

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 505 次會議紀錄

110 年 11 月 8 日府都新字第 1106024146 號

壹、時間：民國 110 年 10 月 29 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：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、「擬訂臺北市大安區仁愛段三小段 684 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」涉所有權人撤銷同意書審議案(承辦人：事業科 游捷安 02 2781-5696 轉 3088)

討論發言要點：

(一) 財政局 陳鈺芳幹事（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。

(二) 地政局 陳憶萍幹事（書面意見）

討論事項無涉本局協審事項，無意見。

(三) 交通局 洪瑜敏幹事（蔡昕芃代）（書面意見）

本次會議為撤銷同意書案，本局無意見。

(四) 消防局 廖家銘幹事（書面意見）

本案係所有權人撤銷同意書案，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）

案涉權利義務部分，本科無意見。

(六) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事（書面意見）

無意見。

(七) 都市更新處

1. 有關本案撤銷同意書法令適用日，依都市更新條例第86條規定「本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之條文施行前已報核或已核定之都市

更新事業計畫，其都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更，除第三十三條及第四十八條第一項聽證規定外，得適用修正前之規定。」，實施者為申請單位，本可就其適用新舊法提出申請，惟實施者於第二次及第三次公開展覽期間皆未提出適用新法之申請，且計畫書內容相關檢討亦援引修正前都市更新條例規定，故本案撤銷同意書規定應適用舊法規定。

2. 本案實施者原申請40%容積移轉，後因都市設計審議調降為20%，此部分實施者配合修正，惟本案建築設計部分，14樓以上由原報核當時一層一戶修改為一層兩戶，係屬實施者考量當時市場及產品規劃自提修正建築設計。

實施者說明及回應：

- (一) 陳情人於第二次公展期間藉故因公辦公聽會簡報中都市計畫名稱誤植，要求主管機關辦理第三次公展，正式於108年7月23日提出撤銷同意書，陳情人清楚與實施者的合建契約及補充協議內容，其代表所言除了與都更有關的建築設計疑義外，其餘有關本票、信託變更問題等，均是自毀其說無所不用其極。有關本票疑義部分，原議定待都更審定後，依核定所載之差額價金做為找補之依據，返還原開立之本票，重新依核定金額與契約約定之差額開立本票，此本票方為本案之金錢債權；信託部分，實施者已重新與華泰銀行簽訂信託契約，並無欺瞞。
- (二) 本件所涉爭點應為(1). 容積移轉額度調降，可否作為主張撤銷同意之理由?(2). 規劃設計配合審議而調整的計畫內容，可否作為主張撤銷同意書之理由?(3). 依審議調整而重新公展程序者，陳情地主可否據為主張權利義務不相符之理由?
- (三) 本件都更所涉之法律適用：(1). 本件係100年11月送請報核，依報核之法律，應係舊法都市更新條例第22條第3項。(2). 本件如依陳情地主108年7月23日主張撤銷同意行為時之法律，則係新法都市更新條例第36條第3項(按：新法係108年1月30日公布實施)。
- (四) 本件所應適用之法律為何?依司法院大法官102年釋字第709號解釋，都市更新條例之性質係程序法，依程序從新原則，本件陳情人撤銷之行為既係在新法已公布施行時期，故解釋上應以新法第36條第3項規定，解釋、審議本案。新法都市更新條例第86條第2項規定：……修正之條文施行前已報核或已核定之都市更新事業計畫，其都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更，除……聽證規定外，得適用修正前之規定。故審議會亦得依本法採用新法規定解釋並審議本案。
- (五) 本件都更始終採權利變換方式辦理，申請獎勵項目亦無何異動，地主共同負擔比例，由報核時的47%，調降至32%，減少負擔約15.24%，陳情地主的

權值，由彼時新台幣(下同)23億4千多萬餘元，躍升為目前的34億8千多萬餘元，權值增加約11億3千多萬餘元，其權益係增加而非減少。則依新法第36條第3項後段反面解釋「公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率高於出具同意書時者」，不可撤銷其同意。

- (六) 審議會如認仍採舊法第22條第3項規定解釋、審議為宜，則按：1、容積移轉並非都市更新容積獎勵所規定之項目，故容積移轉額度之調整，依法並非屬舊法第22條第3項規定之範疇，不在貴會審議事項之列。2、實施者配合審查意見及指示所為之變更設計，不應做為撤銷同意書之理由，否則似有悖審議會向來之往例之虞，恐有違行政自我拘束原則外，另以行政程序法第8條有關保護人民正當合理之信賴之誠實信用原則，檢視本案，則審議會於法亦不應將基於審議指示所為之變更設計，納入審查撤銷同意書之理由中。
- (七) 至有關實施者自提修正之變更設計部分(按：主要係當層1戶變更為2戶)，基於下列理由，亦不宜採為構成權利義務不相符之要件：1、舊法所涉出具同意書與報核時權利義務有無不相符，本宜採實質認定，否則將影響都更之程序安定性，故新法改採具體量化標準，視更新後分配之權利價值比率或分配比率是否低於出具同意書時者，作為判斷依據，乃即朝落實實質說之方向審認；2、再參都市更新條例第1條立法意旨：(1). 土地再開發利用(2). 復甦都市機能(3). 改善居住環境與景觀(4). 增進公共利益。故本案縱適用舊法，亦宜從嚴檢視陳情地主撤銷同意權行使之適法性，以符法制上程序安定性及公共利益保障之立法目的。

決議：

- (一) 有關本案所有權人林○○(以下簡稱陳情人)於108年7月23日向本府撤銷事業計畫同意書，前經108年10月28日第395次審議會、109年11月27日第448次審議會及110年5月7日第473次審議會討論，考量本案位於北市信義路及安和路口，地段精華，惟屋況卻年老失修，現況無人居住，倘能透過都市更新改建，將有效改善於都市景觀、公共安全及鄰里治安等問題，故期盼實施者能與所有權人真誠磋商。
- (二) 有關陳情人及實施者吉美建設事業股份有限公司之陳述，涉及建築規劃設計及容積移轉40%修正為20%等撤銷事業計畫同意書疑義，依據「本府受理都市更新案審查與處理同意書重複出具及撤銷作業要點」第7點(三)扣除陳情人已出具同意書之部分，經實施者說明後，並經審議會討論涉及權利義務不相符，同意扣除陳情人已出具同意書之部分。本案經扣除同意比例後未達法定門檻，請實施者於收受會議紀錄起30日內補正同意書達法定門檻申請續行，屆期未補正或補正仍未符規定者，同意後續由本市都市更新

處依規定辦理駁回事宜。

- (三) 請實施者基於保障權利關係人之義務下，考量容積移轉價款，釋出善意以返還價金方式處理，其餘歸屬兩造私權爭訟非審議會所能討論及審決，若本案未來有危害公共安全之事宜發生，本市都市更新處將責無旁貸審慎評估以公辦都更方式處理。

二、「擬訂臺北市大安區懷生段三小段 249 地號等 26 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 許雅婷 02-2781-5696 轉 3081）

討論發言要點：

- (一) 財政局 陳鈺芳幹事（書面意見）

110年7月28日168專案小組審查會議（書面審查）所提意見，實施者已說明，本局無意見。

- (二) 地政局 陳憶萍幹事（書面意見）

1. 已依前次會議意見說明，無意見。

2. 共同負擔比部分，請實施者說明後逕提大會討論。

- (三) 交通局 洪瑜敏幹事（蔡昕芄代）（書面意見）

本案B2層車位編號86（無障礙車位），已留設為公設車位不提供選配。爰建議請於住戶管理規約第2條第4款停車空間註明「B2層車位編號86無障礙汽車位應係提供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用，且不得約定專用。」

- (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）

涉及權利變換部分，本科無意見。

- (六) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事（書面意見）

本案為權利變換計畫案，無意見。

- (七) 建築管理工程處 林正泰幹事

本案法令適用日為106年4月28日事業計畫報核日，無障礙停車位規定於107年公布，本案應屬適用前次無障礙建築物規定，其無障礙停車位係指汽車位，依法免設置無障礙機車停車位。

(八) 鄭淳元委員

提醒身心障礙車位非一般車位，其適用法令依據身心障礙者權益保障法第57條規定，有關新建公共建築物所列項目，包括停車場須設置無障礙設施，而公共建築物的定義於建築技術規則第170條中敘明，6層以上集合住宅即屬公共建築，本案依建築技術規則之規定應需要設置無障礙車位。依實施者回應因無數量規定故不設置無障礙機車位，但依審議會過往審查無障礙機車位部分，比照無障礙汽車停車位數量設置。雖然無障礙機車位沒有相關標準規定，按照身心障礙者保障法第56條規定，保留百分之二停車位，作為行動不便之身心障礙者專用停車位，建議實施者就現有機車位進行調整。

(九) 蕭麗敏委員

1. 地下一層編號80機車位上方車道160公分，請評估是否可調整為無障礙機車位，在符合相關法令的規範下，進行適當空間的調配。
2. 機車位屬公設部分，不影響樓上產權面積，請地政士計算如設置無障礙機車位後本案產權面積攤算數值，並確認樓上銷售面積是否有修正，如有順修請估價師配合修正。

(十) 葉玉芬委員

1. 針對本案估價報告書部分，先前於168專案小組審查亦有其他幹事及委員針對估價部分提供建議，請估價師檢視更新後地面層商業使用的價格。雖估價師有充分說明及更換比較標的案例，其中因本案鄰近建國高架橋，相較其他比較標的臨主幹道條件下，建國高架橋雖然路寬較寬，但大部分比例為高架，屬過境型車流，本案直接面臨高架橋下的道路，估價報告中有針對路寬條件進行向上修正，但在商業效益部分相較其他案例臨主幹道的商效是有差異，本案較為劣勢。如比較法的比較標的在評估店面價格時會考量過去進駐商行本身的付租能力，本案若以街景地圖來看，附近為彩券行、小型小吃店、車輛維修行，其中比較標的一多為連鎖的零售業，比較標的三則有連鎖品牌餐飲及銀行，這部分會高度影響兩個標的之間對於商業效益的修正，請估價師補充說明。
2. 更新後一樓在收益法上租金的反應，估價報告書中提到未來周邊發展趨勢，包含空總文創基地、綠地潛力，但租金的反映是即時店效，承租方不會因未來趨勢而願意在當下付出高額租金，請估價師再作考量。若未來發展趨勢較佳，更新後樓上層部分是否亦須在三個案例比較間進行反映，在比準戶比較法的部分也建議重新檢視。
3. 收益資本化率的部分，租金在受到限制情況下，其成交價高導致收益資本

化偏低，但以商業用產品而言，租金跟單價的相關聯較高，較不存在租金低但單價高的狀況，住宅產品保值性高，但商業用產品是反映即時投報率特性，請估價師補充說明。

(十一) 黃燉雲委員

1. 請標示尺寸(第15-4頁至第15-27頁)，地下平面層轉折、圓弧曲線等尺寸；地上平面層陽台寬深尺寸；屋突尺寸。
2. 表11-3土地登記清冊表，請補合計列並檢視持分和是否等於1(第11-6頁)。

(十二) 楊欽文委員

1. 依簡報中提到110年7月14日營建署解釋函，雖然是說無障礙車位屬法定車位未限制選配，但也明定無障礙車位在使用上是有限制，將來即使提供選配，使用者仍需依營建署規定使用限制，因編號87號停車位已規劃為無障礙車位，尊重本案設計。
2. 無障礙車位可提供選配，建議選配的所有權人未來買賣無障礙車位者必須具備無障礙車位使用資格之身分，列入買賣契約中交代，以符合相關法令的規定。

實施者說明及回應：

1. 本案依建築技術規則規定，無需設置無障礙機車位；編號87停車位修改為無障礙汽車位，維持所有權人選配，編號86無障礙汽車位原屬公設車位不予計價。因本案機車車道及迴轉半徑規劃，皆符合建築技術規則規定之尺寸，經評估於地下一層設置無障礙機車實有難度。
2. 本案地面層多為退縮作人行步道使用，無法於地面層規劃留設無障礙機車位。因目前機車位數量僅符合法定停車數量之規定，故無法調整成無障礙機車位，懇請同意本案依原方案設置。
3. 本案位處大安區仁愛路附近，鄰近指標型豪宅社區，面臨建國高架嫌惡設施。現況勘查顯示，本案雖面臨建國高架道路，惟正面臨迴轉道，店面能見度因迴轉道可增加對向能見度。本次比較標的皆採臨主幹道或次要幹道的條件，並於商業效益作微幅下修。針對負租能力部分，本案歷經實施者多年開發整合下，許多店面已搬離現場，但在濟南路上仍有許多餐飲業、商業氛圍以吸引附近辦公的客群，且未來本案會有新住戶進入，加上鄰近指標性大型社區，有機會朝高端產品類別店面發展，以上現況皆納入店鋪價格考量。
4. 針對空總景觀效益，目前規劃為市民活動的空地，未來人潮將帶動本區有

開發發展性。本案位處大安區，故房價表現有基本的行情，除樓上住宅價格高以外，地面層價格亦受高房價影響。另租金因受全案整合開發期程故多數店家已搬離，未來新成屋及現有住戶進駐，與周邊人流更為連貫，商業效益將日益活絡，故本案店面評估應尚屬合理。

5. 本案三面臨路，現況看似商業價值低係因實施者積極處理違占戶搬遷作業，所以目前現況看起來較無商業價值，而所有權人於更新前，已有經營中醫診所及傳統服飾店，未來更新後所有權人一樣會繼續經營，且附近有全家便利商店、伯朗咖啡旗艦店總部、畫廊、臺灣當代文化實驗場等，雖然受高架道路因素影響，但周邊街廓商業行為逐漸回復，且本案亦提供店面供所有權人選配，未來更新後沿街店面的商業行為會產生效益。

決議：

(一) 權利變換及估價部分

1. 本案事業計畫設置1部無障礙汽車位及未設置無障礙機車位，現依建築技術規則改設置2部無障礙汽車位，經實施者說明「核定後申請變更得免會都市更新處項目一覽表」之規定，不影響權利變換計畫審議。另請實施者評估於地面層或是地下層設置一部無障礙機車位之可行性，或得採2部機車位合併為1部作無障礙機車位使用，並列入管理規約說明。
2. 本案轉管是否反應估價、估價報告書修正情形及2樓以上平均單價1,251,126元/坪，共同負擔比33.89%(原事業計畫核定共同負擔比例32.76%)，業經168專案小組審查會議審查，請實施者依委員意見於估價報告中補充回應說明。

(二) 聽證紀錄

本案為依修正前都市更新條例第29條(即修正後第48條)規定申請都市更新權利變換計畫，報核迄今尚無陳情意見，得依都市更新條例第33條第1項第1款規定免辦理聽證，倘本案於核定前有爭議，應補辦聽證並再次提請大會審議。

- (三) 本案擬訂都市更新權利變換計畫經大會審議修正通過，請實施者收受會議紀錄起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。

三、「變更(第二次)臺北市大同區大同段一小段 447-2 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫及變更權利變換計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科 吳心筠 02 2781-56965 轉 3189)

討論發言要點：

- (一) 本案討論前，蕭麗敏委員已依各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法第 8 點規定，自行離席迴避。
- (二) 臺北市政府財政局（公有土地管理機關）（書面意見）
1. 本局前於聽證意見請實施者修正相關誤植部分，請於會後確實修正。
 2. 本案本局更新後分回房地之受配人，請實施者後續依本市都市更新處 109 年 10 月 22 日召開之公有分回單元後續處理研商會議結論，於權利變換計畫辦理釐正時，將管理機關登記予本府都市發展局。
- (三) 臺北市政府都市發展局（公有土地管理機關）（書面意見）
- 經檢視已依本局意見調整，其餘部分尚無意見。
- (四) 財政局 黃于珊幹事（書面意見）
- 表 15-4 現金流量表內各項費用總計數應與表 15-1 都市更新事業實施總經費成本表一致，請全面檢視並修正。其餘 110 年 8 月 24 日專案審查所提意見，實施者已修正，無其他補充意見。
- (五) 地政局 陳憶萍幹事（書面意見）
1. 已依前次會議意見修正或說明，無意見。
 2. 共同負擔比部分，請實施者說明後逕提大會討論。
- (六) 交通局 吳瑄俞幹事（陳昇陽技士代）（書面意見）
1. 請依身心障礙者權益保障法及建築技術規則建築設計施工編第 167 條之 6 之立法意旨，於管理規約內註明「無障礙車位應係提供身心障礙、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用」。
 2. P. 16-4 本案變更新增充電汽車車位，並規劃設置於無障礙車位(4 席)及裝卸車位(1 席)，考量前述無障礙之使用目的、法規限制及未來使用需求，充電車位不宜全數設置於無障礙汽車車位，請修正。
- (七) 消防局 廖家銘幹事（書面意見）
- 本案變更部分未涉及消防車輛救災動線及活動空間之規劃，本局無修正建議，後續仍以建築物竣工查驗雲梯消防車實車測試結果為準。
- (八) 都市發展局都市規劃科 涂之詠幹事（書面意見）
- 本案都審已核備，本次討論事項本科無意見。
- (九) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事（書面意見）

本案無新增意見。

(十) 建築管理工程處 林正泰幹事

1. 簡報P. 48住戶管理規約變更版中法定停車位為151部與簡報P. 10所載為152部不一致，請釐清。
2. 簡報P. 49原核定住戶管理規約之汽車停車位所載順序依序為法定停車、自設停車位、獎勵停車位，本次變更版所載順序與原核定版不一致，請適度修正，以免產生誤解。

(十一) 楊欽文委員

本次變更特別設置充電車位，惟將部分充電車位設置於無障車位仍有使用限制，若在住戶規約中約定無障礙車位優先專用之使用限制尚有不妥，且無法發揮充電車位效益，建議思考其他方案設置充電車位。

(十二) 黃嫩雲委員

1. 表17-3建物登記清冊表

- (1)序號 7，序號 8 缺所有權人權利範圍（空白）（變更版第 17-36 頁）。
- (2)序號 19~22 缺漏（變更版第 17-36 頁）？
- (3)序號 260 所有權人（管理者），請分列（第 17-58 頁）
- (4)所有權人（管理者）欄屬公部門部分，現有清冊表呈現為：臺北市政府財政局、臺北市政府、中華民國（管理機關：臺北市政府都市發展局），請依地政登記檢視更正（變更版第 17-36 頁至第 17-68 頁）。

2. 仍請檢視標示地下層平面圖和地上層平面圖轉折、斜邊、陽台尺寸（第6-18頁至第6-30頁）

3. 圖 15-38 共專用圖說（1）至圖 15-40 共專用圖說（3）（第15-37頁至第15-39頁），請更正為「專共」用圖說。

(十三) 劉秀玲委員

換戶原則有無說明不能選配 A13-2F 單元或該單元為樣品屋文字，請實施者說明。

實施者說明及回應：

- (一) 鄭先生想換A13-2F部分，目前本單元為市府所有，未來做為樣品屋，當時已告知住戶本單元為無障礙樣品屋，不納入換戶標的，若鄭先生想選A13-

2F單元，除樣品屋外，其餘低樓層為市府分回A13戶皆可選擇。

- (二) 李黃小姐想更換其他單元及持分比例調整，若符合換戶原則予以同意。另有關持分比例部分，聽證會後有再調整，詳簡報說明所提持份比例，已出具雙方簽屬用印書面意見。
- (三) 張先生陳情一房型以下應比照二房型以上採用瓦斯爐，因瓦斯公司考量一房型隔局安全性，故建議不採用天然瓦斯爐，也請住戶諒解。
- (四) 吳先生換戶意見，所選單元為本府分回，符合換戶原則，予以同意更換。
- (五) 聽證意見中王小姐所提換戶需求，已向王小姐說明以一戶換一戶為原則，不符換戶原則，故不予不同意。另14、15號係因地政機關在計算隔間牆面積時有所不同，雖然室內專有差不多，惟數字呈現上有所不同。並已充分向王小姐溝通完畢。
- (六) 聽證意見中林小姐所提領取都更後權利金部分，本案選配原則無開放領取權利金，故無法同意林小姐所提需求。另針對換戶部分已於聽證會後致電林小姐確認是否要更換單元，林小姐表示無更換其他單元意願，故維持原分回單元。
- (七) 有關黃委員所提意見，後續予以修正。另補充說明原先因考量本案整宅戶數眾多，若變更序號怕造成住戶誤會，故於本次核定時將按照委員意見修正。
- (八) 另有關所有權人為公地主部分，係因臺北市政府於本案中有存有兩種身分，一為財政局做為公有土地管理機關，一為臺北市政府作為實施者身分，當時為釐清身分取得分回房地，故以此註明。將於本次核定時按照委員意見修正。
- (九) 一樓店面合併，係因小店舖合併為大店舖戶後可彈性使用，為使本案提供更好的商業機能，故調整戶數整併。
- (十) 住戶管理規約文字調整及充電車位設置，將依委員意見修正。

決議：

(一) 人民陳情部分

本案張○○等陳情意見之溝通協調情形及所有權人提出換戶需求，經實施者說明後，尊重瓦斯公司建議設置電陶爐；另換戶需求倘符合換戶原則同意換戶部分，經審議會討論後，予以同意，後續仍請實施者以不影響他人選配及共同負擔比維持或下降前提下，檢具相關資料並授權更新處檢視後逕予修正，並請實施者持續溝通協調。

(二) 建築規劃設計部分

1. 本案變更建築規劃設計部分，業經都發局都市設計科表示係屬免辦理變更設計，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案設置5處充電車位於無障礙車位及裝卸車位，其供電規劃及使用規範，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。另涉住戶管理規約所載文字內容，請依委員意見修正無障礙車位為專用。

(三) 財務計畫部分

本案本次合法建築物拆遷安置費由 79,349,939 元變更為 101,393,066 元（增加 22,043,127 元）及其他土地改良物拆補費由 13,228,838 元變更為 16,022,460 元（增加 2,793,622 元），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. 本案涉部分建物領有使照但未辦理保存登記之疑義（黃○南及賈○林），經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。另有關計畫書所載登記清冊內容，請依委員意見修正。
2. 本案估價報告書修正情形及二樓以上均價（686,549元/坪）（原核定 675,987元/坪），共同負擔比例為32.12%（原核定32.57%），經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。

(五) 自提修正部分

本次住戶管理規約文字依實際情形調整相關文字說明及內容，予以同意，惟涉及無障礙停車位應優先於充電車位等相關文字，請依委員意見修正無障礙車位為專用。

(六) 建築容積獎勵部分

本案依 109 年 7 月 8 日修正公布前「臺北市都市更新自治條例」第 20 條規定，得以依原建蔽率及 1.5 倍法定容積為容積獎勵基準辦理更新單元重建，本項獎勵維持與原核定申請一致。

(七) 聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	大會決議
1	林○○(代林○○)(當事人)	1-1 實施者受任人：臺北市都市更新處主任秘書 謝明同	

序號	發言次序	答覆	大會決議
	(1)本人為土地所有權人林○○之監護人，原選配單元A5-8F因坪數過小，已不敷使用的，多次向都更中心遞狀申請更換B10-9F，懇請都更中心基於人道考量，是否能准許更換B10-9F，原申請A5-8F室內只有10坪左右，不符合居住需要，且進出皆須使用輪椅沒有足夠空間，可供三人同住。	(1)陳情人所提換戶需求，目前已錄案辦理中，若符合選配原則，後續提請審議會確認。	第 1 點 換戶部分，經實施者說明符合換戶原則，並經審議會討論後，予以採納。
2	<p>林○○（當事人）</p> <p>(1)房地合一稅，何時開始起算？</p> <p>(2)土地公告現值及房屋評定現值何時可以知道，會影響後續稅務規劃。</p>	<p>2-1 實施者受任人：財團法人臺北市都市更新推動中心專案規劃師羅皓群</p> <p>(1)本案於107年已核定，房地合一稅課稅標準涉及不同原因，無法以通案性說明，後續如需細緻的個案討論，可以至駐點工作站諮詢。</p> <p>(2)土地公告現值及房屋評定現值於取得使照後將報請稅捐主管機關申請稅籍及計算。</p>	<p>第 1 至 2 點無爭點，理由如下：</p> <p>第 1 至 2 點 稅賦部分，非本更新審議會審議權責，無爭點。惟仍請實施者將相關資料與所有權人說明。</p>
3	<p>李○○(當事人)</p> <p>(1)有關樓層差價計算方式為何？係依實際坪數計算還是包含公設坪數。</p> <p>(2)我原本住在4樓僅能選</p>	<p>3-1 實施者受任人：財團法人臺北市都市更新推動中心專案規劃師羅皓群</p> <p>(1)權利變換估價係以產權面積計算，即包含專有部分及公設部分。</p> <p>(2)本案年初時有召開自</p>	<p>第 1 點無爭點，第 2-3 點不予採納，理由如下：</p> <p>第 1 點 產權面積計算事宜，無爭點。</p> <p>第 2 點</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>擇7樓或11樓，故我選擇7樓，後來市府有答應換戶到原市府選配之房屋，故我欲換到1樓，…而現在卻不同意我更換，是否有其他戶別可以讓我更換。</p> <p>(3)原核定時圖面可調整隔間，現在的圖面不符合我的需求，後續該如何處理？</p>	<p>辦公聽會，並已提供相關圖說，市府考量地主需求變化，於今公告年2月8日至3月5日開放申請換戶，陳情人係於3月5日後提出換戶，且此次換戶不符換戶原則(更新後91巷1樓單元僅能由更新前91巷1樓單元所有權人提出更換)，故不予同意。</p> <p>(3)陳情人所提圖面為106年報核時，後續經歷審議過程核定，基礎管線已依核定圖面進行施工，考量案件穩定性，故不再協助辦理個別客變，後續交屋後若有相關需求，可以自行向主管機關提出申請。</p>	<p>換戶部分，經實施者說明不符換戶原則，並經審議會討論後，不予採納。</p> <p>第3點 非屬本次變更事項，不予採納。惟仍請實施者持續溝通協調。</p>
4	<p>王○○(當事人)</p> <p>(1)原選配單元為A棟3樓05，考量母親年事已高，若後續因病臥床，能更符合需求及更有彈性的使用，希望能更換為兩間小套房。</p> <p>(2)14及15號平面圖室內坪數一致，產權坪數卻不同，請說明？</p>	<p>4-1 實施者受任人：臺北市都市更新處主任秘書 謝明同</p> <p>(1)本府所訂換戶原則為一戶換一戶，若陳情人換戶需求有特殊情形及相關事證，建議後續提請審議會考量。</p> <p>(2)陳情人所提兩個單元面積不一致係因隔間牆的面積計算，後續整理相關面積後提供。</p>	<p>第1點不予採納，第2點無爭點，理由如下：</p> <p>第1點 換戶部分，經實施者說明不符換戶原則，並經審議會討論後，不予採納。</p> <p>第2點 室內坪數及產權坪數疑義，經實施者說明後因隔間牆面積計算，並經審議會討論後，無爭點。</p>
5	吳○○(當事人)	5-1 實施者受任人：臺北	

序號	發言次序	答覆	大會決議
	(1)本戶原登記B-119F經貴司變更後，經查變更後之外陽台非本人原先預定之預期，經審慎考慮後一定要變更為A11-8F。原外陽台橫的，現在陽台變為直的，極為不滿……。	市都市更新處主任秘書 謝明同 (1)陳情人所提換戶需求，目前已錄案辦理中，若符合選配原則，後續提請審議會確認。	第 1 點 換戶部分，經實施者說明符合換戶原則，並經審議會討論後，予以採納。
6	林○○(當事人) (1)本人持有為91巷20號為邊間店面，租金及投報均比同層較高，本人因抽籤當日不克出席，故由他人代理抽籤，惟當日卻無法抽籤係由實施者代為抽籤，若無法選擇符合需求之房屋，我願意不參與權利變換，領取都更後權值補償。 (2)選擇套房之後剩下的權值，差額價金的部分甚麼時候會找補？	6-1 實施者受任人：臺北市都市更新處主任秘書 謝明同 (1)第一次事業計畫核定時有相關行政救濟程序之主張。目前為變更事業計畫，故允許所有權人進行換戶，若陳情人對於分配之房屋仍有疑義，建議於審議會前提出，若為市府分配之房屋，符合換戶原則，將提請審議會確認。 (2)差額價金找補作業，將於本案核定後依規定於一定期間內進行差額價金發放及繳納作業。	第 1 點不予採納，第 2 點無爭點，理由如下： 第 1 點 換戶部分，經實施者說明不符合換戶原則，並經審議會討論後，不予採納。 第 2 點 差額價金的部分依都市更新權利變換實施辦法第 30 條規定辦理，無爭點。
7	謝○○○(當事人) (1)我選擇1號及2號，實施者是否能協助兩間打通，單一出入口。	7-1 實施者受任人：財團法人臺北市都市更新推動中心專案規劃師 羅皓群 (1)目前基礎管線已依核定圖面進行施工，考量案件穩定性，故不再協	第 1 點 非屬本次變更事項，不予採納。另請實施

序號	發言次序	答覆	大會決議
		助辦理個別客變，後續交屋後若有相關需求，可以自行向主管機關提出申請。	者後續協助所有權人洽本市建管處確認相關事宜。
8	<p>臺北市政府財政局(當事人)</p> <p>(1)目前本市持有之同小段447-2地號市有持分土地，權利範圍為2716/10696，其中本局管理範圍為2383/10696，持分面積為78.63平方公尺，查事業計畫第5-2頁誤植為2388/10696、持分面積680.05平方公尺，請實施者修正，並重新檢視修正更新事業計畫及權利變換計畫書內之相關內容(含本府應分配權利價值)。</p> <p>(2)本案本局更新後分回房地之受配人，請實施者後續依貴處109年10月22日召開之公有分回單元後續處理研商會議結論，於權利變換計畫辦理釐正時，將管理機關登記予本府都市發展局。</p> <p>(3)其他誤植部分，請實施者修正：</p> <p>I. 事業計畫第XVIII頁，公辦公聽會回應綜理表之回應內容將實施</p>	<p>8-1 實施者受任人：臺北市都市更新處主任秘書 謝明同</p> <p>(1) ~ (3)相關誤植部分，後續配合修正。</p>	<p>第1-3點予以採納，理由如下：</p> <p>第1至3點實施者說明誤植配合修正，予以採納。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>者實際獲配房屋清冊誤植為表16-1，正確應為表16-2，請修正。</p> <p>II. 事業計畫第15-2、15-24頁實施總經費及實施者更新後應分配權利價值誤植為新臺幣（以下同）1,662,804,164元，依第15-4頁之共同負擔費用正確應為1,662,694,988元，請釐清後修正。另第15-24頁實施者總成本計算錯誤，請一併修正。</p> <p>III. 權利變換計畫第12-8頁所載本局及本府環境保護局之更新後應分配權利價值有誤，請釐清修正。</p> <p>IV. 權利變換計畫第16-28頁所載共同負擔金額有誤，請修正。</p>		
9	<p>臺北市政府都市發展局（當事人）</p> <p>(1) 本案實施者及公有土地分回住宅單元將作為社會住宅及中繼住宅使用。</p>	<p>9-1 實施者受任人：臺北市都市更新處主任秘書 謝明同</p> <p>(1) 配合辦理。</p>	<p>第1點 非本更新審議會審議權責，無爭點。</p>
10	<p>李○○、李○○○（當事人）</p> <p>(1) A9F-12：權利分配為李</p>	<p>10-1 實施者受任人：財團法人臺北市都市更新推動中心專案規劃師 羅皓群</p> <p>(1) 陳情人所提換戶需求</p>	<p>第1-2點予以採納，理由如下：</p> <p>第1至2點</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>黃○○占全部四分之一、李○○占全部四分之三。A9F-11：權利分配為李○○○占全部，並登記一個車位（編號99）。</p> <p>(2)上述車位原登記於A9F-12，改為A9F-11。但車位位置與原先告知有出入，請更正。改車位位置順序(1)B1-30(2)B3-116(3)B3-112（7/3已陳述）</p>	<p>符合本次換戶原則，後續將提請審議會確認。</p> <p>(2)選配時車位編號與核定時車位編號有所不同，但實際上位置是一致的，若有需要，再填具書面意見提請審議會確認。</p>	<p>換戶部分，經實施者說明符合換戶原則，並經審議會討論後，予以採納。</p>
11	<p>林○○（當事人）</p> <p>(1)房地合一稅係以購屋成本為課稅依據，是否可以請市政府依換屋之價值做為購入成本並提供相關證明，避免所有權人至各單位諮詢。</p>	<p>11-1 實施者受任人：財團法人臺北市都市更新推動中心專案規劃師 羅皓群</p> <p>(1)房地合一稅課徵主要是由稅捐主管機關負責，實施者會先與相關機關確認後依法令協助。</p>	<p>第 1 點 稅賦部分，非本更新審議會審議權責，無爭點。</p>
12	<p>蘇○○（當事人）</p> <p>(1)前次公聽會本人建言第5項，公共設施對全體住戶提供相同服務，故應採取相同的移轉價格，該建言並獲得肯定的回應。據上，未來移轉價應按專用面積、</p>	<p>12-1 實施者受任人：財團法人臺北市都市更新推動中心專案規劃師 羅皓群</p> <p>(1)房屋買賣均已整筆產權面積計算價格，往後所有權人自行移轉買賣時以當時市場機制決定，實施者不會予以限制價格。</p>	<p>第 1 點 非本更新審議會審議權責，無爭點。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>小公面積、大公面積採取不同的價格計算，其中專用面積及小公面積按合約約定的價格計算，大公面積應按全棟一致的公設單價計算，價格公式如下：移轉價=【專用面積+小公】*合約單價+大公*公設單價</p>		
13	<p>蘇○○（當事人）</p> <p>(1)前次公聽會本人建言第 5 項，公共設施對全體住戶提供相同服務，故應採取相同的移轉價格，該建言並獲得肯定的回應。據上，未來移轉價應按專用面積、小公面積、大公面積按合約約定的價格計算，大公面積應按全棟一致的公設單價計算，價格公式如下：移轉價=【專用面積+小公約單價】+大公*公設單位</p>	<p>13-1 實施者受任人：財團法人臺北市都市更新推動中心專案規劃師 羅皓群</p> <p>(1)房屋買賣均已整筆產權面積計算價格，往後所有權人自行移轉買賣時以當時市場機制決定，實施者不會予以限制價格。</p>	<p>第 1 點 非本更新審議會審議權責，無爭點。</p>

(八) 同意本案變更(第二次)都市更新事業計畫及變更權利變換計畫修正通過，請實施者收受會議紀錄起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。