有完整報告。</p> <p>(3) 519地號以面積計算應為全部基地之7.89%，而三份估價報告認為519地號之權利價值分別為6.5%、7.0%、7.2%，這三個價值是如何得出，因為只有估價摘要，因此看不出來，而決定的基準我們認為是有問題的。再者，這份計畫認為佳駒估價報告書所提出之數值為興建後之價值最高，而因此採用，但佳駒估價報告書針對519地號之權利價值比例卻認為是最低，對林麗雅等三人最為不利，如果權利變換之目的是為了補償對於權利變換不同</p>	<p>內容是採用對全部所有權人最有利為基準，非針對某某人之好惡決定。</p> <p>(3) 第4點，有關表11-3的部分為誤植，實際以抽籤當時之結果為準。</p> <p>2-2 實施者受任人：玉山創意行銷股份有限公司 徐奕儒規劃師</p> <p>(1) 本案事業計畫為106年報核，是依據108年修法前之規定，所以依照規定，是以實施者選任三家估價師。</p>	<p>謄本及戶籍資料為之)，無爭點。</p> <p>(2) 本案事業計畫為 106 年報核，有關選任估價作業係依 108 年 6 月 17 日修正前「都市更新權利變換實施辦法」第 6 條規定由實施者委任三家專業估價者查估，無爭點。</p> <p>(3) 本案領銜之專業估價者，係以全體土地所有權人最有利之估價條件為權利變換價值計算依據，無爭點。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>意之人之補償及對他財產權之保障，為何權利價值不是選擇對林麗雅等三人最有利之方式。這是我們認為這份計畫書對林 等三人之財產權有嚴重侵害的地方。</p> <p>(4) 表11-3所列建物登記清冊表所列之林麗雅等三人受分配之建物，與本計畫其他地方所載完全不同，應該以哪個為準？這對林麗雅來講是為權利重大事項，不容有誤。</p>		<p>(4)有關表 11-3 建物登記清冊誤植部分，實施者配合修正，予以採納。</p>
3	<p>林 (黃 代) (當事人)</p> <p>(1) 不管是抽籤或是今日聽證，程序開始前如果都沒依照行政程序法第86條，對林 為通知，這是嚴重行政程序瑕疵。</p> <p>(2) 估價師選任之規定，應實體從舊、程序從新，依照計畫書在110年8月1日才選任三家估價師，因為權利變換實施辦法第七條關於估價者選任規定，是為顧及公平性，倘依照實施者所言，三家估價師是自行選任，顯然已失去公平性。再者，權利變換實施辦法第三條第七款，明確規定，權利變換計畫應載明如何選任估價師及選任</p>	<p>3-1 實施者受任人：安家道生股份有限公司 郭荃倫總經理</p> <p>(1) 第1點,林 等三人為共同共有，實質上我們都已分別通知，此三人之間，一定有人有收到通知，這是可以確認的，至於代表人所說，人在不在國外，我們無法得知，只有共同共有人才會清楚。</p> <p>(2) 第2點,以事業計畫書送件日期為新舊法之適用標準，本件事業計畫在106年報核,所以不適用新法規範。</p>	<p>第(1)~(3)無爭點，理由如下：</p> <p>(1) 有關通知及送達所有權人部分，依據都市更新條例施行細則第8條及行政程序法規定辦理（通知及送達皆依地籍謄本及戶籍資料為之），無爭點。</p> <p>(2) 本案事業計畫於106年報核，有關選任估價作業係依108年6月17日修正前「都市更新權利變換實施辦法」第6條規定由實施者委任三家專業估價者查估，無爭點。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>結果，但本份計畫沒有記載相關內容，因此這份權利變換計畫書的記載本身，就已經違反法令。</p> <p>(3) 實施者方稱最後擇定之估價報告是採對全體地主最有利之估價結果，但是權利變換程序要處理的是，對不同意都更的地主的財產權保障的問題，因次在本件受影響的只有權利變換者，也就是林麗雅等三人及國有財產署，所以本應當採取對受影響者最為有利之方案，或至少要讓他們知道這些估價結果是如何評定出來，但本份計畫內容僅有三份估價摘要，並沒有完整估價報告書，這是很大瑕疵。</p>	<p>(3) 本案是採對全體地主最有利之結果，不是針對某位地主而定。另有關估價報告，三份完整估價報告有呈送至都市更新處，我們也已經依照政府相關規定辦理。</p>	<p>(3) 本案領銜之專業估價者，係以全體土地所有權人最有利之估價條件為權利變換價值計算依據，無爭點。</p>
4	<p>謝 (當事人)</p> <p>我是 地號持分之謝 ，今日律師所講的三人是共同共有，他的哥哥林 我也認識，他都有收到選配通知書，他都沒有意見，更何況 地號是被占有的，他也希望實施者能幫他處理，樂觀其成，希望快速興建完成。</p>	<p>4-1 實施者受任人：安家道生股份有限公司 郭荃倫總經理</p> <p>我們會依照都更程序盡快完成，只要權利變換計畫通過後，我們就會盡快興建。</p>	<p>第(1)點無爭點，理由如下：</p> <p>加速更新程序，無爭點。</p>

(六) 同意本案都市更新權利變換計畫修正通過，請實施者收受會議紀錄起3個月內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後始辦理核定。