

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第 365 次會議紀錄

108 年 3 月 20 日府都新字第 1083000442 號

壹、時間：民國 108 年 3 月 8 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、討論提案：

一、「擬訂臺北市信義區虎林段四小段38地號等138筆(原120筆)土地都市更新事業計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科 宋姿穎 27815696#3068)

討論發言要點：

- (一) 本案討論前，遲委員維新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) 財政部國有產財署北區分署（公有土地管理機關）
  1. 經審視案附事業計畫書（重新公開展覽版），本案建築規劃、容積獎勵、財務計畫等內容已與原事業計畫不同，惟實施者並未載明本次詳細變更內容，爰請責成實施者於事業計畫內註明變更內容並製作變更前後對照表，請依事業計畫內 98 年版至 107 年版各項差異詳列於對照表，以利相關權利人知悉並維護權益。
  2. 據事業計畫書所載本案係於 94 年報核，本次審議會版財務計畫所載之各提列項目，依實施者回應綜理表所述係依臺北市政府「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」（107 年 7 月版）（下稱提列總表）提列，惟部分提列項目卻非依 94、99、107 年之提列總表提列，而由實施者逕行認定採納提列方式，其中都市更新規劃費用、估價費用（含估價師簽證費用），僅表示以實際合約金額認列，並未依提列總表說明計算方式，至土地改良物拆遷補償及安置費用卻由實施者自行估算價值亦不符提列總表，爰請說明本案提列之合理性及法規依據並予刪除修正。
  3. 又本案報核至今經過 13 年，現重新公展後之事業計畫所適用財務提列、建築法規等非統一適用報核當時之規定，卻混合適用各期規定，爰請實施者及主管機關詳細說明本案法令之適用依據為何。

## 4. 旨述都市更新事業計畫案，茲提供意見如下：

- (1) 本案係依最高行政法院106年12月28日（106年度判字第753號）裁定上訴駁回，撤銷本案事業計畫原處分後重新公開展覽後續審。查事業計畫書表3-2更新單元公私有土地權屬統計表（107年重新公開展覽版）業載明本署經營之國有土地面積合計為869平方公尺，惟第3-2頁同意參與都市更新事業比例計算乙節，僅放置表3-4同意參與都市更新事業計畫統計表（原100年12月2日核定版），並無登載107年重新公開展覽版，且公有土地面積並無依107年資料釐正，又據107年12月20日幹事會會議紀錄尚有私有土地所有權人主張撤銷同意書，惟實施者並無重新計算私有土地所有權人同意比例，爰請實施者說明並釐正，並請主管機關審查。
- (2) 據事業計畫書第9-4頁、附-87頁所載，94年8月送件版本案範圍內合法建築物為81筆，有23戶未辦保存登記建築物，惟至107年10月重新公開展覽版陸續有12戶辦理建物所有權第一次登記，爰請貴府說明該12戶是否符合臺北市建築管理自治條例相關規定之合法建築物及是否適用都市更新條例合法建築物參與權利變換之相關規定。
- (3) 又實施者於回應綜理表回應，有8戶建物座落本署經營之國有土地上，擁有永久使用權乙節，查範圍內本署經營同小段51地號等14筆土地所涉租約中，僅有3份最原始之租約係與貴府間簽訂臺灣省臺北市公有基地租賃契約，且該等租約約定，原出租機關臺北市政府除得因都市計畫所需而終止租約外，並明確約定租賃期限，而為定期租賃關係，至後續該14筆國有土地上建物所有人與本分署間簽訂國有基地租賃契約，亦明確約定為定期租賃關係。且國有基地租賃契約第5條第17項第9款約定：租賃基地有因都市更新權利變換不能達原租賃之目的時，應終止租約。綜上本案承租人實際上並無法取得所謂之「永久使用權」，請實施者刪除。
- (4) 據提列總表說明，合法建築物拆遷補償費之提列對象為合法建築物，惟據事業計畫書第9-5頁所載，本案其他土地改良物比照合法建物之標準提列拆遷安置費，爰請實施者說明並檢討修正。
- (5) 事業計畫書玖、拆遷安置計畫章節內，實施者除登載表9-1合法建築物拆遷補償及安置費用明細表、表9-2其他地上物領回拆遷補償費及安置費用明細表外，另登載表9-3建築物拆遷安置費用明細表，請實施者說明是否有重複提列之情形。又財務計畫一、成本說明部分，拆遷補償費及拆遷安置費提列金額與玖、拆遷安置計畫表9-1、表9-2所列金額不符，請實施者釐清並更正。另原事業計畫內並無提列其他土地改良物拆補費，卻於變更規劃後提列32,812,290元，請實施者說明其合理性。
- (6) 壹、財務計畫一、成本說明部分，實施者於規劃費部分提列建築師規劃

設計費（建築設計、監造）高達77,450,000元，惟經審視提列總表及事業計畫書附錄合約，除依工會酬金核算，另增性能設計、室內設計等費用達965萬元，是否與建築師規劃設計費、工程費用重複提列，請實施者說明後刪除。

- (7) 貸款期間依臺北市審議會通案原則為36個月，惟本案實施者於貸款年期以高達52個月計算（詳11-2、11-5頁），請實施者檢討修正並降低。
- (8) 查實施者94年間申請報核事業計畫書內並無信託費用，惟於本次公開展覽版提列信託費用10,000,000元，且未依提列總表所載檢具相關合約佐證，爰請實施者說明是否已取得範圍內全體私有土地、合法建築物所有權人及相關參與人同意辦理信託，並說明未來範圍內土地、建物、營建工程費用等之信託架構。
- (9) 本案共同負擔比例達36%，且本案因變更原建築規劃致財務計畫（營建費用、稅捐、利息、管理費等）大幅增加近17億元，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。
- (10) 本案容積獎勵（不含容積移轉及其他容積獎勵）達27.08%，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。
- (11) 依附錄十一住戶管理規約，第六條交屋事項及第7項公共管理之內容，請實施者說明是否符合「公寓大廈管理條例」等相關規定，又實施者已於財務計畫內提列公寓大廈公共基金，又另預收管理費用，是否有重複收取之情事，請貴府協助審視其合理性，並責請實施者依內政部營建署發布之公寓大廈規約範本修正並刪除不合理之內容。另案附事業計畫漏印附錄十一住戶管理規約第六條至第十四條內容，請實施者後續補上相關內容。
- (12) 依拾陸、其他應加表明事項二所載（第16-1頁），本案完成產權登記且通知交屋日前管理費、水電費及瓦斯費等相關費用由出資者支付。請刪除「通知」二字，改為「實際」交屋日。
- (13) 針對實施者說明，第一點國產署係依法配合選配。第二點針對權利變換階段國有土地上實施者指稱為合法建物問題業於幹事會提出意見。第三點依照行政院秘書長104年10月8日研商臺北市五分埔遷建基地範圍內國有土地及市有土地依法出售價格不同之處理方式會議紀錄，決議國產署經管土地如要採特別法來裁定計價的話，因無法依據有行政裁量空間由行政院核定市價以外之價格專案出售，業經與會代表作成共識決。

## (三) 財政局 許珍妮幹事 (書面意見)

1. 本案財務計畫部分以107年版提列標準提列費用，部分又以原核定之事業計畫內容提列，請都市更新處協助釐清是否合於規定，並提請大會討論，情形如下：
  - (1) 其他土地改良物是否得比照合法建物提列拆遷安置費用。
  - (2) 合法建築物拆遷補償費之騎樓、陽台重建單價之提列，是否應依本市舉辦公共工程拆遷補償自治條例第9條規定折價計算。
  - (3) 合法建築物拆遷安置費非採雙方協議方式，是否得提列未滿15,000元者補貼至15,000元費用。
  - (4) 是否得提列每戶24,000元搬遷費用。
2. 信託管理費用佐證資料請依規定檢具合約書影本。
3. 本案人事行政管理費5%、廣告銷售管理費5.22%，風險管理費提列15%，共同負擔比為36.92%，請實施者說明後，提請大會討論。
4. 餘幹事會意見已說明或修正。

## (四) 地政局 李幹事汪穎 (書面意見)

估價報告書本局無意見。

## (五) 交通局 洪幹事瑜敏 (書面意見)

本局無意見。

## (六) 消防局 吳幹事尚欣 (書面意見)

規劃於松山路及永吉路之救災活動空間與植栽位置部分重疊，請確認各處之緊急進口、替代窗戶或開口所規劃之雲梯車操作空間範圍內應保持平坦，亦無突出固定設施，其上方均保持淨空，不影響雲梯消防車停放及操作。

## (七) 都市發展局都市規劃科 鄭幹事宇涵 (書面意見)

1. 有關上次意見尚未修正完竣部分，說明如后。
  - (1) P. 17-2 法定建築面積計算有誤，請釐清亦併同檢視相關部分。
  - (2) P. 4-6 建築高度檢討，請依本市土地使用分區管制自治條例規定檢討基地臨接道路之高度比，補充虎林街、虎林街59巷、永吉路等路段。
  - (3) P. 17-2建物樓地板面積計算與汽、機車停車數量檢討面積不一致，請依本市土地使用分區管制自治條例規定補充停車數量檢討，含計算式。

2. 查本案土地使用分區為「第三種商業區(依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第參種商業區使用)(原屬第二種商業區)」、「第三種商業區(依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第參種商業區使用)(原屬第四種住宅區)」、「第三種商業區(特)(遷)(依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第參種商業區使用)(原屬第三種住宅區)」、「第三種商業區(依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第參種商業區使用)(原屬第三種住宅區)」，依本市商業區都市更新案件商業使用規劃原則，1-4樓不得作住宅、停車及管委會使用，且商業使用樓地板面積總和需大於法定建築面積之 70% 乘以 4 倍。經檢視本案僅規劃1、2樓作商業使用，尚不符上開商業使用規劃原則，請再妥予檢討評估。

(八) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

本案前於108年2月22日都審第一次變更設計核定在案。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。

(九) 建築管理工程處 甘幹事子楠

1. 一宗建築基地面臨未開闢計畫道路，新工處有規定面對未開闢道路至少須開闢到多少公尺。
2. 目前計畫書內航高限制載明為86.76M，本案設計高度已達86.63M，請標示避雷針高度說明。
3. P8-31景觀圖，自行車停車架坐落在人行道上，是否影響獎勵值，請實施者釐清。
4. 2樓作為金融服務業，請檢討防火門應朝避難方向開啟。
5. 有關合法建築物，依據臺北市建築管理自治條例規定，合法建築物有其認定標準可供依循。國產署對於合法建築物之定義可以參採該規定。

(十) 簡委員伯殷

1. 有地主反映已申請建照卻無法核准原因？能否核准？
2. 針對少選問題，有地主只想選一個車位退現金2億多，請陳情人說明原因。
3. 在實務執行上，道路用地上未同意者會不會影響到後續拆除問題，實施者需注意，且仍需溝通協調。
4. 本案提列標準依107年版提列，又部分採100年原事業計畫核定有案核給之數值提列，牽涉適法性問題，請釐清。
5. 搬遷費得否提列問題，在實務搬遷上有其必要性，為都更完整性及順利推動，希望國產署要接受。

6. 建議本案對於同意比例、共同負擔適用之法令規定、回應陳情人之意見等，能於附錄詳細記載說明，讓後續都更爭議得以減少，請實施者配合辦理。
7. 財務計畫中營業稅部分，實施者如採新版提列，事業計畫是否還要採評定現值估算，還是用新版計算公式提列，請釐清。
8. 請國產署說明針對12戶未登記建物之爭執是不是在永久使用權上？是不是要在計畫書內呈現？如果不寫，後續則係國產署與實施者間的問題。
9. 本案是否因為開放選配，導致陳情人選不到想選的，所以陳情人提出分區選配之建議。
10. 一般實務上會遇到多人持分產權狀態時，可能主張不選屋領錢走人；另一種如陳情人所言，選擇到最後都非自己喜歡的，那就領錢後另尋新屋。但如個案上所有權人要領上億的情形，是比較特殊的。
11. 若更新單元周邊計畫道路無法開闢，建議△F5-1容積獎勵額度得考量予以折減。

#### (十一) 謝委員慧鶯

1. 本事業計畫原有核定，惟經最高行政法院判決敗訴重新公展，但事業計畫公展內容實施者已另有調整，因此過去的問題會重新被提出，實施者能調整，那地主的部分為何不能調整。
2. 由規劃圖說顯示，虎林街59巷為車道出入口，未來如果未開闢未開通，將來要如何處理車輛進出問題。
3. 住宅有調整為小單元，2樓辦公室有大有小，大的若能劃小，可讓更多的人選配，實施者是否考量做調整，以降低選配上的爭執。
4. 本案提列標準有新舊適用問題，現在係用107年版，惟權利變換計畫多久會送還不曉得，如果將來提送權變計畫又有新的提列標準，是適用最新版本亦或實施者可以選擇適用107年版本。另因應陳情人反映提列標準新舊適用問題導致提列費用增加，未避免往後發生爭議，於事業計畫是否載明本案那些適用新版？那些適用舊版？對陳情人有所交代。另有陳情人反映107年版對所有權人不利，要有個說理。拆遷補償費當時已同意且有案例可以援引經公展程序可部分從新部分從舊，實施者應該對於陳情人說當事人可以選擇的部分，要有所交代與回應，比較94年與107年的差異。雖然經過這幾年，房價有上漲，共同負擔比有較94年下降，如果事業計畫沒說明清楚，到權變計畫這類的陳情意見仍會層出不窮。權利價值分配之增加其實跟造價有關係，陳情人主要提出適用新標準是否有利於所有權人，實施者應該說明清楚對於總成本之爭執。

5. 財務計畫中現金流量表，在準備期就有大量專案融資的比例，但實際收入要到後面才出現，請依現況修正，是這樣自有資金及融資比例嗎？陳情人提及在信託下有沒有續建機制；在不預售下，實施者、出資者自有資金狀態，均請實施者作詳細說明。
6. 針對12戶未登記建物於事業計畫是否要載明永久使用權等文字，建議不需討論。
7. 實施者說明選配原則係全部開放、自由選配，但仍有保障一樓優先選擇的機會。原事業計畫並無載明選配原則，本次新增進來如可以配合住戶需求，會不會讓後續選配時減少爭議。
8. 依照權利變換實施辦法第7條之4分配權利金者以經各級主管機關核定之權利變換計畫所載為準，並未排除所有權人全部領權利金之權益；但如果是屬於實施者與所有權人間私權約定，本人沒意見，但依法所有權人得有此選項，惟所有權人需於囑託登記完成始得領取；如果要提前領，只能領更新前權利價值。另依辦法那個位置有優先權的部分可以訂選配原則。

#### (十二) 林委員家祺

1. 本案共同負擔比例36.92%，所有權人於聽證多有所意見，針對聽證內容，審議會要做實質審議，並請實施者提出具體之回應。
2. 國產署表達應該指建物與該署有定期租約，有其期限，租約期滿就有無權占有的可能性，而沒有永久使用權之存在。

#### (十三) 邱委員世仁

有關車道出入口，審議會通案審議上會要求計畫道路要8M，不足8M者要自行退縮2M補足8M。

#### (十四) 蕭委員麗敏（書面意見）

##### 1. 估價報告書

(1) 比較標的單價計算，仍應以總價除總面積。雨遮有規劃未登記，應於個別條件檢視修正。

(2) P. 87、P. 91

A. 本案僅於1、2樓規劃商業使用，且2樓規劃金融保險業於一般市場認知應優於其他商業使用，報告書所述本案為「住商混合」，一般指整棟社區皆混合住宅及商業使用，與本案明顯不同，且與純住宅之調整率達-5%似有過大，請全部重新檢視。

B. 本案基地規模所創造之人行步道退縮及中庭規劃，請檢視確實已於「建

築設計」項目檢視調整。

(3)P.106住宅單元因素修正

- A. 位置、視野、座向是否有重複修正。
- B. 位置部分，中庭棟距約有20M，59巷8M、虎林街11M，調整率分別為-0.2%、-1.2%、-0.7%，請檢視說明。
- C. 座向一般以客廳或主臥面相認定，本調整項目部分有二個座向請檢視。
- D. 視野區分為一面、二面，與採光項目是否有重複修正。

(4)P.107

- A. 金融保險業調整項目除上述外，一請檢視是否需考慮座向。
- B. 視野項目表格錯置，請調整。

2. 選配原則

- (1)第7點，選配上限以不超過更新後應分配權利價值5%為原則，是否偏低，請說明檢視。
- (2)第14點，未於規定期限內提出者，依其應分配權利價值範圍內之未選配單位代為抽籤，規定沒問題，但本案戶數多，建議考量屆時若無可供代為抽籤之戶別時，可就剩餘戶別抽籤，以利後續執行。

(十五) 劉委員秀玲

- 1. 原討論虎林街59巷要不要納進本案處理，而84號地號不同意者原就在基地內，陳情人的意圖似乎要釐清。一開始討論要不要用△F4容積獎勵納進本更新案，惟經實施者說明土地並未完全同意，所以無法納入，但又指涉為84地號？
- 2. 針對2樓平面為符合所有權人分配需求調整，實施者是否應確認圖面和戶數，請釐清。
- 3. 計畫書內選配原則僅載明差額價金找補及領取上限5%，惟今日簡報內容載明上下限5%，請實施者釐清。

(十六) 陳委員建華

- 1. 申請人若依相關規定提出建築申請，建管處當依法審查並予准駁，如擬循危老程序辦理重建亦同。
- 2. 請建築師說明如車道出入口在虎林街59巷，請照時所臨計畫道路是否都要負責開闢？



## (十七) 黃委員蕙庭

本案合法建築物拆遷補償費之騎樓、陽台重建單價提列標準，依臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例規定應該無涉及新舊版本問題，應予折價計算，請釐清。

## (十八) 方副主任委員定安

1. 協助開闢北側計畫道路得依規定申請△F4容積獎勵，實施者當時不開闢北側計畫道路有其他因素嗎？
2. 請實施者依△F4規定，協助開闢虎林街59巷計畫道路，可增加本案事業計畫之公益性，兼顧陳情人希望鄰近計畫道路得以開闢，以保障其權益。
3. 針對2樓平面空間隔間調整後續行政程序如何？請業務科說明。

## (十九) 臺北市都市更新處

1. 本案同意比例係依照94年法令規定辦理，公展期滿後同意比例數值於提會資料業已載明並符合法定同意比例門檻。權屬狀態均請實施者依最新權屬登載情形辦理。
2. 有關危老重建、單獨建築問題，若要獨立建築仍需檢討基地寬深度、是否臨接建築線外，實施者得就今日補充資料第2頁補充說明。相關單獨建築申請事宜仍應由申請人自行依法令規定檢討辦理。
3. 有關2樓辦公空間平面隔間調整，得依審議會決議逕為調整。惟現場未見調整後相關圖面，是否由審議會同意後續授權更新處檢視。
4. 本案提列標準實施者係採107年新版提列總表規定提列，屬自行修正事項，實施者已踐行重新公展之程序。案內其他土地改良物拆遷安置費、合法建築物拆遷安置費每月租金補貼至15,000元、與每戶補貼2萬4,000元搬遷費用等3項，實施者則主張100年原事業計畫核定有案且說明已承諾並對住戶有益，是否同意認列，提請大會討論。另就提列標準部分適用新版、部分適用舊版，歷次審議上亦有案例，係因對所有權人有益者，故審議會予以同意。
5. 通案上係合法建築物准予提列拆遷安置費，本案係其他土地改良物擬比照合法建物標準提列拆遷安置費，實施者提出市府87年公函，遷建基地內3樓以下建築物不論興建年期均視為合法建築物佐證。
6. 本案為事權分送之更新案，事業計畫依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之房屋價值為基準提列。故事業計畫尚未核定營業稅，俟權利變換計畫階段確認，是請實施者依107年提列標準規定計算。

7. 國產署意見針對本案12戶未辦理繼承登記之建築物，後續已完成登記為合法建築物者，得以參與權利變換。另依都市更新條例施行細則第15條規定土地及合法建築物所有權人得依建物登記謄本或合法建物證明等認定為合法建築物。
8. △F5-3供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積，實施者倘設計自行車架占用人行走之順暢，該設置面積應予扣除。

實施者回應：

- (一) 原事業計畫選配單元面積設計較大，所有權人在5%上下範圍很難選擇適合的單元。因此調整較小面積並製表分析後，在10%上下範圍內大部分都沒問題，另3戶分配金額較低者有個別設計來滿足需求。故加選部分以5%為原則，少選部分以10%為原則。另有一種情形地主得分回價值2億卻只選擇車位，因此才有選配原則之規定，避免造成實施者、出資者資金運用上的困擾，訂定5%上下範圍應屬合理。計畫書文字係載明應領取或繳納之差額價金不得超過5%，所有權人有個別需求者，實施者願意個案協助處理。
- (二) 市府對於選配是公開公平的，每一個人都可以自由的選擇基地內所有的分配單元，針對陳情人所言，當時選配時是公開進行，為陳情人並沒有選到，目前2樓價格較為便宜作辦公室使用，因為本基地為商業區，市府要求要有商業使用，如果地主要求1、2樓透天厝形式，2樓的價格相對會比較昂貴，當時多為地主戶考量，讓1樓的店面分回給有店面需求的1樓地主，目前2樓作為辦公室使用，規劃的坪型較大，所以1樓不一定可以同時分回2樓，因為選配都是公開進行的。
- (三) 本案選配原則採全部開放、自由選配方式辦理，另有保障一樓臨四周道路的店面戶按照原位置原順序選配。更新後分四棟容易，但更新前無法先採分棟處理，劃分操作上實有其難度。就陳情人爭執2樓的部分，是否考量辦公空間平面隔間調整，再行劃分小單元，以符合地主分配需求，實施者再與陳情人溝通協調。
- (四) 虎林街59巷未開闢計畫道路，非屬本更新單元範圍內土地。94年實施者曾擬協助開闢計畫道路爭取獎勵，惟無該容積獎勵項目，且道路地主24戶同意有2戶不同意故非全部同意，故予以剔除。地主希望由道路用地獲取商業用地的分配價值過高，實施者無法接受。審議會請實施者協助開闢虎林街59巷計畫道路並得申請△F4容積獎勵，後續協調道路用地地主同意參與，實施者願意配合辦理。道路上倘有建物者已有編列相關拆遷補償費用。目前尚餘2戶無法取得同意是否影響車道出入口的問題，後續實施者仍會持續溝通協調處理。
- (五) 有關都市規劃科所提建築高度檢討部分會依相關規定檢討並予以標示。計畫有誤及面積檢討不一會一併修正。

- (六) 建管處意見會配合修正。自行車架係配合交通局要求設置，會再配合檢討調整。
- (七) 本案財務計畫之費用提列依據採107年版提列標準計算，其中如其他土地改良物拆遷安置費、合法建物拆遷安置費、搬遷費等非提列標準項目，但100年原事業計畫核定版已同意提列並已承諾給所有權人，則仍予計列。部分未登記建物提列安置費也源於本案屬遷建基地之特殊性，早期市府有函文認定遷建基地內3樓以下之建築物不論興建年期視為合法建築物，故有提列相關租金補貼等費用。另國產署意見事業計畫表9-1、表9-2、表9-3並無重複，9-1表達總數，9-3係將總數歸戶，並無將3表加總。另針對權屬疑義部分，實施者均有製作對照表供國產署參考。針對實施者承諾有益予所有權人之費用提列項目已有逾百人連署支持。
- (八) 94年迄今市場價格多有變化，本案重新公展提送時，有比對各年度版本，對於所有權人共同負擔及分配比例，各項費用有提高，但市場的銷售價格也提高，總體上共同負擔比是下降的，在地主可分回的比例上是最有利的。舊的部分有些僅能作物價調整，但已經跟實際市場有所差異，所以才採用107年版本。
- (九) 本案合法建築物拆遷補償費之騎樓、陽台重建單價提列標準，同意依臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例規定折價計算並予以調整修正。事業計畫核定後，亦會盡速擬具權變計畫提送市府審議，避免提列費用再有新版適用問題產生。
- (十) 有關現金流量表部分，本案未來由上揚公司擔任出資者，其為國揚實業的子公司，在自有資金有不足由國揚增資及關係企業融資部分來處理。信託、續建機制也會納入考量。
- (十一) 本案12戶未辦理繼承登記之建築物，依據市府87年公函均可認定為合法建築物，並不以登記為要件，但目前已補登記。民國44年尚未成立國產署，實施者並不認同國產署意見。當年國產署還有8戶不賣要賣時要價上億，到底要不要解決問題。是否有永久使用權，實施者願意刪除。另106年由臺北市政府財政局、更新處、國產署等單位召開協調會，第一點國產署尊重依都市更新條例規定程序繼續進行，第二點承認市府44年拆遷公告房屋所有權人可以無限期使用，遷建戶對於租佔土地有永久使用權。第三點有關國有土地權利價值比例之計算請估價師提供過程及結果供國產署參考。
- (十二)  $\Delta F5-1$ 容積獎勵額度原事業計畫核定值為5.88%，其中有筆土地住三分區誤植為住三遷，原來基準容積下降，但申請該項獎勵的比例是相同的，核算後獎勵值變成5.89%，並沒有申請到該項獎勵值的上限值。

決議：

- (一) 建築規劃設計部分

本案都市設計審議修正情形，及本案商業區僅1、2樓作商業使用規劃部分，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另有關2樓辦公空間平面隔間調整，在合乎法令規定及符合所有權人需求下，請實施者再妥予溝通協調。另隔間調整若無影響財務計畫者，後續授權更新處檢視處理。

## (二) 廢巷改道部分

本案同意依臺北市都市更新自治條例第10條規定廢止更新單元範圍內現有巷道（松山路176、184、194巷等現有巷），免依本市現有巷道廢止或改道有關規定辦理。

## (三) 財務計畫部分

1. 本案其他土地改良物拆遷安置費、提列合法建築物拆遷安置費每月租金補貼至15,000元，與每戶補貼2萬4,000元搬遷費用等3項，經實施者主張100年原事業計畫核定有案且說明已承諾並對住戶有益，亦經審議會討論後，予以同意。另合法建築物拆遷補償費之騎樓、陽台重建單價提列標準，請實施者依臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例規定折價計算。
2. 本案拆遷安置補償期間及貸款年期分別以46個月及52個月提列，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
3. 本案人事行政管理費(5%)、廣告銷售管理費(5.22%)及風險管理費(15%)之提列，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
4. 有關陳情人反映94年版與107年版在成本差異方面，經審議考量現實狀態、市場變動及合理造價已多所調整，為了順利推動本案都更進行，希望陳情人瞭解，並於事業計畫適當章節專章詳細記載說明，減少都更爭議。
5. 現金流量表部分，請依委員意見修正調整。另有關信託及續建機制亦請實施者納入考量並回應說明。

## (四) 消防救災部分

本案消防救災部分，請依消防局書面意見修正。

## (五) 估價部分

1. 本案12戶是否適用都市更新條例及其相關規定所稱之合法建築物參與權利變換，經更新處、實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案估價報告書修正情形，請依委員意見修正。
3. 本案選配原則有關差額價金找補上限5%限制部分，經實施者說明並經審議會討論後，僅得載明「…應繳納之差額價金，以不超過更新後應分配權利價值5%為原則…」。

4. 有關事業計畫書涉及永久使用權文字請實施者刪除。後續並請實施者妥予洽相關權利人溝通協調，並於權利變換計畫內詳予說明。

(六) 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。

- (七) 本案社區規約訂定預繳管理費事宜，請實施者依一般規約約定事項辦理。

(八) 建築容積獎勵部分

1. △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1,500.43平方公尺 (法定容積5.89%) 之獎勵額度。惟針對虎林街59巷周邊計畫道路協助開闢事宜，仍請實施者洽道路用地地主妥予溝通協調整合。
2. △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1,525.94平方公尺 (法定容積5.99%) 之獎勵額度，惟如供人行走之地面道路上設有自行車架者其占用面積應予扣除，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。
3. △F5-5(更新基地規模之獎勵容積) 同意給予2,344.94平方公尺 (法定容積9.20%) 之獎勵額度。
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1,529.31平方公尺 (法定容積6.00%) 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。
5. 遷建基地期程獎勵同意給予3,823.28平方公尺 (法定容積15%) 之獎勵額度。

(九) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>1. 陳○河(代黃○嬌) (當事人)</p> <p>(1)我家是遷建戶，我住的房子又老又破舊、又髒又亂要改善，我百分之一百支持都更，一定要趕快都更。今天來參加這個會議，讓我看到了希望，也看到了成功就在眼前。首先感謝台北市政府更新處的長官以及參與審查本都更案的所有委員，感謝您們的辛苦，也要感謝鄭美蘭團隊的堅持與努力，更要為團結的住戶們喝采，因為我們的團</p>	<p>1-1 實施者受任人：協和都市更新股份有限公司陳總經理謹</p> <p>涉及國有土地申購問題，係屬國產署及承租戶的相關權益，非屬實施者或規劃單位能夠介入，如需進一步溝通，</p>	<p>(1) 有關儘速辦理都市更新程序，建議請相關單位</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>結，成功才能掌握在我們的手中。</p> <p>(2)2019 年開始，在媒體及政論節目中經常談論到一國兩制，政府發表聲明堅決反對一國兩制，我個人也是一樣，可是卻在幾年前政府已經實行了一國兩制的政策。說到一國兩制，有一件事我懇請各位評理，民國 44 年台北市政府為了拓寬馬路將馬路周邊的住戶遷移到六個地方統稱為遷建基地，台北市政府在拆遷公告文中寫著被拆遷戶本人及後代子孫有永久居住在遷建基地的權利，當年長輩不知道遷建基地內有三種不同的土地，分別屬於台北市政府、教育部及國有財產局，而凡是居住在台北市政府和教育部土地上的遷建戶，申購所居住的土地時，台北市政府和教育部都是以當年期的公告現值來出售給遷建戶，到現在為止仍然一樣。</p> <p>(3)我家和其他七家遷建戶被市府漏列，後來才補列，我們所居住在遷建基地上的土地屬於國有財產局，當我們申購土地時，國有財產局卻以市價一坪 7~800 萬元的價錢出售給我們，我們多次陳情同樣都是遷建戶，希望國有財產局能和台北市政府以及教育部一樣，以公告現值來出售給我們，但是國有財產局仍然堅持用市價一坪 7~800 萬元的價錢來賣給我們，我們八戶每一戶都要花好幾千萬元甚至上億元的錢才能買到所居住的地，我們買不起。同樣都是遷建戶，為什麼政府的政策卻不一樣，這就是一國兩制。當年被拆遷的住戶有五千多戶，只有我們 8 戶受到政府不同標準的對待。</p> <p>(4)四年前柯市長來我們居住的地方視察，要來解決我們的問題，可是因為權力不夠大，沒有成功。我們全家都是柯市長堅定的支持者，我懇請柯市長當有一天您的權力夠大的時候，為我們八戶遷建戶主持公道，把公平還給我們。</p>	<p>實施者願意出面協助。</p>	<p>依法協助辦理相關程序。</p> <p>(2) ~ (4)請國產署、實施者及當事人妥予溝通協調處理，惟計畫書內載有永久使湧泉等文字，請實施者予以刪除。</p>
<p>2. 謝○成(當事人)</p> <p>(1)依台北市政府所公告「臺北市政府為拓寬羅斯福路告市民書」之規定，遷建戶如配合移至遷建基地，「住戶及直系親屬或繼承人，可無限期使用」。</p> <p>(2)另依 77 府財四字第 211557 號台北市政府財政局針對臺灣高等法院遷建戶當年拆遷是否有永遠使用權結論「合法取得全部土地使用權，始有現今數十年之建物存在」。</p> <p>(3)再依最高法院 89 年度台再字第 52 號民事判決「遷建戶自有合法佔有之權源，土地所有權與土地占有並非不能分離」，從上述判決確認本案建物所有</p>	<p>2-1 實施者受任人：協和都市更新股份有限公司陳總經理謙</p> <p>(1)他的問題跟第一位發言的問題內容是相同的。</p> <p>(2)所舉有關法院判決或協議之內容資料在後續的權利變換計畫內容將會納入參考辦理。</p>	<p>(1) ~ (5) 請國產署、實施者及當事人妥予溝通協調處理，惟計畫書內</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>權人對土地有永久使用權。</p> <p>(4)且於 106 年 7 月 7 日「臺北市信義區虎林段四小段 38 地號等 138 筆(原 120 筆)土地都市更新權利變換計畫案協調會」,經財政部國有財產署北區分署長、臺北市政府財政局副局長、臺北市政府更新處人員、估價師、地主代表等人共同研討後,已確認本案「合法建物的所有權人,遷建戶對其租占土地擁有永久使用權」,此有該協調會之會議結論可稽,準此,本案相關遷建戶於國有土地上成立無限期使用借貸關係,具有永久使用權。</p> <p>(5)106 年權變計畫已進入幹事複審,國產署與八戶就永久使用權的權值,已經選屋確定,並載於權利變換計畫書內,所以永久使用權是確立的(有民國 44 年的公告文及此八戶擁有建物所有權,國產署對於此八戶而言,八戶可以依據 44 年的公告文,他們的建物所有權及於世世代代的繼承人,何況在協調會上,已確認本案已確認本案「合法建物的所有權人,遷建戶對其租占土地擁有永久使用權」,分署長也允諾此八戶的永久使用權權值與國產署的分配比率由審議會審決,並且不提訴訟,不因分署長換人、政策改變,也因此而改變,遷建基地的歷史背景永久使用權存在於臺北市政府、國產署及 8 戶地主間,這是個歷史共業。</p>		<p>載明有永久使用權等文字,請實施者予以刪除。</p>
<p>3. 邱○成(代邱○璋)(當事人)</p> <p>(1)社區已是 63 年老舊公寓,希望大家有共同的更新機會。</p> <p>(2)有住戶說我們的土地是相當有價值的,希望可以儘快更新。</p> <p>(3)大家可以共同協商。</p>	<p>3-1 實施者受任人:協和都市更新股份有限公司陳總經理謙</p> <p>對於不同意戶或是有不同意見的住戶,實施者仍持續溝通協調,並保障他們的權益不受損。</p>	<p>有關儘速辦理都市更新程序,建議請相關單位依法協助辦理相關程序。</p>
<p>4. 許○旺(代許○樺)(當事人)</p> <p>我們是配合政府政策的遷建基地遷建戶,哪知門牌住地竟然分為國有學產地、國有地,兩種土地同屬國有財產署管理,國有學產地可以以當年期公告現值購買,而國有地要以市價購買,而評估市價的價格竟然是市價實價登錄的兩倍以上,政府坑殺百姓,與民爭利,不讓弱勢原住戶,一國兩制,置原住戶於死地,盼望委員們能幫幫我們這一群弱勢原住戶,爭取更多的優惠及福利,同時我們的房屋主結構都已經龜裂很嚴重,急需趕快都更,否則不知什麼時候房子會倒掉。</p>	<p>4-1 實施者受任人:協和都市更新股份有限公司陳總經理謙</p> <p>時間從重新公展後整個計畫進行速度,一直都很快。我們希望儘可能於今年底以前完成整個計畫的核定。</p>	<p>(1)購地事宜請依相關規定辦理。</p> <p>(2)有關儘速辦理都市更新程</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
		序，建議請相關單位依法協助辦理相關程序。
<p>5. 劉○珍(代林○閔)(當事人)</p> <p>(1)屋況已非常老舊，屋內狀況漏水非常嚴重，屋子前後也漏水，是從頂樓漏下來，修了無數次，依然無法解決。</p> <p>(2)本次由國揚及大陸工程團隊堅強，希望大家促成本案順利進行。</p>	<p>5-1 實施者受任人：協和都市更新股份有限公司陳總經理謙</p> <p>地主的期望即是實施者及規劃團隊的目標。</p>	<p>有關順利進行都市更新程序，建議請相關單位依法協助辦理。</p>
<p>6. 黃○愉(代邱○標)(當事人)</p> <p>(1)歷經民國 94 年申請報核、100 年核定公告、106 年卻因都市更新事業計畫同意人數，灌人頭被法院判決貴府與實施者違法，撤銷本案、事後 107 年 11 月第二次公展，1 張都更同意書歷經了 14 年，這 14 年建築成本上漲，將大幅增加陳情人未來分配的共同負擔，致權益受損，增加權益受損部分已與 94 年間權利義務不相符。</p> <p>(2)其出資者從自行出資變成台北遷建基地股份有限公司出資再變成第一次公展的寶佳建設股份有限公司，這次公展又變成上揚國際資產股份有限公司，而且出資者出具資金多寡，又出資者要拿回多少報酬，一變再變，影響陳情人日後分配分回房屋，增加權益受損部分已與 94 年間權利義務不相符。</p> <p>(3)居民眾所周知，本案有人以本票收買不同意戶，而台北遷建基地股份有限公司公開說自始說一定公開透明公平、不會有黑箱，本次公展版載明未來要走權變計畫，這叫人如何相信所謂的權利變換？其收買不同意戶的錢，買票的錢，是不是要公開列在共同負擔？其增加權益受損部分已與 94 年權利義務不相符。</p>	<p>6-1 實施者受任人：協和都市更新股份有限公司陳總經理謙</p> <p>(1)法律認定問題，地主同意書是否有灌人頭的問題，實施者說明是沒有的。</p> <p>(2)現在答應地主的分配已比 94 年分配比例高，並沒有損害到地主權益問題。</p> <p>(3)本票及共同負擔費用無涉，不影響財務計畫分配內容。</p>	<p>(1) ~ (3)經實施者說明後，予以確認，惟涉私權部分非屬本審議會審議範疇。</p>
<p>7. 謝○益(當事人)</p> <p>本人原是不同意戶，也曾經告過實施者，應不知曉權利價值比例如何分配，現在認為權變條件，已達本人期望，故本人現為同意戶。</p>	<p>7-1 實施者受任人：協和都市更新股份有限公司陳總經理謙</p> <p>整個更新設計，在事業計畫不會有明確的分配結</p>	<p>針對仍未同意者，仍請實施者</p>



發言次序	答覆	決議內容及理由
	果，權變變換計畫的內容都是公開透明的，到時會有詳細數據。	善盡溝通協調之責。
<p>8. 林○雲(當事人)</p> <p>希望大家可以共同努力本更新案，現況屋況已非常老舊，尤其是在 59 巷內的屋況，更為窳陋。</p>	<p>8-1 實施者受任人：協和都市更新股份有限公司陳總經理謹</p> <p>市府團隊也非常關心本案的進行，希望本案也能順利完成。</p>	<p>有關後續都市更新程序，建議請相關單位依法協助辦理。</p>
<p>9. 王幕寧律師(代周○雄. 范○海. 周○芳. 周○宜. 周○玫. 郭○東. 顏○昌. 周○根. 林○梅. 王○豪. 王○渝)(當事人)</p> <p>一、由台北遷建基地都市更新股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市信義區虎林段四小段 38 地號等 138 筆(原 120 筆)土地都市更新事業計畫案(下稱本案)之共同負擔提列，顯有將非必要費用予以提列之違法：</p> <p>(一)本案之共同負擔費用為新台幣(下同)67 億 9,161 萬 9,063 元【請參本案「審議會版」計畫書第 11-3 頁】而參諸本案實施者於 98 年 11 月 2 日修正並送請臺北市政府續行審議之「擬訂臺北市信義區虎林段四小段 38 地號等 120 筆土地都市更新事業計畫案」(下稱前案)，所提列之共同負擔費用為 50 億 4,543 萬 6,991 元【請參本案「審議會版」計畫書第 11-1 頁背面】，兩者相差高達 17 億 4,618 萬餘元。</p> <p>(二)然而，由前案與本案之建築設計圖面及相關資料以觀，可知本案與前案之更新後建物均為地上二十三層、地下五層，且設計規劃之差異並非巨大，總樓地板面積亦僅增加 389.46 平方公尺，是在此情況下，殊難理解為何本案之共同負擔費用竟需要增加 17 億 4,618 萬餘元，對此實施者應逐項具體加以說明增列費用之必要性，而非逕以本案適用 107 年公布之「台北市都市更新事業建築物工程造價基準」與「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」而一語帶過。</p> <p>(三)甚且，依據都市更新條例第 30 條第 1 項規定之立法目的，以及臺北高等行政法院 104 年度訴字第 439 號判決對於實施者編列工程費用及管理費用之實務見解，可知實施者提列共同負擔</p>	<p>9-1 實施者受任人：協和都市更新股份有限公司陳總經理謹</p> <p>(1)本案已在 94 年送件至今，有關共同負擔費用會涉及細項調整，目前適用最近的提列標準。</p> <p>(2)共同負擔的費用地主都希望降低，有關銷售管理費係由代銷公司收取，非由實施者取得。</p> <p>(3)人事行政管理費、風險管理費皆按照目前 107 年版的提列標準提列，後續皆依照審議會審議為準。</p> <p>9-2 滙利國際商務法律事務所許獻進律師回應：</p> <p>關於分配權值超於 5% 進行選配，法律上並沒有規定，本案以 5% 進行選配，是因為有部分住戶權值非常大，即使以 5% 為計算，金額就非常高，而且超過 5% 部分也不是不能選，但是要跟著實施者合意，此有內政部解釋函令可參</p>	<p>一、相關議題已於審議過程處理，後續請實施者依照會議決議事項辦理，並詳予回應說明。本案提列標準實施者係採 107 年新版提列總表規定提列，屬自行修正事項，實施者已踐行重新公展之程序。另其</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>費用，自應僅限於「實施權利變換過程中所生之必要費用」，始可責成全體所有權人按比例共同負擔。而最高行政法院 106 年度判字第 379 號判決更進一步闡明，實施者對於共同負擔費用，「應依實際狀況為合理之提列」，而「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」僅為「提列之上限規定」，審議會仍應對於實施者所提列之費用，進行「實質審查」，並依實際情形加以調整。</p> <p>(四)以此觀之，本案之共同負擔費用編列，實有以下幾點未為合理之處，懇請主管機關加以實質審查：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 營建費用 <p>本案更新後建物為鋼骨鋼筋混凝土造之地上二十三層，地下五層，是依據臺北市都市更新處於 107 年 10 月公布之「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」之建築物工程造價標準單價表所載，縱認本案使用第三級建材設備，則標準單價亦應落在每平方公尺 6 萬 1,300 元，然而參諸本案之「工程造價」高達每平方公尺為 6 萬 4,113 元【請參本案「審議會版」計畫書第 11-1 頁】，若以本案之總樓地板面積計算，則高出整整 1 億 9 千萬餘元，其必要性及合理性自應由實施者進行說明。</p> </li> <li>2. 建築設計費用 <p>前案之建築設計費提列為 4,500 萬元整【請參本案「審議會版」計畫書第 10-2 頁背面】，惟本案之建築設計費用為 7,745 萬元整。茲此，在建築設計並無巨大變動，且樓地板面積僅增加 100 坪左右之情況下(約僅占本案樓地板面積之 0.5%)，為何建築設計費竟暴增為 1.7 倍，此編列之合理性與必要性為何，亦應由實施者提出說明。</p> </li> <li>3. 廣告銷售管理費 <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 依據 107 年公布之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」所載，廣告銷售管理費之定義為：「實施者(或共同投資人)為銷售更新後取得之折價抵付房地之費用(變現成本)，採包銷方式，即包含廣告、企劃、及銷售等成本費用」顯見銷售管理費係實施者銷售其取得折價抵付之房地之衍生費用，殊與權利變換成本無關，其不應由全體所有權人共同負擔，要屬當然。</li> </ol> </li> </ol>	考。	<p>他土地改良物拆遷安置費、提列合法建築物拆遷安置費每月租金補貼至 15,000 元，與每戶補貼 2 萬 4,000 元搬遷費用等 3 項，經實施者主張 100 年原事業計畫核定有案且說明已承諾並對住戶有益，亦經審議會討論後，予以同意。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>II. 申言之，實施者折價抵付取得之房地，其銷售相關費用自應由實施者自行負擔，否則如許其列為共同負擔，不啻形同以全體所有權人之財產，支付前述實施者之廣告成本，更由實施者獨占銷售房地所生之利潤，顯非合理。</p> <p>III. 茲此，都市更新權利變換實施辦法第 13 條規定，將非屬權利變換必要費用之銷售管理費列為共同負擔費用，核已抵觸其授權母法即都市更新條例第 30 條之規範旨趣，自屬違法，是於本案審議時，主管機關自不應准予實施者於共同負擔費用中提列廣告銷售管理費。</p> <p>IV. 退步言之，本案之廣告銷售管理費用高達 2 億 8 千萬餘元【請參本案「審議會版」計畫書第 11-3 頁】，縱認主管機關仍認為提列廣告銷售管理費用並未違反都市更新條例第 30 條規定之意旨，亦應將銷售管理費用之費率視為「提列之上限」，並實質審查本案實施者以上限提列銷售管理費是否合理且必要。</p> <p>4. 人事行政管理費</p> <p>I. 依據 107 年公布之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」，所載，人事行政管理費之定義為：「實施者從更新案的啟動至更新完成期間，所進行土地整合、人事、庶務等行政作業、各項法律、會計等支出所需費用」。</p> <p>II. 惟查，本案之實施者為台北遷建基地都市更新股份有限公司，實收資本額僅為 3,950 萬元，且該公司之員工數目並不多，同時進行之都市更新案件亦非只有本案一件，且在每件都市更新案件中，實施者皆可以提報人事行政管理費用。茲此，實施者實際進行本案都市更新程序之辦理，人事費用是否需花費高達 2 億 5 千萬餘元【請參本案「審議會版」計畫書第 11-3 頁】，自應由實施者提出相關說明，以證其實，而不應直接以前揭提列總表中所訂上限為提列甚明。</p> <p>5. 風險管理費</p> <p>依據 107 年公布之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」所載，風險管理費之定義為：「風險管理費可視為實施者投入資本、創意、管理技術與風險承擔所應</p>		

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>獲取對應之報酬」。</p> <p>本案例實施者擇以 15% 之比例作為本案之風險管理費率，並提列風險管理費 8 億 4,780 萬餘元【請參本案「審議會版」計畫書第 11-3 頁】。</p> <p>然而，如前所述，本案實施者之人事成本已編列人事行政管理費 2 億 5 千萬餘元，提列為共同負擔費用由本案所有權人負擔；而銷售方面，亦已編列 2 億 8 千萬餘元之廣告銷售管理費為共同負擔費用，由本案所有權人負擔。</p> <p>最後，實施者仍以貸款期間超過 36 個月為由，以超過基準費率之 15% 費率編列風險管理費，如此編列之合理性與必要性，自應由實施者進行說明本案究竟有何特殊之情況，並由主管機關進行實質審查。</p> <p>二、本案之選配原則第 7 條載以：「為避免所有權人間因超額選配(實際分配權利價值超過應分配權利價值)而損及其他所有權人選配權益，應繳納及領取之差額償金，以不超過更新後應分配權利價值 5% 為原則，超過部分須取得實施者同意」(下稱系爭選配原則)【請參本案「審議會版」計畫書第 10-2 頁】，實與比例原則相抵觸，顯屬實施者權限之濫用：</p> <p>(一) 揆諸內政部 100 年 12 月 7 日台內營字第 1000810535 號函謂：「有關所有權人選配價值遠高於其應分配價值一節，屬實施者由土地所有權人折價抵付或現金補償後取得之房地，宜由實施者與所有權人合意為之，本部 100 年 10 月 19 日台內營字第 1000809224 號函已有明示。」及內政部 10 月 19 日台內營字第 1000809224 號函所述：「土地所有權人及權利變換關係人於申請分配時，得否主張超出應分配之權利價值達一個或數個面積單元乙節，其多選配部分，係屬實施者由土地所有權人折價抵付或現金補償後取得之房地，宜由實施者與所有權人合意為之。」足見僅有所有權人所實際選配之單位價值，遠高於其應分配價值(超出一或數倍)，始有予以限制之必要。</p> <p>(二) 惟查，本案系爭選配原則，竟無端限制所有權人在選配時「應繳納及領取之差額償金以不超過 5% 為原則」，亦即本案所有權人不僅不能「多選」，甚至亦不能「少選」。而對於如此限制之合理正當性基礎，實施者僅載以：</p>		

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>「為避免所有權人間因超額選配而損及其他所有權人選配權益」等語【請參本案「審議會版」計畫書第 10-2 頁】。</p> <p>(三)然而，事實上本案實施者獲配之房地(含車位)權利價值高達 53 億 9,359 萬餘元【請參本案「審議會版」計畫書第 11-3 頁，廣告銷售管理費之提列說明】。換言之，本案之土地所有權人縱使超額選配，更新後建物亦仍有相當充裕之範圍可供本案所有權人選配，實難發生實施者所稱，因所有權人超額選配而致其他所有權人選配之權益受損之問題存在。</p> <p>(四)甚且，若允許本案所有權人超額選配，則實施者取得折價抵付之房地亦可以直接變現(相當於將房地出售予本案所有權人)，如此實施者亦無庸花費高額之廣告銷售管理費，以將其所取得之房地變現，實則為對實施者與所有權人權益兩不相害，且為較符合都市更新意旨之辦理方式。</p> <p>(五)承上所述，系爭選配原則限制土地所有權人超額選配部分，不得超過其應分配價值 5%，殊難認為必要，核與比例原則牴觸甚明，而限制土地所有權人不得選配標的少於其應分配價值 5%之部分，史無任何正當理由可言。</p> <p>三、本案都市更新單元範圍內之土地及建物所有權移轉頻仍，且同意比例甚低，更曾有單一建號建物或土地所有權人之人數特別高之情況存在。對此，實施者應分別針對本次報核之都市更新事業計畫案之同意比例為何、前揭同意比例之計算基準為何進行說明。併此，懇請主管機關於審核本案之同意比例時，應以本案本次報核時之土地及建物所有權人作為計算基準：</p> <p>(一)參諸 94 年掛件版之土地及合法建物權屬【請參本案「審議會版」計畫書第附-38 頁，附錄六】，可以發現虎林段四小段第 55-1 地號及 57 地號土地，各有 23 位所有權人，佔當時更新單元範圍內總土地所有人之 33%左右，而座落於前揭二筆土地上之 2932 建號建物，則有 10 位所有權人，且前揭所有權人全數同意參與實施者所擬定之都市更新事業計畫。</p> <p>(二)同樣於 98 年 10 月掛件版中【請參本案「審議會版」計畫書第附-56 頁，附錄七 I】，前揭 55-1 地號土地及 57 地號土地各有 40 位及 23 位所有權人，合計為 63 人，佔總土地所有權人之 31%左右，而前揭 2932 建號建物亦有</p>		<p>二、相關議題已於審議過程處理，後續請實施者依照會議決議事項辦理，並詳予回應說明。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>10 位所有權人，且前揭所有權人全數同意參與實施者所擬定之都市更新事業計畫。</p> <p>(三)由上可知，雖本都市更新單元於前二次報核時，同意比例通過法定之門檻，然似仍有前揭部分建物與土地所有權人人數過多，而稀釋其餘土地及建物所有權人不同意參與本案實施者所擬定之都市更新事業計畫之現象存在。</p> <p>(四)回歸到目前之狀況以觀，經臺北市政府以 100 年 12 月 2 日府都更字第 10031829902 號函核定准予實施之前案已經臺北高等行政法院、最高行政法院判決予以撤銷確定。茲此，實施者重新擬定本案報核，自應以本次送件報核時都市更新單元範圍內之土地及建物之所有權人作為人數計算之基準，並應取得相對應(即與報核時之土地及建物所有權人為同一人)之都市更新事業計畫同意書，以資計算是否符合都市更新條例第 22 條第 1 項規定之同意比例。</p> <p>(五)蓋自實施者第一次將本更新單元之都市更新事業計畫案送件報核(即 94 年 8 月 3 日)迄今，實已經過 13 年之久，都市更新單元內之土地及建物所有權人更迭頻繁，是為避免「萬年同意書」之流弊，並尊重目前實際之土地及建物所有權人之意見、保障其合法權利，在本案同意比例之認定上，自應以前所述之方式為計算，方符合都市更新條例中設立同意比例門檻之立法目的。</p>		<p>三、相關議題以審議過程處理，後續請實施者依照會議決議事項</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
		辦理，並詳予回應說明。
<p>10. 李○政(代陳○富、陳○綢、陳○榮、陳○玲、莊○○某)</p> <p>一、頁碼(綜 12)</p> <p>1、財務計劃部分，幹事會議審查意見，人事行政管理費 5%，(廣告)銷售管理費 5.22%，風險管理費 15%，請實施者自行考量酌減。然實施者之風險管理費依然提列 15%。按常理實施者為營利事業本應自負人事費用，且其員工僅數人，若依照實施者所提列人事行政管理費、廣告銷售管理費、風險管理費各為，258,415,808 元、281,807,819 元、847,801,467 元，管理費合計 1,398,025,094 元，佔共同分擔總費用之 20.58%(=1,398,025,094 除以 6,791,619,063)。此費用將來以全體所有權人土地價值抵付的。換言之是地主支付的成本，卻被提列為實施者的成本，極為不合理。請實施說明以其公司規模如何提列如此高的管理費，其理由何在？</p> <p>2、以商業定義而言，所謂支出而不能回收者視為成本，銷售額減掉成本才是獲利。然而在都更事業中，實施者估算之「管理費成本」是可以分回樓地板面積，再行銷售的房屋商品，且可獲利。因此，這些管理費提列為實施者之成本且其計算公式，有何合理之依據？請主管機關說明此提列標準之合理性與正當性。</p> <p>3、以上提列標準看不出有何保障土地所有權人利益之前提，況且本案中國有地佔 15%以上，可謂全民損失不可謂不大。請主管機關說明。</p> <p>4、請參頁碼 11-7，實施者計算「成本收入分析」公式中，若在一般建築業者於營建市場之分析，必然包含土地成本，方成立該報酬率計算公式。</p> <p>5、實施者以該公式中，土地成本為 82 億 6,623 千萬餘元，而得出其整體報酬率為 17.51%。除以實施者所估 4.67 年，其年報酬率為 3.75%。若真以此報酬率而言，實施者是在做功德嗎？</p> <p>6、但以事實而言，於都更案中，都更單元內之</p>	<p>10-1 實施者受任人：協和都市更新股份有限公司陳總經理謹</p> <p>1. 莊王查某授權由莊明德出具更新事業計畫同意書，發言人認為莊王查某的女兒才有代理權，這是屬於私權問題的爭議，我們僅能用授權書認定</p> <p>2. 土地成本計算係由估價師評估，但土地成本並未納入計算風險管理費。</p> <p>3. 信託部分僅就土地產權信託，並未設定抵押。</p> <p>4. 出資者國揚機構資本額等相關資料可由網路搜尋獲得，共同負擔部分皆由國揚機構負擔。</p> <p>5. 設計費用部分，目前規劃已將面積調整縮小，整個設計圖面已全部修正調整，相關設計費用皆依提列標準提列。</p> <p>10-2 臺北市政府都市更新處事業科陳德禾正工程司回應：</p> <p>依提列總表注意事項(四)更新案依本提列總表計算之結果，係為提列上限，各項目之計算結果及其費率，得由審議會視個案提列負擔情形酌予</p>	<p>一 ~ 九、相關議題已於審議過程處理，後續請實施者依照會議決議事項辦理，並詳予回應說明。另涉及私權部分非屬本審議會審議範疇。本案提列標準係採 107 年新版提列總表規定提列，屬自行修正事項，實施者已踐行重展之程序。另其他土地改良物</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>土地皆仍在所有權人名下並未出售予實施者，若適用此計算公式，實施者的土地成本應為 0，當土地成本為 0 時，依該公式算出實施者之整體報酬率是 209%。若除以實施者所估 4.67 年，每年報酬率仍有 44.7%。請實施者舉證土地成本 82 億 6,623 千萬餘元如何發生與計算？</p> <p>7、本案實施者本業為代書，於 94 年以 100 萬資本額疑似以不法投機手段取得地主同意書，進而成為本案實施者。請主管機關說明如何審查本案實施者資格？其審查標準為何？</p> <p>二、頁碼(綜 23)</p> <p>1、按公聽會意見：實施者提列信託費用 10,000,000 元，且詢問是否已取得全體私有土地、合法建築物所有權人同意，請說明增加提列信託之合理性。</p> <p>2、依上述意見，我等所有權人不同意信託，且國有地國產署代表已於 107 年 11 月 14 日重新公展公聽會中表達不參與信託。再者，本案社區龐大所有權人數眾多，實行本案之實施者與出資者理應具備充足財力證明其有能力順利完成本案都更事業。因此，實施者與出資者理應提供自有資金或自行辦理信託融資，而非要求地主交出土地供實施者信託融資。依憲法第 15 條當意乃保障多數私人土地所有權人之財產權益，為當然最大前提。請主管機關說明實施者應以何方式提供資金或自行融資，方符合合法性、合理性與正當性。</p> <p>三、頁碼(綜 4)</p> <p>1、幹事會審查意見表示，本案共同分擔比例達 37.05%，且本案因變更原建築規劃致使營建費用、稅捐、利息、管理費用等，大幅增加 17 億元，請實施者就財務計劃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。然實施者回應，依照 107 年 7 月版之「都市更新事業及權利變換內有關費用提列總表」，請主管機關說明上述提列總表之合理性與必要性為何？</p> <p>2、幹事會審查意見表示貸款期間依台北市審議會通案原則為 36 個月，然本案實施者於貸款年期高達 52 個月，請實施者檢討並修正降低。實施者自行適用 107 年 7 月 23 日公佈之「都市更新事業及權利變換內有關費用提列總表」，故主管機關說明本案實施者為何適</p>	<p>調整。</p>	<p>拆遷安置費、提列合法建築物拆遷安置費每月租金補貼至 15,000 元，與每戶補貼 2 萬 4,000 元搬遷費用等 3 項，經實施者主張 100 年原事業計畫核定有案且說明已承諾並對住戶有益，亦經審議會討論後，予以同意。</p>



發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>用？所依標準為何？</p> <p>四、頁碼(綜 30)</p> <p>1、實施者回應陳英富等 8 人意見中，其提列標準變動是因行政法院判決須重新公開展覽而依現行規定重新計算共同負擔費用。然本案建築設計變更後，其增加樓地板面積 389.36 m<sup>2</sup>僅占原設計總樓地板面積 68,209,16 m<sup>2</sup>之 0.57%，此比例相較於總共同分擔費用增加數額達，佔建築設計變更前共同負擔費用 5,045,436,991 元增加 34.6%。如此懸殊比例是否因前述之費用提列標準已失其合理性與正當性？請主管機關說明其依據為何？</p> <p>2、此費用標準提列是否符合中央政府總預算編制辦法第 15 條？因都市更新條例為公法性質，而都市更新事業之財務計劃亦應符合中央政府規定方為適法，地方機關是否有違反中央規定？請主管機關說明其合理性與正當性，有何公共利益？</p> <p>五、頁碼-綜 32，43</p> <p>實施者回應所有權人莊王查某(莊筑美代理)，經實施者溝通後，所有權人莊王查某 107 年 11 月 8 日授權其子莊明德，於 107 年 11 月 18 日簽署都更同意書。然事實上，莊王查某於次日 11 月 9 日寄出存證信函(如附件)予實施者，表達不同意本案都更事業計劃且要求劃出都更單元。依實施者所回應內容，相互矛盾且不合情理，其理由如下：</p> <p>(1)105 年 7 月 15 日社會局公文(參附件)通知代理人莊筑美，莊王查某符合重度失能資格，實施者如何於 2 個月前向莊王查某溝通？莊王查某如何授權其子莊明德簽都更同意書？實施者為何不向代理人莊筑美溝通？且莊明德目不識丁如何理解代理莊王查某都簽更同意書？</p> <p>(2)另依更新處 108 年 1 月 15 日北市都新事字第 1083001565 號函說明三，查本案都市更新事業計劃公辦公聽會發言要點並無登載莊明德君，致台端提及本案都市設計審議委員會會議記錄登載莊王查某君代理人莊明德部分，將隨函副請本府都市發展局秉權逕復台端。(參附件)</p> <p>(3)以上，請實施者說明如何與重度失智的莊王查某溝通與說明。</p> <p>六、頁碼(綜 35)</p> <p>實施者回應本案未來之營造廠商「擬為」大陸</p>		

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>工程，本案審議版報告書中亦未附有與大陸工程合約書佐證，請問都更審議委員會將以何標準審議？是否營造廠商若非大陸工程，更新處應要求實施者應重新取得所有權人同意書，否則實施者最終是否為掛羊頭賣狗肉？且將損害全體所有權人權益甚鉅。請實施者說明。</p> <p>七、頁碼(綜 35, 36, 37)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、所有權人王梅蘭等 8 人(蔡志揚律師代理)意見，以實施者黑箱作業方式並操控全部選配結果不合理正當，請實施者說明或保證。</li> <li>2、重新公展版與審議會版之出資者皆為「上揚國際資產管理股份有限公司」，是國陽建設股份有限公司之子公司，請問「國陽建設」可提出連帶保證「上揚國際」於本案都更事業之法律責任嗎？請實施者說明或保證。</li> </ol> <p>八、頁碼(綜 55)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、寶佳建設意見，實施者與原出資者寶佳建設之間合約終止，實施者未依該合約無息返還寶佳建設支出費用，且於合約糾紛尚存期間，擅自變更本案出資者，顯然本案實施者失信於原出資者，現與新出資者不論國陽建設或上揚國際，未來發生雷同糾紛不無可能。</li> <li>2、寶佳建設是業界赫赫有名建商尚受到實施者之毀諾行為受到損害，我等善良所有權人不論同意戶或不同意戶，面對毀諾行為之實施者，請主管機關與審議委員會嚴加審查與把關。若實施者有任何違法行為，主管機關應撤銷實施者資格，以保障全體所有權人權益為優先。否則不論對於全體所有權人與新出資者而言，將會風險劇增。</li> <li>3、本案多數所有權人表達劃出都更單元，是因無法信賴本案實施者能力、財力與履行承諾能力。本案為公劃都更單元，是否應由主管機關協調處理，而非要求實施者與對實施者無信任之所有權人做無謂之溝通。請主管機關提出有效解決辦法，本案都更才會有好的未來。</li> <li>4、本案已有多數所有權人表達自主都更之意願，請更新處盡力協助本案順利進行自主都更程序，如此才是本案都市更新事業，走上正軌唯一方式。</li> </ol> <p>九、附錄十</p> <p>建材設備等級表中，實施者以「自評等級」皆為三</p>		

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>級，備註「或同級品」，意即實施者得以提列第三級建築費用，請問主管機關與審議委員會有何實質審議之標準或依據？</p>		
<p>11. 薛○鏘 (代柯○霞)(當事人)</p> <p>(1)95 年 6 月 19 日本案審查表，有關八米道路(59 巷)，市府要求實施者提供土地所有權人權屬資料，道路開闢單位、開闢日期等相關資料於事業計畫報告書中，以供幹事會及委員會審議。實施者回覆：道路開闢單位為實施者，本案核定前將會取得同意書，待本案核定後，於營造施工期間一併施作。</p> <p>(2)96 年 2 月 16 日王武聰幹事：有關 F4 容積獎勵，項目並未包括公共設施認養及捐贈，請予刪除。實施者回覆：1. 依幹事會意見刪除。2. 本案由於產權移轉，故擬不申請 F4 部分獎勵。請調查王武聰與實施者是否有失職或勾結？查 F4 問題是該基地北側 59 巷 8 米道路，乃屬未來開闢道路，而解決之道，即開闢道路，容積移轉，才能使本案基地完全四面臨道的要件根本。</p> <p>(3)台北市政府為都更主管機關，而應作為而不作為，放任財團予取予求，違法又行政怠惰，請立即停止本案，導回正軌再議。</p>	<p>11-1 實施者受任人：協和都市更新股份有限公司陳總經理謹</p> <p>96 年都更獎勵未包含捐贈道路，所以王武聰幹事要求剔除該部分。實施者根據幹事審議之意見將道路地部分剔除於更新單元外。</p>	<p>(1) ~ (3) 相關議題已於審議過程處理，後續請實施者依照會議決議事項辦理，並持續洽當事人溝通協調。</p>
<p>12. 彭○義 (代彭○成)(當事人)</p> <p>(1)本人現在 83 歲，都市更新已 20 年尚未成功，屋況已非常老舊，本人贊成都市更新完成興建。</p> <p>(2)國揚機構如有賺錢，希望可多分享予地主。</p>	<p>12-1 實施者受任人：協和都市更新股份有限公司陳總經理謹</p> <p>實施者有承諾不低於 65%回饋於地主。</p>	<p>後續都市更新程序，建議請相關單位依法協助辦理相關程序。</p>
<p>13. 王○櫻 (代林○○華)(當事人)</p> <p>一、同意比例問題：</p> <p>1. 本次重新公展事業計畫，有許多土地及合法建築物所有權人均依法撤銷同意，惟事業計畫第 3-2 頁(107 年版)卻仍僅記載 94 年公展及 100 年核定時之同意比例。107 年重新公展後，扣除於重新公展期間撤銷之同意數，同意比例究竟為何？</p> <p>2. 依都市更新條例第 22 條第 3 項規定，同意比例之審核，以公開展覽期滿時為準。本次依法院判決重新公展事業計畫，公展期滿時之都市更新條例第 22 條第 1 項，明文規定公有土地及合法建築物不計入同意比例計算，惟</p>	<p>13-1 實施者受任人：協和都市更新股份有限公司陳總經理謹</p> <p>(1)同意比例業經更新處重新檢視，符合比例。</p> <p>(2)有關同意比例灌人頭部分依臺灣臺北地方法院裁定不起訴處分。</p> <p>(3)共同負擔依 107 年提列標準提列。</p> <p>(4)公有土地部分，依照</p>	<p>一 ~ 五、相關議題已於審議過程處理，後續請實施者依照會議決議事項辦理，並詳予回</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>事業計畫第 3-2 頁(107 年版)卻仍登載「適用 94 年 6 月 22 日修正公布之都市更新條例規定：公有土地及建物計入同意參與比例」云云，顯與法不符，請市府依法扣除公有土地及建物之同意比例。</p> <p>3. 本案實施者在松山路 172 號之土地(10 坪)及建物(46 坪)灌入土地 61 人、建物 9 人之「人頭」。臺北市政府法規委員會曾就本案於 95 年 5 月 15 日之便箋表示：「…本件據悉又可能涉及人頭戶問題(一戶有 20 多位所有權人)，在人數計算上仍非尚無爭議，應否先予釐清？…製造人頭戶以通過多數決門檻問題，此舉將損害其他所有權人之正當權益，並涉及濫用申請權問題」等語，對照近日瓏山林公司董事長林鴻堯以假贈與手段購地，架空其他共有人優先承買權，法院判決其確定需坐牢定讞，並痛斥此舉破壞居住正義，反觀臺北市政府對本案此不當行為之態度如何？</p> <p>4. 實施者雖辯稱其經不起訴處分確定，惟查，不起訴處分僅在認定該等行為尚未構成「刑事」犯罪，然而參照刑事偵查筆錄所載(如下所列)，仍可證實實施者「灌人頭」之行為，確實係在迴避都市更新條例第 22 條法定門檻之限制，構成行政不法行為，建請市府再重新審視同意比例，扣除虛灌的人頭比例：</p> <p>(1) 陳○麟 100 年 2 月 23 日於法務部調查局台北市調查處證稱：「(調查員問：前述土地係向何人購買？)前述土地主要是我弟弟陳○麟跟我女兒王臨芝去看的，我不清楚係向何人購買。」、「(問：購買前述地號土地 13/264 持分之目的為何？)主要是做小額投資，因該筆土地很可能要進行都更，如果有進行都更就會有獲利，即會依比例分配獲利。」。</p> <p>(2) 彭○義 100 年 7 月 27 日於台灣地方法院檢察署證稱：「(檢察事務官問：為何買上開土地？)因為房屋改建之事，我本來就認識陳○麟了，又因為改建需要一定的人數才能實施，所以陳○麟就找大家來買土地。」。</p> <p>(3) 李○柱 100 年 7 月 27 日於台灣地方法院檢察署證稱：「(檢察事務官：為何買上開土地？)因為這個土地要更新，上面房子太舊，環境太差，土地又是國有財產</p>	<p>94 年當初審議標準是計入同意比例。</p>	<p>應說明。另涉及私權部分非屬本審議會議範疇。本案提列標準實施者係採 107 年新版提列總表規定提列，屬自行修正事項，實施者已踐行重展新之程序。另其他土地改良物拆遷安置費、提列合法建築物拆遷安置費每月租金補貼至 15,000 元，與每戶補貼 2 萬 4,000 元搬遷費用等 3 項，經實施者主張 100 年</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>局的，土地所有權的人數也不夠，所以我們就請陳○麟把土地賣給我們，方便來申請都更。」、「(問：是何人介紹你買?)鄭○蘭。」。</p> <p>(4)詹○富 100 年 7 月 27 日於台灣地方法院檢察署證稱：「(檢察事務官：為何買上開土地?)這塊土地十幾年前就被劃為都更區，…。因為陳○麟已經買了建物、土地，我們就請他把土地的持分賣給我們，以整合人數，達到更新的門檻。」、「(問：如何知道陳○麟已買了建物、土地?)當時在整合，鄰居都知道這件事。陳○麟的房子在我房子同一塊基地上。」、「(問：鄭○蘭有特地來說可以跟陳幼麟買土地的事?)沒有特地說。但是提到都更有人數的門檻無法過，我們才請陳○麟把土地的持分賣給我們。」。</p> <p>(5)張○綿 100 年 8 月 10 日於台灣地方法院檢察署，日期證稱：「(檢察事務官問：為何買上開土地?)投資。」、「(問：是何人介紹妳買?)陳○麟。」、「(問：如何認識陳○麟?)他是我老闆，現在還是。」、…、「(問：當時為何沒有簽買賣契約?)我相信他，他是我老闆。」、「(問：既然是投資，為何陳○麟要把他的投資機會釋出?)好像是人數比例達到，才能通過都更，對本案都更的通過會有幫助。」。</p> <p>二、共同負擔提列問題</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本次重新公展的事業計畫取消原核定事業計畫的停車獎勵申請(本案依法可申請停車獎勵)，以綠建築容積獎勵取代，因此增加共同負擔費用，且綠建築設計亦會增加日後管理維護的費用。實施者稱係因將原規劃的大面積改變設計成較小坪數之單元，基於一戶一車位之要求，原停獎車位改為自設車位，以避免大坪數單元降價出售造成住戶的損失云云。然查，實施者是否曾就此為成本效益之利害分析評估?如無成本效益之評估分析，審議會如何協助所有權人判斷這樣的改變是否確實為對住戶有利的事項?</li> <li>2. 本次重新公展計畫的共同負擔費用較原核定事業計畫大幅增加，所有權人這些年來房價上漲的利益，幾乎被實施者虛灌的共同負擔費用侵蝕殆盡：</li> </ol>		<p>原事業計畫核定有案且說明已承諾並對住戶有益，亦經審議會討論後，予以同意。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>(1)重建費用：37 億→44 億  (2)都市更新規劃費：210 萬→950 萬  (3)不動產估價費：138 萬→350 萬  (4)建築師規劃設計費：4500 萬→7745 萬  (5)拆遷補償費：1 億 9999 萬→2 億 2563 萬  (6)拆遷安置費：7976 萬→1 億 7623 萬  (7)地籍整理費：480 萬→1124 萬  (8)貸款利息：1 億 226 萬→2 億 1380 萬  (9)稅捐：364 萬→2 億 2522 萬  (10)管理費：9 億 2738 萬→14 億  (11)人事行政管理費率：4.5%→5%  (12)風險管理費率：12%→15%  (13)信託管理費：0→1000 萬  (14)貸款利息期間：2 年半→4.33 年</p> <p>3. 針對此等大幅改變，雖經國產署及市府財政局質疑，實施者則援引都更處 107 年 2 月 23 日之函文，稱可依最新修正發布之內容修正云云；然查，本案是曾經市府核定之事業計畫案，緣行政法院以計畫內容顯著修正卻未踐行公展程序，不符正當行政程序為由撤銷原處分，惟實施者卻藉此以新訂並不利於當事人之提列標準大幅增加共同負擔費用成本，顯有違中央法規標準法第 18 條所揭「舊法規有利於當事人者應適用舊法規」之規定，且違反行政法院判決撤銷原處分命原處分機關重新踐行正當行政程序，乃係為維護所有權人權益之意旨。</p> <p>4. 再者，如同國產署所批判者，實施者亦非全面適用新規定，部分事項（如租金補貼、搬遷費用、騎樓與陽台重建單價等），卻又藉詞「為維持原計畫穩定性」云云，仍按原事業計畫核定版之計算方式提列（前舉共同負擔費用項目，難道就無庸維持原計畫穩定性？！），實施者於同一本事業計畫中，單方面恣意混用多套版本之提列標準，顯無可取至明，卻未經幹事會審查糾正，實令人詫異！</p> <p>三、選配原則及選配程序問題：</p> <p>1. 本案原核定計畫並無設定選配限制，現重新公展之計畫限制所有權人以應分配價值上下「5%」差距內進行選配，顯然過度限制所有權人之選配權益。況且在所有權人權利價值尚未經政府審核前（審議後可能提高權值），就在選屋時先受此不合理之限額制約，實違反正當程序。</p> <p>2. 內政部 100 年 12 月 7 日台內營字第</p>		

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>1000810535 號\函釋明文：「所有權人選配價值『遠高於』其應分配價值一節，屬實施者由土地所有權人折價抵付或現金補償後取得之房地，宜由實施者與所有權人合意為之，本部 100 年 10 月 19 日台內營字第 1000809224 號函已有明示。」，至於何謂「遠高於」，參考函中所提及之內政部 100 年 10 月 19 日台內營字第 1000809224 號函釋：「土地所有權人及權利變換關係人於申請分配時，得否主張『超出應分配之權利價值達一個或數個面積單元』乙節，其多選配部分，係屬實施者由土地所有權人折價抵付或現金補償後取得之房地，宜由實施者與所有權人合意為之。」可知所謂「遠高於」，應係指「超出應分配之權利價值達一個或數個面積單元」。實施者未將內政部 100 年 12 月 7 日台內營字第 1000810535 號函釋全文揭露，僅片面擷取部分文字，並不足作為限制選配「5%」之依據。又實施者回應稱「不是說不可以選配超過 5%，而是超過的 5% 部分的價格，就不一定是按照將來權變計畫書裡所載的金額」云云，實無異是要求權利人非經其同意即無法選配超過 5%（否則就必須接受其任意之開價），足證此選配限制確實對權利人選配造成重大影響。</p> <p>3. 次查前次權利變換選屋，實施者不公開選屋結果，本人被實施者告知選屋與他人重疊，本人再選，實施者仍說是與他人重複而不能選，造成本人不斷地一再選配；然而，公開抽籤當天現場，只能看到已被他人選配而不能再選的分配單元，但不知該單元是何人選配，因此並不能確定該分配單元是不是真的有人選配，如此「黑箱」作業之方式，實施者實際上可操控全部的選配結果，並不合理正當。為避免私底下之人為操作，以及實施者於公開抽籤程序當天以不實之第一輪選配結果欺瞞住戶，請實施者於選配公開抽籤程序當天，就將所有權人於選配期限截止前之選配結果適度公開，而不是讓權利人於收到公展之權利變換計畫書時，才知悉選配結果。</p> <p>4. 再者，陳述人配合實施者的選配程序進行選配重複分配單元之抽籤；然查當時未抽中的權利人，現場是用「搶快」的方式爭搶剩餘之分配單元，而非全體未抽中之權利人以公平的方式同時進行「第二輪」之選配及抽籤</p>		

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>程序（第二輪選配重複者再進行第二次之抽籤），以致陳述人被迫選取其他未抽中權利人選剩之分配單元；尤其，因陳述人第一輪之抽籤順位在其他選配重複者後面許多，對陳述人尤為不利。實施者就此回應稱計畫書第 10-2 頁的分配原則第 13 條已載明「…，惟若再有二人(含)以上選擇相同單元時仍優先協調，協調不成，再以公開抽籤決定，以此類推」云云，實無法解決陳述人所提之上述問題。</p> <p>5. 以上，請市府明確指導實施者選配程序應當如何公平、公開及公正地進行，以免不正當的程序未來再度發生。</p> <p>四、其他問題：</p> <p>1. 寶佳建設公司於本案公展後，來函表示實施者違反其合作協議，擅自變更本案出資者為上揚國際資產管理股份有限公司，亦未通知該公司等語；查寶佳建設公司原本名列為本案之出資者，實施者變更出資者，難道不需知會寶佳公司？且倘若寶佳公司依約向實施者請求已支付款項之返還，實施者之財力恐因此大受影響，並影響本案後續執行及所有權人權益。爰此，建請市府如寶佳公司來函所陳，於釐清本案出資者相關問題之後，再為後續行政程序與審查動作。</p> <p>2. 事業計畫附錄 11 住戶管理規約第六、七條約定顯不合理，迭經市府財政局於公辦公聽會及幹事會上質疑。查內政部頒布之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」，僅規定：「賣方應擔任本預售屋共有部分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理費。」等語，該規定亦適用於大型社區之預售屋買賣案，實不知本案有何與內政部規定為不同處理之需要？且查事業計畫所附系爭管理規約，其中規定預繳之時點、期間，以及其法律效果（例如已繳清潔管理費結餘不予結算返還）等，亦顯然對住戶不利，獨厚予建商。</p> <p>3. 市府財政局為住戶權益把關，要求實施者將住戶繳交管理費、水電費及瓦斯費等相關費用之繳交日期，延至「實際交屋日」；惟查實施者之回應卻係為「通知交屋日」，兩者顯有差異。</p> <p>4. 尤有甚者，上開管理規約第六條第三項規定</p>		



發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>係由出資者負責安排本社區公共設施點交日期與水電、機械、消防及各類管線功能檢測之排程，且不論管委會是否出面或配合點交，出資者均解除任何保管責任云云，亦屬顯然不利於區分所有權人之條文。請實施者依內政部頒「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」修正如下：「出資者於完成管理委員會或推選管理負責人後七日內，應會同管理委員會或推選管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料，移交之。上開檢測責任由出資者負責，檢測方式，由出資者及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，出資者並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。」</p> <p>5. 另查，財政局要求實施者更正之部分，原均為「實施者」，實施者之回應卻均寫成「出資者」，雖可能與未來實際運作情況較為相符，然而如前所述，本案出資者似可隨實施者與他人簽署之協議任意變動，則本案未來實施者與出資者之責任究竟如何分擔？出資者是否願為計畫之執行負連帶履行責任？主管機關未來應監督事業及權利變換計畫之執行者究為實施者或出資者（法律規定是實施者，但實際執行者又是出資者）？此等問題均攸關本案上百位私有財產權人及公有地產權人之權益，尚待市府加以釐清。</p> <p>五、綜上，由於本案事業計畫與陳述人出具同意書時存有顯著差異，又大幅虛增共同負擔費用達 17 億元，在實施者對於以上所列舉之疑慮提出相關回應及改正方案之前，陳述人爰依法撤銷前曾簽署之都市更新事業計畫同意書。</p>		
<p>14. 蔡志揚律師（代王○發. 王○達. 王○珍. 王○興. 王○蘭. 郭○壽. 郭○欣. 郭○欣）（當事人）</p> <p>一、同意比例問題：</p> <p>1. 本次重新公展事業計畫，有許多土地及合法建築物所有權人均依法撤銷同意，惟事業計畫第 3-2 頁（107 年版）卻仍僅記載 94 年公展及 100 年核定時之同意比例。107 年重新公展後，扣除於重新公展期間撤銷之同意數，同意比例究竟為何？</p>	<p>14-1 實施者受任人：協和都市更新股份有限公司陳總經理謹</p> <p>1. 有關共同負擔部份項目，依 107 年提列標準是不存在的，基於在部分費用（搬遷費）已於承諾與住戶，故我們繼續保</p>	<p>一 ~ 五、相關議題已於審議過程處理，後續請實施</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>2. 依都市更新條例第 22 條第 3 項規定，同意比例之審核，以公開展覽期滿時為準。本次依法院判決重新公展事業計畫，公展期滿時之都市更新條例第 22 條第 1 項，明文規定公有土地及合法建築物不計入同意比例計算，惟事業計畫第 3-2 頁(107 年版)卻仍登載「適用 94 年 6 月 22 日修正公布之都市更新條例規定：公有土地及建物計入同意參與比例」云云，顯與法不符，請市府依法扣除公有土地及建物之同意比例。</p> <p>3. 本案實施者在松山路 172 號之土地(10 坪)及建物(46 坪)灌入土地 61 人、建物 9 人之「人頭」。臺北市政府法規委員會曾就本案於 95 年 5 月 15 日之便箋表示：「…本件據悉又可能涉及人頭戶問題(一戶有 20 多位所有權人)，在人數計算上仍非尚無爭議，應否先予釐清？…製造人頭戶以通過多數決門檻問題，此舉將損害其他所有權人之正當權益，並涉及濫用申請權問題」等語，對照近日瓏山林公司董事長林鴻堯以假贈與手段購地，架空其他共有人優先承買權，法院判決其確定需坐牢定讞，並痛斥此舉破壞居住正義，反觀臺北市政府對本案此不當行為之態度如何？</p> <p>4. 實施者雖辯稱其經不起訴處分確定，惟查，不起訴處分僅在認定該等行為尚未構成「刑事」犯罪，然而參照刑事偵查筆錄所載(如下所列)，仍可證實實施者「灌人頭」之行為，確實係在迴避都市更新條例第 22 條法定門檻之限制，構成行政不法行為，建請市府再重新審視同意比例，扣除虛灌的人頭比例：</p> <p>(1) 陳○麟 100 年 2 月 23 日於法務部調查局台北市調查處證稱：「(調查員問：前述土地係向何人購買?) 前述土地主要是我弟弟陳○麟跟我女兒王○芝去看的，我不清楚係向何人購買。」、「(問：購買前述地號土地 13/264 持分之目的為何?) 主要是做小額投資，因該筆土地很可能要進行都更，如果有進行都更就會有獲利，即會依比例分配獲利。」。</p> <p>(2) 彭○義 100 年 7 月 27 日於台灣地方法院檢察署證稱：「(檢察事務官問：為何買上開土地?) 因為房屋改建之事，我本來就認識陳○麟了，又因為改建需要一定的人數才能實施，所以陳○麟就找大家</p>	<p>留。</p> <p>2. 管理費負擔是於點交後由住戶負擔，點交後，住戶不會馬上搬進，故先預收 6 個月，做為整棟大樓維護管理之用，於管委會成立後會結算移交管委會。</p> <p>3. 公共設施驗收由管委會驗收。</p> <p>4. 出資者或實施者皆會與營造廠簽約，負保固責任</p> <p>5. 94 年送件並未規定載明選配原則，目前計畫書已有載明，已沒有選配重疊的問題。</p>	<p>者依照會議決議事項辦理，並詳予回應說明。另涉及私權部分非屬本審議會審議範圍。本案提列標準實施者係採 107 年新版提列總表規定提列，屬自行修正事項，實施者已踐行重新公展之程序。另其他土地改良物拆遷安置費、提列合法建築物拆遷安置費每月租金補貼至 15,000 元，與每戶補貼 2 萬 4,000 元搬遷</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>來買土地。」。</p> <p>(3)李○柱 100 年 7 月 27 日於台灣地方法院檢察署證稱：「(檢察事務官：為何買上開土地?)因為這個土地要更新，上面房子太舊，環境太差，土地又是國有財產局的，土地所有權的人數也不夠，所以我們就請陳○麟把土地賣給我們，方便來申請都更。」、「(問：是何人介紹你買?)鄭○蘭。」。</p> <p>(4)詹○富 100 年 7 月 27 日於台灣地方法院檢察署證稱：「(檢察事務官：為何買上開土地?)這塊土地十幾年前就被劃為都更區，…。因為陳○麟已經買了建物、土地，我們就請他把土地的持分賣給我們，以整合人數，達到更新的門檻。」、「(問：如何知道陳○麟已買了建物、土地?)當時在整合，鄰居都知道這件事。陳幼麟的房子在我房子同一塊基地上。」、「(問：鄭美蘭有特地來說可以跟陳○麟買土地的事?)沒有特地說。但是提到都更有人數的門檻無法過，我們才請陳○麟把土地的持分賣給我們。」。</p> <p>(5)張○綿 100 年 8 月 10 日於台灣地方法院檢察署，日期證稱：「(檢察事務官問：為何買上開土地?)投資。」、「(問：是何人介紹妳買?)陳○麟。」、「(問：如何認識陳○麟?)他是我老闆，現在還是。」、「…」、「(問：當時為何沒有簽買賣契約?)我相信他，他是我老闆。」、「(問：既然是投資，為何陳○麟要把他的投資機會釋出?)好像是人數比例達到，才能通過都更，對本案都更的通過會有幫助。」。</p> <p>二、共同負擔提列問題</p> <p>1. 本次重新公展的事業計畫取消原核定事業計畫的停車獎勵申請(本案依法可申請停車獎勵)，以綠建築容積獎勵取代，因此增加共同負擔費用，且綠建築設計亦會增加日後管理維護的費用。實施者稱係因將原規劃的大面積改變設計成較小坪數之單元，基於一戶一車位之要求，原停獎車位改為自設車位，以避免大坪數單元降價出售造成住戶的損失云云。然查，實施者是否曾就此為成本效益之利害分析評估?如無成本效益之評估分析，審議會如何協助所有權人判斷這樣的改變是</p>		<p>費用等 3 項，經實施者主張 100 年原事業計畫核定有案且說明已承諾並對住戶有益，亦經審議會討論後，予以同意。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>否確實為對住戶有利的事項？</p> <p>2. 本次重新公展計畫的共同負擔費用較原核定事業計畫大幅增加，所有權人這些年來房價上漲的利益，幾乎被實施者虛灌的共同負擔費用侵蝕殆盡：</p> <p>(1) 重建費用：37 億→44 億  (2) 都市更新規劃費：210 萬→950 萬  (3) 不動產估價費：138 萬→350 萬  (4) 建築師規劃設計費：4500 萬→7745 萬  (5) 拆遷補償費：1 億 9999 萬→2 億 2563 萬  (6) 拆遷安置費：7976 萬→1 億 7623 萬  (7) 地籍整理費：480 萬→1124 萬  (8) 貸款利息：1 億 226 萬→2 億 1380 萬  (9) 稅捐：364 萬→2 億 2522 萬  (10) 管理費：9 億 2738 萬→14 億  (11) 人事行政管理費率：4.5%→5%  (12) 風險管理費率：12%→15%  (13) 信託管理費：0→1000 萬  (14) 貸款利息期間：2 年半→4.33 年</p> <p>3. 針對此等大幅改變，雖經國產署及市府財政局質疑，實施者則援引都更處 107 年 2 月 23 日之函文，稱可依最新修正發布之內容修正云云；然查，本案是曾經市府核定之事業計畫案，緣行政法院以計畫內容顯著修正卻未踐行公展程序，不符正當行政程序為由撤銷原處分，惟實施者卻藉此以新訂並不利於當事人之提列標準大幅增加共同負擔費用成本，顯有違中央法規標準法第 18 條所揭「舊法規有利於當事人者應適用舊法規」之規定，且違反行政法院判決撤銷原處分命原處分機關重新踐行正當行政程序，乃係為維護所有權人權益之意旨。</p> <p>4. 再者，如同國產署所批判者，實施者亦非全面適用新規定，部分事項（如租金補貼、搬遷費用、騎樓與陽台重建單價等），卻又藉詞「為維持原計畫穩定性」云云，仍按原事業計畫核定版之計算方式提列（前舉共同負擔費用項目，難道就無庸維持原計畫穩定性？！），實施者於同一本事業計畫中，單方面恣意混用多套版本之提列標準，顯無可取至明，卻未經幹事會審查糾正，實令人詫異！</p> <p>三、選配原則及選配程序問題：</p> <p>1. 本案原核定計畫並無設定選配限制，現重新公展之計畫限制所有權人以應分配價值上下「5%」差距內進行選配，顯然過度限制所</p>		

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>有權人之選配權益。前次權利變換實際選配時，就因此限制，致陳述人不斷調整選配單元，且選配後尚得領取 26 萬餘元之差額價金，無法足額選配應分配權利價值之房屋。況且在所有權人權利價值尚未經政府審核前（審議後可能提高權值），就在選屋時先受此不合理之限額制約，實違反正當程序。</p> <p>2. 內政部 100 年 12 月 7 日台內營字第 1000810535 號函釋明文：「所有權人選配價值『遠高於』其應分配價值一節，屬實施者由土地所有權人折價抵付或現金補償後取得之房地，宜由實施者與所有權人合意為之，本部 100 年 10 月 19 日台內營字第 1000809224 號函已有明示。」，至於何謂「遠高於」，參考函中所提及之內政部 100 年 10 月 19 日台內營字第 1000809224 號函釋：「土地所有權人及權利變換關係人於申請分配時，得否主張『超出應分配之權利價值達一個或數個面積單元』乙節，其多選配部分，係屬實施者由土地所有權人折價抵付或現金補償後取得之房地，宜由實施者與所有權人合意為之。」可知所謂「遠高於」，應係指「超出應分配之權利價值達一個或數個面積單元」。實施者未將內政部 100 年 12 月 7 日台內營字第 1000810535 號函釋全文揭露，僅片面擷取部分文字，並不足作為限制選配「5%」之依據。又實施者回應稱「不是說不可以選配超過 5%，而是超過的 5% 部分的價格，就不一定是按照將來權變計畫書裡所載的金額」云云，實無異是要求權利人非經其同意即無法選配超過 5%（否則就必須接受其任意之開價），足證此選配限制確實對權利人選配造成重大影響。</p> <p>3. 次查前次權利變換選屋公開抽籤程序當天，陳述人被實施者告知選屋與他人重覆，但現場只能看到已被他人選配而不能再選的分配單元，並不知是何人選配，因此並不能確定該分配單元是不是真的有人選配，如此「黑箱」作業之方式，實施者實可操控全部的選配結果，並不合理正當。為避免私底下之人為操作，以及實施者於公開抽籤程序當天以不實之第一輪選配結果欺瞞住戶，請實施者於選配公開抽籤程序當天，就將所有權人於選配期限截止前之選配結果適度公開，而不是讓權利人於收到公展之權利變換</p>		

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>計畫書時，才知悉選配結果。</p> <p>4. 再者，陳述人配合實施者的選配程序進行選配重複分配單元之抽籤；然查當時未抽中的權利人，現場是用「搶快」的方式爭搶剩餘之分配單元，而非全體未抽中之權利人以公平的方式同時進行「第二輪」之選配及抽籤程序（第二輪選配重複者再進行第二次之抽籤），以致陳述人被迫選取其他未抽中權利人選剩之分配單元；尤其，因陳述人第一輪之抽籤順位在其他選配重複者後面許多，對陳述人尤為不利。實施者就此回應稱計畫書第 10-2 頁的分配原則第 13 條已載明「…，惟若再有二人(含)以上選擇相同單元時仍優先協調，協調不成，再以公開抽籤決定，以此類推」云云，實無法解決陳述人所提之上述問題。</p> <p>5. 以上，請市府明確指導實施者選配程序應當如何公平、公開及公正地進行，以免不正當的程序未來再度發生。</p> <p>四、其他問題：</p> <p>1. 寶佳建設公司於本案公展後，來函表示實施者違反其合作協議，擅自變更本案出資者為上揚國際資產管理股份有限公司，亦未通知該公司等語；查寶佳建設公司原本名列為本案之出資者，實施者變更出資者，難道不需知會寶佳公司？且倘若寶佳公司依約向實施者請求已支付款項之返還，實施者之財力恐因此大受影響，並影響本案後續執行及所有權人權益。爰此，建請市府如寶佳公司來函所陳，於釐清本案出資者相關問題之後，再為後續行政程序與審查動作。</p> <p>2. 事業計畫附錄 11 住戶管理規約第六、七條約定顯不合理，迭經市府財政局於公辦公聽會及幹事會上質疑。查內政部頒布之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」，僅規定：「賣方應擔任本預售屋共有部分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理費。」等語，該規定亦適用於大型社區之預售屋買賣案，實不知本案有何與內政部規定為不同處理之需要？且查事業計畫所附系爭管理規約，其中規定預繳之時點、期間，以及其法律效果（例如已繳清潔管理費結餘不予結算返還）等，亦顯然對住戶不利，獨厚予建商。</p>		

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>3. 市府財政局為住戶權益把關，要求實施者將住戶繳交管理費、水電費及瓦斯費等相關費用之繳交日期，延至「實際交屋日」；惟查實施者之回應卻係為「通知交屋日」，兩者顯有差異。</p> <p>4. 尤有甚者，上開管理規約第六條第三項規定係由出資者負責安排本社區公共設施點交日期與水電、機械、消防及各類管線功能檢測之排程，且不論管委會是否出面或配合點交，出資者均解除任何保管責任云云，亦屬顯然不利於區分所有權人之條文。請實施者依內政部頒「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」修正如下：「出資者於完成管理委員會或推選管理負責人後七日內，應會同管理委員會或推選管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料，移交之。上開檢測責任由出資者負責，檢測方式，由出資者及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，出資者並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。」</p> <p>5. 另查，財政局要求實施者更正之部分，原均為「實施者」，實施者之回應卻均寫成「出資者」，雖可能與未來實際運作情況較為相符，然而如前所述，本案出資者似可隨實施者與他人簽署之協議任意變動，則本案未來實施者與出資者之責任究竟如何分擔？出資者是否願為計畫之執行負連帶履行責任？主管機關未來應監督事業及權利變換計畫之執行者究為實施者或出資者（法律規定是實施者，但實際執行者又是出資者）？此等問題均攸關本案上百位私有財產權人及公有地產權人之權益，尚待市府加以釐清。</p> <p>五、綜上，由於本案事業計畫與陳述人出具同意書時存有顯著差異，又大幅虛增共同負擔費用達 17 億元，且陳述人對實施者之行事作風已完全失去信心，故陳述人 8 人爰依法於公展期間撤銷前曾簽署之都市更新事業計畫同意書，並謹請市府協助將陳述人房地劃出更新單元範圍之外。</p>		

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>15. 吳○哲(代張○幸)(當事人)</p> <p>(1) 堅決反對選配原則限制找補 5%，且找補金額應以都更後價質找補以同等權值退還現金給我們，以避免實施者以 90 萬要我們選屋用不同金額找補。</p> <p>(2) 一坪 100 元的管理費太貴了，而且不能預先收取，這樣會讓地主少分回應得面積(管理費一坪 100 元我都不敢住進這個社區了)</p> <p>(3) 權變計劃書中載明建商資金也須信託專案專戶，如果建商無法蓋成房子要有續建完工交屋的機制，載明完善的續建機制。</p> <p>(4) 期程獎勵容積 15% 會分給誰？</p> <p>(5) 98 年是 52 個店面，107 年變成 53 個店面，使得大家店面變得非常小，面寬只有 3 米，請問為什麼會多一個店面？</p> <p>(6) 人事、廣告、風險管理費均以將近最高提列，請審議會請嚴格審查。</p> <p>(7) .....(陳情人刪除)</p> <p>(8) 102 年 9 月 2 日寶佳建設已與實施者終止合約，為何期間一直冒名寶佳建設辦公廳會與 106 年辦的選屋大會？</p> <p>(9) 實施者與寶佳建設的財務糾紛是否會影響地主權益，因寶佳建設要求都更暫停。</p> <p>(10) 106 年 11 月 3 日權變計劃書裡共同負擔為 31.78、地主拿回 68.22，為何現在共同負擔為 35%、地主 65%、減少很多。</p> <p>(11) 目前新的事業計劃書寫著"擬定大陸工程公司"來蓋我們的房子，我們希望改成"確定大陸工程公司"來蓋，"確定大陸工程"蓋我們的房子要寫入事業計劃書中。</p> <p>(12) 共同負擔比真的非常高，超乎市場行情，此都更案被灌水浮報太嚴重了，請都更政府嚴格審查把關。</p>	<p>15-1 實施者受任人：協和都市更新股份有限公司陳總經理謹</p> <p>1. 寶佳與實施者合約，因時程延宕，故先行解約，但不影響地主權益。</p> <p>2. 出資者也會有資金信託，融資部分也會有建經公司來把關。</p> <p>3. 時程獎勵 15% 是由地主與實施者共同分享。</p> <p>4. 店面增加部分，是因取消停獎，原管理員室改設為店舖，所以增加一戶。</p> <p>5. 人事行政管理費、銷售管理費皆以審議會核定為主。</p> <p>6. 共同負擔比例之計算是有一定規範及相關的規定。</p> <p>7. 本案目前擬以大陸工程為營造廠，但不能在事業計畫書內容登載。</p> <p>8. 少選部分的找補方式，事後以書面回覆。</p>	<p>(1) ~ (12) 相關議題已於審議過程處理，後續請實施者依照會議決議事項辦理，並詳予回應說明。另涉及私權部分非屬本審議會審議範疇。有關承諾地主 65% 部分，實施者若載明於計畫書內應說明清楚。</p>
<p>16. 王○添(當事人)</p> <p>(1) 請問原本使用分區是否為商三特？還是因為實施者提出都更後才變成商三特？</p> <p>(2) 若原是商三特或實施者提出都更後才變成商三特，我代表住三住四地主，不同意參與都市更新。</p> <p>(3) 若原為商三特，我代表住三住四地主要提出危老條例申請。</p> <p>(4) 本人本來不參與相關事務，是因為要選配，才發現不公開不公平又不透明，所有程序都不能講不同意。</p>	<p>16-1 實施者受任人：協和都市更新股份有限公司陳總經理謹</p> <p>1. 商三特是因為都市計畫通盤檢討之緣故，並非土地容積率提高為商三，本案有三個使用分區，住三(225%)改為住三(遷)(250%)、住四(300%)、商二(630%)，所謂 1 坪蓋</p>	<p>(1) ~ (4) 請實施者再洽當事人妥予溝通協調。倘涉危老事宜，請依相關法定規定</p>



發言次序	答覆	決議內容及理由																																																																																											
	<p>11 坪，是所有的容積再加上獎勵容積所換算的，並非住三土地 1 坪可蓋 11 坪。</p> <p>2. 危老條件必須為 100% 同意，並沒有增值稅的減免優惠。</p>	<p>辦理。</p>																																																																																											
<p>17. 許○旺(當事人)</p> <p>(1) 依附件所述共 3 張。前後差異太大不合理。</p> <div data-bbox="188 728 539 1077"> <p>表 1</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>106 年 10 月編製版</th> <th>107 年 11 月公展版</th> <th>增加數額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>總樓地板面積</td> <td>17,011,119.920</td> <td>18,360,640.311</td> <td>1,349,520.391</td> </tr> <tr> <td>換算坪數</td> <td>8,094,022.750</td> <td>8,266,236.000</td> <td>172,213.250</td> </tr> <tr> <td>容積獎勵面積</td> <td>5,440,389.744</td> <td>6,802,965.346</td> <td>1,362,575.602</td> </tr> </tbody> </table> </div> <div data-bbox="188 1099 564 1167"> <p>表 2</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>106 年 10 月編製版</th> <th>107 年 11 月公展版</th> <th>增加數額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>都更收入</td> <td>17,011,119.920</td> <td>18,360,640.311</td> <td>1,349,520.391</td> </tr> <tr> <td>土地價值</td> <td>8,094,022.750</td> <td>8,266,236.000</td> <td>172,213.250</td> </tr> <tr> <td>都更總費用</td> <td>5,440,389.744</td> <td>6,802,965.346</td> <td>1,362,575.602</td> </tr> </tbody> </table> </div> <div data-bbox="188 1178 564 1312"> <p>表 3</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>106 年編製版</th> <th>107 年公展版</th> <th>增加數額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>總樓地板面積(㎡)</td> <td>68,210</td> <td>68,742</td> <td>532</td> </tr> <tr> <td>換算坪數</td> <td>20,633</td> <td>20,794</td> <td>161</td> </tr> <tr> <td>容積獎勵面積(㎡)</td> <td>10,641</td> <td>10,731</td> <td>90</td> </tr> <tr> <td>換算坪數</td> <td>3,219</td> <td>3,246</td> <td>27</td> </tr> <tr> <td>單位個數</td> <td>526</td> <td>539</td> <td>13</td> </tr> <tr> <td>機車位個數</td> <td>526</td> <td>562</td> <td>36</td> </tr> <tr> <td>戶數</td> <td>528</td> <td>490</td> <td>162</td> </tr> </tbody> </table> </div> <div data-bbox="188 1368 491 1704"> <p>表 4</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>106 年 10 月編製版</th> <th>107 年 11 月公展版</th> <th>增加數額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>總樓地板面積</td> <td>17,011,119.920</td> <td>18,360,640.311</td> <td>1,349,520.391</td> </tr> <tr> <td>容積獎勵面積</td> <td>5,440,389.744</td> <td>6,802,965.346</td> <td>1,362,575.602</td> </tr> </tbody> </table> </div> <div data-bbox="188 1715 564 1973"> <p>表 5</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>106 年 10 月編製版</th> <th>107 年 11 月公展版</th> <th>增加數額</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>總樓地板面積</td> <td>17,011,119.920</td> <td>18,360,640.311</td> <td>1,349,520.391</td> <td>107 年 11 月公展版總樓地板面積比 106 年 10 月編製版增加 1349.52 坪，增加率 7.93%。</td> </tr> <tr> <td>容積獎勵面積</td> <td>5,440,389.744</td> <td>6,802,965.346</td> <td>1,362,575.602</td> <td>107 年 11 月公展版容積獎勵面積比 106 年 10 月編製版增加 1362.58 坪，增加率 25.05%。</td> </tr> </tbody> </table> </div>	項目	106 年 10 月編製版	107 年 11 月公展版	增加數額	總樓地板面積	17,011,119.920	18,360,640.311	1,349,520.391	換算坪數	8,094,022.750	8,266,236.000	172,213.250	容積獎勵面積	5,440,389.744	6,802,965.346	1,362,575.602	項目	106 年 10 月編製版	107 年 11 月公展版	增加數額	都更收入	17,011,119.920	18,360,640.311	1,349,520.391	土地價值	8,094,022.750	8,266,236.000	172,213.250	都更總費用	5,440,389.744	6,802,965.346	1,362,575.602	項目	106 年編製版	107 年公展版	增加數額	總樓地板面積(㎡)	68,210	68,742	532	換算坪數	20,633	20,794	161	容積獎勵面積(㎡)	10,641	10,731	90	換算坪數	3,219	3,246	27	單位個數	526	539	13	機車位個數	526	562	36	戶數	528	490	162	項目	106 年 10 月編製版	107 年 11 月公展版	增加數額	總樓地板面積	17,011,119.920	18,360,640.311	1,349,520.391	容積獎勵面積	5,440,389.744	6,802,965.346	1,362,575.602	項目	106 年 10 月編製版	107 年 11 月公展版	增加數額	備註	總樓地板面積	17,011,119.920	18,360,640.311	1,349,520.391	107 年 11 月公展版總樓地板面積比 106 年 10 月編製版增加 1349.52 坪，增加率 7.93%。	容積獎勵面積	5,440,389.744	6,802,965.346	1,362,575.602	107 年 11 月公展版容積獎勵面積比 106 年 10 月編製版增加 1362.58 坪，增加率 25.05%。	<p>17-1 實施者受任人：協和都市更新股份有限公司 陳總經理 謹</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>共同負擔皆以提列標準提列。</li> <li>危老及都更是否能併同申請，應詢問主管單位。</li> <li>有關估價結果，在公聽會及選配會時，會將相關資料提供給地主，估價結果也需要經過幹事會及審議會的審核。</li> </ol> <p>17-2 臺北市府都市更新處事業科江中信科長 回應：</p> <p>更新審議的幹事會原則是實施者團隊參加，如地主有提出申請，更新處才會通知地主。公開展覽、聽證均會通知全體地主，審議會亦會通知有書面陳情地主與會。</p>	<p>(1) ~ (3) 相關議題已於審議過程處理，後續請實施者依照會議決議事項辦理，並詳予回應說明。倘涉危老事宜，請依相關法定規定辦理。</p>
項目	106 年 10 月編製版	107 年 11 月公展版	增加數額																																																																																										
總樓地板面積	17,011,119.920	18,360,640.311	1,349,520.391																																																																																										
換算坪數	8,094,022.750	8,266,236.000	172,213.250																																																																																										
容積獎勵面積	5,440,389.744	6,802,965.346	1,362,575.602																																																																																										
項目	106 年 10 月編製版	107 年 11 月公展版	增加數額																																																																																										
都更收入	17,011,119.920	18,360,640.311	1,349,520.391																																																																																										
土地價值	8,094,022.750	8,266,236.000	172,213.250																																																																																										
都更總費用	5,440,389.744	6,802,965.346	1,362,575.602																																																																																										
項目	106 年編製版	107 年公展版	增加數額																																																																																										
總樓地板面積(㎡)	68,210	68,742	532																																																																																										
換算坪數	20,633	20,794	161																																																																																										
容積獎勵面積(㎡)	10,641	10,731	90																																																																																										
換算坪數	3,219	3,246	27																																																																																										
單位個數	526	539	13																																																																																										
機車位個數	526	562	36																																																																																										
戶數	528	490	162																																																																																										
項目	106 年 10 月編製版	107 年 11 月公展版	增加數額																																																																																										
總樓地板面積	17,011,119.920	18,360,640.311	1,349,520.391																																																																																										
容積獎勵面積	5,440,389.744	6,802,965.346	1,362,575.602																																																																																										
項目	106 年 10 月編製版	107 年 11 月公展版	增加數額	備註																																																																																									
總樓地板面積	17,011,119.920	18,360,640.311	1,349,520.391	107 年 11 月公展版總樓地板面積比 106 年 10 月編製版增加 1349.52 坪，增加率 7.93%。																																																																																									
容積獎勵面積	5,440,389.744	6,802,965.346	1,362,575.602	107 年 11 月公展版容積獎勵面積比 106 年 10 月編製版增加 1362.58 坪，增加率 25.05%。																																																																																									
<p>(2) 地主並無參與建商和估價公司之隣選，如何蓋，如何估價不得而知，例：取消停獎，都是</p>																																																																																													

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>通知後才知道，為何？</p> <p>(3)現有老屋重建、改建，都更之容積獎勵是否可擇優申請，在同一基地內滿足並圓滿百姓之需求，加速都更意願，成就市府施政績效，市容煥新、共創三贏。</p> <p>(4)民眾公開展覽時之公民意見為何沒有在幹事會受邀到幹事會並討論。</p>		(4)更新處已說明。
<p>18. 王○富(當事人)</p> <p>零、建設出資者由母公司國揚來承做。</p> <p>一、壹樓店面於建築相關法規可否設置內梯到貳樓，恢復透天店面的使用性。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 協助壹樓店面，協調是否需要貳樓、參樓的面積來做為店面使用。</li> <li>2. 如果有壹樓不需要使用貳、參樓，再以抽籤方式決定，而不是直接由實施者把貳樓使用權給劃出讓大家抽。</li> </ol> <p>二、權利變換前，政府應把關共同負擔費用及土地估價。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建造費用等是否合理。</li> <li>2. 各上地的估價應符合市場情況，臨馬路、三角窗較高 10%~15%。</li> <li>3. 法院已判定回到公開展覽，因此 100 年~107 年費用合理性。</li> </ol> <p>三、選屋的原則應該以自己土地位置的上方有優先權，且保障原先使用面積的小坪數，而非可能有人沒辦法抽到小坪數(恢復原使用性)。</p>	<p>18-1 實施者受任人：協和都市更新股份有限公司 陳總經理謙</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 國揚或是上揚，係由實施者協商，不論是國揚或是上揚，其實並不會有差異。</li> <li>2. 權利變換共同負擔費用會由政府單位負責審議。</li> <li>3. 有關估價價格的估計，本案有三種使用分區，皆會有價格上的落差，住戶如對自己的權值有疑義，請應具體提出，我們會就個案說明。</li> <li>4. 就目前階段而言，已無法坪數調整，除非全案重來，另規劃配置應就整體考量無法就各戶不同的要求來設計。</li> </ol>	<p>零 ~ 三、相關議題已於審議過程處理，後續請實施者依照會議決議事項辦理，並詳予回應說明。</p>
<p>19. 洪○楷(代○伸)(當事人)</p> <p>本案之土地有一半以上為住宅區，容積率只有區區 225%及 250%，實施者為了謀求自身最大利益，竟然在住宅區的土地規畫 23 層樓的 SRC 建築，導致住宅區的地主必須負擔極為高昂的建築費用，導致地主</p>	<p>19-1 實施者受任人：協和都市更新股份有限公司 陳總經理謙</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案提列成本皆載明於計畫書內，公宅</li> </ol>	<p>相關議題已於審議過程</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>更新後的房地必須折價抵付此高昂的費用，極大比例的降低地主可選配(應分配)的面積，造成都更後的房子可居住面積大幅縮水不敷使用，影響生活品質，嚴重侵害地主權利。</p> <p>本案公展版的事業計劃中，每坪總成本 32.7 萬元[等於 6,802,965,346 元除 20,794 坪]此數字與號稱小豪宅等級的『北投奇岩公宅的成本 12.6 萬元』，相比之下，本案成本將近 3 倍之多，實在太離譜了！</p> <p>如果實施者能設身處地的站在住宅區地主的需求考量，在住宅區規畫 10-12 層樓的 RC 建築，如同『北投奇岩公宅成本只要 12.6 萬元』般的規畫，這個都更案早就成功了，而不會是像現今的情形招到眾多地主的反對。一個完全沒有為地主著想的實施者必然會招到眾多地主的反對，導致都市更新案無法動彈，導致老舊建築無法更新，導致台北市市容老舊無法改善，這樣的實施者是都更無法推動的最大主因。希望台北市都更處能適時淘汰不適任的實施者，以免造成市民、市容雙輸的局面。</p> <p>這個都更案已經延宕將近 20 年，居民們寧願住在老舊的房子，也要反對實施者推動都更，實在是因為實施者從來未站在地主的需求角度推動都更，如果繼續讓實施者把持這塊土地的都更案，可以預見居民的抗爭還會再延續下一個十年。讓居民成立都市更新會自辦都更才是推動都更的良方，水源路四、五期整宅自辦都更就是一個最好的證明。</p>	<p>造價不宜與本案重建成本作比較。</p> <p>2. 更新單元申請，會有一定的規模檢討，單獨住三土地申請，未必會核准，另住三單獨更新其獎勵不會核准那麼多，蓋好後可分配的面積，會比現在少。</p>	<p>理，後續請實施者依照會議決議事項辦理，並詳予回應說明。</p>
<p>20. 黃○火(當事人)</p> <p>同意書增減變動過大，應提供明細以供檢核！</p>	<p>20-1 實施者受任人：協和都市更新股份有限公司 陳總經理謹 同意書已送至更新處，是否可查詢，須請教更新處。</p> <p>20-2 臺北市政府都市更新處事業科江中信科長 回應： 基於個資法，調閱同意書，僅可查閱本人簽署之同意書。</p>	<p>更新處已說明。</p>
<p>21. 財政部國有財產署北區分署(當事人)</p> <p>一、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：</p>	<p>21-1 實施者受任人：協和都市更新股份有限公司 陳總經理謹 遵照國產署北區分署意見辦理。</p>	<p>一 ~ 四、相關議題已於審議過程處理，後續</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>(一)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。</p> <p>(二)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。</p> <p>(三)經依前二款評估不作中央機關辦公廳舍及社會住宅者：</p> <p>1、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。2、其餘權利價值選擇分配更新後房、地。(一)本案係依最高行政法院 106 年 12 月 28 日(106 年度判字第 753 號)裁定上訴駁回，撤銷本案事業計畫原處分後重新公開展覽後續審。查事業計畫書表 3-2 更新單元公私有土地權屬統計表(107 年重新公開展覽版)業載明本署經管之國有土地面積合計為 869 平方公尺，惟第 3-2 頁同意參與都市更新事業比例計算乙節，僅放置表 3-4 同意參與都市更新事業計畫統計表(原 100 年 12 月 2 日核定版)，並無登載 107 年重新公開展覽版，且公有土地面積並無依 107 年資料釐正，又據 107 年 12 月 20 日幹事會會議紀錄尚有私有土地所有權人主張撤銷同意書，惟實施者並無重新計算私有土地所有權人同意比例，爰請實施者說明並釐正。</p> <p>二、請實施者將上開國有土地處理方式完整登載於計畫書適當章節。</p> <p>三、查更新單元範圍內涉本署經管同小段 51 地號等 26 筆國有土地，面積合計 869 平方公尺，占更新單元總面積 5,693 平方公尺之比例為 15.26%。實施者迄今尚未依上開規定，先予評估更新單元內本署經管國有土地參與更新後可分配樓地板面積。既實施者於事業計畫階段已請估價師評估本案更新後收入，當無實施者所稱需俟事業計畫核定後，方能啟動權利價值評估作業，且本署經管之國有土地參與多件事業計畫及權利變換計畫分送之都市更新案，該等案件實施者皆於事業計畫階段提送本署經管國有土地參與更新後可</p>	<p>21-2 實施者受任人：協和都市更新股份有限公司 陳總經理謹 遵照國產署北區分署 意見辦理。</p> <p>21-3 實施者受任人：協和都市更新股份有限公司 陳總經理謹 遵照國產署北區分署 意見辦理。</p>	<p>請實施者依照會議決議事項辦理，並詳予回應說明。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由																																																								
<p>分配樓地板面積，爰請實施者儘速依本分署意見辦理。</p> <p>四、經審視案附事業計畫書（重新公開展覽版），本案建築規劃、容積獎勵、財務計畫等內容已與原事業計畫不同，惟實施者並未載明本次詳細變更內容，爰請責成實施者於事業計畫內註明變更內容並製作變更前後對照表，請依事業計畫內 98 年版至 107 年版各項差異詳列於對照表，以利相關權利人知悉並維護權益。</p> <p>五、據事業計畫書所載本案係於 94 年報核，惟本次聽證會版財務計畫所載之各提列項目，依實施者回應綜理表所述係依臺北市政府「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」（107 年 7 月版）（下稱提列總表）提列，惟部分提列項目確非依 94、99、107 年之提列總表提列，而由實施者逕行認定採納提列方式，其中都市更新規劃費用、估價費用（含估價師簽證費用），僅表示以實際合約金額認列，並未依提列總表說明計算方式，至土地改良物拆遷補償及安置費用卻由實施者自行估算價值亦不符提列總表，爰請說明本案提列之合理性及法規依據並予刪除修正。</p>	<p>21-4 實施者受任人：協和都市更新股份有限公司 陳總經理謹 已製作「事業計畫內容變動對照表」於計畫書內，詳第綜-1 頁。</p> <p>21-5 實施者受任人：協和都市更新股份有限公司 陳總經理謹 5-1. 本事業計畫共同負擔所提列之項目皆為提列總表所訂之項目，並無自行認定採納提列。 5-2. 更新規劃費用及估價費用依提列總表計算如下： 更新單元面積 5693 m<sup>2</sup>，權利人人數 191 人</p> <table border="1" data-bbox="938 1413 1316 1523"> <thead> <tr> <th>等級</th> <th>更新單元面積 (m<sup>2</sup>)</th> <th>基準(萬元/m<sup>2</sup>)</th> <th>金額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>X ≤ 2000</td> <td>1,00</td> <td>2,000,000</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>2000 &lt; X ≤ 4000</td> <td>800</td> <td>1,600,000</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>4000 &lt; X ≤ 6000</td> <td>600</td> <td>1,015,800</td> </tr> <tr> <td></td> <td>小計(X)</td> <td></td> <td>4,615,800</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" data-bbox="938 1541 1316 1653"> <thead> <tr> <th>等級</th> <th>權利人人數 (人)</th> <th>基準(萬元/人)</th> <th>金額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Y ≤ 20</td> <td>60,000</td> <td>1,200,000</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>20 &lt; Y ≤ 100</td> <td>40,000</td> <td>3,200,000</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>100 &lt; Y ≤ 200</td> <td>25,000</td> <td>2,275,000</td> </tr> <tr> <td></td> <td>小計(Y)</td> <td></td> <td>6,675,000</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" data-bbox="938 1742 1316 1890"> <thead> <tr> <th>階段</th> <th>項目</th> <th>計算式</th> <th>市打款金額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>計畫擬訂</td> <td>都市更新事業計畫及權利變換計畫甲增報核(分別報核加計 30%)</td> <td>P3=(300+X+Y)×30% =3,000,000+4,615,800+6,675,000×30% =18,578,040</td> <td>18,578,040</td> </tr> <tr> <td>計畫執行與成果報核</td> <td>以權利變換方式實施</td> <td>P4=150</td> <td>1,500,000</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td></td> <td></td> <td>20,078,040</td> </tr> </tbody> </table> <p>更新規劃費依實際合約金額 950 萬(未稅)提列。 每家估價費用： 40+(A+B+C)×D</p>	等級	更新單元面積 (m <sup>2</sup> )	基準(萬元/m <sup>2</sup> )	金額	1	X ≤ 2000	1,00	2,000,000	2	2000 < X ≤ 4000	800	1,600,000	3	4000 < X ≤ 6000	600	1,015,800		小計(X)		4,615,800	等級	權利人人數 (人)	基準(萬元/人)	金額	1	Y ≤ 20	60,000	1,200,000	2	20 < Y ≤ 100	40,000	3,200,000	3	100 < Y ≤ 200	25,000	2,275,000		小計(Y)		6,675,000	階段	項目	計算式	市打款金額	計畫擬訂	都市更新事業計畫及權利變換計畫甲增報核(分別報核加計 30%)	P3=(300+X+Y)×30% =3,000,000+4,615,800+6,675,000×30% =18,578,040	18,578,040	計畫執行與成果報核	以權利變換方式實施	P4=150	1,500,000	合計			20,078,040	<p>五 ~ 七、(一) ~ (十一)、相關議題已於審議過程處理，後續請實施者依照會議決議事項辦理，並詳予回應說明。本案提列標準係採 107 年新版提列總表規定提</p>
等級	更新單元面積 (m <sup>2</sup> )	基準(萬元/m <sup>2</sup> )	金額																																																							
1	X ≤ 2000	1,00	2,000,000																																																							
2	2000 < X ≤ 4000	800	1,600,000																																																							
3	4000 < X ≤ 6000	600	1,015,800																																																							
	小計(X)		4,615,800																																																							
等級	權利人人數 (人)	基準(萬元/人)	金額																																																							
1	Y ≤ 20	60,000	1,200,000																																																							
2	20 < Y ≤ 100	40,000	3,200,000																																																							
3	100 < Y ≤ 200	25,000	2,275,000																																																							
	小計(Y)		6,675,000																																																							
階段	項目	計算式	市打款金額																																																							
計畫擬訂	都市更新事業計畫及權利變換計畫甲增報核(分別報核加計 30%)	P3=(300+X+Y)×30% =3,000,000+4,615,800+6,675,000×30% =18,578,040	18,578,040																																																							
計畫執行與成果報核	以權利變換方式實施	P4=150	1,500,000																																																							
合計			20,078,040																																																							

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>六、又本案報核至今經過 13 年，現重新公展後之事業計畫所適用財務提列、建築法規等非統一適用報核當時之規定，卻混合適用各期規定，爰請實施者及主管機關詳細說明本案法令之適用依據為何。</p> <p>七、旨述都市更新事業計畫案，茲提供意見如下：            (一)本案係依最高行政法院 106 年 12 月 28 日 (106 年度判字第 753 號) 裁定上訴駁回，撤銷本案事業計畫原處分後重新公開展覽後續審。查事業計畫書表 3-2 更新單元公私有土地權屬統計表 (107 年重新公開展覽版) 業載明本署經管之國有土地面積合計為 869 平方公尺，惟第 3-2 頁同意參與都市更新事業比例計算乙節，僅放置表 3-4 同意參與都市更新事業計畫統計表 (原 100 年 12 月 2 日核定版)，並無登載 107 年重新公開展覽版，且公有土地面積</p>	<p>=40+(16+138+562)×D            =40+100×0.5+616×0.45            = 367.20(萬元)            領銜加計費用為            327.2×30%=98(萬元)            估價費用費，每家依實際合約金額 100 萬、另領銜加計費用以 50 萬元提列。            5-3. 安置費用依提列總表說明十三(三)注意事項第 2 點辦理，即住宅租金水準：參考「內政部不動產資訊平台」及「實價登錄」，計畫書內皆載有多筆租金供參考。</p> <p><b>21-6 實施者受任人：協和都市更新股份有限公司陳總經理謹</b>            依更新處 107 年 2 月 23 日北市都新事字第 10730446200 號函，說明第三項第(五)點所述「...有關提列標準之各項目及計算方式，可依最新修正發布之內容修正之，...」辦理，故本案適用 107 年 7 月 23 日所公布之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表(107 年 7 月)」。</p> <p>重新公展是萬不得已，係因臺北市政府逾期上訴，惟為維持原計畫穩定性，承諾地主以從新從優原則，故仍按原 100 年核定版事業計畫提列搬遷費用，且 106 年權變計畫亦依有提列搬遷費用，國產署也同意。</p>	<p>列，屬自行修正事項，實施者已踐行重新公展之程序。另其他土地改良物拆遷安置費、提列合法建築物拆遷安置費每月租金補貼至 15,000 元，與每戶補貼 2 萬 4,000 元搬遷費用等 3 項，經實施者主張 100 年原事業計畫核定有案且說明已承諾並對住戶有益，亦經審議會討論後，予以同意。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>並無依 107 年資料釐正，又據 107 年 12 月 20 日幹事會會議紀錄尚有私有土地所有權人主張撤銷同意書，惟實施者並無重新計算私有土地所有權人同意比例，爰請實施者說明並釐正。</p> <p>(二)據事業計畫書第 9-4 頁、附-87 頁所載，94 年 8 月送件版本案範圍內合法建築物為 81 筆，有 23 戶未辦保存登記建築物，惟至 107 年 10 月重新公開展覽版陸續有 12 戶辦理建物所有權第一次登記，爰請貴府說明該 12 戶是否符合臺北市建築管理自治條例相關規定之合法建築物及是否適用都市更新條例合法建築物參與權利變換之相關規定。</p> <p>(三)又實施者於回應綜理表回應，有 8 戶建物座落本署經管之國有土地上，擁有永久使用權乙節，查範圍內本署經管同小段 51 地號等 14 筆土地所涉租約中，僅有 3 份最原始之租約係與貴府間簽訂臺灣省臺北市公有基地租賃契約，且該等租約約定，原出租機關臺北市政府除得因都市計畫所需而終止租約外，並明確約定租賃期限，而為定期租賃關係，至後續該 14 筆國有土地上建物所有人與本分署間簽訂國有基地租賃契約，亦明確約定為定期租賃關係。且國有基地租賃契</p>	<p><b>21-7-1 實施者受任人：協和都市更新股份有限公司陳總經理謹</b> 公展後之同意比例已達法定門檻，並經更新處審查確認。</p> <p><b>21-7-2 實施者受任人：協和都市更新股份有限公司陳總經理謹</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案地主因 44 年配合政府公共工程拆遷，係屬「臺北遷建基地」，臺北市政府於民國 87 年 10 月 21 日通過，研商「本市大安區通化街(坡心段)等遷建基地住戶申辦建物所有權第一次測量及登記事宜」案。</li> <li>2. 會議紀錄結論第一項第二點〈遷建基地範圍內建物凡在三樓(含)以下，不論何時興建、增建或改建均得視同合法建築〉辦理。適用特殊規定，故三樓以下建物均視同合法建</li> </ol>	

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>約第 5 條第 17 項第 9 款約定：租賃基地有因都市更新權利變換不能達原租賃之目的時，應終止租約。綜上本案承租人實際上並無法取得所謂之「永久使用權」，請實施者刪除。</p>	<p>物。</p> <p>3.107 故依上述內容，辦理第一次登記者，皆可以參與權利變換。</p> <p><b>21-7-3 實施者受任人：協和都市更新股份有限公司陳總經理謹</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 依臺北市府所公告「臺北市府為拓寬羅斯福路告市民書」之規定，遷建戶如配合移至遷建基地，「住戶及直系親屬或繼承人，可無限期使用」。</li> <li>2. 另依 77 府財四字第 211557 號台北市政府財政局針對臺灣高等法院遷建戶當年拆遷是否有永遠使用權結論「合法取得全部土地使用權，始有現今數十年之建物存在」。</li> <li>3. 再依最高法院 89 年度台再字第 52 號民事判決「遷建戶自有合法佔有之權源，土地所有權與土地占有並非不能分離」，從上述判決確認本案建物所有權人對土地有永久使用權。</li> <li>4. 且於 106 年 7 月 7 日「臺北市信義區虎林段四小段 38 地號等 138 筆(原 120 筆)土地都市更新權利變換計畫案協調會」，經</li> </ol>	



發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>(四)據提列總表說明，合法建築物拆遷補償費之提列對象為合法建築物，惟據事業計畫書第 9-5 頁所載，本案其他土地改良物比照合法建物之標準提列拆遷安置費，爰請實施者說明並檢討修正。</p>	<p>財政部國有財產署北區分署長、臺北市政府財政局副局長、臺北市政府更新處人員、估價師、地主代表等人共同研討後，已確認本案「合法建物的所有權人，遷建戶對其租占土地擁有永久使用權」，此有該協調會之會議結論可稽，準此，本案相關遷建戶於國有土地上成立無限期使用借貸關係，具有永久使用權。</p> <p>5.106 年權變計畫已進入幹事複審，國產署與八戶就永久使用權的權值，已經選屋確定，並載於權利變換計畫書內，所以永久使用權是確立的（有民國 44 年的公告文及此八戶擁有建物所有權，國產署對於此八戶而言，八戶可以依據 44 年的公告文，他們的建物所有權及於世世代代的繼承人，何況在協調會上，已確認本案已確認本案「合法建物的所有權人，遷建戶對其租占土地擁有永久使用權」，分署長也允諾此八戶的永久使用權權值與國</p>	

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>(五)事業計畫書玖、拆遷安置計畫章節內，實施者除登載表 9-1 合法建築物拆遷補償及安置費用明細表、表 9-2 其他地上物領回拆遷補償費及安置費用明細表外，另登載表 9-3 建築物拆遷安置費用明細表，請實施者說明是否有重複提列之情形。又財務計畫一、成本說明部分，拆遷補償費及拆遷安置費提列金額與玖、拆遷安置計畫表 9-1、表 9-2 所列金額不符，請實施者釐清並更正。另原事業計畫內並無提列其他土地改良物拆補費，卻於變更規劃後提列 32,812,290 元，請實施者說明其合理性。</p>	<p>產署的分配比率由審議會審決，並且不提訴訟，不因分署長換人、政策改變，也因此而改變，遷建基地的歷史背景永久使用權存在於臺北市政府、國產署及 8 戶地主間，這是個歷史共業。</p> <p><b>21-7-4 實施者受任人：協和都市更新股份有限公司陳總經理謹</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案地主因 44 年配合政府公共工程拆遷，係屬「臺北遷建基地」，臺北市政府於民國 87 年 10 月 21 日通過，研商「本市大安區通化街(坡心段)等遷建基地住戶申辦建物所有權第一次測量及登記事宜」案。</li> <li>2. 會議紀錄結論第一項第二點〈遷建基地範圍內建物凡在三樓(含)以下，不論何時興建、增建或改建均得視同合法建築〉辦理。適用特殊規定，故三樓以下建物均視同合法建物。</li> <li>3. 依上述內容，未辦理保存登記者，三樓(含)以下視為合法建物，故依合法建物之標準提列拆遷安置費。</li> </ol> <p><b>21-7-5 實施者受任人：協和都市更新股份有限公</b></p>	

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>(六)壹、財務計畫一、成本說明部分，實施者於規劃費部分提列建築師規劃設計費(建築設計、監造)高達 77,450,000 元，惟經審視提列總表及事業計畫書附錄合約，除依工會酬金核算，另增性能設計、室內設計等費用達 965 萬元，是否與建築師規劃設計費、工程費用重複提列，請實施者說明後刪除。</p> <p>(七)貸款期間依臺北市審議會通案原則為 36 個月，惟本案實施者於貸款年期以高達 52 個月計算(詳 11-2、11-5 頁)，請實施者檢討修正並降低。</p>	<p><b>司陳總經理謙</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 表 9-3 建築物拆遷安置費用明細表僅為補充說明表 9-1 及表 9-2 各戶租金提列之細項，並未重複提列。</li> <li>2. 有關拆遷補償費之提列，依提列總表(107年7月)說明十二第三點第 2 項「本項目以未扣除拆除費用之額度提列」，故無與表 9-1、9-2 不符。</li> <li>3. 未辦理第一次登記之建物，依「本市大安區通化街(坡心段)等遷建基地住戶申辦建物所有權第一次測量及登記事宜」案之會議紀錄結論第一項第二點&lt;遷建基地範圍內建物凡在三樓(含)以下，不論何時興建、增建或改建均得視同合法建築&gt;辦理。適用特殊規定，故三樓以下建物均視同合法建物並提列拆補費。</li> </ol> <p><b>21-7-6 實施者受任人：協和都市更新股份有限公司陳總經理謙</b>            建築師規劃設計費並無重複提列。</p>	

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>(八)查實施者 94 年間申請報核事業計畫書內並無信託費用，惟於本次公開展覽版提列信託費用 10,000,000 元，且未依提列總表所載檢具相關合約佐證，爰請實施者說明是否已取得範圍內全體私有土地、合法建築物所有權人及相關參與人同意辦理信託，並說明未來範圍內土地、建物、營建工程費用等之信託架構。</p> <p>(九)本案共同負擔比例達 36%，且本案因變更原建築規劃致財務計畫(營建費用、稅捐、利息、管理費等)大幅增加近 17 億元，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>(十)本案容積獎勵(不含容積移轉及其他容積獎勵)達 27.08%，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><b>21-7-7 實施者受任人：協和都市更新股份有限公司陳總經理謹</b></p> <p>1. 本案適用 107 年 7 月 23 日所公布之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表(107 年 7 月)」，並依說明十六、貸款利息所訂之計算方式，求得貸款期間應為 52.1 個月。即本案建物為地上 23 層，地下 5 層，貸款期間為權利變換計畫核定後至開工期間為 6 個月+更新期間(地下層每層 2.5 個月、地上層每層 1.2 個月)+取得使用執照後至產權登記完成為 6 個月，<math>6+(5 \times 2.5+23 \times 1.2)+6=52.1</math>。</p> <p>2. 因早期臺北市政府並未訂立貸款期間計算標準，才會引用通案審議原則，現今已訂立計算標準，就應依標準計算，故該提列符合法令規定。</p> <p><b>21-7-8 實施者受任人：協和都市更新股份有限公司陳總經理謹</b></p> <p>因本案總銷金額龐大，且所有權人為數眾多，為確保更新案可依計畫進行、降低</p>	

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>(十一)另依附錄十一住戶管理規約，第六條交屋事項及第 7 項公共管理之內容，請實施者說明是否符合「公寓大廈管理條例」等相關規定，又實施者已於財務計畫內提列公寓大廈公共基金，又另預收管理費用，是否有重複收取之情事，請貴府協助審視其合理性，並責請實施者依內政部營建署發布之公寓大廈規約範本修正並刪除不合理之內容。</p>	<p>更新風險、避免工程中斷而造成所有權人權益受損，故本案私有土地未來將辦理信託，並依信託費用之 50%提列為共同負擔，相關合約將於事業計畫核定前補充。</p> <p><b>21-7-9 實施者受任人：協和都市更新股份有限公司陳總經理謹</b> 共同負擔之提列比率及計算，皆依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」所訂之標準提列，一切依法令規定提列。</p> <p><b>21-7-10 實施者受任人：協和都市更新股份有限公司陳總經理謹</b> 原更新容積獎勵為 21.06%、期程獎勵 15%、停車獎勵 5.65%，總容積獎勵為 41.71%，現因取消停車獎勵 5.65%，故改以綠建築獎勵 6%做補充，並未大幅增加。</p> <p><b>21-7-11 實施者受任人：協和都市更新股份有限公司陳總經理謹</b> 預收管理費為支應交屋後至管委會成立前之代管期間所產生的公共水、電費、環境維護…等費用，而公寓大廈公共基金係管委會成立後，方能提用，故兩者並未重複收取。</p>	
<p>22. 臺北市政府財政局(當事人) (1)本案財務計畫部分以 107 年版提列標準提列費</p>	<p><b>22-1 實施者受任人：協和都市更新股份有限公司陳</b></p>	<p>(1) ~</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>用，部分又以原核定之事業計畫內容提列，請都市更新處協助釐清是否合於規定。另依 107 年公布提列總表所載其他土地改良物並無提列拆遷安置費，本案其他土地改良物是否得比照合法建物提列拆遷安置費用，請都市更新處一併釐清。</p>	<p><b>總經理 譚</b></p> <p>1-1. 依更新處 107 年 2 月 23 日北市都新事字第 10730446200 號函，說明第三項第(五)點所述「... 有關提列標準之各項目及計算方式，可依最新修正發布之內容修正之，...」辦理，故本案適用 107 年 7 月 23 日所公布之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表(107 年 7 月)」。</p> <p>1-2. 未辦理第一次登記之建物，依「本市大安區通化街(坡心段)等遷建基地住戶申辦建物所有權第一次測量及登記事宜」案之會議紀錄結論第一項第二點〈遷建基地範圍內建物凡在三樓(含)以下，不論何時興建、增建或改建均得視同合法建築〉辦理。適用特殊規定，故三樓以下建物均視同合法建物並提列拆補費及安置費。重新公展是萬不得以，係因臺北市政府逾期上訴，惟為維持原計畫穩定性，承諾地主以從新從優原則，故仍按原 100 年核定</p>	<p>(5) 相關議題已於審議過程處理，後續請實施者依照會議決議事項辦理，並詳予回應說明。本案提列標準實施者係採 107 年新版提列總表規定提列，屬自行修正事項，實施者已踐行重新公展之程序。另其他土地改良物拆遷安置費、提列合法建築物拆遷安置費每月租金補貼至 15,000 元，與每戶補貼 2 萬 4,000 元搬遷</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>(2)拆遷安置補償期間及貸款年期依 107 年公布提列總表分別以 46 個月及 52.1 個月提列，高於審議案例 36 個月提列，提請審議會審議。</p> <p>(3)第 11-7 頁地主分回比例實施者僅載述出資者承諾分給地主 65%，仍請詳列共負比計算式，又倘經審定之共負比低於 35%，仍應以審定之共負比為準。另本案人事行政管理費 5%、廣告銷售管理費 5.22%，風險管理費提列 15%，共同負擔比為 36.92%，請實施者檢討調降。</p>	<p>版事業計畫提列搬遷費用，且 106 年權變計畫亦依有提列搬遷費用，國產署也同意。</p> <p><b>22-2 實施者受任人：協和都市更新股份有限公司陳總經理謹</b></p> <p>2-1. 本案適用 107 年 7 月 23 日所公布之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表(107 年 7 月)」，並依說明十六、貸款利息所訂之計算方式，求得貸款期間應為 52.1 個月。即本案建物為地上 23 層，地下 5 層，貸款期間為權利變換計畫核定後至開工期間為 6 個月+更新期間(地下層每層 2.5 個月、地上層每層 1.2 個月)+取得使用執照後至產權登記完成為 6 個月，<math>6+(5 \times 2.5+23 \times 1.2)+6=52.1</math>。</p> <p>2-2. 因早期臺北市政府並未訂立貸款期間計算標準，才會引用通案審議原則，現今已訂立計算標準，就應依標準計算，故該提列符合法令規定。</p> <p><b>22-3 實施者受任人：協和都市更新股份有限公司陳總經理謹</b></p> <p>3-1. 審議會後將補充</p>	<p>費用等 3 項，經實施者主張 100 年原事業計畫核定有案且說明已承諾並對住戶有益，亦經審議會討論後，予以同意。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>(4)附錄 11 住戶管理規約第六、七條約定顯不合理，請實施者依照內政部營建署發布之公寓大廈規約範本修正相關內容。另考量預收管理基本費等同增加每戶負擔之管理費，建請刪除相關規定，本局將俟管理委員會成立後依其規約繳納管理費。</p> <p>(5)第附-96 頁 87 年 10 月 21 日研商「本市大安區通化街(坡心段)等遷建基地住戶申辦建物所有權第一次測量及登記事宜」案會議紀錄為附錄 14，請</p>	<p>共負比計算公式於計畫書第 11 章。</p> <p>3-2. 人事行政管理費、廣告銷售管理費及風險管理費係依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表(107 年 7 月)」所訂標準提列。</p> <p>本案 94 年送件風險管理費上限為 12%，在 100 年核定的前兩個月，才公告新的費用提列標準，其風險管理費上限為 14%，因都市更新事業計畫被審議兩年半，怕拖延更新時程，所以就以 12% 核定，現今距核定已隔八年，所有權人數為 193 人，107 年公告的風險管理費上限為 16%，但本案僅提列 15%，尚屬合理。</p> <p><b>22-4 實施者受任人：協和都市更新股份有限公司陳總經理謹</b></p> <p>本案為大型社區，為維護社區及管理運作各項公共設施之需要，本案區分所有權人於對保時繳交之管理費，為支付社區一切維護管理之費用來源。</p> <p>惟管委會尚未成立，故對住戶應定期收取之管理費採預收管理費的方式，來支應交屋後至管委會成立前之代管期間所產生的公共水、電</p>	



發言次序	答覆	決議內容及理由
釐清修正。	費、環境維護…等費用，於管委會成立後結算移交給管委會，未免代管期間之不必要爭議，故明載於交屋事項及公共管理規約內。 <b>22-5 實施者受任人：協和都市更新股份有限公司陳總經理謹</b> 附錄 14 之頁碼為第附-150 頁，將於審議會後修正。	
23. 王幕寧律師(代周○雄. 范○海. 周○芳. 周○宜. 周○攻. 郭○東. 顏○昌. 周○根. 林○梅. 王○豪. 王○渝)(當事人) <意見同 9-1>	<b>23-1 實施者受任人：協和都市更新股份有限公司陳總經理謹</b> 1. 同意比例在公展結束後，更新處會重新核算是否達到門檻，本案以符合規定。 2. 關於同意比例灌人頭部分依臺灣臺北地方法院裁定不起訴處分。 3. 選配金額超過 5% 部分價格應與實施者協議並非不能超選 5%。	相關議題已於審議過程處理，後續請實施者依照會議決議事項辦理，並詳予回應說明。
24. 李○玫(代陳○富、陳○綢、陳○榮、陳○玲、莊○○某)(當事人) <意見同 10-1>	<b>24-1 實施者受任人：協和都市更新股份有限公司陳總經理謹</b> 1. 寶佳與實施者合約，因時程延宕，故先行解約，但不影響地主權益及更新程序的進行。 2. 建材等級表依更新處發布之建材等級相關規定辦理。 3. 出資者為上揚(國揚子公司)，每次到場說明皆由國揚公司總經理出席，所以整體係由國揚機構統	相關議題已於審議過程處理，後續請實施者依照會議決議事項辦理，並詳予回應說明。另涉及私權部分非屬本審

發言次序	答覆	決議內容及理由
	<p>籌辦理。</p> <p><b>24-2 臺北市政府都市更新處事業科江中信科長回應：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案為公劃地區，而非公辦都更。地主有陳情意見需協調，可於審議會之平台中提出。</li> <li>2. 大陸工程是否為本案的營造廠，並非事業計畫應表明事項。</li> </ol>	<p>議會審議範圍。</p>
<p>25. 吳○哲(代張○幸)(當事人)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 店面多出來的屬於誰？我們可以選配嗎？</li> <li>(2) 選配原則少選找補，不應與實施者另議，應以都更後的權值找補，(我們已經用每坪 90 萬以上選屋，為什麼找補還另外計算)</li> </ol>	<p><b>25-1 實施者受任人：協和都市更新股份有限公司陳總經理謹</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 一樓店面除保障原一樓住戶，依原位置原順序優先選配外，其餘部分皆依法律規定選配。</li> <li>2. 少選部分的找補方式，事後以書面回覆。</li> </ol>	<p>相關議題已於審議過程處理，後續請實施者依照會議決議事項辦理，並詳予回應說明。</p>
<p>26. 薛○鋅(代柯○霞)(當事人)</p> <p>96 年都更獎勵未包含捐贈道路，所以王武聰幹事要求剔除該部分。實施者根據幹事審議之意見將道路地部分剔除於更新單元外。</p>	<p><b>26-1 實施者受任人：協和都市更新股份有限公司陳總經理謹</b></p> <p>目前實施者申請範圍並未包含道路用地，若地主仍有其他想法，仍可提出陳情。</p>	<p>相關議題已於審議過程處理，後續請實施者依照會議決議事項辦理，並持續溝通調整。</p>

(十) 同意本案都市更新事業計畫修正後通過，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、「擬訂臺北市松山區敦化段四小段261地號等67筆土地都市更新事業計畫案」  
都市更新審議案（承辦人：事業科 陳信嘉 27815696#3087）

決議：考量會議時間，本案將儘速排入近期都市更新及爭議處理審議會審議。

三、「擬訂臺北市大安區仁愛段四小段192地號等13筆土地都市更新事業計畫案」  
都市更新審議案（承辦人：事業科 游捷安 2781-5696#3080）

決議：考量會議時間，本案將儘速排入近期都市更新及爭議處理審議會審議。