

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 461 次會議紀錄

110 年 3 月 5 日府都新字第 1106000070 號

壹、時間：民國 110 年 2 月 5 日（星期五）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：方副召集人定安代

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿） 紀錄彙整：曾少宏

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「臺北市南港區南港段四小段 302 地號等 2 筆土地為更新單元」
都市更新審議案（承辦人：企劃科 邵明佐 27815696#3016）

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）地政局 吳幹事丹鈴（書面意見）

自行劃定更新單元審議案，未涉及估價部分，無意見。

（三）交通局 蔡幹事于婷（書面意見）

本件係審議申請自行劃定更新單元事宜，本局無意見。

（四）消防局 蔡幹事長銘（書面意見）

本案係劃定更新單元案，未涉本局權管；另日後建築物設計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。

（五）都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿（書面意見）

本科無意見。

（六）都市發展局都市設計科 謝幹事佩珊（書面意見）

無意見。

（七）唐委員惠群

請申請人敘明本案後續如何併同鄰地更新地區之更新會一同辦理整體都市

更新開發。

(八) 黃委員志弘

本案面積僅531平方公尺而鄰地面積為5,125平方公尺，就行政程序之合理性，是否應由鄰地自行來申請變更更新會核准範圍，而非由本府做成行政處分後對鄰地進行拘束。

(九) 何委員芳子

本案鄰地更新地區目前已核准更新會申請立案，請問申請人是否已有先與鄰地更新會進行協商，並徵求鄰地更新會同意納入本案更新單元範圍。

(十) 簡委員裕榮

本案後續擬與鄰地更新地區合併開發一事，應係由申請人與鄰地更新會進行規劃方案討論，而非由本府作成行政處分去約束雙方。

(十一) 臺北市都市更新處

如今日審議會同意本案單元劃定並與鄰地更新地區合併整體都更開發，本處後續將於本案更新單元核准函中註明建議本案後續報核事業計畫時應以全街廓整體開發方式為原則辦理等相關文字。

申請人說明及回應：

- (一) 本案鄰地更新地區目前已核准更新會申請立案，後續俟本案更新單元核准後再由原範圍之更新會及代表人檢附相關文件，報請都市更新處核准變更範圍。
- (二) 本案前於109年12月16日與鄰地更新會召開第1次理監事會議，並說明更新單元與鄰地更新地區合併開發之構想，鄰地更新會之理監事皆表示期望儘速依前揭構想來辦理。

決議：依申請人說明本更新單元後續將與鄰地更新地區合併以完整街廓辦理都市更新，爰同意本次更新單元劃定申請範圍，若否，則將再提會討論。

二、「變更臺北市中山區正義段三小段 630 地號等 13 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 侯鈞錕 2781-5696#3070)

討論發言要點：

(一) 財政局 陳幹事進祥 (書面意見)

- 1. 依提列總表注意事項第5款及表2依《都市更新權利變換實施辦法》第13條規定允許項目差異一覽表註2規定，事業計畫與權利變換計畫分別申請報核

時，於權利變換計畫階段，營建費用單價應依「臺北市營造工程物價指數之總指數」調整至評價基準日，貸款利息隨評價基準日公告基準利率波動。查本案原核定之事業計畫及權利變換計畫內容，本案營造工程物價指數日期（101年10月）及貸款利率計算基準日（101年12月）未隨評價基準日（105年12月15日）調整，請更新處協助釐清是否符合提列規定，並提請審議會審議。

2. 其餘幹事會所提意見已修正或說明，本局無補充意見。

(二) 地政局 鄭幹事益昌（書面意見）

無意見。

(三) 交通局 吳幹事瑄俞（書面意見）

P. 變11-10基地東側天津街雙向道行車方向標示有誤，請修正。

(四) 消防局 蔡幹事長銘（書面意見）

1. 建議救災活動空間應規劃於主要道路（天津街）上。

2. 另請確認建築物臨天津街側是否仍有依建築技術規則所設置之緊急進口、其替代窗戶或開口位置。

(五) 都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠（書面意見）

(P. 變10-50) 請申請單位於立面圖補充檢討中山北路一段53、33巷之高度比，並標示道路名稱以利檢核。

(六) 都市發展局都市設計科 謝幹事佩珊（書面意見）

1. 查本案都市設計審議前以本府108年11月27日府都設字第1083106519號函核定在案。經檢視事業計畫有關設計圖說部分與都審核定內容相符。

2. 倘經更新審議決議調整原核定圖說，請依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第8條規定檢討辦理變更設計事宜。

(七) 羅委員文明

有關建築執照抽查的部分，修正之後建管處沒有意見。

(八) 黃委員嫩雲

1. 請標示尺寸。

(1) 轉折處、斜邊（第變6-16頁、第變6-22頁）

(2) 陽台寬深度、部分尺寸（第變6-26頁~第變6-40頁）

(3)屋凸層尺寸(第變6-42頁、第變6-43頁)

- 2.表17-3 建物登記清冊，主建物分擔基地權利範圍請補列持分和並檢視是否等於1；大公、中公1、中公2請補列持分和並檢視是否等於1(第變17-15頁)。

(九) 林委員光彥

報告中提到總樓地板面積有減少的情況，且14至23層樓的容積樓地板面積也減少之情況下，是否影響所有權人權益，請實施者說明。

(十) 臺北市都市更新處

- 1.有關樓地板面積下修，致財務計畫下修，依過去審議通案不得採簡易變更的程序，但在今年1月份大會中有做成通案的報告，上述情形可以採簡易變更程序辦理。
- 2.有關財政局書面意見，本案擬訂案報核時係屬於事權分送的案子，權利變換計畫有按照評價基準日作物價指數的調整。

實施者說明及回應：

- (一)有關交通局、都市發展局都市規劃科、都市發展局都市設計科、消防局、地政局、書面意見皆可遵照辦理，配合修正。
- (二)有關財政局書面意見：本案雖同時申請事權變更，惟案件性質仍屬事權分送，事業計畫係維持報核時候的101年10月，在權利變換計畫的10-2、10-3及10-13頁，其物價指數、貸款利息等皆依據權利變換計畫之評價基準日(105年12月15日)調整。
- (三)針對戶別的各戶面積有做修減的部分，都有針對個別選配戶溝通，且皆有簽署同意書，關於建築設計變更部分，包括本人於權利變換選配所選之單元變動，簽署本人均已知悉且同意。

決議：

(一) 行政程序部分

本案建照抽查涉及樓地板面積調動，連動下修財務計畫，依幹事會決議考量共同負擔下降，不損及所有權人權益及有關戶數面積變動者已取得同意書，故本案得採簡易變更程序，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。

(二) 建築規劃設計部分

- 1.本案後院深度比及道路中心12公尺高度比檢討，建築面積計算、雨遮、裝飾板調整、高層建築燃氣設備取消3樓隔間牆之設計及是否符合建照抽查修正

情形，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。

2. 本案變更總產權面積19,252.83平方公尺小於總樓地板面積21,411.06平方公尺，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。

(三) 消防救災部分

本案消防救災規劃是否符合相關規定，經實施者說明，並經審議會討論後，請依消防局幹事意見修正。

(四) 權利變換及估價部分

變更後涉多戶單元面積調動，是否影響所有權人權利及選配，及共同負擔比由31.82%為31.8%，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。

(五) 建築容積獎勵部分

1. $\triangle F3$ (更新時程之獎勵容積) 同意維持原核定額度給予490.56平方公尺 (法定容積5%) 之獎勵額度。
2. $\triangle F4-2$ (協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積) 同意維持原核定額度給予11.63平方公尺 (法定容積0.12%) 之獎勵額度，請實施者於核定前取得捐贈同意書，後續授權更新處覈實計算後給予獎勵額度。並請實施者應切結於使照取得前，辦理完成捐贈臺北市政府之程序。
3. $\triangle F5-1$ (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) 同意維持原核定額度給予294.34平方公尺 (法定容積3%) 之獎勵額度。
4. $\triangle F5-3$ (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 同意維持原核定額度給予509.22平方公尺 (法定容積5.19%) 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. $\triangle F5-6$ (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積) 同意維持原核定額度給予588.67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，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。

(六) 聽證紀錄

本案依都市更新條例第33條第1項第3款規定免辦理聽證，予以確認。

- (七) 同意本案變更都市更新事業計畫及權利變換計畫經大會審議修正後通過，請

實施者於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、「擬訂臺北市信義區虎林段四小段 38 地號等 138 筆(原 120 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) 財政部國有財產署北區分署(公有土地管理機關)

1. 經查貴府原核定本案事業計畫之出資者係上揚國際資產管理股份有限公司，實施者為變更出資者為山圓建設股份有限公司，前經貴府於109年11月13日舉辦變更事業計畫公辦公聽會，惟該變更事業計畫書尚未核定，貴府即於109年12月7日續行審議本案權利變換計畫書，再於本次審議變更事業計畫內容，爰請澄明本案之審議方式是否符合都市更新相關程序。
2. 據案附權利變換計畫書(第五次審議會版)第17-1頁及【附錄十五】遠見不動產估價師事務所報告書摘要(附-147頁)所載，本署經管同小段51地號等14筆國有土地之權利價值，係參照臺北市政府財政局109年3月20日北市財管字第10930172011號公告「臺北市遷建基地範圍內市有土地處理原則」(下稱市有土地處理原則)第4點規定，都市更新權利價值分配，倘地上建物所有權人無法辦理申購，「市有土地」將依都市更新事業計畫參與都市更新，並以估價基準日更新前該宗土地當期公告現值占該宗土地價值的比例計算分回更新後之權利價值，其餘比例分配予該宗土地之地上物建物所有權人。惟前述市有土地處理原則無法拘束及適用本署經管之中華民國土地。領銜之遠見不動產估價師事務所逕依前述市有土地處理原則估計上述14筆國有土地更新前權利價值，僅以108年土地公告現值計算國有持分比例及權值，其餘更新前價值差額則分配予該宗土地之地上物所有權人，肇致本案國有權利價值僅有37.48%，剩餘62.52%皆為地上物所有權人取得，顯不合理且違悖規定。本分署不同意前述估價方式，並請貴府說明該本案估價方式之適法性及合理性。
3. 依照都市更新條例第60條第1、2項規定略以，權利變換範圍內合法建築物及設定地上權、永佃權或耕地三七五租約之土地，由土地所有權人及合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人或耕地三七五租約之承租人於實施者擬定權利變換計畫前，自行協議處理。前項協議不成，由實施者估定合法建築物所有權之權利價值及地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約價值，於土地所有權人應分配之土地及建築物權利或現金補償範圍內，按合法建築物所有權、地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約價值占原土地價值比率，

分配或補償予各該合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人、農育權人或耕地三七五租約承租人，納入權利變換計畫內。惟：

- (1) 本案實施者應依前述都市更新條例第60條第2項規定辦理估價事宜，在估價作業程序上應該先行估算合法建築物所有權之權利價值，並於土地所有權人應分配之土地及建築物權利範圍內，按合法建築物所有權占原土地價值比例，分配予各該合法建築物所有權人。意係應先計算合法建築物對於土地所有權之負擔並予扣除，而非如三家估價師事務依照實施者所設定之估價條件而逕行引用市有土地處理原則，以估價基準日更新前該宗土地當期公告現值占該宗土地價值的比例計算分回更新後之權利價值來估算國有土地價值，其餘比例分配予該宗土地之地上物建物所有權人，有違都市更新條例第60條意旨及臺北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項關於權利變換關係人權利價值評估程序，嚴重影響國有地應分配價值。
 - (2) 不動產估價技術規則第126條之2對於權利變換前地上有區分所有建物之基地所有權人未持有該區分所有建物產權者，其土地權利價值之計算方式已有明定。又建物折舊額計算應以經濟耐用年數為主，必要時得以物理耐用年數計算。而建物經濟耐用年數表由全聯會依建物之經濟功能及使用效益，按不同主體構造種類及地區公告之，不動產估價技術規則第65條第1項及第66條復定有明文。查本案國有土地上已辦理保存登記之建物，倘經由貴府認定為合法建物，則實施者應說明未依不動產估價技術規則計算，而逕以市有土地處理原則計算國有土地更新前價值，納入權利變換其適法性及合理性？並請貴府予以督核。
 - (3) 至實施者於權利變換計畫書拾陸章、永久使用權之說明（第16-1、16-2頁表示，業於106年7月7日協調會確認本案「合法建物的所有權人，遷建戶對其租占土地擁有永久使用權」，並表示國有土地上與遷建戶成立無限期使用借貸關係，具有永久使用權一節，經查該協調會係實施者依都市更新條例第60條第1項規定辦理協議，惟本署經管國有土地悉依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」及「國有非公用土地參與都市更新注意事項」等相關規定辦理，無依都市更新條例第60條規定與建物所有權人進行協議，且本分署未於該次會議確認或同意遷建戶對其租占土地擁有永久使用權，且該等租約並無所謂之「永久使用權利」亦無成立限期使用借貸關係，請實施者刪除前述文字。
4. 綜上，實施者於本案權利變換程序，就同小段51地號等14筆國有土地所使用之估價方式，逕引用市有土地處理原則，已違反不動產估價技術規則及相關規定，爰請重新依現行法令規範進行估價。

5. 據權利變換計畫書第8-12頁所載，出資者承諾，若地主參與信託，其分回比例為65%。查實施者計算本署共同負擔費用係以36.65%計算。本署經管之國有土地雖不參與信託，但本案之信託費用係納入共同負擔提列，並依都市更新條例第51條規定由權利變換範圍內之土地所有權人依按其權利價值比率共同負擔之。爰請實施者說明，旨案範圍內土地所有權人皆需負擔信託費用，卻以不同之共同負擔比例計算，是否有違公平性及合理性。並請貴府說明，同一權利變換計畫內實施者載明2種不同共同負擔計算方式，是否符合都市更新相關規定。
6. 另財務計畫所提列信託費用新台幣965萬元，並未依提列總表所載檢具相關合約佐證，至附錄八（附-37頁）僅放置第一銀行受託人報酬約定書，委託人之一仍為上揚國際資產管理股份有限公司，爰請實施者說明是否已取得範圍內全體私有土地、合法建築物所有權人及相關參與人同意辦理信託。又信託管理費雖不含公有地，惟該費用仍納入共同負擔，本署亦需負擔信託費用，尚不得以地主有參與信託，其分回比例為65%排除國有地不辦理信託之分回比例，基於公平性，請實施者提供以65%計算之應分配權利價值。
7. 再就國有土地估價及變更出資者議題另案提會審議一節，業以審議會第450次及第457次會議由本分署代表與會提出陳述意見書表達相關意見在案。

（二）臺北市政府財政局(公有土地管理機關)(書面意見)

1. 會議資料第50頁，有關本局於幹事會所提意見，實施者說明已配合修正，請本局協助檢視一節，經檢視報告書內容，本局幹事會所提意見皆已修正。
2. 本案營業稅費用，請實施者依第452次審議會通過之「財政部109年9月14日台財稅字第10900611910號令後營業稅提列通案審議原則」，採上開財政部令釋說明一之2種公式計算後擇低提列。

（三）財政局 黃幹事于珊(書面意見)

1. 幹事及權利變換計畫小組所提意見已修正，無意見。
2. 另因財政部對於以權利變換方式實施都更之營業稅提列有最新令釋，爰建請實施者依第452次審議會通過之「財政部109年9月14日台財稅字第10900611910號令後營業稅提列通案審議原則」，**採**上開財政部令釋說明一之2種公式計算後擇低提列。

（四）地政局 沈幹事冠佑(書面意見)

無意見。

（五）交通局 洪幹事瑜敏(書面意見)

本次僅涉出資者變更，本局無意見。(備註：本案都市設計審議業經108年2月22日府都設字第1083011531號函核定。)

(六) 消防局 蔡幹事長銘 (書面意見)

本案係權利變換案，未涉本局權管，無意見。

(七) 都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿 (書面意見)

案涉權利變換及估價部分，本科無意見。

(八) 都市發展局都市設計科 謝幹事佩珊 (書面意見)

本案前經本府100年2月13日府都設字第 10036652900號函核定及本府108年2月22日府都設字第1083011531號函第1次變更設計核定在案，倘經更新審議決議調整原核定圖說，請依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第8條規定辦理變更設計或依同條正面列舉內容檢討免辦。

(九) 林委員光彥

1. 如主席之意見，本次提會討論事項已將變更出資者及國有土地估價部分另案辦理，實施者簡報部分及陳情人之陳情意見亦應依循提案主軸呈現。
2. 就人民陳情溝通協調紀錄部分，請實施者提高簡報與文書作業之精緻度，俾利具體瞭解實施者就人陳部分之溝通辦理情形。

(十) 蕭委員麗敏

1. 本案為事權分送案，故與權利變換有關之項目應依權利變換計畫為準，本案之建築設計有規劃雨遮，並於權利變換計畫中載明更新後各戶登記面積包含雨遮，然更新後各戶總價值以不含雨遮之面積計算，不符不動產估價技術規則第七條之規定，請依法令規定辦理。
2. 領銜估價報告書-遠見不動產估價師事務所，下列意見請檢視說明或修正。

(1) 估價條件：

- A. 更新前估價條件(3)仍為按公告現值評估國有土地權利價值及比例，請修正。
- B. 更新前估價條件(7)中，文字應更精準表達，並補充說明「以10年分算土地及房屋所有權人之更新前權利價值」依據；另建議屋地不同人之情況歸為同一類，將更新前估價條件(3)、(7)分列，述明不同之估價條件及理由。
- C. 更新後估價條件(1)，面積應以權利變換計畫所載登記面積為準，請修

正。

(2)商2比準地地價評估過程：

- A. P. 92，案例皆選用50坪以下基地，因屬高容積之商業區，容積率可能難以全數有效使用完畢，且地下室汽車位及設備空間等影響開發潛力甚大，目前案例選用既已放寬至105年10月之交易日期、行政區也放大至中正區，故建議更換比較案例；若未更換案例請做上述開發效益確實於面積與規劃潛力項目充分反應。
- B. P. 97，銷坪比1.66、地下室開挖率82.5%，似皆較一般個案高，請檢視。
- C. P. 100，採用店面案例屋齡分別為21年、12年、37年，就建材、建築設計項目僅比較標的六有調整，請確實檢核調整。
- D. P. 106，勘估標的車位型式為升降機械，比較標的10為坡道機械，調整率為-2%，請確認該調整率符合市場合理價差。
- E. P. 108，樓上層銷售面積與P. 97不一致，請釐清。P. 107比準車位為B2，P108為B1，請釐清。
- F. P. 109，建築成本及費用推估表，總樓地板面積與P. 108、P. 97不一致，請釐清。

(3)住4比準地地價評估過程：

- A. P. 110，比準地似為一面臨路，P. 110、P. 112皆為二面臨路，請釐清。比較標的14面臨道路寬度為10/6M，臨路情況為一面臨路，請釐清，P. 112一併檢視修正。
- B. 案例13、案例15選用50坪以下基地，且案例13屬高容積之商業區，容積率可能難以全數有效使用完畢，另地下室汽車位及設備空間等影響開發潛力甚大，目前案例選用既已放寬至104年4月之交易日期、行政區也放大至中山區，故建議更換比較案例；若未更換案例請做上述開發效益確實於面積與規劃潛力項目充分反應。
- C. P. 115，銷坪比1.72、地下室開挖率72.5%，似皆較一般個案高，請檢視。
- D. P. 118，採用店面案例屋齡分別為21年、12年、37年，就建材、建築設計項目僅比較標的18有調整，請確實檢核調整。
- E. P. 124，勘估標的車位型式為升降機械，比較標的22為坡道機械，調整率為-2%，請確認該調整率符合市場合理價差。

F. P. 126，樓上層銷售面積與P. 115不一致，請釐清。P. 125比準車位為B2，P. 126為B1，請釐清。

G. P. 127，建築成本及費用推估表，總樓地板面積與P. 126、P. 115不一致，請釐清。

(4)住3比準地地價評估過程：

A. P. 133，銷坪比1.79、地下室開挖率72.5%，似皆較一般個案高，請檢視。

B. P. 136，店面比較標的28、29之屋齡分別為10年、14年，就建材、建築設計項目請確實檢核調整。

C. P. 142，表(B)比較標的號碼誤植(應為34、35、36)，勘估標的車位型式為升降機械，比較標的10(應為34)為坡道機械，調整率為-2%，請確認該調整率符合市場合理價差。

D. P. 144，樓上層銷售面積與P. 133不一致，請釐清。P. 143比準車位為B2，P. 144為B1，請釐清。

E. P. 145，建築成本及費用推估表，總樓地板面積與P. 144、P. 133不一致，請釐清。

(5)合併前各筆土地價格決定：

A. P. 148~P. 150，土地因素修正率表與前次提會版本內容不同，是否涉及估價師自提修正，請釐清。

B. 請檢視各區價格層次之合理性，以商2及住4比準地為例，二筆土地相鄰，除容積率外基地條件相當，就店面及住宅之比準戶而言，何以有明顯價差？請估價師綜合檢視。

項目	容積率	土地單價	店面比準戶單價	住宅比準戶單價
商2比準地	630%	610萬/坪	214萬/坪	88.1萬/坪
住4比準地	300%	318萬/坪	211萬/坪	86.9萬/坪
住3比準地	225%	250萬/坪	149萬/坪	83.8萬/坪

(6)合併土地地價評估過程：

A. P. 159，合併後土地面積達1722.13坪，案例皆選用50坪以下基地，目前案例選用既已放寬至106年3月之交易日期、行政區也放大至中山區及中正區，故建議更換比較案例。

B. P. 167，採用店面案例屋齡分別為21年、12年、37年，就建材、建築設

計項目僅比較標的42有調整，請確實檢核調整；P. 171比較標的43、44亦請確實檢核調整。

C. P. 179，樓上層銷售面積與P. 164不一致，請釐清。P. 178比準車位為B2，P. 179為B1，請釐清。

D. P. 180，建築成本及費用推估表，總樓地板面積與P. 179、P. 164不一致，請釐清。

(7)更新前各區分所有建物評估過程：

請估價師確認面積16坪與17坪，是否確實有調整之必要？

(8)國有土地權利價值計算：

A. P. 216，估價前題說明，土建不同人不適用原都更條例第39條規定之協議事項，請修正。

B. 本案是否具備永久使用權尚有法律層次問題待釐清，但本案現以具備永久使用權進行估價，仍應依相關法令及範本規範進行評估，故僅以當期土地申報地價5%為租金收入，計算土地所有權人價值，似未符相關規範。

C. P. 219，請檢視公式欄位說明，合併前使用權價值，應有誤植；並請檢視土地所有權人之使用權價值之合理性，以51地號為例：更新前土地收益價格為48,782,250元，考慮合併後之土地收益價格為57,558,579元（依P. 220，本地號合併後土地總價為95,755,770元），計算後之合併前使用權價值為46,973,520元、更前合併後地價為55,424,443元；對照P. 220，51地號土地所有權人分配之價值為48,782,250元，代表係依更前合併前的土地收益價格做為分配依據，是否合理？請估價師釐清。

(9)更新後房地價值評估：

A. P. 242、P. 246、P. 252、P. 256，建物結構、建材、建築設計，請充分考量本案之建築等級予以檢視修正；採光通風請以量化數字呈現。

B. 店面之個別條件，建議納入影響店面價格之比較因素，例如：是否為邊間、單層樓高、店面寬度等項目。

C. P. 262，比較標的76、78於建材及建築設計項目皆予以下修，請具體說明；產品適宜性亦考慮是否為純住下修之合理性及調整率，亦請說明；比較標的76於居住環境寧適性調整-2%，請說明；採光通風請以量化數字呈現；屋齡及公設比項目之調整率亦請檢視是否符合市場之合理價差，另本案基地面積達1722.13坪，基地規模之效益及都更案退縮創造

之公共空間等效益，請列入比較項目綜合考量。P. 266、P. 272、P. 276 亦請一併考量上述項目，予以檢視調整或說明。

D. P. 284，1F單元因素修正表，請確認「用途」項目實際的調整內容為何？一樓店面著重為商效及可見度，「座向」是否為影響店面價格之主要因素，請檢視。

E. P. 285，辦公室單元，「座向」是否為影響價格之主要因素，請檢視；其他項目中，轉管影響條件僅有差及劣，惟差調整率為1%、劣調整率為0%，請確認比準戶之條件為何？此處是否有誤植？若無誤植，則應針對無轉管之戶別。予以合理調整，請檢視修正或說明。

F. P. 286，住宅之採光通風調整率，請與P. 262以量化呈現之調整率一致。

(十一) 簡委員裕榮

關於信託費用納入共同負擔部分，內政部營建署已有函釋，請依相關規定辦理。

(十二) 陳副召集人信良

本案為94年報核，營業稅建議採用100年度公式計算。

(十三) 臺北市都市更新處

1. 本次會議謹就409次審議會委員意見及決議進行討論，建議請實施者將今日審議會陳情意見納入計畫書綜理表內並妥為回應說明。
2. 有關財政局建議營業稅提列之計算方式，本處無意見，另本案財務計畫費用係依107年版提列總表提列，營業稅計算方式，仍建議依107年版公式計算。

實施者說明與回應：

- (一) 為維持計畫穩定，營業稅希望依原事業計畫核定版本以107年版公式為主。
- (二) 事業計畫核定版之雨遮為有規劃並且有登記之版本。因許多地主表示現政府已規定雨遮不計價，所以實施者經與出資者討論後，同意地主於計算建物售價時，不納入雨遮之面積；事業計畫階段時，蕭委員亦針對此部分提出相關意見，當時委員建議表示，倘要依此方式計算，則需增加雨遮面積之效益調整，故於事業計畫階段，亦依委員意見修正估價報告方通過事業計畫。
- (三) 權利變換計畫所載之分配比率係依審議會審決進行分配，現階段因權利變換計畫尚未審決，故就分配比率部分暫時不便說明，惟信託比例提高，就包含國有財產署內之全體所有權人均有保障，實施者基於本案後續能順利進行，

故獎勵私有地主，倘地主願意信託，額外之部分由實施者與出資者讓利，非屬權利變換計畫範圍，與核定之分配比率無關聯性，國有財產署不應以私下讓利之部分討論共同負擔比例。

- (四) 本案權利變換在第三次提審議會時，原有一度依據市政府函文，將國有地之權值用公告現值計算，因部分委員表示，公告現值計價部分屬市有地規定，無法規範國有土地，後續已修正，委員表示估價前題使用及公告現值部分應為漏修正，將進行修正。
- (五) 因國有土地之權利價值與合法建物所有權人權利價值間，於前次審議會尚有許多爭議，目前為止尚在重新估價中，後續將配合估價結果一併修正釐清。

決議：

- (一) 人民陳情部分，本案尚有所有權人未表達同意參與更新，請實施者持續溝通協調，並將陳情意見納入計畫書綜理表內妥為回應。
- (二) 自提修正部分：本案71-1地號、2959建號所有權人異動及所有權人戴O洲提出變更選配自提修正部分，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
- (三) 有關提請大會討論事項之財務計畫、權利變換計畫及估價部分因尚有疑義，請實施者釐清後再提會討論。