

臺北市都市更新及爭議處理審議會第626次會議紀錄

113年7月15日 府都新字第1136019506號

壹、時間：民國113年6月28日（星期一）上午9時00分

貳、地點：市政大樓北區2樓 N206會議室專區

參、主持人：討論案1王玉芬召集人、討論案2簡瑟芳副召集人

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿） 紀錄彙整：高俊銘

伍、實施者已於會議中報告，並經委員及幹事充分討論，爰紀錄僅為摘要重點整理

陸、討論提案：

一、「擬訂臺北市中山區吉林段三小段982-8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（承辦人：事業科 陳芊穎 02 2781-5696 轉3073）

討論發言要點：

（一）財政部國有財產署北區分署(公有地管理機關)(書面意見)

1. 本案國有土地比例66.16%，依本案權利變換計畫審議會版（113年5月）第8-6頁，人事行政管理費及廣告銷售管理費均以上限提列，且共同負擔比例達40.69%，請貴府責成實施者修正並調降相關費用，以維參與者權益。
2. 計畫書財務計畫章節內文第13-6頁載明國有土地不參與信託，惟查信託費用以報價單金額折半提列且委託標的未排除國有土地，請實施者依事業計畫書第綜-1頁回應綜理表意見回應及處理情形續處，於核定前簽署信託契約並擇低提列，於契約內載明服務項目及排除國有土地。

（二）財政局 黃于珊幹事(書面意見)

本局無意見。

（三）地政局地價科 徐子偉幹事(書面意見)

無修正意見。

（四）地政局測繪科 陳光熙幹事(書面意見)

權利變換計畫P.11-4，地籍整理計畫二(一)土地及建物登記清冊敘明「…更新後共計78戶…」，請釐正。

(五) 交通局 葉志韋幹事(書面意見)

本案規劃住宅單元67戶、商業單元配合廁所集中留設由11戶修正為5戶，設置汽車位44席、機車位48席，經實施者說明可滿足實際停車需求，業經168專案小組討論後原則同意，爰本局尚無意見。

(六) 消防局 劉豐禎幹事(書面意見)

1. 本案涉及消防車輛救災動線及救災活動空間部分，依「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，本局無修正建議，後續仍應以建築物竣工查驗雲梯消防車實車測試結果為準。
2. 另為利救災，請建築管理工程處於建造執照注意事項列表註記「建築物竣工後，救災活動空間範圍內須保持淨空，無交通號誌、停車格、路燈、變電箱、雨遮、裝置藝術、植栽……等固定障礙設施，且救災活動空間垂直上方亦均保持淨空，無高壓電線或其他纜線等，不影響雲梯消防車停放及操作。」。

(七) 都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事(書面意見)

無意見。

(八) 都市發展局都市設計科 張書維幹事(書面意見)

本案非屬都市計畫劃定之都審地區，另依所附更新事業計畫報告書審議資料表、P. 9-1及P. 19-7所載開發條件亦無涉都審程序，故無意見。

(九) 建築管理工程處 羅駐諒幹事

自提修正部分，無意見；惟事業計畫P. 19-9西側院落檢討誤植為後面基地線，應修正標示為側面基地線。

(十) 蕭麗敏委員(出席並提供書面意見)

本案領銜宏大估價報告書，更新後住宅比較標的6為更換後之新案例，惟產品適宜性、建物內部公共設施狀況、建材及建築設計項目皆下修，合計達負10%，請估價師再充分考量比較標的與勘估標的之差異性，並檢視說明或修正。

(十一) 林光彥委員

人事行政管理費用及廣告銷售管理費用，請分別具體說明以上限提列之原因，包含本案整合情形、個案背景及相關數據。

(十二) 謝慧鶯委員

廣告銷售管理費部分，考量本案實施者獲配之總價值為701,007,750元，為30億元以下，廣告銷售管理費率以6%提列尚屬合理。

實施者說明及回應：

(一) 管理費率提列說明

1. 人事行政管理費：本案早期部分基地被徵收為道路用地，導致基地面積變小無法單獨建築，過程中花了很長的時間與財政部國有財產署持續協調土地分割及配地事宜。另因本案基地面積較小，建築設計配置有其困難性，實施者努力整合公私地主的各項需求，整合期間為8年以上，故本案人事行政管理費以上限提列，有關與公地主往來之相關資料，後續納入計畫書載明。
2. 廣告銷售管理費：實施者分回之房地後續將委託代銷公司進行銷售，故本案依市場行情，以上限6%提列。

(二) 依國產署意見辦理，於信託契約內載明服務項目及排除國有土地。

(三) 有關委員所提領銜估價報告比較標的6之意見，因本案基地面積小且更新後規劃住辦混合大樓，與估價報告書更新後比較標的6之24層樓大樓，不論外觀、建築設計等級或公共設施品質上皆與本案有所差異，綜合考量下有做調整，後續會再行檢視報告書內容作調整或補充說明。

決議：

(一) 建築設計部分

1. 本案汽機車出入口原設置車行破口共3處，經168專案小組討論，原則同意，今實施者調整無障礙汽車席之車行軌跡，並調整車行破口為2處，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案規劃住宅單元67戶、商業單元配合廁所集中留設由11戶修正為5戶，設置汽車位44席、機車位48席，經實施者說明可滿足實際停車需求，業經168專案小組討論原則同意；另有關後續管理方式及建築設計是否符合建管法令，經實施者說明符合建管相關法令規定，並經審議會討論後，予以同意。

(二) 消防救災部分

本案消防救災活動空間修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以確認。

(三) 財務計畫部分

1. 本案提列信託管理費800,000元，僅檢具報價單，未依提列總表規定檢具合約，經實施者說明於核定前檢附信託合約並擇低提列，並於契約內載明服

務項目及排除國有土地，並經審議會討論後，予以同意。

2. 本案人事行政管理費(3.5%)、廣告銷售管理費(6%)及風險管理費率由10.71%調降為10%，經實施者說明合理性及必要性，並經審議會討論後，予以同意。後續仍請實施者依委員意見加強說明人事行政管理費用及廣告銷售管理費用以上限提列之原因。

(四) 權利變換及估價部分

本案估價報告書修正情形(含是否反映採鋼骨造)，更新後二樓以上均價調整為772,262元/坪，共同負擔比例修正為40.69%，請實施者依委員意見修正，於共同負擔比下降或不變前提下，後續授權更新處檢視，必要時再請委員協助書面審查，另土地及建物登記清冊請依幹事意見修正。

(五) 自提修正部分

本案自提修正商業單元使用組別由自由職業事務所修正為一般事務所、地下層高程、地下一層容積、剖面圖及屋突面積等建築規劃設計調整，經實施者說明未涉及各戶單價變動及自提修正幅度過大，並經審議會討論後，予以同意。

(六) 容積獎勵部分

1. 都市更新建築容積獎勵辦法：

- (1) #6(建築物結構安全條件獎勵)，同意依168專案小組會議結論給予78.40平方公尺(法定容積2.71%)之獎勵額度。
- (2) #10(綠建築標章之建築設計獎勵)，同意依168專案小組會議結論給予173.77平方公尺(法定容積6.00%)之獎勵額度。另請實施者依協議書約定取得綠建築候選證書及於使用執照核發後2年內通過綠建築分級評估「銀級」以上。
- (3) #11(智慧建築標章之建築設計獎勵)，同意依168專案小組會議結論給予173.77平方公尺(法定容積6.00%)之獎勵額度。另請實施者依協議書約定取得智慧建築候選證書及於使用執照核發後2年內通過智慧建築分級評估「銀級」以上。
- (4) #12(無障礙環境設計獎勵)，同意依168專案小組會議結論給予86.88平方公尺(法定容積3.00%)之獎勵額度。另請實施者依協議書約定於使用執照核發後2年內達到住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙環境「第二級」。
- (5) #13(建築物耐震設計獎勵)，同意依168專案小組會議結論給予57.92平方

公尺(法定容積2.00%)之獎勵額度。另請實施者依協議書約定於使用執照核發後2年內達到住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能「第三級」。

(6) #14(時程獎勵)，同意依168專案小組會議結論給予289.61平方公尺(法定容積10.00%)之獎勵額度。

2. 臺北市都市更新建築容積獎勵辦法：

(1) 建築規劃設計(三)，原則同意依168專案小組會議結論給予93.61平方公尺(法定容積3.23%)之獎勵額度，後續授權更新處覈實計算後給予獎勵額度；另請實施者將人行步道以順平處理，並設置標示牌，明確標示留設面積、位置及無條件供公眾通行，並納入住戶規約中載明。

(七)聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	大會決議
1	<p>(公有土地管理機關) 財政部國有財產署北區分署(書面意見，臺北市都市更新處代為宣讀)</p> <p>1. 本案國有土地比例66.16%，本案人事行政管理費、風險管理費及廣告銷售管理費均以上限提列，且共同負擔比例達40.69%，請貴府責成實施者修正並調降相關費用，以維參與者權益。</p>	<p>實施者受任人：弘傑開發事業股份有限公司 陳玉璟副總經理</p> <p>1. 本案人事行政管理費係為實施者從更新案啟動至更新完成期間，所進行土地整合，人事、庶務等行政作業、各項法律、會計等支出所需費用，為實際且必要性支出。本案因公有土地比例達66.16%，故以3.5%費率提列；銷售管理費為實施者銷售更新後取得之房地費用(變現成本)，故本案依規定以實施者實際分配之單元及車位總價值(30億元以下)×銷售管理費率6%計算；有關風險管理費，本案整合過程中實施者需承擔各種開發條件、勞動力短缺、工期延長等開發風險，加上重建推動期程長，至都市更新案件完成尚需4年，增添不確定因素，承擔較高之融資與財務風險，風險管理費之提列實屬必要，本案風險管理費率依規定為10.71%，經實施者自行吸收後，</p>	<p>第1點 有關管理費率及共同負擔比例部分，業經實施者說明合理性及必要性，並經審議會討論後，依審議會決議辦理。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>2. 查本案都市更新規劃費及不動產估價費用提列金額與實際合約金額核有不符，請實施者確認。</p> <p>3. 計畫書財務計畫章節內文載明國有土地不參與信託，惟查信託費用以報價單金額折半提列且委託標的未排除國有土地，請實施者依事業計畫書第綜-1頁回應綜理表意見回應及處理情形續處，於核定前簽署信託契約並擇低提列，於契約內載明服務項目及排除國有土地。</p>	<p>以10%計算提列。有關各項費用皆依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定提列，並依後續審議結果為準。</p> <p>2. (1) 都市更新規劃費用合約所載金額為4,750,000元(未稅)，故含稅後費用為4,987,500元，與提列金額一致，後續於計畫書補充敘明含稅金額計算方式。 (2) 不動產估價費用： 宏大不動產估價師聯合事務所為685,000元，另加計領銜費用300,000元。 巨秉不動產估價師聯合事務所為685,000元。 中信不動產估價師聯合事務所為685,000元。 故三家不動產估價費用合計為2,355,000元，與提列金額一致。</p> <p>3. 遵照辦理，將於核定前簽署信託契約或約定報酬書並擇低提列，並於契約內載明服務項目及排除國有土地。</p>	<p>第2點 業經實施者說明，故無爭點。</p> <p>第3點 經實施者說明配合辦理，予以採納。</p>

(八) 同意本案都市更新事業計畫及權利變換計畫修正後通過，請實施者收受會議紀錄起3個月內檢具修正後計畫書圖送都市發展局辦理報府核定，倘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。

二、「擬訂臺北市南港區南港段一小段138-1地號等58筆土地都市更新權利變換計畫案」都市更新審議案（承辦人：事業科 蔡彥廷 02 2781-5696轉3189）

討論發言要點：

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

（二）財政局 石皓文幹事（書面意見）

本局無意見。

（三）地政局地價科 張家銘幹事（書面意見）

無修正意見。

（四）地政局測繪科 陳光熙幹事（書面意見）

無修正意見。

（五）交通局 紀韋廷幹事（書面意見）

查本局意見已修正，原則無意見。

（六）消防局 劉豐禎幹事（書面意見）

本案係涉及都市更新權利變換計畫案，未涉本局權管，無意見。

（七）都市發展局都市規劃科 曾昭揚幹事（書面意見）

無意見。

（八）都市發展局都市設計科 張書維幹事（書面意見）

本案曾辦理都審程序，本府111年12月30日府都設字第1113065809號函核定在案，本次討論議題為權利變換，故無意見。

（九）蕭麗敏委員（出席並提供書面意見）

1. 禾仲估價報告書請再檢視更新前後各戶條件之比較。
2. 本案為老舊公寓專案，請實施者說明本案是否滿足一坪換一坪，並詳細說明計算結果及具體數字。另請針對未達一坪換一坪之住戶，補充其坐落位置及分回面積低於全案平均之原因。
3. 請實施者具體說明張○○先生更新後應分配價值、其訴求單元之法定總價及實施者所提建議方案，以釐清方案調整之可行性。
4. 依現行法令規定，合法建築物非以產權登記認定。本案雖事業計畫已通過，

仍請實施者釐清陳情人所提建築物是否符合合法建築物之認定，以維護相關權利人之權利。

5. 有關土地價值部分，於評估素地價格時並不會因其權屬而修正其價值，房地所有權人不同僅涉及拆分問題。另提醒實施者於製作各方案比較時，本案涉及前開拆分問題，故應將土地所有權人應分配價值一併納入。另經檢視更新前估價部分，其價值未反映綠地位置之條件，請估價師補充說明更新前以比準戶推估各戶之考量及條件因素。另請再綜合檢視更新前各戶條件之比較。
6. 事權分送案依通案其管理費計算基準係以事業計畫核定為準，惟本案事業計畫核定之共同負擔比為40.5%，權利變換計畫之共同負擔比為42.01%，請實施者說明其差異。

(十) 遲維新委員(出席並提供書面意見)

1. 更新前、後基地北側面公園之條件並未納入權值評估，請估價師再予檢討。
2. 估價報告書所提因更新後部分為一般事務所登記，參考其他建案推估該辦公及住宅同棟價差約10%，請補充實際分析過程。另其價差於市場上合理值約為2%至5%。且估價報告所載推論說明應為包含面積等因素，建議於報告書分開檢討其價值。

(十一) 林光彥委員

1. 請實施者補充說明陳情人所提舊違章建築戶之建築完成時間。另合建契約雖非屬審議會審議權責，惟涉及陳情人所提相關意見，仍請實施者說明是否有承諾一坪換一坪。
2. 在此與陳情人說明，「一坪換一坪」之口號為多數都更案存在之期待落差，非僅存在於本案。就法律層面應視書面資料為準，倘若雙方口頭陳述一致仍具拘束效力。今日陳情人意見與實施者所述仍有部分不一致，達成共識部分如5樓公寓具「一坪換一坪」之分配條件，並得以權利變換及協議合建擇優。惟部分仍有歧見，如南側5層樓公寓以外，實施者表示未承諾一坪換一坪，而是依都更權利變換機制辦理。礙於證據資料之呈現，目前法律層面尚無一坪換一坪之承諾存在。另權利變換仍可透過公權力介入，請陳情人考量審議會中各委員意見及討論結果，並依法辦理權利變換。至是否得一坪換一坪非法律之規定，都市更新審議雖未能滿足全體陳情人訴求，但仍會努力為地主爭取最大權益。

(十二) 謝慧鶯委員

1. 屋地不同人於估價上本會造成土地價值下修。
2. 經實施者及陳情人所述本案多為合建契約內容優於權利變換，參依近期賦稅署相關函文所示，後續找補恐產生稅賦問題，建議實施者考量全案改協議合建之可行性，或共同負擔比適當調整，以利後續稅務處理。
3. 實施者雖受物價及造價波動影響，惟地主訴求為實施者應兌現與其之間的承諾，即便協商過程中因意見分歧或地主對於法令規定不了解，而做出對地主本身不太有利的選擇，仍建議實施者於權利變換結果與當初協議內容相比，儘量不要有太大落差，以利於推動本案。

(十三) 邵琇珮委員

1. 有關陳情人張○○先生之意見，其持有房屋為面向三重路32巷，即為面向北側綠地。惟本案估價部分，各宗土地之更新前權利價值是否有差異，是否評估其位置緊鄰綠地或面向綠地，並反映於更新前權利價值，以利所有權人選回面向綠地單元。另針對該陳情人期望以不找補為前提選配，本案四樓以上為住宅，且每戶坪型不同，若需找補可能係因該陳情人欲選配面向綠地單元之坪型較大，爰請實施者補充說明面向綠地單元及其獲配單元之差異。
2. 有關簡報標示聽證意見之發言人坐落位置，分為「所有權人」及「土地所有權人」，請實施者說明二者差異。
3. 有關陳情人陳○○先生所提舊違章建築戶安置條件，實施者說明其安置面積已逾舊違章建築戶安置面積上限，爰未申請該戶舊違章安置獎勵面積，僅領取拆遷補償費，請實施者補充說明該補償條件與陳情人所提安置條件之差異為何。
4. 有關陳情人陳○○先生所提舊違章建築戶安置條件，實施者說明其訴求之安置面積已逾舊違章建築戶安置面積上限，爰未能取得協議書且未申請該戶舊違章安置獎勵面積，僅得領取拆遷補償費，請實施者補充說明該補償條件與陳情人所提安置條件之差異為何。

(十四) 吳智維委員

本案土地權利清冊表列僅列出抵押權，惟更新前土地有設定地上權，雖更新後將依據都市更新條例第60條辦理消滅，仍請實施者於計畫書補充載明地上權消滅相關事項。

實施者說明及回應：

- (一) 針對市府推動之老舊公寓專案，所有權人誤解申請該專案即可達一坪換一坪，甚至得一坪換兩坪，惟經實施者求證過往案例及試算後，本案使用執照之室內面積3,558.58平方公尺，更新後分回3,122.62平方公尺，其面積小於原室內面積，未能達到一坪換一坪。另依權利變換結果，本案範圍內5樓公寓共45戶僅能分回七成至八成。另倘簽屬合建契約，前開所有權人得一坪換一坪加一席車位，係為實施者讓利之結果。範圍內其他所有權人則依協議合建或權利變換辦理。
- (二) 依權利變換P.10-8，張○○先生更新後權利變換價值2,746萬元，得分回之產權面積約為32至33坪，其欲原位次選配面向綠地之單元，A棟之角間A3為36至37坪，已逾一坪換一坪，需額外繳納400多萬元，實施者業針對其選配面向綠地單元之訴求，提供其它可選擇單元，惟該所有權人不願找補，也未填寫選配單，爰經代抽後分回13F-A5加車位一席，該選配結果總價值接近張○○先生更新後權利價值。另實施者業與張○○先生說明權利變換及協議合建之價格差異供其參考。前開張○○先生之訴求係於權利變換選屋階段訴求，實施者前業多次表達與其碰面溝通協商之意願，惟張○○先生皆拒絕，直至選屋後才表示得以民事協調或公文方式協調，其所提存證信函業已載明於本案事業計畫中。倘張○○先生有其他欲分配之單元，仍可和實施者協商。
- (三) 有關陳情人陳○○先生所提意見，實施者為配合老公專案一坪換一坪，針對範圍內5樓公寓之45戶採一坪換一坪加一席車位之方案進行協商，建請各位地主不要誤認為一坪換一坪係基本條件，且往上增加係必然。另針對地下室部分，經查無產權登記，後續業已辦理補測，並依規定列為其他土地改良物並提列拆遷補償費約40萬元至50萬元。惟協議方案所提一坪換一坪係針對合法建築物之室內面積，陳○○先生提出地下室部分與該條件不一致，且後續其他土地改良物拆遷補償費之補償對象尚有爭議，爰實施者仍依相關規定辦理。
- (四) 陳情人陳○○為範圍內5樓公寓之所有權人，其更新後分回達一坪換一坪，今日意見多為代表陳○○、陳○○提出訴求。針對陳董事長原先之承諾，本案90幾年辦理之事業概要已逾期廢止，現應以104年報核之事業計畫為準，不同時期之法令規範及相關計算條件實屬難以比較。另本案事業計畫已核定租金補貼為住宅850元/坪、店面1,000元/坪。
- (五) 實施者願為地主爭取最高價值滿足其應有的權益，目前所有土地更新後價值業依估價準則完成估價。其中陳○○及陳○○為土地所有權人並持有南港路一段86號建築物，該建築物1至2樓為合法建築物、3至4樓為鐵皮增建，且未申請老舊公寓獎勵。另所有權人業依權利變換完成選戶，其就占有他

人土地之舊違章建築戶所提意見部分，該違章戶所有權人為陳○○先生，實施者業已多次和陳○○先生說明占有他人土地之舊違章建築戶認定，依政府規定應提供77年8月1日前相關證明文件、稅籍清單及現地安置協議書。依簡報 P.41(及權利變換計畫書 P.6-1)，本案目前占有他人土地之舊違章建築戶合計15戶，其中14戶提供相關證明文件、實測面積、稅籍清單及現地安置協議書，依規定安置面積以96平方公尺為上限，小於96平方公尺則依實測面積為準。

- (六) 本案審議期間實施者業多次與鐘先生及其代理人(陳○○先生)溝通協商，更新處亦有說明相關法令規定，惟其表示安置面積應以實際測量面積約300平方公尺，已逾96平方公尺為安置面積上限。經後續協調，其表示願降低為60至70坪並附加車位，且不負擔任何費用，才願意簽署安置協議。惟本案事業計畫核定時，仍未能提供相關證明文件及安置協議書。倘提供相關證明並列為舊違章建築戶，得選配約兩千多萬元之單元，另須自行負擔更新成本；倘列為其他改良物僅能領取拆遷補償費約幾百萬元，此部分損益狀況也多次與其說明，惟法令認知仍有差異，認為其權益應得到至少60至70坪，故協商無果。舊違章建築戶認定應維持其法令規定，因舊違章建築實屬違章，係基於政府好意而給予安置獎勵。另陳○○及陳○○表達欲與該舊違章建築戶合併選配部份，因其已依規定列為其他改良物，並編列拆遷補償費約400多萬元，故無所謂舊違章建築戶可合併選戶。
- (七) 陳情人陳○○舊違章建築戶位於南港路一段○號，現況為4層樓房屋，該房屋無產權登記，土地(地號168及169)為陳○○及陳○○持有，非陳情人所有。另依計畫書檢附之稅籍清單，其登載日期已符合77年8月1日占有他人舊違章建築戶之認定。該戶最有利方案係認定為占用他人土地舊違章戶，並於事業計畫階段以96平方公尺予以現地安置，能取得1,400萬元至1,600萬元價值，惟事業計畫核定時，因其不願出具現地安置協議書，故改列為其他改良物領取拆遷補償費。倘陳○○持有之房屋補登為合法建築物，實施者將另計算其拆遷補償費，又因屋地不同人，在估價條件下會造成土地權利價值下修。實施者業於計畫載明其他土地改良物拆遷補償費及現地安置補償費，後續另於計畫書補充相關資料，對照說明其各種可能情境下之權利價值。
- (八) 有關葉○○已公開代抽為16F-B4，其土地持分與其姐姐(葉○○○)各持分3坪多，未達最小選配單元。目前業已與實施者協商以加購方式處理，在正負10%內找補可依權利變換選配單價加購，惟超過正負10%部分仍應以市場銷售單價辦理，則實施者仍願意持續與其協商，以早日達成共識。
- (九) 本案為事權分送，事業計畫於104年報核，而權利變換依估價基準日112年

辦理，業依提列總表相關規定提列，地主分配總價值已優於事業計畫核定分配總價值。另為滿足一坪換一坪之條件，部分由實施者讓利、相關立體連通設施之費用由實施者捐贈及自行吸收1億多。此外，地主整合歷經超過10年以上，且近期通膨嚴重，實際工程發包價格高於提列工程造價，經整合必要耗費人力及物調後，故仍以事業計畫審議決議相關人事行政費以5%提列、銷售管理費以5.61%提列，另風險管理費原可提列13.75%，已自行調降至12%。

- (十) 有關北側面臨現有巷道，而現有巷道前面為綠地，且開窗面不大，故原則上無調整面向綠地之景觀，惟在通風及採光部分有稍作調整，增加32巷2號調整率。
- (十一) 有關一般事務所與住宅同棟價差部分，因3樓一般事務所坪數較大，在案例分析時，特別篩選一些案例，其樓上住宅單元為一般市場上2房至3房之坪數，且一般事務所面積相對較大，跨雙北案例不多，若委員需要將於報告書補充相關推論過程。

決議：

(一) 人民陳情部分

本案尚有所有權人未同意參與更新，請實施者持續溝通協調並做成紀錄，另請依陳情人及委員意見，補充書面數據分析及相關對照資料。

(二) 財務計畫部分

本案提列人事行政管理費(5%)、廣告銷售管理費(5.61%)及風險管理費提列(12%)，皆與事業計畫核定之比例相同，惟共同負擔比由事業計畫核定之40.5%提升至42.01%，請實施者就財務及共同負擔比調整內容補充差異分析及合理性說明，並於計畫書載明。

(三) 權利變換及估價部分

請實施者依委員及幹事所提意見檢討修正，並於報告書確實說明本案估價過程及調整情形。

- (四) 本案請實施者依委員及幹事意見檢討修正，並針對陳情人所提意見妥予溝通協調，另於收受會議紀錄起30日內檢具修正後計畫書圖併同聽證紀錄，再次提審議會討論。