

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 499 次會議紀錄

110 年 10 月 27 日府都新字第 1106023415 號

壹、時間：民國 110 年 10 月 1 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：討論提案一及討論提案二聽證前黃一平召集人、討論提案二聽證後陳信良副召集人

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、申請自行劃定「臺北市文山區萬芳段三小段 563-1 地號等 9 筆土地為更新單元」都市更新審議案(承辦人：企劃科 張月妍 02-2781-5696 轉 3050)

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)

案涉更新單元劃定及公益性回饋項目等提會討論事項，本分署原則尊重審議結果。

(二)新北市政府財政局(公有地管理機關)(書面意見)

本府 110 年 5 月 11 新北府財開字第 1100852454 號函表示，本案本市有土地目前尚無自行開發利用計畫，於其他政策未變更情形下，以同意劃入都市更新單元為原則，爰本次會議無意見。

(三)財政局 許珍妮幹事(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。

(四)地政局 陳憶萍幹事(書面意見)

無涉本局協審事項，無意見。

(五)交通局 洪瑜敏幹事(陳體峻科員代)(書面意見)

本案為申請自行劃定更新單元，無涉交通，無意見。

(六)消防局 廖家銘幹事(書面意見)

本案係申請自行劃定為更新單元，未涉本局權管，無意見；另日後建築物涉及消防車輛救災動線及活動空間部分，請依內政部(營建署)102 年 7 月 22

日修訂「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規定辦理。

(七)文化局 江彩禎幹事(書面意見)

1. 本案本局前以110年4月21日北市文化資源字第1103012131號函復有關受保護樹木部分本局無特殊列管事項。
2. 本案後續若有更新單元範圍調整，仍請依「臺北市樹木保護自治條例」規定，就開發基地範圍內樹木逐一量測，並將樹籍資料(含樹種、樹胸徑、樹胸圍、樹高、照片、及樹木分佈位置圖)造冊函送本局，以確認是否有已達「臺北市樹木保護自治條例」認定標準之樹木。

(八)新工處 丁仲仁幹事(書面意見)

有關討論事項(一)「…，本案所提公益性設施包含留設無遮簷人行步道、建築規劃採綠建築設計及認養臨更新單元前公有人行步道3年等，…」，建議認養10年。

(九)都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事(書面意見)

本科無意見。

(十)都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事(書面意見)

無意見。

(十一)何芳子委員

1. 同意原更新範圍通過，在整合同意比例並討論分配情形時，鄰地若有共識參與，在權利變換的機制下，土地納入更為合理使用，若現階段勉強劃入，恐使案件延宕，後續建請實施者持續與鄰地溝通協調。
2. 有關公益設施部分，僅認養人行步道8年略顯不足，就目前基地規劃配置左側部分，建議提供做開放空間使用，以維公益性。

(十二)鄭凱文委員

考量北向日照的規範，倘納入592地號土地，對環境及規劃設計皆有正向的發展，惟尊重以原範圍劃定，另請持續與592地號土地所有權人溝通協調；有關範圍內南北向通行之現有巷道於簡報內規劃係無法通行的，建請考量都市更新之公益性，依照現有條件規劃通行之可行性。

(十三)蕭麗敏委員

1. 本案鄰地592及601地號參與意願高，就申請人說明592地號有土建不均等情形，具體建議實施者日後請估價師將權變之實際數值呈現，讓住戶能

充分理解其權利值分配與現有使用狀況之差異性，即使未參與本次更新亦明白其關鍵問題何在，另601地號雖指定建築線無法規劃設計，惟回歸土地部分仍有分配機制，其差異值仍須提供相對數據與地主進行溝通，於此不明確之狀況下，即排除鄰地恐難以解決根本問題。

2. 公益回饋項目，在現有巷道保留之前提下，提供設置U-bike部分，請申請人確實檢視可行性，若可設置亦說明設置之位置及數量，請確認回饋具體項目，於後續事業計畫報核辦理，若無法設置請提供其他替代方案。

(十四)葉玉芬委員

592地號存有土建不均情形，其參與更新之分配使用情形，為本基地需面臨之課題，建請申請人考量目前範圍基地條件，及鄰地參與意願，以規劃設計之角度納入592地號土地，對於更新後之建築物及使用效益也較為優勢。

(十五)朱萬真委員

本案範圍內涉及公有土地，難以協議合建方式辦理，以權利變換程序進行較有可行性，因此在592地號參與意願比高情形下，建議申請人以併入後基地情形規劃及估價試算，讓592地號能確實瞭解其分配情形是否無法滿足，再同意其基地坵形不佳之範圍通過；另所提之公益性略顯不足，範圍南北向皆臨計畫道路，故其南北兩側貫通之公益性相對重要，西側600地號部分建議作為鄰里公園，供公眾使用；現有巷道部分建議截彎取直，提供行人，或車行使用，其相關配置仍建議納入592地號土地為之。

(十六)張剛維委員

鄰地範圍部分，就592及601地號調查結果參與意願比高，惟於事業計畫階段，得否取得同意比例仍屬未知，同意其他委員意見，建議申請人持續與鄰地協調溝通，並試算更真實之數據以供所有權人瞭解其權益，於事業計畫報核後交代其狀況並報告；另建議仍保留南北向通道，至少淨寬2公尺之人行步道供公眾通行使用，其規劃得以挑空或騎樓方式設計，亦不影響實施者權益。

(十七)簡文彥委員

原則同意本案劃定範圍，另請與鄰地592及601地號持續協調並確認整併可行性。另本案公益性提升較顯重要，申請人所提設置之U-bike方案，其現況範圍坡度恐不符合設置規範，請再釐清，另南北向之通行及原屬OPEN GREEN 2.0設置場所，其基地西側設置開放空間綠化部分亦請納入考量。

(十八)劉秀玲委員

1. 從範圍的完整性來看，若納入601地號對於申請範圍的完整性貢獻度很低，反而使範圍更加畸零；至於592地號，雖納入範圍較完整，但其上有5樓建物，土地所有權人多達30人，協調整合尚需一段時間，建議先同意本申請範圍，但請申請人持續與592地號溝通整合。
2. 另就公益回饋部分，目前提出更新後認養臨更新單元前（秀明路一段）公有人行步道3年，建議延長認養年期，以提高公益性。

(十九)都市更新處

本處於110年8月12日辦理法令說明會，其範圍外鄰地592、598、601、614、615地號等5筆土地意願調查結果，592地號土地人數意願比為87.10%(面積90.09%)，598地號土地及建物人數與面積皆為0%，601地號土地人數意願比為75%(面積77.89%)，614、615地號土地人數意願比為9.43%(面積9.90%)，其中比例較高的592及601地號土地面積比例皆未高於範圍內98.84%意願比。

(二十)陳信良副召集人

案經110年8月12日公辦法令說明會會後調查，其中592及601地號土地確實參與意願比較高（7至8成），惟現階段僅係意願比調查，依照目前申請人估算分回比例52%(實施者48%)，抑或條件更優，當更新程序實質運作，涉及同意書之出具，及權利分配議題產生，則雙方達成合意並取得同意書之難易度相對提升，在此情況之下，建議原範圍通過，另若納入601地號土地，將使地籍坵形畸零不整，可考慮不併入，至592地號土地納入較具合理性，雖整合同意比例屬潛在議題，仍請實施者持續與592地號土地溝通協調，若事業計畫報核前592地號未達同意門檻，亦請將此過程紀錄於事業計畫報核時說明。

申請人說明及回應：

- (一)回應陳情意見部分，目前範圍內同意比已達66.7%，且取得同意書，另592地號有土地及建物持分不均，單一地主僅持有土地近10%，另有2位所有權人土地持分高，3位合計占20%，且現況為5層樓建物，容積率為225%，經計算更新獎勵值及共同負擔部分，實難分回現居住面積，需達70%(實施者30%)的共同負擔比例才得分回；另601地號土地係面臨北側現有巷道(指定建築線)建築，依規定指定建築線部分不計入基地面積，故使分配面積更無法滿足。
- (二)針對592及601地號預做分回調查，係因現行都市更新同意書需載明執行方式及比例，其調查結果偏低，另592地號土地可單獨興建，惟分配情形經試算仍

無法滿足現有使用狀況；另公有土地部分說明，日後若達100%協議合建時，公有土地得予讓售；現有巷道的部分，其現況地形高地落差影響規劃，再601北側現有巷道部分將併案辦理廢巷改道，使基地更完整，

- (三)針對公益性部份，公有人行步道同意認養8年，另說明現有巷道部分，因涉及相關建築法令層面檢討，再考量基地規劃設計各面向，後續擬併案辦理廢巷改道事宜；U-bike部分將與相關單位確認設置之可行性，倘日後有建議提出之公益性設施亦納入考量規劃；後續仍持續與鄰地溝通協調，亦請估價師實際估算分回的價值，如事業計畫報核前鄰地同意比例達100%，則考量納入本案範圍。

決議：

- (一)原則同意本案劃定為更新單元，另考量鄰地陳情有意願參與更新之訴求，後續請本案實施者於提送都市更新事業計畫報核前，善盡溝通協調之責，並試算鄰地前置規劃情形讓其瞭解權利，在不影響雙方權益下，檢討納入鄰地之可行性。
- (二)另公益性設施部分，公有人行道請改為認養8年；至U-bike可否設置、南北向巷道連通及其他替代方案等，建請納入考量。
- (三)本更新單元經本會審議通過後，應於會議紀錄發文次日起一個月內檢具修正後書圖送都市發展局辦理續行核准事宜，逾期應再重新提會審議。

二、「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 02-2781-5696 轉 3075）

討論發言要點：

(一)財政局 蘇振華幹事（書面意見）

本案財務計畫適用 95 年版提列總表，且核定之事業計畫無提列營業稅，現實施者於權利變換計畫以 107 年版公式增列營業稅費用，請實施者說明是否改以 100 年提列總表方式提列營業稅，並請依 110 年 1 月 15 日修正之「臺北市政府更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」向所有權人妥予說明。

(二)地政局 沈冠佑幹事（書面意見）

無意見。

(三)交通局 洪瑜敏幹事（李庭維代）（書面意見）

本局無意見。

(四)消防局 廖家銘幹事（書面意見）

本案係權利變換案，未涉本局權管，無意見。

(五)都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事(書面意見)

本案無意見。

(六)都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事(書面意見)

無意見(本案非屬都審案)。

(七)陳玉霖委員

1. 實施者說明目前未同意戶有四戶，惟本案今日陳情人多達四、五十人，請實施者就同意戶部分再補充說明。
2. 重行公展前後估價更新後價值價差，為本案目前估價最大差異之處，實施者強調更新前後住宅與辦公室價差為3%，但原第266次審議會價差為11%，此次評以3%做推估基礎，而更新前既然可以用案例推估，更新後是否也用案例進行實質比較為宜，實施者說明格局一樣僅用途不一樣，差3%為合理之部分，建議補充案例進行說明。
3. 參酌過往案例，估價審議規範原則，倘為用途屬一般事務所仍應進行推估，因列入估價條件雖不影響更新前權值，但將影響目前評估結果；辦公室價格影響目前前排辦公室住戶的找補金額頗多，在報告書201頁跟232頁有說明價差原因，但價差與第266次審議會決議版本差異頗大，建議就此部分加強說明，雖本案為海砂屋，希望可以儘速核定，予以重建，但倘權值有不合理處，仍要進行修正與說明。
4. 信義領銜估價報告書的部分：
 - (1)土開法的部分，因為本案是住三和商二，所以現在都是用住宅大樓做產品定位，是否合適？
 - (2)在更新前的部分，一般事務所比較法與收益法部分，在 112 頁跟 135 頁的案例，比較標的 13~15 及收益法 22~24 之用途均屬一般事務所，請再加註說明。
 - (3)在更新前各戶的調整，一樓有中庭部分是多 15%，巷道多 18%，店面的部分，從永吉路到內側，巷道是修 50%，角地的部分是修 45%，前開部分請再加強說明。
 - (4)辦公室的部分請用案例來輔助說明，化解陳情人的疑慮與爭執。
 - (5)樓層別效用比的部分，以更新後而言，6~12 樓為 0.5%，13 樓以上為 1%，為何做 0.5%和 1%的調整差異，請在估價報告書裡進行做註解。而更新前

包含 13、14 樓均採 0.5%，更新前後的樓層別效用比之一致性，請再做補充說明。

(八)蕭麗敏委員

1. 請實施者補充說明本案在報核之後，為何要重啟估價。另經了解，兩次估價分別委託不同估價事務所評估，請先釐清兩次估價條件有無進行調整。
2. 本日有陳情人提供部分戶別之比較數值，應是辦理兩次版本差額價金找補之比較，初步判斷應不完全是估價所造成之差異，而是有無計入營業稅之影響較大。就營業稅而言，近期通案有財政部之函釋，有納入營業稅方案的選擇，惟本案估價價格日期是在101年10月17日，受限於法令規範，價格日期無法隨意更動，惟價格日期之時間點為101年，實施者以107年規定進行提列營業稅，是否導致收入跟支出基礎不一致，建議營業稅回到價格日期時事業計畫相關規範，即回到100年提列標準的計算基礎，讓收入與支出的基礎一致。
3. 105年12月12日第266次本市都市更新及爭議處理審議會曾就估價進行討論，而實施者於108年6月27日辦理第二次公展，建議實施者就兩次找補差異進行分析，補充說明造成共同負擔差異項目，有哪些部分是屬於因估價原則重新確立之後所造成的影響。這兩個部分要請實施者具體與陳情地主妥善說明。
4. 在此向陳情人說明建築設計部分，過去法令與現在法令完全不同，最重要的變動是在消防、耐震係數方面的調整，勢必無法照原來建物一模一樣重新改建。關於梯廳、公共設施、消防動線等必要需求，一定要符合現行法規，故建築設計部分希望陳情人理解，並非建築師不按照原來設計方案，而是必須在現行法令架構下，參酌原有的建物的狀況去做合理的規劃設計。
5. 估價條件，請確實載明辦公部分的估價原則，舉例來講，一般通案在做辦公室的使用，比如說茶水間、廁所可能要在公共的區域做集中設計，惟本案並非這樣做一般辦公室的設計。另權變小組會議委員提到，臺北市一定面積以下辦公室部分，可能不需要去做使照變更也可以有機會做住宅使用，也請實施者補充相關函釋，檢附於估價報告書之附件。第二次估價基礎，最重要概念即在更新後即使登記做辦公室，但不管就建築設計還是實際使用，住戶分回後仍維持住宅使用的前提下進行評估，因此，適法性要有依據。故建議估價要以相關的規劃設計跟法令依據以附件的方式呈現，才能符合現在考量「原位置、原用途」為前提之合理性。
6. 倘不採107年營業稅而改採100年營業稅，在共同負擔比例應有下修之情形，請實施者就改採100年營業稅後地主分配金額進行分析。

7. 為使所有權人了解審議結果對都市更新案有一定幫助及了解本案估價修正狀況，有關估價修正後情形，建議於下次大會以報告案進行說明。

(九) 葉玉芬委員

1. 關於實施者就重啟估價理由補充說明提及兩次估價乃為相同的估價原則，又因兩次估價價格日期相同，而部分所有權人權值在重行公展前後兩次估價結果不同，使所有權人在找補或分配上有差異之情形。建議實施者應於本次估價，納入將目前更新後住宅用與一般事務所比準戶單價因使用用途差異的調整率，是以更新前住宅用與更新前商業用比準戶因使用用途差異調整率的調整的比率去做調整之調整方式，作為本版估價報告書中之估價原則及估價條件。
2. 海砂屋更新案本為原位置原選配之精神，雖重建後每一戶雖然原位置原分配，但是平面配置完全相同有其困難，然而有部分住戶陳情，無論是因為採光、目前位置與所謂的電梯之間相對的關係等因素，對於選配結果戶別有異議，需請教實施者對於這一些住戶有無對目前實施者配回之戶別進行換戶之可能？

(十) 朱萬真委員

1. 本案權利變換計畫表 16-1 呈現的方式與其他個案不同，請實施者與更新處討論確認格式後修正。
2. 表 17-2 有備註一位所有權人產權已移轉，但表 16-1 沒有備註，請釐清。
3. 本案有兩組同名的地主，目前第 17 章表格所有權人欄位內容呈現方式係以部分身分證字號代碼區分，因與未來登記有關，建議洽地政機關確認註記方式，以避免造成後續作業困難。

(十一) 鐘少佑委員

1. 本案事業計畫書 P15-1 之「表 15-1 土地成本計算表」之「更新前土地總值」為「3,101,562,750 元」，與本案權利變換計畫書 P11-1「表 11-2 更新前各土地權利價值表」之土地價值「4,962,244,167 元」不符，請釐清。
2. 估價報告書 P105 本案勘估標的土地單價與試算權利總值如下：500.00 萬元/坪* 939.87 坪=4,699,337,500 元。與估價報告書 P 摘 56，土地權利單價(5,279,727 元/坪)、整體更新單元土地權利總價 (4,962,244,167 元)不符，請釐清。

(十二) 黃嫩雲委員

1. 表 17-2 土地登記清冊表請列合計列 (第 17-12 頁)。
2. 表 17-3 建物登記清冊表 (A、B 棟)，共有部分 1, 2, 3, 4, 5, 10，請列合計列 (第 17-16 頁)；表 17-4 建物登記清冊表 (D 棟)，共有部分 1, 6, 7，請列共合計列 (第 17-18 頁)；表 17-5 建物登記清冊表 (E 棟)，共有部分 8, 9, 11，請列共合計列 (第 17-20 頁)；表 17-6 建物登記清冊表 (1F/E2 戶及車位)，共有部分 1, 11，請列共合計列 (第 17-26 頁)。
3. 表 17-5 建物登記清冊表 (E 棟) 註 2，表 17-6 建物登記清冊表 (1F/E2 戶及車位) 註 3，車位占基地持分分別為 1/10000、2/10000、3/10000，請說明？
4. 拾肆、申請分配及公開抽籤作業方式 2. 僅選配車位單元…計有王○○、李○○…4FD3 暫列於實施者名下 之敘述 (第 14-1 頁)，與表 17-4 建物登記清冊表 (D 棟) 序號 15 所有權人欄「李○○」(第 17-16 頁) 不一致，請說明？餘請併同檢視。

(十三) 陳信良副召集人

1. 位置與格局相同，調整用途不同部分之選配單元更新後價值，於重行公展前後之調整率為 3% 部分之說明，另估價要以相關的規劃設計與法令依據以附件的方式呈現部分、商業區允許做住宅使用之載記、臺北市一定面積以下辦公室部分不需辦理變更使照做住宅使用之函釋補充、原住戶分回辦公室仍為住宅使用部分之相關資訊及估價推估之案例等，請實施者依委員意見妥予估價報告進行補充。
2. 另就爭議車位選配的部分，因仍有住戶表示實施者釋出車位不足，經實施者說明車位總數為 287 最後分回 115 位，所有權人分回 172 位部分，分回比例約為 4 比 6，仍建議實施者以目前共同負擔比例約為 36% 進行計算所有權人與實施者車位持有比例，再提供 9 車位予所有權人選配。
3. 都市更新審議會無法滿足全數所有權人需求，但力求合法、公平，本案更新過程已久，陳情人尚多，為使後續順利推動，請實施者與所有權人妥善溝通協調。

實施者說明及回應

- (一) 本案至少 50 位的住戶連署表達，本大樓現況外牆磁磚掉落嚴重，部分住家內部磁磚、水泥掉落使住戶不敢回家。本都更案推動 20 年、住戶離開家 20 年，希望趕快有新房子儘速回到安全的家。
- (二) 已依 266 次審議會決議，於 108 年申請重行公展公聽會前，就所有權人選屋後找補價金達車位權值者，配合辦理選配事宜。

- (三) 實施者另依第432次審議會委員建議，就原有車位所有權人已選配位置進行調查，實施者願意就有調整位置需求者進行車位交換。
- (四) 本案原住戶223戶，改建後312戶，實際上實施者僅分回89戶。另依權利變換精神，總車位數287個，所有權人分回41個，實施者分回246個。惟實施者分回的246個車位，實際上需依住戶遴選條件與私約協議，提供一定比例讓住戶以優惠價格預購(92折)及增購(95折)，且預購及增購的車位會議，亦已於107年10月23日委請見證律師，秉持公平公正公開的方式辦理完成。
- (五) 另重申107年10月23日辦理車位增購會議，實施者並未向住戶收取任何費用，另將在所有權人點交後拆屋前，再辦理第二階段車位增購會議，預計再提供23個車位給住戶做增購，也是用優惠價格打95折，均已充份向住戶說明。
- (六) 扣除原有車位選配、住戶預購及增購車位的數量後(共172個，約40%)，實施者最後僅分回115個車位(約60%)，惟後續會配合委員意見，除原私約約定提供所有權人增購之車位數外，同意額外再開放9個車位給私約地主增購。
- (七) 有關租金的部分，本案為事業計畫與權變計畫分送，原核定之事業計畫為降低共同負擔費用，經審議會同意並未提列拆遷安置費用，惟實施者有提供租金補貼方案，於私約約定工期(含拆除到興建期間)共發放52個月，且租金補貼費用將由實施者自行吸收，另實施者承諾就未同意戶部分發放租金。
- (八) 有關其他私約包含車位增購、車位相鄰、繼承等疑義，實施者亦透過說明會或私訪等方式陸續與住戶說明。
- (九) 本次共同負擔費用與266次審議會相較，倘不加計營業稅，本次共同負擔比例更低，另實施者已吸收部分費用。
- (十) 本案原始住戶多達223戶，就少數所有權人期望換戶訴求，確實有其困難，實施者分配的規劃坪型與所有權人原持有坪數差異較大，倘換戶將造成找補金額過大情形，故於第432次審議會後，實施者依審議會決議與另一位陳情人溝通換戶時，經實施者妥予說明後，該陳情人基於本案人數眾多，擔心影響後續辦理，仍同意按照原樓層原位置進行選配，就此部分實施者將再進行溝通協調。
- (十一) 實施者歷次自辦會議均有提供書面文件予所有權人。誠如陳情人所言，本大樓為海砂屋，依高氯離子混凝土建築物善後處理相關法令規定，需依原建蔽率、維持原用途等改建之限制，且又有樓梯、電梯空間及消防排煙空間留設之法令檢討，實施者已盡力朝最佳方案規劃；另因臨虎林街66巷D、E棟現況結構較差，更後之規劃結構方整，已大幅改善這個問題。
- (十二) 關於陳情人表示分回之室內坪數少3坪部分，海砂屋因需原建蔽率興建、住戶原樓層原位置分配及樓梯、電梯空間與消防排煙空間留設之法令檢討等關係所致，雖然造成每戶室內面積平均約減少7%~8%，但是產權面積都是有增加的。
- (十三) 雨遮登記規定等法令事宜，均已向住戶說明。

- (十四) 陳情人提及當時簽署同意書是因為提供更新處或建管處作為海砂屋延長使用，其實這些同意書原本住戶自己出具時，內容都是有誤繕或誤植的情形，最後都是實施者提供正確的同意書予地主簽章，甚至有些是當面收取的，目前尚未出具同意書的只剩四戶，部分未簽署是住戶有要求室內面積縮小等私約補貼，惟實施者並未同意；另外，陳情人提及提供實施者1.5億的退場機制，是因為實施者於110年2月與住戶有再進行一次大型協調會，該次會議住戶要求高達近10億的私約補貼；而大多數住戶，就實施者提出的私約補貼條件都是同意的。
- (十五) 本案權利變換計畫前於第266次審議會時修正後通過，後續已就部分審查意見有配合修正，惟經檢視發現案內用途屬辦公室與一般事務所者，未來均做為住家使用，與用途為一般商用，衛浴集中留設之配置估價不同，另查第266次審議會通過版本之估價報告有更新前後邏輯不一致，更新前後權值價差2%及11%，表示更新後一般事務所的價格其實是偏低很多的，導致更新後一般事務所找補金額放大很多，嚴重產生權利變換結果地主分配不公的問題。本案重行公展前後兩次估價原則沒有更動，是併同重行程序時就更前後邏輯一致的部分妥予修正，特別本案為海砂屋，一般事務所維持原住宅用途部分；本案於108年重行公展公聽會前，在106、107年陸續召開說明會向住戶說明緣由等內容。
- (十六) 估價原則的部分會再與估價師確認，將依委員建議，有關於用途的部分補充於估價條件裡，再提供予三家估價師。
- (十七) 因本案為事權分送，事業計畫報核規定無營業稅提列項目，後續權變計畫於108年重行公展公聽會時，係依都發局審議原則及財政部的函令，依107年提列標準增列營業稅約1億3千多萬。考量地主反應為減輕營業稅的負擔，經實施者試算以100年提列標準規定以房屋評定現值計算營業稅對地主最有利，實施者同意依委員意見，修正營業稅以100年提列標準規定，以房屋評定現值計算並提列營業稅；另營業稅，並未對就簽署協議合建之所有權人重複計列。
- (十八) 有關計畫書表17-5車位之土地持分部分，後續將依委員意見洽詢地政機關依相關規定修正。
- (十九) 有關事業計畫與權變計畫更新前土地價值差異部分，因本案為事權分送，事業計畫評價基準日是98年，權利變換計畫評價基準日為101年，本案於事業計畫時未委託估價師評估，僅為收入分析使用，故更新前數值仍以權利變換計畫為準。另基地用土地計算得到49億之價格，是以區分所有權建物拆分並依地價的比例，金額取較高者為主，故最後以49億為基準。

決議：

(一) 人民陳情部分

1. 本案經第 432 次審議會決議：「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…。」經實施者說明已辦理

協調會與所有權人溝通，惟尚有陳情意見，請實施者持續溝通協調。

2. 本案擬訂事業計畫經第 88 次本市都市更新及爭議處理審議會決議修正後通過，未提列拆遷安置費部分，經實施者說明將提供租金補貼 52 個月作為中繼安置之用，且不列入共同負擔，並經審議會討論後，予以同意。
3. 有關所有權人表示原選配位址與居住習慣不符及事業計畫所載之車位選配原則不合宜處，經實施者說明已就估價進行調整並將持續與所有權人溝通協調，及將就原有車位所有權人已選配位置進行調查，並就有調整位置需求者進行車位交換，並經審議會討論後，予以同意。

(二) 財務計畫部分

本案事業計畫適用 95 年提列總表規定，評價基準日為 101 年 10 月 17 日，惟已核定事業計畫及 105 年 12 月 12 日第 266 次審議會決議審查通過之權利變換計畫尚無提列營業稅，實施者於權利變換計畫增列 107 年版公式計算營業稅部分及就簽署合建契約所有權人營業稅是否重複計列部分，經實施者說明依委員意見改以 100 年提列標準規定以房屋評定現值計算營業稅，及營業稅未有重複計列情形，並經審議會討論後，予以同意。

(三) 權利變換及估價部分

1. 本案二樓以上均價 739,266 元/坪及估價報告書修正情形(比較案例各項調整率、商業及住宅價差僅 3%等)，共負比 36.34%(第 266 次審議會為 35.1%)，請依委員意見修正估價報告書內容後，再提會報告。
2. 本案第 266 次審議會決議，開放車位選配或由所有權人出具放棄選配同意書文件之辦理情形，經實施者說明除原約定開放所有權人增購之車位數外，同意再開放 9 個汽車位供所有權人選購，並經審議會討論後，予以同意。另有關權利變換計畫內容誤植及地籍整理計畫等內容請依委員意見修正。

(四) 自提修正部分

本案報核後部分所有權人產權異動，及更新後房車分配之所有權人協議互換，經實施者說明產權異動部分後續依核定時騰本產權修正計畫相關章節內容，協議互換部分於核定前檢附證明文件，並經審議會討論後，予以同意。

(五) 聽證紀錄：

第一次聽證紀錄已於 105 年 12 月 12 日第 266 次大會予以確認，第二次聽證紀錄如下：

序號	發 言 次 序	答 覆	採納或不採納理由
1.	<p>黃○○(當事人)</p> <p>(1)茲因本人黃○○，因當初和昇陽建設合建位於：地號：台北市信義區永吉段二小段 33-2 地號等二筆土地；產權門牌：台北市虎林街○巷○號○樓。所協議內容，為原地原建，而經查昇陽建設片面變更設計，把車道設於本人所分房屋底下，已違反當初協議，本人實無法接受，望昇陽建設能讓本人更換所分配房屋位置。</p> <p>(2)本人所分配房屋係在車道之上，形成與隔壁大樓間距變窄小，原購買此屋之優點已全然喪失，轉為採光及通風不佳，因此該屋之價值必然降低許多，本人主張本人分配者應有特別之方案，不應適用一般方案。</p> <p>(3)自發現車道建於本人屋下後，多次與建商交涉，建商均無任何回覆要如何處理，請貴公司給於正面回覆，請不要模擬兩可，這不是一個大公司應有的處理態度。</p>	<p>1-1 實施者受任人：昇陽建設企業股份有限公司林祺祥經理</p> <p>(1)本案規劃設計分配是以原樓層、原位置選配方案，原本建物的結構不理想，考量結構設計的方整性，採用較方整的結構設計。</p> <p>(2)原大樓為單車道設計，不符合現行法令規定，依本案設計須設計雙車道。</p> <p>(3)本案距地界的規劃設計均依相關建築法令檢討設計。</p>	<p>第 1 至 2 點 有關所有權人表示原選配位址與居住習慣不符部分，依審議會決議辦理。惟仍請實施者妥予溝通協調。</p> <p>第 3 點 所有權人表示多次與實施者交涉，實施者均無任何回復部分，依審議會決議辦理，仍請實施者妥予溝通協調。</p>
2	<p>謝○○(當事人)</p> <p>(1)本大樓原有地下一層挑高約兩層樓高度的 41 個停</p>	<p>2-1 實施者受任人：昇陽建設企業股份有限公司余建廷襄理</p> <p>(1)原有車位部分，實施者依照與地主的合</p>	<p>第 1 點 合建契約雖非屬審</p>

序號	發 言 次 序	答 覆	採納或不採納理由
	<p>車位，都是擁有產權的，現在昇陽打算蓋地下五層的停車場，車位數暴增，當然利潤也很可觀，而這是我們 41 個停車位提供出產權的。我們 41 位曾經向昇陽提出多分一個車位作為補償，卻被悍然拒絕，而且開會當天昇陽相關人員態度很差，一付高高在上，下命令的姿態。我想請教各位委員，是否都更戶簽了同意書，就只能任憑建商霸凌、壓榨、宰割？據我所知：新北市的都更進程都有主動協助維護都更戶的權益，避免都更戶被欺騙，被剝削。畢竟我們都更戶都是一般小老百姓，難以和專業又財大氣粗的建商相抗衡。</p> <p>(2)我們已經被昇陽一拖再拖，拖了很多年。我們不但浪費了時間，也因為不專業而任憑宰割，若依目前昇陽一廂情願，瞞天過海的手法繼續下去，我們兩百多戶的整體損失恐怕已經超過十億新台幣。</p> <p>我希望委員為我們兩百多戶主持公道，不能任憑昇陽這樣沒有期限的拖下去，如果昇陽計續欺騙玩弄我們，沒有誠意合作，就請委員訂出個我們能接</p>	<p>建契約辦理，至於住戶提到的車位補貼部分，是實施者對長期支持的住戶提出的善意回饋，後續也希望與地主達成共識。</p> <p>(2)本案係屬更新案且又是海砂屋，住戶 200 多戶實施者已多次與更新處溝通，希望能加速都更程序，讓住戶可以早日回到安全的家。</p> <p>2-2 受詢人：臺北市都市更新處蔡欣沛股長 此階段為聽證，接下來會審議會，如人陳意見過多，依審議會決議另組專案小組會</p>	<p>議權責，惟車位回饋部分，請依審議會決議辦理。</p> <p>第 2 點 合建契約部分非屬審議會審議範疇。惟請實施者妥予溝通協調。</p>

序號	發 言 次 序	答 覆	採納或不採納理由
	<p>受的合理期限，和昇陽解約，我們好早日另找有誠意合作的有良心的建商為我們蓋房子。</p>	<p>議，討論相關議題。</p>	
3	<p>鍾○○(當事人)</p> <p>(1)實施者擬訂銷售房價為每坪70-76萬元，如實施者開賣後提高售價，多出來的利潤應與地主平均分攤才合情合理。</p> <p>(2)實施者要求地主預售前就先行簽賣車位，可減輕銷售壓力，如房舍也一併比照辦裡先行簽賣，更可減少銷售壓力，創造雙贏才合情合理。</p> <p>(3)實施者如未能依擬訂售價售屋，地主又未能先行訂購或另有居心，地主是否可認定實施者有毀約之嫌，地主可要求重新議約。</p> <p>(4)卓請主持審查長官及實施者明示以顯公義。</p>	<p>3-1 實施者受任人：昇陽建設企業股份有限公司余建廷襄理</p> <p>(1)本案實施者從 96 年開始整合迄今，工程造價已大幅上漲 2-3 倍，均由實施者自行吸收。</p> <p>(2)車位增購是實施者與住戶的合建契約約定，相關的辦理程序及優惠價格，實施者已於 107 年依合建契約通知所有的合建契約住戶。</p>	<p>第 1 點 更新後房屋開賣後提高售價，非屬更新審議權責。</p> <p>第 2 點、第 3 點 更新後房屋預售前與實施者簽賣房屋及車位，非屬更新審議權責。</p> <p>第 4 點 非屬議題或提問，無爭點。</p>
4	<p>吳○○(代李○○)</p> <p>(1)希望昇陽建設可以提出具體的時程計畫？</p>	<p>4-1 實施者受任人：昇陽建設企業股份有限公司余建廷襄理</p> <p>有關都更時程，後續還有審議會，如審議會通過核定，就可以申請拆照及建照，我</p>	<p>第 1 點 具體都市更新期程，依權利變換計畫核定內容辦理。</p>

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
	(2)如成立專案小組，時程為何？如無法成協議，市府該如何協助？	<p>們希望市府儘量協助加速，希望明年可以通知大家搬家拆屋。溝通協調部分，本案同意比例已從 105 年 80%至今，已超過 90%，我們會繼續與未同意戶溝通協調，還是希望能儘量早日完成作業。</p> <p>4-2 受詢人：臺北市都市更新處蔡欣沛股長</p> <p>接下來程序是審議會，如決議有需要組專案小組，再由專業小組會議收斂議題後，再提審議會續行審議。</p>	第 2 點 程序部分說明，無爭點。
5	<p>郭○○(當事人)</p> <p>(1)請教昇陽公司，為何 107 年 12 月 23 日要預購車位的住戶 ①報到後至見證律師處自行抽取上臺選購車位順序編號。②依抽取之編號依序上台自行選購車位。這樣秩序井然，絲毫不亂。為何我們原有的 41 位車主則是在無預告通知，資訊不公開透明的情況下，亂七八糟的搶選車位，結果大多數的人都非常不滿意選到的車位，為何昇陽公司不依照 107 年 12 月 23 日的方式安</p>	<p>5-1 實施者受任人：昇陽建設企業股份有限公司余建廷襄理</p> <p>(1)有關車位的選配及增購，皆依照合建契約辦理，通知所有的住戶都是秉持公平公正公開程序辦理，如住戶仍不滿，實施者將再行檢討。</p>	第 1 點、第 2 點 合建契約雖非屬審議權責，惟車位回饋部分，依審議會決議辦理。另車位選配資訊透明度問題，請實施者妥予溝通協調。

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
	<p>排我們車主選位呢?我們這個權益上的損失,昇陽公司該如何補救內線交易選位法?</p> <p>(2)原先出 20 萬讓公司趕時效申請建照,以取得海砂屋重建獎勵為 38%的 68 位屋主第二順位選購車位的機制,在沒有授權的情況下昇陽公司就擅自決定由公司的律師代為抽車位,這是沒有法源依據完全不合法且無效的方式,昇陽公司該如何補救(其餘見附件)。</p> <p>(3)我們原先 41 位車主,提供土地讓昇陽由 B1 蓋到 B5,車位數目由 41 個增加為 287 個,我們的位置大部分也有都由 B1 降到 B2 或 B3,昇陽重未就補償金額做出明確的回答,只有口頭上稍微提一下,今天希望委員主持公道,要求昇陽要給個明確的交代。</p>	<p>(2)通知的相關函文上均有載明車位選配及增購辦理方式,對於未到場的住戶,為保障其權利,由律師當場見證並公開抽籤。</p> <p>(3)車位補貼為實施者與住戶的私約關係,也是對住戶長期支持的回饋,後續我們還是能取得住戶的最大共識。</p>	<p>第 3 點 事業計畫所載之車位選配原則不合宜處,依審議會決議辦理。</p>
6	<p>林○○(當事人)</p> <p>(1)在合理範圍內配合都市計畫變更案,但有下列疑問需說明: A. 原建物及車位面積縮減的部分貴公司要如何補償? B. 住戶搬遷費用及租房費用每坪補助多少(應為</p>	<p>6-1 實施者受任人:昇陽建設企業股份有限公司_余建廷襄理</p> <p>(1)有關於租金補貼的部分,實施者依雙方簽訂的合建契約及補充協議書辦理,也謝謝住戶長期支持善意回饋。</p>	<p>第 1 點 合建契約雖非屬審議權責,惟原建物、車位面積縮減補償部分經實施者表示設計規劃因應法令調整,搬遷補償費、租屋補貼金額將依合建契約辦</p>

序號	發 言 次 序	答 覆	採納或不採納理由
	<p>1500/每坪)?另補助應從拆遷開始至交屋才可停止。</p> <p>(2)契約編號:119 A. 合建土地原有持分為:2.4436 坪,昇陽建設合約為 2.2557 坪,導致坪差 0.1879 坪。</p> <p>(3)契約編號:119,建號 3049,尚有二筆建號 3143,3144 未列入?</p> <p>(4)原住戶若係屬以繼承方式取得房屋所有權,貴公司應與現任房屋所有權人重新簽訂合約,以維護彼此權益。</p> <p>(5)有關 105 年 12 月 12 日市府已經同意的權變計畫書內容為何?請貴公司說明俾利住戶了解。又為何至今尚未執行?</p>	<p>(2)住戶提到的土地坪數差異,實施者必須說明一下,住戶所繼承的不動產,原所有權人為 2 人並分別與實施者簽約,故林小姐上次請實施者提供的蘇先生的合建契約僅一份,於林小姐通知後,實施者已就林小姐繼承的全部權利辦理合建契約的更新。</p> <p>(3)有關清冊更正部分,會與更新處確認更正時間,另我們實施者皆有將林小姐的台中住址錄案,並都有按台中地主寄送相關說明會的資訊。</p>	<p>理,惟請實施者妥予溝通協調。</p> <p>第 2 點、第 3 點 合建契約雖非屬審議權責,惟合建契約內容及土地持分與契約內容有誤差部分,仍請實施者妥予溝通協調。</p> <p>第 4 點 合建契約雖非屬審議權責,仍請實施者妥予溝通協調。</p> <p>第 5 點 有關 105 年 12 月 12 日權利變換計畫於審議會決議通過後,重行公展程序,無爭點。</p>
7	張○○(當事人)	7-1 實施者受任人:昇	

序號	發 言 次 序	答 覆	採納或不採納理由
	<p>(1)本案 105 年 12 月 12 日審議會已決議通過，昇陽延宕至今(三年 6 個月)不用負責，合理嗎?</p> <p>(2)108 年 7 月 15 日公聽會，表列「本次修正後共同負擔比例(不含營業稅)」，本次將營業稅列入共同負擔，合法合理嗎?</p> <p>(3)昇陽以合建住戶買車位抽車位方案，來回應都更權變的車位選配，不符合審議會之要求。</p> <p>(4)二次鑑價合法合理嗎? 影響大部分住戶權值，說明如下:</p> <p>I. 上次權值約 316 萬(大於 200 萬者，可選配車位+差額)，不用補貼營造費用及買公設。</p> <p>II. 二次權值約 95 萬，要補貼營造費用及買公設。</p> <p>III. 權值差額 221 萬+補貼營造費用 228 萬+買公設 70 萬，是不是要多付 519 萬。</p> <p>懇請審議會稟持都更權變</p>	<p>陽建設企業股份有限公司余建廷襄理</p> <p>(1)105 年審議會後續住戶陳情，故實施者修正權變計畫，依相關法令申請重行公展公聽會程序，後續仍以審決為主。</p> <p>(2)有關營業稅的提列是依法提列，最後仍依審議會決議為準。</p> <p>(3)車位增購，是實施者依與住戶的合建契約辦理，後續實施者仍將按照合建契約辦理。</p>	<p>第 1 點 都市更新時程部分，依權利變換計畫核定辦理。</p> <p>第 2 點 有關財務計畫部分納入營業稅計算，依審議會決議辦理。</p> <p>第 3 點 合建契約雖非屬審議權責，惟車位回饋部分，請依審議會決議辦理。</p> <p>第 4 點 本次估價與前次估價導致權利價值差異部分，依審議會決議辦理。惟仍請實施者妥予溝通協調。</p>

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
	精神，在諸多爭議未釐清前，公平公正把關以免造成日後拆屋執行的困難度。		
8	<p>朱○(當事人)</p> <p>雖然實施者承諾每戶總坪增加 1-2 坪，且分配的是原樓層，原方位的房屋，但其公設卻由原先的 15%增加至 30%，導致：</p> <p>(1)室內使用面積變的狹小，不敷使用，請問應該如何補償？</p> <p>(2)總面積原先增加 1-2 坪，要我們付錢購買，請教各位專業人士，這樣合理嗎？應該如何處理比較妥當呢？感恩！！</p>	<p>8-1 實施者受任人：昇陽建設企業股份有限公司余建廷襄理</p> <p>(1)本案是海砂屋改建，受限於海砂屋的設計規定，原樓層原位置的選屋原則，總共 4 棟，一棟每層都 4 戶，實施者與建築師已經很努力，還是希望能取得大家的見諒。</p> <p>(2)本案公設比實際上僅約 26%-27%。</p> <p>(3)室內面積有差異，但總產權面積都是有增加的，後續的找補實施者將依合建契約及補充協議書辦理。</p>	<p>第 1 點、第 2 點 本案設計規劃部分業於事業計畫審議決，非本次更新審議範疇，惟請實施者妥予溝通協調。</p>
9	<p>李○○(代李○○)</p> <p>(1)權利變換估價過低，依目前周遭行情房屋(新屋)每坪 90 幾萬元以上，而昇陽估價僅 70 幾萬元，為周遭行情八折左右，明顯偏低，已經多次反應，皆未獲改善，甚至連審議委員也多次反應偏低故請重估。</p>	<p>9-1 實施者受任人：昇陽建設企業股份有限公司余建廷襄理</p> <p>(1)本案估價之價格日期為 101 年 10 月 17 日，依規定以價格日期當時房價水準去評估新成屋價格，由於價格日期距今近 8 年前，故與目前市價不同，所檢附參考之比較標的亦是以價格日期當時成交案例作為參考依據，未來以審議結果及核定內容為</p>	<p>第 1 點 本次估價問題，依審議會決議辦理。惟仍請實施者妥予溝通協調。</p>

序號	發 言 次 序	答 覆	採納或不採納理由
	<p>(2)停車位爭議偏多，仍請改進：</p> <p>I. 本大樓原地下一樓屬有建號產權個人車位，但昇陽對原車位者僅同意分回41位原車位者各一個車位，且位置完全依未原位置分配(B1車位)經多次協商，昇陽建設原同意補償70萬元，但車位主仍未同意，(此部份在都更處歷次文件留有紀錄)，不能以此為定案，仍需再協商。(絕大多數車位主尚未同意，請公佈同意戶數)</p> <p>II. 依都更之政策，重建後每位原住戶應分得一車位，但昇陽建設重建後286個車位，每位原車位主僅分回一車位，其它住戶皆未分得車位需出錢購買，明顯違反政策規定。</p> <p>III. 一樓住戶(臨後巷及側巷)每位住戶前都有空地，此空地為法定車位，當時一樓皆加價購買，對此法定車位，昇陽建設也未予置理及協商補償，故一樓住戶(後巷部份)皆未同意改建，對此諸位審議委員應以同理心，體恤住戶家產被侵蝕悲痛之心理，同悲心，為其爭取公平的待遇。</p> <p>(3)安置費及搬遷費未符市場行情：</p> <p>I. 本棟大樓為海砂屋，其檢驗數值頗有爭議，此為台北市政府工務局建</p>	<p>準。</p> <p>(2)陳述 I. II. 租金及原有車位補貼，係昇陽對於住戶長期支持所提出的善意回饋，為雙方之私約關係。陳述 III. 本案一樓住戶的查估過程中，已考量其樓層別效用比等相關條件，酌予調整 15%~18%，未來將以台北市政府邀集相關專家學者審議後的結果及核定內容為準。</p> <p>(3)有關房屋補貼，實施者已向達成協議之住戶，提出房租補貼方案，並於 106 年 12 月 3 日及 107 年 10 月</p>	<p>第 2 點</p> <p>I. 事業計畫所載之車位選配原則不合宜處，依審議會決議辦理。惟仍請實施者妥予溝通協調。</p> <p>II. 車位選配部分依權利變換計畫辦理，另車位回饋部分，依審議會決議辦理。</p> <p>III. 本次估價問題，依審議會決議辦理。惟仍請實施者妥予溝通協調。</p> <p>第 3 點</p> <p>I. 本案擬訂事業計畫經第 88 次本市都市更新及爭議處理審議會決議</p>

序號	發 言 次 序	答 覆	採納或不採納理由
	<p>管單位眾所皆知，大樓住戶多次爭議，於89年6月15日獲監察院函文“要求台北市政府應辦理相關安置，補償作業”(如附件1)詎料台北市政府30年來未予處置。</p> <p>II. 再者，有數十餘戶所簽具大樓都市更新事業計劃同意書，係提供台北市政府建管處及台北市政府都市更新處證明之用，豈料，昇陽公司逕自挪用該批同意書，列入與昇陽簽約同意戶內，以增加簽約戶之比率達標，得以進行權利變換程序，顯然與事實不符，明顯造假，並請各位審議委員明察，持平為住戶把關，以免住戶權益受損。同時安置費用與市場行情偏低，將來所得費用無法在附近承租同等級房屋居住，請審議委員要求實施者提高安置費用達到市場行情以利住戶改建期間得以安居立業。當時無奈簽都更同意書者並無與昇陽簽合建契約。</p> <p>(4)意見四、共同負擔編列偏高，影響現住戶的權值。 由昇陽建設編列利息支出以 2.6%計算偏高，目前都更為政府極度重視推動之政策，各金融機構盡力以低利配合，以昇陽資產及高知名度，在此政府降息低利時期，其編列利息偏高，以造成共同負擔增</p>	<p>20 日舉辦住戶大會說明。</p> <p>本大樓為市府列管之高氣離子建築物，如於大樓拆除後，住戶可依相關法令向市政府申請最高每戶 20 萬的補助。</p> <p>(4)共同負擔費用均係依台北市政府的提列標準編列，未來將以審議會審決及核定之內容為準。</p>	<p>修正後通過，未提列拆遷安置費部分，經實施者說明將提供租金補貼52個月作為中繼安置之用不列入共同負擔，後續依審議會決議辦理。</p> <p>II. 所有權人表示實施者挪用同意書始同意比率達法定標準部分，經實施者說明同意書均係住戶簽署予實施者，無爭點。</p> <p>第 4 點 本案估價部分，依審議會決議辦理。</p>

序號	發 言 次 序	答 覆	採納或不採納理由
	<p>多，由此可見昇陽所編預算見微知著，明顯偏高應予嚴審。</p> <p>(5)建築設計有所偏差</p> <p>I. 十四樓以下住戶分得格局設計極差，原有兩套衛浴設備，皆只剩一套半，且面積(室內)減少，光線昏暗，不但未分回原居住室內空間面積且更縮減同時居住品質更差。</p> <p>II. 十四樓以上未同意住戶現住戶選配，明顯與都更條例的意旨不符。</p> <p>III. 以現住戶目前與將來重建後房屋相比，十四樓以下房屋明顯空氣通風差，日照陽光不足，對將來住戶的健康，環境勘慮。</p> <p>IV. 每戶(室內)面積減少與原來改建前共識原位置原面積分回有所差異，建商只是以公設坪數補回住戶短少之室內面積，而短少室內面積則被建商暗中改到十五樓至二十三樓，未遵守原協商條件，隨時可更改毫無誠信。</p> <p>(6)原 326 巷 5 號 4 樓有地下室 2.5 個大車位當時建商同意分回 3 個標準車位勿需補差價，但變成需負擔差價，完全毫無誠信可言。</p> <p>原十四樓重建改十八樓後，再改為二十四樓，請問改為二十四樓同意書有多少戶。</p> <p>(7)請市政府以書面提供本</p>	<p>(5)有關陳述</p> <p>I. III. IV. 本案依台北市高氣離子混凝土建築物善後處理自治條例規劃，以原建蔽率進行規劃設計，建築設計為提升結構安全兼顧通風採光，且須符合消防法令與建築法令之檢討，事業計畫之規劃設計，實施者已多次召開說明會向住戶說明並均有依法寄發資料予住戶了解，事業計畫已於 101 年 2 月經審議會審決並經台北市政府核定實施。</p> <p>陳述 II. 因本案原有住戶人數達 200 多人，故由多數住戶共識提出「原樓層原位置」之遴選條件作為本案推動之選屋原則，並經都更審議委員會同意載明於已核定之事業計畫內。</p> <p>(6)車位費用找補計算係依雙方合建契約辦理。</p>	<p>第 5 點</p> <p>I. -IV. 本案選配原則業於事業計畫審決，經實施者說明海砂屋選配係依相關規定辦理，無爭點。</p> <p>第 6 點</p> <p>合建契約部分非屬審議範疇。惟仍請實施者妥予溝通協調。</p> <p>第 7 點</p>

序號	發 言 次 序	答 覆	採納或不採納理由
	<p>案目前所審議的建照面積回覆陳述意見者。</p> <p>I. 原建照面積 II. 海砂屋獎勵面積 III. 都更獎勵面積</p>		<p>有關容積獎勵部分本案擬訂事業計畫業於 101 年核定，無爭點。另原建照面積非屬都市更新審議權責。</p>
10	<p>謝○○(當事人)</p> <p>(1)台北市政府工務局 發文日期:90 年 4 月 20 日 發文字號:北市工建字第 9042877400 號函 主旨:有關台端所有本市信義區……建築物經鑑定為高氣離子混凝土建築物乙案，請立即停止使用，並於 90 年 4 月 26 日逕予強制停止供水、供電，請查照。</p> <p>(2)相當無奈，本人從五十幾歲等到現在已經七十幾歲，台北市政府仍然未對該建築物強制停止供水、供電；造成對遵守法令提前遷出的住戶不公平，市政府也沒有給一個交代；而且市政府的無作為也是造成都更案拖延的主要原因之一。</p> <p>(3)該都更案已經開無數次會議，有關都更案必備文件全部依照實施者要求已經給付完成，但都更案總有理由仍一再延宕，而我卻是只能徒呼負負。</p> <p>(4)請昇陽建設公司能夠按</p>	<p>10-1 實施者受任人：昇陽建設企業股份有限公司余建廷襄理</p> <p>(1)海砂屋強制性的斷水斷電，需市政府的公權力才能執行。</p> <p>(2)實施者一直持續的與都更處溝通，拜託市府加速本案海砂屋的都更審查效率，且因為本案的同意比例已逾 97%，實施者也已向更新處申請比照 168 專案，希望市府加速後續的都更審議、拆照及建照程序。</p>	<p>第 1 點 建築物經鑑定為高氣離子混凝土建築非都市更新審議範圍，不予採納。</p> <p>第 2 點 未依函文強制停止供水供電，非都市更新審議範圍。</p> <p>第 3 點、第 4 點 都市更新審議時程，依權利變換計畫核定內容辦理。</p>

序號	發 言 次 序	答 覆	採納或不採納理由
	照“都市更新事業實施進度”表中所示明(110)年 2 月可以完成文案審議申請作業，實際進入地上物騰空拆除，五年後(114)年完成更新交屋，則本人幸甚。		
11	<p>江○○(當事人)</p> <p>實施者稱我們的合建契約優於權利變換，但如何估算是否公正。只能靠都更審議委員去審查糾正。住戶看了半天多數一知半解，甚至容易被誤導。實施者所謂的回饋是否合理，因為當實施者跟住戶說只差 2 千萬元，就互不找補了，計算方式是否正確合理，住戶即會認為該給的一定少給或沒給如租金補貼每坪 700 元(似乎不及當地租金行情)而車位價錢從 150 萬調漲到 250 萬，原因是實施者整合不力，以致時間延宕，重新評估，雖然房價車位均上漲，但住戶是自住，不像實施賣方者得利，因此車位調漲不能全由住戶買單。</p>	<p>11-1 實施者受任人：園皓都市規劃有限公司林品芳副理</p> <p>(1)合建契約為實施者與地主之私約關係，相關的補貼及優惠，均為昇陽對於住戶長期支持所提出的善意回饋。</p> <p>(2)租金與回饋金為昇陽對於住戶長期支持所提出的善意回饋，係雙方之私約關係。</p> <p>(3)昇陽已依貴我雙方的合建契約，以相當優惠的價格，讓住戶增購車位。</p>	<p>第 1 點 合建契約部分非屬審議會審議範疇。惟仍請實施者溝通協調。</p>
12	<p>張○○(當事人)</p> <p>(1)昇陽建設未依「原樓層、原位置」的合約原則來與我商量，任意更改我屋的位</p>	<p>12-1 實施者受任人：園皓都市規劃有限公司林品芳副理</p> <p>(1)事業計畫之規劃設計，實施者已多次召開說明會向住戶說明且</p>	<p>第 1、2 點 本案設計規劃部分業於事業計畫審決，</p>

序號	發 言 次 序	答 覆	採納或不採納理由
	<p>置。至今，也未見其誠意地與我協商補償方案。</p> <p>(2)故懇請貴處理解我的訴求並協助保障我的權益。不甚感激!</p>	<p>均有依法寄發予住戶了解，事業計畫亦已於 101 年 2 月經審議會審決並經台北市政府核定實施。</p> <p>(2)原樓層、原位置選屋原則係大多數住戶的共識，除已依法載明於事業計畫內，也經審議會審決及台北市政府核定實施。</p>	<p>另合建契約部分，非屬更新審議權責。</p>
13	<p>徐○○(當事人)</p> <p>(1)昇陽公司第一次合約提出雙方之間，如果興建後坪數有所增減，應依每坪以 25 萬元找補。第二次提出合約，總樓層由 18 層增加為 24 層，增建 6 層樓建坪，應依市價扣除成本之合理價回饋或至少應回饋每坪 25 萬元整給房地所有權人。</p> <p>(2)合約是昇陽公司單方面提出，甚多不利於房地所有權人，政府是否有如房屋買賣或出租的標準合約，供房地所有權人了解參照。</p> <p>(3)地下停車場由地下一層，增建至地下 5 層，大量增建請回饋房地所有權人一戶一車位。</p>	<p>13-1 實施者受任人：園皓都市規劃有限公司 林品芳副理</p> <p>(1)本案相關樓層設計，均於事業計畫審議過程中有依法向住戶說明，並寄發相關文件予住戶，並已於 101 年 2 月經審議會審決並經台北市政府核定實施。</p> <p>(2)昇陽提供住戶了解及簽約的內容均是秉持公開公正的精神，經實施者及住戶的一起努力，本案的同意比例已增加至超過 97%。</p> <p>(3)昇陽分回的房屋及車位，均係依權利變換的結果辦理，並將依與住戶之間的合建契約辦理後續的回饋措施。</p>	<p>第 1、2 點 合建契約部分非屬審議會審議權責。惟仍請實施者妥予溝通協調。</p> <p>第 3 點 合建契約雖非屬審議權責，惟車位回饋部分，經實施者說明，並經審議會討論，請依決議內</p>

序號	發 言 次 序	答 覆	採納或不採納理由
			容辦理。
14	<p>林○○(當事人)</p> <p>本次權利變換都更後有 287 個車位，但並非每位住戶都有車位。一般選配方式以一戶配一車位才算合理。請實施者履行一戶配一車位，否則本戶不同意。走遍全國無一實施者如此霸道，不合情理。請各位委員定奪。謝謝。</p>	<p>14-1 實施者受任人：昇陽建設企業股份有限公司余建廷襄理</p> <p>實施者獲配之車位為權利變換之結果，實施者也釋出善意依合建契約，以於 107 年辦理車位增購會議，讓住戶以優惠價格增購。</p>	<p>車位回饋部分，請依審議會決議辦理。</p>
15	<p>畢○○(當事人)</p> <p>(1)不負責任實施者</p> <p>I. 當年實施者向住戶表達可節省房屋稅、增值稅等，建議用權利變換送件申請，並多次向住戶強調合建條件絕對優於權利變換。</p> <p>II. 105年12月12日審議會已決議通過本案，證明權變優於合建條件，實施者採取規避、閃躲不與住戶溝通協商，實施者延宕至今3年6個月，不用負責任嗎？</p> <p>(2)住戶權益</p> <p>I. 實施者受任人徐天牧曾表示，力霸大樓於航高限制未放寬前，只能蓋到18樓，因當時全案總銷面積扣除地主分回部分，不足支付實施</p>	<p>15-1 實施者受任人：昇陽建設企業股份有限公司余建廷襄理</p> <p>(1)合建契約是實施者與住戶的私約關係。</p> <p>(2)105 年審議會後住戶陳情估價不公平，所以實施者修正權變計畫，向市政府申請重行公展公聽會程序。</p>	<p>第 1 點</p> <p>合建契約部分非屬審議會審議權責。惟仍請實施者妥予溝通協調。</p> <p>第 2 點</p> <p>I. 合建契約部分非屬審議會審議權責。惟仍請實施者妥予溝通協調。</p>

序號	發 言 次 序	答 覆	採納或不採納理由
	<p>者之興建成本及相關管理費用，才產生地主須負擔每坪六萬之工程款，後航高限制放寬，實施者已於101年11月24日住戶說明會上表達工程款部分，住戶已免負擔，航高放寬後增建至24樓，實施者取得全部容積卻未依承諾重談合建契約。</p> <p>II. 實施者未依本土地更新權利變換計畫案內二、土地改良物之補償及安置(一)、合法建築物拆遷補償2、合法建築物之殘餘價值補償標準，將殘餘價值以信義不動產估價師聯合事務所查估結果拆遷補償費計190,125,702元，若由實施者代為拆除，扣除代拆費用為19,641,068元，後計170,484,634元。該殘餘價值應發放本案範圍內合法建築物所有權人。</p> <p>(3)嚴格保護住戶權益之權變精神 在諸多爭議尚未釐清之前，本信義區永吉段二小段 33-2 地號等 2 筆土地都更計畫案，懇請審議委員嚴格把</p>	<p>(3)有關回饋及找補是依實施者與住戶的合建契約辦理。</p> <p>(4)拆遷補償費是依法提列後續程序依相關法令辦理。</p>	<p>II. 本案擬訂事業計畫經第88次本市都市更新及爭議處理審議會審決，拆遷補償費及安置費依前開決議及本次決議辦理。</p> <p>第3點 懇請審查委員嚴格把關，無爭點。</p>

序號	發 言 次 序	答 覆	採納或不採納理由
	關，暫緩通過，請實施者釐清相關爭議疑慮後再審議，以免通過後，造成日後拆屋重建執行之困難度。	(5)權變計畫內容仍以審議會審決及核定實施的內容為主。	
16	<p>杜○○(代杜○○)</p> <p>您好，我們是虎林街 66 巷 22-1 號的住戶，自高中二年級搬出力霸後迄今的二十年，尚未有機會搬回去，我的訴求很簡單：儘早完成都更重建，讓我們能早日搬回去，畢竟再拖下去，再多利益蓋不成也沒有意義，再耗下去輸的只是住戶自己。因此我建議要有個決斷，以下兩點方式：</p> <p>(1)市府介入調停，若依昇陽所述，95%住戶已同意都更，希望早日執行。</p> <p>(2)住戶投票表決(昇陽提供重建各項條件)，是否都更進行。</p>	<p>16-1 實施者受任人：昇陽建設企業股份有限公司余建廷襄理</p> <p>本案從整合至今，已達 90%以上，已向市府申請比照 168 專案，希望市府加速後續程序，並儘早可以申請拆照、建照，以通知住戶早日搬家。</p>	<p>第 1 點 更新時程依權利變換計畫核定內容辦理，無爭點。</p>
17	<p>黃○○(當事人)</p> <p>本人有 330 號 1 樓與地下室，昇陽利用本人地下室土地蓋地下四層作停車場，賣車位。本人是該分配幾個車位才合理。利用地下室土地不依比例分配給地主實不合理。</p>	<p>17-1 實施者受任人：昇陽建設企業股份有限公司余建廷襄理</p> <p>車位部分是實施者依權利變換所獲配，並已於 107 年以優惠價釋出相當比例給住戶增購。</p>	<p>車位回饋部分，請依審議會決議辦理。</p>
18	洪○○(當事人)	18-1 實施者受任人：信	

序號	發 言 次 序	答 覆	採納或不採納理由
	<p>(1)105 年 12 月 12 日，本人曾站在審議委員面前懇請本案權變能順利通過，並說明本案權變為何採原樓層原方位的選屋選配，初衷是希望單純化，減少爭議。今天 109.6.4 本人再度站在這聽證會上，很遺憾的卻是要表達自 105 年 12 月 12 日第 266 次審議會後，本案所產生的諸多爭議，與實施者對住戶的霸凌與專業的傲慢，不溝通協調的態度。基於都更權變是一既專業又複雜且艱深難懂的工程，本案又有諸多爭議未決，懇請委員學者專家們，嚴格把關，避免日後拆屋造成紛爭困擾，爭議如後所述：</p> <p>I. 108 年 6 月 27 日，第二次公展估價，造成住戶更大的疑慮與困擾，對實施者的不信任感加深。</p> <p>時序推到 105 年 12 月 12 日第 266 次審議會決議，有條件通過本案權利變換。</p> <p>實施者三個月內補齊文件。(依 102 年 10 月 15 日公展估價權值差額大於 200 萬可選配一車位</p>	<p>義不動產估價師聯合事務所長紀亮安估價師</p> <p>(1)本案依「台北市高氣離子混凝土建築物善後處理辦法第七條審查原則」，本案更新後 1~14 層建築設計採原位置／原用途規劃(一般事務所格局與住宅一致)。</p> <p>前次(266 次審議會決議)：辦公與住家更新前價格相近(差距 2%)，更新後價格差異大(差距 11%)，造成分配不公之情形。</p> <p>本次修正(第 2 次幹事複審版)：更新前後估價邏輯一致，更新前後比準戶選定位置完全相同。由於更新前後辦公戶別與住家戶別格局相同，與一般商用(室內無廁所)情況不同。並重新考量更新前後區分所有建物因用途、水平位置、樓層別不同，產生之價格差異，使修正後住家與商用戶相互間價格比率更趨合理。</p> <p>18-2 實施者受任人：昇陽建設企業股份有限公司余建廷襄理</p>	<p>第 1 點</p> <p>I 本案估價部分，依審議會決議辦理。</p> <p>II. 合建契約部分非屬審議會審議範疇。惟仍請實施者妥予溝通協調。</p> <p>III. 合建契約載明由所有權人負擔營業稅，經實施者說明無重複計列，依審議會決議辦理。</p> <p>IV. 合建契約部分非屬審議會審議權責。惟仍請實施者妥予溝通協調。</p> <p>V. 本案估價部分，依審議會決議辦理。</p> <p>VI. 合建契約部分非屬審議會審議權責。惟仍請實施者妥予溝通協調。</p> <p>VII 合建契約雖非屬審議權責，惟車位回饋部分，依審議會決議辦理。</p> <p>VIII. 連署人名單無爭點。</p>

序號	發 言 次 序	答 覆	採納或不採納理由
	<p>的地主，有 68 戶之多，應可選配一車位。)但昇陽建設當時回答委員會，稱在合建契約裡另有車位的選配機制，所以委員會便要求實施者提供地主簽「拋棄車位選配的切結書」。</p> <p>事涉住戶的重大權益，實施者未善盡溝通協調說明之責，尚突然取消原定 106 年 3 月 23 日對 68 戶的說明會。俟後又不顧相關權利人反對，逕自提出第二次重估價。</p> <p>然 108 年 6 月 27 日第二次公展估價，針對 68 戶（一般事務所）的估價，刻意壓低權值舉例說明如下：</p> <p>i. 面對永吉路1樓店面有一戶地主，第一次公展估價權值差額價金應領650萬元，但第二次108年6月27日公展估價卻變成應繳115萬元，兩者相差七、八百萬元，造成住戶權益嚴重損害。</p> <p>ii. 以本人為例：第一次公展估價應領343萬元，第二次公展估價變成應領83萬元。如此懸殊差異金額，更加深住戶</p>	<p>(1)105 年審議會後部分住戶權變及估價有陳情意見，實施者修正權變計畫並依法申請重行公展公聽會程序，修正前也有於 106 年 107 年召開住戶大會及相關說明會與住戶說明，後續權變計畫內容仍以審議會審決通過為主。</p> <p>i. 105年審議會的會議記錄有要求實施者取得部分住戶書面文件，因實施者無法取得，故修正權變計畫依法申請重行公展公聽會程序。</p> <p>II. 合建契約為住戶與實施者私約關係。</p> <p>III. 營業稅及拆遷補償費用，均依法提列，並都有載明於權利變換計畫書內，後續權變計畫內容仍以審議會審決通過為主。</p> <p>VII. 車位為實施者依權變結果所分回，然為回饋住戶，實施</p>	

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
	<p>對權變、實施者的疑慮。</p> <p>ii. 我們主張應維持 105.12.12 第 266 次會議的公展估價。因為比較沒有人為刻意為之的因素干擾。</p> <p>II. 為何政府允許實施者玩二兩套手法？</p> <p>表面上以公契約與政府提出都更權變，獲取最大容積獎勵，私下又可與住戶簽訂合建契約，而地主卻不能有選擇權，無法擇優選擇，假都更、真合建造成地主困擾，也讓問題變得十分複雜。</p> <p>III. 本次共同負擔比例 36.4%，較第 266 次審議會版之共同負擔比例 35.1% 增加 1.3%。</p> <p>基於權變精神，本次共同負擔增列營業稅，住戶在交屋時便無需再繳此稅賦，對於合建的住戶是否亦然？請實施者實問實答。</p> <p>IV. 權利變換有土地改良物拆遷補償費，發放對象是本案範圍內合法建築物所有權人，合建契約內卻不</p>	<p>者已於 106 年釋出相當比例辦理增購會議，由住戶依合建契約以優惠價格增購。</p>	

序號	發 言 次 序	答 覆	採納或不採納理由
	<p>見有土地改良物拆遷補償費，其適法性為何？</p> <p>V. 實施者一直以來都宣稱，本案不提供安置費用是爲了降低共同負擔比，但108年6月27日公展估價共同負擔比36.4%較第266次審議會版之共同負擔比35.1%不降反升，壓縮住戶權益，也對目前未簽協議合建的住戶不公平。</p> <p>VI. 依權利變換的精神，地主拿土地與建商換取房屋。共同負擔已全額提列營建費用每坪18.05萬元，本次108年6月27日又增列營業稅共同負擔，地主無需再支付任何費用即可取得房屋。</p> <p>同理，合建契約中有關6萬元工程款，每坪負擔之金額是因航高未放寬前只能蓋到18樓，所以才產生地主需負擔每坪6萬元之工程款及增加公設每坪35萬，再加上地下室287個停車位，悉數歸昇陽所得，現已由18樓改爲24樓，權變共同負擔已全額提列營建成本，每坪18.05萬元。</p> <p>昇陽提到已於101.11.24住戶說明會上表達工程款</p>		

序號	發 言 次 序	答 覆	採納或不採納理由
	<p>每坪負擔零元，而非以回饋條款抵扣。再次確認，權變共同負擔已提列的費用，於合建契約不能再要求再支付乙次，所以工程款與公設的增坪數 35 萬/坪皆歸零，無需負擔，並與回饋條款不衝突，否則實施者這十幾年來一直對住戶宣稱簽合建契約條件一定比權變條件優的說法，便無法自圓其說了。</p> <p>VII. 本地區確實有停車位的需求，本案以權利變換方式實施，選配原則以一戶一車位方式為原則，多位住戶屢次提出車位之需求，卻得不到善意回應。</p> <p>實施者在本次聽證會光碟土地及建築物分配清冊 16-13，最後註 2：實施者已於 107 年 12 月 23 日與達成協議之住戶舉辦車位選購會議，於本表實施者分回的車位中，由住戶依雙方協議優惠承購 108 個汽車停車位，後續依雙方協議內容辦理。其中尚有諸多爭議未解。</p> <p>實施者昇陽建設依恃其專業及政府政策對住戶的壓縮，對爭議問題實問虛答或根本不答，本案希望能順利進行，需得實施者拿</p>		

序號	發 言 次 序	答 覆	採納或不採納理由																																																																																										
	<p>出誠心實意，資訊公開透明，善意互動方可得之。 懇請委員莫因政府政策，本案為指標性案件而急進。 VIII. 附上連署人名單(附件一)</p> <p>連署名冊 109 年</p> <table border="1"> <tr><td>1</td><td>張</td><td>16</td><td>洪</td><td>31</td><td>林</td></tr> <tr><td>2</td><td>胡</td><td>17</td><td>謝</td><td>32</td><td>林</td></tr> <tr><td>3</td><td>李</td><td>18</td><td>曾</td><td>33</td><td>李</td></tr> <tr><td>4</td><td>江</td><td>19</td><td>謝</td><td>34</td><td>張</td></tr> <tr><td>5</td><td>王</td><td>20</td><td>洪</td><td>35</td><td>林</td></tr> <tr><td>6</td><td>趙</td><td>21</td><td>官</td><td>36</td><td>郭</td></tr> <tr><td>7</td><td>楊</td><td>22</td><td>畢</td><td>37</td><td>馮</td></tr> <tr><td>8</td><td>洪</td><td>23</td><td>彭</td><td>38</td><td>盧</td></tr> <tr><td>9</td><td>范</td><td>24</td><td>李</td><td>39</td><td>張</td></tr> <tr><td>10</td><td>黎</td><td>25</td><td>葉</td><td>40</td><td>江</td></tr> <tr><td>11</td><td>鍾</td><td>26</td><td>陳</td><td>41</td><td>孫</td></tr> <tr><td>12</td><td>張</td><td>27</td><td>徐</td><td>42</td><td>陳</td></tr> <tr><td>13</td><td>朱</td><td>28</td><td>許</td><td>43</td><td>楊</td></tr> <tr><td>14</td><td>賴</td><td>29</td><td>李</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>15</td><td>胡</td><td>30</td><td>曾</td><td></td><td></td></tr> </table>	1	張	16	洪	31	林	2	胡	17	謝	32	林	3	李	18	曾	33	李	4	江	19	謝	34	張	5	王	20	洪	35	林	6	趙	21	官	36	郭	7	楊	22	畢	37	馮	8	洪	23	彭	38	盧	9	范	24	李	39	張	10	黎	25	葉	40	江	11	鍾	26	陳	41	孫	12	張	27	徐	42	陳	13	朱	28	許	43	楊	14	賴	29	李			15	胡	30	曾				
1	張	16	洪	31	林																																																																																								
2	胡	17	謝	32	林																																																																																								
3	李	18	曾	33	李																																																																																								
4	江	19	謝	34	張																																																																																								
5	王	20	洪	35	林																																																																																								
6	趙	21	官	36	郭																																																																																								
7	楊	22	畢	37	馮																																																																																								
8	洪	23	彭	38	盧																																																																																								
9	范	24	李	39	張																																																																																								
10	黎	25	葉	40	江																																																																																								
11	鍾	26	陳	41	孫																																																																																								
12	張	27	徐	42	陳																																																																																								
13	朱	28	許	43	楊																																																																																								
14	賴	29	李																																																																																										
15	胡	30	曾																																																																																										
	<p>(2) 請實施者確實告知取得的總坪數是多少？(請用書面回答)</p> <p>(3) 所提及之補充協議書租金補貼條件未經協商，實施者片面決定，且不合市場的行情，第二項的內容有陷阱，未同意戶尚有 50-60 位地主。</p>	<p>(2) 本案相關資訊或計畫書內容，實施者均有依法寄送並召開說明會讓住戶了解。</p> <p>(3) 實施者分回部分將於會後書面整理後回覆住戶。</p>	<p>第 2 點 實施者取得總坪數部分，經實施者表示予以書面回覆，無爭點。另請實施者妥予溝通協調。</p> <p>第 3 點 合建契約非屬審議範疇。惟仍請實施者妥予溝通協調。</p>																																																																																										
19	胡○○(當事人)	19-1 實施者受任人:昇陽建設企業股份有限公司余建廷襄理																																																																																											

序號	發 言 次 序	答 覆	採納或不採納理由
	<p>由於專業與資訊不對等，我們誤信了實施者強力鼓吹的“合建契約條件絕對優於權利變換”之說辭。</p> <p>現在看了權變條件，發現與當時誤信的說法恰恰相反，感慨之餘，請教實施者，這是否是外傳的典型假權變真合建策略？</p> <p>我們以土地，換來較小的土地持分，較小的房屋使用面積及變大的公設負擔，這並不符合政府都更權利變換原則，請教委員，是否能被合建契約鎖死，任由宰割？或有其他爭取回歸權變精神原則的補救方案？我若同意權變，豈不是自虐？</p>	<p>(1)合建契約為雙方私約關係。</p> <p>(2)更新後土地及建物移轉均依照權變計畫辦理登記。</p> <p>(3)車位為實施者依權變結果所分回，然為回饋住戶，實施者已於106年釋出相當比例辦理增購會議，由住戶依合建契約以優惠價格增購。</p>	<p>第1點 合建契約部分非屬審議會審議範疇。惟仍請實施妥予溝通協調。</p>
20	<p>張○○(當事人)</p> <p>(1)本人本戶張○○為107年至今，長達2年不在國內，最後一次收文於107年9月17日，文號：昇陽(107)字第090號，主旨為都更權利變換計畫案，分配結果及價值修正資料。不明瞭，請提供書面合建契約書或更新後各分配單元面積位置對照表及該戶總價等書面資料。</p> <p>(2)問題2，共同負擔項目，其項目包括哪些項目經費：原建18樓，今改建24樓，其增加建築之樓層之營建</p>	<p>20-1 實施者受任人：昇陽建設企業股份有限公司余建廷襄理</p> <p>(1)張先生這兩年不在國內，會後會將資料再次提供。</p> <p>(2)本案事業計畫送件時即是以24樓進行報核，後續所有共同負擔的費用皆依標準提列。</p>	<p>第1點 實施者已說明將提供資料與所有權人，無爭點。</p> <p>第2點 共同負擔提列，依提列總表及工程造價規定辦理，並依審議</p>

序號	發 言 次 序	答 覆	採納或不採納理由
	<p>成本均列入共同負擔項目下，嚴重影響全體合建戶之權益。</p> <p>(3)問題 3，依都更原則，住宅與車位應屬一體，應以一戶一車為原則。如今合建戶仍有部分未分配到車位，反面建設公司先行發售預訂之車位且已收取訂金，嚴重違反都市更新原則。(建商取得建照執照，才可合法銷售預售屋及預售車位。)否則屬於違法行為。</p>	<p>(3)車位為實施者依權變結果所分回，然為回饋住戶，實施者已於 106 年釋出相當比例辦理增購會議，由住戶依合建契約以優惠價格增購且並沒有跟增購住戶收取任何費用。</p>	<p>會決議內容辦理。</p> <p>第 3 點 合建契約雖非屬審議權責，惟車位回饋部分，依審議會決議辦理。</p>
21	<p>李○○(當事人)</p> <p>有關地下室停車位問題： (1)本人希望原住戶先前因故未能參加抽籤或未抽到車位者，能在短期內開工前再釋放車位給予原住戶優先承購，也基於本案是以權利變換方式實施，落實一戶一車為原則。 (2)本社區確實有停車位需求。</p>	<p>21-1 實施者受任人：昇陽建設企業股份有限公司余建廷襄理</p> <p>(1)車位選配會在拆屋前再辦理一次，在這次的車位增購函上面有特別載明。 (2)車位增購是依照合建契約的規定秉持公平公開公正辦理。</p>	<p>第 1、2 點 車位回饋部分，請依審議會決議辦理。</p>
22	<p>黎○○(當事人)</p> <p>(1)雙方之意見協調文書需要文書認證。</p>	<p>22-1 實施者受任人：昇陽建設企業股份有限公司余建廷襄理</p> <p>(1)協議書由雙方簽名用印即具有效力。 (1.1)營業稅等相關費用提列，最後都依審議會審決為主。</p>	<p>第 1 點，合建契約雖非屬審議會權責，仍請實施者妥與溝通協調；另另事業計畫所載之車</p>

序號	發 言 次 序	答 覆	採納或不採納理由
	<p>I. 租金補貼，支票要逐月開立給住戶。</p> <p>II. 車位除原住戶所有的41位外，其餘新建而得的車位應公開透明呈現住戶，雙方取得之方法，車位的等值應讓新買的住戶優先選購。</p> <p>III. 我預購2車位，昇陽應把這2車位並鄰，不可分在地下3樓及5樓。</p> <p>IV. 原應補貼我的283萬多元現今為何只剩下96萬多元，請昇陽說明。</p> <p>V. 原住戶應保有私有使用面積，昇陽不可把增加的公設灌入我們的權狀，大公，小公之問題。</p> <p>(2)我們不是營業人員，所以沒有營業稅及契稅問題。</p>	<p>I. 租金補貼由雙方簽訂的補充協議書辦理。</p> <p>II. 更新後的 b1 車位僅有4個大多數空間是作機車位，一樓店面的B1,及其他必要留設的空間。</p> <p>III. 實施者辦理的增購會議，均是秉持的公平公開公正原則辦理。</p> <p>(2)稅費負擔則是依照相關法令規定辦理。</p>	<p>位選配原則不合宜處，經實施者說明將就原有車位所有權人已選配位置進行調查，並就有調整位置需求者進行車位交換，後續依審議會決議辦理。</p> <p>第 2 點 營業稅及契稅部分依提列總表規定，並依審議會決議辦理。</p>
23	<p>劉○○(當事人)</p> <p>(1) 不要興建斜坡道。</p> <p>(2)本建物屬海砂屋，隨時都有傾倒的危險，希望委員不要因為少數住戶的個人私利而延誤-危樓需立即拆建的狀況。</p>	<p>23-1 實施者受任人:昇陽建設企業股份有限公司余建廷襄理</p> <p>(1)謝謝劉先生的支持。</p>	<p>第 1 點 本案建築規劃設計部分業於事業計畫審決，惟請實施者妥予溝通協調。</p> <p>第 2 點 僅意見陳述，無爭點</p>

序號	發 言 次 序	答 覆	採納或不採納理由
	<p>(3)希望所有住戶都能以整棟大樓整體規劃為考量，謀求整棟大樓建置的最佳化，而非個人住戶的最佳化。</p> <p>(4)關於有些住戶會覺得建設公司回饋利益太少，其實我們可以將重點放在將來的建築上，好好監督建設公司用最好的建材，這樣才能還給我們一個安全的家。</p>	<p>(4)地主建材與實施者都是一致的。</p>	<p>第 3 點 本案建築規劃設計部分業於事業計畫審決。惟請實施者妥予溝通協調。</p> <p>第 4 點 建設公司部分，非屬更新審議權責。</p>
24	<p>胡○○（代胡○○）</p> <p>(1)本件「力霸都更案」請實施者儘速與原權利人(即原區分所有權人)，重新擬訂24樓都更合約。</p> <p>(2)力霸皇家社區經 921 地震後，以 921 受災戶及海砂屋申請都更改建，當時實施者擬定規劃改建為 18 層樓，合約內容嚴苛且規避原權利人應有權利，反而藉由原權利人對相關法令法規不明瞭，極盡欺瞞，誤導，且避重就輕實問虛答，甚至於語帶威脅，實有愧於「國內知名建商」之名。</p> <p>(3)後因政府航高限制放寬，實施者逕修改規劃將樓高 18 層改為 24 層建築，然至今並未與原權利人就此增建築，修改新簽合約，僅意圖以一紙「補</p>	<p>24-1 實施者受任人：昇陽建設企業股份有限公司余建廷襄理</p> <p>(1)本案是列管的海砂屋改建，住戶人數較多，也希望儘早與住戶們達成共識。</p> <p>(2)如地主能有不了解之處，實施者也會盡最大誠意溝通。</p> <p>(3)租金回饋，負擔減免，都是實施者基於合建契約對長期支持的住戶的善意回饋，也有都有召開相關說明會跟大家作說明，如地主</p>	<p>第 1 點~第 4 點 合建契約部分非屬審議會審議範疇。惟仍請實施者妥予溝通協調。</p>

序號	發 言 次 序	答 覆	採納或不採納理由
	<p>充協議書」帶過，內容亦僅以「原權利人應盡之義務，實施者權利……」，實有欠公允。</p> <p>(4)承上，強烈請求委員秉持公平原則及政府照顧百姓之前提，嚴審本案。並藉此要求實施者重新與原權利人洽商簽署增建為 24 層大樓之新合約。</p>	<p>能有不了解之處，實施者也會盡最成誠意溝通。</p>	
25	<p>葛○○（代黃○○）</p> <p>(1)本棟海砂屋，土地稅應減免，如有遺產稅之土地現值也應減少。</p> <p>(2)市政府應告知，如何協助本海砂屋盡快改建，以避免公共危險。</p> <p>(3)昇陽建設在本案中，是否有改建期限及市政府海砂屋優惠是否有期限。</p>	<p>25-1 實施者受任人：昇陽建設企業股份有限公司余建廷襄理</p> <p>(1)有關海砂屋獎勵依法要於五年後報核，否則會逐年遞減。</p> <p>25-2 受詢人：臺北市都市更新處蔡欣沛股長</p> <p>(1)土地增值稅：抵付權利變換共同負擔部分免徵、權變土地第一次移轉減徵 40%、權變現金補償免徵或減徵 40%。</p> <p>(2)契稅：抵付權利變換共同負擔部分免徵、權變土地第一次移轉減徵 40%。</p> <p>(3)地價稅：更新期間免徵，更新後減半徵收 2 年。</p> <p>(4)房屋稅：更新後減半徵收 2 年。</p>	<p>第 1 點 稅賦減免問題，更新處已說明依都市更新條例規定辦理，無爭點</p> <p>第 2 點、第 3 點 更新時程依權利變換計畫核定內容執行。</p>

- (六) 本案都市更新權利變換計畫修正後通過，另為使所有權人了解本案估價修正情形，請實施者收受審議會紀錄起3個月內依委員意見修正估價報告書後提請大會報告。