

臺北市都市更新及爭議處理審議會第658次會議紀錄

114年9月4日 府都新字第1146034360號

壹、時間：民國114年8月11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：簡瑟芳委員

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、「擬訂臺北市中正區南海段二小段8地號等3筆土地及南海段三小段448地號等45筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」涉及更新單元範圍討論案（承辦人：事業科 陳兆揚 02 2781-5696轉3206）

討論發言要點：

（一）財政局 黃怡潔幹事（黃于珊代）（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 許加樺幹事（書面意見）

本案未涉估價協審事項，無意見。

（三）地政局測繪科 陳政南幹事（書面意見）

1. 本案係部分協議合建、部分權利變換，表11-2、11-3土地/建物登記清冊表，建議無須列名協議合建部分（實施者因協議合建取得部分亦無須列名）。

2. 表11-4土地他項權利登記清冊表，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。

3. 拾壹、地籍整理計畫，請補充表11-2地籍整理計畫。

（四）交通局 紀韋廷幹事（江唯慈代）（書面意見）

1. 本次因現有建物佔用南昌路一段147巷，且建物所有權人不願配合，將車道移設置福州街部分本局原則無意見。

2. 經檢視本次所送交評報告書範圍未包含南側大樓，請釐清修正。另本案交評報告書請以全區基地檢討。

（五）消防局 劉豐禎幹事（書面意見）

1. 計畫書 P. 9-21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。

2. 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，現況有停車格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，請於圖示中說明。
3. 計畫書P. 9-180~185，請補充標示各樓層救災活動空間，請於圖示中說明。
4. 計畫書P. 9-173，規劃之救災活動空間現況有停車且與停車格位置部分重疊，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。
5. 申設單位所規劃之救災活動空間中含排水溝，請調整避開或予以補強，並由專業技師簽證確認可承受本市現有最重雲梯消防車之1.5倍總重量(即75噸)，得於申請使用執照時檢附簽證資料於本府都市發展局審查。
6. 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) 文化局 姚丹鳳幹事(書面意見)

已依文資法34條提送計畫審查，本局原則同意備查，並續送本府古蹟歷史建築紀念建築聚落建築群考古遺址史蹟及文化景觀審議會報告。

(七) 都市發展局都市規劃科 溫靖儒幹事(林冠穎代)(書面意見)

本次提請討論事項無涉都市計畫相關規定，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，本次討論議題為更新單元範圍，故無意見。

(九) 簡文彥委員(出席並提供書面意見)

本案東側道路用地建議納入都市更新協助開闢，另提醒實施者倘該土地屬公有土地，公有土地得依規定辦理抵充。

(十) 鄭凱文委員(出席並提供書面意見)

1. 北側道路上坐落建物無法拆除，故無法進行協助開闢，給予尊重，東側應考量公益性，儘量協助開闢。
2. 建議南基地沿福州街側，亦考量遮陰涼適，設置有遮簷設施或騎樓。

(十一) 王湮筑委員

1. 有關地下一樓平面層有增加裝卸車位及無障礙車位部分，請依照法規檢討，並同步修正綜理表。
2. 有關停車位數部分，經實施者說明本案變更後總戶數為194戶，停車位193個，不足1個車位以鄰近古亭捷運站(基地至捷運站僅100公尺範圍內)及公

車作為替代以滿足大眾運輸需求，本局原則無意見。

實施者說明及回應：

- (一) 有關納入北側道路用地之可行性，經與地上建築物所有權人溝通後，因無法達成共識，倘納入該範圍，後續實際執行協助開闢時，將恐窒礙難行。
- (二) 另有關協助開闢及納入東側道路用地之可行性，其產權為部分為財政部國有財產署、部分為國語日報，目前由臺北師範大學使用，實施者於106年取得臺北師範大學同意協助開闢之公文，惟考量本案申請容積獎勵已達50%上限，後續將再評估納入東側道路用地，並採區內容移方式調整現有建築規劃及容積獎勵項目。

決議：請實施者協助開闢基地東側國語日報與財政部國有財產署管有之道路用地，並評估納入更新單元範圍或捐贈該道路用地，後續授權更新處確認更新單元範圍，並請實施者於收受會議紀錄起6個月內檢送修正後計畫書圖申請公開展覽暨公聽會程序，並製作修正對照表。倘逾前開期限，應於期限屆滿前具體敘明理由，再提請審議會討論。另為確保所有權人權益，請實施者於建築規劃設計調整後，召開說明會向所有權人妥予說明前後差異，並重新辦理相關權利人參與分配意願及位置調查。

二、「擬訂臺北市北投區大業段五小段1-2地號1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 倪敬敏 02 2781-5696轉3201)

討論發言要點：

- (一) 財政局 劉庭如幹事(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)

本案所有權人部分已辦理信託登記，表11-2、11-3土地/建物登記清冊表，所有權人欄請填明受託人及委託人，並於其他登記事項欄註明為信託財產及信託收件字號。另表11-4、11-5土地/建物他項權利登記清冊表，請一併修正所有權人欄。

- (四) 交通局 葉志韋幹事(吳杰安代)(書面意見)

P. 9-20，圖9-6(2)動線系統說明，請補充車道出入口與上下游路口之距離。

- (五) 消防局 劉豐禎幹事(書面意見)

本案已於114年1月24日完成審查，本次無意見。

(六) 文化局 姚丹鳳幹事(書面意見)

無意見。

(七) 都市發展局都市規劃科 關仲芸幹事(書面意見)

本案無意見。

(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，另依所附都市更新事業計畫報告書審議資料表所載開發條件亦無涉都審程序，故無意見。

(九) 建築管理工程處 羅駐諒幹事(吳欣潞代)

有關建築規劃設計及自提修正部分，無意見。

(十) 連琳育委員(出席並提供書面意見)

陳情人王○○君之陳情意見有舉相關案例為何估價師不採用，請估價師補充說明為何不採用之理由，且陳情人亦有提及案例相關結構修正是否合理，再請估價師就案例7、9的結構確認案例是二級或三級的規劃。

(十一) 簡裕榮委員

本案風險管理費說明提及受政府金融政策影響、缺工、原物料上漲及通貨膨脹等，惟政府金融政策並非本案報核時點所發生，建議實施者及規劃團隊應以報核時點妥予說明。

(十二) 于俊明委員

本案風險管理費提列說明，建議規劃團隊可查詢本案111年底金融選擇性信用管制，包括存款準備率提升、市場資金因素、112年平均地權條例修正及囤房稅等，並配合當時中央法令修改及工料上漲指數情形再加強說明。

(十三) 遲維新委員

陳情人所陳工程造價調整率計算有其盲點，陳情人以工程造價單價差異(61,100元/43,700元=139%)作為計算，主張應至少調整39%，惟更新後實際以房價作為調整，故以工程造價單價而言，僅占估價師查估更新後平均單價75.6萬元/坪(不到3%)，本案估價報告書結構調整率已達4%，應無陳情人所述修正不足情形。

實施者說明及回應：

(一) 人民陳情部分

1. 本案評價基準日為111年7月26日，陳情人於公聽會均有提出與今日相同之

估價意見及相關案例供參考，本案於海砂屋專案會議審查過程中針對更新後價值之合理性亦是討論重點，剛簡報中有說明已依審查意見更換屋齡超過5年的住宅新成屋比較標的。

2. 比較標的七，已依審查意見修改後，個別因素總調整率超過15%，超過不動產估價技術規則第25條規定須更換案例；比較標的九，則因屋齡超過5年更換案例。比較標的七與九均為與勘估標的距離較近之新成屋案例，且距離奇岩捷運站約400公尺、距北投捷運站約700公尺。比較標的八，位於新北投捷運站，與北投站僅一站差異，該案例與新北投捷運站僅相隔一座公園，故以上3個案例與本案距離接近且皆屬捷運站生活圈範圍，並非陳情人所述之比較標的案例距離捷運站甚遠。
3. 有關陳情人提及西安街二段及三合街一段之成交案例，三合街一段屬於奇岩重劃區，為北投區之新興高價住宅區，另西安街二段之成交案例則位於捷運唹哩岸站與石牌站間，石牌商圈是北投區房價最高區域，周遭商圈、市場活動等生活機能相當好，與本案坐落區域相比，該兩成交案例價格行情相對較高，且位置均較估價報告書比較案例更遠。另有關更新後案例僅能採用新成屋案例，預售屋僅作參考，而本所依調查價格日期當時周遭預售屋行情約為70至75萬元/坪間。
4. 本案勘估標的結構為SRC，在相同樓層與建材設備等級下，其成本單價大於RC結構而小於SC結構，RC結構與SRC結構之造價單價差距大約介於2萬5到3萬元間，SRC結構與SC結構之造價單價差異亦相當於前者，目前比較法比較價格為76.8萬元/坪，以該造價單價差距除以76.8萬元，中間值約落於3.7%~3.8%，故結構項目調整4%符合通案審議原則。
5. 有關租金案例比較標的二十七，已於審查過程中配合審查意見因屋齡略大已更換，目前本區域舊公寓租金查估約850元/坪，更新後查估結果約1,300元/坪，價差約為1.5倍以上，投資資本化率1.41%，符合當地市場狀況。
6. 本案基地未達260坪，總樓層數為地上15層、地下4層，目前二樓以上住宅均價約為71-81萬元/坪間，已不低於前述鄰近預售屋行情，應無陳情人所述更新後價值不合理之情事。

（二）建築規劃設計部分

1. 有關裝飾構造物及防火區劃已依建築技術規則等相關法令檢討修正。另自提修正基地東側各層之結構柱形狀，此修正並不影響容積樓地板面積及財務計畫調整，且每戶更新後單價不變，不影響所有權人，未涉及自提修正幅度過大，且可增加結構強度及提高施工便利性。

2. 車道出入口與上下游路口之距離已標示於計畫書 P.9-20，後續將依審查意見於圖面加強標示。

(三) 財務計畫部分

1. 捷運影響評估費用實施者已於今年6月取得合約(費用為12萬元)，本案共同負擔後續於核定前檢具合約並擇低提列。
2. 有關人事行政管理、廣告銷售管理及風險管理費等費率，本案已依海砂屋會議審查意見下修，懇請審議會同意以此費率提列。有關風險管理費，受金融政策整體貸款與房地產市場價格，且因缺工、人工及原物料上漲增加工期及利息增加等風險；人事行政管理費，因本案目前仍有2位所有權人未同意，未來實施者仍需持續溝通協調整合；銷售管理費為實施者折價抵付分回房地之變現成本，惟因現行市場行情波動幅度大，變現時間拉長，作業成本亦隨之增加。另風險管理費提列說明文字，後續將依委員意見考量本案報核時金融政策及相關法令修正等市場情況補充文字說明。

(四) 其他

未來依最新謄本修正計畫書中所有權人信託情形之相關表格。

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估價等陳情意見之溝通協調情形，經實施者說明並經審議會討論後，請實施者秉持真誠磋商精神持續溝通協調。

(二) 建築規劃設計及自提修正部分

1. 本案裝飾構造物及防火區劃等建築規劃設計是否符合建管相關法令規定，經實施者說明檢討修正情形，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案聽證後實施者自提修正基地東側各層之結構柱形狀，經實施者說明未涉及容積樓地板面積及財務計畫調整，且每戶更新後單價不變，不影響所有權人權益，並經審議會討論後，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，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(四) 財務計畫部分

1. 本案以報價單提列捷運影響評估費367,500元，經實施者說明已取得捷運影響評估合約120,000元，請實施者於核定前檢具合約並擇低提列。

2. 本案提列人事行政管理費(4.8%)(前次5%)、廣告銷售管理費(5.8%)(前次6%)及風險管理費(10.3%)(前次10.50%)，經實施者逐項說明合理性及必要性，並經審議會討論後，予以同意。另風險管理費請依委員意見補充本案報核時金融政策及相關法令修正調整說明文字。

(五) 權利變換及估價部分

本案估價報告書修正情形，三樓以上均價755,788元/坪(同前次會議)，共同負擔比例48.50%(前次會議48.55%)，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另土地及建物登記清冊表，請實施者依幹事意見檢討修正。

(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243.08平方公尺(法定容積9.45%)之獎勵額度。
- (2) #10(綠建築標章之建築設計獎勵)同意給予154.26平方公尺(法定容積6%)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「銀級」以上。
- (3) #11(智慧建築標章之建築設計獎勵)，同意給予154.26平方公尺(法定容積6%)之獎勵額度，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) #13(建築物耐震設計獎勵)同意給予51.42平方公尺(法定容積2%)之獎勵額度，另請實施者依協議書約定於使用執照核發後2年內取得新建住宅性能評估之結構安全性能「第三級」以上。
- (5) #14(時程獎勵)同意給予257.10平方公尺(法定容積10%)之獎勵額度。

2. 臺北市都市更新建築容積獎勵辦法：

- (1) 建築規劃設計(三)，原則同意給予118.26平方公尺(法定容積4.60%)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。
- (2) 促進都市更新(二)，同意給予97.23平方公尺(法定容積3.78%)之獎勵額度。

3. 其他項目

高氯離子混凝土建築物重建容積獎勵，同意依本府都市發展局審查結果辦理，給予729.23平方公尺(法定容積28.36%)之獎勵額度。

(七) 聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	決議
1	何○○(當事人) 希望能加快都更的時程，改建拆除老舊海砂屋，讓我們能重建一個安心居住的家園！	1-1實施者受任人：東其建設股份有限公司 周宏珉特助 本公司會盡速辦理。	無爭點：有關都市更新程序加速，業經實施者及更新處說明本案於113年底轉軌為0.968專案，列為優先審理案件，審議通過後即可辦理核定實施。
2	李○○(當事人) 本案於民國111年7月由建管處公告列管為”須拆除重建海砂屋，實有都市更新重建之必要”。幾年過去了，長期居於危樓感到不安，一旦發生地震事故，後果不堪設想。支持重建以維護多數人的權益。	2-1實施者受任人：東其建設股份有限公司 周宏珉特助 本公司會盡速辦理。	無爭點：有關都市更新程序加速，業經實施者及更新處說明本案於113年底轉軌為0.968專案，列為優先審理案件，審議通過後即可辦理核定實施。
3	林○(當事人) 懇請長官儘快完成都更程序，讓我們有一個安全的家可以住。	3-1實施者受任人：東其建設股份有限公司 周宏珉特助 本公司會盡速辦理。	無爭點：有關都市更新程序加速，本案於113年底轉軌為0.968專案，列為優先審理案件，審議通過後即可辦理核定實施。
4	黃○○(當事人) 各位長官大家好：我是北投路2段1號5F的住戶，近日新莊的海砂屋天花板的水泥塊砸下來砸傷小朋友的新聞，讓我長期一直擔心的事情又再度發生了，家中的天花板也是到處都有裂痕，我們家中也是有小朋友，一直生活在恐懼之中，除了要	4-1實施者受任人：東其建設股份有限公司 周宏珉特助 本公司會盡速辦理。	無爭點：有關都市更新程序加速，本案於113年底轉軌為0.968專案，列為優先審理案件，審議通過後即可辦理核定實施。

序 號	發言次序	答覆	決議
	擔心天花板隨時會掉下來之外，更別提牆上壁癌及大車或是公車經過都像是地震一樣。希望各位長官能儘速核准都更，讓我們全家及所有住戶有一個安心居住的家，謝謝。		
5	管○○(利害關係人) 我因為已經結婚的關係，並未住在娘家，只要每次有大一點的地震，第一時間我都會非常擔心娘家的狀況，這種擔心受怕的感覺，其實非常難受。父親高齡96歲，母親79歲，因為年事已高，在這裡住了40年，生活習慣已經固定，數次提出請他們搬離，但因為生活習慣及經濟的關係，他們無法搬家至其他地方。父親及母親幾次講出他們之後應該是住不到都更後的新家，我跟姐姐都會崩潰大哭。這是我家的故事，其他人聽起來會覺得誰家沒有故事？但我們是當事人血肉之軀，對我們而言，除了心痛，我們似乎也無能為力。東其建設一直很努力的想幫我們完成有一個安心的居住環境的夢想，中間當然我們遇到了許多的難題，但我自己一直秉持著我們跟東其建設的目標一致，所有難題都會迎刃而解。希望我們有一個安心的居住環境的夢想不是只是一個夢想及真的希望父親及母親能在有生之年住到他們心目中都更後的新屋。	5-1實施者受任人：東其建設股份有限公司 周宏珉特助 本公司會盡速辦理。	無爭點：有關都市更新程序加速，本案於113年底轉軌為0.968專案，列為優先審理案件，審議通過後即可辦理核定實施。
6	李○○(當事人)	6-1實施者受任人：東其建設股份有限公司 周宏珉特助	

序號	發言次序	答覆	決議
	本棟屋齡已超過40年左右，結構明顯老化，每逢大車經過房子會劇烈的搖晃，再加上之前隔壁的施工房屋裂的更加嚴重，如再加上時不時的地震，讓居住在裡面的我們心裡都以產生恐慌，希望政府單位能正視我們住戶的居住安全。	本公司會盡速辦理。	無爭點： 有關都市更新程序加速，本案於113年底轉軌為0.968專案，列為優先審理案件，審議通過後即可辦理核定實施。
7	陳○○(當事人) 本人已於113年7月1日搬離現址，因為時常地震，房子又破舊不堪，如果四級的地震在臺北發生，本棟房子肯定倒塌，臺北市政府推動都更三箭，但是進度還是太慢，因為少數沒住在此地的所有人阻撓，市府又沒替大多數的人著想，此案已過了快五年，希望市府展現魄力，讓此危老都更能盡快實施。	7-1實施者受任人：東其建設股份有限公司 周宏珉特助 本公司會盡速辦理。	無爭點： 有關都市更新程序加速，本案於113年底轉軌為0.968專案，列為優先審理案件，審議通過後即可辦理核定實施。
8	黃○○(當事人) 盼望早日改建有一個安全的房子。	8-1實施者受任人：東其建設股份有限公司 周宏珉特助 本公司會盡速辦理。 8-2都更處：楊祖恩股長 本案是於111年底申請報核，期間經實施者自提調整建築設計重新公展，並於113年底轉軌為0.968專案，今日聽證後會提審議會審議，針對審議會排會原則及執行方式，有將同意比率達90%以上之海砂屋案件，列為優先審理案件，審議通過後即會核定實施。	無爭點： 有關都市更新程序加速，本案於113年底轉軌為0.968專案，列為優先審理案件，審議通過後即可辦理核定實施。

(八) 同意本案擬訂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，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。

三、「擬訂臺北市中正區中正段一小段68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 鄧伊菱 02 2781-5696轉3079)

討論發言要點：

(一) 本案討論前，簡文彥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) 國防部政治作戰局(公有土地管理機關)(書面意見)

更新範圍涉本局「項克恭散戶」坐落中正區中正段一小段70地號土地；有關權利變換計畫內容，本局尊重臺北市都市更新及爭議處理審議會專業之審查結果。

(三) 臺北市政府財政局(公有土地管理機關)(書面意見)

會議簡報第9頁之財務分析，所有權人應分配總價值計算有誤，與計畫書P.7-2所載不一致，請修正。

(四) 財政局 黃怡潔幹事(黃于珊代)(書面意見)

1. 本案財務計畫適用100年版提列總表，依該版允許項誤差異一覽表，其中都市更新規劃費用、不動產估價費用、地籍整理費用係「於事業計畫定計算基準，以權利變換計畫核定內容為準」，至一覽表備註1雖有敘及該等項目於事業計畫申請報核時得先行預估(不需檢具合約)，惟查本案事業計畫核定版之財務計畫內有關不動產估價費用(頁16-6)，表明該項費用依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」提列，並無預估之意或加註後續於權利變換計畫以實際合約提列。
2. 次查本案權利變換費用之各提列細項，除不動產估價費用改採實際合約金額提列且高於事業計畫核定版之計算基準金額，其餘細項費用均同事業計畫核定版。爰本案不動產估價費用，仍建請實施者依事業計畫核定版及本案適用之100年版提列總表所定計算基準提列。

(五) 地政局地價科 許加樺幹事(書面意見)

宏大(領銜)估價報告書P.60、72建議補充說明容積率調整依據。

(六) 地政局測繪科 陳政南幹事(書面意見)

無意見。

(七) 交通局 紀韋廷幹事(江唯慈代)(書面意見)

本次無涉及交通規畫，本局原則無意見。

(八) 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。

(九) 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109年8月19日府都設字第1093080489號函核定在案，本次所附權利變換事業計畫報告書內容與都審核定報告書圖說相符，故無意見。

(十) 都市發展局都市規劃科 溫靖儒幹事(林冠穎代)(書面意見)

本次提送之權利變換計畫，無意見。

(十一) 連琳育委員(出席並提供書面意見)

1. 有關聽證意見中陳情人鄭君表示「同樣位於95地號，為何同筆土地其他一樓有補登，本人所持之一樓卻沒有」之意見，請估價師說明95地號鄭君(9之8號1樓)其陽台為何未設定估價條件，同樣地號95地號其他1樓皆有進行補登之理由，並檢討是否合理。
2. 有關實施者團隊表示「陳情人持有之建物登記面積與樓上層不同，故未進行補登」，請實施者針對判斷補登與否之邏輯應維持一致，以免使陳情人認為有權益受損之情形。
3. 另外有關陳情人發言意見第2點「估價師選定應以估價最高者為原則」，係指三家估價師事務所針對全案進行估價後，以對更新範圍內全體地主是最有利而選定之，請實施者詳予向陳情人說明。

(十二) 遲維新委員

1. 通案上判斷係依竣工圖作為陽台可否補登記之依據，惟本案並未檢附相關竣工圖作為參考。針對本次陳情人所持有之建物，其竣工圖是否有平臺或陽臺面積，請實施者再確認。
2. 針對陽台是否補登一事，建議請建築師檢視相關竣工圖並判斷有無其辦理補登之可行性，倘竣工圖無法判斷或評估，亦可採實際測量計算，有關陽台補登與否之邏輯應維持一致。

(十三) 于俊明委員

1. 有關實施者就所陳意見表示陳情人尚未做陽台補登，惟通案上是否可參照相同建物預估一個數值之方式進行補登記，請實施者再評估。
2. 有關建築相關法令，針對法地空地之陽臺、平臺有不同之規範及定義，倘

竣工平面圖，確實標示有平臺或陽臺等情形，其價值應如何判斷，請實施者說明。

（十四）簡裕榮委員

有關陽台是否應補登部分，應以使照圖檢視為宜，惟本次權利變換計畫書並未檢附使照圖，建議建築師調閱使照圖後釐清。

（十五）張章得委員

有關地政(或建管)針對陽台補登有一定的定義及規範，其涉及更新後價值之估算，應以公平、公正的立場考量對應的估價條件，請實施者再補充說明及檢視。

實施者說明及回應：

- （一）陳情人主要係針對9之8號建築物1樓與樓上價格之差異提出異議，經檢視該建物圖面並無左、右戶別可以做模擬推估，再查該建物樓上層實測面積，與陳情人持有戶別之建物面積存有差異，故無法視為一致，僅能以建築物之權狀面積進行估價；倘陳情人向地政事務所確認並辦理陽台補登，後續實施者將以補登面積作為計算依據。
- （二）有關陽臺估價部分，原則以竣工圖判斷，倘圖面未註記陽臺或平臺，則需請建築師檢視及推估後經地政事務補登，惟經檢視都更範圍內9之8號建築物，尚無任何陽臺或平臺之註記亦未有相關補登紀錄。

決議：經實施者說明所有權人聽證及現場陳情意見（更新前權利價值、更新後樓層估價等疑義），並經審議會討論後，請實施者依委員意見檢視估價內容，並考量公平性及一致性，釐清全案陽台、露臺補登情形後，於收受會議紀錄起3個月內檢具修正後計畫書及估價報告等相關資料送都市發展局，併同聽證紀錄再提請審議會討論。