

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第 597 次會議紀錄

112 年 9 月 6 日 府都新字第 1126019341 號

壹、時間：民國 112 年 8 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 案王玉芬召集人、討 2 案王玉芬召集人以及陳建華副召集人

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、「變更臺北市大安區大安段三小段 260 地號等 15 筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」涉都市更新程序案（承辦人：事業科 張逸民 02 2781-5696 轉 3078）

討論發言要點：

- （一）本案討論前，林光彥委員已依各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法第 8 條規定，自行迴避。
- （二）財政局 陳鈺芳幹事（書面意見）  
本次討論事項無涉財務協審，無意見。
- （三）地政局 陳憶萍幹事（書面意見）  
本案未涉估價協審事項，無意見。
- （四）地政局測繪科 陳光熙幹事（書面意見）  
無意見。
- （五）交通局 王少韡幹事（書面意見）  
本案係涉及都市更新程序案，本局無意見。
- （六）消防局 洪晴泉幹事（書面意見）  
本案係涉及都市更新程序案，未涉本局權管，無意見。
- （七）都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事（書面意見）  
涉及都市更新程序，無意見。

(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.10-7所載開發條件無涉都審程序，故本案無意見。

(九) 遲維新委員(出席並提供書面意見)

雖本次並未依第576次決議之期限完成相關事項，本案整合難度頗高，建議再給一段期間協調，屆期若仍無法完成，則由市府逕行撤案，毋須再提請大會討論。

(十) 謝慧鶯委員(出席並提供書面意見)

因現況建物已拆除，確定已向地主說明本案事業計畫撤銷後仍可再申請都更，但因中租持有土地占比高，未來都更仍需與中租協商，本案原實施者債務複雜，如短期之內無法協議成立，撤銷原核定計畫重新開始，或許對地主而言較為單純。

(十一) 蕭麗敏委員

依實施者本日之簡報內容，110年12月22日與富邦資產已完成變更實施者公證，考量富邦資產並非今年才開始接觸本案，且本案業已經過二次程序討論後，給予相當時間之意見整合，但至今仍未完成，故建議本次再給予三個月之時間完成相關作業應已足夠，並建議本次會議紀錄應載明倘未於期限內完成相關事項時，逕予撤銷原核准。

(十二) 林傳健委員

1. 有關德喬建設股份有限公司表示其與實施者間訴訟已判決確定一節，經查雙方民事訴訟確經最高法院以111年度台上字第954號裁定上訴駁回，業於111年3月31日判決確定在案，惟嗣後實施者屢次提起再審之訴以為爭執，案經最高法院於111年10月19日以111年度台上字第2355號判決：「原判決廢棄，發回臺灣高等法院。」故雙方就該民事案件之法院判決進度究係為何？請今日會議代理實施者出席之代表協助釐清說明。
2. 有關本案是否擬以廢弛職務撤銷實施者身分一節，因本案涉及潛在二人爭執變更實施者地位，又方才實施者代表發言表示本案將尋求洽買中租迪和公司土地後再行取得其他私地主變更同意書，然如檢視實施者與德喬建設股份有限公司間關於申請變更實施者之民事訴訟，中租迪和公司亦為該案放貸關係人，則本家中租迪和公司之態度，攸關本案都市更新事業繼續之推展至為關鍵，爰關於是否再予實施者一定時間補正機會，提醒各位委員併予思考。

(十三) 陳建華副召集人

今日實施者未到場，授權由代理人陳先生發言，請問實施者瑾霖公司是否仍存在？代理人被授權範圍為何？請說明。

(十四) 都市更新處

1. 由於執行命令是針對債務人瑾霖建設之更新案扣押，因此該更新案如果係依都市更新條例第76條規定撤銷核准，屆時新實施者報核新更新案，不會受到前開執行命令拘束。
2. 有關變更實施者，目前仍受到前開執行命令拘束禁止，因此不論係由德喬或富邦承接實施者地位，前提皆需要先撤銷執行命令，市府才能受理變更實施者申請。

實施者(代理人陳先生)說明及回應：

有關瑾霖公司目前尚存在，另有關本案中租迪和之土地約70餘坪。

擬變更實施者(富邦資產管理公司)說明及回應：

富邦資產管理公司與瑾霖建設間已取得共識，並完成更換實施者公證在案，也與地主持續溝通，礙於商議地主先簽附條件的更換實施者同意書給富邦資產管理公司後，富邦資產管理公司再購買中租迪和承受土地之事未能達成共識，致更換實施者一事延宕，後於都更處所召開會議中見到多數地主，其主張希望富邦資產管理公司先買進中租迪和承受土地，為能往前推進富邦資產管理公司已提案董事會，就與中租迪和間採附條件方式簽立土地購買意願書，簽署後於6個月內中租迪和外剩餘全數土地所有權人將變更實施者相關文件交付富邦資產管理公司，再按意願書所約定條款完成購地。如上開所述之緣故，建議自9月1日起給予6個月期間，讓原實施者、地主、瑾霖債權人、中租迪和與富邦資產管理公司等一起進行整合，並完成變更實施者報核等事宜。

決議：

有關本案實施者未依第576次審議會決議事項辦理，經實施者及富邦資產管理公司說明並經審議會討論後，考量本案確有其複雜性，請實施者於收受會議紀錄起3個月內具體完成目前已知之2件執行命令撤銷，以及尋找新實施者繼受本案實施者對於參與都市更新之全體所有權人相關權利及義務，且經得全體所有權人同意之新實施者；屆期未完成上述事項，則依都市更新條例第76條及都市更新條例施行細則第36條規定，由市府逕行撤銷其更新核准。

附帶決議：

有關本案建築物存記部分，因涉及合法建築物所有權人權益，請更新處邀集

相關單位開會研商。

## 二、「擬訂臺北市大同區延平段一小段 355 地號等 38 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 吳心筠 02 2781-5696 轉 3189)

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. 本案共同負擔比例達47.36%，且人事行政、銷售及風險管理費均以上限提列，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔比例，以維土地所有權人權益。
2. 依權利變換計畫書所載，財政部國有財產署(下稱本署)更新前土地權利價值新臺幣(下同)4,000萬9,506元，較110年7月幹事複審版減少61萬5,709元，請實施者說明調降原因。

### (二) 財政局 黃于珊幹事 (書面意見)

1. 依審議會簡報自提修正內容，本案更新後建物構造別確屬「鋼骨鋼筋混凝土」，故計畫書內之法定工程造價及財務計畫相關連動數值，後續應請實施者修正；另請實施者於建築興建計畫章節，補充本案結構及使用建材等級之說明文字。
2. 現金流量表15-11之融資累計數(至最後一期)1,964,519,741仍與專案融資總計金額1,962,519,741不一致，請釐正。
3. 本案財務計畫適用100年版提列總表，惟營業稅依109年財政部最新令釋公式一提列。依簡報所示，依100年版提列總表以房屋現值計算之營業稅提列金額為27,268,218元，與公式一計算之82,383,133元，兩者差異約5,500萬，是否已向土地所有權人妥為說明後採有利於土地所有權人方案提列，請實施者說明，提請審議。

### (三) 地政局地價科 陳憶萍幹事 (書面意見)

已依前次審查意見修正或說明，無意見。

### (四) 地政局測繪科 陳光熙幹事 (書面意見)

1. 依土地登記規則第81條第1項規定：「區分所有建物所屬共有部分，除法規另有規定外，依區分所有權人按其設置目的及使用性質之約定情形，分別合併，另編建號，單獨登記為各相關區分所有權人共有。」是共有部分應為各相關區分所有權人共有，尚不得由區分所有權人以外之人單獨取得。本案趙宗仁

君僅取共有部分車位編號191，未取得主建物及土地權利範圍，與上開規定不符，請釐清。

2. 表17-3建物登記清冊表

(1)建物共有部分權利範圍請以分數表示（勿以小數填寫）。

(2)共有部分權利範圍合計不為一，請釐清。

3. 表17-4土地他項權利登記清冊表，更新後設定權利範圍請依所有權人更新後取得之權利範圍填寫。

4. 本案表17-2、17-3土地建物登記清冊表，更新前後情形依報核時（107年3月6日）之登記本填寫，惟表17-4、17-5土地建物他項權利登記清冊表係依現行登記謄本填寫（如表17-4序號17之抵押權係於107年7月26日設定），請釐清。

(五) 交通局 謝霖霆幹事（書面意見）

1. 事業計畫

(1)P. IV，都市更新審議資料表之裝卸車位與交評報告書（P. 5-1）仍不符，請釐清，以維一致性。

(2)P. 10-36，請於地下一層平面圖補充標示裝卸車位尺寸。

2. 交評報告書

(1)P. 1-1、P. 4-10、P. 5-1~P. 5-21，法定及實設汽機車位、裝卸車位數與都更審議資料表不符，請確實修正釐清，以維一致性。

(2)P. 2-27~P. 2-29，表2-13基地附近公車路線營運特性彙整表

A. 300：頭末班車時間為 0630-1720。

B. 539：起訖點為三重-馬偕醫院。

C. 綠 17：起訖點為華中河濱公園-大稻埕碼頭。

D. 2：起訖點為台北海大-臺大醫院。

E. 250：頭末班車時間為 0630-1610，起訖點為北士科-青年公園。

F. 636：起訖點為迴龍-捷運中山站。

G. 966：起訖點為林口站-臺北車站（鄭州）。

H. 9：起訖點為社子國小-萬華。

I. 41：起訖點為北士科-捷運大安。

J. 274：頭末班車時間為 0530-2100。

K. 223：頭末班車時間為 0530-2130。

L. 288：起訖點為兒童新樂園-吳興街，頭末班車時間為 0530-2130。

M. 42：起訖點為大直-北門，頭末班車時間為 0625-1730。

N. 757：頭末班車時間為 0530-2200。

O. 請至大臺北公車網站 (ebus.gov.taipei) 重新確認及修正表 2-13。

(3)P. 5-11~P. 5-12，本案停車場出入口係設置於基地西側之甘州街，圖5-1、5-2基地地面層車輛進出動線應延伸至甘州街，請一併修正。

(4)P. 5-16，請於停車場平面配置圖標明裝卸停車格尺寸。

3. 本案設置4席無障礙汽車位(法定3席、自設1席)，依身心障礙者權益保障法、建築技術規則建築設計施工編第167條之6暨內政部110年7月14日內授營建管字第1100811552號函釋，請於管理規約載明「無障礙停車位係供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用。」以符立法意旨，另請檢討將前開無障礙汽車位改為大公(改為大公之車位於管理約律定為「不得約定專用」)，以免無障礙汽車位所有權人因相關使用限制影響其權益。
4. 本案原規劃之自行車位業經實施者修改為於地下1樓設置9席，惟為鼓勵綠運輸，仍建請於基地地面層再增設自行車停車空間及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)另請於管理規約補充所設公用淋浴設施設置位置及使用管理規定，俾利進駐人員知悉遵循。
5. 申設單位說明因空間限制，爰將無障礙車位設置於B2、B3方能鄰近梯廳，本局原則無意見。
6. 本次提供交通影響評估報告版本仍未依前次意見修正，爰本局維持相關意見如前述所列。

#### (六) 消防局 洪晴泉幹事(書面意見)

規劃於保安街之救災活動空間範圍內有停車格，請確認救災活動空間垂直上

方應保持淨空，無突出固定設施、植栽、停放車輛等障礙物影響雲梯消防車停放及操作。

(七) 都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事 (書面意見)

本次提請大會討論事項，無意見。

(八) 都市發展局都市設計科 張書維幹事 (書面意見)

本案基地非屬都審地區，另依所附事業計畫報告書及簡報所載開發條件，亦無涉都審程序，故無意見。

(九) 建築管理工程處 朱芳毅幹事

本案無障礙設施及高層建築物專章檢討部分，本處無意見。

(十) 遲維新委員 (出席並提供書面意見)

1. 店面和更前土地都有總調整率相同，但個別條件有差異的情況，例如店面慶D與慶F，有邊間及面寬明顯之差異，但調整率相同，以致單價相同，估價師僅說明其調整邏輯，並未針對估價合理性有所回應或修正，例如挑高4.2公尺的轉管和店面面寬差1公尺都是調整1%，似不合比例，請再依權變小組意見檢視個項調整率及調整級距的合理性。
2. 柱位影響未反應在店面評估內。
3. 報告書P. 89容積差異-30%，容積調整-31.92%是大於容積差異率，並非如實施者回應的內容無超過。
4. 建材設計均未反應在更後估值內，其中制震應以單獨之調整項目分析。
5. 聽證回應內容不確實，P. 53標號5，店面柱位原本未考慮，但回應卻回答好像已經考量，而且有列入估價條件?標號8也是回答的柱位已依比準戶與各戶差異而調整，但事實上均未調整。

(十一) 朱萬真委員 (出席並提供書面意見)

1. 權利變換計畫表15-1不參與分配清冊編號18、25備註已過戶，但編號25之姓名與表16-1相同，因表15-1為核定後發放補償金及列冊囑託移轉登記之依據，提醒實施者釐清此表姓名表列方式。
2. 計畫書P. 15-1敘述有16人以權利變換方式參與都市更新事業，領取更新後權利金，但未載明發放時間，請實施者說明，並補充於計畫書內。因若發放時間確實在參與權利變換後，而非核定後即發放時，請再釐清此16人是否不需列入表15-1。

3. 另以上16人發放時程在參與權利變換後，則表16-1此16人更新後受配人欄位應為原所有權人，非實施者。另表16-1序號97~113領取更新前補償金者，因實施者發放後，依法即可移轉取得所有權後取得地主身分，此部分更新後受配人欄位應填實施者全名，非僅載「實施者」，此地主身分未分配單元，則應於應領差額價金欄位，填入應分配價值。

(十二) 葉玉芬委員（出席並提供書面意見）

1. 更新前評估土地部分

- (1) P. 56 比較案例 1：請檢視有無依臺北市土地使用分區管制自治條例第 25 條「前項建築基地如臨接最寬道路之面寬達五公尺以上，其基地範圍內以十五倍面寬為周長所圍成之最大面積……」，該案例實際允建容積率是否未達 560%?
- (2) 土地比較法：P. 60 個別因素修正部分
- A. 寬深度比修正項目，與 P. 81 本基地各宗基地修正項目的基地面寬，寬深度比等項目相較之下的敏感度邏輯不甚一致，建議須釐清。
- B. 基地面積修正率，其中土地單價與總價的關係項目建議考量修正之妥適性。另 P. 89 基地之單總價關係之修正，以及與面積修正加總之淨效益。
- C. 比較案例 1、比較案例 2 基地可規劃做為之店面面積應該很小，影響商效部分無修正，建議檢視。
- (3) 更新前土地開發分析法：
- A. P. 68 更新前土開地面層比準戶面積修正，建議考量地區最適合規劃量體，應無需修正，或修正幅度再考量。
- B. 請補充比準戶及合併後土地，土開法各樓層價格。
- (4) 各宗土地修正項目：
- A. 建議補充各宗基地編號及圖面。
- B. 其中比較項目：「地形」、「臨路面寬」、「寬深度比」、「商業效益」四個項目，再行檢視需要修正的邏輯（比如臨重慶、保安、甘州路的商業效益差異修正，與宗地是否臨路的修正是否重覆？地形修正與臨路面寬、寬深度比的修正，對狹長型的基地來說，總調整率是過大？）

2. 更新前建物部分

- (1) 更新前地面層評估：



- A. 比較法案例選取適當性請再檢視(更新前為總樓層 2 樓之店面，但案例選擇華廈與區分建物的一樓，沒有檢討因公設比可能對於店面使用效益的價格影響，但於屋齡修正、建材修正、建物類型等均做了修正)。
- B. 收益法案例適用性，商效普遍不足，案例 24 查不到資料，建議確認案例基本資料。

(2) 更新前後地面層價格差異之合理性：

- A. 更新前後比準戶位於不同路段(重慶北路及保安街)，收益法之租金差異近兩倍，以同位置之建物條件差異，反映於租金上是否合理。
- B. 更新前後地面層增值幅度達兩倍，是否合理，建議檢視。

3. 更新後建物評估

- (1) 更新前後收益法的收益資本化率合理性，更新前收益資本化率均小於更新後的收益資本化率、更新前後地面層價格差異過大，導致收益資本化率與通案相較之下也較高，更新後住宅收益資本化率較一般事務所收益資本化率高亦與通案情況有別。
- (2) 更新後地面層比準戶為保 B，實際臨路面非為 30 公尺之重慶北路，相關比較法及收益法租金之比較案例及個別條件修正請併同檢視，以及評估店面價格時，屋齡及建材成本對於價格及租金的敏感度是否過大?但地上層的相關價格反應又有點不足。
- (3) 更新後地面層均為小坪數規劃，其柱面影響商效部分建議檢視並修正。
- (4) 更新後一般事務所及住家比準戶的採光通風都很好(兩面及三面)，與比較案例之採光通風部分建議標示實際條件(如採光面等)，並酌於反應。
- (5) 比較案例 44「淞陽開泰」，與本案位置距離較近，惟因基地條件與本案差異較大，以本案臨路、基地規模(121 坪)、建築基地等條件之優勢，建議需適當反映及調整。
- (6) 更新後樓上各層之樓層別效用比修正邏輯與比較法似不一致，建議釐清。

(十三) 謝慧鶯委員(出席並提供書面意見)

- 1. 實施者在處理超選及重複選配作業時，應謹慎依規定辦理，並詳細正確說明予地主了解，以免爭議。
- 2. 本案建材等級從鋼骨調整為鋼骨鋼筋混凝土造價差距較大，共同負擔僅調降 0.2%，相關成本調整計算應列式說明。

3. 本案所提各項管理費率尚屬合理，惟共同負擔比建議修正估價報告書後，再併同提請討論。

(十四) 陳彥向委員（出席並提供書面意見）

1. 交通影響評估似仍有諸多待釐清之內容：

- (1) P. 2-11、2-12「臨近路段」非「鄰近」。
- (2) 「圖6-4往返亞太土資場棄土車輛動線示意圖」、「圖6-5往返月眉土資場棄土車輛動線示意圖」靠近基地之動線標示不清。
- (3) 歸綏街、保安街目標年交通需求量為何？目標年服務水準為何？晨峰小時離開基地120PCU/小時(同時有進入68PCU/小時)、昏峰進入基地130PCU/小時(同時有離開89PCU/小時)，預計將對甘州街、歸綏街、保安街有所衝擊，惟交通影響評估報告似未明確納入分析。
- (4) 本文所述之停車場服務率 $\mu$ 為500輛/小時似有待佐證。因進場、出場車輛似共用單一出入口(未標明寬度)，若晨間有120PCU離開，則進場車輛須等待出場車輛離開方能入場，以所列坡道，清道時間似不可能為 $3600/500=7.2$ 秒。建議本報告應審慎評估與計算。

2. 建議實施者提供之交通影響評估應嚴肅對待。由於該報告目前審查委員已被帳面上的錯誤分心尚無法實質審查，目前之版本似仍須審查多次。

- (1) 因表格多處不合理，開發後之服務水準，延滯每一個數值之計算過程，煩請詳列(例如附錄)。
- (2) 圖2-13、圖2-13(兩張圖重複編號)、圖2-12、圖2-1半徑500公尺似低估。經比對地圖量測，至東邊興城街僅428公尺，未及500公尺。
- (3) P. 2-10昏峰週期明顯非為200秒，請嚴肅驗算各數值。另我國專有名詞似為「昏峰」、「晨峰」，請查證相關術語。

(十五) 林光彥委員

1. 針對陳情人陳述超額選配及公開抽籤程序部分，請實施者說明公開抽籤程序上是否違法缺失？另超額選配是否涉及影響其他所有權人應分配部分優先選配權益，請釐清。
2. 經實施者補充說明係由所有權人就應分配部分優先選配，其餘超額選配部分倘涉重複選配情形以公開抽籤方式執行，以目前實施者所載計畫書內容及說明，原則無意見。

(十六) 林昆華委員

本案財務計畫採100年版提列總表，惟營業稅係依財政部109年9月14日台財稅字第10900611910號令計算後提列，考量兩者相較之下係以100年版提列總表計算提列，較利於土地所有權人，建議實施者改採100年版以房屋現值計算營業稅。

(十七) 楊欽文委員

1. 本案設置4席無障礙汽車位(法定3席、自設1席)，建議實施者依法設置3席無障礙車位，自設部分改為一般汽車位。另建議請將一席無障礙汽車位改為大公，並納入住戶管理規約詳載。
2. 另針對本次實施者所提交通影響評估報告書部分，仍有諸多未依歷次所提意見檢討修正，請實施者確實檢討修正。

實施者回應及說明：

(一) 有關陳情人回應說明如下：

1. 針對廖君陳述超額選配部分，本案選配原則有定義，倘涉及超額選配時應與實施者協商，其餘超額選配所有權人亦與實施者簽署合建契約或依委建方式處理。另廖君同時為未同意戶亦也有超額選配情形，並無與實施者協商，就當時超額部分實施者無制止，另重複選配部分也開放抽籤供選配，涉及沒有選到部分也由本人自行再選配，目前實施者尚持續溝通協調中。
2. 有關楊君所陳建築規劃部分，實施者於112年6月14日與楊君進行相關討論，針對訴求部分，已先請建築師就公共管道部分重新分配檢討，實施者併同提請大會同意就楊君所提就室內管道間設施列為公設，後續針對柱子及尺寸亦會請建築師標示清楚，並配合柱位及建物面積比例做詳細的修正，並供估價師及地政士重新檢討。另選配部分亦持續溝通協調，針對未抽籤即分配事宜，因分配之所有權人原為獨棟建物且臨重慶北路，於選配原則中有原區位優先設定，其餘樓層為自由選配，倘涉及重複選配部分就由律師見證下完成，無選配到就改選，惟楊君非屬原區位故最後選到高樓層，目前楊君訴求想要17樓以下單元，實施者也願意配合換至低樓層。
3. 針對超額選配部分無影響其他所有權人應分配部分優先選配權益，倘超額選配有重複情形亦就相關辦法辦理抽籤程序。針對計畫書內所載雙掛號已收件未回覆情形，係所有權人已簽收回執聯，惟未回覆實施者先行協調，故依公開抽籤日辦理相關程序。

- (二) 針對無障礙車位部分業已供所有權人選配完畢，後續將再以書面通知予選配無障礙車位之所有權人明瞭相關權益。本案目前規劃4席無障礙車位，實施者願意將原分回之地下四層編號137車位更改為無障礙車位，納入大公，

並詳載於住戶管理規約內，另併同順修銷坪面積及售價。

- (三) 有關幹事所提意見實施者配合修正。另針對交通局幹事所提公用淋浴設施設備位置配合設置於無障礙廁所，自行車停車空間部分，以目前開放空間規劃配置，實施者願意配合於基地東南側增設10席自行車停車空間。
- (四) 營業稅部分，實施者配合改採100年版的房屋現值做計算。
- (五) 各項管理費提列部分，因本案整合時間冗長，面臨物資及人力不足等問題，依上限提列尚為合理。

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、廖許阿金等陳情意見之溝通協調情形及所有權人提出換戶需求，請實施者持續溝通協調整合，併就涉及選配單元異動事宜，再提請大會討論。

#### (二) 建築規劃設計部分

1. 本案基地無障礙設施（備）及高層建築物專章檢討等，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. 本案西側規劃無遮簷人行道，經檢視鄰地均騎樓設計，本案開放空間規劃是否已考量周邊紋理後併納入整體設計，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
3. 無障礙車位設於地下二、三層，未依幹事及權變小組決議集中設置於地下一層，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另請實施者將地下四層1部法定停車位調整為無障礙車位，並納入大公，且針對已選配無障礙車位之所有權人應明確告知其權利義務。

#### (三) 交通規劃部分

本案法定汽車位181部，實設汽車位232部，實設機車位197部，法定裝卸位2部（更新後為252戶），有關交通影響評估報告修正情形，請實施者依委員及幹事意見檢討修正，並由更新處轉請交通委員書審確認後，再提請大會討論。另針對自行車停車空間設置，經實施者說明於基地東南側非人行道上增設10部以上及配合於無障礙廁所增設公用淋浴設施，並經審議會討論後，予以同意。

#### (四) 消防救災部分

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. 信託管理費應依實際合約金額50%提列(本案提列10,795,000元),惟目前僅檢附信託費用報價單且附錄合約為空白範本,請於核定前檢具信託合約並依提列總表規定辦理,並就兩者間金額擇低提列;倘未檢具合約則請刪除提列項目。
2. 本案提列交通影響評估費用200,000元及綠建築維護費2,348,926元,非屬100年提列總表可提列項目,經實施者說明並經審議會討論後,請刪除綠建築維護費。另交通影響評估費用部分,請檢具合約並覈實提列。
3. 本案提列結構制震設備46,469,640元、順打及逆打工程金額價差94,328,797元,合計費用140,798,437元,經實施者說明外審結果之合理性及必要性,並經審議會討論後,予以同意。
4. 本案財務計畫係依100年版提列總表計算,惟營業稅係以財政部109年9月14日令公式計算,經實施者說明營業稅改採100年版以房屋現值計算,涉財務計畫連動部分併同修正,並經審議會討論後,予以同意。
5. 人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)、風險管理費(12.5%)以上限提列,經實施者說明並經審議會討論後,併同下次估價報告書及共同負擔比檢討,再提請大會討論。

#### (六) 權利變換及估價部分

本案估價報告書修正情形(是否反映涉轉管戶之價值),更新後二樓以上均價(757,461元/坪),共負比47.36%,請實施者依委員及幹事意見檢討修正後,再提請大會討論。

#### (七) 自提修正部分

今實施者車位檢討筆誤修正(實設汽機車位維持不變)、調整建築物建材(由鋼骨造改採鋼骨鋼筋混凝土)及取消計入過樑投影之樓地板面積並順修法定工程造價,將連動影響財務計畫,請實施者覈實檢討自提修正內容並補充說明是否影響所有權人權益後,再提請大會討論。

- (八) 請實施者依委員及幹事意見覈實檢討修正,並於收受審議會會議紀錄起3個月內檢具修正後計畫書圖,再提大會討論。