

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 516 次會議紀錄

111 年 1 月 10 日 府都新字第 1106028151 號

壹、時間：民國 110 年 12 月 10 日（星期五）上午 9 時 00 分

貳、地點：市政大樓北區 2 樓 N206 會議室專區

參、主持人：報 1 案及討 1 案黃一平召集人、討 2 案陳信良副召集人

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、報告提案：

一、「劃定臺北市中正區中正段二小段 244 地號等 9 筆土地為更新地區及訂定都市更新計畫案」（承辦人：企劃科 黃聰憲 02 2781-5696 轉 3044）

討論發言要點：

（一）臺北市政府工務局新建工程處（公有土地管理機關）（書面意見）

本案涉本處管有本市中正區中正段二小段 256-1 地號土地，土地使用分區為道路用地，該筆土地劃定於更新單元後，本處將依都市更新相關規定參與都市更新權利變換。

（二）地政局 徐子偉幹事（書面意見）

無意見。

（三）交通局 蔡于婷幹事（高偉誠代）（書面意見）

本次提案內容無涉交通，本局原則無意見。

（四）消防局 廖家銘幹事（書面意見）

更新地區內建築物涉及消防車輛救災動線及活動空間部分，應依內政部（營建署）102 年 7 月 22 日修訂「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規定辦理。

（五）都市發展局都市規劃科 涂之詠幹事（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（孟明蓁股長代）（書面意見）

本案係為更新地區及更新單元劃定程序之報告案，本科無意見。

(七)文化局 江彩禎幹事 (書面意見)

查本案範圍經空照圖研判有樹木，倘仍續行都更程序，請興辦單位依臺北市樹木保護自治條例規定，將更新範圍內樹木逐一量測，並將樹籍資料 (含樹種、樹胸徑、樹高、照片及樹木分佈位置圖) 造冊函送文化局，以確認是否有已達「臺北市樹木保護自治條例」認定標準之樹木。

(八)建築管理工程處 林正泰幹事

本案先前申請公私有畸零地合併證明，其申請圖說與目前本案範圍有所差異，請規劃單位說明。另提醒若鄰地仍為畸零地，應依「臺北市畸零地使用自治條例」通知畸零地所有權人。

(九)朱萬真委員

簡報第 3 頁標示信義路二段 17 巷路寬 7.27 公尺，計畫書第 10 頁敘明退縮 1 公尺補足 8 公尺，請確認退縮補足 8 公尺的寬度。

(十)何芳子委員(另提供書面意見)

擬予同意依所提單元範圍劃定。

(十一)林昆華委員

本案鄰地 247、254 地號所有權人因不願參與都更且未達最小建築單元及平均寬深度，爰以公私有合併證明向財政局申請讓售市有土地。目前財政局已將市有土地讓售予鄰地所有權人，請規劃單位說明鄰地現在參與都更的意願。

申請單位說明及回應：

(一)本案鄰地 (246-1、247、254、254-2、255-1 地號) 因無更新之意願，前以公私有畸零地證明辦理地籍分割及市有地讓售，本次更新地區範圍係依地籍分割後之地界線劃設，且鄰地經檢討其寬度及深度已符合臺北市土地使用分區管制自治條例，非屬畸零地。

(二)財政局已分別調查本案周邊鄰地之意願，有關鄰地 (246-1、247、254、254-2、255-1 地號) 之所有權人未於期限內回復，且刻正與其西側建物(248 地號) 洽談危老重建相關作業，未有意願參與本案都市更新，故本案未納入。

(三)另本案退縮留設部分後續擬依都市設計準則，於未滿 8 公尺計畫道路側退縮補足 8 公尺與道路順平後，再退縮 4 公尺無遮簷人行步道，並配合修正本案更新計畫書圖。

決議：同意本更新地區範圍，後續依程序辦理劃定更新地區及訂定都市更新計畫作業。

柒、討論提案：

一、「擬訂臺北市中山區中山段三小段 94 地號等 4 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 梁紹芳 02 2781-5696 轉 3073）

（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）財政局 黃于珊幹事（書面意見）

1. P.15-2 營建費用物價指數增減率計算有誤（分子分母數值錯置），請修正。
2. 其餘幹事複審會議所提意見，實施者已修正或業經承辦科提請本次大會審議，無補充意見。

（三）地政局 徐子偉幹事（書面意見）

估價部分，P.60 住宅比準戶空置率之估算，招租期由前次報告書 2 個月上調為 3 個月，調整原因及是否符合市場交易狀況，請說明。

（四）交通局 吳瑄俞幹事（張珮甄代）（書面意見）

1. 提請大會討論事項：

- （1）有關本次會議簡報 P.18、P.19 所述，因地下室淨高未達 2.7 公尺，爰將裝卸車位調整設置於地面層，請開發單位提供建物高度剖面圖，提請審議會討論；另有關本次裝卸車位規劃與本案都審及交評報告書核定本不符一事，建請檢討應否辦理都審變更。
- （2）本案裝卸貨車位倘經審議會同意改設於地面層，其與退縮人行道平行設置，影響該退縮人行道之行人通行，爰建議該車位前之人行道獎勵面積，應予扣除。
- （3）有關本案地下一層車道行駛動線與地下室機械停車升降機之 6 公尺 x 6 公尺停等空間重疊部分，請依建管相關規定釐清其設置規定，並洽建管主管機關確認。其餘項目，本局無意見。

2. 事業計畫：

- （1）P.5-20、圖 5-8 捷運信義淡水線位置有誤，請修正。
- （2）P.10-45、P.10-46 請依相關規定分別檢討無障礙汽、機車位應設置數量。
- （3）附錄三、本案無障礙汽車位（法定車位 2 席），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P.15-8 事業開發收入表，前開車位似已列入銷售，建請列入大公，並納入住戶規約管理。

3. 交評報告：

P.60 裝卸車位並未與無障礙車位共用，且本次調整設置於地面層，與內文所述不符，請修正。

(五) 消防局 蔡長銘幹事（書面意見）

本次申設單位取消規劃於基地西側(臨中山北路 2 段側)之救災活動空間，請申設單位應確認建築物臨中山北路 2 段側是否仍有依建築相關規定留設之緊急進口、其替代窗戶或開口。

(六) 都市發展局都市規劃科 涂之詠幹事（書面意見）

業經都審核備，本次提請大會討論事項，本科無意見。

(七) 都市發展局都市設計科（孟明蓁股長代）（書面意見）

本案前經本府 107 年 9 月 5 日府都設字第 1076029713 號函核定在案，倘經更新審議決議調整原核定圖說，請依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第 8 條規定辦理變更設計或依同條正面列舉內容檢討免辦變更設計。

(八) 建築管理工程處 林正泰幹事

1. 本案例外觀裝飾及構造物的部分，有些按照圖面看起來在日後法令檢討可能會計容積，由於細節還是有可能調整，故涉及面積的計算，建議在計畫核定前調整，善意提醒實施者要注意。
2. 1樓往上的2個特別安全梯，有1個未留設排煙室，以及另外1個地面層往上及往下不得直通的部分，請實施者檢討特別安全梯之型式、構造以及面積，並修正規劃內容。
3. 本案防災中心規劃在地下一樓，算是包在停車空間裡面的防災中心，按照圖面比例來看，防災中心的出入口有一些車位阻擋空調梯廳的通道，部分通道只剩60公分，請實施者依照規定檢討。另因防災中心在發生地震火災時具有逃生引導以及聯繫救災單位的功能，合理性的部分也請考量。

(九) 葉玉芬委員

就住宅出租市場而言，與商業產品比較較無裝修期間之需求，惟住宅市場實務上仍可能存在免租期，供估價師參考。

(十) 蕭麗敏委員

1. 本案96地號地主第六大道公司目前公司以出售為處理方向，請考量是否可接受參與都更，於權利變換階段領取更新前權利金，一樣可達售地之效果。另請實施者具體說明雙方售價無法達成共識之原因。
2. 容積移轉代金建議應請實施者儘速辦理申請作業為宜。
3. 住宅比準戶面積約36坪，請估價師斟酌地政局意見，總價關係等，再綜合考量。

(十一) 陳玉霖委員(另提供書面意見)

P. 65 更新後景觀修正，一般事務所與住宅各修正-8%，請補充說明。

(十二) 何芳子委員

1. P. 13-1選配原則(二)2、3點規定選配價值未超過者及若超過，差額價金比例較低者優先是否合理，請檢視修正，因選配單元已准許10%之差額價金的找補。
2. 1F樟樹規劃3株，P. 11-11及P. 11-15植栽表誤植為4株，請修正。
3. 94、95、96土地所有權人始終不同意，請實施者以各種可能的方案，再積極溝通協調。

(十三) 簡文彥委員

1. 94、95、96地號所有權人仍請實施者妥於溝通協調，建議實施者可以提出更具體的評估，以利尚未同意之所有權人瞭解參與都更與自行開發的差異，以吸引所有權人合作參與。
2. 溝通協調方式可採利於所有權人參與方式，開會地址建議以地主方便為主，以提升所有權人參與的方便性，展現實施者溝通的誠意。另請實施者補充說明溝通協調具體內容。

(十四) 鄭淳元委員

1. 無障礙車位之車位數，依報核時適用之法令，少計1席，請修正。
2. 實施進度已落後，請配合審議時程修正。
3. 本案裝卸車位已影響人行，故進出軌跡部分應扣除人行步道獎勵。

(十五) 鄭凱文委員

1. 地面層一般零售業尚有開口開向梯廳，故緊急升降機位於1樓部分，請設置排煙室。
2. A1戶一般零售業樓地板面積大於100平方公尺，請設置無障礙廁所。

(十六) 林光彥委員

1. 本件不宜僅考量98地號土地之利益，94、95及96地號所有權人均尚未同意，故實施者應就更新單元範圍內整體土地所有權人之利益考量。
2. 消防救災空間移設於後側，請實施者和消防局確認消防車輛進出動線是否順暢可行。
3. 本案選配原則載「更新前一樓及只有土地產權之所有權人，優先選配更新後一樓單元」，有限縮一樓及只有土地產權之所有權人選配之虞，尚待檢討修正。

(十七) 洪德豪委員

1F 平面圖，電梯出來排煙室應區分區劃，另各樓層一般事務所出入口防火門開啟方向請依規定檢討。

(十八) 黃嫩雲委員

1. P. 10-19~P. 10-41請標示地上各層平面圖陽台、雨遮寬深度尺寸。
2. 估價部分，幹事書面意見「住宅產品有效總收入扣除裝修抵減損失是否符合一般市場交易情況，請實施者釐清？」；實施者回應：「取消住宅部分裝修抵減損失」(事業計畫P. 綜21)，估價師遂將空置率的招租期從2個月調整3個月，是否符合一般市場交易情況(估價報告書 P. 60)，請估價師說明。

(十九) 劉秀玲委員

本案於第 439 次審議會決議係請實施者持續溝通協調整合，並於收受會議紀錄後 3 個月內確認範圍後續行審議，其後於 469 次審議會，實施者表示已與另 3 筆地號地主協調好，且 98 地號部分已取得 100%同意，故決議原則依 4 筆土地續行相關程序，惟本次會議另 3 筆土地仍有部分地主表示不同意，請實施者提供協調獲共識之相關文件，非僅口頭說明。

(二十) 楊欽文委員

本案基地 1 樓設裝卸車位側為單行道，實務上車行軌跡會影響行人通行，人

行步道獎勵應予以扣除。

(二十一) 陳信良副召集人

本案人民陳情部分，請實施者補充說明倘事業計畫核定後仍協調不成之處理措施。另本案為海砂屋有公共安全之虞，請實施者與未同意戶持續協調溝通。

實施者說明及回應：

(一) 人民陳情部分：

1. 96地號所有權人為第六大道，非不同意改建而是要售地，所以費用價格的部分一直在談，希望可以拉近到實施者比較能接受的價格；另外98地號所有權人王高○○女士的部分，因敦煌大廈為海砂屋，也有與實施者簽訂合建契約，所以敦煌大廈管委會全力支持要以4筆土地的續行都更方式來走，因在之前多次範圍疑義審議中有報告，若以敦煌大廈1筆都更，設計面則會無法執行，也無法申請容移獎勵。
2. 94、95地號土地及建物在計畫書報核時為限制登記，96地號則是取得了1/2的地主同意，在事業計畫報核階段是以計同意比例部分計入的情況下來做表列，且因96地號並無地上之建築物，同意比例百分之百是指敦煌大廈的部分，敦煌大廈在事業計畫報核後取得全部所有權人事業計畫同意書，事實上真的是對敦煌大樓有一種責任義務，所以希望把這個都更完善下去才堅持到現在，請委員給予一些指導如何讓這個案子進行下去。
3. 會將委員的意見採納於後續的協調過程，若委員願意給實施者一些充足的時間，實施者願意把這些責任擔下來，繼續與地主協商。

(二) 建築規劃設計部分：

1. 有關裝飾物的部分，後續會再做檢討。
2. 有關特別安全梯，後續也會再做檢討，圖面上標示可能沒有那麼清楚，事實上地面上與地面下是分開的。
3. 有關防災中心出入口問題，後續會再做檢討。
4. 1樓電梯排煙室，按照都市計畫相關規定，因為當初是107年審的案子，但現在110年可能法規上部分有在做調整，後續也會再做檢視；2樓以上一般事務所開門方向再做調整。
5. 無障礙車位的部分是否應以戶別做計算也會再做檢討。
6. 有關1F樟樹規劃3株，計畫書植栽表誤植為4株，後續會配合修正。

(三) 消防救災部分：

1. 本案西側是中山北路二段，東側是6公尺巷道。原兩側規劃設置救災消防空間，中山北路二段面臨慢車道及人行步道，上面目前有行道樹，本案有函詢臺北市政府工務局公園路燈工程管理處，是否可以取消部分行道樹，讓本案救災空間規劃於在慢車道及人行步道，公園處回函說不行，認為整個中山北路的景觀較為重要。後與交通局及消防局討論，因慢車道寬不足規劃8公尺*20公尺救災空間，故轉為東側6公尺巷，並自行退縮留設8公尺*20公尺救災空間，並承諾後面整條巷子都可以提供劃設管線，使其變成一個消防救災的道路。
2. 本案2樓以上為一般事務所及住宅，按照規定要做開窗及逃生避難出口，本案於圖面上的立面參考圖面上，已經設置很多逃災的避難出口，經檢討符合相關規定，故這邊無特別補充。另消防局希望實施者將避難救災空間設置於目前消防車停駐的空間(錦州街4巷)，實施者是希望設於中山北路，如果公園處可以配合，實施者願從2個方向設置大樓消防救災開口，將更有利於本案消防救災。

(四) 有關管理費部分，說明如下：

1. 人事行政管理費(5%)：本案土地所有權人未100%同意尚在整合中，建物所有權人眾多且部分長期居住國外，需以書件通信往來，亦付出相當人力整合成本方能整合完成，再加上其他庶務雜支，實有提列5%人事行政管理費之必要。
2. 銷售管理費(11.50%)：本案所有權人眾多，且實施者確有興建營造原物料價格上漲及銷售時售價不如預期之風險，謹請同意依提列標準之11.50%費率，提列風險管理費。
3. 風險管理費(6%)：本案位於商業區，未來將委託專業代銷公司銷售實施者分回之房地，但因近期房地低靡，售屋廣告成本居高不下但多無預期效果，預售屋及新成屋銷售困難，代銷公司反應利潤僅0.5%，致建商委託代銷費用實務均為6%，無法折扣且不包銷。考量實際市場因素，謹請同意本項費率提列。
4. 容移代金部分：本案目前刻正籌備申請委託容移代金估價及評定作業中。後續若代金審定金額與大會通過金額不一致，將依較低金額納入共同負擔。另實施者請審議會同意本案得於事業計畫核定前確認容移代金並修正財務計畫金額及繳納代金取得容移許可函，授權作業科核實確認後始核定事業計畫。

(五) 估價及權利變換部分

1. 本案建築配置基本上為30幾坪的戶別，為標準層，其單價都到達將近百萬，高單價的房屋通常售價高，租金也高，經預估後，每一戶租金平均一個月要達7萬的價格，這個招租期要延長2個月至3個月。
2. 景觀視野的部分確實在中山北路上林蔭的部分，在購屋者選擇面臨大馬路上意願比較高，會在報告書上加強說明。另因本案是單價每坪百萬以上單價產品，能付出這樣的租金的承租人，在房屋上對於品質也會比較有要求，因此確實有可能有裝修需求，但在市場上出租方不太願意提供這樣的裝修，故酌以將招租期從2個月延長至3個月，合理反映市場上租金水準。
3. 選配原則部分依委員意見檢討修正。

(六) 建築容積獎勵部分

有關本案△F5-3 人行道面積計算後續會再檢討。

決議：

(一) 人民陳情部分

本案就範圍疑義分別提請本市第402、413、439、469次審議會討論，並經第469次審議會決議：「本案原則依照4筆土地續行都市更新事業計畫相關程序，並請實施者積極與鄰地協調溝通，以加速本案之進行…」，惟本案範圍內北側94、95、96地號所有權人仍未同意，其中94、95地號所有權人賴○○君於110年6月28日針對本府104年4月22日核准劃定更新單元之行政處分提起訴願，請求撤銷上開行政處分，訴願人訴求將其所有土地劃出更新單元範圍，並於110年7月7日委託法律事務所來函表示其所有之土地已依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」申請重建，陳情將其所有土地劃出更新範圍，請實施者持續溝通協調整合，並檢附相關溝通協調紀錄於計畫書。

(二) 建築規劃設計部分

1. 本案都市設計審議案於107年9月5日核定，有關2至5樓商業空間內主管辦公室隔間與6樓以上住宅臥室隔間相似。另本案3.6:1建築物次寬道路之高度投影、後院深度比及陽台之容積計算等建築規劃設計是否符合建築機關法令規定，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。另本案特別安全梯、防災中心、1F電梯排煙室、一般事務所出入口防火門開啟方向及陽台外裝飾構造，請實施者依委員及建管處幹事意見檢討修正。
2. 本案地下一樓車道行駛動線與地下室機械停車升降機的6公尺x6公尺停等空間重疊等、1樓東側法定空地設置1輛裝卸停車位、車道破口約達10公尺、

地下3、4層樓層淨高是否可滿足3層立體車位、機車位設置於地下2層及地下層人車動線等，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。

3. 本案無障礙車位請實施者依規定檢討，列入大公並納入住戶規約載明供社區公共使用。

(三) 消防救災部分

本案消防車輛救災動線及活動空間依「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」檢討情形，請實施者依消防局幹事意見檢討修正。

(四) 財務計畫部分

1. 本案安置期間以42個月提列，經實施者說明本案興建地上25層、地下4層之SRC高層建築物，自申報開工至取得執照依實務經驗約需42個月，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案容積移轉代金與容積取得成本共計178,059,060元，經實施者說明提列之合理性與必要性及容積移轉前後效益分析，並經審議會討論後，予以同意。
3. 本案提列容積移轉代金106,835,436元，經實施者說明容移辦理進度，另倘代金審定金額與大會通過金額不一致，將取低金額提列納入共同負擔，並經審議會討論後，仍請實施者續行容積移轉代金相關程序，再提會討論。
4. 本案人事行政管理費(5%)、風險管理費(11.50%)、銷售管理費(6%)皆以上限提列，經實施者說明提列之合理性及必要性，並經審議會討論後，予以同意。

(五) 權利變換及估價部分

1. 本案選配原則對於「更新前一樓及只有土地產權之所有權人，優先選配更新後一樓單元」，是否有限縮選配之情形，請實施者依委員意見修正。
2. 本案二樓以上均價(1,041,808元/坪)及、估價報告修正情形(是否反映轉管)，共同負擔比32.53%，請實施者依委員及幹事意見檢討修正，再提會討論。

(六) 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764.81平方公尺(法定容積12.55%)之獎勵額度。
2. $\Delta F3$ (更新時程之獎勵容積) 同意給予426.50平方公尺(法定容積7.00%)之獎勵額度。

3. $\Delta F5-1$ (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)，請實施者併同建築規劃設計修正部分，再提會討論。
4. $\Delta F5-3$ (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 之獎勵額度，請實施者於一層平面圖上繪製裝卸車位車行軌跡圖及其路徑面積並扣除後，再提會討論。
5. $\Delta F5-6$ (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積) 同意給予365.57平方公尺(法定容積6.00%)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「銀級」以上。
6. 其他獎勵項目
 - (1) 高氣離子混凝土建築物重建獎勵額度，同意依本市建築管理工程處審查結果，給予 1,039.20 平方公尺(法定容積 17.06%)之獎勵額度。
 - (2) 本案申請容積移轉部分，請實施者續行容積移轉代金相關程序，再提會討論。

(七) 本案請實施者依幹事及委員意見檢討修正，於收受會議紀錄起3個月內檢送修正後計畫書圖送都市發展局，就本案估價報告修正情形、容積獎勵($\Delta F5-1$ 、 $\Delta F5-3$ 、容積移轉代金提列金額及進度)、聽證紀錄，再提會討論。

二、「擬訂臺北市松山區敦化段一小段 49 地號等 23 筆土地都市權利變換計畫案」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) 財政部國有財產署北區分署(公有土地管理機關)(書面意見)
 1. 依案附會議資料所載，案經貴府110年8月25日召開聽證，請貴府確認有無通知本分署並是否符合都市更新法定程序。
 2. 另就上開權利變換計畫案提供本分署意見如下：
 - (1) 農田水利會於109年10月1日改制納入行政院農業委員會農田水利署，所屬土地業屬中華民國有所，請釐整案內土地權屬，並配合調整人事行政管理費率。
 - (2) 本案適用臺北市100年版都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表，惟營業稅採107年版計算方式提列，建請實施者參酌100年版或財政

部109年9月14日台財稅字第10900611910號令所列公式，並採有利於所有權人方案提列。

3. 旨案更新單元範圍內涉貴署經管同小段258地號國有土地，依都市更新事業範圍內國有土地處理原則第7點規定，國有公用財產用途未廢止者，屬事業資產或特種基金財產者，始得逕行參與都市更新。爰請貴署查告前述國有土地是否確有保留公用需要；倘用途未廢止，確有參與都市更新遂行公用目的需要者，請一併查告土地財產性質。

(二) 財政局 黃怡潔幹事 (書面意見)

1. 權利變換戶之承攬契約印花稅，計算因子請以扣除營業稅後金額計算。
2. 有關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；本案財務計畫依100年總表提列相關費用，僅營業稅依107年版算式提列，為維地主權益，請實施者說明是否已依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」確實於聽證時向地主說明計算標準及是否修正營業稅以100年總表規定計算後，提請審議。
3. 其餘109年11月11日都市更新案幹事及權利變換計畫審查小組複審會議所提意見，實施者已修正，無補充意見。

(三) 地政局 吳丹鈴幹事 (書面意見)

估價部分已依前次審查意見說明或修正完竣。

(四) 交通局 洪瑜敏幹事(李庭維代) (書面意見)

本案設置2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。」

(五) 消防局 蔡長銘幹事 (書面意見)

本案係權利變換案，未涉本局權管，無意見。

(六) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事 (書面意見)

本案涉權利變換計畫部分，本科無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事(張書維正工代) (書面意見)

無意見。

(八) 何芳子委員(另提供書面意見)

2F 以上均價為約 120 萬元/坪，共負比 28.26%，無修正意見。

(九) 鄭淳元委員(另提供書面意見)

P.12-1，實施進度表已落後，請配合審議時程修正。

(十) 林光彥委員

1. 陳情人反映估價比較標的選取、頂樓使用權一事，請實施者補充說明。
2. 有關頂樓使用權協議部分，補充法律見解。98年1月23日民法第826條之1增訂前成立之分管契約是否及於後手，以受讓人是否知悉或可得而知而定。若本件共有人長期以來對於四樓使用屋頂平台並無異議，似可將使用權納入考量。

(十一) 鐘少佑委員

174 巷 3 弄 15 號建物一樓與樓上層價差，樓層別效用比調整 15%，水平效用比部分下修 5%，綜合效用比為 109%，但實際上計算單價時價差不只是 109%與 95%的差異，而是 115%跟 95%的差異，請估價師再確認。(P. 89)

(十二) 葉玉芬委員

估價報告 P. 52 各宗土地評估修正項目部分，目前面南側宗地編號 6 定義為正臨景觀公園，宗地編號 1、2 為部分面臨景觀公園，其餘宗地無面臨公園景觀，建議估價師考量本案更新後建物配置與土地位置的對應關係，以及更新前各素地以合併為前提的精神，考量各宗地之間的條件差異。

(十三) 蕭麗敏委員

1. 先向陳情地主說明，對每一筆建物、土地估價是由多個項目比較後的結果，以土地為例就會有臨路與否或景觀考量，在估價報告中也會針對面積、形狀或商業效益評估，無法單純以基地臨路的前、後側因素評估價差。
2. 估價報告中，景觀項目中以宗地個別考慮調整，而區分建物部分也請估價師以整體考量予以檢視景觀調整部分。
3. 陳情人所提到一樓及樓上層價差疑義，估價師雖已說明係因樓層別效用比所產生價差，但建議估價師再與陳情人詳予溝通說明各樓層價格評估邏輯。
4. 關於陳情地主所提屋頂使用權證明文件是否列入估價，建議邀請地政局、估價師公會、估價委員及林光彥委員另行召開專案會議。

(十四) 陳玉霖委員

1. 有關估價師回應說明頂樓協議使用權部分，前屋主的确是簽具頂樓全部的使用權，而頂樓使用權該如何考量，請估價師再做斟酌。
2. 估價報告P.88，地下室使用權，過去因為是有屋無地所以會算使用權，現在是用市場的交易習慣，從原本三分之一修正成四分之一，請補充說明市場交易習慣及基礎。
3. 有關估價景觀調整部分，更新前後大約調整5%，相對5%的調整是否對更新前土地部分有同樣效益，請估價師再做相對應檢視。
4. 估價報告P.134更新後部分，針對較難停車車位修正幅度較大約30萬元，大於樓層效用修正幅度，請實施者說明原因。
5. 估價報告P.137，店面柱位影響大小調整-5%及-2%，初步判斷是會影響面寬或是內側柱位影響，建議於報告中說明清楚。

(十五) 朱萬真委員

P.10-3、表 10-2 編號 9 已標示所有權已完成過戶予實施者，即將應分配權利價值併入實施者部分選配，建議再確認實施者為地主身分所選配內容應載於表 10-2 地主分配清冊內，而非表 10-4 實施者分配清冊內。

(十六) 林昆華委員

實施者說明基於安定性，希望維持 107 年版營業稅計算方式提列，但依照權利變換戶土地及建物分配清冊，除了國產署及瑠公農田水利會是分別領取 5,500 多萬與 200 多萬權利金，其餘約有 6 戶私地主皆須要繳約 200 萬至 1,200 萬的差額價金，建議基於維護地主的權益，仍應改 100 年提列總表依公告現值計算營業稅。

(十七) 黃嫩雲委員

1. 表11-3建物登記清冊表，大公欄、小公欄是指公設持分非指面積；請依土地登記規則§81Ⅱ，以持分表示各區權人的權利範圍，並檢視該欄持分和等於1(第11-6頁至第11-8頁)。
2. 請標示地下各層平面圖斜邊及轉折尺寸(第15-10頁至第15-12頁)。

實施者說明及回應：

- (一) 首先說明黃小姐的房屋位於4樓公寓，其中1樓面積較大是另含地下室，2、3樓面積差不多，4樓房屋面積則明顯較小，但目前土地持分則1~4樓都一樣，因此在更新前估價上，本次也有考慮到這個情況予以進行土地價值

找補，因此在找補計算後2、3、4樓價值差異不大。而更新前樓層效用比評估時，因為考慮公寓現況僅為3公尺巷道進出，因此在樓層效用上是評估為純住家1樓115%、住家2樓100%、住家3樓100%、4樓因考慮到有公園景觀，因此效用比則為105%，而地下室則以四分之一計價，因此並無估價上偏頗。另外黃小姐有提出頂樓使用權協議書，因為此部分並無登記或其法源依據，因此在更新前並不考慮此部分。另外就更新前土地部分，黃小姐房屋所在基地位置，以地籍圖來看是未臨路之裡地，實際現況是3公尺巷道進出，而興安街是屬於有商業聚集之計畫道路，因此地價上內、外側有差異是合理的。最後就更新後房價部分，本案送件價格日期是108年2月，因此是以當時合理房價評估，而因為都更案的在成本造價均有其上限，因此在房價評估上並不會採用附近預售或頂級豪宅價格看待，而是搜尋區域內較為合適之個案分析，在此說明。

- (二) 有關承攬契據印花稅計算，配合財政局幹事意見修正。營業稅部分，因本案營業稅是依照報核當時規定計算，且本案採部分協議合建、部分權利變換方式實施，為維持案件穩定性，希望以目前計畫書計算方式提列。兩版營業稅以聽證會版內容試算結果一版約288萬、另一版約1,470萬，因營業稅實非實施者領取而是繳稅於主管機關，經委員建議為維護地主權益，實施者配合修正為100年版營業稅計算方式。
- (三) 遵照交通局意見辦理，配合於管理規約內註明「無障礙車位應係提供身心障礙者等人員方便使用，且不得約定專用」。
- (四) 有關葉委員的意見，基本上在估價時景觀的部分就是緊臨公園的宗地才會進行調整，但確實在更新案進行的情況下修正的差異不宜過大，這部分會聽取委員的意見予以斟酌。
- (五) 關於蕭委員的意見，這棟公寓前面有一道牆，位置大概在二、三樓中間，實施者會再去勘查，若其他樓層有同樣條件可增加景觀視野，這部份都會實質再列入修正；林委員提到頂樓使用權，這部分若要納入考慮，會再斟酌是否可以放在估價條件中或是其他方式考量，因為這個使用協議比較像是擁有屋頂使用權，但不能加蓋也不能違法使用，也非目前全體住戶所同意，有關這方面的確以往比較少遇到這樣的情況，會後會再重新予以斟酌。
- (六) 有關鍾委員意見，經確認確實是計算有誤，修正後會讓二~四樓的權值再提高一些，會後再一併做修正。
- (七) 陳委員提到屋頂使用權部分會重新酌予考量；地下室部分及公園景觀因素在更新前、後評估邏輯的一致性，實施者會依委員意見再行審視斟酌，另

外關於車位位置難停與柱位影響店面的原因，都會在報告說明清楚。

- (八) 本案舊違章戶是採現地安置，違章安置戶不屬於權利變換關係人，在中央的解釋函也是於第一次產權登記時先登記到實施者的名下，實施者再將取得的房子開放給違章安置戶選擇。因此本案即是以此方案處理與違章安置戶簽訂協議，因此第一次的產登會過戶到實施者名下，實施者再開放給違章安置戶選屋，此時選擇的房子已經是成屋。但現在更新處希望在計畫書中就將違章選配的房子列出來，在程序上與實施者的處理方式有些許相違背，所以在計畫書僅是列出讓違章安置戶先行預選的房子與實施者以共同持分方式持有，實際上還是等到成屋後再由違章安置戶選配，以符合中央函示及實施者給予違章安置戶之承諾。
- (九) 實施者自提修正的部分，實施者已與張○○小姐達成協議，因為她欲改選其他房屋單元且因找補金額較大，所以她同意以權利價值的比例與實施者共同持分，實施者會配合修改相關內容；另有關土地他項權利部轉載的部分，因109年內政部函示有說明協議合建實施方式，查本條例無抵押權由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關，登載於原土地或建築物所有權人應分配之土地及建築物之規定，仍應自行協議處理，因此希望修正原報告內容提及協議合建部分之他項權利於囑託登記時先註記於實施者取得部分之相關內容，改成協議合建的部分由實施者與所有權人自行協議處理。

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、部分所有權人表示欲自行出資、部分所有權人欲選配價值相近之房屋等陳情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

本案財務計畫依 99 年版提列總表提列，惟營業稅依審議原則以 107 年提列公式計算，範圍內所有權人是否「知」悉，及是否改採 100 年版以房屋現值為基準計算營業稅，經實施者說明同意依委員及幹事意見修正改採 100 年版以房屋現值為基準計算營業稅，並經審議會論後，予以同意。

(三) 權利變換及估價部分

1. 本案現地安置戶與實施者共同持分建物，現地安置戶是否知悉，並應於占有他人土地之舊違章建築戶處理一節之現地安置載明處理方案，又於計畫書載明後續辦理選屋及登記事宜，請實施者再予以補充完整說明。
2. 本案估價報告書修正情形，二樓以上均價為1,119,976元/坪，共同負擔比28.26%，因涉及頂樓使用權估價議題，後續請本市都市更新處邀集相關單位

召開專案會議，後續請實施者依專案會議結論再提審議會討論。

(四) 自提修正部分

實施者說明與張○○達成協議修正選配單元並與實施者共同持分，及土地他項權利部轉載的部分，修正協議合建部分由實施者與所有權人自行協議處理，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。

(五) 其他

無障礙汽車位部分，請依交通局幹事意見修正，並納入住戶管理規約載明供社區公共使用。

(六) 本案因聽證程序漏未通知公有土地管理機關，請本市都市更新處重行辦理聽證。