

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第 382 次會議紀錄

108 年 7 月 30 日府都新字第 1083006524 號

壹、時間：民國 108 年 7 月 19 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：王副主任委員玉芬代

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）

紀錄彙整：蕭萱

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。本次審議會案件皆為 108 年 1 月 30 日前報核之案件，所引用之都市更新條例係以 108 年 1 月 30 日修正公布前之條號為準

陸、報告提案：

一、「兩遮登記及計價方式之通案審議原則」（承辦人：事業科 馮建穎 2781-5696#3082）

討論發言要點：

（一）都發局都市設計科 謝幹事旻成（書面意見）

無意見。

（二）黃委員嫩雲

簡報第 2 頁背景說明：為因應內政部 106 年 1 月 9 日修正公告「地籍測量實施規則」第 273 條之規定，自 107 年 1 月 1 日起，已申請建築執照者，或都市更新事業計畫已報核之案件，其兩遮不得以附屬建物辦理測繪登記，…。請再檢視條文之文意。

（三）簡委員裕榮

有關背景說明文字，請承辦科與地政局委員確認後修正。

（四）簡委員伯殷

有關本案審議原則，倘個案主張兩遮登記不計價，必須要出具全體所有權人同意書，是否包含公有地？如何出具同意書。另倘以權利變換方式推動，是否仍應拿到 100% 同意書？

（五）都市更新處：

1. 有關公有地部分，依審議原則(二)1. 通案及涉及公有地案件，應予登記及計價辦理。

2. 依之前召開研商會議討論結果，107 年 1 月 1 月前報核案件，應登記及計價，否則應取得 100% 同意書，以維所有權人權益。

決議：

- (一) 本案背景說明，請承辦科與地政局確認後修正。
- (二) 本案審議原則通過，後續請納入通案重要審議原則。

柒、討論提案：

一、「擬訂臺北市中正區公園段一小段86地號等5筆土地（中央住商辦公大樓）都市更新整建維護事業計畫案」都市更新審議案（承辦人：工程科 何妍萱 2781-5696#3163）

討論發言要點：

- (一) 交通局 梁幹事筠翎（書面意見）

案係整建維護事業計畫案，爰本局無意見。

- (二) 都發局都市設計科 謝幹事旻成（書面意見）

本案前於107年11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。

- (三) 都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠（書面意見）

本案無意見。

- (四) 消防局 林幹事清文（書面意見）

本案係立面變更及廣告招牌新建工程，本局無意見。

- (五) 財政局 黃幹事宏玲（書面意見）

本次討論事項無涉本局協審事項，本局無意見。

- (六) 建築管理工程處 王幹事光宇

經實施者說明該案廣告塔架已通過都市設計審議決議留存，亦有取得雜項工作物執照，是否拆除這部分依審議會決議辦理後續。

- (七) 簡委員伯殷

本案所在地法令不能設置廣告物，依上次審議會（第369次）決議辦理後續拆除事宜是希望讓住戶知道不可再掛設廣告物，若實施者不予拆除，本委員會可討論是否僅針對建築物立面外掛之冷氣機架整修檢討補助額度。

(八) 邱委員世仁

本案確定未能設置廣告物，因廣告塔架量體巨大影響市容觀瞻，與都市更新案改善建築物立面之本意有衝突，這部分尊重前次審議會決議(第369次)。若不拆除，為避免實施者未來仍有掛設廣告物之計畫，建議於補助核准函加但書，以確保私下無掛設廣告物行為，補助額度則建議依相當程度酌減，建議打七五折。

(九) 黃委員志弘

本委員會進行行政討論的部分，因物件(廣告塔架)本身屬合法雜使，不得要求拆除始可給予補助，但基於視覺景觀考量，廣告塔架存在對市容影響大，故應回歸至本委員會之權責，對於補助款項目額度予以酌減，以符合行政程序原則。

(十) 何委員芳子

建議補助額度打八折。

(十一) 簡委員裕榮

建議補助額度打八折。

實施者說明及回應：

- (一) 有關屋頂廣告塔架部分，已召開區分所有權人會議，會議結論未同意拆除，係因區分所有權人認為廣告塔架屬合法雜照使用，屬違建的部分也已拆除，且目前並無廣告行為，再者廣告塔架與建築物地梁相連，若拆除有結構安全上之疑慮。
- (二) 有關屋頂廣告塔架擬做為「建築物名稱」之使用，僅想將其美化，如不符合規定，則不予掛設。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

本案有關屋頂廣告塔架部分，經實施者說明及審議會討論後，決議請管委會自行召開區分所有權人會議，決議是否拆除廣告塔架。

(二) 財務計畫部分

有關補助額度的部分，因廣告塔架不拆除決議申請補助款打八折計新台幣800萬元(申請補助比例29.57%)，後續倘經管委會召開區分所有權人會議願拆除屋頂廣告塔架，其補助額度得再提會討論。

## (三) 聽證紀錄：

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p><b>1-1. 林○智先生(當事人)</b></p> <p>(1)本案已經歷多年，政府鼓勵外牆更新，請幫忙市府將補助款盡快撥付。</p> <p>(2)政府現在積極推動更新，希望本案的容積可以特案處理，積極推動都市更新。</p>	<p><b>1-1 實施者受任人：姚再興先生</b></p> <p>(1)本案從 98 年陸續推動，主要是因為屋頂廣告塔的原因，去年區分所有權人會議住戶才通過放棄屋頂廣告塔，這為導致本案延宕之因。</p> <p><b>1-1 機關單位：藍中翊先生</b></p> <p>(1)本案今日聽證召開之後，即申請召開審議會，審議會通過後，辦理核定，核定後 60 日內可申請第一期補助款 30%，餘竣工後撥付。</p>	<p>予以確認。</p>
<p><b>1-2. 黃○寅先生(當事人)</b></p> <p>(1)本案業經 107.12.8 區分所有權人會議同意放棄廣告塔，計畫書應載明將廣告塔直接拆除。</p> <p>(2)計畫書內第 132 頁載明，臺北市北門周邊重要街區建築基地內招牌廣告及豎立廣告設置標準，指中山南北路與忠孝東西路交叉口，不得設置屋頂豎立廣告，計畫書指本案之豎立廣告符合規定與上述標準不合，但卻註明符合規定，請更改。</p>	<p><b>1-2 實施者受任人：姚再興先生</b></p> <p>(1)關於廣告塔是否拆除，必須先召開管理委員會討論，再提送區分所有權人會議確認，方能執行。</p>	<p>有關屋頂廣告塔部分，請實施者依決議辦理。</p>
<p><b>2-1. 黃○寅先生(當事人)</b></p> <p>(1)過去 7.8 年的廣告是民國 95 年的廣告許可，後續是否有廣告許可值得懷疑。</p> <p>(2)如果未經許可，依法應撤銷雜項工作物執照及自行拆除廣告塔。</p> <p>(3)希望藉由本次都市更新不合規定的廣告塔拆除，以作到真正的都市更新。</p>	<p><b>2-1 實施者受任人：姚再興先生</b></p> <p>(1)關於廣告塔的部分，一直都在申請中，也有請建築師申請，原本是廣告塔及整維案分開申請，但審議委員建議合併申請，導致延宕，並非無照使用。</p>	<p>有關屋頂廣告塔部分，請實施者依決議辦理。</p>

(四) 同意本案都市更新整建維護事業計畫修正後通過，後續請實施者於大會審議通過後3個月內檢具修正後計畫書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、「變更臺北市大安區懷生段二小段388地號等10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 游捷安 2781-5696 #3080)

討論發言要點：

### (一) 交通局 洪幹事瑜敏 (書面意見)

本局無意見

### (二) 消防局 林幹事清文 (書面意見)

有關規劃之消防車輛救災車輛及活動空間部分，本局無意見。

### (三) 財政局 陳幹事進祥 (書面意見)

1. 本案因產權變動致財務計畫連動增加之實施費用592元，由實施者自行吸收，本局無意見。
2. 變更事業計畫P15-3，實施者分配房屋現值之印花稅應為46,012元，應請實施者釐正。
3. 變更事業計畫P15-11，「土地所有權人分回房屋之營業稅」說明中，更新後土地所有權人分回之房屋現值278,178,951元及營業稅13,908,948元，與計算式之房屋現值278,375,437元及營業稅13,918,772元不一致，應請實施者釐正。
4. 變更事業計畫P14-3現地安置戶應繳之價金66,713,607元，與變更權變計畫P9-3現地安置戶應繳之價金66,713,612元不同，應請實施者檢視修正。
5. 變更權變計畫P9-3，現地安置戶之應負擔費用539,404元、都市更新實施成本平均單價18,990元/坪及應安置面積之價值2,608,217元，分別與變更事業計畫P14-3、14-7之應負擔費用5,394,044元、實施成本平均單價189,899元/坪及應安置面積之價值26,081,390元不一致，應請實施者釐正。

### (四) 地政局 洪幹事于佩(書面意見)

無意見。

### (五) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

沒意見。

### (六) 都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿 (書面意見)

本科無意見。

(七) 建築管理工程處 王幹事光宇

有關車位變動部分，已於 104 年報備完成，建管處無意見。

(八) 虞委員積學

有關實施者表示之專用的自設車位一事，經建管處報備在案，應該是以前獨立門牌車位的形式，建管處才會同意標示為專用，否則就算是自設車位，在圖面仍然要標示共用。

(九) 蕭委員麗敏

1. 請實施者說明自設車位編號60、61、62及64之位置，若欲將其編訂為單一建號或門牌，是否符合相關之規定？建議本案先洽地政單位辦理預審，以釐清相關疑義。
2. 本案所指專有車位之意思，是指此四個車位將登記為一個建號嗎？請實施者說明。
3. 由於本案每戶單價不同，總面積增加1.11坪，並非均值的於每戶增加1%，倘其增加部分落於低單價產品，將造成二樓以上均價下修，此部分的單價調整應沒問題。

(十) 黃委員台生

本案因建照核准後抽查檢討，故須將 7 輛自設機車位改為 1 汽車位，但該汽車位設置位置前方為車道是否合適，建議再檢討。

(十一) 詹委員勳敏

請實施者於簡報相關資料補充本案各戶面積，及找補金額之變動對照說明。

(十二) 簡委員裕榮

請估價師說明本案 2 樓以上均價向下修正之理由。

(十三) 邱委員世仁

本案屋頂框架是否維持為 3 層之高度，請實施者確認。

(十四) 黃委員嫩雲

權變計畫

1. 表17-3 建物登記清冊（變更版）序號33（p17-18），專有車位增列1戶與原核予「臺北市都市更新審議資料表/更新前後戶數（新前4戶/更新後32

戶)」、拾柒地籍整理計畫(p17-3)二、(一)土地及建物登記清冊第2行…，更新後共計32戶…，及簡報第2頁戶數沒有變更不符。

2. 前項，若增為第33戶，須向戶政單位申請門牌或是地下室所在地址證明；及共專圖說設為「專有」。提供實施者參卓。
3. 地籍整理用語，拾柒地籍整理計畫，一、地籍整理計畫第2段第3行，…更新後地號「合併」及表17-1 地籍整理計畫表(變更版)第7欄更新後「合併」地號，請將「合併」修正為「地籍整理」

實施者說明及回應：

- (一) 簡報資料提及「7部機車位調整為1輛自設車位(公用)」，其公用之意思即為計入大公。
- (二) 簡報提及洽地政事務所辦理預審，係指本案前已先洽地政事務所請教相關產權攤算預審事宜；另有關本案車位獨立登記事宜，係先前已洽地政事務所請教登記方式。
- (三) 本次戶數改為33戶，即是將第33戶做為專有車位，未來依規定應向戶政單位申請相關證明文件。
- (四) 編號60、61、62及64四個車位，因建管處核准之圖說為專有車位，故地政測量單位表示無法將其納入公共設施中，故後續會依規定向戶政單位申請地址證明，做單獨登記。
- (五) 建照核准後抽查，因自設機車位不能計入地下室容積檢討，故將7輛自設機車位改為1自設汽車位，並可同時兼做快遞或訪客停車位等功能，故將其設置於地下室1樓目前之位置，亦屬公設之一部份，並已循建管程序報備核准在案。
- (六) 本案各選配單元單價不變，但因各戶產權面積有些微異動，故導致2樓以上平均單價有差異。

決議：本案地下室車位尚涉地政登記疑義，請實施者向地政機關申請預審，完成地政預審並依委員幹事意見修正後，再提會討論。

三、「擬訂臺北市內湖區文德段二小段232地號等4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02-27815696#3087)

討論發言要點：

(一) 財政局 黃幹事宏玲(書面意見)

1. 本案建物加計地質改良特殊工程費用30,099,300元，請實施者說明依本府公告之「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

請審議會審議。

2. 本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費皆以上限提列，共同負擔比例達37.84%，提請審議會審議。
3. 其餘第360次審議會本局所提意見已修正。

(二) 地政局 沈幹事冠佑 (書面意見)

1. 估價報告書P50比較標的4與P127比較標的22為相同比較案例(交易日期為103年2月)，惟價格日期調整率卻分別為1%、2%不相同。另請檢視報告書中交易年月及價格日期調整參考依據相同之比較案例，其調整率是否一致。
2. P75比較標的15備註扣除BF租金價值後核算「2樓」合理之市場租金，應為「1樓」。

(三) 交通局 梁幹事筠翎(蔡知微代) (書面意見)

1. 前次意見未修正(108.01.21都更第360次)

- (1)P5-12仍請補充說明基地周邊鄰近範圍之人行道寬度。
- (2)P11-34景觀剖面圖各項設施範圍及尺寸請分別標示清楚(例：剖面圖C-C'，2.5公尺人行道標示範圍包含植栽，應明確標示人行道淨寬)，以利檢視。
- (3)P. 10-28~29垃圾車格位應滿足最小裝卸車輛淨高，請確認出入口至車位處進出高度無虞。

(四) 消防局 吳幹事尚欣 (書面意見)

依內政部(營建署)102年7月22日修正「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」第二、(二)點規定，請於圖面標示建物臨路面各樓層各處緊急進口、替代窗戶或開口位置，並確認前述開口與救災活動空間水平距離於11公尺範圍內。

(五) 都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠 (書面意見)

無意見。

(六) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

無意見。

(七) 建築管理工程處 王幹事光宇

本案有關後院深度比及假設後院線業經本處108年5月21日營建法規研究



小組討論後同意在案。

(八) 簡委員伯殷

1. 提醒實施者，本案有關過樑部分於前次審議會已提出，僅部分標示，例如：Bb戶及8、9樓B1戶，請實施者清楚補充標示，另有關1、2樓涉及轉管部分，僅說明工法處理，應清楚標示於平面圖；另請教估價師，於估價上是否將轉管及過樑納入估價考量？這涉及私有權利人及公宅價格。
2. 本案一樓未設置店面皆為住宅，但於臨路側皆申請人行步道獎勵，請教實施者未來一樓住宅安全部分如何管理？
3. 本案於設計上限制較多，多處臥室與客廳有過樑情形，也請詳實標示並納入估價考量，也提請都發局要瞭解到這項情形。

(九) 簡委員裕榮

估價師於估價上是否有將轉管影響納入考量。

(十) 詹委員勳敏

1. 有關過樑及轉管情形，因估價師估價時點關係，建築師應儘早明確標示。
2. 估價報告變動，也涉及權利變換計畫找補金額，也請實施者配合修正。

(十一) 劉委員秀玲

本案估價調整將影響公宅部分，請估價師先確認是否調整估價，於建築規劃設計上於今日可先行審議。

(十二) 鄭委員淳元

有關交通局原先表示車輛淨高需達 2.7 公尺意見，後經檢視非法定車位且皆為住宅使用並自行增設垃圾車位，已刪除淨高需達 2.7 公尺意見，倘為法定車位才會要求車道淨高需達 2.7 公尺，另因垃圾車有不同形式，要請實施者確認，車輛確定能夠進出。

(十三) 蕭委員麗敏

1. 本次權變估價單純涉及轉管問題，建議請估價師修正後，再提會報告。
2. 有關估價條件部分，更新前估價條件第一點是表示住三之一有部分限制條件的問題，但法定容積仍以住三計算，這部分估價條件與事業計畫P10-1所引用條文不太一致，事業計畫引用條文應是本市土地使用分區管制自治條例第10條第2項規定，估價報告上估價條件所引用的是前述法令第10條第3項應有誤，建議實施者修正；建議實施者修正此估價條件時，載明清楚，依通案更

新合併後也是適用住三之一的容積，非因合併前各宗土地檢視即不符合，因有些案子於合併後通案適用較高容積，雖不影響價格，但於邏輯上仍需與通案原則一致。

3. 估價條件更新前第二點，本案整宗基地就是一張使用執照，所以建議於文字上說明清楚，因於本案估價條件文字說明將更新單元內土地進行坵塊分宗，本案其實並沒有要再分宗，這也是在最後評估價格時未將四筆土地再去拆算的主要原因。

#### (十四) 黃委員嫩雲

權變計畫：

1. 請說明表17-3 建物登記清冊 (p17-5) 中，共有部分 (1) 主建物分擔與車位分擔比例，車位分擔是否含車道、樓梯間等？建請將兩者加列合計欄。
2. 請說明表17-3 建物登記清冊 (p17-5) 中，共有部分 (2) 是何種公設？若是2樓到9樓的梯廳，即可；若是含電梯、逃生梯等，因為實施者選配10樓以上仍須使用，以做大公較為合理。

實施者說明及回應：

- (一) 本案二層以上室內之管道，無涉及轉管，僅一層與二層以上之管道稍有偏位於浴廁內及室內走道處，已於建築平面圖補充說明，將依轉管位置及淨高考量是否影響使用性，配合調整約1%~2%更新後價格。另有關過樑部分將補充標示，已增設天花板與上方樑齊平，不影響其實際使用情形。
- (二) 有關地面層住宅單元鄰接人行步道之私密性，本案已於住宅單元臨人行步道側加設透空格柵，在空間尺寸受限情形下，以機動性強、運用彈性佳之壁掛式或吊式花盆配合花草植栽，除增其私密性外，且達到綠化之趣味性，並豐富視覺效果之目的。另立式格柵得輔以爬藤植栽綠化，增其住戶之隱私性。
- (三) 本案建築規劃之使用用途均為集合住宅，依法無須設置法定裝卸位，該垃圾車格位係屬自行留設供住戶使用，且已適當調整東側車道淨高度為2.21公尺大於法規規定 2.1公尺，足供現行小型垃圾車輛進出。
- (四) 價格條件部分會再修改文字內容，另有關誤植部分會配合轉管估價部分一併修正；價格日期前後差異1%部分會再修正檢討。
- (五) 有關共有部分之權利範圍係依據其面積計算，後續會再依法詳實檢討，並於報告書內回應說明。
- (六) 遵照消防局、交通局、地政局幹事及委員意見將於報告書內補充標示，並依

更新後估價調整情形，配合調整各所有權人找補金額。

決議：

(一) 人民陳情部分：本案尚有所有權人尚未同意參與更新，請實施者持續溝通協調整合。

(二) 建築規劃設計部分

1. 本案市有土地占 44.01%，規劃公宅內容業經本府都市發展局 108 年 4 月 9 日函文同意在案，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

2. 本案建築物後院深度比及假設後院線之認定等建築規劃修正情形，業經本市建管處 108 年 5 月 21 日同意在案，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另請依消防局意見，補充標示緊急進口、替代窗戶或開口位置。

(三) 交通規劃部分

有關補充說明基地周邊 500 公尺範圍之人行道及自行車道寬度及車道出入口淨高度，經實施者說明並經審議會討論後，車道出入口淨高度予以同意，餘請依委員及幹事意見修正。

(四) 財務計畫部分

1. 本案提列地質改良特殊工程費用 30,099,300 元，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

2. 本案人事行政管理費(4.5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(11.25%)皆以上限提列。共同負擔由 37.82%調升為 37.84%，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(五) 權利變換及估價部分

本案有關估價報告書修正情形及 2 樓上均價 752,995 元/坪，請依委員及幹事意見修正後，再提會報告。

(六) 建築容積獎勵部分

1.  $\Delta F3$  (更新時程之獎勵容積) 同意給予 258.77 平方公尺 (法定容積 7%) 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、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) 同意給予 369.68 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之獎勵容積) 原則同意給予 418.92 平方

公尺(法定容積11.33%)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. △F5-6(建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積)同意給予221.81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,惟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。

#### (七) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
<b>1. 臺北市政府文化局</b> (1)經查,旨案都更範圍內建物皆非本市已公告之文化資產、暫定古蹟及列冊追蹤建物,亦無涉及資產保存法第15條規定,本案無特殊列管事項。 (2)另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,請依文化資產保存法第33、35條相關規定辦理。	<b>1-1 實施者受任人:黃振棟</b> 遵照辦理。	請實施者依文化局意見辦理,予以確認。

- (八) 同意本案都市更新事業計畫及權利變換計畫修正後通過,另有關權利變換及估價部分(含找補金額)請實施者確實依委員及幹事意見修正後,再提請大會報告。

#### 四、「擬訂臺北市中山區長安段四小段140地號等22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 宋姿穎 2781-5696#3068)

討論發言要點:

- (一) 財政局 黃幹事宏玲(書面意見)

無意見。

- (二) 地政局 鄭幹事益昌(書面意見)

無意見。

- (三) 消防局 林幹事清文(書面意見)

無意見。

- (四) 都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠(書面意見)

無意見。

(五) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

無意見。

(六) 蕭委員麗敏

1. 因為西側土地使用分區不同，有部分商業區，容積比較高，故不考慮商業區的部分，東側的兩個角地更新前給予的單價是一樣的，更新後要看建築設計，當變成區分建物像一般在買房子，就不是考量土地位置，而是建物本身條件，如一面採光、二面採光、三面採光的單價就會不一樣，須考量建物本身條件的關聯性，更新後建物價格跟更新前土地價格考量的因素會不一樣，相對的住宅區角地是更新前土地價格是最高的，更新後建物位於角間的位置，故其價格也是最高的，本案估價有一致性與合理性，再跟地主說明一下瞭解評估基礎的差異。
2. 第二位陳情人林先生更新前土地單價206萬元/坪與南側角地207萬元/坪會有差異，是因為林先生有一筆道路用地，140-1地號土地面積為1平方公尺(0.30坪)道路用地，總價是63萬，故換算其單價為206萬元/坪，建議林先生回去再看一下，應該可以理解目前的估價沒有不合理；西側土地容積是276%(部分商業區及住三)，而林先生住三的角度是225%，是根本的差異，如果今天西側土地的更新前價格比林先生低，才是估價不合理，因為容積率差異太大，這部分希望林先生了解，在比較更新前土地價格時，應該以純住三土地來比較，林先生土地單價是206萬元/坪，中間因為不是角地且形狀大致一致，所以是198萬元/坪，這也是為什麼委員一直強調林先生的價值沒有被低估的原因，也是重要的參考依據。
3. 更新前土地價格沒有不見，依規定用權利價值作分析，每一所有權人的更新前土地價值，大家用比例來做更新後的分配，所以權利價值是被維持住的，以報告書來說，林先生的權值比例是5.3237%，所以在更新後也是維持這樣的權利價值，每一所有權人的算法都是一樣，不會去特別調整，這部分可以放心，因為權利變換有一定的法令計算方式，更新後及更新前的比例都是不變的，如林先生仍不清楚，請實施者會後再溝通說明。審議會僅能就權利變換計畫內容審議跟說明，涉及私約部分需要麻煩林先生跟實施者協商，審議會沒有這個權責，因為我們不是法院，沒有辦法去看你們合約內容，所以只能告訴林先生針對權利變換內容部分，目前就整個計畫來看是合理的。
4. 依照法令規定，蘇小姐如果沒有參加選配，只能領取更新前價值約1,354萬，如果參與選配也願意貸款來找補，就能以更新後應分配價值2,142萬分配，建築設計上也有法令規定，不必然能夠完全符合每位所有權人的情形，才會

導致找補近1,000萬，可是對蘇小姐而言，法令規定不是最好的，所以剛實施者願意以更新後應分配價值2,142萬買現在更新前房地價值，就沒有分配單元及貸款負擔等問題，建議實施者會後再提供數據給蘇小姐考量。

5. 江小姐目前主張不願意參加都更，以持有土地163地號面積77平方公尺來看，如與全案一起改建對財產價值提升之效益，與自行改建可行性比較，163地號無法開挖且涉及畸零地，故這塊地單獨使用對江小姐不利的情形，建議江小姐再審慎考量；江小姐選配3F-A3及9F-A4，如想要換戶，實施者也願意在不影響他人權益下調整。

#### (七) 詹委員勳敏

1. 更新前土地部分是因為容積不同，住三土地一坪可以蓋2.25坪，商業區可以蓋3坪，更新後是將整體容積平均下來，用兩種不同方式在估價，現在審議委員認為估價數據是合理，而且是委託第三者，跟實施者沒關係，我們是站在公平立場來看，當然您會覺得不瞭解，所以審議會委員盡量跟你說明，讓您理解。更新前土地價值只是作為計算所有權人分配比例的基準，全體所有權人總計100%，林先生就占有5%，更新後價值乘以5%，蓋房子需要成本，扣掉共同負擔乘以5%後，就可以得到更新後應分配價值。若地主沒有跟實施者簽約，就是按照權利變換計畫內容。
2. 剛蘇小姐提到不要貸款，考慮由實施者買回分配單元，又提到26坪，一坪100萬外加車位300萬，共計2,900萬，扣掉1,000萬，只剩1,900，你願意1,900賣給實施者，現在實施者願意以更高的錢買回，比不選屋1,300萬還要多，所以蘇小姐的權益會比以前預估還要多，提供蘇小姐參考。

#### (八) 邱委員世仁

蘇小姐提出 26 坪每坪 100 萬元就是 2,600 萬元，再加一個車位共 2,900 萬元，扣到, 1,000 萬元貸款，剩 1,900 萬元，您願意賣給實施者。實施者願意用 2,142 萬元買回，比原本預想的價值更優惠；比起您不選屋領取更新前價值 1,300 萬元，所以您的權益會比以前預估還要更多，提供您參考。

#### (九) 簡委員裕榮

有關陳情人陳情意見，建議建議實施者再再溝通看看，若排除江小姐土地，建築規劃配置調整幅度很大。

#### (十) 何委員芳子

針對周先生之問題，請實施者會後再詳細跟所有權人說明。

實施者說明及回應：

- (一) 事業計畫核定當時尚有6位所有權人未表達意願，申請權利變換計畫報核後，陸續取得2位所有權人事業計畫同意書，另1位未辦繼承已由地政局列冊管理，故本案同意比例為土地面積90.73%、土地人數93.88%、建物面積86.60%、建物人數93.88%。
- (二) 自社區招商至今從未見過王小姐本人，委託書僅蓋章授權，選配過程洪先生也未知曉王小姐更名情形，故為保障王小姐權益並善盡實施者義務，需要與王小姐本人確認，前次審議會時已請洪先生安排王小姐會面，至今皆未安排成功；今天才得知王小姐委任律師協調換戶事宜，應先與實施者協調，而非直接提供換戶協議書。
- (三) 林先生位於140及140-1地號，更新前土地單價約206萬/坪，毗鄰地號則為193萬，已就角地部分修正+6%，更新後價值是因土地整體開發及東北側高樓層有景觀等效益，故其位置之價格較高，已告知林先生更新前與更新後之估價情境與條件均不相同，不能混為一談，且前次審議會蕭委員也跟林先生詳細說明。林先生的道路用地有被劃入更新單元範圍內，故透過權利變換機制，已將道路用地的價值估算，林先生的權益並無減損；林先生土地位於角地，且建物為2樓透天，產權單純，針對估價疑義部分也有多次說明與溝通，考量涉及多數地主權益問題，實施者會再與林先生溝通協調，如無法取得林先生理解，實施者可以尊重林先生意願排除更新單元範圍。
- (四) 蘇小姐持有五樓公寓的五樓，是全案權值最小的一戶，當時社區招標階段已提供各項權值試算與調查，相關文件資料都很完備，也在公開會議上說明很清楚；針對蘇小姐提到選配找補不清楚等問題，實施者澄清於102年9月將合約審閱稿全數親送交付地主審閱，蘇小姐是在102年10月1日簽署事業計畫同意書，經過地主審閱後才將合約定稿，並於102年11月2日召開說明會，同時將各戶權值、分配坪數公開完整的試算，後續跟蘇小姐會面、電話聯絡簽約時間，最後一次合約協商是102年11月29日在第一飯店後方的店家與蘇小姐及其友人進行合約說明，且合約經友人確認無虞，惟102年12月16日電話連絡時才告知暫緩簽約，重點是相關合約內容及找補已有跟所有權人詳細說明並留有紀錄；因蘇小姐屬未達最小分配價值，相關權利義務都有充分告知，即便蘇小姐後來搬到苗栗苑裡，106年7月15日實施者也到苗栗家中針對各種選配進行找補試算說明，也建議蘇小姐考量經濟能力，選擇分配價值相當的單元，但蘇小姐仍依其意願進行選配，此後蘇小姐就開始陳情一坪換一坪外加車位的分配條件；前次審議會時3F-A1是唯一可以減輕蘇小姐負擔的單元，因黃先生想從領取現金補償改成參與分配，也要選這戶，決議也是要實施者溝通協調並說明最終選配結果，故會後告知黃先生3F-A1由蘇小姐第一優先選配，108年4月10、17、25日實施者以電話聯絡邀約開會協調，但未獲正面回應，4月29日議會協調過程中蘇小姐表示沒

有調整選配的意願，至5月6日期限前均無表達改選意願，因此3F-A1最終由黃先生分配；蘇小姐如願意找補可分回6F-A1及B1-67，或後續產權登記時無法負擔找補金額，如現階段不願找補則依規定領取現金補償(更新前土地價值約1,354萬元)，實施者願意釋出最大誠意，改以更新後應分配價值(約2,142萬元)買回。

- (五) 針對江小姐一樓店面的需求，實施者是依據社區共同招商邀請，並依社區共同決議要求純住宅規劃進行建築設計，且現況僅李先生有對外營業，李先生也表態願意放棄一樓店面，而江女士目前一樓主要是客廳，角落有一座裁縫車，未來改建以後還是可以維持原本工作型態，並不影響工作性質；我們也沒有限制所有權人選配，如江小姐要改選，我們也願意配合，但江小姐仍表明無調整選配意願。
- (六) 周先生提到事業計畫與權利變換計畫共同負擔比例差異，本案相關計算均依規定辦理，也經過幹事會、權變小組、審議會等會議審議，周先生歷次陳情意見也有逐條詳細說明回應。

決議：

- (一) 本案與陳情人溝通協調及最終選配結果，暨計畫書之修正情形，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意；惟仍請實施者持續溝通協調。
- (二) 同意本案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，逾期應再重新提審議會審議。