擬訂臺北市大同區大同段一小段 447-2 地號等 2 筆土地都市更新權利變換計畫案

【核定版】



實　施　者：臺北市政府

規劃單位：財團法人臺北市都市更新推動中心

中華民國 107 年 2 月

目錄 目錄-1

圖目錄 目錄-2

表目錄 目錄-2

相關證明文件目錄

申請書 I

切結書 III

委託書 IV

審議資料表 V

歷次會議紀錄綜理表

107年2月9日【第315次審議會版】及【核定版】修正對照表..... 綜1-1

107年2月5日臺北市都市更新及爭議處理審議會第315次會議紀錄綜理表.. 綜2-1

107年1月29日聽證紀錄及回應綜理表 綜3-1

106年12月29日都市更新幹事及權變小組審查公辦都更專案複審會議意見表 綜4-1

106年11月24日都市更新幹事及權變小組審查公辦都更專案會議意見表.... 綜5-1

106年10月17日至11月15公展期間公有地所屬機關之書面意見及回應綜理表

..... 綜6-1

106年10月17日至11月15公展期間民眾陳情及回應綜理表..... 綜7-1

106年11月04日公辦公聽會紀錄及回應綜理表 綜8-1

106年7月23日自辦公聽會紀錄及回應綜理表 綜9-1

目錄

權利變換計畫申請書
切結書
委託書
臺北市都市更新審議資料表
壹、 辦理緣起與法令依據 1-1
一、 辦理緣起 1-1
二、 法令依據 1-1
貳、 權利變換地區範圍 2-1
一、權利變換地區位置 2-1
二、權利變換範圍總面積 2-1
參、 實施者 3-1
一、實施者 3-1
二、本案信託狀況 3-1
肆、 原有公共設施用地等土地面積 4-1
伍、 更新前權利關係人名冊 5-1
一、更新前土地所有權人名冊 5-1
二、更新前權利變換關係人名冊 5-11
三、占有他人土地之舊違章建築戶清冊 5-28
四、公共設施現況 5-28
五、附近地區交通現況 5-34
六、房地產市場調查 5-39
陸、 更新後土地使用及建築計畫 6-1
一、土地使用計畫 6-1
二、建築興建計畫 6-3
柒、 處理方式及其區段劃分 7-1
一、處理方式 7-1
二、區段劃分 7-1
捌、 區內或鄰近地區公共設施興建或改善計畫 8-1
一、興修或改善計畫 8-1
二、現有巷道廢止或改道計畫 8-1
三、公共住宅及中繼住宅 8-1
四、社會福利設施及公益性設施 8-1
五、規劃設計 8-1
玖、 整建或維護區段計畫 9-1
壹拾、權利變換所需費用 10-1
一、權利變換地區範圍成本說明 10-1
二、收入說明 10-12
三、財務分析 10-12
壹拾壹、更新前後權利價值鑑價 11-1
一、評價基準日 11-1
二、鑑價結果比較 11-1
三、鑑價結果選定 11-1
四、更新前後鑑價結果 11-1
壹拾貳、共同負擔 12-1
一、用地負擔 12-1
二、費用負擔 12-1
三、土地所有權人平均共同負擔比例 12-1
四、土地所有權人共同負擔額度 12-1
壹拾參、更新後分配面積及位置 13-1
一、更新後供分配之土地 13-1
二、更新後供分配之建築物及其土地應有部份 13-1
壹拾肆、申請分配及公開抽籤作業方式 14-1
一、申請分配位置通知 14-1
二、選配原則 14-1
三、公開抽籤日作業紀錄及抽籤結果 14-2
壹拾伍、不參與分配名冊 15-1
一、未達最小分配面積，不能參與權利變換者 15-1
二、不願參與權利變換分配，而領取現金補償者 15-1
三、現金補償之計算與發放 15-1
壹拾陸、土地及建築物分配清冊 16-1
一、申請分配結果 16-1
二、實施者分配結果 16-14
壹拾柒、地籍整理計畫 17-1
一、地界整理計畫 17-1
二、土地、建物及他項權利登記 17-3
壹拾捌、土地改良物拆遷補償費 18-1
一、法令依據 18-1
二、土地改良物之補償與安置 18-7
三、補償金發放時程 18-16
壹拾玖、舊違章建築物處理方案 19-1
貳拾、實施進度 20-1
貳拾壹、其他應加表明之事項 21-1
附錄一、三家估價報告書摘要 附錄 1-1
附錄二、新文里三期未購清冊 附錄 2-1
附錄三、公開抽籤規則說明 附錄 3-1
附錄四、單位編號對照表 附錄 4-1

圖目錄

圖 1-1 劃定更新單元圖 1-2
圖 2-1 更新單元位置示意圖 2-2
圖 2-2 更新單元地籍套繪圖(S：1/500) 2-3
圖 2-3 更新單元地形套繪圖(S：1/500) 2-4
圖 5-1 更新單元公私有土地分布圖(S：1/500) 5-2
圖 5-2 更新單元周圍土地使用現況示意圖 5-30
圖 5-3 更新單元建築物套繪圖 5-31
圖 5-4 合法建築物分布位置示意圖 5-32
圖 5-5 更新地區周邊公共設施分布示意圖 5-33
圖 5-6 更新地區周邊道路系統及停車空間示意圖 5-36
圖 5-7 更新地區周邊大眾運輸系統示意圖 5-37
圖 5-8 更新地區周邊人行道及自行車道示意圖 5-38
圖 5-9 更新單元周圍房地產市場案例分布示意圖 5-40
圖 6-1 斯文里三期東側現有巷道 6-3
圖 6-2 基地配置構想說明圖 6-3
圖 6-3 全區配置圖(S:1/300) 6-8
圖 6-4 人行與車行動線檢討圖(S:1/300) 6-9
圖 6-5 地下三層平面既面積計算圖(S:1/300) 6-10
圖 6-6 地下二層平面既面積計算圖(S:1/300) 6-11
圖 6-7 地下一層平面既面積計算圖(S:1/300) 6-12
圖 6-8 地上一層平面圖(S:1/300) 6-13
圖 6-9 基地北向日照檢討 6-14
圖 6-10 地上二層平面圖(S:1/300) 6-15
圖 6-11 地上三至十三層平面圖(S:1/300) 6-16
圖 6-12 南向立面圖(S:1/300) 6-17
圖 6-13 北向立面圖(S:1/300) 6-18
圖 6-14 南北向剖面既高度削線檢討圖(S:1/300) 6-19
圖 6-15 東西向剖面既高度削線檢討圖(S:1/300) 6-20
圖 6-16 日間透視圖 6-21
圖 6-17 夜間透視圖 6-22
圖 7-1 更新單元區段劃分圖(S:1/500) 7-2
圖 8-1 斯文里三期東側現有巷道(S:1/500) 8-2
圖 17-1 權利變換後地籍套繪圖 17-2

表目錄

表 5-1 單元內公有土地權屬分析表 5-1
表 5-2 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表 5-1
表 5-3 更新前土地所有權人名冊 5-3
表 5-4 更新前合法建築物所有權人名冊 5-12
表 5-5 本案周邊公共設施一覽 5-28
表 5-6 重要道路路段服務情況 5-34
表 5-7 更新單元鄰近地區公車路線表 5-34
表 5-8 周邊停車場收費方式 5-34
表 5-9 更新單元周圍預售及新成屋市場行情一覽表 5-39
表 6-1 更新單元內使用分區原容積計算表 6-1
表 6-2 本案一樓店鋪附條件允許使用項目 6-1
表 6-3 空間使用規劃項目與預計容納人口表 6-2
表 6-4 都市設計準則檢討表 6-5
表 6-5 建築面積檢討表 6-7
表 8-1 擴大更新地區範圍一覽表 8-1
表 10-1 都市更新事業實施總經費用成本表 10-1
表 10-2 物價指數調整表 10-3
表 10-3 營建費用計算表 10-4
表 10-4 營建費用估價表 10-5
表 10-5 建築規劃設計費用估算表 10-5
表 10-6 公寓大廈管理基金評估表 10-6
表 10-7 都市更新規劃費用評估表 10-7
表 10-8 貸款利息評估表 10-8
表 10-9 基地平均公告現值評估表 10-9
表 10-10 稅捐評估表 10-9
表 10-11 人事行政管理費用評估表 10-10
表 10-12 風險管理費用評估表 10-11
表 10-13 信託費用計算表 10-11
表 10-14 更新後總銷售金額 10-12
表 11-1 三家鑑價機構鑑價結果比較表 11-1
表 11-2 更新前各土地權利價值表 11-1
表 11-3 更新前各土地所有權人權利價值 11-2
表 11-4 更新前各權利變換關係人權利價值 11-9
表 11-5 更新後各分配單元價值表 11-9
表 11-6 更新後停車位價值 11-19
表 12-1 共同負擔表 12-1
表 13-1 更新後土地及建築分配面積表 13-1

表 13-2 更新後建築物分配單元及位置對照表 13-7
表 13-3 更新後停車位分配單元及位置對照表 13-12
表 14-1 公開抽籤日作業紀錄處理情形彙整表 第一階段 車位編號 01 14-3
表 14-2 公開抽籤日作業紀錄處理情形彙整表 第一階段 車位編號 32 14-3
表 14-3 公開抽籤日作業紀錄處理情形彙整表 第一階段 車位編號 58 14-4
表 14-4 公開抽籤日作業紀錄處理情形彙整表 第一階段 車位編號 62 14-4
表 14-5 公開抽籤日作業紀錄處理情形彙整表 第一階段 車位編號 73 14-4
表 14-6 公開抽籤日作業紀錄處理情形彙整表 第一階段 車位編號 84 14-5
表 14-7 第一階段抽籤未中籤者作業紀錄處理情形 14-5
表 14-8 公開抽籤日作業紀錄處理情形彙整表 第二階段 分配單元 R101 14-6
表 14-9 公開抽籤日作業紀錄處理情形彙整表 第二階段 分配單元 R128 14-6
表 14-10 公開抽籤日作業紀錄處理情形彙整表 第二階段 分配單元 7F-A8 14-6
表 14-11 公開抽籤日作業紀錄處理情形彙整表 第二階段 分配單元 8F-B11 14-7
表 14-12 公開抽籤日作業紀錄處理情形彙整表 第二階段 分配單元 8F-B13 14-7
表 14-13 公開抽籤日作業紀錄處理情形彙整表 第二階段 分配單元 9F-A7 14-7
表 14-14 公開抽籤日作業紀錄處理情形彙整表 第二階段 分配單元 10F-A8 14-7
表 14-15 公開抽籤日作業紀錄處理情形彙整表 第二階段 分配單元 12F-B11 14-8
表 14-16 第二階段抽籤未中籤者作業紀錄處理情形 14-8
表 14-17 公開抽籤日作業紀錄處理情形彙整表 第三階段 分配單元 2F-A12 14-8
表 14-18 公開抽籤日作業紀錄處理情形彙整表 第三階段 分配單元 R106 14-9
表 14-19 公開抽籤日作業紀錄處理情形彙整表 第三階段 分配單元 5F-A1 14-9
表 14-20 第三階段抽籤未中籤者作業紀錄處理情形 14-9
表 14-21 第四階段代為抽籤作業紀錄處理情形 14-10
表 15-1 不參與分配之土地所有權人名冊 15-2
表 16-1 土地及建築物分配清冊（土地所有權人及權利變換關係人） 16-2
表 16-2 土地及建築物分配清冊（實施者） 16-13
表 17-1 地籍整理計畫表 17-1
表 17-2 土地登記清冊表 17-4
表 17-3 建物登記清冊表 17-11
表 17-4 土地他項權利登記清冊表 17-29
表 17-5 建物他項權利登記清冊表 17-31
表 17-6 土地限制登記清冊表 17-34
表 17-7 建物限制登記清冊表 17-36
表 18-1 合法建物拆除費用表 18-1
表 18-2 其他土地改良物拆除費用表 18-5
表 18-3 地上物拆遷期程明細表 18-7
表 18-4 合法建築物拆遷補償費用明細表 18-8
表 18-5 其他土地改良物拆遷補償費明細表 18-14
表 20-1 都市更新事業實施進度表 20-1

都市更新事業計畫及權利變換計畫申請書

■ **案名：**「擬訂臺北市大同區大同段一小段447-2地號等2筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

■ **申請更新單元範圍面積：**

本更新單元面積：本更新單元位於臺北市大同區大同段一小段447-2、465-2地號等2筆土地，土地面積3,219平方公尺；現有建物包含2103、2104、2105、2106、2107、2108、2109、2110、2111、2112、2113、2114、2115、2116、2117、2118、2119、2120、2121、2122、2123、2124、02178、2209、2210、2211、2212、2213、2214、2215、2216、2217、2218、2219、2220、2221、2222、2223、2224、2225、2226、2227、2228、2229、2230、2231、2232、2233、2234、2235、2236、2237、2238、2239、2240、2241、2242、2243、2244、2245、2246、2247、2248、2249、2250、2251、2252、2253、2254、2255、2256、2257、2258、2272、2273、2274、2275、2276、2290、2291、2292、2293、2303、2386、2387、2388、2389、2390、2391、2393、2445、2593、2599、2604、2605、2628、2629、2630、2678、2685、2686、2687、2734、2763、2771、2779、2781、2782、2784、2787、2789、2793、2795、2799、2833、2835、2836、2838、2839、2840、2842、2845、2850、2851、2857、2859、2860、2861、2862、2863、2864、2865、2866、2868、2869、2870、2877、2886、2887、2888、2900、2902、2903、2906、2909、2910、2911、2920、2933、2934、2935、2937、2940、2942、2945、2947、2959、2967、3015、3021、3024、3025、3032、3043、3046、3055、3057、3058、3062、3063、3064、3069、3073、3074、3079、3081、3082、3083、3090、3108、3109、3110、3115、3116、3178、3309、3310、3311、3313、3314、3315、3318、3319、3320、3437、3439、3440、3446、3447、3448、3452、3454、3459、3462、3463、3485、3486、3489、3491、3499、3503、3508、3514、3515、3519、3520、3525、3540、3541、3546、3549、3550、3551、3577、3579、3581、3582、3583、3586、3590、3592、3597、3599、3600、3602、3619、3621、3622、3676、3701、3705、3707、3709、3714、3727、3728、3729、3734、3758、3764、3765、3792、3880、4131、4152、4184、4187建號等257筆，建物面積10,704.95平方公尺。

■ **使用分區：**第四種住宅區

■ **申請理由及依據：**

依據「都市更新條例」第9、19、22、29條規定申請實施都市更新事業，檢具都市更新事業計畫及權利變換計畫書併同公聽會紀錄、私有土地及私有合法建築物所有權人同意書及其他相關證明文件。

■ **申請事項：**申請都市更新事業計畫及權利變換計畫核定。

申請人：臺北市政府

統一編號：0006300000

代表人：柯文哲

地址：臺北市信義區市府路1號

電話：(02)27208889

(簽章)

中　　華　　民　　國　　一　0　七　　年　　二　　月　　日

委　託　書

茲委託財團法人臺北市都市更新推動中心全權代表臺北市政府辦理「擬訂臺北市大同區大同段一小段 447-2 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫」之等相關事宜，特立委託書如上。

委託單位：臺北市政府

代表人：柯文哲

統一編號：0006300000

聯絡住址：臺北市信義區市府路 1 號

聯絡電話：(02)27208889

受託單位：財團法人臺北市都市更新推動中心

代表人：林欽榮

統一編號：31885912

聯絡住址：臺北市中山區南京東路三段 168 號 16 樓

聯絡電話：(02)27315798

中　華　民　國　一　0　七　年　二　月　日

臺北市都市更新審議資料表

檔名	(本欄由承辦科填寫)	請勾選送審類別	□A:公開展覽 □B:委員會審 ■C:核定 □D:報核 □E:聽證
案名	擬訂臺北市大同區大同段一小段447-2地號等2筆土地都市更新事業計畫	基地地號	447-2、465-2，共2筆

土地使用及環境設計資料

基地使用分區		第四種住宅區	法定建蔽率	50%	法定汽車停車位	151輛	更新前後戶數（前／後）	更新前260戶／更新後350戶
基地面積		3,219.00㎡	實設建蔽率	48.37%	實設汽車停車位	153輛	安置戶數(合法／違章)	0戶／ 0戶
總樓地板面積		24842.28㎡	法定容積率	300%	法定機車停車位	172輛	提供公益設施種類、樓層	-
工業使用容積		0㎡	實設容積率	448.3%	實設機車停車位	172輛	面積	-
住宅使用容積		16298.50㎡	住宅單元	322單元	法定裝卸停車位	0輛	開闢計畫道路情形	
商業使用容積		952.41㎡	商業單元	27單元	實設裝卸停車位	1輛	面積	0㎡
其它使用容積	一般事務所	441.90㎡	其他單元	1單元			留設人行步道情形	基地四周留設人行道
各樓層使用概況	地下層	地下一層防空避難室兼停車空間、變電室、機房； 地下二層停車空間、機電設備空間			地下層樓板面積 地下開挖規模	6959.13㎡ 72.06%	面積	979㎡
	地面層與低層部	一般零售業27戶、門廳、社區公共設施、車道等					其他	
	標準層	集合住宅			最大樓層數	13層		
	頂層部	集合住宅 屋突一層電梯間、機械室、水箱			建築物高度 屋頂突出物高度	41.7M 2.5M		

適用獎勵類型及獎勵面積額度

臺北市都市更新自治條例規定	F0	4,828.50㎡		綜合設計放寬規定		開放空間有效面積	0㎡
	△F1	㎡	△F1+△F2+△F3+△F4+			獎勵樓地板面積	0㎡
	△F2	㎡	△F5+△F6= ㎡	增設公用停車空間鼓勵要點		獎勵增加停車數量	0輛
	△F3	㎡				獎勵樓地板面積	0㎡
	△F4	㎡	F=F0+△F1+△F2+△F3+	其他	-	-	0㎡
	△F5	㎡	△F4+△F5+△F6=		-	獎勵樓地板面積	4,828.50㎡
	△F6	㎡	4,828.50㎡	合計		-	0㎡

申請資料

實施者	臺北市政府	電話	02-2720-8889
地址	臺北市信義區市府路1號	傳真	
設計人	財團法人臺北市都市更新推動中心	電話	02-2731-5798
地址	臺北市中山區南京東路三段168號16樓	傳真	02-2731-5711

辦理過程

	過程	日期	發文文號	備註	過程	日期	發文文號	備註
1	更新地區(單元)公告	106.02.15	府都新字第10631033400號	擬定臺北市大同區大同段一小段391-2地號等29筆土地都市更新計畫暨配合擴大劃定同小段465-2地號等4筆土地為更新地區	11			
2	自辦事業計畫及權利變換計畫公聽會	106.07.23	府都新字10630837600號		12			
3	申請事業計畫及權利變換計畫報核	106.09.22	府都新字第10631307100號					
4	公開展覽期間	106.10.17~106.11.15	府都新字第10602080100號		13			

	5	公辦事業計畫及權利變換計畫公聽會	106.11.04	府都新字第10602080100號		14				
	6	召開幹事及權變小組審查公辦都更專案會議	106.11.24	府都新字第10632650510號		15				
	7	召開幹事及權變小組審查公辦都更專案複審會議	106.12.29	北市都新字第10632986400號函		16				
	8	召開聽證	107.01.29	府都新字第10730157302號		17				
	9	召開審議會	107.02.05	府都新字第10730017400號		18				
	10	事業計畫及權利變換計畫公告實施	107.02.13	府都新字第10730430800號		19				

填表人(申請單位)：臺北市政府　　蓋章處：＿＿＿＿＿＿＿＿

填表人(受託單位)：財團法人臺北市都市更新推動中心　　蓋章處：＿＿＿＿＿＿＿＿　　填表日期：＿＿年＿＿月＿＿日

「擬訂臺北市大同區大同段一小段447-2地號等2筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

【第315次審議會版】及【核定版】修正對照表

一、本案於民國107年2月5日召開臺北市都市更新及爭議處理審議會第315次會議，並依審查意見修正相關內容，詳綜2-1頁臺北市都市更新及爭議處理審議會第315次會議紀錄綜理表。

二、本次「核定版」依民國107年2月9日府都新字第10730019500號函(107年2月5日召開臺北市都市更新及爭議處理審議會第315次會議)，決議(八)：

「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，後續請實施者於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，逾期應再重新提審議會審議。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。」辦理。

三、修正前後內容對照表如下所示：

章節	項目	修正內容		修正原因	參考頁數
		【第315次審議會版】	【核定版】		
【事業計畫】					
貳、計畫地區範圍	二、更新單元範圍	4184建號等256筆，建物面積10,668.76平方公尺。	4184、4187建號等257筆，建物面積10,704.95平方公尺。	新增建號4187與對應修正面積	事業計畫P2-1
伍、現況分析	一、土地及合法建築物權屬	（一）土地權屬 私有土地所有權人數220位	（一）土地權屬 私有土地所有權人數216位	核定版所有權人異動人數改變	事業計畫P5-1
伍、現況分析	一、土地及合法建築物權屬	（二）合法建築物權屬 4184建號等256筆，建物面積10,668.76平方公尺。所有權人為臺北市與226位私人持有。	（二）合法建築物權屬 4184、4187建號等257筆，建物面積10,704.95平方公尺。所有權人為臺北市與223位私人持有。	新增建號4187與對應修正面積；核定版所有權人異動人數改變	事業計畫P5-1
伍、現況分析	一、土地及合法建築物權屬	（三）公、私有土地分布狀況 私有土地所有權人數共計220人	（三）公、私有土地分布狀況 私有土地所有權人數共計216人	核定版所有權人異動人數改變	事業計畫P5-1
伍、現況分析	一、土地及合法建築物權屬	表5-2更新單元內土地權屬公私有狀況統計表 私有土地220人 合計222人	表5-2更新單元內土地權屬公私有狀況統計表 私有土地216人 合計218人	核定版所有權人異動人數改變	事業計畫P5-2
伍、現況	一、土地及合	表5-4更新單元土地權	表5-4更新單元土地權屬清冊	核定版所有權人異	事業計畫

章節	項目	修正內容		修正原因	參考頁數
		【第 315 次審議會版】	【核定版】		
分析	法建築物權屬	屬清冊		動：資料來源謄本日期變更	P5-3-P5-14
伍、現況分析	一、土地及合法建築物權屬	表 5-5 更新單元合法建築物權屬清冊	表 5-5 更新單元合法建築物權屬清冊	核定版所有權人異動；資料來源謄本日期變更	事業計畫 P5-15-P5-31
伍、現況分析	二、土地及建築物現況	（二）合法建築物現況 其中三樓之 20、三樓之 28、四樓之 12、四樓之 13、四樓之 57 共 5 戶尚未辦理建物保存登記。	（二）合法建築物現況 其中三樓之 28、四樓之 12、四樓之 13、四樓之 57 共 4 戶尚未辦理建物保存登記。	三樓之 20 已辦理繼承與保存登記，對應修正	事業計畫 P5-33
伍、現況分析	二、土地及建築物現況	大龍街 89 巷 15 號三樓之 20/未辦保存登記 /-/3	大龍街 89 巷 15 號三樓之 20/4187/3/3	三樓之 20 已辦理繼承與保存登記，對應修正	事業計畫 P5-38
陸、細部計畫及其圖說	三、都市設計準則 (三)交通規劃	4.無	4.本案於開發完成後之停車空間（含臨停、裝卸貨等）應滿足自身需求並基地內部化，未來將不得再向本市交通相關單位申請開放路邊停車。	依委員意見辦理。	事業計畫 P6-1 附錄 4-3
拾、重建區段之土地使用計畫	五、建築興建計畫 (五)建築規劃圖 10-8 第上一層平面圖	1. 柵欄機位置在側邊 2. 無	1. 調整柵欄機位置至中間。 2. 增加一般零售業甲組使用組別。	依委員意見辦理。	事業計畫 P10-13
拾、重建區段之土地使用計畫	(五)建築規劃圖 10-10 地上二層平面圖	1. 無 2. 無	1. 增修一般事務所廁所與茶水間。 2. 調整單元 R202-R209 臥室與廚房位置。	依委員意見辦理。	事業計畫 P10-15
拾、重建區段之土地使用計畫	(五)建築規劃圖 10-11 地上三層平面圖	1. 廚房位置靠走道。	1. 調整單元 A-R_02-A-R_09 臥室與廚房位置。	依委員意見辦理。	事業計畫 P10-16
拾、重建區段之土地使用計畫	(五)建築規劃圖 10-17 一層面積檢討圖	1.一層面積檢討圖	1. 修正單元 R112 與車道面積	依委員意見辦理。	事業計畫 P10-22
拾、重建區段之土地使用計畫	(五)建築規劃圖 10-18 二層面積檢討圖	1.二層面積檢討圖	1. 修正東側逃生梯面積	依委員意見辦理。	事業計畫 P10-23

章節	項目	修正內容		修正原因	參考頁數
		【第315次審議會版】	【核定版】		
拾、重建區段之土地使用計畫	(五)建築規劃圖10-19 三至十三層面積檢討圖	1.三至十三層面積檢討圖	1. 修正東側逃生梯面積	依委員意見辦理。	事業計畫 P10-24
拾貳、防災與逃生避難計畫	八、劃設消防車輛救災活動空間指導原則設計規劃檢核 表12-3 劃設消防車輛救災活動空間指導原則設計規劃檢核表	條文二、消防車輛救災活動空間之指導原則 (一)五層以下建築物，消防車輛救災活動所需空間淨寬度為四．一公尺以上。	原「本案規劃三處」改為「本案規劃二處」 二、消防車輛救災活動空間之指導原則。 ㈠五層以下建築物，消防車輛救災活動所需空間淨寬度為四．一公尺以上。 ㈡朝向建築主要幹線道路係5層樓以下建築物主要度未超過20公尺。 本案規劃二處消防車救災空間為8x20公尺。	依幹事意見辦理。	事業計畫 P12-7
		(三)供雲梯消防車救災活動之空間需求如下: 3.規劃雲梯消防車操作活動空間之地面至少應能承受雲地現有最重雲梯消防車之1.5倍總重量。	原「本案規劃三處」改為「本案規劃二處」 3.規劃雲梯消防車操作活動空間之地面至少應能承受雲地現有最重雲梯消防車之1.5倍總重量。 ㈠本局最重雲梯消防車之1.5倍總重量為75噸。 ㈡救災空間內是否有公共排水溝，地面荷重是否可達75噸。 ㈢公共排水溝是否位於活空間邊緣，為雲梯車架設依下之位置，已無法承重75噸以上。 ㈣地面承重可達75噸，應敘明成結構技師計算證明，並建築物附承重計算資料供參查。 本案規劃二處消防車輛救災空間內，雖包含公共排水溝，但非位於雲梯車架設空間邊緣，另地面承重可達75噸。	依幹事意見辦理。	事業計畫 P12-8
		(三)供雲梯消防車救災活動之空間需求如下: 4.坡度應在百分之五以下。	原「本案規劃三處」改為「本案規劃二處」 4.坡度應在百分之五以下。 ㈠基地是否位於山坡地，請確認救災空間係位於坡度在5%以下。 本案二處雲梯消防車操作空間位於計畫道路上，其坡度皆低於5%。	依幹事意見辦理。	事業計畫 P12-8
拾肆、拆遷安置計畫	一、地上物拆遷計畫	表14-1合法建物拆除費用表	表14-1 合法建物拆除費用表	核定版所有權人異動	事業計畫 P14-1-P14-5
拾肆、拆遷安置計畫	二、合法建築物之補償與安置	表14-4合法建築物拆遷補償費用明細表	表14-4 合法建築物拆遷補償費用明細表	核定版所有權人異動	事業計畫 P14-8-P14-15
拾肆、拆遷安置計畫	二、合法建築物之補償與安置	表14-5合法建築物拆遷安置費明細表	表14-5 合法建築物拆遷安置費明細表	核定版所有權人異動	事業計畫 P14-15-P14-21
壹拾伍、財務計畫	一、成本分析	(二) 都市更新事業實施經費用 1.都市更新事業實施總經費用為 1,871,635,344元。	(二) 都市更新事業實施經費用 1.都市更新事業實施總經費用為1,677,016,142元。 2.其他土地改良物拆遷補償費用(未扣拆除費用)為13,228,838元。 3.貸款利息為6,044,491元。 4.稅捐為56,690,981元。	依委員意見辦理及估價報告書修正。本案經審議會決議以不超過原公展版共同負擔比例	事業計畫 P15-1-P15-12

章節	項目	修正內容		修正原因	參考頁數
		【第315次審議會版】	【核定版】		
		2.其他土地改良物拆遷補償費用(未扣拆除費用)為13,145,303元。 3.貸款利息為6,043,965元。 4.稅捐為98,951,976元。 5.人事行政管理費為77,811,605元。 6.風險管理費為138,639,656元。	5.人事行政管理費為31,126,323元。 6.風險管理費為32,882,670元。	33.9%調整財務計畫費用，考量後續依公共工程單價發包金額，仍以實際支出編列工程費用，以下修管理費方式修正，另併同考量本案估價總銷金額調整、所有權人差額價金負擔能力及本府原對住戶2樓以上產權一坪換室內一坪之承諾，將人事行政管理費由5%調整為2%，風險管理費由8%調整為2%(管理費係考量核定後更新案額外產生之不可預期費用予以支應，仍有必要提列)，爰共負比調整為32.57%，兼顧所有權人都更權益及本府市產權益。	
壹拾伍、財務計畫	二、收入分析	1.更新後總銷售金額為5,050,496,812元。	1.更新後總銷售金額為5,149,068,200元。	配合估價報告書修正。	事業計畫P15-13
壹拾伍、財務計畫	三、共同負擔分析	（二）費用負擔 1.費用負擔總額為1,871,635,344元。 2.更新後總價值為5,050,496,812元。 3.平均費用負擔比例為37.06%。	（二）費用負擔 1.費用負擔總額為1,677,016,142元。 2.更新後總價值為5,149,068,200元。 3.平均費用負擔比例為32.57%。	依委員意見辦理及估價報告書修正。	事業計畫P15-12~P15-13
壹拾伍、財務計畫	四、成本收入分析	（一）整體更新事業財務分析 更新事業總投入成本為	（一）整體更新事業財務分析 更新事業總投入成本為3,614,773,667元，包含土地成本約為1,937,757,525元及更新事業實施經費用1,677,016,142元。而本更新事業開發所產生之收入為5,149,068,200元，淨收益達1,534,294,533元，全案投資報酬率(益本比)為	依委員意見辦理及估價報告書修正。	事業計畫P15-13~P15-15

章節	項目	修正內容		修正原因	參考頁數
		【第 315 次審議會版】	【核定版】		
		3,809,392,869 元，包含土地成本約為 1,937,757,525 元及更新事業實施經費用 1,871,635,344 元。而本更新事業開發所產生之收入為 5,050,496,812 元，淨收益達 1,241,103,943 元，全案投資報酬率(益本比)為 32.5801%。 （二）實施者部分 實施者實際投入之更新實施成本為 1,732,995,688 元。實施者支付更新實施成本後，由土地所有權人以更新後土地及建築物折價抵付，是故實施者之淨收益為風險管理費 138,639,656 元，費頭報率為 8%。 （三）土地所有權人部分 土地所有權人提供土地共 1,937,757,525 元，扣除折價抵付共同負擔之土地及建築物後，土地所有權人更新後應分配價值為 3,472,055,077 元，故其淨收益為 1,534,297,552 元。以更新後土地成本計算，投資時程約 3.5 年，土地所有權人之年投資報酬率為 22.6226%。	42.4451%。 （二）實施者部分 實施者實際投入之更新實施成本為 1,644,133,472 元。實施者支付更新實施成本後，由土地所有權人以更新後土地及建築物折價抵付，是故實施者之淨收益為風險管理費 32,882,670 元，費頭報率為 2%。 （三）土地所有權人部分 土地所有權人提供土地共 1,937,757,525 元，扣除折價抵付共同負擔之土地及建築物後，土地所有權人更新後應分配價值為 3,472,052,058 元，故其淨收益為 1,534,294,533 元。以更新後土地成本計算，投資時程約 3.5 年，土地所有權人之年投資報酬率為 22.6225%。		

章節	項目	修正內容		修正原因	參考頁數
		【第 315 次審議會版】	【核定版】		
【權利變換計畫】					
貳、權利變換地區範圍	二、權利變換範圍總面積	4184 建號等 256 筆，建物面積 10,668.76 平方公尺。	4184、4187 建號等 257 筆，建物面積 10,704.95 平方公尺。	新增建號 4187 與對應修正面積	權變計畫 P2-1
伍、更新前權利關係人名冊	一、更新前土地所有權人名冊	（二）公、私有土地分布狀況 220 位私有土地所有權人依持分所有；私有地所有權人數 220 位	（二）公、私有土地分布狀況 216 位私有土地所有權人依持分所有；私有地所有權人數 216 位	核定版所有權人異動人數改變	權變計畫 P5-1
伍、更新前權利關係人名冊	一、更新前土地所有權人名冊	表伍－2 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表 私有土地 220 人 合計 222 人	表伍－2 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表 私有土地 216 人 合計 218 人	核定版所有權人異動人數改變	權變計畫 P5-1
伍、更新前權利關係人名冊	一、更新前土地所有權人名冊	表伍－3 更新前土地所有權人名冊	表伍－3 更新前土地所有權人名冊	核定版所有權人異動；資料來源謄本日期變更	權變計畫 P5-3~P5-10
伍、更新前權利關係人名冊	二、更新前權利變換關係人名冊	（一）更新前合法建築物所有權人名冊 4184 建號等 256 筆，總樓地板面積 10,668.76 平方公尺。其中私有樓地板面積佔總樓地板面積 65.91%，公有樓地板面積佔總樓地板面積 34.09%。市有建物之管理機關為臺北市環境保護局與財政局，公有建物所有權人數共 1 位，私有建物所有權人數共 226 位	（一）更新前合法建築物所有權人名冊 4184、4187 建號等 257 筆，總樓地板面積 10,704.95 平方公尺。市有建物之管理機關為臺北市環境保護局與財政局。公有建物所有權人數共 1 位，私有建物所有權人數共 223 位	新增建號 4187 與對應修正面積；核定版所有權人異動人數改變	權變計畫 P5-11

章節	項目	修正內容		修正原因	參考頁數
		【第315次審議會版】	【核定版】		
伍、更新前權利關係人名冊	二、更新前權利變換關係人名冊	表伍-4更新前合法建築物所有權人名冊	表伍-4更新前合法建築物所有權人名冊	核定版所有權人異動;資料來源謄本日期變更	權變計畫P5-12-P5-27
陸、更新後土地使用及建築計畫	圖陸-5 地下三層平面圖既面積計算圖	車位編號異動	車位編號異動	依幹事及委員意見修正調整車位編號	權變計畫P6-10
陸、更新後土地使用及建築計畫	圖陸-6 地下二層平面圖既面積計算圖	車位編號異動	車位編號異動	依幹事及委員意見修正調整車位編號	權變計畫P6-11
陸、更新後土地使用及建築計畫	圖陸-7 地下一層平面圖既面積計算圖	車位編號異動	車位編號異動	依幹事及委員意見修正調整車位編號	權變計畫P6-12
壹拾、權利變換所需費用	一、權利變換地區範圍成本說明	（二）都市更新事業實施經費用 1.都市更新事業實施總經費用為1,871,635,344元。 2.其他土地改良物拆遷補償費用(未扣拆除費用)為13,145,303元。 3.貸款利息為6,043,965元。 4.稅捐為98,951,976元。 5.人事行政管理費為77,811,605元。 6.風險管理費為138,639,656元。	（二）都市更新事業實施經費用 1.都市更新事業實施總經費用為1,677,016,142元。 2.其他土地改良物拆遷補償費用(未扣拆除費用)為13,228,838元。 3.貸款利息為6,044,491元。 4.稅捐為56,690,981元。 5.人事行政管理費為31,126,323元。 6.風險管理費為32,882,670元。	依委員意見辦理及估價報告書修正。 本案經審議會決議以不超過原公展版共同負擔比例33.9%調整財務計畫費用，考量後續依公共工程單價發包金額，仍以實際支出編列工程費用，以下修管理費方式修正，另併同考量本案估價	權利變換計畫P10-1-P10-12

章節	項目	修正內容		修正原因	參考頁數
		【第 315 次審議會版】	【核定版】		
				總銷金額調整、所有權人差額價金負擔能力及本府原對住戶 2 樓以上產權一坪換室內一坪之承諾，將人事行政管理費由 5%調整為 2%，風險管理費由 8%調整為 2%(管理費係考量核定後更新案額外產生之不可預期費用予以支應，仍有必要提列)，爰共負比調整為 32.57%，兼顧所有權人都更權益及本府市產權益。	
壹拾、權利變換所需費用	二、收入說明	1. 更新後總銷售金額為 5,050,496,812 元。	1. 更新後總銷售金額為 5,149,068,200 元。	配合估價報告書修正。	權利變換計畫 P10-12
壹拾、權利變換所需費用	三、財務分析	（一）整體更新事業財務分析 更新事業總投入成本為 3,809,392,869 元，包含土地成本約為 1,937,757,525 元及更新事業實施經費用 1,871,635,344 元。而本更新事業開發所產生之收入為 5,050,496,812 元，淨收益達 1,241,103,943 元，全案投資報酬率(益本比)為 32.5801%。 （二）實施者部分 實施者實際投入之更新實施成本為 1,732,995,688 元。實施者支付更新實施成本後，由土地所有權人以更新後土地及建築物折價抵付，是故實施者之淨收益為風險管理費 138,639,656 元，費	（一）整體更新事業財務分析 更新事業總投入成本為 3,614,773,667 元，包含土地成本約為 1,937,757,525 元及更新事業實施經費用 1,677,016,142 元。而本更新事業開發所產生之收入為 5,149,068,200 元，淨收益達 1,534,294,533 元，全案投資報酬率(益本比)為 42.4451%。 （二）實施者部分 實施者實際投入之更新實施成本為 1,644,133,472 元。實施者支付更新實施成本後，由土地所有權人以更新後土地及建築物折價抵付，是故實施者之淨收益為風險管理費 32,882,670 元，費頭報率為 2%。 （三）土地所有權人部分 土地所有權人提供土地共 1,937,757,525 元，扣除折價抵付共同負擔之土地及建築物後，土地所有權人更新後應分配價值為 3,472,052,058 元，故其淨收益為 1,534,294,533 元。以更新後土地成本計算，投資時程約 3.5 年，土地所有權人之年投資報酬率為 22.6225%。	依委員意見辦理及估價報告書修正。	權利變換計畫 P10-12~P10-14

章節	項目	修正內容		修正原因	參考頁數
		【第315次審議會版】	【核定版】		
		頭報率為8%。 （三）土地所有權人部分 土地所有權人提供土地共1,937,757,525元，扣除折價抵付共同負擔之土地及建築物後，土地所有權人更新後應分配價值為3,472,055,077元，故其淨收益為1,534,297,552元。以更新後土地成本計算，投資時程約3.5年，土地所有權人之年投資報酬率為22.6226%。			
壹拾壹、更新前後權利價值鑑價	表11-1三家鑑價機構鑑價結果比較表	更新後總權利價值(元) 5,050,496,812	更新後總權利價值(元) 5,149,068,200	依審議委員意見調整估價條件	權變計畫P11-1
壹拾壹、更新前後權利價值鑑價	2.更新前各土地所有權人權利價值	表11-3更新前各土地所有權人權利價值	表11-3更新前各土地所有權人權利價值	核定版所有權人異動	權變計畫P11-2
壹拾壹、更新前後權利價值鑑價	3.更新前各權利變換關係人權利價值	表11-1更新前各權利變換關係人權利價值	表11-2更新前各權利變換關係人權利價值	核定版所有權人異動	權變計畫P11-9
壹拾壹、更新前後權利價值鑑價	（二）更新後鑑價結果	本案更新後房地總價值為4,683,196,812元，車位總價值為367,300,000元，更新後總價值為5,050,496,812元，	本案更新後房地總價值為4,781,768,200元，車位總價值為367,300,000元，更新後總價值為5,149,068,200元，	估價條件調整	權變計畫P11-9
壹拾壹、更新前後權利價值鑑價	（二）更新後鑑價結果	表11-3更新後各分配單元價值表	表11-4更新後各分配單元價值表	核定版所有權人異動;依審議委員意見調整估價條件	權變計畫P11-10
壹拾貳、共同負擔	二、費用負擔	更新單元更新事業實施總成本為1,871,635,344元。	更新單元更新事業實施總成本為1,677,016,142元。	依審議委員意見調整	權變計畫P12-1
壹拾貳、共同負擔	（三）平均費用負擔比例	37.0584%	32.57%	依審議委員意見調整	權變計畫P12-1
壹拾貳、共同負擔	四、土地所有權人共同負擔額度	表12-1共同負擔表	表12-1共同負擔表	核定版所有權人異動;依審議委員意見調整估價條件	權變計畫P12-1-P12-4
壹拾參　、更新後分配面積及位置	表13-2更新後建築物分配單元及位置對照表	選配人異動	選配人異動	依最終選配結果(包含換戶）調整	權變計畫P13-7-P13-10
壹拾參、更新後分配面積及位置	表13-3 更新後停車位分配單元及位置對照表	選配人異動 車位編號異動	選配人異動 車位編號異動	依最終選配結果(包含換戶） 依幹事及委員意見	權變計畫P13-11-P13-13

章節	項目	修正內容		修正原因	參考頁數
		【第315次審議會版】	【核定版】		
				修正調整車位編號	
壹拾參、更新後分配面積及位置	表13-3 更新後停車位分配單元及位置對照表	車位編號異動	車位編號異動	依幹事及委員意見修正調整車位編號	權變計畫P13-11-P13-13
壹拾陸、土地及建築物分配清冊	表16-1 土地及建築物分配清冊(土地所有權人及權利變換關係人)	選配人異動 車位編號異動 差額找補情況異動	選配人異動 車位編號異動 差額找補情況異動	核定版所有權人異動 依幹事及委員意見修正調整車位編號 依最終選配結果(包含換戶)調整 依審議委員意見調整估價條件與共同負擔	權變計畫P16-2-P16-11
壹拾陸、土地及建築物分配清冊	表16-1 土地及建築物分配清冊(土地所有權人及權利變換關係人)	車位編號異動	車位編號異動	依幹事及委員意見修正調整車位編號	權變計畫P16-2-P16-11
壹拾陸、土地及建築物分配清冊	表16-2 土地及建築物分配清冊(實施者)	車位編號異動 差額找補情況異動	車位編號異動 差額找補情況異動	依幹事及委員意見修正調整車位編號 依最終選配結果(包含換戶)調整 依審議委員意見調整估價條件與共同負擔	權變計畫P16-12-P16-14
壹拾陸、土地及建築物分配清冊	表16-2 土地及建築物分配清冊(實施者)	車位編號異動	車位編號異動	依幹事及委員意見修正調整車位編號	權變計畫P16-12-P16-14
壹拾柒、地籍整理計畫	二、土地、建物及他項權利登記	表17-2土地登記清冊表	表17-2土地登記清冊表	核定版所有權人異動 依最終選配結果(包含換戶)調整	權變計畫P17-3-P17-51
壹拾柒、地籍整理計畫	(一)他項權利登記清冊	表17-4土地他項權利登記清冊表 表17-5建物他項權利登記清冊表	表17-4土地他項權利登記清冊表 表17-5建物他項權利登記清冊表	核定版所有權人負擔設定異動	權變計畫P17-52-P17-56
壹拾柒、地籍整理計畫	(一)限制登記清冊	表17-6土地限制登記清冊表 表17-7建物限制登記清冊表	表17-6土地限制登記清冊表 表17-7建物限制登記清冊表	核定版所有權人負擔設定異動	權變計畫P17-56-P17-62

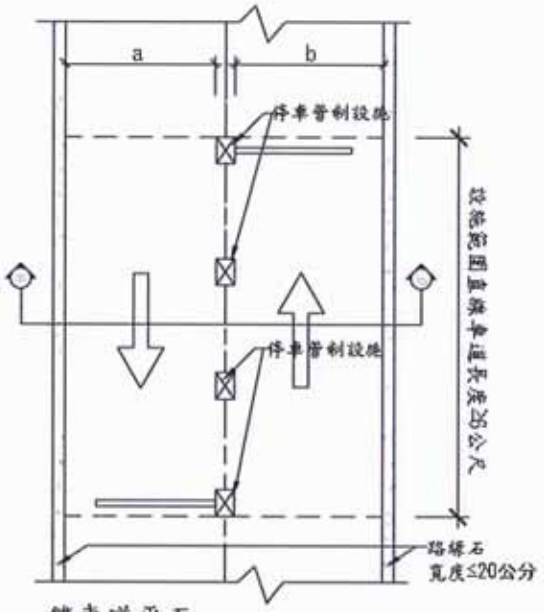
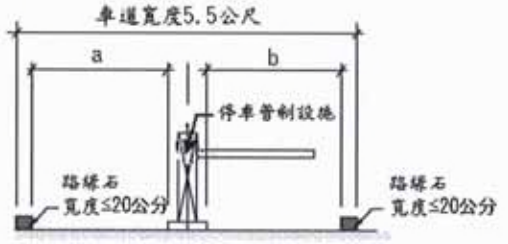
章節	項目	修正內容		修正原因	參考頁數
		【第315次審議會版】	【核定版】		
壹拾捌、土地改良物拆遷補償費	（一）法令依據	其他土地改良物拆除費用共229,459元	其他土地改良物拆除費用共237,367元	依測量修正報告，調整拆除其他土地改良物數量	權變計畫P18-1
壹拾捌、土地改良物拆遷補償費	表18-5合法建物拆除費用表	表18-6合法建物拆除費用表	表18-7合法建物拆除費用表	核定版所有權人異動	權變計畫P18-1~P18-5
壹拾捌、土地改良物拆遷補償費	表18-8其他土地改良物拆除費用表	表18-9其他土地改良物拆除費用表	表18-10其他土地改良物拆除費用表	依測量修正報告，調整拆除其他土地改良物數量	權變計畫P18-6~P18-7
壹拾捌、土地改良物拆遷補償費	（三）其他土地改良物之補償與安置	表18－5其他土地改良物拆遷補償費明細表	表18－5其他土地改良物拆遷補償費明細表	依測量修正報告，調整補償其他土地改良物數量	權變計畫P18-15~P18-18
附錄四	車位編號對照表		車位編號異動	依幹事及委員意見修正調整車位編號	權變計畫P附錄4-1-4-5
估價報告書	更新後總銷售金額	1.更新後總銷售金額為5,050,496,812元。	1.估價條件發函估價師。 2.依委員意見更新後戶別考量管道對價格影響，另本案兩邊有規劃但產權面積未登記等列入估價條件。 3.更新後總銷售金額修正為5,149,068,200元。	1.依委員意見辦理。 2.依委員意見辦理。 3.估價報告書依估價條件順修。	

臺北市政府擔任實施者擬具之
「擬訂臺北市大同區大同段一小段 447-2 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」
107 年 2 月 5 日臺北市都市更新及爭議處理審議第 315 次意見回應綜理表

臺北市都市更新及爭議處理審議召開日期：107 年 02 月 05 日 上午 09 時 30 分

與會單位		審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一		本案討論前，方副主任委員定安及蕭委員麗敏已依臺北市都市更新及爭議處理審議會設置要點第 13 點規定，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)(書面意見)	1.本案公有土地(含市有及國有)比例 31.84%，因公有地參與都更對實施者而言，風險及衍生人事行政成本確較私地為低，請考量公有土地之比例酌予調降相關管理費，並用以增益全民及公產權益。	本案經審議會決議以不超過原公展版共同負擔比例 33.9%調整財務計畫費用，考量後續依公共工程單價發包金額，仍以實際支出編列工程費用，以下修管理費方式修正，另併同考量本案估價總銷金額調整、所有權人差額價金負擔能力及本府原對住戶 2 樓以上產權一坪換室內一坪之承諾，將人事行政管理費由 5%調整為 2%，風險管理費由 8%調整為 2%(管理費係考量核定後更新案額外產生之不可預期費用予以支應，仍有必要提列)，爰共負比調整為 32.57%，養顧所有權人都更權益及本府市產權益。	事業計畫 P15-1～2
		2.本案共同負擔比例達 37.0584%，且金額過高，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。		
		3.本案容積獎勵達 50%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。	本案因原居住單元面積小、戶數多，且又有航高限制，以容積獎勵 50%上限值的條件下進行權利變換，僅得以原產權一坪(約 8-12 坪)換更新後室內一坪，是僅以滿足基本居住需求下限的條件下進行本公辦都市更新案。另依臺北市都市更新自治條例第二十條整宅更新單元經主管機關核定後得依原建蔽率及都市更新建築容積獎勵辦法規定之建築容積獎勵上限辦理重建，不適用前條獎勵項目及評定基準規定。	事業計畫 P10-2～3
		4.本案位屬「擴大劃定臺北市大同區大同段一小段 391-2 地號等 29 筆土地為更新地區」範圍內，依貴局 106 年 2 月 20 日北市都企字第 10604323400 號函說明二略以，本案為貴府主導興辦之蘭州斯文里公辦都市更新案，貴局將依循撥用程序申請國有土地撥用事宜，採參與都市更新方式興辦社會住宅。考量本案辦理時程在即，請貴局儘速於本案事業計畫核定前循撥用程序函洽貴府工務局新建工程處徵得同意撥用同小段 465-2 地號國有土地，並循序辦理撥用。	4.本府都市發展局於 106 年 12 月 5 日北市都企字第 10640871100 號函請本府工務局新建工程處重新申辦 465-2 地號國有土地變更為非公用財產事宜。後該處業於 106 年 12 月騰空土地佔有物，並於 107 年 1 月 16 日府授工新字第 10730069900 號函再次向財政部國有財產署申辦變更為非公用財產事宜作業。	事業計畫附錄一 附錄 P1-51
三	財政局 黃幹事宏玲(書面意見)	1.依本府都市發展局 106 年 10 月 25 日發布重要審議原則，事權分送之更新案，事業計畫以房屋現值為基準提列營業稅者，可於權利變換計畫改用經主管機關核定後權利價值以房屋價值為基準提列，惟審議原則並未載明相關計算方式，本案實施者所列營業稅計算方式是否符合相關規定，請更新處釐清。	1. 房屋現值為基準提列營業稅相關計算方式，將採依本次(315)會議之臨時提案並經各委員討論後確認之公式辦理。確認公式如下： **更新後土地所有權人應分配房屋之權利變換計畫核定價值X 5%** **=1,110,468,181元 X 5%** **=55,523,406 元**	事業計畫 P15-11
		2.依提列總表規定提列其他費用需經審議會審議，本案提列重建費用與公共工程採購標準編列預算及招標結果之差異數 142,653,561 元，請實施者說明必要性及合理性後，提請審議會審議。	2.本案經審議會決議以不超過原公展版共同負擔比例 33.9%調整財務計畫費用，考量後續依公共工程單價發包金額，仍以實際支出編列工程費用。	事業計畫 P15-1
		3.本案 5 筆建物領有使用執照未辦保存登記，提列合法建物拆補償費及安置費，請實施者說明後，提請審議會審議。	3.俟該 5 筆建物現住人依相關規定提出證明並辦理保存登記後，得提列相關費用。	事業計畫 P14-21

與會單位		審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		4.本案人事行政管理費(5%)、風險管理費(8%)及共同負擔比37.06%，提請審議會審議。	4.考量本案估價總銷金額調整、所有權人差額價金負擔能力及本府原對住戶2樓以上產權一坪換室內一坪之承諾，將人事行政管理費由5%調整為2%，風險管理費由8%調整為2%(管理費係考量核定後更新案額外產生之不可預期費用予以支應，仍有必要提列)。	事業計畫P15-1～2
		5.其餘幹事複審所提意見已修正。	-	-
四	地政局 洪幹事于佩（書面意見）	無意見。	-	-
五	文化局 蔡幹事佩欣（書面意見）	因本案建號有多筆所有權屬為公有，且建物年期將屆齡50年，請本案實施者檢視文資法第15條規定，並請其配合辦理。	1.本案建物未達50年。 2.本府文化局107年1月29日北市文化資源字第10731376500號函復說明三略以:「...，區內5株樹木未達「臺北市樹木保護自治條例」第2條第1項第1-3款認定標準，本局無意見..」。	事業計畫附錄一 P附錄1-49～50
六	消防局 林幹事清文（書面意見）	報告書P12-7及12-8頁設計規劃檢核表內，救災活動空間規劃文字敘述數量與圖說不一致，請再檢視修正。	已修正，詳表12-3。	事業計畫P12-7～8
七	交通局 謝幹事霖霆（書面意見）	1.事業計畫 (1) 請於報告書內補充「本案於開發完成後之停車空間（含臨停、裝卸貨等）應滿足自身需求並基地內部化，未來將不得再向本市交通相關單位申請開放路邊停車」。	已補充，詳第陸章(三)交通規劃第4點。附錄四：住戶管理規約，第九條第六項第(六)款。	事業計畫P6-1 附錄4-3
		(2)P.10-9，請於圖面明確標示基地平面層停車場出入口處之警示設施(反光鏡及警示燈)位置。	已補充，詳圖10-8。	事業計畫P10-13
		2.交評報告 請將歷次都審及都更審查意見一併列入意見對照表中，以利檢視。	詳對照表。	-
八	建築管理處 王幹事光宇	1.第四種住宅區作一般零售甲組，附條件允許部分，請於平面圖標示可使用組別。	已補充，詳圖10-8。	事業計畫P10-13
		2.P10-13之1樓平面圖及P10-22建築面積檢討計算不一致，請釐清並修正。	已修正，詳圖10-10。	事業計畫P10-13、P10-22
九	都市發展局設計科謝幹事旻成(書面意見)	1.本案前於107年2月2日都審核定在案。後續如涉相關都審變更設計事宜，依更新審議會決議辦理後續。	敬悉。	-
		2.下列事項應納入執照列管，並於公寓大廈管理規約、銷售契約及產權移轉列入交代: (1)基地北、南側指定設4公尺、西側指設4.5公尺帶狀式開放空間，應24小時開放供不特定公眾無償使用，不得設置任何形式障礙物影響通行，並負維護管理之責。	敬悉。補充進附錄四：住戶管理規約。	附錄4-3
		(2)基地東側現有巷應維持現況寬度(2.5公尺)，並配合昌吉街33巷位置拓寬與南側計畫道路破口寬度。	敬悉。	事業計畫P10-8
		(3)屋頂及露台透空遮牆部分，不得擅自加頂蓋或作為他用;另建築物立面不得掛設空調主機或附掛相關設備影響原建築風貌。	敬悉。詳附錄四：住戶管理規約，第九條：特別約定，第二點、第三點。	附錄4-3

與會單位		審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
十	簡委員伯殷	1.為滿足所有權人之選配，本案申請都更容積獎勵容積達 50%，故建築設計會保留開放空間以改善居住品質，導致 1 樓店面面寬縮小。	敬悉。	事業計畫 P10-2、P10-3
		2.1 樓一般零售業編號 R114 至 R117 若上部空間有公共管路，需明白告知選配戶。	遵照辦理。本案 R115 單元為原私地主分回，已於 2/6 日親赴駐點工作站聽取說明，充分了解管線與樓高之規劃。	-
		3.因本案有開放停車，故有收費及管制問題，建議一樓圖面留設並標示柵欄機與收費機位置。惟設置柵欄機之後車道出入口之淨寬是否足夠，請檢討。	本案車道淨寬 6.5 米，依臺北市建管案例彙編之停車管制設施處理原則(詳下圖)設置停車管制設施，本案車道寬度>5.5 米，淨寬應已足夠。  車道平面  R-R′剖立面圖	事業計畫 P10-13

與會單位		審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		4.請檢討 2 樓管委會及一般事務所空間，未設置廁所、茶水間，及一般事務所樓梯之設置位置。	已修正，詳圖 10-10。	事業計畫 P10-15
		5.請考量排油煙機排煙功能(如：管路過長)，樓層高度為 305 公分且不得穿樑，請檢討淨高是否足夠。	已修正，廚房位置皆已調整至單元內最接近之對外開口處，可順利解決排煙管過樑問題，詳圖 10-10、10-11。	事業計畫 P10-15~16
		6.請實施者說明公聽會版、審議會版及簡報中擬修正後之共同負擔比例變動之情形。	6.有關斯文里三期公辦都市更新案，共同負擔說明如下： (1)公展版本共同負擔為 33.9%。 (2)本案係屬公辦都更案，後續需依公共工程單價發包，仍應以實際支出編列工程費用，故重建費用依本府工程經費估算原則編列預算及招標結果核實提列，共計 10.76 億元。另營業稅採新制計算致聽證版共同負擔比例提高為 37.06%。 (3)新修正共同負擔比例為 32.57%，說明如下： A.因 2F 以上更新後價值順修，總銷回到 51.4 億，考量公共工程已編列營建管理費用，同時已部分反映營建風險，故調整人事行政管理費、風險管理費各以 2%提列。 B.為兼顧所有權人參與都更期待、維護公產權益及核定後更新案額外產生之不可預期費用之支應等多面向考量，及重建費用已採本府工程經費估算原則編列預算及招標結果核實提列下，合計本案共負比為 32.57%。	事業計畫 P15-1
		7.本案財務計畫重建費用項下其他費用，依公共工程採購標準編列預算及招標，後續處理較為複雜，若公展版「採都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表提列」，可提列較高之風險管理費來因應能不足之費用，請實施者再予考量。	因本案由市府自行擔任實施者，營建費用等須依政府採購法等相關規定辦理並編列預算，故後續依公共工程單價發包金額，仍以實際支出編列工程費用	事業計畫 P15-1
十一	何委員芳子	請說明停車位之估價基準。	停車位之評估係依實價登錄所載之鄰近成交案例進行比較分析，案例之成交單價為 260 萬/位~300 萬/位，區域內停車需求確實大於停車供給，本案停車位之比準單元評估為 250 萬/位，應屬合理。	政大估價報告書 P305-310、386
十二	簡委員裕榮	產權疑義戶未分配 6 戶及查封和限制登記戶之情形，後續請依執行機關函文辦理。	遵照辦理。法務部行政執行署士林分署回函(士執行字第 10701000190 號)經查本案 447-2 與 465-2 兩筆土地於該分署並無辦理查封登記之相關資料。	附錄 1-49
十三	趙委員正義	本案臺北市政府為實施者，政府未取得任何利潤，都更獎勵也回饋其所有權人，請所有權人放心。	感謝委員說明。	-
十四	遲委員維新	1.本案 1 樓 89 巷內店面之商效，一般通案都以現況評估價值，本案估價師以附近巷內 1 樓之評估尚屬合理。	敬悉。	-
		2.本案更新後店面面寬縮小部分，權利變換以更新後價值做找補，故無補償之疑義。另更新後 91 巷面公園之店面價格較為高，當以較高權利價值選配。	敬悉。	-
		3.店面面向公廁影響估價部分，公廁非屬嫌惡設施，以目前仲介銷售及內政部公布之嫌惡設施表內皆無將公廁列入，故估價師之現況估價尚屬合理。	敬悉。	-
		4.1 樓店面與其他樓層價值之比例差異，如 1 樓店面無停車、庭院、增建等額外使用效益，1 樓店面之價值與其他樓層價值比例並無太大差異。	敬悉。	-

與會單位		審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		5. 本案為公辦都更整宅，權利估價條件較為複雜，經檢視估價師之估價尚屬合理，後續請檢附實施者估價條件函文。	敬悉。	附錄 P1-52-P1-54
十五	詹委員勳敏	1.請實施者向所有權人妥予說明並解釋更新前後權利變換價值如何分配等規定及內容。	本案自民國 104 年 10 月於大龍街 75 號 2 樓設有駐點辦公室，本案推動至今，已舉辦百餘場大小型說明會，上千次拜訪，有效解決所有權人之許多問題，後續所有權人暨相關權利人若有任何問題，亦可至駐點辦公室洽詢。 (1)本案係依都市更新條例暨相關規定，依權利變換結果辦理權利人之分配。 (2)台北市政府具實施者及公地主(財政局及環保局)身分，公地主部分，業同私地主於選配期間選擇更新單元及停車位，實施者部分，係由地主優先選配完成後，剩下未選之單元即由實施者分回，亦即地主以更新後房地抵付共同負擔之部分。	-
		2.1 樓一般零售業編號 R114 至 R117 若上部空間有公共管路，須於估價書中做估價調整並備註，避免後續銷售產生誤解。	(1)業依委員意見修正估價條件如下：更新後部份建物(一樓編號 R114-R117 共計四戶)因建築規劃，天花板上方有管道通過，天花板淨高度下降，將造成使用空間受到限制，應考量使用空間不便利性對價格之影響性。 (2)受影響戶別，估價報告書已調整-1%，以合理反應其影響性。	-
十六	潘委員玉女	1.權變計畫書 P6-11 至 P6-16 停車位尺寸標示不清，請修正。	已修正。每張停車位圖皆有車位圖號所引，並標註尺寸。	事業計畫 P10-10-12 權變計畫 P6-10-12
		2.權變計畫書 P17-17 建物登記清冊表車位編號有誤及補充合計總數，請釐清並修正。	遵照辦理，已依所有權人換戶後呈現其對應結果，並補充合計於表末。	權變計畫 P17-11-P17-28
十七	大會決議	(一) 建築規劃設計部分 本案都市設計審議修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，請依幹事及委員意見修正。	補充第四種住宅區作一般零業甲組，附條件允許部分，詳圖 10-8。	事業計畫 P10-13
		(二) 消防救災部分 本案規劃之基地南側救災活動空間範圍內應保持平坦(高程順平無落差)與道路順平，且不可有障礙物、固定設施或植栽等，及是否符合消防相關規定，經實施者說明並經審議會討論後，請依幹事意見修正數量與圖說不一致部分。	已修正，詳表 12-3。	事業計畫 P12-7~8
		(三) 財務計畫部分 1. 本案財務計畫重建費用項下其他費用，依公共工程採購標準編列預算及招標結果核實提列 142,653,561 元，經實施者說明並經審議會討論後，以不超過公展版之共同負擔比例(33.90%)修正相關財務計畫。	配合修正。 (1)審議會決議共同負擔比不超過公展版本 33.9% (2)本案係屬公辦都更案，後續需依公共工程單價發包，仍應以實際支出編列工程費用，故重建費用依本府工程經費估算原則編列預算及招標結果核實提列，共計 10.76 億元。 (3)權利變換共同負擔比例：32.57%。	-
		2. 本案 5 筆建物領有使照但未辦保存登記，提列合法建築物拆遷補償費及合法建築物拆遷安置費後續處理方式，經實施者說明後並經審議會討論後，予以同意。	配合修正。未辦保存登記之所有權人，待產權釐清後辦理完相關登記，使得請領相關費用。	-

與會單位	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	3. 本案人事行政管理費(5%)及風險管理費(8%)及共同負擔比例(37.06%)之提列，經實施者說明並經審議會討論後，請以不超過公展版之共同負擔比例(33.90%)修正相關財務計畫及管理費用。	配合修正。 (1)審議會決議共同負擔比不超過公展版本 33.9% (2)本案係屬公辦都更案，後續需依公共工程單價發包，仍應以實際支出編列工程費用，故重建費用依本府工程經費估算原則編列預算及招標結果核實提列，共計 10.76 億元。 (3)權利變換共同負擔比例：32.57%。 A.為兼顧所有權人參與都更期待、維護公產權益及核定後更新案額外產生之不可預期費用之支應等多面向考量，及重建費用已採本府工程經費估算原則編列預算及招標結果核實提列下，調整人事行政管理費、風險管理費各以 2%提列，合計本案共負比為 32.57%。 B.又 2F 以上更新後價值順修，總銷回到 51.4 億，共負金額未減少，本府權益不受影響，亦可使部份不同意戶補錢變少，領錢變多，能降低反對的壓力， 後續將以此版本提送報告書進行核定作業。	-
	(四) 權利變換及估價部分 1. 本案二樓以上均價 675,987 元/坪及估價書修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。	配合修正。	-
	2. 本案超額選配導致更新後應繳納差額價金過高部分，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。	配合修正。後續配合金融徵信程序，控管增購戶之繳納情形。	-
	3. 本案公展期間所有權人提出換戶需求之情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。	配合修正。在不影響已選配完成之公私有地主權益下，協助完成換戶作業。	-
	(五) 人民陳情 本案尚有所有權人尚未有意願參與更新，請實施者持續溝通協調整合。	後續配合持續溝通辦理。	-
	(六)建築容積獎勵部分 本案依「臺北市都市更新自治條例」第 20 條規定，得以依原建蔽率及 1.5 倍法定容積給予 4828.50 平方公尺（法定容積 50%）為容積獎勵基準辦理更新單元重建，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。	配合辦理。	
	(七)聽證紀錄	詳聽證紀錄	綜 P3-1-P3-10
	(八)實施者自提修正部分，有關所有權人產權異動及後續同意選配，授權更新處確認後，予以同意。	配合辦理。	-
	(九)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，後續請實施者於 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，逾期應再重新提審議會審議。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。	配合辦理。	-

臺北市政府擔任實施者擬具之
「擬訂臺北市大同區大同段一小段 447-2 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」
107 年 1 月 29 日聽證紀錄及回應綜理表

發言次序	答覆	決議內容及理由
1. 李[redacted]如(委託人李宗成)(書面意見) (1)請回饋參與更新計畫的住戶每戶三機(電視機、洗衣機、冷氣機)一箱(電冰箱)，以促進經濟發展，減輕住戶負擔。 (2)請妥適規劃市政府公宅出租戶參與社區大樓管理委員會之運作(市政府為大戶，如出租給專門承租(者)再分租將造成管委員會運作之困擾)。 (3)此本里路寬狹窄又有多棟大樓。車多路窄，上午住戶急趕上班，必將造成壅塞，希盡早規劃車流動向減少糾紛。	1-1 實施者受任人：臺北市都市更新處主任秘書-謝明同 (1)針對所有權人提出之三機一箱方案及每戶回饋 50 萬，目前市府無相關規劃。 1-2 實施者受任人：財團法人臺北市都市更新推動中心-蘇為勉副組長 (2)後續會協助居民成立管委會，會邀請居民討論後續管理辦法。 (3)六米巷都有退足八米，後續會加強交通宣導。	有關回饋地主三機一箱、管委會成立及車流動向部分，實施者已於聽證說明，請依說明辦理。
2. 董[redacted]美(當事人)(書面意見) (1)不都更，因為方案未定，給我們的書面報告都僅作參考。 (2)估價少 40 萬，市府寄來的(紅色)書面為舊的，新版都沒有說明，問了很多都沒有回答，我已連著 40 幾位不都更，二房一廳才公平。	2-1 實施者受任人：財團法人臺北市都市更新推動中心-蘇為勉副組長 (1)、(2)因過程中居民要求下修，平均每戶下修一萬元，故價值會減少，因應各戶產權差異調整，最終仍需依審議結果為準。	有關估價部分，已於討論事項(四)討論，請依審議會決議辦理。
3. 郝[redacted]瑜(當事人)(書面意見) (1)一戶回配一車位，現在面積連女兒牆及磚頭空間都計入，新建物地下開挖三層停車場，市府佔 30%，居民佔 70%，應照原比例分配，新大樓那麼高層，只有一部電梯，新屋長房型又小，我們住原來的房子就好啦! (2)不同意都更。	3-1 實施者受任人：臺北市都市更新處主任秘書-謝明同 (1)本案採權利變換方式實施，地主與實施者依照相關規定辦理。 (2)車位部份，先以滿足地主分回室內面積為優先，選配時已有說明，若有選購車位需求，可以選配車位單元，計算找補價金。	有關權利變換分配部分，已於討論事項(四)討論，請依審議會決議辦理。後續仍請實施者加強溝通協調。
4. 吳[redacted]御(當事人)(書面意見) (1)主旨： 本人土地持分面積 16.23m^2 與同為一樓 49 號土地持份面積 15.66m^2 兩者相較本人多出 0.5m^2，為何在更新前權利價值卻相同，令人不解，其原因何在，惠請書面說明。 (2)說明： 土地稅金與價值方面，土地面積持分多，稅金就多繳，價值就高；土地面積持分少，稅金就少繳，價值就低，依貴處評量結果，二者在都更前後分配權利卻相同，明顯有失公允，尚請貴處重新檢視其估定標準，做合理調整，以昭公信，甚禱。	4-1 實施者受任人：政大聯合估價師事務所-蕭麗敏估價師 (1)土地持分問題 1. 土地持分差異小，對房地價值無顯著影響。 a. 一般市場交易習慣，土地面積差異小對房地價值無顯著影響。就一般市場交易習慣，區分建物之計價係以建物面積乘上建坪單價，車位多亦分別計價，建坪單價高低取決於建物本身之個別條件，例如：樓層位置、視野景觀、通風採光、格局等，少有因土地面積差異而影響房價，故一般在評估區分所有建物價值時，不論是一般資產價值或更新前後價值，多不考慮土地持分細微之差異，以符合市場之實際交易習慣。 b. 老舊建物登記當時未有法令明文規定土地持分比例計算方式，不易釐清登記現況之邏輯。本案建築完成日期為 58 年 6 月 5 日，當時之法令並未規範土地持分應如何分配，亦因年代久遠，各戶土地持分比例之計算基準亦已無從查證，致使少數住戶有建物面積相同，但土地持分有些微差異之現況。唯因無法確認土地差異造成之原因為何，且如前述一般市場交易並未因些微土地持分差異而影響房地交易總價，故若冒然以目前建物面積為基礎，重新計算各戶應有之土地持分進行找補，反而會形成住戶間之不公平。 c. 都市更新通案原則僅於土地持分顯不相當時，才界定合理土地持分面積及評估土地使用權價值，依「臺北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項」規定，略以「同一張建築執照或使用執照下的區分所有建物，各戶土地持分面積與建物持分面積兩者比例若明顯不相當估價原則：」，意即，區分所有建物之土地持分若未有明顯不相當，則無需另行估算。 (2)本案陳情人之土地持分差異說明 a. 本戶之土地持分差異為 2/10696(約 0.0187%)，經查該住戶土地持分比例為	有關估價部分，已於討論事項(四)討論，請依審議會決議辦理。後續仍請實施者加強溝通協調。

發言次序	答覆	決議內容及理由
	57/10696，同面積之其他 3 戶土地持分皆為 57/10696，其持分比例差異為 2/10696(約 0.0187%)，未有明顯不相當，故為兼顧全體住戶之權益，故不另行界定合理土地持分面積及評估土地使用權價值。	
5.張[redacted]榮(張[redacted]源代)(當事人)(書面意見) (1)請問都更後，露台有無統一施作雨遮，因為露台規劃放置洗衣機及曬衣服，放置冷氣主機，如無雨遮，下雨天住戶無法使用。 (2)都更前二樓到五樓住戶如有設立公司行號，有繳房屋稅及營業地價稅、租屋津貼應比照一樓，每坪為新台幣壹仟元。 (3)都更後因為百分之柒拾以上皆為一房型，室內坪數小，住戶對使用規劃盡不相同，都更後室內輕隔間及乾濕分離衛浴，如住戶提出申請不要輕隔間及不要乾式衛浴，因為不影響施工及結構免得住戶都更入住時，又要拆除浪費人力、財力，請都更處能准予辦理。	5-1 實施者受任人：財團法人臺北市都市更新推動中心-蘇為鈜副組長 (1)新建物皆為陽台規劃，不會有漏水的問題。 (2)租金補貼以二樓以上住宅一坪 680 元，一樓外側部份為 1550 元，內側部份為 990 元，若個人租金補貼以較高單價，之後併差額價金計算。 (3)室內隔間依目前規劃為主，若後續有個人化需求，再自行處理。	本案建築設計及租金補貼部分，請實施者依本次會議決議辦理。
6.吳[redacted]雄 (當事人)(書面意見) (1)房子設計不良不符當初要求要正方形不要長方形的房子。 (2)增購的坪數太貴，不增購住不下，要增購買不起，對居品質並無改善 (3)停車位價格比附近停車位高出太多不合理。 (4)房租補貼太少，不夠租屋。 (5)住不下又不易脫手，因為房型真的很差。 (6)房屋拆掉後工程若發生糾紛導致工程停擺，如此案例屢屢皆是介時落的無可歸，又無錢租屋毫無保障，真是難以想像的後果；考慮再三還是不同意都更，比較保安全。 (7)我這戶的估價一坪少 80 萬，未妥善說明。 (8)希望市府能與住戶簽約，確保後續工程順利完工，若工程延宕，租金補貼應延長。 (9)部份住戶沒有購買公設，希望市府比照之前單價賣給住戶。	6-1 實施者受任人：臺北市都市更新處主任秘書-謝明同 (1)、(6)市府擔任實施者，會承擔本案興建工程的責任。 6-2 實施者受任人：政大聯合估價師事務所-蕭麗敏估價師 (7)目前估價已經過相關審議程序，依照委員意見妥善修正，一切以地主權益為優先，最終依審議結果為主。 (2) 找補依更新前權利價值計算，更新後不論領錢或補繳之住戶，計算依據都相同，以利公平。 (3)估價作業依估價技術規則辦理，本區新成屋停車位價格約 250~300 萬，本區因停車位較少，故本案停車位價格評估應屬合理。 (9)公設土地持分未購買，在估價部份有作分算，後續配合承購結果可合併權值計算。 6-3 實施者受任人：財團法人臺北市都市更新推動中心-蘇為鈜副組長 (9)公設部份土地持分在議會審議程序，申購土地單價未變動。 (4)、(8)租金補貼依公平起見，大家計算基準都一致。	本案建築設計、租金補貼、估價及申購公設部分，經實施者說明，並請實施者依本次會議決議辦理。另有關更都市更新時程部分，將依法協助辦理相關程序。
7.李[redacted]慧(當事人)(書面意見) (1)住戶的要求市府沒有完全聽進去，地下室產權地主佔 70%，市府佔 30%，車位一個 250 萬，是否讓住戶以較低價格承購，不應以市價。 (2)權利變換後新成屋也沒有比較大，住戶當然不高興。 (3)承購公設早已申請，但遲未得到回應，市府應積極處理。 (4)我前幾天到市府沒有聽到什麼變更，今天才知道有變更，既然要變更應該要讓利給地主，也應該讓地主明白變更內容。	7-1 實施者受任人：政大聯合估價師事務所-蕭麗敏估價師 (1)地下室一樓 100%屬臺北市政府財政局之產權。 (2)更新後開挖至地下三樓，選配為私地主優先選配，目前之車位皆為私地主選配後之剩餘車位。 (4)都更仍然需要投入興建及其他成本，係由市府先行出資，地主不需出錢，以更新後房地折價抵付，市府之地主身份原約 30%，分配更新後房地之基準與地主相同，另實施者身份以共同負擔折價抵付。	有關權利變換、共同負擔及申購公設部分，請依審議會決議辦理。後續仍請實施者加強溝通協調。

發言次序	答覆	決議內容及理由
	(5)補充方才郝小姐之回應，每個車位土地持分為萬分之一。 (6)依據目前委員審查意見調整，更新前價值比例並無變動，更新後店面價值評估增加考量柱位影響面寬因素，故二樓以上同樣增加柱位影響因素，另二樓以上因應委員意見調整平面規劃，針對採光面因素，已無差異。 (7)綜上調整後，原總銷售金額 51.4 億，依委員意見修正後為 50.5 億，因總銷金額下修，共同負擔比例會上升，即地主應繳納金額會增加。 **10-2 實施者受任人：財團法人臺北市都市更新推動中心-蘇鴻懿副組長** (4)因審議過程中依委員意見調整後單價下修，故每戶單價也同時下修，後續會提請審議會確認。 (3)公設之承購，臺北市政府財政局已著手辦理，並送議會，也於報告書中載明相關權利。	
8.李[redacted]如(李[redacted]成代)(當事人)(書面意見) (1)針對一輪的發言所收到的回覆，有異見擬詳述。 (2)希望市府能編列預算，回饋每戶 50 萬，三機(冷氣、洗衣機、電視機)一箱(電冰箱)。	**8-1 實施者受任人：臺北市都市更新處主任秘書-謝明同** (1)、(2)市府目前所有編列之預算，支付共同負擔成本，三機一箱屬設備費用，目前市府並無編列，且與住戶之分配依權利變換機制辦理，無另回饋住戶 50 萬。	有關回饋地主三機一箱、管委會成立及車流動向部分，實施者已於聽證說明，請依說明辦理。
9.吳[redacted]卿(當事人)(書面意見) (1)請求都更處能將會議建議或決議事項(紀錄)以書面通知提案人 (2)若都更處不能依實際權利價值給都更戶，那就放棄都更	**9-1 實施者受任人：政大聯合估價師事務所-蕭麗敏估價師** (1)目前估價基準，依地政事務所核發之土地及建物產權謄本面積為準。 (2)因應吳先生之問題，調查市府第一次出售時是否有因不同土地持分致出售單價不同，但調查結果皆以建物權狀面積計價，單價並無差異。 (3)其他同第一輪發言 4 之回應。 **9-2 都更處：王正工程司瑞婷** (1)聽證紀錄會於會後上網公告，若有需要可向更新處申請調閱紙本資料。	有關估價及共同負擔部分，請依審議會決議辦理，另聽證紀錄依規定公告上網，後續仍請實施者加強溝通協調。
10.黃[redacted]琍(當事人)(書面意見) (1)本來正方型的房子變長方型，且廁所比房間大，卻得到可以選別間的回應，但選是一樣長方型的房子。 (2)新成屋 13 樓連夾層都無法加蓋，真不曉得我和我女兒如何居住? (3)1 樓到 4 樓可蓋正方型的房子給我們住戶，其他隨便政府。 (4)房子拆除後，若發生糾紛工程停擺，屆時住戶如何是好? (5)我原居住五樓，採光好、房型好，但估價有問題。 (6)房子設計不良不符當初要求要正方形不要長方形的房子。 (7)增購的坪數太貴，不增購住不下，要增購買不起，對居品質並無改善 (8)停車位價格比附近停車位高出太多不合理。 (9)房租補貼太少，不夠租屋。 (10)住不下又不易脫手，因為房型真的很差。 (11)房屋拆掉後工程若發生糾紛導致工程停擺，如此案例屢屢皆是介時落的無可歸，又無錢租屋毫無保障，真是難以想像的後果；考慮再三還是不同意都更，比較保安全。	**10-1 實施者受任人：財團法人臺北市都市更新推動中心-蘇鴻懿副組長** (1)目前規劃廁所有作部份調整，後續會提供黃小姐參考。 (2)施工部份市府會依採購法發包，負起相關施工責任。 **10-2 實施者受任人：臺北市都市更新處主任秘書-謝明同** (3)~(11)市府擔任實施者，會承擔本案興建工程的責任。	本案建築設計、租金補貼、估價及申購公設部分，經實施者說明，並請實施者依本次會議決議辦理。另有關更都市更新時程部分，將依法協助辦理相關程序。
11.郝[redacted]翰(當事人)(書面意見) (1)新成屋 13 樓加地下室，住戶怎麼可能分回 2.64 坪土地? (2)地下開挖至三層，住戶都沒有分配車位，價格一直變來變去。 (3)分配新房子六年不能買賣，是否屬實?	**11-2 實施者受任人：財團法人臺北市都市更新推動中心-蘇鴻懿副組長** (1)土地持分可調卷報告書，可分回之權值不會改變，後續依審議核准為主。 (2)更新前地下室產權屬臺北市政府財政局，本案以優先滿足原住戶分回室內面積為原則，若住戶選配地下層，會排擠地上層分配之價值。 (3)市府並無限制六年內不得出售更新後房屋。	有關權利變換分配部分，請依審議會決議辦理。後續仍請實施者加強溝通協調。另市府無限制六年內不得出售更新後房屋。
12.李[redacted]慈(當事人)(書面意見) (1)依第一次選配權值為基礎，市府不能片面變更內容。	**12-1 實施者受任人：財團法人臺北市都市更新推動中心-蘇鴻懿副組長** (1)推動中心與市府團隊也有注意到整體分配減少的狀況，後續會於審議會中積極	有關共同負擔部分，請依審議會決議辦理。後續仍請實施者

發言次序	答覆	決議內容及理由
	與委員討論可調整之成本項目，目標朝原方案之內容檢討。	加強溝通協調。
13.財政部國有財產署北區分署(公有地管理機關)(書面意見) (1)本案公有土地(含市有及國有)比例 31.84%，因公有地參與都更對實施者而言，風險及衍生人事行政成本確較私地為低，請考量公有土地之比例酌予調降相關管理費，並用以增益全民及公產權益。 (2)本案共同負擔比例達 37.0584%，且金額過高，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。 (3)本案容積獎勵達 50%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。 (4)本案位屬「擴大劃定臺北市大同區大同段一小段 391-2 地號等 29 筆土地為更新地區」範圍內，依貴局 106 年 2 月 20 日北市都企字第 10604323400 號函說明二略以，本案為貴府主導興辦之蘭州新文里公辦都市更新案，貴局將依循撥用程序申請國有土地撥用事宜，採參與都市更新方式興辦社會住宅。考量本案辦理時程在即，請貴局儘速於本案事業計畫核定前循撥用程序函洽貴府工務局新建工程處徵得同意撥用同小段 465-2 地號國有土地，並循序辦理撥用。	**13-1 實施者受任人：臺北市都市更新處主任秘書-謝明同** (1)~(3)調降相關費用需提審議會決議。 (4)土地撥用事宜，後續循撥用程序辦理。	有關國產署北區分署之書面意見，請依審議會決議辦理。
14.臺北市文化局（書面意見） (1)經查本案 465-2 地號（土地上無建物）、447-2 地號上 257 筆建號皆非本市已公告之古蹟、歷史建築及列冊追蹤建物，本案本局無特殊列管事項。 (2)惟未來進行營建工程或其他開發行為時，若發現具古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群價值之建造物、疑似考古遺址或具古物價值者，請申請單位依文化資產保存法第 33、35、57、77 條等相關規定辦理。 (3)另 105 年 7 月 27 日修正之文化資產保存法第 15 條規定：「公有建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾五十年者，或公有土地上所定著之建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾五十年者，所有或管理機關（構）於處分前，應先由主管機關進行文化資產價值評估。」請實施單位自行檢視範圍內建物是否符文資法第 15 條規定後，提供建物謄本、載明建造年期、歷年使用情形說明、相關歷史資料、建物現況照片等資料，向本局辦理文化資產價值估。	**14-1 實施者受任人：臺北市都市更新處主任秘書-謝明同** 敬悉。	有關文化局之書面意見，經實施者說明本案建物目前未達 50 年，尚無涉文資法第 15 條規定，後續請實施者依相關規定辦理。
15.臺北市財政局（公有地管理機關）(書面意見) (1)事業計畫頁 8-1 所載規劃設計中，B 棟 2 樓已不作社會福利設施使用，請修正。又所載一般零售業數量與住宅單元數量與頁 IV 不一致，建請併同修正。 (2)事業計畫頁 15-6 所載其他費用係以「提列總表提列之重建費用 933,346,439 元」與「依公共工程採購標準及招標結果之實際費用 1,076,000,000 元」兩者差額計列，該項費用非屬提列總表得提列費用，建請提請審議。 (3)事業計畫頁 15-9，本案土地所有權人分配房屋之營業稅係依本府都市發展局 106 年 10 月 25 日北市都授新字第 10632323700 號函之「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」財務計畫與權利變換費用類別編號 12 之審議原則辦理，惟該項原則並未提供計算方式，有關本案營業稅之計算，建請由都更處表示意	**15-1 實施者受任人：臺北市都市更新處主任秘書-謝明同** (1)有關計畫書中誤植部份，會作修正。 (2)、(3)重建費用及營業稅，後續提請審議會審議。 (4)三家估價報告書，會另行提供。 (5)分配部份依市府核定內容，於審議確認。	有關財務計畫、營業稅計算部分，請實施者依本次會議決議辦理。

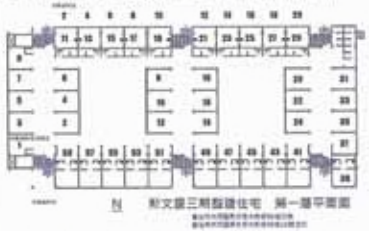
發言次序	答覆	決議內容及理由
見。 (4)請實施者提供三家專業估價事務所之完整估價報告供參。 (5)本案權利變換計畫分配清冊請依本府都市發展局 107 年 1 月 12 日簽奉結果修正本局分配之住宅單元及停車位。		
16.吳[redacted]威(當事人)(書面意見) (1)拆遷重建請依建築法 SOP 流程辦理 如:監工師、執行材料驗收後稽核，施工流程品質監工及缺失研議對策，避免海砂屋、輻射屋發生，危及所有權人之權益，居住安全品質。 (2)管控進度流程，並強化監督施工人員公安。	**16-1 實施者受任人：臺北市都市更新處主任秘書-謝明同** (1)市府擔任實施者，會承擔本案興建工程的責任。	有關建築施工部分，建議請相關單位依法協助辦理相關程序。
17.蔡[redacted]鈺(當事人)(書面意見) (1)現在建築法規不是送建照時一戶至少要配一車位嗎? (2)容積率 450%住戶只分配原來的室內空間，這樣建商的利潤會不會太高了。	**17-1 實施者受任人：財團法人臺北市都市更新推動中心-蘇為銘副組長** (1)本案依都市設計審議通過檢討社區交通評估，不需要一戶一車位。 (2)本案依權利變換機制計算，分配結果依審議會決議為準。	有關權利變換分配部分，請依審議會決議辦理。後續仍請實施者加強溝通說明。
18.王[redacted]順(當事人)(書面意見) 壹、問題點(一)詳政府資料（六、建築規劃開發概要說明）詳 p8 a.本大樓的基地面積：32192 (974 坪) b.法定容積率：32192 X 300% = 96572 (2921 坪) c.容積率獎勵：32192 X 150% = 4828.52 (1461 坪) d.允建容積率：300% + 150% = 450% 96572 + 4828.52 = 14485.502 (4382 坪) 附註： a.容積率：基地內建築物地面層以上各層樓地板面積之和（含地下室）與建築基地面積之比。 b.本大樓能蓋的全部容積率（總樓地板面積）：14485.502 (4382 坪) c.政府的總樓地板面積（全部容積率）：25195.252 (7622 坪) (1)問題點政府請說明： 25195.252（政府的樓地板面積）- 14485.502（本大樓 450%容積率）= 10709.752 (3239.69 坪)（多出來的樓地板面積） a.多出來的樓地板面積 10709.752 (3239.69 坪) 從哪裏來的請告之？ b.多出來的樓地板面積，會侵佔本大樓以後的容積率成長空間，本大樓的容積率都被用滿，樓地板面積蓋滿了，土地權也被持分掉。 c.多出來的容積率也須持分給住戶。 政府的總樓地板面積：25195.252 (7622 坪) d.本大樓的全部容積率 450%（總樓地板面積）：14485.502 (4382 坪) e.政府的總樓地板面積-本大樓實際的總樓地板面積＝政府多出來的總樓地板面積？ 25195.252 - 14485.502 = 10709.752 (3239.69 坪) 說明： a.政府多出來的樓地板面積，會持分到 220 人（住戶）的土地權利益。本大樓土地權持分比值會喪失約 30%（約 3000 坪）的比值。 b.政府因出資 17 億蓋本大樓 220 人（住戶）1 戶損失約 1 坪的土地權。220 人（住戶）X 1 坪＝220 坪，土地權持分比值會喪失約 22%的比值。 c.本大樓 220 人（住戶）土地權持分比值原 70%（新大樓土地權持分比值剩 18%，喪失 52%） 都更後 70%-(30%+22%)＝18% =>本大樓 220 人（住戶）都更後，新大樓的土地權比	**18-1 實施者受任人：財團法人臺北市都市更新推動中心-蘇為銘副組長** (1)-(6) 建築規劃與財務計畫詳事業計畫與權利變換計畫書，最後結果為仍以本市都市更新及爭議處理審議會審議審定及本府核定公告之計畫內容為準。 1. 25195.252（政府的樓地板面積)包含地下層+免計容積的部份，免計容積大多是公設面積是個自依比例分回；地下層停車位是分開計價，有需要停車位才另外出錢買，不影響承諾地主分回的條件。 2. 各戶依所分回的權值大小來計算土持，並非一戶損失一坪土地 3. 市府並非分回 8 樓 4. 所有住戶(含市府在內)都需要支付興建的成本=共同負擔 (7) 推動中心與市府團隊也有注意到整體分配減少的狀況，後續會於審議會中積極與委員討論可調整之成本項目，目標朝原方案之內容檢討。	有關建築規劃、共同負擔、財務計畫、權利變換分配部分，請實施者依本次會議決議辦理。

發言次序	答覆	決議內容及理由
值。 d.本大樓全部的土地權均歸政府所有了。 e.政府多出來的樓地板面積，都把 220 人（住戶）未來的容積率蓋滿了。 f.以後 50 年到了，房子要倒了（政府優惠容積率提高至 800%）220 人（住戶），容積被蓋滿了，住戶沒有了土地權持分，是會要搬家的。 本大樓地下 3 層及地上 8 層是政府持分，（政府必須扣掉地下室的容積率才對） 問題點(二)詳政府資料（財務計畫（共同負擔）詳 p9 a.本大樓都更案—>政府出資 17 億蓋本大樓。 b.政府出資 17 億 i. 原住戶220人（住戶）1戶損失（喪失）1坪的土地權持分，換回10坪室內面積。 ii. 1坪換1坪（原室內使用面積換回新室內使用面積）（原住戶220人（住戶）1戶也只分回約11.41坪的室內使用面積）。 iii. 政府分地下3層及地上8層的權利。 iv. 政府取得本大樓約80%的土地權持分（政府原土地權持分為30%） (2)問題點請政府說明： a.因政府出資 17 億，獲的上述利益。 b.及 1 坪以約 100 萬～70 萬賣給住戶。—>本大樓卻要替政府付貸款利息，詳政府資料（貸款利息）？ —>（持分比例過高）權利變換費用、稅捐、管理費用等，詳政府資料？ i. 政府你的17億，要從分到地下3層及地上8層獲利回來才是，不可以要住戶買單（不可以要本大樓220人（住戶）買單）。 ii. 那本大樓220人（住戶）自己貸款來蓋就好了，還要你來出資蓋給住戶嗎？ 附註： 政府你應該只能算本大樓 220 人（住戶）工程費用成本才對？ 14485.502 X 35162 元/m2 =509339151 元/m2 =>全部的工程費用（約 51 億）（本大樓全部容積率 450%）X（政府營建單價）＝公成費用 509339151 元/m2（全部的工程費用）÷ 4382 坪（14485.502）=116235 元/坪=>一坪的工程費用（約 11 萬） (3)問題點(三) a.政府新都更大樓工程費用：9.38 億÷25195.25 ㎡(7622 坪)=12.3 萬 元/坪(一坪的工程費用) b.政府一坪賣給 220 人(住戶)70 萬至 100 萬元。 c.政府工程費用 1 坪約 12.3 萬 元/坪。 d.政府一坪因該賣給住戶 12.3 萬 元/坪 × 4 倍=50 萬 元/坪 政府一坪因該賣給住戶 12.3 萬 元/坪 × 3 倍=37 萬 元/坪 政府一坪因該賣給住戶 12.3 萬 元/坪 × 2 倍=25 萬 元/坪 e.政府你應該賣給 220 人(住戶)一坪合理的價錢？【220 人(住戶)是出 70%土地權】 f.220 人(住戶)出土地持分權 70%，政府你持分 30% 附註：政府因你出資 17 億，地上 8 層和地下 3 層樓地板面積的獲利都是政府你的。 (4)問題點：(四) a.建設公司(費用支出) i. 樣品屋費用支出—傢俱、裝潢、搭建樣品屋、掛畫(買畫)、古董……等。 ii. 廣告費用支出—電視廣告、媒體宣傳、發宣傳單、人力站牌……等。 iii. 銷售費用支出—請銷售人員……等。		

發言次序	答覆	決議內容及理由
iv. 人事及其它什支支出—水電、冷氣、維修、清掃……等。 b. 建設公司以市價做銷售，是建設公司會有以上成本支出及會有成本的附加價值在裡面。 ※請問政府新都更大樓有(搭樣品屋、廣告費、銷售員……等支出嗎？) 1. 政府以上建設公司費用支出，政府都沒有（那是一筆很龐大的成本支出） 2. 政府沒有理由依市價賣給住戶 ※原住戶 220 人出土地持分權約 70%，政府約 30% 1. 政府應該以營造成本賣給住戶（因住戶出地，讓政府蓋，也讓政府獲利） 2. 政府你持分地上 8 層及地下 3 層，才去賣市價給客戶，賺取利潤才對。 (5)問題點：(五) a. 新都更大樓獲利(概估)： i. 總樓地板面積(坪數)x一坪70萬(市價)=獲利 2519.25 ㎡(7621.56 坪)x70 萬 元/坪=53.4 億 元/坪(獲利) ii. 原住戶220人(住戶) 1戶以14萬市值分回220人(住戶)x14萬=22億 iii. c. 政府出資17億蓋新都更大樓 b. 53.4 億 元/坪-22 億-17 億=14.4 億(220 人住戶)(政府出資) (政府獲得的淨利) c. 政府獲得的淨利： i. 114.4億 ii. 2地下3層的停車位獲利 iii. 3住戶加購住宅空間一坪70至100萬的獲利 附註：政府你獲利將近 1 倍的利潤 ※為何 220 人(住戶)每 1 戶還要喪失 0.421 坪土地持分權？請告知： 1. 220 人(住戶)每 1 戶也只有約 3 坪的土地持分權。 2. 政府你可告之 220(住戶)喪失 1 坪土地的市值多少嗎？ 3. 1 坪土地持分權x容積率 450%=4.5 坪 4.5 坪的樓地板面積(政府以 1 坪 702100 萬賣住戶)4.5 坪 X100 萬=450 萬 220 人(住戶)每一戶住戶(損失 450 萬元) ※假設未來容積率提高至 600% →每一戶損失 600 萬元 1. 本大樓 220 人(住戶)x450 萬=9.9 億(約 10 億元) 2. 本大樓損失 220 坪的土地持分權約(損失 10 億元的金額) (6)之問題點 a. 新都更大樓政府實際的工程造價費用概估（算）：25295.252（總樓地板面積）=>7621 坪 25295.252（總樓地板面積）X 35162 元/m2（營建單價）=8.86 億元/m2=>大樓實際的工程造價費用概估（算）(大樓用這些錢蓋的) 7621 坪÷8.86 億元/m2=11.6 萬元/坪=>大樓一坪的工程造價費用概估（算） b. 220 人（住戶）1 戶分回市價 14 萬元的房子 市價 14 萬約 16.5 坪=>室內使用面積 11.23 坪，公共設施 5.27 坪 c. 16.5 坪（1 戶）X 11.6 萬/坪=19 萬/坪 d. 220 人（住戶）X 19 萬/坪=442 百萬元 附註： 1. 新都更大樓 220 人（住戶）出土地持分權 70%，(正府你才能蓋這棟大樓）讓你獲利 2. 政府蓋回的工程造價費用 220 人（住戶）是 442 百萬元。 3. 政府為何拿走 220 人（住戶）〖 220 人的土地持分權〗		

發言次序	答覆	決議內容及理由
4.220 人（住戶）損失（喪失）10 億的土地權產值。 5.220 人（住戶）每一戶損失（丟了）450 萬的土地權產值。 6.220 人（住戶）丟了土地權，以後拿什麼分容積率，會有房子住嗎？ (7)希望更新後權利價值比照送件版		
19.林[redacted]香(當事人)(書面意見) (1)本人座落於大龍街 91 巷 20 號店面，因抽籤當日生病不克前往，被迫選擇樓上房屋，本人希望當日直接商確選屋事宜。 (2)若本人不克前往，期盼回覆，因為樓上多數已被選填，本人已無喜歡的房屋可選填，謝謝協助。 (3)今晚得知價格往下調整(權利價值)本人訴求維持原來的權利價值，並書面給予本人確認本人座落大龍街 91 巷 20 號之都更後的權利價值。	**19-1 實施者受任人：財團法人臺北市都市更新推動中心-蘇鴻銘副組長** (1)、(3)推動中心與市府團隊也有注意到整體分配減少的狀況，後續會於審議會中積極與委員討論可調整之成本項目，目標朝原方案之內容檢討。 (2)推動中心會再與林秀香女士聯繫房屋選填事宜。	有關權利價值及換屋部分，併討論事項(三)(四)討論，請依審議會決議辦理。
20.維[redacted]蒨(當事人)(書面意見) (1)估價差異請明確說明回應，謝謝!請問大龍街 91 巷及大龍街 89 巷 1 樓估價差異 30 幾萬，分配價格差異是如何訂價的。 (2)車位分配:要如何分配車位權利呢?本人不贊成由委員有權利來分配車位權利。	**20-1 實施者受任人：政大聯合估價師事務所-蕭麗敏估價師** (1)先就整體 89 巷一樓(內側)現況說明： 本案內側地面層並未實際臨路，故其商效不若一般臨街型店面； A.就出入動線分析：門牌為 89 巷之地面層位於社區內側，並未直接面臨巷道，不管從 89 巷或 91 巷要到達內側 1 樓位置，皆須從建物 6 座公有樓梯爬上階梯後進入，1 樓建物出入口面走道或中庭，就一般民眾通行習慣比較不會進入社區內。 B.就謄本登記分析：經查謄本登記，內側一樓共 42 戶，僅有 1 戶登記為商業用、10 戶登記為店面，其餘 31 戶全部皆登記為住家用，目前之估價條件係全部以店面進行評估，已充分考量一樓地主之權益。 C.就現況商效分析：勘察本社區週邊環境，店效最佳處位於昌吉街，其次為大龍街，本社區座落位置商業效益已較差，加上內側一樓未能於社區外側臨街面設置明顯店招且現況之出入需由樓梯進入社區，就店面而言，其商效明顯受到建物規劃設計之影響。 (2)為忠實反應勘估標的一樓目前實際之店效及個別條件，在案例之選取上，係以巷內一樓並以謄本登記為商業用之案例為主。 (3)一樓店面首重商效，以鄰近之昌吉街為例，同一街廓之鄰街型店面，價格差異大。 (4)更新前 89 巷一樓未直接臨對外道路，不易直接與 91 巷臨路店面比較，就本案 89 巷 1 樓之價格合理性應與同棟樓上層住宅之價格進行比較，目前評估結果，89 巷 1 樓約為同棟 4 樓之 115%，就現況使用而言，實屬合理。 (5)每位所有權人就更新後應分配價值內選擇房地及車位，再進行差額找補，故每人都有選擇分配車位之權利。	有關估價部分，併討論事項(三)(四)討論，請依審議會決議辦理。後續仍請實施者加強溝通協調。
21.馬[redacted]榮(當事人)(書面意見) (1)因登記時間剛好遇到媽媽過逝，所以姊姊先代理選擇房子，如今房子名字已經過戶給我，是否我可以重新選擇新的房子?	**21-1 實施者受任人：財團法人臺北市都市更新推動中心-蘇鴻銘副組長** (1)推動中心會再與該住戶聯繫，確認選配事宜。	有關換戶需求，實施者說明後續將依規定辦理。
22.章[redacted]芳(當事人)(書面意見) (1)分 2 房 1 廳 1 衛 1 廚。 (2)工程品質要保證不要漏水斷裂。 (3)竣工時間延宕賠償辦法。 (4)要有保證契約內容。	**22-1 實施者受任人：臺北市都市更新處主任秘書-謝明同** (1)~(4)市府擔任實施者，會承擔本案興建工程的責任。	有關工程保證及履約部分，請相關單位依法協助辦理相關程序。

發言次序	答覆	決議內容及理由
23.許[redacted]瑞(當事人)(書面意見) (1)主旨:未異動前之停車位 84 號，雖設計圖有修過，但修正仍留于原處，所以原抽籤所有人許[redacted]瑞，仍有權保留原來 84 號停車位 (2)說明:因之前都是抽籤選之停車位，但某幾個車位設計圖變更而重選車位，未變更者仍保有其車位，照上述原則 84 號車位仍在原處，所以應保留給原抽籤所得者。	**23-1 實施者受任人：財團法人臺北市都市更新推動中心-蘇鴻銘副組長** (1)因審議調整停車位配置，致影響地主原車位選配，實施者以不影響其他地主選配為原則，盡快召集協商選配作業。	有關停車位換位需求，實施者說明後續將依規定辦理。
24.蔡[redacted]蘭(當事人)(書面意見) (1)請維持原版本的權利價值。	**24-1 實施者受任人：財團法人臺北市都市更新推動中心-蘇鴻銘副組長** (1)推動中心與市府團隊也有注意到整體分配減少的狀況，後續會於審議會中積極與委員討論可調整之成本項目，目標朝原方案之內容檢討。	有關權利價值部分，併討論事項(三)(四)討論，請依審議會決議辦理。
25.林[redacted]馨(當事人)(書面意見) (1)防震需要加強至 7 級。	**25-1 實施者受任人：臺北市都市更新處主任秘書-謝明同** (1)已達建築技術規則耐震相關規定。	有關防震部分，實施者說明依建築技術規則辦理。
26.詹[redacted]蕉(當事人)(書面意見) (1)建議:房租補貼應可提高因每坪 680 元，外面真的不夠房租費(再租)，不夠租房費，拆遷費的補償，個人認為那是新屋好時的裝潢費。期待都更。	**26-1 實施者受任人：財團法人臺北市都市更新推動中心-蘇鴻銘副組長** (1)房租補貼依估價師查估為主，若提高將影響地主權值分配。	有關租金補貼部分，實施者說明依相關規定辦理。
27.張[redacted]麗(當事人)(書面意見) (1)希望市政府能蓋的比較堅固安全，還有避震功能要加強，不要偷工減料，要選比較有信譽、有良心的建設公司。	**27-1 實施者受任人：臺北市都市更新處主任秘書-謝明同** (1)市府擔任實施者，會承擔本案興建工程的責任。	有關防震部分，實施者說明依建築技術規則辦理。
28.蘇[redacted]松(當事人)(書面意見) (1)都更後應履行實際一坪換一坪之政策。 (2)都更後的公共設施部分應由都更處吸收，不應由住戶承擔。 (3)一樓店面公設部分補繳價格應以樓上價格計算方式計算之。	**28-1 實施者受任人：臺北市都市更新處主任秘書-謝明同** (1)二樓以上幾乎都能以原產權一坪(約 8-12 坪)換更新後室內一坪，但是一樓店面因單坪價格較樓上高，需要貼補些金額。 (2)二樓以上產權一坪換更新後室內一坪的原則。 (3)因為都更後並未有產權移轉之限制，視未來在市場出售時而定，目前仍應以權利變換估價之結果進行找補，以符合法令相關規範。	有關權利價值部分，併討論事項(三)(四)討論，請依審議會決議辦理。
29.蘇[redacted]成(當事人)(書面意見) (1)都更後應履行實際一坪換一坪之政策。 (2)都更後的公共設施部分應由都更處吸收，不應由住戶承擔。 (3)一樓店面公設部分補繳價格應以樓上價格計算方式計算之。	**29-1 實施者受任人：臺北市都市更新處主任秘書-謝明同** (1)二樓以上幾乎都能以原產權一坪(約 8-12 坪)換更新後室內一坪，但是一樓店面因單坪價格較樓上高，需要貼補些金額。 (2)二樓以上產權一坪換更新後室內一坪的原則。 (3)因為都更後並未有產權移轉之限制，視未來在市場出售時而定，目前仍應以權利變換估價之結果進行找補，以符合法令相關規範。	有關權利價值部分，併討論事項(三)(四)討論，請依審議會決議辦理。
30.顏[redacted]會(當事人)(書面意見) (1)原一坪換一坪送公設，當初沒有說一樓不送公設。 (2)原地主土地持有百分之六十，停車位應依照比例分給原住戶收租當管理費。 (3)A 棟 2 樓至 13 樓，164 單位戶兩部電梯是否太少，請問是什麼條例規定?能否文字化。 (4)案件如果審議通過，從搬遷到更新後使用執照幾個工作天完成，是否能請保險公司給有意願得人投保? (5)舊房的一樓的估價不如樓上層，低價格，有違常理。雖然室內的空間沒有上層大，但在原始價格就比上層樓高。	**30-1 實施者受任人：臺北市都市更新處主任秘書-謝明同** (1)本案因原居住單元面積小、戶數多，且又有航高限制，以容積獎勵 50%上限值的條件下進行權利變換，是以滿足基本居住需求下限的原則下進行本公辦都市更新案，一樓店面因單坪價格較樓上高，故無法滿足此需求。 (2)未來市府分回的停車位亦將以出租的方式提供給居民使用。 (3)電梯目前規劃一座可以容納 15-17 人，由於樓層不高，經評估未來搭配中高速電梯應可滿足使用需求。 (4)後續工程發包及後續履約管理，本府依政府採購法及工程契約規定監督，使後續工程得以如期完工。 (5)先就整體 89 巷一樓(內側)現況說明： 本案內側地面層並未實際臨路，故其商效不若一般臨街型店面： A.就出入動線分析：門牌為 89 巷之地面層位於社區內側，並未直接面臨巷道，不管從 89 巷或 91 巷要到達內側 1 樓位置，皆須從建物 6 座公有樓梯爬上階梯後進入，1 樓建物出入口面走道或中庭，就一般民眾通行習慣比較不會進入社區內。	有關權利價值、電梯設置及履保部分，請實施者依本次會議決議辦理。

發言次序	答覆	決議內容及理由
	B.就謄本登記分析：經查謄本登記，內側一樓共 42 戶，僅有 1 戶登記為商業用、10 戶登記為店面，其餘 31 戶全部皆登記為住家用，目前之估價條件係全部以店面進行評估，已充分考量一樓地主之權益。 C.就現況商效分析：勘察本社區週遭環境，店效最佳處位於昌吉街，其次為大龍街，本社區座落位置商業效益已較差，加上內側一樓未能於社區外側臨街面設置明顯店招且現況之出入需由樓梯進入社區，就店面而言，其商效明顯受到建物規劃設計之影響。 (6)為忠實反應勘估標的一樓目前實際之店效及個別條件，在案例之選取上，係以巷內一樓並以謄本登記為商業用之案例為主。 (7)一樓店面首重商效，以鄰近之昌吉街為例，同一街廓之鄰街型店面，價格差異大。 (8)更新前 89 巷一樓未直接臨對外道路，不易直接與 91 巷臨路店面比較，且本案評估結果價格優於昌吉街之前後排一樓價格。 (9)就本案 89 巷 1 樓之價格合理性應與同棟樓上層住宅之價格進行比較，目前評估結果，89 巷 1 樓約為同棟 4 樓之 115%，就現況使用而言，實屬合理。 (10)再就陳述意見人之戶別分析如下  1.陳述意見人所有建物座落位置 2.陳述意見人所有建物與同棟 4 樓建物資訊分析 3.評估結果並未低估陳述意見人之更新前價值，單價仍較同棟 4 樓高出 15%，總價之差異係因 1 樓面積遠低於 4 樓面積所致(1 樓面積約為 4 樓之 73.61%)。 (11)每位所有權人就更新後應分配價值內選擇房地及車位，再進行差額找補，故每人都有選擇分配車位之權利。	

戶別	建物面積	評估單價	評估總價	單價差異率
1 樓	7.7 坪	50 萬	3,847,800 元	115%
4 樓	10.45 坪	43.6 萬	4,558,118 元	100%

31.石[redacted]鈴(當事人)(書面意見) (1)請維持原權利變換價格。	31-1 實施者受任人：財團法人臺北市都市更新推動中心-蘇鴻銘副組長 (1)推動中心與市府團隊也有注意到整體分配減少的狀況，後續會於審議會中積極與委員討論可調整之成本項目，目標朝原方案之內容檢討。	有關權利價值及共同負擔部分，請依審議會決議辦理。
32.商[redacted]龍(當事人)(書面意見) (1)主張維持送件前之價值，因為地主已依說明內容作了同意更新的簽章，因此不可以任意更改影響地主權益及政府公信。	32-1 實施者受任人：財團法人臺北市都市更新推動中心-蘇鴻銘副組長 (1)推動中心與市府團隊也有注意到整體分配減少的狀況，後續會於審議會中積極與委員討論可調整之成本項目，目標朝原方案之內容檢討。	有關權利價值及共同負擔部分，請依審議會決議辦理。
33.吳[redacted]聰(當事人)(書面意見) (1)維持原分配權利價值。	33-1 實施者受任人：財團法人臺北市都市更新推動中心-蘇鴻銘副組長 (1)推動中心與市府團隊也有注意到整體分配減少的狀況，後續會於審議會中積極與委員討論可調整之成本項目，目標朝原方案之內容檢討。	有關權利價值及共同負擔部分，請依審議會決議辦理。

臺北市政府擔任實施者擬具之
「擬訂臺北市大同區大同段一小段 447-2 地號等 2 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　幹事及權變小組審查公辦都更專案複審會議意見表

幹事及權變小組審查公辦都更專案複審會議召開日期：106 年 12 月 29 日 上午 11 時 30 分

項次	審查幹事/委員	幹事（及權利變換計畫審查小組）意見	實施者說明暨修正情形	修正頁次
一	財政部國有財產署北區分署（公有土地管理機關）	（一） 本案公有土地(含市有及國有)比例31.84%，因公有地參與都更對實施者而言，風險及衍生人事行政成本確較私地為低，請考量公有土地之比例酌予調降相關管理費，並用以增益全民及公產權益。	(一)本案為本府自行實施推動公辦都更，本府編列預算支付都更過程的成本（即「共同負擔」），本府除更新後「共同負擔」抵付所分回房地外（即全體市民財產），亦有以公地主身份分回之房地（即公產權益），另本案地區為整宅多為弱勢住戶（即私產權益）亦須照顧，故本案規劃過程即公平、公正、公開並顧及全體市民權益、公產權益、私產權益，先予敘明。另本案共同負擔費用提列均符合「本市都市更新事業及權利變換計畫內容有關費用提列總表」之規定，經檢討相關管理費用提列合理性後，本案仍維持原計畫提列標準，相關管理費用提列合理性說明如下： 1.人事行政管理費 本府自行實施戮力推動本公辦都更，本案公有土地(含市有及國有)比例雖達 31.84%，惟私有所有權人產權複雜，本府並未因公有地參與都更而有風險及衍生人事行政成本較低之情事，合先敘明。以溝通為例自 104 年 10 月迄今辦理三波逾 50 場次以上各式說明並記錄（尚不含家戶親訪、電話訪問、郵寄訪調、跨局處協調等），且自 104 年 10 月迄今皆派駐人員於當地專案工作站服務居民，其人事、行政、各項法律及會計支出遠高於一般民辦都更。另依據提列總表規定，如遇國宅、整宅、遷建住宅等特殊情形都市更新案件，其人事行政管理費率仍得以 5%提列。 2.風險管理費 本案為本府自行實施推動本公辦都更（即不以營利為導向），惟應對市議會及全體市民財產負責，故都更過程的全部成本「共同負擔」抵付所分回房地，本府並未因公有地參與都更而有風險較低之情事，仍需考量未來人力市場、原物料價格波動及銷售市場變動等影響，恐發生後續工程發包金額超出預期金額或更新後售價不如預期，導致銷售金額不足抵付實施者所支付之都更成本(共同負擔)。本案除考量公益性外，亦須評估後續風險承擔之能力，另建議計入上開風險管理費，故本案建議提列風險管理費 138,639,656 元(約 8.00%)。 (依提列總表規定本案面積規模 3,000 至 4,000 平方公尺，人數規模 4【〔門牌戶數+土地所有權人數與合法建物所有權人數聯集〕÷2，介於 76 至 125 人間】，風險管理費上限為 13.25%)	(一) 事業計畫 p15-11; 權變計畫 p10-11
		（二） 本案共同負擔比例達34.1996%，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。	(二) 1.本案因無信託，以及本府分回住宅單元現做為公共住宅，故信託管理費用及銷售管理費用(F3)調降為 0 元，本案共同負擔費用依提列準提列，惟因本案為公辦都市更新，風險管理費須考量公益性，亦須評估後	(二)事業計畫 p15-1-p15-11;權利變換計畫 p10-1-p10-11

項次	審查幹事/委員	幹事（及權利變換計畫審查小組）意見	實施者說明暨修正情形	修正頁次
			續風險承擔之能力，故風險管理費用(F4)將調整為138,639,056元(比例仍為8%) 2.本案興建工程屬公共工程，故依照公共工程採購標準編列預算，故重建費用(A)將調整為1,076,000,000元。 3.又依本府財政局意見調整印花稅及營業稅，稅捐(E)調整為98,951,976元。 4.綜上，共同負擔比例調整為37.06%。	
		（三） 本案容積獎勵達50%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。	(三)本案依「臺北市都市更新自治條例」第20條規定「整宅更新單元經主管機關核定後得依原建蔽率及都市更新容積獎勵辦法規定之建築容積獎勵上限辦理重建，不適用前條獎勵項目及評定基準規定」。本案得以依原建蔽率及1.5倍法定容積為容積獎勵基準辦理更新單元重建。 因原居住單元面積小、戶數多，且又有航高限制，以容積獎勵50%上限值的條件下進行權利變換，僅得以原產權一坪(約8-12坪)換更新後室內一坪，是僅以滿足基本居住需求下限的條件下進行本公辦都市更新案。	(三)事業計畫p10-2
		（四） 另本案位屬「擴大劃定臺北市大同區大同段一小段391-2地號等29筆土地為更新地區」範圍內，依貴局106年2月20日北市都企字第10604323400號函說明二略以，本案為貴府主導興辦之蘭州斯文里公辦都市更新案，貴局將依循撥用程序申請國有土地撥用事宜，採參與都市更新方式興辦社會住宅。考量本案辦理時程在即，請貴局儘速於本案事業計畫核定前循撥用程序函洽貴府工務局新建工程處徵得同意撥用同小段465-2地號國有土地，並循序辦理撥用。	(四)本府都市發展局於106年12月5日北市都企字第10640871100號函請本府工務局新建工程處重新申辦465-2地號國有土地變更為非公用財產事宜。該處業於106年12月騰空土地佔有物，現刻再次向財政部國有財產署申辦變更為非公用財產事宜作業。	-
		（五） 國有土地不參與信託，信託費用應由參與者另為自行分算負擔，不同意信託費用納入共同負擔項目，請載明於事業計畫書適當章節中。	(五)有關辦理信託疑義，經評估本案擬不辦理信託，故共同負擔費用之信託管理費用已刪除。	(五) 事業計畫p15-2、11; 權變計畫p10-11
二	臺北市政府財政局(書面意見) (公有土地管理機關)	（一） 事業計畫頁IV所載之總樓地板面積為24,844.89㎡，請併同修正。	(一)已修正總樓地板面積為24842.28㎡。	(一) 事業計畫pIV
		（二） 事業計畫頁 15-5 建築規劃設計費用計算式請修正「1,500,000」為「15,000,000」。	(二)已修正。	(二) 事業計畫p15-5; 權變計畫p10-5
		（三） 鄰房鑑定費用請檢附鑑定範圍圖。	(三)鄰房鑑定範圍詳事業計畫附錄8-1-2。	(三) 事業計畫附錄8-1-2
		（四） 事業計畫表 15-7 費用認列標準之費用單位誤植為「元」，請修正為「萬元」。	(四)已修正	(四) 事業計畫p15-7; 權變計畫p10-7
		（五） 5筆未辦保存登記之建物是否歸類為其他土地改良物拆遷補償費用，請實施者說明。	(五)5筆未辦保存登記之建物是為領有使照之合法建築物，與辦理保存登記之建物無差別；惟因有4筆建物所有權人並未購入基地土持，其更新後價值不足本案更新後最小分配單元，依都更條例第39條第二項，	(五)-

項次	審查幹事/委員	幹事（及權利變換計畫審查小組）意見	實施者說明暨修正情形	修正頁次
			由估價師估定更新前價值補償之，其後而實施者取得權利，故不依安置計畫提列拆遷補償費。另一筆未辦保存建物因有購入基地土持(所有權人:黃萬勝)，惟選配期間未參與選配，依更新條例規定由實施者代為抽籤選配。	
		（六） 事業計畫表 14-2 請加入拆除面積合計數及各類構造之拆除單價。又表 14-15 其他土地改良物第四層以上之補償面積，請比照本市舉辦公共工程拆遷補償自治條例按合法建築物重建價格 50%計算。另表 14-3 部分日期所載年份有誤，請修正。	(六)已修正。 1. 表 14-2 已加入拆除面積(實測面積)合計並增拆除單價欄。 2. 表 14-15 一樓到三樓以公共工程拆遷補償自治條例按合法建築物重建價格 70%計算；四到五樓以公共工程拆遷補償自治條例按合法建築物重建價格 50%計算。 3. 表 14-3 已修正日期年份。	(六) 事業計畫 p14-5-7、p14-21-23
		（七） 權變計畫頁 17-17 所載實施者獲配土地面積為 759.17 ㎡與事業計畫頁 15-9 所載 848.34 ㎡不一致。	(七)已修正。權變計畫頁 17-17 所載實施者實際獲配土地持份比例為十萬分之 26354，持份面積為 848.34 ㎡。	(七)權變計畫 p17-17
		（八） 「實施者因折價抵付所實際獲配房屋面積 5,687.54 ㎡」無法從權變計畫內容中覆核。	(八)各分配單元面積均以載記於權變計畫頁 P11-10-20 中之表 11-5，得以檢核驗算。	(八)權變計畫 p11-10-p11-20
		（九） 事業計畫頁 15-10 實施者實際獲配之車位總價值 203,000,000 元與權變計畫頁 16-13 所載 205,200,000 元不一致，請修正相關數據。	(九)已修正。本案車位總價值為 367,300,000 元，實施者實際獲配之車位總價值為 200,400,000 元，計有 82 個車位。	(九)權變計畫 p16-14
		（十） 事業計畫頁 15-10 信託管理費請依實際合約金額認列並檢具合約影本。又事業計畫頁 3-1 載明「本案無信託」，請查明釐清。	(十)有關辦理信託疑義，經評估本案擬不辦理信託，故共同負擔費用之信託管理費用已刪除。	(十) 事業計畫 p15-11; 權變計畫 p10-11
		（十一）總樓地板面積及單元數量仍有不一致之情事，請重新檢視釐正。	(十一)已修正。詳事都市更新審議資料表與業計畫表 10-5。	(一) 事業計畫 PIV;P10-7
		（十二）本府擔任實施者分回之住宅單元未來將作為公宅使用，依 106 年 9 月 1 日協商會議紀錄與事業計畫頁 10-3、10-7 所載公宅數量不符，請再予釐清。	(十二)遵照辦理。依臺北市政府 106 年 9 月 1 日召開公有產權之權利變換分配單元調整及協商會議紀錄辦理： (1). 臺北市政府實施者身分分回：(A 棟：69 戶、B 棟：7 戶、1F 店鋪：9 戶)共 85 戶。 (2). 臺北市政府財政局地主身分分回：(B 棟：58 戶)共 58 戶。 (3). 中華民國國有財產署地主身分分回：(B 棟：9 戶)共 9 戶。	(十二) 事業計畫 P10-3、10-7
		（十三）事業計畫頁 10-7、10-15、15-3，本案 B 棟 2 樓部分空間規劃作為一般事務所或社福設施使用，惟樓層高度 3.05 公尺是否易有壓迫感，建請實施者納入考量。請同步修正事業計畫頁 15-3 之文字敘述。	(十三)本案二樓調整高度為 3.5 公尺，B 棟 2 樓扣除樓板後，淨高仍有約 2.8 公尺高，其高度作為一般事務所屬合宜人體的高度，應無造成壓迫感之虞。	(十)事業計畫 P10-17-20
		（十四）事業計畫頁 13-1 所載「本案實施經費由臺北市政府編列連續預算全數負擔，更新完成後由所有權人配所有房地…」文字似有不妥，本案共同負擔係由本府編列連續預算先行代墊，所有權人以更新後土地及建築物折價抵付，建請修正文字，以茲明確。	(十四)已修正	(十四) 事業計畫頁 P13-1
		（十五）權變計畫頁 11-1 更新後總權利價值為 5,050,496,812 元與附錄一政大估價報告所載 5,141,924,025 元不一致。又權變計畫頁 16-11 房地所有權人實際應分配權利價值 3,677,202,387 元加計實施者實際分配權利價值	（十五）已修正。本案於都市設計審議後，縮減車位數量與調整部分單元面積，再經估價後更新後總權利價值為 5,050,496,812 元。權變計畫頁 P16-11、14 與附錄一政大估價報告皆已調整修正。 再經估價後，本案實施者所繳付的共同負擔費用為 1,871,635,344 元，	（十五） 權變計畫頁 P16-11、14、附錄一

項次	審查幹事/委員	幹事（及權利變換計畫審查小組）意見	實施者說明暨修正情形	修正頁次
		1,400,860,128 元為 5,078,062,515 元與前開 2 種權值皆不一致，請查明修正相關數據。	房地所有權人應分配權利價值為 3,178,861,468 元。由於，本案有六戶房地所有權人之應分配價值未達最小分配面積，且久久未能取得有效連繫；本案依都市更新條例第三十九條第二項之規定，土地所有權人不願或不能參與分配時，由實施者估定合法建築物所有權之權利價值，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價值占原土地價值比例，分配予各該合法建築物所有權人，其原有之合法建築物所有權則消滅；詳細情況請參權變計畫頁 15-1。 原六戶合法產權價值比例於所估更新後之權利價值為 13,097,307 元，暫不提列於權變計畫表 16－2 土地及建築物分配清冊（實施者）中；待實施者完成前項分配作業後，再由實施者提領此項權利價值。是故，權變計畫頁 P16-11 與 P16-14 中房地所有權人與實施者實際總和分配權利價值，未達更新後總權利價值。	
		（十六）事業計畫頁 16-1，請將「交屋日」修正為「實際交屋日」。	（十六）已修正	（十六） 事業計畫 p16-1、附錄四
		（十七）事業計畫頁 18-1 實施進度所載內容與表 18-1 不相符，請重新檢視修正。	（十七）已修正	（十七） 事業計畫 p18-1； 權變計畫 p20-1
		（十八）事業計畫頁 20-1 其他應加表明之事項，請加註「自本案完成產權登記且驗屋完成的實際交屋日前管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者支付。房屋防水保固至少 2 年、結構體保固 15 年、裝修或其他 1 年，實施者於交屋同時並提供本府財政局保固書，確實保證交屋後維修服務。取得使用執照後，不得二次施工將部分面積修改用途（如陽台外推等）。」。	（十八）已修正	（十八） 事業計畫頁 p20-1
		（十九）事業計畫附錄一，請加入本府都市發展局 106 年 8 月 9 日北市都企字第 10636770900 號函。又本局 106 年 7 月 21 日及 106 年 8 月 11 日號函之第 2 頁有位置錯置情事，請修正。	（十九）已修正	（十） 事業計畫附錄一 P1-5、P1-9、P1-10-11
		（二十）建請修正以下誤植： 1. 事業計畫頁 5-37，請修正為「…載明增建建築物結構別及面積詳附錄『三』」。 2. 事業計畫頁 10-7，請修正為「社『福』設施」。 3. 事業計畫頁 13-1，請修正為「…以『臺北市政府』擔任實施者…」。 4. 事業計畫頁 15-1「本案更新單元之土地所有權人為臺北市政府…」誤植，請修正。	（二十） 1. 已修正 2. 已刪除 3. 已修正 4. 已修正為「本案更新單元以權利變換方式實施。」	（二十） 1. 事業計畫頁 p5-42 2. 事業計畫頁 p10-7 3. 事業計畫頁 p13-1 事業計畫頁 p15-1 4. 事業計畫 P15-1； 權利變換計畫 P10-1
		（二十一）權變計畫頁 15-1、16-1 所載「7 位」採用現金補償者與表 15-1 所載「6 位」不一致，請查明修正。	（二十一）已修正	（二十一） 權變計畫 P15-1、P16-1
		（二十二）權變計畫表 16-1 所載本府分配住宅單元共 58 戶，經查與本局 106 年 8 月 22 日北市財開字第 10630898700 號函	（二十二）本案經查 B13-11F 及 B8-9F 等 2 戶住宅單元於法定選配期間已有私人所有權人申請分配，106 年 9 月 1 日召開公有產權之權利變換	（二十二）-

項次	審查幹事/委員	幹事（及權利變換計畫審查小組）意見	實施者說明暨修正情形	修正頁次
		及本府 106 年 9 月 1 日召開公有產權之權利變換分配單元調整及協商會議紀錄結論不符(少列 B13-11F 及 B8-9F 等 2 戶住宅單元)，請實施者查明釐清。	分配單元調整及協商會議，貴局未有針對此 2 戶住宅單元提出調整申請分配。是故，貴局缺列此 2 戶住宅單元部份，本府將一併與其他所有權人提出換戶需求事宜辦理。	
		(二十三) 請實施者提供三家專業估價事務所之完整估價報告供參。	(二十三)遵照辦理。	-
		(二十四) 權變計畫附錄二、斯文里三期未購清冊不完整，請實施者依附件截至 106 年 10 月 30 日未申購清冊查明釐清。	(二十三)已修正。	(二十四) 權變計畫附錄二
		(二十五) 事業計畫綜 1-1，106 年 11 月 24 日幹事及權變小組審查公辦都更專案會議意見表請加入本局意見:「本案本局以 106 年 11 月 2 日北市財開字第 10631160700 號函復本市都市更新處就實施者擬具之事業計畫及權利變換計畫案【送件版】提出建議修正意見，惟查案附所送事業計畫及權利變換計畫案【送件版】尚未依本局意見辦理修正，請實施者依本局 106 年 11 月 2 日所提建議修正意見辦理。」。	(二十五)有關財政局 106 年 11 月 2 日北市財開字第 10631160700 號函建議修正意見之回應說明如下： 1. 有關文字、數據誤植及數據連動修正等，皆已修正。 2. 有關 4 樓以上土地改良物拆遷補償費用應依「本市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」按合法建築物重建價格 50%提列之意見，已依意見修正，修正後土地改良物拆遷補償費用修正為 13,145,303 元(未扣除拆除費用)。	(二十五) 事業計畫 P14-21-P14-23
		(二十六) 事業計畫頁 15-11 表 15-14 所載停車位 148 部與事業計畫頁 IV 所列 159 部不一致，請說明。	(二十六)已修正，停車位 153 部。表 15-13	(二十六) 事業計畫 P15-12
三	財政局 黃幹事宏玲	(一) 依實施者說明本案 5 筆建物領有使照但未辦保存登記是否得依提列總表規定提列合法建物拆遷補償費及合法建物拆遷安置費，請更新處釐清。	(一)本府已預先提列該 5 筆未辦保存登記之拆遷補償費，俟現住人依相關規定檢附相關證明文件並辦理第一次建物登記後，本府始得撥付建物拆遷補償費及合法建物拆遷安置費。	-
		(二) 表 14-2 其他土地改良物拆除費用表內編號 29 之建物門牌未出現在附錄表 3-1 更新單元增建建築物現況表內，請查明釐清，另表 14-2 其他土地改良物拆除費用表仍請增列拆除面積合計欄位。	(二)附錄 3-1 已修正，表 14-2 增列拆除面積合計欄位。	(二) 事業計畫 p14-5~p14-6、 事業附錄三 P3-5
		(三) 表 15-3 營建費用計算表內總樓地板面積、樓層面積仍與都市更新審議資料表不一致，請釐清修正。	(三)已修正。	(三) 事業及權變計畫更新審議資料表
		(四) 依提列總表規定鄰房鑑定費需檢附鑑定範圍圖與戶數說明，請修正。	(四) 鄰房鑑定範圍詳事業計畫附錄 8-1-2。	(四)事業計畫附錄 8-1-2
		(五) 本案承攬契約印花稅之提列，仍請依財政部函示以合約所載金額扣除營業稅後金額計算（即以價金÷1.05 換算為未稅金額)。本案目前多項費用雖尚未發包後續是否涉及合約而有以合約所載金額扣除營業稅問題，仍請釐清確認。	(五)本案依提列總表之規定僅有「不動產估價費用」、「更新測量費用」及「交通影響評估費用」需檢附合約，上述項目費用均依財政部函示以合約所載金額扣除營業稅後金額計算，詳事業計畫表 15-10。至其他如重建費用項下之營建費用、建築設計案等實際決標費用，將於招標時依政府採購法及本府採購法規等相關規定辦理。	(五) 事業計畫 P15-10； 權利變換計畫 P10-10
		(六) 本案課受不動產契據印花稅及營業稅請詳列實施者及土地所有權人實際分配面積之參考依據並請製表說明，以利核對。	(六)實施者及土地所有權人實際分配面積及價值，詳參權利變換計畫表 16-1，實際獲配土地面積，詳參表 17-1。	(六) 事業計畫 P15-10； 權利變換計畫 P10-10
		(七) 銷售管理費實施者實際分配之單元總價值與權變計畫 P16-13 表 16-12 土地及建築物分配清冊(實施者) 實施者實際分配之單元總價值不一致，請釐清修正。	(七)已修正。本案實施者實際獲配單元價值為 1,391,260,128 元。	(七)權變計畫 P16-13

項次	審查幹事/委員	幹事（及權利變換計畫審查小組）意見	實施者說明暨修正情形	修正頁次
		（八）本案屬公辦都更是否提列銷售管理費仍請更新處釐清。	(八)有關提列銷售管理費之疑義，經檢討後不予提列，故本案共同負擔費用之銷售管理費用已剔除。	(八) 事業計畫 P15-11； 權利變換計畫 P10-11
		（九）信託管理費依提列總表規定須檢具合約影本，並以合約金額提列，本案目前並未提供，另本案是否辦理信託，請更新處協助釐清。	(九)有關辦理信託疑義，經評估本案擬不辦理信託，故共同負擔費用之信託管理費用已剔除。	(九) 事業計畫 p15-11; 權變計畫 p10-11
		（十）表 14-3 地上物拆遷期程明細表請依現況修正。	(十)已修正。	(十) 事業計畫 P14-7
		（十一）事業計畫 P15-1 所述本案更新單元之土地所有權人為臺北市政府，與產權不一致，請修正。	(十一)已修正。	(十一) 事業計畫 P15-1； 權利變換計畫 P10-1
		（十二）事業計畫表 15-4 營建費用估算表，應含勞工安全衛生費、空氣汙染防制費、施工稅捐、利潤及管理費，請修正。	(十二)已修正。	(十二) 事業計畫 P15-5； 權利變換計畫 P10-5
		（十三）現金流量分析表「折價抵付房地價值」項目，請修正為「出售折價抵付共同負擔房地價值收入」。	(十三)已修正。	(十三) 事業計畫 P15-14
		（十四）上開意見涉及相關連動數據及權變計畫請併同修正。	(十四)遵照辦理。	-
		（十五）以上幹事意見僅供參，請法令機關更新處查核是否符合費用提列總表及工程造價等規定，並請承辦單位詳予檢視各費用項目計算公式及結果之正確性及修正情形。	(十五)敬悉。	-
四	地政局 洪幹事于佩	業依前次幹事會意見修正，本局無意見。	敬悉。	-
五	新工處 陳幹事家邦 （書面意見）	（一）本案依事業計劃書 P8-1、P10-1、10-1 及 P11-15 鋪面配置圖有關更新單元東側毗鄰之現有巷道係以磚面鋪設 1 節，請再確認未來是否供車輛通行，若供車輛通行時因磚面易遭車輛輾壓損壞造成維護困難，請再考量鋪設其他如 AC 鋪面之可行性，另該現有巷道未來仍請由使用管理單位自行維管。	(一)依指陳意見納入後續統包廠商招標文件中。另因本案後續完工後本基地範圍 2 筆土地將合併，後續現有巷道將由管理委員會維護管理。	-
		（二）另依前揭 P11-15 鋪面配置圖更新單元北側毗自建築線置排水溝間之公有人行道將進行鋪面整治 1 節，請依據台北市政府工務局編印「台北市政府工務局工程標準圖」之之人行道鋪面相關圖說辦理，惟若將變更基地外公有人行道為高壓磚以外材質時，則應檢附相關圖說以書面向新工處提出人行道認養申請，並負後續維管之責；認養申請方式及應備證件可至「臺北市民 e 點通」網站輸入【人行道認養】進行查詢，並俟新工處審核同意後始能施作。	(二)依指陳意見納入後續統包廠商招標文件中。	-
六	交通局 謝幹事霖霆 （蕭技士淵君代）	（一）事業計畫 1.請補充本案於開發完成後之停車空間（含臨停、裝卸貨等）應滿足自身需求並基地內部化，未來將不得再向本	(一) 1.本案總共設置 153 部汽車停車位，已滿足社區週邊停車需求量，未來連同地主分回部分將納入管理公約中統一管理。	(十三) 事業計畫 P10-10-12

項次	審查幹事/委員	幹事（及權利變換計畫審查小組）意見	實施者說明暨修正情形	修正頁次
	（書面意見）	市交通相關單位申請開放路邊停車，並納入買賣公約或管理公約內。		
		2. P.10-9，基地平面層停車場出入口處請補充設置警示設施。	2. 遵照辦理，將於出入口設置警示燈、凸透鏡。	2. 事業計畫 P10-9
		3. P.11-11，基地南側已退縮補足 8M 車道空間並與道路順平，惟退縮空間不可有植栽或樹穴，請修正，其餘相關圖說請一併修正。	3. 遵照辦理。詳見全區配置圖 10-3(P10-8)及景觀剖面圖 11-19(P11-16)。	3. 事業計畫 P10-8、P11-16
		4. P11-11，車道出入口東側樹穴請移除，避免阻擋東側巷道通行車輛與停車場進出車輛之視線，其餘相關圖說請一併修正。	4. 遵照辦理。	4. 事業計畫 P11-11
		5. 事業計畫平面層配置(P.11-11，南側人行空間樹穴及車道出入口東側樹穴)、汽車停車位數(P.IV)與交評報告(平面圖:P.5-12、13、汽車格位數:第 5 章)不一致，請確認並修正。	5. 遵照辦理，已重新檢視並修正。	5. 詳見交評 P.5-12、13 5.1 節、5.6 節
		6. P.10-9，右下圖例最下方「自行車停放空間」圖示及部分文字缺漏，請參照 P11-10 補上。	6. 遵照辦理。圖面標記已增加「自行車停放空間」，詳見全區配置圖 10-3(P10-8)。	6. 事業計畫 P10-8
		（二）交評報告 1. 前次意見未修正：民權西路雙向各 1 公車專用道，請於第二章現況中註記。	（二） 1. 遵照辦理，已補充於現況中。	（二） 1. 交評 P2-2。
		2. 本次新增意見： (1)事業計畫審議資料表法定汽車位為 151 輛，實設汽車停車位為 158 輛，惟 5.1 節基地停車數量設置檢討及 5.6 節內文汽車數量不符，請釐清並修正。	2. (1)遵照辦理，已重新檢視，修正法定車輛為 153 輛。	2. (1)詳見交評 5.1 節、5.6 節
		(2)事業計畫(P.11-11)與交評報告(P.5-12、13)平面層配置圖不一致(南側及停車場出入口東側樹穴)。	(2)遵照辦理，已重新檢視並修正。	(2)詳見交評 P.5-12、13
七	建管處 王幹事先宇 (李育欣代) （書面意見）	（一）請確認修正說明與修正頁次是否相符。	(一)遵照辦理。	-
		（二）住四做一般零售業業甲組，附條件允許部分，請依規定檢討並敘明。	(二)遵照辦理。補充附條件允許說明於事業計畫表 10-5。	(二)事業計畫 P10-7
		（三）1 樓安全梯門扇開啟方向仍有錯。	(三)已更正。報告書一樓平面圖皆已更正完成，詳見圖 10-8(P10-13)。	(三)事業計畫 P10-13
		（四）本案仍請依建築技術規則建築設計施工編第十章無障礙建築物及無障礙設施設計規範檢討。	(四)補充詳圖 11-23。	(四)事業計畫 P11-20
		（五）鄰棟間隔未檢討。	(五)本案依自治條例第 2 條、第 19 條規定檢討：地上兩幢建築物之鄰幢間隔，依第四種住宅區規定，不得小於 2 公尺；本案牆心柱心距離 4 公尺、淨寬 3 公尺，均符合規定。詳見事業計畫圖 10-11。	(五)事業計畫 P10-16
八	都發局設計科 謝幹事昊成	（一）本案前於 106 年 12 月 21 日 486 次都審委員會決議修正後通過。	(一)遵照辦理。	-

項次	審查幹事/委員	幹事（及權利變換計畫審查小組）意見	實施者說明暨修正情形	修正頁次
	（書面意見）	（二）委員會決議如下： 1.開放空間及景觀部分： (1)有關東南側廣場空間部分，請考量高程差再適度開放處理，圍塑欄杆請取消。	（二） 1. (1)遵照辦理。詳圖 12-4-8。	（三） 1. (1)事業計畫 P12-3、P12-10
		(2)同意目前基地西側規劃設計方案，至南側請規劃連續性樹穴並栽植喬木，至少應達人行淨寬 2 公尺以上。	(2)遵照辦理。詳圖 11-14-15。	(2)事業計畫 P11-11-12
		(3)基地東側現有巷弄維持現況使用，並補充套繪現況實測圖及相關說明。	(3)遵照辦理。補充實測圖詳圖 11-22。	(3)事業計畫 P11-19
		(4)請補充空調主機於景觀模擬圖及相關圖說，並應考量遮蔽綠美化，避免影響整體景觀。	(4)遵照辦理。詳圖 11-21。	(4)事業計畫 P11-18
		2.交通及動線規劃部分： (1)消防車輛救災作業位置請以基地北側 2 處為原則，其餘 3 處請取消。	2. (1)遵照辦理，依都審大會結論公宅仍應考量安全問題固保留西側與南側消防作業空間。詳圖 12-5-8。	2 (1)事業計畫 P12-10
		(2)原則同意本案停車位配置及車道位置。	(2)遵照辦理。	-
		3.本案規劃一幢兩棟之建築物，應預為考量地震時連接兩棟之結構安全性。	3.遵照辦理，結構採伸縮縫處理並設置遮雨棚。詳見圖 10-10(P10-15)。	3.事業計畫 P10-15
		4.本案為易淹水區域，車道出入口建議加設水閘門。	4.遵照辦理。詳見圖 10-8(P10-13)。	4.事業計畫 P10-13
九	法務局 張幹事雅雯 （書面意見）	業依前次幹事會意見修正完竣。		
十	消防局 林幹事清文 （書面意見）	（一）規劃於基地西側及南側之救災活動空間範圍內含人行道，救災活動空間範圍應與道路順平(高程順平無落差)，且不可有障礙物、固定設施或植栽等。	(一)補充說明詳圖 12-3	(一)事業計畫 P12-5
		（二）請確認雲梯消防車進入及駛離規劃於基地西側及南側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，並依前述指導原則第一、(三)點所附圖例之規定，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(順向進入及駛離)，並於大龍街 89 巷道路留設轉彎截角且於計畫書內標示其尺寸，且救災動線至少應保持 4 公尺以上之淨寬，及 4.5 公尺以上之淨高。	(二)補充截角與順向說明詳圖 12-3	(二)事業計畫 P12-5
		（三）基地南側救災活動空間範圍規劃於鄰地上，且其範圍與植栽位置部分重疊，請確認救災活動空間規劃位置之妥適性，及其上方均保持淨空，不影響雲梯消防車停放及操作。	(三)樹穴位置不會重疊，且保持上方淨空。詳圖 12-3	(三)事業計畫 P12-5
十一	都發局 都市規劃科 蘇幹事芯慧	（一）事業計畫 p.10-2 請釐清本府分回樓地板部分，除公共住宅外是否仍有其餘社福設施，倘無請修正文字，併請釐清權變計畫 P6-2 內容。	(一)已修正。本案無社福設施。	(一)事業計畫 P10-2 權變計畫 P6-2

項次	審查幹事/委員	幹事（及權利變換計畫審查小組）意見	實施者說明暨修正情形	修正頁次
		（二）全案土地使用業依前次幹事會意見釐清修正為一般零售業甲組，惟依本市土管自治條例一般零售業甲組一般性規範須鄰接 8 公尺以上計畫道路，部分細項得鄰接 6 公尺以上計畫道路，後續使用仍應依土管規定辦理。	(二)遵照辦理。補充附條件允許說明於事業計畫表 10-5。	(二)事業計畫 P10-7
十二	張委員鈺光	1. P13-2 選配原則之順序，請釐清並修正。	1. 已修正	1. 事業計畫 P13-2-P13-3
		2. 本案後續提供作公共住宅使用，請補充公共住宅管理規約之說明。	2. 本案由實施者臺北市政府與臺北市政府市有土地與國有土地分回之住宅單元，擬做為公共住宅使用。將比照公共住宅住戶違規扣點辦法進行管理（附錄 4-3 頁，公共住宅住戶違規扣點辦法）。	2. 事業計畫附錄四 P4-3
十三	簡委員伯殷	（一）一樓一般零售業若上部空間有公共管路須明白告知選配戶，及取得同意書。	(一)遵照辦理。目前規劃不會通過一樓一般零售業的上部空間，會以管委會管理之公共空間設置公共管道，並於後續統包廠商招標文件中要求廠商檢討標註公共管路位置。	-
		（二）地下室有 153 車位，車道寬度需標記，並考慮柵欄機械寬度。	(二)遵照辦理。詳見圖 10-8(P10-13)	(二)事業計畫 P10-13
		（三）本案一房型有 2 種，請考量排油煙機排煙功能(如：管路過長），樓層高度為 305 公分且不得穿樑，請檢討淨高是否足夠。	(三)遵照辦理。廚房靠外設置。靠走道設置之廚房，會連接走道的公共排煙管統一排出。排煙管道出口避開落地門窗設置，扣除 80CM 樑深與 15CM 風管，淨高仍有 210CM。	-
		（四）營業稅應以價值 5%計算，所有權人是否需補繳差價，請釐清。	(四)已修正，依據臺北市政府都市發展局 106 年 10 月 25 日北市都授新字第 10632323700 號函「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」財務計畫與權利變換費用類別編號 12 之審議原則，營業稅以經主管機關核定後權利價值之房屋價值為基準提列；另營業稅法施行細則第 18 條規定，營業人以貨物或勞務與他人交換貨物或勞務者，其銷售額應以換出或換入貨物之時價，從高認定。即是以建物及土地分算價值，取高者課營業稅。	(四)事業計畫 P15-9；權利變換計畫 P10-9
		（五）請說明本案拆遷補償費發放及差額找補後續處理方式。	(五)有關本案拆遷補償及安置費用處理及發放時機，詳參事業計畫 CH14；公辦都更差額價金繳納時點依權利變換實施辦法第 25 條，由實施者通知土地所有權人及權利變換關係人應於接管之日起 30 日內繳納或領取；本案已配合都更中心、中國建經、兆豐銀行組成團隊主動訪查增購戶是否有金融諮詢協助需求。	(五) 事業計畫 P14-1-P14-23
		（六）請補充一樓空調機位置及招牌規劃之剖面圖。	(六)補充詳圖 11-20-21	(六)事業計畫 P11-17-18
十四	簡委員裕榮	請說明產權疑義戶未分配 6 戶及查封和限制登記戶之情形。	產疑戶 6 戶中有 1 戶購入基地土持(所有權人黃萬勝)，惟因選配期間未參與選配，依法由實施者代為抽籤選配；另 5 戶未購基地土持，依法不能參與更新後分配，依都更條例第 39 條第二項由實施者委託估價師估定更新前價值補償後，由實施者取得其權利。另本更新單元內有查封限制登記等事項，實施者將發函士林地發法院說明本案，依更新條例第 40 條轉載於更新後房地。	-

項次	審查幹事/委員	幹事（及權利變換計畫審查小組）意見	實施者說明暨修正情形	修正頁次
十五	詹委員勳敏	請說明產權疑義戶未分配 6 戶，可否合併選配及有無限制選配時間。	本案因更新前未購基地土持而未達最小分配單元共五戶、11 人，且無法聯繫所有權人；依都更條例 39 條第二項由實施者查定更新前價值補償。因該戶僅擁有更新前建物價值，縱使合計權值亦未達更新後最小分配單元。所有權人陳秀惹為不願分配。	-
十六	邊委員維新	請補充說明設計太陽能板之效益。	目前規劃太陽能板斜屋頂型系統其發電效率為(房屋坪數/2.2=設置 kW 數)： 24 坪/2.2 = 10.90kW，以每 kW 建置成本 7 萬來估算，試算結果為： 1.年發電量： 14004.34 度 2.年賣電收入:85473 元(106 年每度電收購價:6.1033 元/度) 3.總建置成本:76.3 萬新台幣 4.回收年限： 8.9 年	(註：太陽能板由實施者自行編列經費，不列入共同負擔。)詳見事業計畫 P15-5；權利變換計畫 P10-5。
十七	張委員杏嫣（書面意見）	估價報告書 P78 合併前比準地土開法，陽臺及梯廳：932.93 坪，係屬錯誤，正確面積應為 500 多坪，請列出正確的計算過程及結果。	正確數字為 518.30 坪，誤植處已修正，另經檢視 P117 合併後之土地開發分析法亦有誤植，正確數字為 547.73 坪，亦一併修正。	估價報告書 P78
十八	承辦科審查意見	（一）建築設計部分： 1.請於第 10 章建築興建計畫補充說明有無違背建築法第 44 條及臺北市畸零地使用規則及臺北市土地使用管制自治條例之規定。	(一) 1.遵照辦理。	(一) 1.事業計畫 P10-6
		2.請於標準層(一樓)平面檢討圖中標示更新成果告示牌之設置位置及尺寸。	2.詳事業計畫圖 11-24	2.事業計畫 P11-21
		3.未檢附無障礙空間規劃說明圖，請釐清。	3.詳事業計畫圖 11-23	3.事業計畫 P11-20
		4.P12-5 防災計畫圖，經檢視消防車救災活動空間與基地南側植栽重疊，請釐清。	4.已修正，詳事業計畫圖 12-5	4.事業計畫 P12-10
		5.P11-16 請標示各樹穴剖面及覆土深度尺寸。	5.已修正，詳事業計畫圖 11-19	5.事業計畫 P11-16
		（二）財務計畫部分： 1.P15-5 鄰房鑑定費用請檢附鑑定範圍圖。	(二) 鄰房鑑定範圍詳事業計畫附錄 8-1-8-2	附錄 8-1-8-2
		2.本案人事行政費(5%)、銷售管理費(3%)、風險管理費(8%)提列之合理性及必要性。	2.本案為本府自行實施推動公辦都更，本府編列預算支付都更過程的成本（即「共同負擔」），本府除更新後「共同負擔」抵付所分回房地外（即全體市民財產），亦有以公地主身份分回之房地（即公產權益），另本案地區為整宅多為弱勢住戶（即私產權益）亦須照顧，故本案規劃過程即公平、公正、公開並顧及全體市民權益、公產權益、私產權益，先予敘明。另本案共同負擔費用提列均符合「本市都市更新事業及權利變換計畫內容有關費用提列總表」之規定，經檢討相關管理費用提列合理性後，本案調整銷售管理費提列內容，相關管理費用提列合理性說明如下： (1)人事行政管理費 本府自行實施戮力推動本公辦都更，本案公有土地(含市有及國有)比例雖達 31.84%，惟私有所有權人高達 226 人產權複雜遠高於一般民	2.事業計畫 p15-11；權變計畫 p10-11

項次	審查幹事/委員	幹事（及權利變換計畫審查小組）意見	實施者說明暨修正情形	修正頁次
			辦都更(至多 70 人)，本府並未因公有地參與都更而有風險及衍生人事行政成本較低之情事，合先敘明。以溝通為例自 104 年 10 月迄今辦理三波逾 50 場次以上各式說明並記錄（尚不含家戶親訪、電話訪問、郵寄訪調、跨局處協調等），且自 104 年 10 月迄今皆派駐人員於當地專案工作站服務居民，其人事、行政、各項法律及會計支出遠高於一般民辦都更。另依據提列總表規定，如遇國宅、整宅、違建住宅等特殊情形都市更新案件，其人事行政管理費率仍得以 5%提列；本案人事行政管理費遠高於一般民辦都更案，本案提列 5%人事行政管理費用確屬合宜。 (2)風險管理費 本案為本府自行實施推動本公辦都更（即不以營利為導向），惟應對市議會及全體市民財產負責，故都更過程的全部成本「共同負擔」抵付所分回房地，本府並未因公有地參與都更而有風險較低之情事，仍需考量未來人力市場、原物料價格波動及銷售市場變動等影響，恐發生後續工程發包金額超出預期金額或更新後售價不如預期，導致銷售金額不足抵付實施者所支付之都更成本(共同負擔)。本案除考量公益性外，亦須評估後續風險承擔之能力，另建議計入上開風險管理費，故本案建議提列風險管理費 138,639,656 元(約 8.00%)。 (依提列總表規定本案面積規模 3,000 至 4,000 平方公尺，人數規模 4【〔門牌戶數+土地所有權人數與合法建物所有權人數聯集〕÷2，介於 76 至 125 人間】，風險管理費上限為 13.25%)	
		3. P15-11 補充共同負擔比例(應與權變計畫所載一致)。	3. 已補充說明。	3. 事業計畫 P15-12；權利變換計 P10-12
		4. 有關部分所有權人繳交高額差額價金，請說明後續處理方式，提請大會討論。	4. 公辦都更差額價金繳納時點依權利變換實施辦法第 25 條，由實施者通知土地所有權人及權利變換關係人應於接管之日起 30 日內繳納或領取；故實際繳納時點為完工後。惟本案基於公辦都更精神，已責成金融法律駐地諮詢承辦團隊，都更中心、中國建經、兆豐銀行等組成小組就增購金額達 300 萬以上之所有權人主動發函要求金融徵信、財力證明，以協助所有權人評估自身增購能力；且兆豐銀行大稻埕分行也規劃 107 年 1 月 15 日-19 日於分行開辦諮詢窗口；另於 107 年 1 月 13 日、18 日於新文里公辦都更工作站駐地開辦駐地諮詢。	4. -
		（三）權利變換及估價部分： 1. 權變 P11-1 戴德梁行住宅平均單價(658,688 元)鑑價機構鑑價結果表與估價報告書(660,149 元)不一致，請釐清。	(三) 1. 已修正單價為(658,688 元)	(三) 1. 權變計畫附錄 P1-45
		2. 權變 P11-10、11-20 房地及車位總價不一致，請釐清。	2. 已修正，更新後房地總價值為 4,683,196,812 元，車位總價值為 367,300,000 元。	2. 權變計畫 P11-10
		3. 請確認權變 P16-1 所有權人數及未達最小分配人數，並補充說明有無合併選配之可能。	3. 本案因更新前未購基地土持而未達最小分配單元共五戶、11 人，且無法聯繫所有權人；依都更條例 39 條第二項由實施者查定更新前價值補償。因該戶僅擁有更新前建物價值，縱使合計權值亦未達更新後最小分配單	3. -

項次	審查幹事/委員	幹事（及權利變換計畫審查小組）意見	實施者說明暨修正情形	修正頁次
			元。	
		（四）人民陳情部分 歷次陳情人陳情意見，請實施者於計畫書陳情意見綜理回應表內依時間順序載明並妥予回應，說明相關溝通協調處理情形。	(四)已修正。	(四) 事業計畫 綜P3-1-8、綜P4-1-6
		（五）其他 1.綜1-1幹事會之財政局意見請納入。	(五) 1.已修正。	(五) 1.事業計畫綜1-1
		2.P13-1餘字及實施者應為臺北市政府、綜5-1應為106年7月23日請修正。	2.已修正。	2.事業計畫P13-1、綜5-1
		3.附錄4-5住戶管理規約部分，無檢附供人行走之地面道位置示意圖及專有共有平面示意圖。	3.已修正。	3.事業計畫附錄四P4-5
		4.P5-33表5-6合法建物樓層分布表，請依謄本及現況樓層分列說明。	4.已修正。	4.事業計畫P5-33
		5.建築面積檢討表車位數(153位)、開挖率(70.76%)與審議資料表數字(158位)、開挖率(72.09%)不符，請釐清。	5.已修正。詳事都市更新審議資料表與業計畫表10-5。	5.事業計畫PIV;P10-7
		6.P1-1法令依據部分說明請修正為依都市更新條例第19條及第29條規定擬訂本案都市更新事業計畫及權利變換計畫申請報核。	6.已修正。	6.事業計畫P1-1、權變計畫P1-1
		7.P1-2劃定更新單元圖請補充本案之範圍。	7.已更新。	7.事業計畫P1-2
		8.P2-1基地位置說明應說明為106年2月15日公告之劃定。	8.已修正。	8.事業計畫P2-1；權變計畫P2-1
		9.P2-2更新單元標示範圍有誤，請修正。	9.已更新。	9.事業計畫P2-2
		10.P5-43表5-8周邊更新單元表與P5-48周邊更新地區，劃定公告時間不一致，請修正。	10.已修正	10.事業計畫P5-50
		11.P5-50請補充說明各停車場開房計收費方式之表格。	11.已修正，新增表5-11周邊停車場收費方式說明。	11.事業計畫P5-51
		12.P6-1請補充本案相關都市計畫書內容摘要，另都市設計準則請修正為最新進度。	12.已更新。	12.事業計畫P6-1
		13.P6-3、6-4圖例缺更新單元範圍，請補充。	13.已更新。	13.事業計畫P6-3-4
		14.P7-1處理方式說明請修正為依都市更新條例第9條規定辦理，另區段劃分說明屋齡年份有誤。	14.已更新。	14.事業計畫P7-1

項次	審查幹事/委員	幹事（及權利變換計畫審查小組）意見	實施者說明暨修正情形	修正頁次
		15. P8-1 區內或鄰近地區興建改善計畫第二點請刪除，第四點請修正為最新進度，P8-2 圖例修正為更新單元範圍。	15. 已更新。	15. 事業計畫 P8-1
		16. P9-1 請補充文化局有無歷史古蹟及 相關函文於附錄頁次，若有請於內文中補述。	16. 本案無歷史古蹟及保護樹木。函文詳事業計畫附錄 P1-32。	16. 事業計畫附錄 P1-32
		17. P10-2 允許使用組別請補充一般事務所說明。	17. 已更新。	17. 事業計畫 P10-2
		18. 第 10 章請補充各層平面面積檢討圖及各尺寸標示及底圖文字標示不清。	18. 已更新。	-
		19. P10-33 請釐清喬木樹種是否為大喬木，如是請依審議通案原則修正。	19. 已更新。	17. 事業計畫 P10-32-33
		20. P11-1 航照圖底圖解析度請提高。	20. 已更新。	20. 事業計畫 P11-1
		21. P14-7 表 14-3 地上物拆遷期程明細表請更新時程。	21. 已修正。	21. 事業計畫 P14-7
		22. P14-23 本案無違章戶說明四請刪除。	22. 已修正。	22. 事業計畫 P14-23
		23. P15-1 請刪除本案更新單元之…文字。	23. 已修正。	23. 事業計畫 P15-1；權變計畫 P10-1
		24. 附錄 3-9 總計部分請刪除表頭。	24. 已修正。	24. 事業計畫附錄三 P3-9
		25. 權變 P21-1 其他應表明事項與事業計畫不一致，請釐清。	25. 已修正。	25. 事業計畫 P20-1-P20-2；權變計畫 P21-1-P21-2
		26. 有關審議資料表內數字與各章節戶數、面積、人數等內容數字不一致，請逐一檢視並修正。	26. 已修正。	
		27. 報核後仍有所有權人提出換戶需求，請實施者儘可能協助換戶事宜。	27. 遵照辦理。於聽證時簡報說明換戶之情形。	-
十九	會議結論	一、本案尚有土地所有權人之陳情意見，請實施者加強溝通協調作成紀錄，併送審議會審議。	一、遵照辦理。	-
		二、請將都市設計審議委員會、幹事與委員複審意見列表說明並納入計畫書內載明。	二、遵照辦理。	-
		三、建築設計部分：請圖示空調主機位置及廣告招牌與 2F 以上空調室外機請併建築物立面整體規劃檢討，並補繪剖面圖示。	三、遵照辦理，詳事業計畫圖 11-21。	三、事業計畫 P11-18

項次	審查幹事/委員	幹事（及權利變換計畫審查小組）意見	實施者說明暨修正情形	修正頁次
		四、財務計畫部分：請依前次委員及幹事意見修正，調整銷售管理費及風險管理費之費率、營業稅計算及共同負擔比例後檢視修正各項費用之合理性及必要性。	四、遵照辦理。	-
		五、請依公有地管理機關、承辦科及幹事、委員及都設審議所提之相關意見，請最實檢討修正，修正計畫書相關書圖內容並檢附修正內容對照表後，於會議紀錄送達後30日內，申請召開聽證。	五、遵照辦理。	-

臺北市政府擔任實施者擬具之
「擬訂臺北市大同區大同段一小段 447-2 地號等 2 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　幹事及權變小組審查公辦都更專案會議意見表

幹事及權變小組審查公辦都更專案會議召開日期：106 年 11 月 24 日

項次	審查幹事/委員	幹事（及權利變換計畫審查小組）意見	實施者說明暨修正情形	修正頁次
一	財政部 國有財產署 北區分署 （公有土地管理機關）	（六）　本案公有土地(含市有及國有)比例31.84%，因公有地參與都更對實施者而言，風險及衍生人事行政成本確較私地為低，請考量公有土地之比例酌予調降相關管理費，並用以增益全民及公產權益。	(一)本案為本府自行實施推動公辦都更，本府編列預算支付都更過程的成本(即「共同負擔」)，本府除更新後「共同負擔」抵付所分回房地外（即全體市民財產），亦有以公地主身份分回之房地（即公產權益），另本案地區為整宅多為弱勢住戶（即私產權益）亦須照顧，故本案規劃過程即公平、公正、公開並顧及全體市民權益、公產權益、私產權益，先予敘明。另本案共同負擔費用提列均符合「本市都市更新事業及權利變換計畫內容有關費用提列總表」之規定，經檢討相關管理費用提列合理性後，本案仍維持原計畫提列標準，相關管理費用提列合理性說明如下： 1.人事行政管理費 本府自行實施戮力推動本公辦都更，本案公有土地(含市有及國有)比例雖達31.84%，惟私有所有權人高達 226 人產權複雜遠高於一般民辦都更(至多 70 人)，本府並未因公有地參與都更而有風險及衍生人事行政成本較低之情事，合先敘明。以溝通為例自 104 年 10 月迄今辦理三波逾 50 場次以上各式說明並記錄（尚不含家戶親訪、電話訪問、郵寄訪調、跨局處協調等），且自 104 年 10 月迄今皆派駐人員於當地專案工作站服務居民，其人事、行政、各項法律及會計支出遠高於一般民辦都更。另依據提列總表規定，如過國宅、整宅、遭建住宅等特殊情形都市更新案件，其人事行政管理費率仍得以5%提列；本案人事行政管理費遠高於一般民辦都更案，本案提列 5%人事行政管理費用確屬合宜。 2.銷售管理費 本案為本府自行實施支付都更過程的成本（即「共同負擔」），更新後「共同負擔」抵付所分回房地多以供作公益或公共住宅使用為主，但依據「臺北市都市更新基金收支保管運用自治條例」之資金收入來源亦包含運用基金實施或參與都市更新事業之所得，故更新後「共同負擔」抵付所分回房地倘結束中繼安置、公共住宅階段任務後亦可透過公開標售方式處分挹注基金之開銷，以挹注推動其他公辦都更經費來源，惟建議本項目銷售管理費用計入風險管理費。 3.風險管理費 本案為本府自行實施推動本公辦都更（即不以營利為導向），惟應對市議會及全體市民財產負責，故都更過程的全部成本「共同負擔」抵付所分回房地，本府並未因公有地參與都更而有風險較低之情事，仍需考量未來人力市場、原物料價格波動及銷售市場變動等影響，恐發生後續工程發包金額超出預期金額或更新後售價不如預期，導致銷售金額不足抵付實施者所支付之都更成本(共同負擔)。本案除考量公益性外，亦須評估後續風險承擔之能力，另建議計入上開風險管理費，故本案建議提列風險管理費 18,045,785 元(約 11.63%)。	(一) 事業計畫 p15-10; 權變計畫 p10-10

項次	審查幹事/委員	幹事（及權利變換計畫審查小組）意見	實施者說明暨修正情形	修正頁次
			（依提列總表規定本案面積規模 3,000 至 4,000 平方公尺，人數規模 4【〔門牌戶數+土地所有權人數與合法建物所有權人數聯集〕÷2，介於 76 至 125 人間】，風險管理費上限為 13.25%）	
		（二）本案共同負擔比例達 33.89%，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。	（二）說明如（一）所示。	-
		（三）本案容積獎勵達 50%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。	（三）本案因原居住單元面積小、戶數多，且又有航高限制，以容積獎勵 50%上限值的條件下進行權利變換，僅得以原產權一坪（約 8-12 坪）換更新後室內一坪，是僅以滿足基本居住需求下限的條件下進行本公辦都市更新案。	-
		（四）依事業計畫書第 13-1 頁所載，本案全區為重建區段，以臺北市擔任實施者，實施經費由貴府編列連續預算全數負擔，請實施者協助說明後續興建執行方式。	（四）本案後續於工程部分，分別以拆除工程及重建統包工程共 2 個標案執行。	-
		（五）另本案位屬「擴大劃定臺北市大同區大同段一小段 391-2 地號等 29 筆土地為更新地區」範圍內，依貴局 106 年 2 月 20 日北市都企字第 10604323400 號函說明二略以，本案為貴府主導興辦之蘭州斯文里公辦都市更新案，貴局將依循撥用程序申請國有土地撥用事宜，採參與都市更新方式興辦社會住宅。考量本案辦理時程在即，請貴局儘速於本案事業計畫核定前循撥用程序函洽貴府工務局新建工程處徵得同意撥用同小段 465-2 地號國有土地，並循序辦理撥用。	（五）本府都市發展局於 106 年 12 月 5 日北市都企字第 10640871100 號函請本府工務局新建工程處重新申辦 465-2 地號國有土地變更為非公用財產事宜。	-
二	臺北市政府環保局（公有土地管理機關）	本局對旨地都市更新事業計畫案無意見，尊重旨揭會議專案見，另本局配合該都更案刻正辦理本局經管地上眷舍及職務宿舍戶遷出事宜。	敬悉。	-
三	臺北市政府財政局（106 年 11 月 02 日書面資料）	（一）財務計畫 1. 事業計畫頁15-1、15-3，依提列標準規定除無主屋及廢棄屋外，不可提列拆除費用，請刪除。	（一）財務計畫相關之回應如下 1. 本案實施者代為拆除費用已於折遷補償費用扣除，依審查意見本案共同負擔項目中折遷補償費可依未扣除拆除費用之額度提列。	1.事業計畫 P15-1、P15-3;權變計畫 P10-1、P10-3
		2. 事業計畫頁15-3，A.營建費用所載總樓地板面積24,741.71平方公尺與頁10-7所載25,195.25平方公尺不一致，又表15-3各樓層樓地板面積亦與表10-5不一致，請查明釐清，並修正報告書內相關數據。另物價指數增減率誤植為「3.93%」，請修正為「-3.93%」。有關地下3層因涉及超建加成，請以加成後單層的標準單價進行物價指數之調整。	2. 已修正，本案營建總樓地板面積為 24,842.28 ㎡。物價指數已修正。	2.事業計畫 P15-3;權變計畫 P10-3
		3. 事業計畫頁15-4，B.建築規劃設計費用所載計算式誤植為「1,500,000」，請修正為「15,000,000」，並請補充說明權利人數271人之計算依據。	3. 已修正。權利人數係以土地、合法建物所有權人之人數計算，已修正為 230 人。	3.事業計畫 P15-5;權變計畫 P10-5
		4. 事業計畫頁15-5，C.鑑界費用所載計算式之更新前土地筆數誤植為3筆，請修正為2筆。	4. 已修正。	4.事業計畫 P15-5;權變計畫 P10-5
		5. 事業計畫頁15-5、15-6，外接水、電、瓦斯管線工程費用及地籍整理費所載「更新後總戶數349戶」與表10-5所載	5. 已修正為 350 戶，相關連動數據一併修正。	5.事業計畫 P15-6、P15-7;權變

項次	審查幹事/委員	幹事（及權利變換計畫審查小組）意見	實施者說明暨修正情形	修正頁次
		「351戶」不一致，請查明釐清並修正報告書內相關數據。又鄰房鑑定費用請檢附鑑定範圍圖。		計畫P10-6、P10-7
		6. 事業計畫表15-7費用認列標準之費用單位誤植為「元」，請修正為「萬元」。	6.誤植部分待下次修正，後續事業計畫表15-7費用認列標準之費用單位將修正為「萬元」。。	6.事業計畫P15-7;權變計畫P10-7
		7. 事業計畫頁15-6，請檢具交通影響評估費用、不動產估價費、測量費用等實際合約影本佐證。	7. 已檢附，詳附錄六。	7.事業計畫附錄六
		8. 事業計畫頁14-5、14-15合法建物謄本面積合計10,838.58平方公尺與頁5-2、5-31所載10,668.76平方公尺、10,668.8平方公尺不一致，請查明釐清並修正報告書內相關數據。又5筆未辦保存登記之建物是否歸類為其他土地改良物拆遷補償費用，請實施者說明。另頁14-7，重建單價誤植為「17,170元/m2」，請修正為「18,550元/m2」。	8. 已修正。	8.事業計畫P14-5、P14-15
		9. 事業計畫第14章漏列合法建築物拆遷安置費內容。	9. 已補充說明。	9.事業計畫P14-15-P14-21
		10. 事業計畫表14-2請加入拆除面積合計數及各類構造之拆除單價。又表14-15其他土地改良物第四層以上之補償面積，請比照本市舉辦公共工程拆遷補償自治條例按合法建築物重建價格50%計算。另表14-3部分日期所載年份有誤，請修正。	10.事業計畫表14-2拆除面積總和、各類拆除單價及表14-3日期年份誤植部分待下次修正，後續依據審查意見修正。另有關土地改良物第四層以上補償應按合法建築物重建價格 50%計算疑義，本案經實際測量結果顯示多為陽台外推或頂樓加蓋之增建行為，皆為單層增建的狀況，倘依據「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」之規定四層以上改以合法建築物重建價格 50%計算，將恐造成四層樓以上所有權人反對，故建議本案增建或是頂樓加蓋之土地改良物補償，視為單層增建行為，不分建物所在樓層差別，統一以合法建築物重建價格 70%計算，避免住戶間紛爭。此部分疑義將提請大會決議。	10.事業計畫P14-5-P14-6
		11. 事業計畫頁15-7貸款利息(1)之拆遷補償費用不包含合法建物拆遷安置費用，請修正相關數據。又貸款利息(2)計算式所載權利變換費用(C)477,572,752元與表15-1都市更新費用(C)468,922,240元不一致，請修正。另表15-1所載「都市更新費用(C)」請依提列總表規定修正為「權利變換費用(C)」。	11. 依審查意見，本案貸款利息計算不含除拆遷安置費用，表15-1及表15-4修正誤植數據及更正表15-1「權利變換費用(C)」項目名稱。	11.事業計畫P15-1及P15-7;權變計畫P10-1及P10-7
		12. 事業計畫頁15-8承攬契據之印花稅，依財政部85年8月23日台財稅第851915494號函示係以合約總金額扣除營業稅後金額計算，請修正。又讓售不動產契據之印花稅，請依權利變換計畫內「實施者因折價抵付所實際獲分配土地面積」及「房屋」面積計算，及其面積估算依據。	12. 本案交通影響評估費用、不動產估價費用及測量費用已依財政部函示以合約所載金額扣除營業稅後金額計算印花稅。	12.事業計畫P15-8；權變計畫P10-5
		13. 事業計畫頁15-8土地所有權人分配房屋之營業稅，請依權利變換計畫內「土地所有權人實際分配房屋之產權面積」計算，及其面積估算依據。	13. 本案依提列總表規定以實施者及權利關係人實際分配面積計算讓售不動產契據印花稅及營業稅。	13.事業計畫P15-8-P15-9;權變計畫P10-8-P10-9
		14. 事業計畫頁15-9、15-10，人事行政管理費及風險管理費計算式所載權利變換費用(C)477,572,752元與表15-1都市更新費用(C)468,922,240元不一致，請修正。	14. 已修正。	14.事業計畫;權變計畫

項次	審查幹事/委員	幹事（及權利變換計畫審查小組）意見	實施者說明暨修正情形	修正頁次
		15. 事業計畫頁15-9、15-10，本案採事業計畫暨權利變換計畫併送，銷售管理費用之「實施者實際獲配之單元及車位總價值」請依權利變換計畫頁16-18實施者實際分配權利價值修正相關數據。另本案實施者分回房地係作公宅使用，請更新處釐清得否提列銷售管理費。	15. 本案銷售管理費以實施者實際分配總價值計算，另本案雖屬臺北市政府自行實施，更新後分回房地多以提供作公益設施或公共住宅使用為主，但依據「臺北市都市更新基金收支保管運用自治條例」之資金收入來源亦包含運用基金實施或參與都市更新事業之所得，故更新後分回房地亦有機會透過公開標售方式處分挹注基金之開銷，建議本案仍應提列銷售管理費用。	15.事業計畫P15-1、P15-10;權變計畫P10-1、P10-10
		16. 事業計畫頁15-10信託管理費請依實際合約金額認列並檢具合約影本。又事業計畫頁3-1載明「本案無信託」，請查明釐清。	16. 有關信託費用提列，後續將納入本市都市更新及爭議處裡審議會討論。	16.事業計畫P15-11;權變計畫P10-11
		(二)其它意見： 1. 事業計畫頁IV、8-1、10-3、10-7，總樓地板面積、住宅單元數量、商業單元數量、一般零售業戶數、更新前戶數、更新後戶數及實設汽車停車位數量有不一致之情事，請重新檢視釐正。	（二）其他意見回覆 1. 以事業計畫P10-7，表10-5 建築面積表為準。	(二) 1.事業計畫P10-7(其餘表格待修正)
		2. 事業計畫頁10-3、10-7所載「公共住宅39戶」及表10-3所載「A棟公共住宅39戶」似與實際公宅選配內容有別，請依本府都市發展局106年8月9日北市都企字第10636770900號函、本局106年8月22日北市財開字第10630898700號函及本府106年9月1日召開公有產權之權利變換分配單元調整及協商會議紀錄辦理。	2. 遵照辦理。依臺北市政府106年9月1日召開公有產權之權利變換分配單元調整及協商會議紀錄辦理： (1).臺北市政府實施者身分分回：89戶 (2).臺北市政府財政局地主身分分回：58戶 (3).中華民國國有財產署地主身分分回：9戶	2.事業計畫P10-3(左列文字)
		3. 事業計畫頁10-7、10-15、15-3，本案B棟2樓部分空間規劃作為一般事務所或社福設施使用，惟樓層高度3.05公尺是否易有壓迫感，建請實施者納入考量。	3. 本案二樓調整高度為3.5公尺，B棟2樓扣除樓板後，淨高仍有約2.8公尺高，其高度作為一般事務所或社福設屬合宜人體的高度，應無造成壓迫感之虞。	(二) 3.事業計畫P10-17-20
		4. 事業計畫頁13-1所載「本案實施經費由臺北市政府編列連續預算全數負擔，更新完成後由所有權人配所有房地…」文字似有不妥，本案共同負擔係由本府編列連續預算先行代墊，所有權人以更新後土地及建築物折價抵付，建請修正文字，以茲明確。	4. 待修正。	4.事業計畫P13-1
		5. 事業計畫頁13-2載明「本案權利變換原則為更新前權狀一坪換更新後室內一坪(權值)，所有權人無須負擔公設…」，請實施者說明更新後建物公設登記方式。	5. 本案權利變換原則之更新前權狀一坪換更新後室內一坪（權值），所有權人無須負擔公設，該所有權人對應之公設產權將登記於該所有權人名下。	5.事業計畫P13-2
		6. 事業計畫頁15-11總銷售價值5,125,824,025元與更新後總價值5,141,924,025元不一致，請修正相關數據。	6. 已修正。	6.事業計畫P15-11;權變計畫P10-11
		7. 事業計畫頁16-1，管理維護計畫第二點(二)有關經常管理費之繳交，請將「交屋日」修正為「實際交屋日」，併同步修正附錄四、住戶管理規約第5條內容。	7. 待修正。	7.事業計畫P16-1、附錄四
		8. 事業計畫頁18-1實施進度所載內容與表18-1不相符，請重新檢視修正。	8. 待修正。	8.事業計畫P18-1
		9. 事業計畫頁20-1其他應加表明之事項，請加註「自本案完成產權登記且驗屋完成的實際交屋日前管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者支付。房屋防水保固至少2	9. 待加註。	9.事業計畫P20-1

項次	審查幹事/委員	幹事（及權利變換計畫審查小組）意見	實施者說明暨修正情形	修正頁次
		年、結構體保固15年、裝修或其他1年，實施者於交屋同時並提供本府財政局保固書，確實保證交屋後維修服務。取得使用執照後，不得二次施工將部分面積修改用途（如陽台外推等）。」。		
		10. 事業計畫附錄一，請加入本府都市發展局106年8月9日北市都企字第10636770900號函。又本局106年7月21日及106年8月11日號函之第2頁有位置錯置情事，請修正。	10.待修正於附錄一。	10.事業計畫附錄一
		11. 事業計畫附錄四、公共住宅住戶違規扣點辦法，請權責機關本府都市發展局協助檢視。	11. 已協請都市發展局協助檢視相關辦法。	-
		12. 建請修正以下誤植： (1) 事業計畫頁5-37，請修正為「…載明增建建築物結構別及面積詳附錄『三』」。 (2) 事業計畫頁10-7，請修正為「社『福』設施」。 (3) 事業計畫頁13-1，請修正為「…以『臺北市政府』擔任實施者…」。 (4) 事業計畫頁15-1「本案更新單元之土地所有權人為臺北市政府…」誤植，請修正。	12. (1)已修正。 (2)「社福設施」修正為「一般事務所」。 (3)待修 (4)待修正為「本案更新單元以權利變換方式實施」。	12.事業計畫P5-40、P10-7、P13-1、P15-1、
		13. 權變計畫頁11-2，請參照附錄一政大估價報告書表四，將「土地所有權人」修正為「所有權人」，加入建號及持分面積，並將「更新前土地價值」、「更新前土地權利價值合計」修正為「更新前房地價值」、「更新前房地權利價值合計」，以茲明確。	13. 已補正。	13.權變計畫P11-2
		14. 權變計畫表11-3序號151黃萬勝與表11-4之序號4重複列示，請查明釐清。另表11-3請於各頁重複標題列，俾利審視。	14. 已修正，黃萬勝為已購基地土地持分而建物未辦保存登記。	14.權變計畫P11-2-P11-9
		15. 權變計畫頁15-1、16-1所載「7位」採用現金補償者與表15-1所載「6位」不一致，請查明修正。	15. 已修正。	15.權變計畫P15-1、P16-1
		16. 權變計畫表16-1所載本府分配住宅單元共58戶，經查與本局106年8月22日北市財開字第10630898700號函及本府106年9月1日召開公有產權之權利變換分配單元調整及協商會議紀錄結論不符（少列B13-11F及B8-9F等2戶住宅單元），請實施者查明釐清。	16. 待修正釐清。 (1).臺北市政府實施者身分分回：89戶 (2).臺北市政府財政局地主身分分回：58戶 (3).中華民國國有財產署地主身分分回：9戶	16.權變計畫P16-2-P16-4
		17. 權變計畫頁17-3所載350戶與事業計畫表10-5所載351戶不一致，報告書內類此情事請併同修正。	17. 已併同修正為350戶。	17.事業計畫P10-7、權變計畫P17-3
		18. 權變計畫附錄二、斯文里三期未購清冊不完整，請實施者依附件截至106年10月30日未申購清冊查明釐清。	18. 已補正。	18.權變計畫附錄二P2-1~P2-4
		19. 權變計畫附錄三標題誤植為「三家估價報告書摘要」，請修正為「公開抽籤規則說明」。	19. 已修正。	19.權變計畫附錄三P3-1

項次	審查幹事/委員	幹事（及權利變換計畫審查小組）意見	實施者說明暨修正情形	修正頁次
		20. 請實施者提供三家專業估價事務所之完整估價報告供參。	20. 遵悉辦理。	-
		(三)請實施者說明本府分配建物是否涉及以下情形，倘有是否已反映於估價： 1. 中繼水箱位於本府所分配建物同一樓層或上下樓層，是否影響使用。	(三) 相關回應如下 1. 本案無規劃中繼水箱，此不影響估價。	(三) 1.事業計畫 P10-13-16、P10-19-20
		2. 本府所分配建物與所對應之樓上層用途不同，是否造公共汙廢水管線通過所分配建物專屬空間。	2. 樓上層為住宅使用，故不影響市府所分配單元之使用。	-
		3. 建物內有無影響空間使用之設備。	3. 本案建物內無影響空間使用之設備。	-
四	財政局 黃幹事宏玲	(一)事業計畫 P14-1 實施者說明合法建物拆除面積以謄本登記為原則，惟表 14-1 合法建物拆除費用表內所列建物謄本總面積與表 5-5 更新單元合法建物權屬清冊表內所列持分面積合計不一致，請釐清。	(一)本案屬於整宅建案，同屬一筆建築執照及使用執照，其中五戶屬於未辦理建物保存登記，故該五戶本案視為合法建築物，於表 14-1 合法建物拆除費用表均提列拆遷補償費用及拆遷安置費用，以確保建物所有權人權益。	(一) 事業計畫 P14-1
		(二)表 14-2 其他土地改良物拆除費用表內部分建物拆除面積(編號 13、29、59)與附錄表 3-1 更新單元增建建築物現況表及附錄表 3-2 頂樓未登記建物面積表不一致，請釐清修正，另請增列面積合計欄位。	(二)表 14-2 編號 13 及編號 59 誤植部分已修正，附錄表 3-1 依審查意見增列面積合計欄位。 附錄表 3-1 缺 15 號二樓之 34 資料及另增列面積合計欄位(請駐點修正)。	(二) 事業計畫 P14-5-P14-6
		(三)事業計畫 P14-7，重建單價誤植為 17,170 元/m2，請修正為 18,550 元/m2。	(三)已修正。	(三) 事業計畫 P14-7
		(四)拆遷補償費之提列請依都市更新條例第 36 條規定扣除代為拆除費用，表 14-4 合法建物拆遷補償費明細表除載明補償單價及補償總額外，另請依編號載明拆除面積、拆除費用及扣除拆除費用後之拆遷補償費，表 14-5 其他土地改良物拆遷補償費明細表請一併修正。	(四)依意見於表 14-4 及表 14-6 增列拆除面積、拆除費用及扣除拆除費用後之拆遷補償費用。	(四) 事業計畫 P14-8-P14-23
		(五)依提列總表規定無主屋、廢墟的拆除費用得列入共同負擔，本案非屬前開情形，拆除費用請刪除。另請實施者說明實施者代為拆除費用是否在應領補償金額內扣回，倘在應領補償金額內扣回，依 106.10.25 重要審議原則其拆遷補償費可以依未扣除拆除費用之額度提列共同負擔。	(五)本案實施者代為拆除費用已於拆遷補償費用扣除，依審查意見本案共同負擔項目中拆遷補償費可依未扣除拆除費用之額度提列。	(五) 事業計畫 P15-1；權變計畫 P10-1
		(六) 請敘明拆遷安置費之計算及發放方式，並請列表說明及載明於第 14 章拆遷安置計畫內，另本案據以計算建物拆遷安置費用之住宅租金水準及營業租金水準請補充說明資料來源，又住宅租金水準除情形特殊外，應參考本市住宅租賃行情認列。	(六)實施者於重建期間提列租金補償，由建築所有權人自行覓地搬遷，租金參考本案不動產估價報告書租金行情，外側地面層店面之租金單價為 1,550 元/坪/月，內側地面層店面之租金單價為 990 元/坪/月，樓上層住宅之租金單價為 680 元/坪/月，安置期間為 3 年，詳事業計畫表 14-5。	(六) 事業計畫 P14-15-P14-21
		(七) 表 15-3 營建費用計算表內總樓地板面積、樓層面積與表 10-5 建築面積檢討表、都市更新審議資料表皆不一致，請釐清修正，並請全面檢視相關計畫書之內容之一致性。	(七)已修正，本案營建總樓地板面積為 24,842.28 ㎡。	(七) 事業計畫 P15-3-P15-5；權變計畫 P10-3-P10-5
		(八) 事業計畫 P15-3 106 年 5 月營建工程物價指數誤植為 96.28(應為 97.57)，請修正。	(八)已修正。	(八) 事業計畫 P15-3；權變計畫 P10-3

項次	審查幹事/委員	幹事（及權利變換計畫審查小組）意見	實施者說明暨修正情形	修正頁次
		（九）有關於地下室加成的計算，請依 106.10.25 審議原則應依據原計算模式計算加成原則，而加成後若涉及物價指數調整之情形，應以加成後單層的標準單價進行物價指數之調整。	(九)本案建物標準造價擬採用 11-15 層建物之鋼筋混凝土造第二級建材設備等級 34,700 元/㎡為基準，進行物價指數、地下室超挖、樓層高度等因素調整計算，並依審查意見原計算模式計算加成後，再進行物價調整修正，修正後營建單價為 35,192.33 元/㎡。	(九) 事業計畫 P15-3-P15-5；權變計畫 P10-3-P10-5
		（十）事業計畫 P15-5 鑑界費用比數誤植為 3 筆，請修正。	(十)已修正。	(十) 事業計畫 P15-5；權變計畫 P10-5
		（十一）事業計畫 P15-5 外接水電瓦斯費及地籍整理費更新後總戶數與表 10-5 建築面積檢討表、都市更新審議資料表皆不一致，請釐清修正，並請全面檢視相關計畫書之內容之一致性。	(十一)已修正為 350 戶，相關連動數據一併修正。	(十一) 事業計畫 P15-6；權變計畫 P10-6
		（十二）鄰房鑑定費請依提列總表規定檢附鑑定範圍圖與戶數說明。	(十二)後續將納入本市都市更新及爭議處理審議會討論。	(十二)-
		（十三）本案提列交通影響評估費用、不動產估價費、測量費用，請檢附合約影本。	(十三)已檢附。	(十三) 事業計畫附錄六，P6-2、P6-4、P6-7
		（十四）事業計畫 P15-7 貸款利息(1)之拆遷補償費用不包含合法建物拆遷安置費用，請修正，且表 15-4 貸款利息評估表內所列合法建物拆遷補償費與其他土地改良物拆遷補償費與表 15-1 都市更新事業實施總經費費用成本表內所列金額。又貸款利息(2)計算式所載權利變換費用(C)477,572,752 元與表 15-1 都市更新費用(C)468,922,240 元不一致，請修正。另表 15-1 所載「都市更新費用(C)」請依提列總表規定修正為「權利變換費用(C)」。	(十四)依審查意見，本案貸款利息計算不含除拆遷安置費用，表 15-1 及表 15-4 修正誤植數據及更正表 15-1「權利變換費用(C)」項目名稱。	(十四) 事業計畫 P15-1 及 P15-7；權變計畫 P10-1 及 P10-7
		（十五）本案承攬契約印花稅之提列，請依財政部函示以合約所載金額扣除營業稅後金額計算(即以價金÷1.05 換算為未稅金額)。	(十五)本案交通影響評估費用、不動產估價費用及測量費用已依財政部函示以合約所載金額扣除營業稅後金額計算印花稅，修正如　。	(十五) 事業計畫 P15-8；權變計畫 P10-5
		（十六）本案讓受不動產契據印花稅及營業稅請依提列總表規定以實施者及土地所有權人實際分配面積做為計算依據，尚非以共同負擔比例計算。	(十六)本案依提列總表規定以實施者及權利關係人實際分配面積計算讓售不動產契據印花稅及營業稅。	(十六) 事業計畫 P15-8-P15-9；權變計畫 P10-8-P10-9
		（十七）事業計畫 P15-9、15-10，人事行政管理費及風險管理費計算式所載權利變換費用(C)477,572,752 元與表 15-1 都市更新費用(C)468,922,240 元不一致，請釐清修正。	(十七)已修正。	(十七) 事業計畫 P15-1 及 P15-10；權變計畫 P10-1-P10-10
		（十八）銷售管理費請依提列總表規定以實施者實際分配之單元總價值做為計算依據，另本案實施者分回部分後續是否有銷售而提列銷售管理費，因本案係屬公辦都更請更新處釐清。	(十八)本案銷售管理費以實施者實際分配總價值計算，另本案雖屬台北市政府自行實施，更新後分回房地多以提供作公益設施或公共住宅使用為主，但依據「臺北市都市更新基金收支保管運用自治條例」之資金收入來源亦包含運用基金實施或參與都市更新事業之所得，故更新後分回房地亦有機會透過公開標售方式處分挹注基金之開銷，建議本案仍應提列銷售管理費用。	(十八) 事業計畫 p15-10;權變計畫 p10-10
		（十九）信託管理費請依提列總表規定檢具合約影本，並以合約金額提列，另本案是否辦理信託，併請實施者釐清。	(十九)有關信託費用提列，後續將納入本市都市更新及爭議處理審議會討論。	(十九)-
		（二十）事業計畫表 15-14 更新後總銷售金額計 5,125,824,025 元與權變計畫 P11-1 更新後總價值 5,141,924,025 元不一致，請釐清修正，並請全面檢視相關計畫書之內容之一致性。	(二十)已修正，本案更新後總銷收入為 5,050,496,812 元。	(二十) 事業計畫 P15-11；權變計畫 P10-11

項次	審查幹事/委員	幹事（及權利變換計畫審查小組）意見	實施者說明暨修正情形	修正頁次
		（二一）上開意見涉及相關連動數據及權變計畫請併同修正。	(二一)敬悉，同步修正權變計畫書。	(二一)-
		（二二）本案事業計畫及權變計畫內有多處誤植、計算錯誤及前後不一致，請規劃機構全面檢視修正並請依提列總表規定計算修正。	(二二)已修正。	(二二)-
		（二三）以上幹事意見僅供參，請法令機關更新處查核是否符合費用提列總表及工程造價等規定，並請承辦單位詳予檢視各費用	(二三)敬悉。	(二三)-
五	地政局 洪幹事于佩 （書面意見）	一、幹事會議審查意見： （一）事業計畫 15-1 頁所載營建費用之計算面積數量 24741.71 平方公尺與審議資料表所載總樓地板面積 24844.89 平方公尺不一致，請釐清。	一、 (一)已修正，本案營建總樓地板面積為24,842.28㎡。	(一) 事業計畫 P15-3-P15-5；權變計畫 P10-3-P10-5
		（二）事業計畫 15-10 頁所載更新後總銷收入 5,125,824,025 元與估價報告書及權利變換計畫 5,141,924,025 元不一致，請釐清。	(二)已修正，本案更新後總銷收入為5,050,496,812元。	(二) 事業計畫 P15-11;權變計畫 P10-11
		二、政大估價報告書意見如下： （一）更新前各區分所有建物房地價格評估 1. 外側地面層店面比較法評估-個別因素比較表，比較標的 27 屋齡達 63 年，相較屋齡 48 年之勘估標的，調整率僅 1%，能否合理反映屋齡造成的房價差異，請說明。另比較標的 25、26 坐落之大龍街，零售小吃店聚集，商業效益應尚與比較標的 27 所坐落之機車修護店聚集的延平北路三段相當，調整率卻分別為-1%、-4%，差距偏大似不合理，請檢視調整。	二、 (一) 1. (1)緣因屋齡超過 50 年之公寓，屋齡對於價格之影響較低，店面著重於商效等個別條件，屋齡對店面價格之影響性亦較低，故原報告書僅為 1%之調整，現已參考委員意見，以 5 年為基準，調整率修正為 3%。 (2)經重新檢視其商效，比較標的 25、26 之調整率修正為-3%。	(一) 1.政大報告書 P.154
		2. 內側地面層店面比較法評估，請說明勘估標的周邊商效實際調查情形，以及選用現況似非店面使用之交易案例，作為比較標的 28 至 30 之理由。另檢視比較標的 29 實際交易資訊含括地下層面積，似未進行折算，亦請補充說明。	2. (1)本案內側地面層並未實際臨路，故其商效不若一般臨街型店面，茲就內側一樓現況說明如下： A. 就出入動線分析：門牌為 89 巷之地面層位於社區內側，並未直接面臨巷道，不管從 89 巷或 91 巷要到達內側 1 樓位置，皆須從建物 6 座公有樓梯爬上階梯後進入，1 樓建物出入口面走道或中庭，就一般民眾通行習慣比較不會進入社區內。 B. 就謄本登記分析：經查謄本登記，內側一樓共 42 戶，僅有 1 戶登記為商業用、10 戶登記為店面，其餘 31 戶全部皆登記為住家用，目前之估價條件係全部以店面進行評估，已充分考量一樓地主之權益。 C. 就現況商效分析：勘察本社區週遭環境，店效最佳處位於昌吉街，其次為大龍街，本社區座落位置商業效益已較差，加上內側一樓未能於社區外側臨街面設置明顯店招且現況之出入需由樓梯進入社區，就店面而言，其商效明顯受到建物規劃設計之影響。	2.更換比較標的 29 政大報告書 P.157

項次	審查幹事/委員	幹事（及權利變換計畫審查小組）意見	實施者說明暨修正情形	修正頁次
			內側地面層出入口之一-大龍街 91 巷階梯  內側地面層出入口之一-大龍街 85 巷階梯  內側 1 樓現況  內側 1 樓現況  (2)為忠實反應勘估標的一樓目前實際之店效及個別條件，在案例之選取上，係以巷內一樓並以謄本登記為商業用之案例為主，比較標的 30 謄本登記為住家用，則於使用管制項目上調 3%。 (3)經查比較標的 29 之謄本資料，確實有地下室公設建號持分，為避免個別條件之差異，現已更換案例。	
		(二)更新後 B 棟 2 樓一般事務所價格，係以住宅比準單價*90%(使用性質調整)*樓層調整計算，請說明該使用性質調整率為 90%之具體評估理由，倘無法具體量化樓上層住宅與一般事務所產品之差異，建請依不動產估價技術規則第 14 條規定推算更新後一般事務所之價格。	(二) 1. 經查實價登錄資訊，自 103 年 1 月至 106 年 10 月，大同區屋齡 5 年內之 2 樓以上辦公室/一般事務所成交案例，僅有「興洋興天地」，唯該社區實際上為住宅之使用，故大同區並無新成屋之辦公室案例，唯若採用其他行政區之辦公室案例，因區域因素及個別條件差異過大，無法合理反應本案更新後之真實價值，故未採用其他行政區之辦公室案例予以推算更新後一般事務所之價格。 2. 參考鄰近本案主要路段、近二年實價登錄之商用及住宅成交案例，價格差異率約 1.26%~14.27%，經綜合考量本案所在區段、辦公室市場需求、宗地條件、建築規劃及新成屋等個別因素，決定辦公室使用性質一項之調整率為-10%，並將此說明補充於報告書中。 路段 | 辦公室平均單價 | 住宅平均單價 | 價格差異率 重慶北路三段 | 約 48.3 萬/坪 | 約 51.3 萬/坪 | 6.14% 承德路三段 | 約 60 萬/坪 | 約 61.15 萬/坪 | 1.81% 民權西路 | 約 51.4 萬/坪 | 約 52.1 萬/坪 | 1.26% 延平北路三段 | 約 41.4 萬/坪 | 約 47.3 萬/坪 | 14.27% 註：上述單價皆以 1%/層之樓層別效用比，調整為 4F 之平均單價。	-

項次	審查幹事/委員	幹事（及權利變換計畫審查小組）意見	實施者說明暨修正情形	修正頁次
		（三）其他兩案如有類同情形請一併檢討修正。	(三)敬悉。	-
六	新工處 陳幹事家邦 （書面意見）	（一）本案更新單元北、西及南側毗鄰計畫道路之既有排水溝溝蓋版請一併以場鑄溝蓋版型式更新並將標線依現況復舊；另若前述路段排水溝(包含西南及西北道路截角外側)有缺漏或未貼齊建築線時(北側及西北側水溝應貼齊人行道)，建請於土地產權無虞情況下協助將排水溝貼齊建築線(或人行道)重設，排水溝重設相關圖說請提送本局水利處審查通過後再行施作（相關設計圖說請依據台北市政府工務局編印之「台北市政府工務局工程標準圖」辦理，溝蓋版請採用場鑄溝蓋版，AC路面請採用標準斷面）。	(一)依指陳意見納入後續統包廠商招標文件中。	-
		（二）本案更新單元北側鄰大龍街91巷側基地(建築線)以外至既有排水溝間之公有人行道區域，該人行道兩端之無障礙斜坡道設施現況若不完善時(即與本局標準圖設置方式不符)，請依據台北市政府工務局編印「台北市政府工務局工程標準圖」之「無障礙斜坡道詳圖」中之A型斜坡道標準圖辦理改善。	(二)依指陳意見納入後續統包廠商招標文件中。	-
七	交通局 謝幹事霖霆 （蕭技士潤君代） （書面意見）	（一）事業計畫 1.P5-43，請補充基地周邊500公尺範圍內YouBike站點（承德路三段8巷口、重慶民族路口），並請一併於P5-46圖上標示YouBike站位。	（一）事業計畫 1.遵照辦理。詳事業計畫圖5-5。	(一) 1.事業計畫P5-48
		2.本案於開發完成後之停車空間（含臨停、裝卸貨等）應滿足自身需求並基地內部化，未來將不得再向本市交通相關單位申請開放路邊停車，並納入買賣公約或管理公約內。	2.遵照辦理。	2.事業計畫P10-10-12
		3.建議於基地平面層設置自行車停車空間(可考量於退縮空間的植栽綠帶間設置)，以容納住宅單元自行車停車需求。	3.遵照辦理。	3.事業計畫 P10-9
		4.請補充基地周圍路側(大龍街91巷及89巷;承德路3段108巷28弄;西側)併同公有人行道、基地退縮人行道或騎樓、自行車道、樹穴之斷面圖及寬度。	4.遵照辦理。	4.事業計畫 P11-19
		5.基地西側及南側退縮補足8M車道空間請與道路順平外，並請注意不可有植栽。	5.遵照辦理。	5.事業計畫 P11-11-13
		6.車道出入口原則以設置於基地周邊次要道路為優先(如西側或南側巷道)，請說明車道出入口設置於北側臨11M計劃道路之原因。	6.說明如下： (1).以全區新文里一、二、三期整體考量，預留未來一期開發將以89巷做為車道出入口。 (2).說明會期間，當地居民表示使用現況皆以西側6M無名巷與南側大龍街89巷為日常休閒集會場所，應避免人行與車行干擾。 (3).本案開發完成後，將逐步取消91巷路邊停車，恢復91巷交通順暢能力，以基地內市府所分回之地下停車收納社區周邊停車需求。	6.事業計畫P10-8、 P10-10-12

項次	審查幹事/委員	幹事（及權利變換計畫審查小組）意見	實施者說明暨修正情形	修正頁次
		7.P10-9，請於圖 10-4 補充車道出入口自建築線後退 2 公尺之汽車出入口中心線上任一點至道路中間線上垂直線左右各 60 度以上範圍無礙視線。	7.遵照辦理。	7.事業計畫 P10-8-9
		（二）交評報告 1.第 1 章緒論及第 1 章目錄(P1-5)有重覆情形，請刪除。	（二）交評報告 1.遵照辦理，已重新檢視。	（二）交評報告 1.-
		2.P2-28，圖 2-13，民族西路 32 巷南往北、西、東轉向交通量未顯示，請修正。	2.遵照辦理，已修正顯示，詳見 P2-28。	2.P2-28
		3.P2-2，查民族西路設有路邊停車格位，請釐清；大龍街都市計畫路寬為 11 公尺，請修正。	3.遵照辦理，已修正並重新檢視，詳見 P2-2	3.P2-2
		4.民權西路雙向各 1 公車專用道，請於現況中註明。	4.遵照辦理，詳見 P2-6	4.P2-6
		5.第 2.1.2 道路交通量調查與服務水準分析一節，所引用公路容量手冊，雖經過較估，道路容量仍有過高之嫌，請以本局(民 81)市區道路交通工程管理策略之研究報告為計算標準。	5.遵照辦理，已重新檢視道路容量並修正。	5.P2-26 P2-27 P2-28
		6.P2-36，表 2-16，請補充基地周邊 500 公尺範圍內 YouBike 站點。(承德路三段 8 巷口、重慶民族路口)	6.遵照辦理，已補充承德路三段 8 巷口、重慶民族路口兩站點，詳見 P2-36	6.P2-36
		7.P4-2，第一段內容，大同區每戶平均人口數為計算有誤(129667/51728=2.5067)；另總戶數計算錯誤(零售 28 戶+事務所 1 戶+住宅 321 戶=350 戶)；並依修正後資料計算引進人數。	7.遵照辦理，已修正並重新檢視計算，相關引進人口詳見 P4-2~P4-3。	7.P4-2 P4-3
		8.P4-2，第 4 段，推估基地開發後平常日尖峰小時進出衍生人旅次之計算平均戶量是為「106 年 6 月底台北市”大安區”平均戶量」，請確認並修正。	8.遵照辦理，已重新檢視並修正為「105 年 12 月底台北市大同區平均戶量」，詳見 P4-2。	8.P4-2
		9.P4-3，表 4-4 基地住宅晨昏峰衍生旅次運具需求量彙整表計算錯誤，請修正。	9.遵照辦理，已重新檢視並修正，詳見 P4-4 表 4-4	9.P4-4
		10.建議於基地平面層設置自行車停車空間(可考量於退縮空間的植栽綠帶間設置)，以容納住宅單元自行車停車需求。	10.遵照辦理，本案自行車停車空間詳見 P4-13 圖 4-1。	10.P4-13
		11.P5-15，圖 5-5 停車場內機車採垂直停放者，其通道寬度應大於 1.5 公尺。	11.遵照辦理，有關本案機車停車場寬道已標示於圖面，詳見 P5-15 圖 5-5。	11.P5-15
		12.第 6.3 節施工期間交通維持計畫準則，因基地臨學校，施工期間施工車輛運送路線若行經學校週邊應避開中午時段(12:00-13:00)及下午放學時段(16:00-17:00)。	12.遵照辦理。	12.-

項次	審查幹事/委員	幹事（及權利變換計畫審查小組）意見	實施者說明暨修正情形	修正頁次
		13. 請補充 500 公尺範圍停車總供給、總需求及需供比。	13. 遵照辦理，相關計算詳見 P2-30 表 2-10。	13. P2-30
		14. 請補充基地 500 公尺範圍之路外停車場外置及使用率資料。	14. 遵照辦理，詳見 P2-26-P2-27。	14. P2-26-27
		15. 基地引用之大同區長安西路旁之漢廷長安大廈調查資料請註明調查日期。	15. 遵照辦理，已重新檢視並套用大同區資料計算，詳見 P4-1~P4-4。	15. P4-1~4
		16. 一般零售業引用中山區長春路 215 號資料，建議引用大同區之資料並註明調查日期與時段。	16. 遵照辦理，已重新檢視並套用大同區資料計算，詳見 P4-4~P4-6	16. P4-4~6
		17. 辦公室引用萬通商業銀行民國 90 年資料，請更新為近 2 年內之調查資料。	17. 遵照辦理，已重新檢視並修正，詳見 P4-6~P4-8。	17. P4-6~8
		18. 集合住宅建議以 1 戶 1 車位為原則，單戶面積小於 50M2 得採 7 折計算；另住戶停車需求應以「車輛持有率」計畫，零售戶及事務所以「車輛使用率」計算，並檢視目前規劃停車供給數是否滿足。	18. 大同區於 105 年 12 月車輛家戶持有率汽車為 0.66，機車為 1.10，經評估本案住戶需求，仍建議以滿足法定為主	18. -
		19. 請於相關規約等文件中註明：「本案所有權人及相關使用人應於基地內部空間自行滿足停車需求及完成裝卸貨，不得要求開放基地路邊開放停車或裝卸貨，以免影響外部交通」。	19. 遵照辦理，詳見 P4-12 第一段。	19. P4-12
		20. 本案設有一般零售業及一般事務所，請再檢視是否有裝卸貨需求及臨停接運需求，並就未來使用實際情況推估停車需求，請於基地內自行滿足並確認停車場出入口及車位限高可否滿足裝卸貨車輛進出；另相關章節補充文字說明及圖說標示裝卸停車位及臨停接運設置位置及動線。	20. 本案於 B1F 設有一裝卸車位，詳見 P5-15 圖 5-5，另本基地主要為住宅使用，接送行為較少，故並不特別需設置接運臨停車位空間	20. P5-15
		21. 圖 4-1 請標註基地周邊退縮行人空間尺寸。	21. 遵照辦理，詳見 P4-13 圖 4-1	21. P4-13
		22. 建築技術規則建築設計施工編 60、61 條規定已於 102.7.1 修正施行，停車空間之規劃配置應依上開規定辦理。	22. 遵照辦理。	22. -
		23. 各停車樓層請依比例尺繪製，並標註各停車格尺寸、車道寬度、停車場出入口寬度、出入口距道路交叉口長度、車輛等候空間、曲線半徑等設施，俾利檢視。	23. 遵照辦理，出入口距道路交叉口長度詳見 P5-12 圖 5-3，停車格尺寸、車道寬度、停車場出入口寬度、車輛等候空間、曲線半徑等設施，詳見 P5-10-5-16。	23. P5-12 P5-10 P5-16
		24. 建議上下坡道車道彎道處，應考量車道轉彎曲線半徑，適時加寬車道，以維持車輛操作空間安全。	24. 遵照辦理，詳見 5-15-P5-16。	24. P5-15-16

項次	審查幹事/委員	幹事（及權利變換計畫審查小組）意見	實施者說明暨修正情形	修正頁次
		25. 請補充申請單位名稱、負責人之姓名、地址、營利事業統一編號、評估委託書、報告寫著簽章及依法登記執業之交通工程技師簽證。	25. 遵照辦理，詳見附錄一~附錄四	25. 附錄一~附錄四
		26. 請標註裝卸車位置。	26. 遵照辦理，詳見 P5-15 圖 5-5。	26. P5-15
		27. 第 6.5 大眾運輸使用計畫一節，提及定期更新大眾運輸資訊並周知員工及顧客部分，建議明確指定管理單位。	27. 遵照辦理，將納入建議管理單位，詳見 P6-12。	27. P6-12
		28. P5-8，有關停車場出入口設置特性一節略以「…距東側路口保安街/甘州街路口約 44 公尺…」，查保安街/甘州街路口非位於基地周邊，請修正停車場出入口與其上、下游路口之距離；另依 p. 5-12 之圖說，停車場出入口緊鄰路口，考量路口動線及通行安全，請再予檢視其妥適性。	28. 遵照辦理，已重新檢視並修正，車場出入口西側為大龍街 91 巷/大龍街 89 巷，距 68M，東側為承德路三段 108 巷 28 弄/大龍街 91 巷路口，距 2M。詳見 P5-12 圖 5-3	28. P5-12
八	消防局 林幹事清文 （書面意見）	（一）依本府都市發展局 106 年 11 月 16 日北市都新字第 10632650510 號開會通知單辦理。	(一)遵照辦理。	(一)-
		（二）請依內政部(營建署)102 年 7 月 22 日修正「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」第二、(二)點規定，請補充標示建物臨路面各樓層各處緊急進口、替代窗戶或開口位置，並確認前述開口與救災活動空間水平距離於 11 公尺範圍內。另如同一基地有 2 棟以上建築物，或建築物之同一樓層以無出入口牆壁分隔者，應分別檢討設置救災活動空間。	(二)已補充	(二) 事業計畫 P12-5、P12-10
		（三）請規劃於基地西側及南側之救災活動空間範圍內含人行道，救災活動空間範圍應與道路順平(高程順平無落差)，且不可有障礙物、固定設施或植栽等。	(三)遵照辦理。	(三) 事業計畫 P11-11-13
		（四）請請確認雲梯消防車進入及駛離規劃於基地西側及南側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，並依前述指導原則第一、(三)點所附圖例之規定，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(順向進入及駛離)，並於大龍街 89 巷道路留設轉彎截角且於計畫書內標示其尺寸，且救災動線至少應保持 4 公尺以上之淨寬，及 4.5 公尺以上之淨高。	(四)遵照辦理。	(四) 事業計畫 P12-6
		（五）計畫書 P12-2 頁內六、(二)及六、(三)、3 點所抄錄之「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」條文內容非內政部(營建署)102 年 7 月 22 日修正版本，請再檢視修正。	(五)已更正。	(五) 事業計畫 P12-2
九	建管處 王幹事光宇 (李育欣代) （書面意見）	(一)有關本案基地內巷道，是否符合臺北市都市更新自治條例第 10條規定申請廢巷事宜，請依權責卓處。	(一)本案不廢巷。	(一) 事業計畫 P8-1、P10-1
		(二)圖面文字不清晰，尺寸不清晰，掃描檔解析度有限，導至不易判讀。	(二)遵照辦理。	(二)-

項次	審查幹事/委員	幹事（及權利變換計畫審查小組）意見	實施者說明暨修正情形	修正頁次
		(三)請檢討是否符合禁限建規定(軍事禁限建)。	(三)本案無軍事禁限建規定。	(三) 事業計畫 P10-7
		(四)第四種住宅區作一般零售使用(附條件允許)是否符合土管規定，請釐清。	(四)本案符合「台北市土地使用分區附條件允許使用核准標準」第 2 條規定	(四) 事業計畫 P10-7
		(五)地下三層、地下二層面積計算釐清。	(五)已更正。	(五) 事業計畫 P10-7、P10-26
		(六)請釐清無障礙機車位及車道是否符合無障礙設施設計規範 805有關機車停車位及出入口之規定。	(六)符合無障礙設施設計規範 805 規定。	(六) 事業計畫 P10-12
		(七)安全梯門扇應朝避難方向開啟，請修正。	(七)已更正。詳圖 12-4~8。	(七) 事業計畫 P12-3、P12-10
		(八)請釐清管委會使用空間位置範圍。	(八)標註管委會空間。詳圖 10-8、圖 10-10。	(八) 事業計畫 P10-13、P10-15
		(九)P11-3日照軌跡圖是否有誤？(北半球)	(九)已更正。詳圖 11-6。	(九) 事業計畫 P11-3
		(十)請依本市綠建築自治條例檢討應設置之設施、設備。	(十)檢討設施、設備。詳事業計畫圖 10-16	(十) 事業計畫 P10-21
		(十一) 無障礙設施部分，請依建築物無障礙設施設計規範相關規定檢討並附圖說明。	(十一) 本案一樓室內外順平，設置無障礙電梯與無障礙車位。	(十一) 事業計畫 P10-8-9 P10-13
		(十二) 本案如涉大小車位配置，請依「本市停車空間大小車位設置方式處理原則」檢討。	(十二) 本案均為大車位配置。詳圖 10-5-7。	(十二) 事業計畫 P10-10-12
		(十三) 本案如設有無障礙房型，請依無障礙設施設計規範。	(十三) 本案無無障礙房型。	(十三)-
		(十四) 請依建築技術規則建築設計施工編規定補檢討步行距離、重覆步行距離。	(十四) 已補充。詳事業計畫圖 10-31-32	(十四) 事業計畫 P10-36-37
十	都發局規劃科 蘇幹事芯慧 (書面意見)	(一) P.IV 之實設容積率與建蔽率數據與 P.10-7 不一致，請確認。	(一)已修正。詳事業計畫表 10-5。	(一) 事業計畫 P10-7
		(二)P.10-2 提及預計申請飲食業，惟報告書樓層規劃未有其他相關說明，請釐清。	(二)已修正文字。無申請餐飲業。	(二) 事業計畫 P10-2
		(三) P.10-7 請依本市土地使用分區管制自治條例第 86-1 條分項檢討核算汽車與機車停車位數量。	(三)已修正。詳事業計畫表 10-5。	(三) 事業計畫 P10-7
		(四) 請釐清本案申請一般零售業係甲組或乙組，並於地上一層平面圖及 P.10-7 標明。	(四)已補充。本案申請一般零售業甲組。	(四) 事業計畫 P10-7

項次	審查幹事/委員	幹事（及權利變換計畫審查小組）意見	實施者說明暨修正情形	修正頁次
		（五）P.10-15地上二層平面圖標示一般事務所，與P.10-7標示社福設施不同，請釐清。	(五)已修正。都為一般事務所。	(五) 事業計畫P10-7
十一	法務局 張幹事雅雯 （書面意見）	附錄之住戶管理規約中有關退縮人行步道部分，請於適當處加註「不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物。」之文字，以符合臺北市都市更新自治條例第19條規定。	遵照辦理。	事業計畫附錄四，P4-3
十二	都更處 袁幹事如瑩 （書面意見）	（一）廢巷請依規定載明檢討內容及依據，另與P8-1所載內容不符。	(一)本案不廢巷。	(一) 事業計畫 P8-1、P10-1
		（二）東側留設之4米空間是否符合都市設計帶狀空間之要求，請補充敘明。	（二）已補充。詳事業計畫圖10-3	(二) 事業計畫P10-8
		（三）植栽請補充剖面圖覆土深度需達1.5米，且不得影響救災空間。	(三)已補充。詳事業計畫圖11-19	(三) 事業計畫P11-16
十三	邀委員維新	（一）估價報告 1.P146更前區分建物比準戶標示圖有誤，請更正。	（一） 估價報告 1.已修正。	(一) 1.政大報告書P.146
		2.P148-P154 更前一樓外側店面價格評估是否有充分考量實際商業效益之差異，比較標的二十五及二十六，均位於蘭州市場旁，面公園，且為當地主要動線，比較標的二十七為延平北路中古機車街，商域較廣，請檢視是否均已反應於估價報告內。	2.比較標的二十五及二十六業已重新檢視商效並調整之。	2.政大報告書P.154
		3.P223 更前區分建物位置差異中公設便利性的調整依據為何？同為二樓15-55號為普通，隔壁15-57號為較佳？請說明？	3.依勘估標的使照圖，於第二層面中庭處，共設置四處兒童遊戲場，15-57號為正面臨兒童遊戲場，故其條件為較佳。勘估標的使照圖-第二層請參本回應表後附件，並已於估價報告書附件檢附勘估標的使照圖。	3.政大報告書附件
		4.更後店面是否有考量柱子的影響，例R115室內無柱子，但R118室內有柱子占到使用空間，而R119面寬無柱子，R120面寬有被柱子擋住等等。	4.原估價報告書店面僅考慮面寬之差異(以5M為分界)，現依委員意見新增柱位影響之條件，並同時檢視樓上層住家亦有部分戶別受柱位影響，故據此順修店面及住宅之價格。	4.政大報告書 P.352-364
		5.收益法費用中的保險費應含火險與地震險，公式中的最後一項基本保費請更正為地震險保費。	5.已修正。	5.政大報告書P.205等

項次	審查幹事/委員	幹事（及權利變換計畫審查小組）意見	實施者說明暨修正情形	修正頁次
		（二）事業計畫及權利變換 1.房型單元為何要有廁所在外側及廁所在內側二種不同，是否是地主的特殊需求，以市場性及主流的設計而言，小坪數產品於入口處配置廁所及廚房為較合宜的規劃，此外，同坪數的戶別規劃有較大的差異時，也會造成選配上的問題。	（二）事業計畫及權利變換 1.建築規劃業已調整，採光之條件已無大小之差異，估價報告書針對樓上層住宅之「採光」項目予以重新檢討並順修調整率。	（二） 政大報告書 P.352-364
		2.承上，若按目前的規劃，地主似乎難以採原位置分配到自己所需要的戶別，請與建築設計一併檢討。	2.原規劃建蔽率約 72%，本案規劃建蔽率為 48.37%，因此在同樓層水平原位置分配上勢必無法滿足，會有跳層選配的情況，跳層選配仍就可以選擇與原水平位置相對應的單元；再加上本案所有單元規劃，是依據原住戶產權分佈數量來規劃，有足夠的量滿足各戶更新前產權一坪換更新後室內一坪，這也是本案可以達成 93%選配的關鍵。	-
		3.計畫書圖面尺寸標示不完整，地下室機車位及車道均無尺寸，請再補充及確認符合規定，另圖面中有標示兩邊，但無尺寸及面積，請確認兩邊是否要登記。	3.本案兩邊不登記。已更新所有圖面標示。	-
		4.公聽會回應說明建議不要太制式化，例如，有人提更後價格為 99.9 萬元/坪，只回應依審議結果為準，但該地主是將該戶更後總值除以室內坪計算的，實際上單價為 66.04 萬元/坪，由於其他地主也會看得到問題與回應，建議要針對地主的意見回應，以免其他地主受其影響而有錯誤認知。	4.遵照辦理。	-
十四	鄭委員淳元	交評報告及事業計畫書，各層平面車位尺寸，請標示清楚。	遵照辦理，已修正相關圖面。	-
十五	簡委員伯殷	(一)請釐清既成道路是否指定(示)建築線。	(一)依北市都築字第 10640820200 號函覆，465-2 地號無指定建築線紀錄。	-
		(二)住戶無樓梯從平面層達地下層防空避難空間及地下層車道坡度是否達 1/8。	(二)1F 平面配置西南側公共梯廳有樓梯通達地下層防空避難空間。地面層下 B1 層坡道坡度為 1/8。	(二) 事業計畫 P10-8、P10-12
		(三)屋頂水箱壓力足否?請補充說明有何備案。	(三)後續會增設加壓馬達解決壓力不足問題。	-
		(四)建築單元大部分為小坪數，需考慮屋頂曬衣空間及公共收費洗衣設備及空間。	(四)遵照辦理。屋頂層調整太陽能板位置，增設曬衣空間。且目前一期一樓已有洗衣店，未來視整體社區需求，搭配斯文里一二期開發，增設公共收費洗衣設備及空間。	(四) 事業計畫 P10-21
		(五)請補充一樓空調機位置及招牌規劃。	(五)遵照辦理。	(五) 事業計畫 P11-16

項次	審查幹事/委員	幹事（及權利變換計畫審查小組）意見	實施者說明暨修正情形	修正頁次
		(六)一樓一般零售業若上部空間有公共管路須明白告知選配戶，及取得同意書。	(六)遵照辦理。目前規劃不會通過一樓一般零售業的上部空間，會以管委會管理之公共空間設置公共管道，並於後續統包廠商招標文件中要求廠商檢討標註公共管路位置。	-
		(七)地下室有 158 車位，車道寬度應擴大，並考慮柵欄機械寬度。	(七)遵照辦理。	(七) 事業計畫 P10-12、P10-13
		(八)公營住宅須考量日後維修(如：公共管道)管道空間應位於公共空間或靠外牆易維修位置。	(八)遵照辦理。	(八) 事業計畫 P10-11
		(九)A 棟 06、07、08、09，B 棟 07、08 戶浴廁影響採光面且臥室為暗房，請考量適宜性。	(九)同上，遵照辦理。	-
		(十)請考量 A、B 兩棟之間伸縮縫及二樓通道雨棚之設計。	(十)遵照辦理。	(十) 事業計畫 P10-11
		(十一)請考量立面日後維修及老化問題，沖孔金屬鋼板之適宜性。	(十一)遵照辦理。調整立面造型與材質。	(十一) 事業計畫 P11-5~11-8
		(十二)考量成本，請檢討減少立面石材之設計。	(十二)同上。	-
		(十三)請補充庭院及人行道之剖面圖。	(十三)遵照辦理。	-
		(十四)人行道植栽是否影響消防車進出動線，請補充說明。	(十四)西側與南側調整人行道植栽，供消防車通行。	(十四) 事業計畫 P11-10-11-12
		(十五)請考量排油煙機排煙功能(如：管路過長)，樓層高度為 305 公分且不得穿樑，請檢討淨高是否足夠。	(十五)遵照辦理。廚房靠外設置。靠走道設置之廚房，會連接走道的公共排煙管統一排出。排煙管道出口避開落地門窗設置，扣除 80CM 樑深與 15CM 風管，淨高仍有 210CM。	-
		(十六)各平面尺寸圖應標示清楚，以利後續建物測量及產權面積計算。	(十六)遵照辦理。	-
		(十七)請釐清二樓產權歸屬，並確認是否計入容積。	(十七)二樓管委會空間不計入容積。	(十七) 事業計畫 P10-7

項次	審查幹事/委員	幹事（及權利變換計畫審查小組）意見	實施者說明暨修正情形	修正頁次
		(十八)請釐清太陽能板費用是否編列。	(十八)實施者自行編列太陽能板費用，不列入共同負擔。	(十八) 事業計畫P15-5 權變計畫P10-6
		(十九)營業稅應以價值5%計算，非以評定現值計算，請釐清。	(十九)本案業於106年9月22日向台北市政府報核(106.09.22府都新字第10631307100號函)；依據臺北市政府都市發展局106年10月25日北市都授新字第10632323700號函「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」財務計畫與權利變換費用類別編號12之審議原則，營業稅以經主管機關核定後權利價值以房屋價值為基準提列，先予敘明。 依據都市更新條例第36條之1規定，法規之適用應以都市更新事業計畫報核日為準；及依據中央法規標準法第18條(略以)「…但舊法規有利於當事人而新法規未廢除或禁止所聲請之事項者，適用舊法規。」，本案報核日為106年9月22日，為確保權利關係人權益，本案營業稅主張不依106年10月25日公布「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」提列，仍維持以房屋現值為基準提列營業稅。	-
		(二十)P15-11請釐清本案風險管理費及銷售管理費是否計入共同負擔，若載明更新事業實施成本扣除風險管理費及銷售管理費，應先檢討更新前一坪產權面積是否可換更新後一坪室內面積，以維市產權益或達市府政策目的。	(二十)都市更新權利變換計畫案係以更新後樓地板折價抵付予實施者，風險管理費可視為實施者投入資本、創意、管理技術與風險承擔所獲取對應之報酬，故風險管理費非實際發生之成本；另本案為臺北市政府擔任實施者，其分回房地多以提供作公益設施或公共住宅使用為主，對外銷售機會不高，但考量都市更新基金之經營管理，亦有可能公開標售，故銷售管理費用仍提列但亦屬非實際發生之成本。於計算實施者投資報酬率時，淨收益應以實施者實際獲利扣除實際支出成本計算，故本案實施者實際支出成本為都市更新總成本扣除風險管理費及銷售管理費。	-
		(二十一)請說明地下室車位產權如何登記。	(二十一)更新後可供分配之建築物面積及其土地應有部份說明詳表13-1，更新後建築物分配單元及位置對照表詳13-2，更新後停車位分配單元及位置對照表詳13-3。地下室車位產權登記詳表17-3	-
十六	簡委員裕榮	(一)權利變換第13章產權登記涉及土地法第25條部分，請釐清。	(一)權利變換第13章產權登記設及土地法第25條部分，有關整建住宅處分土地相關事宜，臺北市政府財政局依相關規定報請議會同意後送行政院備查。	(一)-
		(二)請說明產權疑義戶未分配6戶及查封和限制登記戶之情形。	(二)產權疑義戶未分配6戶及查封和限制登記戶之情形補充於權利變換計畫書第拾壹章11-9頁。	(二) 權變計畫P11-9
		(三)低收入戶及安置戶部分，請於審議會前與社會局研議相關方案。	(三)遵照辦理。	(三)-
十七	張委員杏端	(一) 事業計畫及權利變換 1.各層之建築平面圖文字過於細小，無法辨識，且長寬尺寸數字亦未標示，請補充標示清楚。	(一) 事業計畫及權利變換 1.遵照辦理。	(一) 3.事業計畫p15-11-p15-12;權變計畫p10-11-p10-12 4.權變計畫P17-16
		2.建築平面圖面文字過於細小，判讀困難，已致於更新後估價之比準單元1樓-R106戶及4F-A5戶無法於圖上辨識其確切位置。	2.遵照辦理。	-
		3.事業計畫P15-2都更實施總經費成本為1,742,418,099元，惟P15-11卻又扣除風險管理費125,109,504元及銷售	3.都市更新權利變換計畫案係以更新後樓地板折價抵付予實施者，風險管理費可視為實施者投入資本、創意、管理技術與風險承擔所獲取對應之報酬，故風險	-

項次	審查幹事/委員	幹事（及權利變換計畫審查小組）意見	實施者說明暨修正情形	修正頁次
		管理費 52,283,406 元之理由，與法令規定及一般都更案做法不同，請檢適過法性並加檢視。	管理費非實際發生之成本；另本案為臺北市政府擔任實施者，其分回房地多以提供作公益設施或公共住宅使用為主，對外銷售機會不高，但考量都市更新基金之經營管理，亦有可能公開標售，故銷售管理費用仍提列但亦屬非實際發生之成本。於計算實施者投資報酬率時，淨收益應以實施者實際獲利扣除實際支出成本計算，故本案實施者實際支出成本為都市更新總成本扣除風險管理費及銷售管理費。	
		4. 權利變換 P17-16 建物登記清冊表共同部份有大公、小公及車公，本案市府為實施者，將來實施者(市府)分到之車位可能對外營運，在產權登記上是否以車位編號為依據，在管理上是否應以車位編號為依據?建議於公寓大廈管理規約中宜敘明清楚。	4. 權利變換 P17-16 建物登記清冊表共同部份有大公、小公及車公，本案實施者為臺北市政府，將來實施者(市府)分回之車位保有對外營運之彈性，在產權登記及管理上，將以車位編號為依據，並於公寓大廈管理規約中敘明。	-
		(二) 估價報告 1. P78 更新前比準地之土開法，有敘出機電設備空間為 414.64 坪。括弧內註明為「基地容積率 x15%」，係為錯誤，正確似應為「主建物容積率 x15%」，請在檢視。	(二)估價報告 1. 文字說明已修正。	-
		2. 附屬建物及梯廳面積為 932.93 坪。括弧內註明「總樓地板面積 x(16.7%+3%)」似為錯誤，因依據建管法令及一般都更案，似乎應指主建物面積加上機電設備空間之和，乘以建管法令規定之百分率，應非指總樓地板面積乘以百分率。	2. 文字說明已修正。	-
		3. P117 合併後土地之土開法，問題同更新前之土開法，請在詳細檢視。	3. 已一併檢討修正。	-
		4. P289 更新後店面層估價，比較標的四十七屋齡達 13 年，比較標的四十八價格日期為 102 年 11 月，而本案價格日期為 106 年 5 月 9 日，相距時間達 3.5 年以上，宜說明理由或重新選取比較標的。	4. 報告書業已附註說明：因大同區內新成屋店面交易案例稀少，爰因店面之價值取決於商效，屋齡之影響性略低，故在案例之選取上，仍納入鄰近地區屋齡超過三年之店面案例，交易日期亦擴大至距價格四年內之新成屋店面案例，特此說明 。	-
十八	承辦科審查意見	(一) 建築設計部分： 1. 請補充說明有無違背建築法第 44 條及臺北市畸零地使用規則及臺北市土地使用管制自治條例之規定。	(一) 1. 本案東側鄰地地號 276 現況已與地號 277 合併使用，東側鄰地地號 318 現況與地號 317 合併使用、東側鄰地地號 319 現況與 320 合併使用，無畸零地使用問題。詳圖 2-2。	(一) 1. 事業計畫 P2-3
		2. 請檢附商業招牌及空調主機位置模擬圖。	2. 已補充。詳圖 11-20、11-21。	2. 事業計畫 P11-17-18
		3. 部分所有權人須繳納高額差額價金，請檢討說明。	3. 本案更新前多數所有權人權狀面積約為 10 坪，更新後多數住戶應分配權值約在一千萬上下，依照臺北市都市更新自治條例第十一條，「前項基準之最小建築單元面積，扣除公用部分、雨遮、露台及陽台面積後不得小於四十六平方公尺(13.91 坪)。」本案最接近房型為專有部分(含陽台)15.49 坪之二房型(A-12、B-13)，該房型最低總價皆約 1600 萬，若再加購車位(平均單價 250 萬)，則增購金額及超過 850 萬。部分所有權人需繳納高額價金實為家庭人口數增加所致，其餘無需繳納高額價金之住戶恐是因經濟能力無法負擔。	3. -

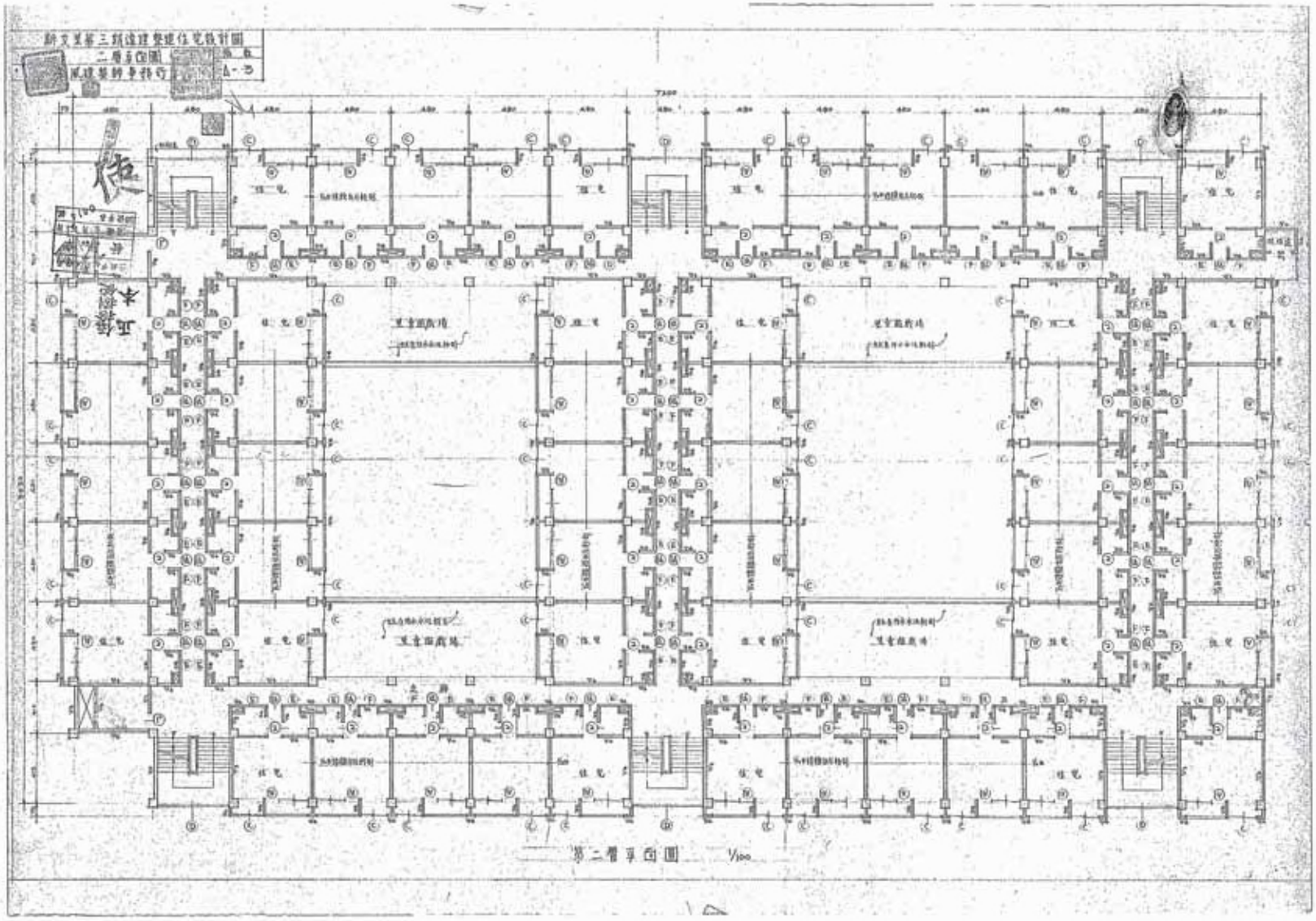
項次	審查幹事/委員	幹事（及權利變換計畫審查小組）意見	實施者說明暨修正情形	修正頁次
		4. 請於標準層(一樓)平面檢討圖中標示更新成果告示牌之設置位置及尺寸。	4. 遵照辦理。詳事業計畫圖 10-3	4. 事業計畫 P10-8
		5. 未檢附無障礙空間規劃說明圖。	5. 遵照辦理。詳事業計畫圖 10-33	5. 事業計畫 P10-35
		6. P10-19-10-20 建築高度剖線圖示不清請更換。	6. 已更換。	6. 事業計畫 P10-19-20
		7. P11-11-11-13 圖面底圖不清，請更換。	7. 已更換。	7. 事業計畫 P11-11-13
		8. P11-15 本案無申請人行步道獎勵建議刪除。	8. 已刪除。	8. -
		9. P12-5 防災計畫圖需涵蓋更新單元四周毗鄰街廓線，並請檢視消防車救災活動空間是否與植栽重疊。	9. 已更換。並無植栽重疊。	9. 事業計畫 P12-5
		10. 植栽計畫請說明樹種、數量，及以剖面方式載明覆土深度。	10. 樹種、數量詳圖 11-16。剖面詳圖 11-19。	10. 事業計畫 P11-13、11-16
		11. 本案範圍內現有巷道是否併案廢止請敘明。	11. 本案不廢巷。	-
		(二) 財務計畫部分： 1. P14-7 拆遷補償費請依費用提列總表規定提列。另請補充拆遷安置費用計算及發放方式。	(二)財務計畫部分 1. 依據提列總表規定，於表 14-4 及表 14-6 增列拆除面積、拆除費用及扣除拆除費用後之拆遷補償費用。實施者於重建期間提列租金補償，由建築所有權人自行覓地搬遷，租金參考本案不動產估價報告書租金行情，外側地面層店面之租金單價為 1,550 元/坪/月，內側地面層店面之租金單價為 990 元/坪/月，樓上層住宅之租金單價為 680 元/坪/月，安置期間為 3 年，詳事業計畫表 14-5。	(二) 1. 事業計畫 P14-8-P14-23、P14-15-P14-21
		2. P15-3 營建工程費用計算方式及物價指數不一致請釐清。	2. 已修正。	2. 事業計畫 P15-3-P15-5
		3. P15-5 鑑界費用筆數有誤請修正。	3. 已修正。	3. 事業計畫 P15-5；權變計畫 P10-5
		4. P15-5 公寓大廈法源依據(第 18 條及其施行細則第 5 條)請補充相關法源。	4. 已補充公寓大廈法源依據。	4. 事業計畫 P15-6；權變計畫 P10-6
		5. P15-5 鄰房鑑定費用請檢附鑑定範圍圖。	5. 後續將納入本市都市更新及爭議處理審議會討論。	5. 無（提請大會決議）
		6. 第 15 章外接水電費用及地籍整理費用計算所採戶數為 349 戶與審議資料表 350 戶不一致請釐清。	6. 已修正 350 戶數據，，相關連動數據一併修正。	6. 事業計畫 P15-6；權變計畫 P10-6
		7. 第 15 章稅捐計算部分請依實際地主獲配價值計算。	7. 本案依提列總表規定以實施者及權利關係人實際分配面積計算讓售不動產契據印花稅及營業稅。	7. 事業計畫 P15-8-P15-9；權變計畫 P10-8-P10-9

項次	審查幹事/委員	幹事（及權利變換計畫審查小組）意見	實施者說明暨修正情形	修正頁次
		8.P15-9 請依提列總表規定補充說明本案銷售管理費、風險管理費、信託管理費提列之合理性及必要性。	8.銷售管理費、風險管理費、信託管理費提列之合理性及必要性說明如下： (1)銷售管理費 本案雖為臺北市政府自行實施，更新後分回房地多以供作公益設施或是公共住宅使用為主，但依據「臺北市都市更新基金收支保管運用自治條例」之資金收入來源亦包含運用基金實施或參與都市更新事業之所得，故更新後分回房地亦有機會透過公開標售方式處分挹注基金之開銷，故本案提列 3%銷售管理費用應屬合宜。 (2)風險管理費 本案為臺北市政府自行實施，本不應以營利為導向，但考量未來市場變動及原物料價格波動等影響，恐發生後續工程發包金額超出預期金額或更新後售價不如預期，導致銷售金額不足償付實施者所支付之成本。本案除考量公益性外，亦須評估後續風險承擔之能力，故本案提列 8%風險管理費應屬合宜。 (3)信託費用之提列，後續提請本市都市更新及爭議處理審議會決議。	8.事業計畫 p15-10；權變計畫 p10-10
		9.P15-11 整體財務分析部分，實施者總成本部分計算有誤，請釐清。並補充共同負擔比例(應與權變計畫所載一致)。	9.都市更新權利變換計畫案係以更新後樓地板折價抵付予實施者，風險管理費可視為實施者投入資本、創意、管理技術與風險承擔所獲取對應之報酬，故風險管理費非實際發生之成本；另本案為臺北市政府擔任實施者，其分回房地多以提供作公益設施或公共住宅使用為主，對外銷售機會不高，但考量都市更新基金之經營管理，亦有可能公開標售，故銷售管理費用仍提列但亦屬非實際發生之成本。於計算實施者投資報酬率時，淨收益應以實施者實際獲利扣除實際支出成本計算，故本案實施者實際支出成本為都市更新總成本扣除風險管理費及銷售管理費。	9.事業計畫 p15-11~p15-12；權變計畫 p10-11~p10-12
		10.拆除費用請依提列總表及審議通案原則修正。	10.本案實施者代為拆除費用已於拆遷補償費用扣除，依提列總表及審議通案原則本案共同負擔項目中拆遷補償費可依未扣除拆除費用之額度提列。	10.事業計畫 P15-8~p15-9；權變計畫 P10-8~P10-9
		(三)權利變換及估價部分 1.選配原則(四)「原位置」建議修正為「原位次」。	(三) 1.遵照辦理。	(三) 1.權變計畫 P14-1
		2.權變 P2-1 請補充說明實施者權利變換地區之土地及建物範圍總面積。	2.遵照辦理。	2.權變計畫 P2-1
		3.權變 P11-1、11-9、13-7、16-1 鑑價機構鑑價結果表與估價報告書不一致，請釐清。	3.已修正。	3.權變計畫 P11-1、11-9、13-7、16-1
		4.權變 P15-1 最小分配面積請補充本市都市更新自治條例第 11 條規定。	4.遵照辦理。	4.權變計畫 P15-1

項次	審查幹事/委員	幹事（及權利變換計畫審查小組）意見	實施者說明暨修正情形	修正頁次
		5. 權變 P16-13、16-18 預計繳納差額價金需合計計算。	5. 遵照辦理。	5. 權變計畫 P16-13、16-18
		6. 第 17 章地籍整理計畫地籍套繪圖請標示預計產權登記之地界線及暫編地號，地籍應為「整理」非「合併」請修正。	6. 遵照辦理。	6. 權變計畫 P17-1-P17-2
		7. 權變 P17-5-17-43 請呈現表頭以利對照。	7. 遵照辦理。	7. 權變計畫 P17-4-P17-61
		（四）人民陳情部分 歷次陳情人陳情意見，請實施者於計畫書陳情意見綜理回應表內依時間順序載明並妥予回應，說明相關溝通協調處理情形。	（四）遵照辦理。	（四） 事業計畫綜 P1-24-P1-32
		（五）其他 1. 事業計畫及權利變換審議資料表未註記為幹事會版、未填寫公辦公聽會日期、未填寫公展期間。	（五） 1. 遵照辦理，詳事業計畫及權利變換審議資料表。	（五） 1. 詳事業計畫及權利變換審議資料表
		2. 未檢附公辦公聽會回應綜理表。	2. 遵照辦理，詳公辦公聽會回應綜理表。	2. 事業計畫綜 P1-19
		3. 請於報告書附錄中檢附公辦公聽會發言要點、會議照片（會議現場照片、更新處、里辦公室、區公所或市政府）	3. 遵照辦理，詳附錄七。	3. 事業計畫附錄七
		4. 事業計畫及權利變換未檢附公告劃定更新地區圖，P1-1 及 2-1 更新地區名稱與公告函不符。	4. 遵照辦理。	4. 事業計畫 P1-1、P2-1；權變計畫 P1-1、P2-1、事業計畫附錄一 P1-2
		5. 事業計畫及權利變換 P1-1 請補充法令依據。	5. 遵照辦理。	5. 事業計畫 P1-1-P1-2；權變計畫 P1-1-P1-2
		6. P5-43 未檢附周邊都市更新單元辦理情形。	6. 遵照辦理。詳事業計畫圖 5-6。	6. 事業計畫 P5-48
		7. P5-33 表 5-6 合法建物樓層分布表，請依本及現況樓層分列。	7. 遵照辦理。	7. 事業計畫 P5-33-P5-40
		8. P5-37 載明測量建物附錄五應為附錄 3 請修正。	8. 遵照辦理。	8. 事業計畫 P5-40
		9. P5-40 底圖標示不清，請抽換。	9. 已更新。詳事業計畫圖 5-2	9. 事業計畫 P5-44
		10. P8-1 改道計畫一節請以擴大更新地區範圍說明本案巷道保留方式。	10. 已更新。詳事業計畫第捌章第三段。	10. 事業計畫 P8-1

項次	審查幹事/委員	幹事（及權利變換計畫審查小組）意見	實施者說明暨修正情形	修正頁次
		11. P10-1 現有巷道廢止改道計畫說明有誤請釐清，並補充 1/500 比例圖說。	11. 已更新。詳事業計畫圖 10-1	11. 事業計畫 P10-1
		12. 事業 P10-7、權變 P6-6 建築面積檢討表，總樓地板面積及建蔽率、車位數與審議資料表數字不符，請釐清。	12. 已更新。詳事業計畫表 10-5	12. 事業計畫 P10-7
		13. P10-7 建築面積檢討表各層樓地板面積與 P10-22-10-24 面積不符，請釐清。	13. 同上。更新事業計畫表 10-5 符合 P10-22-24 面積檢討。	13. 事業計畫 P10-22-24
		14. P14-7 預計拆遷時程說明請以都市更新條例第 36 條說明。	14. 本案預計 107 年 2 月核定發布實施，後辦理核定公告 30 日及權利變換實施辦法第 19 條規定拆遷公告 60 日後，預計 107 年 5 月正式進行拆除工程。	14. 事業計畫 P14-7
		15. P14-16 請說明有無違章建築戶。	15. 遵照辦理，本案無違章建築戶。	15. 事業計畫 P14-23
		16. 附錄 4-3 住戶管理規約部分，請檢附供人行走之地面道位置示意圖及專有共有平面示意圖。	16. 遵照辦理。	16. 附錄四 P4-5
		17. 附錄 5-1 請檢附相關報償費用合約。	17. 遵照辦理，詳附錄六。	17. 事業計畫附錄六
		18. P8-2、P13-1、P14-16 錯字及餘字請修正。	18. 遵照辦理。	18. 事業計畫 P8-2、事業計畫 P13-1、事業計畫 P14-23
		19. 目錄計畫目標無需逐一記載。	19. 遵照辦理。	19. 事業計畫目錄 P2
		20. P10-12 請補充機車停車之通道寬度需大於 1.5 公尺。	20. 已補充。詳事業計畫圖 10-7	20. 事業計畫 P10-12
十九	會議結論	請依公有地管理機關、承辦科及幹事、委員及都設審議所提之相關意見，請嚴實檢討修正，修正計畫書相關書圖內容並檢附修正內容對照表後，於會議紀錄送達後 30 日內，申請召開聽證。		

附件：勘估標的使照圖-第二層



擬訂臺北市大同區大同段一小段447-2地號等2筆土地都市更新事業計畫案

106年10月17日至11月15日公展期間公有地所屬機關之書面意見及回應綜理表

單位名稱	說明	回應內容
1. 財政部國有財產署北區分署（106年10月27日書面資料）	(一)本案公有土地（含市有及國有）比例31.84%，因公有地參與都更對實施者而言，風險及衍生人事行政成本確較私地為低，請考量國有土地之比例酌予調降相關管理費，並用以增益全民及公產權益。 (二)本案共同負擔比例達33.89%，請貴府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。 (三)本案容積獎勵達50%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。	(一)本案共同負擔費用提列均符合「本市都市更新事業及權利變換計畫內容有關費用提列總表」之規定，經檢討相關管理費用提列合理性後，本案仍維持原計畫提列標準，相關管理費用提列合理性說明如下： 1.人事行政管理費 本案雖屬公辦都更案，公有土地比例為31.84%，但因本案係屬整宅都市更新案，其產權複雜程度不亞於民辦都市更新案，且更新期間皆派駐人員於現場，其人事、行政、各項法律及會計支出皆高於一般民辦都更案。另依據提列總表規定，如遇國宅、整宅、遷建住宅等特殊情形都市更新案件，其人事行政管理費率仍得以5%提列。故本案提列5%人事行政管理費用應屬合宜。 2.銷售管理費 本案雖為臺北市政府自行實施，更新後分回房地多以供作公益設施或是公共住宅使用為主，但依據「臺北市都市更新基金收支保管運用自治條例」之資金收入來源亦包含運用基金實施或參與都市更新事業之所得，故更新後分回房地亦有機會透過公開標售方式處分挹注基金之開銷，故本案提列3%銷售管理費用應屬合宜。 3.風險管理費 本案為臺北市政府自行實施，本不應以營利為導向，但考量未來市場變動及原物料價格波動等影響，恐發生後續工程發包金額超出預期金額或更新後售價不如預期，導致銷售金額不足償付實施者所支付之成本。本案除考量公益性外，亦須評估後續風險承擔之能力，故本案提列8%風險管理費應屬合宜。 (二)說明如(一)所示。 (三)本案因原居住單元面積小、戶數多，且又有航高限制，以容積獎勵50%上限值的條件下進行權利變換，僅得以原產權一坪(約8-12坪)換更新後室內一坪，是僅以滿足基本居住需求下限的條件下進行本公辦都市更新案。
2. 臺北市政府財政局（106年11月02日書面資料）	(一)財務計畫 17.事業計畫頁15-1、15-3，依提列標準規定除無主屋及廢棄屋外，不可提列拆除費用，請刪除。 18.事業計畫頁15-3，A.營建費用所載總樓地板面積24,741.71平方公尺與頁10-7所載25,195.25平方公尺不一致，又表15-3各樓層樓地板面積亦與表10-5不一致，請查明釐清，並修正報告書內相關數據。另物價指數增減率誤植為「3.93%」，請修正為「-3.93%」。有關地下3層因涉及超建加成，請以加成後單層的標準單價進行物價指數之調整。 19.事業計畫頁15-4，B.建築規劃設計費用所載計算式誤植為「1,500,000」，請修正為「15,000,000」，並請補充說明權利人數271人之計算依據。	(一)財務計畫相關之回應如下 2. 本案實施者代為拆除費用已於拆遷補償費用扣除，依審查意見本案共同負擔項目中拆遷補償費可依未扣除拆除費用之額度提列。 3. 已修正，本案營建總樓地板面積為24,842.28㎡，物價指數已修正。

單位名稱	說明	回應內容
	20. 事業計畫頁15-5，C.鑑界費用所載計算式之更新前土地筆數誤植為3筆，請修正為2筆。	4. 已修正。權利人數係以土地、合法建物所有權人之人數計算，已修正為230人。
	21. 事業計畫頁15-5、15-6，外接水、電、瓦斯管線工程費用及地籍整理費所載「更新後總戶數349戶」與表10-5所載「351戶」不一致，請查明釐清並修正報告書內相關數據。又鄰房鑑定費用請檢附鑑定範圍圖。	5. 已修正。
		6. 已修正為350戶，相關連動數據一併修正。
	22. 事業計畫表15-7費用認列標準之費用單位誤植為「元」，請修正為「萬元」。	7. 已修正。
	23. 事業計畫頁15-6，請檢具交通影響評估費用、不動產估價費、測量費用等實際合約影本佐證。	8. 已檢附，詳附錄六。
	24. 事業計畫頁14-5、14-15合法建物謄本面積合計10,838.58平方公尺與頁5-2、5-31所載10,668.76平方公尺、10,668.8平方公尺不一致，請查明釐清並修正報告書內相關數據。又5筆未辦保存登記之建物是否歸類為其他土地改良物拆遷補償費用，請實施者說明。另頁14-7，重建單價誤植為「17,170元/m2」，請修正為「18,550元/m2」。	9. 已修正。
	25. 事業計畫第14章漏列合法建築物拆遷安置費內容。	10. 已補充說明。
	26. 事業計畫表14-2請加入拆除面積合計數及各類構造之拆除單價。又表14-15其他土地改良物第四層以上之補償面積，請比照本市舉辦公共工程拆遷補償自治條例按合法建築物重建價格50%計算。另表14-3部分日期所載年份有誤，請修正。	11. 已修正。
	27. 事業計畫頁15-7貸款利息(1)之拆遷補償費用不包含合法建物拆遷安置費用，請修正相關數據。又貸款利息(2)計算式所載權利變換費用(C)477,572,752元與表15-1都市更新費用(C)468,922,240元不一致，請修正。另表15-1所載「都市更新費用(C)」請依提列總表規定修正為「權利變換費用(C)」。	12. 依審查意見，本案貸款利息計算不含除拆遷安置費用，表15-1及表15-4修正誤植數據及更正表15-1「權利變換費用(C)」項目名稱。
	28. 事業計畫頁15-8承攬契據之印花稅，依財政部85年8月23日台財稅第851915494號函示係以合約總金額扣除營業稅後金額計算，請修正。又讓售不動產契據之印花稅，請依權利變換計畫內「實施者因折價抵付所實際獲分配土地面積」及「房屋」面積計算，及其面積估算依據。	13. 本案交通影響評估費用、不動產估價費用及測量費用已依財政部函示以合約所載金額扣除營業稅後金額計算印花稅。
	29. 事業計畫頁15-8土地所有權人分配房屋之營業稅，請依權利變換計畫內「土地所有權人實際分配房屋之產權面積」計算，及其面積估算依據。	14. 本案依提列總表規定以實施者及權利關係人實際分配面積計算讓售不動產契據印花稅及營業稅。
	30. 事業計畫頁15-9、15-10，人事行政管理費及風險管理費計算式所載權利變換費用(C)477,572,752元與表15-1都市更新費用(C)468,922,240元不一致，請修正。	15. 已修正。
	31. 事業計畫頁15-9、15-10，本案採事業計畫暨權利變換計畫併送，銷售管理費用之「實施者實際獲配之單元及車位總價值」請依權利變換計畫頁16-18實施者實際分配權利價值修正相關數據。另本案實施者分回房地係作公宅使用，請更新處釐清得否提列銷售管理費。	16. 本案銷售管理費以實施者實際分配總價值計算，另本案雖屬臺北市政府自行實施，更新後分回房地多以提供作公益設施或公共住宅使用為主，但依據「臺北市都市更新基金收支保管運用自治條例」之資金收入來源亦包含運用基金實施或參與都市更新事業之所得，故更新後分回房地亦有機會透過公開標售方式處分挹注基金之開銷，建議本案仍應提列銷售管理費用。
	32. 事業計畫頁15-10信託管理費請依實際合約金額認列並檢具合約影本。又事業計畫頁3-1載明「本案無信託」，請查明釐清。	17. 有關信託費用提列，後續將納入本市都市更新及爭議處理審議會討論。
	(二)其它意見：	(二) 其他意見回覆
	5. 事業計畫頁IV、8-1、10-3、10-7，總樓地板面積、住宅單元數量、商業單元數量、一般零售業戶數、更新前戶數、更新後戶數及實設汽車停車位數量有不一致之情事，請重新檢視釐正。	1. 已修正。
	6. 事業計畫頁10-3、10-7所載「公共住宅39戶」及表10-3所載「A棟公共住宅39戶」似與實際公宅選配內容有別，請依本府都市發展局106年8月9日北市都企字第10636770900號函、本局106年8月22日北市財開字第10630898700號函及本府106年9月1日召開公有產權之權利變換分配單元調整及協商會議紀錄辦理。	2. 已遵照辦理。
	7. 事業計畫頁10-7、10-15、15-3，本案B棟2樓部分空間規劃作為一般事務所或社福設施使用，	3. 本案B棟2樓扣除樓板後，淨高仍有約2.8公尺高，其高度作為一般

單位名稱	說明	回應內容
	惟樓層高度3.05公尺是否易有壓迫感，建請實施者納入考量。	事務所或社福設屬合宜人體的高度，應無造成壓迫感之虞。
	8. 事業計畫頁13-1所載「本案實施經費由臺北市政府編列連續預算全數負擔，更新完成後由所有權人配所有房地…」文字似有不妥，本案共同負擔係由本府編列連續預算先行代墊，所有權人以更新後土地及建築物折價抵付，建請修正文字，以茲明確。	4. 已修正。
	9. 事業計畫頁13-2載明「本案權利變換原則為更新前權狀一坪換更新後室內一坪(權值)，所有權人無須負擔公設…」，請實施者說明更新後建物公設登記方式。	5. 本案權利變換原則之更新前權狀一坪換更新後室內一坪（權值），所有權人無須負擔公設，該所有權人對應之公設產權將登記於該所有權人名下。
	10. 事業計畫頁15-11總銷售價值5,125,824,025元與更新後總價值5,141,924,025元不一致，請修正相關數據。	6. 已修正。
	11. 事業計畫頁16-1，管理維護計畫第二點(二)有關經常管理費之繳交，請將「交屋日」修正為「實際交屋日」，併同步修正附錄四、住戶管理規約第5條內容。	7. 已修正。
	12. 事業計畫頁18-1實施進度所載內容與表18-1不相符，請重新檢視修正。	8. 已修正。
	13. 事業計畫頁20-1其他應加表明之事項，請加註「自本案完成產權登記且驗屋完成的實際交屋日前管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者支付。房屋防水保固至少2年、結構體保固15年、景修或其他1年，實施者於交屋同時並提供本府財政局保固書，確實保證交屋後維修服務。取得使用執照後，不得二次施工將部分面積修改用途（如陽台外推等）。」。	9. 已加註。
	14. 事業計畫附錄一，請加入本府都市發展局106年8月9日北市都企字第10636770900號函。又本局106年7月21日及106年8月11日號函之第2頁有位置錯置情事，請修正。	10. 已修正。
	15. 事業計畫附錄四、公共住宅住戶違規扣點辦法，請權責機關本府都市發展局協助檢視。	11. 已協請都市發展局協助檢視相關辦法。
	16. 建請修正以下誤植： (5) 事業計畫頁5-37，請修正為「…載明增建建築物結構別及面積詳附錄『三』」。 (6) 事業計畫頁10-7，請修正為「社『福』設施」。 (7) 事業計畫頁13-1，請修正為「…以『臺北市政府』擔任實施者…」。 (8) 事業計畫頁15-1「本案更新單元之土地所有權人為臺北市政府…」誤植，請修正。	12. 已修正。
	17. 權變計畫頁11-2，請參照附錄一政大估價報告書表四，將「土地所有權人」修正為「所有權人」，加入建號及持分面積，並將「更新前土地價值」、「更新前土地權利價值合計」修正為「更新前房地價值」、「更新前房地權利價值合計」，以茲明確。	13. 已補正。
	18. 權變計畫表11-3序號151黃萬勝與表11-4之序號4重複列示，請查明釐清。另表11-3請於各頁重複標題列，俾利審視。	14. 已修正。
	19. 權變計畫頁15-1、16-1所載「7位」採用現金補償者與表15-1所載「6位」不一致，請查明修正。	15. 已修正。
	20. 權變計畫表16-1所載本府分配住宅單元共58戶，經查與本局106年8月22日北市財開字第10630898700號函及本府106年9月1日召開公有產權之權利變換分配單元調整及協商會議紀錄結論不符（少列B13-11F及B8-9F等2戶住宅單元），請實施者查明釐清。	16. 已修正釐清。
	21. 權變計畫頁17-3所載350戶與事業計畫表10-5所載351戶不一致，報告書內類此情事請併同修正。	17. 已併同修正為350戶。
	22. 權變計畫附錄二、斯文里三期未購清冊不完整，請實施者依附件截至106年10月30日未申購清冊查明釐清。	18. 已補正。
	23. 權變計畫附錄三標題誤植為「三家估價報告書摘要」，請修正為「公開抽籤規則說明」。	19. 已修正。
	24. 請實施者提供三家專業估價事務所之完整估價報告供參。	20. 遵悉辦理。
	(三)請實施者說明本府分配建物是否涉及以下情形，倘有是否已反映於估價：	（三）相關回應如下
	1. 中繼水箱位於本府所分配建物同一樓層或上下樓層，是否影響使用。	1. 中繼水箱不影響使用，此不影響估價。

單位名稱	說明	回應內容
	2. 本府所分配建物與所對應之樓上層用途不同，是否造公共汙廢水管線通過所分配建物專屬空間。 3. 建物內有無影響空間使用之設備。	2. 樓上層為住宅使用，故不影響市府所分配單元之使用。 3. 本案建物內無影響空間使用之設備。
3. 臺北市政府都市發展局（106年11月04日書面資料）	事業計畫規劃之中繼住宅是否為社會住宅，倘為社會住宅，但國有地分回房地可依住宅法辦理無償撥用，後續供臺北市政府辦理社會住宅。	本案係以現有公宅及出租國宅空戶作為提供弱勢住戶安置之中繼住宅，若戶量不足，則以媒合民間租賃房為中繼安置用。實施者分回之住宅單元，擬配合提高社會住宅存量政策，依相關法令辦理，增加公共住宅存量。

擬訂臺北市大同區大同段一小段447-2地號等2筆土地都市更新事業計畫案

106年10月17日至11月15日公展期間民眾陳情及回應綜理表

發言人	說明	回應內容
1. 莊[redacted]密（大龍街89巷15號○樓之○）	1. 車位59不要。	敬悉，實施者將依地主意見辦理。
2. 謝[redacted]霖代理林[redacted]（大龍街89巷15號○樓之○）	1. 權變後之價值過高。以所選A2-8F為例，共37.13㎡(11.23坪) 需11,154,156元，每坪99.9萬，比信義區還貴，實在難以接受，車位B1，260萬/個，高於附近行情150萬/個甚多，盼重新檢討，以降低住戶負擔。	依都市更新權利變換實施辦法規定，權利變換前各宗土地及更新後建築物及其土地應有部分及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委託三家以上專業估價者由不動產估價師查估後評定之，並擇一家對所有權人最有利者為領銜估價者。 該領銜估價者經不動產估價師查估評定之結果，最後仍須進入本市都市更新及爭議處理審議會審議，故最後估價結果為仍以本市都市更新及爭議處理審議會審議審定及本府核定公告之權利變換計畫內容為準。
3. 張[redacted]榮（大龍街89巷15號○樓之○）	1. 室內面積小，希望衛浴不要乾溼分離，不要有浴盆。	目前規劃的房型分別為一房(小)、二房(中)、三房(大)，其各房型的數量是係以更新後2樓以上「產權」一坪換回更新後「室內」一坪、儘量不另找補之原則規劃。建築室內倘住戶入住後有個性化之需求，可自行調整。
	2. 本戶設有公司行號，希望補助金能比照1F租金，每坪為1000元。	更新期間之租金補貼係依都市更新條例第36條及本市都市更新自治條例第4條規定估算價金。
4. 莊[redacted]洲（大龍街89巷15號○樓之○）	1. 我本來選配B棟3樓11號，現在要改變改選配A棟3樓03或02。	欲更換之更新單元(A2-3F) 係本府分回之更新單元，本府刻辦理彙整呈報作業中，倘經奉准，即可更換。 惟(A3-3F)業經其他所有權人申請之，無法同意。
5. 鄭[redacted]明（大龍街89巷15號之○）	1. R115-1F(18.54)：室內廁所要一大一小、廚房後面開一個小門、小廁所在半坪內、蓮蓬靠壁不佔位，洗手台要迷你小。	目前規劃的房型分別為一房(小)、二房(中)、三房(大)，其各房型的數量是係以更新後2樓以上「產權」一坪換回更新後「室內」一坪、儘量不另找補之原則規劃。建築室內倘住戶入住後有個性化之需求，可自行調整。
6. 鄭[redacted]珠（大龍街91巷○號○樓）	1. 我們壹樓店面地上權跟樓上一樣，可是我們分的坪數切小了，還有我們的寬度4米7變3米，以前10間現在切12間，我們的租金14000元，切補助不到壹萬元，很不合理，都更前估價偏低，都更後估價又過高，很不合理。	依都市更新權利變換實施辦法規定，權利變換前各宗土地及更新後建築物及其土地應有部分及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委託三家以上專業估價者由不動產估價師查估後評定之，並擇一家對所有權人最有利者為領銜估價者。 該領銜估價者經不動產估價師查估評定之結果，最後仍須進入本市都市更新及爭議處理審議會審議，故最後估價結果為仍以本市都市更新及爭議處理審議會審議審定及本府核定公告之權利變換計畫內容為準。
7. 李[redacted]花（大龍街89巷15號○樓之○）	1. A9樓11號要變A棟6樓2號。	欲更換之更新單元(A2-6F)經查有其他所有權人申請更換，爰已造成雙方之影響，無法同意更換。
8. 陳[redacted]美（大龍街89巷15號○樓之○、○）	1. 希望政府能幫我們找到我們的中繼住宅，最好就在我們的附近，先說謝謝，因為外面租房價太貴。	有關弱勢所有權人中繼安置及弱勢租戶安置意議題，本府刻盤點相關安置資源，並與相關單位研擬相關安置及補助辦法。

發言人	說明	回應內容
	2. 大龍街 89 巷 15 之 40 號 2F 已改為陳淑美的名字。	敬悉，實施者將依地主意見辦理。
	3. 希望政府能幫幫我們，例如大橋頭、松山健康公宅等，如有其他也可以考慮等，謝謝。	有關弱勢所有權人中繼安置及弱勢現住人安置議題，本府刻盤點相關安置資源，並與相關單位研擬相關安置及補助辦法。
	4. 放棄車位 2 號。	敬悉，實施者將依地主意見辦理。
9. 周[redacted]興（大龍街 89 巷 15 號○樓之○）	1. 施工期間請派出負責工程師或建築設計師每天在施工現場監工並簽名表示負責。	敬悉，將於都市更新計畫及權利變換計畫定發布實施後，委託專案管理(含監造)廠商負責相關事項。
	2. 請特別委請督工市府單位於施工期間每天注意進貨之水泥車其中的水泥配比及強度是否符合並及時糾正及紀錄。	敬悉，將於都市更新計畫及權利變換計畫定發布實施後，委託專案管理(含監造)廠商負責相關事項。
	3. 鋼筋連接處的篩紮影響大樓制震強度，監工之工程師並請負起監督之責。	敬悉，將於都市更新計畫及權利變換計畫定發布實施後，委託專案管理(含監造)廠商負責相關事項。
	4. 完工後之建物制震強度到幾級？	耐震強度已達建築技術規則規定 0.2G(耐震 5 級)以上
10. 陳[redacted]君代理蔡[redacted]（大龍街 89 巷 15 號○樓之○）	1. 原選 A 棟 7F 11 號，要換沒人選的 A 棟 6F 9 號	欲更換之更新單元(A9-6F)係本府分回之更新單元，本府刻辦理彙整呈報作業中，倘經奉准，即可更換。
11. 黃[redacted]貴（大龍街 89 巷 15 號○樓之○）	1. 換到 A 棟 02 6F（預換），原 B13-12F。 或 A 棟 04,10F->7F->6F(順位)。106.11.04	欲更換之更新單元(A2-6F)經查有其他所有權人申請更換，爰已造成雙方之影響，無法同意更換。
	2. 想換 A4-6 樓。106.11.15	欲更換之更新單元(A4-6F)係本府分回之更新單元，本府刻辦理彙整呈報作業中，倘經奉准，即可更換。
12. 吳[redacted]維（大龍街89巷15號○樓之○）	1. 原來選 A11 4 樓，欲換 A14 4 樓。	欲更換之更新單元(A9-6F)係本府分回之更新單元，本府刻辦理彙整呈報作業中，倘經奉准，即可更換。
	2. 原來選停車位 99 欲放棄。	敬悉，實施者將依地主意見辦理。
13. 侯[redacted]勇（大龍街89巷15號○樓之○）	1. 土持申購。	若係已向本府財政局申請購買土地持分者，本府刻依土地法 25 條規定辦理。
14. 林[redacted]春(母)、黃[redacted]聖(子)（大龍街89巷15號○樓之○）	1. 原本選”殘障車位 89 號”但定案之後發現若殘障本人已故後，便無法使用殘障車位，11 月 4 日開會時，詢問在場的服務人員我的狀況後，再給我們重選一次車位的機會，已選定的車位是”地下 3F 152 號”。	欲更換之停車位單元(152)係本府分回之更新單元，本府刻辦理彙整呈報作業中，倘經奉准，即可更換

發言人	說明	回應內容
15.楊[redacted]語（大龍街89巷15號○樓之○）	1. B-6 3F 欲換 B-6 8F。	欲更換之更新單元(B6-8F)係本府分回之更新單元，本府刻辦理彙整呈報作業中，倘經奉准，即可更換。
	2. 未購公設土持如何處理，請盡快。	若係已向本府財政局申請購買土地持分者，本府刻依土地法 25 條規定辦理。
16.黃[redacted]琳（大龍街 89 巷 15 號 5 樓之 41）	1. 本人原選配 A 棟 5F 9 號，現想更換為 A 棟 8F 14 號。	欲更換之更新單元(A14-8F) 係本府分回之更新單元，本府刻辦理彙整呈報作業中，倘經奉准，即可更換。
17.李[redacted]侯（大龍街 91 巷○號）	1. 原 R104 換 B3-7F。	欲更換之更新單元(B3-7F)係本府分回之更新單元，本府刻辦理彙整呈報作業中，倘經奉准，即可更換。
18.徐[redacted]織(原所有權人：黃[redacted]雲）（大龍街 89 巷 15 號○樓之○）	1. 原已加選停車位，現因預算考量，需放棄加選的停車位(No.43)。	敬悉，實施者將依地主意見辦理。
19.鄭[redacted]志（大龍街 89 巷 15 號○樓之○）	1. 於 106 年 9 月底申請公設持分，已於 10 月收到財政部收到申請通知公文，但都未收到核准公文，請煩請盡速核准，謝謝您。	若係已向本府財政局申請購買土地持分者，本府刻依土地法 25 條規定辦理。
20.王[redacted]順（大龍街 89 巷 15 號○樓之○）	1. 有關本次斯文里三期都更案，住戶在找補的權值有想法。如依目前市府規劃，「找」的住戶是不能提前拿到資金去購買房屋的頭期款項。 建議方案：1.請市府向承貸銀行融資給住戶，利息政府補貼，或本案建設完成再付利息，或住戶利息減低。	「找」、「補」金額之繳納或補償，係依都市更新權利變換實施辦法第 25 條規定略以：「權利變換完成後，實際分配之土地及建築物面積與應分配面積有差異時，應按評價基準日評定更新後權利價值，計算應繳納或補償之差額價金，由實施者通知土地所有權人及權利變換關係人應於接管之日起三十日內繳納或領取」。其接管之日係領取使用執照並完成必要公共設施後由本府訂定。故所提「找」之補償金額，依前述規定，無法提前發放。
21.楊[redacted]娥（大龍街 89 巷 15 號○樓之○）	1. 放棄車位 B2-51 號	敬悉，實施者將依地主意見辦理。
22.林[redacted]山（大龍街 89 巷 15 號○樓之○）	1. 要求能以更新後價值選配，不以應分配權利價值，最好要有一坪換一坪，實際空間，不應該虛坪算之。	依據都市更新條例第 31 條規定，權利變換後之土地及建築物扣除折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比例，分配予原土地所有權人。
	2. 拆遷補助費用是否能分期年度補助，因我姊林[redacted]禎是低收入戶，敬請諒之謝謝幫忙。	有關低收入戶之拆遷補償費用及租金補貼發放方式，本府業邀集社會局

發言人	說明	回應內容
	3. 本戶是六人共同戶，若補助款敬請能撥入個人款戶內。	研商相關事宜。
	4. 最近全球的地震頻頻，都是 6 級-7 級的地震，那本棟是 2 級鋼筋水泥只耐震是 6 級程度，若是政府能力所及是否能提高耐震級數，又要做長照，真的要考慮周全。	耐震強度已達建築技術規則規定 0.2G(耐震 5 級)以上
23. 王[redacted]滿（大龍街 89 巷 15 號○樓之○）	1. 原本的希望在 A10 的原稿房子比較大，但最後的定案卻是 10 坪多，不符合自己的原來需求，只有退而求其次選擇 A7，11.41 坪，但左思右想覺得 A7 還是不符合需求，故此次想說換選配位置，同層樓的 2 戶套房，A14、A15 一起選配。	1.權利變換分配單元申請(選屋)以更新前之戶為單位，更新前一戶得選更新後一戶為原則。 2.欲更換之 2 處更新單元(A14-3F 及 A15-3F) 經查有其他所有權人申請該更新單元，爰已造成影響，無法同意更換。
	2. 若不可行，則退而求其次選配 3FA5。	欲更換之更新單元(A5-3F)係本府分回之更新單元，本府刻辦理彙整呈報作業中，倘經奉准，即可更換。
24. 蘇[redacted]松（大龍街89巷 15號○樓之○）	1. 應以實際坪樓更換公設部分應由主辦單位吸收。	本案規劃係以更新後 2 樓以上產權一坪換回室內一坪、儘量不另找補之原則規劃，公設部分則另外計算。
25. 林[redacted]山(租戶)（大龍街 89 巷 15 號○樓之○）	1. 需要安置，我是環保局員工，也希望可以承購。	本府環保局業於 106 年 9 月 7 日起發函通知辦理眷舍及職務宿舍之遷出事宜。
26. 林[redacted]香（大龍街 91 巷○號）	1. 本人林[redacted]香今陳述：原坐落於大龍街 91 巷 20 號一樓，因抽籤當日搞逢本人剛出院療養中！請友人代理被拒(有代理書)，唯任由都處委任律師代抽，至今未獲都更處正式行文告知結果，全聽住戶轉達本人抽籤結果於 12 樓，本人獲知後覺得都更處完全藐視一樓權益，和所有人的尊嚴，未獲基本人權尊重，不通情理！本人無法接受一樓店面變 12 樓住宅，特此聲明！	敬悉。公開抽籤日因委託代理書簽章處未填，實施者為保障地主權益，當日依本案選配原則由委任律師代為抽籤。
	2. 聲明抗議：後都更處來電要本人配合，目前無人選項之樓上住戶都可選項，本人於 11/8 去電選項 A15-9 樓，都更處人員居然回覆雖然暫無人選，還是不確定有無他戶複選，這是甚麼說詞和結果，全權都更處主導、擺佈嗎？難道是無政府狀態嗎？目前我已經全然無法接受這樣操弄的結果！本人特此聲明：絕不接受這樣杜顧人權的公辦都更！難道是想逼死弱勢單親家庭嗎？本人非不明理之人，歡迎都更處善意表示，本人協議，本人亦期盼儘速塵埃落定，讓本人安心於工作！ 林[redacted]香 於 106.11.12	欲更換之更新單元(A15-9F)係本府分回之更新單元，本府刻辦理彙整呈報作業中，倘經奉准，即可更換。
27. 黃[redacted]玲（大龍街 89 巷 15 號○樓之○）	1. 中繼住宅需求(4 人)大龍峒公宅(優先選項)，2 房或 3 房皆可。	有關弱勢所有權人中繼安置及弱勢現住人安置議題，本府刻盤點相關安置資源，並與相關單位研擬相關安置及補助辦法。

發言人	說明	回應內容
28.蘇[redacted]慧(租戶)(大龍街89巷15號○樓之○)	租金8000元，設籍臺北市大同區，人數一人，坪數獨立套房10坪，低收入戶。	有關弱勢所有權人中繼安置及弱勢現住人安置議題，本府刻盤點相關安置資源，並與相關單位研擬相關安置及補助辦法。
29.林[redacted]德(大龍街89巷15號○樓之○)	1. 律師代抽之單元太小(套房)，欲改一房的，不用找補的房較合理(4樓或5樓)。本戶公同共有，所有權人有人失蹤，不齊，無法抽籤。	依本次權利變換公開抽籤規則規定，土地所有權人或權利變換關係人需本人親自完成報到程序。若需代為出席，土地所有權人或權利變換關係人本人需簽署委託書委託他人代為出席，由其受託人完成報到程序。未報到者或已報到唱名三次未回應者，將由代抽律師執行代為抽籤。 該所有權人係公同共有之一，於公開抽籤日，因無獲得其他所有權人簽署委託書，故依規定由代抽律師執行代為抽籤。 更新前依產權為共同持有，後續將以共同持有方式進行更新後產權登記。
30.林[redacted]源(大龍街89巷15之○號)	1. 欲增購R124。	權利變換分配單元申請(選屋)以更新前之戶為單位，更新前一戶得選更新後一戶為原則。
31.曾[redacted]雯(大龍街89巷15號○樓之○)	1. 是否可請政府讓我們對於中繼住宅有優先權。例如：大橋頭公宅、松山區健康公宅等，如有其他地方也可考慮，謝謝。	有關弱勢所有權人中繼安置及弱勢現住人安置議題，本府刻盤點相關安置資源，並與相關單位研擬相關安置及補助辦法。
32.陳[redacted]真(大龍街89巷15號○樓之○)	1. 依江[redacted]子、陳[redacted]美三人，106年7月27日出具之更新後合併分配協議書，第二項產權持分協議內容，分配單元編號A15-7樓、A14-7樓，分配車位編號7、19，所有權人姓名：陳[redacted]真，權利範圍：1/1。	敬悉，實施者將依地主意見辦理。
	2. 依臺北市都市更新處，依江[redacted]子106年7月27日出具之權利變更意願調查表，表示願意參與權利變換，分配更新後土地房屋，要求江[redacted]子補正更新後房地持分，以免產生稅賦或其他影響權利之情事。	敬悉，實施者將依地主意見辦理。
	3. 現所有權人江[redacted]子已於106年10月3日完成移轉登記於陳[redacted]美。	敬悉，實施者將依地主意見辦理。
	4. 所有權人陳[redacted]真亦依據選配原則，更新前一戶換更新後一戶，放棄分配單元編號A14-7樓，亦放棄分配車位編號7、19。	敬悉，實施者將依地主意見辦理。

發言人	說明	回應內容
33. 吳[redacted](大龍街89巷15號○樓之○)	1. 環保局眷舍拆遷費如何申請？	將由本府環保局依相關規定辦理眷舍搬遷補償事宜。
34. 蔡[redacted]雄(大龍街89巷15號○樓之○)	本人蔡[redacted]雄其母蔡[redacted]曾於生前與黃[redacted]購買台北市大同區大龍街89巷15號4樓之13之斯文里三期整建住宅，因早期整宅買賣無法過戶，故只能以讓渡書佐證買賣事實，其母親蔡[redacted]已於民國85年過世，直至過世前尚未完成過戶事宜，其過世後因歷經搬遷，故尚未尋獲當時讓渡書，故過戶事宜至今無法順利完成。 現階段已向地政機關申請時效取得房屋所有權，其相關手續目前辦理中，因文件不足加上手續及公告須要長時間方能得知審查結果。 臺北市政府正在推動斯文里三期公辦都更，未免其時效取得登記審查結果晚於都市更新房屋拆遷，進而導致一家老小流離之所，懇請臺北市政府都市更新發展局及臺北市都市更新處協助輔導都更過程中及更新後安置事宜，本人亦同時可提供其相關十年期水電單及戶籍謄本佐證其房屋為母親蔡[redacted]所有，本人及子女蔡[redacted]蘭(領有低收入戶證明)同住，懇情保障本人及家屬的居住權利，給予妥善安置。 陳情人：蔡[redacted]雄 中華民國　106年　10月　27日	有關弱勢所有權人中繼安置及弱勢現住人安置議題，本府刻盤點相關安置資源，並與相關單位研擬相關安置及補助辦法。
35. 李[redacted]如(大龍街89巷15號○樓之○)	1. 針對市府擔任實施者擬具之「擬定臺北市大同區大同段一小段447-2地號等2筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」有以下意見：希望市府可以保障住戶和所有權人的權益。聽說車道寬度要調整，停車場車位的大小則會被縮小，影響到所有權人之權利，希望臺北市政府不要調整或是另有方案可供所有權人選擇。	建築設計俟後續依本府都市設計審議委員會審議意見調整。如有車道調整之事，將以影響住戶最小程度為原則，以保障所有權人之權益。
	2. 希望在施工期間，可讓住戶代表進場監工，確保施工品質。 所有權人：李[redacted]如 09○○-○○○-○○○，登記車位09號(B1) 陳炳甫議員代轉公展意見	於都市更新計畫及權利變換計畫定發布實施後，委託專案管理(含監造)廠商負責相關事項。
36. 林[redacted]蓉、林[redacted]發（大龍街89巷15號○樓之○）	前言：此次斯文里的公辦都更案，在柯P熱忱無私無怨無悔以及駐在地辦公室的幹事們任勞任怨專業誠懇講解溝通，才能使懸宕幾十年的都更案，快速有效率地圓滿推展開來，大家非常感激柯市長以及他的團隊。這案例足以為今後都更案的標竿級楷模。 建議辦法及期盼： 1. 由於住戶眾多雜音也多，還有原住戶弱勢族群佔大多數；每人的坪數均不超過11坪。市府有專家專業的規劃，但每次開會，總有給人市府「一言堂」的壓力，或許眾多住戶各人各有盤算，很難面面顧到；眾住戶都能了解及配合。市府的計畫聽幹事們說，保留戶以後只租不賣；但我只是提出個人想法，引頸盼望都更能帶給大一點的坪數，五口家人能在臺北市這寸土寸金的大都會裡有立足處。市府是否放寬一些法規，以滿足原住戶在不刁蠻不苛求的原則下，作為優先的考量。	目前規劃的房型分別為一房(小)、二房(中)、三房(大)，其各房型的數量是係以更新後2樓以上「產權」一坪換回更新後「室內」一坪、儘量不另找補之原則規劃。

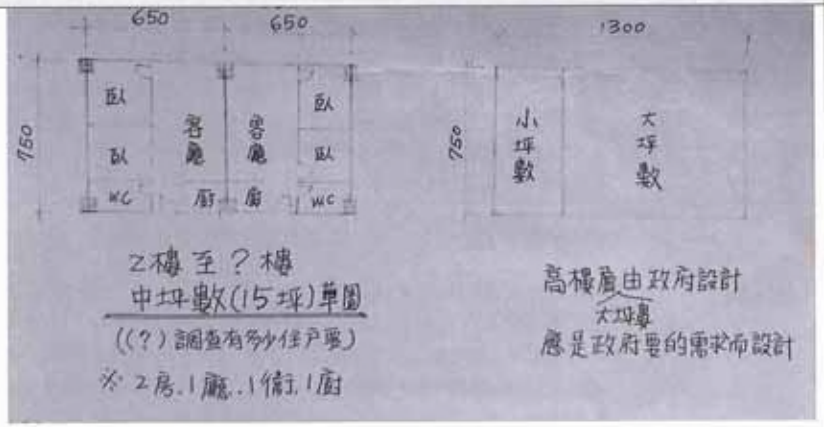
發言人	說明	回應內容
	2. 我們是選屋A棟6號3樓；市府原先的第一期選配說明書，有A棟10號、B棟11號為13.90坪。後來全改為A棟12號15.48坪，B棟13號15.49坪。幹事們說原則一屋換一屋；增購要等選完剩屋，看主管怎麼說。我們私下表達意見，沒在公聽會提出，所以沒得到答覆。據我了解，鄰里們有二屋換一屋大坪數，市府應該沒有減少。我們渴望換A棟4樓14、15號相聯兩小坪數，補差價在能力範圍內，希望市府空屋能釋放出來，我們不會擅自改裝，一切遵照市府及管委會的法規辦法；懇切希望市府能允許；A棟6號3樓退選換4樓A棟14及15號補差額。	權利變換分配單元申請(選屋)以更新前之戶為單位，更新前一戶得選更新後一戶為原則；建議可在額度內選擇較大的分配單元。
	3. 另外原先投資地下二樓76號車位要取消。感謝！	敬悉，實施者將依地主意見辦理。
37.羅[redacted]美（大龍街89巷15號○樓之○）	1. 本人於106年8月26日參與都市更新後選擇分配（下稱都更選配）一事中，曾向經營科相關人員詢問當日對於都更選配爭議是否可提出異議（過程皆有現場錄影機錄影），相關人員表示當日流程僅進行選配流程，任何意見不得發表，如有問題請於日後提出，顯有罔顧住戶權益之實，如此重大之人生抉擇，我們住戶也在選配前進多次溝通，但承辦機關皆未採納，僅為流程順利進行而不斷延期，將問題推卸至日後的審議，由我們自行去跟審議委員申訴，故本人選配申請書中載明，當日選配因侵害部分91巷住戶權益，本人迫於無奈下不得已只好選擇89巷(R114)之單元以利後續權益申訴。	後羅君欲更換R126一樓更新單元，該更新單元係本府分回之更新單元，本府刻辦理彙整呈報作業中，倘經奉准，即可更換。
	另有關該都1樓之店面物件估價爭議分述如下： 2. 91巷及89巷的價值必須要有差距，89巷現地道路寬度小於2.7公尺，一般車輛根本難以進出，更別提店面價值。	領銜不動產估價師查估評定之結果，最後仍須進入本市都市更新及爭議處理審議會審議，故最後估價結果為仍以本市都市更新及爭議處理審議會審議審定及本府核定公告之權利變換計畫內容為準。
	3. 89巷面向公園3戶不符店面需求，不應以店面價值販售，估價人員實有不知，樹德公園建成之後，因旁邊設有廟宇(嫌忽設施)，導致半夜常有不良少年及流浪漢群聚公園，且89巷3戶面向公園廁所，更難有店面利用之選擇空間，講句難聽的，能當倉庫就不錯了，且廁所充斥針頭，不排除時有閒雜人等於該處吸毒。	領銜不動產估價師查估評定之結果，最後仍須進入本市都市更新及爭議處理審議會審議，故最後估價結果為仍以本市都市更新及爭議處理審議會審議審定及本府核定公告之權利變換計畫內容為準。
	4. 附近住戶素質低落也常於公園旁棄置垃圾(如照片)。	敬悉。
	5. 都更後91巷門牌將改為承德路三段，89巷門牌仍維持不變，導致門牌價值帶動房屋價值，將會拉開租金差距，故91巷店面價值更應該往上再提高。	領銜不動產估價師查估評定之結果，最後仍須進入本市都市更新及爭議處理審議會審議，故最後估價結果為仍以本市都市更新及爭議處理審議會審議審定及本府核定公告之權利變換計畫內容為準。
	6. 26號店面因梁柱設於內側，導致占用室內空間坪數，且於裝潢設計上險有費用需額外增加之情形。	目前規劃的房型分別為一房(小)、二房(中)、三房(大)，其各房型的數量是係以更新後2樓以上「產權」一坪換回更新後「室內」一坪、儘量不另找補之原則規劃。建築室內倘住戶入住後有個性化之需求，可自行調整。

發言人	說明	回應內容
38. 顏[redacted]會（大龍街89巷15號○樓之○）	以A棟每層15戶為例，現規劃共2台電梯，1台緊急升降梯及一台行動不便使用升降梯 1台15人電梯假設約載重1150公斤 建築物使用人數 = 13層 * 15戶 * 4人/戶 = 780人 尖峰時刻 5分鐘集中率 = 20% 5分鐘乘客數 = 780人 * 20% = 156人 公聽會上有說明速度設定最快，所以先以150m/min計算 一周時間R.T.T. = 119.2秒 5分鐘輸送能力 = 30.2人/台 必要電梯數 = 156 / 30.2 = 5.1(取6台) 現有居民老年人居多，行動速度不如一般人 如有使用輪椅更不敷使用，將會延長電梯等待時間 尤其柯市長曾表示都市更新是希望方便老年人不被關在家裡，有電梯能讓他們 進出方便，如電梯數少，等待時間過長，老年人體力不耐久候，便失去原本美意，請評估是否能增設電梯數量。	電梯目前規劃一座可以容納15-17人，由於樓層不高，未來搭配中高速電梯就可以滿足使用需求。

擬訂臺北市大同區大同段一小段447-2地號等2筆土地都市更新事業計畫案

106年11月04日公辦公聽會紀錄及回應綜理表

發言人	說明	回應內容
1.黃■琍(大龍街89巷15號○樓之○)	1.想請問本棟有多少低收入戶?若低收入戶領了拆遷費，低收入戶資格被取消，到時候工作沒了，小孩要念書要金額，完全沒有相關補助，還要租房子，不到3年拆遷費就要用完了，後面的日子怎麼過?	有關拆遷補償費用及租金補貼造成低收入戶資格認定問題，本府業邀集社會局研商拆遷補償費用及租金補貼發放方式。
	2.房子的設計總長800，廁所廚房佔265，占房子的1/3，除了床，什麼都放不下，本棟住戶除了獨居老人，還有2代同堂的人，這種格局怎麼住得下，請幫忙改善。	有關建築設計，後續將納入本市都市更新及爭議處理審議會討論。
	3.估價的總額可否選2間套房，多的金額補差價可否，不要規定一間只能換一間。	權利變換分配單元申請(選屋)以更新前之戶為單位，更新前一戶得選更新後一戶為原則；建議可在額度內選擇較大的分配單元。
2.董■美(大龍街89巷15號○樓之○，另附書面意見及不同意連署函)	1.煩請政府重新繪製建築設計平面圖，給都更住戶重做選擇。 A.依照各住戶的需求而做設計。(因是住戶要住的)。 B.住的空間提升生活品質改善，才能符合都市更新的目的。	目前規劃的房型分別為一房(小)、二房(中)、三房(大)，其各房型的數量是係以更新後2樓以上「產權」一坪換回更新後「室內」一坪、儘量不另找補之原則規劃。建築室內倘住戶入住後有個性化之需求，可自行調整。
	2.請政府先調查住戶是要:多少人數是中坪數，多少人數是小坪數。 A.中坪數(15坪)-2房、1廳、1衛、1廚。 B.小坪數(7.5坪)-1房、1廳、1衛、1廚。 C.大坪數(30坪或30坪以上)。 D.或不要房子要換現金的。	
	3.住戶大致的需求:中坪數(室內15坪)-2房、1廳、1衛、1廚。 A.請由2樓就開始設計全部都是15坪的住宅平面圖。(讓住戶選屋) B.看有多少住戶就要設計幾層。 C.高樓層全部給政府做小坪數及大坪數設計。(政府持有的) D.住戶需求草圖概略如下:	

發言人	說明	回應內容
		
	4. 請問政府地下室3層停車位的車道空間，是否有算入住戶的公共設施持分裡面?	有申請停車位單元之所有權人才會持有地下室車道的公共設施持分。
	5. 臺北市房價都在下滑，是否能請政府也能以較低的價錢賣給住戶?	依都市更新權利變換實施辦法規定，權利變換前各宗土地及更新後建築物及其土地應有部分及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委託三家以上專業估價者由不動產估價師查估後評定之，並擇一家對所有權人最有利者為領銜估價者。 該領銜估價者經不動產估價師查估評定之結果，最後仍須進入本市都市更新及爭議處理審議會審議，故最後估價結果為仍以本市都市更新及爭議處理審議會審議審定及本府核定公告之權利變換計畫內容為準。
	6. 希望政府能讓所有住戶都能分到、選到自己要的新房子，政府就能開始動工，住戶就開心地等待新房子的到來(謝謝政府的都更，大家都雙贏)。	敬悉，實施者將依地主意見辦理。
3. 王[redacted]賢(大龍街89巷15號○樓之○)	1. 有關施工材料與品質之監督，關係全住戶之生命安全，例如材料是否符合鋼筋無輻射汙染，混凝土之凝固期是否足夠?鋼筋彎紮是否照圖施作綁紮?	於都市更新事業計畫及權利變換計畫定發布實施後，委託專案管理(含監造)廠商負責相關事項。
4. 陳[redacted]岡(大龍街89巷15號○樓之○)	1. 5樓是政府的佔地，為何老人日照設施搬到2樓?影響我2樓的權益。地下室市政府的，你們搬到你們的佔地，不要佔我們住戶的地方。	1. 更新前原5樓為本府財政局及環保局之產權，更新後基於公辦都市更新之公益性，2樓部份空間規劃公益設施，以補充公益設施機能之不足。 2. 目前A棟2樓仍有本府分回之更新單元，若有意願仍可申請更換分配單元，惟以不影響其他所有權人申請分配為原則。
5. 李[redacted]菁代李[redacted]毅(大龍街89巷15號之○)	1. 東側現有巷道是否保留公行車出使，如需保留必要行駛空間，並自現有巷後側再退縮帶狀式空間，是否會影響原選定店面的使用空間?原車道僅供原社區專用，並不會有其他車輛進出，故住戶主張不變更原設計。	東側現有既成巷道於更新後仍供通行使用。

發言人	說明	回應內容
6.吳[redacted]卿(大龍街89巷15號之○)	1.本人所有土地持分面積為16.23平方公尺，然建物門牌43號之住戶土地持分面積為15.09平方公尺，2戶相較差0.57平方公尺，其更新前之權利價值竟然相同明顯有失公允，基上所論，敬請重新檢視，估定標準並作合理調整，以昭公信，並合乎公平公正原則。	依都市更新權利變換實施辦法規定，權利變換前各宗土地及更新後建築物及其土地應有部分及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委託三家以上專業估價者由不動產估價師查估後評定之，並擇一家對所有權人最有利者為領銜估價者。 該領銜估價者經不動產估價師查估評定之結果，最後仍須進入本市都市更新及爭議處理審議會審議，故最後估價結果為仍以本市都市更新及爭議處理審議會審議審定及本府核定公告之權利變換計畫內容為準。
	2.今天(11月4日)之公聽會會議紀錄建請都更處發放給各都更戶謝謝。	將於事業計畫及權利變換計畫書中載明，倘有需要可以以書面申請閱覽計畫書。
7.楊[redacted]雅(大龍街89巷15號之○)	1.表1-2跟表1-1權值數字是否會再變動?	依都市更新權利變換實施辦法規定，權利變換前各宗土地及更新後建築物及其土地應有部分及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委託三家以上專業估價者由不動產估價師查估後評定之，並擇一家對所有權人最有利者為領銜估價者。 該領銜估價者經不動產估價師查估評定之結果，最後仍須進入本市都市更新及爭議處理審議會審議，故最後估價結果為仍以本市都市更新及爭議處理審議會審議審定及本府核定公告之權利變換計畫內容為準。
	2.建議建商一樓店面請設遮雨棚，才不會潑水進屋內讓走廊行走的人也會比較方便，大概長度寬度能做多寬多長才能符合標準。	將依建築相關法規檢討，在法規許可範圍內可評估設置遮雨棚。
8.鐘[redacted]賢代鐘[redacted]倩（大龍街89巷15號之○）	1.大龍街91巷1樓與大龍街89巷1樓估價金額餘分配比例不公!	依都市更新權利變換實施辦法規定，權利變換前各宗土地及更新後建築物及其土地應有部分及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委託三家以上專業估價者由不動產估價師查估後評定之，並擇一家對所有權人最有利者為領銜估價者。 該領銜估價者經不動產估價師查估評定之結果，最後仍須進入本市都市更新及爭議處理審議會審議，故最後估價結果為仍以本市都市更新及爭議處理審議會審議審定及本府核定公告之權利變換計畫內容為準。
9.蘇[redacted]玉代蘇[redacted]鳳(大龍街89巷15號○樓之○)	1.89巷15號3樓之49、51、53號更換至B棟6樓8號跟9號。	欲更換之2處更新單元(B8-6F及B9-6F)係本府分回之更新單元，本府刻辦理彙整呈報作業中，倘經奉准，即可更換。
10.吳[redacted]雄(大龍街89巷15號○樓之○)	1.如附件。選配房屋交同意書: 本人吳[redacted]真，同意將選配之B棟13號8樓之房子，與吳[redacted]女/吳[redacted]雄選配之B棟13號7樓之房子無條件交換。口說無憑特立此同意書。	敬悉，實施者將依地主意見辦理。
11.吳[redacted]雄(大龍街89巷15號○樓之○)	1.本棟共同負擔17.43億是總額嗎? 政府佔1/3負擔多少住戶? 住戶佔2/3負擔多少?	1.共同負擔是辦理都市更新所需的總成本，包含工程費用(建築物拆除費、新建工程費用、外接水電瓦斯等必要費用)、權利變換費用(都市更新規劃費、不動產估價費、測量費用、土地改良物拆遷補償及安置費用、地籍整理費等)、利息、稅捐、管理費用，全部費用皆由實施者(市府)先行墊付。相關費用依據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，並由本市都市更新及爭議處理審議會審議後核定。

發言人	說明	回應內容
	2. 所有的負擔要找我們這棟全負擔有理，政府的建設算在17.43億內，這樣對我們住戶有公平嗎?那公共建設是我們住戶不是政府。	2. 依據都市更新條例第31條規定，權利變換後之土地及建築物扣除折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比例，分配予原土地所有權人；並無所稱政府的建設要找居民負擔之情事，是公平、合理的機制。
12. 謝[redacted]娌（大龍街 89 巷 15 號○樓之○）	1. A 棟只有二個電梯怕不夠。	電梯目前規劃一座可以容納 15-17 人，由於樓層不高，未來搭配中高速電梯就可以滿足使用需求。
	2. 另外，希望大家不要要求那麼高，也要留一些給人家賺，施工品質顧好蓋好最重要，我們人要知足，能造福子孫才是圓滿。	敬悉，實施者將依地主意見辦理。
13. 楊[redacted]旭（大龍街 89 巷 15 號○樓之○、○）	1. 47 號、49 號 2 樓有增違建違建築物，請問都更處在此項目有補償拆除費用嗎?如有領取增建拆除補償費，住戶要自行拆除至何種狀況才符合標準?	拆遷補償費用係以登記之合法面積計算，增建部分以其他土地改良物計算費用。
14. 王[redacted]滿（大龍街 89 巷 15 號○樓之○）	1. 市府將在此設立長照（日照）中心，希望能以原住戶為優先使用者，並明文規定原住戶為優先使用者，屆時有剩餘空間，再釋放給臺北市市民。	更新後基於公辦都市更新之公益性，2 樓部份空間規劃公益設施，以補充公益設施機能之不足
	2. 租金的發放，可以分為每月、每三個月、每六個月的選擇。	1. 拆遷補償費用係依權利變換實施辦法第 20 條規定時程發放。 2. 後續將另研擬租金補貼及拆遷補償費用發放方式。
	3. 因為此次是公辦都更，原住戶是配合政府的計畫。但有部份住戶目前在公家單位擔任臨時工，屆時有可能因發放辦遷費用，而喪失工作的條件，希望市政府在此部份，能用專案方式保住這些人的工作權，直到更新交屋後，廢除此專案要求。	本府後續將與社會局及勞動局等相關單位研商相關議題。
	4. 個人上次選配的屋子，事後覺得不慎理想，不知可否換屋 A 棟 3F7A。	在不影響其他權利人已選配之權利下，若係與其他申請分配之所有權人交換者，須檢具雙方合意之書面意見
15. 李[redacted]祺（大龍街 91 巷○號）	1. 店面面寬是首要，原本面寬 4 米 7 卻改為剩 3 米，面寬變小沒半點補償，卻還要加錢買多餘坪數且一點優惠地主也沒，實不合理。	依都市更新權利變換實施辦法規定，權利變換前各宗土地及更新後建築物及其土地應有部分及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委託三家以上專業估價者由不動產估價師查估後評定之，並擇一家對所有權人最有利者為領銜估價者。 該領銜估價者經不動產估價師查估評定之結果，最後仍須進入本市都市更新及爭議處理審議會審議，故最後估價結果為仍以本市都市更新及爭議處理審議會審議審定及本府核定公告之權利變換計畫內容為準。
	2. 已抽籤選定了位置，不應再異動。目前通知本戶因車道問題原為邊間現在要移他戶過來，那豈不是變更為不是邊間。影響頗大，不能接受。	建築設計俟後續依本府都市設計審議委員會審議意見調整。如有車道調整之事，將以影響住戶最小程度為原則，以保障所有權人之權益。

發言人	說明	回應內容
	3. 店面後面請設後門，方便進出通風。	將依建築相關法規檢討。
	4. 如果工程無法如期完工將如何處置？	相關計畫皆依程序辦理。
	5. 工程期間房租補貼比我們目前租金低也太不合理。	更新期間之租金補貼係依都市更新條例第 36 條及本市都市更新自治條例第 4 條規定估算價金。
16. 郝[redacted]瑜（大龍街 89 巷 15 號○樓之○）	1. 應要分配停車位。原本 5 樓變 16 樓 why？不是應該合理分給原住戶應得的?10P 換 10P 有改善生活嗎？	更新後建物為地上 13 層，地下 3 層。 本案在係以更新後 2 樓以上「產權」一坪換回更新後「室內」一坪、儘量不找補為原則，更新後提供電梯以利高齡及行動不便者生活所需，以改善原生活環境的目標來規劃。
17. 蘇[redacted]從（大龍街 89 巷 15 號之○）	1. 本人本選 A 棟 8 樓 11 號想改選 A 棟 5 樓 11 號。	欲更換之更新單元(A11-5F)係本府分回之更新單元，本府刻辦理彙整呈報作業中，倘經奉准，即可更換。
18. 賈[redacted]仁	1. 請問目前確切進度是否明年 3 月拆除？	本案事業及權利變換計畫目前尚於都市更新法定審核程序中，拆除時程係事業及權利變換計畫核定發布實施後，並經法定核定公告期及拆遷安置公告其後始得確認拆除時程。
	2. 新屋是否可改裝室內裝潢，何時會通知當事人，是否以簡訊來回答所有問題？	目前規劃的房型分別為一房(小)、二房(中)、三房(大)，其各房型的數量是係以更新後 2 樓以上「產權」一坪換回更新後「室內」一坪、儘量不另找補之原則規劃。建築室內倘住戶入住後有個性化之需求，可自行調整。
19. 劉[redacted]雅	1. 本人原本選配 B 棟 6 樓 5、6 兩間。現在改選 A 棟 11 樓編號 3、4 兩間。備註：本人劉育雅兩間已過戶給許庭嘉和許文瑞名下。	欲更換之更新單元(A4-11F) 係本府分回之更新單元，本府刻辦理彙整呈報作業中，倘經奉准，即可更換。
20. 董[redacted]榮(林[redacted]雀)（大龍街 89 巷 15 號○樓之○）	1. 加購的公有地，大概要付多少錢，每年稅金大概多少？	若係已向本府財政局申請購買土地持分者，本府刻依土地法 25 條規定辦理。 個案稅額之計算仍須依實際情形估算。
	2. 釘子戶的問題，可以解決嗎？不想要雷聲大雨點小，到時又不了了之。	相關計畫皆依程序辦理。
	3. 都更可以如期完成嗎？希望市府可以給我們保證。	相關計畫皆依程序辦理。
	4. 都更前把房子過戶給晚輩，會有都更的問題嗎？	都市更新程序不涉及產權移轉，倘更新前移轉所有權，將由取得所有權之人參與權利變換，更新前過戶不會影響所有權人相關權利。

發言人	說明	回應內容
21.王[redacted]琴、王[redacted]順（大龍街89巷15號○樓之○）	1. 車位6號放棄登記。	敬悉，實施者將依地主意見辦理。
22. 林[redacted]源	1. 多數人共有房屋，是否可以分割獨立產權。不足部份找補。	更新前依產權為共同持有，更新後仍以共同持有方式辦理產權登記。

擬訂臺北市大同區大同段一小段447-2地號等2筆土地都市更新事業計畫案

106年7月23日自辦公聽會紀錄及回應綜理表

發言人	說明	回應內容
1.本府工務局新建工程處(本市大同區大同段一小段465-2地號，國有土地管理機關，106年7月18日北市工新配字第10636289900號函書面意見)	1.都市更新單元內 (1).本處經管本市大同區大同段一小段465-2（全部）地號國有土地，本處原則同意依都市更新條例等相關規定辦理，惟若該筆地號土地上有地上物（含遮雨棚架時，應由實施者自行依規定處理。	敬悉。
	(2).另上揭本處經管之國有土地，土地使用分區為「第四種住宅區」，已無公用需求，本處將另案檢送國有土地變更為非公用財產申報清冊等資料，函請國有財產署依國有財產法第33條至第35條規定辦理管理機關變更為非公用財產，屆時請逕向該署查詢。	敬悉。
	(3).本案本處經管本市大同區大同段一小段465-2（全部）地號國有土地，是否得參與權利變換選配房舍或領取補償金事宜，請貴處惠予先行釐清並副知財政部國有財產署。	敬悉。
	2.都市更新單元外 (1).本案請實施業者惠予先行釐清是否有協助開闢毗鄰計畫道路以取得獎勵容積之情事，並請將協助開闢毗鄰計畫道路範圍圖及相關資料載於本案事業計畫書圖內，供參。都市更新事業計畫內若涉及協助開闢毗鄰計畫道路，範圍內私有土地應捐贈本府並於未來該事業計畫核定後，若該等地號土地上仍有地上物（含遮雨棚架）時，應請實施業者依本市都市更新條例相關規定辦理先行將地上物清除完畢後，本處再依規定循序辦理後續受贈事宜，並建請建請由都發局列管實施業者需於使照取得前，完成上開道路用地之地上物（含遮雨棚架）清除及捐贈過戶本府手續。	敬悉。
	(2).本案若涉及協助開闢毗鄰計畫道路，範圍內本處經管之國有土地，請實施者逕洽該財政部國有財產署查詢撥用方式為何，並請副知本處，涉及公有土地依「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」，若應辦理有償撥用部分，爰請實施者俟更新事業計畫核定後函知預定闢建時程（如開闢時間為108年，實施者須於107年2月前函知本處），俾由本處配 合編列年度預算，並經市議會審議通過後，再請實施者將相關土地補償費、工作費、登記規費等撥交本處並俟上揭等費用撥交過處後，本處始據以循序辦理後續有償撥用事宜。若為無償撥用部分，亦請於開闢前函知本處，本處始據以配合辦理後續撥用事宜。	敬悉。

發言人	說明	回應內容
2.詹[redacted]蕉(大龍街89巷15號○樓之○)	2. 請問我們買地的坪數，是否已計算在建物面積(坪)裡，如果是請問公式怎麼計算?請告知。因為有人沒有買，所以不知買地的坪數是否有加邊坪數，上次我開會有發問，會上說會加1坪，請問加了嗎?	是。詳細計算歡迎會後到駐點辦公室由駐點同仁詳細說明。
	3. 請問最近房屋(臺北市)下跌2成，是否要下修訂價? 附近時價登錄也這麼高?	估價師會採用報核前6個月內的實價登錄與市場行情來做估價。
	4. 不參與換房或不足坪(換)，怎麼補償?	歡迎會後到駐點辦公室由駐點同仁詳細說明。
	5. 最慢何時搬出?	
3.林[redacted]源(大龍街89巷15號○樓之○)	1.臺北市政府過去以89巷15之11至29號10間店，增建上升一米高，造就91巷2號至20號10間店面，現在政大不動產估價91巷2號至20號10間店面每坪83萬，但內側每坪50萬，價差33萬多元，我認為估價並不合理。	估價師會採用報核前6個月內的實價登錄與市場行情來做估價。
	2. 建議必須比照91巷均價/坪，可以優先選購店面。	會把您的建議列入考慮，歡迎會後到駐點辦公室由駐點同仁詳細說明。
4.蘇[redacted]華(大龍街89巷15號○樓之○)	1.我是一樓，而且還要爬樓梯上去，當初那條巷子當初是最繁華的所以我買的時候那條街一樓價格是比二樓三樓的價格還要多出2倍價錢，那為什麼我現在估價才1坪53萬，所以請蕭估價師在幫我算一下我的價格是怎麼估的，謝謝。	蕭麗敏(估價師)回覆： 評估更新後價值一定都是以市場景氣狀況以及同等級的建物比較來做估算，否則對住戶不公平。更新前大家都認為自己的房子是最好的，在評估更新前價值也是用評估更新後價值一樣的精神及標準。有住戶提及一樓過去的繁榮盛況，惟估價係以現在的市場行情評估，無法將過去的繁榮盛況納入評估。
5.吳[redacted]雄(大龍街89巷15號○樓之○)	1.要我們全部蓋章同意，無論是誰當市長，請白紙黑字給我們保證，房子要蓋好，不要做到一半就跑掉。	臺北市政府擔任實施者，只要送件報核，就是白紙黑字進入法定程序，請大家放心。
6.董[redacted]美(大龍街89巷15號○樓之○)	3. 我們不是不要都更，但是你們要給我們一個保證不可以把責任推給建商。	臺北市政府擔任實施者，只要送件報核，就是白紙黑字進入法定程序，請大家放心。
	4. 若工程追加預算或工程延宕對住戶如何保障?	
7.賈[redacted]仁(大龍街89巷	2. 表1-2跟表1-1權值數字是否會再變動?	報核進入審議程序後，會由委員會進行審查，請大家放心。

發言人	說明	回應內容
15號○樓之○)	3. 現住戶有226戶，但要蓋350戶，多124戶是對外銷售還是對內銷售?及停車位(汽車159輛，機車172輛)收益約8億，但市府投入17.4億，多出來的錢乾脆補貼給大家，讓大家算便宜一點?	實施者(委託規劃單位)-財團法人臺北市都市更新推動中心蘇資深規劃師雋鎬回覆： 1. 原本是260戶，現在規劃含店鋪共350戶，僅增加90戶。另市府分回係依市政府投入之共同負擔轉換房地。 2. 地下停車位係由市府分回且屬共同負擔一部分，若有停車需求將於選配期間另行登記增購，增購亦是市府投入共同負擔之回收，並非額外增加收入。
8.石[redacted]鈴(大龍街89巷15號○樓之○)	1. 如果我要往上選較大的坪數，我一次就得補貼4百多萬，就目前選配原則規定超出所有權利總價值10%，超過需都更處同意，但以目前房屋房型設計，並無適合房型可改選，請說明同意之原則為何。	歡迎會後到駐點辦公室由駐點同仁詳細說明。
9.吳[redacted]岸(大龍街89巷15號○樓之○)	1. 房子持有時間很長，會有增值稅的問題，或者有些長輩想藉由都更機會把產權過戶給晚輩，所以建議既然是公辦都更大家又支持，是否市府可藉由這個機會在稅負上提供一個減免或是協助。	實施者(委託規劃單位)-財團法人臺北市都市更新推動中心蘇資深規劃師雋鎬回覆： 目前政府已有房屋稅與地價稅更新後減半徵收2年的優惠，至於契稅與土增稅，歡迎會後到駐點辦公室由駐點同仁詳細說明。
	2. 針對改建完之後，可能有公益、辦公室或是中繼住宅使用，希望市政府規劃這些設施以不影響原住戶的居住品質為優先考量。	實施者(委託規劃單位)-財團法人臺北市都市更新推動中心蘇資深規劃師雋鎬回覆： 敬悉。
	3. 現在地下室停車位是由我們管委會來管理出租，如果選購後剩下來的停車位是不是以維持原有管會經營模式。	目前規劃剩下的停車位由市府分回。
	4. 蓋完之後是否會有基金交給管委會?	會依公寓大廈管理條例規定，按工程造價一定比例或金額提撥。
10.蘇[redacted]松(大龍街89巷15號○樓之○)	1. 我是15號之○號○樓，想要登記一樓，上次說明會有說同樣坪數優先選擇權利，那我看我○號之○的位置大約在一樓選配圖15、16的店面，那我剛剛去後面詢問他是說要我直接問更新處，那我是否有優先的權利，因為我是○樓。	歡迎會後到駐點辦公室由駐點同仁詳細說明。
11.羅[redacted]美(大龍街91巷○號)	3. 都更處你們好，我是91巷○號，我也是樓上的住戶，希望說都更處能把工程造價成本算出來，因為你會說一坪在11萬13萬，要賣也應該是賣60萬，如果你給原住戶賣1坪賣65萬的話，對我們原住戶是不公平的，因為我們原住戶土地持有60%，公有土地持有40%，即使你賣給這邊周遭的成交價我有去調查過都是差不多60萬到65萬左右，剛好有	蕭麗敏(估價師)回覆： 針對權利變換部分，因為大家都非常關心自己的權利價值，在這裡再次向大家說明權利變換的精神，剛才提到市府擔任實施者投入的共同負擔17.4

發言人	說明	回應內容
	分高低樓層。然後你停車位平均單價260萬，你給原住戶有沒有便宜。	億，住戶沒有出資，故市府以分回更新後樓地板面積方式，以回收其投入之共同負擔17.4億。舉例來說，更新後總價值30億，扣除市政府共同負擔的成本，剩下是住戶分回，故更新前總價值及更新後總價值越高，可分回去的金額也就越大，所以估價部分以更新後總價值最高為領銜估價。
	4. 工程造價成本跟你的總樓地板面積你的1億所得是多少?我希望可以告知讓全住戶知道，因為這樣子他本身7坪就不對，他加買了對這些住戶來講是真的很不公平的，他到多少的坪數，我覺得估價我們住戶都沒有錢，如果有錢我們就住帝寶了何必住在這裡蓋房子。	
	5. 市政府把1億算得那麼精，那每坪的拆遷補償費還有你們的估價師真的把89巷跟91巷估價也太離譜了，而且估價一坪才補貼650元，你想現在一坪650元要去哪裡租房子?臺北市哪裡有地點比較漂亮的地方可以租到一坪650元的房子?	
	6. 我希望可以看到平面圖，主建物面積是多少？陽台面積是多少?大小公設面積是多少?	歡迎會後到駐點辦公室由駐點同仁詳細說明。
	7. 車道為汽車跟機車混合的設計，有沒有考慮到二樓以上有多少住戶，這是要使用50年的設施，你們能保證安全嗎?	
	8. 再來你們11萬的造價成本是用在哪裡?我們不希我們有被騙的感覺。	
12. 李[redacted]燕(大龍街89巷15號○樓之○)	1. 有些可以原位置選配，並有10%的限制，但我的權狀是10坪，原位置是17坪多，造成我無法原位置優先選配，是不是這樣?	歡迎會後到駐點辦公室由駐點同仁詳細說明。
	2. 希望原住戶加購希望向剛剛那位小姐說的那樣應以工程造價成本優先承購，謝謝!	
13. 陳○峰代理戴○圓(大龍街89巷15號○樓之○)	1. 看平面圖應該是有劃設3個露臺，其中A棟2樓10號與11號是哪戶有露臺?露臺是否約定專用?電梯口牆面上也緊鄰該露臺，是否有門通道該露臺?這會影響到我們還的意願。	實施者(委託規劃單位)-財團法人臺北市都市更新推動中心蘇資深規劃師雋銘回覆： A10露臺係A10專用，且有設計隔間牆，若有需要露臺面積等相關資料，請至大龍街75號專案工作站洽詢。
14. 未留姓名	1. 我們貢獻我們的土地出來，現在請白紙黑字協調，我們的土地興建十六層的大樓我們只拿回1/16，你們還騙我們說可以拿回土地，有可能嗎?你蓋十六層樓應該八成要分回地主，我們出土地你們出建築，你能保證我們拿回土地是多少?	實施者(委託規劃單位)-財團法人臺北市都市更新推動中心蘇資深規劃師雋銘回覆： 大哥您可能有誤會，我們目前規劃地上13樓，地下3樓的產品，原本是260戶，現在規劃含店鋪共350戶，僅增加90戶。住戶所分回的總樓板約佔2/3。
15. 林[redacted]山(大龍街89	1. 我父親以前在南京西路，因為是危樓所以要拆除，那時候因為道路要拓寬所以遷到現在到斯文市場的一樓，父親在地就是理髮店，經營40年以上，後來住院幾年後過世才變	蕭麗敏(估價師)回覆：

發言人	說明	回應內容
巷 15 號○樓之○)	成住宅，本次估價對我們本是一樓店門，低估情形很嚴重，91 巷雙號較高，89 巷單號較低，希望請市政府能重估，我不希望是一樓變成是二樓的價。	評估更新後價值一定都是以市場景氣狀況以及同等級的建物比較來做估算，否則對住戶不公平。更新前大家都認為自己的房子是最好的，在評估更新前價值也是用評估更新後價值一樣的精神及標準。有住戶提及一樓過去的繁榮盛況，惟估價係以現在的市場行情評估，無法將過去的繁榮盛況納入評估。
16. 楊[redacted]娘(大龍街 89 巷 15 號○樓之○)	1. 我是一樓店面，以前是地下室市場一樓商店，也較二樓貴很多，你們的估價我無法接受，敬請市政府委外的估價重估，謝謝市政府的幫忙。	
17. 張[redacted]榮(大龍街 89 巷 15 號○樓之○)	1. 本有設立公司行號，已有營業地價及房屋稅，是否比照一樓店鋪之房租補助。	歡迎會後到駐點辦公室由駐點同仁詳細說明。
18. 何芳子(學者專家)回覆：	3. 若選配期間若有重疊部分，建議住戶先行溝通，若協調不成將公開抽籤。	敬悉。
	4. 選配原則大致上都有考量到住戶樓層的差異。	
	5. 住戶提出像是估價等相關議題，都會在本市都市更新及爭議處理審議會由委員充分討論。	

壹、辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起

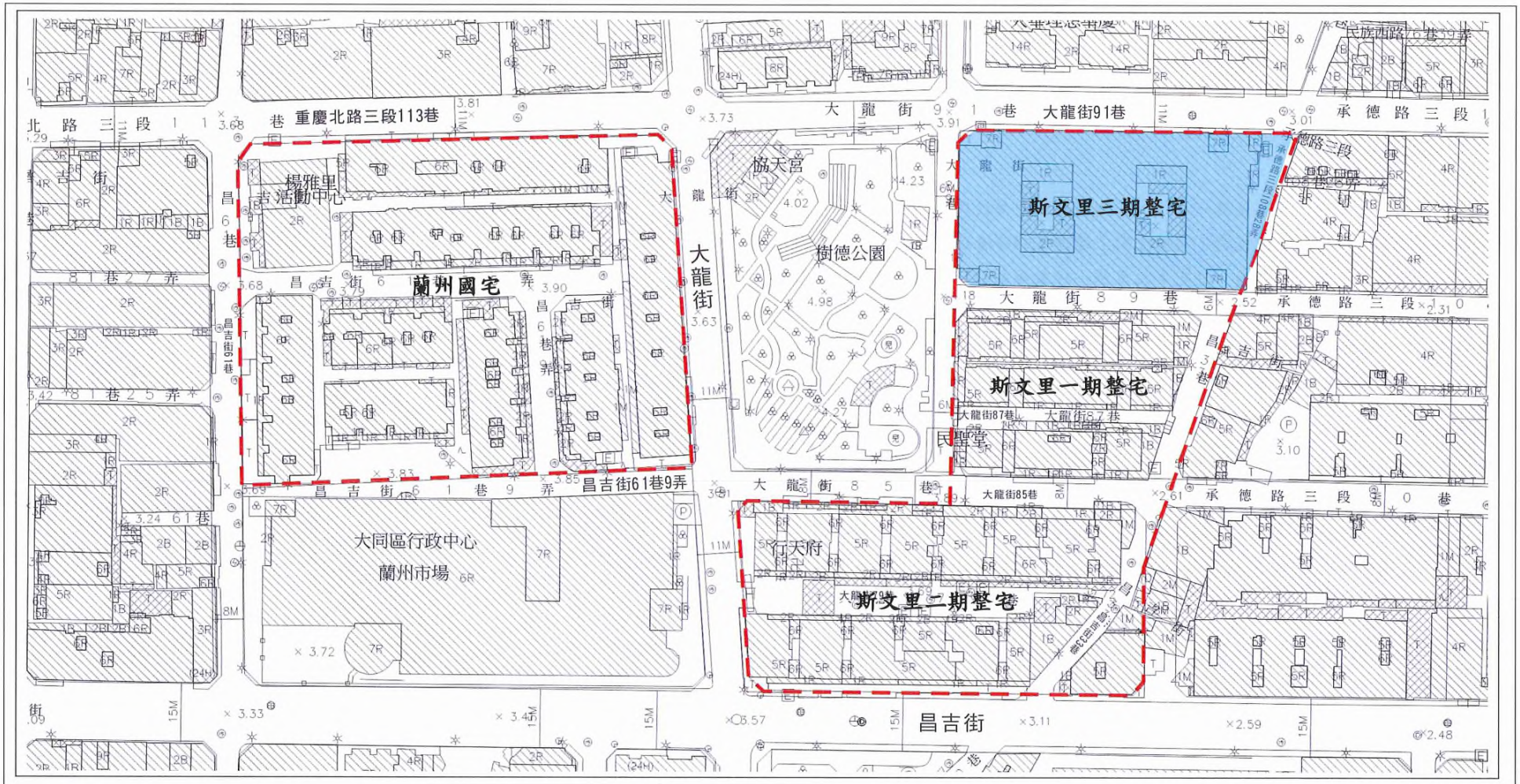
本市大同區蘭州國宅及斯文里一、二、三期整建住宅係於民國 53 年至 64 年間辦理地區公共建設，興闢公共設施時，為安置地上違建及部分合法建築物拆遷戶所興建之住宅。當時考量住戶經濟能力，住宅單元多採小坪數規劃設計，惟歷經多年演變，建築物老舊窳陋，未能與鄰近地區發展配合，為促進土地有效再開發利用，本府於 89 年 6 月 26 日府都四字第 8904521800 號公告劃定為更新地區，嗣於 99 年 1 月 13 日府都新字第 09805081200 號公告指定臺北市整建住宅為策略性再開發地區。

迄今，蘭州國宅及斯文里一、二、三期整建住宅因現況產權複雜、土地持分小，更新意願整合不易，且受松山機場建築物高度限制，致民間開發缺乏財務可行，改建窒礙難行。考量其建築物已達更新年期，居住環境品質甚為低落，且有衛生及消防救災等公安問題，為增進公有資產開發利用、避免相鄰土地無法劃定為更新單元或造成畸零地，及兼顧公共利益，爰亟需透過公部門資源整合，並以社會救助及改革之精神，推動本案公辦都市更新。

本案所在都市更新地區之劃定範圍（以下簡稱本更新地區，詳圖 1-1）包括蘭州國宅、斯文里一、二、三期整建住宅、昌吉街 33 巷東側部分建築物及公有既成巷道，構為四個更新單元。本案以斯文里三期整建住宅之更新單元，作為此次都市更新事業實施的區塊，期望藉由公辦都市更新，得以積極改善居民生活環境、加強都市防災功能，進而帶動地區發展。

二、法令依據

本案於臺北市政府 106 年 2 月 15 日公告與 106 年 2 月 25 日生效之「擬定臺北市大同區大同段一小段 391-2 地號等 29 筆土地都市更新計畫暨配合擴大劃定同小段 465-2 地號等 4 筆土地為更新地區」範圍內(詳圖 1-1)，後續由臺北市政府依都市更新條例第 19 條及第 29 條規定擬訂本案都市更新事業計畫及權利變換計畫申請報核。



擬定臺北市大同區大同段一小段 391-2 地號等 29 筆土地都市更新計畫暨配合擴大劃定同小段 465-2 地號等 4 筆土地為更新地區計畫圖

圖例及說明	指北
圖例：更新地區範圍　本案更新單元	

圖壹-1 劃定更新單元圖

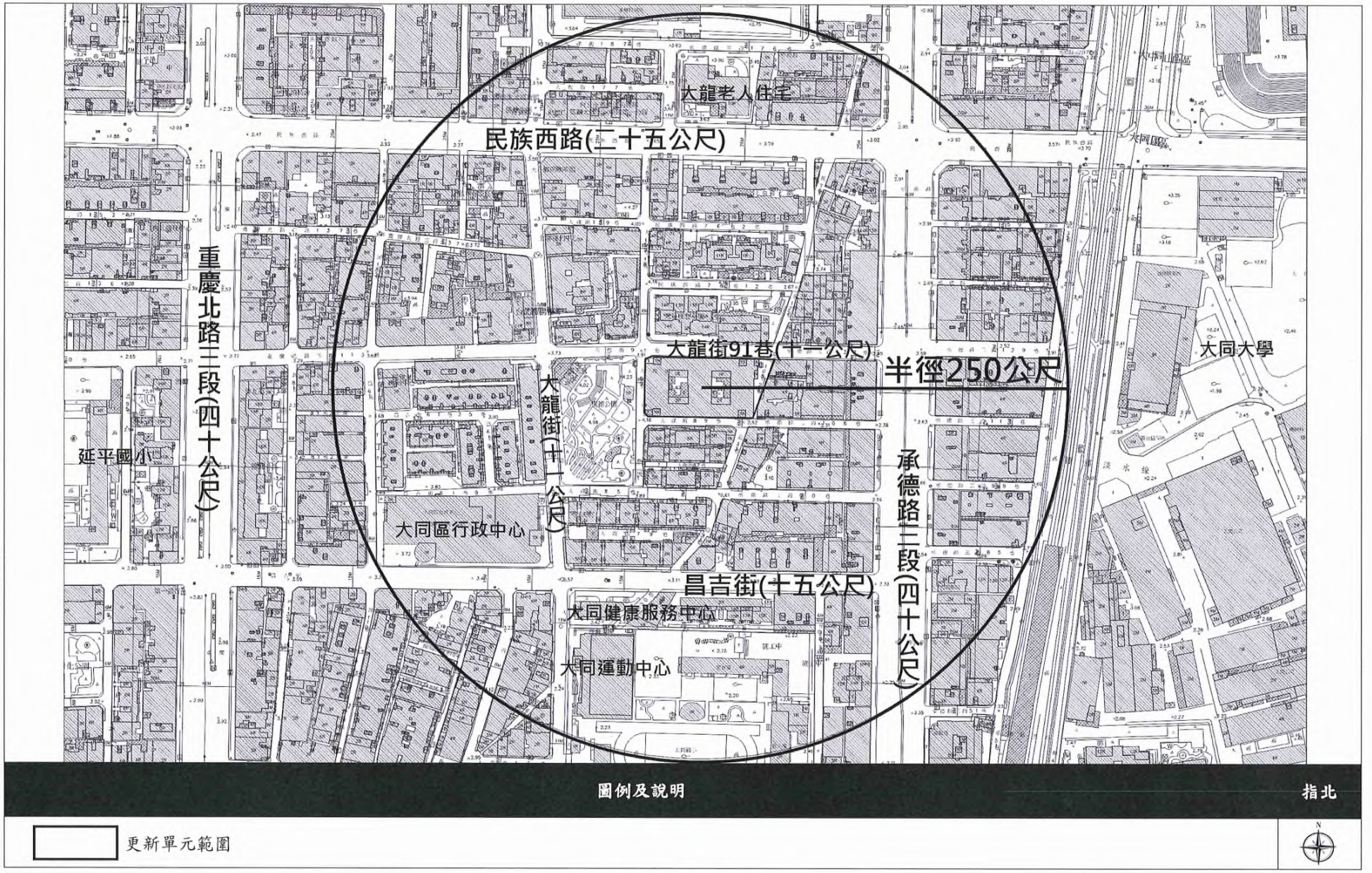
貳、權利變換地區範圍

一、權利變換地區位置

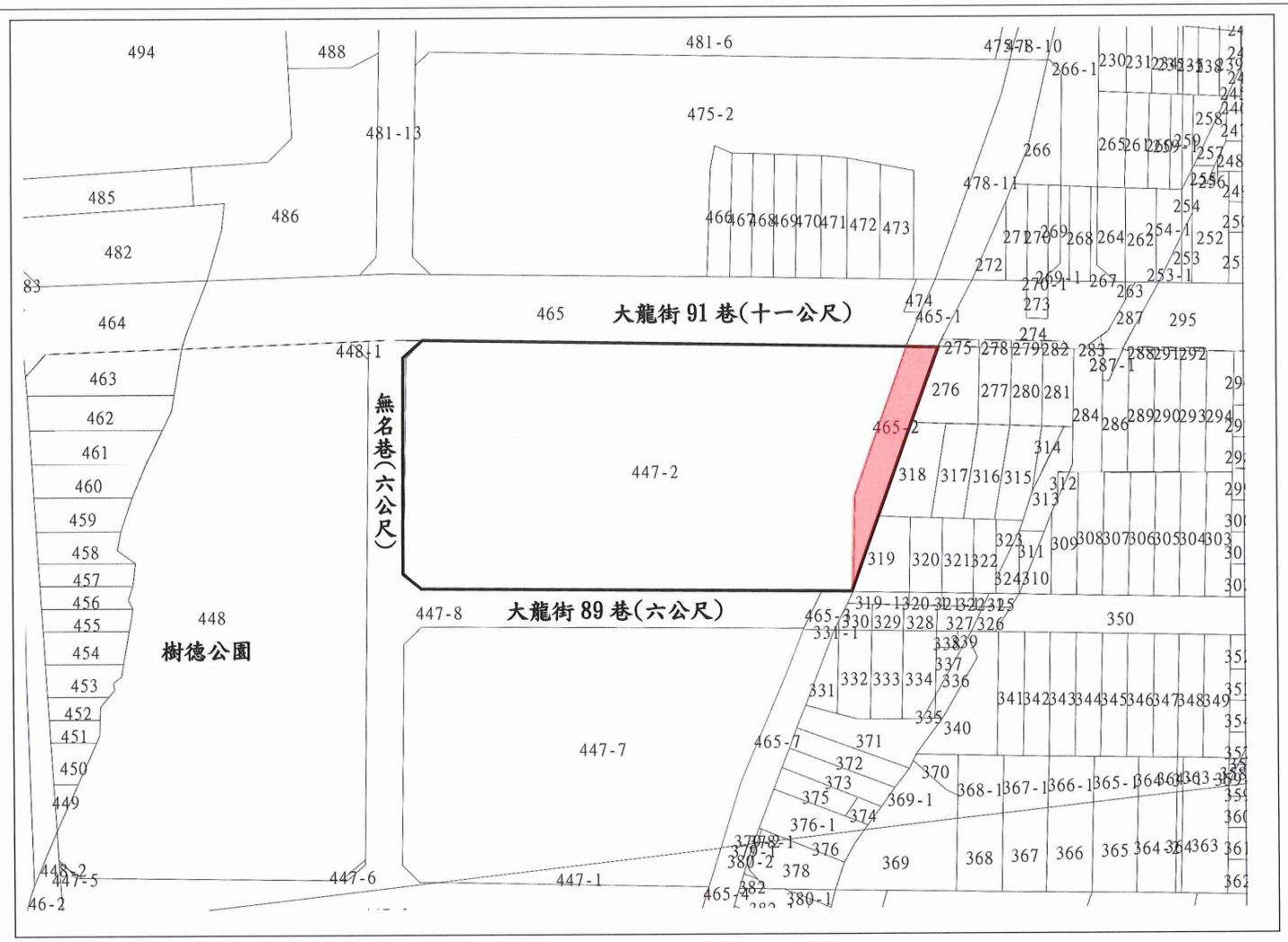
本案基地位於蘭州-斯文里公辦都市更新地區範圍內，共計有 4 個更新單元(包括蘭州國宅，斯文里一、二、三期整宅)，採分期分區開發方式進行都市更新。屬臺北市政府於 106 年 2 月 15 日公告第 705 次都市計畫委員會審議通過之「擬定臺北市大同區大同段一小段 391-2 地號等 29 筆土地都市更新計畫暨配合擴大劃定同小段 465-2 地號等 4 筆土地為更新地區」範圍內，範圍包括：臺北市大同區昌吉街 61 巷 9 弄及昌吉街北側、昌吉街 61 巷東側、重慶北路三段 113 巷及大龍街 91 巷南側、承德路三段 108 巷 28 弄及 8 公尺未開闢未徵收之計畫道路西側所圍街廓範圍。(詳圖 2-1)

二、權利變換範圍總面積

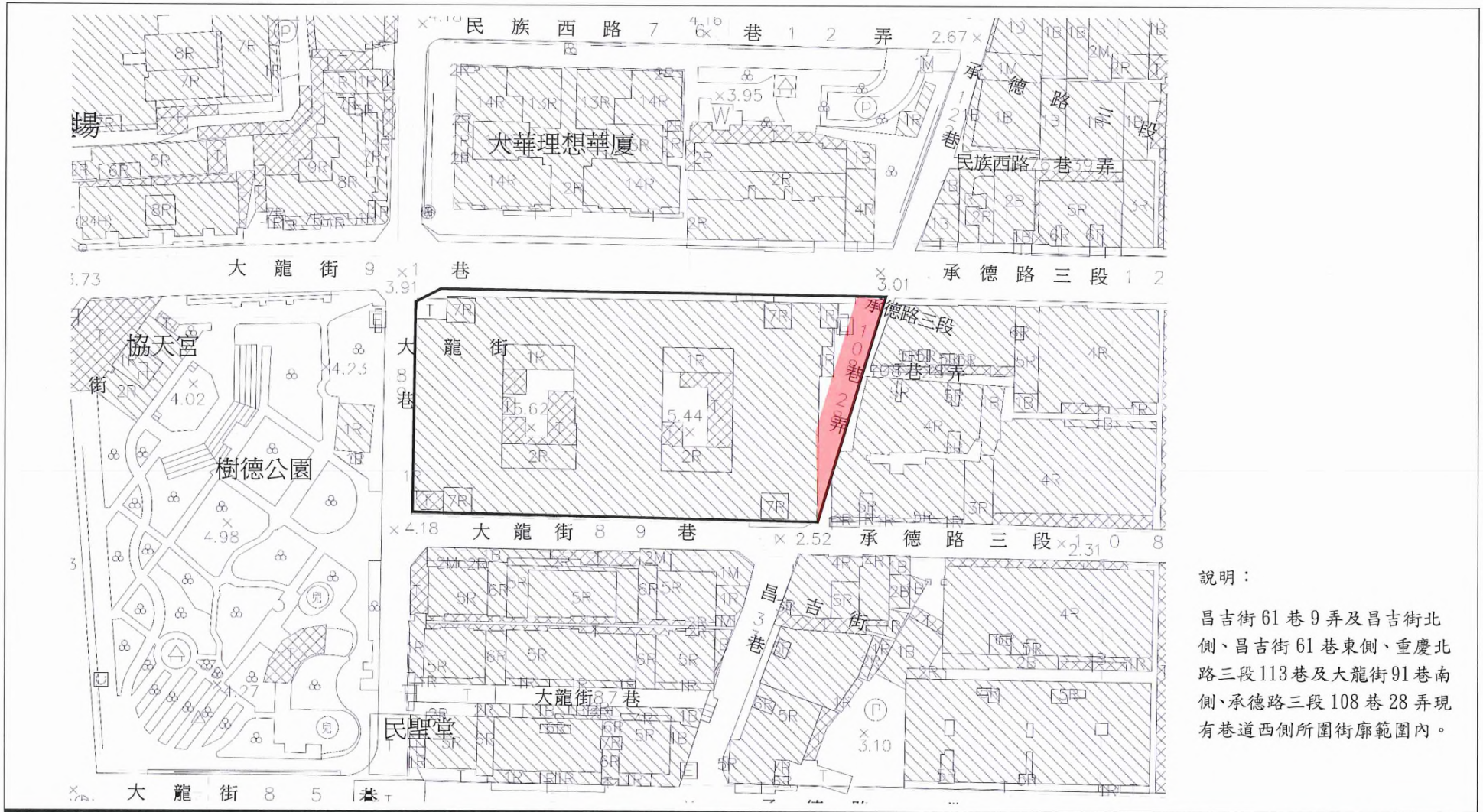
本案更新單元為斯文里三期整宅，基地範圍包括：東側 4 米原市有既成巷道(承德路三段 108 巷 28 弄)、西側樹德公園旁 6 米無名巷、北臨 11 米計畫道路(大龍街 91 巷)，南側臨 6 米計畫道路(大龍街 89 巷)，為四面臨路之完整街廓範圍內。總計大同區大同段一小段 465-2、447-2 地號等 2 筆土地，土地面積計 3,219 平方公尺；現有建物包含 2103、2104、2105、2106、2107、2108、2109、2110、2111、2112、2113、2114、2115、2116、2117、2118、2119、2120、2121、2122、2123、2124、02178、2209、2210、2211、2212、2213、2214、2215、2216、2217、2218、2219、2220、2221、2222、2223、2224、2225、2226、2227、2228、2229、2230、2231、2232、2233、2234、2235、2236、2237、2238、2239、2240、2241、2242、2243、2244、2245、2246、2247、2248、2249、2250、2251、2252、2253、2254、2255、2256、2257、2258、2272、2273、2274、2275、2276、2290、2291、2292、2293、2303、2386、2387、2388、2389、2390、2391、2393、2445、2593、2599、2604、2605、2628、2629、2630、2678、2685、2686、2687、2734、2763、2771、2779、2781、2782、2784、2787、2789、2793、2795、2799、2833、2835、2836、2838、2839、2840、2842、2845、2850、2851、2857、2859、2860、2861、2862、2863、2864、2865、2866、2868、2869、2870、2877、2886、2887、2888、2900、2902、2903、2906、2909、2910、2911、2920、2933、2934、2935、2937、2940、2942、2945、2947、2959、2967、3015、3021、3024、3025、3032、3043、3046、3055、3057、3058、3062、3063、3064、3069、3073、3074、3079、3081、3082、3083、3090、3108、3109、3110、3115、3116、3178、3309、3310、3311、3313、3314、3315、3318、3319、3320、3437、3439、3440、3446、3447、3448、3452、3454、3459、3462、3463、3485、3486、3489、3491、3499、3503、3508、3514、3515、3519、3520、3525、3540、3541、3546、3549、3550、3551、3577、3579、3581、3582、3583、3586、3590、3592、3597、3599、3600、3602、3619、3621、3622、3676、3701、3705、3707、3709、3714、3727、3728、3729、3734、3758、3764、3765、3792、3880、4131、4152、4184、4187 建號等 257 筆，建物面積 10,704.95 平方公尺。(詳圖 2-2 及圖 2-3)



圖貳-1 更新單元位置示意圖



圖貳-2 更新單元地籍套繪圖(S：1/500)



說明：

昌吉街 61 巷 9 弄及昌吉街北側、昌吉街 61 巷東側、重慶北路三段 113 巷及大龍街 91 巷南側、承德路三段 108 巷 28 弄現有巷道西側所圍街廓範圍內。

圖貳–3 更新單元地形套繪圖(S：1/500)

參、實施者

一、實施者

本案依據都市更新條例第九條，由臺北市政府自行實施。

（一）機關名稱：臺北市政府

（二）代表人：柯文哲

（三）機關地址：臺北市信義區市府路一號

（四）聯絡電話：02-2720-8889

（五）統一編號：0006300000

二、本案信託狀況

本案無信託。

肆、原有公共設施用地等土地面積

權利變換範圍內無原有公共設施用地。

伍、更新前權利關係人名冊

一、更新前土地所有權人名冊

（一）土地權屬

本更新單元範圍包括臺北市大同區大同段一小段地號 447-2、465-2 等 2 筆土地詳圖 5-1，全區面積總計 3,219 平方公尺，其中私有土地佔更新面積 68.16%，公有土地佔更新面積 31.84%。公有土地所有權人為中華民國，管理機關臺北市政府工務局新建工程處，及所有權人臺北市，管理機關臺北市政府環境保護局與臺北市政府財政局，詳見土地權屬清冊詳表 5-3。

（二）公、私有土地分布狀況

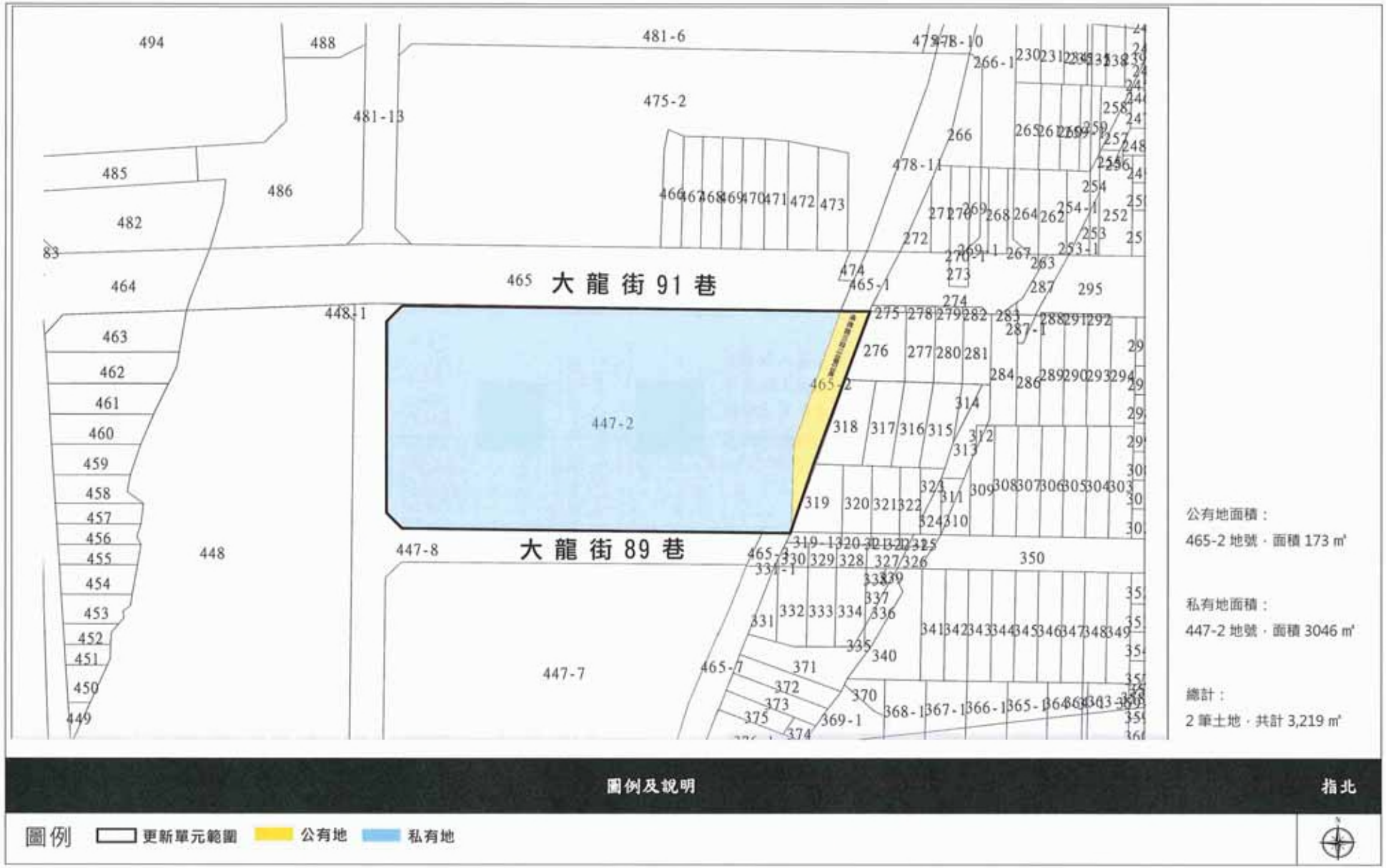
本更新單元的 447-2 地號土地屬臺北市政府與 216 位私有土地所有權人依持分所有，公有土地管理機關為臺北市環境保護局與財政局；465-2 地號土地屬中華民國全部所有，管理機關為臺北市政府工務局新建工程處。本更新單元中總共有公有地所有權人數 2 位，私有地所有權人數 216 位，面積與比例詳見表 5-1 與 5-2。

表伍–1 單元內公有土地權屬分析表

項目	地號	面積（㎡）	所有權人	管理機關	持分面積（㎡）
土地面積	447-2	3,046	臺北市	臺北市政府環境保護局	94.83
				臺北市政府財政局	757.23
			私人		2193.94
	465-2	173	中華民國	臺北市政府工務局新建工程處	173.00

表伍–2 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表

土地權屬(管理機關)		土地面積 (㎡)	比例 (%)	人數 (人)	比例 (%)
公有土地	國有地	173.00	5.37	1	0.45
	縣（市）有地	852.06	26.47	1	0.45
	鄉（鎮市區）有地	0.00	0.00	0	0.00
私有土地		2193.94	68.16	216	99.10
合計		3,219.00	100.00	218	100.00



圖伍-1 更新單元公私有土地分布圖(S：1/500)

表伍-3 更新前土地所有權人名冊

編號	所有權人/管理人	標示部			所有權部			他項權利部			備註
		地段	地號	面積(㎡)	登記次序	權利範圍	持分面積(㎡)	登記次序	權利種類	他項權利人	
1	顏[redacted]會	大同區大同段一小段	447-2	3,046.00	2	28/10696	7.97				
2	楊[redacted]皓				5	35/10696	9.97				
3	鍾[redacted]屯				7	39/10696	11.11				
4	蘇[redacted]勳				8	72/10696	20.5	34	抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	
5	黃[redacted]明				11	570/106960	16.23				
6	臺北市(臺北市政府財政局、臺北市政府環境保護局)				14	2992/10696	852.06				(一般註記事項)臺北市政府環境保護局管理範圍：10696分之333、臺北市政府財政局管理範圍：10696分之2659 申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
7	朱[redacted]豐				16	35/10696	9.97				
8	鄭[redacted]珠				24	40/10696	11.39				
9	邱[redacted]藤				25	38/10696	10.82				
10	蘇[redacted]花				26	39/10696	11.11				
11	吳[redacted]卿				27	57/10696	16.23				
12	王[redacted]英				33	53/10696	15.09				
13	林[redacted]蓮				34	79/10696	22.5	20	抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	
14	蔡[redacted]蓮				35	41/10696	11.68				
15	黃[redacted]妹				36	40/10696	11.39				
16	黃[redacted]治				38	55/10696	15.66	14	抵押權	有限責任台北市第五信用合作社	
17	蘇[redacted]從				39	36/10696	10.25	98	最高限額抵押權	有限責任台北市第五信用合作社	
18	蘇[redacted]鳳				40	110/10696	31.33				
19	丁[redacted]蜜				41	72/10696	20.5				
20	許[redacted]花				42	55/10696	15.66				
21	吳[redacted]耐				43	39/10696	11.11				
22	董[redacted]榮				46	34/10696	9.68				
23	李[redacted]花				48	39/10696	11.11				(一般註記事項)2900建號基地之應有部分
24	吳[redacted]女				53	37/10696	10.54				
25	吳[redacted]財				55	39/10696	11.11				
26	邱[redacted]雯				57	55/10696	15.66				

編號	所有權人/管理人	標示部			所有權部			他項權利部			備註
		地段	地號	面積(㎡)	登記次序	權利範圍	持分面積(㎡)	登記次序	權利種類	他項權利人	
27	林[redacted]				60	29/10696	8.26				
28	汪[redacted]昌				66	41/10696	11.68				
29	謝[redacted]娌				67	40/10696	11.39				
30	吳[redacted]				71	39/10696	11.11				
31	方[redacted]珠				76	36/10696	10.25				
32	呂[redacted]賴				78	37/10696	10.54				
33	盧[redacted]敏				80	39/10696	11.11				
34	吳[redacted]佐				83	39/10696	11.11				
35	林[redacted]卿				84	65/10696	18.51				
36	林[redacted]良				85	31/10696	8.83				
37	黃[redacted]玉				87	31/10696	8.83				
38	蕭[redacted]峯				90	28/10696	7.97				
39	貴[redacted]仁				93	36/10696	10.25				
40	許[redacted]斌				95	38/10696	10.82				
41	陳[redacted]周				96	38/10696	10.82				
42	吳[redacted]				97	34/10696	9.68	96	最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	
43	吳[redacted]順				100	40/10696	11.39				
44	陳[redacted]霖				101	40/10696	11.39				
45	王[redacted]信				105	40/10696	11.39				
46	吳[redacted]忠				107	36/10696	10.25				
47	林[redacted]興				109	700/233975	9.11				
48	李[redacted]風				119	36/10696	10.25				
49	林[redacted]淵				120	39/10696	11.11				
50	吳[redacted]有				122	38/10696	10.82				
51	林[redacted]傳				123	31/10696	8.83				
52	許[redacted]瑞				124	36/10696	10.25				
53	賴[redacted]連				125	34/10696	9.68				
54	張[redacted]年				127	36/10696	10.25				
55	高[redacted]邦				128	37/10696	10.54	78	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	
56	洪[redacted]煉				130	34/10696	9.68				
57	丁[redacted]蓮				132	825/1069600	2.35				
58	林[redacted]姍				133	825/1069600	2.35				
59	林[redacted]貴				134	825/1069600	2.35				
60	林[redacted]昇				135	825/1069600	2.35				

編號	所有權人/管理人	標示部			所有權部			他項權利部			備註
		地段	地號	面積(㎡)	登記次序	權利範圍	持分面積(㎡)	登記次序	權利種類	他項權利人	
61	孫[redacted]美				137	40/10696	11.39				
62	章[redacted]芳				138	36/10696	10.25				
63	徐[redacted]志				141	36/10696	10.25				
64	黃[redacted]雲				147	36/10696	10.25				
65	李[redacted]剛				149	32/10696	9.11				
66	李[redacted]毅				150	32/10696	9.11				
67	林[redacted]玉				151	37/10696	10.54				
68	吳[redacted]郎				165	34/10696	9.68				
69	林[redacted]旗				169	31/10696	8.83				
70	蔡[redacted]追				171	34/10696	9.68	15	抵押權	有限責任台北市第五信用合作社	
71	黃[redacted]閔				172	33/10696	9.4	83	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	
								88	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	
72	劉[redacted]玲				176	40/10696	11.39	70	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	
73	林[redacted]鳳				180	38/10696	10.82	56	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	
74	楊[redacted]雁				185	67/10696	19.08				
75	梁[redacted]香				187	37/10696	10.54				
76	賴[redacted]文				193	38/10696	10.82				
77	蘇[redacted]蓮				195	39/10696	11.11				
78	林[redacted]宏				197	39/10696	11.11	59-001	抵押權	元大商業銀行股份有限公司	
79	李[redacted]蓮				199	37/10696	10.54	38	抵押權	有限責任台北市第五信用合作社	
80	吳[redacted]雄				202	39/10696	11.11				
81	吳[redacted]聰				204	53/10696	15.09				
82	林[redacted]春				205	40/10696	11.39				
83	王[redacted]				211	39/10696	11.11	84	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	
84	李[redacted]花				213	39/10696	11.11				(一般註記事項)3590建號基地之應有部分
85	陳[redacted]葱				214	34/10696	9.68				
86	陳[redacted]華				216	22/10696	6.27				
87	陳[redacted]煌				217	41/10696	11.68				
88	莊[redacted]美				218	36/10696	10.25	64	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限	

編號	所有權人/管理人	標示部			所有權部			他項權利部			備註
		地段	地號	面積(㎡)	登記次序	權利範圍	持分面積(㎡)	登記次序	權利種類	他項權利人	
										公司	
89	劉[redacted]蓊				219	36/10696	10.25				
90	白[redacted]美				220	39/10696	11.11				
91	黃[redacted]霞				221	37/10696	10.54				
92	李[redacted]只				222	37/10696	10.54				
93	余[redacted]生				223	31/10696	8.83				
94	張[redacted]龍				224	40/10696	11.39	67-001	抵押權	元大商業銀行股份有限公司	
95	張[redacted]昌				225	40/10696	11.39				
96	莊[redacted]洲				229	40/10696	11.39	81	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	
97	楊[redacted]娥				231	36/10696	10.25				
98	陳[redacted]淇				236	32/10696	9.11				
99	林[redacted]				237	39/10696	11.11				
100	許[redacted]				240	39/10696	11.11				
101	陳[redacted]美				244	39/10696	11.11				
102	黃[redacted]貴				246	36/10696	10.25				
103	陳[redacted]鐙				248	37/10696	10.54				
104	郝[redacted]瑜				251	39/10696	11.11	52	抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	
105	吳[redacted]華				252	39/10696	11.11				
106	陳[redacted]真				254	39/10696	11.11				
107	蘇[redacted]柱				255	38/10696	10.82				
108	林[redacted]居				256	公同共有					(一般註記事項)主登記次序 0256 至 0261 為公同共有
109	林[redacted]陞				257	35/10696	9.97				
110	林[redacted]証				258						
111	林[redacted]珠				259						(一般註記事項)主登記次序 0256 至 0261 為公同共有
											(一般註記事項)未會同申請，欠繳登記費 58 元、書狀費 160 元，繳清後發狀
							9.97				(限制登記事項)依臺灣士林地方法院 99 年 11 月 12 日士院景 99 執全法新字第 28 號函囑託假扣押、債務人：林[redacted]珠、限制範圍：公同共有 10696 分之 35、債權人：華南商業銀行股份有限公司、99 年 11 月 12 日登記
112	林[redacted]雙				260						(一般註記事項)主登記次序 0256 至 0261 為公同共有
113	林[redacted]德				261						
114	王[redacted]滿				262	37/10696	10.54				

編號	所有權人/管理人	標示部			所有權部			他項權利部			備註
		地段	地號	面積(㎡)	登記次序	權利範圍	持分面積(㎡)	登記次序	權利種類	他項權利人	
115	吳[redacted]容				265	36/10696	10.25				
116	王[redacted]順				266	36/10696	10.25	62	抵押權	有限責任台北市第五信用合作社	
117	魏[redacted]鳳				269	41/10696	11.68				
118	黃[redacted]琴				270	39/10696	11.11	86-001	最高限額抵押權	元大商業銀行股份有限公司	
119	董[redacted]美				272	37/10696	10.54				
120	羅[redacted]美				273	41/10696	11.68	105	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	(權狀註記事項)2122 建號基地之應有部分
121	王[redacted]崑				277	28/10696	7.97	69	抵押權	有限責任台北市第五信用合作社	
122	張[redacted]成				280	35/10696	9.97				
123	許[redacted]瑞				281	25/10696	7.12				(一般註記事項)3055 建號基地之應有部分
124	周[redacted]興				282	36/10696	10.25				
125	石[redacted]鈞				285	41/10696	11.68				
126	林[redacted]彬				286	40/10696	11.39	93	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	
127	黃[redacted]色				289	46/10696	13.1	71	最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	
128	莊[redacted]珠				291	36/10696	10.25				
129	吳[redacted]真				293	34/10696	9.68				
130	黃[redacted]琍				294	41/10696	11.68				
131	羅[redacted]美				295	40/10696	11.39	105	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	(權狀註記事項)3116 建號基地之應有部分
132	張[redacted]麗				297	41/10696	11.68				
133	林[redacted]江				298	35/10696	9.97	77	最高限額抵押權	安泰商業銀行股份有限公司	
134	蔡[redacted]玉				304	39/10696	11.11				
135	詹[redacted]菰				305	37/10696	10.54	97	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	
136	張[redacted]安				306	公同共有	10.82				(一般註記事項)主登記次序 0306 至 0307 為公同共有
137	張[redacted]女				307	38/10696					
138	許[redacted]雄				308	35/10696	9.97				
139	羅[redacted]美				309	26/10696	7.4	79	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	(權狀註記事項)3116 建號基地之應有部分
140	劉[redacted]金				310	31/10696	8.83				
141	蘇[redacted]春				313	200/53480	11.39				
142	謝[redacted]欽				314	39/10696	11.11				

編號	所有權人/管理人	標示部			所有權部			他項權利部			備註
		地段	地號	面積(㎡)	登記次序	權利範圍	持分面積(㎡)	登記次序	權利種類	他項權利人	
143	莊[redacted]仁				318	26/10696	7.4				
144	陳[redacted]枝				319	公同共有	9.97				(一般註記事項)主登記次序 0319 至 0320 為公同共有
145	陳[redacted]夢				320	35/10696					
146	呂[redacted]勇				321	40/10696	11.39				
147	何[redacted]忠				322	37/10696	10.54				
148	徐[redacted]金				324	36/10696	10.25				
149	李[redacted]				325	31/10696	8.83				
150	吳[redacted]有				326	40/10696	11.39				(權狀註記事項)3062 建號基地之應有部分
151	鄭[redacted]珠				327	25/10696	7.12	102	最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	
152	曾[redacted]雯				329	37/10696	10.54				
153	李[redacted]霖				330	39/10696	11.11				
154	洪[redacted]珠				332	39/42784	2.78				
155	洪[redacted]杰				333	39/42784	2.78				
156	洪[redacted]婷				334	39/42784	2.78				
157	洪[redacted]荏				335	39/42784	2.78				
158	吳[redacted]雄				336	41/10696	11.68				
159	沈[redacted]暐				337	40/10696	11.39				
160	黃[redacted]恩				338	39/21392	5.55				
161	黃[redacted]成				339	39/21392	5.55				
162	吳[redacted]華				341	53/10696	15.09				
163	傅[redacted]傑				342	28/10696	7.97				
164	李[redacted]侯				343	22/10696	6.27				
165	張[redacted]女				344	40/10696	11.39				
166	陳[redacted]發				345	24/10696	6.83				
167	林[redacted]香				346	26/10696	7.4				
168	戴[redacted]國				348	40/10696	11.39				
169	陽[redacted]				349	39/10696	11.11				
170	紀[redacted]福				350	29/10696	8.26				
171	高[redacted]祥				351	36/10696	10.25	89	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	
172	李[redacted]緯				352	102/32088	9.68	90	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	
173	江[redacted]雅				353	38/10696	10.82	91	最高限額抵押權	保誠人壽保險股份有限公司	
								104	最高限額抵押權	保誠人壽保險股份有限公司	
174	鮑[redacted]薰				354	35/10696	9.97				
175	黃[redacted]瑩				355	39/10696	11.11				
176	胡[redacted]宏				356	37/10696	10.54				

編號	所有權人/管理人	標示部			所有權部			他項權利部			備註
		地段	地號	面積(㎡)	登記次序	權利範圍	持分面積(㎡)	登記次序	權利種類	他項權利人	
177	吳[redacted]遠				357	22/10696	6.27	95	最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	(限制登記事項)105 年 03 月 01 日大同字第 012490 號，預告登記請求權人：吳[redacted]誠，未辦妥所有權移轉登記予請求權人前不得移轉予他人，義務人：吳[redacted]遠，限制範圍：10696 分之 22，105 年 03 月 02 日登記。預告登記請求權人：吳[redacted]誠統一編號：[redacted]
								101	最高限額抵押權	吳[redacted]誠	
								108	最高限額抵押權	吳[redacted]誠	
178	陳[redacted]華				358	38/10696	10.82				
179	施[redacted]山				359	31/10696	8.83				
180	林[redacted]彥				360	公同共有 39/10696	11.11				(一般註記事項)登記次序 0360 至 0365 為公同共有
181	林[redacted]馨				361						
182	林[redacted]蘋				362						
183	林[redacted]媛				363						
184	林[redacted]山				364						
185	林[redacted]源				365						
186	鍾[redacted]蒨				366	28/10696	7.97	99	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	
187	陳[redacted]偉				367	28/10696	7.97				
188	吳[redacted]融				368	40/10696	11.39				
189	蘇[redacted]婷				369	36/10696	10.25				
190	侯[redacted]勇				370	34/10696	9.68				
191	蔡[redacted]鈺				371	31/10696	8.83				
192	蘇[redacted]松				377	265/213920	3.77				
193	蘇[redacted]成				378	265/213920	3.77				
194	萬[redacted]紀				380	29/10696	8.26				
195	王[redacted]琴				381	37/10696	10.54	62	抵押權	有限責任台北市第五信用合作社	
196	張[redacted]榮				382	36/10696	10.25				
197	徐[redacted]清				383	33/10696	9.4				
198	高[redacted]卿				384	89/10696	25.35				
199	林[redacted]樂				385	31/10696	8.83				
200	楊[redacted]旭				386	36/10696	10.25				
201	林[redacted]發				387	40/21392	5.7				
202	林[redacted]蓉				388	40/21392	5.7				
203	李[redacted]如				389	29/10696	8.26				
204	吳[redacted]穎				390	34/10696	9.68	106	最高限額抵押權	有限責任台北市第五信用合	

編號	所有權人/管理人	標示部			所有權部			他項權利部			備註
		地段	地號	面積(㎡)	登記次序	權利範圍	持分面積(㎡)	登記次序	權利種類	他項權利人	
										作社	
205	吳[redacted]惠				391	78/10696	22.21				
206	許[redacted]瑞				392	389/106960	11.08	72	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	
207	許[redacted]嘉				393	411/106960	11.7	72	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	
208	李[redacted]哲				394	39/10696	11.11				
209	卓[redacted]環				395	36/10696	10.25				
210	鄭[redacted]志				396	24/10696	6.83				
211	馬[redacted]榮				397	37/10696	10.54				
212	陳[redacted]美				399	40/10696	11.39				(一般註記事項)3313 建號基地之應有部分
213	陳[redacted]君				400	39/10696	11.11				
214	陳[redacted]忠				401	26/10696	7.4				
215	許[redacted]秀				402	29/10696	8.24				
216	黃[redacted]財				403	35/32088	3.32				
217	黃[redacted]杉				404	35/32088	3.32				
218	黃[redacted]廉				405	35/32088	3.32				
219	許[redacted]秀				406	265/106960	7.55				(一般註記事項)2793 建號基地之應有部分
220	莊[redacted]雄				407	32/10696	9.11				
221	吳[redacted]豪				408	34/10696	9.68				
222	楊[redacted]換				409	39/10696	11.11				
223	吳[redacted]雄				410	37/10696	10.54				(一般註記事項)3463 建號基地之應有部分
224	吳[redacted]聰				411	22/10696	6.27				(一般註記事項)3550 建號基地之應有部分
225	林[redacted]嬌				412	36/10696	10.25				
226	戴[redacted]旻				413	38/10696	10.82				
227	中華民國(管理人:臺北市政府工務局新建工程處)		465-2	173	1	1	173				申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
合計				3,219.00			3,219.00				

資料來源:依 107 年 2 月 9 日登記謄本

二、更新前權利變換關係人名冊

（一）更新前合法建築物所有權人名冊

更新單元內合法建築物共有大同區大同段一小段 2103、2104、2105、2106、2107、2108、2109、2110、2111、2112、2113、2114、2115、2116、2117、2118、2119、2120、2121、2122、2123、2124、02178、2209、2210、2211、2212、2213、2214、2215、2216、2217、2218、2219、2220、2221、2222、2223、2224、2225、2226、2227、2228、2229、2230、2231、2232、2233、2234、2235、2236、2237、2238、2239、2240、2241、2242、2243、2244、2245、2246、2247、2248、2249、2250、2251、2252、2253、2254、2255、2256、2257、2258、2272、2273、2274、2275、2276、2290、2291、2292、2293、2303、2386、2387、2388、2389、2390、2391、2393、2445、2593、2599、2604、2605、2628、2629、2630、2678、2685、2686、2687、2734、2763、2771、2779、2781、2782、2784、2787、2789、2793、2795、2799、2833、2835、2836、2838、2839、2840、2842、2845、2850、2851、2857、2859、2860、2861、2862、2863、2864、2865、2866、2868、2869、2870、2877、2886、2887、2888、2900、2902、2903、2906、2909、2910、2911、2920、2933、2934、2935、2937、2940、2942、2945、2947、2959、2967、3015、3021、3024、3025、3032、3043、3046、3055、3057、3058、3062、3063、3064、3069、3073、3074、3079、3081、3082、3083、3090、3108、3109、3110、3115、3116、3178、3309、3310、3311、3313、3314、3315、3318、3319、3320、3437、3439、3440、3446、3447、3448、3452、3454、3459、3462、3463、3485、3486、3489、3491、3499、3503、3508、3514、3515、3519、3520、3525、3540、3541、3546、3549、3550、3551、3577、3579、3581、3582、3583、3586、3590、3592、3597、3599、3600、3602、3619、3621、3622、3676、3701、3705、3707、3709、3714、3727、3728、3729、3734、3758、3764、3765、3792、3880、4131、4152、4184、4187 建號等 257 筆，總樓地板面積 10,704.95 平方公尺。市有建物之管理機關為臺北市環境保護局與財政局。公有建物所有權人數共 1 位，私有建物所有權人數共 223 位，詳見建物清冊詳表 5-4。

（二）更新前地上權、永佃權、耕地三七五租約承租人之名冊

權利變換範圍內並無地上權、永佃權、耕地三七五租約狀況。

表伍-4 更新前合法建築物所有權人名冊

編號	所有權人／管理人	標示部				所有權部			他項權利部			
		建號	建物門牌號碼	面積合計(㎡)	座落地號	登記次序	權利範圍	持分面積(㎡)	登記次序	種類	他項權利人	備註
1	賴[redacted]文	2103	大龍街 89 巷 15 號二樓之 11	33.08	447-2	1	1	33.08				
2	李[redacted]剛	2104	大龍街 91 巷 12 號	22.62	447-2	3	1/2	11.31				
3	李[redacted]毅					4	1/2	11.31				
4	余[redacted]生	2105	大龍街 89 巷 15 之 6 號	26.76	447-2	1	1	26.76				
5	林[redacted]彥	2106	大龍街 89 巷 15 之 19 號	34.09	447-2	2	公同共有 1/1	34.09				(一般註記事項)主登記次序 0002 至 0007 公同共有
6	林[redacted]馨					3						
7	林[redacted]穎					4						
8	林[redacted]媛					5						
9	林[redacted]山					6						
10	林[redacted]源					7						
11	黃[redacted]瑩	2107	大龍街 89 巷 15 之 29 號	34.09	447-2	2	1	34.09				
12	吳[redacted]獅	2108	大龍街 89 巷 15 之 41 號	49.49	447-2	2	1	49.49				
13	徐[redacted]志	2109	大龍街 89 巷 15 號二樓之 17	31.44	447-2	2	1	31.44				
14	陳[redacted]同	2110	大龍街 89 巷 15 號二樓之 19	33.08	447-2	1	1	33.08				
15	陳[redacted]煌	2111	大龍街 89 巷 15 號二樓之 33	36.36	447-2	2	1	36.36				
16	許[redacted]斌	2112	大龍街 89 巷 15 號二樓之 63	33.08	447-2	3	1	33.08				
17	楊[redacted]誥	2113	大龍街 89 巷 15 號三樓之 14	34.56	447-2	1	1	34.56				
18	蘇[redacted]婷	2114	大龍街 89 巷 15 號三樓之 57	31.44	447-2	4	1	31.44				
19	黃[redacted]賁	2115	大龍街 89 巷 15 號三樓之 59	31.44	447-2	2	1	31.44				
20	施[redacted]山	2116	大龍街 89 巷 15 號三樓之 61	31.44	447-2	2	1	31.44				
21	張[redacted]安	2117	大龍街 89 巷 15 號三樓之 63	33.08	447-2	2	公同共有 1/1	33.08				(一般註記事項)主登記次序 0002、0003 為公同共有
22	張[redacted]女					3						
23	蘇[redacted]勤	2118	大龍街 89 巷 15 號四樓之 23	31.44	447-2	1	1	31.44	2	抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	
24	陳[redacted]枝	2119	大龍街 89 巷 15 號四樓之 24	34.56	447-2	4	公同共有 1/1	34.56				(一般註記事項)主登記次序 0004 至 0005 為公同共有
25	陳[redacted]夢					5						
26	蘇[redacted]春	2120	大龍街 89 巷 15 號四樓之 28	34.56	447-2	8	1	34.56				
27	劉[redacted]菊	2121	大龍街 89 巷 15 號四樓之 30	36.18	447-2	1	1	36.18				
28	羅[redacted]美	2122	大龍街 89 巷 15 號四樓之 33	36.36	447-2	3	1	36.36	2	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	(一般註記事項)土地所有權人之登記次序 0273 為公同共

編號	所有權人／管理人	標示部				所有權部			他項權利部			
		建號	建物門牌號碼	面積合計(㎡)	座落地號	登記次序	權利範圍	持分面積(㎡)	登記次序	種類	他項權利人	備註
												有
29	陳[redacted]霖	2123	大龍街89巷15號四樓之36	34.56	447-2	2	1	34.56				
30	徐[redacted]清	2124	大龍街89巷15號四樓之63	33.08	447-2	2	1	33.08				
31	鄭[redacted]珠	2178	大龍街89巷15號三樓之16	34.56	447-2	1	1	34.56				
32	徐[redacted]金	2209	大龍街89巷15號二樓之61	31.44	447-2	4	1	31.44				
33	林[redacted]江	2210	大龍街89巷15號三樓之7	34.56	447-2	2	1	34.56	1	最高限額抵押權	安泰商業銀行股份有限公司	
34	蘇[redacted]鳳	2211	大龍街89巷15號三樓之53	33.08	447-2	1	1	33.08				
35	周[redacted]興	2212	大龍街89巷15號四樓之27	31.44	447-2	3	1	31.44				
36	謝[redacted]婬	2213	大龍街89巷15號四樓之35	34.56	447-2	1	1	34.56				
37	臺北市(臺北市政府財政局)	2214	大龍街89巷15號五樓之1	36.36	447-2	1	1	36.36				申請免繕發權利書狀；辦理公有土地權利登記
38	臺北市(臺北市政府財政局)	2215	大龍街89巷15號五樓之2	36.19	447-2	1	1	36.19				
39	臺北市(臺北市政府環境保護局)	2216	大龍街89巷15號五樓之3	34.56	447-2	1	1	34.56				申請免繕發權利書狀；辦理公有土地權利登記
40	臺北市(臺北市政府環境保護局)	2217	大龍街89巷15號五樓之4	34.56	447-2	1	1	34.56				申請免繕發權利書狀；辦理公有土地權利登記
41	臺北市(臺北市政府財政局)	2218	大龍街89巷15號五樓之5	34.56	447-2	1	1	34.56				
42	沈[redacted]暐	2219	大龍街89巷15號五樓之6	34.56	447-2	4	1	34.56				
43	臺北市(臺北市政府財政局)	2220	大龍街89巷15號五樓之7	34.56	447-2	1	1	34.56				
44	臺北市(臺北市政府財政局)	2221	大龍街89巷15號五樓之8	34.56	447-2	1	1	34.56				申請免繕發權利書狀；辦理公有土地權利登記
45	臺北市(臺北市政府環境保護局)	2222	大龍街89巷15號五樓之9	36.36	447-2	1	1	36.36				申請免繕發權利書狀；辦理公有土地權利登記
46	臺北市(臺北市政府財政局)	2223	大龍街89巷15號五樓之10	36.19	447-2	1	1	36.19				申請免繕發權利書狀；辦理公有土地權利登記

編號	所有權人／管理人	標示部				所有權部			他項權利部			
		建號	建物門牌號碼	面積合計(㎡)	座落地號	登記次序	權利範圍	持分面積(㎡)	登記次序	種類	他項權利人	備註
47	臺北市(臺北市政府財政局)	2224	大龍街 89 巷 15 號五樓之 11	33.08	447-2	1	1	33.08				
48	臺北市(臺北市政府財政局)	2225	大龍街 89 巷 15 號五樓之 12	36.19	447-2	1	1	36.19				申請免繕發權利書狀；辦理公有土地權利登記
49	臺北市(臺北市政府環境保護局)	2226	大龍街 89 巷 15 號五樓之 13	31.44	447-2	1	1	31.44				申請免繕發權利書狀；辦理公有土地權利登記
50	臺北市(臺北市政府環境保護局)	2227	大龍街 89 巷 15 號五樓之 14	34.56	447-2	1	1	34.56				申請免繕發權利書狀；辦理公有土地權利登記
51	張[redacted]榮	2228	大龍街 89 巷 15 號五樓之 15	31.44	447-2	1	1	31.44				
52	臺北市(臺北市政府財政局)	2229	大龍街 89 巷 15 號五樓之 16	34.56	447-2	1	1	34.56				
53	臺北市(臺北市政府財政局)	2230	大龍街 89 巷 15 號五樓之 17	31.44	447-2	1	1	31.44				
54	臺北市(臺北市政府財政局)	2231	大龍街 89 巷 15 號五樓之 18	34.56	447-2	1	1	34.56				
55	臺北市(臺北市政府環境保護局)	2232	大龍街 89 巷 15 號五樓之 19	33.08	447-2	1	1	33.08				申請免繕發權利書狀；辦理公有土地權利登記
56	臺北市(臺北市政府財政局)	2233	大龍街 89 巷 15 號五樓之 20	36.19	447-2	1	1	36.19				
57	臺北市(臺北市政府財政局)	2234	大龍街 89 巷 15 號五樓之 21	33.08	447-2	1	1	33.08				
58	臺北市(臺北市政府財政局)	2235	大龍街 89 巷 15 號五樓之 22	36.19	447-2	1	1	36.19				
59	臺北市(臺北市政府財政局)	2236	大龍街 89 巷 15 號五樓之 23	31.44	447-2	1	1	31.44				
60	臺北市(臺北市政府環境保護局)	2237	大龍街 89 巷 15 號五樓之 24	34.56	447-2	1	1	34.56				申請免繕發權利書狀；辦理公有土地權利登記
61	臺北市(臺北市政府財政局)	2238	大龍街 89 巷 15 號五樓之 25	31.44	447-2	1	1	31.44				
62	臺北市(臺北市政府財	2239	大龍街 89 巷 15 號五樓之 26	34.56	447-2	1	1	34.56				申請免繕發權利書

編號	所有權人／管理人	標示部				所有權部			他項權利部			
		建號	建物門牌號碼	面積合計(㎡)	座落地號	登記次序	權利範圍	持分面積(㎡)	登記次序	種類	他項權利人	備註
	政局)											狀；辦理公有土地權利登記
63	臺北市(臺北市政府財政局)	2240	大龍街89巷15號五樓之27	31.44	447-2	1	1	31.44				
64	臺北市(臺北市政府財政局)	2241	大龍街89巷15號五樓之28	34.56	447-2	1	1	34.56				
65	臺北市(臺北市政府財政局)	2242	大龍街89巷15號五樓之30	36.19	447-2	1	1	36.19				申請免繕發權利書狀；辦理公有土地權利登記
66	臺北市(臺北市政府財政局)	2243	大龍街89巷15號五樓之32	36.19	447-2	1	1	36.19				申請免繕發權利書狀；辦理公有土地權利登記
67	臺北市(臺北市政府財政局)	2244	大龍街89巷15號五樓之34	34.56	447-2	1	1	34.56				申請免繕發權利書狀；辦理公有土地權利登記
68	臺北市(臺北市政府財政局)	2245	大龍街89巷15號五樓之36	34.56	447-2	1	1	34.56				
69	臺北市(臺北市政府財政局)	2246	大龍街89巷15號五樓之38	34.56	447-2	1	1	34.56				申請免繕發權利書狀；辦理公有土地權利登記
70	臺北市(臺北市政府財政局)	2247	大龍街89巷15號五樓之40	36.19	447-2	1	1	36.19				申請免繕發權利書狀；辦理公有土地權利登記
71	臺北市(臺北市政府財政局)	2248	大龍街89巷15號五樓之45	33.08	447-2	1	1	33.08				
72	臺北市(臺北市政府環境保護局)	2249	大龍街89巷15號五樓之47	31.44	447-2	1	1	31.44				
73	臺北市(臺北市政府環境保護局)	2250	大龍街89巷15號五樓之49	31.44	447-2	1	1	31.44				
74	臺北市(臺北市政府財政局)	2251	大龍街89巷15號五樓之51	31.44	447-2	1	1	31.44				
75	臺北市(臺北市政府財政局)	2252	大龍街89巷15號五樓之53	33.08	447-2	1	1	33.08				
76	臺北市(臺北市政府財政局)	2253	大龍街89巷15號五樓之55	33.08	447-2	1	1	33.08				

編號	所有權人／管理人	標示部				所有權部			他項權利部			
		建號	建物門牌號碼	面積合計(㎡)	座落地號	登記次序	權利範圍	持分面積(㎡)	登記次序	種類	他項權利人	備註
77	臺北市(臺北市政府財政局)	2254	大龍街 89 巷 15 號五樓之 57	31.44	447-2	1	1	31.44				
78	臺北市(臺北市政府財政局)	2255	大龍街 89 巷 15 號五樓之 59	31.44	447-2	1	1	31.44				申請免繕發權利書狀；辦理公有土地權利登記
79	臺北市(臺北市政府環境保護局)	2256	大龍街 89 巷 15 號五樓之 61	31.44	447-2	1	1	31.44				
80	臺北市(臺北市政府財政局)	2257	大龍街 89 巷 15 號五樓之 63	33.08	447-2	1	1	33.08				
81	黃[redacted]妹	2258	大龍街 89 巷 15 號五樓之 39	34.56	447-2	1	1	34.56				
82	黃[redacted]霞	2272	大龍街 89 巷 15 號四樓之 45	33.08	447-2	1	1	33.08				
83	陳[redacted]偉	2273	大龍街 89 巷 15 號之 3	25.44	447-2	3	1	25.44				
84	陳[redacted]鐙	2274	大龍街 89 巷 15 號三樓之 19	33.08	447-2	2	1	33.08				
85	葉[redacted]雲	2275	大龍街 89 巷 15 號三樓之 11	33.08	447-2	2	公同共有 1/1	33.08				(一般註記事項)主登記次序 0002 至 0008 公同共有
86	卓[redacted]光					3						(一般註記事項)主登記次序 0002 至 0008 公同共有 (限制登記事項)106 年 7 月 3 日大同字第 050300 號，依臺灣士林地方法院 106 年 7 月 3 日士院彩 106 司執吉字第 39360 號函辦理查封登記，債權人：日盛國際商業銀行股份有限公司，債務人：卓[redacted]光，限制範圍：公同共有 1 分之 1，106 年 7 月 3 日登記
87	卓[redacted]蘭					4						(一般註記事項)主登記次序 0002 至
88	卓[redacted]春					5						

編號	所有權人／管理人	標示部				所有權部			他項權利部			
		建號	建物門牌號碼	面積合計(㎡)	座落地號	登記次序	權利範圍	持分面積(㎡)	登記次序	種類	他項權利人	備註
												0008 公同共有
89	梁[redacted]祥					6						(一般註記事項)主登記次序 0002 至 0008 公同共有 (一般註記事項)未會同申請，欠繳書狀費 80 元，繳清後發狀
90	梁[redacted]明					7						(一般註記事項)主登記次序 0002 至 0008 公同共有 (一般註記事項)未會同申請，欠繳書狀費 80 元，繳清後發狀
91	陳[redacted]秋					8						(一般註記事項)主登記次序 0002 至 0008 公同共有
92	高[redacted]邦	2276	大龍街 89 巷 15 號二樓之 53	33.08	447-2	1	1	33.08	1	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	
93	李[redacted]緯	2290	大龍街 89 巷 15 號三樓之 6	34.56	447-2	7	1	34.56	3	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	
94	鍾[redacted]屯	2291	大龍街 89 巷 15 號三樓之 4	34.56	447-2	1	1	34.56				
95	蔡[redacted]蓮	2292	大龍街 89 巷 15 號三樓之 41	36.36	447-2	2	1	36.36				
96	戴[redacted]旻	2293	大龍街 89 巷 15 號三樓之 43	34.71	447-2	2	1	34.71				
97	結[redacted]豐	2303	大龍街 89 巷 15 號三樓之 22	36.19	447-2	1	1	36.19				
98	高[redacted]卿	2386	大龍街 89 巷 15 之 57 號	47.04	447-2	4	1	47.04				
99	曾[redacted]雯	2387	大龍街 89 巷 15 號三樓之 21	33.08	447-2	4	1	33.08				
100	董[redacted]美	2388	大龍街 89 巷 15 號四樓之 19	33.08	447-2	2	1	33.08				
101	羅[redacted]美	2389	大龍街 91 巷 10 號	22.62	447-2	2	1	22.62	3	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	
102	蘇[redacted]從	2390	大龍街 89 巷 15 之 25 號	32.4	447-2	1	1	32.4	2	最高限額抵押權	有限責任台北市第五信用合作社	
103	梁[redacted]香	2391	大龍街 89 巷 15 號四樓之 11	33.08	447-2	4	1	33.08				
104	許[redacted]嘉	2393	大龍街 89 巷 15 號四樓之 1	36.36	447-2	3	1	36.36	2	最高限額	第一商業銀行股份有	

編號	所有權人／管理人	標示部				所有權部			他項權利部			
		建號	建物門牌號碼	面積合計(㎡)	座落地號	登記次序	權利範圍	持分面積(㎡)	登記次序	種類	他項權利人	備註
										抵押權	限公司	
105	吳[redacted]	2445	大龍街 89 巷 15 號四樓之 14	34.56	447-2	1	1	34.56	3	最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	
106	詹[redacted]蕉	2593	大龍街 89 巷 15 號三樓之 29	33.08	447-2	2	1	33.08	1	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	
107	吳[redacted]惠	2599	大龍街 89 巷 15 號三樓之 26	34.56	447-2	6	1	34.56				
108	林[redacted]宏	2604	大龍街 89 巷 15 號四樓之 34	34.56	447-2	2	1	34.56	1-001	抵押權	元大商業銀行股份有限公司	
109	林[redacted]良	2605	大龍街 89 巷 15 號三樓之 23	31.44	447-2	1	1	31.44				
110	吳[redacted]財	2628	大龍街 89 巷 15 號之 15	32.4	447-2	1	1	32.4				
111	吳[redacted]女	2629	大龍街 89 巷 15 號之 13	32.4	447-2	1	1	32.4				
112	魏[redacted]鳳	2630	大龍街 89 巷 15 號三樓之 33	36.36	447-2	2	1	36.36				
113	盧[redacted]敏	2678	大龍街 89 巷 15 號二樓之 7	34.56	447-2	2	1	34.56				
114	高[redacted]祥	2685	大龍街 89 巷 15 號四樓之 61	31.44	447-2	4	1	31.44	5	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	
115	吳[redacted]遠	2686	大龍街 91 巷 8 號	21.5	447-2	4	1	21.5	2	最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	
									3	最高限額抵押權	吳[redacted]誠	限制登記：105 年 03 月 01 日大同字第 012490 號，預告登記請求權人：吳[redacted]誠，未辦妥所有權移轉登記多請求權人前不得移轉予他人，義務人：吳[redacted]遠，限制範圍：全部，105 年 03 月 02 日登記預告登記請求權人：吳[redacted]誠 統一編號：[redacted]
									4	最高限額抵押權	吳[redacted]誠	
116	吳[redacted]真	2687	大龍街 89 巷 15 號三樓之 5	34.56	447-2	2	1	34.56				
117	洪[redacted]珠	2734	大龍街 89 巷 15 號二樓之 35	34.56	447-2	2	1/4	8.64				

編號	所有權人／管理人	標示部				所有權部			他項權利部			
		建號	建物門牌號碼	面積合計(㎡)	座落地號	登記次序	權利範圍	持分面積(㎡)	登記次序	種類	他項權利人	備註
118	洪[redacted]杰					3	1/4	8.64				
119	洪[redacted]婷					4	1/4	8.64				
120	洪[redacted]荏					5	1/4	8.64				
121	林[redacted]蓮	2763	大龍街89巷15號二樓之20	36.19	447-2	2	1	36.19	1	抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	
122	顏[redacted]會	2771	大龍街89巷15之16	25.44	447-2	1	1	25.44				
123	萬[redacted]妃	2779	大龍街89巷15之14號	26.77	447-2	3	1	26.77				
124	臺北市(臺北市政府財政局)	2781	大龍街89巷15號地下樓	2152.26	447-2	1	1	2,152.26				
125	蘇[redacted]花	2782	大龍街89巷15號二樓之8	34.56	447-2	1	1	34.56				
126	胡[redacted]宏	2784	大龍街89巷15號四樓之21	33.08	447-2	2	1	33.08				
127	董[redacted]榮	2787	大龍街89巷15號三樓之18	34.56	447-2	1	1	34.56				
128	吳[redacted]惠	2789	大龍街89巷15號二樓之26	34.56	447-2	2	1	34.56				
129	蘇[redacted]成	2793	大龍街89巷15之45號	47.04	447-2	4	1/4	11.76				
130	蘇[redacted]松					3	1/4	11.76				
131	許[redacted]秀					2	1/2	23.52				
132	石[redacted]鈴	2795	大龍街89巷15號三樓之1	36.36	447-2	2	1	36.36				
133	邱[redacted]蘋	2799	大龍街89巷15號二樓之31	34.72	447-2	1	1	34.72				
134	孫[redacted]美	2833	大龍街89巷15號二樓之30	36.19	447-2	1	1	36.19				
135	丁[redacted]蓮	2835	大龍街89巷15號五樓之43	34.72	447-2	2	1/4	8.68				
136	林[redacted]珊					3	1/4	8.68				
137	林[redacted]貴					4	1/4	8.68				
138	林[redacted]昇					5	1/4	8.68				
139	鍾[redacted]倩	2836	大龍街89巷15之35號	25.44	447-2	4	1	25.44	1	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	
140	許[redacted]維	2838	大龍街89巷15號二樓之10	36.19	447-2	2	1	36.19				
141	吳[redacted]忠	2839	大龍街89巷15號三樓之27	31.44	447-2	1	1	31.44				
142	吳[redacted]融	2840	大龍街89巷15號三樓之32	36.22	447-2	2	1	36.22				
143	邱[redacted]雯	2842	大龍街89巷15之49號	49.49	447-2	1	1	49.49				
144	李[redacted]儁	2845	大龍街91巷14號	21.5	447-2	2	1	21.5				
145	汪[redacted]昌	2850	大龍街89巷15號四樓之9	36.36	447-2	1	1	36.36				
146	黃[redacted]琴	2851	大龍街89巷15號二樓之14	34.56	447-2	2	1	34.56	2-001	最高限額抵押權	元大商業銀行股份有限公司	
147	吳[redacted]耐	2857	大龍街89巷15號三樓之39	34.56	447-2	1	1	34.56				

編號	所有權人／管理人	標示部				所有權部			他項權利部			
		建號	建物門牌號碼	面積合計(㎡)	座落地號	登記次序	權利範圍	持分面積(㎡)	登記次序	種類	他項權利人	備註
148	許[redacted]花	2859	大龍街 89 巷 15 號之 59	49.49	447-2	1	1	49.49				
149	鄭[redacted]明	2860	大龍街 89 巷 15 號之 22	25.44	447-2	7	1	25.44				
150	黃[redacted]治	2861	大龍街 89 巷 15 號之 51	49.49	447-2	1	1	49.49	1	抵押權	有限責任台北市第五信用合作社	
151	丁[redacted]蜜	2862	大龍街 89 巷 15 號四樓之 49	31.44	447-2	1	1	31.44				
152	林[redacted]蓮	2863	大龍街 89 巷 15 號二樓之 18	32.16	447-2	2	1	32.16	1	抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	
153	王[redacted]英	2864	大龍街 89 巷 15 號之 43	47.04	447-2	1	1	47.04				
154	黃[redacted]玉	2865	大龍街 89 巷 15 之 23 號	32.4	447-2	2	1	32.4				
155	陳[redacted]君	2866	大龍街 89 巷 15 號三樓之 36	34.56	447-2	1	1	34.56				
156	王[redacted]順	2868	大龍街 89 巷 15 號二樓之 27	31.44	447-2	2	1	31.44	2	抵押權	有限責任台北市第五信用合作社	
157	賈[redacted]仁	2869	大龍街 89 巷 15 號四樓之 15	31.44	447-2	1	1	31.44				
158	王[redacted]琴	2870	大龍街 89 巷 15 號二樓之 29	33.08	447-2	3	1	33.08	2	抵押權	有限責任台北市第五信用合作社	
159	吳[redacted]佐	2877	大龍街 89 巷 15 號四樓之 5	34.56	447-2	1	1	34.56				
160	呂[redacted]賴	2886	大龍街 89 巷 15 號四樓之 29	33.08	447-2	1	1	33.08				
161	林[redacted]居	2887	大龍街 89 巷 15 號四樓之 40	36.19	447-2	2	公同共有 1/1	36.19				(一般註記事項)主登記次序 0002 至 0007 為公同共有
162	林[redacted]陞					3						
163	林[redacted]証					4						
164	林[redacted]珠					5						(一般註記事項)主登記次序 0002 至 0007 公同共有 (一般註記事項)未會同申請，欠繳登記費 58 元、書狀費 160 元，繳清後發狀 (限制登記事項)依臺灣士林地方法院 99 年 11 月 12 日士院景 99 執全法新字第 28 號函囑託假扣押、債務人：林[redacted]珠、限制範圍：公同共有全部、債權

編號	所有權人／管理人	標示部				所有權部			他項權利部			
		建號	建物門牌號碼	面積合計(㎡)	座落地號	登記次序	權利範圍	持分面積(㎡)	登記次序	種類	他項權利人	備註
												人：華南商業銀行股份有限公司、99年11月12日登記
165	林[redacted]雙					6						(一般註記事項)主登記次序 0002 至 0007 公同共有
166	林[redacted]德					7						
167	江[redacted]雅	2888	大龍街 89 巷 15 之 20 號	26.77	447-2	3	1	26.77	1	最高限額抵押權	保誠人壽保險股份有限公司	
									2	最高限額抵押權	保誠人壽保險股份有限公司	
169	李[redacted]花	2900	大龍街 89 巷 15 號二樓之 36	34.56	447-2	1	1	34.56				
170	鄭[redacted]志	2902	大龍街 89 巷 15 之 37 號	25.44	447-2	2	1	25.44				
171	蔡[redacted]玉	2903	大龍街 89 巷 15 號三樓之 35	34.56	447-2	2	1	34.56				
172	吳[redacted]	2906	大龍街 89 巷 15 號二樓之 16	34.56	447-2	1	1	34.56				
173	林[redacted]	2909	大龍街 89 巷 15 之 12 號	26.77	447-2	1	1	26.77				
174	林[redacted]卿	2910	大龍街 89 巷 15 號二樓之 15	31.44	447-2	2	1	31.44				
175	陳[redacted]華	2911	大龍街 91 巷 6 號	21.5	447-2	3	1	21.5				
176	鄭[redacted]明	2920	大龍街 89 巷 15 號之 24	26.77	447-2	1	1	26.77				
177	張[redacted]龍	2933	大龍街 89 巷 15 號五樓之 33	36.36	447-2	2	1	36.36	1-001	抵押權	元大商業銀行股份有限公司	(權狀註記事項)與台北縣中和市秀峰段 196 地號土地、2756 建號物共同擔保
178	張[redacted]昌	2934	大龍街 89 巷 15 號五樓之 35	34.56	447-2	2	1	34.56				
179	林[redacted]卿	2935	大龍街 89 巷 15 之 8 號	26.76	447-2	1	1	26.76				
180	楊[redacted]娥	2937	大龍街 89 巷 15 號之 17	32.4	447-2	4	1	32.4				
181	張[redacted]麗	2940	大龍街 89 巷 15 號二樓之 9	36.36	447-2	2	1	36.36				
182	莊[redacted]洲	2942	大龍街 89 巷 15 號三樓之 10	36.19	447-2	2	1	36.19	3	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	
183	蕭[redacted]峯	2945	大龍街 89 巷 15 之 5 號	25.44	447-2	1	1	25.44				
184	李[redacted]霖	2947	大龍街 89 巷 15 號四樓之 16	34.56	447-2	4	1	34.56				
185	陳[redacted]淇	2959	大龍街 89 巷 15 號三樓之 55	33.08	447-2	2	1	33.08				
186	林[redacted]興	2967	大龍街 89 巷 15 號四樓之 55	33.08	447-2	3	1	33.08				
187	楊[redacted]雅	3015	大龍街 89 巷 15 號四樓之 7	34.56	447-2	3	1	34.56				

編號	所有權人／管理人	標示部				所有權部			他項權利部			
		建號	建物門牌號碼	面積合計(㎡)	座落地號	登記次序	權利範圍	持分面積(㎡)	登記次序	種類	他項權利人	備註
188	吳[redacted]華	3021	大龍街 89 巷 15 號二樓之 24	34.56	447-2	4	1	34.56				
189	王[redacted]信	3024	大龍街 89 巷 15 號四樓之 10	36.19	447-2	1	1	36.19				
190	陳[redacted]發	3025	大龍街 89 巷 15 之 10 號	25.44	447-2	2	1	25.44				
191	方[redacted]味	3032	大龍街 89 巷 15 號三樓之 25	31.44	447-2	1	1	31.44				
192	洪[redacted]雄	3043	大龍街 89 巷 15 號三樓之 8	34.56	447-2	2	1	34.56				
193	吳[redacted]有	3046	大龍街 89 巷 15 號三樓之 31	34.72	447-2	1	1	34.72				
194	許[redacted]瑞	3055	大龍街 91 巷 18 號	21.5	447-2	2	1	21.5				(一般註記事項)土地所有權人之登記次序 0281
195	林[redacted]圳	3057	大龍街 89 巷 15 號三樓之 37	34.56	447-2	1	1	34.56				
196	許[redacted]瑞	3058	大龍街 89 巷 15 之 27 號	32.4	447-2	2	1	32.4				
197	吳[redacted]有	3062	大龍街 89 巷 15 號三樓之 30	36.19	447-2	2	1	36.19				(一般註記事項)土地所有權人之登記次序 0326
198	鄭[redacted]珠	3063	大龍街 91 巷 4 號	21.5	447-2	3	1	21.5	1	最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	
199	李[redacted]如	3064	大龍街 89 巷 15 之 31 號	26.77	447-2	3	1	26.77				
200	賴[redacted]連	3069	大龍街 89 巷 15 號三樓之 38	34.56	447-2	2	1	34.56				
201	林[redacted]傳	3073	大龍街 89 巷 15 號二樓之 57	31.44	447-2	1	1	31.44				
202	張[redacted]年	3074	大龍街 89 巷 15 號二樓之 51	31.44	447-2	1	1	31.44				
203	林[redacted]發	3079	大龍街 89 巷 15 號二樓之 2	36.19	447-2	7	1/2	18.1				
204	林[redacted]蓉					8	1/2	18.1				
205	章[redacted]芳	3081	大龍街 89 巷 15 號二樓之 13	31.44	447-2	3	1	31.44				
206	莊[redacted]珠	3082	大龍街 89 巷 15 號三樓之 17	31.44	447-2	2	1	31.44				
207	吳[redacted]穎	3083	大龍街 89 巷 15 號二樓之 5	34.56	447-2	6	1	34.56	5	最高限額抵押權	有限責任台北市第五信用合作社	
208	丁[redacted]蜜	3090	大龍街 89 巷 15 號四樓之 51	31.44	447-2	1	1	31.44				
209	黃[redacted]雲	3108	大龍街 89 巷 15 號四樓之 47	31.44	447-2	1	1	31.44				
210	林[redacted]玉	3109	大龍街 89 巷 15 號五樓之 29	33.08	447-2	1	1	33.08				
211	黃[redacted]閔	3110	大龍街 89 巷 15 號五樓之 31	34.72	447-2	2	1	34.72	2	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	
									3	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	
212	林[redacted]春	3115	大龍街 89 巷 15 號四樓之 32	36.19	447-2	1	1	36.19				

編號	所有權人／管理人	標示部				所有權部			他項權利部			
		建號	建物門牌號碼	面積合計(㎡)	座落地號	登記次序	權利範圍	持分面積(㎡)	登記次序	種類	他項權利人	備註
213	羅[redacted]美	3116	大龍街89巷15號四樓之2	36.19	447-2	3	1	36.19	3	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	(一般註記事項)土地所有權人登記次序0295
214	陳[redacted]忠	3178	大龍街89巷15之9號	23.48	447-2	1	1	23.48				
215	吳[redacted]郎	3309	大龍街89巷15號四樓之4	34.56	447-2	1	1	34.56				
216	蘇[redacted]仁	3310	大龍街91巷2號	22.62	447-2	2	1	22.62				
217	林[redacted]嬌	3311	大龍街89巷15號三樓之15	31.44	447-2	2	1	31.44				
218	陳[redacted]美	3313	大龍街89巷15號二樓之40	36.19	447-2	2	1	36.19				
219	蘇[redacted]勳	3314	大龍街89巷15號四樓之25	31.44	447-2	1	1	31.44	2	抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	
220	吳[redacted]雄	3315	大龍街89巷15號三樓之9	36.36	447-2	17	1	36.36				
221	林[redacted]旗	3318	大龍街89巷15號四樓之17	31.44	447-2	2	1	31.44				
222	林[redacted]彬	3319	大龍街89巷15號三樓之2	36.19	447-2	2	1	36.19	1	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	
223	李[redacted]刚	3320	大龍街89巷15號之21	34.09	447-2	1	1/2	17.05				
224	李[redacted]毅					2	1/2	17.05				
225	林[redacted]香	3437	大龍街91巷20號	22.62	447-2	2	1	22.62				
226	蔡[redacted]進	3439	大龍街89巷15號四樓之18	34.56	447-2	2	1	34.56	1	抵押權	有限責任台北市第五信用合作社	
227	吳[redacted]豪	3440	大龍街89巷15號二樓之4	34.56	447-2	1	1	34.56				
228	郝[redacted]瑜	3446	大龍街89巷15號二樓之28	34.56	447-2	3	1	34.56	1	抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	
229	陳[redacted]美	3447	大龍街89巷15號二樓之38	34.56	447-2	3	1	34.56				
230	吳[redacted]職	3448	大龍街89巷15號三樓之40	36.19	447-2	1	1	36.19				
231	張[redacted]成	3452	大龍街89巷15號四樓之20	36.19	447-2	2	1	36.19				
232	劉[redacted]玲	3454	大龍街89巷15號四樓之22	36.19	447-2	1	1	36.19	1	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	
233	紀[redacted]福	3459	大龍街89巷15之7號	26.77	447-2	1	1	26.77				
234	卓[redacted]環	3462	大龍街89巷15號二樓之23	31.44	447-2	2	1	31.44				
235	吳[redacted]雄	3463	大龍街89巷15號二樓之21	33.08	447-2	3	1	33.08				
236	林[redacted]鳳	3485	大龍街89巷15號四樓之31	34.72	447-2	1	1	34.72	1	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	
237	許[redacted]	3486	大龍街89巷15號五樓之37	34.56	447-2	1	1	34.56				
238	楊[redacted]換	3489	大龍街89巷15號三樓之3	34.56	447-2	1	1	34.56				

編號	所有權人／管理人	標示部				所有權部			他項權利部			
		建號	建物門牌號碼	面積合計(㎡)	座落地號	登記次序	權利範圍	持分面積(㎡)	登記次序	種類	他項權利人	備註
239	何[redacted]忠	3491	大龍街 89 巷 15 之 11 號	34.09	447-2	5	1	34.09				
240	結[redacted]蕙	3499	大龍街 89 巷 15 號三樓之 12	36.19	447-2	2	1	36.19				
241	傅[redacted]傑	3503	大龍街 89 巷 15 號之 39	39.75	447-2	1	1	39.75				
242	蔡[redacted]紅	3508	大龍街 89 巷 15 號三樓之 13	31.44	447-2	3	1	31.44				
243	劉[redacted]金	3514	大龍街 89 巷 15 之 2 號	26.77	447-2	1	1	26.77				
244	陳[redacted]真	3515	大龍街 89 巷 15 號四樓之 26	34.56	447-2	3	1	34.56				
245	高[redacted]卿	3519	大龍街 89 巷 15 號二樓之 41	36.36	447-2	5	1	36.36				
246	莊[redacted]雄	3520	大龍街 89 巷 15 號四樓之 53	33.08	447-2	5	1	33.08				
247	蘇[redacted]蓮	3525	大龍街 89 巷 15 號四樓之 39	34.56	447-2	2	1	34.56				
248	馬[redacted]榮	3540	大龍街 89 巷 15 號二樓之 45	33.08	447-2	1	1	33.08				
249	吳[redacted]華	3541	大龍街 89 巷 15 之 47 號	47.04	447-2	3	1	47.04				
250	李[redacted]鳳	3546	大龍街 89 巷 15 號四樓之 41	36.36	447-2	1	1	36.36				
251	李[redacted]	3549	大龍街 89 巷 15 號四樓之 59	31.44	447-2	4	1	31.44				
252	吳[redacted]聰	3550	大龍街 91 巷 16 號	21.5	447-2	2	1	21.5				
253	陳[redacted]華	3551	大龍街 89 巷 15 號四樓之 43	34.71	447-2	2	1	34.71				
254	許[redacted]瑞	3577	大龍街 89 巷 15 號四樓之 3	34.56	447-2	3	1	34.56	2	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	
255	吳[redacted]聰	3579	大龍街 89 巷 15 之 55 號	47.04	447-2	2	1	47.04				
256	王[redacted]	3581	大龍街 89 巷 15 號二樓之 39	34.56	447-2	1	1	34.56	3	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	
257	李[redacted]蓮	3582	大龍街 89 巷 15 號二樓之 55	33.08	447-2	1	1	33.08	1	抵押權	有限責任台北市第五信用合作社	
258	謝[redacted]欽	3583	大龍街 89 巷 15 號四樓之 37	34.56	447-2	2	1	34.56				(限制登記事項)依 88 年 10 月 20 日大同字第 11684 號辦理預告登記、本棟建物為免日後因移轉及設定負擔造成權屬糾紛，影響將來參加都市更新，於都市更新前不得移轉設定予他人、限制範圍：所有權全部、請求權人：台北市、管理機

編號	所有權人／管理人	標示部				所有權部			他項權利部			
		建號	建物門牌號碼	面積合計(㎡)	座落地號	登記次序	權利範圍	持分面積(㎡)	登記次序	種類	他項權利人	備註
												關：臺北市政府都市發展局、88 年 11 月 10 日登記
259	吳[redacted]雄	3586	大龍街 89 巷 15 號四樓之 38	34.56	447-2	1	1	34.56				(限制登記事項)依 88 年 11 月 5 日大同字第 12440 號辦理預告登記、本棟建物為免日後因移轉及設定負擔造成權屬糾紛，影響將來參加都市更新，於都市更新前不得移轉設定予他人、限制範圍：所有權全部、請求權人：台北市、管理機關：臺北市政府都市發展局、88 年 12 月 9 日登記
260	李[redacted]花	3590	大龍街 89 巷 15 號二樓之 34	34.56	447-2	1	1	34.56				
261	呂[redacted]勇	3592	大龍街 89 巷 15 號二樓之 12	36.19	447-2	2	1	36.19				
262	蘇[redacted]鳳	3597	大龍街 89 巷 15 號三樓之 51	31.44	447-2	1	1	31.44				
263	侯[redacted]勇	3599	大龍街 89 巷 15 號二樓之 3	34.56	447-2	2	1	34.56				
264	莊[redacted]美	3600	大龍街 89 巷 15 號二樓之 25	31.44	447-2	1	1	31.44	2	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	
265	陳[redacted]蕙	3602	大龍街 89 巷 15 號三樓之 24	34.56	447-2	1	1	34.56				
266	白[redacted]美	3619	大龍街 89 巷 15 號二樓之 6	34.56	447-2	1	1	34.56				
267	楊[redacted]旭	3621	大龍街 89 巷 15 號二樓之 47	31.44	447-2	2	1	31.44				

編號	所有權人／管理人	標示部				所有權部			他項權利部			
		建號	建物門牌號碼	面積合計(㎡)	座落地號	登記次序	權利範圍	持分面積(㎡)	登記次序	種類	他項權利人	備註
268	李[redacted]只	3622	大龍街89巷15號二樓之49	31.44	447-2	1	1	31.44				
269	楊[redacted]雁	3676	大龍街89巷15之4號	25.44	447-2	1	1	25.44				
270	陽[redacted]	3701	大龍街89巷15號四樓之6	34.56	447-2	2	1	34.56				(限制登記事項)依103年1月7日大同字第002590號，預告登記請求權人：臺北市，管理機關：臺北市政府都市發展局，內容：未免日後因移轉及設定負擔造成權屬糾紛，影響將來參加都市更新，於整宅都市更新改建前，不再辦理移轉及設定予他人，義務人：陽[redacted]，限制範圍：所有權全部，103年1月29日登記，預告登記請求權人：臺北市，管理機關：臺北市政府都市發展局統一編號04123187
271	黃[redacted]色	3705	大龍街89巷15號之53	47.04	447-2	2	1	47.04	3	最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	
272	李[redacted]哲	3707	大龍街89巷15號二樓之37	34.56	447-2	4	1	34.56				
273	許[redacted]秀	3709	大龍街89巷15之18	26.77	447-2	2	1	26.77				
277	吳[redacted]容	3714	大龍街89巷15號二樓之59	31.44	447-2	1	1	31.44				
278	張[redacted]女	3727	大龍街89巷15號二樓之22	36.19	447-2	1	1	36.19				
279	黃[redacted]恩	3728	大龍街89巷15號三樓之34	34.56	447-2	2	1/2	17.28				
280	黃[redacted]成					3	1/2	17.28				
281	林[redacted]	3729	大龍街89巷15號四樓之8	34.56	447-2	1	1	34.56				
282	王[redacted]滿	3734	大龍街89巷15號三樓之45	33.08	447-2	2	1	33.08				

編號	所有權人／管理人	標示部				所有權部			他項權利部			
		建號	建物門牌號碼	面積合計(㎡)	座落地號	登記次序	權利範圍	持分面積(㎡)	登記次序	種類	他項權利人	備註
283	蘇[redacted]柱	3758	大龍街89巷15號二樓之43	34.72	447-2	1	1	34.72				
284	臺北市(臺北市政府財政局)	3764	大龍街89巷15之1號二樓	36.36	447-2	1	1	36.36				申請免繕發權利書狀；辦理公有土地權利登記
285	臺北市(臺北市政府財政局)	3765	大龍街89巷15之1號	24.81	447-2	1	1	24.81				申請免繕發權利書狀；辦理公有土地權利登記
286	王[redacted]崑	3792	大龍街89巷15之33號	25.44	447-2	2	1	25.44	1	抵押權	有限責任台北市第五信用合作社	
287	黃[redacted]琍	3880	大龍街89巷15號五樓之41	36.36	447-2	2	1	36.36				
288	蘇[redacted]鳳	4131	大龍街89巷15號三樓之49	31.44	447-2	1	1	31.44				
289	戴[redacted]國	4152	大龍街89巷15號二樓之32	36.19	447-2	2	1	36.19				
290	林[redacted]樂	4184	大龍街89巷15號三樓之47	31.44	447-2	1	1	31.44				
291	黃[redacted]財	4187	大龍街89巷15號三樓之20	36.19	447-2	1	1/3	12.06				
292	黃[redacted]杉	4187	大龍街89巷15號三樓之20	36.19	447-2	2	1/3	12.06				
293	黃[redacted]廉	4187	大龍街89巷15號三樓之20	36.19	447-2	3	1/3	12.06				
294	許[redacted]玉	-	大龍街89巷15號三樓之28	34.56	447-2			34.56				未辦保存登記
295	黃[redacted]南外1人	-	大龍街89巷15號四樓之12	36.19	447-2			36.19				未辦保存登記
296	黃[redacted]	-	大龍街89巷15號四樓之13	31.44	447-2			31.44				未辦保存登記
297	黃[redacted]林	-	大龍街89巷15號四樓之57	31.44	447-2			31.44				未辦保存登記
合計(謄本登記)				10704.95				10704.95				
合計(含未辦保存登記)				10838.58				10838.58				

資料來源:依107年2月9日登記謄本

三、占有他人土地之舊違章建築戶清冊

本更新單元內無占有他人土地之舊違章建築戶。

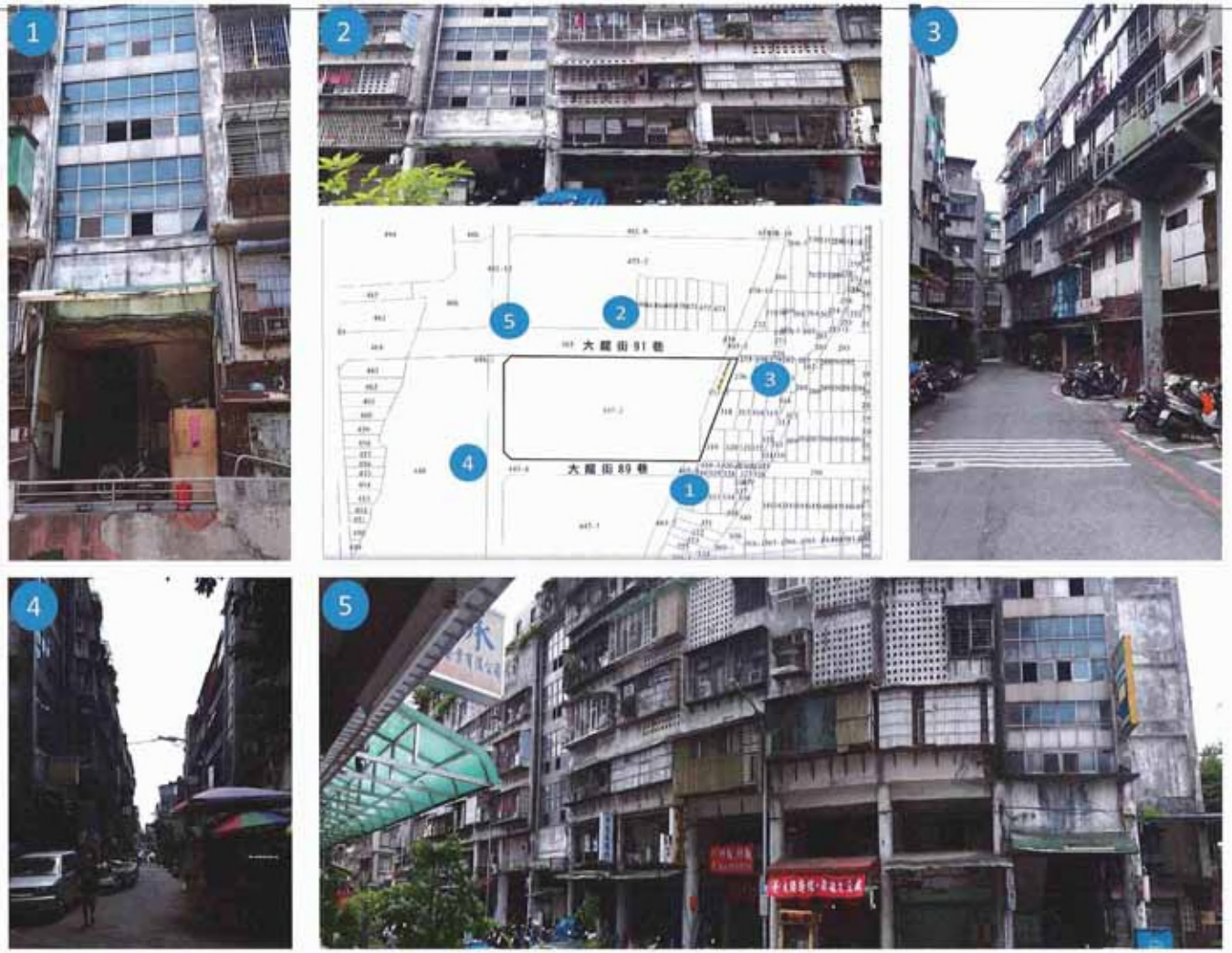
四、公共設施現況

本案以蘭州國宅及斯文里整宅為中心之半徑 500 公尺作為調查範圍，範圍內公共設施均已開闢完成，包括民權國中、蘭州國中、大同國小含大同運動中心、大橋國小、延平國小（學校用地）、大同區健康服務中心、臺北市大龍老人住宅（機關用地）、大同區行政中心與蘭州市場（市場用地）、大同公園、大龍公園、樹德公園、蘭州公園、景化公園（公園用地）及揚雅立體停車場（停車場用地）。(詳圖 5-5 更新地區周邊公共設施分布示意圖所示)：

表伍–5 本案周邊公共設施一覽

設施名稱	計畫面積	服務情況
民權國中	1.0344 公頃	➢ 學區：景星、蓬萊、隆和、南芳、大有（1-3、5-9 鄰）、民權（1、2、4、5、7-9 鄰）。大有（12 鄰）：民權、忠孝共同學區。國順（12 鄰）：民權、蘭州共同學區。 ➢ 學生數：703 人（103 年計），符合教部所頒人均校地面積規定。 ➢ 災害來臨時，臨時得以收容人數：1,183 人。
蘭州國中	0.0024 公頃	• 學區：大同區：至聖里、國慶里、國順里（1-11、13-15 鄰）、斯文里、揚雅里、鄰江里、老師里（1-3、5-11、18-20 鄰），保安里（1-2、5、11-13、15 鄰）。國順里（12 鄰）：民權國中、蘭州國中共同學區。老師里（4、12、16、21-22 鄰）：蘭州國中、重慶國中共同學區。士林區：葫東里、富光里：重慶國中、蘭州國中、陽明國中共同學區。 ➢ 學生數：202 人（103 年計），符合教部所頒人均校地面積規定。 • 災害來臨時，臨時得以收容人數：30 人。
大同國小	2.3520 公頃	• 學區：大同區：蓬萊、斯文、揚雅。中山區：集英（21--24 鄰）。 ➢ 學生數：327 人（103 年計），符合教部所頒人均校地面積規定。 ➢ 因應高齡化、少子化來臨，加上校舍老舊，被選定辦理校園整體規劃，藉此達成 100-105 年臺北市全球教育白皮書中，發展社區運動休閒之目標。 ➢ 災害來臨時，臨時得以收容人數：1,183 人（含大同區健康中心）。
大橋國小	2.1765 公頃	• 學區：隆和里（10 鄰）：延平、大橋國小共同學區。 • 學生數：254 人（103 年計），符合教部所頒人均校地面積規定。 ➢ 災害來臨時，臨時得以收容人數：86 人。
延平國小	2.0025 公頃	• 學區：國順里、鄰江里、國慶里、隆和里（2-4、8、10、11、14 鄰）。延平、大橋國小共同學區。 ➢ 學生數：535 人（103 年計），符合教部所頒人均校地面積規定。 ➢ 災害來臨時，臨時得以收容人數：88 人。
大同大學	6.2369 公頃	➢ 學生數：大學部：3,692 人　　研究所：1,227 人
大同高中	0.0063 公頃	➢ 學生數：1,861 人（103 年計），符合教部所頒人均校地面積規定。
大同區健康服務中心	0.9290 公頃	➢ 衛生醫療（1、2F 為中興醫院大同門診部，3 至 5 樓為大同區衛生所）及社會福利之市立機構（包括 6、7 樓大同兒童發展中心，8 樓大同區社會福利服務中心，9、10 樓委辦馬偕醫院老人日間照顧中心）
臺北市大龍老人住宅	0.2590 公頃	➢ 臺北市政府社會局委託天主教耕莘醫療財團法人永和耕莘醫院辦理。 ➢ 住宅之設備與服務包括套房住屋、營養膳食、清潔維護、福利諮詢、醫護服務、藝文康樂、社團聯誼及各項特別服務。 ➢ 該棟建物 4—9 樓為老人住宅，4 樓為老人休閒、活動公共空間並有餐廳及廚房；5—9 樓為老人住宅及住戶專用交誼廳；10 樓為屋頂戶外空間。 • 服務對象：設籍臺北市滿一年。年滿 65 歲以上者，但申請同住之配偶不在此限；為長者往生或離所時，同住之配偶需年滿 60 歲，始得續住。無失智。能生活自理，且經巴氏量表評估達 90 分以上者。 • 申請入住五樓視障區之視障長者須符合前開 1 至 4 項規

設施名稱	計畫面積	服務情況
		定。 ➢ 收費標準：單人房月費：19,000 元；雙人房月費：29,000 元。伙食費：4,200 元含早、中、晚餐，長者可自由選擇是否搭伙。備註：以上收費不含個人因素所產生之水費、電費、電話費、醫療、陪病就醫等費用。月費中低收入戶八折、低收入戶七折。
大同區行政中心與蘭州市場	0.5728 公頃	➢ 樓層使用狀況 • 一樓：臺北市大同區行政中心聯合服務小組。 • 二樓：大同市民運動休閒中心。 • 三樓：財政部臺北國稅局大同稽徵所、臺北市大同區戶政事務所、臺北市稅捐稽徵處大同分處。 • 四樓：臺北市政府環境保護局大同區清潔隊、臺北市立圖書館蘭州民眾閱覽室、臺北市大同區公所。 • 五樓：臺北市政府工務局公園路燈工程管理處路燈西區分隊／北區工務所、臺北市少年輔導委員會大同少輔組、臺北市政府警察局交通警察大隊大同分隊、臺北市動產質借處大同分處。 • 六樓：大同區公所禮堂、臺北市政府社會局大同社會福利暨老人服務中心。
大同公園	0.2141 公頃	鄰里公園
大龍公園	0.2313 公頃	鄰里公園
樹德公園	0.4549 公頃	鄰里公園
蘭州公園	0.2200 公頃	鄰里公園
景化公園	0.1940 公頃	鄰里公園
揚雅立體停車場	0.0496 公頃	塔臺式小型車 204 格。收費：計時 20 元，全程以半小時計費。月租：全日 3,840 元。里民優惠 3,000 元（斯文里、至聖里、圓慶里、隆和里、蓬萊里），2,688 元（揚雅里）。



圖伍-2 更新單元周圍土地使用現況示意圖



圖伍-3 更新單元建築物套繪圖



圖伍-4 合法建築物分布位置示意圖



圖伍-5 更新地區周邊公共設施分布示意圖

五、附近地區交通現況

（一）道路系統現況

本案基地周邊主要 40 公尺寬道路依序為重慶北路三段、民族西路及承德路三段；次要 20 公尺寬道路為北側的酒泉街及庫倫街；社區道路為東西向 15 公尺寬之昌吉街及南北向 11 公尺寬之大龍街，以及自日治時期即為田埂的昌吉街 33 巷，現況為 5.5 公尺寬的既成巷道。

表伍-6 重要道路路段服務情況

道路層級	路名	路寬	服務情況
主要道路	承德路三段	40M	以機車與汽車通行為主，於晨峰與昏峰時間，服務水準良好。
	重慶北路三段	40M	以機車與汽車通行為主，於晨峰與昏峰時間，服務水準良好。
	民族西路	25M	以機車與汽車通行為主，東向車道於晨峰時間，易出現擁塞情況（F 級）；西向車道於昏峰時間，易出現擁塞情況。
次要道路	酒泉街	20M	以機車與汽車通行為主，較少出現擁塞情況
	庫倫街	20M	以機車與汽車通行為主，較少出現擁塞情況
	大龍街	11M	以機車與汽車通行為主，於晨峰時間（下午 5 點至 6 點），易出現擁塞情況
	昌吉街	15M	以機車與汽車通行為主，於晨峰時間（下午 5 點至 6 點），易出現擁塞情況
歷史巷道	昌吉街 33 巷	5.5M	以機車與汽車通行為主，缺乏人行之步行空間，有與車爭道之情形

（二）大眾運輸系統

本案基地鄰近之捷運站由西至東依序為大橋頭站（橘線）、民權西路站（紅線）及圓山站（紅線）；鄰近至公車站牌由南至北依序為大同國小站（三德飯店）、防癆協會站、延三觀光夜市站、民族承德路口站、蘭州國中站、花博公園站等 6 站。(詳圖 5-7 更新地區周邊大眾運輸系統示意圖)。

表伍-7 更新單元鄰近地區公車路線表

站名	位置	停靠路線
大同國小站（三德飯店）	承德路三段	26、266、280、290、304承德、616、618、756、811
防癆協會	承德路三段	26、266、280、290、304承德、616、618、756、811
延三觀光夜市	中正路、華光街交叉口	206、255、274、641、669、704、785
蘭州國中	民族西路、大龍街交叉口	2、21、215、21直、246、306、636、639、9、936、937
花博公園	民族西路、撫順街	208、218直、246、542、紅33、紅34

（三）停車空間現況

本案周邊共包含下停車場等共 5 處公、私有停車場。斯文里二期提供 3 席路外小汽車位；斯文里三期提供 55 席市有地下小汽車位；蘭州國宅提供 34 席私有地下停車位。基地邊停車格主要分布於昌吉街、大龍街，共 38 席小汽車位。揚雅立體停車場可停放小型車車位共 206 格，總計約 336 格(詳圖 5-6 更新地區周邊道路系統及停車空間示意圖與表 5-8 周邊停車場收費方式)。

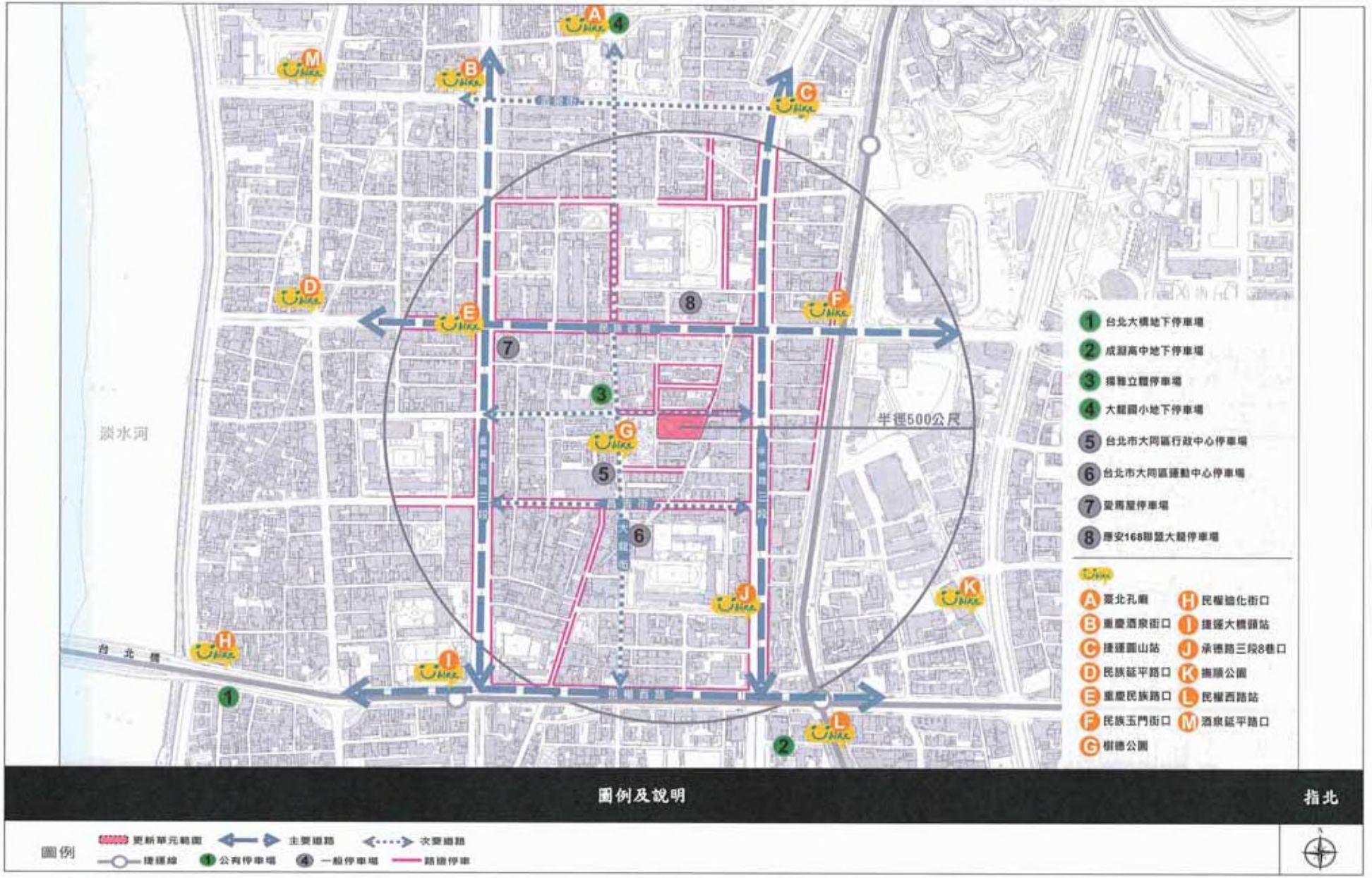
表伍-8 周邊停車場收費方式

編號	停車場名稱	收費方式
1	臺北大橋橋下停車場	小型車每小時 30 元，全程以半小時計算收費。全日月票 7200 元；全日里民優惠月票最高 4600 元(大有里、延平里、隆和里、圓順里)；全日所在里里民優惠月票 3840 元(南芳里、景星里)。機車免費。
2	成淵高中地下停車場	(9-21)計時 40 元，(21-9)計時 30 元。
3	揚雅立體停車場	計時 20 元，22-6 禁止車輛進出。
4	大龍國小地下停車場	小型車周一至周五計時 30 元，周六、日與行政機關放假之紀念日與民俗日計時 40 元，機車計次 20 元
5	台北市大同區行政中心停車場	1、30 分鐘以下者：免費。 2、逾 30 分鐘至 1 小時：30 元。 3、逾 1 小時：每 30 分鐘收費 40 元。(30 分鐘以下，以 30 分鐘收費，依此標準累計停車費)。
6	台北市大同運動中心停車場	計時 30 元，日間月票 2600 元，夜間月票 2000 元，全天月票 3500 元。
7	愛馬屋停車場	計時：80 元起/小時，停車未滿 1 小時以 1 小時計，如逾 1 小時以上者，未滿半小時以半小時計。月租：全天 6,500 元起。

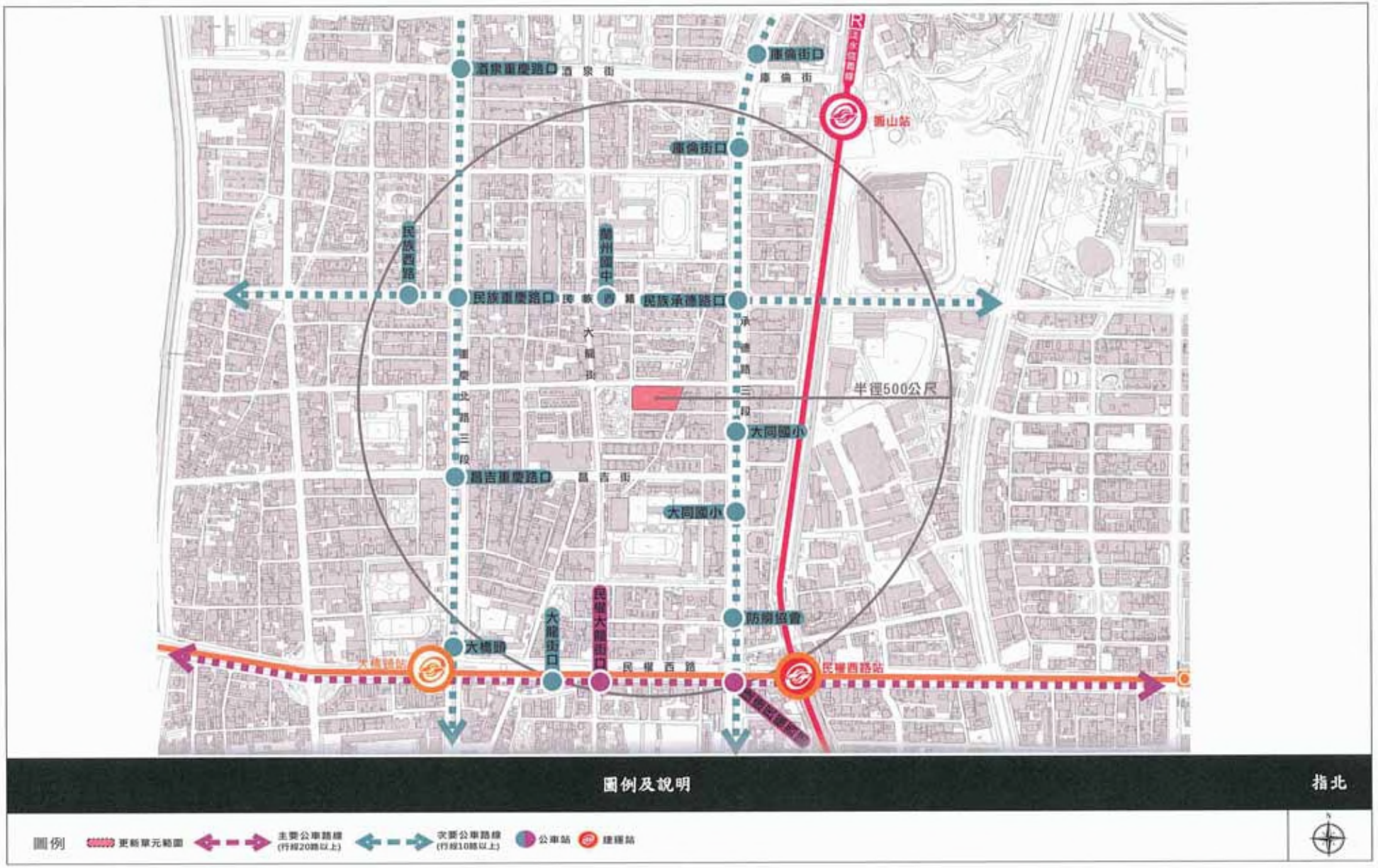
編號	停車場名稱	收費方式
8	應安 168 聯盟大龍停車場	臨停：平日半小時 20 元，150/日(入場 24H 內) 假日半小時 25 元，250/日(入場 24H 內) 月租：全天 5300 元 大同區民 4800 元

（四）人行道及自行車道

本案基地周邊人行系統現況，臨重慶北路三段、民族西路及承德路三段兩側之人行通道較為健全，多為約四公尺寬之人行道；另臨大同區行政中心與蘭州市場之南側人行道，及臨民權國中、大橋國小、大同國小、延平國小、蘭州國中之校地四周皆有約 5 公尺寬之人行通道；其次則為基地南側之昌吉街及北側之承德路三段 208 巷、庫倫街等皆有約 1.5 公尺寬之人行道。樹德公園設有自行車服務租賃站，周邊大龍街、承德路設有自行車道(詳圖 5-8 更新地區周邊人行道及自行車道示意圖)。



圖伍-6 更新地區周邊道路系統及停車空間示意圖



圖伍-7 更新地區周邊大眾運輸系統示意圖



圖伍-8 更新地區周邊人行道及自行車道示意圖

六、房地產市場調查

（一）市場供給與需求

本更新範圍位於大同區，區內土地多為住宅區，市場以中古屋之公寓住宅及中古集合住宅大樓為主，部分為華廈及大樓住宅。而預售屋及新成屋市場，近年來由於臺北市政府推動大同再生計畫，再加上鼓勵推動鄰近的老舊社區進行都市更新，對未來發展都有其發展潛力。

在房地產市場而言，整體市場受到房地合一稅改政策，持有稅有感增加及對房價前景不看好等多重因素干擾，使得市場買盤持續縮手觀望，整體交易動能減緩，價量表現皆不起色，各地區呈現議價空間擴大與銷售率降低狀況。以房市交易量來看，臺北市的交易量衰退幅度皆超過兩成，在目前較為冷清的市況氛圍下，這些地區的新增供給量若不能有效去化，恐將對未來房價走勢造成壓力。顯示目前受到房地合一立法後，持有稅有感增加及對房價前景不看好等多重因素影響，需視國內總體經濟環境發展，將是未來值得觀察的重點。

（二）預售推案價格水準分析

大同區預售屋新成屋平均表價水準從 60 萬元/坪至 128 萬元/坪，大同區預售屋新成屋平均價格水準從 50 萬元/坪至 100 萬元/坪，因 2015 年第三季受到房地合一立法後，持有稅有感增加及對房價前景不看好等多重因素影響，導致市場觀望的氣氛濃厚，交易量減緩，呈現議價空間大幅提高與銷售率降低狀況。

在推案產品型態方面，大同區主要推案產品為 25 坪以下及 25 坪至 65 坪之一般住宅。依據內政部不動產資訊平台於 105 年第四季統計在買賣移轉件數依面積區分，面積以 25 坪以下之移轉件數占多數，其次為 25 至 65 坪，因此未來仍應以 25 坪以下及 25 坪至 65 坪之一般住宅為主。

表伍-9 更新單元周圍預售及新成屋市場行情一覽表

案名	基地坐落	使用分區	價格型態	產品型態	主力坪數(坪)	興建樓層/地下層	屋齡	平均單價(萬元/坪)	價格日期	備註
鼎禹	延平北路一段 101 號	商三	新成屋	住宅店面	23-27	7/2	1	80	105	已結案
森立方	延平北路四段 294 巷	住三	新成屋	集合住宅	21-38	13/2	0	63	104	已結案
興洋興天地	南京西路 288 號	商三	新成屋	店面住宅	48-88	19/3	4.5	128	106	銷售中
新芳春	民生西路 303 號	商三特	新成屋	住宅店面	40-50	10/4	0	88	106	銷售中
雲殷品天度	延平北路一段 83 號	商三	新成屋	住宅店面	27-55	13/1	2	87	106	銷售中
淞曦閣泰	寧夏路 126 號	商三	新成屋	集合住宅	43-62	15/3	0	85	106	銷售中
新碩曉學雲	昌吉街 99 巷 16 號	住四	新成屋	集合住宅	36-46	8/3	0	60.5	106	銷售中
心藝煜	延平北路四段 97 號	住三	新成屋	集合住宅	17-42	7/2	2.5	60	106	銷售中
捷麗	承德路三段 67 號旁	商三(原屬住四之一)	預售屋	集合住宅	20-40	14/3	0	100	104	已結案
京天水	天水路、華亭街口	商三	預售屋	住宅店面	44-58	12/4	0	83	104	已結案
怡華就・好	歸綏街 58 號	住四	預售屋	集合住宅	20-32	10/2	0	96	106	銷售中
虹廷首苑	重慶北路三段 203 號	住四、住三	預售屋	集合住宅	15-23	12/4	0	86	106	銷售中
嘉源硯	重慶北路三段 243 巷 15 號	住三	預售屋	集合住宅	26-52	7/2	0	75	106	銷售中
圓山花博	哈密街 68 巷	住三	預售屋	集合住宅	17-25	7/2	0	73	106	銷售中

資料來源:住展雜誌

（三）成屋市場價格水準分析

依區域不動產市場行情分析調查結果，大同地區預售屋、新成屋平均價格水準約 50 萬元/坪至 75 萬元/坪，其它成屋價格如下：

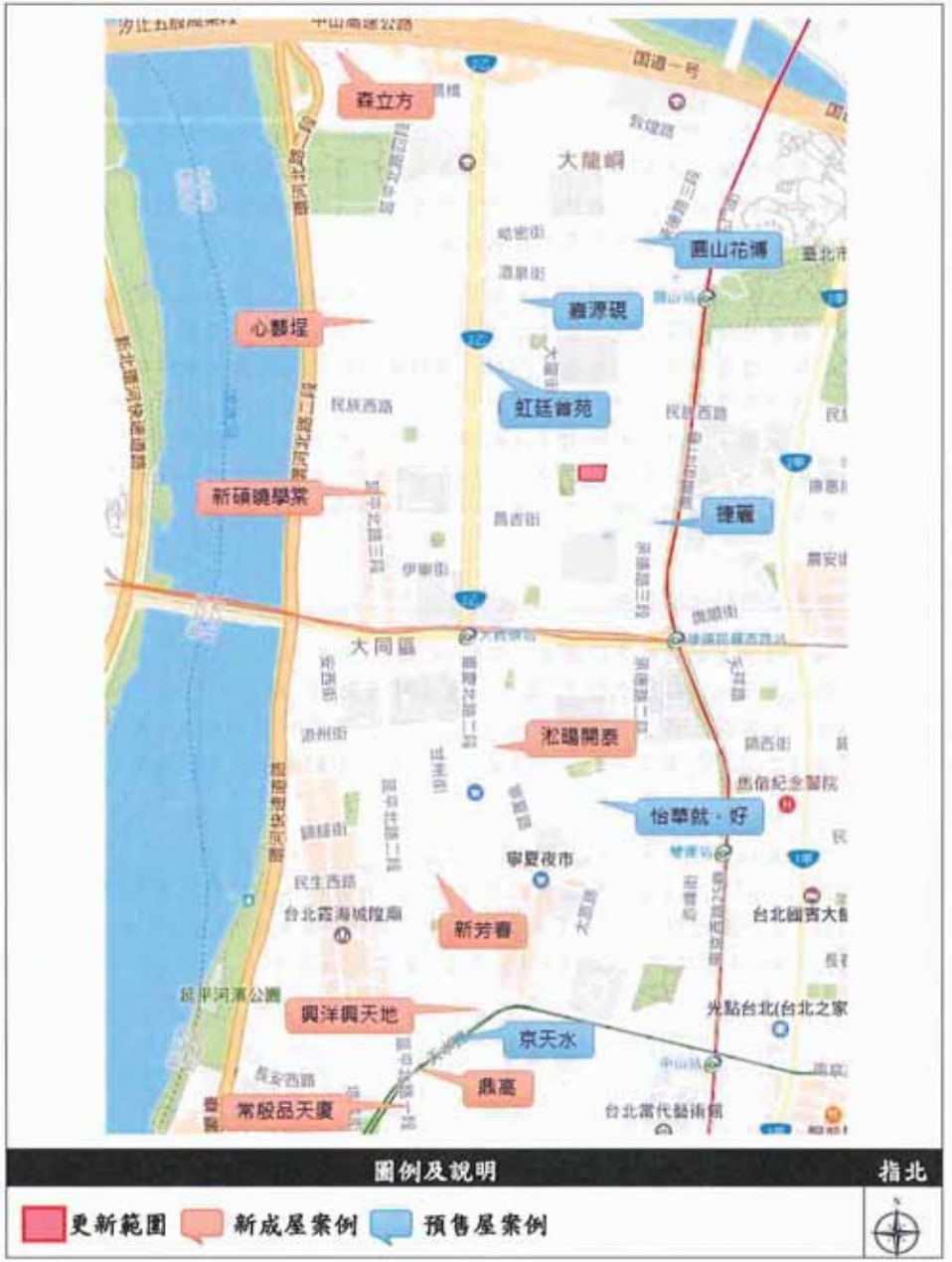
1.五年內新成屋住宅大樓樓上層成交行情約介於 55 萬元/坪至 65 萬元/坪。

2.五年~十五年內新成屋住宅大樓樓上層成交行情約介於45萬元/坪至60萬元/坪。

3.坡道平面停車位成交成交行情約介於 200 萬元/個至 300 萬元/個。

（四）不動產市場未來發展趨勢

近年來大同區在捷運淡水線、新莊線及蘆洲線的開發及帶動，加上孔廟、花博公園及保安宮、迪化街、延三夜市等觀光景點的效益，吸引並帶動觀光客及居住人口進駐，但自 2014 年 06 月起央行推出第四波選擇性信用管制，及於 2014 年 07 月起提出房地合一實價課稅政策，再受到房地合一稅改政策，持有稅有感增加及對房價前景不看好等多重因素，市場不確定性大增，使得整體交易動能減緩。但重大建設與區域環境更新帶來的效益，長期來看，環境條件將大幅提昇，該區域對於未來發展趨勢仍有其發展潛力。



圖伍-9 更新單元周圍房地產市場案例分布示意圖