

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第622次審議會會議紀錄

113年6月4日 府都新字第1136012795號

壹、時間：民國113年5月13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：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、「擬訂臺北市中山區北安段一小段25地號等2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 邱士誠 02 2781-5696轉3068）

討論發言要點：

（一）財政局 黃于珊幹事（書面意見）

本局無意見。

（二）地政局地價科 徐子偉幹事（書面意見）

估價部分修正後無意見。

（三）地政局測繪科 陳光熙幹事（書面意見）

本案無意見。

（四）交通局 葉志韋幹事（書面意見）

前次意見已修正，爰無意見。

（五）消防局 劉豐禎幹事（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 謝昕穎幹事（高甫承代）（書面意見）

本案係都市更新權利變換，無意見。

（七）都市發展局都市設計科 張書維幹事（書面意見）

本府108年10月23日府都設字第1083095536號函第1次變更設計核定在案，依所附簡報檔案所列討論議題為財務、權變估價及人民陳情，無涉都審程

序，故無意見。

(八) 鐘少佑委員(出席並提供書面意見)

1. 連邦估價師提出對偶分析的案例，其中力麒麗麒(對偶案例二)之對偶分析所計算出來之數值約有11%的差異，且兩位陳情人皆有指出針對樓層別效用比是否有誤植，故再請估價師確認；另大直WINN(對偶案例一)是否有增建或違建，請估價師補充說明，並釐清對其差異率是否有影響。
2. 估價師所提案例屬更新後前後戶別價值之影響，且先前其他委員也有提出更新前後估價邏輯性意見，如可再多提供幾個案例，以舉證更新前是否有其差異，使之舉證能力更強，以上提供估價師參考。
3. 另依個案差異分析之作法有其合理性，估價上本亦有此作法，惟建議先就誤植處檢視修正，其修正後本案前後側的差異應會縮小，後再依委員意見補充說明市場狀況是否有符合差異比率。

(九) 陳彥向委員(出席並提供書面意見)

僅涉權利變換，無意見。

(十) 遲維新委員

1. 有關捷運之影響，估價師分為景觀及寧適性，寧適性部分將低樓層修正至-9%，應加強對偶分析修正之說明，且陳情人亦有提出其計算結果；另估價師目前計算過程似乎未有針對房型及坪數之差異進行分析，請估價師確認計算是否合理；估價報告書也無納入對偶分析，請補充相關檢討。
2. 至有關景觀及寧適性之調整率雖不可分開檢討，但可分析高、低樓層之總價差；另本案興建地上25層，均價應大於周遭建案，請估價師檢討本方案中低樓層均價是否與周邊建案成交價格相當；並補充說明鄰近捷運之高、低樓層建案之總價差。
3. 請估價師再次確認本案估價之條件，並建議與周邊建案進行比對，另因本案附近多為小坪數建案，每層樓之戶數可能達10戶之多，惟目前估價尚未反映大小坪數之戶別差異，爰請估價師綜合考量，使估價結果符合周邊市場行情。
4. 本案與開墾吾界及文心移動光程相較之下，尚有將近10%及22%的差異，且22%之差異率不算小，建請估價師補充說明調整率差異，並檢視推估過程是否有差異或採納之實例是否有特殊交易。

(十一) 葉玉芬委員

1. 有關陳情人所提意見，估價師已針對本案位於捷運站體旁邊做寧適性之修正，而本案正鄰捷運站體，且其站體相當龐大，視野及景觀於6樓以下者應皆受影響；另本案8樓至10樓修正5%，考量現今噪音建材設備進步，故其調整率再請估價師參酌調整。至本案應用對偶分析進行估價，案例分析之正確性及合理性相對重要，再請估價師重新檢視相關案例。
2. 針對本案小坪數規劃部分，經估價師考量應設計上採光等方面較差故向下修正，而另又考量小坪數無陽台規劃於市場銷售方面可能受影響，爰請估價師再就小坪數無陽台修正率之程度及整戶調整價格差異，並考量小坪數在市場上銷售優勢等參酌調整。

## (十二) 吳智維委員

1. 本次估價報告當中已針對有無陽台及雨遮進行修正，亦又就附屬建物部分修正，惟陽台、雨遮皆為附屬建物，相關名詞請估價師再確認。
2. 本案於事業計畫時已有做過價格評估，又於本案權利變換計畫第1次審議會時之估價僅調整3%，今價值僅調整10~11%左右，惟全市住宅價格上漲16%，本次調整後每坪單價與事業計畫期間仍低於全市上漲比率16%，請估價師確認是否有相關資料進行佐證本區域調整後還是略低於全市之住宅價格指數調整率。

## 實施者說明及回應：

1. 有關蔡先生對於隔戶牆及柱位偏離之意見，實施者站在住戶之立場思考，未來將於變更事業計畫階段再檢討分析其可行性。又因隔戶牆之變動，房屋單元面積、價值…等數據亦會變動，是否會對其他住戶造成重大影響，必須多方檢討，故現階段尚無法承諾地主是否可調整。
2. 權利變換估價部分：
  - (1) 就本次及前次提案價格，因更新後均價往上提升，且前土地價格自344萬/坪調至348萬/坪，至於更新前公寓比準戶部分，地面層有商效的店面及樓上層未變動；更新後價格就針對建材、建築設計、結構等方面進行修正，故店面及住宅比準價格皆往上提升，地面層比準價格自134萬/坪調至140萬/坪，住宅比準價格從92萬/坪調至99萬/坪，整體更新後二樓以上住宅均價從每坪93.5萬/坪調至100.5萬/坪，全案最高價格約為112萬/坪。
  - (2) 另張先生就其個人更新前後價格，自審議以來已多次陳情，張先生的標的為813之1號二樓，前側面對劍南路捷運站，又以前後側之標的進行比較，送件版前後側樓層別效用比皆為一致，但因前側臨42公尺之

北安路，故進行臨路寬度向上修正5%；通風採光調整率皆一致。針對寧適性在送件版，前側較差，有-5%之修正，後側無修正；另本案使用效益係針對頂樓作調整，而陳情人為二樓住戶故無調整。綜前，送件版張先生之價值與後側無差別，位置差異調整率皆為100.5%。經歷次審查，因送件版臨路及捷運寧適性影響皆為5%，致前後側住宅價格一致，但在更新後臨四樓則向下修正9%，因更新前之寧適性修正-5%，更新後修正-9%之原因為高總價之產品對於嫌惡設施寧適性之忍受度較低，故調整率有差異，但委員仍建議就更新前後之寧適性應當有一致性邏輯，故重新考量捷運寧適性之影響，故修正更新前前側建物寧適性，故可看到兩次審議會版本僅針對寧適性進行調整修正-9%，故造成其前側價值96.5%，後側約100.5%。

- (3) 針對更新後部分，張先生所選配單元為18F-A3及18F-B6，其單元皆面前側北安路，其選配單元總價值約1億餘元。在聽證及第一次審議會上，張先生認為是本次調動使其找補價格增加，惟除更新後價值增加外，最主要差異為寧適性，送件版本就面北安路之寧適性受車道、捷運之4樓至25樓會有-9%至-2%之影響差異，但經歷次審查，委員希望估價考量建材及建築設計，噪音未對高樓層有影響，故在修正後前次及本處提會版除車道之影響一樣為-1.5%至-1%外，針對面捷運寧適性之影響修正至10樓，也就是捷運4至10樓修正-9%至-5%之差異。
- (4) 綜上所述，使張先生選配之單元價值差異最主要仍是寧適性，也就是張先生當時選配有調整-3%，而在前次審議會版針對寧適性僅修正至10樓，故18樓之寧適性修正為0%；加上景觀視野調整後，18樓在送件版、前次及本次提會版，故有2%差異；另外張先生有特別提到寧適性之修正，其修正狀況類似對偶分析，本案採取針對捷運沿線勘估標的進行分析，標的為大直 WINN、力麒麗麒及開壘吾界，較遠之標的為文心移動光城及雙湖匯，進行對偶分析一面捷運及未面捷運對寧適性之影響。因本案比準戶為後側，故會針對面捷運及無面對捷運對寧適性之差異分析，勘估標的低樓層部分之寧適性差異率平均約為-10%，故本案低樓層的修正，從四樓到十樓由-9%、-8%…依序調整；使勘估標的高樓層部份，寧適性差異率約2%。
- (5) 另有兩位陳情人提到，本案更新後價格是否合理，在前次審議會亦有說明，本案價格日期為109年10月31日，當時在送件版選用的是離勘估標的較近的大直 WINN、力麒麗麒及開壘吾界進行調整，但委員希望考量本案建材、建築設計、基地面積等，故將與本案相似、面臨捷運內湖站的雙湖匯案例納入調整。以行情圖來看，當時大直 WINN 成交價格約78~99萬/坪、力麒麗麒成交價格約75~90萬/坪、開壘吾界成交價格

約94~110萬/坪、雙湖匯成交價格約80~85萬/坪，並無陳情人所述本案修正後價格與行情有落差；另陳情人表示本案故意將開墾吾界用較低價格評估，開墾吾界109年6月至109年8月之成交價格落在99萬/坪至110萬/坪區間；本案調整後試算價格可至106萬/坪，均價約100萬/坪，最高價格約112萬/坪，並無低估情形，在此說明。

- (6) 另蔡先生之不動產位在北安路○號，因北安路上一樓商效並未較強，在進行更新前價格調整時，皆有尋找類似商效案例。選取案例為德明技術學院之環山路一段90號，當時價格約89萬/坪；有內科效應的內湖路一段320巷26號當時價格約89萬/坪；實踐大學附近的595巷5號當時價格約104萬/坪，調整後本案一樓價格約97~103.8萬/坪，並無低估店面效益。
- (7) 針對陽台、附屬建物及雨遮比部分，因民眾於使用上仍習慣有工作陽台，故針對本案有無陽台進行調整；附屬建物比是針對陽台進行調整，與雨遮比並無重覆修正，針對委員意見後續會再修正附屬建物比之名詞；另針對更新後價格，在本案周邊行情均價約100萬/坪，最高有到112萬/坪，對此地區市場行情有達到一定程度之反映，亦會再按照委員意見檢視本案與開墾吾界價格之差異；另針對寧適性，因有很多面向皆會影響不動產價格，針對力麒麗麒差異11%之部分，若按照樓層別效用比修正成98%，差異大約為7%，後續會再針對4~6樓低樓層之寧適性進行檢討；但7樓以上是否會有價格上之差異，也會再配合委員意見；有關小坪數價格，確實小坪數就價格影響會較大，目前修正的面積調整為3%，但就有無陽台也修正-3%，後續會針對有無陽台之調整率進行較小幅度之調整，並針對陽台比及雨遮比共同檢視。
- (8) 就視野景觀部分，本案標的位於捷運站體旁，本案後側6~22樓及前側10~16樓調整率為0%；前側17~25樓及後側23~25樓修正景觀視野1%，前側7~9樓及後側3~5樓有-0.5%，受捷運影響修正-1.5%之差異；本案從歷次審議，皆有進行寧適性的調整；就捷運影響的部分，臨北安路捷運沿線的個案，面臨或未面臨捷運確實有價差，毋論是文心移動光城等案例，於低、高樓層仍有價差；後續將配合委員意見，就捷運沿線之案例，再進行低樓層及高樓層面捷運部分之價差分析，比對本案價差是否合理，並於估價報告書內備註補充說明。
- (9) 感謝委員實質建議，後續操作較有依循，本案之寧適性及景觀視野針對低樓層修正10%左右，由於面臨劍南路捷運站其站體非常龐大，在低樓層影響可能較大，是否必須用寧適性或景觀視野在綜合考量，會再按照委員意見進行調整；另寧適性調整，針對力麒麗麒修正後，差異

率大約是7%的。本案當時是用案例加權計算，大約是-10%的差異。現在會修正成6%、7%、2%、22%去平均計算後，作為4樓到10樓修正率的依據。

3. 另因本案估價基準日為109年，於審議過程歷經幹事會、審議會審查，本案二樓以上均價自93萬/坪調整至100萬/坪，但難免與周邊新建案有些許落差。鑒於本案估價師已做大幅度調整修正，且本案估價內容已影響老舊公寓專案獎勵，故未來需調整老舊公寓專案之獎勵值，後續也須併同變更事業計畫及權利變換計畫，屆時可再進行重新檢視估價內容，故希望本次審議會可按各位委員之意見修正後通過。

決議：

#### (一) 人民陳情部分

本案於593次審議會後尚有所有權人未同意參與更新及所有權人提出欲自行出資參與都更、估價（含租金補貼）選配及柱位變更等陳情意見，請實施者持續溝通協調整合。另有關涉及估價議題部分，後續再提請大會討論。

#### (二) 權利變換及估價部分

1. 本案二樓以上均價(由935,479元/坪修正為1,005,885元/坪)及估價報告修正情形(包含是否反映轉管)，共同負擔比由45.59%調整為42.77%，請實施者依委員意見檢討修正，後續再提請大會討論。
2. 本案住三部分爭取老舊公寓專案獎勵，事業計畫核定版獎勵上限值為477.00平方公尺(占法定容積3.86%)，權利變換階段獎勵上限值為401.88平方公尺(占法定容積3.26%)，上限獎勵值下降75.12平方公尺(法定容積0.6%)，本案實設容積20,939.64平方公尺大於允建容積20,864.67平方公尺，已達一坪換一坪(超過74.97平方公尺)，後續再提請大會討論。

#### (三) 自提修正部分

本案有部分所有權人產權異動及土地所有權人與實施者協議換戶，經實施者說明不影響所有權人權益，並經審議會討論後，予以同意。

- (四) 請實施者依委員及幹事意見覈實檢討修正估價報告書誤植部分及估價內容，並於收受會議紀錄起3個月內檢具修正後計畫書，併同聽證紀錄再提請大會討論。

二、「擬訂臺北市文山區景美段五小段664-4地號等24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 翁佳瑜(02)2781-5696轉3074)

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)

前經本分署以112年12月29日台財產北改字第11200402190號函(諒達)復貴府聽證意見，提請大會討論在案。

(二) 農業部農田水利署瑠公管理處(公有土地管理機關)(書面意見)

本處暫無意見。

(三) 財政局 石皓文幹事(書面意見)

本局前次審查意見實施者已修正或將提大會討論，本次本局無意見。

(四) 地政局地價科 陳憶萍幹事(書面意見)

無修正意見。

(五) 地政局測繪科 陳光熙幹事(書面意見)

1. 表17-3、17-4土地建物登記清冊表：

- (1) 土地建物如為信託財產，更新後「所有權人」欄請填明受託人，並請新增更新後「其他登記事項」欄，記明信託財產、信託收件字號及委託人。
- (2) 所有權人祭祀公業高○○，請於更新後「其他登記事項」欄，轉載原一般註記事項。
- (3) 所有權人王○○，請於「他項權利、限制登記情形」欄記明限制登記情形。

2. 表17-3土地登記登記清冊表，更新後載明「土地權利範圍」欄及「權利範圍」欄，請說明有何不同，如非更新後土地權利範圍，建請刪除。

3. 表17-4建物登記清冊表：

- (1) 建物標示如有不同層次，請依層次分別填寫面積(如編號1-9、11-13)。
- (2) 所有權人共同共有部分，請逐一列明各共同共有人姓名，倘表格不敷填寫，得於備註欄敘明。

4. 表17-5土地他項權利登記清冊表：

- (1) 更新後「債務額比例」應為全部1/1，建請補列更新後「設定權利範圍」欄，並依取得之土地權利範圍填寫，以利後續登記作業。
- (2) 依都市更新條例第60條及第61條規定，地上權非得轉載於更新後分配之

土地及建物，請釐清。

5. 表17-6建物他項權利登記清冊表，「債權額比例」欄請填明。

6. 表17-7、17-8土地建物限制登記清冊表

(1) 公司共有登記次序之一般註記事項非限制登記事項，請刪除。

(2) 更新後之權利範圍及限制範圍請依更新後取得之權利範圍填寫。

(六) 交通局 王少韡幹事 (書面意見)

本案一般事務所於3至6樓層，經實施者說明已同意增設公用淋浴設備，惟僅設置於3樓，建議於一般事務所樓層增設公用淋浴設備施供自行車通勤人員使用。

(七) 消防局 劉豐禎幹事 (書面意見)

1. 計畫書 P. 12-3及 P. 12-8內抄錄之「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」條文內容非102年7月22日修正版本，請再檢視修正。
2. 計畫書 P. 12-4，請補充規劃並標示雲梯消防車自基地外8公尺以上道路順向進入及駛離救災活動空間之動線（景美街），且該巷道現況有攤販、招牌、雨遮及停車，請確認救災動線內均保持4公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高。
3. 計畫書 P. 12-3至 P. 12-8，本案為30層建築物，規劃於基地東側救災活動空間尺寸應為寬8公尺、長20公尺以上，目前規劃之尺寸為。寬6公尺、長15公尺，不符「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，請再檢視修正，另規劃之救災活動空間現況有停車、雨遮及纜線，請確認所規劃之雲梯車操作空間範圍內應保持平坦，亦無突出固定設施，其上方均保持淨空，不影響雲梯消防車停放及操作。
4. 計畫書 P. 12-3至 P. 12-8，雲梯消防車係於車身後側進行梯臂升梯及操作，規劃於西側救災活動空間與建物垂直，請確認救災活動空間與相對應之各層緊急進口、替代窗戶或開口位置均位於水平距離11公尺範圍內，並建議救災活動空間與建物採平行規劃。
5. 計畫書 P. 12-3至 P. 12-8，規劃於西側救災活動空間為地下車道處，請確認坡度應在百分之五以下。

(八) 都市發展局都市規劃科 關仲芸幹事(簡嘉伶代) (書面意見)

無意見。

## (九) 都市發展局都市設計科 張書維幹事(書面意見)

本案曾辦理都審程序，本府110年7月7日府都設字第1103037582號函核定在案，本次所附更新事業計畫書與前開核定報告書，計有總樓地板面積、總容積、地面層綠化、屋頂層綠化、地上3層至地上6層平面等調整，惟尚符「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第8條第1項第1款規定，屬免辦都審變更設計之調整，故無意見。

## (十) 都市發展局建築管理科 (書面意見)

本案申請廢止景文街163巷(即範圍本市文山區景美段五小段665~668、670-1、670~673、754、749、748、743、742 等14筆)，經委員會討論原則同意廢止。但須俟與本案廢巷範圍有關之都市更新事業計畫及權利變換計畫，經本市都市更新及爭議處理審議會審議通過後，再行辦理後續公告事宜，在現有巷道未廢止公告、改道完成前，須保持巷道之通暢並不得任意封閉。

## (十一) 建築管理工程處 羅駐諒幹事

有關本案25層樓以上落物曲線範圍內是否有計入樓地板面積的雨遮及陽台，請實施者釐清說明。

## (十二) 陳彥向委員 (出席並提供書面意見)

本案鄰近公車站。因候車民眾須於公車仍在遠端時即須辨認是否為欲搭乘之公車，方能及時招呼。然而本案植栽過於靠近路緣將致使候車民眾無法辨認到達車輛(本案公車站路線眾多，含251區、660、671、673、251、棕2、棕12、棕6、棕5、棕22)。敬請斟酌將目前設計調整植栽向東側移動，否則將來可預見會有眾多乘客於此地招呼不及而公車駛過，而可預見府內單位(公共運輸處)將承受眾多人民陳情「過站不停」之情事。建議於本階段即予以修正避免。

## (十三) 朱萬真委員 (出席並提供書面意見)

## 1. 權利變換計畫書第15章文字內容與相關表格內容不一致情形:

- (1) 15-1頁不能參與者章節第(三)點敘明為公平性原則，實施者同意以權利變換後之權利價值，以現金補償原土地所有權人，但表15-1不能參與者名冊現金補償額度為更新前權利價值，補償金額不一致。
- (2) 15-1頁及第(四)點敘明不能參與者如欲領取更新後價值者，就更新後價值與實施者協議於權利變換完成後，由實施者通知於接管之日起30日內領取，但表16-1不能參與者部分表列更新後受配人為實施者，此為通案不能參與者，核定後2個月內通知於30日內領取之辦理方式，發放時程不一致。

2. 以上內容涉及8名不能參與之公私地主，於本案核定後補償金發放金額及發放時程之執行依據，建議實施者應確認實際執行內容，如全部以更新後權利金為現金補償金額，則表15-1之補償額度應修正；如於核定後通知發放，則應刪除15-1第(四)點。如於通知接管後發放，則表16-1不能參與者部分之更新後受配人應修正為原所有權人，則應無表15-1。

#### (十四) 賀士庶委員

有關陳情人提及之合建契約是否已無效，請實施者回應。

#### (十五) 簡裕榮委員

有關實施者於共同負擔提列電動車充電設備及安裝費，非屬提列總表所列項目，建議刪除。

#### (十六) 楊欽文委員

提醒實施者後續於一般事務所樓層增設公共淋浴設施部分，其住戶管理規約應一併新增相關內容。

#### (十七) 都市更新處

1. 本案提列電動車充電設備及安裝費部分，非屬提列總表所列項目，於通案上不予提列。
2. 本次審議會係於開會前10天通知，另本次提請審議會之計畫書圖內容與所有權人聽證時收受之聽證版計畫書圖內容一致，爰尚無陳情人所述來不及檢視之疑慮。

實施者回應及說明：

##### 1. 有關人民陳情意見部分：

- (1) 本案辦理變更實施者時，即與地主簽訂補充協議文件，與陳情人間所簽私約為有效文件，並取得本案24筆土地範圍事業計畫同意書同意比例。另實施者前於113年1月與陳情人協調未有共識，故回復地主待都更審議確認共同負擔提列金額後再行協調。
- (2) 實施者積極於111年12月底開始與陳情人高○○經由通訊軟體訊息對談，有關高○○針對權利變換更新前估價、所屬742、743地號防空避難室因未辦理產權登記，並經檢視使用執照後認定具公共設施性質，故未列入估價計算，另對於更新後價值超選及產登面積與建築面積之差異性有所疑慮部分，除多次以通訊軟體溝通外，也於112年7月21日會同領銜估價事務所政大不動產估價師楊估價師與高○○及地主林高○○代表人林先生針對估價疑慮做當面進行溝通說明，並於112年9月14日與高○○針對產登面積與建築

面積之差異進行當面溝通並詳細說明。後續實施者仍會持續與高○○做密切討論及溝通。

- (3) 本案以一戶一車位之選配原則進行分配，故無法滿足陳情人所提一戶應配二車位訴求。

## 2. 估價說明：

- (1) 陳情人林○○○部分：經檢視估價報告書內容，689建號(○巷○號)與691建號(○巷○號○樓)均已列入評估。另檢視表11-3權利價值來源與估價報告書不符部分為誤植，將更正。
- (2) 陳情人高○○部分：有關743地號土地評估，係依通案原則以同一使用執照或同一所有權人視為同一宗土地作為估價條件，經檢視全區土地均面臨15公尺景文街或6公尺景美街，僅宗地編號9(742與743地號)為透過1.5公尺寬163巷進入4公尺私設巷道，故該土地屬裡地性質，並衡量面積、商效等條件後，評估價格層級為最低無誤。
- (3) 有關公告現值與更新前土地價值估價目的不同，適用法令規範亦不同，土地建物價值評估係依不動產估價技術規則125條、126條規定辦理，符合通案原則，且公告現值係以區段價搭配路線價辦理，不同於都市更新逐宗評估。

## 3. 建築規劃設計部分：

- (1) 實施者將配合交通局意見修正，依照3樓淋浴設備設置位置於4~6樓，並每層增設一處淋浴間。
- (2) 有關25樓以上落物曲線範圍不得計入雨遮及陽台，配合建管處意見修正。
- (3) 靠景文街側之4顆樟木，實施者承諾由原3.5公尺高調整為5公尺高，不影響公車招呼視線。
- (4) 消防救災活動空間檢討情形將洽消防局討論確認相關內容。
- (5) 依據地籍測量實施規則第273條第2項規定，107年1月1日前已申請建造執照者，或都市更新事業計畫已報核，並依108年1月30日修正公布前都市更新條例第61條之1第1項及第2項規定期限申請建造執照之建物，其屋簷、雨遮及地下層之測繪，依106年1月9日修正施行前之地籍測量實施規則規定辦理，故公設面積納入銷售。
4. 財務計畫部分，本案原提列電動車充電設備及安裝費19,203,594元，實施者配合審查意見刪除不納入共同負擔。

## 會議決議：

### (一) 人民陳情部分

本案尚有所有權人未同意參與更新，以及聽證時提出估價、未合理反映更新前各土地所有權人權利價值、公設面積不應納入銷售、一戶應配2車位之選配原則等陳情意見，經實施者說明估價內容、依本案法令適用公設面積納入銷售及本案以一戶一車位之選配原則，並經審議會討論後，請實施者向陳情人妥予溝通說明，餘估價內容依權利變換及估價部分決議辦理。

### (二) 建築規劃設計部分

本案都市設計審議業經本府110年7月7日核定，惟未依幹事會決議於一般事務所樓層4-6樓增設公共淋浴設施(僅於3樓增設)及建築規劃變動情形是否符合建築相關法令，針對落物曲線部分請實施者依建管處幹事意見檢討修正，修正內容授權更新處檢視後予以同意；一般事務所樓層請實施者依交通局幹事意見逐層增設淋浴設施並納入住戶規約中載明；另本案鄰近公車站側植栽之高度，請實施者由原3.5公尺調整為5公尺，減少阻擋招呼公車視線，餘建築規劃設計內容予以同意。

### (三) 消防救災部分

本案消防救災活動空間檢討情形，請實施者就修正情形洽消防局確認，倘涉及建築圖面修正，應再提審議會審議。

### (四) 財務計畫部分

1. 本案提列特殊因素費用，制震工程(32,340,000元)、扶壁工程費用(15,289,855元)，經實施者說明外審結果、合理性及必要性，並經審議會討論後，予以同意。另電動車充電設備及安裝費(19,203,594元)請予以刪除。
2. 本案提列銷售管理費(4.5%)及風險管理費(12%)，另就人事行政管理費(5%)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。

### (五) 權利變換及估價部分

本案估價報告書修正情形，更新後二樓以上均價741,661元/坪；共同負擔比例由48.99%修正為48.47%，經實施者說明並經審議會討論後，估價內容予以同意。另共同負擔比例部分請實施者刪除電動車充電設備及安裝費用後覈實檢討計算，後續授權更新處檢視，餘權利變換清冊等內容，請依意見修正。

## (六) 建築容積獎勵部分

1. △F3 (更新時程之獎勵容積) 同意給予1,041.48平方公尺 (法定容積8.00%) 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781.11平方公尺 (法定容積6.00%) 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366.50平方公尺 (法定容積2.82%) 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, 亦於住戶規約中載明。
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781.11平方公尺 (法定容積6.00%) 之獎勵額度; 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年內通過綠建築分及評估「銀級」以上。
5. 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1,907.22平方公尺 (法定容積14.65%) 之獎勵容積。

## (七) 聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	大會意見
1	財政部國有財產署北區分署 (當事人一書面意見) 1. (1) 本案共同負擔比例達48.47%, 且人事行政及銷售管理費用均以上限提列, 仍請實施者再就財務計畫中各項共同負擔提列費用, 檢討其合理性與必要性, 調降共同負擔費用, 以維護土地所有權人權益。	1-1當代都更事業股份有限公司 (黃朝威經理) 1. (1) 人事行政管理費必要性及合理性: A. 原申請更新案位於臺北市政府91年10月28日劃定之都市更新地區『文山區·景興路、木柵路一段西北側更新地區』範圍內為民國103年4月原申請範圍景美段五小段664地號等7筆土地事業概要, 後調整為13筆土地範圍經公開展覽後, 本案自104年12月30日報核至今, 期間經105年1	1. (1) 人事行政費用、銷售管理費用及共同負擔比部分, 經實施者說明並經審議會討論後, 請實施者刪除電動車充電設備及

序號	發言次序	答覆	大會意見
		<p>月3日都市更新審議會256次審議通過，擴大範圍為文山區景美段五小段664-6地號16筆土地更新單元範圍後臺北市政府於107年12月10日重新公告劃定更新地區，原實施者長泰金建設股份有限公司經公證後變更由久舜營造股份有限公司擔任實施者辦理24筆土地更新範圍，辦理管理本案期間達十餘年，為人事管理費之實質費用付出必要性及合理性，為本案人事行政管理費未調降緣由。</p> <p>B. 銷售管理費          必要性：係指實施者為銷售更新後取得之折價抵付房地之費用，包括廣告、企劃、及銷售等成本費用。本案更新單元範圍內折價地付房車實施者仍需辦理銷售以抵付成本，考量實際委託代銷公司費用成本之必要。          合理性：廣告銷售管理費上限提列為5.87%自行酌降為4.5%，（實際分配總價值30億以下為6%調降為4.5%）。</p> <p>C. 風險管理費          必要性：其相關費用均依共同負擔費用依據107年7月23日發布都市更新及權利變換計畫內有關費用提列總表提列之實質費用付出必要性，</p>	<p>安裝費，予以採納。</p>

序號	發言次序	答覆	大會意見
		<p>人事行政管理費包含實施者於103年迄今，更新啟動至完成期間，進行土地整合、人事、庶務等行政作業之必要花費係實施者投入資本、管理技術及風險承擔所對應之合理報酬。</p> <p>合理性：風險管理費上限提列16%，自行酌降為12%（依107年適用提列總表－24筆土地範圍人數計算為<math>(168+60)/2=114</math>人次，基地面積<math>2324.74\text{m}^2</math>，依各級風險管理費對照表為12.50%費率，貸款期間為63個月【<math>12.50\% \{ 1+ (63-36) \times 2\% \} = 19.25\%</math>】，上限為16%，自行酌降為12%）。</p> <p>D. 共同負擔比例：          依據107年7月23日發布都市更新及權利變換計畫內有關費用提列總表提列實質合理支出，除人事行政管理費另其他費用並已自行修正調降說明如下：          本案安置期間：          施工期地下層工期為2.5個月、地上層工期為1.2個月約51個月以更新期間+6個月計算，依據提列總表提列計算為57個月，自行折減提列48個月。          貸款利息期間為63個月，自行折減提列48個月。          營業稅額計算依財政局意見</p>	

序號	發言次序	答覆	大會意見
	<p>(2) 權利變換計畫書表16-1土地及建築物分配清冊(土地所有權人)之備註1.有關未達最小分配單元不能分配者之所有權人序號應為200至207,請實施者再確認。</p>	<p>改採用104年1月公告之工程造價提列,並依「臺北市營造工程物價指數之總指數」調整至評價基準日,並依據財政部109年9月14日針對都市更新營業稅額計算採有利於所有權人方案提列。</p> <p>本案共同負擔比例原50.41%、自行下修為48.47%。</p> <p>本案所有權人目前共199人所提相關費用均依現行法令及費用提列總表規定提列係實施者更新後取得之折價抵付房地之合理費用(變現成本)。</p> <p>(2) 有關未達最小分配單元不能分配者之所有權人序號為200至207,後續配合修正(權變P.16-7)</p>	<p>(2) 請實施者配合修正,予以採納。</p>
2	<p>高○○(當事人)</p> <p>1. 政府如何保障地主權益,地主所分配(選配)到的建物及車位,以及分配(選配)後,總價(低於權利變換價值)剩餘之金額會如何保障給地主?</p> <p>2. 實施者或出資人是否必須要依權利變換價值之選配及金額給予地主?</p> <p>3. 是否會被實施者或出資人</p>	<p>2-1久舜營造股份有限公司 鄭維良協理</p> <p>1. 問題2.3.4:依照都市更新條例及權利變換成果做找補,選配完後交屋差額的繳納。</p> <p>2. 如有與私約相抵觸時,以私約規定方式處理。</p> <p>3. 若有爭議另行協商。</p>	<p>1.-4. 有關更新後分配及差額價金找補部分,經實施者說明依都市更新條例及權利變換結果找補,尚符規定,無爭點。另涉及合建契</p>

序號	發言次序	答覆	大會意見
	<p>扣押權利變換價值上所要給予地主的分配。</p> <p>4. 如果實施者或出資人未依權利變換之價值內容給予地主，政府及相關單位要如何處理保障地主。</p>	<p><b>2-2當代都更事業股份有限公司（黃朝威經理）</b> 問題2.3：實施方式以權利變換方式實施，將來是以權利變換方式分配後做找補，這是依照政府相關規定辦理。</p> <p><b>2-3臺北市都市更新處—梁紹芳股長</b> 4. 有關權利變換計畫內容皆依都市更新條例規定辦理，後續以審議通過內容為準，另合建契約內容非審議會審議權責，建請所有權人與實施者妥為溝通協調。</p>	<p>約部分，非屬更新審議會權責，請實施者持續溝通協調。</p>
3	<p><b>高○○(當事人)</b> 陳述書 有關擬定臺北市文山區景美段五小段664-4地號等24筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案（都市更新權利變換計畫審議會版），已歷經十年多次會議陳述意見修正資料至今，113年1月5日聽證會舉辦在即，實施者總是在錯誤中更改錯誤，至今權變計畫審議版內容仍諸多錯誤罄竹難書，理由係：既然送政府權利變換審議表冊，卻都沒有依都市更新條例及相關法令納入11-2、3頁（編號23、46號）表裡合理分配。如合法建物、防空避難室、每戶二車位、法定容積、免計總樓地板面積、及</p>	<p><b>3-1久舜營造股份有限公司 鄭維良協理</b> 1. 估價過程中，如有錯植部分，會再行修正。 2. 審議過程中已歷經各幹事意見修正。 3. 後續亦有審議會過程，實施者會持續配合指導委員意見進行修正。</p> <p><b>3-2政大不動產估價師聯合事務所 楊峻瑋估價師</b> 1. 合法地下室估算，經檢視使照圖說，屬公設性質，且未登記，故未列入價格考量。 2. 742、743地號，隸屬裡地，臨路條件為1.5米與4米，故估價上考量上述情形予以調整，倘若審議過程需修正，將配合辦理。</p>	

序號	發言次序	答覆	大會意見
	<p>所有獎勵容積與容積移轉獎勵等，全被建商全盤端走，而僅用一項錯誤的更新前土地權利價值去認購灌水的主建物及已修法失效之雨遮、陽台及二十多項免計總樓地板面積的公設（就是共同使用部分之虛坪），但政府審核十年至今卻都看不見，本建案商三容積率560%土地及建物加獎勵加共同使用加車位等，怎麼還得再貸款二百四十多萬負債，才能回得了家？而本建案全在錯誤中進行仍未結束，而1/5日卻也能走到最後一哩路—聽證會，真不可思議。</p> <p>政府為人民把關機制何在？我只想問，配合政府都更政策參加權利變換錯了嗎？實施者送予政府審查的內容始終刻意依姓氏排列，打散各持分至各頁作統計，故意混淆作錯誤百出，政府機關為何都視而不見？建商還放話說，要糾正問題，就算找到了也不會有所改變。的確雖多次行文都更處與建商，也沒改變錯誤過。</p> <p>報表數字是牽一髮動全身，建商卻能在審議版綜9頁意見回應11-1頁錯誤：【其誤植部分未影響貴住戶及更新前後應分配之價值】，這是在做假帳嗎？是否政府在縱容</p>		

序號	發言次序	答覆	大會意見
	<p>或撐腰？或審核不夠專業？建商才敢如此狂妄，建商亦曾表示過，政府機關都打點好了，也以他們有七十幾位律師作威脅。</p> <p>我再問：本件都市計畫變更案係實施者向政府機關申請權利變換並取得各項容積獎勵，建商、地主係依法分配機制而非交易，而參與權利變換的地主不僅無法獲得合理分配，甚至還被霸凌。實施者更無理由的將地主更新前土地價值隨意強行刪減至全基地最低的權值，合理嗎？都更法規宗旨究竟是圖利建商還是保障地主居住正義的權益？一個市井小民僅要求一個依法的公平合理分配，卻如登天般的困難，求助無門！這樣離奇的都更態樣，蔣市長如何能說服市井小民安心參予都更？</p> <p>以下係綜合整理都更計畫案須檢討之處，分述如下：</p> <p>一、前112/10/10日地主行文建商及都更處，表示更新前10筆土地價值數字統計錯誤（請參閱審議版11-1頁、附件1），建商反而將同使照742、743地號土地價值刪減至全基地最低外，而其他所有土地全部都上漲，是否奇觀？建商大權在握，挑釁意味濃</p>		<p>1.-10.有關估價部分，業提會討論，依審議會決議辦理。</p>

序號	發言次序	答覆	大會意見
	<p>厚，並於12月於審議版回應綜理表內以四兩撥千金說明修正理由，係依個別條件（面積、路寬、與等級、鄰路情形、商業效益、地形、寬深比等）進行比較、調整與評估土地價值。</p> <p>二、743地號屬全基地內第四大面積之平坦四方土地，寬深適中，門口寬廣，座落巷前 1/3 的土地，巷口公車站，由於自建關建天井，室內各格局均有窗戶採光通風，內無陰暗死角，人性化的建築，對面學校及公有停車場，河濱公園、旁邊200 公尺有觀光夜市與捷運，內外環境生活機能均強，該建築物屬自資自己監工，居住無可挑剔，如是正常的人，均有智慧能看出742、743二土地是比其他土地年輕近十年，何來屬基地內土地權值最低價？本都更案景美段五小段743地號土地自多年來公告現值均高於多數的左、後鄰地，（如附件2）</p> <p>三、地方政府頒布公告現值係依轄區內之土地分別視區段、地形位置、交通運輸、公共設施、自然條件等狀況做為調整依據，提</p>		

序號	發言次序	答覆	大會意見
	<p>經地價評議委員會評定後分區公告。</p> <p>四、當然政府的專業評價一公告現值，猶如政府的定海神針、堅定不拔，亦為政府估算土地的最高標尺，亦是土地增值稅的法源，它清楚代言支持我土地與其他土地的比價，如附112年全基地公告現值排序做為參考（如附件3）。</p> <p>五、審議表內的更新前土地單價，就是要求公平正義，非隨心所欲的任意填寫或刪減了事，這是在懲罰地主不該陳述意見？還是表示政府過去以來的公告現值評定基準是錯的，建商的評估才是標準？懇請政府單位還我一個公道，並請實施者將價值評估資料及準則公開透明揭露，取信於地主。</p> <p>六、同筆地號持分土地於估算土地價值時，其基準應相同，其土地性質僅有持分面積大小而已，並無樓層因素在內，僅差別於持分面積多寡來計算價值。</p> <p>七、查第三次幹事會版估價情形（如附件4）：景美段五小段743地號土地，更新前五層樓，（1、5樓持分面積各28.9m<sup>2</sup>），（3樓持</p>		

序號	發言次序	答覆	大會意見
	<p>分27.2m<sup>2</sup>，（2、4樓持分各25.5m<sup>2</sup>），而更新前土地權利價值及比例，估價卻依序由1至5樓之價值及比例遞減，造成2樓土地最小而權值及比例卻比3、4、5樓大；同小段742地號土地均同持分面積，亦是用同方式估價，亦問題重重，應全盤重新檢討。</p> <p>八、依都市更新條例第3條第5項規定</p> <p>（一）更新事業計畫範圍內之土地、合法建築物所有權人、他項權利人或實施者，提供土地、【建築物】、他項權利或資金，按其【更新前權利價值及提供資金比例，分配更新後建築物及其土地之應有部分或權利金。（如附件5）</p> <p>（二）並以該比例分擔更新相關的成本（權利變換中稱作共同負擔），分配更新後房屋價值。主要原則在於公平合理的價值分配。（如附件6）。</p> <p>九、惟查本案大部分合法建築物均未納入表11-3更新前各土地所有權人權利價值表進行合理的評估權值分</p>		

序號	發言次序	答覆	大會意見
	<p>配，僅少數幾戶有納入合法建物進行價值評估，更查無更新前地主正確的權值統計資料（依法應包含更新前土地、建物價值及多項獎勵規定等依法該合算之分配總報表）。</p> <p>十、實施者以不正確之更新前土地權值及比例讓地主去認購新屋，關於合法建物、防空避難室、二部停車位、免計總樓地板面積之虛坪、法定容積、所有獎勵容積、容積移轉獎勵，及項樓增建補償等等，均被建商隱匿未納入審議表16-1土地及建物分配清冊內權值統計分配，導致本案560%法定容積率尚有53戶之合法地主仍得巨額貸款才能換新屋。</p> <p>十一、又本案都市更新權利變換計畫審議會版回應綜理表意見回應及處理情形中提及，實施者針對地主詢問疑義有多次另約時間及地點做直接溝通及討論回應說明，惟實施者當時提供地主參閱之第三次幹事會版估價情形資料（包含依建物登記之房地評估總價及防空避難室）（如附件4、7）並未揭露於前揭表11-3更新前各土地所有權人權利價值表，試問</p>		<p>11. 有關與地主溝通情形，業提會討論，請實施者妥予溝通協調。</p>

序號	發言次序	答覆	大會意見
	<p>此溝通係欺騙地主抑或僅為完成形式上的流程而已？</p> <p>十二、2021年3月16日內政部長徐國勇在立法院答詢時表示，政府已全面檢討建商不應該將免計容積轉為公設販賣。且依規定「總銷售面積：指建物謄本所登載之面積，包含專有部分及共有部分，其中專有面積包含主建物面積及附屬建物面積，即由總樓地板面積加計可以興建但不計入容積率，且不計入造價之面積，如陽台、雨遮、牆中心線至牆外緣之面積等」。</p> <p>十三、依本府都市更新處主辦都更系列講題，車位選配原則：選配時每選一戶房地以配二部車為原則，欲超選者須與實施者協議，協議不成以選配原則辦理（如附件8）。</p> <p>十四、以上概略提出幾點都更案不合理之處，懇請政府單位秉公審查並嚴格把關，維護地主應有的權益，要求實施者重新全盤檢討，儘管參與權利變換地主是少數一、二戶，更應保障其權益無虞，都更案無論是應揭露之評估資料，抑或提供資料的正確</p>		<p>12. 有關公共設施納入銷售部分，依本案法令適用公共設施納入銷售，故不予採納。</p> <p>13. 有關選配原則，經實施者說明本案係以一戶選配一車位為原則，故不予採納。</p> <p>14. 本案皆依都市更新條例規定辦理，並以核定內容為準。請實施者妥予溝通協調。</p>

序號	發言次序	答覆	大會意見
	性，是實施者最基本之義務，並非由地主抓一錯改一錯，連最基本的義務都達不到，政府何以推動都更？		
4	<p>高○○(當事人)</p> <p>拆遷後至重建交屋前變更戶之房屋租金補貼政策如何？</p>	<p>4-1當代都更事業股份有限公司(黃朝威經理)</p> <p>依照都市更新相關提列規定，有拆遷及安置費用於公告核定後10日內通知房屋拆遷日不得小於90日後通知發放拆遷安置費用。</p>	<p>經實施者說明尚符合法令規範，無爭點。</p>
5	<p>蔡○○(當事人)</p> <p>呈情書</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 文山區景美段五小段都更案聽證會</li> <li>2. 文山區景美段五小段都更案久舜營造於民國98年及召開說明會和協調會後民國100年劃定都更範圍成建案本人於民國100年及與久舜營造簽約同意都跟至今已經10幾年過程繁複漫長，只因極少數貪得無厭需求無度，住戶在妨礙大多數已同意善良住戶的基本權益。</li> <li>3. 呈請台北市都市更新處長官督導早日鑑核，以上陳述。</li> </ol>	<p>5-1當代都更事業股份有限公司(黃朝威經理)</p> <p>本案範圍歷經範圍調整、容積移轉及廢巷程序(非都更廢巷)並經過都市設計審議確認圖面，才經過幹事複審、聽證等程序，希望此案在主管機關的協助之下早日完成。</p>	<p>本案實施進度，依都市更新條例規定辦理，無爭點。</p>
6	<p>農業部農田水利署(當事人-臺北市都市更新處代為宣讀)</p> <p>因應農委會改組為農業部，敬請實施者修正計畫書內容管理</p>	<p>6-1當代都更事業股份有限公司(黃朝威經理)</p> <p>配合修正。</p>	<p>請實施者針對誤植處修正，</p>

序號	發言次序	答覆	大會意見
	機關為農業部農田水利署。		予以採納。
7	高○○(當事人)  我是否能拿到權利變換後的價值。	7-1久舜營造股份有限公司 鄭維良協理  本案實施方式採權利變換，但本案亦有私契約存在，行政程序上接下來是審議會，共同負擔提列金額將會進行審議，接下來會有比較明確的審定，我們再行檢視全部私契約再行協議。	本案實施方式採權利變換方式，私契約非本更新審議會權責，請實施者妥予溝通協調。

- (三) 同意本案都市更新事業計畫及權利變換計畫經大會審議修正後通過，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，並於核定前洽本府消防局確認消防救災修正情形，倘逾期或消防救災修正影響建築規劃設計部份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。