

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第 432 次會議紀錄

109 年 9 月 9 日府都新字第 1097018681 號

壹、時間：民國 109 年 8 月 24 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：陳副召集人信良代

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）

紀錄彙整：黃映婷

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、「變更（第四次）臺北市中正區永昌段三小段 159 地號等 113 筆土地都市更新權利變換計畫案」所有權人異議審議核復案（承辦人：事業科 倪敬敏 2781-5696#3086）

討論發言要點：

（一）臺北市政府財政局（公有土地管理機關）

無意見。

（二）財政局 陳幹事進祥（書面意見）

本次會議討論事項無涉本局協審事項，本局無意見。

（三）地政局 鄭幹事益昌（書面意見）

無意見。

（四）交通局 蔡幹事于婷（書面意見）

本案業於 108 年 12 月 2 日取得使用執照，針對人陳獎勵停車位之回應內容，本局原則無意見。

（五）消防局 林幹事清文（書面意見）

本案所有權人異議，未涉本局權管，爰本局無意見。

（六）都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠（書面意見）

本科無意見。

（七）都市發展局都市設計科 謝幹事旻成（書面意見）

本案涉權利變換事宜，無意見。

(八) 謝委員慧鶯

1. 有關陳情人提及玻璃有破裂之情形，因涉及住戶安全問題，請實施者說明。
2. 有關停獎車位是否有陳情人提及實施者有建議不能選配或限制不能選配之情形，請實施者說明。現階段若地主欲改選為 B1、B2 之停獎車位，且同意配合停獎車位之規定，請實施者說明是否能將尚未對外銷售的停獎車位供地主改選。
3. 依本案事業計畫核定內容，停獎車位是否交由未來本大樓管委會負責聘雇專業廠商辦理，請實施者說明。
4. 另針對已對外銷售之停獎車位承購戶，是否瞭解該車位未來須統一交由管委會營運管理，請實施者說明。

(九) 林委員光彥

1. 本案停車獎勵車位對外開放部分，請實施者具體說明法規之依據。
2. 有關營業稅負擔部分，查陳情人所陳書面資料提及實施者與住戶有簽署都市更新合作開發協議書，並約定營業稅由實施者負擔。另依大法官第 688 號解釋「營業人為營業稅之納稅義務人」及加值型及非加值型營業稅法第 32 條「營業人對於應稅貨物或勞務之定價，應內含營業稅」等規定，故更新案是否有將營業稅經交易後轉嫁於最終之買受人之相關案例、法令規定或協議書等，請實施者說明及銷項稅額與負擔之關聯。
3. 有關實施者當時不建議地主選配 B1、B2 層之停獎車位部分，有違反選配常理之虞，因一般人停車通常優先選擇靠近地面層之車位，故建議實施者依委員所提意見及決議，妥善處理相關權利義務。
4. 參考陳情人提供現況照片，本案增設公用停車位與法定停車位並無顏色區隔及標示，請實施者依照事業計畫核定內容，逐條檢視是否符合事業計畫核定內容及照實辦理。
5. 依本案事業計畫核定內容，本案停獎車位不論適用新、舊法令之規定，均應對外開放供公眾不特定人使用，請實施者務必遵循。

(十) 蕭委員麗敏

1. 有關停獎車位是否會依事業計畫核定內容辦理供公眾使用及統一營運管理，請實施者詳加說明。
2. 有關簡報第 6 頁提及停獎車位為供公眾使用及具有公益性，依事業計畫核定內

容所載由實施者統一營運管理，故當時不建議地主選配停獎車位，請實施者說明實際是否會依照承諾事項辦理。

3. 有關停獎車位之產權狀態是否仍為實施者持有或已對外銷售，請實施者明確說明。
4. 本日審議目的是審議核復，有關停獎車位部分，若實施者實際執行內容與事業計畫核定內容不一致，經審議會審議核復後，仍無法接受實施者之作為，請更新處說明對更新案後續程序之影響。請實施者知道行政程序影響之嚴重性，請實施者妥善與陳請人進行協調溝通，務必履行審議會決議及事業計畫書承諾事項，以符合公平原則，再次提醒實施者特別注意。

#### (十一)林委員秋綿

1. 委員的疑問是陳情人提供書面意見提及查詢到房屋銷售是搭配地下2樓停獎車位，是否有部分房屋是搭配停獎車位銷售之情形，請實施者說明。
2. 有關事業計畫停獎車位部分，非敘明產權是否屬於管委會所有，惟敘明營運管理屬於管委會聘請專業廠商負責，至於實施者提及已洽詢專業廠商研擬部分，係屬於實施者預為準備之行為。
3. 有關實施者對外銷售停獎車位部分，依事業計畫內容規定無異議，惟要確保實施者將對外銷售之停獎車位，明確告知承購人未來將交由管委會統一營運管理，並公眾使用。
4. 若本案實施者有對外銷售停獎車位之情形，則地主就有選配停獎車位之權利，請實施者說明是否願意讓地主更改選配停獎車位，並與欲更改選配停獎車位之地主，釐清停獎車位之營運權，因未來需交由管委會統一營運管理，並供公眾使用，以符合事業計畫核定內容。

#### (十二)簡委員裕榮

有關停獎車位部分，當初實施者是否有限制地主不能選配之情形，又將停獎車位對外銷售，是本次審議會爭議之問題點，請實施者說明清楚。因停獎車位有營運管理之特性，除實施者與地主另有私約外，應回歸事業計畫核定之選配原則。

#### (十三)遲委員維新

實施者提及地主欲更換停獎車位需要雙方協商同意，因實施者回應已將部分停獎車位對外銷售，故實施者應保障地主改選停獎車位之權利。

#### (十四)黃委員志弘

若本案實施者將尚未對外銷售之停獎車位，供地主更改選換，因涉及審議通案原則，審議會應訂定停獎車位督導及取締等配套措施，請主管機關交通局協助說明，避免改選停獎車位後涉及取締等相關糾紛。

#### (十五) 虞委員積學

1. 本案事業計畫報核日為99年3月22日，適用100年6月30日獎勵增設停車位規定，依內政部函釋規定，供公眾使用包含社區住戶之使用，惟100年6月建築技術規則修正後，同時廢止內政部函釋，本案係適用舊法停獎車位規定之更新案。
2. 如何落實事業計畫營運管理以供公眾使用，是更新案通案性要討論。另請實施者說明本案如何落實對外供公眾使用及是否於買賣契約附條件約定，讓未能選配停獎車位之地主較無爭議、平衡。

#### (十六) 楊委員欽文

1. 依現行法令規定，停獎車位對外開放營運需向交通局停車管理工程處申請停車場登記證，停管處將依經營業者檢具之停車場配置圖、使用執照等相關文件以核對車位數、位置，再予以核發停車場登記證。
2. 依建管處現行法令規定，停獎車位需於取得停車場登記證後始得核發使用執照，本案停獎車位適用之時點，請建築管理工程處協助說明。

#### (十七) 都市更新處

1. 審議核復部分是依都市更新條例第53條規定，若異議處理或行政救濟結果與原評定價值有差額部分，由當事人以現金相互找補方式辦理；另非屬審議核復部分，若實施者確實有與事業計畫核定內容不符之情況，則依事業計畫切結書所載內容，同意由本府撤銷原授予之行政處分，並不得有異議，且不得要求任何的賠償及補償。
2. 有關變更(第四次)都市更新權利變換計畫案業已核定公告實施，實施者續依相關規定函請本處辦理囑託產權登記，故本處於109年6月12日囑託古亭地政事務所辦理權利變換產權登記。目前本案地所除部分提出異議之所有權人尚未完成產權登記，其餘大部分所有權人已完成產權登記作業。

實施者說明及回應：

##### (一) 有關停獎車位開放供公眾使用及有無限制選配部分

1. 本案於99年3月22日報核事業計畫，適用100年修正前之停車獎勵法令規定辦理。本案停獎車位係屬獨立產權而非屬管委會所有，且依法可售予不特定人持有，其中亦包括都更戶地主及其他周邊居民。

2. 本案陸續完成交屋後已洽廠商辦理相關開放停車之配套設施，該廠商於臺北市各大樓已具有豐富的執行經驗，且現勘後針對本大樓現況環境提出相關警示標示、引導設備及停車動線等控管方案，未來實際施作時亦不影響其他車位進出動線及管理。
  3. 本案依事業計畫核定之選配原則辦理，並無任何限制選配之條件，目前各戶所選配內容均為地主自由選配結果，另與實施者有簽署協議書者從其約定辦理；依事業計畫規定開放公眾使用應是針對停獎車位之使用權而非所有權，目前對外銷售之停獎車位皆於買賣契約中載明該車位日後將開放對外使用，且實施者後續針對停獎車位的公益性，仍會統一管理、對外開放不特定人使用，另目前已進行研擬相關開放措施，後續將依循事業計畫核定內容辦理。另本案審議過程中認為停獎車位日後將對外開放經營，故考量停獎車位未來將集中管理及動線進出安全等因素，較不建議地主選配B1、B2之停獎車位。
  4. 另本案已依事業計畫核定之選配原則辦理，現階段刻正辦理產權登記作業，後續地主若欲更換選配車位仍須經雙方協議辦理。
  5. 有關停獎車位後續營運管理部分，依事業計畫核定內容，本案待產權登記完成且大樓依法成立管委會後，由管委會聘專業廠商負責，惟現階段因配合地主詢問停獎車位日後營運管理等相關內容，故實施者先行洽詢廠商提供諮詢服務，目前本案已陸續完成產權登記作業，後續將輔導本大樓儘速成立管委會，以利續行後續營運事宜。
- (二) 有關代收管理費部分，本案目前於計畫執行階段，依「公寓大廈管理條例」規定，實施者於本大樓未成立管委會前可視為管理負責人，因實際經驗考量共同負擔內所提列公寓大廈公共基金通常不足，故由管理負責人統一於地主差額價金繳領結算時預為代收每戶公共基金2萬元、管理基金2萬元、基本水電費3仟元及每車管理基金5仟元，每戶應負擔之管理費、水電費等，管理負責人得於代收款中按比例扣除，並於本大樓第一屆管理委員會至主管機關完成登記且完成公共設施接管用印後三十日內，將預為代收之公共基金、管理基金、水電費等資料造冊且餘額無息移交管理委員會。本項代收款若有已辦理繳領結算之地主於現階段尚不願繳付者，實施者願意配合辦理退款，並由該地主戶未來自行向本大樓管理委員會辦理。
- (三) 有關增設雨遮部分，本大樓建築規劃皆依本案事業計畫核定公告計畫內容辦理且已核發使用執照，依法不得再行增設。
- (四) 有關牆壁龜裂部分，本大樓各戶室內採輕質隔間，部分牆面粉刷龜裂係因熱脹冷縮反應致裝飾面材產生裂縫，不影響建築物結構安全，本公司將盡力

加強修繕，並同意針對該修繕處保固期限自修繕完成日起算一年。

(五) 有關營業稅負擔部分

1. 因本案於99年3月22日報核事業計畫，依當時共同負擔提列基準表規定係未將營業稅納入提列項目，且依財政部相關函釋規定，營業稅係由買受人負擔，本公司辦理都市更新案係以建物交換地主土地，故表示地主向本公司購買建物為最終之買受人，因此土地所有權人分配房屋之營業稅須由土地所有權人自行繳納。另共同負擔提列基準已修法將營業稅納入提列項目，亦表示營業稅依買受人繳納之精神，應由土地所有權人自行負擔。以及依本公司與地主簽署協議書第5條規定，相關衍生之稅費應由雙方各自負擔。故本案不論依上開財政部函釋規定或與本公司有簽署協議書者，均應各自負擔。
2. 至有關陳情人所陳營業稅由建商負擔之判例，係因該判例之建商與住戶簽署協議書內容有約定營業稅由實施者負擔，故與本案情況不同。
3. 有關財政局無負擔營業稅部分，係因本案於審議過程經財政局要求實施者負擔本項成本，實施者為順利推動本案都更重建作業，使住戶得儘早搬入新家，故同意配合負擔財政局之營業稅，此為當時實施者配合辦理之原意。

(六) 有關建材設備等級部分，本案均依事業計畫核定之建材設備等級表所載內容辦理，且實施者於部分項目無償升級為第三級建材；倘若相關建材設備有缺漏或故障情形，本公司亦會協同專業廠商積極協助個案處理，並盡力配合修繕。

(七) 有關大樓玻璃破裂及門鎖無法順利開啟部分，本公司將會同施工廠商儘速瞭解發生原因及相關狀況，並積極協助個案修復完善或配合更換設備，努力消除住戶對安全之疑慮。

(八) 有關本案公共電費負擔部分

1. 目前現場物業、保全及垃圾清運等公共空間清潔服務等費用，均由實施者支付至今。至於所有權人於接管完成後所產生之各戶水、電、瓦斯費用應按使用者付費原則，由住戶負擔。另針對本大樓公電用量，實施者亦協助解決住戶需求，委託專業技師評估檢討公電用量，並向台電完成調降契約容量，以降低每戶分攤公電電費之金額。
2. 實施者自今年2月辦理房屋接管後仍持續支付本大樓電費，截至6月始陸續將電費單據交由已接管地主自行繳付，尚未接管戶別，則仍由實施者支付中；至於大樓公共水費亦由實施者支付至今。本公司為回饋地主，承諾就本大樓公共電費部分，同意支付至109年年10月31日止。

決議：

### (一) 人民陳情部分

1. 本案異議人提及獎勵車位違反申請目的，選配階段以共同營運管理為由，要求地主不得選配，非屬與權利價值有關之審議核復範疇，請實施者依原核定計畫內容辦理，確實依營運管理計畫落實停獎車位供公眾使用。
2. 本案銷售管理費及營業稅提列情形及營業稅繳納情形，非屬與權利價值有關之審議核復範疇，請實施者依原核定計畫內容辦理，並妥與所有權人溝通協調。
3. 本案異議人提及驗屋狀況與計畫內容所提列之工程造價所附建材設備規定不符，非屬與權利價值有關之審議核復範疇，請實施者依原核定計畫內容辦理，並妥與所有權人溝通協調。
4. 本案異議人提及產權尚未移轉完成前應由實施者負擔公用電費及計畫書承諾保固期間與實際情形不符之情事，非屬與權利價值有關之審議核復範疇，經實施者說明支付公共電費至109年10月31日止，予以同意，其他相關內容請實施者依原核定計畫內容辦理。

### (二) 權利變換及估價部分

本案依 108 年 6 月 17 日修正發布前都市更新權利變換實施辦法第 8 條規定所訂之評價基準日為 98 年 9 月 30 日，二樓以上均價為 501,002 元/坪，共同負擔比 42.42%，第四次變更內容未涉及以上變更，異議人提出更新後單價低估之意見，經實施者說明並經審議會討論後，決議維持原核定計畫內容，請實施者妥與所有權人溝通協調。

## 二、「擬訂臺北市松山區美仁段二小段 831-3 地號等 14 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 鄧伊菱 2781-5696#3079）

討論發言要點：

### (一) 財政局 戴幹事國正（書面意見）

1. P13-2：申請容積移轉支付繳納容積代金費用請說明審議情形後續並依本府核定容積代金額度提列及檢附佐證文件。
2. P13-4：表 13-3 營建工程標準造價計算表（21 樓）之地上層複價合計仍有誤，請修正。P13-3 連動地上層非群樓層部分造價計算式請一併修正。
3. 人事行政管理費（5%）及風險管理費（11.25%）以上限提列，共同負擔比 38.67%，提請審議會審議。

### (二) 地政局 吳幹事丹鈴（書面意見）

無估價相關意見。

(三) 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。

(四) 交通局 洪幹事瑜敏(書面意見)

本案業經109年4月23日本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議決議通過在案，停車出入口位置、身心障礙者汽機車停車位調整及停車位數量部分，本局無意見。

(五) 都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿 (書面意見)

檢視前次會議本科所提審查意見，申請人業已說明、修正，本科無意見。

(六) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

本案前於109年5月28日都審核定在案。另以109年8月19日以北市都設字第1093075361號函回復調整柱位等，得免辦理都審變更設計程序。

實施者說明及回應：

(一) 本案容積移轉代金將進行第二次專案小組估價審查。

(二) 本案財務計畫誤植處將配合修正，另依自提修正事項之建築設計調整，財務計畫配合修正。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案都市設計審決情形，經實施者說明，並經168專案小組會議討論，予以確認。
2. 本案規劃地上21層、地下5層，法定汽車位83輛，實設汽車位133輛，自設50輛汽車位，工程造價及共同負擔之費用，經實施者說明必要性，業經168專案小組會議討論，予以確認。
3. 有關停車出入口位置及行動不便者汽機車停車位調整位置，經實施者說明，業經168專案小組會議討論，予以確認。

(二) 財務計畫部分

本案人事行政管理費(5%)及風險管理費(11.25%)均以上限提列，共同負擔比達 38.46%，業經 168 專案小組會議討論，予以確認。

(三) 建築容積獎勵部分

1. 高於法定容積部分核計之獎勵，同意給予874.55平方公尺(21.58%)。
2. 建築物結構安全條件獎勵，同意給予97.38平方公尺(2.4%)之獎勵容積。
3. 取得候選綠建築證書之建築設計獎勵，同意給予324.18 平方公尺(8%)之獎勵容積，並請實施者後續依103年11月10日公布之「台北市綠建築自治條例」提列綠建築管理維護費用；另請實施者依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。
4. 無障礙環境設計獎勵，同意給予121.57平方公尺(3%)之獎勵容積，並請實施者繳交無障礙設設計保證金，另請實施者依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. 耐震設計獎勵，同意給予405.23平方公尺(10%)之獎勵容積，並請實施者繳交耐震設計保證金；另請實施者依協議書約定於使用執照核發後2年內取得耐震設計標章。
6. 時程獎勵，同意給予283.66平方公尺(7%)之獎勵容積。
7. 全體同意採協議合建實施，同意給予202.61平方公尺(5%)之獎勵容積。
8. 處理占有他人土地舊違章建築戶之樓地板面積獎勵，同意給予384.00平方公尺(9.48%)之獎勵容積。
9. 容積移轉部分，同意依本府都市發展局審查結果，給予1,342.11(33.12%)，之獎勵容積。

#### (四) 聽證紀錄

本案報核迄今尚無陳情意見，得依都市更新條例第 33 條第 1 項規定免辦理聽證，倘本案於核定前有爭議，應補辦聽證並再次提請大會審議。

- (五) 本案都市更新事業計畫經大會審議通過後實施者收受審議會會議紀錄起3個月內應檢具修正後計畫書圖送都市發展局辦理報府核定，逾期應再重新提會審議。實施者得參考本市都市更新處網站公告成果告示牌樣式自行設置，以推廣都市更新成效。

### 三、「擬訂臺北市松山區敦化段五小段 2 地號等 4 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 陳信嘉 2781-5696#3087)

討論發言要點：

- (一) 財政局 戴幹事國正 (書面意見)

1. 第變-2頁，審議會版及第二次審議會版變動內容(五)稅捐之營業稅金額誤植，請修正。
2. 地質改良及升降機械車位特殊工程費用32,400,000元，提請審議會審議。
3. 本案建築規劃設計費依臺北市建築師酬金放寬標準加計2%與一般審議案例不同，提請審議會審議。
4. 都市更新規劃費依提列總表加計20%，請實施者說明合理性，提請審議會審議。
5. 人事行政管理費(4%)、銷售管理費(5%)及風險管理費(10%)，共同負擔比34.02%，提請審議會審議。
6. 第15-7頁表15-8整體更新事業開發收入表分配單元總價小計金額有誤，併請修正財務計畫相關連動數值。

(二) 地政局 吳幹事丹鈴 (書面意見)

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 蔡幹事長銘 (書面意見)

1. 規劃之救災活動空間位置現況有路樹，請申設單位再次確認救災活動空間範圍內無突出固定設施、障礙物、交通號誌、停車格、路燈、變電箱、雨遮、裝置藝術或植栽等，且救災活動空間上方均保持淨空，無高壓電線或其他纜線及植栽…等，不影響雲梯消防車停放及操作。
2. 救災活動空間規劃於慢車道上(道路中央有分隔島)，請於圖面明確標示實際道路淨寬。

(五) 都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿 (書面意見)

檢視前次會議本科所提審查意見，申請人業已說明、修正，本科無意見。

(六) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

無意見。

(七) 工務局新建工程處 陳幹事家邦 (書面意見)

本案更新單元東側臨敦化北路側基地(建築線)以外至既有排水溝間之公有人行道區域，若實施者考量與基地範圍內人行道之整體美觀及一致性，擬更

新基地外公有人行道為高壓磚以外之材質時，應檢附相關圖說以書面向新工處提出人行道認養申請，認養申請方式及應備證件可至本府「市民服務大平台」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。

(八) 建築管理工程處 甘幹事子楠

1. 本案無障礙車位原設置於地下層，現已調整至地面層，符合規定。
2. 本案計畫書標示設置機車升降機，目前皆統一名詞為「客貨用升降機」，並請標示180公分\*240公分，請修正。

(九) 蕭委員麗敏

1. 依實施者簡報第28頁，本案二樓以上均價為每坪1,079,490元，旅館每坪均價為1,078,928元，多功能會議室每坪均價為1,079,490元，而多功能會議室是本案位於地下一層的單元，由簡報中表格內容並無法判讀二樓以上均價內容是否正確，且是否多功能會議室單價剛好等於二樓以上均價，請實施者與估價師釐清確認。
2. 二樓以上均價，涉及綠建築保證金計算，請實施者釐清確認。

(十) 劉委員秀玲

P5-6，圖 5-5 圖例有誤，敦化南北路特定專用區，現依圖例僅標示 A 區，B 區部分並非住宅區，請實施者釐清修正。

實施者說明及回應：

- (一) 本案特殊費用之汽機車升降機費用已由實施者自行吸收；另有關地質改良費用，業經台北市土木技師公會審查後約4730萬，惟考量地主負擔，亦由實施者吸收部分費用，僅提列3,240萬元。
- (二) 本案建築設計費與都市更新規劃部分原依合約金額提列，惟配合前次審查意見，調整以建築師酬金中標及提列標準金額提列，管理費率亦依前次審查意見下修，調整後共同負擔比例下修約1.3%。
- (三) 有關幹事所提建築規劃、消防救災意見及計畫書誤植部分，後續配合審查意見修正調整。
- (四) 有關更新後二樓以上估價結果會再與估價師確認。

決議：

- (一) 建築規劃設計部分

1. 本案汽機車升降設備規劃及出入動線相關檢討，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另有關於客貨用升降機文字、尺寸標示，請依建管處意見修正。
2. 本案更新前所有權人為 2 人，申請△F1 容獎比例為 45.39%，劃定更新單元時經第 174 次審議會決議作金融、辦公之商業使用，惟本案僅一層部分設置金融保險業，其他標準層皆為旅館業使用，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
3. 本案公益性回饋原本規劃於地下一層設置多功能會議室，不定期舉辦藝文活動；惟考量該空間可及性不佳建議改以捐贈都更基金方式作為公益回饋，經實施者說明並經審議會討論後，地下一層設置之多功能會議室得依實施者實際需求調整修正，另以捐贈都更基金 6,852,392 元作為公益回饋，予以同意。

#### (二) 消防救災部分

本案消防救災活動空間部分，請依消防局意見修正。

#### (三) 財務計畫部分

1. 本案提列地質改良特殊工程費用經台北市土木技師公會審查結果費用為 47,301,460 元，實施者自行吸收部分，僅提列 32,400,000 元，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案建築設計費以建築師酬金標準表中級費率提列加計 2% 工程造價；都市更新規劃費以提列標準加計 20% 費用提列，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
3. 本案所有權人 2 人，實施方式為權利變換，提列人事行政管理費(4%)、銷售管理費(5%)及風險管理費(10%)，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

#### (四) 估價部分

本案估價報告書修正情形、更新後二樓以上均價(1,079,490 元/坪)，共同負擔比 34.02%，經實施者說明並經審議會討論後，請依委員、幹事意見修正。

#### (五) 建築容積獎勵部分

1. △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，給予地上層 1,255.49 平方公尺 (法定容積 32.79%)、地下層 482.46 平方公尺 (法定容積 12.60%) 之獎勵額度。

2. △F3 (更新時程之獎勵容積) 同意給予268.01平方公尺 (法定容積7.00%) 之獎勵額度。
3. △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382.88平方公尺 (法定容積10.00%) 之獎勵額度。
4. △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287.52平方公尺 (法定容積7.51%) 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。
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229.73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日公布之「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「銀級」以上。

#### (六) 聽證紀錄

本案報核迄今尚無陳情意見，得依都市更新條例第33條第1項規定免辦理聽證，倘本案於核定前有爭議，應補辦聽證並再次提請大會審議。

- (七) 同意本案都市更新事業計畫修正後通過，後續請實施者於收受會議紀錄起3個月內檢具修正後計畫書圖送都市發展局辦理報府核定，逾期應再重新提審議會審議。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。

#### 四、「擬訂臺北市信義區永吉段二小段 33-2 地號等 2 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 林均郁 2781-5696#3075)

討論發言要點：

- (一) 本案討論前，簡委員伯殷、遲委員維新及謝委員慧鶯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) 財政局 許幹事珍妮(書面意見)  
本案已核定事業計畫內容未提列營業稅，惟權利變換計畫增加提列營業稅項目，請實施者明必要性及合理性後提請審議會審議。
- (三) 地政局 沈幹事冠佑(書面意見)

本局無意見。

(四) 交通局 洪幹事瑜敏 (書面意見)

權利變換計畫部分，因無涉交通事項，爰本局無意見。

(五) 消防局 林幹事清文(書面意見)

本案未涉「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」相關規定，爰本局無意見。

(六) 都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿(書面意見)

本案係涉及權利變換計畫，本科無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

本科無意見。

(八) 林委員光彥

1. 本案於104、105年間召開三次審議會，並於第266次決議通過，惟實施者於審議會決議通過，權變計畫確認後，重啟估價程序，致所有權人權值有大幅度變動，請實施者詳述理由及考量後明確回覆。
2. 有關陳情人表示選配位址位於車道上方，確實於居住習慣不符，另有噪音干擾，應屬於個案處理，倘實施者進行協調，並考量換戶，應無違反公平性原則，請實施者朝換戶方向辦理。
3. 合建契約雖屬實施者與住戶之間之行為非審議會審議範疇，惟依陳情人表示合建契約已載明營業稅由陳情人負擔，又提列共同負擔，請實施者通盤考量合理性及適法性以避免本案之爭議及引起訴訟。

(九) 蕭委員麗敏

1. 本案重新辦理估價之理由為辦公室估價邏輯前後差異，請實施者說明更新後之產品有無變更調整？
2. 許多地主表示車位選配無法加選需重新抽籤之理由，請實施者進行說明。
3. 關於選配位址於車位上方之所有權人表示希望換戶，請實施者再說明是否同意換戶？
4. 事業計畫載明之選配原則為審議之通案原則，至於實施者與地主之私約已超過審議會之範疇，故事業計畫所載之車位選配原則，是否有不合宜之處？至於所有權人表示期望換戶，實施者表示涉及選配原則及公平性之問題，倘其他住戶並無表示換戶，僅有極少數住戶有特殊之狀況，建議實施者進行溝通協調，並非朝完全否決之方向之辦理。

5. 另在此與所有權人說明：

- (1) 估價日期有法令適用日之限制，故進行第二次估價評估時，法令適用日亦無法調整，仍須回歸101年10月17日之價格日期。
- (2) 因本案為舊案，故兩遮依舊法可進行登記，就估價之通案原則，有登記之部分即納入價值評估之考量。
- (3) 比準戶無估價僅為評估基準參考，對實際估價並無影響。

6. 本案較多之爭議為車位之選配，多數所有權人表示實施者並無進行溝通，請實施者進行加強溝通協調。

(十) 簡委員文彥

提醒實施者本案選配原則應回歸原核定之事業計畫，除非所有權人有重複選配之情況，否則請依照權值讓所有權人進行選配，調整住戶位置；令車位部分之選配仍然請所有權人依事業計畫選配原則辦理。

(十一) 簡委員裕榮

本案於本(109)年6月辦理聽證時，會後即請實施者與地主進行溝通協調，本次審議會之意見多數與聽證重複，建議實施者加強溝通。

(十二) 陳副召集人信良

1. 都市更新後所有權人依原位址進行分配，所有權人所期待之「一坪換一坪」之觀念，仍應考量舊屋換新屋之成本，惟實施者獲利與所有權人權益之差距，請實施者與所有權人加強溝通。
2. 另部分所有權人表示與實施者簽訂之合建契約已納入營業稅，公展之權利變換計畫書共同負擔已納入營業稅，該部分實施者仍須進行釐清。
3. 海砂屋及災損之建物，因有安全疑慮，為現階段本市都市更新優先處理原則，但住戶仍應與實施者進行溝通協調，拋去過去不愉快之經驗，本案仍請實施者持續進行溝通，並請實施者將溝通之情形，提請下次審議會討論。
4. 本案委員們均表示選配位址於車位上方之所有權人係屬個案，請實施者考量以個案情形，讓所有權人進行換戶。

實施者說明及回應：

- (一) 本次報告書無修正任何產品，與事業計畫核定之圖面相同。
- (二) 多數實施者分配之車位已於 107 年依私約方式召開增購會議，讓住戶以優惠價格增購，惟當次會議出席之少數住戶無抽到車位，係因全案規劃車位

僅 287 部，更新後戶數為 312 戶，尚有多餘之車位，將盡量以優惠之價格讓售與住戶。

- (三) 另分配房屋於車道上方之所有權人，在選屋會議或是辦理事業計畫報核前即已跟所有權人進行說明，惟本案選配原則為原樓層原位置分回，基於公平性之原則倘有部分住戶更換位置，則將陸續有所有權人提出換戶之意見，將會打破選配原則，造成權利變換計畫推行之困難，惟將持續再與陳情人具體溝通。
- (四) 有關溝通協調事宜，本案已整理於權利變換報告書之附件冊，本案自 105 年執行至今已辦理多場說明會，後續將再跟陳情人溝通，並作具體回應。

決議：本案陳情意見眾多，請實施者妥與陳情人溝通協調後，請實施者將溝通協調情形納入計畫書，請實施者於收受審查會會議紀錄起 3 個月檢具修正後計畫書送都市發展局申請再提會審議。