臺北市都市更新及爭議處理審議會第684次會議紀錄

115年9月14日 府都新字第1156032860號

壹、時間：民國115年8月24日（星期一）上午9時00分

貳、地點：臺北市都市更新處1802會議室

參、主持人：陳建華副召集人

肆、出列席單位及人員：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115年9月1日府都新字第1156032279號函檢送會議紀錄辦理。

柒、討論提案

一、「擬訂臺北市信義區雅祥段三小段359地號等7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　鄭雅文　02　2781-5696轉3327）

有關委員及幹事意見摘要請詳附件

決議：

(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)人民陳情部分

1. 本案倘未同意參與更新，請實施者持續溝通協調，並納入計畫書內載明。

2. 地下室拆遷補償費部分，經實施者確認拆遷補償費不受影響，僅涉及分配對象認定，惟因涉私權爭議，爰請實施者依委員意見釐清後，依相關規定發放補償。

3. 針對陳情人提及加選車位部分，經陳情人表示願配合辦理差額價金找補，且經實施者說明同意超選，請實施者依相關規定及委員意見辦理。

4. 有關2樓牆面外推後增加拆遷補償費，經陳情人陳述外推牆面構造係混凝土造部分，實施者承諾配合調整，費用由實施者自行吸收，並經審議會討論後，予以同意。

(二)建築規劃設計部分

1. 本案都市設計於113年4月9日核備在案，有關建築規劃設計變動情形，經實

施者說明，另有關高度比檢討、人行步道寬度及滲透設計等，請依意見檢討修正，並經審議會討論後，予以同意。

2. 本案交通規劃部分，有關運具比乘載率引用依據、停車需求計算及B3-2基地退縮留設之人行步道上設置之植栽穴與鄰地間隔等修正情形，經實施者說明已於都市設計審議階段洽交通局確認無意見，並經相關單位確認，原則同意現行規劃設計方案，另有關緩衝空間及停車供需檢討等內容，請實施者依意見檢討修正，並經審議會討論後，予以同意。

(三)消防救災部分

1. 本案消防救災空間活動及消防車輛救災動線檢討修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

2. 本案電動車充電設備是否符合「戶外建築物室內與公共場域設置電動車輛充換電站安全管理指引」，經實施者說明本案目前無規劃電動車充電設備，後續將預留充電裝設備管線，並經審議會討論後，予以同意。

(四)財務計畫部分

1. 本案提列信託費用2,250,000元，目前暫以報價單提列，經實施者說明無法於核定前提供，將刪除提列信託費用及順修共同負擔，並經審議會討論後，予以同意。

2. 本案人事行政管理費(5%)、(廣告)銷售管理費(6%)及風險管理費(13.5%)皆以上限提列，並經審議會討論後，予以同意。

(五)權利變換及估價部分

本案估價報告書修正情形、二樓以上均價由1,220,123元/坪修正為1,220,149元/坪，共同負擔比率由28.64%修正為28.21%（以公辦都更承諾上限26.50%提列)，經實施者說明修正情形，並經審議會討論後，予以同意。

(六)自提修正

1. 本案辦理2樓牆面外推後增加其他土地改良物之「拆遷補償費」及陽臺補登涉及拆遷之「補償費」及「安置費」之修正調整情形，經實施者承諾自行吸收相關費用，不影響所有權人權益，並經審議會討論後，予以同意。

2. 本案實施者自提修正建築規劃設計(B1-2:地下室車位調整、管道及隔間調整、防火門形式修正；B3-2:無障礙車位位置調整、管道及隔間調整、戶外景觀座椅依都審核備版本修正、防火門形式修正)部分，經實施者說明修正情形不影響獎勵值、樓地板面積、財務計畫及估價內容，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)#6（建築物結構安全條件獎勵），同意給予B3-2基地132.33平方公尺（法定容積3.27%）之獎勵額度。

(2)#10（綠建築標章之建築設計獎勵），同意給予B1-2基地366.80平方公尺（法定容積6%）、B3-2基地242.60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B1-2基地366.80平方公尺（法定容積6%）、B3-2基地242.60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B1-2基地611.33平方公尺（法定容積10%）、B3-2基地404.33平方公尺（法定容積10%）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「耐震設計標章」。

(5)#14（時程獎勵），同意給予B1-2基地611.33平方公尺（法定容積10%）、B3-2基地404.33平方公尺（法定容積10%）之獎勵額度。

(6)#15（基地規模獎勵），同意給予B1-2基地580.76平方公尺（法定容積9.5%）、B3-2基地384.11平方公尺（法定容積9.5%）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)，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，原則同意給予B1-2基地574.81平方公尺（法定容積9.4%）、B3-2基地487.01平方公尺（法定容積12.05%）之獎勵額度，後續授權更新處覈實計算後給予。

(2)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B1-2基地183.40平方公尺（法定容積3%）、B3-2基地121.30平方公尺（法定容積3%）之獎勵額度。

(3)促進都市更新(二)，本案B3-2基地計有5棟4層樓合法建築物，且無設置電梯設備，同意給予33.08平方公尺(法定容積0.82%)之獎勵額度。

3.本案 B1-2基地及 B3-2基地申請都市更新容積獎勵合計皆已超過法定容積之

1.5倍上限，故以 B1-2基地3,056.63平方公尺(法定容積50%)及 B3-2基地2,021.63平方公尺(法定容積50%)上限計列容積獎勵。

(八)聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	大會決議
1	**牛○○(當事人)(書面)** 雅祥段三小段359地號等七筆土地什麼時候拆遷新大樓。	**1-1實施者受任人：國家住宅及都市更新中心(林啟賢主任)** 本案預計118年興建完工，於聽證會後即申請續排審議會，也是都更程序的最後一個會議，待審議會通過發佈核定實施後，實施者依相關規定申請拆照、建照等事宜，官網也會即時更新進度。	**無爭點：** 有關發言人提及都更進度，業經實施者會上說明，故無爭點。
2	**潘○○○(當事人)(書面)** (1)茲付上使用執照竣工圖2張證明公共樓梯間可以通達地下室,不需要經過室內，這個地下室是屬於全棟住戶安全使用。懇請實施者國家住宅及都市更新中心，比照永吉路120巷83號防空避難室分配給付。 (2)當初貴中心承辦人員未進入家中勘察室內格局，室內有外推1米x4.7米磚造房間，這個部分未計算拆遷補償費，茲付上照片2張，懇請貴中心查核。 ※書面資料詳後附件1。	**2-1實施者受任人：冠霖不動產顧問股份有限公司(林婷綺協理)** **現場回覆內容：** (1)81巷8號地下室目前是由1F 使用中，若所有權人認為樓上住戶可以使用該地下室，可以提供佐證資料說明全體住戶均可通達該地下室，確為共用狀態，並由市府審查確認，實施者將配合修正。 (2)後續將依陳情人提供之面積計算，由市府審查確認後修正補償費。 **書面補充說明:** 依陳情人於聽證檢附之使照圖及現場照片，經查2樓外推面積為4.7㎡，計算補償	**(1)(2)依審議會決議辦理:** 有關本案未登記之地下室及2樓牆面外退涉及拆遷補償及安置費，業提會討論，依審議會決議辦理。

序號	發言次序	答覆	大會決議
		金額27,122元，於審議會後加計表10-2其他土地改良物拆遷補償費，增加部份由實施者自行吸收。	
3	**林○○(當事人)(委託劉○○律師)(書面)** 以下陳述本人林○○代表二戶。 (1)權值二戶約20坪聲明但僅一戶10坪做計算列出本人土地33平方公尺(約10坪)，位於本案角間最優勢土地，原建物於民國65年合法建照竣工圖，原容積率239%，高於現行法容225%，依法應予補正。 若以現行法容計算,本人得樓地板面積約36～38坪；若以原容補正,則約38～40坪；若依危老或防災型更新規定，容積獎勵最高可加30%。則實際可建樓地板面積約46～50坪。相較法容增加約10～12坪，以市價每坪119萬元計算，價值約1,300萬元。 敬請審議單位於權變分配中合理反映此「原容補正與容積獎勵潛力」，以維護本人合法既存權益並促進分配公平。 以上計算公式土地所有權10坪 x 原容239%x 容獎1.5x 坪銷係數1.7=60.95坪，符合本人過往的會議中與住都和大陸建設，首要爭取57.51坪權值最接近值，盼市府各委員斟酌謹慎處理未同意之二戶林○○與廖○○之權益，或請將二戶排除都更，	**3-1實施者受任人：國家住宅及都市更新中心(林啟賢主任)** **(1)現場回覆內容：** 本中心所推動之公辦都市更新，均依《都市更新條例》辦理，採權利變換制度分配建物及土地，並透過公開程序辦理估價，抽籤委託三家估價師事務所執行，並以私地主最佳權值方案進行選配，確保公平合理，針對該陳情地主提出之超額條件，已透過歷次說明會、公聽會說明，另外與雙方溝通說明合計七十多次，倘若接受超額條件，將造成其他地主權益不公，對於本案不同意之地主，本中心遵循《都市更新條例》程序進行後續流程以確保其他同意地主之權益。	**(1)依審議會決議辦理：**有關發言人提及更前估價是否反映原容調整及獎勵部分，業提會討論，依審議會決議辦理。

序號	發言次序	答覆	大會決議
	因本人害怕自己最後淪為手無寸鐵的市民，強制參與其不合理都更，還要與市府代住都中心來強制拆遷我們的房屋，造成仇視對立困境，拜託! (2)關於車位獎勵本二戶在權變事業計畫書內均未獲得要車位分配權利,並不符合獎勵都更原則。 A.查本案更新後創造車位共計84位，平均單價約318萬元，全案車位總價值約2億6700多萬元。權變計畫書記載於摘要表五，為何本戶沒有悶配車位之權利。請裁示? 敬請審議單位及實施者於權變分配書中明列該部分價值，並調整本人權值及車位分配面積，車位為更新容積獎勵之衍生產出，屬全案公共收益之一，依都市更新條例第32條、第34條規定，其價值應納入全案權值分配計算，而非僅歸屬實施者。 本棟土地面積約132平方公尺，占全案約7.35%,應合理分配車位價值約1,962多萬元，本人依照全棟權值約40坪計算列出平均本棟一戶也可分配約490萬元(1,962/4戶)，車位為更新容積獎勵之衍生產出，屬全案公共收益之一，以維護公平公正合情合理原則。 B.實施者違反居住正義，對與本戶地主要求選配權值,再三阻撓，最後讓出資者得逞霸佔原住戶權益，選配基本一戶一車	**(2)現場回覆內容：** 陳情人並無在法定選屋期間提出申請選屋申請，故採公開抽籤程序辦理，皆符合法定程序。 **書面補充回應:** 實施者及出資人於112年6月7日召開會議，達成共識如下，詳事計附錄13： A、林○○：原由實施者代為抽籤獲配戶別(14F-A2)及車位(A-B3-58)，更換選配為14F-A5戶且不選配車位。 B、廖○○：原由實施者代為抽籤獲配戶別(2F-A3)及車位(A-B1-16)，更換選配為12F-A5戶且不選配車位。 C、上述更換內容，於本案完成公開展覽程序後，配合調整更換內容。 綜上說明，非陳情人所述實施者不提供車位選配，115年5月15日再次召開協調會說明更新後權值已全部用於選配房屋單元，無剩餘權值可再選配車位。	**(2)依審議會決議辦理：** 有關發言人所提加選車位部分，經實施者說明，業提會討論，依審議會決議辦理。

序號	發言次序	答覆	大會決議
	位訴求，事實呈現如權變計畫書中9-12頁，如下截圖，提到住都強行代為抽籤後，再由更換選配為14F-A5戶且不得選配車位，不得選配不是我們意願，是大陸建設張啟偉先生帶頭不給分配車位紀錄在事業權變計畫書中，請各位委員應就居住正義及原住戶之優先分配 六、所有權人更換更新後房屋單元與車位訴求說明 (一)本案因所有權人林[redacted]與廖[redacted]於112年6月7日提出更換更新後房屋及車位單元之訴求，經與實施者、出資人協商後達成共識如下: 1.林[redacted]：原由實施者代為抽籤獲配戶別(14F-A2)及車位(A-B3-58)，更換選配為14F-A5戶且不選配車位。 2.廖[redacted]：原由實施者代為抽籤獲配戶別(2F-A3)及車位(A-B1-16)，更換選配為12F-A5戶且不選配車位。 3.上述更換內容，於本案完成公開展覽程序後，配合調整更換。 (二)所有權人辜[redacted]、辜[redacted]、辜[redacted]等三位所有權人，於112年7月27日與實施者、出資人協議更換車位，其車位由原選配之A-B2-34更換為A-B1-13。 由於大陸建設取得出資者資格已變成權變主導，故原本本戶以不都更為主，反而被迫被抽籤。再假裝三方有進行協調的協調會議中亦是112年6月7日，做出已有共識之假象，本戶需要A-B1-5車位，出資方大陸建設以選配已超過為由,不讓我選配，連加購權利都不給，住都與出資者聯手合作，未秉持公開公正之原則，故實施者一直未善盡將每次的協調會議紀錄納入權變事業計畫書中，以公開貶低權值和壓榨地主之事實，請台北市政府保障本人權益並予以開放車位選配再協商、以增進台北市民都更之意願。		
	(3)關於權變計畫書裡，本案共負比。 A.出資者提列B1-2及B3-2營業稅85,313,613=8千五百多萬元及	**(3)現場回覆內容：** 共同負擔比率目前計畫書所呈現，皆已優於計畫初期與所有權人溝通時的數值，後	**(3)依審議會決議辦理：**本案營業稅、廣告銷售管理費及共同負擔比業

序號	發言次序	答覆	大會決議
	廣告行銷費用156,666,306=一億五千多萬元共241,919,919=2億4千1百91萬元，不公平不合理。 B.共負比有問題明顯與民爭利，出資者由市府公告提列應負擔比例為28.23%, 應出資額為2,729,740,784=27.29億，結果權變計劃書裡按出資人與住都簽定決標共負比率為26.5%。 C.即出資者負擔金額由28.23%降為26.5%降幅1.73%，故出資人大陸建設僅需出資2,562,686,067=25.62多億卻可以實際獲配價值2,611,105,100元26.11多億加車位價值198,100,000=多出246,519,033=多出2億4千多萬元。 D.共同負擔比28.6%降至26.5%是壓榨地主產生的假性共負比，大陸建設不應雙邊壓榨以獲私利，不能因公共利益取得之所謂依法暴利好嗎? E.住都過往一手遮天的設定的選配原則，**林啟賢**在與民爭利，於112年5月6日抽籤日現場對我說這是他們設計的遊戲規則，文○○在多次的協商會議中一再對我們住民怒吼，手舉高喊依法!依法!請調閱過去的會議影音證明我所言屬實，如今試問住都是依法取得暴利嗎?與民爭利?還我公道! F.大陸建設張啟偉也在過住的會	續仍需以臺北市政府審議結果為準。 **書面補充回應：** 針對權值低估意見，於112年10月6日公辦公聽會提出相關意見，估價師已針對估價條件逐條說明回應，請參閱「公辦公聽會回應綜理表」，實施者及出資人皆已多次與陳情人溝通說明。	提會討論，依審議會決議辦理。

序號	發言次序	答覆	大會決議
	議一在強調不與我們協商私約，這是公辦都更沒有私約，但我投訴過台北市更新處，他們卻會告訴協議就是私約。 然事業計畫書載明本案出資人與國家住都中心簽定決議之共同負擔比率為26.5%這不是私約是甚麼?大陸建設自打嘴巴!強行鴨霸我們的權值，並喊出我們不喜歡可以走啊，乞丐趕廟公，與國家住都聯手霸凌本戶，當我一再看到三次的權變事業計畫書一直未改正他們也不協商，我每天都在恐怖焦慮中度過，我要求實施者國家住都應負我本人之損害賠償。 ※書面資料詳後附件2.1。		
	(4)宏大估價記載不同調，選配中附加權變估價報告說明容積率計算231.28%，並非專屬獎勵?並且在事業計畫書中9-4頁有表三說明住都只幫我們申請到為老建築獎勵0.81%明顯與市民爭利。 權變下的法定容積率記載是225%，且我們主張以原容大於法容計算，附上本戶原竣工圖如下，原容239%請修正本戶應有權值。本案雖基地合併，獎勵應分開計算，以市民獎勵優先補助，最後若非都更專業者真的無法直接分辨總權值是否有利自己(如下圖比較說明)，同時謝謝權變小組胡毓忠估價師有提點出資者(為保障地主權益，本次專屬獎勵不予折減)	(4)**書面補充回應：** 經檢視送件版與聽證第二次補正版之專屬獎勵值獎勵差異，因審議過程中略有調整獎勵值申請額度(詳下表)，因此B3-2整宗基地折減後容積率由231.28%調整為231.31%。 <table><tr><th>版本</th><th>專屬容積項目</th><th>申請獎勵額度(㎡)</th><th>佔基準容積百分比</th></tr><tr><td rowspan="2">送件版</td><td>建築物結構安全條件獎勵</td><td>131.76</td><td>3.26%</td></tr><tr><td>四、五層合法建築物屋齡30年以上</td><td>32.94</td><td>0.81%</td></tr><tr><td rowspan="2">聽證第二次補正版</td><td>建築物結構安全條件獎勵</td><td>132.33</td><td>3.27%</td></tr><tr><td>四、五層合法建築物屋齡30年以上</td><td>33.08</td><td>0.82%</td></tr></table>	**(4)依審議會決議辦理：** A.有關估價部分，業提會討論，依審議會決議辦理。 B.另有關提及不同意參與都更部分，考量未同意戶之權利義務仍依都市更新條例相關規定予以保障，另就參與意願部分請實施者應持續妥予溝通協調。

序號	發言次序	答覆	大會決議
	等字樣，公開協助要求估價師說明。 再謝謝權變小組曾佳枝地政士(提出公辦都更應避免與民爭利的疑慮)字樣，公開之正義一方，以上請委員再行確認同意本二戶可以不參加都更，拜託! ※書面資料詳後附件2.2。		
4	**廖○○(當事人)(委託劉○○律師)(書面)** 緣今日為「擬訂臺北市信義區雅祥段三小段359地號等7筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」(下稱系爭計畫)聽證會，出資者大陸建設有諸多不負責任，不適格擔任本案出資者之情事，如果不答應我們的條件，請將我們的基地從系爭計畫範圍剔除，說明如下： 都市更新本應該是讓這個城市更好的事，然而這一切都走樣了，從112年6月28日，到這次114年11月7日要召開聽證會，這段時間住都中心不知道換了多少承辦人，而不管如何，住都中心跟大陸建設幾乎沒有去找我們協商過。 早在兩年前的112年4月25日我們主動邀約申請與實施者及出資者，在住都開會，在住都中心401的會議上，討論到相關價值的約定。 (1)參與都市更新係被迫參與，並非我們所自願 大陸建設張經理表示我們不能爭取權益(以坪登記或權值金額約	**4-1實施者受任人：國家住宅及都市更新中心(林啟賢主任)** **現場回覆意見(1)、(3)~(10)內容：** 國住都與大陸建設合作關係，即要求出資人不得私下與權利人簽署私契約，造成其他地主不公之情事，皆以公開協商方式辦理，故以法令規定之權利變換方式辦理，後續仍會再持續溝通。	**(1)予以採納：** 有關不同意參與都更部分，未同意戶之權利義務仍依都

序號	發言次序	答覆	大會決議
	定)都不願意，直接明確表示本案只能走權利變換，如果我們想要爭取合理的權值，需要等到審議會時才能爭取，並無意要要與我們簽署任何有關都市更新權值的約定，並且將協協議責任轉嫁給政府，實非常不負責任。		市更新條例相關規定予以保障，另就參與意願部分請實施者應持續妥予溝通協調。
	(2)大陸建設提出我們120巷83號一戶土地為9.96坪可創造建物坪數價值為50幾坪，(計算式:9.96坪x225%容積率 x1.5獎勵容積x1.57坪銷係數=52.988坪)，但我們都知道獎勵容積還最高還可以爭取到100%，銷坪係數在台北市精華區，其實也可以爭取到1.7，所以由此可知，我們的權值，無疑是被低估的。而在所有20戶中，我們的位置是臨路條件最好、邊間、然權值是被估最低的，這對我們非常不公平，所以我們才不願參與這樣的都更。	**(2)書面補充回應:** 針對權值低估意見，於112年10月6日公辦公聽會提出相關意見，估價師已針對估價條件逐條說明回應，請參閱「公辦公聽會回應綜理表」，實施者及出資人皆已多次與陳情人溝通說明。	**(2)依審議會決議辦理：** 有關估價部分，業提會討論，依審議會決議辦理。
	(3)大陸建設聯合國家住都中心，以公辦都更的法令下，無論何時的談論之任何結果，均以係依法二字來塘塞我們的權益，並說出如果不滿意建築設計，我們可以走啊等語,我們身為台北市小民，無法接受這種所謂的公辦都更。而既然大陸建設都說我們可以走了，所以也請貴府將我們的基地從系爭計畫範圍剔除。我不需要這種蠻橫的公辦都更，我們可以自主都更，我可以自己當實施者。 (4)大陸建設聯合住都中心，挾公辦都更的法令下，直說他們依法不		**(3)~(7)無爭點：** 有關發言人主要係提及本案實施者溝通協調方式，並非審議會權責，仍請實施者妥予溝通協調。

序號	發言次序	答覆	大會決議
	與我們作任何協議，但大陸建設卻跟住都中心有私約，亦即怎麼不可能有私約，且都市更新條例第44條:「以協議合建方式實施都市更新事業，未能依前條第一項取得全體土地及合法建築物所有權人同意者，得經更新單元範圍內私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意，就達成協議部分，以協議合建方式實施之。對於不願參與協議合建之土地及合法建築物，以權利變換方式實施之。」亦即公辦都更不表示不能協議合建,都更不是只有權利變換,也可以私約,即使我們地主想為自己的房子爭取,並認定以上的第二點的50幾坪價值，他們都要我們自己去市府陳情，換言之，其根本沒有做任何整合的事情，但卻好意思要求那麼高的人事行政管理費用、風險管理費，實顯有問題。一個都更案，可以有幾個都更方式選項，住都不專業，他不能當實施者，而且我可以當實施者。 (5)112年4月25日會議再進行了三小時53分鐘後，本人苦苦哀求不要這樣的建築，不要都更破壞原有生活安寧，大陸建設仍堅持擺出高姿態，因我們堅決不同意都更，卻要我們在審議會中提出，實有強制我們的自由意志，我們也說不要到審議會中提出不都更，他們還是說也要在審議會中提出，我們遭受到極大的實威脅		

序號	發言次序	答覆	大會決議
	壓頗感。因此爰於今日提出我們不想參與都更的意思。 (6)大陸建設還要我們自己尋求去市府都更處請求陳情抗議，也叫我們請律師並走訴訟爭取，我們說如此一來，會墊高我們的居住成本,他們卻說我們要自己去想辦法去彌補自己的損失，還說非要用公辦都更才可以合併公家的地，我主張盈餘應該主動分配，但住都和大陸建設卻要我主動並等去審議會爭取，我要求提高權值,卻說我的要求已經是超過他們可以給我的東西了，如同施舍一般。此外我們的房子沒有賣，都是自己要住，實在不懂為什麼要負擔銷售管理費跟營業稅，這不應該由我們負擔甚明。 (7)我想請問都更處長及台北市長最高責任單位，我們小民若不妥協，難道實施者及出資者都沒有觸犯憲法之保障人民財產權之權利?我們二戶未同意戶，因此案已經造成我們二戶身心俱疲，無法兼顧經濟生活了，如果本案是本市的台北市都更示範案件，本人希望本案在市府的監督下，可以保障我們的最高權益。 (8)本人希望本案在市府的監督下，需要尋求貴單位命令其實施者先暫停這一個都更進度，幫助市民可以有對等的高度與大陸建設和住都中心，合作創造自己心目中的家。如果出資者與實施者無意與我們溝通、調整，亦請將我們劃出本案都市更新事業計畫範		**(8)無爭點:** 關於要求暫停都更進度一事，查本案皆係依法定程序辦理，故無爭點。

序號	發言次序	答覆	大會決議
	圍,我們沒有意願，也沒有必要參與這樣的都市更新。 (9)偉大的城市不應該是建立在欺負手無寸鐵的百姓、犧牲弱勢的族群，並挾公共利益、公辦都更之名以推土機的方式將不同意戶驅逐這個賴以維生的環境，讓財團在不顧當地居民的意願下，將其輾過去,是以我們沒有意願，也沒有必要參與這樣的都市更新，也請貴府將我們劃出系爭計畫範圍。 (10)正如吳庚大法官撰文認為「公益不是整個社群或是其中大部分成員利益的總合，而是各個成員事實上利益，經由複雜的交換影響過程，所形成理想的整合狀態。」從而少數服從多數不再代表是公共利益，而是「多數尊重少數，並整合少數利益」後的狀態，始有資格稱為公共利益。而本案我們可以看到，出資者跟實施者幾乎沒有跟我們溝通，從頭到尾都是強迫我們參與都更的，因此我們沒有意願，也沒有必要參與這樣的都市更新，也請貴府將我們劃出系爭計畫範圍。		**(9)~(10)予以採納：** 有關不同意參與都更部分，考量未同意戶之權利義務仍依都市更新條例相關規定予以保障，另就參與意願部分請實施者應持續妥予溝通協調。
5	**林○○(當事人)(書面)** 精神損害陳述意見書 #標題 都市更新聽證會意見書與發言表單 #基本資料 陳述人:林○○代表	**5-1實施者受任人：國家住宅及都市更新中心(林啟賢主任)** **現場回覆內容：** 因439地號一樓、二樓皆屬同意參與都更，中心仍會再努力與該陳情人溝通協商，期望能改善住戶居住環境。	**(1)予以採納：** 有關不同意參與都更並排除439地號部分，未同意戶之權利義務仍依都市

序號	發言次序	答覆	大會決議
	日期:中華民國114年11月7日 案由:臺北市信義區雅祥段三小段359地號等7筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案 #正式意見書 謝謝大家，沒有這個都更我不會懂得快速的切人都更的權值要點，雖然過程是痛苦和折磨的，幸好我很幸福才能夠支撐內心的力量，我有個美滿的家庭，有溫厚的老公。 所以目前我仍然樂觀看待我們的居住正義即將來臨。 我一定要在439號土地生活下去。這塊地有我們夫妻努力的印記，有全家四人大小歡樂時光。 但事實上我和我先生都已經邁入樂齡之年，我們正在體驗身體老化的現象，加上住都以行政法人之姿帶頭使壞，本應我們市民民共享的公共利益，政府刻意製造利益衝突，帶給我重重生活關卡的困境，嚴重身心俱疲帶來不健康的生活品質急速下墜感。卻甘願給建商提高商業毛利。至少二億多元。 目前我仍秉持初衷，不都更，在我有限的歲月中，我將繼續捍衛，因為我知道全家都需要安穩的生活，清靜的日子，孩子需要安居樂業，他們教養好且優秀，他們在台北市長大就業後所得稅也會回饋給台北市政府。 我們土身土長在臺北市，沒有享受到任何特別的社福帶給我們歡樂，台北居大不易，凡事都要強調使用者付費,國民物價消費最高，這也不是我們在當時所預料到的，我們專		更新條例相關規定予以保障，另就參與意願部分請實施者應持續妥予溝通協調。

序號	發言次序	答覆	大會決議
	心於安居樂業，是自我教養，遵守紀律的台北市民，以不製造社會問題來回饋政府，此次誠摯希望台北市政府出手相助。 如果因此讓大陸建設得利且順利將本戶趕出家門，是臺北市政府的大不幸啊! 都更本來就不在我的人生清單中，但是當我要買下這間房子是我們最苦的時候，那一年我只有30歲，加上天災意外加重損失，我們必須向親友、公司、銀行同時借貸，全身負債，只為盡快擁有一個安全的居家環境。因為89年象神颱風河岸水位上漲，把家給淹沒了，一夕之間，全部家產化整為零。百萬裝璜沒了。當時沒有鏟子超人，望著滿屋的泥濘，只有夫妻二個人的眼淚，那年我的大兒子才四歲，我因此壓力大到不孕，二個孩子相隔十年才出生。 所以我們從未想過都更這個事件會影響我們生活和就業嚴重精神經濟問題我們本來是不都更，被既得利益者大陸建設看上隱藏的土地價值高貴，我們變成不能不都更、不能協議合建、不能協商分配、不能主張正確價值嗎、不能協商自我需求、不能超值選配、只能抽籤選擇，不能擁有一房一車位、不能全家同住。 請專家學者正視 權變造成地主只能賤價售出再高價買回是對的嗎?權變造成地主只能看能出資者臉色嗎? 大陸建設的楊郁文說:「不喜歡你可	**書面補充回應：** 針對權值低估意見，於112年10月6日公辦公聽會提出相關意見，估價師已針對估價條件逐條說明回應，請參	**(2)依審議會決議辦理：** 發言人提及權變價值低估及分配部分，經實施者說

序號	發言次序	答覆	大會決議
	以走啊」這句話在協商過程中是非常強勢的表現。所以我恨透了都更，沒有都更我就不需要受到折磨，更沒有必要接受一個有礙空間的建築設計體柱型，以上總總請將我們本地439號從此都更案中排除。 結論: 我們強烈要求不都更，請將我們本地號439號從此排除。 並我已經了解都更全貌，也熟知台北市政府對都更戶的善意獎勵政策，將來我們還需要市府協助完成自主都更，或是老舊公寓增設電梯改善生活品質，自創自己要的生活新風貌。謝謝!	閱「公辦公聽會回應綜理表」，實施者及出資人皆已多次與陳情人溝通說明。	明，業提會討論，依審議會決議辦理。
6	**廖○○(當事人)(委託劉○○律師)** (1)車位部分實施者沒有回答，我們選到的權值是五千兩百多萬，坪數41.16坪沒有車位，其他人選41.16坪，卻有車位，實施者不讓我們選車位，可見選配原則有很大的問題。	**6-1實施者受任人：國家住宅及都市更新中心(林啟賢主任)** **現場回覆內容：** (1)因陳情人選配相對高單價之房屋單元，故已無權值可再選配車位。 **書面補充回應:** 實施者及出資人於112年6月7日召開會議，達成共識如下，詳事計附錄13： A、林○○：原由實施者代為抽籤獲配戶別(14F-A2)及車位(A-B3-58)，更換選配為14F-A5戶且不選配車位。 B、廖○○：原由實施者代為抽籤獲配戶別(2F-A3)及車位(A-B1-16)，更換選配為12F-A5戶且不選配車位。	**(1)依審議會決議辦理:** 有關發言人所提加選車位部分，經實施者說明，業提會討論，依審議會決議辦理。 。

序號	發言次序	答覆	大會決議
		C、上述更換內容，於本案完成公開展覽程序後，配合調整更換內容。 綜上說明，非陳情人所述實施者不提供車位選配，115年5月15日再次召開協調會說明更新後權值已全部用於選配房屋單元，無剩餘權值可再選配車位。 **現場回覆內容：**	
	(2)營業稅和銷售管理費，我們無須負擔，因為我們是自己住沒有要出售，實施者未回答?	(2)銷售管理費、營業稅等皆依政府公告之提列總表計算之。	**(2)無爭點:** 依本案適用之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定提列共同負擔辦理。
	(3)439地號是單獨地號，可以自行興建，沒有夾雜其他地號，與81弄鄰居無關係，不須其他鄰居參與也可以興建，也可以單獨就1、2樓自己都更，如同永春都更案松山路上彭龍三保留我們不都更，而且我們屋齡是最年輕的，希望我們不參與都更。	(3)439地號1、2樓是同意戶，也希望3、4樓未來能繼續當鄰居，因更新無法僅改建1、2樓，物理上是有困難的，會再持續與陳情人溝通協調。	**(3)予以採納：** 有關陳述人發言提及排除439地號部分，因屬不參與更新，其未同意戶之權利義務仍依都市更新條例相關規定予以保障，另就參與意願部分請實施者應持續妥予溝通協調。

(九)同意本案都市更新事業計畫及權利變換計畫修正後通過，後續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，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。

附件-委員及幹事意見摘要

(一) 財政局 陳映竹幹事(書面意見)

本局無意見。

(二) 地政局地價科 張家銘幹事(何慎筑代)(書面意見)

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 蔣以萱幹事(邱垠甄代)(書面意見)

1.事業計畫書

(1)P.9-75，請於圖說清楚標示基地車道斜坡自臨道路之指定退縮人行空間後留設之緩衝空間。

(2)P.附12-6：

A.「表11停車供需檢討」 法定車位應為97席，請修正。

B.請將檢討一般零售業顧客及一般事務所訪客停車需求納入事業計畫書內。

(3)P.附12-8，請於「圖12基地1F 停車場安全措施示意圖」補充標示停車場出入口與北側路口距離。

(4)P.附12-13，「3.小計」機車應為43席，請修正；「表21停車供需檢討」汽車停車供給為87席與「都更審議資料表」的數量(實設86席)不一致，請釐清修正。

(五) 消防局 廖家銘幹事(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。」。

(六) 文化局 姚丹鳳幹事(書面意見)

無文資列管事項。

(七) 都市發展局都市規劃科 鄭宇鈞幹事(書面意見)

前次意見已修正完竣，無意見。

（八）都市發展局都市設計科 楊子嫻幹事(書面意見)

本案曾辦理都審程序，本府113年4月9日府都設字第1133000047號函核定在案，本次所附都市更新事業計畫報告書與前開核定報告書相符，故無意見。

（九）建築管理工程處 林品君幹事(顏于雅代)

針對建築規劃設計議題部分，無意見。

（十）簡文彥委員(出席並提供書面意見)

陳情人林○○多選部分依權利變換選配原則，未超過110%部分應繳納超額價金；若超過110%則屬超選，建議仍應與實施者達成協議。

（十一）朱萬真委員(出席並提供書面意見)

林姓及廖姓等2位陳情人增加選配1個車位，若超過應分配價值110%，即有不符合選配原則情形，另以目前房屋選配已有應繳差額價金情形，依都市更新條例第52條規定多於應分配者應繳納差額價金，若經實施者催告仍不繳納者，尚有強制執行程序，請律師告知此項規定。

（十二）游素秋委員(出席並提供書面意見)

1.二塊基地航高管制高度不同請分別檢討。

2.事業計畫書 P.9-17頁人行步道 A 部分未達2公尺請檢討，並請補充人行步道滲透設計。

3.事業計畫書P.9-21頁 B1-2基地次要道路高度比檢討有誤，請釐清。

（十三）于俊明委員

1.有關地下室拆遷補償費部分，陳情人所引用建物所有權第一次登記相關補充規定，應注意該規定之適用時點及本案建物興建年代之關係。本案建物係於民國80年9月18日前興建，地下室究屬共有或專有部分，尚難僅依該規定逕予認定，仍應就個案相關要件及證明文件綜合判斷。

2.本案審議重點應著重於地下室拆遷補償費之「給付對象」，審議會不宜逕行認定私權歸屬。請實施者就地下室實際使用情形、稅籍資料及其他相關權利證明等資料補充說明，以釐清拆遷補償費之合理給付對象。

3.另陳情人所提建物外推部分之構造類別及拆遷補償認定尚有未明之處，請實施者再予釐清並補充說明。

（十四）連琳育委員

1.本案地下室雖未辦理建物登記，惟依竣工使用資料屬合法建物，拆遷時仍應

依法提列相關補償費用。至補償費之歸屬，如地下室產權未明，且一樓無法提出其他樓層所有權人同意約定專用之相關證明，建議參照既有通案處理方式，按相關權利比例辦理分配，以避免審議程序介入私權爭議；如一樓得提出原始買賣契約或建商約定專用等證明文件，再依相關資料檢討其補償費歸屬。

2. 有關陳情人反映更新前2樓價值調整部分，依目前資料所示，估價師係依估價條件，考量4樓建物面積較小、土地持分較大等因素進行找補，其處理方式尚符合相關估價範本。為促使陳情人充分瞭解本案估價調整原因，請估價師就估價條件、土地持分及價值調整過程內容再予詳細說明。

（十五）葉玉芬委員

1. 建議釐清本案選配相關用語，以避免「增選」、「多選」及「超選」等名詞混用而產生爭議。所有權人於選配原則容許範圍內，依權利變換方式辦理差額找補者，屬「多選」；超過選配原則所容許額度之部分，則屬「超選」。

2. 超選部分因已超出權利變換一般選配範圍，應由所有權人與實施者另行協議處理，相關價格及條件亦應依雙方協議辦理。建議後續計畫書及相關說明文件統一使用「多選」及「超選」之用語，避免使用「增選」等易造成混淆之文字。

（十六）林佑璘委員

有關所有權人超額選配車位部分，如地主與實施者或出資人已就超選內容達成協議，相關協議內容仍應納入計畫書中敘明，包括所有權人增購車位之出資金額、分配車位位置或編號等事項，俾利後續權利變換分配、登記及執行有所依循，避免產生爭議。

（十七）唐惠群委員

有關陳情人提及2樓牆面外推構造為磚造，抑或是混凝土造部分，請實施者釐清補充說明。

（十八）都市更新處

考量未來鄰地開發後之人行空間銜接，請實施者說明植栽穴未依交通局建議與鄰地留設3公尺以上間距之原因，並再檢討基地與鄰地人行動線之連續性。

二、「變更(第二次)臺北市大同區大龍段一小段265地號等30筆(原27筆)土地都市更新事業計畫及變更權利變換計畫案」都市更新審議案（承辦人：事業科 周家棣 02 2781-5696轉3322）

有關委員及幹事意見摘要請詳附件

決議：

（一）人民陳情部分

本案尚有所有權人未表示同意參與更新，以及里長對本案更新單元外西側計程車停等區表示關切之情事，請實施者持續妥予溝通協調。

（二）建築規劃設計部分

本案都市設計業經114年12月8日變更核定，經實施者說明本次建築規劃設計變更內容，另有關A區北向立面一層開口、補充服務性車輛車道出入口寬度及基地周邊各運具動線、車道出入口及反射鏡位置，請實施者依意見檢討納入計畫書內載明，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、救災動線、電動充電車位規劃及檢討修正情形，請實施者依意見檢討並補充於計畫書內，並經審議會討論後，予以同意。

（四）財務計畫部分

本案人事行政管理費(4.43%)、廣告銷售管理費(5.58%)及風險管理費(10.05%)，經實施者逐一說明合理性及必要性，並經審議會討論後，予以同意。

（五）權利變換及估價部分

本案估價報告書修正情形(是否反映轉管之價值)，北側B區2樓以上平均單價為651,784元/坪(前次核定653,548元/坪)，南側A區為708,378元(前次核定711,307元/坪)，共同負擔比35.91%(前次核定35.99%)，以及地籍整理計畫表，經實施者說明並經審議會討論後，請依意見檢討修正，予以同意。

（六）建築容積獎勵及容積移轉部分

1.都市更新建築容積獎勵辦法

(1)#8（協助取得及開闢公共設施用地獎勵獎勵)，同意維持原核定額度給予北側B區1,245.04平方公尺（法定容積15.00％）之獎勵額度。

(2)#10（綠建築標章之建築設計獎勵)，同意維持原核定額度給予南側A區1,161.32平方公尺（法定容積8.00％)、北側B區498.02平方公尺（法定容積6.00％）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A區「黃金級」、B區「銀級」以上。

(3)#13（建築物耐震設計獎勵），同意維持原核定額度給予南側 A 區1,451.66平方公尺（法定容積10.00%）、北側 B 區830.03平方公尺（法定容積10.00%）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「耐震設計標章」。

(4)#14（時程獎勵），同意維持原核定額度給予南側 A 區1,451.66平方公尺（法定容積10.00%）、北側 B 區830.03平方公尺（法定容積10.00%）之獎勵額度。

(5)#15（基地規模獎勵），同意維持原核定額度給予南側 A 區3,513.01平方公尺（法定容積24.20%）、北側 B 區2,008.66平方公尺（法定容積24.20%）之獎勵額度。

(6)#17（處理占有他人土地舊違章建築戶之樓地板面積獎勵），同意維持原核定額度給予南側 A 區789.44平方公尺（法定容積5.50%）、北側 B 區480.00平方公尺（法定容積5.78%）之獎勵額度，實施者業於擬訂當時取得違章建築戶之證明文件及拆遷安置協議書。

（七）聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	作業單位初核意見
1	**新工處(公有土地管理機關)(書面意見)** 旨案涉本處管有本市大同區大龍段一小段299-3地號土地，土地使用分區為「第參種商業區（依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第參種商業區使用）(原屬第參種住宅區)」，於未完成管變前仍依都市更新計畫參與權利變換，另本次聽證本處不派員出席。	**1-1實施者受任人：國家住宅及都市更新中心 曹明炫組長** 實施者將依法遵照規定辦理。	**無爭點：**有關新工處提醒本案範圍內權管土地，於未完成管變前仍依都市更新計畫參與權利變換一事，請實施者依相關規定辦理。

序號	發言次序	答覆	作業單位初核意見
2	**張○○(里長)（其他到場人)** 恭喜各位房屋已興建完成，只是於後面計程車等候區，目前尚未妥善規劃，建議辦理會勘，並請相關單位共同協商處理。	**2-1實施者受任人：國家住宅及都市更新中心 曹明炫組長** 為計程車排班區已鋪柏油，係符合都市計畫之規範，後序移交給公運處時，將副知里長，建議可交由其主管機關協調處里該議題。	**不予採納：**有關北側 B 區範圍外東側交廣用地(計程車等候區)規劃部分，現況及變更都市計畫所規劃為計程車等候區，本案業辦理驗收，實施者業說明後續產權移交給公運處時將副知里長，後續由公運處協調處理。

（八）同意本案變更(第二次)都市更新事業計畫及變更權利變換計畫修正後通過，後續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，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。

附件-委員及幹事意見摘要

（一）臺北市政府工務局新建工程處(公有土地管理機關)(書面意見)

本案涉本處管有本市大同區大龍段一小段299-3地號土地，其使用分區為「第參種商業區（依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第參種商業區使用）(原屬第參種住宅區)」，本處後續將辦理變更非公用財產交由本府財政局經管，於變更程序尚未完成前，仍依都市更新條例相關規定參與都市更新。

（二）財政局 陳育琳幹事（書面意見）

本局無意見。

（三）地政局地價科 陳振惟幹事(書面意見)

無意見。

（四）地政局測繪科 陳政南幹事（書面意見）

表11-1地籍整理計畫表，不同使用分區之土地尚無法地籍整理為同一土地，請釐清。

（五）交通局 曾佑民幹事（張珮甄代)(書面意見)

1. 事業計畫書

(1)P.9-14 請參照本案交評報告都審核定本，補充標示服務性車輛車道出

入口寬度。

(2)P.9-18

A.請參照本案交評報告都審核定本，於圖面呈現基地周邊各運具動線。

B.配合承德路三段247巷行車動線，請酌予調整車道出入口反射鏡位置，以使發生作用。

（六）消防局 廖家銘幹事（書面意見）

1. 計畫書P.2-6、P.9-40及P.19-103，道路寬度不一致，請再檢視修正。

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基地內救災活動空間(B區C棟)之動線，若無法順向駛離，請規劃迴車空間供雲梯消防車順向駛離，並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. 規劃於 B 區之救災活動空間內含人行道，救災活動空間範圍應與道路順平（高程順平無落差）。

（七）文化局 姚丹鳳幹事(書面意見)

無新增意見。

（八）都市發展局都市規劃科 温靖儒幹事(楊詠傑代)（書面意見）

無意見。

（九）都市發展局都市設計科 楊子嫻幹事（書面意見）

1. 本案前經本府114年12月8日都審第1次變更設計核定在案，惟經檢視「A區北向立面一層開口」與都審核定報告書內容不一致，亦與 P11回應說明不符，請釐清。

2. 倘經都更審議會同意調整「A 區北向立面一層開口」，經檢視其調整幅度尚符「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第8條規定，免辦都審變更設計。

（十）建築管理工程處 林品君幹事(顏于雅代)

建築規劃設計部分，無意見。

（十一）游素秋委員(出席並提供書面意見)

本案設置立式招牌及新增電子廣告看板請依廣告物管理自治條例檢討。

三、「擬訂臺北市萬華區直興段二小段441地號等24筆（原18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 吳心筠 02 2781-5696轉3313）

有關委員及幹事意見摘要請詳附件

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歷次陳情意見之溝通協調情形，請實施者持續溝通協調並調閱資料釐清選配抽籤程序；倘涉及抽籤程序瑕疵，請依都市更新條例相關規定重行辦理選配作業，再提請大會討論。

（二）財務計畫部分

1. 本案信託管理費以銀行報價單金額50%提列7,614,000元，請實施者於核定前檢具合約並擇低提列，倘未檢具則刪除，並經審議會討論後，予以同意。

2. 本案協議合建戶之營業稅計算，經實施者說明並經審議會討論後，請於核定前檢附證明文件並依協議約定內容辦理始得提列，倘未檢具則刪除，並經審議會討論後，予以同意。

3. 本案廣告銷售管理費未扣除實施者繼受不能參與分配之價值，請實施者配合修正，並經審議會討論後，予以同意。

4. 本案人事行政管理費（5%）、廣告銷售管理費（5.76%）及風險管理費（14.72%）均以上限提列，經實施者逐一說明之合理性及必要性，管理費提列理由請依委員意見修正，餘經審議會討論後，予以同意。

（三）權利變換及估價部分

本案估價報告書修正情形，及二樓以上平均單價由732,211元/坪修正為744,560元/坪，共同負擔比由50.61%修正為50.67%（事業計畫核定55.82%），經實施者說明並經審議會討論，請依委員及幹事意見檢討修正且共同負擔比率不得逾50.67%，再提請大會討論。

（四）請實施者釐清陳情人所提公開抽籤程序疑義，倘陳情人於公開抽籤當日確實已提出異議，則應重新辦理選配作業，後續併同聽證紀錄再申請提審議會討論。

附件-委員及幹事意見摘要

（一）臺北市政府工務局新建工程處（公有土地管理機關）（書面意見）

本案涉本處管有萬華區直興段二小段461-1地號土地，其使用分區為第肆

種商業區，本處後續將辦理變更非公用財產交由本府財政局經管，於變更程序尚未完成前，仍依都市更新條例相關規定參與都市更新。

（二）財政局 陳育琳幹事（書面意見）

本局無意見。

（三）地政局地價科 陳振惟幹事（書面意見）

無意見。

（四）地政局測繪科 陳政南幹事（書面意見）

表11-2、3土地/建物登記清冊表「他項權利、限制登記情形」有更新後應轉載之抵押權者，請增列土地及建物他項權利登記清冊表。又土地他項權利登記清冊表建請載明更新後「設定權利範圍」欄位，並依權利人更新後取得權利範圍填寫，以利後續登記作業。

（五）交通局 葉志韋幹事（施愷容代）（書面意見）

本案提請討論事項無涉交通議題，爰本局原則無意見。

（六）消防局 廖家銘幹事（書面意見）

本案係涉及都市更新審議案，未涉本局權管，無意見。

（七）文化局 姚丹鳳幹事（書面意見）

無新增意見。

（八）都市發展局都市規劃科 陳奕真幹事(馮景瑋代)（書面意見）

無意見。

（九）都市發展局都市設計科 楊子嫻幹事（書面意見）

本案曾辦理都審程序，本府112年12月7日府都設字第1123074545號函核定在案（第1次變更設計），本次所附都市更新事業計畫報告書與前開核定報告書尚相符，另本案為權利變換計畫案，故無意見。

（十）簡文彥委員（出席並提供書面意見）

請釐清陳情人於辦理第二次抽籤後未中籤時，所應改選之房屋選擇，是否已不含第一次未中籤者已改選之內容；若有則請實施者妥予協調，以免因程序瑕疵影響權益。

（十一）朱萬真委員（出席並提供書面意見）

1. 因選配通知看起來有瑕疵，第一次抽籤選配應無效，請說明是否有再辦理第二次選配期間。通案重複未中籤者，更換選配後再重複者，應在抽籤同順位，只有未交申請書者方於最後抽籤選配。

2. 人事行政管理費說明內容有關營建工程管理專業人員及括號內之文字，非屬提列總表定義範圍，建議刪除。

3. 表10-2，四名不能參與權利變換領取現金補償部分，更新後受配人、應分配權利價值及應領差額價金欄位均空白，請補充相關內容。

（十二）游素秋委員（出席並提供書面意見）

針對448地號陳情人之選配抽籤程序瑕疵請釐清，並請實施者與陳情人溝通協調。

（十三）林佑璘委員

1. 倘若陳情人於第二次抽籤當下已有要求實施者說明選配瑕疵事宜，就屬於已提出異議。

2. 448地號土地為兄弟持有單一產權且非屬畸零地，基於財產權保障，實施者有義務應與地主取得共識，仍請實施者妥予溝通協調。

3. 另本案所涉實施者與土地所有權人間訴訟結果將直接影響案件執行，倘若持續推進審議，權利變換計畫核定取得拆除執照，其建築物拆除將致無法復原。

（十四）唐惠群委員

公開抽籤當時應錄音錄影，請實施者調閱相關資料釐清是否涉及程序瑕疵。

（十五）張章得委員

1. 陳情人主張選配程序瑕疵部分，仍請實施者妥予溝通協調。

2. 本案共同負擔比率逾50%，以臺北市行情而言，建議實施者酌予調降風險管理費。

（十六）于俊明委員

1. 請實施者及陳情人確認第二次抽籤時主張異議內容為何?異議內容將涉及陳情人已重新選擇房屋的前提下是否還有抽籤之平等權，抑或是基於何種理由或不公平對待之情況下選擇房屋，應先釐清。

2. 有關協議合建戶之營業稅，請實施者說明本案係由實施者代墊負擔抑或地主自行繳納，仍應回歸協議合約內容約定事項，應依提列總表規定檢具相

關證明文件。

3. 有關448地號土地是否剔除更新單元範圍審議會應需有充分討論，並表態係基於公益性等緣由，故納入更新單元範圍，訴訟不能影響更新程序，聽證紀錄序號3第1點當事人所提意見建議採納並循依事業計畫核定內容。

（十七）連琳育委員

陳情人所述第二次抽籤未中籤時，房屋選擇是否與其他所有權人相同?請實施者釐清是否損及陳情人權益?另陳情人提起行政訴訟，請實施者補充說明目前訴訟辦理情形。

（十八）葉玉芬委員

1. 有關三大管理費內實施者所述國外知名建築師及房地產市場低迷情形，與價格日期當時狀況未符，且國外知名建築師操刀應反映在本案房屋價格，建議文字再酌予調整。

2. 陳銘光不動產估價報告書：估價師更換比較標的（30）One@台北，比較法修正過程中，本案基地面積596坪，比較標的基地面積379坪，基地規模無調整，惟社區產權複雜程度調整-4%，其理由為產權複雜及管理上稍具劣勢，因單層戶數規劃與基地規模有相對關係，請估價師再酌予調整。另比較標的雨遮比為13.3%，較本案雨遮比近2倍，因未來雨遮不做登記，修正敏感度請估價師再行檢視。

（十九）鐘少佑委員

比較標的（30）個別條件中，單層應為11戶而非4戶，請估價師再檢視修正。