

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 521 次會議紀錄

111 年 1 月 26 日 府都新字第 1116005409 號

壹、時間：民國 110 年 12 月 27 日（星期一）上午 9 時 00 分

貳、地點：市政大樓北區 2 樓 N206 會議室專區

參、主持人：臨報案及討 1 案黃一平局長、討 2 案後陳信良副召集人

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿） 紀錄彙整：高俊銘

伍、實施者已於會議中報告，並經委員及幹事充分討論，爰紀錄僅為摘要重點整理

陸、臨時報告案：

一、「臺北市都市更新審議制度興革方案」（承辦人：事業科 呂承燦 02 2781-5696 轉 3200）

討論發言要點：

（一）林光彥委員

請確認新方案是否需要配合修正「臺北市都市更新及爭議處理審議會設置要點」。

決議：洽悉備查，後續請本市都市更新處檢視是否涉及「臺北市都市更新及爭議處理審議會設置要點」之修正。

柒、討論提案：

一、「擬訂臺北市士林區天母段三小段 105-3 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫案及權利變換計畫案」都市更新審議案（承辦人：事業科 王竹君 02 2781-5696 轉 3067）

討論發言要點：

（一）本案討論前，朱萬真委員已依各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法第 8 點規定，自行離席迴避。

（二）財政部國有財產署（公有土地管理機關）（書面意見）

本分署原則尊重審議結果。

（三）財政局 黃于珊幹事（書面意見）

1. 事業計畫頁 13-2，有關營業稅提列說明，其中 107 年公式試算因子「共同負擔比」36.25%與權變計畫頁 8-6 之 36.21%不一致，另公式二試算因子

「共同負擔」數值亦與表13-1不一致，併請釐正。

2. 本案信託管理費請以扣除預售屋履約部分之費用後提列。
3. 本案人事行政管理費(5%)、廣告銷售管理費(6%)、風險管理費(11.34%)均以上限提列，共同負擔比36.21%，請實施者說明後，提請審議。
4. 其餘168專案小組書面審查所提意見，實施者已修正或說明或業經承辦科提請本次大會審議，無補充意見。

(四) 地政局 徐子偉幹事(書面意見)

1. 有關估價部分，無意見。
2. 共同負擔比部分，請實施者說明後逕提大會討論。

(五) 交通局 吳瑄俞幹事(葉英斌代)(書面意見)

附錄P.10-5，本案設置1席無障礙汽車位(法定車位)已設為不供選配之共用部分，爰請於管理規約內註明「無障礙車位應係提供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用，且不得約定專用」。

(六) 消防局 廖家銘幹事(書面意見)

本案規劃之消防車輛救災動線及活動空間，本局無修正建議，後續以建築物竣工查驗雲梯消防車實車測試結果為準。

(七) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事(書面意見)

本科無意見。

(八) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事(書面意見)

無新增意見。

(九) 建築管理工程處 林正泰幹事

本案建築規劃設計內容經建築師依法檢討設計，建管處無意見。

(十) 新建工程處 陳家邦幹事(書面意見)

經查本案更新單元北側及西側毗鄰計畫道路範圍大多屬公有地，且更新單元北側及西側建築線外均無排水溝之設置且部分路面非屬AC路面，仍建請實施者於產權無虞情況下將排水溝貼齊建築線設置完成並將AC路面修復，以利改善當地環境，排水溝重設相關圖說請提送本局水利處審查通過後再行施作(相關設計圖說請依據台北市政府工務局編印之「台北市政府工務局工程標準圖」辦理。溝蓋版請採用場鑄溝蓋版，AC路面請採用標準斷

面)。

(十一) 鄭凱文委員

本案基地規模小於1,000平方公尺，實施者已退縮4~4.92公尺補足8公尺之無遮簷人行道，若再退縮2公尺有其建築配置及規劃設計之困難，故建議予以同意免再退縮。另有關受限基地面積，考量建築設計之困難，其退縮人行步道之通案審議原則，建議另行開會研議。

(十二) 葉玉芬委員

麗業估價報告書部分：

1. 更新前比準地為三筆土地合併，P. 29書名實設容積率為444.83%
 - (1)本基地108地號合併前應有專屬之容積獎勵，經折減後之容積率是否應為445.93%？而444.83%應為445.93%與另兩筆土地225%合計之綜合容積率？
 - (2)P. 29既為計算專屬於108地號之獎勵，計算出結果應該是445.93%而非444.83%，這幾個容積率代表的含意建議估價師敘明清楚，避免混淆。
 - (3)444.83%之用語應釐清，應非「實設容積率」。
2. 比準地土地開發分析P. 38敘明規劃產品為店面；P. 44敘明地面層為住家，依樓層別效用比決定單價；P. 45表格之一樓規劃用途為店面，請釐清。
3. P. 68更新前有二筆建號各已登記之露臺，依市場交易習慣，有產權登記的露臺單價是否較無登記之約定專用露臺為高？建議檢視或說明。
4. P. 68估價師評估陽光樓的建物行情為20萬元/坪，由於陽光屋多與地面層或地下一層有個別條件的差異，建議仍依主建物(地面層或地下層)為基準，依各條件修正的差異作價格的推算。
5. P. 98更新後個別效用比，建議說明作為樓上層住家，出入應均由一樓社區出入口進出，需要修正臨路狀況的合理性及必要性，或使用較為適當的修正因素或考量。

(十三) 鐘少佑委員

容積率折減計算中，扣除0.56%，若為超出獎勵值上限的部分，請補充說明於折減項目中。

(十四) 何芳子委員(另提供書面意見)

1. 本案受限於基地小，車道設置於81巷41弄4公尺計畫道路，雖退縮4公尺補

足8公尺，但無法再退縮2公尺，考量本案為海砂屋168專案，擬同意所提。

2. 本案估價修正後共負比由36.53%降為36.21%，另自提修正部分擬核准同意。

(十五) 簡文彥委員(另提供書面意見)

基地西側面臨4公尺巷道，應留意退縮留設空間與道路順平，確保道路交通與防救災功能，並應納入管理規約不得佔用。

(十六) 劉秀玲委員

事業計畫第4-1頁相關都市計畫所列「臺北市士林區都市計畫通盤檢討(主要計畫)案」於110年2月6日始公告第一階段，故本案應不適用，請刪除。

(十七) 林昆華委員

1. 事業計畫書及權利變換計畫書共同負擔比不一致，請釐清。
2. 事業計畫書P.13-1，營業稅提列計算公式一及公式二之共同負擔比數值不一致，請實施者釐正。

實施者說明及回應：

(一) 有關財政局所提書面意見，說明如下：

1. 營業稅部分

營業稅為共同負擔費用之計算因子，對共同負擔費用總額有連動性，本案依財政局意見，以107年版提列規定及財政部109年兩種公式分別試算，得出三個不同的營業稅數額，進而連動產生三個不同的共同負擔費用總額及共同負擔費用比率，因公式一計算出的營業稅數額最低，連動產生之共同負擔費用總額及共同負擔費用比率最低，對地主最為有利，故本案事業計畫及權利變換計畫共同負擔費用之營業稅係採用109年公式一計算數額提列，共同負擔費用比率為36.21%。

2. 信託管理費部分

本案信託管理費係以產權信託及資金信託管理服務費總額285萬元之半數即142.5萬元提列，並未包含預售屋履約費用25萬元，故毋須刪除及修正。

3. 有關管理費部分，說明如下：

- (1) 人事行政管理費：本案為臺北市政府104年7月30日列管公告高氣離子混凝土建築物，拆除重建有其必要及迫切性，整合期間為求100%同意，實施者召開數十次地主說明會與瑞成山莊社區所有權人溝通，甚至曾單月舉辦過三場會議，力求做到公平公正公開且透明，經過不斷努力用心並投入眾多人力、物力及時間，終於取得100%同意後送件報核，惟送件後仍有地主提出陳情意見，實施者仍需持續努力溝通協調，故依提列標準附表規定核算，以5%費率提列，應屬合理。
- (2) 銷售管理費：為銷售更新後取得折價抵付房地，須支付包括廣告、企劃及銷售等成本費用，因本案實施者實際獲配房地總銷金額不大，僅約7.87億元，相對單位成本較高，依提列標準附表規定及目前市場行情，以6%費率提列，應屬合理。
- (3) 風險管理費：權利變換係以更新後樓地板折價抵付予實施者，須完全銷售才能償付開發成本；惟因房地產銷售市場行情波動、營建工程物價波動、疫情影響導致缺工缺料及工資上漲等諸多不確定因素，加上基地西側鄰近本市歷史建築「羅友倫故居」，除都更審議外，另須檢送新建工程規劃設計書圖及該文化資產為視覺點之模擬圖說檢討視覺影響評估及歷史建築監測保護計畫至文化局審查，且後續營建工程施工期間尚須依規定辦理安全監測，使得實施者須承擔未來成本增加之更高風險，然受限提列標準附表規定，僅得以11.34%費率提列，應屬合理。

(二) 有關地籍整理費以每戶29,000元提列部分，說明如下：

為確保本案更新事業順利推動、重建資金專款專用及新建工程得順利興建完工交屋，將由信託銀行辦理不動產產權及資金信託管理，私有地主之不動產產權將於計畫核定後交付銀行辦理信託登記。依107年7月版提列標準說明「1. 原則以更新後每戶20,000元計列，…，倘有信託登記及塗銷信託作業所需之代辦費另計。」，故本案地籍整理費以加計信託登記及塗銷信託作業所需代辦費每戶9,000元提列，應屬合理，敬請審議會同意。

(三) 有關新工處書面意見部分，說明如下：

本案基地範圍外西北側108-1地號道路地為私有產權，人數眾多近60人，實施者無法取得該地號地主同意後進行水溝工程施作，至於基地北側及西側之公有道路地部分，倘新工處辦理無償撥用併於產權使用無虞情況下，實施者同意配合辦理排水溝貼齊建築線設置完成並將AC路面修復。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案側院淨寬檢討修正情形及戶外安全梯與建築物任一開口距離不得小於 2 公尺等規劃設計，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。另有關於共用之無障礙汽車位管理規約部分，請依交通局幹事意見修正。
2. 本案基地西側臨 4 公尺計畫道路，退縮 4 公尺人行步道補足 8 公尺後，未能再退縮 2 公尺以上無遮簷人行步道，經實施者說明因基地面積較小建築規劃設計已退縮補足 8 公尺，並經審議會討論後，予以同意。另有關於受限更新單元面積且相鄰計畫道路不足 8 公尺之更新案，考量建築規劃上之困難，其退縮補足 8 公尺計畫道路是否再退縮 2 公尺人行步道之通案審議規定，再請本市都市更新處研議。
3. 有關本案更新單元西側及北側毗鄰計畫道路之公有地排水溝設置，請依新工處幹事意見辦理。

(二) 財務計畫部分

1. 本案地籍整理費以每戶 29,000 元提列(提列總表以更新後每戶 20,000 元計列為原則)，經實施者說明依提列標準加計信託登記及塗銷信託作業所需代辦費 9,000 元/戶，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案銷售管理費(6%)、人事行政管理費(5%)、風險管理費(11.34%)均以上限提列，經實施者說明合理性及必要性，並經審議會討論後，予以同意。

(三) 權利變換及估價部分

本案估價報告書修正情形，更新後二樓以上均價(820,503 元/坪)，共同負擔比 36.21%，請實施者依委員及幹事意見檢討修正，另於核定前請估價委員協助書面審查。

(四) 自提修正部分

1. 本案 3 位地主選配換戶及增選調整情形，經實施者說明且表示另有部分地主亦欲更換選配，並經審議會討論後，同意於核定前併同辦理修正選配，並請依地主意願更換選配後共同負擔費用比率將維持或下修，授權本市都市更新處檢視後逕予修正。
2. 本案地下層樓梯寬度、撐牆位置、取消捲門附設門扇及垃圾儲藏空間等修正情形，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。

(五) 建築容積獎勵部分

1. 都市更新建築容積獎勵辦法：

- (1) (#5)高於法定容積部分核計之獎勵，同意給予1,171.36平方公尺(法定容積60.80%)之獎勵容積。
- (2) (#6)建築物結構安全條件獎勵，同意給予187.65平方公尺(法定容積9.74%)之獎勵容積。
- (3) (#14)時程獎勵，同意給予192.66平方公尺(法定容積10.00%)之獎勵容積。

2. 臺北市都市更新建築容積獎勵辦法：

- (1) 建築規劃設計(三)，原則同意給予160.63平方公尺(法定容積8.34%)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。
- (2) 建築規劃設計(四)，本案經檢討尚符合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之建築設計類別，同意給予57.80平方公尺(法定容積3.00%)之獎勵容積，後續請實施者於圖面標示位置，並納入住戶管理規約。

3. 本案申請容積獎勵合計1,770.10平方公尺(91.88%)已超過法定容積之1.5倍及原建築容積+0.3倍法定容積之上限1,759.34平方公尺(91.32%)，故同意給予上限1,759.34平方公尺(法定容積91.32%)之獎勵額度。

4. 其他獎勵項目

高氣離子混凝土建築物重建之獎勵額度，同意依本市建築管理工程處列管高氣離子混凝土建築物處分函，給予914.36平方公尺(法定容積47.46%)之獎勵額度。

(六) 聽證紀錄

本案得依都市更新條例第33條第1項第1款規定免辦理聽證，倘本案於核定前有爭議，應補辦聽證並再次提請審議會審議。

- (七) 同意本案擬訂都市更新事業計畫及權利變換計畫修正通過，請實施者於收受會議紀錄起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。另估價報告書部分，請實施者依委員意見檢討修正，並請估價委員協助書面審查始辦理核定。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、「變更臺北市松山區敦化段三小段 552 地號等 28 筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科 陳信嘉 02

2781-5696 轉 3087)

討論發言要點：

(一) 財政局 黃怡潔幹事 (書面意見)

1. 變更事業計畫第15-18頁表15-9貸款利息計算表及擬訂權利變換計畫第8-9頁表8-9貸款利息計算表，交通影響評估費用應為權利變換費用項目，請修正誤植。
2. 其餘110年8月27日第490次審議會所提意見，實施者已修正或說明，無補充意見。

(二) 地政局 吳丹鈴幹事 (書面意見)

1. 有關估價部分，地政局無意見。
2. 共同負擔比部分，請實施者說明後逕提大會討論。

(三) 交通局 洪瑜敏幹事(李庭維代) (書面意見)

本局無意見。

(四) 消防局 蔡長銘幹事 (書面意見)

本案規劃之消防車輛救災動線及活動空間，本局無修正建議，後續以建築物竣工查驗雲梯消防車實車測試結果為準。

(五) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事 (書面意見)

本科無意見。

(六) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事 (書面意見)

無意見 (本案非屬都審案)。

(七) 建築管理工程處 林正泰幹事

1. 在建築法發布前即存在法定空地規定，建築法當時的修訂係針對法定空地不得重複使用，並非不存在法定空地之規定。
2. 本處110年10月20日函復實施者，按建築法所稱建築基地，為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地。而松山區敦化段三小段552、568、570及579地號土地係059使字第1364號使用執照之建築基地；至於前揭土地是否為建物所占位置及法定空地仍請實施者比對圖說詳細說明。

(八) 何芳子委員(另提供書面意見)

1. 本案有關立面構造物、管道間等修正情形，實施者已說明，無意見。
2. 有關車道出入口緩衝空間未達6公尺，因本案事業計畫已於108年7月11日核定，本案未涉及變更，擬准予依事業計畫核定版內容。
3. 共負比由33.15%降為30.83%，對權利人有利，擬予同意。

(九) 蕭麗敏委員

1. 請實施者具體說明(就估價及共同負擔數字變動)詳列計算式說明近二次陳情人選配戶別更新後價格及找補金額差異。
2. 就辦公室更新後價格，4樓共5戶暨3樓1戶皆為上修之情況，且4樓各戶單價皆為相同，3樓則依其個別條件進行比較調整，具備一致性。
3. 陳情人所爭議之「法定空地」，似應聚焦為該13筆土地是否為同一建築基地，該土地之容積率是否已使用完畢，請實施者檢附相關證明文件，估價報告書之估價條件文字建議充分補充說明。
4. 估價報告書附件請納入建物現況安全鑑定報告書。
5. 估價師於幹事及權變小組會議會針對委員提供之意見綜合檢視調整，檢視目前估價報告書，四樓5個辦公單元單價都是一樣。配合委員意見依個別因素合理性綜合檢視修正，調整結果價格不一定是往上或往下修正，除非是因建築設計修正導致單元價格調整，不然應不涉及價值改變致重新選配，建議依照歷次審議結果續審。

(十) 林光彥委員

1. 陳情人表示找補金額515萬餘元，提高為896萬餘元，差額價金相差380萬，是針對唯一權變戶做個案性調整，請實施者查證陳情人所說是否真實，及全案調整總金額是否一致，陳情人存在之疑慮，實施者必須詳加說明。
2. 法定空地最早出現於60年12月22日修正公布之建築法第11條，本件建照、使照為58年、59年間，請實施者說明是否有法定空地之適用及估價依據，以利陳情人了解。

(十一) 簡文彥委員

選配後因估價條件改變導致參與權變戶大幅提高繳納金額，請實施者應補充說明調整之合理性。另若因此影響選配人原選配意願，是否提供權變戶改變選配之彈性。

(十二) 葉玉芬委員

本案更新前13筆基地是否為法定空地，或實質上其容積率確已使用而具備法定空地的性質或意義，建議實施者應給於估價師更明確的資訊，並據以評估更新前權利價值。

(十三) 朱萬真委員

權利變換計畫P.10-1，土地所有權人應分配權利價值總金額，53億4,175萬餘元，再乘以P.10-2表10-1權利變換地主之權利價值比例2.838709%，計算該地主之應分配權利價值應為151,636,843元，但表10-1為151,636,839元，雖差異不大，但仍請實施者確認正確金額，並請於P.10-1敘明清楚。

(十四) 賀士庶委員

1. 檢視套繪圖陳情人所有之土地應屬法定空地，但仍請實施者再行檢附使用執照之建築計算表，計算表中會檢討建蔽率，可透過建蔽率是否包含空地判斷。
2. 執照內是否具土地使用同意書，若有原建照之建築面積計算表及基地範圍內之土地使用同意書應可較清楚證明是法定空地，請實施者說明是否有相關資料。

(十五) 黃嫩雲委員

本案是部分協議與部分權變，表11-4 建物登記清冊表（第11-3頁至第11-4頁），共「用」部分權利範圍欄，請更正為共「有」；實施者是否欲呈現序號1,2是權變部分，序號3至序號41是實施者折價抵付分回部分，序號42是協議合建部分？若是，該欄持分和應等於「1」，但經檢視不等於「1」？請說明該欄是否「大公」內含「車公」等公共設施類別？另不宜將該欄的權利範圍註明於備註欄，況且該註明語意表達不易理解及不可作為產權登記？

(十六) 都市更新處

實施者係申請擬訂權利變換計畫及簡易變更事業計畫，查變更事業計畫報核時，實施者變更內容並無涉及拆遷補償及安置費。依108年1月30日修正公布前都市更新條例第29條規定提及依第19條規定程序辦理審議、公開展覽、核定及發布實施等事項，第19條規定任何人民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向各級主管機關提出意見，由各級主管機關予以參考審議。經各級主管機關審議修正者，免再公開展覽。另本案實施者依審議會意見並說明為避免爭議，不予提列拆遷補償及安置費，且本案共同負擔下降，符合相關規定。

實施者說明及回應：

- (一) 本案扣除拆遷安置費及拆遷補償費，是依陳情人訴求並依照前次審議會委員意見修正，並非實施者報核時申請變更項目，今依陳情人訴求刪除提列拆遷補償費及安置費後，陳情人又表示不符簡易變更內容，可觀其行為、用意是希望本案程序重來。法定空地估價部分已檢具相關證明文件及執照圖…等。有關更新單元價值變動部分，除因選配結果影響共同負擔計算，實施者自送件後皆未擅自更改，皆係配合各階段審查意見修正。與陳情人協調部分，於會前寄發開會通知召開協調會，陳情人收到通知單後，亦提出實施者應清楚回應有關其聽證意見，實施者於收受後立刻以書面回應，應有做足協調部分。
- (二) 更新後辦公單元價值部分，送件版至幹事會版前完全沒有做修正，陳情人所提勘查日期在價格日期之後，補充說明估價師多次至現場勘查，勘驗日期都是幹事會之前，所以計畫書內容與公聽會是一致的，經幹事會審查，委員對計畫書內容提出意見後才做修正，而影響到陳情人價格變動主要原因是資本化率經審查後委員覺得過高，所以要求下修資本化率，並導致辦公單價上升，產生380萬價差，而更新後總價值變動不大，係因幹事會要求檢視轉管及降版問題，檢視後部分樓層價格下修5%，導致總銷沒有太大變動。所有辦公單元價格皆往上調整大概3萬多元，但四樓辦公單元又因降板淨高僅2.6公尺，4樓為比較基準，3樓價格又再上修5%。
- (三) 陳情人選配房屋車位單元已遠超過應分配價值的86%，陳情人選任何一戶都是超出應分配非常多，選配時超選部分亦與其他人應分配選屋結果重複，已嚴重侵害他人權益，而就其應分配價值內選配兩戶單元內有一戶與他人重複選配，實施者亦依照規定辦理公開抽籤，抽籤結果係由陳情人獲配，已跟協議合建戶做房屋選配協調，實施者建議不再調整。
- (四) 有關法定空地估價，建築師套繪更新前使照圖，確認非屬建築物區塊範圍內，亦函請建管處協助釋疑，說明除建築物座落位置之外空地皆視為法定空地。而法定空地估價方式是依照「臺北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本」第22頁規定，以整宗基地更新前整體價值扣除該建築基地整體地上建物之合法建物所有權價值，並考量該法定空地座落位置、個別條件修正評估之。
- (五) 法定空地與其他建築基地不一樣部分，是扣除更新前地上合法建物使用權，經過計算與其他建築基地相比是扣11.62%；目前以法定空地估價，陳情人更新前價值是9,903萬餘元、權利價值比例是2.8387%，倘將法定空地因素去除，陳情人更新前價值會調整為1億1,426萬餘元、權利價值比例調整為3.2752%。

- (六) 共用部分欄位數值配合黃委員意見修正，文字調整為共有部分。
- (七) 試算結果是將13筆法定空地條件設定為非法定空地，土地價值上升11.62%左右，土地價值上升，導致其他有建物的土地部分價值下降。
- (八) 有關朱委員表示應分配差額部分，為更新前權利價值比例四捨五入進位之差異。
- (九) 針對原使照之建蔽率會再做檢討，目前手上資料並無土地使用同意書，會再與市政府申請調卷。

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意見之溝通協調情形，請實施者持續溝通協調整合。

(二) 財務計畫部分

本案實施方式為部分協議合建、部分權利變換，唯一採權利變換方式實施之權利人權利範圍僅有土地無建築物，惟提列拆遷補償費(80,869,210元)及安置費(58,127,663元)，經實施者說明為避免爭議同意刪除提列拆遷補償費及安置費，並經審議會討論後，予以同意。

(三) 權利變換及估價部分

本案法定空地估價疑義認定及估價報告書修正情形，二樓以上均價為1,132,213元/坪，共同負擔比由33.15%調降至30.83%，請實施者依委員意見檢討修正，並查明法定空地之相關證明及建築師簽證資料，另於核定前辦理估價書審；倘查證結果本案13筆土地非法定空地，請實施者修正後再提請審議會討論。

(四) 聽證紀錄

序號	發言次序	實施者第490次審議會後 補充答覆	答覆	大會決議
1	王○○○(王慕寧律師代)(當事人) 一、關於實施者委託宏大不動產估價師聯合事務所作成之「變更臺北市松山區敦化段三小段552地號等28筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換不動產估價報告書」(下稱估價報告)所		宏大不動產估價師聯合事務所 林韋宏估價師 (1)針對法定空地意見回應，因目前陳情人所有之	

序號	發言次序	實施者第490次審議會後 補充答覆	答覆	大會決議
	<p>載內容，實有諸多疑義，並有將陳述意見人之更新前土地價值予以低估之疑慮，茲說明如下：</p> <p>(一) 估價報告中將陳述意見人所有土地列為「已分割具獨立地號之法定空地」進行評估，應有違誤：</p> <p>1. 經查，估價報告中就更新前土地權利價值評估上，載明：「……而本案553……、568、570、……577、579地號等13筆土地為更新單元內已分割具獨立地號的法定空地，本次依據臺北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項之規定，以整宗基地更新前整體價值扣除該建築基地更新前整體價值扣除該建築基地整體地上建物之合法建物所有權價值後，並考量該法定空地座落位置、個別條件修正評估之。」</p> <p>2. 次查，估價師於公辦公聽會中，針對陳述意見人提出之相關問題，乃回應略以：「……在此我把法定空地估價再說詳細一點，更新前的估價是估土地價值，……簡單的想法是說，地上建築物每年可以產生多少收益，它還可以使用多少年，剛估價條件有講延長 15 年的事情，它還可以再用多少年，估價師會把它計算出來總共還可以收益多少錢使用多久，它跟所有的現值折現到今天，然後每一戶都有做這樣的動作，估出所有土地的價值後，再將所謂建物的收益價值扣除掉，剩下的土地</p>	<p>估價師：</p> <p>(一) 本案已向建管處確認，函詢回覆資料本次檢附於權利變換計畫報告書及估價報告書之附件。</p> <p>1. 依報核當時建物套繪圖計算，553、554、557、559、560、562、567、568、570、571、573、577、579地號土地面積為255.00平方公尺係屬法定空地，並以此條件進行價格評估。</p> <p>2. 本次依據臺北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項之規定，以整宗基地更新前整體價值扣除該建築基地整體地上建物之合法建物所有權價值後，並考量該法定空地座落位置、個別條件修正評估之。</p>	<p>土地係為同宗建築執照範圍內之土地，有關建築執照之法定空地疑義再請建築師協助確認；以法定空地估價係依台北市權利變換估價報告書範本估價，後續本案經審議會審議後若有相關意見，將再依審查意見修正。</p> <p>(2) 第2點，幹事會後估價之修正，係針對幹事會時幹事及權變小組委員所提意見修正。</p> <p>永旭都市更新股份有限公司 王偉達 經理</p> <p>(1) 第3點選配原則問題，本案於事業計畫中即已</p>	<p>第一點(一)意見，有關陳情人表示其所有土地以法定空地估價之疑義，經審議會討論後，意見不予採納，惟仍請實施者依決議補充相關查證文件。</p>

序號	發言次序	實施者第490次審議會後補充答覆	答覆	大會決議
	<p>價值才是法定空地的單價……」茲有公辦公聽會之會議記錄在案可稽。</p> <p>3. 循此，可知估價報告中，係以陳述意見人所有土地即臺北市松山區敦化段三小段568地號、570地號、577地號、579地號等四筆土地，性質屬於「法定空地」之前提進行估價，堪可認定。</p> <p>4. 然而，關於「法定空地」之定義及相關規範，實係出於73年11月7日修正公布建築法第11條規定，在此之前我國相關法律上並無「法定空地」此一名詞，且參諸72年12月10日院總第802號立法院議案關係文書，針對建築法修正所列表明之要旨，乃載以：「……茲將本草案修正重點說明如次：……按建築基地之留設空地，旨在……。建築基地規劃設計時，建築物與空地可能分別配置或設在不同地號土地，建築物完工後，常有空地另行申請建築或分割轉售情事，造成重複使用或產權糾紛，滋生弊端。爰明定建築物基地應合併為一宗後，始能建築，其留設之空地非依規定不得分割及不得重複使用，以期能減少諸多紛爭，並維公益，俾利今後之建築管理。」堪認於此次修法之前，法無明文規範建築物基地所留設之空地性質為何、應如何留設、是否得分割及重複利用等情甚明。</p> <p>5. 而查，估價報告將前揭土地列為「法定用地」之依據，應係實施者提供之估</p>	<p>3. 4. 6. 依8/27第490次審議會結論本案除依台北市現有建物套繪圖外，另套繪原基地使照圖059字第1364號圖說，確認敦化段三小段568、570、577及579地號屬原使照範圍；且四筆地號位於基地空地上。110年9月29日建築師函文市府建管處有關本案法定空地之認定；並於110年10月20日市府建管處回函澄清「。。。按建築法所稱建築基地，為供建築物所占之地面及其所應留設之法定空地。。。」，從上就建築套繪圖及原使照圖套繪土地568、570、577及579四筆地號皆不在建築物所占之地面故應屬基地內之法定空地。</p> <p>5. 又經進行新舊地號對照及比對地籍圖發現，非僅陳情人所有之四筆土地地號</p>	<p>明確載明找補金額以不超過應分配價值總額10%為原則，且依規定選配原則係針對權利變換戶，協議合建戶之選配為實施者與合建戶協議內容為原則。</p> <p>(2)風險管理費率11.5%，於擬訂事業計畫並經審議核定確認，且本案自100年事業計畫報核迄今已10年，後續還有施工期，執行年期相當長，故風險管理費率提列並無不合理。</p> <p>(3)法定空地部分補充，依報核時的產權狀況已載明陳情人所有之</p>	

序號	發言次序	實施者第490次審議會後 補充答覆	答覆	大會決議
	<p>價條件中，載以：「……因全宗土地同屬一張建築執照（建照號碼058-松山-崙-0031），故視為同一宗土地進行評估。」惟查，前揭建築執照中，已明確載以該建築之建築基地為：「台北市松山區中崙段236-2地號、236-5地號土地」，而陳述意見人所有之臺北市松山區敦化段三小段568地號、570地號、577地號、579地號等四筆土地，於重測前之地號為：「台北市松山區中崙段236-69地號、236-72地號、236-74地號、236-71地號土地」，核非屬前揭建築之基地，堪可認定。詎料，實施者逕稱：「全宗土地同屬一張建築執照」，並將之列為估價條件亦即本案估價之前提，自己具有嚴重之瑕疵。</p> <p>6. 申言之，關於本案更新單元範圍內之合法建物，係於58年申請建築執照，並於59年前請使用執照、於60年完成建物所有權第一次登記，是如前所述，斯時根本未出現「法定空地」此一名詞，亦未有任何關於「法定空地」之相關規範，是實施者及估價報告，援引73年後始出現之相關規定，溯及既往，指稱陳述意見人所有於60年以前即已具有獨立地號之「（重測前為）台北市松山區中崙段236-69地號、236-72地號、236-74地號、236-71地號土地」為「法定空地」，已屬無稽，更遑論前揭土地根本非屬於前揭建築執照上所載之建築基地。</p>	<p>未登載在執照上，本更新單元內其他全部土地地號也都不在執照上。經再查閱使照圖上之配置圖後，顯示這些地號都是依照新建完成之建物座落位置申請重新分割，再重編出來的。也就是，本更新案範圍內現有地號都是自中崙段236-2、236-5分割出來的。陳情人強調其所有臺北市松山區敦化段三小段568、570、577、579地號等四筆土地，原為臺北市松山區中崙段236-69地號、中崙段236-72地號、236-74地號、中崙段236-71地號等四筆土地。經查閱謄本，前者係民國68年重測後的地號，本單元內其他土地都有相同之狀況，故陳情人所有土地及現有建物坐落土地地號不在使照或建照上，就本案狀況，是屬正常，不能據此主張陳情人所有之土地不在建築基地範圍內。而陳情人所有之四筆土地：敦化段三小段570、568、577、579地號，都屬同一建照基地內土地，比對本更新單元之建物套繪圖，均為標示綠色之法定空地，因此，可確定該等土地屬本更新單元內現有建物坐落之土地範圍。</p> <p>估價師：</p>	<p>土地即為法定空地，另依106年之解釋函建築相關法令係以事業計畫報核日時之建築相關法令規定為準。</p> <p>睦昇建設股份有限公司 許典雅</p> <p>(1)本案歷經10年以上辛苦整合，10%的超額選配部分係1樓1坪換樓上4坪的價值，2樓是1坪換樓上2坪的價值。</p>	

序號	發言次序	實施者第490次審議會後 補充答覆	答覆	大會決議
	<p>7. 承上所述，實施者提供予估價師之估價前提，即：「因全宗土地同屬一張建築執照（建照號碼058-松山-崙-0031），故視為同一宗土地進行評估」、「本案553……、568、570、……577、579地號等13筆土地為更新單元內已分割具獨立地號的法定空地。」等條件，並非事實，是估價報告依據錯誤之前提所為之估價結果，自非可採甚明。對此，陳述意見人要求本案應重新辦理估價，不得將陳述意見人所有前揭土地，以「法定空地」之估價方式進行評估。</p> <p>(二) 估價報告中，於評估更新前土地及建物之價格時，將更新前合法建物以「繼續可使用15年」之前提進行評估，惟遍查估價報告之內容及相關附件，並未見可證明更新前合法建物「繼續可使用15年」之相關文件，而此估價前提是否具備，實屬主管機關應加以確認之事項，且亦影響陳述意見人所有土地之價值評估，如下所述：</p> <p>1. 經查，估價報告所依據實施者提供之「估價條件」，載以：「本案更新單元內之合法建物之建材鋼筋混凝土造屋齡為49年，依中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四號公報規定，住家用之建物耐用年數鋼筋混凝土造為50年，故勘估標的已接近建物耐用年數。本次參考台北市土木技師公會之建物現況</p>	<p>7. 本案已向建管處確認，函詢回覆資料本次檢附於權利變換計畫報告書及估價報告書之附件。 依報核當時建物套繪圖計算，553、554、557、559、560、562、567、568、570、571、573、577、579地號土地面積為255.00平方公尺係屬法定空地，並以此條件進行價格評估。</p> <p>實施者：</p> <p>(二)已檢具建物現況安全鑑定報告書結論內容於計畫書附錄，完整鑑定報告書於擬訂事業計畫階段即已送件主管機關都市更新處在案。本案檢附108年02月19日北土技字第10830000186號林奇正鑑定技師出具之建物現況安全鑑定報告書P7~P8</p> <p>八、鑑定結果及分析： 建築結構物在其生命週期過程當中與建造施工時使用之規範、材料、施工品質等原先基本條件及各種外在環境彩響因素相互的影響下，將會逐漸老化、劣化甚至破壞，導致建築物的耐久性完全無法達到設計當時的預期理想效果，藉由上述鑑定經過及其試驗結果得知本鑑定標的物現況構件(材)尚稱良好亦未發現重大結構瑕疵，故現況應無安全疑慮，藉由側推分析求得標的建築物之容量曲線，並應用SERCB之</p>		<p>第一點(二)意見，有關建物使用年限估價，經實施者說明已檢具相關鑑定報告證明，無爭點。</p>

序號	發言次序	實施者第490次審議會後 補充答覆	答覆	大會決議
	<p>安全鑑定報告書，以合法建物繼續可使用15年之前提進行評估。」，而此一估價前提，亦確實為估價報告所採納，此參諸估價報告書第9頁、第78頁、第114頁等即明。</p> <p>2. 次查，關於更新前建物價值之評估，估價報告除比較法外，亦有採用收益法進行估價，而收益法中所重者即為建物之可使用年限及租金收益等之估算，此參諸估價報告中載明：「B、合法建物所有權人之土地權利價值，本次係先以收益法(Inwood)評估勘估標的於一定期間之使用權價值……。其計算過程如下：a. 評估合法建物在上可使用之年限內每年租金總收入。……」茲此，足認建物之可繼續使用年限，自與估價報告評估更新前合法建物之權利價值有關。</p> <p>3. 然而，遍查本案都市更新事業計畫書、都市更新權利變換計畫書，以及估價報告，皆未檢附前揭「台北市土木技師公會之建物現況安全鑑定報告書」，是關於本案更新前合法建物之使用年限，是否可繼續使用15年，此一前提要件並未建立。</p> <p>4. 換言之，在此一前提要件是否屬實未予確認之情況下，估價報告基於此前提做成之估價結果，其正確與否自有可議，是懇請主管機關就此部分，應再請實施者出具所謂之「台北市土木技師公會之建物現況安全鑑定報告書」，以釐</p>	<p>後處理程式，以容量震譜法求得的物之性能曲線，最後以強度準則或位移準則界定標的物之性能目標，而本案標的物之抵抗地震力能力(耐震能力)結果，亦可滿足標的物所在工址地區之30年回歸週期地震之地表加速度(AT)。</p> <p>九、結論及建議</p> <p>1. 經鑑定技師目視檢測結果，梁、柱、版、牆構件並未發現結構性裂損或破壞情形，評估鑑定標的物在正常使用下，尚無結構安全疑慮。</p> <p>2. 由於標的物之抵抗地震力能力(耐震能力)尚可滿足標的物所在工址地區之30年回歸週期地震之地表加速度(Ar)，故在標的物管理人或使用人有效且積極維護建物耐久性之前提下，加以考量其餘不確定因素，保守估計本鑑定標的物剩餘使用年限至少應可達15年。</p>		

序號	發言次序	實施者第490次審議會後 補充答覆	答覆	大會決議
	<p>清事實，並確認估價報告之結果是否正確。</p> <p>(三) 承上所述，本案對於權利變換戶更新前權利價值之估價，實已具有嚴重低估之情形，懇請主管機關對此嚴加審議，務必使本案能夠合理、公平之實施，以維護唯一權利變換戶之權益：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 經查，陳述意見人所有臺北市松山區敦化段三小段568地號、570地號、577地號、579地號等四筆土地，面積合計為62平方公尺，占更新單元範圍內所有土地總面積之3.843796%，合先敘明。 2. 惟陳述意見人之更新前權利價值比例，依據估價報告所載內容，僅為2.838729%，與前揭以土地面積為切入點以觀之數據，其相差高達約1%之多，其間之差距實已過大，自令陳述意見人認為此一估價結果，實已有失公平。 3. 而細究此一差距，如前所述，係於對陳述意見人所有土地即前揭568地號、570地號、577地號、579地號等四筆土地之估價，明顯低估所導致。蓋查估價報告所載內容，對於更新前土地價值部分，土地之平均單價為每坪715萬元整。然而，陳述意見人所有前揭四筆土地，每坪之單價僅被估價為528萬餘元，每坪整整相差近200萬元，如此之估價結果，導致陳述意見人所有土地價值被嚴重低估甚明。 	<p>估價師：</p> <p>(三)1~5. 本案已向建管處確認，函詢回覆資料本次檢附於權利變換計畫報告書及估價報告書之附件。</p> <p>依報核當時建物套繪圖計算，553、554、557、559、560、562、567、568、570、571、573、577、579地號土地面積為255.00平方公尺係屬法定空地，並以此條件進行價格評估。</p> <p>本次依據臺北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項之規定，以整宗基地更新前整體價值扣除該建築基地整體地上建物之合法建物所有權價值後，並考量該法定空地座落位置、個別條件修正評估之。</p>		<p>第一點(三)意見，有關陳情人估價疑義，業經實施者於審議會說明，故不予採納。</p>

序號	發言次序	實施者第490次審議會後 補充答覆	答覆	大會決議
	<p>4. 若以前揭更新前土地平均單價為計算，則陳述意見人之更新前權利價值應達1億3,409萬餘元，而經低估之結果，卻僅為9,903萬餘元，其間相差3,000萬餘元，實已嚴重侵害陳述意見人之權益，自非合理公平。</p> <p>5. 承上所述，核估價報告中對於陳述意見人所有更新前權利價值之計算，實有刻意低估之疑慮存在，懇請主管機關對於此部分為嚴格之實質審議，以維護權利變換戶之權益。</p> <p>二、關於聽證會版都市更新權利變換計畫書中所載陳述意見人獲配之建物單元價值，與實施者所提供之選配文件、估價報告書，以及公開展覽版都市更新權利變換計畫案中所載價值，均不相符，已有重大瑕疵：</p> <p>(一) 經查，陳述意見人所獲配之建物單元編號為：「4F-A1」、「4F-A2」，而參諸估價報告書(案號：107宏估務字第10707212號)第11頁所載內容，前揭二建物單元之權利價值分別為：「92,112,000元」、「44,346,000元」。又，陳述意見人所接獲實施者於108年9月20日所寄送之(108)北市睦字第1080920013號函即選配通知，所檢附之「房屋單元產權面積與總價對照表」上所載之前揭二建物單元權利價值，以及本案公開展覽版都市更新權利變換計畫案第7-2頁所載「房屋單元價值表」所載內容，均同</p>	<p>二、</p> <p>(一) 本案商業辦公單元位於三樓1戶、四樓5戶，依幹事會及幹事複審之審議過程，因收益資本化率變動調整致辦公室價格提高，辦公比準單元4F-A2由每坪95萬元調整為98.2萬元，故使辦公單元比較基準及各戶辦公(3F-A1、4F-A1~A5)價格皆有所提高。</p>		<p>第二點意見，有關實施者辦理選配時估價所載價值與聽證時不一致，實施者已於審議會說明係於審議程序中配合委員意見修正估價報告，故本意見不予採納。</p>

序號	發言次序	實施者第490次審議會後 補充答覆	答覆	大會決議
	<p>上所述，合先敘明。</p> <p>(二) 然而，參諸聽證版都市更新權利變換計畫書第7-2頁所載更新後房屋單元價值表，關於陳述意見人所獲配之「4F-A1」、「4F-A2」兩戶，其上所載之價值已經變更為：「94,222,900元」、「45,839,760元」，亦即與前揭資料所載之價值相較，共提高約360萬餘元，而聽證版都市更新權利變換計畫書第9-5頁、第10-2頁所載亦同。</p> <p>(三) 茲此，陳述意見人所分配建物單元之更新後權利價值，在評價基準日相同、坪數面積相同等之情況下，竟無端遭實施者片面調漲，乃至縱先撇除共同負擔費用之變動等情形不論，陳述意見人僅僅因分配之建物單元權利價值之調漲，即需額外再多給付實施者360萬4,660元。</p> <p>(四) 承上所述，陳述意見人為本案唯一採用權利變換之方式實施都市更新之所有權人，其他所有權人與實施者間之權利義務關係，包含更新後分配之建物單元面積大小與數量、如何找補等，皆係由其等與實施者間之合建契約而定，是可知委託三家不動產估價業者作成估價報告、權利變換計畫案之擬訂與審議等，均係為符合都市更新條例之規範目的，以及保障陳述意見人之權益而設，是在此情形下，陳述意見人於實施者選定估價結果，並依此選配確定更新後建物單元後，人所獲配</p>	<p>(二) 另因本案樓高有降板及汗水轉管之情況，依委員要求確實檢討樓層淨高及汗水轉管影響進行各戶價格評估調整及修正，故使店面單元2F-A1~A11、辦公單元4F-A1~A5，住家單元13F-A1~A3、B1~B3戶別，調整率有所下修。</p> <p>(三) 綜合上述原因，更新後辦公價格調升，更新後店面、辦公、住家部分戶別因樓層淨高差異及汗水轉管價格調降，致使本案更新後總銷價值調整前後未明顯差異之原因。</p> <p>(四) 敬悉</p>		

序號	發言次序	實施者第490次審議會後 補充答覆	答覆	大會決議
	<p>之建物單元竟遭到實施者片面調高價格，此已屬於實施者刻意針對陳述意見人所為之重大侵害行為，懇請主管機關對此節嚴加審議把關。</p> <p>(五) 此外，陳述意見人前向主管機關申請閱卷，閱覽本案之所有估價報告書，但所得之估價報告書中，並未包含實施者於本次聽證版都市更新權利變換計畫案中，所提及之「107宏估務字第10707212-1號」不動產估價報告書。</p> <p>(六) 茲此，實施者是否已將該估價報告檢送主管機關，尚非無疑。再者，細閱聽證版都市更新權利變換計畫案附錄之前揭估價報告書摘要，可知該估價報告之勘查日期，乃係108年11月11日，亦即僅與原本「107宏估務字第1070721號」估價報告，勘查日期僅相差約3個月，是在價格日期不變之情況下，更新後建物單元之權利價值竟然大幅提升，已非一般估價常情。</p> <p>(七) 更有甚者，108年11月8日，亦即實施者委請宏大不動產估價師聯合事務所重新作成「107宏估務字第10707212-1號」報告書之前二天，乃係實施者辦理更新後建物單元選配之公開抽籤日。換言之，陳述意見人即係在此時確定所獲配之更新後建物單元為「4F-A1」、「4F-A2」，而實施者竟然在相隔二日後，重新委請估價師作成估價報告書，而其內容又將前揭「4F-A1」、「4F-A2」建物</p>	<p>實施者：</p> <p>(五)陳情人向主管機關申請閱卷內容得提供何種資料須依主管機關內部規定辦理。</p> <p>估價師：</p> <p>(六)本案依幹事會及幹事複審之審議過程，因委員意見進行更新前後價格評估修正及調整。</p> <p>(七~八)本案商業辦公單元位於三樓1戶、四樓5戶，依幹事會及幹事複審之審議過程，因收益資本化率變動調整致辦公室價格提高，辦公比準單元4F-A2由每坪95萬元調整為98.2萬元，故使辦公單元比較基準及各戶辦公(3F-A1、4F-A1~A5)價格皆有所提高。</p> <p>另因本案樓高有降板及汗水轉管之情況，依委員要求確實檢討樓層淨</p>		

序號	發言次序	實施者第490次審議會後 補充答覆	答覆	大會決議
	<p>單元之價值大幅提高，其間恐已具有不當之關聯性存在。</p> <p>(八) 末查，實施者於擬訂公開展覽版都市更新權利變換計畫案，報請主管機關核定之時點，係發生於108年12月6日(參公開展覽版都市更新權利變換計畫案之都市更新權利變換計畫申請書所載日期)之後，但實施者仍於公開展覽版計畫書中，繼續援用原估價報告書之內容，載明陳述意見人即本案唯一採用權利變換方式實施都市更新之所有權人，所獲配之更新後建物單元價值分別為：「92,112,000元」、「44,346,000元」，並以此進行公開展覽、公聽會。然而，迄聽證版都市更新權利變換計畫時，實施者始作成前揭更改，將陳述意見人獲配之更新後建物單元價值大幅調漲，此已有明顯之瑕疵，並侵害陳述意見人之程序利益，是陳述意見人認為本件都市更新權利變換計畫案應重新辦理公開展覽等程序，以維陳述意見人之程序利益。</p> <p>三、本案之工程造價基準，應適用104年1月7日生效之「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價基準」為提列：</p> <p>(一) 本案主管機關於106年10月25日修正通過「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」，其中明確規定：「建</p>	<p>高及汙水轉管影響進行各戶價格評估調整及修正，故使店面單元2F-A1~A11、辦公單元4F-A1~A5，住家單元13F-A1~A3、B1~B3戶別，調整率有所下修。</p> <p>綜合上述原因，更新後辦公價格調升，更新後店面、辦公、住家部分戶別因樓層淨高差異及汙水轉管價格調降，致使本案更新後總銷價值調整前後未明顯差異之原因。</p> <p>實施者：</p> <p>三、本案確實採用SC三級並依此提列SC三級部分合情合理，與法有據。</p> <p>(一) 本案依照審議原則提供相關證明文件一：(詳事業計畫附錄十五(P附錄-68))經建築師簽證切結之工程造價概估</p>		<p>第三點意見，本案陳情人表示依通案審議原則，工程造價應適用104年提列基準，實施者說明本案</p>

序號	發言次序	實施者第490次審議會後補充答覆	答覆	大會決議
	<p>築物工程造價標準以舊版（99年6月3日）提列鋼骨造(SC)應檢附相關證明文件會產生本費用，否則一律下修提列單價，不得高於新版（104年1月7日）單價之標準……」，而後於107年7月26日再次修正通過審議原則時，仍將前揭規定予以保留。</p> <p>(二) 經查，本案實施者迄今並未檢附或提出客觀且具有公信力之證明文件，以資證明本案更新後建物之營建成本，確實有以超過104年1月7日生效之「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價基準」之單價，提列工程造價之合理必要性。</p> <p>(三) 承上所述，本案自應依據前揭審議原則之規定，下修工程造價之提列單價，不得高於前揭104年版造價基準，否則即有違反審議原則之瑕疵，懇請主管機關對此加以把關，以避免實施者藉由將營建成本提高，而侵蝕陳述意見人原應依法分得之更新後權利價值。</p> <p>四、 本案分配原則規定：「……本案選配住宅單元加上車位之總價值與應分配價值之價差找補金額以不超過應分配價值總額10%為原則，倘權利人選配超此範圍，應與實施者協商，於達成協議後選配。」（下稱系爭選配原則），已顯然違反比例原則：</p> <p>(一) 參諸內政部100年12月7日台內營字第1000810535號</p>	<p>表。</p> <p>(二) 本案依照審議原則提供相關證明文件二：增補契約中實施者與全體協議合建戶確實約定本案將採SC結構興建。</p> <p>(三) 本案提列構造等級係經第332次臺北市都市更新爭議及處理審議會討論後，審議通過並核定在案本次變更不涉及。</p> <p>實施者：</p> <p>四、 有關選配原則統整回復如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 陳述意見人當初更新後選配位置申請表中選配四戶單元+四席車位，已遠超過其更新後應分配價值。 2. 超選部分為與其他所有權人重複之單元及車位，已侵害其他所有權人之權益。 3. 依據都市更新條例第四條都市更新重建係為拆除更 		<p>確實係採SC三級建造，並已檢具證明文件，本次變更內容亦不涉及建材結構，故本意見不予採納。</p> <p>第四點意見，經實施者說明後，維持選配原則以不超過應分配價值總額10%為原則，故本意見不予採納。</p>

序號	發言次序	實施者第490次審議會後 補充答覆	答覆	大會決議
	<p>函、內政部100年10月19日台內營字第1000809224號函之內容，可知僅有在所有權人所實際選配之單位價值，遠高於其應分配價值（即超出一或數倍），始有予以限制之必要。</p> <p>(二) 經查，本案更新後規劃單元價值多在3,000多萬元之間，而依上開限制計算本人得多選範圍僅有1,400萬元左右，實際選配結果很容易超過，但實際上本案權利變換戶只有本人，因此只要本人選配範圍不及於其他已經原位次所有權人選走的單位，即便適用內政部函所揭示的一個單元的價值基準，也不會對選配作業造成影響。</p> <p>(三) 次查，本案實施者為將其因折價抵付而取得之單元變價出售，尚得於共同負擔中提列「廣告銷售管理費」，而「廣告銷售管理費」之提列公式，即為：(實施者實際獲配之單元+車位總價值)×費率，亦即本案實施者所獲配之單元越多，所得提列之「廣告銷售管理費」就越高，而在本方案中「廣告銷售管理費」即高達1億1,425萬7,292元，而此費用亦需由權利變換戶即本人分擔。</p> <p>(四) 換言之，實施者利用超額選配10%以內之上限，致令權利變換戶不得選擇坪數較大之單元，而將大多數之更新後單元保留予實施者，以供實施者未來以高價出售，再讓權利變換戶分擔前揭高額之廣告費</p>	<p>新單元內原有建築物，重新建築，「住戶安置」，改進公共設施，並得變更土地使用性質或使用密度，惟陳述意見人更新前為單一土地所有權人且無合法建築物，更新後亦已分配到兩戶更新後房屋單元+兩戶車位已綽綽有餘。</p> <p>4. 協議合建戶之選配依據實施者與合建戶協議內容為準。權利變換戶依照核定之事業計畫內容選配原則為準。</p> <p>5. 選配超選額度10%是屬於事業計畫核定內容，且亦符合歷年審議通案原則。</p> <p>6. 依據內政部 100.12.7 台內營字第 1000810535 號函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。</p> <p>7. 陳情人超額選配部分已致造成其他所有權人須參與抽籤，嚴重影響其他所有權人權益。而同一位置有二人以上申請分配時，應以公開抽籤方式辦理之規定，係針對應分配部分選配位置之規範。本案於應分配外，與實施者合意另為選配部分，非屬上開辦法第 11 條但書應公開抽籤之適用範圍，其超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，不宜併同抽籤處理。</p>		

序號	發言次序	實施者第490次審議會後 補充答覆	答覆	大會決議
	<p>用，自非合理甚明。</p> <p>(五) 況查，針對為何訂定系爭選配原則，規定以「10%」為選配上下限，其具體理由以及必要性，以及究竟權利變換戶超過「10%」進行選配，究竟會給本案都市更新事業帶來何弊害或是不利之處，本案實施者迄今咸未於相關會議中予以說明，自應請實施者於本次公辦公聽會中加以說明，以供貴府於審議時加以審酌其限制之合理性與必要性甚明。</p> <p>(六) 又查，本案實施者共分配到39個單元，面積合計4638.01平方公尺，價值合計16億8,443萬8,195元，且本案僅有本人一人為權利變換戶，是在此情形之下，殊難想像任權利變換戶選配超過10%究竟會對本案都市更新事業之實施者或協議合建戶會有任何影響，足認實施者於進行選配前即透過系爭選配原則之訂定，以限制所有權人之選配權利，自不具備必要性與合理性至明。</p> <p>(七) 未查，由本案聽證版都市更新權利變換計畫案所載土地及建物分配清冊，可知除陳述意見人外之其餘所有權人，其更新後權利價值合計為「50億1,599萬4,348元」，而其所選配之更新後權利價值合計為「56億6,522萬3,357元」，亦即已超額選配約「13%」。是在此一情形之下，實施者容任採用協議合建之所有權人超額選配逾10%，卻透過系爭選配原則之訂</p>	<p>8. 本案辦理公開抽籤當日，於抽籤前已鄭重聲明告知前點解釋令之相關規定並詢問在場各位有無意見，陳情人亦在場知悉無異議，後於針對陳情人應分配價值範圍內與其他所有權人重複選配部分辦理公開抽籤完成後，抽籤結果紀錄表亦經實施者及見證人顏世翠律師簽名蓋章，並供陳情人拍照存證，整場過程亦無異議，全場錄影為證。</p> <p>9. 本案選配原則係經第332次、364次臺北市都市更新爭議及處理審議會討論後，審議通過並核定在案，本次變更不涉及。</p>		

序號	發言次序	實施者第490次審議會後 補充答覆	答覆	大會決議
	<p>定，要求陳述意見人不得超額選配逾10%，此其間已有違反平等原則之違法瑕疵存在。</p> <p>(八) 承上所述，實施者於本案權利變換計畫書中所載之系爭選配原則，顯非公平合理，實已過度限制所有權人之正當合法權利，並已違反比例原則、平等原則以及前揭內政部函示意旨。</p> <p>五、本案共同負擔費用高達25億6,060萬9,498元，且其中諸多費用之提列，或費率過高，或無提列之理由，卻需由本案唯一權利變換戶承受，顯非合理甚明：</p> <p>(一) 關於合法建物拆遷補償費以及合法建物拆遷安置費部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案係依都市更新條例第44條第1項規定之方式辦理，除本人所有之臺北市松山區敦化段三小段568地號、570地號、577地號、579地號等四筆土地以權利變換方式參與外，其餘土地及建物所有權人皆以協議合建之方式實施本案都市更新事業，合先敘明。 2. 經查，本人並無合法建物座落於都市更新單元範圍之內，亦未領取「合法建物拆遷補償費」、「合法建物拆遷安置費」，是衡諸本案已分為「協議合建」與「權利變換」二種方式為實施，則本案於權利變換計畫內有關費用之提列中，是否有必要提列前揭拆遷補償及安置費用，並由權利變換戶依據權利價值比例分擔之，自應予以探討審酌。 	<p>實施者：</p> <p>(一) 為避免衍生無必要之爭議，實施者同意合法建築物拆遷補償費及拆遷安置費用與協議合建戶均按照合建契約內容辦理即可，不納入計畫書中提列。</p>		<p>第五點意見，陳情人表示其本身並無合法建物是否有必要提列拆遷補償及安置費用，經實施者說明同意不納入共同負擔，經審議會討論後，採納本意見。</p> <p>另有關提列相關管理費，經實施者說明及審議會討論後，本案管理費率業經審議確認，本意見不予採納。</p>

序號	發言次序	實施者第490次審議會後 補充答覆	答覆	大會決議
	<p>3. 次查，本案之協議合建戶，皆有與實施者簽訂合建契約，約定合建之條件，包括應如何分配更新後建物、實施者應提供何種補貼等節，實與一般協議合建並無區別。循此，關於協議合建戶如何分別與實施者約定是否領取拆遷補償、安置費用，以及前揭費用之數額為何，自屬實施者與協議合建戶間以私約所約定之事項，且亦屬實施者以協議合建實施本案之範疇，斷無由權利變換戶就前揭費用予以負擔之理由。</p> <p>4. 再查，以本案之「信託費用」以觀，實施者於提列信託費用時，亦註明：「因權利變換戶王○○○女士於公聽會中表示拒絕信託，將扣除王○女士之產權，不納入信託。上項金額由全部協議合建戶分擔。」是依據同理，既然與權利變換戶無關之「信託費用」，實施者同意由全部協議合建戶自行分擔，則前揭拆遷補償及安置費用，亦不應由權利變換戶分擔。</p> <p>5. 更有甚者，對於前揭拆遷補償與安置費用，於本案都市更新事業計畫之第二次公辦公聽會時，實施者亦曾有回應，略以：「……至於無建物者該不該負擔拆遷補償費，這原本就是一個有不同看法的議題」等語，益證本案實施者對於是否應將前揭拆遷補償及安置費用列入權利變換之共同負擔費用中，並要求權利變換戶予以負擔，</p>			

序號	發言次序	實施者第490次審議會後 補充答覆	答覆	大會決議
	<p>亦無明確之依據與認定。況查，本人不僅係實施者口中之「無建物者」，更係本案唯一之權利變換戶，是在本案已明確分為「協議合建」與「權利變換」二方式為實施，且權利變換戶並無建物之情況下，自不應在權利變換有關費用中將前揭拆遷補償與安置費用列入。</p> <p>6. 退萬步言，縱認（假設語）應將前揭拆遷補償費及安置費用列入權利變換計畫中之共同負擔，並由權利變換戶按比例負擔之，則亦應由實施者出具其與協議合建戶間之私約，證明本案確實有支出前揭拆遷補償及安置費用，且數額不低於實施者依據「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」之公式所提列之拆遷補償費 8,086萬9,210元，以及拆遷安置費 5,812萬7,663元。</p> <p>7. 蓋查，一般合建契約中，多數會約定由實施者給予所有權人一定之租金補貼（相當於權利變換計畫內有關費用之「拆遷安置費」），至於「拆遷補償費」，則較少見諸於合建契約內。茲此，因本案乃屬「協議合建」與「權利變換」併行之案件，則本案實施者於事實上是否真的有支出高達1億3,899萬6,873元之拆遷補償費與拆遷安置費予協議合建戶，尚非無疑，若實施者並未支出前揭二項費用，或數額低於1億3,899萬6,873元，則在</p>			

序號	發言次序	實施者第490次審議會後 補充答覆	答覆	大會決議
	<p>此情形之下，要求本案唯一並無建物之權利變換戶按比例支付前揭1億3,899萬6,873元之費用，自不合理甚明。</p> <p>8. 是以，因本人為本案唯一權利變換戶，而實施者在協議合建部分，究竟是否有支出「拆遷補償費」與「拆遷安置費」，以及前揭實際費用為何，自應由實施者舉證證明，並由主管機關加以審查，以避免權利變換戶之權益遭犧牲，而須支付並非實施者實際支出之費用。</p> <p>(二) 關於人事行政管理費、銷售管理費、風險管理費部分：</p> <p>1. 本案中所提列之人事行政管理費、銷售管理費、風險管理費之費率，分別為5%、6%、11.5%，均係以「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」中所訂上限費率為提列，合先敘明。</p> <p>2. 惟查，關於前揭費用之說明，於都市更新權利變換計畫中，僅載以：「本更新單元依更新處最新公布之『都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準』提列……」等語，而未有實質說明本案究竟有何特殊情形或是需求，而須以前揭提列總表所訂「上限」費率提列之，再加上本人為本案唯一之權利變換戶，核實施者此一作法，恐有虛灌費用，以稀釋權利</p>	<p>實施者：</p> <p>(二) 有關相關管理費統整回復如下：</p> <p>1. 人事行政管理費： 本案啟動迄今已逾10餘年，除負責本案相關人事、行政庶務、會計等成本外，現階段仍持續處理本案不同意戶之事宜(包括訴訟)額外增加人事及行政支出，後續還有施工、交屋、產權登記等階段，執行年期相當冗長。</p> <p>2. 銷售管理費： 本案廣告、企劃、銷售成本項目內如包括：店面租賃費用/戶外看板媒體包裝暨POP視覺設計/個案攝影計畫編排/相關製作物規劃設計/模型製作費用/店面冷氣空調工程/店面市裝申請跑照費用/接待中心屋軟裝費用/3D透視圖製作費用等。 因應全球疫情影響，消費行為改變，業者需加強運用數位技術提升看屋效率</p>		

序號	發言次序	實施者第490次審議會後 補充答覆	答覆	大會決議
	<p>變換戶可分配到之更新後權利價值之嫌，主管機關自應予以嚴加把關。</p> <p>3. 此外，於本案都市更新事業計畫階段之幹事複審會中，亦曾有財政局提出審查意見，認為本案前揭三項管理費用皆以上限費率提列，實已偏高，而請實施者調降之。對此，實施者之意見回覆，略以：「又，值此房屋市場急凍，政治環境動盪不安之際，日後完工銷售之前景未明，銷售成本編列將是實施者取回代墊共同負擔之重要憑藉。……而且，如前所述，房屋市場前景未明，日後實施者分得房屋能否順利完銷，仍存有不可測之風險」云云。</p> <p>4. 然而，實施者並未舉出任何證據或資料，以證明目前本案確實將面臨「房屋市場急凍」之現象，亦未解釋何謂「政治環境動盪不安」，更未舉出未來恐有「銷售前景未明」之例證，前揭說法實難作為本案應以上限費率提列前揭三項管理費用之理由甚明。況且，若以「房屋市場急凍」、「政治環境動盪不安」為由，而主張應以上限費率提列前揭三項管理費用，則全台各地所有都市更新事業無一不可比照辦理，更顯見實施者所提前揭理由，難認對於本案以上限費率提列前揭三項管理費用之必要性，已盡實質說明之義務甚明。</p> <p>5. 更有甚者，實施者若確實認為本案具有「難以完銷」</p>	<p>及購屋意願，需透過「AR、VR技術」等即時實境體驗，將實體賞屋的優點帶進網路，同時，需多方經營社群平台，透過同步不同管道的直播，藉此擴大用戶觸及，因此需額外投入龐大廣告、企劃及銷售成本。</p> <p>3. 風險管理費： 本案100年4月報核事業計畫迄今已逾10餘年，由下圖景氣指標查詢系統100年4月景氣對策信號分數為29分(景氣穩定)起始反轉至今110年6月景氣對策信號分數達40分(景氣過熱)，可預見後續景氣訊號反轉之機率較大。 本案從更新單元劃定至今已超過10餘年，已遠高於都市更新處網站統計一般都更案件時程5~6年，公司營運、開發整合、官司訴訟、人資耗損甚至無形的青春歲月均已投入，後續興建之營建管理、融資貸款、交屋、產權登記各階段仍有諸多未知風險仍待實施者一一排解。</p> <p>4. 100年04月營造工程物價指數自103.35至今年110年6月124.26不斷攀升，目前營建市場缺工缺料，原物料價格不斷創歷史新高，顯示營造成本大幅增加，工程造價標準已無法確實反映實際成本。</p> <p>5. 本案依法設置公益性開放空間(騎樓、無遮簷人行道)、提升環境及居住品質、改善市容、加強消防救災機能，爭取適量之獎勵容積，提列合理的利</p>		

序號	發言次序	實施者第490次審議會後 補充答覆	答覆	大會決議
	<p>之風險，則為何又不肯放寬選配限制，讓權利變換戶得自由超額選配？若權利變換戶得以超額選配，豈非可解決實施者「難以完銷」之問題，並降低實施者之風險？是以，實施者一面以「具有難以完銷之風險」為由，提高前揭三項管理費之費率，一面又不讓權利變換戶多選，最初甚至限制權利變換戶僅得於更新後權利價值之3%上限內為選配，其間自具有嚴重之矛盾，益證本案事實上並無實施者所謂「難以完銷之風險」至明。</p> <p>6. 此外，參諸臺北高等行政法院107年度訴字第849號判決所載見解：「……亦即，銷售管理費係以實施者實際獲配之單元乘以費率為計算基礎，則實施者實際獲配之單元價值愈高，則土地及建築物所有權人應負擔之銷售管理費用愈高（尤其被告又核定上線之銷售管理費用之費率上限），則渠等共同負擔亦隨之愈高。本件因受限於系爭事業計畫案所核定之土地及建築物所有權人受限於實際選配不得超過應分配價值20%之系爭選配原則，使土地及建築物所有權人獲配單元價值較低之建物，由參加人獲配價單元價值較高之建物，而以參加人實際獲配價值較高之單元為計算基礎之銷售管理費用，又因經被告核定以上限費率予以提列（詳述於后），由土地及建築物所有權人共同負擔，</p>	<p>潤。且本案申請獎勵容積額度僅14.72%，已遠低於通案申請獎勵容積額度。</p> <p>6. 又本案設計之房屋單元坪數均約14至30餘坪，屬合適規模，並配合公司品牌形象及絕大多數住戶需求，提供完善的空間品質屬「高品質住宅」，而非陳情人所述之高級住宅、豪宅。</p> <p>7. 本案管銷費率提列係經擬訂事業計畫階段經第332次、364次審議會實施者說明並審議會充分討論後，審議通過核定在案，本次變更未涉及財務計畫變更。</p>		

序號	發言次序	實施者第490次審議會後 補充答覆	答覆	大會決議
	<p>造成土地及建築物所有權人因系爭選配原則，除取得之土地持分及建物面減少外，仍須共同負擔較高之銷售管理費用，並影響土地所有權人之更新後權利價值之計算，對土地及建築物所有權人顯不合理，至臻明確。」可知若由實施者訂定選配原則，限制所有權人不得選取單元價值較高之建物，卻又令所有權人負擔以上限費率提列之銷售管理費用，自己非屬合理，亦請主管機關加以參考審酌，並為陳述意見人之權益為把關。</p>			
2	<p>何○○(當事人) (1)當初一直以為改建時，建商一定會有拆遷補償金及租金補貼(在改建時期)，後來定為「協議合建」後，才被告知沒有這個部分，因為我們對法條也不懂，另一面也想說大家若有共識，早點把房子蓋起來就好。 但目前發現在官方的事業計畫內有編列經費，我們想知道，列出這些是不是政府要保障住戶，顧念住戶在改建期間房租及貸款的壓力必須提撥的。 (2)如果不發補償金，這裡編列的意義何在？</p>	<p>(1)、(2)為避免衍生無必要之爭議，實施者同意合法建築物拆遷補償費及拆遷安置費用與協議合建戶均按照合建契約內容辦理即可，不納入計畫書中提列。</p>	<p>永旭都市更新股份有限公司 王偉達 經理 拆遷補償費，協議合建戶還是依與實施者間簽署之合約為準，後續再與陳情人溝通。</p>	<p>第(1)、(2)點意見，經實施者說明及審議會討論後，協議合建部分非本更新審議會審議權責，無爭議。</p>
3	<p>昌○○(當事人) 拆遷補償與安置費 (1)都市更新條例第36條第2項規定，以建築物之重建價值提列：經估算本案拆遷補償費用共計83,274,500(詳表14-2)，扣除拆除費用2,405,290，實補償金額80,869,210</p>	<p>(1)、(2)為避免衍生無必要之爭議，實施者同意合法建築物拆遷補償費及拆遷安置費用與協議合建戶均按照合建契約內容辦理即可，不納入計畫書中提列。</p>	<p>永旭都市更新股份有限公司 王偉達 經理 陳情人意見與前面發言人意見相同，後續實施者會再與</p>	<p>第(1)、(2)點意見，經實施者說明及審議會討論後，協議合建部分非本更新審議</p>

序號	發言次序	實施者第490次審議會後 補充答覆	答覆	大會決議
	(2) 安置費租金補貼，更新期間31.73個月，拆遷安置費用共計58,127,663(詳表14-3)，請許董說明。		陳情人溝通說明。	會審議權責，無爭議。
4	<p>王張○○(王○○代)</p> <p>一、實施者刻意將總產權面積減少登記 4,440.35m² (1,343.32坪)，請實施者提供正確總產權面積重做估價報告書、重新提供唯一權利變換戶之房屋選配資料並重新選屋、重做權利變換計畫書及產權登記分配資料。</p> <p>110年3月聽證會版權利變換計畫書VI 頁：總樓地板面積與總產權面積差異 4,440.35m² (1,343.32坪)，比照宏大估價師報告書p26 頁：「(二)更新後基本資料：…2、更新後供分配之建築物及其土地應有部分面積：依委託者提供更新後之產權面積為5,596.89坪(不含地下層車位面積)…」，在實施者刻意將總產權面積減少登記 4,440.35m² (1,343.32坪)基礎下(核對表1)所做成的從估價報告書、唯一權利變換戶之房屋選配資料及選屋價值結果、109年2月公開展覽版權利變換計畫書、110年3月聽證會版權利變換計畫書及產權登記等等整套資料都是錯誤的!!實施者竟能神估未來辦理產權登記釐正圖冊時，總樓地板面積與總產權登記面積二者之間會有 4,440.35m² (1,343.32坪) 如此巨大之落差??唯一權利變換戶請問審議會諸專家學者：「總樓地板面積與總產權面積二者之間落差能有 4,440.35m² (1,343.32坪)這樣大嗎??」</p>	<p>地政士：</p> <p>一、目前已依照前次聽證會指示修正新的產權面積計算表。車位面積係按停車位所佔共用部分之持分計算所得，並無因為權利變換戶別，而有所區分。</p>	<p>永旭都市更新股份有限公司 王偉達 經理</p> <p>(1)第1點，總產權面積與總樓地板面積差額部分，建築圖委託專業地政士計算，相關疑義後續再與地政士確認。</p> <p>(2)法定空地部分剛估價師已說明不再贅述。</p> <p>(3)提列特殊工法部分，於事業計畫附件部分，依規定提送專業機構審查有其必要性及合理性，再請住戶參酌事業計畫核定版內容。</p> <p>(4)提列SC部分，依照審議原則</p>	<p>第一點意見，有關陳情人表示產權面積差異之情形，經實施者說明係因產權登記樓地板面積算與建築樓地板面積的計算方式不同，另地下停車空間，於估價報告中僅係以各車位價格呈現並非面積減少，經審議會討論後，故本意見不予採納。</p>

序號	發言次序	實施者第490次審議會後 補充答覆	答覆	大會決議												
	<p>實施者之司馬昭之心路人皆知!</p> <p>核對表1:總樓地板面積與總產權面積差異</p> <p>二、請實施者說明本案總樓地板面積22,942.84m²及總產權登記面積18,502.49 m²各由那些建築樓地板面積項目加總計算而來組成?二者之間為何相差 4,440.35m² (1,343.32坪)?總產權登記面積為何減少登記 4,440.35m² (1,343.32坪)?請實施者提供本案計畫書內全部建築設計圖面AutoCAD電子檔案供比對核算。</p> <p>三、唯一權利變換戶所有土地為一般建地非法定空地。 所謂「法定空地」:法定空地</p> <table border="1" data-bbox="193 1093 644 1301"> <thead> <tr> <th>項目面積/單位</th> <th>平方公尺(m²)</th> <th>坪</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>總樓地板面積</td> <td>22,942.84</td> <td>6940.21</td> </tr> <tr> <td>總產權面積</td> <td>18,502.49</td> <td>5596.89</td> </tr> <tr> <td>差異-單位面積</td> <td>4,440.35</td> <td>1,343.32</td> </tr> </tbody> </table> <p>這名詞首見於73年11月7日總統令修正公布之建築法第11條,在此之前,並無任何建築法令規定:「為供建築物本身所占之地面及其所應留設法定空地」。但實施者提供估價師將本人土地圈為「法定空地」(宏大不動產估價報告書,p74~p75頁),任意低估價值影響本人於更新後可分配房屋之權益。茲說明如下:</p> <p>1. 查本案基地原58建(松山)(崙)字第031號建照已載明建築地址為台北市松山區中崙段236-2地號及236-5地號,而貴實施者所指本案建物是於民國60年第一次登記依照(59)使字第</p>	項目面積/單位	平方公尺(m ²)	坪	總樓地板面積	22,942.84	6940.21	總產權面積	18,502.49	5596.89	差異-單位面積	4,440.35	1,343.32	<p>地政士:</p> <p>二、面積計算表已依照建築師所規劃的AutoCAD圖檔進行轉繪及核算,有關專有部分和共用部分面積,已按地籍測量實施規則及內政部頒訂有關規定辦理。地政登記時樓地板面積的計算,與建築圖樣樓地板面積的計算方式不同,地政登記計算面積時是以建築外牆線為範圍計算。</p> <p>建築師:</p> <p>三、</p> <p>1. 依8/27第490次審議會結論本案除依台北市現有建物套繪圖外,另套繪原基地使照圖059字第1364號圖說,確認敦化段三小段568、570、577</p>	<p>部分,要提供相關證明文件,依規定於事業計畫中有提送建築師簽證之工程概算表,因本案現階段為預算制,尚未實際施工,故尚無實際發包費用。</p> <p>(5)選配原則剛也已說明,在此不再贅述。</p> <p>(6)拆遷補償費用部分,協議合建戶依與實施者雙方合約內容辦理,另權利變換戶部分則比照臺北市公共工程拆遷補償相關規定提列。</p> <p>(7)土地沒有房屋部分,為何要負擔共同負擔之拆遷補償費,因本</p>	<p>第二點意見,經實施者說明後,無爭點。</p> <p>第三、四點意見 有關陳情人表示其所有土地以法定空地估價之疑義,經審議會討論後,意見不予採納,惟仍請實施者依決議補充相關查證文件。</p>
項目面積/單位	平方公尺(m ²)	坪														
總樓地板面積	22,942.84	6940.21														
總產權面積	18,502.49	5596.89														
差異-單位面積	4,440.35	1,343.32														

序號	發言次序	實施者第490次審議會後 補充答覆	答覆	大會決議
	<p>1346號使用執照存根附表資料登記，本人所有台北市松山區敦化段三小段568、570、577、579地號等四筆土地，原為台北市松山區中崙段236-69地號、中崙段236-72地號、236-74地號、中崙段236-71地號等四筆土地，並非上揭 58 建(松山)(崙)字第031號建築基地，亦非(59)使字第1364號使用執照上登記之附表資料，實施者指定之估價師係憑何指本人所有上開四筆土地為 58 建(松山)(崙)字第031號建照之「法定空地」?本人所有土地使用分區為台北都市計畫第三種商業區，應視為一般建地估價。</p> <p>2、本案房屋係民國58年間之建築案，建築執照為 58 建(松山)(崙)字第31號，核發於民國58年5月16日，建案竣工於民國59年3月15日，此有本案 58 建(松山)(崙)字第31號建築執照可按。</p>	<p>及579地號屬原使照範圍；且四筆地號位於基地空地上。110年9月29日建築師函文市府建管處有關本案法定空地之認定；並於110年10月20日市府建管處回函澄清「。。。按建築法所稱建築基地，為供建築物所占之地面及其所應留設之法定空地。。。」，從上就建築套繪圖及原使照圖套繪土地568、570、577及579四筆地號皆不在建築物所占之地面故應屬基地內之法定空地。</p> <p>2. 又經進行新舊地號對照及比對地籍圖發現，非僅陳情人所有之四筆土地地號未登載在執照上，本更新單元內其他全部土地地號也都不在執照上。經再查閱使照圖上之配置圖後，顯示這些地號都是依照新建完成之建物座落位置申請重新分割，再重編出來的。也就是，本更新案範圍內現有地號都是自中崙段236-2、236-5分割出來的。陳情人強調其所有臺北市松山區敦化段三小段568、570、577、579地號等四筆土地，原為臺北市松山區中崙段236-69地號、中崙段236-72地號、236-74地號、中崙段236-71地號等四筆土地。經查閱謄本，前者係民國68年重測後的地號，本單元內其他土地都有相同之狀況，故陳</p>	<p>案所提之費用為全案共同之成本費用，並未區分誰沒有房屋。</p> <p>(8)超建地下樓層之必要性，於事業計畫階段時與多數地主共識，確認更新後分回之車位數足夠，所以有這樣的建築規劃配置。</p> <p>(9)風險管理費用剛也已經說明，在此不再贅述。</p> <p>(10)更新後價值短少692元後續實施者再確認是否為誤植，權利變換概念，係由估價師估更新後總價值及更新前各所有權人</p>	

序號	發言次序	實施者第490次審議會後補充答覆	答覆	大會決議
	<p>3、故本案房屋建照係依民國33年的建築法核發。然檢視前開建築法所定全文並無「法定空地」這名詞。再檢視該法第11條：僅規定建築聲請書，應載明左列事項：</p> <p>一、起造人之姓名住址職業，起造人為法人者，其名稱及事務所。</p> <p>二、建築物之使用性質。</p> <p>三、起造人之土地權利，並附具證明文件。</p> <p>四、建築師姓名住址及所領證書號數。</p> <p>五、承造廠商。</p> <p>六、建築期間。</p> <p>4、綜上可知，實施者將本人土地自行歸類為「法定空地」，堪稱是「曠世發明」，嚴重低估本人土地權利價值下修合併調整率為65.3805%(宏大不動產估價報告書, p74, p75頁)，影響本人更新後可分配房地價值！</p> <p>四、實施者對本人之土地價值，蓄意壓低：</p> <p>1、本更新單元面積共1,613 m²，更新單元內所有土地使用分區皆是建蔽率容積率相同之第三種商業區(原第二種商業區)，本人所有4筆土地面積合計62m²佔更新單元基地面積比率為62/1,613=3.843769%，依本案110年3月聽證會版</p>	<p>情人所有土地及現有建物坐落土地地號不在使照或建照上，就本案狀況，是屬正常，不能據此主張陳情人所有之土地不在建築基地範圍內。</p> <p>3. 而陳情人所有之四筆土地：敦化段三小段570、568、577、579地號，都屬同一建照基地內土地，比對本更新單元之建物套繪圖，均為標示綠色之法定空地，因此，可確定該等土地屬本更新單元內現有建物坐落之土地範圍。</p> <p>估價師：</p> <p>4. 依王張敏慧持有土地係依據「臺北市都市更新事業及權利變換計畫書範本製作及注意事項」之規定，以整宗基地更新前整體價值扣除該建築基地整體地上建物之合法建物所有權價值後，並考量該法定空地座落位置、個別條件修正評估之。</p> <p>四、. 本案已向建管處確認，函詢回覆資料本次檢附於權利變換計畫報告書及估價報告書之附件。依報核當時建物套繪圖計算，553、554、557、559、560、562、567、568、570、571、573、577、579地號土地面積為255.00平方公尺係屬法定空地，並以此條件進行價格評估。</p>	<p>權利價值比例，更新後總價值扣除共同負擔後之應分配價值，所有權人再依更新前權利價值比例計算其各自之應分配價值。</p> <p>(11)選屋價值無端被調高，因聽證寄送之光碟並無估價報告書，是否與所有權人之版本有所不同，這部分後續再與發言人確認。</p> <p>(12)房屋坪數減少16.64坪，後續再與發言人</p>	<p>大會決議</p>

序號	發言次序	實施者第490次審議會後 補充答覆	答覆	大會決議
	<p>權利變換計畫書第7-1頁，本人更新前土地權利價值被刻意低估僅剩2.838709%，本人土地權利價值等同被蓄意低估下修1.00504% (=3.843769%-2.838729%)之容積貢獻度，等同100%土地容積少分配35.404545% (=1.00504% / 2.838729%)容積(附表1)，等同本人可分配更新後房地面積被下修高達35.404545%，本人少分配的容積包含都市更新獨享的獎勵容積被實施者以低估土地地價手段，搭配刻意增加1層樓，跳過20層樓高(16-20層屬於同一單位造價)變為21樓高(21-25層屬於同一單位造價)並以SC鋼骨造第三級大幅灌水浮報工程單位造價變相分配為實施者有!</p> <p>2、本案所有土地及其地上物全部拆除後重建房屋，在此基礎下，本人土地之容積貢獻、土地使用價值、商業效應與其他參與更新之土地同為第三種商業區(原第二種商業區)，應視為建地處理，實施者提供估價師將本人土地圖為「法定空地」估價下修11.6195%，合併調整率為65.3805%(宏大不動產估價報告書, p74, p75頁)，嚴重低估本人土地權利價值，影響本人更新後可分配房地價值!</p> <p>3、本案自99年劃定更新單</p>		<p>及地政士做確認。</p> <p>(13)說明本案地上共同使用面積，詳列樓地板面積加總列表，後續再與發言人做說明。</p> <p>(14)有關產權登記面積疑義後續會逐一跟發言人說明。</p> <p>劉啓芃建築師事務所 劉啓芃建築師</p> <p>SC工期較短，SRC因工法較為複雜，故建議以SC建築。</p> <p>宏大不動產估價師聯合事務所 林韋宏估價師</p> <p>(1)露臺不能登記，但增</p>	

序號	發言次序	實施者第490次審議會後 補充答覆	答覆	大會決議																									
	<p>元至今10年餘，本人所有土地公告之公告現值漲價幅度超過40%以上甚至超過50%，土地估價未反映實際上漲幅度。</p> <table border="1" data-bbox="204 443 644 555"> <thead> <tr> <th>公告現值(元/㎡)</th> <th>568</th> <th>570</th> <th>577</th> <th>579</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地號</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>99年</td> <td>492,000</td> <td>357,000</td> <td>492,000</td> <td>167,000</td> </tr> <tr> <td>110年</td> <td>865,000</td> <td>350,000</td> <td>865,000</td> <td>340,667</td> </tr> <tr> <td>10年漲幅(%)</td> <td>43.12%</td> <td>52.28%</td> <td>43.12%</td> <td>51.82%</td> </tr> </tbody> </table> <p>台北市松山區敦化段三小段土地漲幅表</p> <p>4、108年3月興富發建設由公開市場標購台北市中山區復興北路與長安東路口精華地段456坪商業區土地，土地坪價成交近1,119.80萬元，本案基地在150公尺範圍內，本案更新前土地平均坪單價僅估715萬元，偏離市場成交行情，刻意低估更新前土地價值，影響唯一採用權利變換之本人可分配權益。</p> <p>五、本案西北側鄰房惠國大廈非311震損建物，110年3月聽證會版權利變換計畫書p3-2頁、(二)特殊因素項目地質改良及逆打工法提列費用無理由請刪除。 本案西北側鄰房惠國大廈並非311震損建物(附件1)，請貴審議會全數刪除以不存在事實為名提列之地質改良與逆打工法費用92,496,076元，以正視聽(110年3月聽證會版權利變換計畫書8-4頁，表8-3營建工程特殊因素加計成本估算)。</p>	公告現值(元/㎡)	568	570	577	579	地號					99年	492,000	357,000	492,000	167,000	110年	865,000	350,000	865,000	340,667	10年漲幅(%)	43.12%	52.28%	43.12%	51.82%	<p>建築師：</p> <p>五、</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 提列特殊工法，於事業計畫附錄十(P附錄-50~53)均已說明本案提列之合理性及必要性，並依規定提送專業機構審查通過，詳附錄十四(P附錄-65~67)。 2. 又逆打工法在台灣已相當純熟且為多數建案均會採用之工法，又以都更案時程較為冗長，為有效提升案件推動效率，減少地主搬遷租屋在外之壓力，採逆打工法以減少施工時程確實有其必要性。 3. 本案提列特殊工法亦經第332次、364次臺北市都市更新爭議及處理審議會討 	<p>加使用價值，依審議規定，露臺價值計入該戶之價值，故更新後總價值會包含約定專用的露臺價值。</p>	<p>第五點意見，經實施者說明及審議會討論後，本案建築規劃設計及財務費用業經事業計畫審議確認，故不予採納。</p>
公告現值(元/㎡)	568	570	577	579																									
地號																													
99年	492,000	357,000	492,000	167,000																									
110年	865,000	350,000	865,000	340,667																									
10年漲幅(%)	43.12%	52.28%	43.12%	51.82%																									

序號	發言次序	實施者第490次審議會後 補充答覆	答覆	大會決議
	<p>六、制震構造費用-名目與都市更新不符： 依110年3月聽證會版權利變換計畫書第8-4頁，表8-3營建工程特殊因素加計成本計算表中，提列2.制震構造費用1式費用40,151,475元。依105年4月21日公告「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」，106年9月19日台北市土木技師公會所提出本案提列特殊因素費用審查意見書第3頁：「…惟本案定位規劃為高級住宅…為增進建物使用之舒適性…故選擇設置影響室內空間較小之速度型制震器為本案『額外』耐震提升之方式」（110年3月聽證會版權利變換計畫書附-41頁），本案提列制震構造費用40,151,475元目的為高級住宅使用且為”額外”耐震提升之方式，與都市更新公共利益本旨目的不符，本費用非必要性亦不合理，若採SRC就較不需要制震，懇請 貴審議會將本項費用從共同負擔中全數刪除。</p> <p>七、重建費用造價應下修： 本案重建費用係以鋼骨造第三級標準提列，依台北市政府都市發展局107.07.26 發布臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審</p>	<p>論後，審議通過並核定在案本次變更不涉及。</p> <p>建築師</p> <p>六、</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案所提制震費用，係屬本市都市更新事業建築物工程造價要向規定之特殊費用，於事業計畫附錄十(P附錄-53)均已說明本案提列之合理性及必要性，並已遵照「本市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」委請台北市土木技師公會審查，詳附錄十四(P附錄-65~67)。 2. 經氣象局統計，台灣位於歐亞板塊與菲律賓海板塊碰撞處，地震發生頻繁，以近十年統計資料來看，每天平均約發生100次地震，其中規模4.0至5.0的地震發生頻率約每2天多就會發生1次，而規模5.0至6.0的地震約2個星期多就可能出現。楊昇建設過去所有建案除了達到法令規定之最低耐震標準，均自主性加強建物耐震等級，以確保地主及未來購屋者能夠長年居住安全無虞，也是對公司品牌的保障。 3. 本案提列特殊工法亦經第332次、364次臺北市都市更新爭議及處理審議會討論後，審議通過並核定在案本次變更不涉及。 <p>實施者：</p> <p>七、</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案確實採用SC三級並依此提列SC三級部分合情合理，與法有據。 2. 本案依照審議原則要提供相關證明文件一：(詳事 		<p>第六點意見，經實施者說明及審議會討論後，本案建築規劃設計業經事業計畫審議確認，故不予採納。</p> <p>第七點意見 實施者說明 本案確實係採SC三級建造，並已檢具證明文</p>

序號	發言次序	實施者第490次審議會後 補充答覆	答覆	大會決議
	<p>議原則：「建築物工程造價標準以舊版(99年6月3日)提列鋼骨造(SC)應檢附相關證明文件會產生本費用，否則一律下修提列單價，不得高於新版(104年1月7日)單價之標準，並提審議會審決。實施方式為100%協議合建不在此限。」。本案實施方式為依都市更新條例第 25 條之 1 部分權利變換、部分協議合建方式，非100%協議合建，應考量權利變換地主權益下修提列單價為SRC。另本案雖以鋼骨SC構造申請，地下室應還是RC構造，本案SC構造僅地面層，但營建單價仍採鋼骨SC第三級增加共同負擔比，影響權利變換地主權益，都市更新本旨非興建豪宅，懇請 貴審議會嚴審實施者將重建費用採用SC鋼骨造第三級標準提列的合理性及必要性及並請實施者提出相關證明文件。</p> <p>八、選配原則限制權利變換所有權人權益，請刪除。 實施者所訂權利變換時分配原則「車位部分，所有權人與實施者各層垂直分配」、「原前排臨復興南路一段所有權人得按原位置之順序優先選配1、2樓店舖」及「本案選配住宅單元加上車位之總價值與應分配價值之價差找補以不超過應分配價值總額10%為原則..等」部份，已限縮土地所有權人自由選權配全棟房屋及地下室車位權益，本人無法同意，何況本案僅有本人採取權利變換方式，懇請修正刪除該選配原則，以維土地所有權人選配權益。</p>	<p>業計畫附錄十五(P附錄-68))經建築師簽證切結之工程造價概估表；</p> <p>3. 本案依照審議原則提供相關證明文件二： 增補契約中實施者與全體協議合建戶確實約定本案將採SC結構興建。</p> <p>4. 本案提列構造等級係經第332次臺北市都市更新爭議及處理審議會討論後，審議通過並核定在案本次變更不涉及。</p> <p>5. 營建構造價格提列本係以建築物主體計算，而建築物主體係指地面層以上之建築物主結構。建築物之主結構不同類別時，其單價才會按其各類使用比例加權計算。而建管體系中計算相關規費之計算亦以主結構之法定工程造價做為母數進而計算相關規費。</p> <p>實施者： 八、</p> <p>1. 陳述意見人當初更新後選配位置申請表中選配四戶單元+四席車位，已遠超過其更新後應分配價值。</p> <p>2. 超選部分為與其他所有權人重複之單元及車位，已侵害其他所有權人之權益。</p> <p>3. 依據都市更新條例第四條都市更新重建係為拆除更新單元內原有建築物，重新建築，「住戶安置」，改進公共設施，並得變更土地使用性質或使用密度，惟陳述意見人更新前為單一土地所有權人且無合法建築物，更新後亦已分配到兩戶更新後房屋單</p>		<p>件，本次變更內容亦不涉及建材結構，故本意見不予採納。</p> <p>第八點意見經實施者說明後，維持選配原則以不超過應分配價值總額10%為原則，經審議會討論後本意見不予採納。</p>

序號	發言次序	實施者第490次審議會後 補充答覆	答覆	大會決議
		<p>元+兩戶車位已綽綽有餘。</p> <p>4. 協議合建戶之選配依據實施者與合建戶協議內容為準。權利變換戶依照依核定之事業計畫內容選配原則為準。</p> <p>5. 選配超選額度10%是屬於事業計畫核定內容，且亦符合歷年審議通案原則。</p> <p>6. 依據內政部 100.12.7 台內營字第 1000810535 號函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。</p> <p>7. 至於土地所有權人超額選配致造成其他所有權人須參與抽籤一節，按都市更新權利變換實施辦法第 11 條有關未於都市更新事業計畫表明分配方式者，得自行選擇。但同一位置有二人以上申請分配時，應以公開抽籤方式辦理之規定，係針對應分配部分選配位置之規範。本案於應分配外，與實施者合意另為選配部分，非屬上開辦法第 11 條但書應公開抽籤之適用範圍，其超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，不宜併同抽籤處理。</p> <p>8. 本案選配原則係經第332次、364次臺北市都市更新爭議及處理審議會討論</p>		

序號	發言次序	實施者第490次審議會後 補充答覆	答覆	大會決議
	<p>九、提列拆遷補償費、安置補償費與法不符，請刪除。</p> <p>1、依「都市更新條例」第三十六條、「臺北市都市更新自治條例」第四條，「都市更新權利變換實施辦法」第十三條第一項第四款，因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，提列方式：以協議合建方式實施時，拆遷補償費用，得由雙方協議之；以權利變換方式實施時，應依「臺北市都市更新自治條例」第四條規定估算補償價值。</p> <p>2、本案僅本人僅提供土地沒有房屋並採用權利變換方式參與更新，未拿到任何拆遷補償費，實施者予本案事業計畫核定前106年12月14日聽證會公開宣佈：拆遷補償費發給是依協議合建契約辦理，但實施者未附相關契約證明，竟提列80,869,210元，與法不符虛報共同負擔費用，敬請刪除本項費用。</p> <p>3、依「都市更新權利變換實施辦法」第十三條第一項第四款，因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，致使原合法建築物之住戶、營業行為無法繼續居住或營業，而須另覓場所，至更新後建築物完成再行遷回，必須補貼其租金及搬遷費用，此即為拆遷安置費，提列方式：以雙方協議合約內容為準(需檢具相關證明文件)；2. 準用「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」標準，以租金補貼(見以下算式)…。」</p> <p>4、本案僅本人採用權利變換方式參與更新，且本人僅提供土地</p>	<p>後，審議通過並核定在案，本次變更不涉及。</p> <p>實施者：</p> <p>九、為避免衍生無必要之爭議，實施者同意合法建築物拆遷補償費及拆遷安置費用與協議合建戶均按照合建契約內容辦理即可，不納入計畫書中提列。</p>		<p>第九點意見，經實施者說明同意不納入共同負擔，經審議會討論後，採納本意見。</p>

序號	發言次序	實施者第490次審議會後 補充答覆	答覆	大會決議
	<p>沒有房屋參與更新，未拿到任何安置補償費，拆遷安置費應以符合有居住之事實之現住戶為限，實施者未附相關證明卻提列58,127,663元，與法不符灌水共同負擔費用，且領取補償住戶真有居住事實？敬請刪除本項費用。</p> <p>5、拆遷安置費之提列精神，係以原合法建築物之住戶、營業行為因權利變換無法繼續居住或營業，而須另覓場所，必須補貼其租金及搬遷費用，本案有四間建物屬實施者公司董監許氏家族人頭插旗投資所有(門牌：復興南路一段25巷1弄1及號3號、復興南路一段17號3樓及4樓)，採用協議合建外非原始住戶(目前所有權人：許○○、許○○、許○○信託財產)，敬請貴審議會審議申報拆遷補償安置費之合理性與適法性。</p> <p>6、綜上所述，本案僅本人1位參與權利變換之土地所有權人，無建物，卻需負擔其他協議合建60戶之建物拆遷補償費及拆遷安置費，與法不符。</p> <p>十、建築設計戶數及超建地下室並無必要、不合理且不符成本並增加共同負擔。</p> <p>1、依實施者所依據之99年6月台北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項：二、建築物工程造價標準單價表(單位：平方公尺)，鋼骨造第三級建材設備等級11-15層單位工程造價51,600元、16-20層單位工程造價57,200元、21-25層單位工程造價62,700元，先不論本案事業計畫核定前，於104年6月20日幹事複審會結論：「本案改以鋼骨鋼筋混凝土標準單價提列」，實施</p>	<p>實施者：</p> <p>十、老舊建物重建，考量因素除建築物與環境調和、滿足地主需要，還有減輕地主重建負擔，讓地主分回較多權益並減少找補金額，因此設計時須考量單元適當之坪數，目前設計戶數及車位數是綜合各項因素規劃的結果，符合大多數人的需要。又車位之管理，屬未來大廈管理委員會自治的權責，將來陳情人可進入管委會共同制定管理規約。至於造價編列部分，實施者於審議會上說明其必要與合理性後經審</p>		<p>第十點意見經實施者說明及審議會討論後，本案建築規劃設計及財務費用業經事業計畫審議確認，本意見不予採納。</p>

序號	發言次序	實施者第490次審議會後 補充答覆	答覆	大會決議																									
	<p>者卻仍以SC鋼骨造標準單價提列外，單就光鋼骨造從20層到21層僅多一層樓使每單位工程造價調高9.61%(62,700-57,200/57,200)，本案樓層數從「23」層，後降為「22」層，最後降到「21」層，顯示本案刻意設計21層的樓層數，已使全部單位工程造價單價大幅提高9.61%，另加上特殊因素(地質改良、逆打工法、制震)增加132,647,551元費用，使本案營建成本平均單價為79,018元/m²，等同每坪營建成本高達261,217元！何況實施者刻意設計21層樓高，並非是原住戶的需求，原住戶需求僅原4層樓公寓60戶即可滿足，更新後卻增高到21層樓高合計116戶，此乃是實施者為大幅增加共同負擔之目的而刻意多增加的1樓層，若減少至少6層樓降為11-15層樓，每單位工程造價可降低達21.51%(62,700-51,600/51,600)，可滿足更新原住戶需求外，可大幅降低共同負擔比例。</p> <p>2、本案更新前戶數60戶，地下室不用開挖到地下6層即可滿足原住戶1戶1車位需求，而以110年3月聽證會版權利變換計畫書第8-4頁表8-2營建工</p> <table border="1" data-bbox="183 1635 630 1836"> <thead> <tr> <th>地下層</th> <th>營建費用 (未加計相關稅捐、貸款利息及 管理費用)</th> <th>營造單價 加成比例 (%)</th> <th>車位數</th> <th>收入： 356萬/位</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>B4F</td> <td>114,648,910</td> <td>30%</td> <td>28</td> <td>99,680,000</td> </tr> <tr> <td>B5F</td> <td>123,537,421</td> <td>40%</td> <td>32</td> <td>113,920,000</td> </tr> <tr> <td>B6F</td> <td>132,297,113</td> <td>50%</td> <td>35</td> <td>124,600,000</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>370,483,444</td> <td></td> <td></td> <td>338,200,000</td> </tr> </tbody> </table> <p>程標準造價計算表，及所示大車位平均銷價356萬元計算銷售車位收入：</p> <p>3、在地下層B4F-B6F營建費用未加計稅捐、貸款利息及管理費</p>	地下層	營建費用 (未加計相關稅捐、貸款利息及 管理費用)	營造單價 加成比例 (%)	車位數	收入： 356萬/位	B4F	114,648,910	30%	28	99,680,000	B5F	123,537,421	40%	32	113,920,000	B6F	132,297,113	50%	35	124,600,000	合計	370,483,444			338,200,000	<p>議通過。</p>		
地下層	營建費用 (未加計相關稅捐、貸款利息及 管理費用)	營造單價 加成比例 (%)	車位數	收入： 356萬/位																									
B4F	114,648,910	30%	28	99,680,000																									
B5F	123,537,421	40%	32	113,920,000																									
B6F	132,297,113	50%	35	124,600,000																									
合計	370,483,444			338,200,000																									

序號	發言次序	實施者第490次審議會後 補充答覆	答覆	大會決議
	<p>用前，即無法以所設定車位銷售所得抵付，意即B4F、B5F、B6F並未增加整體開發價值，超建地下層加成單價增加營建費用，反而提高共同負擔費用金額與比例，減少地主所能分回建物面積，此外，本案事業計畫核定前：於103年6月20日幹事復審會審查意見回應總理表(二)都市發展局林玄里幹事提出：「…審查意見(六)本案北東南緊鄰7-15層樓房，擋土牆緊鄰地界設置，且開挖地下六層，建請考量鄰房、施工安全，相關規劃妥適性請再斟酌。…審查意見(八)本案建物面寬約50公尺、高約90公尺，惟僅10公尺深，相對環境衝擊大，且亦影響地層物理環境微氣候，建議再予調整建築設計、適度增加退縮緩衝空間。…」顯示本案非以經濟效益最佳化規劃更新後戶數與車位配置，更新後新設戶數規劃過多，應減少過多樓層戶數及地下室超建開挖層數，避免對原先周遭環境造成衝擊，更可大幅降低營建成本，以降低共同負擔費用。</p> <p>十一、風險管理費： 1、實施者於事業計畫提列之風險管理費251,140,761元，係重建費用1,858,677,052元+公共設施費用0元+權利變換費用149,138,873元+貸款利息52,417,028元+稅捐20,588,103元+人事行政管理費103,011,648元+容積移轉費用0元+都市計畫修正負擔費用0元之總和，乘以依人數與面積規模換算之風險管理費率11.5%，計算而得。最高行政法院106年度判字第379號裁判闡釋：「…另風險管理</p>	<p>實施者： 十一、 1. 本案100年4月報核事業計畫迄今已逾10餘年，由下圖景氣指標查詢系統100年4月景氣對策信號分數為29分(景氣穩定)起始反轉至今110年6月景氣對策信號分數達40分(景氣過熱)，可預見後續景氣訊號反轉之機率較大。本案從更新單元劃定至今已超過10餘年，已遠高於都市更新處網站統計一般都更案件時程5~6年，公</p>		<p>第十一點意見經實施者說明及審議會討論後，本案風險管理費業經審議確認，本意見不予採納。</p>

序號	發言次序	實施者第490次審議會後 補充答覆	答覆	大會決議
	<p>費，性質上既可視為實施者投入資本、創意、管理技術與風險承擔所應獲取對應之報酬，則審議會應就實施者投入更新事業之資本、所實施重建之設計或規劃是否有創意、管理技術如何，及實施者因都市更新之實施承擔風險之大小，予以考量，至依提列公式計算所得之「風險管理費」，僅為提列上限規定，審議會自應為實質審查，並依實際情形，加以調整。」</p> <p>2、實施者對本案提列風險管理費於事業計畫書上並無特別說明，於本案事業計畫書核定前，於106年8月31日第四次幹事複審會上自承：「…（八）2. 又，值此房屋市場急凍，…日後完工銷售之前景未明，…3. 而且，如前所述，房屋市場前景未明，日後實施者分得房屋能否順利完銷，仍存有不可測知風險（106年10月審議會版事業計畫書第四次幹事複審會-2頁）。106.7.12諾貝爾經濟學獎得主羅伯特·席勒應邀在政治大學開講表示：「.. 山雨欲來. 台灣房市需求面較弱，確實有修正的可能..，台灣啃老族多，..自然會降低房市需求。」在「房屋市場前景未明，日後實施者分得房屋能否順利完銷」情況下，實施者仍執意要把更新單元內地上可建地下可開挖容積全部用盡，硬蓋出地下6層地上21層高達116戶數高層突兀高級住宅!!自應負起房市需求面較弱房屋不能完銷風險，不應由因多數決而被參與都市更新之本人買單，懇請 貴審議會全數刪除風險管理費。</p>	<p>司營運、開發整合、官司訴訟、人資耗損甚至無形的青春歲月均已投入，後續興建之營建管理、融資貸款、交屋、產權登記各階段仍有諸多未知風險仍待實施者一一排解。</p> <p>2. 100年04月營造工程物價指數自103.35至今年110年6月124.26不斷攀升，目前營建市場缺工缺料，原物料價格不斷創歷史新高，顯示營造成本大幅增加，工程造價標準已無法確實反映實際成本。</p> <p>3. 本案依法設置公益性開放空間(騎樓、無遮簷人行道)、提升環境及居住品質、改善市容、加強消防救災機能，爭取適量之獎勵容積，提列合理的利潤。且本案申請獎勵容積額度僅14.72%，已遠低於通案申請獎勵容積額度。又本案設計之房屋單元坪數均約14至30餘坪，屬合適規模，並配合公司品牌形象及絕大多數住戶需求，提供完善的空間品質屬「高品質住宅」，而非陳情人所述之高級住宅、豪宅。</p> <p>4. 本案管銷費率提列係經擬訂事業計畫階段經第332次、364次審議會實施者說明並審議會充分討論後，審議通過核定在案，本次變更未涉及財務計畫變更。</p>		

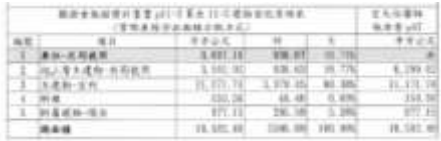
序號	發言次序	實施者第490次審議會後 補充答覆	答覆	大會決議
	<p>十二、更新後建物維持台北市都市計畫路線型商業區商業功能：</p> <p>1、107年9月3日國產署表示『活化「空軍官兵活動中心」，地上權存續期間70年，土地使用分區屬「第三種商業區」，有一定比例可興建住宅（一般是低樓層限制商業使用、一定樓層以上才可作住宅使用），但考量該地開發牽動周遭區域發展及社會觀感，唯一限制是不可興建住宅，避免蓋出總價逾七千萬元的豪宅。』國有土地上權案件需要考量社會觀感，民辦案件在商業區就可藉都市更新之名推出高級住宅、豪宅？同樣是第三種商業區土地，主管機關卻有雙重標準！違反都市計畫上位計劃原意！</p> <p>2、依臺北市政府108年3月12日府都規字第10800905451號公告發布實施之臺北市松山區都計畫通盤檢討（主要計畫）案頁35：「…（二）商業區：路線型商業使用南北向主要沿復興南北路、敦化南北路…，以及東西向沿民權東路、民生東路、南京東路、長春路、八德路等兩側道路為沿街式商業區。」，頁89：「（二）商業區…全市性路線型商業區包含民權東路、南京東路、復興南北路…」，依照都市計畫原意本案商業區土地使用本應落實商業使用，住宅區變更為商業區使用都要經過嚴格都市計畫審議並回饋，已屬商業區土地更不應任意開放藉由都市更新之名變更為「高級住宅」使用，而台北市土地使用分區管制自治條例規定商業區允許作住宅使用，並未就設置住宅訂有比例限制，「本市商業區之商業使用比例規劃</p>	<p>實施者：</p> <p>十二、</p> <p>1. 本案低樓層已依都市更新審議通案原則規定設置一定比例之商業使用空間。</p> <p>2. 本案△F5-1之獎勵，係實施者在建築設計上符合其設定之標準，經審議會審議認可給予。至於建築使用用途規劃，係實施者評估基地周邊環境商業活動強度及地主們之需求研訂，符合都市更新對於商業空間設置之標準，並無不妥。都市更新獎勵容積是政府鼓勵窳陋建物重建活化都市空間並減輕所有權人重建之負擔而設，有正面之價值。陳情人只有土地沒有建物，無法感受其他有建物卻無法安心居住或使用者那種迫切需要更新之心情。陳情人只有土地，在更新過程中已依附有建物權利人共享更新利益，卻提此意見之用意令人不解。</p> <p>3. 本案係經擬訂事業計畫階段經第332次、364次審議會實施者說明並審議會充分討論後，審議通過核定在案，本次變更未涉及建築設計重大變更。</p>		<p>第十二點意見</p> <p>本案建築設計商業使用比例業經事業計畫程序審議會討論後同意，單元使用符合相關規定，意見不予採納。</p>


序號	發言次序	實施者第490次審議會後 補充答覆	答覆	大會決議
	<p>原則」僅供都市更新審議會參酌，懇請 貴審議會嚴審本案於商業區卻定位為高級住宅之建築規劃，使都市更新與都市計畫連結，都市更新更符合公益性更具正當性，而非使都市更新淪為住宅改建。</p> <p>十三、以下為針對少加入登記地下層車位產權登記面積 4,440.35m² (1,343.32坪) 之110年3月聽證會版權變計畫書內容、110年3月聽證會版權事業計畫書內容及108年11月送件版宏大估價師報告書，提出疑義意見：</p> <p>(一)、110年3月聽證會版權利變換計畫書 p8-12 之表 8-12，唯一權利變換戶王張敏慧的權利價值 146,549,596(2.838709%) 如何計算出？</p> <p>(二)、唯一權利變換戶王張敏慧更新前土地權利價值為何少 692 元？</p> <p>宏大估價報告書 p11 頁更新前土地權利價值為 990,035,224 元 (2.838729%)，但 110 年 3 月聽證會版權利變換計畫書 p7-1 頁、表 7-3 所列更新前土地權利價為何減少 692 元？(99,035,224-99,034,532=692) 、0.0002%(2.8387「2」9 權變%-2.8387「0」9%)。</p> <p>(三)、權利變換選屋後，為何實施</p>	<p>估價師： 十三、</p> <p>(一) 依王張敏慧持有土地係依據「臺北市都市更新事業及權利變換計畫書範本製作及注意事項」之規定，以整宗基地更新前整體價值扣除該建築基地整體地上建物之合法建物所有權價值後，並考量該法定空地座落位置、個別條件修正評估之</p> <p>(二) 本案依幹事會及幹事複審之審議過程，因委員意見進行更新前後價格評估修正及調整，無特定增減特定房屋價值評估。</p>		<p>第十三點意見</p> <p>有關陳情人表示產權面積差異之情形，經實施者說明係因產權登記樓地板面積算與建築樓地板面積的計算方式不同，另地下停車空間，於估價報告中僅係以各車位價格呈現並非面積減少；有關實施者辦理選配時估價所載價值與聽證時不一致，實施者已於審議會說明係於審議程序中配合委員意見修正估價報告，故本意見不予採納。</p>

序號	發言次序	實施者第490次審議會後 補充答覆	答覆	大會決議
	<p>者自行更改更新後房屋價值？</p> <p>110年3月聽證會版權利變換計畫書p7-1頁提及本案以宏大估價師報告書為領銜估價並使用其估價，實施者提供從宏大估價師報告書p11-p13頁之表五所示之更新後各個單元建築物及其土地應有部分之權利價值表(不加入露台面積)後，做為提供唯一權利變換戶王○○○於108年11月8日更新後可選配房屋之明細表，宏大估價師報告書可選配房屋價值明細表與110年3月聽證會版權利變換計畫書中p7-2~p7-3頁及p9-5頁之圖9-4~圖9-3中的特定房屋價值卻不一致？同樣房屋但價值未依估價師報告書所載卻自行更改？實施者自行將特定更新後房屋價值增增減減後，總價自行提高 524,297 元 (7,188,053,442-7,187,529,145)(核對表2)。</p> <p>(四)、唯一權利變換戶王張敏慧選屋價值無端被調高3,604,660元？</p> <p>1、本案唯一權利變換戶王張敏慧於108年11月8日選配房屋時選4F-A1、4F-A2二間房屋，由實施者提供從宏大估價師報告書p11-p13頁之表五所示之更新後各個單元建築物及其土地應有部分之權利價值表(不含地下層車位面積、不加入露台面積)後，做為提供唯一權利變換戶王○○○可選配房屋之明細表，同樣的房屋，為何實施者於110年3月聽</p>	<p>(三) 本案依幹事會及幹事複審之審議過程，因委員意見進行更新前後價格評估修正及調整。</p> <p>(四) 本案依幹事會及幹事複審之審議過程，因委員意見進行更新前價格評估修正及調整。</p> <p>1. 本案商業辦公單元位於三樓1戶、四樓5戶，依幹事會及幹事複審之審議過程，因收益資本化率變動調整致辦公室價格提高，辦公比準單元4F-A2由每坪95萬元調整為98.2萬元，故使辦公單元比較基準及各戶辦公(3F-A1、4F-A1~A5)價格皆有所</p>		

序號	發言次序	實施者第490次審議會後 補充答覆	答覆	大會決議																				
	<p>證會版權利變換計畫書中p7-2頁之表7-4及p9-5頁之圖9-2自行調整權利變換戶所選房屋的價值，房屋價值竟自行增加3,604,660元?比宏大估價師報告書的房屋價值要高。</p> <table border="1" data-bbox="199 521 651 636"> <thead> <tr> <th>房屋價值(元)</th> <th>4F-41戶</th> <th>4F-42戶</th> <th>合計(元)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>宏大估價師報告書</td> <td>82,112,900</td> <td>44,340,000</td> <td>136,458,900</td> </tr> <tr> <td>鐵樹會版權利變換計畫書</td> <td>84,222,900</td> <td>45,830,700</td> <td>140,062,600</td> </tr> <tr> <td>於上述表格下增加調整房屋價值</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>增加部份(元)</td> <td>2,110,000</td> <td>1,490,700</td> <td>3,604,660</td> </tr> </tbody> </table> <p>2、實施者提高房屋價值是為了讓唯一權利變換戶自然減少所選房屋面積，於後續辦理房屋產權登記時房屋面積可以自然而然變少的前奏曲?!實施者自始展現吃定權利變換戶的伎倆!</p> <p>3、唯一權利變換戶王張敏慧如履薄冰，稍不注意，不知不覺土地權值及選配房屋面積就被實施者以眼花撩亂、隨意「調」動的計畫書表內數字五鬼搬運掉了!</p> <p>4、比較實施者自行將更新後房屋總價自行提高524,297元(7,188,053,442-7,187,529,145)，唯一權利變換戶所選房屋價值被調高3,604,660元的程度(140,062,660-136,458,000=3,604,660)竟然更高於總價提高，實施者必然調低特定房屋的價值並故意調高權利變換戶及特定協議合建戶所選房屋價值以減少選屋坪數，懇請審議會委員專家逐一比對宏大估價師報告書p11-p12頁之表五共125編號及110年3月聽證會版權利變換計畫書p7-2頁之表7-4更新後房屋價值單元價值表，就可看出差異性!(核對表2)。</p>	房屋價值(元)	4F-41戶	4F-42戶	合計(元)	宏大估價師報告書	82,112,900	44,340,000	136,458,900	鐵樹會版權利變換計畫書	84,222,900	45,830,700	140,062,600	於上述表格下增加調整房屋價值				增加部份(元)	2,110,000	1,490,700	3,604,660	<p>提高。</p> <p>2~4. 本案依幹事會及幹事複審之審議過程，因委員意見進行更新後價格評估修正及調整，無特定增減特定房屋價值評估。</p>		
房屋價值(元)	4F-41戶	4F-42戶	合計(元)																					
宏大估價師報告書	82,112,900	44,340,000	136,458,900																					
鐵樹會版權利變換計畫書	84,222,900	45,830,700	140,062,600																					
於上述表格下增加調整房屋價值																								
增加部份(元)	2,110,000	1,490,700	3,604,660																					

序號	發言次序	實施者第490次審議會後 補充答覆	答覆	大會決議
	<p>(五)、房屋產權應有登記面積被分配到多處重複計價，實際選配「房屋」後，唯一權利變換戶所選房屋總面積竟「被減少16.64坪」?損失市價2千萬元以上!(核對表3)</p> <p>1、依宏大估價師報告書p26頁提及委託者提供更新後產權面積為5,596.89坪，不包含地下層車位面積，因此選屋面積表上面積是房屋產權登記面積。</p> <p>2、因為實施者沒有提供地下層車位面積，宏大估價師報告書p16頁內車位以「個」來計價，停車位只有車位土地面積估價，沒有包含建物面積價值估價，實施者暗積地下層車位建物面積!唯一權利變換戶實際選配「房屋」後，把房屋共有部份面積的挪到地下室當地下室停車位面積，在產權登記時把原本地上層房屋的共同使用部分面積部分減少，減少的部分不對等的移到地下室當成地下室車位建物面積來登記，唯一權利變換戶選配「房屋」後，房屋總面積竟「被減少16.64坪」，損失市價2千萬元以上! (核對表3)地上房屋產權登記面積被一容積多處重複計價，唯一權利變換戶所選地下二層實際車位價值，實際上遠高於宏大估價報告書之大車位390萬、小車位375萬。</p> <p>3、本聽證會計畫書p11-3頁表11-2、p11-6頁表11-3下方:「本案實施方式採都市更新條例第25條之1，以協議合建方式參與都市更新事業計畫之土地所有權人，相關登記係依照與實施者約定之內容辦理」，原來三本價值百萬以上</p>	<p>地政士： (五) 1. 有關地下層停車位(共用部分)面積已詳列於面積表，已供核對。 2. 停車位的尺寸面積及共用部分持分，皆已按比例計算，有關大車位或小車位面積計算比例，依照地籍測量實施規則比例計算。法規並未規範停車位面積大小，更無針對權利變換戶別而有其目的。</p> <p>估價師： 更新後車位產品於市場交易係以車位個數計價，並非以車位所占坪數計價，故估價報告書內未登載車位產權面積。地上建物，即建坪，如1樓店面、樓上層住家，一般是以建坪單價計算總銷售金額。</p>		

序號	發言次序	實施者第490次審議會後 補充答覆	答覆	大會決議
	<p>的估價師報告書被實施者當障眼法使用，110年3月聽證會版權利變換計畫書內容是實施者專為唯一權利變換戶量身製作，增減特定房屋價值、挪移地上層房屋共同使用面積到地下層做為車位建物面積等等、暗積地下層車位建物面積達1,343.32坪，堪稱「實施者要唯一權利變換戶猜猜分多少面積！」的曠世奇作！地上房屋共同使用面積6,200.02(m²)被實施者自行創作一容積多處分配使用計價及產權登記！佔盡唯一權利變換戶便宜！</p> <p>(六)、請說明本案地上共同使用面積6,200.02(m²) (p9-2頁表9-1)由那些樓層之那些建築樓地板面積加總而來？請提出詳細列表。</p> <p>如前所述，實施者在唯一權利變換戶選屋時後自行調整特定房屋價值外(核對表2)，把房屋共有部份面積的挪到地下室當地下室停車位建物面積，在產權登記時把原本地上層房屋所包含的共同使用部分面積減少，減少的部分拆分到地下室車位當成地下室車位建物面積來登記(核對表3)，本案地上共有部分面積6,200.02m²，其中3097.10m²(936.87)坪被實施者隨意在地上地下搬動、使用計價及產權登記來剝削唯一權利變換戶權值。(核對表4)</p>  <p>(七)、本案地下層所設法定車位</p>	<p>地政士：</p> <p>(六)</p> <p>面積計算表內有關專有部分持分共用部分面積，係按照專有部分面積比例計算。另停車位面積係按停車位總數量之比例計算，無從所謂實施者逕自拆分到地下層及隨意搬動剝削情事。</p>		

序號	發言次序	實施者第490次審議會後 補充答覆	答覆	大會決議
	<p>建物面積?分配到那些房屋?</p> <p>本案所設法定車位126位理應連同房屋一起移轉，因此所選房屋理應包含車位分配，唯一權利變換戶根本不需要另外再用權值去另選車位，反而可多選房屋!</p> <p>(八)、110年3月聽證會版事業計畫書p10-4頁之表10-3 建築面積檢討表內編號16停車數量檢討，請說明法定汽車位及機車位分配到那些房屋為共有部分?面積各為多少?</p> <p>(九)、大車位建物面積僅6.30坪，這種車位坪數合理嗎?合法嗎?</p> <p>110年3月聽證會版權利變換計畫書p11-3頁之表11-3,實施者專為唯一權利變換戶設計，將共同使用面積一容積多處使用分配計價及產權登記障眼法：</p> <p>1、先把共同使用部分面積加入房屋面積中給權利變換戶選屋，增加房屋面積。</p>  <p>2、選屋後，自行增減特定房屋價值及面積。</p> <p>3、在產權登記時把原本地上房屋所屬共同使用部分面積挪移成地下室車位建物面積做產權登記，造成權利變換戶所選之車位面積在建物權狀登記為：</p>	<p>地政士：</p> <p>(七)停車位具有估算權值，若權利變換戶未選擇分配停車位，則權利價值依照估價報告不含停車位價值。至於停車位分配到那些房屋?則應視選屋分配結果。</p> <p>地政士：</p> <p>(八)有關法定汽車位及法定機車位共用部分面積計算，可詳面積計算表內有關共用部分大公及車公之面積表列，另分配到那些房屋仍應視選屋分配。</p> <p>地政士：</p> <p>(九) 依修正後停車位面積計算表，大車位面積為12.6坪，小車位為10.86坪，前述停車位面積所載應無不合理性。</p> <p>估價師：</p> <p>2. 本案依幹事會及幹事複審之審議過程，因委員意見進行更新後價格評估修正及調整，無特定增減特定房屋價值評估。</p> <p>地政士：</p> <p>3. 停車位面積係按照各層專有面積所分攤大公的持分</p>		

序號	發言次序					實施者第490次審議會後 補充答覆	答覆	大會決議
	車位大小	價值	建物面積	土地面積	車位尺寸	<p>後，減除而達到停車位於共用部分所得之面積，並無所謂故意將車位面積虛灌的情形。</p>		
小車位	375萬	5.43坪	0.43坪	575x25 cm (3.91坪)				
大車位	390萬	6.30坪	0.49坪	600x250 cm (4.53坪)				
<p>*小車位建物及土地面積： 建物面積28990/10,000,000 x 6200.02 m²=17.98m²=5.43坪 土地面積85/10000 x1,613 m²=0.43坪</p> <p>*大車位建物及土地面積： 建物面積33610/10,000,000 x 6200.02 m²=20.84 m²=6.30坪、 土地面積100/10000 x1,613 m²=0.49坪</p> <p>4、先不論實施者把原本地上房屋所屬共同使用部分面積挪移成地下室車位面積做產權登記之正當性、合理性與合法性，大車位建物面積僅6.30坪，這種車位坪數正當嗎？合理嗎？合法嗎？</p> <p>(十)、宏大估價報告書p45頁表九、本案公設比33.51%由那些樓層、那些建築樓地板面積項目加總計算而來？請提出詳細列表。</p> <p>(十一)、未計入更新後產權面積之露台價值不應加入更新後總權利價值內。 實施者內定約定專用的露台面積有98.68坪，總價有</p>						<p>地政士： (十)有關公設比例計算，係按照專有部份與共用部份所持比例計算而得，另外，相關樓地板面積及登記面積計算方式，依照建築技術規則，圖面與各層樓板面積計算之。</p> <p>估價師： (十一)更新後部份區分所有</p>		

序號	發言次序	實施者第490次審議會後 補充答覆	答覆	大會決議
	<p>36,310,495元</p> <p>，此部分並沒有計入在更新後產權面積5,596.89坪內(宏大估價報告書p11-p14)，依法令不能做產權登記，約定專用露台價值不應加入更新後總權利價值內!!</p> <p>(十二)、110年3月聽證會版權利變換計畫書p11-4頁表11-3建物登記清冊表中合計總計數字多處有誤!!</p> <p>(十三)、請實施者說明本案總樓地板積22,942.84m²及總產權登記面積18,502.49 m²各由那些建築樓地板面積項目加總計算而來組成?二者為何相差4,440.35m²(1,343.32坪)?二者相差4,440.35m²(1,343.21坪)，唯一權利變換戶應分配多少面積?在產權登記時登記到哪裡?</p> <p>最後，面對實施者居心不良，本案最弱勢、唯一權利變換戶王張敏慧向 審議會審議委員專家大人們求救啊!!還給唯一權利變換戶實在應分得的房屋及車位!!懇請 審議會熟悉估價、建築、地政房屋產權登記等等實務經驗背景及各方委員專家們，務必嚴審本案各項費用、估價、建築樓地板面積、總產權登記、車位面積、公設比分配等過程是否正當正確合理合法!</p>	<p>建物及其土地應有部分另有規劃露台並設有約定專用，本次考量露台使用效益之前提下，評估該更新後區分所有建物及其土地應有部分之合理價值。約定專用雖無登記，惟其仍具有使用價值，故本次依估價條件進行合理價格評估。</p> <p>(十二)都更公司：已重新檢核後修正加總誤植處。</p> <p>(十三)地政士： 產權登記面積，係由專有部分及共用部分及共用部分內停車位面積加總而成，樓地板面積與產權登記面積有落差，建物第一次測量係依地籍測量實施規則，以牆之外緣計算面積，隔間牆以牆心計算。 另權利變換戶應分配多少面積應視權利變換報告書內所載。</p>		

(五) 同意本案變更都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫修正通過，請實施者收受會議紀錄起3個月內檢具修正後計畫書圖送都市發展局辦理報府核定，逾期應再重新提審議會審議。另估價報告書部分，請實施者依委員意見檢討修正，並請估價委員協助書面審查始辦理核定。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、「擬訂臺北市士林區百齡段三小段 383-1 地號等 5 筆(原 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 王竹君 02 2781-5696 轉 3067)

討論發言要點：

(一) 財政局 黃于珊幹事 (書面意見)

1. 事業計畫頁14-1及頁15-7陽台補償單價108,835元/平方公尺誤植，請修正。另表14-1合法建築物拆遷補償費明細表，以編號14為例，登記面積為138.83平方公尺，未滿1平方公尺以1平方公尺計算補償面積應為139平方公尺，惟該戶分算主建物加計陽台之補償面積合計為140m²，請實施者全面檢視修正。
2. 本案計算提列承攬契據印花稅之各項費用數值如包含營業稅，請以扣除營業稅後金額計算，無須扣除所得稅。
3. 本案財務計畫採用100年提列總表，僅營業稅依107年總表算式提列，惟因都更權利變換營業稅計算，財政部109年9月14日已有最新令釋，是否已依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」向土地所有權人妥為說明並採有利於土地所有權人之方案提列，請實施者說明後，提請審議。
4. 其餘109年6月11日第二次幹事會議所提意見，實施者已修正或說明或業經承辦科提請本次大會審議，無補充意見。

(二) 地政局 徐子偉幹事 (書面意見)

1. 有關估價部分，無意見。
2. 共同負擔比部分，請實施者說明後逕提大會討論。

(三) 交通局 吳瑄俞幹事(葉英斌代) (書面意見)

1. P.10-13及P.11-4，本案已於福港街210巷/福港街210巷8弄處規劃設置反射鏡及警示設施，惟請於車道與福港街210巷8弄之銜接處，增設1組反射鏡及警示設施；另車道與兩側人行道高程請以齊平無高差方式及不同色彩或材質鋪面處理，並以防滑處理，以維行人安全
2. P.11-6
 - (1) 本案基地對側為百齡國小，為利未來人行穿越，請套繪基地周邊行人穿越道線及號誌桿、燈桿等設施位置，俾利確認、基地植栽設置位置對行人動線之影響；另為利未來路口行穿線設置及行人佇足、停等之空

間，請調整擴大基地東南角扇形段及東側(臨既有行人穿越道線位置處)之人行空間。

- (2) 另基地北側鄰地現況已留設無遮簷人行道，亦請一併套繪其位置，俾利確認基地植栽設置位置對行人動線延續性及串聯之影響。
3. P.11-12，C-C' 景觀剖面圖請補充基地臨福港街側之公有人行空間寬度尺寸。
4. 附錄P.15~P.16，本案設置2席無障礙汽車位(法定車位)，考量身心障礙者權益保障法及建築技術規則建築設計施工編第167條之6之立法意旨，請於管理規約內註明「無障礙車位應係提供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用，且不得約定專用」，惟依權變計畫P.13-9前開車位似列入銷售選配，建請列入大公，並納入住戶規約管理。

(四) 消防局 廖家銘幹事 (書面意見)

1. 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，請於圖面標示各棟建物臨路面各樓層各處之緊急進口、替代窗戶或開口位置，並確認前述開口皆與救災活動空間水平距離於11公尺範圍內。
2. 請確認規劃之救災活動空間範圍內應保持淨空，無突出固定設施、障礙物、路燈、變電箱、雨遮或植栽等，且救災活動空間垂直上方亦均保持淨空，無高壓電線或其他纜線…等，不影響雲梯消防車停放及操作。

(五) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事 (書面意見)

P.10-8，涉法定停車檢討部分，依本市土地使用分區管制自治條例第86條之1規定，「第19組：一般零售業甲組」及「第21組：飲食業」之建築用途皆為第三類，無涉第五類，請修正。

(六) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事 (書面意見)

無意見。

(七) 建築管理工程處 林正泰幹事

1. 本案建築規劃設計內容請建築師依法檢討設計，建管處無意見。
2. 有關福港街210巷8弄(現有巷)於施工期間供通行使用之臨時措施請納入施工計畫。
3. 本案自提修正地下一層增設廁所、屋突層增設廁所及休憩處等修正情形，是否涉及面積及容積調整，請實施者再做檢討。

(八) 鄭凱文委員

1. 本案基地東南側街角土地於107年逕為分割後土地面積縮小，請說明是否已順修調整容積率及建蔽率？
2. 請補充檢討「建築技術規則」第230條高層建築物之開挖率。

(九) 林光彥委員

認養現有巷為申請劃定更新單元時之承諾公益回饋項目，如無正當理由，應予維持。

(十) 賀士庶委員

1. 綠化空間無意見。
2. 請實施者說明本案範圍內現有巷(福港街210巷8弄)規劃方式。

(十一) 簡文彥委員

基地西側福港街210巷8弄是否為既有巷道，請實施者查明。因地下室開挖範圍涵蓋至福港街210巷8弄，若為既有巷應檢討開挖範圍包含既有巷部分，或若非既有巷也請留意避免影響鄰地住戶之出入動線。

(十二) 鐘少佑委員

1. 原容積折減所依據的獎勵值與事業計畫書所載不同，請確認。
2. 估價報告書P.137案例23及24，距捷運站距離似有誤，請釐清。

(十三) 蕭麗敏委員

1. 估價報告書更新後1樓庭院及2樓以上露臺單價，建議補充價格決定說明(P.177表格補充其決定比率)。
2. 事業計畫書附錄-16，管理規約第24條第11項人行步道設置面積填寫人行步道獎勵範圍318.65平方公尺，建議撰寫面積以實設面積為依據，避免日後管理維護之爭議。
3. 針對陳情人之意見：
 - (1) 本案估價之價格日期為102年8月30日，包含估價及共同負擔、物價指數皆以此日期為調整依據。
 - (2) 價格日期依權利變換實施辦法第13條規定，限於權利變換計畫報核日前六個月內。
 - (3) 更新前土地評估以法定容積為原則，若有專屬獎勵始得納入，陳情人

土地以法容評估，7樓華廈納入原容積應屬合理。

(十四) 葉玉芬委員

1. 本案更新前比準地與合併後土地於面積差異極小，而容積率部分有較大差異，估價師於設定土地開發分析法的建物規劃總樓層量體相同，但均價價差11%，(70萬/坪~77.24萬元/坪)，建議調整開發量體。
2. 更新前區分建物收益法租金比較法(P. 109、P. 114)樓層別效用比修正率與P. 117本棟建物更新前計算其他各樓層的樓層別效用比不同，另本棟建物更新前的景觀調整率修正的是面對學校的景觀，於比較法的修正項目中於景觀項目亦須同步考量，建議一併檢視。
3. 更新後比準戶(C戶)無學校景觀，P. 176之景觀效益調整率項目似與更新前項目不同，建議說明更新後的景觀調整項目為何。

(十五) 朱萬真委員

1. 權利變換計畫書表16-1共17名不能參與權利變換者，因實施者發放補償金後取得土地所有權，故此部分更新後受配人欄位應為實施者，本案為空白。另此表右側應繳差額價金欄位，若實施者未分配房屋，則以地主身分應填入應領差額價金，此表應繳領差額價金總計值，方能與表16-2應領差額價金一致。
2. 權利變換計畫報告書P. 12-1可供權利人分配之更新後權利價值與表16-1合計欄不一致。

(十六) 何芳子委員(另提供書面意見)

1. 本案申請△F5-1之10%容積獎勵值，車道側綠化空間，開放公共使用，請補充座椅等。
2. 自提修正無意見。

(十七) 楊欽文委員

1. 本案基地對面是百齡國小，行人穿越線設置於正門口，倘要變更設置位置係可經會勘方式處理，但應先向校方說明討論。
2. 本案基地臨福港街一側之現有人行道寬度較窄，請實施者套繪既有號誌桿、燈桿等設施位置，以供檢視與植栽之適配性。另考量本案人行道與基地北側鄰地無遮簷人行道之連續性，建請實施者調整本案植栽位置以利行人通行，並套繪北側鄰地建築物及無遮簷人行道，以供檢視。
3. 請實施者詳加說明是否能認養現有巷(福港街210巷8弄)，或依行政契約方

式以達到公益回饋之目的。

(十八) 黃嫩雲委員

1. 第拾柒章地籍整理計畫 (第17-1頁)

(1) 地界整理計畫第3行，…4筆土地「合併」，請更正為「地籍整理」。

(2) 表17-1地籍整理計畫表第4欄，更新後「合併」暫編地號，請更正為「地籍整理」

2. 表17-3建物登記清冊表

(1) 共「用」部分(大公)、共「用」部分(小公)等2欄，請更正為共「有」部分(第17-4頁至第17-10頁)。

(2) 序號5，請分列1樓、2樓的層次和層次面積等2欄(第17-4頁)。

(3) 共有部分(大公)欄，持分和不等於1，請檢視修正(第17-10頁)。

(十九) 都市更新處

實施者提出取消認養現有巷之公益回饋項目，經電洽新工處表示無意見。

實施者說明及回應：

(一) 人民陳情部分：

陳情人多次提出權利價值有估價偏低的情形，實施者於本案聽證後，有邀集陳情人召開說明會，並詳細說明估價流程，因504及506地號有申請原容積大於法定容積之容積獎勵，惟383-1及384-5地號則無，可參照估價報告書P.79各筆土地差異說明，經過折減後，合併前504及506地號地價約250萬左右，383-1及384-5地號地價約157萬左右，倘合併後地價會上升，陳情人之地價會上升163.7萬左右，故並無低估權利價值。

(二) 有關交通局及都市發展局都市規劃科意見，將配合修正。另本案基地對面為百齡國小，基地東側中段部分臨福港街有人行穿越線之設置，為配合交通局意見2.(1)，擬將調整人行穿越線至靠近福港街與福港街210巷交叉口處，並將鄰近一株喬木移植至他處，以讓停等空間更擴大。後經審議會討論決議不變更位置，惟調整植栽配置，以滿足停等空間之需求。

(三) 有關更新單元範圍內現有巷之公益回饋項目，依法規所示，認養標的僅限人行道、地下道、人行天橋等，而本案範圍內現有巷(福港街210巷8弄)無法作認養，目前仍供鄰地居民出入通行，故不申請廢止及改道該巷計畫。更新後將該巷規劃1.5公尺人行道之鋪面設計，維持其通行並管理維護，

而該巷遭鄰房占用部分，待鄰房改建時收回，爾後人行道寬度可達2公尺。

- (四) 實施者認養本案基地東側福港街自建築線外至公共排水溝間的公有人行道，後續依新工處110年12月9日北市工新管字第1103101944號函辦理。
- (五) 有關分割出道路用疑義，本案原建築設計之實設容積率及建蔽率未達上限值，惟高層建築開挖率則超過0.13%，懇請委員同意本案開挖率修正為72.48%之規劃設計。
- (六) 配合消防局意見辦理。
- (七) 財政局意見說明如下：
1. 陽台補償單價更正為10,835元/平方公尺，主建物及附屬建物之補償面積將重新檢視，避免多算面積情形發生。
 2. 本案承攬契據印花稅之計算係數不動產估價費有扣除10%所得稅，將依審查意見修正為不扣除所得稅之費用。
 3. 本案於108年11月27日辦理第二次公展時之營業稅計算方式係依據107年總表提列，惟依100年總表計算方式則對所有權人更有利，懇請委員同意修正營業稅之提列。
- (八) 估價意見說明如下：
1. 更新前各筆土地容積率調整部分，本案有計算實際使用之更新容積獎勵值，再回算更新前容積折減，故有些許差異。
 2. 針對比較標的23、24疑義，將配合重新檢視，及調整更新前後之樓效比及景觀檢討。
- (九) 有關權利變換報告書誤植或不一致部分，將依委員意見修正。
- (十) 有關人行道透水磚原先設計較為易碎，實施者擬將修正透水磚材質，額外費用由實施者自行吸收。
- (十一) 有關管理費部分，說明如下：
1. 人事行政管理費：本案為100%私有，因與地主達成協議，希望儘量降低共同負擔比例，故上限5%，僅提列1%，其餘由實施者自行吸收。
 2. 銷售管理費：依提列總表規定可提列6%，為維護地主權益，以上限之九折，5.4%提列。
 3. 風險管理費：依提列總表規定可提列12.25%，為維護地主權益，以上限之

九折，以11.03%提列。

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之溝通協調情形，請實施者持續溝通協調整合。

(二) 建築規劃設計部分

1. 有關本案出入口前設置水池、屋突設置水深53公分無邊際水池，及無障礙設施檢討等是否符合建築相關法令，經實施者簡報說明屋突設置無邊際水池誤植修正為景觀水池，並經審議會討論後，予以同意。
2. 實施者認養本案臨福港街自建築線外至公共排水溝間公有人行道，有關認養事宜實施者表示業經新工處確認；以及綠化空間原於劃定更新單元檢討書之規劃構想圖設置於福港街側，現修正於福港街210巷8弄側，依新工處意見辦理認養公有人行道，並經審議會討論後，予以同意。另有關基地範圍內之現有巷，請維持提供通行使用，並請實施者做管理維護，另於施工期間請維持鄰地居民通行之需求，並依建管處幹事意見及相關規定辦理。
3. 有關基地周邊人行空間請實施者依委員意見維持既有行人穿越線位置，並調整植栽位置以利本案無遮簷人行道與鄰地之延續性，另有關交通動線請依幹事意見修正。

(三) 消防救災部分

本案消防救災活動空間之檢討修正情形，請實施者依消防局幹事意見檢討修正。

(四) 財務計畫部分

1. 本案人事行政管理費1%(上限5%提列)，另廣告銷售管理費5.4%(上限6%提列)及風險管理費11.03%(上限12.25%提列)均酌降以上限之九折提列，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。
2. 另有關本案提列之營業稅，經實施者說明改以100年提列總表計算方式對所有權人更有利，並經審議會討論後，予以同意。另陽台補償單價、主附建築物補償面積及承攬契據印花稅等，請實施者依財政局幹事意見檢討修正。

(五) 權利變換及估價部分

1. 本案19位所有權人因權值未達最小分配面積，無法選配及選配原則修正情形，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。

2. 本案估價報告書修正情形、更新後二樓以上均價(818,829元/坪)，共負比32.87%，請實施者依委員及幹事意見檢視修正，並於核定前請估價委員協助書面審查。

(六) 自提修正部分

1. 地下層結構系統及開挖深度調整、地下1層增設1處廁所及梯廳與公設空間間調整、1樓層(F戶)樓梯及廁所調整、屋突層增設廁所及休憩處等修正情形，經實施者說明不影響財務計畫及產權面積，並經審議會討論後，予以同意，惟是否涉及容積調整情形，請依幹事意見檢討修正。
2. 實施者原協助開闢及捐贈更新單元內東南側截角之計畫道路(504-2地號)，改僅辦理捐贈道路用地，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。
3. 本案實施者應分配權利價值加計不能參與分配者之更新後權利價值，及更新後實施者分配單元登記予信託銀行等修正情形，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。
4. 本案2位地主選配換戶調整情形，及更新後車位價值(B2-39)修正情形，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。
5. 有關本案人行道透水磚材質調整為石材部分，經實施者說明維持其透水功能，相關費用由實施者自行吸收，並經審議會討論後，予以同意。

(七) 建築容積獎勵部分

1. $\Delta F1$ (原建築容積高於法定容積之獎勵容積)，同意依本市建築管理工程處核發使用執照所核准之建築容積，給予2,366.28平方公尺(法定容積52.24%)之獎勵額度。
2. $\Delta F3$ (更新時程之獎勵容積) 同意給予317.10平方公尺(法定容積7.00%)之獎勵額度。
3. $\Delta F4-2$ (協助開闢毗鄰都市計畫公共設施之獎勵容積) 原則同意給予4.81平方公尺(法定容積0.11%)之獎勵額度，後續授權更新處核實計算後給予獎勵額度。並請實施者應切結於使照取得前，辦理完成捐贈臺北市政府之程序。
4. $\Delta F5-1$ (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452.99平方公尺(法定容積10%)之獎勵額度。
5. $\Delta F5-3$ (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 原則同意給予318.65平方

公尺（法定容積7.03%）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。

6. △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362.39平方公尺（法定容積8.00%）之獎勵額度，並請實施者後續依「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「黃金級」以上。

（八）聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
1	<p>林○○(當事人)</p> <p>(1) 依其分配方式，本人一坪只能分到約3.8坪且包含停車位，依目前一般均可分配6坪左右且不含停車位，故其分配極不合理。</p> <p>(2) 價值估算土地約150萬，但其地下停車位售220萬，本人土地一坪換不到一個停車位，其土地價值估算不合理。</p>	<p>1-1 實施者受任人：敏達不動產估價師事務所 紀國鴻估價師、黃秀莊建築師事務所 賴俐君規劃師、黃秀莊建築師</p> <p>(1) 依照權利變換估價結果，林先生持有的383-1地號為住三約17.85坪，在不含容積獎勵的情況下，更新前合併後價值每坪約163.8萬元，更新前土地價值約2,923萬元。更新後扣除共同負擔的部分，可選配價值約為5,061.4萬元，土地單價每坪高達283.5萬元，增值幅度超過七成，所以應該是沒有低估。況且權利變換最終結果仍需經過台北市政府審議把關，對地主來說是相當有保障的。</p> <p>(2) 用另一種角度切入，本案共同負擔比為32.87%(代表建商分32.87%，地主分67.13%)優於坊間住宅區合建六四分，以一般合建</p>	<p>第1-4點無爭點理由如下：</p> <p>第1、2點 本案估價部分請實施者依委員意見檢討修正，無爭點。</p>

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
	<p>(3) 為防止少數有不合理要求，故有多數決的條例，但本人只不過要求合理分配，卻成為此條例的受害者。</p> <p>(4) 若得不到合理分配，本人退出此都更案，40年前本人依建築法規割出383-1畸零地是配合畸零地使用，沒有理由必須參與此都更案。</p>	<p>速算算法試算，383-1地號單坪土地創造出的銷坪： $2.25(\text{法容}) \times 1.3214(\text{都更獎勵}) \times 1.65(\text{銷坪係數}) = 4.91\text{坪}(\text{不含車位})$ 主 分 回 $= 4.91 \times 0.6713 = 3.30\text{坪}(\text{不含車位})$，由此可知，本案林先生的權變結果並不低於一般合建算法的計算結果。</p> <p>(3) 因本案為住宅區容積率為225%，發言人所舉案例雙連捷運站出口案例可能為商業區法定容積較高，分配坪數不一樣。</p> <p>1-2 實施者受任人：黃秀莊建築師事務所 黃秀莊建築師</p> <p>(1) 針對書面意見一第4點回應，依據109年2月4日臺北市畸零地使用自治條例第八條第二項規定辦理，都市更新劃定後，其鄰地為畸零地且為該畸零地之唯一合併地時，實施者於都市更新事業計畫報核後，應以書面通知該畸零地所有權人得依畸零地調處會全體委員會議近一年度建議價額讓售，或經雙方協議一次達成合意後納入更新單元，有關自治條例建議讓售價額之原則，依109年度之大會決議倍額平均值於住宅區為2.32倍的公</p>	<p>第3點 本案符合法定比例門檻，無爭點。</p> <p>第4點 本案陳情部份，仍請實施者妥為溝通協調，無爭點。</p>

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
2	<p data-bbox="236 241 464 280">林○○(當事人)</p> <p data-bbox="236 405 647 808">(1) 原本是有兩塊畸零地變成一塊，現在也是兩塊在這邊，我1坪土地才只能分到1個車位價值，土地價值估價不合理，雙連可以分5.7坪，還可以分車位，現在這塊土地才3.6坪沒車位。</p> <p data-bbox="236 831 647 965">(2) 更新前的土地價格偏低，更新後的房價80萬估價太高。</p>	<p data-bbox="724 192 842 226">告現值。</p> <p data-bbox="675 248 1082 383">2-1實施者受任人：黃秀莊建築師事務所 黃秀莊建築師</p> <p data-bbox="675 405 1082 651">(1)17.85坪要跟鄰地合併，現在臺北市畸零地使用自治條例已修改，再請林先生可以再跟建管單位或其他建築師求證。</p> <p data-bbox="675 719 1082 853">2-2實施者受任人：敏達不動產估價師事務所 紀國鴻估價師</p> <p data-bbox="675 875 1082 1077">(1)當初估價的評定基準日為102年8月30日，現在以110年的房價來看應該沒有低估。</p> <p data-bbox="675 1099 1082 1178">(2)評估的房價達81.8萬/坪，沒有低估的狀況。</p> <p data-bbox="675 1200 1082 1447">(3)更新前土地為第三住宅區，容積率225%做評估，與林先生雙連捷運站旁土地為商業區，評估地價會有落差。</p> <p data-bbox="675 1469 1082 1872">(4)以現在土地估算換算房價偏高，依據書面意見二，因為有增加都市更新獎勵的部分，所以以林先生更新後可選配價值約5000萬元來看，等於土地283萬元來參與，所以沒有低估林先生的土地。</p> <p data-bbox="675 1895 1082 1973">2-3實施者：富璟建設股份有限公司 徐瑜總經理</p> <p data-bbox="675 1995 1082 2085">(1)房價高分配權值才會高，房價低分配權值也會低。</p>	<p data-bbox="1114 248 1445 327">第1-2點意見無爭點理由如下：</p> <p data-bbox="1114 349 1445 539">第1-2點 本案估價部分請實施者依委員意見檢討修正，無爭點。</p>

- (九) 同意本案擬訂都市更新事業計畫及權利變換計畫修正通過，請實施者收受會議紀錄起3個月內檢具修正後計畫書圖送都市發展局辦理報府核定，逾期應再重新提審議會審議。另估價報告書部分，請實施者依委員意見檢討修正，並請估價委員協助書面審查始辦理核定。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。