

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第671次會議紀錄

115年2月24日 府都新字第1156007200號

壹、時間：民國115年1月19日（星期一）上午9時00分

貳、地點：市政大樓北區2樓 N206會議室專區

參、主持人：簡瑟芳召集人(陳建華副召集人代)

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1月26日府都新字第1156006173號函檢送會議紀錄辦理。

柒、討論提案

一、「擬訂臺北市信義區三興段一小段845地號等4筆土地都市更新事業計畫案」  
都市更新審議案（承辦人：事業科 蔡斐如 02 2781-5696轉3069）

討論發言要點：

（一）財政局 楊佳陵幹事(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)

本案未涉及估價協審事項，無意見。

（三）地政局測繪科 陳政南幹事(書面意見)

無意見。

（四）交通局 蔣以萱幹事（吳泰宇代）(書面意見)

本局原則無意見。

（五）消防局 劉豐禎幹事（書面意見）

本案已於114年4月22日完成審查，本次無意見。

（六）文化局 姚丹鳳幹事(書面意見)

無新增意見。

（七）都市發展局都市規劃科 鄭宇鈞幹事(書面意見)

無意見。

(八) 都市發展局都市設計科 楊子嫻幹事(書面意見)

本案非屬都審案，無新增意見。

(九) 建管處 羅駐諒幹事 (顏于雅代)

1. 有關高氣離子混凝土建築物裁罰是依照「臺北市列管拆除重建高氣離子混凝土建築物未依限停止使用處分裁罰基準」，暫時不罰情況於規定裡是不予優先查處，其中有兩個條件，第一要提出安全判定書或鑑定報告，另外一個是要簽具切結書，切結書是要經鑑定須拆除重建高氣離子混凝土建築物自負安全責任切結書，同意參與都更重建或拆除的情況下，不受申請兩次的限制。
2. 前開所謂同意參與都更重建或拆除，有下列五種情況：第1個，劃定更新單元階段已經出具同意書或意願書審核未被市府駁回；第2個是事業概要階段，簽具事業概要的同意書；第3個是事業計畫階段，已經簽署事業計畫同意書，該同意書也符合規定；第4個在申請建造執照階段出具的土地使用權同意書；第5個就是申請拆除執照，也是依據規定出具拆除同意書，含抵押及產權相關的切結。如果符合以上條件，可申請超過兩次暫時不予裁罰的規定。

(十) 簡裕榮委員 (出席並提供書面意見)

實施者補充說明以同意者融資借款款項支付未表達意願者之融資，與都更條例第51條共同負擔費用由實施者先行墊付規定不符。另倘找不到出資人時，宜補充實施財務處理方式。

(十一) 簡文彥委員 (出席並提供書面意見)

本案實施者採不出資不選配方式推動，針對財務計畫部分建議應改說明「出資方式」及「出資者」之規劃；一方面確保出資者之權利義務，另一方面也可減低本案執行成果及清算時期的爭議。

(十二) 于俊明委員

1. 更新的主體兩種路徑，依都市更新條例第28條由更新會委託專業的機構，或根據公寓大廈管理條例第13條及第14條，由區權人會議的委任。請教實施者本案設定依據為何？
2. 選配原則中參與融資有無出資人的身分？倘有出資人應是與實施者協議，由實施者應分得的部分給出資者，而不應於選配原則中表達。另更新案經由實施者折價抵付的房地撥予出資人，惟本案實施者無出資及折價抵付，

如何於此前提下運作？

3. 針對都市更新條例第51條部分，倘有其他的法律原則及實務的前例，請實施者補充。

#### (十三) 林光彥委員

1. 實務上財務規劃方式雖不同，惟都市更新事業應遵守都市更新條例相關規定，其中都市更新條例第51條規定共同負擔費用係由實施者先行墊付，透過權利變換抵付予實施者。例：實施者為更新會係經由更新會墊付，更新會以類似區權人全體會議的方式，透過理事會執行財務的試算分配，後分回所有權人。而主管機關須依法行政，爰請實施者具體說明依據的法規條文及可突破都市更新條例第51條具體事由，非以區分所有權及住戶的意願就能抵觸法律的規定。
2. 請實施者及本案住戶思考，事業計畫載明實施者不出資、不參與分配房地，已違反都市更新條例第51條法令。請實施者研議能否以所有權人擔任出資者提供資金予實施者，由實施者先行墊付各費用及出售等，折價抵付後再由實施者返還予出資者。
3. 請實施者說明目前初估所需的經費及已籌措的資金金額之財務計畫，以釐清陳情人對財務風險之疑慮？陳情意見中提及更新後的房地為均分，餘屋坪數均分到所有權人將無法銷售疑義，請實施者說明共同負擔的餘屋如何作產權登記？另本案在實施者無出資及參與分配且無更新會架構下，找補價金如何操作？且倘房地無登記予實施者，如何透過選配原則限制出資地主的權利，請實施者就權利義務關係予以釐清。
4. 實施者應負起法律規定之權利與義務，計畫書載明實施者不出資，已抵觸都市更新條例第51條規定，建議修正「不出資」字句。實施者的資金來源為自有資金或出資人，亦應按照相關的規定釐清實施者與出資者之權利義務，爰建議事業計畫調整，以利後續審議。另選配原則建議採用公版，其中內文中2至15樓以上仍原樓層原方位分配是否合宜，請研議。
5. 事業計畫及權利變換計畫可選擇分送或併送，倘實施者考量後仍以分送，基於本案的特殊性，建議於事業計畫適當的章節說明實施者本次口頭補充部分，包含後續產權登記及權變相關議題，否則仍要求應改以事權併送方式辦理，請實施者再斟酌。

#### (十四) 張章得委員

1. 以公辦都更為例，實施者為公部門，再徵求出資者以利執行；東亞建經作為實施者，應明確表達會徵求出資者負擔更新事業的推動，爰請加強說明

實施者角色定義。

2. 本案透過區分所有權人會議指定實施者似內政部規劃之自主更新，惟實際運作仍需討論，爰建請實施者針對本案實施者及出資人的權責釐清，以利審議。

#### (十五) 朱萬真委員

一般自建更新案推薦成立更新會，以銀行條件同意比促成同意的住戶出資，剩餘之資金缺口說服同意出資者分攤，分攤後出資的比例及權值有變動，後續更新會名下的房子銷售分配給出資的地主，依出資比例分回實施者銷售的金額。更新會名下或代理實者名下有保管不動產，所謂保管是指出資的地主沒有選完，所以剩下由實施者保管，更新會的案子不用再與實施者簽約，因為就依據權利變換方式辦理，另代理實施通常與實施者簽私契以防房子被轉賣，而放在實施者名下的房子，後續銷售金額分配給出資的地主。惟本案情況稍有不同，請實施者釐清說明。

#### (十六) 遲維新委員

實施者應依都市更新條例規定，負實施者的責任及義務，實施者若不出資，計畫書應載明出資人、出資比例；而若實施者及出資的地主間的關係透過私約處理，不須載明於計畫書裡及選配原則。另實施者非更新會亦不出資與分回，分配予實施者的房子如何登記？請敘明。

#### (十七) 鄭益昌委員

請實施者與登記機關確認並說明出資地主如何辦理登記？如何載明分配產權分配清冊？

#### (十八) 吳雅鳳委員

請實施者說明假設出資者總共分得8間房子，可出資者有15個人，未來如何產登？

實施者說明及回應：

#### (一) 人民陳情部分

1. 本案實施者為東亞建經，溝通協調由管委會協助，實施者與地主間另有委任契約。本案屬自地自建，共同負擔費用是由地主自行出資，未來將以同意之土地向銀行申辦融資，不論是否簽署同意書，未來辦理融資時，係由所有權人本人才有辦法申請，無法未經同意以不同意戶的名義申辦融資。
2. 資金缺口將由同意戶分擔未同意戶的部分，分享實際案例，在同意比僅80%

的情況，該區房價也不如信義區，最後成功爭取到銀行全額的融資。本案若由同意戶分擔資金仍有不足，將再另尋出資者。方才地主提到專戶資金之疑慮，並非融資銀行是第一銀行，東亞就可以隨意出款，另本案目前尚未確定融資銀行，未來於信託合約皆有相關管理規範，將會約定出款時需要幾位代表用印、檢附相關文件後，並經一定程序審查通過，專戶才會撥款。

3. 本案實施者未出資，都市更新條例第51條指實施者分得折價抵付，本案現有85%之地主同意以地主自行出資的方式辦理，相關的重建效益將回歸地主，不再分潤予其他單位，故地主選擇不與建商協議合建。本案出資者是同意參與融資之土地所有權人，不出資的所有權人，是以權利變換方式參與分配，其可分配到權利變換的應分配價值，由於本案僅在事業計畫階段，故有關分配及出資金額要到權利變換階段才有較明確之數值，至於有出資的所有權人，除了權利變換的應分配價值外，可選擇原實施者折價抵付部分的房地。
4. 本案原本規劃之架構，實施者不跟地主分配房地、不出資，若因應審議意見改由東亞出資，不同意戶還是會擔心實施者分走其房子，出資及分配是相對應的，如果實施者出資、分屋，再把房子過戶回去，又衍生複雜的稅務問題，所以計畫書的呈現是符合實際之約定。另更新會折價抵付部分之房屋是分給更新會，與本案不同，本案是分配登記給出資之地主，可採幾種方式，例如地主各自選一戶或兩戶分開的登記，又或者是依出資比例共同持分，未來將在權利變換計畫書中載明，過去已有案例執行並總登完成。
5. 於第651次審議會時，已確認未提列銷售管理費，因實施者並無分配房地。本案於100年列管為海砂屋後，申請自行劃定更新單元，當時海砂屋劃定需檢附80%之同意書，本案申請劃定多次仍未成功，係因提供80%的同意文件後，又有地主撤同意書，故案件稍微停滯，後來109年被市府迅行劃定為更新地區，因海砂屋時程獎勵即將折減，無法連同權利變換申請報核，故先申請事業計畫報核以爭取海砂屋時程獎勵。

(二) 選配原則：本次選配原則增加出資及不出資之差異，住戶是以應分配價值的110%內為原則，有參與出資者，經實施者同意可選配剩餘的房屋。

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代理實施資金或組更新會實施等陳情意見之溝通協調情形，經實施者說明並經審議會討論後，請實施者依委員意見及都市更新條例第51條等規定檢討釐清實施者及出資者間之權利義務、

財務計畫之財政運作及債務清償方式、選配原則等相關內容，並加強與全體所有權人溝通說明。

- (二) 請實施者依意見檢討修正，於收受會議紀錄起3個月內檢具修正後計畫書圖予更新處，並由更新處檢核相關內容無涉法令疑義後，併同聽證紀錄，再提審議會討論。

## 二、「擬訂臺北市信義區雅祥段一小段599地號等22筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科 鄭雅文 02 2781-5696轉3066)

討論發言要點：

- (一) 財政局 楊佳陵幹事(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)

無意見。

- (四) 交通局 蔣以萱幹事(吳泰宇代)(書面意見)

本局原則無意見。

- (五) 消防局 劉豐禎幹事(書面意見)

本案已於113年1月11日完成審查，本次無意見。

- (六) 文化局 姚丹鳳幹事(書面意見)

無新增意見。

- (七) 都市發展局都市規劃科 鄭宇鈞幹事(書面意見)

1. P. 9-16集合住宅汽車位數量計算式應為 $16769.35 / 「120」 = 139.74$ 取140輛，誤植部分，請修正。

2. 前次意見未修正完竣，P. 9-16-1住3作第19組：一般零售業甲組第30項，需臨接寬度10公尺以上道路，本案請敘明住3部分排除作該項目使用。

- (八) 都市發展局都市設計科 楊子嫻幹事(書面意見)

本案非屬都審案，無新增意見。

實施者說明及回應：有關都發局規劃科幹事意見配合修正。

決議：

(一)權利變換計畫及估價部分

本案估價報告書修正情形(包含拆遷補償及安置費查估情形、更新後車位大小、建材設計、樓層價格差異調整、更新前估價條件補充等)、2樓以上均價由986,760元/坪修正為1,033,621元/坪(是否反映轉管)、共負比由45.68%修正為43.95%，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(二)聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	決議
1	<p>詹○○(當事人)(委託詹○○)(書面)</p> <p>前言：本陳述意見係根據「擬訂臺北市信義區雅祥段一小段599地號等22筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案【都市更新權利變換計畫審議會版】」所提供資料內容敘述，請釋疑</p> <p>一、在房地分配原則彈性區間內，改選配適當房型</p> <p>爭點：選配基準是否以正負10%為合理彈性區間</p> <p>說明：</p> <p>(一)選配基準以正負10%為合理彈性區間</p> <p>權利變換房地分配原則(二)(審議會版 P.9-11)，選擇房屋及車位不得超過「應分配價值」10%為原則。此選配原則，以「應分配價值」10%為基準，單方決定不得往上超過10%；惟選配基準應有彈性區間，以正負10%為合理(類案：臺北市都市更新及爭議處理審議會第632次會議紀錄，第二案[十九]3.)。</p> <p>(二)實施者執行代選配仍受</p>	<p>1-1實施者受任人：弘傑開發事業股份有限公司(李欣怡特助)</p> <p>一、</p> <p>實施者聽證後於提會簡報補充說明(一)部分</p> <p>(一)本案選配原則以選擇房屋及車位不得超過應分配價值10%為原則，為保障部分地主也許想多找補一些金額，故無限制應分配價值-10%之下限以給地主更多彈性。</p> <p>(二)本案公開抽籤程序係依</p>	<p>一、</p> <p>(一)不予採納：有關選配原則未設定選配價值下限部分，業經實施者說明未限縮選配權益，並經114年7月14日第656次審議會討論後，予以同意。</p> <p>(二)予以採納：有關發</p>

序號	發言次序	答覆	決議
	<p>「比例原則」限制</p> <p>陳情人未到場抽籤而由實施者委由第三人代抽，非謂實施者執行代選配可不受「比例原則」限制，亦即實施者所提供「候選房型」仍應在選配基準彈性區間內，以使選配程序實質內涵正當、妥當，非僅提供小坪數房型供抽選。本件陳情人未到場抽籤而由實施者委由第三人代抽，代抽結果，陳情人將收到926萬多找補金額(審議會版 P.10-2表10-1)，相當低於選配基準17.2%(找補金額9263,049/應分配價值5,368,992=17.2%)，遠逾選配基準10%合理彈性區間。</p> <p>爰請考量本案實施者受分配房型種類多，調整房型具可能性(參審議會版 P.綜-4項次一、意見回應及處理情形三)，使陳情人得在彈性區間內改選配適當房型。</p> <p>二、每戶更新後單價提高，其變更應踐行何種程序？</p> <p>審議會版本與公展版本相比較顯示：共同負擔比率降低，惟每戶更新後單價提高，此涉「都更財務計畫」連動，未經權變地主同意，影響權利變換地主「選配房屋權值」，究竟應踐行「簡易變更」或「完整變更程序」？是否符合「臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」七、變更案項下4？</p> <p>三、請說明估價條件(四)：所</p>	<p>選屋期間後剩餘可選配房屋及車位進行抽籤，以保障未提供選屋書件之所有權人之權益，倘陳情人不滿意公開抽籤結果，都更程序中隨時歡迎與實施者協調改選其他戶型及車位。</p> <p><b>實施者書面補充回覆內容：</b></p> <p>本案選配原則未設定選配價值下限係為給地主更多彈性；此陳情人已與實施者簽署相關書件改選配換戶，上述內容皆業經114年7月14日臺北市都市更新及爭議處理審議會第656次會議中說明並審決予以同意。</p> <p>二、</p> <p>(一)有關財務計畫相關數值計算，未來將經大會審議，並依審議結果辦理。</p> <p>(二)公展後進入實質審議皆會依據審議意見作修正，故公展版與幹事會版數值會有差異，非實施者自行變更，不涉及辦理簡易變更程序。</p> <p>1-2友宏不動產估價師聯合事務所-李慶建經理</p> <p>回覆陳情意見第三點</p>	<p>言人於聽證後與實施者提出選配換戶並達成共識部分，業經實施者於114年7月14日第656次審議會自提修正，並經審議會討論後，予以同意。</p> <p>二、<b>無爭點</b>：有關本案計畫書於審議程序中依審查意見修正情形，依都市更新條例第32條第4項末段規定「經各級主管機關審議修正者，免再公開展覽」。</p> <p>三、<b>不予採納</b>：</p>

序號	發言次序	答覆	決議
	<p>稱其餘協議合建土地不再做次分宗或立體化地價歸戶，符合估價法規與實務否？</p> <p>爭點：本案可否比附援引審議會第586次會議處理地號614國防部等10筆更新案，不做次分宗或立體化地價歸戶？</p> <p>說明：協議合建部分不再做次分宗或立體化地價歸戶之估價條件，未經權變地主同意，且與不動產估價技術規則第84條規定不符。本案權變人土地使用分區部分在商2、臨永吉路第1排，合建部分土地在使用分區住3，特殊估價條件是否導致基地內合建地主與權變地主「權利分配比例」計算失真？造成高價地「補貼」低價地？權變地主額外承擔共同負擔成本？要援引第586次會議決議，是否以權變地主分配價值無損為前提？</p> <p>四、究竟「部分合建部分權變」混合實施都更下，營業稅如何計算？</p> <p>爭點：為保護僅參與權變地主權益，營業稅負擔應否區分「部分合建」「部分權變」類型，以免混淆而不當轉嫁到僅參與權變地主負擔？</p> <p>說明：</p> <p>(一)兩類型區分，以致無從識</p>	<p>(1)本案係依據都更條例採部分權利變換部分協議合建，故目前審議過程係依該估價條件，僅對權利變換戶進行權利價值評估係無與估價法規或實務不相違背。</p> <p>(2)協議合建戶不做立體化地價並不影響權利變換戶之估價，於估價報告書中仍評估各宗土地價格，包含但不限於考量土地個別條件，如臨路狀況、面積、容積率等因素進行評估，不論協議合建戶是否有作立體化地價並不影響其他土地之立體化地價評估結果，且仍依都更審議委員會之審議過程修正估價報告書，並無權利分配比例失真問題，亦無高價地補貼低價地問題。</p> <p>1-1實施者受任人：弘傑開發事業股份有限公司(李欣怡特助)</p> <p>四、本案係採部分協議合建部分權利變換，因共同負擔係為預算制，現階段無法確切得知未來營業稅實際課徵金額，目前均依提列總表規定計算，營業稅提列依財政部109年9月14號台財稅字第10900611910號令釋規定，因部分涉及權利變換依上關函釋內容之計算公式一、二擇低提列；營業稅保以全案計</p>	<p>有關估價部分，業提會討論，同意本案估價內容。</p> <p>四、不予採納：</p> <p>本案採「部分協議合建、部分權利變換」之營業稅，業經實施者說明計算方式及114年7月14日第656次審議會討論後，予以同意。</p>

序號	發言次序	答覆	決議
	<p>讀、驗算僅參與權變地主其共同負擔額(審議會版P.8-11) 是否被不當轉嫁? 實施者認「本案保『部分協議合建, 部分權利變換』方式實施, 為符合課徵標準一致性並保障所有權人權益, 營業稅依財政部109年9月14號台財稅字第10900611910號令釋內容計算」(審議會版P.綜-14)。惟合建與權變二者性質不同, 營業稅之負擔, 依協議合建契約, 可由契約當事人間約定; 權利變換, 悉依法分配, 似無任意變換營業稅承擔者餘地。二者性質不同, 何以有課徵標準一致性適用?</p> <p>(二)財政部109年令釋適用主體, 係針對營業人應付營業稅闡釋; 相關財政部106年6月7日台財稅字第10600058700號令第二點, 甚至說明: 以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付共同負擔部分, 為更新後分配房地權利價值之計算基礎, 尚非銷售土地及建築物行為, 無營業稅課征問題。益加說明參與權變地主, 似無營業稅課征問題。爰實施者就營業稅項下提列說明欄回覆(審議會版P.8-2), 以「土地所有權人分配房屋之營業稅」為標題開展計算公式一、二, 該標題射程範圍除包括合建地主外, 尚及於權變地主, 似與上述</p>	<p>算提列共同負擔, 協議合建課徵方式為維持一致性, 採用相同方式計算。</p> <p><b>實施者書面補充回覆內容:</b></p> <p>本案協議合建所有權人之營業稅係依合建契約所載由地主自行負擔, 其金額依更新後稅捐處規定課徵, 因現無計算依據, 故本案財務計畫之營業稅全案依財政部109年9月14號台財稅字第10900611910號令釋以公式一、二計算並擇低提列, 權利變換所有權人依其更新前比例負擔; 上述內容業經114年7月14日臺北市都市更新及爭議處理審議會第656次會議中說明並審決予以同意。</p>	

序號	發言次序	答覆	決議
	<p>財政部109年部令適用主體、106年部令內容不符。</p> <p>(三)審議會版P.8-2無從看出將營業稅計算方式依「部分合建、部分權利變換」兩類型區分，以致無從識讀、驗算僅參與權變地主其共同負擔額(審議會版P.8-11)是否被不當轉嫁?</p> <p>五、地下室補償問題</p> <p>爭點：地下室為合法建物，是否因未登記而不能參與分配或補償?</p> <p>說明：</p> <p>(一)審議會版P.5-2標題為合法建築物拆遷補償，未登記地下室既屬合法建物，應被納入補償範圍。</p> <p>(二)地下室估價應合理：審議會版5-3，編號31、32建物補償部分，臨永吉路、商2、大樓5樓補償與地下室補償，差距僅80萬，是否符合市場行情?</p>	<p>五、</p> <p>(一)地下室未登記部分，依據使用執照係為防空避難室且無測量面積及無產權歸屬，故無法評估該部分之拆遷補償費。</p> <p><b>實施者書面補充回覆內容：</b></p> <p>地下室未登記部分依使照屬共有防空避難室，本案已自提修正無產登地下室依使用執照所載面積計算補列拆除補償費依持份比例計算補償予全棟建物所有權人；上述內容業經114年7月14日臺北市都市更新及爭議處理審議會第656次會議中說明並審決予以同意。</p> <p>(二)拆遷補償費係以殘餘價值為基礎，建物之殘餘價值係考量建物成本價格之推算，與構造、面積及耐用年數相關，與市價無直接關係，故該部分差異係因為面積關係，故應屬合理。</p> <p><b>實施者書面補充回覆內容：</b></p> <p>有關此項係指有產登之地下</p>	<p>五、</p> <p>(一)<b>予以採納：</b>有關本案未登記之地下室，業經實施者於114年7月14日第656次審議會自提修正納入補償，並經審議會討論後，予以同意。</p> <p>(二)<b>不予採納：</b>本案權利變換估價內容(含拆遷補償及安置費)業經提會討論，同意實施者所提內容。</p>

序號	發言次序	答覆	決議
	<p>六、共同負擔比例</p> <p>(一)廣告銷售管理費(廣銷費)</p> <p>爭點：廣銷費的計算，可否將實施者以外第三人即出資人算入，其結果將影響共同負擔分擔額，是否生不合理的費用轉嫁地主承擔?(幹事複審會與實施者意見不同，審議會版P.綜-14(五)1.)</p> <p>說明：倘出資人純出資而不分攤銷售風險或成本，廣銷費無由轉嫁給地主負擔。為使廣銷費編列可控，是否應以實施者於權利變換計畫，揭露第三人出資關係，含分配比例及風險承擔方式，作為納入廣銷費計算前提，以判該費用提列與出資人實際承擔銷售風險(如包銷未售出單位)是否相對應?</p> <p>(二)提列上限問題</p> <p>爭點1：以上限提列部分(廣銷費6%、人事行政管理費5%)</p> <p>說明：</p> <p>(1)更新基地單元位於信義區內，距捷運市府站約600公尺、周邊公車站19處計45線、步行10分鐘內至信義區百貨商圈、松菸文創區、大巨蛋，位處精華蛋黃地段，參考緊鄰本案「吉祥·如藝」預售案，無特別行銷已</p>	<p>室，相關內容依114年7月14日臺北市都市更新及爭議處理審議會第656次會議結論修正後並無調整變動。</p> <p>六、</p> <p>(一)本案廣告銷售管理費保依110年1月15日「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」說明十九定義所述「…實施者(或共同投資人)為銷售更新後取得之折價抵付房地之費用(變現成本)，採「包銷方式」，即包括廣告、企劃、及銷售等成本費用。」計算，故本案以(實施者及出資者實際獲配之單元及車位總價值)X費率計算提列。</p> <p><b>實施者書面補充回覆內容：</b></p> <p>本案提列各項管理費率業依114年7月14日臺北市都市更新及爭議處理審議會第656次會議中說明並審決予以同意。</p> <p>(二)</p> <p>1.</p> <p>(1)廣告銷售管理費係實施者與出資者後續案件行銷之人力、業務所產生之必用費用，目前實際市場代銷費用較提列標準高，故依規定以提列總表規定上限6%提列，各項管理費率後續尚需</p>	<p>六、</p> <p>(一)<b>無爭點</b>：依本案適用之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定，廣告銷售管理費定義係以實施者或共同投資人獲配之單元及車位價格計算。</p> <p>(二)</p> <p><b>不予採納</b>：有關廣告銷售、人事行政、風險管理費率部分，業經實施者說明及114年7月14日第656次審議會討論後，予以同意。</p>

序號	發言次序	答覆	決議
	<p>創盛況，爰本案廣銷費仍以上限提列，似欠合理性、必要性。</p> <p>(2) 本案都更類型屬「95.7%部分合建、4.34%部分權變」，合建諸契約；權變，政府依法定程序而行。本案財務計畫似未區分「協議合建部分」「權變部分」，結果使未參與協議合建地主，負擔本屬「協議合建」促成簽訂契約等成本。又本案既「4.34%部分權變」，該程序進行既由市府依法主導，則本案人事行政管理費仍以上限提列，似欠合理性、必要性。</p> <p>爭點2：風險管理費高達15.64%(接近市定標準上限16%，下稱風管費)</p> <p>說明：實施者以近上限提列理由為「確保未來都更案執行財務風險」(P.綜-17[四]3.)，惟本案都更屬「95.7%部分合建、4.34%部分權變」，因合建高達95.7%，有合建契約控制風險；4.34%權變部分，由政府主導法定程序，整體未來都更執行不確定性相對低(參附件：臺北市都市更新及爭議處理審議會[下稱審議會]586次會議紀錄一(十二)2.)。又實施者與出資者間出資議題，有協議契約控制(P.綜-17[五]2.)，則所稱未來都更案執行財務風險應屬可控，綜上，風管費</p>	<p>經審議會審查確認。</p> <p>(2) 本案人事行政管理費部分為實施者進行土地整合，人事、庶務等行政作業、各項法律、會計等支出所需費用，依規定以5%提列，各項管理費率後續尚需經審議會審查確認。</p> <p><b>實施者書面補充回覆內容：</b> 本案提列各項管理費率業依114年7月14日臺北市都市更新及爭議處理審議會第656次會議中說明並審決予以同意。</p> <p>2. 有關於本案推動未來可能面對的風險包括：</p> <p>(1) 經濟不確定性：全球經濟波動、利率上升，增加融資成本及資金調控風險。</p> <p>(2) 供應鏈中斷：國際局勢變動，貿易協定的緊縮和地緣政治緊張，將造成材料供應鏈的不穩定。</p> <p>(3) 移工出口國政策緊縮或聘任移工相關法令的限制：技術工人和專業人員的短缺，增加產業推進工期與質量管控的困難度。</p> <p>(4) 環保法規的加嚴與等級提升：新的環保法規和標準的調整與要求，增加建築設計的不可預測性。</p> <p>(5) 新技術要求與既有工程</p>	

序號	發言次序	答覆	決議
	<p>仍以上限提列，似欠合理性、必要性。</p> <p>(三)類案 同一路段鄰接另案112年「臺北市信義區雅祥段一小段614地號等10筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」市府核定人事</p>	<p>之磨合：新技術的快速發展要求，需要不斷更新，並且需與原工法特性互相適應及調整。此時需投入資金進行技術升級和員工培訓。</p> <p>(6)政策變動：政府政策的變動，如房地產市場調控將大幅影響供需平衡，財務損益不如預期。而稅收政策的變動，亦影響企業的盈利能力。</p> <p>(7)自然災害和氣候變遷：全球極端氣候事件增加，可能影響建設進度和安全。</p> <p>以上各項因素，均為實施者需面臨的具體風險。實施者必須具有彈性且有效的風險管理策略和相關費用予以因應調控，才得以重活應變以維持全案穩定性並能持續推動。</p> <p>故本案風險管理費率以規定之15.64%提列，各項管理費率後續尚需經審議會審查確認。</p> <p><b>實施者書面補充回覆內容：</b> 本案提列各項管理費率業依114年7月14日臺北市都市更新及爭議處理審議會第656次會議中說明並審決予以同意。</p> <p>(三)因個案法令適用及相關計算像因個案而異，故無法直接適用比較，本案共同負擔費用的檢討都是依臺北市政府110年1月15日公告的「都市更</p>	<p>(三)依審議會決議辦理：本案共同負擔比率業提會討論，依審議會決議辦理。</p>

序號	發言次序	答覆	決議
	<p>管理費 3.5%、廣銷費 4.66%、風管費 15%，加計其他項目共同負擔比例 43.89%(參附件：審議會 586 次會議紀錄決議(五)，本案共同負擔比例 45.68%(審議會版 P.8-10 四)顯屬偏高。</p>	<p>新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」去做提列及計算，經幹事會及幹事複審會議審查調整後，共同負擔比率現已由報核時 47.90% 調降為 45.68%，後續尚需經審議會審查確認。</p> <p><b>實施者書面補充回覆內容：</b> 本案於民國 114 年 7 月 14 日臺北市都市更新及爭議處理審議會第 656 次會議紀錄中審查意見調整估價數值，並順修財務計畫後，共同負擔比率已由 45.68% 調降為 43.95%。</p>	
2	<p>呂○○(當事人)(委託呂○○)</p> <p>一、經律師公證之選配戶 A10F-2 一戶被強行取消，懇請主管機關協助調解。</p> <p>(一)本人於民國 113 年 3 月 12 日接獲實施者國賓金發函通知，A10F-2 選配戶因建物室內面積為 39.06 平方公尺，未符合臺北市都市更新自治條例第 11 條規定(權利變換後應分配之建物登記總面積扣除公用部分、雨遮、露臺及陽台面積後不得小於四十六平方公尺)，限本人於一周內改選其他合規戶別否則改以差額現金找補，本人疑惑?當初公證選配時，實施者及律師皆未告知有此條例且開放並曾建議本人可選配 A10F-2 戶別，經都更委員複審之意見後，又要求本人須於 113 年 3 月 18 日極短 6</p>	<p>2-1 實施者受任人：弘傑開發事業股份有限公司(李欣怡特助)</p> <p>一、</p> <p>(一)所有權人共選配 10F-A1 及 10F-A2 兩戶房屋，其中 10F-A2 戶建物室內面積為 39.06 平方公尺，並未符合臺北市都市更新自治條例第 11 條最小分配面積 46 平方公尺之規定，實施者依幹事複審意見函告所有權人改選配。後續更新期間內隨時歡迎該所有權人與實施者改選配其他戶型。</p> <p><b>實施者書面補充回覆內容：</b> 該所有權人已於 114 年 4 月 28 日與實施者協商完成並出具相關書件改選配房屋，現已符合規定；上述內容已於民國 114 年 7 月 14 日臺北市都市更新及爭議處理審議會第 656</p>	<p>一、予以採納：本案權利變換戶選配未符本市都市更新自治條例第 11 條規定之後續處理情形，業經實施者與當事人達成換戶共識，經實施者於 114 年 7 月 14 日第 656 次審議會自提修正，並經審議會討論後，予以同意。</p>

序號	發言次序	答覆	決議
	<p>日時間內重新決定，此行為實不合理，而後因本人未於實施者規定時間內回覆意見，實施者在未經本人簽名同意情況下，逕行取消本人A10F-2選配戶，自行改以差額現金找補。(權變審議版P.127/10-2)</p> <p>(二)本人未於實施者自訂時間內回覆是因重新選配過程中發覺，實施者提供符合規定之可選配最小坪數為24.35坪，若依當時實施者發函提供公展版之「應分配權利價值」與「房屋選配價格」計算，本人需再自備近900萬始可重新選配，又參酌發函附件之委員複審意見書內容(權變審議版P.34/綜-16.會議結論(三)-1.)致電諮詢都更處幹事委員，其表示複審意見是要求實施者針對最小分配戶「檢討」，並未要求權變戶換屋；另諮詢都更法律顧問亦認為實施者在這階段自行宣告限期強行取消選配戶，在流程上並非合理，實施者亦有其他檢討方式(例如：調整主建物之設計面積以符合規定)；本人認為，實施者自113年3月發函要求本人限期換屋至審議版公告長達一年，期間實施者未依複審意見再持續溝通或自行多面「檢討」，僅發函限期不到一周，本人未回應立</p>	<p>次會議中說明並落入決議予以同意。</p> <p><b>實施者聽證後於提會簡報補充說明(二)部分</b></p> <p>(二)實施者於本案幹事複審收受更新處提出本案有地主選配未達最小分配面積之意見，故於113年3月12日寄送會議記錄說明文件及選屋書件給該所有權人，並請他將未符合規定之戶型改選配或取消選配，以符合規定。</p> <p>該所有權人收到通知後並未於幹事複審會通知補正期限內出具相關改選資料，故本案暫將未符合規定之10F-A2戶取消選配以差額價金找補辦理以符合規定，後續有與該所有權人協商換戶事宜。</p> <p>該所有權人已於114年4月28日與實施者協商完成並出具相關書件改選配房屋，現已符合規定。</p>	

序號	發言次序	答覆	決議																
	<p>即強行取消選配戶之作法是否有失公允?</p> <p>(三)目前權變審議版單坪估值與市場銷售差距甚大，經查詢“樂居網站”實價登錄，鄰旁施工中建案「吉祥.如藝」一年成交均價137.81萬/坪/坪，「國美榕」一年成交均價147.76萬/坪(參附件：圖-3/圖-4)，反觀本案權變審議版(P.17/VI)中2F以上均價僅估價98.6萬/坪；取消本人已選配戶別改以差額現金找補方式，形同嚴重損害及犧牲本人權益(差額找補遠不及市價)，本人鄭重表示「不同意」以差額現金找補處理，又因此審議版資料之「應分配權力價值有些許提升，請實施者與本人再次溝通討論選配戶別事宜，雙方應「誠心共同解決」此問題，以利本都更案可盡快順利進行。</p> <p>二、權變計畫書(審議版)中本人之地籍資料有誤，請實施者釐清更正，並懇請市府都更審議委員協助審查，以維護所有權人之權利價值。(附件：圖-5)。</p> <table border="1" data-bbox="236 1668 699 1937"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>審議版錯誤資料</th> <th>錯誤原因</th> <th>正確→精修正</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>查估查、地籍整理計畫(P.130/11-1、表11-1/表11-2)</td> <td>地號599-1=224(㎡) 地號599-2=18(㎡)</td> <td>地號599-1/599-2之更新前地號面積登記錯誤(註1) 地號569-1=18(㎡) 地號569-2=224(㎡)</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>表11-5土地他項權利登記清冊表(P.133/11-5、序號2)</td> <td>地號599-2=18(㎡)</td> <td>土地地號599-2之面積標示錯誤(註1) 地號599-2=224(㎡)</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>表11-3土地登記清冊表(P.132/11-3、序號1)</td> <td>本所有權人地號599之更新後土地所有權利範圍=498/100000</td> <td>本所有權人地號599之更新後土地所有權利範圍=768/100000</td> </tr> </tbody> </table> <p>註1:參附件:圖-5,查台北市地政系統:地號599-1、599-2之面積。 註2:公展版審議版之表11-3/11-5之製表日期皆為111年11月13日無更新,本所有權人地號599之更新後土地所有權利範圍比例應為768/100000,唯審議版之11-3、11-5之更新後土地所有權利範圍比例被變更為498/100000。</p> <p>民國113年03月更新版,本人之「更新前土地權利價值」及「權利價值比例」</p>	項目	審議版錯誤資料	錯誤原因	正確→精修正	1	查估查、地籍整理計畫(P.130/11-1、表11-1/表11-2)	地號599-1=224(㎡) 地號599-2=18(㎡)	地號599-1/599-2之更新前地號面積登記錯誤(註1) 地號569-1=18(㎡) 地號569-2=224(㎡)	2	表11-5土地他項權利登記清冊表(P.133/11-5、序號2)	地號599-2=18(㎡)	土地地號599-2之面積標示錯誤(註1) 地號599-2=224(㎡)	3	表11-3土地登記清冊表(P.132/11-3、序號1)	本所有權人地號599之更新後土地所有權利範圍=498/100000	本所有權人地號599之更新後土地所有權利範圍=768/100000	<p>(三)本案價格查估依本案評價基準日當時1~5年內新成屋價格去查估，因此無法納入現在預售屋的價格做為案例。</p> <p>二、表格誤植部分，本案後續檢視修正。</p> <p>三、估價報告書更新前數值與公展版差異，本案報核時估價師依相關估價</p>	<p>二、予以採納：有關計畫書內地籍資料誤繕情形，請實施者配合修正。</p> <p>三、無爭點：本案估價報告書修正原因業經實施者說</p>
項目	審議版錯誤資料	錯誤原因	正確→精修正																
1	查估查、地籍整理計畫(P.130/11-1、表11-1/表11-2)	地號599-1=224(㎡) 地號599-2=18(㎡)	地號599-1/599-2之更新前地號面積登記錯誤(註1) 地號569-1=18(㎡) 地號569-2=224(㎡)																
2	表11-5土地他項權利登記清冊表(P.133/11-5、序號2)	地號599-2=18(㎡)	土地地號599-2之面積標示錯誤(註1) 地號599-2=224(㎡)																
3	表11-3土地登記清冊表(P.132/11-3、序號1)	本所有權人地號599之更新後土地所有權利範圍=498/100000	本所有權人地號599之更新後土地所有權利範圍=768/100000																

序號	發言次序	答覆	決議
	<p>與公展版不同(遭調降),請實施者說明原因並懇請市府都更審議委員協助審查原因並更正之,以維護本所有權人權益。</p> <p>(一)本人建號604之「更新前土地權利價值及比例」遭調降!公展版原為1.2963%,審議版調降至1.2671%(審議版P.162/附錄17-表四.編號4)。</p> <p>(二)本人之「權利價值比例」亦遭調降!公展版1.30%,審議版調降至1.2671%(審議版P.114/8-11/表8-14.編號1)。</p> <p>四、另,上述友宏不動產估價報告書既於113年03月更新版本,那麼其中「更新前土地權利價值」及「租金補貼估價」部分是否應依113年03月土地及標準租金調漲之公告做合理檢討並更新計算?</p> <p>依台北市政府地政局之土地公告現值歷年調整由112/1~113/1調幅4.91%,(參附件:圖-6);而台北市政府地政局公告每坪標準租金單價,由111/02-1.239/坪調漲至113/1,338/坪漲幅約8%(參附件:圖-7/圖-8)。</p> <p>五、本案之提列共同負擔比例過高,懇請市府都更審議</p>	<p>規則查估,並經幹事會及幹事會複審後配合審查意見修正,調整更新前及更新後數值,故有所差異,有關更新前價值比例未來將依審議結果為準。</p> <p><b>2-2友宏不動產估價師聯合事務所-李慶建經理</b></p> <p>四、依報告書搜集相關案例,案例約900~1000元租金,依比較法收益法綜合考量,以950元/坪作為估價報告書基礎。</p> <p><b>2-1實施者受任人:弘傑開發事業股份有限公司(李欣怡特助)</b></p> <p>五、因每個案子有不同的評價基準日,本案共同負</p>	<p>明。</p> <p>四、<b>不予採納:</b>本案估價報告書修正情形業提會討論,同意目前拆遷安置計畫內容。</p> <p>五、<b>依審議會決議辦理:</b>有關共同負</p>

序號	發言次序	答覆	決議
	<p>委員協助楚清其提列說明過高之合理性，以維護所有權人之權益。(參權變審議版P.8-1~8-11)</p> <p>(一)本案審議版之共同負擔費用總金額高速約35億8,770萬9,460元，共同負擔比例仍高達45.68%，而相鄰興建中「國美榕遇」權利變換共同負擔比例僅39.7%(參附件：圖-10)，本案採部分協議+部分權變，懇請市府都更審議委員就實施者財務計畫中各項共同負擔提列費用協助了解其合理性及必要性，盼能調降共同負擔費用比例，以維護所有權人權益。</p> <p>(二)委員於審查意見中有提及：「目前住宅及辦公室均價均有檢討空間，於價格日期前後，正永吉路屋齡五年的「信義斐麗」六樓成交價113.8萬/坪，預售轉成屋的「樸真永吉 10樓成交價116萬/坪，與目前估價結果尚有差距 (詳參P.28/綜-10-11·十二項(三))(參附件：圖-1/圖-2)。</p> <p>另，查詢實價登入於鄰旁施工中建案「吉祥.如藝」一年成交均價137.81萬/坪，「國美榕」一年成交均價147.76萬/坪(附件：圖-3/圈-4)；由於，共同負擔比例=地主共同負擔費用/更新後房地總值，若能檢討反應市價而提高更新後</p>	<p>擔費用的檢討都是依臺北市府110年1月15日公告的「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」去做提列及計算，經幹事會及幹事複審會議審查調整後，共同負擔比率現已由報核時47.99%調降為45.68%，後續尚需經審議會審查確認。</p> <p><b>實施者書面補充回覆內容：</b></p> <p>本案於民國114年7月14日臺北市都市更新及爭議處理審議會第656次會議紀錄中審查意見調整估價數值，並順修財務計畫後，共同負擔比率已由45.68%調降為43.95%。</p>	<p>擔比率及二樓以上均價部分，業提會討論，依審議會決議辦理。</p>

序號	發言次序	答覆	決議
	<p>之總值，亦能降低共同負擔比例。</p> <p>六、本案提列本人之合法建物拆遷補償費(建物殘值)並非適法，說明如下：</p> <p>(一)本案估本人建號604之殘餘價值僅約135萬(權變計畫書審議版P. 94/9-4)，估算結果與台北市地政局官方提供之建物殘值計算結果195萬(參附件：圖-11)，估價差距高達約60萬(估算差異達30%)，請市府都更審議委員協助覆查。</p> <p>(二)估價師雖是依「估價師第四公報」進行殘餘價值估價，但仍未依「都更權利變換提列總表」之規定敘明計算方式，亦未檢附相關證明書件(係「估價師第四公報」有許多計算參數，如物殘餘價格率(SRC：8-10%)等)，估價師是依多少比率估算?計算參數是否有低估之疑而導致估算差異達30%;懇請市府都更審議委員協助釐清，</p>	<p>六、本案更新前建築物之殘餘價值及租金估算皆為本案領銜估價-友宏不動產估價師聯合事務所之鑑價結果，事業計畫書已檢附相關證明於附錄。</p> <p><b>實施者書面補充回覆內容：</b>          本案更新前604建號建物係參考第四號公報之營造施工費為基準推估為92,000元/坪，構造為鋼筋混凝土造之殘餘價值率5%，屋齡為42年，耐用年數參考台北市估價師公會之第五號作業通則延長為60年後，推估殘價率為33.50%(1-(1-5%*42/60))，建物成本價格為30,820元/坪  <math display="block">\left[ 92,000 - 92,000 * (1 - 5\%) * 42 / 60 \right]</math>         建物面積為43.85坪，殘餘價值為1,351,457元，並無差異過大之情形。</p> <p><b>實施者聽證後於提會簡報補充說明六(二)部分</b></p> <p>(二)本案更新前604建號建物係參考第四號公報之營造施工費為基準推估為92,000元/坪，構造為鋼筋混凝土造之殘餘價值率5%，屋齡為42年，耐用年數參考台北市估價師公會之第五號作業通則延長為60年後，推估殘價率為33.50%(1-(1-5%*42/60))，建物成本價格為30,820元/坪  <math display="block">\left[ 92,000 - 92,000 * (1 - 5\%) * 42 / 60 \right]</math></p>	<p>六、不予採納：</p> <p>有關合法建築物拆遷補償費部分，依「都市更新事業及權利變換計畫內有關類用提列總表」規定檢討；應由實施者委託專業估價者查估，另本案估價報告書修正情形(含拆遷補償費)業提會討論，同意目前拆遷安置計畫所提情形。</p>

序號	發言次序	答覆	決議
	<p>以維護所有權人權益。</p> <p>七、本案提列之合法建物拆遷安置費(租金補貼)，並非適法，說明如下：</p> <p>(一)依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」說明十二之規定安置期間住宅租金補貼=∑居住面積I x 住宅租金水準 x 安置期間。</p> <p>「安置期間」：依《都市更新條例施行細則》第31條所訂之更新期間定義為「開工至取得使用執照」，然因取得使用執照後住戶仍無法遷入，故以更新期間(更新案自「取得使照」至「產權登記」之平均耗費時日)+6個月計)。本案審議版未依上述規定計算，而以「預定工程期間」42.6月+6個月=48.6個月，與規定不符，請實施者更新表12-1、實施進度，並依其進度調整計算安置期間=「取得使照」至「產權登記」+6個月(權變審議版 P.92/5-1，P.134/12-1)。</p> <p>(二)「住宅租金水準」：實施者之回應僅明確提到「有關1F之租金補貼評估出來目前(111年)落在1,600/坪左右合理範圍，後續若幹事委員有提出調整之意見，都會依委員意見去調正。」，並無回覆估價師對</p>	<p>5%)*42/60 ]，建物面積為43.85坪，殘餘價值為1,351,457元，並無差異過大之情形。</p> <p>七、</p> <p>(一)拆遷安置期間是依提列標準內的規定以施工期間加計使照至產登的時間以48.6個月計算。</p> <p>(二)本案更新前建築物之殘餘價值及租金估算皆為本案領銜估價-友宏不動產估價師聯合事務所之鑑價結果，事業計畫書已檢附相關證明於附錄。</p>	<p>七、</p> <p>(一)不予採納：合法建築物拆遷安置費依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定，安置期間以「更新期間+6個月」計，並由實施者委託專業估價者查估，另本案估價報告書修正情形(含拆遷安置費)業提會討論，同意拆遷安置計畫所提情形。</p> <p>(二)不予採納：合法建築物拆遷安置費依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定，安置期間以「更新期間+6個</p>

序號	發言次序	答覆	決議
	<p>樓上層之租金評估，本案實施者僅於表5-1中，直接提列建號604租金水準950元/坪/月，並未附上專業估價者查估當地樓上實際租金額度之依據計算報告。(P.54/綜-36(三)，P.94/5-3)。</p> <p>經查台北市政府地政局之住宅租金指數，台北市每坪標準租金單價111/Q2~113/Q1，由1,239/坪調漲致1,338/坪漲幅約8%。(參附件：圖-7/圖-8)；且台北市地政雲租賃實價查詢，查估111/2~112/2當地範圍500公尺內屬近一年之租賃案件實際租金範圍(信義區)，落在1353元/坪~1996元/坪(參附件：圖-9)，請實施者依市場實際估價指數予以上調，並懇請市府都更審議委員協助審查租金補貼金額之合理性。</p> <p>(三)另外，本戶目前人口數五人，其中有80歲及75歲兩位長者，考量到租屋市場對年長者不善，欲找到願意租又適合的房子相當不易，是否可請市府相關單位與實施者協助安置鄰近之社會住宅(如：廣慈、東明、健康社宅…等)。</p>	<p>(三)社宅是屬於政府的管轄，若呂先生符合資格可自行向政府申請，故實施者無法介入協商。所有權人倘符合申請資格，可依都市更新條例第84條相關規定向市府申請。</p> <p><b>2-3臺北市都市更新處-梁紹芳股長</b> 所有權人倘符合申請資格，可依都市更新條例第84條相關規定向市府申請。</p> <p><b>2-1實施者受任人：弘傑開發</b></p>	<p>月」計，並由實施者委託專業估價者查估，另本案估價報告書修正情形(含拆遷安置費)業提會討論，同意拆遷安置計畫所提情形。</p> <p>(三)<b>無爭點</b>：發言人係詢問有無規定可協助安置年長者之問題，業由實施者及更新處於聽證會上說明，倘符合申請資格可依都市更新條例第84條規定提出申請。</p>

序號	發言次序	答覆	決議
	<p>八、法定車位無權狀且屬共用面積，對共同負擔之權變戶，採法定車位另外加計權價的計價方式並非適法，懇請市府地政局、相關單位及市府委員協助探討釐清。</p> <p>(一)內政部80年9月18日臺內營字第8071337號函發布後之法定停車空間登記方式，該函內容略以：「...法定停車空間均不得與主建築物分離，應為全體所有權人所共有，即產權登記方式為全部共有(即俗稱大公)，僅能登記為共有部分...」。另按民法第799條第4項規定：「共有部分(含法定車位)應有部分比例，依照專有部分總面積之比例定之」；再依據公寓大廈管理條例第56條第1項規定並檢附法定車位之「約定專用部分」。</p> <p>(二)目前建築法規放寬許多可不計入容積之項目，除陽台、屋簷及雨遮面積不斷放寬以外，其他另有透空之遮陽板(2公尺)以下、露台或法定騎樓、防空避難設備、裝卸、停車空間、機電設備、安全梯之梯間、緊急昇降機之機道、以及管理委員會使用空間等，建管法規均不計入樓地板面積，且經地政機關受理建物測量登記執照面積，因此，造成許多所謂</p>	<p><b>事業股份有限公司(李欣怡特助)</b></p> <p>八、</p> <p>(一)法車無權狀且屬共用面積:本案皆依地政相關計算主建物、附屬建物及大公面積，未來有選配車位者，大公權狀上亦有單獨的權利範圍，無大公及車公混淆之問題，亦無一物二賣之情形。</p> <p><b>實施者書面補充回覆內容：</b> 依規定車位後續登記並無獨立權狀且屬共用面積，故並無發言人所述「有獨立權狀之專有車位」之情事。</p> <p>(二)法車無權狀且屬共用面積:本案皆依地政相關計算主建物、附屬建物及大公面積，未來有選配車位者，大公權狀上亦有單獨的權利範圍，無大公及車公混淆之問題，亦無一物二賣之情形。</p> <p><b>實施者書面補充回覆內容：</b> 依規定車位後續登記並無獨立權狀且屬共用面積，故並無發言人所述「有獨立權狀之專有車位」之情事。</p>	<p>八、</p> <p>(一)<b>無爭點</b>：有關車公登記權狀部分，應依地政機關相關規定辦理。</p> <p>(二)<b>無爭點</b>：有關車公登記權狀部分，應依地政機關相關規定辦理。</p>

序號	發言次序	答覆	決議
	<p>附屬建物、公共設施灌入虛坪計價，以致民眾容易有「花大錢買公設」之情形。參酌以上法規。若「法定車位」另再加計入其權利價值，形同「一物二賣」。又若選配戶無選購「法定車位」但法車位面積又屬「全體共有，則此戶別公設恐有被灌水車位或車道面積之疑慮，增加都更權變戶之負擔，於法不公。</p> <p>(三)本案有需多「有獨立權狀」登記為「專有部分」的停車位，未於(P.84/3-19.圖3-16)標示出來，亦未有相關列表；最後試問：對於權變戶所有權第一次登記，要求「無權狀之共用法定車位」與「有獨立權狀之專有車位：採以相同價值銷售(權利價值變換)，這合理嗎？</p>	<p><b>實施者聽證後於提會簡報補充說明八(三)部分</b></p> <p>(三)未來有選配車位者，大公權狀上會有單獨的權利範圍，依規定車位後續登記並無獨立權狀且屬共用面積，故並無發言人所述「有獨立權狀之專有車位」之情事。</p>	<p>(三)<b>無爭點</b>：有關車公登記權狀部分，應依地政機關相關規定辦理。</p>
3	<p><b>詹○○(當事人)(委託詹○○)</b></p> <p>(1) 今日提供之書面意見問題2~6，未來提交至審議會審議。</p> <p>(2) 選配房屋涉及實務問題，實施者回覆可協商換戶，但公展版與審議會版每戶房屋價格、共同負擔比率皆不同，雖審議會版地主權利價值提高，但每戶房型單位價格提高，故地主選配是以公展版還是審議會版？</p>	<p><b>3-1弘傑開發事業股份有限公司-李欣怡特助</b></p> <p>(1) 有關法令解釋部分，未來尊重審議會之處理及決議。</p> <p>(2) 本案財務及收益數字因幹事會及幹事複審修正，確實與公展版有所差異，請所有權人依現行審議會版為準。</p>	<p>(1) <b>予以採納</b>：聽證紀錄內容均提請審議會討論並依審議會決議辦理。</p> <p>(2) <b>無爭點</b>：有關選配權利價值基準部分，業經實施者會上說明，依審議會決議辦理。</p>

序號	發言次序	答覆	決議
	(3) 公展版與審議會版之權利價值比率降低，何以置之？	<b>3-2友宏不動產估價師聯合事務所-李慶建經理</b> (3) A. 更新前價值調整是依幹事會審議意見修正。 B. 該陳情人之更新前權利價值送件版1.2514%，經審議後調整為1.2586%，故調整結果是上升的。	(3) <b>無爭點</b> ：發言人提及權利價值下修部分，業經實施者會上說明修正原因，依審議會決議辦理。
4	<b>呂○○(當事人)(委託呂○○)</b> (1) 若配合實施者換戶，差額找補是以何為基準？ (2) 更新前土地權利價值調降，請審議委員協助查核。 (3) 針對書面意見第四點，113年估價有作更新後權值調整，目前依地政局公告單價111年第二季為1239元/坪，且113年調漲至1338元/坪已調整8%，請委員協助檢討租金補貼是否有調整空間？ (4) 針對書面意見第五點(2)，依鄰近建案之單價，本案住宅單價是否有調整空間？	<b>4-1弘傑開發事業股份有限公司-李欣怡特助</b> (1) 換戶找補單價參考目前審議會版數值。 (2) 更新前數值調整目前均依循審議意見調整，後續依審議會審竣結果為準。 (3) 租金補貼單價係依估價基準日當時租金水準查估，租金補貼費用也是共同負擔之一環。 (4) 更新後均價係依估價基準日當時新成屋價格查估，本案住宅均價依幹	(1) <b>無爭點</b> ：業經實施者於會上說明找補基準依據，依審議會決議辦理。 (2) <b>依審議會決議辦理</b> ：有關土地權利價值估價議題，業提會討論，依審議會決議辦理。 (3) <b>依審議會決議辦理</b> ：合法建築物拆遷安置費依「都市更新事業及權利變換計畫內有關類用提列總表」規定，安置期間已「更新期間+6個月」計，並由實施者委託專業估價者查估，另本案估價報告書修正情形(含拆遷安置費)業提會討論，依審議會決議辦理。 (4) <b>依審議會決議辦理</b> ：合法建築物拆遷安置費依「都市

序號	發言次序	答覆	決議
	<p>(5) 針對書面意見第六點，估價師說明是依估價師第四公報規定計算方式，但未檢具相關證明書件也無相關計算式？殘餘價格與地政局官方計算結果，差距高達30%，是否有低估可能性？</p> <p>(6) 針對書面意見第7點，依110年提列總表說明12之3是以取得使照至產權登記加計六個月，但本案租金補貼是以預定工程期間再加計六個月，是否少計算取得使照至產權登記之時程？</p>	<p>事及幹事複審審查意見修正，由94萬/坪調整至99萬/坪。</p> <p>(5) 建物殘餘價值估價師依四號公報查估，相關計算過程均檢附於計畫書附錄及估價報告書中。</p> <p>(6) 租金補貼期間依提列標準所定月數計算，除依規定施工期間為42.6個月外，亦已加計使照取得至產權登記之6個月，共以48.6個月核算租金補貼期間。</p>	<p>更新事業及權利變換計畫內有關類用提列總表」規定，安置期間已「更新期間+6個月」計，並由實施者委託專業估價者查估，另本案估價報告書修正情形(含拆遷安置費)業提會討論，依審議會決議辦理。</p> <p>(5) <b>依審議會決議辦理</b>：合法建築物拆遷安置費依「都市更新事業及權利變換計畫內有關類用提列總表」規定，安置期間已「更新期間+6個月」計，並由實施者委託專業估價者查估，另本案估價報告書修正情形(含拆遷安置費)業提會討論，依審議會決議辦理。</p> <p>(6) <b>依審議會決議辦理</b>：合法建築物拆遷安置費依「都市更新事業及權利變換計畫內有關類用提列總表」規定，安置期間已「更新期間+6個月」計，並由實施者委託專業估價者查估，另本案估價報告書修正情形(含拆遷安置費)業提會討</p>

序號	發言次序	答覆	決議
	<p>(7) 針對書面意見第7點(2)，社會住宅是否有針對都更戶可以協助申請?</p> <p>(8) 書面意見8點懇請市府地政局及相關單位委員協助釐清審查。</p>	<p>(7) 有關社宅申請，仍請依主管機關相關規定辦理。</p> <p><b>4-2臺北市都市更新處-梁紹芳股長回復第(7)點部分</b></p> <p>A、所有權人倘符合申請資格，可依都市更新條例第84條相關規定向市府申請，詳細內容可至都市更新網站/便民服務/下載專區參考相關資料。</p> <p>B、針對資格說明，需於權利變換計畫核定30日內向市府提出申請並應符合下列資格:1. 都市更新事業計畫核定發布實施日一年前，或以權利變換方式實施於權利變換計畫核定發布實施日一年前有居住事實2. 未達最小分配單元且未納入都市更新事業計畫安置者，或符合住宅法第四條社經弱勢者3. 因建物拆除或遷移致無屋可居。</p> <p><b>4-1實施者受任人：弘傑開發事業股份有限公司(李欣怡特助)</b></p> <p>(8) 本案共有部分包含大公及車公，大公部分已攤算至各戶面積，車公部分屬獨立計價，未來有購買車位之所有權人在大公權狀上另有車位權利範圍，並無一物二賣或重複計價之情形。</p>	<p>論，依審議會決議辦理。</p> <p>(7) <b>無爭點</b>：發言人係詢問有無規定可協助安置年長者之問題，業由實施者及更新處於聽證會上說明，倘符合申請資格可依都市更新條例第84條規定提出申請。</p> <p>(8) <b>無爭點</b>：有關車公登記權狀部分，應依地政機關相關規定辦理。</p>

- (三)其餘內容同前次第656次審議會決議事項。同意本案都市更新事業計畫及權利變換計畫經大會審議通過，請實施者收受會議紀錄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。