

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第 627 次會議紀錄

113年8月8日 府都新字第1136020512號

壹、時間：民國 113 年 7 月 19 日（星期五）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：王玉芬召集人

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、報告提案：依本府113年7月26日府都新字第1136020175號函檢送會議紀錄辦理。

柒、討論提案：

一、「擬訂臺北市文山區萬慶段一小段95地號等15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 蔡斐如 02 2781-5696 轉3068)

討論發言要點：

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

(二) 財政部國有財產署北區分署(公有地管理機關)(書面意見)

前經本分署以113年3月20日台財產北改字第11350003130號函復貴府聽證意見，請就前開意見提會討論，另權變計畫書表10-2土地及建物分配清冊漏載「6H」住宅單元，請實施者修正。

(三) 財政局 石皓文幹事（書面意見）

本局無意見。

(四) 地政局地價科 陳憶萍幹事（書面意見）

已依前次審查意見修正或說明，無意見。

(五) 地政局測繪科 陳光熙幹事（書面意見）

無修正意見。

(六) 交通局 王少韡幹事 (書面意見)

前次意見已修正，爰本局無意見。

(七) 消防局 劉豐禎幹事 (書面意見)

計畫書P. 19-32、P. 19-33及P. 19-35，規劃之救災活動空間現況有停車且與植栽位置部分重疊，請確認所規劃之雲梯車操作空間範圍內應保持平坦，亦無突出固定設施，其上方均保持淨空，不影響雲梯消防車停放及操作，請於圖示中說明。

(八) 都市發展局都市規劃科 關仲芸幹事(簡嘉伶) 代 (書面意見)

無意見。

(九) 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，另依所附報告書審議資料表、P. 9-1及P. 19-2所載開發條件，亦無涉都審程序，故無意見。

(十) 建築管理工程處 羅駐諒幹事

臺北市訂有『領有使用執照建築基地範圍內部分土地申請建築處理原則』，依該處理原則檢討，部分建築基地可單獨申請建築，請問實施者當時是否依此原則檢討而未辦理法定空地分割？

(十一) 簡文彥委員 (出席並提供書面意見)

銷售管理費及風險管理費中提及以上限比例提列的理由之一為受「平均地權條例修正等打房政策影響」，非為政策原意，且是否為風險影響因素尚屬未定，因本理由可能造成民眾誤解風險提高的原因為政府上開政策，若實施者未有具體風險影響之關聯事證，建議刪除。

(十二) 簡裕榮委員 (出席並提供書面意見)

依往例倘申請容積獎勵項目異動涉及自提修正幅度過大，應重行公展程序。另計畫書P. 13-1，都市更新事業實施總成本表內公共設施工程開闢費用，非屬協助開闢公共設施工程費用，建議刪除。

(十三) 遲維新委員 (出席並提供書面意見)

1. 提請估價師斟酌考量比較案例之適宜性，案例並非越多越好，譬如案例1位於木柵，當時樓上層公寓成交行情可能僅約40萬元/坪。另目前選取案例多有含增建，可能包括庭院或停車場，卻僅有1.13~1.26之效用比，在本案估價不能考慮增建效益的狀況下邏輯上其效用比應該更

低，再請估價師妥予考量。

2. 往例倘為執照內基地，多以有地無屋方式估算，本案估價師直接以素地估算且無相關說明，倘97地號無計算容積要分割出來並以素地估價，應加以說明而非以估價條件直接設定；另基地內空地是否為法定空地，應予釐清。
3. 報告書P.76一樓效用比推估參考的五個實例，有面道路寬度之差異，景隆街42號為挑高店面、興隆路四段179巷3號位於木柵地區與更新單元景美或萬隆地區差異較大，請估價師以條件相近之1樓交易實例，並與合理之樓上層價格，扣除增建效益推估合理的1樓效用比。
4. 本案自提修正因涉及獎勵內容變更，應屬自提修正幅度過大。
5. 財務計畫中協助開闢費用，因道路已開闢，是否得提列開闢工程費用，請實施者說明。

#### (十四) 莊濰銓委員（出席並提供書面意見）

建議估價師應就更新前一樓價格及效用比推估之合理性，進行較細緻的比較(例如：以各參考案例地面層及樓上層之房價及效用比分別對照呈現，而非以區域房價單一呈現。)，以讓更新前房價效用比更為客觀合理。

#### (十五) 連琳育委員（出席並提供書面意見）

1. 請估價師針對陳情人唐小姐所提及的案例一樓為樓上1.4倍~1.5倍是否可採用或不可採用之理由。
2. 本案於權變小組審查時有建議實施者及建築師釐清A宗地內部分地號之空地是否為法定空地？若業經實施者及建築師確認，建議估價師補充於回應表內，若無則再檢核，並依檢核後結果進行評估。

#### (十六) 蕭麗敏委員

1. 本案估價報告中更新前建物樓層別效用比所選取之比較案例與本案更新前現況是否類似？且區位差異較大，請估價師斟酌考量適宜性，另因比較案例狀況不同，應不適宜以區域公寓樓上層行情46萬元/坪作統一基礎之比較。另請估價師補充標示比較案例相對位置，更新單元範圍內之成交案例為何未採納，並請與陳情人加強說明。
2. 本案估價報告書第五點，針對A宗地因價格日期當時已辦理分割，且各筆土地之條件、現況與所有權狀態均有所差異，故再進行次分宗分

別拆算，其拆算方式與估價範本有所差異，導致A宗地幾乎所有次分宗土地皆因未面臨建築線而下修15%，影響住戶權益，請估價師再釐清。

3. 本案於幹事複審階段即要求估價師及建築師釐清本案97地號等空地是否為法定空地，估價師將上開空地直接以估價條件定義後作為素地估價，而無建築師檢討確認容積使用情形似有未妥，且若本案法定空地無法確認，則連更新單元範圍皆受影響，請估價師、建築師及實施者再釐清確認。

(十七) 邵琇珮委員

有關97地號土地係屬75年前地籍分割完成，寬深度若符合土管規定且無地上建築物，是否可申請核發建照，而有2次建築疑慮？請釐清。

(十八) 吳智維委員

1. 陳情人主要有提及為何未採納更新單元內82巷10號為估價標的，倘因其價值偏離市場行情而無法選取此為標的，請估價師就陳情人意見補充說明。
2. 另75年以前雖無法定空地限制規定，但建築基地有其相對應的範圍，故非因當時無建築基地法定空地分割辦法就將法定空地以素地進行估價，再請估價師妥予考量。
3. 針對估價報告書部分：
  - (1)表二建物產權分析表中，應以建物實際產權面積登載，依估價條件修正後之產權面積請分列以避免誤解。
  - (2)P111附註約定專用單價以1/4建坪單價計算，但實際計算結果並非均以1/4計價，請估價師再釐清。
  - (3) 1A戶側邊陽台在建築物分配清冊中登記為附屬建物，共專有區分示意圖中標示為共用部分，請再釐清確認。
  - (4)權變報告書中表11-3建築物分配清冊表名應為建築物登記清冊表。
  - (5)建物限制登記非屬他項權利，請再釐清確認。

(十九) 簡瑟芳副召集人

依往例倘實施者申請容積獎勵額度超過法定容積50%，依規定即應以上限50%計，並不會因超過容積獎勵上限實施者即調降特定容積獎勵

項目之額度。

(二十) 陳建華副召集人

有關申請促進都更新(一)容積獎勵額度下修部分，其捐贈都市更新基金部分建議維持。

(二十一) 都市更新處

1. 有關申請促進都更新(一)容積獎勵額度由0.67%下修為0.25%，其捐贈都市更新基金部分一併下修，涉及修正幅度過大，請實施者依臺北市都市更新案自提修正幅度過大處理方式檢討。
2. 另#6建築物結構安全獎勵，實施者以使用執照所載基地面積與更新範圍交集面積檢討，97地號與106地號涉及法定空地疑義，請估價師再釐清確認。

實施者說明及回應：

1. 國有財產署書面意見，針對聽證意見等說明如下：
  - (1) 廣告銷售、人事行政及風險管理費率均依臺北市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表之規定檢討，且依幹事複審意見修正後，本案共同負擔比例已由43.27%下修至42.81%，已相對保障所有權人之權益。
  - (2) 估價報告書摘要表7應屬誤植，後續將於都更審議會後併同審查意見，請估價師修正。
  - (3) 本案已請建築師補充地上層9層及10層等非標準層之空調主機建議擺放位置示意圖。
  - (4) 本案已依都市更新及權利變換計畫內有關費用提列總表所定，以提列營業稅2種公式分別檢討，並擇低以公式二提列營業稅費用。
  - (5) 表10-2土地及建物分配清冊，其中財政部國有財產署分配單元確有漏載「6H」住宅單元之情形，惟不影響其他計畫書內容，後續將補充登載修正。
2. 實施者秉持和平共同成就都更之理念，持續與未同意戶溝通協調，目前土地及建物面積同意比例已分別達89.57%、88.93%。另有關陳情人所提庭園等增建部分，估價上已表明如無約定專用部分之相關證明文件將無法納入更新前價值評估；另外就地面層之樓層效用比，將依照委員意見補充說明與合理調整；至於最後其所提範圍內地面層買賣案例，其價格

應含都更效益，已偏離正常市場行情，因此建議不採用，惟將在報告書中補充說明。

3. 有關公有土地管理機關調整選配議題，本次公有選配變動影響營業稅、印花稅及廣告銷售費用共約77.2萬元，實施者承諾自行吸收。且依幹事複審意見修正後，本案共同負擔下修約513萬元，總銷增加1,281萬元，整體共同負擔費用及比例均下降，除未影響其他所有權人權益外，實際增加1,871萬元，未涉及自提修正幅度過大之議題。
4. 有關#6建築物結構安全獎勵，本案原建築基地面積已依原建物座落地號分割後重測前地號面積加總1,507平方公尺結果計算為準。另因計算原建築基地面積變動，導致申請總容積獎勵超過上限50%，考量捐贈都更基金獎勵屬成本支出項目，且容積申請項目及總額度不宜變動，故於幹事複審會議中提出順修下調捐贈基金，並據以辦理聽證，惟避免自行修正幅度過大影響都更程序正當性，實施者同意回復促進都市更新（一）容積獎勵0.67%，捐贈基金差額2,451,708元由實施者自行吸收。
5. 有關本案開闢公共設施用地三筆土地之費用，後續施工階段將配合實際路損情形修復毗鄰全段計畫道路，實際施工範圍及經費均大於協助開闢範圍。
6. 針對估價報告書部分，本案擬依建築師釐清法定空地範圍後再確認估價條件之合理性，將再檢視更新前建物效用比準案例之適宜性，以及相關誤植處配合調整。

決議：

（一）自提修正部分

1. 本案公有土地管理機關(財政部國有財產署)於幹事複審會議後，就更新後分回之國有房地配合中央公有住宅儲備需求戶型使用調整選配，經實施者說明自行吸收相關費用，並經審議會討論後，因不影響其他所有權人權益，予以同意。
2. 本案申請促進都市更新(一)容積獎勵額度由27.07平方公尺(0.67%)下修為10.15平方公尺(0.25%)，捐贈都市更新基金由3,922,443元調整為1,470,735元，經實施者說明維持申請本項獎勵額度0.67%，捐贈都市更新基金以1,470,735元提列共同負擔費用，差額2,451,708元由實施者自行吸收，因不影響所有權人權益，並經審議會討論後，予以同意。

（二）人民陳情部分

本案尚有所有權人未同意參與更新、陳情意見之溝通協調情形，所提估價部分請依委員意見修正並具體分析，並與所有權人妥予溝通說明。另財政部國有財產署於聽證上所提營業稅部分，請依財政部109年令釋計算並擇有利於所有權人方式提列。

(三) 建築規劃設計部分

本案建築規劃設計經實施者說明符合建管法令，並經審議會討論後，予以同意。另有關消防救災活動空間檢討情形，請依消防局幹事意見修正。

(四) 財務計畫部分

1. 本案信託管理費以報價單提列2,000,000元，請實施者於核定前檢具合約並擇低提列。
2. 本案提列公共設施工程開闢費用196,560元，惟該3筆道路用地（萬慶段一小段95、96及109-1）業已開闢完成，經實施者說明提列係為協助開闢公共設施費用與建築行為造成須復原周邊公共設施之費用，因非屬得提列項目，請予以刪除。
3. 本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(11.25%)均以上限提列，經實施者逐一說明合理性及必要性，並經審議會討論後，予以同意。另請實施者依委員意見修正計畫書內容文字。

(五) 權利變換及估價部分

本案估價報告書修正情形(包含是否反映轉管)、更新後二樓以上均價由732,677元/坪調整為737,303元/坪，共同負擔比例由43.27%調整為42.81%，請實施者依委員及幹事意見檢討修正，並釐清法定空地範圍後再提審議會討論。

- (六) 有關權利變換及估價部分，請實施者依委員及幹事意見檢討修正，並於收受會議紀錄起3個月內檢具修正後計畫書圖送都市發展局，併同建築容積獎勵及聽證紀錄部分，再提審議會討論。