臺北市都市更新及爭議處理審議會第677次會議紀錄

115年6月11日 府都新字第1156027823號

壹、時間：民國115年05月18日（星期一）上午9時00分

貳、地點：市政大樓北區2樓N206會議室

參、主持人：討論案一簡瑟芳召集人、討論案2及討論案3陳建華副召集人

肆、出列席單位及人員：略（詳簽到簿）　　紀錄彙整：高俊銘

伍、實施者已於會議中報告，並經委員及幹事充分討論，爰紀錄僅為摘要重點整理

陸、報告提案：依本府115年5月26日府都新字第1156027049號函檢送會議紀錄辦理。

柒、討論提案：

一、「變更臺北市北投區振興段一小段128地號等2筆(原1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 李昀 02 2781-5696轉3413)

有關委員及幹事意見摘要請詳附件

決議：

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

（二）人民陳情部分

本案尚未同意參與更新及估價等陳情意見，請實施者持續溝通協調，並將溝通協調情形納入計畫書內載明。

（三）建築規劃設計部分

1. 有關無障礙車位及裝卸車位未能集中配置於地下層(原核定設置地下一層)，經實施者說明原核定之機械停車設備系統，因設備廠商無法取得專業許可，另經住戶大會議決於1層留設平面無障礙車位及裝卸車位，並將其計入大公，後續將設置活動式車阻、反射鏡、出車警示燈及由物業專人引導等協助車輛進出，並經審議會討論後，予以同意。

2. 有關院落、後院深度比、法定停車位、建築用途及退縮部分之檢討修正情形，經實施者說明符合土管及建管相關法令，並適用112年12月18日修正公布臺北市都市更新自治條例規定，故無需受商業區後院深度比之限制。另

地下停車空間容積檢討及權變計畫書之土地使用分區誤植等，請實施者修正，並經審議會討論後，予以同意。

（四）消防救災部分

有關消防救災空間規劃及修正情形(範圍內設有停車格位），經實施者說明於使用執照取得前向臺北市交通管制工程處申請塗銷停車格，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3,000,000元，請實施者於核定前檢具信託合約並擇低提列，倘未能檢具則刪除，並經審議會討論後，予以同意。

2.本案更新會運作費(5%)、廣告銷售管理費(6%)及風險管理費(16%)，經實施者逐一說明合理性及必要性後，請刪除風險管理費之物調說明，其餘經審議會討論後，予以同意。

（六）權利變換及估價部分

本案權利變換估價報告書修正情形，更新後2樓以上均價864,394元/坪(前次會議863,364元/坪)，共同負擔比34.84%(前次會議35.09%)，經實施者說明修正情形及修正建物他項權利登記清冊，並經審議會討論後，予以同意。

（七）自提修正部分

所有權人於本次審議會前提出換戶需求，十二樓A3戶、B1戶、B2戶局部外牆受面前道路高度限制線影響調整當戶外牆，以及配合土地複丈結果調整鄰房侵占面積，經實施者說明調整後當層樓地板面積及產權面積一致，不影響設計建蔽率，以及共同負擔比率下降不影響所有權人權益，並經審議會討論後，予以同意。

（八）建築容積獎勵部分

1.都市更新建築容積獎勵辦法

(1)#5（高於法定容積部分核計之獎勵)，同意給予1,491.39平方公尺(法定容積57.38%)之獎勵額度。

(2)#6（建築物結構安全條件獎勵)，同意給予260.97平方公尺（法定容積10.04%）之獎勵額度。

(3)#8（協助取得及開闢公共設施用地獎勵)，本案捐贈更新單元範圍內128-4地號1筆道路用地，同意給予10.91平方公尺(法定容積0.42%)之獎勵額度。

2. 臺北市都市更新建築容積獎勵辦法

(1)建築規劃設計(二)，本案基地開發設置雨水流出抑制設施，達法定雨水貯留量二倍以上，同意給予25.99平方公尺(法定容積1%)之獎勵額度。

(2)建築規劃設計(三)，請實施者將人行步道以順平處理，並設置標示牌，明確標示留設面積、位置及無條件供公眾通行，並於住戶規約中載明，原則同意給予240.08平方公尺(法定容積9.24%)之獎勵額度，後續授權更新處覈實計算後給予。

3.其他獎勵項目：本案申請高氯離子混凝土建築物重建容積獎勵部分，依本府都市發展局99年7月30日府都建字第09964214600號函，給予1,227.18平方公尺(法定容積47.21%)之獎勵額度。

（九） 聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	大會決議
1	**曹○○(案件當事人)(書面意見)** 本棟建物已無人居住，近日常發生地震及宵小入侵行竊及掉落物發生，已有公安及治安隱憂，是否懇請相關審查單位加速審理流程，儘速早日拆除，避免相關意外及憾事發生，本人實在無法承擔相關憾事的責任與能力。	**1-1實施者受任人：** **邑相更新規劃股份有限公司** **張大任副總經理** 謝謝指教，後續實施者及規劃單位均將配合市府審查程序以儘速完成本案。	**無爭點：**有關都市更新程序加速，依都市更新條例規定辦理。
2	**楊○○(委託人 李○○)(案件當事人)(書面意見)** 前言與背景說明： 針對本都市更新案(原中國名門大樓海砂屋改建合作案)，陳情人李○○(下稱本人)為配合都市更新之推動，前已分別於民國 96年9月20日與原實施者(樺資建設開發股份有限公司)，以及於民國103年7月25日與整合代表簽署兩份備忘錄，雙方就本案改建後之權利分配與補償條件達成明確之書面協議。	**2-1實施者受任人：** **邑相更新規劃股份有限公司** **張大任副總經理**	

序號	發言次序	答覆	大會決議
	現本案實施者已變更為都市更新會(下稱現實施者)。本案得以順利推動至今，實仰賴地主前期基於對實施者承諾所建立之信賴。為保障本人合法財產權益，特於本次聽證會提出以下訴求，懇請主管機關及審議委員明察。 具體訴求主張： 1.現實施者應基於誠信原則，概括承受並履行前手之備忘錄承諾。 都市更新首重誠信與地主信賴之保護。現實施者既接續辦理本都市更新案，承接了本案之開發利益，即應基於權利義務概括承受之精神，履行前手實施者與地主間已達成之協議。懇請審議要求現實施者必須將下列備忘錄之約定條件，如實納入本次送審之「權利變換計畫」中。 2.權利變換之分配坪數與價值保障 依103年7月25日備忘錄第2.1條約定，本人名下274號9樓與276號9樓房產參與都市更新，依權利變換方式辦理後，所分配更新後新建物產權必須超過105.41坪。該更新後新建產產權坪數係依權利變換計畫核可之平均單價計算之，且本人亦同意依約負擔新建物之共同負擔造價成本。此為本人參與本案之核心分配條件。 3.優先選配權與特定樓層之保障 現實施者於辦理選配作業及權變計畫時，應保障本人以下權利：	1.~4.本案初期由建設公司擔任實施者所簽訂之相關契約及承諾事項，惟後續因建設公司有財務問題，本案才改由全體住戶自組都市更新會並擔任實施者，故陳情人訴求要比照建設公司給予之條件及承諾事項，與更新會無關，故本案分配選屋事宜均依都市更新相關規定及流程辦理，建請陳情人見諒。若有更換選配單元需求，實施者會協助辦理，但以不影響其他所有權人權益為限。	**1.~4.不予採納:** 本案選配內容及權利變換分配依事業計畫所載選配原則及都市更新條例等規定辦理，有關過去簽約內容，非本更新審議會審議權責。

序號	發言次序	答覆	大會決議
	(1)最高樓層選配權：依103年備忘錄第2.3條，本人就上述兩户9樓房產，得優先選配新建物之「最高樓層」房產，並依據核定之權變價值進行找補差額。 (2)頂樓優先購買權：依96年備忘錄第五條，本人於本案改建後，享有優先購買頂樓之權利。 4.原有特殊使用空間與增建物之補償與分回約定 依96年9月20日備忘錄，實施者承諾於改建後履行以下關於原頂樓之分配與補償： (1)頂樓加蓋補償：原頂樓加蓋(含空中花園，且花園用材由本人優先回收)，需補貼本案改建後2樓以上之25坪房屋。 結語：本人全力支持海砂屋之改建，以維護居住安全，但「居住正義與財產權保障」不容因實施者之更迭而被抹滅。 懇請主管機關及審議委員將上述兩份備忘錄之約定事項列入聽證會正式紀錄，並督促現實施者正視地主訴求，將上開分配條件具體落實於權利變換計畫中，以昭公信並促成圓滿都更。		
3	**楊○○(委託人 李○○)(案件當事人)(書面意見)** 主旨：為申明對台北市北投區明德路○號等(代表號)，坐落北投區振興段一小段128地號等1筆土地之土地都市更新權利變換案，申明人等5人應分配之權利價值表示異議。 說明：	**3-1實施者受任人：** **邑相更新規劃股份有限公司** **張大任副總經理**	

序號	發言次序	答覆	大會決議
	1.有關上個月7月15日召開的公聽會，裡面討論的內容，自主更新會於7月31日開會，並沒找我們9樓未同意戶做商討，只是幾位委員自行開會決議，對於改建時程進度毫無正面幫助，因此希望貴處可以搭起溝通的平台讓整建案可以百分之百通過，儘早實施重建計劃，避免將來遭遇到的抗爭，預防做準備。 2.這次8月31日又要再開住戶大會，希望貴處可以居中協調，大樓委員與9樓住戶的協調共識，謝謝!若是可以派員參與，就不勝感激!	1.~2.本意見是先前113年8月所提，陳情意見已有放入計畫書內，今日針對本意見再次說明：先前貴住戶也有針對9樓估價問題提出意見，希望針對9樓的估值可以提高，由於這部分涉及到估價師的專業，並不是理事會就能逕自決定，且估價條件的調整會牽涉權利變換計畫所有權人價值的異動，因此經113年07月31日理事會及113年8月31日會員大會討論後，將該陳情之意見，納入計畫書中，提供給審議委員參考，未來則依照審議會審查結果為準。	**1.~2.不予採納**：有關涉及會務部分，更新會應依都市更新會設立及管理解散辦法規定辦理，並妥為與未同意戶溝通協調。至未協調完成依都市更新相關規定辦理。

（十）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 顏碩廷幹事（書面意見）

經檢視實施者已配合說明或修正完成，餘風險管理費意見，依更新處意見提請大會討論。

（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）

表11-6建物他項權利登記清冊序號11及12設定權利範圍誤植。

（四）交通局 曾佑民幹事(張哲領代)（書面意見）

1. 依都更審議原則，車道出入口集中設置一處原則，本案規劃裝卸車位及無障礙車位於地面層，形成三處破口且破口寬度過大，恐有行人通行安全疑慮，請再檢討。

2. P.9-49，

(1)本案地面層車道出入口地坪與人行道鋪面顏色不易區分，請規劃以不同顏色區分。

(2)車道出入口鋪面系統避免使用車道磚且延續人行道鋪面型式，請於圖說中標示清楚。

（五）消防局 廖家銘幹事（書面意見）

1. 本案涉及消防車輛救災動線及救災活動空間部分，依「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，本局無修正建議，後續仍應以建築物竣工查驗雲梯消防車實車測試結果為準。

2. 另為利救災，請建築管理工程處於建造執照注意事項列表註記「建築物竣工後，救災活動空間範圍內須保持淨空，無交通號誌、停車格、路燈、變電箱、雨遮、裝置藝術、植栽等固定障礙設施，且救災活動空間垂直上方亦均保持淨空，無高壓電線或其他纜線等，不影響雲梯消防車停放及操作。」。

（六）都市發展局都市規劃科 關仲芸幹事（書面意見）

(P.5專案小組Ⅱ-6)本案後院深度比檢討說明涉更新相關法令之法令適用時間，請更新處協助檢視，餘皆依前次意見修正完竣，無新增意見。

（七）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.9-1~P.9-4所載開發條件，亦無涉都審程序，故無意見。

（八）建築管理工程處 林品君幹事(顏于雅代)

本案地下停車空間容積檢討有誤；地下二層及地下三層將三部沒有實際設成倉儲式機械車位計入容積扣除，請建築師說明。

（九）簡文彥委員(出席並提供書面意見)

1. 建築面積檢討表應為第一種商業區，權變計畫書誤植為第三種商業區。

2. 使用分區為「道路用地」非「計畫道路」。

（十）簡裕榮委員(出席並提供書面意見)

風險管理費內之說明述及「事業計畫報核為103年，物價基準日之營建工程物價指數，及營建費用調漲甚多」，此說明與本案為更新會，其營建工程費係依實際發包金額，有矛盾之處，建請實施者補充說明，併調整敘述

內容。

（十一）莊濰銓委員

估價師在進行估價時皆有考量合法建物價值，建商常口頭表示有頂樓之使用權，惟都更時估價師僅能針對合法使用權之建物進行估價，倘頂樓增建無法提出相關證明文件時，估價師亦無法擅自考量其使用效益，本案於40年前完工，須釐清9樓住戶與當時的建商購入時，是否有「頂樓使用空間」之約定專用使用權及相關證明文件。

（十二）彭志文委員

請實施者確實將人行道順平處理並做好區隔。因基地條件限制，車道出入口較無法再進行調整，有關實施者所提於地面層之裝卸車位及無障礙車位進口處皆會安裝警示設施，並請引導人員協助車輛進出提升安全性，請實施者落實相關配套措施。

（十三）都市更新處

有關商業區後院深度比規範於臺北市都市更新自治條例，該條例於112年12月18日修正，因本案已於113年申請第二次公展並適用新法，故無需受商業區後院深度比之限制。

二、「擬訂臺北市信義區雅祥段四小段97地號等16筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科　鄭雅文　02　2781-5696轉3327)

有關委員及幹事意見摘要請詳附件

決議：

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

（二）人民陳情部分

1. 本案聽證意見及第648次審議會陳情意見（範圍外同小段96地號道路用地納入、同小段99地號市有地占用及分回房地權利價值處理、興雅福德宮廟方設施保留、順安宮保存及拆遷補償等）之溝通協調情形，請實施者持續溝通協調，並將溝通協調情形納入計畫書內載明。

2. 本案尚未同意參與更新所有權人，請實施者持續溝通協調，並納入計畫書內載明。

（三）建築規劃設計部分

1.本案建築規劃設計是否符合建管相關法令規定，經實施者說明皆符合規定，並經審議會討論後，予以同意。

2.本案汽車停車需求是否能於基地內自行滿足，經實施者說明基地周邊公共運輸可及性高又本案車戶比已達0.67%，且已開挖至地下4樓不宜再深開挖，並經審議會討論後，予以同意。另針對商業使用臨停及裝卸需求，請實施者在管理規約中載明，裝卸車位與垃圾車共用之使用時間分配。

3.本案車道出入口緩衝空間之檢討，考量本案出入口位於轉彎處，請實施者將車道坡度調整為1/7，提高自人行道內境界線起算之緩衝空間距離，並增設相應之止滑及警示設施；另請補充標示充電車格、垃圾車格位於裝卸貨車格進出軌跡及提供較高解析度之圖說等，並經審議會討論後，予以同意。

（四）消防救災部分

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

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

（五）財務計畫部分

本案人事行政管理費(4.5%)、(廣告)銷售管理費(6%)及風險管理費(13.72%)皆以上限提列，經實施者說明合理性及必要性，並經審議會討論後，予以同意。

（六）權利變換及估價部分

本案權利變換估價修正情形、二樓以上均價由1,006,727元/坪修正為1,010,508元/坪(是否反映轉管)、共負比由42.51%修正為40.16%，有關土地清冊表誤植部分請修正，並經審議會討論後，予以同意。

（七）自提修正部分

1.本案補增列其他土地改良物拆遷補償費6,814,594元(面積1,704.87平方公尺)部分，經實施者承諾自行吸收相關費用，不影響所有權人權益，並經審議會討論後，予以同意。

2.有關實施者自提修正選配換戶(權變戶興雅福德宮及協議戶)部分，經實施者說明換戶後全案共同負擔比率下修，且不影響所有權人之權益，並經審議會討論後，予以同意。

3.本案實施者自提修正B1-2車位規格部分，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

（八）建築容積獎勵部分

1.都市更新建築容積獎勵辦法

(1)#6（建築物結構安全條件獎勵），同意給予289.23平方公尺（法定容積5.05%）之獎勵額度。

(2)#8（協助取得及開闢公共設施用地獎勵），本案捐贈更新單元範圍內101、103、105、107地號等4筆道路用地，同意給予253.09平方公尺（法定容積4.42%）之獎勵額度。

(3)#10（綠建築標章之建築設計獎勵），同意給予343.44平方公尺（法定容積6%）之獎勵額度；另請實施者依協議書約定取得綠建築候選證書及於使用執照核發後2年內通過綠建築分級評估「銀級」以上。

(4)#11（智慧建築標章之建築設計獎勵），同意給予343.44平方公尺（法定容積6%）之獎勵額度；另請實施者依協議書約定取得智慧建築候選證書及於使用執照核發後2年內通過智慧建築分級評估「銀級」以上。

(5)#12（無障礙環境設計獎勵），同意給予171.72平方公尺（法定容積3%）之獎勵額度；另請實施者依協議書約定於使用執照核發後2年內通過住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙環境「第二級」以上。

(6)#13（建築物耐震設計獎勵），同意給予114.48平方公尺（法定容積2%）之獎勵額度；另請實施者依協議書約定於使用執照核發後2年內通過住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能「第三級」以上。

(7)#14（時程獎勵），同意給予400.68平方公尺（法定容積7%）之獎勵額度。

2.臺北市都市更新建築容積獎勵辦法

(1)建築規劃設計(二)，本案基地開發設置雨水流出抑制設施，達法定雨水貯留量二倍以上，同意給予57.24平方公尺(法定容積1%)之獎勵額度。

(2)建築規劃設計(三)，請實施者將人行步道以順平處理，並設置標示牌，明確標示留設面積、位置及無條件供公眾通行，並於住戶規約中載明，原則同意給予706.74平方公尺（法定容積12.35%）之獎勵額度，後續授權更新處覈實計算後給予。

(3)建築規劃設計(四)，本案經檢討尚符合臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則之建築設計類別，同意給予171.72平方公尺（法定容積3%）之獎勵額度。

(4)促進都市更新(二)，本案計有6棟4層樓合法建築物，且無設置電梯設備，同意給予72.31平方公尺(法定容積1.26%)之獎勵額度。

3.本案申請都市更新容積獎勵合計2,924.09平方公尺(法定容積51.08%)，已超過法定容積之1.5倍上限，故以上限2,862.00平方公尺(法定容積50%)計列。

（九）114年11月12日第二次聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	大會決議
1	**王○○(當事人)** (1)有關交通局王幹事書面意見臨停需求：綜-14、事業P.附錄-99、及管理規約(五)附錄49頁，實施者北城建設居然訂定管理規約”本案所有權人....未來不得再要求本市交通單位開放基地路邊停車或裝卸貨，以免影響外部交通。” 據都更計劃案所述本案店舖10戶、住宅148戶，實施者北城僅規劃設置1席”地下室車位”供裝卸貨物甚至該席車位還要與垃圾車共用，請問都更處這真的夠用嗎？ 事實上日常裝卸貨不僅店鋪有需求、未來郵差&物流交寄包裹、送信、住戶搬遷裝潢運送家俱等等，一般送貨卡車及物流根本	**1-1實施者受任人：弘傑城市開發股份有限公司(陳玉璟副總)** (1)經評估，本案1席足夠裝卸及垃圾暫停使用，不須申請路邊裝卸車位。	(1) **依審議會決議辦理：**有關發言人所提路邊臨停及裝卸停車部分，業提會討論，依審議會決議辦理。

序號	發言次序	答覆	大會決議
	不可能進入社區地下室，如果本案社區路邊沒有設置卸貨專用停車位，勢必造成到處違停狀況，屆時周邊交通會更混亂；故建議實施者北城建設能向台北市交通局申請至少1席路邊『專屬裝卸空間』即本案貨車裝卸區，另外還要加設黃線臨停區以保障行人上下車的安全。		
	(2)綜-3修正說明(一)&(二)有關興雅福德宮與實施者協調結果，將鄰房占用面積55.79㎡擴展到60.05㎡，完全無視都更住戶們的權益亦無討論；進而在管理規約附錄-49頁(十二)僅標示【本案更新單元範圍內99及106地號有鄰房占用情形60.05㎡，容積率檢討不影響，應載名於買賣契約。】然後就沒有後續了。 在綜-49興雅福德宮的陳情內容明白表示【每年按期(3月1期)繳納土地使用費】;然在台北市寺廟占用市有土地處理要點(參見附件一)，即明訂規範、簽訂契約、另還繳交租金或使用補償金。 今在本案都市更新計畫案裡完全找不到任何與興雅宮的契約與規範，然僅看見地主財政局發函給都更	(2) A.興雅福德宮部分占用本更新單元之情事，經實施者與興雅宮積極協商後，僅得拆除宮廟主體前方透明採光罩及廁所，故占用面積計算後為60.05㎡，該占用部分僅影響建蔽率由44.80%調整為44.89%，未影響容積率，本案設計時已將鄰房占用面積納入考量，基地法定建蔽率為45%，本次鄰房占用面積增加，仍符合建蔽率規定，故建築設計內容皆無異動，未影響住戶權益。 B.雖然興雅福德宮確實佔有本更新單元部分土地，但基於敦親睦鄰及地方信仰中心之特殊情況，未來實施者盡可能與該宮協商陳情人提出訴求方案。	(2) **無爭點**：針對廟宇占用部分後續應繳交土地使用費，係依市有土地管理機關相關規定辦理。另地上物後續處理方式，屬實施者與廟方間契約合意內容，非屬審議會權責。

序號	發言次序	答覆	大會決議
	處(參見附件二)說明：本案權利變換範圍內占有他人土地之舊違章處理事宜，由實施者提出處理方案、妥處逕復;兩手一甩，似乎跟財政局毫無關係。 目前看來本案侵占無法可管、既無契約規範也無補償金，財政局推託實施者規劃，甩手市有地被佔用的麻煩，轉嫁給最弱勢的都更市民，未來既要多繳持分的地價稅，出售還要多付從未使用的持分增值稅，實在是苦不堪言。		
	(3)依照地主與實施者簽訂之合建契約書(見附件三)第八條信託執行之五、「建經公司」應設立信託專戶控管本案乙方所分得之房地銷售之自備款及銀行融資款項，專款專用於本案相關工程。然見附件四-第一銀行不動產信託契約書裡完全沒有提到建經公司設立專戶控管本案乙方所分得之房地銷售自備款及銀行融資款項信託事宜。 另查本計畫案13-1拾參、財務計畫一、成本說明估算表之柒、管理費之三、信託管理費總價為“零”，亦標註：本案無提列。(見13-2頁)這讓人	(3) A.合約內容係指建經公司就設立於銀行之信託專戶控管，與一銀信託契約書並無牴觸。本案未來將辦理資金信託，為降低地主負擔，信託費用由實施者自行吸收，故未提列於共同負擔費用當中。 B.實施者分回房地銷售自備款將納入信託專戶。 C.自備款撥入金額並未包含於自有資金項下，現金流量表中未提列銷售自備款之金額係因本案尚未決定是否預售，但從現金流量表中得知即便本案未預售，現金流量亦屬可行。 D.本案已有信託契約，後續將於計畫書附錄檢附信託契約。	(3) **無爭點:**發言人提及信託內容屬雙方合意契約，非屬審議會權責；且實施者聽證業說明已簽信託契約，並由實施者自行吸收，不提列共同負擔，故無爭點。

序號	發言次序	答覆	大會決議
	很匪夷所思？難道資金方面不設立信託專戶嗎？ 13-10標示表13-14收入說明表依平均單價估計銷售總收入總計4,696,553,056元；這是否表示實施者一定會分得房地銷售自備款？那是否就應納入信託專戶呢？ 13-13標示表13-15現金流量表-專案融資(營建費用70%)總額為908,155,038，其自有資金總計682,280,000，然未見房地銷售自備款的撥入金額？是否是包含在自有資金項下呢？ 13-11標示四、實施者風險控管方案-標示本案未來將會辦理資金信託，實施者將於受託單位業務部門開立資金信託專戶…此部分實施者並未揭示契約內容，其對象是哪個單位？其信託契約內容是否包含本案乙方所分得之房地銷售之自備款及銀行融資款項亦未說明是否全數納入？其相關內容鑑請都更處把關並公開契約內容，讓地主們能夠安心、放心。恭祝大會圓滿成功!感恩!。 書面資料詳後附件1		
2	**松山順安宮(當事人)(委託林○○)**	**2-1實施者受任人：弘傑城市開發股份有限公司(陳玉璟**	

序號	發言次序	答覆	大會決議
		副總)	
		實施者團隊現場回覆內容：	
	(1)都更完成後，順安宮是否有優先承租或原地回遷的保障？	(1)順安宮為位於市府財政局土地上之土地改良物，且財政局參與都更後已選配社會住宅，故順安宮應無優先承租權。	(1)~(2)**無爭點**：發言人僅詢問順安宮是否可原地安置保障部分，業經實施者於聽證會上說明，且實施者已協助尋獲順安宮安置地點，故無爭點。
	(2)若順安宮拆遷後改建，市府或更新單位是否會協助協調續租或提供替代地點？	(2)因都更後已規劃為住宅及店面使用，故無法提供順安宮續租計畫。若未來順安宮有需求，實施者會協助尋找替代地點。	
		實施者團隊現場回覆內容：	
	(3)順安宮若被拆除，補償基準依據何在？是否包含廟宇建築物、神明安座及文物搬遷成本？	(3)本案將於審議會時，由估價師查估計算提列順安宮及興雅福德宮之殘餘價值，但不包含順安宮神明安座及文物搬遷費用(非屬共同負擔提列項目)。 **(3)書面補充內容：** 順安宮占用範圍包含宮廟主體、辦公室及廟前攤販等三個部分，其中辦公室及廟前攤販已搬遷清空，針對宮廟主體搬遷費用尚在協調中，目前實施者已協助尋獲順安宮安置地點。本案將發放該項拆遷補償費用，且不列入共同負擔費用。	(3) **無爭點**：有關發言人提及拆除補償依據，查松山順安宮係未辦理登記之其他土地改良物，故依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定檢討。
		實施者團隊現場回覆內容：	
	(4)順安宮是否可要求更新單位提供順安宮暫時安置與重建費用？	(4)本案將於審議會時，由估價師查估計算提列順安宮及興雅福德宮之殘餘價值，但不包含重建費用。 **(4)書面補充內容：** 實施者已協助尋獲順安宮安置	(4) **不予採納**：有關發言人提及可否增列安置及重建費用部分，惟查松山順安宮占用本府財政局所屬管理土地（同段99地號）且

序號	發言次序	答覆	大會決議
		地點。	未辦理登記之其他土地改良物，業經實施者於聽證會上說明。
	(5)順安宮是否有保存價值，曾諮詢文化局或民政局宗教科意見？	(5)本案已經文化局回函，範圍內未涉及具保存價值之文化資產。	(5) **無爭點**：發言人所詢業經文化局110年10月29日北市文化文資字第1103040387號函回復未涉及具保存價值之文化資產，故無爭點。
		實施者團隊現場回覆內容：	
	(6)因目前順安宮遭佔用，目前信件常遭第三人截留，導致行政程序上權益受損。為確保順安宮得以接獲正式通知與行文文件，請市府及更新事業單位更正及登錄通知地址為：110台北市信義區松隆路26號	(6)有關前段所述占用等事宜，實施者無法查明，但實施者會配合新增通訊地址。	(6) **予以採納**：有關發言人提及機關所寄送信件時常被第三方截留，請本處新增通訊地址，故予以採納。
	(7)請問市府與更新單位是否已就順安宮的地上物及使用權益進行估價？估價基準為何？	**(7)實施者團隊現場回覆內容：** **2-2實施者受任人：巨秉不動產估價師聯合事務所(李方正副所長)** A、順安宮無查估更新前權利價值比例。 B、本案就順安宮地上物部分，已由估價師查估計算提列順安宮及興雅福德宮之殘餘價值，未來將於審議會上提出修正內容。 未登記建物之使用權並非更新前價值評估範疇，因此並未估算順安宮使用權價值。	(7) **無爭點**：有關發言人提及地上物使用權價值及估價基準部分，因松山順安宮占用本府財政局所屬管理土地（同段99地號）且未辦理登記之其他土地改良物，故依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定檢討，並應由實施者委託專業估價者查估建築物殘餘價值，故無爭點。 (8) **依審議會決議辦理：**

序號	發言次序	答覆	大會決議
	(8)順安宮雖未登錄為文化資產，但是否可依宗教性質與地方信仰功能，請求保存或遷建補償？ (9)是否可請市府協助委託公正第三方(如估價師)評定寺廟地上物及使用權價值。	(8)順安宮非屬文化資產，故目前僅由估價師查估計算提列順安宮之殘餘價值。 (9) **實施者團隊現場回覆內容：** **2-2實施者受任人：巨秉不動產估價師聯合事務所(李方正副所長)** A、順安宮無查估更新前權利價值比例。 B、本案就順安宮地上物部分，已由估價師查估計算提列順安宮及興雅福德宮之殘餘價值，未來將於審議會上提出修正內容。 未登記建物之使用權並非更新前價值評估範疇，因此並未估算順安宮使用權價值。	有關發言人提及請求保存或拆遷補償部分，業提會討論，依審議會決議辦理。 (9) **不予採納：**有關發言人詢問可否由第三方評定地上物使用權價值部分，應由實施者委託專業估價者查估建築物殘餘價值。
3	**吳○○(當事人)(委託林○○)(利害關係人)** (1)事實概述： A.北城建設開發股份有限公司(下稱北城公司)與本人林00於民國(下同)109年5月13日簽署「台北市信義區雅祥段四小段97地號等18筆土地開發整合委託契約」(下稱系爭委託契約，參證物一)，由北城公司委託本人辦理台北市信義區雅祥段四小段97地號等18筆土地(下稱系爭18筆土地)所有權人、	**3-1實施者受任人：弘傑城市開發股份有限公司(陳玉璟副總)** **(1)~(4)實施者團隊現場回覆內容：** A、本案費用系依110年1月15日公告之共同負擔提列總表提列，其中發言人所提及之整合費用非屬提列項目。 B、有關陳情人所提弘傑規劃費用，於提列標準裡不僅有都市更新規劃費，尚包含建築師設計費用、估價師費用、測量費用及交通影響評估費用等，均屬依	**(1)~(4)無爭點：** 關發言人所提委辦事項係實施者與整合者屬私約糾紛，非屬審議會權責，故無爭點。

序號	發言次序	答覆	大會決議
	合法建物所有權人、興雅宮及順安宮簽定合建契約書(下稱系爭委辦事項)，委託報酬為新臺幣(下同)1,840萬元。 B.雙方於112年3月3日再簽署補充協議書，將系爭委託契約有效期限延長至114年5月12日(參證物一)。 C.雙方於113年1月15日再簽署補充協議二書，約定由北城公司先給付本人委託報酬之一部分142萬(參證物二)。 D.嗣114年5月13日，北城公司以114北雅字第20250513號函通知本人，上開已簽署契約書件皆已過期失效(參證物二) (2)本人業已完成全部系爭委辦事項(即合建契約之簽署)，嗣114年10月最後一畸零地所有權人信託登記完成後，屆時北城公司應於7日內給付本人410萬元(即開發整合費用之百分之三十等於552萬元，扣除北城公司先前已給付之142萬元，尚餘410萬元)。 A.按本案全部地主全部簽署合建契約書後，系爭委辦事項即已完成；嗣全部地主簽署信託契約書後，北城公司應給付本人之開	法可提列項目，請陳情人體諒因整合費非屬政府規範之提列項目，故無法提列。 **3-2臺北市都市更新處（邱士誠幫工程司）** (1)本案適用110年1月15日公布之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定提列，提列總表規定內尚無土地開發整合費用，故依相關規定無法提列。 **3-3北城建設開發股份有限公司(負責人洪春木)** (1)依本案實施者與林小姐雙方合約內所載，範圍內除私地主須全數同意及辦理信託完成外，尚有地上物順安宮及興雅宮亦須取得同意，本案目前尚未取得順安宮及興雅宮之同意，另有一位地主亦未辦理信託，然雖林小姐尚未達成約定作業內容，但實施者考量林小姐之付出，已有先行支付費用予林小姐，對於林小姐針對本公司及本人名義之誣衊，本公司特此澄清，本公司是有信用之公司，非如林小姐所述，也請林小姐完成應辦理事項，本公司必將依約履行應盡之義務。	

序號	發言次序	答覆	大會決議
	發整合費用第一階段付款條件即已完成，北城公司應於7日內給付本人開發整合費用之百分之三十，有系爭委託契約第二條、第三條、第五條第一項約定可稽。 B.查本人於109年5月13日簽署系爭委託契約後，即全力投入委託事項之辦理，多次親自拜訪系爭18筆土地之所有權人、合法建物所有權人、興雅宮及順安宮進行協調，經本人全心全意多方奔走，順利與上開系爭18筆土地之大多數權利人簽署合建契約書，使北城公司順利在111年11月25日完成都市更新事業計畫送件報核，其餘3戶亦在113年簽署合建契約書完畢，達成100%同意合建，本人亦不辭辛勞的協調系爭18筆土地之權利人完成信託登記，截至114年4月為止，除有一畸零地所有權人因久居美國，表示須於114年10月時方能返台辦理外，其餘權利人均已完成信託登記。 C.故本人業已完成全部系爭委辦事項(即合建契約之簽署)，嗣114年10月最後一畸零地所有權人信託登記完成後，屆時北城公		

序號	發言次序	答覆	大會決議
	司應於7日內給付本人410萬元(即開發整合費用之百分之三十等於552萬元，扣除北城公司先前已給付之142萬元，尚餘410萬元)。 (3)詎料北城公司卻在本人完成系爭委託契約所定之委辦事項後，於114年5月13日發函(114北雅字第20250513號)通知本人相關簽署契約書件皆已過期失效，本人於114年7月23日透過律師函(114湛營字第8108號)向北城公司請求給付委託報酬，北城公司復於114年8月4日函覆(114北雅字第2025080401號)否認本人已完成委辦事項；嗣北城公司董事長洪春木與本人在114年9月2日會面協調，北城公司列席人員表示會盡快計算應給付之委任報酬並函覆本人，結果迄今仍無下文，顯見北城公司透過違反誠信原則之法律手段，企圖規避應給付本人之委託報酬。 (4)茲有附言者，北城公司與弘傑城市開發股份有限公司(下稱弘傑公司)簽訂「辦理都市更新委託服務合約書」，而弘傑公司尚未完成合約所載全部工作內容，但北城公司已將工		

序號	發言次序	答覆	大會決議
	作費用800萬元提列至費用總表；反之北城公司與本人定有開發整合委託契約，且本人已完成契約所定之委辦事項，已如前述，卻未將本人之委託報酬提列至費用總表，更透過解除契約企圖規避給付委任報酬之義務，兩者相互以觀，可知北城公司不具備實施者應有之良好信譽及公開透明。 A.按實施者從更新案的啟動至更新完成期間，所進行土地整合、人事、庶務等行政作業、各項法律、會計等支出所需費用，均應在都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列，都市更新條例第51條、都市更新權利變換實施辦法第19條第1項第7款、臺北市政府都市發展局113年10月30日北市都新字第1136034237號函都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表均定有明文。 B.查北城公司與弘傑公司簽訂「辦理都市更新委託服務合約書」，姑不論北城公司身為本案實施者，理應具備全案管理及計畫執行能力，卻將劃定更新單元、擬定事業計畫及權利變換計畫、計畫執行等		

序號	發言次序	答覆	大會決議
	各重要階段之會議主持、相關書圖文件、相關行政作業程序、自辦公聽會、公開抽籤、相關權益通知書收發、文件審核之工作，全數外包給弘傑城市開發股份有限公司，則北城公司是否具備擔任實施者之能力、抑或透過外包浮報費用，藉此在權利變換計畫中謀求自身利益，已令人存疑。復觀弘傑公司尚未完成合約所載全部工作內容，但北城公司已將工作費用800萬元提列至費用總表；反之北城公司與本人定有開發整合委託契約，且本人已完成契約所定之委辦事項，已如前述，卻未將本人之委託報酬提列至費用總表，更透過解除契約企圖規避給付委任報酬之義務，兩者相互以觀，北城公司是否具備實施者應有之良好信譽及公開透明，令人存疑。書面資料詳後附件2		
4	**黃○○(當事人)** (1)請釋疑： 目錄柒：五、更新前後權利價值估價結果P.目錄7-1 、 P.131/P.224 、 P.146/P.224 地號97：更新前權利價值	**4-1實施者受任人：巨秉不動產估價師聯合事務所(李方正副所長)** **(1)(2)實施者團隊現場答覆內容：** 陳情人所有建物為基隆路一段101巷29號2樓，陳情人所述地價為平面地價，尚未經立體化地價處理前之金額，故該270	(1)(2)**依審議會決議辦理:**本案估價報告書修正情形業提會討論，依審議會決議辦理。

序號	發言次序	答覆	大會決議
	$2,702,968/坪，15.46㎡地號97-1：更新前權利價值$2,702,968/坪，21.08㎡合計36.54㎡(11.05335坪)，11.05335坪*$2,702,968/坪=$29,876,851 更新前土地權利價值$26,647,531應更正為$29,876,851 目錄：8-11請更正。 (2)請釋疑： 目錄表10-2土地及建築物分配清冊P.156/P.224 目錄表10-1更新前土地權利價值$26,647,531應更正為$29,876,851，應分配權利價值(A)$42,318,051(請提供更正後的更新前權利價值)計算式。	萬/坪為全棟平均地價，而因陳情人為2樓建物所有權人，故其立體化後地價會較全棟平均地價低，估價報告書已有載明相關計算式，如有疑問也可會後再與您說明。 **書面補充說明：** 實施者已與陳情人說明，陳情人已無意見。本案更新前權利價值無計算錯誤，故無須修正前述表格數值。	
5	**張○○(當事人)(委託張○○)** 希望實施者協助有需求住戶，申請社會住宅安置。	**5-1實施者受任人：弘傑城市開發股份有限公司(陳玉璟副總)** 若地主符合申請社會住宅條件，可洽實施者詢問相關程序，實施者可提供諮詢說明。	**無爭點：**發言人係詢問有無規定可協助安置年長者之問題，業由實施者於會上說明，倘符合申請資格可依都市更新條例第84條規定提出申請。

（十）113年10月30日第一次聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	大會決議
1	**王○○(當事人)(書面)**	**1-1實施者受任人：弘傑城市開發股份有限公司(陳玉璟副總經理)**	

序號	發言次序	答覆	大會決議
	(1)興雅宮宮廟建築有一部份坐落在財政局土地上，在計劃書圖上被標示「侵占」，此侵占地看來是財政局無法解決之爭議地，理應要扣除檢討，要不然也應跟興雅宮請求每年相當於租金之利益返還條件，而不是我們繳地價稅、公然被侵占、不解決也不處理。放任不管，時間一久，就會被主張時效取得地上權，未來也就不能主張拆屋還地了；所以是否討論租約、收取租金並注入未來管委會每年組金收入？以茲合理化。	(1)現況興雅福德宮為定期繳納租金使用市有土地，事屬”租用”非屬侵占。興雅福德宮現況已使用多年，宮廟主體部分位於更新單元內無法排除，已於建築面積檢討時予以列計，未來是否向其收取租金挹注管理費用，應待後續管委會成立後討論之。	(1)**無爭點：**有關興雅福德宮占用本更新基地部分，業經實施者納入建築規劃檢討，惟就未來是否由管委會收租一節，非屬都更審議會審議權責，無爭點。
	(2)北城在與原住戶推動都更期間，從未主動告知本案有社宅規劃，直至本案核定後，原住戶才由計劃書示資料得知；就目前臺灣現狀，社宅會壓低房價並影響周邊租賃價格，目前本案規劃158戶，社宅就佔31戶，20%影響甚鉅；另外財政局99地號部分用地常年被侵佔、並未解決處理，而本次都更案更是規劃在內，公然轉嫁予本案住民、侵占地…等等情事，財政局及興雅宮對住戶們會有所回饋嗎?北城可否幫住戶們爭取?感謝!	(2)本案市有土地面積542.00㎡，占更新單元範圍面積25.17%，故依「臺北市公有土地參與都市更新分回納作社會住宅評估原則」規定須規劃社會住宅由財政局分回，社會住宅之設計亦已於自辦公聽會及選屋書件相關圖說中載明。(即<46平方公尺不予分配部分)。	(2)**無爭點:**有關社宅規劃部分，業依「臺北市公有土地參與都市更新分回納作社會住宅評估原則」規定檢討，無爭點。
	(3)電動汽車已是趨勢，但新竹市晴空匯火警，其充電	(3)因應綠能規劃設計趨勢，本案地下室規劃預留供充	(3)**無爭點:**本案充電車設備規劃情形業經實施者

序號	發言次序	答覆	大會決議
	樁超載很可能是起火原因，可否考量在停車場設置固定收費型電動汽車充電樁以減少私設並控制電壓，另外爭取在集合住宅旁設置公有停車收費型電動汽車充電樁，以減少公安事故?	電車充電之管線及設備空間，無設置固定充電樁。有關社區周邊公有停車收費電動車充電樁之設置，非屬本案審議內容。 **1-2臺北市都市更新處(梁紹芳股長)** 陳情人之陳情意見，經都更處函詢臺北市政府財政局後，財政局回函內容詳書面意見1-3。 說明如下： (1)查旨揭都市更新案之更新範圍係由範圍內私有土地所有權人向都市更新主管機關申請自行劃定，並於111年3月18日經本府核准劃定為更新單元，因範圍內市有土地無開發利用計畫，故依都市更新條例第46條規定市有土地應一律參加都市更新，爰本案係市有土地參與民間辦理之都市更新案，非由本局主導辦理。至本案權利變換範圍內占有他人土地之舊違章建築戶處理事宜，依都市更新條例第62條規定，由實施者提出處理方案，納入權利變換計畫內一併報核。 (2)另本案市有土地參與更新後分回房地作為社會住宅使用一節，本案前經實施者依本府都市發展局111年3月8日公告修正之「臺北	說明，有關於基地外設置公有停車受費型電動汽車充電樁部分，非本更新審議會審議權責，無爭點。

序號	發言次序	答覆	大會決議
		市公有土地參與都市更新分回納作社會住宅評估原則」(已於113年4月16日公告修正)評估，並經本府都市發展局評估納作社會住宅，爰本局依該局建議選配方案於選配期間以111年10月4日北市財開字第1113005138號函(副本諒達)回復實施者有關市有權值選配內容並表明全數分回供社會住宅使用。 (3)本案事業計畫及權利變換計畫既係由北城建設開發股份有限公司擔任實施者依都市更新條例規定提出申請，相關計畫內容本應由實施者說明回應，本局僅為目前市有土地之管理機關，為更新單元內土地所有權人之一，並非本案實施者，爰有關本案王君聽證意見書所陳事項，仍請貴處依都市更新條例規定責由實施者妥處逕復。	
2	**財政部國有財產署北區分署(當事人)(書面)** (1)依都市更新條例第32條規定，擬訂或變更都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會；都市更新事業計畫擬訂或變更後，送各級主管機關審議前，應於各該直轄市、縣(市)政府或鄉(鎮、市)公所公開展覽30	**2-1實施者受任人：弘傑城市開發股份有限公司(陳玉璟副總經理)** (1)臺北市都市更新處於民國113年10月1日補寄發公聽會資料予預告登記所有權人(即國產署)，已完備發函通知事宜。	(1)**無爭點**：有關財政部國有財產署係本案更新範圍內117地號土地預告登記請求權人部分，業經更新處於113年10月1日函補檢送本案公聽會資料並請國有財產署表示意見，補正通知程

序號	發言次序	答覆	大會決議
	日，並舉辦公聽會。前述公開展覽、公聽會之日期及地點，應通知更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人。經查旨案更新範圍內無涉財政部國有財產署(下稱本署)經管國有土地，惟本署就範圍內同小段117地號土地有預告登記請求權，先予敘明。		序。
	(2)次查前述117地號土地原係本署管有，興雅福德宮前於110年12月8日依國有財產法第52條之1第1項第6款暨同法施行細則第55條之1第3項第4款規定，檢具貴府民政局110年11月5日北市民宗字第1106003652號函暨該局審查有提供作宗教使用必要，申請承購該筆土地。經報奉財政部111年5月23日台財產管字第11100141770號函同意辦理專案讓售並核示該筆土地為確保讓售後為原讓售對象依貴府民政局原認定有提供使用必要之用途使用，依財政部102年10月23日台財產管字第10240022550號函，出售之國有非公用不動產未依原必要用途使用前，禁止移轉予第三人及變更原必要	(2)興雅福德宮現況依原必要用途使用(廟宇)，若有國產署提及之狀況(於出售價款繳交完竣屆滿3年6個月(即115年2月15日)前未依原必要用途使用或變更使用)，則依國產署本函所述相關規定辦理。	**(2)-(4)無爭點：**財政部國有財產署前將更新範圍內117地號土地專案讓售予興雅福德宮，涉及倘興雅福德宮於115年8月15日前未依原必要用途使用或變更使用，將由國有財產署買回一節，後續應依相關規定辦理，無爭點。

序號	發言次序	答覆	大會決議
	用途使用；出售後4年內未依市府民政局原認定有提供使用必要之用途使用者，以原價買回；如經確認申購人已依必要用途使用後，請貴府民政局辦理後續列管事宜。嗣興雅福德宮於111年5月30日承諾本案不動產不變更必要用途使用，經核符讓售規定，爰本分署於111年8月15日核發產權移轉證明書在案。 (3)承上，本分署將於出售價款繳交完竣屆滿3年6個月(即115年2月15日)洽相關主管機關確認興雅福德宮是否已依原必要用途使用，倘興雅福德宮於出售價款繳交完竣屆滿4年(即115年8月15日)未依原必要用途使用或變更使用，本分署將依上述規定以原出售價格執行買回。 (4)綜以，倘前述117地號土地參與都市更新，有屆期前未依原必要用途使用或變更使用之虞，影響本署預告登記請求權相關權利，特此說明。		
3	**陳○○、郭○(當事人)及陳○○(利害關係人)(委託楊○○)(書面)** (1)經查96地號(永吉路30巷28弄)現況係有違章占用問題應屬未開闢計畫道路且	**3-1實施者受任人：弘傑城市開發股份有限公司(陳玉璟副總經理)** (1)本案劃定更新單元時，96地號即未納入更新單元內，故一開始96地號非屬	(1)~(4)**無爭點**：有關96地號道路用地納入更新範圍部分，依本市自行重

序號	發言次序	答覆	大會決議
	【未經臺北市政府取得】，故仍應依臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知第五點第三項推定納入。	更新單元範圍。	建區段作業須知第五點第3項規定:「自劃更新單元毗鄰之計畫道路未經本府取得或未開闢者，以納入自劃更新單元為原則；如未納入自劃更新單元時，申請人仍需協助開闢該計畫道路或留設私設通路以供通行」，因本案96地號現況為已開闢計畫道路，故經本案申請人評估未納入更新單元範圍內，並業經本府111年3月18日核准「劃定臺北市信義區雅祥段四小段97地號等16筆土地為更新單元」在案，且實施者已於聽證後與陳情人達成協議，故無爭點。
	(2)又實施者主張本案都市更新獎勵容積額度已達上限而無法納入本人持有之96地號取得獎勵容積，然本案實施者其實得將本人持有之96地號納入更新單元範圍，並依都市更新條例第66條，採區內容積移轉方式，並不受都市更新獎勵容積上限所限制，且都市更新應以公益性為目標導向，不應僅顧及是否能取得對價之獎勵為優先考量。	(2)96地號未在範圍內，故未計算協助開闢獎勵及辦理容積移轉。(即<46平方公尺不予分配部分)。	
	(3)本案有道路地101、103、105、107地號納入都更範圍，但竟排除同樣身為本基地內地主及家人所持有的道路地96地號納入都更範圍，顯失公平，且事前實施者未告知此情事，顯示特意隱瞞，惡性重大。	(3)本案劃定核定時即未包含96地號，本案已完成建築設計審議及選配，為維持案件穩定性，故未納入96地號。	
	(4)承上，加入道路地101、103、105、107地號納入都更範圍，佔有4.42%獎勵值，明顯會稀釋未持有道路地地主的都更獎勵值，實施者事前亦未溝通、討論，嚴重影響本人權利。	(4)96地號未在範圍內，未計算協助開闢獎勵及辦理容積移轉。	
	(5)本案為事業計畫及權利變換計畫併送，於送公展後	(5) A、自辦公聽會時本案已包含	(5)**無爭點**：有關發言人詢問社會住宅規劃部分，

序號	發言次序	答覆	大會決議
	未事先告知的情況下改為社會住宅，請問是否有重新公展呢?若未公展，原選屋是否須重選?又改為社宅的話，是否有影響到銷坪係數及公設比例?且有因此造成總登記面積減少或增加嗎?實施者事先完全沒有開會說明及溝通協調。	社會住宅設計(即小於46平方公尺之戶別)，故實施者已於自辦公聽會時提醒土地所有權人不得選配，故選配期間結束後亦無土地所有權人選取，故無需辦理重新選配。 B、本案銷坪係數代書依相關登記法令計算之，不會因一般住宅或社會住宅而有所區別。 **實施者第一次聽證後處理情形補充說明(6)部分:**	業實施者於聽證會上說明，故無爭點。
	(6)本案基地內有公廟佔用情事，請教未來將會如何處理?會不會既無法拆除，但如地價稅等各項成本又要地主買單的狀況發生?	(6)本案宮廟佔用包含興雅福德宮及順安宮，其處理方式說明如下： A、興雅福德宮部分：更新單元範圍內之宮廟主體予以保留，以鄰房佔用方式處理，檢討建蔽率之基地面積扣除佔用部分，並將鄰房佔用相關內容載明於管理規約。 B、順安宮部分：實施者將持續與順安宮溝通協調拆除，如協調未果，則將依相關規定啟動代拆作業。 **實施者第二次聽證後於提會簡報補充說明(6)部分：** A、陳情人於114年4月28日函告都更處，陳情人自112年5月29日至今所有陳情意見已與實施者全部達成協議。 B、本案宮廟佔用包含興雅	(6)**依審議會決議辦理：**有關公廟占用處理部分，業提會討論，依審議會決議辦理。

序號	發言次序	答覆	大會決議
		福德宮及順安宮，處理方式如下： (A)興雅福德宮：宮廟主體、磚造金爐及牌樓等將予以保留，並以鄰房佔用方式處理。 (B) 順安宮：實施者已協助尋獲順安宮安置地點，佔用部分將全數予以拆除。	
	(7)綜上所述，本人要求臺北市府退回本案，請實施者秉持誠信原則、公開、透明與地主重新討論及規劃後重新公展。	(7)因本案已完成選配及目前進行審議中，故希望維持原案穩定性，請市政府依據原案範圍續行審議。	(7)**無爭點**：本案審議過程皆依都市更新條例相關規定辦理，無爭點。

（十一）同意本案擬訂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(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）

表11-3土地登記清冊表更新後B地號面積與表11-1地籍整理及土地合併計畫表不符。

（四）交通局 蔣以萱幹事(邱垠甄代)（書面意見）

1.汽車停車需求檢討，供住宅使用之停車需求應滿足1戶1車位為原則，單戶專有部分樓地板面積在50平方公尺以下（不含免計容積之陽台）之小坪數單元，以0.6倍計算車位需求；本案規劃住宅148單元，一般零售業10單

元，惟汽車停車位僅規劃107席、機車停車位規劃117席，仍請依前開原則檢討，以避免停車需求外溢進而影響外部交通。

2.P.9-27，請補充標示自行車格位2公尺淨寬之操作空間。

3.P.9-28，請檢討車道出入口之緩衝空間尺寸，停車場出入口緩衝空間應自臨道路之指定退縮人行空間後留設4.5公尺為原則。

4. P.9-48，請補充標示充電車格。

5. P.9-48，請清楚標示垃圾車格位於裝卸貨車格進出軌跡，以利檢視。

6. 請提供較高解析度之圖說（含地下層平面圖及1層平面圖），以利檢視。

（五）消防局 廖家銘幹事（書面意見）

本案業於114年3月11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）

無意見。

（七）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.9-1~P.9-4所載開發條件，亦無涉都審程序，故無意見。

（八）建築管理工程處 林品君幹事(顏于雅代)

依建築技術規則，車道出入口臨街騎樓或人行道者，應自騎樓或人行道內境界線退2公尺。現行圖說標示不易確認是否符合規定，請建築師補充說明，其餘無意見。

（九）鄭凱文委員(出席並提供書面意見)

本案車道的退縮方式，建議依都更通案審議原則處理，依技規退縮2公尺後，再設置緩衝空間。

（十）張勝雄委員

車道出入口緩衝空間的退縮，應視申請獎勵情形而定。若未申請人行道容積獎勵，從指定退縮線（2公尺）起算4.5公尺即可。但若申請人行道容積獎勵，該退縮地即視同人行道，緩衝空間就應從人行道內境界線起算，這是通案原則。2.同意主席所提折衷方案將坡度改為1比7，提高緩衝空間距離。

（十一）林光彥委員

1.請問交通局所引「自人行道或騎樓內境界線起算」的說法，有無具體法規依據？若無，則文義上「指定退縮人行空間」可解讀為兩種情形：一為土管或建管的指定退縮，一為自願退縮。性質不同，起算方式應有所區別。

2.本案面積不小，車道位於轉彎處，有A柱死角，行人安全確實需要特別注意。支持主席折衷方案，計算後緩衝空間可達4公尺，相當於一台車的長度，安全性應已足夠。

3.裝卸車位與垃圾車共用部分，目前規約未載明使用時間分配，請實施者在管理規約中寫清楚，避免日後產生衝突。

（十二）簡裕榮委員

緩衝空間建議回歸現行更新審議通案，先前慣例是從建築線退縮後按技規處理。若要改變起算方式，應另行修訂審議原則，不宜在個案中逕行決定。

（十三）張章得委員

人行道容積獎勵與車道緩衝空間是兩套不同制度，不應混淆。過去慣例是車道部分扣除獎勵面積後再計算，行之多年。若將申請人行道獎勵的退縮線視為緩衝空間起算點，業界往後將不再申請人行道獎勵，對都市公共環境將造成負面影響。

（十四）彭志文委員

1.停車位數部分，交通局立場仍希望停車需求能在基地內滿足，且規劃單位的計算方式與交通局標準仍有落差，差距約15席。

2.另本案緩衝空間從圖示上看，人行空間的範圍不易辨別，標示不清，且緩衝空間4.5公尺應自指定退縮人行空間起算，若直接將出入口即視為緩衝空間，仍對行人視野有影響。

（十五）都市更新處

有關本市都市更新及爭議處理審議歷次會議通案審議原則規定之指定退縮人行道後留設緩衝空間，係指土管或建管相關法令規定，非人行步道獎勵後再行留設。

三、「變更臺北市大同區市府段一小段764-6地號等77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 周家棣 02 2781-5696轉3322）

有關委員及幹事意見摘要請詳附件

決議：

（一）人民陳情部分

本案尚未同意參與更新所有權人，請實施者持續溝通協調，並納入計畫書內載明。並請實施者積極協助陳情人釐清土地及房屋產權疑義，俾利案件順利圓滿。

（二）建築規劃設計部分

1. 本案都市設計業經本府113年7月18日及111年5月11日都設預審修正後通過，並經本府都市發展局114年4月18日函告已修正完備，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

2. 本案有4席無障礙汽車位原由實施者分回，其中3席經實施者自提修正由所有權人選配，經實施者說明該分回之所有權人皆知悉無障礙車位使用之限制及權利義務；另車道出入口上下游距離等內容，請於計畫書補充標示，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，有關消防救災進入及駛離動線、雲梯車操作空間範圍內應保持平坦等，請修正，餘經審議會討論後，予以同意。

（四）財務計畫部分

1. 本案提列特殊因素費用制震系統30,492,000元，經實施者說明外審結果之費用合理性，並經審議會討論後，予以同意。

2. 本案提列容積代金金額經115年2月26日臺北市容積代金審議委員會第77次會議委員決議代金評議金額為215,584,322元，經實施者表示將依據公展版所提44,339,284元提列(自行吸收171,245,038元)，並經審議會討論後，予以同意。

3. 本案提列本市土地使用分區管制自治條例第80條之2之都市計畫變更回饋費用依113年7月18日都市設計審議委員會第663次會議確認之參數值計算為204,430,428元，經實施者表示將依據公展版所提140,785,741元提列(自行吸收63,644,687元)，並經審議會討論後，予以同意。

4. 本案提列信託契約管理費暫以報價單(50%)提列5,350,000元，請實施者於核定前檢具信託合約並擇低提列，倘未能檢具則刪除，並經審議會討論後，予以同意

5. 本案提列人事行政管理費(4%)、廣告銷售管理費(4.5%)及風險管理費(10.10%)，經實施者逐一說明合理性及必要性，並經審議會討論後，予以

同意。

（五）權利變換及估價部分

本案估價報告書修正情形(是否反映轉管之價值)、2樓以上平均單價為902,028元/坪(事業計畫原核定764,950元/坪，前次審議會895,763元/坪)，共同負擔比45.59%(事業計畫原核定42.05%，前次審議會46.57%)，經實施者說明後，有關基地南側各宗土地皆以平均556.37%之考量因素及理由，以及850地號為所屬建照之使用性質，請實施者補充說明相關內容；另土地清冊表及地籍整理計畫誤植部分請修正，並經審議會討論後，予以同意。

（六）自提修正部分

本案多位所有權人分配單元異動，經實施者檢附所有權人分配異動證明文件，並說明未影響其他土地所有權人權益，並經審議會討論後，予以同意。

（七）建築容積獎勵部分

1.都市更新容積獎勵辦法

(1) △F3更新時程獎勵，業經114年7月28日第657次都市更新及爭議處理審議會同意給予506.01平方公尺(法定容積5.00%)之獎勵額度。

(2) △F4-1捐贈公益設施之獎勵容積，本案捐贈「臺北市就業服務處」之「青年職涯發展與就業促進空間」，業經本府110年4月29日同意，後續請依「臺北市政府受理都市計畫、都市設計及都市更新回饋、捐贈作業要點」辦理，本項獎勵業經114年7月28日第657次都市更新及爭議處理審議會，同意給予1,518.02平方公尺(法定容積15.00%)之獎勵額度。

(3) △F4-2協助開闢毗鄰基地都市計畫公共設施，本案捐贈更新單元東側之已開闢計畫道路（806-1、807-1、810-1、811-1、815-1、816-1、817-1、821-1、827、831-1、845-1地號)，後續請於使用執照取得前完成捐贈予本府程序，原則同意給予181.69平方公尺(法定容積1.80%)之獎勵額度，後續授權更新處依實際銷售淨利確認獎勵額度。

(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)，業經114年7月28日第657次都市更新及爭議處理審議會決議酌減法定容積0.5%之獎勵額度，同意給予709.03平方公尺(法定容積7.01%)之獎勵額度

(5) △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，本項獎勵業經前次114年7月28日第657次都市更新及爭議處理審議會原則同意給予668.05平方公尺(法定容積6.60%)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)，業經前次114年7月28日第657次都市更新及爭議處理審議會同意給予185.81平方公尺(法定容積1.84%)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)，業經前次114年7月28日第657次都市更新及爭議處理審議會同意給予809.6平方公尺(法定容積8.00%)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「黃金級」以上。

2. 本案申請容積移轉總計937.30平方公尺(法定容積9.26%) 之移入容積，同意依本府都市發展局審查結果辦理，另後續程序應依「都市更新案(權利變換)併同變更都市計畫之都市計畫容積移轉案」預審作業流程辦理。

3. 都市計畫變更後增加容積，本案依都市計畫法第27條第1項第4款辦理「變更臺北市大同區市府段一小段764-6地號等第三種商業區、道路用地為第三種商業區（特)、道路用地細部計畫案」，同意依本府都市發展局審查結果辦理增加1,152.31平方公尺(法定容積11.39%)之容積。

4. 老舊中低層建築社區辦理都市更新專案獎勵部分

(1) 適當規模住宅誘導原則(提供合適規模住宅)，同意給予506.01平方公尺法定容積5.00%) 之獎勵額度。

(2) 適當規模住宅誘導原則(提供高齡者住宅服務與居家照護空間等)，依本府111年5月5日都市設計審議同意給予506.01平方公尺（法定容積5.00%）之獎勵額度。

(3) 環境貢獻度原則(改善基地與周圍鄰近地區微氣候)，依本府111年5月5日都市設計審議同意給予202.40平方公尺（法定容積2.00%）之獎勵額度。

(4) 環境貢獻度原則(防災機能加強)，依本府111年5月5日都市設計審議同意給予483.74平方公尺(法定容積4.78%)之獎勵額度。

(5) 環境貢獻度原則(延續社區活動，具體增益都市活動之多樣性)，依本府111年5月5日都市設計審議同意給予51.61平方公尺（法定容積0.51%）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213.90平方公尺(法定容積2.11%)之獎勵額度。

(7) 迫切更新協住原則(本府公告劃定都市更新地區)，同意給予1,518.02平方公尺(法定容積15.00%)之獎勵額度。

5. 本案都市更新建築容積獎勵、容積移轉及增額容積合計10,149.52平方公尺（法定容積100.29%）已超過法定容積之2倍上限10,120.13平方公尺（法定容積100%)，故以上限計列。

（八）聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	大會決議
1	**財政部國有財產署北區分署（當事人）** (1)本案共同負擔比例達46.57%，仍請實施者再就財務計畫中各項共同負擔提列費用，檢討其合理性與必要性，調降共同負擔比例，以維土地所有權人權益。	**1-1實施者受任人：常德建設股份有限公司-蔡之豪副理** (1)本案共負比已由幹事會版之48.53％調降至目前之46.57％，且本案係採用107年版之共同負擔提列標準，但現在整體造價已經大幅提昇，跟共同負擔提列標準有不小之落差，這部分也是由實施者來吸收，且共同負擔之金額內包含都市計畫變更之回饋金等捐贈市府之費用，目前共同負擔比例尚屬合理，不過最終共同負擔金額及比例，仍須經台北市政府審議核定公告為準，實施者會尊重審議之結果。	(1)**依審議會決議辦理：**有關共同負擔比例部分，依審議會決議辦理。
	(2)事業計畫書表14-2頁合法建築物拆遷安置費用明細表與表14-1合法建築物拆遷補償費用明細表內容相同，請確認。	(2)表14-1係誤放，會進行修正。	(2)-(3)**予以採納：**有關計畫書誤植部分，請實施者修正。
	(3)事業計畫第10-34頁六、建築興建計畫所載「鋼骨造」與財務計畫所示「鋼骨鋼筋混凝土造」結構不同，請確認。	(3)本案確採鋼骨鋼筋混凝土造，鋼骨造為誤繕。	
	(4)本案規劃設計於14樓設置中繼水箱，請確實反映於更新後估價，另建物轉管部分請標示路徑，並請一併考量是否有影響估價結果。	(4)14樓中繼水箱及建物轉管等影響估價之因素均已納入估價作業中，建物轉管路徑會於修正報告書時配合標示。	(4)**予以採納：**有關估價部分，請實施者配合審查意見修正。
	(5)本分署前依實施者111年11月9日111年度常都字第1111109-1號來函，以111	(5)B4車位編號18部分，於修正報告書時配合修正。	(5)**予以採納：**有關計畫書誤植部分，請實施者修正。

序號	發言次序	答覆	大會決議
	年11月18日台財產北改字第11100360870號函調整選配32F-A2、32F-A5房屋單元2戶及地下四層編號18、29停車位單元2席，預計領取差額價金165萬0,325元，惟查案附權利變換計畫書【權利變換計畫聽證會版】表10-2，有關停車位單元地下四層編號18仍未予調整，請實施者配合辦理；另財政部國有財產署更新後預計領取差額價金應為新臺幣(下同)318萬1,666元，請實施者一併檢視。		
2	**呂○○(當事人)** (1)收到的資料光碟，表10-1土地及建築物分配清冊中，序號9、10的應分配權利價值金額有明顯之誤植（錯誤），序號9之車位亦有漏寫 B4-29已選之車位。	**2-1實施者受任人：常德建設股份有限公司-蔡之豪副理** (1)報告書疏漏之處，於修正報告書時配合修正。	(1)**予以採納：**有關計畫書誤植部分，請實施者修正。
3	**呂○○(當事人)** (1)收到的資料光碟，表10-1土地及建築物分配清冊中，序號9、10的應分配權利價值金額有明顯之誤植（錯誤），序號9之車位亦有漏寫 B4-29已選之車位。	**3-1實施者受任人：常德建設股份有限公司-蔡之豪副理** (1)報告書疏漏之處，於修正報告書時配合修正。	(1)**予以採納：**有關計畫書誤植部分，請實施者修正。
4	**張○○(當事人)**	**4-1實施者受任人：常德建設股份**	

序號	發言次序	答覆	大會決議
		有限公司-蔡之豪副理	
	(1)陳○○勾結常德建設有限公司前擔任實施者鍾○○，共謀強買華陰街○樓（店面）至○樓的房子，姊弟之間尚有債務未清，用不正當手段，不應得任何分配，咎由自取，再利用都美承辦員處理作跳板，至今仍未了了之。	(1)如有產權爭議疑義，請張小姐走司法途徑處理，實施者僅能依照現有所有權登記名義人進行分配。	(1)-(2)**不予採納：**有關產權爭議部分，非本更新審議會審議權責，惟仍請實施者妥予溝通協調。
	(2)本人原有土地（3-25）74平方公尺，尚有七坪透天的法定空地在850地號上經土地開發公司明與測量，已交都美承辦員所有評估，應童叟無欺，奉公守法，請勿心存僥倖，如此才能順利進行，不可做錯誤之分配。	(2)本案關於張小姐持有土地及建築物面積部分，均如實依所申請相關謄本進行估算，張小姐這部分之主張與土地謄本所載不符，實施者無法依照張小姐之主張進行分配。這部分如同上一點，如有產權爭議疑義，請張小姐走司法途徑處理。	
	(3)太辛苦了，所有前輩及承辦人員，感恩再感恩，功德無量。	(3)-	(3)-
5	**盧○○(翁○○代)（當事人）** (1)常德建設曹總經理就一樓店面隔間部分，基於避免南側牆面外推以維護建築安全之考量，規劃將一樓各戶隔間往北側移動，請教貴公司何時可以完成圖面變更送審核備？	**5-1實施者受任人：常德建設股份有限公司-蔡之豪副理** (1)圖面經建築師考量會於第一次審議會時提出請委員裁決。	(1)**依審議會決議辦理：**有關建築規劃設計調整部分，依審議會決議辦理。
6	**張○○○(張○○代)（當事人）**	**6-1實施者受任人：常德建設股份有限公司-蔡之豪副理**	

序號	發言次序	答覆	大會決議
	1. 選任之估價師程序上不合 (1)選任之估價師不合程序: 參都市更新權利變換實施辦法第6條第2項:「本條例第五十條第二項所定專業估價者由實施者與土地所有權人共同指定，應由實施者與權利變換範圍內全體土地所有權人共同為之;變更時，亦同。」估價師應由實施者與土地所有權人共同指定，本人為土地所有權人，但自始至終並未指定任何估價師。由於程序上並不合法，因此不接受現在所選認知估價師。 (2)選認估價師之通知不合程序: 退步言之，縱使估價師之選任沒有問題，再參都市更新權利變換實施辦法第7條第2項:「實施者依本條例第五十條第二項規定選認專業估價者，應於擬具權利變換計畫舉辦公聽會前，依下列規定辦理:「二、選任之日期及地點，應於選任十日前通知權利變換範圍內全體土地所有權人。」在選任估價師前應於10日前通知選任	1.(1)、(2)、(3)點共同回復，因本案報核日期為99年、變更事業計畫報核日為109年，依108年1月30日修正之都更條例規定，估價選任以實施者指定一家，其餘2家估價師事務所需以公開抽籤方式選任，但本案仍採原事業計畫報核之都市更新條例規定，由實施者指定三家估價單位。	1.**不予採納：**有關估價程序部分，依都市更新條例相關規定辦理。

序號	發言次序	答覆	大會決議
	日期及地點，然本人並未收受任何選任估價師之通知，如實施者有通知，煩請拿出通知之證明。 (3)總上所述，本人對於估價師之選任認為有多處不合法之處，因此不接受現在所選任之估價師。		
	2.縱使估價之選任沒有問題，對於估價基準日有調整之必要	2.	2.
	(1)估價基準日有調整之必要: 參三份估價報告書之估價基準日皆為108年9月1日，然因疫情因素，發生情事變更，物價上漲等諸多不可抗力因素，導致公聽會至112年才舉辦，此等情事，顯非當時估價時可預料，因此土地所有權人認為估價日期應再調整一次，即應行重新估價。	2.(1)權利變換計畫報核前六個月為基準日，本案皆符合相關規定及說明。	2.(1)**不予採納：**有關估價基準日部分，依都市更新條例相關規定辦理。
	(2)共同負擔項目，可替除代銷費用5%: 呈上，土地所有權人認為實施者之估價金額與現在之價值相比，有偏低之情事，故可由土地所有權人優先購買實施者之原本可配合之房地，如此一來即可降低共同負擔之金額，亦可	2.(2)、(3)當初42.05%之共負比為民國99年版本核定事業計畫，於109年變更事業計畫及擬訂權利變換，採用107年版之提列總表提列相關費用，後續執行也會以臺北市政府審議結果為準，實施者亦尊重審議結果辦理。	2.(2)、(3)**依審議會決議辦理：**有關共負比部分，依審議會決議辦理。

序號	發言次序	答覆	大會決議
	使實施者及早資金回收，對雙方皆有益處。 (3)不接受變更: 參共負比原僅為42.05%，變更後為48.78%，最新則為46.57%，仍高於原共負比。就變更後共負比反而增加抱持著諸多不解，何以增加資本、勞力、管理後，都更後增加之價值，卻與投入之各單位顯不相當，可見不符合估價中之貢獻原則，致無法到全體最高有效使用，不符合全體所有權人與公共之利益，因此不接受變更之部分。 (4)停車位估價結果有所疑慮: 實施者曾回答針對停車場之估價已考量到最新法規，惟估價基準日為108年9月1日，內政部109年2月27日台內地字第1090260938號函為109年之函令何來依最新規則一說，本人認為估價並未考量到變動原則，就此三份估價報告，認不可採，請審議委員予以剃除。	2.(4)停車位登記之法令依據，係依都市更新條例規定以擬訂事業計畫報核日為準。	2.(4)**依審議會決議辦理：**有關估價疑義部分，依審議會決議辦理。
7	**黃○○(當事人)** (1)希望住戶們有意見能趕	**7-1實施者受任人：常德建設股份有限公司-蔡之豪副理** (1)感謝黃小姐發言，目前本案	(1)**無爭點：**有關都

序號	發言次序	答覆	大會決議
	快表達，希望本案能盡速完成都更程序，長輩已年長，期望能早日搬進新房子。	同意比已達90%左右，後續尚未同意之地主也會繼續努力協商、拜訪。	市更新程序加速，業經實施者說明。
8	何○○(何○○代) (1)收到的光碟裡面補償費一坪1124元，以目前台北市的租金行情應該只能租到地下室，希望請政府或有經驗的專家能提供意見給實施者，提供相關資訊，建議補償單價應該提高，本案華陰街店面應該一坪2000元，且應該區分樓層作補償金差異，請政府能在大會時正確告知實施者合理補償價格。 (2)銷售管理費的提列是給代銷公司的傭金嗎?是否提列過高?請說明合理性?	**8-1實施者受任人：常德建設股份有限公司-蔡之豪副理** (1)針對所有權人之疑義，租金行情1124元係以108年之估價行情為依據，實施者針對地主之意見，會再作調整，提請委員會審議 (2)**書面補充回覆內容：**實施者為銷售更新後取得之折價抵付房地之費用(變現成本)，採「包銷方式」包括廣告、企劃、及銷售等成本費用。依都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表銷售管理費按累加方式計算，實施者實際分配之單元及車位總價值超過30億以下部分之費率6%、超過30億~50億部分之費率4.5%、超過50億部分之費率3%。實施者已吸收部分銷售管理費，以實施者實際分配之單元及車位總價值之4.5%計算為200,045,585元，實施者願以第一次審議會版金額195,822,059元提列。	(1)**依審議會決議辦理：**有關租金補貼部分，業經本案第一次(112年12月8日第608次)審議會決議後調整。 (2)**依審議會決議辦理：**有關銷售管理費部分，依審議會決議辦理。

序號	發言次序	答覆	大會決議
9	何○○(程○○代)	**9-1實施者受任人：常德建設股份有限公司-蔡之豪副理**	
	(1)是誰偽造我們選配四樓A11戶，是否有偽造文書的情形。	(1)四樓 A11為誤植，回去後會修正，絕無偽造文書事情發生。	(1)**予以採納**：有關計畫書誤植部分，請實施者修正。
	(2)我們明確要求選配一二樓編號 A13，但卻得到無法選配，可是看了報告書光碟卻在實施者名下。	(2)店面目前經查報告書是無人選配，若程先生有意選擇，會後請與實施者連繫簽屬選屋相關文件。	(2)**依審議會決議辦理**：有關選配疑義部分，依審議會決議辦理。
	(3)要求比照國有財產署於事業計畫書第20章其他應加表明事項，第四點針對分回房地，實施者同意配合辦理: a.自本案完成產權登記且驗收完成的實際交屋日前管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者負擔。 b.實施者自房屋交付之日起，保固建築物結構體15年、防水2年、其他裝修及設備1年，實施者於交屋同時並提供保固書，確實保證交屋後維修服務。	(3)針對國產署要求實施者承諾事項，實施者同意程先生要求配合比照國產署相關保固請求。	(3)**不予採納**：有關建築物保固部分，非本更新審議會審議權責，惟仍請實施者妥予溝通協調。
	(4)有多數住戶沒有辦理陽台補登，會影響租金補貼及拆遷補償費，損及住戶權益，請實施者另協助我補辦，也建議其他住戶可以統一補辦。	(4)請有意補登之地主盡快辦理，請實施者協助統一補登部分因涉及個人權利問題，再請地主自行找代書與建築師辦理相關補登作業。	(4)**無爭點**：現行事業計畫與權利變換計畫均依規定以謄本面積登載。
	(5)本案是權利變換，目前為止樓層及各單元一直變來變去，容積、用途	(5)本案歷經變更三次，也有辦理三次變更公辦公聽會，說明變更事項，圖面變更對各位地	(5)**依審議會決議辦理**：有關選配疑義部分，依審議會決

序號	發言次序	答覆	大會決議
	一直變來變去，是否應該公開公正重新辦理選配機制?我們連原來核定的樓層跟面積都不清楚?目前進行的程序是否合情合法合理?	主造成困擾，有變更選配之需求，在不損及其他所有權人權益，可與實施者協商變更。	議辦理。
10	**焦○○(當事人)** (1)我們是110年購入房屋，皆不清楚變更內容，去年12月實施者拜訪後告知我們需辦理點交及信託事宜，我們才知道建案本身實施內容已發生重大變化，由原本32樓，現在推進到37~39樓，故自110年到去年底，我們未獲得任何更新資訊，因此現在提出應該進行重新選屋分配。 (2)針對前面大家所提出針對光碟內容疑問，我們到今天為止沒有收到任何光碟或相關資料，故不清楚光碟內容為何?所以今天無法針對光碟資料提出相關疑問。	**10-1實施者受任人：常德建設股份有限公司-蔡之豪副理** (1)針對重新選屋的部分，在不影響其他所有權人利益下可與實施者協商重新選屋 (2)經查詢依照相關規定每次皆有依謄本地址雙掛號寄送，然因焦小姐與焦先生地址有更動，故皆無收到信件，焦小姐已提供新的地址之後皆依新地址提供，本次會請同事送交本次光碟。	(1)**依審議會決議辦理：**有關選配疑義部分，依審議會決議辦理。 (2)**無爭點：**有關所有權人未收受計畫書光碟部分，業經實施者說明。

（九）其餘事項依照114年7月28日第657次審議會決議辦理。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）財政部國有財產署北區分署(書面意見)

變更事業計畫書第5-14頁，更新範圍內同小段818-1地號國有土地配合已闢建公共設施用地管理機關變更為「臺北市政府工務局新建工程處」管理，請修正相關土地權屬資訊。

（二）財政局 黃怡潔幹事（書面意見）

1. 事業計畫附錄33計算讓受不動產契據印花稅之實施者獲配房屋及土地明細，與事業計畫第15-12頁及權利變換計畫表10-2實施者分配情形不符，請提供本案實施者獲配情形（不含繼受不願、不能部分）。

2. 實施者表示自行吸收銷售管理費部分金額，以第1次審議會版金額提列195,822,059元。惟查實施者獲配總價值扣除繼受不願不能參與分配之價值後，以原核定之4.5%計算結果（[4,581,833,910-314,811,582]*4.5%）較目前提列金額低，請實施者說明是否擇低提列。

（三）地政局地價科 陳振惟幹事（書面意見）

無意見。

（四）地政局測繪科 陳政南幹事(書面意見)

1. 表11-2土地登記清冊表，部分所有權人（如林○安、林○辰、葉○坤等）更新後權利範圍與表11-3建物登記清冊表獲配建物基地權利範圍不符，請釐清。

2. 表11-2、3土地/建物登記清冊表之更新後預告登記文字中限制範圍，請以更新後所有權人取得權利範圍填載。

3. 表11-3建物登記清冊表，倘共有部分車位須分配基地權利範圍，請載明各車位之分配權利範圍，以利後續產權登記作業。

4. 拾壹、地籍整理計畫，表11-1地籍整理計畫表中，地籍整理應以同一使用分土地整理為同一地號。請釐清。

5. 表11-3建物登記清冊表，共有部分數量與共專圖說上共有部分數量不一致，請釐清。

（五）交通局 曾佑民幹事(張珮甄代)（書面意見）

1. 事業計畫

(1) P.10-46請補充標示車道出入口與上下游路口距離。

(2) P.11-12自行車格尺寸標示不清，請改善圖面解析度與數字清晰度。

(3) P.11-20車道出入口地坪應與相鄰人行空間順平，請補充標示。

2. 交評報告：P.51 住宅汽車停車需求計算公式是否文字誤植，請確認修正。

（六）消防局 廖家銘幹事（書面意見）

1.請補充規劃並標示雲梯消防車自基地外8公尺以上道路順向進入及駛離救災活動空間之動線，若無法順向駛離，請規劃迴車空間供雲梯消防車順向駛離，並確認救災動線內均保持4公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高，請於圖示中說明。

2.請確認所規劃之雲梯車操作空間範圍內應保持平坦，亦無突出固定設施，其上方均保持淨空，不影響雲梯消防車停放及操作，請於圖示中說明。

（七）都市發展局都市規劃科 關仲芸幹事（楊詠傑代）(書面意見)

本次提請討論事項，無意見。

（八）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7月18日都審第663次委員會及111年5月11日都審委員會1110505專案委員會（下午場）決議修正後通過，續經本局114年4月18日北市都設字第1143000391號函協助檢核修正成果在案。

2.經檢視本次提送都更方案與本局同意之修正成果除一樓店面隔間配置外，其餘大致相符，故無意見。後續相關圖說仍應依委員會決議及核定圖說為準。

3.本案因涉都市計畫變更尚未公告，爰以預審程序提都審程序，後續應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。

（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）簡文彥委員(出席並提供書面意見)

土地使用分區面積表核定版與後續變更版土地使用分區不同，請補充面積差異的原因。

（十一）連琳育委員(出席並提供書面意見)

1.於前次審議會意見有提及南側各宗土地皆以平均容基率計算是否合理，實施者回應「…故南側街廓…需以容積率300%計算，經建築師…，本次作業南側各宗土地皆以平均容積率為556.37%」，但本案事業計畫 P.6-11，經建築師檢討左側上 A3為300%，再請實施者建築師補充說明最寬道路之面寬15倍，其事業計畫 P.6-11為唯一或者框選為最大值之結果，而因上述結果再請估價師補充南側各宗土地皆以平均556.37%之考量因素及理由。

2.請實施者確認850地號為850、851、853、854、855之同一張建照內之土地，850地號為該建照之保留地?法空?或其他，而確認後估價師於評估時是否有考量此影響。

（十二）林光彥委員

有關土地及建築物之產權依據，按國家制度是以地政機關登記簿或登記謄本為準。倘陳情人認為登記文件不實，審議會並無權責變動該登記制度。倘陳情人認為權益受到損害，建請循司法途徑辦理，審議會將依法院判決處理，倘判決未針對土地登記有變動，審議會只能按照目前登記結果審議。

（十三）簡裕榮委員

陳情人所提土地及建物權屬疑義，非屬審議會權責，應回到法院提告。

（十四）莊濰銓委員

只要建築師可以確認估價師所述，將南側各宗土地視為同一宗，且同該宗土地未進行分割，爰無法區分哪部分是保留地或防火間隔，就無需再去區分法空，就是屬於同一個建築基地，因估價師倘依照可以分辨的部分，就還要去區分建築基地及法空，但以本案而言，假設套繪圖無誤，就表示該建築基地可能同時存在建築基地還有這個法定保留地及防火間隔，但因為未辦理分割時無法特別區分，請建築師確認清楚，那估價師載入這個條件，依照這個基礎應該就沒有太大的問題。

（十五）都市更新處

1. 陳情人所提事實部分第一點「未於申請重公展情況下去變更設計」。本案事業計畫核定後申請變更事業及擬訂權變是在109年，也就是陳情人所提的第一次變更案的第一次公開展覽，所以並無重新公展的適用。

2. 再來所提的第二點意見「沒有依作業要點的第十點規定，第二次展延不得超過三個月」，本案變更事業計畫在110年是為第二次公開展覽的第一次展延，所以是以6個月為申請的展延期限。那再來第二次申請展延的三個月是本局同意收受都審會議紀錄30日內申請續審，是因為第二次的申請重新公展內容涉及重大修正且涉及都市設計審議的修正，所以請實施者於收受都審會議紀錄起30日內申請續審。該次都市設計審議於110年10月20日召開，會議紀錄於110年10月28日函發，所以實施者於110年11月24日申請第二次重新公開展覽，符合30日內規定。

3. 再來陳情人有提到第7點部分，第657次審議會決議請實施者收受紀錄起3個月內申請續審，該次會議紀錄於114年8月26日函發，所以符合3個月內申請續審，實施者於114年11月4日申請。最後結論的部分第二點，實施者由原本的32樓變更為39樓，本案變更事業計畫有歷經三次公開展覽，第一次公開展覽擬訂及變更事業計畫報核時為地上32層地下5層，那在第二次公開展覽時變更為地上37層、地下6層，第三次公開展覽時變更為地上39層、地下6層，所以涉及重大修正的部分皆有重新公開展覽程序。