

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 315 次會議紀錄

107 年 2 月 9 日府都新字第 10730019500 號

壹、時間：民國 107 年 2 月 5 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

紀錄彙整：蕭萱

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）

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、報告提案

一、「變更臺北市中正區中正段一小段 66 地號等 10 筆(原 11 筆)土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科 毛胤儒 2781-5696#3086)

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. 第 5-5 頁：請實施者修正本案國有土地處理方式文字如下：

(1) 依財政部 106 年 6 月 2 日公布修正之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則)第 8 點規定，更新單元範圍內之國有非公用土地，除抵稅土地分配權利金外，本分署依下列規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地或權利金：

a. 評估作中央機關辦公廳舍：更新後可分配樓地板(含主建物及附屬建物，下同)面積達 2,000 平方公尺。

b. 函中央及當地地方住宅主管機關評估作社會住宅：更新後可分配樓地板面積未達 2,000 平方公尺或依前款評估不作中央機關辦公廳舍者。

c. 經依前二款評估不作中央機關辦公廳舍及社會住宅者：

(a) 原屬事業資產及特種基金財產者，選擇分配更新後房、地或權利金。

(b) 其餘權利價值選擇分配更新後房、地。

(2) 本案採權利變換方式實施，本署經管同小段 87、89 地號 2 筆國有非公用土地，依處理原則第 5 點規定，更新單元範圍內之國有土地面積合計未達 500 平方公尺，且未達該更新單元土地總面積四分之一者，其國有非公用土地得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都更條例第 27 條第 3 項第 4 款規定讓售予實施者。次依「國有非公用土地參與都市更

新注意事項」13 點規定，依處理原則規定得讓售實施者之國有非公用土地，於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。

2. 查實施者於自 103 年 5 月 28 日至 103 年 6 月 27 日止通知申請分配，本分署以 103 年 6 月 16 日台財產北改字第 10300132070 號函選配 2F-A2 房屋單元及 B4S100 停車位單元。事業計畫書載因擴大建築物退縮範圍並配合審議會決議，調整平面配置，爰本分署原選配 2F-A2 房屋單元實施者逕予變動本分署選配 2F-A5 房屋單元，另停車位自地下四層 S100 變動本分署選配地下四層 S84。本分署未接獲實施者來函通知選配單元變動事宜。又事業計畫書第 20-3 頁，選配原則(四)所載略以，若因審議過程中需修改調整建築設計，以致造成已被選配之停車位與分配單元變動者，實施者將逕以原位次精神予以分配並通知權利人一節，依都市更新權利變換實施辦法第 11 條規定略以，實施權利變換後應分配之土地及建築物位置，應依都市更新事業計畫表明分配方式辦理；其未表明分配方式者，得由土地所有權人或權利變換關係人自行選擇。有違地主自由選配更新後房地之精神，將影響地主於公開選配過程分配房地單元之穩定性，本分署不同意該選配原則。並請實施者洽本分署確認選配單元事宜。
3. 事業計畫書第 10-7 頁：本案容積獎勵（不含容積移轉及其他容積獎勵）達 29.16%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。
4. 事業計畫書第 10-7、15-23 頁：本案申請區外容積移轉額度占總法定容積 30.72%（容積移轉費用為 3 億 6,509 萬 5,917 元），倘實施者未於變更事業計畫核定後申購取得國有土地，請實施者提送下列資料：
 - (1) 量體說明：包括總容積樓地板面積、房屋銷售總面積、停車位總數及房屋、停車位產權總面積、各土地所有權人土地持分，及申請容積移轉前後之差異比較。
 - (2) 財務項目說明：包括共同負擔總金額、更新後總權利價值、土地所有權人更新後應分配價值及共同負擔比例，及申請容積移轉前後之差異比較。
 - (3) 容積移轉來源及成本說明。
 - (4) 容積移轉效益分析：包括實施者風險管理費變化、全體土地所有權人更新後應分配價值變化，及實施者與土地所有權人之容積移轉報酬分析。

5. 權利變換計畫書第 12-1 頁:本案共同負擔比例達 36.374%，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. 本案國有土地比例 42.32%，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，請考量國有土地之比例酌予調降相關管理費，以維護全民及公產權益。
7. 事業計畫書第 15-23 頁:國有土地不參與信託，信託費用應由參與者另為自行分算負擔，不同意信託費用納入共同負擔項目，請載明於事業計畫書適當章節中。
8. 權利變換計畫書第 11-1 頁表 11-2:案內本署經管同小段 87、89 地號國有土地更新前每坪單價約為 244.6 萬元，惟經查本案國有土地更新前土地每坪單價約為 334 萬餘元。請實施者參依前述國有土地更新前土地單價提高，修正本案國有土地更新前土地價格及本署更新前權值與權值比例，並請貴府審議本案住宅單元價格之合理性，以維國產及全民利益。
9. 事業計畫書第 16-3 頁:管理維護計畫第二點第(五)項「為有效管理服務及如期繳納公共水電費用等，住戶應於交屋前夕預繳六個月管理費用」一節，請修正為「.....，住戶應依管理委員會開立請款單如期繳納管理費」。
10. 依內政部 103 年 6 月 24 日台內營字第 1030806742 號函示及「各機關國有土地參與都市更新或聯合開發後分回之房地優先作為公營出租住宅或社會住宅作業程序」，為使社會住宅整體規劃及建築空間配置合乎特殊情形及身分者需求，各機關國有土地參與都市更新事業計畫擬定階段或聯合開發規劃作業階段時，請函知當地政府參與並評估是否適宜興辦社會住宅。本案國有非公用土地比例 1.69%，爰請貴府評估本案有無公營出租住宅或社會住宅需要。倘有並經中央住宅機關認屬符合住宅法規定社會住宅，請循撥用程序於事業計畫核定前辦竣國有土地撥用，以利貴府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。

(二) 外交部(公有土地管理機關)

本部經實施者告知選配車位單元中，其中有 6 部車位設於地下 2 層，有 6 部車位設於地下 3 層，並有 1 部設於地下 4 層，為統一方便管理，故於 107 年 1 月 31 日電話與實施者協調，獲得實施者善意回復告知，於不影響其他所有權人權益原則下，將協助配合調整將該車位由地下 4 層更換至地下 3 層(汽車位編號:B4B70 改為 B3B48)，以利統一管理，請授權更新處確認調整內容，

本部對調整後之內容已無意見。

(三) 臺北市政府財政局 (公有土地管理機關)

1. 事業計畫 P20-3「實施者配合臺北市政府財政局意見，於驗屋作業後通知交屋，自『通知交屋之日』起固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷、塗裝、地磚…等)負責保固 1 年，樑柱結構體 15 年，防水保固 2 年，實施者於交屋同時並提供臺北市政府財政局保固書」一節，請實施者修正為「……，自『交屋之日』起固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷、塗裝、地磚…等)負責保固 1 年，樑柱結構體 15 年，防水保固 2 年，實施者於交屋同時並提供臺北市政府財政局保固書」。
2. 事業計畫 P16-2 管理維護計畫二、住戶費用負擔及收支基準(五)會計作業約定之每戶應預繳一定金額為管理周轉基金一節，性質顯與共同負擔提列之公寓大廈管理基金相同，請刪除或依公寓大廈管理條例第 18 條公共基金之規定，管理周轉基金由區分所有權人依區分所有權人會議決議繳納。
3. 本局將俟分回建物完成驗屋點交作業後按月依管理委員會開立之繳款單繳納管理費，爰事業計畫 P16-3 管理維護計畫五、其他(五)會計作業約定及附錄六住戶管理規約草案第 5 條第 5 款規定住戶應於交屋前夕預繳 6 個月管理費一節，請實施者修正為「…，住戶應依管理委員會開立繳款單如期繳納」。
4. 有關管理維護計畫約定住戶應預繳管理費及管理周轉基金一節，經實施者說明及參酌與會委員意見，本局無意見。

(四) 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。

(五) 地政局 鄭幹事益昌(書面意見)

實施者已修正，無意見。

(六) 消防局 林幹事清文(書面意見)

有關消防車輛救災動線及活動空間部分，本局無意見。

(七) 交通局 梁幹事筠翎

P10-43，請補充機車車道寬度於圖說，以利檢視。(例：圖 10-32 之西北隅)。

(八) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

無意見。

(九) 簡委員伯殷

1. 審議會針對地主所提出之意見，不論公私有地主審議會應當一視同仁，並審酌地主意見是否合理，如屬不合理之意見，當循原計畫內容辦理。
2. 實務上，交屋後將請住戶預繳管理費納入管理基金，如有溢繳將返還予住戶。

(十) 張委員鈺光

有關都市更新條例第 35 條規定，權利變換後，原土地所有權人應分配之土地及建築物、自分配結果確定之日起，視為原有。即財政局所提之管理費繳納時點，應與前項法令規定一致。

(十一) 潘委員玉女

1. 建築圖面未標示陽台、雨遮及相關尺寸(權變報告書 P6-9~P6-23)，請實施者釐清修正。
2. 本案汽車停車位共計 97 個，僅有 94 個提供選配，請實施者說明剩餘 3 個汽車停車位是否為公設車位。
3. 權利變換計畫 P17-7 頁備註 3 載明露臺登記面積，請實施者釐清修正產權登記面積是否含露臺面積。

實施者回應：

- (一) 有關本案選配單元變動情形皆已與各地主溝通，且經電洽國有財產署北區分署是否需要變動選配單元，該分署表示無變動選配之需要。
- (二) 國有財產署北區分署於本案僅選配一戶住宅單元及一個車位，該分署所選配之單元並無變動。
- (三) 本案僅戶別編號有調整排序，實際位置並無更動。
- (四) 因本案獎勵值下修 2%，故本案建築物逐層平均面積調整縮減，格局並無調整，相關調整情形業已與國有財產署北區分署說明。
- (五) 有關事業計畫 P20-3 同意修正「通知交屋之日」為自「交屋之日」起計算保固。
- (六) 本案管理維護計畫及住戶管理規約草案第 5 條第 5 款規定住戶應於交屋前夕預繳 6 個月管理費，管理費預繳才能確保本案後續維護管理順利，共同負擔

所提列之管理基金須待公設點交後始得收回，市府才會返還管理基金。

決議：

(一) 權利變換及估價部分

1. 本案估價報告修正情形、二樓以上更新後均價為 1,041,923 元/坪及共同負擔 36.374%，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案權利變換選配原則修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(二) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>1. 黃○卿 (當事人) 各位市府長官好： 我是 86 地號地主，黃美卿。記得本案從 96 年開始辦理都更時，就已經 100% 同意，所有地主都同意參與都更，但沒想到一辦就是 10 年，且為了配合政府「好好看」政策，在 99 年就已經將建築物都拆除，到現在已經拆除 7 年了，我何時能夠有新家可回，一辦就是 10 年，好像變相懲罰參與都更的住戶，所以希望都更處長官能協助本案的進度。 另外都更的獎勵值最有效的鼓勵方式，應該讓都更地主戶同意參與比例愈高的案件，獎勵值愈高，台北市政府執行這樣的政策，才會讓其他市民感受到都更的好處，並投入參與。所以在這還是希望都更處長官能再協助縮短辦理時程，並能增加都更獎勵，以鼓勵我們這些配合政府政策的地主，也讓其他市民真的感受到政府真的在鼓勵都更。謝謝。</p>	<p>1. 都更處：邱股長于真 本案更新案已達 100%，接下來的程序即提審議會，相關程序將依法協助時程推動。</p>	<p>1. (1) 有關縮短期程之意見，後續將依法協助辦理。 (2) 有關增加都更獎勵業經第 290 次審議會討論確認，後續依法決議辦理，予以確認。</p>
<p>2. 林○煥(代吳○萱) (當事人) 感謝奧斯卡每次圖面有修正時，都會對我們說明、解釋，奧斯卡對我們尊</p>	<p>2. 實施者負責人：吳肇文先生 有關規劃設計部分，會後</p>	<p>2. 經實施者說明已配合地主意見調整</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>重在此表示感謝，但是仍有一點要建議，是否可以把窗戶做大一點，以增加採光及通風。</p>	<p>將請相關的規劃設計單位協助調整並向地主說明。</p>	<p>修正後，予以確認。</p>
<p>3. 臺北市瑠公農田水利會（當事人）（楊○苓代）</p> <p>(1) 本會所有旨述同段 84、85 地號等 2 筆土地，於 103 年參加本案選配，當時因受限於可分配權值不足以分配大坪數房屋，故選配 6 樓 2 戶 45.87、47.71 坪房屋及 2 位停車位，合先敘明。</p> <p>(2) 依據 貴公司提送之 106 年 6 月計畫案審議會版，本會可分配權值大幅提高、差額價金增加至 2136 萬餘元，且 11 樓以上房屋單元由 98~160 坪調整為 46~49 坪，因變更內容影響本會選配權益甚大，故請求變更房屋位置 8F-A4（61.61 坪）及 13F-A4（47.16 坪），敬請配合辦理並修正相關事項。</p> <p>(3) 因本會可分配價值及差額價金大幅提高，為減少找補金額，與實施者協調變更房屋選配位置中，選定之位置已以函文寄出，請實施者協助辦理並配合修正相關計畫內容。</p>	<p>3. 實施者負責人：吳肇文先生</p> <p>會後將拜訪水利會溝通協調。</p>	<p>3. 經實施者說明已與臺北市瑠公農田水利會溝通協調完成，並已無表示意見，予以確認。</p>
<p>4. 外交部（當事人）（周○田代）</p> <p>希望後續時程加快。</p>	<p>4-1. 實施者負責人：吳肇文先生</p> <p>有關工程施工部分，實施者將按照既定時程加緊腳步，讓外交部的長官，能夠早日有新的宿舍使用。</p> <p>4-2 都更處：邱股長于真</p> <p>本案更新案已達 100%，接</p>	<p>4. 有關時程加快之意見，後續將依法協助辦理。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
	下來的程序即提審議會，相關程序將依法協助時程推動。	
<p>5. 臺北市政府財政局（當事人）（戴國正先生代）</p> <p>(1) 事業計畫 P15-3 及 P15-9，提列隔震工程與設備費用 119,798,160 元，建請提請審議會審議。</p> <p>(2) 事業計畫 P15-3 及 P15-15，建築規劃設計費除按建築師酬金標準提列，又加計國外建築師費用 13,048,430 元，前次幹事會決議實施者刪除超過建築師公會酬金表中標職部分，目前實施者未依決議修正，是否符合提列總表之通案精神請本市都市更新處說明，並請於後續提請審議會審議。</p> <p>(3) 事業計畫 P15-3、P15-21 及 P15-23 銷售管理費提列至上限，請調降。另查本案 104 年 5 月 14 日幹事會議結論，人事管理費率請以不超過上限之 80%，風險管理費請以不超過上限之 90%，請實施者依該會議結論修正，人事管理費率及風險管理費率分別以不超過本案適用上限之 80% 及 90% 修正，並於後續提請審議會審議。</p> <p>(4) 依提列總表規定，信託費用應</p>	<p>5. 實施者受任人：呂明擘小姐</p> <p>(1) 本案隔震工程與設備費用經專業廠商推估並經第 104 次審議會決議，實施者配合審查意見自行吸收額外增加之費用，以原核定版金額提列，後續依審議會決議為準。</p> <p>(2) 依第 104 次更新審議會決議：「…未來權利變換計畫仍須依實際合約費用修正」，惟實施者考量實際合約較原核定版額度高，為降低地主負擔，故自行吸收差額成本，後續依審議會決議為準。</p> <p>(3) 人事行政管理費率與風險管理費皆已由原核定版下修調整，且已自行吸收多項費用，後續依審議會決議為準。</p> <p>(4) 本案信託費用合約金</p>	<p>5. 有關臺北市政府財政局之意見，前經第 290 次審議會討論確認後續，並均依決議辦理，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>折半計算。查信託費用佐證文件,信託土地標的包含公有土地部分,因公有土地不辦理信託,爰事業計畫 P15-3 及 P15-23,信託費用仍請就市有土地部分刪減後折半計算。</p> <p>(5) 市有土地參與更新案建通案實施者均配合提供本府分回建物至少 2 年防水保固,且本案與預售屋買賣定型化契約無涉,爰事業計畫 P20-3,仍請實施者配合載明提供本局分回建物防水保固至少 2 年(目前僅載明 1 年)。</p> <p>(6) 事業計畫綜-3 實施者回應說明同意於本案完成驗屋作業後始通知交屋,請實施者載明於事業計畫書內其他應加表明事項。</p> <p>(7) 本案共同負擔費用已提列公寓大廈共同管理基金,爰事業計畫 P16-3 管理維護計畫五(五)會計作業約定及附錄六住戶管理規約(草案)第 5 條第 5 項及附錄六住戶管理規約草案第 5 條第 5 款規定住戶應於交屋前夕預繳 6 個月管理費一節,已性質重疊,請實施者刪除。</p>	<p>額業已扣除公有土地(實質已扣除公有土地面積計算),且提列金額低於折半提列之標準,未提列之費用業已由實施者自行吸收。</p> <p>(5) 有關防水保固一事,實施者依通案皆提供保固 1 年。</p> <p>(6) 遵照辦理,後續於計畫書其他應加表明事項章節加註。</p> <p>(7) 公寓大廈共同管理基金屬依公寓大廈管理條例第 18 條第 1 項規定提列之費用,與住戶管理規約(草案)之經常管理費(公寓大廈管理條例第 18 條第 2 項)性質不同,應無重複之疑慮。</p>	
<p>6. 財政部國有財產署北區分署(當事人)(臺北市都市更新處承辦人代為宣讀)</p> <p>(1) 事業計畫書第 10-7 頁:本案容積獎勵(不含容積移轉及其他容積獎勵)達 31.16%,請以適量且設計以地主需求為主要考量,並避免對</p>	<p>6. 實施者受任人:呂明擘小姐</p> <p>(1) 考量地主權益,本案已適量申請容積獎勵,後續依審議會決議為準。</p>	<p>6. 有關財政部國有財產署北區分署之意見,經審議會充分討論後,予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>原先週遭環境造成衝擊。</p> <p>(2) 事業計畫書第 10-7、15-23 頁：本案申請區外容積移轉額度占總法定容積 30.72% (容積移轉費用為 3 億 6,509 萬 5,917 元)，倘實施者未於變更事業計畫核定後申購取得國有土地，請實施者提送下列資料：</p> <p>①量體說明：包括總容積樓地板面積、房屋銷售總面積、停車位總數及房屋、停車位產權總面積、各土地所有權人土地持分，及申請容積移轉前後之差異比較。</p> <p>②財務項目說明：包括共同負擔總金額、更新後總權利價值、土地所有權人更新後應分配價值及共同負擔比例，及申請容積移轉前後之差異比較。</p> <p>③容積移轉來源及成本說明。</p> <p>④容積移轉效益分析：包括實施者風險管理費變化、全體土地所有權人更新後應分配價值變化，及實施者與土地所有權人之容積移轉報酬分析。</p> <p>(3) 權利變換計畫書第 12-1 頁：本案共同負擔比例達 36.335%，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>(4) 事業計畫書第 15-22 頁：本案國有土地比例 42.32%，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，請考量國有土地之比例酌予調降相</p>	<p>(2) 本案容移業已經都審審議通過，申購作業後續實施者將視實際情形辦理。</p> <p>(3) 本案配合歷次審查意見業已調降共同負擔比例，後續依審議會決議為準。</p> <p>(4) 本案共同負擔所提相關費用均依現行法令及費用提列總表規定提列，且實施者已調降管理費率並自行吸收多項</p>	

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>關管理費，以維護全民及公產權益。</p> <p>(5) 事業計畫書第 20-3 頁之選配原則(四)所載略以，若因審議過程中需修改調整建築設計，以致造成已被選配之停車位與分配單元變動者，實施者將逕以原位次精神予以分配並通知權利人一節，有違地主自由選配更新後房地之精神，將影響地主於公開選配過程分配房地單元之穩定性，本分署不同意該選配原則。</p> <p>(6) 請實施者提供本案 3 家不動產估價報告書。</p> <p>(7) 事業計畫書第 15-23 頁：國有土地不參與信託，信託費用應由參與者另為自行分算負擔，不同意信託費用納入共同負擔項目，請載明於事業計畫書適當章節中。</p> <p>(8) 依權利變換計畫書第 11-1 頁表 11-2：案內本署經管同小段 87、88 地號國有土地更新前每坪單價約為 244 萬元，惟經查本案國有土地更新前土地每坪單價約為 313 萬元。請實施者參依前述國有土地更新前土地單價提高，修正本案國有土地更新前土地價格及本署更新前權值與權值比例，並請貴府審議本案住宅單元價格之合理性，以維國產及全民利益。</p> <p>(9) 事業計畫書第 16-3 頁：管理維護計畫第二點第(五)項「為有效管理服務及如期繳納公共水電費</p>	<p>費用，後續依審議會決議為準。</p> <p>(5) 依相關審議決議而修正調整建築設計，若有影響所有權人之選配內容，實施者將善盡溝通之責。</p> <p>(6) 本案將於會後提供估價報告書予貴署。</p> <p>(7) 本案信託費用合約金額業已扣除公有土地(實質已扣除公有土地面積計算)，且提列金額低於折半提列之標準，未提列之費用業已由實施者自行吸收。</p> <p>(8) 本案更新前、後權利價值推估，均依照不動產估價師法、技術規則、主管機關頒布之相關規定與範本辦理，且本案估價內容業已依幹事及權變小組審查意見修正完竣，後續依審議會決議辦理。</p> <p>(9) 為保障住戶使用權利及大樓運轉順暢，將預收六個月之管理費由建</p>	

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>用等，每戶應預繳一定金額為管理周轉基金」一節，請修正為「……，住戶應依管理委員會開立請款單如期繳納管理費」。</p> <p>(10) 依內政部 103 年 6 月 24 日台內營字第 1030806742 號函示及「各機關國有土地參與都市更新或聯合開發後分回之房地優先作為公營出租住宅或社會住宅作業程序」，為使社會住宅整體規劃及建築空間配置合乎特殊情形及身分者需求，各機關國有土地參與都市更新事業計畫擬定階段或聯合開發規劃作業階段時，請函知當地政府參與並評估是否適宜興辦社會住宅。本案國有非公用土地比例 1.69%，爰請貴府評估本案有無公營出租住宅或社會住宅需要。倘有並經中央住宅機關認屬符合住宅法規定社會住宅，請循撥用程序於事業計畫核定前辦竣國有土地撥用，以利貴府於先期階段參與本案都市更新程序即責成實施者規劃相關建築空間配置事宜。</p>	<p>設公司代為管理，待管理委員會成立後，該筆預收金額於扣除一切必要之支出後，剩餘管理費將全數移轉給予管理委員會繼續運轉使用。故建議修正為「……，住戶應於交屋前夕預繳六個月管理費用。」。</p> <p>(10) 敬悉。</p>	

(三) 有關財政部國有財產署書面意見實施者表示已向國產署說明，並經委員充分討論，請更新處協助實施者於核定前釐清確認。

(四) 同意本案變更事業計畫及擬訂權利變換計畫修正後通過，後續請實施者於 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。

柒、臨時報告

一、「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表-營業稅計算公式」報告案(承辦人：事業科 蘇雅婷 2781-5696#3076)

決議：洽悉備查。

捌、討論提案

一、「擬訂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權利變換計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科 唐煥鈞 2781-5696#3060)

討論發言要點：

(一) 本案討論前，方副主任委員定安及蕭委員麗敏已依臺北市都市更新及爭議處理審議會設置要點第13點規定，自行離席迴避。

(二) 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. 本案公有土地(含市有及國有)比例31.84%，因公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，請考量公有土地之比例酌予調降相關管理費，並用以增益全民及公產權益。
2. 本案共同負擔比例達37.0584%，且金額過高，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。
3. 本案容積獎勵達50%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。
4. 本案位屬「擴大劃定臺北市大同區大同段一小段391-2地號等29筆土地為更新地區」範圍內，依貴局106年2月20日北市都企字第10604323400號函說明二略以，本案為貴府主導興辦之蘭州斯文里公辦都市更新案，貴局將依循撥用程序申請國有土地撥用事宜，採參與都市更新方式興辦社會住宅。考量本案辦理時程在即，請貴局儘速於本案事業計畫核定前循撥用程序函洽貴府工務局新建工程處徵得同意撥用同小段465-2地號國有土地，並循序辦理撥用。

(三) 財政局 黃幹事宏玲(書面意見)

1. 依本府都市發展局106年10月25日發布重要審議原則，事權分送之更新案，事業計畫以房屋現值為基準提列營業稅者，可於權利變換計畫改用經主管機關核定後權利價值以房屋價值為基準提列，惟審議原則並未載明相關計算方式，本案實施者所列營業稅計算方式是否符合相關規定，請更新處釐清。

2. 依提列總表規定提列其他費用需經審議會審議，本案提列重建費用與公共工程採購標準編列預算及招標結果之差異數142,653,561元，請實施者說明必要性及合理性後，提請審議會審議。
3. 本案5筆建物領有使用執照未辦保存登記，提列合法建物拆補償費及安置費，請實施者說明後，提請審議會審議。
4. 本案人事行政管理費(5%)、風險管理費(8%)及共同負擔比37.06%，提請審議會審議。
5. 其餘幹事複審所提意見已修正。

(四) 地政局 洪幹事于佩(書面意見)

無意見。

(五) 文化局 蔡幹事佩欣(書面意見)

因本案建號有多筆所有權屬為公有，且建物年期將屆齡50年，請本案實施者檢視文資法第15條規定，並請其配合辦理。

(六) 消防局 林幹事清文(書面意見)

報告書P12-7及12-8頁設計規劃檢核表內，救災活動空間規劃文字敘述數量與圖說不一致，請再檢視修正。

(七) 交通局 謝幹事霖霆(書面意見)

1. 事業計畫

(1)請於報告書內補充「本案於開發完成後之停車空間(含臨停、裝卸貨等)應滿足自身需求並基地內部化，未來將不得再向本市交通相關單位申請開放路邊停車」。

(2)P. 10-9，請於圖面明確標示基地平面層停車場出入口處之警示設施(反光鏡及警示燈)位置。

2. 交評報告

請將歷次都審及都更審查意見一併列入意見對照表中，以利檢視。

(八) 建築管理工程處 王幹事光宇

1. 第四種住宅區作一般零業甲組，附條件允許部分，請於平面圖標示可使用組別。
2. P10-13之1樓平面圖及P10-22建築面積檢討計算不一致，請釐清並修正。

(九) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

1. 本案前於107年2月2日都審核定在案。後續如涉相關都審變更設計事宜，依更新審議會決議辦理後續。
2. 下列事項應納入執照列管，並於公寓大廈管理規約、銷售契約及產權移轉列入交代：
 - (1) 基地北、南側指定設4公尺、西側指設4.5公尺帶狀式開放空間，應24小時開放供不特定公眾無償使用，不得設置任何形式障礙物影響通行，並負維護管理之責。
 - (2) 基地東側現有巷應維持現況寬度(2.5公尺)，並配合昌吉街33巷位置拓寬與南側計畫道路破口寬度。
 - (3) 屋頂及露台透空遮牆部分，不得擅自加頂蓋或作為他用；另建築物立面不得掛設空調主機或附掛相關設備影響原建築風貌。

(十) 簡委員伯殷

1. 為滿足所有權人之選配，本案申請都更容積獎勵容積達50%，故建築設計會保留開放空間以改善居住品質，導致1樓店面面寬縮小。
2. 1樓一般零售業編號R114至R117若上部空間有公共管路，需明白告知選配戶。
3. 因本案有開放停車，故有收費及管制問題，建議一樓圖面留設並標示柵欄機與收費機位置。惟設置柵欄機之後車道出入口之淨寬是否足夠，請檢討。
4. 請檢討2樓管委會及一般事務所空間，未設置廁所、茶水間，及一般事務所樓梯之設置位置。
5. 請考量排油煙機排煙功能(如：管路過長)，樓層高度為305公分且不得穿樑，請檢討淨高是否足夠。
6. 請實施者說明公聽會版、審議會版及簡報中擬修正後之共同負擔比例變動之情形。
7. 本案財務計畫重建費用項下其他費用，依公共工程採購標準編列預算及招標，後續處理較為複雜，若公展版採「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表提列」，可提列較高之風險管理費來因應可能不足之費用，請實施者再予考量。

(十一) 何委員芳子

請說明停車位之估價基準。

(十二) 簡委員裕榮

產權疑義戶未分配6戶及查封和限制登記戶之情形，後續請依執行機關函文辦理。

(十三) 趙委員正義

本案臺北市政府為實施者，政府未取得任何利潤，都更獎勵也回饋其所有權人，請所有權人放心。

(十四) 遲委員維新

1. 本案1樓89巷內店面之商效，一般通案都以現況評估價值，本案估價師以附近巷內1樓之評估尚屬合理。
2. 本案更新後店面面寬縮小部分，權利變換以更新後價值做找補，故無補償之疑義。另更新後91巷面公園之店面價格較為高，需以較高權利價值選配。
3. 店面面向公廁影響估價部分，公廁非屬嫌惡設施，以目前仲介銷售及內政部公布之嫌惡設施表內皆無將公廁列入，故估價師之現況估價尚屬合理。
4. 1樓店面與其他樓層價值之比例差異，如1樓店面無停車、庭院、增建等額外使用效益，1樓店面之價值與其他樓層價值比例並無太大差異。
5. 本案為公辦都更整宅，權利估價條件較為複雜，經檢視估價師之估價尚屬合理，後續請檢附實施者估價條件函文。

(十五) 詹委員勳敏

1. 請實施者向所有權人妥予說明並解釋更新前後權利變換價值如何分配等規定及內容。
2. 1樓一般零售業編號R114至R117若上部空間有公共管路，須於估價書中做估價調整並備註，避免後續銷售產生誤解。

(十六) 潘委員玉女

1. 權變計畫書P6-11至P6-16停車位尺寸標示不清，請修正。
2. 權變計畫書P17-17建物登記清冊表車位編號有誤及補充合計總數，請釐清並修正。

實施者回應：

- (一) 廚房靠走道之住宅單元，涉及油煙管道排煙佈設，將併後續室內設計一併規劃。

- (二) 一樓住宅單元有涉及管道部分，經查僅有1戶由所有權人選配，後續將與該所有權人溝通。
- (三) 公展期間提出更換選配單元及停車位業已經本府奉准。公展後再提出換戶者，本府亦協助辦理，並載明於計畫書中。
- (四) 估價係依據價格日期現況評估，本案價格日期為106年5月9日，故內側一樓依其現況條件及商效進行評估。
- (五) 依據不動產估價技術規則第125條規定，權利變換前為區分所有建物者，應以全棟建物之基地價值比率，分算各區分所有建物房地總價之基地權利價值。故更新前區分建物依建物個別條件評估其房地總價。
- (六) 查斯文里整宅三配售清冊，於一樓與陳情人產權面積相同之戶別，配售價格均相同；又依都市更新通案原則僅於土地持分顯不相當時，才界定合理土地持分面積及評估土地使用權價值；依「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」規定(略以)：「同一張建築執照或使用執照下的區分所有建物，各戶土地持分面積與建物持分面積兩者比例若明顯不相當估價原則」，意即，區分所有建物之土地持分若未有明顯不相當，則無需另行估算。為兼顧全體住戶之權益，故不另行界定合理土地持分面積及評估土地使用權價值。
- (七) 更新前447-2地號土地評估單價為2,017,103元/坪、465-2地號土地為1,512,808元/坪，權利變換依各地主之權利價值計算。
- (八) 更新前91巷共有10戶店面，更新後為有更好的品質及居住環境，於91巷留設社區出入口及開放空間，並為了能讓更多原一樓住戶選配店面，因此91巷更新後規劃12戶店面，致使各戶面寬皆平均縮減，這是都更案通案的情況。在估價的部分，業已充分考量面寬對店面的影響，更新後91巷及85巷店面之面寬接近，僅面公園部分店面之面寬較大，故面寬超過5公尺之店面，皆予以上修2%之調整率，已合理反應店面之價格。
- (九) 更新前內側一樓之高度依使照所載為3.6公尺，部分一樓需再上3階才能進入室內，考量3.6公尺之高度未具合理使用之夾層高度，且通案及本案之估價條件皆不考慮增建，故樓層高度項目未予以調整。
- (十) 停車位係依實價登錄之成交案例進行評估，案例價格在250萬/位~300萬/位，本案評估250萬/位，應屬合理。
- (十一) 一樓部分戶別受管道影響，估價後續將配合修正。
- (十二) 報告書P12-7及12-8頁設計規劃檢核表內，救災活動空間規劃文字敘述數量與圖說不一致，將配合修正。

- (十三) 本案營業稅將依今日臨時報告案所提營業稅計算方式修正。
- (十四) 本案合法建築物未達50年，尚無涉及文資法第15條規定。
- (十五) 本案估價條件後續將補充說明確認過程。
- (十六) 產疑戶之權利價值分配將依執行機關函文辦理。
- (十七) 本案原公展版共同負擔為33.9%，配合歷次審查會議決議修正共同負擔費用後，聽證版之共同負擔調整為37.06%，考量所有權人權益及負擔能力，將依審議會決議以不高於公展版本33.9%之原則，調整財務計畫費用。本府具實施者及公地主(財政局及環保局)身分，公地主部分，業同私地主於選配期間選擇更新單元及停車位，實施者部分，係由地主優先選配完成後，剩下未選之單元即由實施者分回。
- (十八) 本案選配精神以地主分回地上層之室內面積為優先，若另有停車位需求及剩餘權利變換價值，得另加購車位。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

本案都市設計審議修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，請依幹事及委員意見修正。

(二) 消防救災部分

本案規劃之基地南側救災活動空間範圍內應保持平坦(高程順平無落差)與道路順平，且不可有障礙物、固定設施或植栽等，及是否符合消防相關規定，經實施者說明並經審議會討論後，請依幹事意見修正數量與圖說不一致部分。

(三) 財務計畫部分

1. 本案財務計畫重建費用項下其他費用，依公共工程採購標準編列預算及招標結果核實提列142,653,561元，經實施者說明並經審議會討論後，以不超過公展版之共同負擔比例(33.90%)修正相關財務計畫。
2. 本案5筆建物領有使照但未辦保存登記，提列合法建築物拆遷補償費及合法建築物拆遷安置費後續處理方式，經實施者說明後並經審議會討論後，予以同意。
3. 本案人事行政管理費(5%)及風險管理費(8%)及共同負擔比例(37.06%)之提列，經實施者說明並經審議會討論後，請以不超過公展版之共同負擔比例(33.90%)修正相關財務計畫及管理費用。

(四) 權利變換及估價部分

1. 本案二樓以上均價675,987元/坪及估價書修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案超額選配導致更新後應繳納差額價金過高部分，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
3. 本案公展期間所有權人提出換戶需求之情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(五) 人民陳情

本案尚有所有權人尚未有意願參與更新，請實施者持續溝通協調整合。

(五) 建築容積獎勵部分

本案依「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 倍法定容積給予 4828.50 平方公尺（法定容積 50%）為容積獎勵基準辦理更新單元重建，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(六) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>1. 李○如(委託人李○成)(書面意見)</p> <p>(1)請回饋參與更新計畫的住戶每戶三機(電視機、洗衣機、冷氣機)一箱(電冰箱)，以促進經濟發展，減輕住戶負擔。</p> <p>(2)請妥適規劃市政府公宅出租戶參與社區大樓管理委員會之運作(市政府為大戶，如出租給專門承租(者)再分租將造成管委會運作之困擾)。</p> <p>(3)此本里路寬狹窄又有多棟大樓。車多路窄，上午住戶急趕上班，必將造成壅塞，希盡早規劃車流動向減少糾紛。</p>	<p>1-1 實施者受任人：臺北市都市更新處主任秘書-謝明同</p> <p>(1)針對所有權人提出之三機一箱方案及每戶回饋 50 萬，目前市府無相關規劃。</p> <p>1-2 實施者受任人：財團法人臺北市都市更新推動中心-蘇雋懿副組長</p> <p>(2)後續會協助居民成立管委會，會邀請居民討論後續管理辦法。</p> <p>(3)六米巷都有退足八米，後續會加強交通宣導。</p>	<p>有關回饋地主三機一箱、管委會成立及車流動向部分，實施者已於聽證說明，請依說明辦理。</p>
<p>2. 董○美(當事人)(書面意見)</p> <p>(1)不都更，因為方案未定，給我們的書面報告都僅作參考。</p> <p>(2)估價少 40 萬，市府寄來的(紅色)</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-蘇雋懿副組長</p> <p>(1)、(2)因過程中居民要求下</p>	<p>有關估價部分，已於討論事項(四)討</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>書面為舊的，新版都沒有說明，問了很多都沒有回答，我已連署 40 幾位不都更，二房一廳才公平。</p>	<p>修，平均每戶下修一萬元，故價值會減少，因應各戶產權差異調整，最終仍需依審議結果為準。</p>	<p>論，請依審議會決議辦理。</p>
<p>3. 郝○瑜(當事人)(書面意見) (1)一戶因配一車位，現在面積連女兒牆及磚頭空間都計入，新建物地下開挖三層停車場，市府佔 30%，居民佔 70%，應照原比例分配，新大樓那麼高層，只有一部電梯，新屋長房型又小，我們住原來的房子就好啦! (2)不同意都更。</p>	<p>3-1 實施者受任人：臺北市都市更新處主任秘書-謝明同 (1)本案採權利變換方式實施，地主與實施者依照相關規定辦理。 (2)車位部份，先以滿足地主分回室內面積為優先，選配時已有說明，若有選購車位需求，可以選配車位單元，計算找補價金。</p>	<p>有關權利變換分配部分，已於討論事項(四)討論，請依審議會決議辦理。後續仍請實施者加強溝通協調。</p>
<p>4. 吳○獅(當事人)(書面意見) (1)主旨： 本人土地持分面積 16.23m² 與同為一樓 49 號土地持份面積 15.66m² 兩者相較本人多出 0.5m²，為何在更新前權利價值卻相同，令人不解，其原因何在，惠請書面說明。 (2)說明： 土地稅金與價值方面，土地面積持分多，稅金就多繳，價值就高；土地面積持分少，稅金就少繳，價值就低，依貴處評量結果，二者在都更前後分配權利卻相同，明顯有失公允，尚請貴處重新檢視其估定標準，做合理調整，以昭公信，甚禱。</p>	<p>4-1 實施者受任人：政大聯合估價師事務所-蕭麗敏估價師 (1)土地持分問題 1. 土地持分差異小，對房地價值無顯著影響。 a. 一般市場交易習慣，土地面積差異小對房地價值無顯著影響。就一般市場交易習慣，區分建物之計價係以建物面積乘上建坪單價，車位多亦分別計價，建坪單價高低取決於建物本身之個別條件，例如：樓層位置、視野景觀、通風採光、格局等，少有因土地面積差異而影響房價，故一般在評估區分所有建物價值時，不論是一般資產價值或更析前後價值，多不考慮土地持分細微之差異，以符合市場之實際交易習慣。 b. 老舊建物登記當時未有法</p>	<p>有關估價部分，已於討論事項(四)討論，請依審議會決議辦理。後續仍請實施者加強溝通協調。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
	<p>令明文規定土地持分比例計算方式，不易釐清登記現況之邏輯。本案建築完成日期為 58 年 6 月 5 日，當時之法令並未規範土地持分應如何分配，亦因年代久遠，各戶土地持分比例之計算基準亦已無從查證，致使少數住戶有建物面積相同，但土地持分有些微差異之現況。唯因無法確認土地差異造成之原因為何，且如前述一般市場交易並未因些微土地持分差異而影響房地交易總價，故若冒然以目前建物面積為基礎，重新計算各戶應有之土地持分進行找補，反而會形成住戶間之不公平。</p> <p>c. 都市更新通案原則僅於土地持分顯不相當時，才界定合理土地持分面積及評估土地使用權價值，依「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」規定，略以「同一張建築執照或使用執照下的區分所有建物，各戶土地持分面積與建物持分面積兩者比例若明顯不相當估價原則：」，意即，區分所有建物之土地持分若未有明顯不相當，則無需另行估算。</p> <p>(2) 本案陳情人之土地持分差異說明</p> <p>a. 本戶之土地持分差異為 2/10696(約 0.0187%)，經</p>	

發言次序	答覆	決議內容及理由
	<p>查該住戶土地持分比例為 57/10696，同面積之其他 3 戶土地持分皆為 57/10696，其持分比例差異為 2/10696(約 0.0187%)，未有明顯不相當，故為兼顧全體住戶之權益，故不另行界定合理土地持分面積及評估土地使用權價值。</p>	
<p>5. 張○榮(張哲源代)(當事人)(書面意見)</p> <p>(1) 請問都更後，露台有無統一施作雨遮，因為露台規劃放置洗衣機及曬衣服，放置冷氣主機，如無雨遮，下雨天住戶無法使用。</p> <p>(2) 都更前二樓到五樓住戶如有設立公司行號，有繳房屋稅及營業地價稅、租屋津貼應比照一樓，每坪為新台幣壹仟元。</p> <p>(3) 都更後因為百分之柒拾以上皆為一房型，室內坪數小，住戶對使用規劃盡不相同，都更後室內輕隔間及乾濕分離衛浴，如住戶提出申請不要輕隔間及不要乾式衛浴，因為不影響施工及結構免得住戶都更入住時，又要拆除浪費人力、財力，請都更處能准予辦理。</p>	<p>5-1 實施者受任人：財團法人臺北市都市更新推動中心-蘇雋懿副組長</p> <p>(1) 新建物皆為陽台規劃，不會有漏水的問題。</p> <p>(2) 租金補貼以二樓以上住宅一坪 680 元，一樓外側部份為 1550 元，內側部份為 990 元，若個人租金補貼以較高單價，之後併差額價金計算。</p> <p>(3) 室內隔間依目前規劃為主，若後續有個人化需求，再自行處理。</p>	<p>本案建築設計及租金補貼部分，請實施者依本次會議決議辦理。</p>
<p>6. 吳○雄(當事人)(書面意見)</p> <p>(1) 房子設計不良不符當初要求要正方形不要長方形的房子。</p> <p>(2) 增購的坪數太貴，不增購住不下，要增購買不起，對居品質並無改善</p> <p>(3) 停車位價格比附近停車位高出太多不合理。</p>	<p>6-1 實施者受任人：臺北市都市更新處主任秘書-謝明同</p> <p>(1)、(6) 市府擔任實施者，會承擔本案興建工程的責任。</p> <p>6-2 實施者受任人：政大聯合估價師事務所-蕭麗敏估價師</p> <p>(7) 目前估價已經過相關審議程序，依照委員意見妥善修</p>	<p>本案建築設計、租金補貼、估價及申購公設部分，經實施者說明，並請實施者依本</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>(4)房租補貼太少，不夠租屋。</p> <p>(5)住不下又不易脫手，因為房型真的很差。</p> <p>(6)房屋拆掉後工程若發生糾紛導致工程停擺，如此案例屢屢皆是介時落的無可歸，又無錢租屋毫無保障，真是難以想像的後果：考慮再三還是不同意都更，比較保安全。</p> <p>(7)我這戶的估價一坪少 80 萬，未妥善說明。</p> <p>(8)希望市府能與住戶簽約，確保後續工程順利完工，若工程延宕，租金補貼應延長。</p> <p>(9)部份住戶沒有購買公設，希望市府比照之前單價賣給住戶。</p>	<p>正，一切以地主權益為優先，最終依審議結果為主。</p> <p>(2) 找補依更新前權利價值計算，更新後不論領錢或補繳之住戶，計算依據都相同，以利公平。</p> <p>(3) 估價作業依估價技術規則辦理，本區新成屋停車位價格約 250~300 萬，本區因停車位較少，故本案停車位價格評估應屬合理。</p> <p>(9) 公設土地持分未購買，在估價部份有作分算，後續配合承購結果可合併權值計算。</p> <p>6-3 實施者受任人：財團法人臺北市都市更新推動中心-蘇雋懿副組長</p> <p>(9) 公設部份土地持分在議會審議程序，申購土地單價未變動。</p> <p>(4)、(8) 租金補貼依公平起見，大家計算基準都一致。</p>	<p>次會議決議辦理。另有關更都市更新時程部分，將依法協助辦理相關程序。</p>
<p>7. 李○慧(當事人)(書面意見)</p> <p>(1)住戶的要求市府沒有完全聽進去，地下室產權地主佔 70%，市府佔 30%，車位一個 250 萬，是否讓住戶以較低價格承購，不應以市價。</p> <p>(2)權利變換後新成屋也沒有比較大，住戶當然不高興。</p> <p>(3)承購公設早已申請，但遲未得到回應，市府應積極處理。</p> <p>(4)我前幾天到市府沒有聽到什麼變更，今天才知道有變更，既然要變更應該要讓利給地主，也應該讓地主明白變更內容。</p>	<p>7-1 實施者受任人：政大聯合估價師事務所-蕭麗敏估價師</p> <p>(1)地下室一樓 100%屬臺北市政府財政局之產權。</p> <p>(2)更新後開挖至地下三樓，選配為私地主優先選配，目前之車位皆為私地主選配後之剩餘車位。</p> <p>(4)都更仍然需要投入興建及其他成本，係由市府先行出資，地主不需出錢，以更新後房地折價抵付，市府之地主身份原約 30%，分配更新後房地之基準與地主相同，另實施者身份以共同負擔折價抵付。</p>	<p>有關權利變換、共同負擔及申購公設部分，請依審議會決議辦理。後續仍請實施者加強溝通協調。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
	<p>(5)補充方才郝小姐之回應，每個車位土地持分為萬分之一。</p> <p>(6)依據目前委員審查意見調整，更新前價值比例並無變動，更新後店面價值評估增加考量柱位影響面寬因素，故二樓以上同樣增加柱位影響因素，另二樓以上因應委員意見調整平面規劃，針對採光面因素，已無差異。</p> <p>(7)綜上調整後，原總銷售金額 51.4 億，依委員意見修正後為 50.5 億，因總銷金額下修，共同負擔比例會上升，即地主應繳納金額會增加。</p> <p>10-2 實施者受任人：財團法人臺北市都市更新推動中心-蘇雋懿副組長</p> <p>(4)因審議過程中依委員意見調整後單價下修，故每戶單價也同時下修，後續會提請審議會確認。</p> <p>(3)公設之承購，臺北市政府財政局已著手辦理，並送議會，也於報告書中載明相關權利。</p>	
<p>8. 李○如(李宗成代)(當事人)(書面意見)</p> <p>(1)針對一輪的發言所收到的回覆，有異見擬詳述。</p> <p>(2)希望市府能編列預算，回饋每戶 50 萬，三機(冷氣、洗衣機、電視機)一箱(電冰箱)。</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)、(2)市府目前所有編列之預算，支付共同負擔成本，三機一箱屬設備費用，目前市府並無編列，且與住戶之分配依權利變換機制辦理，無另回饋住戶 50 萬。</p>	<p>有關回饋地主三機一箱、管委會成立及車流動向部分，實施者已於聽證說明，請依說明辦理。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>9. 吳○獅(當事人)(書面意見)</p> <p>(1) 請求都更處能將會議建議或決議事項(紀錄)以書面通知提案人</p> <p>(2) 若都更處不能依實際權利價值給都更戶，那就放棄都更</p>	<p>9-1 實施者受任人：政大聯合估價師事務所-蕭麗敏估價師</p> <p>(1) 目前估價基準，依地政事務所核發之土地及建物產權謄本面積為準。</p> <p>(2) 因應吳先生之問題，調查市府第一次出售時是否有因不同土地持分致出售單價不同，但調查結果皆以建物權狀面積計價，單價並無差異。</p> <p>(3) 其他同第一輪發言 4 之回應。</p> <p>9-2 都更處：王正工程司瑞婷</p> <p>(1) 聽證紀錄會於會後上網公告，若有需要可向更新處申請調閱紙本資料。</p>	<p>有關估價及共同負擔部分，請依審議會決議辦理，另聽證紀錄依規定公告上網，後續仍請實施者加強溝通協調。</p>
<p>10. 黃○琍(當事人)(書面意見)</p> <p>(1) 本來正方型的房子變長方型，且廁所比房間大，卻得到可以選別間的回應，但還是一樣長方型的房子。</p> <p>(2) 新成屋 13 樓連夾層都無法加蓋，真不曉得我和我女兒如何居住？</p> <p>(3) 1 樓到 4 樓可蓋正方型的房子給我們住戶，其他隨便政府。</p> <p>(4) 房子拆除後，若發生糾紛工程停擺，屆時住戶如何是好？</p> <p>(5) 我原居住五樓，採光好、房型好，但估價有問題。</p> <p>(6) 房子設計不良不符當初要求要正方形不要長方形的房子。</p> <p>(7) 增購的坪數太貴，不增購住不下，要增購買不起，對居品質並無改善</p> <p>(8) 停車位價格比附近停車位高出太多不合理。</p> <p>(9) 房租補貼太少，不夠租屋。</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-蘇雋懿副組長</p> <p>(1) 目前規劃廁所有作部份調整，後續會提供黃小姐參考。</p> <p>(2) 施工部份市府會依採購法發包，負起相關施工責任。</p> <p>10-2 實施者受任人：臺北市都市更新處主任秘書-謝明同</p> <p>(3)~(11) 市府擔任實施者，會承擔本案興建工程的責任。</p>	<p>本案建築設計、租金補貼、估價及申購公設部分，經實施者說明，並請實施者依本次會議決議辦理。另有關更都市更新時程部分，將依法協助辦理相關程序。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>(10)住不下又不易脫手，因為房型真的很差。</p> <p>(11)房屋拆掉後工程若發生糾紛導致工程停擺，如此案例屢屢皆是介時落的無可歸，又無錢租屋毫無保障，真是難以想像的後果：考慮再三還是不同意都更，比較保安全。</p>		
<p>11. 郝○瑜(當事人)(書面意見)</p> <p>(1)新成屋 13 樓加地下室，住戶怎麼可能分回 2.64 坪土地?</p> <p>(2)地下開挖至三層，住戶都沒有分配車位，價格一直變來變去。</p> <p>(3)分配新房子六年不能買賣，是否屬實?</p>	<p>11-2 實施者受任人：財團法人臺北市都市更新推動中心-蘇雋懿副組長</p> <p>(1)土地持分可調卷報告書，可分回之權值不會改變，後續依審議核准為主。</p> <p>(2)更新前地下室產權屬臺北市政府財政局，本案以優先滿足原住戶分回室內面積為原則，若住戶選配地下層，會排擠地上層分配之價值。</p> <p>(3)市府並無限制六年內不得出售更新後房屋。</p>	<p>有關權利變換分配部分，請依審議會決議辦理。後續仍請實施者加強溝通協調。另市府無限制六年內不得出售更新後房屋。</p>
<p>12. 李○慧(當事人)(書面意見)</p> <p>(1)依第一次選配權值為基礎，市府不能片面變更內容。</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-蘇雋懿副組長</p> <p>(1)推動中心與市府團隊也有注意到整體分配減少的狀況，後續會於審議會中積極與委員討論可調整之成本項目，目標朝原方案之內容檢討。</p>	<p>有關共同負擔部分，請依審議會決議辦理。後續仍請實施者加強溝通協調。</p>
<p>13. 財政部國有財產署北區分署(公有地管理機關)(書面意見)</p> <p>(1)本案公有土地(含市有及國有)比例 31.84%，因公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，請考量公有土地之比例酌予調降相關管理費，並用以增益全民及公</p>	<p>13-1 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)調降相關費用需提審議會決議。</p>	<p>有關國產署北區分署之書面意見，請依審議會決議辦理。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>產權益。</p> <p>(2) 本案共同負擔比例達 37.0584%，且金額過高，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>(3) 本案容積獎勵達 50%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。</p> <p>(4) 本案位屬「擴大劃定臺北市大同區大同段一小段 391-2 地號等 29 筆土地為更新地區」範圍內，依貴局 106 年 2 月 20 日北市都企字第 10604323400 號函說明二略以，本案為貴府主導興辦之蘭州斯文里公辦都市更新案，貴局將依循撥用程序申請國有土地撥用事宜，採參與都市更新方式興辦社會住宅。考量本案辦理時程在即，請貴局儘速於本案事業計畫核定前循撥用程序函洽貴府工務局新建工程處徵得同意撥用同小段 465-2 地號國有土地，並循序辦理撥用。</p>	<p>(4) 土地撥用事宜，後續循撥用程序辦理。</p>	
<p>14. 臺北市文化局（書面意見）</p> <p>(1) 經查本案 465-2 地號（土地上無建物）、447-2 地號上 257 筆建號皆非本市已公告之古蹟、歷史建築及列冊追蹤建物，本案本局無特殊列管事項。</p> <p>(2) 惟未來進行營建工程或其他開發行為時，若發現具古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群價值之建造物、疑似考古遺址或具古物價值者，請申請單位依文化資產保存法第 33、35、57、77 條等相關規定辦理。</p>	<p>14-1 實施者受任人：臺北市都市更新處主任秘書-謝明同</p> <p>敬悉。</p>	<p>有關文化局之書面意見，經實施者說明本案建物目前未達 50 年，尚無涉文資法第 15 條規定，後續請實施者依相關規定辦理。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>(3)另 105 年 7 月 27 日修正之文化資產保存法第 15 條規定：「公有建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾五十年者，或公有土地上所定著之建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾五十年者，所有或管理機關（構）於處分前，應先由主管機關進行文化資產價值評估。」請實施單位自行檢視範圍內建物是否符合文資法第 15 條規定後，提供建物謄本、載明建造年期、歷年使用情形說明、相關歷史資料、建物現況照片等資料，向本局辦理文化資產價值估。</p>		
<p>15. 臺北市財政局（公有地管理機關）（書面意見）</p> <p>(1)事業計畫頁 8-1 所載規劃設計中，B 棟 2 樓已不作社會福利設施使用，請修正。又所載一般零售業數量與住宅單元數量與頁 IV 不一致，建請併同修正。</p> <p>(2)事業計畫頁 15-6 所載其他費用係以「提列總表提列之重建費用 933,346,439 元」與「依公共工程採購標準及招標結果之實際費用 1,076,000,000 元」兩者差額計列，該項費用非屬提列總表得提列費用，建請提請審議。</p> <p>(3)事業計畫頁 15-9，本案土地所有權人分配房屋之營業稅係依本府都市發展局 106 年 10 月 25 日北市都授新字第 10632323700 號函之「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」財務計畫與權利變換費用類別編號 12 之審議原則辦理，惟該項原則並未提供計算方式，有關本案營業稅之計算，建</p>	<p>15-1 實施者受任人：臺北市都市更新處主任秘書-謝明同</p> <p>(1)有關計畫書中誤植部份，會作修正。</p> <p>(2)、(3)重建費用及營業稅，後續提請審議會審議。</p>	<p>有關財務計畫、營業稅計算部分，請實施者依本次會議決議辦理。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>請由都更處表示意見。</p> <p>(4)請實施者提供三家專業估價事務所之完整估價報告供參。</p> <p>(5)本案權利變換計畫分配清冊請依本府都市發展局 107 年 1 月 12 日簽奉結果修正本局分配之住宅單元及停車位。</p>	<p>(4)三家估價報告書，會另行提供。</p> <p>(5)分配部份依市府核定內容，於審議確認。</p>	
<p>16. 吳○威(當事人)(書面意見)</p> <p>(1)拆遷重建請依建築法 SOP 流程辦理 如：監工師、執行材料驗收後稽核，施工流程品質監工及缺失研議對策，避免海砂屋、輻射屋發生，危及所有權人之權益，居住安全品質。</p> <p>(2)管控進度流程，並強化監督施工人員公安。</p>	<p>16-1 實施者受任人：臺北市都市更新處主任秘書-謝明同</p> <p>(1)市府擔任實施者，會承擔本案興建工程的責任。</p>	<p>有關建築施工部分，建議請相關單位依法協助辦理相關程序。</p>
<p>17. 蔡○鈺(當事人)(書面意見)</p> <p>(1)現在建築法規不是送建照時一戶至少要配一車位嗎？</p> <p>(2)容積率 450%住戶只分配原來的室內空間，這樣建商的利潤會不會太高了。</p>	<p>17-1 實施者受任人：財團法人臺北市都市更新推動中心-蘇雋懿副組長</p> <p>(1)本案依都市設計審議通過檢討社區交通評估，不需要一戶一車位。</p> <p>(2)本案依權利變換機制計算，分配結果依審議會決議為準。</p>	<p>有關權利變換分配部分，請依審議會決議辦理。後續仍請實施者加強溝通說明。</p>
<p>18. 王○順(當事人)(書面意見)</p> <p>壹、問題點(一)詳政府資料(六、建築規劃開發概要說明)詳 p8</p> <p>a. 本大樓的基地面積：32192 (974 坪)</p> <p>b. 法定容積率：32192 X 300% = 96572 (2921 坪)</p> <p>c. 容積率獎勵：32192 X 150% = 4828.52 (1461 坪)</p> <p>d. 允建容積率：300% + 150% = 450%</p> <p>96572 + 4828.52 = 14485.502 (4382 坪)</p>	<p>18-1 實施者受任人：財團法人臺北市都市更新推動中心-蘇雋懿副組長</p> <p>(1)~(6) 建築規劃與財務計畫詳事業計畫與權利變換計畫書，最後結果為仍以本市都市更新及爭議處理審議會審議審定及本府核定公告之計畫內容為準。</p> <p>1. 25195.252 (政府的樓地板面積)包含地下層+免計容積的部份，免計容積大多是公設面積是個自依比例分回；地</p>	<p>有關建築規劃、共同負擔、財務計畫、權利變換分配部分，請實施者依本次會議決議辦理。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>附註：</p> <p>a. 容積率：基地內建築物地面層以上各層樓地板面積之和（含地下室）與建築基地面積之比。</p> <p>b. 本大樓能蓋的全部容積率（總樓地板面積）：14485.502（4382 坪）</p> <p>c. 政府的總樓地板面積（全部容積率）：25195.252（7622 坪）</p> <p>(1)問題點政府請說明： 25195.252（政府的樓地板面積）－14485.502（本大樓 450%容積率）＝10709.752（3239.69 坪）（多出來的樓地板面積）</p> <p>a. 多出來的樓地板面積 10709.752（3239.69 坪）從哪裏來的請告之？</p> <p>b. 多出來的樓地板面積，會侵佔本大樓以後的容積率成長空間，本大樓的容積率都被用滿，樓地板面積蓋滿了，土地權也被持分掉。</p> <p>c. 多出來的容積率也須持分給住戶。 政府的總樓地板面積： 25195.252（7622 坪）</p> <p>d. 本大樓的全部容積率 450%（總樓地板面積）：14485.502（4382 坪）</p> <p>e. 政府的總樓地板面積－本大樓實際的總樓地板面積＝政府多出來的總樓地板面積？ 25195.252 - 14485.502 = 10709.752（3239.69 坪）</p> <p>說明：</p> <p>a. 政府多出來的樓地板面積，會持分到 220 人（住戶）的土地權利利益。本大樓土地權持分比值會喪失約 30%（約 3000 坪）的比</p>	<p>下層停車位是分開計價，有需要停車位才另外出錢買，不影響承諾地主分回的條件。</p> <p>2. 各戶依所分回的權值大小來計算土持，並非一戶損失一坪土地</p> <p>3. 市府並非分回 8 樓</p> <p>4. 所有住戶（含市府在內）都需要支付興建的成本＝共同負擔</p> <p>(7)推動中心與市府團隊也有注意到整體分配減少的狀況，後續會於審議會中積極與委員討論可調整之成本項目，目標朝原方案之內容檢討。</p>	

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>值。</p> <p>b. 政府因出資 17 億蓋本大樓 220 人（住戶）1 戶損失約 1 坪的土地權。220 人（住戶）X 1 坪=220 坪，土地權持分比值會喪失約 22%的比值。</p> <p>c. 本大樓 220 人（住戶）土地權持分比值原 70%（新大樓土地權持分比值剩 18%，喪失 52%）都更後 70%-(30%+22%)=18% => 本大樓 220 人（住戶）都更後，新大樓的土地權比值。</p> <p>d. 本大樓全部的土地權均歸政府所有了。</p> <p>e. 政府多出來的樓地板面積，都把 220 人（住戶）未來的容積率蓋滿了。</p> <p>f. 以後 50 年到了，房子要倒了（政府優惠容積率提高至 800%）220 人（住戶），容積被蓋滿了，住戶沒有了土地權持分，是會要搬家的。</p> <p>本大樓地下 3 層及地上 8 層是政府持分，（政府必須扣掉地下室的容積率才對）</p> <p>問題點(二)詳政府資料（財務計畫（共同負擔）詳 p9</p> <p>a. 本大樓都更案—>政府出資 17 億蓋本大樓。</p> <p>b. 政府出資 17 億</p> <p>i. 原住戶 220 人（住戶）1 戶損失（喪失）1 坪的土地權持分，換回 10 坪室內面積。</p> <p>ii. 1 坪換 1 坪（原室內使用面積換回新室內使用面積）（原住戶 220 人（住戶）1 戶也只分回約 11.41 坪的室內使用面積）。</p> <p>iii. 政府分地下 3 層及地上 8 層的</p>		

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>權利。</p> <p>iv. 政府取得本大樓約80%的土地權持分（政府原土地權持分為30%）</p> <p>(2)問題點請政府說明：</p> <p>a. 因政府出資 17 億，獲的上述利益。</p> <p>b. 及 1 坪以約 100 萬~70 萬賣給住戶。—>本大樓卻要替政府付貸款利息，詳政府資料（貸款利息）？</p> <p>—>（持分比例過高）權利變換費用、稅捐、管理費用等，詳政府資料？</p> <p>i. 政府你的17億，要從分到地下3層及地上8層獲利回來才是，不可以要住戶買單（不可以要本大樓220人（住戶）買單）。</p> <p>ii. 那本大樓220人（住戶）自己貸款來蓋就好了，還要你來出資蓋給住戶嗎？</p> <p>附註：</p> <p>政府你應該只能算本大樓 220 人（住戶）工程費用成本才對？ $14485.502 \times 35162 \text{ 元/m}^2 = 509339151 \text{ 元/m}^2 \Rightarrow$全部的工程費用（約 51 億）（本大樓全部容積率 450%）\times（政府營建單價） $=$公成費用 509339151 元/m^2（全部的工程費用）\div 4382 坪（14485.502） $=116235 \text{ 元/坪} \Rightarrow$一坪的工程費用（約 11 萬）</p> <p>(3)問題點(三)</p> <p>a. 政府新都更大樓工程費用： $9.38 \text{ 億} \div 25195.25 \text{ m}^2$ (7622 坪)$=12.3 \text{ 萬元/坪}$（一坪的工程費用）</p>		

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>b. 政府一坪賣給 220 人(住戶)70 萬至 100 萬元。</p> <p>c. 政府工程費用 1 坪約 12.3 萬元/坪。</p> <p>d. 政府一坪因該賣給住戶 12.3 萬元/坪 × 4 倍=50 萬元/坪 政府一坪因該賣給住戶 12.3 萬元/坪 × 3 倍=37 萬元/坪 政府一坪因該賣給住戶 12.3 萬元/坪 × 2 倍=25 萬元/坪</p> <p>e. 政府你應該賣給 220 人(住戶)一坪合理的價錢?【220 人(住戶)是出 70%土地權】</p> <p>f. 220 人(住戶)出土地持分權 70%，政府你持分 30%</p> <p>附註：政府因你出資 17 億，地上 8 層和地下 3 層樓地板面積的獲利都是政府你的。</p> <p>(4)問題點：(四)</p> <p>a. 建設公司(費用支出)</p> <p>i. 樣品屋費用支出—傢俱、裝潢、搭建樣品屋、掛畫(買畫)、古董……等。</p> <p>ii. 廣告費用支出—電視廣告、媒體宣傳、發宣傳單、人力站牌……等。</p> <p>iii. 銷售費用支出—請銷售人員……等。</p> <p>iv. 人事及其它什支支出—水電、冷氣、維修、清掃……等。</p> <p>b. 建設公司以市價做銷售，是建設公司會有以上成本支出及會有成本的附加價值在裡面。</p> <p>※請問政府新都更大樓有(搭樣品屋、廣告費、銷售員……等支出嗎?)</p> <p>1. 政府以上建設公司費用支出，政府都沒有(那是一筆很龐大</p>		

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>的成本支出)</p> <p>2. 政府沒有理由依市價賣給住戶</p> <p>※原住戶 220 人出土地持分權約 70%，政府約 30%</p> <p>1. 政府應該以營造成本賣給住戶 (因住戶出地，讓政府蓋，也讓政府獲利)</p> <p>2. 政府你持分地上 8 層及地下 3 層，才去賣市價給客戶，賺取利潤才對。</p> <p>(5)問題點：(五)</p> <p>a. 新都更大樓獲利(概估)：</p> <p>i. 總樓地板面積(坪數)×一坪 70萬(市價)=獲利 $2519.25 \text{ m}^2(7621.56 \text{ 坪}) \times 70 \text{ 萬元/坪} = 53.4 \text{ 億元/坪}$(獲利)</p> <p>ii. 原住戶 220 人(住戶) 1 戶以 14 萬市值分回 220 人(住戶) × 14 萬 = 22 億</p> <p>iii. c. 政府出資 17 億蓋新都更大樓</p> <p>b. $53.4 \text{ 億元/坪} - 22 \text{ 億} - 17 \text{ 億} = 14.4 \text{ 億}$(220 人住戶)(政府出資) (政府獲得的淨利)</p> <p>c. 政府獲得的淨利：</p> <p>i. 114.4 億</p> <p>ii. 2 地下 3 層的停車位獲利</p> <p>iii. 3 住戶加購住宅空間一坪 70 至 100 萬的獲利</p> <p>附註：政府你獲利將近 1 倍的利潤</p> <p>※為何 220 人(住戶)每 1 戶還要喪失 0.421 坪土地持分權？請告知：</p> <p>1. 220 人(住戶)每 1 戶也只有約 3 坪的土地持分權。</p> <p>2. 政府你可告之 220(住戶)喪失 1 坪土地的市值多少嗎？</p> <p>3. $1 \text{ 坪土地持分權} \times \text{容積率} 450\% = 4.5 \text{ 坪}$</p>		

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>4.5 坪的樓地板面積(政府以 1 坪 702100 萬賣住戶)4.5 坪 X100 萬 =450 萬</p> <p>220 人(住戶)每一戶住戶(損失 450 萬元)</p> <p>※假設未來容積率提高至 600% → 每一戶損失 600 萬元</p> <p>1. 本大樓 220 人(住戶)×450 萬=9.9 億(約 10 億元)</p> <p>2. 本大樓損失 220 坪的土地持分權約(損失 10 億元的金額)</p> <p>(6)之問題點</p> <p>a. 新都更大樓政府實際的工程造價費用概估(算):25295.252 (總樓地板面積) =>7621 坪 25295.252 (總樓地板面積) X 35162 元/m²(營建單價)=8.86 億元/m²=>大樓實際的工程造價費用概估(算)(大樓用這些錢蓋的) 7621 坪÷8.86 億元/m²=11.6 萬元/坪=>大樓一坪的工程造價費用概估(算)</p> <p>b. 220 人(住戶)1 戶分回市價 14 萬元的房子 市價 14 萬約 16.5 坪=>室內使用面積 11.23 坪, 公共設施 5.27 坪</p> <p>c. 16.5 坪(1 戶) X 11.6 萬/坪=19 萬/坪</p> <p>d. 220 人(住戶) X 19 萬/坪= 442 百萬元</p> <p>附註:</p> <p>1. 新都更大樓 220 人(住戶)出土地持分權 70%, (正府你才能蓋這棟大樓) 讓你獲利</p> <p>2. 政府蓋回的工程造價費用 220 人(住戶)是 442 百萬元。</p> <p>3. 政府為何拿走 220 人(住戶)【</p>		

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>220 人的土地持分權]</p> <p>4. 220 人(住戶)損失(喪失)10 億的土地權產值。</p> <p>5. 220 人(住戶)每一戶損失(丟了)450 萬的土地權產值。</p> <p>6. 220 人(住戶)丟了土地權，以後拿什麼分容積率，會有房子住嗎？</p> <p>(7)希望更新後權利價值比照送件版</p>		
<p>19. 林○香(當事人)(書面意見)</p> <p>(1)本人座落於大龍街 91 巷 20 號店面，因抽籤當日生病不克前往，被迫選擇樓上房屋，本人希望當日直接商確選屋事宜。</p> <p>(2)若本人不克前往，期盼回覆，因為樓上多數已被選填，本人已無喜歡的房屋可選填，謝謝協助。</p> <p>(3)今晚得知價格往下調整(權利價值)本人訴求維持原來的權利價值，並書面給予本人確認本人座落大龍街 91 巷 20 號之都更後的權利價值。</p>	<p>19-1 實施者受任人：財團法人臺北市都市更新推動中心-蘇雋懿副組長</p> <p>(1)、(3)推動中心與市府團隊也有注意到整體分配減少的狀況，後續會於審議會中積極與委員討論可調整之成本項目，目標朝原方案之內容檢討。</p> <p>(2)推動中心會再與林秀香女士聯繫房屋選填事宜。</p>	<p>有關權利價值及換屋部分，併討論事項(三)(四)討論，請依審議會決議辦理。</p>
<p>20. 鍾○蒨(當事人)(書面意見)</p> <p>(1)估價差異請明確說明回應，謝謝!請問大龍街 91 巷及大龍街 89 巷 1 樓估價差異 30 幾萬，分配價格差異是如何訂價的。</p> <p>(2)車位分配:要如何分配車位權利呢?本人不贊成由委員有權利來分配車位權利。</p>	<p>20-1 實施者受任人：政大聯合估價師事務所-蕭麗敏估價師</p> <p>(1)先就整體 89 巷一樓(內側)現況說明： 本案內側地面層並未實際臨路，故其商效不若一般臨街型店面： A. 就出入動線分析：門牌為 89 巷之地面層位於社區內側，並未直接面臨巷道，不管從 89 巷或 91 巷要到達內側 1 樓位置，皆須從建物 6 座公有樓梯爬上階梯後進入，1 樓建物出入口面走道或中庭，就一般民眾通行習慣比較不會進入社區內。 B. 就騰本登記分析：經查騰本</p>	<p>有關估價部分，併討論事項(三)(四)討論，請依審議會決議辦理。後續仍請實施者加強溝通協調。</p>

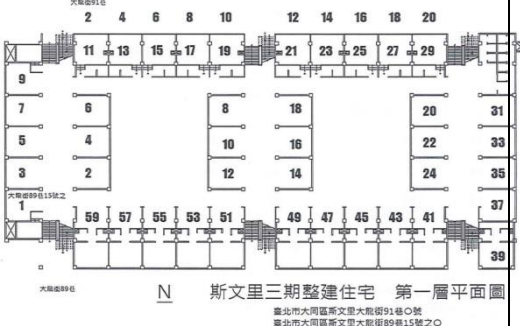
發言次序	答覆	決議內容及理由
	<p>登記，內側一樓共 42 戶，僅有 1 戶登記為商業用、10 戶登記為店面，其餘 31 戶全部皆登記為住家用，目前之估價條件係全部以店面進行評估，已充分考量一樓地主之權益。</p> <p>C. 就現況商效分析：勘察本社區週邊環境，店效最佳處位於昌吉街，其次為大龍街，本社區座落位置商業效益已較差，加上內側一樓未能於社區外側臨街面設置明顯店招且現況之出入需由樓梯進入社區，就店面而言，其商效明顯受到建物規劃設計之影響。</p> <p>(2) 為忠實反應勘估標的一樓目前實際之店效及個別條件，在案例之選取上，係以巷內一樓並以騰本登記為商業用之案例為主。</p> <p>(3) 一樓店面首重商效，以鄰近之昌吉街為例，同一街廓之鄰街型店面，價格差異大。</p> <p>(4) 更新前 89 巷一樓未直接臨對外道路，不易直接與 91 巷臨路店面比較，就本案 89 巷 1 樓之價格合理性應與同棟樓上層住宅之價格進行比較，目前評估結果，89 巷 1 樓約為同棟 4 樓之 115%，就現況使用而言，實屬合理。</p> <p>(5) 每位所有權人就更新後應分配價值內選擇房地及車位，再進行差額找補，故每人都有選擇分配車位之權利。</p>	

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>21. 馬○榮(當事人)(書面意見)</p> <p>(1) 因登記時間剛好遇到媽媽過逝，所以姊姊先代理選擇房子，如今房子名字已經過戶給我，是否我可以重新選擇新的房子？</p>	<p>21-1 實施者受任人：財團法人臺北市都市更新推動中心-蘇雋懿副組長</p> <p>(1) 推動中心會再與該住戶聯繫，確認選配事宜。</p>	<p>有關換戶需求，實施者說明後續將依規定辦理。</p>
<p>22. 章○芳(當事人)(書面意見)</p> <p>(1) 分 2 房 1 廳 1 衛 1 廚。</p> <p>(2) 工程品質要保證不要漏水斷樑。</p> <p>(3) 竣工時間延宕賠償辦法。</p> <p>(4) 要有保證契約內容。</p>	<p>22-1 實施者受任人：臺北市都市更新處主任秘書-謝明同</p> <p>(1)~(4) 市府擔任實施者，會承擔本案興建工程的責任。</p>	<p>有關工程保證及履約部分，請相關單位依法協助辦理相關程序。</p>
<p>23. 許○瑞(當事人)(書面意見)</p> <p>(1) 主旨：未異動前之停車位 84 號，雖設計圖有修過，但修正仍留于原處，所以原抽籤所有人許家瑞，仍有權保留原來 84 號停車位</p> <p>(2) 說明：因之前都是抽籤選之停車位，但某幾個車位設計圖變更而重選車位，未變更者仍保有其車位，照上述原則 84 號車位仍在原處，所以應保留給原抽籤所得者。</p>	<p>23-1 實施者受任人：財團法人臺北市都市更新推動中心-蘇雋懿副組長</p> <p>(1) 因審議調整停車位配置，致影響地主原車位選配，實施者以不影響其他地主選配為原則，盡快召集協商選配作業。</p>	<p>有關停車位換位需求，實施者說明後續將依規定辦理。</p>
<p>24. 蔡○蘭(當事人)(書面意見)</p> <p>(1) 請維持原版本的權利價值。</p>	<p>24-1 實施者受任人：財團法人臺北市都市更新推動中心-蘇雋懿副組長</p> <p>(1) 推動中心與市府團隊也有注意到整體分配減少的狀況，後續會於審議會中積極與委員討論可調整之成本項目，目標朝原方案之內容檢討。</p>	<p>有關權利價值部分，併討論事項(三)(四)討論，請依審議會決議辦理。</p>
<p>25. 林○馨(當事人)(書面意見)</p> <p>(1) 防震需要加強至 7 級。</p>	<p>25-1 實施者受任人：臺北市都市更新處主任秘書-謝明同</p> <p>(1) 已達建築技術規則耐震相關規定。</p>	<p>有關防震部分，實施者說明依建築技術規則辦理。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>26. 詹○蕉(當事人)(書面意見) (1)建議:房租補貼應可提高因每坪 680 元,外面真的不夠房租費(再租),不夠租房費,拆遷費的補償,個人認為那是新屋好時的裝潢費。期待都更。</p>	<p>26-1 實施者受任人:財團法人臺北市都市更新推動中心-蘇雋懿副組長 (1)房租補貼依估價師查估為主,若提高將影響地主權值分配。</p>	<p>有關租金補貼部分,實施者說明依相關規定辦理。</p>
<p>27. 張○麗(當事人)(書面意見) (1)希望市政府能蓋的比較堅固安全,還有避震功能要加強,不要偷工減料,要選比較有信譽、有良心的建設公司。</p>	<p>27-1 實施者受任人:臺北市都市更新處主任秘書-謝明同 (1)市府擔任實施者,會承擔本案興建工程的責任。</p>	<p>有關防震部分,實施者說明依建築技術規則辦理。</p>
<p>28. 蘇○松(當事人)(書面意見) (1)都更後應履行實際一坪換一坪之政策。 (2)都更後的公共設施部分應由都更處吸收,不應由住戶承擔。 (3)一樓店面公設部分補繳價格應以樓上價格計算方式計算之。</p>	<p>28-1 實施者受任人:臺北市都市更新處主任秘書-謝明同 (1)二樓以上幾乎都能以原產權一坪(約 8~12 坪)換更新後室內一坪,但是一樓店面因單坪價格較樓上高,需要貼補些金額。 (2)二樓以上產權一坪換更新後室內一坪的原則。 (3)因為都更後並未有產權移轉之限制,視未來在市場出售時而定,目前仍應以權利變換估價之結果進行找補,以符合法令相關規範。</p>	<p>有關權利價值部分,併討論事項(三)(四)討論,請依審議會決議辦理。</p>
<p>29. 蘇○成(當事人)(書面意見) (1)都更後應履行實際一坪換一坪之政策。 (2)都更後的公共設施部分應由都更處吸收,不應由住戶承擔。 (3)一樓店面公設部分補繳價格應以樓上價格計算方式計算之。</p>	<p>29-1 實施者受任人:臺北市都市更新處主任秘書-謝明同 (1)二樓以上幾乎都能以原產權一坪(約 8~12 坪)換更新後室內一坪,但是一樓店面因單坪價格較樓上高,需要貼補些金額。 (2)二樓以上產權一坪換更新後室內一坪的原則。 (3)因為都更後並未有產權移轉之限制,視未來在市場出售時而定,目前仍應以權利變換估價之結果進行找</p>	<p>有關權利價值部分,併討論事項(三)(四)討論,請依審議會決議辦理。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
	補，以符合法令相關規範。	
<p>30. 顏○會(當事人)(書面意見)</p> <p>(1)原一坪換一坪送公設，當初沒有說一樓不送公設。</p> <p>(2)原地主土地持有百分之六十，停車位應依照比例分給原住戶收租當管理費。</p> <p>(3)A 棟 2 樓至 13 樓，164 單位戶兩部電梯是否太少，請問是什麼條例規定?能否文字化。</p> <p>(4)案件如果審議通過，從搬遷到更新後使用執照幾個工作天完成，是否能請保險公司給有意願得人投保?</p> <p>(5)舊房的一樓的估價不如樓上層，低價格，有違常理。雖然室內的空間沒有上層大，但在原始價格就比上層樓高。</p>	<p>30-1 實施者受任人：臺北市都市更新處主任秘書-謝明同</p> <p>(1)本案因原居住單元面積小、戶數多，且又有航高限制，以容積獎勵 50%上限值的條件下進行權利變換，是以滿足基本居住需求下限的原則下進行本公辦都市更新案，一樓店面因單坪價格較樓上高，故無法滿足此需求。</p> <p>(2)未來市府分回的停車位亦將以出租的方式提供給居民使用。</p> <p>(3)電梯目前規劃一座可以容納 15~17 人，由於樓層不高，經評估未來搭配中高速電梯應可滿足使用需求。</p> <p>(4)後續工程發包及後續履約管理，本府依政府採購法及工程契約規定監督，使後續工程得以如期完工。</p> <p>(5)先就整體 89 巷一樓(內側)現況說明： 本案內側地面層並未實際臨路，故其商效不若一般臨街型店面： A. 就出入動線分析：門牌為 89 巷之地面層位於社區內側，並未直接面臨巷道，不管從 89 巷或 91 巷要到達內側 1 樓位置，皆須從建物 6 座公有樓梯爬上階梯後進入，1 樓建物出入口面走道或中庭，就一般民眾通行習慣比較不會進入社區內。</p>	<p>有關權利價值、電梯設置及履保部分，請實施者依本次會議決議辦理。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
	<p>B. 就騰本登記分析：經查騰本登記，內側一樓共 42 戶，僅有 1 戶登記為商業用、10 戶登記為店面，其餘 31 戶全部皆登記為住家用，目前之估價條件係全部以店面進行評估，已充分考量一樓地主之權益。</p> <p>C. 就現況商效分析：勘察本社區週邊環境，店效最佳處位於昌吉街，其次為大龍街，本社區座落位置商業效益已較差，加上內側一樓未能於社區外側臨街面設置明顯店招且現況之出入需由樓梯進入社區，就店面而言，其商效明顯受到建物規劃設計之影響。</p> <p>(6) 為忠實反應勘估標的一樓目前實際之店效及個別條件，在案例之選取上，係以巷內一樓並以騰本登記為商業用之案例為主。</p> <p>(7) 一樓店面首重商效，以鄰近之昌吉街為例，同一街廓之鄰街型店面，價格差異大。</p> <p>(8) 更新前 89 巷一樓未直接臨對外道路，不易直接與 91 巷臨路店面比較，且本案評估結果價格優於昌吉街之前後排一樓價格。</p> <p>(9) 就本案 89 巷 1 樓之價格合理性應與同棟樓上層住宅之價格進行比較，目前評估結果，89 巷 1 樓約為同棟 4 樓之 115%，就現況使用而言，實屬合理。</p> <p>(10) 再就陳述意見人之戶別分析如下</p>	

發言次序	答覆	決議內容及理由															
	 <p>斯文里三期整建住宅 第一層平面圖</p> <p>1. 陳述意見人所有建物座落位置 2. 陳述意見人所有建物與同棟 4 樓建物資訊分析</p> <table border="1" data-bbox="754 784 1268 1238"> <thead> <tr> <th>戶別</th> <th>建物面積</th> <th>評估單價</th> <th>評估總價</th> <th>單價差異率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1樓</td> <td>7.7坪</td> <td>50萬</td> <td>3,847,800元</td> <td>115%</td> </tr> <tr> <td>4樓</td> <td>10.45坪</td> <td>43.6萬</td> <td>4,558,118元</td> <td>100%</td> </tr> </tbody> </table> <p>3. 評估結果並未低估陳述意見人之更新前價值，單價仍較同棟 4 樓高出 15%，總價之差異係因 1 樓面積遠低於 4 樓面積所致(1 樓面積約為 4 樓之 73.61%)。</p> <p>(11) 每位所有權人就更新後應分配價值內選擇房地及車位，再進行差額找補，故每人都有選擇分配車位之權利。</p>	戶別	建物面積	評估單價	評估總價	單價差異率	1樓	7.7坪	50萬	3,847,800元	115%	4樓	10.45坪	43.6萬	4,558,118元	100%	
戶別	建物面積	評估單價	評估總價	單價差異率													
1樓	7.7坪	50萬	3,847,800元	115%													
4樓	10.45坪	43.6萬	4,558,118元	100%													
<p>31. 石○鈐(當事人)(書面意見) (1) 請維持原權利變換價格。</p>	<p>31-1 實施者受任人：財團法人臺北市都市更新推動中心-蘇雋懿副組長</p> <p>(1) 推動中心與市府團隊也有注意到整體分配減少的狀況，後續會於審議會中積極與委員討論可調整之成本</p>	<p>有關權利價值及共同負擔部分，請依審議會決議辦理。</p>															

發言次序	答覆	決議內容及理由
	項目，目標朝原方案之內容檢討。	
32. 商○龍(當事人)(書面意見) (1)主張維持送件前之價值，因為地主已依說明內容作了同意更新的簽章，因此不可以任意更改影響地主權益及政府公信。	32-1 實施者受任人：財團法人臺北市都市更新推動中心-蘇雋懿副組長 (1)推動中心與市府團隊也有注意到整體分配減少的狀況，後續會於審議會中積極與委員討論可調整之成本項目，目標朝原方案之內容檢討。	有關權利價值及共同負擔部分，請依審議會決議辦理。
33. 吳○聰(當事人)(書面意見) (1)維持原分配權利價值。	33-1 實施者受任人：財團法人臺北市都市更新推動中心-蘇雋懿副組長 (1)推動中心與市府團隊也有注意到整體分配減少的狀況，後續會於審議會中積極與委員討論可調整之成本項目，目標朝原方案之內容檢討。	有關權利價值及共同負擔部分，請依審議會決議辦理。

(七) 實施者自提修正部分，有關所有權人產權異動及後續同意選配，授權更新處確認後，予以同意。

(八) 同意本案擬訂都市更新事業計畫及權利變換計畫修正後通過，後續請實施者於 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。

二、「擬訂臺北市大安區金華段一小段110-2地號等14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 陳信嘉 2781-5696#3087)

討論發言要點：

(一) 財政局 徐幹事淑麗 (書面意見)

1. 前幹事會所提有關提列空地110-2及115地號之拆遷安置費計900萬元似不符規定一節，請更新處協助釐清，本局無補充意見，另請補載明租金水準參考依據。

2. 本案重建費用係以鋼骨造第三級標準提列，請依本府都市發展局106.10.25發布重要審議原則：「建築物工程造價標準以舊版(99年6月3日)提列鋼骨造(SC)應檢附相關證明文件會產生本費用，否則一律下修提列單價，不得高於新版(104年1月7日)單價之標準，並提審議會審決。」辦理。
3. 本案提列特殊項目費用包含地質改良費用20,003,553元、逆打工法施作費用71,462,029元及制震設備費用20,202,000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。
4. 本案人事行政、銷售及風險等管理費均以費率高限提列，請實施者說明其必要性及合理性後提請審議。
5. 事業計畫表15-7營建工程費用估算表特殊項目費用請單獨列示於營業稅欄後，以符建築物工程造價要項不得再重複計算管理費、稅費等之規定。
6. 事業計畫表15-1實施總經費成本中更新前測量費係依實際合約金額提列，備註欄誤植為依費用標準表計算提列，請修正。
7. 事業計畫表15-14都市更新規劃費用費用標準計算表，權利人數29人及4萬元區間以29人數計算似有誤，請更新處協助釐清及修正。
8. 貸款利息之計算，五大銀行平均基準利率應同評價基準日101年3月利率為2.887%，請釐清後重新計算及修正相關項目。
9. 讓售不動產契據之印花稅及營業稅請依規定以權利變換計畫實施者及土地所有權人實際獲配土地及房屋面積計算，並請列示估算依據及內容。
10. 事業計畫頁15-16更新後應分配權利價值＝更新後總價值-共同負擔費用-建築物拆遷補償費-更新事業實施總成本公式中共同負擔費用似重複扣除，請檢視後修正。

(二) 地政局 洪幹事于佩 (書面意見)

無意見。

(三) 交通局 洪幹事瑜敏 (書面意見)

事業計畫審查意見:部分文字誤植或缺漏，請更新

1. 捷運信義線已通車

(1)P.5-15，大眾運輸系統一節，「大眾運輸系統預定『信義線』東門站行經信義路…」文字，請更新。

(2)P.11-9，更新單元周圍交通動線示意圖，缺漏「捷運東門站」等公車站

位，請修正。

2. P. 11-33，裝卸車位規畫說明圖，圖例標示藍色格位應為「住戶機車位」，請釐清修正。

(四) 消防局 林幹事清文 (書面意見)

1. 信義路2段規劃之雲梯消防車救災活動空間，無修正意見，另永康街7巷規劃之救災活動空間請依內政部(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」第一、(三)點所附圖例之規定，規劃救災車輛進出動線並標示於圖說中。
2. 報告書P12-6頁第二、(一)點抄錄之「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」條文內容非內政部(營建署)102年7月22日修正版本，請再檢視修正。

(五) 建築管理工程處 王幹事光宇

本案後院深度檢討有誤，請修正。

(六) 都市發展局都市規劃科 蘇幹事芯慧(書面意見)

本建築基地係屬「第三種商業區(特)(原屬第二種商業區及第三種住宅區)」，依全市性商業區都市更新案件商業使用規劃原則規定商業比例應達1~4樓，目前僅1~2樓做商業使用，考量原屬商二面積約達92%，仍建請實施者檢討說明是否得提高商業比例，併提請委員會討論。

(七) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

1. 本案前經103年11月27日第409次委員會審議決議修正後通過。
2. 本有關規劃設計部分，經委員會討論決議如下：
 - (1) 同意綠美化容積獎勵核給額度為49.83平方公尺。
 - (2) 同意車道出入口退縮2公尺緩衝空間，地下層停車空間請留設會車空間。
 - (3) 商業空間比例請依商業區建築基地之商業使用容積樓地板配置原則檢討，增加商業使用空間。高度比檢討請依建管處幹事意見修正，於核定前請建管處確認。
 - (4) 臨信義路側立面(正立面)柱距調整，屋簷請收斂處理，使立面具整體一致性。
3. 本案目前僅1至2層設置商業空間，仍請依前揭決議之商業區建築基地之商業使用容積樓地板配置原則檢討。(臺北市商業區申請增額容積、移入容積或各類名目獎勵容積之建築基地，一樓至四樓不得作住宅、停車及管委會使用，且商業使用容積樓地板面積總和須大於「建築基地面積乘以法定建蔽

率之百分之七十乘以四」。倘建築基地經評估市場條件第三、四層作商業使用確有困難，得提經都審委員會審議酌減相關容積獎勵後，免作商業使用。)

(八) 蕭委員麗敏

1. 本案基地位於商三(特)，幹事會意見也已特別提到，商業使用樓層並不符合通案原則，這部分有數量及樓層的檢討，建議實施者考量本案商業使用配置數量及樓層，並綜合地主需求，修正規劃設計，另涉及估價部分也一併修正。
2. 本案估價條件，有寫到陽台是約定專用部分，對照事業計畫P20-3頁提到陽台(法定空地)，請實施者釐清約定專用部份，另在特別約定部分應清楚補充標示約定範圍，並在估價條件一併修正。

(九) 何委員芳子

1. 本案為事業計畫及權利變換計畫併送，本案事業計畫調整將影響估價及權利變換計畫，以及與地主協調本案樓層使用計畫的不確定性，請協調修正後再提請大會討論。
2. 本案1樓及屋頂喬木皆未標示樹種，車道兩側植栽位置皆與連續壁重疊，請補充說明種植方式及標示覆土深度。
3. 屋頂植栽請補標示樹種，並建議屋頂層植栽種植小喬木。
4. 本案選配原則：「選配後總價值不得超過其應分配總權利價值。」，而本案權利變換計畫中多有權利人以繳納差額價金之方式，分配超過其應分配價值，顯示該原則不符合實際。
5. 另有權利人分配未達最小分配單元，亦有採合併選配，請實施者補充說明權利人分配未達最小分配單元，可採合併選配方式選配。

(十) 邱委員世仁

台電表示其分配一樓D3店舖，因配合車道口設計之關係，樓地板提高了1.55公尺，請實施者再檢討樓層高度及台電所提之權利變換部分。

(十一) 趙委員正義

共同負擔部分表15-1都市更新成本與表15-22實施者獲配金額有異，請實施者釐清。

(十二) 簡委員裕榮

容積獎勵△F5-3，應依規定扣除緩衝空間車道出入口3.5公尺寬之進出面

積，請修正。

(十三) 劉委員秀玲

提醒實施者，本案基地使用分區為第二種商業區，1~4樓做為商業使用只是最低標準，即便全棟做為商業使用亦是可行的。

(十四) 潘委員玉女

1. 本案權利變換計畫書P. 6-10~P. 6-26，尺寸標示不清、不完整，提醒應分別標示各戶寬度、屋突應標示梯間尺寸、外框尺寸應標示完整。
2. 權利變換計畫書P17-1，合併用語請修正為地籍整理。
3. 權利變換計畫書P17-1，使用分區內容有誤，請確認後修正。
4. 建物登記清冊部分：
 - (1) 權利變換計畫書P17-5「露台」不能登記，請於清冊內扣除。
 - (2) 車位計入「大公」，其權利範圍之分母與主建物「大公」持分範圍之分母應要一致。
 - (3) 權利變換計畫書P17-7，車位持分的計算有誤。
5. 綜上，請修正後再提會討論。

實施者回應：

- (一) 本案於幹事會及都市設計審議，委員亦有要求本案三、四樓需做商業使用，另台電也有需求，委員會是否允許本案依幹事會及委員會意見，將三、四樓變更為商業使用。
- (二) 有關台電所提意見，將與原選配3樓A2單元徐姓地主及台電溝通協調。
- (三) 有關地主表達擬於5樓設置補習班，因補習班需再檢討消防規定，會再與建築師討論，評估是否做這部分調整。
- (四) 本案將配合委員、幹事意見及誤植部分一併修正。

決議：本案基地位於商三特，僅於地上1~2樓設置商業使用，不符合商業區建築基地之商業使用容積樓地板配置原則，請實施者充分考量本案商業使用數量及樓層配置，並綜合地主之需求，整合性修正後併同其他議題及聽證紀錄，再提請大會討論。