

臺北市都市更新及爭議處理審議會第654次會議紀錄

114年7月17日 府都新字第1146032060號

壹、時間：民國114年6月23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114年7月1日府都新字第1146031346號函檢送會議紀錄辦理。

柒、討論提案：

一、「擬訂臺北市中山區長春段二小段688地號等12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 唐煥鈞 02 2781-5696轉3083)

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 許加樺幹事（書面意見）

估價部分無意見。

(三) 地政局測繪科 陳政南幹事（書面意見）

無意見。

(四) 交通局 葉志韋幹事(張紫鈺代)（書面意見）

本次會議無涉交通議題，本局原則無意見。

(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計畫案，未涉本局權管，無意見。

(六) 文化局 姚丹鳳幹事(書面意見)

無新增意見。

(七) 都市發展局都市規劃科 楊絜嫻幹事（書面意見）

本案係都市更新權利變換計畫案，故無意見。

(八) 都市發展局都市設計科(書面意見)

本案非屬都市計畫劃定之都審地區，另依所附都市更新權利變換計畫書審議資料表、P.3-1及P.3-3所載開發條件，亦無涉都審程序，故本案無意見。

實施者說明及回應：

- (一) 有關提列專案管理費用(5%)合理性部分，本案為事權分送，專案管理費之費率係依事業計畫核定版之提列總表為依據。另本案營建費用之提列係依100年版提列總表及104年版工程造價，並依104年版之工程造價進行物價指數調整。
- (二) 本案權利變換及估價部分，有關估價條件「更新前區分所有建物將建物機電更新及維護管理現況」之適宜性，依委員意見檢討後刪除，不影響估價結果；另估價報告書文字誤植及土地開發分析法、更新後比較法邏輯一致性部分，也併同委員意見修正。另共同負擔比例偏低部分，因本案未提列風險管理費及銷售管理費，且本案所有權人皆為銀行及壽險背景之法人公司，資金應較為充裕，應無預算費用不足無法執行之疑慮。

決議：

(一) 財務計畫部分

本案委託專案管理費用(5%)(與核定版事業計畫一致)，業經168專案小組討論後予以同意，經實施者說明並經審議會討論後，予以確認。

(二) 權利變換及估價部分

本案估價條件、估價報告書修正情形及二樓以上均價為1,035,689元/坪、共同負擔比例為27.25%(與168專案小組會議相同)(事業計畫核定版24.93%)，經實施者說明修正情形並經審議會討論後，予以同意。

(三) 聽證紀錄

本案業取得更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意，且報核迄今尚無陳情意見，得依都市更新條例第33條第1項第1款規定免辦理聽證，倘本案於核定前有爭議，應補辦聽證並再次提請審議會審議。

- (四) 同意本案都市更新權利變換計畫經大會審議通過，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。

二、「擬訂臺北市內湖區文德段二小段231-3地號等4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 宋沛融02 2781-5696轉3078)

討論發言要點：

- (一) 本案討論前，唐惠群委員已依各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法第8條規定自行離席迴避。
- (二) 財政部國有財產署北區分署（公有土地管理機關）（書面意見）
本分署意見詳114年1月13日台財產北改字第11450000820號函。
- (三) 財政局 陳鈺芳幹事（書面意見）
本局無意見。
- (四) 地政局地價科 張家銘幹事(何慎筑代)（書面意見）
估價部分無意見。
- (五) 地政局測繪科 陳政南幹事（書面意見）
無意見。
- (六) 交通局 紀韋廷幹事（陳昇陽代）（書面意見）
本局無意見。
- (七) 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層以上為優先。
- (八) 文化局 姚丹鳳幹事(書面意見)
無文資列管事項。
- (九) 都市發展局都市規劃科 溫靖儒幹事(楊詠傑代)（書面意見）
已依前次意見修正，無新增意見。

(十) 都市發展局都市設計科(書面意見)

本案曾辦理都審程序，經本府112年5月10日府都設字第1123018596號函核定在案，經檢視本次所附報告書與前開核定報告書，涉及建築立面分割等微調，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，屬得免辦都審變更設計之調整，故無意見。

(十一) 建築管理工程處 羅駐諒幹事(顏于雅代)

建築規劃設計部分，無意見。

(十二) 簡文彥委員(出席並提供書面意見)

南北側植栽種植喬木部分與地下室開挖範圍重疊，提醒植栽槽覆土深度應達1.5公尺，以確保喬木生長健康。

(十三) 遲維新委員(出席並提供書面意見)

本案價格基準日在104年，有關房市控管、供應鏈等問題在104年是不存在的，故三項管理費用請實施者依報核日當期之不動產市場及總體經濟情況說明其必要性及合理性。

(十四) 林光彥委員

有關計畫書附錄6-3第四點所載「未辦理登記編號者…」等未涉及本案相關情形之文字，建請實施者刪除，以利所有權人辯讀。另請實施者釐清本案更新後建物主建物面積是否有小於原建物面積之情形。

(十五) 蔣門鑑委員

有關住戶管理規約建議內所載之「停車空間為約定專用部分」文字建議修正為「共有約定專用」。

(十六) 于俊明委員

有關計畫書附錄6-3所載「約定共用部分劃設機車停車位」相關文字，請實施者釐清本案是否有專有部分約定共用相關情形，避免後續使用上造成爭議；另提醒有關本案車位管理相關規約訂定設定專用權時，倘後續有變更條文之情事，依公寓大廈管理條例規定須經原專用權人同意。

(十七) 簡裕榮委員

本案前身為影劇五村，軍方有特別規定分回建物面積不含陽台及公設後，不得小於25.5~26.5坪，請實施者明確回應所有權人。

(十八) 張章得委員

請實施者於事業計畫補充所有權人面積權值表，以利所有權人檢核及後續協調情形。

實施者說明及回應：

- (一) 針對消防局所提第一點及第二點意見，後續皆可配合辦理。有關充電車位部分，本案屬舊案故無配置充電車位，惟因應未來趨勢，倘須設置相關設施，將在地下一層設置線槽。
- (二) 實施者提供的契約內容，針對第6條土地補貼款，其意旨為搬家完房屋點交後，提供一戶5萬元即屬搬遷補貼費用，同時再給一戶每月3萬2,000元租金。依100年版提列總表規定，除租金金額外另有「其他安置費」可提列，因本案屬於較早期案件，於民國90幾年就開始整合，在當時的整體氛圍下，除每月給付租金補貼外，所有權人搬家時亦有實際需求(如請搬家公司協助搬遷)，而本案所提的一戶5萬元是一次性給付，實際上地主需搬遷兩次(搬出與搬回)，故此筆費用有其必要性。
- (三) 有關風險管理費，本案於104年報核時尚無缺工缺料情形，相關文字會再修正。所謂風險，係指整體市場金融、法令政策調整、戰爭及天災，雖報核時上開風險未必會發生，但本更新案核定至完工，仍有可能面臨不可控的風險，故仍請審議會允許以上限提列。另本案後續尚有權利變換計畫階段，將再因2樓以上銷售價格調整整體共同負擔費用。
- (四) 本案為全街廓開發，為營造友善都市環境，規劃5至6公尺的人行空間，東側步道實際退縮至8.3公尺，但僅申請6公尺退縮獎勵。建築量體高度與鄰近建物相匹配，立面色彩則參考周邊環境，採用高明度、低彩度的相近色調，確保都市景觀的協調性。本案以南北向為建築正面，工作陽臺均規劃於天井位置。因應全街廓開發特性，於四個轉角處皆設置無障礙順平動線。都市防災部分，北側留設兩處8公尺乘20公尺的防災操作空間。另依都審要求，導入低衝擊開發設計，並於公共空間達到建築效能一級標準。
- (五) 針對本案事業計畫書附錄6住戶管理及維護規約內之共專有圖說將地下室皆劃為共用，後續擬刪除附錄6-3「未辦理登記之編號者…」等無涉本案案情之相關文字，未來管理維護及使用規約擬依公寓大廈管理條例相關規定辦理。
- (六) 本案更新前主建物面積約為84.46平方公尺，更新後為90.54平方公尺，並無更新後建物面積減少之情形。

決議：

- (一) 人民陳情部分

本案尚有所有權人未同意參與更新、聽證意見（如選配原則、車位約定專用、設計未符使用需求部分）等溝通協調情形，請實施者持續溝通協調。

（二）建築規劃設計部分

本案都市設計審議業經本府112年5月10日准予核定，其同幢建築物相對部分(如天井部分)之距離、建築規劃修正情形及是否符合建築法令相關規定，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另住戶管理規約之停車空間使用部分，請依委員意見修正。

（三）消防救災部分

本案消防救災動線及救災活動空間檢討情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另請實施者於計畫書補充說明電動車充電設備日後進行消防救災之配套措施。

（四）財務計畫部分

1. 本案提列特殊因素費用(制震工程)22,000,000元，經實施者說明外審結果及合理性，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案依100年版提列總表規定，提列合法建築物拆遷安置費96,160,000元，其中該項費用另外編列「其他安置費」4,000,000元（每戶50,000元）並檢附協議合約內容為依據，其協議合約內容所載費用名義為「土地補貼款」，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
3. 本案人事行政管理費（5%）、銷售管理費（6%）、風險管理費（13.25%）均以上限提列，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另管理費提列之合理性說明，請依委員意見修正。

（五）估價部分

有關估價報告修正情形及轉管是否反映估價、租金補貼費用，2樓以上平均單價731,138元/坪，共同負擔比43.14%，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

（六）自提修正部分

本案自提新增更新後四樓兩遮部分，經實施者說明係配合所有權人聽證意見且未影響所有權人權益，並經審議會討論後，予以同意。

（七）建築容積獎勵部分

1. 都市更新建築容積獎勵辦法：

- (1) △F3(更新時程獎勵)，同意給予456.71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)，同意給予761.18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)，原則同意給予1,264.94平方公尺(法定容積16.62%)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，並於住戶規約中載明。
- (4) △F5-5(更新基地規模)，同意給予631.78平方公尺(法定容積8.3%)之獎勵額度。
- (5) △F5-6(建築基地及建築物採綠建築設計)，同意給予608.94平方公尺(法定容積8%)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年內通過綠建築分級評估「黃金級」以上。

2. 老舊中低層建築社區辦理都市更新專案獎勵部分：

- (1) 適當規模住宅誘導原則(提供合適規模住宅)，經實施者說明後續分回房地規劃100%作為合適規模住宅單元(室內坪為18-30坪)，尚符本項獎勵規定，同意給予380.59平方公尺(法定容積5%)之獎勵額度。
- (2) 適當規模住宅誘導原則(提供高齡者住宅服務與居家照顧空間服務設施)，本項獎勵額度業經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審決，並於112年5月10日都市設計審議核定給予152.24平方公尺(法定容積2%)之獎勵額度。
- (3) 環境貢獻度原則(防災機能加強)，本項獎勵額度業經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審決，並於112年5月10日都市設計審議核定給予456.71平方公尺(法定容積6%)之獎勵額度。
- (4) 既有容積保障原則(四、五層樓參與都市更新)，同意給予989.53平方公尺(法定容積13%)之獎勵額度。

(八) 聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	決議
1	財政部國有財產署北區分署 (當事人)	實施者受任人：冠霖不動產 顧問股份有限公司林婍綺協 理	

序號	發言次序	答覆	決議
	<p>1. 第15-4、15-11頁拆遷安置費（表15-4）中編列其他安置費每戶50,000元，倘屬都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表租金補貼公式得編列項目，是否與第15-6頁拆遷補償費用明細表（表15-3）之拆遷補償費性質重疊，建請實施者釐清確認，倘是，請調整刪除。</p> <p>2. 第16-8~9頁本案人事管理費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列，共同負擔比例達43.14%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，檢討及調降共同負擔費用。</p>	<p>1. 有關其他安置費每戶5萬元係依據100年提列總表規定提列之，用意為補貼搬遷之費用，與拆遷補償費定義之建物殘餘價值性質不同。</p> <p>2. 本案屬老舊公寓專案，目前僅為事業計畫階段，未來尚須辦理權利變換計畫報核及審查，共同負擔比率最終以權利變換計畫為準。相關管理費係考量本案投入之相關人力整合、房地產景氣變化、工程造價大幅上漲、營建業缺工的工期變數等，實施者墊資實施之風險亦與日俱增，皆已考量其合理性與必要性，惟最終仍以臺北市政府權利變換核定公告為準。</p>	<p>1. 依審議會決議辦理：有關實施者提列「其他安置費」每戶50,000元，查協議合約內容所載費用名義為「土地補貼款」部分，業提會討論，故依審議會決議辦理。</p> <p>2. 依審議會決議辦理：有關管理費率，業提會討論，故依審議會決議辦理。共同負擔比例，將於權利變換計畫階段計算，並以本府核定內容為準。</p>
2	<p>黃○(王○○代)(當事人)</p> <p>1. 湖光國宅都是老兵退伍(休)在家養老在郝龍斌市長同意都更至今已近40年現在都更行政效率太差懇請鈞處盡快處理拆屋都更以在老榮身亡之前能看見第三基地已經85%居民同</p>	<p>都更處：吳股長子瑜</p> <p>1. 本案為事業、權利變換分送案，今日召開聽證後就會進入審議大會，倘審議通過後即可續行辦理事業計畫核定。更新案審議進度關鍵仍在於案內地主之共識，倘本案後續整</p>	<p>1. 無爭點：有關都市更新進度加速事宜，經更新處說明倘本案後續整合達同意比例100%，可申請轉軌為168專案，本府將協助以專案快軌審議，並經</p>

序號	發言次序	答覆	決議
	<p>意並且實踐現任蔣萬安市長早日實踐諾言不要讓蔣萬安市長行政效力太差背黑鍋。</p> <p>2. 原來住戶若已出售新住民應該概括承受原住戶簽名同意都更的事實不可拒絕都更。以上2件建議敬請說明謝謝長官。</p> <p>3. 是否能多買停車位。</p>	<p>合達同意比例100%，可申請轉軌為168專案，本府將協助以專案快軌審議。</p> <p>實施者受任人：冠霖不動產顧問股份有限公司林婍綺協理</p> <p>2. 依據都更條例規定，事業計畫同意比率之計算以事業計畫報核日為準，本案為104年11月26日報核，當時同意比率超過法定門檻。本案審議過程中，歷經多位所有權人移轉，無論贈與、買賣或繼承，實施者業已掌握目前最新產權情形，後續將善盡職責，持續與尚未表達同意戶溝通協調。</p> <p>3. 於下一階段權利變換選屋時，各地主可依照各自的權值選配車位。</p>	<p>實施者說明已掌握目前最新產權情形，後續將善盡職責，持續與尚未表達同意戶溝通協調。</p> <p>2無爭點： 有關事業計畫同意書，經實施者說明已掌握目前最新產權情形，後續將善盡職責，持續與尚未表達同意戶溝通協調。</p> <p>3.無爭點： 有關車位選配事宜，依事業計畫選配原則辦理，無爭點。</p>
3	<p>陳○○(當事人)</p> <p>1. 本基地因無實質管委會，且公設應公共持有；實際為停車霸佔、租借營利，另基地老舊梯間天花板掉落填補，懇請加速審議實施都更。</p> <p>2. 本基地為海軍影劇五村軍眷眷村國宅前身，依實施者事業計畫已達3/4以上同意都更，懇請審議會考量多數地主意願，比照168模式加速審議、實</p>	<p>都更處：吳股長子瑜</p> <p>1. -2本案為事業、權利變換分送案，今日召開聽證後就會進入審議大會，倘審議通過後即可續行辦理事業計畫核定。更新案審議進度關鍵仍在於案內地主之共識，倘本案後續整合達同意比例100%，可申請轉軌為168專案，本府將協助以專案快軌審議。</p> <p>實施者受任人：冠霖不動產顧問股份有限公司林婍綺協</p>	<p>1-2無爭點： 有關都市更新進度加速事宜，經更新處說明倘本案後續整合達同意比例100%，可申請轉軌為168專案，本府將協助以專案快軌審議，並經實施者說明已掌握目前最新產權情形，後續將善盡職責，持續與尚未表達同意戶溝通協調。</p>

序號	發言次序	答覆	決議
	<p>施。</p> <p>3. 懇請審議會考慮最優給予容積獎勵，保障地主在實施者有更多資源下，在實施時順利，財務風險更低。</p> <p>4. 懇請在實施決定後，不因未同意地主而有實施延宕，或流浪無期的情事。</p>	<p>理</p> <p>3. 本案已經過都市設計審議的核定，都更審議會也在即，依據團隊經驗，本案在老舊公寓專案中可申請之獎勵值已最大化。老舊公寓專案一坪換一坪公式，倘核定之獎勵超過一坪換一坪，因超過的部分不得額外給予獎勵，故須依規定辦理變更事業計畫。</p> <p>4. 本案為事業、權利變換分送案，目前相關審查已大致收斂完成，今日召開聽證後就會進入審議大會，希望今年完成事業計畫核定。後續會進入權利變換選屋作業，待完成權利變換計畫的審議後，則進入拆屋興建的程序。</p>	<p>3. 依審議會決議辦理： 有關建築容積獎勵部分，業提會討論，依審議會決議辦理。</p> <p>4. 無爭點： 有關都市更新實施部分，經實施者說明後續事業計畫及權利變換計畫經核定後，將進入拆屋興建程序並完成實施。</p>
4	<p>陳○○(當事人)</p> <p>1. 請問新舊合約的主要差別在哪？</p>	<p>實施者受任人：冠霖不動產顧問股份有限公司林婍綺協理</p> <p>1. 因合約非都市更新審議範籌，目前公司有專案在處理，會後會與各位地主聯絡。</p>	<p>1. 無爭點： 涉私約部分，非本更新審議會審議權責。</p>
5	<p>范○○(當事人)</p> <p>1. 權利變換比例 (1) 持有面積比例：原地主在重建後可獲得的新建房屋面積或權利比例？ (2) 重建後實際坪數不得小</p>	<p>實施者受任人：冠霖不動產顧問股份有限公司林婍綺協理</p> <p>1. 權利變換比例：本案目前為事業計畫審議階段，比率需以權利變換審議結果為準，故現今無法提供正確數字。</p>	<p>1. 無爭點： 本案目前尚於事業計畫階段，後續權利變換計畫內容仍須經審議會審議後通過為準，並經本</p>

序號	發言次序	答覆	決議
	<p>於原屋坪數。</p> <p>(3) 公設比例為何？(30%-50%?)</p> <p>(4) 原屋有抵押貸款，轉換後處置方式？</p> <p>(5) 轉換後市政府輔導協助新增加持有坪數貸款專案。</p> <p>(6) 一般範圍為40%-60%?</p> <p>2. 搬遷費與租屋補貼</p> <p>(1) 提供清除工程、搬遷費用、租屋期間的租金補貼，以及裝潢費用。</p> <p>(2) 補貼標準：市政府輔導租金或雙方協商而定。</p> <p>(3) 搬遷後未帶走物品一律清除。</p> <p>3. 完工後房屋分配(都更前必要提出討論)</p> <p>(1) 房屋區棟、樓層、朝向、格局等具體分配方案。</p> <p>(2) 每戶一汽車車位、一機車車位，坡道平面車位。</p> <p>(3) 是否配置充電樁或預留管線</p> <p>(4) 是否提供額外停車位。</p> <p>(5) 雙衛或1.5衛</p> <p>4. 建築規劃與品質(都更前必要提出討論)</p> <p>(1) 建築規劃、設計風格、施工品質等的明確保證。平面圖、3D建築圖、室內3D模擬圖。</p> <p>(2) 包括建材選用、防火、</p>	<p>2. 搬遷費與租屋補貼：計畫書中有拆遷安置章節(第十五章)，依照事業計畫內容辦理，若事業計畫未載明部份，亦屬於所有權人與實施者另行協議，請所有權人於會後與實施者再行溝通協調。</p> <p>3. 完工後房屋分配：於事業計畫選配原則(第十四章)已有載明選屋方式，故所有權人依照更新後之權利價值作選配。</p> <p>4. 建築規劃與品質：事業計畫中有建築相關章節(第十章至第十二章)，故設計規劃部份請詳該章節，附錄有載明建材設備等級表，所有權人可參閱，內容有載明相關建材品牌及</p>	<p>府核定內容為準，另有關於貸款部分非屬都市更新審議權責，故無爭點。</p> <p>2. 依審議會決議辦理：有關估價、租金補貼部分，業提會討論，依審議會決議辦理。</p> <p>3. 依審議會決議辦理：有關本案建築規劃及選配原則，業經實施者說明，依審議會決議辦理。</p> <p>4. 無爭點：有關本案建物規劃及設備配置業經實施者載明於建材設備章節中，並經實施者於聽證上說明。惟仍請實施者積極與所有權人妥予溝通說</p>

序號	發言次序	答覆	決議
	<p>耐震規格、隔音及公共設施。</p> <p>(3) 基本配置：電子鎖大門、全室氣密窗門、櫥櫃瓦斯爐烘碗機、衛浴設備等(品牌及規格型號)。</p> <p>(4) 內外網路配置。</p> <p>(5) 管線圖、公設、管理室、回收室規劃圖、室內配置圖。</p> <p>5. 權利金 除分回比例外，建商可能支付一次性權利金作為額外補償。</p> <p>6. 時程規劃 (1) 建案的拆遷、施工與完工時間表，以及延期的處理方式。 (2) 若延遲，是否有罰款或其他賠償。 (3) 若有客變裝潢需求，進場時間點。</p> <p>7. 稅務規劃 針對土地增值稅、房地合一稅等稅務負擔的處理方式。</p> <p>8. 後續管理與維護 (1) 完工後建築物的管理費用與服務內容(如物業管理公司選擇)。 (2) 管委會成立，聘請總幹事。 (3) 物業管理公司、清潔公</p>	<p>等級。</p> <p>5. 權利金：非屬都市更新條例相關規定，故無相關補貼。</p> <p>6. 時程規劃：希望今年完成事業計畫核定。後續會進入權利變換選屋作業，待完成權利變換計畫的審議後，則進入拆屋興建的程序。</p> <p>7. 稅務規劃：未來依照都市更新條例第67條規定辦理。</p> <p>8. 後續管理與維護：實施者目前無規劃物業管理公司，未來於適當時機與所有權人說明。</p>	<p>明。</p> <p>5. 無爭點： 有關支付權利金作為額外補償部分，係屬私約性質，非本更新審議會審議權責。</p> <p>6. - (1) 無爭點：有關案件時程規劃部分，業經實施者說明並載明時程規劃表內，故無爭點。 (2) 無爭點：有關延遲罰款或客變裝潢需求，係屬私約性質，非本更新審議會審議權責。</p> <p>7. 予以採納： 有關稅務處理，業經實施者說明並依都市更新條例第67條規定辦理。</p> <p>8. 無爭點： 有關後續管委會成立及物業管理公司招聘，非本更新審議會審議權責。</p>

序號	發言次序	答覆	決議
	<p>司、景觀維護公司、電機公司招標。</p> <p>9. 法律保障</p> <p>(1) 簽訂具有法律效力的協議 確保建商履行承諾。</p> <p>(2) 必須附帶建商的履約保證金，避免中途變更或停工。</p> <p>(3) 交屋鑑定清點程序。</p> <p>10. 建議事項</p> <p>(1) 聘請專業的都更顧問或律師協助談判，避免權益受損。</p> <p>(2) 團結住戶意見，統一條件，成立都更委員會，避免建商各個擊破。</p> <p>(3) 確保談判過程透明，文件完整，所有協議以書面形式確定。</p>	<p>9. 法律保障：本案皆依據都市更新條例相關規定辦理。</p> <p>10. 建議事項：實施者無相關意見，住戶可自行參考該陳情人所述。</p>	<p>9. 無爭點： 有關私約法律效力及建商的履約保證等，係屬私約性質，非本更新審議會審議權責。</p> <p>10. 無爭點： 有關聘請律師談判、住戶成立都更委員會及談判透明等，係屬私約性質，非本更新審議會審議權責。</p>
6	<p>謝○○(當事人)</p> <p>1. 如何確認一樓合理的權利變更價值，未看過宏大估價報告。</p> <p>2. 現況權狀主建物 25.55 坪、平台 3.9 坪、共有部分 9.36 坪，總共 38.81 坪，都更後 2-15 樓 26.75 坪、16-19 樓 20.87 坪，還有其他資訊嗎？</p> <p>3. P.21-1 交屋前相關費用及</p>	<p>實施者受任人：冠霖不動產顧問股份有限公司林婍綺協理</p> <p>1. 本案現階段為事業計畫階段，宏大估價報告書僅為了綠建築獎勵值需求，需先預估二樓以上均價作為計算依據，後續於權利變換階段時提供。</p> <p>2. 需待都更審議核准後才能確定實際建築規劃設計，實際坪數才能提供給各所有權人。</p> <p>3. 無其他私約條件之下比照</p>	<p>1. 無爭點： 有關本案一樓權值，經實施者回應目前屬事業計畫階段，後續於權利變換階段將有相關估價資訊。</p> <p>2. 無爭點： 有關更新前後登記面積計算部分，經實施者回應目前屬事業計畫階段，後續於權利變換階段將有相關資訊。</p> <p>3. 無爭點：</p>

序號	發言次序	答覆	決議
	<p>交屋後相關保固與財政部國有財產署相同處理方式。</p> <p>4. P14-1選配汽車位能有獨立產權或約定專用並新增1機車位，且能有何機制能及時公布選配狀況。更新前原土地或建築物如有共同共有之情事者，亦不得合併分配。</p> <p>5. P15-6拆遷補償及安置費用所有權人名字錯誤。</p> <p>6. 附錄六一3未辦理登記編號停車空間共用部分為何？共用部分約定專用又為何？汽機車停車位置都要有獨立產權或約定專用，不管汽車或機車停車，不妨礙他人出入，管理委員會及區分所有權人不能限制停什麼車，空餘及有產權或約定專用沒使用的位置，只能租區分所有權人、住戶，若無出租供區分所有權人或住戶每季抽籤無償使用。</p>	<p>國產署要求之交屋條件辦理沒問題。</p> <p>4. 目前法規選配汽車位非獨立產權，屬共同持分。</p> <p>5. 名字誤植部份會修正計畫書。</p> <p>6. 住戶管理規約係依據公寓大廈管理條例規定辦理，後續社區成立住戶管理委員會可再訂定新的規約內容。</p>	<p>有關交屋前及交屋後之保固比照國有地之處理方式，經實施者說明，無私約者比照辦理，係屬私約性質，非本更新審議會審議權責。</p> <p>4. 予以採納： 有關車位選配及是否約定專用部分，請實施者修正住戶管理規約相關內容。</p> <p>5. 予以採納： 有關誤植部分，請實施者配合修正。</p> <p>6. - (1)予以採納： 有關停車空間部分，請依意見修正為「共有約定專用」。 (2)無爭點： 有關車位管理部分，經實施者說明後續得由住戶視需求並依公寓大廈管理條例相關規定訂定規約內容。</p>
7	<p>戴○○(當事人)</p> <p>1. 提供給說明會的資料未更新，(112年購入至今)，所有權人名單(P73,</p>	<p>實施者受任人：冠霖不動產顧問股份有限公司林婁綺協理</p> <p>1. 本案為104年報核，該陳情人為112年購入，應無涉及撤銷同意書之情事；</p>	<p>1. 不予採納： 有關撤銷同意書部分，依108年1月30日修正公</p>

序號	發言次序	答覆	決議
	<p>P263)在審議時依然未修正。(另105年開會時紀錄中，言到有2位專職人員協助溝通，但我一直未見到)，故在未考慮好整體計畫前，本戶擬聲明撤回同意書)</p> <p>2. 有關一樓住戶的訴求及權益，在105年會議中有位許先生有陳情過(105.9.16)一直未受實施者的重視，有關出入的方便性及獨立性皆不同，當初購入房屋時的價金亦不同，如今採相同的補償，勢必造成另一種不公，請實施者細加考慮。</p> <p>3. 房型單一(26.75坪)使原住戶別無選擇，坪數減少將使人口多的居住不下，如何解決？(若原價收購則有市價、仲介費、利息支出等多項問題存在，若住戶增購則金額太大，實施者是否願意對原住戶有所折讓呢?)建議可否多找幾家建商比較，給原住戶更多選擇，使原住戶獲得最大的權益。</p>	<p>後續實施者會有專案人員與所有權人協調。</p> <p>2. 本案依據與多數所有權人討論結果，以此金額提列一戶三萬二千元租金補貼，未來仍依權利變換階段審議結果為準。</p> <p>3. 本案都市設計審議已核竣，故房型會依現行規劃續行，後續會於權利變換階段向所有權人說明；事業計畫於104年報核，且公開展覽業已結束，確定華和資產管理為實施者，故其他建商無法再擔任實施者。</p>	<p>布前都市更新條例第22條規定，除有民法第88條、第89條、第92條規定情事或雙方合意撤銷者外，以都市更新事業計畫公開展覽期滿時為準。且經實施者說明後續將派專員向所有權人說明。惟後續仍請實施者加強向所有權人妥予溝通協調。</p> <p>2. 依審議會決議辦理： 有關租金補貼部分，業提會討論，依審議會決議辦理。</p> <p>3. - (1)依審議會決議辦理： 有關建築規劃設計部分，業提會討論，依審議會決議辦理。另本案經實施者說明更新前主建物面積為84.46平方公尺及85.64平方公尺，更新後主建物面積為90.54平方公尺，無坪數減少之情形，惟仍請實施者向所有權人妥予溝通說明。 (2)不予採納：</p>

序號	發言次序	答覆	決議
	<p>4. 成本分析表中 (P.273) 土木建造成本有提列10%之利潤(約1.13億), 另四大項管理費(P.280)又編列約13%金額(4.48億), 每戶負擔達560萬, 其中新屋承銷費用編列6%(約1.13億)等, 各項費用偏高使成本大幅增加達22.3億多, 而原估價成屋價每坪僅估73萬(P33)偏低, 另地下一樓機車位價金也未列入總收入。使得建築成本高達43.13%對原住戶不公。應予重新修訂。</p>	<p>4. 後續會依權利變換階段依新的估價計算共同負擔比例, 未來仍依審議結果為準。</p>	<p>有關提供多家建商作為選擇部分, 本案係由華和資產管理股份有限公司擔任實施者檢具更新範圍內私有土地及合法建築物所有權人同意達108年1月30日修正公布前都市更新條例第22條規定之同意比率向本府申請報核在案。</p> <p>4. 依審議會決議辦理: 有關共同負擔部分, 經實施者說明目前屬事業計畫階段, 後續共同負擔比例, 將於權利變換計畫階段計算, 並以經審議會審議後通過為準, 本府核定內容為準。</p>
8	<p>李○○代李○○(當事人)</p> <p>1. 根據目前所知, 本計畫何時進入拆遷程序? 有幾種可能情況(比如三種), 並對應不同時程, 讓住戶可以預為規畫準備未來對該建物的管理。可否參考11弄奇數號的情況, 給予進度上的可能性預估, 比如</p>	<p>實施者受任人: 冠霖不動產顧問股份有限公司林婍綺協理</p> <p>1. 若能取得所有權人全體同意達100%同意比率及行政程序順利, 預估三年(117年後)可以開始拆遷。</p>	<p>1. 無爭點: 有關拆遷程序進度部分, 業經實施者說明預計在117年開始拆遷。</p>

序號	發言次序	答覆	決議
	2026上半年拆屋。		
9	<p>劉○(當事人)</p> <p>1. 四樓，請參考其他樓層加設”雨遮”</p>	<p>實施者受任人：冠霖不動產顧問股份有限公司林焯綺協理</p> <p>1. 我們會在下一階段審議會的程序做修正。</p>	<p>1. 予以採納：</p> <p>有關雨遮部分，業經實施者自提修正增設更新後雨遮，且未影響所有權人權益，並經審議會討論後，予以同意。</p>
10	<p>王○○(當事人)</p> <p>1. 房租補貼希望隨物價調整。</p> <p>2. 何時可以興建完成遷入。</p>	<p>實施者受任人：冠霖不動產顧問股份有限公司林焯綺協理</p> <p>1. 房租補貼以權利變換階段審議核定內容為準。</p> <p>2. 預定117年後開始搬遷，興建時程目前尚無法確認，故無法回覆遷入時間。</p>	<p>1. 依審議會決議辦理：</p> <p>有關租金補貼部分，業提會討論，依審議會決議辦理。</p> <p>2. 無爭點：</p> <p>有關詢問興建完成及遷入時點，實施者已說明，故無爭點。</p>

(九) 同意本案都市更新事業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，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。