臺北市都市更新及爭議處理審議會第676次審議會會議紀錄

115年6月5日 府都新字第1156027434號

壹、時間：民國115年5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：簡瑟芳召集人

肆、出列席單位及人員：略（詳簽到簿）　　紀錄彙整：

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5月19日府都新字第1156021564號函檢送會議紀錄辦理。

柒、討論提案：

一、「變更(第二次)臺北市大安區通化段四小段121地號等39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 鄧伊菱 02 2781-5696轉3362）

有關委員及幹事意見摘要請詳附件

決議：

（一）本案討論前遲維新委員及連琳育委員已依各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法第8點規定，自行離席迴避。

（二）人民陳情部分

本案尚未同意參與更新及陳情，請實施者加強溝通協調。另有陳情人表示其為占有他人土地舊違章戶，並檢具水電單及先占後租等證明文件，經實施者說明業與其達成協議，請將相關協調內容納入計畫書內載明。

（三）建築規劃設計部分

本案建築規劃設計高度比、院落檢討、交通規劃及影響評估等修正情形，請實施者配合審查意見檢討修正；另高層緩衝出入口部分，經實施者說明修正植栽配置及人行步道容積獎勵，且因獎勵下降並連動調整24層公設空間面積，不影響所有權人權益，並經審議會討論後，予以同意。

（四）消防救災部分

本案消防救災活動空間檢討及修正情形，請實施者補充標示雲梯消防車進

入及駛離救災活動空間之動線；另充電車位部分，經實施者說明未設置充電車位僅預留管線，後續充換電站(設備、樁)仍應參考內政部函頒之「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」辦理，並經審議會討論後，予以同意。

（五）財務計畫部分

1. 本案24層樓高6公尺，涉及樓高造價加成並列入共同負擔，經實施者說明自行吸收該層樓高加成費用，並經審議會討論後，予以同意。

2. 本案特殊因素費用提列逆打工法及順打工法價差(77,250,000元)，惟前次變更核定版提列逆打工法（37,699,700元）及制震費用（28,350,000元），其特殊因素費用總計為66,049,700元，本次提列「逆打工法及順打工法之價差」，經實施者說明特殊工法結構外審結果之工程施作必要性及提列費用合理性，並經審議會討論後，予以同意。

3. 本案採逆打工法施作，原貸款期間提列50.8個月，經實施者扣除逆打工法可縮減之工期123天（約4個月）後，以46.8個月計算，經實施者說明必要性及合理性，並經審議會討論後，予以同意。

4. 本案人事行政管理費(5%)（高於原核定3%)、廣告銷售管理費(6%)（同原核定)、風險管理費(14.40%)（高於原核定10%）均以上限提列，經實施者說明合理性及必要性，並經審議會討論後，風險管理費請調降至13.5%、提列理由請依循提列總表說明補充，其餘人事行政管理、廣告銷售管理費之費率部分予以同意。

（六）權利變換及估價部分

本案估價報告書修正情形、更新後估價店面平均單價修正為2,025,762元/坪（前次幹事會為2,028,241元/坪)、住宅平均單價修正為1,462,922元/坪（前次幹事會為1,449,779元/坪)、共同負擔比修正為36.54%（原核定為30.79%，前次幹事會為37.56%)，有關權利變換計畫表10-1、10-2應繳領差額價金、本案無不能參與者現金補償發放及配合財務計畫連動調整等相關內容，請實施者修正。

（七）自提修正部分

1. 本案幹事及權變小組會議時，協議換戶部分，經實施者說明不影響其餘所有權人權益，且連動修正財務計畫共同負擔及其比率下修後，業經幹事及權變小組討論原則同意，並經審議會討論後，予以確認。

2. 本案聽證後，地主與實施者協議換戶部分，經實施者說明不影響其餘所有權人權益，且連動修正財務計畫共同負擔及其比率下修後，並經審議會討

論後，予以同意。

（八）建築容積獎勵部分

1.△F1（原容積高於法定容積），同意維持原核定額度給予309.90平方公尺（法定容積5.60%）之獎勵額度。

2.△F3（更新時程），同意維持原核定額度給予387.30平方公尺（法定容積7.00%）之獎勵額度。

3.△F5-1（考量與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩及座落方位相互調和之建築設計、無障礙環境、都市防災），經實施者說明後並經審議會討論後，同意維持原核定額度給予553.29平方公尺（法定容積10%）之獎勵額度。

4.△F5-3（供人行走之地面道路或騎樓），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；另經實施者說明配合審查意見修正高層緩衝空間進出動線，並扣除高層緩衝空間進出口不申請獎勵，後續授權更新處覈實計算後給予。

5.△F5-6（建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積），同意維持原核定額度給予442.63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.增設室內公用停車空間獎勵，同意維持原核定額度給予600.00平方公尺（法定容積10.84%）之獎勵額度。另請實施者於核定前取得獎勵車位供公眾使用同意書，規劃時並應考量營業出入口或適當處所標示停車費率及管理事項。

（九）聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	大會決議
1	**信託委託人：許○○（信託受託人：欣進有限公司）（當事人）** (1)事業計畫補正-1頁、陳情-12頁等，<u>所有權人姓名個資未遮蔽，涉及違反個資法權變計畫亦同</u>。 (2)請補充說明釐清事業計畫附錄七-原容積證明文件之原容積額度是否	**1-1實施者受任人：邑相更新規劃股份有限公司 田嘉芸協理** (1)這部份作業上面的疏失我們很抱歉，後續會謹慎處理個資遮蔽宜。 (2)後續將於計畫書補充說明。	(1) **予以採納**：有關個資未遮蔽部分，請實施者配合修正。 (2) **無爭點**：有關地上層、地下層原

序號	發言次序	答覆	大會決議
	均屬地上層之原容積，亦或包括地下層之原容積，倘若包括地下層原容積，應分別檢討且地下層原容積僅得復建於更新後地下層使用。	會後補充說明：經查本案申請之原容積皆為地上層。	容積應分別檢討部分，本案未涉及地下原容。
	(3)地形圖顯示151-2地號公有土地上坐落3層樓建築物對照事業計畫P5-17頁屬43年興建完成，是否已依《文化資產保存法》，坐落於公有土地的建物，若興建完成逾50年，在處分前，所有或管理機關應先通知主管機關進行文化資產價值評估，評估程序：主管機關需邀請專家學者到場勘查，並作成評估報告，判斷是否啟動文化資產列冊追蹤，附錄中未見相關會勘紀錄文件。	(3) 有關本案是否涉及文化資產相關議題已函詢臺北市政府文化局，並經其112年8月15日回函表示意見未涉及文化資產、暫定古蹟或列冊追蹤建物，函文已檢附於事業計畫書附錄。	(3) **無爭點**：有關文化資產部分，業經文化局112年8月15日函復實施者表示151-2地號土地未涉及文化資產、暫定古蹟或列冊追蹤建物。
	(4)財務計畫中管理費用之費率較第一次變更之事業計畫（同原核定）大幅提升，本案權利變換鑑價基準日為112年5月31日，無論相關提列成本費用及更新後房地價值估價均以當日為基準，然實施者於事業計畫風險管理費提列必要性說明卻以(1)花費時間及人力進行開發整合；(2) 若依據113年2月工程造價要項及113年8月物價指數計算成本大幅提升，所以提列14.40%。 其中(1)花費時間及人力進行開發整合，已於人事行政管理費反應其成本，不應於風險管理費中重複計價；(2) 成本費用已透過物價指數調整適度反應，且更新後房價倘若已113年8月而論，亦已明顯攀升（實施者潛在利潤提升），成本、更新後價值均應採同一時點而論，	(4)本次變更採110年1月15日公告「臺北市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，相關管理費率依照提列標準提列，計畫書載明必要性及合理性後續依審議結果為準。	(4) **依審議會決議辦理**：有關管理費率部分，依審議會決議辦理。

序號	發言次序	答覆	大會決議
	故實施者之風險管理費率提高之說詞並不合理，建議應維持第一次變更事業計畫（同原核定）之費率。 (5) 依據本案聽證報告書內容，所顯示本案共同負擔下降應分配價值增加，與選屋時的價值有所不同，因此所有權人重領回價值也增加，實施者應讓地主重新選屋或調整選屋內容。 (6)依據報告書補正-1審查意見實施者意見回應及處裡情形，關於選配期間繳交選配位置等申請書，並於選配會當日有選配位置調整之情形並確認其選配位置,因該等所有權人尚與實施者溝通協調中。選配後至今實施者從未溝通也拒絕溝通，請將事實記載於報告書上或請實施者提出溝通證明，並請都更處嚴格監督。	(5)應分價值增加選屋調整可來文表示,實施者將溝通協調。 會後補充說明：經實施者與所有權人溝通後，所有權人已於。115年2月25日(115)欣安字第115022501號函提出調整後更新位置申請書，後續併同審查修正計畫書內容。 (6)公聽會後有行文發言人，若仍有意見可正式來文，實施者會溝通回函。 **1-2實施者受任人：士林開發股份有限公司-郭宗富資深經理** (6) 未接獲地主反映,若有調整選配位置可行文實施者協調。 會後補充說明：經實施者與所有權人溝通後，所有權人已於115年2月25日(115)欣安字第115022501號函提出調整後更新位置申請書，後續併同審查修正計畫書內容。	(5) (6)**依審議會決議辦理：**有關協議換戶部分，依審議會決議辦理。
2	**張○○(當事人)**	**2-1實施者受任人：邑相更新規劃股份有限公司 田嘉芸協理**	

序號	發言次序	答覆	大會決議
	茲提出陳述意見書如下： 壹、變更（第二次）臺北市大安區通化段四小段121地號等39筆土地都市更新事業計畫案及擬訂臺北市大安區通化段四小段121地號等39筆土地都市更新權利變換計畫案（下稱本案），未就陳述意見人所有「占有他人土地之舊違章建築戶」提出處理方案，已違反都市更新條例第62條規定、都市更新權利變換實施辦法第3條第1項第19款規定，具有嚴重之違法瑕疵： (1)依據都市更新條例第62條規定、都市更新權利變換實施辦法第3條第1項第19款規定等，若都市更新單元內，有「占有他人土地之舊違章建築戶」，即應由實施者提出「處理方案」，納入權利變換計畫內報核： (1-1)按都市更新條例第62條規定：「權利變換範圍內占有他人土地之舊違章建築戶處理事宜，由實施者提出處理方案，納入權利變換計畫內一併報核；有異議時，準用第五十三條規定辦理。」(變更前都市更新事業計畫案報核時所適用之99年版都市更新條例第41條規定亦同)。 (1-2)次按都市更新權利變換實施辦法第3條第1項第4款、第19款分別規定：「權利變換計畫應表明之事項如下：……四、更新前原土地所有權人及合法建築物所有權人、他項權利人、耕地三七五租約承租人、限制登記權利人、占有他人土地之舊違章建築戶名冊。……十	(1) 首先，發言人非屬該建物原先「先占後租者」，發言人於購得建物時是與國有地已存在租約之情形，後續發言人放棄土地優先承購故由「士林開發」經讓售取得土地，且與現土地所有權人仍有租約，故實施者行檢討後認不符「無權占有」不宜申請該項獎勵。本案該戶以拆遷補償費處理。 再者，實施者為求案子圓滿曾與住戶另協調補償費用且在不影響合法土地所有權人之權益下，該費用願意不納入共同負擔，惟應依「雙方達成共識協議」為前提。 會後補充說明： 回應有關第『壹』大點全數內容意見：要求實施者將『通安街22號建物』以『占有他人土地之舊違章建築戶』(舊法第41條、現行法第62條)提出處理方案，補充回覆如下： ●該違章建築物所座落之土地165地號原屬國產	(1) 無爭點：本案經實施者說明陳情人已撤銷陳情意見並與實施者簽署協議書，已無爭點。後續請實施者將協議內容納入計畫書載明。

序號	發言次序	答覆	大會決議
	九、依本條例第六十二條規定舊違章建築戶處理方案。」(變更前都市更新事業計畫案報核時所適用之103年版都市更新權利變換實施辦法第3條第1項第4款、第17款規定亦同)。 (1-3)再按臺北市都市更新事業及權利變換計畫書範本製作及注意事項，在事業計畫書範本第10-1頁即載以：「四、占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置範例一本案無占有他人土地之舊違章建築戶。範例二本案占有他人土地之舊違章建築戶採現地安置方式辦理，現地安置所需面積詳表10-_。(占有他人土地舊違章建築戶現地安置處理協議書檢附於附件_)範例三本案占有他人土地之舊違章建築戶採異地安置方式辦理，異地安置所需面積詳表10-_。(占有他人土地舊違章建築戶現地安置處理協議書檢附於附件_)範例四本案占有他人土地之舊違章建築戶採現金補償方式辦理，補償明細表詳表10-_。(占有他人土地舊違章建築戶現金補償處理協議書檢附於附件_)(說明補償金及預計發放時程)……」等語。而在權利變換計畫書範本第6-1頁至6-2頁，亦載有：「陸、占有他人土地之舊違章建築戶處理一、舊違章建築戶名冊(請擇一填寫)範例一本案無占有他人土地之舊違章建築戶。範例二權利變換範圍內占有他人土地之舊違章建築戶共計_戶，其位置、面積詳下表所	署，其建物原為廖君持有並由其與國產署簽訂基地租賃契約書，因此該建物「無權占有」之事實狀況，於廖君與國產署簽訂租約後已消滅而無法恢復，建物與土地間轉為「有權占有」關係，易言之，就本棟建物之歷來權利人中，惟有廖君一人符合內政部函中所指「先占後租」之身分，然廖君並未持續持有該建物並參與本都更案，廖君於其與國產署之基地租約有效存續狀況下，將建物事實上之權利移轉予建物前手吳君時，依民法425條規定該基地租賃契約對吳君視為存續，且吳君亦與國產署更新租賃契約，廖君建物對土地之「有權占有」因占有連鎖關係並未中斷而移轉予吳君，吳君取得建物對土地自始即為「有權占有」，嗣後該建物在吳君與國產署間已存有租約之情形下歷經「過戶換約」(買賣)，再由吳君移轉予陳情人張君取得該地上建物，張君又與國產署簽訂基地租賃契約，基	

序號	發言次序	答覆	大會決議
	列：……二、處理方案（說明占有他人土地之舊違章建築戶處理方式（以現地安置或異地安置或以現金補償基地內違章建築戶）、補償金預計發放時程等）……」。 (1-4)循此，可知若更新單元內有「占有他人土地之舊違章建築戶」，則依據前揭規定，實施者自應由「現地安置」、「異地安置」、「現金補償」三者中擇一，作為舊違章建築戶處理方案，並載明於都更新權利變換計畫中報核，否則即違反前揭規定至明。而此處理方案之載明與否，核與實施者是否申請相關獎勵容積分屬二事，實施者不得以未申請相關獎勵容積作為不載明處理方案之理由至明。 (2)陳述意見人所有座落於本案更新單元範圍內之門牌號碼為臺北市大安區通安街○號建物（下稱系爭建物），為「占有他人土地之舊違章建築戶」，堪可認定： (2-1)按臺北市舊有違章建築處理辦法第3條規定：「（第一項）本辦法所稱舊有違建係指民國五十二年本市全面普查拍照列卡有案之違建及攤棚。（第二項）未經普查拍照之違建，如所有人能檢附左列證件之一，證明於民國五十二年以前所有者，以舊有違建論。一、戶口遷入或門牌編訂證明。二、民國五十二年以前原始設立稅籍之完納稅捐證明。三、房屋產權謄本或建物登記證明。四、繳納自來水費、電費收據或證明。」。	於前述，吳君「有權占有」移轉予陳情人張君，基於占有連鎖關係，張君自始即為「有權占有」，並不符內政部函「先占後租」之條件。 後士林開發申購取得165地號國有地並同意承受原租賃契約予陳情人至116年12月31日（註：陳情人張君原可依土地法第104條第1項規定承租人之優先購買權承購土地、並因此取得土地之權值，但張君自願放棄優先承購），故對於陳情人在建物前手已有租約土地租約情形下買賣取得並與現土地所有權人存有租約、因占有連鎖而自始屬「有權占有」之情形下，是應不符合「占有他人土地之舊違章建築物」之認定。 註：依內政部94年12月9日內授營都字第0940087746號函之函釋，有關「占有他人土地之舊違章建築戶」認定疑義，決議有關「占有他人土地之舊違章建築戶」之「占有」指「無權占有」，內政部	

序號	發言次序	答覆	大會決議
	(2-2)經查，陳述意見人所有系爭建物，係於民國（下同）49年7月間為「門牌初編」，並陸續經門牌整編、行政區域調整後，於92年1月16日使用「臺北市大安區通安街22號」之門牌號碼迄今，茲有臺北市大安區戶政事務所門證字第0000192號門牌證明書等資料在案可稽，且本案中亦載明其門牌編釘證明係49年7月1日【請參本案權利變換計畫案，第5-4頁】，足證系爭建物係於52年以前所興建，且系爭建物所坐落之土地為臺北市大安區通化段四小段165地號，此一地號土地並非陳述意見人所有（原為國有土地，後經實施者申購取得），且陳述意見人亦與國有財產署北區分署簽訂有國有基地出賃契約書【附件一】，成立先占後租之法律關係，是系爭建物屬於占有他人土地之舊違章建築戶至明。 (2-3)又查，前揭都市更新條例及都市更新權利變換實施辦法規定中，並未排除舊違章建築戶所占有之土地不得為國有土地，且依照財政部國有財產署98年5月26日台財產局改字第0980013226號函之說明，亦足認國有土地上之舊違章建築戶，亦應由實施者提出處理方案納入都市更新權利變換計畫中一併報核，併此敘明。 (2-4)承上所述，陳述意見人所有系爭建物為都市更新條例所規範之「占有他人土地舊違章建築戶」，堪可認定，自應依循前揭都市更新	98年5月13日台內營字第0980804160號函亦重申「占有他人土地之舊違章建築戶」之「占有」指「無權占有」。 ●在該建物實施者認定不符合「占有他人土地之舊違章建築物」情形下，本案針對該地上建築物依法定計算方式提列拆遷補償費(扣除拆除費後約26萬)列入共同負擔已屬適法行為，然實施者為求都更圓滿，願意於法定之建物拆遷補償費外另提出遠高於拆遷補償費之補償金給予1300萬(且仍僅以26萬提列共同負擔)，仍無法與陳情人達成共識。且該地上建物面積約18.82坪，若以1300萬元補償換算每坪約69萬元，該補償金已屬高額。 另查，都市更新違章建築戶占有他人土地之舊違章建築戶處理方案之緣由，係因無權占有他人土地興建違章建築戶多為無資力之人，該違章建築為其實際居住且為僅有之資產。然而「通安街22號」建物之使用人並未實際居住於	

序號	發言次序	答覆	大會決議
	條例、都市更新權利變換實施辦法等規定，由實施者自「現地安置」、「異地安置」、「現金補償」三者中擇一，作為舊違章建築戶處理方案，並載明於都更新權利變換計畫中報核，方為適法甚明。 (3)本案都市更新權利變換計畫中，載以：「本案無占有他人土地之舊違章建築戶」乙節，顯與客觀事實不符，且完全未載明如何關於系爭建物之相關處理方案，實難認為符合前?規定至明： (3-1)經查，本案都市更新權利變換計畫中，關於「陸、占有他人土地之舊違章建築戶處理」一節，僅載以：「一、舊違章建築戶名冊本案無占有他人土地之舊違章建築戶。」【請參本案權利變換計畫案，第6-1頁】。 (3-2)然而，如前所述，陳述意見人所有系爭建物為「占有他人土地之舊違章建築戶」無疑，惟實施者竟於都市更新權利變換計畫中刻意忽略此一客觀事實，未將陳述意見人所有系爭建物列入本案舊違章建築戶名冊，亦未提出處理方案，自已有嚴重之違法瑕疵，並損及陳述意見人之權益甚鉅。 (3-3)此外，實施者逕將系爭建物納入「其他土地改良物」中予以拆遷補償之結果，陳述意見人就系爭建物僅得領取領取拆遷補償費共新台幣（下同）26萬3,273元，此實難認為已屬實施者依照	該建物內，係陳情人將建物出租予他人做營業使用每月收取數十萬元租金(遠高於現在土地租金)，非該立法原有之精神。 ●陳情人所提「現地安置」、「異地安置」、「現金補償」三種處理方案係以申請△F6「占有他人土地之舊違章建築物」容積獎勵，且該項協議需在雙方皆達成共識下簽訂(非單方面要求實施者接受)，若無法達成協議則以都市更新條例#57(舊法#36)計算拆遷補償費。 ●既然本件爭議不適用△F6「占有他人土地之舊違章建築物」容積獎勵，而以未保存登記建物「現金補償」方式給付拆遷補償費，所以實施者額外給付之1300萬元為建物拆遷補償費，並非給予1300萬之選屋權值。 會後補充說明：實施者與所有權人已完成溝通協調，陳情人已於115年5月7日撤回本案所有陳情意見。	

序號	發言次序	答覆	大會決議
	前揭都市更新條例、都市更新權益變換實施辦法相關規定中，應對舊違章建築物應為之處理方案，併此敘明。 (4)雖實施者以113年5月29日(113)士開函法字第06502號函，抗辯咯以：「『有權占有』之違章建築戶並不適用都市更新條例第62條規定。……本公司基於民法第425條規定向張○○請求確認租賃關係是否存續，經張○○以存證信函向本公司確認繼續承租該土地，……因此張○○之『通安街○號建物』，自本案96年10月23日更新單元公告伊始，即為『土地租賃關係』而為『有權占有』，租賃關係截至目前均接續存在，依上開附件1內政部函釋，並非『占有他人土地之舊違章戶』，故不適用都市更新條例第62條規定」云云，惟其主張顯不足採，理由如下：。 (4-1)按內政部98年5月13日台內營字第0980804160號函釋所檢附之「研商都市更新事業範圍內適用建築容積獎勵之舊違章建築戶認定方式會議紀錄」，實已清楚載明：「會議結論：……結論（三）目前國有出租基地上舊違章建築使用者，均係因該等國有土地於民國82年7月21日以前已有被占用之事實，而依國有財產法規定租予建物所有權人，該等違章建築戶，即便已取得土地承租權，僅表示其使用基地之行為已建立合		

序號	發言次序	答覆	大會決議
	法關係，但仍不改其原屬無權占有及地上物為違章建築之事實。爰公有土地上之舊違章建築戶，如取得公有土地管理機關核發之先占後租證明文件者，得比照無權占有之舊違章建築戶，由實施者提出處理方案，納入都市更新事業計畫或權利變換計畫內一併報核，經各級都市更新審議會審議通過後，得依法核予容積獎勵。」【附件二】。 (4-2)次按財政部國有財產局98年5月26日台財產局改字第0980013226號函所載：「主旨：內政部98年4月22日召開『研商都市更新事業範圍內適用建築容積獎勵之舊違章建築戶認定方式』會議結論，涉公有土地管理機關核發先占後租證明文件，請依說明三辦理，請查照。說明：……二、首述會議結論略以，公有土地上之舊違章建築戶，如取得公有土地管理機關核發之先占後租證明文件者，得比照無權占有之舊違章建築戶，由實施者提出處理方案，納入都市更新事業計畫或權利變換計畫內一併報核，經各級都市更新審議會審議通過後，得依法核予容積獎勵。……」【附件三】。 (4-3)是以，前揭函文中實已清楚說明，原為舊違章建築戶者，不因其日後取得先占後租證明文件、就使用土地行為建立合法關係，而喪失其「舊違章建築戶」		

序號	發言次序	答覆	大會決議
	之身分，故亦應比照無權占有他人土地之舊違章建築戶，由實施者提出處理方案，納入計畫案中報核。 反面觀之，若認為無權占有他人土地之舊違章建戶之中，僅限於「未與國有財產署簽訂國有土地租賃契約、不繳納租金予土地所有權人」，得有經都市更新實施者安置處理之權利，則無疑係使其等相較於已簽訂租賃契約、按期繳納租金者，享有更高之保障並納入安置處理方案，反而按期繳納基地租金之後者無法得到任何安置處理及補償，足認如此解釋方式自非合理甚明。 (4-4)而實施者於112年5月前後，已與國有財產署北區分署申購臺北市大安區通化段四小段165地號國有土地（即陳述意見人所有舊違章建築坐落基地)。其後實施者亦已發函及傳送訊息予陳述意見人，表示其係依民法第425條規定，繼受陳述意見人與國有財產署之國有基地租賃契約書，並概括承受一切權利義務。 (4-5)是以，既實施者自承係繼受國有財產署對於陳述意見人之一切權利義務關係、陳述意見人與實施者間並未另行簽訂其他租賃契約等法律文件，則足認陳述意見人所有之舊違章建築物，既按內政部98年5月13日台內營字第0980804160號函釋之解釋，即便已取得土地承租權，仍不改其原		

序號	發言次序	答覆	大會決議
	屬無權占有及地上物為違章建築之事實，則繼受國有財產署權利義務之實施者，亦自應按前揭都市更新條例及都市更新權利變換實施辦法等規定，對於陳述意見人之舊違章建築戶，提出安置處理方案，方為合法。 (4-6)此外，雖實施者於前揭函文中表示：「其依據為內政部98年5月13日台內營字第0980804160號函，據該函檢附之會議紀錄，除確認……，就『先占後租』之違章建築戶於實施者提出容積獎勵時比照無權占有他人土地之舊違章建築戶報核取得容積獎勵。如實施者未就安置無權占有他人土地之舊違章建築戶申請容積獎勵，則租用土地之建物自無要求比照辦理之餘地」云云，亦非可採： (4-6-1)關於前揭會議紀錄中，實則並未載明前揭實施者所稱：「如實施者未就安置無權占有他人土地之舊違章建築戶申請容積獎勵，則租用土地之建物自無要求比照辦理之餘地」云云之結論，甚至前揭會議結論更載明在舊違章建築戶經安置後，「得」依法核予容積獎勵，益證給予容積獎勵並非安置舊違章建築戶之前提必要條件至明。 (4-6-2)反面言之，若按照實施者之論理邏輯：只要實施者未申請違章建築戶容積獎勵，則違章建築戶即無庸依法安置，則如此一		

序號	發言次序	答覆	大會決議
	來，實係將違章建築戶之權益，完全繫諸於實施者之主觀決定（蓋更新單元範圍內之所有權人及權利變換關係人，依照目前法規範，對於實施者要申請哪些容積獎勵，並無置喙之餘地），此一解釋方式不但不合理，更已違反前揭都市更新條例有第62條、都市更新權利變換實施辦法第3條第1項第19款規等，有關實施者對於違章建築戶有安置義務之規定。 (4-6-3)承上所述，關於實施者主張，只要實施者未申請安置舊違章建築戶之容積獎勵，則舊違章建築戶即不得要求辦理安置云云，顯非可採至明。 (5)本案於113年8月12日召開都市更新幹事及權利變換審查小組會議時，都市更新處承辦科亦已請實施者說明陳述意見人所有建物是否屬於「占有他人土地之舊違章建築物」，惟實施者仍辯稱「僅有『無權』占有他人土地者」始適用前揭都市更新條例相關規定，若已有租賃契約者，則屬「有權」占有云云，實不可採： (5-1)緣本案於113年8月12日已召開幹事及權變小組會議，其間更新處承辦科業已詢問實施者，略以：「（五）人民陳情意見部分……2．另本案有陳情人表示為占有他人舊違章，且陳情內容有檢具水電單證明先占後租證明文件，請實施者說明該陳情內容所指之舊違章，是否屬於占有他人		

序號	發言次序	答覆	大會決議
	土地之舊違章建築物。」。 (5-2)而實施者之回應，略為：依據內政部94年12月9日內授營都字第0940087746號函釋，已決議認定「占有他人土地之舊違章建築戶」之「占有」係指無權占有，而此見解亦為內政部98年5月13日台內營字第0980804160號函所重申（按：此非屬事實），因本案中陳述意見人之建物坐落之土地原為國有，原係訴外人廖 00 持有，並取得先占後租之身分，其後建物已存有「租約」，故移轉後，皆為接續租約之「有權占有」，因此陳述意見人為有權占有人。後士林開發申購取得該地，並承受原租賃契約，故對於陳述意見人存有租約，且非「無權占有」之事實與申請獎勵精神上有疑慮，並認為依照行政程序法第6條規定，非有正當理由不得為差別待遇，故陳述意見人既然不屬於「無權占有他人土地之舊違章建築戶」，自應與本案其他未辦理保存登記建物一體適用拆遷補償費之計算方案云云。 (5-3)然查，本案實施者之前揭說明，實則完全與事實不符。蓋內政部94年12月9日內授營都字第0940087746號函釋所檢附之開「研商都市更新條例相關疑義」會議紀錄中，針對「占有他人舊違章建築戶」之認定，乃決議以：「都市更新建築容積獎勵辦法第8條所稱之『占有』，依其訂定		

序號	發言次序	答覆	大會決議
	意旨，係以無權占有他人土地為前提，其對象包括公有、私有及其他共有人，至為處理占有他人土地之舊違章建築戶之需要，其建築容積獎勵部分，涉關都市更新事業之執行，應由地方主管機關本於權責逕予核處。」等語。 (5-4)而有關前揭會議之結論，後續亦有相關適用上之疑義產生，故內政部始於98年4月22日再行召開「研商都市更新事業範圍內適用建築容積獎勵之舊違章建築戶認定方式會議」，其中已如前述，明文決議以：「……結論（三）目前國有出租基地上為舊違章建築使用者，均係因該等國有土地於民國82年7月21日前已有被占用之事實，而依國有財產法規定出租予建物所有人，該等違章建築戶，即便已取得基地承租權，僅表示其使用基地之行為已建立合法關係，但仍不改其原屬無權占有及地上物為違章建築之事實。爰公有土地上之舊違章建築戶，如取得公有土地管理機關核發之先占後租證明文件者，得比照無權占有之舊違章建築戶，由實施者提出處理方案，納入都市更新事業計畫或權利變換計畫內一併報核，經各級都市更新審議會審議通過後，得依法核予容積獎勵。」等語，是可認關於已取得國有土地先占後租證明文件者，自不因現已具有合法之租賃關係，而改變其原屬「無權占有」		

序號	發言次序	答覆	大會決議
	之事實。 (5-5)易言之，實施者一再就內政部相關函釋之內容予以片段擷取、自為解釋，僅以94年內政部函釋及前揭98年會議之前段結論，即逕稱僅有「無權占有」之情形，方屬於「占有他人土地之舊違章建築戶」，而刻意忽略前揭98年會議之後半段結論中，已明文承認原屬於無權占有國有地之建物，其後縱使已成立先占後租之合法租賃關係，仍不改其原屬於無權占有之事實，而得由實施者提出處理方案，並依法核予容積獎勵，足認實施者之前揭主張，均不可採至明。 (6)綜上所陳，陳述意見人所有之系爭建物，屬於占有他人土地舊違章建築戶，依據都市更新條例第62條規定、都市更新權利變換實施辦法第3條第1項第19款等規定，實施者應以現地安置?異地安置或以現金補償作為處理方案並載明於都市更新權利變換計畫中報請主管機關核定。惟本案中實施者逕載明本案無占有他人土地之舊違章建築物，且未擬具相關處理方案，自已違反前揭規定，並嚴重侵害陳述意見人之權益甚鉅，懇請 臺北市都市更新及爭議處理審議會就此節嚴加審議，以維陳述意見人之權益。 (7)此外，本案實施者一再辯稱本案之「變更前」都市更新事業計畫案中，並未將陳述意見人所有系爭建物列為「占有他人土地舊違章建築		

序號	發言次序	答覆	大會決議
	戶」，故陳述意見人不得再為爭執云云，實不可採。蓋有關「占有他人土地之舊違章建築戶處理方案」’本即係「都市更新權利變換計畫」之擬訂範疇，且本案之都市更新事業計畫業經「完整變更」，故陳述意見人之權利義務自不受變更前都市更新事業計畫核定所拘束，說明如下： (7-1)茲由實施者所擬具之本案都市更新事業計畫（公開展覽版）所載「『變更（第二次）臺北市大安區通化段四小段121地號等39筆土地都市更新事業計畫案』都市更新案變更差異表」之說明以：「……（二）本次變更因建築設計重新設計及檢討，故依相關程序辦理事業計畫變更並併同擬訂權利變換一併報核。（三）本次事業計畫財務計畫變更依110年7月『臺北市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項』及110年1月25日『都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表』提列計算。（四）其餘變更前後內容對照如下所示：……」【請參本案事業計畫案，對照-1至對照-3】等語，可知本次報核之事業計畫，與變更前事業計畫之核心內容實已完全不同，茲舉數處如下： (7-1-1)更新單元及土地合法權屬部分： 已依照本案變更報核時之土地、建物登記情形修正。		

序號	發言次序	答覆	大會決議
	(7-1-2)重建區段計畫部分： 實設建築面積由786.43平方公尺增加為1010.48平方公尺；實設建蔽率由35.01％增加為44.99%；興建地上22層增加為24層；更新後戶數由58戶增加為115戶等。 (7-1-3)拆遷安置計畫部分： 改依估價師查估之殘餘價值、補貼單價計算，合法建築物拆遷補償費由62,252,575元降為30,253,947元；其他土地改良物拆遷補償費由16,095,249元降為5,953,459元。 (7-1-4)財務計畫部分： 共同負擔總費用由1,583,265,376元，增加為2,617,418,901元，增加約65%（近10億元）。共同負擔比例由30.79%增加為37.56%。 (7-1-2)如前所述，本次報核之都市更新事業計畫，其變更幅度甚鉅，與變更前已核定之都市更新事業計畫內容已幾乎完全不同，已有「本質上的變動」，非屬於都市更新條例第34條規定得採取簡化程序辦理之變更案，故本案業已依照都市更新條例第32條規定，重新於112年8月2日辦理自辦公聽會，其後亦已辦理公開展覽及公辦公聽會，足認本案與變更前之都市更新事業計畫已不具同一性，故主管機關並非僅針對「部分變更」之內容為同意，而生本案取代變更前都市更新事業計畫之效力至明，此有最高行政法院108年度上字第1005號判決見		

序號	發言次序	答覆	大會決議
	解可參。 (7-1-3)申言之，既本案都市更新事業計畫之變更幅度已然甚鉅，顯與變更前都市更新事業計畫已不具同一性，且已重新辦理自辦公聽會、公開展覽等程序，則自生本案都市更新事業計畫取代已核定之變更前都市更新事業計畫之法律效果，故陳述意見人對於本案之「占有他人土地舊違章建築戶處理方案提出意見，自不受已核定之變更前事業計畫所拘束至明。 (7-1-4)再者，退步言之，如前所述，有關「占有他人土地舊違章建築戶」，依據都市更新條例第62條規定、都市更新權利變換實施辦法第3條第1項第19款規定等，應由實施者提出「處理方案」，納入「權利變換計畫」內報核，是可知有關舊違章建築戶之處理方案是否妥適，實屬於「都市更新權利變換計畫階段」應予審議之事項至明。 (7-1-5)而參諸最高行政法院109年度判字第489號判決見解，已揭櫫：「至於管理費用之『計算基準』(即計算公式，包括基數、費率)，既經系爭事業計畫載明並據主管機關依法核定，已受行政處分規制效力所及，非可任意變更，惟如原核定已不符實際，仍非不得透過系爭權變計畫之核定予以變更……」等語，是可知權利變換計畫內之記載事項，縱使		

序號	發言次序	答覆	大會決議
	已經都市更新事業計畫為核定，但事業計畫內已核定之內容，若具有與事實不符等情形，得透過權利變換計畫予以變更。 (7-1-6)是以，縱使（假設語）變更前都市更新事業計畫之核定處分效力仍在，惟既有關違章建築戶之處理方案本係應於權利變換計畫階段予以審議確定之事項，若於權利變換計畫階段審議時，發現事業計畫中已核定之內容有所不當或不符實際情形，自得予以變更甚明。 (7-1-7)況查，實務上亦多有於都市更新權利變換計畫審議階段，發現都市更新事業計畫中所載明之內容有所不符實際，而併同變更已核定之都市更新事業計畫之情形(諸如：建築設計變更、管理費用提列費率變更等)。則既陳述意見人所有系爭建物為占有他人土地舊違章建築戶乃係事實，實施者卻以變更前都市更新事業計畫未予載明並已經核定為由，拒絕提出「處理方案」，自非可採至明。 (7-1-8)綜上所陳，實施者以本案之變更前都市更新事業計畫未載明陳述意見人所有系爭建物為「占有他人土地建違章建築戶」，且經核定為由，拒絕於本案之都市更新事業計畫及權利變換計畫中就系爭建物提出「處理方案」其理由顯非可採至明。		
	貳、關於本案中所提列之共同負擔比	會後補充說明：有關第	(2) **依審議會決議辦**

序號	發言次序	答覆	大會決議
	高達36.54%，較已經臺北市政府核定之「擬訂臺北市大安區通化段四小段121地號等39筆土地都市更新事業計畫案」（下稱原案）之30.79%大幅攀升，且有諸多欠缺合理性及必要性，或違反都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表（下稱提列總表）之瑕疵，茲敘明如下： (1) 按實施者提列之共同負擔費用縱未超過提列總表所定之上限，審議會仍應要求實施者說明其具有必要性之依據及理由，經討論後判斷是否應為調整，苟審議會未依上開程序即逕決議通過，其判斷即難謂無恣意之違法，此迭經最高行政法院106年度判字第379號、107年度判字第591號判決著有明文，合先敘明。 (2) 關於人事行政管理費、風險管理費之「費率」，在原案已核定分別為「3%」及「10%」，是本案既為實施者之自提變更修正案，則其費率之擇定，自不應超過前揭已經核定之原案標準： (2-1)緣原案中，實施者原以「4.5%」、「12%」之費率，分別提列「人事行政管理費」及「風險管	『貳』大點共同負擔意見回覆： (1)本案此次變更財務計畫一併變更依110年7月「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」及110年1月25日「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」提列計算，權利變換價格日期為112年5月31日，依修正後變更事業計畫及擬訂權利變換計畫內容提送審議，先予敘明。財務計畫相關內容於本次變更一併提出提送審議，相關說明如下。 (2)同上。	**理：**有關共同負擔比率、管理費率提列之合理性等依審議會決議辦理。

序號	發言次序	答覆	大會決議
	理費」，惟審議會第186次會議中，審議委員建議人事行政管理費之費率減少1.5%；風險管理費之費率減少2%，故原案關於人事行政管理費已按「3%」、風險管理費已按「10%」之費率提列，合先敘明。 (2-2)而於本案於113年8月12日召開都市更新幹事及權利變換計畫審查小組會議，其中都市更新處承辦科亦表示：「人事行政管理費(5%)、廣告銷售管理費(6%)、風險管理費(15.36%) 均以上限提列，請實施者自行考量酌降，並具體說明各項管理費之合理性及必要性。」，而該幹事會之會議決議中，亦載明此旨。 (2-3)循此，既前揭人事行政管理費及風險管理費之計算依據（即包含：重建費用、權利變換費用、貸款利息等），實已於本案中大幅調升，已反應其間物價之通膨，故若實施者無法提出足以支撐大幅調高前揭「費率」之具體理由、說明本案非調高「費率」不可之合理性與必要性，則自應維持前揭費率，以保障人民對於原案核定處分之信賴利益至明。 (3)本案提列人事行政管理費用以「5%」之費率提列共9,906萬2,008元部分： (3-1)經查，關於前案將人事行政管理費之「費率」調降至「3%」之理由，實則係因斯時公有土地佔比達「38.56%」之緣故（雖公有土地佔比38.56％所得提列之上限費率	(3)人事行政管理費用說明如下： 係實施者自都市更新事業開展作業至更新完成期間，涉及多方領域之協作單位（包括但不限於建築、景觀、法律、交通、財	

序號	發言次序	答覆	大會決議
	為4.5%，但審議會委員仍建議調降)，此有審議會第186次會議之會議紀錄可稽。 惟本案中，公有土地大部分均已為實施者所取得，而實施者所持有之土地面積，甚至高過前揭公有土地，而占全部更新單元範圍面積高達44.25%（權利價值比例佔46.0214%)，實與揭公有土地之佔比相較，有過之而無不及，是在此情形下，本案中實施者逕以「公有土地佔比未達25%為由將人事行政管理費之費率，調高至「5%」，實欠缺合理性及必要性至明。 (3-2)次查，參諸實施者載明於本案事業計畫案中，針對人事行政管理費用如何支出之財務計畫，乃為： 準備期之6個月（第一個月至第六個月）共需支出人事行政管理費共651萬8,994元，平均每月為108萬餘元；施工期間之39個月（即第七個月至第四十二個月）每三個月需支出人事行政管理費651萬9,884元，亦即施工期間平均每個月支出人事行政管理費約217萬2,998元，而交屋期間之6個月（即第四十三個月至第四十八個月)，平均每個月需支出人事行政管理費約205萬3,792元。 (3-3)再查，本案另已提列都市更新規劃費用共550萬元為共同負擔費用，而參諸實施者所檢附於本案事業計畫之「都市更新規劃委託契約書」，其上已明確約定第三人為	務、土地開發、估價、地政等協作單位）所進行土地整合、庶務等行政作業、法律、會計等支出所需費用；以及實施者擔任統籌角色，協調各協作單位各司其職，需管理專案之行政成本、專案規劃人力資源成本等費用。簡要羅列如下： ◆ 先前規劃：實施者於都市更新事業前期與前置作業階段，花費大量時間、人力整合所有權人意見。 ◆ 人事行政作業：實施者針對本案執行期間聘用開發、行政人員及更新期間聘用施工人員所需費用。 ◆ 庶務行政作業：實施者針對本案行政作業上所需各項設備採購、維護所需之成本及針對各項人力之管理、派遣與分配所需之費用。	

序號	發言次序	答覆	大會決議
	實施者所提供之服務內容包含：變更實施者相關作業、計畫書製作、辦理公聽會、辦理選配會、通知文件寄發及相關文書作業、申請謄本等等，是可知本案中實施者實已將大部分行政庶務外包予第三人進行，且此費用已經為實施者所提列之都市更新規劃費所涵蓋。 (3-4)況查，本案中更新前之土地所有權人及建物所有權人之「聯集」僅為35人，若扣除實施者及國有土地後僅為33人，其所有權人之人數難謂眾多，其中更有絕大多數所有權人已與實施者為協議合建，可認行政庶務亦相對單純。 (3-5)循此，既本案中實施者實已與第三人簽訂前揭「都市更新規劃委託契約書」，將本案辦理過程中之大多數行政作業交付予第三人代為處理，並由額外提列之都市更新規劃費用支付，再加上本案之所有權人及權利變換關係人僅5人，而實施者所有土地佔比高達44.25%之情形下，殊難想像本案之工程期間中，究竟有何「土地整合，人事、庶務、法律、會計等」行政作業需要進行？且其費用甚至高達平均每月逾200萬餘元？又為何本案交屋期間亦有前述行政作業需進行且費用亦同樣需高達每月逾200萬餘元？益證前揭實施者所編列人事行政管理費用，已非符合一般經驗法則之合理性與必要性。 (3-6)承上所述，本案中實施者所編列之人事行政管理費用改以	◆ 法律費用：實施者針對本案執行期間各種法律文件、合約書圖、往來信函等之研擬、審閱、撰寫所需聘請之律師或法律專業人員所需之費用。 ◆ 會計費用：實施者針對本案執行期間之出納、報銷及記帳管理等聘用會計人員所需之費用。 ◆ 本案於99年原實施者報核、104年核定時同意比率約80%，後經110年2月變更為現實施者，歷經投入資源後於112年9月變更事業計畫及擬訂權利變換計畫報核、持續整合迄今，已取得建物面積及人數100%同意、土地面積及人數超過90%同意，惟後續尚有未同意戶需進行溝通整合。另本案實施者係經由變更取得，除取得原有	

序號	發言次序	答覆	大會決議
	「5%」之費率提列共9,778萬4,906元，實難認具有合理必要性，懇請主管機關予以審酌調降，維持原案核定以3%之費率提列。	地主同意外，於變更實施者過程中亦須投入與前施者溝通之人力成本，故參考提列標準以5%提列管理費率。 ✧ 本案變更實施者及原公有土地取得過程亦產生人事行政成本。 ✧ 人事費用自本案整合即產生無法依各時期量化，亦無可預知各階段是否衍生行政之事務。 ✧ 委外合約僅就該項目作業之合約，實施者仍需盡接洽、溝通整合之責。	
	(4)本案提列風險管理費用以「14.40%」之費率提列共2億9,603萬7,092元部分： (4-1)而在風險管理費之提列部分，如前所述在前案核定通過時，已經核定費率為「10%」，合先敘明。 (4-2)經查，如前所述本案中實施者所有土地占更新單元範圍面之比例，高達44.25%，且除實施者及公有土地外，其餘所有權人僅有33人，其所有權並非複雜。 (4-3)次查，本案坐落於臺北市核	(4)風險管理費用說明如下： 風險管理費率係考量實施者投入都市更新事業之成本及承擔開發風險所應獲取對應之合理利潤，以及自行吸收辦理都市更新事業過程中之額外支出（包括但不限於因應所有權人需求之項目支出、因外部環境變化導致之追加支	

序號	發言次序	答覆	大會決議
	心精華區地帶，尚難認未來具有難以銷售或房價嚴重下跌等鉅大風險須由實施者為承擔。 (4-4)是在此一情形之下，考量實施者已與絕大多數住戶達成合建之協議，且實施者本身即已持有近半之更新前房地所有權，實已大幅降低所承擔之風險與變數，故本案之風險管理費之費率由原案核定之10%逕行上調至上限之14.40%進行提列，實難認具有合理性及必要性，仍應再請 臺北市都市更新及爭議處理審議會詳為審查，並酌予調降。	出）等不易預期及量化之費用，簡要羅列如下： ◆ 合理利潤：「權利變換」係以更新後樓地板折價抵付予實施者，考量實施經費提列項目未含實施者合理利潤，故風險管理費包含實施者投入資本、創意、管理技術所應獲取對應之合理利潤。 ◆ 實施者自行吸收無法提列之項目：都市更新實施經費表列提列項目有限，仍有部分費用未能納入實施經費，如：所有權人提出之額外要求、未納入提列之實施經費項目(綠建築黃金級增加之設備成本、綠建築標章/交通影響評估/其餘合約外增補之費用等) ◆ 開發風險：都更案物價調整僅能調整至評價基準日，針對評價基	

序號	發言次序	答覆	大會決議
		準日至產權登記期間，實施者需承擔一定風險，最大程度影響可能造成都更案開發失敗，所有投入資金及成本化為零： ✧ 物價調整：原物料價格漲幅對營建造價影響更鉅，實施者投入龐大資金需承擔之景氣波動週期風險更大。 ✧ 金融市場不確定性：不動產市場隨景氣波動，房價時高時低；房貸政策趨向降低貸款成數及縮減寬限期，影響更新後房屋銷售速度；全球經濟波動、利率調漲，增加實施者融資成本及資金運用風險。 ✧ 法令或政策變動：勞工及移工政策變動，造成營造專業技術人員短缺，實施者花費更多成本於人事聘僱、施工	

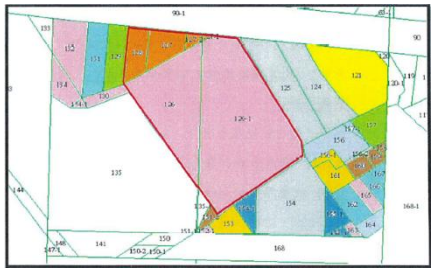
序號	發言次序	答覆	大會決議
		品質管控；國內外環保政策推陳出新、法規趨嚴，營建施工、建築設計及相關設備須具備調整彈性以符合最新法規，力求降低碳排放量。 ✧ 戰爭、天災等不可抗力因素：國際局勢變動快速、國外戰爭爆發或地緣政治緊張，地震、颱風或極端強降雨等自然災害之發生，皆可能影響原物料供應、施工進度及施工安全。 考量上述因素無法完全量化，故參考提列標準以14.4%提列風險管理費率。	
	(5)本案提列廣告銷售管理費用共1億3,527萬545元部分： (5-1)同前所述，實施者提列之共同負擔費用未超過提列總表之上限，主管機關仍應要求實施者說明其具有必要性之依據及理由，經討論後判斷是否應為調整。 (5-2)觀諸廣告銷售管理費部分，中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四號公報之「二、不動產估	(5)廣告銷售管理費用說明如下： 實施者為銷售更新後取得之折價抵付房地之費用（變現成本），採「包銷方式」，即包括廣告、企劃及銷售等成本費用。 ◆ 廣告成本：實施者委託代銷公司	

序號	發言次序	答覆	大會決議
	價技術公報－廣告費、銷售費、管理費及稅捐費率」(111年3月18日內政部台內地字第1110014109號函覆已予備查之版本)中，乃載以：「廣告費、銷售費按總成本或總銷售金額之百分之三至百分之七推估。」，故本案中以較高之6%提列銷售管理費，雖未超過提列總表之上限費率，仍懇請 主管機關再詳為審查，是否仍有再予酌降之空間。	負責規劃行銷廣告，包含報紙廣告、電視廣告、公車、捷運、戶外看板等廣告、傳單、廣播、網路等須宣傳所需之費用。 ◆ 企劃成本：實施者委託代銷公司負責產品行銷之客戶群分析、宣傳用語及廣告企劃之發想、美編等所需之費用。 ◆ 銷售成本：實施者委託代銷公司所需之銷售接待人員薪資、銷售中心之搭建、建築模型製作等所需之費用。 本案實施者更新後分回房地總價值達22億，參考業界代銷費用及提列標準，未達30億元之部分以6%提列管理費率。	
	(6)本案提列特殊因素費用(逆打工法)共7,725萬元部分： (6-1)經查，目前本案提列特殊因素費用逆打工法，共7,725萬元。惟原案中實施者亦有提列「逆打工法」，而其斯時提出之逆打工法施作費用報價單據，顯示施作逆打工	(6)特殊因素費用(逆打工法)說明如下： ◆ 有關本案特殊因素提列費用其合理性及必要性，已於113年10月24日完成台北市土	

序號	發言次序	答覆	大會決議
	法與順打工法之價差，僅為3,769萬9,700元，故實施者於原案中提列之逆打工法費用僅為3,769萬9,700元。茲此，雖考慮物價及施工成本逐年調升，然原案與本案之逆打工法費用差額竟然高達2.37倍之多，仍然顯非合理。 (6-2)對此，幹事會中都市更新處承辦科亦有表達類似意見，略以：「另變更前提列逆打及減震費用為66,049,700元，本次變更僅有提列逆打費用但卻比變更前費用高，請補充說明合理性」。而該次幹事會之會議結論亦同此旨。 (6-3)申言之，雖物價及施工成本有所上升，惟以一般順打工法提列之營建費用亦已大幅攀升。蓋查，實施者於地下室每平方公尺施作之成本，已從原案中(B1-B3)64,500元、(B4)82,300元，提升為本案中(B1-B3)89,600 元 、 (B4)116,500元，亦即每平方公尺之營建單價已提高約25,100至34,200元，故在逆打工法與順打工法之差額比較上，本案仍增加提列以7,725萬元，自難認為合理。	木技師公會審查，並檢附於事業計畫附錄五。 ◆ 營建單價係依110年7月「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」單價及物價調整率調整單價，單價費用本就不包含特殊因素費用。	
	(7)本案提列貸款期間共46.8個月，已超過審議會通案原則之36個月，更較原案核定之36個月多出整整10.8個月，實難認為合理且必要： (7-1)經查，逆打工法之特殊性在於：「於構築地下室之同時，主結構體可往上繼續施工，因其地下結構體之施工方式與一般不同、呈相反順序，故稱逆打工法」。是以，	(7)貸款期間說明如下： 貸款期間係依提列標準計算提列，先予敘明。本案預計興建地上24層、地下4層，貸款期間包含開工前約6個月(且本案位於捷運禁限建範圍內需結構外審)、施工期間約	

序號	發言次序	答覆	大會決議
	若採逆打工法施作，則地下室與上層之主結構體可同時進行施工，故有大幅縮短工期之效。 (7-2)對此，幹事會中財政局陳廷芳幹事，亦已表示：「採特殊工法逆打者，則更新期間應提出檢討差異並增減工期，並涉及貸款期間及拆遷安置期間之核算」。是以，若本案已提列逆打工法之特殊因素費用，則自應將採用逆打工法而節省之工期，納入考量並予以反應在「貸款期間」上，方屬合理。 (7-3)次查，關於貸款期間之計算，以審議會之通案原則，乃以提列36個月為適當。然本案之貸款期間高達46.8個月，不但大幅增加貸款利息，更造成實施者以「貸款期間過36個月」為由，將風險管理費之費率由12%調整為14.40%，對於所有權人而言，產生極大之負擔。 (7-4)而就前揭爭議，於幹事會中都市更新處承辦科亦有表示意見以：「貸款期間以50.8個月計算，超過審議會通案原則36個月，請說明必要性及合理性。」，幹事會會議結論亦同此旨。 (7-5)承上所述，本案採逆打工法、額外支出約7,725萬元之施工費用之結果，若僅能減少約「4個月」之工期，則其間是否符合比例原則，尚非無疑。而本案之貸款期間若仍以46.8個月為提列，實難認為具有合理性及必要性，更未考量、充分反應採用逆打工法已大幅	38.8個月及使照取得至產權登記約6個月，共計50.8個月，已依特殊工法審查可減少工期123天(約4個月)，故貸款期間已下修為46.8個月風險管理費率由15.36%→14.40%，全案共同負擔比例37.56%下降為36.54%。 會後補充說明：實施者與所有權人已完成溝通協調，陳情人已於115年5月7日撤回本案所有陳情意見。	

序號	發言次序	答覆	大會決議
	縮短工期之部分，懇請予以審酌，以維所有權人之權益。		
	參、本案針對更新前、後權利價值之估價，亦有以下諸多不合理之處，懇請 臺北市都市更新及爭議處理審議會對此詳為審查把關，以維所有權人權益： (1)更新前權利價值之評估部分： (1-1)經查，陳述意見人所有之土地為164地號土地，係信義不動產估價師聯合事務所出具送件版不動產估價報告書(下稱估價報告書)中所示編號20之宗地(下稱20號宗地)，而實施者所有126、126-1、130、132、134、134-1地號土地，則為估價報告書所示編號3之宗地(下稱3號宗地)。然陳述意見人於參考估價報告書後，實發現其在3號宗地與20號宗地部分，於更新前權利價值之評估上有諸多不合理之調整，如下所述。	會後補充說明：有關第『參』大點估價意見回覆： (1)更新前權利價值之評估部分： ◆ 3號宗地(粉色區塊)為同一所有權人，依「臺北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項」規定及估價條件，乃視為一宗土地，並非就該宗地現有126、126-1、130、132、134、134-1地號拆分來看，該3號宗地客觀上地形確實略呈ㄣ形，而估價報告書P55已就各地形說明調整情形，略呈ㄣ形就更新單元內各宗土地的形狀而言已屬條件最低等級並賦予最高減項調整率。 ◆ 如前所述，3號宗地為同一所有權	(3) **依審議會決議辦理：**有關估價部分，依審議會決議辦理。

序號	發言次序	答覆	大會決議
	(1-2)經查，本案更新單元內之地籍圖，如下圖所示，其中最大面積且呈現ㄣ字型者(粉紅色區塊)，即為實施者所持有之3號宗地，另陳述意見人之20號宗地為以下勘估標的地籍圖右下角所示安和路二段23巷及通安街交叉口之角地： (1-3)由估價報告書第55頁至57頁所載之更新單元範圍內各宗地之調整說明、比較項目及比較項目調整率，陳述意見人認為在地形、臨路  條件、臨路面數、寬深比、商效之調整率上，顯有對實施者所有3號宗地予以高估之情形，而應予以調整，如下所述： (1-3-1)地形： 估價報告書針對3號宗地之調整說明以「略呈ㄣ形」，給予「-3%」之調整率。惟事實上3號宗地之情形根本不是「略呈ㄣ形」，而是大部分土地面積均坐落在126地號、126-1地號土地，而其餘建築線，難以作為一般建築基地使用。其間甚至只有透過狹長的130地號、130-1地號，始得與132地號、134地號土地相連，是僅調降3%，仍未能反映3號宗地之異常不規則形狀。 (1-3-2)臨路條件、臨路面數： 同前所述，估價報告書中將3號宗	人，依範本規定及估價條件乃視為一宗土地，該宗土地西側面臨30公尺安和路，北側臨8公尺文昌街，為更新單元內唯一鄰接30公尺安和路之宗地，優於更新單元內其他宗地之臨路條件，相較比準地為8公尺文昌街而言賦予+4%調整率應屬合理。另該宗土地為雙面臨路土地，更新單元內條件相當之1號、20號宗地於臨路面數一項均給予相同之+3%調整率。 ◆ 更新單元內部分宗地之寬深比不佳縱深比例過大，予以扣減適當之調整率，而3號宗地於面寬與縱深之比例尚不影響土地利用，而陳述意見人所稱地形不規則之部分已反映於地形調整率。	

序號	發言次序	答覆	大會決議
	地之條件，載為「臨安角地」，故其臨路條件之調整率為「4%」，而臨路面數調整為「3%」。 然而，由前揭地籍圖可見，3號宗地實則為一不規則形狀之土地，絕大多數部分(134-1地號、130地號、126地號、126-1地號等)均未臨路，甚至與道路相隔遙遠。如其中126地號、126-1地號土地，乃至透過狹長之134-1地號及130地號土地，始得與臨路之132地號、134地號土地接壤，根本不具有臨路角地之效益與經濟價值，是此部分之調整率，實已嚴重高估3號宗地之實際價值。 (1-3-3)寬深比： 同前所述，3號宗地之形狀異常之不規則，其中之132地號、134地號土地與126地號、126-1地號土地間，僅靠極端狹長之134-1地號、130地號土地聯繫，而估價報告書中竟對其寬深比不為調整(即調整率0%)，相當於認為3號宗地與基準地即126-128號土地組成之梯形土地，其寬深比條件一致，自已顯非合理。 (1-3-4)商效： 同前所述，3號宗地中，除132地號、134地號土地因臨路而「可能」具有商效外，其他之126地號、126-1地號、134-1地號、130地號土地，基本上根本無甚商效可言，而估價報告書中竟未為調整(即調整率0%)，實已違反一般經驗法則至明。	◆ 商效部分，3號宗地臨安和路與文昌街，該兩路段沿線具營業效益，故相較比準地為8公尺文昌街而言商效不予調整。而更新單元內部分宗地臨通安街，路段營業效益優於文昌街與安和路，故賦予+6%之營業效益調整。另就更新單元內毗臨通安街之宗地，營業效益就靠文昌街或安和路二段23巷並無明顯差異，故臨通安街之宗地均賦予相同之商效調整率。 ◆ 3號宗地為同一所有權人視為一宗已如前所述，各項基本條件均依客觀事實認定，另126、126-1地號亦臨文昌街，非為未臨路，其餘項目已如前述回應。 ◆ 3號宗地包含住3-1與住3，依估價	

序號	發言次序	答覆	大會決議
	另外，關於商效之反應上，估價報告書將「通安街」側，均一律設定調整率為「6%」。然而，通安街側土地，實則在商效上仍有差異。蓋靠近安和路二段23巷(通化街12巷)之部分，商效遠較靠近文昌街側部分高，惟此部分在估價報告書上未有所調整反應，乃致陳述意見人所有之20號宗地，其於商效之調整率上，實有所不足，併此敘明。 (1-4)申言之，因3號宗地之狀況極為特殊，其中之「132地號、134地號土地」、「126地號、126-1地號土地」、「134-1地號、130地號土地」，實則在各比較項目上，均有極大之差異性存在。是以，縱使實施者援引「同一所有權人」為由，將之視為一宗土地進行估價，則在細部上，亦應反應其間之差異。舉例而言，如126地號及126-1地號土地，根本未臨路，而於估價實務上，一般在臨路條件上應以「-10%」為調整。而估價報告書竟將3號宗地內之土地，一律給予其「+4%」之調整率，顯已不符其實，而其他項目上亦同。 (1-5)承上所述，由本案送件版權利變換計畫案所載「表7-2更新前土地權利價值表」，顯示3號宗地(即表格中序號4部分)之土地單價高達374萬7,631元，較更新前平均單價價格之356萬元為高。甚至比陳述意見人所持有之20號宗地，即臨安和路二段23巷及通安街交叉口之土地，其更新前價值來得更高，	條件計算折減後容積率為256.5%，高於20號宗地為住3土地之容積率225%，如不考慮容積率條件，則20號宗地(164地號)評估單價已為更新單元內土地單價次高者(僅次於編號1號宗地之121地號)，故就評估結果而言編號20號宗地價格低於編號3號宗地乃因容積率差異所致。 ◆ 原幹事會版本報告書P57容積率調整係依土地開發分析試算並四捨五入至0.5%，本次依幹事及權利變換小組會議審議意見，取位到小數點後三位，故各容積調整率均有些微差異。相較於原幹事會版本，編號3號宗地容積率一項由0.5%調整為0.6%，編號20號宗地容積率一項由-10%調整為-	

序號	發言次序	答覆	大會決議
	實已有違一般經驗法則至明。 (1-6)更有甚者，於本案經幹事及權利變換小組會議審議後，再由實施者進行調整後，前揭3號宗地之價格不降反升，於審議會版之權利變換計畫案中，其單價價格更是攀至376萬5,708元，較陳述意見人所有之164地號土地（單價價格為348萬4,900元)高出近28萬元之多，實難認為合理至明。 (2)更新後權利價值之評估部分： (2-1)按臺北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項所載：「《注意須知》(1)比較標的應至少有一成交案例，且成交日期應至少距估價日期一年內。但若無距估價日期一年內之比較案例，得放寬超過一年，應敘明理由。」。 (2-2)此外，依據一般估價實務，在使用比較法進行評估時，自應優先選取與「價格日期」較為相近者，而避免選擇距離價格日期較遠之案例，再以其他指數方式為修正，以避免失真至明。 (2-3)然而，關於本案送件版估價報告書中就「比較標的」之選擇上，實有斧鑿之痕跡存在。蓋如幹事會中權變小組張能政估價師所提出之書面意見，略以：「信義估價報告書：1.P41比較標的6距離本區區位較遠且面積差異大，請說明採用之理由；另比較標的4區位也遠，且該社區111年至113年成交價158-178萬元/坪，僅有該案例成交	10.2%，故3號宗地單價較幹事會版略微提升。 會後補充說明：實施者與所有權人已完成溝通協調，陳情人已於115年5月7日撤回本案所有陳情意見。 (2)更新後權利價值部分： ◆ 影響新成屋價格之因素眾多，實際選取之比較標的均由估價師依資料可信度並考量價格日期、區域與個別等條件最接近者優先採用，金山南路大安傳家社區，該社區111~112年除報告書採用之比較標的外，均為20層樓以上之交易且多為併同交易戶，而採用之比較標的為經房屋仲介成交，成交價額為經適當市場行銷及正常交易條件形成，且有內部相關照片與格局圖資可稽，資料可信度	

序號	發言次序	答覆	大會決議
	低於140萬/坪，並不符合該社區之價格水準，請更換案例或說明其採用合理性(P67及 P140亦同)。」等語，足見本案似有刻意在比較標的之挑選上，挑選價格較低之比較標的之情形存在。 (2-4)對此，陳述意見人亦發現，確實如前揭委員所述，以住宅產品比率單元以觀，估價報告書第140頁所挑選之比較標的，幾乎都是該段時間前後，成交單價最低者，如下所示： (2-4-1)比較標的37(大安傳家建案)，其成交價格日期為111年5月22日，實已距離本案估價基準日即價格日期112年5月31日，超過一年之久。更有甚者，經陳述意見人查詢實價登錄網站後，發現大安傳家建案，於111年9月間至112年3月間，實有數筆交易，其不但距離估價基準日較近，且成交價亦均高於比較標的37之每坪138.4萬元，茲舉數例如下： 111年9月：140.61萬；111年9月：178.63萬；111年11月165.64萬；112年3月157.51萬；112年3月：158.48萬。 是以，估價報告書中竟捨前揭數筆不論，挑選成交日期距估價基準日已超過一年，且明顯價格偏低之比較標的37，自已未洽。 (2-4-2)比較標的38(敦南御所)，其成交價格日期為112年6月22日，較估價基準日為晚。惟陳述意見人經查詢實價登錄後，亦發現同一建	高，故仍予以採用，並已於前次回應委員意見。另敦南御所與大安吉美花園，均採用與報告書價格日最為接近之實際交易做為比較標的，並亦有室內照片可參酌，影響價格之條件掌握度高，故予以採用。 ◆ 店面價格日期調整一項，市場上並無公開資訊針對台北市大安區之店面價格指數資料可參考，經調查當地店面商業效益與租售情形並無明顯變動，故價格日期不予調整。 ◆ 前次針對幹事及權利變換小組會議審議意見已逐點說明回應。	

序號	發言次序	答覆	大會決議
	案其他於111年8月至112年2月間之成交價格，均高於比較標的38之平均單價150萬元： 111年7月：164.07萬、111年8月：154.85萬、111年12月：190.93萬、112年2月：152.51萬。 (2-4-3)比較標的39(大安吉美花園)之情形亦與比較標的38相近，其成交價格日期亦晚於估價基準日，且經陳述意見人查詢實價登錄後，亦發現其他成交價格，均較比較標的39之平均單價每坪152.7萬為高： 111年10月：159.03萬、112年2月：156.48萬、112年2月：160.23萬、112年5月：170.46萬、112年5月168萬。 (2-4-4)承上所述，關於更新後住宅單元之比較標的，估價報告書在挑選上，實有如前揭委員之書面意見所提，挑選最低成交價格之情形存在，無法反應本案於更新後住宅單元之實際價格。 (2-5)而在店面單元部分，本案所挑選之比較標的43、比較標的44、比較標的45，經陳述意見人查詢實價登錄後，其成交價格日期似分別為：111年2月、110年4月、110年2月，均與本案估價基準日之112年5月31日相隔非常遠。惟依照估價報告書第158頁所載，其「價格日期調整百分率」均為「0%」，顯未將其成交價格較早之因素，予以納入調整。是在此一情形下，陳述意見人認為關於更新後店面單元之價格		

序號	發言次序	答覆	大會決議
	評估，應有過低而未符合實際狀況之情形。 (2-6)然而，本案於幹事及權變小組會議後，實施者幾乎沒有依據前揭審議會委員所提估價意見進行相對應之調整，而僅回應其估價之內容合理【請參審議會版權利變換計畫案、幹事及權變小組回覆函-10至-14頁】。是在審議會版權利變換計畫案所載更新後店面平均單價，每坪乃調降約2,000餘元；住宅平均單價則調升約1萬餘元，實則仍有前述對更新後價格予以低估之疑慮。此亦與幹事及權變小組中、委員之建議修正方向相同。 (2-7)承上所述，本案之更新後估價內容，於幹事及權變小組會議中，已有陳望源估價師提出10大項意見、張能政估價師提出14大項意見、吳古昇估價師提出3大項意見，惟多數意見均未經本案實施者為調整，乃至審議會版權利變換計畫案之更新前、後之估價內容，與送件版並無太大差異，則本案中實施者不依委員意見為調整之行為，是否具備合理性，尚非無疑，懇請審議會予以詳細審議，以維所有權人之權益。		
3	**信託委託人：許○○（信託受託人：欣進有限公司）(當事人)** (1)剛實施者回覆已行文說有協調溝通選屋，事實上只回應不同意我們提出的選配單元，並未有任何實質上的溝通，故實施者於報告書綜理表	**3-1實施者受任人：士林開發股份有限公司-郭宗富資深經理** (1)選屋調整會與所有權人溝通並與公司回報。 **會後書面補充：**	(1)**依審議會決議辦理：**有關協議換戶部分，依審議會決議辦理。

序號	發言次序	答覆	大會決議
	及聽證會上之回應皆有誤。	(1) 經實施者與所有權人溝通後，所有權人已於。115年2月25日(115)欣安字第115022501號函提出調整後更新位置申請書，後續併同審查修正計畫書內容。	
	(2)變更實施者的部分是否有爭議，再請實施者確認。	(2) 變更實施者依法取得同意比例於市府完成變更。 **3-2實施者受任人：邑相更新規劃股份有限公司 田嘉芸協理** (2) 新舊實施者有依規定辦理公證，並檢附事業計畫同意書達法定比例完成實施者變更。	(2)**無爭點**：有關變更實施者，業經實施者說明。

（十）同意本案變更第2次都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫修正後通過，請實施者收受審議會會議紀錄起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

1.財政局 陳映竹幹事（書面意見）

本局無意見。

2.地政局地價科 陳振惟幹事（書面意見）

無意見。

3.地政局測繪科 陳政南幹事（書面意見）

無意見。

4.交通局 蔣以萱幹事（李庭維代）（書面意見）

(1)事業計畫

A.P.5-36-P.5-38，停車供需調查資料與交評報告書停車供需資料不一致，請釐清修正。

B.附錄4-17，九、停車位(二)，本案地下一層無障礙汽車位(編號5、6)係屬停獎車位，其使用對象應依身心障礙者權益保障法及停車場法規定辦理，爰請將關於無障礙車位之文字敘述修正為「無障礙車位應係提供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員使用，且不得約定專用。」

C.以上意見請於交評報告書一併修正。

(2)權變計畫：P.9-3，B1-5、B1-6為無障礙車位，請依身心障礙者權益保障法及建築築技術規則建築設計施工編第167條之6之立法意旨檢討納入住戶管理規約載明「無障礙車位應係提供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員使用，且不得約定專用」。

(3)交評報告

A.P.41，停車場停等空間由管制柵欄機處起算，經實施者說明本案停等空間為43.42公尺(含緩衝空間12公尺)，惟與4.1一節內文停等空間(37公尺(含緩衝空間11公尺))不符，請釐清修正。

B.P4-1~P.4-3，停車場出入口緩衝空間與事業計畫書不一致，請釐清修正。停車場出入口緩衝空間應自臨道路之指定退縮人行空間後起算，本案停車位超過150輛，緩衝空間應自指定退縮空間後留設6公尺以上。

C.P.4-2、4-3，平面規劃(車道出入口緩衝空間、警示設施位置、基地東側人行退縮空間等)與事業計畫 P.10-106一層平面圖不一致，請全面檢視並釐清修正。

D.以上意見請於事業計畫書一併修正。

5.消防局 廖家銘幹事（書面意見）

(1)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。

(2)有關充換電站(設備、樁)請參考內政部函頒之「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」辦理。

6.都市發展局都市規劃科　鄭宇鈞幹事(書面意見)

本案高度比及院落檢討應依基地臨接最寬道路(安和路30公尺)作為面前道

路依序檢討。

7.都市發展局都市設計科　陳珮嘉幹事(書面意見)

本案非都審案，故針對本次變更設計無意見。

8.建築管理工程處 林品君幹事

一樓高層緩衝空間涉及植栽阻擋，請檢討補充開放性。

9.簡文彥委員（出席並提供書面意見）

風險管理費中說明自行吸收之項目含綠建築及交評等相關費用，因與原計畫相同且原計畫風險管理費已酌降，建議補充說明該費用納入風險管理費之合理性。

10.朱萬真委員（出席並提供書面意見）

(1)權利變換計畫表10-1編號1不能參與者更新後受配人欄位及應繳領差額價金欄位空白，致表10-1與表10-2之應繳領差額價金未平衡，請修正表10-及表10-2相關內容。

(2)權利變換計畫10-1頁無不能參與者現金補償發放之相關內容，請補充。

11.林光彥委員

(1)有關管理費率之說明，應依循提列總表所對應之概念，其中風險管理費係針對整體案件所承擔之開發風險而設，縱使部分案件於執行過程中發生實施者變更情形、前後任實施者間之私契約定等，皆屬雙方權利義務關係之另案事項，並不影響整體案件風險之認定。故風險管理費不應因實施者變更而調高或調降，亦不宜僅因後任實施者接手期間較短，即認定其風險較低而予以酌減。

(2)另實施者自行吸收部分費用，屬成本負擔問題，非開發風險之範疇，故不宜作為調整風險管理費之理由。爰此，後續計畫書相關內容之撰述，應依循上述原則進行說明。

二、「擬訂臺北市中山區中山段一小段729地號等30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 邱士誠 02 2781-5696轉3339）

有關委員及幹事意見摘要請詳附件

決議：

（一）本案討論前遲維新委員已依各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法第8

點規定，自行離席迴避。

（二）人民陳情部分

本案尚未同意參與更新及陳情，請實施者持續溝通協調，並納入計畫書載明。

（三）建築規劃設計部分

1. 本案建築規劃設計及高度比檢討是否符合本市土地使用分區管制自治條例或建管相關規定，經實施者說明皆符合相關規定，並經審議會討論後，予以同意。

2. 本案臨民權東路一段58巷(4-5.45公尺計畫道路)及民權東路一段70巷(6公尺計畫道路)現分別規劃4-2.55公尺及2-2.5公尺無遮簷人行道，無法依更新單元劃定構想退縮補足8公尺後再退縮2公尺人行步道空間，經實施者說明基地條件限制後，請依現行審議原則規定檢討並設置實體阻隔，並經審議會討論後，予以同意。

3. 本案一般事務所樓層，部分戶別(二樓A1、A2、A3、A5戶及三樓商業單元)內仍設置廁所，未依審議通案原則集中留設，請實施者取消一般事務所單元內設置廁所，並依審議原則規定將轉管及廁所集中留設；另有關二樓及三樓男、女廁所使用空間不足部分，請實施者酌予調整，並經審議會討論後，予以同意。

（四）消防救災部分

本案消防救災活動空間規劃及修正情形，有關救災活動空間現況與停車格重疊部分，請實施者於使用執照取得前辦理塗銷停車格；另充電車位部分，經實施者說明未設置充電車位僅預留管線，後續充換電站(設備、樁)仍應參考內政部函頒之「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」辦理，並經審議會討論後，予以同意。

（五）財務計畫部分

1. 本案信託管理費原以報價單提列6,500,000元，前經幹事及權變小組會議討論後請實施者於核定前檢附信託合約並擇低提列，現實施者依信託合約提列8,300,000元(包含土地信託管理費8,000,000元折半提列、價金信託管理費2,000,000元及服務費2,300,000元)，請實施者刪除信託服務費2,300,000元，其餘經審議會討論後，予以同意。

2. 本案提列人事行政管理費(5%)、廣告銷售管理費(5.49%)以上限提列及風險管理費(12.5%)，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。

（六）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1,010,724元/坪修正為1,010,398元/坪(是否反映轉管)，共同負擔比由38.28%調整為38.12%，經實施者說明並經審議會討論後，有關收益分析、面積調整、比準戶價格以及估價報告書調整邏輯等，請實施者檢討修正，且共同負擔比率不得逾38.12%，予以同意。

（七）自提修正部分

本案所有權人選配變動，請實施者依「臺北市都市更新案自提修正幅度過大處理方式」檢討，且共同負擔比例以38.12%為上限，並經審議會討論後，予以同意。

（八）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1,169.18平方公尺（法定容積7.23%）之獎勵額度。

(2)#10（綠建築標章之建築設計獎勵)，同意給予970.37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標章及於使用執照核發後2年內取得綠建築分級評估「銀級」以上。

(3)#11（智慧建築標章之建築設計獎勵)，同意給予970.37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標章及於使用執照核發後2年內取得智慧建築分級評估「銀級」以上。

(4)#14（時程獎勵)，同意給予1,132.10平方公尺(法定容積7%)之獎勵額度。

(5)#15(基地規模獎勵)，同意給予808.64平方公尺(法定容積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(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161.73平方公尺(法定容積1%)之獎勵額度。

(2)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688.96平方公尺(法定容積4.26%)之獎勵額度，後續授權更新處覈實計算後給予。

(3)建築規劃設計(四)，本案尚符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檢討，同意給予485.18平方公尺(法定

容積3%)之獎勵額度。

(4)促進都市更新(二)，本案計有14棟4層樓、5棟5層樓建築物且無設置電梯設備及法定停車位數低於戶數70%，同意給予314.28平方公尺（法定容積1.94%）之獎勵額度。

（九）聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	大會決議
1	**李○○(當事人)** (1)本人願參與都市更新並已完成選屋分配，惟收到之事業計畫及權變計畫中，土地所有權人資料及相關權利、分配清冊等資料均尚未更新。(本人於民國113年4月取得上項房地)請協助更新所有權人資料後盡速核准本計畫案。	**1-1實施者受任人：弘傑不動產事業股份有限公司辜永奇 總經理** (1)本次計畫書所有權人資料係依民國113年3月4日申請之謄本內容為依據製作，該所有權人於民國113年4月取得產權，因前述說明之時間差，本案後續配合更新事業計畫及權變計畫。	1.**予以採納**:有關土地所有權人相關資料及分配清冊，建請實施者於計畫書中修正相關資料。
2	**周○○(當事人)** (1) 依據附件1，所有權人有以下疑義希望能釐清: A. 所有權人土地754地號、4987建號、建物門牌為台北市中山區民權東路一段○巷○號○樓，更新前土地價值4,817,198元/坪，相較民權東路一段70巷731、732、733地號更新前土地價值4,909,162元/坪，單價低近10萬元，地點皆是由民權東路進來之巷口，臨民權東路之距離也差不多，所有權人覺得合併前價值比率低估，影響所有權人權利。	**1-1實施者受任人：麗業不動產估價師聯合事務所羅一鞏 估價師** (1) A. 依中華民國不動產估價師公會全國聯合會第六號公報，更新前先評估合併前各筆土地價格，合併前土地價格推估考量各筆土地之條件，如面積、土地形狀、臨路路寬、臨路面寬、商業活動、容積率…等因素。更新前土地依同一使用執照劃為一宗土地評估，編號2(即731~733地號)臨路條件及臨路面寬略優於編號11宗地(即	1. (1) A: **依審議會決議辦理**:有關更新前土地價值，業經實施者說明依不動產估價師全國聯合會第六號公報依同一使用執照劃為一宗土地評估，且731~733地號估價因臨路及面寬約略優於754地號；另本案估價部分經審議會討論後，依審議會決議辦理。

序號	發言次序	答覆	大會決議
		754地號所在宗地)。	
	B. 且731地號在112年計畫中每坪土地單價低於732、733地號之單價，114年計畫中731地號調高近30萬，所有權人覺得有疑義，希望能詳細說明原因。	B. 因申請報核當時731地號未辦理結構安全鑑定，故報核版未納入危險老舊建物之專屬獎勵計算，後續依主管機關核算內容調整本案申請容積獎勵內容，並據以評估各宗土地價格。731地號符合危險老舊建物之專屬獎勵申請，評估容積率由報核版568.47%調整為600.14%，故土地價格調升。	B-C: **依審議會決議辦理:** 有關土地單價調高部分，業經實施者說明考量危險老舊建物之專屬獎勵計算調整，致使土地價值及評估容積率提升；另本案估價部分經審議會討論後，依審議會決議辦理。
	C. 另依114年4月份提供之計畫內容，754地號之權利價值比例為2.6567%，低於112年3月份之計畫2.6617%，所有權人覺得有疑義，希望能詳細說明原因。	C. 因申請報核當時731地號未辦理結構安全鑑定，故報核版未納入危險老舊建物之專屬獎勵計算，後續依主管機關核算內容調整本案申請容積獎勵內容，並據以評估各宗土地價格。731地號符合危險老舊建物之專屬獎勵申請，評估容積率由報核版568.47%調整為600.14%，故土地價格調升。因各宗地容積率依本案申請容積獎勵內容重新核算後有所變動，故各宗土地之價值比例皆有調整。	
	(2)依據附件2，所有權人查其他都更案例公寓2樓權利價值比例大多高於4樓權利價值，所有權人亦於111年6月25日公聽會已提	(2)公寓樓上層考量可及性，樓層別效用比向上遞減，2、3樓樓層別效用比調整為100.5%、100%。公寓頂層考量寧適性、採光較佳	(2) **依審議會決議辦理:** 有關公寓樓上層及頂層估價調整部分，業經實施者說

序號	發言次序	答覆	大會決議
	出過陳情「(綜25)光碟35頁」惟根據麗業提供之估價更新前權利價值比例，依各建號、樓層權值價值比例製作一張表，摘錄如下: 754地號337建號1樓0.8002% 754地號4989建號2樓0.6188% 754地號4989建號3樓0.6154% 754地號4989建號4樓0.6223% 經核算754地號的2樓卻低於4樓0.0035%，所有權人覺得有疑義，希望能詳細說明原因。 另檢附其他都更案例兩件「擬訂臺北市中山區長春段一小段12-1地號等15筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」及「擬訂臺北市大同區雙連段一小段416-6地號等40筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」供參。 (3)所有權人深感影響所有權人權利，特此向臺北市都市更新處提出意見。	及屋頂平台可及性，故樓層別效用比以101%評估。 (3)敬悉。	明樓上層考量可及性調整，而公寓頂層考量寧適性、採光性及屋頂平台可及性調整；另本案估價部分經審議會討論後，依審議會決議辦理。
3	**鄭○○(當事人)** 何時能付租屋補助。	**1-1實施者受任人：弘傑不動產事業股份有限公司辜永奇 總經理** 事業計畫及權利變換計畫核定取得建照拆照後，通知交屋且完成交屋後，開始起算租金。於本次聽證會後，後續辦理都市更新審議會、都市更新核定及申請拆建照等程序，本案盡速辦理，未來搬家半年前會先行通知地主。	**無爭點:** 有關發言人詢問租金補貼發放時點部分，業經實施者說明。

（十）同意本案都市更新事業計畫及權利變換計畫修正後通過，請實施者於收受審議會會議紀錄起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

1.財政局 顏碩廷幹事(書面意見)

經檢視實施者已配合說明或修正完成，餘有關信託管理費、人事、廣告銷售及風險管理費等意見，依更新處意見提請大會討論。

2.地政局地價科 許加樺幹事(書面意見)

無意見。

3.地政局測繪科 陳政南幹事(書面意見)

(1)表11-3土地登記清冊表：

A.所有權人更新前土地有限制登記者，更新後「其他登記事項」欄請載明註記文字，限制登記註記文字之限制範圍請更正為更新後所有權人取得之權利範圍。

B.更新後「他項權利、限制登記情形」欄請依地籍資料填明抵押權、最高限制抵押權、限制登記等，以利後續登記作業。

(2)表11-4建物登記清冊表：

A.屬信託財產者，「其他登記事項」欄請記明信託財產及原土地信託之收件字號。

B.所有權人更新前土地有限制登記者，更新後「其他登記事項」欄請載明註記文字。

C.又部分權利人（如序號71、98、145、146、289、321等）及實施者部分獲配單元載有須轉載之其他登記事項，與地籍資料及都市更新條例相關規定不符，請釐清。

D.「他項權利、限制登記情形」欄請依地籍資料填明抵押權、最高限制抵押權、限制登記，以利後續登記作業。又實施者部分獲配單元載有須轉載之他項權利、限制登記情形，請釐清。

(3)表11-7、8 土地/建物限制登記清冊表：

A.「權利種類」欄請填明遭限制之權利種類（如所有權、抵押權等）。

B.限制登記註記文字之限制範圍請更正為更新後所有權人取得之權利範圍。

4.交通局 曾佑民幹事（蔡昕芃代）(書面意見)

(1)事業計畫書:

A.P.9-36，建築物汽機車出入口應設於路口10公尺範圍外。

B.P.9-36，請於車道出入口處補充標示反射鏡及警示設施，並標示出車道緩衝空間。

C.基地東西兩側分別臨計畫道路民權東路一段70巷（4~5.45公尺）及民權東路一段58巷（6公尺)，經實施者說明因本案基地條件限制，除原退縮之2公尺以上無遮簷人行道，不另退縮2公尺，本局原則無意見，惟為行人安全，建請於人行道設立緣石。

D.P.9-39，請標示出所有自行車格位尺寸。

E.P.9-50～P.9-55，地下層平面圖，請提供清晰圖面，並請標示出車輛及裝卸貨車格之進出動線，俾利檢視。

F.P.9-50～P.9-55，依建築技術規則61條規定，停車角度超過60度，其停車位前方應留設6Mx5M以上空間，請補充標示於圖面。

G.P.9-63:

a.剖面圖A，部分寬度與P.9-36尚有不一致，請釐清修正。

b.剖面圖C，請補充標示人行步道淨寬及植栽寬度。

(2)交通影響評估:

A.P.3-21 集合住宅停車需求，汽車仍請以1戶1車位為原則，專戶樓地板面積未達50平方公尺者得以0.6席/戶計算，建請重新評估。

B.P.4-2，圖4.1-1，建築物汽機車出入口應設於路口10公尺範圍外。

5.消防局 廖家銘幹事(書面意見)

(1)計畫書P.9-73，規劃之救災活動空間現況有與停車格及植栽位置部分重疊，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)有關充換電站（設備、樁）請參考內政部函頒之「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」辦理。

6.都市發展局都市規劃科 關仲芸幹事（書面意見）

經檢視實施者於本次簡報業針對前次意見修正回應，無意見，惟事業計畫

書內容與簡報不符，請修正。

7.都市發展局都市設計科 楊子嫻幹事(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.9-1所載開發條件，亦無涉都審程序，故無意見。

8.建築管理工程處 林品君幹事

建築規劃設計部分無意見。

9.連琳育委員

(1)本案領銜估價報告書在收益分析部分，審議會版及幹事會版之一般事務所單價下降了18,600元，幹事會時委員針對一般事務所比較標的二的溢價率15%請估價師補充說明，惟估價師更換了比較標的二，但更換的案例結果卻較比較標的1及3還要低，因價格的變動幅度較大，請估價師補充說明是否係因更換案例及建築樓層規劃設計調整導致。

(2)本次面積調整是因為此次變動而增加的調整項目，或屬原本已有的調整項目，因為增加的面積較大致估價師已針對變動內容調整，仍請估價師補充說明。

(3)有關本案比準戶，因委員前次意見應係指本案溢價率15%偏高，惟本案換案例後致價格比原本更低，尚不符合當時委員在審這個案子的精神，故請估價師說明倘本案不考慮面積的調整，僅就原本比準戶的辦公室比準價格更換案例後，是否導致提高或是降低。

(4)另因上次估價報告書所呈現之樓高為4公尺，現回應表說明調整樓高為3公尺，倘依現在4公尺調整至3.6公尺之邏輯，價格應會向下修正3%，但目前報告書勘估標的、比較標的調整率僅有1%，估價調整邏輯似有誤；且依照前揭邏輯，整體估價結果應稍微上升；因此仍須請估價師針對估價報告書修正前的調整邏輯是否正確，否則將使委員原本提供之意見使本案估價結果均價向下修正的幅度很大，似有疑慮，再請估價師釐清。

10.林光彥委員

(1)有關通案審議原則針對商業區廁所應「集中設置」之規定，係指廁所集中於一處，惟現二樓及三樓商業使用空間廁所部分集中設置、部分設置於單元內，應稱為「分散設置」，與通案審議規範定義不同，請實施者確實依審議原則檢討並釐清本案的建築規劃設計。

(2)劃定更新單元時之承諾及行政處分效力，應延續至事業計畫及權利變換計畫核定為止，故除有窒礙難行之處，實施者仍應遵守審議原則應達到退縮

補足8公尺道路後再退縮2公尺人行道之規定；惟因本案更新單元確屬狹長型，目前單元2側皆違反承諾，故仍請實施者斟酌建築規劃設計是否能夠依原核准內容檢討。

11.都市更新處

(1)110年版之通案審議原則要求補足8公尺再退縮2公尺人行道之規定，主要是考量消防救災活動空間需求，基於113年修訂時業經與交通局及消防局討論後，退縮達4公尺之道路即可滿足消防救災活動。故現行審議原則已修正為道路未滿4公尺者，應補足4公尺，再退縮2公尺行人空間即可。

(2)另審議原則之廁所集中留設規定，除一般事務所二樓以上商業使用平面之廁所及排煙室外，管道間亦須集中留設。

(3)信託管理費所提列第三方信託查核費用(服務費)於113年提列總表規定得提列。惟本案係採用110年之提列總表，依規定該筆費用尚不得提列。