

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 488 次會議紀錄

110 年 9 月 9 日府都新字第 1106021166 號

壹、時間：民國 110 年 8 月 20 日（星期五）上午 9 時 00 分

貳、地點：市政大樓北區 2 樓 N206 會議室暨視訊會議平台(CiscoWebexMeetings)

參、主持人：黃一平召集人

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、「擬訂臺北市大安區仁愛段六小段 206 地號等 15 筆土地都市更新事業計畫案」涉及更新單元範圍討論案(承辦人：事業科 游捷安 02-2781-5696 轉 3088)

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）（陳韋宏代）

本案提請大會討論事項涉單元範圍調整，本分署原則尊重貴府審議結果。

(二) 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。

(三) 地政局 洪于佩幹事（許加樺代）（書面意見）

無意見。

(四) 交通局 洪瑜敏幹事（蔡昕芄代）（書面意見）

本次討論無涉交通，爰本局無意見。

(五) 消防局 廖家銘幹事（書面意見）

本案係討論更新單元範圍，未涉本局權管，無意見。

(六) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事（書面意見）

涉及更新單元範圍調整，本科無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事（書面意見）

本案非屬都審案，尊重都更委員會審議結果無意見。

(八) 鄭凱文委員

請實施者釐清擬排除之鄰地建物與本更新單元地下室是否為共同共有，若欲排除則可能涉及產權問題，並確認是否有共同設備及管線，以避免造成鄰地使用問題。

(九) 朱萬真委員

若建築基地涉及同一使照部分拆除，則需請建築師針對同一宗建築基地範圍分割之檢討或未拆除建築物結構安全補強處理報告等，請建築師再詳細檢討

(十) 賀士庶委員

擬排除不同意戶後，更新單元同意比例人數約86%，面積同意比例約82%，請實施者說明其餘未同意之原因或協調進度為何？

(十一) 張剛維委員

本案擬排除範圍8位所有權人中有2位所有權人同意更新，請實施者說明處理情形，另6位多數似並非表達不同意，是無表達同意或不同意，請實施者針對此部分再加強說明。

(十二) 楊欽文委員

擬排除範圍與其他更新單元範圍中間涉及現有巷，請建築師針對該現有巷廢止的可行性加以說明。

(十三) 羅文明委員

1. 本案基地領有使用執照，請實施者依照「臺北市領有使用執照建築基地範圍內部分土地申請建築處理原則」檢討，擬排除範圍鄰地建物現況進出動線為面臨現有巷道，而該現有巷道緊鄰本案初步規劃圖說之車道位置，將來於使用上會有爭議，請實施者再行檢視車道規劃；另現有巷道保留寬度需說明清楚，而非以實施者角度將規劃基地極大化。
2. 針對鄰地建物共同壁，包括地下層及地上層，尤其是地上層，針對連棟式雙拼住宅，實施者需於後續圖說加註清楚，並可能須無條件放棄其共同壁之公共產權使用，無償保留予鄰地。
3. 建築師所提未來保留之現有巷寬度為1.5~2公尺，不符合通案規定。現有巷寬度請實施者再檢討說明或保留現況，除非未來鄰地改建速度較本案快，且其進出出入口面臨其他計畫道路側，而非本現有巷道，以現有套繪圖可見，其鄰地出入仍以該現有巷為進出動線。

(十四) 黃嫩雲委員

事業計畫：地上層平面圖陽台寬深度尺寸，地下層平面圖轉折處尺寸，屋凸尺寸，請標示（第10-13頁至第10-20頁）。

實施者說明及回應：

- (一) 經檢討執照圖，現況無地下室，後續會請建築師做進一步確認。
- (二) 針對未拆除部分之建物實施者後續也會檢具相關未拆除建築物結構安全補強處理報告。
- (三) 針對現有巷道部分，本案會留設供鄰地通行，通行動線會再做協調。
- (四) 鄰地建物共同壁問題，會依照臺北市政府相關規定辦理檢討。
- (五) 保留範圍之尚未同意戶，部分住戶表示本案辦理時程已歷經多年，希望待本次審議會確認範圍後，再行簽約。
- (六) 針對車道緊鄰鄰房問題，本案會保留1.5~2公尺之現有巷寬度。
- (七) 共同壁保留部分未來會計入本案建築面積(建蔽率)檢討，亦會針對其共同壁內部設施留設適當距離做全盤安全考量。
- (八) 人民陳情部分：
 1. 邱先生與邱小姐為邱家，他們希望針對南側整排辦理危老重建，本公司開發人員聯絡拜訪，希望其若確定不願參與，則出具不同意都更同意書，然其表示不願簽署任何文件，也確定不願參與本案都更。
 2. 于小姐經實施者長期溝通，均非常消極，此次協調會雖未出席，但會後已與其聯絡並明確告知擬排除範圍。
 3. 蘇小姐及沈小姐有出席110年4月25日召開之協調會，也與實施者達成初步協議。
 4. 方小姐此次協調會未出席，但會後已與其聯絡並明確告知擬排除範圍，其表示改建與否無意見。
 5. 謝先生此次協調會未出席，惟過去長期溝通結果，只要談及無論涉及都更或危老改建，均非常激進反對。
 6. 李小姐據初步了解為邱家之關係人，原該地號持有之土地及合法建築物所有權人非李小姐，於近年擬自行改建故以李小姐名義購入。
- (九) 本案未來規劃會特別注意保留既有現有巷寬度供鄰地通行。

- (十) 本案變更單元範圍後擬申請適用108年1月30日修正後之都市更新條例及相關辦法，惟申請獎勵容積內容涉及綠建築、智慧建築、耐震設計等檢討，經與建築師確認作業時間約需6個月，懇請主席及各委員同意本案於收到本次審議會會議紀錄起六個月內檢具修正後書圖續審。

決議：

- (一) 經實施者說明，並經審議會討論後，原則同意207、207-1、208、209地號等4筆土地劃出本案更新單元範圍。惟仍有部分現有巷位於更新單元範圍內，倘涉及現有巷廢止程序，請實施者依相關規定檢討辦理。
- (二) 本案範圍調整後建築規劃擬於現有巷處規劃車道出入口，考量現行排除範圍係以此現有巷作為主要出入口，請實施者再行檢討規劃設計，車道出入口設置位置應以不影響相鄰土地及建物為原則，餘請依建管相關規定辦理。
- (三) 有關實施者申請排除之範圍與調整後範圍內210及211地號座落建物後續是否需辦理建物分割，經實施者說明申請排除範圍建物已完成地籍分割，並經審議會討論後，予以同意。後續請實施者於興建時依相關建築法令妥善處理。
- (四) 請實施者收受會議紀錄起6個月內檢具修正後計畫書送都市發展局辦理重新公展事宜。

二、「擬訂臺北市中正區南海段五小段 68-1 地號等 26 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 戴光平 02-2781-5696 轉 3085）

(一) 教育部（公有土地管理機關）

原則同意本案規劃設計，相關會議資料顯示本部於110年4月21日同意，惟本部與財政局及實施者後有再討論，正式時間應為110年6月17日發函同意本部分回住宅單元配置圖說。

(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. 本案更新單元內土地業經分割自17筆增加為26筆，請實施者順修計畫書內土地筆數文字。
2. 權利變換計畫書第16-1頁表16-1所載序號1之更新後受配人姓名為潤泰創新國際股份有限公司，請實施者確認。
3. 本案領銜估價報告書更新前宗地估價就容積項目調整17%，請實施者說明該項目調整幅度低於其餘2家估價報告之合理性。
4. 本案更新前宗地估價南基地宗地編號1及編號3均屬路角地區位，惟商效項

目調整幅度有別，請實施者說明合理性。

(三) 臺北市政府財政局 (公有土地管理機關) (書面意見)

1. 事業計畫附錄三，本案部分建材設備內容不符第三級內容，請檢視修正。
2. 營建費用建物1樓計算加成之樓高標示與表10-8建築面積表標示不同，請釐清樓高加成是否應含抬高。
3. 誤植修正及建議補充部分：
 - (1) 事業計畫P. 15-6銷售管理費，實施者獲配價值誤植，請修正。
 - (2) 請於事業計畫P. 10-25建築面積表中補充法定工程造價之挖方體積計算說明，以利財務計畫對應。另事業計畫P. 10-25、P. 15-3法定工程造價計算結果誤植，請修正。
 - (3) 權利變換計畫表17-3主建物與車位分擔基地權利範圍合計數值與表13-1合計結果不一致，建議釐清。
 - (4) 計畫書內本府分回之單元名稱分別有公營住宅及公共住宅，建議統一名稱為社會住宅。

(四) 國家安全局特種勤務指揮中心

本案請實施者於後續申請建造執照前，將設計圖說函送總統府及本中心，依總統府及總統官邸周邊新建物安全規範進行審查。

(五) 都市發展局住宅企劃科

有關本案社會住宅規劃設計，已於108年正式函覆實施者符合本府社會住宅規定。

(六) 財政局 黃于珊幹事 (書面意見)

1. 事業計畫表10-8、表15-4及頁15-3之本案法定工程造價699,308,136元有誤，請修正 (權變計畫亦有類此情況)
2. 事業計畫頁15-6銷售管理費之本案實施者獲配價值2,403,018,812元有誤，請修正。

(七) 地政局 徐子偉幹事 (書面意見)

1. 元宏不動產估價報告書經依前次會議意見修正後，意見如下：
 - (1) P. 60比較標的十六面積適宜性調整率上修1%與P. 80比較標的十六修正情形不一致。

(2) P. 81、P. 88比較標的十七、十八試算價格之間差距分別達20.62%及22.46%，與不動產估價技術規則第26條規定不符，請依規定辦理。

(八) 交通局 蔡于婷幹事（高偉誠代）（書面意見）

本案業於110年1月6日取得都設審核定，爰本局原則無意見。

(九) 消防局 廖家銘幹事（書面意見）

1. 救災活動空間範圍內應能承受本市現有最重雲梯消防車之1.5倍總重量（即75噸），規劃於基地東側（臨重慶南路2段）之救災活動空間範圍內有排水溝及人行道，應調整避開或予以補強，並由專業技師簽證認可，且檢附簽證資料。
2. 請確認救災活動空間範圍內應保持淨空，無突出固定設施、障礙物、交通號誌、停車格、路燈、變電箱、雨遮、裝置藝術或植栽等，且救災活動空間垂直上方亦均保持淨空，無捷運高架站體及軌道、高架道路、高壓電線或其他纜線…等，不影響雲梯消防車停放及操作。

(十) 文化局 蔡佩欣幹事（書面意見）

本開發案潤泰創新國際股份有限公司「臺北市中正區南海段五小段68-1地號等22筆土地新建工程」臨直轄市定古蹟建國中學紅樓及原臺灣教育會館，涉及文化資產保存法第34條報告書經108年10月28日本府古蹟歷史建築紀念建築聚落建築群考古遺址史蹟及文化景觀審議會第119次會議紀錄同意備查，古蹟監測保護計畫本局亦已同意備查在案。

(十一) 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，本次提請大會討論事項，本科無意見。

(十二) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事（書面意見）

本案都審程序前於110年1月6日府都設字第1093111360號函核定在案，後續倘依都更審議決議調整相關圖說，請逕依臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則第八條規定，逕為檢討是否須辦理都審變更設計。

(十三) 賀士庶委員

目前地下二層規劃之充電汽車位與無障礙車位一併規劃，使用上可能衝突，請修正充電車位與一般的法定車位共同使用。

(十四) 鄭淳元委員

本案前於幹事會及交通局均有提出要求，停獎車位對外之收費標準應比

照、不得高於周邊公有停車場標準。另實施者於公寓大廈住戶管理規約裡有納入此項規定，惟計畫書第拾陸章管理維護計畫內，有關停車位規範無登載停獎部分，請實施者修正。

(十五) 鐘少佑委員

1. 有關領銜之元宏估價報告書內，部分為擬售案例。前次286次審議會亦有委員提出相關疑問，當時元宏也有回應，惟經檢視部分擬售價格後續也都有成交，與當初議價空間有所差異，建議再行檢視擬售價格之適宜性。
2. 各案例選取時若採擬售價格，最後權重決定時並無考量不確定性問題，請領銜估價師予以考量。

(十六) 黃嫩雲委員

1. 拾柒、地籍整理計畫：

- (1) 地界整理計畫第3行，…更新後土地「合併」為A、B、C地號等3筆土地…，請更正為「地籍整理」(第17-1頁)。
- (2) 土地、建築物及他項權利登記，…本案更新後將基地以地號「合併」的方式「整合」成A、B、C地號等3筆土地…，建議修正「本案更新後將基地地號以「地籍整理」方式「整理」成A、B、C地號等3筆土地…」(第17-3頁)
- (3) 表17-3築物登記清冊表/標示部/共「用」部分(m²)，請更正為共「有」部分(m²)；所有權部/權利範圍欄，請將「1」以「1/1」表示(第17-4頁至第17-15頁)
- (4) 圖6-1地下四層平面圖(第6-4頁)至圖6-35屋突層平面圖(第6-4頁)右上角似專共圖例，請檢視建物登記清冊表有多個公設，須與內政部103年3月12日台內營字第1030801699號函及內政部105年1月22日台內地字第1051300822號函釋規定辦理。
- (5) 表17-4建物登記清冊表，序號522至序號600(第17-14頁至第17-15頁)，經檢視
 - A. 棟別代碼欄不是填入車位編號。
 - B. 表17-4建物登記清冊表的序號522至序號600與圖13-3~圖13-6更新後停車位分配單元及位置對照圖(第13-23頁至第13-26頁)不符，請再釐清。
 - C. 獎勵停車位若是為主建物面積欄專有部分，需要一個專有空間(專共

圖說為專有部分)和可編訂門牌或所在地證明，以利停獎車位的登記。

D. 請檢視修正。

(6) 請標示地上層平面圖陽台寬、深度尺寸，地下層平面圖轉折處、斜邊尺寸及屋凸尺寸。

(十七) 楊欽文委員

本案地下二層充電車位與無障礙車位共用且屬於停獎車位，建議無障礙車位僅限身心障礙專用，充電車位應與無障礙車位分別設置。

(十八) 羅文明委員

建築規劃設計部分無補充意見。

(十九) 都市更新處

本案共負比是依契約的22.08%，亦或目前所載23.95%？請實施者說明。

實施者說明及回應：

- (一) 消防救災部分，有關水溝承重、障礙清除保持淨空…等部分均配合辦理。
- (二) 地下二層充電車位部分，配合委員意見，將電動樁移置旁邊的一般車位；有關停獎車位之收費將配合於第拾陸章管理維護計畫補充說明。
- (三) 有關公有土地管理機關針對計畫書內，誤植或需配合補充說明部分，將配合修正；有關各幹事針對建築設計需補充說明部分均配合辦理。
- (四) 有關國產署針對容積調整率意見，因比準地容積率為249.05%，調整後住三之一容積率300%的情況下，容積差異率為20%。經土地開發分析法測試，容積差異調整率為17%，應屬合理，敬請委員認同。
- (五) 南基地宗地編號1係為重慶南路順向的角地，商效條件較理想；編號3為後側面臨泉州街的角地。雖然同為角地，一個位於主幹道，一個位於後側，因此商效有作出差異。
- (六) 有關估價報告書P. 60比較標的十六面積誤植部分將配合修正；P. 81、P. 88案例主要因景觀條件之調幅較大，造成差異過大，後續將併同調整。依地政局意見調整後應不影響各所有權人之權利價值比例。
- (七) 有關擬售案例部分，因當時實價登錄才剛開始推動，案例量較不足，雖然後續這些案例有成交，但是否適合重新用成交價格來分析，會後再綜合考量補充說明。

- (八) 有關共同負擔比例部分，地主的應分配價值均以22.08%來計算分配。所有地主的權益均有受到保障。財務計畫部分將配合下修管理費率，讓財務計畫與承諾共同負擔比例22.08%相符。
- (九) 有關△F5-1部分補充說明如下：
1. 為解決都市居住需求，本案提供國際學舍225戶，社會住宅214戶。
 2. 本案設置店鋪來活絡週邊商業氛圍。
 3. 本案為提升都市活動功能，除退縮留設1,440.91公尺之人行步道外，另留設1,179.53公尺開放空間供里民使用。本案南側鄰6公尺計畫道路，自行退縮11.6公尺後，合計有約17公尺，提升都市人行環境。
 4. 消防救災部分符合相關規定，另考量本案為社宅及學舍，設置多處逃生出入口，留設之開放空間亦可提供防災緊急收容場所。
 5. 無障礙環境部分，除建築物本身外，周邊人行步道均符合無障礙使用。
- (十) 有關△F5-3人行步道部分，均依規定扣除三處建物出入口(包含學舍、社宅、一般住宅)及二處車道出入口，符合相關規定。
- (十一) 有關停獎車位部分，於105年已獲得教育部同意，全部選回79部停獎車位及機車位，未來會按照管理維護計畫辦理。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 有關本案社會住宅增設電梯與樓高、人行出入口、車道出入口、室內格局等調整及國際學舍設計方案，經都市設計審議110年1月66日核備在案，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。
2. 有關本案無障礙車位設置比例及規劃設計，請實施者依委員意見修正電動車位與無障礙車位共用情形。

(二) 權利變換及估價部分

1. 有關第269次審議會決議依委員意見修正估價報告書部分，請依委員意見檢討修正。
2. 有關第269次審議會決議承諾共同負擔比以不高於實施者契約內載明之22.08%提列部分，經實施者說明承諾維持共同負擔比例22.08%並配合下修管理費率，並經審議會討論後，予以同意。

(三) 建築容積獎勵部分

1. $\Delta F3$ (更新時程) 本項獎勵業經第269次審議會確認，同意給予1,378.33平方公尺 (法定容積10%) 之獎勵額度。
2. $\Delta F5-1$ (考量與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩及座落方位相互調和之建築設計、無障礙環境、都市防災) 同意給予1,378.33平方公尺 (法定容積10%) 之獎勵額度。
3. $\Delta F5-3$ (供人行走之地面道路或騎樓) 原則同意給予1,440.91平方公尺 (法定容積10.45%) 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。
4. $\Delta F5-5-1$ (完整街廓) 本項獎勵業經第269次審議會確認，同意給予689.16平方公尺 (法定容積5%) 之獎勵額度。
5. $\Delta F5-5-2$ (更新基地規模) 本項獎勵業經第269次審議會確認，同意給予909.70平方公尺 (法定容積6.60%) 之獎勵額度。
6. $\Delta F5-6$ (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積) 本項獎勵業經第269次審議會確認，同意給予1,102.66平方公尺 (法定容積8%) 之獎勵額度。
7. $\Delta F6$ (處理占有他人土地之舊違章建築戶之獎勵容積)，本項獎勵業經第269次同意給予7.48平方公尺 (法定容積0.05%)；原則同意修正為7.36平方公尺 (法定容積0.05%) 之獎勵額度；請實施者於核定前檢附違章建築戶的證明文件及拆遷安置協議書，並授權更新處核實計算後給予。
8. 增設室內公用停車空間之獎勵額度，本項獎勵業經第269次審議會確認，同意給予1,185.00平方公尺 (法定容積8.60%) 之獎勵額度。另經實施者表示，教育部已同意全部選回79部停獎車位及機車位，未來會按照管理維護計畫辦理。

(四) 聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
1	<p>陳○○(書面意見) (當事人)</p> <p>很開心可以參加都市更新，期待有新房子可以住。</p> <p>(1)實施者外觀設計變更以及配合防火綜合避難審查修正平面，均已知悉並無意見。</p>	<p>1-1 實施者受任人：邑相更新規劃股份有限公司-廖家政</p> <p>(1)本次變更內容已分別於105年9月2日、105年10月20日向公、私地主說明，將製作對照說明</p>	<p>第1.2點意見實施者已說明，無爭點。</p>

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
	<p>(2)本案已歷經五年，對此都更案，我們私地主完全配合政策，沒有其他意見，倒是希望公地主們能以大局為重，儘速審查，沒必要以不合比例原則的細節延宕整個都更程序，加上本案規劃有公營住宅及國際學舍，均屬公益型都更，相信台北市政府及教育部也都希望早日完全本項建設以造福年輕市民及莘莘學子，如此才是真正符合所謂的「全民利益」。</p>	<p>至審議會報告並提請確認。</p> <p>(2)本公司與公私地主共同努力下，化解本案歧見，定能協助市府早日完成本項建設。</p>	
2	<p>陳○○○(書面意見)(當事人)</p> <p>很開心可以參加都市更新，期待有新房子可以住，對於自己選到的四間房子都很滿意。有關我選的其中三間房子坪數略小，不符規定乙事，說明如下：</p> <p>(1)我現在選一間 60 坪已經符合我的需求，另外三間 22 坪的房子是要給單身孫子輩住的，他們都需要獨立的空間，而且與現行法令只差一兩坪、影響不大；法令是好意要保障最小基本坪數，倘若強迫我選兩戶大坪數，反而不符需求，</p>	<p>2-1 實施者受任人：邑相更新規劃股份有限公司-廖家政</p> <p>(1)事涉臺北市都市更新自治條例第 11 條規定之權利變換最小分配面積單元，其意旨係針對原土地所有權人分配之土地及建築物，為維持一定居住水準品質，而予以限制。</p> <p>所有權人考量未來使用的需求，選配 1 間 59 坪、</p>	<p>第 1 點意見實施已說明，且本案最小單元 22 坪，均符合臺北市都市更新自治條例第 11 條規定之權利變換最小分配面積單元，無爭點。</p> <p>第 2、3 點意見實施者已說明，無爭點。</p>

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
	<p>現在大坪數稅負很高，負擔更重，所以希望市政府能幫幫忙，能夠維持現在選配房子。</p> <p>(2)實施者外觀設計變更以及配合防火綜合避難審查修正平面，均已知悉並無意見。</p> <p>(3)本案已歷經五年，對此都更案我們完全配合政策，作為私地主沒有其他意見，倒是希望公地主們能夠以大局為重，盡速審查，沒必要因不符合比例原則的細節，延宕整個都更程序，加上本案規劃有國際學舍及公營住宅，屬於公益型都更，相信市府也希望早日完成本項建設，造福市民，這才真正符合所謂的「全民利益」。</p>	<p>3 間 22.35 坪，與法令保障居住品質的本意尚屬相符，將協助提審議會說明、爭取權益。</p> <p>(2)本次變更內容已分別於 105 年 9 月 2 日、105 年 10 月 20 日向公、私地主說明，將製作對照說明至審議會報告並提請確認。</p> <p>(3)本公司與公私地主共同努力下，化解本案歧見，定能協助市府早日完成本項建設。</p>	
3	<p>財政部國有財產署北區分署(書面意見)(當事人)</p> <p>(1)本案容積獎勵(不含容積移轉及其他容積獎勵)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>3-1 實施者受任人：邑相更新規劃股份有限公司-廖家政</p> <p>(1)本案為多元性複合機能建築物，主要供國際學舍、公營住宅使用，符合公地主教育部、財政局之需求；且本案為呼應基地北側 228 紀念館以及重慶南路週邊建築量體，故在平面配置上採 L 型對應 228 紀念館，以</p>	<p>第 1 點容積獎勵，第 2 點管理費，第 3 點共同負擔，第 4 點估價部分，無爭點。</p>

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
	<p>(2) 本案國有土地比例 40.82%，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，並用以增益全民及國產權益。</p> <p>(3) 本案共同負擔比例為 25.37%，因面積達 5,824 平方公尺具經濟規模且 97.9% 皆為公有土地，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，以維護公產之權益。</p> <p>(4) 依權利變換計畫書【審議會版】第 11-1 頁表 11-2 所載，案內本署經管同小段 69-1、70、71-1 地號 3 筆國有土地更新前每平方公尺單價約為 60 萬元，72、73、78 地號 3 筆國有土地更新前每平方公尺單價約為 91 萬元，69-2、70-1 地號 2 筆國有土地屬已開闢而不估價，惟經查本案 72、73、78 地號 3 筆國有住宅區土地更新前土地每平方公尺單價約為 107 萬餘元，69-1、69-2、70、70-1、71-1 地號道路用地更新前土地每平方</p>	<p>圍塑出良好的都市紋理空間。</p> <p>(2) 已依 105 年 6 月 21 日複審會議審查意見修正：人事行政管理費費率 2%、風險管理費費率 10%。</p> <p>(3) 共同負擔比例已修正為 25.37% (原 28.45%)，惟本案仍依實施者承諾 22.08% 計算土地所有權人應分配權利價值。</p> <p>(4) 綜合 105 年 6 月 21 日複審會議各委員之意見，國有財產署所經管之 72、73、78 地號 3 筆土地已自 2,834,100 元/坪調升至 2,863,580 元/坪 (調幅約 +1.04%)，更新前權利價值比例亦自 6.8939% 提升至 6.8959%。</p> <p>◎關於國有財產署經管 69-2、70-1 地號 2 筆國有土地及教育部經管之 75-4 地號土地，本次估價作業仍以抵充方式無評估其權利價值。</p>	

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
	<p>公尺單價約為 89.9 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，並請依本分署 105 年 9 月 29 日台財產北改字第 10500258120 號函，將 69-2、70-1 地號 2 筆國有土地評估價值計入權利價值。</p> <p>另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>本案均依臺北市都市更新處歷次研商會議結論辦理，惟國產署所提意見均以上述會議結論相左，礙難遵辦。關於本案住宅單元價格，將依審議會決議辦理。</p> <p>◎歷次研商會議結論：</p> <p>102 年 9 月 16 日研商會議：實際開闢範圍依地政單位測量結果為準，就已供通行之部分且得無償撥用者抵充；其餘未供通行之部分，或有償撥用之土地不予抵充。</p> <p>105 年 3 月 18 日研商會議：都市更新案之權利價值，應依內政部營建署 104 年 1 月 5 日函釋規定，以計畫報核當時之都市計畫土地使用分區及法令規定作為價值評估之基礎。</p> <p>105 年 9 月 2 日公地主第八次選配協商會議：臺北市都市更新處表示「請依上述研商會議結論執行，以維更新案穩定性。」</p>	
4	<p>臺北市府財政局(書面意見)(當事人)</p> <p>(1)事業計畫請補充案內土地分割後土地清冊。 (2)依事業計畫 p10-26 所示，B 棟 1 樓樓高 5.85</p>	<p>4-1 實施者受任人：邑相更新規劃股份有限公司-廖家政</p> <p>(1)~(10)有關財政局意見請容許實施者至審議會上報告，併同審議會決議做修正。</p>	<p>第 1~10 點意見實施者已說明，無爭點。</p>

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
	<p>公尺，又查 B 棟 1 樓有設置店舖，P15-2 表 15-2，B 棟 1 樓樓高加成應按商業使用基準高度計算，請修正。</p> <p>(3)有關國際學舍是否登記 225 戶一節本局尊重教育部意見。</p> <p>(4)拆遷安置費之提列請檢附協議書。</p> <p>(5)本案風險管理費率請予以調降。</p> <p>(6)事業計畫 P10-26 表 10-8 所載樓高是否與 P10-71~P10-76 剖、立面圖一致，請釐清。</p> <p>(7)本案涉及公共住宅圖說部分，請逕洽本府都市發展局表示意見。</p> <p>(8)國際學舍每層是否均設置交誼空間，請實施者釐清確認。</p> <p>(9)查本府地政局於本案 105 年 3 月 18 日抵充及估價疑義研商會議發言意見，道路用地以公告現值 1.2 倍作為其權利價值，與現行估價範本係考量都市更新獎勵貢獻度計算之規定不符，惟因本案未申請 $\Delta F4-2$ 獎勵，容積貢獻度低，計算之權利價值似應會低於價格日期當期之公告土地現值 1.2 倍，爰本案就原都市計畫內重慶</p>		

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
	南路二段 70 巷計畫道路內尚未開闢之 69-1、70、75-1、75-5 地號及 71-1 地號抵稅地，以公告現值 1.2 倍評估其權利價值，是否妥適，提請審議會審議。 (10)有關公地主選配單元後續請依公地主選配協商結果辦理。		

(五) 同意本案都市更新事業計畫及權利變換計畫修正後通過，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、「擬訂臺北市大同區雙連段三小段 689 地號(原 726 地號)等 40 筆(原 35 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 吳心筠 02-2781-5696 轉 3189)

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. 財政部國有財產署經管國有土地更新前權利價值自新台幣(下同)425萬5,140元下修為416萬5,587元，仍請實施者再行斟酌維護國產權益。
2. 請提供三家估價報告書。

(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表7-3及表10-1，請於會後確實修正。
2. 有關本案提請大會討論事項(一)涉及營業稅1節，依財政部109年9月14日台財稅字第10900611910號令，擬訂都市更新事業計畫報核日於109年12月31日前之案件，應依主管機關核定該事業計畫、都市更新權利變換計畫或訂定該等計畫內之費用提列總表計算營業稅。查本案事業計畫報核日為101年12月28日，財務計畫應可適用100年提列總表，惟本案採107年提列總表提列營業稅，為維地主權益，建請實施者依改採100年版以房屋現值為基準計算營業稅。
3. 依本次提會資料，市有土地更新後預計尚可領取差額價金新臺幣8,667萬

5,098元，本局前於110年4月22日函請實施者提供可供加選配之資料予都發局評估加選，經實施者函復擬俟本市都市更新及爭議處理審議會審議通過，確定相關權利價值後，再提供相關資料，爰俟本案審議通過，確定相關權利價值後，請實施者提供相關資料，本局將依都發局評估結果辦理後續加選配事宜。

(三) 都市發展局住宅企劃科

1. 本案原選配18戶已達社宅規模需求，經檢視加選單元符合社宅需求，故建議納入加選。
2. 請實施者於核定前送平面圖說至本局審視選配及加選配單元是否符合社宅需求並調整。
3. 由於本案歷次公聽會及聽證皆無說明未來會有社會住宅的規劃，為避免延伸爭議，請實施者後續銷售房屋時，明確向消費者表達有社會住宅之規劃。

(四) 財政局 黃于珊幹事（書面意見）

本案依實施者簡報所示100年版及107年版提列總表計算之營業稅金額差異約6,800萬元。本案事業計畫於101年12月28日報核，109年2月20日核定，財務計畫採用100年版提列總表，僅營業稅以107年版算式提列，既因財政部109年9月14日對於都更權利變換營業稅計算已有最新令釋，為維地主權益並兼顧都更案件之穩定性，110年1月15日修正之「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」遂訂有改回100年版營業稅之相關簡化程序，爰本案前次審議退請補辦110年4月聽證程序，實施者是否已確實向土地所有權人說明並是否決定依100年提列總表以房屋現值為基準提列營業稅，請實施者說明後，提請審議。

(五) 地政局 洪于佩幹事（沈冠佑代）（書面意見）

無意見。

(六) 交通局 吳瑄俞幹事（陳昇陽技士代）（書面意見）

本次會議無涉交通，本局無意見。

(七) 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。

(八) 都市發展局都市規劃科 涂之詠幹事（書面意見）

本案為權變案，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)

本案為權利變換計畫案，無意見。

(十) 鍾少佑委員

1. W區塊為L型形狀，分開來看會是兩個長方形，以後方那塊僅臨歸綏街，在估價上綜合考慮會針對其形狀、臨路條件，其中提及公告現值是一個課稅的參考，也是區段地價的概念，不會考慮到每一塊土地條件，因此須經估價師針對個別條件予以考量，供陳請人參考。
2. 宏大估價報告書中內文說明是地上26層，但於各個調整表中只有列到25層，請估價師釐清。
3. 宏大估價報告134頁，興建11層樓的營造施工單價約16萬5，但本案是分回幾棟建物？公告適用的工程造價是依哪個標準？請估價師說明。

(十一) 鄭淳元委員

1. 本案共有4個無障礙車位，其中2個已由原住戶選配完成，剩餘2個由實施者分回，建議剩餘實施者分得車位改為大公。考量本案更新後戶數合計近390戶，如未設有無障礙車位較不佳，建議實施者分回無障礙車位不對外銷售。
2. 提醒實施者財務計畫內容，有關無障礙改為大公、銷售面積及更新後價值等連帶部分請確實併同修正。

(十二) 陳玉霖委員

1. 各宗地主未顯示請補充，有關各宗地形調整741及742地號雖為L型，但可使用部分位於前面，是否要調整請實施者考量。
2. 商業效益請做量化上之調整，角地調整-5%，然角地僅6公尺，調整合理性請斟酌。
3. 更新後價格，本案制震提出3,255萬，規劃地上26層SRC建築物，合併整宗規劃是11樓及地下4樓，此規劃較不合理，權利變換計畫12、14、26層造價差4萬2，而比準戶價格71萬與合併後69萬仍有落差，是否沒有考慮制震及SRC結構之建築等級，另因SRC等級有落差，結構調整1%，是否足夠？請實施者說明。
4. 商業效益主要臨寧夏路，雖地形不完整，但前方的商業使用是全部用完，針對地形是否再考量。
5. 建議更新後價格盡量做量化思考，整體上來看，調整幅度是否足夠？是否可量化，以此說明會較為清楚。

(十三) 簡文彥委員

土地所有權人林00是以選配抽籤，請實施者說明是未找到人還是從未聯絡？其抽籤結果所持權值很大，請實施者避免土地所有權人需補繳很多錢情形，以免日後爭議。

(十四) 楊欽文委員

實施者簡報14頁所提100年營業稅及107年營業稅差異約6,800萬元，此差異針對公地主的部分負擔費用為多少？請實施者說明。另經實施者說明本案私地主因另有稅務等考量及案件穩定性，願意負擔較高稅賦部分也予以尊重。

(十五) 黃嫩雲委員

1. 表11-3建物登記清冊，序號1、序號3、序號4除層次欄和層次面積欄分列外，餘請合併儲存格，並合計(第11-7頁)；序號390及合計列共有部分(3)格式不用分2欄，請合併為1欄(第11-22頁)。
2. 請檢視地下1~5層平面圖轉折及斜邊是否有漏標尺寸(第9-14頁至第9-18頁)。

(十六) 都市更新處

請實施者依公有土地管理機關意見辦理選配，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。

實施者說明及回應：

- (一) 針對陳情人有關更新前估價意見，本案配合第一次審議會委員意見調整，調整後更新前估價內容，實施者此期間都有再行協調溝通，日後也會積極向所有權人溝通說明。
- (二) 從歷次的會議或是私下都有針對陳情人之意見加強說明L形狀之調整率，主因是地形後方形狀突出呈現L型，但寧夏路基本上地形皆為長方形，故陳請人土地估價酌予調降2%，使其成臨寧夏路中地價最低的，而陳請人認為不因地形與鄰地差異化。另外，巷弄內市有土地的估價調整，除了參酌委員意見，後續也有考量其土地地形及面積較為完整而進行修正，後續仍會與陳請人持續溝通，估價結果仍依審議會結果為準。
- (三) 本案於事業計畫報核係依100年的提列標準，於事業計畫第三次公展期間，因應財政局要求釐清營業稅，並配合107年的審議原則調整成107年的版本，事業計畫也核定在案。為求穩定性於權利變換計畫也依同樣的標準進行。有關財政部109年9月14日令提及「109年以前的案件，核定該事業計畫、都市

更新權利變換計畫或訂定該等計畫內費用提列標準計算」，有關核定的事業計畫及目前的權利變換計畫，皆採107年的審議原則。另外，公有地並不會面臨移轉的課題，惟私有地會有這樣的需求，考量房地合一稅核算，是依當時營業稅提的發票去認定其房屋成本，剩下的餘額就會被認定為房屋合一稅的稅基，基於計畫穩定性及私地主的權利，望財政局體諒，保障諸位地主權益。因為程序及財務負擔關係，本案從101年提列到現在，營建工程費用為99年版本與目前107版本已有2.94%之造價差異，皆由實施者吸收，稅務部分依實際結果計算，希望權利變換計畫內營業稅提列不再變動。目前提列營業稅為1億3,832萬，由於事業計畫核定時已由新版提列金額為1億3,529萬，故與審議會版差異不大。

- (四) 公有土地稅捐負擔差異，依其土地比例初算約2,700萬。
- (五) 有關實施者分得兩部無障礙車位計入大公部分，實施者為求本案順利，同意配合調整併同修正計畫書圖相關內容。
- (六) 宗地圖補充將配合辦理，主因是L型之形狀使其與鄰地估價結果有差異2%，後續調整將再行考量，於我方之估價邏輯，L型後側建築規劃較不易，建築規劃可能為空地使用，考量其商業效益、臨路，經現場勘查寧夏路商業活動為最主要區塊，且具延續性，巷弄內則較少，後續調整內容將加註於報告書，另外更新後房價部分，SRC土開法是以法定容積率，故樓高較低，更新後房價考量SRC構造、建築設計、建材等因素，加總調整5%，目前於比較法的修正，其餘配合辦理。
- (七) 制震、SRC報告書呈現比較法中，綜合考量結構、建築設計、建材等因素，規劃單位每坪造價及臺北市政府提列造價去核算，綜合加總等內容在這5%核實反映。另樓層高度誤植將配合修正。
- (八) L型地形調整部分依委員意見考量2%取消，臨寧夏路面寬，在地形部分，不僅前面有L型土地，其餘L型之土地將一併修正，更新後確實建築構造思考，核算總計加5%，每坪單價約3.4萬左右，考量臺北市政府提列標準，核算價格差異，後續於報告書說明加計5%之依據。
- (九) 林00繼承本身問題未處理，被法院裁處列管，實施者依都市更新條例相關規定辦理抽籤選屋，繼承人已跟實施者另有合約約定，差額價金仍有協商空間，因此更新後選配仍先依抽籤結果辦理。
- (十) 有關公有土地管理機關擬加選事宜，將延續之前都發局選配戶為原則，於會後將提供建議房屋單元及車位，供都發局確認加選。

決議：

(一) 財務計畫部分

1. 本案財務計畫係依99年版提列總表計算，惟營業稅以107年版公式提列，有關財政部109年9月14日台財稅字第10900611910號令，經實施者說明並經審議會討論後，維持採107年版公式提列營業稅，予以同意。另有關實施者分回之2部無障礙停車位，請依委員意見納入大公。

(二) 權利變換及估價部分

1. 本案估價報告書修正情形及更新後二樓以上均價為745,635元/坪(同第453次審議會)，共同負擔比為39.96%(同第453次審議會)，請依委員意見檢討修正。
2. 本案涉估價修正後權值調整，本府財政局及都市發展局辦理加選事宜，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。另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，檢具相關資料於核定前檢送平面圖說至本府都市發展局、財政局審視選配及加選單元確認後，並授權更新處檢視後逕予修正。

(三) 聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
1	<p>葉○○、葉○○、葉○○(臺北市都市更新處代為宣讀)</p> <p>(1) 請問更新處的長官及審查委員： 我們的房子在寧夏路上，市政府的土地在巷子裏，大家都知道一定是臨大馬路的房價及土地價值比較高，巷子裏的房子及土地價值比較低，結果審查委員竟然會表示估價師低估了位在巷子內臺北市政府的土地價值。審查委員您們認為臺北市政府的土地比較大，比較方正，所以價值比較高？如果臺北市政府的土地沒有我們臨寧夏路的土地，臺北市</p>	<p>1-1 實施者受任人：宏大不動產估價師聯合事務所陳奕壬估價師</p> <p>(1) 公告現值係為政府課稅依據，故估價上未考量土地公告現值進行評估。</p> <p>(2) 地價差異，已在歷次會議說明，係因為地形的差異，因應而調整。</p> <p>(3) 依通案原則相鄰土地同一所有權人，會視為同一宗土地分析地形。</p> <p>(4) 綜合考量更新後各層戶數，分析隱私性及採光，推估各戶價格，故目前各戶建坪單價如目前報</p>	<p>本點意見 L 型土地及估價部分，請依委員意見修正，予以採納。</p>

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
	<p>政府自己蓋能得到這麼多的房子嗎？另外，臺北市政府位在巷子內的土地更新後還要換寧夏路地主的房子，我們寧夏路地主力戰，經抗議無效，已經委屈不能選擇靠寧夏路 A 棟房子了，現在又要將市府的土地價值抬高，明擺的欺負老百姓，當我們不懂沒知識嗎？</p> <p>(2) 請問估價師、更新處的長官及審查委員：</p> <p>我們的房子位在寧夏路側 W 上地，741、742 地號)，</p> <p>a. 我們的土地公告現值是這個更新案件裏所有土地中第二高的，為什麼估價師的估價後，我們的土地價值卻是第六高？為何也是寧夏路這一側最低的？土地公告現值應該納入估價因素考量才對。</p> <p>b. 為何將我們的土地視為 L 型的土地？我們認為是由兩個長方形所組成。西邊雖稍狹長，深度亦有 22 米及 16 米，不影響其使用性及價值。</p> <p>c. 為什麼 S、T、V 的三宗土地比我們的高？R 的這宗土地是聖得福的，土地形狀是 M 型，為什麼這土地的估價價值會比我們的高？Q 的這宗土地為何這麼大？應依個別土地個別估價後加總（而非依地主擁有所有土地整塊估）較為精準。</p> <p>(3) 請問估價師、更新處的長官及審查委員：</p>	<p>告書所載。</p> <p>(5) 歷次調整內容，係依據審查過程委員意見，因應臺北市土地較大，考量到臨路條件、面積、角地、地形等差異進行調整。</p>	

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
	<p>不能隨時增加公聽會次數，權變公聽會已經開了 2 次，為何還變動？完全否定前面，審查有意義嗎？也不能因審查委員換人，而不顧及審查之連續性。依這次聽證會光碟資料顯示：</p> <p>a. 台北市政府的土地(佔 40%)價值被調高約 7000 萬元，不就代表其他 60%地主土地價值須承接並減少，才得以消化此 7000 萬元(7,000 萬÷60%=平均每 1%土地需減少 116 萬元價值)？而我們寧夏路 W 地號土地(佔 2.7%)竟然減少了約 800 萬元(佔 11.42%，800 萬元÷7,000 萬元)之土地值，且為平均之 2.6 倍。如何解釋？計算方式不清楚。</p> <p>b. 另外，發現臺北市政府警察局選靠寧夏路 A 棟房屋，是 ABC 棟中估價最低者，而 C 棟估價最高(C 較 A 高估 2%強)。亦即市政府土地多調估了 7,000 萬元，換寧夏路 A 棟低估房屋、卻叫寧夏路地主選較貴估價之 B、C 棟。不公平！！</p> <p>c. 依上述行為，臺北市政府擺明著在搶奪人民的財產，與民「爭利」，「爭地」！難道不怕被告？不然「原地原建」！你回去選你們的警察宿舍的巷子土地與房屋，還我們寧夏路地主，作商業用途的寧夏路土地與房屋！</p>		

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由																																																																																																																																
2	<p>盧○○(臺北市都市更新處代為宣讀)</p> <p>(1)相關意見：有關本案【第二次審議會版】第 10-6 頁，序號第 35 項內容：</p> <table border="1" data-bbox="175 537 702 604"> <tr> <td>1+2F-C2</td> <td>39,907,400</td> <td>1</td> <td>/</td> <td>1</td> <td>39,907,400</td> <td>216</td> <td>2,550,000</td> <td>1</td> <td>/</td> <td>1</td> <td>2,550,000</td> </tr> <tr> <td>21F-B2</td> <td>21,269,380</td> <td>1</td> <td>/</td> <td>1</td> <td>21,269,380</td> <td>217</td> <td>2,450,000</td> <td>1</td> <td>/</td> <td>1</td> <td>2,450,000</td> </tr> <tr> <td>21F-B3</td> <td>21,269,380</td> <td>1</td> <td>/</td> <td>1</td> <td>21,269,380</td> <td>218</td> <td>2,450,000</td> <td>1</td> <td>/</td> <td>1</td> <td>2,450,000</td> </tr> </table> <p>請調整成(1 個門牌 1 個車位)</p> <p>(2)相關意見：有關本案【第二次審議會版】</p> <table border="1" data-bbox="175 739 702 806"> <tr> <td>1+2F-C2</td> <td>39,907,400</td> <td>1</td> <td>/</td> <td>1</td> <td>39,907,400</td> <td>216</td> <td>2,550,000</td> <td>1</td> <td>/</td> <td>1</td> <td>2,550,000</td> </tr> <tr> <td>21F-B2</td> <td>21,269,380</td> <td>1</td> <td>/</td> <td>1</td> <td>21,269,380</td> <td>217</td> <td>2,450,000</td> <td>1</td> <td>/</td> <td>1</td> <td>2,450,000</td> </tr> <tr> <td>21F-B3</td> <td>21,269,380</td> <td>1</td> <td>/</td> <td>1</td> <td>21,269,380</td> <td>218</td> <td>2,450,000</td> <td>1</td> <td>/</td> <td>1</td> <td>2,450,000</td> </tr> </table> <p>第 11-19 頁，編號第 312、313 號內容</p> <table border="1" data-bbox="159 896 702 1254"> <tr> <td>312</td> <td>21F-B2</td> <td>所有權</td> <td>A</td> <td>186</td> <td>21F</td> <td>49.90</td> <td>-</td> <td>7.56</td> <td>256</td> <td>0</td> <td>253</td> <td>218</td> <td>盧○市</td> </tr> <tr> <td>313</td> <td>21F-B3</td> <td>所有權</td> <td>A</td> <td>176</td> <td>21F</td> <td>49.90</td> <td>-</td> <td>7.56</td> <td>85</td> <td>0</td> <td>253</td> <td></td> <td>盧○市</td> </tr> </table> <p>請調整成(1 個門牌 1 個車位)</p> <table border="1" data-bbox="159 1321 702 1680"> <tr> <td>312</td> <td>21F-B2</td> <td>所有權</td> <td>A</td> <td>186</td> <td>21F</td> <td>49.90</td> <td>-</td> <td>7.56</td> <td>256</td> <td>0</td> <td>253</td> <td>217</td> <td>盧○市</td> </tr> <tr> <td>313</td> <td>21F-B3</td> <td>所有權</td> <td>A</td> <td>176</td> <td>21F</td> <td>49.90</td> <td>-</td> <td>7.56</td> <td>85</td> <td>0</td> <td>253</td> <td>218</td> <td>盧○市</td> </tr> </table> <p>(3)有關本案【第二次審議會版】第 11-21 頁，編號第 368 號內容</p>	1+2F-C2	39,907,400	1	/	1	39,907,400	216	2,550,000	1	/	1	2,550,000	21F-B2	21,269,380	1	/	1	21,269,380	217	2,450,000	1	/	1	2,450,000	21F-B3	21,269,380	1	/	1	21,269,380	218	2,450,000	1	/	1	2,450,000	1+2F-C2	39,907,400	1	/	1	39,907,400	216	2,550,000	1	/	1	2,550,000	21F-B2	21,269,380	1	/	1	21,269,380	217	2,450,000	1	/	1	2,450,000	21F-B3	21,269,380	1	/	1	21,269,380	218	2,450,000	1	/	1	2,450,000	312	21F-B2	所有權	A	186	21F	49.90	-	7.56	256	0	253	218	盧○市	313	21F-B3	所有權	A	176	21F	49.90	-	7.56	85	0	253		盧○市	312	21F-B2	所有權	A	186	21F	49.90	-	7.56	256	0	253	217	盧○市	313	21F-B3	所有權	A	176	21F	49.90	-	7.56	85	0	253	218	盧○市	<p>2-1 實施者受任人：聖得福建設開發股份有限公司黃仲志副總經理</p> <p>(1)經審議委員會審議後調整計畫書內容。</p>	<p>第 1 至 3 點計畫書內容修正事宜，經實施者說明予以調整，予以採納。</p>
1+2F-C2	39,907,400	1	/	1	39,907,400	216	2,550,000	1	/	1	2,550,000																																																																																																																								
21F-B2	21,269,380	1	/	1	21,269,380	217	2,450,000	1	/	1	2,450,000																																																																																																																								
21F-B3	21,269,380	1	/	1	21,269,380	218	2,450,000	1	/	1	2,450,000																																																																																																																								
1+2F-C2	39,907,400	1	/	1	39,907,400	216	2,550,000	1	/	1	2,550,000																																																																																																																								
21F-B2	21,269,380	1	/	1	21,269,380	217	2,450,000	1	/	1	2,450,000																																																																																																																								
21F-B3	21,269,380	1	/	1	21,269,380	218	2,450,000	1	/	1	2,450,000																																																																																																																								
312	21F-B2	所有權	A	186	21F	49.90	-	7.56	256	0	253	218	盧○市																																																																																																																						
313	21F-B3	所有權	A	176	21F	49.90	-	7.56	85	0	253		盧○市																																																																																																																						
312	21F-B2	所有權	A	186	21F	49.90	-	7.56	256	0	253	217	盧○市																																																																																																																						
313	21F-B3	所有權	A	176	21F	49.90	-	7.56	85	0	253	218	盧○市																																																																																																																						

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由																																																		
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <td rowspan="2" style="width: 5%;">368</td> <td style="width: 5%;">1 F - C 2</td> <td rowspan="2" style="width: 5%;">所有權</td> <td style="width: 5%;">A</td> <td style="width: 5%;">1 3 2</td> <td style="width: 5%;">1 F</td> <td style="width: 5%;">3 9 . 8 3</td> <td style="width: 5%;">-</td> <td style="width: 5%;">-</td> <td style="width: 5%;">2 3 1</td> <td style="width: 5%;">0</td> <td style="width: 5%;">1 7 6</td> <td style="width: 5%;">2 1 6</td> <td rowspan="2" style="width: 5%;">盧○市</td> </tr> <tr> <td style="width: 5%;">2 F - C 2</td> <td style="width: 5%;">A</td> <td style="width: 5%;">1 5 6</td> <td style="width: 5%;">2 F</td> <td style="width: 5%;">4 7 . 5 1</td> <td style="width: 5%;">-</td> <td style="width: 5%;">-</td> <td style="width: 5%;">2 4 2</td> <td style="width: 5%;">0</td> <td style="width: 5%;">2 0 9</td> <td style="width: 5%;">2 1 7</td> </tr> </table> <p style="text-align: center;">請調整成(1個門牌1個車位)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <td rowspan="2" style="width: 5%;">368</td> <td style="width: 5%;">1 F - C 2</td> <td rowspan="2" style="width: 5%;">所有權</td> <td style="width: 5%;">A</td> <td style="width: 5%;">1 3 2</td> <td style="width: 5%;">1 F</td> <td style="width: 5%;">3 9 . 8 3</td> <td style="width: 5%;">-</td> <td style="width: 5%;">-</td> <td style="width: 5%;">2 3 1</td> <td style="width: 5%;">0</td> <td style="width: 5%;">1 7 6</td> <td style="width: 5%;">2 1 6</td> <td rowspan="2" style="width: 5%;">盧○市</td> </tr> <tr> <td style="width: 5%;">2 F - C 2</td> <td style="width: 5%;">A</td> <td style="width: 5%;">1 5 6</td> <td style="width: 5%;">2 F</td> <td style="width: 5%;">4 7 . 5 1</td> <td style="width: 5%;">-</td> <td style="width: 5%;">-</td> <td style="width: 5%;">2 4 2</td> <td style="width: 5%;">0</td> <td style="width: 5%;">2 0 9</td> <td style="width: 5%;">2 1 7</td> </tr> </table>	368	1 F - C 2	所有權	A	1 3 2	1 F	3 9 . 8 3	-	-	2 3 1	0	1 7 6	2 1 6	盧○市	2 F - C 2	A	1 5 6	2 F	4 7 . 5 1	-	-	2 4 2	0	2 0 9	2 1 7	368	1 F - C 2	所有權	A	1 3 2	1 F	3 9 . 8 3	-	-	2 3 1	0	1 7 6	2 1 6	盧○市	2 F - C 2	A	1 5 6	2 F	4 7 . 5 1	-	-	2 4 2	0	2 0 9	2 1 7		
368	1 F - C 2		所有權		A	1 3 2	1 F	3 9 . 8 3	-	-	2 3 1	0	1 7 6	2 1 6		盧○市																																					
	2 F - C 2	A		1 5 6	2 F	4 7 . 5 1	-	-	2 4 2	0	2 0 9	2 1 7																																									
368	1 F - C 2	所有權	A	1 3 2	1 F	3 9 . 8 3	-	-	2 3 1	0	1 7 6	2 1 6	盧○市																																								
	2 F - C 2		A	1 5 6	2 F	4 7 . 5 1	-	-	2 4 2	0	2 0 9	2 1 7																																									
3	<p>臺北市政府財政局(臺北市都市更新處代為宣讀)</p> <p>權利變換計畫書內容，本局意見如下，請貴處納入聽證意見：</p> <p>(1)頁 7-2：表 7-3「更新前土地權利價值合計」欄內容誤植為更新後應分配權利價值內容，請刪除。另表 10-1 分配清冊之更新前權利價值比率有誤，請修正。</p> <p>(2)頁 8-2：本案實施方式為權利變換，事業計畫於 101 年 12 月報核，財務計畫以 100 年提列總表規定辦理，僅營業稅費用依 107 年提列總表算式計算。為維地主權益，請實施者應依本府都市發展局 110 年 1 月 15 日修正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，向所有權人說明財政部令之營業稅提列</p>	<p>3-1 實施者受任人：財團法人都市更新研究發展基金會 鄧梅姬副主任</p> <p>(1)誤植部分已修正。</p> <p>(2)營業稅為維持案件穩定性，以事業計畫核定內容為準。</p>	<p>第 1 點 經實施者說明配合修正，予以採納。</p> <p>第 2-3 點 有關營業稅及加選事宜，經實施者說明及審議會討論後，依審議會決議辦理，無爭點。</p>																																																		

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
	<p>方式後，以 100 年提列總表規定計算營業稅。</p> <p>(3)因本案市有土地參與更新後預計尚可領取差額價金新臺幣 8,667 萬 5,098 元，請實施者儘速提供可供加選配之資料予本府都市發展局(下稱都發局)，俾請都發局評估是否辦理加選配。</p>	<p>(3)加選部分，實施者後續會依審查結果提供正確版加選方案，供都發局選配。</p>	
4	<p>財政部國有財產署北區分署(書面意見)</p> <p>(1)依案附權利變換計畫書審議會-1 頁所載，有關 109 年 12 月 21 日之會議名稱有誤，請實施者修正。</p> <p>(2)本案依 109 年 12 月 21 日臺北市第 453 次都市更新及爭議處理審議會議之權利變換計畫書所載，本署更新前現金補償金為新臺幣(下同)425 萬 5,140 元，然本次會議本署更新前現金補償金下修為 416 萬 5,587 元，差額 8 萬 9,553 元，請實施者說明調降原因。</p> <p>(3)本案銷售管理費、人事行政管理費及風險管理費均以上限提列，且共同負擔比例達 39.96%，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>4-1 實施者受任人：財團法人都市更新研究發展基金會 鄧梅姬副主任</p> <p>(1)配合修正。</p> <p>(2)調降係因審議會意見調高財政局更新前權值，造成其他所有權人更新前權值下修，實際依審議結果為準。</p> <p>(3)共同負擔費用依 100 年 1 月提列標準提列，並於 109 年 2 月 20 日事業計畫核定在案，在權利變換段僅依評價基準日及基數變動調整，因此相關成本皆屬合理，實際共同負擔比例仍須經權利變換審議通過核定後為準。</p>	<p>第 1 點 經實施者說明配合修正，予以採納。</p> <p>第 2-3 點 經實施者說明及審議會討論後，依審議會決議辦理，無爭點。</p> <p>第 4 點</p>

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
	<p>(4) 本案更新範圍內涉本署經管同小段 733、736 地號 2 筆國有(持分)抵稅土地，使用分區為「第三種商業區」，面積合計 4.35 平方公尺，占更新單元總面積 3,703.76 平方公尺比例 0.12%，依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第 5 點(下稱處理原則)規定，得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都市更新條例第 46 條第 3 項第 3 款規定讓售實施者。次依處理原則得讓售實施者之國有非公用土地，於實施者繳價承購前，仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬定，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。又處理原則第 8 點規定略以，更新單元範圍內之國有非公用土地，抵稅土地採分配更新後權利金。爰本署經管同小段 733、736 地號 2 筆國有(持分)抵稅土地，依上開處理原則規定領取更新後權利金。上述國有土地處理方式，仍請貴府責成實施者於計畫書適當章節載明。</p> <p>(5) 請實施者提供三家報告書供參。</p>	<p>(4) 為維持本案所有權人分配一致性，依據更新條例第 52 條，不願不能之所有權人一律領取更新前價值。</p>	<p>非本更新審議會審議權責。</p>
5	<p>葉○○、葉○○(葉○○委託人)</p> <p>(1) 選配房屋臨寧夏路之房屋給予公有地選配，現又增加臺北</p>	<p>5-1 實施者受任人：宏大不動產估價師聯合事務所 陳奕壬估價師</p> <p>(1) 臺北市權利變換估價範本之規定，相鄰土地同一</p>	<p>第 1-3 點 經實施者說明及審</p>

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
	<p>市政府的土地價值，不就代表 60% 的地主減少了 7000 萬元，換算下來平均每 1% 土地須減少 116 萬元，但寧夏路 W 土地竟然減少了 800 萬元的土地價值，為平均值的 2.6 倍，請說明。</p> <p>(2) 臺北市政府選配靠寧夏路 A 棟房屋是三棟建築裡頭最低者，但是所有權人卻選配較高的 B、C 棟建築，不合理。</p> <p>(3) 建議要將土地公告現值列入估價依據。另估價依據應該要依據各土地估價後加總會較為精準。</p>	<p>所有權人，會視為同一宗土地分析該宗土地價格。</p> <p>(2) 不動產估價係依據不動產估價技術規則，依土開法及比較法推估土地價格，並依據實價登錄資料進行估價。</p> <p>(3) 更新後的建築物，會依臨路條件、前後棟位置，評估各戶單價，相關估價結果皆載入不動產估價報告書，供臺北市政府審議會審查。</p>	<p>議會討論後，依審議會決議辦理，無爭點。</p>

- (四) 同意本案擬訂權利變換計畫修正後通過，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。另有關本案估價部分請依委員、幹事意見檢討修正，並請臺北市都市更新處轉請估價委員協助書面審查後始辦理核定。