

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第 612 次會議紀錄

113 年 2 月 15 日 府都新字第 1136007547 號

壹、時間：民國 113 年 1 月 8 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、「變更臺北市大同區雙連段二小段 517 地號等 31 筆（原 30 筆）土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」都市更新審議案（承辦人：事業科 吳心筠 02 2781-5696 轉 3189）

討論發言要點：

（一）本案討論前，鐘少佑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 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）

無意見。

（四）地政局測繪科 陳光熙幹事（書面意見）

依都市更新條例第 60 條規定，權利變換範圍內設定地上權之土地，於擬訂權利變換計畫前自行協議處理；協議不成，則由實施者估定地上權價值，分配或補償予地上權人，納入權利變換計畫內，其原有地上權消滅或終止。查本案雙連段二小段 518-52 地號土地上設有地上權，另依表 11-5 土地他項權利登記清冊及表 11-6 建物他項權利登記清冊記載，更新前之地上權轉載至更新後之土地建物，與上開規定不符，請釐清。

（五）交通局 葉志韋幹事（書面意見）

本案變更後設置汽、機車車位數維持核定版分別實設 48、57 席，符合法定停車數量，業經 112 年 3 月 29 日 168 專案小組審查會議討論後予以同意，本局原則無意見。

(六) 消防局 洪晴泉幹事 (書面意見)

1. 本案建築物涉及消防車輛救災動線及救災活動空間部分，依內政部(國土管理署)102年7月22日修訂「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。」。

(七) 社會局 白善印幹事 (書面意見)

無意見。

(八) 文化局 姚丹鳳幹事 (書面意見)

經查本案基地範圍內建物非本市已公告之文化資產、暫定古蹟及列冊追蹤建物，惟檢視「大同區雙連段517、518-1、518-3、518-4、518-48、518-50～518-52、518-54～518-58、518-63～518-77地號等28筆土地」地籍資料尚無建號登記，無法檢視所有權屬，請自行檢視是否符合文化資產保存法第15條規定，倘有涉及，請提供建物謄本、建造年期證明、歷年使用情形說明、相關歷史資料、建物現況照片等資料，向本局申請辦理文化資產價值評估。

(九) 都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事 (洪鈺翔代) (書面意見)

本案168專案小組會議本科所提意見已修正，本次無新增意見。

(十) 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，另依所附計畫書審議資料表、P.10-12所載開發條件，亦無涉都審程序，故本案無意見。

(十一) 建築管理工程處 朱芳毅幹事(吳欣潑代)

無意見。

(十二) 蕭麗敏委員 (出席並提供書面意見)

1. 遠見估價報告書

- (1) 道路地於本案係爭取協助開闢毗鄰基地都市計畫公共設施之獎勵，與計算容積代金之邏輯有異，都市更新容積獎勵並無指定使用樓層，故應無估價師所稱無1樓店面之貢獻而需下修5%之情況，再請估價師檢視說明或修

正。

- (2) 更新後面公園項目，估價師說明本案所面臨之公園屬鄰里小公園，惟查德鄰公園之面積大，且更新單元面縱深較長之面，對房價之實際影響再請檢視說明或修正。
- (3) 部分項目估價師回應內容再請強化說明回應內容
  - A. 土地寬深度的修正邏輯。
  - B. 宗地 4 深度。
  - C. 土開法最有效使用。
  - D. 總樓層調整率。
  - E. 收益法資本化率之決定。

## 2. 元宏估價報告書

- (1) 道路地請修正下修 5%之條件。
- (2) 更新後比準戶推各戶，請納入景觀項目，並予以合適之調整。

### (十三) 葉玉芬委員

主要針對實施者回應部分，因本案旁邊有個建案叫城市莊園，也是面臨德鄰公園，其建案本身也有鄰公園與未鄰公園之戶別，倘估價師認為本案對於公園景觀其修正率合宜，針對回應部分，一方面可以參考目前修正比率，就公園景觀永久視野上的影響，有無比較好的優勢。另一方面，以目前修正率，其實也有實際的案例可以參考。

### (十四) 謝慧鶯委員

1. 信託管理費部分，主要係地主與實施銀行簽訂信託契約中所約定之信託報酬進行費用之提列。最後實施者與銀行間亦有約定，信託報酬有時是定額，有時以年期分列。
2. 本案實施者原先以信託報酬協議書之金額 50% 提列，惟目前完成信託登記僅有 10 件，所以台銀僅收取 10 人費用，實施者目前願意以繳費收據之 50% 提列信託管理費，已低於約定報酬書金額，因為約定報酬書其實就是信託契約，故有關契約費用的部分，應可就信託報酬協議書及繳費收據作提列費用之依據。

## (十五) 楊欽文委員

原則同意168專案小組有關汽機車位設置之數量，惟回應說明部分，建議實施者調整修正，針對第三點周邊停車空間，認為可以作為基地本身停車位不足時之替代停車空間，但都市更新應以基地內部停車需求不外溢至基地外部為原則，目前實施者回應易誤解為停車需求可能會外溢，應請實施者就內部停車需求如何自我滿足說明，較為妥適。

## (十六) 吳智維委員

1. 地上權人與土地所有權人協議分配部分，計畫書內雖然有將相關文件納入附錄，惟權利變換計畫書中並無載明，建議於權利變換計畫書第10-1頁權利變換關係人之分配價值內敘明清楚。另依都市更新條例第60條規定，地上權無論協議結果為何，其地上權設定就是要消滅，清冊上不應有地上權轉載。
2. 目前所提共同負擔比為40.45%，但事實上本案尚有公共設施用地負擔19.6%部分，故實際上所有權人之平均共同負擔應為60.05%。
3. 針對計畫書內誤植部分，請實施者修正：
  - (1) 表 11-3 土地登記清冊表之道路用地所載主管機關請載明「臺北市政府工務局新建工程處」。
  - (2) 權利變換計畫書第 8-6 頁領銜估價費用應為 262,500 元。

實施者回應及說明：

1. 針對信託管理費部分實施者已洽臺灣銀行股份有限公司表示約定報酬協議書已為合約，故不會再另外出具合約。
2. 有關地上權部分，第一租賃已經確定他的同意分配比例為零，地上權不參與分配，因地上權設定係土地所有權人與第一租賃借款，惟第一租賃擔心地主蓋房子，所以才於抵押權外額外設定地上權，因抵押權能轉載，故此部分，第一租賃表示同意分配為零，所以地上權設定已終止，實施者於會後修正計畫書表11-5及表11-6，表11-6建物他項權利清冊會刪掉序號3的轉載、表11-5土地他項權利登記清冊則是修正序號3。

決議：

## (一) 建築規劃設計部分

本次戶數由43戶變更為64戶，實設汽機車位（汽車48輛、機車57輛）維持原核定版，前經168專案小組討論後原則同意。經實施者說明依專案小組意見修正建築規劃設計部分及停車供需，並經審議會討論後，予以確認。惟停車

內部化說明，請實施者依委員意見修正。

## (二) 財務計畫部分

1. 本次提列信託管理費計250,000元，實施者檢附信託報酬協議書及繳納予臺灣銀行股份有限公司收據，並以50%提列，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 人事行政管理費(5%)、廣告銷售管理費(6%)、風險管理費(11.25%)均以上限提列(同原核定)，前經168專案小組討論原則同意，經實施者說明並經審議會討論後，予以確認。

## (三) 權利變換及估價部分

本案估價報告書(包含各項調整率之合理性)，及2樓以上平均單價由756,245元/坪修正為765,461元/坪，共同負擔比為40.45%，請併同權利變換清冊部分依委員及幹事意見檢討修正。

## (四) 建築容積獎勵部分

1. △F4-2(協助開闢毗鄰基地都市計畫公共設施之獎勵容積)原則同意給予444.69平方公尺(法定容積13.46%)之獎勵容積，另因本案尚涉及估價修正，後續授權更新處依估價結果覈實計算後給予獎勵額度。
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)同意依168專案小組會議維持原核定額度給予264.24平方公尺(法定容積8%)之獎勵容積。
3. △F5-3(供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積)原則同意依168專案小組會議給予329.58平方公尺(法定容積9.98%)之獎勵容積，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. △F5-6(建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積)同意依168專案小組會議維持原核定額度給予198.18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。

## (五) 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及無異議聲明書，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。

- (六) 同意本案都市更新事業計畫及權利變換計畫案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。

## 二、「擬訂臺北市文山區萬隆段一小段 551 地號等 9 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 蘇科 02 2781-5696 轉 3075)

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)

1. 本案廣告銷售、人事行政及風險管理費率均以上限提列，共同負擔比例達 37.29%，惟本案國有土地比例占 24.46%，因國有土地參與都更對實施者而言，風險及衍生人事行政成本較私地為低，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，調降共同負擔比例，以維土地所有權人權益。
2. 本案地面層平均建坪單價新臺幣(下同)91萬1,094元/坪，低於本分署查估之合理價格97萬至120萬元間，仍請實施者再審酌地面層價格之合理性。
3. 另本案財政部國有財產署選配6F-A等7戶房屋單元及地下二層編號3等7席停車位單元，前為配合中央社會住宅或後續其他依法認定為政策性住宅使用需求戶型，本分署以112年11月1日台財產北改字第11200337370號函請實施者調整住宅單元6F-A、12F-A及停車位單元B3-30改選為住宅單元10F-B、10F-C及停車位單元B2-7有案，嗣經實施者112年12月21日函告除房屋單元10F-B戶外，餘同意配合改選；本分署業請國家住宅及都市更新中心評估調整改選之可行性，後續仍請實施者配合調整選配內容。
4. 副本抄送國家住宅及都市更新中心：上揭都市更新案本分署前以112年12月26日台財產北改字第11200398290號函請貴中心評估改選之可行性，爰請惠予查告評估結果，俾利續處。

### (二) 工務局新建工程處(公有土地管理機關)(書面意見)

經查旨揭更新案範圍涉本處管有同段565-6地號(持分1/1;面積10平方公尺)國有道路用地，依照都市更新條例相關規定參與都更，餘無意見，本次會議不克出席。

### (三) 財政局 石皓文幹事(書面意見)

1. 權變計畫書P.8-7鄰房鑑定費之說明與本次會議資料P.32實施者說明內容不同，且鑑定數量預估346戶與附4-1之表的戶數222單元不一致，請予以釐清。

2. 權變計畫書P.8-5之表內信託管理費金額與P.8-9金額不一致，請釐清修正。
3. 權變計畫書P.8-8之「1. 公共設施用地地上物拆遷補償費用……詳表8-1計畫道路上地上物拆遷安置補償表。」應為表8-6，請修正。

(四) 地政局地價科 陳憶萍幹事(書面意見)

本案更新後2樓以上均價為67.5萬/坪，與鄰近之羅斯福路五段150巷另一更新案存有差距(價格日期110年10月，2樓以上均價73.9萬/坪)，且同170巷內公寓成交單價已逾60萬/坪，故請估價師再行檢視房地價值估價結果是否符合當地市場行情。

(五) 地政局測繪科 陳光熙幹事(書面意見)

1. P.11-1地籍整理計畫「二、土地、建物及他項權利登記」，請依本市權利變換計畫書範本補充(三)限制登記清冊及其內容。
2. 表11-4建物登記清冊表，序號11更新後權利範圍空白，請釐正。
3. 表11-3、11-4土地建物登記清冊表，信託財產部分請於其他登記事項欄填明信託財產、信託收件字號及委託人，以利後續登記事宜。
4. 表11-4建物登記清冊表，因共有部分僅有1個，標題列之共有部分面積請合併填寫。
5. 表11-3、11-4土地建物登記清冊表及表11-7、11-8土地建物限制登記清冊表，限制登記事項內容之限制範圍請依所有權人取得之權利範圍填寫。
6. 表11-3土地登記清冊表(道路用地A地號)，更新後所有權人請修正為「臺北市」(非「臺北市政府」)，管理機關不變。
7. 表11-4建物登記清冊表，序號11更新後權利範圍空白，請釐正。

(六) 交通局 王少韡幹事(書面意見)

本局無意見。

(七) 消防局 洪晴泉幹事(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。

(八) 社會局 白善印幹事(書面意見)

本局無意見。

(九) 文化局 姚丹鳳幹事(書面意見)

1. 經查都更範圍都無本市公告文化資產、暫定古蹟、列冊追蹤建物。

2. 公館街61巷28、3及羅斯福路五段170巷18號等部分舊違章建物位於公有土地，請自行檢視是否符合文化資產保存法第15條規定，倘有涉及，請提供建物謄本、建造年期證明、歷年使用情形說明、相關歷史資料、建物現況照片等資料，向本局申請辦理文化資產價值評估。

(十) 都市發展局都市規劃科 關仲芸幹事(書面意見)

無意見。

(十一) 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，另依所附計畫書審議資料表、P. 15-2所載開發條件，亦無涉都審程序。另本次討論議題為權利變換，故無意見。

(十二) 建築管理工程處 朱芳毅幹事(吳欣潑代)

1. 倘有航照圖、稅籍或水電，能夠證明其於建築法令實施前存在，則可由實施者或建物所有權人依照本市建築管理自治條例第32條、第33條、第35條向建管處申請認定為合法房屋。
2. 拆除執照僅能核發基地範圍，故核准內容不包含道路用地上部分。

(十三) 蕭麗敏委員(出席並提供書面意見)

1. 請針對占有他人舊違章計算之各項獎勵(如：實測面積、法令規定適用面積等)完整說明，且陳情人對於占有他人土地舊違章戶位於地界內、計畫道路用地上及地界外之現地安置面積與補償不公平的主張，請實施者說明全案情形。
2. 舊違章在道路用地上的部分，土地所有權人及違章建築戶請實施者確認權屬是否有重疊，畢竟容積獎勵是給土地所有權人，有無反映到地上之未登記建物也會是討論的重點。
3. 本案占有他人土地舊違章建築戶之安置面積計算及獎勵值計算已於事業計畫階段確認，至於林委員就法規層面提及於權變計畫階段進行確認，是因為涉及找補金額差異，需於權利變換計畫階段進行估價計算。回到法的精神，安置面積的部分在事業計畫已確認，就實施者說明已非常清楚，也確定實施者面積計算具有法源依據，最後應回到安置處理方式進行討論。依照權利變換精神，占有他人土地之舊違章建築戶並非權利變換關係人，皆需與實施者以協議方式處理。因此權利變換計畫上仍需請實施者就取得的安置面積之產權再到第一次總登記則負起移轉之相關責任，確實有法律上的規範，和合法建物處理原則有所差異，望陳情人理解相關規範，陳情人之主張原則上仍屬雙方協議內容，請實施者針對協議的部分再努力及確認。



4. 陳情人屬占有他人土地之舊違章建築戶身分，倘後續申請為合法建築物恐不必然有利，建議實施者將申請條件內容完整轉述於陳情人知悉，避免衍生其他爭議；倘權利人決定以合法建築物或以違章建築的方式來申請獎勵或補償，則建議實施者於本案核定前善盡妥予溝通協調之責，並於核定版計畫書詳予載明，另強調合法建築物與占有他人土地舊違章建築戶身分並不會併行。
5. 建議實施者針對陳情人於聽證所提之選配事務違法不公議題，請於回應綜理表內補充敘明其選配哪戶？總價為何？並將具體相關數據記載清楚。另針對選配原則無法限制所有權人合併選配，但超出權值110%之選配上限部分，林○○自身選配已超標，若與他人合併選配亦無法符合選配原則上限，故視為選配無效應無程序問題。
6. 建議於核定版回應綜理表中載明事業計畫公共設施用地地上物拆遷補償費部分之面積計算及計算標準之法規依據。

(十四) 朱萬真委員(出席並提供書面意見)

1. 本案有公有土地信託合約請釐清是否提列費用不包含公有土地。
2. 表10-1在10-3頁，3名領取補償金備註欄所載金額與此表「土地權利價值」欄金額及10-1頁不能參與者名冊之補償金額不一致應為誤植。
3. 表8-10費用共同負擔表之總金額與8-5頁最後一列更新總成本不一致。
4. 10-1頁現地安置戶之內容有關(序號3、8、9)請補充哪一份表較為清楚。

(十五) 林光彥委員(出席並提供書面意見)

1. 關於人事行政管理費、廣告銷售管理費、風險管理費請實施者分項個別說明合理性及必要性。
2. 針對陳情人所述事業計畫(核定版)附錄P. 17-1所載占有他人土地舊違章建築戶應負擔及應安置面積價值、計畫道路地上物拆遷安置補償一覽表中，序號12林○○認列計畫道路補償金數值所載188.82平方公尺，全數不列入獎勵項目且地界外不予補償，故陳情人可現地安置大幅減少。然前述情形屬占有他人舊違章建築顯與合法建築物不同，依都市更新條例第53條亦有相關規定需妥予處理，請實施者補充法規面、正當理由及本市都市更新及爭議處理審議會第427次及第458次會議當時爭取通過之理由。
3. 實施者提及獎勵計算部分，依都市更新建築容積獎勵辦法(下稱辦法)第17條(略以)：「處理占有他人土地之舊違章建築戶，依都市更新事業計畫報核前之實測面積給予獎勵容積…」，現行法規僅就實測面積作計算。另占有他人舊違章獎勵部分每戶請領皆有上限，同辦法(略以)：「…每戶不得超過最近

一次行政院主計總處人口及住宅普查報告各該直轄市、縣(市)平均每戶住宅樓地板面積…」就具體數據仍有異動空間，然實施者就上限說明無誤，惟道路用地或地界外是否可刪除，請補充說明。同辦法第三點後段(略以)：「…其獎勵額度以基準容積百分之二十為上限…」，超過獎勵上限不再給予，應以個案討論舊違章合法方式處理。另涉及占有他人舊違章身分每戶亦有上限存在，無法與合法建築物、其他土地改良物等同對待，倘陳情人主張為合法建築物，則請提出具體事證。

4. 按照都市更新條例第62條(略以)：「權利變換範圍內占有他人土地違章建築物戶處理事宜，由實施者提出處理方案，納入權利變換計畫內一併納入報核…」，舊違章建築戶處理事宜屬於權利變換計畫範疇，恐不能以事業計畫核定為由，完整排除權利變換計畫審核過程之討論，仍請實施者具體說明。
5. 請實施者說明並查證有關陳情意見所提合法建築物之認定疑義，就通說都市計畫發布實施前之建築物是否不受建築法之約束，針對早期建物性質亦難以認定，爰僅以租約推斷是否合法尚有疑義。又因建築法與都市計畫發布實施兩者相關聯，前述情形請問實務上如何認定？係依航照圖、相關稅捐或水電費證明，其證明要件請建管處協助說明。倘陳情人權益受損，則應風險自負。另行政機關是否應依其職權調查，並就建物合法性作出認定尚有爭議，爰恐就權利變換計畫進行核定。
6. 陳情人所提內政部相關解釋函令，所有權人選配價值遠高於其應分配價值後續執行方式，請實施者說明是否有宣告選屋無效，或因價值協議未果另行處理？
7. 實施者回應地界外土地房屋為獨立主體沒有結構連續關係，並沒有規定需併同拆除，請問現況是否有拆除？因陳情意見提及實施者無權拆除地界外房屋。請提出明確法律依據，倘考量結構安全之因素，依雙方協商簽屬協議書或同意書再予拆除，亦屬和解方式之一。另補償及拆除與否兩者無涉。

#### (十六) 謝慧鶯委員

1. 部分坐落於計畫道路上的面積未申請現地安置，就地形圖所示陳情人所有之房屋其現況相較於基地內其他建物較佳，惟更新後受安置面積卻較前者少。今實施者需要開闢計畫道路作為更新的範圍，請實施者與陳情人針對委建價格加以協議，另權利人亦可透過行政程序表達權利。
2. 本案之事業計畫(核定版)附錄17-1所載占有他人土地舊違章建築戶應負擔及應安置面積價值、計畫道路地上物拆遷安置補償一覽表中，序號13至15陳情人之「應現地安置面積」欄位數值似有誤植，請釐正。另請針對林■■■■、林■■■■、林■■■■三人之違章容積加總能否以△F6選取最小更新單元加以敘述？

3. 請建管處說明非合法建物，是否不需要申請拆除執照？如果未發放更新範圍外的拆遷補償費，拆除執照可否核給？

(十七) 邵琇珮委員

1. 計畫內容所載564、564-2地號土地主要上面的建築物皆非合法建築物，違章建築戶的獎勵上限為20%，則本案優先安置住三建築土地內之占有他人之舊違章建築戶且已申請至獎勵額度上限，故本案564-2地號這些違章建築戶則依公共工程拆遷補償方式處理，倘564地號上非違章建築戶是合法建築物，請問實施者是否對於564-2道路上的拆遷安置會有不同的結果？
2. 請實施者說明本案現地安置戶是否知悉可申請現地安置面積及受補償的結果差異？請實施者詳加敘明舊違章建築現地安置協議內容。

(十八) 吳智維委員

1. 第607頁附錄17有提到位於計畫道路上之建物面積、地界內外之建物面積等資訊請實施者說明。
2. 表11-4建物登記清冊表1F-店舖-2所載附屬建築面積雨遮18.65平方公尺，參照一層建物平面圖是陽台非雨遮部分，請實施者釐正。
3. 權利變換計畫書P. 8-9用地負擔所載「本案無」，經查本案尚有都市更新條例第51條公共設施用地，屬「有」用地負擔項目，應為漏列，請實施者修正。

(十九) 都市更新處

1. 本案適用100年的提列總表，有關說明七、公共設施用地地上物拆遷補償費用第三點注意事項規定(略以)：「以拆除後所餘之面積是否可為相當之使用為依據，若剩餘部分無法為相當之使用則應一併拆遷補償。」，請實施者補充在地界外(更新單元範圍外)是否有相關的拆遷補償。
2. 事業計畫(核定版)幹事會1080412回應綜理表-3，所載袁幹事意見係指事業計畫內容P. 8-2關於本案在計算F4-2獎勵值應要將屬於自行開闢部分從獎勵額度進行扣除，本案實施者已扣除相關獎勵額度。

實施者回應及說明：

1. 本基地內之建築物皆為違章建築物，分為3部分說明，地界內(第三種住宅區)：請△F6占有他人土地舊違章獎勵(申請上限已達20%獎勵值)；道路用地上：申請△F4-2捐贈公共設施用地土地(申請上限已達15%獎勵值)，地上違章戶係以公共補償單價給予拆遷補償費，金額係採事業計畫核定金額。地界外：土地非更新單元內，無相關辦法可提列相關補償，故權利變換計畫也無地界外補償費之提列。倘若地界外建築物為獨立個體且有獨立門牌，需保留地界

外的違章建築物，不在更新範圍內無規定可干涉，但如果建築物是共同連續壁，就安全性考量建議一併拆除。

2. 本案地上物皆沒有使用執照、建物執照、地政登載，係依據這樣判定無合法建物。倘權利人主張建物合法權，係由權利人委託建築師辦理合法建築物程序，事業計畫階段已有申請陳情人△F6占有他人土地舊違章獎勵，且提供相關證明予實施者，△F6違章獎勵值已於事業計畫階段確認。
3. 陳情人身分有土地所有權人及占有他人土地之舊違章戶，除林■■■■同為土地所有權人及違章戶身分，但林○○土地所有權人為受託人身分(實際土地所有權人為黨○○)跟違章戶身分沒有衝突。
4. 陳情人產權很細分，且希望每個人增購至一戶，所以過程曾向實施者提出，合法土地是否可採委建，實施者予以同意，只是超過權利變換計畫核定之應分配，所增加出來之權益，需按照一般市場價值計價，並與實施者協議增購。
5. 因第427次審議會要求，占有他人土地權利人相關權益已於110年核定之事業計畫載明於附錄17，占有他人土地舊違章因分屬於地界內、道路用地上、地界外(更新單元外)，於事業計畫階段已向陳情人召開會議說明清楚個別身分權益。陳情人於第458次審議會上，提出他們有簽署拆遷安置協議書，並遞交予更新處，故有認定陳情人占有他人土地舊違章獎勵值。
6. 舊違章獎勵上限就是96平方公尺，為全體地上違章戶共享20%獎勵值，△F4-2捐贈公共設施用地獎勵，陳情人本身亦具有土地所有權人身分，亦可享有△F4-2獎勵值。開闢計畫道路，可提列開闢工程費用，惟依建築規定，屬基地內出入通路部分應予以扣除，故開闢工程費用為 $(189\text{ m}^2 - 163.11\text{ m}^2) \times 4,500\text{ 元/m}^2 = 116,505\text{ 元}$ 。
7. 國有財產署於112年11月12日，提出變動2房屋單元及1個車位單元要求，實施者原則上同意變動1房屋單元及1車位單元，10F-B單元實施者已與其他權利人達成協議，所以10F-B房屋單元無同意，113年1月5日再收到國家住都中心6F-A要求更換至9F-B，實施者原則上同意，但涉及實施者自行吸收或自提修正，就不予以變動戶別。
8. 回應財政局意見，鄰房鑑定費疑義，權利變換計畫附P.4-1，報價是有針對3倍以及4倍不同戶別去做不同金額報價，依據提列標準規定是以4倍開挖深度所以是346戶，故無誤植，信託費用及誤植部分，配合今日審議決議修正金額，確認後一併修正。
9. 信託管理費報核提列金額為750,000元，合約金額3,860,000(其中36萬為預售屋價金信託費用因此予以扣除)，不動產開發信託實際認列3,500,000萬，

並依契約金額50%提列1,750,000元。依據99年12月都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準表，依據說明二十三，實際金額依據合約提列(並依相關規定計算)，故建請依提列標準規定以合約金額提列(並依相關規定計算)。信託費用已扣除公有土地計算，得於信託契約書做加註，更新附錄內容。

10. 本案事業計畫報核至今已經執行接近9年多時間，現在仍有數位權利人還沒完成整合溝通，再加上共同負擔提列標準係依據99年及104年工程造价加以物調，所以1坪的營建單價費用17.6萬，已與現有市場行情水準不同，所以相關費用如再去調降，可能會有財務執行的困難，故維持原提列。
11. 陳情人選配於111年3月7日有提交選配單，有超選應分配10%之情事，故實施者於111年3月21日寄發超選通知，請求重新選配或調整選配內容，倘有超選需求，需與實施者協議，在通知截止日前(111年3月28日前)，陳情人無提出申請。故於111年4月15日，公開抽籤日做公開布達，主要布達權利人選配符合應分配110%，優先保障房屋權利。
12. 陳情人選配情形說明，林○○、林○○：2人皆未達到最小分配單元面積，故於111年3月7日交單，與林○○有共同選配房屋單元13F-D及車位單元B1-2，3人皆超選應分配10%以上，林○○超選103%、林○○超選17%，林○○超選40%(因林○○已有選配2個房屋單元及2個車位單元)，故於3月21號通知28日前重新交單，因無重新交單及協議，故於公開抽籤日做布達選配房屋單元13F-D及車位單元B1-2無效。
13. 林○○：選配1F-店鋪-1及2F-C房屋單元，加上2個車位，已逾應分配10%，為優先保障房屋獲配權利，故於公開抽籤日布達房屋單元獲配，因選配車位B2-10及B2-11，皆與他人有重複選配情形，需先抽籤決定與他人抽籤車位，第一輪抽籤，確認車位單元B2-11有抽籤權，故布達B2-10視為無效，因B2-11車位無中籤，自行選配車位單元B2-8。
14. 林○○：選配房屋單元(11F-D)已達107%，加上車位單元(B1-1)超選應分配20%，故於3月21號通知28日前重新交單，因無重新交單及協議，故於111年4月15號公開抽籤日，布達獲配房屋單元11F-D，車位單元B1-1選配無效。車位單元A1-1於權利變換計畫報核是登記予實施者，後續審議依112年1月10號幹事會交通局意見，要求將無障礙車位列入大公，實施者配合辦理。

決議：

(一) 人民陳情部分

1. 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，有關聽證上

提出合法建築物認定、選配原則、安置及拆遷補償費、現地安置面積陳情意見等，經實施者說明並經審議會討論後，倘所有權人依相關建管法令規定申請認定為合法建築物者，請實施者依相關規定辦理後續程序；另就選配原則、安置及拆遷補償費、現地安置面積等部分，依本案事業計畫核定內容辦理。

2. 本案公有土地管理機關（財政部國有財產署北區分署）於聽證後提出選配單元異動需求，經實施者說明溝通協調情形及同意國產署所選1戶房屋更新單元12F-A變更為10F-C、1席車位單元B3-30變更為B2-7之申請，另因其他住戶換戶需求實施者業與其他權利人達成協議，致10F-B單元無法變動給國產署，經審議會討論後，請實施者就與國產署協議內容辦理換戶，因協議換戶過程致財務計畫連動調整之部分，予以同意。

## （二）財務計畫部分

1. 本案信託管理費係依報價單之50%提列750,000元（實際合約金額之50%為1,750,000元），經實施者說明並經審議會討論後，請實施者依實際合約（不含預售屋價金信費用）之50%提列。
2. 本案人事行政管理費5%、廣告銷售管理費6%、風險管理費11.25%（與原核定事業計畫一致），均以上限提列，經實施者說明合理性及必要性後，予以同意，惟仍請實施者依委員意見於計畫書內分別補充各項費用之合理性及必要性。

## （三）權利變換及估價部分

本案估價報告書修正情形（是否反映轉管價格），更新後二樓以上均價由654,576元/坪修正為675,442元/坪，共負比由38.44%修正為37.29%，請實施者依委員及幹事意見修正。

## （四）聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	大會決議
1	<p>臺北市工務局新建工程處(當事人-書面意見)</p> <p>1. 經查旨揭更新案範圍涉本處管有同段 565-6 地號(持分 1/1；面積 10 平方公尺)市有道路用地，依照都市更新條例相關規定參與都更，餘無意見，本次聽證本處不克出席。</p>	<p>1-1 冠霖不動產顧問股份有限公司 黃健峯專案經理</p> <p>1. 敬悉。</p>	<p>有關新工處依都市更新條例參與都市更新部分，無爭點。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
2	<p>財政部國有財產署北區分署(當事人-書面意見)</p> <p>1. 本案廣告銷售、人事行政及風險管理費率均以上限提列，共同負擔比例達37.29%，惟本案國有土地比例占24.46%，因國有土地參與都更對實施者而言，風險及衍生人事行政成本較私地為低，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，調降共同負擔比例，以維土地所有權人權益。</p> <p>2. 本案地面層平均建坪單價新臺幣(下同)91萬1,094元/坪，低於本分署查估之合理價格97萬至120萬元間，仍請實施者再審酌本案地面層價格之合理性。</p> <p>3. 國有土地不參與信託，惟計畫書第</p>	<p>2-1 冠霖不動產顧問股份有限公司 黃健峯專案經理</p> <p>1. 民國104年進行都更程序，已逾8年，因所有權人權屬較為複雜，原由事業計畫與權利變換併送案件，107年轉為事權分送之個案，110年事業計畫核定，同年報核權利變換計畫，目前仍有4位所有權人尚未取得其同意。有關土地及違占戶整合、人事及相關庶務行政費用已投入大量成本，且後續尚須繼續投入以達更新完成之目標。</p> <p>近年原物料、人工上漲，本案成本費用依 99 年 12 月「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」提列，工程費用提列採 104 年 1 月工程造價提列加以物調，提列工程費用 17.6 萬/坪，已低於市場工程造價水準，如再降低其它提列費用，本案財務有執行困難。另關於廣告銷售、人事行政及風險管理費等計算基礎已於事業計畫確認。金額以權利變換內容為準。</p> <p>2. 勘估標的位於羅斯福路五段 170 巷，周邊 1 樓以社區型商業(ex:補習班、洗衣店)或住宅使用，商業效益普通，本次評估地面層均價約 91.1 萬/坪應符合區域行情。</p> <p>3. 敬悉。</p>	<p>1. 有關共同負擔提列費用意見，依審議會決議辦理。</p> <p>2. 有關估價部分，依審議會決議辦理。</p> <p>3. 有關國有土</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>附4-15頁信託合約內容，未載明已排除國有土地，請實施者確認信託範圍並未包含財政部國有財產署經管國有土地，並於計畫書適當章節載明。</p>		<p>地不參與信託部分，予以採納。</p>
<p>3</p>	<p>林○○、林○○、林○○、林○○、林○○、林○○、陳○○、林○○、黨○○(當事人)(林○○代為宣讀)</p> <p>1. 更新單元劃定不合法：</p> <p>(1)按「(第 1 項)經主管機關劃定應實施更新之地區，其更新單元劃定基準應符合下列規定之一：一、為完整之計畫街廓者。二、街廓內面積在二千平方公尺以上者。三、街廓內鄰接二條以上之計畫道路，面積大於該街廓四分之一，且在一千平方公尺以上者。四、街廓內相鄰土地業已建築完成，無法合併更新，且無礙建築設計及市容觀瞻並為一次更新完成，其面積在一千平方公尺以上者。但其面積在五百平方公尺以上，經敘明理由，提經審議會審議通過者。五、跨街廓更新單元之劃設，其中應至少有一街廓符合第一款至第四款規定之一，並採整體開發，且不影響各街廓內相鄰土地之開發者。(第 2 項)前項所稱街廓，係以基地四週面臨計畫道路為原則，如因基地鄰接永久性空地、公園、廣場、堤防、河川等，其鄰接部分邊界得視為街廓邊界。」103 年 2 月 6 日修正公布之臺北市都市更新自治條例(下稱行為時北市都更條例)第 12 條定有明文。</p> <p>(2)查本件都市更新權利變換計畫(下稱權變計畫)之更新單元面積</p>	<p>3-1 冠霖不動產顧問股份有限公司 黃健峯專案經理</p> <p>1.</p> <p>(1)-(2)問題 1、(1)(2)：臺北市都市更新自治條例 12 條第 3 款，鄰接二條以上之計畫道路，面積大於該街廓四分之一，且在一千平方公尺以上者。街廓面積非係指更新地區面積，本案全街廓約為 4,400 m<sup>2</sup>。</p>	<p>1.</p> <p>(1)-(3)有關更新單元劃定及建築規劃部分，於事業計畫階段業經本府核定，不予採納。</p>



序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>1,112m<sup>2</sup> (見權變計畫書 2-1、2-2 頁), 雖位在 91 年 10 月 28 日公告的「文山區·公館街南側更新地區」, 然該更新地區面積為 0.54 公頃 (即 5,400 m<sup>2</sup>, 見權變計畫書附 2-1 頁), 更新單元僅占更新地區所在街廓面積的 20.59% (1,112 ÷ 5,400 = 0.2059), 並不符合行為時北市都更條例第 12 條第 1 項第 3 款「面積大於該街廓四分之一」之規定。</p> <p>(3)更新單元之劃定既不合法, 事業計畫即屬違法、權變計畫亦同樣違法, 無從准予實施。況本案更新單元四周老舊建物林立、人口稠密, 鄰房鑑定戶數多達 346 戶 (見權變計畫書 8-2、附 4-1 及 4-2 頁), 可見影響既廣且深, 在狹小基地上興建 15 層高樓、開挖 3 層地下室, 極易因施工問題釀成重大公安災害, 日前大直基泰建案發生重大損鄰災害, 殷鑑不遠。敬請貴府依法駁回本件權變計畫。</p> <p>2. 實施者將合法建築物誤列為違章建築物, 損害陳述人權益:</p> <p>(1)按權利變換範圍內之合法建築物, 其權利價值應予估定, 並應補償其因權利變換而拆除或遷移之土地改良物價值與拆遷補償費及拆遷安置費, 且係權變計畫應表明之事項, 99 年 5 月 12 日修正公布之都市更新條例 (下稱行為時都更條例) 第 36 條第 2 項、第 39 條, 103 年 1 月 16 日修正發布之都市更新權利變換實施者辦法 (下稱行</p>	<p><b>3-2 張玉樹建築師事務所 張玉樹建築師</b></p> <p>(3)回應問題一、(三):建築設計依相關法規規劃地上 15 層地下 3 層, 經由結構技師規劃合乎法規之結構設計。</p> <p><b>3-1 冠霖不動產顧問股份有限公司 黃健峯專案經理</b></p> <p>2.</p> <p>(1)-(6)</p> <p>問題 2、(1)~(6):本案更新單元內, 建物無建築執照、使用執照, 地政單位亦無登載合法之建築物。倘陳述人主張, 可委由合格建築師備妥相關資料至建管單位辦理合法建物登記。</p>	<p>2. 有關合法建築物認定, 業提會討論, 請所有權人及實施者依相關建管法令規定, 針對是否屬合法建築物部分提出認定, 若經認定係屬合法建築物, 請實施者依相關</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>為時權變辦法)第 3 條第 1 項第 4 款、第 5 款、第 11 款、第 2 項第 2 款、第 7 條、第 9 條、第 13 條第 1 項第 5 款及行為時北市都更條例第 4 條定有明文。</p> <p>(2)次按建築法第 3 條第 1 項規定： 「本法適用地區如左：一、實施都市計畫地區。二、實施區域計畫地區。三、經內政部指定地區。」臺北市文山區（原為臺北縣景美鎮與木柵鄉，嗣於 57 年 7 月 1 日劃入臺北市並改制為區，79 年 3 月 12 日再合併成立文山區），都市計畫發布實施之日期係 54 年 4 月 28 日。又實施建築管理前，已建造完成之合法建築物可憑四種證明文件之一（1.房屋謄本、建築執照或建物登記證明。2.戶口遷入證明。3.完納稅捐證明。4.繳納自來水或電費證明）據以認定。嗣於 89 年修正為可憑八種證明文件之一（1.建築執照。2.建物登記證明。3.未實施建築管理建築地區建築物完工證明書。4.載有該建築物資料之土地使用現況。5.完納稅捐證明。6.繳納自來水費或電費證明。7.戶口遷入證明。8.地形圖、都市計畫圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪圖）據以認定。上情，有內政部 89 年 4 月 24 日台內營字第 8904763 號函、91 年 3 月 19 日內授營建管字第 0900018726 號函、104 年 8 月 7 日營署建管字第 1040049354 號函、109 年 9 月 2 日內授營建管字第 1090815291 號函、臺灣省政府 66 年 3 月 22 日</p>		<p>規定辦理後續更新程序。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>府建四字第 728239 號函、臺北市建築管理處 100 年 8 月 3 日北市都建照字第 10070212700 號函可參（見附件 1）。</p> <p>(3)再者，99 年 6 月 28 日修正公布之臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例（下稱行為時北市拆遷補償條例）第 3 條第 1 款第 3 目規定：「本自治條例用詞定義如下：一、合法建築物：指符合下列情形之一者：．．．(三)本市改制後編入之六個行政區，其都市計畫發布實施前之建築物：1.文山區（行政區域調整前為景美區、木柵區）：五十八年四月二十八日發布實施者。」實施者亦稱該條係合法建築物之認定標準（見權變計畫書人陳綜理表 3 頁）。</p> <p>(4)查陳述人林○○、林○○、林○○等人共有的臺北市文山區公館街○巷 ○ 號房屋（下稱系爭 20 號房屋）係祖先所建，歷經數代繼承而共有，早在 45 年 7 月前已建造完成並設立房屋稅籍，有臺北市稅捐稽徵處核發之房屋稅籍證明書可稽（見附件 2）。該房屋係在都市計畫發布實施建築管理前已建造完成，縱未申請建造執照與使用執照，亦無違反建築法可言，自非違章建物。即使未向地政機關辦理保存登記，亦不影響該房屋係屬合法建築物之性質。內政部係建築管理與都市更新之中央主管機關（建築法第 2 條第 1 項及都更條例第 2 條參照）所為函釋見解，可供依循。</p>		

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>(5)況都更條例之法條用語為「合法建築物」，並未規定以有保存登記為限，且 103 年 4 月 25 日修正發布之都更條例施行細則第 15 條第 1 項第 1 款第 3 目規定：「一、土地及合法建築物之權利證明文件：... (三) 建物登記謄本或其電子謄本，或合法建物證明」，亦不以建物登記簿謄本為限。而都市計畫發布實施建築管理前，已建造完成之房屋，可恐稅捐證明據以認定為合法建築物，復有前開內政部與臺灣省政府函可參。則系爭 20 號房屋係實施建築管理前已建造完成，並有房屋稅籍證明書可稽，自屬合法建築物。</p> <p>(6)迺實施者以該房屋未辦理保存登記為由，逕認非合法建築物，不僅與建築法及內政部函釋意旨有悖，亦不符合行為時北市拆遷補償條例第 3 條第 1 款第 3 目規定。本件權變計畫記載「本案無合法建築物」</p> <p>「1. 合法建築物拆遷補償費：本更新單元內合法建築物認定，以辦理建物保存登記完竣者為原則，惟本更新單元範圍內均無合法建築物。</p> <p>2. 合法建築物拆遷安置費：本案無合法建築物，故無租金補貼。3. 合法建築物補償安置費用總額：無費用提列。」(見權變計畫書 4-3、5-1 頁)，於法有違，更損害陳述人依法享有之合法建築物權利價值、拆遷補償費與拆遷安置費等權益。</p> <p>3. 實拖者處理選配事務違法不公，損害陳述人權益：</p> <p>(1)按都市更新處理方式，分為重</p>	<p>答覆</p> <p>3.</p> <p>(1)、(2)、(4)</p>	<p>大會決議</p> <p>3. 有關選配原則部分，依都市更新條例相</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>建、整建及維護等 3 種，其中「重建」係指拆除更新地區內原有建築物，重新建築，住戶安置，改進區內公共設施，行為時都更條例第 4 條定有明文。本案採重建方式，則更新後房屋之分配與位置，對土地所有權人極為重要。倘實施者未尊重權利人選屋之意願，阻礙、拒絕選屋權利之行使，其程序即非正當，亦有違住戶安置目的。</p> <p>(2)查陳述人林○○、林○○係土地所有權人，在選配期間提出選屋意願表，竟遭實施者以所選房屋超過應分配之權利價值 10% 為由而宣告選屋無效，顯然違法。雖實施者以內政部 100 年 12 月 7 日台內營字第 1000810535 號函及 100 年 10 月 19 日台內營字第 1000809224 號函為據（見權變計畫書公展人陳綜理表 4 頁），然查內政部前開函釋，係以超出應分配之權利價值達一個或數個面積單元，或影響其他所有權人之優先選配權益為前提，並非只要超過權利價值 10%，即可認選屋無效，遑論實施者亦無宣告選屋無效之權限。</p> <p>(3)況權利變換之共同負擔費用，係由土地所有權人以更新後房地折價抵付（行為時都更條例第 30 條第 1 項參照），而更新後房地總價值，扣除共同負擔費用後，由土地所有權人按更新前權利價值比例分配（行為時權變辦法第 10 條參照）。換言之，實施者只能以出資之共同負擔費用取得更新後房地，除此之外的所有更新利益悉歸土地所有權人享</p>	<p>問題三、(一)(二)(四)：林○○(約 800 萬)、林○○(約 460 萬)，扣除折價抵付之共同負擔後，應分配價值未達最小分配單元，雖林○○、林○○於選配期間內繳回「更新後合併分配協議書」，惟因選配房車單元超過選配原則第二點(超選應分配 110%)規定，且併合併選配權利人業已達應分配價值，故實施者 111 年 3 月 21 函知限期重新填單至(111 年 3 月 28 日)期限仍未繳回，因此於 111 年 4 月 15 日公開抽籤會於劉琦富律師見證下布達結果(依據 111 年 4 月 6 日函)。</p> <p>(3)問題三、(三)</p> <p>A. 依據內政部 100 年 12 月 7 日台內營字第 1000810535 號有關所有權人選配價值遠高於其應分配價值一節，屬實施者由土地所有權人折價抵付或現金補償後取得之房地，宜由實施者與所有權人合意為之，本部 100 年 10 月 19 日台內營字第 1000809224 號函已有</p>	<p>關規定辦理，並業於事業計畫階段討論並確認。針對所有權人超選部分，應由雙方協議，請實施者再與陳情人妥予溝通協調。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>有，實施者係代工性質，不該反客為主，扣留房地不讓土地所有權人選配。</p> <p>(4)又實施者就取得折價抵付之更新後房地，編列銷售管理費，本在出售分得之房地，抵償共同負擔費用。則陳述人林○○、林○○選配房屋縱使超過應分配權價值 10%，只要補差額價金給實施者即可（行為時都更條例第 31 條第 2 項參照），既非超出 1 個或數個房屋單元，也未影響其他土地所有權人選屋權益，且繳交差額價金，可使實施者得以回收成本，符合權利變換之本質與公平性。實施者竟以陳述人選屋超過權利價值 10%，逕自宣告選屋無效，才是有悖權利變換機制及法令賦予土地所有權人自行選屋之權益（行為時權變辦法第 11 條參照）。</p> <p>(5)尤有甚者，實施者以超選部分，應與其合意為由，要求陳述人須按預售價格 95 折即每坪 8、90 萬元價購，顯不公平！其阻礙陳述人選屋，企圖以更新前價值補償（按林○○更新前權利價值 5,089,193 元、更新後應分配權利價值 8,073,044 元，林○○更新前權利價值 2,951,296 元、更新後應分配權利價值 4,681,674 元，見權變計畫書 7-2、10-1 頁），更嚴重損害陳述人權益。遑論實施者阻礙選屋而歸其自行取得，影響銷售管理費之計算基礎（見權變計畫書 8-4、10_5 頁），造成共同負擔費用增加，亦不合理。</p>	<p>明示。</p> <p>B. 依上述說明折價抵付概念係實施者出資，以成本獲配相對應房地，跟代工性質仍有差異，代工性質比較像是委託興建概念。</p> <p>(5)問題三、(五)超過應分配部分，價格部分須予實施者協議確認。</p>	

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>4. 拆遷補償費與安置費過低，無法達成現地安置目的，未給予相當補償即要拆人房屋，更有悖憲法保障人民財產權之旨。現地安置戶容積獎勵與費用負擔之計算，亦有失公平：</p> <p>(1) 按「憲法第 15 條規定人民財產權應予保障，旨在確保個人依財產之存續狀態行使其自由使用、收益及處分之權能，並免於遭受公權力或第三人之侵害，俾能實現個人自由、發展人格及維護尊嚴（本院釋字第 400 號解釋參照）。憲法第 10 條規定人民有居住之自由，旨在保障人民有選擇其居住處所，營私人生活不受干預之自由（本院釋字第 443 號解釋參照）。」「人民依法申請行政機關為特定行政行為時，行政機關須就其申請是否符合法定程序要件予以審查，於認為符合法定程序要件後，始據以作成行政處分，故人民申請之要件亦屬整體行政程序之一環，法律有關人民申請要件之規定，自亦應符合正當行政程序之要求。」司法院釋字第 709 號解釋著有明文。</p> <p>(2) 查本案報核之現地安置，陳述人林○○、林○○、林○○等 3 人現地安置面積僅各 0.97 坪、0.97 坪、1.94 坪，無法住人，根本沒有達到現地安置目的。陳述人陳○○所有的房屋 28.83 坪，現地安置僅 7.74 坪；林○○所有房屋 176 坪，現地安置僅 15.97 坪，均難謂有真實達到現地安置之目的（見附件 3）。</p> <p>(3) 拆遷補償費每坪僅 3 萬 9 千元至 4</p>	<p>4.</p> <p>(1) 問題四(一)：本案全為占有他人土地舊違章建築戶，且採現地安置方式，故無拆遷安置及拆遷補償費之提列，僅就道路用地上地上占有物提列拆遷補償費。</p> <p>(2) 問題四(二)：違章戶可安置面積業已經事業計畫確認核定，經查林○○、林○○、林○○、陳○○、林○○等為一家人（如陳情聯署所述），如各自選配確實難以安置，但可採合併共同選配房屋單元方式。</p> <p>(3) 問題四(三)：本案僅可提列</p>	<p>4.</p> <p>(1) 有關安置費及占有他人舊有違章建築拆遷補償費部分，依事業計畫核定內容辦理，後續仍請實施者妥予溝通協調。</p> <p>(2) 有關現地安置面積部分，依事業計畫核定內容辦理，後續仍請實施者妥予溝通協調。</p> <p>(3)</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>萬 4 千元 (見附件 3) 更明顯過低。權變小組吳估價師曾指出「依實價登錄所載資料，更新單元周遭公寓成交單價已達 50-60 萬/坪」、實施者亦稱「修正後店面租金評估單價為 1730 元/坪/月」(見權變計畫書幹事會及權變小組綜理表 5 至 6 頁)。補償費不僅與真實價值天差地遠，在外租屋連 2 年租金都不夠付 (40,000 元/坪+1,730 元/坪/月=23.12 月)。</p> <p>(4) 雖實施者稱一切依法計算，然行為時北市拆遷補償條例第 11 條獎勵金、第 12 條遷移費、第 13 條營業補助費、第 16 條：設備補助費、第 17 條加成發給遷移費及設備補助費、第 21 條安置費用，都未編列。僅以第 10 條計算拆遷補償費，選擇性的適用其中 1 條，對有利陳述人的其他條文都不適用，明顯不公。即使實施者稱相關人等有簽現地安置協議書，然該協議書只是為申請容積獎勵、計算獎勵值之用，審議委員也建議先繳交現地安置協議書，至少在獎勵值部分可獲得一些保障 (見 109 年 7 月 27 日審議會第 427 次會議紀錄第 18 頁)，殊不該讓實施者作為低價補償與不補償之藉口。</p> <p>(5) 憲法保障人民財產權之內涵，包括「存續保障」及「價值保障」之雙重功能，前者旨在排除對財產權之不法干預與侵害，後者重在填補因</p>	<p>道路用地上地上占有物提列拆遷補償費，並依據事業計畫核定金額認列。如經由估價師評估，認定殘餘價值恐補償金額會比原核定金額為低。</p> <p>(4)-(5)</p> <p>問題四(四)(五)：本案提列金額皆須依 99 年 12 月「都市更新事業計畫及權利變換計畫內有關費用提列總表」提列，並無依據北市拆遷補償條例或是其他辦法提列規定。</p>	<p>有關公共設施用地地上物拆遷補償費部分，依事業計畫核定內容以臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例計算補償金額。另請實施者將前述面積計算依據及標準一併於計畫書內補充說明。</p> <p>(4)-(5)</p> <p>有關安置費及占有他人舊有違章建築拆遷補償費部分，依事業計畫核定內容辦理，後續仍請實施者妥予溝通協調。</p>



序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>財產權受限制或遭剝奪所生之損失（大法官葉百修於釋字第 652 號與釋字第 709 號解釋所提出之部分協同意見書）。倘人民財產權之存續保障，因公共利益受特別犧牲時，才從存續保障轉為價值保障，藉使被犧牲者能夠在獲得與其原有財產標的同種類或等值之物，以回復其財產價值之效益。釋字第 652 號解釋亦認國家因公用或其他公益目的必要，雖得依法徵收人民財產，但應給予相當於市價之合理補償，以填補財產權存續被剝奪之損失，期在公益與私益之調和下，仍能達成憲法保障人民財產權之目的及要求。本案雖是都市更新，並非徵收處分，惟都市更新涉及人民財產權與居住自由之限制與剝奪（釋字第 709 號解釋參照），不給予相當補償，即要迫人拆遷，既不合理，也不公平，更有悖憲法保障人民財產權與居住自由之旨。</p> <p>(6)尤其實施者要將陳述人林○○、林○○、林○○、林○○等人所有的地界外房屋拆除，又不給予補償（見附件 3），嚴重損人權益。雖實施者稱地界外的房屋沒有補償規定，然法亦無明文其可不經房屋所有權人同意即拆人房屋，反而人民財產權應予保障，乃憲法第 15 條所明定。實施者若執意孤行，陳述人迫不得已，唯有拒絕搬遷以求自保，必要時也會提起行政訴訟，請求法院撤銷違法不公的行政處分。</p> <p>(7)此外，有關現地安置面積，實施者僅以容積面積為準，未計算容積增</p>	<p>(6)問題四(六)：據 99 年 12 月「都市更新事業計畫及權利變換計畫內有關費用提列總表」，針對更新單元外土地並沒有補償提列，如地界外土地房屋為獨立主體，並未於本更新單元內建築物有結構連續關係，並沒有規定需併同拆除。</p> <p>(7)問題四(七)：現地安置面積及價值(公式)已於事業計</p>	<p>(6) 針對都市更新範圍外之房屋拆除事宜，請實施者依相關規定申請，並與所有權人妥予溝通協調。</p> <p>(7) 有關現地安置</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>加使總樓地板面積隨之增加的效益，在計算現地安置戶應負擔之費用，卻以總產權面積為基礎（見權變計畫 6-1、6-2 頁），不僅忽略現地安置容積獎勵對於總樓板面積之貢獻（以本案而論，加計各項容積獎勵後之容積面積為 3,358.49m<sup>2</sup>，總樓板面積為 5,996.84 m<sup>2</sup>，總產權面積為 6,758.57 m<sup>2</sup>，見權變計畫書 VI、附 8-2 及 8-3 頁），稀釋現地安置戶應得之容積獎勵價值，又增加現地安置戶之費用負擔，多重剝削，顯不公平（可享之權益價值僅以容積面積計算、分擔費用卻將非容積之面積一併計入），亦有違現地安置容積獎勵係為保障現地安置戶權益之旨。</p> <p>5. 實施者報核之建物面積錯誤不實，應予改正或重新測量：</p> <p>(1) 按行政程序法第 9 條規定：行政機關就該管行政程序，應於當事人有利及不利之情形，一律注意。」第 36 條規定：「行政機關應依職權調查證據，不受當事人主張之拘束，對當事人有利及不利事項一律注意」。</p> <p>(2) 查陳述人林○○所有羅斯福路 5 段 ○巷○號房屋，臺北市稅捐稽徵處核發之房屋稅籍證明書記載面積為 582.60m<sup>2</sup>（見附件 4），但實施者卻誤列為 462.65m<sup>2</sup>，顯有短少之錯誤。</p> <p>(3) 又陳述人林○○、林○○、林○○共有的公館街○巷○號房屋，北側面積約 5.9 m<sup>2</sup> 的浴廁及樓梯間通道，被錯誤劃入鄰房公館街 61 巷</p>	<p>畫核定，臺北市針對違章戶現地安置補償，依據實測面積補償其登記產權，並無其它係數加成。</p> <p>5. 問題五(一)(二)(三)(四)：本案 104 年 6 月 26 日係為都市更新事業計畫及權利變換計畫合併送審，但因當時發生違章戶主張占用面積疑義，曾由育座公司委請日昇測量公司再行複測，複測時權利人皆有再現場確認。倘權利人仍有疑義，可自行再找測量公司重新測量。</p>	<p>面積部分，依事業計畫核定內容辦理，後續仍請實施者妥予溝通協調。</p> <p>5. (1)-(4) 有關現地安置面積部分，依事業計畫核定內容辦理，後續仍請實施者妥予溝通協調。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>14 號房屋範圍。且 20 號與 14 號房屋間的共同壁，同樣位置在 20 號房屋標示為 0.62 公尺，在 14 號房屋卻標示為 1.17 公尺，可見測量明顯有誤（見附件 5）。</p> <p>(4) 實施者雖稱建物面積係委由其他公司測量並有技師簽證，然測量結果有明顯錯誤與瑕疵，敬請貴府依職權調查澄清，命實施者改正或重新測量，以維陳述人權益。</p> <p>6. 共同負擔費用金額過高，欠缺合理性與必要性：</p> <p>(1) 本案都市更新之私有土地所有權人僅 17 人，公有土地比例 24.46%（見權變計畫書 4-1 至 4-3 頁），人數不多、風險不高。估價結果，全體土地所有權人更新前之權利價值合計 4 億 5 千多萬元（見權變計畫書 7-2、7-3 頁），但共同負擔費用卻編列高達 4 億 2 千多萬元（扣除現地安置戶應負擔費用），其中人事行政管理費、銷售管理費、風險管理費等 3 項管理費均以上限提列合計高達 8 千多萬元（見權變計畫書 8-4、8-5 頁），難謂具合理性與必要性。</p>	<p>6.</p> <p>(1) 問題六(一)：</p> <p>A. 民國 104 年進行都更程序，已逾 8 年，因權屬較為複雜，原事業計畫與權利變換併送案件，107 年轉為事權分送之個案，110 年事業計畫核定，同年報核權利變換計畫，目前仍有 4 位所有權人尚未取得其同意。有關土地及違占戶整合、人事及相關庶務行政費用已投入大量成本。</p> <p>B. 近年原物料、人工上漲，本案成本費用依 99 年 12 月「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」提列，工程費用提列採 104 年 1 月工程造價提列加以物調，提列工程費用 17.6 萬/坪，已低於市場工程造價水準，如再降低其它提列費用，本案財務執行有困難。</p> <p>C. 另關於廣告銷售、人事行政</p>	<p>6.</p> <p>(1)-(3) 有關共同負擔提列費用意見，依審議會決議辦理。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>(2)又下列費用亦有超列、過高，欠缺合理性與必要性：</p> <p>A. 都市更新規劃費用：實施者報核 520 萬元，超過認列標準的 4,552,000 元（見權變計畫書 8-2、8-9 頁）。雖實施者稱有 20%彈性，然其原先以事權併送方式報核，已將事業計畫與權變計畫的規劃費用計入，嗣後增加 120 萬元，係其將原報核的權變計畫撤回，改為事權分送，導致費用增加（見權變計畫書附 4-4 頁），此乃實施者自己造成，殊不該計入共同負擔費用，讓土地所有權人承擔。</p> <p>B. 不動產估價費用：實施者報核 175 萬元，亦超過認列標準的 1,433,000 元（見權變計畫書 8-2、8-9 頁）。雖實施者附上合約書影本，然其前以事權併送方式報核時，已有估價，嗣將原報核的權變計畫撤回，改為事權分送，因評價基準日變更而重新估價，衍生增加費用亦係實施者自己造成，實無讓土地所有權人負擔之理。</p> <p>C. 人事行政管理費：實施者報核重建費用的營建費用，已加計管理費 10%，金額高達 26,912,819 元（見權變計畫書 8-7 頁），但提列人事行政管理費 17,870,546 元，又將已含管理費的重建費用，再重複以 5%計算（見權變計畫書 8-4 頁），等於管理費重複計算二次，顯不合理。況權變計畫事項，絕大多數都</p>	<p>及風險管理費等計算基礎已於事業計畫確認。金額以權利變換內容為準。</p> <p>(2)問題六(二)：</p> <p>A. 更新規劃費、不動產費用，皆有規範依實際合約認列，符合規定。</p> <p>B. 人事行政管理費，與營建費用（營建工程費用估算表）並非同一認列標準。</p> <p>C. 銷售管理費：最終係依據實施者實際分配價值套以計算基礎（已於事業計畫確認）。</p>	

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>是外包，實施者未說明為何要重覆計算之理由，亦難認具合理性與必要性。</p> <p>D. 銷售管理費：實施者阻礙陳述人選屋，留由自己取得，該金額也要計算銷售管理費（見權變計畫書 8-4、10-3、10-5 頁），顯不公平（不如讓陳述人選屋補差額價金，反而可省該部分之銷售管理費）。實施者未具體說明理由即以上限提列，金額高達 26,350,378 元，難謂具合理性與必要性。</p> <p>E. 風險管理費：實施者報核重建費用的營建費用，已加計管理費 10%，人事行政管理費又重複加計管理費 5%，風險管理費再以重建費用與人事管理費之金額為計算基礎，三度加計管理費 11.25%，金額高達 42,710,043 元（見權變計畫書 8-5 頁），顯欠缺合理性與必要性。</p> <p>(3) 參照貴府 100 年 1 月 20 日發布「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準」總表注意事項（四）載明：「更新案依本提列總表計算之結果，係為提列上限，各項目之計算結果及其費率，得由審議會視個案提列負擔情形酌予調整。」查本件權變計畫之共同負擔費用（扣除現地安置戶應繳價金）427,381,448 元，較事業計畫所列的 361,797,709 元，大幅增加 6 千 5 百多萬元，共同負擔比例也由事業計畫的 34.29%，增加為 37.29%（見權變計畫書 8-10 頁），增幅甚大。敬請貴府（會）審酌上情，刪除超列之費用，並調降過高且不合</p>	<p>D. 風險管理費：計算基礎已於事業計畫確認。</p> <p>(3) 問題六(三)：事業計畫報核日為 104 年 6 月，權利變換報核日為 110 年 11 月，營建費用及貸款利息皆會因評定基準日調整會有差異，管理費用則是依據公式順修，提列費用皆因法訂規定計算。</p>	

序號	發言次序	答覆	大會決議
	理的共同負擔費用。		
4	<p><b>黨○○(林○○代宣讀)</b></p> <p>1. 本案違章建築物位於劃入單元範圍內之公共設施保留地，為基地出入口，查本案△F6違章獎勵之計算，實施者以△F4-2申請獎勵值與F6不得重複提列為由(附件二、附件三)，排除計劃道路上之舊違章建築物面積計算(附件四)，明顯違法！說明如下：</p> <p>(1)台北市都市更新自治條例第19條第二款第四目：協助開闢或管理維護更新單元內或其周邊都市計劃公共設施所需工程、拆遷安置經費及捐贈道路用地成本經費，或協助附近市有建築物進行整建及維護事業所需相關經費，以都市更新建築容積獎勵辦法第五條規定計算容積獎勵，其獎勵額度以法定容積50%為上限。但依建築相關規定，為基地之出入通路部分因自行開闢者，其工程及拆遷安置經費不得核計獎勵容積。查事業計畫核定版計畫書，都市更新處幹事意見：請實施者刪除△F4-2協助開闢計劃道路獎勵容積，因其涉及基地之出入口通路部分應自行開闢者之其工程及拆遷安置經費不得核計容積獎勵(附件六)，又查實施者按法規規定，已於事業計畫核定版計畫書P. 8-2頁，將協助開闢部份係屬基地出入口通路之拆遷安置費用，依規定扣除，不予提列，並登載於事業計劃</p>	<p><b>4-1 冠霖不動產顧問股份有限公司 黃健峯專案經理</b></p> <p>1. 問題(一)△F4-2、△F6 容積獎勵於事業計畫核定，此兩項獎勵值以上限提列。</p>	<p>1. 有關容積獎勵部分，業於事業計畫階段經本府核定，不予採納。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>核定版計畫書P. 8-2頁(附件七)</p> <p>(2)本案位於畫入單元範圍內之公共設施保留地上之違章建築物，依規定其「拆遷安置費用」不得申請△F4-2之協助開闢公共設施獎勵。故本案並無涉及都市更新建築容積獎勵辦法第四條規定：獎勵重複者，應予扣除(附件八)情事。亦即表示△F4-2獎勵容積計算並未包含「拆遷安置經費」之提列，=》故計算△F6違章獎勵時，本案於計畫道路為基地出入口通路範圍上之舊違章建築物(附件九)，可提列其拆遷安置費。</p> <p>2. 承上，受實施者安置的舊違章建築拆遷補償費用之提列：</p> <p>相關法源依據：</p> <p>(1)都市更新事業及權利變換計劃內有關費用提列總表說明十四：佔他人舊有違章建築拆遷補償費用2提列說明：採現地安置者，“不列計”本項費用。(附件十)</p> <p>(2)台北市都市更新自治條例第二十六條：實施者協助開闢都市計畫道路，而其道路土地為公有者，應由道路主管機關辦理土地撥用後，交予實施者開闢。前項土地地上物之拆遷，得由實施者提供拆遷補償，並由主管機關協助辦理地上物公告、拆除與執行；其安置事宜得依台北市舉辦公共工程對合法建築及農作改良物拆遷補償費暨違章建築處理有關規定辦理。由實施者安置者，“不適用”前項後段規定。</p>	<p>2. 問題(二)道路土地上之違章戶予以提列拆遷補償費補償。</p>	<p>2. 有關公共設施用地地上物拆遷補償費用及占有他人舊有違章建築拆遷補償費部分，依事業計畫核定內容辦理。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>(附件十一) =》故依法規定，佔有他人舊違章建築受實施者安置後，不得提列拆遷補償費用，查實施者審議會版計畫書P. 8-8頁：公共設施用地地上物拆遷補償費用(附件十二)，於共同負擔所提列之金額：485,6353元(附件十三)，因依法受實施者安置，故此項費用不應提列。實施者以安置本案占有他人土地舊違章戶之名，依實測面積向台北市府申請基準容積20%容積獎勵(獎勵值上限)(附件十四)，卻未依法安置，本案符合認定標準之舊違章建築戶(詳如附件本)，甚至因資訊不對稱，以詐騙的行為，無所不用其極將違章占用戶(原住戶，非於民國77年後陸續價購投資客)應安置面積變到最小，並將不得提列拆遷補償費用，列入共同負擔，要全案土地所有權人共同支付不該支付的成本。綜上，本件權利變換有諸多瑕疵，實施者非但未盡溝通協調的責任，甚至反客為主覬覦共同負擔費用取得更新房地以外之利益，若實施者不依法更正計畫書內容，本人要求台北市府駁回本案。</p>		
5	<p><b>林○○(林○○代宣讀)</b></p> <p>1. 實施者以本人選配超過 110%，獲配房屋剩餘價值不足以選配一車位為由，判定本人選配車位無效(附件一)本人有異議，說明如下： (1)更新後權利價值分配的法源：都市更新權利變換實施辦法第十條：權利變換後之土地及建築物扣除共同</p>	<p><b>5-1 冠霖不動產顧問股份有限公司 黃健峯專案經理</b></p> <p>1. 問題一：關於林○○選配到無障礙車位之問題，因其選配房車單元超過選配原則第二點(超選應分配110%)規定，因保障所有權人居住權爰保留其房屋，但其車位部分於111年4月15日公開抽籤</p>	<p>1. 有關選配情形，業提會討論，依審議會決議辦理。</p>



序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>負擔後，其餘房地依各宗土地權利變換前之權利價值比例，分配與原土地所有權人，無法分配者得以現金補償之。(附件二)按計畫書審議會版所登載，本案所有權人分配總價值為 718,708,113 元，本人權利價值比率為 3.2918%(附件三)。依法本人應分配權利價值為</p> $718,708,113 \text{ 元} \times 3.2918\% = 23,658,434 \text{ 元} \times 1.1 \text{ 選配原則(附件四)} = 26,024,277 \text{ 元} - 27,884,930 \text{ 元 (本人選配房屋單元 11F-D 價值 25,034,930 元+車位 B1-1 價值 2,850,000 元)(附件五)} = -1,860,653 \text{ 元(選配後不足價金)}$ <p>(2)選配差額價金找補之法源依據：都市更新條例第 52 條(原 31 條)第 2 項：「依前項規定分配結果，實際分配之土地及建築物面積多於應分配之面積者，應繳納差額價金；實際分配之土地及建築物少於應分配之面積者，應發給差額價金。(附件六)</p> <p>(3)超額選配依法需與實施者合意</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>內政部 100.10.19 台內營字第 1000809224 號函=》對於地主超選達一個單元以上，排擠實施者期待取得之房地，宜與實施者合意(附件七)</li> <li>內政部營建署 97 年 11 月頒佈之「都市更新作業手冊」，所載「選配限制」之範例為「實際選配後找補以不超過一個分配單元為原則」(附件八)。基上，本人選配雖超過實施者自訂原則 110%，多餘應分配之面積部份，依法本人有權向實施</li> </ol>	<p>會於劉琦富律師見證下布達車位選配無效。</p> <p>2. 問題二、三：無障礙車位部分，依幹事會審議交通局意見將無障礙停車位納為大公供不特定人士使用。</p>	<p>2. 有關選配無障礙車位部分，依照權利變換計畫所載，無障礙車位原由實施者選配，後續於</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>繳納差額價金，由於本人實際選配後找補僅為 0.65 個車位，在都更合法權益的保障下，是不需與實施者合意</p> <p>3. 承上，本人因有無障礙停車位選配需求，故於選配期間將殘障手冊及更新後分配位置申請書一同送交實施者(附件九)，欲選配無障礙車位 B1-1。實施者以此無障礙車位為大公為由，拒絕本人選配，本人有異議：</p> <p>(1)選配期間，實施者提供給本人選配文件，無障礙車位有計價:285 萬元(附件十)</p> <p>(2)查計畫書(公開展覽)，此無障礙停車位 B1-1 有計價:285 萬元，獲配人為實施者(附件十一)，證明此無障礙車位並非為大公使用。</p> <p>查都更無障礙車位選配相關法源：關於台北市府函詢無障礙停車位得否選配銷售疑義案，內政部有函釋=》內政部 110.7.14 內授營建管字第 1100811552 號函釋第四條：故無障礙停車位如屬依法設置之法定停車位者，依本條例為共有部份並得約定專用，與一般法定停車位無異，並未限制選配銷售之對象(附件十二)經查本案無障礙車位為法定停車位(附件十三)</p> <p>故依都市更新中央主管機關=》內政部函釋:本案無障礙位與一般法定車位無異，並未限制選配銷售之對象。</p> <p>本案幹事及權變小組，於 112.1.12 召開都市更新案幹事及權利變換小組會議(附件十四)，按 111.7.28</p>		<p>審查過程中依審查意見將無障礙車位列為大公，不予採納。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>修正之「台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」(附件十五)，審查檢討 104 年即申請事業計畫報核(附件十六)的本案之殘障車位，設置及選配規劃。</p> <p>本人擁有台北市府核發之殘障手冊(附件十七)，即使在適法性受質疑的都更程序中，本人選配無障礙車位也是完全符合法規=》法規明文規定:有無障礙停車位使用需求者(據身心障礙者、老人、兒童孕婦等身分)得選配(附件十八)</p> <p>本人配合都更程序選配，因本案幹事及權變小組審查意見，將本案殘障車位改為大公，導致本人為無障礙車位使用需求者，卻無法選配無障礙車位!</p> <p>致使</p> <p>A. 本人在第一時間能夠選配有助於殘障人士停車之停車位機會喪失，權益受到損害。</p> <p>B. 在此都更案因本人殘障身份，倍受排擠及歧視。</p> <p>C. 本案的幹事及權變小組，明顯違身心障礙者權益保障法第 75 條第三項:限制其自由(限制無障礙車位使用需求者，選配無障礙車位)(附件十九)</p> <p>為維護身心障礙者人士，於都更案中之合法權益，本人嚴正要求幹事及權變小組，將此無障礙車位，維持所有權人選配，以符合「身心障礙保障法」立法意旨。</p>		

(五) 同意本案都市更新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，逾期應再重新提

審議會審議。

### 三、「擬訂臺北市大安區大安段一小段 42 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫案」 涉及撤銷同意書事宜（承辦人：事業科 張逸民 02 2781-5696 轉 3078）

討論發言要點：

（一）本案討論前，謝慧鶯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，自行迴避。

（二）財政局 陳鈺芳幹事（書面意見）

本次討論事項無涉財務協審，本局無意見。

（三）地政局地價科 陳憶萍幹事（書面意見）

本案未涉估協審事項，無意見。

（四）地政局測繪科 陳光熙幹事（書面意見）

無意見。

（五）交通局 王少韡幹事（書面意見）

本局無意見。

（六）消防局 洪晴泉幹事（書面意見）

1. 計畫書 P. 9-4 內抄錄之「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」條文內容非內政部（營建署）102 年 7 月 22 日修正版本，請再檢視修正。

2. 計畫書 P. 9-17 及 P. 19-34，有關救災活動空間尺寸均誤植為 6 公尺 X 15 公尺，請再檢視修正。

3. 計畫書 P. 9-17 及 P. 19-34，規劃之救災活動空間與植栽、郵筒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，及其上方均保持淨空，不影響雲梯消防車停放與操作。

4. 計畫書 P. 9-17 及 P. 19-34，規劃之救災活動空間內含人行道，救災活動空間應與道路順平（高程順平無落差），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）。

5. 請補充標示建物該面各層外牆緊急進口、其替代窗戶或開口均未於救災活動空間水平距離 11 公尺範圍內。

（七）社會局 白善印幹事（書面意見）

無意見。

## (八) 文化局 姚丹鳳幹事 (書面意見)

本局 107 年 3 月 7 日北市文化資源字第 10730625700 號函復實施單位無涉及文資議題。

## (九) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事 (書面意見)

涉及撤銷同意書事宜，無意見。

## (十) 都市發展局都市設計科 張書維幹事 (書面意見)

本案屬都市計畫劃定之都審地區，申請建築開發應辦理都審程序。本次討論議題為撤銷同意書，故無意見。

## (十一) 陳建華副召集人

1. 實施者簡報提及新增7人同意書，收受同意書時點為何？是否已檢送予更新處檢核？
2. 有關陳情人王先生所述頂樓所有權之依據，因涉及所有權人數及同意比率計算，請實施者說明。

## 實施者回應及說明：

- (一) 本案於早期為另一規劃團隊協助執行，因社區後續碰到許多問題，故重新委託冠霖公司與中國建經接手。本案所在位置2筆土地分別為42與43地號，更新單元內建築物建於此2筆地號土地上，43地號土地產權狀況為多人持分之共同共有，前一規劃單位在執行本案時，於原容積很高情形下申請容積移轉，後續規劃團隊接手對於容積移轉可行性有疑慮，故申請都市設計審議，於都市設計審議幹事會已明確告知不得再申請容積移轉。
- (二) 依照當時現行規定獎勵容積上限為法定容積1.5倍或是原建築容積加法定容積0.3倍。配合110年5月28日都市更新條例第65條修正，合法建築物經直轄市、縣(市)主管機關認定屬高氯離子鋼筋混凝土或耐震能力不足而有明顯危害公共安全：不得超過各該建築基地1.3倍之原建築容積。調整當下亦有跟所有權人說明非更新會自行調整，而是不符容移相關規定故無法容移，改適用新法後，整體容積量體上限還是較原報核時高，對於所有權人的權益並無影響。且取消容移申請重新計算共同負擔費用後，調整後之共同負擔比率較報核時為低，應有利於所有權人。
- (三) 就上述二個立場，對於住戶是較有保障，且相關調整內容均有向所有權人說明，且經由會員大會議決通過。
- (四) 關於43地號陳情人所提募資情形，理事會中有43地號之地主，因43地號土地

為共同共有所有權人，目前人數約為4百多人，係因土地人數眾多，不可能一直等，因此希望本案於核定前能夠購籌措到資金，先行價購43地號土地，也可以讓本案趨於穩定。可能陳情人有所誤解，認為是額外要詐騙，事實上是要籌資購買，要解決共同共有的產權問題。

- (五) 因為不得容積移轉，所以整體容積量體下修，僅樓層數下調，原來的格局與坪數沒有變更。
- (六) 關於新收同意書部分，係因為在公辦公聽會之後，有接獲到所有權人陳情要撤銷同意書，因此為了讓案子順利進行，而且也讓尚未簽署同意書的所有權人能夠知悉，理事長與理事會都有再去加強溝通，故目前新收的同意書，尚未送到更新處檢核，將視審議會決議狀況辦理，後續不論有無撤銷同意書，會先送更新處，以提高本案的同意比例。
- (七) 關於陳情人王先生部分，其為頂樓使用戶，於謄本上並無記載其姓名；理事長亦有提供100年當時王先生與本案關係認定之函文，提供給主席及委員們參考。
- (八) 有關陳情人所提建築規劃設計調整及財務計畫等相關意見，將於2個月內邀集全體更新會會員，召開說明會妥予說明及協調。

決議：有關陳情人所提建築規劃設計調整及財務計畫等相關意見，經實施者說明將邀集全體更新會會員召開說明會妥予說明及協調，故請於收受會議紀錄起2個月內，檢具協調紀錄、新簽署之同意書、歷次計畫內容修正依「都市更新會設立管理及解散辦法」召開會員大會議決之會議紀錄，併說明建築規劃設計調整對所有權人權益之影響後，再提請審議會討論。