

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 366 次會議紀錄

108 年 3 月 21 日府都新字第 1083000443 號

壹、時間：民國 108 年 03 月 11 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：蕭萱

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。本次審議會案件皆為 108 年 1 月 30 日前報核之案件，所引用之都市更新條例係以 108 年 1 月 30 日修正公布前之條號為準。

陸、報告提案：

一、「擬訂臺北市松山區西松段一小段742地號等24筆土地都市更新事業計畫案」都市更新審議案(承辦人：更新事業科 許雅婷2781-5696#3081)

討論發言要點：

(一) 財政局 戴幹事國正 (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。

(二) 交通局 洪幹事瑜敏 (書面意見)

前次意見修正完成，爰本次無意見。

(三) 地政局 李幹事汪穎 (書面意見)

估價報告書本局無意見。

(四) 消防局 吳幹事尚欣 (書面意見)

規劃之消防車輛救災動線及活動空間部分，本局無意見。

(五) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

無意見。

(六) 建築管理工程處 甘幹事子楠

1. 關於高層緩衝空間設置位置應設置在建築物出入口與建築線之間，才能供人員上下車輛、提供卸貨物，目前一樓平面設置位置較難達到其功能。
2. 高層建築之廚房、臥室、淋浴間等防火區劃需要檢討。

(七) 黃委員嫩雲

請標示尺寸(第10-15頁至第10-40)，餘請自行檢視。

(八) 簡委員裕榮

1. 本案實設容積增加兩百多平方公尺，是原有誤算還是什麼原因請規劃單位說明。
2. 本案的建築設計調整雖是協議合建，但仍要補程序上的問題，因為本案不是依照前次審議會要求而修正內容。回歸到法定程序問題，如果是自行調整且同意比例為百分之百，應重提起審議討論而非報告案。因涉及法規程序問題，請規劃單位說明清楚。
3. 本案若沒有依照法令程序行之，未來會有法律層面問題。

(九) 蕭委員麗敏

所謂審議結論修正後通過是針對整個審議結論而修正，非實施者想改什麼就改，在此情況下會有爭議。若涉及到自提修正的部分，需要有所規範，就本案之總樓地板面積、戶數、財務計畫等皆有修正變更及建築設計部分也有明顯調整，不能因為是協議合建而做簡易程序及報告案方式處理。

(十) 簡委員伯殷

本案為168案，是否可請實施者補齊所有權人及信託銀行之同意書，建議今天將報告案更改為討論案，針對今天的議題做討論先提供意見，後續請實施者針對意見修正檢送計畫書。

(十一) 方副主任委員定安

1. 所謂報告案是依照前次審議會結論所做計畫書之修正提請報告，但修正內容外之更改部分，可能涉及重大變更或是簡易變更，自有原來的SOP，如果本案非屬報告案層級爾後應注意。若本案屬討論案，程序該如何辦理，請業務科說明。
2. 本案如應照法律規定走變更程序就走變更程序，如有其餘符合行政程序之簡易程序，會加快進行並請業務單位協助。

(十二) 臺北市都市更新處

由於本案增加樓地板面積，因此財務計畫有更動，未符合修法前都更條例第19-1簡易變更程序，應依自提修正幅度過大之程序辦理後，再提請審議會討論。

實施者回應：

- (一) 緩衝空間與設置於車道出入口之位置與前次審議會一致。
- (二) 本案為協議合建，容積獎勵會均攤平均分配於各戶所有權人，而當初建築規劃設計之實設容積未達到申請容獎額度上限，因此配合第305次審議會修正△F5-1容積獎勵值1%的部分，及補足其建築設計之實設容積。
- (三) 本案在去年8月14日及11月11日有召開過兩次地主說明會，地主皆無異議。
- (四) 本案涉及自提修正幅度過大部分之內容將與全體所有權人簽署同意書確認，並配合後續法規及程序辦理。

決議：本案涉及自提修正幅度過大處理方式，請實施者依法定程序辦理後續。

柒、臨時報告案：

一、修正本市都市更新及爭議處理審議會第 350 次會議討論提案(四)「擬訂臺北市大安區復興段二小段 196 地號等 2 筆(原 179-2 地號等 6 筆)土地都市更新事業計畫案」會議紀錄(承辦人：事業科 許雅婷 2781-5696#3081)

修正前：

決議：「本案依建管處畸零地調處決議同意調整更新單元範圍，排除同小段 179-2、210、211、211-2、213-3 等 5 筆土地，另同小段 196 地號因涉不同使用分區，實施者業於 106 年 8 月 22 日辦理逕為分割，分割後為 196 及 196-1 地號，故調整後為大安區復興段二小段 196 地號等 2 筆土地，後續請實施者針對公益性多加考量。」

修正後：

決議：「本案依建管處畸零地調處決議同意調整更新單元範圍，排除同小段 179-2、210、211、212-2、212-3 等 5 筆土地，另同小段 196 地號因涉不同使用分區，實施者業於 106 年 8 月 22 日辦理逕為分割，分割後為 196 及 196-1 地號，故調整後為大安區復興段二小段 196 地號等 2 筆土地，後續請實施者針對公益性多加考量。」

決議：經大會表示無意見後，同意修正。

捌、討論提案：

一、「擬訂臺北市大安區大安段一小段267地號等22筆土地都市更新事業計畫案」所有權人申請撤銷同意書(承辦人：事業科 許雅婷 2781-5696#3081)

討論發言要點：

(一) 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。

(二) 交通局 洪幹事瑜敏 (書面意見)

本案為所有權人申請撤銷同意書，本局無意見。

(三) 地政局 洪幹事于佩 (書面意見)

討論事項無涉本局協審事項，無意見。

(四) 消防局 林幹事清文 (書面意見)

本案係所有權人申請撤銷同意書，未涉本局權管，無意見。。

(五) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

無意見。

(六) 都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠 (書面意見)

該案僅討論撤銷同意書之權值分配事宜，爰未有計畫書，且無涉及都市計畫規定，故本科無意見。

(七) 謝委員慧鶯

扣除 1 位陳情人之同意比例後，本案同意比例仍達法定門檻，案子仍能穩定往下一階段，有關權利義務是否相符的部分目前難以判斷，實施者願與地主合意撤銷，建議尊重。

(八) 方副主任委員定安

針對申請撤銷同意書剩餘的1位陳情人，請說明協調情形。若實施者同意撤銷陳情人之同意書，審議會予以尊重。

(九) 臺北市都市更新處

本案申請撤銷同意書闕○梅、簡○彬、簡○裕、周○煌共 4 位陳情人，於 108 年 3 月 7 日收到前述 3 位陳情人意見書，內容為同意實施者所提計畫，願取消撤銷同意書之請求，故同意比例重新計入前述 3 位陳情人面積及人數後，本案仍達法定門檻。

實施者回應：

(一) 本案報核時因部分同意書有瑕疵，致同意戶不計入同意比例中，但實際本案建物僅剩2位未同意，理由是曾有多個建商進場但都未有結果，所以認為未

申請建築執造都不算數，故不出具同意書，實際本案建物人數同意比例約 94.74%、同意面積約 98.14%；土地未同意者分為臺灣土地銀行、臺北市瑠公農田水利會、3 位(含前述 2 位)以及 267 地號中的 8 位地主，本案 267 地號共 11 位所有權人，現況為空地但地上有違章占用，故本案土地未同意人數剩 13 人，面積同意比例約 89.92%。前述內容與計畫書所載同意比例有所差異，先予說明。

- (二) 陳情人周○煌不是未同意，而是本案為事業及權利變換分送案，陳情人持有的土地且地上違章為攤販占用，因本案無規劃小店面，後續針對店面及樓上層小坪數規劃設計將會微調，讓陳情人可以選擇。
- (三) 本案沒有權利義務不相符之問題，惟實施者尊重陳情人周○煌之意願，同意陳情人撤銷同意書。

決議：本案闕○梅、簡○彬、簡○裕、周○煌共 4 位陳情人申請撤銷同意書，其中 3 位陳情人已出具證明文件同意實施者所提計畫，願取消撤銷同意書之請求，其餘 1 位陳情人周○煌經雙方合意撤銷同意書，未同意戶仍請實施者妥予溝通，本案同意比例仍達法定門檻，故續行後續都更程序。

二、「擬訂臺北市內湖區康寧段三小段 420 地號等 8 筆土地都市更新事業計畫案」涉及更新單元範圍審議案(承辦人：事業科 陳韻仔 2781-5696#3078)

討論發言要點：

- (一) 財政局 黃幹事宏玲 (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。
- (二) 交通局 梁幹事筠翎 (書面意見)
本案提請大會討論事項無涉本局權管，爰本局無意見。
- (三) 消防局 吳幹事尚欣 (書面意見)
本案係涉及更新單元範圍審議，未涉本局權管，無意見。
- (四) 新建工程處 丁幹事仲仁 (書面意見)
 1. 本案更新單元東側鄰金湖路基地(建築線)以外至既有排水溝間之公有人行道區域，實施者是否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「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。
 2. 另本案更新單元毗鄰北側計劃道路路段之既有排水溝溝蓋版已有老舊現象，建請實施者以場鑄溝蓋版型式將溝蓋版一併更新並依現況復舊(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)。

(五) 都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠 (書面意見)
本案討論內容尚無涉及都市計畫相關規定，故無意見。

(六) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)
無意見。

實施者回應:有關新建工程處意見，後續納入事業計畫配合檢討。

決議：因本案鄰地領有 96 年使用執照，為已建築完成，故同意本案更新單元範圍續行後續程序。

三、「擬訂臺北市中山區長安段四小段140地號等22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 林鴻鈞 27815696#3073)

討論發言要點：

(一) 財政局 黃幹事宏玲 (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。

(二) 地政局 鄭幹事益昌 (書面意見)
已說明，無其他意見。

(三) 交通局 吳幹事瑄俞 (書面意見)
本案無涉交通議題，本局無意見。

(四) 消防局 吳幹事尚欣 (書面意見)
本案係權利變換案，未涉本局權管，本局無意見。

(五) 都市發展局都市規劃科 鄭幹事宇涵(書面意見)
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) 詹委員勳敏

1. 林○昌是屬於住宅區的角地，住宅區跟商業區的容積率不同，因為土地價值影響主因是容積率；更新後是因土地合併為一宗基地，整體容積率為一致，且更新後跟更新前的條件會不一樣。
2. 蘇○裕陳述更新前為 26 坪，更新後選配 A1 戶為 35 坪，實際上多 9 坪，而且還多停車位，若以每坪 80~90 萬計，差不多要找補 800~900 萬元，與權利變換計畫找補金額相近。

3. 請實施者剛提到黃○奇原屬未達分配最小單元面積且未參與權利變換分配擬領取補償金，現在若要參與選配，提醒實施者要修正權利變換計畫相關內容。
4. 表 16-1 土地及建築物分配清冊提到陳○梅屬未達分配最小單元面積且未參與權利變換分配擬領取更新前價值 192 萬，但更新後應分配價值卻誤植為更新後價值 307 萬，請實施者釐清。
5. 若蘇○裕考量找補負擔過大要選 3F-A1，請實施者說明對後來改選該戶的黃○奇有無其他單元可供選配，因黃○奇更新前後價值相差將近 900 萬，倘黃○奇未選配會造成相關權益會受損。

(八) 蕭委員麗敏

林○昌持有 140 地號住宅區及 140-1 地號道路用地，道路用地的單價一定會比住宅區略低，這部分是合理的，估價簡報提到角地價值比南側 165 地號角地相差 1 萬，是因將 140 地號住宅區及 140-1 地號道路用地之價值併同計算，故更新前平均為 204 萬元，估價報告書寫得很清楚，140 地號住宅區價值是跟南側 165 地號一致，故陳情人更新前價值沒有被低估；陳情人癥結點是在更新後，商業區的土地雖然地價高，但更新後整體建築規劃，商業區單元為單面臨路，並未如住宅區角地的單元是雙面臨路，改建後就房屋價值來看，原來的地方還是角地，因為有雙面臨路且與鄰棟棟距較大，因此近商業區的單元條件就不會比角地單元來得好，更新前及更新後有不同條件上的考量，更新前主要看的是容積率，更新後則是看單元個別條件，本案其實商業區更新後沒有蓋房子，主要配置在住宅區，估價報告書內已針對更新後個別條件做說明，並有適當調整反應。

(九) 簡委員伯殷

蘇○裕更新前為 26 坪，更新後選配 35 坪，多了 9 坪，再加上一個車位，以一坪 80-90 萬元來說，需找補 800-900 萬元，其價格是合理的。

(十) 遲委員維新

1. 針對周○修陳情意見，請估價師補充為何不採用冠德君悅之說明，冠德君閱為鋼骨造，規劃 24 坪、1+1 房，本案為鋼筋混凝土造，規劃 35-45 坪，因兩者產品類型不同，如若硬要做比較的話，比較不適當，且冠德君悅還比估價報告書三個比較標的置還要遠，從這方面角度來看估價師處理，我沒有其他意見。
2. 前次幹事會複審意見有關更新前土地因消防局噪音影響修正與更新後修

正率不相當，估價師回應說明調整率為-3%，但估價報告書調整率為-4%；更新後僅低樓層 4 戶因消防局噪音影響而下修，本案總戶數為 62 戶，更新前土地也是用這個因素下修 4%，估價師雖回應是用土地開發法分析反映，但我認為這個比例應是不相當。如果用戶數的比例來看只能修 1%，價值比例可能還會再更小，請估價師說明。

(十一) 何委員芳子

有關周○修陳情意見有 15 點，惟實施者回應部分過於簡略，應就其陳情部分妥予溝通。

(十二) 黃委員嫩雲

1. 請說明選配原則，避免陳情人提出只能選 13 樓以下(第綜 10 頁)、陳情人提出只能選 12 樓以下，及表 16-1、表 16-2 土地所有權人選配在 12 樓以下之疑問？
2. 請標示尺寸(第 6-7 頁至第 6-14)，餘請自行檢視。
3. 表 17-3 建物登記清冊
 - (1) 共同部分面積請更正共「有」部分面積。
 - (2) 車位欄位請與主建物併列。

(十三) 方副主任委員定安

1. 王○榆及蘇○裕陳情內容中均提到被迫選擇，請實施者說明。
2. 蘇○裕提到實施者承諾一坪換一坪再外加停車位，都市更新權利變換就是有多退少補的機制，更新前後的房子絕不會一模一樣，所以會透過該機制處理，陳情人認為可以一坪換一坪外加停車位，且不用花錢，既然要主張，應要提出證據，若有簽署相關協議書，依照今年發布實施之都市更新條例可以主張權利義務跟原來是不相符的，但實施者已說明並無承諾，今天沒辦法討論是否有一坪換一坪承諾的爭議，就權利變換精神，針對陳情人要一坪換一坪外加停車位，才願意參與更新的訴求，建議實施者還是要多跟陳情人溝通，一般所有權人對參與權變規定多不熟悉，如果堅持一坪換一坪承諾，這部分一定要講清楚，希望雙方在誠摯溝通情形下找到一個好結果。
3. 部分陳情人提到希望實施者繼續溝通協調，又有部分陳情人提到不要再協商，基於立場仍希望雙方持續溝通協調，沒有溝通就沒辦法往前一步，這部分也請實施者說明溝通協調過程，是不是大家都不信任，所以不太想聽，如果王○榆已委託代理人，實施者還去找王○榆，就是感覺的問題，

藉這個機會請實施者說明。

實施者回應：

- (一) 今天陳情的地主大部分是坐落於本更新範圍內五樓建物之所有權人，為 5 位所有權人持分，權利價值會相較其餘地主少，本案是由社區自行整合，透過公開招商並依據多數地主投票之結果，本公司是被邀請進來，並非強迫地主更新，現在也達成多數地主盡快改建的期望；本公司當時經過社區評選時，已有承諾以 68:32 分配比例，一直以來都是秉持該承諾進行本案，當初是以協議合建方式為目標實施，惟因尚有部分所有權人未表達意願，故僅能以權利變換方式來保障所有權人，針對周○修的疑問是因為營業稅上的調整及本案報核時房地產價值較高，因此共同負擔才會有調整。
- (二) 林○昌位於 140 及 140-1 地號，更新前為評估使用現況，現況確為一角地，林先生主要陳情是說更新後的房價不對稱，因為價格往上時景觀較佳，價格因此較高，林先生表示更新前價值高，更新後卻無法分為價值高的樓層，更新前為 204 萬，毗鄰地號則為 193 萬，已就林君土地為角地部分修正+6%。
- (三) 周○修位於 162 地號，南北側住宅區更新前為 193 萬，已針對 162 地號之形狀及面積條件提高調整率；周先生提之冠德君閱的案例，為比本案樓層還高的建案，位於大馬路旁且近中山女中，相對房價基礎與本案不符，故本案勘估標的較為符合本案情況，並將其屋齡部分做適當調整，一層 1%部分，本案是以基準戶方式調整；2F-A3 針對噪音及鄰棟間距部分已有調整。
- (四) 林○昌表示他為四個角地中最低價，一樣是東側兩個角地，估價的標準是一致，至於商業區的容積為 300%，因此估價上的權值才會比它坐落的地方來得高。另 140-1 地號道路用地位於更新單元範圍內，本案係依權利變換方式辦理，更新前及更新後均已納入 140-1 地號的權值，並未減損地主權益。
- (五) 選配期間均依本案選配原則：房屋單元由土地所有權人以靠近原位置選配為原則辦理，僅提醒所有權人須考慮不同樓層的定價基礎及經濟能力負擔，再決定選配位置，並無限制選配 12 樓以下樓層，若有需要調整選配單元，本公司也同意配合。另外，本公司一直以 68:32 分配比例，也出具 1.62 倍及 1.65 倍容積售坪比參考售坪表給地主，招商過程均有說明本表為預估值，未來會以實際核定結果來計算售坪，我想社區住戶都了解當時的招標條件，我們從未承諾地主所謂室內坪一坪換一坪的事情，參與本案的住戶均了解，歷次陳情過程也有再做說明，實施者一直均秉持原來合作條件。
- (六) 王○榆位於 162 地號，因為本公司從一開始社區招商以來到現在都沒有見過王小姐本人，一直都是透過洪先生代為轉達本公司協調內容，也請洪先生協

助王小姐回台後安排見面溝通，即便是過年過節，我們都願意隨時配合王小姐時間，但洪先生從來都沒有安排，我們是基於實施者的責任，只好依循舊謨本地址親自拜訪，並無侵犯個資問題，我們只是盡實施者職責去努力。

- (七) 江○菓位於 163 地號，剛江女士提到我們到晚上十點多請她一定要選配，是為了要確保她的選配權利所做最後正向的努力，並非強迫地主選配；我們都是感謝地主，從來沒說地主是釘子戶；本公司進來參與社區招商時的條件就是要規劃純住宅，當初考量更新後建蔽率縮減，假如每戶都要分回一樓，空間上會很難使用，這也是當時社區決策的過程，且現況僅李先生有對外營業，李先生也在聽證表態願意放棄一樓店面，而江女士目前工作為修改衣服，我們是建議在樓上也不影響其工作型態，還是可以繼續從事原有工作性質。
- (八) 蘇○裕位於 162 地號，謄本產權面積為 84.92 平方公尺(約 25.68 坪)，更新後選配 6F-A1 產權面積為 117.13 平方公尺(約 35.43 坪)，針對蘇小姐找補負擔過大意見都有持續協商，如果沒有簽約的意願，就會按照權利變換計畫來分配，蘇小姐如有誠意我們可以繼續溝通，實施者也建議蘇小姐改選至 3F-A1，坪數相當且價值較低的單元，特別為蘇小姐保留，但蘇小姐還是不考慮改選，前幾天也有再聯繫蘇小姐如果不改選就要同意將此戶由黃○奇選配，其實黃○奇原本是領更新前，後來考量其權益才決定選配，也有將蘇小姐情況告知黃先生，實施者可以保留讓蘇小姐選擇 3F-A1 的機會，也願意努力與黃先生溝通協商，再依協調後之分配結果修正權利變換計畫書；如果蘇小姐願意改小坪數以降低找補壓力的方案，我們願意去努力，如若是考量功能需求一定要這樣的坪數，就會跟這個想法不一致，我們仍會尊重目前的選配。
- (九) 溝通一定會持續進行，也希望本案能盡速通過。
- (十) 針對選配問題，本案權利變換結果出來後，中低樓層價值較低，高樓層價值較高，協議書中有載明我們如何分配，惟在審查過程中，更新處審查原則為全部開放，因此各地主皆是以自己選配意願進行選配。選配原則並有載明於事業計畫中，亦用此原則提供給地主選配。
- (十一) 有關平面圖尺寸不清可能是因配合與聽證內容一致，提送審議會內容須印有更新處騎縫掃描所致，且計畫書所附之建築規劃均與核定之事業計畫內容一致，再做這方面的補充。
- (十二) 針對黃○奇為未達最小分配單元，原先是領取補償金，後來有表達想選配的意願，原先是想保留給蘇小姐，後續會再溝通，做最後確認。
- (十三) 針對遲委員意見更新後僅部分戶別受消防局噪音影響，更新前土地權利價

值會再做適當調整。

- (十四) 陳○梅屬未辦繼承之建物所有權人且未達最小分配單元價值，後續將發放更新前價值，更新後價值是由實施者繼承，表 16-1 已有備註說明；黃○奇屬未達最小分配單元價值且未參與權利變換分配，經實施者說明參與更新後選配對其權益較為有利，所有權人經考量後才決定選配。

決議：

(一) 權利變換及估價部分

本案二樓以上均價(856,826 元/坪)，及估價報告修正情形，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。

(二) 人民陳情部分

本案尚有部分所有權人不同意參與更新且有相關疑義部分，請實施者持續溝通協調整合。

(三) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>1. 許○斌</p> <p>(1)我是松江路 45 巷 8 號的所有權人許總斌，今年過年 68 歲，也就是這房子已將近 70 年了，爸爸生前就希望能翻新，所以我就陸續邀約社區地主找來我家商談，到後來就邀約社區地主及各家建商來討論做簡報，遴選時間各項會議決議與開會通知均有確實通知社區全體地主知道，所以本社區走到今日，真的感謝全體地主當時的共同努力及熱心參與。</p> <p>(2)本社區自民國 101 年經過八家建商二階段的評選後，全體地主公開透明的票選程序，最終由潤泰公司獲選為本社區都更改建的合作夥伴，本社區前後經歷了將近 7 年的都更審議時程，爸爸等都更多年也離開人世了，希望達成他老人家遺願及讓鄰居們都能有更安全舒適的新家可住，期盼政府部門長官們能聽見我們大家的期盼改建的呼籲，加速本案的審查，再此拜託大家，謝謝大家。</p>	<p>1-1 實施者受任人:衡邦工程顧問股份有限公司 郭總經理建興</p> <p>(1)權利變換已經經過了兩次的幹事會審查，於今日召開聽證，後續進入大會審查。</p> <p>(2)謝謝許先生協助整合社區意見。</p>	<p>有關儘速辦理都市更新程序，建議請相關單位依法協助辦理相關程序。</p>
<p>2. 周○修</p> <p>(1)依貴府 105 年 9 月 6 日核定之本都更案事業計畫書所載，本案之共同負擔為 806,987,032 元，共同負擔比為 30.59%，惟查本次 107 年 1 月 12 日公辦公聽會之權變計畫書所載共同負擔為 823,688,780 元，共同負擔比為 35.21%，共同負擔較事業計畫共增加 16,701,748 元。另本案事業計畫貴府早於 105 年 9 月核定，實施者遲於一年後方提出本都更權變計畫報府，主因 105 年 9 月台北市房價開始下跌，實施者不</p>	<p>2-1 實施者受任人:衡邦工程顧問股份有限公司 郭總經理建興</p> <p>(1)事業計畫是 105 年 9 月 6 日核定，權變自辦公聽會 106 年 6 月辦理，估價時間差距不大，評價基準日是權利變換報核前六</p>	<p>1. 涉私權部分，非屬審議會權責，請實施者妥予溝通協調，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>願儘速以 105 年底為評價基準日，因此實施者拖延等待房價再下跌，致本案之估價結果係近五年來最低行情，更新後房屋價格由 97.11 萬元調低至 85.68 萬元，達成低估總收入及土地權利價值，致本都更案之所有權人每戶權值減少、找補金額較事業計畫核定本設算之金額大幅增加。本戶於本(107)年 1 月 16 日向貴府提出之陳情意見，所提修正意見，均被實施者以維持都更計畫之安定性為由敷衍回應，然實施者卻可一路從事業概要、事業計畫、權變計畫逐次調高成本、條低收入，破壞地主原先對實施者之信任及計畫安定性，本戶聲明不滿意本權變計畫相關內容。</p> <p>(2)有關遲委員維新針對估價師報告所提意見，如鄰近消防局噪音影響下修情形及不同樓屋效用比相同等情，雖經估價師說明修正估價報告，惟房屋價格部分為何並未調整?請詳細檢附說明估價報告修正情形。</p> <p>(3)本次提審議會版之營業稅改依 106 年 10 月 25 日「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 27,460,163 元，致共同負擔再增加 19,628,416 元，營業稅前依提列總表規定已合理編足，本次超編稅捐除影響事業計畫的安定性外，又再增加實施者之利潤，且關於成本費用編列，只要有利於建商的，都可以適用新的規定，例如物調、稅捐、特殊費用不須要審，而有利於民眾的建議，就依舊的規定不予調整以維事業計畫安定性，仍請審視其合理性。</p> <p>(4)依不動產估價技術規則第 128 條規定：「權利變換後區分所有建物及其土地應有部分…以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估之。」而新成屋定義為新建造完成並取得建物使用執照後一年內之房屋。本案評價基準日為 106 年 3 月 31 日，估價師選定之比較標的計有：一鼎苑(3 年)、長安一品(5.6 年)、華威八方(4.5 年)、力麟蕭邦(7 年)、華固吉邸等，均不符合新成屋定義，又其中力麟蕭邦屋齡最老(近 7 年)，建議比價時予以剔除。惟估價師回應僅以當年成交案例較少，故選用 7 年屋調整比較，惟即因當年因房地產市場不景氣，成交案例甚少，故價格恐有失真疑慮，估價應更為審慎。另查 105 年 12 月至 106 年 3 月間，依內政部實價登錄系統查得勘估標的之同一供需圈近鄰地區有冠德君閱(屋齡 1 年新成屋)，6 樓成交價扣除車位後約每坪 113 萬元，7 樓成交價每坪 107 萬元，其成交日期與本案基準日接近，且勘估標的之交通便利性較之尤佳，然本案更新後不動產之平均單價 85.6 萬元，與比較價格每坪 113 萬元，差距達 27 萬元，差異幅度達 31.39%。另有關於本案建物</p>	<p>個月內，符合規定。</p> <p>(3)營業稅依稅法及審議相關規定辦理。</p> <p>(5)本案專屬網站及權利變換計畫(審議會版)光碟均已檢附三家估價報告書摘要，惟不動產估價報告涉及專業，故實施者多次建議貴戶親赴公司閱覽並可請估價師到場說明，以利當面釐清問題，避免造成貴戶誤解。</p> <p>(9)營業稅依稅法及審議相關規定辦理。</p> <p>(10)信託是為保障雙方權益，信託費用已提列至共同負擔內。</p> <p>(11)地籍管理費用已在共同負擔的提列總表已有規定，計算式已載明至計畫書。</p> <p>(12)實施者會依照事業計畫核定內容辦理，不會隨意變更。</p> <p>(13)管理費、水電費、瓦斯費等費用已提列共同負擔，相關計算方式已在權利變換報告書中顯示。</p> <p>(14)補償費係依公共工程拆遷補償標準提列。</p> <p>(15)實施者將繼續善盡溝通協調。</p> <p>2-2 實施者受任人:巨乘不動產估價師聯合事務所 李估價師方正</p> <p>(2)針對遲委員意見已幹事會複審回應表中說明。</p> <p>(4)本次估價是依照基</p>	<p>2. 陳情資訊不對稱等，請實施者妥予溝通說明，予以確認。</p> <p>3. 餘陳情議題，實施者雖有說明，惟審議會決議要求實施者應逐一詳細補充說明載於計畫書中。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>更新後價格每坪僅 85.6 萬元，低於周邊屋齡 12 餘年的中古大樓交易價格(105 年 7 月交易之鄰近南京東路 48 巷屋齡 12 年中古大樓，不含車位成交單價即達 112.9 萬元)，本案既為新成屋，理論上應不低於上開中古屋案例。以上 107.1.16 陳情意見估價師簡單回應，都有作微調。但沒有看到估價報告詳版，民眾如何確信估價師有調，另外估價師選的案例即便違反新成屋定義規定作微調就好，民眾提出的案例就說是豪宅無法參採調整，明顯不公平。</p> <p>(5) 資訊不對稱：本人多次向實施者索取估價報告，惟實施者均要求本人親赴公司閱覽，但估價報告須時間研究，非閱覽幾分鐘即可了解。本人無法取得完整估價報告，雖已於 107.1.16 公展期間陳情請貴府轉請實施者提供三家估價師完整估價報告及附件之影本，惟迄今未獲實施者送達，有違都市更新權利變換應資訊公開透明之基本要件。</p> <p>(6) 本戶 107.1.16 陳情書指出，162 地號土地較為方正且為其他住三土地之 2 倍，估價報告有關更新前土地部分未針對「形狀」設調整率，且「面積」部分調整率不足，巨秉估價師事務所針對 162 地號土地之更新前價值係三家次低，實施者僅回復調整率已足夠，估價全憑估價師自由心證，不接受如此草率回復。</p> <p>(7) 107.1.16 陳情提出，更新後大樓價值之樓層垂直效用比，同一方位、同面積 10 樓以上高樓層之單價調整率，絕大多數之調整率均低於 1%(例如 16F-A3 與 15F-A3 僅差 0.85%，明顯低於目前台北市大樓估價調整率區間，實施者卻回應均有調 1%，本戶既已指出上開不足 1% 具體數據，實施者卻虛偽回應，也無提供具體數據佐證。事實上，高樓層具景觀、視野、通風、日照等優點，12 樓以上全數由實施者獲得，估價師刻意壓低 13-17 樓樓層單價，爰仍請合理調整 10 樓以上樓層垂直效用比及單價調整率，並隨同調整本案相關總收入及 10 樓以上高樓層單價，以避免低估實施者獲配之權值。</p> <p>(8) 仍未將本興建大樓之低樓層 2 樓 A3 戶鄰近嫌惡設施因素，納入單價考量：本都更案未來將興建地上 17 樓建築物，雖估價報告已有所衡酌座落位置、採光面、樓層別、視野而擬訂各樓層之單價，惟查 2 樓 A3 戶尚有以下鄰近嫌惡設施因素資訊，因不易查察，估價報告之單價調整率尚有不足，建請將上開因素酌予列入考量：(1)45 巷對面有私人設置垃圾回收資源站影響觀瞻及偶有異味。(建議酌減單價 3%)。(2)後陽台對面之消防大樓之救護車出勤出入口及附近空地，半夜會發佈出勤廣播，音量大，擾人清眠，且消</p>	<p>地個別條件去評估更新後房價，因本基地位於巷道內，故是以相同類似案例進行評估。</p> <p>(6) 估價報告中有關調整率均符合不動產估價技術規則相關規定，未來評估估價結果仍需以審議會審議通過為準。</p> <p>(7) 估價報告中有關垂直效用比及單價之調整率均符合不動產估價技術規則相關規定，未來評估估價結果仍需以審議會審議通過為準。</p> <p>(8) 估價報告中有關嫌惡設施等之調整率均符合不動產估價技術規則相關規定，未來評估估價結果仍需以審議會審議通過為準。</p>	

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>防隊常會於此發動久未發動之消防車及救生艇，致有柴油廢氣及噪音之干擾。(建議酌減單價 4%)。(3)後陽台面對消防大樓之地下停車場入口，有車輛進出產生之空氣及噪音問題，且估價報告之水平效用比未將此因素列入調整。實施者僅回應僅幾包垃圾放置，不予調整，本戶不能接受此種回應方式。</p> <p>(9)實施者於本都更權利變換計畫書已合理編足本都更案稅捐包括印花稅與營業稅並提列為共同負擔項目，日後提供之更新後房地及車位價值，自應內含營業稅。為免後續產生稅務爭議，本戶聲明於更新後所取得房地及車位(含超過權值找補部分)，將不另負擔任何營業稅及印花稅。</p> <p>(10)本戶若將來被迫依都市更新條例參與權利變換，聲明不參與信託，若權利變換計畫核定後之執行事宜請依都市更新條例相關規定辦理。</p> <p>(11)查本案實施者已於本都市更新事業計畫書核定版第 15-6 頁編列地籍管理費，並列入本案權利變換計畫之共同負擔內，由本戶依比例分攤。爰上開費用，依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」說明十六、(一)定義係為辦理更新後都市更新登記、建物滅失、土地合併、塗銷登記、建物第一次測量及建物所有權第一次登記、權利變換登記等地籍整理事項，委由地政士辦理之費用、以及地政機關收取之相關規費。爰本戶既已於共同負擔內支付上開費用，爰本戶更新後上開各項土地、建物、車位產權登記之一切稅費不另行負擔。</p> <p>(12)本都更案之建築面積及公設規劃業列入事業計畫書經主關機關核定，公設比及各樓層面積亦已確定，將來權利變換核定後，請實施者確依都更計畫書內容興建。後續實施者不得未經全體住戶同意以變更設計等理由，暴增公設面積，若未來計算產權登記時有因增加公設虛坪面積，致衍生找補金額增加等爭議，實施者應自行吸收。</p> <p>(13)本戶 107.1.16 陳情意見提到於完成產權登記至驗屋完成之實際交屋日前之管理費、水電費及瓦斯費等相關費用由誰支付，及新建物之相關保固情形如何，實施者均以依內政部及權變計畫相關規定辦理，均不願詳細說明答復，仍請具體說明相關規定為何？及相關規定內容、是規定在權變計畫那裏？</p> <p>(14)本都更案中唯一 1 棟公寓係民國 86 年鋼筋混凝土造之 5 層樓建築，合法建築物拆遷補償費之計算係依「重建單價表」按鋼筋混凝土造 5 樓下級每平方公尺 18,550 元，惟上開公寓均為近十多年來入住，除 1 樓及 5 樓出租未特別裝潢外，其餘 2-4 樓之所有權</p>		

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>人入住前均經重新裝潢，例如外觀均採氣密隔音窗、室內以拋光石磚或木質地板及管線衛浴重設等，爰建議公寓 2-4 樓部分，依貴府規定應針對屋況較新及實際裝潢情形予以考量，依「重建單價表」按鋼筋混泥土造 5 樓上級每平方公尺 22,060 元重新計算，建議增列公寓戶 2、3、4 樓拆遷補償費合計 905,580 元。案經實施者答復為免延伸爭議，皆按各棟建築物樓層與結構之下級重建單價計列，以維持權利變換申請審議之安定性。惟本案硬要屋齡甚新之公寓與屋齡逾 50 年之老屋列為同等級計列補償，明顯不合理，但一經審議安定性就予以否絕，這樣明知不合理卻堅持不修正，顯有不公。</p> <p>(15)依 107 年 6 月 26 日幹事及權利變換計畫審查小組會議決議：「本案尚有部分所有權人不同意參與更新且有相關疑義部分，請實施者加強溝通協調作成紀錄，併送審議會審議。」本戶對權變計畫尚有意見，已於 107.1.16 陳情表達意見，但實施者 107 年 7 月及 11 月正式之協調會，均未請本戶出席，僅於聽證會前提供書面說明。考量實施者已無誠意，本戶聲明尚未同意都更，且對於本都更案從事業計畫到權變計畫一路增加成本降低收入不滿意。</p>		
<p>3. 廖○珠(代陳○東)</p> <p>(1)我是 5 樓公寓 1 樓的所有權人，很感謝本社區透過熱心地主之共同推動，完成社區改建對外招商之遴選程序，遴選期間各項改建訊息及開會通知，本人確實均有收到並充分了解，也很高興經過激烈競爭後，最後結果由潤泰來為本社區進行都更改建服務。</p> <p>(2)本戶雖因工作經常出差，但透過潤泰充分提供相關都更改建資訊，均能充分了解並掌握進度狀況，相信其他居住在本社區之鄰居應更能充分了解改建的相關事宜。</p> <p>(3)本棟公寓興建時並無更耐震的基礎結構，加上近期地震頻繁，考量安全因素，本人雖擁有價值較高的一樓，但仍希望加速都更審查並早日完成重建新家園，這也是鄰居大家共同的期望。</p>	<p>3-1 實施者受任人：衡邦工程顧問股份有限公司 郭總經理建興</p> <p>(1)感謝地主對本案的支持。</p> <p>(2)實施者將秉持公平、公正的方式辦理本案，對於未同意戶，實施者將持續溝通協調。</p>	<p>有關儘速辦理都市更新程序，建議請相關單位依法協助辦理相關程序。</p>
<p>4. 林○昌</p> <p>惟為潤泰創新國際(股)公司下稱實施者，提出擬定台北市中山區長安段四小段 140 號等 22 筆土地都市更新權利變換計畫案《審議會版》乙案，依法提出疑義，請求實施者提出說明。</p> <p>聲明：</p> <p>(1)請求退回本件審議會版。</p> <p>(2)實施者以合建精神與地主合作。</p> <p>事實及理由</p>	<p>4-1 實施者受任人：衡邦工程顧問股份有限公司 郭總經理建興</p> <p>(1)意見所提之附錄五為周先生陳情書附件，非屬與地主簽署之依據。</p> <p>(2)本次為權利變換階段，至於實施者與地</p>	<p>涉私權部分，非屬審議會權責，請實施者妥予溝通協調，予以</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>(1)查，就附錄五-11，實施者所提出「附件一」都市更新合作興建房屋契約書，地主簽約版，第一條，第一項所提甲方提供提座落於台北市中山區長安段四小段『』地號一筆私有土地，土地持分 7689/34367，作為該土地需與鄰地即本案 22 筆土地「合併」為壹宗建築基地使得進行興建房屋，故有不實之虞，請予明鑒。惟查：〈一〉上開土地持分，實施者並未載明地號，而無實施者所提上開無地號於內，請求實施者提出證據證明該筆土地為真實，否則則有虛偽不實之虞。</p> <p>(2)次查按以協議合建方式實施都市更新事業，未能依前條第一項取得全體土地及合法建築物所有權人同意者，得經更新單元範圍內『私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意，就達成合建協議部分，以協議合建方式實施之』。『對於不願參與協議合建之土地及合法建築物，得以權利變換方式實施之』，或由實施者協議價購；協議不成立者，得由實施者檢具協議合建及協議價購之條件、協議過程等相關文件，按徵收補償金額預繳承買價款，申請該管直轄市、縣（市）主管機關徵收後，讓售予實施者，都市更新條例第二十五條之一定有明文。惟查：〈一〉本案實施者既以合建契約為權利主張基礎，但以全部地主地號 22 筆土地作為「權利變換」，顯然有悖理於上開第 25 條之 1 第 1 項之規定，請審查委員予以明鑒，並請實施者提出理由。</p>	<p>主間私契，會信守承諾，未簽署私契者，則依權利變換相關規定辦理。</p>	<p>確認。</p>
<p>5. 洪○偉(代王○榆) 主旨：陳請台北市中山區長安段四小段 140 地號等 22 筆土地都市更新事業案。申請劃定範圍內台北市中山區長安段四小段 162 地號土地與建築物不列入此更新重建事業案。 其陳情人主張說明如下： (1)實施者確知本人於民國 103 年此案事業計畫案公開展覽期間，民國 104 年本案聽證，本人均都有明確書面行文台北市都市更新處表達陳情，且本人不願劃入本案計劃，台北市都市更新及爭議處理審議會第 223 次審理會議資料均有書面文字詳細記載。 (2)本案基地內共 19 棟合法建築物，其中 18 棟為完成年份不可考之加強磚造之建築，只 1 棟 162 地號為民國 84 年建築完成之鋼筋混凝土造一層一戶公寓之 5 樓建築物，本人為鋼筋混凝土造建築物其中一產權獨立之住戶，民國 101 年底此都更案劃定更新單元範圍時期，本人均無參加說明會並不知悉，僅開會通知於事後掛號收到，依比例原則與常理推斷，僅成屋 17 年卻因為容積獎勵，淺屋齡竟然也被劃定，且民國 102</p>	<p>5-1 實施者受任人：衡邦工程顧問股份有限公司 郭總經理建興 (1)本案辦理劃定期間共 2 次通知範圍內所有權人，經查王○琴（現以更名為王○榆）雖無出席範圍內說明會，惟開會通知依據雙掛號回執所示，已於 101 年 12 月 5 日送達並經王○琴蓋章，且劃定階段並無接獲相關陳情意見。 經查持有之產權性質為公寓，五戶住戶中已有三戶提交事業計畫同意書，另一</p>	<p>涉私權部分，非屬審議會權責，請實施者妥予溝通協調，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>年台北市政府以府都新字 1023082900 號函核准劃定，在木已成舟的狀況才知道自己淺屋齡的家也被迫參與此案，違憲擺一旁，利益放中間，只要取得法定比例的土地及合法建築物所有權人的同意後，就能排除其他人的意見，強制要求不能配合者或公有土地參與，多數決的機制套用在私人財產權，中華民國人民財產權明明該受憲法保障，但都更法卻能凌駕憲法，讓不願意參與都市更新的人民失去保障，大法官也已經做出〈709 號解釋〉就不在此詳述。</p> <p>(3)此更新案劃定範圍時期，實施者與地主協議為合建分屋，實施者與本人委任人洽談時也有承諾參與都更，日後分回新房子的室內面積是原產權面積保障，當時從未提及日後會以權利變換方式實施，以話術使人意思陷入錯誤，造成此案爭議，懸而未決。</p> <p>(4)本人決非貪得無厭，獅子大開口的釘子戶，本人也從未簽署任何文件，因為不願意參與此案權利變換分配，也不願領取補償金，在不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益考量下，本人最後聽從實施者建議，暫且保留選屋預選單，因為不選也會被代抽，但不能因此就推論且認定本人願意同意參加，也並非如實施者所言本人是參與更新後分配單位後，中途才選擇退出。附件二本人要求推回選屋單之狀。</p> <p>(5)民國 107 年 01 月 09 日，實施者在未聯繫本人，以舊有謄本登記地址，貿然到本人至親住所登門打擾，欲與本人協調溝通，本人戶籍已遷出舊有戶籍地址多年，不明此舉為何？事後親人與本人都心生畏懼而且有不安全的感覺，個資法蒐集，處理和利用，逾越特定目的之必要範圍，個資法外流疏失與其他法律侵犯行為保留法律追訴權。</p> <p>(6)以上論述陳情，為避免日後政府暴力，造成不可挽回之地步，今日人民已經不畏懼財團強權，也希望審議委員審查意見，謝謝。</p>	<p>戶雖未提出事業計畫同意書，惟就都更相關事宜仍正面積極參與並表達相關意見，故未能依所有權人意見排除。。</p> <p>(2)本案仍以權利變換方式實施，且該戶未簽署相關的私契行為，故相關權利以權利變換方式執行。</p>	
<p>6. 黃○鏞</p> <p>(1)37 巷 9 號住戶，本人當初不知道要辦理都更，在遴選建商前才得知，社區已六、七十年，屋況已漸窳陋，每人都有權利選擇建商，當時有 8-10 家建商參與，社區也花費了 2-3 週進行推選，選到剩 2-3 家，最後由潤泰獲選，屋況已老舊，不在此時完成會越來越困難，目前還有不同意戶，若私下與建商爭取更多利益，也請告知本人。</p>	<p>6-1 實施者受任人：衡邦工程顧問股份有限公司 郭總經理建興</p> <p>(1)公開方式進行本案，不會有私下行為，針對不同意戶，實施者仍會持續溝通協調。</p>	<p>涉私權部分，非屬審議會權責，請實施者妥予溝通協調，予以確認。</p>
<p>7. 李○文</p> <p>(1)建商 2008 年前已有個別洽商住戶談都更，後續由許先生熱心召集住戶，透過兩階段遴選，選定潤泰為實</p>	<p>7-1 實施者受任人：衡邦工程顧問股份有限公司 郭總經理建興</p>	<p>1. 有關儘速辦理都</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>施者，而且是以權利變換方式進行，目前已走到最後一階段，希望能持續加速進行，若住戶間有可獲取更大利益者，可不吝告知。</p> <p>(2)住戶有意見希望在一樓有店面，但目前社區中唯一有營運狀況是本人父親所有，他都願意放棄了，以呈現新社區的價值。</p>	<p>(1)謝謝李先生支持，實施者也會與各位鄉親共同圓滿完成本更新案。</p>	<p>市更新程序，建議請相關單位依法協助辦理相關程序。</p> <p>2. 尚未表達參與意願之所有權人，請實施者後續妥予溝通。</p>
<p>8. 蘇○裕</p> <p>(1)一開始潤泰說的很好聽，一坪換一坪加車位 1 個，說 26 坪值 2600 萬，車位 300 萬，那今年改口，改成走權利變換，要求我補一千萬，跟當初說的等於背信。我好端端有一間房子，能養兒到大，現在都更搞的我，將來要負債一千萬，房子面積縮水，公設的管理費多，松江地段好，屋齡不老，根本沒有達到都更條件。</p> <p>(2)一開始潤泰提都更，說的很簡單，一坪換一坪還送 1 個車位，26 坪價值 2600 萬，加車位 1 個值 300 萬，那今年改口說我要補一千萬左右，跟當初口頭說的話，劃大餅。如今都更造成我的不便、壓力、金錢，換來的面積縮小，公設多，未來的管理費支出。我好端端有房，面積實在，出租方便，能養育小孩生活費，搞得一都更，我就要面臨龐大的金額，找補選屋的金額。地段好，但屋齡不老的地方，根本沒有迫切性、公益性、地段佳的地區換新房卻一毛都不用出，建商靠賣容積獎勵多出來的房子，就足夠抵掉建築費。公設比高，都更後坪數太小，根本住不下，一坪換一坪，實際室內坪，舊換新不貼錢。重大災害才能劃定，都更條例第六、七條，房屋齡不到老舊，住得很開心，為何要逼我負債買房。</p>	<p>8-1 實施者受任人：衡邦工程顧問股份有限公司 郭總經理建興</p> <p>(1)本案採權利變換方式實施，於選配期間及公開展覽均有公開更新後單元價值及所有權人應分配權值，建議所有權人於負擔之能力範圍內衡量選配單元，若考量未來找補金額過大而無法負擔，可考慮在不影響其他權利關係人權益下，與實施者協議選擇找補金額較小之房屋及車位單元。</p>	<p>涉私權部分，非屬審議會權責，請實施者妥予溝通協調，予以確認。</p>
<p>9. 江○葉(臺北市都市更新處承辦人代宣讀)</p> <p>(1)「潤泰創新國際有限公司」申辦都更，本人不參與都更，因都更後沒有壹樓可使用，因樓下是公設，不符我需。我現有樓下可當家庭縫紉工作室。</p> <p>選屋方面，為何地主只能選 13 層樓下？</p> <p>2017.7.18 選屋，我沒參與，我是在 2017.7.28 逼選，「潤泰」要我配合他們的作業程序，不得不選屋，不同意為何要選屋呢？</p> <p>還有很多細節，意見不符，如雨遮等。</p>	<p>9-1 實施者受任人：衡邦工程顧問股份有限公司 郭總經理建興</p> <p>(1)李先生已說明本案由社區邀請 8 家建商競標，經過兩輪評選，最終潤泰才脫穎而出，而所有權人招商時提供的建築要</p>	<p>陳情議題經實施者說明後，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>(2)「潤泰創新國際有限公司」申辦都更，本人不參與都更，原因：</p> <p>一、本人要有壹樓工作室。</p> <p>二、地價被低估。</p> <p>三、「潤泰」剛開始沒說車位是從屋價扣抵，機車位呢？</p> <p>四、給我的坪數，不符我要的，所以不滿意。</p> <p>五、雨遮不宜含內登記等。</p> <p>六、我也不同意權利變換。</p>	<p>求必須為無店面之純住宅社區，主要是考量基地位於巷弄內，店面效益較低，這是社區共同的決定。</p> <p>(2)地價被低估的部份，本案有三家估價師，也經過兩次幹事會的審查，今天召開聽證，未來將進大會審查，已採對地主最有利的方式辦理，相關權利價值找補已有對地主說明內容。</p> <p>(3)本案於 103 年 1 月 2 日申請事業計畫報核，故本案雨遮法令適用 102 年 8 月 28 日「地籍測量實施規則」之規定辦理。</p> <p>(4)選屋部分依據本案選配原則辦理，實施者僅就所有權人之權益、相關權利變換估價與找補，提出分配申請之建議。</p>	
<p>10. 李○真</p> <p>(1)本人現在不同意都更，該如何處理。</p>	<p>10-1 實施者受任人：潤泰創新國際股份有限公司 劉協理文潭</p> <p>(1)本戶有姐姐及姐夫陪同簽署私契，事後並有向女兒一起做說明，如有不清楚之處，會後會再跟地主說明。</p>	<p>涉私權部分，非屬審議會權責，請實施者妥予溝通協調，予以確認。</p>
<p>11. 洪○偉(代王○榆)</p> <p>(1)此案範圍內 162 地號加強磚造一層一戶之 5 樓公寓建築物，本來用途為中華民國交通部宿舍，民國 84 年竣工但閒置多年，5 位現持有住戶分別於民國 94 年至 96 年期間陸續貸款購屋將房屋整修後入住，其產權清楚與個別獨立，房屋貸款整修入住後，民國 102 年即被劃入此案都更範圍，儘管目前公寓雖有部分住戶提</p>	<p>11-1 實施者受任人：潤泰創新國際股份有限公司 劉協理文潭</p> <p>(1)合作條件係經社區招商所提出具體條件，皆在合約載明清</p>	<p>陳情議題經實施者說明後，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>交都更同意書，但不能就此要求自用自住戶本人也須完全配合此案，有違其正當性與必要性。</p> <p>(2) 多年來多次書面文字陳情台北市都發局，實施者皆以時間拖延方式未將爭議點明確化，實施者緣起與法令依據雖已達到都更法核定比例，但本人對於此案其行政流程仍有異議，實施者屢次一貫性答覆文皆為俾利更新事業推行，雙方早日取得共識將持續與陳請戶溝通協調，事實卻與文述不同，附件 107 年調字第 449 號調解不成立證明書影本以茲證明，實施者只要想時間拖延陳情人方式來達到都市更新權利變換計畫案核定目的。</p> <p>(3) 此案是以都市權利變換計畫送審議會審核，實施者對地主陳情文回應中卻多次提及私契約，也提及對其他同意地主戶已經分析說明私契與權利變換各其優缺點，實施者資源與專業豐富應以協助為目的，但事實卻以專業術語的蒙蔽，謬誤與謬論誤導聽者產生不當思路，本人已經對實施者沒有信任感，也希望能將此案疑點利益歸於弱者本陳情方，以上陳情補充如上幾點說明，謝謝。</p> <p>(4) 本人每次皆有王小姐委託授權書，可代表王小姐，不用王小姐本人親自出面。</p>	<p>楚，並說明權利變換可協助地主達到節稅目的。</p> <p>(2) 有關涉及個資問題，我想洪先生是指我們到桃園拜訪王小姐，是依謄本地址資訊，並無洩漏個資問題。</p> <p>(3) 洪先生申請調解事由，現場調解委員表示潤泰已提出合作條件，若洪先生有不同意見，請現場提出。經委員再次要求提出，但洪先生現場仍未提出，故調解委員裁示調解不成立。</p> <p>(4) 誠摯敬邀王小姐本人出面直接與實施者溝通協調，以期雙方早日達成共識，俾利後續都市更新事業之推行。</p>	
<p>12. 林○昌</p> <p>(1) 關於合建的精神，五分之四同意合建，五分之一不同意合建，採權利變換，為何會變成 100% 權利變換。</p> <p>(2) 雨遮可以登記，但不能計價，我們分配到後，以後也不能買賣，還要繳付稅金。</p>	<p>12-1 實施者受任人：潤泰創新國際股份有限公司 劉協理文潭</p> <p>(1) 事業計畫已經核定，若無權變，仍可執行，但無稅捐減免，故採權變計畫是為幫地主節稅。</p> <p>(2) 雨遮市場上仍有雨遮登記，若無登記地主會問，有損失誰要負擔？</p> <p>(3) 目前預售市場銷售房屋時，會告知客戶雨遮的售坪，含雨遮或不含雨遮總價是一樣的。</p>	<p>涉私權部分，非屬審議會權責，請實施者妥予溝通協調，予以確認。</p>
<p>13. 黃○鏞</p> <p>(1) 希望這次的合建可以有一個合理的落幕，希望潤泰取</p>	<p>13-1 實施者受任人：衡邦工程顧問股份有</p>	<p>涉私權部</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>得一個合理的利潤，多與不同意的地主溝通。</p> <p>(2)當初我們自己在遴選時，有表達皆以住宅使用，這時候別在提出私下條件(店面問題)。</p>	<p>限公司 郭總經理 建興</p> <p>(1)實施者與規劃團隊都是公開辦理，針對未同意戶，願意悉心溝通。</p>	<p>分，非屬審議會權責，請實施者妥予溝通協調，予以確認。</p>
<p>14. 林○○香</p> <p>(1)當初實施者有來跟我們談說多給我的坪數，現在又說房地產景氣不好，不能答應照以前的坪數給我們，等房地產景氣好時再合作改建。</p> <p>(2)希望實施者再來找我們洽談。</p> <p>(3)剩下時間請里長幫我發言。</p> <p>(4)以下是里長發言： 里長關心里民權益，全案可以人和事順，充分溝通，希望圓滿。</p>	<p>14-1 實施者受任人：衡邦工程顧問股份有限公司 郭總經理 建興</p> <p>(1)針對有私契行為，實施者會信守承諾，惟該所有權人未簽訂私契，故以權利變換方式辦理。</p>	<p>涉私權部分，非屬審議會權責，請實施者妥予溝通協調，予以確認。</p>

(四)請實施者再與陳情人溝通協調，並於會後 2 個月內提送協調紀錄及修正後計畫書再提報告案說明溝通協調及最終選配結果。

四、「擬訂臺北市北投區奇岩段三小段1-1地號等11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 楊祖恩 2781-5696#3059)

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 20-1 頁，請實施者更正本署經管同小段 89、111-6 地號土地(面積合計 122.95 平方公尺)占旨案更新單元總面積(1,718.95 平方公尺)之比例為 7.15%，以符合實際。
2. 本案容積獎勵 33.25%，仍請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先周遭環境造成衝擊。
3. 事業計畫書第 14-3、15-1 頁，本案所提列之合法建築物拆遷補償費並未扣除拆除費用，與都市更新條例第 36 條規定，代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回之規定未符，請實施者說明並修正。
4. 本案國有土地比例達 7.15%，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，仍請考量國有土地權值比例，再酌予調降相關管理費，並用以增益全民及公產權益。
5. 本案共同負擔比例達 40.27%，仍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。

6. 事業計畫書第 15-7 頁，本案暫估二樓以上住家平均單價約 53 萬餘元/坪，停車位約 209 萬餘元/席，惟查事業計畫書第 5-18 頁，本案周邊區域擬售價格單價約 56~77 萬元/坪，停車位單價約 210 萬~270 萬元/席，致本案共同負擔比例達 40.27%，請實施者說明並於權利變換確實修正。
7. 查貴府都市發展局(下稱都發局)前以 106 年 8 月 21 日北市都企字第 10636612800 號函表示本案坪型規劃部分單元尚符貴府公共住宅出租之選取原則，且經本分署 106 年 7 月 24 日台財產北接字第 10600189200 號函復以，倘經該局撥用做社會住宅使用，依規定得辦理無償撥用，仍請該局依本分署 106 年 9 月 30 日台財產北接字第 10630019970 號函，循撥用程序於事業計畫核定前辦竣國有土地撥用，以利於先期階段參與本案都市更新程序及責成實施者規劃相關建築空間配置事宜。至本分署前業函請都發局於本案舉辦聽證會時，應一併周知相關參與人關於本案住宅政策，請都發局說明，相關住宅政策是否業經該局於貴府 108 年 1 月 18 日舉辦本案聽證時周知相關權利人。

(二) 都市發展局住宅企劃科

本案前經本局檢視實施者檢送圖說，公共住宅規劃設計尚符合本市公共住宅規劃設計基準需求，已經於 108 年 1 月 18 日聽證上向相關權利人說明。後續將依財政部國有財產署北區分署 106 年 7 月 24 日台財產北接字第 10600189200 號函向國有土地管機關辦理無償撥用作為公共住宅使用。

(三) 財政局 陳幹事進祥 (書面意見)

1. 本案提列特殊工程項目費用 9,790,853 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，提請審議會審議。
2. 本案人事行政管理費率(4.5%)、銷售管理費(5.4%)及風險管理費(11.25%)，共同負擔比(40.27%)，提請審議會審議。

(四) 地政局 鄭幹事益昌 (書面意見)

無意見。

(五) 交通局 吳幹事瑄俞 (書面意見)

前次審查意見均已修正，本局無意見。

(六) 消防局 林幹事清文 (書面意見)

1. 規劃於公館路 225 巷 1 弄之救災活動空間範圍內有開挖地下室，應調整避開或予以補強，並由專業技師簽證確認可承受本市現有最重雲梯消防車之 1.5 倍總重量 (即 75 噸)。

2. 請標示雲梯消防車順向進入及駛離公館路 225 巷 1 弄(6M)之救災活動空間之動線，並確認符合「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」所附圖例之規定，若無法順向駛離，請規劃迴車空間供雲梯消防車順向駛離。

(七) 都市發展局都市規劃科 鄭幹事宇涵 (書面意見)

無意見。

(八) 建築管理工程處

1. 建築規劃設計本處無意見。
2. 本案屋頂層設置斜屋頂高度經實施者說明不高於女兒牆高度，依建築管理相關規定非屬違建。

(九) 黃委員嫩雲 (書面意見)

請標示尺寸(第 10-18 頁至第 10-30)，餘請自行檢視。

(十) 陳委員建華

1. 屋頂屬於公共空間、非共同共有，其設計需要所有住戶同意設置才可實行，不得為單戶需求而設置。
2. 景觀規劃部分請取消投樹燈設置。

(十一) 劉委員秀玲

請說明本案是否設置圍牆，並請於圖面清楚標示位置及高度，以利檢視

(十二) 黃委員志弘

基地公館路沿路的部分並沒有開挖，為減少西向日曬問題，建議西側柱位的地方可以種植喬木，對都市熱效應有緩解的幫助，同時對西側街道景觀有效的改善。

(十三) 簡委員裕榮

1. 簡報第 19 頁廢巷改道部分，無名巷延伸到基地外北側部分目前現況如何，是否廢巷後會造成影響，請實施者說明。
2. 請實施者洽詢水利處了解此地區通盤檢討的區域性排水改善計畫，並在計畫書補充。
3. 事業計畫 10-16 頁日照檢討圖請重新檢討修正。
4. 選配原則部分應先行確認，並請實施者針對未同意戶及更新前基地中間未臨路 3 棟建物所有權人溝通協調。

(十四) 謝委員慧鶯

1. 基地下方設置一戶外樓梯，考量此地容易淹水，建議調整基地公館路側通往地下室且沒有頂蓋的戶外梯為室內梯。
2. 請實施者說明本案更新前基地中間未臨路 3 棟建物，倘依「原位次」優先分配，是否僅原臨路所有權人優先選配。

(十五) 何委員芳子

倘以「原位次」分配，更新前基地中間未臨路 3 棟建物所有權人與原臨路所有權人重複選配又以抽籤為之，是否有違「原位次」。

(十六) 簡委員伯殷

1. 建築設計涉鄰避設計與鄰避設施(包含變電箱、發電機室、排風口、中繼水箱、汙水管線、垃圾儲藏室及車道等)之位置，請於圖面用符號或標誌載明清楚。
2. 基地北側排水溝旁水泥墩現為密封設計，是否改以非密封方式進行排水改善，其餘部分仍為大區域的排水問題。
3. 請實施者說明事業計畫 10-39 頁剖面圖上斜屋頂設計用意為何。
4. 請說明本案是否有續建機制，若沒有，建議本案採用續建機制。

(十七) 蕭委員麗敏

有關選配原則部分

1. 第一點及第二點：「區位、座向」等用詞有定義上的問題，是否為原有店面者優先選配店面，另現有建物及未來建物之座向是否一致，建議改以「位次」表示。
2. 第三點「原土地持份較小的地主…」，其中「土地持份較小」表達模糊，建議以面積數值明確表示，以避免爭議。
3. 第六點「若選屋權利價值低於最小分配單元之價值…可領取現金補償；或與其他權利人協議合併方式參與分配…」，所有權人是否得以權利變換的找補機制參與選配，請實施者說明。

實施者回應：

- (一) 報告書第 20-1 頁數值 2.44%為誤植(2.44%係人數所佔比例)，改為 7.15%以示面積實際比例。
- (二) 容積獎勵的部分按現有規定申請，後續依審議會通過為準。
- (三) 本案拆除方式為實施者代為拆除，故第 15-1 頁共同負擔總表提列之合法建築物拆遷補償費依照「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」規定：「實施者代為拆除費用在應領補償金額內扣回，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。」第 14-3 頁之合法建築物拆遷補償費用明細表已詳細列出補償總價，及扣除拆遷費用後之應補償總價。

- (四) 已依幹事會意見，將人事行政管理費由原本上限值 5% 提列下修為 4.5%，另銷售管理費原本以上限值 6% 提列下修為 5.4%。國有地雖佔比例 7.15%，因全案從整合已耗時十多年，至今尚有 6 人未完全同意，目前積極溝通中。其過程所衍生之行政成本及後續興建、銷售之風險皆須由實施者承擔，懇請風險管理費維持 11.25% 提列，未來實際費用依審議結果為準。
- (五) 本案共同負擔比自公開展覽版 41.17%，其中共同負擔費用已依幹事意見下修管理費相關費率，並依照建築圖面調整，目前下修至 40.27%，各項目之提列皆依據臺北市政府公告之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」，詳細計算說明請詳見第 15 章。
- (六) 估價部分，考量本案區位及產品定位，業經幹事審查確認，後續依審議會通過為準。
- (七) 聽證上已向相關權利人說明在二樓有三戶公共住宅的情形。
- (八) 本案於更新單元北側及南側部分沿地界線興建圍牆，高度為 1.8 米，後續補充標示於一層圖面。
- (九) 西側沿路將依委員意見，種植喬木以減低西曬問題。
- (十) 基地北方屬新完成之一般建案，後方現有巷以依照相關規定採自底端逐步廢止方式處理，現已無現有巷。故本案現有巷廢止後並無影響，將於計畫書中詳加說明。
- (十一) 基地所在地區前幾年的確有淹水狀況，在通案性處理上依照建築技術規則規定所有車道要設置 90 公分以上之擋水閘門，可以避免雨水由車道灌入地下室，半夜淹水社區內是預防、管理的問題。
- (十二) 本案依照實施者在現地已經做過地質鑽探，本案為位於軟弱黏土層，房屋的破壞並非土壤液化之影響而是土壤過於軟弱；所以實施者針對地下到 20 幾米都做了地質改良，將軟弱的土層做固結的加強，其效用及方式都在外審報告書裡面有詳細的說明。
- (十三) 現況本更新單元建物坐落較低窪，高度均低於計畫道路約 50 公分，只要丹鳳山區雨水過大無法宣洩就會造成基地容易淹水；北側水溝水量多且無法排洩就會蔓延到路面流竄，所以不斷加高水溝的矮牆，基地東西有 1 米的高度差，改建後將解決以上問題，不會有淹水的疑慮。
- (十四) 南側斜屋頂設計為加強 13 層住戶的防曬、隔熱效果所設置，高度為 1.5 米低於女兒牆。北側則是規劃作為社區綠化屋頂。後續依委員意見，考量屋

頂為公共空間，刪除斜屋頂設置，採用其他隔熱方法施作。

- (十五) 戶外梯部分依照委員意見修正改為室內梯。
- (十六) 本案計畫未來將財務及土地作信託，依委員意見後續採用續建機制。
- (十七) 區位部分為店面原持有者得以優先選店面；座向則是更新後建物分成前後棟，臨公館路住戶可優先選配前棟、臨公館路 255 巷 1 弄住戶得優先選配後棟，未來申請分配時，若中間住戶重複選配以公開抽籤方式辦理，若前棟發生臨公館路住戶與中間住戶重複選配則由臨公館路住戶選配，後棟比照辦理。計畫書中用詞依委員建議改成「位次」並詳加說明。第三點亦依委員意見改以實際數值表示。第六點考量差額價金過大的狀況發生故有此設計，若地主願意以找補方式選配房屋可再溝通協調，相關文字將於選配原則補充說明。
- (十八) 88 地號共有 18 戶所有權人，17 戶地主都已達成協議同意選配的方式，一樓地主也願意選配樓上單元，僅剩一戶未達共識將持續積極溝通協調。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案建築規劃，請依委員及幹事意見刪除斜屋頂設計、通往地下室戶外梯改為室內梯後，予以同意。另有關於本案排水部分，請實施者洽水利處了解此地區的區域性排水改善計畫，並在計畫書內補充說明。
2. 本案公有地分回部分以公共住宅 3 戶規劃，其建築設計及相關配置，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（公館路 255 巷 1 弄(部分)及基地西側之無名巷），免依本市現有巷道廢止或改道有關規定辦理。

(三) 消防救災部分

本案消防活動救災空間，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。

(四) 財務計畫部分

1. 本案共同負擔提列特殊因素費用(地質改良費用)9,790,853 元，後經本市土木技師公會審查結果總計為 12,608,935 元(含地質改良工程費用 10,848,935 元、微型樁工程費 1,760,000 元)，經實施者說明特殊因素費用審查結果及其

必要性、合理性，並經審議會討論後，予以同意。

2. 本案人事行政管理費(4.5%)、銷售管理費(5.4%)及風險管理費(11.25%)均以上限提列，共同負擔達40.27%，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。

(五) 估價部分

有關本案二樓以上均價 531,457(元/坪)，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。另有關本案選配原則部分，請依幹事及委員意見修正。

(六) 人民陳情部分

本案尚有所有權人尚未同意參與更新，請實施者持續溝通協調整合。

(七) 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92.77平方公尺(法定容積2.4%)之獎勵額度
2. △F3(更新時程之獎勵容積)同意給予270.73平方公尺(法定容積7%)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)，考量本案公益性回饋尚有不足，故予以酌減獎勵容積2%，同意給予309.41平方公尺(法定容積8%)之獎勵額度，實施者表示將從建物高樓層作微略縮減調整。
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303.59平方公尺(法定容積7.85%)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232.06平方公尺(法定容積6%)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「銀級」以上。

(八) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
------	----	---------

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>1. 于○己(當事人)</p> <p>(1)88 地號社區，每遇颱風、強降雨，室內淹水可至小腿。地處陽明山山腳下，依目前建物設計，強降雨時，大水直接灌入地下停車場入口，形成集水庫，請問有何設計以避免災損，請市府把關。</p> <p>(2)北投區地處地震斷層帶，依目前設計為鋼筋混凝土結構，有什麼防震設計，請說明。</p> <p>(3)公館路土質液化、濕軟、深及 20 餘公尺，建築業界皆知，都更要蓋 13 層高樓，地上高約 40 公尺，地基結構必須打在岩層 1.5 公尺以上，且地基強度需大於地上物高度，以防建物傾倒、下沉，人員傷亡，財產損失！</p> <p>(4)政府應在保障人民財產及生命安全的前提下進行都更，而不應滿足建商售屋獲取最大利益(金錢)，用盡容積率，而設計出一個破壞天際線的突兀建物。奇岩重劃區有限高，本案位置可以蓋更高？</p> <p>(5)88 地號社區經過大雨就會淹水，水位淹至小腿，排洪水道不夠，淹水問題都沒解決，改建以後如遇水災是否能夠解決？政府應先行解決此事，再進行都更？</p>	<p>1-1 實施者受任人：築璟都市更新有限公司 范植祥</p> <p>(1)更新後建物地下室停車場入口處，會有 90cm 防水閘門。</p> <p>(2)本案有施做地質改良，地質改良計畫也經土木技師公會審查通過，結構耐震符合現行法令規定。</p> <p>(3)本案非屬奇岩重劃區，本案高度檢討符合現行都市計畫之規定。</p>	<p>請實施者依建管相關法規施作、排水部分向水利處洽詢後補充說明，地質改良計畫請確認外審單位並修正答覆內容，予以確認。</p>
<p>2. 臺北市政府都市發展局</p> <p>(1)本案前經國有財產署函詢本局國有土地參與都市更新分回房地有無公共住宅需求，經本局與實施者確認，國有土地參與都市更新分回之住宅單元尚符合本府公共住宅需求，爰本案國有土地參與都市更新分回之住宅單元，本局將於後續配合辦理國有土地撥用並將國有土地更新分回住宅單元做公共住宅使用。</p>	<p>2-1 實施者受任人：築璟都市更新有限公司 范植祥</p> <p>(1)本案巷口之土地權屬為國有地，臺北市政府希望配合公共住宅政策，目前設計 2F 共三戶為公共住宅使用。</p>	<p>都市發展局已說明於聽證周知相關權利人，後續依照相關規定辦理，予以確認。</p>
<p>3. 臺北市都市更新處承辦人代為宣讀 財政部國有財產署北區分署(當事人)</p> <p>(1)事業計劃書第 20-1 頁，請實施者更正本署經管同小段 89、111-6 地號土地(面積合計 122.95 平方公尺)占旨案更新單元總面積(1,718.95 平方公尺)之比例為 7.15%，以符合實際。</p> <p>(2)本案容積獎勵 33.25%，仍請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先</p>	<p>3-1 實施者受任人：築璟都市更新有限公司 范植祥</p> <p>(1)針對國產署之意見，會查核更新單元總面積。</p> <p>(2)容積獎勵的部分按現有規定申請，後續依審議會通過為準。</p> <p>(3)拆遷補償費依照相關條例提列。</p>	<p>依審議會決議辦理，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>周遭環境造成衝擊。</p> <p>(3)事業計畫書第 14-3、15-1 頁，本案所提列之合法建築物拆遷補償費並未扣除拆除費用，與都市更新條例第 36 條規定，代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回之規定未符，請實施者說明並修正。</p> <p>(4)本案國有土地比例達 7.15%，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，仍請考量國有土地權值比例，再酌予調降相關管理費，並用以增益全民及公產權益。</p> <p>(5)本案共同負擔比例達 40.27%，仍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。</p> <p>(6)事業計畫書第 15-7 頁，本案暫估二樓以上住家平均單價約 53 萬餘元/坪，停車位約 209 萬餘元/席，惟查事業計畫書第 5-18 頁，本案周邊區域擬售價格單價約 56~77 萬元/坪，停車位單價約 210 萬~270 萬元/席，致本案共同負擔比例達 40.27%，請實施者說明並於權利變換確實修正。</p>	<p>(4)共同負擔之提列均按照相關規定提列，後續依審議會通過為準。</p> <p>(5)估價之部份考量本案區位及產品定位，後續依審議會通過為準。</p>	
<p>4. 于○己(當事人)</p> <p>(1)把治理當地淹水問題作為首要條件。</p> <p>(2)本案如何保障所有地主在更新後之建物能夠有效的防範淹水之問題？</p> <p>(3)地質改良如已經過審議，可否說明清楚。</p>	<p>4-1 實施者受任人：三大聯合建築師事務所 王裕程</p> <p>(1)建築物內部集水後再排至公共排水溝，公共排水溝排水之問題非基地內能夠處理。</p> <p>(2)本案更新後建物地下室停車場入口處，會有 90cm 以上之防水閘門。</p> <p>(3)目前本案程序位於事業計畫審議階段，結構技師已按現行法令規定檢討，符合耐震規範。</p>	<p>請實施者依建管相關法規施作、排水部分向水利處洽詢後補充說明，予以確認。</p>
<p>5. 李○宏(其他利害關係人)</p> <p>(1)想了解聽證辦理之主要目的。</p> <p>(2)是否有考慮將鄰地 100 地號納入更新單元。</p> <p>(3)請問有沒考慮 0100-0000 地號也一並納入都更考量。</p>	<p>5-1 實施者負責人：嘉興發股份有限公司 吳正山</p> <p>(1)當時劃定階段已辦理鄰地協調，當時參與意願未高於本案之同意比例，本案已整合多年，已進入事業計畫階段，建議鄰地另行整合。</p>	<p>實施者已於聽證說明鄰地協調過程，依照原案辦理，予以確認。</p>
<p>6. 蘇○祥(案件當事人)</p>	<p>6-1 實施者負責人：嘉興發股份有</p>	<p>實施者已於</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
(1)建議本案採用「銀行保證續建」機制，以確保未來財務穩定性。 (2)如工期延遲交屋，租金應由實施者負擔至完工交屋為止。 (3)奇岩重劃區內已設置數量充足之社會住宅，本戶反對再於 2F 設置 3 戶。	限公司 吳正山 (1)本案將辦理信託興建機制。 (2)租金補貼若超過預定時程，有些許落差，將由實施者支付。 (3)不另補充意見，將提請大會討論。	聽證說明，另公宅部分依審議會決議辦理，予以確認。

(九) 其他

本案 101 地號土地經地政局土地開發總隊分割出同小段 101-1 地號土地，經建築師檢討 101-1 地號土地屬畸零地，故納入 101-1 地號土地於本更新單元，土地總筆數自 10 筆改為 11 筆，基地面積增加 1 m²，案名調整為「擬訂臺北市北投區奇岩段三小段 1-1 地號等 11 筆土地都市更新事業計畫案」，予以確認。

- (十) 本案擬定都市更新事業計畫經大會審議通過後 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。