

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 343 次會議紀錄

107 年 10 月 19 日府都新字第 1076009564 號

壹、時間：民國 107 年 9 月 17 日（星期一）上午 9 時 00 分

貳、地點：臺北市政府北區 2 樓 N206 會議室專區

參、主持人：王副主任委員玉芬代

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）

紀錄彙整：蕭瑩

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、「擬訂臺北市大同區市府段二小段5-2地號等12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 計祐生 2781-5696#3053）

討論發言要點：

（一）財政局 王幹事月蕊（書面意見）

1. 本案建物加計特殊項目逆打工法+地中壁+地質改良費用共計24,329,512元，請實施者說明依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理情形後，提請審議。
2. 本案提列其他-捷運影響評估費用260,000元、特殊因素費用委託審查費130,000元、空調機台及施工估價17,458,600元，已附證明文件，請實施者說明必要性後，提請審議。
3. 本案人事行政管理費(5%)以上限提列、銷售管理費提列5.5%(上限6%)、風險管理費提列10.5%以上限提列，共同負擔比32.24%，請實施者說明必要性及合理性後，提請審議。
4. 其餘項目已依前次幹事複審意見說明或修正。

（二）地政局 洪幹事于佩（書面意見）

估價部分已依前次幹事意見說明及修正，無意見。

（三）文化局 蔡幹事佩欣（書面意見）

本案建物與歷史建築原建成區公所廳舍屬隔道路鄰接之建築基地，前請實施者依文化資產保存法第34條規定提送報告書予本局，訂於107年10月3日召開本案涉及文資法第34條報告書暨歷史建築原建成區公所廳舍監測計畫審查會議，將俟審查結果請實施者依會議結論辦理後續。

（四）交通局 吳幹事瑄俞（書面意見）

1. P. XVI、P. XVII，表10-3△F5-1及表10-4建築面積檢討表之修正原因涉及汽機車格位數部分與P. VII、P. VIII不一致，請釐清。
2. P. 5-14、5-15，請確認本案基地所處停車分區，除大同區第35區停車供需情形之外，亦請補充說明第34分區之停車供需情形。
3. P. 11-5車行動線圖
 - (1) 本案採汽機車混合車道出入口，地下一層至平面層之坡道斜度應以1/8為原則，請修正，P. 10-12亦請一併修正。
 - (2) 配合太原路133巷為東向西單行道，基地停車場出入車輛請遵循該巷道動線採右進右出。

(五) 消防局 林幹事清文 (書面意見)

有關消防車輛救災動線及活動空間部分，本局無意見。

(六) 都市發展局都市規劃科 蘇幹事芯慧 (書面意見)

依全市性商業區都市更新案件商業使用規劃原則規定1~4樓不得作住宅、停車及管委會使用，且商業使用樓地板面積總和須大於法定建築面積之70%乘以4倍，本案目前商業使用惟1~4層，惟4樓部分空間為管委會使用，請實施者補充說明後併提審議會討論。

(七) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

無意見。

(八) 建築管理工程處 王幹事光宇

1. 1樓騎樓柱及安全梯距建築擋土部分，請標示尺寸
2. 14樓B、C戶陽台請檢討陽台範圍裝飾構造物相關規定。
3. 本案地下室車道坡道經實施者表示為1/8，惟計畫書標示1/6，請實施者說明。

(九) 邱委員裕鈞

1. 本案車道規劃3.5公尺之單車道，本案地下室規劃60餘個車位，是否符合相關規定，請實施者說明。
2. 本案地下室停車位規劃分別有平面及機械式車位，兩者出入口規劃如何區隔，請實施者說明。

(十) 謝委員慧鶯

1. 本案建築規劃1至3樓為餐廳，於1樓設置獨立電梯可通往2、3樓餐廳，但依本案建築配置平面圖餐廳廚房僅得由外側公共電梯到達，有無設裝卸位的需要，另地下室也無裝卸車位規劃，對於商業空間使用是否恰當且是否符合法令規範，請實施者說明。

2. 本案規劃餐廳面積甚大，會有一定量的貨物進出，若因故無法於非營業時間進出，則涉正常的上下班時間，南京西路與承德路為管制路段，故餐廳僅得由地下室裝卸後由公共電梯運送至餐廳，則會與住戶使用時間重疊。本案既已設餐廳專用電梯，建議將其發揮效用下至地下室配合餐廳貨物裝卸，請實施者說明。

(十一) 簡委員裕榮

1. 交通局處理的通案規定裝卸車位不得路邊停車，應於基地內自行設置裝卸車位，且南京西路與承德路為重要幹道，重要幹道二側原則上不同意新建建築物在路邊設置裝卸車位，再請實施者補充說明。
2. 有關1至3樓餐廳規劃考量現在是共同持分，倘將來拆開營運時如何因應。
3. 本案提列特殊因素費用(逆打工法、地中壁及地質改良工法)，惟逆打工法與本案是否位於捷運周邊並無關係，建議實施者自行檢視地質條件是否須做逆打，倘土木技師公會資料無載明，下次提會請補充說明。

(十二) 簡委員伯殷

1. 本案基地不大，有商業用途法令規定須設置裝卸車位，且裝卸車位除餐廳外，其他商業使用也可能須使用裝卸車位，本案裝卸車位設於地下1樓，亦有公共電梯可以到達每層樓，使用上亦符合規定。倘本案餐廳獨立電梯規劃至地下1樓，考量台電配電室需緊鄰大馬路旁，故依本案地下室配置台電配電室則會有影響。另裝卸車位住宅搬家皆可使用，辦公室亦可，其皆是由公共電梯通行，不強制餐廳電梯規劃至地下1樓。
2. 廣告招牌部分請與基地對側文資建築物做規劃考量。
3. 營業稅建議依審議原則計算式提列修正。

(十三) 邱委員世仁

倘將餐廳獨立電梯規劃於台電配電室左上方，在設計上做調整，台電配電室仍可以使用，餐廳獨立電梯亦可通往地下一樓。

(十四) 蕭委員麗敏

1. 電梯1樓出入動線依圖面由A戶做進出，依選配所有權人資料為不同所有權人選配，惟1樓A單元須犧牲選配部分空間作為1至4樓的梯廳，此部分是否有損該選配戶權益，請實施者說明。
2. 簡報地下4樓做區隔二個顏色為不同出入口的表示，與事業計畫10-8頁地下4樓的的圖示不一致，請釐清。

(十五) 陳委員建華

1. 有關本案四樓部分作管委會空間，因規定要求要作商業使用，故依規定不得作管委會空間。
2. 簡報20頁，有關太原路133巷建築設計紋理3樓以下對應，本案對應建成派

出所立面造型，於地面層因為本案設有陽台故做成四柱三窗，但無陽台部分皆無處理，請再調整。

3. 有關服務50輛以下汽車車道得規劃單車道3.5公尺事宜，若無設置實體區隔，車子仍可從前坡道進出，與原法令有落差請實施者再做修正。

(十六) 詹委員勳敏

實施者應作多方考量並將建築設計規劃作好，避免日後使用上可能衍生問題。

(十七) 游委員適銘

1. 有關本案提列特殊因素費用，請實施者加強說明合理性及必要性，另空調機台及施工估價費用應不屬特殊費用。
2. 估價日期請補充「日」。

實施者回應：

- (一) 有關本案建築規劃業依相關法令規定檢討。
- (二) 依建築技術規則第60條規定車輛服務未達50輛，設置3.5米的單車道車道，服務車位數量大於50輛，需設置雙車道，本案車道服務數量為49輛，為滿足基地內住戶的停車位數量，另外設置了升降機，而升降機僅服務機械式車位，故合計的數量是60餘輛。本案考量基地特性設計時希能夠避免設計雙車道，故以汽車升降機服務地下4層，車道服務1~3層，原則上汽車升降機不停B1~B3僅能停B4。
- (三) 裝卸車位設置於地下1樓，1至3樓整層規劃為餐廳，設有獨立電梯，業與選配戶說明，後續進貨要配合餐廳時間(非營業時間)，不會用到公共電梯。
- (四) A戶為一個家族，有個人持有也有公司持有，是要合併一起使用，故無委員講的提供出入口提供空間的問題。
- (五) 餐廳獨立電梯至地下室，於公共設施分攤及日後使用管理，考量這部電梯僅有這幾戶專用，可能會造成產權的分攤的更複雜化，另事實上裝卸車位餐廳選配所有權人亦可使用，惟在討論的過程中倘增設餐廳獨立電梯至地下室，能使本案人、貨能有明確分流空間，倘委員對此區規劃餐廳有意見，得與所有權人討論不規劃作餐廳，本次討論包括電梯至地下室及公設分攤，此部分再與樓上選配戶分配還有使用上可能會造成更多的困擾。
- (六) 地下四樓停車位的區隔，會用實體區劃，立面會再考量再把它整理對應。
- (七) 日後餐廳拆開使用的話，仍須依照建管規定，所有權人會去評估是否符合其價值，請委員能夠體諒。

決議：

- (一) 本案與歷史建築「原建成區公所廳舍」屬隔道路鄰接之建築基地，本府文化局107年7月31日來函請本案依據文資法第34條第1項規定辦理事宜，經實施

者說明並經審議會討論後，本案核定前須完成文資審議，如文資審議有影響本案計畫內容，再提請審議會審議。

(二) 建築規劃設計部分

1. 本案院落、綠建築自治條例應設置之相關設備、地下室車道寬度、航高等是否符合建築相關法令檢討，及未設置自行車停車位，經實施者說明並經審議會討論後，同意本案未設置自行車停車位，其餘建築相關法令檢討請依委員、幹事意見修正。
2. 本案太原路133巷南北側之都市更新案件量體及景觀設計規劃，請依委員、幹事意見修正。
3. 本案為第三種商業區1-4樓作商業使用，惟4樓部分空間作為管委會使用，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(三) 財務計畫部分

本案提列其他必要費用空調機台及施工估價17,458,600元，經實施者說明並經審議會討論後，不予提列。其餘費用併其他財務計畫議題提會討論。

(四) 請實施者依幹事及委員意見修正後，再檢具修正後計畫書圖併同未討論議題提會討論。

二、「擬訂臺北市松山區西松段一小段17地號等43筆土地都市更新事業計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科 葉堯 2781-5696#3079)

討論發言要點：

(一) 財政局 戴幹事國正(書面意見)

1. 合法建築物拆遷安置費用提列 48 個月高於審議案例 36 個月，請實施者說明必要性及合理性後，提請審議。
2. 提列逆打基樁特殊工程項目費用計 129,998,900 元，請實施者說明依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理情形後，提請審議。
3. 本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(14%)均以上限提列(共同負擔比 28.82%)，提請審議。
4. 其餘第 289 次審議會所提意見已說明及修正。

(二) 地政局 李幹事汪穎(書面意見)

估價報告部分，地政局無意見。

(三) 交通局 洪幹事瑜敏(書面意見)

本局無意見。

(四) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

本案為一幢兩棟建築物，請於各棟建物臨路面各處緊急進口、替代窗戶或開口水平距離於11公尺範圍內規劃救災活動空間。

(五) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

無意見。

(六) 謝委員慧鶯

選配原則部分，有關1樓分配是否載明優先原位次?另1樓住戶是否知悉分配位置，請說明。

(七) 詹委員勳敏

1. 依陳情人所言，實施者是否有積極協調?本案從 99 年劃定到 103 年 8 月 19 日事業計畫報核到目前階段將近 4 年的時間尚未完成，依計畫書所載實施進度 114 年完成，可能很難達成，住戶都是用生命在等待住新房子，請實施者說明要如何積極處理。
2. 選配原則找補金額，請修正為增額部分以不超過 10%為原則。
3. 本案為事權分送案件，目前事業計畫的評價基準日為暫估，後續會以權利變換報核日前 6 個月內確定之評價基準日。
4. 本案容積獎勵△F5-1 酌減 2%部分，建議以綠建築鑽石級來補足酌減部分。

(八) 蕭委員麗敏

1. 地主所提到估價意見，於聽證都有發表過，依據聽證紀錄都市更新處也都有回應，本案為事業計畫及權利變換分送，目前進行的是事業計畫，地主最關心的估價問題，後續會是在權利變換階段會討論，現在的估價報告書是因為本案申請綠建築獎勵需要計算繳納的綠建築保證金，所以涉及更新後 2 樓以上的估價，類似的相關法令規定在聽證時也有跟地主清楚說明，都市更新處對於地主所針對相關法令的回應說明是正確的，雖然地主可能因為對於相關法令不熟悉所以在溝通上會很辛苦，但仍請實施者就基本法令與本案的流程做溝通及說明，基本上地主所關心的都是後續權利變換階段的選配及估價問題，建議實施者與住戶溝通時，將私契約及權利變換估價之間的差異與流程作完整說明。
2. 有關住戶就車道疑義部分，請實施者說明。
3. 估價報告書第 50 頁，更新後樓層效用比 2 樓低於 3 樓，與一般通案做法不

同，是否有特殊因素，請估價師說明或檢視。

4. 大基地棟距較寬，對於視野景觀影響應該沒有那麼大，一般來說針對樓層效用比的可及性而言，2 樓應該比 3 樓要好，建議估價師可選其他個別因素做修正。

(九) 何委員芳子

住戶較關心的是後續權利變換階段的問題，倘事業計畫尚未定案，實施者也無法明確說明選配，建議續審事業計畫。

(十) 邱委員世仁

1. 本案主要出入口設計車行軌跡線，為避免有臨停情形而影響人行安全，請實施者檢討。
2. 本案北側建議設置次要人行出入口，以利住戶進出。
3. 本案容積獎勵△F5-1 部分，因人行步道退縮 6 公尺部份皆已申請獎勵，無其他空間可做公益回饋，故建議△F5-1 酌減 2%，倘實施者於 1 樓門廳開放通透與周邊婦聯公園串連，則可不予酌減。

(十一) 邱委員裕鈞

目前基地北側車道是東向往西向，所以進停車場是要 360 度彎進去，出來停車場要再左轉，是否能調整車道出入口的位置。

(十二) 簡委員裕榮

建議調整樓層效用比亦可在其他因素進行修正。

(十三) 遲委員維新

本案樓層效用比部分，建議回歸市場面，因個案不建議特別去處理樓層效用比，倘估價師對於這部分有不同看法，則建議在水平效用比部分調整。

(十四) 陳委員建華

1. 有關本案設置車道出入口部分，西側開放空間是有申請獎勵且不能供車輛通行，建議可用植栽區隔人車，避免有安全疑慮，請檢討。
2. 消防救災活動只要設置一處即可，建議整體考量消防救災活動空間及緩衝空間之設置位置，或是在設計上避免隱性車道的產生，請檢討。

(十五) 鄭委員淳元

建議將車道進出部分安排保全人員，並將相關內容納入住戶管理規約。

(十六) 都市更新處

1. 有關本案國有土地管理機關(國防部政治作戰局)於公辦公聽會及幹事會時，有表示後續將提報行政院辦理標售處分，提請大會確認。
2. 有關合法建築物拆遷安置費，依最新提列標準計算為 45 個月，建議以 45 個月提列。

實施者回應：

- (一) 有關車行動線部分，北側 8 公尺計畫道路之車行動線為東側到西側，而健康路及右邊 15 公尺計畫道路為留給 1 樓住戶的使用空間，故將車道出入口設置於北側，車行動線為由東到西進入地下停車場，並在車道出入口設置管制之警衛室，再透過號誌及人員管制確保人車安全，另車道設置位置需考量一樓地主的店面，本案須要配合地主位置分配的問題，故將車道設置於西北側，且車輛進出時可以配合西側計畫道路雙向往南及往北皆為單行道的動線規劃，不會有車行困難問題。
- (二) 有關消防救災檢討部分，消防救災活動空間規劃於南側的健康路，且經檢討皆符合消防救災相關法規規定，另確實依法令檢討及檢討植栽，並不影響消防救災空間。
- (三) 有關風險管理費及財務的部分，去年 12 月開的說明會主要為報告特殊工法的部分的審查過程及財務的狀況，而公會審查結果比原來提列的金額多 1 億多，而實施者也吸收了多餘部分；另風險管理費還有相關管理費提列部分，本案自 99 年到現在時間冗長且所有權人眾多，而本案皆都按照提列標準來計算相關管理費用，本案共負比 28.82%，並無陳情人所述將成本灌高將更新後價值估低的情形，共負比 28.82%是比區域行情低七、三分還低，而且提列都有依據，實施者又吸收約 1 億多佔共同負擔 1%多，確實為合理提列。
- (四) 有關財務計畫之利息部分，已依審議原則修改為 36 個月，本案地下 3 層地上 22 層，因地下只有開挖三層，故逆打工法縮短工期部分幫助有限，主要為考量鄰房安全，故依照營造單位計算的工期為 42 個月，再依提列標準加 6 個月，故提列 48 個月，而本案戶數眾多且拆遷安置部分為實施者依照實際情形發放，希望審議會可以同意按實際發放費用提列。
- (五) 有關 1 樓分配是否載明有原位優先，於計畫書 P13-1 選配原則，載明 1 樓規劃面積皆有考量 1 樓住戶需求，另 1 樓住戶對於使用面積部分的認知與實施者所告知的產權登記面積無法達成共識，實施者可以讓住戶分回產權登記面積 1 坪換 1 坪，但無法包含 1 樓前後所占用的違建部分，這是與 1 樓住戶無法達成共識的最大原因。
- (六) 本區域建物較低矮，為 3 樓至 5 樓居多，主要是樓上視野景觀較好，故 2 樓比 3 樓差 0.5%，另電梯大樓跟一般沒有電梯樓層效用比不同，針對電梯大

樓來說，因為有電梯故樓層可及性差異不大。惟仍願意接受委員的意見作修正。

- (七) 有關陳情人所提容積移轉一事，實施者需澄清本案並無申請容積移轉，但與住戶協調過程中住戶常會回溯到很早的議題，實施者也在過程中有跟住戶配合的律師溝通，近期實施者也有協助不同意戶在辦理繼承上做說明及協調不同意戶中家庭之間的糾紛，所以只要住戶有問題，實施者一定會儘速協助處理及溝通協調，但由於實施者的說明無法達到住戶的預期，而無法達成共識，尤其一樓部分，實施者給的拆遷補償費無法滿足住戶的特殊需求，而實施者的合約內容及條件都可受公評，不會因住戶不同而有不同條件，另每個月都會針對不同的住戶說明案件內容，只是尚未達成共識簽屬同意書，故在同意比例統計上沒有有顯著效果。
- (八) 有關容積酌減 2% 部分，以逐層等比例方式調整建築設計。

決議：

- (一) 本案公有土地占更新單元 18.76%，後續由國防部政治作戰局(公有土地管理機關)依相關規定辦理標售處分事宜，經審議會討論後，予以確認。
- (二) 建築規劃設計部分
1. 本案更新單元範圍北側，請依委員意見設置次要人行出入口，以利供住戶通行使用。
 2. 西側車道請依委員意見，增設植栽區區隔人車動線，主要出入口取消車行路徑確保人行安全。
- (三) 財務計畫部分
1. 本案合法建築物拆遷安置費用以 48 個月提列之合理性，經實施者說明並經審議會討論後，合法建築物拆遷安置費用以 45 個月提列，另搬遷費用不予提列。有關特殊工程費用經第 289 次審議會決議增加部分由實施者自行吸收並補辦說明會之情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
 2. 本案人事管理費(5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費率(14%)均以上限提列，共同負擔比 28.82%，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
- (四) 權利變換及估價部分
1. 本案選配原則找補以不超過應分配價值 5% 為原則，超過應與實施者協調等內容之合理性，另車位選配採地下各樓層垂直分配，並應選配與分配單元位置相近之車位之合理性，請依委員意見修正繳補以不超過應分配價值 10% 為原則。

2. 本案二樓以上均價1,014,427元/坪及估價報告書修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(五) 人民陳情部分：本案尚有所有權人尚未同意參與更新，請實施者持續溝通調整合。

(六) 建築容積獎勵部分

1. △F3 (更新時程之獎勵容積) 同意給予1,061.18平方公尺 (法定容積7%) 之獎勵額度。
2. △F5-1 (考量與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩、座落方位相互調和之建築設計、無障礙環境、都市防災之獎勵容積)，考量本案公益性回饋尚有不足，故予以酌降獎勵容積2%，同意給予1,212.78平方公尺 (法定容積8%) 之獎勵額度，實施者表示酌減獎勵值部分將以逐層等比例方式調整建築設計。
3. △F5-3 (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 原則同意給予1,813.03平方公尺 (法定容積11.96%) 之獎勵額度，後續授權更新處核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，並於住戶規約中載明。
4. △F5-5 (更新基地規模之獎勵容積) 同意給予1,788.85平方公尺 (法定容積11.8%) 之獎勵額度。
5. △F5-6 (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積) 同意給予1,212.78平方公尺 (法定容積8%) 之獎勵額度，並請實施者後續依103年11月10日公告之「臺北市綠建築自治條例」提列綠建築管理維護費用，惟不得納入本案共同負擔費用提列；另請實施者依協議書約定取得綠建築候選證書及於使用執照核發後2年內通過綠建築分級評估「黃金級」以上。

(七) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>1. 王○平(當事人)</p> <p>(1)本區都更案在行政程序上已進行到事業計畫聽證階段，但每次公聽會不同意戶都提「合建契約」內容相關事宜；這是因台北市政府在都更停、聽、看注意事項 4-1 提示合建契約簽定時要注意的內容，依注意事項看與實施者之「合建契約」有太多與建議不符之處，</p>	<p>1-1 實施者受任人： 侯怡利經理</p> <p>(1)如果對合建契約有疑慮的話，可簽署同意書即可。</p> <p>(2)實施者絕對不會</p>	<p>(1)~(4)</p> <p>民眾業於本次審議會出席表示</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>104/06/09 專家學者部分地主與實施者有簽訂私約，是政府不會干涉私約內容，是政府主要審查部分為權利變換中所載財務計畫及相關價值合理性。合建契約簽不下去，行政程序又持續進行，請問聽證諮詢委員有何建議？</p> <p>(2)防震:本都更案發起的住戶是以房子老舊快垮了為由申請都更，但是在所檢附光碟資料中對防震作為著墨不多。本區再台北市土壤液化潛勢資料為高度液化潛勢區，現要興建地下 3 層，地上 22 層民生社區最高大樓，雖然說建案說明是採以 SRC 設計為原則，但如何地質探勘及改良設計的作為能否加烈說明在資料中，讓監督者(台北市政府)、同意住戶安心，不同意住戶考慮接受都更。</p> <p>(3)綠建築:本建案自我標榜規劃為黃金級綠建築，這是新的紙上規劃的廣告還是真的要落實！因為綠建築申請過程繁瑣和成本花費頗高。4/3 媒體報導汐止建案獲政府背書銀級綠建築品質保證，其指標明確，但在目前資料中專業術語較多，如屆時未能達到會有何後果？且錯誤不少；P131、P132、P133 僅述 A 棟、樓層 1-26、污水排置地下 5 樓等。</p> <p>(4)資料有疑問處:汽車停車位法停 231，住戶 180，實設 290，如何分配？已提過無回答 P51；103/05/21P55 是否會用土地去銀行作融資？邑相建築師:「信託之後實施者並不會拿各位住戶的土地去融資，信託只是在更新期間把土地信託在銀行，不要之後因為債務問題而影響更新案。資金成本為實施者的自有資金支出，不會拿住戶的土地去融資。」；安置費用計畫為 48 個月，如超過如何處置？陽台設計 P153，不會是完整半弧形，外型正面陽台設計 P158 應與實際不同；P166 延壽街 356 巷單行道錯誤。</p>	<p>拿所有權人的土地去融資，與合建契約內所載建築融資不同。</p> <p>1-2 實施者受任人：邑相更新規劃 廖乙勇建築師</p> <p>(1)本案未來將會做信託，確保建築融資專款專用，保障地主也保障實施者，不會作土地融資。</p> <p>(2)安置費 36 個月是依照審議原則提列式計算利息用，超出 36 個月的部分利息由實施者吸收。48 個月是實際安置時間。</p> <p>(3)有關車位選配依照事業計畫的選配原則以一戶一車位為原則。</p> <p>1-3 實施者受任人：簡俊卿建築師事務所 盧永泰建築師</p> <p>(1)本案是 SRC 構造，有關制震不份後續再重新檢討規劃。</p> <p>(2)綠建築是符合黃金級綠建築九項中的七項，並經建築中心審查取</p>	<p>見，後續仍請實施者加強溝通協調，俾利案件之推動，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
	<p>得標章。</p> <p>(3)有關平面陽台設計係考量跳躍式，是為了增加垂直綠化與室內空間的採光性。</p> <p>(4)有關汽車出入口，由 330 巷 20 弄進入，可以由 350 巷出，後續有關交通顧問檢討。</p> <p>1-4 都更處：邱股長于真</p> <p>(1)本案採權利變換計畫實施，事業計畫內容主要確認建築量體要如何蓋及容積獎勵，事業計畫核定後，會請估價師進行估價並辦理選配，權利價值及分配須經審議並依照權利變換結果為準，地主倘對於合建契約內容尚有疑義，建議可先不簽約，透過權利變換機制保障權益。</p> <p>(2)綠建築獎勵申請黃金級 8%，是實施者承諾事項之一，依規定實施者需要繳交綠建築</p>	

發言次序	答覆	決議內容及理由
	保證金，如位於使照取得後達到黃金級綠建築證書標準，則市府將沒收保證金。	
<p>2. 李○嫻(當事人)</p> <p>(1)「台北市政府都更處」對於推動台北市老舊房舍進行都更，是否善盡監督之職？市政府雖審查權利變換計畫中所載的財務計畫及相關價值的合理性，但是對於建商的回覆是否具有約束力？1. 例如，都更處已多次提出意見要實施者酌降人事行政管理費、營建工程管理費、銷售管理費、風險管理費，因為實施者均已上限提列，(見元利所附的光碟片，意見回覆中的幹事會-6 以及公辦公聽會-6)，使得本案的共同負擔為 29.17%，試問一般合理的共同負擔為多少？是否此共同負擔的比例過高，未來進行權利變換時，會損及地主的權益？市府對於建商不願調降是否具有強制力？2. 例如，都更處曾質疑建商提出要施行「逆打工程建築」額外支出 129998990 元的必要性及合理性，是否只要建商有所回覆，此比上億元的支出就會合理化的列入建商的成本考量，未來進行權利變換時，是否會損及地主的權益？市府對於建商的所列舉的建築成本是否具有約束力？3. 本案都更案的所在地，是位於內政部公告土壤液化嚴重的潛勢區，未來都更案樓高 22 層，地下卻只有 3 層，而元興建設的建築藍圖是於內政部公告前所規劃，是否有安全性的疑慮？大樓的鋼骨是否會打入岩盤中以增加其穩定性？是否「台北市政府都更處」會監督施工？「台北市政府都更處」是否能善盡監督之職，能有效監督建商合理列舉其支出成本，以免影響權利變換後地主的權益。</p> <p>(2)本案自從上次公聽會之後，建商即未再與住戶有任何說明，甚至對於大家的陳情意見及「台北市政府都更處」的意見也遲遲未匯整，並未</p>	<p>2-3 都更處：邱股長于真</p> <p>(1)本次聽證係市政府依都市更新條例施行細則規定辦理，並將計畫書以光碟方式寄送給各位地主，有需要可自行在影印。</p> <p>(2)更新處係受理更新案申請及辦理審議等行政程序之機關，更新案相關內容，包含財務計畫管理費及共同負擔費用均係審議會之權責，以審議會審定內容為準，另本案為事權分送，共同負擔仍以權利變換計畫為準。</p> <p>(3)稅捐減免部分，市政府已函文中央建議相關修法條文，仍須以更新條例修法進度及內容為準。</p> <p>(4)有關社會宅申請問題，應非屬事</p>	<p>(1)~(4)民眾業於本次審議會出席表示意見，後續仍請實施者加強溝通協調，俾利案件之推動，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>將此區幾頁的紙本寄送給各住戶，以讓住戶了解大家的意見，建商於第二次公聽會前幾日前，才以光碟片寄送。本社區多為年長長者，如何能列印資料以了解大家的意見及建商的回覆？如此便宜行事，建商卻能將都更案中的人事行政管理費用以最上限提列，試說明原因？以及改善方式？</p> <p>(3) 台北市稅捐處調高房屋標準單價及部份路段的路段率，請說明未來都更後，都更戶適用的稅制為何？建商是否有協助解決之道？</p> <p>(4) 未來房屋拆掉後，本大樓為超高大樓，新屋蓋好要 4 年，地主要在外租屋 4 年，不易尋覓理想租房，又要考慮子女就學問題，目前健康路上興建了社會宅，「臺北市政府都更處」是否能幫都更戶爭取未來都更戶能優先承租？</p>	<p>業計畫相關內容，且已有相關申請規定，建議逕洽本府都市發展局住宅企劃科。</p> <p>2-2 實施者受任人： 邑相更新規劃 廖乙勇建築師</p> <p>(1) 共負比我們認為合理，後續仍依審議會審查結果來調整。</p> <p>(2) 逆打工法係為縮短本案供其及維護鄰戶安全，後續仍須經市府認可之外審單位審查。</p> <p>(3) 依本案鑽探結果研擬最適合的地質改良方案。</p>	
<p>3. 劉○環(代黃○賢) (當事人)</p> <p>(1) 首先我必須嚴正抗議元興建設在此次都更計畫對 1 樓店面權利之忽視與不尊重，我們從過去幾次說明會與公聽會多次提出元興建設罔顧 1 樓店面所有權人之應有權利，我們所有資訊都只來自與會前之計畫書及說明書，元興建設從未主動與劉文環先生聯繫與說明，似乎想把 1 樓店面所有權人邊緣化與塑造成釘子戶的感覺。</p> <p>(2) 從計畫書中宏大不動產估價報告書只評估 2 樓以上之可能市價，亦無提出完整詳細之評估報告內容，且忽略 1 樓的市價評估，似乎把 1 樓價值視同 2. 3. 4 樓處理，元興建設對 1 樓店面權利之忽視與邊緣化可見一般更顯現此計</p>	<p>3-1 實施者受任人： 侯怡利經理</p> <p>(1) 請黃先生留下聯絡方式，實施者將積極再與你溝通。</p> <p>(2) 本案目前是申請事業計畫，有關權利、分配等事項，後續等到權利變換計畫後將有更細部的計算及說明。</p> <p>(3) 本案是住宅區不</p>	<p>(1)~(11) 民眾業於本次審議會出席表示意見，後續仍請實施者加強溝通協調，俾利案件之推動，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>畫書之不完整與針對性，宏大不動產更應提供近幾年市場交易之實價登錄價格，以作為價值參考已取得公信，並應評估健康路與延壽街各樓層之市場價值，以確保各所有權人之權利。</p> <p>(3)目前建築計畫與建築圖應已近完整，兩棟 22 樓地下 3 層等已確定，各樓層與樓地板面積亦已設計完成，可是在計畫書中並無所有權人可分配坪數之分配表，亦無明確確定訂分配方式及建商分配比例，在此精華區所有權人應可分得 70%之建坪，由此可見計畫書之不完整與模糊地帶。</p> <p>(4)車位有地下 3 層，又有大小車位之分，請明訂其價位與如何分配，選擇，是否依持分比例分配車位，並補足其價差，機車位亦同。(請說明法定車位與自設車位如何分配及是否有權狀)</p> <p>(5)公司在健康路開業經營已 30 餘年，建立的公司價值、客群與商譽，非可用 1 個月 45,000 元之租金補償可比擬，其搬遷亦非如住家般可說搬就搬，元興建設並未考慮及忽略店面的損失，且都更後分回的面積損失亦未能提出適當的處理方式，所以一直不主動與 1 樓所有權人洽談，且刻意將其邊緣化與孤立，罔顧店面所有權人之權益，似乎只有元興建設說的算，沒有地主說話的餘地，只能無條件接受，在此提出強烈的抗議。</p> <p>(6)元興建設建築成本過高，其營建工程費 54800 元/m²+逆打工程費 3290 元/m²，所以建商每坪的建造費用約 19.17 萬元/坪，實在過高，其合理價格約 15-16 萬元。</p> <p>(7)1 樓店面在都更後之稅金問題，在計畫書中亦沒有提及，亦是此計畫書不足及忽略 1 樓權利與邊緣化之事實。</p> <p>(8)1 樓店面將如何分配請說明。</p> <p>(9)如在興建中若使用地目有所變更，從住 3、住 3-1 變更為商業用地或有其他獎勵方案，其所增加之容積必須以比例分配給原所有人。</p> <p>(10)於幹事會議-6(五)項予-7 項，市政府更新處</p>	<p>可能變更為商業區。</p> <p>(4)有關國防部土地是屬公有土地，依照更新條例是可免計算同意比例。</p> <p>(5)後續實施者會更積極與地主溝通。</p> <p>3-2 都更處：邱股長于真</p> <p>(1)本案因為有申請綠建築獎勵，依規定需要作 2 樓以上的估價，去做保證金計算。</p> <p>(2)有關車位選配部份，至於法定車位及自設車位依後續權利變換計畫內容辦理。</p> <p>(3)租金是一個補貼、是依照一個合理的行情去提列，如果太高將會增加實施者成本，影響住戶分配。</p> <p>(4)營建費用是依照市府提列標準計算，後續依照審議會審決為準。</p> <p>(5)有關國防部的土地同意比例不計入，不管未來是否標售，不影響</p>	

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>承辦科之意見，要求元興建設加強與尚未表達意見者溝通與協調並做成紀錄審議，請元興建設提供協調溝通紀錄，在一次強調元興建設於這 2-3 年來未曾主動與劉文環先生聯絡與說明。</p> <p>(11)國防部政治作戰局已表達未來所有土地將辦理標售，這表示此國有地元興建設未能取得此都更同意書，但與 P5-2 表 5-4 同意參與都更事業統計表，於土地面積則將公有地 1030.0 m²扣除或將國有地單位人數視為 1 人，而實際同意比例僅為 3308.5/5491.0=60.25%，請說明。</p>	<p>本案都更進行。</p>	
<p>4. 趙○慧(代楊○聰) (當事人)</p> <p>(1)立聲明書人並未依法令接獲將於 106 年 4 月 10 日召開公聽會之開會通知，此次公聽會之公正性令人質疑，請貴處先提出合理之說明！</p> <p>(2)據悉本月 10 日如主旨所述都更案將舉辦公聽會，為維護立聲明書人權益，特將元興建設所擬契約書不合理之處，逕引該契約書條次，說明如下：1. 元興登記資本額僅新台幣六千萬，實收資本額僅三千萬時無力履行約需 20 億成本的都更案，除以都更標的土地向銀行申請土地融資與建案融資外，當賴其母公司元利建設奧援，姑不論元利堅持要以元興施作本都更案之目的為何，但對參與本都更案之住戶而言，即需面對元興是否有能力履約之風險，雖第 16 條第 13 款有元利負責接辦完成都更之文字，但法律上元利與元興是二個獨立之法人，元利未於系爭契約簽署並承諾，日後訴訟，前述條文僅為具文而不具法律效力，本都更案由元利施作或由元利擔任連帶保證人！2. 如前所述，元興如無力履約，第 13 條第三款之交屋保固責任並未在元利接辦之範圍，如房屋有瑕疵，將如何處理？3. 第 16 條第 5 款授權元興於容積移轉同意書蓋章，另同條第 8 款約定如需辦理容積移轉時，雙方得另訂補充條款，請貴處明確清查元興所提都更案是否有辦理容積移轉，並明確惠復立聲明書人！4. 依都市</p>	<p>4-1 實施者受任人： 侯怡利經理</p> <p>(1)本案未申請容積移轉。</p> <p>(2)有關楊先生所提的契約內容，實施者將於會後再與楊先生作說明及更正。</p> <p>4-2 實施者受任人： 邑相更新規劃 廖乙勇建築師</p> <p>(1)請楊先生留下通訊地址給規劃團隊。</p>	<p>(1)~(3)民眾業於本次審議會出席表示意見，後續仍請實施者加強溝通協調，俾利案件之推動，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>計畫容積移轉實施辦法規定，本都更案因臨婦聯公園，最高可轉入基準容積 40%之容積，該等移入容積將佔去同意戶之土地持分，依合建慣例，理應依 6:4 比例回饋同意戶，即同意戶分得 60%，但元興分給同意戶之坪數，僅比冠德建設與基泰建設未實施容積移轉之提案多約半坪，面對同意戶將因容積移轉減損四成之土地持分，合理嗎？依概算元興多興建的坪數，應合理回饋每同意戶約 14 坪，貴處豈可讓元興如此對待同意戶？雖第 16 條第 8 款有容積移轉時，由雙方協議，但如協議不成又如何處理？並請貴處釐清與賜復！5. 本都更案皆由元興或所委託之人設計與施工及監造，如發生四級地震，鄰近地區所有房舍皆安然無恙，僅本大樓傾倒，元興依第 9 條第 1 款與第 15 條第 3 款主張不可抗力解除契約，地上物仍歸元興，土地雖歸同意戶，此時同意戶無屋可住，也不能再找其他建商拆屋重建，請問貴處合理嗎？6. 本都更案已推動近十年，各同意戶分配坪數與基地可興建總坪數，元興皆未公開，致分配坪數是否合理，是否容積移轉，元興皆不肯正面答覆，請貴處責成元興建設公開說明及因應！7. 元興於違約時罰則太輕，如第 14 條無法如期完工每日僅賠償同意戶三千元，但同意戶之違約賠償或罰款，則是既重又無上限，如第三條第四款同意戶未移交地上物一日將罰二萬元，另還須賠償元興不知多高金額的損失，再者第 15 條第一款同意戶違約將須賠償元興已付之工程款與工程違約金及其他實際損失，以本案工程總價款約 20 億而言，同意戶萬一不慎違約，將面對天文數字之賠償，理性的住戶誰願冒如此風險來都更？8. 第 16 條第 9 款要求同意戶拋棄公有土地優先承買權，有何依據又有何回饋予同意戶？9. 第 16 條第 6 款同意戶出售所配得之房屋，需經元興同意，有何法令依據？如元興堅不同意，同意戶之權益如何保障？10. 第 16 條第 11 款獎勵值超</p>		

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>過 66%，元興才會再分配給同意戶，依相關都更案例絕少超過 50%之獎勵值，此條款對同意戶並無實益，僅是掩飾容積移轉之障眼法，此由第 12 條第 3 款所載”交換比例與合建比例不必相同”等文字更可證明!11. 同意戶縱使依第 16 條第 5 款授權元興代刻印章，但使用範圍應僅限都更一般事項，就涉及同意戶權益的容積移轉同意權與放棄優先承購權，元興則無權代蓋章或要求同意戶為任何承諾，除非元興對同意戶作合理之補償!12. 都更完成後之房屋移轉等手續，皆由元興指派之地政士辦理，第 16 條第 4 款何須約定同意戶仍要開立發票或收據予元興?13. 依都更案例，第 4 條第 2 款之瓦斯安裝費應由元興負擔!14. 第 15 條第 2 款元興違約時，如都更案進行之一半，僅已施作之工程歸同意戶，但元興如何善後與賠償，卻隻字未提，如何讓人安心簽約?15. 都更文書作業皆由元興指派之地政士辦理，同意戶將地上物點交元興後，無須對前述文件誤寫或誤算負責任，但第 12 條第 2 款卻限定同意戶須於元興通知後七日內補正，試問同意戶如出國遠行而無法配合，是否就要面對天文數字之違約責任?且元興之通知應以掛號信為之，以杜爭議!16. 第 4 條第 2 款 2. 之房屋租貼，有部分同意戶約定為補貼至實際交屋日，元興應對全體同意戶統一補貼至實際交屋日，避免同意戶間產生嫌隙!17. 第 3 條第 3 款之信託契約既為契約之附件，該信託契約應經同意戶充分閱讀且同意後，使得列為契約之附件，否則如有不利於同意戶時，概由元興承擔相關責任!</p> <p>(3)前述契約爭議事項，請貴處依權責，盡速責成元興釐清，如未獲合理之答覆與保障，立聲明書人拒絕同意該都更案之合法性，如貴處或貴市政府或元興強行拆除立聲明書人之地物，當依法主張權益，並依法追究貴處相關之人員之法律責任!。</p>		
5. 舒○年 (當事人)	5-1 實施者受任人：	

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>(1)希望加速都更時程。</p> <p>(2)本案住宅經檢定傾斜並於99年9月30日聯署申請迫切「專案」爭取獎勵在案，台北市都更處於99年10月8日函覆……「本更新單元雖有房屋傾斜等迫切更新情形……」。</p> <p>(3)事隔7年房屋傾斜下陷嚴重，且因偷工減料，RC因水泥成分不足鋼筋腐蝕外露，地震來襲，隨時有崩塌危險。(附住屋現況照)</p> <p>(4)經中央地質調查所全球資訊，本案住屋位於土壤液化潛勢區。</p> <p>(5)105年10月19日內政部營建署營署更字第1052916381號函，副本:台北市政府請加速都更建設時程等事項。</p> <p>(6)可否請求是實際情況優先都更進度</p>	<p>陳元昱</p> <p>(1)本案都市更新的流程屬於正常。</p> <p>(2)本案非屬100%的案件，後續住戶的共識應該到100%，才會有效加速後續時程。</p> <p>(3)本案沒有申請容積移轉。</p> <p>(4)本案未來將辦理全案信託，並不會有不履行的事情或未能完成建築的事宜。</p>	<p>(1)~(6)民眾業於本次審議會出席表示意見，後續仍請實施者加強溝通協調，俾利案件之推動，予以確認。</p>

(八) 同意本案都市更新事業計畫修正後通過，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。

三、「擬訂臺北市文山區木柵段三小段623地號等39筆土地都市更新事業計畫案」都市更新審議案(承辦人:事業科 宋姿穎 2781-5696#3068)

討論發言要點:

(一) 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. 事業計畫書第 14-4 頁，三、國有土地處理原則略以，「本案更新單元範圍內本署經管之同小段 623、623-1、623-2、623-4、623-5、687、688、689 地號等 9 筆國有土地……，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。」，請貴府責成實施者依財政部 106 年 6 月 2 日公布修正之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則)修正為「本案更新單元範圍內本署經管同小段 623、623-1、623-2、623-3、623-4、623-5、687、688 及 689 地號等 9 筆國有土地，面積合計為 138 平方公尺，占更新單元總面積 8,176 平方公尺之比例為 1.69%，因本案採權利變換方式實施，國有土地處理方式依處理原則第 5 點規定，更新單元範圍內之國有土地面積合計未達 500 平方公尺，且未達該更新單元土地總面積四分之一者，其國有非公用土地得於都市更新事

業計畫核定發布實施後，依都更條例第 27 條第 3 項第 4 款、第 5 款規定讓售予實施者。次依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第 13 點第 1 項規定，依處理原則第 5 點規定得讓售實施者之國有非公用土地，於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。」

2. 本案都市更新容積獎勵(不含其他容積獎勵)A1 基地達 50%、B 基地達 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。
3. 本案共同負擔比例 A1 基地為 46.11%、B 基地為 43.56%，應請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，其管理費過高且疑有重複提列，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。
4. 依都市更新條例第 30 條第 1 項規定，實施者以權利變換實施都市更新，所支付各項成本費用包含稅捐等，經都市更新主管機關核定後，由權利變換範圍內土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。營業稅屬稅捐一環，實施者得將該費用納入權利變換費用之提列項目，由土地所有權人共同負擔，並由土地所有權人權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者。故請實施者依上述規定辦理。
5. 實施者訂定之選配原則所載，選配單元後其差額價金之繳領金額不得超過更新後應分配價值之百分之十為原則，若超出此範圍者，須先行取得實施者書面同意。將有私有土地所有權人超額選配之情形影響土地所有權人權益，且有悖內政部 100 年 12 月 7 日台內營字第 1000810535 號函意旨，請檢討其合理性並請實施者修正，另有關更新後應分配價值未達最小分配單元者之選屋權益，建請由實施者所分配房屋單元內提供選配。
6. 本案建築規劃取得綠建築標章，惟本案建材設備表均以臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項之建材設備等級表第三級提列(除浴室及廚具設備外)，是否符合該綠建築標章所規範相關節能指標，請實施者說明並予修正。
7. 經查貴府都市發展局(以下簡稱都發局)以 106 年 11 月 23 日北市都企字第 10639130800 號函表示經評估尚符合興辦公共住宅之選取原則，故本分署分別以 106 年 12 月 19 日台財產北改字第 10650014450 號函、107 年 1 月 10 日台財產北改字第 10700003710 號函請都發局於本案事業計畫核定前辦竣國有土地撥用。爰請貴府都發局依本分署前述函辦理。

(二) 臺北市政府財政局(公有土地管理機關)

1. 財政局不同意 A 基地 666 地號 16 筆占用戶申請△F6 獎勵，已提供和解筆錄供

委員參考，其中第一頁是總表，序號 1-5 係於 85 年 8 月 27 日和解、序號 6-9 是 85 年 8 月 22 日和解、序號 10-15 是 85 年 8 月 30 日和解、序號 16 是 85 年 8 月 28 日和解。共 4 份和解筆錄，內容除了占用標的不同外，其餘內容皆一致。其中一份和解筆錄的第一點，被告同意於 85 年 8 月起，每個月同意支付依附件公式計算之不當得利的損害賠償金給臺北市政府。第二點，本府依法令規定有收回土地必要時，被告應無條件在 1 個月內，立即將地上物拆除，將土地返還給臺北市政府，拆除費用由被告自行負擔。第三點，被告要轉讓地上物時，應告知受讓人和解筆錄內容，並作為轉讓條件的一部分，並報經本府同意後，由受讓人承受，否則轉讓行為不得對抗原告。第四點，除目前已占用的部分之外，被告不得占用本府其他土地。第五點，訴訟費用由被告負擔。第六點，原告的其他請求權予以廢棄。和解筆錄簽定完後，因本府並無立即使用的計畫，故未立即請占用人搬遷。後因本案更新計畫已開始擬訂，故本局於 100 年 8 月陸續發文請依和解筆錄內容於 100 年 9 月 25 日前搬遷並拆除完畢，將土地返還給臺北市政府。當時陳情人向議員陳情，故議員於 100 年 9 月 21 日召開協調會，協調結論是請財政局與實施者協調，在事業計畫核定之後，再通知陳情人限期於 6 個月內騰空完畢，並將土地返還給市政府。

2. 另實施者提到和解筆錄有時效消滅的問題，經本局與律師與法務局研究，拆屋還地並無時效消滅的問題，基於以下原因，財政局不同意 16 筆占用戶申請△F6 獎勵：

(1) 依民事訴訟法第 401 條及最高法院 61 年台再字第 186 號判例意旨，拆屋還地部分係基於物權，具有對事效力與直接支配物之效力，是以並無請求時效消滅等執行疑義。

(2) 依民事訴訟法第 380 條第 1 項規定，和解成立者與確定判決有同一效力。

(3) 依本府 101 年 2 月 20 日的函釋，在本府訴請無權占用人拆屋還地的情況下，若已勝訴但未申請強制執行，依照大法官 107 號及 164 號解釋，已登記的不動產所有人之除去妨害請求權，依其性質並無消滅時效規定之適用。

3. 本案依 95 年之提列標準並無營業稅相關規定，但若實施者欲增列於共同負擔項目，由權利變換範圍內土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，本局不反對。

4. 依都市更新條例第 30 條第 1 項規定，實施者以權利變換實施都市更新，所支付各項成本費用包含稅捐等，經都市更新主管機關核定後，由權利變換範圍內土地所有權人按其權利價值比例共同負擔。另依營業稅法第 2 條第 1 項及地 15 條第 1 項規定，本案實施者為申報繳納營業稅之義務人，至該營業稅之繳付，依營業稅法第 32 條第 2 項規定，營業人對於應稅貨物或勞務之定價，

應內含營業稅。是以營業稅已包含在實施者取得土地、建築物或現金為對價部份(即本局以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者部分)內。另依本案實施契約書第 10 條：「稅費負擔除土地增值稅及地價稅外，若無其他約定均由實施者負擔。」故本局在交屋階段，不會再支付營業稅。

(三) 都市發展局住宅企劃科

1. 本案 B 基地的公宅圖說已於 105 年 3 月 16 日經本局確認。
2. 另財政局於 107 年函請本局評估 A1 基地原本預計分回標售的單元是否要納入公宅，經初步評估在房型與面積上皆符合公宅使用需求，亦經府內協調確認後續 A1 基地未來將選配做為公宅使用。但 A1 目前規劃圖說部分單元有暗房情形，局內初步同意按實施者自提修正方案調整建築配置，請實施者於事業計畫核定前提送本局確認。

(四) 捷運工程局

有關捷運線北環段及南環段之綜合規劃報告書已提送交通部審核，交通部也於 9 月 10 日召開第一次審查會，後續依審查意見調整修正後再提報審查。待計畫核定後，再報請行政院確認。

(五) 財政局 黃幹事宏玲(書面意見)

1. 依本府都市發展 106 年 10 月 25 日發布重要審議原則，更新範圍內無主屋、廢棄屋等建物及土地改良物皆可提列拆除費用，本案建物非屬前開情形，且合法建物所有權人需自行負擔拆除費用，惟卻須分擔舊違章戶之拆除費用，顯不合理，爰 A1 基地及 B 基地之拆除費用請刪除。
2. 拆遷安置費租金補貼期間及貸款利息之貸款期間均以 44 個月計算高於一般審議案例 36 個月，請實施者說明合理性後，提請審議會審議。
3. 本案人事行政管理費已提列上限費率 5%，惟又增提列 2.5%之營建工程管理費用，依現行之提列總表規定本項費用與人事行政管理費之合計後，其費率不得超過人事行政管理費率提列上限 5%，本案得否提列營建工程管理費，提請審議會審議。
4. 本案人事行政管理費(5%)以上限提列、銷售管理費提列 5%(上限 6%)、風險管理費提列 11%(上限 12%)，共同負擔比 A1:46.11%、A2:46.63%、B:43.56%，請實施者說明必要性及合理性後，提請審議會審議。
5. 其餘幹事複審所提意見已修正。

(六) 地政局 洪幹事于佩(書面意見)

估價部份已依前次幹事意見說明及修正，無意見。

(七) 建築管理工程處 王幹事光宇

本案都審已核定，有關建築部分本處有以下幾點意見：

1. P10-53 有關垃圾處理空間標示為汙物處理室(垃圾暫存空間)，但垃圾處理空間要以免計容積檢討應標示為機電設備空間。
2. 本案目前於一樓、二樓設計大面積的管委會空間，目前檢視圖面，管委會空間似有與梯廳面積重疊標示，後續請以虛線或實體虛線的方式來做區隔標示。
3. 有關廢巷改道與山坡地部分，建管處無意見。
4. 有關人行步道淨寬 2.5 公尺部分，都審時已作討論，且經申請單位說明已於店面前留設 2.5 公尺淨寬，至於人行步道留設合適性的部分，再提請大會討論。

(八) 消防局 林幹事清文(書面意見)

有關消防車輛救災動線及活空間部分，本局無意見。

(九) 交通局 洪幹事瑜敏(書面意見)

事業計畫書第 5 章交通影響評估說明(P.5-17)及交通影響評估報告書之調查資料(含引用參數)應為最近 2 年內資料，請全面檢視修正(如引用 102 年停管處停車供需調查等)。

(十) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

1. 本案前於 105 年 10 月 13 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。
2. 本案老舊公寓更新專案獎勵項目如下：
 - (1) 「提供高齡都住宅服務與居家照顧空間服務設施」給予 A1、A2 及 B 基地獎勵值各 2%。
 - (2) 「減少更新單元地表逕流量」給予 A1、A2 及 B 基地獎勵值各 1%。
 - (3) 「於更新單元基地內或筏基設計雨水貯集滲透槽」給予 A1、A2 及 B 基地獎勵值各 1%。

(十一) 邱委員世仁

1. 本案 B 基地地下車道出入口規劃在主要幹道木柵路二段上，建議車道出入口應規劃於次要道路上，建議比照 A1 基地規劃在南側 10 米寬的計畫道路(木

柵路二段 166 巷)，此部分再請實施者補充說明。

2. 考量 B 基地北側緊鄰捷運南環線 Y3 站，後續進出之人車相對繁忙，請實施者評估是否能克服高低差，或將車道出入口移至東側 15 米計畫道路(木柵路二段 138 巷)，避免設置將車道出入口設置在捷運站主要出入口。

(十二)游委員適銘

1. 本案提列舊違章拆除費約 57 萬元，與本府都市發展局 106 年 10 月 25 日發布之審議原則僅更新範圍內無主屋、廢棄屋等建物及土地改良物皆可提列拆除費用規定不符，爰 A1 基地及 B 基地之拆除費用請刪除。
2. 本案人事行政管理費已提列上限費率 5%，惟又增提列 2.5%之營建工程管理費用，依現行之提列總表規定本項費用與人事行政管理費之合計後，其費率不得超過人事行政管理費率提列上限 5%，本案是否得提列營建工程管理費，提請審議會審議。
3. 拆遷安置費租金補貼期間及貸款利息之貸款期間均以 44 個月計算高於一般審議案例 36 個月，提請審議會審議。

(十三)蕭委員麗敏

1. 營業稅是地主之土地等值與實施者交換房屋所產生，早期公辦招商時公地主皆主張不用繳納營業稅，後來與稅捐機關進行討論才定調無論是公、私地主都須繳納營業稅。考量當時的時空背景，建議請實施者說明後續可能吸收之營業稅金額及實施契約比例，以供審議會參考。
2. 本案 B 基地 2、3、4 樓之樓層效用比皆為 100%，A1 基地 3、4 樓之樓層效用比也皆為 100%，有悖一般經驗法則。另依估價報告書 P.61 提供之比較案例在 3 樓、4 樓建部分樓層效用比也有差異，故建議估價師就本案更新樓層效用比部分應有適當調整。

(十四)黃委員志弘

本案在老舊公寓更新專案有申請兩項獎勵值，分別是「提供合適規模住宅」、「提供高齡者住宅服務與居家照護空間」，另於規劃設計上建築量體也幾乎都已對外開放公共使用，考量本案提供之公益性，建議△F5-1 獎勵可以足額給予。

(十五)遲委員維新

依實施契約規定，營業稅應由實施者負擔，建議實施者仍依實施契約辦理。

(十六)簡委員伯殷

有關本案營業稅問題，無論是捷運局或財政局與實施者簽定私契約部分，審議會不討論，建議仍回歸都市更新相關審議原則討論。

(十七) 臺北市都市更新處

1. 依 107 年版「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準」，合法及違章建築物皆可提列拆除費用，建議舊違章建築物的拆除費用可核實提列。
2. 有關拆遷安置費與貸款期間，建議可比照 107 年版「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準」計算。
3. 依現行規定營建工程管理費與人事行政管理費合計不得超過 5%，建議依目前標準計算。另若實施者自行辦理工程管理時，不得提列營建工程管理費。
4. 依近期審議案例，若實施者欲提列營業稅，後續可按 107 年版計算方式提列。

實施者回應：

- (一) 有關車道出入口規劃，A1 基地因為南北側基地高低差超過 3 米，符合臺北市山坡地地形申請建築之整地原則，故可利用高低差定義兩個 GL，以此定義可將車道出入口及 GL2 的 B1 設置在南側計畫道路上。而 B 基地，因為高低差未達 3 米，若將車道設置在南側，將導致地下室淨高嚴重不足或車道過長的情形，甚至影響到原本 1 樓的店鋪規劃設計，考量整體規劃需求故將 B 基地車道出入口規劃於木柵路二段。另外，此議題也已於都市設計審議階段經過討論，綜整幾個執行方案的優劣、交通技師的建議，審議結果同意本案將 B 基地的車道出入口規劃在木柵路二段。
- (二) 有關 A1 基地已簽定和解筆錄地主不得再申請 F6 獎勵值，考量到同更新單元之 B 基地仍可爭取 F6 獎勵值，後續與住戶的說明與實際執行仍請財政局能給予適當協助。
- (三) 依 107 年版「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準」計算本案貸款期間與拆遷安置期間，A1 基地及 B 基地皆超過 44 個月，故後續擬以 44 個月提列，A2 基地因量體較小，經計算約 38 個月，後續修正以 38 個月提列。
- (四) 配合通案審議原則規定，本案刪除營建工程管理費，僅提列人事行政管理費 5%。
- (五) 考量本案報核當時之提列標準(95 年版)並無營業稅之規定，本案依現行規定初步評估營業稅額約 1 億元，另實施契約約定之共同負擔比例未將營業稅納入考慮。故若現階段將營業稅納入共同負擔，對實施者而言並無法實際反映成本，故實施者希望能於後續分屋階段再依營業稅法相關規定向地主收取營業稅，或請財政局研議是否可於後續權利變換選屋階段，採含稅選取的方式來辦

理。

- (六)因依本案報核當時的提列標準，共同負擔項目並無營業稅，且考量本案除公有地外，尚有其他私地主，請委員會同意本案事業計畫不將營業稅納入共同負擔。後續實際繳納部份，實施者會再與財政局溝通協調並依實施契約辦理。
- (七)估價部分，有關樓層效用比，配合委員意見修正。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案乙區段(A2基地)，經實施者及本府捷運局說明後，未來將配合捷運南環線施工計畫，再辦理變更事業計畫及擬訂權利變換計畫報核。
2. 本案各棟各層免計容積部分依建築技術規則162條檢討、地下層垃圾暫存區、管委會使用空間等非機電設備空間、各棟院落檢討、陽台超過2公尺部分計入容積檢討和安全梯開門方向、高層建築物及日用品百貨業面積檢討部分，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
3. 本案涉及臺北市山坡地地形申請建築之整地原則、A1及B棟垂直區劃、A2棟建築物之停車空間依建築技術規則建築設計施工編136至139條規定檢討、屋頂構造物、雨水儲集滯洪池、無障礙樓梯未設置及無遮簷人行道供通行淨寬不足2.5公尺以上等部分，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(二) 廢巷改道部分

本案同意依臺北市都市更新自治條例第 10 條規定廢止更新單元範圍內現有巷道（木柵路二段 168 巷），免依本市現有巷道廢止或改道有關規定辦理。

- (三) 本案 B 基地已規劃為公共住宅，另 A1 基地經本府都市發展局確認尚符公宅需求，後續請實施者於核定前提供 A1 基地規劃圖說供都發局確認。另國有土地部分請都市發展局循撥用程序辦竣國有土地撥用事宜。

(四) 財務計畫部分

1. 有關拆遷安置費租金補貼及貸款期間超過36個月部分(44個月)，經實施者說明並經審議會討論後，請實施者A1、B基地以44個月、A2基地以38個月提列。另人事行政管理費(5%)、銷售管理費(5%)(上限6%)、風險管理費(11%)，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 有關本案營業稅，經實施者說明本案依照報核時之提列標準(95年版)得不納入共同負擔項目。依照提列標準，人事行政管理費與營建工程管理費兩者費率提列合計上限5%計算，營建工程管理費不予提列。占有他人土地之舊違章建築物

之拆除費，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

3. 本案共同負擔比例A1基地46.11%、A2基地46.63%、B基地43.56%，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(五) 估價及選配原則部分

本案估價及選配原則 10%上限部分，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另有關估價報告書樓層效用比部分，請依委員意見修正。

(六) 自提修正部分

有關都市發展局意見提及內容，同意自提修正方案，請實施者於事業計畫核定前提送 A1 住宅單元圖說供都市發展局確認。

(七) 建築容積獎勵部分

1. 都市更新容積獎勵

A1基地

- (1) $\Delta F1$ (原建築容積高於法定容積之獎勵容積)，同意依本市建築管理工程處核發使用執照所核准之建築容積，給予363.78平方公尺(法定容積3.40%)之獎勵額度。
- (2) $\Delta F3$ (更新時程之獎勵容積) 同意給予748.10平方公尺(法定容積7.00%)之獎勵額度。
- (3) $\Delta F5-1$ (考量與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩、座落方位相互調和之建築設計、無障礙環境、都市防災之獎勵容積) 同意給予1,068.72平方公尺(法定容積10%)之獎勵額度。
- (4) $\Delta F5-3$ (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 原則同意給予1,213.13平方公尺(法定容積11.35%)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，並於住戶規約中載明。
- (5) $\Delta F5-5$ (更新基地規模之獎勵容積) 同意給予1,314.52平方公尺(法定容積12.30%)之獎勵額度。
- (6) $\Delta F5-6$ (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積) 原則同意給予641.23平方公尺(法定容積6.00%)之獎勵額度，並請實施者後續依103年11月10日公告之「臺北市綠建築自治條例」提列綠建築管理維護費用，且不得納入本案共同負擔費用提列；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。

- (7)△F6 (處理占有他人土地之舊違章建築戶之獎勵容積) 同意給予113.45平方公尺 (法定容積1.06%) 之獎勵額度; 請實施者於核定前檢附違章建築戶的證明文件及拆遷安置協議書, 並授權更新處覈實計算後給予。

A2基地

- (1)△F3 (更新時程之獎勵容積) 同意給予157.68平方公尺 (法定容積7.00%) 之獎勵額度。
- (2)△F5-1 (考量與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩、座落方位相互調和之建築設計、無障礙環境、都市防災之獎勵容積) 同意給予225.26平方公尺 (法定容積10.00%) 之獎勵額度。
- (3)△F5-3 (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 原則同意給予370.82平方公尺 (法定容積16.46%) 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, 並於住戶規約中載明。
- (4)△F5-5 (更新基地規模之獎勵容積) 同意給予277.07平方公尺 (法定容積12.30%) 之獎勵額度。
- (5)△F5-6(建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積)原則同意給予135.15平方公尺 (法定容積6.00%) 之獎勵額度, 並請實施者後續依103年11月10日公告之「臺北市綠建築自治條例」提列綠建築管理維護費用, 且不得納入本案共同負擔費用提列; 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。

B基地

- (1)△F3 (更新時程之獎勵容積) 同意給予381.94平方公尺 (法定容積7.00%) 之獎勵額度。
- (2)△F5-1 (考量與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩、座落方位相互調和之建築設計、無障礙環境、都市防災之獎勵容積) 同意給予545.63平方公尺 (法定容積10.00%) 之獎勵額度。
- (3)△F5-3 (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 原則同意給予525.21平方公尺 (法定容積9.63%) 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, 並於住戶規約中載明。
- (4)△F5-5 (更新基地規模之獎勵容積) 同意給予671.12平方公尺 (法定容積12.30%) 之獎勵額度。

- (5)△F5-6(建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積)原則同意給予327.38平方公尺(法定容積6.00%)之獎勵額度,並請實施者後續依103年11月10日公告之「臺北市綠建築自治條例」提列綠建築管理維護費用,且不得納入本案共同負擔費用提列;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。
- (6)△F6(處理占有他人土地之舊違章建築戶之獎勵容積)同意給予759.89平方公尺(法定容積13.93%)之獎勵額度;請實施者於核定前檢附違章建築戶的證明文件及拆遷安置協議書,並授權更新處覈實計算後給予。另有關木柵路二段128號,同意依照電錶以2戶計算獎勵值。

2. 老舊公寓更新專案獎勵

A1基地

- (1)公共設施補充原則,原則同意給予以人行走之地面道路488.27m²(法定容積4.57%)之獎勵額度,後續授權更新處覈實計算後給予獎勵額度。另原則同意給予基地內留設行人通學或通勤巷道系統594.85m²(法定容積5.57%)之獎勵額度,惟仍須提出符合申請公共設施補充原則容積獎勵之項目,並依規定計算式計算其申請值,後續授權更新處覈實計算後給予獎勵額度
- (2)適當規模住宅誘導原則,同意給予提供合適規模住宅534.36m²(法定容積5.0%)之獎勵額度。另提供高齡者住宅服務與居家照護空間業經本市都市設計審議同意給予213.74m²(法定容積2.0%)之獎勵額度。
- (3)環境貢獻度原則,業經本市都市設計審議,同意給予防災機能加強213.74m²(法定容積2.0%)之獎勵額度。
- (4)既有容積保障原則,同意給予四、五層樓參與都市更新190.35m²(法定容積1.78%)之獎勵額度。

A2基地

- (1)公共設施補充原則,原則同意給予以人行走之地面道路39.39m²(法定容積1.75%)之獎勵額度,惟仍須提出符合申請公共設施補充原則容積獎勵之項目,並依規定計算式計算其申請值,後續授權更新處覈實計算後給予獎勵額度。
- (2)適當規模住宅誘導原則,同意給予提供合適規模住宅112.63m²(法定容積5.0%)之獎勵額度。另提供高齡者住宅服務與居家照護空間業經本市都市設計審議同意給予45.05m²(法定容積2.0%)之獎勵額度。

- (3)環境貢獻度原則，業經本市都市設計審議，同意給予防災機能加強45.05 m²（法定容積2.0%）之獎勵額度。

B基地

- (1)公共設施補充原則，原則同意給予以人行走之地面道路110.68m²（法定容積2.03%）之獎勵額度，惟仍須提出符合申請公共設施補充原則容積獎勵之項目，並依規定計算式計算其申請值，後續授權更新處覈實計算後給予獎勵額度。
- (2)適當規模住宅誘導原則，同意給予提供合適規模住宅272.81m²（法定容積5.0%）之獎勵額度。另提供高齡者住宅服務與居家照護空間業經本市都市設計審議同意給予109.13m²（法定容積2.0%）之獎勵額度。
- (3)環境貢獻度原則，業經本市都市設計審議，同意給予防災機能加強109.13 m²（法定容積2.0%）之獎勵額度。

(八)聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>1. 李○枝(委託人:李○進)(案件當事人)</p> <p>(1)詳書面意見 1-1。。</p> <p>A、原因：F6 因 85 年和解書上寫須拆除費用，無償收回。</p> <p>屋主陳訴：民國 57 年已判決無罪(台北地方法院 57 年易字 9811 號)。76 年自己前面私有土地配合政府拆擴建馬路。85 年陳水扁政府又告逼和解協議，不當得利。</p> <p>訴求：一路都配合政府希望拆除費用能由市府承擔。市府都穩贏，我們無權力分配，也要補個安家費！</p>	<p>1. 實施者受任人：都更研究發展基金會黃耀儀</p> <p>(1)在財政局的土地上已簽署和解筆錄，應依照筆錄約定辦理，至於能否向市政府要求拆除及安家費，請陳情人自行向市府協商。</p>	<p>依審議會決議辦理，並請實施者妥予溝通協調。</p>
<p>2. 陳○育(委託人:廖○從)(案件當事人)</p> <p>(1)詳書面意見 2-1。</p> <p>A、從 99 年之今 107 年一個公辦都更案不需地主同意只有做計畫居然做了 8 年，臺北市政府和將捷公司真是效率極差，然後柯市長</p>	<p>2. 實施者受任人：都更研究發展基金會黃耀儀</p> <p>(1)有關時程，本次聽證後將進入審議會審查，實施者團隊會盡力加快時程。</p>	<p>(1)、(3)、(6)時程部分，請相關單位依法協助辦理。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>和林洲民局長還到處推動公辦都更真的笑死人，我們地主要求公布台北市政府與實施者合約，到底為什麼可以有這麼沒有效率的合約。</p> <p>B、選配原則上限 10%請取消，不知是將捷自己的規定還是市政府的規定，既然是選配原則應是多數所有權人的意見。</p> <p>C、A2 基地捷運如果不開，是否其他基地也不蓋了。</p> <p>D、建材表中有二項未達第三級為何用第三級的費用。</p> <p>E、共同負擔中，費用過高，甚至沿用 95 年規定，傷害地主權益。</p> <p>F、請台北市政府訂出時間表，確實告訴地主時間。</p>	<p>(2)有關選配原則 10%上限係為考量地主負擔，後續仍依審議會審查通過後為準，陳情人如有意見仍可向實施者溝通。</p> <p>(3)捷運即使不開，本案仍會進行。</p> <p>(4)有關建材設備等級依規定辦理，當中有些必要項目達第三級即符合以第三級提列之規定。</p> <p>(5)延用 95 年的規定係依照報核日當時規定提列，後續權利變換計畫仍依審議會通過為準，亦會兼顧地主權益。</p> <p>(6)有關更新時程，實施者團隊會盡量配合市府審查要求加速辦理。</p>	<p>(2)、(4)、(5)依審議會決議辦理。</p>
<p>3. 劉○玟(案件當事人)</p> <p>(1)詳書面意見 3-1。</p> <p>A、此都更案雖私有土地僅 26.37%，但所處位置較公有地更有經濟效益，且公告現值高於一般純住宅。若以最高容積率 225%、都更獎勵值最上限 50%，公設係數 1.5，住戶分配 60%來計算，是有扣除公設(以 32%計算)，都比原有住戶的室內面積小，原住戶為維持至少原有的居住空間，勢必都更要補貼差價，對原住戶來說，此都更案意義則不大。</p> <p>B、因私有地所處地段較精華，為加速此案的進行，應另行考慮以一坪換一坪或二坪之方法讓原住戶有較大的意願及共識加速此案之完成。</p>	<p>3. 實施者受任人：都更研究發展基金會黃耀儀</p> <p>(1)實施者考量所有權人分回房地權益，因此本案也申請老舊公寓專案獎勵，但後續仍須以審議會審查結果為準。</p> <p>(2)有關是否能一坪換一坪，後續仍須依權利變換審查結果為準。</p>	<p>本案適用老舊公寓更新專案，選配部分，後續於權變階段再行辦理。</p>
<p>4. 高○豐(案件當事人)</p> <p>(1)我是 176 號店面的地主，到現在權利變換怎麼算都還不知道，地</p>	<p>4. 實施者受任人：都更研究發展基金會黃耀儀</p> <p>(1)因為本案是屬於公辦都更案，</p>	<p>權利價值</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>主們也都人心惶惶，我本人是希望可以一坪換到一坪，不包含公設、汽車位及機車位，但是如果權利變換算出來，可以超過這個保障的話，當然還是要擇優，因此將捷公司應該要給我們一個保障的額度，也就是剛才提到的部份。</p> <p>(2)我一樓的單價一坪多少錢沒有寫在計畫書上，才能算出權利變換後的分配金額，因此希望實施者在計畫書上寫明一坪的單價是多少。</p>	<p>因此無法保障所有權人一定可以一坪換一坪，但實施者仍有幫所有權人極力爭取獎勵，希望可以給地主最大利益。</p> <p>(2)有關更新前後之價值，將在權利變換計畫階段載明於計畫書中，屆時也會再向所有權人說明。</p>	<p>後續於權變階段再行辦理。</p>
<p>5. 廖○民(委託人:陳○瑛)(案件當事人)</p> <p>(1)詳書面意見 5-1。</p> <p>A、本公辦都更案從 99 年 11 月 7 日舉辦說明會至今，近 9 年進度才到都更幹事複審會議，效率極差，都更戶們無法接受。市府為主辦單位，財政局(地主之一)應擔任協辦單位角色，推動市府公部門流程之 SOP，以利進度之進展，希望都更委員以最快速度、合法之最高獎勵值，推動本案早日完成，盼望二年內可早日動工。</p> <p>B、為公正、公平、公開，三家估價師，應由都更戶、市府、建商各推派一家估價師，或由主管機關裁定，由公會選定三家公正之估價師估價，已昭公信。</p> <p>C、為統一集中管理方便及都更戶純住家及安全，權利分配擬(B 區+A2)市府；A1-A 棟(市府+將捷)；A1-B 棟(都更戶+將捷)。</p>	<p>5. 實施者受任人：都更研究發展基金會黃耀儀</p> <p>(1)本案實施者會盡力幫大家爭取容積獎勵，也希望後續審議會可以順利通過。</p> <p>(2)估價師的部份依照權變辦法相關規定，由實施者找三家以上估價師為所有權人估價，後續地主也無須擔心，市府會詳細審查權利變換計畫。</p> <p>(3)目前訂定之選配原則係依所有權人需求訂定，後續會跟公單位溝通，希望取得認同，仍依審議會通過為準。</p>	<p>(1)選配後續於權變階段再行辦理。</p> <p>(2)估價師選任依現行法令規定辦理。</p> <p>(3)時程部分，請相關單位依法協助辦理</p>
<p>6. 洪○旗(案件當事人)</p> <p>(1)詳書面意見 6-1。</p>	<p>6. 實施者受任人：都更研究發展基金會黃耀儀</p> <p>(1)詳書面意見 6-2。</p>	

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>A、反對將捷股份有限公司以此案之所有土地至銀行抵押貸款作為此案建築之所需。</p> <p>B、將捷股份有限公司須提供保證金給予該案之土地所有權人分配之。</p> <p>C、此都更案得標書將捷(股)公司所提到一億多元之管銷費用應刪減，公平處理。</p> <p>D、搬遷補償費用以目前所有商家店鋪皆不同意。應以同等之路面之店面寬度、現有實際店面營業使用之店面為之。使其有繼續營業達到有賺錢足夠養家糊口為依歸。堅決反對以崔媽媽所列之補償金領取。</p> <p>E、合法之土地應以 1:6 之分配所得，且店鋪之所有權人應每戶皆分配到店鋪為公平，以保障所有權人的權利。</p> <p>F、違章建築的部分依市政府已有之前例爭取 1 坪換 1 坪之所得。市府每年調整土地公告價已取得不當所得之土地稅、房屋稅、增值稅、贈與稅等等，調高之土地價值使違章戶多繳了數百萬之譜。這是當年恐龍法官所判定之，致使蝦米小老百姓多繳了那麼辛苦賺來的血汗錢。違建戶堅持反抗到底。</p> <p>G、臺北市政府所有國產署之土地，如此案 623 地號等 39 筆土地所有權人，如果配合都更案最大受益者為臺北市政府(國有財產署台北分署)及將捷股份有限公司，因此應將既得利益分配給私有土地之所有權人，以公平、公正處理。</p> <p>H、此都更案如堅持以一紙公辦都更為名，強制拆除時，本都更案所</p>	<p>A、本案實施者不會將範圍內所有土地向銀行申請抵押貸款。</p> <p>B、本案為公辦更新案，係權利變換方式實施，非一般合建，不會與範圍內所有權人私訂契約，故不會提供保證金給所有權人</p> <p>C、有關本案銷售管理費用係依「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，後續會有市府協助審查把關，保障各位所有權人之權益。</p> <p>D、本案租金補貼係參考崔媽媽基金會之租金水準，經所有權人提醒店鋪租金過低，此部份後續將於權利變換計畫階段委請估價師估算合理之租金行情，屆時一併修正計畫內容。</p> <p>E、本案現為事業計畫階段，有關分配問題，需待權利變換階段時，委託估價師估算更新前後價值，屆時方能得知各位所有權人分配價值及選配單元坪數。另本案選配原則有訂立，為保障一樓店鋪所有權人權益，更新前一樓店鋪可優先選配原位次(與其原持有店鋪對應之單元)之更新後一樓店鋪。</p> <p>F、本案配合幹事複審審查意見，刪除已簽定和解筆錄部分 F6 獎勵值。惟本公司考量舊違章戶權益，仍會於審議會上向各位委員說明申請該部分 F6 獎勵值之必要性與合理性，並爭取委員支持。</p> <p>G、有關公私有所有權人及實施者分配問題，本案實施方式係採公平、公正且公開之權利變換方式，後續會有市府協助審查把關，保障各位所有權人之權益。</p>	<p>(A)實施者表示沒有要向銀行申請抵押貸款。</p> <p>(B)保證金部分，本案採權利變換方式實施，實施者表示不提供。</p> <p>(C)~(H)審議會已充分討論，後續依審議會決議辦理，並請實施者妥予溝通協調。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>有住戶願意死在重機械之輪下，堅持抗爭到底。</p> <p>I、此意見書請轉達都更處來函正本、副本等所有餐與此案之所有有關單位及所有權人及總統府顧問黃承國、監察院委員、立法院委員、賴士葆等全體委員、台北市議會全體意願(厲耿桂芳等…)。</p> <p>J、本都更案委請李祖原建築師為建築顧問，李永然律師為法律顧問。</p>	<p>H、本案實施者會妥善與各位所有權人溝通，也希望市府財政局及相關單位能給予協助，希冀能取得住戶們共識，順利完成拆除重建作業。</p> <p>(2)有關委任建築及法律顧問團隊的部份，很抱歉實施者無法答應這項要求。</p>	<p>(2)實施者表示無法同意。</p>
<p>7. 鄭○仕、張○瑜(案件當事人)</p> <p>(1)詳書面意見 7-1。</p> <p>A、本人等之房屋座落於台北市文山區木柵路二段 128 號，於民國 57 年門牌編訂完成，其房屋含 1、2 樓面積 162.06m²，於民國 57 年裝裱供電(電號 01654353106)。</p> <p>。旁邊並於房屋興建同時蓋有鐵皮屋面積 124.25 m²，於 58 年裝裱供電(電號：01654353208)，故本人等持有房屋及鐵皮屋至今均是以兩戶電表繳納電費，且已與將捷公司簽署兩戶 F6 協議書，惟查計畫書內容僅申請 1 戶，顯然有誤，請更正之。</p> <p>附件：現地安置協議書兩份。</p>	<p>7. 實施者受任人：都更研究發展基金會黃耀儀</p> <p>(1)考量所有權人提供之證明文件，確實分別有獨立電表，且兩棟建築物分別有獨立出入口。後續實施者將於審議會向各位委員說明木柵路二段 128 號應可視為兩戶，分別申請 F6 獎勵值之合理性，並依審議通過結果修正報告書。</p>	<p>依審議會決議辦理。</p>
<p>8. 郝○壽(案件當事人)</p> <p>(1)詳書面意見 8-1。</p> <p>A、我們這個都更案是否也可以照南機場都更案已 TOD 的名義(大眾運輸導向開發)來提高容積?目前報導南機場都更案市府將成立更新會，為何我們此案不見市府蹤影?我們就像一群待宰的羔羊一樣，任憑宰割。</p> <p>B、整個公辦都更案最大受益者我只</p>	<p>8. 實施者受任人：都更研究發展基金會黃耀儀</p> <p>(1)是否能比照 TOD 辦理，必須看市府的政策，惟本案已爭取老舊公寓專案替地主爭取最大利益。</p> <p>(2)本案為公平公開公正的權利變換，有關權利部份後續皆有市府把關保障地主的權利。</p> <p>(3)有關違章獎勵的部份，實施者會在審議會上盡力幫大家向委</p>	<p>依審議會決議辦理，並請實施者妥予溝通說明。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>看到的是北市府、財政局等國有土地得以活化再利用，我雖也很樂見從小長大的故鄉能夠繁華更新，我也本無意參加都更，房子畢竟是從大陸撤來台灣已故的父母用一生辛勞所拚來的，只希望能保留下來紀念，將我們的土地排除都更範圍…。</p> <p>目前計畫書北市府財政局又強硬的刪除我們 F6 容積獎勵，刪除我們佔有他人舊違章獎勵和安置的補貼，不顧百姓死活，這並非一個政府和本更新案最大地主的該有之氣度，此都更案都費時數十年的時間了，我們和將捷開會來來回回不下數十次，從我父母健在到現在…。我覺得北市府應該站在為民謀福為百姓爭利的立場加速進行，現在好像完全相反過來與民爭利，財政局如此作為，我們就像是小蝦米對抗大鯨魚一樣，冀望各位委員高抬貴手，不要讓我們這些小老百姓有走向街頭的一天，讓本案成為市府成功的樣本。</p>	<p>員爭取獎勵，但最終還是以審議通過為準。</p>	
<p>9. 陳○徽(案件當事人)</p> <p>(1)詳書面意見 9-1。</p> <p>A、近期報導許多公辦都更案，蘭州斯文里公辦都更僅 2 年都更計畫完成，甚至在今年 5 月已拆屋；另市府在本月初 6 月宣布南機場整宅公辦都更啟動，也預計 2 年內要正式動工；而我們這個公辦都更案已歷經 9 年多之久，連比我們晚規劃後側的興隆二區公共住宅都已興建完成，預計今年底就可以入住；我們住戶已等不</p>	<p>9. 實施者受任人：都更研究發展基金會黃耀儀</p> <p>(1)實施者會盡力配合市府審查要求加速本案進度。</p>	<p>(1)時程部分，建議請相關單位依法協助辦理。</p> <p>(2)容獎部分依審議會決議辦理。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>及，現在房屋老舊到底是要不要整修？這個案子是否不被市府所重視？請市府加速審議使都更案盡快完成，並希望能爭取都市更新容積獎勵值最大量，維護住戶可分回坪數，以提高住戶參與之意願。</p>		
<p>10. 國有財產署北區分署(案件當事人) (1)詳書面意見 10-1。 A、本案都市更新容積獎勵(不含其他容積獎勵) A1 基地達 50%、B 基地達 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。 B、本案共同負擔比例 A1 基地為 46.11%、B 基地為 43.56%，應請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，其管理費過高且疑有重複提列，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。 C、本案國有土地比例 1.69%，因國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，請考量國有土地權值比例予以調降相關管理費，並用以增益全民及公產權益。 D、依都市更新條例第 30 條第 1 項規定，實施者以權利變換實施都市更新，所支付各項成本費用包含稅捐等，經都市更新主管機關核定後，由權利變換範圍內土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。營業稅屬稅捐一環，實施者得將該費用納入權利變換費用之提列項目，由土地所有權人共同負擔，</p>	<p>10. 實施者受任人：都更研究發展基金會黃耀儀 (1)詳書面意見 10-2。 A、本案屬公辦都市更新案件，公有地主土地比例佔全案 73.63%，而私有地主比例為 26.37%，且現況多為 3 至 4 層樓建物，因基準容積率僅為 225%(住三)，若申請之獎勵值不提高，將影響私地主之參與意願。 實施者經妥善與公、私有地主溝通，大多數地主認為容積獎勵越多，所能創造的銷售坪數增加，地主更新後分配價值將提高，縱使高額容積獎勵將衍生較高成本，但容積獎勵所衍生之成本則由地主折價抵付予實施者，地主無須出資即可獲益，故地主均要求實施者盡力爭取最大額度之容積獎勵。 容積獎勵之申請係依都市更新容積獎勵辦法及台北市都市更新自治條例第 19 條等相關規定提出，各項獎勵均有明確規定，實施者倘捨棄某項獎勵不做申請，將遭受私地主質疑。 另基地南側之公營住宅，其地勢高於本案，且樓層高度達 22 層樓，相較之下，本案並未對周遭環境造成重大衝擊。 B、本案係依「都市更新事業及權</p>	<p>(A)~(F) 依審議會決議辦理。 (G) 請都發局循撥用程序於事業計畫核定前辦竣國有土地撥用。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>並由土地所有權人權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者。故請實施者依上述規定辦理。</p> <p>E、實施者訂定之選配原則所載，選配單元後其差額價金之繳領金額不得超過更新後應分配價值之百分之十為原則，若超出此範圍者，須先行取得實施者書面同意。將有私有土地所有權人超額選配之情形影響土地所有權人權益，且有悖內政部 100 年 12 月 7 日台內營字第 1000810535 號函意旨，請檢討其合理性並請實施者修正，另有關更新後應分配價值未達最小分配單元者之選屋權益，建請由實施者所分配房屋單元內提供選配。</p> <p>F、本案建築規劃取得綠建築標章，惟本案建材設備表均以臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項之建材設備等級表第三級提列(除浴室及廚具設備外)，是否符合該綠建築標章所規範相關節能指標，請實施者說明並予修正。</p> <p>G、經查貴府都市發展局(以下簡稱都發局)以 106 年 11 月 23 日北市都企字第 10639130800 號函表示經評估尚符合興辦公共住宅之選取原則，故本分署分別以 106 年 12 月 19 日台財產北改字第 10650014450 號函、107 年 1 月 10 日台財產北改字第 10700003710 號函請都發局於本案事業計畫核定前辦竣國有土地撥用。爰請貴府都發局依本分署前述函辦理。</p>	<p>利變換計畫內有關費用提列標準」規定提列都市更新實施成本，合先敘明。另本案事業計畫案係於民國 99 年 7 月 22 日申請報核，屬事業權變計畫分送案，目前估價及部分與成本均為暫估，共同負擔比例須待評價基準日確定後方能確認。</p> <p>C、依「臺北市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準」說明，銷售管理費為實施者更新後取得折價抵付房地之銷售費用，因實施者取得之折價抵付房地非自用自住，故銷售管理費僅就實施者提供資金所獲配單元及車位之變現成本計列(包含廣告、企劃及銷售人事等成本)，與國有土地比例無關。依規定銷售管理費率得提列 6%，本案僅提列 5%。</p> <p>「臺北市都都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準」說明，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應獲取對應之報酬，與本案參與都市更新重建之公有土地比例似無直接關係，且本案未來仍充滿許多不確定因素，如未來實際發包之營建成本物價波動、未來銷售房地市場景氣影響等，故依規定提列風險管理費應屬合理。</p> <p>另前述管理費用依都市更新條例第 30 條規定，應由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比例共同負擔。</p> <p>D、本案係於 99 年 7 月 22 日申請事業計畫報核，有關實施成本</p>	

發言次序	答覆	決議內容及理由
	<p>皆依報核當時「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準」(95 年版)規定提列，該規定並無營業稅提列之相關規定，此部分合先敘明。</p> <p>本案屬公辦都市更新案件，實施者與臺北市政府簽訂實施契約書在案，依實施契約書內容，稅捐費用僅提列印花稅，營業稅非屬共同負擔提列項目，故本案擬於分屋階段再依行政院頒布之「加值型及非加值型營業稅法」規定，向貴局收取營業稅，若審議會要求營業稅納入共同負擔，應依增加金額比例調整原實施契約之承諾比例。</p> <p>E、本案選配原則係為保障本案所有權人及權利變換關係人之權益，避免超額選配影響其他所有權人及權利變換關係人應分配部分之選配權益，與內政部 100 年 12 月 7 日台內營字第 1000810535 號函意旨並無不符。</p> <p>另有關更新後應分配價值未達最小分配單元者之選屋權益，實施者將會協助該地主與其他土地所有權人、權利變換關係人或實施者合併分配。</p> <p>F、本案綠建築計畫已載明於事業計畫報告書中，詳事業計畫報告書第十章第六節、綠建築計畫及綠建築標章容積獎勵。本案已依內政部建築研究所之「綠建築評估手冊」，經試算，A1、A2、B 基地皆達綠建築銀級水準。</p> <p>G、本案已配合於 B 基地規劃公共</p>	

發言次序	答覆	決議內容及理由
	<p>住宅(3F~20F)共 170 戶，後續將由臺北市政府財政局選回，此部分合先敘明。</p> <p>私有所有權人反對公共住宅規劃，先前實施者以跨基地選配方案(B 基地→A1 基地)，化解公、私地主矛盾。若現階段配合國產署意見再於 A1 基地規劃公共住宅與，則：</p> <ul style="list-style-type: none"> ●公共住宅跨基地規劃，財政局無法統一管理。 ●本案須調整圖說規劃，並召開說明會與其他地主協商，導致時程大幅延長。 <p>建議國產署後續依都市更新事業範圍內國有土地處理原則第 5 點規定讓售實施者，或依第 8 點規定，按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。</p>	
<p>11. 臺北市政府文化局(案件當事人)</p> <p>(1)詳書面意見 11-1。</p> <p>A、經查，本案都更範圍內無本市公告之文化資產、暫定古蹟、列冊追蹤建物。</p> <p>B、依據文化資產保存法第 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」。請實施者自行檢視，如有涉及前揭規定，請提供土地、建物清冊及所有權屬證明、建物興建完竣時間證明、相關圖資及基地現況照片等資訊予本局辦理文化資產價值評估事宜。</p>	<p>11. 實施者受任人：都更研究發展基金會黃耀儀</p> <p>(1)後續如有會遵照辦理。</p>	<p>後續請實施者依相關規定辦理。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
C、未來進行營建工程或其他開發行為時，如發見具文化資產價值之建造物、疑似遺址或具古物價值者，仍須依據文化資產保存法第 33、35、57、77 條等相關規定辦理。		
<p>12. 臺北市政府財政局(案件當事人)</p> <p>(1)詳書面意見 12-1。</p> <p>A、有關營業稅一節，依都市更新條例第 30 條第 1 項規定，實施者以權利變換實施都市更新，所支付各項成本費用包含稅捐等，經都市更新主管機關核定後，由權利變換範圍內土地所有權人按其權利價值比例共同負擔。另依「加值型及非加值型營業稅法」(下稱營業稅法)第 2 條第 1 項、第 15 條第 1 項規定，本案實施者為申報繳納營業稅之義務人，至該營業稅之繳付，依營業稅法第 32 條第 2 項規定，營業人對於應稅貨物或勞務之定價，應內含營業稅。另依本案實施契約書第 10 條，稅費負擔除土地增值稅及地價稅外，若無其他約定均由實施者負擔。是以營業稅已包含在實施者取得土地、建築物或現金為對價部份(即本局以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者部分)內。</p> <p>B、第 5-11 頁表 15-4 及第 15-8 頁表 15-5 編號 1 建物門牌木柵路二段 156 號，本局列管占用之市有土地為 666 地號屬 A1 基地，非 666-2 地號之 A2 基地，請實施者釐清修正。</p> <p>C、第 15-1 頁表 15-1 地上物拆除戶</p>	<p>12. 實施者受任人：都更研究發展基金會黃耀儀</p> <p>(1)詳書面意見 12-2。</p> <p>A、本案係於 99 年 7 月 22 日申請事業計畫報核，有關實施成本皆依報核當時「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準」(95 年版)規定提列，該規定並無營業稅提列之相關規定，此部分合先敘明。本案屬公辦都市更新案件，實施者與臺北市政府簽訂實施契約書在案，依實施契約書內容，稅捐費用僅提列印花稅，營業稅非屬共同負擔提列項目，故本案擬於分屋階段再依行政院頒布之「加值型及非加值型營業稅法」規定，向貴局收取營業稅，若審議會要求營業稅納入共同負擔，應依增加金額比例調整原實施契約之承諾比例。</p> <p>B、遵照辦理，配合修正木柵路二段 156 號坐落基地及地號。</p> <p>C、感謝提醒，本案舊違章拆除面積應為 2501.08 m²，配合修正表 15-1 誤植處。</p> <p>D、拆遷安置費為實施者實際支出，提供地主於建物拆除後至交屋前租屋利用。本案依更新期間依實施契約規定約為 32 個月，另加計都市更新事業計畫核定至開工(約 6 個月)及取</p>	(A)~(F) 依審議會決議辦理。

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>數面積一覽表，舊違章建築物面積與第 5-12 頁表 5-5 及表 15-2 內容不一致，請實施者釐清修正。</p> <p>D、第 16-11 頁合法建築物拆遷安置費用租金補貼期間建議仍依審議案例以 36 個月提列，並提請審議會審議。</p> <p>E、第 16-12 頁貸款期間仍係以 44 個月提列，高於審議案例 36 個月，建請提請審議會審議。</p> <p>F、第 16-13 頁，本案以 2.5% 提列營建工程管理費與規定不符，請實施者予以刪除。</p>	<p>得使照到產權登記（約 6 個月）計算，本案租金補貼期間共提列 44 個月。</p> <p>E、本案係於 99 年 7 月 22 日申請事業計畫報核，有關實施成本皆依申請報核時「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準」（95 年版）規定提列，合先敘明。</p> <p>有關貸款期間，本案依都市更新事業計畫核定至開工（約 6 個月）+ 更新期間+ 取得使照到產權登記（約 6 個月）計算，其中更新期間依實施契約規定約為 32 個月，故本案共可提列約 44 個月。</p> <p>F、本案係於 99 年 7 月 22 日申請事業計畫報核，有關實施成本皆依申請報核時「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準」（95 年版）規定提列，合先敘明。</p> <p>依本案報核當時之提列標準，並無人事行政管理費及營建工程費合計費率不得超過 5% 之規定，另營建工程管理費用為實施者為保障施工品質及施工進度所需支付之費用，配合本案都市更新事業計畫建議書，以管理費費率 2.5% 提列本案工程管理費。</p>	
<p>13. 陳○育(委託人:廖○從)(案件當事人)</p> <p>(1) 希望請市政府能回應時程，因為本案是公辦都更，實施者跟地主不用簽合約也不用簽同意書，光是事業計畫就拖了八年，真的太久了。</p> <p>(2) 明明可以事業計畫及權利變換</p>	<p>13. 實施者受任人：將捷公司龔福來</p> <p>(1) 當初是為了幫地主爭取老舊公寓專案 20% 的獎勵值，光是都市計畫變更就跑了兩三年了。</p> <p>(2) 本案沒辦法併送，連實施者都不知道會分回多少，一定要等事業計畫通過後，等估價師來</p>	<p>(1) 時程部分，建議請相關單位依法協助辦理。</p> <p>(2) 估價部</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>計畫併送，但我們卻分開送，一起送的話有估價基準日的問題，最近景氣不好，所以會影響到建商跟地主的分配。如果當初併送，我們也可以現在就知道可以分配多少，現在在甚麼都不知道的情況下，就開制式的會議，如果後來發現分配不合理，那我們可以說不要嗎？</p> <p>(3) 可以公布跟公單位的合約嗎？建商說他們只是來蓋房子，單位互相推拖，為什麼公單位有合約，我們地主卻沒有合約？剛才聽到違佔戶有協議書，我們有土地的卻沒有協議書？</p>	<p>估之後，如果大家在過程中有任何問題，有可以提出來，也不用擔心自己權益受損，因為到時候所有權值都會公開，屆時也還會有權利變換的聽證會。</p> <p>(3) 實施者沒辦法跟地主簽合約，因為公辦都更依規定不用跟地主收取同意書。本公司仍在現場有人員為各位服務，大家有問題可以隨時撥電話詢問。</p>	<p>分，請實施者再妥予溝通。</p> <p>(3) 本案採權利變換方式實施，實施者表示未與地主簽私約。</p>
<p>14. 郝○壽(案件當事人)</p> <p>(1) 本案雖然是公辦都更，但財政局根本沒有誠意，把 F6 違章獎勵刪除。</p> <p>(2) 到時候如果反對都更的話，程序還是會一直走下去，到了權利變換階段，實施者還會請律師來幫我們選屋，我們小老百姓很沒有保障。政府會強制拆屋嗎？</p>	<p>14. 實施者受任人：將捷公司龔福來</p> <p>(1) 有關 F6 獎勵的部份，今天聽證意見都會上審議會討論，希望在審議會上可以順利爭取到獎勵值，實施者樂觀其成。</p> <p>(2) 有關選屋是因為不能因少數人影響多數人的選屋，因此有選屋期間的規定，如果有重複選屋或是規定期間內沒有來選屋，我們才會請律師來幫忙選屋，之後才能送權利變換計畫，讓程序先走，但地主還是可以提出意見的。</p>	<p>審議會已充分討論，後續依審議會決議辦理。</p>
<p>15. 陳○育(委託人:廖○從)</p> <p>(1) 希望臺北市政府派一個單位來接收我們這邊的意見，在好幾年前我們地主提出的問題，得到的答覆都是很制式的。包括剛才提的為什麼私辦的就可以併送，但公辦的反而不能併送。還有現在到底可以分配多少也都不知</p>	<p>15. 機關單位：臺北市都市更新處陳德禾股長</p> <p>(1) 依據都更條例第 29 條第一項規定，如果實施者採分送的話，基本上就必須等到事業計畫核定後才能送權利變換計畫，本案一開始在報核的時候實施者就決定採分送，因此現在就沒辦法採併送方式，時程的問題</p>	<p>本案係採事權分送辦理。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>道，而你們就這樣一直慢慢的往下走，然後拖到我們的估價基準日而影響到我們分配的價值。</p>	<p>的確就是會多出審查權利變換階段的時間。本案也如實施者所述，為了申請老舊公寓專案獎勵而多了很多一般案子沒有的審查程序，以都更處的實際審查期間而言，應該還不到一年。有關分配的問題，目前的確因為獎勵值尚未確定，估價的部份也還無法確定，但建議實施者可以在審議會後，較為確認獎勵值後，向地主說明後續權值分配的情況，在送權利變換計畫之前，應讓地主有初步的概念，以利後續推動。</p>	

- (九)同意本案都市更新事業計畫修正後通過，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。