

臺北市都市更新及爭議處理審議會第675次會議紀錄

115年5月26日 府都新字第1156027082號

壹、時間：民國115年4月27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5月12日府都新字第1156021167號函檢送會議紀錄辦理。

柒、討論提案

一、「擬訂臺北市大同區大龍段三小段40地號等23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 周家棟 02-2781-5696轉3322）

（一）本案討論前，莊濰銓委員已依各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法第8條規定自行離席迴避。

（二）財政局 黃怡潔幹事（書面意見）

1. 本案地籍整理費已採每戶2萬元提列，故請刪除事業計畫表13-8、權利變換計畫表8-8行政規費計算表（表內權利變換登記費用應以申報地價而非公告現值計算）。
2. 事業計畫表13-9、權利變換計畫表8-9計算讓受不動產契據印花稅及營業稅公式二之房屋評定標準價格，地下層之房屋構造單價目前僅以 A 棟標準單價之8成計算，請先以 A、B 棟之標準單價按各棟面積比例計算後，再採8成核計。
3. 事業計畫第13-12頁，成本收入分析（二）實施者部分之更新事業實施經費（不含風險管理費）數值有誤，請修正。
4. 權利變換計畫表10-1土地所有權人及權利變換關係人之應分配權利價值合計數，與第10-1頁所載更新後土地所有權人應分配權利價值不符；另表10-2、10-3實施者及共同出資者之應分配權利價值合計金額亦與本案共同負擔費用不符，請一併釐清修正。

(三) 地政局地價科 陳振惟幹事(書面意見)

天易不動產估價師聯合事務所估價報告書 P.30、P.57比準地土地使用分區「第三種商業區(原屬第三種住宅區)、第三種商業區(原屬第三種住宅區)」誤植，請釐正。

(四) 地政局測繪科 陳政南幹事(書面意見)

無意見。

(五) 交通局 葉志偉幹事(張珮甄代)(書面意見)

前次意見業已修正及說明，爰無意見。

(六) 消防局 陳忠德幹事(書面意見)

本案業於114年3月24日完成審查，本次無意見。

(七) 文化局 姚丹鳳幹事

無文資列管事項。

(八) 都市發展局都市規劃科 關仲芸幹事(楊詠傑代)(書面意見)

1. 審議資料表內實設汽機車及裝卸位請核實填寫。
2. P.9-47法定機車位檢討一欄，依本市土管自治條例第86-1條第二類標準檢討之計算式有誤(分母應為120平方公尺，誤植為100平方公尺)，請修正。
3. 依本府110年1月13日公告實施「臺北市大同區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」規定辦理：「基地內設置私設通路供車輛出入通行者，應於通路側設置至少1公尺以上之人行專用步道。」，爰私設通路需確實非供車輛出入通行方可免依規定檢討留設人行專用步道。有關實施者回應：「針對基地北側(48地號)留設僅供人行專用及消防救災車輛通行之通道，擬將於通道兩側劃設紅線並於地面標示『消防通道』字樣，嚴禁其他各類車輛通行並於人行道側放置標示『禁止車輛進入』之移動標誌，故無需額外設置人行專用步道。」一事，提請討論。

(九) 都市發展局都市設計科 楊子嫻幹事(書面意見)

本案非屬都市計畫劃定之都審地區，另依所附都市更新事業計畫報告書審議資料表、P.9-0~P.9-4所載開發條件，亦無涉都審程序，故無意見。

(十) 建築管理工程處 林品君幹事(顏于雅代)

本案更新範圍內48地號，屬50營字第129號營造執照法定空地，該地號作為基地內建築物主要出入通路與共同出入口到建築線之間的通路，具有類似私設通路的性質，建議48地號維持現況使用，惟提醒其目的是供北側住戶通行，應不具公用地役關係。

(十一) 簡裕榮委員(出席並提供書面意見)

風險管理費之說明部分係報核後發生，如碳稅、低碳建築、建築能效及儲能系統等，建議風險管理費酌降。

(十二) 簡文彥委員(出席並提供書面意見)

1. 8樓住宅使用夾雜於商業大樓間，請補充說明規劃設計合理性及社區管理因應方式。
2. 風險管理費若為地主出資之情形，建議地主出資之人數應予以酌降，以反應地主出資之共同風險負擔。

(十三) 朱萬真委員(出席並提供書面意見)

1. 請教實施者估價團隊，如分割為3戶住宅單元，單價是否會提高，請說明。
2. 提醒是否一樓平面圖(48地號位置)加註「原有…現狀」之文字，再將會中說明開放供人通行之內容補充載明，比較完整。

(十四) 鄭凱文委員(出席並提供書面意見)

1. 商業區(原屬住宅)做住宅使用尚符合土管規定，但若8F 考量合理性改為商辦分回，請依臺北市土地使用分區管制自治條例第86-1條重新檢討商業使用之汽車與機車數量。
2. 若未來陳情人由商辦使用變更成住宅，停車需求也需要檢討符合住宅使用數量。

(十五) 遲維新委員(出席並提供書面意見)

1. 本案所有權人人數較少，人事及風險管理費用請適度調降。
2. 更新後若變更為三戶住宅，為市場上少有的規劃，全棟辦公僅三戶住宅，對市場恐有負面影響，但住辦混合之調整項目已符合通案之修正幅度，建議以其他項目調整。
3. 分割三戶後增加出入梯間應計入公設比，轉管式樓地板墊高等因素也請納入更新後住宅價格評估之調整因素。

(十六) 林光彥委員

1. 有關本案8樓作住宅使用部分，估價金額通常較一般事務所高，若以商業單元規劃則無現有隔間，須後續申請變更合法後再行申請室內裝修許可，相關程序較為複雜，且不排除部分特殊情形無法辦理變更。另提醒陳情人，依規定一般事務所衛浴設施需集中設置，請斟酌考量後續成本及風險，並充分了解法令規範，故建議給予實施者與陳情人時間溝通協調相關情事，也請實施者儘量以減少陳情人找補方案為優先。

2. 建議更新範圍北側(48地號)能於相關文件上註記永久保持行人及車輛通行，並請相關單位補充說明實務可行性。
3. 本案土地所有權人為11位及合法建物所有權人8位，請釐清原始所有權人數，且有土地所有權人自行出資情形，建議實施者酌予調降人事行政管理費及風險管理費，另廣告銷售管理費部分考量市場情況，目前尚無調整之必要。

(十七) 唐惠群委員

有關本案住宅單元估價調整部分，建議實施者新增調整修正項目。另提醒實施者本案目前住宅單元是以一戶估價非分為三戶，倘後續分為三戶，公設比應再行調整。

(十八) 于俊明委員

雖本案於112年報核，但考量現今市況、本案整合時長及實施者利潤，為維持案件穩定，建議維持原提列費率。另請實施者補充說明本案土地所有權人出資情形，且實施者並無產權在本更新案中，將來並無分潤概念，又本案大地主出資達30%，後續實施者分回房地於市場銷售時，超額利潤將相對減少，故請再予說明人事行政管理費、風險管理費及廣告銷售管理費提列原因。

(十九) 都市更新處

依建物套繪圖，雖其營建執照(50營0129號)標示為法定空地，但其現況上仍為私設通路性質，建議於本案後續產權中交代，以於後續建造執照及使用執照中載明48地號不得占用須保持公共通行使用。

實施者說明及回應：

- (一) 本案整合歷時長達11年，過程中包含前期協助地主整合複雜產權及處理整合困難之隱形成本，另實施者於本案完全無產權，屬於受託代辦性質，且本案有30%地主採自行出資，實施者缺乏一般合建的規模經濟利益，增加財務風險。另本案歷經多項設計調整(如配合地主規劃住宅)並說服其他地主同意重行公展皆耗費大量專業行政、設計資源與時間成本，希望爭取依提列標準認列費率。後續同意配合審議會決議事項辦理，調整規劃以利地主需要，以加速都更推動。
- (二) 實施者秉持一貫的立場，願意為地主考量，於陳情人現有共同共有狀態下儘量以不找補為原則，配合規劃適宜單元面積與估價師做合理的價格調整。陳情人翁小姐律師表示目前登記為繼承人3人共同共有，但繼承人有協調比例預計於近日進行所有權分割，翁小姐訴求將該樓層1戶大坪數住宅分割為3戶，以利三位繼承人產權獨立分配並免於產生找補，故承諾將配合

審議會討論決議及陳情人辦竣分割後之個人意願，綜合考量後續規劃及設計。

- (三) 有關本案8樓規劃住宅單元，實施者將釐清並詳實揭露轉管設置影響，另計畫書中對於停車位設置標準之誤植（原每120m²設置1輛，應修正為每100m²設置1輛），確認此筆誤不影響最終總量檢討之正確性，另其餘計畫書圖內容將依委員及幹事意見覈實檢討修正。

決議：

(一) 人民陳情部分

本案尚有所有權人因建築規劃設計疑議未同意參與都市更新，請實施者善盡整合之責妥予溝通協調，並納入計畫書內載明。

(二) 建築規劃設計部分

1. 本案建築規劃設計是否符合土地使用管制及建築相關法令及基地北側現有巷道是否涉及廢巷改道，經實施者說明並經審議會討論，本案無涉及廢巷改道事宜，另更新範圍內48地號後續使用管理部分，應於建築執照列管不得占用且須保持公共通行使用。
2. 本案機車位編號55~59進出動線是否受樓梯影響，以及本案B1機車格位並未依通案重要審議原則集中留設，經實施者說明機車進出動線淨高達2.3公尺，且已將機車格位分區集中設置，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及消防車輛救災動線之檢討，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. 本案信託管理費以報價單之金額信託全額及土地信託50%提列（2,475,000元）提列，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. 本案人事行政管理費(5%)、廣告銷售管理費(6%)及風險管理費(12%)均以上限提列，經實施者說明並經審議會討論後，同意廣告銷售管理費提列6%，另人事行政管理費調降為4%、風險管理費調降為10%。

(五) 權利變換及估價部分

本案估價報告書修正情形、更新後二樓以上均價辦公室817,225元/坪、住宅926,000元/坪（前次會議辦公室823,681元/坪、住宅950,000元/坪），共同負擔比例39.64%（前次會議為40.49%），請實施者依委員及幹事意見檢討修正。

(六) 容積獎勵部分

1. 都市更新容積獎勵辦法：

- (1) #6(建築物結構安全條件獎勵)，同意給予240.18平方公尺(法定容積3.11%)之獎勵額度。
- (2) #10(綠建築標章之建築設計獎勵)，同意給予463.25平方公尺(法定容積6.00%)之獎勵額度，另請實施者依協議書約定取得綠建築候選證書及於使用執照核發後2年內通過綠建築分級評估「銀級」以上。
- (3) #11(智慧建築標章之建築設計獎勵)，同意給予463.25平方公尺(法定容積6.00%)之獎勵額度，另請實施者依協議書約定取得智慧建築候選證書及於使用執照核發後2年內通過智慧建築分級評估「銀級」以上。
- (4) #13(建築物耐震設計獎勵)，同意給予772.08平方公尺(法定容積10.00%)之獎勵額度，另請實施者於使用執照核發後2年內取得「耐震設計標章」。
- (5) #14(時程獎勵)，同意給予772.08平方公尺(法定容積10.00%)之獎勵額度。

2. 臺北市都市更新建築容積獎勵辦法：

- (1) 建築規劃設計(一)，本案規劃建築物南側退縮距離5.7公尺、基地內留設4公尺通路供公眾通行、建築物斜角線距離未超過45公尺，同意給予77.21平方公尺(法定容積1.00%)之獎勵額度。
- (2) 建築規劃設計(二)，本案基地開發設置雨水流出抑制設施，達法定雨水貯留量二倍以上，同意給予77.21平方公尺(法定容積1%)之獎勵額度。
- (3) 建築規劃設計(三)，原則同意給予304.61平方公尺(法定容積3.95%)之獎勵額度，後續授權更新處覈實計算後給予；另請實施者將人行步道以順平處理，並設置標示牌，明確標示留設面積、位置及無條件供公眾通行，並於住戶規約中載明。
- (4) 建築規劃設計(四)，本案尚符合臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則之建築設計類別，同意給予231.62平方公尺(法定容積3%)之獎勵額度。

(七) 請實施者於收受審議會會議紀錄起3個月內與陳情人溝通協調找補金額及住宅單元面積等內容，併同權利變換及估價、聽證紀錄再申請提審議會討論。

二、「擬訂臺北市信義區虎林段四小段38地號等138筆(原120筆)土地都市更新權利變換計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科 鄭雅文 02 2781-5696轉3327)

討論發言要點：

- (一) 本案討論前，遲維新、唐惠群及簡文彥委員已依各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法第8條規定自行離席迴避。
- (二) 財政部國有財產署北區分署(公有土地管理機關)(出席並提供出面意見)
1. 權利變換計畫書(第十一次審議會版)第拾柒章(第17-1頁)所載臺北市政府財政局109年3月20日北市財管字第10930172011號公告「臺北市遷建基地範圍內市有土地處理原則」(下稱市有土地處理原則)，係針對臺北市政府針對遷建基地於都更未購地時，市有土地參與都更之估價基準相關文字內容，該市有土地處理原則無法拘束及適用於財政部國有財產署經營之國有土地，爰請實施者刪除該章節。
 2. 查本案國有土地現與本分署訂立租約之9戶承租人多係以贈與或買賣辦理換約，客觀事實上渠等應非44年臺北市政府公告「臺北市拆遷羅斯福路違章辦法」第5點所稱「…住戶及其直系親屬或繼承人，可無限期使用…」之條件，且現承租人與本分署之租賃契約明確約定為定期租賃關係，爰無實施者所稱現住遷建戶有永久使用(無限期使用)權利，請實施者刪除權利變換計畫書內有關永久使用(無限期使用)權之相關文字及內容。
 3. 據權變計畫書【附錄十七】三家估價報告摘要及領銜之遠見不動產估價事務所(下稱遠見估價師事務所)估價報告書第20頁所載本案估價條件略以，「國有地」之「現住遷建戶」租用本署經營同小段51地號等14筆國有土地，上述土地上之遷建戶為民國44年配合台北市政府公共工程拆遷公告文內，住戶及其直系親屬或繼承人係屬有無限期使用權利，其與國產署訂有土地租賃契約，請依租約所載租金數額計算國有土地之收益價值，納入權利變換。經查遠見估價師事務所依實施者委託按現行國有土地公告地價之5%求取租金收入，扣除管理費後計算各宗國有土地之淨收益，再以市場萃取法求取土地收益資本化率0.8%，據以計算國有土地收益價格(底地權權利價格)。再以各筆國有土地更新前素地價格扣除國有土地收益價格，估算出承租戶更新前之使用權價值。上述估價條件係以107年公告地價為基準計算各筆國有地之淨收益，將更新前國有地素地價格扣除國有地之淨收益，其餘更新前價值差額均分配與各宗土地之承租人，肇致本案國有地權利價值比例僅有37%，剩餘63%皆為地上物所有權人取得，顯不合理且違悖法令規定。又查本案國有土地9戶承租人與本分署續訂國有基地定期租賃契約，故實施者不得逕依前述市府44年拆遷公告文之內容拘束國產署經營同小段51地號等14筆國有土地有無限期使用權，並建議採與「市有土地處理原則」一致性之公告現值方式估價，甚或採不動產估價技術規則第115條規定，將無限期使用權視為權利估價(分為承租人之使用權及所有權人之底地權)，將租約視為契約內容，以承租人每期支付之實質租金，按契約租金之淨收益計算出土地底地權價值，再將素地價值扣除底地權價值後之餘額計算合

法建物權利價值。上開估價方式嚴重低估國有土地權值，均無實質之法源依據及論理基礎，本分署不同意前述估價方式。請市府審視本案估價方式之適法性及合理性。

4. 依都市更新條例(下稱都更條例)第60條第1、2項規定略以，權利變換範圍內合法建築物及設定地上權、永佃權或耕地三七五租約之土地，由土地所有權人及合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人或耕地三七五租約之承租人於實施者擬定權利變換計畫前，自行協議處理。前項協議不成，由實施者估定合法建築物所有權之權利價值及地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約價值，於土地所有權人應分配之土地及建築物權利或現金補償範圍內，按合法建築物所有權、地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約價值占原土地價值比率，分配或補償予各該合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人、農育權人或耕地三七五租約承租人，納入權利變換計畫內。惟：
 - (1) 本案實施者應依前述都更條例第60條第2項規定辦理估價事宜，在估價作業程序上應先行估算合法建築物所有權之權利價值，並於土地所有權人應分配之土地及建築物權利範圍內，按合法建築物所有權占原土地價值比例分配予各該合法建築物所有權人。意係應先計算合法建築物對於土地所有權之負擔並予扣除，而非如三家估價師事務所依照實施者所設定之估價條件而逕行引用承租人無限期使用權計算，以現行公告地價之5%收取租金推算土地收益價值，再扣除管理費推算土地淨收益占該宗土地價值的比例計算分回更新後之權利價值來估算國有土地價值，其餘比例分配予該宗土地之地上物建物所有權人，實有違都更條例第60條意旨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關於權利變換關係人權利價值評估程序，嚴重影響國有土地應分配價值。
 - (2) 不動產估價技術規則第126條之2就權利變換前地上有區分所有建物之基地所有權人未持有該區分所有建物產權者，其土地權利價值之計算方式已明定。又建物折舊額計算應以經濟耐用年數為主，必要時得以物理耐用年數計算。而建物經濟耐用年數表由全聯會依建物之經濟功能及使用效益，按不同主體構造種類及地區公告之，不動產估價技術規則第65條第1項及第66條復定有明文。查本案國有土地上已辦理保存登記之建物，倘經主管機關認定為合法建物，則實施者應說明未依不動產估價技術規則計算，而逕以永久使用權計算國有土地更新前價值，納入權利變換之適法性及合理性何在？並請市府予以督核。
5. 另就本案三家估價報告書提供意見如下：
 - (1) 遠見估價報告書：

- A、第摘要1頁，第三種商業區(特)(遷)誤植為第三種商區(特)(遷)，後續內容亦有同樣誤植處，請整份報告書重新檢視並予以更正。另建物標示：誤植為臺北市信義區虎林段四小段虎林段四小段78建號，請整份報告書重新檢視並予以更正。
- B、第19頁，建物型式：地上23，應漏植「層」，請整份報告書重新檢視並予以更正。
- C、第35頁「(4)建材設備：」空白，未填寫內容。
- D、第112頁第1行「住4比準地比準地成本法」，應屬誤植，請予以更正。

(2)台住估價報告書：

- A、第73頁載借貸資金為2.5%，依108年5月之不動產估價月刊資料顯示，五大行庫平均基準利率為2.63%，請再參酌。
- B、第153頁載，比準戶評估價格為2,160,000元與第188頁載比準戶價格為2,150,000元不一致，請修正。

(3)信義估價報告書：

- A、第38頁載「土地使用強度：原住四容積率為400%」，與第82頁載「土地使用強度：原住四容積率為300%」不一致，請整份報告書重新檢視。
- B、第269頁辦公比準單元最後決定單價誤植為「住宅比準戶最後決定單價」。

(三)臺北市政府財政局(公有土地管理機關)(書面意見)

本局無意見。

(四)財政局 楊佳陵幹事(書面意見)

本局無意見。

(五)地政局地價科 張家銘幹事(何慎筑代)(書面意見)

估價部分前經111年9月26日審議會第560次會議同意，本次無意見。

(六)地政局測繪科 陳政南幹事(書面意見)

- 1.表11-3、11-4土地/建物登記清冊表：有權人更新前土地有預告登記者，請於更新後「其他登記事項」及「他項權利、限制登記情形」欄列明；又「其他登記事項」註記文字內容之「限制範圍」請以更新後所有權人取得權利範圍填載。
- 2.表11-3土地登記清冊表：

(1)更新後部分所有權人漏填(P.11-11)。

(2)更新前為共同共有者，更新後「其他登記事項」之共同共有登記次序文字無須轉載，請刪除。

(3)請載明更新後地號個別之權利範圍合計值，以利檢核。

3.表11-4建物登記清冊表：共有部分含車位時，欄位名稱請標明「非車位權利範圍」、「車位權利範圍」，以利後續登記作業。

4.表11-6建物他項權利登記清冊表：依都市更新條例第61條規定，權利變換範圍內土地及建築物經設定抵押權，除自行協議消滅者外，登載於原土地或建築物所有權人應分配之土地及建築物。本案所有權人王君、許君等人更新前土地設有抵押權，更新後抵押權應登載於分配之土地及建物，爰請補列渠等更新後建物抵押權轉載情形。

5.土地/建物限制登記清冊表：

(1)更新後「權利種類」請填明遭限制之權利種類（如所有權、抵押權等）。

(2)限制登記註記文字之「限制範圍」請以更新後所有權人取得權利範圍填載。

(七) 交通局 蔣以萱幹事(邱垠甄代)(書面意見)

本次會議簡報第28頁針對所有權人（柯君委託薛君）所提虎林街59巷開闢問題，查虎林街59巷（8公尺）未開闢道路，現況已供公眾人車通行，本案基地車輛由虎林街59巷現況進出不受影響；惟停車場出入口涉及未開闢計畫道路土地部分，請實施者依第365次委員會議決議：「針對虎林街59巷周邊計畫道路協助開闢事宜，仍請實施者洽道路用地地主妥予溝通協調整合」。

(八) 消防局 陳忠德幹事(書面意見)

本案係涉及都市更新權利變換計畫案，未涉本局權管，無意見。

(九) 文化局 姚丹鳳幹事(書面意見)

無文資列管事項。

(十) 都市發展局都市規劃科 鄭宇鈞幹事(書面意見)

案涉權利變換部分，無意見。

(十一) 都市發展局都市設計科 楊子嫻幹事(書面意見)

本案前經本府108年2月22日府都設字第1083011531號函都審第1次變更設計核定在案，惟申設單位未於期限內申請建照，致該核定函失其效力，後續應重新提出申請。

(十二) 林光彥委員

1. 本案目前實施者已經變更為「創頂」，但權變計畫書 P.15-2內容仍載實施者為「台北遷建」，故請實施者就計畫書內容通盤檢視修正。
2. 針對560次審議會議決議請實施者就「無限期使用」等意見補充相關說明部分，今日陳情人（包含陳君等7人及國產署）均有提及此議題，請實施者依前次決議結論具體補充說明。
3. 有關國有土地無限期使用權問題，經實施者回應，民國44年羅斯福路拆遷、擴建係屬中央職權，並由中央指示地方辦理，故應有中央承諾遷建戶可無限期使用之文件。然本案審議多年，除從未見此類文件外，國產署亦主張市府規定不拘束國有土地，且即便當時國產署尚未成立，土地權屬及管理者亦仍屬國有土地。今日皆未聽到實施者對此之法律面論述，是以地方政府之公告與規定，如何拘束另一公法人之土地，仍尚待進一步討論。
4. 另針對國有土地租賃契約部分，即使44年公告構成行政處分，且曾存在無限期使用權。惟嗣後使用人與土地所有人（國產署）已另行簽訂定期租賃契約，且雙方是在自由情況下簽約，有如民法上和解性質，應使原爭議的權利狀態變更為承租關係。故就法律判斷，不論原始是否具有「無限期使用權」，簽訂租約之後即為承租關係。且今日尚有地主（承租戶）都表示並無永久使用權，實施者卻主張對方有永久使用權，並將此列入估價條件，有所矛盾。
5. 至於公設比分攤問題，實施者自行提及各戶公設比不一致（同棟同戶型差異達3至6坪），又表示將於計畫通過後再變更施工期間。此部分實施者自知有問題，卻未處理，又要求審議會同意本計畫，程序上有矛盾。
6. 關於本案自提修正部分是否須重行辦理公展，以法律觀念層面，比較基準應為108年公展版本，而非前次（560次）審議會之版本。爰請實施者自行檢驗「本次提案」與「108年公展版本」之比較，若修正幅度過大，建議逕先辦公展再送審；倘自我判斷修正幅度不大，請於下次審議會提出差異比較表供委員確認。

（十三）莊濰銓委員

1. 有關現場陳情提及公設調整部分，請實施者再加強說明公設調整之原因，是否反映估價公設比分攤之其必要及合理性，以及是否影響本案一樓及二樓以上單價之基礎。
2. 另實施者針對現場陳情意見，回應目前整合情形不同意比率尚有22%，但從簡報資料及計畫書內容，無法辨別整合狀況尚高達2成不同意戶未達成共識，亦無法得知不同意戶人數及訴求為何，仍請實施者再加強補充說明。

(十四) 都市更新處

依本市都市更新案自提修正幅度過大處理方式規定，判斷實施者自提修正內容是否幅度過大，係以其變更項目是否符合都市更新簡易變更程序為認定基準。另本次實施者所提變更內容（詳簡報第3頁及計畫書變更差異對照專章），係以第560次審議會審議版本與本次審議計畫內容進行差異比較。

實施者說明及回應：

(一) 承接前實施者之權利義務及後續：

1. 本公司發覺眾多地主與原實施者尚在訴訟中，剛剛陳情人也提到原實施者向很多地主提告，本公司也請原實施者撤銷告訴，這會阻礙本公司與未同意戶的溝通進展，但原實施者並未撤告，希望地主能體諒。
2. 經本公司2年以來的努力，本案同意比率提升約10%，尚有約22%的所有權人未出具同意書，不知將來房子是否能順利全部拆除，本公司擔心拆了房子，地主無法回去住，請求委員們能考慮這方面問題，亦希冀政府能一次幫忙拆除，而本公司仍會善盡溝通協調之責，期能取得全體所有權人之同意。

(二) 現場人民陳情意見：

1. 有關發放拆遷補償費部分，實施者於權變核定後，將依法通知所有權人領取。
2. 陳情人張小姐(委任人吳先生)提及更換選配部分，實施者已依陳情人之意願更換選配內容並修正權變計畫，開會前亦已讓陳情人知悉。
3. 關於陳情人針對調整建築規劃設計部分，係空穴來風，本案無變更建築規劃設計之情事，書圖維持不變。
4. 關於公設比之疑義，本案總登記面積並無減少，但同戶型之公設比有差異之情事，經初步估算，差異最大的標的係於2樓，其面積差異大概落在3~6坪左右，原打算先修正權利變換計畫，但考量不延宕都更進度，故決定於權利變換計畫核定後，於施工期間再辦理變更權利變換計畫，惟地主們先提出此問題，將再審慎思考後續辦理程序。

(三) 針對遷建戶承租國有土地之永久使用權：

1. 國有地承租戶針對無限期使用權部分，係依據臺北市政府民國44年頒布之公告，因公告文提到「住戶及直系親屬或繼承人有無限期使用」，另坡心市場遷建基地都市計畫亦有提到「永久使用權」文字，承租戶有沒有永久使用權係依照市府文件判定，並非估價師單方面做認定。

2. 至於國有地承租戶部分是市有地、部分是國有地、部分是學產地，市有地與學產地都是用公告現值讓售。另本案曾有諮詢律師團隊，律師認為臺北市政府所頒布之公告係屬行政處分，故承租戶是有權利的。

3. 當初有請國有財產署與地上建物所有權人依都市更新條例相關規定自行協調，惟國有財產署不願出面協調，故本案依循都市更新條例第60條進行估價。

(四) 回應都市設計審議失其效力部分，因本案權變審議期間過長，致都市設計審議失其效力，日前已洽都設科，待權變計畫審議通過後，會再重新申請。

(五) 有關是否涉及自提修正幅度過大之情事：

1. 依「臺北市都市更新案自提修正幅度過大處理方式」，計畫審查過程中因自提修正計畫內容幅度過大，不符合都市更新簡易變更程序者，得重行公開展覽及公聽會。再依審議原則規定：「都市更新條例第49條第1項第1款第2目涉財務計畫連動，究以簡易變更或完整變更程序辦理，係以共同負擔比率認定，共同負擔比率減少或維持(實施者自行吸收)且每戶更新後單價不變，因不影響所有權人權益，得以簡易變更程序辦理」。

2. 公展至今除依審查意見修正更新後總銷金額，由188億元調整至190億元外，本次自提修正變更實施者、出資者，及因所有權人更換選配而調整印花稅、營業稅、廣告銷售管理費、風險管理費等共同負擔費用；本案公展版共同負擔比率為36.76%，本次(第11次審議會版)共同負擔比率36.11%，與公展版相較，共同負擔比率減少0.65%，因不影響所有權人權益，故符合都市更新簡易變更程序，無涉及自提修正幅度過大之情事。

決議：請實施者於收受審議會會議紀錄起3個月內，依委員、幹事及公有土地管理機關意見，並針對第560次審議會決議修正情形(含收益資本化率及國有土地無限期使用)，以及公設比、陳情人所提補償金及是否涉及自提修正幅度過大等內容詳予檢討說明，再申請提審議會討論。