

臺北市都市更新及爭議處理審議會第652次會議紀錄

114年7月3日 府都新字第1146031559號

壹、時間：民國114年5月19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(陳建華副召集人代)

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6月3日府都新字第1146024981號函檢送會議紀錄辦理。

柒、討論提案：

一、「變更臺北市萬華區直興段二小段500地號等12筆（原9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 吳心筠 02 2781-5696轉3060）

討論發言要點：

（一）臺北市政府社會局（公益設施受贈單位）

本次調整公益設施之規劃設計部分，本局無意見。

（二）財政局 黃于珊幹事（書面意見）

本局無意見。

（三）地政局地價科 陳憶萍幹事（書面意見）

1. 2F以上估價報告P. 26比較標的一價格日期，雖回覆已更新，惟未見修正。

2. 土地估價報告中估價條件第2點雖已依原提審查意見修正，惟於比較法及土地開發法評估過程中，勘估標的之相關容積率條件未隨之調整，且報告書中相關內容亦未一併修正，致影響查估結果之正確性，請檢視修正。

（四）地政局測繪科 陳政南幹事（書面意見）

無意見。

（五）交通局 紀韋廷幹事（洪郁冠代）（書面意見）

本次變更設計停車場出入口位置及停車位數量不變，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層以上為優先。

(七) 都市發展局都市規劃科 溫靖儒幹事 (林冠穎代) (書面意見)

無意見。

(八) 都市發展局 都市設計科 (書面意見)

本案曾辦理都審程序，本府112年3月13日府都設字第1123000110號函第1次變更設計核定在案，本次所附報告書與前開核定報告書，尚有涉及總樓地板面積、實設建蔽率、實設容積率及地面層景觀等微調，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。

(九) 建築管理工程處 羅駐諒幹事

本次自提修正部分，本處無意見。另有關特別安全梯部分，請實施者提供內政部國土管理署之解釋令以利檢核。

(十) 林志崧委員 (出席並提供書面意見)

請檢視甲梯之特別安全梯各樓層之出入方向是否符合規定。

(十一) 連琳育委員 (出席並提供書面意見)

本案於幹事會審查時，地政局幹事業提出估價報告書P.26比較標的3採預售屋案例進行調整，與通案採用新成屋案例進行調整不同，須更換合適案例，但估價師並未修正，請再依委員意見進行更換調整。

(十二) 蕭麗敏委員 (出席並提供書面意見)

1. 經實施者簡報表示本案變更前後總樓地板面積一致，惟依事業計畫書所載總銷售面積有很大的差異，由5,248.84坪調降至5,211.87坪，且因總銷售面積調整涉及總銷售金額及共同負擔比之計算，請實施者針對原核定版銷售面積與本次版本，補充地政士計算之各項目面積差異比較表，包含1樓面積 (含騎樓登記)、樓上層面積、車位面積、各樓層約定專用面積及公設比等。

2. 本次自提修正圖說內容甚多，請實施者團隊務必再自行檢核圖說資料之正確性。

(十三) 林光彥委員

1. 針對財務計畫決議內容，建議仍請交代本案依第537次審議會審決共同負擔比以50%為上限。
2. 本案共同負擔比雖以50%為上限提列，人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費率均維持原核定，請實施者說明目前覈實計算後共同負擔比由原核定版53.28%調升至54.65%緣由為何？並應於計畫書內清楚交代。

(十四) 都市更新處

有關占有他人土地之舊違章建築戶由現地安置變更為現金補償，實施者已檢具現金補償協議書。

實施者說明及回應：

- (一) 消防局幹事所提電動車充電設備，本案法令適用日為106年11月14日，故本案無設置電動車位，僅預留充電管線。
- (二) 占有他人土地之舊違章建築戶由現地安置變更為現金補償，並無影響△F6獎勵面積額度。
- (三) 財務計畫所載共同負擔費用均覈實計算提列，惟本案於111年4月8日第537次審議會審決共同負擔比以50%為上限，倘共同負擔比超過50%則以50%計算；倘共同負擔比低於50%則依實際結果之數值提列，後續將提送變更權利變換計畫向本府申請報核。
- (四) 本次總銷面積變更係因建照抽查結果重新檢討建蔽率及騎樓，原南側一樓專屬騎樓面積修正為無遮簷人行道，取消騎樓後連動調整上方露臺規劃，同時經重新檢討後△F5-3人行步道獎勵下修，樓地板面積及容積均與原核定版有所差異，故總銷面積有所變動。
- (五) 共同負擔費用調整主要係因占有他人土地之舊違章建築戶均由現地安置變更為現金補償，並提列至共同負擔費用，且因騎樓以上所產生的露臺面積調整，影響到二樓以上均價調修，導致共同負擔比上升。
- (六) 本案特別安全梯係採推拉防火門，內政部國土管理署有相關解釋令，目前係依解釋令的作法處理，因特別安全梯外為排煙室，先以有遮煙的防火門進入排煙室後再進入特別安全梯，目前設計於法規檢討上無疑義。另本次修正地下層停車位配置，僅涉及機車停車位調整，其餘並無更動，公設比並無調整。

(七) 估價報告書部分：

1. 更新後土地單價由2,891,000元/坪調降至2,869,000元/坪，主要係因騎樓及露臺面積減少，故土開法計算中地價有些微降低；二樓以上均價由499,309元/坪調降至494,180元/坪，主要係因露臺戶面積減少，因為露臺戶面積併至二樓以上均價計算，故均價有降低。
2. 針對地政局幹事意見，有些誤植部分主要係更新後容積獎勵調整，將再配合幹事意見修正並重新試算，經檢視在比較法中調幅細微，故整體而言無明顯更動，主要反映於土開法計算，總銷金額修正之情況下，土開法的地價從2,762,000元/坪降為2,757,000元/坪，故總地價結果由2,872,000元/坪降為2,869,000元/坪。
3. 針對二樓以上估價報告書比較標的3，將依委員意見更換合適案例。

決議：

(一) 人民陳情部分：

本案尚有所有權人未同意參與更新，請實施者持續溝通協調，並納入計畫書內載明。

(二) 建築規劃設計部分

1. 本案配合建造執照抽查結果及112年3月13日都市設計變更核定圖說修正建築規劃設計，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案規劃捐贈公益設施（公辦民營托嬰中心）予本府社會局，捐贈產權面積由原核定版218.53坪調降至218.05坪，惟申請之獎勵容積數額維持原核定1,023.96平方公尺（占法定容積15%）及自提修正陽台、立面開窗部分，經實施者說明並經本府社會局確認後，予以同意。
3. 本案消防救災部分，經實施者說明未設置充電車位僅預留管線，並經審議討論後，予以同意，惟後續仍請注意充電設備日後消防救災配套措施。

(三) 財務計畫部分

1. 本案占有他人土地之舊違章建築戶計3戶均由現地安置變更為現金補償，其補償金額以協議書所載金額計22,968,159元並提列至共同負擔費用，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案提列人事行政管理費（5%）、銷售管理費（6%）及風險管理費（13.52%）均維持原核定，惟共同負擔比由原核定53.28%變更為54.65%（依擬訂事業計畫第537次審議會審決共同負擔比以50%為上限），請實施

者依委員意見於計畫書內載明共同負擔比及銷售面積變更緣由及差異情形，後續授權更新處覆核，予以同意。

（四）估價部分

1. 本案涉及公益設施捐贈，其中更新後土地單價2,869,000元/坪（原核定2,891,000元/坪），經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案二樓以上均價494,180元/坪（原核定499,309元/坪），其共同負擔比由原核定版53.28%調升至54.65%（依擬訂事業計畫第537次審議會審決共同負擔比以50%為上限），請實施者依委員及幹事意見修正並更換比較標的3。

（五）自提修正部分

1. 本次建築規劃設計調整（開放空間植栽配置、地下層樓梯間、公共管道空間、機電空間、停車空間、部分樓地板面積及樓高調整）是否涉及都市設計審議變更及符合建築法令規定，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。惟針對特別安全梯規劃為推拉防火門部分，請實施者後續向建管處確認後配合修正。
2. 本案地下一層汽機車停車位及地下五層機械停車空間規劃配置調整，是否損及所有權人權益，請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。
3. 本案因建築規劃設計修正，致共同負擔費用由1,549,778,555元調降至1,549,663,110元，惟共同負擔比依擬訂事業計畫第537次審議會審決以50%為上限，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

（六）建築容積獎勵部分

1. △F3（更新時程之獎勵容積）同意維持原核定給予682.64平方公尺（法定容積10%）之獎勵額度。
2. △F4-1（捐贈公益設施之獎勵容積）原則同意給予1,023.96平方公尺（法定容積15%）之獎勵額度，惟本項涉及二樓以上均價調整，估價部分請依委員意見修正，後續授權更新處覈實計算獎勵額度。
3. △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）同意維持原核定給予409.58平方公尺（法定容積6%）之獎勵額度。
4. △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338.51平方公尺（法定容積4.96%）之獎勵額度，後續授權更新處覈實計算後給予；

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。

5. △F5-6（綠建築設計之獎勵容積）同意維持原核定給予546.11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。

6. △F6（處理占有他人土地之舊違章建築戶之獎勵容積）同意維持原核定給予288.00平方公尺（法定容積4.22%）之獎勵額度。

（七）聽證紀錄：本案無登記發言。

（八）本案都市更新事業計畫案經大會審議修正後通過，請實施者依「臺北市政府受理都市計畫、都市設計及都市更新回饋、捐贈作業要點」規定，與公益設施受贈單位簽定契約書起1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、「擬訂臺北市大安區龍泉段三小段61-1地號等32筆土地都市更新權利變換計畫案」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：許雅婷 02 2781-5696轉3081）

討論發言要點

（一）本案討論前，蕭麗敏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）財政局 陳鈺芳幹事（書面意見）

本案無涉財務協審事項，本局無意見。

（三）地政局地價科 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 陳政南幹事（書面意見）

無意見。

（五）交通局 王少韡幹事（顏瑜代）（書面意見）

本次討論議題無涉交通，本局無意見。

（六）消防局 劉豐禎幹事（書面意見）

本案係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。

（七）都市發展局都市規劃科 曾昭揚幹事（書面意見）

案涉更新申請本府代為拆除事宜，無意見。

(八)都市發展局都市設計科(書面意見)

本案係代拆案，無意見。

(九)建築管理工程處 羅駐諗幹事

本案建築法令適用舊法(99年4月)，依規定倘將待協調戶劃出更新範圍後，請實施者檢討是否需辦理畸零地調處程序；其調處程序需辦理2次私調及2次公調，並經臺北市畸零地調處委員會審議討論。

(十)簡裕榮委員(出席並提供書面意見)

1. 簡報P.7，建議補充分配與選配原則、1F店鋪之選配方式。
2. 簡報P.7有關實施者回應「產權已轉移給台電公司」，本案尚未興建完成請釐清確認是否已轉移？
3. 實施者未提供所有權人後續之拆遷安置地點。另實施者補充說明拆除作業進行時，安置地點為臺北大安社會福利中心之合理性。
4. 有關待協調戶表示之「市府於111年11月1日回復『依行政法院判決結果辦理』，目前尚無判決」等意見，請更新處釐清及說明陳情人所述府函之內容。
5. 有關待協調戶曾經提出分回一樓店面之訴求，建請實施者秉真誠磋商精神在再予協調及媒合是否有協議換戶之可能。另今待協調戶強烈表示排除本更新單元範圍之訴求，建請實施者向待協調戶妥予說明排除於本更新單元範圍外後之可行性及其利弊，以及補充檢討倘待協調戶所有之土地劃出本更新單元範圍後，是否為畸零地？考量待協調戶應充分知悉利弊，建議實施者再詳予溝通後，再提審議會討論。

(十一)于俊明委員

有關待協調戶強調目前進行之行政訴訟案件進度及標的、都更容積獎勵有超過1.5倍情事，請更新處協助說明。

(十二)林光彥委員

1. 針對待協調戶土地劃入本件更新單元緣由過程、客觀、主觀情況，以及待協調戶所有之土地是否屬畸零地，倘屬畸零地是否經調處，以及須將待協調戶土地納入都更單元範圍之法律正當性、必要性等，實施者尚未明確說明。
2. 有關待協調戶訴求排除基地範圍外，除實施者回應涉及建築設計影響外，因本案採事業計畫及權利變換計畫分送，105年事業計畫核定，109年權利

變換計畫核定，自98年公告劃定更新單元起，迄今已逾10年，針對更新單元範圍之合理性及待協調戶就劃入或劃出更新單元之想法為何，請實施者補充說明。

3. 經實施者說明當時將待協調戶範圍納入都市更新基地範圍內，未辦理畸零地調處，故非因依臺北市畸零地使用自治條例相關規定檢討後恐造成畸零地等考量，而強制劃入都更範圍。惟本案從98年起迄今，於審議過程中，待協調戶對被劃入更新單元範圍內之想法及意願為何，以及是否同意，請實施者補充說明。另有關畸零地檢討，基地左側尚有一塊土地(一棟領有74年使用執照大樓)，待協調戶所有土地是否可併同左側土地一併檢討，請建管處協助說明。
4. 依目前資料來看，本件採事、權分送方式辦理，自105年事業計畫核定後，就事業計畫核定處分尚無其他行政訴訟，從法院角度而言，表示原則尊重本更新單元範圍，權值及分配部分才另於權利變換階段再做調整及審議。而今經詢雙方意見後，仍存有未明事實或爭點，說明如下：
 - (1) 有關本案事業計畫核定後是否依法寄送予所有權人，另經待協調戶表示未收受實施者依法寄送之所有權人選配文件，以及待協調戶曾提出一樓店面的選配意願，惟實施者以指定而非公開抽籤方式辦理，該部分是否符合都市更新條例相關規定，因實施者尚未提出佐證資料，爰仍有爭議。
 - (2) 另目前權利變換計畫之處分仍有行政訴訟案於法院審理中，是否僅就權利價值或前開所提疑義之適法性一併參酌作為審理範圍，仍待法院判決。因此，本件倘依原範圍續行，確有法律風險，且就目前資料判斷，很明顯土地所有權人一開始與後續之同意參與都更違背。先不論法律上事業計畫核定與否，以都更範圍劃定構想除有特別公共利益考量或屬更新計畫無可分割的核心一部分，始得將不同意、不願意加入更新單元範圍之土地強制劃入外，仍以尊重土地所有權人意願情況下為原則
 - (3) 因都市更新係屬人民財產權的處分，要尤其謹慎，本件已然進入代為拆除階段，更是以違反所有權人意願方式予以實踐公共利益，在比例原則上考量，審查密度尤為甚高。建議如同簡委員意見，畢竟土地所有權人也曾經表達一些選配、分配意見，另今天亦提出明確訴求，建議雙方加強協調，分析利弊後達成共識，就能避免相關法律爭議及風險；倘仍無法達成共識，縱使事業計畫形式上可能核定，惟以今提供資料判斷事業計畫核定處分可能仍存爭議，是否基於公益及私益的均衡下，評估將係爭土地劃分出去之可能性。
 - (4) 另待協調戶所有土地，因更新單元劃定階段已直接劃入範圍，是否屬畸零地已非本次重點，那劃出畸零地之後，依現行規定，土地所有權人土地能

否建築，按照新畸零地自治條例規定意旨是給予蕭先生一個劃入機會，但如果無意願，是無需劃入都市更新單元範圍，按照現行法規定，其實是尊重他意願，大過於他土地能否單獨建築，當然左側74年建築能否都更是另一個更大問題。

- (5) 現今都更經過幾十年變化，趨向尊重土地所有權人意願為主，倘實施者盡所有告知義務，如劃出更新單元範圍外將來是否屬畸零地有無法單獨興建的可能，倘待協調戶願意承擔風險或保留將來與其他土地合併都更機會，實施者應予以尊重，基於各方可能性，建議雙方再次就待協調戶所提訴求，逐一予以妥適協商，並作成紀錄，再提請審議。
5. 本案在整個過程尚有上開所述許多確認事實及法律問題，要再進一步研議，建請實施者居中協調未同意戶與同意戶之意見，消弭對立立場，考量更新過程各種可能因素，以及程序的適當及適法性，不應以未同意戶有意見，就認為阻礙更新進度。

(十三) 都市更新處

1. 本案尚有2件行政訴進行中，第1件係待協調戶不服擬訂權利變換計畫核定處分，向臺北高等行政法院提起訴訟(案號:109年度訴字第1160號)；第2件係待協調戶因不服權利變換之審議核復處分結果提請訴願，業經內政部審議委員會111年11月21日決定「訴願不受理」，後續不服內政部訴願決定，待協調戶向臺北高等行政法院提起訴訟(案號:111年度訴字第1505號)，上述2件行政訴訟程序，皆尚未結束。
2. 有關待協調戶表示之「市府於111年11月1日回復『依行政法院判決結果辦理』，目前尚無判決」，陳情人就不符本案行政處分結果向本處提出陳情，惟待協調戶就該處分已向臺北高等行政法院提請行政訴訟，故函復後續亦將依法院判決結果辦理。非待行政訴訟判決結果再提審議之意思。
3. 另有關本案都市更新建築容積獎勵合計3,239.03平方公尺(法定容積31.96%)未有超過1.5倍情形。

實施者說明及回應：

- (一) 針對建築規劃設計部分，倘排除待協調戶範圍後，對本案建築規劃影響說明如下：

1. 整體地下室影響，排除待協調戶範圍後，位於基地左側原先計畫規劃一些垂直停車部分，因基地縮小後將變成路邊停車，造成地下室車位數量減少。
2. 1樓部分，在基地左上角停車規劃設計，將從原設計車道從鄰近待協調戶位置，向右偏移後，本案一樓部分將會損失一間店面。

3. 2樓部分，實施者將原建築規劃內容，全規劃挑空設計，並將調整防災中心。因本案有一個市場用地，故在1、2樓部分規劃一般零售業；在3樓部分，因排除待協調戶範圍後，本案建築規劃平面會向右偏移，而可建築樓地板面積亦會相對減少，造成本案部分容積損失。
4. 15樓以上部分，針對高層建築需要有落物曲線相關規劃設計，影響部分是在靠近本案和平東路側，需再修正。一般在規劃設計時，對於梁上柱之結構修正較為不好，在梁上柱部分，一般規定只能規劃至三樓，無法向上樓層規劃設計，本案梁上柱會變成較為細長，對於結構而言，並非一個很好結構體。

(二)有關實施者申請自行劃定更新單元範圍過程，說明如下：

1. 因基地街廓內本是老舊市場及矮房，且都市更新目的儘量以大範圍且能夠完成為前提，經考量後劃定本更新範圍，除左側一棟12層大樓外，實施者已將整個街廓申請自行劃定更新單元。針對畸零地部分，已將64、65及66地號等3筆土地納入更新單元範圍內，其中66地號屬本次待協調戶所有，故當時並未就該筆土地單獨檢討是否為畸零地。
2. 當初劃定更新單元到事業計畫核定期間，每一次開會，無論以公開或是私底下通知聯絡等方式，實施者一直與待協調戶保持聯繫，但每一次正式會議通知資料待協調戶皆不收並退件，這些都有掛號通知紀錄。雖然待協調戶不收，但實施者仍持續將訊息提供給待協調戶，但待協調戶的每一次回應，都是將文書寄交給更新處，再由更新處轉交給實施者。
3. 另待協調戶表示其房地未經過同意就劃入本更新案範圍是不合法的意見，但其實至事業計畫核定之後，待協調戶才向市府更新處及實施者表達意見。再者權利變換計畫階段時，實施者與待協調戶及其委任律師曾召開協調會，當時待協調戶亦有提出協助計算待協調戶蕭君與蕭林君之蕭家土地參與或不參與都更之興建方案，實施者可以分析利弊得失提供待協調戶，包括全部權利價值計算，當時待協調戶亦曾提出要求，但待協調戶蕭君有說這是個人想法，不代表蕭林君同意。
4. 當時待協調戶希望分回更新前全部產權，甚至用委建方式，因不需要分回較多樓上房屋，故除了分回一樓店面以外，其他剩餘價值，皆按照店面價值計算。實施者仍請待協調戶家族提供明確答復，最終仍未得到確認，後續待協調戶回覆蕭林君並不同意。顯示過程中待協調戶並非一開始就要求排除在外，也曾經嘗試協調怎麼處理較為完善；只是從權利變換計畫核定後再到協調會階段，待協調戶從主張權利價值估價不公，最後變成後續要求排除在本更新單元範圍外。

- (三)有關估價認定2公尺道路部分，待協調戶所有房屋座落於更新範圍內66地號上，另64、65地號土地並非待協調戶所有，況且和平東路原先經過拓寬，故原來64、65地號過去並非直接面臨和平東路，待協調戶房屋亦是，因此估價認定位於66地號之房屋，由和平東路12巷後面這一條巷子出入。當初估價沒有將64、65及66地號等3筆土地列視為一宗，後續權利變換計畫異議之審議核覆階段，實施者說明可將3筆土地視為一宗土地，差額部分實施者提出補償，惟蕭先生沒有接受。有關待協調戶現況部分，目前出租一間越南美食店經營越南美食小吃，前次(公辦協調會)簡報已有提出，承租人如有需要，實施者會再協助處理。
- (四)有關選配部分，本案於事業計畫核定後，待協調戶才開始向市府及更新處陳情，第一次辦理選屋時，實施者與待協調戶溝通，依選配原則店面會由待協調戶優先選配，並通知待協調戶選屋必須出具同意書參加。第一次待協調戶本來有意願，最後告訴實施者無法出席，為了待協調戶權益，實施者前一天取消第一次選屋會議，隔了將近10個月重新辦理第二次選屋，而第二次選屋作業，實施者一樣都有寄發紙本及另發簡訊，通知其若無法出席會議仍應出具選配意願書，但待協調戶一樣未出具，因此，台電依其權利價值選配一、二樓店面。後續實施者積極釋出善意協調，過程中亦有與台電協調釋出之可能性，並告知待協調戶與蕭林君提出明確答覆。因3筆土地要視為一宗土地，當初待協調戶跟蕭林君是母子要合併選配，實施者在會議中也有提出，因個別持分不一樣，即便要選擇1樓店面或1、2樓都要選，怎麼分配持分方式，要明確提供實施者才有辦法向台電溝通協調，但待協調戶及蕭林君最後並無回復。當時台電表示除非待協調戶家族有確認，否則不會主動放棄選配權益。
- (五)至於選配結果，當初待協調戶家族因未出席，實施者按照選配原則由律師代為抽籤選配，因蕭林君與待協調戶2個人權利價值都很高，因此選配結果如計畫書所載，蕭林君權利價值是2億餘元，選配過程依抽定順序進行，是由律師先為其抽選1部車位後，再將尚可選配最高價值之房屋選配給蕭○○○，扣除該戶房屋加上1部車位價值後，剩餘價值再抽選1部車位後，再選配較接近且不超過之房屋，故蕭○君選配結果房屋為25F-A1戶及10F-A1戶(車位B2-178、B6-39)；至於待協調戶選配權利價值是1億5,900多萬元，律師幫待協調戶選配結果則是頂樓26F-A1戶(車位B5-63)，合計是1億4,400多萬，剩餘差額價金可領回1,300多萬餘元。
- (六)有關容積部分，本案除申請都市更新容積獎勵外，另有申請容積移轉，故總計容積額度才會高於1.5倍，有關建築容積獎勵申請部分，實施者皆依相關規定申請及計算。
- (七)本案98年至今，實施者核定後正式申請拆除，所有合建地主包括部分權利

變換戶也拆除完畢，目前現況僅剩下待協調戶，就實施者立場也要幫合建地主們提出心聲希望趕快興建完成，當初大家配合拆除拆遷迄今2年多，這塊基地因是拆併建築執照，所以申報拆除就視同開工，開工日期已開始計算，這些地主配合尊重法令審查結果，願意拆遷房屋都更，現在還是一直遙遙無期，也請各位委員考量一下他們的情勢。

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1人（1戶），經實施者召開至少2次私調、本府召開3次公辦協調會議，經待協調戶蕭■■■■出席於本次審議會上與實施者各自陳述意見，並經審議會討論後，就待協調戶之訴求請實施者依都市更新條例第57條規定本於真誠磋商精神予以協調，及就審議委員所提疑義詳予釐清說明，並於收受會議紀錄起2個月內再申請提審議會討論。