

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第639次會議紀錄

113年12月6日 府都新字第1136036125號

壹、時間：民國113年11月18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：簡瑟芳召集人

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、報告提案：依本府113年11月25日府都新字第1136035653號函檢送會議紀錄辦理。

柒、討論提案：

一、「變更（第二次）臺北市北投區大業段三小段314地號等21筆土地都市更新事業計畫及變更（第一次）權利變換計畫案」都市更新審議案（承辦人：事業科 王鴻軒 02 2781-5696分機3063）

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. 事業計畫第15-2-1頁，本案建築相關規費係以樓地板及開挖土方合計之法定工程造價1%核計提列，實施者並未自行吸收開挖土方費用，請釐正相關文字說明
2. 事業計畫第10-7-1表10-5建築面積檢討表，樓地板之法定工程造價計算結果誤植，請修正。另本次自提修正將第17層樓高由3.2公尺提高至3.6公尺、1樓地坪高程增加15公分，請併同修正建築面積檢討表內高度。
3. 權利變換計畫第16-2-1頁分配清冊，本局預計領取差額價金變更版-核定版差異數計算錯誤，請修正。

（二）財政局 黃于珊幹事（書面意見）

無意見。

（三）地政局地價科 徐子偉幹事（陳振惟代）（書面意見）

估價部分無意見。

（四）地政局測繪科 陳光熙幹事（書面意見）

事業計畫附錄3-3至3-5的共專用圖說，請配合權變計畫表11-3建物登記清冊表內規劃1個公設數量，依內政部103年3月12日台內營字第1030201699號函釋辦理。

(五) 交通局 葉志韋幹事 (書面意見)

本局無意見。

(六) 消防局 劉豐禎幹事 (書面意見)

1. 本案涉及消防車輛救災動線及救災活動空間部分，依「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。」。
3. 建議電動車充電設備等設施設置於地下1層以上為原則。

(七) 都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事 (書面意見)

經檢視本次變更內容無涉土地使用管制相關規定，本案無意見。

(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，另依所附都市更新事業計畫書審議資料表、P.10-7-1所載開發條件，亦無涉都審程序，故無意見。

(九) 簡文彥委員(出席並提供書面意見)

請補充說明17樓提高40公分前後的比較圖說，以利確認修正前後是否影響估價或其他環境條件。

(十) 鄭凱文委員(出席並提供書面意見)

1. 1樓由原抬高+20公分增加至+35公分，請補充說明是否符合騎樓地面應與道路邊界順平，坡度小於1/40之規定。
2. 請補充如何處理店舖入口高低差方式？地主是否知悉店面抬高至+35公分？

(十一) 蕭麗敏委員(出席並提供書面意見)

1. 自提修正部分，17層樓高由3.2公尺提高至3.6公尺，針對非轉管區域之樓層提高，請估價師檢視是否影響估價。

2. 事業計畫書二補-1頁，二、實施者簡報說明第3點「因現場施作狀況1層抬高20公分」請補充說明目前實際施工狀況。

(十二) 簡裕榮委員

1. 有關自提修正1樓高程部分，請實施者補充高層檢討說明，因道路中心樁無涉及變更，惟本案增加道路高程而導致路面高低差情形，請釐清突然調高15公分之情形，另有關無障礙設施檢討，也請補充說明。
2. 有關本案建築圖面及相關建築面積，請實施者確實檢核並再次釐清確認修正情形，尤其都更案件影響權利變換之地主權益，若涉估價部分恐將產生爭議，建議公會後續轉達相關訊息。

(十三) 臺北市都市更新處

本次自提修正內容，經實施者檢討係屬於簡易變更項目，無涉及自提修正幅度過大事宜，且共同負擔費用及比例皆下修，故本案得以續行審議程序。

實施者說明及回應：

1. 有關自提修正17樓部分，係因為避免轉管影響樓下住戶，因此抬高40公分，使管線位於樓地板上。估價部分，本案於100年申請報核，擬訂案核定版計畫書之17樓未修正轉管部分，本次自提修正從3.2公尺調高到3.6公尺，高度調整後扣除轉管後淨高仍有2.9公尺，未修正估價部份。
2. 一樓高程部分是希望前、後高程一致，微幅抬高店舖高程由+20調高至+35，後經現場施工檢討，係高程有誤差，因此配合道路高程進行調整。

決議：請實施者詳予檢核及說明自提修正建築規劃設計內容之必要性，並依委員及幹事意見檢討，於收受會議紀錄起1個月內檢具修正後計畫書圖再申請提審議會討論。

二、「擬訂臺北市松山區寶清段二小段167地號等3筆土地都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 李曉萍 02 2781-5696轉3080)

討論發言要點：

(一) 財政局 黃怡潔幹事(書面意見)

1. 第13-10頁表13-5不動產估價費用表，依認列標準計算之領銜估價師事務所應為182.52萬元，惟實施者回應說明另加計特殊情況14萬元故以196.52萬元提列，請於事業計畫內敘明特殊情況為何。
2. 誤植部分請修正
  - (1) 事業計畫第13-2頁不動產估價費用總價金額有誤。

- (2) 事業計畫第13-9頁，成本分析計算中，土地成本、更新事業實施經費(不含風險管理費)、土地所有權人損益等數值皆有誤。
- (3) 權利變換計畫第6-2頁占有他人舊違章建築物處理方案之文字說明，現金補償領取價金與表6-1計算結果不一致。
- (4) 權利變換計畫第7-2頁，3家不動產估價師事務所之土地所有權人應分配權利價值皆有誤。

(二) 地政局地價科 張家銘幹事(書面意見)

無修正意見。

(三) 地政局測繪科 陳光熙幹事(書面意見)

無修正意見。

(四) 交通局 王少韡幹事(書面意見)

交評報告書 P. 1-4、P. 4-8 汽車位「法定145席及自設42席」與事業計畫書 P. VI 都更審議資料表仍不一致，請修正。

(五) 消防局 劉豐禎幹事(書面意見)

1. 本案涉及消防車輛救災動線及救災活動空間部分，依「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。」。
3. 建議電動車充電設備等設施設置於地下1層以上為原則。

(六) 都市發展局都市規劃科 曾昭揚幹事(鄭家鈴代)(書面意見)

無意見。

(七) 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，另依所附都市更新事業計畫書 P. 9-1、P. 9-16所載開發條件，亦無涉都審程序，故無意見。

(八) 建築管理工程處 羅駐諒幹事(吳欣潞代)

建築規劃設計部分無意見。

(九) 鄭凱文委員(出席並提供書面意見)

有關充電設備移至地下1層為原則，故將充電車位移至地下1層，而機車位移至地下2層，請釐清地下1層至地下2層之車道斜率是否小於1/8。

(十) 蕭麗敏委員(出席並提供書面意見)

1. 本案仍應就今日計畫書內容進行審查，後續黃先生如轉成協議合建戶，權變計畫則須配合修正，並以保障地主權益為原則，如修正後共同負擔增加，實施者是否自行吸收？
2. 通案會以出入口處作為量測距離，距離捷運亦會挑出入口處進行量測。因為在143頁比較標的8及9，原來距離饒河商圈分別為80公尺及10公尺，這個級距不會變動，本案與商圈距離從300公尺調整為50公尺後，調整率可能由-1變為0，請估價師依照相同的邏輯檢視更新前及更新後，使修正的邏輯一致。
3. 權變計畫書 P.10-3，表10-2土地及建築物分配清冊，請釐清序號2、3所有權人領取價金之金額及時間點，目前表格數字與文字說明不一致，並請實施者與所有權人充分說明補償金與權利金之差異。

(十一) 莊維銓委員(出席並提供書面意見)

1. 領銜估價報告書 P.135~P.138、P141~P.143 勘估標的更新後為25樓，相較於其他案例總樓層高出許多，是否已於適當項目反應差異，請審視。
2. 勘估標的基地近高架橋，是否有寧適性影響，請再確認。

(十二) 連琳育委員(出席並提供書面意見)

1. 上次審議會委員提及本案與饒河街西側入口的距離應不到50公尺，但估價報告表定位為300公尺，上述認定會影響到相關調整率之調整數據，如宏大估價報告書 P.143鄰進商圈之程度，勘估標的認定為300公尺，但比較標的8、9因為與勘估標的有80公尺及10公尺之差異，故向下修正1%，請全案釐清。
2. 更新前的地價及店面部分，估價師已有說明調整方向，但更新後住宅部分，如報告書第143頁的住家比較法及收益法，可能因為距離的修正亦會有所調整，故更新後住宅價格部分再請檢視。

(十三) 簡裕榮委員

1. 本日審議會陳情民眾於聽證時皆有陳情，請實施者善盡溝通協調之責。
2. 建議就消防局所提充電車位設置於地下1層為原則之意見，再予以評估，避免消防救災困難。

(十四) 林光彥委員

1. 本案實施方式是部分協議、部分權變，故所有權人之權利義務會有不同樣態，陳情人周先生是協議合建戶，故應按照簽具之協議書，決定與實施者之間的權利義務關係，並不代表權利變換中容積剩下多少就可以分多少，仍應回歸合建協議契約內容。因合建協議書樣態非常多，審議會無法介入，仍請雙方重新檢視合建契約之內容。
2. 有關黃先生陳情已有委任律師提供合建契約版本給實施者，惟因實施者認為契約內容文字不夠精確，故請教實施者是否有再提供修訂建議予黃先生？如有提供，最後提交時間點為何？
3. 審議會並不會要求雙方一定要達成協議，惟需確認倘所有權人變更為協議合建戶，是否影響財務計畫內容，倘衍生增加之成本，實施者是否願意自行吸收？

(十五) 吳智維委員

1. 領銜估價報告書78頁土開法本次已調整2層以上均價為85萬/坪，惟本次權變計畫書表格仍以前次計畫書之80萬/坪做總銷售金額的計算，請估價師再作釐清。
2. 領銜估價報告書79頁投資利潤率是15%，但在80頁推估土開價格投資利潤率是12%，請估價師再予釐清。
3. 領銜估價報告書39頁，本次調查區域興建成屋的住宅部分的價格，仍然維持在75萬到85萬/坪中間，但這次物價上調後，2樓以上均價已經達到約89萬/坪，167頁住宅收益資本化率的推估當中，亦有載明本案的合理住宅房價水準應在77到92萬/坪，所以39頁調查區域的房價有偏低情形，請估價師連動調整。

實施者說明及回應：

(一) 人民陳情部分

1. 周○○所有權人針對合建契約之意見，聽證後實施者已作充份的溝通，危老轉都更也舉辦相關說明會向地主說明，都更同意書周○○也簽署完成，針對協議合建分配比例與內容，如果周○○還是有疑問，實施者仍然敞開持續溝通說明。
2. 黃○○之陳情，於第636次審議會經由主席的協調雙方達一定的共識，相關條件及應簽立文件黃○○也允諾實施者於一定時間完成，本案於11月4日雙方協調會黃○○承諾會後5日內出具都更同意書給實施者辦理後續程序，但黃○○一再延宕簽立時效，有關雙方合建契約部分對方律師所提

供內容，實施者都予以同意，並給很足夠的契約審閱期兩週(11/4-11/18)，確實於檢送第二次審議會版計畫書時，黃○○「未出具都更同意書」，實施者迫於無奈不得將其以權變戶進行審議。本次審議會承諾不論黃○○最終為協議合建戶、或權利變換戶，共同負擔比率不超過46%為原則，超過部分自行吸收。

## (二) 建築規劃設計部分

1. 基地東側臨現有巷後院處設置一般零售業單元，商業空間配置皆依照法令規定檢討，本案屬商業區，一、二樓皆須做商業面積使用，原現有巷上已拆除之違章建築已於現況圖修正刪除，另其他現有巷上臨基地之違章已取得拆除執照113拆字第0080號，預計於核定後辦理拆除，故後院處設置一般零售業單元得由東側進出，並已檢討具商業效益。另臨八德路公有地上違章建築不影響進出，後續配合修正現況實測圖及一般零售業進出動線，確保更新後進出動線無虞。
2. 依消防局意見，第1、2點配合相關規定辦理，第3點配合調整電動車充電車位設置於地下1層，並順修該部分之機車位挪至地下2層，另地下1層往地下2層之車道斜率調整為1/8。

## (三) 財務計畫部分

領銜估價費用已依第636次審議會決議後提列總表提列(另加計特殊費用14萬元)共計196.52萬元，另加計特殊情況14萬元係因本案產權結構複雜，土建、有地無屋及有屋無地之所有權人態樣不一，領銜估價配合多次不同態樣之評估，其他財政局意見屬誤植部分配合修正。

## (四) 權利變換及估價部分

1. 宏大估價報告書已依第636次審議會意見調整修正，更換比較案例、嫌惡設施調整、收益資本化率等，二樓以上均價有調升約24,000元/坪。
2. 有關委員提及本案與饒河街之距離會配合意見修正，初估更新後店面會上調約1萬元/坪，另更新前地價會上調約4萬元/坪。住宅部分選取案例皆為饒河夜市周邊，勘估標的如縮減為50公尺，其餘案例亦會等比例縮小，所以差異應不大，會在會後再行檢核。餘本次估價意見會後再作檢視修正，共同負擔比率並以不超過46%最終估值為準計算。
3. 權利變換計畫書表10-2土地及建築物分配清冊(土地所有權人及權利變換關係人)，係依臺北市都市更新處111年3月24日修正公布版之範本製作，楊姓二位所有權人於第636次審議會上表示不願參與權利變換，領取更新前補償金，且二位所有權人皆已繳交事業計畫同意書及權利變換意願調查表勾選不願意，更新後之權利價值由實施者取代受配，後續實施

者將依照都市更新條例第52條及都市更新權利變換實施辦法第9條、第10條規定辦理，於權利變換計畫核定發布實施之日起二個月內，通知受補償人或代管機關於受通知之日起三十日內領取。

決議：

(一) 人民陳情部分

本案尚有所有權人未同意參與更新及鄰地所有權人等陳情意見之溝通協調情形，請實施者後續再與陳情人溝通協調，另黃君因尚未與實施者簽署事業計畫同意書，暫以權利變換戶身份續審，若於實施者申請核定前變更為協議合建戶，請順修財務計畫等內容，並經實施者同意衍生共同負擔增加部分自行吸收，且共同負擔比率以不超過46%為原則。

(二) 建築規劃設計部分

1. 本案建築規劃設計業依第636次審議會決議，基地北側臨後院處設置一般零售業單元自未指定建築線之現有巷道進出，經實施者說明該單元進出動線並說明現有巷地上物已拆除通行無虞。惟基地外東南側現有巷尚有建物，經實施者說明東南側建物已取得拆除執照預計核定後拆除，及說明本案具商業效益，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案事業計畫所載法定汽車位(144席)與交評報告書(145席)數量不一致，請實施者予以修正，另請依消防局意見將充電車位移置地下1層，原地下1層部分機車位移置地下2層，且地下1層至2層之車道坡度斜率應小於1/8。

(三) 權利變換及估價部分

本案更新後二樓以上均價及估價報告依第636次審議會決議，修正為894,264元/坪(原869,432元/坪)，共同負擔比46.38%(原49.18%)，請實施者依委員意見修正，且共同負擔比率以不超過46%為原則。另建物登記清冊表請依委員及幹事意見修正。

(四) 建築容積獎勵部分：業經113年10月7日第636次審議會議決在案。

(五) 聽證部分

| 序號 | 發言次序  | 答覆                           | 大會決議 |
|----|---|------------------------------|------|
| 1  | 黃○○(當事人)-書面意見<br>111年9月14日公聽會以來，我強調實施者完全沒有與我溝通協調，故提出以下幾點申訴： | 實施者受任人：冠霖都市更新事業股份有限公司-林育全總經理 |      |

| 序號 | 發言次序  | 答覆   | 大會決議  |
|----|---|--|---|
|    | <p>1. 我不是不同意戶且實施者與我之協議信託契約並未解除，何以不溝通協調後變為權變戶且權變權值與合建差距過大。</p> <p>2. 依權利變換選屋時，實施者沒有遵守選配原則-當初說明所有權人店面應優先於原位次及大小做規劃，但因實施者無法依此規劃，故可選擇面八德路的住宅，但實並未依此說明原則及選配。此外，實施者遮蓋所有房屋及車位分配之所有權人，無法得知其他人的選擇，重複選屋規則形同虛設。再者實施者僅提供22戶房屋及B5以下車位、大多為機械車位的選擇，上述種種為難導致我難以做選配。</p> <p>3. 估價方面，協議合建與權利變換的權值如何估算？兩者間為何有如此大的差距？多戶同意的情况下，都更程序仍繼續進行，原則上我沒有拒絕權，而我的財產估價也是經由第三方判斷，那我的權利何在？</p> <p>4. 我的房地產為深耕多年具傳統文化意義的店面。位處於黃金地段、客源穩定、無需負擔租金，食衣</p> | <p>1. 本案啟動公聽會時，陳情人與實施者為協議關係，於109.12.22陳情人委託律師說明雙方契約到期應無具效力，本案至報核前仍未收到陳情人之同意書，故視為權利變換戶。</p> <p>2. 本案於計畫書皆有清楚載明選屋原則及相關權值，但當初陳情人選配超過選屋原則110%，已達156%，實施者先行通知更改選屋標的，但仍未得到陳情回覆重新選配，故於公開抽籤當日，依陳情人可分配權值作為公開抽籤之選配單元，如所有權人欲選配一樓，可與實施者協議換戶。</p> <p><b>實施者受任人：宏大不動產估價師事務所-陳奕壬估價師</b></p> <p>3. 本權利變換計畫案估價部分於審議過程已經過2次權變小組審查，後續還會經審議會審查，經由相關程序把關，應可保障所有權人之權益。</p> <p>4. 估價報告書中，針對八德路上五層樓公寓之評估結論，1樓已達樓上層房屋價格比率1.9倍以上，應已反映八德路</p> | <p>1. 協議契約內容非屬本更新審議會權責，無爭點。</p> <p>2. 有關選配原則及建築停車空間規劃業提會討論，依審議會決議辦理，不予採納，惟仍請實施者妥予溝通協調。</p> <p>3. 所陳內容均屬詢問性質，業經實施者說明，無爭點。</p> <p>4.~5. 有關估價情形，業提會討論，依審議會決議辦理，不予採</p> |

| 序號 | 發言次序   | 答覆   | 大會決議   |
|----|--|--|--|
|    | <p>住行皆賴以為生。然而權利變換只估算我的房地價值，沒有考量現行房價和我的生計，導致估價結果偏低。</p> <p>5. 租金補貼金額與實際欲承租店面之金額差距過大，實施者應說明租金補貼的計算方式，並提供足夠租金補貼以表達誠意，但結果不然。</p> <p>6. 至今我仍然在營業，實施者竟然將樓上敲打成廢棄狀態、拆除窗戶，導致樓上積水、樓下淹水、孳生蚊蟲及生活用水問題，樓梯加裝鐵門並上鎖使我無法查看水塔情況。</p> <p>7. 都市更新，無論合建或權變，一般民眾難以理解。建設公司是否可信任、重建過程是否順利、是否會變成爛尾樓、房屋完工後品質等擔憂，加上未能得到實施者的溝通協調，導致民眾的恐慌，選擇猶豫實屬正常。民眾只能寄望政府機關的協助及把關。</p> | <p>上商業效益對於房價之差異。</p> <p>5. 1樓的租金補貼單價與樓上層之租金差異，亦達1.9倍以上，應已反映八德路上商業效益對租金之差異。</p> <p><b>實施者受任人：燾鼎建設股份有限公司-邱世瀆總經理</b></p> <p>6. 因現況為五層樓建物，90%之住戶已搬離現址，僅剩陳情人仍居住於現址營業，近期地震頻繁，實施者受其他原住戶委託，另因建管列管戶外老舊鐵窗需先拆除，避免造成人行、車行安全。</p> <p>7. 燾鼎公司及未來營造公司在業界已有60年的歷史，也透過信託方式及建經方式辦本案，以維護地主權益，絕對不會成為爛危樓。</p> | <p>納。</p> <p>6. 業經實施者說明，無爭點。</p> <p>7. 有關實施者與陳情人溝通協調情形，業經實施者說明及審議會討論在案，依審議會決議辦理，無爭點。</p> |
| 2  | <p><b>周○○(委任人 周○○)</b></p> <p>1. 依本案報告書回應綜理表(光碟 PDF 第93、94頁)，針對我們提出陳情意見實施者之回應說明，我們以前跟建商洽談時是要申請危老，但</p>   | <p><b>實施者受任人：燾鼎建設股份有限公司-邱世瀆總經理</b></p> <p>1-1 當初實施者接觸本案時，地上物多數為違章佔有戶，地主希望能以危老方式加速興建，故實施者積極處理違章建築戶補償及拆除，但仍無</p>   | <p>1-2. 本案係採部分協議合建部分權利變換方式實施，有關權利變換之分</p>  |

| 序號 | 發言次序  | 答覆  | 大會決議  |
|----|---|---|---|
|    | <p>因為無法取得100%同意，故轉申請都更，但兩者的獎勵項目不同，建商並未跟我們說明兩者之間的差異，所以權益有受影響，當初危老獎勵申請40%，地主分配26%、實施者是14%，但都更獎勵申請48.1%，地主分配卻是22.58%，剩下25.52%是實施者，兩者差異都更獎勵增加8.1%，但是地主獎勵分配卻反而更少，明顯不合理。</p> <p>2. 109年11月24日增修協議書，實施者說為了保障地主的權益，應該要訂定至少分回多少坪數(保底抽成)，而非訂天花板。</p> <p>3. 有關於容積獎勵，權變的處理方式。</p> | <p>法取得100%地主同意，因地主仍希望本案能持續進行改建，故即由危老轉為都市更新方式辦理。</p> <p><b>實施者受任人:冠霖都市更新事業股份有限公司-林育全總經理</b></p> <p>1-2規劃單位補充回應，本案在111年1月19日辦理自辦公聽會，同年4月12日申請事業計畫報核，且依所有權人出具事業計畫同意書上之實施方式辦理，若雙方有合建契約，依雙方協議內容辦理，若為權變戶，則依都市更新條例及權利變換實施辦法相關規定辦理。</p> <p>2. 陳情人反應獎勵值增加為何地主沒有相對增加分配，因都市更新獎勵項目中危險建物認定，因本案大部份為違章建築戶，合法建物佔比較少，故僅取得0.95%之獎勵值，而另一項舊違章建築戶獎勵值，本案初期大部份違建物已拆除，故無法取得完整之20%獎勵值，實施者雖未取得原應有獎勵容積，仍然保障地主應有之分配權益。</p> <p><b>實施者受任人:冠霖都市更新事業股份有限公司-林育全總經理</b></p> <p>3-1. 都更獎勵部分，因獎勵項目中結構安全條件獎勵經審議後，全案都更獎勵僅剩42%，其中2%為違章占用</p> | <p>配比率業經審議會決議，另有關協議合建戶係依合建契約辦理，無涉更新審議權責，無爭點。</p> <p>3. 所陳內容均屬詢問性質，業經實施者說明，無爭點</p> |

| 序號 | 發言次序  | 答覆   | 大會決議                         |
|----|---|--|------------------------------|
|    | <p>4. 依雙方合約本案建商掛件日應為110年6月30日前完成及幽靈建物滅失，本案是在111年4月12日都更掛件雙方的合建契約是否有效。</p> | <p>獎勵(原地上占用建物很多皆已拆除無法申請獎勵)，剩餘獎勵約為40%，如本案仍為申請危老獎勵，同等審議也僅約剩33%。</p> <p><b>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</b></p> <p>3-2. 容積獎勵關於結構安全性能評估及四、五層樓獎勵值，會專屬於該土地價值之權值。</p> <p>3-3. 權利變換中實施者與地主分配，係依據共同負擔費用及全案總收入之比率計算共負比，計算地主找補金額，與協議合建之計算依據不同。</p> <p>4. <b>實施者受任人:冠霖都市更新事業股份有限公司-林育全總經理</b></p> <p>補充回應，本案在111年1月19日辦理自辦公聽會，同年4月12日申請事業計畫報核，且依所有權人出具事業計畫同意書上之實施方式辦理，若雙方有合建契約，依雙方協議內容辦理，若為權變戶，則依都市更新條例及權利變換實施辦法相關規定辦理。</p> | <p>4. 合建契約非本更新審議會權責，無爭點。</p> |

(六) 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。