

臺北市都市更新及爭議處理審議會第633次會議紀錄

113年9月26日 府都新字第1136027733號

壹、時間：民國113年9月9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：王玉芬召集人

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9月19日府都新字第1136027754號函檢送會議紀錄辦理。

柒、討論提案：

一、「擬訂臺北市北投區溫泉段四小段121地號等35筆(原28筆)土地都更新事業計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科 高俊銘 02 2781-5696轉3070)

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(陳振惟代)(書面意見)

無意見。

(三) 地政局測繪科 陳光熙幹事(書面意見)

無意見。

(四) 交通局 葉志韋幹事(書面意見)

1. 事業計畫書

(1) 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之立法意旨將6席無障礙汽車位（請註明車位編號）設為大公，以免無障礙汽車位所有權人因相關使用限制影響其權益。

(2) P. 19-17，請補充標示編號279與284、編號503與513間之通道寬度。

(3) P. 19-18，平面層自行車格位每格至少留設1.85公尺X0.6公尺，另留設2公

尺淨寬之操作空間。另請檢討車道出入口反射鏡設置位置，應達到增加視野之效果。

- (4) P. 19-20、P. 19-21，為鼓勵綠運輸，建議於辦公樓層廁所集中留設者(3樓至6樓)增設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，惟查P. 附錄九-30，平面圖配置與前開地上3層平面圖不一致，且經實施者說明已將管委會空間改設於地上7層，請釐清修正。
- (5) P. 19-46，基地南側臨大興街之無遮簷人行道建議整合公有人行道整體規劃，適度調整綠化帶，使公有人行道側之人行空間淨寬達2.0公尺(含公有人行道)，以提供合宜之人行空間。
- (6) P. V、附錄九-8，依交評報告書P. 4-12本案設有商業戶數24戶及其他單元(一般事務所)28戶有顧客及訪客臨停需求，經實施者檢討設置4席裝卸車位及1席垃圾車臨停車位足夠滿足停車需求，本局原則無意見。
- (7) P. 19-17，請補充說明車道出入口至車位之限高是否滿足車輛進出需求。
- (8) P. 19-18，基地開發衍生之停車、臨停需求及裝卸貨應自行滿足並採內部化處理，本次於高層緩衝空間南側新設斜坡道，建議取消，倘經檢討有設置需求應補充設置原因。

2. 交評報告書

- (1) P. 4-14，基地南側臨大興街之無遮簷人行道建議整合公有人行道整體規劃，適度調整綠化帶，使公有人行道側之人行空間淨寬達2.0公尺(含公有人行道)，以提供合宜之人行空間。
- (2) P. 5-6，圖5-3自行車停車位尺寸每格至少留設1.85公尺X0.6公尺，另留設2公尺淨寬之操作空間，請修正。
- (3) P. 5-8，請補充標示機車停車位尺寸，並標示編號279與284及編號503與513間之通道寬度。

(五) 消防局 劉豐禎幹事(書面意見)

1. 計畫書P. 19-68及P. 19-69，規劃之救災活動空間現況有停車且與植栽、停車格、纜線、電線杆及路燈位置部分重疊，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，請於圖示中說明。
2. 計畫書P. 19-69，請補充標示建物該面各樓層外牆緊急進口、其替代窗戶或開口均位於救災活動空間水平距離11公尺範圍內。

(六) 都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事(賴偉銘代)(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，另依所附更新事業計畫書審議資料表、P.9-1、P.19-2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

1. 充電車位部分，車位採預留管線方式提供社區充電車使用，另畸零地檢討經檢視為已建築完成，惟引用法條請修正成自治條例。
2. 針對廢巷改道部分，計畫書P.9-4現有巷道寬度表格標註不明確，較難判斷現有巷與照片的關係，請修正計畫圖表呈現方式，其他廢巷改道部分依都市更新自治條例第10條廢巷本處無意見，另餘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)

P.9-4依臺北市都市更新自治條例第10條規定，請補充新市街24巷42弄改道後，寬度是否有大於現有巷平均寬度且最小寬度不小於3公尺？

(十) 簡文彥委員(出席並提供書面意見)

目前尚未同意戶多集中於面臨大興街之所有權人，且尚未同意戶人數多達20人，請加強溝通協調，以利本單元程序推動；若持續未能溝通完成，請補充說明納入該地號之必要性及合理性，避免影響單元範圍之穩定性。

(十一) 唐惠群委員(出席並提供書面意見)

1. 計畫書選配原則第9點，雨水貯留設備與選配無關，建議修改至其他章節。
2. 重建費用之特殊因素費設置制震設備120組，請補充位置圖說，另本設備實施者自行吸收不提列共同負擔，惟權利變換估價更新後價值時，仍應考量制震設備之效益。

(十二) 林光彥委員

有關廢巷改道部分實施者簡報算是整理得清楚，惟正式文書應以事業計畫書為準，第9章廢巷改道之圖說請標示清楚，以利檢視。

(十三) 簡裕榮委員

本案大興街側與鄰棟之人行空間應順平，並檢討植栽位置及寬度不影響無障礙之通行。

(十四) 林傳健委員

實施者簡報P.34畸零地檢討依據請修正為「臺北市畸零地使用自治條例」。

(十五) 王筑湮委員(葉志韋幹事代)

本案大興街規劃留設之大面積人行空間，因此期創造公有人行步道側舒適之人行環境，請實施者留設2公尺寬(1.2公尺公有人行步道及80公分基地人行空間)，並配合檢討調整植栽設置位置。

(十六) 陳建華副召集人

1. 本案尚有二十位所有權人未同意且無法取得共識，建議實施者持續積極溝通，儘快取得所有權人同意。
2. 臨大興街留設2公尺人行道後，大興街樹穴位置調整，地下室淨高是否足夠？是否影響停車空間？另2公尺人行道包含公私有土地，請實施者說明如何管理維護？

實施者回應及說明：

(一) 人民陳情部分

1. 簡先生提到因應未來需要，建議導入充電樁之EMS系統等訴求，本案已依照相關法令預留電動車配線管路。另本案業經台電預審，增加台電配電室面積，未來採用EMS或其他能源系統，用電容量應足夠。
2. 有關目前未同意戶集中於大興街部分，係因第一次公辦公聽會鄰地地主陳情提出納入更新範圍，當時同意比例有高於原有更新單元，大興街多為四樓公寓，曾受其他建商開發整合多年未果，未同意戶對都更案沒有信心，先前第一次送件時亦因此排除大興街未納入本更新單元範圍，後續才於第一次公辦公聽會時收到大興街住戶陳情希望納入更新單元，為考量大興街住戶權益，故而同意擴大單元範圍，實施者仍會持續與未同意戶加強溝通協調。

(二) 廢巷改道部分：有關廢巷改道部分，本案東北側新市街24巷42弄改道後，規劃退縮留設3公尺路寬，供民眾通行使用。另計畫書相關圖面標示依委員及幹事意見修正。

(三) 建築規劃設計部分

1. 有關交通局意見皆配合修正，包括車道寬度補充標示為1.5公尺；臨大興街公有人行道側之人行空間調整退縮淨寬達2公尺，並承諾認養公有人行步道五年，沿大興街側扣除樹穴1.5公尺後，地下室淨高為2.35公尺，符合停車

空間之樓層淨高大於2.1公尺之規定，有關綠化檢討亦配合修正；高層緩衝空間南側取消斜坡道；補充說明1F至B1F車道淨高大於2.7公尺，符合最小裝卸位高度需求；自行車停車格尺寸修正為1.85公尺X0.6公尺；淋浴空間增設於3層至6層辦公樓層以及7層管委會空間樓層。

2. 本案無障礙車位部分已設置2席無障礙車位並列為大公供住戶使用；餘4席車位因所有權人有需求故保留供權變時選配，另補充計畫書住戶管理規約加註相關權利及義務並載明未來所有權人須提供身心障礙相關證明才得以選配無障礙車位及後續買賣時亦須符合相關證明。

(四) 消防救災部分：有關消防局意見實施者配合修正辦理。另大興街側植栽位置配合人行步道調整後，與救災活動空間不重疊。

(五) 財務計畫部分：本案已整合數十年，且申請公展程序中因鄰地陳情希望納入更新範圍，辦理兩次擴大更新單元，後續權利變換階段至更新完成期間估計尚需5至7年，此外本案共同負擔比率亦配合幹事會審查意見修正下修至65.01%，另實施者已自行吸收委外審查、其他簽證費用以及制震費用等近4千萬元之成本，懇請同意本案事業計畫提列之管理費率。

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陳情意見之溝通協調情形，請實施者持續溝通協調。

(二) 廢巷改道部分

有關本案擬廢巷範圍清江路25巷20弄依「臺北市都市更新自治條例」第10條第2項規定辦理自底端逐段廢止，以及新市街24巷42弄依前開同條第2項規定部分自底端逐段廢止、部分依同條第4項申請改道，經實施者說明其廢止及改道之合理性、原現有巷道寬度檢討等，並經審議會討論後，原則予以同意。惟仍請實施者應於計畫書詳載新市街24巷42弄之部分改道是否符合都更法令之新設巷道寬度大於原有現有巷道平均寬度且最小寬度應不小於3公尺等規定，倘不符規定再提大會討論。

(三) 建築規劃設計部分

1. 有關本案建築設計是否符合建築法令，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

2. 有關本案交通影響評估檢討修正部分、公用淋浴設施請增設於地上3-6層辦公層以及原3層設置管委會空間移置7層圖面修正、臨大興街人行步道併公有人行道達2公尺寬度、調整植栽位置併同確認植栽覆土深度及地下室淨高是否足夠、認養公有人行道，以及取消高層緩衝空間南側之斜坡道等，請實施者依委員及幹事意見修正。
3. 有關6席無障礙汽車位，經審議會討論後同意2席無障礙車位列為大公供住戶使用，惟請於住戶管理規約載明其使用方式。

(四) 消防救災部分

本案消防救災活動空間修正情形，請實施者依消防局意見檢討修正。

(五) 財務計畫部分

本案人事行政管理(5%)、廣告銷售管理(4.55%)、風險管理(16%)以及共同負擔比65.01%，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。另共同負擔比例後續仍以權利變換計畫為準。

(六) 建築容積獎勵部分

1. 都市更新建築容積獎勵辦法：

- (1) #6建築物結構安全條件獎勵，同意給予1,025.77平方公尺(法定容積3.88%)之獎勵容積。
- (2) #10取得綠建築標章之建築設計獎勵，同意給予2,115.98平方公尺(法定容積8%)之獎勵容積；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。
- (3) #11智慧建築標章之建築設計獎勵，同意給予1,586.99平方公尺(法定容積6%)之獎勵容積；另請實施者依協議書約定取得智慧建築候選證書及於使用執照核發後2年內通過智慧建築分級評估「銀級」以上。
- (4) #12無障礙環境設計獎勵，同意給予1,057.99平方公尺(法定容積4%)之獎勵容積；另請實施者依協議書約定於使用執照核發後2年內達到住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙環境「第一級」。
- (5) #13建築物耐震設計獎勵，同意給予529.00平方公尺(法定容積2%)之獎勵容積；另請實施者依協議書約定於使用執照核發後2年內達到住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能「第三級」。
- (6) #14時程獎勵，同意給予2,644.98平方公尺(法定容積10%)之獎勵容積。

- (7) #15基地規模獎勵，同意給予2,671.42平方公尺(法定容積10.10%)之獎勵容積。
- (8) #17處理占有他人土地舊違章建築戶之樓地板面積獎勵，實施者已檢附違章建築戶證明文件及拆遷安置協議書，同意給予61.10平方公尺(法定容積0.23%)之獎勵容積。

2. 臺北市都市更新建築容積獎勵辦法：

- (1) 建築規劃設計(二)，本案基地開發設置雨水流出抑制設施，達法定雨水貯留量二倍以上，同意給予264.5平方公尺(法定容積1%)之獎勵容積。
- (2) 建築規劃設計(三)，原則同意給予707.69平方公尺(法定容積2.68%)之獎勵容積，後續授權更新處依退縮人行步道獎勵申請規定覈實計算後給予獎勵容積；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。
- (3) 建築規劃設計(四)，本案經檢討尚符合臺北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之建築設計類別，同意給予793.49平方公尺(法定容積3%)之獎勵容積。
- (4) 促進都市更新(二)，本案計有16棟4樓建築物，同意給予168.89平方公尺(法定容積0.64%)之獎勵容積。

3. 申請容積獎勵合計13,627.80平方公尺(51.53%)已超過法定容積之1.5倍之上限，故以上限13,224.88平方公尺(50.00%)計列。

(一)聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	決議
1	<p>楊○○(當事人)(書面意見，臺北市都市更新處代為宣讀)</p> <p>(1)此區域都更範圍不完整，容易造成鄰損發生，到時是否影響本住戶地主等待完成都更希望落空。</p>	<p>1-1實施者受任人：元馥建設股份有限公司-陳君威(業務副總)</p> <p>(1)本案歷經三次擴大範圍，已多次與鄰地協調，目前以保障範圍內所有權人盡早擁有安全居住環境為第一要務，本案後續除辦理開工前鄰房鑑定外，將協請營造單位評估並建議微型樁等相關鄰房建物保護工程，施工期間亦會加強敦促營造單位現地工安控管，後續若有鄰損</p>	<p>(1)-(2)有關實施者溝通協調情形，業經實施者說明，且本案事業計畫書業依都市更新條例規定載明風險控管方案，</p>

序號	發言次序	答覆	決議
	(2) 建商承擔營造成本風險，信託保證是否完整不會造成到時變爛尾樓發生。	<p>問題也將依公部門規定辦理修繕或賠償，不致影響施工進度。</p> <p>(2) 本案委託信託內容將包含續建機制，屆時各所有權人皆有權審閱信託契約內容並與公司討論，在此另外說明，公司於本案長期整合近二十年，目前持有三百餘坪土地，本公司與各所有權人立場一致，都想更快完成重建，蓋出更好的房子，希望大家互相配合共同努力。</p>	無爭點。
2	<p>陳○○ (當事人)</p> <p>(1) 109/10/6第一次事業計畫送件我就同意，110/10/15變更範圍第二次送件，111/10/25變更範圍第三次送件，第一次送件到今日已經3年8個月，都更流程才進行到聽證會，整合期間加上送件後的時間已經超過10幾年了，期望政府能縮短都更時程，早日實現居住安全的心願。</p>	<p>2-1 實施者受任人：元馥建設股份有限公司-陳君威 (業務副總)</p> <p>(1) 歷經這麼多次公展都有跟地主說明，本公司與各所有權人立場一致，都想更快完成重建，希望公部門儘可能多多協助，謝謝。</p>	(1) 有關都市更新程序加速業經實施者說明，無爭點。
3	<p>楊○○(當事人)</p> <p>(1) 109/10/06第一次計畫送件，本人已交同意書，110/10/15變更範圍為第2次送件，111/10/25變更範圍第三次，從第1次到今日已3年8個月，最後1次開會也已1年8個月才有聽證會，時間拖太長了，</p>	<p>3-1 實施者受任人：元馥建設股份有限公司-陳君威 (業務副總)</p> <p>(1) 公司仍持續努力整合，現在已經將近90%同意，希望各位地主也能一起幫忙，讓尚未同意的地主一起參與都更，這樣會更快完成。</p>	(1) 有關都市更新程序加速業經實施者說明，無爭點。

序號	發言次序	答覆	決議
	危樓、老樓、居住安全，堪慮，希望政府能體諒小老百姓居住安全心願，請加速腳步吧！		
4	<p>楊○○(當事人)</p> <p>(1)109/10/6第一次事業計畫送件我就交同意書，110/10/15變更範圍第二次送件，111/10/25變更範圍第三次送件，第一次送件到今日已經3年8個月，最後一次送件到今天也已經1年8個月才開到聽證會。111/9/18花蓮玉里大地震，111/12/20辦理公聽會時，我在會上有提到地震頻繁，請加速都更流程，今天113/6/27公聽會，距離上一次公聽會約一年7個月，這速度真讓人不解。今年113/4/3花蓮又大地震，4/8市長蔣萬安宣稱“台北市進入大都更時代”，都更流程有縮短嗎？有加速嗎？政府鼓勵人民參與都更，但卻未改善、縮短都更時程，送件後卻卡在流程，想要居住在安全的房子卻遙之無期。本案後續還有審議會、權利變換計畫流程要走，希望公部門能體諒小老百姓的心情，因為下次地震不知道什麼時候會再來。</p>	<p>4-1實施者受任人：元馥建設股份有限公司-陳君威（業務副總）</p> <p>(1) 行政流程都有跟公部門配合，只要有資料需要補正或修正都會以最快的速度完成，希望公部門多多協助，謝謝。</p>	<p>(1) 有關都市更新程序加速業經實施者說明，無爭點。</p>
5	陳○○（委任人陳○○） (當事人)	5-1實施者受任人：元馥建設股份有限公司-陳君威（業	

序號	發言次序	答覆	決議
	(1) 本案已歷經3次送件事業計畫，時隔又過了3年疫情了，這個都更時程實在耗費太久的時間了，這塊土地大多都是由老一輩留下的，希望本都更案在流程及時程上都能加快處理，讓宗親長輩們在他們有生之年可以入住這個由祖先們留給大家的新屋。	務副總) (1) 歷經這麼多次公展都有跟地主說明，本公司與各所有權人立場一致，都想更快完成重建，希望公部門儘可能多多協助，謝謝。	(1) 有關都市更新程序加速業經實施者說明，無爭點。
6	簡○○(當事人) (1) 提供光碟的都更案內容本人都已閱讀，希望軟結構部分規劃能夠再增強補強，地下室車位能規劃設置充電樁導入EMS系統，適應未來充電車潮流，應高齡化加強智慧、智能、長照規劃，以及景觀綠化外能加入節能規劃如太陽能等。	6-1 實施者受任人：黃翔龍建築師事務所 黃翔龍建築師 (1) 本案有預留充電車位管路，當然也要考慮設備汰換更新的速度，未來都會依據相關法規及台電需求預留足夠的機房。 (2) 太陽能光電會再請光電廠商再做規劃，並符合相關規定。 6-2 實施者受任人：翔宇國際開發顧問有限公司 林韻茹專案經理 (1) 本案法定車位為421部，若要爭取增設充電車位的容積獎勵，需要則外再增設13部車位並作為公設使用；另本案已申請50%容積獎勵已達上限值，故無爭取此項獎勵。	(1) 有關本案建築規劃設計業提會討論，依審議會決議辦理。
7	吳○○(當事人) (1) 本案目前是聽證後面還有審議，事計核定後還有權利變換計畫，希望本都更案能加快時程。。	7-1 實施者受任人：元馥建設股份有限公司-陳君威(業務副總) (1) 吳先生是在第三次擴大基地成為都更範圍內的地主，其實他初期就想加入一起都更，後續實施者會努力加速，謝謝。	(1) 有關都市更新程序加速業經實施者說明，無爭點。

序號	發言次序	答覆	決議
8	<p>陳○○（委任人陳○○） （當事人）</p> <p>(1) 每次收到更新處的會議通知隨函提供光碟，因目前筆電或桌機幾乎已無光碟閱讀器，希望以後能提供QR Code。</p>	<p>8-1機關單位：臺北市都市更新處事業科 楊祖恩股長</p> <p>(1) 更新處開會通知單所提供聽證意見書下方即有本案計畫內容的 QR Code, 所以住戶得於公告期間內掃描下載。</p>	<p>(1) 有關聽證計畫書電子檔業已提供QR Code供民眾下載，無爭點。</p>

(二) 同意本案都市更新事業計畫修正後通過，請實施者收受會議紀錄起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，倘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、「變更臺北市南港區南港段一小段366地號等21筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」申請本府代為拆除或遷移權利變換範圍內其他土地改良物(承辦人：事業科 黃映婷 02 2781-5696轉3054)

討論發言要點：

(一) 財政局 陳進祥幹事(書面意見)

本次討論事項無涉財務協審，本局無意見。

(二) 地政局地價科 張家銘幹事(書面意見)

本案未涉及估價協審事項，爰無意見。

(三) 地政局測繪科 陳光熙幹事(書面意見)

無意見。

(四) 交通局 紀韋廷幹事(書面意見)

本次討論議題為拆遷事宜，無涉本局權管，無意見。

(五) 消防局 劉豐禎幹事(書面意見)

本案涉及申請本府代為拆除或遷移權利變換範圍內其他土地改良物案，未涉本局權管，無意見。

(六) 都市發展局都市規劃科 曾昭揚幹事(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)

本案曾辦理都審程序，本府113年2月20日府都設字第1133001440號函第2次變更設計核定在案。另本次討論議題為「申請本府代為拆除或遷移權利變換範圍內其他土地改良物」，無涉都審業務，故無意見。

(八) 簡裕榮委員

請實施者說明有關姜女士提及數字計算錯誤是針對哪部分計算錯誤？倘確實為實施者計算錯誤，應由實施者繼續與待協調戶溝通；另有關黃女士(代理人:耿女士)欲選配權利變換應分配價值超出10%部分，請實施者妥予說明是如何與待協調戶協調及相關數字計算依據為何？另本案目前雙方都有協調意願，建議實施者再持續溝通協調。

(九) 林光彥委員

1. 依據實施者與待協調戶雙方陳述意見，雙方論述其實都是有合理的要求，似乎尚有機會而不進行至代拆程序。姜家與實施者曾簽署協議書，故對於改選似已達成共識，惟針對差額價金金額認知尚有落差，不過雙方後續亦和平的簽署終止協議書，應尚有協調空間，請教實施者與待協調戶針對差額價金之認知，差距是否落差很大；另簡報P.14-P.15說明雙方簽署之協議書，113年6月6日及113年6月7日仍有差額價金之落差？而兩份協議中姜女士選配的單元相同，姜先生選配的單元則不同，請教是否係以113年6月7日簽署之協議書為準？而這兩份協議書的關聯為何。至於黃女士(代理人:耿女士)部份，想請教雙方到底有無價值差異？價值差異多大？
2. 依臺北市都市更新自治條例第11條規定，係指權利變換之後分配給土地所有權人的部分，基於生活品質的考量不得選配小於46平方公尺之單元，但是否有可能在符合法令規定基礎下(即在權利變換計畫書所載部分，黃女士(代理人:耿女士)分配到的仍是大於46平方公尺的單元)，由實施者與待協調戶另以私約方式，簽訂類似互益的契約，由實施者就權利變換後分配的建築物與黃女士(代理人:耿女士)分配的土地及建築物做互益的交換，而私約部分就屬雙方合意非屬審議會審查範疇。
3. 讓土地所有權人知悉，本案程序已進行至是否繼續協調或是執行代拆程序，本案相關法定私辦及公辦協調的程序皆已完成，倘後續雙方認知之差額價

金差距仍堅持不下，依法似乎可以執行代拆程序，審議會是善意的希望用較為和平的方式解決。且本件是採權利變換方式實施，權利價值係依權利變換畫書所載內容辦理，爰本案就依法論法而言似可續行相關代拆程序，惟審議會並不樂見，故期了解雙方認知之價金差距狀況如何，但並非審議會無讓程序持續進行之權利，必須忠實的告訴待協調戶法律上的有利及不利之處，以利待協調戶進行正確的評估。

4. 而針對本案實施者，目前似有善意與待協調戶溝通協調，今天待協調戶也敘明過去的委屈，審議會亦都了解此困境，而實施者其實也是希望能夠解決問題，以黃女士(代理人:耿女士)情況，今天有聽到雙方的讓步，超出權利價值10%內係以權利變換之價值計算，超過權利價值外的部分實施者亦未堅持以銷售之價格計算，由此可見，實施者似乎有願意給予讓利的空間，但這此部分是解決問題的誠意，而非實施者基於法律上的義務。而目前實施者也願意顧及黃女士有3位子女的需求，所以是否請雙方都稍微讓步，另黃女士(代理人:耿女士)亦表達其願意繳納差額價金，並未要求1,817萬元或2,205萬元全部不繳納，僅是差額價金金額雙方再持續溝通協調；姜女士亦是如此，其實就法律上並非實施者之義務，但仍希望雙方能夠和平解決紛爭，不然審議會依法針對本案是否繼續協調及進入代為拆除之裁量權限。
5. 姜女士所述差額價金計算錯誤部分，關鍵在於目前協商之差額價金找補計算應無算對或算錯之分，一般市場交易論是購買預售屋或成屋，即是雙方你情我願的交易價格，而非權利價值之對錯問題。相關更新後的權利價值，係依據都市更新權利變換計畫書所載內容辦理，而到底改選或超選部分，是以何價錢計算並無正確或錯誤之分，是為交易的內心動機不構成所謂的意思，重要的是雙方各自讓步，對於差額價金找補的金額有個共識，所以建議姜女士應把它當作預售屋或成屋買賣的市場概念進行思考。

(十) 遲維新委員

1. 目前黃女士(代理人:耿女士)的部分日後倘以私約互利的方式辦理，分成3戶小坪數，就技術上應尚可執行，但目前爭點是找補金額價差問題，實施者可考慮在所有權人應分配權利價值內(10%以內)，以權利變換之價格供地主購買，這樣價差就會縮小很多，目前實施者皆用一般私契約及第一次公開銷售的價格與所有權人協調，惟其實際價差可能是目前所有權人無法接受的。
2. 提醒一下待協調戶，本都市更新案係採權利變換方式實施，就目前看來實施者給待協調戶之價格其實都高於權利變換價值。審議會其實是要幫助

雙方互相瞭解、拉近雙方找補金額之差異，所以待協調戶應該要稍微衡量，之前溝通協調的結果是否已經優於權利變換所載之金額？倘後續雙方仍舊無法達成共識的話，後續執行代拆的程序仍會持續進行。

3. 黃女士(代理人:耿女士)表示選配3戶是有相關的考量，這部分予以尊重；惟因權利價值差異較多，雖耿女士表示願意做相關金額的找補，但因為超過10%的部分，審議會無法強迫實施者用權利變換價格與待協調戶談，倘實施者不願意以權利變換的價格計算，耿女士是否可退而求其次選配3戶(不含停車位)，這樣價差較小，同時也可以達成3個子女擁有獨立的房子的需求，亦可減少爭議，希望待協調戶可以先比較目前給實施者提供條件是否已經優於權利變換之結果，以及考慮接受實施者給予的條件。

(十一) 莊濰銓委員 (出席並提供書面意見)

建議實施者後續如有協調機會，請清楚說明協議方案的金額找補機制。

(十二) 于俊明委員

支持林委員的意見，希望待協調戶不要誤解，有關實施者與待協調戶協商之差額價金找補金額是否正確或是錯誤，非屬審議會審議範疇，除非是都市更新權利變換計畫書所載之權利價值有誤，得依都市更新條例規定以審議核復的方式尋求救濟。

(十三) 陳建華副召集人

實施者說明願意以實價登錄最高價134萬元/坪之9折，價購黃女士(代理人:耿女士)權利變換所分配之22F-A2(41.46坪)住宅單元，請教實施者是否同意依黃女士(代理人:耿女士)所提不再打9折？

實施者回應及說明：

1. 針對待協調戶姜家部分：

- (1) 有關姜女士所述，實施者於113年6月6日第2次公調後，姜女士及姜先生及其委任的律師確實有到公司再繼續協商，並針對雙方面的條件來往議價，且就當天簽訂的協議書，並無姜女士所謂的計算錯誤的問題，又於當日晚上已確定選配房屋單元及找補金額並簽署合約。至有關姜女士所述的計算錯誤，應為雙方在協商的過程當中，對於條件方面雙方都有不同的說法，本案實施者與案內之同意戶大部分皆有簽署協議合建契約，實施者目前也願意用其他協議合建戶簽約的精神與待協調戶進行相關的計算及找補，故

依照113年6月6日的簽署之找補金額，姜先生應補繳約2,000萬元，姜女士應補繳約690萬元，且針對當天的計算公式實施者這邊是沒有任何不同意，雙方才會簽署協議書。後續姜先生再於113年6月7日通知實施者欲更換戶別，是日亦未提及有差額價金計算錯誤之情況，故實施者也配合姜先生更換戶別後雙方重新簽訂協議書，而依據113年6月7日換戶後結果是姜先生要再繳納約700萬，姜女士部份未修正，但過了3天後(113年6月10日)姜先生通知實施者，認為113年6月7日之合約內容計算的差額價金有差異，實施者也認為既然雙方認知有差異就合意解約，讓姜先生再冷靜思考。

- (2) 姜先生與姜女士是未與實施者簽署協議合建契約，實施者係比照協議合建的精神與姜家進行差額價金找補的計算，實際之差額並非現在簡報所示的差額，而是實施者經過折讓很多後的差額，所以其實此差額就是自由心證，實施者願意讓利多少，待協調戶願意接受實施者讓的金額，最後達成協議。
- (3) 姜家權利變換分配的是一樓店面，但姜家要求將店面坪數換至樓上住宅單元坪數，並按照其他協議合建戶之契約條件計算，且為其他合建戶分回的1.5倍，這使得實施者在計算上遇到些許困難；最終，實施者亦同意姜家要求將計算乘以1.5倍，故姜女士個人應補差額價金約700萬元至800萬元。後來實施者與姜女士簽約時，雙方同意將姜女士應補差額調整為400萬元，爰整個協調過程中並無明確之計算公式。

2. 針對代協調戶黃女士(代理人:耿女士)部分：

- (1) 黃女士(代理人:耿女士)的部分一直以來皆是主張是要選3戶單元及3部停車位，實施者亦有告知代表黃女士出席的耿女士，依臺北市都市更新自治條例第11條最小分配單元之法令限制，實施者目前仍係以權利變換計畫書所載之22F-A2戶，給予1戶1席停車位為原則，目前雙方針對此戶別，仍再溝通協調。另倘選擇3戶小戶型加3部停車位，全部依照權利變換金額計算，超選43%，依照權利變換的價格計算是4,516萬餘元，但黃女士(代理人:耿女士)可分配之權利價值為3,157萬餘元；另目前地下一層之汽車停車位權利變換價格為310萬元/部、銷售公司底價為395萬元/部、而價格最高的車位430萬元/部。
- (2) 又黃女士(代理人:耿女士)要求原來選配的1戶要換成3戶小戶型，且不再支付差額價金，實施者有兩個層面的問題，一個是依法在權利變換計畫書上是無法登載他選擇3戶小於46平方公尺的單元；另一個是不支付差額價金的部分，雖目前尚未與黃女士(代理人:耿女士)協調的相當明確，但經實施者初步估算差約2,000多萬元。剛委員提到倘雙方針對差額價金的認

知部分差距不是這麼大，確實是有機會透過技術性方式辦理。另實施者最近三周皆有與黃女士(代理人:耿女士)提到可用最高價(134萬元/坪)來購買黃女士(代理人:耿女士)權利變換所分配之22F-A2(41.46坪)住宅單元，即可解決所有權人不得選配小於46平方公尺單元的問題，其亦能換取想要的單元，但是目前雙方對於差額價金的找補仍有很大的差距。

(3)簡報第13頁係說明目前實施者願意以黃女士(代理人:耿女士)現在選配的單元，以目前市價向其購買，而打九折的意思是，倘是以現金拿走的話打九折，倘不拿現金，把錢再回購其他房屋，實施者給予的價金不打折。

3.實施者亦跟待協調戶表示，其實實施者真的不想要走到最後一步，亦希望能夠好好的協商並且也很樂意持續與待協調戶再進行溝通協調，也希望能夠訂一個協調的期限。

決議：今日本市都市更新及爭議處理審議會有尚待協調戶共3人(2戶)，經實施者召開至少兩次私調、本府召開兩次公辦協調會議，經待協調戶姜○○及黃○○君(委託女兒耿○○君出席)於本次審議會上與實施者各自陳述意見，並經審議會充分討論並兼顧雙方之權利義務後，認本案尚有協調空間，爰請實施者秉持「真誠磋商」精神，主動洽待協調戶溝通協調，並於收受會議紀錄起1個月內完成協商或自行拆遷，倘仍未完成，則再次提請審議會討論。a