

臺北市都市更新及爭議處理審議會第679次會議紀錄

115年7月14日 府都新字第1156029481號

壹、時間：民國115年6月22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：陳建華副召集人

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、報告提案：依本府115年7月3日府都新字第1156028894號函檢送會議紀錄辦理。

柒、討論提案

一、「變更臺北市信義區雅祥段二小段469地號等5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 蔡彥廷 02-2781-5696轉3421）

有關委員及幹事意見摘要請詳附件

決議：

（一）本案討論前，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條規定自行離席迴避。

（二）人民陳情部分

本案尚有所有權人提出陳情意見（地下停車空間登記是否符合規定、未選擇申請高氣離子混凝土建築物重建容積獎勵是否影響所有權人權益、建材設備等級是否反映於估價等疑義），請並補充本案有無申請高氣離子建築物重建容積獎勵之獎勵申請額度差異分析於計畫書中，餘經實施者說明登記部分符合地政規定及建材設備等級已於估價反映，並經審議會討論後，予以同意，惟仍請實施者持續與所有權人妥予溝通協調。

（三）建築規劃設計部分

本案都市設計審議（第1次變更）業經本府113年5月14日核定，有關建築規劃設計依海砂屋專案審查複審會議決議請實施者調整東側植栽穴與鄰

地間隔、車道鋪面系統延續人行道鋪面等，經實施者說明調整情形，另有關本案是否涉及都市設計審議變更、一般零售業甲組附條件允使使用項目、法定裝卸車位檢討、交通影響評估報告書內容誤植或缺漏等，請實施者檢討納入計畫書載明，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，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(五) 財務計畫部分

1. 本案提列「信託管理費10,000,000元」，請實施者於核定前檢具合約並擇低提列，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案提列更新會運作費及專業營建管理費用(合計3%)、廣告銷售管理費(6%)及風險管理費(12%)，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。

(六) 權利變換及估價部分

本案估價報告書修正情形(含是否反應轉管估價)、更新後二樓以上平均單價1,193,406元/坪(前次會議1,182,899元/坪)，共同負擔比35.28%(前次會議36.27%)，以及各登記清冊誤植或缺漏部分，請實施者檢討修正，並經審議會討論後，予以同意。

(七) 自提修正部分

本案所有權人協議換戶、公有土地管理機關經管469-2地號土地權利價值調整為領取權利金、一樓使用項目增列飲食業附條件允許使用項目第(一)目至第(九)目及修正計畫書誤寫誤繕內容部分，經實施者說明共同負擔下修且未影響所有權人權益，並經審議會討論後，予以同意。

(八) 建築容積獎勵部分

1. △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)，經實施者說明並經審議會討論後，同意維持原核定額度給予912.82平方公尺(法定容積10%)之獎勵額度。
2. △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，並經審議會討論後，原則同意維持原核定額度給予

963.89平方公尺（法定容積9.5%）之獎勵額度，後續授權更新處覈實計算後給予。

3. △F5-5（更新基地規模），同意維持原核定額度給予456.41平方公尺（法定容積4.50%）之獎勵額度。
4. △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811.40平方公尺（法定容積8%）之獎勵額度，惟涉及保證金異動部分，請實施者依「臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準」規定，與本府重新簽訂協議書；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。

（九）老舊中低層建築社區辦理都市更新專案獎勵部分

1. 公共設施補充原則（都市更新單元規劃設計高於法定評定基準者），原則同意維持原核定給予386.43平方公尺（法定容積3.81%）之獎勵額度，並授權更新處覈實計算後給予。
2. 適當規模住宅誘導原則（提供合適規模住宅），同意維持原核定給予507.12平方公尺（法定容積5%）之獎勵額度。
3. 適當規模住宅誘導原則（提供高齡者住宅服務與居家照顧空間或服務設施），業經本府113年5月14日本市都市設計及土地使用開發許可審議（第1次變更設計）同意維持原核定給予507.12平方公尺（法定容積5%）之獎勵額度。
4. 環境貢獻度原則（改善基地與周鄰地區微氣候），業經本府113年5月14日本市都市設計及土地使用開發許可審議（第1次變更設計）同意維持原核定給予202.85平方公尺（法定容積2%）之獎勵額度。
5. 環境貢獻度原則（防災機能加強），業經本府113年5月14日本市都市設計及土地使用開發許可審議（第1次變更設計）同意維持原核定給予447.28平方公尺（法定容積4.41%）之獎勵額度。
6. 既有容積保障原則，同意維持原核定給予四層樓法容225%以下者69.30平方公尺（法定容積0.68%）之獎勵額度，及同意維持原核定給予五層樓法容225%以下者1,361.73平方公尺（法定容積13.43%）之獎勵額度。
7. 迫切更新協助原則（海砂屋獎勵），同意維持原核定給予507.12平方公尺（法定容積5%）之獎勵額度。

（十）聽證紀錄

發言次序	答覆	大會決議
1. 臺北市政府文化局(當事人)(書面意見臺北市都市更新處承辦代為宣讀) (1)有關旨案基地範圍是否涉及文資議題本局前以113年4月26日北市文化文資字第1133003473號函函復(略以)：「『信義區雅祥段二小段469、469-2地號』公私有土地上有未登記建物，因未檢附建物年期證明資料，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」。 (2)惟本局未收訖相關資料，請依本局上開函檢送建物資料，以利確認是否涉及文化資產相關事宜。	1. 實施者受任人：奇模工程有限公司 王佩模總經理 (1)本案更新單元範圍內坐落於469地號上之建物依建物謄本登記皆為使照73年後之建物，469-2地號上依謄本登記無建物。其中1戶為公私共有建物，均無涉及文化資產保存法第15條公有建物及公有土地上建物達50年限，現況私有建物永吉路120巷57弄10號上外加之雨棚，並已於事業計畫報告書P5-68說明。 (2)有關469，469-2地號上已查明無未登記建物，現況圖上所標示違章建物現為雨棚及車棚。另函覆文化局說明，補充函文。	(1)~(2)無爭點：實施者業依本府文化局意見檢送相關資料，並經該局於115年4月14日函復本案未涉及文化資產保存法第15條規定。
2. 婁○○(當事人) (1)臺北市信義區雅祥段二小段469地號等五筆土地都市更新會擔任實施者擬具之「擬定臺北市信義區雅祥段二小段469地號等五筆土地都市更新計畫案」，損害本人權益，說明如下： A. 本案實施者擬具之都市更新權利變換計畫之計算基準，係將地下二層停車位置面積登記為約定專有，而將車道視為防空避難室登記為共同持有之公設，此種產權登記方式違反內	2-1 實施者受任人：卓越地政士事務所 洪淑貞地政士 (1) A. 有關公設登記是以公共使用為主，以及地下室公共使用防空避難室為登記標的，產權計算皆是依都更掛件當時法令規定為準，故符合規定。	(1) A. 依審議會決議辦理：本案地下停車空間登記部分，併同人民陳情部分，業提請審議會討論，依

發言次序	答覆	大會決議
政部民國100年6月15日內授中辦地字第1000724746號令，修正建物所有權第一次登記法令補充規定第12點第2項第四款之意旨(停車空間包含車道及其必要空間)，損害本人(未分配車位)之權益。 B. 依據本人40多年結構工程的實務經驗，就建築物的抗震效能而言，以隔震系統最佳，制震系統次佳，梁柱系統居末；就興建成本而言，SRC構造的工期較長，興建成本較RC構造+隔震系統每坪約多4~5萬元，且大地震時有物品爆裂、掉落之傷害風險及外牆龜裂漏水之耐久性問題；另參考民國113年同區域同屋齡實價登錄資料顯示，採用SRC梁柱系統之售價比RC構造+隔震系統之年均價每坪少約13萬元。本人於更新會成立初期即本於專業向更新會提出應採用RC構造+隔震系統，惟被更新會毫無理由的否決，是以更新會採用抗震效能較差又昂貴之SRC梁柱系統，嚴重損害本人之權益。 C. 本人贊成都更，但個人權益仍應受法律之保障，更新會無權以多數決損害本人之權益。貴處為更新會及都市更新之主管機關，審議時應確保所有更新戶之合法權益不受侵害，陳請貴處退回更新會所提送之都市更新權利變換計畫，要求更新	2-2實施者受任人：吳家駒建築師事務所 黃芳利建築師 B. 本案原核事業計畫即採SRC結構，後續亦經會員大會再次議決，期間召開臨時會員大會說明相關優缺點及後續維管成本，因陳情人並無出席，且亦邀請設計結構技師出席說明結構間的差異及成本效益關係，故仍依大會決議採SRC。 C. 本案原核事業計畫即採SRC結構，後續亦經會員大會再次議決，期間召開臨時會員大會說明相關優缺點及後續維管成本，因陳情人並無出席，且亦邀請設計結構技師出席說明結構間的差異及成本效益關	審議會決議辦理。 B~C. 不予採納：本案構造別業經109年9月8日擬訂事業計畫核定在案，本次變更未調整。另本案計畫內容仍應依更新會章程規定經會員大會議決通過。

發言次序	答覆	大會決議
會提出由全國性學術團體(結構、地震或土水學會)出具之抗震系統價值評估報告，並依據評估報告所建議之最佳方案修正計畫書，以維護更新戶之權益。	係，故仍依大會決議採SR C。	
3. 蔡○○(當事人)(施○○代為發言) (1)本案老舊中低層建築社區辦理都市更新專案獎勵部分：獎勵項目五、迫切更新原則(海砂屋獎勵)審查說明內容：本案內雅祥段469地號內之舊有建物(永吉路120巷49號、49之1號、49之2號、51號、51之1號、號51之2號(1樓至5樓)為高氣離子建物(海砂屋)並經台北市府100年8月17日府都建字第10064221500號函列管於「台北市高氣離子混凝土建築物列管清冊」中，符合規定，同意給予。換句話說因春芳家園的高氣離子建物鑑定係海砂屋，並經台北市府100年8月17日府都建字第10064221500號函列管才有這項獎勵。春芳家園94年8月有住戶房子塌陷、大家才一起討論申請海砂屋鑑定、這段期間住戶投入時間成本、甚至早已必須搬出在外租屋(若每年租金30萬元，已經搬出超過21年，則早已付出超過600萬)、有的因經濟考量因素，仍須住在危險房屋中，犧牲不少，若採取無差別的分發獎勵值，顯然不符合貢獻度原則，因此春芳家園住戶須提出抗議。臨地無海砂	3-1 實施者受任人：吳家駒建築師事務所 黃芳利建築師 (1)本案海砂屋獎勵係內含於老舊公寓專案獎勵，故依審議結果執行。	(1)~(2)依審議會決議辦理：本案容積獎勵項目及額度業經109年9月8日擬訂事業計畫核定在案，本次變更無調整。另所有權人權利價值併同權利變換及估價部分，業提請審議會討論，依審議會決議辦理。

發言次序	答覆	大會決議
屋現象者(亦未經鑑定)，若享受同樣獎勵、顯然不公。其他住戶若是要分獎勵值，亦應視其貢獻度多寡分配，與春芳家園有區別。 (2)另目前本案109年11月4日早已向更新處陳請傳家團隊少申請獎勵面積，造成所有權人損失，其中春芳家園的高氣離子建物損失更大，因迫切需要原則-以海砂屋申請獎勵，惟估價時採取無差別的分配獎勵值，因此春芳家園的高氣離子建物損失未被列入估價考慮，本案受託人傳家都更開發股份有限公司應申請提高海砂屋獎勵致9.81%可申請而未申請。如老舊中低樓層專案申請47.92%原則1.2.3.項總和須佔該專業50%以上(1.2.3.項合如由申請28.81%調整為24%，則海砂屋獎勵可提升至9.81%，而既有容積保障及迫切需要原則之總合則為23.92%，依然符合原則1.2.3.項總和須佔該專案50%以上)。 (3)共同負擔費用(短編)，事業計畫在更新會幹事會審查前，未編列拆遷安置費155,732,112,導致獎勵值短少申請1.55億，相當於原共同負擔費用5%。原開始送件時，共同負擔費用為3,139,428,766，因應營建指數上升，故增列營建工程費用，共同費用增加到3,988,130,251。共增加7.5億，但是獎勵容積並未申請增加，導致今日困境。受託人以因應營建	(2)本案海砂屋獎勵係內含於老舊公寓專案獎勵，故依審議結果執行。 (3-1)拆遷補償費皆有編列，另成本增加係因物價指數配合計算，但房價也是跟著增加，且本案依規定訂有估價基準日，故所有權人可分配價值皆是依審議結果執行，符合規定。 3-2. 實施者受任人：連邦不動產估價師聯合事務所 連琳育 估價師 (3-2)本案評價基準日為112年4	大會決議 (3)無爭點：本案變更事業計畫及擬訂權利變換計畫案公開展覽時即有提列拆遷安置費。另營建費用係依「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」規定物價調整至本次變更事業計畫及擬

發言次序	答覆	大會決議
指數上升，故增列營建工程費用，共同費用增加到3,988,130,251，增加約7.5億，我們受惠更大為由辯駁，更是轉移焦點。(109年112年所使用營建物價總指數不同，104年6月84.05，112年6月109.87) (4)爭取迫切原則-海砂屋獎勵1.1%(計算符合條件大於1/2獎勵) 原送件時：專案容積獎勵： 1.1.公共設施原則申請3.81%(核准3.81%)。 1.2適當規模住宅原則申請10%(核准10%)。 1.3.環境貢獻度原則申請15%(核准6.41%)。 以上合計申請28.81%(共核准20.22%)。 1.4.既有容積保障原則申請14.11%(核准14.11%)。 1.5迫切需要原則-海砂屋獎勵申請5%(核准5%)。 以上兩項合計申請19.11%(共核准19.11%)。 上述5項獎勵共申請47.92%(共核准39.33%)。 原則上前三項大於此5項獎勵之1/2以上即可，較有利的申請方式是前三項占24%，並把海砂屋獎勵申請從5%提高到9.81%，這樣後兩項共計申請23.92%，同樣符合前三項獎勵值大(中華民國109年11月4日向台北市政府更新會類似陳請未明確回覆) (5)以上陳請係受託傳家公司所造成	月14日，依此日期評定計算總銷售金額，共同負擔亦是以這個時間來評定及計算。 3-1實施者受任人：吳家駒建築師事務所 黃芳利建築師 (4)本案海砂屋獎勵係內含於老舊公寓專案獎勵，故依審議結果執行。 (5)本案海砂屋獎勵係內含於老	訂權利變換計畫案之評價基準日112年4月14日。 (4)~(6)依審議會決議辦理：本案容積獎勵項目及額度業經109年9月8日擬訂事業計畫核定在案，本次變更無調整。另業提請審議會討論，依審議會決議辦理。

發言次序	答覆	大會決議
疏失，致所有權人應有之權益受損，請台北市政府都市更新處要求實施者更新會提出更正，本人於上次更新會聽證會提出海砂屋獎勵可調整申請%數，傳家團隊109年2月21日台北市都市更新及爭議處理審議會議410次33會議內容，答覆獎勵條件須達二分之一以上，故海砂屋獎勵無法再增加。109年7月25日更新會會員大會，本人再提出說明，原申請$20.22 \div 39.33 = 51.42\%$，即使增加1%後，$20.22 \div (39.33 + 1) = 50.14\%$(也符合申請條件)，傳家團隊黃建築師再答覆確實沒有超過，但是要重新申請，時間延誤很久，(但109年2月至今已105年4月，已超過6年)期間112年傳家公司曾就本都更「變更台北市信義區雅祥段二小段469地號等五筆土地變更事業計畫及權利轉換計畫案」。重新併送並未就有關內容提出申請?顯然並非疏失。 (6)驗證容積獎勵申請不足及室內1坪不足換1坪之查核請卓參 A. 共同負擔面積$= 4,507.75 \times 2.25 \times (1 + 70.33\%) \times 35.28\% = 6094.87$平方公尺意即要有6094.87平方公尺的可銷售面積，才可以負擔共同費用 B. 都更前室內面積12,285.98平方公尺，這是大家一坪換一坪所需要的面積。 C. 上述兩項加總為18,380.85平方公尺(滿足469地號等5筆土	舊公寓專案獎勵，故依審議結果執行。 (6)本案海砂屋獎勵係內含於老舊公寓專案獎勵，故依審議結果執行。	

發言次序	答覆	大會決議
地所需容積) D. 此案申請獎勵面積為8,147.91平方公尺，若加上法定容積10,142.44平方公尺(4,507.75*225%)，共計18,290.35平方公尺，與第3點計算的18,380.85平方公尺相比，短少89.5平方公尺。從這裡可以看出，申請時就已經短少申請。 E. 申請總獎勵面積8,147.91平方公尺，然而核定總獎勵面積為7,133.47公尺，被踢掉1,014.44平方公尺，如此一來，更無法滿足大家一坪換一坪的需求。 現今認定拆遷安置費應為155,732,112，應補足編列此費用所須之獎勵面積。 (7)前期費用，每戶繳交20萬元，此費用是否屬於個人借貸。若是個人借貸，請說明何時返還?若不是個人借貸，屬於個人投資行為，則應依權值比例繳交，而不是每戶20萬元。(傳家公司回應：屬個人借貸，辦理相關估價或規畫變更、信託融資，相關費用由所有權人負擔，顯然未明確回覆。(中華民國109年11月4日台北市政府更新會類似陳請未明確回覆) (8)以上陳請係受託傳家公司所造成疏失，致所有權人應有之權益受損，請台北市政府都市更新處要求實施者更新會提出更正，本人於上次更新會聽證會提出海砂屋獎勵可調整申請%數，傳家團隊10	(7)20萬為預繳，如果選擇返還或折抵，後續融資銀行撥付由所有權人自行決定返還或折抵，以上都有在會員大會或理監事會中說明。 (8)本案海砂屋獎勵係內含於老舊公寓專案獎勵，故依審議結果執行。	(7)無爭點：本案更新會前期運作費之繳納金額及退還，非本更新審議會審議權責。惟仍請實施者妥予溝通協調。 (8)依審議會決議辦理：本案容積獎勵項目及額度業經109年9月8日擬訂事業計畫核定在

發言次序	答覆	大會決議
9年2月21日台北市都市更新及爭議處理審議會410次33會議內容，答覆獎勵條件須達二分之一以上，故海砂屋獎勵無法再增加。109年7月25日更新會會員大會，本人再提出說明，原申請$20.22 \div 39.33 = 51.42\%$，即使增加1%後，$20.22 \div (39.33 + 1) = 50.14\%$(也符合申請條件)，傳家團隊黃建築師再答覆確實沒有超過，但是要重新申請。時間延誤很久，請都更處說明大概處理時間。另傳家公司答辯說編列拆遷安置費，則無法再申請獎勵，此為錯誤資訊。傳家團隊以此理由誤導所有權人。本人之陳情內容因受託人傳家公司再次敷衍，未充分溝通協調處理，影響本人權益，以致本人只好在陳情。		案，本次變更無調整。另業提請審議會討論，依審議會決議辦理。
4. 婁○○(當事人) (1)更新會針對剛剛發言的回應，並未針對產權登記不合理部分去處理，地下二層車道並未登記給車位所有權人，而是登記為公設，由全體住戶持分，這是損及未分配車位住戶的權益。更新會採用的產權登記方式，持有車道的所有權人都有權利對經過的車道的車主收取使用費，這是會造成日後管理上的困擾，為何不把地下二層的車位產權亦登記為公設由大家持分，或把地下二層防空避難室設置於地下一層，就會解決紛爭。	4-1. 實施者受任人：卓越地政士事務所 洪淑貞地政士 (1)每個車位大約10坪左右面積，且皆包括車道面積，所有大公都有圖說的說明。 4-2 實施者受任人：吳家駒建築師事務所 黃芳利建築師	(1)依審議會決議辦理：本案地下停車空間登記，併同人民陳情部分，業提請審議會討論，依審議會決議辦理。

發言次序	答覆	大會決議
(2)更新會並沒有針對採用造價高、工期長、抗震效能最差的SRC構造，做出合理的說明，且臺北市的都市更新條例沒有規定可以多數決損害他人權益的方式推動都更。我是贊成都更的，但是更新會堅持採用SRC構造是損害我的權益。 (3)依據本人收集113年實價登錄資料，同區段同規模屋齡相近建築物，RC加隔震的建築物較SRC構造的建築物，每坪年均售價高約13萬元，以此來看使用SRC就是損及我的權益。 (4)請理事長答覆，建物為受列管的海砂屋，為何在第一次申請時未申請海砂屋獎勵，到底是誰做的決定。	(2)構造是否損及個人權益，每人都有各自的認知，本案設計結構技師亦於各次會議中詳細說明，各會員都知曉，故是依會員大會決議及審議會核定為準。 (3)構造是否損及個人權益，每人都有各自的認知，本案設計結構技師亦於各次會議中詳細說明，各會員都知曉，故是依會員大會決議及審議會核定為準。 4-3. 實施者：臺北市信義區雅祥段二小段469地號等5筆土地都市更新單元都市更新會 卓麗美理事長 (4-1)住戶皆非專業，所有申請事項是委託專業團隊來代為申請。 4-2. 實施者受任人：吳家駒建築師事務所 黃芳利建築師 (4-2)本案有評估老舊專案及海砂獎勵申請做比較，兩者間並無太大差異，考量都更東北側納入都更的完整性，經與會員大會說明後並議決後，採用老舊公寓專案申請報核，當初報核時獎勵值亦達1.8倍，於審議過程中有所刪減，皆有積極替所有權人爭取權益。	(2)~(3)不予採納：本案構造別業經109年9月8日擬訂事業計畫核定在案，本次變更未調整。另本案計畫內容仍應依更新會章程規定經會員大會議決通過。 (4)依審議會決議辦理：本案容積獎勵項目及額度業經109年9月8日擬訂事業計畫核定在案，本次變更無調整，另業提請審議會討論，依審議會決議辦理。
5. 蔡○○(當事人)(施○○代為發言)	5. 實施者受任人：吳家駒建築師	

發言次序	答覆	大會決議
(1)前期費用20萬元，我只是要拿回來，為何要強制信託？ (2)108年送事業計畫時，要重送時有補正機會可以把獎勵值修正，為何沒有處理，我很痛心。	事務所 黃芳利建築師 (1)20萬預繳款項需等銀行融資後，所有權人自行決定返還或折抵，皆有在會員大會中說明，實施者不會強制要求信託。 (2)變更事業計畫容獎通常是以原核定內容申請，亦皆於會員大會中詳加說明並議決通過。	(1)無爭點：本案更新會前期運作費之繳納金額及退還，非本更新審議會審議權責。惟仍請實施者妥予溝通協調。 (2)依審議會決議辦理：本案容積獎勵項目及額度業經109年9月8日擬訂事業計畫核定在案，本次變更無調整，另業提請審議會討論，依審議會決議辦理。
6. 財政部國有財產署北區分署(當事人)(書面意見臺北市都市更新處承辦代為宣讀) (1)請實施者將本分署113年3月21日台財產北改字第11300075370號函說明二(一)所載國有土地處理方式納入事業計畫書適當章節完整載明。 (2)權利變換計畫書第10-3頁，本案財政部國有財產署經管同小段469-2地號國有土地部分財產來源為抵繳稅款，抵稅面積38.25平方公尺，依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第8點第1項第1款規定，應以領取權利金之方式參與權利變換分配，請實施者分算該部分土地更新後應分配之權利價值並將金額登載於表	6. 實施者受任人：奇模工程有限公司 王佩模總經理 (1)第一點意見配合辦理。 (2)國有地包括有469及469-2地號，其中469-2地號為抵稅地，將依財政部國有財產署北區分署意見採領取權利金方式處理，469地號則採選屋方式，後續將配合修正報告書。	(1)予以採納：請實施者配合辦理。 (2)予以採納：國產署469-2地號土地權利價值調整為領取權利金併同自提修正部分，業經審議會決議同意，請實施者修正。

發言次序	答覆	大會決議
10-3土地及建築物分配清冊內。		

- (十一) 同意本案變更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)

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)

1. 表11-2土地登記清冊表，序號133及166所有權人更新後權利範圍與表11-4建物登記清冊表獲配單元之建物土地持分不符，請釐清。
2. 表11-3建物登記清冊表，序號88「他項權利、限制登記情形」與地籍資料不符。
3. 表11-4土地他項權利登記清冊表，序號3、11、16、部分欄位漏未填寫。
4. 表11-建物他項權利登記清冊表：
 - (1) 序號24、31、35、43、58部分欄位漏未填寫。
 - (2) 序號2、10、22、23、24、55「所有權人」及「設定權利範圍」內容與表11-3建物登記清冊表不符，請釐清。

(四) 交通局 蔣以萱幹事(邱垠甄代)(書面意見)

1. 交評報告書

- (1) P. 2-23~P. 2-31停車供需調查，請更新至近2年資料(最新為113年)。
- (2) P. 3-4，住宅區之運具使用比例及乘載率數據引用「皇家名宮」調查資料，應為最近2年內之調查資料，附錄六亦請修正。
- (3) P. 3-4，一般零售業顧客之運具使用比例及乘載率數據引用實際調查基地「全家便利商店」、「全國地毯」、「50嵐」三家一般零售業之調查資料，應為最近2年內之調查資料，附錄六亦請修正。

(4) P. 4-1，圖說請補充人行道淨寬，另請檢視反射鏡角度是否是供人車相互查察。

(5) P. 4-2及 P. 5-6，請標示出車道出入口緩衝空間。

(6) P. 4-5，請標示出機車格位尺寸（含無障礙）。

(五) 消防局 廖家銘幹事（書面意見）

本案業於114年1月16日完成審查，本次無意見。

(六) 都市發展局都市規劃科 鄭宇鈞幹事（書面意見）

1. 前次意見未修正完竣，案址臨6公尺計畫道路部分，非第19組一般零售業甲組第(一)~第(二十九)目均得附條件允許，請明確羅列。

2. P. 10-86本次變更部分，一般零售業面積1526.26平方公尺，依本市土管自治條例86條之2，法定裝卸車位數量應為1輛，「943.04<1000免設裝卸位」，是否誤植，請修正。

(七) 都市發展局都市設計科 楊子嫻幹事（書面意見）

1. 查本案前經本府113年5月14日府都設字第1133005341號函都審核定，本次送件圖說除地面層景觀、各層平面隔間微調等項目外，其餘內容與核定圖說相符與都審核定圖說大致尚符。

2. 倘經更新審議會決議調整原核定圖說，請依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第8條規定檢討是否須辦理都審變更設計事宜。

(八) 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。

(九) 林光彥委員

1. 請實施者補充說明老舊公寓專案獎勵及海砂屋獎勵是否得同時申請。

2. 會議簡報P. 35，本案現僅說明法令規定之各獎勵上限，請實施者就老舊公寓專案獎勵及海砂屋獎勵各自得申請獎勵額度補充相關計算說明，並請實施者併同補充倘本案欲調整申請獎勵項目，其重行審議程序所需時程，以讓陳情人確實瞭解各方案之差異。

3. 另提醒實施者，更新會會員大會之議決事項，除應依相關規定取得更新會會員之同意外，亦應確實檢具相關資料供更新會會員議決參考。

(十) 遲維新委員

1. 本案實施者為更新會，計畫內容均應有經會員大會議決通過，並依議決

內容申請都市更新審議。請實施者說明是否均有於會員大會就各獎勵得申請額度、上限等差異，以及估價上就海砂屋獎勵之專屬性詳予說明，並補充相關佐證資料。

2. 本案地下層之防空避難室兼停車空間均登記為共用部分，請實施者說明所有權人持分是否因有無選配車位而有不同。

(十一) 都市更新處

依「修訂臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫」規定，建築基地另依其他法令規定申請建築容積獎勵者，應將該等相關計畫納入都市更新事業計畫中，且其申請獎勵項目之性質不得重複，故本專案「原則五、迫切更新協助原則」之海砂屋獎勵與「臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例」之海砂屋獎勵僅能擇一申請。

二、「變更臺北市中山區長春段一小段35地號等35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 林欣儀 02-2781-5696轉3329）

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陳情意見(含建築結構由「鋼骨鋼筋混凝土造」變更為「鋼骨造」致營建費用增加之合理性)溝通協調情形，請實施者持續與所有權人妥予溝通協調。

(二) 建築規劃設計部分

本案都市設計審議經本府112年9月7日於專案委員會修正通過，後續建築規劃設計變動情形是否符合建管相關法令，經實施者說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檢討修正情形，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. 本案提列特殊因素費用(逆打工法157,370,000元、地質改良工程59,700,000元及制震設備費用65,268,000元)，經實施者說明外審結果、

合理性及必要性，並經審議會討論後，予以同意。

2. 本案人事行政管理費(3%)(原核定4.5%)、廣告銷售管理費(6%)(原核定5.57%)及風險管理費(15.96%)(原核定14%)，經實施者逐一說明合理性及必要性，並經審議會討論後，廣告銷售管理費及風險管理費分別維持原核定之費率5.57%及14%，餘人事行政管理費費率部分予以同意為3%。

(五) 權利變換及估價部分

1. 本案估價報告書修正情形、更新後二樓以上均價由1,184,530元/坪修正為1,200,677元/坪、共同負擔比由34.43%修正為34.02%(擬訂事業計畫核定為28.06%)，經實施者說明並經審議會討論後，廣告銷售管理費及風險管理費將維持原核定之費率，請實施者檢討修正，後續授權更新處覈實計算共同負擔比率。
2. 另本案交通用地部分依地政局土地開發總隊預為分割結果，建蔽率、容積率及開挖率檢討順修，經實施者說明不影響原審議內容，並經審議會討論後予以同意。

(六) 建築容積獎勵部分

1. △F3（更新時程），同意維持原核定額度給予1,358.87平方公尺（法定容積6%）之獎勵額度。
2. △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），經實施者說明並經審議會討論後，同意維持原核定額度給予2,264.78平方公尺（法定容積10%）之獎勵額度。
3. △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，並經審議會討論後，原則同意維持原核定額度給予1,880.40平方公尺（法定容積8.3%）之獎勵額度，並授權更新處覈實計算後給予。
4. △F5-5（更新基地規模），同意維持原核定額度給予2,853.62平方公尺（法定容積12.6%）之獎勵額度。
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1,358.87平方公尺（法定容積6%）之獎勵額度，惟涉及保證金異動部分，請實施者依「臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準」規定，與本府重新簽訂協議書；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「銀級」以上。

(七) 聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	作業單位初核意見
1	臺北市政府財政局 經檢視本案事業計畫及權利變換計畫【聽證會版】，本局意見如下，請貴處納入聽證意見： (1)事業計畫第13-15頁：公寓大廈管理基金計算式，超過10億元部分之費率誤植，請修正。 (2)廣告銷售管理費、人事行政管理費、風險管理費皆以上限提列，且風險管理費率15.96%(事業核定14%)、共同負擔比34.02%(事業計畫核定概估28.06%)，考量本案公有土地占比達92.39%，仍請實施者應合理調降上開管理費率，以維地主權益。	1 實施者受任人：蕭惠珠(巧洋實業股份有限公司) (1)有關公寓大廈管理基金計算式費率誤植的部分，實施者後續將於適當時點修正。 書面補充回覆內容： 超過10億元部分之費率誤植為0.5%(應為0.3%)，將於審議會提出修正說明；該誤植僅為文字誤植，計算為正確之金額，財務計畫數值無變動。 (2)本案人事行政管理費率以3%提列，係依提列總表規定提列，已考量公有土地比例調整費率，且原核定事業計畫人事行政管理費率為4.5%，本次變更案之費率無增加之情形，廣告銷售管理費係實施者實際分配之單元及車位總價值×廣告銷售管理費率，銷售管理費率依提列總表費率3%~6%採累加之方式提列，故與公有土地比例無涉，風險管理費係針對評價基準日至計畫核定後發包營造廠開工期間所面臨之風險，包含物價調整、金融市場不確定性、法令或政策變更、戰爭及天災等不可抗力因素所產生之原物料生產及運輸風險，國有土地比例不是風險管理費承擔之範疇；另本案	1. (1)予以採納：有關計畫書誤植部分業經請實施者說明配合修正。 (2)依審議會決議辦理：管理費率部分業提會討論，依審議會決議辦理。

序號	發言次序	答覆	作業單位初核意見
		於94年9月申請事業計畫報核，原採協議合建方式實施，惟101年6月27日國防部頒布「都市更新事業範圍內國軍老舊眷村改建總冊土地處理原則」，該原則第五點及第十八點敘明，國軍老舊眷村改建總冊土地參與更新以權利變換為原則不再辦理公開標售，並依該原則第五點、第六點辦理，請實施者配合修改都市更新事業計畫內容，故實施者配合修改事業計畫內容且實施方式改為權利變換；另本案原於民國97年已召開審議會，惟於會議中捷運局表示本案未來將有捷運民生汐止線經過，請實施者以留設法定空地方式留設捷運設施所需用地，故本案建築設計配合修改留設捷運設施用地，之後於103年再召開審議會時，卻有委員表示留設之捷運用地應先以變更都市計畫方式變更土地使用，若以留設法定空地方式將造成未來土地徵收取得的困難，且建議留設之用地應集中，因此，本案建築設計又再度配合修改，並配合辦理變更都市計畫，修改完之事業計畫因變動過大故再次召開幹事會以決議是否重新公展，而在幹事會時臺北市政府財政局又表示分回之價值若可規劃30戶，則要規劃為公共住宅，因此，本案又配合規劃設計公共住宅，且公共住宅的規劃設計並經過都市發展局的審查而多次修改。本案私有土地所有權	

序號	發言次序	答覆	作業單位初核意見
		人在辦理初期實施者即已取得2/3以上的同意比例，因本案原欲採協議合建方式實施，故實施者之後陸續幾乎已將取得全部所有權人的同意；反觀公有土地，不論是國有土地或是市有土地，土地利用政策一再變動，除了參與方式變動，另實施者配合公有土地使用的需求留設相關設施用地，而留設用地的方式前後兩次委員會竟也產生兩次不同的方案，後期市有土地又衍生出規劃公共住宅的需求，以上公有土地的需求實施者皆配合調整，並配合辦理變更都市計畫，召開相關說明會議。本案報核至今已逾15年，因公有土地的政策及需求變動所耗費的時間成本及勞務成本，已不及於相關管理費用所產生之報酬，且實施者皆依提列總表規定提列，並無增加費用，懇請諒解。	
2	宋○○(當事人) 同意都更違建戶歷程說明 (1)實施者於民國94年~101年間與該案實施者簽訂更新協議書及補充協議書共計三次。 (2)101年國防部要求違建戶補件作業，102年向違建戶提拆屋還地訴訟(訴訟期間委任律師於庭上提出，已提交補件資料給國防部)。 (3)103年4月7日第162次審	2 實施者受任人：許獻進律師 (1)我代表實施者來做回答這個案子在程序上已經事業計畫核定所以這個案子不應該討論核定實施的東西，因為現在是變更事業計畫，違章戶當時在事業計畫已經討論過而且核定確定。實際上違建戶在實務上之處理是有爭議的，因為軍方已經完成拆屋還地訴訟，實施者不能再有現地安置之計畫。 (2)我們事實上有跟地主做協商，只	(1)～(5) 不予採納：有關占有他人土地舊違章建築戶提列費用部分，依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」說明十三，舊有違章建築戶於事業計畫報核後核定前已有和解筆錄或經法

序號	發言次序	答覆	作業單位初核意見
	議會會議核准實施者提出△F6 5.72%違建獎勵(97次委員版記錄在案)。 (4)105年公聽會提出已將△F6刪除。(地主國防部不同意安置違建戶)期間實施者也沒向違建戶說明處理辦法。(因不懂法規所以沒有提出異議)108年6月17日與國防部達成和解(和解內容未提及補償金或安置問題)和違建戶還需給付國防部不當得利及租金補償每戶約50~300萬不等。然108年6月24日第380次審議會有多名陳情人向該處陳情違建戶處理問題，多數委員也對補償金給予誰提出不同意見，108年9月30日第392次審議會也未對違建處理問題提出完整說明，只說請實施者與地主與違建戶進行協商，但此時間均未與違建戶協商說明。 (5)109年6月都更核准後，實施者才拿一份國防部的函，說國防部不同意安置違建戶導致現今我們必須向法院提出民事訴訟，目前訴訟進行中，該審法官也提出問	是這個協商本身是屬於民事上的關係，且因為事業計畫已經核定，變更事業計畫內容並不涉及違建戶，所以我無法再提供與實務見解不同的內容。 書面補充回覆內容： 本案違章建築安置獎勵在原核定事業計畫審議時即已討論，原事業計畫審議過程中因101年、102年時國防部分批對違章建築戶提出拆屋還地訴訟，且在102年時已有部分判決確立，違章建築拆屋還地訴訟敗訴，故105年實施者改以拆遷補償方式。惟國防部分別於106年3月幹事會及108年6月第380次審議會皆表示，違章建築之補償金已完成判決者受領對象應改為國防部；該次審議會主管機關並說明，房屋之拆遷補償費依據修法前都市更新條例第36條第2項規定，係因權利變換而拆除或遷移者，本案涉及房屋拆除不是因為權利變換而拆除，而是因為拆屋還地訴訟而拆除者，該遷拆補償費並無都更條例之適用，建議針對已經訴訟判決確定者不予提列。故原核定事業計畫，就已有完成判決、已簽和解或已經交還國防部的部分皆不提列拆遷補償費，僅佔私有地或國防部尚未提告者提列拆遷補償費。 且國防部380次審議會後再次發函表示，為確保國有土地價值，範圍內違章建築已訴訟判決、調解成立或訴訟中案件，請實施者於更新事業計畫內載明相關權益歸屬本局；另更新範圍內占用本局眷地者，不同意於安置計畫內給予渠等分配房地。直至114年	院判決應拆屋還地者，原則不得納入舊違章處理費用及申請。另有關發言人與國防部之拆屋還地爭訟，非更新審議權責。

序號	發言次序	答覆	作業單位初核意見
	題癥結點為△F6，請雙方等都更處審議結果在排議程後做最後判決。 實施者於民國110年9月27號星期一14時30分在民族東路282號四樓舉行公聽會，本人也於當時公聽會會議中陳情違建戶處理方法。巧洋公司也於111年6月14號星期二14時30分辦理違建戶處理協商會議。 會議討論結論：決議由違章戶向臺北市都更處陳情召開都市更新及爭議處理審議會專案討論違章安置事宜，再由巧洋公司據以向臺北市都更處提出申請召開審議會專案會議，111年6月24日發函請陳炳甫議員針對違建戶陳情案一事請求回應，於111年9月6日(星期二)通知巧洋公司，邀請同年9月7日下午4時於陳炳甫議員服務處針對違建戶處理安置進行討論，當下服務處范主任也表示，需由巧洋公司先送達違建處理辦法給予都更處，都更處才可依法舉行審議會，而後111年9月29日15時30分陳議員服務處會議五樓505研究室，也	12月，國防部仍再次於函文中指示，為確保國有土地價值，更新範圍內占用本局眷地者，不同意於安置計畫內給予渠等分配房地權益。 今變更事業計畫，因拆屋還地訴訟持續進行，目前現況27戶已拆除、15戶已由國防部收回、6戶法院續行強制執行中，以上48戶皆已由地主國防部拆除、收回或強制執行，非因權利變換而拆除；另依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」說明十三，依第343次審議會決議，舊有違章建築戶於事業計畫報核後核定前已有和解筆錄且經法院判決應拆屋還地者，原則不得納入舊違章處理費用及申請獎勵。故本案僅剩2戶占私有市有地部分(其占國有地部分已拆除)編列拆遷補償。 另民生東路三段68-1號已由國防部收回。	

序號	發言次序	答覆	作業單位初核意見
	邀請都更處人員參與說明違建處理辦法，都更處人員也表示審議會召開需由實施者提交申請方可召開，111年10月3日星期一本人已使用Line的方式向巧洋公司羊副理表示需由實施者提交申請方可進行後續事宜，但經過三年時光巧洋公司依然並未提出具體事項，請問這到底是為了什麼？我們違建戶的權利要如何訴願，能否請都更處相關人員給我們一個建議與方向，試問我們這些無權無勢的小老百姓，就該被巧洋公司這樣的惡質商人與無視小老百姓生命財產的地主國防部侵害嗎？		
3	宋○○(當事人) 在光碟片中有一個權變計畫(聽證版)第89頁及另一個變更事業計畫(聽證版)第97頁，兩者內容相同。標題：「變更…長春段一小段35地號等35筆土地…」陳情意見回應綜理表，項次2的意見回應及處理情形，寫著：有關宋先生等七人…目前已有達成共識，亦無撤銷同意書	3 實施者受任人：蕭惠珠(巧洋實業股份有限公司) (1)有關宋先生的意見，修正陳情意見回應綜理表的文字，後續將依宋先生的意見，於審議會時提出修正說明，並於會後提供修正後內容給住戶參考。 3 機關單位：梁紹芳股長(臺北市都市更新處) (1)聽證版的內容會於後續提送到審議會審議，請實施者於審議會時將擬修正內容於審議會上提出說明。	予以採納：有關文字呈現，業經實施者說明配合調整，予以採納。

序號	發言次序	答覆	作業單位初核意見
	之意向。是錯誤訊息。實際上雙方還在協商中，並未達成共識，但宋先生等七人暫時無撤銷同意書之意向，請予以更正，以上。		
4	林○○(利害關係人) (1)陳情人予法官陳情書(106.2.7) 懇請准予將民生東路三段四十二號房屋，延至北市府都更案開發時，整排房屋一併拆除由： A. 當北市府提出都更案時，巧洋公司〔建設公司〕參與測量同時向現住戶提出權力轉讓事宜。民女早已與巧洋公司簽下協議書，因此未將資料寄給軍方。(詳見附件一) B. 當軍方提告時民女只能將法院文件交與巧洋公司羊副理處理，民女從未參與答辯。更不知巧洋公司從未將簽約之事反映軍方知曉。 C. 銀行戶頭被扣押後，與羊副理聯絡，他將文件交與律師後，並無解決辦法。民女慌了，輾轉電話詢問，方知須匯款到政戰局	4 實施者受任人：許獻進律師 (1)跟這位林小姐報告剛剛已經有說明，公司最早時候是想要有拆遷補償計畫，包括現地安置計畫，但所有權人軍方認為要進行訴訟，不願意提供給違章戶安置及補償，所以我們沒辦法做現地安置因為您有簽約 所以後續可能請您依循法令程序處理。 書面補充回覆內容： 本案違章建築安置獎勵在原核定事業計畫審議時即已討論，原事業計畫審議過程中因101年、102年時國防部分批對違章建築戶提出拆屋還地訴訟，且在102年時已有部分判決確立，違章建築拆屋還地訴訟敗訴，故105年實施者改以拆遷補償方式。惟國防部分別於106年3月幹事會及108年6月第380次審議會皆表示，違章建築之補償金已完成判決者受領對象應改為國防部；該次審議會主管機關並說明，房屋之拆遷補償費依據修法前都市更新條例第36條第2項規定，係因權利變換而拆除或遷移者，本案涉及房屋拆除不是因為權利變換而拆除，而是因為拆屋還地訴訟而拆除者，該遷拆補償費並無都更條例之適用，建議針對已經訴訟判決確定者不予提列。故原核定事業計畫，就已有完成判決、	(1)～(3) 不予採納：依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」說明十三，依第343次審議會決議，舊有違章建築戶於事業計畫報核後核定前已有和解筆錄或經法院判決應拆屋還地者，不得納入舊違章處理費用及申請。另有關發言人與公有土地管理機關(國防部政治作戰局)間拆屋還地之爭訟，非更新審議會權責。

序號	發言次序	答覆	作業單位初核意見
	專戶。合庫轉帳單、合庫長春分行函詳見附件二 D. 謹將過程一一敘述，只因年邁無知，處境艱難，絕非釘子戶不配合，懇請將該屋保留到都更定案時，整排房屋一起拆除可降低損失，否則民女日後生活將困難重重，請多多幫忙。 (2) 108.11.5補充意見 A. 軍方強調不配合者才提告，這是謊言。請軍方提出發文字號、時間、地點、會議紀錄。以昭公信。(違建戶非軍眷，怎能依眷改條例處理) B. 台北市政府89年公告劃定「更新地區」95年舉辦公聽會。 C. 簡報大綱定有舊違章建築處理方案：(1)法令依據(2)認定資格(3)處理方式 D. 小民於101年與巧洋簽約(是都更會同意的合約) E. 102年軍方提告拆屋還地訴訟(經過情形不再贅述) F. 從購屋到劃定都更，這20幾年來，軍方從	已簽和解或已經交還國防部的部分皆不提列拆遷補償費，僅佔私有地或國防部尚未提告者提列拆遷補償費。 且國防部380次審議會後再次發函表示，為確保國有土地價值，範圍內違章建築已訴訟判決、調解成立或訴訟中案件，請實施者於更新事業計畫內載明相關權益歸屬本局；另更新範圍內占用本局眷地者，不同意於安置計畫內給予渠等分配房地。直至114年12月，國防部仍再次於函文中指示，為確保國有土地價值，更新範圍內占用本局眷地者，不同意於安置計畫內給予渠等分配房地權益。 今變更事業計畫，因拆屋還地訴訟持續進行，目前現況27戶已拆除、15戶已由國防部收回、6戶法院續行強制執行中，以上48戶皆已由地主國防部拆除、收回或強制執行，非因權利變換而拆除；另依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」說明十三，依第343次審議會決議，舊有違章建築戶於事業計畫報核後核定前已有和解筆錄且經法院判決應拆屋還地者，原則不得納入舊違章處理費用及申請獎勵。故本案僅剩2戶占私有市有地部分(其占國有地部分已拆除)編列拆遷補償。 另民生東路三段42號房屋現況已拆除。	

序號	發言次序	答覆	作業單位初核意見
	未提出訴求。如今都更案有利可圖，才來提訴訟案。(劃定在先，提告在後)顯然程序不合。而小民無權無勢，且與巧洋簽約在先，整個訴訟過程從未出席，卻莫名其妙地賠了200多萬元，還要自己拆房子。當初還款後曾給軍方一封陳情書，要求保留該屋卻未得回應。原來軍方不僅要不當得利款，還要因房子拆掉而剝奪我的參與權。(但訴訟案僅有拆屋還地，並未註明權利歸屬，而且違建戶大部分是在龍江路231巷內)這樣合理嗎？ G. 在這三次會議中小民都有各種意見表達，都未見回應，最後卻依軍方眷改條例一掃而空。讓我嘆息！當初都更處訂的條款，為何不能發揮功能，來拯救弱勢的違建戶呢？ H. 懇請委員會諸公，依情、理、法，來考量違建戶的處境是多麼辛酸無助，而這些補		

序號	發言次序	答覆	作業單位初核意見
	助，在軍方是錦上添花，在違建戶卻是幾個家庭的支柱。 I. 盼能遵照簡報大綱列的處理方案來執行，以維護違章戶應有的權利，謝謝！ (3)臺北市都市更新及爭議處理審議會第380次會議紀錄 A. 實施者說明違章建築戶拆遷補償費，希望提請審議會協助解決，更新案劃定更新地區後，對於地區內的拆遷補償費用，只要完成報核動作，應該都可以計入。既然違章建築物本身不是合法建築物，只要能拿出權利證明，其實拆遷補償費應該是給現住戶的。國防部有說，如果費用是給現住戶，會再提告不當得利，告贏了，費用即歸給國防部，實施者不知道回去要再處理何事。 B. 實施者說出都更真義，而軍方的蠻橫、霸道，審議會就屈服了嗎？懇請維持程序正義，為弱勢發聲，爭取應有的權利，謝		

序號	發言次序	答覆	作業單位初核意見
	謝！ C. 目前民生東路三段48號劉添福房屋還在，主要是前面土地非軍方所有。而40~52號這幾間房屋都是同樣條件，因此我們應該與其他42戶違建戶一樣，享有同樣待遇理由：臺北市政府與巧洋公司都市更新案行之多年，我們也曾參加多次說明會。多年後突然軍方因都更案來與民爭利，提告拆屋還地，軍告民民定輸，百般折磨後，除了賠償二百多萬給軍方外，又要因房屋全拆，未保留非軍方土地上的房屋，而喪失參與權，有失公平。敬請體恤小市民辛苦，准予採納。 D. 當初要是有把私人土地部分保留，是否就保留資格呢？		
5	蘇○○(當事人) (1) 本件系爭長春段都更公有地上92.33%全部是違建戶，私有地才7.67%，都更案當初若沒有違建戶的配合根本不會成案，如果沒違建戶的同意就不是都更，是空地	5 實施者受任人：許獻進律師 (1) 我還是解釋一下違章建築這個部分，我解釋一下這在實務上本來就有爭議，你是違佔戶表示你是無權占有土地，所以地主可以強制要求你拆除、返還不當得利。今天是因為在都更中才有三種處理方式，實施者原先想要用現地	(1) ~ (7) 無 爭 點：涉私約及拆屋還地爭訟部分，非屬本更新審議會權責，無爭點。

序號	發言次序	答覆	作業單位初核意見
	與建商合建，就沒有都更的容積獎勵。巧洋公司自94年起陸續與違建戶就都更及權利轉換簽下協議書，但在違建戶與國防部訴訟還在進行中，巧洋公司於105年在未告知違建戶的情形下就悄悄把△F6刪除，同時幫違建戶免費請律師應訴，然後不斷告訴違建戶趕緊和解就可以拿到錢，106年10月違建戶與國防部調解成立，結果就是落得一場空，不但巧洋公司的權利金被拒絕支付，還要賠償國防部索求的不當得利。巧洋公司面對違建戶的反彈曾表示要恢復△F6以支付權利金給違建戶，但後來又不了了之，就是一路騙到底。 (2)109年6月11日事業計畫通過，所有租金和房屋稅應由巧洋公司負責繳納，合約有載明，我們有寄存證信函要巧洋公司來點交，但巧洋公司並不理睬。 (3)違建戶搬遷原本依法可以向國防部取得眷改補償金，國防部如今不但省下這筆錢，竟還要求不當得利，然後又阻止	安置，所以我們當初知道軍方不同意現地安置，所以我們無法如此處理，如果我們雙方有契約關係，這個部分你們可以依照權利來主張。 書面補充回覆內容： 本案違章建築安置獎勵在原核定事業計畫審議時即已討論，原事業計畫審議過程中因101年、102年時國防部分批對違章建築戶提出拆屋還地訴訟，且在102年時已有部分判決確立，違章建築拆屋還地訴訟敗訴，故105年實施者改以拆遷補償方式。惟國防部分別於106年3月幹事會及108年6月第380次審議會皆表示，違章建築之補償金已完成判決者受領對象應改為國防部；該次審議會主管機關並說明，房屋之拆遷補償費依據修法前都市更新條例第36條第2項規定，係因權利變換而拆除或遷移者，本案涉及房屋拆除不是因為權利變換而拆除，而是因為拆屋還地訴訟而拆除者，該遷拆補償費並無都更條例之適用，建議針對已經訴訟判決確定者不予提列。故原核定事業計畫，就已有完成判決、已簽和解或已經交還國防部的部分皆不提列拆遷補償費，僅佔私有地或國防部尚未提告者提列拆遷補償費。 且國防部380次審議會後再次發函表示，為確保國有土地價值，範圍內違章建築已訴訟判決、調解成立或訴訟中案件，請實施者於更新事業計畫內載明相關權益歸屬本局；另更新範圍內占用本局眷地者，不同意於安置計畫內給予渠等分配房地。直至114年	

序號	發言次序	答覆	作業單位初核意見
	巧洋公司給付權利金，公然與人民作對，根本欺人太甚。 (4)更離譜的是，國防部竟然配合大財團，欺壓我們沒讀什麼書的小市民不懂，把臺北市政府工務局管理的15地號、財政局管理的30地號納入和解內容，這兩塊市府地不屬於國防部管理，憑什麼納入和解內容？而臺北市政府知悉後竟然也默不吭聲，自己的土地被別人拿去和解我們還算是法治國家嗎？ (5)109年5月間所有違建戶及承租人都已被國防部驅趕，國防部也對於違建戶就不當得利強制執行，然而，臺北市政府到現在還每月要向本人收取二萬多元的租金，實在沒有這個道理，租金應該由巧洋公司負責繳納才對。 (6)巧洋因違建戶而獲得容積獎勵，跟我們簽28.4坪合約，巧洋必須要依約給付，不要拿國防部塘塞我們，否則我們反對通過本件權利變換計畫案。 (7)以上祈求審議委員及有關長官明查，還給我們	12月，國防部仍再次於函文中指示，為確保國有土地價值，更新範圍內占用本局眷地者，不同意於安置計畫內給予渠等分配房地權益。 今變更事業計畫，因拆屋還地訴訟持續進行，目前現況27戶已拆除、15戶已由國防部收回、6戶法院續行強制執行中，以上48戶皆已由地主國防部拆除、收回或強制執行，非因權利變換而拆除；另依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」說明十三，依第343次審議會決議，舊有違章建築戶於事業計畫報核後核定前已有和解筆錄且經法院判決應拆屋還地者，原則不得納入舊違章處理費用及申請獎勵。故本案僅剩2戶占私有市有地部分(其占國有地部分已拆除)編列拆遷補償。 另民生東路三段60號刻由法院續行強制執行程序中。	

序號	發言次序	答覆	作業單位初核意見
	一個公道，感恩不盡。		
6	莊○○(委任人 莊○○) ○○)(當事人) (1)我是門牌號碼民生東路三段○號，地主是莊○○○○(家母)，我是透過鄰居才知道今天的聽證會，我還有房子在上面，聽證會應通知相關權利人，希望巧洋能重視我們房屋所有權人的權益，後續相關會議要通知我們。	6 實施者受任人：蕭惠珠(巧洋實業股份有限公司) (1)在此說明民生東路三段○號莊小姐是違章建築戶並非地主，因為國防部提供的資料這一戶是國防部已經收回，所以我們將通知寄發給國防部。實施者會後會再與莊小姐聯絡，釐清確認房屋實際座落位置，若確實為部分佔在私有地未拆除，則再約時間進行測量，就未拆除的面積提供拆遷補償費。 書面補充回覆內容： 因國防部提供之資料民生東路三段○號係已由國防部收回，所以才將通知寄給國防部，實施者後續已再與莊小姐聯繫，並已釐清確認房屋實際情形，該戶後半部占國有地部分已由國防部拆除，前半部占私有及市有地未拆除部分給予拆遷補償，拆遷補償不計入共同負擔由實施者吸收。	(1) 予以採納：有關發言人提及民生東路三段○號(違占戶)，業經實施者說明並配合給予拆遷補償費(不計入共同負擔)。

- (八) 同意本案變更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) 國防部政治作戰局(公有土地管理機關)(書面意見)

1. 本局為維持眷改土地處理原則之一致性，並確保國有土地資產價值，針對本案更新範圍內經司法判決確定或調解成立之違章建築案件，依一致性原則辦理，不予納入安置計畫提供相關房地分配或補償。
2. 另查本案違占戶長期占用國有土地，且有營業使用情形，已影響國有土

地權益及管理目的，為維護國有土地合法使用秩序，本局爰依法提起拆屋還地及返還相當於租金之不當得利訴訟，經司法程序取得勝訴判決，房屋均已由本局收回待拆，爰建請審議時，併予考量國有土地管理機關既有處理原則及維護公有土地權益之立場，以確保都市更新程序之公平性及公有土地合理利用。

3. 請貴市府協助就共同負擔比提列費用，審酌其合理性，以維護土地所有權人權益。

(二) 財政局 顏碩廷幹事(書面意見)

無意見。

(三) 地政局地價科 許加樺幹事(書面意見)

無意見。

(四) 地政局測繪科 陳政南幹事(書面意見)

本案拾壹、地籍整理計畫，交通用地面積實施者得於變更都市計畫審定後至事業計畫(倘涉及權利變換為權利變換計畫)核定前，向地政局土地開發總隊申請預為逕為分割作業，及早掌握都市計畫變更後之登記面積，避免影響後續都市更新計畫相關內容。

(五) 交通局 曾佑民幹事(張珮甄代)(書面意見)

前次意見已修正，爰無意見。

(六) 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。」。

(七) 都市發展局都市規劃科 溫靖儒幹事(書面意見)

前次意見已修正完竣，爰無意見。

(八) 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112年9月7日都審1120907專案委員會審議修正後通過，請

於都市計畫公告之日起30日內，檢送2份修正後報告書送請本府核定。

2. 規劃設計方案請依前開委員會決議及後續都審核定方案為準。

(九) 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) 簡裕榮委員(出席並提供書面意見)

人事、廣告銷售管理費及風險管理費調整建請依報核時之狀況補充說明調整理由。

(十一) 林光彥委員

風險管理費及廣告銷售管理費因未敘明調整原因，故建議依原核定版。

三、「擬訂臺北市士林區天母段三小段417-1地號等32筆(原29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3419)

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、建築規劃設計(開挖地下四層及營建費用增加必要性、雨遮設計合理性、約定專用範圍與鄰棟陽台鄰接及調整露台面積降低找補)、重新選配、其他土地改良物拆遷補償、安置費及估價等陳情意見，其中有關與鄰棟陽台鄰接及露台，經實施者表示將配合調整且不影響其他所有權人權益，並經審議會討論後，予以同意；至其餘建築規劃設計等意見，經實施者說明車位數設置必要性等，併同予以同意，惟仍請實施者持續與所有權人妥予溝通協調。

(二) 建築規劃設計部分

本案鄰幢間相對部分有效採光、住宅區鄰幢間隔、後院深度及地下二層至地下四層機電設備空間等，經實施者說明皆依建管法令檢討，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規劃及修正情形，有關消防救災動線之淨寬、淨高、道路轉彎及交叉口設計，請實施者依消防局幹事意見檢討修正，並納入計畫書載明，並經審議會討論後，予以同意。

(四) 財務計畫部分

1. 本案提列特殊因素費用(減制震費用)57,084,300元，經實施者說明業依第637次審議會決議修正建築規劃設計，未涉及制震設備樓層，且經本市土木技師公會審查施作必要性及費用合理性(維持第637次審議會提列費用)，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案適用99版提列總表，惟安置期間及貸款利息係依110年版提列總表計算分別為49.6個月及55.6個月，經實施者說明99年版未訂定公式，故參依新版公式計算，並經審議會討論後，予以同意。
3. 本案其他土地改良物拆遷補償費8,292,870元，經實施者表示自行吸收，後續請實施者依測量報告書修正計畫書，並經審議會討論後，予以同意。
4. 本案依報價單提列信託管理費用12,900,000元，請實施者於核定前檢具合約並擇低提列，倘未能檢具則刪除，並經審議會討論後，予以同意。
5. 本案人事行政管理費(5%)、廣告銷售管理費(5.63%)及風險管理費(14%)，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(含是否反映制震設備及轉管)、更新後二樓以上均價為1,000,564元/坪(同前次)，共同負擔比例為37.61%(同前次)，共專圖及地籍整理計畫等，請實施者檢討修正，並經審議會討論後，予以同意。

(六) 建築容積獎勵部分

1. $\triangle F1$ (原容積高於法定容積)，業經113年10月18日第637次審議會同意給予752.63平方公尺(法定容積7.01%)之獎勵額度。
2. $\triangle F3$ (更新時程)，業經113年10月18日第637次審議會同意給予751.20平方公尺(法定容積7%)之獎勵額度。
3. $\triangle F4-2$ (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373.96平方公尺(法定容積3.48%)之獎勵額度，實際獎勵額度應以實際淨利計算，並授權更新處覈實計算後給予。請實施者依規定向本府工務局申辦開闢及辦妥計畫道路用地捐贈相關事宜，並請切結於

使照取得前，辦理完成捐贈臺北市政府之程序。

4. △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、都市防災之獎勵容積），經實施者說明並經審議會討論後，同意給予1,073.14平方公尺（法定容積10%）之獎勵額度。
5. △F5-3（供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積）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806.07平方公尺（法定容積7.51%）之獎勵額度，後續授權更新處覈實計算後給予。
6. △F5-5（更新基地規模之獎勵容積）業經113年10月18日第637次審議會同意給予504.38平方公尺（法定容積4.7%）之獎勵額度。
7. △F5-6（建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積）同意給予858.51平方公尺（法定容積8%）之獎勵額度，請實施者依「臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準」規定，與本府簽訂協議書；另請實施者依協議書約定於使用執照核發後2年內取得綠建築分級評估「黃金級」以上。

（七）老舊中低層建築社區辦理都市更新專案獎勵部分

1. 公共設施補充原則（設計高於法定評定基準），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879.31平方公尺（法定容積8.19%）之獎勵額度，後續授權更新處覈實計算後給予。
2. 適當規模住宅誘導原則（提供合適規模住宅），同意給予442.30平方公尺（法定容積4.12%）之獎勵額度。
3. 適當規模住宅誘導原則（提供高齡者住宅服務與居家照顧空間或服務設施），業經本府112年5月30日本市都市設計及土地使用開發許可審議，同意給予442.30平方公尺（法定容積4.12%）之獎勵額度。
4. 環境貢獻度原則（改善基地與周鄰地區微氣候），業經本府112年5月30日本市都市設計及土地使用開發許可審議，同意給予176.92平方公尺（法定容積1.65%）之獎勵額度。
5. 環境貢獻度原則（防災機能加強），業經本府112年5月30日本市都市設計及土地使用開發許可審議，同意給予265.38平方公尺（法定容積

2.47%)之獎勵額度。

6.既有容積保障原則(四、五層樓參與都市更新)，同意給予363.22平方公尺(法定容積3.38%)之獎勵額度。

7.迫切更新協助原則(海砂屋獎勵)，同意給予1,197.08平方公尺(法定容積11.15%)之獎勵額度。

(八) 113年6月3日第1次聽證紀錄及115年1月29日第2次聽證紀錄

序號	發言次序 (第1次聽證)	答覆	發言次序 (第2次聽證)	答覆	決議
1	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. 事業計畫書第20-1頁,請將「財政部國有財產署分署」更正為「財政部國有財產署北區分署」。 2. 事業計畫書第17-1頁,為有效管理服務以及如期繳納公共水電費用等,每戶應預繳一定金額為管理周轉基金。惟本案已規範繳納經常性管理費,且公共設備水電費由各住戶依持有建物坪數比例分擔,爰本分署歉難同意繳納管理周轉基金,亦不同意實施者於財政部國有財產署接管後發函收取該筆費用。 3. 權利變換計畫書第12-1頁,本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列,共同負擔比例38.16%,請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用,再檢討其合理性與必要性,調降共同負擔費用,以維護土地所有權人權益。	1-1財團法人都市更新研究發展基金會 羅雅璐主任規劃師 1. 收到,將配合修正。 1-2財團法人都市更新研究發展基金會 張志湧技術長 2. 此費用繳納屬於新建大樓之通例,基於平等原則,無論是公私有地主,均比照區分所有權人決議之公寓大廈管理規約內容。 1-3財團法人都市更新研究發展基金會 羅雅璐主任規劃師 3. 相關管理費率已於計畫書載明合理性及必要性,請詳事業計畫 P.16-10~11,最終仍依審議會審定結果為準。			1. 予以採納:請實施者配合修正。 2. 無爭點:有關管理周轉基金部分,非本更新審議會審議權責。 3. 依審議會決議辦理:有關相關管理費率部分,業提會討論,依審議會決議辦理。

序 號	發言次序 (第1次聽證)	答覆	發言次序 (第2次聽證)	答覆	決議
					理。
2	湯○○(書面意見)(由臺北市都市更新處代為宣讀) 1. 本案自始迄今，本人皆表示無意願參與都更(即便實施者藉勢藉力施壓，亦對附錄10-4表示異議)故再次重申： (1) 對於現居處很滿意，無重建之需求。 (2) 從921大地震至今，經歷大大小小多次地震，房屋皆無明顯異狀，所以防震方面應無問題。(本居處屬5樓層：無地下室深挖及高樓層堆砌之問題) (3) 附近多處新建房屋(含都更)，晚上開燈率很低，顯見對自用住戶之需求遠低於供給。 (4) 管維預算太高，再加上多出許多不會使用的公設，管理人員等遽增的成本與人居的複雜，實非我方所能承受。綜上，為維憲法對人民居住之保障及臺灣接軌世界組織之「永續發展」之倡行，請依所請，實感德便。	2-1財團法人都市更新研究發展基金會 羅雅璐主任規劃師 本案更新單元範圍內部分建物屬於海砂屋，屋況每日愈下，且現階段同意比例已達9成以上，大部分住戶皆希望辦理都市更新重建，惟實施者仍會持續再與陳情人進行溝通協調，並尋求共識。		1. 不予採納：有關所有權人無參與都市更新意願部分，請實施者持續溝通，本案同意比率已達都市更新條例規定門檻。	
3	許○○(委託人：郭○○) 1. 本人為天母北路○巷○號○樓所有	3-1璞元建設股份有限公司 邵泰磐襄理 1. 知道大家急著搬回			1.-4. 無爭

序號	發言次序 (第1次聽證)	答覆	發言次序 (第2次聽證)	答覆	決議
	權人，我對市府的行政效率速度非常不滿，我想問問你們到底在幹甚麼！為什麼一直拖延！ 2. 本棟大樓已經列管為海砂屋多年，現在情形非常糟糕，在等待都更審查的期間，我們這一棟住戶歷經多次大地震、水泥塊掉落、嚴重漏水（是漏到連續好幾層室內淹水家具損壞的程度），想請問更新處各位偉大長官，你們為何要故意拖慢我們的進度？ 3. 更新處111年公展時報告就說我們是0.968海砂優先審查的專案，會優先審查大約一年會核定，但我們等了又等，才發現你們都在騙人！我的房子已經不堪居住，我們傻傻地相信更新處，為了家人的安全我們已經搬出去一年多，花費了幾十萬的租金，同樣情形不是只有我一戶，更新處請給我們一個明確的時程交代，不要用那些欺騙人的官腔來搪塞！我們鄰居打電話去，你們只會說會盡快，只會推給實施者，少來這一套！今天的會議，我們從去年10月底等到現在6月，你們良心何在！ 4. 我只是辛苦的做的果菜批發生意的小市民，可能不像某些只想到自己	家，實施者也有向更新處陳情，因本案為海砂屋，適用0.968專案，希望盡量能優先排會，需要實施者協助提供之資料，亦皆於最短時間完成。 3-2臺北市都市更新處更新事業科 梁紹芳股長 1. (1) 審議程式倘申請資料未臻完備，會有實施者補正過程，故須作業時間。 (2) 本案現階段為聽證程序，聽證後即會進到審議會審議程式，審議通過後始得核定發布實施。			點：有關審議程序部分，皆依都市更新相關規定辦理。

序 號	發言次序 (第1次聽證)	答覆	發言次序 (第2次聽證)	答覆	決議
	的有錢人可以動用關係影響程序，她有時間慢慢耗，我們沒有！你們更新處可能會怕有勢力的人，但不要用我們其他90幾個人的權益去陪葬！請更新處回答，我們到底何時會核定？並且具體給出今天以後的進度時間做成紀錄，再說一次，不要打官腔敷衍我們！				
4	陳○○（當事人） 1. 我是天母北路○巷○號○樓所有權人，我在4月份的時候收到一份市政府都發局的公文，本以為是都更審查有進度了，結果原來是「宣導本府都市更新相關政策及法令說明會」「參考並加速更新重建、整建及維護等相關作業，以維護自身安全」，來函說到市府為協助高氣離子建物等有公安疑慮之重建迫切更新案，訂定海砂屋0.968專案優先排會審議，我覺得很可笑，市府發這份函給我們早已獲核為0.968專案卻被延宕審議的住戶，這個啪啪打臉的公文，實在可笑又可悲。我們收到時不知該笑還是該哭。我們已經打了好多電話給更新處，每次都被敷衍，我不知道承辦人員是受到甚麼壓力，是長官還是甚麼原	4-1璞元建設股份有限公司 邵泰磐襄理 1. 實施進度的延宕對於所有權人深感抱歉，實施者已經盡速作業，後續希望都更處也能於聽證會後盡速排審大會，並加速核定，望日後對於所有權人能有實質進度的回應，不需要再道歉。 4-2臺北市都市更新處更新事業科 梁紹芳股長 1. (1) 本案現階段為聽證程序，聽證後即會進到審議會審議程序，審議通過後始			1.~2. 無爭點：有關審議程序部分，皆依都市更新相關規定辦理。

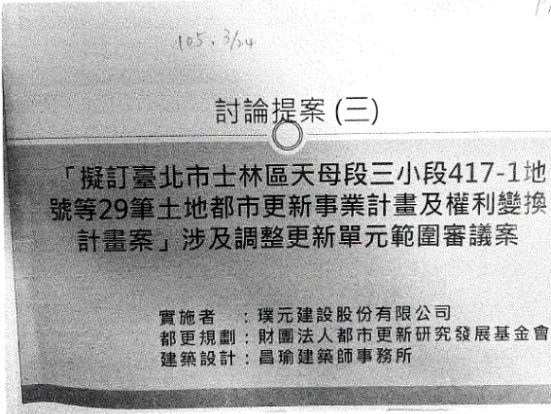
序 號	發言次序 (第1次聽證)	答覆	發言次序 (第2次聽證)	答覆	決議
	因，就是遲遲不排本案的會議，我們也一直要求實施者給出進度表，告訴我們實際作業時間到底是誰在拖延，要求實施者提出明確的作業時間統計表。 2. 不看不知道，我們發現從111年5月18日申請公展到現在兩年，到今天6月3日為止，實施者作業91日，市政府竟然花了558日！就算只看今天的聽證會申請，從實施者去年10月27日送件排聽證會，到今天開會為止，實施者花了31天作業，市政府花了210天？整整7個月！！這樣叫做加速重建？這叫做優先排會？這專案是在開玩笑嗎？難道是因為極少數有錢有勢有背景的人技術性的因為自身利益陳情干擾程序進行，就忽略了這個都更海砂專案的急迫性嗎？都市更新的本意，誠如都發局4月發的宣導函，應該是協助我們多數有安全疑慮的弱勢住戶重建家園，保護我們小小市民的生命財產安全，我的房子已經難以居住，我們沒有能力搬出去，只好和孩子們提心吊膽住著，今年大地震這麼多，每次家中都有新的損壞，每次看到新聞又有哪兒的建築坍塌，我們就在想下一個是不是我	得核定發布實施。 (2) 另要澄清，更新處於審議過程皆是依相關規定辦理，後續亦是依相關規定排序審議會。			

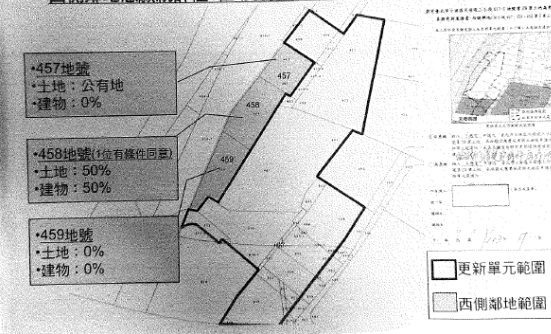
序 號	發言次序 (第1次聽證)	答覆	發言次序 (第2次聽證)	答覆	決議
	們？請問更新處，您在家中感受到地震時有想到我們嗎？一定要等到出事了才要處理嗎？可不可以不要只是注意到有人很厲害可以提出一堆資料質疑，而把我們的心驚膽跳丟到一邊？請更新處給出承諾，和我們海砂住戶站在一邊，決不再拖延本案，並且明確告知何時辦理大會審查及核定時間，謝謝！				
5	張○○(當事人) 1. 本案為海砂屋，於都更程序同時亦受到建管處的列管與監察，列管後2年內須拆除，本案已為危險建築，都更處與建管處處理步調不一致，請加速審議程序。 2. 請說明審議程序中為何有延遲情形產生，今天場合很寶貴，請都更處說明延遲情形在後續審議程序中還會發生嗎？	5-1璞元建設股份有限公司 邵泰磐襄理 實施者了解住戶的困擾，實施者也協助海砂屋住戶每年申請延展使用安全切結，對住戶而言每年花錢切結或是不進行展延，停止使用斷水斷電所產生的租金，其實是很矛盾的兩難，實施者會用最快的速度進行作業，也希望後續程序能加速執行。 5-2臺北市都市更新處 更新事業科 梁紹芳股長 每個計畫案的內容都是涉及各位地主的權	張○○(當事人) 1. 感謝聽證給我們機會發表意見，但仍希望能把意見收斂，作成大家易懂的結論。 2. 本件都更案起始於對於海砂屋安全疑慮，在多次地震下住戶已有磁磚掉落、五樓變四樓，足以證明海砂屋的不安全性，同時臺北市政府於去年十月開始開罰住在海砂屋內的住戶，且連續開罰，表示已經無法再居住了。 3. 在本次聽證聽到各別住戶提供都是個別住戶的貢獻度問題，想請教的是安全及守法比較重要，還是利益重要？ 4. 聽證與公聽會是同屬性質，為何都有各個團體有發言時間限制，但本案陳情卻無限制提出問題，無限上綱，是否妥當？ 5. 個別住戶上次聽證已提供20個問題，這次提出18個問題，若一直重複聽證流	5-1璞元建設股份有限公司 邵泰磐襄理 1. 實施者皆已知悉海砂屋地主的屋況不佳，我們也都很關心地主的居住安全，也謝謝張小姐代表海砂屋的地主發言，本案共有40多戶海砂屋列管，屋況在這些年越來越差，實施者都很關心這些地主，所以實施者也認同張小姐的意見，也希望審查過程盡量加速。	無爭點：有關審議程序，皆依都更法令規定辦理。

序 號	發言次序 (第1次聽證)	答覆	發言次序 (第2次聽證)	答覆	決議
		利，為維護住戶權益更新處會謹慎的檢核及實施者補正，皆是需要時間作業；後續會盡快提審議會審議討論。	程，要何時才能完全解決他的問題？	2. 針對個別所有權人超過時間發言，程序執行上還是希望依相關規則執行，避免其他地主觀感不佳。 5-2簡文彥委員 1. 程序聽證發言程序為5分鐘，後續聽證發言時間控管市府這邊會在加強 2. 本案是海砂屋，已有專案列管，程序上會再加速。	
6	蔡○○(當事人) 本人對於本案都更權利價值分配與實施者未達成共識且在兩次公展本人皆表達反對意見。為使本案都更程序順利，本人先行於111年4月6日表達選配替代意見，並以本案「臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫」(以下簡稱老公獎勵)、事業計畫書(計)、權利變換書(權)、麗業不動產估價報告書112/10(估)各項內容及之前陳情未盡之處(附*記號)向	6-1財團法人都市更新研究發展基金會 羅雅璐主任規劃師	蔡○○(當事人) 主旨：本人謹表達最接近原址一樓選屋意願，並陳情請願。本案除保障地主原容積一坪換一坪分配之餘，也應合理保障本人達法定容積分配，且依同宗鄰地510地號建物拆遷安置租金作為補貼之參考，並依臺北市地價調查用全棟建築改良物之裝潢、設備及庭園設施等費用標準表組別1第1級有設置電梯者核算本人整建後全棟建物殘值價值。現依115年1月15日本案第2次聽證資料之事業計畫書(計)、權利變換書(權)、「臺北市老舊	6-1璞元建設股份有限公司 邵泰磐襄理 今日書面意見較多，先重點回應，會後仍提供書面回應給陳情人。	

序 號	發言次序 (第1次聽證)	答覆	發言次序 (第2次聽證)	答覆	決議
	聽證會委員表達主張，依程序、計畫、老公獎勵、估價、共同負擔、補償逐項說明如下： 1. 財務安全本人要求加強 (1)璞園建設資本額1億元、璞承營造公司資本額雖調高到2.8億，同屬上市公司泛實徠集團其資本額10億，本案規模高達111億元，為確保地主權益，應由該集團提供聯合擔保。 (2)營造公司為關係人或該營造公司承包建設公司的年度金額超過兩億者，應依規定提供： A. 璞承營造公司需提供最近兩會計年度的財務報告且經聯合會計事務所兩位會計師查核簽證。 B. 最近兩會計年度個案別毛利率分析評估是否異常。 C. 請專業鑑價報告評估工程承包價格是否合理。 (3)集團內近年來是不是有營造工程糾紛案，也請說明清楚。 (4)興建中工程或預計興建工程未含本案，分別多少金額。	1. (1)因本案實施者為璞元建設，依規定應由實施者單獨承擔都更案之執行風險，與其他單位無涉。 (2)未來實施者因應本案需求，徵選符合資格之營造廠承造本案營建。 (3)實施者近年並無營造工程糾紛案件。 (4)璞元建設擔任實施者係因超過門檻之所有權人同意，他們信任公司過往之實績及信用與興建	中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫」(以下簡稱老公獎勵)、112年麗業不動產估價報告書(估)各項內容，表達意見如下：		1. 不 予 採 納：有關實施者部分，屬依都市更新條例第3條規定實施都市更新事業之都市更新事業機構，另營造公司財務狀況及上市公司聯合擔保部分，非本更新審議會審議權責。

6-2財團法人都市更

序號	發言次序 (第1次聽證)	答覆	發言次序 (第2次聽證)	答覆	決議
	2. 本人主張:應放寬法定適用日後加入本案者的限制,原因如下: (1)在104年報核日前本案基地內有11位(12.61%)地主與417-4地號並未遞交本案同意書,但均可適用老公獎勵分配,而458地號1/2地主在報核前已同意加入(如下圖),應比照上述11位地主一體適用。 	中的工程金額無涉。 2. (1)是否適用老公獎勵是以事業計畫送件日為依據,原劃定29筆土地於104年7月29日送件,老公專案申請截止為104年8月1日,因此僅劃定29筆土地得適用。417-4地號為原29筆事業送件範圍內,也位於老公專案細計公告範圍內,因此得適用老公專案獎勵。	2. (1)本案都更前估價應以各地號法定容積土地素地為基礎(權摘-6)加計折減後之專屬獎勵估價,仍應遵循都市更新建築容積獎勵辦法,獎勵之建築容積不得超過「各該建築基地」一點五倍之法定容積,本案各地號地主所享容積獎勵並不一致,而容積獎勵可謂政府額外的行政加碼不等同法定容積,實施者不應極大化「專屬獎勵申請」及「一坪換一坪檢核」並以此假設估值進行分配總樓地板面積,並推升共同負擔比例,結構性破壞本案及本市所有無「老公獎勵」土地價值。	新研究發展基金會 羅雅璐主任規劃師 2. (1)更新單元申請劃定前於103年7月12日召開相鄰土地協調會並調查鄰地所有權人意願,其中臺端未表達,以致於458地號同意比例僅達5成,未逾本案更新單元範圍內之8成同意比例,同時考量臺端建物現況良好,屬獨棟電梯透天建物,而原29筆建物建築物屋齡老舊,部分經列管為海砂屋,有迫切地改建需求且現況為五樓公寓,循一般都市更新獎勵難以符合使用需求,加上「老舊中低層	2. (1) ~ (4) 不予採納: 有關老舊公寓專案部分, 417-4地號土地, 屬本案報核時之原29筆土地更新單元範圍內, 且符合老舊公寓專案申請期限規定, 後續納入之457、458、459地號等3筆土地, 已逾老公專案申請期限, 故不適用老公專案。依審議會決議辦理: 有關老舊公寓專案

序 號	發言次序 (第1次聽證)	答覆	發言次序 (第2次聽證)	答覆	決議
	相鄰土地協調會統計結果 ➢ 於103年7月12日召開鄰地協調會，惟統計參與都市更新重建意願低，因此未納入更新單元內。 ➢ 西側鄰地意願統計僅1位(持分)有條件同意合併參與都市更新  •457地號 •土地：公有地 •建物：0% •458地號(位有雜性同置) •土地：50% •建物：50% •459地號 •土地：0% •建物：0% 更新單元範圍 西側鄰地範圍			建築社區專案計畫容積獎勵」將於104年8月1日屆期，因此依103年8月13日修正公布「臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知」第十一點之規定，未納入參與更新意願比例低於本案之相鄰土地範圍，因此本案以29筆土地劃定為更新單元，並於104年7月24日劃定核准，並趕於老舊公寓專案計畫期限截止前(104年7月29日)完成申請事業計畫及權利變換計畫所有法定程序並送件。本案送件後，459地號陳情納入，實施者曾經發函臺北市政府該筆地號	獎勵及估價部分，業提會討論，依審議會決議辦理。

序 號	發言次序 (第1次聽證)	答覆	發言次序 (第2次聽證)	答覆	決議
	(2)本人主張取消「變更臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫24處基地細部計畫，基地編號19」原住三變更住三特及三商特的土地使用分區，維持住三土地使用分區，理由如下：在本計畫中不應包含老公獎勵截止日(104年8月1日)未加入的417-4、459地號，也不應包含多筆無建物地號以保障一坪換一坪為名取得所謂既有	(2) A. 本案事業計畫及權利變換計畫報核日104年7月29日，「配合臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫變更(修訂)24處基地細部計畫案」之專案	(2)本案在109年「配合臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫變更(修訂)24處基地細部計畫案」擅自加入不適用老公獎勵459地號進入修訂案，在原則一、二、三申請中又加入457、458地號，造成申請獎勵為32筆地號面積圖，分配時卻為29筆地號，極大化新建物獎勵卻無視458三地號貢獻度。原則一獎勵位置多在458三地號且基地內商三及海砂屋地號套繪位置在原則一申	是否適用老舊公寓專案，但市府回函因加入地號已超過老舊公寓專案適用期限，故後續加入土地範圍皆無法適用老舊公寓專案，因此，實施者皆有如實告知蔡女士458地號無法適用，所以其於108年公展期間遞交事業計畫同意書時皆已知情。 6-2財團法人都市更新研究發展基金會羅雅璐主任規劃師 (2)同第一點回應。	

序 號	發言次序 (第1次聽證)	答覆	發言次序 (第2次聽證)	答覆	決議
	容積保障。	計畫申請期間為99年8月2日至104年8月1日截止。而本案事業計畫及權利變換計畫於老舊公寓專案計畫申請期間內報核29筆土地，因此於專案計畫截止日後擴大範圍之457、458、459地號不適用老舊公寓專案計畫。 B. 同樣的459地號雖位於老公專案細計公告範圍內，但該地號亦於104年8月1日之後才申請納入本案範圍內，因此也無法適用獎勵。 C. 417-4地號為原29筆事業計畫送件範圍內，也位於老公專案細計公告範圍內，因此得適用老公專案獎勵。	請無明顯關聯及貢獻。以上都更後分配不符合都市更新條例第36條、第37條；規範權利變換估價與分配原則，須強調公平合理，亦不符合臺北市都市更新自治條例及臺北市都市更新建築容積獎勵辦法：容積獎勵的分配必須符合貢獻原則與公平原則。		
	(3)程序、計畫 本人主張本案104年7月29日原始報	(3) A. 本案法規適用日	(3)115年本案第2次聽證「老公獎勵、原則一」基地套繪圖納入457、458地號申請	(3)457、458地號確實無法適用老舊	

序號	發言次序 (第1次聽證)	答覆	發言次序 (第2次聽證)	答覆	決議
	核面積及地號數目並不正確，本案110年5月7日第473次審議會後應重新報核，原因如下：104年7月29日本案原始報核地號29筆，面積為3,931.52平方公尺其中417-4地號與457為同一建築基地，在原始報核不應分割將其單獨劃入本案：原始報核地號應為28筆，面積應為3,889.88平方公尺，417-4地號理當只能與457地號於110年5月7日第473次會議後一併加入本案（註1~4），因此417-4地號涉重複使用應排除於原始報核面積及地號。109年6月11日「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會第1090601專案委員會會議紀錄」內容記載：「故本案以基準容積樓地板8,752.23平方公尺作為爭取獎勵之基數」、即不含417-4地號41.64平方公尺；另財政部國有財產署北區分署110年2月22日發文內容也可佐證417-4地號當時仍未加入本案，故本案之原始報核面積及地號數目皆為錯誤，本案目前所稱的法定適用日請主管機關確認。	為事業計畫報核日，是為案件執行時法規依據之安定性，另因故擴大更新單元之法規適用日內政部已有解釋，經審議同意有擴大必要者毋須另案重新申請報核。 B. 有關417-4地號範圍是否涉及重複使用，於104年7月24日劃定之29筆土地為更新單元，其中包含該地號，後於都市設計審議過程中，因該地號似涉及457地號重複使用之議題因此要求本案範圍應排除417-4地號。 C. 臺北市都市更新處於109年12月25日召開範圍研商會議確認應提請審議會確認範圍	879.31平方公尺(計、表12-2)。對照108年3月13日第一次公展不含457、458兩地號申請566.33平方公尺(計、12-6)。115年所增加申請312.98平方公尺獎勵為457、458地主貢獻而來，本人主張2筆地號可依《都市更新條例》第27條與臺北市都市更新自治條例第3條主張「合理估價與公平分配」。此獎勵差額如果無法回饋兩地號地主，請將此獎勵容積申請回復至108年第一次公展數值566.33平方公尺進行審議。	公寓專案獎勵，但有都市更新容積獎勵，因此估價上就會依各筆土地貢獻度計算。	

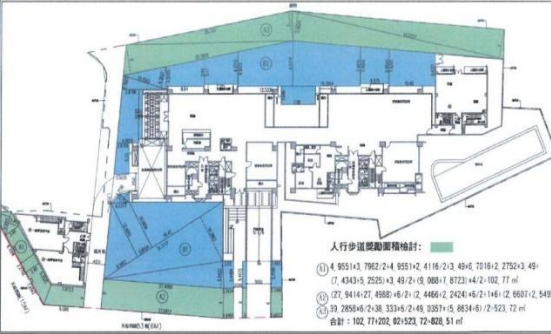
序 號	發言次序 (第1次聽證)	答覆	發言次序 (第2次聽證)	答覆	決議
	 (417-4 地號與 457 為同一建號，104 年 457 地號未加入時 417-4 地號無法分割加入) *註1:108年12月24日北市都建字第083054344號函，「略以，417-5、417-6地號等2筆土地未涉及畸零地情事，本局同意備查，惟涉及417-4地號重複使用…。」。 *註2:本案於109年10月8日召開第567次都市設計開發許可審議委員會決議通過：「惟查實施者提請都設審議基地範圍自行納入鄰地458地號及排除畸零地417-4地號土地與本案自劃更新單元範圍不同。」。」。 *註3:「臺北市都市更新處109年12月25日召開本案研商會議會議結論（略以）本案417-4地號可能涉及重複使用情形予以排除，後續仍請與建管處再做確認。」。」。 *註4:110年2月22日「財政部國有財產署北區分署」函發文字號：台財產北改字第11050002390號)「…徵詢財政部國有財產署經管同小段417-4及457地號國有土地參與意願	後再續行都更程序，並於110年5月7日召開第473次審議會確認本案更新單元範圍，其中公有土地管理機關於110年2月來函表示417-4、457地號2筆同意納入更新範圍，因此417-4地號已無排除之必要。 D. 更新單元申請劃定前於103年7月12日召開相鄰土地協調會並調查鄰地所有權人意願，其中臺端未表達，以致於458地號同意比例僅達5成，未逾本案更新單元範圍內之8成同意比例，同時考量臺端建物現況良好，屬獨棟電梯透天建物，而原29筆建			

序 號	發言次序 (第1次聽證)	答覆	發言次序 (第2次聽證)	答覆	決議
	一案請查照。」。	物建築物屋齡老舊，部分經列管為海砂屋，有迫切地改建需求且現況為五樓公寓，循一般都市更新獎勵難以符合使用需求，加上「老舊中低層建築社區專案計畫容積獎勵」將於104年8月1日屆期，因此依103年8月13日修正公布「臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知」第十一點之規定，未納入參與更新意願比例低於本案之相鄰土地範圍，因此本案以29筆土地劃定為更新單元，並於104年7月24日劃定核准，並趕於老舊公寓專案計畫期限截止			

序 號	發言次序 (第1次聽證)	答覆	發言次序 (第2次聽證)	答覆	決議
	(4)本人主張本案適用的109年細部計畫的老公專案獎勵申請劃定範圍4,219.52平方公尺(註-15)應排除417-4、459兩地號面積(如圖一)，且457、458、459三地號雖不適用老公獎勵實施者但提供實質原則(一)~(三)土地並提高都更後估值應有合理回饋，原因如下： A. 本案折減後專屬獎勵容積為3,661.71平方公尺與(老公獎勵)申請為4,396.10平方公尺(估-40頁)，兩者差額734.39平方公尺應為共享，458地號理應有權參與分配。 B. 459地號晚於104年7月29日加入本案，不適用109年細部計畫的老公專案獎勵，實施者於108年間申請本案專案獎勵30筆土地的面積範圍(圖一)不應申請劃入459地號及重複使用的417-4地號，應再確認是以去除四地號(457、458、459、417-4)的基準容積8,752.23平方公尺作為申請老公獎勵之基數，依〔109年6月11日臺北市都市設計及土地使用開	前(104年7月29日)完成申請事業計畫及權利變換計畫所有法定程序並送件。	(4)未依都更正當程序辦理： A. 104年7月29日本案報核前，實施者並未善盡告知及說明本人地號雖非四、五樓老舊公寓但日後可得到增額老公獎勵之權利、本人歷次陳情內容引用資料皆為實施者怠於告知說明之內容。同為不適用老公獎勵459地號陳情加入本案(104.9.4)距報核日僅1個月，凸顯報核前實施者疏於溝通說明，以同為95巷適用老公獎勵的456地號相似建築物估值換算，457、458、459三地號損失占選屋價值15.87%，實施者編列近6.5億的人事行政管理費及風險管理費，應分擔三地號損失。	6-1璞元建設股份有限公司 邵泰磐襄理 (4)本案報核前已多次聯繫陳情人，並邀請參與鄰地協調會，但皆接到婉拒，無參與意願，本案聯繫期間，與陳情人相同鄰接95巷所有透天之所有權人，雖各筆土地加入時間不同，但皆充分理解各自權益，實施者並無針對各別所有權人有差別待遇。	

序 號	發言次序 (第1次聽證)	答覆	發言次序 (第2次聽證)	答覆	決議
	發許可審議委員會第1090601專案委員會會議紀錄109年6月1日，如下會議事錄]，實施者以8,845.92平方公尺容積基數申請老公獎勵，明顯違反審議會決議，申請老舊公寓專案容積獎勵值4,396.10平方公尺占基準容積樓地板8,752.23平方公尺的50.23%已超過50%上限。 C. 實施者加入457、458兩地號(附圖二)作為老公獎勵原則一範圍，再以457、458、459三地號晚於104年7月29日加入本案不適用本專案獎勵，刪除本人457及458地號應得之獎勵分配，如附圖一、附圖二投影面積差別所示，457、458提供的獎勵並非在「基地編號19」範圍之內、非屬專案獎勵，應有合理回饋。 D. 458三地號雖不適用老公獎勵但實質提供土地，仍應加入(原則一)的獎勵分配行列，否則同理，本案原則一也應該回歸到實質的28筆地號的容積獎勵(不含459、417-4地號)；目前29筆地主有原則一的老公獎勵，而提供土地的三地號地主卻無獎勵，所謂的「不適用」僅止於三地號地主權利及獎勵的不適用，三地號之地主提供土地給其餘29筆地主當作獎勵來源、本專案獎勵有失				

序 號	發言次序 (第1次聽證)	答覆	發言次序 (第2次聽證)	答覆	決議
	其公益性、合理性及正當性。 E. 本案申請都市更新容積獎勵項目與老公專案獎勵項目多有重複，重複容積率獎勵應予酌減：臺北市都市更新容積獎勵項目共有33項可提供110%以上的容積獎勵的選擇，而本案老公獎勵另有24項專屬容積項目可供申請(計12-8)，實施者選取項目中之△F1「原容大於法容」與「老公專案獎勵原則四」重複獎勵，另△F5-3「供人行步道」與「老公獎勵原則一」又有重複獎勵，依內政部營建署書面意見倘申請人同時申請獎勵與補助其重複之部分(如容積率部分)自得依各別之規定予以調整或酌減(註-16)，本案估價時同地號重複取得容積獎勵扭曲基地內同公告地價之其它地號估值、嚴重傷害無老公獎勵及國有地主權益。	E. a. 原容大於法容為立法意旨為實施容積管制前已興建完成之合法建築物，普遍有原建築容積大於基準容積之情形，致參與重建意願低落，影響都市更新之推動，計算基準為高於法定容積的差額給予獎勵；而老公專案獎勵原則四為針對四、五樓建物另外給予獎勵，計算依據為四、五樓座落基地面積給予獎勵，獎勵概念截然不同。 b. 人行步道部分其中老公專案獎勵計算為超出人行步道額外留設面積再給予獎勵，計算範圍皆無重複。			

序 號	發言次序 (第1次聽證)	答覆	發言次序 (第2次聽證)	答覆	決議
	(3)「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」第1090604 專案委員會會議紀錄(109.06.11) 2「老舊公寓更新專案」獎勵值部分： 因士林區天母段三小段459地號不適用老舊公寓更新專案獎勵，故本案係以基準容積樓地板8752.23㎡作為爭取獎勵之基數（以下係以此基數計算百分比）： (1)不同意給予之獎勵項目： A.環境貢獻度原則-「改善基地與周圍鄰近地區微氣候」-「風環境」：更新後風環境評估達「戶外舒適風環境及降低濕度累積」(2%)。 B.環境貢獻度原則-「改善基地與周圍鄰近地區微氣候」-「風環境」：評估更新單元內各樓層平面達「居室空間充分通風效果」(1%)。 C.環境貢獻度原則-「社區活動延續」：基地內規劃戶外公共自行車停車空間，就該留設面積給予等同面積之容積樓地板面積獎勵(1.56%)；目前自行車停車空間配置於基地背側，其可視性及可及性不足，亦不具公共性，故不同意給予獎勵。 (2)修正後始同意給予之獎勵項目： A.適當規模住宅誘導原則-「提供高齡者住宅服務與居家照顧空間服務設施」：依「臺北市居住空間適用設計指南」檢討居住環境，符合基地內環境、建築內環境、居家安全與健康三類指標(2%)。 B.適當規模住宅誘導原則-「提高高齡者住宅服務與 (第2行…基準容積樓地板8,752.23m²作為爭取獎勵之基數)  (圖一 109年細部計畫範圍不應納入459地號及重複使用的417-4地號範圍)  (圖二 457、458不適用人行步道公專案增額獎勵，但457、458所提供的獎勵非屬專案獎勵，應有合理回饋。) *註15：「配合臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案				

序 號	發言次序 (第1次聽證)	答覆	發言次序 (第2次聽證)	答覆	決議
	計畫變更(修訂)24處基地細部計畫案」(府都規字第10930268791)附件-16, 基地編號19, 基地位置示意圖(附圖一)。 *註16:民國108年9月25日臺北市政府函發文字號北市都新事字第1083022178號:內政部營建署書面意見「略以,1、(二)故倘申請人同時申請獎勵與補助其重複之部分(如容積率部分)自得依各別之規定予以調整或酌減」。 (5)依附件〔表3變更土地使用分區內綜理表〕變更編號16,編號19部分土地16筆土地,基地面積3443.46平方公尺(P.23)住三變更為住三(特),除3443.46平方公尺內含459地號與法規不符外,16筆土地依目前規劃全部為住宅區,並不必然需要變更為住三特,致影響未來居住品質。 (6)本人主張取消「變更臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫24處基地細部計畫,基地編號19」原住三變更住三特及三商特的土地使用分區,維持住三土地使用分區。不應造成獲容積獎勵者取得日後原容積大量土地分配,458地號主要提供土地者卻連法容	(5)~(6)本更新單元(29筆)申請劃定於104年7月24日核准,104年7月29日本案以29筆土地範圍申請事業及權利變換計畫送件,老舊公寓專案於104年8月1日截止申請,如此緊急的時間壓力下,實施者已盡最大努力保護絕大部分已簽署事業計畫同意書地主權益。			2. (5)~(7) 不予採納:有關土地使用分區部分,本細部計畫案業提都市計畫委員會審議,並經本府發布實施,本案部分土地適用老舊公寓專案,且變更細部計畫前後不涉及容積率,不影響所有權人

序 號	發言次序 (第1次聽證)	答覆	發言次序 (第2次聽證)	答覆	決議
	都不保。 (7)老公獎勵 依「104年7月申請人王懋雯民間申請自行劃定單元劃定天母段三小段417-1號等29筆土地為更新單元檢討書」內容，104年7月29日報核日前本案基地內有11位(12.61%)地主與417-4地號並未遞交本案同意書皆適用老公獎勵分配，凸顯同意書之繳交與否與老公獎勵分配並無必然關係，458地號應可比照417-4地號及其餘11位地主分配老公獎勵額度。 (8)補償 458地號不適用老公獎勵損失，實施者應合理補償或讓利原因如下： A. 本案457、458、459三地號地主相當於擔任了專屬容積轉入的接受基地，三地號地主應有權參與專屬容積分配，因為容積是土地長不出來的，也就是說，本案專屬容積獎勵將容積移轉到整個基地面積，增加可銷售面積的同時，也會稀釋到三地號地主的土地持	(7)是否適用老公獎勵 是以事業計畫送件日為依據，原劃定29筆土地於104年7月29日送件，老公專案申請截止為104年8月1日，因此僅劃定29筆土地得適用。 6-4麗業不動產估價師 聯合事務所 羅一鵬估價師 (8) A. 權利變換估價依「不動產估價技術規則」及「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」相關規定進行評			權益。 2. (8) 不予採納：有關老舊公寓專案部分，458地號土地納入更新單元範圍時點，已逾老舊公寓專案申請期限，故不適用老舊公寓

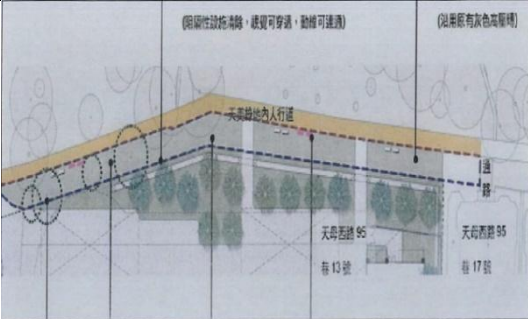
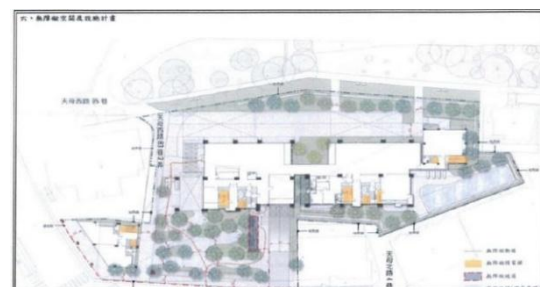
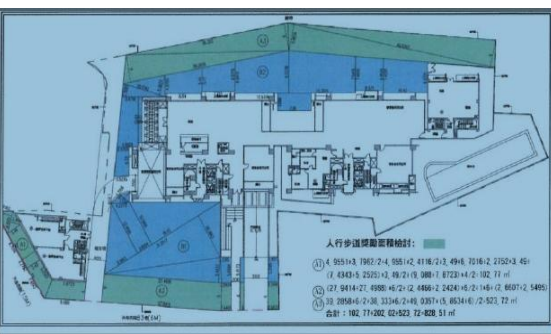
序 號	發言次序 (第1次聽證)	答覆	發言次序 (第2次聽證)	答覆	決議
	分。本案因容積的取得所獲的土地分配，相對三地號地主應讓利或補償或估值折減更多。 B. 458地號本為鄰地如在108年不加入本案，日後建築施工期間必須面對日照、通風、衛生、噪音、行走、交通不便影響、及新建物的巨大工安危險，即使建築完畢也須面對百米以上峭壁般新建物壓力，及日照、通風問題和重建困難。經觀察實施者有關之建案(璞園花見)案，原留設巷道刻意設置盆栽不利人車行走；而另一建案(至仁愛)施工期與鄰地建物幾乎毫無棟距的壓迫(如附圖)，公安及動線問題讓鄰地有不得不加入本案的無奈，此結果皆因本案原始設計以3.5公尺間隔、壓迫鄰地。 C. 457、458地號臨磺溪的非人工化水岸綠帶，享有永久棟距，坐擁陽明山美麗景觀，臺北市其他建物難有此景觀條件，458地號加入使本案確實達到動線連接、無障礙空間、讓原來106年所設計留設人行步道屬口袋型開放空間得以改善、原規劃於天母西路83巷之消防救災空間及地下室開挖及排	估。本案更新前土地價值，以法定容積率或原容積率之土地素地價格為基礎，加計「4、5層樓既有容積保障原則」獎勵容積及海砂屋獎勵容積，並參酌幹事會委員意見，本案更新單元457、458、459地號僅得申請都市更新容積獎勵，無法申請老舊公寓更新專案獎勵，與其他土地容積貢獻有別，依報告書範本規定精神將老舊公寓專案獎勵(原則一~三)視為專屬獎勵，並依臺北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本作專屬獎勵容積折減。			專案。依審議會決議辦理：有關人民陳情及實施者溝通協調部分，業提會討論，依審議會決議辦理。

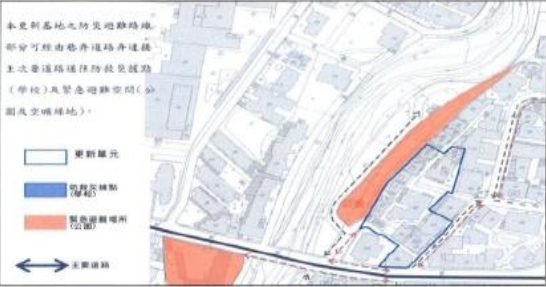
序 號	發言次序 (第1次聽證)	答覆	發言次序 (第2次聽證)	答覆	決議
	水溝範圍問題得以避開移至458地號、其他如防災避難路線、綠化延續，458地號皆有實質貢獻，實施者申請的老公獎勵原則(一)~(三)額度若沒有458地號加入的狀況下根本無法實現，且458地號加入讓本案都更後建物價值得以提高，是故實施者宣稱457、458、459三地號在申請獎勵值「皆無貢獻」(幹事(人)-7卻將新建物集中於三地號處，落實實施者應合理讓利的理由。 D. 實施者報核前未盡溝通、說明之責：104年原始報核時，本案申請劃定29筆土地為更新單元，諸如廢巷、廢建築線，改道等重要事項其規劃嚴重影響458地號價值，也未告之458地號未來重建困難、財產價值減損，逢背憲法上保護人民財產權之意旨。*茲檢附103年7月12日「鄰地說明會議事錄」「更新進度說明時間表」及「工作簡要紀錄時間表」佐證實施者在報核前並無溝通及說明的文件紀錄(附件 P. 23-P. 25)，鄰地462地號有多位私地主於112年10月05日陳情意見也提及單元劃定時，存在的程序不正義、未盡完善及	6-1財團法人都市更新研究發展基金會 羅雅璐主任規劃師 A. 無適用該項獎勵更新前比例有所折減，相對更新後負擔成本也會變少。 D. a. 本案當時劃定為依「都市更新條例」第86條第2項規定，適用108年1月30日修正公布前都市更新條例11條規定及臺北市都市更新自治條例第12條劃定基準劃定為更新單元，劃定程序主要為確認範圍可行性。 b. 有關實際廢巷、廢建築線、改道等建築規劃內容，實際			

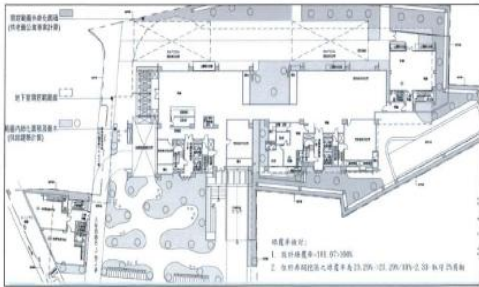
序 號	發言次序 (第1次聽證)	答覆	發言次序 (第2次聽證)	答覆	決議
	刻意剔除鄰地462地號…，〔幹事(人)-2〕與本人458地主有類似遭遇。本人為鄰地地主未加入本案時，因個人資料保密的原因，無法輕易調閱相關資料，本案111年10月公展時權變、事業計畫資料及三家估價報告書內容共計約1,500頁，所需要的溝通及說明可謂千頭萬緒，實施者於104年6月前所謂的溝通協調紀錄僅電話聯繫2次，連有無接聽及通話時間資料皆無（按：105年4月18日第232次會議實施者所附資料紀錄），實施者再以本人無交付同意書，遮掩無溝通之事實，致使老公獎勵截止目前本人未加入本案。	需事業計畫階段才會有完整規劃內容規劃及審議為準。 c. 本更新單元(29筆)申請劃定於104年7月24日核准，104年7月29日本案以29筆土地範圍申請事業及權利變換計畫送件，老舊公寓專案於104年8月1日截止申請，如此緊急的時間壓力下，實施者已盡最大努力保護絕大部分已簽署事業計畫同意書地主權益。			
E.	本人遞交同意書後實施者未曾討論或說明本人新建物分配問題：108年3月5日本人向實施者遞交同意書後，實施者從未針對〔都市更新權利變換實施辦法〕(103年版)第五條(註-13)與本人溝通討論過新建物分配問題，亦未告之老公獎勵〔行動計劃一〕設計增加不同獎勵容積項目、擴大老	6-2璞元建設股份有限公司 邵泰磐襄理 E a. 陳情人於108年公展期間遞交事業計畫同意書後，實務上本案需經都更爭議審議委員會審議確認是否同意擴大更新單元後，始能確認各項規畫及權利			

序號	發言次序 (第1次聽證)	答覆	發言次序 (第2次聽證)	答覆	決議
	公獎勵總額度之申請，也未告之本人不適用老公獎勵〔行動計劃一〕卻需負擔專屬獎勵不對稱的共同負擔，二年多均未有任何說明和通知，所以本人才於110年12月24日陳情請實施者出面溝通，市府回函亦在案。  天母的【璞園花見】長年盆栽圍地，造成人、車通行的困難	變換作業計算，惟108~110期間本案正實質辦理都市設計審議作業，單元如經擴大(且尚未獲核擴大)之部分獎勵認定方案亦待都審委員認定中，故多數資訊確實至110年才確認，期間多項數據實難具體計算回應。 b. 惟實施者自104年與108年公展前之多年來，皆與陳情人配偶鄭先生(表示代表太太討論)就本案多次討論說明，亦曾與夫妻二人共同協調，就當時能回覆之事項知無不言。當時實施者與陳情人本人並不熟識且無直接通訊方式故皆聯繫其配偶，而至都市設計審議核定並發出會議紀錄，本案部分獎勵			

序 號	發言次序 (第1次聽證)	答覆	發言次序 (第2次聽證)	答覆	決議
	 至仁愛鋼骨高樓 營造公司：環昌營造 環慧建設、環園機構地上 1~21 層 / 地下 1~5 層 恐造成鄰地房屋的損害風險 註13：〔都市更新權利變換實施辦法〕(103年版)第5條「實施者為擬定權利變換計畫，應就土地所有權人及權利變換關係人之下列事項進行調查：一、參與分配更新後土地及建築物之意願。二、更新後土地及建築物分配位置之意願。」。	原則經確認後，經修正設計及重新估價計算，實際上實施者即與陳情人本人以電話、訊息、面會多次說明並討論，108年至110年期間，實施者每年皆數次告知各所有權人本案進度或審議現況，且109年疫情來襲後本案審查進度曾受影響而大幅延宕。而無論110年10月前、或110年10月後迄今，無論公開會議，或直接相約，事實上已多次就新建物分配、找補、部分獎勵下修(排除無獎勵地號之計算)、458地號不適用老公獎勵(公調、私調或面會皆有說明)、與陳情人多次相約說明，並曾由麗業估價師事務所陪同，前往天			

序 號	發言次序 (第1次聽證)	答覆	發言次序 (第2次聽證)	答覆	決議
	  	母向陳情人回覆說明共同負擔或各地號估價原則等，亦曾邀請陳情人親至公司，由實施者公司代表林副董事長親自誠摯說明討論，就陳情人要求及提問一一回覆。 c. 故本項陳情與事實有明顯出入，絕非「遞交同意書後實施者未曾討論或說明本人新建物分配問題」，僅聚焦於108年公展至110年都市設計審議核定這期間，顯欲將多年來實施者完整尊重及溝通事實，誤導為某段時間點期間，實施者刻意忽略陳情人，實與真實歷程不符。			

序 號	發言次序 (第1次聽證)	答覆	發言次序 (第2次聽證)	答覆	決議
	 (消防救災空間) 				

序 號	發言次序 (第1次聽證)	答覆	發言次序 (第2次聽證)	答覆	決議																																		
	(防災避難路線)  二、更新進度說明 我們完成了什麼？ <table><tr><td>社區更新說明會(初次分析)</td><td>103.4.12</td></tr><tr><td>住戶溝通說明</td><td>103.4~103.6</td></tr><tr><td>組成更新團隊</td><td>103.7</td></tr><tr><td>劃定說明會及鄰地協調會</td><td>103.7.13</td></tr><tr><td>取得多數住戶重建意願(92%)</td><td>103.7</td></tr><tr><td>申請劃定更新單元</td><td>103.8.7</td></tr><tr><td>合約擬訂及討論</td><td>103.8</td></tr><tr><td>召開合約說明會</td><td>103.9.14</td></tr><tr><td colspan="2">103.9.14說明會錄屏</td></tr></table> 我們正在作什麼？(103年9月報告) <table><tr><td>國有地協調</td><td>103.8~9</td></tr><tr><td>地主需求調查(電訪及問卷)</td><td>103.9</td></tr><tr><td>建築及都更法規檢討(爭取設計獎勵容積)</td><td>103.9~10</td></tr><tr><td>建築平面規劃設計</td><td>103.9~10</td></tr></table> 我們接下來會作什麼？(103年9月報告) <table><tr><td>簽訂合建契約(備資)</td><td>103.9月起</td></tr><tr><td>確認劃定範圍核可</td><td>103.9</td></tr><tr><td>建築平面設計初步定案(確認欲申請獎勵容積)</td><td>103.10~11</td></tr><tr><td>召開圖面說明會</td><td>103.10~11</td></tr></table> 103.9.14說明會說明事	社區更新說明會(初次分析)	103.4.12	住戶溝通說明	103.4~103.6	組成更新團隊	103.7	劃定說明會及鄰地協調會	103.7.13	取得多數住戶重建意願(92%)	103.7	申請劃定更新單元	103.8.7	合約擬訂及討論	103.8	召開合約說明會	103.9.14	103.9.14說明會錄屏		國有地協調	103.8~9	地主需求調查(電訪及問卷)	103.9	建築及都更法規檢討(爭取設計獎勵容積)	103.9~10	建築平面規劃設計	103.9~10	簽訂合建契約(備資)	103.9月起	確認劃定範圍核可	103.9	建築平面設計初步定案(確認欲申請獎勵容積)	103.10~11	召開圖面說明會	103.10~11				
社區更新說明會(初次分析)	103.4.12																																						
住戶溝通說明	103.4~103.6																																						
組成更新團隊	103.7																																						
劃定說明會及鄰地協調會	103.7.13																																						
取得多數住戶重建意願(92%)	103.7																																						
申請劃定更新單元	103.8.7																																						
合約擬訂及討論	103.8																																						
召開合約說明會	103.9.14																																						
103.9.14說明會錄屏																																							
國有地協調	103.8~9																																						
地主需求調查(電訪及問卷)	103.9																																						
建築及都更法規檢討(爭取設計獎勵容積)	103.9~10																																						
建築平面規劃設計	103.9~10																																						
簽訂合建契約(備資)	103.9月起																																						
確認劃定範圍核可	103.9																																						
建築平面設計初步定案(確認欲申請獎勵容積)	103.10~11																																						
召開圖面說明會	103.10~11																																						

天母西路案103年2月~104年3月工作簡要紀錄		
月份	日期	處理摘要
2月		第四份平放圖面修正
		內含概念修正
		各樓亦提了圖申請，亦在提計畫
		針對部份圖面修正，過關後再提整
		重新設計外牆
		內的傢俱、拍攝製型主視圖並簽約
		向送審車卡及進會說明會
		店舖重新設計，3D店面製作
		地產公司評估，準備簽約
		文評到步評估，影響範圍
		從前清/品評會第一次評估，報告進約
		店舖及室內裝潢、新裝潢約
3月		向大里點檢及地評估，核實過問
		完成會審第二次評估
		提出附註，提置處及都區說明
		增訂發展計畫及環境設計(變更計畫再調動)
		向大里交結帳目
		提的進度，向建築社主視圖的
		向店舖面設計修正，送政經社，初步交案
		向建築處申請查驗使用執照，原店舖設計完成，公署專案處上提計畫完成
		店店設計案，交審評
		向建築處設計交案
		內含設計修正，初步交案
		第一家估價屋東屋所開發商，執行更新範圍估價
		其他內海土地面估價單
		開始設計於前街

本刊地址：北京朝阳区东三环北路22号
电话：(010) 64612000
E-mail: bjb@china.com.cn

29日	寄出公開抽籤結果
30日	至多更正確切205次會議紀錄及劃定歧視文並尚未應出。暫緩送件(改7月20日)

04.3.21說明會說明事項

序 號	發言次序 (第1次聽證)	答覆	發言次序 (第2次聽證)	答覆	決議
	劃定臺北市士林區天母段三小段417-1地號等29筆土地為更新單元」 鄰地協調會 會議紀錄 開會時間：民國 103 年 7 月 12 日下午 14 時 30 分 開會地點：臺北市士林區天玉街 12 號（天母國小） 會 議 人：王愷雲 主 席：王愷雲 出席單位人員：（詳簽到簿） 所有權人：（詳簽到簿） 一、主席： 大家好，現在就請親到單位開始說明，謝謝大家踴躍參加。 二、規劃單位簡報：（財團法人都市更新研究發展基金會） （略） 三、所有權人相關意見： ◎鄰地所有權人 請問參加更新有什麼好處？ ◎財團法人都市更新研究發展基金會回應 此片為了鼓勵推動都市更新，主要透過容積獎勵及稅賦減免來增加誘因。 ◎鄰地所有權人 這塊原本就是林森推動都更，為什麼變成是你們？未來租金怎麼處理？適用住戶的產權是否取消？ ◎主席回應 這塊原本就是林森推動，後來林森因為內部公司的問題，所以來文表示沒辦法繼續往下走。 ◎財團法人都市更新研究發展基金會回應 這塊未來會由民間擔任實施者，所以不會靠住戶的不動產抵押貸款；租金的部分也會列入共負負擔，由實施者負責來提供各位更新期間的租金補貼。 ◎鄰地所有權人 請問提供資金是補貼租金及各項成本，但將來如何獲利回收？ ◎財團法人都市更新研究發展基金會回應 所有權人會依容積率審定的共同負擔的額度，以更新後的房地產折價抵付。 ◎鄰地所有權人-（天母北路 28 巷 35 號 5F 高先生） 假設我的建物產權面積是 50 坪，更新後可以分回多少？ ◎財團法人都市更新研究發展基金會回應 有關分配的部分，因為這個案子未來有機會與老管公寓專案，因此除了都更獎勵外，還會有老管專案的獎勵，整個的獎勵值也會依規劃設計而有所不同；此外，未來的營運成本及市場行情等因素，這些都會影響到分配的結果，所以在規劃設計尚未啟動作業的現階段，暫時是無法評估的。 ◎鄰地所有權人-（天母北路 28 巷 27 號 1F 劉先生） 請問主席是在哪一戶，可否說明？ ◎主席回應 我住在四巷 14 號 2 樓（神院 C 棟），已經住在這達 20 年，屋齡也滿 30 年了，則將符合更新的標準；大部分的鄰居說的王老師住的是我，謝謝。 ◎鄰地所有權人 我們未來的房子應該是不會漏水；但是，未來我們分得的房子在舊後，卻不夠還還有提供的成本，不足的程度是否會由住戶來補？ ◎財團法人都市更新研究發展基金會回應 未來在權利變換的時候，會定一個評價基準日，並由估價師以評價單日為基準來評估所有權人更新前權利價值比例及更新後建物價值，並依評價單當日之共同負擔比例已更新後房地折價抵付更新成本，實施者依折價抵付分回之房地，未來若因市場波動，導致可能低於原支付之共同負擔時，亦不排除要求所有權人補足因市場因素所致減損之額度。 ◎鄰地所有權人 某一建築蓋到一半不做了，怎麼辦？ ◎財團法人都市更新研究發展基金會回應 本案未來會很詳實，這這就視機會求地主端確保不動產權的穩定性，在建設公司端呢會透過金庫款項藉由融資銀行收地二進地翻，確保更新計畫二程可順利完成。 ◎鄰地所有權人-（天母西路 83 巷 12 號 1F 林先生） 未來各個更新階段，住戶需要花什麼樣的錢？需要去貸款嗎？				

序 號	發言次序 (第1次聽證)	答覆	發言次序 (第2次聽證)	答覆	決議
3.	③財團法人都市更新研究發展基金會回應 因為接下來這個案子會由建商來提供實施者，而非自主更新會的模式，因此所有的更新支出，都是由實施者來支付，而不是由所有權人自行籌款支付。 ③鄰地所有權人 建商分出去的房子，若有利潤，會不會回饋給住戶？ ③財團法人都市更新研究發展基金會回應 實施者依共同負擔比例分出去的不動產出售後，其獲利歸實施者所有，不會再回饋給住戶；若有虧損，亦應由實施者自行承擔。 ③鄰地所有權人 如果更新後應給分回的價值，超過實際上還的房屋價值時，剩餘的部分會怎麼處理？會還給住戶嗎？ ③財團法人都市更新研究發展基金會回應 應分給價值大於實際還配價值的時候，會透過權利變換的技術程序，錢回給所有權人。 ③鄰地所有權人 如果我們現在同意參與都更，什麼時候可以反悔？ ③財團法人都市更新研究發展基金會回應 單元的範圍，則定階段性決定，而且確定納入更新單元範圍並經市府核准後，原則上就不會變動。至於個人的對都市更新案的同意書，則是未來審計審階段另外再簽署的，不是在劃定階段。 ③鄰地所有權人 我們怎麼知道未來的發展，一定會像現在想像的這麼好？ ③財團法人都市更新研究發展基金會回應 其實這就是風險的概念，而且這個風險是建設公司與地主雙方在確定推動都更時都要審慎考慮的。 四、散會 主 席：  會議記錄： 	6-1財團法人都市更新研究發展基金會 羅雅璐主任規劃師 3. (1) A. 有關 A1、A2棟規劃量體業經都市設計審議充分討論並修改，後續仍須經都更審議會審定為	3. 本人謹建議依《建築技術規則》第59條與第162條主張重新配置停車空間，將部分法定車位移至 B1層，並刪除 B4層面積，原因如下： (1)本案開挖地下四層對財務不合理：興建地下四層車位建造成本高達9.34億元高於售價8.06億元，造成全案直接損失1.28億元。本人歷次陳情皆已表達，實施者應進行修改。	6-1璞元建設股份有限公司 邵泰磐襄理 3. 陳情人提供之計算式疑有誤解，地下室營建成本不僅有建照車位，仍有其他與建物相關之公共面積，停車位銷售金額並地下室營建成本相減並不代表本案興建	3. 依審議會決議辦理：有關建築規劃設計及財務計畫部分，業提會討論，依審議會決議辦理。無爭點：有關合

序 號	發言次序 (第1次聽證)	答覆	發言次序 (第2次聽證)	答覆	決議
	物、樓地板加總面積未達原地號基本容積(計10-50~55)與臺北市都市更新審議原則「商業使用樓地板面積總和需大於法定建築面積之70%乘以2倍不符，且與管委會空間配置於商業使用連續樓層之上為原則不符，其所得到的專屬獎勵容積325.46%卻移至臨6公尺巷道建築。 (2)本人主張：雨遮不合理設置應予調整：本案A棟、D棟及1C1戶皆無雨遮設計，B、C兩棟則每戶皆有設計雨遮且計價入附屬建物面積權狀中，請實施者說明本案的雨遮必要性及合理性，如果A、D兩棟格局的三、四層樓建物可不需設計雨遮，為何B、C兩棟1樓至28樓皆需設計雨遮。 A. 如全案雨遮為不必要，則本案共同負擔可減少1億4365.41萬(註-	準。 B. 本案為同一個重建區段案，在可興建容積不變情形下，規劃量體配置需考量地主需求、市場、使用等再加上審議結果始得定案，以目前造價成本飆漲，共擔提列標準以無法覆蓋實際發包成本，因此實施者無需臺端所謂墊高建築工程造價之情形。 6-3昌瑜建築師事務所 許美珍建築師 (2)本案擬申請綠建築黃金級其殼節能屬節約能源之一環，其中B棟及C棟主要開窗面向為西北偏西向及東南偏東向為使開窗部分有足夠之遮陽故設置雨遮是有其必要性；A棟(4層)部分為配合整體商業量	(2)實施者分配車位面積3,979.1平方公尺占48.02%，與其出資比例(共負比例37.61%)權利義務並不相符。 (3)地下層車位、車公設計不合理如下：基地緊臨磺溪岸，開挖地下四層不利基地保水之外本案四幢建築設計5個地下儲水箱，A棟僅兩戶設計兩水箱，3.5T位置在地下2~4層皆空置未設計停車位，D棟僅3戶實為同戶，梯廳及水塔設計面積比B棟及C棟近百戶更大，排擠地下一、二層停車空間設計，導致增建地下第四層。 (4)115年本案第2次聽證資料B棟20樓至26樓之B1、B3戶主建物及陽台面積減少，雨遮面積增加、導致選屋地主未來所使用面積減少、雨遮增大、甚至單價提高，嚴重影響地主權益。(對照113年10月18日審議建物登記清冊，權17-9)。	成本虧損。 6-2財團法人都市更新研究發展基金會 羅雅璐主任規劃師 (1)本案與通案相比並沒有開挖過多之疑義，並經過交評技師評估本區停車位需求確實不足，B1相關防空避難室、水箱及機車位等是法規規定之必要設施。 (2)因應上次第637次審議會決議調整建築設計，有進行整體規劃考量，誠如前面2位發言人其露臺相關議題，實施者也承諾在不影響時程及其他地主權益之下，調整建築設計。	建契約，非本更新審議會審議權責。

序 號	發言次序 (第1次聽證)	答覆	發言次序 (第2次聽證)	答覆	決議
	19)。 B. 如雨遮為必要則 A、D 棟及 C1 戶增設雨遮可讓本案都更後價值提高數千萬元應可為權變地主及國有地主多出數千萬的都更後可分配利益，同時不論為 1 或 2 任一結果，本案造價單位成本因面積改變應從新計算。 (3) 本人主張本案應停建第四層停車位，原因如下：除磺溪河道近在咫尺，本案法定車位經檢討需 214 位，實施者為增設 7 單元停車位，不合理多挖地下第四層停車位，不利基地保水且不合理增加營建成本，停車位應以基地內滿足自身需求為原則，地下 1 至 3 層總車位共 207，總住戶含商用為 196 戶多餘 11 車位已足夠讓每戶皆有車位，不須	體設計意象於立面採三層(2~4F)樓高之立面透空框架(計入面積)並且作為植生牆，以達立體綠化及遮陽之目的；D 棟(3 層)部分在主要開窗面(西北向)皆設置全面寬之陽臺其效果更勝雨遮，綜上所述雨遮為本案之必要設施，另 A、D 棟設置之框架及陽臺遮陽性更勝雨遮。 6-1 財團法人都市更新研究發展基金會 羅雅璐主任規劃師 (3) 依規定檢討法定停車位，依目前地下室規劃是至地下四層始有辦法設置完。有關提到合建契約部分，尊重璞元與地主間私契約定。實施者於擴大後規劃及選屋作業前經調查本案地主			

序 號	發言次序 (第1次聽證)	答覆	發言次序 (第2次聽證)	答覆	決議
	多挖至 B4 汽車位，臨近除多處地下停車場設置外，臨天母西路95巷上已設有臺北市政府收費停車位超過60餘車位。本案原始設計有雙層機械停車位，B1~B3任意地下樓層皆可輕易增設7單元機械停車位，另外法定建蔽率45%、實設建蔽率30.94%地面一層有足夠空間讓住戶及訪客臨時停車。實施者稱「本更新單元法定車位經檢討為214部，需開挖至地下四層，方能符合法規之規定。對照由實施者所提供之「合作興建房屋契約書」記載「第四條：二之（二）略以，乙方（實施者）如因前述需要增設自設車位時由乙方全部分取。」本案自設車位在地主簽定合建契約狀況下由實施者全部分取，增建 B4 層與大樓住戶需求及都更公益關聯性甚少，此外對於財務上會有不合理增加近1億7000萬共同負擔及周邊道路交通影響；本人已在112年9月19日陳情書21頁中詳細說明過。	實際車位數需求，及本身於天母區域多年深耕之統計數據研究，因本基地現況座落位置距捷運系統甚遠，1戶1車實不足符合未來住戶需求。實際選配結果亦顯示多戶地主家庭有增額選取車位需求。			

序 號	發言次序 (第1次聽證)	答覆	發言次序 (第2次聽證)	答覆	決議
	 (臨天母綠地 95 巷上已設有台北市政府收費停車位超過 60 餘車位) (4)本人主張實施者應依〔都市更新權利換實施辦法〕(103年版)第五條，提供最接近本人原址一樓位置及面積讓本人選屋(註-13)並更合理規劃新建物： A. (A1、A2棟)商特區都更前估值最高，但合併後原地建物僅配置二、四層樓商用建物、樓地板加總面積未達原地號基本容積(計10-50-55)與臺北市都市更新審議原則「商業使用樓地板面積總和需大於法定建築面積之70%乘以2倍不符，且與管委會空間配置於商業使用連續樓層之上為原則不符，其所得到的專屬獎勵容積325.46%卻移至6公尺巷道之住宅區致新建物達28層超越百米，此不協調現象完全符合都更議論者「小巷建高樓」的說法，並違反109年0604專案委員會決議〔商業區量體至少以4-5層樓規劃〕(如下附錄12-25)。尤其實施者因此	6-1財團法人都市更新研究發展基金會 羅雅璐主任規劃師 A. 有關 A1、A2棟規劃量體業經都市設計審議充分討論並修改，後續仍須經都更審議會審定為準。本案為同一個重建區段案，在可興建容積不變情形下，規劃量體配置需考量地主需求、市場、使用等再加上審議結果始得定案，以目前造價成本飆漲，共擔提列標準已無法覆蓋實際發包成本，因此實施者無需臺端所謂墊高建築工程造			

序 號	發言次序 (第1次聽證)	答覆	發言次序 (第2次聽證)	答覆	決議
	可選用28層、鋼骨工程造價每平方公尺66,800元，也墊高建築物工程造價標準造成營建費用計算提高，加重共同負擔總額，有損地主權益至鉅。 B. 本案「建築物高度」加「屋頂突出物」總高度為108.89公尺，如有物體於施工期或日後由最高處掉落至地面時速將達166.32公里、比國道速限110公里還快許多，周遭鄰地居民及本案住戶將在無圍籬下驚恐進出，104年7月29日本案報核原設計3.5公尺通路以供當時為鄰地的458地號人車行走，因審議後4公尺巷道車輛無法迴轉棟距又窄，致使本人在無奈下中加入本案。 C. 本案 D1、C1戶以新建物所占之地面一樓劃定為約定專用違反如下「公寓大廈管理條例」第7條、第一款規定：公寓大廈本身所占之地面不得為約定專用部分與實施者稱「專用劃設皆符合規定不符」幹事(人)-12。 *註13:〔都市更新權利變換實施辦法〕(103年版)第5條「實施者為擬定權利變換計畫，應就土地所有權人及權利變換關係人之下	價之情形。			

序 號	發言次序 (第1次聽證)	答覆	發言次序 (第2次聽證)	答覆	決議
	列事項進行調查：一、參與分配更新後土地及建築物之意願。二、更新後土地及建築物分配位置之意願」。 (5)本人主張：本案應停建第四層停車位，原因如下：除磺溪河道近在咫尺，本案法定車位經檢討需214位，實施者為增設7單元停車位，不合理多挖地下第四層停車位，不利基地保水且不合理增加營建成本，停車位應以基地內滿足自身需求為原則，地下1至3層總車位共207，總住戶含商用為196戶多餘11車位已足夠讓每戶皆有車位，不須多挖至B4汽車位，臨近除多處地下停車場設置外，臨天母西路95巷上已設有臺北市政府收費停車位超過60餘車位。本案原始設計有雙層機械停車位，B1~B3任意地下樓層皆可輕易增設7單元機械停車位，另外法定建蔽率45%、實設建蔽率30.94%地面一層有足夠空間讓住戶及訪客臨時停車。實施者稱「本更新單元法定車位經檢討為214部，需開挖至地下四層，方能符合法規之規定。對照由實施者所提供之「合作興建房屋契約書」記載「第四條：二之（二）略以，乙方（實				

序 號	發言次序 (第1次聽證)	答覆	發言次序 (第2次聽證)	答覆	決議																																																				
	施者)如因前述需要增設自設車位時由乙方全部分取。」本案自設車位在地主簽定合建契約狀況下由實施者全部分取，增建 B4層與大樓住戶需求及都更公益關聯性甚少，此外對於財務上會有不合理增加近1億7000萬共同負擔及周邊道路交通影響；本人已在112年9月19日陳情書21頁中詳細說明過。 肆、變更內容 一、變更土地使用分區 本計畫範圍配合市府 104 年 3 月 29 日前新字第 10332448169 號公告第三次修訂「修訂臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫」，共計 20 處基地(基地編號 1、3、4、5、7、8、10、11、12、13、14、15、16、17、18、19 部分、20、22、23、24)變更土地使用分區，詳如表 3 及圖 2 至圖 17 所示。 表 3 變更土地使用分區內容綜理表 <table><tr><th rowspan="2">變更編號</th><th colspan="4">變更內容</th><th rowspan="2">變更理由</th></tr><tr><th>位置</th><th>原計畫</th><th>新計畫</th><th>面積(m²)</th></tr><tr><td>1</td><td>基地編號 1(信義區三興段二小段 540 地號等 19 筆土地)</td><td>第三種住宅區</td><td>第三種住宅區(特)</td><td>2,130.00</td><td>配合本府 104 年 1 月 20 日府都新字第 103324</td></tr><tr><td>2</td><td>基地編號 3(文山區景美段二小段 455 地號等 3 筆土地)</td><td>第三種住宅區</td><td>第三種住宅區(特)</td><td>4,147.00</td><td>府都新字第 103324</td></tr><tr><td>3</td><td>基地編號 4(文山區興泰段二小段 205 地號等 35 筆土地)</td><td>第三種住宅區</td><td>第三種住宅區(特)</td><td>4,104.00</td><td>府都新字第 103324</td></tr><tr><td>4</td><td>基地編號 5(文山區興泰段二小段 266 地號等 5 筆土地)</td><td>第三種住宅區</td><td>第三種住宅區(特)</td><td>4,467.00</td><td>第三次修訂臺北市老舊中低層建築社區</td></tr><tr><td>5</td><td>基地編號 7(大安區龍泉段一小段 217-7 地號等 10 筆土地)</td><td>第三種住宅區</td><td>第三種住宅區(特)</td><td>2,256.00</td><td>辦理都市更新擴大協助專案計畫」，變更計畫內</td></tr><tr><td>6</td><td>基地編號 8(南港區南港段一小段 138-1 地號等 58 筆土地)</td><td>商業區(供商業設施使用)</td><td>商業區(供商業設施使用)(特)</td><td>4,596.00</td><td></td></tr><tr><td>7</td><td>基地編號 1(南港區南港段三小段 238 地號等 45 筆土地)</td><td>第三種住宅區</td><td>第三種住宅區(特)</td><td>4,674.91</td><td></td></tr></table>	變更編號	變更內容				變更理由	位置	原計畫	新計畫	面積(m ²)	1	基地編號 1(信義區三興段二小段 540 地號等 19 筆土地)	第三種住宅區	第三種住宅區(特)	2,130.00	配合本府 104 年 1 月 20 日府都新字第 103324	2	基地編號 3(文山區景美段二小段 455 地號等 3 筆土地)	第三種住宅區	第三種住宅區(特)	4,147.00	府都新字第 103324	3	基地編號 4(文山區興泰段二小段 205 地號等 35 筆土地)	第三種住宅區	第三種住宅區(特)	4,104.00	府都新字第 103324	4	基地編號 5(文山區興泰段二小段 266 地號等 5 筆土地)	第三種住宅區	第三種住宅區(特)	4,467.00	第三次修訂臺北市老舊中低層建築社區	5	基地編號 7(大安區龍泉段一小段 217-7 地號等 10 筆土地)	第三種住宅區	第三種住宅區(特)	2,256.00	辦理都市更新擴大協助專案計畫」，變更計畫內	6	基地編號 8(南港區南港段一小段 138-1 地號等 58 筆土地)	商業區(供商業設施使用)	商業區(供商業設施使用)(特)	4,596.00		7	基地編號 1(南港區南港段三小段 238 地號等 45 筆土地)	第三種住宅區	第三種住宅區(特)	4,674.91					
變更編號	變更內容				變更理由																																																				
	位置	原計畫	新計畫	面積(m ²)																																																					
1	基地編號 1(信義區三興段二小段 540 地號等 19 筆土地)	第三種住宅區	第三種住宅區(特)	2,130.00	配合本府 104 年 1 月 20 日府都新字第 103324																																																				
2	基地編號 3(文山區景美段二小段 455 地號等 3 筆土地)	第三種住宅區	第三種住宅區(特)	4,147.00	府都新字第 103324																																																				
3	基地編號 4(文山區興泰段二小段 205 地號等 35 筆土地)	第三種住宅區	第三種住宅區(特)	4,104.00	府都新字第 103324																																																				
4	基地編號 5(文山區興泰段二小段 266 地號等 5 筆土地)	第三種住宅區	第三種住宅區(特)	4,467.00	第三次修訂臺北市老舊中低層建築社區																																																				
5	基地編號 7(大安區龍泉段一小段 217-7 地號等 10 筆土地)	第三種住宅區	第三種住宅區(特)	2,256.00	辦理都市更新擴大協助專案計畫」，變更計畫內																																																				
6	基地編號 8(南港區南港段一小段 138-1 地號等 58 筆土地)	商業區(供商業設施使用)	商業區(供商業設施使用)(特)	4,596.00																																																					
7	基地編號 1(南港區南港段三小段 238 地號等 45 筆土地)	第三種住宅區	第三種住宅區(特)	4,674.91																																																					

序 號	發言次序 (第1次聽證)	答覆	發言次序 (第2次聽證)	答覆	決議																																																																																																																																																																																																																																	
	<table><tr><th>編號</th><th>位置</th><th>建築內容</th><th>面積(㎡)</th><th>建築高度</th></tr><tr><td>8</td><td>基地編號 11(中區段) 永海五小段 231-1 地 號等 18 筆土地)</td><td>第一種 住宅區 第一種住宅 住宅(特)</td><td>341.65</td><td>15</td></tr><tr><td>9</td><td>基地編號 12(中區段) 福和段一小段 228 地 號等 54 筆土地)</td><td>第一種 住宅區 第一種住宅 住宅(特)</td><td>1,964.35</td><td>15</td></tr><tr><td>10</td><td>基地編號 13(西側區) 康寧段二小段 64 地 號等 3 筆土地)</td><td>第一種 住宅區 第一種住宅 住宅(特)</td><td>3,369.09</td><td>15</td></tr><tr><td>11</td><td>基地編號 14(西側區) 康寧段五小段 13 地 號等 10 筆土地)</td><td>第一種 住宅區 第一種住宅 住宅(特)</td><td>3,214.00</td><td>15</td></tr><tr><td>12</td><td>基地編號 15(西側區) 文德段二小段 231-3 地號等 4 筆土地)</td><td>第一種 住宅區 第一種住宅 住宅(特)</td><td>2,686.99</td><td>15</td></tr><tr><td>13</td><td>基地編號 16(北側區) 康寧段三小段 652-2 地號等 23 筆土地)</td><td>第一種 住宅區 第一種住宅 住宅(特)</td><td>3,383.00</td><td>15</td></tr><tr><td>14</td><td>基地編號 17(北側區) 康寧段二小段 125 地 號等 21 筆土地)</td><td>第一種 住宅區 第一種住宅 住宅(特)</td><td>3,328.00</td><td>15</td></tr><tr><td>15</td><td>基地編號 18(北側區) 康寧段二小段 364 地 號等 30 筆土地)</td><td>第一種 住宅區 第一種住宅 住宅(特)</td><td>3,282.00</td><td>15</td></tr><tr><td>16</td><td>基地編號 19 部分土 地(士林區大母段三 小段 417-1 地號等 16 筆土地)</td><td>第一種 住宅區 第一種住宅 住宅(特)</td><td>4,239.00</td><td>15</td></tr><tr><td>17</td><td>基地編號 20(士林區) 五段四小段 194 地 號等 6 筆土地)</td><td>第一種 住宅區 第一種住宅 住宅(特)</td><td>3,443.46</td><td>15</td></tr><tr><td>18</td><td>基地編號 22(萬華區) 第一種 第一種商業 第一種商業</td><td>第一種 住宅區 第一種住宅 住宅(特)</td><td>1,159.00</td><td>15</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td>2,232.41</td><td>15</td></tr></table> <table><tr><th>編號</th><th>位置</th><th>建築內容</th><th>面積(㎡)</th><th>建築高度</th></tr><tr><td>1</td><td>417-1</td><td>第一種住宅區</td><td>39.08</td><td>15</td></tr><tr><td>2</td><td>417-4</td><td>第一種住宅區</td><td>41.64</td><td>15</td></tr><tr><td>3</td><td>417-1</td><td>第一種住宅區</td><td>416.06</td><td>15</td></tr><tr><td>4</td><td>417-1</td><td>第一種住宅區</td><td>289.10</td><td>15</td></tr><tr><td>5</td><td>409</td><td>第一種住宅區</td><td>28.00</td><td>15</td></tr><tr><td>6</td><td>401</td><td>第一種住宅區</td><td>1,129.06</td><td>15</td></tr><tr><td>7</td><td>409</td><td>第一種住宅區</td><td>146.00</td><td>15</td></tr><tr><td>8</td><td>501</td><td>第一種住宅區</td><td>57.00</td><td>15</td></tr><tr><td>9</td><td>501</td><td>第一種住宅區</td><td>7.00</td><td>15</td></tr><tr><td>10</td><td>501</td><td>第一種住宅區</td><td>2.00</td><td>15</td></tr><tr><td>11</td><td>501-1</td><td>第一種住宅區</td><td>84.00</td><td>15</td></tr><tr><td>12</td><td>501-1</td><td>第一種住宅區</td><td>0.32</td><td>15</td></tr><tr><td>13</td><td>508</td><td>第一種住宅區</td><td>2.71</td><td>15</td></tr><tr><td>14</td><td>310</td><td>第一種住宅區</td><td>367.00</td><td>15</td></tr><tr><td>15</td><td>311</td><td>第一種住宅區</td><td>76.91</td><td>15</td></tr><tr><td>16</td><td>459</td><td>第一種住宅區</td><td>248.00</td><td>15</td></tr><tr><td>17</td><td>499-3</td><td>第一種住宅區</td><td>14.00</td><td>15</td></tr><tr><td>18</td><td>503</td><td>第一種商業區(商業) 第一種住宅區</td><td>126.00</td><td>15</td></tr><tr><td>19</td><td>506</td><td>第一種商業區(商業) 第一種住宅區</td><td>171.00</td><td>15</td></tr><tr><td>20</td><td>507</td><td>第一種商業區(商業) 第一種住宅區</td><td>13.44</td><td>15</td></tr><tr><td>21</td><td>508-1</td><td>第一種商業區(商業) 第一種住宅區</td><td>0.24</td><td>15</td></tr><tr><td>22</td><td>510-1</td><td>第一種商業區(商業) 第一種住宅區</td><td>78.00</td><td>15</td></tr><tr><td>23</td><td>511-3</td><td>第一種商業區(商業) 第一種住宅區</td><td>0.00</td><td>15</td></tr><tr><td>24</td><td>518</td><td>第一種商業區(商業) 第一種住宅區</td><td>7.00</td><td>15</td></tr><tr><td>25</td><td>519</td><td>第一種商業區(商業) 第一種住宅區</td><td>240.00</td><td>15</td></tr><tr><td>26</td><td>520</td><td>第一種商業區(商業) 第一種住宅區</td><td>36.00</td><td>15</td></tr><tr><td>27</td><td>521</td><td>第一種商業區(商業) 第一種住宅區</td><td>8.00</td><td>15</td></tr><tr><td>28</td><td>521-1</td><td>第一種商業區(商業) 第一種住宅區</td><td>12.00</td><td>15</td></tr><tr><td>29</td><td>522</td><td>第一種商業區(商業) 第一種住宅區</td><td>26.00</td><td>15</td></tr><tr><td>30</td><td>524</td><td>第一種商業區(商業) 第一種住宅區</td><td>4.00</td><td>15</td></tr><tr><td>合計</td><td></td><td></td><td>4,219.52</td><td></td></tr></table> 註：實際面積以地籍測量結果為準。 附件二-22	編號	位置	建築內容	面積(㎡)	建築高度	8	基地編號 11(中區段) 永海五小段 231-1 地 號等 18 筆土地)	第一種 住宅區 第一種住宅 住宅(特)	341.65	15	9	基地編號 12(中區段) 福和段一小段 228 地 號等 54 筆土地)	第一種 住宅區 第一種住宅 住宅(特)	1,964.35	15	10	基地編號 13(西側區) 康寧段二小段 64 地 號等 3 筆土地)	第一種 住宅區 第一種住宅 住宅(特)	3,369.09	15	11	基地編號 14(西側區) 康寧段五小段 13 地 號等 10 筆土地)	第一種 住宅區 第一種住宅 住宅(特)	3,214.00	15	12	基地編號 15(西側區) 文德段二小段 231-3 地號等 4 筆土地)	第一種 住宅區 第一種住宅 住宅(特)	2,686.99	15	13	基地編號 16(北側區) 康寧段三小段 652-2 地號等 23 筆土地)	第一種 住宅區 第一種住宅 住宅(特)	3,383.00	15	14	基地編號 17(北側區) 康寧段二小段 125 地 號等 21 筆土地)	第一種 住宅區 第一種住宅 住宅(特)	3,328.00	15	15	基地編號 18(北側區) 康寧段二小段 364 地 號等 30 筆土地)	第一種 住宅區 第一種住宅 住宅(特)	3,282.00	15	16	基地編號 19 部分土 地(士林區大母段三 小段 417-1 地號等 16 筆土地)	第一種 住宅區 第一種住宅 住宅(特)	4,239.00	15	17	基地編號 20(士林區) 五段四小段 194 地 號等 6 筆土地)	第一種 住宅區 第一種住宅 住宅(特)	3,443.46	15	18	基地編號 22(萬華區) 第一種 第一種商業 第一種商業	第一種 住宅區 第一種住宅 住宅(特)	1,159.00	15				2,232.41	15	編號	位置	建築內容	面積(㎡)	建築高度	1	417-1	第一種住宅區	39.08	15	2	417-4	第一種住宅區	41.64	15	3	417-1	第一種住宅區	416.06	15	4	417-1	第一種住宅區	289.10	15	5	409	第一種住宅區	28.00	15	6	401	第一種住宅區	1,129.06	15	7	409	第一種住宅區	146.00	15	8	501	第一種住宅區	57.00	15	9	501	第一種住宅區	7.00	15	10	501	第一種住宅區	2.00	15	11	501-1	第一種住宅區	84.00	15	12	501-1	第一種住宅區	0.32	15	13	508	第一種住宅區	2.71	15	14	310	第一種住宅區	367.00	15	15	311	第一種住宅區	76.91	15	16	459	第一種住宅區	248.00	15	17	499-3	第一種住宅區	14.00	15	18	503	第一種商業區(商業) 第一種住宅區	126.00	15	19	506	第一種商業區(商業) 第一種住宅區	171.00	15	20	507	第一種商業區(商業) 第一種住宅區	13.44	15	21	508-1	第一種商業區(商業) 第一種住宅區	0.24	15	22	510-1	第一種商業區(商業) 第一種住宅區	78.00	15	23	511-3	第一種商業區(商業) 第一種住宅區	0.00	15	24	518	第一種商業區(商業) 第一種住宅區	7.00	15	25	519	第一種商業區(商業) 第一種住宅區	240.00	15	26	520	第一種商業區(商業) 第一種住宅區	36.00	15	27	521	第一種商業區(商業) 第一種住宅區	8.00	15	28	521-1	第一種商業區(商業) 第一種住宅區	12.00	15	29	522	第一種商業區(商業) 第一種住宅區	26.00	15	30	524	第一種商業區(商業) 第一種住宅區	4.00	15	合計			4,219.52					
編號	位置	建築內容	面積(㎡)	建築高度																																																																																																																																																																																																																																		
8	基地編號 11(中區段) 永海五小段 231-1 地 號等 18 筆土地)	第一種 住宅區 第一種住宅 住宅(特)	341.65	15																																																																																																																																																																																																																																		
9	基地編號 12(中區段) 福和段一小段 228 地 號等 54 筆土地)	第一種 住宅區 第一種住宅 住宅(特)	1,964.35	15																																																																																																																																																																																																																																		
10	基地編號 13(西側區) 康寧段二小段 64 地 號等 3 筆土地)	第一種 住宅區 第一種住宅 住宅(特)	3,369.09	15																																																																																																																																																																																																																																		
11	基地編號 14(西側區) 康寧段五小段 13 地 號等 10 筆土地)	第一種 住宅區 第一種住宅 住宅(特)	3,214.00	15																																																																																																																																																																																																																																		
12	基地編號 15(西側區) 文德段二小段 231-3 地號等 4 筆土地)	第一種 住宅區 第一種住宅 住宅(特)	2,686.99	15																																																																																																																																																																																																																																		
13	基地編號 16(北側區) 康寧段三小段 652-2 地號等 23 筆土地)	第一種 住宅區 第一種住宅 住宅(特)	3,383.00	15																																																																																																																																																																																																																																		
14	基地編號 17(北側區) 康寧段二小段 125 地 號等 21 筆土地)	第一種 住宅區 第一種住宅 住宅(特)	3,328.00	15																																																																																																																																																																																																																																		
15	基地編號 18(北側區) 康寧段二小段 364 地 號等 30 筆土地)	第一種 住宅區 第一種住宅 住宅(特)	3,282.00	15																																																																																																																																																																																																																																		
16	基地編號 19 部分土 地(士林區大母段三 小段 417-1 地號等 16 筆土地)	第一種 住宅區 第一種住宅 住宅(特)	4,239.00	15																																																																																																																																																																																																																																		
17	基地編號 20(士林區) 五段四小段 194 地 號等 6 筆土地)	第一種 住宅區 第一種住宅 住宅(特)	3,443.46	15																																																																																																																																																																																																																																		
18	基地編號 22(萬華區) 第一種 第一種商業 第一種商業	第一種 住宅區 第一種住宅 住宅(特)	1,159.00	15																																																																																																																																																																																																																																		
			2,232.41	15																																																																																																																																																																																																																																		
編號	位置	建築內容	面積(㎡)	建築高度																																																																																																																																																																																																																																		
1	417-1	第一種住宅區	39.08	15																																																																																																																																																																																																																																		
2	417-4	第一種住宅區	41.64	15																																																																																																																																																																																																																																		
3	417-1	第一種住宅區	416.06	15																																																																																																																																																																																																																																		
4	417-1	第一種住宅區	289.10	15																																																																																																																																																																																																																																		
5	409	第一種住宅區	28.00	15																																																																																																																																																																																																																																		
6	401	第一種住宅區	1,129.06	15																																																																																																																																																																																																																																		
7	409	第一種住宅區	146.00	15																																																																																																																																																																																																																																		
8	501	第一種住宅區	57.00	15																																																																																																																																																																																																																																		
9	501	第一種住宅區	7.00	15																																																																																																																																																																																																																																		
10	501	第一種住宅區	2.00	15																																																																																																																																																																																																																																		
11	501-1	第一種住宅區	84.00	15																																																																																																																																																																																																																																		
12	501-1	第一種住宅區	0.32	15																																																																																																																																																																																																																																		
13	508	第一種住宅區	2.71	15																																																																																																																																																																																																																																		
14	310	第一種住宅區	367.00	15																																																																																																																																																																																																																																		
15	311	第一種住宅區	76.91	15																																																																																																																																																																																																																																		
16	459	第一種住宅區	248.00	15																																																																																																																																																																																																																																		
17	499-3	第一種住宅區	14.00	15																																																																																																																																																																																																																																		
18	503	第一種商業區(商業) 第一種住宅區	126.00	15																																																																																																																																																																																																																																		
19	506	第一種商業區(商業) 第一種住宅區	171.00	15																																																																																																																																																																																																																																		
20	507	第一種商業區(商業) 第一種住宅區	13.44	15																																																																																																																																																																																																																																		
21	508-1	第一種商業區(商業) 第一種住宅區	0.24	15																																																																																																																																																																																																																																		
22	510-1	第一種商業區(商業) 第一種住宅區	78.00	15																																																																																																																																																																																																																																		
23	511-3	第一種商業區(商業) 第一種住宅區	0.00	15																																																																																																																																																																																																																																		
24	518	第一種商業區(商業) 第一種住宅區	7.00	15																																																																																																																																																																																																																																		
25	519	第一種商業區(商業) 第一種住宅區	240.00	15																																																																																																																																																																																																																																		
26	520	第一種商業區(商業) 第一種住宅區	36.00	15																																																																																																																																																																																																																																		
27	521	第一種商業區(商業) 第一種住宅區	8.00	15																																																																																																																																																																																																																																		
28	521-1	第一種商業區(商業) 第一種住宅區	12.00	15																																																																																																																																																																																																																																		
29	522	第一種商業區(商業) 第一種住宅區	26.00	15																																																																																																																																																																																																																																		
30	524	第一種商業區(商業) 第一種住宅區	4.00	15																																																																																																																																																																																																																																		
合計			4,219.52																																																																																																																																																																																																																																			

序號	發言次序 (第1次聽證)	答覆	發言次序 (第2次聽證)	答覆	決議																																																																															
	二、修訂土地使用分區管制規定 本計畫範圍基地編號2、6、9、19(部分)及21至5處基地無涉及土地使用分區變更，僅為土地使用分區管制之修訂，詳如下表。 表4 修訂土地使用分區規定基地一覽表 <table><tr><th>項次</th><th>位置</th><th>使用分區</th><th>基地面積(㎡)</th><th>修訂理由</th></tr><tr><td>1</td><td>基地編號 2(信義區信義段一小段 102 地號等 70 筆土地)</td><td>第三種商業區(特)(原屬第二種住宅區) 第三種商業區(特)(原屬第三之一種住宅區)</td><td>1,417.00 4,354.00</td><td>配合本局 194 年 1 月 20 日府都研字第 10332440160 號公告第三次修訂「修訂臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專業計畫」，修訂土地使用分區管制規定。</td></tr><tr><td>2</td><td>基地編號 6(大安區通化段六小段 652-2 地號等 15 筆土地)</td><td>敦化南路特定專用區(A 區)(原屬第二種住宅區) 敦化南路特定專用區(A 區)(原屬第三之一種住宅區)</td><td>1,098.95 1,070.05</td><td></td></tr><tr><td>3</td><td>基地編號 9(南港區南港段一小段 601 地號等 25 筆土地)</td><td>第三種住宅區(特)</td><td>6,500.00</td><td></td></tr><tr><td>4</td><td>基地編號 19 部分土地(士林區大母段三小段 417-1 地號等 14 筆土地)</td><td>第三種商業區(特)(原屬第二種住宅區)</td><td>776.06</td><td></td></tr><tr><td>5</td><td>基地編號 21(中正區成功段一小段 64 地號等 43 筆土地)</td><td>第三種商業區(特)(原屬第二種商業區) 第三種商業區(特)(原屬第三種住宅區)</td><td>1,445.00 3,273.00</td><td></td></tr></table> 註 1：實地查勘確認以實地測量數據為準。 註 2：基地編號 19 總面積 4,219.52 ㎡，其中 3,483.46 ㎡係屬第三種住宅區，該部分涉及變更土地使用分區。 41 三、土地使用分區管制 (一)土地使用強度及項目 表 5 土地使用強度及項目一覽表 <table><tr><th>基地編號</th><th>位置</th><th>原使用分區</th><th>變更後使用分區</th><th>建築率(%)</th><th>容積率(%)</th><th>土地使用相關規定</th></tr><tr><td>1</td><td>信義區三興段二小段 546 地號等 19 筆土地</td><td>第三種住宅區</td><td>第三種住宅區(特)</td><td>45</td><td>225</td><td>比照本市土地使用分區管制自治條例第三種住宅區規定</td></tr><tr><td>2</td><td>信義區信義段一小段 102 地號等 70 筆土地</td><td>第三種商業區(特)(原屬第三種住宅區) 第三種商業區(特)(原屬第三之一種住宅區)</td><td>未變更分區(原修訂主管) 未變更分區(原修訂主管)</td><td>45 45</td><td>225 300</td><td>依照臺都市計畫及本市土地使用分區管制自治條例規定</td></tr><tr><td>3</td><td>文山區景美段二小段 455 地號等 3 筆土地</td><td>第三種住宅區</td><td>第三種住宅區(特)</td><td>45</td><td>225</td><td>比照本市土地使用分區管制自治條例第三種住宅區規定</td></tr><tr><td>4</td><td>文山區興泰段二小段 205 地號等 33 筆土地</td><td>第三種住宅區</td><td>第三種住宅區(特)</td><td>45</td><td>225</td><td>比照本市土地使用分區管制自治條例第三種住宅區規定</td></tr><tr><td>5</td><td>文山區興泰段二小段 206 地號等 5 筆土地</td><td>第三種住宅區</td><td>第三種住宅區(特)</td><td>45</td><td>225</td><td>比照本市土地使用分區管制自治條例第三種住宅區規定</td></tr><tr><td>6</td><td>大安區通化段六小段 652-2 地號等 15 筆土地</td><td>敦化南路特定專用區(A 區)(原屬</td><td>未變更分區(原修訂主管)</td><td>65</td><td>225</td><td>依照臺都市計畫及本市土地使用分區管制</td></tr></table> 42	項次	位置	使用分區	基地面積(㎡)	修訂理由	1	基地編號 2(信義區信義段一小段 102 地號等 70 筆土地)	第三種商業區(特)(原屬第二種住宅區) 第三種商業區(特)(原屬第三之一種住宅區)	1,417.00 4,354.00	配合本局 194 年 1 月 20 日府都研字第 10332440160 號公告第三次修訂「修訂臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專業計畫」，修訂土地使用分區管制規定。	2	基地編號 6(大安區通化段六小段 652-2 地號等 15 筆土地)	敦化南路特定專用區(A 區)(原屬第二種住宅區) 敦化南路特定專用區(A 區)(原屬第三之一種住宅區)	1,098.95 1,070.05		3	基地編號 9(南港區南港段一小段 601 地號等 25 筆土地)	第三種住宅區(特)	6,500.00		4	基地編號 19 部分土地(士林區大母段三小段 417-1 地號等 14 筆土地)	第三種商業區(特)(原屬第二種住宅區)	776.06		5	基地編號 21(中正區成功段一小段 64 地號等 43 筆土地)	第三種商業區(特)(原屬第二種商業區) 第三種商業區(特)(原屬第三種住宅區)	1,445.00 3,273.00		基地編號	位置	原使用分區	變更後使用分區	建築率(%)	容積率(%)	土地使用相關規定	1	信義區三興段二小段 546 地號等 19 筆土地	第三種住宅區	第三種住宅區(特)	45	225	比照本市土地使用分區管制自治條例第三種住宅區規定	2	信義區信義段一小段 102 地號等 70 筆土地	第三種商業區(特)(原屬第三種住宅區) 第三種商業區(特)(原屬第三之一種住宅區)	未變更分區(原修訂主管) 未變更分區(原修訂主管)	45 45	225 300	依照臺都市計畫及本市土地使用分區管制自治條例規定	3	文山區景美段二小段 455 地號等 3 筆土地	第三種住宅區	第三種住宅區(特)	45	225	比照本市土地使用分區管制自治條例第三種住宅區規定	4	文山區興泰段二小段 205 地號等 33 筆土地	第三種住宅區	第三種住宅區(特)	45	225	比照本市土地使用分區管制自治條例第三種住宅區規定	5	文山區興泰段二小段 206 地號等 5 筆土地	第三種住宅區	第三種住宅區(特)	45	225	比照本市土地使用分區管制自治條例第三種住宅區規定	6	大安區通化段六小段 652-2 地號等 15 筆土地	敦化南路特定專用區(A 區)(原屬	未變更分區(原修訂主管)	65	225	依照臺都市計畫及本市土地使用分區管制				
項次	位置	使用分區	基地面積(㎡)	修訂理由																																																																																
1	基地編號 2(信義區信義段一小段 102 地號等 70 筆土地)	第三種商業區(特)(原屬第二種住宅區) 第三種商業區(特)(原屬第三之一種住宅區)	1,417.00 4,354.00	配合本局 194 年 1 月 20 日府都研字第 10332440160 號公告第三次修訂「修訂臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專業計畫」，修訂土地使用分區管制規定。																																																																																
2	基地編號 6(大安區通化段六小段 652-2 地號等 15 筆土地)	敦化南路特定專用區(A 區)(原屬第二種住宅區) 敦化南路特定專用區(A 區)(原屬第三之一種住宅區)	1,098.95 1,070.05																																																																																	
3	基地編號 9(南港區南港段一小段 601 地號等 25 筆土地)	第三種住宅區(特)	6,500.00																																																																																	
4	基地編號 19 部分土地(士林區大母段三小段 417-1 地號等 14 筆土地)	第三種商業區(特)(原屬第二種住宅區)	776.06																																																																																	
5	基地編號 21(中正區成功段一小段 64 地號等 43 筆土地)	第三種商業區(特)(原屬第二種商業區) 第三種商業區(特)(原屬第三種住宅區)	1,445.00 3,273.00																																																																																	
基地編號	位置	原使用分區	變更後使用分區	建築率(%)	容積率(%)	土地使用相關規定																																																																														
1	信義區三興段二小段 546 地號等 19 筆土地	第三種住宅區	第三種住宅區(特)	45	225	比照本市土地使用分區管制自治條例第三種住宅區規定																																																																														
2	信義區信義段一小段 102 地號等 70 筆土地	第三種商業區(特)(原屬第三種住宅區) 第三種商業區(特)(原屬第三之一種住宅區)	未變更分區(原修訂主管) 未變更分區(原修訂主管)	45 45	225 300	依照臺都市計畫及本市土地使用分區管制自治條例規定																																																																														
3	文山區景美段二小段 455 地號等 3 筆土地	第三種住宅區	第三種住宅區(特)	45	225	比照本市土地使用分區管制自治條例第三種住宅區規定																																																																														
4	文山區興泰段二小段 205 地號等 33 筆土地	第三種住宅區	第三種住宅區(特)	45	225	比照本市土地使用分區管制自治條例第三種住宅區規定																																																																														
5	文山區興泰段二小段 206 地號等 5 筆土地	第三種住宅區	第三種住宅區(特)	45	225	比照本市土地使用分區管制自治條例第三種住宅區規定																																																																														
6	大安區通化段六小段 652-2 地號等 15 筆土地	敦化南路特定專用區(A 區)(原屬	未變更分區(原修訂主管)	65	225	依照臺都市計畫及本市土地使用分區管制																																																																														

序 號	發言次序 (第1次聽證)	答覆	發言次序 (第2次聽證)	答覆	決議
	 4. 本人主張本案原始報核時應已造成相鄰土地為畸零地及無法劃分更新單元： *依103年8月13日府都新字第10232251500號之作業須知，本案申請自行劃定更新單元應符合「更新單元須為完整街廓，若非屬完整街廓者，應以不造成街廓內相鄰土地無法劃分更新單元為原則（條件-4）」，本案係非完整街廓，依205次審議會議資料第25頁，建築師許美珍所簽證的檢核內容中第（二）項「屬同一宗建築基地範圍不得分割劃定為更新單元」明顯與417-4地號重複使用相悖，而104年至110年七年期間本案畸零地問題及457、458兩地號日後重建問題被審議會委員不斷質疑，註5~註12的文	6-1財團法人都市更新研究發展基金會 羅雅璐主任規劃師 4. 本案簽證畸零地本依臺北市畸零地使用自治條例檢討，鄰地皆為已建築完成（領有使照、整建完工證明）認定鄰地非為畸零地。	4. (1) 本案臨天母西路估值最高的商三地號原址規劃鋼筋混擬土2層樓和4層樓，都更後(A棟)主建物面積679.21平方公尺比原法容更低，原為鋼筋混擬土造價成本(28,100元/平方公尺)的獎勵容積轉往B、C棟鋼骨造高樓層成本(66,800元/平方公尺)，嚴重膨脹共同負擔成本不利權變地主。(使照68-1449法容共777.75平方公尺、原容969.05平方公尺)。 (2) 本案地下層工程造價單價有混淆共同負擔之嫌，懇請重新計算。樓上層造價65,100/平方公尺係由4.46%鋼筋混凝土建物加95.53%鋼骨建物計算得出，104年1月「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」第四頁記載：「若地下層連通且建築物主體有兩	6-2財團法人都市更新研究發展基金會 羅雅璐主任規劃師 4. (1) 本案為一個都市更新案件，會考量其基地條件、地主需求及市場行情進行整體規劃設計，有關本案建築設計業經都市設計審議會會員會通過，後續亦會經都市更新審議會審議通過為準。有關共同負擔其中營建費用計算是依地上層各樓地板面積比例，進行本案	4. 不予採納：有關畸零地部分，係依建管相關法令檢討與都市更新老舊公寓專案送件及法令適用日無涉。有關營建費用部分，本案適用本市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項

序號	發言次序 (第1次聽證)	答覆	發言次序 (第2次聽證)	答覆	決議
	件顯示本案104年原始報核有造成457、458、417-4、417-5、417-6為畸零地之嫌，實施者團隊建築師所簽證的內容「(一)畸零地檢討：…略以，建築師簽證確認無造成鄰接土地為畸零地」可信度讓人質疑。實施者有逕行解釋法令之嫌，另實施者原始報核時未依都市更新條例第22條之1「土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意」辦理，無視更新單元範圍內458地號已有1/2以上地主同意加入，未經詳細溝通將其排除於本更新單元；亦未依都市更新條例第27條都市更新事業計畫範圍內公有土地及建築物，應一律參加都市更新，刻意分割同一所有權人、同一建築基地417-4加入造成重複利用，形成畸零地問題導致須不斷檢討，其他如「營建費用」係依104年實施者參考99年之公告(權10-3)、安置及貸款期間引用「都更期間」算法適用99年版實施著參考110年1月版(幹複-1)、107年起雨遮不登記入權狀實施者並不採用、「營業稅」、「風險管理費」之面積無相關規範實施者選擇有損地主之計算方式，無論法令是否明		種以上構造時，其單價應按各部分所占比例提出合理分算方式進行計算之。」清楚說明地下層單價並非等於地上層之造價單價。實施者以超建第四層造價加計30%誤導成地下層造價單價等於地上層造價單價並不合理。本案地下層每層面積為3337.69平方公尺，A棟四層樓建物投影174.41平方公尺占5.23%，B、C棟28層樓投影共1073.63平方公尺占地下層面積32.16%，D棟三層樓投影共140.56平方公尺占4.21%，地上無建物投影共計1948.79平方公尺占58.69%，應以此比例計算地下層造價成本才正確。(計16-4)	平均營建單價試算，應無蔡女士所提及膨脹共同負擔情形。 (2) 本案營建費用是依地上層各樓地板面積比例，進行本案平均營建單價試算。	(104年版)，業依本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「建築物工程造價標準以舊版(99年6月3日)提列鋼骨造(SC)」檢附產生費用之相關證明文件，符合規定。另有關營業稅部分，本案係依99年版提列總表公式計算，符合規定。有關雨遮登記部分，依本案報核時適用之建築相關法令規定，雨遮得登記

序 號	發言次序 (第1次聽證)	答覆	發言次序 (第2次聽證)	答覆	決議
	確，實施者皆以不利地主方式進行，110年457、458地號核予同意加入本基地範圍，實施者應重新報核，但以457、458地號最終加入本案為由，掩蓋本案程序瑕疵，造成本人都更後土地及房屋分配巨大損失，本人主張重新檢視本案報核之法定適用日期。 *註5:府都新字第10431453900號函。「劃定臺北市士林區天母段三小段417-1地號等29筆土地為更新單元」。 *註6:104年1月22日北市都新企字第10332657610號函，略以，「另若該基地範圍不包括同段同小段417-5、417-6地號等2筆土地疑似涉及造成本案更新單元鄰接土地成為畸零地之情事請該處一併協助釐清。 *註7:府授都新字第10530577900號函記載：(四)「457、458、459地號之建築物明顯無臨接建築線仍需考量將來如何重建，建議457、458地號應一併納入範圍僅留設4公尺道路，並無辦法解決此問題」。 *註8:104年205次會議紀錄：第7頁：「本更新單元之劃定不能造成鄰地未來無法改建之情事（略以）目前留設3.5公尺通路性質屬私設通				並計價。另本案法令適用日，以擬訂都市更新事業計畫報核日為準。 依審議會決議辦理：有關安置、貸款期間及風險管理費部分，業提會討論，依審議會決議辦理。

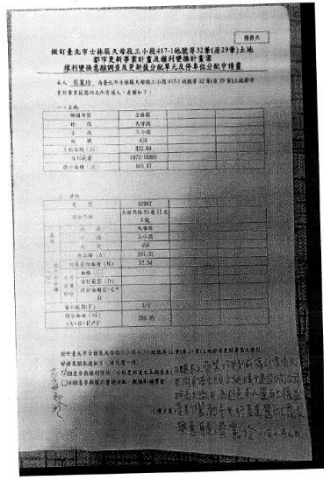
序 號	發言次序 (第1次聽證)	答覆	發言次序 (第2次聽證)	答覆	決議
	路，將來恐影響鄰地改建權益，請規劃單位應整體考量本更新單元規劃及鄰地未來改建權益相關議題。」建管處意見(第7頁): 1. 建議仍應考量消防救災安全，目前留設3.5公尺通路部分希望能加寬留設至6公尺以上為最安全。2. 建議請規劃單位自行留設基地內通路。 *註9:105年臺北市都市更新及爭議處理審議會第232次會議紀錄(第5頁):「建築管理工程處」意見:「有關459地號納入更新範圍一事，本處無意見，惟請是否涉及畸零地問題請建築師再釐清。」另決議:「請實施者依委員及建管處意見於計畫書內載明457及458地號未臨建築線之解決方案」。 *註10:105年6月23日本案法令說明會地點於「臺北市都市更新處會議室」，實施者、建築師及規劃團隊聲稱國有財產署「未來458地號若於不採都市更新方式而採自行改建情況之下與國有財產署合併之機率不大。」涉及欺蒙本人、傳達不實都更訊息。 *註11:臺北市都市更新及爭議處理審議會第473次審議會議資料(討二)第9頁「…457地號土地是否涉		5.		

序 號	發言次序 (第1次聽證)	答覆	發言次序 (第2次聽證)	答覆	決議
	及畸零地提請大會討論調整更新單元範圍事宜」。 *註12:府授都新字第10530577900號函，(九)「條例若有問題可申請釋示，並非由規劃團隊或更新處逕行解釋」。 5. 對於本案法定適用日，在共同負擔的費用上實施者有相當彈性，無「法定適用日」問題，例如： (1)安置及貸款期間引用「都更期間」本案應適用99年版「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」實施者實際參考110年版1月版。 (2) A. 「營建費用」實施者應依104年1月「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」但實際參考99年版、又以近年缺工缺料為由提高工程造價，並無法定適用日問題。	5. (1)安置或貸款期間計算僅有定義未有明確計算依據，參考提列標準規定並依興建個案樓層數及地下室開挖情況提列。 (2)營造工程本案部分構造為鋼骨造，適用提列標準未有依據可使用，因此配合審議要求提相關證明文件及提列依據。 6-4麗業不動產估價師聯合事務所 羅一鵬估價師		6-1璞元建設股份有限公司 邵泰磐襄理 5.	5. (1) 依審議會決議辦理：有關安置及貸款期間部分，業經提會討論，依審議會決議辦理。 (2) 依審議會決議辦理：有關營建費用部分，本案適用本市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項(104年

序號	發言次序 (第1次聽證)	答覆	發言次序 (第2次聽證)	答覆	決議
	B. 地下層建築成本並不合理應予調整，依中華民國104年1月「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」第4頁「若地下層連通且建築物主體有兩種以上構造時，其單價應按各部分所占比例，提出合理分算方式進行計算之。」內容之中，地下層單價並無必然等於地上層單價之敘述與實施者目前計算方式不同，且本案地下開挖規模69.99%，實設建蔽率30.92%，地下層有一半以上面積地上層並無建築物卻以28樓高平均單價65,200元/平方公尺(B4層為84,760元/平方公尺)計算營建單價並不合理。 C. 共同負擔，本人主張本案平均營建單價並不合理應予調整原因如下： a. 地下層建築成本並不合理應予調整：依中華民國104年1月「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」第4頁「若地下層連通且建築物主體有兩種以上構造時，其單價應按各部分所占比例，提出合理分算方式進行計算之。」內容之中，地下層單價並無必然等於地上層單價之敘述與實施者目前計算方式不同，且本案地下開挖規模69.99%，實設建蔽率30.92%，地下	B. 本案建築量體有不同樓高及構造，因此營造單價計算為依各量體樓地板所占比例平均計算，地下室單價亦然，地下層面積計算也依規劃後樓地板面積為依據，因此無不合理之情形。			版)，業依本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「建築物工程造價標準以舊版(99年6月3日)提列鋼骨造(SC)」檢附產生費用之相關證明文件，符合規定。另其餘財務計畫部分依前開工程造價要項規定辦理。

序 號	發言次序 (第1次聽證)	答覆	發言次序 (第2次聽證)	答覆	決議
	層有一半以上面積地上層並無建築物卻以28樓高平均單價65,200元/平方公尺(B4層為84,760元/平方公尺)計算營建單價並不合理。 b. 本案無老公獎勵狀況下總容積會減少4,396.10平方公尺(22%)將無法合理規劃出28層樓建物，實施者即無法引用樓高28層造價標準221,029元/坪為營建單價成本(權10-1)，此單價再與總坪數11,888.09相乘得出新建營建費用(權10-1)〔A(二)1-1〕，此費用加成算出貸款利息(權10-1D)、稅捐(E)、管理費用(F)其乘數效果造成本案共同負擔金額膨脹極大化，不適用老公獎勵457、458、459三地號承擔此極大化容積的共同負擔級距並不合理。如同(註-17)「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」內容所述：原則上容積增加後考量建築成本相對提高，「單位容積邊際調整率」應向下修正。 c. 本新建案26樓以上面積1,595.15平方公尺僅占全案4.059%卻主宰本案建造單價，其中 B2、C2兩戶占總面積約1/3並無26樓設計也以26層高計算，地下層13,352.16平方公尺占全案面積34%也幾乎全以26樓高的地面				

序 號	發言次序 (第1次聽證)	答覆	發言次序 (第2次聽證)	答覆	決議
	層單價(權6-10)計算，此66,800元/平方公尺單價比他案25層樓建物營建單價高6.5%、比20層樓建物高16.8%、比15層樓建物高29.5%、比10層樓建物高40.3%，地下層單位造價與26層單位造價連動性應有更合理審議。若參考(幹複-2)記載，地下層房屋標準單價是以8成計算並應考慮刪減B4層面積。 d. 本案面積共計39,299.46平方公尺計算至小數點第2位、都更前個人權利價值比例計算至小數點第6位，如此毫釐計較狀況下造價單價計算中出現計算結果為百位數值(800、500)卻以百位數做四捨五入、計算時先四捨五入共計4次再各項加總。「104年1月，臺北市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價基準計算方式」的（計算至百元，百元以下四捨五入）乃針對物價指數調整的計算範例，實施者不應套用為所有算式規定。（權10-3）平均營建單價65,200元/平方公尺原計算過程： $(707.13/25,947.30)*28,100+(12,346.67/25,947.30)*66,800+(12,458.11/25,947.30)*66,800+(435.39/25,947.30)*28,100=800+31800+32100+500=65,200$ 應 更 改 為				

序 號	發言次序 (第1次聽證)	答覆	發言次序 (第2次聽證)	答覆	決議
	$(707.13/25, 947.30) \times 28,100 + (12,346.67/25, 947.30) \times 66,800 + (12,458.11/25, 947.30) \times 66,800 + (435.39/25, 947.30) \times 28,100 = 765.79 + 31785.87 + 32072.77 + 471.51 = 65,095.94$，百位數四捨五入=$>65,100$。本案就百位以下四捨五入計算方式，平均營建單價增加100元，導致本案總營建費用增加403萬，應予修改。 (3)107年1月後所申請的建照，無論預售屋或新成屋，雨遮都「不可登記不可計價」本案並未採用。	(3)適用法規日期為事業計畫報核日期，因此現雨遮登記及計價部分皆依適用法規日期之規定辦理。	(3)本人相關32902建號有夾層6坪、頂樓鋼鐵造雨遮及四樓層鋼筋混凝土雨遮以及電梯設施未登錄在本次11501第二次聽證資料中，懇請現場檢視丈量、評估價值以維護本人權利變換權益。 	(3)回應第18點：該陳情人原屬陽管核發建照，公園路燈管理處核發整建執照，建管並無使照竣工圖，實施者也有依據可申請到之測量成果圖，及與陳情人同地號提供之當年之建築規劃圖面，進行面積計算(含雨遮面積計算，並且於115年1月9日在陳情人同意下，至家中量測如地下室等相關面積(圖面無呈現之相關	5. (3) 不予採納：有關雨遮登記部分，依本案報核時適用之建築相關法令規定，雨遮得登記並計價。依審議會決議辦理：其他土地改良物拆遷補償費業提會討論，依審議會決議辦理。

序 號	發言次序 (第1次聽證)	答覆	發言次序 (第2次聽證)	答覆	決議
	(4)「風險管理費」之面積計算應依法定適用日面積及人數計算，實施者卻以無相關規範選擇不利地主之計算方式。	(4)本案104年7月送件後，分別於105年3月24日及110年5月7日申請調整範圍，調整後為臺北市士林區天母段三小段417-1地號等32筆土地，面積為4,769.52平方公尺，人數計算為96人，並因此依新範圍規畫建築設計及財務計算後重新送件後辦理公開展覽及公聽會。另依風險管理費定義，此費用可視為實施者投入資本、創意、管理技術與風險承擔所應獲取之對應報酬，實施者確投		面積)，此部分與陳情人意見略有出入，該次測量報告書製作中，待完成後會提供給更新處審查確認。	(4)依審議會決議辦理：有關風險管理費率部分，業提會討論，依審議會決議辦理。

序 號	發言次序 (第1次聽證)	答覆	發言次序 (第2次聽證)	答覆	決議
	(5)本人主張本案共同負擔多以上限提列並不合理應予調整，原因如下：本案以104年3月為物價指數調整日、指數為103.24相對103年4月指數為104.88，物價指數增減率為-1.56%，相對有-1.56%的成本減少優勢(權10-3)，又列有風險管理費項目平衡預期外風險，實施者為專業建築團隊經評估後，若因缺工缺料覺得物價飆漲，應於110年5月7日本基地確定範圍後，重新提請報核選用最新物價指數，既然實施者選擇不重新報核不應該以104年3月29日(法定適用日)作為報核日、又以工程造價高漲或缺工加重共同負擔金額，類似狀況有： A. 營造工程費用27.17億，實施者本應一律下修提列單價並不得高於新版(104年1月7日)26-30層單價之標準，實施者僅提供相關事業「璞承營造公司」、8項次的一頁	入32筆土地之相關資本、創意等，相關土地面積及人數計算也依110年5月7日調整範圍後送件當時產權狀態，因此應符合規定。			5. (5) 依審議會決議辦理：有關營建費用部分，係依本市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項計算，符合規定；有關風管管理費面積規模部分，係依都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表計算，符合規定。

序 號	發言次序 (第1次聽證)	答覆	發言次序 (第2次聽證)	答覆	決議
	A4篇幅內容尋求豁免(計附錄8-39)敷衍審議。 B. 安置期間36個月增為49.6個月。 C. 貸款計息期間36個月增為43.6個月。 D. 人事行政管理、銷售管理、風險管理等費率皆以上限提列。				不予採納：本案法令適用日，以擬訂都市更新事業計畫報核日為準。依審議會決議辦理：有關安置期間、貸款利息及相關管理費率，業提會討論，依審議會決議辦理。
	(6)本人主張風險管理費費率14%應予修改，原因如下： *如果本案總面積以4,769.52平方公尺計算則457、458、459三地號應視為報核日已加入，適用老公獎勵但其實不然，所以面積應以去除三地號的3931.52平方公尺計算；本案以事業計畫報核日104年6月12日之報核時公聽會資料六、風險管理費人數計算如下(計5-13): A. 以劃定範圍(同意)人、戶數計算：門牌戶數(65)+土地所有權人數	(6)本案104年7月送件後，分別於105年3月24日及110年5月7日申請調整範圍，調整後為臺北市士林區天母段三小段417-1地號等32筆土地，面積為4,769.52平方公尺，人數計算為96人，並因此依新範圍規畫建築設計及			5. (6) 依審議會決議辦理：有關風險管理費計算式，應以全案規模、人數計算，符合提列總表規定。

序號	發言次序 (第1次聽證)	答覆	發言次序 (第2次聽證)	答覆	決議
	(74)人與合法建物所有權(73)人數聯集$\} / 2 = 70$人，面積規模理當亦以報核日104年6月30日為3,249.4平方公尺(應再扣除417-4面積)計算，風險管理費率應為13%非實施者所稱14% B. 若以劃定範圍(全部)人、戶數計算=門牌戶數(83)+土地所有權人數(92)人與合法建物所有權(83)人數聯集$\} / 2 = 82$人，面積規模理當亦以報核日104年6月30日為3,753.00平方公尺(應再扣除417-4面積)計算，風險管理費率為13.25%，亦非實施者所稱14%。本案104年5月17日報核時公聽會資料六、同意比例：含公有面積為3,931.52平方公尺私有面積為3,753.00平方公尺，符合3000平方公尺以上未滿4000平方公尺面積規模，風險管理費率應為13.0%。實施者在(權)「拾、權利變換所需費用」當中記載為14%應需更改為13.0%。	財務計算後重新送件後辦理公開展覽及公聽會。另依風險管理費定義，此費用可視為實施者投入資本、創意、管理技術與風險承擔所應獲取之對應報酬，實施者確投入32筆土地之相關資本、創意等，相關土地面積及人數計算也依110年5月7日調整範圍後送件當時產權狀態，因此應符合規定。			

序號	發言次序 (第1次聽證)	答覆	發言次序 (第2次聽證)	答覆	決議																																																																																			
	案104/6/30 救濟會議的災害設計費審議簡章比較 <table><tr><th>人數區間</th><th>房屋總數 (戶)</th><th>所有權人數 (人)</th><th>總樓(平方公尺)</th><th>平均樓(平方公尺)</th><th>平均樓(平方公尺)</th></tr><tr><td>救濟會議(人)</td><td>22戶</td><td>90人</td><td>88人</td><td>8,753.000</td><td>10,534.500</td><td>220</td></tr><tr><td>救濟會議(人)</td><td>35戶</td><td>76人</td><td>73人</td><td>3,340.4</td><td>45,57.02</td><td>720</td></tr><tr><td>總樓(平方公尺)</td><td>94.62%</td><td>80.83%</td><td>87.33%</td><td>86.58%</td><td>84.52%</td><td>89.51%</td></tr></table> 104年7月申請人王惠英因申請自行劃定單元劃定大段三小段417-1號等29筆土地為更新單元檢討書 表 10 各組別房屋費率對照表 <table><tr><th>組別</th><th>人數(人)</th><th>1</th><th>2</th><th>3</th><th>4</th><th>5</th></tr><tr><th>組別</th><th>房屋總數(戶)</th><th>4-5</th><th>6-8</th><th>9-12</th><th>13-15</th><th>16-18</th></tr><tr><td>1</td><td>300以上，未滿1,000</td><td>10.00%</td><td>10.50%</td><td>10.75%</td><td>11.00%</td><td>11.25%</td></tr><tr><td>2</td><td>1,000以上，未滿2,000</td><td>11.00%</td><td>11.25%</td><td>11.50%</td><td>11.75%</td><td>12.00%</td></tr><tr><td>3</td><td>2,000以上，未滿3,000</td><td>11.75%</td><td>12.00%</td><td>12.25%</td><td>12.50%</td><td>12.75%</td></tr><tr><td>4</td><td>3,000以上，未滿4,000</td><td>12.50%</td><td>12.75%</td><td>13.00%</td><td>13.25%</td><td>13.50%</td></tr><tr><td>5</td><td>4,000以上，未滿5,000</td><td>13.25%</td><td>13.50%</td><td>13.75%</td><td>14.00%</td><td>14.00%</td></tr><tr><td>6</td><td>5,000以上</td><td>14.00%</td><td>14.00%</td><td>14.00%</td><td>14.00%</td><td>14.00%</td></tr></table> 3. 人數計算：以事業計畫申請組級之(門牌戶數+土地所有權人數+合法建物所有權人數)合計。	人數區間	房屋總數 (戶)	所有權人數 (人)	總樓(平方公尺)	平均樓(平方公尺)	平均樓(平方公尺)	救濟會議(人)	22戶	90人	88人	8,753.000	10,534.500	220	救濟會議(人)	35戶	76人	73人	3,340.4	45,57.02	720	總樓(平方公尺)	94.62%	80.83%	87.33%	86.58%	84.52%	89.51%	組別	人數(人)	1	2	3	4	5	組別	房屋總數(戶)	4-5	6-8	9-12	13-15	16-18	1	300以上，未滿1,000	10.00%	10.50%	10.75%	11.00%	11.25%	2	1,000以上，未滿2,000	11.00%	11.25%	11.50%	11.75%	12.00%	3	2,000以上，未滿3,000	11.75%	12.00%	12.25%	12.50%	12.75%	4	3,000以上，未滿4,000	12.50%	12.75%	13.00%	13.25%	13.50%	5	4,000以上，未滿5,000	13.25%	13.50%	13.75%	14.00%	14.00%	6	5,000以上	14.00%	14.00%	14.00%	14.00%	14.00%				5. (7) 依審議會議決議：有關特殊費用部分，業已提會討論，依審議會議辦理。
人數區間	房屋總數 (戶)	所有權人數 (人)	總樓(平方公尺)	平均樓(平方公尺)	平均樓(平方公尺)																																																																																			
救濟會議(人)	22戶	90人	88人	8,753.000	10,534.500	220																																																																																		
救濟會議(人)	35戶	76人	73人	3,340.4	45,57.02	720																																																																																		
總樓(平方公尺)	94.62%	80.83%	87.33%	86.58%	84.52%	89.51%																																																																																		
組別	人數(人)	1	2	3	4	5																																																																																		
組別	房屋總數(戶)	4-5	6-8	9-12	13-15	16-18																																																																																		
1	300以上，未滿1,000	10.00%	10.50%	10.75%	11.00%	11.25%																																																																																		
2	1,000以上，未滿2,000	11.00%	11.25%	11.50%	11.75%	12.00%																																																																																		
3	2,000以上，未滿3,000	11.75%	12.00%	12.25%	12.50%	12.75%																																																																																		
4	3,000以上，未滿4,000	12.50%	12.75%	13.00%	13.25%	13.50%																																																																																		
5	4,000以上，未滿5,000	13.25%	13.50%	13.75%	14.00%	14.00%																																																																																		
6	5,000以上	14.00%	14.00%	14.00%	14.00%	14.00%																																																																																		

序 號	發言次序 (第1次聽證)	答覆	發言次序 (第2次聽證)	答覆	決議
	建蔽率45%實設建蔽率只有30.34%，(公展版，權10-4)制震費用項目提及「建物平面尺寸不大，結構為低地震和大風時之側向變位量」，制震需求有部分因為建物設計時建蔽率縮小、建物拉高「設計」出來的結果，本人已多次陳情對本事業計畫提出異議。 6. (1)本人主張本案估價之專屬容積應折減更多： A. 估-40頁目前各地號之「折減後專屬獎勵容積」並未交代計算過程，總額為3,661.71平方公尺。 B. 本案457、458、459為104年後加入應先將104年前29筆地號專屬折減比率及數值計算出來，再加入三地號因素折減，目前並非如此。 C. 老公原則(一)~(三)明顯為29筆地號共享。 D. 「原容積獎勵」、「海砂」、「既有容積」為29筆地號內之專屬獎勵應需進一步折減，目前「折減後專屬獎勵容積」除以「專屬獎勵容積」皆等於71.12%是以共享替代專屬，有違專屬獎勵之名。 E. 「原容積獎勵」、「海砂」、「既有	6-4麗業不動產估價師聯合事務所 羅一鵬估價師 6. (1)本案更新前土地價值，以法定容積率或原容積率之土地素地價格為基礎，加計「臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫」之「4、5層樓既有容積保障原則」獎勵容積及海砂屋獎勵容積，並參酌幹事會委員意見，本案更新單元457、458、459地號僅得申請都市更新容積獎勵，無法申請老舊公寓更新專案獎勵，與其他土地容			6. 依審議會決議辦理：有關估價部分，業已提會討論，依審議會決議辦理。

序 號	發言次序 (第1次聽證)	答覆	發言次序 (第2次聽證)	答覆	決議
	容積」應對29筆中無建物地號、無專屬者進一步折減。	積貢獻有別，依報告書範本規定精神將老舊公寓專案獎勵(原則一~三)視為專屬獎勵，故本案共享獎勵=總獎勵值-專屬獎勵(原容、既有容積保障獎勵、海砂屋獎勵、老舊公寓(一)~(三)獎勵)=40.61%。專屬獎勵容積折減後，依現行審查慣例，再依土地開發分析法試算各項容積率調整，即已考量因高容積造成單位容積邊際遞減之結果，不須再乘單位容積邊際調整率。			
	(2)請修正計算本人建物殘值為14,144,873元，依臺北市政府提供的「臺北市地價調查用全棟建築改良物之裝潢、設備及庭園設施等費用標準表組別1住宅用途(有設置電梯加計30%部分)計算。	(2)本案價格日期為104年4月31日，建物重建成本單價為參考100年臺北市地價調查用建築改良物標準單價表計算，所有權人持有			

序 號	發言次序 (第1次聽證)	答覆	發言次序 (第2次聽證)	答覆	決議
	B. 本人建號32902前臨天母西路95巷後有天母北路4巷既成巷道、有全天候日照、天然通風，永久棟距及臨礮溪水岸非人工綠帶、擁陽明山美景等優勢，因本案其他建物並無完全相同條件(估64)修正項目日照、通風未列入並不合理。 C. 458地號臨天母北路4巷條件修正	巷，故臨路及商效皆以相同條件考量，且已於土地形狀考量該宗土地條件下修。 B. 權利變換估價依「不動產估價技術規則」及「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」相關規定進行評估。更新前土地價值推估，考量因素有土地形狀、地勢、臨路路寬、臨路面寬、平均寬深度、面積、商業效益、容積比較...等。臨路路寬條件即已隱含考量不同臨路條件對將來興建建物之通風採光因素，且456~459地號亦已考量面礮溪之景觀因素。 C. 依臺北市地籍套繪			

序 號	發言次序 (第1次聽證)	答覆	發言次序 (第2次聽證)	答覆	決議
	率-4%，相較460地號亦位處天母北路4巷(-2%)估價並不合理。(註-18)。	都市計畫使用分區圖，457地號等土地西側為綠地用地，東側為已建築之住宅區土地，未直接臨計畫道路及現有巷道，考量現況地上建物係以綠地上約1.5公尺之人行步道通行，故以此做為456、457、458、459地號等土地臨路條件評估。臨路面寬係以土地主要面臨道路側面寬量測，458地號通行461地號之法定空地(類似通道)，面寬僅約3~4公尺，故以458地號主要面臨1.5公尺人行步道側，臨路面寬約25公尺為臨路面寬(人行步道)條件評估。			
	D. 天母磺溪擁有的自然景觀、延續生態環境是本建案位於天母西路	D. 河岸之考量視野景觀及開闊性、周邊			

序 號	發言次序 (第1次聽證)	答覆	發言次序 (第2次聽證)	答覆	決議
	最大的資產，本案僅456、457、458、459地號臨河川第一排，且皆有雨遮建築與基地內其他建物不同應有殘值調整、永久棟距，修正率+3%並不合理。	親水步道等設施規劃等，磺溪於中上游臨天母公園及中下游臨振興醫院之河道兩側規劃公園綠地，故河岸兩側建物棟距（約達100~130公尺）較寬，具有廣闊河岸景觀。本案更新單元為臨磺溪側河道較窄處（約60~70公尺），至中高樓層更新單元基地東側亦有陽明山之良好景觀，因此至高樓層景觀之調整率較無差異，故綜合考量後，於合併前土地價格景觀修正項目臨磺溪修正率+3%。			
E.	458地號之商效修正率(-4%)並不合理：依76年6月16日臺北市政府工務局函，北市工件字第64443號，458地號作為托兒所使用，目前鄰近另有幼稚園承租多年有例可查。458地上30500建號自104年	E. ~F. 商效修正係考量1樓使用效益評估，458地號主要臨路為人行步道(1.5公尺)，非區域內主要通行道			

序號	發言次序 (第1次聽證)	答覆	發言次序 (第2次聽證)	答覆	決議
	起實價登錄8萬元外、另須加計當時為毛胚屋裝修費用抵付10年租期(如下105年5月第二項第四款摘要)，相當每月租金須增加9.9萬-11.8萬元，合併計算之費用每年費用為119萬-142萬。依臺北市地價調查用全棟建築改良物之裝潢、設備及庭園設施等費用標準表不以第1等級單價而採用在士林區租賃方裝潢費用第3等級及單價(備有電梯)設算:計算出(30,501元/平方公尺*130%-36,500元/平方公尺*130%=39,651元/平方公尺-47,450元/平方公尺)相當每月租金約為17萬-20萬元。以估-64頁(20,800元/+1)計算，458地號之商效修正率應為+4%~+5%。 F. 本人房租補貼應修改房租補貼應為2,000元/坪，實施者以每月房租1,000元/坪計算本人房租補貼，但卻明顯低於前述實價登錄之房租支出，458另一地主所計算出來的毛胚屋出租1800元/坪-2200元/坪與實價登錄(如下表)是相類似的。此外實施者也同樣以2,000元/坪提供予位於83巷2弄同是透天住宅屋主，故請調整本人房租補貼為2,000元/坪計算。	路，商業聚集性較天母西路等臨路差。天母西路95巷11號於104年5月實價登錄月租金8萬，建物權狀面積91.74坪，平均租金單價約873元/坪/月，亦較接近區域內住宅使用之租金行情。			

序號	發言次序 (第1次聽證)	答覆	發言次序 (第2次聽證)	答覆	決議																																																											
	<table><tr><th colspan="10">依內政部不動產交易實價查詢系統查詢實際租賃金額</th></tr><tr><th>建物住址</th><th>建物型態</th><th>主要用途</th><th>建物面積</th><th>主要建材</th><th>屋齡</th><th>訂約日期</th><th>訂約總價</th><th>元/坪</th><th>與本案租賃差額</th></tr><tr><td>天母西路 95 巷 11-1</td><td>透天厝 5 房 3 廳 4 衛</td><td>住家用</td><td>90.7 坪</td><td>RC</td><td></td><td></td><td></td><td>1000 元</td><td></td></tr><tr><td>士林區芝玉路二段 250 巷 81 弄 16-1 號</td><td>透天厝 5 房 3 廳 4 衛</td><td>住家用</td><td>97.48 坪</td><td>加強磚造</td><td>41</td><td>104/04/22</td><td>170,000</td><td>1744 元</td><td>744</td></tr><tr><td>士林區中山北路七段 190 巷 102-1 號</td><td>透天厝 5 房 2 廳 3 衛</td><td>住家用</td><td>88.00 坪</td><td>加強磚造</td><td>38</td><td>104/11/06</td><td>230,000</td><td>2613 元</td><td>1613</td></tr><tr><td>士林區中山北路六段 2 巷 32 號</td><td>透天厝 4 房 2 廳 2 衛</td><td>住家用</td><td>79.39 坪</td><td>加強磚造</td><td>38</td><td>102/07/01</td><td>165,000</td><td>2078 元</td><td>1078</td></tr></table>	依內政部不動產交易實價查詢系統查詢實際租賃金額										建物住址	建物型態	主要用途	建物面積	主要建材	屋齡	訂約日期	訂約總價	元/坪	與本案租賃差額	天母西路 95 巷 11-1	透天厝 5 房 3 廳 4 衛	住家用	90.7 坪	RC				1000 元		士林區芝玉路二段 250 巷 81 弄 16-1 號	透天厝 5 房 3 廳 4 衛	住家用	97.48 坪	加強磚造	41	104/04/22	170,000	1744 元	744	士林區中山北路七段 190 巷 102-1 號	透天厝 5 房 2 廳 3 衛	住家用	88.00 坪	加強磚造	38	104/11/06	230,000	2613 元	1613	士林區中山北路六段 2 巷 32 號	透天厝 4 房 2 廳 2 衛	住家用	79.39 坪	加強磚造	38	102/07/01	165,000	2078 元	1078	6-1財團法人都市更新研究發展基金會 羅雅璐主任規劃師	6-3麗業不動產估價師聯合事務所 羅一翬估價師	
依內政部不動產交易實價查詢系統查詢實際租賃金額																																																																
建物住址	建物型態	主要用途	建物面積	主要建材	屋齡	訂約日期	訂約總價	元/坪	與本案租賃差額																																																							
天母西路 95 巷 11-1	透天厝 5 房 3 廳 4 衛	住家用	90.7 坪	RC				1000 元																																																								
士林區芝玉路二段 250 巷 81 弄 16-1 號	透天厝 5 房 3 廳 4 衛	住家用	97.48 坪	加強磚造	41	104/04/22	170,000	1744 元	744																																																							
士林區中山北路七段 190 巷 102-1 號	透天厝 5 房 2 廳 3 衛	住家用	88.00 坪	加強磚造	38	104/11/06	230,000	2613 元	1613																																																							
士林區中山北路六段 2 巷 32 號	透天厝 4 房 2 廳 2 衛	住家用	79.39 坪	加強磚造	38	102/07/01	165,000	2078 元	1078																																																							
7.	(1)本人主張身為權變地主，開闢都市計畫道路支付共同負擔，應共享容積獎勵否則應退回本人土地所占比例金額：△F4-2協助開闢都市計畫道路屬共享容積獎勵，共同負擔編列78,400,783元，本人為權變地主支付共同負擔，所獲獎勵分配及如何反映在本人更前估值應被告之，實施者（幹事人-3）宣稱本項為共享，於計算專屬容積「作為折減基礎」，本人並無任何專屬獎勵，專屬獎勵值即使折減為零值與本人支付共同負擔所獲分配結果也無關係，實施者應將本人所獲	7.	(1)本案共享獎勵=總獎勵值-專屬獎勵（原容、既有容積保障獎勵、海砂屋獎勵、老舊公寓（一）~（三）獎勵）=40.61%。專屬獎勵 /（1+ 共享獎勵）=折減後專屬獎勵率，該宗土地加計專屬獎勵率後計算容積率。舉例說明宗地1(417-1、417-4、460地號）	7.	(1)依審議會決議辦理：有關容積獎勵部分，係由全體所有權人共享；依審議會決議辦理：有關容積獎勵及估價部分，業提會討論，依審議會決																																																											
			(1)本案在計算地主權值比例時有進行折減，但實際申請的專屬獎勵額度卻未進行折減。以 △F1為例，折減前、後皆為752.63平方公尺，老公獎勵原則一、二、三折減前共2198.05平方公尺折減後反增為2206.21平方公尺，原則五折減前為1188.92平方公尺折減後反增為1197.08平方公尺，以上應折減而未折減之值已非專屬獎勵，分配應依原地主法定容積分配才合理（計表12-2，估 P.40表）。	(1)先予以重點回應，後續仍會提供書面意見予陳情人。																																																												

序 號	發言次序 (第1次聽證)	答覆	發言次序 (第2次聽證)	答覆	決議
	△F4-2獎勵做詳細說明。	有老舊公寓 (一)~(三)獎勵專 屬，專屬獎勵為 24.85%，經容積折 減後為 $24.85\%(1+40.61\%)$ $=17.67\%$ ，故合併 前宗地1容積率以 $225\%*(1+17.67\%)=$ 264.76% 計算·如果 專屬獎勵未經折減 或是將△F4-2獎勵 排除於共享獎勵， 折減率少時，則宗 地1容率會更高， 在評估合併前各宗 土地價格時，地價 會再增加。			議辦理。
	(2)(權)附錄六，住戶管理規約應符合 內政部公布公寓大廈管理條例規 定，以避免日後住戶居住、維修責 任糾紛，其中第七條第一項規定， 公寓大廈地面層不得作約定專用， 其中1C1、1D1戶露臺作約定專用與 規定不符：大部分為實施者選取的	6-4麗業不動產估價師 聯合事務所 羅一鵬估 價師 (2)露臺等約定專用價 格會考量約定專用 面積大小及比例， 評估價格約為 1/3~1/5，價格因 經幹事會複審審議 後估值有調整，未	(2)本人458地號104年報核時公告現值與 453、461、499、499-3、503、503-1相 同(938.843/平方公尺)，更新前權利價 值相比以上地號減少近50%，有違估價 「公平合理」原則。(權，表11-2)	(2)本案都更獎勵並 無超過上限50%， 故無折減也無調 整，僅針對「老 公專案獎勵」經 專案小組決議超 過上限部分從既	7. (2)~(5).不 予採納：有 關1樓露臺約 定專用部 分，依建築 相關法令規

序 號	發言次序 (第1次聽證)	答覆	發言次序 (第2次聽證)	答覆	決議
	1D1戶露臺單價為建物單價之五分之一明顯與其他露臺單價為建物單價1/3不符。選屋資料1C1、1D1戶建坪單價分別為1,118,388及1,133,883(元/坪)與公展資料建坪單價1,030,0316(元/坪)與1,035,000(元/坪)不同，明顯誤導地主選屋判斷。 (3)估價 A. 本人主張本案合併前土地及都更後建物估價偏離現值太多應予修改，原因如下： a. 本案對外比準時以素地估價，對基地內主要以容積獎勵值估價，造成公告現值相同土地，估價可相差達58.33%(表11-2)如499、499-3之於458地號。地上無建物之畸零土地估值比有建物、百坪以上有建物土地還高，如460、417-4，417-1地號之於458地號。 b. 本案都更前土地比準理應與同時期、同地段、土地面積相近作為都更前勘估標的，本案都更前土地估價為260萬/坪低於同時期、同地段、相似面積的天母東路天母華固案340萬/坪及天母北路聯上開發案430萬/坪；且本案都更後二樓以上	來依審議會審定結果為準。	(3)本案 $\Delta F1$(32筆地號適用)及老公專屬獎勵(29筆地號適用)使用相同「共享獎勵率」40.61%計算折減比例明顯不合理：老公獎勵(29筆)減少三筆地號計838平方公尺、分母減少、百分比上升，「共享獎勵率」數值應為49.25%。但「共享獎勵率」全案皆用40.61%計算實為錯誤，應修正老公獎勵部分「折減後專屬容積獎勵值」=(獎勵值/1+40.61%)調整為(獎勵值/1+49.52%)才合理，況且本案申請之專屬獎勵並未進行任何折減(估 P. 41、P. 65)。 (4)本人458地號加入本案對於461地號由「既成巷道」成為可廢巷的「土地價格修正」調整率為+2%，有直接而明確的貢獻度並未反映在458地號估值。(計10-11)(估 P. 62、P. 64)，此外104年6月12日審議決議「臺北市都市更新爭議處理審議會第205次會議留設4公尺通路供西側	有容積獎勵去扣減。 (3)458與453地號等土地，雖土地公告現值相同，但權利變換土地估價仍需依相關範本規定辦理，457、458、459地號等3筆土地因無法申請老舊公寓專案，故地價有所差異。 (4)殘餘價值問題：本案採用100年臺北市地價調查用建築改良物標準單價表，建物成本單價每坪6.7萬作為殘值計算依	定；依審議會決議辦理：估價部分，業提會討論，依審議會決議辦理。

序號	發言次序 (第1次聽證)	答覆	發言次序 (第2次聽證)	答覆	決議
	建物99.5萬/坪亦低於天母華固案106.4萬/坪、聯上開發案102萬/坪及力麒建設114.4萬/坪(如下列)。 國有財產署104年9月16日曾以書面予實施者，提高國有土地都更前價格及更新後2樓以上住宅價格，108年6月27日都市更新幹事及權利變換審查小組意見回應如下列表。懇請審議委員提高本案都更前土地估值及更新後2樓以上住宅價格(100-115萬元/坪)以維護本人財產權益及全民利益。		鄰地通行」此留設通路方案取消使本基地更完整也是458地號加入的貢獻，也未反映在458地號估值。 (5)本人在112年9月19日陳情意見反映「基於權變地主提供捐地共同負擔成本，本人地號在 F4-2獎勵分配及估價說明。」實施者回應說明「△F4-2係列入共享獎勵值，於計算專屬容積折減時，作為折減基礎。」實施者的回答僅強調 △F4-2是共享，對於本人所分配權值並無說明。111年10月19日本案第二次公聽會，本人意見第7項(3)-1「原建物現存雨遮是否可計算殘值。」實施者回應「遵照辦理，後續依實際測量結果為準。」並未登入測量結果於本次聽證紀錄當中。	據。 (5)租金補貼:天母西路83巷2弄2號之2層獨棟別墅，具獨立庭院也有游泳池等相關設備，故租金行情以2000元/坪計算，天母西路95巷側獨棟建物則參考區內行情，以1000元/坪計算。	

案名: 天母華固天鑄 實施者名稱:華固建設股份有限公司

行政區: 士林區 北市中山北路六段以東、天母東路以南、天母東路 8 巷以西、台北美國學校以北所圍之街廓 劃定方式: 自行劃定更新單元 劃定日期: 2010/09/28

更新地區:臺北市士林區三玉段三小段 2 地號等 10 筆土地為更新單元

基地面積:5,717.48m2 更新前土地平均單價(元/坪):3,393,700

更新後住宅樓層平均單價(元/坪):1,064,034

更新後車位平均單價(元/個): 4,100,000

(天母華固天鑄更新前土地平均單價&更新後住宅樓層平均單價)

案號: 10709081 實施者:聯上開發股份有限公司

區位:天母北路以西、天母北路 44 巷以北、天美綠地以東所圍街廓範圍內，為一非完整街廓

基地面積:1,693.00m2

更新前土地平均單價(元/坪):4,300,000

更新後住宅樓層平均單價(元/坪):1,016,936

更新後車位平均單價(元/個):3,091,284

(天母聯上開發更新前土地平均單價&更新後住宅樓層平均單價)

案號: 10210081 實施者: 力麒建設股份有限公司

基本資料	更新前土地平均單價(元/坪)	2,321,340
階段辦理過程	更新後住宅樓層平均單價(元/坪)	1,144,750
執行階段	更新後車位平均單價(元/個)	2,807,184

(鄰近力麒建設更新後 2 樓以上平均單價在 114 萬元/坪)

序 號	發言次序 (第1次聽證)	答覆	發言次序 (第2次聽證)	答覆	決議
	六、本案住宅平均單價約 97 萬元坪，低於本分署查估之價格住宅約 100-115 萬元坪，請再審酌本案住宅價格之合理性。 (108 年 6 月 27 日都市更新幹事及權利變換審查小組意見回應) B. 本人主張本案估價之專屬容積折減應予調整： a. (估-65 頁) 容積折減後調整率=301.77%之計算並未依「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」先計算出容積折減調整率。而是將專屬獎勵容積值5148.73平方公尺先行列出，再回推折減率形同先射箭再畫靶，算式當中應乘上「單位容積邊際調整率」，以反映高容積獎勵者所造成容積大量增加後建築成本會相對提高也被忽略(註-17)。(估-40~41 頁) 共享容積率=40.61%的計算方式應僅適用457、458、459三地號。老公獎勵(一)~(三)應為其餘29筆地號共享，其他「原容積獎勵」、「海砂」、「既有容積」始為29筆地號內之專屬獎勵應需進一步折減，估價師目前將所有專屬獎勵項目加總後，「折減後專屬獎勵容積」除以「專屬獎勵容積」皆等於71.12%，此71.12%顯示所有專屬容積在29筆地號內皆為共享，既不符合容積折減調整率算式也與專屬容積定義不符，有逃避折減導致專屬獎勵折減不足、建				

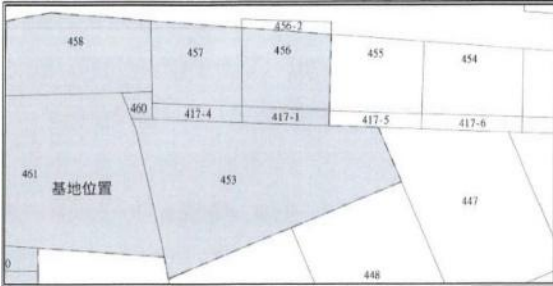
序 號	發言次序 (第1次聽證)	答覆	發言次序 (第2次聽證)	答覆	決議
	築量體膨脹情形。 b. 本案都更重建後，新建物若干年後再度拆除時現有「專屬獎勵容積」即不存在，基地將回歸素地。而「專屬獎勵容積」其土地來源應專屬於原宗土地地號，本人458地號不適用老公獎勵並無分享專屬獎勵容積，依權利、義務對等原則本不需提供3,661.71平方公尺(估-40頁)專屬獎勵容積之土地來源而造成估價權益損失，本案以土開法計算容積價值折減部分應針對土地權利重新評估。 c. 本案老公專屬獎勵容積並非原本存在本基地，乃加計性質如(估65頁)所記載，計算共享獎勵時皆排除458地號，所獲專屬容積獎勵計算土地持分理當扣除458地號土地為來源，此外，本案計算合併前土地價值，幾乎全以所獲容積獎勵值估價計價〔估價調整率共8項目，其中7項在最優狀況下加總僅為+13%，而僅(容積單項)最優調整率高達+53%〕(估-62頁)，完全不符比例原則，再以有建物容積就可附土地分配，對於原持有土地而無專案容積獎勵之地主有如土地遭掠奪。 *(註17): 中華民國103年7月「臺北				

序 號	發言次序 (第1次聽證)	答覆	發言次序 (第2次聽證)	答覆	決議
	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」第31頁：5. 合併前各筆土地價值推估《注意須知》(1) 更新前土地權利價值，有關「容積」及「特殊情況」之估價原則應依本範本第19~22頁辦理。 第20頁：「容積折減調整率」算式原容積折減調整率=$[(A \text{ 基地原容} + A \text{ 基地法容}) - 1] + (1 + \text{不含原容之其他共享獎勵容積率}) \times \text{單位容積邊際調整率}$。單位容積邊際調整率：以土開法計算容積價值折減部分，原則上容積增加後，考量建築成本相對提高，前述調整率應向下修正，且由估價師依個案調整之。 第22頁：應考量整體土地權利分配公平性，於評估該部分土地更新前土地權利價值時加計該項獎勵，並應進行折減。折減評估方式應比照前項原容積之評估方式。 C. 本人主張本人建物殘值應為14,144,873元、差額惠請調整：本人建物32902建號於2010年整建，內部格局為透天厝內附電梯，實施者不當引用之建物單價為67,000元/坪，正確算法應依臺北市政府提供的〔臺北市地價調查用全棟建築				

序 號	發言次序 (第1次聽證)	答覆	發言次序 (第2次聽證)	答覆	決議																																																																																																				
	改良物之裝潢、設備及庭園設施等費用標準表(有設置電梯加計30%部分)及建築改良物耐用年數及每年折舊率表(鋼筋混凝土造年折舊率為1.5%)]計算，本人建物殘值應為155,952元/坪。 92.02.07 北市地二字第 09230338500 號函修正 99.12.21 北市地價字第 09933411100 號函修正 臺北市地價調查用全棟建築改良物之裝潢、設備及庭園設施等費用標準表 <table> <tr> <th rowspan="2">組別</th><th rowspan="2">用途別</th><th rowspan="2">項目</th><th colspan="3">等級及單價(元/㎡)</th></tr> <tr> <th>第 1 級</th><th>第 2 級</th><th>第 3 級</th></tr> <tr> <td rowspan="5">1</td><td>辦公及店面</td><td>銀行、航空公司、旅行社、保險公司、醫院、證券公司、電腦公司、頂級、A 級辦公大樓等</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>商業</td><td>百貨公司、觀光飯店、特種營業場所(夜總會、舞廳、歌廳、KTV、酒店(室)、理髮廳)、電影院、影劇院、電視台、廣播電台、咖啡廳、俱樂部、遊藝場所、保齡球館、社教場所、展覽會場、大型體育館(禮堂)、超級市場、大型商場、高級餐廳等</td><td>45,501 元以上</td><td>36,501 元 ~ 45,500 元</td><td>30,501 元 ~ 36,500 元</td></tr> <tr> <td>住宅</td><td>別墅、透天厝、智慧型住宅、高級住宅大樓等</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>工業</td><td>高科技廠房等</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>其他</td><td>寺廟、教堂等</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <th rowspan="2">組別</th><th rowspan="2">用途別</th><th rowspan="2">項目</th><th colspan="3">等級及單價(元/㎡)</th></tr> <tr> <th>第 4 級</th><th>第 5 級</th><th>第 6 級</th></tr> <tr> <td rowspan="5">2</td><td>辦公及店面</td><td>A 級、B 級、C 級辦公大樓(華廈)、一般辦公大樓(華廈)、診所、生輔等</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>商業</td><td>超級市場、大型商場、餐廳、旅館等</td><td>27,501 元 ~ 32,500 元</td><td>18,501 元 ~ 27,500 元</td><td>13,501 元 ~ 18,500 元</td></tr> <tr> <td>住宅</td><td>住宅大樓(華廈)、公寓、透天厝、別墅、套房等</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>工業</td><td>科技廠房、傳統工業廠房等</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>其他</td><td>寺廟、教堂等</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <th rowspan="2">組別</th><th rowspan="2">用途別</th><th rowspan="2">項目</th><th colspan="3">等級及單價(元/㎡)</th></tr> <tr> <th>第 7 級</th><th>第 8 級</th><th>第 9 級</th></tr> <tr> <td rowspan="4">3</td><td>商業</td><td>傳統市場、餐飲店等</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>住宅</td><td>全舊成間厝屋、農舍等</td><td>12,001 元 ~ 15,000 元</td><td>3,001 元 ~ 12,000 元</td><td>3,000 元以下</td></tr> <tr> <td>工業</td><td>輕工業廠房、一般廠房等</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>其他</td><td>學校、倉庫、防空避難室、停車場、倉庫、押運等</td><td></td><td></td><td></td></tr> </table> 備註：	組別	用途別	項目	等級及單價(元/㎡)			第 1 級	第 2 級	第 3 級	1	辦公及店面	銀行、航空公司、旅行社、保險公司、醫院、證券公司、電腦公司、頂級、A 級辦公大樓等				商業	百貨公司、觀光飯店、特種營業場所(夜總會、舞廳、歌廳、KTV、酒店(室)、理髮廳)、電影院、影劇院、電視台、廣播電台、咖啡廳、俱樂部、遊藝場所、保齡球館、社教場所、展覽會場、大型體育館(禮堂)、超級市場、大型商場、高級餐廳等	45,501 元以上	36,501 元 ~ 45,500 元	30,501 元 ~ 36,500 元	住宅	別墅、透天厝、智慧型住宅、高級住宅大樓等				工業	高科技廠房等				其他	寺廟、教堂等				組別	用途別	項目	等級及單價(元/㎡)			第 4 級	第 5 級	第 6 級	2	辦公及店面	A 級、B 級、C 級辦公大樓(華廈)、一般辦公大樓(華廈)、診所、生輔等				商業	超級市場、大型商場、餐廳、旅館等	27,501 元 ~ 32,500 元	18,501 元 ~ 27,500 元	13,501 元 ~ 18,500 元	住宅	住宅大樓(華廈)、公寓、透天厝、別墅、套房等				工業	科技廠房、傳統工業廠房等				其他	寺廟、教堂等				組別	用途別	項目	等級及單價(元/㎡)			第 7 級	第 8 級	第 9 級	3	商業	傳統市場、餐飲店等				住宅	全舊成間厝屋、農舍等	12,001 元 ~ 15,000 元	3,001 元 ~ 12,000 元	3,000 元以下	工業	輕工業廠房、一般廠房等				其他	學校、倉庫、防空避難室、停車場、倉庫、押運等							
組別	用途別				項目	等級及單價(元/㎡)																																																																																																			
		第 1 級	第 2 級	第 3 級																																																																																																					
1	辦公及店面	銀行、航空公司、旅行社、保險公司、醫院、證券公司、電腦公司、頂級、A 級辦公大樓等																																																																																																							
	商業	百貨公司、觀光飯店、特種營業場所(夜總會、舞廳、歌廳、KTV、酒店(室)、理髮廳)、電影院、影劇院、電視台、廣播電台、咖啡廳、俱樂部、遊藝場所、保齡球館、社教場所、展覽會場、大型體育館(禮堂)、超級市場、大型商場、高級餐廳等	45,501 元以上	36,501 元 ~ 45,500 元	30,501 元 ~ 36,500 元																																																																																																				
	住宅	別墅、透天厝、智慧型住宅、高級住宅大樓等																																																																																																							
	工業	高科技廠房等																																																																																																							
	其他	寺廟、教堂等																																																																																																							
組別	用途別	項目	等級及單價(元/㎡)																																																																																																						
			第 4 級	第 5 級	第 6 級																																																																																																				
2	辦公及店面	A 級、B 級、C 級辦公大樓(華廈)、一般辦公大樓(華廈)、診所、生輔等																																																																																																							
	商業	超級市場、大型商場、餐廳、旅館等	27,501 元 ~ 32,500 元	18,501 元 ~ 27,500 元	13,501 元 ~ 18,500 元																																																																																																				
	住宅	住宅大樓(華廈)、公寓、透天厝、別墅、套房等																																																																																																							
	工業	科技廠房、傳統工業廠房等																																																																																																							
	其他	寺廟、教堂等																																																																																																							
組別	用途別	項目	等級及單價(元/㎡)																																																																																																						
			第 7 級	第 8 級	第 9 級																																																																																																				
3	商業	傳統市場、餐飲店等																																																																																																							
	住宅	全舊成間厝屋、農舍等	12,001 元 ~ 15,000 元	3,001 元 ~ 12,000 元	3,000 元以下																																																																																																				
	工業	輕工業廠房、一般廠房等																																																																																																							
	其他	學校、倉庫、防空避難室、停車場、倉庫、押運等																																																																																																							
	建物現值依 92.2.7 北市地二字第 09230338500 號函修正 99 年 12 月 21 日北市地價字第 09933411100 號函修正(如附表)：建物現值-建物單價 x 【1- (年折舊率 x 經歷年數)】																																																																																																								

序 號	發言次序 (第1次聽證)	答覆	發言次序 (第2次聽證)	答覆	決議
	x 建物面積本人建物現值 - $(45,501 \times 1.3) = 59,151 \times$ 【 1- $(1.5\% \times 13.5)$ 】 $\times 299.85$ 平方公尺 (90.7 坪) - 14,144,873 元。合 155,952 元/坪。(建物現值依 92 年 2 月 7 日北市地二字第 09230338500 號函修正 99 年 12 月 21 日北市地價字第 09933411100 號函修正表組別(1)別墅住宅用途第 1 級 45501 元加計內含電梯+30%計算。) D. 本人主張本案估價修正表諸多修正項目不合理，影響都更前估值(估-64 頁)應予調整： a. 417-1、417-4、460 於狹窄棟距之間的畸零地、不臨路也無視野適合設立招牌，商效(-3%)比 95 巷所有地號緊臨磺溪水岸綠帶，坐擁永久棟距 60 公尺以上之(-4%)高，明顯不合理。 b. 本人建號 32902 前臨天母西路 95 巷後有天母北路 4 巷既成巷道、有全天候日照、天然通風，永久棟距及臨磺溪水岸非人工綠帶、擁陽明山美景等優勢，因本案其他建物並無完全相同條件(估 64)修正項目日照、通風未列入並不合理。 c. 458 地號臨天母北路 4 巷條件修正率 -4%，相較 460 地號亦位處天母北路 4				

序 號	發言次序 (第1次聽證)	答覆	發言次序 (第2次聽證)	答覆	決議
	巷(-2%)估價並不合理(註-18)。 d. 天母磺溪擁有的自然景觀、延續生態環境是本建案位於天母西路最大的資產，本案僅456、457、458、459地號臨河川第一排，且皆有雨遮建築與基地內其他建物不同應有殘值調整、永久棟距，修正率+3%並不合理。 e. 458地號之商效修正率(-4%)並不合理：依76年6月16日臺北市政府工務局函，北市工件字第64443號，458地號作為托兒所使用，目前鄰近另有幼兒園承租多年有例可查。458地上30500建號自104年起實價登錄8萬元外、另須加計當時為毛胚屋裝修費用抵付10年租期(如下105年5月第二項第四款摘要)，相當每月租金須增加9.9萬-11.8萬元，合併計算之費用每年費用為119萬-142萬。依臺北市地價調查用全棟建築改良物之裝潢、設備及庭園設施等費用標準表不以第1等級單價而採用在士林區租賃方裝潢費用第3等級及單價(備有電梯)設算：計算出(30,501元/平方公尺*130%-36,500元/平方公尺*130%=：39,651元/平方公尺-47,450元/平方公尺相當每月租金約為17萬-20萬元。以估-64頁(20,800				

序 號	發言次序 (第1次聽證)	答覆	發言次序 (第2次聽證)	答覆	決議
	元/+1)計算，458地號之商效修正率應為+4%~+5%。 f. 同5，本人房租補貼應為2,000元/坪，實施者以每月房租1,000元/坪計算本人房租補貼，但卻明顯低於前述實價登錄之房租支出，458另一地主所計算出來的毛胚屋出租1800元/坪-2200元/坪與實價登錄(如下表)是相類似的。此外實施者也同樣以2,000元/坪提供予位於83巷2弄同是透天住宅屋主，故請調整本人房租補貼為2,000元/坪計算。  (460、417-1、417-4 於狹窄棟距之間的畸零地、不臨路也無視野適合設立招牌)  *註18:「幹事(人)-4」所述「458地				

序號	發言次序 (第1次聽證)	答覆	發言次序 (第2次聽證)	答覆	決議																																													
	號臨461地號之私設路，面寬僅3~4公尺考量主要臨路面為人行步道(1.5公尺)與456、457地號條件差異不大，故修正率皆-4%。105年5月10日鄰地地主林○○以書面表達(如第二第4點)天母西路現況於104年出租瑜珈教室，原屋為毛胚屋，由承租人裝潢且已營運，租期10年」。 開會時間：民國 105 年 05 月 10 日(星期二) 早上 10 時整 開會地點：臺北市松山區敦化北路 145 巷 12 號 1 樓(環團建築團隊會議室) 出席單位及人員：(詳登列傳) 一、 規劃團隊簡報 1. 說明更新單元範圍及基本資料及 457、458 地號歷次聯絡情形。 2. 104.6.12「臺北市都市更新及爭議處理審議會第 205 次會議」，留設 4 公尺道路供西側鄰地通行，並說明目前規劃後向該後續更新單元擴大後範圍內留設道路方案。 3. 105.3.24「臺北市都市更新及爭議處理審議會第 232 次會議」與鄰地相關決議核准 459 地號土地建物所有權人中請納入本案更新單元範圍，且依委員意見，實施者應向更新單元西側鄰地 457、458 地號說明更新單元範圍擴大變更後，未來房屋改建之限制：(1)土地建築率及扣除前後院等面積後，未來可規劃之建築物體積限制(2)457、458 未來合併或單獨興建時，容積可能無法使用完全之限制。 二、 地主林[]表達之意見(配偶謝先生代) 1. 請問今天 11-1 號的所有權人是否會出席？如不確定是否可請實施者電話確認？ 2. 針對開會通知單上提到，應讓所有權人知悉本案留設道路調整情形及不便參與更新後未來房屋改建限制，還不是很清楚，請實施單位充分說明。 3. 經實施單位說明後，是否就是說未來如欲改建，因現行法規之規定，建築基地有需保留前院、後院及側院深度並且符合建築率等可能對我們影響最大？但若是後續還是以興建，雖不理想但應該還能接受。 4. 目前 458 地號上 11-1 號建物及部分土地將分為當年售予目前 11-1 號所有權人林[]小姐，而我們持有之天母西路[]地號現況於去年已出租給瑜珈教室，原房子為毛胚屋，而承租人已重新裝潢並開始營運，租期為十年，可能在都市更新程序跑完之前還沒有結束租約，實為可惜。 依內政部不動產交易實價查詢系統查詢實際租賃金額 <table><tr><th>建物位址</th><th>建物型態： 用途</th><th>主要 建物面積</th><th>主要建材</th><th>屋齡</th><th>訂約日期</th><th>訂約總價</th><th>元/坪</th><th>與本案租 賃基數</th></tr><tr><td>天母西路 95 巷 11-1</td><td>透天厝 5 房 3 廳 4 衛</td><td>住家用 90.7 坪</td><td>RC</td><td></td><td></td><td></td><td>1000 元</td><td></td></tr><tr><td>士林區芝玉路二段透天厝 5 房 3 250 巷 81 弄 16-1 號 廳 4 衛</td><td>透天厝 5 房 3 廳 4 衛</td><td>住家用 97.48 坪</td><td>加強磚造</td><td>41</td><td>104/04/22</td><td>170,000</td><td>1744 元</td><td>744</td></tr><tr><td>士林區中山北路七段透天厝 5 房 2 段 190 巷 102-1 號 廳 3 衛</td><td>透天厝 5 房 2 廳 3 衛</td><td>住家用 88.00 坪</td><td>加強磚造</td><td>38</td><td>104/11/06</td><td>230,000</td><td>2613 元</td><td>1613</td></tr><tr><td>士林區中山北路六段透天厝 4 房 2 段 2 巷 32 號 廳 2 衛</td><td>透天厝 4 房 2 廳 2 衛</td><td>住家用 70.30 坪</td><td>加強磚造</td><td>38</td><td>102/07/01</td><td>165,000</td><td>2078 元</td><td>1078</td></tr></table>	建物位址	建物型態： 用途	主要 建物面積	主要建材	屋齡	訂約日期	訂約總價	元/坪	與本案租 賃基數	天母西路 95 巷 11-1	透天厝 5 房 3 廳 4 衛	住家用 90.7 坪	RC				1000 元		士林區芝玉路二段透天厝 5 房 3 250 巷 81 弄 16-1 號 廳 4 衛	透天厝 5 房 3 廳 4 衛	住家用 97.48 坪	加強磚造	41	104/04/22	170,000	1744 元	744	士林區中山北路七段透天厝 5 房 2 段 190 巷 102-1 號 廳 3 衛	透天厝 5 房 2 廳 3 衛	住家用 88.00 坪	加強磚造	38	104/11/06	230,000	2613 元	1613	士林區中山北路六段透天厝 4 房 2 段 2 巷 32 號 廳 2 衛	透天厝 4 房 2 廳 2 衛	住家用 70.30 坪	加強磚造	38	102/07/01	165,000	2078 元	1078				6-2財團法人都市更新研究發展基金會 羅雅璐主任規劃師
建物位址	建物型態： 用途	主要 建物面積	主要建材	屋齡	訂約日期	訂約總價	元/坪	與本案租 賃基數																																										
天母西路 95 巷 11-1	透天厝 5 房 3 廳 4 衛	住家用 90.7 坪	RC				1000 元																																											
士林區芝玉路二段透天厝 5 房 3 250 巷 81 弄 16-1 號 廳 4 衛	透天厝 5 房 3 廳 4 衛	住家用 97.48 坪	加強磚造	41	104/04/22	170,000	1744 元	744																																										
士林區中山北路七段透天厝 5 房 2 段 190 巷 102-1 號 廳 3 衛	透天厝 5 房 2 廳 3 衛	住家用 88.00 坪	加強磚造	38	104/11/06	230,000	2613 元	1613																																										
士林區中山北路六段透天厝 4 房 2 段 2 巷 32 號 廳 2 衛	透天厝 4 房 2 廳 2 衛	住家用 70.30 坪	加強磚造	38	102/07/01	165,000	2078 元	1078																																										

序號	發言次序 (第1次聽證)	答覆	發言次序 (第2次聽證)	答覆	決議
	8. (1)本人主張實施者在(計12-2)老舊公寓專案計畫，一坪換一坪檢核公式，上限檢討算式，「$2,990.00 \text{ 平方公尺} * 2.25(1+47.65\%+40.96\%)*(1-38.17\%)=7,845.45 \text{ 平方公尺}$」，其中7,986.56平方公尺(符合規定)」，其中7,986.56平方公尺及40.96%兩數值應予修改： A. 算式主體使用2,990.00平方公尺即在檢討本案原五樓公寓地主相對原容積都更後可換回之面積，原容積依「臺北市政府都發局函108年5月2日發文字號北市都建字第1083009089號」之內容及實施者自行製作(計，表10-5)，本案五樓公寓原有容積共計應為7,219.15平方公尺(註-14)此數值實為本案四、五層樓地主可分回容積樓地板面積上限，與實施者宣稱的7,986.56平方公尺差異極大。 B. 承上理由，在老公獎勵得到的獎勵比例也應該要以排除457、458、459三地號面積的49.7%填寫如(計12-8)所刊載，實施者用總體基地面積為角度的容積獎勵		8. (1)115年本案第2次聽證資料中「原則二、適當規模住宅誘導原則」(計12-10)實施者就分回房地樓地板面積20%以上作為合適規模住宅，單元中包括458地號分攤之共同負擔，估價時應對三地號有分配才合乎權利變換精神。	8. (1)老舊公寓專案原則二及原則三屬老舊公寓專案獎勵，但蔡女士土地因不適用老舊公寓專案獎勵，臺端主張增加共同負擔比例的部分，因臺端加入時，本案104年7月已報核，其中已申請老舊公寓專案獎勵，蔡女士於108年出具同意書同意納入本案範圍。	8. 依審議會決議辦理：有關老舊公寓專案獎勵及估價部分，業提會討論，依審議會決議辦理。

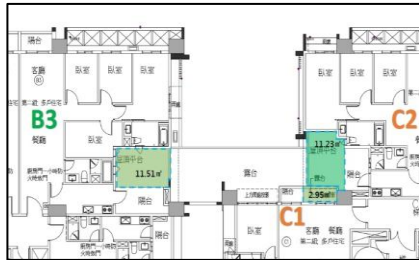
序 號	發言次序 (第1次聽證)	答覆	發言次序 (第2次聽證)	答覆	決議
	值當分母致獎勵比例為40.96%，是把整個基地都當成原為五層樓建築明顯不符檢討角度。 C. 本案一坪換一坪檢核公式，上限檢討算式應更改為：$2,990 \text{ 平方公尺} \times 2.25(1+47.65\%+49.7\%)(1-38.17\%)=8,209 \text{ 平方公尺}$（不符合規定）本案老公獎勵應減少989.85平方公尺（7,986.56平方公尺-7,219.15平方公尺以上才合理，本算式在保障原容積一坪換一坪的德政下更應保障其餘地主獲得基本的法定容積，如算式中*2.25表示基本容積。 *註14: 本案老舊公寓專案計畫（計、附錄十三）：「北市都建字第1083009089號臺北市政府都市發展局函」記載本案四五層樓原建築容積認定應為（69使字第0904號2,287.69平方公尺+67使字第1922號1133.66平方公尺+66使字第2427號1039.68平方公尺+68使字第1449號959.79平方公尺+78使字第0107號1,798.33平方公尺）=7,219.15平方公尺。 (2) 本人主張身為權變地主，開闢都市計畫道路支付共同負擔，應共享容				
			(2) 同上，「原則三、環境貢獻度原則」（計）圖12-107規劃圖示內含458地號，估價時	(2) 同第前點回應。	

序 號	發言次序 (第1次聽證)	答覆	發言次序 (第2次聽證)	答覆	決議
	積獎勵否則應退回本人土地所占比例金額：△F4-2協助開闢都市計畫道路屬共享容積獎勵，共同負擔編列78,400,783元，本人為權變地主支付共同負擔，所獲獎勵分配及如何反映在本人更前估值應被告之，實施者（幹事人-3）宣稱本項為共享，於計算專屬容積「作為折減基礎」，本人並無任何專屬獎勵，專屬獎勵值即使折減為零值與本人支付共同負擔所獲分配結果也無關係，實施者應將本人所獲△F4-2獎勵做詳細說明。		應對三地號有所分配才合乎權利變換精神。 (3)本案適用「老公獎勵」原則四「既有容積保障」為13筆地號(2990平方公尺)基準容積比率4.11%係由29筆地號計算而來應改為5.399%。適用原則五海砂屋獎勵為2筆地號專屬(1932平方公尺)，卻以29筆地號計算容積比例，獎勵額度並未分配其他非五樓公寓地主，海砂屋單項獎勵額度應為27.54%本計畫稀釋成13.53%。應在(計12-7基準容積比例)進行調整。 (4)本案專屬獎勵享一坪換一坪共13筆地號(面積2,990平方公尺，原容積7986.56平方公尺)檢核原算式(計12-2)：2,990平方公尺*2.25*(1+47.70%+42.58%)*(1-37.61%)=7,986.56平方公尺。47.70%係以32筆地號計算，42.58%係以29筆地號計算，計算式中分母皆非用13筆地號面積2,990平方公尺計算，不符「一坪換一坪」檢核原意。以上算式申請已超過一坪換一坪所需。而且453、461地號已達法定容積不應合併計算申請原容積和既有容積保障獎勵算式，其中2,990平方公尺應修正為1,058平方公尺。本檢核算式有很多需要修正之處。	(3) A. 用老舊公寓專案為29筆土地，所以申請獎勵值會依該29筆土地計算其比例。 B. 既有容積及海砂屋為專屬獎勵，在估價原則上會就其貢獻比例進行調整。 (4)本案32筆土地皆可申請都市更新獎勵，因此一坪換一坪中都市更新獎勵以47.70%計算應無誤，本案老舊公寓專案適用範圍為29筆土地，因無蔡女士提及13筆土地之情形。	

序 號	發言次序 (第1次聽證)	答覆	發言次序 (第2次聽證)	答覆	決議
	9. 本人主張本案選屋未依合理、公平分配原則應予調整原因如下：本案申請分配原則附件記載：「所有權人所分配之房屋權值如超額選屋得以其應分配權利價值+10%以內為原則」，實施者以地主身份應分配權利價值為64,276,501元，實分配權利價值為217,548,650元，實分配權利價值為應分配權利價值的3.3846倍與其所函示的規則相差達34倍之多，選屋機制未依公平、合理分配原則。 10. 本人主張本案實施者應書面載明新建物保固條件，本人分回新建物請實施者同意比照457地主國有財產署，於事業計畫加註下列事項： (1) 本案完成財產登記，經本人完成驗收及交屋前之水電費、管理費及瓦斯費等相關費用由實施者負擔。 (2) 實施者自房屋交付本人之日起，保固建築物結構體15年、防水保固2年、其他裝修及設備一年，實施者於交屋同時並提供本人保固書，確實保證交屋後維修服務。		11. (1) 本人由108年3月19日交付「事業計畫同意書」及「權變意願調查表」至110年5月7日「臺北市都市更新及爭議處理審議會第473次審議會」同意457、458地號		9. 不予採納：有關實施者地主身份分回部分，係與其他所有權人合併選配，並未有重複選配抽籤影響所有權人權益之情形。 10. 無爭點：有關相關費用及保固部分，非本更新審議會審議權責。 11. 依審議會決議辦理：有關人

序 號	發言次序 (第1次聽證)	答覆	發言次序 (第2次聽證)	答覆	決議
			加入本案止，此兩年以上時間歷經108年9月18日北市都建照字第1083082252號擬留設4公尺通路連接鄰地同段457、458地號、109年1月17日召開都市設計及土地使用開發許可審議案會議、109年2月15日北市都建字1093042911號取消原現有巷道建築線、109年4月1日北市都建設字第1093156746號審議案複審意見、109年4月16日公告「配合臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫變更(修訂)24處基地細部計畫案」。以上期間實施者皆無通知及說明本案相關訊息及本人權益變動情形，本人於110年12月24日寄陳情信反映此狀況111年1月3日臺北市都更處亦回函在案。實施者並未善盡告知及說明，有違《都市更新條例》第30條；規定實施者需提供技術諮詢與行政指導，保障地主知情與參與權。 (2)108年「臺北市都市更新及爭議處理審議會第473次審議會議」後因457、458地號加入本案，基地面積較報核日增加21.315%。本人主張應重新報核，實施者以妨害多數地主利益未採納，未保護少數地主權益，實施者應提供本人在有無重新報核狀況下；權利價值及共同負擔變動的資料並擇優讓本人適用。 (3)本案1110406選屋後，歷經1110902~1028		民陳情、實施者溝通協調及主張重新選屋部分，業提會討論，依審議會決辦理。

序 號	發言次序 (第1次聽證)	答覆	發言次序 (第2次聽證)	答覆	決議
			第二次公展，1130603聽證，1131018審議，11501第二次聽證近四年時間新建物面積設計、公設比項目與權變金額都已更動。1140408第三次公展本人主張應重新選屋，實施者以妨害其他多數地主未採納，未保護少數地主權益。		
7			陳○○（由臺北市都市更新處代為宣讀） 本人於本案權利變換選配作業中，申請選配本案 B3-3F 住宅單元，但本人所選單元工作陽台及約定專用範圍外，似有公共露臺範圍，鄰接於同幢之 B 棟、C 棟間(如下圖中箭頭處)，想請教如下： 1. 實施者該範圍未來交屋後之清潔維護問題？如社區打掃維護該範圍等作業，是否會需要從本人所選單元或 C1、C2住宅進出？可能造成住戶同意與否或居家時間配合問題。 2. 另從本人所選之 B3-3F 約定專用範圍與鄰棟 C2戶之工作陽台間似乎有直接目視之隱私疑慮，請實施者說明或研擬改正措施。	7-1璞元建設股份有限公司 邵泰磐襄理 本案配合第637次審議會決議本案有調整容積，併同修正本案建築設計，故針對相關修正後圖面實施者尊重住戶聽證意見，惟露臺屋頂平台其實不影響產權登記，而實施者會整體檢視圖面後，在不影響進度及其他地主權益下，調整建築設計。	1-3. 依審議會決議辦理：有關建築規劃設計分，業提會討論，依審議會決議辦理。無爭點：交屋及保固維護部分，非屬更新審議權責。

序 號	發言次序 (第1次聽證)	答覆	發言次序 (第2次聽證)	答覆	決議
			3. 祈望實施者，能儘量在本人負擔影響最小之前提下，以不影響本案進度、亦不影響其他地主選配單元之原則，思考上述所提疑義，並合理調整三樓此處各戶間部分圍牆、或約定專用露臺空間分配等規劃設計，以解前述之疑慮，謝謝！ 		
8			顏○○(當事人)(劉○○代)(第1次發言)、顏○○(當事人)(第2次發言) 1. 本人顏○○於本案權利變換選配作業中，申請選配本案 B2-14F 住宅單元，但於114年重行公展期間，參閱本案報告書資料，發現本人所選單元鄰接之約定專用露臺面積與前次審議會版相比變大許多，故所選單元之房屋總價因此增加，經詢實施者回覆，因本案前次審議要求調整容積，而平面規劃容積調整時，同步調整立面外觀，致使部分露臺面積變大。 2. 本人理解因規劃調整部分面積會有變動，但仍希望實施者能儘量在不影響本案進度、亦不影響其他地主選配單元之原則前提下，能請建築師儘量調整縮小 B2-14F 本戶露臺之面積，使之與選配時	8-1 璞元建設股份有限公司 邵泰磐襄理 1. 本案配合第637次審議會決議本案有調整容積，併同修正本案建築設計，故針對相關修正後圖面實施者尊重住戶聽證意見，惟露臺屋頂平台其實不影響產權登記，而實施者會整體檢視圖面後，在不影響進度及其他地主權益下，調整建築設計。	1-2. 依審議會決議辦理：有關建築規劃設計分，業提會討論，依審議會決議辦理。

序 號	發言次序 (第1次聽證)	答覆	發言次序 (第2次聽證)	答覆	決議
			面積大小接近，以保障本人權益，不致增加太多負擔，謝謝！ 3. 我在參與本案一些會議很少發言，但想表達因整個過程起先表示疫情關係，所以市府無法召開實體會議，後續又有其他地主原不參與，後又改變主意參與，卻眾多變化因素，導致都更時間一再延宕，大地主有主張他的權益，我們的權益卻因為這些因素，導致時間成本、安全考量，不應該只顧及大地主而影響我們大多數人權益。 4. 實施者對於所有地主皆一視同仁，都市更新都有其法定程序皆要執行，避免未來行政瑕疵，也希望在審查過程中向顏小姐這些地主的意見都能被採納。	2. 後續實施者配合調整接近該所有權人原面積大小露台設計。	3-4. 無 爭 點 ：有關審議程序，皆依都更法令規定辦理。
9			孫○○(當事人)(第2次聽證) 1. 我們尊重其他地主發言權益，僅想說明不要造成本案程序進行。 2. 任何意見不應影響其他所有權人分配權益，我們已經無法再繼續等待了。	9-1 璞元建設股份有限公司 邵泰磐襄理 實施者也會努力盡快讓本案都更完成。	無 爭 點 ：有關審議程序，皆依都更法令規定辦理。

(九) 其餘事項請依113年10月18日第637次審議會決議事項辦理。同意本案都市更新事業計畫及權利變換計畫修正後通過，請實施者於收受會議紀錄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 蔡育瑛幹事(書面意見)

本次無新增意見。

(二) 地政局地價科 許加樺幹事(書面意見)

無意見。

(三) 地政局測繪科 陳政南幹事(書面意見)

1. 圖6-59至圖6-76共專圖說建議以不同顏色或線條之圖例標示，以利後續測繪識別。
2. 拾柒、地籍整理計畫中，天母段三小段459地號及499-3地號之使用分區似與表17-1地籍整理計畫表不符，請釐清，並確認地籍整理後之地號屬同一使用分區。

(四) 交通局 曾佑民幹事(葉英斌代)(書面意見)

本局無意見。

(五) 消防局 廖家銘幹事(書面意見)

計畫書P.13-20請再檢視確認規劃之動線內均保持4公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高；於道路轉彎及交叉路口設計應儘量考量適合各區域防災特性之消防車行駛需求。

(六) 都市發展局都市規劃科 溫靖儒幹事(呂欣庭代)(書面意見)

無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 楊子嫻幹事(書面意見)

查本案前經本府112年5月30日府都設字第1123020741號函第1次變更設計核定在案，經檢視本次送件圖說計有地面層景觀綠化等微調(綠覆面積自2,660平方公尺酌增至2,669平方公尺；P.368)，尚符「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第8條第1項第1款規定，屬得免辦都審變更設計之調整，故無意見。

(八) 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。

(九) 簡裕榮委員(出席並提供書面意見)

容獎△F5-1建請依都更審議及條例要求補充說明，不宜與都市設計通過為由作說明。

(十) 連琳育委員（出席並提供書面意見）

陳情人所述其更新前結構為RC-三樓半構造之獨立透天別墅設有電梯（使用執照變更佐證），估價師是否有將其反應於拆遷補償費中合理反應。

(十一) 遲維新委員

1. 陳情人反映本案更新前建物折舊率（現況評估1.9%與訴求1.5%之差異）及屋齡年限（現況評估13.6年與訴求13年之差異）之合理性，請估價師說明。
2. 陳情人提及總產權面積與銷售面積存在落差之疑義，其差異是否係因包含車位面積與否所致，請實施者說明。

(十二) 林光彥委員

1. 本案規劃之消防救災動線內淨寬及淨高，請依消防局幹事意見全部檢視確認符合規定。
2. 有關聽證紀錄部分：
 - (1)所有權人提及集團聯合擔保之訴求，以及本案已逾老公專案申請期限後納入之457、458、459地號等3筆土地，其不適用老公專案及畸零地係屬實質問題，決議建議修正為建議不予採納。
 - (2)本案營建費用及營業稅等財務計畫部分，皆屬審議會審議權責，決議建議修正為依審議會決議辦理。
 - (3)陳情人提及將1C1、1D1戶之露臺劃設為約定專用未符合公寓大廈管理條例規定之訴求，請實施者說明。
 - (4)陳情人提及實施者(地主身分)超額選配之訴求，請實施者說明本案選配原則及是否超額選配。依「同意與被同意權」之法律精神審酌，法律審酌之核心關鍵為是否有權利濫用，即單有權利而影響他人權益。本案是否有所有權人申請超額選配，但實施者不同意之情形？亦請補充說明。若如實施者所述，本案皆同意所有權人有超額選配之需求，就無關乎是否有公平性原則之議題。